영업손실보상 여부 등

1 질의

가. 토지 1필지 (1950㎡, 임야) 에 1989년 1월 24일 이전부터 존속하고 있는 3개동의 건물이 있으며, 그 중 1개동이 천막형태 (지붕 : 천막, 구조 : 철재) 로 되어 있는 경우 천막부지 (13㎡, 부엌) 도 대지로 보아 보상하여야 하는지 여부

나. 1989년 1월 24일 이전 무허가건물에서 영업과 주거를 동시에 영위하는 경우 주거이전비, 이사비, 영업보상, 동산이전비를 지급하여야 하는지 여부 (영업과 거주를 각기 다른 건물에서 하고 있음)

다. 1989년 1월 24일 이전 무허가건축물에서 영업신고를 하지 않고 영업행위를 하는 경우 영업보상은「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이하 "토지보상법" 이라 함) 시행규칙」제52조에 따라 보상할 수 있는지 여부

2 회신

가. 토지보상법 시행규칙 부칙 〈건설교통부령 제344호, 2002.12.31.〉 제5조제1항은 "1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제24조 • 제54조제1항 단서 • 제54조제2항 단서 • 제58조제1항 단서 및 제58조제2항 단서의 규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 본다." 고 규정하고 있으며,
대법원에서는 "무허가건물 등의 부지라 함은 당해 무허가건물 등의 용도 • 규모 등 제반 여건과 현실적인 이용상황을 감안하여 무허가건물 등의 사용 • 수익에 필요한 범위 내의 토지와 무허가건물 등의 용도에 따라 불가분적으로 사용되는 범위의 토지를 의미" 한다고 하고, "통로, 야적장, 마당, 비닐하우스 • 천막 부지, 컨테이너 • 자재적치장소, 주차장 등에 대하여는 그 무허가건물의 용도에 따라 불가분적으로 사용되어 온 그 무허가건물의 부지라고 볼 수 없고 불법으로 형질변경된 토지라고 보아야 하며" 라고 판시 (대법원

2002.9.4, 선고, 2000두8325, 판결) 하고 있습니다.
따라서 '천막부지' 는 토지보상법 시행규칙 부칙<건설교통부령 제344호, 2002.12.31.> 제5조제1항에 따른 무허가건축물의 부지 (대지) 로 볼 수 없다고 봅니다.

나. 토지보상법 시행규칙 제54조제1항은 "공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 소유자에 대하여는 당해 건축물에 대한 보상을 하는 때에 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상하여야 한다. 다만, 건축물의 소유자가 당해 건축물에 실제 거주하고 있지 아니하거나 당해 건축물이 무허가건축물등인 경우에는 그러하지 아니하다." 고 규정하고 있으며, 같은 규칙 제55조제1항은 "토지 등의 취득 또는 사용에 따라 이전하여야 하는 동산 (제2항에 따른 이사비의 보상대상인 동산을 제외한다) 에 대하여는 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액을 보상하여야 한다." 고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 "공익사 업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구 밖으로 이사를 하는 경우에는 별표4의 기준에 의하여 산정한 이사비 (가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 를 보상하여야 한다." 고 규정하고 있습니다.
한편, 토지보상법 시행규칙」제45조, 제46조, 제47조에 따르면 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」제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 말한다.) 이고, ② 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우에는 사업 인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업 모두에 해당한 영업을 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우 등에는 토지보상법 시행규칙 제46조 및 제47조에 따라 영업손실을 보상하도록 규정하고 있습니다.
따라서 영업용 건축물과 주거용 건축물이 별개로 존재하고 위 규정에서 정하고 있는 요건에 해당하는 경우에는 중복되지 않는 범위에서 주거이전비, 이사비, 동산이전비와 영업손실보상을 할 수 있다고 봅니다.

다. 토지보상법 시행규칙 제52조는 “사업인정고시일등 전부터 허가등을 받아야 행할 수 있는 영업을 허가등이 없이 행하여 온 자가 공익사업의 시행으로 인하여 제45조제1호 본문에 따른 적법한 장소에서 영업을 계속할 수 없게 된 경우에는 제45조제2호에 불구하고「통계법」제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사. 발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 산정한 3인 가구 3개월분 가계지출비에 해당하는 금액을 영업손실에 대한 보상금으로 지급하되, 제47조제1항제2호에 따른 영업시설 • 원재료 • 제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액 (이하 이 조에서 "영업시설 등의 이전비용"이라 한다) 은 별도로 보상한다. 다만, 본인 또는 생계를 같이 하는 동일 세대안의 직계존속 • 비속 및 배우자가 해당 공익사업으로 다른 영업에 대한 보상을 받은 경우에는 영업시설등의 이전비용만을 보상하여야 한다.” 고 규정하고 있으며, 같은 규칙 부칙<건설교통부령 제556호, 2007.4.12.> 제3조는 “1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대하여는 제45조제1호, 제46조제5항, 제47조제6항, 제52조 및 제54조제2항 단서의 개정규정에 불구하고 이 규칙에서 정한 보상을 함에 있어 이를 적법한 건축물로 본다.” 고 규정하고 있습니다.

따라서 토지보상법 시행규칙 제45조제1호에 해당하는지를 판단할 때 1989년 1월 24일 당시의 무허가건축물등에 대해서는 이를 적법한 건축물로 보아야 하며, 영업신고를 하지 않고 영업행위를 하는 경우에도 토지보상법 시행규칙 제52조에 해당하면 이에 따라 보상하여야 할 것으로 봅니다.

개별적인 사례에 대하여는 사업시행자가 관계법령 및 사실관계를 확인하여 판단할 사항으로 봅니다. [2015.7.22. 토지정책과-5270]