국 민 권 익 위 원 회
제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2021-1소위23-교00호

민원표시 2AA-2104-0000000 잔여지 매수

신 청 인 OOO

피신청인 대전지방국토관리청장

의 결 일 2021. 6. 21.

주 문

1. 피신청인에게 충남 아산시 00면 00리 000-0 대지 173㎡를 매수할 것을 시정권고한다.
2. 신청인의 나머지 신청은 기각한다.

이 유

1. 신청 취지

신청인은 신청인 소유의 충남 아산시 00면 00리 000 답 2,960㎡, 같은 리 000-0 답 3,423㎡(이하 '이 민원 농지'라 한다)와 같은 리 000-0 대지 337㎡(이하 '이 민원 원토지'라 한다)에서 2015년경부터 현재까지 축사를 운영하고 있는데, 피신청인이 시행하는 OO~OO~OO고속도로(이하 '이 민원 도로'라 한다) 민간투자사업(이하 '이 민원 공사'라 한다)으로 이 민원 원토지 중 164㎡가 편입되고 173㎡(이하 '이 민원 잔여지'

라 한다)만이 남게 되었으며, 관리사 겸 주거 용도의 건축물 1동(면적 111.75㎡, 이하 '이 민원 건축물'이라 한다)이 편입되어 생활의 근거를 상실하게 되었으니, ① 이 민원 잔여지를 매수해 주고 ② 이주대책을 수립해 달라.

2. 피신청인의 주장

① 이 민원 잔여지는 면적이 작으나 신설 부체도로를 통하여 진출입이 가능하고, 인접한 이 민원 농지와 일단의 토지이므로 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란한 경우로 볼 수 없어 매수는 곤란하다.

② 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 시행령」 제40조 제2항에 따라 이주대책을 수립할 수 있는 최소 가구 수(10戶)에 미치지 못하므로 이주대책 수립은 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 OO~OO~OO고속도로 민간투자사업으로, 2019. 12. 6. 도로구역이 결정고시(국토교통부고시 제2019-708호) 되었고, 사업기간은 2019. 12. 10. ~ 2024. 12. 9.이다.

나. 이 민원 원토지는 당초 면적이 337㎡로 이 민원 공사에 164㎡가 편입되고 173㎡가 잔여지로 남게 되었다.

다. 등기사항전부증명서에 따르면, 이 민원 원토지의 소유권은 2018. 0. 00. 신청인에게 이전(등기원인 증여)되었다.

라. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 신청인은 이 민원 농지에 축사 3동(면적 각각 574.85㎡, 574.85㎡, 147㎡)을 설치하여 축산업을 영위해 왔고, 이 민원 원토지에 이 민원 건축물을 건축하여 거주해 왔다.

마. 건축물 대장에 따르면, 이 민원 건축물은 지상 1층의 철근콘크리트구조로 건축면적 111.75㎡이고, 용도는 단독주택이며, 2017. 0. 00. 건축허가를 받고 2018. 0. 0.

사용승인을 받았다.

바. 신청인은 2020. 00. 00. 피신청인에게 이 민원 잔여지를 매수해 달라고 신청하였으나, 피신청인은 2020. 00. 0. 잔여지의 위치·형상·이용상황 등을 종합적으로 고려해 볼 때 이 민원 잔여지의 매수가 불가하다고 회신하였다.

사. 우리 위원회의 2021. 0. 00. 실지조사 결과, 이 민원 잔여지는 사다리꼴에 가까운 부정형(폭 약 5~9m, 길이 약 8~23m)이고, 농림지역에 해당하여 건폐율 최대한도(20% 이하) 기준에 따라 실제 건축가능면적은 34.6㎡이며, 이 민원 잔여지와 북동측으로 인접한 도로구간이 성토부(약 5m 단차)로 계획되어 있음을 확인하였다.

4. 판단

가. 관계 법령 등: 별지 참조

나. 먼저, 이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 잔여지는 부정형이고, 건축물을 건축할 수 있는 실제 면적이 34.6㎡에 불과하여 종전과 같이 대지로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 보이는 점, ② 이 민원 잔여지(대지)와 이 민원 농지(답)는 지목이 다르고, 실제 이용 상황도 상이하여 '일단의 토지'로 볼 수 없는 점, ③ 토지보상법 시행령 제39조 제1항 제1호에 따라 대지로서 면적이 너무 작거나 부정형 등의 사유로 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우 사업시행자에게 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있는 점 등을 종합하여 볼 때, 피신청인은 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

다. 다음으로, 이주대책을 수립해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 토지보상법 시행령 제40조 제2항에 따라 이주대책을 수립할 수 있는 최소 가구 수(10戶)에 미치지 못하는 점, ② 이에 따라 피신청인은 이주대책을 수립하는 대신 이주정착금을 지급하기로 한 점, ③ 대법원에 따르면 사업시행자가 이주대책기준을 정하는 데 있어 재량을 가지므로 사업시행자가 설정한 이주대책기준이 객관적으로 합리적이 아니라거나 타당하지 않다고 볼 만한 다른 특별한 사정이 없는 한 존중되어야 할

것이라고 판시(대법원 2009. 3. 12. 선고, 2008두12610 판결 등 참조)한 점 등을 종합하여 볼 때, 피신청인에게 이주대책을 수립하라고 요구하기는 곤란하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로 이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하고, 나머지 신청은 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지>

1. 관계 법령

□「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제61조(사업시행자 보상) 공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다.

제74조(잔여지 등의 매수 및 수용 청구) ① 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 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, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다. 이하 생략.

제78조(이주대책의 수립 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 "이주대책대상자"라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다. 이하 생략.

□「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 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

2. 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 영농이 현저히 곤란한 경우

3. 공익사업의 시행으로 교통이 두절되어 사용이나 경작이 불가능하게 된 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

제40조(이주대책의 수립·실시) ① 생략

② 이주대책은 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이주대책대상자 중 이주정착지에 이주를 희망하는 자의 가구 수가 10호(戶) 이상인 경우에 수립 · 실시한다. 다만, 사업시행자가 「택지개발촉진법」 또는 「주택법」 등 관계 법령에 따라 이주대책대상자에게 택지 또는 주택을 공급한 경우(사업시행자의 알선에 의하여 공급한 경우를 포함한다)에는 이주대책을 수립 · 실시한 것으로 본다.

③ ~ ⑤ 생략

제41조(이주정착금의 지급) 사업시행자는 법 제78조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다.

1. 이주대책을 수립 · 실시하지 아니하는 경우

2. 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우

2. 판례

대법원은 “토지보상법 제74조 제1항에서 규정한 ‘종래의 목적’은 수용재결 당시에 그 잔여지가 현실적으로 사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고, ‘사용하는 것이 현저히 곤란한 때’에 해당하려면, 물리적으로 사용하는 것이 곤란하게 되거나, 사회적·경제적으로 사용하는 것이 곤란하게 된 경우, 즉 이용은 가능하나 많은 비용이 소요되는 경우이어야 한다.”고 판시하고 있다(대법원 2012. 9. 13. 선고, 2010두29277 판결 참조).