

잔여지 매수(201806 의견표명)

민원번호 2ba-○○○○-○○○○○○

1. 신청 원인

피신청인과 부산지방국토관리청장(이하‘관계기관’이라 한다)이 시행하는 구미시관내 국도대체우회도로(구포~덕산1)건설공사(이하‘이 민원 공사’라 한다)에 편입되고 남은 신청인 소유의 경북 구미시 ○○동 1○○-21 답 503㎡(이하‘이 민원 잔여지’라 한다)는 면적이 작고 부정형이며, 진출입이 곤란하여 종래의 목적인 답으로 사용하는 것이 불가하니 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 잔여지는 면적이 330㎡ 이상으로 농기계의 회전이 곤란할 만큼 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 영농이 현저히 곤란하다고 볼 수 없고, 전체 토지의 면적 대비 이 민원 잔여지의 면적이 25%이상인 경우에 해당하므로 신청인의 요구는 수용이 불가하다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 공사는 2010. 12. 31. 부산지방국토관리청 고시 제2010-707호로 도로구역결정(변경) 고시되어 2019. 5. 31. 준공예정으로 공사 중이다. 한편, 토지보상은 피신청인이, 도로공사는 관계기관이 담당하고 있다.

나. 이 민원 잔여지는 당초 면적이 1,758㎡(이하‘이 민원 원토지’라 한다)이었으나, 이 민원 공사에 1,255㎡(이중 53㎡는 별도의 잔여지로 피신청인이 매수할 예정, 편입비율: 71.4%)와 이 민원 잔여지의 진출입로가 편입되어 현재와 같이 503㎡(잔여비율: 28.6%)가 남게 되었다.

다. 또한, 이 민원 잔여지는 길쭉한 타원 모양의 부정형으로 최대 길이는 약 54m이고, 최대 폭은 약 17m이며, 당초한 면이 왕복 2차로인 천생산공원 진입도로에 접해 있어 이 도로를 통해 진출입하였다.

라. 피신청인과 관계기관이 제출한 설계도면 등에 따르면, 이 민원 공사로 인해 이 민원 잔여지 인근에 ○○산공원 진입도로와 구평I.C 진입도로가 교차하는 4지형 평면교차로가 설치될 예정이고, 이 민원 잔여지로의 진출입을 위한 별도의 진출입로는 설계도서에 반영되어 있지 않다.

마. 위원회 실지방문조사에 따르면, 이 민원 잔여지는 이 민원 공사로 신설되거나 높이가 상향되는 구 평I.C 진입도로와 천생산공원 진입도로보다 약 1.0m, 주변 토지보다 약 1.5m 낮게 위치해 있으며, 이 민원 잔여지상에는 비닐하우스 1개동이 설치되어 있다.

바. 이 민원 공사의 감리단과 시공사는 이 민원 잔여지로의 진출입로를 개설하기 위해서는 약300㎡의 토지(보상비용:약150,000,000원)를 추가 보상하여야 하고, 진출입로 설치비는 약100,000,000원 정도라고 하고 있다. 한편, 이 민원 잔여지의 보상비는 약225,000,000원이다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하‘토지보상법’이라한다) 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 경우에 한하되, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다.”라고 하고 있다. 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 경우3. 공익사업의 시행으로 인하여 교통이 두절 되어 사용 또는 경작이 불가능하게 된 경우4. 제1호 내지 제3호외에 이와 유사한 정도로 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우”라고 하고 있다.

나. 법원은 “잔여지의 수용 요건으로서’ 종래의 목적’이라 함은 수용재결 당시에 잔여지가 현실적으로 사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고, ‘사용하는 것이 현저히 곤란한 때’라 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. 선고 2002두4679 판결)하였다.

다. 이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청에 대하여, 피신청인은 이 민원 잔여지의 면적이 넓어 영농이 현저히 불가능하다고 보기 곤란한바, 이 민원 잔여지는 매수가 불가하다고 주장하므로 살피건대, 당초 이 민원 잔여지는 ○○산 진입도로와 접해 있어 자유로이 진출입할 수 있었으나, 도로와 접해 있는 토지 및 기존 진출입로가 이 민원 공사에 편입되었고, 피신청인은 이 민원 잔여지의 진출입로 설치계획을 수립하지 않고 있으며, 이 민원 잔여지와 연접하여 4지 평면교차로가 설치될 예정이고, 교차로 및 교차로 영향권에서는 다른 시설의 연결 허가를 해서는 안 된다는 「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」 제6조에 따라 위4지 평면교차로 인근에서는 이 민원 잔여지로의 진출입로 설치가 불가능하므로 이 민원 잔여지는 이 민원 공사로 인해 교통이 두절 되었다 할 것인 점, 이 민원 잔여지로의 진출입로를 설치하기 위해서는 약300㎡ 정도의 토지를 추가 매수(보상비 약

150,000,000원)하여야 하고,성토와 포장 및 배수로 등 별도의 공사(공사비 약100,000,000원)를 시행하여야 하는바, 이 민원 잔여지로의 진출입로 설치비용(보상비와 공사비)이 이 민원 잔여지의 보상비용(약225,000,000원)

보다 클 것으로 보이는 점, 설혹 진출입로를 설치한다 할지라도 구평I.C진입도로와 ○○산공원 진입도로가 이 민원 잔여지보다 높게 건설되고, 주변 토지 또한 이 민원 잔여지보다 높게 위치해 있으므로, 이 민원 잔여지는 움푹 파인 저지대의 농지가 될 것을 보이고, 배수 불량 등으로 영농에 어려움이 클 것으로 보이는 점, 배수 불량 등 문제점을 해결하기 위하여 약1.5m정도를 성토해야 하고 이 경우 많은 비용이 소요되므로 이 민원 잔여지는 경제적으로 사용하는 것이 곤란하게 되었다 할 것인 점 등을 종합하여 볼 때, 피신청인은 이 민원공사에 편입되고 남은 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

5. 결 론

그러므로 이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.