
사도의 보상평가액 산정

1 질의

공익사업에 편입된 개인소유의 사도에 대한 보상가격이 인근 토지의 1/3 가격에 불과하여 이에 대한 적정 보상 요청?

2 회신

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 “토지보상법” 이라 함)」 제70조제2항의 규정에 의하면 토지에 대한 보상액은 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자 또는 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용 할 것을 전제로 한 경우 등은 이를 고려하지 아니하도록 규정하고 있고 토지보상법 시행규칙 제26조제1항의 규정에 의하면 도로부지에 대한 평가는 「사도법」에 의한 사도의 부지는 인근 토지에 대한 평가액의 5분의 1이내 (제1호), 사실상의 사도의 부지는 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1이내 (제2호), 제1호 또는 제2호 외의 도로의 부지는 제22조의 규정에서 정하는 방법 (제3호)으로 평가하도록 규정하고 있습니다.

사도는 도로의 개설 경우, 목적, 주위환경, 인접 토지의 획지면적, 소유관계, 이용상태 등의 제반사정에 비추어 당해 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 공중의 통행에 제공하는 등 인근토지에 비하여 낮은 가격으로 보상하여 주어도 될만한 객관적인 이유가 인정되는 경우 (대법원, 1997.4.25. 선고 96누 13651 참고) 이기 때문이며, 가로조건 등에 반영되어 주변 토지를 보상하므로 사도를 정상 평가하여 보상한다면 이중 보상의 문제가 발생한다 할 것입니다.

또한, 토지보상법 시행규칙 제26조제1항제1호 또는 제2호 외의 도로의 부지는 해당사업을 위해 보상금을 지급하고 개설한 토지로서, 토지의 편익을 위해 사적으로 개설한 사도와 구별된다 할 것입니다.

따라서 토지보상법에 따른 토지의 평가는 규정에 따라야 할 것으로 보며, 기타 개별적

인 사안에 대하여는 사업시행자가 관련법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단할 사안으로 보입니다.

참고로, 공익사업시행에 따른 보상은 협의 또는 수용 등에 의하며, 협의가 성립되지 않을 경우 토지보상법 제30조에 따라 재결 신청청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다. [2015.12.01. 토지정책과-9042]