

세입자 주거이전비(20181119, 시정권고)

세입자 주거이전비

(민원표시 2AA-1808-074369)

신청인 박OO

경기 OO시 OO구 OOOO로 3XX, 3XXX동 9XX호

대리인 신청인의 배우자 김■■■

피신청인 한국토지주택공사

주문 피신청인에게 경기 OO시 OO구 O동(OO동) 3XXX 대 63.88㎡ 지상의 주택(지하1층, 지상2층) 1층에서 거주하다가 OO중X주택재개발정비사업으로 이주하게 된 신청인에 대하여 가구원수에 따른 세입자 주거이전비를 지급할 것을 시정권고한다.

신청취지 주문과 같다.

이유 별지와 같다.

의결일 2018. 11. .

(별지)

이유

1. 신청 원인

신청인은 경기 OO시 O동(OO동) 2XXX번지 일원에 시행 중인 OO중X주택재개발정비사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다) 구역 내 편입된 같은 동 3XXX 대 63.88㎡ 지상 주택(지하1층, 지상2층, 연면적 122.16㎡, 이하 '이 민원 주택'이라 한다) 1층에서 가족(배우자, 자녀 2명)과 2007. 7. 26.부터 거주하다가 이 민원 사업으로 2016. 8. 29. 이주하게 되었는데, 피신청인은 이 민원 주택 소유자인 신청 외 꺾□□(이하 '꺾□□'이라 한다)이 대리인(신청인의 배우자 김■■■)과 인척관계(형부)라는 이유로 유상세입자임을 증명할 것을 요구하면서 관련 증빙이 불충분하다는 사유로 주거이전비 지급을 거부하나, 신청인은 이 민원 주택에 실제 전세보증금을 내고 거주하였으니 신청인과 가구원에 대한 주거이전비를 지급해 달라.

2. 피신청인의 주장

신청인의 배우자가 이 민원 주택 권리자의 처제로 확인되어, 유상세입자임을 확인할 수 있도록 보증

금에 대한 증빙자료를 요청하였으나, 보증금 입금내역을 소명하지 못하였고, 계약 당사자가 아닌 배우자인 자매들간에 퇴거일(2016. 8. 29)과 상이한 2017. 3. 3. 거래된 보증금 반환 내역서 만으로는 신청인을 실질적인 유상세입자라고 볼 수 없으므로 주거이전비 지급이 불가하다.

3. 사실 관계

가. 대리인(김■■■)은 이 민원 주택 소유자인 곽□□의 배우자 김 ▲ ▲(대리인의 언니, 이하 ‘김 ▲ ▲’라고 한다)와 자매지간이며, 이 민원 주택 2층에서 세입자로 거주하던 신청 외 김 ▲ ▲(대리인의 동생, 이하 ‘김 ▲ ▲’라고 한다) 및 신청 외 김 ● ●(대리인의 동생, 이하 ‘김 ● ●’라고 한다)와도 상호 자매지간이다.

나. 이 민원 사업은 주택재개발정비사업으로, 2008. 1. 21. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고(○○시공고 제200X-8X호)되었고, 2008. 11. 26. 정비구역지정 고시(○○시고시 제200X-1XX호), 2009. 12. 4. 사업시행인가 고시(○○시고시 제200X-1XX호), 2015. 6. 4. 사업시행변경인가 고시(○○시고시 제20XX-9X호) 및 2016. 11. 7. 관리처분계획인가 고시(○○시고시 제20XX-2XX호)되었다.

다. 등기사항전부증명서에 따르면, 이 민원 주택은 벽돌조 슬래브지붕 2층 주택(지상2층, 지층1층)으로 지상1층 39.88㎡, 지상2층 39.88㎡, 지하1층 42.40㎡이며, 곽□□이 1997. 4. 16. 소유권을 취득(1997. 3. 15. 매매)한 것으로 확인된다.

