

국 민 권 의 위 원 회

제 2 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2022-2소위30-산06호

민원표시 2AA-2203-0751203 이주대책대상자 선정 및 이주대책수립·실시

신 청 인 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

피신청인 1. 경상남도 ☆☆시장

2. 주식회사 □□공원개발사업단

의 결 일 2022. 8. 22.

주 문

1. 피신청인1과 2에게, ☆☆국가산업단지 개발사업(☆☆ □□공원 민간공원조성 특례사업)에 주거용 건축물이 편입되어 생활의 근거를 상실하게 된 신청인1(A)과 신청인2(B) 및 신청인3(C)을 이주대책대상자로 선정할 것을 의견표명한다. 다만, 신청인1(A)에게는 신청인 7(G) 등의 수사 결과에 따라 이주정착금을 지급한다.

2. 이주대책대상자로 선정해 달라는 신청인7(G)의 신청을 기각한다. 그리고 공동주택을 특별공급하는 이주대책을 수립·실시해 달라는 신청인1, 2, 3, 4, 5, 6, 7의 신청을 기각한다.

1. 신청취지

신청인들은 피신청인1과 2가 시행하는 ☆☆국가산업단지 개발사업(☆☆ □□공원 민간공원조성 특례사업, 이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한다)에 편입된 (주소1 생략) 토지(이하 ‘이 민원 토지1’이라 한다)와 (주소2 생략) 토지(이하 ‘이 민원 토지2’라 한다) 및 (주소3 생략)토지 (이하 ‘이 민원 토지3’이라 한다) 소재 주택(이하 ‘이 민원 주택들’ 이라 한다)의 소유자들로, 이 민원 주택들은 1989. 1. 24. 이전에 건축된 것이어서 적법한 건축물에 해당하며, 신청인들은 이 민원 사업 인정 고시일인 2020. 6. 18. 이전부터 이 민원 사업의 수용재결일인 2021. 8. 5.까지 이 민원 주택들에서 거주하였으므로 신청인들을 모두 이주대책대상자로 선정하여 주고, 신청인들에게 공동주택을 특별공급하는 이주대책을 수립·실시해 달라.

2. 피신청인들 주장

확인결과, 신청인4(D)과 신청인5(E)및 신청인6(F)은 이주대책대상자이나, **신청인1(A)**은 이 민원 토지1 상의 주택에 거주 사실을 확인할 수 없었고, 세입자는 신청인1(A)이 거주하고 있지 않았다고 증언하고 있으며, 신청인1(A) 또한 모친인 신청인7(G)의 거동이 불편하여 대부분 신청인7(G)과 생활하고 있다고 하고 있고, 거주 사실에 대한 추가 보완 자료를 제출하지 못하고 있는 점, **신청인2(B)**는 2016. 2.~12. 11개월간, 2017. 6.~10. 5개월간, 2018. 5.~11. 7개월간, 2019. 5.~11. 7개월간, 2020. 5.~10. 6개월간 반복하여 전기를 끊었다가 다시 사용하였고, 부산에 거주하는 부인 명의 부동산에서 등기우편물을 수령한 사실이 있어 부산에서 거주한 것으로 보이고, 거주 사실에 대한 추가 입증 자료를 제출하지 않은 점, **신청인3(C)**은 이 민원 토지2 상의 주택의 소유자인지 여부를 확인할 수 없고, 이 민원 토지2상의 주택들은 모두 연결되어 있어 신청인3(C)이 독립된 공간에서 생활하였다기보다는 형인 신청인4(D)의 부부와 함께 거주한 것으로 보이며, 신청인3(C)의 주택은 성인남자 3명이 거주하기에는 면적

이 7.28㎡로 3평이 채 되지 않고, 거주 사실에 대한 추가 입증 자료를 제출하지 못한 점, 신청인7(G)은 이 민원 토지1 소재 주택의 소유권과 관련하여 원 소유자로부터 사문서위조 등의 혐의로 고소를 당하였고, 피신청인1 또한 신청인7(G)을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다)」제93조의2 위반죄 등의 혐의로 ☆☆중부경찰서에 고발한 점을 고려할 때, 신청인1, 2, 3, 7은 거주요건과또는 주택 소유요건을 갖추지 못하였으므로 이주대책대상자에 해당하지 않는다.

또한, 이주대책에는 크게 ①이주정착지의 조성 공급, ②「택지개발촉진법」과 「주택법」등 관계법령 등에 의한 택지 또는 주택의 공급, ③이주정착금을 지급하는 방법이 있고, 피신청인1과 2는 재량으로 이중 어느 하나를 선택하여 시행할 수 있으며, 이주대책기준을 정하여 이주대책대상자 중에서 이주대책을 수립·실시하여야 할 자를 선정하여 그들에게 공급할 택지 또는 주택의 내용이나 수량을 정할 수 있고, 이를 정하는데 있어 재량을 가지므로 이를 위해 피신청인1과 2가 설정한 이주대책의 기준은 그것이 객관적으로 합리적이 아니하거나 타당하지 않다고 볼 만한 다른 특별한 사정이 없는 한 존중되어야 할 것인바, 신청인들 중 피신청인1과 2가 마련한 기준(주택공급에 관한 규칙 제36조에 있는 요건인 주택과 토지의 소유자가 같아야 한다)에 맞는 사람이 없으므로 신청인들에게 공공주택을 특별공급하는 것은 불가하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 2020. 6. 18. ☆☆시 고시 제2020-168호로 사업시행자 지정(피신청인2를 사업시행자로 지정)과 실시계획 승인 및 지형도면 고시되었고, 사업 시행 기간은 산업단지 실시계획승인 고시일 ~ 2023. 12. 31.이다.

