

사업지구 밖 주택 매수

1. 신청취지

신청인은 000 대 279m² 소재 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다) 소유자로 피신청인이 시행하는 000IC 도로건설공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)로 인해 이 민원 주택과 매우 근접하게 도로가 개설됨에 따라 이 민원 주택에서 거주하기에는 너무나 위험하고 불안해서 살 수가 없으니 이 민원 주택을 매수해 달라.

2. 피신청인의 의견

이 민원 공사로 인하여 편입된 토지의 도로구역에 관계없이 사업시행지구 밖의 이 민원 주택 건물 본체가 편입되지 않아 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우가 아니며 종전의 목적대로 사용 가능한 것으로 판단되므로 매수는 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사 사업개요는 다음과 같다.

- 1) 사업명 : 000IC 도로건설공사
- 2) 사업위치 : 000 ~ 000 일원
- 3) 사업내용 : 2차로 시설개량 L=16.2km, B=10.0m, 교량 6개소 등
- 4) 사업기간 : 2016. 12. ~ 2023. 12.
- 5) 도로구역 결정(변경) 고시 : 000 고시 000호 (000), 000 고시 제000호 (000), 000 고시 제000호 (000)

나. 일반건축물대장에 따르면, 이 민원 주택은 000 상에 소재하고 있고 주용도는 단독주택, 주구조는 목조로 된 연면적 101.3m²(단독주택 57.5m², 부속사 43.8m²) 지상 1층 건축물이며, 사용승인 일자는 1960년으로 되어 있고 소유자는 신청인의 아버지인 신청 외 000으로 기재되어 있다.

다. 신청인이 2020. 4. 20. 작성하여 제출한 상속재산분할협의서 서류에 따르면, 1996. 10. 29. 신청 외 000의 사망으로 인하여 개시한 상속에 있어 신청인과 신청인 형제를 포함한 공동상속인 6명은 상속재산분할협의를 완료하여 이 민원 주택을 신청인 소유로 하였고, 향후 상속재산분할협의서에 대하여 어느 누구도 민, 형사상 일체의 이익을 제기하지 아니하기로 하였다.

라. 피신청인이 2020. 1. 3., 2020. 3. 30. 제출한 자료에 따르면, 이 민원 공사로 편입되는 토지는 아래와 같고 건축물 내 편입되는 물건은 대문, 담장, 관정, 차양, 철재시설물 등이다.

마. 신청인은 2019. 4. 3. 피신청인에게 확장 도로와 주택 사이의 거리가 1m 이내로 거주하기가 현저히 곤란하므로 신청인이 소유하고 있는 이 민원 주택을 매수하여 줄 것을 청구하였으나, 2019. 4. 18. 피신청인으로부터 종래의 목적인 주택으로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 볼 수 없으므로 매수가 불가하다고 통보받았으며, 2019. 12. 18. 이 민원 주택에서 거주하기에는 너무나 위험하고 불안해서 살 수가 없을 것이라며 이 민원 주택 매수를 요구하는 이 민원을 우리 위원회에 신청하였다.

바. 우리 위원회의 2020. 3. 4. 실지조사 시 신청인은 본래의 주거 기능으로 사용하는 것이 현저히 곤란한 사유로 도로편입구역과 주택 사이의 공간이 지나치게 협소하여 주거생활 유지 자체가 어렵고, 도로 건설 시 도로가 이 민원 주택보다 높아 담장을 설치해야 하며, 일조권 침해, 교통사고 위험증대, 주차불가, 소음 및 진동 피해가 우려될 뿐만 아니라 바로 옆 주택은 매수하기로 하고 이 민원 주택은 매수하지 않는 것은 형평성에 반한다고 주장하였다.

사. 이러한 주장에 대하여 피신청인이 검토하여 2020. 3. 19. 제출한 자료에 따르면, 도로 부지에서 이 민원 주택 담장까지의 이격거리는 기존 1.8m~6.2m에서 0.5m~3.2m까지 절반 이상 줄어들게 되고, 확장 도로와 이 민원 주택과의 높이 차이는 0.78m이며, 이 민원 주택 부속시설인 담장과 주차공간이 이 민원 공사구간에 편입됨에 따라 잔여 지역 내 폭이 협소하여 담장을 설치하거나 주차공간을 확보하는 것이 불가하다 하였고, 일조권 침해 및 교통사고 위험에 대하여는 당초 환경영향평가 시 예측에서 제외되었고, 소음 피해와 관련해서는 환경영향평가 시 저감 전 예측소음도가 주간 63.6dB(A), 야간 59.9dB(A)로 소음환경 목표기준(주간 65dB(A), 야간 55dB(A))을 초과함에 따라 방음벽(높이 2.0m, 연장 170m) 설치를 계획하였으나 주민들이 도로 주변 주민 통행안전을 위해 방음벽을 삭제하고 보도를 설치해 달라는 민원을 제기함에 따라 설계를 변경하였다고 하였으며, 이 민원 주택 바로 옆 000에 소재한 주택은 해당 주택 본체가 도로구역에 편입됨에 따라 종래의 목적대로 사용할 수 없어 보상하는 것이라 하였다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제79조 제2항은 “공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지 등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다”라고 하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제62조는 “공익사업시행지구밖에 있는 공작물등이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구내 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

나. 이 민원 주택에서 거주하기에는 너무나 위험하고 불안해서 살 수가 없으니 이 민원 주택을 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 공사로 인해 도로 부지와 이 민원 주택 간 최소 이

격거리가 기존 1.8m에서 0.5m로 현저히 줄어들게 되어 주거생활 및 기능을 유지하기 위한 최소한의 공간 확보가 불가한 점, ② 확장 도로와 이 민원 주택과의 높이 차이는 0.78m로 담장을 새로 설치해야 하나 잔여 지역 내 폭이 매우 협소하여 담장을 새로 설치하는 것이 불가하고, 주차공간을 마련하는 것 또한 불가한 점, ③ 신청인이 방음벽 설치를 삭제하고 보도를 설치하여 달라는 민원을 다른 주민들과 함께 제기한 것은 교통사고 위험이 증대함에 따라 주민의 통행안전을 확보하기 위한 요청이었다는 점, ④ 이러한 주민들의 건의로 설계가 변경되고 방음벽이 설치되지 않음으로써 소음 환경 목표기준을 초과하는 상당한 소음 피해가 예상되는 점, ⑤ 주택 건물 본체가 편입되지 않는다 하더라도 사업시행지구밖에 있는 주택이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 주거 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구내 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다고 법령에서 규정하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 이 민원 주택을 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 주택을 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.