

국 민 권 의 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2024-1소위39-교01호

민원표시 2BA-2406-1022306 잔여지 매수 요구

신 청 인 A(전북 무주군 이하 생략)

피신청인 B

의 결 일 2024. 12. 9.

주 문

피신청인에게 신청인이 소유한 전북 무주군(이하 생략) 000 전 000㎡를 매수할 것을 의결표명한다.

이 유

1. 신청원인

피신청인이 시행하는 국도00호선 00 ~ 00 도로확장공사(이하 ‘이 민원 공사’ 라 한다)에 신청인이 소유한 전북 무주군(이하 생략) 000 전 000㎡(이하 ‘이 민원 원토지’ 라 한다) 중 00㎡가 편입되고 000㎡(이하 ‘이 민원 잔여지’ 라 한다)만 남게 되었는데, 이 민원 잔여지의 면적이 작고, 진출입이 곤란하여 농사를 지을 수 없으니 이 민원 잔여지를 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 원토지는 이 민원 공사 시행 전부터도 일정 수준의 면적(피신청인의 잔여지 매입기준 000㎡)에 미달하는 작은 토지였고, 이 민원 공사에 편입된 면적도 00㎡에 불과하여 잔여지의 비율이 00%에 이르며, 기존 진입로를 통해 진출입도 가능하므로 이 민원 잔여지 매수는 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 0000. 0. 00. 도로구역 결정(변경)고시(익산지방국토관리청 고시 제 0000-000호)되었고, 공사 규모는 연장 00.00km, 폭 00.0m이며, 공사 기간은 0000. 0. 00. ~ 0000. 0. 00.이다.

나. 이 민원 원토지는 산기슭에 위치한 밭¹⁾으로 기존에는 산 아래쪽 진입로나 우회 농로를 이용하여 진출입할 수 있었다. 이와 관련한 구체적인 현황은 아래 【그림 1】과 같다.

