# 국 민 권 익 위 원 회

# 제 3 소 위 원 회

# 의 결

**의안번호** 2025-3소위38-도02호

**민원표시** 2BA-2505-0262829 도시계획도로 내 사유지 보상 요구

**신 청 인** A

**대 리 인** B

**피신청인** 광주광역시 북구청장

**의 결 일** 2025. 12. 22.

## 주 문

1. 피신청인에게 도시계획도로에 편입된 광주 북구 (주소 1 생략) 도로 53㎡, 같은 동 (주소 2 생략) 도로 793㎡ 2필지를 매수할 것을 의견표명한다.
2. 신청인의 나머지 신청은 기각한다.

## 이 유

### 1. 신청원인

신청인은 광주 북구 (주소 1 생략) 도로 53㎡, 같은 동 (주소 2 생략) 도로 793㎡, 같은 동 (주소 3 생략) 임야 99㎡(이하 각 '이 민원 토지 1, 2, 3'이라 한다)의 소유자인데, 이 민원 토지 1, 2, 3은 1960년경 개설된 도로에 편입되었고, 이후 도시계획도로 중로3-18(이하 '이 민원 도로'라 한다)로 지정된 도로에 편입된 토지로서, 피신청인이 오랜기간 도로로 사용해 오고 있으니, 이 민원 토지 1, 2, 3을 전부 매수해 달라.

## 2. 피신청인의 주장

이 민원 도로는 1963년경 개설된 것으로 추정되나, 이 민원 토지 1, 2에 대한 보상자료는 존재하지 않고, 이 민원 토지 3은 임야로 이 민원 도로에 편입된 토지가 아니다. 또한, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법」(이하 '토지보상법'이라 한다) 시행규칙 제25조(미지급용지의 평가)에 따르면, 미지급용지는 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지여야 하는데, 이 민원 토지 1, 2, 3은 미지급용지에 해당되는지 여부를 판단할 수 없어 보상할 수 없다.

## 3. 사실관계

가. 이 민원 토지 1은 직사각형 형태의 토지이며 지목은 도로이고, 이 민원 도로 법면에 위치하고 있으며, 이 민원 토지 2는 부정형 형태의 토지이며 지목은 도로이고, 이 민원 도로로 사용되고 있으며, 이 민원 토지 3은 부정형 형태의 토지이고, 이 민원 도로 구역 밖 임야에 위치하고 있다.

그림 생략

나. 토지대장에 따르면, 이 민원 토지 1은 1974. 3. 29. 지목이 대지에서 도로로 변경되었으며, 이 민원 토지 2는 1974. 3. 29. 지목이 임야에서 도로로 변경된 것이 확인된다.

표 생략

다. 등기사항전부증명서에 따르면 이 민원 토지 1은 신청인이 1935. 5. 21. 소유권을 취득(등기원인 매매)하였고, 이 민원 토지 2와 3은 1942. 1. 5. 소유권을 취득(등기원인 신탁계약해제)한 것으로 확인된다. 한편, 이 민원 토지 1, 2, 3은 미등기 토지였는데, 2024년경 신청인이 피신청인에게 공부정리를 요청하였고, 2024. 12. 16. 이 민원 토지 1, 2, 3에 대한 등기가 접수된 것으로 확인된다.

표 생략

라. 이 민원 토지 1, 2가 위치한 이 민원 도로는 피신청인이 1982. 4. 24. 도시계획도로 결정고시(전라남도고시 제65호) 한 후, 2021. 2. 22. 도시계획도로 결정(변경) 및 지형도면 고시(광주광역시 북구 제2021-22호) 하였고, 중로 3-18호선, 폭원 12m, 연장 10,000m, 구간 산수동 중로2-28에서 무등산장까지이고, 연장 10,000m인 것이 확인된다.

표 생략

마. 이 민원 도로의 개설에 관하여, 신청인은 1960년경 군사용도로로 최초 개설되어, 현재까지 같은 도로로 이용하고 있다고 하는데, 피신청인도 1963년경 최초 개설되었을 것으로 추정하였으며, 이후 1982. 4. 24. 도시계획시설 결정고시를 통해 도시계획도로로 지정·관리하고 있다고 하고 있다. 한편, 1950년 이전 지형도 상에는 이 민원 도로의 표기는 확인되지 않으며, 1966년 이후 항공사진에 따르면 1966년부터 현재까지 이 민원 도로 선형이 동일한 것으로 확인된다.

그림 생략

바. 한편, 이 민원 도로 구간 내 이 민원 토지 1, 2, 3 인근의 같은 동 (주소 4, 5, 6, 7, 8 생략) 등 총 5필지는 1974. 8. 13. 광주광역시로 소유권이 이전(등기원인 매매)된 것을 확인할 수 있으며, 5필지의 위치 및 현황은 다음과 같다.

