

수신	각 언론사 경제.사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터
문의	경실련 도시개혁센터 (남은경 팀장 02-3673-2147 )
일자	2018. 8. 7 (화)
제목	[보도]백년가게 특별법 제정을 위한 기자회견

**쫓겨나지 않을 권리 보장**  
**<백년가게 특별법 제정을 위한 기자회견>**

▣ 행사 개요

- 목적 : 임차인의 권리와 임대인의 권리가 동등한 상황을 만들기 위한 한국판 차지차가법 제정운동으로 백년가게 만들기 운동 추진
- 일시 : 2018년 8월 7일(화) 13시 30분
- 장소 : 종로구 서촌 궁중족발 가게 앞 및 참여연대 간담회실
- 공동주최: 민주평화당, 소상공인연합회, 맘상모, 용산참사유가족, 경실련, 참여연대, 민생경제연구원
- 내용 :
  1. 임차인과 임대인의 권리가 대등한 관계 유지(쫓겨나지 않을 권리 찾기)
  2. 한국판 차지차가법 제정을 위한 백년가게 특별법 제정
  3. 상가(건물) 임대차 보호법 조속처리 촉구

▣ 행사 순서

시 간			내 용
행 사	13:20 ~ 13:30	10'	상인 애로사항 청취
	13:30 ~ 13:50	20'	<기자회견> - 기자회견 취지 : 정동영 대표(민주평화당) - 인사말 : 최경환의원, 박주현의원 - 기자회견문 낭독 : 최승제(소상공인연합회 회장) 이충연(용산참사 가족) 남은경(경실련 팀장) 윤경자(궁중족발 대표)
	13:50 ~ 14:20	30'	간담회
	14:20 ~ 14:40	20'	현장 탐방

[기자회견문]

## 중소상공인들에게 ‘쫓겨나지 않을 권리’를 보장하는 ‘백년가게 특별법’을 제정하자

우리사회 현재 가장 아픈 손가락은 630만 중소기업이다. 지속적인 경제불황, 박근혜 정부때부터 높아만 가는 부동산 폭등에 뒤따른 임대료 상승, 임금 인상 등 어려운 환경에서 생존권을 위협받고 있다.

위기에 처한 중소기업들에게 돌파구는 상가임대차 문제의 해결이다. 매출은 줄고, 임대료와 인건비는 오르는 3중고에서 가장 강력한 악순환 고리인 임대료 문제에 일대 전환이 필요하다. ‘건물주의 나라’에서 ‘소상공인의 나라’로 가야한다.

소상공인의 가장 큰 어려움은 매출의 50%를 차지할 만큼 큰 임대료다. 거기에 더해 상권을 살려놓으면, 임대료를 올려 상권 활성화 주역인 임차상인은 내몰리고 있다. 언제 쫓겨날지 모르는 현실에서 장사가 잘돼도 안 돼도 걱정이다.

현행 상가임대차보호법은 최대 5년까지만 법으로 보장해주고 있을 뿐이다(상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제2항).

5년이나 장사를 계속한 가게는 자리를 잡은 가게다. 하지만 “5년이 지났으니 가게를 비워주세요!” 이 말 한마디면 임차인은 쫓겨나야 한다. 거기에 더해 계약을 갱신할 때마다 건물주가 원하는 만큼 임대료를 올려주어야 하는 ‘을’의 설움과 고통은 두말할 나위도 없다. 한국엔 백년가게가 90개 밖에 없는 이유이기도 하다.

중소상공인들의 절규로 임대계약 5년 보장이 10년으로 늘어난 개정안이 2년 전 20대 국회가 열리자마자 발의되어 있다. 하지만 국회의 무관심으로 잠만 자고 있다. 설령 10년으로 임차기간이 늘어난다 하더라도 미봉책에 불과하다. 누가 10년만 장사하고 그만두려고 하겠는가?

쫓겨나지 않고 장사를 계속할 수 있는 ‘쫓겨나지 않을 권리’를 법적으로 보호, 또 과도한 임대료 인상을 제한할 법적 근거가 마련되어야 한다. 유럽의 경우 협동조합 방식, 미국의 99년(50년+49년) 등의 임대방식이 있다. 또한 그 해답은 이웃 일본의 특별법인 차지차가법(借地借家法)에 있다.

약 100년 전부터, 일본은 '건물보호에 관한 법률'(1909년 제정), '차지법'(1921년 제

정), '차가법'(1921년 제정)을 통해 임차관계의 법들을 발전시켜왔다. 일본의 부동산 버블로 인한 상인의 고통을 해소하기 위해 1991년 3개 법을 통합 차지차가법을 제정했다. 차지차가법은 건물 소유를 목적으로 한 지상권과 토지임차권의 존속 기간 및 그 효력, 건물임대차의 계약 갱신과 그 효력 등을 규율하는 '쫓겨나지 않을 권리'를 강화한 특별법이다.

차지차가법은 약자인 임차인에게 임대인과 같은 대등한 권리를 부여하고 있다. 임차인에게 일방적으로 불리한 특약의 경우 합의에 의해 체결되었어도 그 효력을 무효로 하는 규정도 있다. 그리고 임차기간의 존속을 기한 없이 보호하는 규정으로 집주인의 건물을 빌려준 이상 마음대로 쉽게 임대차계약을 종료하기 어렵다.

1921년에 만든 법의 보호로 100년 된 우동집, 선술집, 과자집 등이 많은 이유이다. 이는 대를 이어 안정적으로 장사할 수 있기 때문이다.

우선 토건경제 부동산거품으로 생겨나는 땅값과 부동산값의 폭등을 막아야 한다. 부동산거품은 임대료 상승을 유발하고 임대료 상승은 결국 중소상인을 쫓겨나게 한다. 중소상공인에게 '쫓겨나지 않을 권리'를 보장하는 것, 과도한 임대료 인상을 제한하는 것에서 우리의 중소상공인 지원책은 시작되어야 한다.

여의도에 중소기업 전시장(현 IFC 빌딩)이었던 서울시 소유의 땅을 이명박 시장때 외국계 회사에 99년 임대했었다. 우리도 상가임대차보호법을 일본의 차지차가법 수준으로 전면 보장하는 '백년가게 특별법'을 제정하자.

백년가게 특별법은 기존의 상가임대차보호법의 제반 규율에 더해, 건물임대차의 계약 갱신과 그 효력 등을 규율하는 특별법으로 중소상공인들의 임차권 보호에 최우선적 목적을 둘 것이다.

오늘 민주평화당과 소상공인연합회, 맘상모, 참여연대, 경실련, 용산참사유족회, 민생경제연구소 등은 함께 임차인이 쫓겨나지 않을 권리를 보호하는 '백년가게 특별법을 제정'을 논의하고 이를 조속히 제정하고자 한다. 우리는 오늘부터 특별법 제정의 사회적 합의를 이끌어 내는 '백년가게특별법' 추진 운동을 시작한다.

2018. 8. 7