

## 사업지구 밖 토지 매수

### 1. 신청취지

신청인은 000 227㎡(이하 '이 민원 토지1'라 한다), 그리고 이 민원 토지1과 인접한 같은 리 000 대 112㎡(이하 '이 민원 토지2'라 한다) 및 같은 리 000 전 136㎡(이하 '이 민원 토지3'이라 한다)의 소유자이고, 신청인의 주택(이하 '이 민원 주택'이라 한다)은 이 민원 토지1,2,3을 부분적으로 점유하여 건축되어 있었는데, 피신청인이 시행한 상주-영덕고속도로 상주-안동구간 건설공사(이하 '이 민원 사업'라 한다)로 이 민원 토지2 중 4㎡가 이 민원 사업에 편입되자 피신청인은 이 민원 주택과 함께 이 민원 토지2,3을 매수 하였다. 이 민원 주택은 이 민원 토지1,2,3에 걸쳐 건축되어 있기 때문에 이 민원 토지1도 당연히 매수된 것으로 알고 있었는데 누락이 되었다. 더욱이 이 민원 토지1은 면적이 협소하고 거주지와는 먼 거리에 위치해 있어 경작에 어려움이 있으니 이 민원 토지1을 매수해 달라.

### 2. 피신청인 등의 의견

공공사업에 편입되고 남은 잔여지 등의 매수는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다) 제74조제1항에 의거 사업시행 기간 내에 하여야 하나, 이 민원 사업이 이미 완료 되었고 이 민원 토지는 사업시행 구역에 직접 편입된 토지가 아니며, 공익사업 시행으로 인해 본래의 기능(농지)을 다할 수 없는 경우라 볼 수 없으므로 매수는 불가하다. 또한, 실제 편입은 4㎡ 이나 이 민원 주택이 용지경계 인근에 위치한 관계로 이 민원 주택까지 매수 하였다.

### 3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 상주-영덕고속도로 상주-안동구간 건설공사로, 2010. 5. 11. 도로구역 결정고시(국토해양부 고시 제2010-282호)되었고, 사업기간은 2010. 5.부터 2016. 12. 31.까지이며, 총 연장은 56.8km이다.

나. 이 민원 사업 시행 당시 이 민원 주택은 이 민원 토지1,2,3을 부분적으로 점유하여 건축되어 있었으며, 피신청인은 이 민원 토지2의 실제 편입 면적이 4㎡에 불과함에도 이 민원 주택이 용지경계에 인접해 있다는 사유로 2012. 10. 11. 이 민원 주택과 함께 이 민원 토지2,3을 매수 하였다.

다. 신청인은 2019. 6. 20. 우리 위원회의 실지방문조사 시, 이 민원 주택에는 모친이 거주하면서 이 민원 토지1,2,3을 관리 하였는데, 이 민원 사업으로 이 민원 주택이 매각되어 부득이 모친의 거주지를 신청인의 거주지(000)로 이전하게 됨에 따라 이 민원 토지1의 관리를 위해 거주지에서 왕복 약 155km를 이동(약 2시간 20분 소요)해야 하는 불편을 겪고 있음은 물론 이 민원 토지1의 면적

이 협소하여 농기계를 활용한 영농 작업이 불가하고, 매매를 하려고 해도 면적이 작아 매매가 이루어지지 않고 있는 실정이라고 하였다.

#### 4. 판단

가. 토지보상법 제74조제1항은 “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 공사 완료일까지 하여야 한다.”라고 규정하고 있고, 같은 법 제79조제2항은 “공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제60조는 “소유농지의 대부분이 공익사업시행지구내에 편입됨으로써 건축물(건축물의 대지 및 잔여농지를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)만이 공익사업시행지구밖에 남게 되는 경우로서 그 건축물의 매매가 불가능하고 이주가 부득이한 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구내에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

나. 신청인의 이 민원 토지1을 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 주택은 이 민원 토지1,2,3을 부분적으로 점유하여 건축되어 있었고, 이 민원 사업에 편입된 면적이 4㎡에 불과함에도 이 민원 주택이 용지경계 인근에 위치 해 있다는 사유로 이 민원 주택과 이 민원 토지2,3은 매수를 하면서 이 민원 토지2,3과 같이 이 민원 주택 일부분을 점유하고 있는 이 민원 토지1을 매수하지 않은 것은 불합리하다고 볼 수 있는 점, ② 이 민원 사업으로 인해 이 민원 주택이 매각되어 이 민원 주택에서 거주하며 이 민원 토지1,2,3을 관리하던 모친이 거주지를 신청인의 거주지로 이전하게 됨에 따라 이 민원 토지1의 관리를 위해 거주지에서 왕복 약 155km를 이동해야 하는 불편을 겪게 되어 실질적인 영농에 어려움이 있어 보이는 점, ③ 이 민원 토지1의 면적이 작아 활용가치를 크게 기대할 수 없어 매매의 가능성이 희박해 보이는 점 등을 종합해 볼 때, 피신청인은 이 민원 토지1을 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

#### 5. 결론

그러므로 이 민원 토지1을 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견표명하기로 하여, 주문과 같이 의결한다.