건폐율·용적률 편법 혜택…공무원들 알면서도 묵인

감사원 감사로 드러난 서구청 매월동 주택단지 편법 건축허가 보니

지하층 건폐율·용적율 제외 노려 15m 흙 쌓아 지표면 높여 허가 신청
주택법 제한 피하려 건축법 우회…건축과 직원 주택법 관련 문구 지워
담당자들 불법 눈감아줘…건폐율 최대 65%P·용적률 71%P 초과 혜택

광주시 행정심판위원회가 광주시 서구가 내린 '매월동 주택단지 조성사업 건축 허가 반려' 결론을 뒤집은 데〈광주일보 10월 4일자 1면〉 대해 적절성 논란이 커지고 있는 가운데 당시 서구 건축과 직원들의 불법행위에 대해 관심이 쏠리고 있다.

특히 행정심판위가 서구 직원의 부주의로 이미 건축허가를 내줬으므로 같은 단지 내 새로운 건에 대해서도 똑같은 절차가 진행돼야 한다는 '신뢰보호원칙'을 이유로 들고 있기 때문이다.

감사원은 지난 6월 건축허가를 받은 11채에 대해 "위법하게 건축허가가 났다"며 위법 상태를 해소하고 담당 공무원 4명에게 징계를 내릴 것을 서구에 통보했다.

감사원 감사 보고서에 따르면 해당 단지 사업주는 건폐율·용적률을 축소한 채 건축 허가를 신청했으며 담당 공무원들은 이를 알면서도 묵인, 건축을 허가하는 등 불법 건축 허가가 이뤄졌다.

매월동 주택단지 조성사업은 처음 시작할 때부터 과정이 석연치 않았다.

해당 단지는 30호 이상의 주택단지라 '주택법'에 따라 '주택건설 사업계획승인'을 받아야 하는데, 실제로는 건축법에 따라 개별적으로 허가를 받았다.

이에 일각에서는 "주택법 적용을 받으면 분양가 상한제, 입주자모집 승인 등 제약이 많으니, 건축법만 적용될 수 있게끔 공무원들이 편의를 봐준 것이 아니냐"는 의혹이 나온다.

사업주는 2018년 5월 매월동 주택단지 도시개발구역 지정 신청을 냈다. 당시 사업계획승인을 총괄하고 있던 건축과는 특별한 근거 없이 "'도시개발법'에 따라 승인을 받은 뒤 '건축법'에 따라 각 동별로 개별 건축허가를 받으면 된다"는 의견을 내놨다는 것이 감사원을 통해 확인됐다.

당시 건축과장 A씨는 "도시개발 담당 부서에서 의미를 혼동할 수 있다"면서 담당 직원 B씨가 작성한 공문의 주택법 관련 문구를 직접 지워버리고 결재했다. 결국 2019년 3월 해당 단지가 도시개발구역으로 지정되고 같은 해 7월 도시개발사업 실시계획까지 승인됐다.

이러한 과정에 건축허가를 담당한 B씨는 문구를 삭제하고 결재하는 것을 그대로 지켜보고만 있었다. 이 후 B씨는 2019년 4월 사업시행자가 실시계획인가 후 건축법에 따라 추후 별도로 건축허가를 받아야 한다는 내용으로 또다시 공문을 만들어 단독주택단지 도시개발사업의 실시계획이 인가 나도록 했다.

건축 팀장인 C씨는 B씨의 공문을 검토하면서 해당 단독주택단지사업이 주택법에 따른 사업계획승인 대상이라는 것을 알면서도 사업계획승인을 받아야 한다는 내용으로 바로잡도록 지시하지 않았다.

담당 공무원들이 한통속으로 불법 행위를 눈감아 준 것이다.

