

사실상 사도의 의미

어느 사유지가 종전부터 자연발생적으로 도로로서 사실상 일반의 통행로로 사용되고 있는 경우, 토지소유자가 그 사용수익권을 포기하였다거나 도로로서 사용 승낙을 하였다고 의사해석을 함에 있어서는 그가 당해 토지를 매수한 경위나 보유기간, 나머지 토지를 분할하여 매각한 경위 및 그 규모, 통행로로 쓰이는 당해 토지의 위치나 성상, 주위환경 등 여러 사정을 종합하여 신중하게 판단하여야 한다. 자연발생적으로 형성된 도로에 대해 도로법 등에 의한 도로설정 행위가 없더라도 국가나 지방자치단체가 사실상 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 계속 일반 공중의 통행에 공용한 때에는 이 때부터 그 도로는 국가 또는 지방자치단체의 사실상 지배하에 있는 것으로 보아 사실상 지배 주체로서 점유를 인정할 수 있다. 국가 또는 지방자치단체가 종전부터 일반 공중의 통행로로 사실상 고용되던 토지에 대하여 도로법 등에 의한 도로설정을 하여 도로관리청으로서 점유하거나 사실상 필요한 공사를 하여 도로로서의 형태를 갖춘 다음 사실상 지배 주체로서 도로를 점유하게 된 경우, 그 토지에 대한 임료 상당의 부당 이득액을 산정하기 위한 기초가격은 도로로 제한받는 상태, 즉 도로인 현황대로 감정평가해야 할 것이고, 그러한 경우 그 토지가 사도법에 의한 사도 또는 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법시행규칙 제6조의2 제2항 제1호 소정의 '사실상의 사도'가 아닌 이상 그 특례법에 따라 인근 토지의 정상 거래가격의 5분의 1 범위 내에서 추정 거래가격을 구하여 이를 기준으로 하여 그 임료 상당액을 산정할 것은 아니며, 같은 특례법시행규칙 제6조의2 제1호 소정의 '사실상의 사도'란 토지 소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로를 의미하고 토지의 일부가 일정기가 불특정 다수인의 통행에 공여되고 있다 하더라도 토지 소유자가 소유권을 행사하여 통행을 금지시킬 수 있는 상태에 놓인 토지는 거기에 해당하지 않는다. (대법원 1995.11.28 선고95다18451 판결)