국 민 권 익 위 원 회
제 3 소 위 원 회
의 결

의안번호 제2024-3소위05-도01호

민원표시 2AA-2308-1043497 통행로 개설 또는 잔여지 매수

신 청 인 A

대 표 자 B

피신청인 한국토지주택공사

의 결 일 2024. 2. 19.

주 문

피신청인에게 ◆◆◆◆공공주택지구 조성사업에 편입되고 남은 경기 군포시 (주소생략) 임야 15,650㎡에 대해 차량 통행이 가능한 통행로를 개설해 주거나 차량 통행로 개설 비용이 토지의 매수 가격보다 큰 경우 위 토지를 매수할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 (생략) ○○○들이 모인 A 회원들이고, 경기 군포시 (주소생략) 임야 16,066㎡(이하'이 민원 원토지'라 한다)는 회원들의 조상묘를 모시던 곳으로 차량 통행이 가능한 통행로(이하'이 민원 통행로'라 한다)를 이용하여 성묘 등을 하였는데, 피신청인이 시행하는 ◆◆◆◆공공주택지구 조성사업(이하'이 민원 사업'이라 한다)에 이 민원 통행로가 포함된 이 민원 원토지 일부(2필지, 총 416㎡)가 편입되면서 남아 있는 잔

여지(15,650㎡, 이하‘이 민원 잔여지’라 한다)로 통행할 수 있는 통행로가 단절되었다. 그런데, 피신청인은 이 민원 잔여지로 보행자 통행만 가능한 보행로를 개설하려고 하니 종전대로 차량 통행도 가능한 통행로를 개설해 주거나 통행로 개설이 어렵다면 이 민원 잔여지를 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 이 민원 통행로는 이 민원 사업 이전에 법정도로가 아닌 현황도로였고, 법정도로와 접해 있지 않았던 이 민원 원토지는 맹지였으므로 이 민원 잔여지로 접근할 수 있는 도로(도시계획도로) 개설은 어렵다. 다만, 성묘 불편 등 행위제약을 해소하기 위해 이 민원 잔여지로 진출입이 가능하도록 경관녹지를 활용하여 보행로를 개설할 계획이다.

나. 또한, 이 민원 잔여지는「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하‘토지보상법’이라 한다) 제74조 제1항 및 같은 법 시행령 제39조, 중앙토지수용위원회의 잔여지 확대보상 판단 참고기준에 따라 매수가 불가하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업 개요 및 주요 경위는 다음과 같다.

생략

나. 피신청인이 제출한 자료 및 위성 사진 등에 따르면, 이 민원 원토지는 이 민원 사업의 북동쪽 경계부에 위치하고 있고, 이 민원 통행로는 이 민원 사업 구역의 남북을 가로지르는 도로(도로명 : ○○로, 왕복 4차로)와 연결된 현황도로(이하‘이 민원 현황도로’라

한다)에서 이 민원 원토지까지 연결된 통행로의 일부였으며, 이 민원 사업 이전부터 오랫동안 보행 및 차량 이용이 가능하였는데 이 민원 사업에 이 민원 현황도로와 이 민원 통행로가 모두 편입되면서 이 민원 잔여지의 통행로가 단절된 것으로 확인된다.

【이 민원 사업 경계 및 이 민원 원토지 인근 도로 현황 사진】

그림생략

【이 민원 현황도로 및 이 민원 통행로 위성 사진】

그림생략

【이 민원 통행로 현황 사진(이 민원 사업 전)】

그림생략

다. 이 민원 사업에 편입된 이 민원 원토지의 토지분할 현황은 다음과 같다

표생략

라. 한편, 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 피신청인은 이 민원 편입 토지 1의 217㎡ 중 이 민원 통행로로 사용하던 81㎡의 토지는 현실적으로 도로로 이용되고 있다는 이유로‘도로’로 평가하여 보상하였고, 이 민원 사업구역 내에 ○○로와 이 민원 잔여지 사이에는 경관녹지가 지정될 예정인데, 단절된 이 민원 잔여지의 통행로를 확보하기 위해 경관녹지 일부를 활용하여 도보 접근이 가능한 보행로 개설을 군포시와 협의할 예정이다.

【이 민원 편입 토지 1 중 이 민원 통행로, 이 민원 잔여지 현황】

【이 민원 잔여지 및 보행로 개설 예정 경로】

마. 신청인은 이 민원 사업으로 이 민원 통행로가 단절되자 0000. 00. 00., 0000. 00. 00. 피신청인에게 이 민원 잔여지로 차량 통행이 가능하도록 통행로를 개설해 달라고 민원을 제기하였고, 피신청인은 0000. 00. 00., 0000. 00. 00. 0회에 걸쳐 신청인에게 회신하였는데 주요 내용은 다음과 같다.

【피신청인 회신 내용】

표생략

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

이 민원 잔여지로 차량 통행이 가능하도록 통행로를 개설해 주거나 이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청에 대해 살펴보면, ① 당초 이 민원 원토지는 차량 통행이 가능한 이 민원 통행로와 접하고 있었으나 이 민원 사업으로 이 민원 통행로가 편입되면서 이 민원 잔여지의 통행로가 단절된 점, ② 이 민원 통행로는 이 민원 사업 이전부터 오랫동안 보행 및 차량 통행이 가능한 통행로로 사용되어 왔고, 피신청인은 이 민원 통행로의 토지를 매수하면서 이용현황에 따라'도로'로 평가하여 보상한 점, ③ 피신청인은 이 민원 잔여지로 도보 접근이 가능한 보행로를 개설할 예정이라고 하나, 차량 접근이 불가할 경우 종전보다 이용현황이 크게 불리할 뿐만 아니라 매매 등 재산권 행사에도 크게 제한을 받을 것으로 예상되는 점, ④ 법원은 "종래의 목적"에 대해 당해 잔여지를 사용하는 것이 현저히 곤란한 때라고 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 판시(대법원 2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결)한 점, ⑤ 토지보상법 제79조 제1항은 사업시행자가 공익사업의 시행으로 인하여 사업지구 밖의 토지에 통로

등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 그 비용의 전부 또는 일부를 보상하여야 하고, 그 토지에 대한 공사의 비용이 그 토지의 가격보다 큰 경우 사업시행자는 그 토지를 매수할 수 있다고 규정한 점 등을 종합해 볼 때, 피신청인은 이 민원 잔여지로 차량 통행이 가능한 통행로를 개설해 주거나 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지로 차량 통행이 가능하도록 통행로를 개설해 주거나 이 민원 잔여지 매수를 요구하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

별지생략