

사업지구 밖 주택보상 요청

1. 신청 취지

신청인 소유의 000 대 413㎡(이하 '이 민원 원토지'라 한다) 중 166㎡와 그 지상의 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다) 일부가 피신청인이 시행하는 000 고속도로(이하 '이 민원 도로'라 한다) 민간투자사업(이하 '이 민원 공사'라 한다)에 편입될 예정으로, 잔여지인 같은 리 000 대 247㎡(이하 '이 민원 잔여지'라 한다)와 이 민원 주택은 도로에 너무 근접하게 되어 조망권의 침해 등으로 정상적인 주거가 어렵게 되었으니 이 민원 잔여지와 이 민원 주택을 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 원토지의 전체 면적 413㎡ 중 편입면적이 166㎡로 이 민원 잔여지의 면적(247㎡)이 크고, 이 민원 주택은 사업지구 밖에 위치하고 있으며, 방음벽 및 부체도로가 설계되어 있어 종래의 목적인 주택으로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 볼 수 없기에 신청인의 요구는 수용할 수 없다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 도로는 피신청인이 사업관리 및 용지보상 관련 업무를 수행하고 000고속도로(주)가 사업시행 하는 000 고속도로(민자) 건설공사로써, 000 사업고시(000고시 제000-000호) 되었고, 사업규모는 왕복4차로 도로로 연장 28.71km이고, 사업기간은 000~000 까지 이다.

나. 이 민원 잔여지는 이 민원 원토지가 이 민원 공사로 000 166㎡ 분할되어 247㎡가 남게 되었으며, 이 민원 원토지의 분할 현황은 아래와 같다.

다. 이 민원 주택은 지상 2층 연면적 99.27㎡의 목조주택으로, 2014. 5. 13. 건축허가를 받고 2014. 10. 2. 사용승인 되었으며 주요 건축현황은 아래와 같다.

라. 이 민원 도로 운영 시 이 민원 주택의 예측소음도는 주간 58.9dB(A), 야간 54.7dB(A)[방음벽 미설치 시에는 주간 69.3dB(A), 야간 65.1dB(A)]이고, 「환경정책기본법」상 도로변 환경기준은 주간 65dB(A), 야간 55dB(A)이다.

마. 우리 위원회는 2019. 5. 21. 피신청인에게 이 민원 잔여지와 이 민원 주택을 전부 매수 하는 것이 바람직하다는 내용의 고충민원합의권고(교통도로민원과-000호)를 하였으나, 피신청인은 2019. 6. 11. 우리 위원회에 방음벽 및 부체도로가 설계되어 있어 종래의 목적인 주택으로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 볼 수 없기에 합의권고를 수용할 수 없다고 회신(000-000호) 하였다.

바. 이 민원 원토지의 최초 편입예정 면적은 121㎡ 였고, 이 민원 주택은 이 민원 도로에 편입되지 않을 예정이었으나, 설계변경 후 2019. 8. 5. 지적분할 된 이 민원 원토지의 편입예정 면적은 166㎡로 증가(45㎡ 증) 하였으며, 이 민원 주택의 일부도 이 민원 도로에 편입될 예정으로 사실관계가 변경되었으나, 우리 위원회가 피신청인에게 재차 합의권고의 수용여부를 확인하는 2020. 2. 6.자 공문(교통도로민원과-000호)에 대하여, 피신청인은 2020. 2. 21. 우리 위원회에 사실관계의 변경에도 불구하고 합의권고 불수용 의견을 다시 회신(000-000호)하였다.

사. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 이 민원 잔여지와 이 민원 주택의 전부 매수시 절감되는 이 민원 공사의 부채도로 및 방음벽 공사비는 약 54백만 원이며, 이를 근거로 산정한 이 민원 주택의 진입을 위한 부채도로에 편입예정인 같은 리 000 답 312㎡의 용지비는 약 103백만 원(2019. 1. 1. 개별공시지가 기준)으로 예상되고, 이 민원 잔여지의 보상가는 약 107백만 원(2019. 1. 1. 개별공시지가 기준)으로 예상된다.

