

주거이전비등

[대법원 2013. 5. 23. 선고 2012두11072 판결]

【판시사항】

구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제54조 제2항 단서에서 주거이전비 보상 대상으로 정한 ‘무허가건축물 등에 입주한 세입자’에 공부상 주거용 용도가 아닌 건축물을 임차한 후 임의로 주거용으로 용도를 변경하여 거주한 세입자가 해당하는지 여부(소극)

【참조조문】

[공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제78조 제5항](#), [구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙\(2012. 1. 2. 국토해양부령 제427호로 일부 개정되기 전의 것\) 제24조, 제54조 제2항](#)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

한국토지주택공사 (소송대리인 법무법인 현암 담당변호사 유병일 외 3인)

【원심판결】

서울고법 2012. 4. 20. 선고 2011누32531 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. [‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’\(이하 ‘공익사업법’이라고 한다\) 제78조 제5항, 구 공익사업법 시행규칙\(2012. 1. 2. 국토해양부령 제427호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구법 시행규칙’이라고 한다\) 제24조, 제54조](#)에 의하면, 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 ‘주거용 건축물’의 소유자와 일정 기간 거주 요건을 충족한 세입자에게 소정의 주거이전비를 보상하여야 하는 한편, 건축법 등 관계 법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물([구법 시행규칙 제24조, 제54조](#)에서 ‘무허가건축물 등’이라고 약칭한다. 이하 ‘무허가건축물 등’이라고 한다)의 소유자는 주거이전비 보상 대상에서 제외되지만, ‘무허가건축물 등에 입주한 세입자’로서 일정 기간 거주 요건을 충족한 세입자에 대하여는 주거이전비를 보상하도록 정하여져 있다.

위와 같은 법규정들의 문언·내용 및 입법 취지 등을 종합하여 보면, 공부상 주거용 용도가 아닌 건축물을 허가·신고 등의 적법한 절차 없이 임의로 주거용으로 용도를 변경하여 사용한 경우 그 건축물은 원칙적으로 주거이전비 보상 대상이 되는 ‘주거용 건축물’로는 볼 수 없고, 이는 단지 ‘무허가건축물 등’에 해당하여 예외적으로 그 건축물에 입주한 세입자가 주거이전비 보상 대상으로 될 수 있을 뿐이다. 나아가 구법 시행규칙 제54조 제2항 단서가 주거이전비 보상 대상으로 정하는 ‘무허가건축물 등에 입주한 세입자’는 기존에 주거용으로 사용되어 온 무허가건축물 등에 입주하여 일정 기간 거주한 세입자를 의미하고, 공부상 주거용 용도가 아닌

건축물을 임차한 후 임의로 주거용으로 용도를 변경하여 거주한 세입자는 이에 해당한다고 할 수 없다.

2. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, 피고는 '인천가정오거리 도시개발사업'의 시행자로서 2006. 5. 24. 도시개발구역지정을 위한 공람공고를 하였고 그 뒤 2007. 8. 31. 공익사업법에 의하여 보상계획을 공고한 사실, 원고는 2002. 9. 25.경 위 사업지구에 속한 인천 서구 (주소 생략) 지상 건물 1층 101호(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)를 임차하여 식당 영업을 하면서 그 무렵 이 사건 건물 바깥쪽 창고 부분을 개조하여 건물 안쪽의 방과 함께 주거용으로 사용하면서 위 보상계획 공고 시까지 가족들과 거주하여 온 사실, 이 사건 건물의 용도는 집합건축물대장 및 등기부에 줄곧 '근린생활시설'로 등재되어 있는 사실 등을 알 수 있다.

위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 공부상 주거용 용도가 아닌 이 사건 건물을 임차한 후 임의로 주거용으로 용도를 변경하여 사용한 세입자로서 [구법 시행규칙 제54조 제2항](#) 단서가 정한 '무허가건축물 등에 입주한 세입자'에 해당한다고 볼 수 없으므로 공익사업법 소정의 주거이전비 보상 대상자에서 제외된다고 할 것이다.

그럼에도 원심은 그 판시와 같은 사정만을 들어 원고의 이 사건 주거이전비 청구를 인용하였다. 이러한 원심판결에는 공익사업법상 주거이전비 보상 대상이 되는 세입자에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.