

# 서 울 행 정 법 원

## 제 1 1 부

### 판 결

사 건 2020구합71901 재결취소 청구의 소  
원 고 oo  
피 고 가재울8재정비촉진구역 재개발정비사업조합  
변 론 종 결 2022. 1. 14.  
판 결 선 고 2022. 2. 25.

### 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

### 청 구 취 지

피고는 원고에게 52,877,560원 및 이에 대하여 2020. 6. 13.부터 이 사건 판결선고일까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

### 이 유

## 1. 기초사실

가. 피고는 서울 서대문구 00 13,180㎡에서 도시환경정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 서울특별시 서대문구청장으로부터 조합설립인가를 받은 재개발정비사업조합이다. 원고는 이 사건 사업 구역 내에 위치한 서울 서대문구 남가좌동 00 및 그 지상 건물(이하 그 토지와 건물을 각 '이 사건 토지' 및 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 배우자인 00와 1/2 지분씩 공유하고 있는 토지 및 건물 소유자이다.

나. 이 사건 건물에는 'A'와 'B'라는 상호의 주점이 영업을 하고 있었다.

다. 서울특별시 지방토지수용위원회는 2020. 4. 24. 이 사건 건물에 있는 'A'에 관하여 을의 보상액을 4,685,000원, 수용 개시일을 2020. 6. 12.로 하는 재결을 하면서, 갑과 을 간 임대차계약을 작성한 점, 피고가 영업권 조사 당시 을이 실제 영업을 하고 있었던 점, 을과 원고 간의 고용인 관계임을 입증할 만한 서류가 없어 고용관계 사실이 확인되지 않는 점에 비추어, 원고가 한 자신에게 영업손실보상이 이루어져야 한다는 주장을 받아들이지 않았다.

라. 서울특별시 지방토지수용위원회는 2020. 5. 29. 재결을 하면서, 이 사건 건물에 있는 'B'에 관하여 피고가 영업권 조사 당시 병이 실제 영업을 하고 있었던 점, 재결 평가 당시 감정평가사 현장 확인 당시에도 인적, 물적 설비를 갖춘 실제 영업권자는 병으로 확인된 점에 비추어 실제 영업권자는 병이므로, 원고가 한 자신에게 영업손실보상이 이루어져야 한다는 주장을 받아들이지 않았다.

마. B는 2012. 11. 29. 김00에서 갑으로, 2013. 1. 28. 갑에서 최00로, 2016. 11. 28. 최00에서 원고로 영업자 명의를 변경되었고, A는 2012. 9. 20. 이00에서 갑으로, 2015.

10. 28. 갑에서 원고로 영업자 명의가 변경되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9, 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들 주장의 요지

### 가. 원고 주장의 요지

을과 병은 원고가 고용한 직원일 뿐이고, 실제 A와 B의 영업권자는 원고이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 사업에 따른 정당한 영업손실보상금 41,647,560원(= A 20,823,780원 + B 20,823,780원) 및 이전비 11,230,000원(= A 4,685,000원 + B 6,545,000원)을 지급하여야 한다.

### 나. 피고 주장의 요지

1) 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)상 원고가 영업손실보상을 받기 위해서는 정비계획의 공람공고일 전부터 계속하여 영업을 행하고 있어야 한다. 이 사건 사업의 공람공고일은 2012. 8. 14.인데 반하여 원고가 A와 B의 영업신고를 한 것은 그 이후인 2015. 10. 28.과 2016. 11. 28.이므로, 원고는 도시정비법상 영업손실보상의 대상자에 해당하지 않는다.

2) A와 B의 실제 영업권자는 을과 병이므로, 피고는 원고에게 영업손실보상금 및 이전비를 지급할 의무가 없다. 설령 이를 인정하더라도, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '토지보상법'이라 한다) 시행규칙 제52조에 따라 3개월분 영업이익 13,014,867원(= 4,338,289원 × 3월)만이 원고의 영업손실로 인정되어야 한다.

## 3. 관계 법령

별지 기재와 같다.

## 4. 판단

가. 도시정비법 제65조 제1항은 "정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다."라고 규정하고 있다.

