

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부개정조례안

# 심 사 보 고 서

의안번호	579
------	-----

2019. 4. 26.  
기획경제위원회

## I. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2019년 3월 29일, 서울특별시장

나. 회부일자 : 2019년 4월 3일

다. 상정결과 :

【서울특별시의회 제286회 임시회】

-제2차 기획경제위원회(2019.4.26.)상정, 제안설명, 검토  
보고, 질의 및 답변, 의결(수정안가결)

## II. 제안설명의 요지(서울특별시장)

### 1. 제안이유

가. 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”) 제도의 도입,  
계약갱신요구 기간 연장 등 「상가건물 임대차보호법」의 개정  
사항을 조례에 반영하고자 함

## 2. 주요내용

가. 조정위원회의 설치 및 기능 등 규정(안 제10조)

나. 조정위원회 관련 법 개정사항 반영

(1) 조정위원회 구성 및 운영 등에 관하여 「주택임대차보호법」 제14조  
부터 제29조까지의 규정 준용(안 제11조)

(2) 벌칙 적용에서 공무원이 아닌 조정위원회 위원의 공무원 의제 규정  
(안 제12조)

다. 조정위원회에 관한 기존 규정 삭제(현행 제11~17조)

라. 산하기관 보유 상가건물 임차인의 계약갱신요구권 규정 정비(안 제7조)

(1) 법의 개정사항을 반영하여 계약갱신요구권을 행사할 수 있는 전체  
임대차기간을 5년에서 10년으로 변경(안 제7조제1항)

(2) 법에 따라 보장된 전차인(임대인이 동의한 전대차계약에 한함)의 계약  
갱신요구권을 조례에 명시(안 제7조제2항)

(3) 계약갱신요구 기간의 개정사항은 법의 시행일(2018. 10. 16) 이후  
체결되거나 갱신되는 임대차 계약부터 적용하도록 함(안 부칙 제2조)

마. 상가임대차상담센터 운영 관련 행정적 지원 대상에 전차인 명시

(안 제9조)

### Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 강상원)

#### 가. 개정안의 개요

- 개정안은 관계법령인 「상가건물 임대차보호법」(이하 “상가임대차법”)의 개정사항을 조례에 반영하여 법적 안정성을 도모하고, 상가임차인의 권익보호와 분쟁조정제도의 실효성을 강화하고자 제출되었음.

#### 나. 상가건물임대차조정위원회 구성·운영(안 제10조~제12조)

- 서울시는 상가임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위해 “서울특별시 상가건물임대차 분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”)”를 구성·운영해 왔음.
- 조정위원회는 전문성과 공정성을 갖춘 조정위원을 통해 분쟁당사자간 대화와 타협을 유도하고 대안을 제시하여, 복잡한 소송절차를 거치지 않고 간편하고 신속하게 임대차 분쟁이 해결될 수 있도록 지원 중임.
- 2016년 이후 분쟁조정 접수는 매년 약 2배의 증가세를 보이고 있으며, 조정 성립률 또한 45%로 활발하게 운영되고 있음.

## 〈최근 3년간 상가건물임대차분쟁조정 접수현황〉

(단위 : 건 / 2018년 12월 기준)

구 분	계	조정성립	조정불성립	각하			진행중
				소계	피신청인 참여거부	소송 등	
계	275	125	17	119	62	57	14
2018년	154	73	4	63	31	32	14
2017년	77	36	8	33	14	19	0
2016년	44	16	5	23	17	6	0

- 개정안은 상가임대차법에 조정위원회 설치에 대한 내용이 신설됨에 따라, 기존 조례에 규정된 위원회 구성과 운영에 관한 조항(현행 제11조~제17조)<sup>1)</sup>을 모두 삭제하고, 상가임대차법을 준용토록 하였음.
- 그러나 조정위원회의 구성과 운영에 관한 사항을 조례에 명시하지 않고 법 조항을 그대로 준용하게 할 경우, 자치법규에 대한 시민 접근성과 이해도를 저하시킬 수 있어 가급적 상가임대차법의 개정 사항을 조례에 명시토록 수정할 필요가 있음.
- 개정안으로 인해 차임·보증금 등을 심의·조정하는 조정위원회의 기능과 역할의 변화는 현행과 큰 차이가 없음.

<sup>1)</sup> 제11조(조정위원회의 구성), 제12조(위원의 제척·기피·회피), 제13조(위원의 위촉 해제), 제14조(분쟁의 조정), 제15조(출석의 요구 등), 제16조(조정의 거부 및 중지), 제17조(조정의 효력)

현행조례	개정안
<p>제10조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① (생략)</p> <p>② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 "상가건물 임대차 분쟁"이라 한다)을 심의·조정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제10조의2에 따른 차임과 보증금의 증감에 관한 사항</li> <li>2. 법 제10조의4에 따른 권리금에 관한 사항</li> <li>3. 임대차계약의 갱신요구 또는 갱신거절, 임대차 기간에 관한 사항</li> <li>4. 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우 그 전환율에 관한 사항</li> <li>5. 임대차계약의 양도 또는 전대의 승낙 또는 승낙거절의 정당성에 관한 사항</li> <li>6. 상가건물의 인도와 보증금 반환 등에 관한 사항</li> <li>7. 상가건물의 보수와 개량의 시행 및 그 비용부담에 관한 사항</li> <li>8. 상가영업을 위한 상가건물 내부의 개조와 시설의 설치 등에 관한 사항</li> <li>9. 기타 권리금 중개 수수료 등 상가건물 임대차 분쟁에 관한 사항</li> </ol>	<p>제10조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① (현행과 같음)</p> <p>② 조정위원회는 법 제20조제2항2) 각 호의 사항을 심의·조정한다.</p>

- 2) 「상가건물 임대차보호법」 제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① (생략)
- ② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.
1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
  2. 임대차 기간에 관한 분쟁
  3. 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
  4. 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁

- 한편 상가임대차법에서는 조정위원회 위원 구성을 「주택임대차보호법」(이하 “주택임대차법”)의 “주택임대차 분쟁조정위원회”를 준용토록 하고 있으며, 이에 따른 개정안의 위원 구성 변경사항은 다음과 같음.

현 행 조 례	개 정 안(주택임대차법 준용)
<p>제11조(조정위원회의 구성) ② 조정위원회의 위원은 상가건물임대차분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉하되, 제1호부터 제4호에 해당하는 위원이 각각 1명 이상 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 소상공인, 주택 또는 상가임대차 관련 업무에 경험이 있는 4급 이상 소속공무원</li> <li>2. 상가건물임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 대학 또는 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람</li> <li>3. 변호사의 자격을 가진 사람으로서 5년 이상 해당 분야에서 종사한 사람</li> </ol>	<p>제16조(조정위원회의 구성 및 운영) ③ 조정위원회의 위원은 주택임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지에 해당하는 위원을 각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 5분의 2 이상은 제2호에 해당하는 사람이어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법학, 경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람</li> <li>2. 판사, 검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람</li> <li>3. 감정평가사, 공인회계사, 법무사 또는 공인중개사로서 주택임대차 관계 업무에</li> </ol>

5. 권리금에 관한 분쟁

6. 그 밖에 대통령령\*으로 정하는 상가건물 임대차에 관한 분쟁

\* 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제9조(조정위원회의 심의·조정 사항) (생략)

1. 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁

2. 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁

3. 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁

4. 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁

5. 법 제19조에 따른 상가건물임대차표준계약서의 사용에 관한 분쟁

6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 분쟁으로서 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)이 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

<p>4. 감정평가사, 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사한 사람</p> <p>5. <u>상가건물 임대차 관련 각 당사자를 대표하는 자</u></p> <p>6. 그 밖에 갈등조정전문가 또는 상가건물 임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람</p>	<p>6년 이상 종사한 사람</p> <p>4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 주택임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람</p> <p>5. 해당 지방자치단체에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원</p> <p>6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람</p>
---	---

- 이 중 개정안에 의해 삭제되는 위원인 “상가건물 임대차 관련 각 당사자를 대표하는 자”(제11조제2항제5호)는 당사자 간 공정한 분쟁 조정을 위한 위원으로 적합하지 않고, 실제 해당하는 위원이 위촉된 적이 없다는 점에서 제외되어도 문제가 없을 것으로 판단됨.
- 현재 서울시는 개정된 상가임대차법의 조정위원회 구성 조항을 준용하여 신규 조정위원을 위촉한 상태로, 조례 개정 이후 조정위원회의 구성과 운영에 있어 큰 변화는 없음.

