

주택재개발사업 주거이전비 지급 요구

민원표시 : 2BA-1604-○○○○○○, 주택재개발사업 주거이전비 지급 요구

신 청 인 : 정○○

피신청인 : 1. ○○ ○구역 주택재개발 정비사업 조합
2. ○○○○시 ○○구청장

주 문 : 피신청인 1에게 ○○ ○구역 재개발사업구역 내 ○○ ○○구 ○○로○○길 ○-○○에서 거주한 신청인에 대한 주거이전비와 이사비를 지급할 것을, 피신청인 2에게 「도시 및 주거 환경정비법」 제77조 제1항에 따라 피신청인 1이 신청인에게 주거이전비, 이사비를 지급하 도록 권고할 것을 의견표명한다.

신청취지 : 주문과 같다.

이 유 : 별지와 같다.

의 결 일 : 2016. 8.

(별 지)

이 유

1. 신청 원인

신청인은 ○○○구역 주택재개발 정비사업(이하 ‘이 민원 사업’이라 한다)구역에 포함된 ○○ ○○ 구 ○○○동 ○○-○○ 지하 좌측(이하 ‘이 민원 주택’이라 한다)에서 이 민원 사업 주민공람·공고 일 2006. 4. 12. 이전인 2006. 1. 10. 부터 세입자로 거주하였으나, 경제적인 문제로 주민등록 전입 신고를 할 수 없었는데, 부동산 임대차 계약서, 도시가스 납부내역 등을 통해 실제로 공람·공고일 이전부터 이 민원 사업구역 내에 거주하였음을 증명하였음에도, 주민등록 전입신고가 되어 있지 않았다는 이유만으로 피신청인 1이 주거이전비와 이사비를 지급하지 않는 것은 부당하니, 주거이전비 등을 지급해 달라.

2. 피신청인 주장

이 민원 사업으로 주거이전비와 이사비 보상을 받기 위해서는 이 민원 사업 공람공고일 현재 해당

정비구역에 거주하고 있어야 하고, 피신청인 1은 위장전입 및 투기목적 등의 불법행위 방지를 위해 주거이전비 등 지급기준을 주민등록 여부로만 판단하고 있는데, 신청인은 이 민원 사업이 공람·공고된 이후인 2015. 4. 21. 주민등록 전입신고가 되어, 소송 등을 통해 사법적인 판단을 받지 않는 이상 신청인만 예외적으로 주거이전비와 이사비를 지급하기는 어렵다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 사업의 추진경위는 다음과 같다.

위치	○○ ○○구 ○○동 ○○번지 일대	사업면적	120,765.2㎡
세대수	2,441세대(30개동)	임대주택	380세대
추진경위	- 2006. 4. 12. : 구역지정을 위한 주민공람(기존 구역)		
	- 2008. 9. 26. : 구역지정을 위한 주민공람(추가 구역, 형미, 한일)		
	- 2008. 11. 6. : 구역지정		
	- 2009. 9. 15. : 조합설립 인가		
	- 2014. 10. 30. : 사업시행인가 고시		
	- 2015. 11. 19. : 관리처분계획 인가		

나. 신청인과 이 민원 주택 소유주인 남○○이 체결한 부동산 임대차 계약서에 따르면 신청인은 2006. 1. 10. 이 민원 주택에 대한 임대차 계약을 체결하였고, 이 민원 주택의 현황은 다음과 같다.

위치	○○ ○○구 ○○○동 ○○-○○ 지층좌측		용도	주택
임대보증금	8,000,000원	면적	42.12㎡	월임대료 200,000원

다. 신청인의 주민등록초본에 따르면, 신청인은 2001. 1. 9. ○○ ○○구 ○○동 ○○, 2001. 8. 3 ○○ ○○구 ○○동 ○○-○○번지에 거주하다가, 2010. 4. 8. ○○ ○○구 ○○동 ○○-○번지로 이전하였고, 2014. 5. 13. ○○구 ○○길 ○○, ○○○호 이전 후 2015. 4. 21. 에 이 민원 주택으로 전입한 것으로 확인된다.

