

주거이전비 지급 요구

민원표시 : 2AA-1605-○○○○○○○ 주거이전비 지급 요구

신 청 인 : 김○○

피신청인 : 1. ○○○○○○○○구역주택재개발정비사업조합

2. ○○○○시 ○○○구청장

주 문 : 피신청인 1에게 ○○ ○○○구 ○○○동 ○○○-○○ 소재 지하층(우측) 주택의 세입자로 거주하다가 ○○○○○○○○구역주택재개발정비사업으로 이주하게 된 신청인에 대하여 가구원수에 따른 주거이전비를 지급할 것을, 피신청인 2에게 피신청인 1이 신청인에게 주거이전비를 지급하였는지 확인할 것을 의견표명한다.

신청취지 : 주문과 같다.

이 유 : 별지와 같다.

의 결 일 : 2016. 9.

(별지)

이 유

1. 신청 원인

신청인은 ○○○○재정비촉진구역 주택재개발정비사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다) 구역 내 ○○○○○○○○구 ○○○동 ○○○-○○ 대 112㎡ 지상의 주택(지하1층, 지상3층, 다가구주택) 지층 (우측, 이하 '이 민원 주택'이라 한다)에서 가족(신청인의 처, 자녀 2명)과 2007. 2.부터 세입자로 계속 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 되었는데, 이 민원 주택 소유자인 신청 외 유○○(이하 '유○○'이라 한다)이 신청인의 장인이라는 이유로 주거이전비 지급을 거부하는 것은 부당하니, 이 민원 주택에서 실제 거주한 신청인과 가구원에 대한 주거이전비를 지급해 달라.

2. 피신청인들의 주장

가. 피신청인1(○○○○○○○○○구역주택재개발정비사업조합)

공익사업의 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자는 사업인정고시일(주민공람공고일, 2008. 4. 3.) 이전 3개월 전부터 사업시행지구 안에서 거주하여야 하나, 신청인은 이 민원 주택의 임대인과 가족관계에 있는 임차인으로서, 제출된 증빙자료로는 임대보증금 입금 사실이 불분명하여 주거이전비를 지급하지 못하고 있으며, 신청인이 이에 대한 증빙자료를 제출 시 주거이전비 지급 여부를 검토하여 결정할 예정이다.

나. 피신청인2(○○○○○시 ○○○구청장)

관련 규정에 따르면, 이 민원 사업으로 인하여 이주하게 되는 세입자의 경우, 주거이전비 지급 대상

이나, 해당 주택의 소유자와 세입자가 가족 또는 친인척 관계인 경우, 사업시행자(피신청인1)가 ‘세입자’임을 인정하기 위한 요건으로 ‘계약금 등의 실거래내역’을 요구하고 있어, 신청인에 대한 주거이전비 지급 여부는 피신청인1과 협의하거나 소송을 통해 해결해야 할 것으로 판단된다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 ○○○○ 재정비촉진구역 주택재개발사업으로 2008. 4. 3. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고(사업인정고시일)를 하였고, 2008. 10. 23. 정비구역 지정 공고(○○○○시 고시 제 2008-374호)되었으며, 2012. 11. 1. 사업시행인가(○○○○시 서대문구 고시 제2012-99호) 고시되었고, 2016. 3. 23. 관리처분 계획인가(○○○○시 서대문구 고시 제2016-37호)고시 된 후, 같은 해 7. 지장물 철거 및 착공하였으며, 이 민원 사업의 주요 추진현황은 아래와 같다.

위 치	○○ ○○○구 ○○○동 ○○번지 일대	구역면적	52,867.7㎡
세대수	공동주택 11개동, 997세대 (분양 827 / 임대 170세대)		
추진현황	◦2008. 4. 3.	주민공람공고(사업인정고시일)	
	◦2008.10.23.	정비구역지정	
	◦2009.12.24.	조합설립인가	
	◦2012.11. 1.	사업시행인가	
	◦2016. 3. 23.	관리처분계획인가	
	◦2016. 4.~7.	이주 개시	
	◦2016. 7.~12.	철거 및 착공	

나. 신청인의 주민등록표(등본)에 따르면, 신청인은 2007. 2. 14. 배우자인 신청 외 유○○(이하 ‘유○○’라 한다)와 자녀 2명과 함께 이 민원 사업 구역 내에 위치한 이 민원 주택(지층 우측)으로 전입하여, 2016. 4. 이 민원 사업으로 이주가 개시될 때까지 주민등록상 주소지로 하고 있었다.

