

국 민 권 익 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2022-1소위16-교01호

민원표시 2AA-22○○-○○○○○○○○ 잔여지 매수

신 청 인 ○○○

피신청인 한국도로공사

의 결 일 2022. 4. 25.

주 문

피신청인에게 신청인 소유의 경남 창원군 ○○면 ○○리 ○○-0 임야 329㎡를 매수할 것을 시정권고한다.

이 유

1. 신청취지

피신청인이 시행하는 「고속국도 A선 건설공사」(이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한다)에 신청인 소유의 경남 창원군 ○○면 ○○리 ○○ 임야 1,236㎡(이하 ‘이 민원 원토지’ 이라 한다)가 남북으로 양분되어 같은 리 ○○-0 임야 694㎡(이하 ‘이 민원 편입토지’ 라 한다)가 편입되고, 같은 리 ○○ 임야 213㎡(이하 ‘이 민원 잔여지1’ 이라 한다), 같은 리 ○○-0 임야 329㎡(이하 ‘이 민원 잔여지2’ 라 한다)가 남았으며 이 민원 잔여지1만 매수되었으나, 이 민원 잔여지2도 이 민원 사업으로 인해 종래의 목적으로 사용할 수 없게 되었으니 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 잔여지1은 진출입로가 단절되었으므로 매수하기로 결정했으며, 이 민원 잔여지2의 경우 도로와 단차가 발생하고 토지 형상이 부정형이나, 도로개설 전과 동일하게 진출입이 가능하고 현황이 임야인바, 종래의 목적대로 사용이 가능하므로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제74조에 따른 잔여지 매수는 곤란하다.

3. 사실관계(또는 확인사실)

가. 이 민원 사업은 피신청인이 시행하는 「고속국도 A선 건설공사」로 2021. ○. ○. 도로구역결정고시(국토교통부고시 제B호)되었고, 공사기간은 2020. ○월부터 2024. ○월까지이다.

나. 등기사항전부증명서에 따르면 이 민원 원토지는 2013. ○. ○. 신청인에게 소유권이 이전(등기원인 매매)되었으며 지목은 임야이다.

다. 이 민원 잔여지1, 2는 이 민원 사업으로 신설되는 고속국도(이하 ‘이 민원 신설도로’라 한다)가 이 민원 원토지를 남북으로 양분함에 따라 남은 토지로, 이 민원 잔여지1은 이 민원 신설도로의 북쪽에, 이 민원 잔여지2는 남서쪽에 각각 위치하고 있으며, 이 민원 잔여지2는 남쪽으로 부체도로(이하 ‘이 민원 부체도로’라 한다)와 접하고 있다.

라. 신청인이 2021. ○. 피신청인에게 이 민원 잔여지1, 2에 대한 매수를 요청하자, 피신청인은 2021. ○. 이 민원 잔여지1만을 매수하기로 결정했으며, 신청인은 2022. ○. 이 민원 잔여지1에 대한 보상금을 수령하였다.

마. 우리 위원회의 2022. 0. 00. 실지조사 결과, 이 민원 잔여지2와 이 민원 신설도로와의 단차는 약 5.43m, 이 민원 부체도로와의 단차는 약 1.5m, 이 민원 신설도로의 종단경사는 약 12.86%이며, 이 민원 잔여지2는 토지형상이 폭이 남쪽 끝단부터

약 1m, 5m, 7m, 6m, 9m, 10m 등으로 불규칙하고 좁은 형태인 갈고리모양의 부정형 토지로 확인된다.

바. 신청인은 이 민원 사업으로 인해 이 민원 잔여지2도 사실상 종래의 목적으로 이용하지 못하게 되었음에도 불구하고 지목이 임야라는 이유로 매수하지 않는 것은 가혹하다고 생각하여 우리 위원회에 고충민원을 제기하였다고 한다.

4. 판단

가. 관계 법령 및 판례 : 별지 참조

나. ① 이 민원 원토지는 마을에서 산으로 통하는 진출입로가 포함된 임야였으나, 편입 이후 이 민원 신설도로, 이 민원 부체도로가 이 민원 잔여지2를 병풍처럼 둘러싸게 되어 이 민원 잔여지2는 도로의 법면으로서 기능할 뿐 임야로서 독립된 가치가 있다고 보기 어려운 점, ② 이 민원 사업에 편입되고 남은 이 민원 잔여지2는 경사면에 위치해 있고, 길이가 길고 약 1m, 5m, 7m, 6m, 9m, 10m 등으로 폭이 좁고 불규칙한 부정형 토지로 사회적 교환가치가 낮아 매매 등의 재산권 행사가 어려워 보이는 점 ③ 토지 형상이 부정형이며, 인접 도로와의 단차가 1.5m, 5.43m로 높아 토지 관리에 상당한 지장이 있을 것으로 보이는 점, ④ 잔여면적이 329㎡로 작아 잔여 부분만으로는 사실상 부지로서의 활용가능성이 낮으며, 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」도 “잔여지가 일정한 수준의 면적에 미달하여 종래 목적대로 사용이 현저히 곤란한 경우”에 수용할 수 있도록 하고 있는데, “일정한 수준의 면적에 미달하는 경우”라 함은 일단의 토지가 공익사업 구역에 편입됨으로 인하여 330㎡ 이하로 축소된 경우로 규정하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 민원 잔여지2를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란할 것으로 보이므로, 이 민원 잔여지2를 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지2를 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

【별지】

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. 이 경우 수용의 청구는 매수에 관한 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 그 사업의 공사완료일까지 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. 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」

제2조(용어의 뜻) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 2. 생략
3. ‘산지’란 「산지관리법」 제2조에 의한 산지를 말한다.
4. 이하 생략

제8조(산지의 판단) ① 잔여지가 산지에 해당할 경우 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하면 수용할 수 있다.

1. 잔여지가 일정한 수준의 면적에 미달하여 종래 목적대로 사용이 현저히 곤란한 경우
 2. 잔여지에 접한 도로가 없어져 종래 목적대로 사용이 현저히 곤란한 경우
- ② 제1항제1호에서 “일정한 수준의 면적에 미달하는 경우”라 함은 일단의 토지가 공익사업구역에 편입됨으로 인하여 330㎡ 이하로 축소된 경우를 말한다. 다만 일단의 토지 중 잔여지의 잔여지의 비율이 25% 이하인 경우에는 495㎡까지 완화하여 적용할 수 있다.
- ③ 이하 생략

4. 「판례」

대법원은 “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.”고 판시했고(2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결 참조), 부산고등법원은 “잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에 해당하는지 여부는 그 토지의 현실적, 구체적 용법, 위

치, 형상, 그 토지의 공부상 지목과 이용현황, 동일한 소유자에 속한 일단의 토지와 편입토지와의 비교, 용도지역 및 거래의 용이성 등을 고려하여 종합적으로 판단하여야 할 것이다.”고 판시했다(1998. 9. 3. 선고 97구11393 판결 참조).