라. 주민등록표(등본, 초본)에 따르면, 신청인은 2007. 7. 26. 가족(배우자 및 자녀2)과 함께 이 민원 주택으로 전입하였으며, 2016. 8. 29. 피신청인이 공급한 임대주택(같은 구 ○○○로 3XX, 3XXX동 9XX호)으로 이주한 것으로 확인된다.

마. 신청인이 제출한 이 민원 주택 임대차계약서에 따르면, 곽□□과 신청인은 2007. 7. 15. 전세보증금 25,000,000원에 이 민원 주택에 대한 임대차(전세)계약을 체결한 것으로 확인된다.

바. 대리인에 따르면, 2007. 7. 26. 이 민원 주택 1층으로 전입 당시 전세보증금을 김 ▲ ▲에게 현금으로 전달하였고, 김 ▲ ▲는 당시 이 금전을 이 민원 주택 이전(전출) 세입자의 반환보증금으로 사용하여 상당한 기간이 흐른 현 시점에서 이를 입증하기는 어려운 실정이며, 이 민원 주택 퇴거시점에 전세보증금을 반환받지 못한 것은 김 ▲ ▲가 만기 전에 적금 해지하면 손해를 본다 고 하여 적금만기 후 받기로 하여 그리된 것이고, 그 대신 동생 김 ● ●로부터 25,000,000원을 빌려 피신청인이 제공한 현 거주주택의 임대보증금으로 사용하였으며, 김 ▲ ▲로부터 2017. 3. 3. 이 민원 주택 전세보증금을 반환받아 곧바로 김 ● ●에게 돌려주었다고 하였다.

자. 피신청인이 제출한 ‘거주자 현황 및 이주방식조사서’에 따르면, 피신청인은 2009. 12. 4. 조사 당시 이 민원 주택의 소유자 곽□□의 실제거주지는 경기도 ○○시 ○○구 ○○동 2XXX-X ○○아파트 1XX-1XXX이며, 이 민원 주택 1층에 신청인의 가족이, 이 민원 주택 2층에는 김▲▲(대리인의 동생)의 가족이 세입자로 거주하고 있었고, 2015. 7. 29. 조사 당시에도 같은 상황이었음이 확인된다.

차. 한편, 우리 위원회는 이 민원 주택 2층에 거주하던 김▲▲가 주거이전비를 지급해달라는 민원신청(2AA-18XX-XXXXXX)에 대하여 세입자로서 주거이전비 지급대상임을 확인하고 2018. 7. 16. 피신청인에게 시정권고하여 피신청인이 수용(○○○○재생사업단-XXXX, 2018. 8. 13.)한 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 하고, 같은 법 시행령 제44조의2 제2항은 “주거이전비 보상대상자의 인정 기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토교통부령으로 따로 정할 수 있다.”라고 하고, 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」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제78조 제1항은 “사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.”라고 하고, 같은 조 제5항은 “주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 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.”라고 규정하고 있다.

3) 법원은 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」에서 정하고 있는 세입자에 대한 주거이전비는 공익사업 시행으로 인하여 생활 근거를 상실하게 되는 세입자를 위하여 사회보장적 차원에서 지급하는 금원으로 보아야 하므로, 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비

지급의무를 정하고 있는 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항은 당사자 합의 또는 사업시행자 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이라고 보아야 한다.”고 판시(대법원 2011. 7. 14. 선고 2011두3685 판결 참조)하였고, “재개발사업지역 지정 고시일뿐만 아니라 고시를 하기 전에 관계 법령에 의해 공람공고 절차를 거친 경우에는 그 공람공고일도 포함된다고 보아야 할 것이어서, 고시 전에 관계 법령에 따른 공람공고 절차를 거친 때에는 그 공람공고일을 보상기준일로 볼 수 있다. 또한, 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 판시(○○지방법원 2008. 8. 22. 선고 2008나2279 판결 참조)하였다.