아. 이 민원 주택 동측 전면으로 이 민원 도로가 지나가고, 본선의 성토부는 이 민원 주택의 마당보다 2.4m 높으며, 높이 6m의 방음벽이 설치될 경우 방음벽 상단은 이 민원 주택의 마당보다 약 8.4m 높아지므로, 방음벽과 이 민원 주택의 이격거리가 10.8m인 점을 감안하면, 향후 이 민원 주택의 조망권은 침해를 받을 것으로 예상된다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘토지보상법’이라 한다)」 제73조 제1항은 “사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·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.”라고 하고, 같은 법 제79조 제2항은 “공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지 등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다.”라고 하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제59조는 “공익사업시행지구밖의 대지·건축물·분묘 또는 농지가 공익사업의 시행으로 인하여 산지나 하천 등에 둘러싸여 교통이 두절되거나 경작이 불가능하게 된 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구로 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.”라고 하고 있으며, 제62조는 “공익사업시행지구밖에 있는 공작물 등이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구로 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.”라고 하고 있다.

나. 대법원은 “공공사업의 시행 결과 공공사업시행지구 밖에서 발생한 간접손실에 관하여 그 피해자와 사업시행자 사이에 협의가 이루어지지 아니하고, 그 보상에 관한 명문의 근거 법령이 없는 경우라고 하더라도, 헌법 제23조 제3항 및 구 토지수용법 등의 개별 법률의 규정, 구 공공용지 취득 및 손실보상에 관한 특례법(이하 ‘공특법’이라 한다) 제3조 제1항 및 구 공특법 시행규칙 제23조의2 내지 7 등의 규정 취지에 비추어, 공공사업의 시행으로 인하여 그러한 손실이 발생하리라는 것을 쉽게 예견할 수 있고, 그 손실의 범위도 구체적으로 이를 특정할 수 있는 경우라면 그 손실의 보상에 관하여 구 공특법 시행규칙의 관련 규정 등을 유추적용할 수 있다.”라고 판시하였고(대법원 2002. 11. 26. 선고 2001다44352 판결 참조), 헌법재판소는 “주택은 인간으로서의 존엄과 가치를 가진 개인의 주거로서 쾌적한 주거생활을 통하여 행복을 추구할 권리를 실현할 장소로 필수 불가결하다.”라고 결정하였다(헌법재판소 2008. 11. 13. 자 2006헌바112 결정 참조).

다. 신청인의 조망권 침해 등으로 정상적인 주거가 어렵게 되었으니 이 민원 잔여지와 이 민원 주택을 매수해 달라는 신청에 대하여, 피신청인은 진출입이 단절되지 않도록 부체도로를 개설하고 소음 피해예방을 위해 방음벽을 설치하여 거주불편을 최소화할 계획이므로 매수가 불가하다고 주장하고 있는데 이를 살펴보면, ①토지보상법 제73조 제1항에 의하면 “잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다”고 하는 바, 이 민원 잔여지로의 부체도로 및 방음벽 개설공사비는 약 54백만 원이며 부체도로에 편입예정인 같은 리 000답 312㎡의 용지비는 약 103백만 원(2019. 1. 1. 개별공시지가 기준)으로 예상되나, 이 민원 잔여지의 보상가는 약 107백만 원(2019. 1. 1. 개별공시지가 기준)으로 예상되는 점, ②이 민원 주택은 고지대에 위치하고 전면의 지장물이 없어 조망권이 양호하나, 향후 동측 전면으로 이 민원 도로가 지나가면 방음벽 상단이 이 민원 주택의 마당보다 약 8.4m 높아지므로, 방음벽과 이 민원 주택의 이격거리가 10.8m인 점을 감안하면 향후 이 민원 주택의 조망권은 상당한 침해를 받게 된다고 볼 수 있는 점, ③이 민원 주택의 진출입을 위하여는 신설되는 통로박스를 통하여 이 민원 도로 하단을 통과하여야 하며, 이 민원 주택은 이 민원 도로로 인하여 기존의 생활권에서 양분된 위치에 놓이게 되었기에 주거의 안정이 침해된다고 보이는 점, ④이 민원 주택 구간의 예측소음도가 비록 소음환경기준(「환경정책기본법」상 도로변 환경기준 야간 55dB(A)) 이내라고 해도, 야간의 소음 예측치가 54.7dB(A)로서 소음환경기준과 근접하기에 향후 교통량의 증가 등으로 이 민원 주택은 지속적으로 소음에 노출될 수 있는 점 등을 종합하여 볼 때, 피신청인이 이 민원 잔여지와 이 민원 주택을 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 공사의 사업지구 밖에 있는 이 민원 잔여지와 이 민원 주택을 매수해 달라고 요구하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.