국 민 권 익 위 원 회
제 3 소 위 원 회
의 결

의안번호 제2025-3소위22-도03호

민원표시 2BA-2504-0912974 이축허가 요청

신 청 인 A

피신청인 대구광역시 수성구청장

관계기관 대구도시개발공사

의 결 일 2025. 7. 21.

주 문

피신청인에게, 공익사업으로 철거된 신청인의 주택을 대구 수성구 (주소 1 생략)로 이축허가하여 줄 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 2016. 12. 8. 대구 수성구 (주소 2 생략) 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)을 구입하였고, 이 민원 주택이 관계기관이 시행하는 대구대공원 민간공원조성특례사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)에 편입되어 2023. 7. 보상금을 받고 소유권을 이전한 후, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 '개발제한구역법'이라 한다) 제12조 제1항에 따라 (주소 1 생략)(이하 '이 민원 토지'라 한다)로 이축을 신청하였으나, 피신청인은 개발제한구역법상 이 민원 주택 해체 허가

일에 이 민원 토지의 소유권이 신청인과 배우자인 신청외 B(이하 '배우자'라 한다)이 공동소유로 되어 있어 이축이 불가하다고 하나 이는 이 민원 주택의 보상금 수령후 소유권한이 관계기관에 있어 철거일을 알 수 없는 상황이었고, 이 민원 주택 해체완료일 전에 공동소유자인 배우자로부터 소유권을 전부 이전하여 신청인 단독소유로 되었으므로 이 민원 토지로 이축을 허가하여 달라.

2. 피신청인 주장

이 민원 주택은 개발제한구역법 시행령 [별표1] 5호 다목에 공익사업의 시행으로 인한 철거 등의 사유로 기존 주택의 소유자가 자기소유의 토지에 신축이 가능하고, 자기소유의 토지는 「건축물관리법」 제30조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 해체 허가를 받거나 신고를 한 날 당시 소유권을 확보하여야 하나 신청인은 이 민원 토지를 배우자와 공동으로 소유하고 있어 이축이 불가하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업 현황은 다음과 같다.

○ 위 치 : 대구광역시 수성구 삼덕동 일원(대구대공원)
○ 면 적 : 1,849,972㎡
- 공원시설면적 : 1,575,168㎡ (시설면적 487,162㎡/30.9%)
- 비공원시설면적 : 274,804㎡ (14.8%)
※ 장기미집행시설면적 : 1,625,073㎡ (외환들 주차장, 대구미술관, 범안로 등 제외)
※ 공원결정 :1993.12.29 (결정실효일 : 2020. 7. 1)
○ 사업기간 : 2019년 ~ 2027년
○ 사 업 비 : 1조 5,000억원
○ 개발방식 : 민간공원조성 특례사업
○ 도시계획시설(대구대공원)사업 실시계획인가 : 2020. 6. 30.(대구시 고시 제2020-163호)
○ 보상 진행 절차
- 2021. 5. 보상계획 열람공고
- 2021. 12. 보상협의
- 2023. 7. 6. ~ 2023. 8. 30. 수용재결

나. 신청인은 이 민원 주택을 2016. 9. 20. 매매로 신청외 C와 공유지분으로 취득하였고, 같은 해 12. 14. 신청외 C 지분을 매매로 구입하여 단독소유권을 확보하였으며, 2023. 8. 30. 이 민원 사업에 따라 관계기관으로 소유권이 이전되었고, 이 민원 주택의 현황은 다음과 같다.

<이 민원 주택 현황>

(표 생략)

(그림 생략)

다. 신청인은 2023. 7. 28. 관계기관에 이 민원 주택(부속물 포함)에 대한 보상금을 청구하였고, 관계기관은 2023. 8. 18. 신청인에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제75조에 따라 이 민원 주택(부속물 포함)에 대한 보상금 121,485,020원을 지급하였다.

라. 관계기관은 2024. 11. 25. 피신청인에게「건축물관리법」제30조 제1항 및 제2항에 따라 이 민원 주택의 철거신고(해체공사 기간 : 2024. 11. 28. ~ 2024. 12. 15.)를 하였고, 피신청인은 2025. 1. 6. 관계기관에 「건축물관리법」제33조에 따라 건축물 해체완료 신고수리를 통지하였다.

마. 이 민원 토지는 1974. 5. 26. 부친으로부터 신청인 포함 형제자매 8명에게 공동상속되었고, 공유지분을 취득(매매, 증여)하여 2024. 12. 20. 단독 소유권을 확보하였으며, 소유권 변동현황은 다음과 같다.

(표 생략)

바. 피신청인은 개발제한구역법 시행령 [별표1] 5호 다목에 따라 공익사업으로 철거되는 이 민원 주택의 해체신고일(2024. 11. 25.)에 이 민원 토지의 소유권 확보가 되어야 하나, 이 보다 늦은 2024. 12. 20. 배우자로부터 증여를 통해 소유권을 확보하였으므로 불가하다고 회신(청렴감사실-3275, 2025.6.1.) 하였다.

사. 한편, 신청인은 2023. 8. 18. 관계기관으로부터 보상금을 수령하였고, 관계기관에 2023. 8. 30. 이 민원 주택의 소유권을 이전함에 따라 철거신고 등의 권한이 관계기관에게 있어 이 민원 주택의 철거신고일 등을 알 수 없었고, 개발제한구역법의 규정을 인지 하였다면 철거신고일 전에 소유권을 이전하였을 것이라고 하였다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

신청인이 공익사업으로 철거된 이 민원 주택을 이 민원 토지로 이축을 허가해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 사업으로 2023. 8. 18. 이 민원 주택의 보상금을 수령하였고, 이에 따라 사업시행자인 관계기관이 2023. 8. 30 소유권이전을 완료함에 따라 철거신고 등에 대하여 신청인이 권한이 없는 점, ② 관계기관은 2024. 11. 25. 피신청인에게 이 민원 주택의 철거신고를 접수하면서 신청인에게 이와 관련한 사실을 통지하지 않아 신청인이 철거신고 여부를 알 수 없었던 점, ③ 관계기관이 철거신고시 전 소유자에게 통지의무 규정이 없는 점, ④ 신청인이 이 민원 토지의 소유권을 이 민원 주택 철거신고전에 확보하여야 한다는 규정을 인지하였으면 충분히 그 전에 소유권을 확보하기 위해 배우자로부터 증여받을 수 있었던 점, ⑤ 피신청인은 2025. 1. 6. 관계기관에게 이 민원 주택의 해체완료 수리통지 하였는데 신청인은 그 전인 2024. 12. 20. 이 민원 토지의 소유권 전부를 확보한 것으로 확인되는 점, ⑥ 관계기관은 공익사업에 편입되는 주택 철거로 발생하는 이축이 가능하도록 소유자에게 행정절차 등을 충분히 공지하지 않은 점 등을 종합하면 신청인에게 이 민원 토지에 이축할 수 있도록 허가하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 공익사업에 편입된 이 민원 주택에 대하여 이 민원 토지로의 이축을 허가하여 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