

생활대책 및 협의양도인택지공급 대상자 선정

민원표시 2AA-0000-000000 생활대책 및 협의양도인택지공급 대상자 선정

신 청 인 000

피신청인 ○○○○○○공사

- 주 문 1. 피신청인에게○○○○공공주택사업 구역에 편입된 경기 ○○ 시 ○○동 40-1전 967㎡, 같은 동 40-2 전 968㎡를 협의 양도한 신청인을 협의양도인택지공급 대상자로 선정할 것을 의견표명 한다.
2. 신청인의 나머지 신청을 기각한다.

신청취지 주문 1과 같은 신청 및 ○○○○공공주택사업의 생활 대책 대상자로 선정해 달라는 신청

의 결 일

이 유

1. 신청원인

신청인이 소유하고 직접 영농하던 경기 ○○시 ○○동 40-1 전 967㎡ 및 같은 동 40-2전 968㎡(이하 `이 민원 토지`라 한다)가 ○○○○공공주택사업(이하 `이 민원 사업`이라한다) 구역에 편입되어 농업손실 보상을 받고, 이 민원 토지를 협의 양도 하였으니 신청인을 이 민원 사업의 생활대책 및 협의양도인택지공급 대상자로 선정해 달라.

2. 피신청인 주장

이 민원 사업으로 농업손실보상을 받은 자 중 이 민원 사업 구역이 속한○○시와 이에 연접한○○시,○○시, ○○시, ○○○○구에 거주하는 자를 당해 지역 거주자로 하여 생활대책 대상자로 선정하는데, 신청인은 위 당해 지역이 아닌 서울 ○○구에 거주하여 그 대상자로 선정하기 곤란하며, 협의양도인택지는 일정 규모 이상의 토지와 그 토지상의 모든 물건이나 권리가 모두 협의에 의하여 양도된 경우에 공급가능 한데, 이 민원 토지상의 신청인 소유 수목은 협의가 아닌 수용재결로 보상되어 협의양도인택지공급 대상자로 선정하기도 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 2009. 10. 20. 사업구역 지정 공람공고(이주대책 기준일), 2009. 12. 3. 사업구역 지정고시, 2011. 7. 8. 보상계획 공람 공고되어 추진 중이다.

나. 피신청인이 이 민원 사업지구에 편입된 토지소유자 등에게 2012. 3. 8. 안내한 협의 보상 요청문을 보면 협의 보상기간은 토지 채권보상은 2011. 11. 30 ~ 2012. 5. 29., 토지 현금보상은 2012. 5. 30. ~ 2012. 9. 28., 지장물등 현금보상은 2012. 3. 13. ~ 2012. 9. 29.로 되어 있다.(토지 보상을 선행한 이후 지장물보상 진행)

다. 피신청인 설명에 따르면, 이 민원 토지의 소유권 관련 보상금을 금 504,004,260원으로 2012. 2. 23.(계약체결일) 협의보상이 되었는데, 이 민원 토지상에 있던 수목(배나무 8그루, 사과나무 12 그루, 이하 `이 민원 수목`이라 한다)에 대하여는 협의 의사가 확인되지 않아 중앙토지수용위원회에서 금 468,000원으로 2013. 2. 22. 수용재결 되었다. 그 외 콩·배추·고추 재배 영농행위에 따른 농업 손실 보상은 금 5,719,610원으로 협의보상 되었다.

라. 피신청인은 지장물 협의보상 기간내 사업지구내 관계인에게 3회(2012. 3. 8., 4. 27., 7. 11.) 보상협의를 안내하였다. 이에 대한 신청인 측 설명에 따르면, 이 민원 수목에 대한 보상이 진행될 때 개인 질병치료 문제로 보상 안내를 인지할 수 없어 협의를 못한 것이지 수목 보상금액의 과소문제로 보상 협의를 하지 않은 것은 아니라고 한다.

마. 피신청인은 신청인과 이 민원 토지 및 이 민원 수목의 보상을 각각 진행할 때 협의양도인택지공급 대상자 선정 제도를 직접 문서로 안내한 사실은 없다.

바. 피신청인은 이 민원 사업에 따른 영농자 생활 대책은 `기준일 1년 이전('08.10.20.)부터 보상계약체결일 등까지 당해 지역(이 민원 사업 지구가 위치한 경기 ○○시 및 ○○시에 관할구역이 연결한 기초자치단체인 ○○시, ○○시, ○○시, ○○ ○○구로 이하 `이 민원 사업 당해지역`이라 한다)에 거주하면서 사업지구 안에서 소유농지 1,000㎡(시설채소 또는 화훼는 660㎡) 이상을 경작하여 농업손실 보상을 받은 자`에게 공급하는 것으로 기준을 정하고 있다.

사. 신청인의 거주지는 서울 ○○구 ○○동 000 ♡♡♡♡♡♡아파트 000-0000이고, 이 민원 사업에 있어 농업 손실 보상을 받았으나 이 민원 사업 당해 지역이 아닌 인천○○구 거주를 이유로 생활 대책 대상자 선정이 거부된 자가 청구한 행정 심판 사건에서 중앙행정심판위원회는 청구기각(사건번호 000000000)하였다.

