

## 잔여지 매수 요청

### 국 민 권 익 위 원 회 의 결

민원표시 2BA-0000-000000 잔여지 매수 요청

신 청 인 박○○

피신청인 ○○시장

주 문 피신청인에게 ○○테크밸리 진입도로 개설공사에 편입되고 남은 신청인소유의 ○○군 ○○면 ○○리 723-8번지 509㎡를 매수할 것을 시정권고한다.

신청취지 주문과 같다.

이 유 별지와 같다.

의 결 일

(별 지)

이 유

#### 1. 신청 원인

신청인 소유의 ○○ ○○군 ○○리 토지가 피신청인이 시행하는 ○○ ○○테크밸리 일반산업단지 진입도로 개설 공사(이하 `이 민원 사업`이라 한다)에 일부 편입되어 보상을 받고 나머지 같은 리 723-8 대 509㎡(이하 `이 민원 잔여지`라 한다)가 이 민원 사업의 잔여지로 남게 되었는데, 이 민원 잔여지의 1/2 이상이 완충녹지로 지정되어 있어 녹지가 아닌 부분만으로는 형상이 길쭉한 ㄴ자형이 되어 종래의 목적대로 건축물을 건축하기 곤란하니 이 민원 잔여지를 매수하여 달라.

#### 2. 피신청인의 주장

도로에 편입되지 않은 잔여지의 면적이 509㎡이므로 규정상 매수 기준인 200㎡를 초과하므로 이 민원 잔여지를 종래 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 보기 어렵다

3. 사실 관계

가.이 민원 사업 개요는 다음과 같다

- 사업명 : ○○테크밸리 산업단지 진입도로 개설공사
- 위치 : ○○군 ○○면 ○○리(국도35호) ~ ○○리(○○산단)
- 사업규모 : 도로개설 L=0.52km, B=21.5m
- 사업기간 :2015. 1. ~ 2016. 12.
- 사업비 : 8,226백만원(공사비 5,510 보상 2,700 기타 16)

나. 신청인의 종전 토지, 보상토지, 이 민원 잔여지면적은 다음과 같다.

구분	지번	면적(㎡)		비중	비고
종전 토지	구 ○○리 전	410		100%	일단의 토지
	구 ○○리 대	997			
보상 토지	○○리 전	271		53.90%	
	○○리 대	377			
	○○리 대	1			
	○○리 대	110			
이 민원 잔여지	○○리 대	합계 509		36.20%	
		녹지	257	18.30%	행위제한 잔여지
		<b>비녹지</b>	<b>252</b>	<b>17.90%</b>	<b>사용가능 잔여지</b>

다. 이 민원 잔여지에 지정되어 있는 완충녹지 등은 ○○시에서 ○○테크밸리 일반산업단지 계획 승인 고시(○○광역시고시 제2009-75호)를 하면서 대기오염, 소음, 진동, 악취 그밖에 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 등의 방지를 위하여 진입도로를 따라 지정하였다.

라. 우리 위원회에서 현지 조사한바, 이 지역 일대는 국토이용계획법상 녹지지역으로서, 신청인 소유의 일단의 토지에는 주거용 건축물1동 및 허름한 상가용 건축물 1동이 있으며, 이 민원 공사로 인하여 주거용 건축물 토지의 대부분은 수용되었고, 이 민원 잔여지에는 상가용 건물이 잔존하여 있으나 이 상가용 건물 중간을 가로질러 1/2이상의 면적이 완충녹지로 지정되어 있었다.이 완충녹지면적을 제외한 나머지 부분은 면적은 약 252㎡이나 그 형상은 폭 약 4m의 길쭉한 ㄴ자 형상으로 되어 있다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

- 1) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

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.

## 2) 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

## 3) 법원 판결

대법원2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결

“잔여지의 수용요건으로서 ‘종래의 목적’이라 함은 수용재결 당시에 잔여지가 현실적으로 사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고, ‘사용하는 것이 현저히 곤란한 때’라 함은 물리적으로 사용하는 것이 곤란하게 된 경우는 물론 사회적,경제적으로 사용하는 것이 곤란하게 된 경우, 즉 절대적으로 이용 불가능한 경우만이 아니라 이용은 가능하나 많은 비용이 소요되는 경우를 포함한다고 할 것이다.”

