

## 이주정착금 지급 요구(20160829, 시정권고)

민원표시 : 2AA-1607-○○○○○○○ 이주정착금 지급 요구

신 청 인 : 박○○

피신청인 : 1. ○○○ 주택재개발정비사업조합

2. ○○○○시 ○○○구청장

주 문 : 피신청인 1에게 ○○○ 주택재개발정비사업에 편입된 ○○ ○○○구 ○○○로 ○○○-○○ 지상의 주택 소유자인 신청인에게 이주정착금을 지급할 것을, 피신청인 2에게 「도시 및 주거환경정비법」제77조 제1항에 따라 피신청인 1이 신청인에게 이주정착금을 지급하였는지 확인할 것을 시정권고한다.

신청취지 : 주문과 같다.

이 유 : 별지와 같다.

의 결 일 : 2016. 8. 29.

(별지)

### 이 유

#### 1. 신청 원인

신청인은 ○○ ○○○구 ○○○동 ○○○-○○ 일대 ○○재정비촉진지구 재정비촉진계획에 따른 ○○○○2 주택재개발사업(이하 ‘이 민원 사업’이라 한다)에 편입된 ○○ ○○○구 ○○○로 ○○○-○○, 다가구주택(이하 ‘이 민원 주택’이라 한다)의 소유자로서 이 민원 주택이 1989. 1. 24. 이전에 건축된 무허가 건축물이므로 관련 법령에 따라 이주대책대상자에 해당하여 이주정착금 지급을 신청하였으나, 이 민원 주택이 건축물대장이 생성되어 있지 않은 무허가건축물이라는 이유만으로 관련 법령을 무시하고 이주정착금을 지급하지 않은 것은 부당하니 도와 달라.

#### 2. 피신청인 1의 주장

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제78조 제1항에는 이주대책대상자를 규정하고 있고, 토지보상법 시행령 제40조 제3항 제1호에는 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물의 소유자는 이주대책대상자에서 제외하도록 규정하고 있으므로, 신청인은 건축물대장이 생성되어 있지 않은 무허가건축물의 소유자로서 이주대책대상자로 볼 수 없고, 이주정착금 지급 대상도 될 수 없으므로 신청인에게 이주정착금을 지급할 수 없다.

#### 3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 ‘도시재정비법’이라 한다)에 따라 2007.

5. 2. 재정비촉진구역 지정을 위한 주민 공람공고를 거쳐, 2012. 8. 26. ○○ ○○○구 ○○○동 ○○○-○○번지 일원 73,606.7㎡에 대한 ○○○재정비촉진구역 주택재개발사업시행인가(○○○○시 ○○○구 고시 제2012-92호) 고시, 2015. 10. 23. 관리처분계획인가(○○○○시 ○○○구 고시 제2015-109호) 고시된 후 2016. 5. 21. 부터 주민 이주가 시작되었으며, 이 민원 사업의 주요 현황은 아래와 같다.

위 치	○○ ○○○구 ○○○동 ○○○-○○번지 일원		대지면적	73,698.6㎡
조합명	○○6 주택재개발정비사업조합		사업명	주택재개발정비사업
세대수	공동주택 1,464세대(분양 1,199, 임대 265)		용적률	253.36%
추진경과	2007. 5. 2.	주민 공람 공고(사업인정고시일)		
	2010. 1. 13.	주택재개발정비사업 조합설립 인가		
	2012. 8. 26.	사업시행 인가		
	2015. 10. 23.	관리처분계획 인가		
	2016. 5. 21.	주민 이주 시작		

나. 이 민원 주택에 대한 재산세 과세대장에 따르면 이 민원 주택의 건축 년도는 1982년으로 기재되어 있고, 2002. 11. 14. 상속에 따라 재산세 과세 대상자가 신청인으로 변경된 것으로 확인되며, 신청인의 주민등록등·초본에 따르면, 신청인은 1983. 1. 28. 이 민원 주택에 전입하여 현재까지 거주하고 있으며, 이 민원 주택의 주요 현황은 다음과 같다.

