

COVID -19 Newsletter

April 21, 2020

COVID-19 : 부동산 관련 정부보상 요약

1. COVID-19 관련 국가의 건물 폐쇄명령시 보상 내용

가. 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률에 따른 손실보상청구

감염병의 예방 및 관리에 관한 법률(이하 “감염병예방법”)에 의하면, 보건복지부장관, 시장, 군수 등은 감염병의 전파를 막기 위하여 감염병환자 등이 있는 장소나 감염병병원체에 오염되었다고 인정되는 장소에 관하여 (i) 일시적 폐쇄, (ii) 일반 공중의 출입금지, (iii) 해당 장소 내 이동제한, (iv) 그밖에 통행차단을 위하여 조치 또는 (iv) 소독이나 그 밖에 필요한 조치의 명령 등(이하 총칭하여 “폐쇄 등 조치”)을 할 수 있습니다(감염병예방법 제47조 제1호, 제5호). 위 폐쇄 등 조치로 인하여 발생한 손실과 관련하여, 보건복지부장관, 시장·군수 등은 손실보상심의위원회의 심의·의결에 따라 그 손실을 보상하여야 합니다(감염병예방법 제70조 제1항 제4호).

보건복지부의 2015. 12. 14.자 보도참고자료에 의하면, 메르스(MERS) 감염병의 전파와 관련하여 실제로 정부의 건물폐쇄 등에 따라 휴업하였던 상점 35개소와 약국 22개소에 대해 총액 500,000,000 원의 손실보상 결정이 이루어졌던 것으로 파악됩니다.

나. 감염병예방법에 따른 정부의 손실보상 범위

감염병예방법에 따르면, (i) 정부의 폐쇄 조치 등으로 인한 정부의 손실보상 범위는 “해당 폐쇄·출입금지·이동제한 또는 통행차단으로 활용하지 못하게 되는 시설·장비·인력 비용” 상당액이고, (ii) 정부의 소독 명령으로 인한 손실보상 범위는 “해당 장소에 대한 소독이나 그밖에 필요한 조치에 드는 비용” 상당액으로 각각 제한됩니다(감염병예방법 시행령 제28조 제1항, 별표 2-2). 그리고 보상액을 산정함에 있어 손실을 입은 자가 관련 법령에 따른 조치의무를 위반하여

그 손실을 발생시켰거나 확대시킨 경우에는 보상금을 지급하지 아니하거나 보상금을 감액하여 지급할 수 있습니다(감염병예방법 제70조 제2항, 제3항).

한편, 감염병예방법은, ‘보건복지부장관은 감염병 특성에 따라 기존의 손실보상 기준을 적용하는 것이 곤란하다고 판단하는 경우 손실보상의 대상 및 범위를 별도로 정해 고시할 수 있다’고 규정하고 있습니다(감염병예방법 별표 2-2 비고). 앞서 본 바와 같이 감염병예방법상 민간 영업장에 대한 보상 범위가 제한적인바, 위 규정에 따라 보상을 확대하는 방안도 논의될 가능성이 있어 보입니다.

한편, 국회 의안정보시스템에 의하면, 현재 국회에 (i) 민간 영업장에 대한 손실보상을 확대하거나, (ii) 감염병 환자의 이동경로가 공개된 경우 그 대상이 된 자가 입은 손실을 보상하는 내용의 감염병예방법 일부개정안이 발의되어 소관부서에 접수된 상태입니다. 즉, 위 감염병예방법 개정안의 통과 여부에 따라 추후 손실보상의 대상이나 보상 범위가 확대될 가능성은 남아 있습니다.

다. 감염병예방법에 따른 손실보상 절차

감염병예방법에 따른 위 손실보상금을 받으려는 자는 청구서에 손실을 증명하는 서류를 첨부하여 보건복지부장관, 시장·군수 등에게 보상을 청구할 수 있고, 신청자는 위 청구서에 (i) 손실 내용, (ii) 손실 발생기간, (iii) 손실보상 요구 금액 및 (iv) 위 금액의 산출근거 등을 기재하여야 합니다(감염병예방법 시행규칙 제46조, 서식 제31호). 손실보상심의위원회는 위 신청에 따라 손실보상 심의, 의결절차를 거쳐 손실보상 여부 및 그 액수를 결정하게 됩니다.

