

전국유통상인연합회/전국을살리기비대위/맘상모/ 참여연대/경제민주화실현전국네트워크/민변민생경제위원회

수 신 각 언론사 정치부·사회부·경제부·사진부
발 신 담당 : 전국유통상인연합회 이동주 정책실장 010-2203-8293
참여연대 안진걸 협동사무처장 019-279-4251
제 목 5/14 부실한 상가임대차보호법 개정통과에 대한 중소상인 시민사회 공동 기자회견 개최
날 짜 2015년 5월 14일 오후 2시 국회 (총 8쪽)

보 도 협 조 요 청

- 오랫동안 방치되어 왔던 상가권리금 보호제도 신설 및 건물매매로 인한 소유권 변동시 계약갱신 보호등 일부 긍정적 개정에 환영
- 그러나 △ 재건축, 재개발로 인한 피해 방지 대책 미비 △ ‘백화점, 대형마트, 일부 대규모전통시장’ 등 대규모점포를 포함한 권리금 예외사항의 부당한 조항 신설 △환산보증금 완전폐지, 권리금분쟁조정위원회설치, 임대료상한제 9% 축소 등 미반영 됨
- 실효적인 임차상인 보호 효과를 위해서는 즉각적인 개정 안 마련이 필요함

☐ 부실한 상가임대차 보호법 개정안 평가와 조속한 개정안 마련을 촉구하는 중소상인 시민사회 공동 기자회견

○ 일시 : 5월 14일(목) 오후 2시, 국회 정문앞

○ 기자회견 식순

- 시민사회 및 중소상인 각계 발언
- 상가임대차보호법 개정에 따른 후속조치 요구 발표 등

부실한 상가 임대차 보호법 개정 즉각적인 독소조항 폐지와 개정을 촉구합니다

- 오랫동안 방치되어 왔던 권리금문제를 제도화 시켜 보호한 점은 긍정적
- 재건축,재개발에 따른 피해상인 외면, 분쟁조정위원회 설치등 적극적인 피해보상제도 회피는 여전히 큰 문제임
- 백화점,대형마트,복합쇼핑몰,아울렛 그리고 일부 대규모전통시장등의 권리금 적용예외 조항 은 즉각적으로 폐지해야 함
- 중소상인 및 시민사회는 조속한 법개정을 통한 임차상인 보호를 강력히 촉구함

1. 지난 12일 ‘상가임대차건물에 관한 보호법’ 개정안이 국회에서 통과되었다. 13년 개정안에 비해 그 동안 골목상권에서 많은 분쟁을 일으켜 왔던 ‘권리금’에 대한 보호 조항을 마련한 점과 건물매매를 통한 소유권 이전시에도 환산보증금 규정을 넘는 경우라도 5년간은 계약갱신을 할 수 있다고 확대한 점이 이번 개정안의 중요한 내용으로 발표 되었다.
2. 700만 자영업의 70%로 추정되는 임차상인들은 전국 곳곳에서 재건축을 핑계로 건물주들의 일방적인 계약해지와 권리금약탈에 속수무책으로 거리로 쫓겨나가는 사회적문제가 발생했었다 이런 상황을 뒤늦게 인식한 정부의 자영업자 보호대책 발표 이후 1년6개월만에 이루어진 때늦은 개정안 임에도 불구하고 외국과는 다르게 관습적으로 오랫동안 방치되어 왔던 ‘권리금’문제를 제도화 했다는 점에서 긍정적인 평가를 할 수 있다
3. 그럼에도 불구하고 여전히 중소상인들과 시민사회단체들이 요구했던 재건축 재개발시에도 계약갱신과 권리금 보호, 현행 9% 임대료 상한제 조정, 분쟁 조정위원회 설치,환산보증금제도 완전폐지 등이 반영되지 못한 점은 대단히 아쉬운 점이다. 그리고 특히 백화점이나 대형마트등이 포함된 대규모점포들의 권리금 적용 예외 규정들은 악용될 소지가 다분히 많은 조항들로서 정부와 국회가 백화점과 대형마트들의 로비로 상가세입자 보호의지가 후퇴한 것이 아닌지 의심케하는 개악인 것이다. 더군다나 전통시장 250여곳이 포함되어서 시행과정의 쓸데없는 시장 혼란만을 불러일으킬 수 있는 이 조항은 조속한 시일내에 추가적인 개정을 반드시 해야 할 것이다. 그 외에도 건

