

건축과정에서 온갖 불법과 공문서위조로 심각한 붕괴위험성을 내포하고 있는 봉화산골프연습장에 대한 정밀안전진단을 강행하라!

# 원주시의 안전 불감증 실태고발 기자회견



행동하는양심실천운동본부, 정의연대 외 30개 단체 ■일시 : 2022.02.28 13:30 ■장소 : 원주시청 다목적홀(B1)

건축과정에서 원주시 공무원과 시공사의 불법  
으로 심각한 붕괴위험에 처한 원주시 봉화산  
골프연습장 안전 실태 보고



2022.2.28.

정의연대 사무총장 김상민

# 삼풍백화점과 붕괴사고

## 삼풍백화점 붕괴 사고

三豊百貨店 崩壞 事故

Sampoong Department Store Collapse Accident



발생일	1995년 6월 29일 17시 57분 사고 일로부터 +9740일 <sup>[1]</sup>
발생 위치	서울특별시 서초구 서초동 1685-3 삼풍백화점 A동 (현 서울특별시 서초구 서초중앙로 188, 아크로비스타 부지) 북위 37° 29' 53" 동경 127° 00' 46"
유형	건물 붕괴
원인	부실공사 및 부실관리
인명 피해	사망 502명 <sup>[2]</sup> 실종 30명 <sup>[3]</sup> 구조 40명 <sup>[4]</sup> 부상 937명 <sup>[5]</sup>
재산 피해	약 2,700억 원
동원	인원 약 68,600명 장비 크레인, 덤프트럭 등 약 2,400대

# 삼풍백화점과 봉화산골프연습장 안전비교

붕괴원인	삼풍백화점	봉화산 골프연습장
내부설계변경	구조 변경 허가 없이 시공	내력벽, 기둥, 보의 구조 변경 허가 없이 시공
준공검사	가사용 승인으로 준공	불법 감리자, 허의 사용승인신고서에 의한 사용승인
내력벽 벽체 시공	넓은 매장을 위해 벽체 제거	지하 1,2층 내력벽면적 341.6m <sup>2</sup> 감소
기둥	건물 4,5층에 20개 기둥 지름이 8개가 800mm에서 600으로, 철근 숫자 16개서 8개로 줄임 에스컬레이터에 방화벽을 설치하기 위해 기둥의 $\frac{1}{4}$ 짤라버림	지하 1,2층 기둥이 각각 600x2600으로 62개 시공될 예정이었으나, 각각 600x600, 600x700mm로 두개로 나눠 79개씩 시공->기둥면적 거의 절반으로 줄어들고, 3개이상 변경시공
철근	L자형 철근을 사용했어야 하는데 비용부담이유로 ─자형 철근 사용	2층부터 4층까지 H강 조적마감, 철골 부재, 방화 뿐 질 미시공 지하 주차장 기둥 철골 미시공,
보	-	지하 1,2층 각각 209개의 보가 184개로 50개 감소
무리한 확장	매장 공간 확보위해 무단 증축	2014년 정밀 구조안전 진단없이 900 m <sup>2</sup> 무리한 확장
붕괴조심	식당가 천정에 균열,	2012년 지하2층 천장에 균열, 사우나 시설에서 누수

# 언론보도에 나타난 봉화산 골프 연습장-1

- 원주KBS 보도 <원주시 단계동의 봉화산 골프 연습장의 부실 시공으로 건축물 구조 안전에 심각한 하자 KBS원주의 보도 영상 - 건축비 보다 많은 하자보수 비용 - 당장 폐쇄 철거하고 개축해야 - 2013.4.23. <https://youtu.be/hoC14nePhOI>
- 보도내용
  - 원주시의 건축행정이 부실투성이인 것으로 드러났습니다. 건축물 공사 감리업체의 자격 여부 실사를 누락하고 부실 건축현장을 적발하고도 형사고발이나 행정조치를 취하지 않은 것으로 밝혀져
  - 원주시는 골프연습장 공사 감리업체의 자격 여부를 건설협회에 반드시 확인했어야 했지만 확인하지 않아 무자격자가 감리, 부실공사,
  - > 건축물 관리대장엔 무자격 감리자가 감리보고하여 사용승인
- 원주시 허위 해명 자료 (증제40)

