

## 국민주택 특별공급 요구

민원표시 2CA-0000-000000, 2BA-0000-000000(병합) 국민주택 특별공급 요구

신 청 인 ○○○

서울 ○○구 ○○○○로3길 12-14

피신청인 서울특별시 ○○구청장

주 문 피신청인에게 서울특별시○○구○○동 산 00-0 소재 미등재 무허가건축물을소유한 신청인을 국민주택 특별공급대상자로 선정할 것을 의견표명한다.

신청취지 주문과 같다.

이 유

의 결 일

이 유

### 1. 신청원인

신청인 소유 서울특별시○○구○○동 산 00-0번지(시유지) 소재 미등재무허가건축물(이하 ‘미등재건물’이라 한다.)이 피신청인이 시행하는 ‘△△근린공원 일부 조성사업’(이하 ‘이 민원 사업’이라 한다.)에 편입된 바, 피신청인은 신청인 소유 미등재건물이같은 번지의 한울타리 내에 함께 위치한 ○○○ 소유 등재무허가건축물(이하 ‘등재건물’이라 한다.)에서 분할된 부속건물이라는 이유로 국민주택 특별공급이 불가하다 하고 있으나 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」에서 정한 공급대상에 해당되니 국민주택 특별공급을 받을 수 있게 도와 달라.

### 2. 피신청인 주장

신청인이 소유하고 있는 미등재건물은 같은 번지의 한울타리 내에 위치한 ○○○ 소유등재건물의 부속건물로 주거용 구조로 변경하여 25년 이상 1인 소유로 관리되다 2012년에 미등재건물만 신청인에게 매매한 것으로 「서울시 기존무허가 건축물 업무처리 기준」(이하 ‘이 민원 기준’이라 한다.)에서 정한 ‘분할금지’에 위배되어 국민주택 특별공급은 불가하다.

### 3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 2015. 5. 14. 실시계획인가 고시, 2015. 5. 27. 보상계획 열람 공고되어 사업 추진 중이다.

나. 피신청인이 제출한 자료에 따르면,이 민원 등재건물은 1968. 1. 1. 건축되어 1970. 6. 20. 무허가건물대장에 등재되었으며, 향측사진 판독결과 이 민원 미등재건물은 1987. 4. 18.~1987. 12. 2. 사이에 건축된 것이 확인된다.

다. 신청인 및 피신청인이 제출한 ‘기존 무허가건물 관리대장’ 및 ‘부동산 매매계약서’에 따르면, 신청 외○○○은 2012. 8월 이 민원 등재및 미등재건물을 매수한 후 같은 해 12월이 민원 미등재건물 만 신청인에게 매매한 것이 확인된다.

라. 피신청인이 제출한 자료에 따르면 이 민원 미등재건물의 소유권 변동은 다음과 같다.

구 분	1981이전	1987년	2006년	2012년 7월	2012년 8월	2012년 12월
등재	△○△	△○△	○○△	△△○	□○△	□○△
미등재	-		(상속)	(상속)	(매매)	△○□(매매)

마. 신청인이 제출한 ‘부동산 임대차계약서’에 따르면, 신청인은 이 민원 미등재건물을 2013. 5. 12. 신청 외○△□에게 임대차한 것이 확인된다.

바. 이 민원 미등재건물 세입자○△□은 신청인과 이 민원 미등재건물을 2013. 5. 12. 임대차 계약하여 거주하였다고 주장하고 있고, 이 민원 미등재건물에 2014. 7. 10. 주민등록 이전된 것이 확인된다.

사. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 신청인은 이 민원 사업 열람 공고 시 이 민원 무허가 건물을 물건조서에 포함하여 달라고 피신청인에게 요구하였고, 피신청인은‘이 민원 무허가건물이 1989. 1. 24. 이전 무허가 건물로 판독되어 보상이 가능하며 물건조서에 반영하여 실시계획인가 고시할 예정’임을 안내하였다.

아. 피신청인은 2015. 6. 30. 신청인에게 손실보상협의 요청하였고, 신청인은 2016. 3. 29.이 민원 미등재 건물에 대한 손실보상금 7,702,750원을 협의 수령하였다.

