

영화 『염력』으로 알아보는 재개발사업 영업손실보상

공익사업에 필요한 토지 등의 취득 또는 사용으로 인한 영업손실보상에서 구 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙 제46조에 따른 폐업보상 대상인지, 제47조에 따른 휴업보상 대상인지 결정하는 기준은 무엇일까요? 오늘은 영화 『염력』을 통해 재개발사업 영업손실보상에 대해 알아보겠습니다.



2018년에 개봉한 영화 『염력』은 재개발로 인해 치킨 영업을 할 수 없게 된 주인공의 가족 및 주변 거주민들과 재개발을 진행시키고자 하는 기업의 갈등을 다룬 영화입니다.

영화에서는 재개발 사업으로 인해 철거가 진행되면서 극 중 주인공 ‘루미’가 운영하던 치킨 가게가 폐업될 위기에 놓이게 됩니다.

실제로 재개발 사업으로 인해 불가피하게 영업중이던 가게를 휴업하거나 폐업해야 할 경우, 이에 대한 보상을 받을 수 있을까요?

관련 법률

도시 및 주거환경 정비법 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.



즉, 재개발 사업은 도시 및 주거환경정비법에서 규정하는 정비사업에 해당하고(제2조), 사업으로 인한 보상은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 규정에 따르게 됩니다.

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제77조(영업의 손실 등에 대한 보상)

① 영업을 폐업하거나 휴업함에 따른 영업 손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전 비용 등을 고려하여 보상하여야 한다.

토지보상법(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률)은 공익사업 시행으로 인한 영업의 휴업 및 폐업에 대해서 보상하여야 한다고 규정하고 있습니다.



따라서 재개발 사업으로 인한 영업 휴업 및 폐업에 대한 보상이 이루어져야 함을 알 수 있습니다.

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙

제46조(영업의 폐지에 대한 손실의 평가 등) ① 공익사업의 시행으로 인하여 영업을 폐지하는 경우의 영업손실은 2년간의 영업이익(개인영업인 경우에는 소득을 말한다. 이하 같다)에 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액을 더한 금액으로 평가한다.

제47조(영업의 휴업 등에 대한 손실의 평가) ① 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우의 영업손실은 휴업기간에 해당하는 영업이익과 영업장소 이전 후 발생하는 영업이익감소액에 다음 각호의 비용을 합한 금액으로 평가한다.

위와 같이 폐업과 영업장소 이전을 전제로 한 휴업에 대한 보상 액수가 다른데, 영화의 치킨 가게의 경우에는 어떤 보상을 지급받게 될까요?

대법원의 판결

『토지수용법 제57조의2에 의하여 준용되는 공특법 제4조 제4항, 공특법 시행령 제2조의 10 제7항, 공특법 시행규칙 제24조 제1항, 제2항 제1호 내지 제3호, 제25조 제1항, 제2항, 제5항의 각 규정을 종합하여 볼 때, 영업손실



에 관한 보상에 있어 공특법 시행규칙 제24조 제2항 제1호 내지 제3호에 의한 영업의 폐지로 볼 것인지 아니면 영업의 휴업으로 볼 것인지를 구별하는 기준은 당해 영업을 그 영업소 소재지나 인접 시·군 또는 구 지역 안의 다른 장소로 이전하는 것이 가능한지의 여부에 달려 있고, 이러한 이전가능 여부는 법령상의 이전장애사유 유무와 당해 영업의 종류와 특성, 영업시설의 규모, 인접 지역의 현황과 특성, 그 이전을 위하여 당사자가 들인 노력 등과 인근 주민들의 이전 반대 등과 같은 사실상의 이전장애사유 유무 등을 종합하여 판단하여야 한다』(대법원 2006. 9. 8. 선고 2004두7672 판결)라고 판시하고 있다.

휴업보상의 진행

영화 속의 치킨 판매라는 영업행위는 지역적 특수성이 있다고 볼 수 없고, 동종의 영업점이 전국에 분포되어 있으므로 인근지역으로 이전하는 것이 불가능하다고 볼 수 없습니다. 따라서 영화 속 치킨 가게의 주인인 '루미'는 토지보상법 시행규칙 제47조에 의거한 휴업보상을 받는 것이 적절합니다.

실제로 영화의 결말에서 '루미'는 철거 이후 푸드트럭에서 다시 치킨 가게영업을 재개하였습니다. 즉, 실제로 영업 이전이 이루어졌고, 휴업보상을 지급 받는 것이 타당하다고 볼 수 있습니다.

(출처/명쾌한 판사와 함께하는 법원 이야기)

