

보도시점 :

2025. 4. 14.(월) 11:00

배포 :

2025. 4. 14.(월) 08:30

“고시원은 주거용이 아니라 ‘주거이전비’ 못준다?”... 공공사업으로 이주한다면 지급해야

- 국민권익위 조정으로, 고시원에 전입신고 후 실제 주거용으로 거주한 세입자들에게 주거이전비와 이사비를 지급하기로 합의

- 사실상 쪽방촌과 같은 상황에 있는 고시원을 주거용 건축물로 볼 수 없다는 이유로 주거이전비와 이사비 보상을 받지 못했던 고시원 거주자(38명)들의 집단 고충민원이 국민권익위원회(위원장 유철환, 이하 국민권익위)의 조정으로 해결됐다.

국민권익위는 4월 11일 현장조정회의를 개최하고, 유철환 위원장 주재로 서울주택도시공사 사장, 민원 신청인들이 참석한 가운데 고시원 거주자들에게 주거이전비 등을 지급하는 내용의 조정을 마무리했다.

- 기초생활수급자인 고시원 거주자 A씨(1950년생)는 2013년 11월부터 해당 고시원에 전입신고하여 거주해오고 있던 중 고시원이 공공주택 지구에 편입되었으니 퇴거하라는 통보를 받았다.

이에 A씨를 포함한 해당 고시원 거주자들은 주거이전비와 이사비 보상을 요청했으나, 서울주택도시공사는 “주거이전비는 토지보상법에 따라 주거용 건축물에 거주하는 세입자에게 지급하나, 고시원은 주거용 건축물에 해당하지 않는다.”라며 주거이전비 등 지급이 어렵다고 했다.

이에 고시원 거주자들은 같은 공공주택지구 내 쪽방촌의 세입자들은 주거이전비 지급대상자로 신청을 받으면서 사실상 쪽방촌과 같은 상황에 있는 고시원 거주자들의 주거이전비 지급 신청을 거부하는 것은 부당하다며 지난 1월, 국민권익위에 고충민원을 신청했다.

- ‘토지보상법’에 따르면 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있을 당시 해당 공익사업시행지구 안에서 3개월 이상 거주한 자에 대하여 가구원수에 따라 도시근로자가구 월평균명목 가계지출비 4개월분에 해당하는 주거이전비를 보상하여야 한다. 또한 주거용 건축물의 거주자가 이사하는 경우 ‘토지보상법 시행규칙’에서 정한 이사비를 보상해야 한다.

당초 서울주택도시공사는 해당 고시원의 건축물 관리대장상 용도가 근린생활시설에 해당하고, 독립된 주거공간이 아닌 화장실과 취사 공간을 공용으로 사용하고 있어 주거용 건축물로 볼 수 없다고 보아 고시원 거주자들을 주거이전비 등 지급 대상자로 판단하지 않았다.

- 이에, 국민권익위는 여러 차례의 현장 조사와 협의를 거쳐 고시원 거주자들과 서울주택도시공사가 모두 수용하는 조정안을 마련했다.

국민권익위는 ▲“주거용 건물에 해당하는지 여부는 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 구체적인 경우에 따라 그 사용목적, 건물의 구조와 형태, 그곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 고려하여 합목적적으로 결정한 실지용도에 따라서 정하여야 할 것이다.”라는 판례가 있는 점, ▲주택법 개정으로 고시원이 주거시설로 이용이 가능한 ‘준주택’으로 분류된 점, ▲거주자들이 고시원에 전입신고를 하고 실제 일상생활을 영위한 점, ▲동일 사업 지구 내 쪽방촌의 건축물도 공동화장실과 공동주방을 두고 있어 이 민원 고시원과 유사한 주거형태인 점 등을 고려하여 조정안을 제시하였고, 서울주택도시공사는 이 민원 고시원 거주자들에게 주거이전비 및 이사비를 지급하는 절차를 진행하기로 합의했다.

