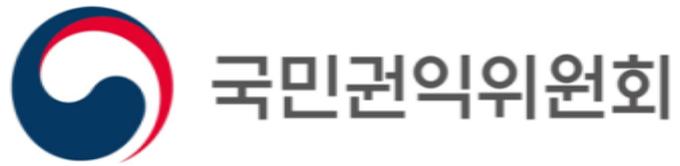


의 결



국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2023-3소위12-도01호

민원표시 2AA-2301-0756481 영업보상 요구

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2023. 3. 27.

주 문

피신청인은 남양주왕숙 공공주택지구에 편입된 경기 남양주시 (주소생략 1) 건축물 2층에서 농자재 도.소매업을 행한 신청인에게 휴업에 따른 영업손실을 보상할 것을 시정권고한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 피신청인이 시행하는 남양주왕숙 공공주택사업(이하 '이 민원 사업' 이라 한다)에 편입된 경기 남양주시 (주소생략 1) 대 321㎡(이하 '이 민원 토지' 라 한다) 소재 건축물(지상2층, 이하 '이 민원 건축물' 이라 한다) 2층에 사무실을 두고, 인접한 같은 리 (주소생략 2) 전 545㎡(이하 '이 민원 인접 토지' 라 한다)에 농자재 등을 놓고 도.소매업(이하 '이 민원 영업' 이라 한다)을 운영하였으나, 영업 장소가 적법하지 않다고 휴업에 따른 영업손실 보상을 거부하고 있으니, 영업손실 보상을 받을 수 있도록 도와 달라

2. 피신청인의 주장

신청인은 이 민원 건축물 2층 사무실에서 영업하였다고 하나, 이 민원 인접 토지에 설치한 농막에 물품을 두고 영업을 하였기에 이 농막이 주된 영업장소에 해당되고, 이는 적법하지 않은 임차 장소이므로 영업손실 보상을 할 수 없으며, 농막은 무허가 건축물에서도 제외되기에 임차인 특례 보상조건에도 해당되지 않아 지장물 보상금만 지급할 예정이다.

3. 사실관계

가. 이 민원 사업 현황은 다음과 같다.

- 1) 2019. 10. 15. 남양주왕숙 공공주택지구 지정 고시
- 2) 2020. 8. 19. 보상계획 공고(토지)
- 3) 2021. 8. 2. 보상계획 공고(지장물 등)
- 4) 2021. 8. 2. 감정평가 의뢰
- 5) 2021. 8. 31. 지구지정변경(1차) 및 지구계획(실시계획) 승인

- 6) 2021. 12. 3. 보상 착수
- 7) 2023. 6. 조성공사 착공(예정)
- 8) 2028. 12. 사업준공(예정)

나. 개발제한구역내에 위치한 이 민원 토지와 이 민원 인접 토지는 2019. 10. 15. 지정 고시된 이 민원 사업에 편입되었고, 2021. 8. 31. 지정지구 1차 변경시 개발제한구역에서 해제되었다.

다. 신청인은 이 민원 건축물이 신축 되기 전 2002. 8. 25. 이 민원 토지에 있던 기존 건축물을 임차하여 영업을 시작했으며, 소유자가 기존 건축물을 멸실하고 2007. 5. 7. 이 민원 건축물을 신축한 후부터는 이 민원 건축물 2층 일부를 사무실로 임차하여 농자재 주문 접수, 견적서 작성 및 세금계산서 발행, 팩스이용, 손님접객, 직원 탈의실 등 이 민원 영업을 위한 장소로 사용했고, 이 민원 인접 토지에 농자재 등을 보관했다고 주장하고 있다.

라. 신청인은 2002. 8. 19. 소유자와 이 민원 건축물이 신축 되기 전, 기존 건축물에 대하여 임대차 계약을 체결했다. 한편, 신청인은 민원 건축물 신축 후에는 다시 임대차 계약서를 작성하지 않고 계약 연장을 해왔다고 주장하고 있다.

마. 신청인이 제출한 사업자 등록증에는 업태는 '도.소매' 로, 종목은 '농자재' 로, 사업장 소재지는 이 민원 토지로 표기 되어 있다.

바. 이 민원 건축물과 이 민원 인접 토지의 항공사진은 다음과 같다.

그림 생략

사. 피신청인이 제출한 영업현황 조사서에 있는 이 민원 건축물 2층 사무실 현황은 다음과 같으며, 책상, 컴퓨터, 소파, 에어컨 등이 놓여 있다.

그림 생략

아. 피신청인이 제출한 전체 지장물 보상 내역에 이 민원 건축물 2층의 사무실 물품이 '기타 집기 비품'으로 표기되어 포함되어 있다.