나. 피신청인1은 2020. 6. 18. □□공원 내 토지소유자와 관계인에게 □□공원 민간공원조성 특례사업 실시계획승인 고시를 안내하면서 같은 해 11월경부터 토지소유

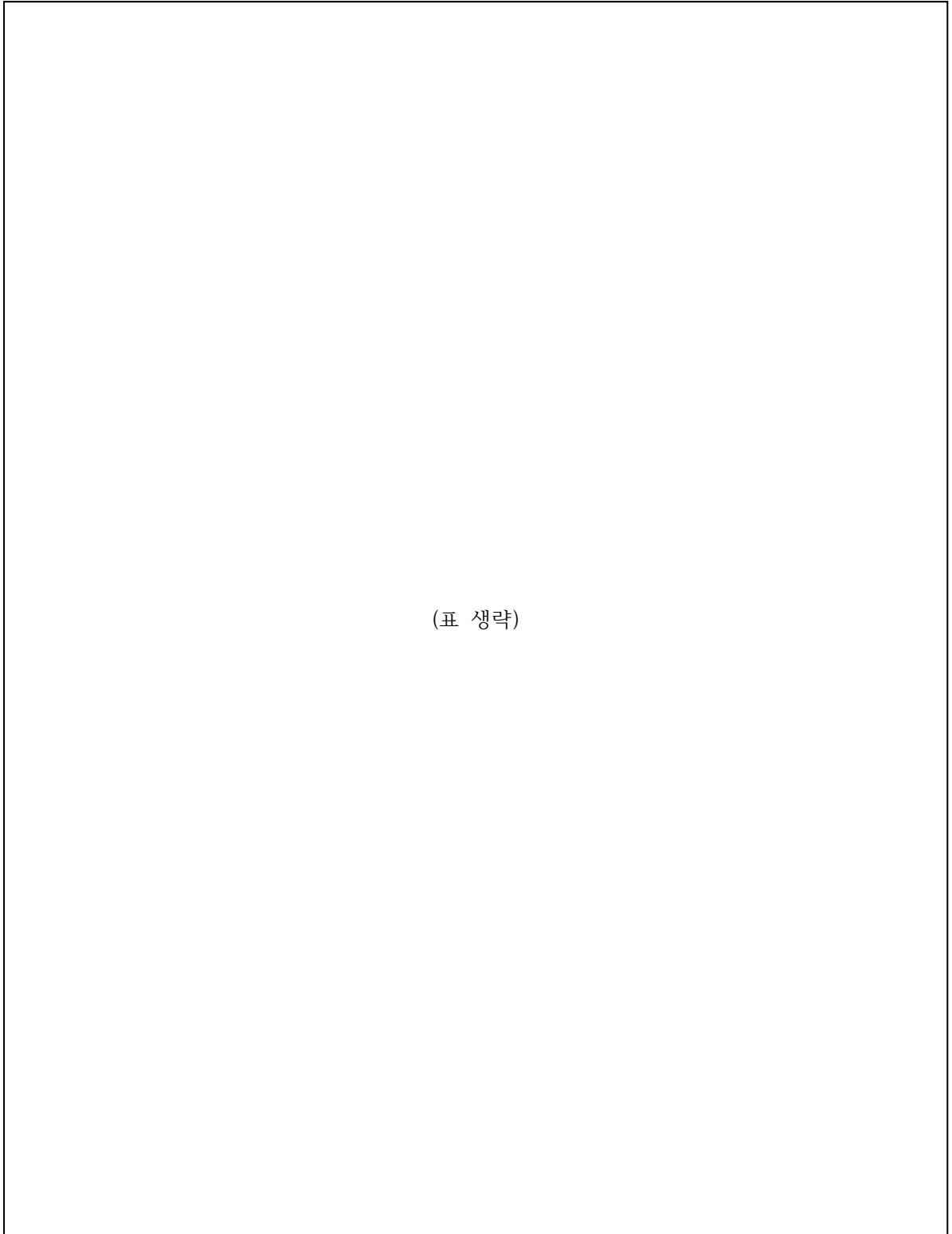
자분들과 보상 협의를 진행할 계획임을 안내하였고, 같은 해 7. 8. □□공원 관련 주민 간담회를 개최하였으며, 주민 간담회에서 ☆☆ □□공원 대책위원회 등 지역 주민들(22명)은 피신청인1에게 무허가 건축물에 거주하는 주민에게 이주대책(이주 택지, 분양권, 임대주거지)을 마련해 줄 것을 요구하였고, 이에 피신청인1은 현장 조사 및 물건조사 후 관련 법에 따라 이주대책 수립 기준 및 자격 요건 등을 검토하여 이주대책 수립 여부를 결정할 예정이라고 하였다.

