

국 민 권 익 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 2024-3소위-도01호

민원표시 2BA-2302-0303678 잔여 영업시설 손실보상 요구

신 청 인 A

피신청인 경기도 수원시장

의 결 일 2024. 3. 18.

주 문

피신청인에게 경기 수원시 (주소생략) 외 2필지에서 신청인이 운영하는 자동차전문정비업소 내에 기계식 주차시설을 설치할 수 있도록 잔여 영업시설 손실보상을 할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 0000년부터 경기 수원시 (주소생략) 외 2필지 총 000㎡(이하 '이 민원 원토지'라 한다)의 소유권을 취득하여, 자동차전문정비업소(상호생략, 이하 '이 민원 영업장'이라 한다)를 운영해왔는데, 0000년 이 민원 원토지 중 69㎡(이하 '이 민원 편입토지1'이라 한다)와 이 민원 영업장의 정비소 건물 일부가 도시계획시설(녹지)(이하 '이 민원 녹지'라 한다)에 편입되어 수용된 후, 0000년 또다시 00㎡(이하 '이 민원 편입토지2'라 한다)가 도시계획시설(도로)(이하 '이 민원 도로'라 한다)에 편입되어 수용되면

서, 이 민원 영업장 부지가 000㎡(이하 '이 민원 잔여지'라 한다)만 남아 가맹점 영업장 기준면적(000평) 부족, 주차 공간 감소 등의 사유로 가맹점 계약이 해지되어 매출이 급감하였고, 더욱이 이 민원 영업장의 필수시설인 주차 공간(0면)이 절반가량 가 도로 편입되어, 이 민원 잔여지에 기계식 주차시설을 설치하지 않고는 정상적인 영업이 불가능하게 되었는데, 피신청인이 휴업보상 0개월분만 인정하고 잔여 시설 설치에 따른 보상을 거부하는 것은 부당하니, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」(이하 '토지보상법 시행규칙'이라 한다) 제47조 제3항에 따라 기계식 주차시설을 설치할 수 있도록 잔여 영업시설 손실보상을 해 달라.

2. 피신청인의 주장

0000년 이 민원 도로 개설 관련 최초 보상 협의 시 이 민원 영업장 부지 중 편입된 부분은 주차 공간의 약 0/0에 해당하는 면적이고 실제 정비가 이루어지는 정비소 건물은 편입되지 않아 시설 이전비와 영업보상은 책정하지 않았다가, 0000년 보상 협의 시 이 민원 영업장 특성을 고려할 때 주차 공간 감소로 잔여 영업시설에 영향을 줄 수 있을 것으로 판단하여 0개월분의 휴업보상을 산정하여 보상 협의를 하였다.

3. 사실관계

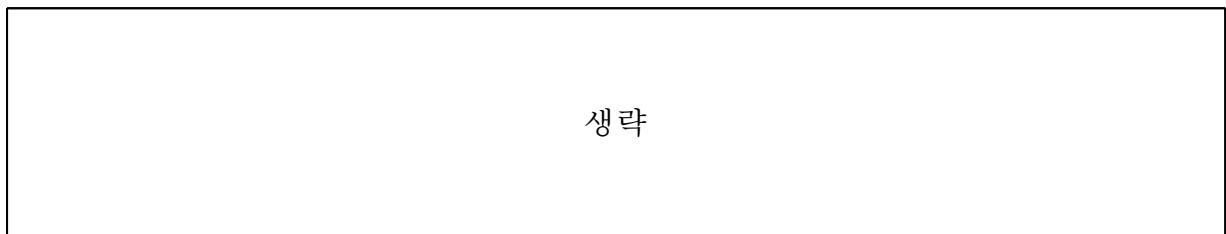
가. 이 민원 도로 개설사업(이하 '이 민원 사업'이라 한다)의 개요는 아래와 같다.

개요생략

나. 신청인은 0000. 00. 00. 이 민원 원토지((주소생략) 2필지 총 000㎡)의 소유권을 취득(매매)하여 이 민원 영업장을 운영하던 중, 이 민원 편입토지1((주소생략) 전 00㎡ 및 (주소생략) 대 00㎡, 총 69㎡)이 이 민원 녹지에 편입되어 0000. 00. 00. 수

