

참여연대·민변 민생경제위원회

수 신 각 언론사 사회부·경제부·정치부·국회. 법조, 사진부
발 신 민변 민생경제위원회 이강훈 변호사 010-8741-1041
참여연대 민생희망본부 최인숙 팀장 011-661-0730
제 목 상가건물임대차보호법 국회 통과 환영
날 짜 2015. 5. 12. (총 1 쪽)

논 평

상가건물임대차보호법 개정안의 국회 통과를 환영한다

국토부, 사회적 논의 거친 권리금 평가기준 고시해야
재건축 시 퇴거료 보상제 도입·분쟁조정위원회 설치 등 입법 보완 필요

1. 12일 국회 본회의에서 상가건물임대차보호법 개정안을 통과시켰다. 참여연대와 민변민생경제위원회는 상가임차인의 권리금을 보호하고 대항력 등과 관련해 상가건물임대차보호법의 적용 범위를 확대하는 내용의 상가건물임대차보호법 개정안을 처리한 것을 환영한다. 임대인이 임차권 양도 승낙을 거부하거나 정당하지 않은 갱신거절에 대해 임차인이 손해를 입은 경우 손해배상을 하는 것은 미국이나 유럽 각국, 일본 등에서는 이미 정착된 법리이다. 이를 뒤늦게나마 받아들여 상가임차인을 보호할 수 있게 된 점은 대단히 바람직하다. 하지만 이번 개정안에 이어 보완할 점들을 지적하고자 한다.
2. 첫째, 권리금 손해의 배상 기준 문제이다. 개정안은 권리금 손해에 관한 손해배상액에 관해 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못하도록 하고 있어 실제 거래된 권리금이 아니라 권리금 평가액이 손해액이 될 가능성이 높다. 이와 관련해 개정안은 권리금 평가의 절차와 방법 등의 기준에 관하여 국토교통부장관이 고시하도록 하고 있는데 국토부의 권리금 평가기준에 의할 경우 실제 거래되는 권리금보다 지나치게 낮게 평가되면 상가임차인들의 피해가 발생할 수 있다. 따라서 국토부는 그동안 한국감정원 등과 준비해온 권리금 평가기준을 조속히 공개하고 상가임대인과 임차인, 시민단체, 전문가와 사회적 논의를 거쳐 평가기준을 고시해야 한다.
3. 둘째, 상가임차인들을 보호하기 위해 국회가 우선 법무부가 준비한 개혁안 중 일부를 먼저 처리하였으나, 야당에서 제기한 재건축, 철거 등의 경우에도 퇴거료 보상을 받을 수 있는 제도, 법정 임대차기간의 7-10년 연장, 상가건물임대차보호법의 적용범위 확대 등에 관한 개혁논의도 계속 국회에서 진행해야 한다.
4. 셋째, 법사위를 통과한 개정안에는 당초 법무부가 김진태 의원 등을 통해 입법 발의한 개정안에 포함되어 있던 상가건물임대차 분쟁조정위원회에 관한 규정이 전부 빠져 있다. 상가 임대차 관련 분쟁의 신속한 해결을 위해 광역시·시·도별 상가임대차 분쟁조정위원회를 설치하는 것이 바람직하므로 향후 이와 관련한 법 개정 논의가 필요하다. 끝.