



승인 번호  
제 14206 호

2004년도

# 상가건물임대차실태조사 및 제도개선 방안 연구

2005. 1.

중 소 기 업 청  
(주)코리아데이터네트워크  
법 무 법 인 산 하

# 제 출 문

중소기업청장 귀하

본 보고서를 2004년 10월 31일 귀 기관과 체결한  
'상가건물임대차실태조사 연구' 용역에 대한  
최종보고서로 제출합니다.

2005년 1월

조 사 부 문 : (주)코리아데이터네트워크

책임연구원	이 정 열
주임연구원	박 경 순
연 구 원	유 경 아
연 구 원	강 세 영

제도연구부문 : 법무법인 산하

책임연구원	송 난 근 변호사
책임연구원	박 인 환 교수(한림대학교 법학과)

# 목 차

제 1장. 조사의 개요 .....	1
I. 조사의 개요 .....	2
1. 조사의 배경 및 목적 .....	2
2. 주요 조사의 내용 .....	5
3. 조사의 기본 설계 .....	8
1) 사업의 범위 및 주체 .....	8
2) 표본설계(Sampling Design) .....	9
3) 조사 방법 및 기간 .....	10
4) 실사 설계(fieldwork Design) .....	10
5) 표본 진행 및 회수 상황 .....	11
6) 조사항목 해설 .....	11
(1) 상가임대차 보호법의 적용대상 .....	11
(2) 계약갱신 요구권 .....	12
(3) 전세권 등기 .....	12
(4) 이면계약 .....	12
(5) 존속중인 임차인 .....	12
(6) 전국대표표본 및 핵심상권 표본 .....	13
4. 조사의 기본 설계 .....	15
제 2장. 표본 설계 .....	20
제 3장 . 조사 결과 분석 .....	28
I. 임차인용 .....	28
I. 사업체 기본 현황 .....	29
1. 조직 형태 .....	29
2. 종사자수 .....	29
3. 매출액 .....	30

4. 사업 시작 시기 .....	34
<b>II. 상가임대차보호법에 대한 일반 사항 .....</b>	<b>36</b>
1. 법적용 대상 여부에 대한 인지도 .....	36
2. 사업자등록 정정신고에 대한 인지도 .....	37
2-1. 정정신고를 하지 않은 이유 .....	40
3. 상가임대차보호법의 제한규정에 대한 의견 .....	41
3-1. 환산보증금 제한 규정에 대한 의견 .....	42
4. 임대료 인상율 12%에 대한 의견 .....	44
5. 임대차 분쟁조정 기구의 필요성 .....	47
6. 임대차 보호기간에 대한 평가 .....	48
7. 권리금에 대한 의견 .....	50
<b>III. 상가임대차 실태 .....</b>	<b>51</b>
1. 건물 입주 시기 .....	51
2. 임대차 계약 시기 .....	52
3. 임대차 계약 기간 .....	53
4. 권리금 규모 .....	55
5. 평당 임대료 .....	59
6. 임대면적 .....	63
7. 보증금 .....	66
8. 월세 .....	71
9. 월세 적용 이자 .....	75
10. 환산보증금 규모 .....	76
11. 관리비 .....	84
12. 관리비 내역 .....	86
(1) 관리비 내역 제공 받는지 여부와 공개 요구 경험 .....	86
(2) 관리비 포함 내역 .....	87
13. 전세권 등기 여부 .....	88
14. 임대차보호법 시행 이후 부당 요구 .....	91
15. 직전 건물에서 이전한 계기와 부당요구 대응 .....	92
16. 상가임대차 보호법의 임차인 보호효과 .....	93

IV. 기타 임대 건물 입지 특성 .....	94
1. 상권특성 .....	94
2. 건물형태 .....	95
<b>제 3장 . 조사 결과 분석 .....</b>	<b>96</b>
<b>II. 부동산중개업소용 .....</b>	<b>96</b>
I. 사업체 기본 현황 .....	97
1. 지역 분포 .....	97
2. 부동산 중개업 시작시기 .....	97
3. 사업장 입차 여부 .....	98
II. 상가임대차보호법에 대한 일반 사항 .....	99
1. 상가임대차보호법 인지도 및 고지 정도 .....	99
(1) 인지도 .....	99
(2) 고지정도 .....	99
2. 상가임대차보호법이 건물주에 미치는 영향 .....	100
3. 상가임대차보호법의 영향에 대한 평가 .....	101
4. 상가임대차보호법의 제한 규정 타당성 .....	103
5. 환산보증금 제한 규정 및 보호범위 조정 .....	103
6. 임대료 인상 상한선 12% 적정성 여부 .....	104
7. 상가임대차분쟁조정 기구의 필요성 .....	105
8. 임대차 보호 적정 기간 .....	106
9. 권리금에 대한 의견 .....	107
III. 상가임대차 실태 .....	108
1. 상임법 시행 이후 임대료 평균 변동율 .....	108
2. 총 임대금액 대비 보증금 비중 .....	109
3. 상가임대차보호법 시행 이후 임대차 계약 변화 .....	110
4. 임차인과 건물주의 분쟁 결함 및 분쟁 내용 .....	110
4. 임대인의 사적 자율권 침해 정도 .....	111

제 3장 . 조사 결과 분석 .....	112
III. 임대인용 .....	112
I. 사업체 기본 현황 .....	113
1. 지역 분포 .....	113
2. 조직 형태 .....	113
3. 임대사업 시작 시기 .....	114
II. 상가임대차보호법에 대한 일반 사항 .....	115
1. 상가임대차보호법에 대한 인지도 .....	115
2. 상가임대차보호법 시행으로 불이익 경험 여부 및 내용 .....	116
3. 상가임대차보호법 제한 규정에 대한 타당성 평가 .....	117
4. 환산보증금 규모의 적정성 평가 .....	117
5. 임대료 인상 상한선 12%에 대한 적정성 .....	118
6. 분쟁조정 기구의 필요성 .....	119
7. 계약갱신 요구기간 .....	120
8. 권리금에 대한 의견 .....	121
III. 상가임대차 실태 .....	122
1. 계약을 맺고 있는 임대차 관계 수 .....	122
2. 임대차 계약년도와 계약 기간 .....	123
3. 임대차 계약된 건물의 소재지 .....	124
4. 임대차 계약된 건물의 위치 .....	125
5. 평당 임대료 .....	126
6. 임대면적 .....	128
7. 보증금 .....	129
8. 월세 .....	131
9. 월세 이자 .....	133
10. 관리비 .....	135
11. 관리비 내역 .....	136
12. 전세권 등기 .....	137
13. 임대차 분쟁 경험 유무 및 경험 사례 .....	138
14. 임대인의 사적 자율권 침해정도 .....	139

<b>제 4장. 상가건물 임대차제도의 발전적 운영 방안 연구</b> .....	<b>140</b>
<b>제 1 부 상가건물임대차보호법 제도개선 방안</b> .....	<b>141</b>
<b>I. 상가건물임대차보호법의 입법 목적과 법정책</b> .....	<b>141</b>
1. 상가건물임대차보호법의 입법목적과 법정책의 의의 .....	141
2. 입법목적에 관한 현행법의 규정 .....	141
3. 입법목적에 있어서 두 가지 관점 .....	142
<b>II. 상임법의 적용대상과 범위의 확대 방안</b> .....	<b>147</b>
1. 현행 상임법의 적용대상 .....	147
2. "사업자등록 대상이 되는 건물" 기준의 문제점 .....	149
3. 상임법의 적용대상을 사업자등록을 할 수 없는 비영리 법인, 단체, 정당 등으로 확대 하는 방안 .....	152
4. 일정 보증금액 이하의 임대차로 보호범위를 제한하는 규정을 폐지하여 모든 상가건 물 임대차로 적용범위를 확대하는 방안 .....	155
<b>III. 공시제도의 개선 문제</b> .....	<b>160</b>
1. 현행법상 상가건물 임대차의 공시방법 .....	160
2. 사업자등록증 이외의 허가증이나 등록증을 관할 세무서에 비치·열람토록 하여 이를 공시방법으로 확대하는 방안 .....	163
<b>IV. 임대료 연간 상한 비율의 적정성과 그 통제 문제</b> .....	<b>166</b>
1. 차임증액 상한을 연 5%로 낮추어 법률에 규정하는 개선 방안 .....	166
2. 약정한 차임이 과도한 경우, 행정기관의 조정권고, 시정권고 및 그에 관한 제재 규정 의 신설 방안 .....	170
3. 보증금의 월차임 전환시 산정율을 연 10%로 낮추어 법률에 규정하는 방안 .....	173
<b>V. 권리금, 시설투자비 등 영업적 이익의 보호</b> .....	<b>176</b>
1. 철거 재건축시 계약갱신거절권 행사에 대한 보상제도 신설 방안 .....	176
2. 필요비·유익비 상환청구권의 강행규정화 방안 .....	178
<b>VI. 임대차분쟁조정기구 설치 방안</b> .....	<b>182</b>

VII. 법시행 당시 존속중인 임대차에 대한 존속 보호의 확대 문제	184
1. 현행 제도 내용(계약갱신청구권의 배제)	184
2. 문제점	184
3. 민주노동당의 개정안	185
4. 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대한 존속 보호 방안에 대한 검토	186
<b>제 5 장. 상가건물임대차보호법 재판례</b>	<b>187</b>
I. 적용범위	188
1. 환산보증금액이 기준금액을 초과한 사례	188
2. 주택 또는 상가건물 여부가 문제된 사례	191
3. 혼합계약에 대하여 상임법을 적용한 사례	193
II. 계약의 갱신	194
1. 임차인의 계약 갱신요구를 인정한 사례	194
2. 임대인의 갱신거절을 인정한 사례	196
3. 법시행 당시 존속중인 임대차 계약으로 계약갱신권이 부인된 사례	205
III. 대항력	213
1. 대항력을 인정한 사례	213
2. 대항력이 미치는 범위	218
3. 대항력 요건을 갖추지 못한 사례	223
4. 가장 임차인 사례	227
IV. 우선변제권	228
1. 우선변제권 주장이 부인된 사례	228
V. 임대차 기간 및 종료	229
1. 1년의 임대차 기간 보장	229
2. 임차보증금 반환시까지 임대차의 존속	229
3. 2기의 차임연체료로 인한 임대차의 해지	230
4. 임대인의 계약해지권 남용 주장	230
VI. 차임증액청구	232



VII. 비용상환청구권 .....	234
1. 비용상환청구가 인정된 사례 .....	234
2. 필요비·유일비 상환청구가 부인된 사례 .....	235
3. 임대인에 대한 권리금 반환청구를 부정한 사례 .....	237
VIII. 강행규정성 .....	239
<b>제 6 장. 요약 및 제언 .....</b>	<b>240</b>
<b>부록. 설문지 .....</b>	<b>273</b>

# 표 목 차

<표 1> 표본 진행 및 회수 상황	11
<표 2> 권역별 환산보증금액 기준	12
<표 3> 지역별 주요상권 지역	13
<표 3> 지역별 주요상권 지역(계속)	14
<표 4> 표준산업 분류별 모집단 분포 및 표본할당	21
<표 5-1> 표준산업 분류별 표본할당 및 최종 표본 분포(임차인용-일반상권)	23
<표 5-2> 지역별 표본할당 및 최종 표본 분포(임차인용-일반상권)	24
<표 5-3> 지역별 표본할당 및 최종 표본 분포(중개업소용)	25
<표 5-4> 지역별 표본할당 및 최종 표본 분포(임대사업자용)	26
<표 6> 지역별 임차 비율 및 임차 사업체수	27
<표 7> 종사자수 현황	30
<표 8> 지역별 매출액(백만원)	32
<표 9> 업종별 매출액(백만원)	33
<표 10> 종업원 규모별 매출액(백만원)	34
<표 11> 업종별 영업력(년)	35
<표 12> 법적용 대상 여부에 대한 인지도(%)	37
<표 13> 사업자등록 정정신고에 대한 인지도(%)	38
<표 14> 사업자등록 정정신고에 대한 인지도(%)	39
<표 15> 사업자등록 정정신고를 하지 않은 이유(중복)	40
<표 16> 환산보증금 제한 규정에 대한 평가(%)-일반상권	41
<표 17> 환산보증금 제한 규정에 대한 평가(%)-중심상권	42
<표 18> 환산보증금 제한 규정에 대한 의견(%)	44
<표 19> 임대료 조정유형(직전계약이 있었던 사업체 전체의 경우)-일반상권	45
<표 20> 임대료 조정유형(직전계약이 있었던 사업체 전체의 경우)-중심상권	46
<표 21> 연평균 임대료 인상율(%)	47
<표 22> 임대차 분쟁조정 기구 필요성(%)	48
<표 23> 권역별 임대차 보호기간에 대한 평가(%)	49
<표 24> 총 입주기간	51
<표 25> 총 입주기간	52

<표 26> 조사시점별 권리금 .....	56
<표 27> 업종별 권역별 권리금 부담률 및 평균 권리금 규모 .....	56
<표 28> 입주시기별 평균 권리금 .....	58
<표 29> 지역별 평당 임대료 (단위:만원) .....	60
<표 30> 업종별 평당 임대료 (단위:만원) .....	61
<표 31> 권역별 평균 임대면적(단위:평) .....	64
<표 32> 지역별 보증금 및 월세 .....	66
<표 33> 지역별 평균 보증금액(단위:만원) .....	69
<표 34> 지역별 평균 월세액(단위:만원) .....	72
<표 35> 월세 적용 이자(%) .....	75
<표 36> 권역별 환산보증금 적용 비율 .....	77
<표 37> 권역별 환산보증금 규모 .....	77
<표 38> 중심상권 vs 일반상권 환산보증금(%) .....	78
<표 39> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(서울 지역)-일반상권 .....	78
<표 40> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(수도권 지역)-일반상권 .....	79
<표 41> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(광역시 지역)-일반상권 .....	79
<표 42> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(기타도시 지역)-일반상권 .....	79
<표 43> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(서울 지역)-중심상권 .....	80
<표 44> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(수도권 지역)-중심상권 .....	80
<표 45> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(광역시 지역)-중심상권 .....	80
<표 46> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(기타도시 지역)-중심상권 .....	81
<표 47> 평당 임대료 및 평당 환산보증금 규모-일반상권 .....	81
<표 48> 환산보증금 규모별 보증금 및 월세-서울지역 .....	82
<표 49> 월세 산정을 변동에 따른 보호효과 .....	83
<표 50> 권역별 관리비 변화 추이(관리비없음 제외)-일반상권 .....	85
<표 51> 권역별 관리비 변화 추이(관리비없음 제외) .....	85
<표 52> 관리비 항목 포함여부별 평당 관리비(원) .....	87
<표 53> 지역별 임대면적 및 임대료 실태 .....	88
<표 54> 전세권 등기를 하지 않은 이유(%) .....	90
<표 55> 임차건물의 입지 특성(%) .....	94
<표 56> 건물형태(%) .....	95
<표 57> 권역별 상가임대차보호법 인지도(%) .....	99
<표 58> 권역별 상가임대차보호법 인지도(%) .....	100
<표 59> 권역별 상가임대차보호법 영향(%) .....	100

<표 60> 자가/임대여부에 따른 상가임대차보호법의 영향 평가, 긍정응답율(%)	101
<표 61> 제한규정의 타당성(%)	103
<표 62> 보호범위 조정(%)	104
<표 63> 임대료 적정 상한선(%)	105
<표 64> 분쟁조정기구 설치 필요성(%)	105
<표 65> 임차인 보호 적정기간(%)	106
<표 66> 권리금에 대한 의견(%)	107
<표 67> 연간 평균 임대료 변동율	108
<표 68> 계약 갱신시 평균 변동율	109
<표 69> 총 임대금액 대비 보증금 비중	109
<표 70> 임대차 계약의 변화(%)	110
<표 71> 상가건물임대차보호법 인지도(%)	115
<표 72> 불이익 경험 내용	116
<표 73> 환산보증금 제한규정의 타당성(%)	117
<표 74> 환산보증금 규모의 적정성 평가(%)	118
<표 75> 임대료 인상 상한선 적정성 평가(%)	119
<표 76> 분쟁조정기구의 설치 필요 여부(%)	119
<표 77> 임대차 보호기간에 대한 평가(%)	120
<표 78> 권리금에 대한 의견	121
<표 79> 계약을 맺고 있는 임대차 관계(평균:16.43개)	122
<표 80> 상임법 보호대상 임대차 관계 수(%(평균:11.26개))	123

# 그림 목 차

<그림 1> 사업체 조직형태(%) .....	29
<그림 2> 종사자수 현황(%) .....	30
<그림 3> 매출액 분포(%) .....	31
<그림 4> 지역별 연간 매출액 규모(백만원)-일반상권 .....	31
<그림 5> 지역별 연평균 매출액 규모(백만원)-중심상권 .....	32
<그림 6> 사업시작 연도별 매출액(백만원) .....	34
<그림 7> 법적용 대상 여부에 대한 인지도(%) .....	36
<그림 8> 사업자등록 정정신고에 대한 인지도(%) .....	38
<그림 9> 계약시점별 사업자등록 정정신고 비율-일반상권(%) .....	40
<그림 10> 환산보증금 제한 규정에 대한 평가(%) .....	41
<그림 11> 환산보증금에 대한 의견(%) .....	42
<그림 12> 보증금 규모별 환산보증금을 확대해야 한다고 응답한 비율(%) .....	43
<그림 13> 적정 임대료 인상률에 대한 의견(%) .....	45
<그림 14> 임대차 분쟁조정 기구 필요성(%) .....	48
<그림 15> 임대차 보호기간에 대한 평가(%) .....	49
<그림 16> 임대차 보호기간에 대한 평가(중복, %) .....	50
<그림 17> 건물 입주 시기(%) .....	51
<그림 18> 최근 임대차 계약 시기(%) .....	53
<그림 19> 임대차 계약 기간 .....	53
<그림 20> 업종별 임대차 계약 기간(단위:년) .....	54
<그림 21> 지역별 임대차 계약 기간(단위:년) .....	54
<그림 22> 권역별 임대차 계약 기간(단위:년) .....	55
<그림 23> 권리금 분포(%) .....	55
<그림 24> 업종별 평균 권리금(단위:백만원) .....	57
<그림 25> 지역별 평균 권리금(단위:백만원) .....	57
<그림 26> 권역별 평균 권리금(단위:백만원) .....	58
<그림 27> 평당 임대료 변화 추이(단위:만원) .....	59
<그림 28> 지역별 평당 임대료 (단위:만원) .....	60
<그림 29> 업종별 평당 임대료 (단위:만원) .....	61
<그림 30> 권역별 평당 임대료 (단위:만원) .....	62
<그림 31> 계약시점별 평당 임대료 (단위:만원) .....	62

