

# 주거이전비등

[대법원 2017. 10. 31. 선고 2017두40068 판결]

## 【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법이 적용되는 주택재개발정비사업의 사업구역 내 주거용 건축물을 소유하는 주택재개발정비조합원이 사업구역 내 타인의 주거용 건축물에 거주하는 세입자일 경우, [구 도시 및 주거환경정비법 제40조 제1항](#), [구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항](#)에 따른 ‘세입자로서의 주거이전비(4개월분)’ 지급대상인지 여부(소극)

## 【판결요지】

[구 도시 및 주거환경정비법\(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다\) 제40조 제1항](#), [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률\(이하 ‘토지보상법’이라 한다\) 제78조 제5항, 제9항](#), [구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 토지보상법 시행규칙’이라 한다\) 제54조 제1항, 제2항](#)의 내용, 체계, 취지 등에 비추어 보면, 구 도시정비법이 적용되는 주택재개발정비사업의 사업구역 내 주거용 건축물을 소유하는 주택재개발정비조합원이 사업구역 내의 타인의 주거용 건축물에 거주하는 세입자일 경우(이하 ‘소유자 겸 세입자’라 한다)에는 [구 도시정비법 제40조 제1항](#), [구 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항](#)에 따른 ‘세입자로서의 주거이전비(4개월분)’ 지급대상이 아니라고 봄이 타당하다. 이유는 다음과 같다.

① 구 토지보상법령의 규정에 의하여 공익사업 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급하는 주거이전비는 공익사업 시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기 이주를 장려하고 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들에게 사회보장적인 차원에서 지급하는 금원이다.

그런데 주택재개발정비사업의 개발이익을 누리는 조합원은 그 자신이 사업의 이해관계인이므로 관련 법령이 정책적으로 조기 이주를 장려하고 있는 대상자에 해당한다고 보기 어렵다. 이러한 조합원이 소유 건축물이 아닌 정비사업구역 내 다른 건축물에 세입자로 거주하다 이전하더라도, 일반 세입자처럼 주거이전으로 특별한 어려움을 겪는다고 보기 어려우므로, 그에게 주거이전비를 지급하는 것은 사회보장급부로서의 성격에 부합하지 않는다.

② 주택재개발사업에서 조합원은 사업 성공으로 인한 개발이익을 누릴 수 있고 그가 가지는 이해관계가 실질적으로는 사업시행자와 유사할 뿐 아니라, 궁극적으로는 공익사업 시행으로 생활의 근거를 상실하게 되는 자와는 차이가 있다. 이러한 특수성은 ‘소유자 겸 세입자’인 조합원에 대하여 세입자 주거이전비를 인정할 것인지를 고려할 때에도 반영되어야 한다. 더욱이 [구 도시정비법 제36조 제1항](#)은 사업시행자가 주택재개발사업 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 한다고 정하고 있고, 이러한 다양한 보상조치와 보호대책은 소유자 겸 세입자에 대해서도 적용될 수 있으므로 최소한의 보호에 공백이 있다고 보기 어렵다.

③ 조합원인 소유자 겸 세입자를 주택재개발정비사업조합의 세입자 주거이전비 지급대상이 된다고 본다면, 지급액은 결국 조합·조합원 모두의 부담으로 귀결될 것인데, 동일한 토지 등 소유자인 조합원임에도 우연히 정

비구역 안의 주택에 세입자로 거주하였다는 이유만으로 다른 조합원들과 비교하여 이익을 누리고, 그 부담이 조합·조합원들의 부담으로 전가되는 결과 역시 타당하다고 볼 수 없다.

**【참조조문】**

[구 도시 및 주거환경정비법\(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것\) 제40조 제1항,공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항,제9항,구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것\) 제54조 제1항,제2항](#)

**【참조판례】**

[대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두2435 판결\(공2006상, 926\)](#)

**【전문】**

**【원고(선정당사자), 상고인】**

**【원고, 상고인】**

**【피고, 피상고인】**

용강제3구역주택재개발정비사업조합 (소송대리인 법무법인 삼정 담당변호사 김형수 외 2인)

**【원심판결】**

서울고법 2017. 2. 23. 선고 2016누66164 판결

**【주 문】**

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고(선정당사자)와 나머지 원고들이 부담한다.

**【이 유】**

상고이유를 판단한다.

1. 원고 6의 주거이전비 인정 여부

가. [구 도시 및 주거환경정비법\(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라고 한다\) 제40조 제1항](#)에 의하면 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라고 한다) 등의 규정이 준용된다. 이에 따라 사업시행자는 주거용 건축물의 거주자에 대하여 주거 이전에 필요한 비용(이하 ‘주거이전비’라 한다)과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용(이하 ‘이사비’라 한다)을 국토교통부령이 정하는 기준에 따라 산정하여 보상하여야 한다([토지보상법 제78조 제5항,제9항](#)). 구체적으로 주거이전비의 지급 요건과 기준 등에 관해서는 다음과 같이 주거용 건축물의 소유자와 세입자로 구분하여 규정하고 있다.

(1) 공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여 그 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원 수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하되, 건축물 소유자가 그 건축물에 실제 거주하고 있지 않거나 건축물이 무허가건축물 등인 경우에는 보상대상에서 제외된다[[구 토지보상법 시행규칙\(2016. 1. 6. 국토교통부령 제272호로 개정되기 전의 것, 이하 같다\) 제54조 제1항](#)].