물주가 18개월 동안 비영리목적으로 사용할 경우 권리금 배상 의무를 면책 받는 경우 역시 현재 월세 보다 평균 53배에서 100배 이상 권리금 규모가 더 큰 현재 시장상황에서는 충분히 건물주가 18개월 동안 공실 상태로 두고 권리금을 약탈하는 경우로 악용될 소지가 다분히 많은 조항인 것이다

4. 대기업들의 경제독점과 장기적인 경제침체로 인해 갈수록 서민경제가 어려워지고 있는 상황에서 특히 임차상인들은 정부가 발표한 상가임대차보호법 개정안에 대해 적지않은 기대감을 갖고 지켜봤었지만 1년 6개월이 지난 끝에 나온 상가임대차보호법의 부실 개정에 대해 실망을 감출 수 없다. 특히 일부 권리금 보호 조항이 신설된 긍정적인 면에도 불구하고 오히려 보호 명분뒤에 숨어서 대형마트나 백화점등 대기업들이 반사이득 혹은 면책사유를 부여 받게 된 불합리한 상황은 반드시 시정되어야 하는 부분이다.
5. 또한 이러한 법개정의 부실함으로 인해 발생하는 시장의 혼란함과 구멍난 임차상인 보호 정책에 대해서 중소기업단체들과 시민사회에서는 조속한 시간내에 추가적인 개정안의 제출로 그 피해와 혼란함을 최소화 하기 위한 노력을 다할 것이다. 현 정부와 국회에서는 진정으로 경제활성화를 원하고 서민경제 보호를 생각한다면 중소기업들과 시민사회의 상가임대차보호법 관련한 요구사항을 전격적으로 수용 반영시켜야 할 것이다. 만일 이런 절박한 임차상인들의 요구가 즉각적으로 받아 들여지지 않은 경우 평소 입버릇처럼 경제활성화와 중소기업 보호를 외치던 현 정부와 정치권의 거짓된 태도를 비판하는 분노와 규탄의 목소리를 피할 수 없음을 강력히 경고하는 바이다.

2015년 5월 14일

전국유통상인연합회 전국을살리기비대위 맘상모 참여연대 민변
경제민주화전국네트워크

<별첨>

[맘상모 - 논평]

상가건물임대차보호법 개정안(상가권리금약탈방지법)의
국회 통과를 환영하며,
모든 임대인에게 상생을 호소합니다.

5월 12일 상가건물임대차보호법 개정안 (일명 상가권리금약탈방지법)이 드디어 국회 본회의를 통과하였습니다. 임차상인의 영업가치가 함부로 약탈할 수 없는, 보호되어야 하는 재산이라는 것이 드디어 법으로 정해지게 되었습니다.

그간 대한민국의 임차상인들의 현실은 참담하기 이를 데 없었습니다.

노동시장이 불안한 상황에서 OECD 평균 두 배에 육박하는 자영업자 비율과 평균 임대차기간 1.7년이라는 현실은 자영업자 시장에서 살아남는 것 자체가 얼마나 어려운 지를 보여주고 있습니다. 게다가 어렵게 가게를 꾸리고, 피나는 노력으로 박토를 옥토로 바꾼 임차상인들에게 어김없이 돌아오는 임대인의 “나가라” 한마디는, 그야말로 모든 것을 잃고 삶을 송두리째 빼앗기는 것을 의미한다는 것을 우리 임차상인들은 너무나 잘 알고 있었습니다.

정년퇴직 후 퇴직금과 전채산을 들여 가게를 차렸다가 재건축을 할테니 나가라는 말에 모든 것을 잃게 된 상인들, 평생을 식당에서 일하다가 드디어 자기 가게를 차리게 되었더니 갭신 거절로 모든 것을 잃게 된 상인들, 평범하고 개성 없던 거리에서 독특한 문화와 예술과 노력으로 상권을 살려놓고 명소로 만들었지만 건물주가 직접 장사할테니 나가라는 말에 모든 것을 잃게 된 상인들, 오랜 불경기에도 임대료를 꼬박꼬박 내고 견디며 가게를 지켜왔지만 상권이 살고 장사가 될만하니 나가라는 말에 망연자실한 상인들. 이들이 맘상모이고, 이들의 친구들이 맘상모였습니다.

