

‘맹지’에 건축물을 지을 수 있는가

Is it right to construct buildings on a lot where has no access roads?

박시준 | 정부법무공단 변호사

건축물의 대지는 원칙적으로 2미터 이상이 도로에 접하여야 한다(건축법 제44조 제1항). 이를 건축법상 ‘대지의 접도의무’라고 하며, 이를 만족하지 못할 경우 건축허가가 날 수 없다. 접도의무를 만족하지 못한 대지를 ‘맹지’라 하는데, 일반적으로 이러한 이유 등으로 맹지의 가치는 낮게 평가된다.

다만, 건축법은 ① 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 및 ② 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우에는 예외적으로 도로와 접하지 않은 대지의 경우에도 건축허가를 받을 수 있도록 하고 있다.

우선 ‘건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우’의 의미에 관하여는 건축법 시행령 제28조 제1항이 ‘광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로써 허가권자가 인정한 것을 말한다’고 명시적으로 규정하고 있다.

‘해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우’의 의미에 관하여는 대법원이 “건축물 대지의 접도의무를 규정한 취지는, 건축물의 이용자로 하여금 교통상·피난상·방화상·위생상 안전한 상태를 유지·보존케 하기 위하여 건축물의 대지와 도로와의 관계를 특별히 규제하여 도로에 접하지 아니하는 토지에는 건축물을 건축하는 행위를 허용하지 않으려는 데에 있다 할 것이므로, ‘당해 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우’에 해당하는지 여부는 위와 같은 취지에 비추어 건축허가 대상 건축물의 종류와 규모, 대지가 접하고 있는 시설물의 종류 등 구체적인 사정을 고려하여 개별적으로 판단하여야 할 것이다”라고 실시하고 있다(대법원 2003.12.26. 선고 2003두6382 판결 참조).

그러나 법률전문가가 아닌 사람이 이러한 일반론만을 가지고 어떠한 경우가 ‘해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우’ 인지를 판단하는 것은 여전히 어렵다.

따라서 이해의 편의를 위하여 판례와 비준 있는 법률 문헌 등을 검토하여 ‘해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우’의 사례를 구체적으로 정리하면 아래와 같다.

- ① 해당 건축물 인접 토지의 소유자 또는 관리자가 건축물 소유자의 인접 토지에 대한 매수신청을 받아들이거나 적어도 해당 건축물에 출입하기 위하여 인접 토지를 통행하는 것을 승인할 의무가 있다고 인정되는 경우(위 대법원 2003두6382 판결 사안)
- ② 민법상 주위토지통행권이 인정되는 경우(대법원 2001.8.21. 선고 99두8596 판결 및 ‘이상호, 주위토지통행권과 건축허가, 재판실무연구 3권, 수원지방법원, 2006’ 논문)
- ③ 하천을 복개함으로 인해 도로가 확보되었으나 아직 공용개시결정이 없는 현황도로인 경우 또는 개인소유의 토지이지만 장기간 현황도로로 사용되어 온 사실상의 도로(‘김종보, 건설법의 이해, 박영사, 2008’ 제96면)

다만, 사실상의 도로라는 형태적 요건을 충족하지 못하는 이상 지적법상 지목이 도로로 되어 있다는 것만으로는 대지의 접도의무 요건을 충족하지 못한다고 한다(건교부해설 99. 5 및 위 김종보 앞의 책 제96면). ㉮