사업주는 건축법상 '지하층'은 건폐율·용적률 계산에서 제외된다는 점을 노리고 편법으로 건축 허가를 신청했다. 최대 15m 높이까지 흙을 쌓아올린 뒤 그 윗 부분이 지표면이라고 설계한 것이다. 흙을 쌓아올렸던 부분은 '지하층'이면서도 설계상 외부로 드러나 있어 지상층과 분간이 안 되게 해 두었다. 실제 해당 단지 105동의 경우 지상층은 연면적 94㎡, 지하층은 742㎡로 지하층이 훨씬 크게 설계됐다. 이곳의 실제 건폐율은 70%, 용적률은 101%에 달하지만 건축 허가 신청서에는 각각 17%, 16%로만 기재돼 있었다.

건축 허가를 받은 11채 건물을 종합하면 건폐율은 최소 12%p에서 최대 65%p 초과, 용적률은 최소 6%p에서 최대 71%p를 초과해 건물을 짓는 등 사업주가 혜택을 받은 것으로 확인됐다.

허가 과정에서도 서구 건축과 공무원들은 고저차가 있는 대지의 지표면과 건축면적(건폐율) 산정의 적정성을 판단하는 데 건축법령의 적용을 검토하지 않고 건축 허가를 내줬다. 허가 근거는 건축사가 제출한 건축허가조사 및 검사 조서에 건폐율과 용적률이 적합하다고 표기돼 있다는 것 뿐이었다.

결국 2019년 3월 해당 단지가 도시개발구역으로 지정되고 같은 해 7월 도시개발사업 실시계획까지 승인됐다. 도시개발사업 실시계획 도면에는 각 건물 부지의 단지조성고가 적혀 있지 않았으며 이에 대한 별다른 검토가 이뤄지지 않은 것이다.

주택법 적용을 받았을 경우 단지조성고 등이 포함된 설계도서를 자치단체장 등에게 제출해야 하는데, 이 의무를 회피할 수 있도록 도시개발법·건축법으로 우회했다는 의혹도 사고 있다.

한편 현재 매월동에서는 1만8000여㎡ 부지에 총 300억원대 규모의 단독주택 32채를 짓는 사업이 진행 중이며, 서구는 건축 허가를 낸 건축과 담당 공무원 4명(과장·팀장·실무자 2명)을 경징계하고 건축주와 건축사를 건축법 위반 혐의로 경찰에 고발했다. /유연재 기자 yjyou@kwangju.co.kr

광주 극단 선택 여고생 학폭 피해 의혹

유서에 학교생활 고충 담긴 듯

극단적 선택을 한 여고생이 학교폭력 피해를 암시하는 내용을 유서로 남겨 경찰이 수사에 나섰다.

4일 광주광산경찰과 교육당국에 따르면 전날 오전 6시 40분께 광주시 광산구에서 여학생 A(17)양이 자신의 방에서 숨진 채 발견됐다.

가족의 신고를 받고 출동한 경찰은 현장감식 결과 타살 흔적이나 범죄흔적은 발견하지 못했다.

현장에선 A양이 가족에게 남긴 편지형식의 유서가 발견된 것으로 알려졌다.

경찰은 유족 측 요청에 따라 어떠한 내용도 공개할 수 없다는 입장이다. 편지에는 학교생활 관련 고충이 담긴 것으로 전해졌다.

A양은 지난달 28일 오후에도 집 안 화장실에서 극단적 선택을 시도했던 것이 확인돼 학교측은 다음날인 29일 '위기관리위원회'를 열고 학생부장과 담임교사, 학부모와 학생을 만났다고 밝혔다.

이 자리에서 A양과 학부모측이 "학교에서 조치를 취하면 학교생활에 어려움이 더 가중될 것 같다며 아무런 조치를 취하지 말아달라"고 부탁했다는 것이 학교 관계자의 설명이다.

광산경찰은 타살 정황이 발견되지 않아 A양이 극단적인 선택을 한 것으로 보고 공소권 없음으로 사건을 마무리 할 방침이다.

