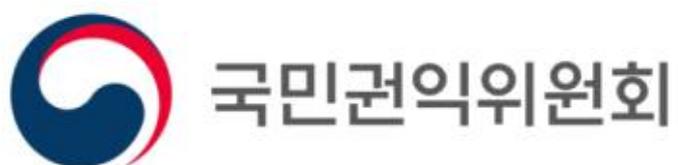


의 결



국 민 권 익 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2025-1소위00-교00호

민원포시 2AA-2412-0009685 주거이전비 지급 요구

신 청 인 A(경기도 고양시 이하 생략)

피신청인 B

의 결 일 2025. 3. 24.

주 문

피신청인에게 신청인의 장모 및 처남이 주거이전비를 지급 받을 수 있도록 조치할 것을 시정권고한다.

이 유

1. 신청원인

신청인을 포함한 가족 0명(이하 '신청인 가족'이라 한다)은 경기 고양시(이하 생략) 지상의 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)에서 세입자로 살고 있었는데, 피신청인이 시행하는 「시도 00호선 및 000호선 확장 공사」(이하 '이 민원 사업'이라 한다)로 인하여 이 민원 주택이 수용됨에 따라, 신청인의 장모 및 처남(이하 '신청 외 장모 등'이라 한다)은 임대아파트 입주를 위해 0000. 0 00. 이주하였고, 신청인을 포함한 배우자, 자녀 등 0명은 0000. 0 00. 거주지를 이전하였다. 이에 신청인은 피신청인에게 주거이

전비 지급을 요청하였으나, 피신청인은 신청 외 장모 등이 다른 가족과 달리 0000. 0 00. 미리 퇴거하였다는 사유로 주거이전비 지급을 거부하고 있는바, 신청 외 장모 등이 주거이전비를 받을 수 있도록 조치해 달라.

2. 피신청인의 주장

국토부 질의회신(이하 '이 민원 질의회신'이라 한다)¹⁾에 따르면 주거이전비의 산정은 협의 성립 당시 또는 재결 당시 거주한 자를 기준으로 산정해야 하며, 협의 성립 당시는 계약을 체결한 날로 보아야 한다. 따라서 신청인이 퇴거 후 계약을 체결한 0000. 0 00. 이전에 신청 외 장모 등은 국민임대주택(이하 '이 민원 임대주택'이라 한다) 입주를 위해 미리 퇴거하였으므로, 신청 외 장모 등은 이 민원 사업에 따른 퇴거가 아닌 자발적 퇴거에 해당하므로, 신청인의 주장을 수용하는 것은 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업의 사업개요는 아래 【표 1】 과 같다.

【표 1】

표 생략

나. 이 민원 사업의 추진 경위는 아래 【표 2】 와 같다.

1) 세입자의 주거이전비는 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항에 따른 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 해당 공익사업시행 지구안에서 3개월 이상 거주한 자를 대상으로 하되, 보상액의 산정은 협의 성립 당시 또는 재결 당시 거주한 자를 기준으로 산정하여야 할 것으로 보며, 협의 성립 당시는 계약을 체결한 날로 보아야 할 것임(토지정책과-000, 0000. 0 00.)

【표 2】

표 생략

다. 피신청인이 제출한 신청인 가족의 주민등록지 변경 현황을 살펴보면, 신청인 및 배우자 등 0명은 이 민원 주택에 0000. 0 00. 전입하여 0000. 0 00. 전출하였고, 신청 외 장모 등은 0000. 0 00. 전입하여 0000. 0 00. 전출하는 등 그 구체적인 현황은 아래 【표 3】 과 같다.

【표 3】

이름	관계	전입일	전출일	주거이전비	비고
A	본인	0000. 0 00.	0000. 0 00.	Y	-
C	배우자	0000. 0 00.	0000. 0 00.	Y	-
D	자녀	0000. 0 00.	0000. 0 00.	Y	-
E	자녀	0000. 0 00.	0000. 0 00.	Y	-
F	처남	0000. 0 00.	0000. 0 00.	N	국민임대 입주를 위해 퇴거
G	장모	0000. 0 00.	0000. 0 00.	N	국민임대 입주를 위해 퇴거

라. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 신청인은 피신청인에게 신청 외 장모 등을 포함한 0인 기준으로 주거이전비를 지급해 달라고 항의하면서, 우선 0인 기준으로 산정된 주거이전비를 받고 싶다면 0000. 0 00. 주거이전비를 신청하여, 신청인에게 0000. 0 00. 주거 이전비 00,000,000원을 지급하였다.

