

국 민 권 의 위 원 회

제 2 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2022-2소위33-산04호

민원표시 2BA-2207-0208838 이주주택지 공급대상자 선정

신 청 인 A

피신청인 경기주택도시공사

의 결 일 2022. 9. 19.

주 문

피신청인에게, (주소1 생략)토지 상의 주택에서 2008. 8. 27.부터 전입하여 보상계약체결
일까지 계속 거주한 신청인을 이주주택지 공급대상자로 선정할 것을 의견표명 한다.

이 유

1. 신청취지

신청인은 (주소1 생략) 토지(이하 '이 민원 토지'라 한다) 상의 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)에 2008. 8. 27. 전입하여 거주하던 중, 피신청인이 시행하는 ○○BIX(●● 일반산업단지) 조성사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)에 이 민원 토지 및 이 민원 주택이 편입되어 2019. 10. 31. (주소2 생략)토지로 이주하였다. 그러나 피신청인은 이 민원 주택이 노유자시설(노인복지시설)에서 단독주택으로 용도변경된 기간이 이주주택지 공급대상 기준일을 기준으로 1년이 되지 않는다는 이유로 신청인을 이주주택지 공급대상자에서 제외하였는바, 이는 부당하니 신청인을 이주주택지 공급대상자로 선정해 달라.

2. 피신청인의 주장

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)시행령」제41조 및 피신청인의 「이주대책 및 생활대책 시행세칙」제10조¹⁾와 제24조²⁾는 이주주택지 공급대상자를 이 민원 사업의 산업단지지정고시일(2017. 9. 28.) 1년 이전(2016. 9. 28.)부터 보상계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 해당 사업지구 내 허가 가옥을 소유하면서 거주한 자로서 손실보상을 받고 이주한 자로 규정하고 있고, 이 민원 건축물은 산업단지지정고시일 1년 이전이 못 되는 2016. 11. 1.(약 11개월 전)에 노유자시설에서 단독주택으로 용도변경이 되어 위 규정에 부합하지 아니하므로 신청인을 이주주택지 공급대상자로 선정하는 것은 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업의 주요 추진 경위는 다음과 같다.

○ 2017. 9. 28. 산업단지계획 승인 고시(경기도 고시 (번호 1 생략), 이주대책기준일)

- 1) 「이주대책 및 생활대책 시행세칙」제10조(이주대책 수립대상자) ① 이주대책 수립대상자는 기준일 1년 이전(이주주택의 공급 및 이주정착금의 지급대상자는 기준일 이전)부터 보상계약체결일 또는 수용재결일까지 당해 사업지구안에 가옥을 소유하고 계속하여 거주한 자로서, 당해 사업에 따라 소유가옥이 철거되는 자로 하다.
- 2) 「이주대책 및 생활대책 시행세칙」제24조(이주정착금의 지급) ① 이주대책 수립대상자 중 다음 각호의 2에 해당하는 자는 「토지보상법 시행령」제41조에 따른 이주정착금의 지급에 의하여 이주대책의 수립 및 시행에 갈음할 수 있다.
2. 이주대책 수립대상자이나 이주자 택지 또는 주택 공급대상에서 제외된 자

- 2017. 11. 21. 보상계획 열람 및 공고
- 2021. 11. 5. 이주 및 생활대책 대상자 심사기준 수립
- 2022. 5. 2. 이주대책 심사결과 송달 완료

나. 주민등록표 초본에 따르면, 신청인은 1998. 8. 3. (주소3 생략)토지로 전입하였고, 2008. 8. 27. 이 민원 주택으로 전입하였으며, 이 민원 주택이 이 민원 사업에 편입되어 보상을 받은 후인 2019. 10. 31. 현 거주지인 (주소2 생략)토지로 전입하였다.

다. 등기사항전부증명서(건물)에 따르면, 이 민원 주택은 2008. 9. 18. 신청인에게 소유권이 보전되었고, 2019. 2. 7. 수용을 원인으로 피신청인에게 소유권이 이전되었다.

라. 일반건축물대장에 따르면, 당초 이 민원 토지상에는 연면적이 126.72㎡이며 경량판넬구조인 단독주택이 있었고, 신청인은 1997. 12. 29. 이 단독주택의 소유자로 등록하였으며, 2008. 8. 20. 위 단독주택을 철거한 후 말소하였다.

