

## 사업지구밖 주택 매수(201804 의견표명)

### 1. 신청 원인

신청인은 경기 화성시 남양읍 600-1 대 341㎡외 5필지 소유자로, 이 중 같은 리 600-1 대 341㎡(이하'이 민원 대지'라 한다)와 그 지상의 주택(이하'이 민원 주택'이라 한다)에서 조상 대대로 거주하여 왔는데, 피신청인이 시행하는 서해선(홍성-송산)복선전철 건설사업(이하'이 민원 사업'이라 한다)으로 이 민원 대지와 접한 같은 리 600-2 전 453㎡와 같은 리 600 전 364㎡(이하'이 민원 원토지1, 2'라 한다) 중 일부(144㎡, 295㎡)가 편입되면서 309㎡와 69㎡(이하'이 민원 잔여지1, 2'라 한다)가 남았는데, 이 민원 주택이 이 민원 사업 부지와 접하게 되어 소음·진동 및 일조권 등 피해는 물론 철도보호지구 내에서 주택 신축도 불가하니, 이 민원 주택과 이 민원 대지 및 이 민원 잔여지1, 2를 매수하여 주고, 같은 리 700 임야 555㎡와 같은 리 700 전 407㎡(이하'이 민원 원토지3, 4'라 한다)는 대부분(336㎡, 389㎡)이 편입되어 219㎡와 18㎡가 남았는데, 잔여지 면적이 작고 폭이 좁은 긴 부정형으로 경작이 불가능 하며, 선산 묘소 및 농경지로 이용하여 오던 같은 리 산100-2 임야 12,565㎡(이하'이 민원 원토지5'라 한다)는 중앙부 1,919㎡가 편입되면서 양분되어 남은 잔여지(6,778㎡, 3,868㎡, 이하'이 민원 잔여지5, 6'이라 한다)는 맹지가 되어 가치하락이 우려되니, 잔여지 모두를 매수하여 달라.

### 2. 피신청인의 주장

가. 이 민원 대지는 사업지구 밖에 위치하여 용지경계로부터 1~5m 이격되어 있고, 공사중 또는 열차 운행 시 소음·진동의 불편함이 예상되나, 공사중에는 가설방음벽(높이6m,연장215m)설치와 건설장비 분산 투입 등으로 피해를 최소화하고, 운영시에는 영구방음벽(높이2m,연장122m)을 설치할 예정이며, 이 민원 잔여지1, 2는 기존 진입로 이용이 가능하고 서로 연결되어 있어 잔여지 매수는 불가하다.

나. 이 민원 잔여지3, 4는 면적이 작고 부정형의 토지로 매수 예정이며, 이 민원 원토지5는 이 민원 사업으로 양분되나, 이 민원 잔여지5는 마을길과 연계하여 진출입할 수 있도록 통로박스(4m×4m)설치 및 길내기를 반영할 예정이고, 이 민원 잔여지6은 기존 진입로의 이용이 가능하여 매수는 불가하다.

### 3. 사실 관계

가. 이 민원 사업은 충남 홍성군~경기 화성시 송산을 연결하는 서해선(홍성-송산)복선전철 건설사업으로, 2014. 12. 22. 실시계획 승인 고시(국토교통부고시 제2014-834호)되었고, 사업규모는 연장 90.01km(복선)이며, 2018. 12. 31. 준공 예정이다.

나. 신청인은 이 민원 대지 등 총6필지 소유자로, 이 민원 대지와 이 민원 원토지1, 2는 서로 접하여 있고, 이 민원 대지로부터 남동측으로 100m 이격되어 이 민원 원토지3, 4, 5가 인접 및 근접하여 위치하고 있었는데, 이 민원 사업으로 이 민원 원토지1, 2, 3, 4, 5 중 일부가 편입되어 이 민원 잔여지1, 2, 3, 4, 5, 6으로 남았다. 신청인 소유 토지의 편입 및 잔여지 현황은 아래와 같다.

위치	원토지			편입토지		잔여지		비고
	지번	지목	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	
화성시 남양읍	60-1	대	341	-	-	-	-	이 민원 대지(미편입)
	600-2	전	453	600-3	144	-	309	이 민원 잔여지1
	600	전	364	600-1	295	-	69	이 민원 잔여지2
	700	임야	555	700-1	336	-	219	이 민원 잔여지3 (매수 예정)
	700	전	407	700-1	389	-	18	이 민원 잔여지4 (매수 예정)
	산106-2	임야	12,565	산100-3	1,853	-	6,778	이 민원 잔여지5
			산100-5	66	산100-4	3,868	이 민원 잔여지6	

다. 이 민원 원토지1, 2는 지목이‘전’으로 이 민원 대지(341㎡)와 접하여 부정형의 사다리꼴 형태(총 1,158㎡)를 이루고 있으며, 이 민원 주택과 부속창고 등이 이 민원 원토지1, 2일부에 걸쳐 있고, 일부는 텃밭(밭작물 재배)으로 이용해 온 것으로 확인된다.

