

## 국민 재산권 보호와 공익의 균형 맞추다

- 중앙토지수용위원회, 공익성 심사로 권리구제 강화 · 공익성심사 2,684건 성과 -

□ 중앙토지수용위원회(위원장 국토교통부장관 박상우, 이하 ‘중토위’)는 지난 12월 19일 제48차 위원회를 끝으로 올 한 해 수용재결 1,176건, 이의재결 1,675건, 공익성협의 2,684건의 심의·의결을 완료하였다.

○ 이를 통해 중토위는 수용재결\* 기준으로 국가·지자체 등 82개 사업시행자\*\*의 1,176개 공익사업, 약 3.0조 원의 보상집행을 지원하였다.

\* 수용재결이 있으면 공익사업시행자는 토지수용위원회가 정한 수용개시일까지 토지 등의 소유자에게 손실보상금을 지급하거나 공탁하고 사업에 착수할 수 있음

\*\* 주요 사업시행자: 서울 등 5개 국토관리청, 한국토지주택공사(LH), 한국도로공사, 국가철도공단, 한국수자원공사, 한국전력공사, 서울주택도시공사(SH) 등

□ 중토위는 각종 개발사업에 대한 인·허가에 앞서 해당 사업이 공공의 이익에 부합하는지 여부를 판단하기 위해 공익성심사를 한다.

○ 공익사업시행자가 토지 등을 취득 또는 사용하기 위하여 소유자 등과 협의를 하는 과정에서 합의에 이르지 못할 경우 취득·사용할 수 있도록 수용재결(행정처분)을 하고, 이에 대해 당사자의 이의신청이 있을 경우 이의재결과 각종 개발부담금 등에 대한 행정심판을 하는 준사법적인 행정기관이다.

\* 중토위는 공익성심사, 수용재결, 이의재결을 분리, 각각 8명의 위원들로 독립 운영

□ 중토위는 국민의 재산권 보호를 위한 권리구제 기관으로서의 역할도 충실히 담당하면서, 공익사업에 필요한 토지 등의 수용·사용이 원활히 이루어지도록 지원하는 역할을 동시에 담당하고 있다.

○ 공익성심사제도\*는 무분별한 토지 등의 수용·사용으로 인한 국민 재산권 침해를 실효적으로 통제하기 위하여 '19년 하반기에 새로이 도입하였다.

\* 종전에는 자문의견 수준의 '의견청취' 형태로 제도를 운영하다가, 실효성 강화를 위해 2019년 7월부터 사전에 '공익성심사'를 의무적으로 거치도록 제도화함

- 심사를 통해 각종 개발사업 등에 있어서 사업의 공익성은 충분한지, 토지 등의 수용·사용은 불가피한지 여부를 도시계획·토지행정·법률 등 각 분야의 전문가가 꼼꼼하게 검토하고, 사업에 대한 동의 여부를 결정함으로써 수용권 남발을 효과적으로 제어하고 있다.

- 특히 토지 등의 수용은 개인의 재산권을 제약하는 면이 있는 만큼 주요 사업은 우선 최대한 토지소유자와 '협의'를 거치도록 제도를 운용\*하고 있다

\* 사유지 협의취득율(예시: 80% 등) 충족을 조건으로 제시하되, 토지소유자 소재불명 등 예외적인 경우는 해당 비율 미충족도 가능

□ 올해 중토위에서 공익성심사, 수용재결, 이의재결 단계별로 국민의 재산권 보호를 위하여 심의·의결한 주요 사례는 아래와 같다.

### < 공익성심사 >

◆ ○○도지사가 민간사업자의 산업단지개발 사업을 허가 하면서 중토위에 공익성심사를 요청한 사안에서,

- 사업시행자는 사업에 편입되는 사유지 면적이 전체 사업면적(666천㎡)의 86.5%를 차지함에도 불구하고, 사유지를 전혀 취득하지 않은 상태에서 공공부문에 기여하겠다는 어떤 방안의 제시도 없이 **사유지에 대한 강제수용권을 확보**하고자 함
- 이에 **중토위는** 토지의 수용은 필요한 최소한에 그쳐야하고, 이 사업을 통해 달성하려는 공익이 사익침해를 정당화할 정도로 우월하다고 인정할 수 없어 **사업 부동의**

