

# 세입자 주거이전비(20180716, 시정권고)

## 세입자 주거이전비

(민원표시 2AA-1801-045482)

신청인 김OO

경기 OO시 OO구 OOOO로 3XX, 3XXX동 5XX호

피신청인 한국토지주택공사

주문 피신청인에게 경기 OO시 OO구 O동(OO동) 3XXX 대 63.88㎡ 지상의 주택(지하1층, 지상2층) 2층에서 거주하다가 OO OX 주택재개발정비사업으로 이주하게 된 신청인에 대하여 가구원수에 따른 세입자 주거이전비를 지급할 것을 시정권고한다.

신청취지 주문과 같다.

이유 별지와 같다.

의결일 2018. 7. 16.

(별지)

이유

### 1. 신청 원인

신청인은 경기 OO시 O동(OO동) 2XXX번지 일원에 시행중인 OO OX 주택재개발정비사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다) 구역 내 편입된 같은 동 3XXX 대 63.88㎡ 상의 주택(지하1층, 지상2층, 연면적 122.16㎡, 이하 '이 민원 주택'이라 한다) 중 2층에서 가족(배우자, 자녀 2명)과 2002. 9. 30.부터 계속 거주하다가 이 민원 사업으로 2016. 8. 이주하게 되었는데, 피신청인은 이 민원 주택 소유자인 신청외 곽□□(이하 '곽□□'이라 한다)이 신청인과 인척관계(형부)라는 이유로 유상세입자임을 증명할 것을 요구하면서 관련 증빙이 불충분하다는 사유로 주거이전비 지급을 거부하나, 신청인은 실제 이 민원 주택에서 전세금을 주고 거주하였으니 신청인과 가구원에 대한 주거이전비를 지급해 달라.

### 2. 피신청인의 주장

공익사업의 시행으로 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자는 사업인정고시일(주민공람공고일,

2008. 1. 21.) 이전부터 사업시행지구 안의 주거용 건축물에서 거주하여야 하나, 신청인은 이 민원 주택 권리자의 처제로 확인되어, 유상세입자임을 확인할 수 있도록 보증금에 대한 증빙자료를 요청 하였으나, 신청인이 제출한 사항으로는 실질적으로 보증금이라 할 수 있는 내역을 알 수 없으며 구역 외로 이주 시 보증금에 대한 반환내역도 소명되지 못하여 주거이전비 지급이 불가하다.

### 3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 주택재개발정비사업으로, 2008. 1. 21. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고(사업인정고시일)를 하였고, 2008. 11. 26. 정비구역지정 고시(〇〇시 고시 제2008-138호), 2009. 12. 4. 사업시행인가 고시(〇〇시 고시 제2009-181호), 2015. 12. 30.과 2016. 1. 26. 각 사업시행변경인가 고시, 2016. 11. 7. 관리처분계획인가 고시(〇〇시 고시 제2016-210호)되었다.

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 이 민원 주택은 벽돌조 슬래브지붕 2층 주택(지상2층, 지층1층)으로 지상1층 39.88㎡, 지상2층 39.88㎡, 지하1층 42.40㎡이며, 곽□□이 1997. 4. 16. 소유권을 취득(1997. 3. 15. 매매)한 것으로 확인된다.

다. 주민등록표(등본, 초본)에 따르면, 신청인은 2001. 3. 6. 배우자 신청외 황△△(이하 ‘황△△’라 한다) 및 자녀2명과 함께 경기 〇〇시 〇동 3XXX에 전입하였다가, 2002. 9. 30. 이 민원 주택으로 전입(2014. 11. 19. 황△△가 사망)하였으며, 2016. 8. 12. 자녀 2명과 함께 피신청인이 공급한 임대주택(같은 구 〇〇〇〇로 3XX, 3XXX동 5XX호)로 이주한 것으로 확인된다.

라. 신청인이 제출한 이 민원 주택 임대차계약서에 따르면, 2002. 8. 25. 임대인 곽□□과 임차인 황△△가 전세보증금 30,000,000원에 임대차(전세)계약을 체결한 것으로 확인된다.