다. ☆☆ □□공원 대책위원회는 2020. 8. 5. 피신청인1에게 ‘주민이 이주대책에 대한 구체적인 방안을 제시받지 못해 계속 물건조사를 거부하고 있으니 빠른 시일내에 이주대책 및 생활대책과 관련해서 이주택지 공급대상, 공급기준, 공급규모, 공급가격 등 구체적인 방안을 수립해 제시해 줄 것을 요구하였고, 피신청인1은 같은 달 7일 현장조사 및 물건조사 후 관련법에 따라 이주대책 수립 기준 및 자격 요건 등을 검토하여 이주대책 수립여부를 결정할 예정이라고 회신하였다.

라. 피신청인1은 2020. 8. 18. ☆☆시 푸른도시사업소 공고 제2020-6호로 ☆☆ □□공원 민간공원조성 특례사업 보상계획 열람공고를 하면서 이주대책에 대하여는 공고하지 아니하였고, 이에 ☆☆시 □□공원 이주대책위원회와 □□공원 인근 주민들 및 □□공원 보상 대책위원회는 같은 해 10. 5.과 9일 이주대책을 마련해 줄 것을 피신청인1에게 요구하였고, 피신청인1은 같은 달 14일 관련 법령에 따라 전용면적 85㎡ 이하의 민영주택 건설량의 10% 이내에서 특별공급대상으로 유상 공급 가능함과 현장조사 및 물건조사 후 관련 법에 따라 이주대책 수립 여부를 결정할 예정이라고 회신하였다.

마. 또한, 피신청인1은 보상협의회(1회)와 민관협의회(3회)를 개최하여 이주대책에 대해 □□공원 보상대책 위원회 등과 협의하였고, 2021. 5. 28. 이주대책을 수립하여 이주대책대상자들에게 이주대책대상자로 결정된 것과 이주대책 시행 안내문을 발

송하였으며, 이주대책 시행 안내문에 따른 이주대책의 공급방법 및 조건은 아래와 같다.



바. 이후 피신청인1은 이주주택지 공급기준과 주택특별공급 기준을 아래와 같이 결정

한 후 신청인1, 2, 3은 이주대책대상자로 선정하지 아니하였고, 신청인4, 5, 6은 이주대책대상자로 선정하였으나, 아래에 기준에 맞지 않는다는 이유로 이주정착금을 지급하기로 결정하였으며, 신청인4(D)의 이주정착금 12,000,000원을 ☆☆지방법원에 공탁하였다. 한편, 피신청인1은 이 민원 사업 관련 이주대책대상자 11가구를 선정하였고, 아래 기준에 따라 2가구에게는 이주택지를, 2가구에는 공동주택 특별분양을, 나머지 7가구에는 이주정착금을 지급하기로 결정하였다.

■ ☆☆시 이주주택지 공급기준

토지보상법 제78조와 ☆☆시 이주민 지원 규정(유보훈령) 제2조 내지 제3조¹⁾ 및 ☆☆시 이주민대책 세부지침²⁾에 따른 요건(이주대책 대상자 중 1989. 1. 24. 이전 ☆☆시 전입자)을 갖춘 자

■ ☆☆시 주택특별공급 기준

토지보상법 시행령 제40조 제2항 및 「주택공급에 관한 규칙」 제36조 제1호³⁾의 요건(이주대책 대상자 중 대지와 건물의 소유자가 같은 경우)을 갖춘 자

1) ☆☆시 이주민 지원 규정

제2조 (대상시점) ☆☆시의 이주주택지 지급대상과 시점은 다음과 같이 한다.

1. '74. 4. 1. 산업기지개발구역고시일 이전 건물로서 당해 지구 사업실시계획승인일 이전 거주자
2. '89. 1. 24. 이전 건물로서 당해 지구 사업실시계획승인일 이전 거주자

제3조(이주주택지분양) ①제2조 제1호 해당자의 이주주택지 분양은 75평 기준 1세대 1필 소지가로 분양한다.

② 제2조 제1호에 해당자는 1세대당 상업용지 3평기준 일반분양가로 또는 사업시행자의 세부 분양계획에 의하여 분양한다.

③ 제2조 제2호 해당자는 1세대 1필지 이주주택지를 일반분양가로 우선 분양할 수 있다.

제4조(우선일반분양) ①조성택지를 일반분양시는 89. 1. 24. 이전 거주이주민에게는 우선 분양할 수 있다.

②이 조에 의한 우선 분양에 관한 사항은 별도 세부기준을 정할 수 있다.

