

서울특별시 지하도상가 관리 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 경 과

가. 발 의 자 : 김희걸 의원 (찬성자 13명)

나. 의안번호 : 제 1050 호

다. 발의일자 : 2019. 10. 15.

라. 회부일자 : 2019. 10. 22.

2. 제안이유

- 현행 수의계약에 의한 임대보증금 산정법을 개선하여 임차인의 재정적 부담을 완화하고자 하는 것임

3. 주요골자

가. 현행 조례에서 수의계약의 경우 임대보증금을 월 임대료의 24개월분으로 산정하였으나 이를 월 임대료의 12개월분 이내로 변경함(안 제8조제3항제1호).

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「공유재산 및 물품관리법」

나. 예산조치 : 해당없음(비용추계 비대상 사유서 별첨)

다. 기 타 : 신·구조문 대비표 참조

5. 검토의견

■ 개 요

- 본 개정안은 현행 조례 제8조제3항에 따라 지하도상가 임대보증금을 “월임대료의 24개월분”으로 납부하도록 하던 것을 “월임대료의 12개월분 이내”로 조정함으로써 상가 임차인의 재정적 부담을 완화하고자 하는 것임.

[표 1] 개정내용

현 행	개 정 안
제8조(임대료 등)① ~ ②(생략)	제8조(임대료 등)① ~ ②(현행과 같음)
③ 수의계약에 의한 계약의 경우 임대보증금 및 임대료의 금액과 납부방법은 다음과 같다.	③ _____ _____ -----.
1. 임대보증금은 제2호에 따라 계산하여 정한 월임대료의 <u>24개월분으로</u> 하되, 일시에 납부하여야 한다. 다만, 수탁자 또는 임차인이 원하는 경우에는 지급이행보증보험증권으로 납부할 수 있으며, 지급이행보증보험증권으로 납부할 경우에는 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제32조제2항에 따라 분할납부 이자를 매월 균등분할하여 납부하여야 한다.	1 _____ _____ <u>12개월분 이내로</u> _____ _____ _____ _____ _____ _____.
2. (생략)	2. (현행과 같음)
④ ~ ⑦ (생략)	④ ~ ⑦ (현행과 같음)

■ 지하도상가 관리·운영 현황

- 서울시 지하도상가는 서울시설공단(이하 ‘공단’)이 시장의 업무를 대행하여 관리·운영하고 있으며, 총 25개 상가(점포 2,788

개소) 중 5개 상가¹⁾는 공단지영 방식으로 나머지 20개 상가는 상가단위 민간위탁 방식으로 관리되고 있음([표] 참조).

