

잔여지 매수 - 6

1. 신청취지

피신청인이 시행하는 OO우회도로(이하 '이 민원 도로'라 한다) 건설공사(이하 '이 민원 공사'이라 한다)에 신청인의 소유의 OO 대 429㎡ 중 190㎡가 편입되고 239㎡(이하 '이 민원 잔여지'라 한다)가 남게 되었는데, 이 민원 잔여지 중 접도구역을 제외하면 면적이 약 90㎡에 불과하고 형상도 부정형으로 남아 주택 등 건축행위가 불가하니 이 민원 잔여지를 매수해 달라.

2. 피신청인 등의 의견

이 민원 잔여지는 면적이 239㎡로 비교적 넓고, 이 민원 도로를 이용하여 진출입이 가능하여 종래의 목적대로 사용 하는 것이 현저히 곤란하다고 볼 수가 없어 매수가 불가하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 국도 제OO호선 OO에서 같은 시 OO를 연결하는 우회도로건설공사로, 2018. 3. 22. 도로구역결정(변경)을 고시(OO고시 제OO-OO호)하였고, 연장 5.28km(왕복 2~4차로)이고, 공사기간은 2018. 3.부터 2023. 12.까지이다.

나. 이 민원 원토지(429㎡)는 지방도 제OO호선 북측에 연접한 토지로 지목은 대(垓)이나 건축물이 없는 나대지이며, 경작용으로 이용되어오다가, 이 민원 공사에 190㎡가 편입되고, 239㎡가 이 민원 잔여지로 남게 되었다. 이 민원 공사에 편입된 토지 및 잔여지 현황은 아래와 같다.

다. 이 민원 원토지는 형상이 폭 11~19m, 길이 8~26m정도의 부정형의 사다리꼴에 동측에 폭 약 2m, 길이 약 24m의 길쭉한 직사각형이 붙어있는 부정형으로, 이 민원 공사로 남측의 폭 약 6m, 길이 약 26m 가량의 토지와 동측의 좁고 긴 부정형 토지가 편입되고, 이 민원 잔여지(폭 5~13m, 길이 8~23m정도의 부정형의 사다리꼴 형상)로 남게 되었는데, 도로구역으로부터 폭 5m의 접도구역이 지정되어 이 민원 잔여지 중 약 149㎡가 접도구역에 포함되었으며, 접도구역을 제외한 면적은 약 90㎡(폭 8m, 길이 22.5m정도)인데 형상도 부정형의 길쭉한 삼각형으로 남게 되었고, 이 중 폭 2.5m 이하의 모서리 등을 제외하면 건축 가능한 잔여면적은 약 69㎡이다.

라. 중앙토지수용위원회는 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」에서 잔여지에 건축물의 건축이 곤란한 경우와 관련하여 잔여지의 면적과 형상 등을 제시하였는데, 그 기준에 따르면 면적의 경우 단독·다세대 주택은 90㎡이하이고, 일단의 토지 중 잔여지의 비율이 25% 이하인 경우에는 1.5배까지 완화하여 적용(제6조제2항)할 수 있으며, 형상에 대하여는 사각형으로서 폭 5미터 이하인 경우 또는 삼각형으로서 한 변의 길이가 11미터 이하인 경우 등은 부정형으로 보며, 그

이외의 형상은 잔여지에 내접하는 사각형 또는 삼각형을 도출하여 판단(제6조제3항)한다고 하고 있다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제74조 제1항은 “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 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다.”라고 하고, 같은 법 시행령 제39조 제1항은 “법 제74조 제1항에 따라 잔여지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지소유자는 사업시행자 또는 관할 토지수용위원회에 잔여지를 매수 또는 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 인하여 영농이 현저히 곤란한 경우 3. 공익사업의 시행으로 인하여 교통이 두절 되어 사용 또는 경작이 불가능하게 된 경우 4. 제1호 내지 제3호 외에 이와 유사한 정도로 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우”라고 하고, 같은 조 제2항은 “잔여지가 제1항 각호의 1에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서는 다음 각호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. 1. 잔여지의 위치·형상·이용상황 및 용도지역 2. 공익사업 편입토지의 면적 및 잔여지의 면적”이라고 규정하고 있다.

나. 「도로법」 제40조 제3항은 “누구든지 접도구역에서는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 도로 구조의 파손, 미관의 훼손 또는 교통에 대한 위험을 가져오지 아니하는 범위에서 하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위는 그러하지 아니하다. 1. 토지의 형질을 변경하는 행위 2. 건축물, 그 밖의 공작물을 신축·개축 또는 증축하는 행위”라고 하고 있고, 같은 법 제41조 제1항은 “접도구역에 있는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 토지의 소유자는 도로관리청에 해당 토지의 매수를 청구할 수 있다. 1. 접도구역에 있는 토지를 종래의 용도대로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소한 경우 2. 접도구역의 지정으로 해당 토지의 사용 및 수익이 사실상 불가능한 경우”라고 규정하고 있다.

다. 이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청에 대해 살펴보면, ① 이 민원 잔여지는 잔여 비율이 55.7%이고 면적이 239㎡이나, 이 민원 원토지 중 양호한 모양의 남측부분이 편입되고, 또한, 이 민원 잔여지 중 양호한 모양의 남측부분 상당한 면적이 접도구역(폭 5m, 길이 약 23m, 면적 약 149㎡, 지정비율 62.3%)으로 지정된 점, ② 이 민원 잔여지 중 접도구역을 제외한 면적이 약 90㎡이고

이 중 폭 2.5m 이하의 모서리 등의 일부 면적을 제외할 경우 약 69㎡에 불과한 점, ③ 대지는 건축 행위가 가능한 토지인데 접도구역을 제외한 잔여지의 형상과 면적을 기준으로 대지로부터 이격 거리 등을 제외하면 실제 잔여면적으로는 건축이 가능하다고 보기 어려운 점 등을 종합해 볼 때, 이 민원 잔여지는 매수하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.