하지만 A양이 다닌 학교가 있는 광주북부경찰은 사실 확인을 거쳐 교내 폭력 사건과 A양 사망의 인과성이 드러나면 공식 수사로 전환할 방침이다. /민현기 기자 hyunki@kwangju.co.kr

여수 현장실습생 사고 1년…"바뀐 게 없다"

전국특성화고노조, 홍정운 군 추모 촛불집회…처벌 강화 촉구

여수해양과학고 현장실습생 고(故) 홍정운 군 사고 1주기를 맞아 전국특성화고노동조합이 추모 촛불집회를 연다.

전국특성화고노동조합은 5일과 6일 오후 7시 윤석열 대통령 집무실 앞(전쟁기념관 6·25상징탑 앞)에서 특성화고 재학생·졸업생이 모여 홍정운 군 1주기 추모 촛불집회를 진행한다고 밝혔다.

지난해 10월 6일 사고 이후 1년이 지났지만 바뀐 게 없다는 것이 이들의 주장이다.

단체는 "홍군 사고 이후, '노동인권과 산업안전보건' 관련 교과를 신설하는 등 일선 학교에서 노동교육을 강화하는 방향으로 가는듯 했으나 윤석열 정부 들어 '2022 개정 교육과정 총론 시안'에서 '노동'이 삭제됐다"면서 "총론에 노동을 명시해야 한다"고 촉구했다.

단체는 또한 "사고 발생 4일 만에 다시 요트를 운항했던 업체 대표는 2심에서 징역 3년, 집행유예 4년, 벌금 1000만원을 선고받았다"면서 "사람이 죽었는데 사업주에게 솜방망이 처벌을 내리는 현실이 반복되지 않도록 처벌을 강화해야 한다"고 요구했다.

집회에서는 '故 홍정운 군 사건 경과보고'와 홍군의 친구 등 추모영상이 상영되고 추모편지도 낭독될 예정이다.

이와함께 특성화고 재학생, 졸업생 조합원들과 시민들이 함께할 수 있는 추모행동으로 '추모 뱃지 운동', '온라인 추모공간'이 함께 운영된다.

한편, 여수해양과학고 현장실습생 홍정운 군은 요트업체 사장의 지시에 따라 지난해 10월 6일 안전 장비도 갖추지 않은 채 홀로 요트 바닥에서 따개비를 제거하는 잠수작업을 하던 중 숨졌다.

/정병호 기자 jusbh@kwangju.co.kr

조선대서 "전국~ 노래자랑" KBS '전국노래자랑' 녹화가 4일 광주시 동구 조선대학교 대운동장에서 진행됐다. '전국노래자랑 동구편'은 오는 13일부터 열리는 제19회 '추억의 광주 충장 월드 페스티벌' 성공개최를 기원하고자 마련됐다. /김진수 기자 jeans@

스쿨존 초등생 교통사고 4년간 광주 60·전남 59건

일명 '민식이법'이 시행됐음에도 광주·전남지역 어린이보호구역(스쿨존)에서 교통사고가 끊이지 않는 것으로 나타났다.

4일 국회 교육위원회 소속 국민의힘 김병욱(포항시 남구·울릉군)의원이 경찰청으로부터 제출받은 자료에 따르면 지난 4년(2018~2021년)간 어린이보호구역(스쿨존)에서 발생한 초등생 교통사고는 광주에서 60건, 전남에서 59건으로 모두 128명의 초등생들이 부상을 입은 것으로 나타났다.

연도별로 보면 광주의 스쿨존에서 발생한 초등생 교통사고는 8건(2018년)→18건(2019년)→13건(2020년)→21건(2021년)으로 증가세다. 지난 4년간 총 60건의 초등생 교통사고가 발생해 65명이 부상을 입었다.

'민식이법'이 시행된 2020년 다소 주춤했다가 다시 사고가 증가세라는 것이 김 의원의 분석이다.

전남의 경우 16건(2018년)→18건(2019년)→17건(2020년)→8건(2021년)으로 꾸준하다 지난해 감소했지만, 총 59건이 발생해 63명의 초등학생이 다쳤다. 특히 저학년일수록 교통사고를 많이 당한다는 것이 김 의원의 설명이다.

