

주거이전비 지급 요청(20160919, 시정권고)

민원표시 :2CA-1608-○○○○○○○ 주거이전비 지급 요청

신 청 인 : 김○○

피신청인 : ○○○○○○공사

주 문 : 피신청인에게 ○○○구역 주거환경개선사업에 편입된 ○○ ○○시 ○○동 ○○○-○○번지 주택에 거주한 신청인에게 주거용 건축물의 소유자에 대한 가구원수 2인에 해당하는 주거이전비를 지급할 것을 시정권고한다.

신청취지 : 주문과 같다.

이 유 : 별지와 같다.

의 결 일 : 2016. 9. 19.

(별지)

이 유

1. 신청 원인

신청인은 ○○ ○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○○○번지 일원 ○○○구역 주거환경개선사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)에 편입된 같은 동 ○○○-○○(이하 '이 민원 토지'라 한다) 지상의 주택(지상 2층, 78.38㎡, 이하 '이 민원 주택'이라 한다) 1층에서 신청 외 이○○(신청인의 배우자, 이하 '이○○'이라 한다)과 함께 전입신고를 하지 않은 채 이 민원 사업의 사업인정고시일 이전인 1984. 8. 4.부터 2016. 6. 11.까지 거주하였고, 이를 증명하는 공공요금 납부 확인서 등을 제출했음에도 불구하고, 주민공람공고일(2013. 6. 7.) 이전에 전입신고를 하지 않았다는 이유로 가구원수가 2인임에도 1인에 대한 주거이전비만 지급하겠다고 하는 것은 부당하니 2인에 대한 주거이전비를 지급해 달라.

2. 피신청인의 주장

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(이하 '토지보상법 시행규칙'이라 한다) 제54조 제2항은 공익사업의 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자는 주민공람공고일(2013. 6. 7.) 이전 3개월 전부터 사업시행지구 안에서 거주하여야 하나, 신청인의 경우 현재까지 이 민원 사업 구역 안으로 전입 신고한 사실이 없으므로, 주거이전비 보상 대상으로 인정할 수 없으나, 현황 조사 결과 이 민원 주택에 실제로 거주한 사실은 인정되므로 1인에 해당하는 주거이전비만 지급할 수 있고, 가구원수를 2인으로 인정하여 2인에 해당하는 주거이전비를 지급할 수는 없다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다)에 따라 2013. 6. 7. 정비구역변경 지정을 위한 주민공람공고(○○시공고 제2013-571호)를 거쳐, 2013. 12. 27. ○○ ○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○○○번지 일원 100,087.8㎡에 대하여 정비구역지정(○○시고시 제 2013-161호) 고시되었으며, 2015. 1. 2. 사업시행인가(○○시고시 제2015-7호) 고시되었고, 2015. 4. 1.부터 보상이 개시되었으며, 이 민원 사업의 주요 현황은 아래와 같다.

위 치	○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○○○번지 일원		대지면적	100,087.8㎡
사업명	○○○구역 주거환경개선사업		사업주체	○○○○○○공사
추진경과	2013. 6. 7.	주민공람공고 (사업인정고시일, ○○시공고 제2013-571호)		
	2013. 12. 27.	정비구역지정 (○○시고시 제2013-161호)		
	2015. 1. 2.	사업시행인가 (○○시고시 제2015-7호)		
	2015. 4. 1.	보상개시		

나. 이 민원 주택의 건축물대장에 따르면, 소유자는 신청 외 김○○(신청인의 부, 1996년 사망, 이하 ‘김○○’이라 한다)이고, 1982. 10. 21. 사용승인 되었으며, 시멘트벽돌 구조의 단독주택으로 1층 78.38㎡, 2층 51.74㎡, 연면적 130.12㎡로 확인되며, 토지대장에 따르면, ○○동 ○○○-○○○번지 지번은 1980. 11. 26. 이 민원 토지(같은 동 ○○○-○○)와 합명되어 말소된 것으로 확인된다. 이 민원 주택의 건축물대장상 주요 현황은 다음과 같다.

위 치	○○ ○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○○		
	(도로명 주소: ○○ ○○시 ○○구 ○○로 ○○번길 ○○-○)		
소유자	김○○ (신청인의 부)	연면적	130.12㎡
용도	주 택	1층 면적	78.38㎡
사용승인	1982. 10. 21.	2층 면적	51.74㎡

다. 한편, 등기사항전부증명서에 따르면, 김○○은 1975. 3. 30. 매매를 통해 이 민원 주택을 취득하였고, 2016. 3. 3. 신청 외 김○○ 외 2명(이하 ‘김○○ 외 2명’이라 한다)에게 소유권 이전상속에 의한 협의 분할 등기되었고, 김○○의 제적등본에 따르면 신청인과 김○○ 외 2명은 김○○의 자녀인 것으로 확인된다.

라. 신청인과 이○○의 주민등록표(등·초본)에 따르면, 신청인과 이○○은 1984. 8. 4. ○○동 ○○○-○○(실제 지번 이 민원 토지)에 전입하였으며, 2006. 7. 3. ○○ ○○군 ○○면 ○○리 ○○○-○○○번지 주택으로 전입한 것으로 확인되며, 위 ○○리 ○○○-○○○번지 주택의 건축물대장에 따르면, 신청인은 2006. 6. 7. 소유권을 취득하고, 2011. 12. 28. 신청 외 송○○으로 소유권이 이전(매매)된 것으로 확인된다.

마. 한편, 이 민원 주택에 대한 재산세 과세현황에 따르면, 김○○ 사망 후 이 민원 주택의 납세자

는 신청인으로 등재 돼 있고, 과세 고지서발송지(수신지)는 이 민원 주택의 주소로 등재되어 있는데, 이○○이 2011. 9. 29. 과세 고지서발송지 주소를 이 민원 토지로 변경해 달라는 거소지 변경 신청을 한 것으로 확인된다.