〈서울시 상가건물임대차 분쟁조정위원회 구성 변경사항〉

구 분	당 초	변 경 후
임기	2016.5.12.~2019.5.11.(3년)	2019.4.17.~2022.4.16.(3년)
구성	총 24명 - 공무원 : 1명	총 26명 - 교수 등 : 2명

구 분	당 초	변 경 후
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 교수 등 : 6명</li> <li>- 변호사 : 7명</li> <li>- 감정평가사 등 : 5명</li> <li>- 갈등조정전문가 등 : 5명</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 변호사 등 : 14명</li> <li>- 감정평가사 등 : 3명</li> <li>- 상가임대차 경력 : 4명</li> <li>- 공무원 : 1명</li> <li>- 건축사 등 : 2명</li> </ul>

- 분쟁조정실의 실질적인 역할을 수행하는 소위원회(상가임대차법 상의 조정부)의 구성은 현행 4급 이상 소속공무원을 포함한 3명의 위원에서 판사·검사·변호사를 포함한 3명으로 변경되는 바, 이는 보다 전문적이고 공정한 조정을 위해 타당한 것으로 판단됨.

현 행 조 례	개 정 안(주택임대차법 준용)
<p>제14조(분쟁의 조정) ③ 조정은 3명의 위원으로 구성되는 소위원회(이하 “소위원회”라 한다)에서 한다.</p> <p>④ 소위원회의 위원은 사건마다 위원회의 위원 중에서 위원회의 위원장이 지명하되, 제11조제2항제1호3)에 해당하는 사람 1명 이상이 포함되어야 한다.</p>	<p>제17조(조정부의 구성 및 운영) ① 조정위원회는 분쟁의 효율적 해결을 위하여 3명의 조정위원으로 구성된 조정부를 둘 수 있다.</p> <p>② 조정부에는 제16조 제3항 제2호4)에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 하며, 그 중에서 조정위원회위원장이 조정부의 장을 지명한다.</p>

- 이밖에 현재 시장이 위원 중에서 위촉하는 조정위원회 위원장은 위원 간 호선으로 변경되고, 조정위원의 결격사유는 「국가공무원법」 제33조를 준용하며, 조정 기간이 3개월에서 60일 이내로 단축되고, 조정 각하 사유가 구체적으로 확대되는 등 개정안을 통해 조정위원회의

3) 1. 소장공인·주택 또는 상가임대차 관련 업무에 경험이 있는 4급 이상 소속공무원

4) 2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람

효율적인 운영이 가능할 것으로 보임.

- 더불어 조정위원회의 법적 강제성이 강화되어, 기존 합의 유도 수준의 조정에서 법원 판결과 동일한 집행력을 갖게 된 점 또한 긍정적으로 평가됨.
- 다만 현행 조례상에 명시된 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 않도록 하는 조항(현행 제11조제1항)이 삭제된 바, 이에 대한 보완이 필요할 것임.

#### 다. 임차인 계약갱신요구권 행사기간 연장 등 (안 제7조, 제9조)

- 현행 상가임대차법에서는 임차인의 안정적인 영업을 보호하기 위해 「민법」의 특례로 계약갱신요구권 행사기간, 임대차 보증금 및 차임의 인상률<sup>5)</sup>을 규정하고 있음.
- 개정안은 상가임대차법의 개정(2018.10.16.)으로 상가건물 임차인의 계약갱신요구권 행사기간이 5년에서 10년으로 연장됨에 따라 서울시 산하기관 보유 상가건물의 임차인에 대한 계약갱신요구권 규정과 적용일을 법 개정사항에 맞게 정비하고 있음.
- 또한 10년의 갱신요구 기간이 보장됨에 따라, 기존 하위소득자에 한해

---

5) 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조(차임 등 증액청구의 기준) 법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.

10년까지 추가 갱신요구가 가능했던 조항(현행 제7조제2항)이 삭제되었음.

- 이를 통해 모든 임차인에게 장기간 안정적인 영업활동을 보장하고 임차인의 권리가 확대되어 임대인과 임차인 간 상생을 도모할 수 있을 것으로 판단됨.
- 이외에도 개정안은 법에서 보장된 전차인의 계약갱신요구권과 함께 업종전환, 재창업 등의 행정지원 대상에 전차인을 명시하고 있어, 임대차계약에서 임대인-임차인 간의 관계 외에 전차인의 권리까지 보호될 수 있을 것으로 기대됨.

#### 라. 종합의견

- 임대차계약의 갱신요구기간 연장, 전차인 권리 명시, 조정위원회 규정 정비 등 법 개정사항을 반영해, 불공정한 상가임대차계약으로 인해 피해를 보는 소상공인을 줄이고 임대인과 임차인, 전차인이 모두 함께 상생할 수 있는 기반을 마련할 수 있다는 점에서 개정안의 방향은 타당한 것으로 판단됨.
- 다만 현행 조례를 통해 확인 가능했던 조정위원회 관련 규정이 법 조항을 준용토록 하는 조문으로 개정됨에 따라, 시민의 자치법규 접근성과 편의성, 이해도를 저하시킬 수 있어 이에 대한 수정·보완이 필요함.

#### IV. 질의 및 답변요지 : 「생략」

#### V. 수정안요지

##### 가. 수정이유

- 개정안은 조정위원회의 구성과 운영에 관한 사항을 법 조항 그대로 준용하도록 하고 있어 시민의 접근성과 이해도를 저하시킬 수 있으므로, 상가임대차법 개정사항을 조례에 명시하도록 수정하는 것임.

##### 나. 수정안의 주요 내용

- 조정위원회 관련 변경사항을 명시함(안 제10조~제25조).

#### VI. 심사결과 : 수정안가결

(재적위원 12명, 참석위원 7명, 전원찬성)

#### VII. 소수의견 요지 : 「없음」

#### VIII. 기타 필요한 사항 : 「없음」

# 서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 579
----------	-----------

제안년월일 : 2019년 4월 26일  
제안자 : 기획경제위원장

## 1. 수정이유

- 개정안은 조정위원회의 구성과 운영에 관한 사항을 법 조항 그대로 준용하도록 하고 있어 시민의 접근성과 이해도를 저하시킬 수 있으므로, 상가임대차법 개정사항을 조례에 명시하도록 수정하는 것임.

## 2. 수정의 주요 내용

가. 조정위원회 관련 변경사항을 명시함(안 제10조~제25조).

# 서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례

## 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

안 제10조제2항을 다음과 같이 한다.

② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
4. 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 권리금에 관한 분쟁
6. 그 밖에 상가건물 임대차에 관한 분쟁

안 제11조를 다음과 같이 한다.

제11조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성하되, 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

② 조정위원회의 위원은 상가임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로

서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지에 해당하는 위원을 각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 5분의 2 이상은 제2호에 해당하는 사람이어야 한다.

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직할 사람
2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직할 사람
3. 감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 상가임대차 관계 업무에 6년 이상 종사할 사람
4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 상가임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사할 경력이 있는 사람
5. 상가임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원
6. 그 밖에 상가임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람

③ 조정위원회 위원장은 위원 중에서 위원들이 호선한다. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명한 조정위원이 그 직무를 대행한다.

④ 조정위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑤ 조정위원회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

안 제12조, 제13조, 제14조를 각각 제25조, 제26조, 제27조로 한다.

안 제12조부터 제24조까지 다음과 같이 한다.

