

# 의 결



# 국 민 권 익 위 원 회

## 제 3 소 위 원 회

### 의 결

의안번호 제2023-3소위11-도01호

민원표시 2AA-2205-0384076, 사업지구 밖 비닐하우스 보상 요구

신 청 인 A

피신청인 충청남도지사

의 결 일 2023. 3. 20.

### 주 문

피신청인에게 충남 천안시(주소 1 생략) 답 3,636㎡ 및 (주소 2 생략) 답 1,213㎡에 위치한 신청인 소유 공작물(비닐하우스) 중 ○○천 지방하천 정비사업 지구 밖의 공작물에 대해서도 보상하여 줄 것을 의견표명 한다.

### 이 유

#### 1. 신청취지

신청인은 충남 천안시(이하 생략) 답 3,636㎡ 외 1필지(이하 ‘이 민원 토지1’) 라 한다)를 임차하여 오이 재배용 비닐하우스 7개 동 및 오이 재배에 필요한 작업용 비닐하우스 2개 동(이하 ‘이 민원 공작물’ 이라 한다)을 설치하여 오이를 재배하던 중, 피신청

---

1) 이 민원 토지 : ○○리 000-0 답 3,636㎡, ○○리 000-0 답 1,213㎡

인이 시행하는 ○○천 지방하천 정비사업(이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한다)에 오이 재배용 비닐하우스 3개 동 및 오이 재배에 필수적인 관수시설, 기름탱크, 트럭 상하차 시설 등이 설치된 작업용 비닐하우스 2개 동 중 1개 동은 전체가, 나머지 1개 동은 일부가 편입되어, 이 민원 사업지구 밖에 남은 오이 재배용 비닐하우스 4개 동만으로는 오이 재배의 본래 기능을 다할 수 없으니 이 민원 토지에 설치된 이 민원 공작물 전체를 보상하여 달라.

## 2. 피신청인의 주장

이 민원 토지는 이 민원 사업에 3분의 2이상 편입되지 않았고, 이 민원 사업지구 밖에 오이 재배용 비닐하우스 4개 동이 남아 있어, 이를 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제62조에 따른 “공익사업시행지구 밖에 있는 공작물 등이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우” 로 보기 어려워 신청인 요구를 수용할 수 없다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 사업 개요는 아래와 같다.

- 1) 사업 목적 : 기 수립된 하천기본계획에 따라 주변 수해 상습지 농지 및 주택 등 보호
- 2) 사업 규모 : 제방보강 3.40km, 교량 5개소 등
- 3) 사업 기간 : 2020년 7월 ~ 2023년 11월

나. 이 민원 토지 일부는 2020. 8. 28. 이 민원 사업 시행계획 고시(충청남도 고시 제 2020-342호)에 따라 이 민원 사업에 편입되었는 바, 편입 현황은 아래와 같다.

- 1) 이 민원 토지 편입 및 잔여 현황

당초 지번	전체 면적(A)	분할 후 지번	분할 후 면적	편입 면적(B)	비고
	4,849 m <sup>2</sup>			2,063 m <sup>2</sup>	잔여면적 : A-B = 2,786 m <sup>2</sup> 잔여면적 비율 : (B/A)×100 = 42.5%
000-00	3,636 m <sup>2</sup>	000-00	1,961 m <sup>2</sup>	2,063 m <sup>2</sup>	편입 토지
		000-00	102 m <sup>2</sup>		
		000-00	1,573 m <sup>2</sup>	-	잔여 토지
000-00	1,213 m <sup>2</sup>	-	-	-	사업지구 밖 토지

2) 비닐하우스 편입 및 잔여 현황

- 편입 현황 : 오이 재배동 7개 동 중 3개 동, 작업동 2개 동 중 1개 동 및 1개 동 일부
- 잔여 현황 : 오이 재배동 4개 동 및 작업동 1개 동 일부

다. 이 민원 사업에 편입된 작업용 비닐하우스 내 주요 지장물 현황은 아래와 같다.

(표 생략)

(그림 생략)

라. 위원회 실지조사 시, 확인된 작업용 비닐하우스 내 트럭 상하차 시설 현황은 아래와 같다.

(그림 생략)	(그림 생략)
---------	---------

마. 우리 위원회는 천안시 농업기술센터에 기술지원 행정 협조를 요청하였는데, 천안시 농업기술센터는 2022. 11. 8. 민원 현장을 방문<sup>2)</sup>하여 이 민원 공작물을 확인하고 보상 규모를 판단함에 있어 아래와 같은 내용을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시하였다(붙임 : 천안시 농업기술센터 기술보급과-0000, 0000. 00. 00.).