2) 이주주택지 분양 세부지침

1.이주주택지 분양 대상 건물

가. '74. 4. 1. 이전 주택은 이주주택지 분양 대상 건물로 확정함

나. '47. 4. 1.부터 '89. 1. 24. 사이에 건축된 주택은 일반분양우선대상건물로 결정함

2. 이주주택지 분양대상자

가. 건물을 소유하고 당해지구 사업실시계획승인일 이전에 주민등록이 되어 있고 실제 거주하고 있는 자

라. '74. 4. 1.부터 '89. 1. 24. 이전에 건축된 주택은 '89. 1. 24. 이전부터 주민등록이 되어 있고, 실제 거주를 이주시까지 계속하고 있는 본인 소유 주택에 한하여 일반분양 우선대상자로 한다.

3) 「주택공급에 관한 규칙」제36조(85제곱미터 이하 민영주택의 특별공급) 사업주체는 제4조제1항·제5항 및 제25조제3항에도 불구하고 건설하여 공급하는 85제곱미터 이하의 민영주택을 그 건설량의 10퍼센트의 범위에서 입주자모집 공고일 현재 제4조제3항에 따른 공급대상인 무주택세대구성원(제8호의2에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 관계기관의 장이 정하는 우선순위기준에 따라 한 차례(제1호 및 제8호의2에 해당하는 경우는 제외한다)에 한정하여 1세대 1주택의 기준으로 특별공급할 수 있다. 다만, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 수도권에서는 15퍼센트, 그 외의 지역에서는 20퍼센트의 범위에서 특별공급할 수 있다. <개정 2016. 5. 19., 2018. 5. 4., 2018. 12. 11.>

1. 해당 주택을 건설하는 지역에서 철거되는 주택을 관계법령에 따라 해당 사업시행을 위한 고시 등이 있는 날 이전부터 소유

사. 피신청인1의 푸른도시사업소장은 2021. 4. 15. 피신청인1의 도시개발사업소장에게 이 민원 사업의 이주대책대상자에게 도시개발사업소장이 관리하는 ★★동 일원의 토지에 대하여 이주택지 공급이 가능한지 문의하였고, 같은 달 19일 도시개발사업소장은 ☆☆시 이주민 지원 규정에 부합할 경우 공급이 가능하며 이주대책 계획 수립 시 협의하여 달라고 회신하였다.

아. 피신청인1은 2021. 4. 15. 피신청인2에게 이 민원 사업의 이주대책대상자에 대하여 「주택공급에 관한 규칙」 제35조 및 제36조 규정에 따른 85㎡이하 민영주택* 특별공급 가능 여부를 문의하였고, 피신청인2는 「주택공급에 관한 규칙」 제4조 3항, 제35조 및 같은 법 제36조, 기타 관련 법 등의 규정에 접합한 대상자일 경우 특별공급이 가능하다고 회신하였다.

* 민영주택: 시공사는 K주식회사이고, 위치는 경남 ☆☆시 (이하 생략) 일원이며, 면적은 115,635㎡이고, 세대수는 1,779가구(84㎡ 795가구, 106㎡ 328가구, 123㎡ 412가구, 137㎡ 244가구)이다.

자. 피신청인1은 신청인2(B), 4(D), 5(E), 6(F)에게 이주대책과 관계없이 한국토지주택공사에서 분양하는 10년 공공임대아파트의 분양 및 입주를 제안하였으나, 신청인 4(D), 5(E), 6(F)은 이를 거절하였고, 신청인2(B)는 분양 신청하였다가 계약을 하지 않았다고 하고 있다.

차. 신청인1, 2, 3, 7의 주택 소유 여부와 거주 여부에 대한 사실관계는 다음과 같다.

1) 신청인1(A)과 신청인7(G)

및 거주한 자(대지와 건물의 소유자가 같은 경우에 한하며, 1세대 1주택에 한한다)

가) 주민등록표(초본)에 따르면, 신청인1(A)은 2007. 5. 21., 신청인7(G)은 1987. 7. 30. 각각 이 민원 토지1로 전입하였고, 중앙토지수용위원회는 2021. 8. 5. 이 민원 토지1 상에 있는 주택(블럭조 쓰레트지붕, 면적 : 36.72㎡, 이하 '이 민원 주택1'이라 한다)과 차양(7.2㎡), 가추(1.79㎡), 화장실(2.16㎡)에 대해 신청인1(A)을 소유자로 인정하여 지장물 보상비 17,925,450원을 지급할 것을 수용재결하였다.

나) 피신청인1이 작성한 신청인1(A)의 이주 및 생활대책 수립대상자 기초조사표에 따르면, 이 민원 주택1에는 신청인1(A)과 신청 외 세입자 전영자가 거주하고 있으며, 이 민원 주택1은 방과 거실 및 화장실, 냉장고 및 전기검침, 수도시설은 양호하나, 취사여부와 보일러는 불량한 것으로 되어 있다.

다) 신청인1(A)과 신청인7(G)은 모자관계로 신청인5(E)와 이 민원 토지1 상에 있는 각각의 주택을 소유하고 거주하였다고 주장하나, 현재 신청인7(G)은 위 주택에 대한 부동산매매계약서 등 사문서위조 혐의와 토지보상법 위반 등의 혐의로 ☆☆중부경찰서에 고발되어 수사를 받고 있고, 피신청인1과 2는 신청인1(A)의 부동산매매계약서 또한 매매 당시의 양식과 달라 위조의 가능성이 있다고 하고 있다. 한편, 이 민원 주택1과 신청인7(G) 거주 주택 현황도는 아래와 같다.