위 조항의 위임을 받은 도시정비법 시행령 제54조 제2항 본문은 "정비사업으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 한다."라고 규정하고 있고, 같은 조 제3항은 "제2항에 따라 영업손실을 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 제13조 제1항에 따른 공람공고일로 본다."라고 규정하고 있다. 한편 도시정비법 시행령 제13조 제1항은 "정비계획의 입안권자는 법 제15조 제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다."라고 규정하고 있다.

나. 위 관계 법령에 따르면, 영업손실을 보상받기 위한 보상대상자가 되기 위해서는 공람공고일에营业을 하고 있을 것과 이 사건 사업으로 인하여 영업의 폐지 또는 휴업이 발생하였을 것이라는 요건을 충족하여야 한다.

다. 이 사건 사업의 공람공고일이 2012. 8. 14.임은 당사자 사이에 다툼이 없고, 공람공고일 당시 B의 사업명의자는 김○○, A의 사업명의자는 이○○이었던 사실, 원고는 그 이후인 2016. 11. 28.경 B의 사업명의를, 2015. 10. 28.경 A의 사업명의를 각 취득하였던 사실은 앞서 본 바와 같다. 여기에 원고 스스로도 위 사업명의 변경일에 그 전营业을 승계하였다고 주장하고 있는 점에 더하여 보면, 원고는 이 사건 사업의 공람공

고일에 영업을 하고 있던 사람으로 인정할 수 없으므로, 보상대상자에 해당하지 아니한다.

라. 원고는 자신이 그 전에 B와 A를 영업하던 이들로부터 영업을 승계하였으므로 이 사건 사업의 공람공고일에 영업을 하고 있던 사람에 해당한다고 주장한다. 그러나 영업손실보상의 취지는 정비사업으로 인하여 영업의 폐지 또는 휴업이라는 불의의 손실을 받게 되는 이를 보호하기 위한 것이다. 비록 기존에 영업을 하던 사람으로부터 사업장 시설 일체를 양수받았다고 하더라도, 공람공고일 이후에 영업을 시작하는 사람은 향후 정비사업으로 인하여 영업의 폐지 또는 휴업이 있을 것임을 알면서도 이를 감수하고 해당 장소에서 영업을 한 것이므로 영업손실 보상대상자에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 나머지 주장에 관하여 더 나아가 살펴보지 아니하고 받아들이지 아니한다(게다가 참고로 B의 전전 업주이자 A의 전 업주인 갑의 영업개시시점은 앞서 본 바와 같이 각각 2012. 11. 29. 및 2012. 9. 20.로 이 사건 사업 공람공고일인 2012. 8. 14. 이후이다. 원고 논리를 확장하면 영업장을 양수받는 자는 언제나 영업손실보상이 된다는 것으로서, 받아들이기 어렵다. 단순한 영업양도 내지 영업시설 양수를 상속과 같은 차원으로 볼 수는 없다).

## 5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

별지

## 관 계 법 령

### ▣ 도시 및 주거환경정비법

#### 제65조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용)

① 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다. 다만, 정비사업의 시행에 따른 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있다.

### ▣ 도시 및 주거환경정비법 시행령

#### 제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등)

① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

#### 제54조(손실보상 등)

① 제13조제1항에 따른 공람공고일부터 계약체결일 또는 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있지 아니한 건축물의 소유자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행령」 제40조제5항제2호에 따라 이주대책대상자에서 제외한다. 다만, 같은 호 단서(같은 호 마목은 제외한다)에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 정비사업으로 인한 영업의 폐지 또는 휴업에 대하여 손실을 평가하는 경우 영업의 휴업기간은 4개월 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 해당 정비사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 4개월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우

2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 해당 영업의 고유한 특수성으로 인하여 4개월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경

우

③ 제2항에 따라 영업손실을 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 제13조제1항에 따른 공람공고일로 본다.

④ 주거이전비를 보상하는 경우 보상대상자의 인정시점은 제13조제1항에 따른 공람공고일로 본다.

## ■ 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.

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 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 쌓아놓는 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 허가등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업. 끝.