

주거이전비 지급 불가 이의(20160822, 시정권고)

민원표시 : 2AA-1606-○○○○○○○ 주거이전비 지급 불가 이의

신 청 인 : 김○○

피신청인 : 1. ○○제○○구역주택재개발정비사업조합

2. ○○○○시 ○○○구청장

주 문 : 피신청인 1에게 ○○제○○구역주택재개발정비사업으로 인하여 이주하는 신청인에게 주거이전비를 지급할 것을, 피신청인 2에게 「도시 및 주거환경정비법」제77조 제1항에 따라 피신청인 1이 신청인에게 주거이전비를 지급하였는지 확인할 것을 시정권고한다.

신청취지 : 주문과 같다.

이 유 : 별지와 같다.

의 결 일 : 2016. 8. 22.

(별지)

이 유

1. 신청 원인

신청인은 ○○ ○○○구 ○○동 19-19번지 일원 ○○제○○구역주택재개발정비사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다) 구역 내 ○○ ○○○구 ○○○로○길 ○○, 다가구주택 옥탑층(23.31㎡, 이하 '이 민원 주택'이라 한다)에 거주한 세입자로서 경제적 어려움으로 전입신고를 하지 않은 채 이 민원 사업의 주민공람공고일 이전인 2006. 2. 15.부터 2016. 7. 20.까지 거주하였고, 이를 증명하는 ○○도 시가스(주)의 도시가스 사용료 납부 확인서 등을 제출했음에도 불구하고, 2008. 3. 14. 이전에 전입신고를 하지 않았다는 이유로 주거이전비를 지급하지 않은 것은 부당하니 도와 달라.

2. 피신청인 1의 주장

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(이하 '토지보상법 시행규칙'이라 한다) 제54조 제2항은 공익사업의 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자는 사업인정고시일(2008. 3. 14.) 이전 3개월 전부터 사업시행지구 안에서 거주하여야 하나, 신청인의 경우 사업인정고시일 이후인 2008. 9. 4. 전입한 것으로 주민등록표에 등재되어 있으므로, 주거이전비 보상 대상자로 인정할 수 없다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 「도시 및 주거환경정비법」 (이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 2008. 3. 14. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고를 거쳐, 2009. 4. 2. ○○ ○○○구 ○○동 19-19번지 일원 22,882㎡에 대하여 ○○제○○구역주택재개발구역으로 지정(○○○○시 고시 제2009-139호) 고시되었으며, 2011. 12. 30. 사업시행인가(○○○○시 ○○○구 고시 제2012-92호) 고시되었고, 2015.

9. 1. 관리처분계획인가(○○○○시 ○○○구 고시 제2015-109호) 고시된 후 같은 해 12월부터 지장물 철거 공사가 진행 중에 있으며, 이 민원 사업의 주요 현황은 아래와 같다.

위 치	○○ ○○○구 ○○동 19-19번지 일원	대지면적	22,882㎡
조합명	○○제○○구역 주택재개발정비사업조합	사업명	주택재개발정비사업
세대수	공동주택 12개동, 497세대(임대 75세대)	연면적	72,972.23㎡
추진경과	2008. 3. 14.	주민공람공고(사업인정고시일)	
	2009. 4. 2.	정비구역지정	
	2009. 7. 20.	조합설립인가	
	2011. 12. 30.	사업시행인가	
	2015. 9. 1.	관리처분계획인가	

나. 신청인은 2006. 2. 15. 이 민원 주택의 소유자인 신청 외 ○○제○○구역과 임대차계약을 체결 하여, 같은 달 16. 이 민원 주택에 입주하였으며, 관할 행정청에 전입신고를 하지 않은 채, 실 거주하다가 2008. 9. 4. 전입신고 한 후 2016. 7. 21.까지 실제 거주하였으며, 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

위 치	○○ ○○○구 ○○○동 ○○-○○, 옥탑층 (○○○○로○길 ○○, 옥탑층)				
계약일	임대인	임차인	면적	임대보증금	월임대료
2006. 2. 15.	○○제○○구역	김○○ (신청인 배우자)	23.31㎡	2백만 원	2십만 원

다. 한편, 신청인의 주민등록표에 따르면 신청인은 2002. 5. 13. ○○ ○○○구 ○○동 ○-○○○에 전입신고 되었으며, 2008. 9. 4. 이 민원 주택으로 전입신고 되었고, 신청인의 배우자(김○○, 이하 ‘신청인의 배우자’라 한다)는 2010. 1. 29. 이 민원 주택으로 세대 합가된 것으로 확인된다.

라. 신청인은 이 민원 사업의 관리처분계획인가 후 피신청인 1에게 이 민원 주택에 거주하는 세입자로서 주거이전비 지급을 신청하였으나, 피신청인 1은 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항에 따라 공익사업의 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자는 사업인정고시일(주민공람공고일, 2008. 3. 14.) 이전 3개월 전부터 사업시행지구 안에서 거주하여야 하나, 신청인의 주민등록표상에는 사업인정고시일 이후인 2008. 9. 4. 전입한 것으로 등재되어 있으므로, 주거이전비를 지급할 수 없다고 안내하였다.

마. 한편, ○○도시가스(주)의 가스요금 납부 내역서에는, 2006. 2.부터 2016. 7.까지 신청인의 배우자가 수급자로 등록되어 있으며, 매달 일정금액의 가스 사용료를 납부한 것으로 확인되며, 신청인 명의의 국민은행 금융거래 확인서에는 2006. 2.부터 ○○도시가스(주)로 일정한 날짜에 일정한 금액이 입금된 것으로 확인된다.