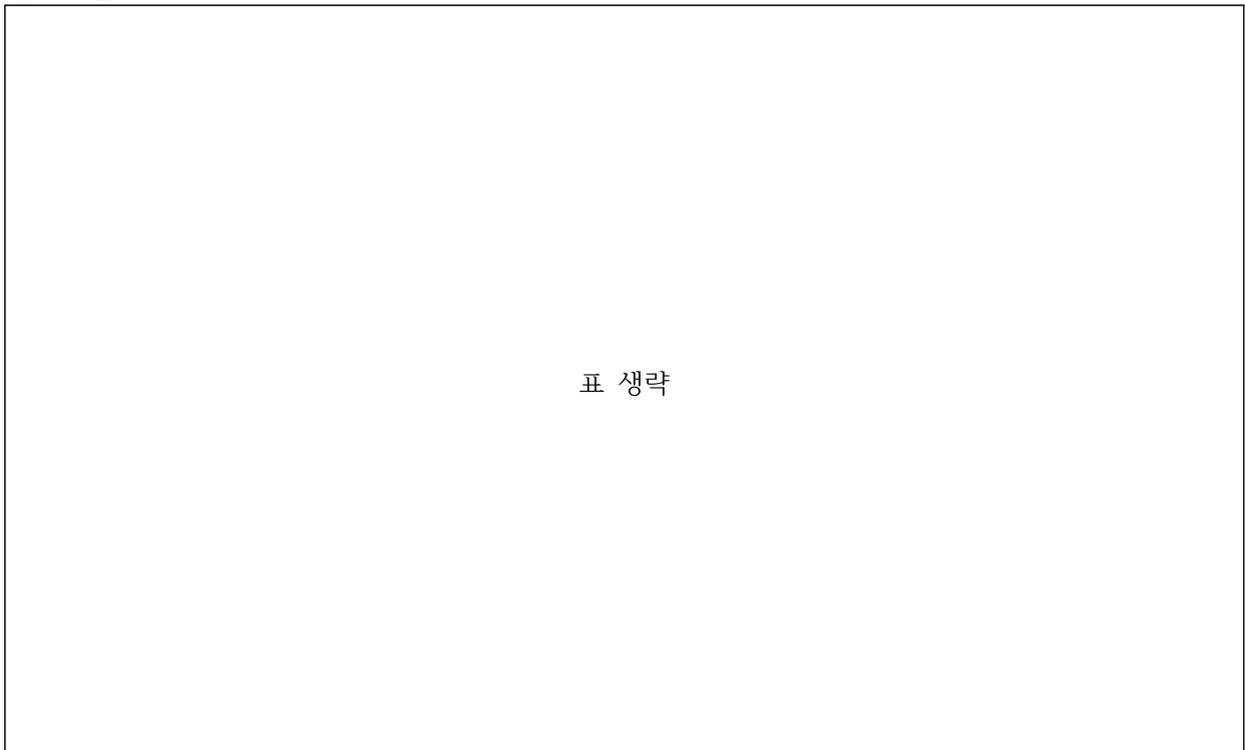
마. 이 민원 임대주택 예비입주자 모집 공고문을 살펴보면, 모집 공고일은 '0000. 0 00.', 신청접수일은 '0000. 0 00. 00:00~00:00', 예비입주자 당첨일은 '0000. 0 00. 00:00 이후'로 기재되어 있는 등 그 구체적인 현황은 아래 【표 4】 와 같다.

【표 4】



바. 한국토지주택공사 0000지역본부가 0000. 0 00. 발급한 이 민원 임대주택 계약(해약)사실 확인원에 따르면, 소재지는 '경기도 파주시 00로 000 000동 000호', 계약자는 'A', 계약체결일(최초계약일)은 '0000. 0 00.(0000. 0 00.)'로 기재되어 있는 등 그 구체적인 현황은 아래 【표 5】와 같다.

【표 5】





- 사. 국토교통부는 '토지보상법 시행규칙 제54조 제2항에 따르면 공익사업시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구 안에 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원 수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하도록 하고 있습니다. 따라서 토지보상법에 따른 주거이전비는 동 규정에 따라 보상하여야 할 것으로 공익사업에 따른 협의 또는 재결 당시를 기준으로 거주요건 등을 만족하면 그에 따른 보상을 해야 한다'라고 질의회신0000. 0 00. 토지정책과-0000)하였다.
- 아. 대법원은 '주거이전비는 당해 공익사업시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업을 원활하게 추진하려는 정책적인 목적을 가지면서 동시에 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 성격의 것인 점 등을 종합하면, 도시정비법상 주거용 건축물의 세입자가 주거이전비를 보상받기 위하여 반드시 정비사업의 시행에 따른 관리처분계획인가 고시 및 그에 따른 주거이전비에 관한 보상계획의 공고일 내지 그 산정 통보일까지 계속 거주하여야 할 필요는 없다고 할 것이다'라고 판시(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011두23603 판결)하고, '도시정비법 상 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비의 보상은 정비계획에 관한 공람공고일 당시 해당 정비구역 안에서 3개월 이상 거주한 자를 대상으로 하되, 그 보상 방법 및 금액 등의 보상내용은 원칙적으로 사업시행계획 인가고시일에 확정되는 것으로 봄이 타당하다'라고 판시(대법원 2012. 9. 27. 선고 2010두 13890 판결)하고 있다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

