

사업지구 밖 건축물 매수

1. 신청 취지

피신청인이 시행하는 OO 고속도로 건설공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)와 관련하여 신청인 등이 소유한 OO 등 5필지(이하 '이 민원 지점'이라 한다)에 있던 펜션(상호 : OO펜션, 이하 '이 민원 펜션'이라 한다)과 주차장 등이 이 민원 공사에 편입되었는데, 이 민원 공사의 사업지구 밖에 남아 있는 OO의 교육장과 회의실 용도 건축물 2동(이하 '이 민원 건축물'이라 한다)이 종전의 목적대로 사용하기 어려우니 이를 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 건축물은 그 본래의 기능을 다할 수 없는 경우에 해당 한다고 보기 어려우므로 보상이 곤란하다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 공사는 2014. 6. 2. 도로구역결정 고시(국토교통부 고시 제OO호)되었고, 사업기간은 2014. 3. 10. ~ 2020. 12. 31.까지이다.

나. 이 민원 펜션의 동북쪽에는 이 민원 공사로 사갱이 새로 설치될 예정이고, 사갱과 연결되는 진출입로가 이 민원 지점의 남쪽으로 설치될 예정이다.

다. 이 민원 펜션의 주된 영업시설은 펜션 객실을 운영하는 것으로, 당초 이 민원 지점에는 객실 29개와 단체 이용객들이 사용하던 교육장(세미나실), 회의실 등 교육시설, 사무실 용도 등의 건축물 총 8개동이 있었는데, 이 민원 공사로 사업지구 내에 있던 펜션 및 찜질방 용도의 건축물 1동(OO번지)과 체육시설 등이 처음으로 편입(이하 '1차 편입'이라 한다) 되었으며, 이 민원 공사의 사업지구 밖에 있던 펜션 및 주방, 사무실 용도의 건축물 1동(OO번지)과 사무실 및 주거용 건축물 1동(OO번지), 객실 용도의 펜션 건축물 3동(OO번지) 등 건축물 5개동은 이 민원 공사의 사갱 진출입로 보다 지반고가 낮아 신청인이 우리 위원회에 민원(2CA-OOOO-OOOOOO, 의견표명)을 제기한 후 피신청인이 추가 편입(이하 '2차 편입'이라 한다)을 하였으며, 현재는 이 민원 건축물인 교육장(OO번지 B동, 세미나실), 소회의실(OO번지, D동)로 사용하는 건축물 2동과 객실(6개실) 등으로 사용하는 건축물 1동(OO번지, C동) 등 총 3동의 건축물이 남아 있는 상태이다.

라. 한편, 신청인은 이 민원 공사 이전에 이 민원 펜션의 1년 매출액이 기업 등 단체 이용객 약 1억~1억 5,000만원, 일반인 9천~1억원 정도 이었지만, 대부분의 건축물이 편입되고 객실 29개 중에 6개만 남아 있는 상태에서 교육장(세미나실)과 회의실로 사용하던 이 민원 건축물 2동(OO번지, B,

동 D동)은 종전의 목적대로 사용하기 어려우니 매수를 요구하고 있다.

4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제79조 제2항은 “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, 같은 법 시행규칙 제62조는 “공익사업시행지구 밖에 있는 공작물 등이 공익사업의 시행으로 인하여 그 본래의 기능을 다할 수 없게 되는 경우에는 그 소유자의 청구에 의하여 이를 공익사업시행지구 에 편입되는 것으로 보아 보상하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

나. 법원은 “공공사업시행지구 밖에 위치한 영업과 공작물 등에 대한 간접손실에 대하여도 일정한 조건하에서 이를 보상하도록 규정하고 있는 점에 비추어, 공공사업의 시행으로 인하여 그러한 손실이 발생하리라는 것을 쉽게 예견할 수 있고, 그 손실의 범위도 구체적으로 이를 특정할 수 있는 경우라면, 그 손실의 보상에 관하여 공특법시행규칙의 관련 규정 등을 유추 적용할 수 있다고 해석함이 상당하다.(대법원 1998. 1. 20. 선고 95다29161 판결, 대법원 1999. 6. 11. 선고 97다56150 판결 참조)”고 판시하였다.

다. 이 민원 공사의 사업지구 밖에 위치하고 있는 이 민원 건축물(2동)이 종전의 목적대로 사용하기 어려우니 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, 이 민원 펜션은 이 민원 사업으로 인해 피신청인이 1, 2차에 거쳐 객실 29개 중 20개가 편입하고, 3개가 자진 철거되었으며, 현재는 객실 6개만 남아 있는 점, 이 민원 건축물은 이 민원 펜션을 이용하는 일반인의 단체나 기업체의 단체 이용객들이 휴양과 업무를 동시에 추구할 수 있도록 만들어 진 것으로 보이는 점, 이 민원 건축물은 이 민원 펜션의 객실 수 감소로 인해 단체 이용객이 감소되면 교육장이나 회의실로 이용하던 종전의 목적대로 사용하기 곤란할 것으로 예상되는 점 등을 종합할 때, 이 민원 건축물을 매수하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원의 사업지구 밖에 있는 이 민원 건축물을 매수해 달라고 요구하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.