000주식회사가 00동 000-0 97,624㎡ 중 74,884㎡에 대하여 공부상 지목 및 현실이용상황을 공장용지로 평가하여 달라는 주장에 대하여,

법 제70조제2항의 규정에 의하면 토지에 대한 보상액은 가격시점에 있어서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하도록 되어 있다.

먼저, 관계자료(토지대장, 현장사진, 도면, 행정심판재결서)를 통하여 다툼의 대상 토지(00시 00구 00동 000-0 공장용지 97,624㎡ 중 74,884㎡ <이하에서 "이 사건 당초 7필지"라 한다>)의 지목변경 및 합병 경위 등에 대하여 살펴본다.

당초 같은 동 430-2 임야 16,321㎡, 430-6 임야 9,694㎡, 590-2 임야 5,073㎡(이하에서 "이 사건 당초 3필지"라 한다)와, 같은 동 430-3 임야 137㎡, 430-4 임야 12,176㎡, 430-5 임야 25,224㎡, 590-3 임야 6,259㎡ 합계 7필지 74,884㎡는 2005. 9. 7. 당초 같은 동 432-3 공장용지 1,498㎡와 함께 당초 같은 동 429-1 공장용지 21,242㎡에 합병되어 지목이 변경(임야→공장용지)되면서 같은 동 429-1 공장용지 97,624㎡로 되었다.

사업시행자는 이 건 공익사업을 시행하면서 '이 사건 당초 7필지'의 지목변경 및 합병조치가 적법한 절차에 따라 이루어 지지 않았음을 이유로 지적소관청(00구청장)에 당해 토지의 변경연혁에 대한 사실조회를 2011. 7.21.의뢰하였고, 지적소관청은 '이 사건 당초 3필지'에 대하여는 지목변경 당시(1999. 10. 26) 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」(이하에서 "지적법"이라 한다)제84조제2항에 따른 '토지이동정리결의서'작성 등의 절차없이 지목이 잘못변경되었다는 이유로 원래 지목인 '임야'로 정정한다는 내용을 2011. 10. 25. 사업시행자에게 통보하고 동일자로 '이 사건 당초 3필지'의 지목변경 및 토지합병 처분을 취소함에 따라 '이 사건 당초 3필지'의 지목은 '임야'로 환원되었다.

이에 토지소유자(000주식회사)는 지적소관청의 지목 환원 처분을 취소하여 달라는 행정심판을 000행정심판위원회에 청구하였고, 동 행정심판위원회는 '토지이동정리결의서'가 존재하지 않는다는 이유만으로 '이 사건 당초 3필지'에 대한 지목변경을 신청한 행위가 없었다고 단정할 수 없다는 취지로 지적소관청의 2011. 10. 25.자 취소처분(지목환원처분)을 취소하는 재결을 2012. 3. 15.함에 따라 '이 사건 당초 3필지'의 공부상 지목은 다시 환원(임야→공장용지)되었다.

사업시행자는 000행정심판위원회를 상대로 2012. 3. 15. 소외 000주식회사에게 한 "지목변경 및 토지합병 취소 처분을 취소한 재결처분"의 취소를 구하는 행정소송을 2012. 5. 30. 수원지방법원에 제기하였고, 수원지방법원에서 원고적격이 없다는 이유로 2013. 8. 21. 각하하였다.

한편, 이 사건 토지가 산지관리법에 의한 산지복구대상이 되는지 여부에 대하여 산림청 등에 조회한 바 명확한 회신이 없고, 또한 현재까지 관련기관으로부터 산지복구명령을 받은 사실도 없음이 확인된다.

이 사건에 대하여 수용재결 담당평가사는 재결시점 현재의 지적공부상 지목인 공장용지를 적용하였고, 현황은 나지상태의 공장용지(74,703㎡)와 도로(181㎡)로 토지이용상황을 반영하였는바, 이는 재결시점의 토지현황을 적법하게 반영한 것으로 판단되므로 토지소유자의 주장을 받아들여 '공장용지'로 평가보상하기로 하다.