



수신	각 언론사 경제,사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(운영위원장 이제선, 연세대학교 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(국장 남은경 010-3730-1275, 간사 김정훈)
일자	2017. 11. 16(목)
제목	[보도자료] 젠트리피케이션 방지를 위한 상가건물임대차보호법개정 청원서 제출 (총 11매)

젠트리피케이션 방지위한 「상가임대차법개정안」 입법청원

- 임대료 인상률 5%로 제한하고, 계약갱신 요구기간 10년으로 확대,
철거·재건축 시 퇴거보상 의무화 등 -

경실련도시개혁센터는 오늘(16일) 백혜련의원(더불어민주당)의 소개로 「상가건물임대차보호법(이하 상가임대차법)」 개정안을 입법청원했다. 젠트리피케이션 방지 및 임차상인의 안정적인 영업활동을 보장하기 위해 임대료 인상률 상한을 현행 9%에서 5%로 낮추고, 계약갱신 요구기간을 5년에서 10년으로 확대하며, 철거·재건축 시 퇴거보상과 우선입주권을 보장하도록 했다.

최근 언론 보도에 의하면 서촌의 한 식당에서 임대인의 강제집행이 진행되는 과정에서 임차상인이 손가락을 크게 다치는 사고가 발생했다. 지난해 1월 해당 건물을 매입한 임대인이 보증금을 3천만 원에서 1억으로 올리고, 기존 300만원이던 월임대료를 1200만원으로 인상하려하자 임차상인이 이를 거부했고, 임대인은 소송을 통해 강제집행을 하는 과정에서 발생했다. ‘뜨는 동네’에서 지역을 지켜온 임차인이 비자발적으로 내몰리고 임대인에게 자본이득이 모두 귀속되는 전형적인 젠트리피케이션(Gentrification) 현상이다.

젠트리피케이션 현상이 광범위하게 발생하는 이유는 공공과 민간의 지역활성화 시책으로 지역 환경이 급격하게 변화하고 있으나 「상가임대차법」의 규정은 변화된 사회·경제적 환경을 반영하지 못하고 여전히 임대인의 재산권보호에 치우쳐 있는 불평등한 구조에서 기인한다. 임차인의 안정적인 영업활동 보장이라는 법제정 취지를 실현하기 위해서는 임대인과 임차인 간의 불평등한 계약구조를 개선하고 관련 기준을 현실하는 법개정이 시급하다.

젠트리피케이션(Gentrification) 현상은 지역활성화를 위해 불가피하다는 주장도 있으나, 지역의 특성 형성에 기여한 영세한 문화·예술인과 임차상인을 배제하고 지역활성화에 기여도가 낮은 임대인에게 자본이득이 집중되어 계층 간 갈등과 소득양극화를 심화시키는 등 부작용도 심각하다. 임대인의 자본소득 극대화가 주민공동체와 고유한 특성을 파괴하고 지역 쇠퇴로 이어져 사회문제가 되고 있으므로 지속가능한 도시

관리 측면에서 보다 적극적인 개입이 필요하다.

이에 임차상인을 보호하기 위해 「민법」의 특례로 규정된 계약갱신 요구권, 임대차 보증금 및 월 차임의 인상률을 변화된 사회경제적 상황을 반영하여 다음과 같이 개정해야 한다.

계약갱신요구기간 확대 : 5년 --> 10년

임차인은 특별한 귀책사유가 없는 한 임대인에게 5년간 계약갱신을 요구할 수 있으나, 임차인이 투자한 자금과 지역 명소화를 위한 노력 등의 투자이익을 회수하기에는 지나치게 짧은 기간이다. 최근 홍대지역 폐업 식당과 카페 등의 평균 영업기간 조사결과 5.02년으로(첨부자료.1 참조) 나타나, 법정 갱신기간이 만료되면 폐업하는 것으로 나타났다. 서촌 사례처럼 계약갱신기간이 완료되면 제한 없이 임대료 인상이 가능하고, 임차인은 급등한 임대료를 감당할 수 없어 폐업하거나 이전하는 것으로 추정된다. 임차인의 안정적인 영업권 확보를 위해 최소 10년으로 확대해야 한다.

