

잔여지 매수 - 8

1. 신청 원인

피신청인이 시행한 OO고속도로(이하 '이 민원 도로'라 한다) 건설공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)에 신청인 소유인 OOOO 답 1,808㎡(이하 '이 민원 원토지'라 한다) 중 1,739㎡가 편입되고 69㎡(이하 '이 민원 잔여지'라 한다)가 남게 되어 면적이 작고, 진출입이 곤란하므로 종래의 목적인 답으로 사용하는 것이 불가하니 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 잔여지로의 진출입이 어렵고 토지 면적이 작아 경제적 가치가 떨어지기는 하나, 이 민원 공사 완료 후 상당 기간이 경과하여 이 민원 잔여지를 매수할 법적 근거가 없으므로 매수가 곤란하다.

3. 사실 관계

가. 이 민원 공사는 1986. 3. 6. 건설부 고시 제OO호로 도로구역 결정 및 변경 고시되었다.

나. 신청인은 2019. 8. 신청 외 OO(신청인의 부친)으로부터 이 민원 잔여지의 소유권을 이전한 후, 같은 해 9. 10. 피신청인에게 이 민원 잔여지를 매수해 달라고 요구하였는데, 피신청인은 같은 해 10. 14. 신청인에게 '관련법 규정상 잔여지 매수 불가'라고 통보하였다.

다. 이 민원 잔여지는 세 변의 길이가 10~16m 가량의 이등변삼각형의 형상이고, 이 민원 도로의 완충녹지와 인접 토지들 사이에 자연적으로 발생한 길을 통해 진출입하였으나, 포장되어 있지 않아 평탄하지 않고 너비가 협소하다.

라. 우리 위원회에서 실지조사를 실시한 결과, 이 민원 잔여지는 잡풀이 무성하고, 약 2m 너비의 도랑과 접해있으며, 이 민원 잔여지와 달아있는 토지는 전으로 사용하고 있고 모두 다른 사람의 소유로 확인된다.

4. 판단

가. 구 「토지수용법」(1989. 7. 1. 법률 제4120호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 토지보상법'이라 한다) 제48조 제1항은 "동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지의 일부를 수용함으로써 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에는 토지소유자는 그 전부의 수용을 청구할 수 있다."라고 규정하고 있다.

나. 법원은 "잔여지의 수용조건으로서 '종래의 목적'이라 함은 수용재결 당시에 잔여지가 현실적으로

사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고,' 사용하는 것이 현저히 곤란한 때'라 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 포함한다고 할 것이다."라고 판시하고 있다(대법원 2005. 1. 28. 선고2002두4679 판결 참조).

다. 또한 법원은 “‘잔여지 매수청구권’은 토지소유자에게 그 일방적인 의사표시에 의하여 매매계약을 성립시키는 형성권으로서 잔여지 매수청구권을 인정한다고 볼 수 없으며, 사법상 매매계약의 청약에 불과하다”라고 판시하고 있다(대법원 2004. 9. 24. 선고 2002다68713 판결 참조).

라. 이 민원 공사에 편입되고 남은 이 민원 잔여지의 면적이 작고 진출입이 곤란하여 종래의 목적대로 사용할 수 없으니, 매수해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, 신청인은 관할 토지수용위원회에 수용을 청구하는 것이 아니고 사업시행자인 피신청인에게 사법상의 계약으로써 협의매수를 청구하는 것이어서 잔여지 매수 청구기간이 경과하여 구 토지보상법상 잔여지 매수보상이 불가하다는 피신청인의 주장은 전적으로 수용하기 어려운 점, 이 민원 잔여지로의 진출입을 위해서는 이 민원 도로의 완충녹지와 인접 토지들 사이에 자연적으로 발생한 길을 이용해야 하나, 이는 평탄하지 않고 너비가 협소하여 실질적인 진출입으로 사용하기는 곤란할 것으로 보이는 점, 이 민원 원토지는 당초 1,808㎡로 면적이 크고 경작 등의 행위가 가능한 토지였던 점, 이 민원 공사에 편입된 후 이 민원 잔여지의 면적은 69㎡로 그 비율이 이 민원 원토지의 약 3.8%에 불과한 점, 이 민원 잔여지만으로는 거래가 용이하지 않을 것으로 보이는 점 등을 종합하여 볼 때, 피신청인은 이 민원 공사에 편입되고 남은 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 바람직할 것으로 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.