

국유지 일부 매각

민원표시 2BA-0000-000000

신청인 1. ○○○

○○ ○○시 ○○○길 19, ○○빌라 301호

2. ○○○

○○ ○○구 ○○동 150 ○○○아파트 207-1201

3. ○○○

○○ ○○시 ○○구 ○○로10번길 16-3, 106동 1304호(○○동○○1차아파트)

피신청인 ○○○○○○공단

주문 피신청인에게○○ ○○시 ○○면 ○리 938-9 답 477㎡ 중 신청인 소유의 같은 리 938-6
잡 899㎡에 접한 약 46㎡(2m×23m)를 용도 폐지하여 신청인에게 매각할 것을 의견표명 한다.

신청취지 주위적으로 주문과 같은 신청, 예비적으로 위 국유지 일부를 사용 허가해 달라는 신청

이 유 별지와 같다.

의 결 일

이 유

1. 신청 원인

신청인 소유의 ○○ ○○시 ○○면 ○리 938-6 잡 899㎡(이하 '건축 예정지'라 한다)는 피신청인이
시행하고 있는 김유정역 역사 진입 도로개설 공사에 편입되고 남은 잔여지로, 신청인은 건축 예정지
에 건축허가를 받아 상가를 신축하고자 하나 국유지로 둘러싸여 있어 진출입로 확보가 불가하여 건
축허가를 받지 못하고 있으니, 건축 예정지의 진출입로로 사용할 수 있도록 피신청인이 관리 하고
있는 국유지로서, 건축 예정지의 동측에 연접해 있는 같은 리 938-9 답 477㎡(이하 '이 민원 국유
지'라 한다) 중 도시계획도로(중로1류, 폭 20~25m) 밖에 있는 길고 좁은 긴 사각형 형상의약 46㎡
(2m×23m)(이하 '이 민원 토지'라 한다)를 사용 허가 하거나 매각해 달라.

2. 피신청인의 주장

「국유재산법」에 따라 국유지를 특정인에게 사용 허가하는 것은 공공시설에 대한 배타적 사용 권한을 부여하게 되는 것이므로 진출입로 개설을 위한 사용 허가는 불가하고, 매각은 국유지를 장래 활용할 수도 있고, 특혜 시비 등의 문제가 발생할 수 있으므로 불가하다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 국유지는 당초 신청인 소유의 토지로 피신청인은 2002. 3. 7. 소유권을 취득(공공용지의 협의취득)하였고, 건축 예정지의 동측에 연접하여 있다. 이 민원 국유지 중 이 민원 토지(약 46㎡)를 제외한 약 853㎡는 도시계획도로(중로 1류, 폭 20~25m, ‘도시계획도로’라 한다) 구역 내에 위치하고 있고 이 민원 토지는 건축 예정지와 도시계획도로 구역 사이에 위치하고 있다.

나. 건축 예정지는 원형에 가까운 다각형의 토지로, 북측으로 약 75m 이격되어 김유정역 역사가 위치하고 있으며, 북측은 국유지(국토해양부)인 같은 리 938-11 답 990㎡, 서측은 국유지(국토교통부)인 같은 리 938-27 잡 101㎡, 남측은 국유지(건설부)인 같은 리 1043-151 하천 39㎡와 국유지(농림수산부)인 같은 리 1052-7 구거 167㎡, 동측은 이 민원 국유지(같은 리 938-9)와 신청외○○○소유의 같은 리 937-14 답 97㎡와 각각 연접해 있다.

다. 건축 예정지의 서측으로 약 9m 이격되어 피신청인이 시행하고 있는 경춘선 복선전철건설사업 도시계획도로(이하 ‘도시계획도로’라 한다)에는 횡단보도가 설치되어 있고, 횡단보도와 건축 예정지 사이에는 같은 리 938-27 답 101㎡(이하 ‘환매 예정지’라 한다)가 위치 하고 있다. 환매 예정지는 건축 예정지의 원 토지에서 분할된 토지로 도시계획도로에 편입되어 피신청인이 매수하였으나 도로 시설이 설치되지 않을 예정이어서 피신청인은 이 민원 사업 준공 이후 환매를 검토할 예정이라고 한다.

