



수신	각 언론사 경제.사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(운영위원장 이제선. 연세대 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(팀장 남은경 010-3730-1275 간사 김정훈)
일자	2018. 01. 11일(목)
제목	[보도자료상가 임대료 인상률 인하 「상가건물임대차보호법시행령개정」 의견서 제출(총5매)]

경실련, 상가 임대료 인상률 인하 '찬성' 의견서 제출

- 임차인 보호대상 확대 및 임대료 인상률 5% 인하로 젠트리피케이션 방지효과 기대 -
- 정부에 계약갱신요구기간 확대 등 상가임대보호법 개정 후속 조치 조속 추진 요구 -

경실련은 지난달(12월 22일) 정부가 입법예고한 「상가건물임대차보호법(이하 상가임대보호법) 시행령일부개정안」에 대한 의견서를 제출했습니다. 소상공인·자영업자의 안정적 영업권 보장을 위해 「상가임대보호법」의 적용범위를 정하는 환산보증금을 인상하여 적용범위를 확대하고, 연간 임대료 인상률 상한을 경제변화 등에 맞추어 조정하는 내용으로, 사회문제가 되고 있는 상가 젠트리피케이션(동지내몰림) 현상을 방지하는데 기여할 것입니다.

최근 서울 서촌의 한 식당에서 임대인이 임차인의 강제 퇴거조치 과정에서 임차상인이 상해를 입었습니다. 임대인은 5년간의 임대차 계약기간이 만료되자 임대료를 4배 인상했고, 급등한 임대료에 임차인이 응하지 않자 소송을 통해 '합법적'으로 퇴거를 집행하려 했습니다. 최근 '뜨는 동네'에서 지역활성화에 기여한 임차인이 비자발적으로 내몰리고 노력의 대가가 임대인에게 자본이득으로 모두 귀속되는 젠트리피케이션 현상의 폐해입니다.

이렇듯 젠트리피케이션 현상이 광범위하게 발생하는 이유는 현행 「상가임대보호법」의 규정이 변화된 사회상황을 반영하지 못하고 임대인의 재산권보호에 치우친 불평등한 구조 때문입니다. 부의 불평등과 양극화가 심화되면서 소상공인과 자영업자가 설 자리는 줄어들고 있습니다. 이들의 생존을 위해서는 임대인과 임차인 간의 불평등한 계약구조를 개선하여 안정적인 영업활동 보장하는 법 개정이 시급합니다. 임차인의 생존권이 보호되고 지속가능한 도시공동체가 유지되는 입법이 될 수 있도록 관심과 보도를 드립니다. 끝.

#첨부. 상가건물 임대차보호법 시행령 일부개정안에 대한 경실련 의견서(4매)

< 상가건물 임대차보호법 시행령 일부개정안에 대한 경실련 의견서 >

□ 제출 배경

- 정부는 소상공인·자영업자의 안정적 영업권 보장을 도모하기위해 「상가건물 임대차보호법(이하 상가임대보호법)」의 적용범위를 정하는 환산보증금을 인상하여 적용범위를 확대하고, 연간 임대료 인상률 상한을 경제변화 등에 맞추어 조정하는 내용의 「상가임대보호법 시행령 일부개정안」을 입법예고 했습니다.
- 최근 서울 서촌의 한 식당에서 임대인이 임차인의 강제 퇴거조치 과정에서 임차인이 상해를 입었습니다. 임대인은 5년간의 임대차 계약기간이 만료되자 임대료를 4배 인상했고, 급등한 임대료에 임차인이 응하지 않자 소송을 통해 ‘합법적’으로 퇴거를 집행하려 했습니다. 최근 ‘뜨는 동네’에서 지역활성화에 기여한 임차인이 비자발적으로 내몰리고 노력의 대가가 임대인에게 자본이득으로 모두 귀속되는 전형적인 젠트리피케이션 현상입니다.
- 이렇듯 젠트리피케이션 현상이 광범위하게 발생하여 임차인의 피해가 커지는 이유는 현행 「상가임대보호법」의 규정이 변화된 사회·경제적 환경을 반영하지 못하고 임대인의 재산권보호에 치우쳐 있는 불평등한 구조 때문입니다. 부의 불평등과 양극화가 심화되면서 소상공인과 자영업자가 설 자리는 줄어들고 있습니다. 이들의 생존을 위해서는 임대인과 임차인 간의 불평등한 계약구조를 개선하여 안정적인 영업활동 보장하는 법개정이 시급합니다. 이에 경실련은 입법예고에 대한 의견을 제출하오니 임차인의 생존권이 보호될 수 있도록 법개정에 반영해주실 것을 요청드립니다.

□ 법안 내용

○ 「상가건물 임대차보호법」적용범위 확대

「상가건물 임대차보호법」의 적용범위가 되는 환산보증금액을, 서울특별시 4억원 이하에서 6억1천만원 이하로, 과밀억제권역 및 부산광역시 3억원 이하에서 5억원 이하로, 광역시·세종특별자치시 등은 2억4천만원 이하에서 3억9천만원 이하로, 그 밖의 지역은 1억8천만원 이하에서 2억7천만원 이하로 각 증액함(안 제2조 제1항).

