

국 민 권 의 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2022-1소위17-교04호

민원표시 2AA-22○○-○○○○○○○○ 잔여지 매수

신 청 인 ○○○

피신청인 서울지방국토관리청장

의 결 일 2022. 05. 02.

주 문

피신청인에게 신청인 소유의 경기 포천시(이하 생략) 답 51㎡, 같은 리(이하 생략) 도로 70㎡를 매수할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청 취지

신청인 소유의 경기 포천시(이하 생략) 답 108㎡, 같은 리(이하 생략) 도로 125㎡, 같은 리(이하 생략) 공장용지 2,317㎡, 같은 리(이하 생략) 공장용지 1,702㎡(이하 각 '이 민원 원토지1, 2, 3, 4'라 한다)가 피신청인이 시행하는 고속국도 ○○호 A선(○○-○○) 건설 공사(이하 '이 민원 공사'라 한다)로 인해 분할·편입되고 같은 리(이하 생략) 답 51㎡, 같은 리(이하 생략) 도로 70㎡(이하 각 '이 민원 잔여지1, 2'라 한다)가 남았는데, 이 민

원 원토지1, 2, 3, 4는 신청인이 운영하는 B 제조공장(이하 '이 민원 공장'이라 한다) 부지로 사용된 일단의 토지로서 대부분의 부지가 이 민원 공사에 편입되어 이 민원 잔여지1, 2만으로는 더 이상 공장부지로의 사용이 어려워졌으니, 이 민원 잔여지1, 2를 매수해 달라.

2. 피신청인 주장

이 민원 원토지1, 2는 현황도로로 이용되어 왔고, 이 민원 공사로 인해 이 민원 잔여지1, 2가 종래의 목적인 도로로서의 사용이 현저히 곤란하다고 보기 어려우므로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다) 제74조에 따른 잔여지 매수는 곤란하다.

3. 사실관계(또는 확인사실)

가. 이 민원 공사는 고속국도 ○○호 A선(○○-○○) 건설공사로, 2018. ○○. ○○. 도로구역 결정 고시(국토교통부 고시 제2018-○○○호)되었고, 사업내용은 연장 ○○km, 왕복4차로이며, 기점은 경기 포천시(이하 생략), 종점은 경기 남양주시 ○○읍 ○○리이고, 사업기간은 2018년 ○○월부터 2023년 ○○월까지이다.

나. 토지대장에 따르면, 이 민원 원토지1, 2, 3, 4의 면적은 총 4,252㎡이고, 2019. 0. 00. 이 민원 원토지1, 2가 분할되어 같은 리 ○○-0 답 57㎡, 같은 리 ○○-0 도로 55㎡(이하 각 '이 민원 편입토지1, 2'라 한다)와 이 민원 원토지3, 4 등 4,131㎡가 이 민원 공사에 편입되면서 이 민원 잔여지1, 2가 남게 되었다.

다. 이 민원 공사에 편입된 이 민원 편입토지1, 2 및 이 민원 원토지3, 4와 이 민원 잔여지1, 2에 관한 위치, 형상 등 구체적인 현황은 아래와 같다. (현황도 생략)

라. 신청인은 매매를 원인으로 이 민원 원토지1, 2, 3, 4에 대한 소유권을 취득하였는데, 등기사항전부증명서에 따르면 이 민원 원토지3, 4는 2015. 0. 00., 이 민원 원토지1은 2015. 0. 0., 이 민원 원토지2는 2016. 0. 0. 신청인에게 각 소유권이 이전되었다.

마. 신청인은 2015. 0. 포천시장에게 이 민원 원토지3, 4를 공장 건축물 부지로, 같은 리 ○○-0 답 637㎡(이 민원 원토지1, 2의 분할 전 토지)를 도로부지로 하여 공장 신설 승인신청서를 제출하였고, 이에 포천시장이 2015. 0. 00. 신청인에게 통보한 이 민원 공장 신설 승인하였다.