대법원 1999. 5. 14. 선고 97누4623 판결

“일단의 토지라 함은 반드시 1필지의 토지만을 가리키는 것이 아니라 일반적인 이용방법에 의한 객관적인 상황이 동일한 수 필지의 토지까지 포함하는 것이라고 할 것이므로...”

부산고등법원 1998. 9. 3. 선고 97구11393 판결 : 확정

“'잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때'인지의 여부는 그토지의 현실적, 구체적 용법만을 기준으로 판단할 것이 아니라 그 토지의 공부상 지목과 현황, 용도지역 등을 종합하여 일반적으로 판단하여야 할 것이다.”

#### 4) 중앙토지수용위원회의 잔여지 매수 판단 기준

<잔여지로서 「종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 토지」의 판단은 그 토지의 위치·형상·이용상황과 편입토지 면적과의 비교 및 용도지역 등을 고려하여 판단>

##### 1. 대지

다음 각항을 종합적으로 참작하여 결정한다

1> 건축법시행령에서 정하는 대지의 분할 제한면적 이하의 토지

① 주거지역 : 60제곱미터 ② 상업지역 : 150제곱미터

③ 공업지역 : 150제곱미터 ④ 녹지지역 : 200제곱미터

⑤ 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60제곱미터

2> 대지의 분할 제한 면적 이상인 토지라도 토지형상의 부정형 등의 사유로 건축물을 건축할 수 없거나 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우

○ 잔여지의 형상이 사각형은 폭 5m이하인 경우, 삼각형은 한 변의 폭이 11m이하인 경우 등을 부정형으로 보되, 이외의 형상은 잔여지에 내접하는 사각형 또는 삼각형을 도출하여 판단

3> 당해 공익사업의 시행으로 인하여 진·출입이 차단되어 대지로서 기능이 상실된 것으로 인정되는 토지

4> 잔여지의 면적 비중이 공익사업 편입전 전체 토지의 면적대비 25% 이하인 경우

#### 5) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

(이하 생략)

제77조(용도지역의 건폐율)① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

##### 1. 도시지역

가. 주거지역: 70퍼센트 이하 나. 상업지역: 90퍼센트 이하

다. 공업지역: 70퍼센트 이하 라. 녹지지역: 20퍼센트 이하

6) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공원녹지"란 쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서 함양에 이바지하는 다음 각 목의 공간 또는 시설을 말한다.

가. 도시공원, 녹지, 유원지, 공공공지(公共空地) 및 저수지

나. 나무, 잔디, 꽃, 지피식물(地被植物) 등의 식생(이하 "식생"이라 한다)이 자라는 공간

다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공간 또는 시설

5. "녹지"란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호나목에 따른 녹지로서 도시지역에서 자연환경을 보전하거나 개선하고, 공해나 재해를 방지함으로써 도시경관의 향상을 도모하기 위하여 같은 법 제30조에 따른 도시·군관리 계획으로 결정된 것을 말한다.

제14조(도시공원 또는 녹지의 확보)

② 다음 각 호의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다.

1. 「도시개발법」 제4조에 따른 개발계획

2. 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행을 위한 개발계획 (이하 생략)

제35조(녹지의 세분) 녹지는 그 기능에 따라 다음 각 호와 같이 세분한다.

1. 완충녹지: 대기오염, 소음, 진동, 악취, 그 밖에 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해, 그 밖에 이에 준하는 재해 등의 방지를 위하여 설치하는 녹지

2. 경관녹지: 도시의 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선하고 이미 자연이 훼손된 지역을 복원·개선함으로써 도시경관을 향상시키기 위하여 설치하는 녹지

3. 연결녹지: 도시 안의 공원, 하천, 산지 등을 유기적으로 연결하고 도시민에게 산책공간의 역할을 하는 등 여가·휴식을 제공하는 선형(線型)의 녹지

