

# 국 민 권 의 위 원 회

## 제 1 소 위 원 회

### 의 결

의안번호 제2022-1소위24-교01호

민원표시 2AA-2201-0774912 건축물 매수 보상

신 청 인 A

피신청인 서울지방국토관리청장

의 결 일 2022. 6. 27.

### 주 문

피신청인에게 두포~천천간 도로 확·포장공사에 편입된 경기 파주시 (이하 생략) (주소 생략 1) 대 221㎡ 지상의 주택(185.58㎡)을 매수할 것을 시정권고한다.

### 이 유

#### 1. 신청취지

피신청인이 2006년에 시행한 두포~천천간 도로 확·포장공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)로 신청 외 B(이하 'B'라 한다)의 소유 토지 경기 파주시 (이하 생략) (주소 생략 2) 대 872㎡(이하 '종전 토지'라 한다) 중 651㎡가 남고, 편입된 같은 리 (주소 생략 1) 대 221㎡(이하 '편입 토지'라 한다)은 2007. 3. 12. 보상이 완료되었으나 그 지상의 주택(면적: 105㎡, 이하 '이 민원 주택'이라 한다)은 당연히 매수 보상되어야

하는데도 보상이 되지 않고 현재까지 남아 있으니, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다)에 따라 이 민원 공사에 편입된 이 민원 주택을 매수 보상해 달라.

## 2. 피신청인 등의 주장

### 가. 피신청인(서울지방국토관리청장)

이 민원 주택은 2006년도 이 민원 공사 시행 당시 도로구역 포함 여부 및 보상 누락 사유는 불분명하고, 현재 공사가 준공되어 추가 보상은 불가능하며, 향후 경계측량 결과 도로 유지관리 상 문제점 등을 종합 검토하여 도로관리청에서 결정해야 한다.

### 나. 관계기관(의정부국토관리사무소장)

이 민원 주택이 편입된 상황에서 이 민원 공사가 준공된 경위는 확인이 어렵고, 도로구역 편입 건축물에 대하여 직접 보상은 곤란하며, 이 민원 공사 추진 당시 보상업무를 수행한 피신청인이 검토하여야 할 것으로 판단되고, 현재 이 민원 주택과 관련하여 도로구역 및 지형도면 결정 변경 고시를 진행 중에 있다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 2006. 6. 12. 서울지방국토관리청 고시 제2006-139호로 도로구역 결정(변경)이 고시되었고, 이 민원 공사는 1999. 5. 25. 착공하여 2008. 8. 20. 준공되었다.

나. 신청인은 2022. 1. 8. 피신청인에게 이 민원 주택의 매수 보상에 대한 실질적인 대책을 요구하였으나, 피신청인은 2022. 1. 18. 신청인에게 편입 토지는 이 민원 공사 추진 당시 수용된 것으로 보여지나 이 민원 주택의 편입 여부에 대하여는 관련 정보가 부존재하다고 회신하였다.

다. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 편입 토지에 대한 손실보상금 산정조서(토지)에 2007. 3. 12. B가 47,625,500원을 수령한 것으로 기재되어 있다.

라. 종전 토지와 편입 토지 현황은 아래와 같다.