김 의원은 "스쿨존 내 교통사고를 방지하기 위한 법·제도적 장치에도 불구하고 어린이 교통사고가 줄지 않고 있다"며, "아이들이 매일 안심하고 등교할 수 있도록 전 국민을 대상으로 한 스쿨존 교통사고 예방 캠페인과 교통안전 교육을 확대·지속해야 한다"라고 말했다.

한편 일명 '민식이법'은 스쿨존에서 어린이 교통사고를 줄이겠다는 취지로 지난 2020년 3월 도로교통법을 개정해 어린이보호구역 내 안전운전 의무 부주의로 사망이나 상해사고를 일으킨 가해자를 가중처벌하도록 했다.

/민현기 기자 hyunki@kwangju.co.kr

법원 경매부동산의 매각 공고

1.매각물건의 표시 및 매각조건
<경매 9계>
※QR코드:법원경매정보 웹으로 접속됩니다.

사건번호	매각물건 물건번호	소재지 및 면적[㎡]	용도	감정평가액 최저매각가격[단위:원]	비고
[아파트]					
2022타경 4081	1	나주시 빛가람로740, 1층 107호 [빛가람동,한빛타워주1동] 53.3㎡[등기사항전부증명서상1층면적974.41㎡이나,집합건축물대장 표제부상1층면적2018.2.23자로오기수정[974.41㎡에서1,717.85㎡]되었음]	아파트	403,000,000 403,000,000	
2022타경 61107	1	광산구 목련로273번길76, 201동 17층 1703호 [운남동,운남주공2단지아파트] 59.76㎡	아파트	173,000,000 173,000,000	
2022타경 65246	1	광산구 하남대로54번안길115, 302동 10층 1003호 [하남동,하남2지구다사로움3단지도시형생활주택] 36.8863㎡	아파트	129,000,000 129,000,000	
[대지/임야/전답]					
2022타경 973	1	남구 주월동 623-6 65㎡	도로	86,440,000	일괄매각.감정평가액은감정평가서상미보상용지아닌도로로평가한금액
		동소 623-7 6㎡	도로	86,440,000	
2022타경 3996	1	광산구 대산동 123-1 630㎡[대상토지남측일부타인건축물이점유.경계확인측량요]	대	126,000,000 126,000,000	지상매각제외채권자소유폐가상태의주택및창고소재
2022타경 66324	1	광산구 대산동 149 951㎡	전	84,639,000 84,639,000	농지취득자격증명요
2022타경 67105	1	북구 망월동 470 863㎡[김동욱2/21지분전부.농지취득자격증명요.불법전용시원상회복명령가능성있음.지상매각지분비율에해당하는수목매각포함.지상분묘수기소재.맹지]	전	10,755,176 10,755,176	지분매각.공유자우선매수권1회제한
[자동차,중기]					
2022타경 5664	1	사용본거지:나주시 왕곡면 혁신산단로 168[덕산리] 등록번호:전남04바3605 기종:지게차 연식:2016[현장조사시시동가능하였으나운행및정상작동여부확인못함.자세한사고[수리]유무별도확인요]	건설기계	13,000,000 13,000,000	보관:광주북구삼각동754-3,글로벌주차장[010-6245-1001]
[기타]					
2022타경 2498	1	북구 첨단과기로208번길17-27, 블루동비동 8호 [오룡동,애플지식센타] 복수층[1층47.28㎡ 2층64.05㎡][㈜가람이엔에프로부터사무실보수공사대금채권금16,830,000원에대하여유치권신고있으나발주자는임차인인㈜에스엘홀딩스이고유치권신고인도임차인.공사기간[2022.3.5~2022.3.20]]	기타	198,000,000 198,000,000	산업집적활성화및공장설립에관한법률제38조,제39조제3항,제40조적용되고,사용용도등에업종제한있음[지식산업영위업체만입주가능]
2022타경 67242 2022타경 2931 [중복]	1	광산구 소촌동 850 1654.7㎡	공장용지	1,327,756,720 1,327,756,720	일괄매각.제시외건물매각포함.공장및광업재단저당법제6조기계기구재봉기및자동재단기[감정평가서참조]포함.기계기구중수전설비소재불명[평가제외]
		광산구 소촌로85번길 14-21 [소촌동,에이동] 공장[1층[784.2㎡,132.04㎡] 2층[사무실135.6㎡,775.24㎡] 지하실[식당]131.1㎡] 부속건물 단층수위실17.82㎡ 제시외 캐노피 77.7㎡[공장및광업재단저당법제6조목록별지기재와같음]	식당및공장,사무실		
		소재지:광주 광산구 소촌동 850[종류공장및광업재단저당법제6조기계기구,광주지방법원등기국,공장및광업재단저당법제6조기계기구목록제2016-259호,제2017-445호]	기계기구		