# 언론보도에 나타난 봉화산 골프 연습장-2

- 2022.2.10. 원주KBS 보도 <봉화산 골프연습장 불법 사용승인 및 봉괴위험 안전문제 논란>
- 보도내용
  - 봉화산 건축 안전문제를 놓고, 옛 건축주와 현 건물주가 심각한 갈등을 빚고 있는데, 원주시는 사유시설이라 관여하기 어렵다는 입장
  - 진단 결과를 보면, 일부 철근 기둥의 규격이 작아지고, 벽체도 줄어드는 등 안전 문제가 우려 돼 대규모 보수 공사가 공사비는 67억 원이었는데, 하자보수비용이 72억 원에 달했다.
  - 건물주:설계를 바꾸긴 했지만, 법에 따라 적법하게 이뤄진 것이었고, 그동안 정기안전점검을 받아 왔는데, 별다른 문제가 없었다
  - 이종현/원주시 건축과장 : "그게 사적 시설물이라서 그 건축주가 해당 시설물이 노후되거나 이상 개소가 있으면 보수·보강을 해야"
  - 당시, 준공검사가 적법하게 나간 것으로 보이고, 그동안 특별한 문제도 없었기 때문에, 추가 안전조치를 강요할 수는 없다

# 언론보도에 나타난 봉화산 골프 연습장-3

[뉴스 > 안산뉴스](#)

## 묵묵부답 원주시청 건축과벼랑끝 안산시민

기사입력 2013-03-05 09:01

건축법 시행령 제19조에 따르면 “허가권자는 공사감리자로부터 건축사보의 배치현황을 접수 받으면 빠른 시일 내에 그 배치현황을 「건축사법」에 따른 건축사협회 중에서 국토해양부장관이 지정하는 건축사협회에 보내야 한다.”고 법제화 하고 있으며 그 이유를 “건축사보의 배치현황을 받은 건축사협회는 이를 관리하여야 하며, 건축사보가 이중으로 배치된 사실 등을 발견한 경우에는 자체 없이 그 사실 등을 관계 시·도지사에게 알려야 한다.”고 밝히고 있다.

그러나 Y건축사는 폐업 신고를 착공 이전에 했음에도 불구하고 2007년 6월 11일 K건축사사무소로 감리업무가 변경되는 시점까지 아무 제재도 받지 않고 업무를 수행했다.

# 감리없이 기초공사와 골조 공사 수행

2005.7.15. - (주)예상종합건축사무소 (이명기, 소영기 공동대표) 사업자 등록, 2006.5.2. 폐업(증제2,3)

- 건축사법 19조에 의해 감리업무 할 수 없음 (국토부답변 증제4)

2006.7.21. 예상종합건축사사무소 소영기 착공신고 (증제11)

2007.6.11. 공간기술단건축사사무소(대표 정찬형) 최태하, 김맹하를 2007.6.11.~ 2007.8.15.까지 정연주, 김맹하로 감리자 변경 신고(증제43)

2007.6.11. 공간기술단건축사사무소(서초740) 정찬형으로 건축관계자 변경신고(증제46, 증제53)

- 신고인 건축주 서명 날인 없고, 2008.12.11일 변경 양식에 변경신고 (건축과 공무원의 위조혐의)

2007.7.12.21. 공간기술단건축사 사무소(개인-서처740) 폐업 – 증제44

2008.8.5. 공간기술단건축사사무소(개인) 등록신고 (폐업후 신고까지 감리업체 부재, 건축사없이 김근영이 건축사법 24조 5호, 건축사법 23조, 건축사법 27조 위배 )- 증제45

2013.6.19. 대한건축사협회 김맹하 정연주가 단계동 산 55-2 골프연습장 감리업무 수행 및 배치된 사실없음 확인서 건축에 제출 (증제 16, 48 )

2014.7.30. 대한건축사협회 최태하, 김맹하, 조형범이 2006.7 ~ 2007.7 중 감리업무 수행 및 배치된 사실없음 확인 법원제출 (증제 47)