바. 또한, 신청인의 배우자 명의의 ○○은행 금융거래 내역에는, 2006. 12. 26.부터 매달 일정 금액의 통신 이용료를 ○○텔레콤으로 입금한 것으로 확인되고, 통신 이용료 납부 고지서의 수신자는 신청 외 김○○(신청인의 배우자의 부친)이고, 납부 고지서 상의 수신 주소는 이 민원 주택의 주소로 기재되어 있는 것으로 확인된다.

4. 판단

가. 「도시 및 주거환경정비법」제40조 제1항은“정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.”라고 하고, 같은 법 시행령 제44조의2 제2항은 “주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토해양부령으로 따로 정할 수 있다.”라고 하고, 같은 법 시행규칙 제9조의2 제3항은 “영 제44조의2 제2항에 따른 주거이전비의 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제2항 본문에도 불구하고 영 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 한다.”라고 규정하고 있다.

나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제2항은 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다.(이하 생략)”라고 규정하고 있다.

다. 법원은“공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙에서 정하고 있는 세입자에 대한 주거이전비는 공익사업 시행으로 인하여 생활 근거를 상실하게 되는 세입자를 위하여 사회보장적 차원에서 지급하는 금원으로 보아야 하므로, 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 정하고 있는 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항은 당사자 합의 또는 사업시행자 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이라고 보아야 한다.”고 판시하고 있다.(대법원 2011. 7. 14. 선고 2011두3685)

라. 법원은 “원고가 1990. 6. 4.자로 위 705의 1을 수용가로 하여 전기요금을 납부하였던 사실 등을 보태어 보면, 원고 주장과 같이 원고가 비록 사업상의 편의를 위하여 주민등록을 위 점포가 소재하고 있는 위 702의 4로 전출한 것으로 신고 하였지만 원고 내지 그 가족은 여전히 위 705의 1 지상 건물에서 그대로 거주한 것으로 볼 여지가 충분하다 할 것이고, 사실이 그러하다면 원고는 위 택지개발예정지구 지정고시일 현재 가옥 소유주로 위 보상계획공고일인 1989. 10. 11. 현재 거주한

자라는 요건을 구비하였다고 보아야 할 것이다.”라고 판시하고 있다.(대법원 1996.7.12. 선고 96누 3609).

마. 법원은 “재개발사업지역 지정 고시일뿐만 아니라 고시를 하기 전에 관계 법령에 의해 공람공고 절차를 거친 경우에는 그 공람공고일도 포함된다고 보아야 할 것이어서, 고시 전에 관계 법령에 따른 공람공고 절차를 거친 때에는 그 공람공고일을 보상기준일로 볼 수 있다. 또한, 위 규정의 ‘3월 이상 거주’라 함은 실제로 그곳에 거주하는 것을 말하는 것이지, 그곳에 주민등록이 되어 있는 것을 말하는 것이 아니므로, 주민등록상 등재 여부 및 다른 여러 가지 사정에 비추어 실제 거주 여부를 판단하여야 한다.”라고 판시하고 있다.(부산지방법원 2008. 8. 22. 선고 2008나2279)

바. 국토교통부는 거주 여부의 판단기준에 대해 “거주 여부는 주민등록이 아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등 객관성이 있는 자료로 확인할 수 있다”고 답변하고 있다[(토지정책과-3085(2015. 4. 30.)).

사. 이 민원 사업 구역 안에서 주민공람공고일 3개월 전부터 이 민원 주택에 실제 거주하고 있었으므로 주거이전비를 지급해 달라는 신청인의 신청에 대해 살펴보면, ① 주거이전비는 공익사업시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 금권의 성격인 점, ② 법원은 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 정하고 있는 토지보상법 시행규칙 제54조 제2항은 당사자 합의 또는 사업시행자 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이라고 판시하고 있는 점, ③ 이 민원 주택의 임대차계약서 및 신청인과 신청인 배우자의 가스요금 납부 내역서, 금융거래 내역서를 확인하면 신청인과 신청인 배우자가 이 민원 사업의 주민공람 공고일 2년 전부터 이 민원 주택에 실제로 거주하였음이 인정되는 점, ④ 법원은 주민등록표상으로 전입신고가 되어 있지 않았더라도, 공공요금을 납부한 사실 등에 근거하여 실제로 거주하였다고 판단할 수 있다면 주거이전비 보상 대상이 된다고 판시하고 있는 점, ⑤ 국토교통부는 주거이전비 보상 대상에서 거주 여부 판단은 주민등록표가 아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하여야 하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등을 통해 확인할 수 있다고 일관되게 답변하고 있는 점, ⑥ 정비사업 추진에 따른 세입자의 주거이전비 보상 기준을 명확히 하여 세입자의 생활을 보장하려는 도시정비법의 취지 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인 1은 신청인에게 법령에서 규정한 주거이전비를 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 피신청인 1이 이 민원 주택의 세입자인 신청인에게 주거이전비를 지급하지 않은 것은 부당하다고 인정되므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에

따라 피신청인 1 및 2에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

6. 제도개선여부

제도개선필요 의견없음

7. 감사의뢰 여부

감사의뢰 필요 의견없음

8. 전원위 상정대상 해당여부

해당 의견없음 소위원회 판단 필요