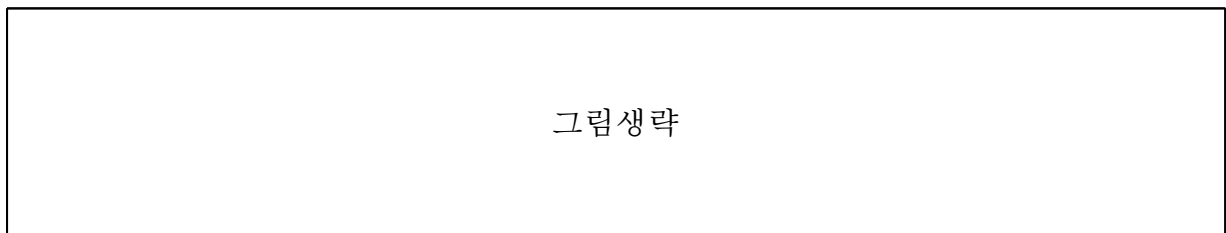
용되면서, 이 민원 영업장 부지 면적이 000평에서 000평으로 축소되어 기준면적인 000평을 충족하지 못해 가맹점으로 운영하기 어려운 상황이 되었으나, 도시계획시설에 강제 수용된 점과 잔여 105평 면적 내에서 시설 개보수 및 리모델링 등 영업환경 개선 노력이 참작되어 어렵게 가맹점 계약은 유지할 수 있었는데, 이후 이 민원 편입토지2((주소생략) 대 0m², (주소생략) 전 55m² 및 (주소생략) 대 00m², 총 00m²)가 또다시 이 민원 도로에 편입되어 0000. 00. 00. 수용되면서, 가맹점 기준면적 000평에 현저히 미달하는 00평으로 축소되었고 결국 가맹점 계약이 해지되었다고 한다. 이 민원 원토지 및 편입토지 1과 2, 잔여지의 현황은 아래와 같다.

《 이 민원 원토지 및 편입토지 1과 2, 잔여지 현황 》



다. 이 민원 도로(소로2류) 계획선과 이 민원 영업장 부지의 이 민원 도로 편입 현황은 아래와 같다.

《 이 민원 영업장 부지의 이 민원 도로 편입 현황 》



라. 우리 위원회 실지조사 결과, 이 민원 영업장의 서쪽은 도시계획시설 녹지, 남쪽과 동쪽은 이 민원 도로 개설 등 0면이 모두 도시계획시설 녹지 및 도로로 둘러싸여 있고, 북쪽 역시 더 이상 물러설 여유 공간이 없었으며, 이 민원 도로 개설로 인해 이 민원 잔여지 상의 주차 공간은 길이가 0.0m 정도로 축소되어, 「주차장법 시행규칙」 제3조(주차장의 주차구획) 제1항에서 규정한 직각주차 구획 기준을 고려할 때 이륜자동차 이외는 어떤 차량도 직각주차를 할 수 없는 상태였다. 이 민원

영업장 북쪽 현황과 「주차장법 시행규칙」의 직각주차 구획 기준은 아래와 같다.

《 이 민원 영업장 북쪽 현황 》

그림생략

《 「주차장법 시행규칙」 제3조 제1항에서 규정한 직각주차 구획 기준 》

그림생략

마. 신청인은 0000년 이 민원 사업 실시계획 고시 이후, 피신청인에게 이 민원 도로 노선을 변경하거나 도로 폭을 축소하여 이 민원 영업장이 정상적으로 운영될 수 있도록 해달라는 민원을 지속해서 제기하였으나, 피신청인은 이미 확정된 도시계획을 변경할 수 없다고 회신하였다.

바. 이에 신청인은 0000년 피신청인에게 시세 등을 반영한 토지 보상금 상향과 함께 더 이상 정상적인 영업을 할 수 없어 폐업 또는 휴업이 불가피하니 그에 따른 손실보상을 해 달라고 청구하였고, 피신청인은 0개 법무법인의 법률자문 결과를 근거로 0개월분의 휴업보상을 산정하여 신청인에게 협의를 요청하였다. 0개 법무법인의 폐업 및 휴업보상에 대한 법률자문 결과는 아래와 같다.

《 0개 법무법인의 법률자문 결과 》

표생략

사. 그러나 신청인이 위 보상 협의를 수용하지 않자, 피신청인은 0000. 00. 00. 경기도 지방토지수용위원회에 수용재결을 신청하였고, 0000. 00. 00. 수용재결 결정되었다. 수용재결 결정 주요 내용은 아래와 같다.

《 경기도 지방토지수용위원회 수용재결 결정 주요 내용 》

그림생략

아. 이후 신청인은 0000. 00. 00. 경기도 지방토지수용위원회를 거쳐 중앙토지수용위원회에 이의를 신청하였고, 0000. 00. 00. 이의재결 결정되었다. 이의재결 결정 주요 내용은 아래와 같다.