1) 천안지역 평균 재배 규모

- 농가당 평균 재배 규모 : 비닐하우스 12개 동 (면적 : 6,105m<sup>2</sup>)
- 적정 경제성을 위한 재배 규모
  - 부부운영시 최소 재배규모 : 8개 동
  - 상주 외부인력(1~2인) 활용시 재배 규모 : 10개 동 이상

2) 주요재배시설 및 장비

- 필수시설 : 관비 시스템, 무인방제 시스템, 선별 작업장, 관정
- 재배시기(저온기, 고온기)에 따른 필요 장비 : 온풍기, 지중난방, 수막시설, 환풍기

3) 종합의견

- 본 농가들의 오이 재배지인 병천지역은 천안 오이의 주산지로서 최소 재배 규모는 8개 동, 평균 재배 규모는 12개 동임
- 이러한 재배 규모는 경영비 분석 등을 토대로 농가들이 내린 적정 재배 규모인 것으로 판단됨
- 오이를 재배하기 위해서는 재배 규모와 상관없이 필수적으로 투입되어야 하는 시설과 장비가 많기 때문에 이 민원과 같이 재배 면적이 줄어들 경우 경제성 측면에서 피해가 발생할 것으로 판단됨

#### 4. 판단

가. 관계법령

---

2) 천안시 농업기술센터 ○○○팀장 외 2인

1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’ 이라 한다)

제75조의2(잔여 건축물의 손실에 대한 보상 등) ① 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 건축물의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여 건축물의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다. 다만, 잔여 건축물의 가격 감소분과 보수비(건축물의 나머지 부분을 종래의 목적대로 사용할 수 있도록 그 유용성을 동일하게 유지하는 데에 일반적으로 필요하다고 볼 수 있는 공사에 사용되는 비용을 말한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 요구되는 시설 개선에 필요한 비용은 포함하지 아니한다)를 합한 금액이 잔여 건축물의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여 건축물을 매수할 수 있다.

2) 토지보상법 시행규칙

제62조(공익사업시행지구밖의 공작물 등에 대한 보상) 공익사업시행지구 밖에 있는 공작물 등이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.

나. 판단내용

오이 재배에 필수적인 관수시설, 기름탱크, 트럭 상하차 시설 등이 설치된 작업용 비닐하우스 2개 동 중 1개 동과 1개 동 일부가 이 민원 사업에 편입되어 이 민원 사업지구 밖에 남은 오이 재배용 비닐하우스 4개 동으로는 계속해서 오이를 재배할 수 없으니 이 민원 공작물 전체를 보상하여 달라는 신청인의 주장을 살펴보면,

① 이 민원 사업에 편입되고 남은 재배용 비닐하우스 4개 동을 운영하기 위해서는 이 민원 사업으로 축소된 작업용 비닐하우스에 관수시설 등을 비롯한 제반 시설의 재배치가 필요하나, 현재 남은 공간에 종래대로 시설의 효율적 재배치를 하기 어려운 것

으로 보이고, 이전 설치에도 상당한 비용이 소요될 것으로 보이는 점, ② 이 민원 사업에 편입되고 남은 오이 재배용 비닐하우스 4개 동은 천안지역 평균 오이 재배 규모(12개 동)에 크게 미치지 못하고 있어 총수익 대비 생산비용 비중이 증가하게 되어 오이 재배의 경제적 채산성이 떨어질 것으로 보이는 점, ③ 이 민원 공작물 주변 현황 등을 고려하여 볼 때, 신청인이 작업용 비닐하우스를 포함한 이 민원 공작물을 추가로 설치하여 오이 재배면적을 늘릴 수 있는 별도의 방안도 없어 보이는 점, ④ 피신청인이 시행하는 이 민원 사업에 편입되고 남은 오이 재배용 비닐하우스 4개 동과 작업용 비닐하우스 1개 동 일부로는 토지보상법 시행규칙 제62조에 따라 이 민원 공작물이 “본래의 기능을 다할 수 없는 경우”에 해당된다고 판단되는 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, 이 민원 사업에 편입되고 남은 재배용 비닐하우스 4개 동과 작업용 비닐하우스 1개 동 일부를 포함하여 이 민원 공작물 전체를 보상하는 것이 바람직하다고 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 이 민원 공작물 전체를 보상하여 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.