

# 주택재개발사업 주거이전비 지급(20181203, 시정권고)

## 주택재개발사업 주거이전비 지급 (민원표시 2CA-1807-159444)

신 청 인 안OO  
경기 OO시 OO구 OO로8X번길 2X,

- 피신청인 1. OO1XX-X구역 주택재개발 정비사업조합
- 2. 경기도 OO시장

주 문 피신청인 1에게 경기 OO시 OO구 OO로8X번길 2X에서 세입자로 거주한 신청인에게 세입자 주거이전비를 지급할 것과, 피신청인 2에게 「도시 및 주거환경정비법」 제113조제1항에 따라 피신청인 1이 신청인에게 세입자 주거이전비를 지급하도록 권고할 것을 시정권고한다.

신청취지 주문과 같다.  
이 유 별지와 같다.  
의 결 일 2018. 11. .  
(별지)

### 이 유

#### 1. 신청 원인

신청인(4X세, X)은 2005. 9. 6.부터 신청 외 안■■■(신청인의 아버지, 이하 ‘안■■■’이라 한다) 소유의 경기 OO시 OO구 OO1XX-X구역 주택재개발정비사업(이하 ‘이 민원 사업’이라 한다) 구역 내 같은 구 OO로8X번길 2X 지상 주택(지상2층, 이하 ‘이 민원 주택’이라 한다)의 1층에서 가족(자녀 2명)과 함께 세입자로 계속 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 되었는데, 이 민원 주택의 소유자가 신청인의 아버지라는 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. 6. 2.) 부터 사업시행지구 안의 주거용 건축물에서 거주하여야 하나, 신청인은 이 민원

주택의 임대인과 가족관계에 있는 자로서, 제출된 증빙자료로는 유상세입자로 판단하기 어려우며, 안■■■에게는 향후 주거이전비 신청시 그 신청인과 그 세대원에 대하여 2개월분의 주거이전비를 지급할 계획이다.

### 3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 OO OO1XX-X구역 주택재개발정비사업으로 2008. 6. 2. 정비구역 지정을 위한 주민공람공고(사업인정고시일) 되었고, 2009. 5. 25. 정비구역지정 고시(OO시 고시 제2009-151호), 2015. 12. 31. 사업시행인가 고시(OO시 고시 제2015-282호), 2017. 8. 2. 관리처분인가 고시(OO시 고시 제2017-197호) 및 2018. 1.부터 주민이주 개시되었다.

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 이 민원 주택은 지하1층, 지상2층의 벽돌조 슬래브지붕으로 면적은 1층 76.14㎡, 2층 63.94㎡, 지하 20.58㎡이며, 1998. 6. 1. 안■■■이 소유하게 된 것으로 확인된다.

다. 신청인은 2005. 9.부터 이 민원 주택 1층에서 거주하였다며 2018. 6.경 피신청인 1에게 주거이전비를 신청하였으나, 피신청인 1은 이 민원 주택 소유자가 신청인과 가족관계(신청인의 아버지)라는 사유로 신청인을 세입자로 인정할 수 없으며, 보증금 및 월세 입금 내역이 확인되지 않아 주거이전비를 지급할 수 없다고 하였다.

라. 가족관계증명서, 혼인관계증명서 및 주민등록에 따르면, 신청인은 안■■■과 부녀지간이며, 2004. 12. 20. 배우자와 협의 이혼 후 OO시에서 거주하다가 2005. 9. 6. 이 민원 주택으로 전입하였고, 신청인의 자녀인 신청 외 이□□(2X세, X)과 이▲▲(2X세, X)은 2004. 10. 8. 이 민원 주택으로 전입하여 신청인과 함께 계속 거주하고 있던 것으로 확인된다.

마. OOO도시가스회사에서 발행한 가스사용 요금부과 내역서 및 고지서 자료에 따르면, 이 민원 주택 2호의 가스요금 고객명은 신청인으로 확인되고, 신청인 세대에 대한 사용요금이 2010. 10.~2018. 7. 신청인 명의로 납부된 것으로 확인되며, 한국전력공사 OO고객센터의 고객종합조회 자료에 따르면, 이 민원 주택의 전기요금 계약자는 안■■■으로 되어 있으나, 고객번호 2개(0X-1XXX-4XXX, 0X-1XXX-4XXX)이며, 2007. 1.~2018.11. 동안 각 고객번호로 전기사용 및 전기요금이 납부된 사실이 확인된다.

바. 신청인에 따르면, 신청인이 이 민원 주택에 입주할 때 8천만 원 수표를 안■■■에게 전세금으로 지급하였고, 안■■■은 그 돈을 신청인의 동생 유학 용도로 사용하였다고 하며, 통장거래 내역 등의 증빙자료가 없어 관련 자료 제출은 불가하다고 하였다.

#### 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 제1항은 “공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있고 같은 조 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 지급 의무를 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 고시일 뿐만 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 이상거주’라 함은 실제로 그곳에 거주하는 것을 말하는 것이지, 그곳에 주민등록이 되어있는 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, 실제거주 여부는 공공요금 영수증 등 객관성이 있는 자료로 확인할 수 있다.”라고 회신(2015. 4. 30., 0000과-3XXX)하였다.

#### 나. 판단 내용

이 민원 주택 1층에서 사업인정고시일 이전부터 세입자로 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 2005. 9. 6.부터 이 민원 주택에 전입하였고, 실제 이 민원 주택 1층에서 계속 거주하다가 이 민원 사업으로 이주하게 된 점, ② 이 민원 주택의 공과금(전기요금 등) 납부내역 등을 볼 때, 신청인은 안■■■과 실질적으로 주거를 달리하여 거주한 것으로 추정되는 점, ③ 신청인이 이 민원 주택에 입주할 때 8천만 원을 안■■■에게 전세금으로 지급하였다는 주장은 사실 확인이 어려우나, 토지보상법은 주거이전비를 지급할 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, ④ 대법원은 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, ⑤ 이 민원 주택은 안■■■ 단독 소유의 주택이고, 이 민원 주택에 대한 지장물 보상금에 대하여도 신청인이 그 소유권을 공유하였다고 볼 수 없는 점 등을 종합해 볼 때, 안■■■ 소유의 이 민원 주택 1층에 거주한 신청인에 대하여 소유자와 가족관계라는 이유로 세입자로 인정하지 않고 세입자 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.