

# 국 민 권 의 위 원 회 제3소위원회 의 결

의안번호 제2022-3소위26-도02호

민원표시 2AA-2109-1059799 주택 공유자 이주주택지 공급 요구

신 청 인 A

피신청인 한국토지주택공사

의 결 일 2022. 7. 11.

## 주 문

피신청인에게, 경기 (주소 1 생략) 대 251㎡ 소유자 B를 경기 (주소 1 생략) 소재 주택에 대한 공유자로 인정하여, 피신청인 소관 「이주 및 생활대책 수립 지침」 제14조 제3항에 따라 이주주택지 공급 여부를 결정할 것을 의견표명 한다.

## 이 유

### 1. 신청취지

신청인과 신청인의 장모는 2013년에 각각 소유·거주하던 아파트를 처분하고, 경기도 (주소 1 생략) 토지(이하 ‘이 민원 토지’ 라 한다)를 구매하여 2층 집(이하 ‘이 민원 주택’ 이라 한다)을 지어서 현재까지 1층에서는 신청인 가족이 2층에서는 신청인의 장인·장모가 거주하고 있다. 그러나 이 민원 토지를 구매하고 이 민원 주택을 건축할 때, 편의상 토지는 신청인의 장모 명의로, 주택은 신청인 명의로 부동산등기를

하였는데<sup>1)</sup>, 피신청인이 □□□ 공공주택사업(이하 ‘이 민원 공공주택사업’이라 한다)을 시행하면서, 신청인의 장모는 주택을 소유하고 있지 않다는 이유로 이주자택지 공급대상자가 아니라고 하는 것은 부당하니 도와 달라.

## 2. 피신청인의 주장

이 민원 공공주택사업에 대한 이주자택지 공급대상자는 기준일(공람공고일) 1년 이전부터 보상계약 체결일 또는 수용재결일까지 해당 사업지구 안에 가옥을 소유하고 계속 거주한 자로, 당해 사업에 따라 소유 가옥이 철거되는 사람에 한하여 이주자택지를 공급하게 된다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 공공주택사업의 기준일은 지구지정 공람공고 일인 2018. 9. 21.이며, 이 민원 공공주택사업의 개요와 추진 경과는 아래와 같다.

### 1) □□□ 공공주택지구 개요

- 위 치 : 경기도 □□시 ○○동 일원
- 면 적 : 517,944㎡(1차 변경 511,959㎡)
- 사업종류 : 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택사업
- 사업기간 : 20\*\* ~ 20\*\*년(예정)
- 사업규모 : 4,017세대(단독주택 124세대, 공동주택 3,893세대) 9,291명 수용

### 2) □□□ 공공주택지구 추진 경과

---

1) 신청인은 장모 소유인 이 민원토지에 건축물(신청인 소유) 관련 지상권을 설정하지도 않았고, 신청인 소유 건축물에 장모님과의 임대차계약도 하지 않았으며, (중간 생략), 이 민원 주택의 공유자 등기 등을 할 필요성이 없었다고 주장하고 있다.

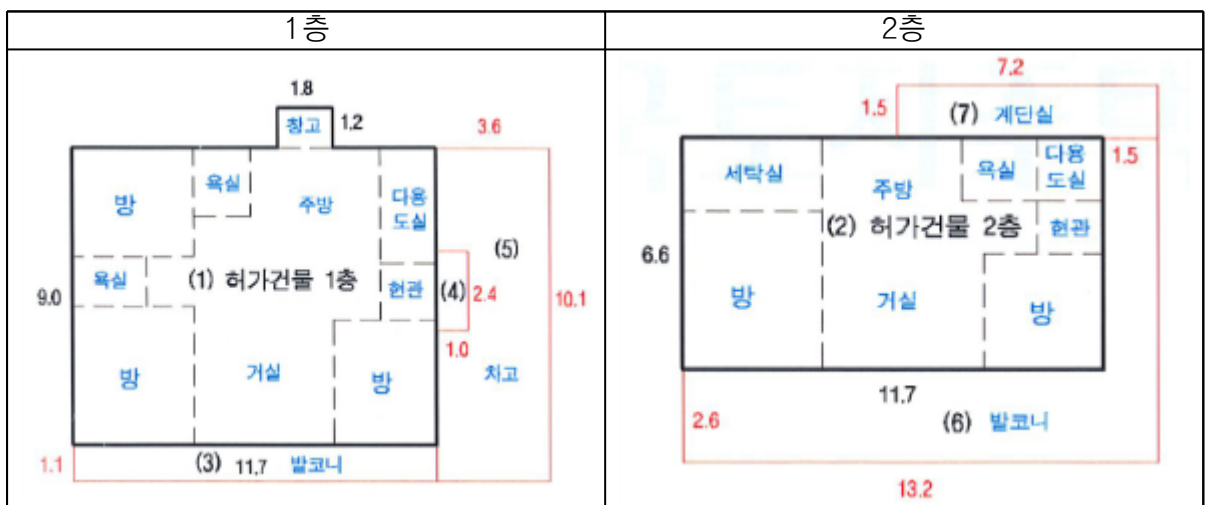
- 2018. 9. 21. : 지구지정 공람공고(□□시 공고 제2018-1469호)
- 2019. 7. 19. : 지구지정 고시(국토교통부 고시 제2019-384호)
- 2020. 7. 8. : 기본조사 실시
- 2020. 8. 15. : 보상계획 및 열람공고
- 2021. 9. 15. : 지장 물건 손실보상 협의요청
- 2021. 9. 29. : 지구계획 승인(국토교통부 고시 제2021-1108호)

