국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 2025-3소위22-도02호

민원표시 2AA-2504-0571768 세대원 주거이전비 지급 요구

신 청 인 A

대 리 인 B

피신청인 경기도 부천시장

의 결 일 2025. 7. 21.

주 문

피신청인에게 성골지구 도시개발사업지구 내 경기 부천시 (주소 1 생략)에서 거주한 신청인에게 4인 기준의 주거이전비를 지급할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 2013년경 뇌출혈로 쓰러진 배우자(2021. 1. 22., 卒)와 자녀 3인(이하 나이순으로 각 '자녀 1, 2, 3'이라 한다)이 함께 거주하던 경기 부천시 (주소 1 생략) 주택(지상1층, 지하1층 주택 중 반지하, 이하 '이 민원 주택'이라 한다)이 성골지구 도시개발사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)에 편입되면서 이주하게 되자, 당시 경제적 곤란으로 목돈 마련을 위해, 취업 중이던 자녀 3이 퇴직을 앞두고 직장인 전세대출을 받아,

같은 시 (주소 2 생략), (호수 생략)호(이하 '이 민원 전세주택'이라 한다)에 대한 임대차계약을 체결하고 전세금 보호를 위해 확정일자를 받고자 자녀 2, 3이 이 민원 전세주택으로 먼저 전출하였는데, 이 민원 사업 보상계획공고일 전에 먼저 전출하였다는 이유로 주거이전비 대상이 아니라고 하나, 신청인은 이 민원 사업으로 이주하게 되면서 부득이 이 민원 전세주택을 마련하게 된 것이니, 신청인 세대에 대해 4인 기준의 주거이전비를 지급해 달라.

2. 피신청인의 주장

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법」(이하 '토지보상법'이라 한다) 상의 주거이전비는 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공함으로써 이주하게 되는 자에게 지급하는 금원으로 공람공고일에 확정되는 것이 아니라, 사업이 구체화되는 보상계획공고일까지 실제 거주하고 있어야 하며, 이 민원 사업으로 전출하기 전에 일부 세대원(2인)이 먼저 전출한 것은 이 민원 사업으로 이주한 것으로 보기 어려우므로, 세대원 2인은 주거이전비 대상으로 볼 수 없다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 피신청인이 시행하는 도시개발사업으로, 이 민원 주택과 주변지역의 노후된 기반시설과, 신·구도심을 연계한 생활환경 개선을 목적으로 하며, 2018. 3. 주민설명회 개최, 2021. 1. 도시개발사업 시행자 지정 및 개발계획 수립 고시, 2023. 5. 보상계획 공고를 하였고, 2027년 준공 예정이며 주요 사업개요 및 추진경위는 아래와 같다.

□ 사업개요

사업명	성골지구 도시개발사업	위치/면적	경기 부천시 여월동 일원 / 65,353㎡
사업기간	2017. ~ 2027.(예정)	개발방식	도시개발사업(환지방식)
시행자	경기 부천시장(위탁기관 : 부천도시공사)		

□ 추진 경위

- 2018. 3. 성골지구 도시개발사업 주민설명회 개최(공람공고일)
- 2019. 12. 도시개발 구역지정 및 개발제한구역 해제 고시
- 2020. 12. 사업시행자 지정(시행자 : 부천시장)
- 2021. 1. 도시개발사업 시행자 지정 및 개발계획 수립 고시
- 2022. 11. 개발계획(변경) 및 실시계획 고시
- 2022. 12. 개발계획(2차) 및 실시계획(1차) 변경 고시
- 2023. 1. 개발계획(3차) 및 실시계획(2차) 변경 고시
- 2023. 5. 도시개발사업 토지출입 및 지장물 보상계획 공고
- 2024. 3. 개발계획(4차) 및 실시계획(3차) 변경 고시
- 2024. 5.~7. 환지계획(안) 주민공람・공고(1차) 검토내용 회신
- 2024. 8.~11. 환지계획(안) 주민공람・공고(2차) 검토내용 회신

나. 신청인이 거주하던 이 민원 주택은 도심으로부터 떨어진 곳에 위치하여, 주 도로에서 마을 안길을 따라 약 200m 이격되어 있으며, 인근에 주택 3~4가구가 있고, 동측으로는 농지가, 서측으로는 야산(임야지역)이 이어져 있으며, 이 민원 주택의 위성 및 주변 현황은 다음과 같다.

