주거이전비등

[대법원 2011. 7. 14. 선고 2011두3685 판결]

【판시사항】

[1] 도시 및 주거환경정비법에 따라 사업시행자에게서 임시수용시설을 제공받는 세입자가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 및 같은 법 시행규칙에서 정한 주거이전비를 별도로 청구할 수 있는지 여부(적극)

[2] 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 정하고 있는

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항](#)이 강행규정인지 여부(적극)

[3] 주택재개발사업 정비구역 안에 있는 주거용 건축물에 거주하던 세입자 甲이 주거이전비를 받을 수 있는 권리를 포기한다는 취지의 주거이전비 포기각서를 제출하고 사업시행자가 제공한 임대아파트에 입주한 다음 별도로 주거이전비를 청구한 사안에서, 위 포기각서의 내용은 강행규정에 반하여 무효라고 한 사례

【판결요지】

[1]

[도시 및 주거환경정비법\(이하 '도시정비법'이라 한다\) 제36조 제1항](#)제1문 등에 서 정한 세입자에 대한 임시수용시설 제공 등은 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 사업시행자로 하여금 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택에 거주하던 세입자에게 거주할 임시수용시설을 제공하거나 주택자금 융자알선 등 임시수용시설 제공에 상응하는 조치를 취하도록 하여 사업시행기간 동안 세입자의 주거안정을 도모하기 위한 조치로 볼 수 있는 반면,

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률\(이하 '공익사업법'이라 한다\) 제78조 제5항,](#)

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(이하 '공익사업법 시행규칙'이라 한다\) 제54조 제2항](#)본문의 각 규정에 의하여 공익사업 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급하는 주거이전비는 당해 공익사업 시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 말미암아 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 돈의 성격을 갖는 것으로 볼 수 있는 점, 도시정비법 및 공익사업법 시행규칙 등의 관련 법령에서 임시수용시설 등 제공과 주거이전비 지급을 사업시행자의 의무사항으로 규정하면서 임시수용시설 등을 제공받는 자를 주거이전비 지급대상에서 명시적으로 배제하지 않은 점을 비롯한 위 각 규정의 문언, 내용 및 입법 취지 등을 종합해 보면, 도시정비법에 따라 사업시행자에게서 임시수용시설을 제공받는 세입자라 하더라도 공익사업법 및 공익사업법 시행규칙에 따른 주거이전비를 별도로 청구할 수 있다고 보는 것이 타당하다.

[2] 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모함을 목적으로 하고 있고, 위 법에 근거하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(이하 '공익사업법 시행규칙'이라 한다)에서 정하고 있는 세입자에 대한 주거이전비는 공익사업 시행으로 인하여 생활 근거를 상실하게 되는 세입자를 위하여 사회보장

적 차원에서 지급하는 금원으로 보아야 하므로, 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 정하고 있는

[공익사업법 시행규칙 제54조 제2항](#)은 당사자 합의 또는 사업시행자 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이라고 보아야 한다.

[3] 주택재개발사업 정비구역 안에 있는 주거용 건축물에 거주하던 세입자 甲이 주거이전비를 받을 수 있는 권리를 포기한다는 취지의 ‘이주단지 입주에 따른 주거이전비 포기각서’를 제출한 후 사업시행자가 제공한 임대아파트에 입주한 다음 별도로 주거이전비를 청구한 사안에서, 사업시행자는 주택재개발 사업으로 철거되는 주택에 거주하던 甲에게 임시수용시설 제공 또는 주택자금 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 취할 의무를 부담하는 한편, 甲이

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(이하 ‘공익사업법 시행규칙’이라 한다\) 제54조 제2항](#)에 규정된 주거이전비 지급요건에 해당하는 세입자인 경우, 임시수용시설인 임대아파트에 거주하게 하는 것과 별도로 주거이전비를 지급할 의무가 있고, 甲이 임대아파트에 입주하면서 주거이전비를 포기하는 취지의 포기각서를 제출하였다 하더라도, 포기각서의 내용은 강행규정인 [공익사업법 시행규칙 제54조 제2항](#)에 위배되어 무효라고 한 사례.

【참조조문】

[1]

[도시 및 주거환경정비법 제36조 제1항](#),

[제37조 제3항](#),

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항](#),

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항](#)

[2]

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제1조](#),

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항](#)

[3]

[도시 및 주거환경정비법 제36조 제1항](#),

[제37조 제3항](#),

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항](#),

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항](#)

【전문】

【원고, 상고인】

【피고, 피상고인】

대한주택공사의 소송수계인 한국토지주택공사 (소송대리인 법무법인 오늘 담당변호사 최종갑 외 4인)

【원심판결】

서울고법 2011. 1. 18. 선고 2010누18545 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제36조 제1항제1문, 제37조 제3항의 각 규정에 의하면, 사업시행자는 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 당해 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 하고, 손실보상에 관하여는 도시정비법에 규정된 것을 제외하고는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘공익사업법’이라 한다)을 준용하도록 규정하고 있다. 한편 공익사업법 제78조 제5항, 같은 법 시행규칙 제54조 제2항본문의 각 규정에 의하면, 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 가구원 수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하도록 규정하고 있다.