제38조(녹지의 점용허가 등)① 녹지에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 녹지를 관리하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 점용허가를 받아야 한다. 다만, 산림의 속아베기 등 대통령령으로 정하는

경미한 행위의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 녹지의 조성에 필요한 시설 외의 시설·건축물 또는 공작물을 설치하는 행위
2. 토지의 형질변경
3. 죽목을 베거나 심는 행위
4. 흙과 돌의 채취
5. 물건을 쌓아놓는 행위

제49조(도시공원 등에서의 금지행위)① 누구든지 도시공원 또는 녹지에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.<개정 2013.5.22.>

1. 공원시설을 훼손하는 행위
2. 나무를 훼손하거나 이물질을 주입하여 나무를 말라죽게 하는 행위
3. 심한 소음 또는 악취가 나게 하는 등 다른 사람에게 혐오감을 주는 행위
4. 동반한 애완동물의 배설물(소변의 경우에는 의자 위의 것만 해당한다)을 수거하지 아니하고 방치하는 행위
5. 도시농업을 위한 시설을 농산물의 가공·유통·판매 등 도시농업 외의 목적으로 이용하는 행위
6. 그 밖에 도시공원 또는 녹지의 관리에 현저한 장애가 되는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

시행령 제50조(도시공원 등에서의 금지행위) 법 제49조제1항제6호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 행위를 말한다.

1. 지정된 장소 외의 장소에서의 야영행위, 취사행위 및 불을 피우는 행위
2. 오물 또는 폐기물을 지정된 장소 외의 장소에 버리는 행위
3. 지정된 장소 외의 장소에서의 주차행위
4. 이론 이상의 바퀴가 있는 동력장치를 이용하여 행하는 영업행위. 다만, 「자동차관리법」 제3조 제1항제3호에 따른 화물자동차로서 이동용 음식판매 용도인 소형·경형 화물자동차 또는 같은 항 제4호에 따른 특수자동차로서 이동용 음식판매 용도인 특수작업형 특수자동차를 사용하여 법 제20조 제1항에 따라 공원관리청으로부터 관리를 위탁받은 공원시설에서 행하는 영업행위(「식품위생법 시행령」 제21조제8호가목의 휴게음식점영업 또는 같은 호 바목의 제과점영업을 하려는 경우만 해당한다)는 제외한다.
5. 이론 이상의 바퀴가 있는 동력장치를 이용하여 차도 외의 장소에 출입하는 행위. 다만, 장애인 또는 노약자가 출입하는 행위는 제외한다.
6. 전·답 외의 지역에서 무단으로 경작하는 행위
7. 식물의 꽃과 열매를 무단으로 채취하는 행위
8. 공원 내에 서식하는 동물을 학대하거나 허가 등을 받지 아니하고 포획하는 행위

## 나. 판단내용

이 민원 잔여지를 매수하여 달라는 신청에 대하여 피신청인은 종래의 목적대로 이용이 가능하여 어렵다는 의견이므로 이에 대하여 살펴보면, 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당하는지 여부는 관련 법규 및 대법원 판결과 같이 그토지의 실제 이용현황, 일단의 토지와 편입토지와 비교, 거래의 용이성 등을 고려하여 종합적으로 판단하여야 할 것인바, 이 민원 잔여지 중 1/2이상의 면적은 이 민원 사업 시행과 관련하여 완충녹지로 지정되어 있어 건축물의 건축 등 사용·수익에 상당한 제약이 있는점, 이를 제외한 실제 사용가능한 비완충녹지면적을 보면 252㎡로서 매수 기준 면적인 200㎡를 조금 초과하기는 하지만 토지의 형상이폭 4m정도의길쭉한 ㄴ자형 부정형 구조를 이루고 있고 이 지역 건폐율이 20%인 점을 감안하면 종래의 목적인 대지로서 건축물을 건축하여 사용하기가 현저히 곤란하다고 보이는 점, 또한 비완충녹지면적 비율은 종전 편입전 일단의 토지의 17.9%로서 중토위기준인 25% 이하를 충족하는 점등을 종합하여 본다면, 피신청인은 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 타당하다고 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지를 매수하여 달라는 신청인의 주장이 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.