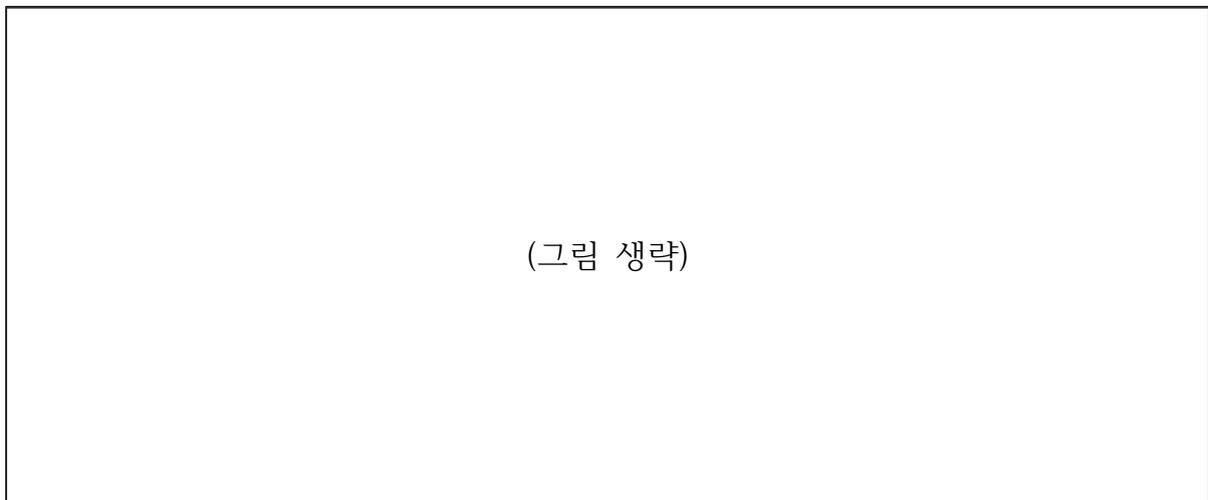
소재지	당 초		지목	이용 현황*	제 외 지		편 입 지		
	지번	면적			지번	면적	지번	면적	비고
파주시 (이하 생략)	(주소 생략 2)	872	대	주거	(주소 생략 2)	651	(주소 생략 1)	221	편입 토지 (2007.3.9. 소유권 이전)

마. 일반건축물대장에 따르면, 이 민원 주택의 연면적은 185.58㎡로, 주구조는 ‘조적조 및 조립식’으로, 주용도는 ‘주택 및 창고’로 기재되어 있고, 1999. 4. 7. B로 소유권이 이전될 것으로 기재되어 있다.

바. 등기사항전부증명서(건물)에 따르면, B는 1999. 3. 31. 임의경매로 인한 경락으로 소유권 이전하였고, 신청인은 2021. 3. 3. 매매를 원인으로 소유권을 이전하였다.

사. 한국국토정보공사에서 2021. 11. 4. 발급한 지적현황측량 성과도에 따른 이 민원 주택 현황은 아래와 같다.

<이 민원 주택 현황>



※ 도로구역 편입 건축 면적: 약 38㎡이고, 도로구역 밖 건축 면적: 67㎡

아. 우리 위원회의 실지조사결과에 따르면, 이 민원 주택과 U형 측구 사이는 약 4.4m 이격되어 있고 텃밭으로 사용하고 있으며, U형 측구의 폭은 약 1.2m이고, U형 측구에서 도로분선까지 약 3.8m이다.

#### 4. 판 단

가. 관계법령 : 별지 참조

나. ① 도로구역결정(변경) 고시와 지적현황측량 성과도, 실지조사 결과에 따르면 이 민원 주택은 피신청인이 시행한 이 민원 공사 당시에 도로구역에 편입되고, 이 민원 주택과 U형 측구 사이가 가까운 점, ② 토지보상법은 공익사업에 필요한 토지 등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하도록 규정하고 있어 이 민원 주택은 이 민원 공사 당시에 당연히 보상이 이루어졌어야 하는 점, ③ 피신청인이 이 민원 주택과 편입 토지를 도로구역에서 제외한다 하더라도 편입 토지는 취득일 당시 소유자에게 환매해야 하는데, 이런 경우 이 민원 주택과 토지의 소유권이 상이하야 이 민원 주택의 활용 및 거래가 용이하지 않는 등 재산권 행사에 제약될 것으로 충분히 예견되는 점, ④ 사업시행자의 권리·의무는 토지소유자 및 관계인의 승계인에게도 그 효력이 미치는 점 등을 종합하여 볼 때 이 민원 주택을 매수 보상하는 것이 타당하다고 판단된다.