● 공고된 부동산의 면적 표시는 실제와 다소간의 차이가 있을 수 있습니다.

※특별매각조건
① 농지법상 농지취득자격증명을 제출해야 하는 최고가매수신고인이 매각결정기일까지 농지취득자격증명을 제출하지 아니함으로써 매각이 불허가 될 때에는 매수신청보증금을 반환하지 않고 이를 배당시 매각대금에 산입한다. 불법형질 변경으로 인한 원상복구가 필요한 경우 매수인이 이를 부담할수 있음.
② 공유자가 민사집행법 제140조에 의한 우선매수신고를 한 경우 그 매수신고 후 최초로 진행되는 매각기일에 매수보증금의 미납으로 실효되는 경우 그 공유자는 그 이후 해당 부동산의 매각기일에서는 우선 매수권을 행사할 수 없다. 따라서 당해 기일에 다른 매수신고인이 없는 경우 최저매각가액을 공유자우선 매수신고액으로 본다.

2. 매각기일 : 2022. 10. 19. [수] 10:00
3. 매각결정기일 : 2022. 10. 26. [수] 16:00
4. 매각장소 : 광주지방법원 입찰법정
5. 매각방법
① 입찰법정에 비치된 기일입찰표에 사건번호, 입찰자의 성명, 주소, 입찰가격, 보증금액 등을 기재하고 날인하여 보증금을 함께 입찰봉투에 넣어 입찰함에 투입하면 됩니다. 매수신청의 방법으로는 최저매각가격의 1할[10퍼센트]에 해당하는 금융기관 발행의 자기앞수표 또는 현금을 준비하거나 지급보증위탁계약을 체결한 문서[일명 보증서]를 준비해야 합니다.
② 2인 이상이 공동으로 입찰하고자 하는 경우에는 공동입찰자목록에 각자의 지분을 명확하게 표시하여야 합니다
③ 입찰봉투의 투입이 완료되면 곧바로 개찰을 실시하여 최고의 가격으로 입찰한 사람을 최고가매수신고인으로 정하고, 최고의 가격으로 입찰한 사람이 2인 이상인 경우에는 그 입찰자들만을 상대로 추가입찰을 실시합니다.
④ 최고가매수신고인과 차순위매수신고인을 제외한 다른 매수신청인들의 매수신청보증금은 입찰절차가 종결되는 즉시 반환합니다.

6. 매각허가 및 대금납부
① 최고의 가격으로 입찰한 사람에 대하여 매각결정기일에 매각허가 여부를 최종적으로 결정하고, 매각허가결정이 확정되면 대금지급기한까지 매각대금을 납부하여야 합니다. 대금지급기한은 통상 매각허가결정이 확정된 날로부터 1개월 이내로 지정됩니다.
② 지정된 대금지급기한까지 매각대금을 납부하지 아니하면 재매각을 실시합니다. 다만, 재매각기일로 지정된 날의 3일전까지 종전 매수인이 매각대금 및 지연이자, 비용을 납부하면 대금납부로서 유효하며, 따라서 재매각은 실시하지 아니합니다.