신청 외 장모 등에 대한 주거이전비를 지급해 달라는 신청에 관하여 살펴보면, ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(이하 '토지보상법 시행규칙'이라 한다) 제54조 제2항은 공익사업시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 공익사업시행지구 안에 0월 이상 거주한 자에 대하여는 주거이전비를 보상하도록 규정하고 있는데, 신청 외 장모 등은 이 민원 사업 도로구역 결정 고시일(0000. 0 00.) 이전인 0000. 0 00.부터 0000. 0 00.까지 이 민원 주택에서 세입자로 거주하고 있었던 점, ② 이 민원 임대주택 모집공고일은 0000. 0 00.이고, 계약체결일은 0000. 0 00.인 점을 비추어 볼 때, 신청 외 장모 등은 이 민원 사업으로 인해 이 민원 임대주택으로 이주한 것으로 보이는 점, ③ 국토교통부는 공익사업에 따른 협의 또는 재결 당시를 기준으로 거주 요건을 만족하면 토지보상법에 따른 보상을 해야 한다고 질의회신하고, 대법원은 세입자가 주거이전비를 보상받기 위하여 산정 통보일까지 계속 거주하여야 할 필요는 없다고 판시하고 있는 점, ④ 피신청인이 주거이전비 지급 불가 사유로 제시한 이 민원 질의회신은 세입자에 대한 주거이전비 지급 대상 요건을 정한 것이 아닌, 주거이전비 보상액의 산정 기준에 관한 판단사항으로, 이 민원 질의회신을 근거로 신청 외 장모 등에 대한 주거이전비 지급을 거부하는 것은, 세입자의 거주 개시 시점은 규정하고 있으나 거주 종료 시점을 규정하고 있지 아니하는 토지보상법 등 관계 법령에 위배되는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 신청인 외 장모 등의 주거이전비를 산정하여 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로 신청 외 장모 등에 대한 주거이전비를 지급해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조

제1항에 따라 피신청인에게 시정권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

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

제54조(주거이전비의 보상) ①공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 해당 건축물 또는 공익사업시행지구 내 타인의 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 해당 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.

②공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자(무상으로 사용하는 거주자를 포함하되, 법 제78조제1항에 따른 이주대책대상자인 세입자는 제외한다)로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 당시 해당 공익사업시행지구안에서 3개월 이상 거주한 자에 대해서는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상해야 한다. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이

있을 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대해서는 본문에 따라 주거이전비를 보상해야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 거주사실의 입증은 제15조제1항 각 호의 방법으로 할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 주거이전비는 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명목 가계지출비(이하 이 항에서 “월평균 가계지출비”라 한다)를 기준으로 산정한다. 이 경우 가구원수가 5인 이상인 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 기준으로 산정한다.

1. 가구원수가 5인인 경우: 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비에 해당하는 금액. 다만, 4인 기준의 월평균 가계지출비가 5인 이상 기준의 월평균 가계지출비를 초과하는 경우에는 4인 기준의 월평균 가계지출비에 해당하는 금액으로 한다.

2. 가구원수가 6인 이상인 경우: 다음 산식에 따라 산정한 금액

제1호에 따른 금액 + {5인을 초과하는 가구원수 × [(제1호에 따른 금액 - 2인 기준의 월평균 가계지출비) ÷ 3]}

2. 판례(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011두23603)

주거이전비는 당해 공익사업시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기 이주를 장려하여 사업을 원활하게 추진하려는 정책적인 목적을 가지면서 동시에 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 성격의 것인 점 등을 종합하면, 도시정비법상 주거용 건축물의 세입자가 주거이전비를 보상받기 위하여 반드시 정비사업의 시행에 따른 관리처분계획인가 고시 및 그에 따른 주거이전비에 관한 보상계획의 공고일 내지 그 산정통보일까지 계속 거주하여야 할 필요는 없다고 할 것이다.