

주거이전비등

[대법원 2012. 9. 27. 선고 2010두13890 판결]

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법상 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비 보상의 방법과 금액 등 보상 내용이 확정되는 기준일(=사업시행인가고시일) 및 같은 법에 의한 주택재개발정비사업의 경우 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제15조](#)에 따른 보상계획 공고 및 통지 절차가 아닌 [구 도시 및 주거환경정비법 제31조](#)등에 규정된 공고 및 통지 절차를 거쳐도 되는지 여부(적극)

【참조조문】

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항](#),
[제9항](#),
[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항](#),
[부칙\(2007. 4. 12.\) 제4조](#),
[구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2007. 4. 12. 건설교통부령 제556호로 개정되기 전의 것\) 제54조 제2항](#),
[구 도시 및 주거환경정비법\(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것\) 제30조](#),
[제31조 제1항](#),
[제40조 제1항](#),
[구 도시 및 주거환경정비법 시행령\(2009. 8. 11. 대통령령 제21679호로 개정되기 전의 것\) 제41조 제1항](#),
[제2항](#),
[제42조](#)

【참조판례】

[대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두2435 판결](#),
[대법원 2010. 9. 9. 선고 2009두16824 판결](#)

【전문】

【원고, 상고인】

별지 원고목록 기재와 같다. (소송대리인 법무법인(유한) 정평 담당변호사 심재환 외 2인)

【피고, 피상고인】

왕십리뉴타운제2구역주택재개발정비사업조합 (소송대리인 변호사 박일규 외 2인)

【원심판결】

서울고법 2010. 6. 17. 선고 2009누38024 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고들이 부담한다.

【이 유】

상고이유를 함께 판단한다.

1. ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’(이하 ‘공익사업법’이라고 한다) 제78조 제5항은 “주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다”고 정하고, 같은 조 제9항은 “제5항 및 제6항에 따른 보상에 대하여는 국토해양부령으로 정하는 기준에 따른다”고 정하고 있다. 이와 같은 위임에 따라 구 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙’(2007. 4. 12. 건설교통부령 제556호로 개정되기 전의 것. 이하 ‘구 시행규칙’이라고 한다) 제54조 제2항은 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 3월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 다른 법령에 의하여 주택임주권을 받았거나 무허가건축물 등에 입주한 세입자에 대하여는 그러하지 아니하다”고 정하고 있었다. 그런데 2007. 4. 12. 건설교통부령 제556호로 개정된 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙’(이하 ‘신 시행규칙’이라고 한다) 제54조 제2항은 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 무허가건축물 등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다”고 정함으로써 주거이전비 보상액을 증액함과 아울러 다른 법령에 의하여 주택임주권을 받은 세입자 및 기준일 당시 무허가건축물 등에 1년 이상 거주한 세입자에 대하여도 주거이전비를 보상하도록 하면서, 부칙 제4조에서 위 개정 규정은 신 시행규칙 시행 후 공익사업법 제15조(제26조 제1항)에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 보상계획을 공고하고 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 분부터 적용하도록 규정하고 있다.

한편 구 ‘도시 및 주거환경정비법’(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것. 이하 ‘구 도시정비법’이라고 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 법률을 준용한다”고 정하고 있는데, 제31조 제1항 본문은 “시장·군수는 사업시행인가를 하고자 하거나 사업시행계획서를 작성하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 따라 관계서류의 사본을 30일 이상 일반인이 공람하게 하여야 한다”고 정하고 있고, 구 ‘도시 및 주거환경정비법 시행령’(2009. 8. 11. 대통령령 제21679호로 개정되기 전의 것. 이하 ‘구 도시정비법 시행령’이라고 한다) 제42조는 “시장·군수는 법 제31조 제1항 본문의 규정에 의하여 사업시행인가 또는 사업시행계획서 작성과 관계된 서류를 일반인에게 공람하게 하고자 하는 때에는 그 요지와 공람장소를 당해 지방자치단체의 공보 등에 공고하여야 한다. 이 경우 주택재개발사업·주거환경개선사업 및 도시환경정비사업의 경우에는 토지등소유자에게 공고내용을 통지하여야 한다”고 정하고 있다. 그리고 구 도시정비법 제30조, 구 도시정비법 시행령 제41조 제1항, 제2항 등에 의하면, 사업시행자는 정비계획에 따라 사업시행계획서를 작성함에 있어 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간, 정비구역의 위치 및 면적, 사업시행자의 성명 및 주소, 자금계획, 세입자의 주거대책, 임대주택의 건설계획, 비용부담 및 회계에 관한 사항, 공고·공람 및 통지의 방법, 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세 등을 포함하여 작성하여야 한다.

위 관련 법령의 내용, 형식, 체제 및 입법 취지 등과 함께 주거이전비는 당해 공익사업시행지구 안에 거주하

는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 성격의 것인 점(대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두2435 판결, 대법원 2010. 9. 9. 선고 2009두16824 판결 등 참조), 정비계획에 관한 공람공고일 당시에는 주거이전비의 지급을 청구할 상대방인 사업시행자가 확정되어 있지 아니하고 사업시행 여부도 확실하지 아니한 상태인 점, 주택재개발정비사업을 시행하기 위해서는 정비사업조합의 설립인가와 사업시행계획에 대한 인가를 받아야 하고 사업시행자는 사업시행계획의 인가·고시가 있을 후에 비로소 정비사업을 위하여 필요한 경우에는 토지·물건 그 밖의 권리를 수용할 수 있게 되는 점 등을 종합하여 보면, 구 도시정비법상 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비의 보상은 정비계획에 관한 공람공고일 당시 당해 정비구역 안에서 3월 이상 거주한 자를 대상으로 하되, 그 보상의 방법 및 금액 등의 보상내용은 정비사업의 종류 및 내용, 사업시행자, 세입자의 주거대책, 비용부담에 관한 사항, 자금계획 등이 구체적으로 정해지는 사업시행계획에 대한 인가고시일(이하 '사업시행인가고시일'이라고 한다)에 확정된다고 할 것이다. 또한 구 도시정비법에 의한 주택재개발정비사업의 경우에는 공익사업법 제15조(제26조 제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 보상계획을 공고하고 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 절차가 아니라 구 도시정비법 제31조, 구 도시정비법 시행령 제42조 등에 규정된 공고 및 통지절차를 거치는 것으로 충분하다고 보아야 한다 .

2. 원심은 그 채택 증거들을 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 세입자가 주거이전비 보상청구권을 취득하는지 여부와 임대주택 입주권 공급대상자에 해당하는지 여부에 관한 법률관계는 사업시행인가고시일에 확정되는 것이어서 이 사건 사업시행인가고시일인 2006. 6. 29. 당시 주거이전비 보상청구권에 대한 법률관계가 확정된 이상, 그 이후인 2007. 4. 12. 시행된 신 시행규칙이 소급하여 적용될 여지가 없으므로, 이 사건 주거이전비 보상청구권의 인정 여부 및 그 액수는 구 시행규칙에 따라야 한다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 보면, 원심의 이유 설시는 일부 부적절하나, 주거이전비 보상내용이 사업시행인가고시일에 확정된다는 전제 아래 그 보상액에 관하여 구 시행규칙을 적용하여야 한다고 본 원심의 결론은 정당하다. 거기에 상고이유와 같이 신 시행규칙의 적용 여부 등에 관한 법리를 오해함으로써 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.