\* 이 사업의 경우 이후 사전 사유지 확보방안을 제시하고, 산업단지 종사자를 위한 주택공급방안을 마련하는 등 사업계획을 보완 후 재심의를 거쳐 사업허가를 받음

## < 수용재결 >

◆ **공장등록을 하지 않고** 영업을 한 ○○주식회사가 **영업손실보상**을 요구하자 사업시행자가 이를 거부하고 수용재결을 신청한 사안에서,

- **중토위는** 관련 법률과 지자체의 사실조회 회신 등의 자료를 검토하여, 해당 공장은 3개 동(각각 200㎡ 미만)으로 구성된 건축물 전체가 도로공사에 편입된 영업장이지만, 산업집적법은 500㎡ 미만의 공장 설립에 대해 시장·군수 등의 승인을 받도록 규제하지 않아 불법이 아니므로, **사업시행자가 영업자에게 영업손실을 보상하도록 재결함**

## < 이의재결 >

◆ **지방토지수용위원회가** 도시개발법에 따른 ‘준치부담금’을 부담하고자 하니 건축물 등을 수용당하지 않도록 하여 달라는 **소유자의 요구**를 받아들여 **사업시행자의 수용재결 신청을 기각**하자, **사업시행자**는 이러한 재결을 취소하여 줄 것을 요구하며 **중토위에 이의신청**을 한 사안에서,

- **중토위는 당사자를 출석시켜 의견을 듣는 등** 심도있는 논의를 거쳐, 이미 개발사업에 대한 인허가를 받았을지라도 사업시행자는 자신의 의지에 따라 건축물을 준치시키는 결정을 할 수 있고,
- 사업시행자가 건축물(토지 포함)을 수용하더라도 해당 사업에 필수적 용도로 활용하지 않고 매각하거나 임대할 계획이었므로 이 건축물이 없더라도 사업에 지장이 없을 것으로 보이는 점을 종합 고려하여,
- 해당 건축물 등을 수용하는 것은 **수용권 남용에 해당**하여 위법하다고 보고 **사업시행자의 이의신청을 기각함**

□ 오성익 중앙토지수용위원회 사무국장은 “앞으로도 **공정하고 신속한 공익성심사와 재결업무**를 통해 **효율적인 공익사업** 집행을 지원하면서, **국민권익 보호기관**으로서 **역할을 다하기** 위해 최선을 다하겠다”고 밝혔다.

※ 새로 나온 「2025년 토지수용 업무편람」을 중앙토지수용위원회 누리집

([https://oclt.molit.go.kr/USR/BORD0201/m\\_36620/BRD.jsp](https://oclt.molit.go.kr/USR/BORD0201/m_36620/BRD.jsp))에서 내려받기 할 수 있음

|       |                    |     |          |                |
|-------|--------------------|-----|----------|----------------|
| 담당 부서 | 중앙토지수용위원회<br>사 무 국 | 책임자 | 사무국장 오성익 | (044-201-5303) |
|       |                    | 담당자 | 사무관 김종필  | (044-201-5315) |

## 참고

## 토지 보상·수용 절차

### 공익성심사

각종 개발사업 등에 대한 인·허가에 앞서  
중앙토지수용위원회의 공익성심사 실시



### 사업인정 (또는 사업인정 인제)

국토교통부장관이 처분  
(또는 각 개발사업의 인·허가권자가 처분)



### 토지 및 물건조서 작성

취득(수용) 또는 사용할 토지 및 물건 등을 확정  
(토지소유자와 관계인의 서명 또는 날인)



### 보상 협의

당사자간 협의를 성립되어 협의성립 확인을 요청할 경우  
이를 수리(협의성립 확인)



\* 보상금 수령시 이의유보 가능

### 수용(사용) 재결

당사자간 협의를 성립하지 못하여 수용(사용)신청을 할  
경우 수용(사용) 여부 등을 결정(수용·사용 재결)



### 보상금 지급

수용(사용)의 개시일까지 보상금을 지급하거나 공탁  
하지 않으면 재결은 실효



### 수용재결 불복에 대한 구제

토지소유자 등이 수용재결에 대해  
이의신청(이의재결) 또는 소제기(행정소송)

\* 이의신청인은 수용재결서 수령 후 30일 내에 이의신청 또는  
90일 내에 행정소송 (이의재결 후 60일 이내)