2) 신청인2(B)

가) 주민등록표(초본)에 따르면, 신청인2(B)는 2009. 9. 14. 재등록한 후 현재까지 계속하여 이 민원 토지3 상에 있는 주택(이하 '이 민원 주택3'이라 한다)에서 거주하고 있다. 한편, 중앙토지수용위원회는 2021. 8. 5. 이 민원 주택3에 대하여 31,500,000원을 신청인2(B)에게 보상할 것을 수용재결하였다.

나) 한국전력공사에서 발급한 신청인2(B)의 전기요금 납부 실적 증명서와 고객종합정보 내역은 아래와 같고, 한국전력공사는 2018. 5. ~ 11., 2019. 6. ~ 10., 2020. 5. ~ 9. 전기요금이 부과되지 않은 이유는 복지할인을 받아 전기요금이 감면되었기 때문이라고 하고 있다.

<전기요금 납부 실적 증명서>

년월분	금액	수납일	년월분	금액	수납일
2020-04	10,600	20.04.27.	2019-05	980	19.07.22.
2020-03	16,130	20.03.31.	2019-04	19,790	19.04.24
2020-02	21,720	20.02.28.	2019-03	16,290	19.03.26.
2020-01	20,010	20.02.28.	2019-02	10,600	19.02.26.
2019-12	17,450	20.02.28.	2019-01	13,800	19.02.26.
2019-11	9,740	19.12.04.	2018-12	25,130	19.01.07
2019-10	860	19.12.04.	2018-10	340	18.11.27.

<고객종합정보 내역>

년월분	사용량	청구금액	년월분	사용량	청구금액
2016-01	68	7,770	2018-08	128	0
2016-02	0	1,250	2018-09	149	0
2016-03	0	1,190	2018-10	165	340
2016-04	0	1,210	2018-11	155	0
2016-05	0	1,130	2018-12	295	25,130
2016-06	0	1,140	2019-01	242	13,800
2016-07	0	1,160	2019-02	227	10,600
2016-08	0	1,130	2019-03	256	16,290
2016-09	0	1,130	2019-04	270	19,790
2016-10	0	1,160	2019-05	171	980
2016-11	0	1,170	2019-06	32	0
2016-12	0	1,160	2019-07	178	0
2017-01	154	15,340	2019-08	153	0
2017-02	243	34,860	2019-09	181	0
2017-03	209	27,670	2019-10	170	860
2017-04	219	29,990	2019-11	223	9,740
2017-05	169	14,400	2019-12	259	17,450
2017-06	133	0	2020-01	271	20,010
2017-07	105	0	2020-02	278	21,720
2017-08	0	0	2020-03	251	16,130
2017-09	0	1,130	2020-04	227	10,600
2017-10	18	1,020	2020-05	159	0
2017-11	214	31,780	2020-06	150	0
2017-12	282	33,900	2020-07	146	0
2018-01	304	27,060	2020-08	194	0
2018-02	262	18,080	2020-09	215	0
2018-03	245	14,450	2020-10	208	6,540
2018-04	199	4,100	2020-11	229	11,030
2018-05	133	0	2020-12	234	12,100
2018-06	113	0	2021-01	289	22,910
2018-07	116	0	2021-02	299	25,060

다) 피신청인1이 작성한 이주 및 생활대책 수립대상자 기초조사표에 따르면, 이 민원 주택3에는 신청인2(B)와 신청 외 세입자 L이 거주하고 있으며, 위 주택의 방, 거실 및 화장실, 냉장고 및 전기검침, 취사여부, 보일러, 상수도시설은 모두 양호한 것으로 조사되었다. 한편, 이 민원 주택3의 현황도는 아래와 같다.

(그림 생략)

라) 신청인2(B)는 아내와 20년 넘게 별거 중인 사실상 이혼 상태이고, 이 민원 사업 관련 보상 서류 등이 신청인2(B)에게 송달되지 않자 피신청인1이 아내 주소로 위 서류를 발송하였으며, 신청인2(B)의 아내가 신청인2(B)에게 위 우편물의 도달 사실을 알려 신청인2(B)가 아내에게 수령해 달라고 부탁하여 단 한차례 우편물을 수령한 사실이 있으나, 이후 아내는 자신의 집으로 신청인2(B)의 우편이 오는 일이 없도록 해 달라고 부탁하였다고 하고 있다.

3) 신청인3(C)

가) 주민등록표(초본)에 따르면, 신청인3(C)은 1988. 1. 14. 처음으로 이 민원 토지 2로 전입하였고, 이후 (주소4 생략) 토지 등으로 5차례 이사하였다가 다시 2007. 8. 16. 이 민원 토지2로 전입하여 현재까지 계속 거주하고 있다.