[표] 서울시 지하도상가 현황

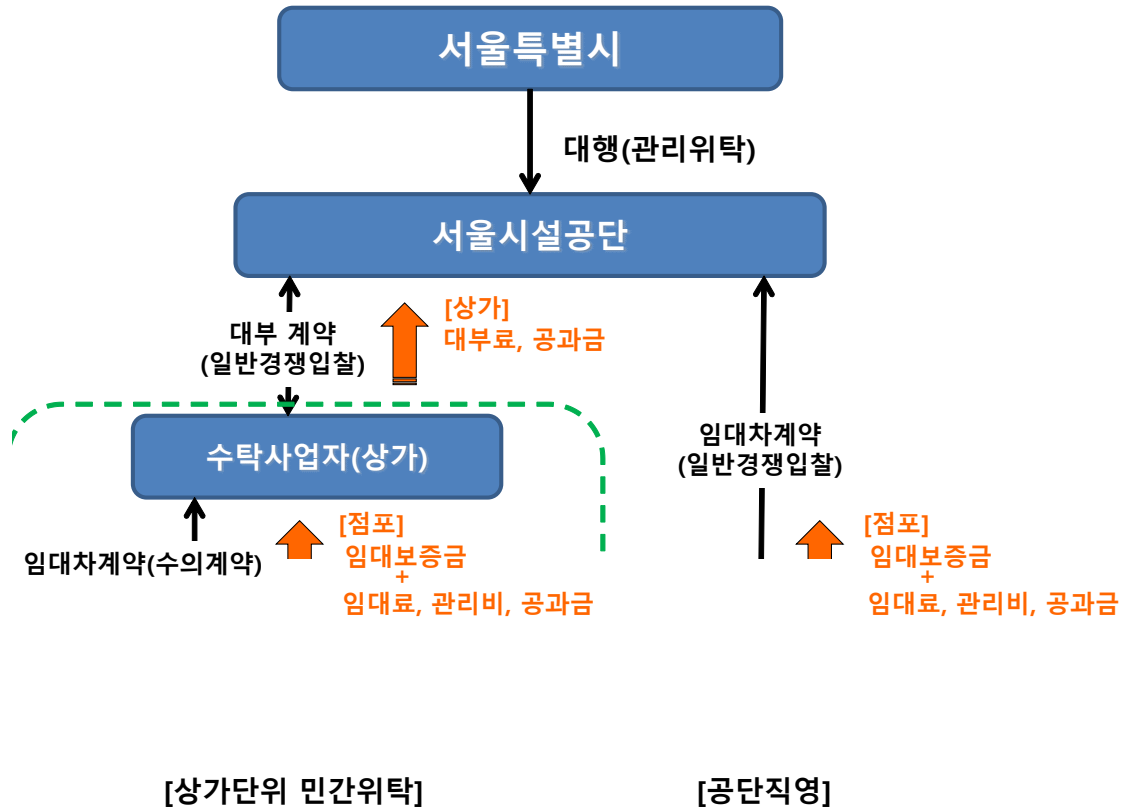
연번	구분	수탁자 (또는 임차인)	점포 (개소)	임대면적 (㎡)	계약기간	現 대부료 (백만원)
	계	-	2,788	59,174	-	39,583
1	을지로	(주)대현프리몰	216	6,327	'11.11~'22.05	980
2	시청광장	(주)대현프리몰	53	1,567	'11.08~'22.01	330
3	을지입구	(주)을지입구쇼핑센터	66	886	'18.02~'23.01	289
4	인현	[공단직영] 김00 외	20	1,016	'17.10~'22.10 등	36
5	신당	[공단직영] 이00 외	98	2,595	'17.10~'22.10 등	96
6	종각	종각지하도상가상인연합(주)	81	1,946	'11.11~'22.04	925
7	종로4가	[공단직영] 김00 등	112	1,147	'17.08~'22.07 등	122
8	종오	(주)깨움	66	1,841	'18.05~'23.05	592
9	청계5가	(주)청계5가쇼핑몰	45	1,015	'18.02~'23.01	115
10	청계6가	(주)청계6가지하쇼핑센터	49	413	'13.02~'23.02	185
11	마전교	종로5가마전교지하쇼핑타운(주)	32	583	'18.02~'23.01	63
12	동대문	(주)동대문지하쇼핑센터	62	1,032	'18.06~'23.06	505
13	청량리	[공단직영] -	6	172	-	-
14	명동	(주)명동지하쇼핑센터상인회	61	1,418	'18.02~'23.01	1,001
15	소공	(주)소공쇼핑센터	150	2,635	'18.08~'23.08	957
16	명동역	명동역지하도상가상인연합(주)	70	935	'11.09~'22.01	804
17	회현	(주)회현지하쇼핑센터	225	3,718	'18.03~'23.02	710
18	남대문	(주)남대문지하도상가상인연합	99	1,656	'19.01~'24.01	341
19	강남역	(주)강남역지하쇼핑센터	212	4,765	'09.07~'20.05	6,862
20	잠실역	정00	139	3,368	'18.09~'23.09	3,806

1) 공단지영 상가: 인현, 신당, 종로4가, 청량리, 잠실지하광장 이상 5개소

21	잠실지하광	[공단직영] (주)코리아세븐 외	15	865	'17.01~'22.01 등	3,037
22	터미널	(주)고투몰	620	13,327	'10.02~'21.03	14,050
23	영등포역	(주)영등포역쇼핑센터	80	1,690	'09.11~'20.06	1,232
24	영등포터리	(주)영등포터리지하쇼핑센터	133	2,650	'18.07~'23.06	2,416
25	영등포시장	(주)영등포시장지하쇼핑센터	78	1,607	'18.02~'23.01	129

※ 청량리지하도상가 : 청량리 4구역 도시환경재정비 사업 관련 입찰 보류 中 ('17.01~)