2017.4.17. 법원제출 시설감정서 제출 의견서 (증제58과 증제58.1)에는 건축법 시행령 20조 1,2호에 의해 부적합 감리자(설계, 공사감리자 공간기술단정찬형)가 사용승인 현장 조사, 검사, 확인 (1호 설계, 공사감리자가 아닐 것, 건축주의 추천을 받지 않고 선정) (증제37-1,2,3)

# 불법 무단도면 시공과 불법사용승인에 대해 -1

- 2006.7.11.일 착공이후 골프연습장은 대수선 예상종합건축사사무소의 신고이후 설계변경이 없었음  
(대수선 변경시 반드시 소방서등 관련기관과 협의해야함-증제49) -설계자
- 2007.3.9. 소영기에게 원주시 건축허가 도서와 달리 상이하게 시공되어 12일까지 폐업한 예상 소영기와 시공사 삼부종합건설에 원주시 건축과 이강민 주무관이 자료 제출과 소명 요청(증제 29)
- 2007.3.12. 감리자격없는 소영기가 변경비교표 제출(내력벽, 기둥, 변경 등 구조관련 변경내역 미제출하였으며, 원주시가 수사기관에 조작된 감리의견서를 제출 (증제29)
- 2007.3.12. 원주시에서 소영기가 제출했다는 감리자 의견서는 주소가 없는 사무실 주소와 서명 날인이 없는 허위 문서로 공무원이 허위로 조작하여 제출한 문서임
- 무자격 소영기가 제출한 변경비교표에는 대수선에 해당하는 부분을 허위로 작성한 후 건축법 시행령 제12조 2항의 규정에 의해 건축법 제10조의 규정을 위반하지 않는다고 허위 보고함.
- 2014.9.5. 건축주 김석중의 국토부 질의 회신에서 건축물의 내력벽, 기둥, 보에 각각 대수선에 해당하는 부분이 있으면, 건축법시행령 제2조3호에 따라 개축(기존 건물을 철거후 종전의 규모로 다시 축조)에 해당하는 사항으로 통보(증제57)
- 2017.4.2. 시설감정서 제출 의견서 (증제58과 증제58.1)에는 부적합 감리자가 있었으며, 지하 1,2 층이 무단 변경 도면에 시공 의견

# 불법 무단도면 시공과 불법사용승인에 대해 -2

- 2009.11.5. 건축주 김석중 서명날인 없는 사문서 위조 건축 사용승인 신청서 (증제 34)
- 2009.11.9. 공간기술단 정찬형 사용승인 조사 및 검사 조서 원주시에 제출(증제35)  
(서명날인 없는 사문서 위조 성류이며 건축법 시행령 20조 1,2호에 위배한 무자격 감리자에 의한 조사 및 검사 조서를 확인하지 않고 원주시는 불법으로 사용승인)
- 2009.11.12.4. 원주시 사용 승인서 발부 (개축에 해당하는 대수선 범위의 무단 도면에 의한 시공이 있었는데도 사용승인시 일괄처리 사항으로 승인(증제36))
- 2014.박승종 시설감정인 설계변경에 대한 대수선에 해당하는 내력벽, 보, 기둥의 변경에 대해 설계변경 허가를 받아야 하는가 국토부에 질의 (증제59)
- 2014.9.5. 감정인이 제기한 국토부 질의 회시에서 내력벽, 기둥, 보에 대수선 해당시 개축에 해당되는 것으로 사료됨, 건축법 제2조 3호에 따라 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀중 셋 이상 포함된 경우)철거하고 한다고 회시, 또 50제곱미터이하의 변경이란 증감 절대값이 아니라 변경되는 부분이 50평방미터이하라는 뜻. 즉 50제곱미터의 이상의 변경이 있으므로 일괄 설계변경 대상이 아니라고 회시 (증제57, 증제38) 바닥면적 축소시공, 지하1층 바닥 변경 시공
- 건축물 허가면적 대지9900m<sup>2</sup>,건축면적 1,168.3m<sup>2</sup>,연면적 9,995.49m<sup>2</sup>가 대지 9900평방미터, 건축면적 1,171.25m<sup>2</sup>,연면적 9971.62m<sup>2</sup>으로 허가 바닥 건축면적이 사용승인 신청된 바닥면적과 상이 사용승인될 수 없음. 건축법 시행령 12조 3항 1호에 의해 위배하여 정찬형이 불법 신청한 승인신청서를 원주시가 불법으로 승인((증제62,34, 57))
- 2006.7.11.일 착공이후 골프연습장은 대수선 예일건축사사무소의 설계 신고 허가이후 설계변경이 없었는데 설계자가 공간기술단건축사사무소 정찬형으로 허위신고, 원주시는 위법 확인않고 그대로 건축물 대장에 설계자로 정찬형 기재 (증제11, 31, 34, 37)

