

사업지구 밖 주택 매수

1. 신청취지

신청인은 OO 대 446㎡(이하 '이 민원 대지'라 한다)소재 주택(140.05㎡, 이하 '이 민원 주택'이라 한다) 거주자로 1년여 전 불치암 판정을 받아 요양 생활을 해 오던 중 이 민원 주택 서측 인근에 피신청인이 시행하는 OO고속화도로(제2공구) 건설공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)가 시작되면서 건설장비로 인한 소음과 먼지로 요양이 불가할 뿐만 아니라, 이 민원 공사가 완공되면 이 민원 주택 동·서·남측 3면이 도로와 철도로 둘러싸이게 되어 소음 진동은 물론 조망권 침해로 거주 여건이 열악해 지고 병세도 급격히 악화될 것으로 예상되니 이 민원 주택을 매수해 달라.

2. 피신청인의 의견

이 민원 공사로 인한 소음 피해 등을 예방하기 위해 추가로 방음벽을 설치할 계획이고, 고압살수차 운영 등으로 공사 중 소음 및 분진으로 인한 피해가 최소화 되도록 조치하고 있으며, 조망권에 대하여는 다소 불편은 예상되나 이 민원 주택이 사업구역 밖에 위치하여 매수는 곤란하다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 OO고속화도로(제2공구) 건설공사로 2018. 7. 26. 도로구역 결정고시(OO고시 제OO-OO호) 되었으며, 사업기간은 2018. 6.부터 2025. 5.까지이다.

나. 이 민원 주택은 이 민원 공사 사업구역으로부터 동측으로 약 65.8m 이격되어 있고, 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인은 2003. 12. 3. 이 민원 주택의 소유권을 취득(등기원인 매매) 한 것으로 확인되며, 일반건축물대장에 따르면, 이 민원 주택은 지상 2층으로 건축 연면적은 140.05㎡(1층 87.69㎡, 2층 52.36㎡)이고 높이는 7.3m이며, 허가 일자는 2011. 9. 19.이고 사용승인 일자는 2012. 2. 8.로 기재되어 있다.

다. 신청인은 이 민원 주택 신축 당시 동쪽에는 OO선 철도가, 남쪽에는 국도 OO호선(OO-OO)이 통과하고 있어 조망권 확보를 위해 서향으로 이 민원 주택을 건축하게 되었는데, 이 민원 주택 서측에 교량구간(높이 최대 14.8m)으로 도로가 건설되면서 3면이 도로 및 철도가 접하게 되어 소음, 진동, 분진, 조망권 등의 피해가 예상된다고 한다.

라. 이 민원 주택 3면에 위치한 도로 및 철도와 이격 거리 및 도로 본선의 높이는 다음과 같다.

마. 우리 위원회의 2020. 2. 7. 실지 방문 조사 시, 신청인은 불치암으로 투병하면서 절대 안정을 취해야 하는데 이 민원 공사로 요양할 만한 거주지로써의 기능을 상실하였다며 이 민원 주택만이라

도 매수해 달라고 하였다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제79조제2항은 “공익사업이 시행되는 지역 밖에 있는 토지 등이 공익사업의 시행으로 인하여 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다.”라고 하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제62조는 “공익사업시행지구밖에 있는 공작물 등이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구내에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

나. 이 민원 공사로 이 민원 주택을 둘러싼 3면이 도로 및 철도와 접하게 되어 안정된 주거지로써의 기능을 상실하였으니 이 민원 주택만이라도 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 이 민원 주택 건축 당시 동쪽에는 OO선 철도가, 남쪽에는 국도 OO호선(OO-OO)이 위치하고 있었으나, 서쪽 방향으로는 전원과 접하여 이 민원 주택의 조망권을 확보할 수 있었던 점, ② 이 민원 공사가 완공되면 3면이 도로 및 철도로 둘러싸여 고립되고 조망권의 상당한 피해가 예상되는 점, ③ 이 민원 공사가 완공되면 차량의 소음, 분진 등으로 인해 주거여건이 열악해져 절대적 안정을 필요로 하는 환자가 거주하기에는 부적합하여 다른 곳으로의 이주가 불가피해 보이는 점, ④ 이 민원 주택 인근에는 이 민원 주택을 제외한 다른 주택이 없는 점 등을 종합해 볼 때, 도로 및 철도로 3면이 둘러싸이게 된 이 민원 주택을 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

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