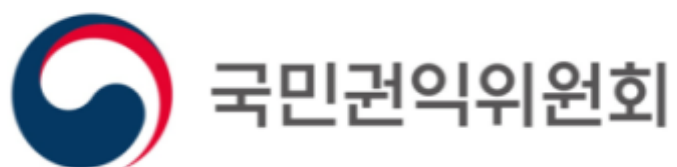


# 의 결



# 국 민 권 의 위 원 회

## 제 1 소 위 원 회

### 의 결

의안번호 제2024-1소위17-교02호

민원표시 2AA-2402-0428507 잔여지 매수 요구

신 청 인 A(경북 안동시 이하 생략)

피신청인 B

의 결 일 2024. 6. 10.

### 주 문

1. 피신청인에게 신청인 소유의 경북 청송군(이하 생략) 000-0 전 000㎡ 및 같은 리 000-0 전 000㎡를 매수할 것을 의견표명한다.
2. 신청인의 나머지 신청은 기각한다.

### 이 유

#### 1. 신청원인

피신청인이 시행하는 「국도 00호선 포항~안동 0-0 건설공사」(이하 ‘이 민원 공사’ 라 한다)에 신청인이 소유한 경북 청송군(이하 생략) 000-5 전 000㎡, 같은 리 000-10 전 0,000㎡(이하 각각 ‘민원 원토지 1, 2’ 라 한다)가 일부 편입되고 각각 000㎡, 000㎡(이하 각각 ‘민원 잔여지 1, 2’ 라 한다)가 남게 되었는데, ① 민원 잔여지 1은 000㎡로 면적이 작고 형상이 부정형이어서 종래의 목적대로 사용하기 곤란하기에 일단의 토

지로 사용하고 있는 연접한 같은 리 000-0 전 000㎡(이하 ‘이 민원 연접토지’ 라 한다)와 함께 매수해 주고, ② 민원 잔여지 2는 000㎡로 면적이 작고 형상이 부정형 이어서 종래의 목적대로 사용하기 곤란하기에 매수해 달라.

## 2. 피신청인의 주장

가. 민원 잔여지 1과 이 민원 연접토지는 일단의 토지로서 면적이 작지 않고, 기존 농로를 통해 진출입이 가능하므로 종래의 목적으로 사용하는 것이 현저히 곤란한 경우에 해당한다고 보기 어려워 매수가 불가하며, 이 민원 연접토지는 사업지구 밖의 토지로서 매수가 불가하다.

나. 민원 잔여지 2는 면적이 작지 않고, 토지 형상의 변동이 없으며, 기존 농로를 통해 진출입이 가능하므로 종래의 목적으로 사용하는 것이 현저히 곤란한 경우에 해당한다고 보기 어려워 매수가 불가하다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 공사는 0000. 5. 00. 도로구역이 결정고시(부산지방국토관리청 고시 제 0000-002호)되었고, 공사 규모는 연장 00.3km, 폭 00.5m(4차로)이며, 공사 기간은 0000. 5. 00. ~ 0000. 00. 00.이다.

나. 등기사항전부증명서에 따르면, 신청인은 0000. 0. 00. 협의분할에 의한 상속을 이유로 민원 원토지 1, 2를 상속받아 0000. 6. 00. 소유권을 이전하였다<sup>1)</sup>.

다. 피신청인은 0000. 00. 19. 신청인에게 민원 잔여지 1, 2가 종래의 목적대로 사용하는 것이 가능하므로 매수 불가함을 통보하였다.

라. 피신청인이 제출한 자료(보상과-0000, 0000. 3. 4.)에 따르면, 이 민원 연접토지는 민원 잔여지 1과 함께 일단의 농지로 사용되었음이 확인된다.