- 상가단위 민간위탁 방식의 도입은 과거 점포 임대차가 수익계약으로 이루어지던 폐단을 개선하기 위해 지난 2011.7.28일 「서울특별시 지하도상가 관리 조례」(이하 ‘조례’)가 개정되면서 상가단위로 수탁사업자 선정을 위한 공개경쟁입찰이 시행됨에 따른 것으로,
- 공개경쟁입찰로 선정된 상가단위 수탁사업자는 상가점포 상인과 임대차계약을 체결해 운영되고 있으며, 현행 조례 제8조제3항에 전제하고 있는 “수익계약에 의한 계약의 경우”는 수탁사업자와 상가점포 임대상인과의 계약관계에 해당된다고 할 수 있음.
- 이 경우 상인들이 수탁사업자에게 해당 점포에 대한 ‘임대보증금’을 비롯해 ‘임대료’, ‘관리비’ 및 ‘공과금’ 등을 납부하고, 수탁사업자는 공단에 지하도상가의 ‘대부료’, ‘공과금’ 등을 납부하며, 공단 직영상가는 상인들이 공단에 직접 납부하고 있음.



[그림] 서울시 지하도상가 계약 및 운영체계

■ 임대보증금 하향 조정(‘24개월분’→‘12개월분 이내’)에 대한 의견
(안 제8조제3항제1호)

- 안 제8조제3항제1호는 점포 임대상인이 수탁사업자에 납부하는 임대보증금에 대해 현행 월임대료의 ‘24개월분’에서 ‘12개월분 이내’로 완화하려는 것으로,
- 여기서, ‘임대보증금’이란 지하도상가 점포 임대상인이 수탁사업자에게 납부해야 하는 ‘임대료’, ‘관리비’, ‘공과금’ 등에 대한 담보성 예치금에 해당한다 할 것임.
- 임대보증금과 관련해 공단은 납부고지 이후 미납기간이 90일(3개월)이 지나야 계약해지가 가능한 점과 명도소송 진행기간(1년) 등

을 감안하면 최소한의 담보성 예치금 설정이 필요하다는 입장임.

- 이에 대해 점포 상인들도 충분히 공감하고는 있으나, 현행 조례가 정하고 있는 수준에 대해서는 다소 과다하다는 민원을 지속적으로 제기한 바가 있음.
- 본 개정안은 이러한 민원을 반영하고 있는 것이며, 현 수탁법인 중 일부는 현행 조례 규정과 달리 최소 월임대료의 6개월분에서 24개월분까지 다양하게 임대보증금을 설정하고 있어
- 이미 본 개정안의 취지가 현장에서 일부 시행되고 있는 것으로 파악되는바 개정안과 같이 임대보증금을 ‘월임대료의 12개월분 이내’로 완화하더라도 별다른 문제는 없을 것으로 사료됨.

[표] 서울시 지하도상가 임대료 및 보증금 징구현황(직영상가 제외)

연번	상가명	수탁법인	대부료	임대보증금
1	을지로	(주)대현프리몰	후납(월납)	24개월분
2	시청광장	(주)대현프리몰	후납(월납)	24개월분
3	을지입구	(주)을지입구쇼핑센터	후납(월납)	24개월분
4	종 각	종각지하도상가상인연합(주)	선납(일시불 or 분납)	24개월분
5	종 오	(주)깨움	선납(일시불 or 분납)	24개월분
6	청계5가	(주)청계5가쇼핑몰	선납(일시불)	24개월분
7	청계6가	(주)청계6가지하도상가상인회	후납(월납)	12개월분
8	마전교	종로5가마전교지하쇼핑타운(주)	선납(일시불)	12개월분
9	동대문	(주)동대문지하쇼핑센터	선납(일시불)	23개월분
10	명 동	(주)명동지하쇼핑센터상인회	후납(월납)	24개월분
11	소 공	(주)소공쇼핑센터	후납(월납)	24개월분
12	명동역	명동역지하도상가상인연합(주)	선납(일시불 or 분납)	18개월분
13	회 현	(주)회현지하쇼핑센터	선납(일시불)	12개월분
14	남대문	(주)남대문지하도상가상인연합	후납(월납)	11개월분

15	강남역	(주)강남역지하쇼핑센터	선납 (일시불 or 분납)	6개월분
16	잠실역	정 00	선납 (일시불 or 분납)	24개월분
17	터미널	(주)강남터미널지하쇼핑몰	분 납	6개월분
18	영등포역	(주)영등포역쇼핑센터	후납(월납)	12개월분
19	영등포로터리	(주)영등포로타리지하쇼핑센터	선납(일시불)	없음
20	영등포시장	(주)영등포시장지하쇼핑센터	선납(일시불)	6개월분