

도시계획시설 부지 내에 소재하는 가설건축물이 보상대상인지 및 가설건축물에서 임차인이 영업하는 경우 영업손실 보상 대상인지

1 질의

가. 도시계획시설 부지 내에 소재하는 가설건축물에 대한 보상이 가능한지?

나. 위 건축물에서 임차인이 영업을 하는 경우 영업손실 보상이 가능한지?

2 회신

가. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제75조제1항의 규정에 따르면 건축물 · 입목 · 공작물과 그 밖에 토지에 정착한 물건 (이하 "건축물 등"이라 함) 에 대하여는 이전에 필요한 비용 (이하 "이전비"라 함) 으로 보상하여야 하나, 건축물 등을 이전하기 어렵거나 그 이전으로 인하여 건축물 등을 종래의 목적대로 사용할 수 없게된 경우, 건축물 등의 이전비가 그 물건의 가격을 넘는 경우, 사업시행자가 공익사업에 직접 사용할 목적으로 취득하는 경우에는 해당 물건의 가격으로 보상하도록 규정하고 있습니다.

따라서 공익사업시행으로 인한 건축물 등 물건에 대한 보상은 위 규정에 따라야 할 것으로 보나, 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련없이 관계법령에 위반되어 이전 · 철거 등의 조치가 진행되고 있는 등의 경우에는 해당 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생한다고 볼 수 없으므로 보상대상에 해당되지 아니한다고 보며, 개별적인 사례에 있어 보상 여부 등은 사업시행자가 위 규정과 관계법령 및 사실관계 등을 종합적으로 검토하여 판단 · 결정할 사항으로 봅니다.

참고로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제3항에 따르면 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 제2항제1호 또는 제2호에 따라 가설건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가한 토지에서 도시 · 군계획시설 사업이 시행되는 경우에는 그 시행 예정일 3개월 전까지 가설건축물이나 공작물 소유자의 부담으

로 그 가설건축물이나 공작물의 철거 등 원상회복에 필요한 조치를 명하도록 규정하고 있으며, 관련 판례에 따르면 “...토지소유자는 도시계획사업이 시행될 때까지 가설건축물을 건축하여 한시적으로 사용할 수 있는 대신 도시계획사업이 시행될 경우에는 자신의 비용으로 그 가설건축물을 철거하여야 할 의무를 부담할 뿐 아니라 가설건축물의 철거에 따른 손실보상을 청구할 수 없고, 보상을 청구할 수 없는 손실에는 가설건축물 자체의 철거에 따른 손실뿐만 아니라 가설건축물의 철거에 따른 영업손실도 포함된다고 할 것이며, 소유자가 그 손실보상을 청구할 수 없는 이상 그의 가설건축물의 이용권능에 터 잡은 임차인 역시 그 가설건축물의 철거에 따른 영업손실의 보상을 청구할 수는 없다” 라고 판시 (대법원 2001.8.24, 선고, 2001다7209 판결 참조) 하고 있음을 알려드립니다.

나. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한법률 시행규칙」 조에서 영업손실 보상대상인 영업은 사업인정고시일 등 전부터 적법한 장소 (무허가건축물 등, 불법형질 변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말함) 에서 인적 • 물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업 (다만, 무허가건축물 등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일 등 1년 이전부터 「부가가치세법」 제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업) 으로서营业을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일 등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업으로 규정하고 있습니다.

따라서, 적법한 장소에서 행하고 있지 아니한 영업은 위 규정에 따른 영업손실보상대상에 해당하지 않는다고 보며, 공익사업시행과 관계없이 원상회복 하여야하는 가설건축물에서의 영업은 영업손실보상대상에 해당되지 아니한다고 판단되나, 개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관련법령 및 사실관계 등을 검토하여 판단할 사항으로 봅니다.

참고로 관련 판례에 따르면 “도시계획시설 부지내 가설건축물 임차인은 가설건축물의 한시적이용 및 그에 따른 경제성 기타 이해득실을 형량하여 임대차계약 체결 여부를 결정한 것으로 볼 수 있고, 임차인의 권능은 그 소유자의 권능에 터 잡은 것으로서 임대차 기간이나 차임 등도 가설건축물에 대한 허가 조건의 내용 등과 같은 특수한 사정을 기초로 한 것이다. 따라서 도시계획시설 부지로 결정된 토지에 허가를 받아 건축된 가설건축물을 임차 하였다면 그 목적물을 원상회복 할 의무의 부담을 스스로 감수한 것으로

로 볼 수 있어서, 이러한 가설건축물 임차인의 영업손실에 대하여 보상하지 않는 것이 과도한 침해라거나 특별한 희생이라고 볼 수 없으므로 이 사건 법률조항이 재산권을 침해한 것이라고 할 수 없다” 라고 판시 (헌법재판소 2010헌바470, 2012.3.29) 하고 있음을 알려드립니다. 【2013.8.28. 토지정책과-2952】