

수신	각 언론사 경제사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(운영위원장 이계선, 연세대학교 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(국장 남은경 010-3730-1275, 간사 김정훈)
일자	2017. 09. 21(목)
제목	[성명] 철거·재건축시 퇴거보상제 도입, 상가임대보호법 개정하러(총 2매)

또는 재건축을 위하여 임차인의 계약 갱신요구를 거절하려면 임대인의 적절한 보상을 의무화하여 임차인의 권리를 보호하면, 공공의 무분별한 개발사업 추진도 견제할 수 있다. 도시재생뉴딜사업이 본격화되기 전 더불어민주당과 정부는 '철거·재건축시 퇴거보상제 도입'을 상가임대법 개정에 포함시킬 것을 촉구한다. 끝.

당정, 철거·재건축시 퇴거보상제 도입 상가임대보호법 개정하러!

- 문재인대통령 대선공약 후퇴, 절반의 보호대책 -
- 도시재생뉴딜사업 추진 전 법개정 필요-

더불어민주당과 정부는 20일 '최저임금 인상에 따른 소상공인·자영업자 지원대책' 당정협의를 갖고 경영난 완화를 위해 임대료 상한을 낮추기로 합의했다. 현 9%의 임대료 인상을 상한을 낮추고, 환산보증금을 높이는 「상가건물임대차보호법(이하 상가임대보호법)」의 시행령 개정 및 임차인의 계약갱신청구권 행사기간을 10년으로 확대하는 내용이다. 최근 상가 동지내몰림(젠트리피케이션) 현상 개선을 위해 미흡한 상가임대보호법 개정 요구가 높아진 상황에서 당정이 한목소리를 내기로 한 것은 환영한다.

그러나 문재인대통령의 대선공약이며 「상가임대보호법」 개정의 주요 내용인 '철거·재건축시 퇴거보상제'는 빠져, 반쪽짜리 대책이 될까 우려된다. 특히 정부의 도시재생뉴딜사업이 본격화되면 철거와 재건축 수요가 급격하게 늘어날 텐데 대책이 마련되지 않으면 세입상인의 피해는 불가피하다. 상가세입자의 영업권을 실질적으로 보호하기 위해서는 '계약갱신요구기간 연장' 및 '임대료 인상을 인하'와 함께 '철거·재건축시 퇴거보상제 도입'도 포함되어야 한다.

현행 「상가임대보호법」에서는 적용범위가 되는 상가임대차에 대해 최소 1년의 임대차계약을 보장하되, 5년까지 임차인의 임대인에 대한 임대차계약갱신청구권을 인정하고 있다(법 제 10조). 그러나 임대인이 다른 법령에 의한 사업으로 건물을 철거하거나 재건축하기 위해서는 임차인의 계약갱신청구를 거절할 수 있다. 따라서 계약갱신 가능 잔여기간에 대한 영업 손실 보상 규정은 없어 임차인은 손해를 감수해야 한다. 도시재생사업과 도시정비사업, 지구단위계획 수립 등 다른 법령에 의한 사업 추진 시 임차인은 보상 받을 근거가 없는데, 공공사업을 명분으로 정부가 세입자의 권익을 침해할 수 있는 조항은 삭제되어야 한다.

현행 미흡한 상가세입자 보호제도와 부동산 불노소득을 용인하는 과세제도는 땀 흘려 일하는 노동의 가치보다는 부동산 소유를 통한 재산권행사를 우선시하는 사회적 분위기를 반영하고 있다. 상인들의 영업권을 권리로 보호하고, 부동산 불노소득에 대한 철저한 과세를 통해 경제정의를 실현해야 한다. 임대인이 철거