<그림 32> 임대면적 변화 추이(단위:평) .....	63
<그림 33> 임대면적 실태(%) .....	63
<그림 34> 지역별 평균 임대면적(단위:평) .....	64
<그림 35> 업종별 평균 임대면적(단위:평) .....	65
<그림 36> 권역별 평균 임대면적(단위:평) .....	65
<그림 37> 계약시점별 평균 임대면적(단위:평) .....	66
<그림 38> 보증금 (단위:만원) .....	67
<그림 39> 보증금 분포(%) .....	68
<그림 40> 지역별 보증금 (단위:만원) .....	68
<그림 41> 업종별 보증금(단위:만원) .....	70
<그림 42> 권역별 보증금 (단위:만원) .....	70
<그림 43> 계약시점별 보증금 (단위:만원) .....	71
<그림 44> 월세 규모평균(단위:만원) .....	72
<그림 45> 지역별 평균 월세(월세없음 제외)(단위:만원) .....	73
<그림 46> 업종별 평균 월세(월세없음 제외)(단위:만원) .....	73
<그림 47> 업종별 평균 보증금 및 월세(단위:만원)-일반상권 .....	74
<그림 48> 권역별 평균 월세(월세없음 제외)(단위:만원) .....	74
<그림 49> 계약기간별 평균 월세(단위:만원) .....	75
<그림 50> 지역별 평균 월세적용 이자(%) .....	76
<그림 51> 평당 관리비 분포(%) .....	84
<그림 52> 평균 관리비 변화 추이(관리비없음 제외) 단위:원 .....	84
<그림 53> 업종별 관리비총액(관리비없음 제외) 단위:만원 .....	86
<그림 54> 관리비 내역 구체적 제공 여부 .....	86
<그림 55> 관리비 내역 공개 요구 경험 .....	86
<그림 56> 전세권 등기 설정 여부 .....	88
<그림 57> 업종별 전세권 등기 설정 여부(%) .....	89
<그림 58> 권역별 전세권 등기 설정 여부(%) .....	89
<그림 59> 보증금별 전세권 등기 설정 여부(%) .....	90
<그림 60> 임대차보호법 시행 이후 부당요구 경험(%) .....	91
<그림 61> 상가임대차보호법과 부당요구와의 관계(%) .....	91
<그림 62> 직전 건물에서 이전한 계기(%) .....	92
<그림 63> 건물주의 부당한 요구 대응 방법(%) .....	92
<그림 64> 상가임대차보호법의 임차인 보호 정도(%) .....	93
<그림 65> 상권특성(%) .....	94

<그림 66> 건물형태(%) .....	95
<그림 67> 응답자 지역 분포(%) .....	97
<그림 68> 부동산 중개업 시작 시기(%) .....	97
<그림 69> 사업장 임차여부(%) .....	98
<그림 70> 상가임대차보호법 인지도 .....	99
<그림 71> 상가임대차보호법 고지정도 .....	100
<그림 72> 상가임대차보호법 영향 .....	100
<그림 73> 제한규정의 타당성 .....	103
<그림 74> 임대료 걱정 상한선(%) .....	104
<그림 75> 분쟁조정기구 설치 필요성 .....	105
<그림 76> 임차인 보호 적정기간(%) .....	106
<그림 77> 임차인과 건물주 분쟁 경험 .....	111
<그림 78> 임차인과 건물주 분쟁 내용 .....	111
<그림 79> 임대인의 사적 자율권 침해 정도(%) .....	111
<그림 80> 임대인 지역 분포 현황(%) .....	113
<그림 81> 조직 형태(%) .....	113
<그림 82> 상가 및 사무실용 건물 임대사업 시작시기 .....	114
<그림 83> 불이익 경험 유무 .....	116
<그림 84> 계약 갱신 요구기간에 대한 평가(%) .....	120
<그림 85> 계약을 맺고 있는 임대차 관계 수(%) .....	122
<그림 86> 상임법 보호대상 임대차 관계 수(%) .....	123
<그림 87> 가장 최근 임대차 계약 년도 .....	124
<그림 88> 임대차 계약 기간 .....	124
<그림 89> 최근 계약된 임대 건물 소재지 .....	125
<그림 90> 최근 계약된 임대 건물 위치 .....	125
<그림 91> 평당 임대료 변화 추이(단위:만원) .....	126
<그림 92> 평당 임대료 실패(%) .....	126
<그림 93> 지역별 평당 임대료 (단위:만원) .....	127
<그림 94> 권역별 평당 임대료 (단위:만원) .....	127
<그림 95> 계약시점별 평당 임대료 (단위:만원) .....	127
<그림 96> 임대 면적 변화 추이(단위:평) .....	128
<그림 97> 임대면적 분포(%) .....	128
<그림 98> 지역별 임대면적 (단위:평) .....	129
<그림 99> 계약시점별 임대면적 (단위:평) .....	129

<그림 100> 보증금 변화 추이(단위:만원) .....	130
<그림 101> 보증금 실패(%) .....	130
<그림 102> 지역별 보증금 (단위:만원) .....	130
<그림 103> 권역별 보증금 (단위:만원) .....	131
<그림 104> 계약시점별 보증금 (단위:만원) .....	131
<그림 105> 월세 변화 추이(단위:만원) .....	132
<그림 106> 월세 분포(%) .....	132
<그림 107> 지역별 월세(단위:만원) .....	132
<그림 108> 권역별 월세 (단위:만원) .....	133
<그림 109> 계약시점별 월세 (단위:만원) .....	133
<그림 110> 월세이자 변화 추이(%) .....	134
<그림 111> 월세이자 분포(%) .....	134
<그림 112> 지역별 월세이자 .....	134
<그림 113> 평당 관리비 변화 추이(단위:원) .....	135
<그림 114> 평당 관리비 분포(%) .....	135
<그림 115> 지역별 평당 관리비(단위:원) .....	136
<그림 116> 계약시점별 평당 관리비(단위:원) .....	136
<그림 117> 임차인에게 관리비 내역 공개 여부 .....	137
<그림 118> 공개 요구 임차인 여부 .....	137
<그림 119> 관리비 포함 항목(%) .....	137
<그림 120> 전세권 등기를 요구한 임차인 여부 .....	138
<그림 121> 임대차 분쟁 경험 유무 .....	138
<그림 122> 분쟁의 내용(%, N=139) .....	139
<그림 123> 상가임대차보호법의 사적자율권 침해 정도 .....	139



# 제 1장. 조사의 개요

---

# I. 조사의 개요

## 1. 조사의 배경 및 목적

그동안 상가 건물의 임대차 관계를 둘러싸고, 건물 임대인과 임차인 사이에 빈번한 갈등이 있어왔다. 일방적인 임대보증금 인상 등 임대인의 우월적 지위를 이용하여 영세상인의 최소한의 생존권 및 재산권에 대한 보호의 필요성의 대두되게 되었다. 이런 점을 보완하기 위해 상가 건물 임대차의 공정한 거래 질서를 확립하고 영세상인들이 안정적으로 생업에 종사 할 수 있도록 “상가건물 임대차 보호법”을 제정, 2001년 12월 29일에 공포하고 2002년 11월 1일부터 시행되고 있다.

- 상가 임차인들의 권익 보호를 위해 2002년 11월부터 도입한 “상가건물임대차보호법”이 시행된 지 2년이 지나면서 한시적인 문제점도 없지는 않았지만, 일반적으로 어느 정도 효과가 있었다고 임차인들이 평가하고 있다(2003년, 실태조사 결과). 그러나 상가 임대차 현실은 제도도입 초에 제기되었던 문제점은 과도기적 현상으로 일부 해소되기는 하였지만 여전히 제도가 가지는 한계는 존재한다고 볼 수 있다.
- 따라서 ‘임차인 보호’라는 애초 입법 취지를 살리려면 법 시행 과정에서 드러난 부작용을 줄이는 등 대책에 대해 지속적으로 검토할 필요성이 있다.
- 이런 상황에서 상가건물 임대차 보호법 시행(02.11) 이후, 임대 보증금, 월세, 계약 시간, 임대차 관련 동향을 파악하고 실제 법 시행에 있어서 개선이 필요한 부분이 어떤 것인지를 파악함으로써 영세상인 보호 취지에 맞는 법 제도를 개선하기 위한 방안 마련이 가능하며, 아울러 외국 사례와 비교해 보았을 때 우리나라 “상가건물 임대차보호법”상 개정이 필요한 부분이 어떤 것인지 등 총체적으로 검토하는 것이 지속적으로 필요하다고 판단된다.

- “상가임대차보호법”과 관련하여 판례를 수집하여 소송의 유형을 분석하여 법이 가지고 있는 한계를 직접적으로 분석할 필요성이 있다. 또한 법과 관련하여 이해 당사자의 질의내용을 면밀히 분석하는 것도 같은 취지일 수 있다.
- 또한 불안정한 경제상황하에서 부동산 시장의 변화를 파악함으로써 그동안 법에서 제시되고 있는 여러 기준들이 현실 상황을 제대로 반영하고 있는 지에 대해 조사할 필요가 있었다.
- 아울러 이를 토대로 하여 상가건물 임차소상공인의 지원정책 개발 방향을 어떻게 하는 것이 바람직하며, “상가임대차보호법”과 관련하여 이해관계에 있는 임대인들을 대상으로 “상가임대차보호법” 개인적 상행위에 어떤 영향을 미치고 있으며, 법시행 이후 임대차 관계에서 달라진 관행 등을 조사하여, 사적자치의 최소한의 제한으로 법의 효과를 최대화 할 수 있는 정책 개발에 그 목적이 있다.
- 상가 건물 임대차 보호법 시행 (’02.11)이후, 상가건물 임대차에 대한 보증금, 월세금, 계약기간 등 상가임대차 동향을 파악하여 문제점을 도출하고 제도개선 방안을 마련하기 위한 실태 조사를 실시하는 데 목적이 있다.
  - 상가 임대차 실태 파악을 위해서는 보증금, 월세금, 보증금 월세 전환시 이율, 최종 계약시 보증금 또는 월세 등 차임상승율, 경기 변동에 따른 임차 보증금 등 증감현황, 계약 유지 기간 및 1회 계약시 기간, 전세권 등기 여부, 계약 갱신여부 및 계약 갱신시 어려웠던 점, 임대인이 요구하는 인상을 등 파악하는데 그 목적이 있음.
- 임차소상공인 보호를 위한 정책 개발, 사업수행기관 등 전담 부서의 역할 분담, 외국의 상가임대차 제도 및 운영사례를 분석하여 전담부처 등 법적 근거 미비사항 보완 등 상가건물 임대차 에 대한 제도를 연구하여 보완하고자 하는 데 그 목적이 있다.

- 우리나라의 경우 상가건물임대차보호법의 운영은 법무부에서 관장하고, 상가 건물 임대차 실태조사, 임차소상공인 보호업무는 중소기업청에서 수행하고 있는데 이에 대한 법적근거가 미비한 실정임.
- 따라서 선진국의 경우 임차소상공인 보호를 위한 정책 개발과 사업수행기관은 어떻게 구성되어 있으며 그렇게 구성되어 있는 근거는 무엇인지, 사업수행 기관의 전담 역할은 무엇인지 등 사례를 연구 분석함으로써 보다 체계적인 법제도를 구축하기 위한 자료를 수집하는 데 그 목적이 있음.
- 이에 따라 상가건물 임대차 제도 미비사항 등 문제점 도출 및 개선 사항을 발굴하고, 외국의 상가 임대차 관련 정책 제고 및 운영사례 분석을 통한 임차소상공인 보호를 위한 정책 개발, 사업수행 기관의 역할분담 등 상가 건물 임대차 제도에 대한 연구를 토대로 하여 보다 효율적인 상가 건물 임대차 제도를 수립하기 위한 기초 자료를 수집하는 데 그 목적이 있다.
- 2003년부터 통계법 제8조에 의한 지정통계로 승인되었으며, 2004년 조사가 2회째 진행되는 조사이다. (정부승인 제 14206호 : '03.10.30)

## 2. 주요 조사의 내용

### 1) 임차인용

구 분	항 목
사업체 기본 현황	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 조직 형태</li> <li>2. 종사자수</li> <li>3. 업종</li> <li>4. 매출액</li> </ol>
임대차 보호법에 대한 인지도 및 개선 요구 사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대차 적용대상 여부에 대한 인지도</li> <li>2. 사업자등록 정정신고에 대한 인지도</li> <li>3. 사업자등록 정정신고를 하지 않은 이유</li> <li>4. 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가</li> <li>5. 보호대상 범위를 결정하는 환산보증금의 상한선에 대한 의견</li> <li>6. 임대료 인상률 12%에 대한 의견</li> <li>7. 상가임대차 관련 분쟁조정기구에 대한 필요성 평가</li> <li>8. 임대차 보호기간에 대한 의견</li> <li>9. 권리금에 대한 의견</li> <li>10. 임대차보호법이 임차인 보호효과에 대한 의견</li> </ol>
임대차 실태	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건물 입주 시기</li> <li>2. 권리금 실태</li> <li>3. 최근 계약일자 및 계약 기간</li> <li>4. 임대료 실태             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 직전/최근 계약시 평당 임대료</li> <li>2) 직전/최근 계약시 임대면적</li> <li>3) 직전/최근 계약시 보증금</li> <li>4) 직전/최근 계약시 월세</li> <li>5) 직전/최근 계약시 월세적용 이자</li> <li>6) 직전/최근 계약시 평당관리비</li> </ol> </li> <li>5. 관리비 내역 제공 유무</li> <li>6. 관리비 내역 공개 요구 경험</li> <li>7. 관리비에 포함된 항목</li> </ol>

구 분	항 목
임대차 관행	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 전세권 등기 유무</li> <li>2. 전세권 등기를 하지 않은 이유</li> <li>3. 건물주의 부당요구 경험 및 상가임대차보호법의 영향 정도</li> <li>4. 상가임대차보호법 실시 이후 건물이전 계기</li> <li>5. 건물주의 부당요구에 대한 대응</li> </ol>
임대건물 관련 사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 상권</li> <li>2. 건물층수 및 입주 층수</li> <li>3. 상가건물 유형</li> </ol>

## 2) 부동산 중개업소용

구 분	항 목
기본 현황	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 중개업 시작년도</li> <li>2. 사업장의 임차 유무</li> </ol>
임대차 보호법에 대한 인지도 및 개선 요구 사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 상가건물임대차보호법에 대한 인지도</li> <li>2. 임차인에게 상가건물임대차보호법에 대한 고지 여부</li> <li>3. 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가</li> <li>4. 보호대상 범위를 결정하는 환산보증금의 상한선에 대한 의견</li> <li>5. 임대료 인상률 12%에 대한 의견</li> <li>6. 상가임대차 관련 분쟁조정기구에 대한 필요성 평가</li> <li>7. 임대차 보호기간에 대한 의견</li> <li>9. 권리금에 대한 의견</li> <li>10. 임대차보호법이 임차인 보호효과에 대한 의견</li> </ol>
임대차보호법의 영향에 대한 평가	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 상가임대차 보호법이 임대인에게 미친 영향</li> <li>2. 상가임대차보호법 이후의 변화 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 임대료 인상이 어려워짐</li> <li>2) 임대사업자의 임대수입 노출로 세부담 증가</li> <li>3) 임대사업자의 금융거래시 불이익</li> <li>4) 임대차 분쟁 감소</li> <li>5) 건물주의 부당요구 방지</li> <li>6) 건물주와 임차인의 권익보호 차원에서의 형평성 유지</li> </ol> </li> </ol>

구 분	항 목
임대차보호법 시행 이후 임대차 실태	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 평균 임대료 인상율</li> <li>2. 임대금액 대비 보증금 비율</li> <li>3. 임대차보호법 이후 임대차 계약상의 변화</li> <li>4. 임대차보호법 시행 이후 임대차 분쟁 경험 및 분쟁 사유</li> <li>5. 임대차보호법이 임대인의 사적 자율권을 침해에 대한 평가</li> </ol>

### 3) 임대사업자용

구 분	항 목
사업체 기본 현황	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 조직 형태</li> <li>2. 비주거용 건물 임대사업 시작시기</li> </ol>
임대차 보호법에 대한 인지도 및 개선 요구 사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 상가임대차보호법에 대한 인지도</li> <li>2. 상가임대차보호법 시행에 따른 불이익 경험 여부</li> <li>3. 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가</li> <li>4. 보호대상 범위를 결정하는 환산보증금의 상한선에 대한 의견</li> <li>5. 임대료 인상률 12%에 대한 의견</li> <li>6. 상가임대차 관련 분쟁조정기구에 대한 필요성 평가</li> <li>7. 임대차 보호기간에 대한 의견</li> <li>8. 권리금에 대한 의견</li> </ol>
임대차 실태	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대차 사업장 수</li> <li>2. 상가임대차보호법의 적용대상에 속하는 임대차 사업장 수</li> <li>3. 최근 계약일자 및 계약 기간</li> <li>4. 최근 계약된 임차 건물의 소재지역 및 입지</li> <li>5. 임대료 실태 <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 직전/최근 계약시 평당 임대료</li> <li>2) 직전/최근 계약시 임대면적</li> <li>3) 직전/최근 계약시 보증금</li> <li>4) 직전/최근 계약시 월세</li> <li>5) 직전/최근 계약시 월세적용 이자</li> <li>6) 직전/최근 계약시 평당관리비</li> </ol> </li> <li>6. 관리비 내역 제공 유무</li> <li>7. 관리비 내역 공개 요구 경험</li> <li>8. 관리비에 포함된 항목</li> </ol>

구 분	항 목
임대차 관행	1. 임차인의 전세권 등기 유무 2. 상가임대차보호법 시행 이후 임차인과의 임대차 분쟁 경험 3. 임대차 분쟁 사유 4. 임대차보호법이 임대인의 사적 자율권을 침해에 대한 평가

### 3. 조사의 기본 설계

#### 1) 사업의 범위 및 주체

사업 범위	내 용	사업주체
1) 표본 설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 조사의 표본설계는 등확률표본설계방법으로 설계되어 모비율 추정은 별도의 추정계수 없이 표본조사 결과를 바로 해석할 수 있도록 설계하였음</li> <li>- 즉, 임차인의 업종특성 및 지역특성이 표본분포가 모집단 분포와 동일할 특성을 갖도록 설계되었음</li> </ul>	KDN
2) 조사실시 /조사보고서 작성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조사원 교육</li> <li>- 설문조사 실시</li> <li>- 설문지 검증</li> <li>- 기초통계분석</li> <li>- 조사 보고서 작성</li> </ul>	KDN
3) 정책보고서 작성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 상가임대차보호법 개선을 위한 해외사례 분석 및 대안 제시를 위한 정책 보고서 작성</li> </ul>	법무법인 산하



