

영업손실보상 요구

민원표시 2AA-0000-000000 영업손실보상 요구

신 청 인 ○○○

피신청인 ○○광역시

주 문 피신청인은 ○○3지구 도시개발사업에 편입된 ○○광역시 ○○구 ○○동 000-9번지 소재 토지 및 건물에서 부생연료유 판매업을 운영 해온 신청인에게 영업손실보상금을 지급할 것을 시정 권고한다.

신청취지 주문과 같다.

의 결 일

이 유

1. 신청 원인

○○광역시가 시행하고 있는○○3지구 도시개발사업(이하 ‘이 민원 도시개발사업’이라 한다)에 신청 인이 ○○광역시 ○○구 ○○동 000-9번지 소재 토지 및 건물(이하 ‘이민원 토지 등’이라 한다)을 임차하여 운영해 오던 부생연료유 판매사업장(○○에너지,이하 ‘이 민원 사업장’이라 한다)이 편입되었는데, 피신청인이 지하유류탱크만 보상 해주고 영업손실보상을 해주지 않는다는 것은 부당하니 영 업손실보상을 받을 수 있도록 도와 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 토지의 대부분 및 건물은 존치결정 되었고 이 민원 토지의 일부에 매설된 유류탱크만 이 민원 도시개발사업에 편입되었기 때문에 잔여토지에 유류탱크를 이전하여 영업을 가능하고, 2015. 10. 10. 이 민원 토지 등에 대한 임대차계약이 만료되어 소유자로부터 이 민원 토지 등에 대한 명 도요청이 있었고 이 민원 사업장시설물(유류탱크) 이전 사유가 이 민원 도시개발사업으로 인한 것이 아니고 임대차계약만료에 따른 것으로 영업손실보상 대상에 해당하지 않는다.

3. 사실 관계

가. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 이 민원 도시개발사업의 사업개요 및 추진경위는 다음과 같다.

○ 사업개요

- 사업종류 : ○○3지구 도시개발사업
- 위 치 : ○○광역시 ○○구 ○○동, ○○동, ○○동 일원
- 사업면적 : 611,000㎡
- 사업기간 : 2007. 2. 1. ? 2016. 12. 30.

- 근 거 법 : 도시개발법

- 공사현황 : 보상완료 후 지장물 철거 및 대지조성공사 시행 중

○ 추진경위

- 2006. 10. 23. 구역지정 및 개발계획수립고시(○○광역시 고시 제2006-000호)

- 2007. 2. 1. 개발계획변경 및 실시계획인가고시(○○광역시 고시 제2007-0호)

- 2013. 6. 15. 환지예정지 지정고시

나. 신청인이 제출한 이 민원 사업장 개업 및 운영 등에 관한 자료에 따르면,

- 2005. 11. 23.○○○세무서장이 사업장정정 사유로 교부한 사업자등록증에는 이 민원사업의 상호는 '○○에너지'로, 성명은 '○○○'으로, 개업연월일은 2004. 9. 10.로, 사업의 종류 및 업태는 '도소매', '부생유, 정제유 등'으로 되어있다.

- 2005. 11. 16.○○광역시장이 발급한 석유판매업(부생연료유판매소)등록증에는 성명은'○○○'으로, 상호는 '○○에너지'로, 소재지는 '광역시 ○○구 ○○동 000-9번지'로, 취급유종은 '부생연료유'로, 구분설치는 '저장시설의 수 40㎥×1'로 되어있다.

- 2005. 11. 11. ○○소방서장이 발급한 위험물제조소등 완공검사필증에는 완공검사일은 '1999. 12. 2.'로, 제조소등의 구분은 '저장소, 취급소'로, 저장소(취급소)의 구분은 '지하탱크저장소(일반취급소)'로, 설치자 성명은 '○○○'으로, 설치장소는 '○○광역시 ○○구 ○○동 000-9번지'로 되어 있다.

다. 피신청인이 제출한 등기사항전부증명서(말소사항 포함)상 건물 및 토지 현황은 건물: 시멘트벽돌조 스테이트지붕 단층 위험물저장 및 처리시설 47.43㎡, 토지 : 잡종지 363㎡로 되어 있다.

라. 피신청인이 제출한 일반건축물대장에 따르면 이 민원 건물의 주소지는○○광역시○○구○○동 000-9번지, 대지면적은 363㎡, 건축면적 및 층수는 47.43㎡, 1층, 주용도는 위험물저장 및 처리시설로 되어 있다.

