

# 국 민 권 의 위 원 회

## 제 3 소 위 원 회

### 의 결

의안번호 제2022-3소위32-도01호

민원표시 2CA-2203-0630053 잔여지 및 잔여주택 매수

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2022. 9. 5.

### 주 문

피신청인에게 와룡근린공원 조성사업에 편입되고 남은 서울 종로구 (주소 1 생략) 대 81.5㎡와 그 지상의 남은 주택(연면적 50.2㎡)에 대해 전부 매수할 것을 시정권고한다.

### 이 유

#### 1. 신청취지

신청인은 서울 종로구 (주소 1 생략) 대 185.8㎡(이하 ‘이 민원 원토지’ 라 한다)와

그 지상의 주택(지상 1층, 연면적 122.2㎡, 이하 ‘이 민원 주택’ 이라 한다) 소유자로, 2009년경부터 5명의 가족이 함께 거주해 왔는데, 피신청인이 시행하는 와룡근린공원 조성사업(이하 ‘이 민원 사업’ 이라 한다)으로, 104.3㎡(주소 2 생략)가 편입되어 81.5㎡(이하 ‘이 민원 잔여지’ 라 한다)가 남게 되면서, 이 민원 주택 일부(72㎡)도 편입되어 50.2㎡(이하 ‘이 민원 잔여주택’ 이라 한다)가 남게 되었는데, 필수시설인 화장실, 주방, 보일러실이 편입되었고, 잔여지상에는 이 시설을 설치할 공간이 부족하여, 더 이상 주거 생활이 불가하니 이 민원 잔여지와 잔여주택을 전부 매수해 달라.

## 2. 피신청인의 주장

이 민원 사업에 편입된 후 남아 있는 이 민원 잔여지의 형상이 삼각형이고, 이 민원 주택의 주요시설이 편입되었으나, 이 민원 원토지 및 주택이 이 민원 사업에 편입되지 않은 비율이 40%를 상회하여 토지수용법에 따른 잔여지 매수 요건을 충족하는지 여부에 대한 판단에 어려움이 있고, 향후 지방토지수용위원회 재결이 2023년 1월경에 예정되어 있으므로, 그 결과에 따라 매수여부를 결정할 계획이다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 사업의 개요 및 보상추진 현황은 아래와 같다.

사업명	도시계획시설(와룡근린공원) 조성사업
위치(면적)	서울시 종로구 (주소 3 생략)(219㎡)
사업내용	장기미집행 도시공원 토지보상 및 공원조성
사업기간	2021년 10월 ~ 2025년 6월
사업시행자	서울시 종로구청장

- 2021. 10월 도시계획시설사업(와룡근린공원) 실시계획 변경인가
- 2022. 4월 감정평가
- 2022. 5월 보상협의

- 2023. 1월 수용재결

- 2023. 2월 소유권 이전 완료 및 공원조성사업 시행

나. 등기사항전부증명서에 따르면 신청인은 이 민원 원토지의 소유권을 1990. 3. 31. 취득(매매)하였으며, 건축물대장에 따르면 이 민원 주택은 지상1층, 목조 구조, 기와 지붕으로 연면적은 89.26㎡(실제 면적 122.2㎡)이다.

다. 이 민원 사업으로 인한 이 민원 토지의 분할(편입) 등 변동 내역은 다음과 같다.

구분	위치	분할 전			분할 후		편입여부 (비율)	비고
		지번	지목	면적 (㎡)	지번	면적 (㎡)		
토지	서울 종로구 혜화동	(주소 1 생략)	대	185.8	(주소 2 생략)	104.3	편입(56.1%)	
					(주소 1 생략)	81.5	미편입(43.9%)	
주택	서울 종로구 혜화동	(주소 1 생략)	-	122.2	-	72	편입(58.9%)	
					-	50.2	미편입(41.1%)	

라. 이 민원 원토지는 현재 토지이용계획상 제1종 일반주거지역으로 지정되어 있으며, 개별공시지가는 2021. 1. 1.기준 ㎡당 3,245,000원으로 산정되어 있다.

마. 피신청인은 사업계획에 따라, 이 민원 원토지를 분할하여 (주소 2 생략)를 사업구역에 편입(토지 104.3㎡, 편입비율 56.1%/주택 72㎡, 편입비율 58.9%)하고, (주소 1 생략)가 잔여지(토지 81.5㎡, 미편입비율 43.9%/주택 50.2㎡, 미편입비율 41.1%)로 남게 되었다.

바. 신청인은 2022. 1. 24. 피신청인에게 이 민원 잔여지(81.5㎡) 및 잔여주택(50.2㎡)의 면적이 협소하여 5인 가족이 생활하기에 어려움이 있으니 이 민원 잔여지와 잔여주택 전부를 매수해 달라고 요청을 하였으나, 피신청인은 2022. 2. 4. 신청인에게 불가하다고 통보하였다.

