

세입자 주거이전비 지급 요구(20180709, 시정권고)

세입자 주거이전비 지급 요구

(민원표시 2AA-1802-166206)

신 청 인 서OO

경기 OO시 OO구 OO 1XX번길 2X-1X, OO연립 X동 1XX호

- 피신청인 1. OO1XX-X구역주택재개발정비사업조합
2. 경기도 OO시장

주 문 피신청인 1에게 OO1XX-X구역주택재개발정비사업으로 인하여 이주하는 신청인에게 주거이전비를 지급할 것을, 피신청인 2에게 「도시 및 주거환경정비법」 제77조 제1항에 따라 피신청인 1이 신청인에게 주거이전비를 지급하였는지 확인할 것을 시정권고한다.

신청취지 주문과 같다.

이 유 별지와 같다.

의 결 일 2018. 7. 9.

(별지)

이 유

1. 신청 원인

신청인은 OO1XX-X구역 주택재개발정비사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다) 구역 내 경기 OO시 OO구 OO로1XX번길 2X-1X, OO연립 X동 1XX호 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)에 거주하는 세입자로서 2006. 6. 19. 전입하여 현재까지 거주하고 있어 피신청인 1에게 주거이전비 지급을 요청하였으나, 주민등록표상으로 2008. 11. 3.부터 같은 달 13.까지 11일간 전출했다는 이유로 주거이전비 지급을 거부하고 있으나, 신청인은 이 민원 주택 소유자의 사정으로 일시 전출하였을 뿐 실제 이 민원 주택에서 계속 거주해 왔으니 주거이전비를 지급해 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 피신청인 1(OO1XX-X구역주택재개발정비사업조합)

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조에 따라 공익사업의 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자는 정비구역지정 주민공람·공고일(2008. 4. 10.) 이전부

터 주민등록상에 등재 되어있고 현재까지 거주 중인 경우 주거이전비 지급 대상이 되나, 신청인의 경우에는 2008. 11. 14. 전입하였으므로 주거이전비 지급이 불가하다.

나. 피신청인 2(경기도 OO시장)

세입자 주거이전비는 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2 제3항 및 같은 법 시행령 제 11조(정비구역의 지정을 위한 주민공람)에 따른 공람·공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있어야 하며, 계속 거주 여부에 대한 판단은 사업시행자인 피신청인 1이 판단할 사항이다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 2008. 4. 10. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고를 거쳐, 2009. 1. 20. 경기 OO시 OO동 4XX-X번지 일원 35,740㎡에 대하여 OO1XX-X구역주택재개발정비사업 구역으로 지정 고시(OO시 고시 제2009-17호), 2015. 7. 23. 사업시행인가 고시(OO시 고시 제2015-191호), 2017. 3. 21. 관리처분계획인가 고시(OO시 고시 제2017-61호)되었고, 2017. 12. 11.부터 이주절차가 진행 중이다.

나. 주민등록표(등본, 초본)에 따르면, 신청인은 2006. 6. 19. 배우자 신청외 김□□(이하 ‘김□□’라 한다) 및 자녀 서△△, 서▲▲과 함께 이 민원 주택으로 전입하였으며, 2008. 11. 3. 경기 OO시 OO구 OO동 7XX-1XX(이하 ‘이 민원 전출주택’이라 한다)로 전입하였다가, 같은 달 14. 다시 이 민원 주택으로 전입하여, 2018. 6. 현재까지 주민등록상 주소지로 하고 있음이 확인된다.

다. 신청인에 따르면, 2008. 11.경 당시 이 민원 주택의 소유자인 신청 외 권◆◆(이하 ‘권◆◆’이라 한다)이 이 민원 주택을 담보로 대출을 받기 위해 신청인에게 주민등록을 잠시 이전할 것을 요구하여, 권◆◆의 요청에 따라 알려주는 대로 이 민원 전출주택으로 잠시 전출한 후, 재전입한 것이라고 하며, 권◆◆에 따르면, 당시 대출 문제로 신청인에게 주민등록을 잠시 옮겨 줄 것을 요청한 사실이 있다고 하며, 전출지는 당시 공인중개사사무실이 제공한 주소지인 것으로 기억된다고 진술(2018. 6. 18. 09:50 유선통화)하였다.

라. 신청인이 제출한 이 민원 주택 부동산임대차계약서에 따르면, 신청인은 2006. 5. 26. 임대인 신청외 서■■■(대리인 권◆◆)과 임대차계약을 체결하였는데, 당시 중개인인 OO공인중개사사무소 대표 신청외 신●●이 이 민원 전출주택을 영업장 소재지로 하고 있었던 것으로 확인되었다.