---

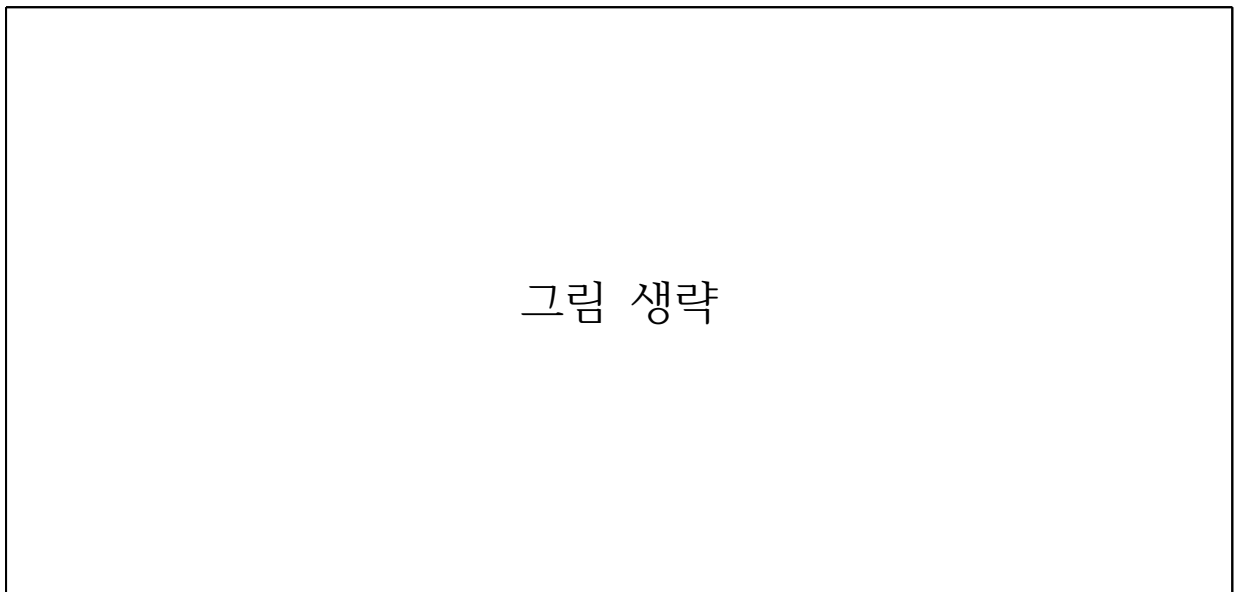
1) 신청인은 민원 원토지 1, 2 상속 후 지금까지 과수원으로 계속 사용하였다고 주장함.

마. 민원 원토지 1, 2의 분할 및 편입 현황은 아래와 같다.

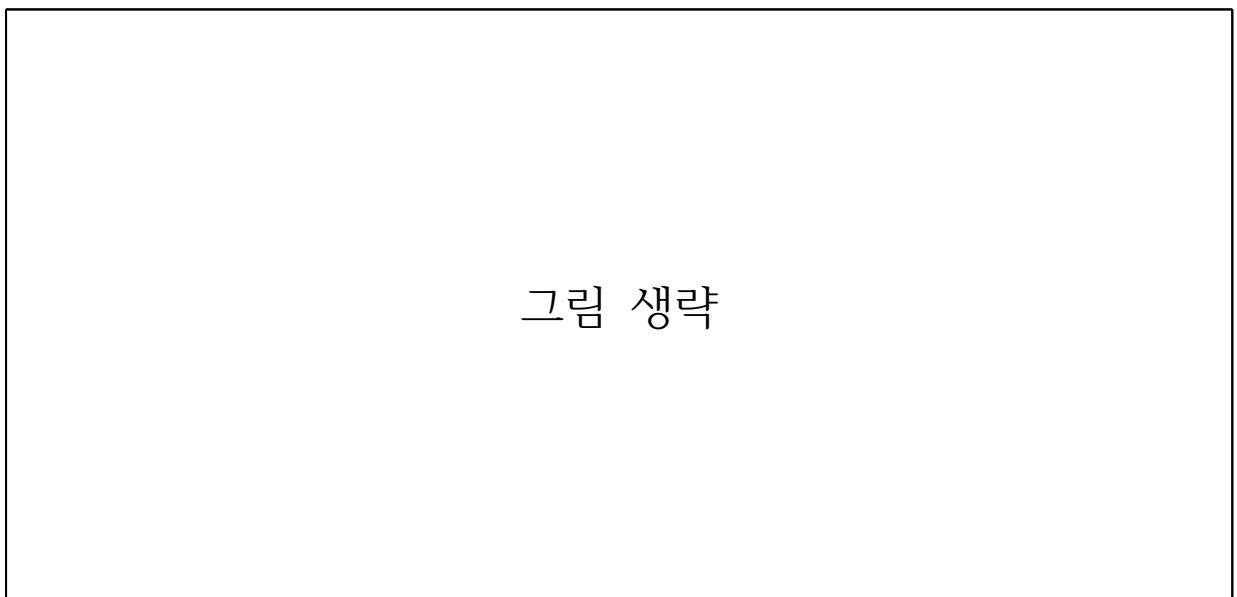
위치	원토지			편입 토지		잔여지		비고
	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	지번	면적(m <sup>2</sup> )	지번	면적(m <sup>2</sup> )	
청송군 현동면 늘인리	000-5	전	000	000-10	000	000-5	000	민원 잔여지 1
	000-1	전	000	미편입	-	000-1	000	이 민원 연접토지
	000-10	전	0,000	000-14	000	000-10	000	민원 잔여지 2

바. 민원 원토지 1, 2의 구체적인 편입현황은 아래 【그림 1】 , 【그림 2】 와 같다.

