

# 국 민 권 익 위 원 회

## 제 1 소 위 원 회

### 의 결

의안번호 제2021-1소위00-교01호

민원표시 2AA-2000-0005520 이주정착금 및 주거이전비 보상

신 청 인 000

피신청인 국가철도공단

의 결 일 2021. 3. 00.

### 주 문

피신청인에게 충북 00시 00면 00리 000-00 소재 건축물에 거주한 신청인에 대하여 이주정착금 및 주거이전비를 지급할 것을 의견표명한다.

### 이 유

#### 1. 신청 취지

신청인은 충북 00시 00면 00리 000-0 대 430㎡ (이하 ‘이 민원 토지’ 라 한다) 상의 건축물(지상 1층, 106㎡ 경량철골조 판넬지붕, 이하 ‘이 민원 건축물’ 이라 한다) 소유자로, 1999. 0. 0. 전입하여 이 민원 건축물에서 22년간 거주해 왔는데 피신청인이 시행하는 이천~문경 철도건설사업(이하 ‘이 민원 공사’ 라 한다)에 건축물 일부가 편입되어 이주에 따른 손실보상을 신청하였으나, 피신청인이 이 민원 건축물은 주거용 건축물이 아니라는 이유로 주거이전비 등의 손실보상을 거부하는 것은 부당하니, 이주에 따른 손실보상을 해 달라.

## 2. 피신청인의 주장

이 민원 건축물은 공부상 용도가 근린생활시설(일반음식점)로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제53조 제2항 및 제54조 제1항에 따른 주거용 건축물이 아니므로, 이주정착금 및 주거이전비 보상이 불가하다.

## 3. 사실관계

- 가. 이 민원 공사는 OO~OO 철도건설사업으로, 2017. 00. 00. 실시계획이 결정 고시 (국토교통부 고시 제2017-767호)되었고, 2019. 00. 0. 실시계획이 변경 승인 (국토교통부 고시 제2019-534호)되었으며, 사업내용은 연장 93.185km이고, 사업 기간은 2014. 12. 22. ~ 2021. 12. 31.이다.
- 나. 이 민원 토지와 이 민원 건축물은 이 민원 공사 구간 남쪽에 접하고 있고, 이 민원 공사로 토지 및 건축물 북측의 일부가 편입(각각 140㎡, 89㎡)되었다.
- 다. 건축물대장에 따르면, 이 민원 건축물은 지상 1층의 경량철골조 판넬지붕으로 건축 면적 112.57㎡, 연면적 106㎡이고, 용도는 근린생활시설(일반음식점)이며 1900. 0. 0. 건축허가를 받고 1900. 0. 00. 사용승인을 받았다.
- 라. 등기사항전부증명서에 따르면, 이 민원 토지는 00종중 소유로 신청인 이 1900년부터 종중과 토지임대차계약을 체결하였고, 이 민원 토지 위에 이 민원 건축물을 건축하여 2000. 00. 9. 신청인에게 소유권 보존 등기되었다.
- 마. 신청인은 1999. 0. 0. 이 민원 건축물 소재 지번으로 전입하여 22년간 계속 거주하였고, 건축물대장상 용도가 근린생활시설(일반음식점)이나 음식점 등 영업용시설(근린생활시설)로 사용한 사실이 없으며, 이 민원 공사의 보상금 내역(지장물) 및 물건조사서에 따르면, 이 민원 건축물은 ‘주거건물’로 기재되어 있다.
- 바. 신청인이 제출한 자료에 따르면, 전기요금(1997. 00. 신설 ~ 2020. 00. 해지)과 상하수도 사용료(2008. 0. 신설 ~ 2020. 00. 해지)를 주거용으로 등록하여 납부한 것으로 확인된다.

