

『사전 컨설팅감사』 의견서

접수번호	2022-84 (감사관-10800)	신청기관 (부서명)	◆◆◆◆◆◆ (○○○○○○)
건명	도시개발사업으로 발생한 생활폐기물 사업시행자 부담으로 처리 가능 여부		

1. 개요

【 도시개발사업 현황 】

- ◇ 사업명 : ○○ ○○○지구 도시개발사업
- ◇ 시행자 : ◆◆◆◆◆◆
- ◇ 위치 : ○○시 ●●면 ○○리 일원
- ◇ 사업규모 : 000천㎡(계획인구 00,000명, 0,000세대)
- ◇ 사업비 : 0,000억원(공사비 000, 토지매입 00, 기반시설 00, 기타 00)
- ◇ 지장물 보상 : 건축물 000건, 기타 시설물 000건, 수목 000,000주

2. 신청 사유

- ◇ ○○ ○○○지구 도시개발사업 시행에 따른 지장물 보상 및 이주민 이주 완료 후 이주민이 방치한 생활폐기물을 사업시행자 부담으로 처리할 수 있도록 사업장 폐기물 처리 용역에 포함하는 설계변경이 가능한지 여부에 대해 사전 컨설팅 감사를 신청
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 “토지보상법”이라 한다)에 따라 이주 정착금 및 주거이전비를 보상하였으나 이주민이 생활폐기물을 방치 후 이주하는 사례가 다수 발생하고 있음.
- 생활폐기물 처리와 관련하여 이주민과 갈등 발생으로 생활폐기물 처리가 지연되고 후속 공사 또한 지연되어 공사기간 연장 및 간접비 발생 등 경제적 피해가 예상됨.
- 이주민 이주 전 생활폐기물 성상 및 수량 조사에 어려움이 있어, 이주 후 발생하는 생활폐기물 처리비용이 설계에 반영되지 않음에 따라 이주민 이주 후 석면폐기물 조사 시 생활폐기물을 포함하여 조사하고, 그 결과에 따른 생활폐기물 처리비용을 폐기물 처리 용역에 포함하는 설계변경 후 생활폐기물 처리
- 이주민과의 생활폐기물 처리 관련 갈등 해소 및 공사 지연에 따른 경제적 손실 예방 등 예산 절감 효과 기대
- ※ 토지 및 지장물 보상 열람·공고에 주거이전비(이사비) 지급 조건에 생활폐기물 처리에 대한 의무 등 조건은 따로 없으며, 보상과정에서 구두 설명

3. 관련 법령 확인

- ◇ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제75조·제78조
- ◇ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조·제55조
- ◇ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 별표4

4. 검토 결과 및 의견

◇ 이주민 방치 생활폐기물 사업시행자 부담으로 처리 가능 여부 : 조건부 가능

① 컨설팅 감사 의견

- 도시개발사업 시행에 따라 사업장 내에서 발생하는 생활폐기물에 대해서는 사업시행자가 처리비용을 부담하여 처리가능하고, 처리비용을 설계에 반영하는 설계변경은 가능함. 다만, 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상하거나 생활폐기물 처리 의무에 대해 고지하지 않은 경우에 한함.
 - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제75조에 건축물 등의 이전이 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다고 되어 있음.
 - 또한 같은 법 시행규칙 제33조 및 제36조에 물건의 가격으로 보상된 건축물과 공작물 등에 대해서는 사업시행자의 부담으로 철거하되, 그 소유자가 해당 건축물 등의 구성 부분을 사용 또는 처분할 목적으로 철거하는 경우에는 소유자로 하여금 해당 비용을 부담하도록 되어 있음.
- ⇒ 따라서 소유자가 스스로의 비용으로 철거하겠다고 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 지장물 소유자에게 그 철거 등을 요구할 수 없고 사업시행자가 자신의 비용으로 철거하여야 함.

② 제도 개선 권고

- 대상 : 토지 등의 보상계획 열람·공고 개선
- 내용 : 열람·공고에 주거 이전비 및 이사비 신청 및 지급 시기·방법을 포함 공고하여 이주민과 발생이 예상되는 분쟁 사전예방
- 생활폐기물 처리 의무 및 방치 시 처리비용 제외 후 주거 이전비 등 지급 고지
예시) 사업지구 외로 이주 완료 후 신청, 서류 심사 및 현장 확인 후 지급 등

- 대법원 판례(2018다256313, 2021. 5. 7. 선고) 확인 : 사업시행자 부담으로 처리

청구 취지(요약)	판결 내용(요약)
· <u>실제 비용에 못 미치는 물건 가격으로 보상한 경우</u> 지장물 소유자에게 폐기물 이전을 요청하거나, <u>그 불이행을 사유로 처리비에 해당하는 손해배상을 청구할 수 있는지 여부</u>	· 사업시행자가 사업시행에 방해가 되는 지장물에 관하여 「토지보상법」 제75조 제1항 단서 제2호에 따라 <u>이전에 드는 실제 비용에 못 미치는 물건의 가격으로 보상한 경우</u> 사업시행자가 해당 물건을 취득하는 제3호와 달리 수용의 절차를 거치지 않은 이상 사업시행자가 <u>그 보상만으로 해당 물건의 소유권까지 취득한다고 보기는 어려움.</u> · 사업시행자는 <u>지장물의 소유자가 토지보상법 시행규칙 제33조 제4항 단서에 따라 스스로의 비용으로 철거하겠다고 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 지장물의 소유자에 대하여 그 철거 등을 요구할 수 없고 자신의 비용으로 직접 이를 제거할 수 있을 뿐임.</u>