한편, 손실보상심의위원회의 심의, 의결에 따라 결정된 손실보상액이 실제 손실액에 미치지 못한다고 판단되는 경우, 해당 결정을 받은 자는 그 결정이 있음을 안 날로부터 90일 이내에 행정소송을 제기하여 이를 다룰 수 있습니다(행정소송법 제20조).

참고로, 보건복지부의 2020. 3. 3.자 보도참고자료에 의하면, 2020. 2. 17. COVID-19 관련 손실보상 심의위원회가 구성되었고, 2020. 3. 3. 2020년 제1차 손실보상심의위원회 회의가 개최되었던 것으로 파악됩니다. 또한, 2020. 3. 17.자 및 2020. 4. 9.자 보건복지부 보도자료에 의하면, 보건복지부는 손실보상금으로 합계 7,000억 원의 예산을 확보하였고, 손실보상심의위원회가 2020. 4. 9. 손실 규모가 큰 146개 의료기관에 1,020억 원을 우선적으로 보상하기로 했다고 하며, 상점 등 민간 영업장의 손실보상도 논의를 거쳐 차질 없이 진행할 예정이라고 합니다.

라. 건물소유자가 자발적으로 건물을 폐쇄한 경우 손실보상청구 등 가부

행정기관이 일정한 행정목적 실현하기 위해 특정인에게 일정한 행위를 하거나 하지 아니하도록 지도, 권고, 조인 등을 하는 행정작용을 행정지도라고 합니다(행정절차법 제2조 제3호). 행정지도는 상대방의 임의적 협력을 전제로 하는 비권력적 사실행위로서, 정부의 폐쇄 등 조치가 없음에도 방역 권고 등에 따라 자발적으로 건물을 폐쇄하였다면 위 정부의 행정지도에 응한 것으로 해석될 수 있습니다.

그런데, 대법원은 행정지도가 강제성을 띠지 않은 비권력적 작용으로서 행정지도의 한계를 일탈하지 아니하였다면, 그로 인하여 상대방에게 어떤 손해가 발생하였다 하더라도 행정기관은 그에 대한 손해배상책임이 없다”고 판시하였는바(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다18228 판결 등 참조), 이에 따르면, 정부의 감염병 확산 방지를 위한 방역 권고에 따라 자발적으로 건물을 폐쇄한 건물소유자 등의 정부에 대한 배상청구는 특별한 사정이 없는 한 인정되지 않을 가능성이 높습니다.

나아가, 보건복지부는 2020. 2. 14.자 보도해명자료를 통해 “피해를 입은 민간영업장에 대한 손실 보상을하기로 결정되었다는 기사 내용은 사실과 다르고, 민간 영업장에 대한 보상은 감염병예방법 개정안에 관한 관계부처 협의, 국회 심의 등 논의를 거쳐 결정하여야 할 사항으로 현재까지 전혀 결정된 바 없다”는 취지로 밝히기도 하였는바, 보건복지부는 현행 감염병예방법 규정에 따라 정부의 폐쇄 등 조치가 있었던 사업장 등에 대하여만 제한적 보상을 하는 것을 전제로 하고 있는 것으로 보입니다.

따라서, 앞서 본 감염병예방법 규정에 따른 폐쇄 등 조치가 아닌 건물소유자의 자발적인 건물 폐쇄의 경우, 현재로서는 특별한 사정이 없는 한 정부로부터 손실보상 또는 손해배상을 받기는 어려울 것으로 사료됩니다.

2. COVID-19와 관련하여 임대인이 자의로 임대료를 감면해주는 경우의 혜택

가. 조세특례제한법상 상가건물 임대인에 대한 세액공제 혜택

2020. 3. 23. 법률 제17073호로 개정 및 시행된 조세특례제한법에 따르면, 부동산임대사업을 하는 자가 상가건물에 대한 임대료를 대통령령으로 정한 임차인으로부터 2020년 1월 1일부터 2020년 6월 30일까지 인하여 지급받는 경우, 임대료 인하액의 100분의 50에 해당하는 금액을 소득세 또는 법인세에서 공제하게 됩니다(조세특례제한법 제96조의3).

