

의 결

국 민 권 의 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2024-1소위02-교03호

민원포시 2BA-2308-1285715 잔여지 매수 요구

신 청 인 A(경북 포항시 이하 생략)

피신청인 B

의 결 일 2024. 1. 15.

주 문

피신청인에게 신청인이 소유한 경북 포항시 (이하 생략) 대 000㎡를 매수할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

피신청인이 시행하는 국도 00호선 포항~안동0-0 국도건설공사(이하 '이 민원 공사' 라 한다)에 신청인이 소유한 경북 포항시 (이하 생략) 대 000㎡(이하 '이 민원 원토지' 라 한다) 중 000㎡(이하 '이 민원 편입토지' 라 한다)가 분할·편입되고 000㎡(이하 '이 민원 잔여지' 라 한다)가 남게 되었다. 이 민원 원토지의 공부상 지목은 대(垓)이지만 실제로는 수 십년 동안 사과나무를 재배해온 과수원¹⁾인데 이 민원 공사로 개설되는 신

설도로와 산지 사이에 이 민원 잔여지가 위치하게 되어 일조량.통풍 부족으로 사과나무를 전혀 재배할 수 없게 되었으니 이 민원 잔여지를 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 잔여지는 면적이 000㎡로 건축물의 건축이 곤란할 정도로 과소하지 않아 언제든지 공부상 지목인 대(垡)로 이용가능한바, 현재의 과수원은 일시적 이용상황으로 보는 것이 적정하고, 일조량 부족 등에 의한 환경피해 여부는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제39조의 잔여지 매수 판단기준에 해당하지 않으며, 이미 이 민원 편입토지를 대지로 감정평가하여 신청인에게 보상금을 지급하였으므로 이 민원 잔여지 매수는 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 0000. 5. 28. 도로구역이 결정고시(부산지방국토관리청 고시 제0000-000호)되었고, 공사 규모는 연장 00.3km, 폭 00.5m(0차로)이며, 공사 기간은 0000. 5. 28. ~ 0000. 12. 31.이다.

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인은 0000. 4. 13. 이 민원 원토지를 매입하여 0000. 4. 29. 소유권을 이전하였다²⁾.

다. 신청인이 관할 면사무소에서 발급받은 농지원부에 따르면, 신청인의 소유농지는 총 00필지 00,097㎡³⁾이고, 이 민원 원토지도 공부 지목 대, 실제 지목 과수원으로 표기되어 농지로 등재되어 있다

라. 이 민원 원토지의 실제 이용상황을 확인할 수 있는 항공사진(0000년, 0000년) 및 현장사진(2022년)은 아래 【그림 1】, 【그림 2】와 같다.

1) 과수원이라는 현실적인 이용상황에도 불구하고 대지가 농지보다 토지 가치가 높다고 해서 따로 지목 변경을 하지 않았다고 함.

