

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부개정조례안

심사보고서

의안번호	423
------	-----

2023.03.03.
기획경제위원회

I. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2023년 1월 10일, 박성연 의원(찬성자 22명)

나. 회부일자 : 2023년 2월 9일

다. 상정결과 :

【서울특별시의회 제316회 임시회】

- 제4차 기획경제위원회(2023.3.3.) 상정, 질의 및 답변, 의결(원안 가결)

II. 제안설명의 요지(박성연 의원)

1. 제안이유

- 장기안심상가 조성사업은 2016년에 처음 시행된 이후 2021년까지 159개 상가에서 상생협약을 체결했고, 총 33억 2천 3백만원의 예산이 지출됨.

- 그동안 내부 지침 등을 통해 담당 공무원의 자체 점검(2017~2020년) 하면서 관련 예산이 편성되지 않았으나, 점검 대상이 확대되면서 2021년부터 상가 임대차 상담위원의 점검 예산이 편성됨.
- 또한 「상가건물 임대차보호법」개정(2018.10.16.)에 따라 임차인 보호 기간이 5년에서 10년으로 연장되면서 장기안심상가 조성사업의 실효성이 감소함에 따라 서울시는 사업을 종료(2021년)하고, 기존 계약이 만료되는 2030년까지 사후관리를 이어갈 예정임.
- 이에 따라 장기안심상가에 대한 상생협약 이행 여부의 사후관리에 관한 사항을 조례에 규정함.

2. 주요내용

- 가. 장기안심상가 조성 지원에 대하여 상생협약 이행 여부를 점검하는 등 사후관리에 관한 규정을 신설함(안 제6조제4항).

Ⅲ. 검토보고 요지(수석전문위원 강상원)

가. 개정안의 개요

- 개정안은 장기안심상가에 대하여 상생협약 이행 여부를 점검하도록 하는 등 사후관리 관련 규정을 마련하여 정책실효성을 확보하고 장기안심상가 임차인의 권리보장을 강화하고자 발의됨.

나. 개정안의 발의 배경

- 홍대, 이태원 등 서울내 일부 상권에서 발생하던 ‘젠트리피케이션 현상¹⁾’ 이 부동산 경기 과열로 서울시 전역으로 확산됨에 따라 상가 임차인을 보호하기 위해 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」가 제정(2015.12.21)되면서 ‘장기안심상가’가 조성됨.
- ‘장기안심상가’는 공모를 통해 선정된 지역에 임대인과 임차인이 ‘상가건물임대차 상생협약’ (이하 “상생협약”)을 체결하여 임차인이 임대료 증가에 대한 걱정 없이 장기간 사업을 영위할 수 있게 하고, 임대인에게는 리모델링 비용 등의 인센티브를 제공하는 제도임.

1) 상권이 활성화되면 건물주가 임대료를 급격히 높이면서 임대료를 감당하기 어려운 기존 상인들은 타지역으로 나가고 대기업 브랜드가 상권을 대체하게 되는 현상. 부동산 지가 상승 등 긍정측면과 상권활성화에 기여한 기존 상인들의 권리가 지켜지지 못한다는 부정적 측면이 공존함.

<장기안심상가 지원조건>

<p>▶ 임대인과 임차인(전원) 1:1 상생협약 체결(임대계약 조건 유지 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 특별한 사유가 없는 한 <u>협약시점부터 향후 5년('19년부터 10년) 이상의 임대차기간 보장</u> · 협약에 따른 임대차기간 동안 <u>차임 인상률(한도) 설정</u> · 임차인의 권리금 회수에 적극 협조 · 기타 임대인과 임차인의 상호 이해관계 증진을 위한 사항
<p>▶ 서울시와 임대인 1:1 약정(상생협약 이행 등)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 장기안심상가 선정에 따른 리모델링 지원에 관한 사항 · 상생협약 이행점검 등 사후관리를 위한 자료제출(제시) 의무 · 상생협약 및 약정 위반 시 지원금 반환 의무(지원금 및 이자 반환+ 위약금)
<p>▶ 장기안심상가 지원 절차</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">대상자 공 모</div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">사 심 사</div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">대상자 선 정</div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">약 체 결</div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">사 업 비 지 원</div> ⇒ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">사 후 관 리</div> </div> </div>

- 장기안심상가 조성사업은 2016년에 처음 시행된 이후 지금까지 159개 상가에서 상생협약을 체결했고, 총 33억 2천 3백만원의 예산이 지출됨.

<최근 5년간 장기안심상가 예산지출 현황>

단위: 백만원, 개, 명

연도	계	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
지출예산	3,323	240	995	565	180	1,343
체결 상가 (임차인 수)	159 (508)	34 (125)	43 (134)	31 (112)	10 (33)	41 (104)

*2021년 이후 신규 협약 없음

- 그러나 임차인의 계약갱신요구권²⁾ 행사 기간을 기존 5년에서 10년으로 확대하는 내용으로 「상가건물 임대차보호법」이 개정(2018.10.16.)되면서 장기안심상가 조성사업의 실효성이 낮아짐.

