

## 이주대책대상자 선정 또는 주거이전비 지급 요구

민원표시 2CA-0000-000000 이주대책대상자 선정 또는 주거이전비 지급 요구

신 청 인 ○○○

피신청인 ○○○○○○공사

- 주 문 1. 피신청인에게 △△♣♣시 ○○면 ○○리 639 소재 주택에서 등기상 소유권 없이 거주하던 중 ♣♣ ♣♣화계획지구택지개발사업의 공람공고 이후 이주한 신청인 세대에 대하여 세입자 주 거이전비를 지급할 것을 시정권고한다.
2. 신청인의 주위적 신청을 기각한다.

신청취지 예비적으로 주문과 같은 신청, 주위적으로 주문기재 주택 거주에 대한 이주대책대상자로 선정해 달라는 신청

의 결 일

이 유

### 1. 신청 원인

신청인은 ♣♣ ♣♣♣계획지구 택지개발사업(이하 ‘이 민원사업’이라 한다)에 편입된 △△ ♣♣시 ○○면 ○○리 639소재 주택(이하 ‘이민원주택’이라 한다)에서 거주하던 중 이주하게 된바 이주대책 대상자로 선정하여 주고, 위 선정이 어렵다면 세입자 주거이전비를 지급해 달라.

### 2. 피신청인 주장

이주대책대상자 선정은 당해 주택의 소유 및 거주요건을 충족하여야 하는데, 이 민원주택의 소유자는 등기부등본상 신청인이 아닌○○○외 7인으로 되어 있었고 이 민원주택에 대한 보상은 위 등기된 지분소유자별로 협의 또는 수용재결로 보상되어 신청인은 이 민원주택의 소유자가 아니며, 물건 조사시 신청인 세대의 거주가 확인되지 아니하여 세입자 주거이전비 지급대상인지 검토하기 어렵다.

### 3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 2005. 12. 23. 사업구역 지정 공람공고(이주대책 또는 세입자 주거이전비 지급

의 기준일, 이하 `기준일`이라 한다), 2006. 9. 21. 사업예정지역 지정, 2008. 5. 30. 개발계획 승인 (국토해양부 고시 제0000-000호)되어 추진 중이다.

나. 등기사항전부증명서 및 건축물대장에 따르면, 이 민원 주택의 건물내역은 목조 기와지붕 단층주택 2동(78.21㎡, 33.06㎡)이며, 1993. 8. 5.○○○소유로 소유권 보전 되었고, 2007. 8. 6.△△△(소유지분 3/17. `00년생),○△○(소유지분 2/17. `00년생),△△○(소유지분 2/17. `00년생),○○△(소유지분 2/17. `00년생),○○□(소유지분 2/17. `00년생),□□△(소유지분 2/17. `00년생),△□○(소유지분 2/17. `00년생),○□△(소유지분2/17. `00년생)이 공유하여 소유권을 취득한 것으로 되어있다.

다. 이 민원 주택의 보상과 관련하여,△△○·○△○의 지분소유권은 협의 보상 되었고, 나머지 소유자의 지분소유권은 2013. 2. 22. 수용재결로 보상되었다. 위 재결에 있어 이 민원 주택외 우사 등 일부 지장물은 신청인 및 신청외△△△간 소유권 분쟁에 따라 소유자를 `○○○(신청인) 또는△△△`으로 하여 재결되었다.

라. 신청인은△△△을 피고로 하여 이 민원 주택의 소유권보존등기말소등기 소송을 하였는데, ○○지방법원에서 `피고△△△은 이 민원 주택 지분 3/17 중 4/26에 해당하는 12/442(3/17 \* 4/26)에 관한 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하라`는 판결이 2015. 3. 5. 선고되었다. 위 소송의 주요 청구취지는 다음과 같다.

-이 민원 주택은 원고(신청인)의 부친 ♣△△이 1970년경 미등기 건물을 매수 취득하였는데 1976. 7. 3. 사망함에 따라 상속이 개시되어,♣△△의 배우자△△♣은2/26, 아들 4명(신청인인 원고 포함)은 각각 4/26, 출가한 딸 6명은 각각 1/26의 지분을 민법 제187조에 의거 취득하였는데, 소외 ○○○(△♣△의 셋째 아들)가 허위 보증으로 1993. 8. 5. 단독 소유자로 등기하고, 소외 망♣△○(△♣△의 첫째아들)의 상속인 7이 이 민원 주택 전부에 대한 소유자임을 주장하여 소송으로 위○○○명의 등기를 말소하고 소유권보존등기를 한 것이므로 당초 원고가 보유하고 있는 지분을 돌려 달라는 취지

마. 가족관계부에 따르면, 신청인의 父는△♣△(亡), 母는♣△○(亡), 妻는○○△, 子는 ○○♣女는 ♣△△, ○△♣로 가족사항이 정리되어 있다.