- ●●도 ○○○○○○○○○ 사례 확인 : 주거이전비 및 이사비 신청 별도 안내

구분	내용
· 지급대상	· 주거이전비 : 고시일 현재 사업지구 내 실제 거주 후 이주하는 소유자 및 세입자 · 이사비 : 고시일 현재 주거용 건축물에 실제 거주하다 이주하게 되는 소유자 및 세입자
· 신청시기	· 사업지구 외로 이사 완료 후 신청
· 지급시기	· 사업지구 외로 이사를 완료하고 주민등록 이전 확인 후 지급
· 지급방법	· 서류 실질 심사 후 신청자가 지정한 계좌로 입금
· 제출서류	· 공통 : 국세·지방세 완납 증명서, 인감 도장·증명서, 주민등록등·초본, 예금통장 등 · 주거이전비 : 건축물대장 · 이사비 : 가입전화증명서, 가스요금 완납증명서, 전기 폐전 및 요금 완납 증명서, 상수도 단수증명원(급수·폐전신청서), 분뇨처리 영수증, 거주가옥 열쇠 등

5. 참고 자료(관련 법령 발췌)

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (약칭: 토지보상법)

[시행 2022. 8. 4.] [법률 제18828호, 2022. 2. 3., 일부개정]

제75조(건축물등 물건에 대한 보상) ① 건축물·임목·공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건(이하 “건축물 등”이라 한다)에 대하여는 이전에 필요한 비용(이하 “이전비”라 한다)으로 보상하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하여야 한다.

1. 건축물 등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게 된 경우
2. 건축물 등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우
3. 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우

②~⑤ (생략)

⑥ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 물건 및 그 밖의 물건에 대한 보상액의 구체적인 산정 및 평가방법과 보상기준은 국토교통부령으로 정한다.

제78조(이주대책의 수립 등) ①~⑤ (생략)

⑥ 주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.

⑦~⑨ (생략)

⑩ 제5항 및 제6항에 따른 보상에 대하여는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따른다.

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 (약칭: 토지보상법 시행규칙)

[시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1099호, 2022. 1. 21., 타법개정]

제54조(주거이전비의 보상) ① 공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2개월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 해당 건축물 또는 공익사업시행지구 내 타인의 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 해당 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다.

②~④ (생략)

제55조(동산의 이전비 보상 등) ① 토지 등의 취득 또는 사용에 따라 이전하여야 하는 동산(제2항에 따른 이사비의 보상대상인 동산을 제외한다)에 대하여는 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액을 보상하여야 한다.

② 공익사업시행지구내 편입되는 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구 밖으로 이사를 하는 경우에는 별표 4의 기준에 의하여 산정한 이사비(가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 보상하여야 한다.

③ 이사비의 보상을 받은 자가 당해 공익사업시행지구안의 지역으로 이사하는 경우에는 이사비를 보상하지 아니한다.

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 [별표 4]

이사비 기준(제55조제2항 관련)

주택연면적기준	이 사 비			비 고
	임금	차량운임	포 장 비	
1. 33제곱미터 미만	3명분	1대분	(임금+차량운임) × 0.15	1. 임금은 「통계법」 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 같은 법 제18조에 따른 승인을 받아 작성·공표한 공사부문 보통인부의 임금을 기준으로 한다. 2. 차량운임은 한국교통연구원이 발표하는 최대적재량이 5톤인 화물자동차의 1일 8시간 운임을 기준으로 한다. 3. 한 주택에서 여러 세대가 거주하는 경우 주택연면적기준은 세대별 점유면적에 따라 각 세대별로 계산·적용한다.
2. 33제곱미터 이상 49.5제곱미터 미만	4명분	2대분	(임금+차량운임) × 0.15	
3. 49.5제곱미터 이상 66제곱미터 미만	5명분	2.5대분	(임금+차량운임) × 0.15	
4. 66제곱미터 이상 99제곱미터 미만	6명분	3대분	(임금+차량운임) × 0.15	
5. 99제곱미터 이상	8명분	4대분	(임금+차량운임) × 0.15	

※ 이 의견서는 업무 처리에 도움을 드리고자 신청한 사안에 국한하여 제공된 것이고, 해당 업무 처리 이외의 용도로 활용할 수 없음.

※ 전라남도의 감사를 받는 자가 사전 컨설팅을 신청하여 사전 컨설팅 의견대로 업무를 처리한 경우 「전라남도 적극행정 면책 및 공무원 경고 등 처분에 관한 규정(훈령)」 제5조 제1항에 따라 적극행정 면책 기준을 충족한 것으로 추정함.

다만, 감사를 받는 자와 대상 업무 사이에 사적인 이해관계가 있는 등 특별한 사유가 있어 적극행정 면책이 부적절한 경우에는 그러하지 아니함.