건축허가를 둘러싼 재미있는 이야기

Funny stories about building permit

글. 김주덕_ Kim, Choodeok · 법무법인 태일 대표변호사

Ⅰ. 들어가는 말

잠실에 제2롯데월드가 세워졌다. 처음에는 높이 555미터나 되고 123층이나 되는 초고층이라 엄청날 것으로 생각되었다. 그러나 막상 다 짓고 나니 생각보다는 그렇게 높아보이지도 않고 거창해 보이지도 않는다. 뿐만 아니라 롯데그룹이 내부경영권 다툼으로 좋지 않은 모습을 보이고, 회사 비리가 본격적인 검찰 조사를 받게 되면서, 그토록 애써 쌓아놓은 바벨탑의 이미지가 퇴색하는 것 같아 안타깝다.

이 건물에 투입된 사업비는 무려 3조5천억 원이나 된다. 1995년 사업설계안이 제출된 프로젝트는 인근 서울공항의 비행 안전을 해칠 수 있다는 우려 때문에 계속해서 무산되었다. 공항 내 활주로 각도를 변경하는 것을 전제로 2010년 11월 건축허가를 받았다. 하지만 지금까지 인허가과정에서 많은 의혹이 제기되고 있다.

아주 옛날에 인류 조상들은 추위를 피할 공간을 어떻게 만들었을까? 가족들이 힘을 합쳐 돌과 흙을 가지고 주위 벽을 쌓고 나뭇가지 등으로 지붕을 덮었을 것이다. 점점 인간은 제대로 집을 만들고 건물을 짓기 시작해서 마침내 대도시를 완성하게 되었다. 이제 건축행위는 개인에게 국한되는 것이 아니라 공동생활을 하는 집단, 사회 전체에 중대한 이해관계를 미치는 문제가 되었다.

현대사회에 있어서는 대규모 초고층 건물이 들어서고, 단순한 주거목적이 아닌 상업용, 공업용 건물로 확장되면서 건축행위에 대한 규제는 중요성이 강조되고 있다. 국토의 종합적 이용이라는 측면

에서 토지에 대한 공법적 규제가 강화되고 있기 때문에 건축행위는 개발행위제한과 연계하여 엄격하게 규제되고 있다.

이런 상황에서 건축허가를 받느냐 못 받느냐 하는 문제는 경제적 이해관계와 직결된다. 가급적 불필요한 규제를 철폐하려는 사회적 분위기와 맞물려 신속한 건축허가를 요구하는 개인의 권리와 공익적 검토를 강조하는 공무원 사이에 심각한 충돌이 일어나는 분야이다.

Ⅱ. 건축허가를 받으려는 사람들

오늘도 많은 사람들이 집을 지으려고 하고, 상가를 지으려고 한다. 공장과 창고를 지으려고 한다. 이런 경우 당연히 건축공무원으로부터 건축허가를 받아야 한다. 만일 허가를 받지 않고 집을 지으면 어떻게 될까? 사용승인이 나지 않고, 철거를 당하거나 형사처벌을 받게 된다.

자신의 돈으로 업자를 구해 집을 지으려고 하는데 왜 허가를 받아야 하는가? 집을 짓는 것은 개인의 자유 아닐까? 개인은 자신의 토지에 자신의 비용과 노력으로 집을 지을 수 있는 권리가 있는 것은 아닐까? 이런 의문이 생긴다.

자유민주사회에서 왜 건축허가를 받아야만 개인이 집을 지을 수 있을까 하는 문제에 대한 해답은 단순하다. 공익적 차원에서 일정한 범위의 자유는 제한된다는 논리다. 건축법이나 도시계획법, 주택법, 그린벨트법 등에서 일정한 경우 개발행위 또는 건축행위를 금지하거나 제한하고 있다. 이와 같은 건축제한 또는 금지규정이 있으면 그러한 제한을 개인이 감수해야 한다.

