

1. 개발제한구역 내 농업용비닐하우스에서 화분진열시설 면적이 33㎡를 초과하여  
영업손실 보상을 기각한 재결례

- (관련 법리) 법 시행규칙 제45조에 따르면 법 제77조제1항에 따라 영업손실을 보상하여야 하는 영업은 다음 각 호 모두에 해당하는 영업으로 한다고 되어 있으며, 제1호에서는 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아놓는 행위가 금지되는 장소가 아닌 곳을 말한다)에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하는 영업을 말하되, 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 말한다고 되어 있고, 제2호에서는 영업을 행함에 있어 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업으로 되어 있다.

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항에 따르면 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」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업(이하 “도시·군계획사업”이라 한다)의 시행을 할 수 없다고 되어 있고, 같은 조 제5항에 따르면 제1항 단서와 제3항에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 할 수 있으며, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법시행규칙」 제12조 별표4 제1호너머에 따르면 농업용 비닐하우스 및 온실에서 생산되는 화훼 등을 판매하기 위하여 벽체(壁體) 없이 33제곱미터 이하의 화분진열시설을 설치하는 행위를 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 할 수 있는 경미한 행위로 규정하고 있다.

- (판단) 관계 자료(소유자 의견서, 사업시행자 의견서, 현장사진, 사업자등록증, 감정평가서, 건축물대장, 건축물조사서 등)를 검토한 결과, ○○○은 개발제한구역 내의 토지인 경기도 ○○시 ○○동 00번지 상에서 도소매업(종목: 생화, 동서양

관업)인 △△를, ◻◻◻은 개발제한구역 내의 토지인 ○○동 00번지 비닐하우스 상에서 도소매업(종목: 화훼)인 ◇◇를 영위하고 있으며, 각각의 사업장 구조는 농업용 비닐하우스이고, 생산되는 화훼 등은 없으며, 화분진열시설을 설치할 수 있는 면적은 33㎡를 초과하는 것으로 확인된다, 따라서 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 농업용 비닐하우스 및 온실에서 생산되는 화훼 등을 판매하기 위하여 벽체(壁體) 없이 화분진열시설을 설치할 수 있는 면적은 33㎡ 이하로 되어 있으나, 이 건물은 33㎡를 초과하여 적법한 장소에서의 영업이 아니므로 영업손실을 보상하여 달라는 소유자들의 주장을 받아들일 수 없다.