

잔여지 매수 - 10

1. 신청취지

신청인은 ○○남도 ○○시 ○○면 ○○리 9-00번지 등에서 '○○종합기계' 라는 상호의 농기계 수리 센터를 운영하는 자로, 피신청인이 추진하는 고속국도 제○○호선○○-○○ 간 ○○천교 교량 건설공사 구간에 이 민원 수리 센터가 편입됨에 따라, 편입되고 남은 잔여지에 이 민원 수리 센터를 이전·설치하려고 하였으나, 건축허가를 담당하는○○시에서 잔여지의 일부가 접도구역에 포함되어 접도구역을 제외한 나머지 잔여 면적으로는 건축허가가 불가하다는 답변을 들었다. 이 민원 수리 센터를 잔여지에 이전·설치하는 것이 어렵다면, 이 민원 잔여지는 전혀 쓸모없는 땅이 되어 재산상 피해가 크니 이 민원 잔여지까지 매수하여 농기계 수리업을 계속 이어갈 수 있도록 해 달라.

2. 피신청인의 의견

이 민원 수리 센터가 편입됨에 따라 발생하는 잔여지의 면적이 비교적 넓어 매수하기에는 곤란한 측면이 있다. 다만, 이 민원 공사 구간에 편입되고 남은 잔여지에 이 민원 수리 센터의 이전 설치가 어렵고, 이에 따라 잔여지의 가치 손실이 인정되므로 잔여지 매수에 대해 검토할 필요성이 있다.

3. 사실관계

가. 피신청인은 '고속국도 제○○호선 ○○-○○ 간 고속도로 건설 공사'를 추진하고 있고, 그 중 ○○천교 교량 건설공사 구간에 신청인이 운영하는 이 민원 수리 센터가 편입되어 이에 대한 매수 보상을 진행하고 있다.

나. 이 민원 공사에 편입되는 이 민원 수리 센터 부지의 면적은 573㎡이고, 잔여토지의 면적은 838㎡이며, 잔여토지의 면적에서 접도구역을 제외한 면적은 433㎡이다. 당초 신청인은 이 민원 공사에 편입되는 농기계 수리 센터를 이 민원 잔여지에 이전 설치할 예정이었으나, 관할 지자체인 ○○시 건축허가 부서에 문의한 결과, 잔여지 면적에서 접도구역을 제외하면 현재 운영하고 있는 크기의 농기계 수리 센터를 잔여지에 건축하는 것은 불가하다는 답변을 들었다.

다. 우리 위원회는 2020. 8. 19. 현장을 방문하여 신청인, 피신청인 소속 관계자, ○○시 허가담당자 등이 참석한 가운데 실지조사를 벌였는바, 현장 확인 결과는 다음과 같다.

1) 우리 위원회의 현장 방문조사 시 '사진1'의 모습처럼 내부에는 비교적 덩치가 큰 콤바인과 트랙터 등 농기계들이 수리를 받고 있었고, 이러한 수리를 위해서 농기계를 들어 올리고 이동시키는 '호이스트'라는 설비가 기둥처럼 센터 지붕에 연결되어 사용되고 있었다. 호이스트는 농기계 수리에 필요한 시설로, 이 민원 수리 센터의 정상 영업을 위해서는 호이스트 설치와 운영, 각종 농기계 수리에 적합한 공간과 면적이 필요한데, 총 잔여지(838㎡)중 접도구역을 제외한 잔여지 면적(433㎡)으로

는 이러한 시설들의 설치 및 여러 농기계 수리가 가능한 공간의 건물을 짓기에는 어려움이 있는 것으로 확인되었다.

2) 또한 건물의 신축이 불가능한 접도구역이 이 민원 잔여지를 대각선으로 횡단하고, 접도구역을 제외한 잔여지의 형태도 삼각형 모양이어서, 이 민원 잔여지만으로는 호이스트를 설치하고 여러 농기계들을 수리할 있는 규모의 농기계 수리센터를 짓기에는 부적합한 것으로 파악되었다.

3) 아울러 현재 이 민원 잔여지는 ‘사진2’에서 보는 바와 같이 큰 트럭들이 농기계를 실어 나르고 하차하는 장소로서의 역할과 더불어 콤바인, 트랙터 등 수리가 필요한 농기계들을 보관하는 공간으로서의 기능을 겸하고 있는데, 설령 역지로 기존 수리 센터의 규모를 줄여 이 민원 잔여지로 이전한다 하더라도 이러한 보조 공간이 사라지게 되어 수리 센터로서의 제 기능을 다하기에는 한계가 있는 것으로 판명되었다.

4. 판단

가. 관계법령 등

「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. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 그 사업의 공사완료일까지 하여야 한다.

② 제1항에 따라 매수 또는 수용의 청구가 있는 잔여지 및 잔여지에 있는 물건에 관하여 권리를 가진 자는 사업시행자나 관할 토지수용위원회에 그 권리의 존속을 청구할 수 있다.

③ 제1항에 따른 토지의 취득에 관하여는 제73조제3항을 준용한다.

④ 잔여지 및 잔여지에 있는 물건에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법 등에 대하여는 제70조, 제75조, 제76조, 제77조 및 제78조제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

나. 판단내용

피신청인은 이 민원 잔여지가 면적이 넓어 매수가 곤란하다고 주장하나, 접도구역을 제외하면 실질적으로 건축행위 등이 가능한 잔여지의 면적은 433㎡로 이 민원 수리 센터의 편입 전체 면적(573㎡)에 미치지 못하는 점, 특히 건물의 신·증축이 불가능한 접도구역이 이 민원 잔여지를 대각선으로 횡단하고 접도구역을 제외한 잔여지의 형태가 삼각형 모양으로, ‘호이스트’를 설치하거나 농기계를 수리할 수 있는 공간 규모의 농기계 수리센터를 짓기에는 부적합한 것으로 확인된 점, 이 민원 잔여지는 현재 이 민원 수리 센터에 필요한 농기계 운송 및 보관용 공간으로서의 기능을 하고 있는데, 현재의 수리 센터가 이 민원 공사 구간에 편입됨에 따라 이러한 보조 공간으로서의 기능이 사라져 종래의 목적대로 사용되기 어려운 점 등을 종합적으로 고려할 때, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득

및 보상에 관한 법률」 제74조의 잔여지 매수 조건인 '종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 경우'에 해당한다고 할 수 있으므로, 피신청인은 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결 론

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