

민간 시행 주택건설사업이 공익사업에 해당하는지

1 질의

가. 지방자치단체장 (이하 "A시장") 이 도시계획시설 (도로) 의 설치를 위하여 2006년부터 2020년경까지 그 필요한 토지 (이하 "이 건 토지") 를 협의취득하였고, 이 후 2022년경 A시장이 이 건 토지를 포함하는 주택건설사업계획 승인을 B회사에게 한 경우, A시장의 주택건설사업계획 승인으로 인하여 당초 도시계획시설 (도로) 의 설치를 위하여 협의취득한 이 건 토지가 전부 필요 없게 된 때에 해당한다고 볼 수 있는지

나. 상기 A시장으로부터 승인 받은 주택건설사업이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 "토지보상법") 제4조제1호부터 제5호까지 규정된 공익사업에 해당하는지 (특히 제4조제5호 사업에 해당하는지)

2 회신

가. 토지보상법 제91조제1항은 "공익사업의 폐지 · 변경 또는 그 밖의 사유로 취득한 토지의 전부 또는 일부가 필요 없게 된 경우 토지의 협의취득일 또는 수용의 개시일 (이하 이 조에서 "취득일" 이라 한다) 당시의 토지소유자 또는 그 포괄승계인 (이하 "환매권자"라 한다) 은 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 10년 이내에 그 토지에 대하여 받은 보상금에 상당하는 금액을 사업시행자에게 지급 하고 그 토지를 환매할 수 있다고 규정하고 있으며, 공익사업을 위하여 취득한 토지가 필요없게 되었는지 여부에 대하여 법원은 사업시행자의 주관적인 의사를 표준으로 할 것이 아니라 당해 사업의 목적과 내용, 협의취득의 경위와 범위, 당해 토지와 사업의 관계 용도 등 제반사정에 비추어 객관적 · 합리적으로 판단"하여야 할 것 (대법원 1997.11.11. 선고, 97다36835 등 참조) 이라고 판시하면서, "지방도 359호선이 공중의 공동사용에 제공되는 동안은 도로로서의 효용이나 공익상 필요가 현실적으로 소멸되지 아니하였다고 볼수있고, 따라서 이사건

택지개발사업의 실시계획 승인만으로 이 사건 각 토지 중 지방도359호선의 부지로 편입된 부분이 객관적으로 이 사건 도로사업에 필요 없게 되었다고 단정하기는 어렵다고 할 것" 이라고 판시 (대법원 2014.9.4. 선고, 2014다204970 판결) 한 바 있습니다.

따라서 질의의 경우는 도시계획시설로서의 효용이나 공익상 필요가 현실적으로 소멸되었는지 여부 등 구체적인 사정을 고려하여 판단할 사항으로 보입니다.

나. 토지보상법 제4조는 "이 법에 따라 토지 등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다고 하며, 국방·군사에 관한 사업 (1호㉔ 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도·도로·공항·항만·주차장·공영차고지·화물터미널·궤도(하철)·하천·제방·댐·운하·수도·하수도·하수종말처리·폐수 처리·사방(砂防)·방풍(防風)·방화(防火)·방조(防潮)·방수(防水)·저수지·용수로·배수로·석유비축·송유·폐기물처리·전기·전기통신·방송·가스 및 기상 관측에 관한 사업 (2호, 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용시설에 관한 사업 (3호㉔ 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업 (4호㉔ 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업 (5호, 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 도로, 교량, 전선로, 재료적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업 (6호), 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업 (7호), 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업 (8호)"을 규정하고 있습니다.

상기 제1호 내지 제4호에 따른 사업은 각각의 공공시설에 관한 사업을 그 목적으로 하는 사업을 의미 한다고 보아야 할 것으로, 주택건설사업의 일부로서 상기 각호의 사업이 포함되어 있다하여 해당 주택건설사업을 바로 공익사업으로 보기는 곤란할 것이며, 상기

제5호에 따른 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택건설에 관한 사업은 국가나 지방자치단체가 일정한 요건을 갖춘 자를 지정하여 공익 사업을 수행하도록 하는 것으로, 국가나 지방자치단체로부터 지정 되었는지 여부는 해당 법령의 규정과 사업내용 등 구체적인 사정을 고려하여 판단할 사항으로 보입니다.

【2022.11.14. 토지정책과-6610】