다. 신청인에 따르면, 신청인은 2004. 7. 유○○ 소유로 ○○ ○○○구 ○○○동 ○○-○○ 제일빌라 ○○○호(이하 ‘종전 주택’이라 한다)의 소유권을 취득(매매)한 후, 같은 해 9. 20. 종전 주택에 전입하여 거주하였으나, 대출금이자 등 경제적 곤란으로 2005. 8. 3. 종전 주택을 유○○에게 매도하였는데, 이 때, 주택은 매도하되 신청인과 가족들이 종전 주택에서 계속 세입자로 거주하기로 하여, 매도가격 중 일부는 받고, 일부는 전세보증금으로 전환하였으며, 2007. 2.에는 다시 보증금이 낮은 유○○ 소유의 이 민원 주택(지하 주택)으로 이사하여 이 민원 주택에서 최근까지 거주해 왔다고 한다.

라. 종전 주택의 등기사항전부증명서에 따르면, 유○○가 2004. 7. 20. 소유권을 취득(매매, 등기일자 2004. 8. 20.)하였다가, 2005. 8. 3. 유○○에게 소유권이 이전(매매)된 것으로 확인된다.

마. 신청인이 제출한 종전 주택 매매계약서 등에 따르면, 유○○는 2004. 7. 20. 신청 외 배○○으로부터 매매대금 35백만원으로 종전 주택의 소유권을 취득(매매)하였고, 같은 해 8. 20. ○○○○지방법원 ○○등기소에 등기이전을 신청(접수번호 제45602호)하여 등기필증을 교부받은 것으로 확인되며, 유○○는 2005. 8. 3. 종전 주택을 다시 유○○에게 매도하였는데, 매매대금은 35백만원으로 기재되어 있고, 같은 날 소유권이전등기와 부동산 취득에 따른 등록세 등(합계 세액 630천원)을 납부한 것으로 확인된다.

바. 또, 신청인이 제출한 입출금 내역서에 따르면, 종전 주택을 유○○에게 매도한 시기인 2005. 7. 27., 같은 해 7. 29., 같은 해 8. 2.에 총 1천만원(4백만원, 4백만원, 2백만원)이 3회에 걸쳐 신청인 통장으로 입금된 것이 확인되며, 입금자는 신청 외 이○○(신청인의 장모)가 1차례, 신청 외 유○○(신청인의 처제)이 2차례 입금한 것으로 확인된다.

사. 한편, 신청인은 2007. 2. 유○○과 임대보증금 20백만원으로 이 민원 주택에 대한 임대차계약을 체결하고 입주하였다고 하며, 신청인이 제출한 임대차계약서에 기재된 주요 내용은 아래와 같다.

소재지	○○ ○○○구 ○○○○동 ○○○-○○, 지층 우측		
면적	건물 30㎡ (10평),		
계약일자	2007. 2. 14.		
전세(보증금)	이천만원	월세금	공란
임대인	유○○	임차인	유○○

아. 신청인은 이 민원 사업의 관리처분계획인가에 따라, 2016. 4. 피신청인1에게 이 민원 주택에 거주하는 세입자로서 주거이전비 지급을 신청하였으나, 피신청인1은 신청인에게 이 민원 주택 소유자가 신청인과 가족관계(부모 소유의 주택)이므로, 임대차계약을 인정할 수 없고, 계약금 및 잔금의 입금 내역이 불분명하여 이 민원 주택의 임대차계약서 만으로 주거이전비를 지급할 수 없다고 하였다.

자. 신청인에 따르면, 신청인은 국민기초생활보장 수급자로서 ○○에서 보증금 2천만원으로 이사할 만한 주택이 없고, 장인인 유○○ 소유의 이 민원 주택 기존 세입자가 전세계약이 만료되어 신청인이 보증금 2천만원으로 입주하였는데, 특히 신청인의 처 유○○가 정신장애가 있어 부모와 가까이 있으며 좀 더 안정감을 찾을 수 있어 이 민원 주택으로 이사하게 되었다고 진술하였다.

차. 한편, 이 민원 주택의 가스요금 납부내역서(○○도시가스(주))에 따르면, 2007. 2.부터 2016. 6. 현재까지 유○○(신청인의 배우자)가 계약자로 되어 있으며, 매달 신청인이 사용료를 자동 납부해 온 것으로 확인되며, 유○○(같은 지번 3층에 거주)은 유○○와 별도로 가스 사용료를 납부해 온 것으로 확인된다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제40조 제1항은“정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.”라고 하고, 같은 법 시행령 제44조의2 제2항은 “주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토해양부령으로 따로 정할 수 있다.”라고 하고, 같은 법 시행규칙 제9조의2 제3항은 “영 제44조의2 제2항에 따른 주거이전비의 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제2항 본문에도 불구하고 영 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 한다.”라고 규정하고 있다.

2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제78조 제1항은 “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.”라고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제54조 제2항은 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다.이하 생략”라고 규정하고 있다.