## 2) 표본설계(Sampling Design)

구 분	내 용		
	임차인용	부동산중개업소용	임대사업자용
1) 모집단	우리나라 모든 임차 사업장(조직형태가 회사 이외의 법인, 국가·지방자치단체 비법인 단체(법인격이 없는 종친회, 후원회, 동창회 등)등도 조사 대상에 포함됨.	1년이상 부동산중개업에 종사하고, 비주거용 건물위주의 중개업을 하는 부동산 중개업소만을 대상으로 실시함	비주거용 건물 임대사업에 종사하는 임대사업자
2) 유효표본크기	전국대표표본 15,000개 핵심상권표본 5,000개 총 20,000개 사업장	총 3,000개 사업자	총 2,000개 사업자
3) 표본추출틀	2002년 사업체기초통계조사(통계청)		
4) 표본추출방법	16개 시도별, 업종별 층화한 후 Random Sampling 방법으로 표본을 추출함 단, 임대사업자는 전수조사, 부동산중개업소는 16개 시도별 층화 후 Random Sampling 방법으로 표본을 추출함		
5) 95% 신뢰수준 하에서 최대허용표본오차	전국대표표본 $\pm 0.8\%$ 핵심상권표본 $\pm 1.4\%$	$\pm 1.8\%$	$\pm 2.2\%$
6) 실제 추출할 표본 규모	- 2002년 기준 통계이기 때문에 소멸된 사업장이 많을 것으로 예상되며, 특히 임차업체이므로 소규모 사업체 비중이 많기 때문에 대상사업체 소멸 비중이 높음. - 휴폐업, 조사 협조 정도, 비대상 사업장 비율 등을 고려하여 약 10배수의 표본을 실제 추출하여 사용하였음.	- 2002년 기준 통계이기 때문에 소멸된 사업장이 많을 것으로 예상되며, - 휴폐업, 조사 협조 정도, 비대상 사업장 비율 등을 고려하여 약 12000개의 표본을 실제 추출하여 사용하였음.	- 사업체기초통계에 수록된 비주거용건물임대사업자 전수 약 3000개 사업자를 모두 활용하였고, - 부족한 부분은 임차인용 조사에서 확보된 임대사업자를 대상으로 실시함

### 3) 조사 방법 및 기간

구 분	내 용
1) 조사 방법	전화면접(Telephone Survey)
2) 자료수집도구	구조화된 설문지(Structured Questionnaire)
3) 조사기간	2004년 11월 23일 ~ 2005년 1월 10일

### 4) 실사 설계(fieldwork Design)

업무 단계별	내 용
1) 조사진행요원 교육 (전화조사원, 코딩, 에디팅 교육)	- 조사진행요원인 전화조사원, 코딩담당자, 에디팅 담당자, 검증원이 교육대상자이며, 조사내용 파악 및 접촉방법 교육
2) 실사의 진행	- 실사의 진행은 구조화된 설문지를 이용하여 전화조사를 통하여 진행함 - 회수된 설문지는 100% 전화검증 과정을 거쳐 부실자료는 폐기시킴
3) 설문지 코딩	- 회수설문에 대한 코딩 및 1차 점검단계는 응답내용의 일관성 여부를 점검하며, 응답내용에 대한 단위확인 과정이 포함됨
4) 설문자료 입력 및 에디팅 (기록상의 오류 및 누락 자료 확인)	- 1차 점검이 완료된 설문지는 전용 입력 프로그램을 이용하여 입력과정을 거치게 되며 2차 자료 확인 과정이 포함됨
5) Data Cleaning(입력오류 수정)	- 입력이 완료된 설문자료는 Data Cleaning 프로그램(Raw Data Editing Program)을 이용하여 입력오류 및 응답의 논리적 오류 내용을 검색하여 수정함
6) 기초통계 분석	- Data Processing의 최종단계로 통계패키지 SPSS ver10.0을 이용하여 통계표를 작성함

## 5) 표본 진행 및 회수 상황

- 총 표본 명부 200,000개를 이용하여 최종적으로 20,012개의 임대 사업장에 대한 설문 자료를 확보하기까지의 과정별 진행 상황표가 아래의 <표1>에 제시 되었다.

<표 1> 표본 진행 및 회수 상황

내 용	임차인용		부동산중개업소용		임대사업자용	
	사업체수	비율(%)	사업체수	비율(%)	사업체수	비율(%)
전 체	200,000	100.0	11,365	100.0	3,633	100.0
결번	28,459	14.2	1,104	9.7	234	6.45
비수신/통화못함	78,334	39.2	4,117	36.2	745	20.5
대상아님	35,998	18.0	1,421	12.5	436	12.0
거절	37,197	18.6	1,709	15.0	203	5.5
설문진행	20,012	10.0	3,014	26.5	2,015	55.5

주) 임차인용은 전국대표표본+주요상권표본 전체를 정리한 결과임

## 6) 조사항목 해설

### (1) 상가임대차 보호법의 적용대상

- 상가임대차보호법의 적용대상이라 함은 현행 법상에서 규정하고 있는 환산보증금 수준에서 결정된됨.
- 여기서 환산보증금{환산보증금=(보증금+월세×100)}을 쉽게 예를 들어 설명하면 서울에서 보증금이 4천만원이고 월세가 200만원인 점포 -{환산보증금 = 4천만원+(200만원×100)}으로 2억4천만원이 됨} - 가 있다면 그 점포는 상가임대차 보호법의 서울지역의 상한인 2억4천만원이 됨으로 상가임대차보호법의 적용대상이 되나 이를 조금이라도 초과한다면 적용대상에서 제외됨. 이러한 방식으로 지역별 상한은 다음 표와 같음.

<표 2> 권역별 환산보증금액 기준

구 분	환산 보증금액
서울특별시	2억4천만원
수도권중 과밀억제권역(서울특별시 제외, 인천광역시 포함)	1억9천만원
광역시(군지역과 인천광역시 지역을 제외)	1억5천만원
그 밖의 지역	1억4천만원

**(2) 계약갱신 요구권**

- 계약갱신요구권이라 함은 현 상가임대차보호법에서 임차인(세입자)에게 주어진 권리로서 임대인(건물주)에게 재계약을 요구할 수 있는 권리인데, 전체 임대기간 5년까지는 임차인의 권리로서 임대인에게 재계약을 요구할 수 있다는 것임. (이러하다고 하여서 임대인(건물주)이 임차인(세입자)에게 재계약을 5년 동안 요구할 수 있다는 것은 아님)

**(3) 전세권 등기**

- 전세권 등기란 법원등기를 통해 (상가임대차보호법과는 별도로) 임차인(세입자) 스스로가 임대인(건물주)에게 자신의 보증금에 대한 권리를 확보하는 제도로서 민법상 물권에 해당하는 것임. 이러한 전세권 등기는 건물주의 동의가 없이는 할 수 없으며, 따라서 전세권등기가 되어있는 지 여부와 그것이 되어있지 않은 이유를 파악하여 상가임대차보호법의 정당성을 입증하려는 질문임.

**(4) 이면계약**

- 이면계약이란 실제계약과 서류상의 계약을 달리하는 것을 말하며 주로 세금회피를 목적으로 쓰여지는 것임.

**(5) 존속중인 임차인**

- 여기서 법 적용 이후 존속중인 임차인이란 상가임대차보호법이 2002년 11월 시행되었으나 그 이전에 계약을 한 경우로서 현 상가임대차보호법의 적용을 일부밖에 받을 수 없는 임차인(기존 세입자)을 의미함.

## (6) 전국대표표본 및 핵심상권 표본

- 전국대표표본 : 2003년도 실태조사와 동일한 특성을 갖는 표본을 말하며, 지역별, 업종별 표본특성이 모집단 특성을 대표할 수 있도록 구성된 표본을 의미함.(이후 분석보고서에서는 '일반상권'으로 지칭함)
- 주요상권표본 : 주요상권의 임차인들 중에 상가임대차보호법의 범위에 어느 정도의 임차인이 포함되어 있는 지를 분석하기 위해 전국의 100대 상권 중에서 서울 및 광역시에 해당하는 57개의 상권지역에서만 별도의 표본을 추출하여 임차인용 조사를 수행한 표본임.
- 중심상권표본 : 도심변화가 지역의 임차인 특성을 분석하기 위해 이번 조사에서는 전국대표표본과 주요상권표본 중에서 도심변화가 상권만을 별도로 분석한 표본임.(이후 분석보고서에서는 '중심상권'으로 지칭함)

<표 3> 지역별 주요상권 지역

지역 구분	주요상권 지역명
서울	1) 강남구 : 압구정2동 역삼1동 2) 강북구 : 미아3동 수유동 3) 강서구 : 화곡동 4) 관악구 : 봉천10동 봉천4동 봉천6동 봉천7동 신림본동 5) 광진구 : 화양동 6) 노원구 : 상계동 7) 동대문구 : 답십리1동 회기동 용두1동 8) 동작구 : 노량진1동 사당2동 9) 마포구 : 상수동 10) 서대문구 : 홍제동 대신동 창천동 11) 서초구 : 양재2동 서초동 12) 성북구 : 동선동1가 13) 송파구 : 신천동 14) 양천구 : 목1동 신정2동 15) 영등포구 : 영등포1동 16) 용산구 : 갈월동 남영동 청파동2가 17) 은평구 : 갈현1동 18) 종로구 : 이화동 종로1·2·3·4가동

<표 3> 지역별 주요상권 지역(계속)

지역 구분	주요상권 지역명
부산	1) 금정구 : 장전동 2) 남구 : 대연동 3) 부산진구 : 부전동 4) 북구 : 덕천동 5) 연제구 : 연산동 6) 중구 : 광복동, 남포동 7) 해운대구 : 우동, 좌동
대구	1) 달서구 : 이곡동, 용산동 2) 북구 : 복현동, 산격동 3) 수성구 : 노변동, 두산동 4) 중구 : 동문동, 삼덕동1가, 공평공
인천	1) 남구 : 주안동 2) 남동구 : 구월동 3) 부평구 : 부평동 4) 서구 : 연희동 5) 중구 : 신생동
광주	1) 광산구 : 월곡1동 2) 동구 : 충장로1가 3) 북구 : 용봉동 4) 서구 : 쌍촌1동
대전	1) 서구 : 삼천동 2) 유성구 : 궁동 3) 중구 : 대흥동, 은행동
울산	1) 남구 : 삼산동, 달동

#### 4. 표본 특성

##### 1) 임차인용

구분		일반상권		중심상권	
		빈도수	비율(%)	빈도수	비율(%)
전 체		15,008	100	5,251	100
업종	제조업	2,131	14.2	508	9.7
	건설업	382	2.5	140	2.7
	통신업	22	0.1	10	0.2
	도소매	5,266	35.1	2,087	39.7
	음식숙박업	2,069	13.8	724	13.8
	운수업	155	1.0	84	1.6
	금융 및 보험업	51	0.3	51	1.0
	부동산 임대업	835	5.6	286	5.4
	사업 서비스업	439	2.9	282	5.4
	교육 서비스업	664	4.4	181	3.4
	보건 및 사회복지	124	0.8	50	1.0
	오락/문화/운동 관련 서비스업	660	4.4	366	7.0
	기타 공공, 수리 및 기타서비스업	2,194	14.6	474	9.0
	기타	16	0.1	8	0.2
지역별	서울	3,529	23.5	1,920	36.6
	부산	1,332	8.9	581	11.1
	대구	945	6.3	298	5.7
	인천	788	5.3	259	4.9
	광주	460	3.1	233	4.4
	대전	515	3.4	233	4.4
	울산	312	2.1	117	2.2
	경기	2,737	18.2	548	10.4
	강원	507	3.4	136	2.6
	충북	490	3.3	108	2.1
	충남	472	3.1	124	2.4
	전북	558	3.7	133	2.5
	전남	527	3.5	121	2.3
	경북	747	5.0	178	3.4
	경남	893	6.0	192	3.7
	제주	196	1.3	70	1.3

구분		일반상권		중심상권	
		빈도수	비율(%)	빈도수	비율(%)
전 체		15,008	100	5,251	100
권역별	서울	3,529	23.5	1,920	36.6
	수도권	3,525	23.5	807	15.4
	광역시	3,564	23.8	1,462	27.8
	기타도시	4,390	29.3	1,062	20.2
종업원 규모별	1인	6,144	40.9	1,652	31.5
	2인	4,903	32.7	1,673	31.9
	3~5인	2,726	18.2	1,232	23.5
	6~10인	745	5.0	391	7.4
	11인 이상	462	3.2	284	5.4
사업체 형태별	개인사업체	14,146	94.3	4709	89.7
	회사법인	718	4.8	503	9.6
	비법인 단체	118	0.8	28	0.5
	회사의법인+지자체	26	0.1	11	0.2
최근 계약시점	1999년 이전	480	3.1	114	2.2
	2000년	213	1.4	60	1.1
	2001년	286	1.9	85	1.6
	2002년	686	4.6	239	4.6
	2003년	4,537	30.2	1,391	26.5
	2004년	8,741	58.2	3,346	63.7
	무응답	65	0.4	16	0.3
계약기간	1년 이하	3,071	20.5	1,426	27.2
	2년	9,028	60.2	2,880	54.8
	3~4년	927	6.2	305	5.8
	5~6년	802	5.3	287	5.5
	7년 이상	46	0.3	18	0.3
	기간 정하지 않음	1,077	7.2	309	5.9
	무응답	57	0.4	26	0.5
임대 면적	10평 미만	3,480	24.4	1,193	22.7
	10~30평 미만	6,555	44.2	2,072	39.5
	30~50평 미만	2,364	15.0	956	18.2
	50~100평 미만	1,608	9.9	676	12.9
	100평 이상	975	6.1	343	6.5
	무응답	26	0.4	11	0.2



구분		일반상권		중심상권	
		빈도수	비율(%)	빈도수	비율(%)
전 체		15,008	100	5,251	100
월세	없음	1,318	8.8	356	6.8
	10만원 미만	158	1.1	32	0.6
	10만원~30만원 미만	2,566	17.1	442	8.4
	30만원~50만원 미만	3,552	23.7	855	16.3
	50만원~100만원 미만	4,237	28.2	1,579	30.1
	100만원~500만원 미만	2,977	19.8	1,818	34.6
	500만원 이상	164	1.1	155	3.0
	무응답	36	0.2	14	0.3
보증금 규모별	없음	826	5.5	183	3.5
	1000만원 미만	3,360	22.4	895	17.0
	1000~1500만원 미만	3,392	22.6	990	18.9
	1500~2000만원 미만	1,068	7.1	302	5.8
	2000~3000만원 미만	2,629	17.5	878	16.7
	3000~5000만원 미만	2,126	14.2	905	17.2
	5000만원 이상	1,562	10.4	1,079	20.5
	무응답	45	0.3	19	0.4
건물 위치별	도심번화가	3,524	23.5	5,251	100.0
	도심비번화가	4,292	28.6	-	-
	주택가	4,976	33.2	-	-
	변두리	1,869	12.5	-	-
	기타	347	2.3	-	-
입주 형태별	도로변 상점가	9,171	61.1	3,695	70.4
	시장	920	6.1	374	7.1
	지하상가	90	0.6	76	1.4
	백화점/종합상가	676	4.5	289	5.5
	일반사무실 건물	974	6.5	507	9.7
	기타	3,177	21.2	310	5.9
입주 층수별	지층	622	4.1	339	22.8
	1층	11,187	74.5	3,019	57.5
	2층	1,785	11.9	769	14.6
	3층~5층	1,173	7.8	856	16.3
	6층~9층	142	1.1	166	3.2
	10층 이상	67	0.3	87	1.7
	무응답	32	0.2	15	0.3

## 2) 부동산 중개업소용

구분		빈도수	비율(%)
전 체		3,009	100.0
지역별	서울	1,063	35.3
	부산	175	5.8
	대구	133	4.4
	인천	206	6.8
	광주	40	1.3
	대전	113	3.8
	울산	22	0.7
	경기	923	30.7
	강원	32	1.1
	충북	45	1.5
	충남	53	1.8
	전북	26	0.9
	전남	18	0.6
	경북	66	2.2
	경남	85	2.8
	제주	9	0.3
권역별	서울	1,063	35.3
	수도권	1,129	37.5
	광역시	483	16.1
	기타시도	334	11.1
중개업 시작년도	1990년 이전	623	20.7
	1990~1999년	992	33.0
	2000~2001년	666	22.1
	2002년 이후	728	24.2
자가/임차 여부	자가	385	12.8
	임차	2,624	87.2

### 3) 임대사업자용

구분		빈도수	비율(%)
전 체		2,015	100.0
지역별	서울	913	45.3
	부산	218	10.8
	대구	82	4.1
	인천	77	3.8
	광주	59	2.9
	대전	63	3.1
	울산	29	1.4
	경기	226	11.2
	강원	40	2.0
	충북	36	1.8
	충남	62	3.1
	전북	51	2.5
	전남	46	2.3
	경북	52	2.6
	경남	54	2.7
	제주	7	0.3
권역별	서울	913	45.3
	수도권	303	15.0
	광역시	451	22.4
	기타시도	348	17.3
기업형태별	개인사업체	1,443	71.6
	회사 법인	528	26.2
	기 타	44	2.2
임대사업 시작시기	1989년 이전	478	23.7
	1990~1994년	403	20.0
	1995~1999년	453	22.5
	2000~2004년	655	32.5
	무 응 답	26	1.3

## 제 2장. 표본 설계

---

# I. 표본 설계

<표 4> 표준산업 분류별 모집단 분포 및 표본할당

❖ 지역별 업종별 사업체 분포(자료, 2002년 사업체 기초통계조사)

	계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
전체	3131963	735258	268784	182576	153534	93161	91850	63178	540754
농림어업 및 광업/전기,가스,수도 등	5755	266	195	90	123	42	49	55	480
제조업	333921	74043	29233	24724	21159	7514	6931	4950	76022
건설업	78582	18793	5590	4324	3315	2614	2182	1652	12852
도소매 및 상품 중개업	898874	229690	81244	53202	39515	26887	26990	17259	134953
숙박 및 음식점업	635497	121801	53413	34252	30834	18033	18776	15521	108614
운수업	308353	89383	28764	18025	17287	9608	9432	5283	50043
통신업	8106	1937	616	299	310	276	239	125	1105
금융 및 보험업	36197	8549	3206	2019	1474	1236	1103	712	5161
부동산업 및 임대업	102303	30608	7510	4661	6341	2563	3122	1529	25454
사업서비스업	79641	31719	6280	4160	2690	2685	2680	1462	10980
공공행정	12024	1437	679	432	449	256	252	200	1510
교육서비스업	113009	21568	8880	6476	4823	4078	3531	3046	21486
보건 및 사회복지사업	66053	15540	5212	3659	2899	1916	2265	1345	12345
오락, 문화 및 운동관련 서비스	117511	26122	9660	6913	6063	4257	3582	2985	21654

	계	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
전체	3131963	113276	96684	119762	119443	128517	179861	203569	41756
농림어업 및 광업/전기,가스,수도 등	5755	361	218	519	362	1554	529	376	536
제조업	333921	6729	8494	11251	9842	10677	17624	22783	1945
건설업	78582	3535	2853	3258	2977	3291	5140	5178	1028
도소매 및 상품 중개업	898874	31624	27224	35076	36364	40234	50186	56406	12020
숙박 및 음식점업	635497	32090	22112	27018	23338	28143	43907	47521	10124
운수업	308353	8551	8744	9134	10650	8625	13474	16223	5127
통신업	8106	385	278	355	405	516	579	578	103
금융 및 보험업	36197	1436	1280	1516	1476	1691	2315	2413	610
부동산업 및 임대업	102303	2561	2184	2626	2554	2040	3063	4635	852
사업서비스업	79641	1996	1900	2056	2143	1856	2783	3513	738
공공행정	12024	800	518	860	817	1174	1235	1038	367
교육서비스업	113009	4090	3801	4377	5310	4960	6786	8342	1455
보건 및 사회복지사업	66053	2115	2019	2571	2797	2622	3618	4220	910
오락, 문화 및 운동관련 서비스	117511	4173	3451	3934	4612	4509	6558	7532	1506

❖ 지역별 부동산 임대사업자 분포(자료, 2002년 사업체 기초통계조사)