나) 중앙토지수용위원회는 2021. 8. 5. 이 민원 토지2 상에 있는 황토방시설 및 창고 18㎡와 블록조 판넬지붕 주택 16.26㎡(이하 ‘이하 이 민원 주택2’라 한다), 스투트 지붕 1㎡가 신청인3(C)에 대하여 신청인3(C)에게 보상금 15,859,600원을 지급하도록 수용재결하였다. 또한 피신청인1이 작성한 이주 및 생활대책 수립대상자 기초조사표에 따르면, 이 민원 주택2의 방, 거실 및 화장실, 냉장고 및 전기검침, 취사여부, 보일러, 상수도시설이 모두 양호한 것으로 조사되었다. 한편, 이 민원 주택2의 현황도는 아래와 같다.

(그림 생략)

다) 신청인3(C)은 신청인4(D)과 통합해서 전기요금이 부과되어 별도의 납부내역이 없다. 그러나 전기요금 청구서의 고객사항을 보면 가구수가 2세대로 되어 있다.

카. 피신청인1과 2는 이 민원 사업으로 경남 ☆☆☆시 (이하 생략) 일원에 건설되는 아파트(1,779세대)는 2022. 5. 분양이 모두 완료되어 신청인들에게 공급할 공공주택 특별분양 물량은 없다고 하고 있다. 한편, 이 민원 토지1은 M의 소유이고, 이 민원토지2와 3은 신청 외 주식회사 경남은행의 소유이다.

4. 판단

가. 관계법령

<별지>와 같다.

나. 판단내용

1) 신청인1(A)과 신청인2(B) 및 신청인3(C)이 이주대책대상자인지 살펴보면 다음과 같다.

가) **신청인1(A)**은 2007. 5. 21. 이 민원 토지1로 전입하여 현재까지 계속 거주하고 있는 점, 피신청인1이 작성한 신청인1(A)의 이주 및 생활대책 수립대상자 기초조사표에 따르면, 이 민원 주택1의 취사여부와 보일러는 불량하나 방과 거실 및 화장실, 냉장고 및 전기검침, 수도시설은 양호하다고 하고 있는 점, 피신청인1과 2의 주장처럼 신청인1(A)이 모친인 신청인7(G)의 거주지에서 주로 생활하였다 할지라도 신청인7(G)의 거주지는 이 민원 주택1과 연결해 있고, 또한 이 민원 사업에 편입되었으므로 토지보상법 시행령 제40조 제5항 제3호의 단서 조항에 따라 이주대책대상자 제외 대상에서 제외된다 할 것인 점, 이 민원 주택1은 신청인7(G) 거주지 주택과 분리되어 있는 별도의 화장실과 주방, 거실 등이 있어 독립된 공간이라 할 것인 점, 피신청인1과 2는 이 민원 주택1의 세입자가 신청인1(A)이 이 민원 주택1에서 거주하지 않았다고 증언하였다고 하나 신청인1(A)은 세입자가 위와 같이 증언한 사실이 없다고 하고 있으므로 세입자의 증언을 전적으로 신뢰하여 이주대책대상자 여부를 판단하는 것은 불합리하다 할 것인 점 등을 고려할 때, 신청인1(A)은 이 민원 사업으로 생활의 근거를 상실한 이주대책대상자로 판단된다. 다만, 신청인1(A)의 모친 신청인7(G)이 부동산매매계약서 위조 등 혐의로 경찰의 수사를 받고 있고, 이 민원 주택1의 부동산매매계약서 또한 신청인7(G)과 비슷한 시기에 작성되었는바, 위 수사결과에 따라 신청인1(A)을 이주대책대상자로 확정할지 여부를 결정하는 것이 타당할 것으로 판단된다.

나) **신청인2(B)**는 주민등록표(초본)에 따르면, 2009. 9. 14.에 이 민원 토지3으로 전입한 후 다른 곳으로 전입한 사실이 없으므로 적어도 2009. 9. 14.부터 현재까지 계속하여 이 민원 토지3 상에 있는 이 민원 주택3에서 거주한 것으로 보이는 점, 피신청인1과 2는 신청인2(B)가 2016. 2.~12. 11개월간, 2017. 6.~10. 5개월간, 2018. 5.~11. 7개월간, 2019. 5.~11. 7개월간, 2020. 5.~10. 6개월간 반복하여 전기를 끊었다가 다시 사용하였으므로 이 민원 주택3에서 계속 거주하였다고 보기 곤란하고 부산에 부인 명의 부동산이 있으므로 이 민원 사업으로 인해 생활의