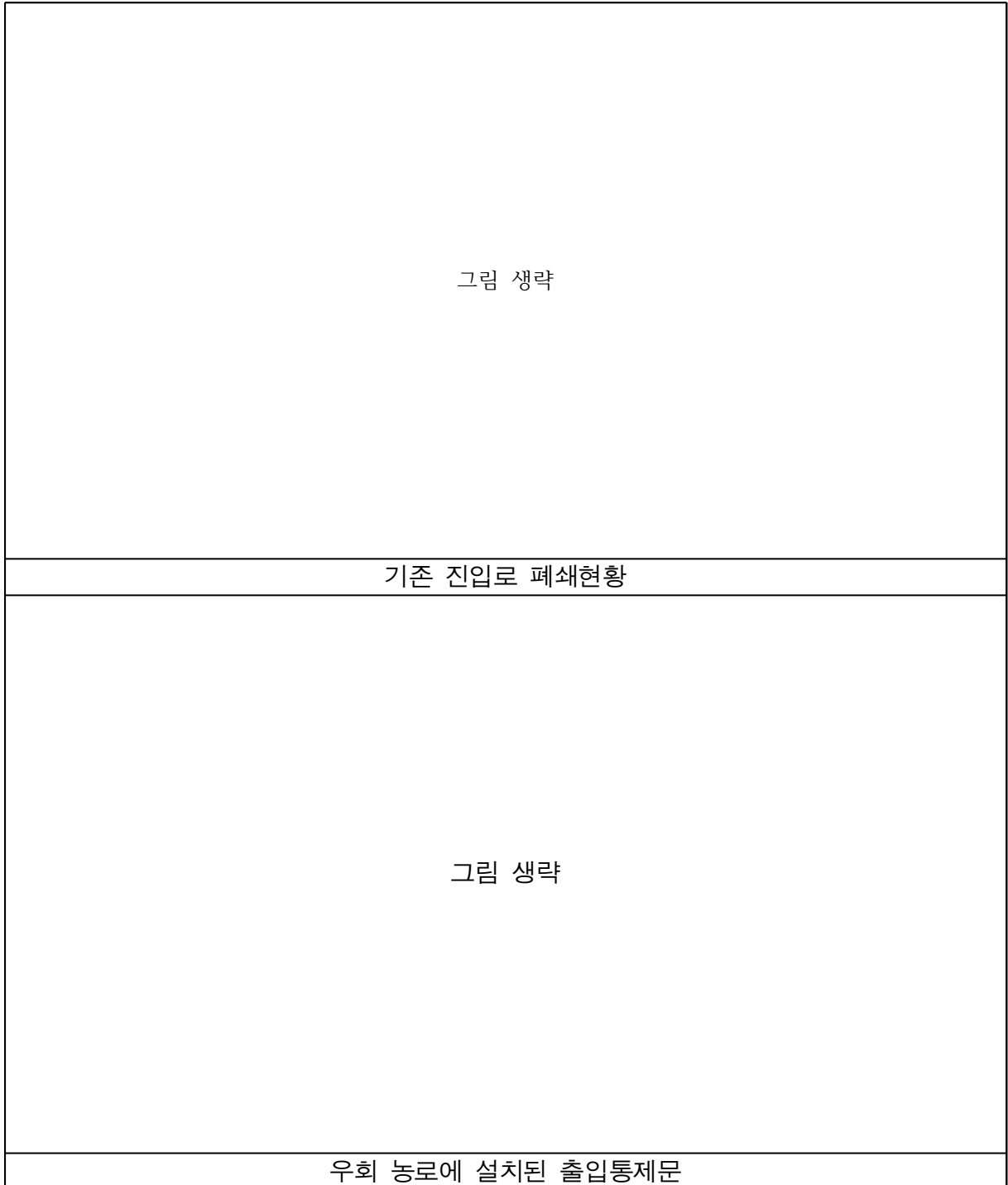
【그림 1】



1) 우리 위원회의 0000. 0. 00. 실지조사에서 신청인은 신청인의 부친이 0000년 작고하실 때까지 이 민원 원토지에서 수실류 등을 재배하였다고 함.

다. 이 민원 잔여지의 기존 산 아래쪽 진입로는 이 민원 공사에 편입되어 단절되었고, 기존 우회 농로는 농로 끝 부분의 사유지 소유자가 출입통제문을 설치하여 진출입이 차단된 상태이다. 이 민원 잔여지의 기존 진입로 폐쇄현황은 아래 【그림 2】와 같다.

【그림 2】



라. 피신청인은 우리 위원회의 0000. 0. 00. 실지조사에서 이 민원 잔여지의 기존 진입로가 모두 폐쇄되었음을 확인하였고, 0000. 0. 00. 우리 위원회로 이에 대한 추가 검토자료를 아래 【표 1】과 같이 제출하였다.

【표 1】

표 생략

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

신청인의 이 민원 잔여지 매수 요구에 관하여 살펴보면, ① 중앙토지수용위원회 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」 제9조의2(소규모 토지의 수용 판단 기준)에 따르면 330㎡ 이하의 소규모 토지였다 하더라도 편입 전후로 토지이용에 현저히 곤란한 변화가 있다면 잔여지를 수용하도록 하고 있는 점, ② 이 민원 원토지의 기존 진입로 중 산 아래쪽 진입로는 이 민원 공사에 편입되어 없어졌고, 우회 농로는 사유지 소유자가 출입통제문을 설치해 이 민원 잔여지 진출입이 사실상 단절된 점, ③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상)는 잔여지에 통로 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 그 손실이나 공사 비용을 보상하여야 하나, 잔여지의 가격 감소분과 공사 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 그 잔여지를 매수할 수 있도록 규정하고 있는데, 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 이 민원 잔여지에 대체 진입로를 설치할 경우 예상 비용은 00,000,000원이고 이 민원 잔여지 매수 비용은 0,000,000원으로 이 민원 잔여지를

매수하는 것이 경제적인 측면에서 타당해 보이는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상) ① 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 도로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다. 다만, 잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다.

② ~ ⑤ (생략)

제74조(잔여지 등의 매수 및 수용 청구) ① 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 해당 토지소유자는 사업시행자에게 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 수용을 청구할 수 있다. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의를 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 사업완료일까지 하여야 한다.

② ~ ④ (생략)

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」

제39조(잔여지의 판단) ① 법 제74조제1항에 따라 잔여지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지소유자는 사업시행자 또는 관할 토지수용위원회에 잔여지를 매수하거나 수용하여 줄 것을 청구할 수 있다.