바. 주민등록 초본에 따르면,

1)신청인, 신청인의 아들○○△은 2000. 2. 7. 이 민원 주택으로 전입하였고, 2015. 2. 27. ○○△△시 △♣동 ♣△아파트 107호로 전출하였다.

2)신청인의 배우자○△♣는 2000. 2. 29. 이 민원 주택으로 전입하였고, 2010. 5. 26.○○△△시△♣동♣△아파트 107호로 전출하였다.

3) 신청인의 딸△△♣(첫째)는 2000. 2. 7. 이 민원 주택으로 전입하였고, 2010. 12. 22. ○△△△시 △♣읍 △○리 841 △△♣○마을 000-1002로 전출하였다.

4)신청인의 딸△♣□(둘째)는 2000. 2. 29. 이 민원 주택으로 전입하였고, 2015. 2. 27. ○△△△시 △♣동 ♣△아파트 107호로 전출하였다.

사. 피신청인이 2011. 10. 6. 조사한 물건조사를 보면, 이 민원 주택의 가옥 1(40.17㎡)에는 세입자 □♣△이 거주하고 있고, 가옥 2(83.94㎡)에는 거주자가 없는 공가인 상태로 조사되어 있다.

아. 이 민원 주택의 등기상 소유자인 □○○등 6명(원고)은 2007년 `△△○·♣□이·△△♣·□○△·△○△○(5명, 피고)가이 민원 주택을 불법 점유 하고 있으니 원고에게 명도하라`는 취지의 소송(사건 번호 2007가단00000)을 하였는데, 위 소송에 대하여 △△지방법원은 2008. 10. 14. `피고는 이 민원 주택을 2009. 12. 31. 명도하고, 명도일에 100만원을 지급한다`는 취지로 조정을 성립하였다.

- 위 소송의 원고는 당초 이 민원 주택의 등기상 공유자 8명이나 이 중○○△과 ○△○는 2008. 7.

3. 소 제기 의사가 없었던 본인 의사와 반하는 소를 취하하고, 본인 지분을○△△외 4명이 이 민원 사업으로 수용될 때까지 사용함을 인감증명(2008. 6. 20. 발행)을 붙여 승낙하였다.

#### 4. 판 단

##### 가. 관계 법령 등

1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라한다) 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 지급 하여야 한다.”라고, 같은 법 시행령 제40조 제3항은 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다. (중간 생략) 2. 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 거주하고 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. 가. 질병으로 인한 요양 나. 징집으로 인한 입영 다. 공무라. 취학 마. 그 밖에 가목부터 라목까지에 준하는 부득이한 사유 3.타인이 소유하고 있는 건축

물에 거주하는 세입자”라고 하고, 토지보상법 제78조 제5항은 “주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거이전에 필요한 비용과 가재도구등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.”라고 하고, 같은 법 시행규칙 제54조 제2항은 “공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다.”라고 하고 있다.

2) 대법원은 공익사업 시행에 따른 수용취득과 관련하여 “토지수용법 등에 의한 토지수용의 경우 기업자가 과실 없이 진정한 토지소유자임을 알지 못할 때는 형식상 권리자를 그 피수용자로 하여 수용 절차를 마쳤다면 그 수용의 효과를 부인할 수 없으며, 수용목적물의 소유자가 누구임을 막론하고 이미 가지고 있던 소유권은 소멸함과 동시에 기업자가 완전하고 확실하게 그 권리를 원시취득한다.”(대법원 1995. 9. 15. 선고 94다00000 판결 참조)라고,

