

000가 임야를 과수원으로 평가하여 달라는 주장에 대하여,

법 시행규칙 제24조(불법형질변경토지의 평가)에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 형질변경을 하여야 하는 토지를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 형질변경한 토지(이하 “불법형질변경토지”이라 한다)에 대하여는 토지가 형질변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가하여야 한다고 되어 있다.

한편, 「산지관리법」 제14조제1항 및 제15조제1항에 따르면 산지를 전용하고자 하는 경우에는 산림청장에게 허가를 받거나 산림청장 또는 시·군·구청장에게 신고를 하여야 하고, 같은 법 부칙 제2조는 산지를 5년 이상 계속하여 농림어업용 시설로 이용 또는 관리하는 자가 시장·군수·구청장에게 신고하여 지목변경을 할 수 있도록 규정(적용기간 : 2010. 12. 1. ~ 2011. 11. 30.)하고 있는 바, 국토해양부 「지목이 ‘임야’이나 ‘농지’로 이용중인 토지에 대한 보상기준」(2010. 12. 29., 개정 2011. 8. 19.)에 따르면 「산지관리법」 부칙 제2조의 불법 전용산지에 관한 임시특례규정에 따라 ‘농지’로 지목 변경된 경우(당해 공익사업을 위한 산지전용허가 의제협의를 사유로 임시특례규정 적용이 불가한 경우로서 시장·군수·구청장이 임시특례규정 적용대상 토지임을 확인하는 경우를 포함)에 한하여 ‘농지’로 평가한다고 되어 있다.

또한, 대법원은 “불법형질변경된 토지에 대하여는 관계법령에서 원상회복을 명할 수 있고, 허가 등을 받음이 없이 형질변경행위를 한 자에 대하여는 형사처벌을 할 수 있음에도 그러한 토지에 대하여 형질변경된 상태에 따라 상승된 가치로 평가한다면, 위법행위로 조성된 부가가치 등을 인정하는 결과를 초래하여 ‘적정보상’의 원칙이 훼손될 우려가 있으므로 이와 같은 부당한 결과를 방지하기 위하여 불법으로 형질 변경된 토지에 대하여는 특별히 형질 변경될 당시의 이용상황을 상정하여 평가함으로써 ‘적정가격’을 초과하는 부분을 배제하여야 한다.”고 판시(대법원 2002. 2. 8. 선고 2001두7121 판결)하고 있다.

관계자료(신청인 의견서, 항공사진, 사업시행자 의견 등)를 검토한 결과, 신청인은 이 건 토지(울산 울주군 서생면 화산리 임3,077㎡)에 대하여 2006년 및 2008년 촬영한 항공사진을 제시하면서 임야를 과수원으로 평가하여 줄 것을 주장하고 있다. 그러나 판례 및 법 취지로 볼 때 이 건 토지가 1961년 산림법 제정 이전부터 과수원으로 사용하였음을 입증하는 객관적이고 명백한 증거가 없는 점, 신청인의 권리구제를 위해 ‘불법전용산지에 관한 임시특례’ 기간 중 특례규정 적용대상 토지임을 확인받은 사실이 없는 점 및 판례의 취지를 감안할 때 신청인의 주장은 받아들일 수 없다.