건축허가는 원칙적으로 당연히 허가를 해주어야 하는 것이 원칙이지만, 법령에 금지 또는 제한이 있으면 허가를 해주어서는 안 된다. 이런 의미에서 건축허가는 금지된 사항을 일정한 범위에서 풀어주는 것이라고 할 수 있다. 건축허가는 행정청에서 하는 행정처분이다. 개인이 자신의 재산에 대해 사용승낙을 하거나 어떤 행위를 하는 것을 허락하는 것과는 전혀 다른 성질을 가진다.

건축허가를 둘러싼 문제는 기본적으로 건축을 하려는 사람이 과연 행정청으로부터 허가를 받을 수 있느냐 하는 것이 중요하다. 허가를 받지 못하면 건축을 할 수 없고, 그 다음 단계로 나아갈 수 없기 때문이다.

행정법상 허가라는 개념을 알아보자. 허가라 함은 법령에 의해 개인의 자유가 제한되고 있는 경우

에 그 제한을 해제하여 자유를 정당하게 행사할 수 있도록 회복하여 주는 행정행위를 말한다. 이러한 허가에는 수많은 종류가 있다.

자동차 운전을 하려면 운전면허를 받아야 한다. 건축사가 되려면 국가에서 자격증을 취득해야 한다. 유흥주점을 경영하려면 허가를 받아야 한다. 아이스크림을 제조하여 판매하려면 식품제조허가를 받아야 한다. 100층이 넘는 건물을 지으려면 여러 군데에서 허가를 받아야 한다.

이런 허가, 면허, 승인은 모두 국가기관에서 행해진다. 많은 행위는 국가의 허가를 받아야 가능하다. 국가가 허가를 해주는 것은 상대적 금지 사항에 대해서만 가능하다. 절대적으로 금지하는 경우에는 불가능하다. 성매매업소허가는 불가능하다. 마약수입이나 권총판매는 허가대상이 되지 못한다.

Ⅲ. 인허가가 까다로운 이유는 무엇인가?

정상적인 대지에 도로가 인접해 있고, 아무런 문제가 없는 경우에는 건축허가를 받는 것이 쉽다. 설계를 해서 건축허가를 신청하면 심의를 거쳐 곧 바로 허가가 나온다. 조금이라도 문제가 있으면 건축허가를 받을 수 없다. 엄격한 심의절차를 거치기 때문이다. 건축법을 비롯해서 각종 관계 법령에 따른 제약을 검토하여 어떤 제한이나 하자가 있으면 허가를 내주지 않는다.

공무원들이 일부러 그러는 것은 아니다. 나름대로 이유가 있다. 법령을 위반하여 허가를 내주면 의심을 받는다. 돈을 받고 허가를 내준 것이 아닌가 하는 오해를 받는다. 투서도 들어가고, 상급기관의 감사를 받게 된다. 인허가담당부서가 가장 중요한 이권부서이고, 모든 감찰과 감사도 이런 분야에 집중되어 있다. 공무원이 법에 위반되는 행위를 한 것이 드러나면 문책을 받는다. 돈을 받고 허가를 내주었으면 뇌물수수죄로 징역 가고 파면된다. 그래서 공무원들은 법령에 위반되는 허가를 해주지 않으려고 하는 것이다. 김영란법이 본격적으로 시행되면 건축공무원들은 더욱 위축되어 법령에 위반되는 일은 절대로 하지 않으려고 할 것이다.

건축 관련 인허가를 둘러싼 비리는 지금까지 많이 저질러졌다. 수많은 브로커들이 횡행했다. 시장이나 군수를 잘 안다고 하면서 인허가의 이권에 개입하는 사람들이 많았다. 그 때문에 시장 군수가 구속된 사례도 적지 않았다. 지방자치제가 본격화되면서 시장 군수의 권한이 상대적으로 막강해졌다. 4년의 임기가 보장되기 때문이다. 건설 회사나 지역 유지와 짜고 무리하게 인허가를 해주고 돈을 나누어먹는 사례도 있었다. 낙선한 후보 측에서 그러한 비리를 알게 되면 가만있지 않는다. 그래서 현직 시장이나 군수가 반대파의 제보에 의해 구속되기도 한다. 그만큼 인허가를 둘러싼 비리는

위험하고 법과 정의를 근본적으로 흔드는 사회적 해악이다.