# 불법 무단도면 시공과 불법사용승인에 대해 -3

## 불법 소방 필증 발급 관련

- 2005.5.11. 원주소방서 건축허가 동의 (증제61,62)
- 2006.12.19. 소방시설 신고 수리 통보 동의와 신고 도면(증제 63, 68)
- 2009.11.17. 사용승인시 소방필증 발급을 위해 제출한 소방신고 도면(증제65)
  - 2006~ 2007년도 설계도면에 이창성 주인력 신고
- 2014.8.12. 안양소방서 이창성 주인력 주인력 신고 확인 (2007.12.21 ~2010.9.28. 그 이전 없음) (증제67) – 검찰 제출자료에 의하면 소방 필증을 받기위해 허위로 작성된 도면으로 허위 신고 (소방공무원의 위법 수리)
- 2014.7.11.17. 단계동 골프연습장에 대해 2006.7.11. 일 착공승인 이후 건축 변경에 따른 건축허가 동의 협의 요청을 받은 바 없음을 확인.(증제66)
- 2009.11. 2006. ~2007년까지 무허가 무자격 주인력이 허위로 작성한 건축사 사무소 날인도 없는 도면에 따른 소방필증 불법 발급(소방서 또는 세원엔지니어링의 사문서 위조 협의)(증제64)

# 불법 무단도면 시공과 불법사용승인에 대해 -3

## 구조 안전 관련

- 2012.10. 재단법인 한국건설 구조 안전 연구원 보고서에 의하면 건축물 구조안전과 소방 시설에 중대한 하자가 있다고 하자 보고서 제출(증제 69)
- 구조안전 관련, 소방시설 관련 오/미시공 50개 항목 및 하자 9개 항목 보고 (증제 69)
- 2022.2.3. 국토부는 단계동 건축법 위반에 대한 구조 안전에 관한 위법한 사용승인에 대한 건축물 허가 취소에 대한 회신에서 건축법 79조 1항에 따라 허가권자가 허가와 사용 승인 취소할 수 있다고 회신 (증제 70)

=> 안전과 관련한 기둥, 내력벽, 보 등이 오시공 또는 미시공 되어 철거후 개축해야 할 불법 건물로 즉시 건축물 안전에 관한 법률에 의거 시설폐쇄 조치 되어야 하며 건축법에 따라 청문절차를 거쳐 사용승인을 취소해야함

# 불법건축물의 단속,처벌 등의 법적시효는?

증제 71-1,2,3

## 불법건축물의 단속, 처벌 등의 법적시효는

[국토교통부 / '12.07.22.]

### 질의

불법건축물 단속,처벌 등의 법적시효가 있는지 여부

### 회신

「건축법」 제79조제1항에 따라 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주 등에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있으며, 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 같은법 제80조에 따라 이행강제금을 부과하고 있음

또한, 건축법 위반행위에 대한 처벌의 시효를 별도로 규정하고 있지는 않으며, 위법건축물의 위법행위가 과거에 발생한 것이라 하더라도 해당 부분이 적법하게 시정되지 않는 한 위법성이 지속되고 있는 것으로 보아 시정명령 및 이행강제금 등의 조치가 가능할 것으로 판단됨

## 위반건축물 단속, 처벌 등의 법적시효 마련 요청

[국토교통부 / '12.09.21.]