마. 신청인에 따르면, 2002. 9. 당시 이 민원 주택 2층은 소유자인 곽□□과 그 가족이 거주하다가 다른 곳으로 이사하게 되면서 신청인 가족이 전입하여 살게 된 것이며, 2016. 6. 피신청인이 이사비 및 주거이전비 신청 접수를 안내함에 따라, 2016. 9. 12. 피신청인에게 이 민원 주택에 거주하는 세입자로서 관련서류를 제출하였으나, 피신청인은 유상세입자임을 확인할 수 있는 보증금 30,000,000원에 대한 증빙자료를 제출할 것을 요구하였는데, 이미 14년 전의 일이고 배우자 황△△도 2014년에 사망하여 과거에 황△△와 신청인 언니 김◆◆(곽□□의 배우자, 이하 ‘김◆◆’라 한다)가 보증금을 현금으로 주고받은 내역을 정확하게 입증하기 어려움에도 불구하고, 신청인이 제출한 자료와 당시 사정을 피신청인이 인정하지 않고 있다고 어려움을 호소하였다.

바. 곽□□의 주민등록표(초본)에 따르면, 곽□□은 1999. 3. 19. 이 민원 주택에 전입하였다가, 2002. 9. 28. 같은 행정구역 〇동 2XXX-3X로 전출한 것으로 확인된다.

사. 신청인에 따르면, 이 민원 주택 보증금은 신청인측의 사정으로 곽□□(김◆◆)에게 일시 지불하지 못하고 기간을 두고 현금으로 나누어 변제하였는데, 당시 신청인은 2001. 3. 입주한 이전 주택에서 전세계약만료전인 2002. 9. 이 민원 주택으로 이사를 나와야 해서 전세보증금은 계약만료일인 2003. 3. 이후에야 받을 수 있었으며, 언니 김◆◆가 이러한 사정을 이해하여 황△△가 우선 2002. 8. 1. 10,000,000원을 인출하여 현금으로 지급하였고, 2003. 3. 11. 돌려받은 전세금 30,000,000원 중 일부를 예치해두었다가 같은 달 13. 15,000,000원 가량을 인출하고 돈을 보태어 잔금 20,000,000원을 김◆◆에게 현금으로 지급하였다고 하며, 이후 김◆◆가 신청인의 보증금을 따로 두고자 30,000,000원을 인출하여 별도 관리하였을 것이라고 한다.

아. 신청인이 제출한 황△△와 김◆◆의 금융거래 내역에 따르면, 황△△는 2002. 8. 1. 10,000,000원 현금출금, 2003. 3. 11. 20,700,000원 현금입금, 같은 달 13. 15,300,000원 현금출금 하였음이 확인되며, 김◆◆는 2003. 3. 17. 29,731,340원을 대체입금, 같은 달 26. 30,000,000원 현금출금한 것으로 확인된다.

자. 또한, 신청인은 이주시의 보증금반환 내역도 소명하지 못하고 있다는 피신청인의 주장에 대해, 신청인의 배우자 황△△가 2011. 1. 간암 수술을 하여 당시 김◆◆로부터 수술비 1천만 원을 도움 받았고, 이후 황△△가 투병생활을 하다가 2014. 11. 사망하기까지 경제적으로 어려워 생활비 등을 추가로 도움 받았으며, 이로 인해 결국에는 김◆◆로부터 반환받을 보증금이 없었다고 진술하였으며, 증빙자료로 2018. 4. 23. OOOO병원장이 발급한 황△△의 수술확인서(진단명 : 간세포 암종, 수술일자 : 2011. 1. 4.), 김◆◆의 정기예탁금 내역 증명서(2010. 12. 31. 해지출금액 10,504,458원)를 제출하였다.

차. 피신청인이 제출한 ‘거주자현황 및 이주방식조사서’에 따르면, 조사자는 OOOOOO(주)이며, 2009. 12. 4. 조사 당시 이 민원 주택 2층에 신청인 가족 4명이 거주하고 있었고, 이 민원 주택 2층 외의 다른 호(지층-1, 지층-2, 1층)에 각각 다른 세입자가 거주하고 있었음이 확인된다.