임대료 인상률 상한 인하 : 연 9% --> 연 5% 이내

최근 젠트리피케이션이 발생하는 지역의 임대료 인상률을 조사한 결과를 보면 최저 40%에서 최대 150%(서촌지역) 인상률을 보여(첨부자료.1 참조), 법정인상률을 상회하는 것으로 나타났다. 임차인의 영업권 보장을 위해서는 계약갱신요구기간 확대와 함께 임대료 인상률 기준을 현실화하여 급격한 임대료 인상을 방지해야 한다. 시행령에서 규정하는 연 9% 기준은 현재 물가상승률과 1%대의 은행이자율 등을 감안하면 매우 높은 수준이며, 지역의 경제적 상황을 고려하지 않은 획일적인 기준이다. 물가상승률과 은행이자율을 고려하여 상한기준을 조정하고, 지역이 여건을 반영할 수 있도록 해야 한다. 5%를 넘지 않는 범위에서 지자체가 조례로 합리적으로 조정할 수 있도록 해야 한다.

철거·재건축 시 우선입주권 또는 퇴거보상 보장

임대인의 영업권 확보를 위해 계약갱신기간 보장은 중요하며, 갱신 거절 시에는 그 사유가 정당해야 한다. 그러나 현행 규정은 임차인의 잘못이 아닌 철거·재건축에 대해 계약갱신을 거절할 수 있도록 하고 있으나 별도 보상규정은 없다. 영국, 일본, 프랑스 법제에서는 상가임대차 계약이 대부분 무기한으로 규정되어 있고, 임대인이 계약을 해지하기 위해서는 임차인의 귀책사유가 명확하고 금전적 보상을 전제로 하여 엄격하게 제한하고 있다. 건물에 대한 관리의무는 임대인에게 있으므로 철거·재건축의 경우에 임차인에게 우선 입주권 및 퇴거보상을 보장해 경제적 손실을 보상해야 한다.

현행 「상가임대차법」은 임차 상인의 노동의 가치로 형성된 영업권보다는 부동산의 소유를 통한 임대인의 재산권 보호를 우선시하는 불평등한 구조다. 불평등한 구조는 임차상인의 생존권을 위협할 뿐만 아니라 공동체 파괴와 계층 간 갈등과 도시환경 획일화로 인한 쇠퇴 등 젠트리피케이션 문제를 발생시킨다. 정부는 다음 달에 재정 등 10조원이 소요되는 도시재생뉴딜사업구역 70곳을 선정하고 본격 추진할 계획이어서 젠트리피케이션을 방지할 수 있는 법제도 개선을 서둘러야 한다. 국회는 상인들의 영업권을 권리로 보호하고 안정적인 영업활동을 유지할 수 있도록 「상가임대차법」 개정을 조속히 추진해야 한다. 끝

[첨부.1] 젠트리피케이션 발생 지역 영업기간 및 임대료 변화_경실련 젠트리피케이션 실태조사(2017)