### 질의

위반건축물 단속,처벌 등의 법적시효마련 요청

### 회신

「건축법」 제79조제1항에 따라 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주 등에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있으며, 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 같은법 제80조에 따라 이행강제금을 부과하고 있음

또한, 건축법 위반행위에 대한 처벌의 시효를 별도로 규정하고 있지는 않으며, 위법건축물의 위법행위가 과거에 발생한 것이라 하더라도 해당 부분이 적법하게 시정되지 않는 한 위법성이 지속되고 있는 것으로 보아 시정명령 및 이행강제금 등의 조치가 가능할 것으로 판단됨.

# 단계동 골프연습장의 불법 건축물 신고에 대한 고충처리위 처리결과

- 2019.7.19. 이흥노 반부패위원회 국민권익위에 단계동 골프연습장 불법 준공 사용에 대해 증제 감정보고서와 같이 공익신고 접수(제 2019-1271) 강원도 이첩 - 증제 72
- 2019.11.11 공익신고에 의해 강원도 감사위원회에서 민사재판 판결문 별지 1(증제58-1)에 의해 시공자 삼부건설과 감리자 공간기술단 정찬형 부실 벌점 행정 조치 통보와 건축법 위반 고발 조치도록 함 (증제73)
- 위와 같은 고발 조치로 보아 건축법 위반이 강원도 감사위에서 확인됨에 따라 당시 불법에 가담한 공문서와 사문서 위조 공무원들도 처벌되어야 하며, 소멸시효가 없는 건축법 79조 1호에 따라 형사 처벌 되어야 함

# 원주시 원창목 원주시장과 건축 공무원의 허위 공문서 작성에 대해 -1

- 2021.9.29. 정의연대 등 30여 시민단체들이 앞서 제시한 증거자료를 통해 국민권익위 불법 건축물의 시민의 안전을 위해 즉시 시설을 폐쇄하고 사용승인을 취소해 달라고 내용증명으로 민원을 제기 하였으나 허위 허위 사실을 이유로 시민단체의 요구를 묵살(증제74 내용증명)
- 2021.10.7. 원주시장은 정기안전점검을 안전진단을 했다고 허위공무서 작성하여 통보 (증제 75)
- 원창목 시장은 원주시 허가과에서 유원구조진단건축사사무소에서 안전점검을 한 것을 안전진단을 하였다고 민원인에게 허위사실 통보 (증제 76)
- 2021.10.25. 유원에 확인한 결과 소유주로부터 안전진단을 할 수 있는 구조도면을 확보하지 못해 안전진단을 할 수 없었다고 전화통화 확인 (증제 77녹취록)

# 원주시 원창목 원주시장과 건축 공무원의 허위 공문서 작성에 대해 -2

- 2021.9.29. 정의연대 등 30여 시민단체들이 앞서 제시한 증거자료를 통해 국민권익위 불법 건축물의 시민의 안전을 위해 즉시 시설을 폐쇄하고 사용승인을 취소해 달라고 내용증명으로 민원을 제기 하였으나 허위 허위 사실을 이유로 시민단체의 요구를 묵살(증제74 내용증명)
- 원주시장은 일괄 처리사항이 아니라는 민원인 김상민의 국토부 질의회신(증제70)과 2014년 법원 감정인의 국토부 질의회신(증제60), 이홍노의 공익신고 처리결과로 강원도감사위원회의 사용승인당시 위법 확인과 고발조치(증제73)가 있었는데도 일괄 처리 사항으로 허가과정에 위법사실이 없었다고 허위 답변(증제75)

# 강원도와 원주시에 대한 요구사항

- 앞서 기술한 바와 같이 30여 단체의 민원에 대해 원주시의 허위 답변에 대한 원창묵 시장과 건축과 공무원 징계와 법적조치
- 건축법 위반 불법 시공한 삼부종합건설에 대해 행정조치와 형사고발조치 이행
- 인허가 과정중 공문서 또는 사문서를 위조, 관련 법규를 어겨 사용승인을 한 원주시 건축과 공무원, 원주시 소방서 공무원 등 징계 조치 및 형사 고발 조치
- 건축물 안전에 관한 법률, 건축법, 소방관계법, 중대재해처벌에 관한 법 등에 의거 시설물 즉시 폐쇄
- 위법 건축물에 대한 사용 승인 취소