전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
53270	18230	2977	2228	3686	923	1736	555	15617	715	899	1129	844	597	1029	1784	321

❖ 지역별 부동산 임대사업자 목표 표본 할당표(지역별 모집단 분포에 비례하게 할당함)

전체	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
3000	1027	168	125	208	52	98	31	880	40	51	64	48	34	58	100	18

❖ 지역별, 업종별 할당표(업종 대분류 기준, 업종별 사업체수가 작은 경우는 일부 통합하여 배정함)

	계	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
전체	150000	35214	12873	8744	7353	4462	4399	3026	25898
농림어업 및 광업, 전기가스 및 수도사업	275	12	10	4	6	3	3	3	23
제조업	15993	3546	1400	1184	1013	360	332	237	3641
건설업	3764	900	268	207	159	125	105	79	616
도소매 및 상품 증개업	43050	11001	3891	2548	1893	1288	1293	827	6463
숙박 및 음식점업	30436	5833	2558	1640	1477	864	899	743	5202
운수업	14768	4281	1378	863	828	460	452	253	2397
통신업	388	93	30	14	15	13	11	6	53
금융 및 보험업	1734	409	154	97	71	59	53	34	247
부동산업 및 임대업	4900	1466	360	223	304	123	150	73	1219
사업서비스업	3814	1519	301	199	129	129	128	70	526
공공행정	576	69	33	21	22	12	12	10	72
교육서비스업	5412	1033	425	310	231	195	169	146	1029
보건 및 사회복지사업	3163	744	250	175	139	92	108	64	591
오락, 문화 및 운동관련 서비스	5628	1251	463	331	290	204	172	143	1037
기타 회원단체, 기타서비스, 수리업 등	16099	3056	1355	926	778	536	513	338	2782

	계	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
전체	150000	5425	4631	5736	5721	6155	8614	9750	2000
농림어업 및 광업, 전기가스 및 수도사업	275	17	10	25	18	74	25	18	26
제조업	15993	322	407	539	471	511	844	1091	93
건설업	3764	169	137	156	143	158	246	248	49
도소매 및 상품 증개업	43050	1515	1304	1680	1742	1927	2404	2701	576
숙박 및 음식점업	30436	1537	1059	1294	1118	1348	2103	2276	485
운수업	14768	410	419	437	510	413	645	777	246
통신업	388	18	13	17	19	25	28	28	5
금융 및 보험업	1734	69	61	73	71	81	111	116	29
부동산업 및 임대업	4900	123	105	126	122	98	147	222	41
사업서비스업	3814	96	91	98	103	89	133	168	35
공공행정	576	38	25	41	39	56	59	50	18
교육서비스업	5412	196	182	210	254	238	325	400	70
보건 및 사회복지사업	3163	101	97	123	134	126	173	202	44
오락, 문화 및 운동관련 서비스	5628	200	165	188	221	216	314	361	72
기타 회원단체, 기타서비스, 수리업 등	16099	614	556	729	757	796	1057	1092	212

- ❖ 표본 할당시 사업체의 규모(중업원규모)는 반영하지 않음
  - 1~4인 비율이 약 84% 소규모 사업장에 집중되어 있음(2002년 사업체 기초통계조사, 통계청)
  - 2003년 실태조사 결과에서도 1~5인 비율이 91.6%로 대부분이 소규모 사업장임
  - 임차 사업장만을 대상으로 하기 때문에 규모별 가중치를 적용하여 규모가 큰 사업체를 많이 추출해도 임차사업장이 아닌 경우가 많기 때문에 본조사 표본추출과정에서 규모를 반영하는 것은 큰 의미가 없음

<표 5-1> 표준산업 분류별 표본할당 및 최종 표본 분포(임차인용-일반상권)

업종별	할당표본수		응답사업체수	
	N	비율(%)	N	비율(%)
전체	150,000	100	15,008	100
제조업	15,990	10.7	2,131	14.2
건설업	3,765	2.5	382	2.5
통신업	388	0.3	22	0.1
도소매	43,050	28.7	5,266	35.1
음식숙박업	30,434	20.3	2,069	13.8
운수업	14,768	9.8	155	1.0
금융 및 보험업	1,735	1.2	51	0.3
부동산임대업	4,902	3.3	835	5.6
사업서비스업	3,814	2.5	439	2.9
교육서비스업	5,413	3.6	664	4.4
보건 및 사회복지 사업	3,163	2.1	124	0.8
오락/ 문화/ 운동 관련 서비스업	5,628	3.8	660	4.4
기타 서비스업	16,096	10.7	2,194	14.6
기타	277	0.2	16	0.1

< 표 5-2 > 지역별 표본할당 및 최종 표본 분포(임차인용-일반상권)

지역별	할당표본수			응답사업체수	
	N	비율(%)	거절업체 비율(%)	N	비율(%)
전체	150,000	100.0	30.9	15,008	100.0
서울	35,212	23.5	37.5	3,529	23.5
부산	12,875	8.6	31.9	1,332	8.9
대구	8,741	5.8	29.8	945	6.3
인천	7,354	4.9	32.4	788	5.3
광주	4,462	3.0	25.1	460	3.1
대전	4,400	2.9	25.7	515	3.4
울산	3,026	2.0	28.8	312	2.1
경기	25,897	17.3	32.0	2,737	18.2
강원	5,424	3.6	26.4	507	3.4
충북	4,630	3.1	27.5	490	3.3
충남	5,736	3.8	23.1	472	3.1
전북	5,722	3.8	23.9	558	3.7
전남	6,156	4.1	22.9	527	3.5
경북	8,614	5.7	25.7	747	5.0
경남	9,750	6.5	24.2	893	6.0
제주	2,001	1.3	16.7	196	1.3



< 표 5-3 > 지역별 표본할당 및 최종 표본 분포(중개업소용)

지역별	할당표본수		응답사업체수	
	N	비율(%)	N	비율(%)
전체	11,365	100.0	3,009	100.0
서울	3,887	34.2	1,063	35.3
부산	636	5.6	175	5.8
대구	477	4.2	133	4.4
인천	788	6.9	206	6.8
광주	193	1.7	40	1.3
대전	375	3.3	113	3.8
울산	114	1.0	22	0.7
경기	3,330	29.3	923	30.7
강원	148	1.3	32	1.1
충북	193	1.7	45	1.5
충남	239	2.1	53	1.8
전북	182	1.6	26	0.9
전남	125	1.1	18	0.6
경북	216	1.9	66	2.2
경남	375	3.3	85	2.8
제주	68	0.6	9	0.3

< 표 5-4 > 지역별 표본할당 및 최종 표본 분포(임대사업자용)

지역별	할당표본수		응답사업체수	
	N	비율(%)	N	비율(%)
전체	3633	100.0	2,015	100.0
서울	2256	62.1	913	45.3
부산	365	10.0	218	10.8
대구	91	2.5	82	4.1
인천	122	3.4	77	3.8
광주	70	1.9	59	2.9
대전	61	1.7	63	3.1
울산	22	0.6	29	1.4
경기	417	11.5	226	11.2
강원	28	0.8	40	2.0
충북	25	0.7	36	1.8
충남	41	1.1	62	3.1
전북	34	0.9	51	2.5
전남	24	0.7	46	2.3
경북	31	0.9	52	2.6
경남	35	1.0	54	2.7
제주	11	0.3	7	0.3

<표 6> 지역별 임차 비율 및 임차 사업체수

지역별	임차 비율(%)	모집단 사업체수	임차 사업체수 (모수추정)
전체	78.1	3,131,963	2,447,218
서울	82.6	735,258	607,323
부산	81.5	268,784	219,059
대구	77.7	182,576	141,862
인천	80.6	153,534	123,748
광주	77.6	93,161	72,293
대전	77.7	91,850	71,367
울산	79.7	63,178	50,353
경기	79.3	540,754	428,818
강원	72.9	113,276	82,578
충북	77.0	96,684	74,447
충남	72.1	119,762	86,348
전북	72.5	119,443	86,596
전남	69.8	128,517	89,705
경북	72.2	179,861	129,860
경남	75.1	203,569	152,880
제주	71.8	41,756	29,981

전체적으로 임차비율은 78.1%로 나타났으면 서울을 포함한 대도시 지역이 높으며, 제주도 전라 지역은 임차율이 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

## 제 3장 . 조사 결과 분석

---

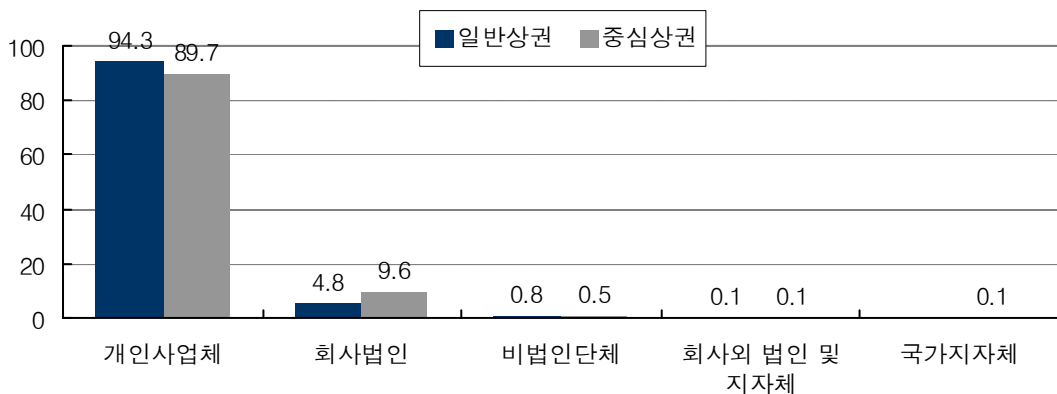
### I. 임차인용

# I. 사업체 기본 현황

## 1. 조직형태

상가임대차 실태조사에서 조사된 임차인의 사업체를 조직형태별로 살펴본 결과 일반상권의 94.3%, 중심상권의 89.7%가 개인사업체인 것으로 나타났으며, 회사법인은 중심상권(9.6%)에 위치한 경우가 일반상권(4.8%)보다 4.8%p 높은 것으로 나타났다. 2003년 조사에서는 94.5%가 개인사업체, 회사법인이 4.8%였는데 비슷한 수준인 것으로 나타났다.

<그림 1> 사업체 조직형태(%)

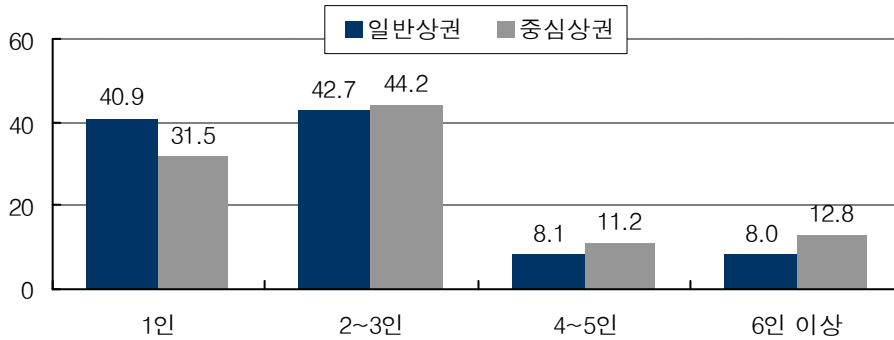


## 2. 종사자수

상가임대차 실태조사에서 조사된 사업체의 종사자수는 일반상권 평균 2.91명, 중심상권 평균 4.09명으로 조사되었다. 일반상권에 비해 중심상권 지역의 사업체당 평균 종사자수가 1.18명이 더 많은 것으로 나타났다. 1인 사업체 비율은 일반상권이 중심상권보다 9.4%p 높은 반면, 2인 이상의 경우는 모두 중심상권에서 다소 높았다. 1인 사업체 비율은 2003년도 조사 대비 39.5%에서 40.9%로 증가하였고, 2~3인 사업체비율은 43.5%에서 42.7%로 감소하였다. 평균 종사자수도 2003년 3.2명에서 2.91명으로 0.29명이 감소한 것으로 조사되었다. 이는 최근 경기불황으로 매출이 감소하자 고용하였던 근

로자를 점차 축소했기 때문으로 분석된다.

<그림 2> 종사자수 현황(%)



<표 7> 종사자수 현황

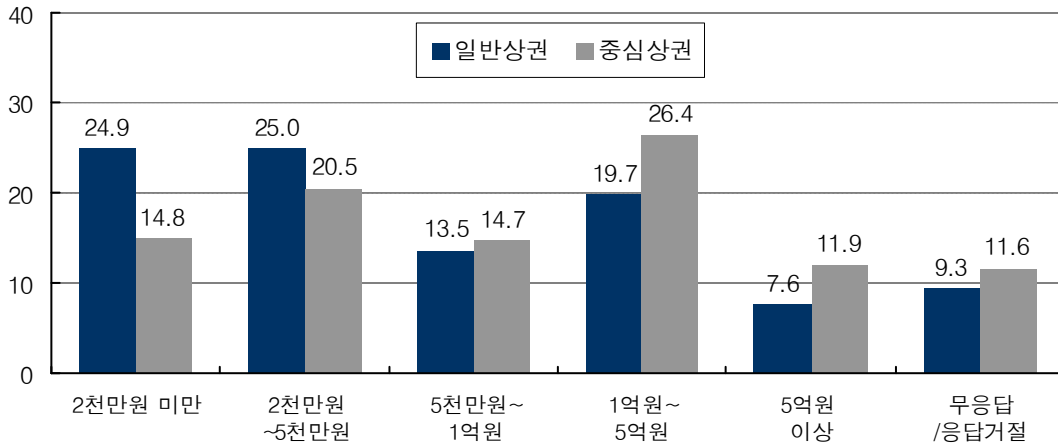
		평균종사자수	1인	2~3인	4~5인	6인 이상
2003년		3.2명	39.5%	43.5%	8.6%	8.4%
2004년	일반상권	2.91명	40.9%	42.7%	8.2%	8.0%
	중심상권	4.09명	31.5%	44.2%	11.2%	12.8%

### 3. 매출액

연평균 매출액을 보면 일반상권은 연평균 약 3억 8400만원으로 조사되었으며, 중심상권 7억 6300만원에 비해 약 50%정도 수준인 것으로 나타났다. 5천만원 미만 매출은 일반상권의 경우가 비중이 더 큰 반면, 5천만원 이상 비중인 중심상권이 더 큰 것으로 나타났다.

연평균 매출액이 5천만원 미만인 사업체 비중이 49.9%로 절반을 차지하는 것으로 나타났다. 상가임대차 실태에서 조사된 일반상권의 2004년도 1년간의 연평균 매출액은 2003년의 4억 3600만원보다 매출이 하락하여 평균 약 11% 정도 매출이 하락한 것으로 나타났다.

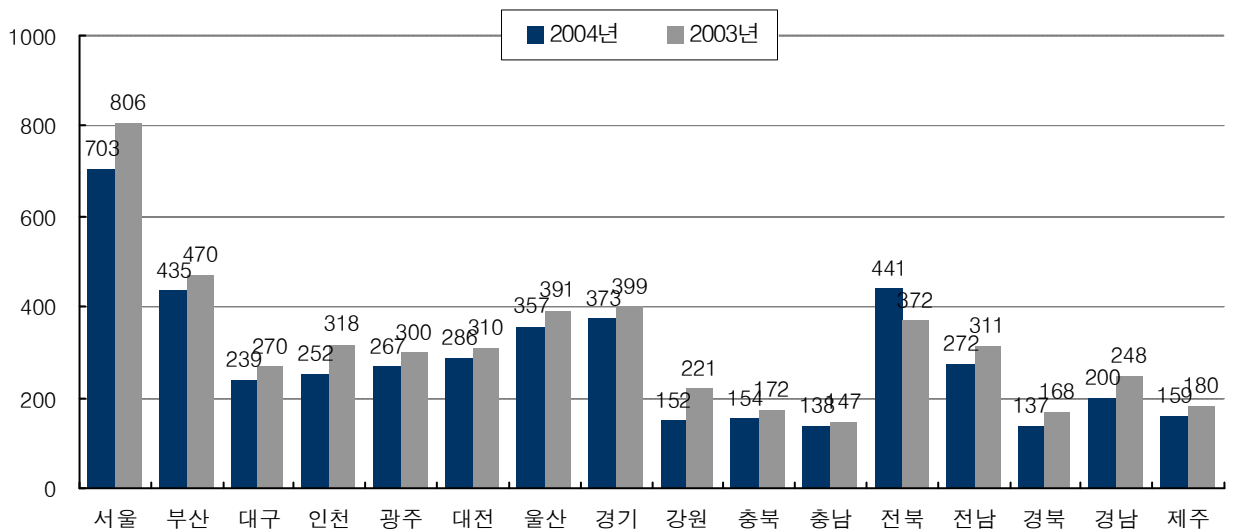
<그림 3> 매출액 분포(%)



(1) 일반상권 연평균 매출액

지역별 연평균 매출액을 살펴보면 전북지역 사업체를 제외한 전지역 사업체의 매출액 규모가 전반적으로 하락한 것으로 나타났다.

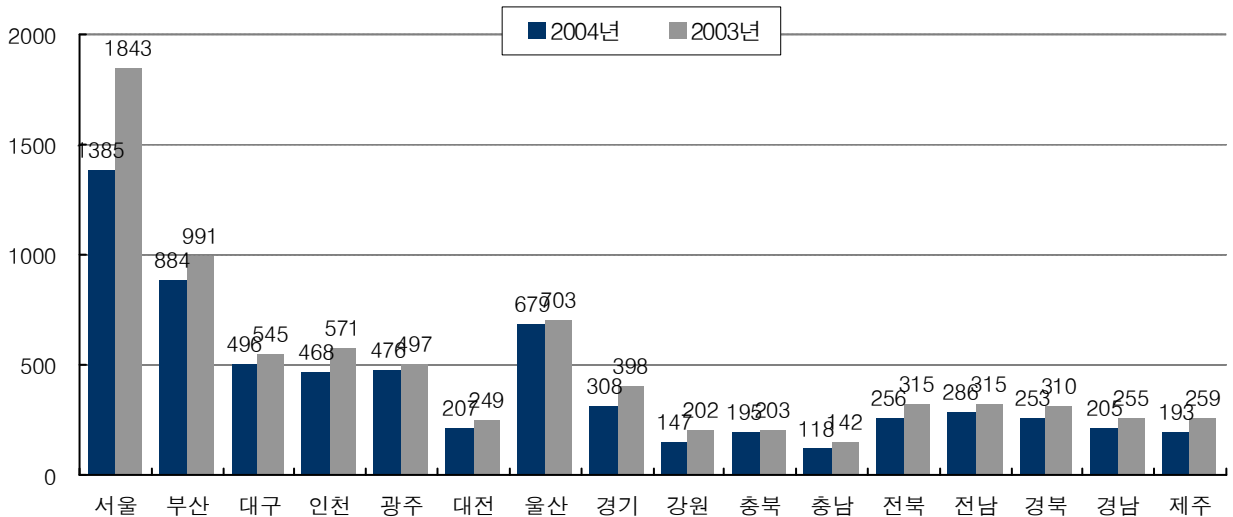
<그림 4> 지역별 연간 매출액 규모(백만원)-일반상권



## (2) 중심상권 연평균 매출액

중심상권 사업체의 2004년도 1년간 매출액은 평균 7억 6300만원으로 조사되었으며, 2003년의 9억 7100만원보다 매출액이 20%이상 감소한 것으로 나타났다.