제12조(조정부의 구성 및 운영) ① 조정위원회는 분쟁의 효율적 해결을 위하여 3명의 조정위원으로 구성된 조정부를 둘 수 있다.

② 조정부에는 제11조제2항제2호에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 하며, 그 중에서 조정위원회위원장이 조정부의 장을 지명한다.

③ 조정부는 조정부의 장을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원

과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 제3항에 따라 조정부가 내린 결정은 조정위원회가 결정한 것으로 본다.

제13조(조정위원의 결격사유) 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원이 될 수 없다.

제14조(조정위원의 신분보장) ① 조정위원은 자신의 직무를 독립적으로 수행하고 상가임대차분쟁의 심리 및 판단에 관하여 어떠한 지시에도 구속되지 아니한다.

② 조정위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 아니한다.

1. 제13조에 해당하는 경우
2. 장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행할 수 없게 된 경우

제15조(조정위원의 제척 등) ① 조정위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 직무의 집행에서 제척된다.

1. 조정위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 분쟁사건의 당사자가 되는 경우
  2. 조정위원이 해당 분쟁사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
  3. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 진술, 감정 또는 법률자문을 한 경우
  4. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 당사자의 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우
- ② 사건을 담당할 조정위원에게 제척의 원인이 있는 경우에는 조정위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.
- ③ 당사자는 사건을 담당할 조정위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 조정위원회에 기피신청을 할 수 있다.

- ④ 기피신청에 관한 결정은 조정위원회가 하고, 해당 조정위원 및 당사자 쌍방은 그 결정에 불복하지 못한다.
- ⑤ 제3항에 따른 기피신청이 있는 때에는 조정위원회는 그 신청에 대한 결정이 있을 때까지 조정절차를 정지하여야 한다.
- ⑥ 조정위원은 제1항 또는 제3항에 해당하는 경우 조정위원회의 허가를 받지 아니하고 해당 분쟁사건의 직무집행에서 회피할 수 있다.

제16조(조정신청 및 조정절차) ① 조정신청은 서면 또는 구두로 할 수 있다.

- ② 위원장은 조정신청을 접수하면 피신청인에게 그 사실을 우편 등의 방법으로 송달하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 조정신청을 송달 받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 유선·우편 등의 방법으로 위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.

제17조(조정신청의 각하) 위원장은 조정신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 신청을 각하하며, 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정신청이 있는 후 소가 제기된 경우
2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우
3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
4. 조정신청 자체로 상가임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우
5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우
6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

제18조(처리기간) ① 조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 분쟁조정을 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 당사자에게 통보하여야 한다.

제19조 (조사 등) ① 조정위원회는 조정을 위하여 당사자의 임대차계약서를 기본으로 하고, 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인·피신청인·분쟁관련 이해관계인 또는 참고인 등을 위원회에 출석하도록 하여 의견과 진술을 들을 수 있으며, 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

② 조정위원회는 조정을 위해 필요하다고 인정하는 경우 위원 또는 담당 공무원으로 하여금 현지조사 등을 통해 필요한 자료를 수집하게 할 수 있다. 이 경우 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 조사된 자료를 조정자료로 사용할 경우 당사자의 의견을 들어야 한다.

③ 위원장은 조정을 위해 필요하다고 인정하는 경우 해당 조정업무에 참고하기 위한 임대차계약 및 거래 등의 자료를 시장에게 요구할 수 있다.

제20조(조정을 하지 아니하는 결정) ① 조정위원회는 해당 분쟁이 그 성질상 조정을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정을 신청한 것으로 인정할 때에는 조정을 하지 아니할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정을 하지 아니하기로 결정하였을 때에는 그 사실을 당사자에게 통지하여야 한다.

제21조(조정의 성립) ① 조정위원회는 조정안을 의결한 경우 그 의결서 정본을 지체 없이 각 당사자에게 송달하여야 한다.

② 당사자가 제1항에 따른 조정안을 제시받은 날부터 7일 이내에 수락의 의사를 서면 등으로 알리지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.

③ 제2항에 따라 당사자가 조정안에 서명 또는 기명날인한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제22조(비밀유지의무) 조정위원회의 위원 및 조정업무에 관여한 사람은 그 업무수행상 알게 된 정보를 타인에게 누설하거나 직무상 목적 외에 사용하여서는 아니된다.

제23조(다른 법률의 준용) 조정위원회의 운영 및 조정절차에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「민사조정법」을 준용한다.

제24조(수당 및 여비) 조정위원회에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관업무와 직접 관련되어 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제2조(적용범위) ① 이 조례는 <u>보증금</u> <u>이나 차임에 관계없이</u> 「상가건물 임대차보호법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항 <u>전단</u>의 규정에 의한 상가건물에 대하여 적용한다.</p> <p>② (생략)</p> <p>제10조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 시장은 <u>상가임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여</u> <u>상가건물임대차분쟁조정위원회</u>(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.</p> <p>② <u>조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “상가건물 임대차분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다.</u></p> <p>1. 법 제10조의2에 따른 차임과 보</p>	<p>제2조(적용범위) ① ----- <u>보증금액</u> <u>및 차임액과 무관하게</u> -----</p> <p>-----</p> <p>제2조제1항 <u>본문</u>의 규정에 -----</p> <p>-----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제10조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① ----- <u>법의 적용을 받는 상가건물임대차</u>----- <u>서울특별시</u> <u>상가건물임대차분쟁조정위원회</u>-----</p> <p>-----.</p> <p>② <u>조정위원회는 법 제20조제2항 각 호의 사항을 심의·조정한다.</u></p>	<p>제2조(적용범위) ① (개정안과 같음)</p> <p>② (개정안과 같음)</p> <p>제10조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① (개정안과 같음)</p> <p>② <u>조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.</u></p> <p>1. <u>차임 또는 보증금의 증감에 관한</u></p>

