

국 민 권 익 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2025-1소위20-교01호

민원표시 2BA-2411-1044247 잔여지 매수 요구

신 청 인 A(경북 청송군 이하 생략)

피신청인 B

의 결 일 2025. 7. 7.

주 문

피신청인에게 신청인이 소유한 경북 청송군(이하 생략) 전 000㎡를 매수할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

피신청인이 시행하는 「국도 00호선 00 ~ 001-1 제0공구 도로건설공사」(이하 ‘이 민원 공사’라 한다)에 신청인이 소유한 경북 청송군(이하 생략) 전 0,000㎡(이하 ‘이 민원 원토지’라 한다) 중 노른자 땅인 0,000㎡가 분할·편입되고, 경사진 귀퉁이 000㎡(이하 ‘이 민원 잔여지’라 한다)만 남게 되어 영농이 불가능하니 이 민원 잔여지를 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 원토지와 연접한 신청인 소유의 같은 리 000-0 전 0,000㎡(이하 ‘이 민원

연접 토지’라 한다)도 이 민원 공사에 0,000㎡가 분할·편입되고 000이하 ‘이 민원 연접 잔여지’라 한다)가 이 민원 잔여지와 연접하여 남게 되었다. 따라서 일단의 토지인 이 민원 잔여지와 연접 잔여지의 합산 면적이 0,000㎡로 중앙토지수용위원회 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」(이하 ‘잔여지 수용 참고기준’이라 한다)의 농지 매수기준인 330㎡를 훨씬 초과하고 있고, 진출입이 차단되지도 않으므로 이 민원 잔여지 매수는 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 0000. 0. 00. 도로구역이 결정고시(부산지방국토관리청고시 제 0000-0000호)되었고, 공사 규모는 연장 00.0km, 폭 00.0m ~ 00.0m이며, 공사 기간은 0000. 0. 00. ~ 0000. 0. 00.이다.

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인은 0000년 이 민원 원토지와 이 민원 연접 토지를 매입하였고, 이 민원 공사 편입 시에는 소나무, 뽕나무 등 조경수 재배지로 사용하고 있었다.

다. 이 민원 원토지와 이 민원 연접토지는 0차선 국도변에 위치해 있고, 이 민원 공사로 2차선 도로가 4차선으로 확장되면서 아래 【표 1】과 같이 분할·편입되었다.

【표 1】

표 생략

라. 이 민원 원토지와 연접 토지 및 잔여지의 구체적인 현황은 아래 【그림 1】과 같다.

【그림 1】



그림 생략

마. 이 민원 잔여지는 아래 현장사진 【그림 2】 및 횡단면도 【그림 3】 과 같이 이 민원 원토지와 인접한 제3자 소유 토지와의 경계를 이루는 경사면에 위치해 있고, 이 민원 잔여지의 형상은 직각삼각형과 유사한 모양이며, 잔여지의 폭은 최대 약 0m이다.