<그림 5> 지역별 연평균 매출액 규모(백만원)-중심상권



<표 8> 지역별 매출액(백만원)

지역별	2003년 매출액		2004년 매출액	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체	431.6	971.5	384.4	763.3
서울	806.3	1843.0	703.3	1384.7
부산	469.9	991.3	435.5	884.0
대구	269.8	545.3	238.5	495.8
인천	318.2	570.9	252.2	467.7
광주	299.8	497.5	267.0	476.1
대전	310.0	249.2	286.3	206.5
울산	391.1	703.2	356.9	679.1
경기	398.8	398.0	373.4	307.6
강원	221.0	201.8	151.9	146.8
충북	171.7	202.9	153.9	194.5
충남	146.8	142.4	138.0	118.4
전북	371.7	315.4	441.3	256.1
전남	310.8	315.3	272.5	285.7
경북	167.8	310.3	136.5	253.2
경남	248.4	254.6	200.1	205.4
제주	180.4	259.0	158.4	193.4



지역별로 보면 대전, 강원, 충남지역을 제외한 지역이 일반상권에 비해 중심상권의 매출액이 크게 나타났으며, 대도시 지역이 경우 중심상권의 매출액이 두배 정도 되는 것으로 나타났다.

업종별로 보면 통신업이 40억원, 건설업이 26억원, 운수업이 20억원 순으로 높게 나타났으며, 이에 비해 음식숙박업 8000만원, 부동산 중개 및 임대업 6000만원, 기타서비스업의 경우는 9000만원으로 전체 업종 중에서 매출액이 낮은 업종으로 조사되었다.

2003년 대비 매출액 증감율을 보면 건설업의 경우는 거의 절반 수준으로 매출액이 감소한 것으로 나타났으며, 통신업의 경우는 1/3 수준으로 감소하였고, 오락/문화/운동관련 서비스업, 부동산 중개 및 임대업, 음식숙박업의 경우는 약 20% 정도 감소한 것으로 조사되었다.

<표 9> 업종별 매출액(백만원)

업종별	2003년 매출액		2004년 매출액		2003년대비 증감율(%)	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체	431.6	971.5	384.4	763.3	-10.9	-21.4
제조업	581.7	972.3	562.2	914.3	-3.4	-6.0
건설업	3212.1	10140.2	2651.7	4726.3	-17.4	-53.4
통신업	7119.6	12316.7	4098.0	8349.3	-42.4	-32.2
도소매	468.7	940.5	427.1	894.0	-8.9	-4.9
음식숙박업	110.0	154.6	81.8	124.2	-25.6	-19.7
운수업	2071.4	2721.1	1994.6	2407.7	-3.7	-11.5
금융 및 보험업	1054.3	2583.0	1033.2	2362.2	-2.0	-8.5
부동산 임대업	78.8	134.9	60.8	106.8	-22.8	-20.8
사업 서비스업	772.5	1199.6	717.3	1063.0	-7.1	-11.4
교육 서비스업	122.9	476.8	102.7	449.7	-16.4	-5.7
보건 및 사회복지 사업	165.8	173.8	144.0	198.8	-13.1	14.4
오락/ 문화/ 운동 관련 서비스업	122.2	218.1	101.6	170.4	-16.9	-21.9
기타 서비스업	76.2	133.3	89.9	115.9	18.0	-13.1
기타	317.4	673.7	262.3	601.4	-17.4	-10.7

<표 10> 종업원 규모별 매출액(백만원)

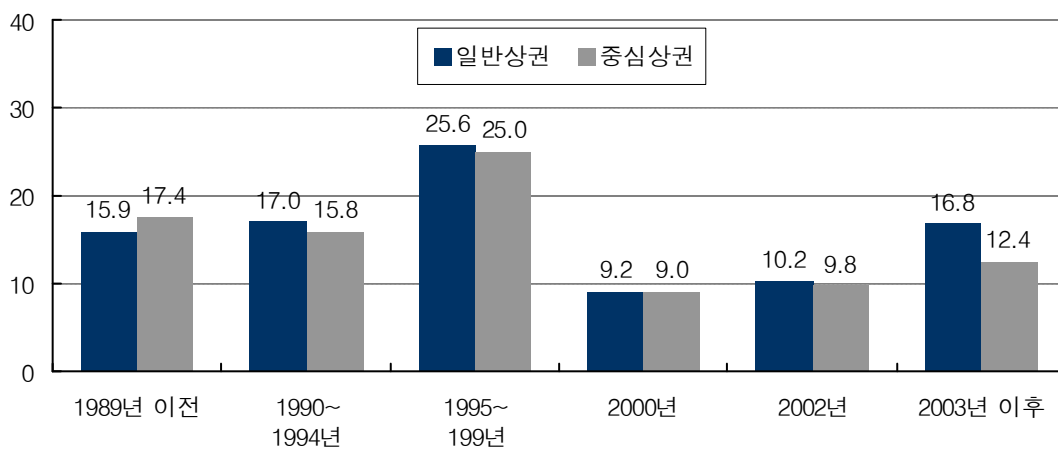
종사자 규모	2003년 매출액		2004년 매출액		2003년대비 증감율(%)	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체	431.6	971.5	384.4	763.3	-10.9	-21.4
1인	59.3	79.5	46.0	61.5	-22.4	-22.6
2인	126.1	170.7	98.8	137.0	-21.6	-19.7
3~5인	459.7	472.9	405.3	405.7	-11.8	-14.2
6~10인	1460.2	1623.9	1313.2	1669.4	-10.1	2.8
11인 이상	7057.0	12655.0	6588.8	9255.2	-6.6	-26.9

일반상권의 경우 종업원 규모가 적을수록 2003년 대비 매출액이 더 많이 감소한 것으로 나타났으며, 중심상권의 경우도 11인 이상을 제외하면 비슷한 형태를 보이고 있는 것으로 나타났다.

#### 4. 사업 시작 시기

임차인들의 동종업종 영업년수를 보면 5년 미만 비율이 일반상권은 36.2%, 중심상권은 31.2%, 15년 전에 창업한 비율은 일반상권이 15.9%, 중심상권이 17.4%로 중심상권 임차인이 영업력이 약간 더 긴 것으로 조사 되었다. 평균 업력을 보면 일반상권은 8.4년, 중심상권은 8.7년으로 나타났다.

<그림 6> 사업시작 연도별 매출액(백만원)



업종별로 분석하였을 때 업력이 가장 긴 업종은 금융 및 보험업으로 11.4년으로 나타났으며, 기타서비스업의 경우도 10.8년으로 긴 편에 속하는 것으로 나타났다. 업력이 짧은 업종으로는 오락/문화/운동관련 서비스업으로 5.3년으로 가장 짧은 것으로 나타났고, 그 다음으로는 음식숙박업으로 5.9년으로 나타났다. 이외에도 교육서비스업이 6.5년으로 비교적 업력이 짧은 업종에 속하는 것으로 나타났다.

<표 11> 업종별 영업력(년)

업종별	일반상권	중심상권
전체	8.4	8.7
제 조 업	9.8	10.6
건 설 업	9.5	10.6
통 신 업	7.0	7.8
도 소 매	8.7	9.6
음 식 숙 박 업	5.9	5.8
운 수 업	9.3	10.1
금 융 및 보 험 업	11.4	9.3
부 동 산 임 대 업	7.5	8.1
사 업 서 비 스 업	8.4	8.6
교 육 서 비 스 업	6.5	7.7
보 건 및 사 회 복 지 사 업	7.4	7.5
오 락/ 문 화/ 운 동 관 련 서 비 스 업	5.3	5.1
기 타 서 비 스 업	10.8	10.2
기 타	6.6	8.9

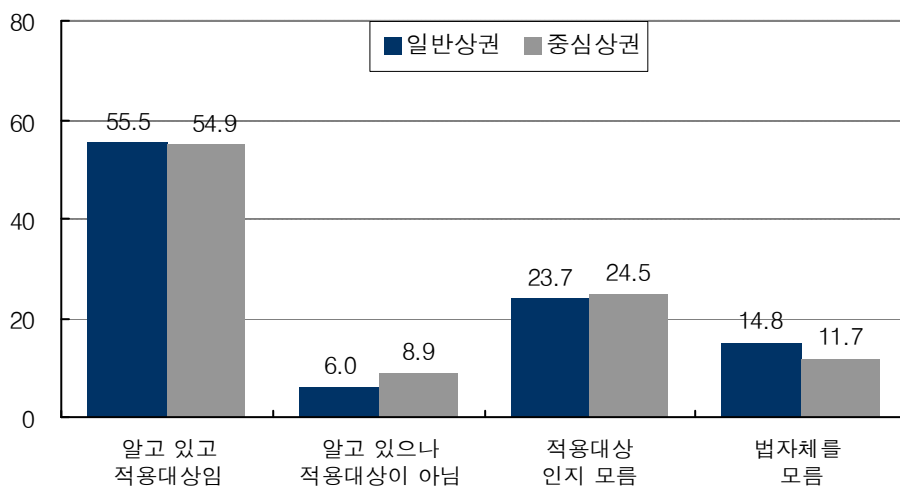
## II. 상가임대차보호법에 대한 일반 사항

### 1. 법적용 대상 여부에 대한 인지도

법적용 대상에 대한 인지도는 일반상권이나 중심상권 모두 차이가 없는 것으로 나타났다. 응답자의 약 55% 정도가 상가임대차보호법상 적용대상으로 알고 있고, 적용대상이 아니라고 알고 있는 비율은 약 6% 정도가 되는 것으로 나타났으며, 나머지는 법자체를 모르거나 적용대상인지 아닌지 확실히 모르겠다는 응답을 하였다.

환산보증금 규모별로 보면, 일반상권에서 서울지역의 경우 환산보증금 규모 기준으로 2억4천만원 이하로, 보호대상 범위에 있는 상가의 경우 58.8%가 적용대상으로 알고 있다고 응답하였으며, 적용대상이 아니라고 알고 있는 사업체가 2.3%, 적용대상이 되는지 모르거나 법자체를 모르는 경우가 39%나 되는 것으로 나타났다. 수도권 지역의 경우는 1억9천만원 이하, 보호대상 범위에 있는 상가의 경우 60.7%가 적용대상인지 알고 있었으며, 3.8%가 적용대상이 아니라고 응답하였다. 중심상권의 수도권 지역의 경우는 환산보증금 초과 사업체 중에서 32.9%가 적용대상으로 잘못 알고 있는 것으로 나타났다. 광역시 지역의 경우는 환산보증금 1억 5천만원 이하의 경우 60.4%가 적용대상으로 올바르게 알고있는 것으로 나타났다. 법자체에 대한 인지도는 중심상권 임차인이 다소 높은 것으로 나타났다.

<그림 7> 법적용 대상 여부에 대한 인지도(%)



상가임대차보호법에 대해 법자체를 모르거나 적용대상여부를 모르는 응답자가 2003년에는 38.3%에서 2004년 38.5%로 법시행 2년이 지난 지금에도 1년전과 전혀 달라지지 않은 것으로 나타났다.

<표 12> 법적용 대상 여부에 대한 인지도(%)

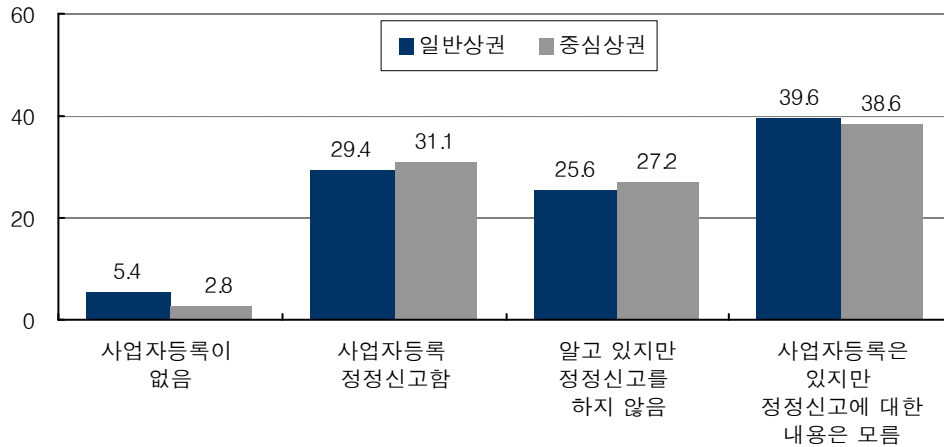
	구분		알고 있고 적용대상이다	알고 있으나 적용대상이 아니다	적용대상이 되는지 모르겠다	법 자체를 모른다
	일반 상권	서울	2억4천만원 초과	32.6	31.1	24.6
2억4천만원 이하			<b>58.8</b>	2.3	24.3	14.7
수도권		1억9천만원 초과	30.0	34.2	22.0	13.8
		1억9천만원 이하	<b>60.7</b>	3.8	22.2	13.3
광역시	1억5천만원 초과	31.0	25.9	28.9	14.3	
	1억5천만원 이하	<b>57.9</b>	3.1	23.3	15.6	
기타도시	1억4천만원 초과	28.9	25.5	31.7	13.8	
	1억4천만원 이하	<b>55.6</b>	4.5	23.7	16.1	
중심 상권	서울	2억4천만원 초과	30.5	35.7	25.7	8.2
		2억4천만원 이하	<b>60.8</b>	2.0	24.9	12.1
	수도권	1억9천만원 초과	32.9	37.3	19.0	10.8
		1억9천만원 이하	<b>62.5</b>	3.4	23.5	10.6
광역시	1억5천만원 초과	26.3	31.5	30.1	12.1	
	1억5천만원 이하	<b>60.4</b>	3.3	24.3	12.0	
기타도시	1억4천만원 초과	32.9	28.6	30.0	8.6	
	1억4천만원 초과	<b>60.9</b>	2.9	22.1	14.1	

## 2. 사업자등록 정정신고에 대한 인지도

상가임대차보호법의 보호를 받기 위해서는 사업자등록 정정신고를 하여야 하는데 이와 관련된 사항을 알아본 결과, 사업자등록 자체가 없는 사업장이 전체 중에 5.4%였으며, 사업자등록이 되어 있으면서 정정신고를 마친 비율은 29.4% 정도, 정정신고를 하지 않은 비율도 약 25.6%인 것으로 나타났다. 거의 40%에 가까운 사업장이 사업자등록 정정신고에 의해 임대차 관계가 보호되고 있다는 사실 자체를 모르고 있는 것

으로 나타났다. 중심상권의 경우도 일반상권의 결과와 크게 다르지 않은 것으로 나타났다.

<그림 8> 사업자등록 정정신고에 대한 인지도(%)



일반상권 지역에서 환산보증금 기준 이하 임차인의 경우 사업자등록 자체가 되어있지 않은 곳은 5.8%였으며, 정정신고가 되어있는 곳은 30.5%로 일부만이 정정신고를 한 것으로 나타났다. 그 중 38.7%는 사업자등록이 있지만 정정신고를 해야 하는 지를 알고 있지 않았으며, 알고 있으면서도 정정신고를 하지 않은 곳도 24.9%나 되는 것으로 나타났다.

중심상권의 경우는 정정신고를 행한 비율이 34.1%로 일반상권 30.5%보다 다소 높게 나타났다.

<표 13> 사업자등록 정정신고에 대한 인지도(%)

구분		응답자수	사업자 등록이 되어 있지 않다	알고 있고 정정신고를 행하였다	알고 있으나 정정신고는 하지 않음	사업자등록은 있지만 모름
일반상권	환산보증금 기준 초과	1,413	1.8	19.2	32.1	46.9
	환산보증금 기준 이하	13,525	5.8	30.5	24.9	38.7
중심상권	환산보증금 기준 초과	1,027	1.1	19.0	35.2	43.8
	환산보증금 기준 이하	4,196	3.3	34.1	25.1	37.3

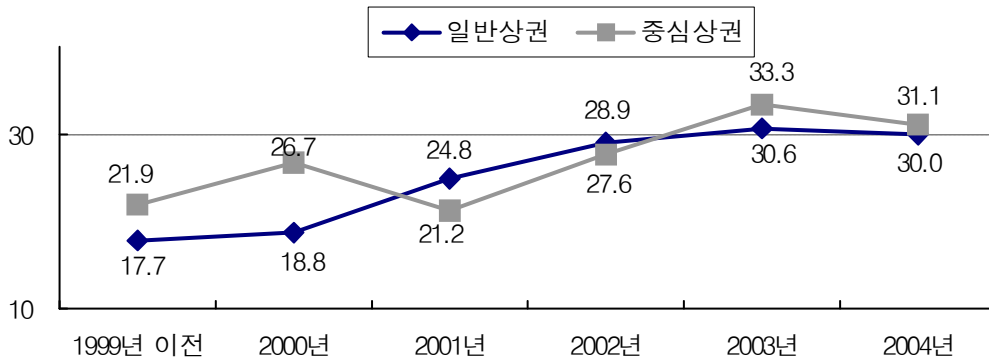
<표 14> 사업자등록 정정신고에 대한 인지도(%)

구분		사업자 등록이 되어 있지 않다	알고 있고 정정신고를 행하였다	알고 있으나 정정신고는 하지 않음	사업자등록은 있지만 모른다	
일반 상권	서울	2억4천만원 초과	2.8	25.2	28.9	43.1
		2억4천만원 이하	6.6	29.4	24.9	39.1
	수도권	1억9천만원 초과	0.9	17.6	34.7	46.8
		1억9천만원 이하	5.2	32.0	25.4	37.4
광역시	1억5천만원 초과	1.8	17.6	33.0	47.3	
	1억5천만원 이하	6.4	30.2	25.1	38.2	
기타도시	1억4천만원 초과	1.8	16.9	30.8	50.5	
	1억4천만원 이하	5.3	30.3	24.4	39.9	
중심 상권	서울	2억4천만원 초과	1.1	21.4	33.9	43.2
		2억4천만원 이하	3.5	34.1	23.6	38.5
	수도권	1억9천만원 초과	1.3	15.8	42.4	39.9
		1억9천만원 이하	2.9	36.1	25.2	35.8
광역시	1억5천만원 초과	0.7	17.0	34.6	45.7	
	1억5천만원 이하	3.3	33.0	27.4	36.2	
기타도시	1억4천만원 초과	1.4	19.3	32.9	46.4	
	1억4천만원 이하	3.2	33.9	24.8	38.1	

일반상권의 서울지역의 경우는 임대차보호법 적용대상자중 29.4%가 정정신고를 하였으며, 알고 있으면서 정정신고 하지 않은 사업체는 24.9%로 나타났다. 반면 중심상권의 서울지역의 경우는 34.1%가 알고 있고 정정신고를 한 것으로 나타나 일반상권 서울지역 사업체보다 정정신고에 대한 인지도가 다소 높은 것으로 나타났다. 수도권 지역의 경우 적용대상자중 일반상권 32.0%, 중심상권 36.1%가 알고 있고 정정신고를 하였다고 응답해 다른 지역에 비해 인지도가 높은 것으로 나타났다. 중심상권에서 광역시 지역은 33.0%, 기타도시는 33.9%가 사업자등록 정정신고를 행한 것으로 나타났다.

