

수 원 지 방 법 원

판 결

사 건 2015구단33381 주거이전비
원 고 서①①
인천 서구
소송대리인 법무법인(유한) 영진 담당변호사 강정민
소송복대리인 변호사 장재원
피 고 한국토지주택공사
성남시 분당구 돌마로 172(정자동)
대표자 사장 이재영
소송대리인 법무법인 하나로 담당변호사 문주연, 송소현
변 론 종 결 2016. 3. 16.
판 결 선 고 2016. 4. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게 금 410,930원과 이에 대하여 2014. 7. 1.부터 2016. 4. 27.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 이를 10분하여 그 중 9는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 금 18,793,540원 및 이에 대하여 2014. 7. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 지급일까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 국토해양부고시 제2009-51호(2009. 2. 6.)로 택지개발사업 예정지구 지정변경 및 개발계획승인 고시되고, 국토해양부고시 제2009-1307호(2010. 1. 6.)로 택지개발사업예정지구 지정변경(2차) 및 개발계획변경 실시계획승인 고시된 인천검단지구 택지개발사업(이하 ‘이 사건 택지개발사업’이라 한다)의 시행자이고, 원고는 2006. 1. 18. 위 택지개발사업지구 내인 인천 서구 소재 주택(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관하여 임대차계약을 체결한 후 2006. 2. 3. 전입신고를 마치고 그 무렵부터 2013. 12. 27.까지 위 주택에서 거주한 세입자이다.

나. 피고는 택지개발예정지구 지정을 제안함과 동시에 주민과 관계전문가 의견을 청취하고자 2006. 10. 27. 이 사건 택지개발사업에 관한 주요내용을 열람 및 공고(이하 ‘이 사건 지구지정공람공고’라 한다)하였다.

다. 원고는 2014. 6. 15.경 피고에게 주거이전비와 이사비의 지급을 신청하였으나,

피고는 원고가 이 사건 주택 중 불법 증축된 2층에 거주하고 있는 세입자라는 이유로 주거이전비 등의 지급을 거절하였다.

[인정근거] 다툼 없음, 갑 제3, 4호증(각 가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론의 전체적 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 소외 홍AA와 결혼하여 세 자녀와 함께 이 사건 주택 1층 일부를 임차하여 거주하였고, 이후 위 주택 2층에 거주하였던 임대인(소유자) 김BB의 아들이 분가하게 되어 원고 가족이 임대인의 허락을 받아 위 주택 1층 일부와 2층을 같이 사용하였다. 또한 무단 증축된 위 주택의 2층 부분은 주거이전비의 지급 대상에서 제외되는 ‘적법 건축물 중 주거용으로 불법 용도변경한 건축물 또는 1989. 1. 25. 이후 건축된 주거용 무허가건축물’에 해당되지도 아니하므로, 피고는 원고에게 5인 가족 임차인의 경우 지급해야 하는 주거이전비 17,536,950원과 이사비 1,256,590원의 합계액인 청구취지 금액을 지급해야 한다.

나. 관련 법령

별지와 같다.

다. 판단

1) 주거이전비 지급 부분

가) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘공익사업법’이라고 한다) 제78조 제5항, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시

행규칙」(이하 ‘시행규칙’이라고만 한다) 제54조 제1, 2항에 의하면, 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 소유자와 일정 기간 거주요건을 충족한 세입자에게 소정의 주거이전비를 보상하여야 하는 한편, 건축법 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물(시행규칙 제24조, 제54조에서 ‘무허가건축물등’이라고 약칭하는데, 이하 ‘무허가건축물’이라고만 한다)의 소유자는 주거이전비 보상 대상에서 제외되지만, ‘무허가건축물에 입주한 세입자’로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대하여는 주거이전비를 보상하도록 규정하고 있다.

나) 먼저 원고가 가족과 함께 이 사건 주택 중 적법한 건축물에 해당하는 1층 일부에 거주하였는지에 관하여 보면, 갑 제3호증 내지 제6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 이를 믿기 어렵거나 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 을 제3호증의 기재와 변론의 전체적 취지를 종합하면, 피고의 직원이 2009. 8. 27. 이 사건 주택을 방문하여 지장물 조사를 실시한 결과 소유자이자 임대인인 김BB이 이 사건 주택 1층(99㎡)에 그 배우자와 함께 거주하고 있었고, 임차인인 원고는 2006. 2. 1.부터 위 주택 2층 99㎡ 중 14.82㎡의 방에, 원고와 사실혼관계에 있던 소외 홍AA는 2층의 나머지 부분 84.18㎡에 자녀 1명과 함께 거주하고 있었던 사실을 인정할 수 있을 뿐이다.

다음으로 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제6호증의 1, 2의 각 기재 및 변론의 전체적 취지에 의하면, 원고가 거주한 이 사건 주택의 2층 부분은 무단으로 증축된 부

분으로서 그 바닥면적이 99㎡인 사실을 인정할 수 있는바, 건축법 제2조와 제11조 제1항 및 제14조 제1항 제1호에 의하면 위와 같은 바닥면적의 건축물 증축은 건축법에 허가를 받아야 하므로 이 사건 주택 중 불법 증축된 2층은 공익사업법에서 규정하고 있는 무허가건축물에 해당함이 명백하다. 그리고 앞서 본 바와 같이 이러한 무허가건축물에 입주한 원고와 같은 세입자에 대하여 주거이전비 보상대상자를 정하는 기준일은 이 사건 택지개발사업에 관하여 주민공람을 공고한 2006. 10. 27.이어서, 원고가 주거이전비 보상을 받기 위해서는 그 1년 전인 2005. 10. 27. 이전부터 이 사건 택지개발사업구역 내에 거주하고 있어야 한다. 그러나 원고는 2006. 2. 3.부터 위 주택에서 거주한 사실을 자인하고 있어 2006. 10. 27. 당시 이 사건 사업구역 내에 1년 이상 거주한 세입자에 해당되지 아니함이 분명하므로, 결국 원고는 공익사업법에 따른 주거이전비 보상대상자가 아니다.