#### 4. 판단

##### 가. 관계 법령 등

1) 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 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 인정 기준 및 영업손실의 보상기준에 관하여 구체적인 사항은 국토교통부령으로 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 자를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.”라고 하고, 같은 조 제5항은 “주거용 건축물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 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 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

3) 법원은 “「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」에서 정하고 있는 세입자에 대한 주거이전비는 공익사업 시행으로 인하여 생활 근거를 상실하게 되는 세입자를 위하여 사회보장적 차원에서 지급하는 금원으로 보아야 하므로, 사업시행자의 세입자에 대한 주거이전비 지급의무를 정하고 있는 공익사업법 시행규칙 제54조 제2항은 당사자 합의 또는 사업시행자 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이라고 보아야 한다.”고 판시(대법원 2011. 7. 14. 선고 2011두3685 판결 참조)하였고, “재개발사업지역 지정 고시일뿐만 아니라 고시를 하기 전에 관계 법령에 의해 공람공고 절차를 거친 경우에는 그 공람공고일도 포함된다고 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 판시(부산지방법원 2008. 8. 22. 선고 2008나2279 판결 참조)하였다.

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

## 나. 판단 내용

신청인은 곽□□ 소유인 이 민원 주택 2층에서 사업인정고시일 이전부터 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 되었으니 세입자 기준의 주거이전비를 지급해 달라는 신청에 대하여, 피신청인은 신청인이 이 민원 주택의 소유자와 인척관계(처제)이므로 유상세입자임이 입증되어야 주거이전비 지급이 가능하다고 주장하므로 이를 살피건대, ① 신청인은 2002. 9. 30. 부터 가족(배우자, 자녀2명)과 함께 이 민원 주택에 전입하였고, 피신청인의 거주자현황 조사 내역 등으로 보아 신청인이 실제 이 민원 주택 2층에 계속 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 된 것으로 확인되는 점, ② 신청인이 이 민원 주택 2층으로 이사하기 전까지 이 민원 주택 소유자인 곽□□이 거주하였으며, 곽□□이 다른 주택으로 이주하면서 바로 신청인이 전입한 것으로 보아 신청인이 이 민원 주택의 소유자인 곽□□과 주거와 생계를 달리하며 별도의 세대를 구성하여 살았던 사실이 명백해 보이는 점, ③ 당시 전세 약정기간 만료전 이사로 인해 보증금 유통에 제한이 있어 황△△가 전세보증금을 기간을 두고 김◆◆에게 현금으로 나누어 지급하였다는 신청인의 주장에 대해 신청인이 곽□□(김◆◆)과 인척관계인 사실과 황△△와 김◆◆의 금융거래 내역(금액, 일자) 등을 감안해 볼 때, 오히려 보증금의 지급이 없었다고 단정하기 어려워 보이는 점, ④ 토지보상법은 주거이전비 지급기준을 소유자와 세입자로 구분하고 있으나, 세입자(소유자가 아닌 자)에 대하여, 유상세입자여야 한다고 규정하고 있지 않으며, 소관부처도 주거이전비 대상인 주택 세입자의 경우, 반드시 유상으로 거주할 것을 요구하는 것은 아니라고 회신한 점, ⑤ 법원은 주거이전비가 공익사업시행 지구 안에서 주거이전으로 인하여 특별한 어려움을 겪게 될 세입자에게 지급하는 사회보장적인 차원의 금원으로 사업시행자의 재량에 의하여 적용을 배제할 수 없는 강행규정이며, 실제로 거주하였다는 근거가 있다면 주거이전비 보상 대상이라고 판시한 점 등을 종합해 볼 때, 곽□□ 소유의 이 민원 주택 2층에 거주한 신청인에 대하여 세입자 기준의 주거이전비를 지급하는 것이 타당하다고 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 곽□□ 소유의 이 민원 주택 2층에서 실제 거주하다가 이 민원 사업 시행으로 이주한 신청인에게 세입자 기준의 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.