계약시점별로 보면 2003년 이후에 계약이 체결된 경우가 그 이전에 계약한 경우보다 사업자등록 정정신고를 한 비율이 높은 것으로 나타났다.

<그림 9> 계약시점별 사업자등록 정정신고 비율-일반상권(%)



## 2.1. 정정신고를 하지 않은 이유

사업자등록 정정신고에 대한 내용을 알고 있으면서 정정신고를 하지 않은 이유로는 '해봐야 아무런 소용이 없다고 판단해서'가 25.7%로 가장 높게 나타났으며, '업무상 바쁜 일이 있어서 미루고 있음'이 23.3%, '건물주와 잘 아는 사이이기 때문에'가 21.2%인 것으로 나타났다. 이외에도 '주인이 계약서 발급을 해주지 않아서', '사업자와 계약자 명의를 달라서', '법시행 이전의 계약이어서' 등의 이류가 언급되었다.

<표 15> 사업자등록 정정신고를 하지 않은 이유(중복)

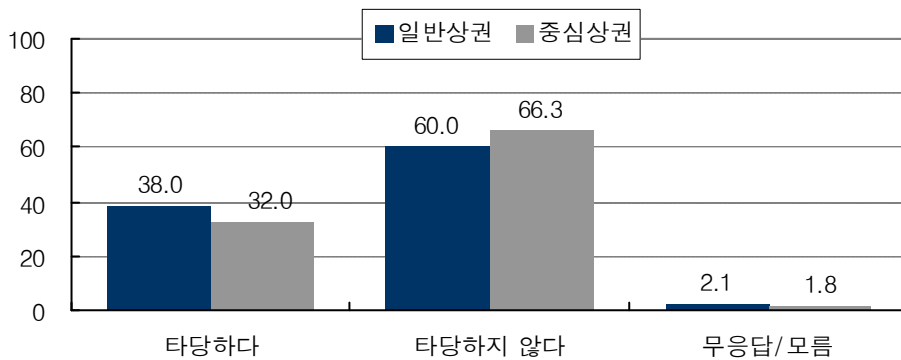
	일반상권 (N=3,838)	중심상권 (N=1,427)
· 해봐야 아무런 소용이 없다는 판단이 들었기 때문	25.7%	26.6%
· 업무상 바쁜 일이 있어서 미루고 있음	23.3%	21.9%
· 주인과 잘 아는 사이라서	21.2%	18.5%
· 보증금이 소액이라서	11.6%	9.7%
· 전세권 등기를 했기 때문에	5.0%	5.7%
· 보증금이 없어서	2.9%	1.7%
· 절차를 잘 알지 못해서	2.3%	3.0%
· 이전/폐업할 예정이라서	1.5%	1.8%
· 세무상 불이익 때문에	0.4%	0.8%
· 서류가 까다로워서	0.2%	0.1%
· 보호대상이 아니기 때문에	2.3%	6.4%



### 3. 상가임대차보호법의 제한규정에 대한 의견

상가임대차보호법은 주택임대차보호법과 달리 환산보증금(보증금+월세×100)을 기준으로 보호범위를 제한하고 있다. 임대차계약이라는 상거래 관행에서 약자인 임차인을 보호한다는 입법취지에 의해 대상범위를 환산보증금과 사업자등록을 교부받은 사업장의 임대차관계의 보호여부에 대하여 법에서 규정하고 있다. 이러한 환산보증금 제한 규정이 타당한 지에 대한 질문결과 일반상권의 임차인은 전체 응답자의 60.0% 타당하지 않다고 응답하였고, 38.0%(2003년 실태조사에서는 12.9%가 타당하다고 응답함)만이 타당하다고 응답하였다. 중심상권의 경우는 66.3%의 응답자가 제한 규정이 타당하지 않다고 응답하였고,

<그림 10> 환산보증금 제한 규정에 대한 평가(%)



<표 16> 환산보증금 제한 규정에 대한 평가(%)-일반상권

구분		타당하다	타당하지 않다	무응답/모름
서울	2억4천만원 초과	18.5	79.7	1.8
	2억4천만원 이하	37.2	60.4	2.5
수도권	1억9천만원 초과	23.0	76.8	0.2
	1억9천만원 이하	37.6	60.3	2.0
광역시	1억5천만원 초과	22.6	75.3	2.1
	1억5천만원 이하	39.8	58.4	1.9
기타도시	1억4천만원 초과	25.2	72.9	1.8
	1억4천만원 이하	42.7	55.2	2.1

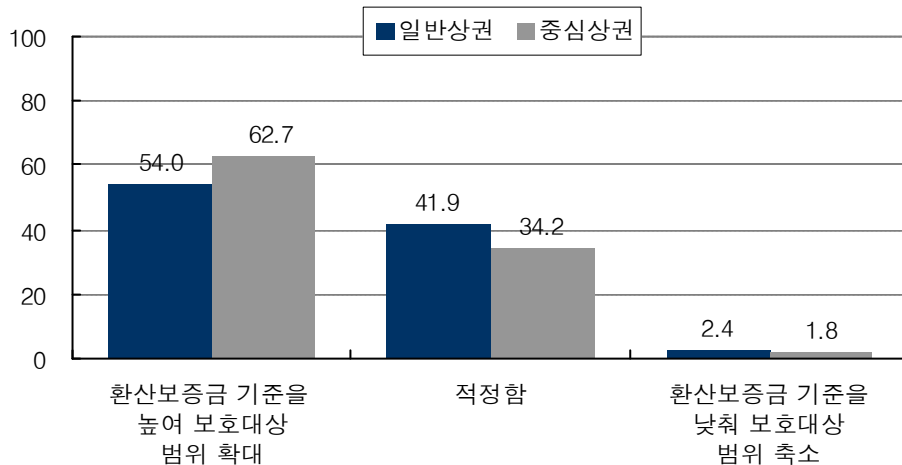
대도시일수록 환산보증금 제한 규정에 공감하는 정도가 낮고, 보증금이나 월세 규모가 커서 상가임대차보호법의 보호대상이 되는 비율이 상대적으로 낮은 중심상권 응답자의 경우는 더욱더 환산보증금 제한 규정에 대해 타당하지 않다는 응답이 더 많았다.

<표 17> 환산보증금 제한 규정에 대한 평가(%)-중심상권

구분		타당하다	타당하지 않다	무응답/모름
서울	2억4천만원 초과	15.2	83.4	1.4
	2억4천만원 이하	31.9	65.8	2.2
수도권	1억9천만원 초과	21.5	78.5	-
	1억9천만원 이하	36.9	61.1	2.0
광역시	1억5천만원 초과	12.5	86.5	1.0
	1억5천만원 이하	34.5	63.6	1.9
기타도시	1억5천만원 초과	23.6	74.3	2.1
	1억5천만원 이하	43.0	55.8	1.2

### 3.1. 환산보증금 제한 규정에 대한 의견

<그림 11> 환산보증금에 대한 의견(%)

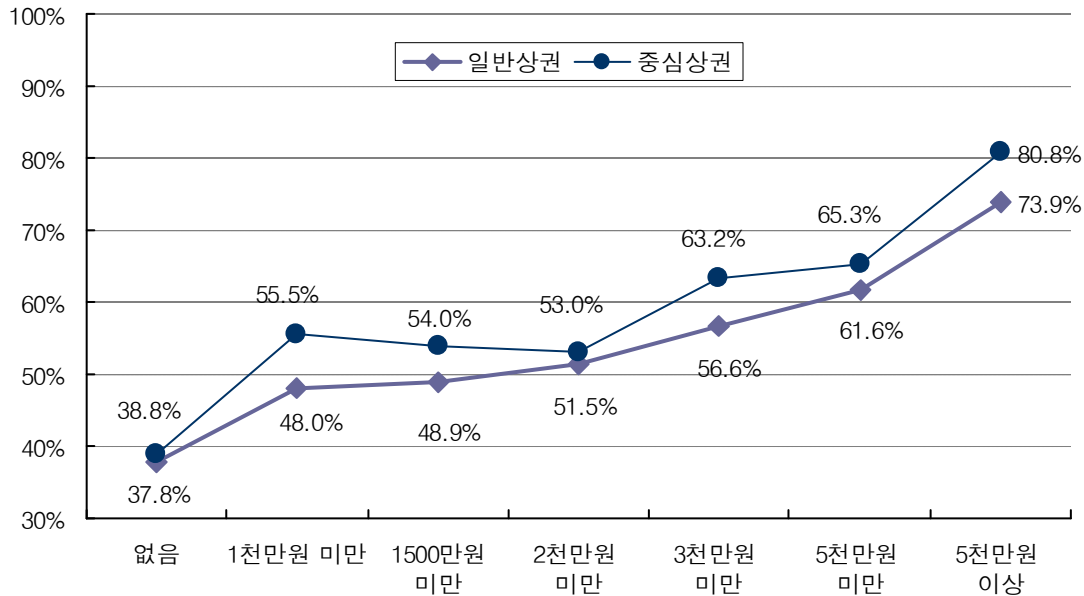


전체적으로 응답자의 54.0%(2003년 실태조사에서는 72.7%였음)가 현행보다 환산보증금 기준을 높여 보호대상 범위를 높여야 한다고 응답하고 있고, 중심상권에서는 이 보다

는 많은 62.7%가 환산보증금 기준을 높여서 보호대상 범위를 확대해야 한다고 응답하였다.

보증금 규모별가 많을수록 환산보증금 기준을 높여야 한다고 응답한 비율이 높으며, 중심상권의 경우는 이러한 특성이 더욱더 두드러지게 나타나고 있다.

<그림 12> 보증금 규모별 환산보증금을 확대해야 한다고 응답한 비율(%)



현행법 상 임대차보호법의 적용대상 범위를 초과하는 경우, 서울시의 경우는 82.5%가 확대하여야 한다고 응답하였고, 수도권 지역은 80.1%, 광역시 지역은 78.6%, 기타도시 지역은 71.4%가 보호범위를 확대하여야 한다고 응답하여, 보호범위에 해당되는 경우보다 확대를 요구하는 비율이 상대적으로 높게 나타났다.

또한, 대도시 지역일수록 확대를 요구하는 비율이 높게 나타나고 있다. 대도시 지역의 경우는 임대차 관계인이 친분이 있는 경우가 상대적으로 적고, 임대료 규모도 크기 때문에 상가임대차보호법이 상대적으로 더 필요한 지역일 수 있기 때문에 보호범위 확대에 대한 요구가 더 높은 것으로 판단된다.

<표 18> 환산보증금 제한 규정에 대한 의견(%)

	구분		환산보증금기준	적정하다	환산보증금	환산보증금	무응답
			을 높여 보호대상 범위 확대		기준을 낮추어 보호대상 범위 축소	기준을 없애야 한다.	
일반 상권	서울	2억4천만원 초과	82.5	14.2	1.8	-	1.5
		2억4천만원 이하	54.2	41.8	2.4	0.1	1.5
	수도권	1억9천만원 초과	80.1	18.0	0.9	0.2	0.7
		1억9천만원 이하	55.6	41.0	2.1	-	1.3
	광역시	1억5천만원 초과	78.6	18.8	0.9	-	1.8
		1억5천만원 이하	51.2	44.1	2.8	0.1	1.8
	기타도시	1억4천만원 초과	71.4	23.4	3.4	0.6	1.2
		1억4천만원 이하	46.6	49.1	2.5	0.1	1.7
중심 상권	서울	2억4천만원 초과	86.1	11.6	1.4	-	0.9
		2억4천만원 이하	61.6	35.1	2.0	-	1.3
	수도권	1억9천만원 초과	84.2	13.9	1.9	-	-
		1억9천만원 이하	58.2	39.0	2.2	-	0.6
	광역시	1억5천만원 초과	84.4	13.5	0.3	-	1.7
		1억5천만원 이하	59.0	37.3	1.7	-	2.0
	기타도시	1억4천만원 초과	74.3	23.6	0.7	0.7	0.7
		1억4천만원 이하	48.6	48.2	2.0	-	1.2

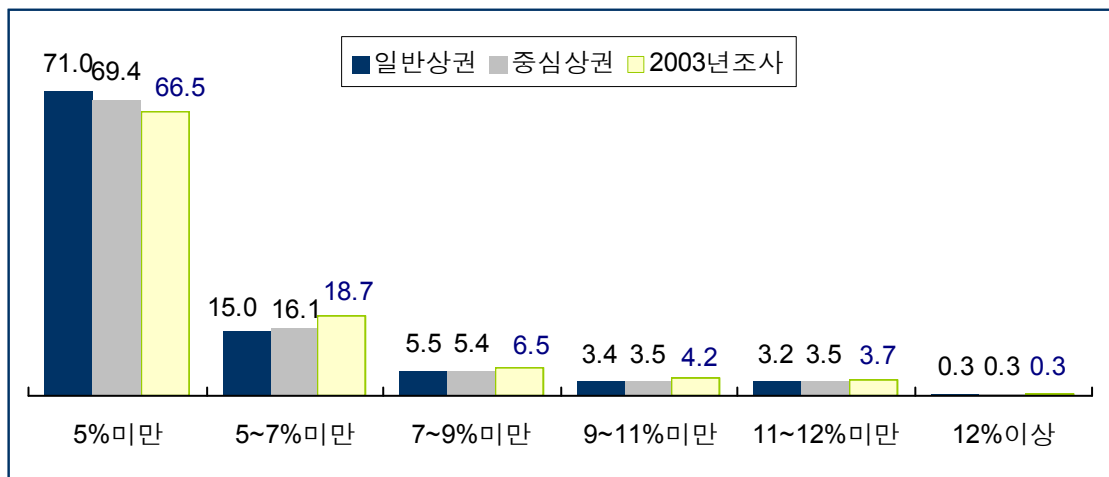
#### 4. 임대료 인상률 12%에 대한 의견

현행 상가임대차보호법에 의하면 임대료 상한선은 연평균 12%를 초과하지 못하도록 규정하고 있다. 그러나 최근 불황이 지속되고, 시중금리가 낮아지면서 인상률 상한선 12%가 공감하기에는 너무 크게 느껴지는 것으로 조사되었다. 이번 조사에서 적절한 임대료 인상률에 대한 질문결과 응답자의 71.1%가 5%미만이 적절하다고 응답하였다. 중심상권 지역의 임차인의 경우도 일반상권 임차인과 응답내용이 크게 다르지 않다. 2003년 실태조사에서는 응답자의 66.5%가 5%미만이 적절하다는 응답을 하였었는데, 1년 사이에 더 늘어난 결과가 되었다.

임대료 상한 인상률이 7% 미만이어야 한다는 비율이 일반상권의 경우는 86.1%, 중심상권의 경우는 88.3%로 응답자의 대부분이 임대료 상한선을 7%대까지 낮추어야 한다는 의견이 지배적인 것으로 나타났다.

임대료 인상에 영향을 미치는 요인에 따라 임대료는 결정될 수 있는데, 임대인의 입장과 임차인의 입장은 크게 다를 수 있다. 객관적인 기준에 의해 임대료를 조정할 수 있도록 하는 것이 중요하지만 객관적인 기준을 정하는 것 자체가 어려운 문제 중에 하나일 수 있다.

<그림 13> 적정 임대료 인상률에 대한 의견(%)



<표 19> 임대료 조정유형(직전계약이 있었던 사업체 전체의 경우)-일반상권

	월세인상	월세동결	월세인하	소계
보증금 인상	392 4.4%	181 2.0%	91 1.0%	664 7.5%
보증금 동결	1,989 22.4%	5,555 62.6%	433 4.9%	7,977 89.9%
보증금 인하	95 1.1%	65 0.7%	73 0.8%	233 2.6%
소계	2,476 27.9%	5,801 65.4%	597 6.7%	8,874 100%

직전계약이 있었던 사업체중 임대면적에 변동이 없었던 8,874개 사업체(전체의 59.1%, 2003년에는 48.1%였는데 11%p가 증가함) 중에서 62.6%는 보증금, 월세 모두 동결한 것

으로 나타났는데 2003년 36.0%에 비해 약 26%p이상 증가한 수준이다. 경기불황으로 임대차 계약에도 반영이 되어 임대료에 영향을 미친 것으로 판단된다. 월세와 보증금 모두 인상한 경우는 4.4%(2003년 9.3%), 모두 인하한 경우는 0.8%(2003년 1.0%)인 것으로 나타났다.

이에 반해 보증금은 동결하고 월세만 인상하는 경우는 22.4%(2003년 37.1%)였으며 월세를 동결하고 보증금만 인상하는 경우는 2.0%에 불과했다. 전체적으로 월세를 인상했다는 비율이 27.9%인데 반해 보증금을 인상했다는 비율은 7.5%로 시장금리가 낮아지면서 임대차관계에서도 임대건물주들이 보증금보다는 월세인상을 더 선호하는 것으로 나타났다.

일반상권과 비교해서 중심상권 지역을 보면 다음과 같다.

<표 20> 임대료 조정유형(직전계약이 있었던 사업체 전체의 경우)-중심상권

	월세인상	월세동결	월세인하	소계
보증금 인상	172 5.2%	62 1.9%	22 0.7%	245 8.0%
보증금 동결	786 23.8%	1,944 59.0%	216 6.6%	2,732 89.7%
보증금 인하	32 1.0%	27 0.8%	36 1.1%	70 2.3%
소계	990 30.0%	2,033 61.7%	274 8.3%	3,297 100%

중심상권지역에서 임대면적 변동없이 재계약 경험이 있는 임차인 비율은 62.8%로 일반상권에 비해 다소 높은 수준으로 나타났다. 임대료를 동결한 비율은 일반상권지역 62.6%에 비해 중심상권지역은 59.0%로 약 3%p 낮은 것으로 나타났다. 월세를 인상한 비율은 30.0%로 일반상권지역에 비해 약간 높은 수준이다.

지역별 연평균 인상율을 분석한 결과 연평균 환산보증금 인상율은 일반상권이 4.53%, 중심상권이 5.08% 상승한 것으로 나타나 중심상권지역이 인상율이 다소 높은 것으로 나타났다.. 권역별도 다소 차이가 있는데 서울과 수도권 지역의 임대료 인상율이 다른 지역에 비해 높은 것으로 나타났으며, 보증금과 월세 인상율은 연평균 4%대인 것으로 나타났다.

