

토지 환매 또는 잔여지 매수(20180212, 의견표명)

토지 환매 또는 잔여지 매수

민원표시 2AA-0000-000000

신청인 ○○○

경남 ○○시 ○○구 ○○◇□로 000 ○○아파트 000동 0000호

피신청인 경남 ○○시장

- 주 문 1. 피신청인에게 ○○도시계획도로개설사업의 잔여지인 경남 ○○시 ○○동 000 `담`46㎡를 협의 매수할 것을 의견표명한다.
2. 신청인의 주위적 신청을 기각한다.

신청취지 주위적으로 경남 ○○시 ○○동 000-0 `담` 257㎡ 중 도로로 사용하지 않는 토지를 환매하고, 예비적으로 주문 기재 토지를 매수해 달라는 신청

이 유 별지와 같다.
의 결 일 2018. 1. .
(별지)

이 유

1. 신청원인

신청인이 소유하던 경남 ○○시 ○○동 000 `담` 303㎡(이하 `모토지`라 한다)가 ○○도시계획도로개설사업(이하 `이 민원 도로사업`이라 한다)으로 분필 되어 같은 동 000-0 `담` 257㎡(이하 `이 민원 편입토지`라 한다)를 2004. 7. 협의 보상하고 같은 동 000 `담` 46㎡가 잔여지(이하 `이 민원 잔여지`라 한다)로 남게 되었다. 그런데 현재 이 민원 편입토지 일부가 도로로 사용되지 않고 있는 상태에서 이 민원 편입토지에 결정되었던 도시계획시설 결정의 일부가 해제 되었으니 도로로 사용하지 아니하는 토지(이하 `이 민원 환매요구토지`라 한다)를 환매하여 주든지 환매(주위적 신청)가 어렵다면 이 민원 잔여지를 매수(예비적 신청)해 달라.

2. 피신청인 주장

이 민원 편입토지에는 중로1-1호선과 소로2-28호선이 계획되어 있었고, 이 민원 도로사업은 도시계획시설 도로(중로1-1, 소로1-18호선)를 개설하는 것이었는데 이 민원 편입토지에 결정되어 있던 소로2-83호선(이하 `이 민원 소로`라 한다)에 대한 개설이 장기 미집행되던 중 이 민원 소로에 대한 도시계획시설 결정이 2016. 12. 8. 폐지되어 이 민원 환매요구 토지가 발생하였다. 환매권은 토지를 취득한 날로부터 10년 내에 환매사유가 발생하는 경우 행사가 가능하나 도시계획시설 결정 폐지가 이 민원 토지를 취득한 날로부터 12년이 경과 되어 환매권 행사가 가능 하지 아니며, 이 민원 잔여

지에 대한 매수는 이 민원 도로사업 당시 요구하지 아니한 것이어서 받아들이기 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 도시계획시설 도로를 개설하는 것을 내용으로 하여 손실보상을 2004. 7. ~ 8. 실시하였고, 현재 종로1-1호선이 개설되어 사용 중이다.

나. 피신청인은 모토지 중 이 민원 도로사업과 이 민원 소로계획에 포함되는 토지를 분할하고 이 민원 편입토지를 취득하기 위하여 2004. 7. 2. 신청인에게 손실보상 협의를 요청하였고, 2004. 7. 12. 보상계약을 체결하고 이 민원 토지를 취득하였다.

다. 위 `나.` 협의 요청 문서를 보면 잔여지 매수에 대한 안내가 포함되어 있지 않다.

라. 이 민원 편입토지, 이 민원 환매요구 토지, 이 민원 잔여지 현황은 다음과 같다.

이 민원 환매요구 토지는 도로 개설되어 인도로 사용되는 면적을 제외한 면적을 말하며 정확한 면적은 지적 측량 하여야 할 것으로 보이니 약 184㎡ 정도임

마. 피신청인은 관내 장기 미집행도시계획시설을 정비하기 위한 검토를 하고 시설계획유지의 필요성이 없는 시설계획을 2016. 12. 8. 폐지고시(○○시 고시 제2016-000호) 하였는데, 위 고시에 이 민원 편입토지에 결정되어 있던 이 민원 소로가 포함되어 있다.