마. 이후 신청인은 2008. 9. 10. 이 민원 토지상에 연면적이 196.8㎡이고 주구조가 경량철골이며, 용도가 노유자시설(노인복지시설)인 이 민원 주택을 신축하였고, 2016. 11. 1. 이 민원 주택의 용도를 노유자시설(노인복지시설)에서 단독주택으로 변경하였다. 한편, 이 민원 주택은 2020. 10. 15. 철거신고된 후 말소되었다.

바. 건축·대수선·용도변경신청서에 따르면, 이 민원 주택은 연면적의 증감과 층수의 변동, 내부 구조 변경, 내력벽과 기둥의 구조 변경 등 대수선 없이 그 용도가 변경되었고, 2008. 9. 10. 신축 당시와 동일한 형태와 구조이며, 침실 6개와 주방,

거실, 화장실, 세탁실 및 샤워실, 창고, 다용도실로 구성되어 있다.

사. 신청인은 '피신청인이 이 민원 사업에 편입된 5가구에 대해 1가구당 약 80평의 택지를 분양해주겠다고 약속하였고, 이를 믿고 이 민원 사업에 협조하기 위해 보상협의 직후 바로 이주하였고, 지금에 와서는 기준에 맞지 않는다며, 택지 분양은 불가하고 이주정착금을 지급하겠다고 하는 것은 부당하다.'고 하고 있다.

아. 피신청인의 이주·생활대책 수립 및 선정기준 내용은 아래와 같다.

<input type="checkbox"/> 수립내용
○ 이주대책 : 이주주택지(단독주택용지 265㎡이하, 이주정착금(12~24백만원))
○ 생활대책 : 지원시설용지(1군 27㎡, 2군 20㎡)
○ 협의양도 : 협의양도 종교용지
<input type="checkbox"/> 기준일 및 심사대상
○ 기준일
- 이주대책 대상자 : 2017. 9. 28.(산업단지 지정 고시일)
※ 이주주택지 공급 대상자 : 2016. 9. 28.(산업단지 지정 고시일 1년 이전)
- 생활대책 대상자 : 2016. 9. 28.(산업단지 지정 고시일 1년 이전)
- 협의양도 종교용지 : 2017. 9. 28.
○ 심사대상 : 총 76명
-이주대책대상자(5명) : 기준일 이전부터 보상계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 사업지구내 적법한 가옥을 소유하고 거주한 자로서 가옥을 보상 받고 이주한 자
-생활대책대상자(70명), 협의양도 종교용지(1명)

자. 한편, 피신청인은 '이 민원 주택이 이 민원 사업인정고시일 1년 전에는 주택용도가 아니었으므로, 신청인은 위 선정기준 따라 이주주택지 공급대상자가 아니라 이주정착금 지급대상자다.'라고 하고 있고, 또한 '신청인은 이 민원 주택에서 노유자시설을 운영하기 위해 이 민원 주택에 2008. 8. 27. 배우자와 함께 전입하여 실거주하다 해당 사업부지 내 편입에 따라 2019. 10. 31. 퇴거하였다.'라고 하고

있다.

4. 판 단

가. 관계법령

<별지>와 같다.

나. 판단내용

신청인이 이주주택지 공급대상자인지에 대하여 살펴보면,

- ① 신청인은 2008. 8. 27. 이 민원 토지로 전입한 후 2008. 9. 10. 이 민원 주택을 신축하였고, 이 민원 사업으로 이주할 때까지 이 민원 주택에서 계속 거주해 온 점,
- ② 법원은 “토지보상법 제78조 제1항, 같은 법 시행령 제40조 제5항 제2호 규정의 문언, 내용 및 입법 취지 등을 종합하여 보면, 위 법 제78조 제1항에 정한 이주대책의 대상이 되는 주거용 건축물이란 위 시행령 제40조 제5항 제2호의 ‘공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 날’ 당시 건축물의 용도가 주거용인 건물을 의미한다(대법원 2009. 2. 26. 선고 2007두13340 판결 참조).”라고 하고 있고, 이 민원 주택은 이 민원 사업의 산업단지지정고시일(2017. 9. 28.) 이전인 2016. 11. 1. 단독주택으로 그 용도가 적법하게 변경되었으므로 토지보상법에서 정한 이주대책의 대상이 되는 주거용 건축물이라 할 것이며, 신청인은 이주대책 대상이 되는 이 민원 주택에서 2008. 8. 27.부터 보상계약체결까지 계속하여 실제 거주하였으므로 이주주택지 공급대상자라 할 것인 점, ③ 이 민원 주택은 연면적의 증감과 층수의 변동, 내부 구조 변경 및 대수선 등 없이 용도변경 신청만으로 그 용도가 노유자시설(노인복지시설)에서 단독주택으로 변경되었고, 주방과 거실, 화장실 및 세탁실 등 종전과 동일한 형태와 동일한 내부 구조를 가지고 있는 점을 고려할 때, 2016. 11. 1. 이

