

개발부담금부과처분취소

[대법원 2000. 12. 8. 선고 99두2123 판결]

【판시사항】

토지가 도로에 직접 접속되어 있지 아니하고 구거 등을 사이에 두고 있으나 그 구거 등의 원래 용도를 해하지 않는 범위 내에서 복개시설 등을 설치하여 도로로 통행할 수 있는 경우, 그 토지가 개별공시지가조사·산정지침상의 토지특성 중 '도로접면'의 조건을 갖춘 것으로 볼 수 있는지 여부(한정 적극)

【판결요지】

구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 28. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제10조의2 제2항, 같은법시행령(2000. 5. 16. 대통령령 제16814호로 개정되기 전의 것) 제12조의3의 규정에 의하여 건설교통부장관이 정하는 개별공시지가조사·산정지침상의 토지특성 항목별 조사요령 중 '도로접면' 조건은 주로 그것이 건축과 교통 등의 면에서 해당 토지의 이용가치에 영향을 미쳐 그 지가형성요인으로 작용한다는 점에 근거하여 토지특성의 한 항목으로 조사되는 것으로서 거기서의 도로접면은 위에서 나온 폭 8m 이상 12m 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지는 소로한면으로 하고 리어카나 경운기의 통행이 불가능한 토지를 맹지로 구분해 규정되어 있는 점에 비추어 볼 때, 해당 토지가 도로에 직접 접속되어 있지 아니하고 구거 등을 사이에 두고 있는 경우라도 그 구거 등의 원래 용도를 해하지 않는 범위 내에서 복개시설 등을 설치하여 도로로 통행할 수 있게 하였다면 그러한 복개시설 등의 설치가 그 구조와 형태 등에 비추어 일시적·잠정적이라거나 혹은 소요비용이나 관련 법령상의 제한 등에 비추어 극히 예외적으로만 가능하다고 하는 등의 특별한 사정이 달리 나타나 있지 않는 한, 그 해당 토지는 도로로의 통행 등의 면에서 직접 도로에 접속하고 있는 경우와 다를 바가 없어 그로써 그 개별공시지가조사·산정지침상의 도로접면 조건을 갖춘 것으로 보아야 하고 따라서 토지가격비준표상의 가격배율도 그에 따라 적용하여야 한다.

【참조조문】

[구 지가공시및토지등의평가에관한법률\(2000. 1. 28. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것\) 제10조의2 제2항](#)

[구 지가공시및토지등의평가에관한법률시행령\(2000. 5. 16. 대통령령 제16814호로 개정되기 전의 것\) 제12조의3](#)

【전문】

【원고,피상고인】

유한회사 화니미지로여행사

【피고,상고인】

광주광역시 서구청장

【원심판결】

광주고법 1999. 1. 8. 선고 98누372 판결

【주문】

원심판결을 파기하고, 사건을 광주고등법원에 환송한다.

【이유】

1. 원심은, 원고가 1995. 11. 23. 지목이 답으로서 편도 1차로의 도로와 폭2~3m의 구거를 사이에 두고 마주향하고 있던 이 사건 토지를 취득하여 같은 해 12월 1일 피고로부터 2층 차고 건물에 대한 건축허가를 받고 이를 준공하고 도로와 그 토지 사이의 구거 위에 차량통행 시설을 설치하여 1996. 4. 17. 사용검사를 마치고 아울러 그 토지의 지목을 잡종지로 변경하였는데, 피고는 위 건물신축을 위한 대지조성사업이 개발이익환수에 관한법률 제5조 제1항 제10호에서 정하는 개발부담금 부과대상사업이라고 하여 1997. 9. 5. 그 토지의 특성 중 도로접면 조건을 소로한면으로 보고 1.13의 배율을 적용하는 등 총가격배율을 1.582로 산출하여 그 판시 표준지의 공시지가에 곱하는 방법으로 결정한 이 사건 토지의 1997년도 개별공시지가에 터잡아, 부과종료시점지가를 산정하여 원고에게 이 사건 개발부담금부과처분을 하였다는 요지의 사실을 인정하였다.