4. 판 단

가. 관계 법령 등

1) 주위적 신청취지인 환매 관련

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제91조 제1항은 “토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일(이하 이 조에서 ‘취득일’이라 한다)부터 10년 이내에 당해 사업의 폐지·변경 그 밖의 사유로 인하여 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 취득일 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인(이하 ‘환매권자’라 한다)은 당해 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 때부터 1년 또는 그 취득일로부터 10년 이내에 당해 토지에 대하여 지급 받은 보상금에 상당한 금액을 사업시행자에게 지급하고 그 토지를 환매할 수 있다.”라고 하고 대법원은 “환매권의 행사 요건으로 정한 `당해 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 때로부터 1년 또는 그 취득일로부터 10년 이내에 그 토지를 환매할 수 있다`라는 규정의 의미는 취득일로부터 10년 이내에 그 토지가 필요 없게 된 경우에는 그때로부터 1년 이내에 환매권을 행사할 수 있으며, 또 필요 없게 된 때로부터 1년이 지났더라도 취득일로부터 10년이 지나지 않았다면 환매권자는 적법하게 환매권을 행사할 수 있다는 의미로 해석함이 옳다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010다30782 판결 참조)라고 하며, 헌법재판소는 10년 이내 라는 환매기한의 설정은 당해 토지 등을 둘러싼 그 동안 형성된 법률관계를 인정시켜야 한다는 법적 안정성의 요청공익이 소유권 회복의 사적 이익보다 우월하여 헌법위반이라고 볼 수 없다(헌법재판소 1994. 2. 4. 선고 92헌가15 결정 팜조)라고 하고 있다.

2) 예비적 신청취지인 잔여지 관련

이 민원 편입토지를 취득하던 당시 토지보상법(2003. 11. 30. 시행 법률 제6916호)제74조 제1항은 “동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 사업시행자에게 일단의 토지의 전부를 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 일단의 토지의 일부에 대한 관할 토지수용위원회의 수용재결이 있기 전까지 하여야 한다.”라고 하고 대법원은 “종래의 목적이라 함은 수용재결 당시에 잔여지가 현실적으로 사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고, 사용하는 것이 현저히 곤란한 때라 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 (2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결), “잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당하는지 여부는 그 토지의 현실적, 구체적 용법, 위치, 형상, 그 토지의 공부상지목과 이용 현황, 동일한 소유자에 속한 일단의 토지와 편입토지와 비교, 용도지역 및 거래의 용이성 등을 고려하여 종합적으로 판단하여야 할 것이다.”라고 판시(1999. 5. 14. 선고 97누4623 판결 참조)하고 있다.

나. 판단내용

1) 주위적 신청취지인 환매 관련

토지보상법령에서 청구권으로 하여 환매권을 부여하되 환매권은 당해 토지를 취득한지 10년 내에 환매 사유가 발생한 경우에 한하여 청구권을 행사할 수 있도록 하고 있는데 이 민원 편입토지는 피신청인이 도로개설이라는 공익사업을 목적으로 2004. 7. 12. 취득하고 일부 면적은 도로가 개설되고 나머지 면적에 결정되어 있던 도로시설계획이 2006. 12. 8. 폐지된 사실은 인정된다. 다만 그 사유가 이 민원 편입토지를 취득하고 10년이 경과된 시점에서 발생 되었으므로 신청인이 피신청인에게 이 민원 환매요구토지를 환매해 달라는 청구권이 있다고 보기는 어렵다.

2) 예비적 신청취지인 잔여지 관련

이 민원 잔여지가 발생한 시점의 토지보상법령은 잔여지의 매수와 관련하여 잔여지를 포함하는 일단의 토지에 대하여 매수를 당해 사업자에게 청구하고, 매수가 안되는 경우 그 일단의 토지의 일부가 재결되기 전까지 잔여지 수용을 청구하도록 규정하고 있는데 이 민원 잔여지에 대하여 당시 신청인이 피신청인에게 매수를 요구한 사실이 없고 이 민원 도로사업이 완료되어 관할 토지수용위원회에 대한 수용청구권은 소멸 된것으로 보인다. 다만, 당시 토지보상법령은 잔여지에 대한 수용청구는 편입토지를 협의 취득한 경우에는 행사할 수 없도록 되어 있고 편입토지를 협의 취득한 경우 그 잔여지를 당해 공익사업시행자에게 매수를 요구함에 별도 기한을 두고 있지 아니하고 있는 점에 비추어 본다면 이 민원 잔여지가 발생한지 상당한 기간이 지났다고 하더라도 매수의 이유가 있다면 매수를 하는 것이 타당하다고 판단된다. 이런 점에 비추어 이 민원 편입토지를 취득하며 이 민원 잔여지가 발생함에 따라 잔여지 매수 제도에 대한 안내가 없었던 것으로 보이는 점, 이 민원 잔여지의 잔여비율이 15%인데 그 면적이 46㎡에 불과하여 지목이 '전' 인 농지로 사용하기에는 그 경제성이

있다고 보기 어려운 점 등을 고려한다면 피신청인은 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

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