아무 말 못하고 쫓겨났던 수십년, 운이 없었을 뿐이라고 스스로 위안 삼았던 수십년, 법원에 호소해도 임대인에게 호소해도 “법이 그러하니 어쩔 수 없다.”는 똑같은 말을 들으며 눈물짓던 수십년의 세월이 문제제기를 하고 세상을 바꾸자고 나선 이들 또한 바로 임차상인들, 맘상모였습니다.

가게에서 쫓겨나 삶에서조차 쫓겨나게 된 상인들이 맘상모를 결성하고, 직접

자신들의 목소리를 내며 권리를 주장한 지 2년만에, 2013년에 이어 2015년 까지 두 차례의 상가법 개정이라는 놀라운 일이 일어났습니다.

이것은 그만큼, 우리 사회가 그동안 임차상인의 권리라는 것은 전혀 보장되지 않았고, 상인 들은 그저 나가라면 모든 걸 빼앗기고 나가야만 하는 상황이었음을 증명하고 있습니다. 그 동안 얼마나 많은 사람들이 쫓겨났고, 삶을 파괴당해 왔는지 우리는 너무 잘 알고 있습니다. 이러한 변화는 절박한 현실에 놓인 임차상인 당사자들이 직접 권리를 외치고, 또 많은 이들이 함께 해 주었기에 가능했습니다. 맘상모와 함께 해 주신 많은 분들에게 진심으로 감사드립니다.

이번 법 개정의 가장 큰 성과는 “임차상인의 영업가치(권리금)가 임차상인의 재산”이라는 사실을 법으로 명시했다는 부분입니다.

더 이상은 합법이라는 이름으로 임차상인을 내보내고, 권리금을 빼앗을 수 없습니다. 비록 권리금 회수기회 보장이라는 방식의 한계도 존재하지만, 피해가 극심했던 상황에서 임차상인의 영업가치를 재산권으로 인정했다는 부분은 커다란 성과가 아닐 수 없습니다.

또한, 2013년 개정안에서 “환산보증금을 초과하는 임대차에도 5년간 계약갱신요구권”을 적용할 당시 빠져 있었던 <대항력>을 “환산보증금을 초과하는 모든 임대차”에 적용하기로 한 것도 중요한 성과입니다. 건물주가 바뀔 때, 기존 임대차 관계가 승계되지 않아 쫓겨나는 피해 또한 극심했기 때문입니다.

독소조항과 적용제외는 개정안의 한계입니다.

임대인의 방해금지의무 예외 사유 중 “임대차목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 않는 경우”는 독소조항입니다. 상가권리금은 그 특성상, 월차임보다 많게는 100배 가까이 되기도 합니다. 권리금이 18개월분 월차임보다 현저하게 클 경우, 임대인이 의도적으로 18개월분의 월차임을 포기하면서, 다른 방식으로 합법적 약탈을 시도할 가능성이 너무 큽니다. 서울시내 상가 평균 권리금은 9780만원(2014.2 서울시 실태조사), 평균 월차임 327만원(2014.01.29 서울경제)으로 30배입니다. 맘상모 회원들에게 긴급조사를 실시한 결과 권리금은 월세의 평균 53배였습니다(별첨). 실제 피해가 일어나는 지역의 경우 100배에 달합니다. 제도를 악용하고자 하는 임대인들이 18개월을 가게를 비워두고, 충분히 욕심을 낼 수 있을만한 이유입니다. 악용될 소지가 너무 커서 삭제되거나 더 완화되었어야 했는데, 그렇지 못해 크게 안타까운 부분입니다.

또한 여전히 법에서 보장하는 갱신기간 5년을 초과할 경우, 임차상인은 불안한 처지에 놓이게 됩니다. 권리금 회수기회가 보장된다고는 하지만 갱신거절에 대응할 수 있는 것이 “양도양수”라는 방식으로만 남게 됩니다. 물론 “임차상인의 영업가치가 보호되어야 한다”는 사회적 합의가 보다 더 충분히 이루어진다면, 소수 임대인들이 손해배상을 감수하면서까지 약탈적 의도를 가지고 기존 상인을 내쫓는 일들이 줄어들 것이라고 예상되지만, 여전히 상인들은 내 점포를 지킬 수 있는 기간이 5년으로 한정되는 5년짜리 비정규직의 삶을 살아야 합니다. 외국 사례에 비추어 기간을 늘리는 것과 더불어 기간 제한이 없는 갱신요구권 도입이 필요 합니다. 상생의 고민에 대한 사회적 합의가 보다 더 적극적으로 이루어져야 하는 이유이기도 합니다.

