

# 의 결



국민권익위원회

# 국 민 권 익 위 원 회

## 제 3 소 위 원 회

### 의 결

의안번호 제2023-3소위16도02호

민원표시 2AA-2303-0192977 주거이전비 지급 요구

신 청 인 ○○○

대 리 인 ○○○(○○시 ○구 ○○로 ○○○, ○○○동 ○○○호(○○동))

피신청인 ○○도시개발공사

의 결 일 2023. 5. 1.

### 주 문

피신청인은 ○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○번지 소재 주택을 소유하고 거주한 신청인 세대에게 주거이전비를 지급할 것을 의견표명 한다.

### 이 유

#### 1. 신청원인

신청인은 「○○ 주거환경개선사업」(이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한다)에 편입된 ○○시 ○○구 ○○동 ○○○-○ 대 2,625㎡(이하 ‘이 민원 토지’ 라 한다) 소재 주택(이하 ‘이 민원 주택’ 이라 한다)에서 0000. 00. 00.부터 거주하여 오던 중, 0000. 0. 폭우시 고목이 이 민원 주택으로 쓰러지면서 보일러실이 파손되어 겨울철에 더이상 이 민원 주택에서 거주하기 어려워 0000. 00. 00. 외손녀 소유인 ○○시 ○구 ○○로 ○○○

길 ○○(이하 ‘현재 거주지’ 라 한다)로 이사하여 외손녀와 함께 임시로 거주하고 있는데, 피신청인은 이주정착금은 지급하면서도 보상금 범원 공탁일에 신청인이 이 민원 주택에 거주하고 있지 않았다는 이유로 주거이전비 지급을 거부하고 있으니 주거이전비도 지급해 달라.

## 2. 피신청인의 주장

신청인은 이 민원 주택에 대한 보상일인 0000. 0. 00.(수용재결 보상금 범원 공탁일) 이전에 전출하였기에 주거이전비를 지급할 수 없다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 사업의 추진 현황 및 신청인에게 지급한 보상금 내역은 다음과 같다.

### 1) 이 민원 사업 추진 현황

- 0000. 0. : 사업실시계획 인가 고시
- 0000. 0. ~ 0000. 00. : 보상 협의(1차~3차)
- 0000. 0. ~ 0000. 00. : 수용재결 신청(1차~2차)
- 0000. 0. : 수용재결 신청(3차)
- 0000. 0. 00. : 수용재결 보상금 범원 공탁
- 0000. 0. : 이의재결(1차)
- 0000. 00. : 수용재결 신청(4차)
- 0000. 00. : 명도소송 제소

### 2) 신청인에게 지급한 보상금 내역

- 지장물 보상 : 35,493,500원
- 이사비 : 1,440,920원

나. 이 민원 주택의 토지는 ‘재단법인 ○○대학교발전기금’ 소유 토지로, 피신청인에 따르면 이 민원 토지상에 27가구의 소규모 무허가 주택이 밀집되어 있으며, 이 민원 주택은 0000. 0. 00. 이전에 건축된 무허가 주택으로 확인된다.

다. 신청인이 제출한 주민등록표에 따르면, 신청인은 이 민원 주택에서 아들과 며느리 등 3인이 함께 거주해 오다가 주택 파손 이후 0000. 00. 00. 현재 거주지로 전입하여 외손녀와 세대합가하여 거주해 오고 있으며, 신청인, 아들, 며느리의 이 민원주택 거주기간은 아래와 같다.

거 주 지	거 주 기 간		
	신청인	아 들	며느리
이 민원 주택	0000. 00. 00.~ 0000. 00. 00.	0000. 00. 00.~ 0000. 00. 00.	0000. 00. 00.~ 0000. 00. 00.

라. 한편, 신청인은 0000. 0. 폭우시 고목이 쓰러지면서 이 민원 주택의 보일러실이 파손되는 피해를 입었다며 당시 이 민원 주택의 현장 사진을 우리 위원회에 제출하였다.

(도면 생략)	(도면 생략)
---------	---------

마. 당시 신청인은 이 민원 주택이 이미 이 민원 사업에 편입되어 곧 이주해야 하는 상황에서 파손된 보일러실을 수리할 수 없었고, 재가 방문요양 서비스를 받을

정도의 건강 상태로 난방설비 없이 겨울철을 버틸 수 없어 급하게 이주하면서 부득이하게 외손녀의 집에 임시로 거처를 옮길 수 밖에 없었다고 한다.

