

불법형질변경토지의 입증책임 관련 재결례

[중토위 2017. 2. 23.]

▣ 재결요지

000, 000, 000는 지목이 ‘임야’인 토지를 현황인 ‘전’과 ‘과수원’으로 평가해 달라는 주장에 대하여 법 시행규칙 제24조의 규정에 의하면 「건축법」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축 또는 용도변경을 하여야 하는 건축물을 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축 또는 용도변경한 건축물(이하 "무허가건축물등"이라 한다)의 부지 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지(이하 "불법형질변경토지"라 한다)에 대하여는 무허가건축물등이 건축 또는 용도 변경될 당시 또는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다고 되어 있고,

대법원은 “1962. 1. 19.이전에는 보안림에 속하지 아니한 산림이나 경사 20도 미만의 사유 임야에서는 원칙적으로 개간, 화전경작 등의 형질변경행위에 대하여 허가나 신고 등이 불필요하였고, 1966년경 이미 일부가 전으로 사용되고 있는 토지에 대하여 불법형질변경을 이유로 형질변경 이전 상태인 임야로 보상하기 위해서는 산림법 등이 제정·시행된 1962. 1. 20. 이후에 개간된 것으로서 각 법률에 의한 개간허가 등의 대상에 해당함에도 허가 등이 없이 개간된 것이라는 점을 사업시행자가 증명하여야 한다”(대법원 2011. 12. 8. 선고 2011두13385 전원합의체 판결 참조)고 판시하고 있다.

관계자료(측량성과도, 현장사진, 항공사진, 소유자의견서, 사업시행자 의견서 등)를 검토한 결과, 000, 000, 000의 서울 00구 0동 산156-3 임 2,300㎡ 토지가 1962. 1. 20. 이후에 개간된 것으로서 각 법률에 의한 개간허가 등의 대상에 해당함에도 허가 등이 없이 불법으로 형질이 변경된 토지라는 사실을 사업시행자가 입증하지 못하고 있는 점, 1966년 항공사진상 동 토지의 일부가 농경지로 개간되어 있음이 확인되는 점, 사업시행자가 제출한 동 토지 중 ‘전’과 ‘과수원’으로 이용되고 있는 면적에 대한 항공사진정밀판독결과와 현황측량성과도로 개간된 면적의 산정이 가능한 점 등을 종합적으로 고려할 때 이의신청인의 서울 00구 0동 산156-3 임 2,300㎡ 토지중 1966년부터 보상시점(수용재결일)까지전(368㎡)과 과수원(92㎡)으로 이용되고 있는 면적에 대하여는 현황대로 평가하는 것이 타당하므로 금회 이의재결시 이를 반영하여 보상하기로 하다.