

## 편입토지 이용현황 평가 이의

### 1. 신청취지

피신청인이 시행하는 OO 하천정비사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)으로 신청인 소유의 OO 대지 1,627㎡ 외 1필지 총 1,694㎡(이하 '이 민원 원토지'라 한다) 중 139㎡(이하 '이 민원 편입토지'라 한다)가 편입되면서 이 민원 원토지 지상에 있는 건축물(제2종근린생활시설, 이하 '이 민원 건축물'이라 한다)의 주차장으로 사용 중인 토지 일부(45㎡, 이하 '이 민원 토지'라 한다)를 대지가 아닌 도로로 평가한 것은 부당하니 대지로 다시 평가해 달라.

### 2. 피신청인 등의 의견

이 민원 토지는 지목은 대지이나 현실적·객관적인 이용 상황은 이 민원 건축물 등으로 진출입하기 위한 진입로이므로 대지로 평가하는 것은 불가하다.

### 3. 사실관계

가. 이 민원 사업은 제방보강을 통해 침수피해 방지 및 하천환경조성 등을 위한 사업으로, 2018. 11. 5. 하천공사시행계획을 고시(OO지방국토관리청고시 제OO-OO호)하였고, 사업내용은 제방축조 및 호안 4.72km, 교량 158m 등이고, 공사기간은 2018. 3. 26.부터 2023. 2. 27.까지이다.

나. 이 민원 원토지는 연접한 2필지의 대지 총 1,694㎡이었는데, 이 민원 사업으로 도로(군도4호선, 이하 '이 민원 도로'라 한다)를 높이기 위해 이 민원 도로와 접한 북측 부분이 편입되면서 2필지 139㎡는 이 민원 사업에 편입되고, 1필지 1,555㎡가 잔여지로 남게 되었다. 이 민원 사업에 편입된 토지 및 잔여지 현황은 아래와 같다.

다. 피신청인은 이 민원 편입토지 중 실제 차량이 주차하는 토지는 '주차장'으로, 전으로 이용 중인 토지는 '전'으로, 차량이 통행하는 토지는 '도로'로 평가하였으며, 이 민원 사업에 편입되는 토지에 대한 평가조서는 아래와 같다.

라. 일반건축물대장에 따르면 이 민원 건축물은 대지면적 1,641㎡(같은 리 OO외 1필지), 건축면적 318㎡, 연면적 1,388.1㎡, 주차장 7대, 지하 1층, 지상 3층의 건축물이며, 2012.7.16. 사용승인을 득하였다. 한편, 대지면적은 당초 이 민원 원토지 1,694㎡에서 북측의 도시계획도로(계획선) 23㎡와 남동측에 있는 현황도로 30㎡를 공제하여 1,641㎡가 되었으며, 이 민원 건축물은 건축 허가 시 북측에 접한 이 민원 도로에 연결하기 위해 도로점용(48㎡)허가를 득하였고, 도로점용구간을 지나 서측에 주차장 5면, 동측에 주차장 1면 그리고 이 민원 건축물 전면에 주차장 1면이 계획되어 있으며, 도로점용구간에서 약 27m 이격되어 이 민원 건축물이 위치하고 있다.

#### 4. 판단

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조 제2항은 “토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.”라고 하고 있고, 같은 법 시행령 제38조는 “제70조제2항에 따른 일시적인 이용상황은 관계 법령에 따른 국가 또는 지방자치단체의 계획이나 명령 등에 따라 해당 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 그 본래의 용도와 다른 용도로 이용되고 있거나 해당 토지의 주위환경의 사정으로 보아 현재의 이용방법이 임시적인 것으로 한다.”라고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제26조 제1항은 “도로부지에 대한 평가는 다음 각호에서 정하는 바에 의한다. 1. 생략 2. 사실상의 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내 3. 생략”라고 하고 있고, 같은 조 제2항은 “제1항제2호에서 "사실상의 사도"라 함은 「사도법」에 의한 사도외의 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시·군관리계획에 의하여 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 것을 제외한다)로서 다음 각호의 1에 해당하는 도로를 말한다. 1. 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로 2. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로 3. 「건축법」 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로 4. 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로”라고 규정하고 있다.

나. 「건축법」 제55조는 “대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "건폐율"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.”라고 규정하고 있다.

다. 「주차장법」 제19조 제1항은 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 "시설물"이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

라. 이 민원 건축물의 주차장으로 사용 중인 이 민원 토지를 도로로 평가한 것은 부당하니 대지로 평가해 달라는 신청에 대하여 살펴보면, ①이 민원 토지(2필지)는 이 민원 건축물의 대지로서 지목이 대(垓)이며, 전체가 일단의 토지인 점, ②대지상에 건축물을 축조할 수 있는 최대 면적은 「건축법」상 건폐율 규정에 의해 결정되는 것으로, 이는 대지안의 공지를 확보하기 위한 목적이며, 건축

물이 없는 부분이라 하더라도 대지가 아니라고 할 수 없는 점, ③건축물을 건축할 경우, 건축물의 용도에 따라 정한 부설주차장을 설치하여야 하며, 진출입로에서 대지내 부설주차장으로 접근할 수 있는 통로가 확보되어야 하나, 이 통로는 일반공중의 통행에 이용되는 도로 또는 진입로가 아닌 대지 내 토지로 보아야 하는 점 등을 종합해볼 때, 피신청인이 이 민원 토지를 차량의 통행로라는 이유로 도로로 평가한 것은 부당하다고 판단된다.

## 5. 결론

그러므로 이 민원 토지를 대지로 평가해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.