

소유자 주거이전비 등 지급 요청(20170626,의견표명)

민원표시 : 2BA-1702-102744 소유자 주거이전비 등 지급 요청

신 청 인 : 김○○(서울 ○○구 ○○동 ○○○-○ ○○○○○○○○3차 ○○○동 ○○○호)

대 리 인: 법무법인 ○○ ○○○변호사(서울 ○○구 ○○대로 ○○○, ○○○○타워 ○층)

피신청인 : 1. ○○○제○○구역주택재개발정비사업조합2. 서울특별시 ○○구청장

주 문 : 피신청인 1에게 ○○제○○구역주택재개발정비사업 구역 내 주택 소유자인 신청인에 대하여 주거이전비와 이주정착금을 지급할 것을, 피신청인 2에게 「도시 및 주거환경정비법」 제77조 제1항에 따라 피신청인 1이 신청인에게 주거이전비와 이주정착금을 지급하였는지 확인할 것을 의견표명한다.

신청취지 : 주문과 같다.

이 유 : 별지와 같다.

의 결 일 : 2017. 6. 26.

(별지)

이 유

1. 신청 원인

신청인(54세, 男)은 서울 ○○구 ○○동 ○○○-○○번지 일대 ○○제○○구역주택재개발정비사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다) 구역 내 서울 ○○구 ○○동 ○○○-○ 소재 대지 172㎡, 주택 48.93㎡(이하 '이 민원 주택'이라 한다)의 소유자이자 현금청산대상자이며, 이 민원 주택에서 거주하던 중 주택이 노후되어 붕괴 위험으로 대수선 공사를 하면서 일시적으로 거주지를 이전하였다가 공사가 완료된 후 다시 이 민원 주택으로 전입하여 거주하였는데, 피신청인 1이 이 민원 주택에서 전출하였다는 이유로 주거이전비 및 이주정착금(이하 '주거이전비 등'이라 한다) 지급을 거부한 것은 부당하니 신청인에게 주거이전비 등을 지급해 달라.

2. 피신청인 등의 주장

가. 피신청인 1 (○○제○○구역주택재개발정비사업조합)

소유자의 주거이전비 등은 당해 건축물에 구역지정공람공고일(2008. 4. 3.)부터 보상을 하는 때까지 계속하여 당해 건축물을 소유 및 실제 거주하는 자에게 지급하는 것인데, 신청인의 경우 2011. 11. 18. ~ 2013. 10. 13. 기간 이 민원 주택에 거주하지 아니하였으므로 주거이전비 등의 지급대상자에 해당하지 않는다.

나. 피신청인 2 (서울특별시 ○○구청장)

주거이전비 등의 지급은 사업시행자인 해당 조합에서 지급하는 것인바, 이 민원 사업은 피신청인 1이 시행하는 사업으로 주거이전비 지급 여부는 피신청인 1이 판단할 사항이며, 신청인의 문제해결을 위한 중재는 가능하나 피신청인 1에게 직접 주거이전비 등의 지급을 강제하기는 어렵다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 2008. 4. 3. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고를 거쳐 추진되고 있으며, 주요 현황은 다음과 같다.

위 치	서울 ○○구 ○○동 ○○○-○○번지 일대	부지면적	36,242.8㎡
사업시행자	○○제○○구역주택재개발정비사업조합	사업유형	주택재개발정비사업
세대수	9개동, 760세대(지하4층, 지상24층)		
추진경과	2008. 4. 3.	주민공람공고	
	2010. 3. 25.	정비구역 지정	
	2010. 6. 22.	조합설립 인가	
	2015. 4. 9.	사업시행 인가	
	2016. 2. 25.	관리처분계획 인가	

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인은 2006. 12. 4. 이 민원 주택을 취득(매매)하였고, 2016. 12. 30. 피신청인 1에게 소유권이전된 것으로 확인된다.

다. 신청인은 이 민원 주택의 소유 및 거주자로서 2016. 12. 1. 피신청인 1에게 이 민원 주택과 관련한 이주정착금, 주거이전비, 이사비 지급을 요청하였으나, 피신청인 1은 2016. 12. 16. 신청인에게 ‘신청인은 이사비의 지급대상이나, 타 지역으로의 전출기록이 확인되므로 주거이전비 등은 지급 대상이 아니다.’라고 통보하였다.