- 조정안에 따라 신청인들이 제출한 증빙 서류를 바탕으로 해당

고시원 거주자 38명 중 사업지구지정 공람공고일 3개월 이전부터 보상계획공고일까지 계속하여 거주한 것이 확인된 신청인들은 사업지구 밖으로 이주할 경우 주거이전비* 및 이사비**를 지급받게 되며, 그 외 거주기간을 충족하진 않으나 사업지구 밖으로 이주한 것이 확인된 신청인들에게는 이사비가 지급될 예정이다.

* (주거이전비) 도시근로자가구 가구원수별 월평균 명목 가계지출비 4개월 분, '24년 기준 1인 가구 10,522,200원

* (이사비) '25년 상반기 기준 주택연면적 33m² 미만 시 882,520원

□ 국민권익위 유철환 위원장은 “국민권익위는 앞으로도 주거 이전비 미 보상이나 임대주택 퇴거 등으로 주거 취약 계층이 더 큰 어려움을 겪지 않도록 개별 민원을 진심을 다해 해결할 것이다.” 라며, “더 나아가 취약 계층의 주거 불안을 보다 근본적으로 해소하기 위해 고시원, 쪽방촌 등 열악한 거주 여건에 놓인 취약 계층에게 임대주택 등 안정적인 주거 환경이 제공될 수 있도록 관계 기관 및 관할 지자체와의 협업을 통한 대책 마련을 추진하겠다”라고 말했다.

담당 부서	주택건축민원과	책임자	과 장	조유지	(044-200-7461)
		담당자	사무관	김대중	(044-200-7463)



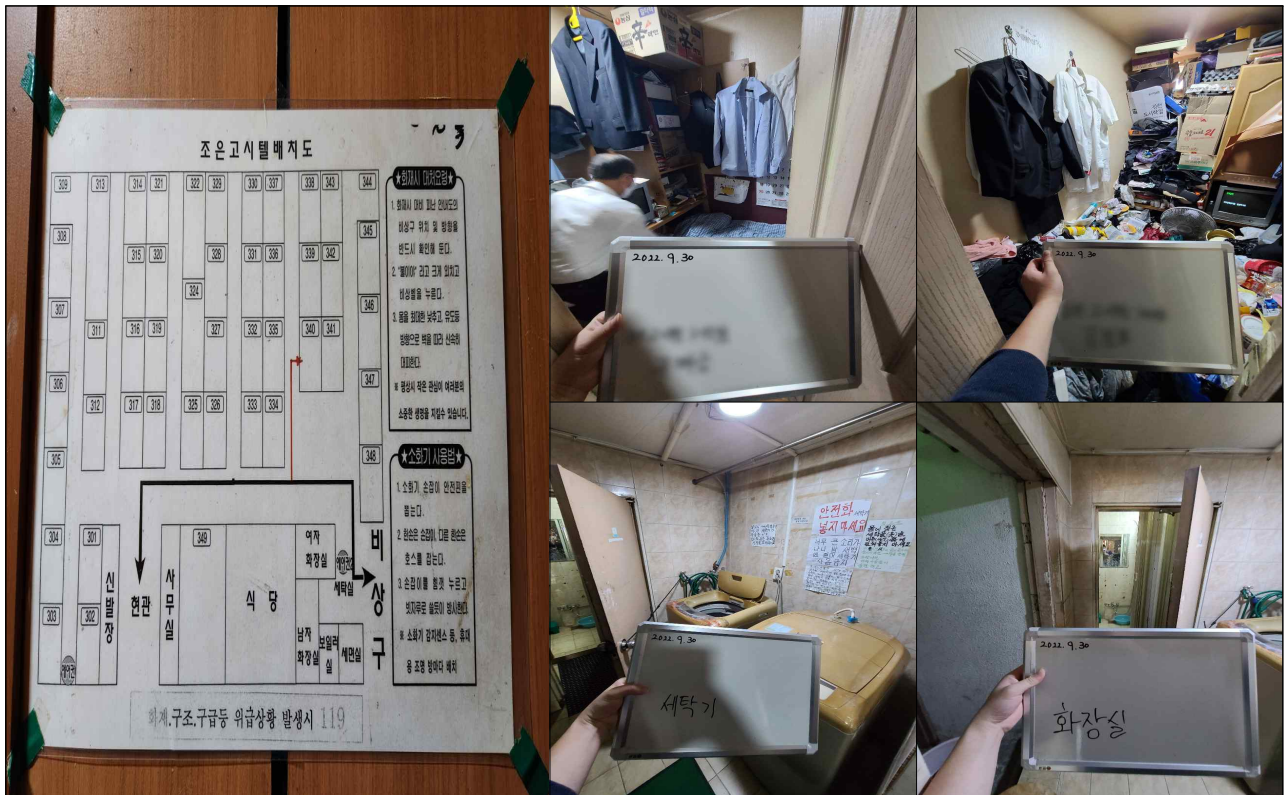
더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