2020. 4. 14. 대통령령 제30609호로 개정 및 시행된 조세특례제한법 시행령에 의하면, 위 조세특례제한법 제96조의3의 ‘부동산임대사업을 하는 자’란 ‘소득세법, 법인세법, 부가가치세법에 따라 상가건물에 대한 부동산임대업의 사업자등록을 한 자’를 의미하고, ‘대통령령으로 정하는 임차인’이란 ‘상가건물을 2020. 1. 31. 이전부터 계속하여 임차하여 영업목적으로 사용하고 있는 소상공인 등’(다만, 임차인의 업종이 금융 및 보험업, 부동산업, 국제 및 외국기관인 경우 등은 제외됨)을 의미합니다(조세특례제한법 시행령 제96조의3 제1항, 별표14). 이를 종합해보면, 상가건물에 관한 부동산임대사업자 등록을 마친 임대인이 소상공인 등 요건을 갖춘 임차인에 대해 임대료를 인하한 경우, 해당 인하액의 100분의 50에 해당하는 금액에 관하여 세액공제를 받을 수 있을 것으로 판단됩니다.

위 조세특례제한법 시행령에 의하면, 위와 같은 세액공제를 신청하려는 자는 해당 과세연도의 과세표준신고와 함께 세액공제신청서에 (i) 임대료를 인하기 직전에 체결한 임대차계약서, (ii) 임대료 인하에 합의한 사실을 입증하는 서류, (iii) 세금계산서 등 임대료 지급을 확인할 수 있는 서류, (iv) 임차인이 조세특례제한법상 소상공인 등 요건을 갖추었음을 확인하는 서류를 갖추어 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 합니다(조세특례제한법 시행령 제96조의3 제6항).

나. 지방자치단체별 혜택

그밖에 임대료를 감면한 임대인에 대하여 각 지방자치단체별로 여러 혜택을 제공하고 있는 것으로 보이는바, 구체적 내용은 건물 소재지 지자체의 공고, 조례 등의 확인이 필요할 것으로 보입니다. 지자체가 제공하는 혜택의 대표적인 유형들을 아래와 같이 정리하였습니다.

(1) 건물보수·전기안전점검 비용 지원, 건물 방역 제공 등

- 서울특별시의 “코로나19 장기화에 따른 민생경제대책”에 의하면, 임대인이 상가건물 환산보증금 (월세×100+보증금)이 9억원 이하인 점포의 임대료를 인하할 경우, 인하액의 30%(최대 500만원)를 건물보수·전기안전점검 비용으로 실비 지원받을 수 있습니다. 다만, 위 건물 보수비용은 방수·전기공사·목공사 등 건물 내구성 향상을 위한 보수공사에 한정되며 전기안전점검은 임대료 인하액에 비례하여 월 1회 제공됩니다. 이외에도 서울특별시는 주 1회 상가건물 방역을 제공하며, 부동산 앱에 ‘착한 임대인 건물’ 아이콘 표시 등 홍보 혜택도 지원합니다.
- 위 지원을 받으려는 자는 임대인과 임차인이 임대료 인하 상생협약을 체결한 후, 신청서류(임차인 사업자등록증, 임대차계약서 사본, 견적서)를 2020. 4.부터 자치구에 접수하면 됩니다.

(2) 재산세 감면

- 보도자료 및 2020. 3. 23.자 성남시 브리핑자료 등에 의하면, 성남시는 7월과 9월 부과되는 2020년 정기분 재산세에 대해 임대료 인하율에 비례해 임대면적에 대한 재산세 본세액의 최대 100%를 감면합니다. 단, 감면되는 재산세액이 50만원을 초과하는 경우는 최대 85%까지만 감면율을 적용할 수 있으며 재산세와 같이 부과되는 지역자원시설세 및 지방교육세는 해당되지 않습니다. 또한 도박, 유흥등 사치성 업종에 해당하는 경우는 감면에서 제외된다고 합니다.

