

의 결



국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위20-도02호

민원표시 2AA-2304-0438743 영업손실보상 요구

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2023. 6. 12.

주 문

피신청인에게 시흥하중 공공택지지구에 편입된 경기 시흥시 (주소생략) 건축물에서 석재조형물 판매업을 영위한 신청인에게 영업손실을 보상할 것을 시정권고한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 피신청인이 시행하는 시흥하중 공공주택사업(이하 '이 민원 사업' 이라 한다)에 편입된 경기 시흥시 (주소생략) 대 198㎡(이하 '이 민원 토지' 라 한다)에 석재조형물을 진열하고, 이 민원 토지상의 건축물(이하 '이 민원 건축물' 이라 한다) 지상1층(이하 '이 민원 영업장' 이라 한다)을 임차하여 석재조형물 판매업(이하 '이 민원 영업' 이라 한다)을 하였음에도 영업보상을 해주지 않는 것은 부당하니, 영업손실 보상을 해달라.

2. 피신청인의 주장

신청인은 이 민원 영업장을 사무실로 하고 있으나, 물건 조사 당시 신청인을 만나기 어려웠고, 사무실만 있다해서 인적·물적 시설을 갖추고 계속적으로 영업을 한 것이라고 보기 어려우며, 시흥하중 공공주택지구 5차 수용재결을 통하여 지장물 등의 이전비가 지급되었고, 신청인이 이의신청이나 행정소송을 제기하지 않았기에 신청인에 대한 보상절차가 종결되어 영업손실보상금을 추가로 지급하기 어렵다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업 현황 및 보상금 지급 절차는 다음과 같다.

- 1) 18. 9. 21. : 시흥하중지구 지정 주민 공람.공고 (※사업인정 고시일)
- 2) 19. 7. 19. : 지구지정 고시(국토교통부고시 제2019-383호)
- 3) 20. 7. 17. : 토지 등 기본조사 착수
- 4) 20. 9. 29. : 보상계획 공고
- 5) 20. 10. 30. : 토지 등 감정평가 의뢰
- 6) 20. 11. 3. : 보상협의회 개최

- 7) 21. 8. 3. : 손실보상 협의요청 (협의기간 : 21. 8. 9. ~ 9. 15.)
- 8) 22. 2. 25. : 시흥하중 수용재결(5차) 신청
- 9) 22. 8. 11. : 수용재결(5차)
- 10) 22. 8. 26. : 수용재결(5차) 보상금 지급 안내 (청구기간 : 21. 8. 29 ~ 9. 16.)
- 11) 22. 9. 27. : 수용재결(5차) 공탁
- 12) 22. 10. 5. : 수용개시
- 13) 22. 12. : 조성공사 착공
- 14) 25. 12. : 사업준공(예정)

나. 피신청인이 신청인에게 지급한 보상금 내역은 다음과 같다.

- 1) 기타지장물(석재, 사무집기) : 6,750,000원
- 2) 기타지장물(간판) : 1,200,000원
- 3) 기타지장물(에어컨) : 350,000원
- 4) 일반영업(이전) : 1,000,000원

다. 신청인은 조경석, 비석 등 석재조형물을 제작·판매하는 영업을 하면서, 국내 최대 석재채취 지역의 하나인 충남 보령시에 있는 작업장에서 물품을 제작하고, 2014년부터 이 민원 영업장을 석재조형물 판매를 위한 사무실로 사용하고자 임차하여 일반전화, 팩스, 인터넷을 설치하였으며, 신청인이 작업장에 있을 때는 이 민원 영업장에 설치된 일반전화를 신청인의 휴대전화로 착신전환하여 주문 및 상담을 해왔고, 이 민원 영업장에 적어도 주 1~2회 정도는 상주해 왔다고 한다.

라. 이 민원 건축물, 전시조형물, 사무실 내부, 충남 보령시 작업장 사진은 다음과 같다.

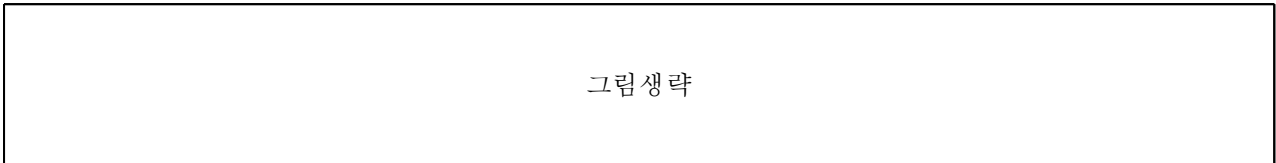
| 이 민원 건축물 | 이 민원 토지 내 전시조형물 |
|----------|-----------------|
| 그림생략 | 그림생략 |
| 사무실 내부 | 충남 ○○시 소재 작업장 |
| 그림생략 | 그림생략 |

마. 신청인은 이 민원 영업장을 사업장 소재지로 하여 사업자 등록증을 발급받았으며, 사업자 등록증에 따르면 상호는 '□□□□□ 조경', 개업 연월일은 2003. 2. 7., 사업의 종류 중 업태는 건설, 제조업, 도매 및 소매업 등이며, 종목은 석재조형물, 조경공사 등으로 확인된다.