도시정비법에 의한 세입자에 대한 임시수용시설의 제공 등은 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 사업시행자로 하여금 주거환경개선사업 및 주택재개발사업의 시행으로 철거되는 주택에 거주하던 세입자에게 사업시행기간 동안 거주할 임시수용시설을 제공하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용시설 제공에 상응하는 조치를 취하도록 하여 사업시행기간 동안 세입자의 주거안정을 도모하기 위한 조치로 볼 수 있는 반면, 공익사업의 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급하는 주거이전비는 당해 공익사업 시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 금원의 성격을 갖는 것으로 볼 수 있는 점, 도시정비법 및 공익사업법 시행규칙 등의 관련 법령에서 임시수용시설 등의 제공과 주거이전비 지급을 사업시행자의 의무사항으로 규정하면서 임시수용시설 등을 제공받는 자를 주거이전비 지급대상에서 명시적으로 배제하지 아니한 점을 비롯한 위 각 규정의 문언, 내용 및 입법 취지 등을 종합하여 보면, 도시정비법 규정에 의하여 사업시행자로부터 임시수용시설을 제공받는 세입자라 하더라도 공익사업법 및 공익사업법 시행규칙에 의한 주거이전비를 별도로 청구할 수 있다고 봄이 타당하다.

그리고 공익사업법은 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적정한 보호를 도모함을 목적으로 하고 있고, 위 법에 근거하여 공익사업법 시행규칙에서 규정하고 있는 세입자에 대한 주거이전비는 공익사업의 시행으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 세입자를 위하여 사회보장적 차원에서 지급하는 금원으로 보아야 하므로, 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 규정하고 있는 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항은 당사자의 합의 또는 사업시행자의 재량에 의하여 그 적용을 배제할 수 없는 강행규정이라고 보아야 할 것이다 .

2. 원심판결 이유 및 원심이 채택한 증거에 의하면, 경기도지사는 2006. 1. 16. 성남시 중원구 중동 1500 일대 40,217.4㎡(이하 ‘이 사건 사업구역’이라 한다)를 도시정비법에 의한 주택재개발사업 정비구역으로 지정·고시한 사실, 이후 성남시장은 2006. 1. 24. 사업시행자를 지정·고시하였으며, 2007. 3. 13. 사업시행인가를 고시한 사실, 원고는 이 사건 정비구역 내 주택재개발사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)의 사업구역 내에 위치

한 주거용 건축물에 거주하던 세입자이고, 피고는 이 사건 사업의 시행자인 사실, 피고는 이 사건 사업구역 내 주택 세입자 등이 이 사건 사업이 시행되는 동안 임시로 거주할 수 있도록 성남시 중원구 도촌동에 임대아파트(이하 '도촌이주단지'라 한다)를 건립하여 세입자 등에게 제공한 사실, 피고는 이 사건 사업에 관한 이주대책공고를 하면서 도촌이주단지에 입주할 희망하는 세입자의 경우 신청에 필요한 서류로 주거이전비 포기각서를 제출하도록 한 사실, 원고는 피고와 도촌이주단지의 입주계약을 체결하면서 주거이전비를 받을 수 있는 권리를 포기한다는 취지의 '이주단지 입주에 따른 주거이전비 포기각서'를 제출한 후 도촌이주단지에 입주한 사실을 알 수 있다.

3. 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 도시정비법에 정해진 주택재개발사업의 사업시행자인 피고로서는 이 사건 사업으로 철거되는 주택에 거주하던 세입자인 원고에 대하여 임시수용시설의 제공 또는 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 취할 의무를 부담하는 한편, 원고가 [공익사업법 시행규칙 제54조 제2항](#)에 규정된 주거이전비 지급요건에 해당하는 세입자인 경우, 임시수용시설인 도촌이주단지에 거주하게 하는 것과 별도로 주거이전비를 지급할 의무가 있다 할 것이고, 원고가 임시수용시설로 제공된 도촌이주단지에 입주하면서 주거이전비를 포기하는 취지의 포기각서를 제출하였다 하더라도, 위 포기각서의 내용은 [강행규정인 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항](#)에 위배되어 무효라 할 것이다.

그런데도 원심은, 세입자가 도시정비법 및 공익사업법의 관련 규정상 임시수용시설의 공급과 주거이전비의 지급을 중복하여 청구할 수 있는지 여부가 명확하지 않은 반면 양자의 목적이 중복되는 상태에서, 새로운 주거지로 이사를 간 후 정착에 필요한 비용인 주거이전비를 사후에 포기하고 정비사업 완료 시까지 제공되는 임시수용시설에 입주하는 것이 강행규정에 반한다고 볼 수 없다는 이유 등을 들어 위 포기각서의 제출로 원고의 주거이전비 청구권이 소멸되었다고 판단하고 말았으니, 이러한 원심판결에는 공익사업법 및 공익사업법 시행규칙에 규정된 주거이전비에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 따라서 이를 지적하는 취지의 상고이유의 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.