(2) 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 공익사업시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여 가구원 수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만 무허가건축물 등에 입주한 세입자로서 위 기준일 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주하지 못한 세입자는 보상대상에서 제외된다([구 토지보](#)

상법 시행규칙 제54조 제2항).

나. 위와 같은 관련 법령의 내용, 체계, 취지 등에 비추어 보면, 구 도시정비법이 적용되는 주택재개발정비사업의 사업구역 내의 주거용 건축물을 소유하는 주택재개발정비조합원이 사업구역 내의 타인의 주거용 건축물에 거주하는 세입자일 경우(이하 ‘소유자 겸 세입자’라 한다)에는 구 도시정비법 제40조 제1항, 구 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항에 따른 ‘세입자로서의 주거이전비(4개월분)’ 지급대상은 아니라고 봄이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다.

(1) 구 토지보상법령의 규정에 의하여 공익사업 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급하는 주거이전비는 공익사업 시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기 이주를 장려하고 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들에게 사회보장적인 차원에서 지급하는 금액이다(대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두2435 판결 등 참조).

그런데 주택재개발정비사업의 개발이익을 누리는 조합원은 그 자신이 사업의 이해관계인이므로 관련 법령이 정책적으로 조기 이주를 장려하고 있는 대상자에 해당한다고 보기 어렵다. 이러한 조합원이 그 소유 건축물이 아닌 정비사업구역 내 다른 건축물에 세입자로 거주하다 이전하더라도, 일반 세입자처럼 주거이전으로 특별한 어려움을 겪는다고 보기 어려우므로, 그에게 주거이전비를 지급하는 것은 사회보장급부로서의 성격에 부합하지 않는다.

(2) 주택재개발사업에서 조합원은 사업 성공으로 인한 개발이익을 누릴 수 있고 그가 가지는 이해관계가 실질적으로는 사업시행자와 유사할 뿐 아니라, 궁극적으로는 공익사업 시행으로 생활의 근거를 상실하게 되는자와는 차이가 있다. 이러한 특수성은 ‘소유자 겸 세입자’인 조합원에 대하여 세입자 주거이전비를 인정할 것인지를 고려할 때에도 반영되어야 한다. 더욱이 구 도시정비법 제36조 제1항은 사업시행자가 주택재개발사업 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 그 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 한다고 정하고 있고, 이러한 다양한 보상조치와 보호대책은 소유자 겸 세입자에 대해서도 적용될 수 있으므로 그 최소한의 보호에 공백이 있다고 보기 어렵다.

(3) 조합원인 소유자 겸 세입자를 주택재개발정비사업조합의 세입자 주거이전비 지급대상이 된다고 본다면, 그 지급액은 결국 조합·조합원 모두의 부담으로 귀결될 것인데, 동일한 토지 등 소유자인 조합원임에도 우연히 정비구역 안의 주택에 세입자로 거주하였다는 이유만으로 다른 조합원들과 비교하여 이익을 누리고, 그 부담이 조합·조합원들의 부담으로 전가되는 결과 역시 타당하다고 볼 수 없다.

다. 이러한 법리에 비추어 보면, 원심판결 이유에 적절하지 않은 부분이 있지만, 이 사건 정비구역 내의 소유자 겸 세입자인 원고 6이 세입자로서의 주거이전비 지급대상에 해당하지 않는다고 본 결론은 수긍할 수 있다. 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 주거이전비 지급대상에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 없다.

## 2. 원고 2의 주거이전비 인정 여부

법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과를 참작하여 자유로운 심증으로 사회정의와 형평의 이념에 입각하여 논리와 경험의 법칙에 따라 사실주장이 진실한지 아닌지를 판단하고(행정소송법 제8조 제2항, 민사소송법

[제202조](#)), 그 판단은 위와 같은 자유심증주의의 한계를 벗어나지 않는 한 사실심 법원의 전권에 속한다(대법원 2016. 3. 24. 선고 2013두925 판결 등 참조).

원심은, 원고 2가 형부인 소외인 소유인 주거용 건축물에 거주하는 하였으나, 주거이전비 지급대상자인 '세입자'에 해당하지 않는다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당하다. 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관련 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

### 3. 나머지 원고들과 원고(선정당사자)의 이주정착금 또는 주거이전비 인정 여부

가. 원심은 채택 증거에 의하여 아래와 같이 판단하였다.

(1) 선정자 3, 원고 2, 원고 6을 제외한 나머지 원고들 또는 선정자들의 경우 아예 이 사건 정비구역 내에 거주한 적이 없거나, 이 사건 정비사업의 정비계획에 관한 공람공고일 이전에 이 사건 정비구역 밖으로 전출하였거나, 위 공람공고일 이후에 이 사건 정비구역 내로 전입한 것으로 보이고, 달리 위 공람공고일 당시 이 사건 정비구역 내 주거용 건축물에 거주한 사실을 인정할 증거가 부족하다. 따라서 위 원고들은 이주정착금 또는 주거이전비를 지급받을 수 없다.

(2) 선정자 3의 경우 이 사건 정비구역 내 주거용 건축물의 세입자로서 주거이전비 지급대상자에는 해당하나, 가구원 수가 1인을 넘어 위 원고의 주장과 같이 5인이라는 사실을 인정할 증거가 부족하다.

나. 원심의 이러한 판단은 관련 법령과 법리에 비추어 정당하다. 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 이주정착금 또는 주거이전비 보상에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

### 4. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.