라. 신청인은 이 민원 주택으로 전입신고는 2015. 4. 21. 하였지만, 실제로는 2006. 1. 10. 부터 거주하였다고 주장하는데, ○○도시가스 주식회사에서 발급한 가스요금 납부 내역서에 따르면 2006. 1 월부터 2016. 1월까지 신청인 명의로 이 민원 주택에 대한 가스요금을 납부한 것이 확인된다.

마. 신청인은 이 민원 주택에 실제로 거주하였음에도 주민등록 전입신고를 하지 않은 이유에 대해, 1994년 남편이 ○○시 ○○동에서 운영하던 다도 일식집의 부도로 채권자들의 독촉에 시달리고 있어 어쩔 수 없이 이 민원 주택이 아닌 교회(○○구 ○○동 ○○-○○번지) 및 지인들의 집에 주민등록을 유지할 수밖에 없었고, 이후 지인이 이사를 가게 되면서 주소지를 이 민원 주택으로 전입하게

되었다고 답변하였다.

4. 판 단

가. 관계 법령 등

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 공익사업시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다.(이하 생략)”라고 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 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.”고 규정하고 있다.

3) 법원은 “원고가 1990. 6. 4.자로 위 705의 1을 수용가로 하여 전기요금을 납부하였던 사실 등을 보태어 보면, 원고 주장과 같이 원고가 비록 사업상의 편의를 위하여 주민등록을 위 점포가 소재하고 있는 위 702의 4로 전출한 것으로 신고하였지만 원고 내지 그 가족은 여전히 위 705의 1 지상 건물에서 그대로 거주한 것으로 볼 여지가 충분하다 할 것이고, 사실이 그러하다면 원고는 위 택지개발예정지구 지정고시일 현재 가옥 소유주로 위 보상계획공고일인 1989. 10. 11. 현재 거주한 자라는 요건을 구비하였다고 보아야 할 것이다.”라고 판시하고 있다(대법원 1996.7.12. 선고 96누3609).

4) 국토교통부는 거주 여부의 판단기준에 대해 “거주 여부는 주민등록이 아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등 객관성이 있는 자료로 확인할 수 있다”고 답변하고 있다[(토지정책과-3085(2015. 4. 30.)).].

나. 판단 내용

피신청인 1은 신청인 세대의 주민등록이 이 민원 주택으로 전입되어 있지 않아 주거이전비 등을 지급하기 어렵다고 주장하나, ① 이 민원 주택의 임대차 계약서, 가스요금 납부 내역서를 확인해 보면 신청인이 이 민원 사업 주민공람공고 이전인 2006. 1. 10.부터 이 민원 주택에 실제로 거주하였음이 인정되는 점, ② 대법원에서 주민등록 전입신고가 되어 있지 않았더라도, 전기요금을 납부한 사실 등에 근거하여 실제로 거주하였다고 판단할 수 있다면 보상대상이 된다고 판시하고 있는 점, ③ 국토교통부는 거주 여부 판단에 대해, 주민등록이 아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하여야 하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등을 통해 확인할 수 있다고 일관되게 답변하고 있는 점, ④ 신청인이 이 민원 사업 주민공람·공고 시점에 주민등록 되어 있던 주소지가 교회로 확인되었고, 사업실패로 인한 채무독촉 때문에 이 민원 주택에 전입신고를 할 수 없었다는 신청인의 설명이 이유가 있다고 판단되는 점, ⑤ 정비사업 추진에 따른 세입자의 주거이전비 보상 기준을 명확히 하여 세입자의 생활을 보장하려는 「도시 및 주거환경정비법」의 취지 등을 종합적으로 고려할 때 피신청인 1이 신청인에게 신청인 대한 주거이전비와 이사비를 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로, 주거이전비와 이사비 지급을 요청하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인 1, 2에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

6. 제도개선여부

제도개선필요 의견없음

7. 감사의뢰 여부

감사의뢰 필요 의견없음

8. 전원위 상정대상 해당여부

해당 의견없음 소위원회 판단 필요