위 치	○○ ○○○구 ○○○로 ○○○-○○ (○○동 ○○○-○○)				
용도	소유자	건축년도	대지면적	연면적	형태
주택(다가구)	박○○(신청인)	1982	101.90㎡	160.86㎡	3층 다가구 주택

다. 한편, 피신청인 2에 따르면, 이 민원 주택은 1979년 협동주택 건설사업을 추진하면서 건축된 주택이며, 당시 건축허가 서류 및 건축허가대장 등 공부상 서류를 확인할 수 없었으나, 피신청인 2는 이 민원 주택을 포함하여 인근에 건축된 당시 유사한 건축물들을 현재까지 장기미사용승인 건축물로 관리해 왔고, 위반 또는 불법건축물로 행정처분 등을 한 사실도 없는 것으로 확인된다.

라. 한편, 신청인은 당시 건축주인 신청인의 배우자 신청 외 이○○이 1982년경 이 민원 주택을 건축하면서 허가 받은 면적보다 더 크게 시공하여, 용적률 초과로 사용승인 받지 못한 채 1983. 1. 28. 입주하여 거주해 왔다고 하며, 현재까지 피신청인 2로부터 어떠한 처분이나 제재를 받은 사실은 없다고 하였다.

마. 신청인은 2016. 6. 25. 피신청인 1에게 이 민원 주택이 1982년 신축된 것으로 확인되는 재산세 과세대장을 제출하고, 토지보상법 제78조 제1항에 따라 이 민원 사업의 이주대책대상자이며, 「도시 및 주거환경정비법」 제47조 제1항에 따라 분양 신청하지 않은 현금청산 대상자로서 이주정착금 지

급을 신청하면서, 토지보상법 시행령 부칙 제6조에 따라 1989. 1. 24. 이전에 건축된 무허가 건축물의 소유자도 이주대책대상자임을 밝혔으나, 피신청인 1은 이 민원 주택이 건축물대장이 생성되어 있지도 않고 등기도 되어 있지 않은 무허가 건축물에 해당하고, 토지보상법 시행령 제40조 제3항 제1호에 따라 무허가 건축물의 소유자는 이주대책대상자에서 제외된다고 주장하며 이주정착금을 지급할 수 없다고 통보하였다.

바. 한편, 피신청인 1은 신청인에게 비록 무허가건축물의 소유자이기는 하나 이 민원 사업에 편입된 주거용 건축물의 소유자이고 분양 주택을 신청하지 않은 현금청산 대상자임을 통보하고, 이 민원 주택에서 이주한다면 주거이전비 및 이사비는 청구할 수 있다고 안내하였고, 신청인이 지급을 신청한다면 지급기간 내에 주거이전비 및 이사비를 지급할 것이라고 통보하였다.

#### 4. 판단

가. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조 제1항은“시·도지사는 제4조의 규정에 의하여 재정비촉진지구의 지정을 신청받은 경우에는 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의 규정에 의한 시·도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 재정비촉진지구를 지정한다. 재정비촉진지구의 지정을 변경(대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경을 제외한다)하고자 하는 경우에도 또한 같다.”라고 하고, 같은 법 제6조 제1항은 “시·도지사는 제5조의 규정에 따라 재정비촉진지구를 지정하거나 변경하고자 하는 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 의하여 수립된 도시기본계획과 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 의하여 수립된 도시·주거환경정비기본계획을 고려하여야 한다.”라고 하고, 같은 법 제9조 제1항은 “시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 시·도지사에게 결정을 신청하여야 한다.(이하 생략)”라고 규정하고 있다.

나. 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제38조는 “사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 제8조제4항제1호의 규정에 해당하는 사업으로 한정한다)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 하고, 같은 법 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. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다. (이하 생략)”라고 하고, 같은 법 제47조 제1항은 “사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 대

통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.”라고 하고, 같은 조 제2항은 “사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관 등으로 정하는 바에 따라 해당 토지 등 소유자에게 이자를 지급하여야 한다.”라고, 같은 법 시행령 제44조의2 제1항은 “제11조에 따른 공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제3항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다.(이하 생략)”라고 규정하고 있다.

