

주거이전비 지급 요청(20160905, 시정권고)

민원표시 : 2AA-1606-○○○○○○, 주거이전비 지급 요청

신 청 인 : 이○○

피신청인 : ○○○○○○공사

주 문 : 피신청인에게 ○○○○○구역 주거환경개선사업 구역에 편입된 ○○ ○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○○○번지상 주택에서 2013. 6. 1.부터 실제 거주한 신청인에 대하여 주거이전비를 지급할 것을 시정권고한다.

신청취지 : 주문과 같다.

이 유 : 별지와 같다.

의 결 일 : 2016. 9. 5.

(별 지)

이 유

1. 신청 원인

신청인은 ○○ ○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○○○ 번지 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)에 거주하였던 자로, 이 민원 주택 일원에 시행되고 있는 ○○○○○구역 주거환경개선사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)시행과 관련하여, 주거이전비 기준일(2013. 6. 7) 이전인 2013. 6. 1.에 실제 이사 및 거주하였으나, 주민등록상 전입일이 기준일보다 늦었다는 사유로 2013. 6. 1.부터 거주하였다는 관련 자료를 피신청인에게 제출하여 증빙하였음에도 불구하고 주거이전비 지급이 거부되고 있으니 도와 달라.

2. 피신청인의 주장

신청인에게 주거이전비를 지급하기 위하여는 주거이전비 기준일 이전부터 이 민원 사업지구 내에서 거주하여야 하나, 신청인이 제출한 자료로써는 주거이전비 기준일 이전에 거주하였다는 확실한 증빙이 되지 않아, 신청인의 주장을 수용하기 어렵다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업으로, 피신청인은 2013. 6. 7. 정비구역변경 지정을 위한 정비구역변경 주민공람공고를 하였고, 2015. 1. 2. 정비구역변경 인가를 하였으며, 이 민원 사업의 개요는 다음과 같다.

< 사 업 개 요 >

위 치 : ○○ ○○구 ○○동 ○○○-○○○번지 일대

구역면적 : 100,068.8㎡(1,692세대)

사업명칭 : ○○○○○구역 주거환경개선사업

사업기간 : 2008. 12 ~ 2020. 7

추진현황

2007. 06. 29. 정비사업구역 지정 고시

2008. 12. 29. 주거환경개선사업시행 인가

2013. 06. 07. 정비구역변경 주민공람공고(주거이전비 기준일)

2015. 01. 02. 주거환경개선사업시행 변경 인가 고시

2015. 08. 27. 주거환경개선사업 주거이전비, 이사비 안내

나. 한편, 주민등록(초본)에 따르면, 신청인과 신청인의 자녀인 최○○('97년생), 최○○('99년생)은 2013. 8. 29. 이 민원 주택으로 전입한 것으로 확인된다.

다. 그러나, 신청인에 따르면, 신청인은 이 민원 주택에 대하여 보증금 3,000,000원, 월 임차료 200,000원, 임대차 기간 2013. 6. 1.부터 2년간으로 하여 임대하기로 소유자인 신청 외 임○과 임대차계약을 체결하였고, 2013. 6. 1. 이 민원 주택으로 이사하여 실제 거주하였다고 주장하며, 당시 이사를 수행한 업체(○○○○)의 대표이사가 이를 증명하는 확인서를 우리 위원회에 제출하였다.

라. 신청인은 이 민원 주택 임대차계약과 관련하여, 임대보증금을 이 민원 주택 전(前) 세입자에게 계좌이체를 하였다고 주장하면서 이 민원 주택 전 세입자에게 보증금을 이체한 계좌이체내역을 제출하였고, 이에 따른 계좌이체내역을 살펴보면, 2013. 5. 11. 박○○(전 세입자)에게 2,000,000원, 2013. 5. 23. 박○○에게 1,000,000원을 각각 이체하였다.

마. 한편, 당시 신청인이 이 민원 주택으로 즉시 전입신고를 하지 못한 사유에 대하여는 신청인이 이전에 거주하던 전 주소지의 임대인이 임대차계약기간이 남았다는 사유로, 임대보증금 3,000,000원 중 월 임대료를 제외한 1,100,000원(100만원은 2013. 7. 16.자에, 10만원은 2013. 7. 17.자에 이체받음)을 지급 받은 뒤, 2013. 8. 29. 이 민원주택으로 전입하게 되었다고 주장하고 있다.