현행	개정안	수정안
<p><u>증금의 증감에 관한 사항</u></p> <p>2. <u>법 제10조의4에 따른 권리금에 관한 사항</u></p> <p>3. <u>임대차계약의 갱신요구 또는 갱신거절, 임대차 기간에 관한 사항</u></p> <p>4. <u>보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우 그 전환율에 관한 사항</u></p> <p>5. <u>임대차계약의 양도 또는 전대의 승낙 또는 승낙거절의 정당성에 관한 사항</u></p> <p>6. <u>상가건물의 인도와 보증금 반환 등에 관한 사항</u></p> <p>7. <u>상가건물의 보수와 개량의 시행 및 그 비용부담에 관한 사항</u></p> <p>8. <u>상가영업을 위한 상가건물 내부의 개조와 시설의 설치 등에 관한 사항</u></p> <p>9. <u>기타 권리금 중개 수수료 등 상가</u></p>		<p><u>분쟁</u></p> <p>2. <u>임대차 기간에 관한 분쟁</u></p> <p>3. <u>보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁</u></p> <p>4. <u>임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁</u></p> <p>5. <u>권리금에 관한 분쟁</u></p> <p>6. <u>그 밖에 상가건물 임대차에 관한 분쟁</u></p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p><u>건물 임대차 분쟁에 관한 사항</u></p> <p><u>③ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u></p> <p><u>제11조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성하되, 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친</u></p>	<p><u>③ 조정위원회의 사무처리를 위하여 간사와 서기를 각 1명씩 두며, 간사는 상가건물임대차 업무를 총괄하는 사무관이 되고, 서기는 상가건물임대차 분쟁조정 업무를 담당하는 주무관이 된다.</u></p> <p><u>제11조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) 그 밖에 조정위원회에 관한 사항은 법 제21조에 따라 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “주택임대차분쟁조정위원회”는 “상가건물임대차분쟁조정위원회”로 본다.</u></p>	<p><u>③ (개정안과 같음)</u></p> <p><u>제11조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성하되, 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경</u></p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 조정위원회의 위원은 <u>상가건물임대차분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉하되, 제1호부터 제4호에 해당하는 위원이 각각 1명 이상 포함되어야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>소상공인·주택 또는 상가임대차 관련 업무에 경험이 있는 4급 이상 소속공무원</u></li> <li>2. <u>상가건물임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 대학 또는 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람</u></li> <li>3. <u>변호사의 자격을 가진 사람으로서</u></li> </ol>		<p>우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② <u>조정위원회의 위원은 상가임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지에 해당하는 위원을 각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 5분의 2 이상은 제2호에 해당하는 사람이어야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람</u></li> <li>2. <u>판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람</u></li> <li>3. <u>감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 상가임대차 관계 업무</u></li> </ol>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>5년 이상 해당 분야에서 종사한 사람</p> <p>4. 감정평가사, 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사한 사람</p> <p>5. 상가건물 임대차 관련 각 당사자를 대표하는 자</p> <p>6. 그 밖에 갈등조정전문가 또는 상가건물임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람</p> <p>③ 조정위원회 위원장은 시장이 위원 중에서 위촉한다. 위원장이 사고로 직무를 수행할 수 없게 된 경우에는 위원 중에서 호선하는 자가 그 직무를 대행한다.</p> <p>④ 위원 중 결원이 생긴 때에는 보궐 위원을 위촉하여야 하며, 그 보궐위원의 임기는 전임위원의 잔여기간으로 한다.</p> <p>⑤ 위원의 임기는 3년으로 하되 연임</p>		<p>에 6년 이상 종사한 사람</p> <p>4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 상가임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람</p> <p>5. 상가임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원</p> <p>6. 그 밖에 상가임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람</p> <p>③ 조정위원회 위원장은 위원 중에서 위원들이 호선한다. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명한 조정위원이 그 직무를 대행한다.</p> <p>④ 조정위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.</p> <p>⑤ 조정위원회의 구성·운영 등에 관</p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>할 수 있다.</p> <p>⑥ <u>조정위원회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.</u></p> <p>제12조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 분쟁조정청구사건(이하 “사건”이라 한다)의 심의·조정에서 제척된다.</p> <p>1. <u>위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 해당 사건의 당사자가 되거나 해당 사건에 관하여 공동권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우</u></p> <p>2. <u>위원이 해당 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우</u></p> <p>3. <u>위원이 해당 사건에 관하여 심사·심판 및 재판에 직접 관여한 경우</u></p>	<p>제12조(벌칙 적용에서 공무원 의제) <u>법 제22조에 따라 공무원이 아닌 조정위원회의 위원은 「형법」 제127조, 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.</u></p>	<p><u>하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.</u></p> <p>제12조(조정부의 구성 및 운영) ① <u>조정위원회는 분쟁의 효율적 해결을 위하여 3명의 조정위원으로 구성된 조정부를 둘 수 있다.</u></p> <p>② <u>조정부에는 제11조제2항제2호에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 하며, 그 중에서 조정위원회위원장이 조정부의 장을 지명한다.</u></p> <p>③ <u>조정부는 조정부의 장을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u></p> <p>④ <u>제3항에 따라 조정부가 내린 결정은 조정위원회가 결정한 것으로 본다.</u></p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>4. <u>위원이 해당 사건에 관하여 당사자의 증인, 감정인 또는 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우</u></p> <p>5. <u>기타 위원이 해당 사건에 관하여 직접 이해관계를 가진 경우</u></p> <p>② <u>분쟁당사자는 위원에게 심의·조정 의 공정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 위원회는 기피신청이 타당하다고 인정하는 때에는 해당 위원에 대하여 기피의 결정을 하여 야 한다.</u></p> <p>③ <u>위원이 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심의·조정을 회피할 수 있다.</u></p> <p><u>제13조(위원의 위촉 해제) 시장은 위</u></p>	<p><u>〈삭 제〉</u></p>	<p><u>제13조(조정위원의 결격사유) 「국가공</u></p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p><u>원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원을 위촉 해제할 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 위원 스스로가 위촉 해제를 희망한 경우</u></li> <li><u>2. 장기 치료를 요하는 질병 또는 6개월 이상의 해외여행 등으로 직무를 수행하기 어려운 경우</u></li> <li><u>3. 위원회 직무와 관련하여 알게 된 비밀을 누설하였거나 그 내용을 개인적으로 이용한 경우</u></li> <li><u>4. 위원회의 직무와 관련하여 비위 사실이 있거나 위원직을 유지하기에 적합하지 않다고 인정되는 비위 사실이 발생한 경우</u></li> <li><u>5. 금고 이상의 형을 받고 그 집행이 종료되거나 집행을 받지 아니하기</u></li> </ol>		<p><u>무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원이 될 수 없다.</u></p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p><u>로</u> <u>확정된 후 5년이 경과되지 아니한 사람과 그 집행유예의 기간이 만료된 날로부터 2년이 경과되지 아니한 사람 및 금고 이상의 형의 선고유예 기간 중에 있는 경우</u></p> <p><u>6. 제12조제3항에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우</u></p> <p><u>7. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우</u></p> <p><u>제14조(분쟁의 조정) ① 분쟁조정을 받으려는 자는 신청 취지와 원인을 적은 조정신청서를 작성하여 시장에 제출하여야 한다.</u></p> <p><u>② 시장은 분쟁조정 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 즉시 당사자에게 통지하고, 규칙이 정하는 바에 따라</u></p>	<p><u>&lt;삭 제&gt;</u></p>	<p><u>제14조(조정위원의 신분보장) ① 조정위원은 자신의 직무를 독립적으로 수행하고 상가임대차분쟁의 심리 및 판단에 관하여 어떠한 지시에도 구속되지 아니한다.</u></p> <p><u>② 조정위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그</u></p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p><u>사실조사를 한 후 조정에 관한 의견서를 작성하여 위원회에 조정을 요청하여야 한다.</u></p> <p><u>③ 조정은 3명의 위원으로 구성되는 소위원회(이하 “소위원회”라 한다)에서 한다.</u></p> <p><u>④ 소위원회의 위원은 사건마다 위원회의 위원 중에서 위원회의 위원장이 지명하되, 제11조제2항제1호에 해당하는 사람 1명 이상이 포함되어야 한다.</u></p> <p><u>⑤ 소위원회는 조정을 위하여 필요한 경우 분쟁관련 사항에 대한 조사를 하거나 분쟁당사자에게 관련 자료의 제출이나 출석을 요구할 수 있다.</u></p> <p><u>⑥ 소위원회는 조정신청이 있는 날부터 3개월 이내에 조정을 하여야 한</u></p>		<p><u>의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 아니한다.</u></p> <p><u>1. 제13조에 해당하는 경우</u></p> <p><u>2. 장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행할 수 없게 된 경우</u></p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>다. 다만, 양 당사자의 동의를 받아 1개월의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.</p> <p>제15조(출석의 요구 등) 소위원회는 분쟁의 조정을 위하여 필요한 경우 당사자, 그 대리인 또는 이해관계인의 출석을 요구하거나 필요한 관계 서류의 제출을 요구할 수 있다.</p>	<p>〈삭 제〉</p>	<p>제15조(조정위원의 제척 등) ① 조정위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 직무의 집행에서 제척된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 조정위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 분쟁사건의 당사자가 되는 경우</li> <li>2. 조정위원이 해당 분쟁사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우</li> <li>3. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 진술, 감정 또는 법률자문을 한 경우</li> <li>4. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 당사자의 대리인으로서 관여하</li> </ol>

현행	개정안	수정안
		<p><u>거나 관여하였던 경우</u></p> <p>② <u>사건을 담당한 조정위원회에게 제척의 원인이 있는 경우에는 조정위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.</u></p> <p>③ <u>당사자는 사건을 담당한 조정위원회에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 조정위원회에 기피신청을 할 수 있다.</u></p> <p>④ <u>기피신청에 관한 결정은 조정위원회가 하고, 해당 조정위원 및 당사자 쌍방은 그 결정에 불복하지 못한다.</u></p> <p>⑤ <u>제3항에 따른 기피신청이 있는 때에는 조정위원회는 그 신청에 대한 결정이 있을 때까지 조정절차를 정지하여야 한다.</u></p> <p>⑥ <u>조정위원은 제1항 또는 제3항에</u></p>

