

이주자택지 공급순위 변경

민원표시 2CA-0000-000000 이주자택지 공급순위 변경

신 청 인 ○○○

피신청인 ○○○○○○공사

주 문 피신청인에게 ○○△△지구 공공주택사업구역에 편입된 ○○도 ○○시 ○○동 000-12번지 소재 건물에서 소유하고 거주한 신청인에게 이주자택지공급 순위를 변경할 것을 의견표명한다.

신청취지 주문과 같다.

의 결 일

이 유

1. 신청원인

신청인은 ○○○○시 ○○구 ○○동 000-8 소재 건물(이하 `이 민원 건물`이라 한다)을 소유하고 거주하던 중 이 민원 건물이 ○○△△택지개발사업(이하 `이 민원 사업`이라한다)에 편입되어 보상을 받고, 신청인이 이 민원 사업의 이주대책 대상자로 선정되었는데 `재결신청` 이유로 이주대책 3순위로 결정하였는바, 신청인이 이 민원 건물에서 영위한 영업에 대해 영업손실보상대상이 될 수 없다 하여 수용재결에 의하여 영업손실보상금을 수령하고 자진 이주에 협조하였으므로 순위를 변경해 달라.

2. 피신청인 주장

이 민원 사업의 이주대책과 관련하여, 이주대책대상자중 토지 및 지장물 등 보상대상전부를 협의양도 하고 최초 보상협의 일로부터 6월이 되는 날까지 그 지장물 전부를 철거 가능하게 한 자는 1순위, 1순위 조건 중 9월이 되는 날까지 철거 가능하게 한 자는 2순위, 그 외의 자는 3순위로 하고 있는데, 최초 보상협의를 2010. 4. 1.인데 신청인은 수용재결하고 이 민원 건물에서 2013. 11. 21. 퇴거하여 이주대책 순위 조건에 따라 3순위로 결정된 것이다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 2005. 7. 29. 예정지구 주민공람, 2008. 10. 14. 개발계획 승인되어 추진 중이며, 2018. 12. 준공 예정이다.

나. 피신청인은 이 민원 사업의 보상협의를 위해 토지 및 지장물(영업권 포함) 보상대상자에게 2010. 4. 1. 보상협의 요청을(○○보상0팀-0000) 하였는데, 위 요청문서의 붙임 안내문을 보면, 다음과 같은 내용이 포함되어 있다.

※ 신청인은 2010. 8. 30. 이 민원 토지 및 건물을 협의계약 체결하여 2010. 9. 1. 피신청인으로

소유권 이전되고 2010. 9. 30. 보상금 1,074,920,000원을 지급받았다.

다. 피신청인은 신청인이 이 민원 건축물에서 영위한 영업에 대해 장소의 적법성 미비로 영업보상대상에서 제외된 바, 신청인이 이에 불응함에 따라 피신청인은 2012. 10. 23. 중앙토지수용위원회에 수용재결을 신청하여 2013. 3. 22. 영업손실보상금을 11,466,300원으로 수용재결 받았다.

라. 신청인은 수용재결 이후 이 민원 건축물에서 2013. 11. 21. 자진 퇴거하였다.

마. 2015. 6. 18.자 ○○△△이주대책 이의신청 결과 통보서(□□◇◇보상부-0000)에 따르면, 심사 대상은 '○○○', 심사결과는 '택지 3순위', 비교는 '재결신청'이라고 되어 있다.

4. 판 단

가. 관계법령 등

1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다) 제30조는 “사업인정고시가 된 후 협의가 성립되지 아니 하였을 때에는 토지소유자와 관계인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 사업시행자에게 재결을 신청할 것을 청구할 수 있고, 사업시행자는 제1항에 따른 청구를 받았을 때에는 그 청구를 받은 날부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 토지수용위원회에 재결을 신청하여야 한다.<이하 생략>”라고 규정하고 있다.

2) 대법원은 공익사업의 경우 협의 취득 과정에서는 여러 가지 공법적 규제가 있으며, 강제취득 방법이 사실상 후속 조치로 남아있어 토지 등의 소유자로서는 협의에 불응하면 바로 수용을 당하게 된다는 심리적 강박감으로 인하여 실제로는 그 의사에 반하여 협의에 응하는 경우가 많기 때문에 협의취득의 경우에도 공익적 필요성이 있고 법률에 의거 하여야 하며 정당한 보상을 지급하여야 한다는 요건을 갖추어야 할 것이고, 위 요건이 갖추어 지지 아니한 협의취득은 효력이 발생하지 아니한다(대법원 2000. 8. 22. 선고 98다00000 판결 참조)고 판시하였다.

나. 판단내용

피신청인은 “신청인이 협의보상에 응하지 않아 이 민원 사업 이주대책공급 기준에 따라 3순위로 결정된 것이 정당하다고 주장하나,

대법원 판례에 따르면, 협의취득이 효력이 발생하기 위해서는 공익적 필요성이 있고 법률에 의거하여야 하며 정당한 보상을 지급하여야 한다는 요건을 갖추어야 할 것이고, 또한 이주대책 순위 결정도 협의 절차나 내용에 있어서 오류가 없이 정당한 보상 협의를 요건으로 하여야 할 것인바,

신청인은 피신청인과 영업손실보상 협의과정에서 영업장소 적법 미비로 영업보상대상자에서 제외됨에 따라 이 민원 건축물에서 영위한 영업손실보상에 대하여 이의를 제기하였고, 이러한 신청인의 이

의가 중앙토지수용위원회의 수용재결로 11,466,300원을 영업손실보상금으로 받게 된 사실로 미루어 보면, 신청인이 이 민원건축물에서 소정 기간 내 이주하지 못하고 수용재결을 받은 것은 피신청인이 보상대상이 되는 신청인의 영업에 대해 보상대상에서 제외한 채 협의하여 결국 정당한 보상협의요건을 갖추지 못한 것으로 봄이 상당하다고 할 것이다. 따라서 이러한 사실에 대한 고려 없이 이주 대책순위가 결정된다면 신청인의 입장에서는 정당하지 아니한 손실보상금이 제시되더라도 이를 받아들일수록 사실상 강요를 받게 되는 불합리한 결과가 되고, 이는 「헌법」이 보장하고 있는 정당한 보상 및 재산권 보장의 원칙과 재판받을 권리를 비롯한 적법절차의 원칙을 침해하게 된다고 할 것이다 (○○지방법원 2007. 1. 25. 선고 2006구합0000 판결 참조). 또한 정당하지 않은 협의보상제외에 따른 이주지연 역시 피신청인이 그 원인을 제공한 것으로 보아야 할 것이다. 그럼에도 불구하고 피신청인은 이를 고려하지 아니하고 단지 수용재결 후 이주 하였다는 이유만으로 순위를 결정한 것은 가혹하다고 할 것이므로 피신청인은 신청인에게 이주자택지 공급 순위를 변경하여 결정하는 것이 바람직하다고 보인다.

5. 결 론

그렇다면 이주자택지 공급 순위 변경을 요구하는 신청인의 신청은 이유 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.