원래 인허가는 커다란 이익을 주는 행위이기 때문에 돈을 받고 인허가를 해주는 공무원이나 돈을 주고 이권을 챙기는 업자 상호 간에 서로 좋은 일이기 때문에 쉽게 노출되지 않는다. 검찰에서 인허가비리를 밝혀내는 것은 쉽지 않다. 서로 말을 맞추어서 돈을 주지 않았다고 하면 물적 증거를 찾기 어렵기 때문이다. 날이 갈수록 범죄는 지능화되어, 뇌물은 절대로 수표로 주지 않는다. 온라인으로 송금도 하지 않는다. 5만 원짜리 현금으로 다발로 준다. 그래야 증거가 남지 않기 때문이다. 이 때문에 검찰의 수사기법도 점차 과학화되고 있다.

브로커가 사기를 치는 경우도 있다. 허가를 받아준다고 큰소리나 치고 실제로 아무 일도 하지 않는다. 실제로는 사기다. 로비를 할 의사도 있고, 능력도 있다고 변명하면 사기죄도 잘 성립되지 않기 때문에, 검찰에서는 변호사법위반죄로 처벌한다. 변호사법위반이라 함은 공무원 아닌 사람이 공무원에게 청탁한다는 명목으로 금품을 받는 행위를 말한다.

Ⅳ. 건축허가를 해주지 않는 경우 다툴 수 있는 방법은?

모든 요건을 다 갖추었다고 생각하고, 건축사를 통해 설계를 하고 건축허가를 신청했는데, 시장 군수나 구청장이 건축허가를 하지 않는 경우가 있다. 이와 같이 불허가처분을 한 경우에 어떻게 해야 하는가? 물론 행정청에서는 특정한 사유를 제시할 것이다.

건축주는 이러한 불허가처분에 대해 불복한다. 시장이나 군수 또는 구청장의 불허가처분이 위법부당하다고 주장하면서 행정법원에 행정소송을 제기할 수 있다. 그러면 법원은 심리를 거쳐 불허가처분이 정당하다고 판단되면 청구를 기각한다. 만일 불허가처분이 위법부당하다고 인정되면 청구를 인용한다. 불허가처분을 취소한다.

이번에 건축허가에 관한 글을 쓰기 위해 먼저 지금까지 나온 대법원판결을 모두 찾아 읽어보았다. 그동안 전국에서 수많은 건축물 허가를 둘러싼 중요한 소송이 많이 있었고, 그중 상당한 사건들이 대법원까지 올라가면서 팽팽한 공방을 벌렸다. 특별한 하자가 없는데도 공무원이 허가를 내주지 않는 경우도 있다. 건축허가신청서를 반려하는 형식을 밟기도 한다. 이러한 경우 적지 않은 사건에서 건축불허가처분에 대한 취소소송이 제기되었다. 그에 대한 많은 판결이 있다.

이와 같은 과정을 거치면서 건축허가에 관한 우리 사회의 많은 분쟁이 정리가 되고, 행정청에서 건

축허가 또는 건축불허가를 함에 있어서 중요한 가이드라인을 제시하고 있다. 실제로 도심지에서의 대형건축물이 계속 확대되면서 건축허가를 받는 것은 매우 커다란 경제적 이해관계를 가지게 된다. 대단지 아파트를 짓거나 대규모 상가를 짓는 경우, 오피스텔이나 다세대주택을 짓는 경우도 마찬가지다. 주변의 기존 주민들과의 이해관계가 충돌하고, 건축에 따른 막대한 수익 때문에 건축허가 여부는 중요한 사회적 이슈가 되고 있다.