붙임1

공공주택지구 내 고시원 및 쪽방촌 현황

□ 고시원 구조 및 사진



□ 쪽방촌 구조 및 사진



□ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제78조(이주대책의 수립 등) ① ~ ⑤ (생략)

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

⑦ ~ ⑨ (생략)

⑩ 제5항 및 제6항에 따른 보상에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따른다.

□ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙

제15조(부재부동산 소유자의 거주사실 등에 대한 입증방법) ① 영 제26조제3항제2호에 따른 거주사실의 입증은 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 「주민등록법」 제2조에 따라 해당 지역의 주민등록에 관한 사무를 관장하는 특별자치도지사·시장·군수·구청장 또는 그 권한을 위임받은 읍·면·동장 또는 출장소장의 확인을 받아 입증하는 방법
2. 다음의 어느 하나에 해당하는 자료로 입증하는 방법
 - 가. 공공요금영수증
 - 나. 국민연금보험료, 건강보험료 또는 고용보험료 납입증명서
 - 다. 전화사용료, 케이블텔레비전 수신료 또는 인터넷 사용료 납부확인서
 - 라. 신용카드 대중교통 이용명세서
 - 마. 자녀의 재학증명서
 - 바. 연말정산 등 납세 자료
 - 사. 그 밖에 실제 거주사실을 증명하는 객관적 자료

제54조(주거이전비의 보상) ① (생략)

② 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자(법 제78조제1항에 따른 이주대책대상자인 세입자는 제외한다)로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 해당 공익사업시행지구안에서 3개월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 본문에 따라 주거이전비를 보상하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 거주사실의 입증은 제15조제1항 각 호의 방법으로 할 수 있다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 주거이전비는 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구의 가구원수별 월평균 명

목 가계지출비(이하 이 항에서 “월평균 가계지출비”라 한다)를 기준으로 산정한 다. (이하 생략)

제55조(동산의 이전비 보상 등) ① (생략)

② 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구 밖으로 이사를 하거나 사업시행자가 지정하는 해당 공익사업시행지구 안의 장소로 이사를 하는 경우에는 별표 4의 기준에 의하여 산정한 이사비(가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 보상하여야 한다.

■ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 [별표 4]

이사비 기준(제55조제2항 관련)

주택연면적기준	이 사 비			비 고
	임금	차량운임	포 장 비	
1. 33제곱미터 미만	3명분	1대분	(임금 + 차량운임) × 0.15	1. 임금은 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 같은 법 제18조에 따른 승인을 받아 작성·공표한 공사부문 보통인부의 임금을 기준으로 한다. 2. 차량운임은 한국교통연구원이 발표하는 최대적재량이 5톤인 화물자동차의 1일 8시간 운임을 기준으로 한다. 3. 한 주택에서 여러 세대가 거주하는 경우 주택연면적기준은 세대별 점유면적에 따라 각 세대별로 계산·적용한다.
2. 33제곱미터 이상 49.5제곱미터 미만	4명분	2대분	(임금 + 차량운임) × 0.15	
3. 49.5제곱미터 이상 66제곱미터 미만	5명분	2.5대분	(임금 + 차량운임) × 0.15	
4. 66제곱미터 이상 99제곱미터 미만	6명분	3대분	(임금 + 차량운임) × 0.15	
5. 99제곱미터 이상	8명분	4대분	(임금 + 차량운임) × 0.15	