바. 이 민원 원토지1, 2는 위 마.항의 이 민원 공장 도로부지(같은 리 ○○-0 답 637㎡)로부터 분할되었는데, 토지대장에 따르면 이 민원 원토지1(같은 리 ○○-0 답 108㎡)은 2015. 0. 0., 이 민원 원토지2(같은 리 ○○-0 도로 125㎡)는 2016. 0. 00. 분할되었다.

사. 신청인은 공장부지가 편입됨에 따라 이 민원 잔여지1, 2에 대한 매수를 요청하였으나, 피신청인은 2021. 0. 0. 신청인에게 이 민원 잔여지1, 2는 이 민원 공사로 인해 진출입로가 단절되지 않으며, 종래의 목적대로 사용이 가능하므로 매수가 불가하다고 회신하였다.

아. 우리 위원회의 2022. 0. 0. 실지조사 결과, 이 민원 원토지3, 4는 이 민원 공장의 건축물 부지이고, 이 민원 원토지1, 2는 서로 연결하여 이 민원 공장 진입도로이면서 인근 주민들이 이용하는 현황도로로 사용되고 있으며, 콘크리트로 포장되어 있다. 또한 이 민원 원토지1, 2의 길이는 약 30m, 폭은 6-8m이고, 이 가운데 이 민원 도로에 편입되고 남은 이 민원 잔여지1, 2의 길이는 약 30m, 폭은 3-4m이다. 한편, 신청인은 이 민원 원토지1, 2와 이 민원 원토지3 사이에 위치한 구거 부지를 점용허가받아 이 민원 공장 진입을 위해 사용해 왔고, 현재 이 민원 공장 건축물은 철거된 상태이다.

4. 판단

가. 관계법령 : 별지 참조

나. ① 신청인은 이 민원 원토지1, 2를 이 민원 공장의 신설 및 운영을 위해 취득한 점, ② 위 부지는 이 민원 공장의 진입로이면서 동시에 인근 주민들이 이용하는 현황도로로 사용되어 왔으나, 공장이 철거됨으로써 신청인으로서의 공장 진입로로

사용해 오던 이 민원 잔여지1, 2에 대한 종전의 토지이용상황이 불가피하게 변경된 점, ③ 토지보상법 시행규칙 제26조제2항에서는 사실상의 사도, 즉 '도로개설 당시의 토지 소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로' 또는 '토지 소유자가 그 의사에 의하여 타인을 통행을 제한할 수 없는 도로'에 대한 보상규정이 마련되어 있는 점에 비추어 현황도로로 사용되고 있다는 이유만으로 손실보상에서 당연히 제외된다고 볼 수 없는 점, ④ 이 민원 원토지1, 2, 3, 4는 진입로를 포함하여 이 민원 공장 부지로 사용된 일단의 토지로, 전체면적 4,252㎡ 중 대부분(4,131㎡)이 편입되어 이 민원 잔여지1, 2의 잔여비율이 2.3%에 불과하고 그 면적도 121㎡로 과소한 점, ⑤ 위 잔여지만으로는 더 이상 공장부지로의 사용이 불가능하고, 다른 방법으로 부지활용도 한계가 있으며, 매매 등 재산권 행사도 어려워 보이는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 민원 잔여지1, 2를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때에 해당한다고 볼 수 있으므로, 이 민원 잔여지1, 2를 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지1, 2를 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

【별지】

1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제61조(사업시행자 보상) 공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 보상하여야 한다.

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.

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. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제26조(도로 및 구거부지의 평가) ① 도로부지에 대한 평가는 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

1. 「사도법」에 의한 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 5분의 1 이내
2. 사실상의 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내
3. 제1호 또는 제2호외의 도로의 부지는 제22조의 규정에서 정하는 방법

② 제1항제2호에서 “사실상의 사도”라 함은 「사도법」에 의한 사도외의 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시·군관리계획에 의하여 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 것을 제외한다)로서 다음 각호의 1에 해당하는 도로를 말한다.

1. 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로
2. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
3. 「건축법」 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로
4. 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로