
공인중개사사무소의 영업손실 보상 대상여부?

1 질의

재개발사업에 편입된 부동산중개업소의 영업보상

2 회신

「도시 및 주거환경정비법」 (이하 도시정비법" 이라 함) 시행령 제54조제2항 및 제3항에 따르면 정비사업으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 하고, 영업손실을 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 제13조제1항에 따른 공람공고일로 본다고 규정하고 있으며,

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 "토지보상법") 시행규칙 제45조는 법 제77조제1항에 따라 영업손실을 보상하여야 하는 영업은, 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소 (무허가건축물등, 불법 형질변경토지, 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 (1호) , 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업 (2호) 각 호 모두에 해당하는 영업으로 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 질의대상 부동산중개업소가 도시정비법 제13조제1항에 따른 공람공고일 이전부터 영업 중이고 토지보상법 제45조에 적합한 영업에 해당하는 경우라면 특별한 사정이 없는 한 영업에 대한 보상을 하여야 할 것으로 보며, 협의가 성립되지 않을 경우 토지보상법 제28조 및 제30조에 따라 재결신청과 재결신청의 청구를 통해 토지수용위원회에서 재결을 받아보실 수 있고, 같은 법 제83조에 따라 이의 신청과 같은 법 제85조에 따른 행정소송을 제기할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

[2019.9.30. 토지정책과-7168]