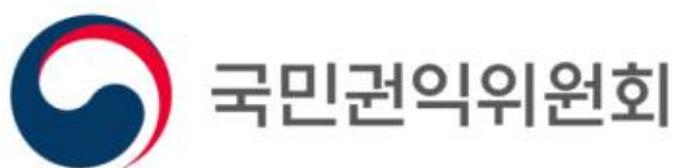


의 결



국 민 권 의 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2024-1소위5-행01호

민원표시 2AA-2308-0632597 잔여지 매수

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2024. 2. 19.

주 문

피신청인에게, 신청인 소유인 광주 ○구 (주소 생략1) 임야 00㎡의 지분 113400분의 00000을 매수할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 광주 ○구 (주소 생략1) 임야 0,004㎡(이하 ‘이 민원 토지’ 라 한다)의 지분 113400분의 00000을 소유하고 있었는데, 이 민원 토지의 일부가 초등학교 부지로 편입되면서 같은 동 (주소생략2) 임야 0,009㎡(이하 ‘이 민원 편입토지’ 라 한다)와 같은 동 (주소 생략1) 임야 00㎡(이하 ‘이 민원 잔여지’ 라 한다)로 분할되었다. 이 민원 편입토지 중 신청인의 지분에 대해서는 보상을 받았는데, 이 민원 잔여지에 대한 매수보상은 이루어지지 않아 신청인은 여전히 이 민원 잔여지 중 신청인 지분 (113400분의 00000. 00.0㎡. 이하 ‘이 민원 지분’ 이라 한다)을 소유하고 있다. 이

민원 잔여지는 아무런 효용가치가 없으니 이 민원 지분을 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’ 이라 한다) 제61조에 따라 공익사업에 필요한 토지 등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자가 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다. 따라서 이 민원 잔여지의 이 민원 지분 또한 사업시행자인 (주)○○○○와 협의하여야 할 사항이다.

나. 피신청인은 현재 초등학교 신축공사를 진행 중에 있는데, 학교시설지구 외 부지의 매수와 관련하여서는 다각적인 검토가 필요하다.

3. 사실관계

가. 신청인은 2006. 00. 00. 매매(2006. 00. 00.)를 등기원인으로 이 민원 토지의 지분 113400분의 00000에 대한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. A주택조합은 광주 ○구 (주소 생략3) 일원에서 000세대 규모의 주택건설사업을 시행하였고, B주택조합은 같은 동 (주소 생략4) 일원에서 000세대 규모의 주택건설사업을 각 시행하였는데, 이들 주택건설사업과 관련하여 피신청인이 0000. 4. 00. 과 0000. 5. 00. 각 시행한 ‘주택건설사업 착공신고 수리를 위한 사전협의 의견회신’ (행정예산과-0004, 행정예산과-0001)에서 ‘학교용지’ 관련 내용은 다음과 같다.

- 초등학교의 경우 개발사업시행자는 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」(이하 ‘학교용지법’ 이라 한다) 제3조 및 제4조에 따라 학교 설립을 위한 학교용지를 공급해야 함.
- (도시계획시설 결정) 개발사업자는 학교용지 확보 및 공급을 위해 착공신고 전까지 학교용지의 조성·개발(학교용지 도시계획시설결정)을 완료하여야 하고, 이후 착공이 가능함.
- (용지 공급) 개발사업자는 학교용지 확보 및 공급이 가능하도록 학교시설편입부지 전체에 대한 매수(지적분할 포함)를 신설학교 설계착수 전(0000. 0.)까지 완료하여야 함. □□□□의 용지매입은 재정투자심사결과 적정통보 후 개발사업자가 편입부지 전체 매수를 완료한 후 가능함. 학교용지 공급가액은 학교용지법 제4조 제3항에 따름

다. 이에 따라 (주)○○○○가 초등학교 부지조성 공사(이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한

다)를 시행하였는데, 광주광역시 ○구청장이 0000. 00. 00. 광주도시계획시설(학교) 사업 시행자지정 및 실시계획인가 고시(제0000-0호)한 내용은, 사업시행지: 광주 ○구 (주소 생략5) 일원, 사업명: C 초등학교 부지조성 공사, 사업면적: 00,000㎡, 시행자는 (주)○○○○이다.