나. 피신청인이 2020. 8. 13. 조사한 “지장물 및 거주자 조사서”에 기재된 이 민원 주택 관련 사항은 아래와 같다.

1) 피신청인 조사서 기재사항

- 물건 개요 : 주택 용도, 2014년 건축, 건축물 관리대장 확인
- 소유자 현황 : 신청인(A) 소유, 세대원수 \*명, 2013. 11. 1. 전입
- 세입자 사항 : B(신청인의 장모), 주민등록상 주소지 - 이 민원주택의 2층
- 특이사항 : 1층은 건물 소유자 신청인이 거주(\*인)하며, 2층은 토지 소유자인 B(신청인의 장모)가 거주(\*인)

2) 이 민원주택 조사 평면도



다. 신청인은 이 민원 토지를 매입하고 이 민원 주택을 건축하는 것과 관련된 집합건물  
등기부등본 2건과 부동산 매매 계약서 1건, 주민등록등본 2건을 제출하였다.

1) 신청인이 이 민원 주택으로 이사하기 전에 소유·거주하였던 경기도 (주소 2 생  
략) 집합건물 등기부등본에는 아래와 같이 기재되어 있다.

- 2007. 9. 6. 매매, 신청인(A)에게 소유권 이전
- 2013. 5. 18. 매매(접수 2013. 7. 22.), 신청인(A)에서 ▽▽▽에게로 소유권 이전

2) 신청인의 장모와 장인이 이 민원 주택으로 이사하기 전에 소유·거주하였던  
경기도 (주소 3 생략) 집합건물 등기부등본에는 아래와 같이 기재되어 있다.

- 2002. 9. 10. 매매(접수 2005. 1. 12.), B(신청인의 장모)에게 소유권 이전
- 2013. 5. 4. 매매(접수 2013. 6. 26.), B(신청인의 장모)에서 □□□에게로 소유  
권 이전

3) 신청인의 장모가 2013. 5. 9. 매수한 경기도 (주소 1 생략) 주택매매계약서에 기  
재된 사항은 아래와 같다.

- 계약일 : 2013. 5. 9.
- 부동산의 표시 : 토지 - 대 264㎡, 건물 - 목조 단독주택 30.08㎡
- 계약내용 : 매매대금 275,000천원, 부동산은 2013. 7. 25. 인도(잔금 수령 후),  
현 세입자는 2013. 6. 30. 이사
- 매매자 : 매도인 김▷▷, 매수인 B(신청인의 장모)

4) 신청인 소유의 이 민원 주택에 대한 등기부등본(건물)에 기재된 사항은 아래와  
같다.

◦ 표제부(건물의 표시) : 2013. 10. 30. 접수, 철근콘크리트구조 2층 단독주택(다가구주택) 1층 107.8㎡ 2층 79.76㎡

◦ 압구(소유권 사항) : 소유권보존, 2013. 10. 30. 접수, 신청인(A)

5) 신청인은 이 민원 주택의 1층으로 2013. 11. 1. 전입하였고, 신청인의 장인·장모도 2013. 11. 1. 이 민원 주택 2층으로 전입한 사실이 확인된다.

6) 신청인의 장모 소유의 이 민원 토지에 대한 등기부등본(토지)에 기재된 사항은 아래와 같다.

◦ 압구(소유권 사항) : (등기원인) 2013. 5. 9. 매매, (권리자) 신청인의 장모(B)

라. 위원회 조사관은 2022. 3. 18. 이 민원 주택 현장을 조사하였는데, 이 민원 주택은 1층과 2층이 분리된 구조였고 출입구가 건물 밖으로 별도 개설되어 있었으며, 내부는 화장실, 거실, 주방 등이 별도로 설치되어 있는 등 사실상 별개의 세대인 것으로 보였다. 이에 대한 관련 사진은 아래와 같다.

(그림 생략)

#### 4. 판단

##### 가. 관계법령 등

##### 1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

###### 제78조(이주대책의 수립 등)

- ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주대책대상자”라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.

##### 2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」

###### 제40조(이주대책의 수립·실시)

- ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다.
  1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경을 한 건축물의 소유자
  2. 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자. 다만, (생략)
  3. 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자. 다만, 해당 공익사업지구에 주거용 건축물을 소유한 자로서 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자는 제외한다.

