

국 민 권 의 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2022-3소위21-도02호

민원표시 2AA-2111-0339420 이주대책대상자 선정 요구

신 청 인 A

피신청인 (명칭 1 생략)공사

의 결 일 2022. 5. 30.

주 문

피신청인에게, 부산 (주소 2 생략) 및 (주소 3 생략)상의 건축물에서 198○. ○. ○.부터 전입하여 거주한 신청인을 이주대책대상자에 포함할 것을 의견표명 한다.

이 유

1. 신청취지

신청인은 서로 연접한 (주소 2 생략) 대 46㎡ 및 (주소 3 생략) 대 162㎡ 총 208㎡(이하 '이 민원 토지'라 한다) 상의 건축물(이하 '이 민원 건축물'이라 한다)에 198○. ○. ○. 전입하여 거주하던 중, 같은 해 ○. ○. 사촌이 이 민원 건축물 중 일부에 유치원을 설립하여 운영하다가 폐업(199○. ○. ○.)하자 다시 내부를 수리한 뒤 계속 거주하였는데, 피신청인이 시행하는 (명칭 2 생략) 개발사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)에 이 민원 토지

및 이 민원 건축물이 편입되어 이주하게 되었으나 이 민원 건축물의 건축물대장상 용도가 노유자시설(유치원)로 되어있어 이주대책대상자에서 제외한 것은 부당하니 이주대책대상자로 선정해 달라.

2. 피신청인의 주장

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다)은 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경을 한 건축물의 소유자는 이주대책대상자에서 제외하도록 규정하고 있고, 다만 같은 법 시행령 부칙(대통령령 제17854호, 2002. 12. 30.) 제6조에 따라 1989. 1. 24. 이전 건축된 무허가건축물의 소유자는 이주대책대상자로 포함할 수 있으나, 신청인은 유치원이 폐업된 1990. 0월 이후 이 민원 건축물을 허가받지 않고 주택으로 용도변경하여 사용하였으므로 신청인의 요구를 수용할 수 없다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업의 주요 추진 경위는 다음과 같다.

-
- 2000. 0. 0. (명칭 3 생략)지정고시
 - 2010. 0. 0. 사업시행자 지정고시(이주대책기준일)
 - 2010. 0. 0. 사업인정고시
 - 2010. 0. 0. 보상계획 및 열람 공고
 - 2010. 0. 0. 손실보상협의 요청 및 보상착수
 - 2020. 0. 0. 이주대책 시행 공고
-

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인은 1980. 0. 0. 이 민원 토지 및 건축물의 소유권 이전을 완료하였다.

다. 건축물대장에 따르면, 이 민원 건축물은 용도가 노유자시설(유치원)로 개발제한 구역 내 위치하고 있으며, 1980. 0. 0. 구 대장에 신규 작성(개축)된 후, 1990. 0. 0. 이기되었고, 같은 날 사용승인 및 소유자등록 된 것으로 기록되어 있으며,

위반 사항에 대한 기재내용은 없다.

라. (명칭 4 생략)은 199○. ○. ○. 이 민원 건축물 상 위치한 (명칭 5 생략)유치원의 폐지 신청(199○. ○. ○.)을 인가하였으며, 첨부된 서류상 유치원의 설립자 및 폐지 신청인은 B이고, 설립일은 198○. ○. ○.이다.

마. 이 민원 토지 일원 연도별 항공사진은 다음과 같다.

생략	생략
198○년(전입 후, 유치원 운영 기간)	199○년(유치원 폐업 후) ※출처: 국토지리정보원
생략	생략
201○년(기준일 이전)	201○년(기준일 이후) ※출처: 다음

바. 주민등록초본에 따르면, 신청인과 신청인의 배우자 C은 198○. ○. ○. 같은 해 ○ 월 출생한 자녀 1과 이 민원 건축물에 전입하여 202○. ○. ○. 이 민원 사업으로 이주할 때까지 주소를 이전한 바 없으며, 혼인으로 201○년 전출한 자녀 1을 제외하고, 신청인과 198○년 출생한 자녀 2명을 포함한 세대원 3인(배우자, 자녀 2인)의 주소 이전 내역은 다음과 같다.

