주거이전비 미지급 이의(20180129, 시정권고)

민원표시 : 2AA-1708-066416 주거이전비 미지급 이의
신 청 인 : 함ㅇㅇ(경기 ㅇㅇ시 ㅇㅇ구 ㅇㅇㅇㅇ로 31x, ㅇㅇ3x단지 350x동 60x호)
피신청인 : 한국토지주택공사
주 문 : 피신청인에게 장ㅇㅇ 소유의 경기 성남시 ㅇㅇ구 ㅇㅇ1동 169x 주택 1층에 거주하다가 성남 ㅇㅇ1 주택재개발 정비사업으로 이주하게 된 신청인에 대하여 가구원수에 따른 세입자 주거이전비를 지급할 것을 시정권고한다.
신청취지 : 주문과 같다.
이 유 : 별지와 같다.
의 결 일 : 2018. 1. .
(별지)

이 유

1. 신청 원인
신청인은 2000. 11. 27.부터 신청 외 장ㅇㅇ(신청인의 장모, 이하 '장ㅇㅇ'라 한다) 소유의 경기 성남시 ㅇㅇ구 ㅇㅇ1 주택재개발사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다) 정비구역 내 같은 구 ㅇㅇ동 169x 지상의 주택(지상2층, 이하 '이 민원 주택'이라 한다)중 1층에서 가족(배우자, 자녀 2명)과 계속 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 되었는데, 장ㅇㅇ가 신청인의 장모라는 이유로 유상 세입자임을 증명할 것을 요구하며 주거이전비 지급을 거부하는 것은 부당하니, 이 민원 주택에서 실제 거주한 신청인과 가구원에 대한 주거이전비를 지급해 달라.

2. 피신청인의 주장
공익사업의 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자는 정비구역지정 공람공고일(주민공람공고일, 2008. 1. 21.) 이전 3개월 전부터 사업시행지구 안의 주거용 건축물에서 거주하여야 하나, 신청인은 이 민원 주택의 임대인과 가족관계에 있는 자로서, 제출된 증빙자료로는 유상세입자로 판단하기 어려워 주거이전비를 지급하지 못하고 있으며, 신청인이 임대차계약서에 따른 임대보증금 및 월세 입금 사실을 증빙할 경우 주거이전비 지급 여부를 검토하여 결정할 예정이다.

3. 사실 관계
가. 이 민원 사업은 성남 금광1 주택재개발 정비사업으로 2008. 1. 21. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고(사업인정고시일)를 하였고, 2009. 12. 4. 사업시행인가(성남시 고시 제2009-182호) 되었으며, 2015. 6. 4. 정비계획 변경인가(성남시 고시 제015-99호) 고시되었고, 2015. 12. 28. 사업시

행 변경인가(성남시 고시 제2015-264호) 고시된 후, 2016. 6. 30. 주민 이주를 개시하였으며, 이 민원 사업의 주요 추진현황은 아래와 같다.

위 치	경기 성남시 ㅇㅇ구 ㅇㅇ동 3x번지 일원		구역면적	233,366㎡
세대수	공동주택 5,087세대 (분양 4,222 / 임대 865세대)			
추진 현황	· 2008. 1. 21.	주민공람공고 (사업인정고시일)		
	· 2009. 12. 4.	사업시행인가 (성남시 고시 제2009-182호)		
	· 2015. 6. 4.	정비계획 변경인가 (성남시 고시 제2015-99호)		
	· 2015. 12. 28.	사업시행 변경인가 (성남시 고시 제2015-264호)		
	· 2016. 6. 30.	이주 개시		
	· 2016. 11. 7.	관리처분계획인가 고시 (성남시 고시 제2016-209호)		

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 이 민원 주택은 지상2층(연와조스라브)의 주택으로 1층 38.06㎡, 2층 37.98㎡이며, 1979. 11. 30. 장ㅇㅇ 외 5인이 공유(지분 각 1/6)로 소유권을 취득(공유물분할)하였다가, 1997. 9. 5. 장ㅇㅇ가 공유자의 지분을 전부 이전(재산상속 및 증여)받아 단독 소유하게 된 것으로 확인된다.

다. 신청인은 2000. 11.부터 이 민원 주택 1층에서 거주하였는데, 피신청인이 2016. 6. 23. 이사비 및 주거이전비 신청 접수를 안내함에 따라, 2016. 10. 7. 피신청인에게 이 민원 주택에 거주하는 세입자로서 주거이전비 지급을 신청하였으나, 피신청인은 이 민원 주택 소유자가 신청인과 가족관계(신청인의 장모)라는 이유로 신청인이 제출한 임대차계약서만으로 세입자로 인정 할 수 없으며, 보증금 및 월세 입금 내역이 확인되지 않아 주거이전비를 지급할 수 없다고 하였다.

라. 주민등록표(등본)에 따르면, 신청인은 1978년부터 경기 성남시 중동에서 거주하였는데, 1998. 3. 24. 같은 구 금광동 528(이 민원 주택과 이동거리 563m)로 전입하였다가 1999. 5. 4. 같은 구 금광동 2303(이 민원 주택과 이동거리 221m)으로 전입하였으며, 2000. 11. 27. 배우자 및 자녀 1명과 함께 이 민원 주택으로 전입하였고, 2006. 5. 22. 자녀 1명이 출생등록 하였으며, 2016. 8. 24. 피신청인이 공급한 임대주택으로 이주(전출)한 것으로 확인된다.