주거이전비 산정통보일 이전에 당해 공익사업지구내 세입 주거지가 화재로 소멸하여 공익사업구역 밖으로 이주한 자에게 세입자 주거이전비를 지급하는 것이 타당한지와 관련하여 “공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한법률 제78조제5항 및 같은 법 시행규칙 제54조 제2항, 제55조 제2항의 각 규정에 의하여 공익사업의 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급하는 주거이전비와 이사비는, 당해 공익사업 시행지구 안에 거주하는 세입자들의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 금원의 성격을 갖는다 할 것이므로, 같은 법 시행규칙 제54조 제2항에 규정된 ‘공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업 시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자’에 해당하는 세입자는 이후의 사업시행자의 주거이전비 산정통보일 또는 수용개시일까지 계속 거주할 것을 요함이 없이 위 사업인정고시일 등에 바로 같은 법 시행규칙 제54조 제2항의 주거이전비와 같은 법 시행규칙 제55조 제2항의 이사비 청구권을 취득한다.”고 판시하였다(대법원 2006. 4. 27. 선고 2006두0000 판결 참조).

#### 나. 판단 내용

1) 이 민원 주택의 거주에 대한 이주대책은 토지보상법 규정에 따라 이 민원 사업의 이주대책 기준일부터 보상일까지 당해 주택을 소유하고 계속 거주한 자를 대상으로 선정하여야 할 것이므로, 피신청인이 이 민원 주택의 소유자에게 보상금을 지급한 자료 등을 볼 때 신청인을 이 민원 주택의 소유자로 보기는 어렵다. 다만, 이 민원주택의 공동 소유자인 신청외 ○○○의 지분에 대하여 피신청

인은 2013. 2. 22. 수용재결로 소유권을 취득하였는데 이후 신청인은 ○○○의 소유지분에 대한 소유권등기말소소송을 통해 이 민원 주택에 대한 12/442의 지분권리가 있음을 소송으로 2015. 3. 5. 확인하여 이 민원 주택에 대한 지분소유 논란이 있을 수 있겠으나 피신청인은 ○○○의 지분을 수용재결로 취득한 바, 이는 대법원 판시와 같이 원시 취득한 것이고 위 소송은 그 이후 진행된 것이어서 이 민원 사업의 이주대책에 따른 소유자 여부를 판단함에 적용하기는 곤란하다고 보인다. 그러므로 이 민원 사업의 이주대책에 있어 신청인은 이 민원 주택에 대한 정당한 소유자로 보기 어려우므로 별도 거주 요건을 살필 필요 없이 이주대책대상자로 선정하는 것은 곤란하다고 보인다.

2) 신청외 ○○○등 6명이 신청인을 포함한 세대원 5명(이하 '신청인 세대'라 한다)을 상대로 한 2007년 명도소송을 보면 피고인 신청인 세대는 이 민원 주택을 2009. 12. 31. 명도하고, 명도일에 임료에 해당하는 100만원을 소유자에게 지급하도록 ○○○지방법원에서 조정된 점, 위 소송에 참여하지 아니한 지분소유자 2명은 신청인 세대가 이 민원 사업에 따른 이주시까지 이 민원 주택을 사용하는 것에 동의한 점, 주민등록상 신청인 세대는 2000. 2. 이 민원 주택으로 전입하였고 위 소송으로 조정된 명도일 이후에 다른 곳으로 전출한 점, 피신청인은 2011. 10. 이 민원 주택에 대한 물건 조사시 가옥 2는 공가로 조사된 점등을 종합하여 본다면, 신청인 세대는 2000. 2.부터 이 민원 주택에서 세입자로 거주하던 중 이 민원 사업의 세입자 주거이전비 지급 기준일인 2005. 12. 23. 이후인 2007년 이 민원 주택의 소유자가 제기한 명도소송과 그 결과에 따라 2009. 12. 이후 이 민원 사업지구밖으로 이주한 것으로 보인다. 사정이 이러하다면 대법원 판시와 같이 세입자 주거이전비는 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자들을 대상으로 하는 사회 보장적인 차원에서 지급하는 것이어서 신청인 세대에 대한 세입자 주거이전비의 청구권리는 이 민원 사업의 세입자 주거이전비 지급 기준일인 2005. 12. 23. 취득한 것이므로, 피신청인은 신청인 세대에 대하여 토지보상법령 규정에 따라 세입자 주거이전비를 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 예비적으로 세입자 주거이전비의 지급을 요구하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하고 신청인의 주위적 신청은 이유 없으므로 이를 기각하여 주문과 같이 의결한다.