현행	개정안	수정안
<p>제16조(조정외의 거부 및 중지) ① 소위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정을 거부하거나 중지할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 분쟁당사자의 일방이 조정을 거부한 경우</li> <li>2. 분쟁당사자 중 일방이 법원에 소를 제기하였거나 조정의 신청이 있은 후 법원에 소를 제기한 경우</li> <li>3. 신청의 내용이 관계 법령 또는 객관적인 자료에 의하여 명백하게 인정되는 등 조정을 할 실익이 없는 것으로 인정되는 경우</li> </ol> <p>② 소위원회는 제1항에 따른 조정 거</p>	<p>〈삭 제〉</p>	<p>해당하는 경우 조정위원회의 허가를 받지 아니하고 해당 분쟁사건의 직무 집행에서 회피할 수 있다.</p> <p>제16조(조정외의 신청 및 조정절차) ① 조정의 신청은 서면 또는 구두로 할 수 있다.</p> <p>② 위원장은 조정신청을 접수하면 피신청인에게 그 사실을 우편 등의 방법으로 송달하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 조정신청을 송달 받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 유선·우편 등의 방법으로 위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.</p>

현 행	개 정 안	수 정 안
<p><u>부 또는 중지의 사유가 발생하는 경우에는 그 사유를 서면으로 분쟁당사자에게 알려야 한다.</u></p> <p><u>제17조(조정 효력) ① 소위원회는 조정안을 작성한 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.</u></p> <p><u>② 당사자가 조정안을 수락한 때에는 조정위원회는 즉시 조정조서를 작성하여야 하며, 위원장 및 조정에 참여한 위원과 각 당사자는 이에 기명날인하여야 한다.</u></p> <p><u>③ 조정 당사자가 소위원회의 조정안을 수락하면 당사자 간에 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.</u></p>	<p><u>〈삭 제〉</u></p>	<p><u>제17조(조정신청의 각하) 위원장은 조정신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 신청을 각하하며, 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우</u></li> <li><u>2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우</u></li> <li><u>3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 위원회에 조정이 신청된 경우나</u></li> </ol>

현행	개정안	수정안
<p>제18조 (생략)</p>	<p>제13조 (현행 제18조와 같음)</p>	<p><u>조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우</u></p> <p>4. <u>조정신청 자체로 상가임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우</u></p> <p>5. <u>피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우</u></p> <p>6. <u>신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석 요구에 응하지 아니한 경우</u></p> <p>제18조(처리기간) ① <u>조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 분쟁조정을 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.</u></p> <p>② <u>조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의</u></p>

현행	개정안	수정안
<p>제19조 (생략)</p>	<p>제14조 (현행 제19조와 같음)</p>	<p>사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 당사자에게 통보하여야 한다</p> <p>제19조 (조사 등) ① 조정위원회는 조정을 위하여 당사자의 임대차계약서를 기본으로 하고, 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인·피신청인·분쟁관련 이해관계인 또는 참고인 등을 위원회에 출석하도록 하여 의견과 진술을 들을 수 있으며, 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 조정을 위해 필요하다고 인정하는 경우 위원 또는 담당 공무원으로 하여금 현지조사 등을 통해 필요한 자료를 수집하게 할 수 있다. 이 경우 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 조사된 자료를 조정자료로 사용할 경</p>

현행	개정안	수정안
		<p>우 당사자의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 위원장은 조정을 위해 필요하다고 인정하는 경우 해당 조정업무에 참고하기 위한 임대차계약 및 거래 등의 자료를 시장에게 요구할 수 있다.</p> <p>〈신설〉 제20조(조정을 하지 아니하는 결정)</p> <p>① 조정위원회는 해당 분쟁이 그 성질상 조정을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정을 신청한 것으로 인정할 때에는 조정을 하지 아니할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 제1항에 따라 조정을 하지 아니하기로 결정하였을 때에는 그 사실을 당사자에게 통지하여야 한다.</p> <p>〈신설〉 제21조(조정의 성립) ① 조정위원회는 조정안을 의결한 경우 그 의결서 정</p>

현행	개정안	수정안
		<p><u>본을 지체 없이 각 당사자에게 송달 하여야 한다.</u></p> <p><u>② 당사자가 제1항에 따른 조정안을 제시받은 날부터 7일 이내에 수락의 의사를 서면 등으로 알리지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.</u></p> <p><u>③ 제2항에 따라 당사자가 조정안에 서명 또는 기명날인한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.</u></p> <p><u>〈신 설〉 제22조(비밀유지의무) 조정위원회의 위원 및 조정업무에 관여한 사람은 그 업무수행상 알게 된 정보를 타인에게 누설하거나 직무상 목적 외에 사용하여서는 아니된다.</u></p> <p><u>〈신 설〉 제23조(다른 법률의 준용) 조정위원회의 운영 및 조정절차에 관하여 이 조례</u></p>

현행	개정안	수정안
	<p style="text-align: center;">〈신설〉</p>	<p>에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「민사조정법」을 준용한다.</p> <p><u>제24조(수당 및 여비)</u> 조정위원회에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관업무와 직접 관련되어 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p><u>제25조</u> (개정안 제12조와 같음)</p> <p><u>제26조</u> (개정안 제13조와 같음)</p> <p><u>제27조</u> (개정안 제14조와 같음)</p>

## 서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부개정조례안

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “임대인(상가건물 관리주체가 별도로 있는 경우 관리주체를 포함한다.)과 임차인(전차인이 있을 경우 전차인을 포함한다.) 사이의 분쟁”을 “상가건물임대차와 관련된 분쟁”으로, “임차인들”을 “임차인 및 전차인”으로 한다.

제2조제1항 중 “보증금이나 차임에 관계없이”를 “보증금액 및 차임액과 무관하게”로 하고, “전단”을 “본문”으로 한다.

제3조제3호를 삭제한다.

제7조제1항 단서 중 “5년”을 각각 “10년”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

- ② 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인을 대위(代位)하여 임대인에 대하여 제1항에 따른 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

제9조의 제목 “(상가임대차상담센터)”를 “(상가임대차상담센터 운영 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “상가건물임대차에 대한 상담”을 “상가건물임대차와 관련된 상담”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “해당 상가임대차 영업” 및 “상가임

차인”을 각각 “해당 영업” 및 “상가건물 임차인 및 전차인”으로 한다.

제10조제1항 중 “상가임대차”를 “법의 적용을 받는 상가건물임대차”로, “상가건물임대차분쟁조정위원회”를 “서울특별시 상가건물임대차분쟁조정위원회”로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 한다.

② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
4. 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 권리금에 관한 분쟁
6. 그 밖에 상가건물 임대차에 관한 분쟁

③ 조정위원회의 사무처리를 위하여 간사와 서기를 각 1명씩 두며, 간사는 상가건물임대차 업무를 총괄하는 사무관이 되고, 서기는 상가건물임대차 분쟁조정 업무를 담당하는 주무관이 된다.

제11조부터 제17조까지를 다음과 같이 한다.

제11조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성하되, 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

② 조정위원회의 위원은 상가임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 이 경우 제1호부터

제4호까지에 해당하는 위원을 각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 5분의 2 이상은 제2호에 해당하는 사람이어야 한다.

1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
2. 판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람
3. 감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 상가임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람
4. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 상가임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람
5. 상가임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원
6. 그 밖에 상가임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람

③ 조정위원회 위원장은 위원 중에서 위원들이 호선한다. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명한 조정위원이 그 직무를 대행한다.

④ 조정위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑤ 조정위원회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제12조(조정부의 구성 및 운영) ① 조정위원회는 분쟁의 효율적 해결을 위하여 3명의 조정위원으로 구성된 조정부를 둘 수 있다.

② 조정부에는 제11조제2항제2호에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 하며, 그 중에서 조정위원회위원장이 조정부의 장을 지명한다.

