

세입자 주거이전비 지급 요청

민원표시 : 2AA-1603-○○○○○○○ 세입자 주거이전비 지급 요청

신청인 : 김○○

피신청인 : 1. ○○ ○동 제○-○구역 주택재개발정비사업조합
2. ○○○ ○○시장

주문 : 피신청인 1에게 ○동 제○-○구역 주택재개발정비사업 시행으로 인하여 이주하는 신청인 세대에 대하여 주거이전비를 지급할 것을, 피신청인 2에게 피신청인 1이 신청인에게 주거이전비를 지급하도록 필요한 조치를 할 것을 시정권고한다.

신청취지 : 주문과 같다.

이유 : 별지와 같다.

의결일 : 2016. 5.

(별지)

이유

1. 신청 원인

신청인 가족은 경기 부천시 ○동 제○-○구역 주택재개발정비사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다) 구역지정을 위한 공람공고일 이전에 이 민원 사업구역에 포함된 경기 ○○시 ○○구 ○동 ○○○-○ 소재 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)에 전입하여 현재까지 계속 거주해 왔다. 다만, 아들의 중학교 입학일을 앞두고 이 민원 사업구역 밖에 소재하는 중학교에 입학시키고자 이 민원 사업 공람공고일 이후에 주민등록만 처형 거주지로 전출신고한 후 다시 전입하였으나 실제로는 이 민원 주택에서 계속 거주해 온 바, 피신청인 1은 신청인 가족이 이 민원 사업 공람공고일 이후에 이 민원 사업구역내 주택으로 전입해 왔으며 세입자 주거이전비 지급을 거부하는 것은 부당하므로 신청인 가족이 주거이전비를 지급받을 수 있게 해 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 피신청인 1

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2(손실보상)에 의거 정비구역 지정을 위한 주민공람일 현재 정비구역내 거주하고 주민등록이 되어 있는 세입자에게 주거이전비 지급 기준을 마련하였으며, 신청인은 주민등록 전입일자가 정비구역 지정을 위한 주민공람공고일 이후에 이루어졌기에 주거이전비 지급 대상에서 제외되었다.

나. 피신청인 2

공익사업에 따른 세입자 주거이전비는 정비구역 지정을 위한 공람공고일 현재 실제 거주한 사실이

객관적으로 입증되어야 하고, 실제 거주 여부는 사업시행자가 관련 법령에 따라 조사하여 이행하여야 할 것으로, 거주사실에 대한 객관적인 입증자료가 명확하다면 피신청인 1에게 민원이 해소되도록 권고하겠다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 사업 개요 및 추진 현황, 손실보상 공고 내용 등은 다음과 같다.

위 치	○○시 ○○구 ○동 ○○○번지 일원	구역면적	16,142.6평방미터
건설호수	253세대(분양 209, 임대 44)	규 모	지하2층/지상25층 (주택3개동, 부속건물 13개동)
용 도	공동주택 및 부대복리시설	기존건축물	
추진현황	2006. 11. 30. 추진위원회 승인		
	2008. 6. 13. 정비구역의 지정을 위한 주민공람공고		
	2009. 7. 24. 조합설립인가		
	2010. 11. 1. 사업시행인가(부천시 고시 제2010-91호)		
	2015. 2. 9. 사업시행변경인가(부천시 고시 제2015-34호)		
	2015. 12. 30. 관리처분계획 인가		
보상공고	2016. 1. 15. 이주 개시		
	세입자 주거대책 : 2008. 6. 14.부터 현재까지 계속하여 거주중인 세입자 접수기간 : 2010. 1. 18. ~ 2010. 2. 5.		

나. 주민등록표 등에 따르면, 신청인과 배우자 이○○, 자녀 김○○과 김○○은 이 민원 사업 구역 지정을 위한 주민공람공고일(2008. 6. 13. 이하 ‘이 민원 사업 공람공고일’이라 한다) 이전인 2004. 12. 14. 이 민원 주택에 전입하였다가 2008. 7. 8. 이 민원 사업구역이 아닌 곳(○○시 ○○구 ○동 ○○○○ ○○○○○○○○ ○○○동 ○○○○호, 신청인의 처형 이○○ 주소지)로 전출하였다가, 2009. 8. 24. 이 민원 주택으로 다시 전입하였다. 이후 신청인만 2014. 2. 27. 이 민원 사업구역이 아닌 곳(○○시 ○○구 ○○○동 ○○○-○○, ○층)으로 재전출하였다가 2014. 7. 3. 이 민원 주택으로 다시 전입하여 현재에 이른다.

다. 신청인 배우자 이○○는 우리 위원회 조사에서 ‘이 민원 주택은 친정어머니 소유주택으로 신청인 가족이 이 민원 주택 지하 1층(반지하로 1층으로 호칭) 한 세대를 임차하여 거주해 왔고, 아들 김○○을 딸이 다녔던 ○○중학교보다 교육환경이 상대적으로 좋은 인근 ○○중학교에 입학시키려고 언니 이○○의 집으로 주소지만 옮겼으나 실제로는 가족 모두 이 민원 주택에서 계속 거주해 왔다.’라는 주장이다. 등기사항전부증명서, 가족관계증명서 등에 따르면, 이 민원 주택은 신청인 배우자 이○○의 어머니 최○○(현금청산대상자) 소유로 지하 1층(반지하), 지상 2층의 단독주택이다.