사. 신청인은 2019. 0. 지장물 보상금을 수령한 후, 피신청인으로부터 이주에 따른 손실 보상도 가능하다는 안내를 받고, 2020. 00. 0. 피신청인에게 이주정착금 및 주거이전비 보상을 신청하였으나, 피신청인은 2020. 00. 00. 신청인에게 이 민원 건축물은 공부상 용도가 근린생활시설(일반음식점)로 주거용 건축물에 해당하지 않아 이주정착금 및 주거이전비를 지급할 수 없다고 회신하였다.

아. 우리 위원회가 2021. 0. 00. 실지조사 시 확인한 바에 따르면, 이 민원 건축물은 농가주택의 형태로 실내는 주거용으로 이용 중이었으며, 외부는 비닐하우스와 농자재 등이 설치 및 비치되어 있었고, 신청인은 2020. 00. 이미 이주하여 현재는 이 민원 건축물로부터 약 4.6km 떨어져 있는 곳에 살고 있으며, 피신청인에 따르면, 이 민원 건축물은 2021. 0. 철거될 예정이라고 하였다.

자. 또 신청인에 따르면, 1998년경 이 민원 건축물을 신축할 당시, 음식점을 해 볼 생각도 하였으나 IMF로 경기가 침체되어 실제로 시작하지는 못하였고, 이후에는 이 민원 건축물의 용도가 근린생활시설이라는 것을 의식하지 못한 채 거주용으로 계속 사용해 왔다고 하고 있다. 또한 신청인은 1900년생으로 현재 00세 정도의 고령자이며, 과세내역을 확인한 결과 이 민원 건축물이 주거용이 아닌 기타 건물로 적용되어 세금을 납부해 온 것으로 확인된다.

차. 한편 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 2020. 00. 0. 기준 이 민원 건축물이 공부상 용도와 달리 주거용으로 사용한다에 대해 허가권자(00시장)로부터 시정명령(불법 용도변경) 또는 이행강제금 부과 등의 처분을 받은 사실은 없는 것으로 확인된다.

#### 4. 판단

가. 관계 법령 등: 별지 참조

나. ① 신청인은 사실상 주거를 목적으로 1999. 0. 이 민원 건축물 소재지로 전입 신고를 한 이후 세대원과 함께 농가주택의 형태로 22년간 계속 거주해 온 점, ② 이 민원 건축물의 규모, 형태 등으로 보아 신청인이 거주하는 동안 일부 시설을 음식점 등 영업용 시설로 이용한 사실이 없고, 이 민원 공사와 관련하여 이

민원 건축물에 대해 영업보상 등이 지급된 사실이 없는 점, ③ 이 민원 건축물의 전 기 및 상하수도 사용내역에 따르면, 주거용 건축물 기준으로 계속 사용·납부해 온 것으로 확인되는 점, ④ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다)상 이주대책은 공익사업으로 생활의 근거를 상실하게 되는 거주자의 조기 이주를 장려하여 사업을 원활하게 추진하려는 정책적인 목적을 가지면서 동시에 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게될 이주자를 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 마련된 대책인 바, 20여 년간 주거용으로 거주하다가 이 민원 공사로 이주하게 된 신청인은 이주대책대상자로 봄이 상당한 점, ⑤ 토지보상법은 주거용 건축물이 공익사업에 편입됨으로써 생활의 근거를 상실하게 된 자를 이주대책대상자로 한다고 규정하고 있는데, 중앙행정심판위원회는 해당 건축물이 공부상 기재와 달리 실제 용도가 주거용으로 사용되고 있는 것으로 명백히 확인된 사안에서도, 실제 이용 상황을 고려하지 않고 오직 공부상 기재만을 근거로 하여 이주대책대상자에서 제외하는 것이 타당하다는 취지로까지는 볼 수 없다고 재결하였던 점 등을 종합하여 볼 때, 신청인에게 이주정착금 및 주거이전비를 보상하는 것이 바람직하다고 판단된다.