국민의 신청에 대한 행정청의 거부행위가 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당하기 위하여는 국민이 행정청에 대하여 그 신청에 따른 행정행위를 하여 줄 것을 요구할 수 있는 법규상 또는 조리상의 권리가 있어야 한다. 다시 말하면 어떠한 처분에 대하여 소송을 하기 위하여는 국민이 행정청에 대해 어떠한 행정행위를 하여 줄 것을 요구할 수 있는 법규 또는 조리에 근거한 권리를 가지고 있어야 가능하다. 즉, 법규 또는 조리에 어떤 행정행위를 요청할 수 있는 권리를 가지고 있어야 국민은 행정청이 자신이 신청한 행정행위를 거부하는 처분에 대해 소송을 제기할 수 있다는 것이다.

부작위위법확인의 소에 있어 당사자가 행정청에 대하여 어떠한 행정행위를 하여 줄 것을 요구할 수 있는 법규상 또는 조리상 권리를 갖고 있지 아니한 경우에는 원고적격이 없거나 항고소송의 대상인 위법한 부작위가 있다고 볼 수 없어 그 부작위위법확인의 소는 부적법하다.

Ⅴ. 건축허가거부처분에 대한 구제방법

지금까지 건축허가를 둘러싼 구체적인 사건에서 나타난 청구취지를 보면 다음과 같다. ① 서울특별시 용산구청장이 2003. 10. 2. 한국전력공사에 대하여 한 건축허가신청반려처분을 취소한다. ② 피고가 2004. 7. 23. 원고에 대하여 한 창원시 중앙동 92 지상 롯데마트 창원점 신축공사에 대한 건축심의불가처분을 취소한다. ③ 강남구청장이 2008. 12. 24. 원고에 대하여 한 건축신고서 반려처분을 취소한다. ④ 여수시장이 롯데쇼핑 주식회사에 대하여 2009. 7. 16. 한 건축불허가처분 및 같은 달 28. 한 부설주차장 용도변경불허가처분을 각 취소한다. ⑤ OO구청장은 OO 소재 대 500평방미터 지상에 한 2016년 7월 1일자 건축허가와 2016년 7월 30일 자 위 지상건축물에 대하여 한 사용검사처분을 취소한다.

행정행위는 현재의 법률상태에 변동을 가하고 상대방 기타 이해관계인의 권리의무에 적극적으로 변동을 초래케 하는 행위뿐만 아니라 현재의 법률상태에 변동을 가하지 아니하는 거부처분도 이에 포함된다. 건축에 있어서는 이러한 이유로 건축허가처분뿐 아니라 건축허가거부처분도 포함된다. 건축허가신청에 대한 거부행위도 그 자체가 하나의 소극적 행정처분으로서 거부처분이 위법하다

면 행정소송의 대상이 된다.

거부처분을 위법하다 하여 취소하는 판결이 확정되면 소관행정청은 행정소송법 제13조에 의하여 확정판결에 기속되어 판결내용을 실현하여야 할 것이다. 그러므로 그 취소를 구할 법적 이익이 있다.

Ⅵ. 환경권 침해를 이유로 하는 건축허가의 취소청구

환경권에 관한 헌법 제35조의 규정이 개개의 국민에게 직접으로 구체적인 사법상의 권리를 부여한 것이라고 보기는 어렵다. 환경권은 명문의 법률규정이나 관계 법령의 규정 취지 및 조리에 비추어 권리의 주체, 대상, 내용, 행사 방법 등이 구체적으로 정립될 수 있어야만 인정된다. 환경영향평가대상지역이 아닌 지역에서 환경권을 인정하는 명문의 규정이 없는데도 인근 주민들에게 환경권에 기하여 제3자에 대한 건축허가처분의 취소를 구할 원고적격이 있다고 단정할 수 없다.

