

국 민 권 익 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2026-1소위00-교00호

민원표시 신설도로에 의한 주거환경 피해 구제 요구

신 청 인 ○ ○ ○(주소)

피신청인 기관

의 결 일 2026. 5. 18.

주 문

피신청인에게, ○ ○ ○(주소) 대 987㎡ 외 1필지에 위치한 건축물 중 부1 건축물에 대하여 보상할 것을 의견표명 한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 2018. 5. 2. 000번지 대 987㎡ 및 같은 리 000번지 전 193㎡(이하 ‘이 민원 토지’ 라 한다)에 건축신고(신축)를 하고 2개 동(주1, 부1)의 건축물을 건축하였다.

피신청인은 2020. 8. 3. 2차선 국도(이하 ‘이 민원 도로’ 라 한다)를 이 민원 토지 바로 앞을 통과하는 노선으로 착공하여 2025. 12. 19.에 개통한 상태이다.

그런데 이 민원 도로가 신청인 소유의 이미 건축된 2개 동 중 부1(이하 ‘이 민원 건물’ 이라 한다) 건축물과 5m도 안 될 정도로 너무 가깝게 시공되어, 이 민원 건물은 도로 아래로 함몰된 형태가 되었고, 방음벽을 설치했으나 조망과 일조권이 심하게

차단되었으며, 차량 소음과 진동 때문에 온전하게 기능을 하지 못하게 되었다.

신청인의 2024. 11. 11.자 동의서는 집 앞 도로 옹벽에 방음벽 공사를 한다는 설명을 듣고, 특정 구간에만 방음벽을 설치하고 그 나머지 구간은 불필요하다는 취지로 작성한 것으로 옹벽이 주차장 바닥 높이 정도에서 마무리될 것으로 이해했고, 도로와 이 민원 건물의 높낮이, 이 민원 건물이 도로 아래로 보이는 현재의 모습은 전혀 예상하지 못한 상태였고, 이 민원 건물이 옹벽과 방음벽으로 둘러싸여, 조망·일조·개방감이 심각하게 침해되는 결과까지를 포괄적으로 승낙한 것은 아니었다.

이 민원 도로와 이 민원 건물이 준공된 현재, 도로와의 간격이 5m도 안 되게 가까우며, 이 민원 도로 옹벽과 방음벽으로 둘러싸여 있으며, 주차장 앞은 차를 돌릴 수도 없을 만큼 협소하며, 폭우시에는 주변 우수가 흘러들어와서 침수 가능성이 크고 실제 물이 차기도 하였으며, 소음 때문에 방음벽을 설치했으나 전망과 바람만 막을 뿐 소음 차단 효과도 별로 없고 답답한 상황에 놓일 수밖에 없어 공익사업 이전에 쾌적한 환경을 더 이상 누리지 못하는 등의 건물이 되었으니 정당한 보상을 해 달라.

2. 피신청인의 주장

설계시 소규모환경영향평가에서 이 민원 토지에 존재한 신축 전 가옥에 대한 교통 소음도가 야간에 56.6dB(기준 55dB)로 나와, 일조권 침해가 예상되는 지역에 설치하는 투명형방음벽을 계획하였는데, 실제 신청인 요청사항을 수용하여 길이를 당초 90m에서 36m로 조정하여 설치하였다. 신청인이 주장하는 일조 등의 피해와 관련, 「건축법」 제61조 및 같은 법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)의 규정에 저촉되지 않은 것으로 확인되며, 공익사업으로 인한 손실보상의 대상에 해당하지 않아 별도의 보상은 불가한 것으로 판단된다. 이 민원 건물의 주변 도로에 투명방음벽 설치를 완료하고, 이 민원 도로는 2025. 12. 준공하였다.

3. 사실관계

가. (기관명)이 2026. 4. 17. 발행한 이 민원 건물에 관한 일반건축물 대장과 이 민원

토지에 관한 토지대장에 기록된 주요 사항은 아래와 같다.

1) 일반건축물대장

대지 위치	건축물 현황				소유자 현황			
000	주1	1층	단독주택	103.2㎡	○○○	지분 1/1	변동일 2024. 9. 3.	소유권 이전
	부1	지1층	일반창고	94.01㎡				
		1층	일반창고	94.01㎡				

2) 이 민원 토지대장

지번	지목 및 면적	표시 사유	소유자 변동 사항
000	대 987㎡	2023. 6. 11. 행정구역명칭변경	2024. 9. 13. 주소경정, ○○○
000	전 193㎡	2024. 3. 8. 분할되어 본번에 -10, -11부함	2024. 9. 13. 주소변경, ○○○

3) 이 민원 토지에 신청인 소유 건축물인 주1, 부1 중 이 민원 건물에 해당하는 부1 건축물은 아래 【그림 1】에서 외쪽 그림 ②이고 주1 건축물은 오른쪽 ①이다.