(그림 생략)

다. 한편, 이 민원 주택은 1994. 12. 22. 준공된 지상1층, 지하1층 규모의 단독주택으로, 건축면적은 115.62㎡이며, 이 중 신청인은 2016. 12. 31. 이 민원 주택 지하1층(방2개, 33㎡)에 대하여 임대차 계약을 체결한 후, 2017. 2. 8. 신청인 세대 전원(5인)이 전입신고를 하였다.

라. 신청인 세대는 당초 신청인 부부와 자녀 3인 등 5인이었는데, 2021. 1. 22. 배우자(남편)가 사망하였으며, 주민등록표(초본)에 따르면, 신청인 세대(4인)는 2017. 2. 8.

이 민원 주택에 전입하였다가 이 중 자녀 2, 3은 2021. 3. 12. 먼저 이 민원 전세주택으로 전출하였고, 신청인과 자녀 1은 2025. 3. 19. 이 민원 전세주택으로 전입하였으며, 세부 현황은 다음과 같다.

(표 생략)

마. 한편, 이 민원 전세주택은 1997. 12. 16.에 준공된 공동주택(지하1층, 지상4층)으로, 전용면적 59㎡(방3개)이고, 이 민원 주택으로부터 북서쪽으로 직선거리 약 600m 이격되어 있으며, 임대차계약서에 따르면, 자녀 3이 2021. 2. 20. 소유자와 임대차계약을 체결한 것으로 확인된다.

바. 신청인에 따르면, 신청인 가족은 신청인과 배우자 및 자녀 3인 등 5인 가구였고, 2008년경부터 경제적으로 어려워졌는데, 2013. 12. 배우자도 뇌출혈로 쓰러져, 자주 이사하게 되면서, 지인이 무상으로 제공하여 2012년 경부터 거주하던 주택도 경매로 매각되어 다시 월세로 옮겼는데, 당시 월세와 병원비를 감당할 수 없어, 2017. 1. 경부터 주거비 부담이 낮은 이 민원 주택(반지하)에서 살게 되었고, 불과 1년여 만인 2018. 3. 이 민원 사업이 발표되어 또다시 이주하게 되면서, 주거불안을 겪던 중 2021. 1. 배우자마저 사망하자, 불안한 마음에 당시 퇴직을 앞둔 자녀 3이 직장인 전세대출을 받아 이 민원 전세주택을 마련하고, 대출요건 충족 및 보

증금 보호를 위한 확정일자를 받고자 자녀 2, 3이 전입하게 되었다고 한다.

사. 그런데, 이 민원 전세주택 임대차계약을 체결한 얼마 후, 소유자가 전세금은 돌려주지 않은 채 계약해지를 요청하다가, 임대차계약 만료일까지 연락이 두절되어 대출 연장 서류를 제출하지 못해 대출금 상환 독촉을 받다가, 결국 대출금을 갚지 못해 자녀 3은 개인회생 절차를 받게 되었다고 하며, 법원은 자녀 3에게 3년간 매월 972,000원을 갚도록 결정(서울회생법원)하였다고 한다.

아. 한편, 주택도시보증공사(HUG)는 이 민원 전세주택에 대한 매각 절차를 추진할 계획이나, 현재 이 민원 전세주택 소유자가 사망하여, 상속이 진행 중인 가운데 상속인을 찾지 못해, 법원에 상속재산관리인 선임을 요청하였고, 추후 집행 권한을 확보한 후 매각 절차를 진행할 예정이라고 하며, 경매 절차가 완료될 때까지 약 2~3년 소요될 예정인데, 그때까지는 신청인 세대가 계속 거주할 수 있도록 할 예정임을 알려왔다.

자. (일부 생략) 신청인은 2008년경부터 경제적 문제로 주거지를 자주 옮기며 불안한 생활을 하던 중 비록 반지하이기는 하나, 월세 부담이 적은 이 민원 주택으로 이사하면서 안정적으로 거주할 수 있을 것으로 기대하였으나, 이 민원 사업으로 또다시 이주가 예정되면서 주거지 마련을 걱정하던 중 갑작스레 남편마저 사망한 후, 퇴직을 앞둔 자녀 3이 직장인 대출제도의 도움을 받아 이 민원 전세주택을 마련하여 자녀 2, 3이 먼저 전출하였는데, 만약 이 민원 사업이 시행되지 않았다면 급하게 주거지를 마련하거나, 전출할 이유도 없었고, 이로 인해 자녀 3이 개인회생을 당하는 일도 없었을 것인데, 보상계획공고일 전에 전출하였다는 이유로, 자녀 2, 3에 대한 주거이전비 지급을 거부하는 것은 부당하다며, 이 민원 사업으로 이주하게 된 신청인 세대 4인에 대한 주거이전비를 지급해 달라고 호소하였다.

