

국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위33-주01호

민원표시 2AA-2308-0169923 주거이전비 보상

신 청 인 A

대 리 인 B

피신청인 1. C

2. D

의 결 일 2023. 10. 23.

주 문

피신청인 1에게 가야1구역 주택재개발정비사업 공람공고일 이전부터 거주하다가 이주하게 된 신청인에게 주거이전비를 보상할 것을, 피신청인 2에게 피신청인 1이 신청인에게 주거이전비를 보상하도록 조치할 것을 시정권고한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 가야1구역 주택재개발정비사업(이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한다) 구역 내 주소 생략1(이하 ‘이 민원 주택’ 이라 한다)에 이 민원 사업 공람공고일(2006. 5. 24.) 전 전입하여 계속 거주하다가 이주(전출)하였는데, 공람공고일 3개월 전부터 거주하지

않았다는 이유로 주거이전비 보상을 거부하나, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조 제4항에 따르면 주거이전비 보상 기준일은 공람공고일로 본다고 규정하고 있고, 소관부처(국토교통부) 및 법제처도 공익사업에 따른 주거이전비는 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자에 대하여 보상하여야 한다고 유권해석하고 있으니, 주거이전비를 보상해 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 피신청인1

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조에 따르면 주거이전비는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 당시 해당 공익사업시행지구안에서 3개월 이상 거주한 자에 대해서 주거이전비를 보상해야 한다고 규정하고 있는바, 신청인은 요건을 충족하지 못하기에 주거이전비를 보상하기는 어렵다.

나. 피신청인2

세입자에 대한 주거이전비 보상은 정비계획 및 정비구역 지정 공람공고일 당시 당해 정비구역 안에서 3개월 이상 거주한 자를 대상으로 하는 것이 타당하여 현재 신청인의 요구사항을 수용하기 힘든 사항이나, 위원회의 의결이 있는 경우 피신청인1과 적극적인 중재를 실시하겠다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 주택재개발정비사업으로, 2006. 5. 24. 정비구역 지정을 위한 주민 공람공고, 2007. 1. 2. 정비구역지정 고시, 2021. 12. 29. 사업시행계획인가 고시, 2023. 3. 8. 관리처분계획인가 고시되었으며, 이 민원 사업의 주요 현황은 아래와 같다.

< 이 민원 사업의 주요 현황 >

표 생략

나. 전세계약서에 따르면, 신청인은 2006. 3. 28. 이 민원 주택의 임대차 계약을 체결하였고, 2006. 4. 4. 전입하였다.

< 이 민원 주택 현황 >

표 생략

다. 주민등록표(초본)에 따르면, 신청인은 이 민원 주택에 전입하여 17년간 거주하다가 이 민원 사업 이주 개시 공고일(2023. 7. 24.) 이후 전출하였다.

< 신청인 주소지 변동 현황 >

표 생략

라. 신청인 및 대리인은 이 민원 주택에 최근까지 계속 거주하였음을 입증하는 자료로 국민연금공단 고지서, TV요금 명세서, 통신요금 고지서, 예비군 및 민방위 교육훈련 통지서 내역 등을 제출하였는데, 신청인과 대리인의 우편물 수령 주소지는 모두 이 민원 주택으로 기재되어 있다.

- 1) 국민연금공단 고지서 : 2023. 5. ~ 2023. 6. 기간 국민연금 고지서(수령인 신청인), 2021. 7. 국민연금 고지서(수령인 대리인)
- 2) TV요금 명세서 : 2022. 11., 2023. 2., 2023. 6. ~ 2023. 7. TV요금 명세서(수령인)

신청인)

3) 통신요금 고지서 : 2023. 4. ~ 2023. 8. 기간 통신요금 고지서(수령인 대리인)

4) 예비군 및 민방위 교육훈련 통지서 : 2019. 4. 예비군 교육훈련 소집통지서, 2023. 4. 민방위 교육훈련 통지서(수령인 대리인)