구분	신청인 및 배우자	자녀 2 (198○. ○월생)	자녀 3 (198○. ○월생)
198○. ○. ○.	전입		
198○. ○. ○.		출생등록	
198○. ○. ○.			출생등록
201○. ○. ○.		전출	
201○. ○. ○.		전입	
201○. ○. ○.	이 주 대 책 기 준 일		
202○. ○. ○.	전출		

사. 신청인이 제출한 졸업증명서에 따르면, 신청인의 자녀 2(198○. ○월생)와 자녀 3은 (198○. ○월생)는 이 민원 건축물 인근에 소재한 (명칭 6 생략)초등학교 및 (명칭 7 생략)중학교를 졸업하였으며, 이 중 자녀 2는 201○. ○. ○.부터 현재까지 이 민원 건축물 인근 (명칭 8 생략)에서 근무하고 있다.

아. 신청인은 이 민원 건축물 외에 주택을 소유한 사실이 없다고 하며, (명칭 9 생략)이 발급한 지방세 세목별 과세증명서에 따르면, 198○년부터 202○년까지 이 민원 건축물 외 신청인 소유 주택에 대한 재산세 과세 내역이 없는 것으로 확인된다.

자. 신청인은 200○. ○. ○.부터 202○. ○. ○.까지 이 민원 건축물 인근 (명칭 10 생략)농협에서 구매한 내역과 같은 농협의 조합원임을 증명하는 서류(조합원증명서)를 우리 위원회에 제출하였다.

차. 200○. ○월부터 202○. ○월 사이 신청인 소유 카드이용대금 명세서를 확인한 결과, 명세서 상 청구지가 이 민원 건축물로 등록되어 있다.

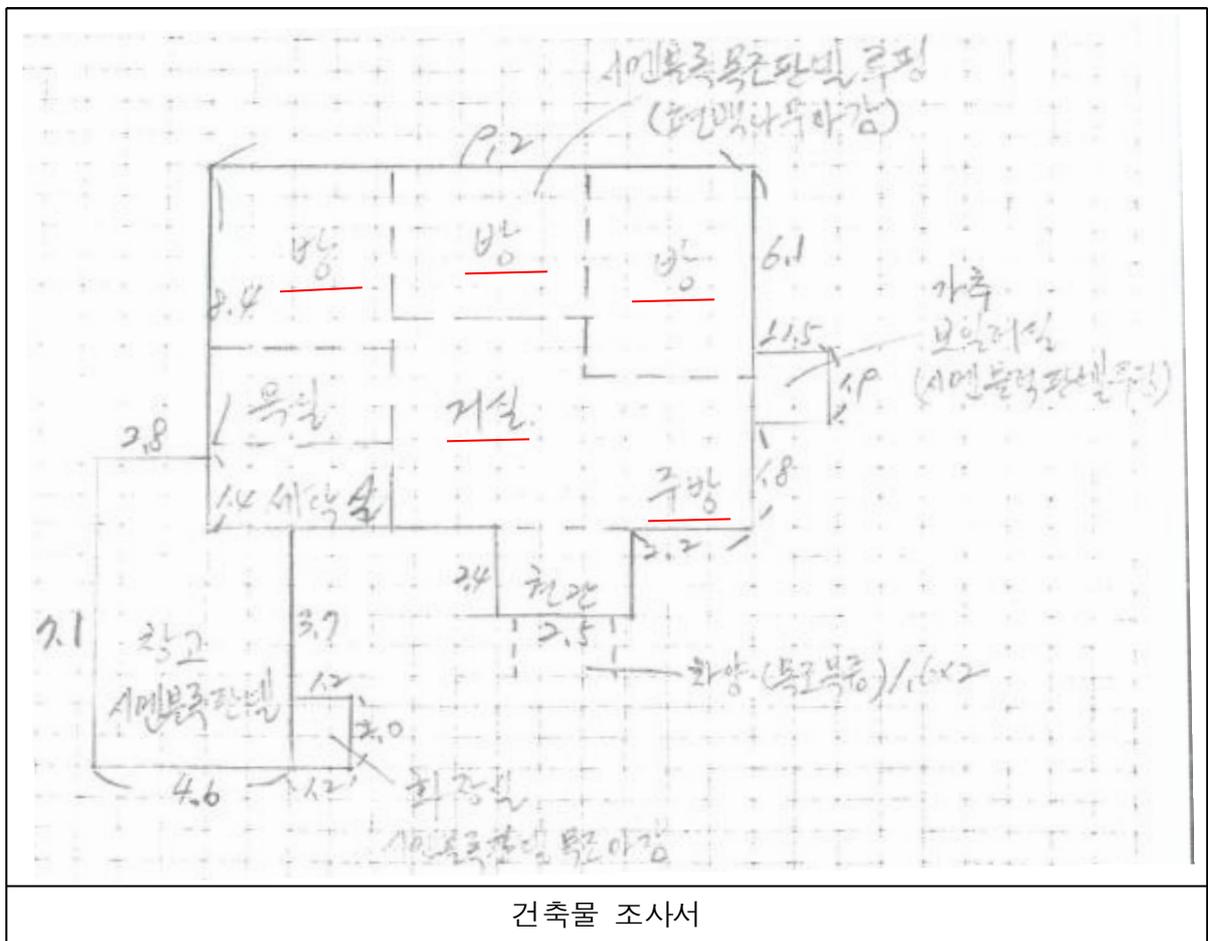
카. 건강보험 요양급여내역(201○. ○. ○.부터 202○. ○. ○.까지 181건)에 따르면, 신청인은 (명칭 11 생략)동 소재 치과 1곳 외에 모두 이 민원 건축물과 인접한 (명칭 12 생략), (명칭 13 생략) 소재 병원을 주기적으로 이용하였다.