바. 또한, 신청인이 소유한 ○○ ○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○, 주택 및 토지(이하 ‘신청인 소유 부동산1’이라 한다), ○○ ○○시 ○○면 ○○리 산 ○○-○ 토지(이하 ‘신청인 소유 부동산2’라 한다), ○○ ○○시 ○○면 ○○리 ○○○ 토지(이하 ‘신청인 소유 부동산3’이라 한다)의 재산세 과세 현황에 따르면, 2012년부터 2014년까지 재산세 과세 고지서발송지(수신지) 주소는 이 민원 토지로 되어 있다.

사. 한편, ○○○○공사 서○○지사의 고객 종합정보 내역에 따르면, 이 민원 주택의 심야전기공급 계약자는 신청인으로 돼 있고, 이 민원 주택의 2층 세대의 전기공급 계약자는 이○○으로 돼 있으며, 이○○의 금융거래 정보에 따르면, 이○○은 2010년부터 이 민원 주택에 공급된 전기 사용료를 은행수납 방법으로 납부한 것으로 확인된다.

아. 또한, ○○시상수도사업본부의 수용가별 수납 내역서에 따르면, 이 민원 주택의 상수도 수용가 성명은 김○○으로 등재되어 있으나, 이○○의 금융거래 정보에 따르면, 이 민원 주택에 공급된 상수도 사용료는 이○○이 납부한 것으로 확인된다.

4. 판단

가. 「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 규정하고 있다.

나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제1항은 “공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 해당 건축물 또는 공익사업시행지구 내 타인의 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 해당 건축물이 무허가건축물 등인 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정하고 있다.

다. 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 소재

하고 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).

라. 법원은 “재개발사업지역 지정 고시일 뿐만 아니라 고시를 하기 전에 관계 법령에 의해 공람공고 절차를 거친 경우에는 그 공람공고일도 포함된다”고 보아야 할 것이어서, 고시 전에 관계 법령에 따른 공람공고 절차를 거친 때에는 그 공람공고일을 보상기준일로 볼 수 있다. 또한, 위 규정의 ‘3월 이상 거주’라 함은 실제로 그곳에 거주하는 것을 말하는 것이지, 그곳에 주민등록이 되어 있는 것을 말하는 것이 아니므로, 주민등록상 등재 여부 및 다른 여러 가지 사정에 비추어 실제 거주 여부를 판단하여야 한다.”라고 판시하고 있다(부산지방법원 2008. 8. 22. 선고 2008나2279).

마. 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.)].

바. 이 민원 사업에 편입된 이 민원 주택에서 주민공람공고일 수 년 전부터 신청인과 이○○이 함께 거주하고 있었으므로 가구원수를 2인으로 인정하여 주거이전비를 지급해 달라는 신청인의 신청에 대해 살펴보면, ① 토지보상법 시행규칙 제54조 제1항은 공익사업시행지구 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 하는 것으로 규정하고 있는 점, ② 주거이전비는 공익사업시행지구 안에 거주하는 거주자들의 조기이주를 장려하여 사업추진을 원활하게 하려는 정책적인 목적과 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 거주자들을 대상으로 하는 사회보장적인 차원에서 지급하는 금원의 성격을 갖는 점, ③ 비록 신청인은 이 민원 주택으로 전입신고를 하지 않았으나, 신청인 소유 부동산1~3의 재산세 과세 고지서발송지(수신지)가 2011. 9. 29. 이 민원 주택의 주소지로 등재된 후 2014년까지 이 민원 주택의 주소지로 재산세 과세 고지서가 발송된 것으로 확인되어 최소한 2011년부터 2014년까지는 이 민원 주택에 거주하였음이 인정되는 점, ④ 이 민원 주택에 대한 신청인 및 이○○ 명의의 전기료 납부 내역, 이○○ 명의의 상수도 사용료 납부 내역, 이○○의 금융거래 내역서 등으로부터 신청인과 이○○이 최소한 주민공람공고일 일 년 전부터 이 민원 주택에서 함께 거주하였음이 인정되는 점, ⑤ 법원은 주민등록표상으로 전입신고가 되어 있지 않았더라도, 공공요금을 납부한 사실 등에 근거하여 실제로 거주하였다고 판단할 수 있다면 주거이전비 보상 대상이 된다고 판시하고 있는 점, ⑥ 국토교통부는 주거이전비 보상 대상에서 거주 여부 판단은 주민등록표가 아닌 실제 거주 여부를 기준으로 판단하여야 하며, 실제 거주 여부는 공공요금 영수증 등을 통해 확인

할 수 있다고 일관되게 답변하고 있는 점, ⑦ 신청인은 1996. 9. 18. 김○○의 사망 후 이 민원 주택에 대한 상속권자로서 2016. 3. 3. 협의 분할에 의한 상속으로 김○○ 외 2명에게 소유권이 이전 등기되기 전까지는 이 민원 주택의 실질적인 소유자로서 거주한 것으로 인정되는 점, ⑧ 공익사업에 편입된 주택의 실거주자에게 주거이전비 보상 기준을 명확히 하여 실거주자의 생활을 보장하려는 도시정비법의 취지 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인은 신청인에게 토지보상법 시행규칙 제54조 제1항에 따라 가구원수 2인에 해당하는 주거이전비를 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 주택에서 계속 거주 해온 신청인에게 가구원수(2인)에 따른 주거이전비를 지급하지 않은 것은 부당하다고 인정되므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제 46조 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