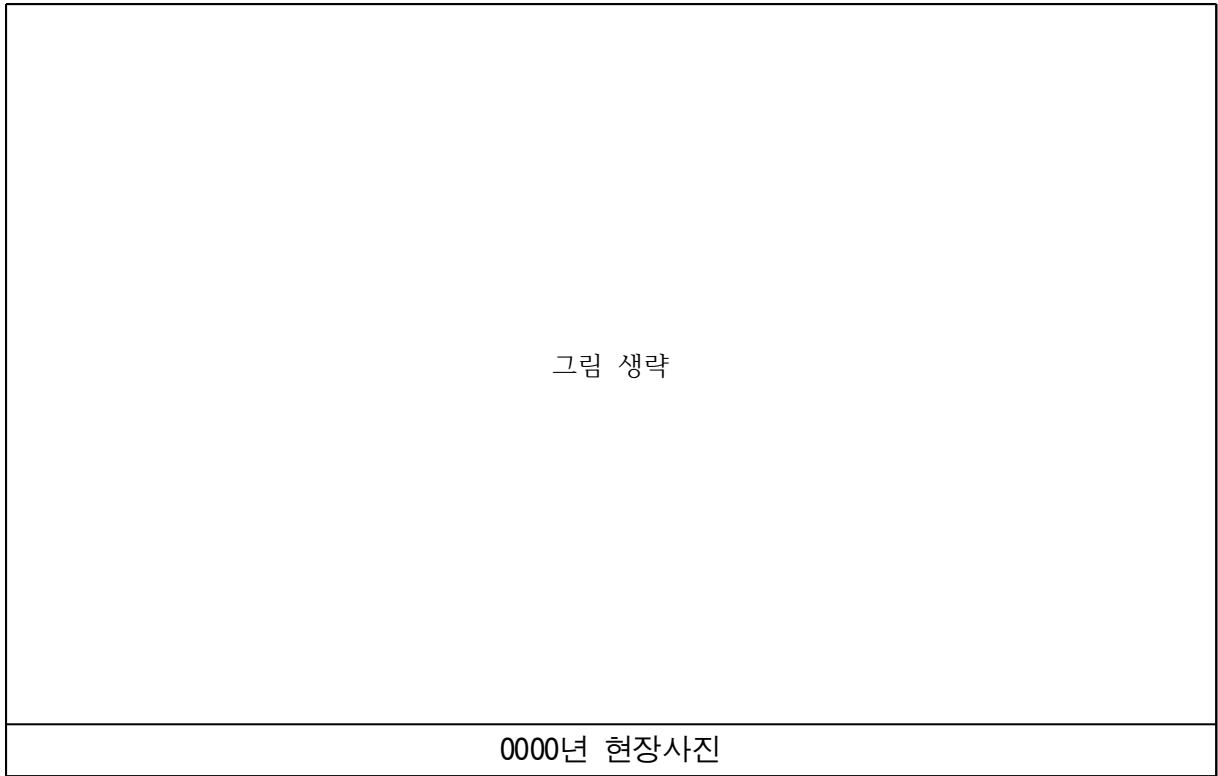
2) 신청인은 이 민원 원토지 매입 후 지금까지 과수원으로 계속 사용하였다고 함.

3) 신청인은 일광농원이라는 이름으로 과수원을 운영하고 있음.

【그림 1】

<p>그림 생략</p>
<p>0000년 항공사진</p>
<p>그림 생략</p>
<p>0000년 항공사진</p>

【그림 2】



마. 이 민원 공사에 신청인의 소유농지 00,097㎡ 중 00,050㎡가 분할·편입되고 이 민원 잔여지를 포함하여 0,000㎡가 남게 되었다.

바. 신청인은 기존 과수원을 정리하고 이전⁴⁾하고자 이 민원 공사에 편입되고 남은 토지를 모두 매각하려고 하였으나 이 민원 공사로 개설되는 신설도로(성토고 00.7m)와 기존 산지 사이에 위치하게 되는 이 민원 잔여지 및 같은 리 000-0 답 000㎡는 매각되지 않아 0000. 6. 20. 피신청인에게 잔여지 매수를 청구하였다.

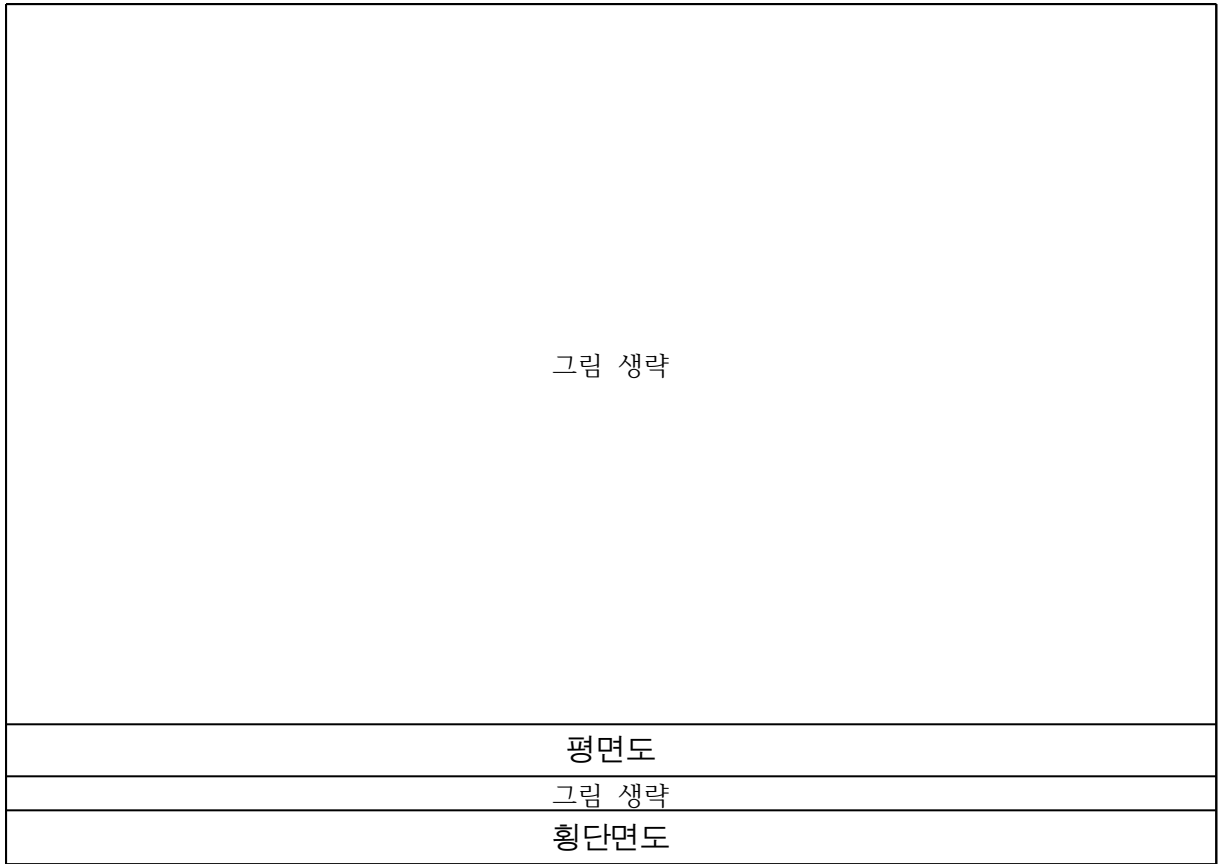
사. 피신청인은 0000. 8. 21. 신청인에게 000-0 답 000㎡는 매수 가능하나 이 민원 잔여지는 대지의 최소면적 기준인 90㎡⁵⁾를 크게 초과하여 매수 불가함을 통보하였다.

