

[중토위 2021. 11. 25.]부동산전대업은 사업자등록여부와 관계없이 영업손실보상대상이 아니다

“부동산전대업은 사업자등록여부와 관계없이 영업손실보상대상이 아니다”

간 부동산 임대를 통하여 얻게 되는 수익은 임대수익이 부동산 자체의 과실에 불과한 것이므로 당해 부동산에 대한 정당한 보상이 이루어지는 경우에는 그 임대수익을 목적으로 하는 영업상의 손실에 대하여 별도로 보상할 필요가 없다는 판례(서울고등법원 2002. 11. 6. 선고, 2022누2675 판결)에 따라 임대업자에게 토지임대에 대한 영업/휴업보상을 하지 않은 재결기준을 정하여 운용하고 있으며, 부동산 임대가 법리상으로 전대차라는 것이 개입되었다 하더라도 임대인과 전대인, 전대인과 전차인을 넘어, 임대인과 전차인 모두가 권리·의무관계를 부담하게 되는 것인지, 전대차관계만 별도로 새롭게 성립하는 것이 아니다. 만일, 부동산 전대업에 관하여 전대를 통한 보상을 허용하게 되면 임대업자는 토지임대 영업/휴업보상을 목적으로 전대업자를 허위로 설정하는 계약이 횡행하는 우려가 있다.