7. 소유권이전 및 인도
① 매각대금을 납부함으로써 당해 부동산의 소유권이 매수인에게 이전되며, 각종 저당권, 가압류등은 순위에 관계없이 원칙적으로 소멸됩니다. 소유권이전등기 및 저당권이나 가압류의 말소등기를 위해서는 등록세와 지방교육세를 납부한 후 등록세영수필확인서 및 등록세영수필통지서를 첨부하고, 국민주택채권발행번호를 기재한 신청서를 법원에 제출하면 법원이 위 등기를 촉탁하여 줍니다.
② 매각대금을 납부하였음에도 불구하고, 채무자, 소유자 또는 대항력없는 부동산 점유자가 매수인에게 부동산을 인도하여 주지 아니하면 법원에 인도명령을 신청할 수 있습니다.

8. 주의사항
① 매각된 주택 또는 상가건물에 최선순위의 저당권 등이 설정된 날짜보다 먼저 주민등록전입신고를 마치고 거주하고 있는 임차인이나, 사업자등록신청을 마친 임차인이 있을 때에는 그 임차보증금을 매수인이 인수하여야 하는 경우가 생길 수 있습니다.
② 일반인들의 열람에 제공하기 위하여 매각기일 1주일 전부터 매각물건 명세서, 현황조사보고서 및 감정평가서의 사본 등을 우리법원 민사집행[신청]과에 비치하거나 법원경매정보 홈페이지를 통해 제공하고 있으므로 미리 필요한 정보를 얻으신 후 입찰여부를 판단하시기 바랍니다.
③ 특별매각조건의 내용은 매각물건명세서의 열람을 통하여 확인할 수 있습니다.
④ 입찰법정에 나오실 때에는 입찰표의 기재 및 입찰보증금의 반환에 필요하오니 신분증과 도장을 가지고 오시기 바라며, 타인의 대리인으로 입찰하려고 하는 사람은 인감증명을 첨부한 위임장을 반드시 입찰표와 함께 제출하여야 합니다.
⑤ 소유권이전에 농지취득자격증명이 요구되는 농지의 경우에는 최고가매수신고인으로 결정된 후 매각결정기일까지 농지취득자격증명을 제출하여야 매각이 허가됩니다. 단,토지이용계획확인서 등에 의하여 농지취득자격증명이 필요하지 않음이 소명된 경우에는 매각이 허가될 수 있습니다.
⑥ 공고된 물건중에 매각기일 전에 경매신청이 취하되거나 집행이 취소·정지된 경우, 또는 매각기일이 변경된 경우에는 별도의 공고 없이 입찰에서 제외됩니다.
⑦ 신문에 공고되는 물건은 최초의 매각기일에 해당되는 물건이며, 속행사건에 대해서는 별도로 신문공고를 하지 않으므로 법원에 비치되거나 법원경매정보 홈페이지에 게시된 매각물건명세서 등을 참조하시기 바랍니다.
⑧ 매각대금을 납부하기 전까지 채무자가 채무를 변제하면 매각이 취소될 수도 있습니다. 이때에는 매수신청인이 제출한 매수신청보증금을 반환합니다.
매각기일 공고의 요지는 대한민국 법원 법원경매정보 홈페이지에서 열람할 수 있습니다. 주소 : http://www.courtauction.go.kr [경매공고 → 매각공고 선택]
※ 대한민국 법원 법원경매정보 홈페이지에서 공고내용외의 열람 가능한 정보는 법률상 제공하도록 정하여져 있지 아니한 것을 국민편의를 위하여 따로 제공한 것으로서, 혹시 그 중에 사실과 다른 내용이 있더라도 이를 이유로 매각불허가 신청이나 항고, 대금감액신청이나 손해배상의 청구를 할 수 없으므로, 관심있는 물건에 관하여는 반드시 법원에 나오셔서 게시된 매각기일의 공고나 비치된 매각물건명세서 등을 직접 확인하신 후 입찰하시기 바랍니다.

2022. 10. 5.

광주지방법원 사법보좌관 서두현