【그림 1】



【그림 2】



사. 우리 위원회의 0000. 3. 00. 실지조사<sup>2)</sup>에서는 아래 【표 1】과 같은 취지의 내용을 확인하였다.

【표 1】



#### 4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단내용

1) 신청인의 민원 잔여지 1 및 이 민원 연접토지를 매수해 달라는 주장에 관하여 살펴보면, ① 이 민원 공사에 편입되기 전 민원 원토지 1 및 이 민원 연접토지는 폭(최소 폭 약 0m, 평균 폭 약 00.8m)이 좁지 않아 효율적인 기계 영농이 가능했던 것으로 보이는 점, ② 민원 잔여지 1 및 이 민원 연접토지는 폭(최소 폭 약 0m, 평균 폭 약 0.4m)이 좁고 긴 부정형 토지로서, 상단과 하단 토지 형상이 좁고 긴 세장형이고, 일부 면적은 농기계 회전이 곤란해 보이며, 계속 경작할 경우 상당한 비용과 노동력의 증가가 예상되는 점, ③ 이 민원 연접토지는 민원 잔여지 1

---

2) 일시 : 0000. 0. 00. 14:00, 장소 : 이 민원 공사현장, 참석 : 신청인, 피신청인 업무수행자(000 계장), 한국부동산원 000 대리, 이 민원 공사의 감리단장 등.

과 소유자가 동일하고, 양 토지에 동일한 작물(사과)이 경작되고 있으며, 양 토지는 지반의 높이에 차이가 없는 일단의 토지인바, 이 민원 연접토지가 이 민원 공사에 직접 편입되지 않는다는 사유로 분리하여 보상에서 배제할 경우, 이 민원 연접토지의 면적이 000㎡로 국토교통부 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」(이하 ‘이 민원 기준’ 이라 한다) 제7조에 규정한 ‘잔여지가 일정한 수준의 면적에 미달하여 영농이 현저히 곤란한 경우’에 해당하는 점 등을 종합적으로 고려할 때 민원 잔여지 1 및 이 민원 연접토지를 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

2) 신청인의 민원 잔여지 2를 매수해 달라는 주장에 관하여 살펴보면, ① 이 민원 공사에 편입되기 이전 민원 원토지 2의 형상은 삼각형이었으며, 이 민원 공사로 인하여 민원 잔여지 2의 형상이 부정형으로 바뀌거나, 진출입로가 단절되거나, 농기계 회전이 어렵게 되지 않은 점, ② 민원 잔여지 2의 형상은 삼각형으로서 최소 한변의 길이가 약 00m이므로, 이 민원 기준 제7조에 규정한 형상이 부정형<sup>3)</sup>으로 바뀌어 농지로서의 사용이 현저히 곤란한 경우에 해당하지 않는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 우리 위원회가 피신청인에게 민원 잔여지 2를 매수하라고 요구하기는 곤란하다고 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 민원 잔여지 1 및 이 민원 연접토지를 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하고, 신청인의 나머지 신청은 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

---

3) 국토교통부 「잔여지 수용 및 가치하락 손실보상 등에 관한 참고기준」 제7조에 따르면 농지의 형상이 바뀌어 삼각형으로서 한 변의 길이가 11미터 이하인 경우 부정형으로 인정하며 잔여지의 수용이 가능하다고 한다.

## <별지>

### 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.

② ~ ⑤ 생략

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 ~ ④ 생략

### 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. 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. 측사부지인 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.

③ 제1항제3호에 있어 잔여지의 형상이 사각형으로서 폭 5미터 이하인 경우 또는 삼각형으로서 한 변의 길이가 11미터 이하인 경우 등은 부정형으로 보며, 그 이외의 형



상은 잔여지에 내접하는 사각형 또는 삼각형을 도출하여 판단한다.

#### 4. 대법원 2005. 1. 28. 선고 2002두4679 판결

구 토지수용법(1999. 2. 8. 법률 제5909호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘법’이라 한다) 제48조 제1항은 동일한 토지소유자에게 속하는 일단의 토지의 일부가 협의매수되거나 수용됨으로 인하여 잔여지를 종래의 목적에 사용하는 것이 현저히 곤란한 때에는 당해 토지소유자는 기업자에게 일단의 토지의 전부를 매수청구하거나 관할 토지수용위원회에 일단의 토지의 전부의 수용을 청구할 수 있다고 규정하고 있는바, 여기에서 ‘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 포함한다고 할 것이다.