마. 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 이 민원 토지 등의 소유권변동은 다음과 같다.

- 1999. 4. 1. 상속을 원인으로 한 소유권이전 : 공유자○○○(지분 3/9),○○○(지분9/2),○○○(지분 9/2),○○○(지분 9/2)

- 2015. 8. 21. 매매를 원인으로 한 공유자전원지분전부이전 : 소유자○○○

바. 신청인이 제출한 자료에 따르면, 신청인과 이 민원 토지 등의 소유자와 임대차계약체결, 임대차계약 해지 통보, 명도관련 약정서체결 등 내용은 다음과 같다.

- 2005. 11. 2. 임대인○○○, 임차인○○○, 임대기간 2005. 11. 2. ~ 2007. 11. 1.(24개월), 임대금액 보증금 5백만원, 월납 20만원

- 2007. 10. 11. 임대인○○○, 임차인○○○, 임대기간 2007. 10. 11. ~ 2009. 10. 10.(24개월), 임대금액 보증금 5백만원, 월납 55만원
- 2015. 9. 9. 임대인○○○이 임차인○○○에게 이 민원 토지 등에 대한 임대차계약해지 및 2015. 10. 10. 까지 이 민원 토지 등을 명도해 줄 것을 통보하는 내용증명 발송
- 2016. 1. 28. 소유자○○○이 불법점유인○○○에게 이 민원 토지 등에 대해 전소유자(○○○)로부터 2015. 10. 10. 까지 임대차계약 해지 및 명도해 줄 것을 통보했음에도 이행되지 않고 있으니 즉시 명도 요구
- 2016. 5. 31. 소유자○○○과 신청인○○○이 체결한 약정서에 따르면 신청인○○○은 2016. 6. 5. 까지 이 민원 토지 등에 대해 임대기간 연장 없이 즉시 소유자○○○에게 명도 하기로 한다.

사. 신청인이 제출한 자료에 따르면, 이 민원 도시개발사업 사업인정고시일(영업손실보상기준일)인 2006. 10. 23. 전후한 2005년부터 2016년까지의 이 민원 사업장의 부가가치세 납세사실증명은 다음과 같다.

○ 부가가치세납세 사실증명(2016. 11. 10.○○○세무서장 교부)

귀속년도	세 목	납부세액(원)	비 고
2005년	부가가치세	12,765,970	
2006년	부가가치세	21,199,460	
2007년	부가가치세	2,314,890	
2008년	부가가치세	589,470	
2009년	부가가치세	1,404,030	
2010년	부가가치세	3,301,720	
2011년	부가가치세	13,373,730	
2012년	부가가치세	11,473,750	
2013년	부가가치세	10,174,770	
2014년	부가가치세	5,903,750	
2015년	부가가치세	4,676,500	
2016년	부가가치세	3,338,620	

아. 2016. 9. 23. 위원회 조사관 실지방문 조사 시 이 민원 사업장의 영업운영은 중단된 상태로 사무실로 사용하던 건물 1개소(약 12평, 소파 등 집기류 존치), 기름탱크 1개(40,000리터), 주유기 및 주유실 1개소가 있었고, 신청인의 진술에 따르면 이민원 토지 등의 임대보증금을 반환하지 않은 경우 임대차계약이 유효한 것이라는 법률자문을 받았다고 하였다.

4. 판 단

가. 관계 법령

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라한다) 제77조제1항은 “영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려

하여 보상하여야 한다. <2항-3항 생략>” 라고, 같은 조 제4항은 “제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 보상액의 구체적인 산정 및 평가 방법과 보상기준, 제2항에 따른 실제 경작자 인정기준에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.”라고 하고 있고, 같은 법 시행규칙 제45조는 “법 제77조제1항에 따라 영업손실을 보상하여야 하는 영업은 다음 각 호 모두에 해당하는 영업으로 한다. 1. 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소(무허가건축물등, 불법형질변경토지, 그 밖에 다른 법령에서 물건을 쌓아 놓는 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. 2. 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업”이라고 되어 있다.

「석유 및 석유대체연료 사업법」(이하 ‘석유사업법’이라 한다) 제10조제1항은 “석유판매업을 하려는 자는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 등록하여야 한다. 다만, 부산물인 석유제품을 생산하여 석유판매업을 하려는 자는 산업통상자원부장관에게 등록하여야 한다. <이하 생략>”라고 되어 있다.

