

# 국 민 권 익 위 원 회

## 의 결

민원표시 2CA-1702-180135 잔여지 매수

신 청 인 ○ ○ ○  
○ ○ ○ ○ ○ ○ 로 50, 103동 1502호(○ ○ 동, ○ ○ 아파트)

피신청인 ○ ○ ○ ○ ○ ○ 장

주 문 피신청인에게 ○ ○ ○ ○ ○ 동 27-20 대 163㎡ 중 신청인 지분 163분의 82.2(등록사항정정 후 129.3분의 48.5)를 매수할 것을 의견표명한다.

신청취지 주문과 같다.

이 유 별지와 같다.

의 결 일 2017. 6. .

위원 ○ ○ ○

위원 ○ ○ ○

위원 ○ ○ ○

(별지)

## 이 유

### 1. 신청 원인

피신청인이 시행한 주거환경개선사업에 따른 ○○로 확장공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)에 신청인의 아버지 소유이던 ○○ 구 ○○동 27-20 대 163㎡(이하 '이 민원 토지'라 한다)의 일부(80.8㎡)가 편입됨에 따라, 피신청인이 도로 편입면적에 대한 협의취득 후 지분등기(80.8/163)하여 신청인의 아버지와 피신청인이 이 민원 토지를 공유하게 되었다. 또한 이 민원 토지가 등록사항 정정 대상토지로 등록되어 면적이 감소(163㎡→129.3㎡)하여 등록사항정정 후 지분비율로 분할할 경우 신청인 소유 면적이 48.5㎡(이하 '이 민원 잔여지'라 한다)에 불과하여 건물을 신축하는 등 종래의 목적인 '대지'로 이용하기 어려우니 신청인 지분을 매수해 달라.

### 2. 피신청인의 주장

현행 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제74조 제1항에 따르면, 잔여지 매수 및 수용청구 기간은 해당 사업의 완료일까지인데, 이 민원 공사는 오래 전에 완료되어 이 민원 잔여지의 매수는 불가하다.

### 3. 사실 관계

가. 이 민원 토지는 1999. 1. 23. 용두1지구 주거환경개선사업 추진에 따른 지구외 도로 확장공사에 편입되었으며, 피신청인은 1999. 7. 30. 신청인의 아버지로부터 공공용지 협의취득을 완료하고 1999. 8. 5. 편입부분 지분에 대하여 소유권 이전 등기를 하였으며 공사 완료 후 편입부분은 도로(폭 20~25m) 부지에 편입되어 인도로 사용되고 있다.

나. 이 민원 토지에 대한 소유권 변동사항을 살펴보면, 1971. 2. 19. 신청인의 아버지(○○○)가 매매(1971. 2. 10.)를 원인으로 소유권 이전등기를 마쳤고, 1999. 8. 5. 공공용지 협의취득(1999. 7. 30.)을 원인으로 피신청인이 지분 163분의 80.8에 대해 소유권 이전등기를 마쳤으며, 신청인의 아버지(○○○) 지분(82.2/163)은 협의분할에 의한 상속(2010. 10. 25.)을 원인으로 신청인에게 소유권 이전되어 현재에 이르고 있다.

다. 피신청인은 1999. 1. 21. 이 민원 토지가 1971년 토지구획정리완료 당시 면적이 착오 등록된 것을 발견하여 토지대장에 등록사항 정정 대상토지로 등록하고 토지 소유자(신청인의 아버지)에게 등록사항 정정(면적정정) 신청을 안내하였다.

토지소재지			지번	지목	면적		비고
시	구	동			정정전	정정후	
○○○○	○	○○	27-20	대	49.3평(163㎡)	39.1평(129.3㎡)	감 10.2평(33.7㎡)

라. 1999. 7. 30. 피신청인이 이 민원 토지의 일부를 공공용지로 취득하기 위하여 신청인의 아버지와 협의서를 작성하면서 “향후 지적공부정리(등록사항정정)로 인한 면적증감이 있을 경우 토지등기부상 지분비율에도 불구하고 도시계획도로에 편입되는 피신청인의 소유 면적 80.8㎡(현황측량 결과도에 의한 면적)에 대하여는 증감이 발생하지 않으며, 이에 대한 이익을 제기할 수 없고, 도로 편입면적으로 공유물 분할등기를 하여야 한다”는 특약을 포함하여 협의완료 하였다.