인근 주민들에게 민사상의 권리가 있다고 하더라도 그 이유만으로 행정소송을 제기할 원고적격이 있는 것은 아니다. 만일 인근 주민들에게 종전부터 향유하고 있던 경관이나 조망, 일조권 등 하나의 생활이익으로서의 가치가 있다고 객관적으로 인정된다면 법적인 보호의 대상이 될 수 있다.

이러한 경우에 인접 대지에 건물을 신축함으로써 그와 같은 생활이익이 침해되고 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어선다고 인정되는 경우에는 인근 주민들이 소유권에 기하여 방해의 제거나 예방을 위하여 필요한 청구를 할 수 있다.

이와 같은 청구를 하기 위한 요건으로서 반드시 그 건물이 건축법 등의 관계 규정에 위반하여 건축될 것을 요하는 것은 아니므로 인근 주민들이 이러한 사법상의 권리에 따른 청구를 하는 것은 건축허가처분의 취소를 구하는 것과는 별개의 문제이다.

Ⅶ. 건축심의를 거부할 수 있는지 여부

건축심의의 대상이 되는 건축물에 대한 건축허가 등을 신청함에 있어서 사전에 허가권자에게 건축심의에 회부하여 줄 것을 신청하고 있다. 이 경우 허가권자는 특별한 사정이 없는 한 건축심의에 회부하여 그 심의결과를 당사자에게 통보하고 있다. 건축허가를 신청하려는 자는 건축심의에 필요한 자료를 제출하여 허가권자에게 건축심의를 신청하면 특별한 사정이 없는 한 허가권자가 건축심의에 회부하여 그 심의결과를 통보하여 줄 것이라는 기대를 가지고, 합리적인 기준에 의하여 건축심

의에 회부한 후 그 심의결과를 통보하여 달라고 요구할 법규상 또는 조리상 신청권을 가진다.

법규상 또는 조리상 신청권에 기한 건축심의신청을 반려한 처분은 공권력의 행사 또는 이에 준하는 행정작용으로서 신청인의 권리·의무나 법률관계에 영향을 주는 처분에 해당한다. 교통영향평가 대상사업의 승인기관의 장은 교통영향평가의 평가서협의기관장으로부터 통보받은 협의내용의 이행을 관리·감독할 의무가 있다.

그러므로 법률상 장애 등으로 인하여 협의내용의 이행이 불가능하다는 등의 특별한 사정이 없는 이상 협의내용의 이행을 관리·감독할 의무가 있는 승인기관의 장이 그 스스로 교통영향평가 협의내용의 이행을 거부하는 것은 허용될 수 없다.

Ⅷ. 건축신고수리의 거부처분

일반적으로 건축법상의 건축신고는 행정청의 수리를 요하지 아니하여 그 신고가 행정청에 도달된 때에 효력을 발생한다. 만일 행정청이 실체적 사유에 기하여 그 신고수리를 거부하였다고 하더라도 그 거부처분이 신고인의 법률상 지위에 직접적으로 아무런 법률적 변동을 일으키지 아니하므로 항고소송의 대상이 되는 행정처분은 아니다.

그러나 건축신고시 그 신고로 인하여 건축법 제14조 제1항, 제11조 제5항에 따라 이른바 건축법상의 집중효(건축허가 내지 신고로 인하여 건축법 제11조 제5항 각 호 소정의 허가 또는 인가 등을 받은 것으로 의제하는 효력을 말한다)가 발생하는 경우에는 그 건축신고는 행정청의 수리를 요하는 신고로 봄이 타당하고, 따라서 그 신고를 거부하는 행위는 항고소송의 대상이 되는 처분이다.

건축허가권자는 건축물을 건축하거나 토지의 형질을 변경하는 것이 주변지역의 토지이용실태 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이룰 경우에 한하여 건축허가 또는 건축신고수리를 하여야 하고, 또 관계 법령이 정한 제한 사유에 해당하지 않는다고 하더라도 공익상의 필요가 인정되는 특별한 경우에는 법규상 명문의 근거가 없어도 건축허가를 하지 아니하거나 건축신고수리를 거부할 수도 있다.

