

잔여지 매수 - 4

1. 신청 원인

신청인은 000 공장용지 12,919㎡(이하 '이 민원 공장'이라 한다)와 연접한 도로 및 공원용지 등 7필지(총 10,106㎡, 이하 '이 민원 원토지'라 한다) 소유자로, 2016. 7.부터 이 민원 공장 내에서 제조업을 해 오던 중, 피신청인이 시행하는 고속국도 제29호선 세종~포천(안성~구리간) 건설공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)로 이 민원 공장 중 5,428.5㎡가 편입되어 3,964.5㎡와 3,526㎡(이하 '이 민원 잔여공장1, 2'라 한다)가 양분되고, 이 민원 원토지 중 1,410.8㎡가 편입되어 4,645.7㎡와 4,049.5㎡(이하 '이 민원 잔여지1, 2'라 한다)가 양분되어 남았는데, 이 중 서측에 남은 이 민원 잔여공장1과 이 민원 잔여지1은 기존의 진출입로(폭 10m, 이하 '이 민원 기존도로'라 한다)와 단절되고, 피신청인이 개설할 예정인 부체도로(폭 3m, 이하 '이 민원 부체도로'라 한다)로는 대형트럭의 진출입이 불가하여 공장 운영이 어려워지니, 이 민원 잔여공장1과 이 민원 잔여지1을 전부 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

신청인 소유의 토지 총 23,025㎡(이 민원 공장 및 이 민원 원토지) 중 가운데 부분 총 6,839.2㎡(편입비율 29.7%)가 편입되고, 잔여지는 이 민원 공사 서측에 총 8,610.2㎡(37.4%)와 동측에 총 7,575.5㎡(32.9%)로 양분되나, 이 민원 잔여공장1로 진입할 수 있도록 이 민원 부체도로가 설계에 반영되어 있고, 편입비율 및 잔여면적 등을 고려할 때 매수는 불가하다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 공사는 고속국도 제29호선 세종~포천(안성~구리간) 건설공사이며 2018. 3. 23. 도로구역 결정 고시(국토교통부 고시 제2018-166호)되었고, 공사기간은 2018.부터 2022.까지이며, 공사규모는 연장 29.14km이다

나. 이 민원 공장과 이 민원 원토지 일대는 2010. 8. 5. 도시관리계획(산업형 제2종지구단위계획)으로 결정 고시(안성시 고시 제2010-199호)되었고, 용도지구는 산업개발진흥지구(000)이며, 토지이용계획에 따르면 공업용지, 공공시설용지(도로, 주차장), 녹지용지(조성녹지, 소공원) 등으로 결정되었으며, 이 지구단위계획지구(000지구)의 총 면적 34,580㎡ 중 23,025㎡(66.6%)를 신청인이 조성하여 이 민원 공장에서 제조업을 해오고 있으며, 같은 지구 내에 같은 리 000 공장용지 9,851㎡ 외 2필지 총 11,555㎡에 공장 1개 업체가 운영 중이다.

다. 이 민원 공장과 연접한 이 민원 원토지는 지구단위계획에 따라 도로 및 공원 등으로 조성되었으며, 등기사항전부증명서에 따르면 신청인은 2016. 7. 21. 이 민원 공장 및 이 민원 원토지에 대해 소유권보존등기를 신청하여 소유권을 취득하였고, 이 민원 공사로 이 민원 공장 및 이 민원 원토지

의 가운데 부분이 편입되었으며 편입 및 잔여지 현황은 아래와 같다.

라. 당초 이 민원 공장 및 이 민원 원토지는 이 민원 공사 구간 동측으로 약 70m 이격되어 이 민원 원토지의 일부만 편입되었으나 이 민원 공사 실시설계 중 기본설계의 노선이 변경되면서 이 민원 공장이 편입되었고, 이에 신청인은 이를 인지하고 2017. 2. 21. 피신청인에게 기본설계 노선대로 시행할 것을 요구하였으나, 피신청인은 2017. 3. 20. 신청인에게 관계기관 협의 및 주민의견 수렴을 통해 선정된 최적노선으로 수정은 불가하다고 회신하였다.

마. 이 민원 공사의 이 민원 원토지 인근 구간은 성토(약 1.7m) 구간이고 남측으로는 000천을 횡단하는 000교(L=280m)가 건설될 예정이며, 이 민원 부체도로는 인접한 지방도 000호선에서 000교 하부를 통과하여 이 민원 잔여공장1 인근까지 연결된다.