라. 신청인에 따르면, 당초 건축 예정지의 동측에 연접해 있는 이 민원 국유지에도 피신청인이 도시 계획도로를 개설할 예정이어서 이 민원 국유지를 매수하였으나, 사업을 시행하는 과정에서 계획이 변경되어 도시계획도로 개설 계획이 취소되었다고 한다

마. 신청인은 건축 예정지에 4~5층의 상가를 신축하고자 동측으로 연접해 있는 이 민원 국유지와 서측으로 연접해 있는 환매 예정지를 진출입로로 사용하고자 검토를 하였으나, 건축 예정지의 서측에 위치한 도시계획도로에는 횡단보도가 설치되어 있고, 건축 예정지의 폭이 약 13m 정도여서 차량의 진출입이 용이 하지 않고 건축물의 효용성이 떨어져 건축 예정지의 동측에 위치한 이 민원 토지를 건축 예정지의 진출입로로 활용할 수 있도록 매각하거나 사용 허가해 달라고 하고 있다.

바. 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인○○○과 ○○○은 이 민원 토지를 2003. 1. 6. 소유권을 취득(매매)하였고, 신청인○○○은 2013. 12. 12. 소유권을 취득(협의 분할에 의한 상속)한 것으로 확인된다.

4. 판단

가. 「국유재산법」 제40조 제1항은 “중앙관서의 장은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 행정재산의 용도를 폐지한다.”라고 하고, 같은 법 시행령 제37조 제1항은 “중앙관서의 장은 행정재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제40조제1항에 따라 지체 없이 그 용도를 폐지하여야 한다., 1. 행정 목적으로 사용되지 아니하게 된 경우, 2. 행정재산으로 사용하기로 결정한 날부터 5년 이 지난 날까지 행정재산으로 사용되지 아니한 경우, 3. 생략 ”라고 규정하고 있고, 같은 법 제43조 제1항은 “일반재산을 처분하는 계약을 체결할 경우에는 그 뜻을 공고하여 일반경쟁에 부쳐야 한다. 다만, 계약의 목적·성질·규모 등을 고려하여 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 참가자의 자격을 제한하거나 참가자를 지명하여 경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있으며, 증권인 경우에는 대통령령으로 정하는 방법에 따를 수 있다.”라고 하고, 같은 법 시행령 제40조 제3항은 “일반재산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 경우에는 법 제43조제1항 단서에 따라 수의계약으로 처분할 수 있다. 이 경우 처분가격은 예정가격 이상으로 한다. 1.~16. 생략, 17. 국유지의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려할 때 국유지만으로는 이용 가치가 없는 경우로서 그 국유지와 서로 맞닿은 사유토지의 소유자에게 그 국유지를 매각하는 경우, 18. 이하 생략”라고 규정하고 있다.

나. 건축 예정지의 진출입로로 사용할 수 있도록 건축 예정지에 연접해 있는 이 민원 국유지 중 좁고 긴 직사각형 모양의 약 46㎡를 매각해 주거나 사용 허가해 달라는 신청에 대하여, 피신청인은 국유지를 특정인에게 사용 허가하는 것은 공공시설에 대한 배타적 사용 권한을 부여하게 되는 것이므로 진출입로 개설을 위한 사용 허가는 불가하고, 매각은 국유지를 장래 활용할 수도 있고, 특혜 시비 등의 문제가 발생할 수 있으므로 불가하다고 주장하나, 이 민원 토지는 도시계획도로 구역 밖에 위치하고 있는 점,이 민원 토지는 폭 약 2m, 길이 약 23m로 좁고 긴 사각형 형상의 토지로 건축 예정지와 도시계획도로 사이에 위치하고 있어 이 민원 토지만으로 효용가치가 없는 점,이 민원 국유지는 당초 신청인 소유의 토지로 피신청인이 도시계획도로 사업을 시행하기 위해 매수한 토지인 점, 「국유재산법 시행령」 제40조 제3항 제17호에 따르면, 국유지의 위치, 규모, 형태 및 용도 등을 고려할 때 국유지만으로는 이용 가치가 없는 경우로서 그 국유지와 서로 맞닿은 사유토지의 소유자에게 그 국유지를 매각하는 경우 사유 토지의 소유자에게 수의계약으로 처분할 수 있는 점 등을 종합해 볼 때, 건축 예정지의 진출입로로 사용할 수 있도록 이 민원 토지를 용도 폐지하여, 신청인에게 수의 매각하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

5. 결 론

그러므로 이 민원 토지를 용도 폐지하여 신청인에게 수의 매각해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.