마. 신청인에 따르면, 최초 임대차계약서는 분실하였으나, 2000. 11. 임대보증금 15백만 원, 월세 20만 원 조건으로 이 민원 주택 1층에 입주하였다고 하며, 2006. 4. 25. 장ㅇㅇ와 월세를 30만 원으로 변경하는 임대차계약서를 작성하고, 이 계약서를 근거로 2009. 2. 26. 법원(수원지방법원성남지원등기과)으로부터 전세 확정을 받았다고 하며, 2006. 4. 25. 작성된 임대차계약서의 주요 내용은 아래와 같다.

≪ 임대차계약의 주요 내용 ≫

소재지	경기 성남시 ○○구 ○○1동 169x번지 1층		
면 적	방3, 거실, 욕실		
계약일자	2006. 4. 25.		
전세(보증금)	15,000,000원	월세금	300,000원
임대인	장○○	임차인	함○○

바. 또 신청인에 따르면, 신청인은 1996. 1. 결혼하여, 1997. 11. 자녀1명이 출생하였는데, 부부가 함께 간판 자재상을 운영하면서, 이 민원 주택 2층에서 거주하던 장○○에게 육아 도움을 받게 되었는데, 자녀가 걸음마를 시작하면서 이 민원 주택 1층 세입자가 층간소음을 호소하며 퇴거하자, 신청인이 장○○와 가까운 곳에서 육아 도움을 받고자 이 민원 주택 1층으로 전입하게 되었다고 하며, 입주 당시 임대보증금은 현금으로 지급하였고, 매달 월세도 직접 현금으로 지급하여 통장 입금내역은 없다고 하고 있다.

사. 한국전력공사 경기지역본부 경기고객센터의 고객종합조회 자료에 따르면, 이 민원 주택의 전기요금 계약자는 장○○로 되어 있으나, 고객번호는 2개(02-120x-497x, 02-120x-496x)로 관리되고 있었으며, 2006. 1.부터 2016. 9.까지 2개의 고객번호로 각각 전기사용에 따른 전기요금이 납부된 것으로 확인된다.

아. 또 피신청인은 2016. 6. 30. 이주가 개시됨에 따라, 이 민원 주택 거주자인 신청인과 장○○에게 대하여 각각의 임대주택을 공급하여, 신청인은 경기 성남시 ○○구 ○○○○로 31x, 350x동 60x호에 입주하였고, 장○○는 같은 아파트 350x동 11x호에 입주하였다.

4. 판단

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 하고, 같은 법 시행령 제44조의2 제2항은 “주거이전비 보상대상자의 인정기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토해양부령으로 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 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 있은 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다."라고 규정하고 있다.

3) 소관부처(현 국토교통부)는 2015. 4. 30. 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(토지정책과-3085)하였다.

나. 판단 내용

신청인은 이 민원 주택 1층에서 사업인정고시일 이전부터 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 되었으니 주거이전비를 지급해 달라는 신청에 대하여, 피신청인은 이 민원 주택의 소유자가 신청인과 가족관계에 있어, 유상세입자임이 입증되어야 주거이전비 지급이 가능하다고 주장하나, ① 신청인은 2000. 11. 27.부터 가족(배우자, 자녀)과 함께 이 민원 주택에 전입하였고, 실제 계속 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 된 점, ② 신청인은 당초 다른 세입자가 거주하던 이 민원 주택 1층으로 전입하여 거주하였는데, 사위인 신청인이 이 민원 주택 2층에 거주하는 장ㅇㅇ와 세대를 합가하였다고 보기 어려운 점, ③ 신청인에 따르면 1996. 1. 혼인하면서 독립세대를 이루었다가, 부부가 생업에 종사하면서 장ㅇㅇ로부터 어린 자녀(당시 만 4세)의 육아 도움을 받고자 이 민원 주택 1층으로 이주(전입)하게 되었다고 하는 점, ④ 이 민원 사업으로 이주하게 된 신청인과 장ㅇㅇ에 대하여, 피신청인도 각각의 임대주택을 공급하여 별도 세대로 이주하게 하였던 점, ⑤ 토지보상법은 주거이전비 지급기준을 소유자와 세입자로 구분하고 있으나, 세입자(소유자가 아닌 자)에 대하여, 유상 세입자일 것을 요구하고 있지 않으며 소관부처도 주거이전비 대상인 주택 세입자의 경우, 반드시 유상으로 거주할 것을 요구하는 것은 아니라고 하고 있는 점, ⑥ 이 민원 주택은 장ㅇㅇ 단독 소유의 주택이고, 이 민원 주택에 대한 지장물 보상금에 대하여도 신청인이 그 소유권을 공유하였다고 볼 수 없는 점 등을 종합해 볼 때, 장ㅇㅇ 소유의 이 민원 주택 1층에 거주한 신청인에 대하여 소유자와 가족관계라는 이유로 주거이전비 지급을 거부하는 것은 부당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 주택 1층에서 실제 거주하다가 이 민원 사업 시행으로 이주하였으니, 주거이전비를 지급해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로,「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

6. 제도개선여부

□ 제도개선필요 ■ 의견없음

7. 감사의뢰 여부

□ 감사의뢰 필요 ■ 의견없음

8. 전원위 상정대상 해당여부

□ 해당 ■ 의견없음 □ 소위원회 판단 필요