

주거이전비

[대법원 2012. 9. 27. 선고 2011두32966 판결]

【판시사항】

구 도시 및 주거환경정비법상 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비 등의 보상대상자에 해당하는지를 판단하는 기준일과 보상 내용을 정하는 기준이 되는 법령 및 그 경우 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 부칙\(2007. 4. 12.\) 제4조](#)가 준용되는지 여부(소극)

【참조조문】

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항](#),
[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항](#),
[부칙\(2007. 4. 12.\) 제4조](#),
[구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2007. 4. 12. 건설교통부령 제556호로 개정되기 전의 것\) 제54조 제2항](#),
[구 도시 및 주거환경정비법\(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것\) 제40조 제1항, 제2항](#)

【참조판례】

[대법원 2010. 9. 9. 선고 2009두16824 판결](#)(공2010하, 1920)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

왕십리뉴타운제2구역주택재개발정비사업조합 (소송대리인 변호사 박일규 외 3인)

【원심판결】

서울고법 2011. 11. 18. 선고 2009누25486 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘공익사업법’)은 공익사업을 수행하는 자(이하 ‘사업시행자’)가 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하거나 사용함에 따른 손실의 보상에 관한 사항을 규정함으로써 공익사업의 효율적인 수행을 통하여 공공복리의 증진과 재산권의 적절한 보호를 도모하는 것을 목적으로 하는 법률로서, 사업시행자가 [제3조 각호](#)에 해당하는 토지·물건 및 권리를 취득하거나 사용하는 경우에 적용된다([제3조](#)). 그 경우 사업시행자가 토지 등을 수용하거나 사용하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관의 사업인정을 받아야 하고([제20조](#)), 국토해양부장관이 사업인정을

하였을 때에는 그 뜻을 사업시행자, 토지소유자 및 관계인 등에게 통지하고 사업지역 및 수용하거나 사용할 토지의 세목 등을 관보에 고시하여야 한다(제22조).

그리고 구 「도시 및 주거환경정비법」(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’) 제40조는 정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 그 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공익사업법을 준용하도록 하고(제1항), 공익사업법이 준용될 경우에는 구 도시정비법에 의한 사업시행인가의 고시(시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우에는 사업시행계획서의 고시를 말한다)가 있을 때에 공익사업법에서 규정한 사업인정 및 고시가 있는 것으로 본다고 규정하고 있다(제2항).

나. [공익사업법 제78조](#)는 사업시행자로 하여금 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 ‘이주대책대상자’)를 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하도록 하고(제1항), 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하도록 규정하고 있다(제5항). 반면 [구 도시정비법은 제30조](#)에서 사업시행자로 하여금 사업시행계획서를 작성함에 있어 임시수용시설을 포함한 주민이주대책을 포함하도록 하고 있을 뿐 공익사업법과 같은 이주대책대상자에 대한 주거이전비나 가재도구 등의 운반비에 관한 보상규정을 따로 마련하여 두고 있지 않다.

한편 [구 공익사업법 시행규칙](#)(2007. 4. 12. 건설교통부령 제556호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 시행규칙’) [제54조 제2항](#)은 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 [제44조 제3항](#)에서 정한 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 3개월분의 주거이전비를 보상하되, 다른 법령에 의하여 주택임주권을 받았거나 [제24조](#)에서 정한 무허가건축물 등에 입주한 세입자에 대하여는 보상에서 제외하고 있었다. 그런데 [개정 공익사업법 시행규칙](#)(2007. 4. 12. 건설교통부령 제556호로 개정된 것, 이하 ‘개정 시행규칙’) [제54조 제2항](#)은 종전과 달리 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하도록 하여 주거이전비를 증액하고, 또한 다른 법령에 의하여 주택임주권을 받았다는 사유를 보상 제외 사유에서 삭제하고 무허가건축물 등에 입주한 세입자에 대하여도 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 경우에는 주거이전비를 보상하도록 함으로써 보상대상자의 범위도 확대하였다. 그리고 개정 시행규칙 부칙은 개정 시행규칙을 공포한 날부터 시행하도록 정하는 한편(부칙 제1조), [제54조 제2항](#)의 개정규정에 대하여는 위 시행 후 [공익사업법 제15조](#)([제26조 제1항](#)에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 보상계획을 공고하고 토지소유자 및 관계인에게 보상계획을 통지하는 분부터 적용한다고 규정하고 있다(부칙 제4조).