「위험물안전관리법」(이하 ‘위험물관리법’이라 한다) 제10조제1항은 “법 제9조의 규정에 의한 제조소등에 대한 완공검사를 받고자 하는 자는 이를 시·도지사에게 신청하여야 한다.” 라고, 같은 조 제2항은 “제1항의 규정에 의한 신청을 받은 시·도지사는 제조소등에 대하여 완공검사를 실시하고, 완공검사를 실시한 결과당해 제조소등이 법 제5조제4항의 규정에 의한 기술기준(탱크안전성능검사에 관련된 것을 제외한다)에 적합하다고 인정하는 때에는 완공검사필증을 교부 하여야 한다.<이하 생략>”라고 되어 있다.

나. 판단 내용

피신청인은 토지보상법 시행규칙 제45조제1호에 따라 영업손실보상 요건이 사업인정고시일 전부터 적법한 장소에서 인적·물적 시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업 및 관계법령에 의한 허가등을 필요로 하는 경우에 사업인정고시일등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업을 대상으로 하고 있지만, 신청인의 경우 기준일 이전부터 해당 장소에서 사업자등록 및 관계법령에 따른 허가등을 받고 일정기간 영업활동을 한 사실은 인정할 수 있으나 이 민원 사업장의 토지 및 건물이 존치결정 되었고 유류탱크 일부만이 이 민원 도시개발사업에 편입 되었기 때문에 잔여토지로 유류탱크를 이전하여 영업을 가능하고, 이 민원 사업장의 유류탱크 이전 사유가 2015. 10. 10. 이 민원 토지 등의 임대차계약 만료에 따른 것이지 이 민원 도시개발사업으로 인한 것이 아니기 때문에 영업손실보상 대상으로 볼 수 없다고 주장하나, 신청인이 제출한 이 민원 사업장의 사업자등록증, 부가가치세 납세사실증명 등에 따르면 신청인은 이 민원 도시개발사업의 사업인정고시일인 2006. 10. 23. 이전인 2005. 11. 23. 사업자등록을 하고 2016. 10월까지 부가가치세 납부, 2005. 11. 16. 석

유판매업 등록, 2005. 11. 11. 위험물 제조소등 완공검사필증 교부를 하고 이 민원 사업을 계속하여 운영해 오다가 이 민원 도시개발사업의 시행으로 이 민원 사업장을 이전하게 되었고, 또한 신청인은 2005. 11. 2.부터 2015. 10. 10.까지 이 민원 사업장의 소유자○○○, ○○○, ○○○과 임대차계약을 체결 한 사실이 있고 그 이후 2015. 9. 9. 및 2016. 1. 28. 임대차계약 해지 및 불법점유인 명도에 관한 건(임대차 계약의 해지) 통보가 있었지만 2016. 5. 31. 신청인과 소유자○○○이 체결한 약정서에 따르면 신청인이 2016. 6. 5. 까지 이 민원 토지등에 대해 임대기간 연장 없이 즉시 소유자○○○에게 명도하는 것으로 되어 있으므로 최소한 2015. 10. 10. 까지는 임대차계약이 유효한 것으로 볼 수 있으며, 한편 피신청인은 이 민원 사업장의 일부인 유류탱크만 편입되었고 잔여토지에 유류탱크를 이전하여 영업이 가능 하므로 보상대상이 아니라고 주장하나 이 민원 영업의 특성상 유류탱크없이 영업이 불가능하다 할 것이고 지장물조사서에 따르면 이 민원 유류탱크(40,000리터)는 이 민원 영업장의 유일한 유류탱크로 보이는 바, 영업손실이 필연적으로 발생할 수밖에 없으므로 토지보상법 시행규칙 제45조에서 정한 영업손실보상요건을 충족하였다 할 것이다. 따라서 피신청인은 신청인에게 토지보상법 제77조1항및 같은 법 시행규칙제45조에 따라 이 민원 사업에 대한 영업손실보상을 하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그렇다면 이 민원 도시개발사업과 관련하여 영업손실보상을 요구하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있으므로 「부패방지 및 국민권익위원회의설치와 운영에 관한법률」 제46조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 권고하기로 하여 주문과 같이 의결한다.