

국 민 권 익 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2025-1소위10-교03호

민원표시 2BA-2409-0198249 잔여지 매수 요구

신 청 인 A(전북 익산시 이하 생략)

피신청인 B

의 결 일 2025. 4. 7.

주 문

피신청인에게 「00시관내 국도대체우회도로(00~00) 건설공사」에 편입되고 남은 신청인 소유의 전북 익산시(이하 생략) 답 0,000㎡를 매수할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인 소유 토지인 전북 익산시(이하 생략) 답 0,000㎡ 중 0,000㎡가 피신청인이 시행하는 「00시관내 국도대체우회도로(00~00) 건설공사」(이하 ‘이 민원 공사’라 한다)에 편입되어 같은 리 000-0 답 0,000㎡와 같은 리 00-0 답 000㎡(이하 각 ‘이 민원 잔여지 1, 2’ 라 한다)로 분리되어 남게 되었다. 이 민원 잔여지1은 진출입로가 단절되어 종래처럼 영농을 할 수 없으니 이 민원 잔여지1을 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

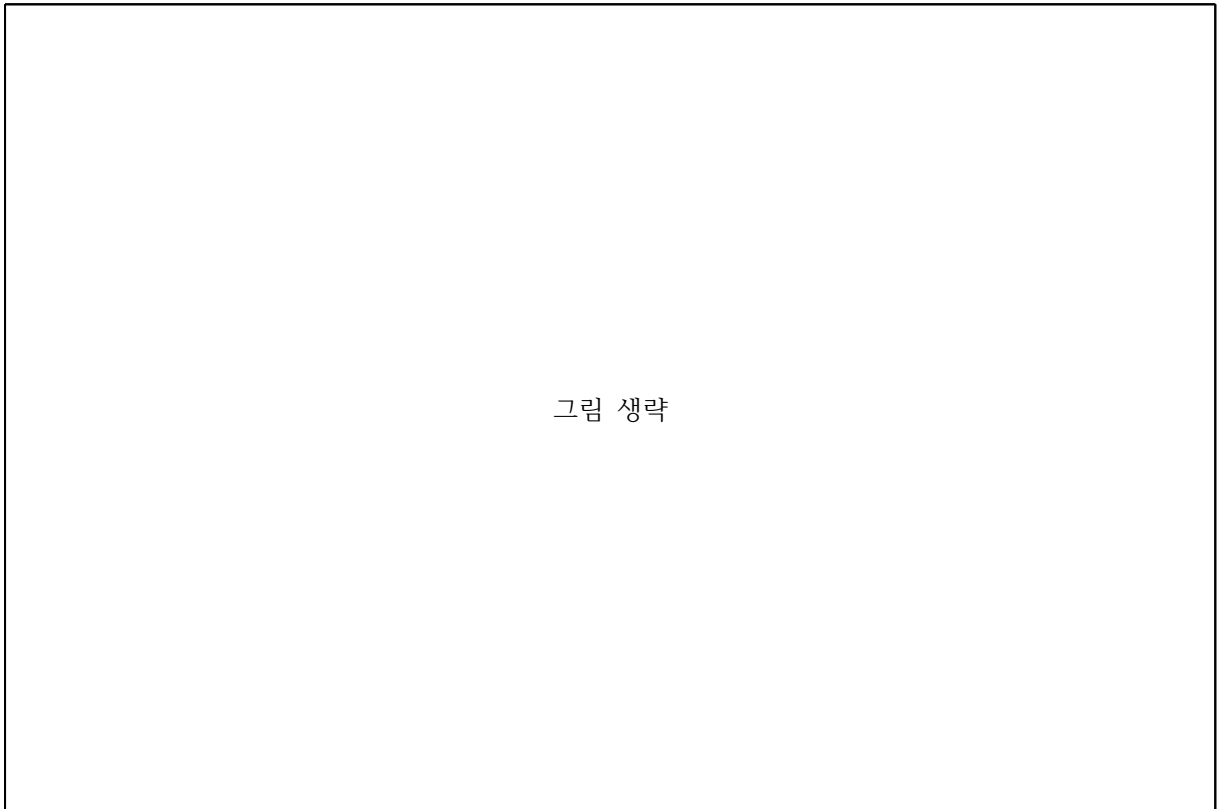
이 민원 공사로 인해 이 민원 잔여지1의 진출입로가 단절되어, 진출입로 설치를 검토한 바, 개략공사비 약 000백만원이 소요되어 이 민원 잔여지1의 매수 비용 약 00백만원 보다 클 것으로 보인다.

3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 0000. 0. 00. 도로구역 결정(변경), 접도구역 지정(변경) 및 지형도면(변경) 고시(00지방국토관리청고시 제0000-0호)¹⁾되었고, 사업규모는 전북 익산시 00면 00리에서 전북 익산시 00면 000리 구간 0.00km, 000,000㎡이다.

나. 이 민원 공사로 인한 이 민원 잔여지1,2 현황은 아래 【그림 1】, 【표 1】과 같다.

【그림 1】



1) 이후 0000. 0. 00.(00지방국토관리청고시 제 0000-00호), 0000. 0.(익산지방국토관리청고시 제 0000-00호) 변경 고시 되었다.