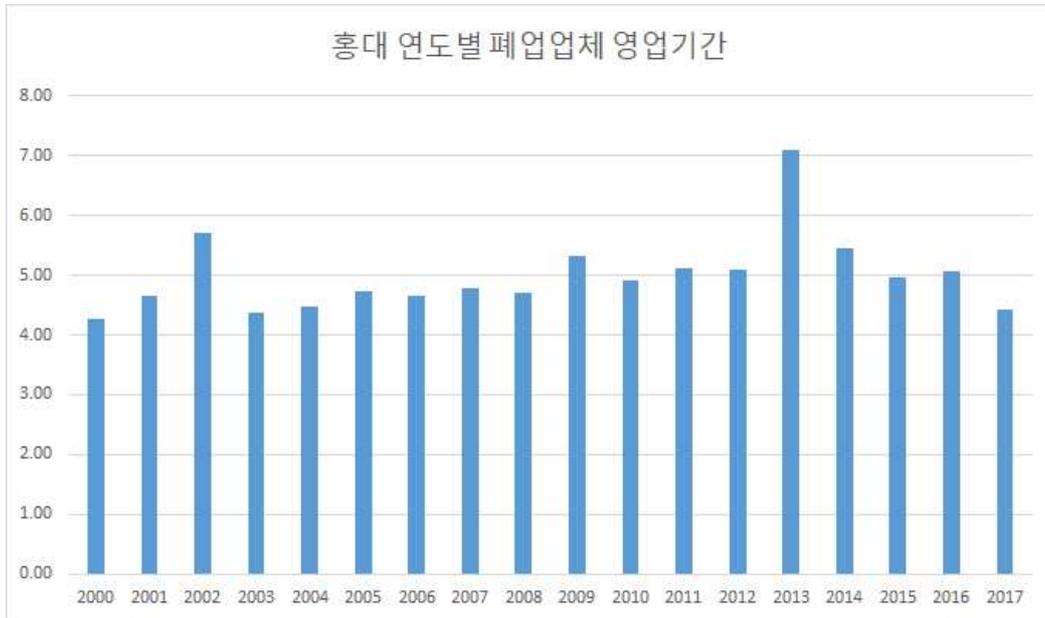
[첨부.2] 「상가건물임대차보호법」 일부개정 청원서

[첨부.1] 젠트리피케이션 발생 지역 영업기간 및 임대료 변화-경실련 젠트리피케이션 실태조사(2017)

□ 평균 영업기간-경실련 젠트리피케이션 실태조사 재정리(2017)

홍대지역 폐업하는 식품위생업소 영업기간

년도	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
폐업 업소(수)	91	108	133	100	83	97	97	126	92
영업기간(년)	4.26	4.65	5.72	4.37	4.47	4.73	4.64	4.79	4.69
년도	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	평균
폐업업소(수)	132	154	161	156	292	194	234	267	
영업기간(년)	5.33	4.91	5.13	5.09	7.09	5.46	4.96	5.07	5.02



□ 젠트리피케이션 발생 지역 임대료 변화

지역	임대료 수준 (단위 만원, 33㎡)		연간 상승률	비교(최근 5년 내외)
	활성화 이전	활성화 이후		
홍대	83	122	49%	3년(2012년 VS 2015년)
서촌	45	135	150%	2년(2013년 VS 2015년)
연남동	59	119	40%	5년(2011년 VS 2017년)
가로수길	115	172	74%	2년(2013년 VS 2015년)
경리단길	112	181	40%	4년(2013년 VS 2017년)
한남동	76	190	50%	5년(2012년 VS 2017년)
해방촌	65	165	63%	4년(2012년 VS 2016년)
광주 1913송정역시장	45	85	94%	2년(2015년 VS 2017년)
대구 방천시장	30	130	145%	3년(2014년 VS 2017년)
평균			78.33%	

*부동산 114 자료 및 현지 공인중개업소 면접 조사 결과-경실련 젠트리피케이션 실태조사(2017)

접 수	의정종합지원 - (20 . . . :)
-----	---------------------------

수 신 : 의 장

제 목 : 상가건물임대차보호법 일부개정에 관한 청원
 위의 청원을 국회법 제123조의 규정에 의하여 붙임과 같이 제출합니다.

- 붙 임 1. 청원소개의견서 3부
 2. 청 원 서 3부. 끝.