1. 대지로서 면적이 너무 작거나 부정형(不定形) 등의 사유로 건축물을 건축할 수 없거나 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우
2. 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형

등의 사유로 영농이 현저히 곤란한 경우

3. 공익사업의 시행으로 교통이 두절되어 사용이나 경작이 불가능하게 된 경우

4. 제1호부터 제3호까지에서 규정한 사항과 유사한 정도로 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우

② 잔여지가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는지를 판단할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

1. 잔여지의 위치·형상·이용상황 및 용도지역

2. 공익사업 편입토지의 면적 및 잔여지의 면적

3. 중앙토지수용위원회 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」

제2조(용어의 뜻) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4의2. “소규모 토지”란 공익사업지구에 편입되기 전 일단의 토지에 해당하는 면적이 다음 각 목에서 정한 면적 이하인 토지를 말한다.

나. 농지: 330㎡

다. 산지: 330㎡

라. 그 밖의 토지: 330㎡

제9조의2(소규모 토지의 수용 판단 기준) ① 소규모 토지의 잔여지 수용은 편입 전과 편입 후의 유효한 이용을 고려하여 판단하되, ‘현저히 곤란한 변화’가 없는 경우에는 잔여지를 수용하지 않을 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 아래 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수용할 수 있다.

1. 절토 및 성토, 옹벽설치 등으로 인해 진입하는 것이 현저히 곤란한 경우

2. 일단의 토지 중 잔여지가 차지하는 비율이 50% 이하인 경우. 다만, 현실이용 상황이 도로, 하천 등 공공용지는 제외할 수 있다

3. 일단의 토지가 양분되어 잔여지가 발생하는 경우

4. 형상이 현저히 악화되는 경우

가. [별표 1] 제1호에 따른 정형인 토지 : 잔여지 폭이 다음의 기준 이하로 바뀔 경우

(3) 공업용, 농지, 산지: 10m

나. [별표 1] 제1호에 따른 비정형인 토지 : [별표1] 제2호에 따른 토지 형상지수가 편입 전과 편입 후 1.0 이상 상승한 경우

5. 일단의 토지가 기 시행된 공익사업의 잔여지로서 기 시행된 공익사업의 편입면적과 당해 공익사업의 편입면적을 고려한 잔여면적 비율이 50%이하인 경우. 다만, 현실이용 상황이 도로, 하천 등 공공용지는 제외 할 수 있다

6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 어느 하나에 해당하는 경우와 유사한 수준으로 현저한 변화가 발생하여 위원회에서 잔여지 수용이 필요하다고 결정한 경우

4. 대법원 2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결

구 토지수용법(1999. 2. 8. 법률 제5909호로 개정되기 전의 것) 제48조 제1항은 동일한 토지소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 기업자에게 일단의 토지의 전부를 매수청구하거나 관할 토지수용위원회에 일단의 토지의 전부의 수용을 청구할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기에서 '종래의 목적'이라 함은 수용재결 당시에 당해 잔여지가 현실적으로 사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고, '사용하는 것이 현저히 곤란한 때'라고 함은 물리적으로 사용하는 것이 곤란하게 된 경우는 물론 사회적, 경제적으로 사용하는 것이 곤란하게 된 경우, 즉 절대적으로 이용 불가능한 경우만이 아니라 이용은 가능하나 많은 비용이 소요되는 경우를 포함한다고 할 것이다.

5. 국민권익위원회 2024. 10. 8. 결정(의견표명) 2BA-2404-0547119

① 이 민원 잔여지는 부채꼴 삼각형으로 되어 있으나 지반의 높이가 일정하지 않아

이 민원 잔여지의 기존 주택 부지 약 00㎡와 나머지 부지 약 000㎡ 사이에 0.0m ~ 0.0m의 높낮이 차이가 있고, 이 민원 잔여지의 기존 주택 부지를 뺀 나머지 토지 형상이 “ㄱ”자 형태로 되어 있어 건축물의 건축에 상당한 지장이 있을 것으로 보이는 점, ② 이 민원 잔여지의 기존 진출입로가 이 민원 도로에 편입되고, 신설되는 이 민원 부체도로와 이 민원 잔여지 사이에 단차가 발생하여 이 민원 잔여지로 원활한 진출입이 어려워 보이는 점, ③ 피신청인이 제출한 환경영향평가서에 따르면, 이 민원 도로 운영 시 이 민원 잔여지의 예측소음도가 「환경정책기본법」에 따른 소음 목표 기준을 초과할 것으로 예상되는 점, ④ 이 민원 잔여지 구간에 영구방음벽을 설치할 경우 그 비용(약 00,000,000원 내외)이 이 민원 잔여지 매수비용(약 00,000,000원 내외)보다 커 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 경제적인 측면에서 타당해 보이는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.