타. 200○. ○. ○.부터 202○. ○. ○.까지(안내기준일) 신청인 자녀 2에 대한 보험 안내문 발송내역을 조회한 결과, 주소지가 이 민원 건축물로 등록되어 있었으며, 그 중 200○. ○. ○.부터 202○. ○. ○.까지 안내문은 이 민원 건축물로 우편물이 발송

된 것으로 확인되었다.

파. 신청인을 피보험자(계약자: 배우자)로 하는 보험증권(보험기간: 200○. ○. ○. ~ 205○. ○. ○.)에 따르면, 계약자 주소지 및 보험증권 수신지(발행일: 200○. ○. ○.)는 모두 이 민원 건축물로 기록되어 있다.

하. 피신청인은 201○. ○. ○. 이 민원 건축물에 대한 물건 조사를 실시하였는데, 지장 물건 조사서에 따르면, 이 민원 건축물의 물건유형을 '가옥'으로 기재하고 있고, 당시 작성된 건축물 조사서의 상세현황은 다음과 같다.



거. 피신청인은 202○. ○. ○. 이 민원 사업 구역 내 가옥소유자를 대상으로 이주대책 신청 안내문을 발송하였고, 안내문 상 명시된 선정기준은 다음과 같다.

- 사업시행자 지정고시일(1○. ○. ○.)이전부터 보상계약체결일(또는 수용재결일) 까지 당해 사업지구 내에 허가가옥(주거용 건축물)을 소유하면서 계속 거주한

분으로서 손실보상을 받고 본 사업시행으로 이주하는 분

※ 무허가 또는 불법 용도 변경된 주택 소유자는 제외하되, '89. 1. 24. 이전 건축된 무허가 주택은 허가 가옥으로 인정하며, 법인·단체는 제외

너. 피신청인은 2020. 0. 0. 이주대책 심사결과, 이 민원 건축물의 건축물대장상 용도가 노유자시설(유치원)로 심사 기준(허가 가옥 소유)에 부합하지 않아 부적격으로 판정되었음을 안내하는 공문을 시행하였다.