2) 이사비 지급 부분

가) 공익사업법 제78조 제5항, 시행규칙 제55조 제2항의 각 규정 및 공익사업의 추진을 원활하게 함과 아울러 주거를 이전하게 되는 거주자들을 보호하려는 이사비 제도의 취지에 비추어 보면, 이사비의 보상대상자는 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자로서 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 자로 보는 것이 타당하고(대법원 2012. 8. 30. 선고 2011두22792 판결 등 참조), 이러한 이사비의 지급의무는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있는 당시에 바로 발생하므로(대법원 2012. 4. 26. 선고 2010두7475 판결 참조), 결국 세입자가 거주한 건물이 무허가건축물이라 하더라도 주거용 건축물에 해당하는 경

우에는 공익사업자가 그 세입자에게 이사비를 지급하여야 한다.

나) 원고에 관하여 보건대, 이 사건 택지개발사업 구역에 관하여 2009. 2. 6. 국토해양부고시 제2009-51호로 택지개발사업 예정지구 지정변경 및 개발계획승인 고시된 사실은 위에서 본 바와 같고, 원고가 위 사업지구 내에 소재한 주거용 건축물인 이 사건 주택 중 2층에서 거주하다가 위 택지개발계획 승인일 이후에 이주하게 된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고는 이사비 지급대상자에 해당한다(피고도 이를 인정하고 있다).

나아가 이사비의 액수에 관하여 보면, 갑 제2호증, 을 제3호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 주택 중 2층의 연면적은 99㎡이나 원고는 그 중 14.82㎡에 거주한 사실, 피고가 2014년 1분기를 기준으로 주택연면적기준으로 33㎡ 미만인 경우에는 이사비 지급액을 410,930원으로 정한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 따르면 원고에 대한 이사비는 410,930원이 됨이 계산상 명백하다(원고는 결혼한 소외 홍AA에 대한 이사비도 지급해 달라고 주장하나, 갑 4호증의 1 내지 4의 각 기재와 변론의 전체적 취지에 의하면 홍AA는 이 사건 택지개발사업 예정지구 개발계획승인 및 실시계획승인 고시 당시 원고와 사실혼 관계에 있으면서 별도의 세대주였던 사실이 인정되므로, 원고에게 홍AA에 대한 이사비를 구할 권원이 존재하지 아니한다).

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 이사비 410,930원과 이에 대하여 이 사건 택지개발사업의 사업인정고시일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2014. 7. 1.부터 피고가 그 이행의 무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2016.

4. 27.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구를 일부 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김강대

관계 법령

◆ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

—제78조(이주대책의 수립 등)

⑤ 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.

⑨ 제5항 및 제6항에 따른 보상에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따른다.

◆ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙

—제24조(무허가건축물등의 부지 또는 불법형질변경된 토지의 평가) 「건축법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경한 건축물(이하 "무허가건축물등"이라 한다)의 부지 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지(이하 "불법형질변경토지"라 한다)에 대하여는 무허가건축물등이 건축 또는 용도변경될 당시 또는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다.

—제54조(주거이전비의 보상)

① 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 당해 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 당해 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.

② 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일

등 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구 안에서 3월 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.

—제55조(동산의 이전비 보상 등)

① 토지등의 취득 또는 사용에 따라 이전하여야 하는 동산(제2항에 따른 이사비의 보상대상인 동산을 제외한다)에 대하여는 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액을 보상하여야 한다.

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

[별표 4]

이사비 기준(제55조 제2항 관련)

주택연면적기준	이사비			비고
	노임	차량운임	포장비	
1. 33제곱미터 미만	3명분	1대분	(노임+차량운임)× 0.15	1. 노임은 「통계법」 제3조 제3호에 따른 통계작성기관이 같은 법 제18조에 따른 승인을 받아 작성·공표한 공사부문 보통인부의 노임을 기준으로 한다. 2. 차량운임은 최대적재량이 5톤인 화물자동차의 1일 8시간 운임을 기준
2. 33제곱미터 이상 49.5제곱미터 미만	4명분	2대분	(노임+차량운임)× 0.15	
3. 49.5제곱미터 이상 66제곱미터 미만	5명분	2.5대분	(노임+차량운임)× 0.15	
4. 66제곱미터 이상 99제곱미터 미만	6명분	3대분	(노임+차량운임)× 0.15	

				으로 한다.
5. 99제곱미터 이상	8명분	4대분	(노임+차량운임)× 0.15	3. 한 주택에서 여러 세대가 거주하는 경우 주택연면적기준은 세대별 점유 면적에 따라 각 세대별로 계산·적용한다.

◆ 건축법

—제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "건축물"이란 토지에 정착(정착)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(고가)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

—제11조(건축허가)

건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

—제14조(건축신고)

제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정한다. 끝.