분쟁조정위원회 설치 조항이 빠진 것도 아쉬운 지점입니다. 완전 삭제가 아니라 추후에 법사위에서 국회서민주거복지특위와 연동하여 다시 논의한다고 단서를 달긴 하였지만, 권리금 회수기회를 방해받은 임차인들이 손해배상을 청구할 경우 무조건 소송을 해야만 하고, 소송 자체의 생소함과 어려움도 그러하지만 이에 따른 소송비와 감정평가비용 등이 영세 임차상인들에게는 상당한 부담이 되는 것이 사실이기 때문입니다. 이미 예산도 배정이 되고, 지자체에서도 준비하고 있는 상황에서 이 조항이 빠진 부분은 참으로 아쉽습니다.

임대인이 재건축을 하고자 할 때에는 실질적으로 권리금 회수기회를 보장받기 어려운 점은 여전히 큰 문제입니다. 2013년 개정 당시 재건축으로 인한 갱신거절 요건을 완화하였던 것은 큰 성과였습니다. 하지만 이번 개정법에서 임차상인의 영업가치가 보장되어야 한다고 명시했음에도, 신규임차인과 임대인간에 계약 체결 시, 임대인이 신규임차인에게 재건축 계획을 사전 고지하는 경우에는 기존 임차인이 권리금을 정상적으로 회수하기 어려운 문제가 남습니다. 보호되어야 하는 영업가치가 보호받지 못하는 경우가 분명하기에, 추후에 빠르게 대책을 내 놓아야 할 것입니다.

마지막으로 권리금 적용제의 규정은 상당한 우려를 남깁니다. 전대차와 대규모점포 및 준 대규모점포의 경우 일괄적으로 권리금 회수기회 보장이 제외된 것은 또 다른 피해사례를 방치할 수 있습니다. 권리금이라는 것은 시장에서 자연적으로 발생하는 것입니다. 존재한다면 함부로 빼앗겨서는 안 되고, 보호받아야 합니다. 일괄적인 제외가 아닌 추후 실태조사 등을 통해 올바른 해법을 찾아야 할 것입니다.

맘상모는 여기서 멈추지 않고 더 나아가겠습니다.

맘상모는 법안의 부족한 점들을 보완해 나갈 것입니다. 법에서 정한 사유 이외에는 갱신

거절이 안 되도록 기한에 제한 없는 갱신 보장과, 모든 임대차에 대한 월차임상한제한 적용, 재건축, 전대차, 대규모 점포 등 권리금 회수기회가 보장이 안 되는 경우에 대한 대책을 마련하기 위해 노력할 것입니다. 또한 도시및주거환경정비법과의 연계로, 재개발을 이유로 권리를 잃고 쫓겨나는 일 또한 없도록 노력할 것입니다.

또한, 무엇보다도 임차상인들의 권리에 대한 국민들의 공감대를 확대하기 위한 활동을 열심히 할 것입니다. 존재함에도 불구하고 부정당해왔던 권리들의 정당함과 소중함을 우리는 알고 있습니다. 200년 전 노예라 불리웠던 ‘사람’들, 100여년 전의 여성들, 그리고 현재의 노동자들, 빈민들, 장애인, 이주민, 소수자들, 그리고 임차상인들이 그랬습니다. 존재하는 권리를 널리 알리고, 임차상인들이 주체가 되어 권리를 실현해가는 과정을 600만 자영업자의 힘으로 국민여러분들과 함께 만들겠습니다. 맘상모에 더 큰 힘을 실어 주십시오.

맘편히 장사하는 것, 함께 사는 것이 우리의 소박한 요구입니다.

법이 시행 되더라도 여전히 법 밖에 놓인 임차상인들이 너무나 많습니다. 법개정 이전에 사건이 진행되고 있거나, 이미 분쟁을 겪고 있는 임차상인들, 법의 개정이 늦어지면서 법의 적용을 받지 못하는 피해상인들, 맘상모는 이들과 함께 “상생”을 외칠 것입니다. 법의 적용을 받지 못해 여전히 해결되지 않고 있는 약탈의 현장에서 건물주들에게 상생을 호소할 것입니다.

