

[중토위 2013. 4. 19.] 사실상의 사도로 보아야한다고 판단한 재결례

재결례[중토위 2013. 4. 19.]

"사실상의 사도로 보아야 한다고 판단한 재결례"

재결요지

000,□□□가 사실상 사도로 평가한 것은 부당하므로 공부상 지목인 "대"로 보상하여 달라는 주장에 대하여,

법 시행규칙 제26조제1항제2호의 규정에 의하면 사실상의 사도부지는 인근토지에 대한 평가액의 1/3 이내로 평가하도록 규정되어 있고, 법 시행규칙 제26조제2항에 따르면 사실상의 사도는 『사도법』에 의한 도로외의 도로로서 도로개설 당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위해 스스로 설치한 도로, 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로 등으로 되어있다. 관계자료(현장사진, 토지거래내역, 인접 대지의 건축물 건축연혁 등)를 검토한 결과, 000, □□□의 토지(부산 ▽▽동 대 73㎡, 이하 '이 건 토지'라 한다)는 지적도상 원활하게 통행할 수 있는 '도로'가 없는 '맹지'의 형상이고 동 토지와 인접한 토지(같은 동 263-1번지, 260-10번지, 260-9번지, 260-18번지, 260-17번지 등) 또한 통행로 없는 '맹지'의 형상들인 바, '이 건 토지'를 포함한 인접 토지들은 각각의 토지 일부를 할애하여 각각의 토지에 진출입이 가능하도록 '도로'로 이용하고 있는 것으로 보여진다. 한편, 인접한 대지들의 건축물이 건축된 연혁을 살펴보면, 대부분이 1950년대~1960년대에 건축된 것으로서 동 건축물들이 건축 당시부터 원활하게 이용될 수 있기 위하여는 동 현황도로가 적어도 1950년대부터 개설되어 이용되었을 것이라고 봄이 상당하다고 판단된다. 000,□□□는 이 건 토지를 2012. 1. 30. 매입한 것으로 확인되는 바, 이는 소유자가 매입할 당시 토지 현황의 일부가 '도로'로 이용되고 있었음을 인지하고 있었다고 보아야 하고 이러한 사정이 반영되어 토지거래가 이루어졌다고 보아야 할 것이다. 000, □□□는 '이 건 토지'에 대하여 일반인의 통행을 제한할 수 있으니 이를 '사실상의 사도'로 평가하여서는 안된다고 주장하나 위와 같은 경위를 살펴볼 때 '이 건 토지'는 도로 개설 당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익 및 주위의 통행을 함께 고려하여 설치한 '도로'로 보여지는 점과 '이 건 토지'를 포함하여 통행로가 없는 이 일대 대지들의 유일한 통행로로 이용하기 위하여 토지소유자들의 필요에 의하여 각각의 토지의 일부를 '도로'로 공여한 것으로 볼 수 있는 사정들을 고려해볼 때, '이 건 토지'는 토지소유자가 '도로'가 아닌 '대지'로 원상회복할 수 있는 토지라고 보기 어려우므로 법 시행규칙 제26조에 따른 '사실상의 사도'에 해당한다고 판단된다. 따라서 소유자의 주장은 받아들일 수 없다.