2017 년 11 월 16 일

청 원 인

성 명 : 윤 순 철 (인)

주 소 : 서울시 종로구 동숭3길 26-9, 경실련 회관

전화번호 : 02-3673-2147 (휴대전화 : 010-3730-1275)

소 개 의 원 : 백 헤 련 (인)

					의 장
담당자	청원담당	센터장	차 장	총 장	

청원소개의견서

청원인	주소 : 서울시 종로구 동숭3길 26-9, 경실련 회관
	성명 : 경제정의실천시민연합 윤순철
건명	「상가건물임대차보호법」일부개정에 관한 청원
소개년월일	2017년 11월 16일
<p>소개의견</p> <ul style="list-style-type: none"> - 현행 「상가건물임대차보호법」에서는 임차상인의 안정적인 영업을 보호하기 위해 「민법」의 특례로 계약갱신 요구권 행사기간, 임대차 보증금 및 월 차임의 인상률을 규정하고 있음. - 그러나 이러한 규정이 달라진 경제 상황이나 물가변동률을 반영하지 못하고 특히 최근에 도시내 쇠퇴한 지역을 대상으로 지역활성화사업 등 도시마케팅 전략이 활발하게 추진되면서 임대료가 급격하게 상승하여 임차상인들이 비자발적으로 내몰리는 젠트리피케이션(Gentrification) 현상에 취약함. - 젠트리피케이션 현상은 지역의 특성 형성에 기여한 임차상인이 쫓겨나고 지역활성화에 기여도가 미미했던 임대인에 자본이득이 집중되면서 계층 간 불평등과 소득양극화를 심화시키고, 지역공동체와 지역의 고유한 특성이 파괴되어 침체를 가속화하는 등 지속가능한 도시발전 측면에서 관리가 필요함 - 이에 달라진 사회·경제적 환경을 반영하고 임차상인이 비자발적으로 내몰리는 젠트리피케이션의 피해를 예방하기위해 현행법의 계약갱신 요구권 행사기간, 임대차 보증금 및 월 차임 인상률을 개정하고 지방자치단체가 지역별 특성을 반영하여 임대차 계약에 관한 규율을 정할 수 있도록 규정하고자 함. 아울러 임차상인에게 귀책사유가 없는 재건축 시에는 재건축 건물의 우선입주권이나 퇴거보상료를 요구할 수 있도록 하여 임차인의 권익을 보호하고자 함. 	

소 개 의 원

백 해 련

인

상가건물 임대차보호법 일부개정에 관한 청원

청원취지

현행 「상가건물임대차보호법」에서는 임차상인의 안정적인 영업을 보호하기 위해 「민법」의 특례로 계약갱신 요구권 행사기간, 임대차 보증금 및 월 차임의 인상률을 규정하고 있음.

그러나 이러한 규정이 달라진 경제 상황이나 물가변동률을 반영하지 못하고 특히 최근에 도시 내 쇠퇴한 지역을 대상으로 지역활성화사업 등 도시마케팅 전략이 활발하게 추진되면서 임대료가 급격하게 상승하여 임차상인들이 비자발적으로 내몰리는 젠트리피케이션(Gentrification) 현상이 사회문제로 대두됨.

젠트리피케이션 현상은 지역의 특성 형성에 기여한 임차상인이 쫓겨나고 지역활성화에 기여도가 미미했던 임대인에 자본이득이 집중되면서 계층 간 불평등과 소득양극화를 심화시키고, 지역공동체와 지역의 고유한 특성이 파괴되어 침체를 가속화하는 등 지속가능한 도시발전 측면에서 관리가 필요함

이에 임차상인이 비자발적으로 내몰리는 젠트리피케이션의 피해를 예방하고 달라진 사회·경제적 환경을 반영하여 현행법의 계약갱신 요구권 행사기간, 임대차 보증금 및 월 차임 인상률을 개정하고 지방자치단체가 지역별 특성을 반영하여 임대차 계약에 관한 규율을 정할 수 있도록 규정하고자 함. 아울러 임차상인에게 귀책

사유가 없는 재건축 시에는 재건축 건물의 우선입주권이나 퇴거보상료를 요구할 수 있도록 하여 임차인의 권익을 보호하고자 함.