## 5. 결 론

그러므로 이주정착금 및 주거이전비 지급을 구하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지>

## 1. 관계 법령

### □ 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 이주 정착금을 지급하여야 한다.

② ~ ④ 생략

⑤ 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.

⑥ ~ ⑨ 생략

### □ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령

**제41조(이주정착금의 지급)** 사업시행자는 법 제78조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다.

1. 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우

2. 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우

### □ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙

**제53조(이주정착금 등)** ① 생략

② 영 제41조에 따른 이주정착금은 보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30퍼센트에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 1천2백만원 미만인 경우에는 1천2백만원으로 하고, 2천4백만원을 초과하는 경우에는 2천4백만원으로 한다.

**제54조(주거이전비의 보상)** ① 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 해당 건축물 또는 공익

사업시행지구 내 타인의 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 해당 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.

② ~ ④ 생략

## 2. 판례

### □ 대법원 2006. 4. 27. 선고, 2006두2435 판결

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항 및 같은 법 시행규칙 제54조 제2항, 제55조 제2항의 각 규정에 의하여 공익사업의 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급하는 주거이전비와 이사비는, 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 갖는다 할 것이므로, 같은 법 시행규칙 제54조 제2항에 규정된 ‘공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업 시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자’에 해당하는 세입자는 이후의 사업시행자의 주거이전비 산정 통보일 또는 수용개시일까지 계속 거주할 것을 요함이 없이 위 사업인정고시일 등에 바로 같은 법 시행규칙 제54조 제2항의 주거이전비와 같은 법 시행규칙 제55조 제2항의 이사비 청구권을 취득한다고 볼 것이고, 한편 이사비의 경우 실제 이전할 동산의 유무나 다과를 묻지 않고 같은 법 시행규칙 제55조 제2항 [별표 4]에 규정된 금액을 지급 받을 수 있다.

### □ 대구지방법원 2009. 10. 28. 선고, 2009구합1183 판결

공익사업법 제78조, 같은 법 시행규칙 제54조 등 관계 법령에서 정한 이주대책은 이주자들에게 대하여 종전의 생활상태를 원상회복 시키는 등 생활보상의 일환으로 국가의 적극적이고 정책적인 배려에 의하여 마련된 제도라는 점, 이와 같은 이주 대책을 마련한 본래의 취지가 생활의 근거지는 그 이전이 용이하지 않고 생활의 근거지를 상실하게 되는 거주자가 종전의 생활상태를 원상으로 회복하기 위하여는 상당한 비용이 필요하므로 생활보장의 측면에서 이를 보상해 주어야 한다는 점 등에

비추어 보면, 위 관계 법령상 ‘주거용 건축물’을 판단함에 있어서는 실제 그 건축물의 공부상 용도와 관계없이 실제 주거용으로 사용되는지 여부에 따라 결정하여야 할 것이고, 그 사용목적, 건물의 구조와 형태 및 이용관계 그리고 그곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정하여야 할 것이다.

□ 중앙행정심판위원회 2010-26659, 2011. 4. 26., 인용

해당 건축물이 공부상 기재와 달리 실제 용도가 주거용으로 사용되고 있는 것으로 명백히 확인된 사안에서도, 실제 이용상황을 고려하지 않고 오직 공부상 기재만을 근거로 하여 이주대책대상자에서 제외하는 것이 타당하다는 취지로까지는 볼 수 없고, 이는 앞에서 본 바와 같은 이주대책의 입법취지에 비추어 보아도 명백하다고 할 것이다. 따라서 청구인이 기준일 이전부터 계약체결일까지 이 사건 가옥을 실제 주거용으로 사용하여 왔는지 여부에 대하여는 전혀 고려함이 없이, 단지 위 가옥의 건축물대장의 용도란에 ‘점포’로 기재되어 있는 사실만을 두고 청구인을 이주대책 대상자에서 제외한 피청구인의 이 사건 처분은 위법·부당하다 할 것이다.