라. 이 민원 사업 시행에 따라 이 민원 토지는 2021. 00. 00. 이 민원 편입토지와 이 민원 잔여지로 분할되었고, 이 민원 편입토지의 신청인 지분 113400분의 00000은 수용재결을 거쳐 2022. 00. 00. 토지수용(2022. 00. 00.)을 등기원인으로 (주)○○○○로 소유권이전등기 되었다. 신청인이 이 민원 편입토지 수용재결 과정에서 이의신청을 하거나 이 민원 잔여지의 이 민원 지분에 대해 매수신청을 한 사실은 확인되지 않는다.

마. 이 민원 편입토지는 2022. 00. 00. 매매(2022. 00. 00.)를 등기원인으로 피신청인에게 소유권이전등기 되었다. 이 민원 사업 부지 현황은 다음 도면과 같다.

<도면>

(그림 생략)

바. 광주광역시 ○구청장은 0000. 00. 00. 광주도시계획시설(학교: 초등학교) 부지조성 사업 공사완료 공고(제0000-0009호)를 하였다.

사. 피신청인은 (주)○○○○로부터 매수한 광주 ○구 (주소 생략6) 00필지에 대해 C개발사업에 따른 과밀학급을 해소하고자 (가칭)A초등학교 신축공사를 시행하여 0000. 00. 개교를 목표로 사업을 추진하고 있다.

4. 판단

가. 관계법령 등

1) 토지보상법

제74조(잔여지 등의 매수 및 수용 청구) ① 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지

의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 해당 토지소유자는 사업시행자에게 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 수용을 청구할 수 있다. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 사업완료일까지 하여야 한다.

2) 토지보상법 시행령

제39조(잔여지의 판단) ① 법 제74조제1항에 따라 잔여지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지소유자는 사업시행자 또는 관할 토지수용위원회에 잔여지를 매수하거나 수용하여 줄 것을 청구할 수 있다.

1. 대지로서 면적이 너무 작거나 부정형(不定形) 등의 사유로 건축물을 건축할 수 없거나 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우
4. 제1호부터 제3호까지에서 규정한 사항과 유사한 정도로 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우

② 잔여지가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는지를 판단할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

1. 잔여지의 위치·형상·이용상황 및 용도지역
2. 공익사업 편입토지의 면적 및 잔여지의 면적

나. 판단내용

1) 이 민원 지분을 매수해 달라는 신청에 대해 살펴보면, 광주광역시 ○구청장은 0000. 00. 00. 이 민원 사업 공사완료 공고를 하였는데, 신청인이 이 민원 사업 완료일까지 이 민원 사업 시행자인 (주)○○○○에 이 민원 지분의 매수를 청구하거나 관할 토지수용위원회에 수용을 청구한 사실이 없으며, 이 민원 잔여지의 이 민원 지분 매수의무자도 원칙적으로 사업시행자인 (주)○○○○이므로 매수를 거부하는 피신청인의 행위가 위법하다고 보기는 어렵다.

2) 다만, ① 이 민원 토지는 당초 0,004㎡였는데, 대부분인 0,009㎡가 이 민원 사업에

편입되어 잔여지로 남은 면적은 00㎡에 불과하고 그 형상도 좁고 긴 형태(폭 약 0m, 길이 약 00m)로 되어 있어 종래 목적(경작)으로 사용하기 곤란하여 토지보상법 제74조 제1항 및 같은 법 시행령 제39조 제1항에 따른 잔여지임이 명백한 점, ② 신청인은 이 민원 잔여지 중에서도 지분 113400분의 00000만 소유하고 있는 점, ③ 이 민원 사업의 시행자는 (주)○○○○이나 이 민원 사업은 공사가 완료되었고 (주)○○○○가 이 민원 잔여지와 연결한 토지에서 시행하는 별도의 공익사업도 없어 (주)○○○○에 이 민원 지분을 매수하도록 하는 것은 적절하지 않은 점, ④ 반면 피신청인이 (주)○○○○로부터 이 민원 사업 부지를 매수하여 현재 이 민원 잔여지와 연결한 부지에서 초등학교 신축공사를 시행하고 있으므로 피신청인이 이 민원 잔여지의 이 민원 지분을 매수하여 학교용지로 관리하는 것이 보다 효율적일 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인이 이 민원 지분을 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 지분의 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.