4) 소관부처(국토교통부)는 세입자의 주거이전비 지급 대상에 있어 유상세입자여야 하는지와 관련하여 “세입자는 반드시 유상일 것을 요구하는 것은 아니므로 소유자와 계약(소유자의 허락 등)을 체결하고 무상으로 거주하는 경우도 포함한다고 보며, 거주 여부는 주민등록이 아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등 객관성이 있는 자료로 확인할 수 있다.”라고 회신(2015. 4. 30., ○○○○과-XXXX)하였다.

나. 판단 내용

이 민원 주택 1층에서 사업인정고시일 이전부터 세입자 자격으로 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 되었으니 주거이전비를 지급해 달라는 신청에 대하여, 피신청인은 신청인이 이 민원 주택의 소유자와 인척관계이므로 유상세입자임이 입증되어야 가능하다는 입장으로 이를 살피건대, ① 신청인은 이 민원 사업 인정고시일 2008. 1. 21. 이전인 2007. 7. 26.부터 가족(배우자, 자녀 2명)과 함께 이 민원 주택 1층에 전입하여 실제 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 된 것으로 확인되는 점, ② 이 민원 주택 2층에서 거주하던 이 민원 주택의 소유자인 곽□□은 신청인이 이 민원 주택 1층으로 전입(2007. 7. 26.)하기 훨씬 이전인 2002. 9. 28. 다른 주택으로 이주해 있었던 상태로 신청인과는 주거와 생계를 달리하여 별도의 세대를 구성하여 살았던 점이 확실해 보이고, 피신청인도 2차례의 거주자 현황조사를 통하여 이와 같은 사실을 확인하였던 것으로 나타나는 점, ③ 피신청인은 신청인이 곽□□에게 전세보증금을 입금한 증거가 없고 이 민원 주택 퇴거일(2016. 8. 29)과 상이한 일자(2017. 3. 3.)에 전세계약서상 실계약자가 아닌 자매지간에 금전거래내역만으로는 유상세입자로 인정하기 어렵다는 입장이나, 대리인이 주장하는 전세보증금의 현금전달, 실계약자의 배우자들 간의 전세보증금 지연반환 등은 그들 상호간이 자매관계인 사실을 감안해 볼 때, 인지상정상 충분히 가능하였던 일이라 여겨지고, 대리인의 일관된 진술과 제출된 객관적인 증거 상 신청인이 이 민원 주택에서 무상으로 살았다고 단정하기는 무리인 점, ④ 토지보상법은 주거이전비 지급기준을 소유자와 세입자로 구분하고 있으나, 세입자(소유자가 아닌 자)에 대하여, 유상세입자여야 한다고 규정하지 않고 있으며, 소관부처도 주거이전비 대상인 주택 세입자의 경우, 반드시 유상으로 거주할 것을

요구하는 것은 아니라고 회신한 점, ⑤ 대법원은 주거이전비가 공익사업시행 지구 안에서 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자에게 지급하는 사회보장적인 차원의 금원으로 사업시행자의 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이며, 실제로 거주하였다는근거가 있다면 주거이전비 보상 대상이라고 판시한 점, ⑥ 대법원의 이 기존 판례는 세입자에 대한 주거이전비 지급에 있어 유상세입자이어야 하는지와 관련한 행정부(소관부처: 국토교통부)의 유권해석을 법리로서 확인해 준 판결로 여겨지는 점에서 신청인이 설령 유상세입자 입증이 다소 곤란하였다고 하여 이 점을 이 민원 처분의 근거로 삼음은 사업시행자의 재량을 배제한 대법원의 상기 판결에 비추어 무리인 점 등을 종합해 볼 때, 광□□ 소유의 이 민원 주택 1층에 거주한 신청인에 대하여 세입자 기준의 주거이전비를 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 광□□ 소유의 이 민원 주택 1층에서 실제 거주하다가 이 민원 사업 시행으로 이주한 신청인에게 세입자 기준의 주거이전비를 지급해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.