더. 신청인의 이의신청에 대하여 피신청인은 2020. 0. 0. 신청인이 1985년부터 계속하여 해당 지번에 전입신고 되어 있는 점은 인정되나, 이 민원 건축물은 대장상 용도가 노유자시설(유치원)로 유치원 폐원시기가 1990. 0. 0. 이므로 198. 1. 25. 이후에 주택으로 불법용도 변경되었다고 볼 사정이 있어 신청인을 이주대책대상자로 선정할 수 없다고 회신하였다.

4. 판 단

가. 관계법령 등

1) 토지보상법

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) 토지보상법 시행령

제40조(이주대책의 수립·실시) ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이주 대책대상자에서 제외한다.

1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경을 한 건축물의

소유자

3) 구 토지보상법 시행령(대통령령 제17854호, 2002. 12. 30.)

제40조(이주대책의 수립·실시) ③ 다음 각호의 1에 해당하는 자는 이주대책대상자에서 제외한다.

1. 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물의 소유자

부칙 제6조 (무허가건축물 등의 소유자에 대한 경과조치) 1989년 1월 24일 현재 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물의 소유자에 대하여는 제40조 제3항 제1호의 규정에 불구하고 이주대책대상자에 포함한다.

나. 판례

1) 대법원 2009. 9. 24. 선고 2009두9819 판결

구 도시개발법(2007. 4. 11. 법률 제8376호로 개정되기 전의 것) 제23조, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법'이라 한다) 제78조 제1항에서 사업시행자는 도시개발사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 '이주대책대상자'라 한다)를 위하여 공익사업법 시행령이 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다고 규정하는 한편 공익사업법 시행령 제40조 제3항에서 무허가건축물의 소유자 등은 원칙적으로 이주대책대상자에서 제외하도록 규정하고 있는바, 사업시행자가 위 법령에서 정한 이주대책대상자의 범위를 확대하는 기준을 수립하여 실시하는 것은 허용되고, 그러한 기준을 수립·실시함에 있어서 이주대책 등은 이주자들에 대하여 종전의 생활상태를 원상으로 회복시키면서 동시에 인간다운 생활을 보장하여 주기 위한 제도라는 점을 염두에 두고 형평에 어긋나지 않도록 하여야 할 것이다.

다. 판단내용

이 민원 건축물에서 기준일 이전부터 계속 거주해 왔으니 이주대책 대상자로 선정해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 신청인은 198○. ○. ○. 이 민원 토지 및 이 민원 건축물의 소유권을 취득한 후, 같은 날 전입하여 이 민원 사업으로 이주할 때까지 이 민원 건축물에서 계속 거주해 온 점, ② 이 민원 건축물은 건축물대장상 용도가 노유자시설(유치원)이나, 해당 유치원은 198○. ○. ○. 설립 인가되었다가 199○. ○. ○. 폐지 인가되었고, 이후에는 주거용 이외의 용도로 사용된 사실이 없는 점, ③ 피신청인이 201○. ○. ○. 작성한 물건조사서에 따르면, 이 민원 건축물을 '가옥'으로 기재하고 있고, 이용현황도 주거용시설(방 3, 거실, 주방 등)로 조사된 것으로 확인되는 점, ④ 법원은 이주대책에 대하여, 공익사업으로 생활의 근거를 상실하게 되는 이주자들에 대하여 종전의 생활상태를 원상으로 회복시키면서 동시에 인간다운 생활을 보장하여 주기 위한 제도라고 하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인은 이 민원 건축물에서 30여 년간 계속 거주해 오다가 이 민원 사업으로 인해 이주함에 따라 생활의 근거를 상실한 신청인을 이주대책대상자로 선정하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로 이 민원 건축물에서 기준일 이전부터 거주한 신청인을 이주대책대상자에서 제외하는 것은 부당하다는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2022년 5월 30일