

질의제목 : 서울특별시 양천구- 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제2항의 주거이전비 지급대상 여부(「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제2항 등 관련)

관련문서 : 서울특별시 양천구 균형개발과 - 3404(2011. 4. 20.)

## 1. 질의요지

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제2항에서는 주거이전비와 관련하여 “공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자”를 대상으로 한다고 규정하고 있는데, 허가건축물 세입자와 무허가건축물 세입자의 구분 및 각 세입자별 거주기간에 관계없이 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있으면 도시정비사업에 따른 주거이전비 지급대상이 되는지?

## 2. 회답

「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2제2항에서는 “공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자”를 대상으로 한다고 규정하고 있으나, 허가건축물 세입자와 무허가건축물 세입자의 구분 및 각 세입자별 거주기간과 관계없이 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있다고 해서 무조건 주거이전비 지급대상이 되는 것은 아닙니다.

## 3. 이유

먼저, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2 규정의 입법연혁을 살펴보면, 「도시 및 주거환경정비법」(법률 제9774호로 2009. 6. 9. 개정되어 2009. 12. 10 시행되기 전의 것을 말하며, 이하 “도정법”이라고 함)에 주거용 건축물 세입자에 대한 주거이전비의 보상과 관련하여 기존 시점에 대한 명시적인 규정이 없어 혼선이 발생하였던바, 이러한 집행상의 혼란을 방지하고자 둔 규정이 현행의 도정법 시행규칙 제9조의2제2항이라고 할 것입니다. 즉 주거이전비의 정책적인 목적 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “공익사업보상법”이라고 함)의 규정내용 등을 종합하여 볼 때, 정비계획이 외부에 공표됨으로써 주민 등이 정비사업이 시행될 예정임을 알 수 있게 된 때인 정비계획에 관한 공람공고일 당시 당해 정비구역 안에서 3월 이상(허가건축물 세입자의 경우)이나(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010두5332 판결례 참조) 1년 이상(무허가건축물 세입자의 경우) 거주한 자에게 주거이전비를 지급하는 것이 타당하다 할 것입니다.

도정법 제40조제2항에서 같은 조 제1항에 따라 공익사업보상법을 준용함에 있어서 “사업시행인가의 고시”가 있는 때에는 공익사업보상법 제20조제1항 및 제22조제1항의 “사업인정 및 그 고시”가 있는 것으로 본다고 규정하고 있는 한편, 공익사업보상법 시행규칙 제54조제2항에서는 사업인정고시일 당시 당해 공익사업시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자(허가건축물 세입자)나 1년 이상 거주한 자(무허가건축물 세입자)에 대해서 주거이전비를 보상하여야 한다고 규정하고 있으므로 현행의 도정법 시행규칙 제9조의2제2항이 신설되기 이전에는 도시정비사업 시행에 따른 주거이전비 보상도 사업인정고시일로 간주되는 사업시행인가의 고시가 있는 당시를 기준으로 각 세입자별 거주기간을 기산해야 한다는 의견이 있었으나, 도시정비사업의 특성상 정비계

획에 관한 “공람공고일”을 주거이전비의 보상을 위한 기준 시점으로 하는 것이 타당하다고 보아, 이를 명시적으로 규정한 것이 현행의 도정법 시행규칙 제9조의2제2항인 것입니다(도정법 시행규칙 제·개정이유서 참조).

아울러, 공익사업보상법 시행규칙 제54조제2항에서 주거이전비의 지급을 위해서는 일정한 거주기간을 충족하도록 하고 있는 것은 주거이전으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 됨으로써 특별한 어려움을 겪게 될 세입자를 보호하고 주거이전비 보상금만을 목적으로 해당 지역으로 이주·전입하는 것을 방지하여 정당한 보상을 하기 위한 취지라고 할 것이므로, 도시정비사업에 따른 세입자 주거이전비의 보상이 다른 공익사업과 달리 이러한 규정이 적용되지 않는 예외적인 사항이라고 보기도 어렵습니다.

이와 같은 점을 종합해보면, 도정법 시행규칙 제9조의2제2항은 주거이전비의 보상대상자를 정하는 기준일(기준 시점)이 사업인정고시일이 아닌 “공람공고일”이라는 것을 명시하기 위한 규정으로 이해할 수 있고, 기준일(기준 시점) 외의 부분은 도정법 제40조에 따라 공익사업보상법을 준용해야 할 것이므로, 허가건물에 거주하는 세입자는 공람공고일 현재 당해 정비구역 안에서 3월 이상 거주한 자를 대상으로, 무허가건물에 거주하는 세입자는 공람공고일 현재 당해 정비구역 안에서 1년 이상 거주한 자를 대상으로 하여 주거이전비를 지급해야 할 것입니다.

따라서, 도정법 시행규칙 제9조의2제2항에서는 “공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자”를 대상으로 한다고 규정하고

있으나, 허가건축물 세입자와 무허가건축물 세입자의 구분 및 각 세입자별 거주기간과 관계없이 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있다고 해서 무조건 주거이전비 지급대상이 된다고 보기는 어렵습니다.

### ※ 법령정비권고

다만, 도정법 시행규칙 제9조의2제2항에서는 주거이전비의 보상을 정비구역 지정을 위한 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고 있는 세입자를 대상으로 한다고만 규정하고 있어 허가건축물 세입자와 무허가건축물 세입자의 구분 및 각 세입자별 거주기간에 관계없이 공람공고일 현재 해당 정비구역에 거주하고만 있으면 주거이전비의 지급대상이 되는지에 대하여 혼란이 있을 수 있으므로, 이에 대하여 입법적으로 명확히 규정할 필요가 있습니다.