마. 이 민원 주택의 등기사항전부증명서에 따르면, 권◆◆은 이 민원 주택을 2006. 4. 21. 서■■■로부터 매매하여 같은 해 6. 7. 소유권을 취득하였으며, 2008. 11. 11. 이 민원 주택에 대하여 근저당권(채권최고액 97,200,000원, 채권자 주식회사OOOOOOOOOO은행)이 설정된 것이 확인된다.

바. 신청인과 김□□의 예금거래내역서, 도시가스요금 납부내역서에 따르면, 신청인이 주민등록표상 이 민원 주택에서 전출할 당시인 2008. 8.부터 2008. 12.까지 신청인이 신청외 김▲▲(권◆◆의 자)에게 매월 35만 원을 입금하였음이 확인되며, 이 민원 주택에 공급되는 도시가스는 김□□ 명의로 신청되었고 도시가스공급업체인 (주)○○○에서 부과한 도시가스 요금에 대하여 김□□의 통장에서 납부된 것으로 확인된다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

1) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 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 인정 기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토교통부령으로 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 제5항은 “주거용 건축물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 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.”라고 규정하고 있다.

3) 법원은 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」에서 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 2011두3685 판결 참조)하였고, “원고가 1990. 6. 4.자로 위 705의 1을 수용가로 하여 전기요금을 납부하였던 사실 등을 보태어 보면, 원고 주장과 같이 원고가 비록 사업상의 편의를 위하여 주민등

록을 위 점포가 소재하고 있는 위 702의 4로 전출한 것으로 신고하였지만 원고 내지 그 가족은 여전히 위 705의 1 지상 건물에서 그대로 거주한 것으로 볼 여지가 충분하다 할 것이고, 사실이 그러하다면 원고는 위 택지개발예정지구 지정고시일 현재 가옥 소유주로 위 보상계획공고일인 1989. 10. 11. 현재 거주한 자라는 요건을 구비하였다고 보아야 할 것이다.”라고 판시(대법원 1996.7.12. 선고 96누3609 판결 참조)하였으며, “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 2008나2279 판결 참조)하였다.

4) 소관부처(국토교통부)는 거주 여부의 판단기준에 대해 “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., 토지정책과-3085)하였다.

나. 판단 내용

신청인은 주민공람공고일 이전부터 이 민원 사업 구역내 이 민원 주택에 실제 거주해 왔으니, 주거이전비를 지급해 달라는 신청에 대해 살펴보면, ① 신청인은 2006. 6. 19. 이 민원 주택에 전입하여 이 민원 사업의 주민공람공고일(2008. 4. 10.) 당시 이 민원 주택에서 거주하고 있었던 점, ② 이후 신청인은 2008. 11. 3.부터 같은 달 13.까지 11일간 일시 전출한 사실이 있으나, 이는 이 민원 주택의 소유자인 권◆◆이 이 민원 주택을 담보로 대출을 받고자 일시 전출할 것을 요청하여 이에 따른 것이라고 주장하고 있고, 권◆◆도 신청인의 주장이 사실이라고 진술하고 있으며, 등기사항전부 증명서에 따르면, 신청인이 이 민원 주택에서 일시 전출한 기간 중 권◆◆이 이 민원 주택을 담보로 대출을 받은 사실이 확인되는 점, ③ 신청인이 2008. 11. 3. 이 민원 전출주택으로 전출하였다가 같은 달 14. 다시 이 민원 주택으로 전입한 것으로 보아 이 기간 동안 신청인이 실제로 거주지를 이전하였다가 다시 이 민원 주택으로 다시 이주하였을 것으로 보기 어려우며, 이 민원 전출주택의 주소지는 중개인의 공인중개사사무소인 것으로 확인되어 신청인과 가족이 이 민원 전출주택으로 실제 이주하였다고 보기도 어려운 점, ④ 부동산임대차계약서, 도시가스요금 납부내역서 등을 확인한 결과, 신청인이 이 민원 주택에 2006. 6. 19.부터 현재까지 이 민원 주택에 실제 거주한 것으로 보이고, 소관부처(국토교통부)는 주거이전비 지급에 있어 ‘거주’와 관련하여 실제 거주 여부를 판단하여야 한다고 하고 있고, 실제 거주여부는 객관성이 있는 자료로 확인할 수 있다고 한 점, ⑤ 법원도 공공요금을 납부한 사실 등에 근거하여 실제로 거주하였다고 판단할 수 있다면 주거이전비 보상 대상이 된다고 판시하고 있으며, ⑥ 주거이전비는 공익사업시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기기

주를 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, 세입자로 공람공고일 이전부터 이 민원 주택에 실제 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 된 신청인에게 주거이전비를 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 공람공고일 이전부터 이 민원 주택에서 거주한 신청인에게 주거이전비를 지급해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인 1, 2에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.