

잔여지 매수 - 9

1. 신청 취지

신청인들 소유의 OO 답 7,597㎡(이하 '이 민원 원토지'라 한다)가 피신청인이 시행하는 OO~OO간 도로(이하, '이 민원 도로'라 한다) 개설공사(이하 '이 민원 공사'이라 한다)로 6,088㎡(80.2%)은 편입되고, 같은 동 OO 답 437㎡, 같은 동 OO 답 930㎡, 같은 동 OO 답 142㎡(이하 각 '이 민원 잔여지1, 2, 3'이라 한다)가 남았는데, 이 민원 잔여지1, 2, 3은 이 민원 도로를 가운데 놓고 삼분되어 위치해 있고, 잔여 비율도 약 20%이며 부정형으로 종전과 같이 벼농사를 짓기 어려우므로 이 민원 잔여지1, 2, 3을 매수해 달라.

2. 피신청인의 의견

이 민원 잔여지1, 2, 3은 토지이용이 비효율적인 부정형이라 볼 수 없으며, 본선과 단차가 적고, 이 민원 도로에 부체도로 및 배수로 덮개 등의 시설물 설치 시 진출입이 가능하며, 배수로 개설도 가능하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다) 제74조 및 같은 법 시행령 제39조에 따라 이 민원 공사로 인하여 이 민원 잔여지1, 2, 3이 종래와 같이 영농 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 경우로 볼 수 없어 매수가 불가하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 OO~OO간 도로 개설공사로 2014. 11. 10. 'OO고시 제OO-OO호'로 실시계획 인가가 고시되었고, 사업규모는 연장 1,860m, 폭 26.5m~31m의 왕복6차로이며, 사업기간은 2019. 5. 8. ~ 2022. 5. 7.이다.

나. 신청인들은 2019. 5. 29. 피신청인에게 '종래의 벼농사 용도로 사용함이 현저히 곤란하다고 판단되므로 이 민원 잔여지1, 2, 3을 매수해달라'고 신청하였고, 피신청인은 2019. 7. 16. 신청인들에게 '이 민원 잔여지1, 2, 3은 종래의 목적대로 사용가능한 것으로 판단되므로 매수대상에 해당되지 않는다'고 회신하였다.

다. 이 민원 원토지는 당초 전체면적이 7,597㎡로, 이 민원 공사에 80.2%(6,088㎡)가 편입되고 19.8%(1,509㎡)가 잔여지로 남게 되었는데, 이 민원 도로 노선이 이 민원 원토지의 중앙을 통과함으로써 이 민원 잔여지1, 2, 3은 3필지로 분할되어 OO방향에서 OO방향을 바라봤을 때 이 민원 잔여지1은 이 민원 도로 동측, 이 민원 잔여지2, 3은 이 민원 도로 서측에 위치하여 남게 되었다. 이 민원 원토지 및 잔여지 현황은 다음과 같다.

라. 등기사항전부증명서에 따르면, 신청 외 OO(신청인들 대표의 조부)이 1952. 12. 8. 이 민원 원

토지에 대한 소유권을 취득(매매)하였고, 신청인들은 1974. 8. 23. 이 민원 원토지에 대하여 재산상속을 원인으로 한 소유권을 취득하였다.

마. 피신청인이 제출한 농업 경작(경영)사실 확인원에 따르면, '경작자'는 신청 외 OO, '경작확인 농지 또는 시설 소재지'는 OO(이 민원 원토지)이며, '농작물명'은 벼, '경작면적'은 7,597㎡, '경작기간'은 2008년~2018년으로 기재되어 있어 신청인이 신청 외 이상인에게 이 민원 원토지를 임대하여 벼농사를 지었음을 확인할 수 있으며, 신청 외 OO은 이 민원 원토지에 경작하고 있었던 사실을 인정받아 피신청인으로부터 이 민원 사업에 대한 영농손실보상을 받았다.

바. 피신청인이 제출한 도면 및 그림자료에 따르면, 이 민원 도로와 이 민원 잔여지1, 2, 3의 단차는 각각 약 1.25m, 약 0.86m, 약 0.83m이며, 이 민원 도로 중 이 민원 잔여지1, 2, 3이 위치한 구간에는 횡단보도와 부체도로가 설치되어 이를 통해 각 잔여지 간 이동을 할 수 있는데, 예를 들어 이 민원 잔여지1에서 이 민원 잔여지2로 이동하기 위해서는 부체도로를 지나 횡단보도를 두 번 건너 다시 부체도로를 지나야 한다.

사. 2020. 1. 14. 우리 위원회 실지조사 및 위성지도상 거리를 측정한 결과, 이 민원 잔여지1은 최소 폭 약 11m, 최대 폭 약 19m, 길이 약 35m의 사다리꼴 모양이고, 이 민원 잔여지2는 밑변 약 30.5m, 높이 약 49m로 폭이 좁고 긴 이등변삼각형 모양이며, 이 민원 잔여지3은 밑변 약 11.4m, 높이 약 26m, 중간 폭 약 5m로, 폭이 좁고 긴 이등변삼각형 모양을 띠며 이 민원 잔여지1, 2, 3 중 면적이 가장 작다.

4. 판단

가. 토지보상법 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.”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 매수하거나 수용하여 줄 것을 청구할 수 있다. 1. 생략 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”라고 하고 있으며, 같은 조 제2항은 “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”이

라고 규정하고 있다.

나. 잔여지가 매수요건에 해당하는지 판단함에 있어서 대법원은 “‘종래의 목적’이라 함은 수용재결 당시에 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 판시하고 있다(2005. 1. 28. 선고 2002두4679판결 등 참조).

다. 신청인들의 이 민원 잔여지1, 2, 3을 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 잔여지2는 잔여비율이 12.2%에 불과하고, 폭이 좁고 긴 이등변 삼각형 모양의 부정형이어서 일부 면적에서는 농기계의 회전이 불가능하여 영농에 불리할 것으로 보이는 점, ② 이 민원 잔여지3은 잔여비율이 1.9%에 불과하며 중간 폭이 약 5m로 농기계의 회전반경이 나오지 않으며 면적도 142㎡밖에 되지 않아 기계 영농에 불리할 것으로 보이는 점, ③ 이 민원 잔여지2, 3 없이 이 민원 잔여지1에만 벼농사를 짓기에는 면적이 437㎡에 불과하여 향후 농지로의 활용 및 거래도 용이하지 않아 경제적 효용가치가 현저히 떨어질 것으로 보이는 점, ④ 이 민원 원토지는 일단의 토지였으나 이 민원 사업으로 인하여 4필지로 분할되고 잔여지는 삼분되어 각 잔여지로 이동하기 위해서는 이 민원 도로를 횡단하여야 하는데 이 민원 잔여지1에서 이 민원 잔여지2로 이동하기 위해서는 부체도로를 지나 횡단보도를 두 번 건너 다시 부체도로를 지나야 하는 등 이동성이 매우 떨어져 종전과 같이 일단의 토지로서 활용하기 어려워 보이는 점 등을 종합하여 볼 때 이 민원 잔여지 1, 2, 3을 매수하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

5. 결 론

그러므로 이 민원 잔여지1, 2, 3을 매수해 달라는 신청인들의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.