③ 조정부는 조정부의 장을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 제3항에 따라 조정부가 내린 결정은 조정위원회가 결정한 것으로 본다.

제13조(조정위원의 결격사유) 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원이 될 수 없다.

제14조(조정위원의 신분보장) ① 조정위원은 자신의 직무를 독립적으로 수행하고 상가임대차분쟁의 심리 및 판단에 관하여 어떠한 지시에도 구속되지 아니한다.

② 조정위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 아니한다.

1. 제13조에 해당하는 경우
2. 장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행할 수 없게 된 경우

제15조(조정위원의 제척 등) ① 조정위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 직무의 집행에서 제척된다.

1. 조정위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 분쟁사건의 당사자가 되는 경우
2. 조정위원이 해당 분쟁사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
3. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 진술, 감정 또는 법률자문을 한 경우
4. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 당사자의 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우

② 사건을 담당할 조정위원에게 제척의 원인이 있는 경우에는 조정위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.

③ 당사자는 사건을 담당할 조정위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 조정위원회에 기피신청을 할 수 있다.

④ 기피신청에 관한 결정은 조정위원회가 하고, 해당 조정위원 및 당사자 쌍방은 그 결정에 불복하지 못한다.

⑤ 제3항에 따른 기피신청이 있는 때에는 조정위원회는 그 신청에 대한 결정이 있을 때까지 조정절차를 정지하여야 한다.

⑥ 조정위원은 제1항 또는 제3항에 해당하는 경우 조정위원회의 허가를

받지 아니하고 해당 분쟁사건의 직무집행에서 회피할 수 있다.

제16조(조정신청 및 조정절차) ① 조정신청은 서면 또는 구두로 할 수 있다.

② 위원장은 조정신청을 접수하면 피신청인에게 그 사실을 우편 등의 방법으로 송달하여야 한다.

③ 제2항에 따라 조정신청을 송달 받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 유선·우편 등의 방법으로 위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.

제17조(조정신청의 각하) 위원장은 조정신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 신청을 각하하며, 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정신청이 있는 후 소가 제기된 경우
2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우
3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
4. 조정신청 자체로 상가임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우
5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우
6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

제18조, 제19조를 각각 제26조, 제27조로 한다.

제18조부터 제25조까지를 다음과 같이 한다.

제18조(처리기간) ① 조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 분쟁조정을 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위

원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 당사자에게 통보하여야 한다.

제19조 (조사 등) ① 조정위원회는 조정을 위하여 당사자의 임대차계약서를 기본으로 하고, 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인·피신청인·분쟁관련 이해관계인 또는 참고인 등을 위원회에 출석하도록 하여 의견과 진술을 들을 수 있으며, 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

② 조정위원회는 조정을 위해 필요하다고 인정하는 경우 위원 또는 담당 공무원으로 하여금 현지조사 등을 통해 필요한 자료를 수집하게 할 수 있다. 이 경우 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 조사된 자료를 조정자료로 사용할 경우 당사자의 의견을 들어야 한다.

③ 위원장은 조정을 위해 필요하다고 인정하는 경우 해당 조정업무에 참고하기 위한 임대차계약 및 거래 등의 자료를 시장에게 요구할 수 있다.

제20조(조정을 하지 아니하는 결정) ① 조정위원회는 해당 분쟁이 그 성질상 조정을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정을 신청한 것으로 인정할 때에는 조정을 하지 아니할 수 있다.

② 조정위원회는 제1항에 따라 조정을 하지 아니하기로 결정하였을 때에는 그 사실을 당사자에게 통지하여야 한다.

제21조(조정안 성립) ① 조정위원회는 조정안을 의결한 경우 그 의결서 정본을 지체 없이 각 당사자에게 송달하여야 한다.

② 당사자가 제1항에 따른 조정안을 제시받은 날부터 7일 이내에 수락의 의사를 서면 등으로 알리지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.

③ 제2항에 따라 당사자가 조정안에 서명 또는 기명날인한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제22조(비밀유지의무) 조정위원회의 위원 및 조정업무에 관여한 사람은 그 업무수행상 알게 된 정보를 타인에게 누설하거나 직무상 목적 외에 사용하여서는 아니된다.

제23조(다른 법률의 준용) 조정위원회의 운영 및 조정절차에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「민사조정법」을 준용한다.

제24조(수당 및 여비) 조정위원회에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관업무와 직접 관련되어 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제25조 (벌칙 적용에서 공무원 의제) 법 제22조에 따라 공무원이 아닌 조정위원회의 위원은 「형법」 제127조, 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(계약갱신요구 기간의 적용례) 제7조제1항의 개정규정은 법률 제15791호 상가건물 임대차보호법 일부개정법률의 시행일(2018년 10월 16일을 말한다) 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

## 신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 공정하고 지속 가능한 상가건물임대차 관계를 형성하고, <u>임대인(상가건물 관리주체가 별도로 있는 경우 관리주체를 포함한다.)과 임차인(전차인이 있을 경우 전차인을 포함한다.) 사이의 분쟁이 신속하게 해결될 수 있도록 함으로써 임차인들이 안정적인 영업활동을 영위할 수 있도록 지원하는 것을 목적으로 한다.</u></p> <p>제2조(적용범위) ① 이 조례는 <u>보증금이나 차임에 관계없이 「상가건물 임대차보호법」</u> (이하 "법"이라 한다) 제2조제1항 <u>전단</u>의 규정에 의한 상가건물에 대하여 적용한다.</p> <p>② (생략)</p> <p>제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>1.~2. (생략)</p> <p>3. "<u>소득인정액</u>"이란 「<u>기초연금법</u>」 제2조제4호의 규정에 의한 소득을 말한다.</p> <p>4. (생략)</p> <p>제7조(산하기관 보유재산의 임대차계약 등) ① 산하기관 보유재산의 임대차계약 기간은 2년 이상으로 한다.</p>	<p>제1조(목적) ----- -----, <u>상가건물임대차와 관련된 분쟁</u>----- ----- ----- ----- <u>임차인 및 전차인</u>----- ----- -----.</p> <p>제2조(적용범위) ① ----- <u>보증금액 및 차임액과 무관하게</u> ----- ----- 제2조제1항 <u>본문</u>의 규정에 ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제3조(정의) (현행과 같음)</p> <p>1.~2.(현행과 같음)</p> <p><u>〈삭 제〉</u></p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>제7조(산하기관 보유재산의 임대차계약 등) ① ----- -----.</p>

현행	개정안
<p>다만, 계약기간이 <u>5년</u> 미만인 경우 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 <u>5년</u>을 초과하지 아니하는 범위 안에서만 행사할 수 있다. 이 경우 법 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 임차인 가구의 소득인정액이 도시근로자 가구당 월평균 소득액의 100퍼센트 이하인 경우(1인 가구인 경우에는 70퍼센트 이하)에는 제1항에도 불구하고 총 임대기간을 <u>10년</u>으로 연장할 수 있다.</p> <p>③~④ (생략)</p> <p>제9조(상가임대차상담센터) ① 시장은 <u>상가건물임대차에 대한 상담</u>에 응하기 위하여 서울시 상가임대차상담센터(이하 "상담센터"라 한다)를 운영할 수 있다.</p> <p>②~③ (생략)</p> <p>④ 시장은 제2항의 상담과정에서 더 이상 <u>해당 상가임대차</u> 영업을 영위하기 어렵다고 판단되는 <u>상가임차인</u>에게 업종전환, 재창업 등의 행정지원을 할 수 있다.</p> <p>⑤ (생략)</p>	<p>----- <u>10년</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>--- <u>10년</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>② 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인을 대위(代位)하여 임대인에 대하여 제1항에 따른 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.</p> <p>③~④ (현행과 같음)</p> <p>제9조(상가임대차상담센터 운영 등) ①</p> <p>--- <u>상가건물임대차와 관련된 상담</u>---</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>②~③ (현행과 같음)</p> <p>④ -----</p> <p>--- <u>해당 영업</u>-----</p> <p>----- <u>상가건물 임차인 및 전차인</u>-----</p> <p>-----</p> <p>⑤ (현행과 같음)</p>