마. 국토교통부는 재개발정비사업의 세입자 주거이전비 지급대상에 대한 우리 위원회 질의에 대해, “「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제1항에 따르면 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있도록 규정하고 있고, 같은법 시행령 제54조 제4항에 따르면 주거이전비를 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 공람공고일로 보도록 규정하고 있으므로 재개발사업에 따른 주거이전비는 정비구역 지정을 위한 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자에 대하여 보상하여야 할 것으로 판단된다.” 라고 회신(주택정비과-5081, 2022. 10. 7.)한 사실이 있다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단 내용

① 신청인은 이 민원 주택에 전입하여 이 민원 사업의 주민공람공고일(2006. 5. 24.) 당시 이 민원 주택에서 거주하고 있었던 점, ② 이 민원 사업은 2021. 12. 29. 사업시행계획인가 고시 이후, 2023. 3. 8. 관리처분계획인가, 2023. 7. 24. 이주개시 공고되었는바, 신청인은 이 민원 사업으로 인하여 이주하기까지 약 17년간 이 민원 주택에서 계속 거주한 점, ③ 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제1항에 따르면 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다고 규정하고 있는데, 「도시 및 주거환경

정비법 시행령」 제54조 제4항에서는 주거이전비를 보상하는 경우 공람공고일을 기준으로 보상대상자 인정 시점을 별도 규정하고 있는 것으로 보이고, 소관부처(국토교통부)도 재개발사업에 따른 주거이전비는 정비구역 지정을 위한 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자에 대하여 보상하여야 할 것이라고 회신(주택정비과-4345, 2022. 10. 7.)하고 있는 점, ④ 법제처도 허가건물 세입자에 대한 주거이전비의 보상은 세입자가 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하기만 하면 된다고 해석(법령해석례 12-0634, 2012. 12. 10.)하고 있는 점, ⑤ 피신청인이 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조 제4항에 따라 공람공고일 기준으로 주거이전비 보상 여부를 판단하지 않고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」을 적용한 것은 근거가 없고 법령해석에 오류가 있어 보이는 점, ⑥ 주거이전비는 공익사업시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 금원의 성격인 점 등을 종합적으로 고려할 때, 공람공고일 이전부터 이 민원 주택에 세입자로 거주하다가 이 민원 사업으로 인하여 이주하게 된 신청인에게 주거이전비를 보상하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 공람공고일 이전부터 이 민원 주택에서 거주한 신청인에게 주거이전비를 보상해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인1, 2에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1. 「도시 및 주거환경정비법」

제65조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용) ① 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

② ~ ④ (생략)

2. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등) ① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② ~ ④ (생략)

제54조(손실보상 등) ① ~ ③ (생략)

④ 주거이전비를 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 제13조제1항에 따른 공람 공고일로 본다.

3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제78조(이주대책의 수립 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 "이주대책대상자"라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.

② ~ ④ (생략)

⑤ 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.

⑥ ~ ⑧ (생략)

⑨ 제5항 및 제6항에 따른 보상에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따른다.

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제54조(주거이전비의 보상) ① (생략)

② 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자(법 제78조 제1항에 따른 이주대책대상자인 세입자는 제외한다)로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 해당 공익사업시행지구안에서 3개월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 거주사실의 입증은 제15조 제1항 각 호의 방법으로 할 수 있다.

5. 법제처 법령해석례(12-0634, 2012. 12. 10.)

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제3항에 따른 허가건물 세입자에 대한 주거이전비의 보상은 세입자가 같은 법 시행령 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하기만 하면 된다고 할 것입니다.

6. 국토교통부 유권해석

「도시 및 주거환경정비법」 제65조제1항에 따르면, 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제54조제4항에 따르면, 주거이전비를 보상하는 경우 보상 대상자의 인정시점은 제13조제1항에 따른 공람공고일(정비구역 지정을 위한 공람공고일)로 보도록 규정하고 있습니다. 이에 따르면, 재개발사업에 따른 주거이전비는 정비구역을 지정을 위한 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자에 대하여 보상하여야 할 것으로 판단됩니다(주택정비과-5081, 2022. 10. 7.).