다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제78조 제1항은 “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.”라고 하고, 토지보상법 시행령 제40조 제1항은 “사업시행자가 법 제78조제1항에 따른 이주대책(이하“이주대책”이라 한다)을 수립하려는 경우에는 미리 그 내용을 같은 항에 따른 이주대책대상자(이하“이주대책대상자”라 한다)에게 통지하여야 한다.”라고 하고, 같은 조 제3항은 “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(이하 생략)”라고 하고, 같은 시행령 제41조는 “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”라고 하고, 같은 시행령 부칙(2002.12.30. 대통령령 제17854호로 시행된 것) 제6조는 “1989년 1월 24일 현재 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물의 소유자에 대하여는 제40조제3항제1호의 규정에 불구하고 이주대책대상자에 포함한다.”라고 하고, 토지보상법 시행규칙 제53조 제2항은 “영 제41조의 규정에 의한 이주정착금은 보상대상인 주거용 건축물에 대한 평가액의 30퍼센트에 해당하는 금액으로 하되, 그 금액이 6백만원 미만인 경우에는 6백만원으로 하고, 1천2백만원을 초과하는 경우에는 1천2백만원으로 한다.”라고 하고, 같은 시행규칙 제54조 제1항은 “공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 해당 건축물 또는 공익사업시행지구 내 타인의 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 해당 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 하고, 같은 시행규칙 부칙(2002.12.31. 건설교통부령 제344호로 시행된 것) 제5조 제1항은 “1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제24조·제54조제1항 단서·제54조제2항 단서·제58조제1항 단서 및 제58조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 본다.”라고 규정하고 있다.

라. 법원은 “구 「도시 및 주거환경정비법」(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것) 제38조, 제40조 제1항, 제47조, 같은 법 시행령 제48조, 구 토지보상법(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것) 제78조 제5항, 같은 법 시행규칙 제54조 제1항, 제55조 제2항의 등의 법 규정을 종합해 보면, 구 「도시 및 주거환경정비법」상 주택재개발사업의 경우 주거용 건축물의 소유자인 현금청산대상자로서 현금청산에 관한 협의가 성립되어 사업시행자에게 주거용 건축물의 소유권을 이전한 자이거나 현금청산에 관한 협의가 성립되지 않아 토지보상법에 따라 주거용 건축물이 수용된 자에 대하여는 토지보상법을 준용하여 주거이전비 및 이사비를 지급해야 한다고 보는 것이 타당하다”라고 판시하고 있다(대법원 2013. 1. 10. 선고 2011두19031).

마. 이 민원 사업에 편입된 이 민원 주택이 1989. 1. 24. 이전에 건축된 무허가건축물이므로 관련 법령에 따라 이주대책대상자에 해당하므로 이주정착금을 지급해 달라는 신청인의 신청에 대해 살펴보면, ① 토지보상법 제78조 제1항 및 같은 법 시행령 제41조에 따르면, 이 민원 사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물은 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게 이주정착금을 지급하도록 규정하고 있는 점, ② 이 민원 주택은 사용승인을 받지 못하였으나, 1982년경 건축되었고, 재산세 과세대장에 건축년도가 1982년으로 기재되어 있고, 신청인이 1983. 1. 28.부터 이 민원 주택에 전입하여 거주해 오고 있는 점, ③ 토지보상법 시행령 부칙 제6조 및 시행규칙 부칙 제5조에 따르면, 무허가건축물 등이라 하더라도 1989. 1. 24. 이전 건축된 무허가건축물 등의 소유자에 대해서는 토지보상법 시행령 제40조 제3항 제1호의 규정에도 불구하고 이주대책대상자에 포함되고, 적법한 건축물 소유자로 보도록 규정하고 있는 점, ④ 피신청인 1은 현금청산대상자이며 무허가건축물 등의 소유자인 신청인에게 토지보상법 시행규칙 제54조 제1항에 따른 주거이전비를 지급할 수 있다고 통보한 점 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인 1은 1989. 1. 24. 이전에 건축된 무허가건축물 등의 소유자인 신청인에게 이주정착금을 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

### 5. 결론

그러므로 피신청인 1이 신청인에게 이주정착금을 지급하지 않은 것은 위법·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