

잔여지 매수

1. 신청 취지

신청인은 000 과수원 1,765㎡, 같은 리 000 전 11,174㎡, 같은 리 000 과수원 324㎡(이하 각 '이 민원 원토지 1, 2, 3'라 한다)에 사과 과수원(이하 '이 민원 과수원'이라 한다)을 20년째 운영하여 오던 중, 피신청인이 시행하는 충청내륙고속화(제2공구) 도로(이하 '이 민원 도로'라 한다) 건설공사(이하 '이 민원 사업'이라 한다)에 1,014㎡, 3,354㎡, 223㎡가 각 편입되고 같은 리 000 과수원 751㎡, 같은 리 000 전 7,743㎡, 같은 리 000 전 77㎡, 같은 리 000 과수원 101㎡ (이하 각 '이 민원 잔여지1, 2, 3, 4'라 한다)가 잔여지로 남았는데 피신청인이 이 민원 잔여지3, 4는 매수해 주고, 이 민원 잔여지1은 매수불가하다 하는데 이 민원 잔여지1은 이 민원 도로로 인하여 본 과수원과 떨어져 통로박스를 통하여 이동이 쉽지 않고 기존 관정, 급수배관 등의 이용이 불가하여 과수원 운영이 어려우니 잔여지를 매수해 달라

2. 피신청인의 의견

신청인은 이 민원 사업에 전체 토지 13,263㎡ 중 4,591㎡가 편입되어 편입비율이 34.6%로 적고, 이 민원 잔여지1은 진출입이 가능하고 배수에 지장이 없어 기계영농이 가능한 점 등을 고려할 때 잔여지 매수는 불가하다. 그러나, 이 민원 잔여지1은 당초 같은 리 000에서 관수시설을 이용하여 용수를 공급 받았으나, 도로사업으로 인하여 관수 시설이 차단되어 용수공급에 지장이 있으며, 별도의 용수공급 계획은 없다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 충청내륙고속화(제2)도로건설공사로 2018 7. 26. 도로구역결정(변경) 고시(대전지방국토관리청고시 제2018-339호)되었고, 공사규모는 충북 음성군 원남면 하당리 ~ 충북 충주시 주덕읍 신양리 13.3km 왕복4차로 공사이며, 사업기간은 2018. 6월부터 ? 2025. 5월 까지 이다.

나. 이 민원 원토지1, 2, 3은 연접한 일단의 토지로 일부가 이 민원 사업에 편입되고 이 민원 잔여지는 도로로 양분되어 북측에는 면적이 큰 1필지가 남고, 남측에는 면적이 작은 3필지가 남게 되었는데, 남측의 이 민원 잔여지3, 4는 매수되었고, 이 민원 잔여지1, 2가 양분되어 남게 되었다. 이 민원 원토지, 편입 및 잔여지 현황은 다음과 같다.

다. 이 민원 잔여지1, 2는 통로박스와 부체도로를 통하여 왕래와 진출입이 가능하고 배수계획이 설계에 반영되어 있다. 이 민원 잔여지1은 도로 남측의 끝단에 위치하고 사다리꼴 형상이며, 이 민원 도로가 5~6m 성토된다.

라. 피신청인의 추가 자료에 따르면, 이 민원 잔여지1은 당초 같은 리 000에서 관수시설을 이용하여 용수를 공급받았으나, 도로 사업으로 인하여 관수 시설이 차단되어 용수공급에 지장이 있으며, 별도의 용수공급 계획은 없다고 한다.

마. 이 민원 과수원은 4,000평 규모에 사과나무가 1,400주 정도 식재되어 있고, 과수 운영을 위해 대형관정, 물탱크, 급수배관, 창고 등이 설치되어 있으며, 대형관정에서 퍼 올린 물이 물탱크를 통하여 과수원 하부 급수 배관으로 이동하여 과수원 전체로 물을 공급하도록 배치되어 있다. 과수원 둘레에는 농기계가 다닐 수 있는 작업로가 2m 폭으로 설치되어 있고 사과나무는 작업 공간 확보를 위해 2m 간격으로 식재되어 있다.

바. 이 민원 과수원은 이 민원 사업으로 창고, 물탱크, 급수배관 등이 편입되면서 이 민원 도로로 양분되어 이 민원 잔여지2에 사과나무 1,040주 정도가 남게 되고, 이 민원 잔여지1에는 사과나무 70주 정도가 남게 된다. 이 민원 잔여지2에는 기존 관정과 물탱크 등이 남아 있어 과수원 운영이 가능하나, 이 민원 잔여지1은 기존 관정, 급수배관 등이 이 민원 도로로 단절되어 이용이 불가한 상태이다.

사. 신청인에 따르면 이 민원 원토지에서 20년째 사과농사를 지어 오고 있으며, 과수원 운영을 위해 2001년도에 1억원 이상의 비용을 투자하여 대형관정, 물탱크, 급수시설, 관주시설 등의 시설을 갖추고 전체 과수원을 운영하여 왔는데, 이 민원 잔여지1은 도로로 모든 시설이 단절되어 영농이 불가하고 그 설치비가 과다하여 땅을 묵혀두어야 하는 형편이다.

아. 2019. 10. 23 우리 위원회 현장조사 확인 결과, 이 민원 잔여지1은 이 민원 도로 남측에 분리되어 남게 되어 기존 이용 중인 관정, 급수시설, 물탱크 등을 이용할 수 없어 용수 공급이 안 되는 상태이며, 잔여지 활용을 위해서는 시설 재설치가 필요할 것으로 판단된다.

자. 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인은 2007. 2. 20 이 민원 원토지에 대한 소유권을 취득(증여)하였다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제74조 제1항은 “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.”라고 하고, 같은 법 시행령 제39조 제1항은 “법 제74조제1항에 따라 잔여지

가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지소유자는 사업시행자 또는 관할 토지수용위원회에 잔여지를 매수하거나 수용하여 줄 것을 청구할 수 있다. 1. 생략 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”라고 하고 있으며, 같은 조 제2항은 “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”이라고 규정하고 있다.

나. 신청인은 이 민원 잔여지1은 이 민원 도로로 인하여 본 과수원과 떨어져 통로박스를 통하나 이동이 쉽지 않고 기존 관정, 급수배관 등의 이용이 불가하여 과수원 운영이 어려우니 잔여지를 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 사업에 편입되고 남는 잔여지가 전체면적 대비 64%이나 도로로 양분되어 잔여지의 대부분인 58.4%(7,743㎡)가 이 민원 도로 북측에 있는 이 민원 잔여지2에 남고, 남측에 남은 이 민원 잔여지1은 5.6%(751㎡)에 불과한 점, ② 이 민원 잔여지1은 당초 이 민원 잔여지2에 있는 관수시설을 이용하여 농사를 지어 왔으나, 이 민원 도로로 단절되어 이용이 불가능한 점, ③ 피신청인 자료에 따르면, 이 민원 도로 사업으로 관수시설이 차단되어 용수 공급에 지장이 있으나, 별도의 용수공급 계획이 없는 점, ④ 이에 따라, 이 민원 잔여지1은 용수 공급이 되지 않아 종래의 목적인 과수원으로 사용이 곤란한 점 등을 종합하여 볼 때 이 민원 잔여지1을 매수하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

5. 결 론

그러므로 이 민원 잔여지1을 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.