라. 주민등록표에 따르면, 신청인과 그 세대원은 2006. 12. 28. 이 민원 주택으로 전입한 후 2011. 11. 18. ~ 2013. 10. 13. 기간 동안 경기 ○○시 ○○동 ○○신도시 ○○마을○단지 ○○○○○ ○○○동 ○○○○호(이하 ‘이 민원 이주주택’이라 한다)로 전출하였다가 2013. 10. 14. 다시 이 민원 주택으로 전입하였으며, 그 전출입 내역은 다음과 같다

구 분	기 간	주 소	비 고
1	2006. 12. 28. ~ 2011. 11. 17.	이 민원 주택	주택 취득일 : 2006. 12. 4.
	(4년 11개월)		
2	2011. 11. 18. ~ 2013. 10. 13.	이 민원 이주주택	대수선 : 2013.8.16.
	(1년 11개월)		
3	2013. 10. 14. ~ 2016. 12. 19	이 민원 주택	
	(3년 2개월)		
4	2016. 12. 20. ~ 현재	서울 ○○구 ○○○로 ○○, ○○○○○ 308동 305호	

※ 신청인의 첫째 딸 김○○(96년생)은 2007. 2. 14. ~ 8. 30.(약 6개월) 기간 서울 ○○구 ○○동 96-6 ○○○○○ 502호로 주민등록 이전함

마. 한편, 서울 ○○구 ○○제○동장이 발행한 ‘주민등록 전출·입자 명부’에 따르면, 신청인이 이 민원 이주주택으로 전출한 기간 중 이 민원 주택에 전입한 세대는 없었던 것으로 확인된다.

바. 피신청인 2가 제출한 답변 자료에 따르면, 이 민원 주택의 대수선 과정은 다음과 같다.

일자	내 용	일자	내 용
2013. 3. 6.	대수선 신고에 따른 협의	2013. 8. 12.	사용승인 검토의견 제출 요청
	(건축과 → 주택과)		(주거재생과 → 피신청인 1)
2013. 3. 11.	위 협의 회신	2013. 8. 13.	사용승인 검토의견 회신
	(주택과 → 건축과)		(피신청인 1 → 주거재생과)
2013. 8. 8.	사용승인 신청에 따른 협의	2013. 8. 16.	대수선 사용승인 통보
	(건축과 → 주거재생과)		(건축과 → 각 부서)

사. 신청인에 따르면, 2006년경부터 이 민원 주택에 거주하였는데, 주택이 노후하여 2011. 10월말 경 이 민원 주택의 천정을 수리하는 과정에서 서까래와 대들보 등이 일부 부러져 지붕이 붕괴하고 있음을 인지하였으며, 이에 피신청인 1과 시공업체 관계자 공동으로 주택상태를 점검한 결과 거주가 불가능하다고 인식을 하게 되었으나, 피신청인 1이 이 민원 주택 대수선 등 안전대책을 제시하지 않는 상황에서 위험을 느껴 계속 거주할 수도 없었고 안전을 위하여 불가피하게 조속히 이주하여야만 했으며, 그후 지속적으로 피신청인 1, 2에게 대수선을 요구하여 2013. 3월 승인을 받았다고 진술하고 있으며, 신청인이 근거로 제출한 서류로 확인되는 내용은 다음과 같다.

1) 현장사진 6매 : 대들보를 포함한 보와 도리 등이 쪼개지거나 틀어져 있으며, 천정이 지붕 하중을 지탱하지 못해 처져 있는 것으로 나타난다.

지붕 외관	지붕 아래 내부 1	지붕 아래 내부 2
지붕 아래 내부 3	지붕 아래 내부 4	지붕 아래 내부 5

2) 주택 수선 승인 신청서 : 신청인이 2013. 2. 13. 피신청인 1에게 신청한 것으로서 위 현장사진과 신청인이 진술한 내용이 기재되어 있다.

3) 건축물대장 : 이 민원 주택은 시멘트블럭조 단층주택 48.93㎡로서 1967. 12. 31. 신축하였으며, 2013. 8. 21. 지붕 및 내력벽 2개 해체·신설, 지붕다락방을 설치하는 대수선을 한 사실이 확인된다.

4) 건축허가서 교부 통지 등 : 이 민원 주택에 대한 대수선 사실을 확인할 수 있는 문서로서 피신청인 2의 '건축(대수선) 허가서 교부 통지'(2013. 3. 12.), 피신청인 2와 피신청인 1 사이에 이루어진 피신청인 2의 '사용승인신청에 따른 검토의견 제출요청'(2013. 8. 12.) 및 피신청인 1의 '사용승인신청에 따른 검토의견'(2013. 8. 13.), 피신청인 2의 '대수선허가에 대한 사용승인 통보'(2013. 8. 16.) 이다.