근거가 상실되었다고 보기 곤란하다고 주장하나, 한국전력공사의 고객종합정보 내역에 따르면, 이 민원 주택3의 2018. 5.~11., 2019. 5.~11., 2020. 5.~10. 동안 전기사용량이 적게는 32kw에서 많게는 215kw에 달하므로 전기를 끊었다는 것은 사실이 아니며, 평소와 같이 전기가 사용되고 있었으므로 신청인은 이 민원 주택3에서 계속 거주하고 있었던 것으로 보이고, 청구금액이 0인 이유는 복지할인을 받았기 때문이며, 신청인2(B)는 아내와 20년 넘게 별거 중인 사실상 이혼 상태이고, 피신청인1이 아내 주소로 보상서류를 발송하여, 신청인2(B)의 아내가 단 한차례 우편물을 수령하였을 뿐이며, 이후 아내는 자신의 집으로 신청인2(B)의 우편이 오는 일이 없도록 해 달라고 신청인2(B)에게 부탁하였다고 주장하고 있고, 주민등록표(초본)에 따르면, 신청인2(B)는 2000년과 2004년 P시에 전입할 때 P시에 아내 명의의 주택이 있었음에도 불구하고 각각 별도의 주소로 전입하였는바, 이는 20년 넘게 아내와 별거 중이라는 신청인의 위 주장은 사실일 가능성이 높고, 신청인의 주장이 사실이라면 아내의 주택이 신청인2(B)의 생활의 근거가 아니라 이 민원 주택3이 신청인2(B)의 생활의 근거라 할 것인 점, 토지보상법에 따르면, 이주대책대상자는 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있는 건축물의 소유자이므로, 이 민원 사업 인정고시일인 2020. 6. 18. 이전부터 수용재결일인 2021. 8. 5.까지 이 민원 주택3에서 계속 거주하고 있는 신청인2(B)는 이 민원 사업으로 인해 생활의 근거를 상실한 이주대책대상자라 할 것인바, 피신청인1과 2는 신청인2(B)를 이주대책대상자로 선정하는 것이 타당하다고 판단된다.

다) **신청인3(C)**은 주민등록표(초본)에 따르면, 2007. 8. 16.에 이 민원 토지2로 전입한 후 다른 곳으로 전입한 사실이 없고, 고시일인 2020. 6. 18. 이전부터 수용재결일인 2021. 8. 5.까지 이 민원 주택2에서 계속 거주하고 있는 점, 피신청인1은 이주 및 생활대책 수립대상자 기초조사표 작성시 이 민원 주택2의 방, 거실 및 화장실, 냉장고 및 전기검침, 취사여부, 보일러, 상수도시설이 모두 양호하다고

한 점, 피신청인1과 2는 이 민원 주택2가 신청인3(C)의 형인 신청인4(D) 소유의 주택과 연결되어 있어 독립된 주택으로 보기 곤란하다고 주장하나, 이 민원 주택2의 현황도에서 보는 바와 같이 이 민원 주택2와 신청인4(D) 소유의 주택은 연결되어 있기는 하나 별도의 독립된 공간으로 사용 가능하고 실제로도 독립된 공간으로 사용하고 있으며, 신청인3(C)과 신청인4(D)는 별도의 세대를 구성하여 각각의 독립된 생활을 하고 있는 점, 이 민원 주택2와 신청인4(D) 소유의 주택은 통합해서 전기요금이 부과되거나 전기요금 청구서의 고객사항을 보면 가구수가 2세대로 되어 있는 점 등을 고려할 때, 신청인3(C)은 이 민원 사업으로 생활의 근거를 상실한 이주대책대상자로 판단된다.

라) 신청인7(G)은 현재 부동산매매계약서 등 사문서위조 혐의와 토지보상법 위반 등의 혐의로 ☆☆중부경찰서에 고발되어 수사를 받고 있으므로 우리 위원회가 다루지 않기로 한다.

2) 다음으로 신청인1, 2, 3, 4, 5, 6, 7에게 공동주택을 특별공급하는 이주대책을 수립·실시해 달라는 것에 대해 살펴보면 다음과 같다.

① 대법원은 “공익사업법에서 이주대책 제도를 둔 취지, 각 규정의 문언 등을 종합하여 보면, 사업시행자는 공익사업법 시행규칙 제53조 제1항이 정한 사유가 있는 경우를 제외하고 이주대책 대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자가 10호 이상인 경우에 이주대책을 수립·실시하여야 하며, 이주대책기준을 정하여 이주대책 대상자 중에서 이주대책을 수립·실시하여야 할 자를 선정하여 그들에게 공급할 택지 또는 주택의 내용이나 수량을 정할 수 있고, 이를 정하는 데 있어 재량을 가지므로 이를 위해 사업시행자가 설정한 이주대책기준은 그것이 객관적으로 합리적이 아니라거나 타당하지 않다고 볼 만한 다른 특별한 사정이 없는 한 존중되어야 할 것이며, 이주대책 대상자 중에서 이주대책을 수립·실시하여야 할 자에 선정되지 아니하