【그림 1】 이 민원 건물



나. 이 민원 건물에 관한 건축신고서(신축)는 (기관)에 2018. 5. 2. 제출되었고, (기관)은 2018. 5. 24. 건축신고(신축) 수리를 통지하였고, 신고필증을 발급하였는데¹⁾ 이에 대한 건축신고 수리 현황은 아래와 같다.

1) 건축주는 2020. 4. 1. 이 민원 건물에 관한 사용승인을 통지받았다(2020. 4. 1.).

구분	건축주	건축물 현황				비고
		동별	구조	용도	면적	
신축	○○○	주1 1층	철근 콘크리트 구조	단독주택-단독주택	99.45㎡	대지면적 : 987㎡
		부1 -1층		창고시설-일반창고	96㎡	
				창고시설-일반창고	96㎡	

다. 이 민원 도로 개설 사업과 관련된 주요 추진 경위는 아래와 같다.

- 2019. 3. 5. : 주민설명회 및 관계기관 협의
- 2019. 12. 24. : 실시설계 준공
- 2020. 8. 3. : 공사 착공
- **2021. 1. 14. : 도로구역 결정(변경)(국토관리청 고시 제2021-000호)**
- 2021. 5. 31. : 보상 열람공고(국토관리청 공고 제2021-000호)
- 2025. 12. 19. : 준공

라. 피신청인은 이 민원 건물이 위치한 곳의 이 민원 도로 설계 당시와 착공 전 및
후의 현장사진을 아래 【그림 2】와 같이 제출하였다.

【그림 2】



사진내용 : 설계당시(2019. 5.)



사진내용 : 착공 전(2020. 4.)



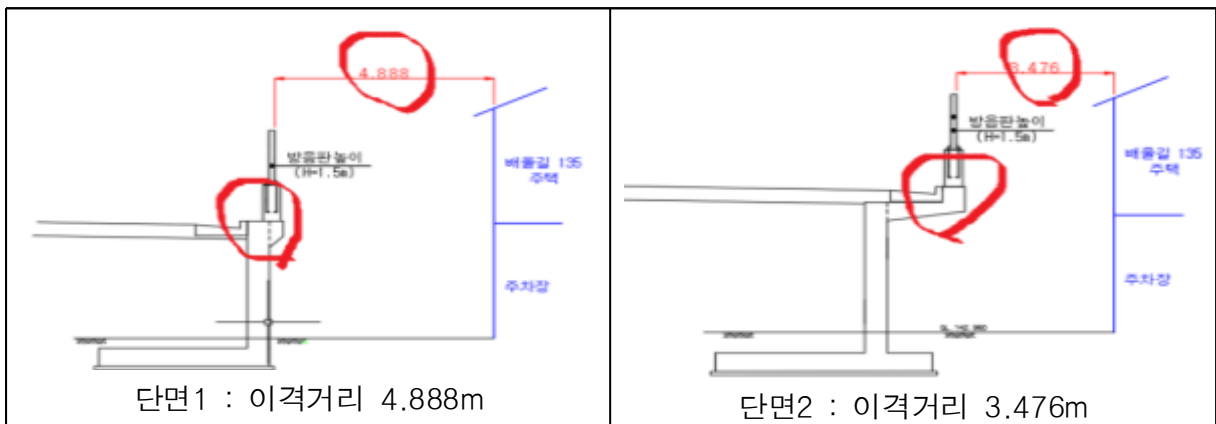
사진내용 : 공사완료(2025. 12.)



사진내용 : 공사완료(2025. 12.)

마. 또한, 피신청인은 방음벽 설치 관련 횡단면도를 아래 【그림 3】과 같이 제출하였는데, 방음벽과 이 민원 건물의 간격이 5m 이내인 것으로 확인된다.

【그림 3】



바. 이 민원 건물의 건축주는 2020. 2. 4. 건축신고 사항 변경 신청서를 기관에 제출하였고, 기관은 2020. 3. 2. 변경신고필증을 건축주에게 통지하였는데 주요 내용은 아래와 같다.

건축물 현황				비고
동별	구조	용도	면적	
주1 1층	철근콘크리트 구조 → 경량철골구조	단독주택	99.45㎡ → 103.20㎡	대지면적 : 987㎡ → 996.00㎡
부1 -1층	철근콘크리트 구조	창고시설	96㎡ → 94.01㎡	
부1 1층	철근콘크리트 구조 → 경량철골구조	창고시설	96㎡ → 94.01㎡	

사. 이 민원 건물의 건축주는 2021. 5. 7. 증축 신고서를 기관에 제출하였고, 기관은 2021. 6. 18. 증축 신고 수리를 통지하였는데 주요 신고 사항은 아래와 같다.