원심은 나아가, 이 사건 토지 자체는 도로법 제2조 제1항의 규정에 의한 도로나 도로법의 적용을 받는 도로와 접하지도 아니하고 사도법 제3조에 의하여 사도법의 적용도 제외되는 시설을 통하여 도로와 접하게 되어 그 구거상의 시설물을 통하여 도로와 통행은 가능하나 도로접면 조건상 맹지로 보아야 할 것임에도 피고가 소로한면으로 토지특성을 조사하여 가격조정률을 적용·산출하여 개별공시지가를 결정한 것은 위법하고 따라서 이에 터잡은 이 사건 처분도 위법하다고 판단하였다.

2. 구 지가공시및토지등의평가에관한법률(2000. 1. 28. 법률 제6237호로 개정되기 전의 것) 제10조의2 제2항, 같은법시행령(2000. 5. 16. 대통령령 제16814호로 개정되기 전의 것) 제12조의3의 규정에 기하여 건설교통부장관이 정하는 원심판시의 개별공시지가조사·산정지침(이하 '산정지침'이라고 한다)상의 토지특성 항목별 조사요령 중 '도로접면' 조건은 주로 그것이 건축과 교통 등의 면에서 해당 토지의 이용가치에 영향을 미쳐 그 지가형성요인으로 작용한다는 점에 근거하여 토지특성의 한 항목으로 조사되는 것으로서 거기서의 도로접면은 위에서 나온 폭 8m 이상 12m 미만의 도로에 한면이 접하고 있는 토지는 소로한면으로 하고 리어카나 경운기의 통행이 불가능한 토지를 맹지로 구분케 규정되어 있는 점에 비추어 볼 때, 해당 토지가 도로에 직접 접촉되어 있지 아니하고 구거 등을 사이에 두고 있는 경우라도 그 구거 등의 원래 용도를 해하지 않는 범위 내에서 복개시설 등을 설치하여 도로로 통행할 수 있게 하였다면 그러한 복개시설 등의 설치가 그 구조와 형태 등에 비추어 일시적·잠정적이라거나 혹은 소요비용이나 관련 법령상의 제한 등에 비추어 극히 예외적으로만 가능하다고 하는 등의 특별한 사정이 달리 나타나 있지 않는 한, 그 해당 토지는 도로로의 통행 등의 면에서 직접 도로에 접촉하고 있는 경우와 다를 바가 없어 그로써 그 산정지침상의 도로접면 조건을 갖춘 것으로 보아야 하고 따라서 토지가격비준표상의 가격배율도 그에 따라 적용하여야 할 것이다.

그런데 기록과 원심이 확정된 사실에 의하니, 이 사건 토지는 그 한쪽으로만 폭 8m 이상 12m 미만의 도로가 있고 그 사이에 폭 2~3m인 구거가 있으나, 원고가 이 사건 토지상에 차고 건물을 신축하기 위한 건축허가를 받는 과정에서 건축법상의 도로접면 조건을 갖추기 위하여 그 구거에 대한 점·사용허가를 얻어 그 위로 그 도로와 그 토지의 지표면과 같은 높이에 차량이 통행할 수 있는 콘크리트 구조의 견고한 복개시설을 설치함으로써 이 사건 토지가 위 도로에 접하게 된 한편, 그 구거는 원래의 용도를 그대로 유지하고 있음을 알 수 있다. 그러하니, 비록 이 사건 토지가 원래 그 도로에 직접 접하고 있지 않았다고 하더라도 원고가 설치한 복개시설로써 연접하게 되었으니 그 시설이 일시적·잠정적인 것이라거나 혹은 그 설치가 극히 예외적으로 허용된 상태라고 볼 자료가 달리 나타나지 않는다면 위와 같은 복개시설의 설치로써 도로접면의 조건을 갖춘 것이라고 볼

여지가 있음에도 원심이 이 사건 토지가 도로접면의 조건을 갖추지 못하였다고 단정한 것은 필요한 심리를 다하지 아니하였거나 개별공시지가 결정에 있어서의 토지특성에 관하여 견해를 달리한 결과라고 할 것이다. 이 점을 지적하는 뜻이 담긴 상고이유의 주장은 정당하기에 이를 받아들인다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 원심법원에 환송하기로 관여 대법관들의 의견이 일치되어 주문에 쓴 바와 같이 판결한다.