【표 1】

위치	원 토지			편입 토지		잔여지		비고
	지번	지목	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	지번	면적(㎡)	
익산시 00면 00리	000-0	답	0,000	000-0	0,000	① 000-0	0,000	잔여비율 00.0%
						② 000-0	000	

다. 피신청인이 0000. 0. 00. 우리 위원회에 제출한 자료(00지방국토관리청 보상과-000호)에 따르면, 이 민원 잔여지1의 진출입이 단절되었으나 현 설계에는 진출입로가 반영되어 있지 않아, 이 민원 잔여지1의 진출입로 설치를 검토한 결과 폭 0미터, 길이 000미터, 하천 횡단암거 0미터로 개략 공사비는 약 000백만원이 소요되며 공사비 내역은 아래 【표 2】와 같고, 진출입로 개설 계획안은 【그림 2】와 같다.

【표 2】

구분	금액(원)	공종별		내역	
		공종명	금액(원)		
도급액	00,000,000	공 급 가 액	직접공사비	00,000,000	배수공,구조물공,포장공
			간접노무비	0,000,000	
			산재보험료 등	0,000,000	산재,고용,국민건강,노인 장기요양,국민연금,공사 손해보험료,퇴직공제부금
			일반관리비 등	0,00,000	일반,산업안전보건,안전, 품질,환경관리비
			수수료	000,000	공사이행보증서발급,건설 하도급 보증,건설기계 대여금 지급보증서 발급
			기타경비 등	00,000,000	기타경비,물가변동비
		부가가치세		0,000,000	
관급자재비	00,000,000		00,000,000		
계	000,000,000				

【그림 2】

그림 생략

라. 우리 위원회의 0000. 00. 00. 실지조사에서 아래 【표 3】과 같은 취지의 내용을 확인하였다.

【표 3】

- 신청인은 이 민원 공사로 인해 이 민원 잔여지1,2가 남게 되었는데 이 민원 잔여지1은 토지형상이 부정형²⁾으로 남았고, 무엇보다 진출입로가 단절되어 영농을 할 수 없게 되었으며, 이 민원 잔여지2는 면적이 000㎡로 작지만 인접 토지와 연계하여 활용이 가능하다는 취지의 진술을 하였다.
- 신청인의 이 민원 잔여지 매수 요구사항이 이 민원 잔여지1,2 모두인지 이 민원 잔여지1에 대해서인지 명확히 하여 우리 위원회에 제출해 줄 것을 요구 하였다.
- 이 민원 잔여지1의 진출입로를 개설 하려면 이 민원 공사 도로구역 범위 내에서 북측의 도로와 연결해야 하는데 길이 00미터, 폭 0미터 도로 포장 그리고 하천을 횡단하는 암거 설치가 필요하며, 하천관리청인 익산시와 사전협의한 결과 필동천 하천정비계획으로 인해 암거 승인이 불가하다는 취지의 진술을 하였다.

마. 신청인은 0000. 0. 0. 우리 위원회에 이 민원 잔여지1,2 중 이 민원 잔여지1에 대해서만 매수요구 한다는 취지의 서면을 팩스로 제출하였다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

이 민원 잔여지1을 매수해 달라는 신청에 관하여 살펴보면, ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제73조 제1항에 따르면 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 하고, 잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있

2) 이 민원 잔여지의 편입 전과 편입 후 토지형상지수는 약 0.1에서 약 0.1로 0.0 상승하였는데, 0000 토지수용업무편람에 따르면 소규모 토지(농지 330㎡이하)의 잔여지인 경우에는 1.0이상 상승한 경우 형상이 현저히 악화된 것으로 본다.

도록 규정하고 있는 점, ② 피신청인이 이 민원 공사로 인하여 이 민원 잔여지1의 진출입로가 단절되는 것을 인정하고 진출입로 조성을 검토하였으나 진출입로 조성 비용이 이 민원 잔여지1의 매수 비용을 초과 하는 점, ③ 이 민원 잔여지1의 진출입로 조성에 필요한 시설물 설치에 관계 행정청의 암거 설치 승인이 필요하나 승인이 불가능한 상황임을 종합적으로 고려할 때, 피신청인이 이 민원 잔여지1을 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 잔여지1을 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.

<별지> 관계법령 등

1) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

제73조(잔여지의 손실과 공사비 보상) ① 사업시행자는 동일한 소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 취득되거나 사용됨으로 인하여 잔여지의 가격이 감소하거나 그 밖의 손실이 있을 때 또는 잔여지에 통로·도랑·담장 등의 신설이나 그 밖의 공사가 필요할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 손실이나 공사의 비용을 보상하여야 한다. 다만, 잔여지의 가격 감소분과 잔여지에 대한 공사의 비용을 합한 금액이 잔여지의 가격보다 큰 경우에는 사업시행자는 그 잔여지를 매수할 수 있다.

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 협의를 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 목적

대로 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) 국토교통부 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」

제7조(농지의 판단) ① 잔여지가 농지에 해당할 경우에는 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하면 수용할 수 있다.

1. 잔여지가 일정한 수준의 면적에 미달하여 영농이 현저히 곤란한 경우

2. 잔여지에 접한 도로 또는 수로가 없어져 농지로서의 사용이 현저히 곤란한 경우

3. 농기계 진입과 회전이 곤란하거나 잔여지의 형상이 부정형으로 바뀌어 농지로서의 사용이 현저히 곤란한 경우

4. 축사부지인 잔여지의 접면도로상태가 바뀌어 「건축법」상 건축허가가 불가능하여 영농이 현저히 곤란한 경우

② 제1항제1호에서 “일정한 수준의 면적에 미달하는 경우”라 함은 일단의 토지가 공익사업 구역에 편입됨으로 인하여 330㎡ 이하로 축소된 경우를 말한다. 다만, 일단의 토지 중 잔여지의 비율이 25% 이하인 경우에는 495㎡까지 완화하여 적용할 수 있다.