< 이 민원 도로 내 공유지 현황>

그림 및 표 생략

사. 피신청인에 따르면, 공유지로 소유권이 이전된 위 5필지에 대하여 1980년경 토지 이동신청서(토지 합병)는 확인되어 과거에 보상을 한 것으로 추정되나, 보상자료 등은 찾을 수 없다고 알려왔으며, 사유지로 남아있는 이 민원 토지 1, 2, 3에 대한 보상이력도 찾을 수 없다고 밝혀왔다.

아. 신청인에 따르면, 2024년경 종중 대표가 사망하면서 종중 재산을 정리하는 과정에 이 민원 토지 1, 2, 3에 대해 알게 되어, 2024년 처음 피신청인에게 이 민원 토지 1, 2, 3에 대한 보상을 요청하였으나, 피신청인은 2025. 3. 12. 신청인에게 이 민원 토지 1, 2, 3이 미지급용지에 해당하는지 알 수 없어 보상을 할 수 없다고 회신하였다.

**4. 판단**

가. 관계 법령 등

1)「토지보상법 시행규칙」

제25조(미지급용지의 평가)

① 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지(이하 이 조에서 "미지급용지"라 한다)에 대하여는 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 상정하여 평가한다. 다만, 종전의 공익사업에 편입될 당시의 이용상황을 알 수 없는 경우에는 편입될 당시의 지목과 인근토지의 이용상황 등을 참작하여 평가한다.

2)「도로법」

제25조(도로구역의 결정)

① 도로관리청은 도로 노선의 지정·변경 또는 폐지의 고시가 있으면 지체 없이 해당 도로의 도로구역을 결정·변경 또는 폐지하여야 한다.

제82조(토지 등의 수용 및 사용)

① 도로관리청은 도로공사의 시행을 위하여 필요하면 도로구역에 있는 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건의 소유권이나 그 토지·건축물 또는 물건에 관한 소유권 외의 권리를 수용하거나 사용할 수 있다.

3)「민법」

제741조(부당이득의 내용)

법률상 원인없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다.

나. 판단내용

1) 먼저, 이 민원 도로에 편입되어 도로로 사용 중인 이 민원 토지 1, 2를 매수해 달라는 신청에 대해 살펴보면, ① 이 민원 토지 1, 2는 이 민원 도로에 편입되어 차도 및 도로구역 내 법면에 위치하고 있는 점, ② 이 민원 도로는 당초 공공용 목

적(군사용 등)으로 개설되었는데, 항공지도에 따르면, 적어도 이 민원 도로는 1966년경부터 현재와 같은 노선이 개설되었을 것으로 추정되고, 피신청인도 이 민원 도로가 이 시점부터 개설된 것으로 추정하고 있는 점, ③ 이 민원 도로는 1982. 4. 24. 최초 도시계획시설(도로)로 결정되어, 현재까지 도시계획도로로 지정·관리되고 있는 점, ④ 이 민원 토지 1, 2의 등기부상 각각 1939. 4. 6., 1942. 3. 31.부터 현재까지 소유권자인 신청인이 그간 피신청인의 도로 개설에 따른 정당한 보상을 받았다고 볼 만한 자료가 없고, 피신청인 역시 해당 토지에 대하여 관련 법령에 따라 정당한 수용절차나 보상을 하였다고 입증을 하지 못하고 있는 점, ⑤ 이 민원 도로 구역 내 편입된 이 민원 토지 인근의 같은 동 (주소 4 생략) 등 5필지는 1974. 8. 13. 공유지로 소유권이 이전된 것에 비추어, 이 민원 토지 1, 2 역시 위 5필지와 마찬가지로 소유권 이전 절차를 진행하는 것이 타당할 것인 점 등을 종합적으로 고려할 때, 피신청인은 이 민원 토지 1, 2를 미지급용지로 매수하는 것이 바람직하다고 판단된다.

2) 다음으로 이 민원 토지 3을 매수해 달라는 신청에 대해 살펴보면, 토지보상법 시행규칙 제25조 제1항은 종전에 시행된 공익사업의 부지로서 보상금이 지급되지 아니한 토지를 규정하고 있는데, 이 민원 토지 3은 이 민원 도로 구역 밖에 위치하고 있으며, 1960년 이전부터 현재까지 임야로서, 도로구역 내 편입된 미지급용지라고 보기 어려운 바, 우리 위원회가 피신청인에게 이를 매수하도록 이를 요구하기는 어렵다고 판단된다.

## 5. 결론

그러므로, 이 민원 토지 1, 2를 매수해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하고, 나머지 신청은 이유없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 의결한다.