현 행	개 정 안
<p>제10조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 시장은 <u>상가임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)</u>를 둔다.</p> <p>② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “상가건물 임대차분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>법 제10조의2에 따른 차임과 보증금의 증감에 관한 사항</u></li> <li>2. <u>법 제10조의4에 따른 권리금에 관한 사항</u></li> <li>3. <u>임대차계약의 갱신요구 또는 갱신 거절, 임대차 기간에 관한 사항</u></li> <li>4. <u>보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우 그 전환율에 관한 사항</u></li> <li>5. <u>임대차계약의 양도 또는 전대의 승낙 또는 승낙거절의 정당성에 관한 사항</u></li> <li>6. <u>상가건물의 인도와 보증금 반환 등에 관한 사항</u></li> <li>7. <u>상가건물의 보수와 개량의 시행 및 그 비용부담에 관한 사항</u></li> <li>8. <u>상가영업을 위한 상가건물 내부의 개조와 시설의 설치 등에 관한 사항</u></li> </ol>	<p>제10조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① ----- <u>법의 적용을 받는 상가건물임대차</u>----- <u>서울특별시 상가건물임대차분쟁조정위원회</u>----- -----.</p> <p>② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁</u></li> <li>2. <u>임대차 기간에 관한 분쟁</u></li> <li>3. <u>보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁</u></li> <li>4. <u>임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁</u></li> <li>5. <u>권리금에 관한 분쟁</u></li> <li>6. <u>그 밖에 상가건물 임대차에 관한 분쟁</u></li> </ol>

현 행	개 정 안
<p data-bbox="197 300 786 405">9. 기타 권리금 중개 수수료 등 상가 건물 임대차 분쟁에 관한 사항</p> <p data-bbox="164 456 786 622">③ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p data-bbox="164 842 786 1503">제11조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성하되, 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p data-bbox="197 1525 786 1939">② 조정위원회의 위원은 상가건물임대차분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉하되, 제1호부터 제4호에 해당하는 위원이 각각 1명 이상 포함되어야 한다.</p>	<p data-bbox="813 456 1441 808">③ 조정위원회의 사무처리를 위하여 간사와 서기를 각 1명씩 두며, 간사는 상가건물임대차 업무를 총괄하는 사무관이 되고, 서기는 상가건물임대차 분쟁조정 업무를 담당하는 주무관이 된다.</p> <p data-bbox="813 842 1441 1503">제11조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성하되, 「양성평등기본법」 제21조제2항 본문에 따라 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다. 다만, 같은 항 단서에 따라 해당 분야 특정 성별의 전문인력 부족 등 부득이한 사유가 있다고 인정되어 양성평등실무위원회의 의결을 거친 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p data-bbox="847 1525 1441 2002">② 조정위원회의 위원은 상가임대차에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 한다. 이 경우 제1호부터 제4호까지에 해당하는 위원을 각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 5분의 2 이상은 제2호에 해당하는 사람이어야 한다.</p>

현행	개정안
<p>1. <u>소상공인·주택 또는 상가임대차 관련 업무에 경험이 있는 4급 이상 소속공무원</u></p> <p>2. <u>상가건물임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 대학 또는 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람</u></p> <p>3. <u>변호사의 자격을 가진 사람으로서 5년 이상 해당 분야에서 종사한 사람</u></p> <p>4. <u>감정평가사, 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사한 사람</u></p> <p>5. <u>상가건물 임대차 관련 각 당사자를 대표하는 자</u></p> <p>6. <u>그 밖에 갈등조정전문가 또는 상가건물임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람</u></p> <p>③ <u>조정위원회 위원장은 시장이 위원 중에서 위촉한다. 위원장이 사고로 직무를 수행할 수 없게 된 경우에는 위원 중에서 호선하는 자가 그 직무를 대행한다.</u></p> <p>④ <u>위원 중 결원이 생긴 때에는 보궐위원을 위촉하여야 하며, 그 보궐위원의 임기는 전임위원의 잔여기간으로 한다.</u></p> <p>⑤ <u>위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있다.</u></p>	<p>1. <u>법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 대학이나 공인된 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람</u></p> <p>2. <u>판사·검사 또는 변호사로 6년 이상 재직한 사람</u></p> <p>3. <u>감정평가사·공인회계사·법무사 또는 공인중개사로서 상가임대차 관계 업무에 6년 이상 종사한 사람</u></p> <p>4. 「<u>사회복지사업법</u>」에 따른 사회복지법인과 그 밖의 비영리법인에서 상가임대차분쟁에 관한 상담에 6년 이상 종사한 경력이 있는 사람</p> <p>5. <u>상가임대차 관련 업무를 담당하는 4급 이상의 공무원</u></p> <p>6. <u>그 밖에 상가임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람</u></p> <p>③ <u>조정위원회 위원장은 위원 중에서 위원들이 호선한다. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 위원장이 미리 지명한 조정위원이 그 직무를 대행한다.</u></p> <p>④ <u>조정위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.</u></p> <p>⑤ <u>조정위원회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.</u></p>

현 행	개 정 안
<p>⑥ <u>조정위원회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.</u></p> <p>제12조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 분쟁조정청구사건(이하 “사건”이라 한다)의 심의·조정에서 제척된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 해당 사건의 당사자가 되거나 해당 사건에 관하여 공동권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우</u></li> <li>2. <u>위원이 해당 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우</u></li> <li>3. <u>위원이 해당 사건에 관하여 심사·심판 및 재판에 직접 관여한 경우</u></li> <li>4. <u>위원이 해당 사건에 관하여 당사자의 증인, 감정인 또는 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우</u></li> <li>5. <u>기타 위원이 해당 사건에 관하여 직접 이해관계를 가진 경우</u></li> </ol> <p>② <u>분쟁당사자는 위원에게 심의·조정의 공정을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 위원회는 기피신청이 타당하다고 인정하는 때에는 해당 위원에 대하여 기피의 결정을</u></p>	<p>제12조(조정부의 구성 및 운영) ① <u>조정위원회는 분쟁의 효율적 해결을 위하여 3명의 조정위원으로 구성된 조정부를 둘 수 있다.</u></p> <p>② <u>조정부에는 제11조제2항제2호에 해당하는 사람이 1명 이상 포함되어야 하며, 그 중에서 조정위원회위원장이 조정부의 장을 지명한다.</u></p> <p>③ <u>조정부는 조정부의 장을 포함한 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u></p> <p>④ <u>제3항에 따라 조정부가 내린 결정은 조정위원회가 결정한 것으로 본다.</u></p>

현 행	개 정 안
<p>하여 야 한다.</p> <p>③ <u>위원이 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심의·조정을 회피할 수 있다.</u></p> <p><u>제13조(위원의 위촉 해제) 시장은 위원</u>이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원을 위촉 해제할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 위원 스스로가 위촉 해제를 희망한 경우</u></li> <li><u>2. 장기 치료를 요하는 질병 또는 6개월 이상의 해외여행 등으로 직무를 수행하기 어려운 경우</u></li> <li><u>3. 위원회 직무와 관련하여 알게 된 비밀을 누설하였거나 그 내용을 개인적으로 이용한 경우</u></li> <li><u>4. 위원회의 직무와 관련하여 비위 사실이 있거나 위원직을 유지하기에 적합하지 않다고 인정되는 비위 사실이 발생한 경우</u></li> <li><u>5. 금고 이상의 형을 받고 그 집행이 종료되거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년이 경과되지 아니한 사람과 그 집행유예의 기간이 만료된 날로부터 2년이 경과되지 아니한 사람 및 금고 이상의 형의 선고유예 기간 중에 있는 경우</u></li> </ol>	<p><u>제13조(조정위원의 결격사유) 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원이 될 수 없다.</u></p>

