

잔여지 일부매수 청구

1. 신청 취지

피신청인이 시행하는 국도00호선 00 도로시설개량공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)에 신청인 소유의 0000 답 2,065㎡(이하 '이 민원 원토지'라 한다)중 408㎡가 편입되고 잔여지 1,657㎡(이하 '이 민원 잔여지'라 한다)가 남았는데, 이 민원 잔여지 중 북측의 단차가 약1.2m 낮은 약351㎡(이하 '이 민원 토지'라 한다)는 폭이 좁고 긴 토지이고, 이 민원 잔여지의 나머지 토지와 단차가 있어 일단의 토지로 사용이 곤란하여 농지로서 쓸모가 없으니 이 민원 잔여지중 이 민원 토지를 분할하여 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 잔여지는 면적이 크고 진출입 및 용·배수가 용이하고 농기계의 회전등이 가능하기에 종래의 목적인 논으로 사용함에 지장이 없다고 판단되며, 신청인이 요구하는 이 민원 토지만을 이 민원 잔여지에서 분할하여 매수하는 것은 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제39조의 잔여지 판단기준에 해당하지 않기에 불가하다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 공사는 국도00호선 00 도로시설개량공사이며 2018. 5. 21. 도로구역 결정고시(00지방국토관리청고시 제00호)되었고, 공사기간은 2018. 04. 부터 2021. 03. 까지 이며, 공사규모는 연장 13.2km이다

나. 이 민원 잔여지는 당초 이 민원 원토지(2,065㎡)가 이 민원 공사로 인하여 408㎡(같은 리 00, 00) 분할(2018. 8.20.)되어, 1,657㎡가 잔여지로 남게 되었는데, 신청인은 약1.2m 단차로 나누어져 있는 이 민원 잔여지의 북측 하단부에 위치한 이 민원 토지(약351㎡)를 분할하여 매수해 줄 것을 요청하고 있으며, 이 민원 원토지의 분할 현황은 아래와 같다.

다. 당초 이 민원 원토지는 장방형의 부정형(길이 약134m, 폭 약10~20m)의 토지로서 2단의 단차(약1.2m)가 있는 농지(답)였으며, 이 민원 공사로 이 민원 원토지 북측 하단부의 토지(길이 약64m, 폭 약10~16m)중 일부가 편입되고, 이 민원 잔여지가 남게 되었다.

라. 한편, 이 민원 잔여지 중 이 민원 토지는 길이 40m 폭 7~12m로서, 이 민원 원토지 북측 하단부의 총면적 약750㎡ 중 399㎡(약53%)가 편입되고 이 민원 토지 약351㎡가 남았는데, 신청인은 이 민원 토지 부분의 면적이 작아 트랙터 등의 농기계의 작업여건이 불리하게 되었기에, 이 민원 잔여지와 단차(약1.2m)가 있는 이 민원 토지를 분할하여 매수해 줄 것을 요청하고 있다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제74조 제1항은 “동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 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 제74조제1항에 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. (...) 2. 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 인하여 영농이 현저히 곤란한 경우 3. 공익사업의 시행으로 인하여 교통이 두절되어 사용 또는 경작이 불가능하게 된 경우 4. 제1호 내지 제3호외에 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. 대법원은 “‘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.”라고 판시했다(2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결 등 참조).

다. 이 민원 공사에 편입되고 남은 이 민원 잔여지 중 이 민원 토지는 형상이 좁고 길게 남아 영농이 곤란하니, 분할, 매수 등의 조치를 해 달라는 신청에 대하여, 피신청인은 잔여면적이 크고 종래의 목적대로 사용이 가능하며, 잔여지 중 일부만 분할하여 매수할 근거가 없으므로 분할, 매수는 불가하다고 주장하나, ① 이 민원 원토지는 2단의 단차가 있는 장방형의 부정형 토지로서 면적이 비교적 넓은 농지였으나, 이 민원 공사로 단차가 낮은 토지 중 상당부분(약53%)이 편입되어 잔여지로 남게 된 점, ② 이 민원 토지는 좁고 긴 부정형의 토지이고 면적이 약351㎡에 불과하여 기계영농이 곤란하여 영농에 어려움이 예상되는 점, ③ 이 민원 잔여지는 단차(약1.2m)가 있어 2단의 토지로 분리되어 있는데, 이 민원 토지가 나머지 잔여지와 일단의 토지로 이용이 불가한 점 등을 근거로 볼 때, 이 민원 잔여지 중 단차로 분리된 이 민원 토지 약351㎡를 분할하여 매수하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

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