【그림 2】

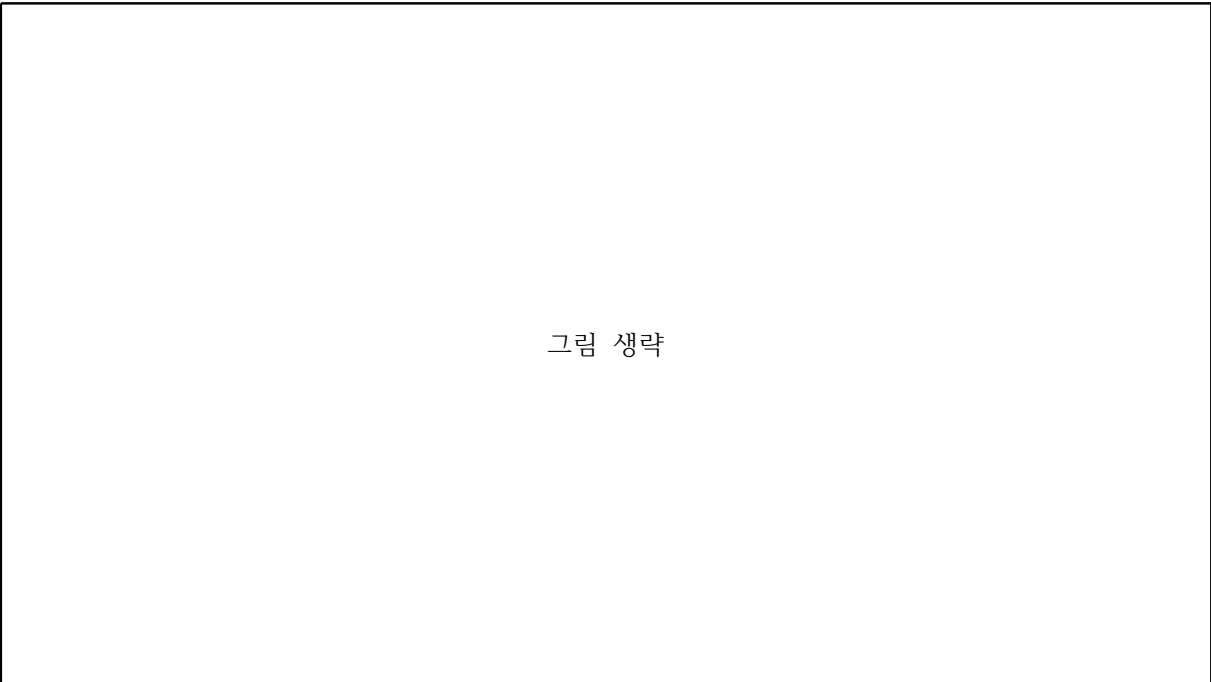


그림 생략

【그림 3】

그림 생략

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청에 관하여 살펴보면, 피신청인은 이 민원 잔여지와 이 민원 연접 잔여지를 일단의 토지로 보고 합산 면적이 0,000㎡로 커서 잔여지 매수가 곤란하다고 하나, ① 중앙토지수용위원회 「2025 토지수용 업무편람」에 따르면, 잔여지 매수 검토 시 “잔여지와 인접한 본인 소유토지의 유·무 및 일단의 토지로 사용의 가능성”을 고려하도록 하고 있는바, 이 민원 잔여지는 이 민원 원토지와 인접 제3자 소유토지와 경계 역할을 하는 경사면에 길쭉한 삼각형 모양으로 남아 있어, 이 민원 연접 잔여지와 일단의 농지로 함께 이용될 가능성이 현저히 낮아 보이는 점, ② 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제74조는 “종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 해당 토지소유자는 사업시행자에게 잔여지를 매수하여 줄 것을 청구”할 수 있다고 규정하고 있는바, 이 민원 원토지 대부분이

이 민원 공사에 편입되면서 이 민원 잔여지의 종래 기능인 이 민원 원토지와 인접 제3자 소유토지와의 경계 역할도 더 이상 불필요하게 된 점, ③ 이 민원 잔여지와 이 민원 연접 잔여지를 일단의 토지로 보지 않는다면, 이 민원 잔여지의 면적이 000㎡이고 잔여 비율이 0.0%에 불과하여 잔여지 수용 참고기준의 농지 매수기준인 330㎡에 훨씬 미달하는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 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」

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, 사업완료일까지 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 ~ ④ (생략)

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. 중앙토지수용위원회 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」

제3조(일단의 토지에 대한 판단) ① 일단의 토지는 다음 각 호의 사항을 모두 충족하는 한 필지 또는 둘 이상의 토지를 말한다.

1. 소유자의 동일성
2. 지반의 연속성
3. 용도의 일체성

② 제1항제3호의 용도의 일체성이라 함은 일반적인 이용 방법에 의한 객관적인 상황이 동일한 관계를 말한다.

제7조(농지의 판단) ① 잔여지가 농지에 해당할 경우에는 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하면 수용할 수 있다.

1. 잔여지가 일정한 수준의 면적에 미달하여 영농이 현저히 곤란한 경우
2. 잔여지에 접한 도로 또는 수로가 없어져 농지로서의 사용이 현저히 곤란한 경우
3. 농기계 진입과 회전이 곤란하거나 잔여지의 형상이 부정형으로 바뀌어 농지로서의 사용이 현저히 곤란한 경우
4. 축사부지인 잔여지의 접면도로상태가 바뀌어 「건축법」상 건축허가가 불가능하여 영농이 현저히 곤란한 경우

② 제1항제1호에서 “일정한 수준의 면적에 미달하는 경우”라 함은 일단의 토지가 공익사업 구역에 편입됨으로 인하여 330㎡ 이하로 축소된 경우를 말한다. 다만, 일단의 토지 중 잔여지의 비율이 25% 이하인 경우에는 495㎡까지 완화하여 적용할 수 있다.

- ③ 제1항제3호에 있어 잔여지의 형상이 사각형으로서 폭 5미터 이하인 경우 또는 삼각형으로서 한 변의 길이가 11미터 이하인 경우 등은 부정형으로 보며, 그 이외의 형상은 잔여지에 내접하는 사각형 또는 삼각형을 도출하여 판단한다.

4. 대법원 2017. 9. 21. 선고 2017두30252 판결

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 ‘토지보상법’ 이라고 한다) 제73조, 제74조의 ‘일단의 토지’는 반드시 1필지의 토지만을 가리키는 것은 아니지만 일반적인 이용 방법에 의한 객관적인 상황이 동일한 토지를 말한다(대법원 1999. 5. 14. 선고 97누4623 판결 등 참조).

5. 대법원 2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결

‘종래의 목적’이라 함은 수용재결 당시에 당해 잔여지가 현실적으로 사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고, ‘사용하는 것이 현저히 곤란한 때’라고 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 포함한다.

6. 중앙토지수용위원회 「2025 토지수용 업무편람」 pp. 375-376

- ◎ 잔여지가 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란하게 되어 매수보상의 대상이 되기 위해서는 … ii) 농지로서 농기계의 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등의 사유로 인하여 영농이 현저히 곤란한 경우 … iv) 앞의 세가지 경우 외에 이와 유사한 정도로 잔여지를 종래의 목적대로 사용하는 것이 현저히 곤란하다고 인정되는 경우 등의 어느 하나에 해당되어야 함
- ◎ 잔여지가 위의 어느 하나에 해당하는지를 판단할 때에는 i) 잔여지의 위치·형상·이용상황 및 용도지역, ii) 공익사업 편입토지의 면적 및 잔여지의 면적, iii) 잔여지와 인접한 본인 소유토지의 유·무 및 일단의 토지로 사용의 가능성 등을 고려하여야 함.