라. 졸업증명서에 따르면, 신청인의 자 김○○은 2012. 2. 11. ○○시 ○○구 ○○로 ○○○ 소재 ○○중학교를 졸업하였다.

마. 주식회사 ○○○(○○ ○○○ ○○점 발행)의 초고속인터넷 가입사실확인증명서, 유선전화 가입 자이력조회서, 통신서비스가입증명원 등에 따르면, 신청인은 2004. 12. 8. 이 민원 주택 주소지로 전화 가입장소를 이전한 후 주소지 변동은 없었고, 2004. 12. 20. 이 민원 주택에 초고속인터넷 서비스를 신청하여 설치한 후 장소 변동 없이 현재에 이른다. 주식회사 ○○○ ○○ ○○○ ○○점 담당자 김○○은 ‘신청인 세대의 유선전화 및 인터넷 서비스는 2004년 이 민원 주택 주소지에 설치되었고, 그 이후 주소 및 설치장소 변동이 없었다.’라는 진술이다.

바. 주식회사 ○○○(○○ ○○○ ○○점 발행)가 발행한 신청인의 통신요금(유선전화) 납부사실 증명원, 배우자 이○○의 기업은행 계좌별 거래명세표에 따르면, 2008. 7. 8.부터 2009. 8. 24.까지 (신청인 세대의 이 민원 사업구역 밖 전출기간) 신청인의 유선전화 사용료 납부금액은 배우자 이○○ 통장 지급일과 금액이 모두 일치하고(2008년 6월분 41,390원, 7월분 39,990원, 8월분 43,020원, 9월분 38,790원 . . . 2009년 7월 38,030원, 8월 38,150원 등), 같은 기간 인터넷 사용료도 이○○의 같은 통장에서 지급된 것으로 되어 있다(○○○○○○년월일로 기록).

사. 주식회사 삼천리(○○고객센터)가 발행한 요금부과 내역서상 이 민원 주택 주소지(○○시 ○○ 구 ○동 ○○○-○ 최○○ 4호 1층 좌)의 도시가스 공급 고객이름은 신청인으로 되어 있고, 같은 내역서에 기록된 고객 유선전화번호와 휴대전화번호는 신청인과 배우자 이○○로 각 기록되어 있으며, 2008년과 2009년에도 미납액없이 요금이 모두 납부된 것으로 되어 있다.

아. 피신청인 1이 작성한 신청인 세대 세입자 실태조사 확인서에는 “2004년부터 거주. 주인 둘째딸과 상담. 전입신고 2008~2009년에 구역내 전입 안되어 주거이전비대상 아님’이라고 기재되어 있다.

자. 2016. 4. 25. 우리 위원회 조사결과에 따르면, 현재까지 신청인 세대 이외에 이 민원 주택 세입자임을 주장하며 주거이전비 지급을 신청한 사람은 달리 없다는 것으로 확인된다.

4. 판 단

가. 관계 법령

1) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제40조 제1항은 “정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖에 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다)을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차에 관하여는 대통령령으로 따로 정할 수 있다.”라고 규정하고 있다. 같은 법 시행령 제44조의2 제2항은 “주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국

토해양부령으로 따로 정할 수 있다.”라고 규정하고 있다. 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) 토지보상법 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 규정되어 있다. 같은 법 시행규칙 제54조 제2항은 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자(법 제78조제1항에 따른 이주대책대상자인 세입자는 제외한다)로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 해당 공익사업시행지구안에서 3개월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. (이하 단서 규정 생략)”라고 규정하고 있으며, 같은 규칙 제55조 제2항은 “공익사업시행지구내에 편입되는 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구 밖으로 이사를 하는 경우에는 별표 4의 기준에 의하여 산정한 이사비(가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

나. 판례

1) 대법원은 ① “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 판시하고(대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두2435 판결 참조), ② “주거이전비는 당해 공익사업시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업을 원활하게 추진하려는 정책적인 목적을 가지면서 동시에 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 성격의 것인 점(대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두2435 판결 등 참조) 등을 종합하면, 도시정비법상 주거용 건축물의 세입자가 주거이전비를 보상받기 위하여 반드시 정비사업의 시행에 따른 관리처분계획인가고시 및 그에 따른 주거이전비에 관한 보상계획의 공고일 내지 그 산정통보일까지 계속 거주하여야 할 필요는 없다고 할 것이다.”라고 판시하고, ③ “주거이전비 지급의무를 정하고 있는 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항은 당사자 합의 또는 사업시행자 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이라고 보아야 한다.”라고 판시하고(대법원 2011.7.14, 선고, 2011두3685, 판결 참조), ④ “원고가 위 705의 1을 수용가로 하여 전기요금을 납부하였던 사실 등을 보태어 보면, 원고가 비록 사업상 편의를 위하여 주민등록을 점포가 소재하는

곳으로 전출신고하였지만, 원고 내지 그 가족은 여전히 위 705의 1 지상 건물에서 그대로 거주한 것으로 볼 여지가 충분하다 할 것이고, 사실이 그러하다면 원고는 보상계획공고일 현재 거주한 자라는 요건을 구비하였다고 보아야 할 것이다(대법원 1996. 7. 12. 선고 96누3609 판결 참조).”라고 판시하였다.