현 행	개 정 안
<p>6. 제12조제3항에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우</p> <p>7. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우</p> <p>제14조(분쟁의 조정) ① 분쟁조정을 받으려는 자는 신청 취지와 원인을 적은 조정신청서를 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 시장은 분쟁조정 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 즉시 당사자에게 통지하고, 규칙이 정하는 바에 따라 사실조사를 한 후 조정에 관한 의견을 작성하여 위원회에 조정을 요청하여야 한다.</p> <p>③ 조정은 3명의 위원으로 구성되는 소위원회(이하 “소위원회”라 한다)에서 한다.</p> <p>④ 소위원회의 위원은 사건마다 위원회의 위원 중에서 위원회의 위원장이 지명하되, 제11조제2항제1호에 해당하는 사람 1명 이상이 포함되어야 한다.</p> <p>⑤ 소위원회는 조정을 위하여 필요한 경우 분쟁관련 사항에 대한 조사를 하거나 분쟁당사자에게 관련 자료의 제출이나 출석을 요구할 수 있다.</p>	<p>제14조(조정위원의 신분보장) ① 조정위원은 자신의 직무를 독립적으로 수행하고 상가임대차분쟁의 심리 및 판단에 관하여 어떠한 지시에도 구속되지 아니한다.</p> <p>② 조정위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 아니한다.</p> <p>1. 제13조에 해당하는 경우</p> <p>2. 장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행할 수 없게 된 경우</p>

현 행	개 정 안
<p>⑥ 소위원회는 조정신청이 있는 날부터 3개월 이내에 조정을 하여야 한다. 다만, 양 당사자의 동의를 받아 1개월의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.</p> <p>제15조(출석의 요구 등) 소위원회는 분쟁의 조정을 위하여 필요한 경우 당사자, 그 대리인 또는 이해관계인의 출석을 요구하거나 필요한 관계서류의 제출을 요구할 수 있다.</p>	<p>제15조(조정위원의 제척 등) ① 조정위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 직무의 집행에서 제척된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 조정위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 분쟁사건의 당사자가 되는 경우</li> <li>2. 조정위원이 해당 분쟁사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우</li> <li>3. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 진술, 감정 또는 법률자문을 한 경우</li> <li>4. 조정위원이 해당 분쟁사건에 관하여 당사자의 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우</li> </ol> <p>② 사건을 담당할 조정위원에게 제척의 원인이 있는 경우에는 조정위원회는 직권 또는 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.</p> <p>③ 당사자는 사건을 담당할 조정위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 조정위원회에</p>

현 행	개 정 안
<p>제16조(조정외의 거부 및 중지) ① 소위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정을 거부하거나 중지할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 분쟁당사자의 일방이 조정을 거부한 경우</li> <li>2. 분쟁당사자 중 일방이 법원에 소를 제기하였거나 조정의 신청이 있는 후 법원에 소를 제기한 경우</li> <li>3. 신청의 내용이 관계 법령 또는 객관적인 자료에 의하여 명백하게 인정되는 등 조정을 할 실익이 없는 것으로 인정되는 경우</li> </ol> <p>② 소위원회는 제1항에 따른 조정 거부 또는 중지의 사유가 발생하는 경</p>	<p>기피신청을 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>④ 기피신청에 관한 결정은 조정위원회가 하고, 해당 조정위원 및 당사자 쌍방은 그 결정에 불복하지 못한다.</li> <li>⑤ 제3항에 따른 기피신청이 있는 때에는 조정위원회는 그 신청에 대한 결정이 있을 때까지 조정절차를 정지하여야 한다.</li> <li>⑥ 조정위원은 제1항 또는 제3항에 해당하는 경우 조정위원회의 허가를 받지 아니하고 해당 분쟁사건의 직무 집행에서 회피할 수 있다.</li> </ol> <p>제16조(조정외의 신청 및 조정절차) ① 조정의 신청은 서면 또는 구두로 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>② 위원장은 조정신청을 접수하면 피신청인에게 그 사실을 우편 등의 방법으로 송달하여야 한다.</li> <li>③ 제2항에 따라 조정신청을 송달 받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 유선·우편 등의 방법으로 위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.</li> </ol>

현 행	개 정 안
<p><u>우에는 그 사유를 서면으로 분쟁당사자에게 알려야 한다.</u></p> <p>제17조(조정 의 효력) ① 소위원회는 <u>조정안을 작성한 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.</u></p> <p>② 당사자가 <u>조정안을 수락한 때에는 조정위원회는 즉시 조정조서를 작성하여야 하며, 위원장 및 조정에 참여한 위원과 각 당사자는 이에 기명날인하여야 한다.</u></p> <p>③ <u>조정 당사자가 소위원회의 조정안을 수락하면 당사자 간에 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.</u></p>	<p>제17조(조정신청의 각하) 위원장은 <u>조정신청이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 신청을 각하하며, 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우</li> <li>2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우</li> <li>3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우</li> <li>4. <u>조정신청 자체로 상가임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우</u></li> <li>5. <u>피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우</u></li> <li>6. <u>신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석 요구에 응하지 아니한 경우</u></li> </ol>
<p>제18조(분쟁조정기준의 수립 등)(생략)</p>	<p>제18조(처리기간) ① <u>조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내</u></p>

현 행	개 정 안
<p>제19조(시행규칙) (생략)</p>	<p>에 그 분쟁조정을 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 당사자에게 통보하여야 한다</p> <p>제19조 (조사 등) ① 조정위원회는 조정을 위하여 당사자의 임대차계약서를 기본으로 하고, 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인·피신청인·분쟁관련 이해관계인 또는 참고인 등을 위원회에 출석하도록 하여 의견과 진술을 들을 수 있으며, 필요한 자료 등을 제출하도록 요구할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 조정을 위해 필요하다고 인정하는 경우 위원 또는 담당 공무원으로 하여금 현지조사 등을 통해 필요한 자료를 수집하게 할 수 있다. 이 경우 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야하며, 조사된 자료를 조정자료로 사용할 경우 당사자의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 위원장은 조정을 위해 필요하다고 인정하는 경우 해당 조정업무에 참고하기 위한 임대차계약 및 거래 등의</p>

현 행	개 정 안
<p>〈신 설〉</p>	<p>자료를 시장에게 요구할 수 있다.</p> <p>제20조(조정을 하지 아니하는 결정)</p> <p>① 조정위원회는 해당 분쟁이 그 성질상 조정을 하기에 적당하지 아니하다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정을 신청한 것으로 인정할 때에는 조정을 하지 아니할 수 있다.</p> <p>② 조정위원회는 제1항에 따라 조정을 하지 아니하기로 결정하였을 때에는 그 사실을 당사자에게 통지하여야 한다.</p>
<p>〈신 설〉</p>	<p>제21조(조정 의 성립) ① 조정위원회는 조정안을 의결한 경우 그 의결서 정본을 지체 없이 각 당사자에게 송달하여야 한다.</p> <p>② 당사자가 제1항에 따른 조정안을 제시받은 날부터 7일 이내에 수락의 의사를 서면 등으로 알리지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.</p> <p>③ 제2항에 따라 당사자가 조정안에 서명 또는 기명날인한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.</p>
<p>〈신 설〉</p>	<p>제22조(비밀유지의무) 조정위원회의 위원 및 조정업무에 관여한 사람은 그 업무수행상 알게 된 정보를 타인에게 누설하거나 직무상 목적 외에 사용하여서는 아니된다.</p>

현 행	개 정 안
<p>〈신 설〉</p> <p>〈신 설〉</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>제23조(다른 법률의 준용) 조정위원회의 운영 및 조정절차에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「민사조정법」을 준용한다.</p> <p>제24조(수당 및 여비) 조정위원회에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 그 소관업무와 직접 관련되어 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>제25조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 법 제22조에 따라 공무원이 아닌 조정위원회의 위원은 「형법」 제127조, 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.</p> <p>제26조 (현행 제18조와 같음)</p> <p>제27조 (현행 제19조와 같음)</p>