현황측량성과도	지번	부호	면적(㎡)
	27-20	ㄱ	48.5
		ㄴ	80.8
		총면적	129.3

마. 2016년 신청인은 피신청인으로부터 이 민원 토지가 등록사항정정 대상 토지로 관리 되는 사유를 확인하고 신청인 소유지분을 매수해 달라고 요청하였으나, 피신청인은 신청인 요청시 등록사항정정 후 신청인 지분에 대한 토지분할은 가능하지만 신청인 지분에 대한 매수는 불가하다고 안내하였다.

바. 신청인은 이 민원 토지에 대하여 등록사항정정 후 토지분할을 하였을 경우 신청인 지분 면적은 48.5㎡에 불과하여 건물을 신축하거나 활용할 수 없어 종래의 목적인 ‘대지’로 이용이 불가하다고 주장하고 있다.

사. 우리 위원회의 현지조사에 따르면, 초등학교 놀이터와 연접한 “ㄱ”(신청인 지분)은 작은 벽돌로 경계만 표시되어 있고 사용하지 않는 상태로 인근 주민들이 텃밭으로 이용하고 있는 상태이다. “ㄴ”(피신청인 지분)은 현재 도로부지에 편입되어 인근 주민들과 학생들이 다니는 인도로 사용되고 있다.



#### 4. 판단

##### 가. 관계 법령 등

- 1) 구 「공공용지의취득및손실보상에관한특례법」(1999. 2. 8. 시행 법률 제55906호) 제4조(산정시기·방법 및 기준) 제6항은 “동일한 토지등의 소유자에 속하는 토지의 일부가 취득됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적대로 사용함이 현저히 곤란할

때에는 토지등의 소유자의 청구에 의하여 이를 취득할 수 있으며, 이 경우에는 제2항 내지 제5항의 규정을 준용한다.”라고 규정하고 있다.

- 2) 구 「토지수용법」(1999. 2. 8. 시행 법률 제5909호) 제48조 제1항은 “동일한 토지소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 기업자에게 일단의 토지의 전부를 매수청구하거나 관할토지수용위원회에 일단의 토지의 전부의 수용을 청구할 수 있다. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에 한하되 그 일단의 토지의 일부 수용에 대한 토지수용위원회의 재결이 있기 전까지 하여야 한다.”라고 규정하고 있다.
- 3) 아울러, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조 제1항은 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 제4호는 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)”라고 규정하고 있다. 같은법 시행령 제51조 제1호는 “법 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. 5. 토지분할 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외한다) 나. 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할”이라고 규정하고 있다.
- 4) 「건축법」제57조 제1항은 “건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.”라고 규정하고 있으며, 「대전시 건축조례」(2016. 12. 30. 시행) 제39조는 “법 제57조제1항에 따라 건축물이 있는 대지는 다음 각 호의 면적에 못 미치게 분할할 수 없다. 1. 주거지역: 60제곱미터 2. 상업지역: 150제곱미터 3. 공업지역: 150제곱미터 4. 녹지지역: 200제곱미터 5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터”라고 규정하고 있다.

5) 잔여지가 매수요건에 해당되는지를 판단함에 있어서 대법원은 “잔여지의 수용요건으로서 ‘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(2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결)하고 있고, “잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당하는지 여부는 그 토지의 현실적, 구체적 용법, 위치, 형상, 그 토지의 공부상 지목과 이용현황, 동일한 소유자에 속한 일단의 토지와 편입토지와와의 비교, 용도지역 및 거래의 용이성 등을 고려하여 종합적으로 판단하여야 할 것이다.”라고 판시하고 있다(1999. 5. 14. 선고 97누4623 판결 참조).

#### 나. 판단 내용

이 민원 토지를 매수해 달라는 신청에 대해 살펴보면, 이 민원 공사의 보상 절차가 1999년에 이루어졌고 공사가 완료된 시점도 동일한 시기이므로 민원 공유지분을 매수를 거부하는 피신청인의 행위가 위법하다고 판단되지는 않는다. 다만, 편입전 토지는 도시계획도로와 접하고 면적도 163㎡(등록사항정정 후 129.3㎡)이어서 재산적 가치가 높았고 ‘대지’로서 활용이 가능하였으나, 도로의 확장공사에 이 민원 토지의 62%가 편입[(등록사항정정 후) 중 80.8㎡]되었고 잔여면적은 48.5㎡로 종전 토지의 38%에 불과한 점, 이 민원 토지 중 신청인 지분(이 민원 잔여지)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」 및 「대전시 건축 조례」로 정하는 분할 금지 면적 이하인 점, 초등학교와 도시계획 도로 사이에 위치해 사유지 보다는 공공용지로 사용하는 것이 토지의 효율적인 활용을 위해 바람직한 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인이 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지의 매수를 구하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.