#### 5. 결 론

그러므로 이 민원 주택을 매수 보상해 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」

**제5조(권리·의무 등의 승계)** ① 이 법에 따른 사업시행자의 권리·의무는 그 사업을 승계한 자에게 이전한다.

② 이 법에 따라 이행한 절차와 그 밖의 행위는 사업시행자, 토지소유자 및 관계인의 승계인에게도 그 효력이 미친다.

**제61조(사업시행자 보상)** 공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지 소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다.

**제63조(현금보상 등)** ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, 토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.(…)

**제75조(건축물 등 물건에 대한 보상)** ① 건축물·입목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 “건축물등”이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 “이전비”라 한다)으로 보상하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다.

1. 건축물등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우
2. 건축물등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우(…)

**제91조(환매권)** ① 공익사업의 폐지·변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부

또는 일부가 필요 없게 된 경우 토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일(이하 이 조에서 “취득일”이라 한다) 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인(이하 “환매권자”라 한다)은 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 10년 이내에 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다.

1. 사업의 폐지·변경으로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 관계 법률에 따라 사업이 폐지·변경된 날 또는 제24조에 따른 사업의 폐지·변경 고시가 있는 날

2. 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우: 사업완료일

② 취득일부터 5년 이내에 취득한 토지의 전부를 해당 사업에 이용하지 아니하였을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 환매권은 취득일부터 6년 이내에 행사하여야 한다.

③ 제74조제1항에 따라 매수하거나 수용한 잔여지는 그 잔여지에 접한 일단의 토지가 필요 없게 된 경우가 아니면 환매할 수 없다.

④ 토지의 가격이 취득일 당시에 비하여 현저히 변동된 경우 사업시행자와 환매권자는 환매금액에 대하여 서로 협의하되, 협의가 성립되지 아니하면 그 금액의 증감을 법원에 청구할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 환매권은 「부동산등기법」에서 정하는 바에 따라 공익사업에 필요한 토지의 협의취득 또는 수용의 등기가 되었을 때에는 제3자에게 대항할 수 있다.

⑥ 국가, 지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관이 사업인정을 받아 공익사업에 필요한 토지를 협의취득하거나 수용한 후 해당 공익사업이 제4조제1호부터 제5호까지에 규정된 다른 공익사업(별표에 따른 사업이 제4조제1호부터 제5호까지에 규정된 공익사업에 해당하는 경우를 포함한다)으로 변경된 경우 제1항 및 제2항에 따른 환매권 행사기간은 관보에 해당 공익사업의 변경을 고시한 날부터 기산(起算)한다. 이 경우 국가, 지방자치단체

또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관은 공익사업이 변경된 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 환매권자에게 통지하여야 한다.

## □「도로법」

**제2조(정의)** (···) 6. “도로구역”이란 도로를 구성하는 일단의 토지로서 제25조에 따라 결정된 구역을 말한다. (···)

**제25조(도로구역의 결정)** ① 도로관리청은 도로 노선의 지정·변경 또는 폐지의 고시가 있으면 지체 없이 해당 도로의 도로구역을 결정·변경 또는 폐지하여야 한다.

② 상급도로의 도로관리청(이하 “상급도로관리청”이라 한다)은 제1항에도 불구하고 해당 상급도로에 접속되거나 연결되는 하급도로(제10조 각 호에 따른 도로의 순위를 기준으로 해당 도로보다 낮은 순위의 도로를 말한다. 이하 같다)의 접속구간 또는 연결구간의 도로구역을 결정·변경 또는 폐지할 수 있다. 이 경우 상급도로관리청은 미리 하급도로의 도로관리청(이하 “하급도로관리청”이라 한다)의 동의를 받아야 한다.

③ 도로관리청은 제1항이나 제2항에 따라 도로구역을 결정·변경 또는 폐지하면 그 사유, 위치, 면적 등 대통령령으로 정하는 사항을 구체적으로 밝혀 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 그 도면을 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2022년 6월 27일