아. 이 민원 공사로 인한 이 민원 잔여지의 입지 상황은 아래 【그림 3】과 같다.

4) 신청인은 0000. 9. 26. 이 민원 잔여지에서 약 10km 떨어진 00면 00리 000 일대에 부동산매매 계약(농지 0,000㎡, 대지 000㎡)을 체결하고 이전을 준비하고 있음.

5) 중앙토지수용위원회 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」에 따른 토지 용도별 최소면적 기준: 택지 90㎡, 농지·산지 330㎡

【그림 3】



자. 피신청인이 0000. 11. 2. 우리 위원회에 제출한 일조 및 소음영향 검토자료에 따르면, 이 민원 잔여지는 총 일조시간이 0시간(동지 기준)으로 일조시간이 절대적으로 부족한 것으로 분석되었고, 이 민원 잔여지를 비롯한 인근 토지에 소음관리가 필요한 정온시설⁶⁾이 존재하지 않아 소음저감시설(방음벽)이 미반영되어 있다.

차. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 이 민원 잔여지 구간 방음벽 설치비용은 약 00,000,000원(연장 000m, 높이 0m)이고, 이 민원 잔여지의 매수추정액은 00,000,000원(토지 00,000,000원 + 사과나무 00주 0,000,000원)이다.

6) 주거시설, 병원, 학교 등 상시 일정수준 이상의 고요하고 평온한 환경상태를 유지시켜야 하는 시설(법제처 국가법령정보센터 법령용어 정보)

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

신청인의 이 민원 잔여지 매수 신청에 관하여 살펴보면, ① 피신청인은 이 민원 잔여지를 형식적 공부상 지목인 대(垓)로 언제든지 이용가능하다는 이유로 매수를 거부하고 있으나, 대법원은 “아파트와 같은 공동주택의 경우 동지를 기준으로 오전 9시부터 오후 3시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지를 기준으로 오전 8시부터 오후 4시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일용 수인한도를 넘지 않는 것으로 보아야 한다” 라고 판시(대법원 0000. 9. 7. 선고 0000다72485 판결 참조)하고 있는바, 이 민원 잔여지는 기존 산지와 성토고 00.7m의 신설도로에 둘러싸여 동지일 기준 총 일조시간이 0시간으로 분석되어 이 민원 잔여지를 형식적 공부상 지목인 대(垓)로 본다 하더라도 형식적 공부상 지목대로 사용하는 것이 현저히 곤란해 보이는 점, ② 신청인의 농지원부에 이 민원 원토지의 실제지목은 과수원인 농지로 등재되어 있고, 신청인이 이 민원 원토지를 매입한 0000년 이후의 토지이용상황을 확인할 수 있는 0000년, 0000년 항공사진에서 이 민원 원토지가 농지로 계속 사용돼 오고 있음을 확인할 수 있어 이 민원 원토지의 현실적인 이용상황은 형식적 공부상 지목인 대(垓)로 보기보다는 실제 지목인 농지로 보는 것이 합당하며, 농지로 볼 경우 이 민원 잔여지 면적(000㎡)은 중앙토지수용위원회 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」에서 제시하고 있는 농지로 활용가능한 최소면적 330㎡에 미달하는 점, ③ 신청인은 이 민원 공사로 인해 기존 과수원을 정리하고 약 10km 떨어진 곳으로 이전하려고 하는데, 이 민원 잔여지만 남겨둘 경우 이격거리를 감안하면 당초처럼 경제적이며 효율적인 영농행위가 어렵게 되어 토지 활용에 한계가 있고, 매매 등 재산권 행사도 어려워 보이는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인이 이 민원 잔여지를 매수하는 것이