차. 추가적으로, 신청인이 제출한 자료에 따르면, 2021년부터 2024년까지 생필품 등을 구매하여 이 민원 주택으로 받은 사실이 택배 수령내역으로 확인되고, 자녀 2, 3이 이 민원 주택 전출 전과 후 전기료 납부 금액에 변동이 없는 것으로 볼 때 자

녀 2와 3은 이 민원 주택도 실제 거주했을 것으로 추측된다.

카. 한편, 이 민원 사업 보상계획에 따른 주거이전비 산정기준에 따르면, 기준일로부터 3개월 이전부터 거주한 세입자에게 주거이전비를 지급하며, 가구원수 2인의 주거이전비는 15,372,800원, 가구원수 4인의 주거이전비는 26,130,470원이다.

세입자 주거이전비 세부기준

대상자	**기준일(2018.3.12.) 3개월 이전부터** 사업지구내 주거용 건축물('89.01.25이후 무허가건축물 등은 제외)에 계속 거주한 세입자로서 본 사업시행으로 이주하게 되는 분
산정기준	(단위 : 원)

가구원수	주거이전비	가구원수	주거이전비	가구원수	주거이전비
1인	10,300,820	**4인**	**26,130,470**	7인	36,250,340
2인	**15,372,800**	5인	27,899,320	8인	40,425,850
3인	21,033,180	6인	32,074,830	9인	44,601,360

4. 판단

가. 관계 법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

① 토지보상법 제78조 제1항은 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 이주대책대상자로 규정하는 점, ② 신청인 세대는 2008년경부터 경제적으로 어려움을 겪던 중 2013. 12.경 배우자가 뇌출혈로 쓰러져 병원비까지 부담하게 되자, 주거비가 저렴한 이 민원 주택(반지하)으로 이주하게 되었는데, 이 민원 사업 시행으로 또다시 주거불안을 겪으면서, 미리 주거지를 마련하고자 자녀 3이 퇴직을 앞두고 직장인 대출을 받아 이 민원 전세주택 소유자와 임대차계약을 체결하고, 당시 전세금 보호를 위해 자녀 2, 3이 먼저 전출한 것인데, 만약 이 민원 사업이 없었다면, 이주할 필요가 없었던 점, ③ 2008년경부터 신청인 세대의 잦은 주소지 변경 현황을 보면, 이 민원 사업 시행으로 또다시 이주가 예정되었을 때 느꼈을 주거 불안이 쉽게 예상되고, 갑작스러운 이주를 대비한 주거지 마련이 절

실했을 것으로 추정되는 점, ④ 신청인 세대 중 자녀 2, 3이 보상계획공고일 이전에 먼저 전출하였으나, 이 민원 사업의 퇴거일인 2025. 3. 19. 신청인과 자녀 1 모두 이 민원 전세주택으로 전입하여 함께 거주하는 것으로 보아, 이 민원 사업 외에 주택 취득이나, 결혼, 분가 등 다른 이주 사유가 있었다고 보기 어려운 점, ⑤ 자녀 3은 이 민원 전세주택의 전세금을 상환하지 못해 결국 개인회생 결정을 받았는데, 만약 이 민원 사업이 시행되지 않았다면, 자녀 3이 개인회생을 겪을 필요도 없었던 점, ⑥ 법원은 토지보상법상 이주대책에 따른 주거이전비는 공익사업의 시행으로 생활의 근거를 상실하게 되는 세입자를 위하여 지급하는 사회보장적 차원의 금원이라고 한 바, 이 민원 주택에서 거주하다가 보상계획공고일 전에 전출하였더라도 이 민원 사업으로 이주하게 된 것으로 볼 수 있다면, 주거이전비 대상으로 보는 것이 토지보상법에서 이주대책을 수립·시행하도록 한 취지에 부합하는 점 등을 종합해 볼 때, 피신청인은 신청인 세대에 대하여 4인 기준의 세입자 주거이전비를 지급하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 가구원수 4인 기준의 세입자 주거이전비를 지급해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 이하 생략