사. 피신청인은 잔여지 매수를 위해서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제74조제1항에 따라 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란해야 되고, 같은 법 시행령 제39조(잔여지의 판단)의 요건들을 충족해야 하나, 이 민원 잔여지 및 잔여주택은 사업구역 미편입 비율이 40%를 상회하므로 잔여지 매수 요건에 명확히 해당한다고 볼 수 없어 재결신청을 통한 토지수용위원회 결정에 따라 매수여부를 결정하는 것이 타당하다고 판단하고 있다.

아. 우리 위원회 현장 조사 결과, 현재 신청인 가족 성인 5명이 거주 중인 이 민원 주택은 화장실.보일러실.주방 등 주거 필수시설이 편입되고 방만 3개 남아 있어, 정상적인 주거생활<sup>1)</sup>을 위해 화장실.보일러실.주방을 추가로 설치하는 공사를 하여야 하나, 잔여지 전체 면적(81.5㎡) 중 건물(50.2㎡)을 제외한 대지는 31.3㎡가 남아 있었고, 그 모양은 건축이 어려운 삼각형이었다.

그림 생략	그림 생략
현황사진(전경)	민원주택 주요시설 편입 현황

1) 국토부 고시 「최저주거기준」 제2조에 따른 <별표> ‘가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수’에 따르면 5인 가족의 경우 방3개, 주방을 포함해 46㎡를 확보하도록 하고 있음

#### 4. 판단

##### 가. 관계 법령 등

<붙임>과 같다.

##### 나. 판단 내용

이 민원 사업으로 편입되고 남은 이 민원 잔여지와 그 지상의 이 민원 잔여주택이 좁아 생활하기 어려우니, 전부를 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴 보면, ① 이 민원 사업으로 인해 주거 필수시설인 화장실, 보일러실, 주방이 편입·철거 예정임에 따라 신청인이 이러한 시설들을 재설치하지 않고는 이 민원 잔여주택에서 생활이 불가능하고, 주방이 없는 경우 국토부 고시 「최저주거기준」에서 정한 주거기준을 충족하지 못하는 점, ② 이 민원 공사로 인해 주택 일부가 철거된 후, 남은 잔여지 중 화장실 등을 설치할 공지가 없고 삼각형 형상으로 주거 필수시설의 설치가 현실적으로 불가하고, 만약 이 시설을 설치하더라도 대지 내 공지가 없어 관련 법에 저촉될 뿐 아니라 주거생활에 적합하다고 볼 수 없는 점, ③ 이 민원 토지의 잔여 면적이 81.5㎡이고, 형상 또한 삼각형으로 한변의 길이가 11m 이하인데, 이는 중앙토지수용위원회의 업무편람 중 「잔여지 수요 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」이 정한 잔여지 매수요건으로 잔여지가 일정한 수준의 면적에 미달하거나, 잔여지의 형상이 부정형으로 바뀌어 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우에 해당하는 점, ④ 피신청인은 토지수용위원회 재결 결과에 따라 매수 여부를 결정하려 하고 있으나, 재결('23년초) 이후에야 새로운 주거지를 알아보게 된다면 사업시행 지연, 주거 안정을 저해할 우려가 있는 점을 종합적으로 고려할 때, 피신청인이 이 민원 잔여지 및 그 지상의 잔여주택을 전부 매수함이 타당한 것으로 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지 및 그 지상의 잔여주택을 전부 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

■ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(약칭: 토지보상법)

**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.

■ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」(약칭: 토지보상법 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. ~ 3. (생략)

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

■ 「2022 토지수용 업무편람」 (중앙토지수용위원회)

[별표10] (잔여지 수요 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준) 제6조(택지의 판단)

① 잔여지가 택지에 해당할 경우에는 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하면 수용할 수 있다.

1. 잔여지가 일정한 수준의 면적에 미달하여 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우
3. 잔여지의 형상이 부정형으로 바뀌어 건축물의 건축이 현저히 곤란한 경우

② 제1항제1호에서 “일정한 수준의 면적에 미달하는 경우” 라 함은 일단의 토지가 공익사업 구역에 편입됨으로 인하여 다음 각 호의 면적 이하로 축소된 경우를 말한다.

1. 주거용 토지 : 단독·다세대 주택 90㎡

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.

■ 「최저주거기준, 국토부 고시」 [별표] (가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수)

가구원 수(인)	표준 가구구성 <sup>1)</sup>	실(방) 구성 <sup>2)</sup>	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	<b>부부+자녀3</b>	<b>3 DK</b>	<b>46</b>
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준

4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준

6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

이에 주문과 같이 의결한다.

2022년 9월 5일