바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지를 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.

<별지> 관계법령 등

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제70조(취득하는 토지의 보상) ② 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.

제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상) ① 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다. 다만, 잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다.

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 협의를 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 사업완료일까지 하여야 한다.

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. 법제처 법령해석(05-0146, 2006. 2. 17.)

지적공부상 지목은 대이나, 현재 토지의 이용상황과 객관적 상황이 유지 또는 답인 저수지 부지에 대한 보상액을 산정함에 있어서 현재 토지의 이용상황 등을 고려하여 유지 또는 답으로서 보상액을 산정하는 것이 타당하다 할 것입니다.

4. 대법원 1994. 4. 12. 선고 93누6904 판결

토지가격의 평가를 함에 있어 공부상 지목과 실제 현황이 다른 경우에는 공부상 지목보다는 실제 현황을 기준으로 하여 평가하여야 함이 원칙이며, 평가대상 토지에 형질변경이 행하여지는 경우 형질변경행위가 완료되어 현황의 변경이 이루어졌다고 보여지는 경우에는 비록 공부상 지목변경절차를 마치기 전이라고 하더라도 변경된 실제 현황을 기준으로 평가함이 상당하다.

5. 대법원 2007. 9. 7. 선고 2005다72485 판결

건물의 신축으로 인하여 그 이웃 토지 상의 거주자가 직사광선이 차단되는 불이익을

받은 경우에 그 신축행위가 정당한 권리행사로서의 범위를 벗어나 사법상 위법한 가해행위로 평가되기 위해서는 그 일조방해의 정도가 사회통념상 일반적으로 인용하는 수인한도를 넘어야 하고, 일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부는 피해의 정도, 피해이익의 성질 및 그에 대한 사회적 평가, 가해 건물의 용도, 지역성, 토지이용의 선후관계, 가해 방지 및 피해 회피의 가능성, 공법적 규제의 위반 여부, 교섭 경과 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2004. 9. 13. 선고 2003다64602 판결 등 참조). 원심판결 이유에 의하면, 원심은 대도시 인구의 과밀화 및 토지의 효율적 이용을 위한 건물의 고층화 경향 등을 고려할 때 아파트와 같은 공동주택의 경우 동지를 기준으로 오전 9시부터 오후 3시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지를 기준으로 오전 8시부터 오후 4시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일용 수인한도를 넘지 않는 것으로 보아야 한다고 전제한 다음, 제1심 감정인 이영규의 감정 결과(각 세대별 동지일 기준 연속일조시간 및 총 일조시간)에 따라 이 사건 아파트의 건축으로 인한 일조침해의 정도가 위 수인한도의 범위 안에 있는 원고들에 대하여는 일조침해로 인한 손해배상청구를 기각하였다. 앞서 본 법리에 의하면, 원심의 이 부분에 관한 이유설시에 다소 부적절한 점은 있으나, 일조방해행위가 사회통념상 수인한도를 넘었는지 여부를 판단함에 있어서 가해건물의 신축 후 피해건물의 각 세대별 일조시간의 감소가 가장 중요한 기준임은 분명하고, 나아가 이 사건 기록에 나타난 그 밖의 모든 사정을 종합적으로 고려하여 보더라도 각 세대별 수인한도 초과 여부에 관한 원심의 결론은 정당한 것으로 수긍할 수 있으므로, 거기에 일조권 침해로 인한 불법행위에 있어서 수인의무의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미치는 등의 위법이 없다.