거나 이주대책 대상자 중 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하고자 하는 자에 대하여는 반드시 이주정착금을 지급하여야 할 것이다(대법원 2013. 12. 26., 선고 2013두17701 판결 참조).”라고 판시하고 있고, ② 피신청인1과 2는 이 민원 사업의 시행자로서 이 민원 사업으로 인한 이주대책대상자를 위하여 이주택지와 공동주택을 특별공급하기로 한 다음, ☆☆시 이주민 지원 규정과 이주택지 분양 세부지침 및 「주택공급에 관한 규칙」을 이주대책 기준으로 삼아 이주대책대상자 중 1989. 1. 24. 이전에 ☆☆시에 전입한 자를 이주택지를 공급하여야 할 자로, 1989. 1. 24. 이후에 전입한 자 중 토지와 건물의 소유자가 동일한 자를 공공주택을 공급하여야 할 자로 선정하였는바, ☆☆시 이주민 지원 규정과 이주택지 분양 세부지침 및 「주택공급에 관한 규칙」이 객관적으로 합리적이 아니라거나 타당하지 않다고 볼 만한 다른 특별한 사정이 없으므로 피신청인1과 2의 이주대책 기준을 충족하지 못한 신청인1, 2, 3, 4, 5, 6, 7에게 공동주택을 특별공급하는 이주대책을 수립·실시하지 않은 피신청인1과 2의 처분이 위법하거나 부당하다고 보기 곤란하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이주대책대상자로 선정해 달라는 신청인1(A), 신청인2(B), 신청인3(C)의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하고, 나머지 신청인들의 주장은 이유가 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지>

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 이주정착금을 지급하여야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 이주대책을 수립하려면 미리 관할 지방자치단체의 장과 협의하여야 한다.

③ 국가나 지방자치단체는 이주대책의 실시에 따른 주택지의 조성 및 주택의 건설에 대하여는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 우선적으로 지원하여야 한다.

④ 이주대책의 내용에는 이주정착지(이주대책의 실시로 건설하는 주택단지를 포함한다)에 대한 도로, 급수시설, 배수시설, 그 밖의 공공시설 등 통상적인 수준의 생활기반시설이 포함되어야 하며, 이에 필요한 비용은 사업시행자가 부담한다. 다만, 행정청이 아닌 사업시행자가 이주대책을 수립·실시하는 경우에 지방자치단체는 비용의 일부를 보조할 수 있다.

⑤ 제1항에 따라 이주대책의 실시에 따른 주택지 또는 주택을 공급받기로 결정된 권리는 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 이주대책의 실시가 아닌 이주정착금으로 지급하여야 한다. <신설 2022. 2. 3.>

1. 제93조, 제96조 및 제97조제2호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우
2. 「공공주택 특별법」 제57조제1항 및 제58조제1항제1호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우
3. 「한국토지주택공사법」 제28조의 위반행위를 한 경우

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」

제40조(이주대책의 수립·실시) ① 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.

② 이주대책은 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶) 이상인 경우에 수립·실시한다. 다만, 사업시행자가 「택지개발촉진법」 또는 「주택법」 등 관계 법령에 따라 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우(사업시행자의 알선에 의하여 공급한 경우를 포함한다)에는 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다.

<③항에서 ④항 생략>

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 계약 체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 거주하고 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 질병으로 인한 요양

나. 징집으로 인한 입영

다. 공무

라. 취학

마. 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물에서의 거주

바. 그 밖에 가목부터 라목까지에 준하는 부득이한 사유

3. 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자. 다만, 해당 공익사업지구에 주거용 건축물을 소유한 자로서 타인이 소유하고 있는 건축물에 거주하는 세입자는 제외한다.

제41조(이주정착금의 지급) 사업시행자는 법 제78조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급해야 한다. <개정 2021. 11. 23.>

1. 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우

2. 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우
3. 이주대책대상자가 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날의 1년 전부터 계약체결일 또는 수용체결일까지 계속하여 해당 건축물에 거주하지 않은 경우

<이하 생략>

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제53조(이주정착금 등) ①영 제40조제2항 본문에서 “국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 공익사업시행지구의 인근에 택지 조성에 적합한 토지가 없는 경우
2. 이주대책에 필요한 비용이 당해 공익사업의 본래의 목적을 위한 소요비용을 초과하는 등 이주대책의 수립·실시로 인하여 당해 공익사업의 시행이 사실상 곤란하게 되는 경우

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

「주택공급에 관한 규칙」

제3조(적용대상) ① 이 규칙은 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 법 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수한 자를 포함한다. 이하 제15조부터 제26조까지, 제28조부터 제32조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제57조, 제59조부터 제61조까지에서 같다)가 법 제15조에 따라 사업계획 승인(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 포함한다)을 받아 건설하는 주택 및 복리시설의 공급에 대하여 적용한다. <개정 2016. 8. 12.>

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 해당 호에서 정하는 규정만을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 주택을 해당자에게 공급하고 남은 주택(제4호, 제6호 및 제6호의2는 제외한다)이 법 제15조제1항에 따른 호수 이상인 경우 그

남은 주택을 공급하는 경우에는 그렇지 않다.

8. 다음 각 목의 주택: 제22조, 제54조, 제57조

가. 공공사업의 시행에 따른 이주대책용으로 공급하는 다음의 주택

- 1) 공공사업의 시행자가 직접 건설하는 주택
- 2) 공공사업의 시행자가 다른 사업주체에게 위탁하여 건설하는 주택
- 3) 공공사업의 시행자가 조성한 택지를 공급받은 사업주체가 건설하는 주택
- 4) 공공사업의 시행자로부터 택지를 제공받은 이주대책대상자가 그 택지에 건설하는 주택

이에 주문과 같이 의결한다.

2022년 8월 22일