<표 21> 연평균 임대료 인상율(%)

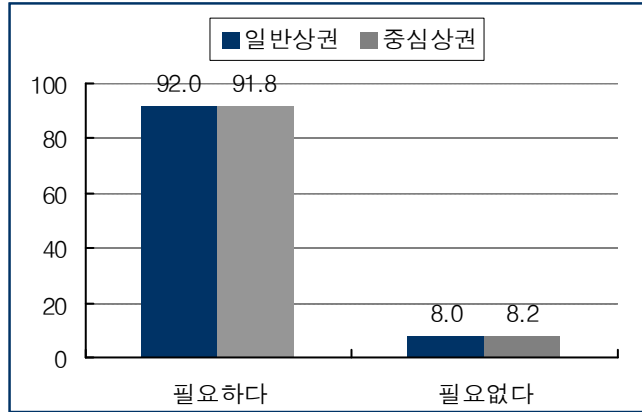
	환산보증금 인상율		보증금 기준 인상율		월세 기준 인상율	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체	4.53	5.08	4.45	4.83	4.76	4.83
서울	5.94	6.09	4.90	6.78	6.89	6.78
수도권	5.20	6.60	5.14	5.32	5.83	5.32
광역시	<b>2.35</b>	<b>1.97</b>	<b>2.86</b>	<b>2.13</b>	<b>3.02</b>	<b>2.13</b>
기타	4.49	6.20	4.77	4.11	3.65	4.11

임대료 인상율 상한선 12%와 관련하여 임대료 인상율 분석결과를 보면 많은 차이가 있는 것으로 나타났다. 실제 평균 임대료 인상율은 4~6% 정도되는 것으로 나타났는데 임대인이 부담해야 하는 Risk요인들은 감안하더라도 법에서 정하고 있는 임대료 인상 상한 규정과는 차이가 있는 것으로 나타났다. 상한에 대한 규정은 상한에 대한 규정일 뿐 실제 임대차 현실에서는 상한 규정보다는 경기 상황이 더 많이 적용되고 있는 것으로 판단된다. 다만 문제가 있다면 이 규정을 악용하는 사례가 일부 있다는 것이고 이로 인해 임차인이 부당하게 과대 임대료 인상요구를 수용하고 있다는 점이다. 따라서 이 상한 규정에 대해서는 보다 현실적으로 검토할 필요가 있다고 할 수 있다.

## 5. 임대차 분쟁조정 기구의 필요성

현재 상가임대차보호법 분쟁 시 분쟁조정 기구 필요성에 대한 질문에 일반상권 임차인들은 92.0%, 중심상권은 91.8%의 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 환산보증금을 초과하는 임차인들이 그렇지 않은 경우의 임차인보다 분쟁조정 기구의 필요성을 더욱 느끼는 것으로 나타났다.

<그림 14> 임대차 분쟁조정 기구 필요성(%)



<표 22> 임대차 분쟁조정 기구 필요성(%)

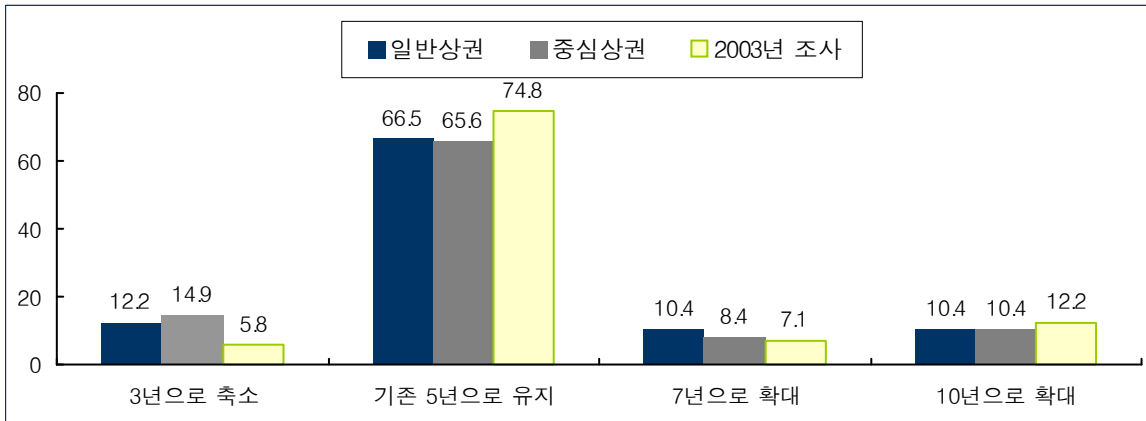
구분		필요하다		필요없다	
		일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
서울	2억4천만원 초과	92.9	93.4	7.1	6.6
	2억4천만원 이하	91.9	90.4	8.1	9.6
수도권	1억9천만원 초과	93.7	94.9	6.3	5.1
	1억9천만원 이하	91.5	92.3	8.5	7.7
광역시	1억5천만원 초과	92.6	92.4	7.4	7.6
	1억5천만원 이하	92.2	91.5	7.8	8.5
기타도시	1억4천만원 초과	94.2	94.3	5.8	5.7
	1억4천만원 이하	91.9	92.1	8.1	7.9

## 6. 임대차 보호기간에 대한 평가

임대차 보호기간에 대해서 현행대로 5년으로 유지하자는 의견이 일반상권의 경우 66.5%, 중심상권의 경우 64.9%로 나타났다. 지난 2003년 조사의 결과(74.8%)보다 다소 낮게 나타났는데, 경기불황으로 휴폐업이 증가하면서 5년 이상을 보장하는 것이 의미가 다소 축소되었기 때문으로 분석된다.



<그림 15> 임대차 보호기간에 대한 평가(%)



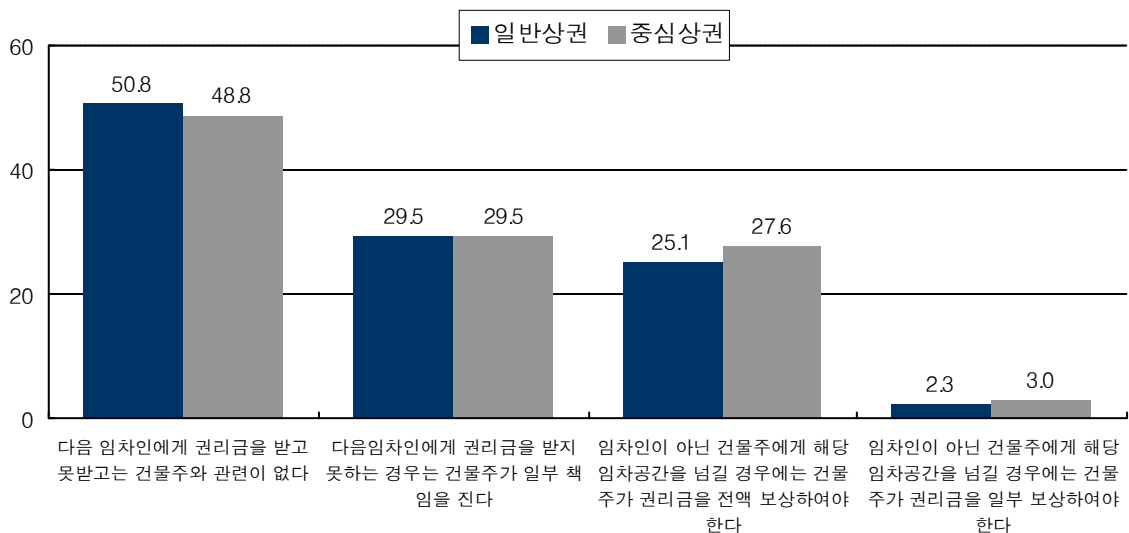
<표 23> 권역별 임대차 보호기간에 대한 평가(%)

		구분	3년으로 축소	기존 5년 유지	7년으로 확대	10년으로 확대
일반상권	서울	2억4천만원 초과	15.4	59.4	13.5	11.4
		2억4천만원 이하	11.6	65.6	10.5	11.6
	수도권	1억9천만원 초과	8.4	66.7	12.4	11.7
		1억9천만원 이하	12.2	68.0	9.8	9.6
	광역시	1억5천만원 초과	12.5	59.5	14.0	14.0
		1억5천만원 이하	13.3	67.5	9.9	8.9
	기타도시	1억4천만원 초과	9.5	66.2	12.3	10.8
		1억4천만원 이하	12.0	66.3	10.3	10.6
중심상권	서울	2억4천만원 초과	15.7	59.1	11.4	13.4
		2억4천만원 이하	12.5	64.6	8.8	13.2
	수도권	1억9천만원 초과	8.2	62.0	14.6	13.3
		1억9천만원 이하	12.3	65.9	9.6	11.1
	광역시	1억5천만원 초과	13.1	63.3	9.0	14.2
		1억5천만원 이하	15.4	65.3	8.4	10.7
	기타도시	1억4천만원 초과	7.9	67.9	13.6	8.6
		1억4천만원 이하	11.5	67.9	10.0	9.8

## 7. 권리금에 대한 의견

입주시에 직전 임차인 또는 직전 사업주에게 지불하는 권리금이 건물주와 임대차 계약에서 어떤 관계가 있는지에 대한 질문에 과반수의 응답자들은 '다음 임차인에게 권리금을 받고 못 받고는 건물주가 아무런 관련이 없다'고 응답한 것으로 나타났다. 다만, 임차인이 아닌 건물주가 임차공간을 영업목적으로 인수할 경우는 건물주도 권리금을 전액 보상하여야 한다는 응답이 일반상권에서 25.1%, 중심상권에서 27.6%로 나타났다. 다음 임차인에게 권리금을 받지 못하는 경우, 건물주가 일부 책임을 져야 한다는 의견도 약 30% 가까이 응답한 것으로 나타났다.

<그림 16> 임대차 보호기간에 대한 평가(중복, %)

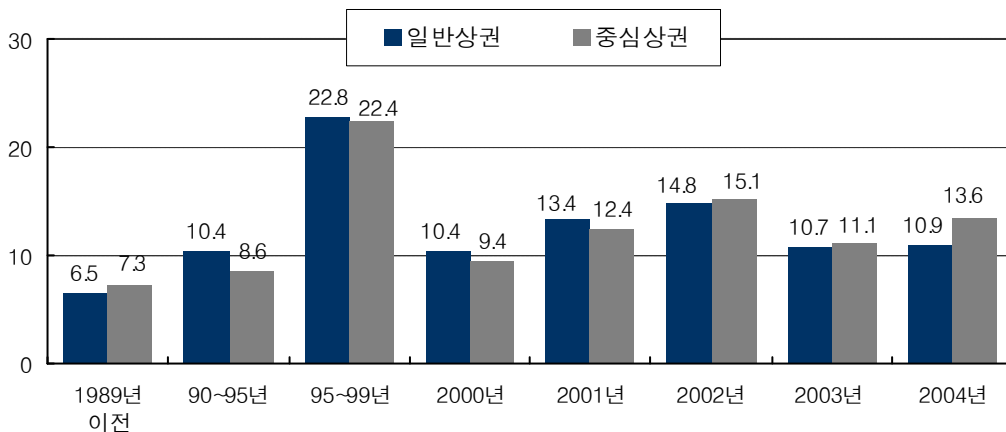


### III. 상가임대차 실태

#### 1. 건물 입주 시기

현재 임차인이 사용하고 있는 건물에 입주한 시기는 일반상권, 중심상권 모두 입주한 지 5년이 넘는 99년까지 입주 비율이 일반상권 39.7%, 중심상권 38.3%로 나타났으며, 2000년 이후 입주 비율은 일반상권이 60.2% 중심상권이 61.6%로 평균 입주기간은 일반상권이 68.0개월, 2003년 조사에 비해 계약기간은 63.8개월에서 약 4개월 정도 증가한 것으로 나타났다. 이는 최근 들어 경기불황 때문에 신규 창업율이 낮아진 것도 한 가지 원인이 될 수 있다.

<그림 17> 건물 입주 시기(%)



<표 24> 총 입주기간

구분	일반상권	중심상권
전체	5.67년	5.90년
환산보증금 초과	4.91년	5.07년
환산보증금 이하	5.74년	6.10년

환산보증금 규모별로 상가임대차보호법의 보호범위 내에 있는 임대료를 부담하는 임차인의 경우는 범위를 초과하는 임차인보다 0.8년정도 임대 기간이 긴 것으로 나타났다.

권역별로 보면 수도권지역의 경우가 총 입주기간이 가장 낮은 일반상권이 4.87년, 중심상권이 5.17년으로 나타났으며, 서울지역이 가장 긴 일반상권이 6.56년, 중심상권이 6.30년으로 나타났다. 권역별로 환산보증금 규모별로 보면 환산보증금 이하 임차인이 초과 임차인보다 총 입주기간이 긴 것으로 나타났다.

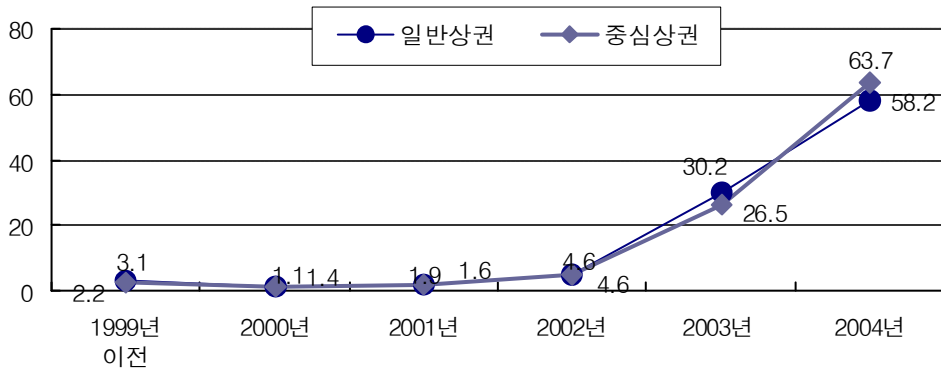
<표 25> 총 입주기간

구분			일반상권	중심상권
전체			5.67년	5.90년
환산보증금 규모별	서울	2억4천만원 초과	5.47년	5.33년
		2억4천만원 이하	6.67년	6.56년
	수도권	1억9천만원 초과	4.09년	4.11년
		1억9천만원 이하	4.99년	5.43년
광역시	1억5천만원 초과	5.43년	5.03년	
	1억5천만원 이하	5.57년	5.90년	
기타도시	1억4천만원 초과	4.91년	5.41년	
	1억4천만원 이하	5.73년	6.09년	
권역별	서울		6.56년	6.30년
	수도권		4.87년	5.17년
	광역시		5.56년	5.75년
	기타도시		5.66년	5.99년

## 2. 임대차 계약 시기

가장 최근에 임대차 계약을 한 시기는 일반상권 임차인의 58.2%가, 중심상권 임차인의 63.7%가 2004년에 새롭게 임대차 계약을 한 것으로 나타났다. 대부분의 임차인들은 2003년 이후 새롭게 임대차 계약을 하거나 계약갱신을 한 것으로 나타났다.

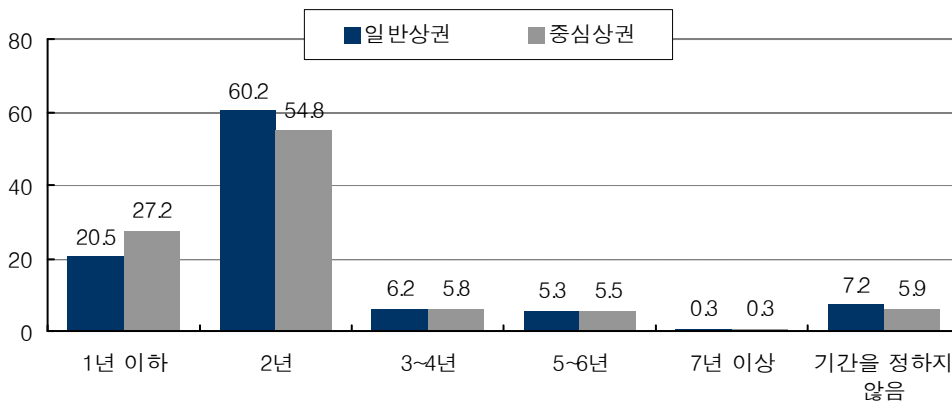
<그림 18> 최근 임대차 계약 시기(%)



### 3. 임대차 계약기간

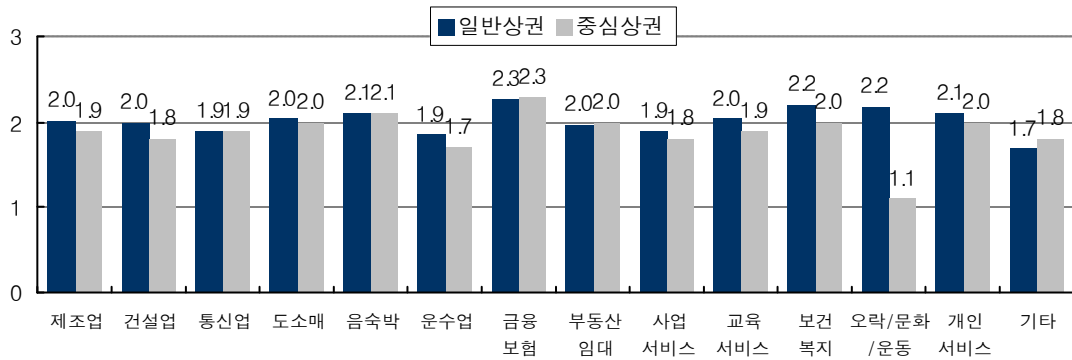
최근 임대차 계약시 약정한 계약기간은 2년이 가장 많았으며, 일반상권의 60.2%, 중심상권의 54.8%가 계약 기간이 2년인 것으로 나타났다. 1년 이하의 계약기간을 가진 임차인들도 20%정도를 차지하고 있어서 대부분의 계약기간이 1~2년 사이의 단기 계약을 입을 수 있다. 일반상권의 계약기간 평균은 2.05년, 중심상권의 계약기간 평균은 1.98년으로 일반상권의 계약기간이 다소 긴 것으로 나타났다. 3년 이상 임대차 계약을 하는 경우는 전체 응답자의 6~7% 정도로 많지 않았으며, 특별히 기간을 정하지 않는 경우도 일반상권 7.2%, 중심상권 5.9%로 나타났다.

<그림 19> 임대차 계약 기간



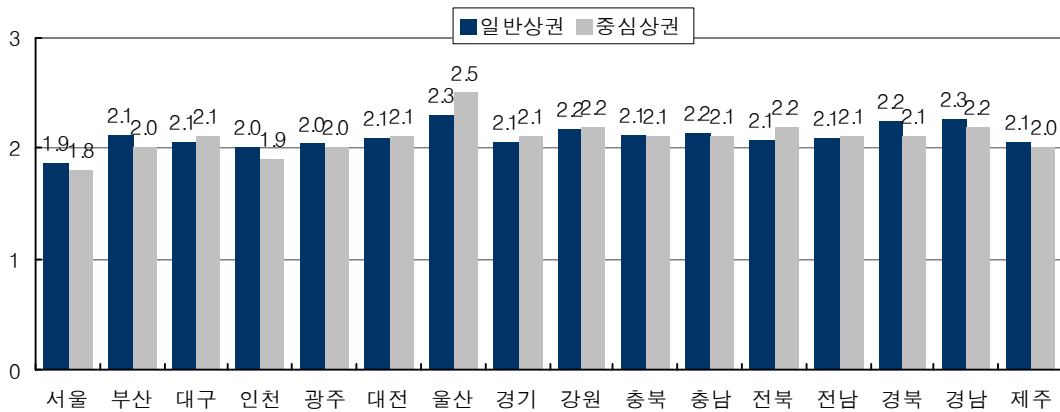
금융, 보험업의 임대차 계약 기간이 2.3년으로 가장 길었으며, 통신업, 운수업, 사업서비스업, 기타업 등을 제외하고는 모두 평균 2년 이상의 임대차 계약기간을 가지고 있는 것을 알 수 있다.