3) 한국토지주택공사 「이주 및 생활대책 수립 지침」(2021. 4. 1. 개정)

제14조(공유자<sup>2</sup>)에 대한 공급)

- ① 가옥을 수인이 공유 또는 구분소유하고 있는 경우 그 공유자 또는 구분소유자가 동일 세대원인 때의 이주자 택지는 1택지에 한하여 이를 공급한다.
- ② 수인의 구분소유자(등기된 경우에 한한다)가 각각 별개의 세대를 이루고 있는 경우에 이주자 택지는 각 세대별로 1택지를 공급한다.
- ③ 수인의 공유자가 각각 별개의 세대를 이루고 있는 경우에는 다음 각호에 따라 이주자 택지를 공급한다. 다만, 그 공유가 기준일 이후에 성립되었거나, 대상 가옥이 1989년 1월 24일 이전에 건축된 무허가 주거용 건축물인 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 대상 가옥의 총면적이 99제곱미터 미만인 경우에는 그 수인을 대상으로 하나의 택지를 공유로 공급한다.
  2. 대상 가옥의 총면적이 99제곱미터 이상인 경우에는 그 공유지분의 면적을 기준으로 다음 각 목이 정한 바에 따라 이를 공급한다.
    - 가. 공유지분 면적이 99제곱미터 이상인 자에 대하여는 각각 1택지를 공급한다.
    - 나. 공유지분의 면적이 99제곱미터 미만인 자에 대하여는 그 99제곱미터 미만인 자 전원을 대상으로 다음 산식에 의하여 산출되는 정수의 택지를 공유로 공급한다. 다만, 다음 산식에 의하여 산출된 전체 값이 1미만인 경우에는 1호를 적용한다.
3. 제1호 및 제2호를 적용함에 있어 대상가옥의 총면적은 건축물관리대장상 건축 연면적을 말한다.

---

2) **공유란** 물건의 지분에 의하여 수인의 소유로 귀속되고 있는 공동소유의 형태이다(민법 제 262조 제1항). 공유의 법적 성질에 대하여는 다수인이 하나의 소유권을 분량적으로 분할하여 소유하는 상태라는 견해가 통설이다.(출처 : NAVER 지식백과 법률용어사전)

## 나. 판단내용

신청인의 장모는 사실상 이 민원 주택의 공유자에 해당하는데 등기되어 있지 않다는 이유로 이주주택지 공급대상자가 아니라는 것이 부당하다는 신청에 대해 살펴보면, ① 신청인은 이 민원 주택을 2013. 10. 30. 최초로 소유권보존등기를 하였는바, 신청인의 장모는 2002. 9. 10.부터 같은 시 (주소 3 생략)를 소유하다가 2013. 5. 4. 매도하고, 2013. 5. 9. 이 민원 토지를 매수하여 현재까지 소유하고 있으며, 이 민원 주택 2층에서 거주하는 것으로 확인되는 점, ② 신청인은 같은 시 (주소 2 생략) 집합건물을 2007. 9. 6.부터 소유하다가 2013. 5. 18. 매도하고, 이 민원 토지 위에 이 민원 주택을 건축한 이후, 2013. 10. 30.부터 현재까지 소유하고 있으며, 2013. 11. 1.부터 이 민원 주택에서 거주하는 것으로 확인되는 점, ③ 신청인의 장모는 이 민원 주택의 2층에서 2013. 11. 1. 이후 계속 거주하고 있으나, 이 민원 주택에 대한 임대차계약을 체결하였다는 사실은 확인되지 않고 있는 점, ④ 신청인은 이 민원 주택을 신청인 장모 소유의 토지 위에 건축하여 소유하고 있으나, 이 민원 토지에 지상권을 설정하지 않은 것으로 확인되는 점, ⑤ 신청인 세대와 신청인의 장인 세대는 주민등록상 별도의 세대로 구분되어 있으며, 이 민원 주택의 구조도 1층과 2층으로 구분되어 있는 등 별개의 세대를 이루고 있는 것으로 보이는 점, ⑥ 신청인의 배우자는 (중간 생략) 이고 이러한 사유로 편의상 토지는 신청인의 장모로, 주택은 신청인으로 각각 등기하였다는 신청인의 주장은 설득력이 있는 것으로 보이는 점, ⑦ 피신청인은 「이주 및 생활대책 수립 지침」에서 수인의 공유자가 각각 별개의 세대를 이루고 있는 경우에는 가옥의 일정한 면적 기준에 따라 공유자에게 이주주택지를 공급하도록 규정하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 신청인과 신청인의 장모는 기존에 소유·거주하던 각각의 집합건물을 매도하고 그 자금을 이용하여 이 민원 토지를 매수한 뒤 그 위에 이 민원 주택을 건축하였으며, 사실상 신청인의 장모도 이 민원 토지와 이 민원 주택을 해당 지분만큼 공동으로 소유하



고 있는 공유자에 해당되는 것으로 보인다.

## 5. 결론

그러므로, 이 민원 주택을 사실상 신청인과 신청인의 장모가 공유하고 있다며, 신청인의 장모에게도 이주주택지를 공급해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2022년 7월 11일