

# 국 민 권 의 위 원 회

## 제 1 소 위 원 회

### 의 결

의안번호 제2023-1소위15-교01호  
민원표시 2AA-2303-0012249, 잔여지 매수 요구  
신 청 인 A  
피신청인 대전지방국토관리청장  
의 결 일 2023. 4. 17.

### 주 문

피신청인에게 「충청내륙고속화(제0공구) 도로건설공사」에 편입되고 남은 신청인 소유의 충북 (이하 생략) 잡 0000㎡를 매수할 것을 시정권고한다.

### 이 유

#### 1. 신청취지

신청인 소유 토지인 충북 (이하 생략) 잡 0,000㎡(이하 '이 민원 토지'라 한다)는 철도 자재 적치장으로 임대하여 매월 임대료를 받고 있었는데, 피신청인이 시행하는 「충청내륙고속화(제0공구) 도로건설공사」(이하 '이 민원 공사'라 한다)에 이 민원 토지 대부분이 편입되고 000㎡(이하 '이 민원 잔여지'라 한다)밖에 남지 않았다. 그런데 이 민원 잔여지는 형태가 길쭉하고 협소하여 임대를 포함한 다른 용도로의 이용 가능성이 현저히 저하되었으니 피신청인이 매수해 달라.

## 2. 피신청인의 주장

① 이 민원 잔여지로의 진출입이 가능한 점, ② 이 민원 토지의 형상이 부정형이었고, 이 민원 잔여지도 부정형이므로 토지 형태가 불리하게 된 것이 아닌 점, ③ 잔여지 면적이 비교적 넓은 점 등을 고려할 때 이 민원 잔여지는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」(이하 ‘토지보상법 시행령’이라 한다) 제39조에 따라 본래의 목적(잡종지) 대로 사용이 가능하다고 판단되어 매수는 곤란하다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 피신청인이 「도로법」 제25조 제3항 및 같은 법 시행규칙 제6조에 따라 0000. 0. 00. 도로구역 결정 고시(제0000-000호)를 하였으며, 주요 공사 현황은 다음과 같다.

### 《이 민원 공사 현황》

- 공 사 명 : 충청내륙고속화(제0공구) 도로건설공사
- 공사위치 : 충북 (이하 생략) ~ 충북 (이하 생략)
- 공사기간 : 0000. 0. ~ 0000. 0.

나. 이 민원 토지는 전체 0,000㎡ 중 0,000㎡가 이 민원 공사에 편입되어 협의 보상이 끝났으며, 000㎡가 잔여지로 남아 있다.

소재지	지목	면적(㎡)			비고
		전체	편입	잔여지	
충북 (이하 생략)	잡	0,000	0,000	000 (전체의 00%)	

《이 민원 토지와 잔여지 현황 사진》

(사진 생략)

다. 신청인은 이 민원 토지 대부분이 이 민원 공사에 편입되어 잔여지 면적(000m<sup>2</sup>)으로는 당초처럼 임대 등으로 활용이 곤란하여 피신청인에게 0000. 0. 00., 0000. 0. 00. 잔여지 매수를 요구하였으나, 피신청인으로부터 불가 통보를 받았다.

라. 신청인이 제출한 이 민원 토지에 대한 임대차계약서에 따르면 신청인은 0000. 0. 00.부터 이 민원 토지를 자재 적치장으로 임대하였고, 월 임대료는 0,000,000원이다.

마. 우리 위원회가 0000. 0. 00. 실시한 실지조사<sup>1)</sup>에서 이 민원 잔여지의 형상은 길쭉한 삼각형 형태로 잔여지 면적의 약 00% 이상이 평지가 아닌 경사면으로 되어있음을 확인하였으며, 피신청인의 업무수행자는 “이 민원 잔여지의 상당 부분이 경사면에 해당하자는지는 정확히 알지 못했으며, 현장을 직접 확인하고 보니 신청인의 민원 취지를 충분히 공감하게 되었다”면서 “국민권익위원회의 심의결과에 따라 잔여지

1) 신청인, 피신청인 업무수행자(a·b 주무관), 이 민원공사의 책임건설사업관리기술인, 국민권익위원회 c 조사관 등 참석

배수를 적극 검토하겠다”고 신청인에게 말했다.

《이 민원 잔여지 사진》

(사진 생략)

바. 종전에는 이 민원 잔여지로의 차량 진출입이 원활하였으나, 아래의 이 민원 공사 횡단면도와 같이 이 민원 잔여지와 사이에 V형 측구 배수로, 보도 등의 시설물이 설치되게 되어 차량 진출입이 불가한데도 이 민원 공사에는 별도의 통로(진출입로) 설치 등의 계획이 반영되어 있지 않다.

《이 민원 공사 횡단면도》

(사진 생략)

#### 4. 판단

가. 관계 법령 등 : 별지 참조

나. ① 토지보상법 시행령 제39조 제1항에서 잔여지 판단기준으로 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우라고 규정하고 있고, 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 포함한다”라고 판시(대법원 0000. 0. 00. 선고 0000두0000 판결 참조)하고 있는데, 현재 이 민원 토지가 자재 적치장 부지로 사용되고 있는 구체적인 용도를 고려할 경우 이 민원 잔여지는 현재와 같은 목적으로 사용하기 어려운 점, ② 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제73조 제1항에서 잔여지에 통로 등의 신설이나 공사가 필요할 때에는 그 손실이나 공사의 비용을 보상하도록 규정하고 있는데, 이 민원 잔여지는 이 민원 공사의 V형측구 배수로, 보도 등의 시설물로 인하여 차량 진출입이 불가함에도 불구하고, 피신청인이 별도의 보상이나 통로 설치 계획을 마련하고 있지 않는 점, ③ 이 민원 잔여지는 길쭉한 삼각형 모양이고, 면적(000㎡)의 약 00% 이상이 경사면으로 이루어져 이 민원 잔여지만으로는 종전과 같은 적치장은 물론 다른 용도로의 활용이 현저히 곤란해 보이는 점 등을 종합하여 볼 때, 피신청인이 이 민원 잔여지를 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.

【별지】

1. 관계 법령

□ 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.

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 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 사업완료일까지 하여야 한다.

② ~ ④ 생략

□ 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

## 2. 대법원 판례

### □ 대법원 2005. 1. 28., 선고 2002두4679, 판결

구 토지수용법(1999. 2. 8. 법률 제5909호로 개정되기 전의 것) 제48조 제1항에서 규정한 '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 포함한다.