대지위치	건축물 현황				비고
	동별	구조	용도	면적	
000-00	주1	지상1	경량철골구조 단독주택 → 제2종근린생활시설(사무소)	103.20㎡	용도 변경
		지상1	경량철골구조 제2종근린생활시설(사무소)	46.00 ㎡	증축
	부1	지하1	철근콘크리트 구조 창고시설(창고)→ 제2종근린생활시설(사무소-주차장)	94.01 ㎡	용도 변경
		지상1	경량철골구조 창고시설(창고)→ 제2종근린생활시설(사무소-창고)	94.01 ㎡	

아. 이 민원 건물의 건축주는 2024. 12. 11. 건축관계자 변경신고서를 기관에 제출하였고, 기관은 2025. 2. 28. 건축주를 신청인으로 변경하는 신고사항을 수리하였음을 통지하였다(사북면-2579, 2025. 2. 28.).

자. 위원회 조사관은 2026. 4. 15. 피신청인 소속 직원 및 신청인과 함께 현장조사를 실시하여 아래 사항을 확인하였다.

- 1) 이 민원 도로 공사는 2020. 8. 3. 착공하였고, 이 민원 건물은 2020. 4. 1. 사용승인을 받았는데, 이 민원 도로 공사 착공 이전에 이 민원 건물은 존재하고 있었고, 도로구역 결정(변경) 고시는 2021. 1. 14.에 행해진 것으로 확인되었다.
- 2) 이 민원 건물인 부1 건축물은 도로로부터 약 5m 이내 위치하여, 옹벽과 방음벽으로 답답한 형태로 막혀있었고, 바닥 배수로는 그 용량은 충분하지 않았고 주차장 앞으로 빗물이 모이는 구조²⁾로 되어 있어 폭우가 내릴 때는 침수될 가능성이 큰 것으로 보였다. 신청인은 주차장이 이미 침수된 적이 있었고, 옹벽과 간격도 좁아 차량 회전이 어렵다고 주장하였다. 이와 관련된 현장 사진은 【그림 4】와 같다.

2) 이 민원 건물 주차장 위쪽에서 도로를 횡단하는 배수로가 설치되어 있었으나, 도로 측구와 산에서 내려오는 빗물이 많거나 토사 등이 퇴적될 경우 주차장으로 월류하여 흘러들 수 있는 구조로 보였다.

【그림 4】



3) 이 민원 도로에 설치된 방음벽은, 이 민원 도로 표면이 이 민원 건물의 1층 바닥보다 더 높아, 산·농촌지역 특유의 자연풍광을 완전히 가리는 것으로 보였다. 또한 피신청인이 설정한 도로구역³⁾은 이 민원 토지의 경계와 서로 저촉되는 것을 회피하기 위하여 직선이 아닌 형태로 설정한 것으로 보였고, 접도구역⁴⁾은 이 민원 토지의 경계와 상당 부분 겹쳐 있는 것으로 확인되었다. 이와 관련된 현장 사진과 지도는 【그림 5】와 같다.

3) 도로 노선이 지정되거나 도로 노선의 인정 또는 변경 공고가 된 경우 도로관리청이 「도로법」에 따라 결정·고시한 구역으로, 도로관리청은 필요하면 도로구역에 있는 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건의 소유권이나 그 토지·건축물 또는 물건에 관한 소유권 외의 권리를 수용하거나 사용할 수 있다. 또한 도로구역 안에서의 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할, 물건을 쌓아 놓는 행위 등은 허가를 받아야 한다.(출처: 서울시 도시계획용어사전)

4) 도로 구조의 파산을 방지하고 미관의 훼손이나 교통에 대한 위험을 방지하기 위해 도로의 경계선으로부터 일정 범위에 지정하는 구역으로, 일반도로의 경우 도로경계선에서 5m, 고속국도는 50m를 초과하지 않는 범위에서 지정할 수 있다. 토지의 형질을 변경하거나 건축물 또는 공작물을 신축·개축·증축하는 행위가 원칙적으로 금지된다. 다만, 도로 구조의 파손, 미관의 훼손 또는 교통에 대한 위험을 가져오지 않는 범위에서 법령으로 허용하는 일부 행위는 가능하다.(출처: 서울시 도시계획용어사전)

【그림 5】



4. 판단

가. 관계법령

<별지>와 같다.