건물주 여러분, 이제 합법적 약탈이란 없습니다. 우리의 요구는 “맘편히 장사하는 것”, 그리고 “임대인 임차인이 빼앗고 뺏기는 것이 아닌, 함께 사는 것” 뿐입니다. 함께 살아요!!

- 맘편히장사하고픈상인모임 -

(후원 및 회원가입 문의 02-733-8979 / 후원계좌 : 우리은행 1005-402-414268 전국상가세입자협회)

[별첨] 상가권리금, 월세의 몇 배인가. => 평균 53배

(맘상모 긴급 자체조사. 전화 및 인터넷 설문 방식. 2015년 4월 28, 29일 양일간)

서울 강남구	화장품	4억	570만원	70배
서울 강남구 신사동	식당	1억5천	400만원	38배
서울 강남구 신사동	식당	4억	800만원	50배
서울 강남구 가로수길	옷가게	5000만원	110만원	45배
서울 강남구 역삼동	헤어샵	6000만	150만원	40배
서울 강동구	요식업	3억	230만원	130배
서울 강동구 천호동	식당	7000만	340만원	21배
서울 관악구 봉천동	식당	8000만	380만원	21배
서울 관악구 신림동	한식&주점	1억5천	350만원	43배
서울 관악구 조원동	옷가게	2억	400만원	50배
서울 구로디지털단지	의류점	1억5천	340만원	44배
서울 도봉구 방학동	감자탕	8000만	450만원	18배
서울 도봉구 창동	호프	2억5천	450만원	56배
서울 동작구 상도동	식당	1억8천	350만원	51배
서울 동작구 사당점	고시원	2억4천	600만원	40배
서울 마포구 상암동	참복집	8천	300만원	27배
서울 마포구 상암동	돈탄 삼겹살	1억2천	285만원	42배
서울 마포구 상암동	우유대리점	1억	233만원	43배
서울 마포구 상암동	돈탄 삼겹살	1억	205만원	49배
서울 마포구 연남동	미용실	3000만원	50만원	60배
서울 명동	고시원	2억3천	630만원	37배
서울 삼청동	한식당	8천	120만원	66배
서울 삼청동	옷가게	2억	300만원	67배
서울 서대문구 신촌	식당	2억	250만원	80배
서울 서초구 방배동	카페	3억	300만원	100배
서울 성동구 왕십리	식당	1억2천	230만원	52배
서울 성북구	카페	1억	200만원	50배
서울 성북구	카페	5천	80만원	63배
서울 성북구	카페	1억2천	160만원	75배
서울 송파구 잠실동	오리집	1억	450만원	22배
서울 이태원	쥬얼리샵	3천	80만원	38배
서울 이태원 경리단길	마트	8천	150만원	53배
서울 이태원 경리단길	이탈리안 레스토랑	3억	500만원	60배
서울 종로3가	치킨	2억5천	550만원	45배
서울 종로구	카페	8천만원	200만원	40배
서울 종로구 관철동	식당	2억 원	220 만원	91 배
서울 종로구 무교동	호프	3억	900만원	33배
서울 종로구 삼청동	가방가게	1억5천	150만원	100배
서울 종로구 인사동	호프	2억5천	1000만원	25배
서울 종로구 창신동	설렁탕	1억	400만원	25배
서울 중구 명동	식당	2억 원	480만원	42배
서울 홍대앞	식당	3억5천	300만원	116배
서울 홍대앞	식당	6000만	98만원	61배
경기 부천 상동	호프	5천	300만원	17배
경기 부천 소사본동	막창집	8000만	465만원	17배
경기 부천시 과안동	식당	7000만	350만원	20배
경기 분당 서현	미용업	3억	300만원	100배
경기 분당 서현	화장품도소매	1억	255만원	39배
경기 안양 평촌	참치전문점	8천만원	250만원	32배
경기 화성시 진안동	식당	2억	260만원	77배
인천	요식업	1억	170만원	59배
광주광역시 광산구	의류	7천	150만원	47배
광주광역시 광산구	식당	7500만원	160만원	47배
대구광역시	구두가게	9천만원	220만원	41배
대구광역시 삼덕동	신발가게	1억8천	550만원	33배
제주도	식당	1억5천	1년세1000만원	181배
제주도	식당	1억2천	240만원	50배
충남 보령	핸드폰매장	5천만원	150만원	33배