주요내용

- 가. 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 있는 기간을 현행 5년에서 10년으로 확대함(안 제10조의 2항).
- 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우와 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 계약갱신을 하지 못하는 임차인이 우선 임대차계약을 요구할 수 있도록 하고, 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우에는 퇴거보상금을 요구할 수 있도록 함(안 제10조의9 신설).
- 다. 임대인이 차임 또는 보증금의 증액을 청구하는 경우에는 청구 당시의 금액의 100분의 5를 넘지 않는 범위에서 「통계법」에 따라 통계청장이 공표하는 전년도 소비자물가상승률을 반영하여 시도가 조례에 따라 정하는 범위 내에서 증액할 수 있도록 함(안 제11조).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제2항 중 “5년”을 “10년”으로 한다.

제10조의9를 다음과 같이 신설한다.

제10조의9(재건축 건물의 우선입주요구권 등) ① 제10조제1항제7호나목 또는 다목의 사유로 계약갱신요구가 거절된 경우 그 건물을 철거하고 재건축된 상가건물의 일부 또는 전부에 대하여 임차인은 종전 임대인 또는 소유자에게 우선적으로 임대차계약을 요구할 수 있다. 이 경우 해당 임차인의 임대인 또는 재건축된 상가건물의 소유자가 정당한 사유 없이 이를 거절할 수 없다.

② 제10조제1하에7호다목의 사유로 계약갱신요구가 거절된 경우 임차인은 인근지역에서 같은 업종, 같은 규모의 영업을 시작하는데 필요한 시설물이 전비용, 이전에 따른 영업손실 일수에 상당하는 금액 등 대통령령으로 정하는 퇴거보상금을 요구할 수 있다.

제11조제1항 중 “대통령령으로 정하는 기준에 따른”을 “ 「통계법」에 따라 통계청장이 공표하는 전년도 시·도별 소비자물가상승률의 2배의 범위에서 시·도가 조례에 따라 구역별로 정한다. 다만 기존 차임 또는 보증금

의 100분의 5의”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(계약갱신에 관한 적용례) 제10조의제2항의 개정규정은 이 법 개정 후 최초로 임차인이 계약갱신을 요구하는 경우부터 적용한다.

② 제10조의9의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 제10조제1항제7호에 따라 계약 갱신 요구를 거절한 경우부터 적용한다.

제3조(차임 및 보증금에 관한 적용례) 제11조제1항의 개정규정은 이법 시행 후 최초로 임대차 계약에 따른 차임과 보증금의 증감을 청구하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제10조(계약갱신 요구 등) ① (생략)</p> <p>② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 <u>5년</u>을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.</p> <p>③ ~ ⑤ (생략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제10조(계약갱신 요구 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----<u>10년</u>----- ----- --.</p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p><u>제10조의9(재건축 건물의 우선입주요구권 등) ① 제10조제1항제7호나목 또는 다목의 사유로 계약갱신요구가 거절된 경우 그 건물을 철거하고 재건축된 상가건물의 일부 또는 전부에 대하여 임차상인은 종전 임대인 또는 소유자에게 우선적으로 임대차계약의 체결을 요구할 수 있다. 이 경우 해당 임차인의 임대인 또는 재건축된 상가건물의 소유자가 정당한 사유 없이 이를 거절할 수 없다.</u></p> <p><u>② 제10조제1항제7호다목의 사유로 계약갱신요구가 거절된</u></p>

	<p>경우 임차인은 인근지역에서 같은 업종, 같은 규모의 영업을 시작하는데 필요한 시설물이전 비용, 이전에 따른 영업손실 일수에 상당하는 금액 등 대통령령으로 정하는 퇴거보상금을 요구할 수 있다.</p>
<p>제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.</p>	<p>제11조(차임 등의 증감청구권) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 「통계법」에 따라 통계청장이 공표하는 전년도 시·도별 소비자물가상승률의 2배의 범위에서 시·도가 조례에 따라 구역별로 비율을 정한다. 다만 기존 차임 또는 보증금의 100분의 5의 ----- -----.</p>