바. 신청인 세대가 전입한 현재 거주지는 외손녀 소유인 것으로 확인되고, 경제적 사정으로 아들과 며느리와 함께 외손녀 집에 임시로 거주하는 것이며, 주거이전비와 이주정착금을 보상받게 되면 새 주거지를 마련하여 이사할 계획이라고 한다.

사. 한편, 피신청인은 0000. 0. 00. 우리 위원회에 신청인이 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 않아 당초 이주정착금도 지급하지 않았으나, 신청인이 질병으로 요양한 경우로 인정하여 이주정착금은 지급할 예정이라고 통보하였다.

#### 4. 판단

가. 관계법령 등

##### 1) 「도시 및 주거환경정비법」

제65조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용)

- ① 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

② ~ ④ 생략

##### 2) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제54조(손실보상 등)

- ① 제13조제1항에 따른 공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하

여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다. 다만, 같은 호 단서(같은 호 마목은 제외한다)에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② ~ ③ 생략

④ 주거이전비를 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 제13조제1항에 따른 공람공고일로 본다.

### 3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

#### 제78조(이주대책의 수립 등)

① 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.

② ~ ⑤ 생략

⑥ 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.

### 4) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」

#### 제40조(이주대책의 수립·실시)

① 사업시행자가 법 제78조제1항에 따른 이주대책(이하 “이주대책”이라 한다)을 수립하려는 경우에는 미리 그 내용을 같은 항에 따른 이주대책대상자(이하 “이주대책대상자”라 한다)에게 통지하여야 한다.

② 이주대책은 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶)

이상인 경우에 수립·실시한다. 다만, 사업시행자가 「택지개발촉진법」 또는 「주택법」 등 관계 법령에 따라 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우(사업시행자의 알선에 의하여 공급한 경우를 포함한다)에는 이주대책을 수립·실시한 것으로 본다.

③ ~ ④ 생략

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다.

1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경을 한 건축물의 소유자
2. 해당 건축물에 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 거주하고 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 질병으로 인한 요양

나. 징집으로 인한 입영

다. 공무

라. 취학

마. 해당 공익사업지구 내 타인이 소유하고 있는 건축물에서의 거주

바. 그 밖에 가목부터 라목까지에 준하는 부득이한 사유

3. 생략

⑥ 생략

제41조(이주정착금의 지급) 사업시행자는 법 제78조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급해야 한다.

1. 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우

**2. 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우**

3. 이주대책대상자가 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있는 날의 1년전부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 해당 건축물에 거주하지 않은 경우
4. 생략

5) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제54조(주거이전비의 보상)

- ① 공익사업시행지구에 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 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② ~④ 생략

나. 판단내용

이 민원 사업으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거지를 상실하게 되는 신청인 세대에게 주거이전비를 지급해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 피신청인은 신청인이 이 민원 주택에 대한 보상금 공탁일인 0000. 0. 00. 이전에 전출하였기에 주거이전비를 지급할 수 없다고 하나, 신청인은 0000. 00. 00.부터 피신청인이 수용 재결을 신청중이었던 0000. 00. 00.까지 이 민원 주택에서 거주하였기에 주거이전비 보상에서 제외하는 공익사업지구내에 실제 거주하지 않은 경우로 보기 어려운 점, ② 0000. 0. 폭우시 이 민원 주택의 보일러실이 파손되었으나 이 민원 사업으로 철거될 예정이어서 비용을 들여 보일러실을 수리할 필요가 없었고,

고령자인 신청인이 난방시설이 없는 주택에서 겨울철을 지낼 수 있다고 보기 어려운 점, ③ 현재 거주지는 신청인의 외손녀 소유의 주택으로 신청인이 안정적으로 계속 거주할 수 있는 주거지로 볼 수 없는 점, ④ 피신청인은 이미 0000. 0. 00. 지장물 보상금과 이사비를 법원에 공탁하였고, 0000. 0. 00. 우리 위원회에 이주정착금을 지급하겠다고 통보하여 신청인을 이 민원 사업지구 내에 주택을 소유하고 거주한 이주대책대상자로 인정하고 있는 점, ⑤ 피신청인이 추진하는 이 민원 사업은 주거환경이 가장 열악한 지역을 계획적으로 정비하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데에 그 목적이 있는 점 등을 종합적으로 고려할때, 신청인에게 주거이전비를 지급하는 것이 타당한 것으로 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 주거이전비를 보상해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.