다. 위 규정들을 종합하여 보면, 구 도시정비법에 의한 정비사업의 시행으로 인하여 철거되는 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비 등의 보상에 대하여는 공익사업법 및 그 시행규칙이 준용된다고 보아야 하는데, 구 도시정비법에 의한 정비사업의 시행에 위와 같이 공익사업법이 준용될 경우에는 구 도시정비법에 의한 사업시행인가의 고시(이하 ‘사업시행인가 고시’)가 있을 때에 공익사업법에서 규정한 사업인정 및 고시가 있는 것으로 간주된다. 따라서 구 도시정비법상 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비 등의 보상대상자에 해당하는지 여부는 정비계획에 관한 공람공고일을 기준으로 3월 이상 당해 정비구역 안에 거주한 자에 해당하

는지 여부에 따라 판단할 것이고([대법원 2010. 9. 9. 선고 2009두16824 판결](#) 등 참조), 그 보상의 내용은 그 사업시행인가 고시 당시 시행 중인 공익사업법 시행규칙에서 규정한 바에 따라 정해진다고 할 것이다. 그리고 이 경우에는 구 도시정비법 제31조 및 그 시행령(2009. 8. 11. 대통령령 제21679호로 개정되기 전의 것) 제42조 등에 따라 사업시행인가에 관한 고시·공고·통지의 절차를 거치는 외에 그와 별도로 공익사업법 제15조(제26조 제1항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 보상계획을 공고하거나 임차인 등에게 보상계획을 통지할 것까지 요구되지는 않으므로 개정 시행규칙 부칙 제4조가 준용될 여지는 없다고 할 것이다.

2. 원심이 인용한 제1심판결 이유에 의하면, 서울특별시 성동구청장(이하 ‘성동구청장’)은 2005. 5. 20. 서울 성동구 상왕리십동 (지번 생략) 일대를 주택재개발정비구역으로 지정하는 내용의 왕십리뉴타운 제2구역 주택재개발 정비구역지정안을 공람공고한 사실, 피고는 2006. 5. 18. 성동구청장으로부터 조합설립인가를 받은 후 성동구청장에게 주택재개발사업에 관한 사업시행인가를 신청하였고, 성동구청장은 2006. 6. 29. 이 사건 사업구역에 관하여 피고를 사업시행자로 하는 주택재개발정비사업의 사업시행계획을 인가하고 2006. 7. 6. 이를 고시한 사실, 피고는 2005. 11. 25. 이 사건 사업구역 안의 주택세입자들에게 일정한 요건을 갖춘 경우 임대주택 공급과 주거이전비 지급 중 하나를 선택하여 신청할 수 있음을 안내하였고, 원고들은 위 공람공고일인 2005. 5. 20. 이전에 3월 이상 거주한 주거용 건축물의 세입자들로서 피고에게 임대주택 공급신청을 하여 사업시행인가 고시에 따라 임대주택 입주권 공급대상자로 정해진 사실 등을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 주택재개발정비사업의 시행으로 인하여 이주하는 주거용 건축물의 세입자에 대한 주거이전비 보상의 내용은 특별한 사정이 없는 한 성동구청장이 이 사건 주택재개발정비사업의 사업시행계획을 인가 고시한 날인 2006. 7. 6. 당시 시행 중인 공익사업법 시행규칙에서 정한 바에 따라야 할 것이다. 그런데 당시의 [구 시행규칙 제54조 제2항](#)은 앞서 본 바와 같이 다른 법령에 의하여 주택입주권을 받은 세입자를 주거이전비 보상대상자에서 제외하고 있었으므로, 위와 같이 임대주택 입주권 공급대상자로 정해진 원고들은 위 규정에 따라 주거이전비 보상대상자에서 제외된다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심은 이 사건 주거이전비의 보상에 관하여는 개정 시행규칙이 적용되어 원고들이 임대주택 입주권 공급대상자로 정해졌다고 하더라도 주거이전비 보상 대상자에 해당한다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 구 도시정비법에 의하여 준용되는 공익사업법 시행규칙의 주거이전비 보상대상자에 관한 법리를 오해한 잘못이 있고, 이는 판결에 영향을 미쳤음이 분명하다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 이에 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.