(3) 지방세 감면

- 2020. 3. 30.자 보도자료에 따르면, 부천시는 3개월 이상 임대료를 인하한 착한 임대인에게는 재산세를 최대 50%까지 감면하고, 확진자가 방문해 임시 폐쇄된 사업장을 운영하는 소상공인에게는 주민세를 면제하며, 생업용으로 사용하는 영업용 자동차의 자동차세도 면제합니다. 위 지방세 감면은 다음달 예정된 임시회의 지방세 감면 동의안 의결을 거쳐 6월분 자동차세부터 한시적으로 적용된다고 합니다.

3. 국가, 지방자치단체 및 공공기관 소유 재산의 사용료 인하 현황

가. 국유재산의 사용료 인하

2020. 3. 31. 대통령령 제30546호로 개정·시행된 국유재산법 시행령에 의하면, 천재지변, 감염병 확산 등의 재난, 경기침체 등으로 경영상 부담을 겪는 소상공인에 대해 총괄청이 기간을 정하여 고시한 경우, 해당 기간 동안 국유재산 연간 사용료를 ‘재산가액의 1천분의 30 이상의 요율을 곱한 금액’에서 ‘1천분의 10 이상의 요율을 곱한 금액’으로 인하할 수 있습니다(국유재산법 제32조 제1항, 동법 시행령 제29조 제1항 제6호). 그리고 2020. 4. 1. 기획재정부 고시 제2020-8호로 제정·시행된 ‘소상공인에 대한 국유재산 사용료 및 대부료 한시 인하에 관한 고시’에 의하면, (i) 국유재산의 사용료율은 재산가액의 1천분의 10까지 인하되고, (ii) 위 인하 적용기간은 2020. 4. 1.부터 2020. 12. 31.까지, (iii) 경감액 한도는 2천만 원이며, (iv) 고시일로부터 180일 이내에 소상공인이 해당 국유재산 관리기관에 신청함으로써 인하 혜택을 받을 수 있습니다.

한국자산관리공사의 2020. 4. 9.자 보도자료에 의하면, 한국자산관리공사는 소상공인에 대해 관리 중인 국유재산의 임대료를 현재 ‘재산가액의 2.5~5%’에서 ‘재산가액의 1%’로 변경, 임대료를 최대 80%까지 인하하기로 하였습니다.

나. 지방자치단체 공유재산의 사용료 인하

2020. 3. 31. 대통령령 제30583호로 개정·시행된 공유재산 및 물품관리법 시행령에 의하면, 공유재산의 연간 사용료는 재산 평가가격의 연 1,000분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 공유재산 사용·수익허가를 받은 자가 재난에 따른 피해를 입은 경우 공유재산심의회의 심의를 거쳐 한시적으로 인하한 요율을 적용할 수 있습니다(공유재산 및 물품관리법 제22조 제1항, 동법 시행령 제14조 제1항).

예컨대, 서울특별시의 “코로나19 장기화에 따른 민생경제대책”에 의하면, 서울시는 공유재산에 입점한 소기업, 소상공인에 대해 6개월간 임대료 50%를 감면하기로 하였습니다. 이 경우, (i) 소상공인 등이 서울시에 감면 신청을 하면 (ii) 서울시가 검토 및 공유재산심의 안건 의뢰를 하고, (iii) 공유재산심의 상정 및 결과 통보 과정을 거쳐 위 인하 혜택을 부여하게 됩니다.

다. 공공기관의 임대료 인하

행정안전부의 2020. 3. 20.자 보도자료에 따르면, 공공기관 소유재산을 임차하여 사용 중인 소상공인 등에 대해 서울교통공사, 농수산물공사 등 78개의 공공기관이 자발적인 임대료 감면, 납부 유예 등을 실시하고 있으며, 2020. 3. 20.기준 18,475개 임차인에 대해 361억 원 규모의 임대료 감면이 이루어졌습니다.

상기 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으시거나 도움이 필요하신 경우에는 언제든지 아래 연락처로 연락을 주시면 더욱 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

Contacts



장경수
파트너변호사

☎ 02-316-4066

✉ kschang@shinkim.com



옥제영
소속변호사

☎ 02-316-4426

✉ jyok@shinkim.com

SHIN & KIM

법무법인(유) 세종

법무법인(유) 세종 뉴스레터의 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보 제공 목적으로 발행된 것이며, 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 밝힙니다.

The content and opinions expressed within Shin & Kim LLC's newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.