바. 한편, 신청인이 제출한 이 민원 주택 공과금(전기 및 수도) 납부내역을 살펴보면, 전 세입자는 2013. 4. 15 퇴거(이사)하면서 공과금(전기 및 수도)을 납부하였고, 이후, 4월과 5월경 공과금(전기 및 수도) 사용량이 발생하지 않다가, 2013. 5. 8. ~ 6. 7.까지 전기 사용량이 84Kw(사용요금 6,550원)을 사용하였고, 2013. 5. 4. ~ 6. 3.까지 상수도 사용량은 4ton(사용요금 3,580원)을 사용한 것으로 계측되어 신청인이 전기 및 수도 사용요금 납부한 것으로 확인되며, 2013년 6월 이후부터는 전기와 수도가 계속 사용되었고, 이를 신청인이 납부해 온 것으로 확인된다.

사. 단, 신청인은 이 민원 주택으로 이사일인 2013. 6. 1. 전후인 2013. 5. 31.부터 2013. 7. 29.까지 이 민원 주택 인근 마트(○○○마트 ○○점) 에서 총55회의 물품 구매 내역이 있으며, 신청인 세대원인 최○○의 통장 입출금거래내역을 살펴보면, 2013. 5. 30.부터 2013. 12. 31.까지 ○○○마트 ○○점에서 총 56회 거래내역이 나타나며, 2013. 5. 30. 이전에 ○○○마트 ○○점에서 구매 내역은 나타나지 않고 있으며, 이 민원 주택으로 이사하기 이전 주소지에서 ○○○마트 ○○점까지 거리는 1Km 이상으로 보인다.

4. 판 단

가. 관계법령

1) 「도시 및 주거환경정비법」 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 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제44조의2 제2항은 “주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토해양부령으로 따로 정할 수 있다.”라고 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제9조의2 제3항은 “영 제44조의2 제2항에 따른 주거이전비의 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제2항 본문에도 불구하고 영 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 한다.”라고 규정하고 있다.

2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 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 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제54조 제2항은 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

3) 대법원은 “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 산정통보일

또는 수용개시일까지 계속 거주할 것을 요함이 없이 위 사업인정고시일 등에 바로 같은 법 시행규칙 제54조 제2항의 주거이전비와 같은 법 시행규칙 제55조 제2항의 이사비 청구권을 취득한다”라고 판시(대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두2435)하였고, “공익사업의 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급해야 하는 주거이전비 및 이사비의 지급의무는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시에 바로 발생한다. 그러나 그 지급의무의 이행기에 관하여는 관계 법령에 특별한 규정이 없으므로, 위 주거이전비 및 이사비의 지급의무는 이행기의 정함이 없는 채무로서 채무자는 이행청구를 받은 다음날부터 이행지체 책임이 있다.”라고 판시(대법원 2012. 4. 26. 선고 2010두7475)하였다.

나. 판단내용

피신청인은 신청인이 이 민원 사업 주민공람공고일 이후에 주민등록상 전입이 되어 이를 이유로 주거이전비 지급은 불가능 하다는 주장을 하나, ① 대법원은 판시취지에 비추어 보면, 이 민원 사업 공람공고일 당시 이 민원 주택 세입자로 실제 거주하였다면 주거이전비 지급요건을 충족하였다고 볼 수 있는 점, ② 신청인의 공과금 내역을 살펴보면, 이 민원 주택 전 세입자가 전기 및 상하수도 요금을 2013. 4. 15. 정산한 이후에, 사용량이 발생하지 않다가 이 민원 사업 주민 공람공고일(‘13. 6. 7) 이전일까지 공과금 사용 내역(전기: `13.5.8.~6.7, 상하수도: `13.5.4.~6.3)이 발생하였고 신청인이 이를 납부한 점, ③ 2013. 5. 30. 이전에는 이 민원 주택 인근 ○○○마트 ○○점에서 구매한 내역이 없다가, 2013. 5. 30. 이후부터 ○○○마트 ○○점에서 구매내역이 발생한 점, ④ 신청인이 이 민원 주택 소유자와 체결한 계약서에 따르면, 이 민원 주택 임대차 계약 기간이 2013. 6. 1. 부터 시작되는 점, ⑤ 상기 판단내용을 고려하면, 2013. 6. 1. 이 민원 주택으로 이사하여 거주하였다는 신청인의 주장이 수긍되는 점, ⑥ 주거이전비의 법적 성격이 공익사업(정비사업) 시행으로 주거이전이 발생한 경우에 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 것으로 실제 거주 여부를 고려하여 지급여부를 결정하여야 하는 점 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 신청인은 주거이전비 기준일 이전부터 이 민원 주택에서 거주한 사실이 인정되므로, 피신청인은 신청인에게 주거이전비를 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로 주거이전비를 지급하여 달라는 신청인의 요구는 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 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