2) 부산지방법원은 “토지보상법 시행규칙 제54조 제2항의 '고시 등이 있는 날'에는 재개발사업지역 지정 고시일 뿐만 아니라 고시를 하기 전에 관계 법령에 의해 공람공고 절차를 거친 경우에는 그 공람공고일도 포함된다"고 보아야 할 것이고, 위 규정의 '3월 이상 거주'라 함은 실제로 그곳에 거주하는 것을 말하는 것이지, 그곳에 주민등록이 되어 있는 것을 말하는 것이 아니므로, 주민등록상 등재 여부 및 다른 여러 가지 사정에 비추어 실제 거주 여부를 판단하여야 한다.”라고 판시하였다(부산지법 2008. 8. 22. 선고 2008나2279판결 참조).

3) 법제처는 “「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2 제3항에 따른 허가건물 세입자에 대한 주거이전비의 보상은 세입자가 같은 법 시행령 제11조에 따른 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하기만 하면 된다고 할 것입니다.”라고 법령해석 회신한 바 있다(법제처 12-0634, 2012. 12. 10.).

4) 국토교통부는 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자는 무상으로 거주하는 경우도 포함한다고 보며, 거주 여부는 주민등록이 아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등 객관성 있는 자료로 확인할 수 있다고 본다. 구체적인 사례는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계 등을 조사하여 판단할 사항이다.”라고 질의회신하였다(토지정책과-3085, 2015. 4. 30.)

다. 판단

피신청인 1은 신청인과 가족들의 주민등록 전입이 이 민원 사업 정비구역 지정을 위한 주민공람공고일 이후에 이루어졌기에 주거이전비 지급 대상이 아니라고 주장하고, 세입자 주거이전비 지급대상을 세입자 주거대책 공고시까지 계속 거주중인 세입자로 제한하고 있으나, ① 공익사업 시행에 따라 세입자에게 지급되는 주거이전비 지급규정은 사업시행자 재량으로 배제할 수 없는 강행 규정으로, 주거용 건축물 세입자는 사업시행자의 주거이전비 산정통보일 또는 수용개시일까지 계속 거주할 것을 요함이 없이 해당 사업인정고시일 등에 바로 주거이전비 청구권을 취득한다고 보아야 할 것이고, 법제처도 도시정비법에 따른 세입자에 대한 주거이전비 보상은 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하기만 하면 된다고 해석하고 있는 점, ② 주거이전비 보상 대상자는 보상기준일 당시 주민등록이 되어 있는 것을 말하는 것은 아니고, 주민등록상 등재 여부 및 다른 여러 가지 사정에 비추어 실제 거주 여부를 판단함이 타당하고, 국토교통부도 주거용 건축물 세입자의 거주여부는 주민등록이

아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등 객관성 있는 자료로 확인할 수 있다고 질의회신 한 점, ③ 신청인과 세대원들이 2004. 12. 14. 이 민원 주택에 전입하여 이 민원 사업 주민공람공고일 이후인 2008. 7. 8. 다른 지역으로 전출한 사실이 주민등록표상 확인되는 점 등으로 볼 때 신청인 세대는 이 민원 사업 주민공람공고일인 2008. 6. 13. 세입자 주거이전비 지급청구권을 취득하였다고 봄이 타당하다고 판단되는 점, ④ 더욱이, 신청인 세대의 통신(유선전화, 인터넷 등)서비스 및 도시가스 공급 및 요금 납부기록 등으로 볼 때, 신청인과 세대원들은 주민등록 기록과 달리 이 민원 주택에서 계속 거주해 왔다고 보이는 점, ⑤ 피신청인 1이 작성한 신청인 세대 세입자 실태조사 확인서에도 신청인 세대가 2004년도에 이 민원 주택에 전입하였다고 되어 있고, 신청인 세대 이외에 이 민원 주택에서 주거이전비를 지급받거나 신청한 세입자가 없는 점 등을 종합하여 볼 때, 피신청인 1이 신청인 세대에 대하여 주거이전비를 지급하지 않는 것은 위법 부당하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로 주거이전비를 지급하여 달라는 신청인의 주장에 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

6. 제도개선여부

제도개선필요 의견 없음

7. 감사의뢰 여부

감사의뢰 필요 의견 없음

8. 전원위 상정대상 해당여부

해당 의견없음 소위원회 판단 필요