자. 피신청인이 제출한 이 민원 인접 토지 현황 사진은 다음과 같다.

그림 생략

차. 경기도 남양주시장이 제출한 자료에 따르면, 남양주시장은 신청인이 사용한 이 민원 인접 토지 관련 개발제한구역 위반행위로 행정처분을 한 사실이 없는 것으로 확인된다. 이 민원 건축물에 대하여는 2014. 8. 28. 개발제한구역내 위반건축물에

대한 이행강제금 부과 처분이 있었고, 2020. 6. 1. 개발제한구역법 위반 시정명령 사전통지를 한 사실이 있으나, 이 민원 건축물 1층의 불법 증축에 관한 사항이며, 신청인이 사용한 2층 사무실에 대한 위반 행위는 없는 것으로 확인 된다.

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 농업의 손실에 대하여는 농지의 단위면적당 소득 등을 고려하여 실제 경작자에게 보상하여야 한다. 다만, 농지소유자가 해당 지역에 거주하는 농민인 경우에는 농지소유자와 실제 경작자가 협의하는 바에 따라 보상할 수 있다.

③ 휴직하거나 실직하는 근로자의 임금손실에 대하여는 「근로기준법」에 따른 평균임금 등을 고려하여 보상하여야 한다.

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 말

한다)에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업. 다만, 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일 등 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

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

제12조(개발제한구역에서의 행위제한) ① 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제11호에 따른 도시·군계획사업(이하 “도시·군계획사업”이라 한다)의 시행을 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)의 허가를 받아 그 행위를 할 수 있다.

1. ~ 6. 생략
 7. 모래·자갈·토석 등 대통령령으로 정하는 물건을 대통령령으로 정하는 기간까지 쌓아 놓는 행위
 8. ~ 9. 생략
- ② 이하 생략

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」

제17조(물건의 적치) ① 법 제12조 제1항 제7호에서 “대통령령으로 정하는 물건”이란 모래, 자갈, 토석, 석재, 목재, 철재, 폴리비닐클로라이드(PVC), 컨테이너, 콘크리트제품, 드럼통, 병, 그 밖에 「폐기물관리법」 제2조 제1호에 따른 폐기물이

아닌 물건으로서 물건의 중량이 50톤을 초과하거나 부피가 50세제곱미터를 초과하는 것을 말한다.

② 법 제12조 제1항 제7호에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 1개월 이상 12개월 이하를 말한다.

나. 판단내용

이 민원 사업으로 인하여 휴업함에 따른 영업손실 보상을 해달라는 신청에 대하여 살펴보면, ① 신청인은 이 민원 사업 인정고시일인 2019. 10. 15. 이전부터 이 민원 건축물 2층을 사무실로 하여 이 민원 영업을 해왔고, 이 민원 건축물이 이 민원 사업 구역에 편입된 점, ② 이 민원 건축물은 적법한 건축물이며, 신청인은 이 민원 건축물 2층에 있는 사무실에 영업을 필요한 물품을 갖추어 놓고 주 영업 장소로 사용 해왔던 점, ③ 피신청인은 이 민원 건축물에 있는 사무실이 주된 영업 장소가 아니라며 영업 보상을 거부하고 있으나, 신청인의 사업자 등록증에 이 민원 토지가 영업장소로 기재되어 있고, 임대차 계약도 이 민원 토지의 지번으로 체결했기 때문에, 이 민원 사업에 편입됨에 따라 새로운 영업 장소를 마련해야 하므로 일정한 영업손실발생이 불가피한 점, ④ 피신청인은 이 민원 인접 토지가 신청인의 주된 영업 장소이며 이곳에 농막을 설치했기 때문에 적법한 장소로 볼 수 없다고 하나, 이 민원 영업을 농자재 도.소매업이어서 이 민원 인접 토지에 농자재를 적치했으나, 농지상의 농자재 적치가 명백히 개발제한구역법 위반에 해당된다고 보기 어렵고, 신청인이 이 민원 인접 토지를 사용하는 기간 동안 남양주시장이 개발제한구역내 위법행위로 아무런 행정처분도 한 사실이 없는 점, ⑤ 피신청인이 제출한 지장물 조사서에 따르면, 이 민원 건축물 2층의 사무실 물품도 보상 내역에 포함되어 있어 이러한 용도의 사무실이 신청인의 영업장소가 아니라고 볼 수도 없는 점 등을 종합적으로 고려해 볼때, 이 민원 건축물 2층을 사무실로 사용한 신청인에게 영업손실 보상을 하는 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.