

재 결 서

사 건 번 호 : 15수용○○○○호

사 업 명 : 철도건설사업(○○○○ ○○○○ 건설사업<○○○ ○차>)

사업시행자 : 한국철도시설공단

소 유 자 : ○○○ 외 11명

관 계 인 : ○○○○○○ 외 4명

재 결 일 : 20○○. ○○. ○○.

이 건 수용재결신청에 대하여 다음과 같이 재결한다.

주 문

- 사업시행자는 위 사업을 위하여 별지 제1목록 기재 토지를 수용하고 별지 제2목록 기재 물건을 이전하게 하며 손실보상금은 금○,○○○,○○○,○○○원으로 한다.
- 수용의 개시일은 20○○. ○○. ○○.로 한다.

이 유

- 재결신청의 경위 및 적법성 판단

가. 경 위

사업시행자인 한국철도시설공단은 이 건 철도건설사업(○○○○ ○○○○ 건설사업<○○○ ○차>)의 시행을 위하여 「철도건설법」 제9조제1항에 따라 국토교통부장관으로부터 실시계획을 수립하여 승인을 요청하였고, 같은 법 같은 조 제4항에 따라 국토교통부장관은 이를 승인 및 고시(국토교통부 고시 제20○○-○○○호, 20○○.○○.○○, 같은 고시 제20○○-○○○호, 20○○.○○.○○.)하였다.

사업시행자는 위 사업에 편입되는 토지 등의 취득 및 물건의 이전을 위하여 소유자 등과 협의를 하였으나 보상금 저렴 등의 사유로 협의가 성립되지 아니하여 재결신청에 이르렀다.

나. 적법성 판단

「철도건설법」 제12조제1항에 따라 사업시행자는 사업에 필요한 토지나 토지에 정착한 물건 및 그 토지나 물건에 관한 소유권이외의 권리를 수용 및 사용할 수 있고, 같은 법 같은 조 제2항에 따르면 같은 법 제9조제1항에 따른 실시계획의 승인을 받고 이를 고시한 경우 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제20조제1항 및 제22조의 규정에 의한 사업인정 및 사업인정의 고시로 보고 있다.

따라서 사업시행자는 위 사업에 편입되는 토지 등을 수용할 수 있는 정당한 권한이 있음이 인정되므로 당사자 간의 다툼에 대하여 살펴보기로 한다.

2. 당사자의 주장

가. 소유자 등의 주장

법 제31조에 따라 재결신청서류 열람공고기간 중에 소유자 등이 제출한 의견을 살펴본다.

1) 이○○, 최○○은 잔여지를 수용하여 줄 것을,

2) 장○○은 사업지구 밖에 소재한, 현재 작업장으로 사용중인 시설물(쇠파이프조 함석지붕)은 이 건 사업에 편입되는 비닐하우스가 철거되면 종래 목적으로 사용할 수 없으므로 수용하여 줄 것을,

3) 김○○, 오○○, 이○○, 김○○, 김○○, 김○○, 장○○은 감정평가시 접근조건·획지조건 등 개별요인 및 보상선례·거래사례 등 기타요인을 적정히 상향 보정하여, 수목 등 지장물에 대하여는 인근시세, 보상단가, 지장물건의 규격, 재질, 특성 등을 반영하여 보상금을 현실에 맞게 인상하여 줄 것을 주장하고 있다.

나. 사업시행자의 의견

1) 이○○의 잔여지(○○○○○ ○○○ ○○면 ○○리 ○○○-○번지 ‘대’ ○○○㎡)는 면적이 크고 진출입이 가능하여 종래 목적(‘대’)으로 사용가능하므로 수용하는 것은 불가하며, 최○○의 잔여지(같은 면 ○○리 ○○○번지 ‘답’ 559㎡)는 진출입이 불가능하여 당초 매수할 예정이었으나 전체 보상금에 대한 이견이 있어 소유자와 협의가 성립되지 않은 것이므로 수용하는 것이 타당하다고 판단된다.

2) 장○○의 작업장은 편입되는 비닐하우스와 연관성이 없고, 종래 목적으로 사용가능하므로 수용하는 것은 타당하지 않다,

3) 보상금은 관계 법령에 따라 적법하게 산정한 적정가격이다.

3. 위원회의 판단

가. 이○○, 최○○이 잔여지를 수용하여 달라는 주장에 대하여

법 제74조제1항에 따르면 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부가 협의에 의하여 매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 사업시행자에게 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구할 수 있으며, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회에 수용을 청구할 수 있도록 되어 있고, 법 시행령 제39조에 따르면 수용 또는 매수 대상 잔여지 판단 기준에 대하여 잔여지의 위치·형상·이용상황 및 용도지역, 공익사업 편입토지의 면적 및 잔여지의 면적 등을 종합적으로 고려하여야 한다고 되어있다.

관계 자료(사업시행자 의견, 현황도면 및 사진 등)를 검토한 결과, 이○○의 잔여지인 ○○○○ ○○○ ○○면 ○○리 ○○○-○번지 ‘대’ 481㎡(전체 593㎡, 편입 112㎡, 일반주거지역)는 면적이 크고, 토지 형상이 비교적 양호하며, 진출입이 가능하여 종래의 목적(‘대’)으로 사용가능하므로 잔여지를 수용하여 달라는 신청인의 주장은 받아들일 수 없다.

한편, 최○○의 잔여지인 같은 면 ○○리 ○○○번지 ‘답’ 559㎡(전체 1,189㎡, 편입 630㎡, 개발제한구역)는 면적이 크지만, 편입비율 48.5%로 작지 않고, 이 건 사업으로 인하여 진출입로가 차단되어 맹지가 되는 점 등을 고려 할 때 종래 목적으로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 판단되고 당초 사업시행자가 해당 잔여지를 매수할 예정이었으나 보상금에 대한 문제로 협의가 성립되지 않았던 것이므로 금회 재결에서 이 건 잔여지를 수용하기로 한다.

나. 장○○이 사업지구 밖에 소재한, 현재 작업장으로 사용중인 시설물(쇠파이프조 함석지붕)은 이 건 사업에 편입되는 비닐하우스가 철거되면 종래 목적으로 사용할 수 없으므로 수용하여 달라는 주장에 대하여

법 시행규칙 제62조에 따르면 공익사업시행지구밖에 있는 공작물등이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.

관계자료(사업시행자 의견서, 현황사진 등)를 검토한 결과, 이 건 사업으로 장○○의 비닐하우스가 모두 편입되어 철거되는 것이 아니라 일부가 편입되는 것이어서 사용가능한 비닐하우스가 남아있고, 잔여지와 인근에 소유자의 주거용 건물이 위치하고 있어 해당 시설물은 작업장 용도로 사용가능하다고 판단되므로 신청인의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 당사자 간에 다투고 있는 보상금에 대하여,

토지에 대한 보상은 법 제70조제1항에 따르면 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 지가변동률, 생산자 물가상승률과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하도록 되어 있다.

따라서, 우리 위원회는 법 제58조제1항제2호 및 법 시행규칙 제16조제6항에 따라 감정평가업자 2인으로 하여금 평가하게 하고, 그 평가한 금액을 산술평균하여 보상금을 산정한 결과, 손실보상금으로 금○,○○○,○○○,○○○원(개인별 보상내역은 별지 제1, 2목록 기재와 같이 함)을 보상함이 적정한 것으로 판단되므로 위와 같이 보상하기로 한다.

4. 수용의 개시일

수용의 개시일은 본 사업의 공익성과 시급성을 감안하여 20○○. ○. ○○.로 한다.