《 중앙토지수용위원회 이의재결 결정 주요 내용 》

그림생략

자. 당초에 신청인은 0000. 00. 00. 경기도 지방토지수용위원회 수용재결 결정 이후인 0000. 00. 00. 우리 위원회에 폐업보상 또는 그에 상당한 수준의 정당한 손실보상을 해 달라는 취지로 이 민원을 신청하였다가, 0000. 00. 00. 중앙토지수용위원회 이의재결 결정 이후에, 이 민원 잔여지에서 이 민원 영업을 지속하기 위해서는, 이 민원 영업장의 정비소 건물 옥상에 차량 0대를 주차할 수 있는 공간을 만들고, 옥상으로 차량을 운반하기 위한 리프트 0대 등을 포함한 기계식 주차시설을 설치하는 방법밖에 없으니, 해당 주차시설을 설치할 수 있도록 잔여 영업시설 손실보상을 받을 수 있게 해 달라고 하였다.

4. 판단

가. 관계법령 등: <별지>와 같다.

나. 판단내용

이 민원 영업장의 경우 그 필수시설인 주차장의 절반가량이 이 민원 사업에 편입되어 기계식 주차시설을 설치하지 않고는 정상적인 영업을 불가능하게 되었으니, 해당 주차시설을 설치할 수 있도록 잔여 영업시설 손실보상을 해달라는 주장에 대해 살펴보면, ① 토지보상법 시행규칙 제47조 제3항은 ‘잔여 영업시설 손실보상’에 대해 “공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨으로 인하여 잔여시설에 그 시설을 새로이 설치하거나 잔여시설을 보수하지 아니하고는 그 영업을 계속할 수 없는 경우의 영업손실 및 영업규모의 축소에 따른 영업손실”은 “해당 시설의 설치 등에 소요되는 기간의 영업이익”(제1호), “해당 시설의 설치 등에 통상 소요되는 비용”(제2호), “영업규모의 축소에 따른 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액”(제3호)을 더한 금액으로 평가하여 보상하여야 한다고 규정하고 있는 점, ② 법원은 “잔여 영업시설 손실보상의 요건인 ‘공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨으로 인하여 잔여시설에 그 시설을 새로이 설치하거나 잔여시설을 보수하지 아니하고는 그 영업을 계속할 수 없는 경우’란, 잔여 영업시설에 시설을 새로이 설치하거나 잔여 영업시설을 보수하지 아니하고는 그 영업을 전부 불가능하거나 곤란하게 되는 경우만을 의미하는 것이 아니라, 공익사업에 영업시설 일부가 편입됨으로써 잔여 영업시설의 운영에 일정한 지장이 초래되고, 이에 따라 종전처럼 정상적인 영업을 계속하기 위해서는 잔여 영업시설에 시설을 새로 설치하거나 잔여 영업시설을 보수할 필요가 있는 경우도 포함된다고 해석함이 타당하다. 이처럼 공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨으로 인하여 잔여 영업시설에 손실이 발생하였다면, 잔여 영업시설에서 영업을 계속하는 것이 불가능하거나 곤란한 경우가 아니더라도, 그 손실 또는 이를 해결하기 위한 공사비용은 토지보상법 시행규칙 제47조 제3항에 따른 잔여 영업시설에서 발생한 손실 또는 공사비용으로서 보상하여야 한다.”라고 판시하고 있는 점(대법원 2018. 7. 20. 선고 2015두4044 판결 참조), ③ 이 민원 영업장의 경우 2차례에 걸쳐 이 민원 편입

토지1과 2가 이 민원 녹지 및 도로에 편입됨으로써, 이 민원 잔여지는 주차 공간을 새로 확보할 여유 면적이 없고, 이 민원 영업장 주위는 0면이 모두 도시계획시설인 녹지와 도로로 둘러싸여 있어 주차 공간 확보를 위해 토지를 추가 매입할 수 있는 상황도 되지 않는 점, ④ 피신청인도 0000년 보상 협의 시, 이 민원 영업장의 경우 주차 공간 감소로 잔여 영업시설에 영향을 줄 수 있을 것으로 판단하였다고 하는 점, ⑤ 이 민원 영업장의 손실보상과 관련하여 토지수용위원회 수용재결 및 이의재결을 거쳤으나 폐업보상 및 휴업보상(이전보상) 여부만 판단하였을 뿐, 잔여 영업시설의 손실보상 여부에 대해서는 판단하지 않은 점 등을 종합적으로 고려할 때, 이 민원 영업장에 기계식 주차시설을 설치할 수 있도록 토지보상법 시행규칙 제47조 제3항에 따라 '해당 시설 설치 등에 소요되는 기간의 영업이익', '해당 시설의 설치 등에 소요되는 비용' 등의 잔여 영업시설 손실보상을 하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 영업장에 대해 잔여 영업시설 손실보상을 해 달라는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

별지생략