5) 대수선 공사 계약서 : 2013. 4. 26. 신청인과 신청 외 박순복 사이에 이 민원 주택에 대한 대수선 공사계약(금액 4천만 원)이 이루어진 것으로 나타난다.

6) 전기요금·수도요금 수납내역 : 신청인 명의의 한국전력공사의 전기요금 수납내역 및 서울서부수도사업소의 수도요금 수납내역으로서 2006년 거주 이후 측정단위별(월 또는 2개월) 사용량은 유사하게 나타나고, 이 민원 주택에서 전출한 기간에는 사용량이 없거나 극히 미미한 것으로 나타난다. 한편 신청인의 배우자 박순호 명의의 서울도시가스(주)의 도시가스요금 납부내역은 업체에서 해당 전출기간의 자료를 보관하고 있지 않아 확인되지 아니한다.

7) 전세계약서 및 국민은행 여신거래내역 : 이 민원 이주주택에 관한 것으로서 전세금은 1억4천만 원이고, 2011. 11. 18. 금 8천만 원의 전세자금 대출을 받은 것으로 확인되며, 신청인은 이 민원 주택의 붕괴 위험 때문에 부득이하게 대출을 받아가며 이사할 수밖에 없었다고 밝히고 있다.

8) 졸업증명서 : 신청인의 첫째 딸인 김○○의 것으로서 2012. 3. 2. ~ 2015. 2. 5. 기간 서울 ○○○구 소재 ○○○고등학교에 재학한 것으로 나타난다.

이에 대해 신청인은 자녀가 다니는 고등학교가 이 민원 주택에서는 5km 거리(자동차거리 5.5km)이고 이 민원 이주주택으로 이사함으로써 30km 거리(자동차거리 28.4km)로 멀어졌는데도 큰 불편을 감수하며 통학하게 할 수밖에 없던 형편이었다고 밝히고 있다.

9) 신청 외 최○○ 주민등록초본 등 : 신청인의 첫째 딸인 김○○이 주민등록 이전한 서울 ○○○구 ○○○동 96-6 ○○○○○ 502호(면적 49.97㎡)에 관한 것으로서, 해당 주택은 신청 외 최○○(신청인의 동서, 처제 박○○의 남편)가 2002. 8. 20. 취득하여 그 가족이 현재까지 계속 거주하는 있는 것으로 나타난다. 딸 김○○의 주민등록 이전 사유에 대하여, 신청인은 전학 대상 초등학교인 ○○○초등학교의 확장공사로 등하교의 어려움이 예상되어 차순위 학교인 ○○○초등학교로의 전학을 위해 처제 박○○의 주소지로 일시 주민등록을 이전하였다고 밝히고 있다.

아. 우리 위원회가 2017. 4. 17. 피신청인 1의 사무실을 실지방문 조사한 바, 피신청인 1의 현 집행부는 2012. 11. 30. 출범한 제2기 임원진으로 집행부 변경 후 이 민원 주택 현장을 방문한 사실이

있으나, 이 민원 사항에 관한 사항은 아니며 피신청인 1의 제1기 집행부와 신청인 사이에 이 민원 주택과 관련한 어떠한 협의가 이루어졌는지 해당 자료가 없어 확인할 수 없다고 진술하고 있으며, 신청인과 관련된 보관자료의 제출 요청에 대하여는 피신청인 1은 신청인이 위원회에 제출한 위 사실관계 사.2)의 ‘주택 수선 승인 신청서’와 피신청인 2에게 제출한 위 사실관계 사.4) 내용의 ‘사용 승인신청에 따른 검토의견’을 제시하였다.

자. 우리 위원회가 2017. 4. 28. 13:50경 피신청인 1의 제1기 임원인 신청 외 총무이사 이○○에게 유선(010-**-76-3**)으로 확인한 바, 2011년 경 이 민원 주택을 1회 방문한 사실이 있는데 목조건물이고 매우 낡아 무너질 수도 있는 상황이며 거주하기에는 사실상 어려울 것으로 보였고, 신청인에게 주택수리는 본인의 책임 하에 하는 것이므로 조합에서 지원해주는 것은 없다고 설명한 기억이 있으며, 집행부에서 이 민원 주택에 대하여 공식적으로 논의한 사실은 없다고 진술하였다.