전에도 이 민원 주택은 공부상 기재의 용도인 노유지시설(노인복지시설)과 함께 주거용으로도 사용되었던 것으로 보이는 점, ④ 2016. 11. 1. 이후에는 적법하게 그 용도가 단독주택으로 변경되었음에도 불구하고 오직 공부상 용도변경 일자만을 기준으로 신청인을 이주주택지 공급대상자에서 제외하는 것은 불합리하다고 할 것인 점, ⑤ 신청인은 이 민원 사업에 편입된 5가구에 대해 1가구당 약 80평의 택지를 분양해주겠다는 피신청인의 약속을 믿고 보상협약에 성실히 임하였고, 보상이 이루어진 후 신속하게 이주하여 이 민원 사업이 원활히 진행될 수 있도록 적극 협조한 점, ⑥ 법원은 이주대책에 대하여, 공익사업으로 생활의 근거를 상실하게 되는 이주자들에 대하여 종전의 생활상태를 원상으로 회복시키면서 동시에 인간다운 생활을 보장하여 주기 위한 제도(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009두9819 판결 참조)라고 하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인은 이 민원 주택에서 2008. 8. 이후 계속 거주해 오다가 이 민원 사업으로 인해 이주함에 따라 생활의 근거를 상실한 신청인을 이주주택지 공급대상자로 선정하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로 신청인을 이주주택지 공급대상자로 선정해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지>

관계 법령

「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 사업시행자는 제1항에 따라 이주대책을 수립하려면 미리 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다.

③ 국가나 지방자치단체는 이주대책의 실시에 따른 주택지의 조성 및 주택의 건설에 대하여는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 우선적으로 지원하여야 한다.

④ 이주대책의 내용에는 이주정착지(이주대책의 실시로 건설하는 주택단지를 포함한다)에 대한 도로, 급수시설, 배수시설, 그 밖의 공공시설 등 통상적인 수준의 생활기반시설이 포함되어야 하며, 이에 필요한 비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 행정청이 아닌 사업시행자가 이주대책을 수립·실시하는 경우에 지방자치단체는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

⑤ 제1항에 따라 이주대책의 실시에 따른 주택지 또는 주택을 공급받기로 결정된 권리는 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 이주대책의 실시가 아닌 이주정착금으로 지급하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

1. 제93조, 제96조 및 제97조제2호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우
2. 「공공주택 특별법」 제57조제1항 및 제58조제1항제1호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우
3. 「한국토지주택공사법」 제28조의 위반행위를 한 경우

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」

제40조(이주대책의 수립·실시) ① 사업시행자가 법 제78조제1항에 따른 이주대책(이하 “이주대책”이라 한다)을 수립하려는 경우에는 미리 그 내용을 같은 항에 따른

이주대책대상자(이하 “이주대책대상자” 라 한다)에게 통지하여야 한다.

② 이주대책은 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶) 이상인 경우에 수립·실시한다. 다만, 사업시행자가 「택지개발촉진법」 또는 「주택법」 등 관계 법령에 따라 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우(사업시행자의 알선에 의하여 공급한 경우를 포함한다)에는 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다.(③항과 ④항 생략)

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다.

1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경을 한 건축물의 소유자
2. 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날부터 계약 체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 거주하고 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

제41조(이주정착금의 지급) 사업시행자는 법 제78조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급해야 한다. <개정 2021. 11. 23.>

1. 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우
2. 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우
3. 이주대책대상자가 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날의 1년 전부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 해당 건축물에 거주하지 않은 경우

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제53조(이주정착금 등) ①영 제40조제2항 본문에서 “국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 공익사업시행지구의 인근에 택지 조성에 적합한 토지가 없는 경우

2. 이주대책에 필요한 비용이 당해 공익사업의 본래의 목적을 위한 소요비용을 초과하는 등 이주대책의 수립·실시로 인하여 당해 공익사업의 시행이 사실상 곤란하게 되는 경우

②영 제41조에 따른 이주정착금은 보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30퍼센트에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 1천2백만원 미만인 경우에는 1천2백만원으로 하고, 2천4백만원을 초과하는 경우에는 2천4백만원으로 한다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2022년 9월 19일