3) 법원은“공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙에서 정하고 있는 세입자에 대한 주거이전비는 공익사업 시행으로 인하여 생활 근거를 상실하게 되는 세입자를 위하여 사회보장적 차원에서 지급하는 금원으로 보아야 하므로, 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 정하고 있는 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항은 당사자 합의 또는 사업시행자 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이라고 보아야 한다.”고 판시(대법원 2011. 7. 14. 선고 2011두3685판결)하고 있고, “재개발사업지역 지정 고시일뿐만 아니라 고시를 하기 전에 관계 법령에 의해 공람공고 절차를 거친 경우에는 그 공람공고일도 포함된다고 보아야 할 것이어서, 고시 전에 관계 법령에 따른 공람공고 절차를 거친 때에는 그 공람공고일을 보상기준일로 볼 수 있다. 또한, 위 규정의 ‘3월 이상 거주’라 함은 실제로 그곳에 거주하는 것을 말하는 것이지, 그곳에 주민등록이 되어 있는 것을 말하는 것이 아니므로, 주민등록상 등재 여부 및 다른 여러 가지 사정에 비추어 실제 거주 여부를 판단하여야 한다.”라고 판시(부산지방법원 2008. 8. 22. 선고 2008나2279판결)하고 있다.

4) 주거이전비 지급에 있어 거주 여부 및 소유자와의 계약 관련 판단기준에 대해 소관부처는 “세입자는 반드시 유상일 것을 요구하는 것은 아니므로 소유자와 계약(소유자의 허락 등)을 체결하고 무

상으로 거주하는 경우도 포함한다고 보며, 거주 여부는 주민등록이 아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등 객관성이 있는 자료로 확인할 수 있다”고 회신(2015. 4. 30., 국토교통부 토지정책과-3085)하였다.

나. 판단 내용

신청인은 이 민원 주택에서 사업인정고시일 이전부터 거주해 왔으니, 이 민원 사업 시행에 따른 주거이전비를 지급해 달라는 신청에 대하여, 피신청인1은 이 민원 주택의 소유자가 신청인과 가족관계에 있고, 임대차계약서와 전세보증금의 입금 내역이 불분명하여 주거이전비 지급이 불가하다고 주장하나, ① 신청인과 가족(3명)과 함께 2007. 2. 14.부터 이 민원 사업 구역 내 이 민원 주택에 전입하였고, 실제 계속 거주해 온 점, ② 신청인은 이 민원 주택으로 이사하기 전, 2004년경에 종전 주택에서 거주하였는데, 2005. 8. 3. 종전 주택을 유○○에게 매도한 후에도 종전 주택에서 2007. 2.까지 거주한 사실이 있는 점, ③ 종전 주택의 매도 당시, 유○○와 유○○은 가족(父女)관계이나, 1천만원이 입금된 것으로 보아 종전 주택의 소유권 이전은 증여가 아닌 매매에 의한 것으로 볼 수 있고, 매매대금의 일부를 신청인의 통장으로 입금한 것으로 보아, 유○○이 사위인 신청인을 자신 소유의 주택에 무상으로 거주하게 했을 것으로 기대하기는 어려워 보이는 점, ④ 신청인은 종전 주택을 유○○에게 매도할 당시, 매매가액 35백만원 중 1천만원만 신청인 통장으로 입금된 것으로 보아, 나머지는 전세보증금으로 전환하였다는 신청인 주장이 신뢰할만한 것으로 추정되는 점, ⑤ 신청인은 이 민원 주택에 전입하기 전 유○○과 별도의 독립된 세대(가구원 4인)를 이루고 있었고, 이 민원 주택(지하층)이 유○○이 거주하는 주택과 동일 건물이나 신청인은 지하층에 위치한 이 민원 주택에서 거주하였고, 유○○은 3층에 거주하여 동일한 세대로 거주하였을 것으로 보기 어렵고, 공과금(도시가스) 공급 계약도 유○○과 별도로 분리되어 있어, 신청인은 유○○과 독립된 별도세대로 봄이 타당한 점, ⑥ 법원은 주거이전비가 공익사업시행 지구 안에서 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자에게 지급하는 사회보장적인 차원의 금원으로 사업시행자의 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이며, 실제로 거주하였다는 근거가 있다면 주거이전비 보상 대상이라고 판시한 점, ⑦ 주거이전비와 관련하여 소관부처(국토교통부)도 세입자의 경우, 반드시 유상일 것을 요구하는 것은 아니므로 소유자와 계약(소유자의 허락 등)을 체결하고 무상으로 거주하는 경우도 포함한다고 일관되게 답변하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 이 민원 주택에서 2007. 2.부터 실제 계속 거주해 온 신청인(가구원 포함)은 주거이전비 보상 대상으로 봄이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 주택에서 실제 거주하였으므로 주거이전비를 지급해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인1, 2에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

6. 제도개선여부

제도개선필요 의견없음

7. 감사의뢰 여부

감사의뢰 필요 의견없음

8. 전원위 상정대상 해당여부

해당 의견없음 소위원회 판단 필요