차. 또한, 우리 위원회가 2017. 5. 11. 피신청인 1의 제1기 임원인 신청 외 업무이사 김○○(010-**-01-5**)을 면담한 내용은 다음과 같다.

1) 2011. 10월을 전후하여 당시 시공사로 선정된 동부건설 직원과 함께 현황조사를 위해 이 민원 주택을 2~3차례 방문한 사실이 있고, 주택 내부 사진을 촬영하여 조합 사무실에 보관하였다.

2) 주택 붕괴의 위험성이 있어 거주하기 어려울 것으로 보였으며, 주택 수선과 이사의 필요성에 대해 구두로 동의한 사실이 있다.

3) 신청인이 조합과 시공사인 동부건설에게 저리(低利)의 이주비 대출을 요구하였으나 조합의 입장에서는 곤란하다며 이를 거부한 사실이 있다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

1) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 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, 같은 법 시행령 제44조의2 제1항은 “공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제3항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다. 다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 공무, 취학 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 거주하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정하고 있다.

2) 「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, 같은 법 시행령 제41조는 “사업시행자는 법 제78조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다.”라고, 같은 법 시행규칙 제54조 제1항은 “공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. (단서 생략)”라고 규정하고 있다.

3) 법원은 “주택재개발사업에 관한 정비계획 공람일로부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 토지보상법 시행령 제40조제3항제2호 본문에 따라 이주대책대상자에서 제외되어 이주정착금을 지급받지 못하는 것이 원칙이지만, 질병으로 인한 요양 등에 준하는 부득이한 사유로 거주하지 아니한 경우에는 같은 호 단서에 따라 이주정착금을 지급받을 수 있다고 할 것이다.”라고 판시하였다.(서울고등법원 2016. 8. 18. 선고 2015누72759)

나. 판단 내용

이 민원 사업 구역 안에서 주택붕괴 위험의 부득이한 사유로 일시 거주하지 못하였으므로 주거이전비 등을 지급해 달라는 신청인의 주장에 대해 살펴보면, ① 토지보상법에 따른 이주대책 제도 및 주거이전비 보상제도는 공익사업의 시행으로 생활근거를 상실하게 되는 이를 위하여 종전의 생활상태를 원상으로 회복시키면서 동시에 인간다운 생활을 보장하여 주기 위한 이른바 생활보상의 일환으로 국가의 적극적이고 정책적인 배려에 의하여 마련된 제도로서 건물 및 그 부속물에 대한 손실보상 외에는 별도의 보상이 이루어지지 아니하는 주거용 건축물의 철거에 따른 생활보상적 측면이 있고, 토지보상법 제78조 관련 규정은 사업시행자의 주거이전비 등 지급의무를 정하고 있는 강행규정인 점, ② 이 민원 주택은 대들보 등이 파손되어 붕괴 위험이 있었던 것으로 현장사진으로 충분히 인정되고, 안전을 위하여 이주 및 대수선이 필요한 상황이었던 것으로 보이는 점, ③ 신청인은 2011년 이 민원 주택에서 이 민원 이주주택으로 전출하기 전에 대수선의 필요성을 피신청인 1과 상호 협의한 사실이 있고 피신청인 1이 이러한 사실을 인정하고 있는 점, ④ 피신청인 2는 2013년 이 민원 주택의 대수선을 허가하였으며 피신청인 1 또한 사용승인에 동의한 사실, ⑤ 이 민원 사업 공람공고일 이후 이 민원 주택에는 신청인 이외에 거주한 자가 없고, 이 민원 이주주택으로 전출한 기간에도 달리 이 민원 주택에 거주한 자가 없는 것으로 확인되어 이 민원 주택의 붕괴 위험이 없었다면 신청인이 굳이 전세자금 대출을 받거나 자식의 원거리 통학 불편을 감수하면서까지 이 민원 이주주택으로 이사할 합리적인 이유가 없는 점, ⑥ 신청인은 이 민원 주택에 대한 대수선 공사를 완

료하고 다시 전입하여 수용재결한 2016년까지 거주한 사실 등을 종합적으로 고려할 때, 신청인은 도시정비법 시행령 제44조의2 제1항 단서 규정의 부득이한 사유에 해당한다고 보이므로 피신청인 1 이 신청인에게 신청인 대한 주거이전비 등을 지급하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로, 주거이전비 등을 지급해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인 1, 2에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

6. 제도개선여부

제도개선필요 의견없음

7. 감사의뢰 여부

감사의뢰 필요 의견없음

8. 전원위 상정대상 해당여부

해당 의견없음 소위원회 판단 필요