자. 피신청인은 이 민원 등재건물 소유자인□○△에게 2015. 10월~11월 보상금 지급과 국민주택 특별공급을 신청을 완료 하였다고 회신해 왔다.

차. 피신청인이 제출한 ‘무허가건축물 현황조사표’는 다음과 같다.

카. 2016. 3. 31. 실지조사시 이 민원 미등재건물은 방, 부엌, 창고 등으로 구성되어 있어 이 민원 등재건물과는 별도로 독립적인 생활을 했던 것으로 확인되었다.

#### 4. 판 단

##### 가. 관계법령 등

「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택 특별공급규칙」(이하 ‘철거민규칙’이라 한다.) 제5조 제1항은 “국민주택등의 특별공급대상자는 특별공급신청일 현재 철거되는 건물 외에 다른 주택을 소유하지 아니한 철거민 또는 철거세입자로서 제1호 각목의 1과 제2호 각목에 해당하는 자로 한다. 1. 특별공급 대상자 가. 사업시행을 위한 주민 열람공고일(사업시행을 위한 주민 열람공고일보다 보상이 먼저 이루어진 경우에는 보상공고일을 말한다. 이하 같다)이전부터 보상일까지 철거되는 건물의 소유자로서 협의보상에 응한자. ~ 2. 특별공급 요건 ~ 나. 철거되는 건물이 건축물관리대장에 주거용으로 등재된 주택이거나 관할동장 및 관할구청 담당과장의 합동실태 조사결과 주용도가 주거용으로 확인되고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(건설교통부령 제344호)부칙 제5조의 무허가 건축물인 경우”라고 정하고 있다.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 부칙 제5조는 “1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제24조·제54조제1항 단서·제54조제2항 단서·제58조제1항 단서 및 제58조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 본다”라고 하고 있다.

서울시 행정심판위원회는 “무허가건축물 소유자에 대한 국민주택 특별공급과 관련된 법령은 「서울특별시 철거민 등에 대한 국민주택특별공급규칙」이라 할 것이다.”라고 하고 있다.(서행심 2010-818, 2010. 12. 6.)

##### 나. 판단 내용

피신청인은 이 민원 기준에서 정한 ‘분할금지’에 위배되어 국민주택 특별공급은 불가하다고 주장하는 바, 이 민원 기준은 서울시가 기존무허가건축물에 대한 통일적이고 체계적인 관리를하기 위해 정한 기준이라 할 것이고, 철거민에 대한 국민주택 특별공급 여부에 대한 결정은 「철거민규칙」에 따라 검토되어야 할 사항이라 판단된다. 그렇다면 신청인이 「철거민규칙」에서 정한 국민주택 특별공급 대상자에 해당되는지 여부를 살펴보면, 피신청인은 신청인을 이 민원 무허가건물의 소유자임을 전제로 2015. 6월 손실보상협의요청하였고, 신청인은 2016. 3. 29. 이 민원 미등재건물에 대한 손실보상금을 협의수령한 점, 피신청인이 제출한 ‘현황조사표’ 및 ‘손실보상협의요청서’ 등에 따르면 이 민원 미등재건물은 ‘용도가 주거용’, ‘주택의 구조’ 등으로 표기되어 있고, 실지 조사시 이 민원 무허가건물의 구조가 방·부엌·창고 등으로 구성되어 있어 이 민원 등재 건물과는 별도로 독립적인 거주

가 가능하고 신청인과 임대차 계약한 세입자의 주소지가 이 민원 무허가건물로 되어 있고, 실제 거주했던 것으로 보이는 점, 피신청인이 제출한 항공사진 판독결과에 따르면 이 민원 무허가 건물이 1987년경 건축된 것이 확인되는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 민원 등재 건물 소유자와는 별개로 신청인을 「철거민규칙」에서 정한 국민주택 특별공급대상자로 선정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

## 5. 결 론

그렇다면 신청인의 국민주택 특별공급해 달라는 신청은 이유가 있다고 인정되므로「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.