바. 이 민원 건축물은 1996. 2. 2. 사용승인된 적법한 건축물로서, 신청인이 제출한 상가 임대차계약서에 따르면, 임대장소는 이 민원 건축물 1층 33.058㎡이고, 임대 조건은 보증금 700만원/월40만원으로 2014. 5. 31. 계약이 체결되었으며, 신청인이 제출한 2018년 은행입출금 거래내역서를 보면 신청인 계좌에서 임대인의 대리인에게 매월초 48만원씩 입금한 것으로 확인된다. (※ 계약서에 기재하지 않았지만 48만원은 석재조형물을 전시한 외부 토지 임대료 8만원을 포함한 금액이라고 한다.)

사. 신청인이 제출한 이 민원 영업장의 전기 계약 사항과 2018. 1. ~ 2018. 12. 전기요금 청구 내역은 다음과 같다.

1) 전기 계약 사항



2) 전기요금 청구 내역

| 청구월 | 사용량(kwh) | 청구금액(원) | 청구월 | 사용량(kwh) | 청구금액(원) |
|-----|----------|---------|-----|----------|---------|
| 1 | 140 | 15,730 | 7 | 62 | 7,530 |
| 2 | 186 | 20,600 | 8 | 81 | 9,550 |
| 3 | 101 | 11,530 | 9 | 101 | 11,640 |
| 4 | 60 | 7,270 | 10 | 55 | 6,740 |
| 5 | 73 | 8,700 | 11 | 82 | 9,660 |
| 6 | 59 | 7,200 | 12 | 72 | 8,560 |

아. 피신청인이 제출한 2022. 8. 11.자 중앙토지수용위원회 재결서에 재결신청 경위는 사업시행자가 사업에 편입되는 물건의 이전을 위하여 소유자 등과 협의를 하였으나 보상금 저렴 등의 사유로 협의를 성립되지 아니하여 재결을 신청한 것으로 되어 있고, 소유자 및 관계인이 의견을 제출하지 않았으며, 손실보상금이 적정한 것으로 판단된다고 기재되어 있다.

4. 판 단

가. 관계 법령

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제77조(영업의 손실 등에 대한 보상) ① 영업을 폐업하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하여야 한다.

② ~ ③ 생략

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 보상액의 구체적인 산정 및 평가 방법과 보상기준, 제2항에 따른 실제 경작자 인정기준에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」

제45조(영업손실의 보상대상인 영업) 법 제77조 제1항에 따라 영업손실을 보상하여야 하는 영업은 다음 각 호 모두에 해당하는 영업으로 한다.

1. 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말한다)에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업. 다만, 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 말한다.
2. 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업

나. 판단내용

살피건대, ① 신청인은 이 민원 사업 지정고시일인 2018. 9. 21. 이전부터 이 민원 건축물 1층을 사무실로 사용하였고, 이 민원 토지에 판매를 위한 상품을 진열해 놓고 영업을 해오다 이 민원 건축물과 토지가 이 민원 사업 구역에 편입된 점, ② 신청인이 우리 위원회에 제출한 현장사진 등을 볼 때 석재조형물 제작 장소는 보령시

소재 작업장, 판매장소는 이 민원 영업장 및 이 민원 토지로 보아야 하는 점, ③ 신청인은 2014. 5. 31. 이 민원 영업장을 임차한 이후 계속해서 임대료를 입금해 왔고, 전기요금이 매달 발생된 점을 고려할 때 이 민원 영업장을 지속적으로 이용한 것으로 보이는 점, ④ 신청인이 제출한 2015. 3. 3. 발급된 사업자등록증에 따르면 이 민원 영업장이 영업장소로 기재되어 있는 점, ⑤ 피신청인은 시흥하중 공공주택지구 5차 수용재결을 통하여 신청인에 대한 보상절차가 종결되었다고 하나, 재결서에는 지장물의 손실보상금에 대한 판단만 있고, 영업손실보상에 대해서는 보상대상인지 여부에 대한 판단이 포함되어 있지 않은 점 등을 종합적으로 고려해 볼때, 이 민원 영업장에서 영업을 영위한 신청인에게 영업손실을 보상하는 것이 타당한 것으로 판단된다.

5. 결론

그러므로 영업손실 보상을 해달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제1항에 따라 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.