2) 임대차 만료 기간이 다가올 때 임대인과 임차인은 임대차계약의 조건을 변경하거나 기존의 임대차와 동일한 계약조건으로 합의 갱신할 수 있으며, 임대인은 임차인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 계약 갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이는 이를 거절하지 못함.

- 또한, 코로나19 확산으로 임대료 동결이나 인하에 대한 사회적 공감대가 형성되고, 착한임대인사업³⁾ 등 유사 사업이 추진되면서 장기안심상가 조성사업이 위축되자 서울시는 자문회의(2021.3.29)를 거쳐 사업을 종료함[참고자료]
- 다만 2020년에 체결된 마지막 상생협약이 종료되는 2030년까지 계약 파기나 무단변경 등의 상가 임차인 피해가 발생하지 않도록 매년 실태점검을 통한 사후관리를 지속할 예정임.
 - 그동안 담당 공무원이 자체 점검(2017~2020년)하면서 관련 예산이 편성되지 않았으나, 점검 대상이 확대되면서 2021년부터 상가임대차 상담위원⁴⁾의 점검 예산이 편성됨⁵⁾.
- 최근 코로나19 이전으로의 정상화와 금리·물가상승 압력 등으로 인해 상가 임대료 인상이 예상되면서 이에 따른 상생협약의 파기나 불이행에 대한 우려도 높아지고 있음.

3) 코로나19 확산으로 경제활동이 위축되면서 소상공인·영세업자의 타격이 속출함에 따라 2020년 발표된 정부 대책으로 상가 임대인이 자발적으로 소상공인 임차인 임대료를 인하하는 경우 그 인하액의 일정 비율을 임대인의 소득 및 법인세에서 세액공제하는 혜택이 주어짐.

4) 공정거래상담센터 내 23명의 상가임대차 상담위원이 구성(공인중개사 16명, 변호사 4명, 법무사 2명, 외래교수 1명)되어 있음(점검위원 : 공인중개사 6명).

5) ▶2021년 490만원, ▶2022년 465만원

<코로나 이후 주요 상권 통상임대료⁶⁾ 추이>

단위: 만원

구분	2019년	2020년	2021년	2022년
홍대입구역	7.59	7.14	6.88	9.7
경리단길	5.43	5.21	5.81	7.01
성수동 카페거리	3.52	3.87	3.30	5.28
송리단길	3.86	4.27	4.99	4.88

- 따라서 조례상 근거가 미비했던 상생협약 사후관리를 명시하여 법적 근거를 확보하고 임차인의 권리를 보호한다는 의미에서 적절하고 실효성 있는 입법 조치로 판단됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 「생략」

V. 심사결과 : 원안가결

(재적위원 12명, 참석위원 10명, 전원찬성)

VI. 소수의견 요지 : 「없음」

VII. 기타 필요한 사항 : 「없음」

6) 통상임대료: 서울시 주요상권 1층에서 상가임차인이 해당 점포를 영업하기 위해 매월 통상적으로 부담하는 공급미터 당 금액(월세, 관리비, 보증금 월세전환액의 합계)

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부개정조례안 (박성연 의원 발의)

의안 번호	423
----------	-----

발 의 년 월 일: 2023년 01월 10일

발 의 자: 박성연 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 김경훈, 김규남,
김동욱, 김용일, 김원태,
김춘곤, 문성호, 박영한,
박철성, 서준오, 송경택,
유만희, 유정인, 윤기섭,
이민석, 이은림, 이종태,
최민규, 최윤희, 홍국표,
황철규 의원(22명)

1. 제안이유

- 장기안심상가 조성 지원에 대한 상생협약 이행 여부의 사후관리에 관한 사항을 규정함으로써 정책의 실효성을 담보하고, 상가임차인 권리보장 강화에 이바지하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 장기안심상가 조성 지원에 대하여 상생협약 이행 여부를 점검하는 등 사후관리에 관한 규정을 신설함(안 제6조제4항)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「상가건물 임대차보호법」
- 나. 예산조치 : 해당사항 없음 (비용추계 비대상사유서 별첨)
- 다. 기타 : 신·구조문 대비표

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부개정조례안

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.
제6조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 시장은 장기안심상가 조성 지원에 대하여 상생협약 이행 여부를 점검하는 등 사후관리를 시행하여야 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제6조(장기안심상가 조성 등) ① ~ ③ (생 략)</p> <p><신 설></p>	<p>제6조(장기안심상가 조성 등) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ <u>시장은 장기안심상가 조성 지원에 대하여 상생협약 이행 여부를 점검하는 등 사후관리를 시행하여야 한다.</u></p>