

Ⅲ

토지 현장조사

1. 조사순서

① 해당 소재지/지번 확인	
	- 정확한 해당소재지 및 지번 확인(도면, 위치과악용 도구 지참)
② 토지 실제 이용현황 조사	
	- 공부상 지목에도 불구하고 실제 이용현황 조사 - 관계법령 등에 의한 적법성 여부와 관계없이 일단 필지별로 일일이 현실적인 이용상황과 실제면적 등 조사 * 실제 이용상황 조사시 일시적인 이용사항 미고려(사진 등 현황확인 자료 확보)
③ 공부상 지목과 현황이 상이한 경우 불법형질 변경 여부 조사	
	- 소유자 및 관계인에게 불법형질변경 여부 확인 - 항공사진 확인/관계기관에 형질변경 허가여부 등재 조사
④ 1필지가 여러 용도로 사용되는 경우	
	- 이용상황별 면적 구분이 필요할 경우 그 용도별 면적 조사

2. 특수한 토지 조사방법

무허가건축물 등의 부지

- 무허가 건축물 등의 부지는 원칙적으로 무허가 건축물 등이 건축 될 당시의 이용상황 조사
- 1989년 1월 24일 이전 건축한 무허가 건물 등의 부지는 건축물의 용도에 따라 그 부지의 현실이용 상황을 조사
 - * 1989년 1월 24일 이전 건축한 무허가 건물 등의 부지면적 산정에 대해서는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 등의 건폐율 규정을 한도로 무허가건축물의 부지면적을 산정

불법형질 변경된 토지

- 불법형질변경 토지는 원칙적으로 형질변경 당시의 이용상황 조사
- 불법형질변경 토지의 구체적 판정

사 례		불법형질 변경 여부
㉠ 형질변경당시에는 허가 또는 승인사항이 아니었으나, 현재는 허가 또는 승인사항인 경우 - (임야) 舊 산림법(1961.11.17.) 및 제정 전 형질변경허가 없이 다른용도(농지 등)로 사용해온 경우 형질변경이 필요 없었음 - (농지) 舊 농지법(1973.1.1.) 시행이전에는 농지 전용허가 없이도 다른 용도 사용 가능	형질변경행위 시점 입증시	불법아님
	형질변경행위 시점 미입증시	불법
㉡ 당초에는 불법으로 형질변경 하였으나 사후에 허가나 승인을 받은 경우		불법아님
㉢ 허가나 승인을 필하였으나, 준공검사 및 지목변경이 되지 않은 경우		불법아님
㉣ 불법으로 형질변경한 토지에 대하여 행정청에서 원상회복 조치를 명하였으나, 이에 응하지 않고 계속 이용하는 경우		불법
㉤ 당초 적법하게 형질변경허가를 받았으나 불임 조건*에 위배되어 허가가 취소되었음에도 형질변경한 경우 * 농지법 및 산지관리법상 농지나 임야의 전용을 허가함에 있어 필요한 경우 조건을 붙여 허가할 수 있도록 규정		불법

개 간 지

- 토지 이용현황(개간면적, 경작물 등 포함) 및 점유자 현황조사
 - 타인에게 양도 또는 임대하고 있는지 조사
 - 개간허가 위치·면적 및 실제 점용 위치·면적 조사
 - 개간 당시부터 보상당시까지 계속하여 적법하게 점유 여부 조사

* 개간지 보상요건

- 국·공유지를 관계법령에 의하여 적법하게 개간한 토지(매립, 간척 포함)
- 개간한자가 개간 당시부터 보상 당시 까지 적법하게 당해 토지를 점유하고 있는 경우
- 점용허가시 손실보상청구권을 제한하는 부관이 없는 경우

하천 및 구거/도수로

구 분	조사내용
하 천 부 지	<p>○ 하천 구분 및 이용현황 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> - (국가하천) 국토보전상 또는 국민 경제상 중요한 하천으로서 국토해양부장관이 그 명칭과 구간을 지정하는 하천 - (지방하천) 지방의 공공이해와 밀접한 관계가 있는 하천으로서 시·도지사가 그 명칭과 구간을 지정하는 하천 - (하천구역) 하천구역으로 경정된 토지의 구역으로 제방과 제외지를 포함 - (포락지) 논이나 밭이 강물이나 냇물에 침식되어 무너져 내려 계속적으로 물이 흐르고 있는 상태가 외관상 명확한 토지 - (제외지) 제방과 제방 사이의 토지로서 제방이 쌓인 하천에서 제방 안의 땅인 하천쪽을 지칭 - (제내지) 제외지와 반대로 제방으로부터 사람이 사는 쪽의 토지 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> </div>
구거/도수로 부 지	<p>○ 구거 및 도수로 부지 이용현황 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> - (구 거) 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 지연 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 부지 - (도수로) 관행용수권과 관련하여 용수·배수를 위해 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지 (개설당시 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위해 설치한 것은 제외) <p>* 관행용수권 : 공유하천으로 부터 생활용수 또는 농업용수의 관개를 위하여 취수 또는 인수하는 권리</p>

도로부지

○ 손실보상의 대상이 되는 사도(私道) 및 그 밖의 도로 조사

- (사 도) 도로법 상의 도로나 도로법의 준용을 받는 도로가 아닌 것으로 관할시장, 군수의 허가를 받아 개설하여 공도에 연결되는 길
- (사실상의 사도) 개설 당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로(새마을사업으로 설치한 도로를 제외)로서 도시계획으로 결정된 도로가 아닌 것

* 예외) 도시계획으로 결정된 도로 중 사실상의 사도로 인정되는 경우

- 사도법에 의한 사도 또는 사실상의 사도를 설치한 후에 도시계획으로 결정된 도로로 변경된 도로
- 토지 소유자가 대지 또는 공장용지 등으로 사용하기 위하여 단지를 조성하는 경우 도시계획법에 의한 토지 형질변경의 허가를 받아 설치한 도로

- (그 밖의 도로) 사도법에 의한 사도와 사실상의 사도외의 모든 도로