바. 피신청인은 이 민원 잔여공장1로 진출입할 수 있도록 이 민원 부체도로를 설계에 반영하였다고 하나, 신청인에 따르면 이 민원 부체도로는 이 민원 잔여공장1까지 연결되지 않았고, 폭도 3m에 불과하며 도로경사가 최고 17.71%로서 공장 진출입 차량의 통행이 곤란하여 종전에 진출입하던 이 민원 기존도로 폭과 동일하게 이 민원 잔여공장1까지 연결된 도로를 개설해 줄 것을 요구하였으나, 피신청인은 부체도로 확장에 대하여 기술적으로는 가능하나 도로개설을 위한 총사업비 변경, 도로구역 변경 고시 등 인허가 추진, 설계변경, 추가 용지매수를 위해 약 18개월 정도가 소요될 것으로 예상된다고 하였다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제74조 제1항은 “동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 사업시행자에게 일단의 토지의 전부를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 수용을 청구할 수 있다. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에 한하되, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다.”라고 하고 있고, 같은 법 시행령 제39조 제1항은 “법 제74조 제1항의 규정에 의하여 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. 생략 3. 공익사업의 시행으로 교통이 두절되어 사용이나 경작이 불가능하게 된 경우 4. 제1호 내지 제3호외에 이와 유사한 정도로 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우”라고 하고 있고, 같은 조 제2항은 “잔여지가 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서는 다음 각호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. 1. 잔여지의 위치·형상·이용상황 및 용도지역 2. 공익사업 편입토지의 면적 및 잔여지의 면적”이라

고 규정하고 있다.

나. 법원은 잔여지의 수용조건으로서 종래의 목적이라 함은 수용재결 당시에 잔여지가 현실적으로 사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고, 사용하는 것이 현저히 곤란한 때라 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 판시(대법원 2005. 1. 28. 선고2002두4679 판결 참조)하였다.

다. 중앙토지수용위원회의 잔여지 매수기준에 따르면 토지보상법 제74조제1항의 규정에 따른 종래에 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 토지의 판단은 그 토지의 위치·형상 이용상황과 편입토지면적과의 비교 및 용도지역 등을 고려하여 판단하되, 다음 각항의 토지는 잔여지로 본다, 다만, 특수한 사정이 있는 경우에는 사안별로 토지수용위원회에서 심의·결정할 수 있음. (1) 다음 각항을 종합적으로 참작하여 잔여지 확대수용을 결정 ① ~ ② 생략 ③ 해당 공익사업의 시행으로 인하여 진출입이 차단되어 대지로서 기능이 상실된 것으로 인정되는 토지 ④ 생략 (2) ~ (4) 생략 (5) 기타의 토지. 다음 각항을 종합적으로 참작하여 잔여지 확대수용을 결정 ① 생략 ② 기타 용도의 잔여지인 경우 잔여지의 면적, 위치, 형태, 용도지역 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 종래 목적대로 사용함이 현저히 곤란하다고 인정되는 토지 ③ 생략.라고 정하고 있다.

라. 이 민원 공사에 편입되고 남은 이 민원 잔여공장1로의 진출입이 곤란하여 공장으로 운영이 불가하니, 이 민원 잔여공장1과 이 민원 잔여지1을 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 공사로 인해 이 민원 기존도로가 단절되어 이 민원 잔여공장1로는 진출입이 불가한 점, ② 피신청인은 이 민원 부체도로를 개설할 예정이라고 하나 이 민원 부체도로는 폭 3m, 최고 경사도가 17% 이상으로 대형트럭의 진출입이 어려워 공장을 운영하기가 곤란한 점, ③ 피신청인에 따르면 이 민원 부체도로를 이 민원 기존도로 규모로 개설하기 위해서는 총사업비 변경, 변경 고시, 토지의 추가 편입 등의 절차를 위해 18개월 이상 소요될 것으로 예상되는 점, ④ 이 민원 잔여지1은 지구단위계획에 따라 도로, 공원 등 공용용지인 토지로 이 민원 공장 조성을 위해 신청인이 취득한 토지이나 이 민원 공장이 더 이상 공장용지로 사용할 수 없다면 이 민원 잔여지1도 이용가치가 없는 점 등을 종합해 볼 때, 피신청인은 이 민원 공사에 편입되고 남은 이 민원 잔여공장1과 이 민원 잔여지1을 전부 매수하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 잔여공장1과 이 민원 잔여지1을 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.