나. 판단내용

신청인의 이 민원 건물을 용도대로 사용할 수 없다며 정당한 보상을 해 달라는 신청에 관하여 살펴보면, ① 이 민원 건물은 건축신고서(신축)를 2018. 5. 2. 강원 춘천시 사북면장에게 제출한 반면, 피신청인은 2021. 1. 14.에 이 민원 도로에 관한 도로구역 결정(변경) 고시를 한 것으로 확인되는 점, ② 피신청인의 2021. 1. 14. 도로구역 결정(변경) 고시 제2021-000호에 따르면 도로구역과 접도구역은 이 민원 건물이 위치한 대지와 붙어 있을 뿐만 아니라, 해당 구간은 이 민원 건물이 위치한 대지의 경계와 서로 저촉되는 것을 회피하기 위하여 직선이 아닌 형태로 설정된 것으로 보이는 점, ③

이 민원 건물이 도로구역 밖에 위치하고 있지만, 도로구역은 이 민원 건물과 5m 안팎으로 매우 가까운 것으로 보이고, 접도구역은 상당한 부분이 이 민원 건물 및 대지와 겹치는 것으로 보이는 점, ④ 피신청인은 이 민원 건물에 대한 소규모환경영향평가 결과가 야간 소음도 55dB 기준을 초과한다며 방음벽을 설치하였으나, 이 민원 건물은 산·농촌지역에 위치하고 있는 점과 이 민원 건물이 2020. 4. 1. 사용승인을 받을 당시의 조망권, 일조량, 쾌적함 등의 환경과 비교할 때, 이 민원 건물의 산·농촌지역적 특수성을 충분히 고려하여 신청인 등의 건축 당시 기대했었던 건물 주변의 생활환경을 살피볼 필요성이 있는 것으로 보이는 점, ⑤ 이 민원 건물의 지하1층(창고 및 주차장 용도)은 이 민원 도로의 옹벽과 주위 지형상 폭우시 주변 도로 및 임야 등으로부터 빗물과 토사 등이 짧은 시간에 이 민원 건물 주차장 쪽으로 집중될 수밖에 없는 구조적 원인이 있는 것으로 보이고, 이는 공익사업으로 인해 발생한 것으로 이 민원 건물의 안전과 직결되는 것으로 보이는 점, ⑥ 공익사업 시행 지구 밖의 토지 등에 관한 구체적 보상 요건을 정하고 있는 국토교통부령에 이 민원 건물에 적용할 수 있는 보상 규정이 존재하는지 여부에 대해서는 분명하지 않은 것으로 보이지만, 「대한민국헌법」은 보상은 법률로써 하되 정당한 보상을 지급하여야 하는 것으로 규정(제23조)하고 있고, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」은 공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지 등(건물 포함)이 본래의 기능을 다 할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하도록 규정(제79조 제2항)하고 있으므로, 이 민원 건물을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제62조의 공작물 등에 관한 보상 규정을 준용하여 보상하는 것이 헌법과 법률에 보다 부합하는 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 민원 건물이 공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지 등에 해당하더라도, 이 민원 도로 사업으로 인하여 본래의 기능을 다 할 수 없게 되는 경우에 해당하는 것으로 보인다.

5. 결론

그러므로 이 민원 도로로 인해 이 민원 건물을 본래의 용도대로 사용할 수 없다며
정당한 보상을 해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로, 「부패
방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인
에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1. 「대한민국 헌법」

제23조

- ③ 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」[시행 2026. 1. 2.]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “토지등”이란 제3조 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 말한다.

제3조(적용 대상) 사업시행자가 다음 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 취득하거나 사용하는 경우에는 이 법을 적용한다. <개정 2019. 8. 27.>

2. 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요한 입목(立木), 건물, 그 밖에 토지에 정착된 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리

제79조(그 밖의 토지에 관한 비용보상 등)

- ② 공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다 할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」[시행 2024. 4. 9.]

제59조(공익사업시행지구밖의 대지 등에 대한 보상) 공익사업시행지구밖의 대지(조성된 대지를 말한다)·건축물·분묘 또는 농지(계획적으로 조성된 유실수단지 및 죽림단지를 포함한다)가 공익사업의 시행으로 인하여 산지나 하천 등에 둘러싸여 교통이 두절되거나 경작이 불가능하게 된 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구로 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다. 다만, 그 보상비가 도로

또는 도선시설의 설치비용을 초과하는 경우에는 도로 또는 도선시설을 설치함으로써 보상에 갈음할 수 있다.

제60조(공익사업시행지구밖의 건축물에 대한 보상) 소유농지의 대부분이 공익사업시행 지구에 편입됨으로써 건축물(건축물의 대지 및 잔여농지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)만이 공익사업시행지구밖에 남게 되는 경우로서 그 건축물의 매매가 불가능하고 이주가 부득이한 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행 지구에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.

제62조(공익사업시행지구밖의 공작물등에 대한 보상) 공익사업시행지구밖에 있는 공작물등이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.

3. 「건축법」

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.