4. 판 단

가. 관계 법령 등

1) 「공공주택 특별법」(이하 `공공주택법`) 시행령 제24조 제1항은 “공공주택 사업자는 법 제32조 제1항에 따라 조성된 토지에 대하여 가격을 미리 정하고, 추첨의 방법으로 분양하거나 임대한다. 다만, <후단 생략>.”라고 하고, 같은 조 제5항은 “제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다. 다만, <후단 생략>. 1. ~ 3. <생략> 4. 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협약에 응하여 그가 소유하는 주택지구 내 토지의 전부(「수도권정비계획법」에 따른 수도권지역의 경우에는 해당 토지의 면적이 국토교통부령으로 정하는 면적 이상인 경우로 한정하며, 해당 토지에 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 해당하는 물건이나 권리가 있는 경우에는 이를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 공공주택사업자에게 양도한 자(제13조제2항에 따른 공고일 이전부터 토지를 소유한 경우로 한정 하되, 그 이후에 토지를 소유한 경우로서 주택지구 내 토지의 종전 소유자로부터 그 토지의 전부를 취득한 경우와 법원의 판결 또는 상속에 의하여 토지를 취득한 경우를 포함한다)에게 국토교통부령으로 정하는 규모의 토지를 공급하는 경우”라고 하고 있다.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 `토지보상법`이라한다) 제3조는 “사업시행자가 다음 각 호에 해당하는 토지·물건 및 권리를 취득하거나 사용하는 경우에는 이 법을 적용한다. 1. 토지 및 이에 관한 소유권 외의 권리 2. 토지와 함께 공익사업을 위하여 필요한 입목(立木), 건물, 그 밖에 토지에 정착된 물건 및 이에 관한 소유권 외의 권리 3. 광업권·어업권 또는 물의 사용에 관한 권리 4. 토지에 속한 흙·돌·모래 또는 자갈에 관한 권리”라고 하고 있다.

2) 대법원은 `생활대책은 이주대책과는 별도로 당해 사업으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 이주자 등을 위하여 상업용지 등을 특별히 공급하는 것이므로 사업시행자로서는 생활대책의 실시여부, 생활대책을 수립·실시하는 경우 생활대책 대상자의 선정, 상업용지의 공급절차 등을 결정할 수 있는 재량을 가지는 것이며, 따라서 이러한 생활대책 대상자 선정을 위하여 필요한 기준, 절차 및 방식의 결정 역시 사업시행자의 재량에 속하므로 그와 같이 설정된 기준, 공급절차 및 방식 등은 그것이 객관적으로 합리적이지 아니하거나 타당하지 않다고 볼만한 특별한 사정이 없는 한 존중되어야 한다.`라고 판시하고 있다.(대법원 2010. 2. 11. 선고 2009두20595 판결 참조)

나. 판단내용

1) 생활대책 대상자 선정취지 관련

이 민원 사업의 생활대책 기준은 농업손실 보상을 받은 자 중 거주지가 이 민원사업 당해지역에 해당하는 경우를 전제하고 있고, 이런 생활대책의 기준은 피신청인이 재량에 의하여 수립하는 것이어서 그 기준은 특별한 사정이 없는 한 대법원판시와 같이 존중할 것인데, 신청인의 거주지는 이 민

원 사업 당해 지역이 아니므로 영농 손실 보상을 받았다 하더라도 생활 대책 대상자 선정에서 제외하는 것이 부당하다고 보기 어렵다.

2) 협의양도인 택지공급 대상자 선정 취지 관련

이 민원 사업에 있어 토지와 그 토지에 정착된 물건 등이 모두 협의 보상되어야 협의양도인택지 공급대상자로 선정할 수 있다는 피신청인의 주장에 위법함은 없다. 다만, 협의양도인택지의 공급은 택지 개발사업이나 공공주택사업 등 대규모로 토지를 취득하여 개발 후 개발된 토지를 민간에 공급함에 있어 토지 등의 물건을 수용이 아닌 협의로 사업시행자에게 양도하여 당해 공익사업 추진에 협조한 원 토지소유주에게 공급의 우선권을 부여하고자 하는 취지인 만큼, 그 대상자를 선정함에 있어 당해 토지소유주가 협의 보상에 응한 정도 및 그 행태 등을 고려하는 것이 협의양도인택지 공급제도를 마련한 취지에 부응하는 것이라고 판단된다. 이런 점에 비추어 본다면, 신청인은 직접 영농하던 농지를 모두 협의 양도하고 농업 손실 보상도 협의 보상하여 이 민원 사업의 추진에 적극 협조한 것이 사실인 점, 신청인이 협의 보상한 다른 물건 등의 규모(토지 금 504,004,260원, 농업 손실 금 5,719,610원)로 볼 때 피신청인이 신청인에게 협의양도인택지공급에 대한 직접적인 안내가 있었다면 이 민원 수목에 대한 보상(금 468,000원)이 수용재결이 아닌 협의로 보상되었을 가능성이 큰 것으로 보이는 점등을 종합하여 본다면 피신청인은 이 민원 토지를 협의 양도한 신청인을 협의양도인택지 공급대상자로 선정하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 협의양도인택지 공급대상자 선정을 요구하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하고, 나머지 신청은 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 의결한다.