라. 이 민원 주택은 북동향으로 개방된ㄷ자 형태의 지상1층 단독주택(세멘블록조)으로, 송정산업단지 동측에 위치한 경기 화성시(이하‘이 민원 마을’이라 한다) 내 주택으로 신청인의 조모 및 모친과 함께 거주하고 있으며, 시도1호선과 연결된 마을길(폭3~4m, 00길, 이하 ‘이 민원 마을길’이라 한다) 종점부에 위치하여 이 민원 마을 길을 통해 진출입해 왔다. 건축물대장에 따르면, 이 민원 주택은 미등기 건물로 소유자는 1970년에 신청인의 조부인 망 윤혁필로 기재되어 있다.

마. 이 민원 사업으로 이 민원 원토지1, 2중 남서측 일부(144㎡, 295㎡)가 편입되면서 이 민원 대지는 이 민원 사업부지와 약1~5m이격되어 있으나, 실제 이 민원 주택 일부가 이 민원 원토지1, 2일부에 걸쳐 이 민원 주택 처마가 사업구역 경계와 접하게 되며, 이 민원 주택 인근 구간은 성토구간으로 이 민원 대지보다 약8m높이로 성토되어 철도 노반이 건설될 예정이며, 이 민원 대지 및 이 민원 잔여지1, 2는 전부 철도시설보호지구(부지경계로부터30m)내에 위치할 예정이다.

바. 이 민원 원토지3, 4는 이 민원 사업으로 336㎡와 389㎡가 편입되어 219㎡와 18㎡(이 민원 잔여지3, 4)가 남았는데, 피신청인이 이 민원 잔여지3, 4를 매수할 예정이라고 하였다.

사. 아울러, 이 민원 대지 남측에 위치한 이 민원 원토지5는 ‘ㄷ’자 형태의 부정형의 토지(남북방향 약150~170m,동서방향 약100~120m)로, 이 민원 사업으로 12,565㎡ 중 중앙부 1,919㎡가 편입되면서 서측과 동측에 각각 6,778㎡ 및 3,868㎡(‘이민원 잔여지5, 6)가 남게 되었는데, 이 민원 잔여지5는 이 민원 마을길 종점부에서 진출입이 가능하도록 통로박스(4m×4m) 설치와 길내기를 반영할 예정이며, 이 민원 잔여지6은 진출입로 단절 등 여건 변화가 없어 종래와 같이 접근이 가능하다.

아. 이 민원 사업 「환경영향평가서」에 의하면, 이 민원 사업 공사 시 이 민원 주택에 미치는 소음도는 90.1dB(A)로, 기준치(65dB(A))를 과다하게 초과하는 것으로 예측되어 가설방음벽(높이6m,연장215m)설치(13 dB(A)감소)와 더불어 장비 분산투입 및 작업시간 조정(1일3시간 이하)이 필요하고, 철도 운행시에는 흡음형 방음벽(높이2m,연장122m)설치가 필요한 것으로 검토되었다. 아울러, 공사 시 예측진동도는 규제기준치 이내이나, 운영 시에는 규제기준치(60dB(V))를 초과하여 장대레일 적용과 주기적인 레일 연마가 필요한 것으로 검토되었으며, 이 민원 주택에서 공사시와 운영시의 소음·진동 예측치 현황은 다음과 같다.

구 분	공사시		운영시		비 고
	예측치	기준치	예측치	기준치	
소음, dB(A)	90.1	65	66.3	65	조사지점과의 이격거리 ▶공사시:근접
		(▲25.1)		(▲1.3)	
진동, dB(V)	62.1	65	63	60	▶운영시: 22~23m
		( - )		(▲3.0)	

자. 이 민원 사업으로 이 민원 주택의 일조권은 수인 한도 이내인 것으로 조사되었으며, 이 민원 주택을 제외하고 이 민원 사업과 가장 근접한 거리에 위치한 단독주택(같은 리 600-1, 이 민원 사업구역 경계로부터43m이격)의 경우, 예측소음도(공사시74.2dB(A), 운영시 60.1dB(A))는 규제기준치를 다소 초과하는 것으로 조사되었으나, 방음벽(가설방음벽, 높이4m, 연장215m, 영구방음벽높이 2m, 연장122m)을 설치하는 경우 기준치를 만족하는 것으로 검토되었다.

