

의 결



국 민 권 의 위 원 회

제 1 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2025-1소위33-교02호

민원표시 2CA-2505-0059606 잔여지 매수 요구

신청인 A(전남 곡성군 이하 생략)

피신청인 B

의결일 2025. 11. 17.

주 문

피신청인에게 신청인이 소유한 전남 곡성군(이하 생략) 답 000m²를 매수할 것을 의견 표명한다.

이 유

1. 신청원인

피신청인이 시행하는 국도 제00호선 「00IC ~ 00(0공구) 도로시설개량공사」(이하 ‘이 민원 공사’ 라 한다)에 신청인 소유의 전남 곡성군(이하 생략) 답 000m²(이하 ‘이 민원 원토지’ 라 한다) 중 000m²가 편입되고, 000m²(이하 ‘이 민원 잔여지’ 라 한다)가 남게 되었다. 이 민원 잔여지는 농로에 접하는 한 변의 길이가 1m 이하인 비정형 토지가 되어 농기계 진입과 희전이 곤란하여 이 민원 공사 이전처럼 더 이상 농사를 지을 수 없는 여건이 되었으니 이 민원 잔여지를 매수해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 잔여지는 중앙토지수용위원회 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」(이하 「잔여지 수용 참고기준」이라 한다)에 따른 잔여지 면적 330m²를 초과하고 있으며, 이 민원 공사 이전부터 이 민원 원토지의 형상이 부정형이었으며, 이 민원 잔여지 매수비용이 진입로 개설 비용보다 크므로, 이 민원 잔여지를 매수하기는 곤란하나, 국민권익위원회가 의견을 제시하는 경우 이를 적극적으로 검토하겠다.

3. 사실관계

- 가. 이 민원 공사는 0000. 0. 0. 도로구역 결정고시(의산지방국토관리청고시 제0000-0호) 및 0000. 0. 0. 도로구역 변경결정고시(의산지방국토관리청고시 제0000-00호)되었고, 공사 규모는 연장 000.0km, 폭 00.0m(왕복 0차로)이며, 공사 기간은 0000. 0. 0. ~ 0000. 0. 0.이다.
- 나. 이 민원 공사 편입 당시에 신청인은 농사를 짓고 있었으며, 피신청인이 0000. 0. 0. 작성한 토지 기본조사서에도 이 민원 원토지의 “현실적인 이용상황”은 “전”으로, “경작 유/무”는 “유”로 기재되어 있다.
- 다. 이 민원 원토지는 농업진흥구역¹⁾에 위치해 있고, 기존 농로와 0m 접하고 있어 이를 통해 농기계가 진출입하였으나, 이 민원 잔여지는 기존 농로를 통해 농기계 진출입이 어려워 대체 농로 개설 없이는 이 민원 잔여지를 이용하는 것이 사실상 곤란할 것으로 보인다.
- 라. 이 민원 원토지는 이 민원 공사로 인해 아래 【표 1】과 같이 분할되었다.

【표 1】

주 소	지목	면적(m ²)			비 고
		당초	편입	잔여	
00리 000-0 (이 민원 원토지)	답	000 (100%)	000 (22%)	000 (78%)	전(田)으로 현실이용 중

- 마. 이 민원 원토지 및 이 민원 잔여지의 형상은 부정형이며, 폭 0m 이상으로 농기계

1) 농지조성사업 또는 농업기반정비사업이 시행되었거나 시행 중인 지역으로서 농지가 집단화 되어있는 지역으로 「농지법」에 따라 지정 · 고시

를 이용하여 실경작이 가능한 면적은 아래 【그림 1】과 같으며, 이 민원 잔여지의 아래쪽 사면을 제외한 실제 경작이 가능한 면적은 000m² 이다.

【그림 1】

그림 생략

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

이 민원 잔여지를 매수해 달라는 신청에 관하여 살펴보면, ① 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제74조(잔여지 등의 매수 및 수용 청구) 제1항은 “잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란할 때” 매수할 수 있도록 규정하고 있고, 잔여지 수용 참고기준 제5조(잔여지 수용 판단) 제2항은 “잔여지의 종래의 목적에 대한 판단은 사업인정고시일 당시 현

실적인 이용 상황을 기준으로 한다.”라고 규정하고 있는바, 피신청인이 0000. 0. 0. 작성한 토지 기본조사서에 이 민원 원토지의 “현실적인 이용상황”이 “전”으로, “경작 유/무”는 “유”로 기재되어 있어 이 민원 잔여지의 종래 목적이 실제 경작지인 것을 확인할 수 있는 점, ② 잔여지 수용 참고기준 제7조(농지의 판단) 제1항 제2호에 따르면, 잔여지에 접한 도로가 없어진 경우 잔여지를 수용할 수 있는바, 이 민원 원토지는 당초 농로를 통해 진출입하고 있었으나, 이 민원 공사로 인해 이 민원 잔여지의 진출입이 사실상 차단되었으며, 피신청인도 진입도로 개설 없이는 이 민원 잔여지를 이용하는 것이 사실상 곤란함을 인정하고 있는 점, ③ 잔여지 수용 참고기준 제7조(농지의 판단) 제1항 제3호에 따르면, 농기계의 진입과 회전이 곤란한 경우 잔여지를 수용할 수 있는바, 이 민원 잔여지의 아래쪽 사면을 제외한 폭 0m 이상의 실제 경작이 가능한 면적은 000m²로 이 민원 원토지 실제 경작 가능면적 000m² 대비 00.0%로 상당히 축소된다는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 민원 잔여지를 매수하는 것이 바람직하다고 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.

<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 협의가 성립되지 아니한 경우에만 할 수 있으며, 사업완료일까지 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. 중앙토지수용위원회 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」

제5조(잔여지 수용 판단) ① 잔여지의 수용 여부를 판단할 때에는 「토지보상법」 시행령 제39조에서 규정한 사항을 종합적으로 고려하되, 종래의 이용 상황을 기준으로 제6조부터 제9조까지에 따라 판단한다.

② 잔여지의 종래의 목적에 대한 판단은 사업인정고시일 당시 현실적인 이용 상황을 기준으로 한다. 다만, 「토지보상법」 제25조제2항에 따른 건축물의 건축 등에 대하여는 사업인정고시일 이후 허가를 받아 착공한 경우에는 재결당시를 기준으로 한다.

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 330m^2 이하로 축소된 경우를 말한다. 다만, 일단의 토지 중 잔여지의 비율이 25% 이하인 경우에는 495m^2 까지 완화하여 적용

할 수 있다.

③ 제1항제3호에 있어 잔여지의 형상이 사각형으로서 폭 5미터 이하인 경우 또는 삼각형으로서 한 변의 길이가 11미터 이하인 경우 등은 부정형으로 보며, 그 이외의 형상은 잔여지에 내접하는 사각형 또는 삼각형을 도출하여 판단한다.

4. 대법원 2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결

‘종래의 목적’이라 함은 수용재결 당시에 당해 잔여지가 현실적으로 사용되고 있는 구체적인 용도를 의미하고, ‘사용하는 것이 현저히 곤란한 때’라고 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 포함한다.