건축법상의 건축신고는 건축법 기타 관계 법령에서 정한 제한 사유에 해당하지 않는 한 당연히 이를 수리해야 함에도 이 사건 토지의 현황이 사실상의 도로라는 이유만으로 원고의 건축신고를 거부한 것은 재량권을 일탈·남용한 것으로 위법하다.

Ⅸ. 제3자가 건축허가처분의 취소를 구할 수 있는가?

A라는 건축주는 구청장으로부터 건축허가를 받고 근린생활시설을 신축완공한 다음 사용검사필증을 교부받았다. 위 근린생활시설과 인접한 대지에 단독주택을 소유하고 있는 B라는 사람이 A가 받은 건축허가처분과 건축물사용검사처분이 위법하다는 이유로 구청장을 상대로 취소소송을 제기하였다.

원고는 건축법 및 관계규정에 의하면 인접대지소유자의 일조권을 보장하기위하여 건축물의 높이를 제한하고 인접대지경계선으로부터 일정한 거리를 띄우도록 규정되어 있음에도 이 사건 건물은 위 규정을 무시하여 위법하게 설계된 것이어서 피고는 이에 대하여 건축허가를 하여서는 아니 됨에도 불구하고 건축허가를 하였다.

그 후 이 사건 건물이 완공되었다 하더라도 피고로서는 위법한 건축물에 대하여는 건축물사용검사를 하여서는 아니 됨에도 이 사건 건축물에 대하여 건축물사용검사를 하고 사용검사필증을 교부하여 피고 보조참가인들이 이 사건 건물을 사용할 수 있도록 하였다.

이 사건 건축허가처분과 건축물사용검사처분은 각 위법하므로 취소되어야 한다고 주장하였다. 그런데 이 사건 건물은 위 규정에 의한 일조권 보장을 위한 이격거리 제한에 위반하여 설계되었음에도 피고는 건축허가를 하였고, 이 사건 건물이 완공된 후 건축물사용검사를 한 사실이 있다.

이 사건 건물에 대하여 받은 건축허가가 원고의 주장과 같이 건축법 소정의 일조권등의 확보를 위한 건축물높이의 제한규정을 어긴 것으로서 위법하다고 하더라도, 그 건축허가에 기하여 건축공사가 완료되었다면 그 대지와 접한 인접대지의 소유자인 원고로서는 위 건축허가처분의 취소를 받아 위 건축물높이의 제한규정에 맞게 시정할 단계는 지났으며, 위 건축물의 철거를 구하는데 있어서도 위 건축허가처분의 취소가 필요한 것이 아니므로, 원고로서는 위 건축허가처분의 취소를 구할 법률상 이익이 없다.

행정처분의 직접 상대방이 아닌 제3자라도 당해 행정처분의 취소를 구할 법률상의 이익이 있는 경우에는 원고적격이 인정된다. 여기서 말하는 법률상의 이익이란 당해 처분의 근거 법률에 의하여 보호되는 직접적이고 구체적인 이익이 있는 경우를 말한다. 다만 공익보호의 결과로 국민 일반이 공통적으로 가지는 추상적, 평균적, 일반적인 이익과 같이 간접적이거나 사실적, 경제적, 이해관계를 가지는 데 불과한 경우는 여기에 포함되지 않는다.

건축허가권자는 건축허가신청이 건축법, 도시계획법 등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 당연히 같은 법조 소정의 건축허가를 하여야 하므로 법률상의 근거 없이 그 신청이 관계 법규에서 정한 제한에 배치되는지 여부에 대한 심사를 거부할 수 없다. 심사결과 그 신청이 법정요건에 합치하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이를 허가하여야 한다. 공익상 필요가 없음에도 불구하고 요건을 갖춘 자에 대한 허가를 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 거부할 수는 없다.