#### 4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하‘토지보상법’이라 한다)제74조 제1항은 “동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 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 경우에 한하되, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다.”라고 하고 있고, 같은 법 제79조 제2항은“공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지 등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경

우에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다.”라고 하고 있고, 이에 따라 같은 법 시행규칙 제59조는“공익사업시행지구밖의 대지(조성된 대지를 말한다)·건축물·분묘 또는 농지(계획적으로 조성된 유실수단지 및 죽림단지를 포함한다)가 공익사업의 시행으로 인하여 산지나 하천 등에 둘러싸여 교통이 두절 되거나 경작이 불가능 하게 된 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업지구에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.“라고 하고 있고, 같은 법 시행규칙 제62조는 “공익사업시행지구밖에 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.”라고 하고 있다.

나. 법원은‘공공사업의 시행 결과 그 공공사업의 시행이 기업지 밖에 미치는 간접손실에 관하여 그 피해자와 사업시행자 사이에 협의가 이루어지지 아니하고 그 보상에 관한 명문의 근거 법령이 없는 경우라고 하더라도 공공사업의 시행으로 인하여 손실이 발생하리라는 것을 쉽게 예견할 수 있고 그 손실의 범위도 구체적으로 이를 특정할 수 있는 경우라면 그 손실의 보상에 관하여 토지보상법 시행규칙의 관련규정 등을 유추적용 할 수 있다.’고 판시하였다(대법원2002. 11. 26.선고2001다44352 판결 참조).

다. 먼저, 이 민원 사업에 편입되고 남은 이 민원 잔여지1, 2와 이 민원 대지 및 그 지상의 이 민원 주택을 매수해 달라는 신청에 대하여, 피신청인은 이 민원 주택은 사업 경계로부터 1~5m 이격되어 있고, 기존 진입로 이용이 가능하며, 방음벽 등 저감시설을 통해 소음 및 진동을 예방할 예정이므로 매수가 불가하다고 주장하나, ① 이 민원 주택은 건축된 지48년 이상 경과한 노후건물로서 구조적으로 취약한 상태의 주택인 점, ② 공사시 초과되는 소음도(25.1dB(A))는 가설방음벽 설치와 건설장비 분산 투입, 작업시간 조정(1일3시간 이하)을 통해 관리할 예정이나, 이 민원 주택의 처마가 이 민원 사업 경계에 걸쳐 있어,소음 및 진동에 직접 노출되어, 환경기준치를 초과할 개연성이 매우 크고, 주택의 균열 및 안전사고의 우려가 있고, 이로 인해 이 민원 사업의 공정관리에도 상당한 차질이 우려되는 점, ③ 열차운행 중 예측진동도(63.0dB(A))에 대하여 주기적인 레일연마 등 유지관리를 통해 기준치 이내로 관리할 예정이라고 하여, 기준치 이내로 관리하기 위한 지속적 관리를 필요로 하나, 이 민원 주택에 거주하는 신청인은 지속적으로 상당한 정도의 소음과 진동에 노출되어 이러한 피신청인의 노력에 비해 신청인의 거주환경이 상당히 개선될 것으로 기대하기 어려운 점, ④ 이 민원 잔여지1, 2는 면적이 309㎡ 및 69㎡로 작고, 폭이7m 또는 5m에 불과하여 영농을 하기에는 현저히 곤란해 보이는 점 등을 종합해 볼 때, 피신청인은 소음·진동으로 인하여 평온한 주거생활을 영위하기가 어려울 것으로 예상되는 이 민원 주택과 이 민원 대지를 매수하고, 이 민원 잔여지1, 2도 함께 매수하는 것이 타당하다고 판단된다.

라. 다음으로, 이 민원 잔여지3, 4, 5, 6을 매수해 달라는 신청에 대하여, 피신청인이 이 민원 잔여

지3, 4는 매수하기로 하였으므로, 이에 대하여 우리 위원회가 별도 판단하지 않기로 하며, 이 민원 잔여지5, 6에 대하여 살펴보면, 이 민원 잔여지5는 잔여면적이 6,778㎡로 상당히 크고, 피신청인이 설치 예정인 통로 박스 등을 통해 진출입이 가능 하며, 이 민원 잔여지6은 진출입로 단절이 없어 종래와 같이 이 민원 마을 길을 통해 접근이 가능 하여 이 민원 잔여지5, 6은 이 민원 사업으로 맹지화 되거나 임야로서 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란해졌다고 보기는 어려워 우리 위원회가 피신청인에게 이 민원 잔여지5, 6을 매수하라고 요구하기는 곤란하다고 판단된다.

#### 5. 결론

그러므로 이 민원 대지 및 그 지상의 주택과 이 민원 잔여지1, 2, 3, 4, 5, 6을 매수해달라는 신청인의 주장은 일부 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하고, 그 외 나머지 신청은 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 의결한다.