○ 차임 또는 보증금의 증액 청구 한도 인하

차임 또는 보증금의 증액청구 한도를 청구 당시 차임 또는 보증금의 100분의 9 이하에서 100분의 5 이하로 인하함(안 제4조).

□ 개정안에 대한 의견

○ 「상가건물 임대차보호법」적용범위 확대 : 찬성

- 환산보증금액(법 제2조 대통령령으로 정하는 보증금액)은 상가임대차 보호 적용 범위를 규정하는 기준으로 지역에 따라 기준이 다르고, 지역별로 기준금액 이하 상가건물 임대차에 대해 적용함(서울특별시 4억원 이하, 과밀억제권역 및 부산광역시 3억원 이하, 광역시·세종특별자치시 2억4천만원 이하, 그 밖의 지역은 1억8천만원 이하)
- 현행 금액기준은 실제 높은 임대료 시장상황을 반영하지 못하여 대부분의 임대차 계약이 법 적용을 받지 못하여 법 제정의 취지와 목적 달성에 반한다는 비판이 제기되어 있음. 서울시가 한국감정원에 의뢰해 조사한 ‘2015년 서울시 상가임대정보 및 권리금 실태조사’에 따르면 서울의 주요 상권의 상가들은 대부분 환산보증금을 초과하여 법의 보호를 받지 못하고 있는 것으로 나타남.
- 지역의 임대료 현실을 반영하여 환산보증금액을 인상하여 법 적용범위를 확대하는 것은 바람직한 방향으로 찬성함. 다만 임차상인의 권리를 금액기준을 통해 제한적으로 적용하기 보다는 보편적 권리로 인정하는 것이 타당할 것임. 2013년과 2015년 「상가임대보호법」 개정으로 환산보증금액과 관계없이 대항력, 계약갱신, 권리금 회수 기회 보호 등은 법적용을 받을 수 있게 됐고, 환산보증금 산정식 [(보증금 + (월세*100))]의 타당성과 적절성 문제가 제기되는 점을 고려하면 장기적으로는 환산보증금제도를 폐지하고 모든 상가임대계약에 적용하는 방안을 검토해야 할 것임.

○ 차임 또는 보증금의 증액 청구 한도 인하 : 찬성

- 임차인의 안정적인 영업권을 보호하기 위해서는 계약갱신기간의 연장과 함께 임대료 인상률 제한이 필요함. 현행 시행령에 규정된 연 9% 인상 기준은 현재 물가상승률(1.9%_2017년 전국 기준)과 1%대의 시중 은행이자율을 감안하면 매우 높은 수준이며, 지역의 경제적 상황을 고려하지 않은 획일적인 기준임.
- 최근의 경제 상황을 반영하지 못한 인상률은 물가상승률과 은행이자율을 고려하여 상한기준을 5%로 인하함. 다만 지역의 여건을 반영할 수 있도록 지자체가 조례로 조정할 수 있도록 관련 법개정을 추진해야 함.

○ [기타] 계약갱신요구 기간 연장 등 후속 입법 조치 추진

- 임차인의 안정적인 영업권을 보호하기 위해서는 현행 5년인 계약갱신요구기간을 10년으로 확대하여야 함. 현행 상가임대보호법은 임차인은 특별한 귀책사유가 없는 한 임대인에게 5년간 계약갱신을 요구할 수 있으나, 임차인이 상가운영을 위해 투자한 자금과 지역명소화를 위한 노력 등 투자이익을 회수하기에는 짧은 기간임.
- 경실련 조사에 의하면 흥대 등 명소화 된 상권의 상가 평균 영업기간은 5.02년으로 나타남. 법정 요구기간이 끝나면 대부분 폐업하고, 신규 업소로 대체되고 있는데, 계약갱신기간이 만료되면 임대료가 인상 제한 없이 가능하기 때문에 더 이상 영업을 지속하지 못하는 것으로 추정됨. 안정적인 영업기간 확보는 임차상인 보호를 위한 핵심 사항으로 10년으로 확대하는 법개정이 필요함.
- 임차인에게 귀책사유가 없는 한 영업기간은 보장되어야 하나, 현행 철거·재건축 등 임차인의 귀책사유가 아닌 사례에 대해서는 계약갱신 거절을 허용하고 있음. 영국, 일본, 프랑스는 상가임대차 계약이 무기한으로 규정되고 있고, 임대인이 계약을 해지하기 위해서는 임차인의 귀책사유가 명확하고 금전적 보상을 전제로 엄격하게 제한하고 있음. 건물의 관리의무는 임대인에게 있으므로 철거·재건축 시에 임차인에게 우선입주권 및 퇴거보상을 규정하여 경제적 손실을 보상해야 함.

□ 결론 및 의견

- 사회 불평등과 양극화 문제를 심화시키는 젠트리피케이션 현상을 방지하고 도시

공동체의 지속가능한 발전을 위해서는 상가임차인의 영업권을 안정적으로 보장해야 함. 정부가 입법예고한 「상가건물 임대차보호법」 적용범위 확대를 위한 환산보증금액 인상 및 차임 또는 보증금의 증액 청구 한도를 5%로 인하하는 시행령 개정안에 찬성함. 계약갱신요구기간 연장 등 후속 상가임대보호법 개정에 대한 조속한 추진을 요청함. 끝