또한 건축허가를 받게 되면 그 허가를 기초로 하여 일정한 사실관계와 법률관계를 형성하게 된다. 그러므로 그 허가를 취소함에 있어서는 수허가자가 입게 될 불이익과 건축행정상의 공익 및 제3자의 이익과 허가조건 위반의 정도를 비교 교량하여 개인적 이익을 희생시켜도 부득이하다고 인정되는 경우가 아니면 함부로 그 허가를 취소할 수 없다.

X. 건축허가명의자를 변경하여 달라는 청구소송

건축주와 건축허가를 받은 명의자가 다른 경우 실제 건축주에게 그 건축허가명의자를 변경하여 달라는 소송을 제기할 수 있을까? 이에 대해서 법원은 이를 인정하지 않는다.

A는 자신의 주택을 신축하면서, 자신은 주택을 소유하고 있었기 때문에 무주택자인 B에게 부탁하여 B의 명의로 건축허가를 받아 신축공사를 하였다. 그런데 A는 준공검사를 받지 않은 상태에서 B에 대하여 명의신탁해지를 통고하였다. 그러면서 A는 허가권자인 시청에 대하여 위 신축 주택에 대한 건축허가명의를 B에서 A자신으로 변경하여 달라는 청구를 하였다.

청구취지는 명의신탁해지를 원인으로 한 건축허가서의 건축주명의변경등록절차를 이행하라는 것이었다. 그러나 법원에서는 이러한 A의 청구에 대하여 A에게는 건축허가서의 수허가자 명의를 A앞으로 변경하도록 청구할 구체적인 법적 이익이 있다고 할 수 없다고 판결하였다. 그러면서 원고의 청구를 부적법하다고 각하하였다.

건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리의 득실변경의 고시방법이 아니고 그 추정력도 없는 것이다. 그러므로 건축허가서에 명의자로 기재되어 있다고 해도 그 건물의 소유권을 취득한 것이라 볼 수 없다.

관할행정관청의 허가를 얻어 건축허가사항을 변경한다고 하여도 그 변경이 실체적 권리관계에 아

무런 영향을 미치는 것이 아닐 뿐 아니라 건축자가 건축으로 인하여 건물의 소유권을 원시취득하였다면 수허가자 명의의 소유권보전등기가 경료되기 전까지는 그 소유권의 원시취득을 대외적으로 주장할 수 있다. 그러므로 그 소유권의 확인을 구하는 것은 별론으로 하고 수허가자를 상대로 건축허가서의 수허가자 명의를 변경하도록 청구할 이익은 없다.

XI. 건축사는 신중해야 한다

건축허가를 받아야 하거나 건축신고를 하여야 하는 건축물의 설계 등은 건축사가 아니면 할 수 없다. 법은 일정한 규모 이상의 건축물에 대한 허가요건을 엄격하게 규정하고, 그와 같은 건축물에 대해서는 설계와 감리 자체를 건축사에게만 허용하고 있다. 모든 것이 공익적 차원에서 건축물을 제대로 설계하고 건축하게 함으로써 공공의 안전을 확보하고자 함에 그 취지가 있다. 때문에 건축물에 관한 건축사의 책임은 매우 막중하다고 할 수 있다.

건축허가는 건축사의 입장에서 매우 중요하다. 법을 전혀 모르는 일반인들은 아예 처음부터 건축사에게 모든 것을 맡기는 경우가 있다. 건축사가 알아서 설계를 하고, 허가도 받고, 사용승인까지 받아달라는 취지다.

충분히 따지지 않고 허가를 받은 다음 막상 공사를 하다보면 지적도대로 담장이 설치되어 있지 않고, 인근 토지를 침범하여 준공검사를 받을 수 없는 상황이 되기도 한다.

만일 업무를 추진하다가 허가가 나오지 않거나, 사용승인을 받지 못하면 의뢰인은 건축사를 원망하고, 심지어는 손해배상까지 청구하기도 한다. 때문에 건축사는 설계감리를 하면서 건축허가에까지 관여를 하는 경우에는 보다 세심하게 따져보고 수임하여야 한다.