

대지사용료

[대법원 1992. 11. 10. 92다25045]



【판시사항】

가.계쟁토지가 도시계획법상 도로개설예정용지에 편입된 후 시가 도시계획사업시행을 위하여 계쟁토지 일부에 도로 개설공사를 한 경우 토지 보상액 산정가격을 감정평가함에 있어 토지가 도로로 편입된 사정을 고려할 것인지 여부(소극)나.공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙"사실상 사도"의 의미

【판결요지】

가. 계쟁토지가 시의 도시계획에 따라 도시계획법상 도로개설예정용지에 편입되어 택지의 분할이나 건물의 신축 등 주변도시의 용도가 도시계획선에 맞추어 사용되게 되자 자연히 계쟁토지도 인근주민들이 통행하는 도로로 이용되어 오다가 그 후 시가 도시계획사업을 시행하기 위하여 계쟁토지 일부에 도로개설공사를 하여 이를 완공하였다면 토지의 보상액을 산정하기 위한 가격을 감정평가함에 있어서 토지가 도로로 편입된 사정은 고려하지 않아야 한다.나. 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법시행규칙 제6조의2 제2항 제1호에 규정된 "사실상의 사도"라 함은 토지 소유자가 자기 토지의 이익 증진을 위하여 스스로 개설한 도로를 의미하고 토지의 일부가 일정한 불특정다수인의 통행에 공여되고 있더라도 토지 소유자가 소유권을 행사하여 통행을 금지시킬 수 있는 상태에 있는 토지는 거기에 해당하지 않는다.

【참조조문】

공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제4항, 같은 규칙 제6조 제4항

【참조판례】

가. 대법원 1989.5.23. 선고 88누2466 판결(공1989, 1007), 1989.7.11. 선고 88누11797 판결(공1989,1259), 1991.11.26. 선고 91누131 판결(공1992,326) / 나. 대법원 1983.12.13. 선고 83다카1747 판결(공1984,172), 1987.2.24. 선고 86누760 판결(공1987,581), 1989.9.12. 선고 89누1056 판결(공1989,1511)

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】 남원시 소송대리인 변호사 김동주

【피고보조참가인】

【원심판결】 광주고등법원 1992.5.19. 선고 91나3294 판결

【주문】

】

상고를 기각한다. 상고비용은 피고의 부담으로 한다.

【이유】

】상고이유를 본다.

1. 원심판결 이유를 기록에 비추어 보면 이 사건 토지의 시가에 관련한 원심의 사실인정은 수긍할 수 있고, 거기에 채증 법칙을 어기거나 이유모순의 위법이 있다고 할 수 없다.
원심이 인정한 사실에 의하면, 원고는 피고의 매수협약에 응하여 이 사건 도로의 편입부지에 우선 개설공사를 착수 하도록 승낙하고, 대금은 시가감정에 의하여 결정된 금액을 수령하기로 약정하여 피고가 그 개설공사에 착수하여 완공하였다는 것이므로, 피고는 원고에게 착공당시의 시가를 지급하여야 할 것이고, 이 사건 토지는 그 이전에는 주변토지의 용도가 도시계획선에 맞추어 사용되어져 인근 주민들이 통행하는 도로로 이용되어 왔을 뿐이라는 것이므로, 원심이 이 사건 토지가 도시계획 이전부터 사실상 사도로 제공되어 왔음을 전제로 한 평가를 채택하지 아니한 것도 위법하다고 할 수 없다.
 2. 공공용지의취득및손실보상에관한특례법시행규칙 제6조 제4항은 공법상 제한을 받는 토지에 대한 보상액을 산정함에 있어서는 그 공법상 제한이 당해 공공사업의 시행을 직접목적으로 하여 기하여진 경우에는 제한을 받지 아니하는 상태대로 평가하게 하고 있는바, 원심이 확정된 바와 같이 이 사건 토지가 피고 시의 도시계획에 따라 1966. 7. 20. 건설부고시 425-191로 도시계획법상 소방도로 3류 4호의 개설예정용지에 편입되어 택지의 분할이나 건물의 신축 등 주변토지의 용도가 도시계획선에 맞추어 사용되어져자 자연히 이 사건 토지도 인근 주민들이 통행하는 도로로 이용되어 오다가, 그 후 피고 시가 1984. 11. 16 경 이 도시계획사업을 시행하기 위하여 이 사건 토지의 일부에 도로 개설공사를 착수하여 1985. 6. 30 경 이를 완공한 것이라면, 그 토지의 보상액을 산정하기 위한 가격을 감정평가함에 있어서는 이 사건 토지가 도로로 편입된 사정은 고려하지 않아야 한다고 할 것이므로(당원 1989.5.23. 선고 88누2496 판결; 1989.7.11. 선고 88누11797 판결 각 참조), 같은 취지의 원심판단은 정당하고 거기에 소론과 같은 보상액의 평가방법을 그르친 위법이 있다고 할 수 없다.
- 그리고 원심은 이 사건 토지가 피고시의 도시계획이전부터 사실상 사도로 제공되어 온 사실을 인정한 것이 아니므로, 원심이 을 제2호증의 1, 2(감정평가서)의 일부 기재는 이 사건 토지가 도시계획이전부터 사실상 사도로 제공되어 왔음을 전제로 평가한 것이라는 이유로 배척한 조치에 이유모순의 위법이 있다고 할 수 없다.
3. 위 특례법시행규칙 제6조의2 제2항 제1호에 규정된 사실상의 사도라 함은 토지 소유자가 자기 토지의 이익 증진을 위하여 스스로 개설한 도로를 의미하고 토지의 일부가 일정기간 불특정다수인의 통행에 공여되고 있더라도 토지 소유자가 소유권을 행사하여 통행을 금지시킬 수 있는 상태에 있는 토지는 거기에 해당하지 않는다고 할 것이다(당원 1983.12.13. 선고 83다카1747 판결; 1989.9.12. 선고 89누1056 판결 각 참조).
- 원심이 확정된 사실에 의하면 이 사건 토지가 위의 시행규칙에서 말하는 사실상의 사도에 해당한다고 할 수 없고, 기록을 살펴봐도 이 사건 토지가 원고소유 토지의 이익증진을 위하여 스스로 개설한 도로라고 인정되지 아니하므로 이 사건 토지를 위 시행규칙 소정의 사실상의 사도로 보지 않는 원심의 판단은 옳고, 거기에 위 시행규칙 제6조의2 제2항 제1호의 법리를 오해한 위법이 있다고 할 수도 없다.

논지는 모두 이유가 없다.

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자의 부담으로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

<div style='text-align:center'></div>