<그림 20> 업종별 임대차 계약 기간(단위:년)



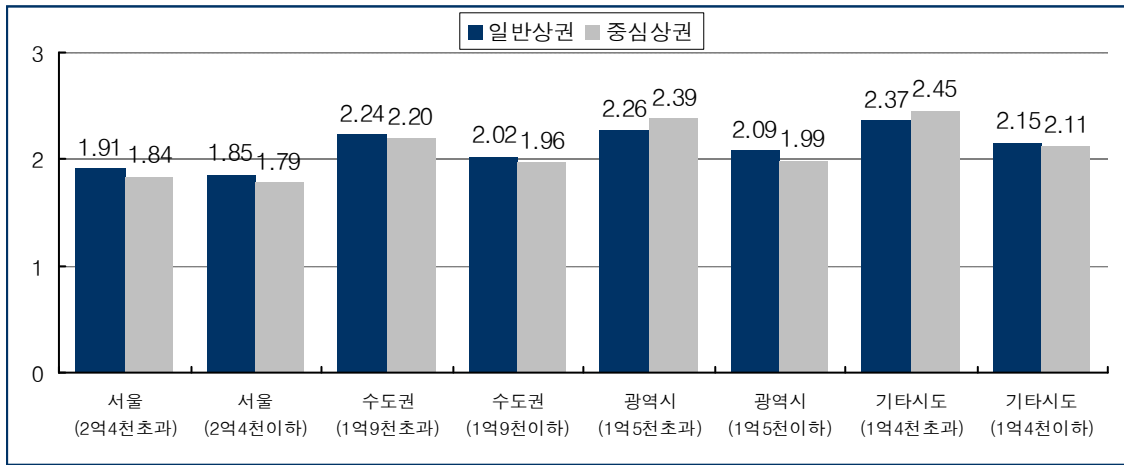
임대차 계약기간이 가장 긴 지역은 울산으로 평균 2.3년으로 나타났으며 반면, 서울 지역은 1.9년으로 임대차 계약기간이 가장 짧은 것으로 나타났다.

<그림 21> 지역별 임대차 계약 기간(단위:년)



권역별 임대차 계약기간은 기타시도 지역 중 환산보증금 1억4천만원을 초과하는 상가의 임대차 계약 기간이 가장 긴 것으로 나타났다. 이 경우에도 환산보증금을 초과하는 상가의 경우가 환산보증금을 초과하지 않는 경우보다 임대차 계약기간이 더 긴 것으로 나타났다. 서울 지역 환산보증금별 임대 계약기간의 차이가 가장 적었으며, 기타시도에서 가장 크게 나타났다.

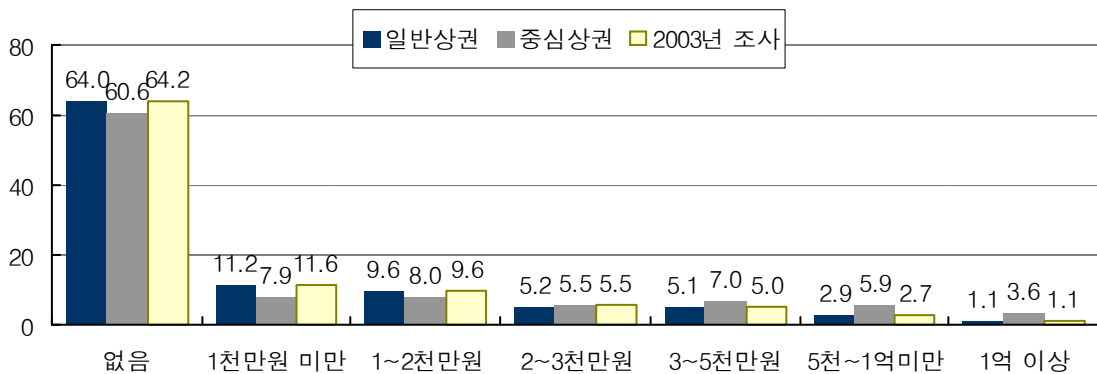
<그림 22> 권역별 임대차 계약 기간(단위:년)



#### 4. 권리금 규모

입주시에 권리금을 부담한 비율은 일반 상권에서 36%, 중심상권에서 39.4%로 중심상권이 일반상권보다 약 3%p 정도 많았으며, 일반상권의 권리금은 평균 2,190만원,, 중심상권의 권리금은 평균 3,530만원으로 중심상권이 일반상권보다 권리금이 1.6배 정도 더 많은 권리금을 부담하는 것으로 나타났다. 2003년 실태조사에서 관리금을 지불하고 입주한 업체의 경우 평균 관리금은 2,103만원으로 나타나 전년 대비 큰 차이는 없는 것으로 조사되었다.

<그림 23> 권리금 분포(%)



<표 26> 조사시점별 권리금

2003년	2004년	
2,103만원	일반상권	중심상권
	2,190만원	3,530만원

<표 27> 업종별 권역별 권리금 부담률 및 평균 권리금 규모

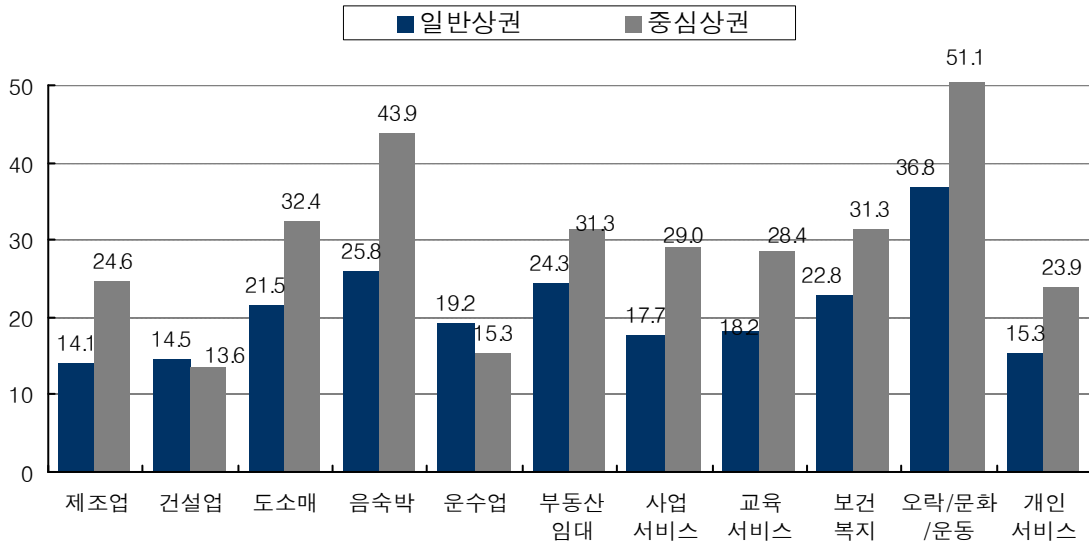
지역별		권리금 부담률(%)		권리금 규모(만원)	
		일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체		36.0	39.4	2,190	3,530
업종별	제조업	16.8	22.2	1,413	2,462
	건설업	10.7	9.3	1,455	1,360
	통신업*	4.5	10.0	450	450
	도소매	34.8	37.9	2,151	3,242
	음식숙박업	58.7	64.9	2,582	4,392
	운수업	16.8	16.7	1,930	1,533
	금융 및 보험업*	15.7	17.6	2,714	1,525
	부동산 임대업	45.0	43.4	2,440	3,133
	사업 서비스업	45.3	14.9	1,778	2,903
	교육 서비스업	39.8	28.2	1,824	2,837
	보건 및 사회복지 사업	37.9	32.0	2,281	3,125
	오락/ 문화/ 운동 관련 서비스업	49.4	60.4	3,686	5,108
	기타 서비스업	38.3	42.2	1,535	2,389
	기타*	31.2	75.0	1,760	2,417
권역별	서울	42.8	43.2	2,743	4,618
	수도권	38.1	39.4	2,267	3,233
	광역시	33.4	38.0	1,894	2,900
	기타도시	31.0	34.5	1,762	2,294

주) \*표의 업종은 권리금을 부담한 표본이 10이하로 해석에 주의 요함

업종별로 살펴보면, 오락/문화/운동 서비스 업종의 권리금 평균이 일반상권 3,680만원, 중심상권 5,100만원으로 가장 높았으며, 음식 숙박업이 그 다음 순서로 나타났다. 권역별로는 서울지역 일반상권이 2,740만원, 중심상권이 4,610만원 정도의 권리금을 부담하고 있어서 다른 권역에 비해 높은 것으로 나타났다.

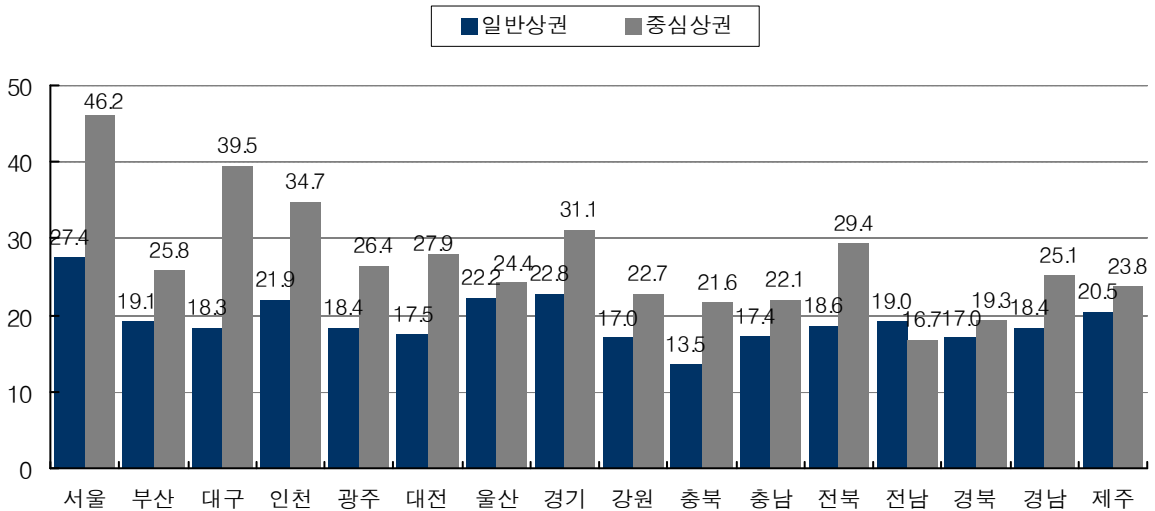


<그림 24> 업종별 평균 권리금(단위:백만원)



지역별 평균 권리금은 일반상권은 2,740만원, 중심상권이 4,620만원으로 서울지역이 가장 높은 것으로 나타났다. 중심상권 중에서는 대구지역이 그 다음으로 높은 3,950만원으로 조사되었다.

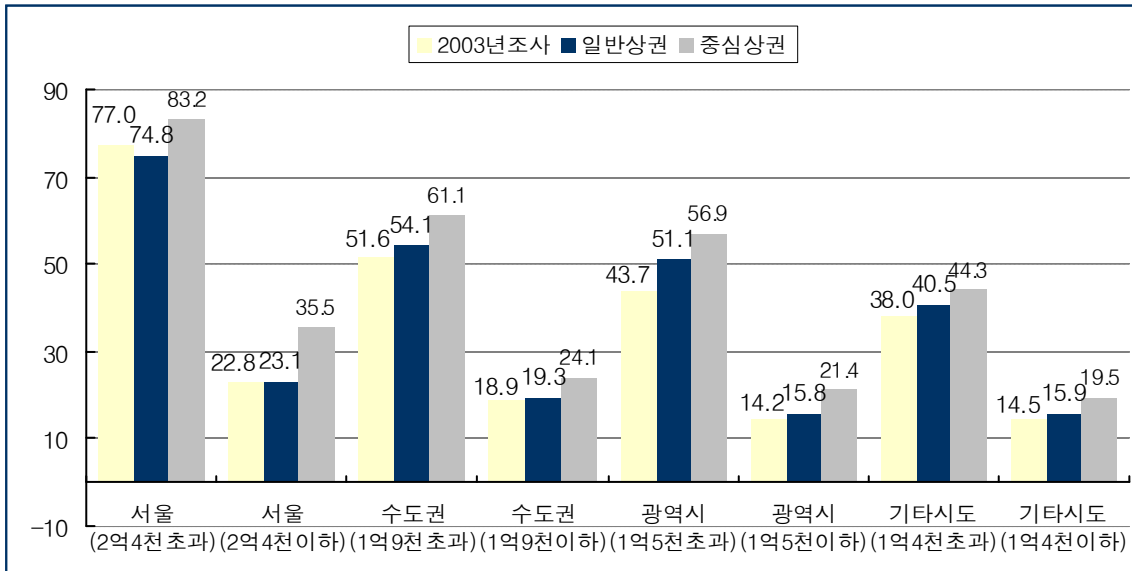
<그림 25> 지역별 평균 권리금(단위:백만원)



권역별 평균 권리금은 서울 지역 중에서 환산보증금액이 2억4천 초과인 임차인의 권리금이 일반상권 7,400만원, 중심상권 8,320만원으로 매우 높게 나타났다. 권역에 관계 없이 환산보증금을 초과하는 상가의 권리금이 그렇지 않은 상가의 권리금에 비해 약 2~3배 이상의 권리금을 내고 있는 것으로 나타났다.

2003년 조사대비해서 보면 서울지역의 환산보증금 초과 경우는 약 220만원 정도 권리금 부담액이 감소한 반면에 나머지 지역에서는 약 30~100만원 정도 권리금이 증가한 것으로 나타났다.

<그림 26> 권역별 평균 권리금(단위:백만원)



<표 28> 입주시기별 평균 권리금

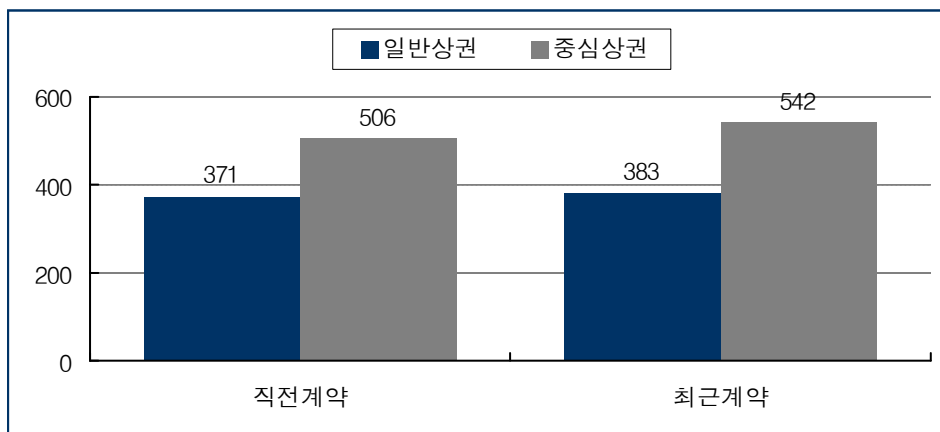
입주시기별	권리금 규모(만원)	
	일반상권	중심상권
전체	2,190	3,530
1999년 이전	1,906	3,040
2000년	2,191	3,480
2001년	2,240	3,649
2002년	2,429	3,825
2003년	2,594	4,290
2004년	2,202	3,743

입주시기별로 보면 연도별로 증가해오던 권리금 규모가 2004년에는 2002년 수준으로 하락한 것으로 나타났다.

## 5. 평당임대료

평당 임대료가 100~200만원 사이의 경우가 가장 많았으며, 직전계약과 비교해서 일반상권의 평당 임대료는 371만원에서 383만원으로, 3.2% 상승한 것으로 나타났으며, 중심상권의 경우는 506만원에서 542만원, 직전계약대비 7.1% 상승한 것으로 나타나 중심상권의 상승률이 더 높은 것으로 나타났다. 평당 임대료를 질문하였을 때 질문에 응답하지 못한 비율이 70% 가까이 되었다. 최근 금리 인하 이후에 과거 평당 임대료 기준으로 임대료를 산정하던 관행이 거의 없어지고 '보증금 얼마에 월세 얼마'하는 식으로 계약관행이 대부분 바뀐 것으로 나타났다.

<그림 27> 평당 임대료 변화 추이(단위:만원)

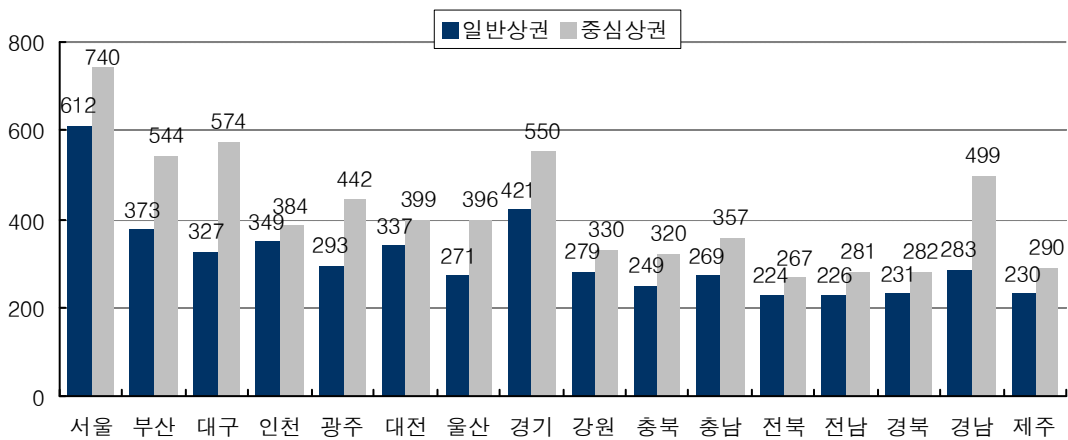


지역별 평당 임대료를 살펴보면, 서울지역이 612만원으로 가장 높았으며, 그 다음으로 경기도가 421만원으로 나타났다. 평당 임대료가 가장 낮은 지역은 제주도로 230만원으로 나타나, 서울, 경기지역과는 많은 차이가 있는 것으로 나타났다. 직전계약 대비 가장 임대료에 가장 많은 변화가 있는 지역은 제주지역으로 일반상권, 중심상권 모두 19~24%까지 평당 임대료가 하락한 것으로 나타났다.

<표 29> 지역별 평당 임대료 (단위:만원)

지역	직전계약		최근 계약		직전계약 대비 증감율(%)	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체	371	506	383	542	3.2	7.1
서울	586	704	612	740	4.4	5.1
부산	367	476	373	544	1.6	14.3
대구	333	484	327	574	-1.8	18.6
인천	329	384	349	384	6.1	0.0
광주	310	398	293	442	-5.5	11.1
대전	345	395	337	399	-2.3	1.0
울산	269	403	271	396	0.7	-1.7
경기	386	503	421	550	9.1	9.3
강원	265	330	279	330	5.3	0.0
충북	246	256	249	320	1.2	25.0
충남	281	344	269	357	-4.3	3.8
전북	210	259	224	267	6.7	3.1
전남	200	287	226	281	13.0	-2.1
경북	230	261	231	282	0.4	8.0
경남	264	459	283	499	7.2	8.7
제주	284	380	230	290	-19.0	-23.7

<그림 28> 지역별 평당 임대료 (단위:만원)

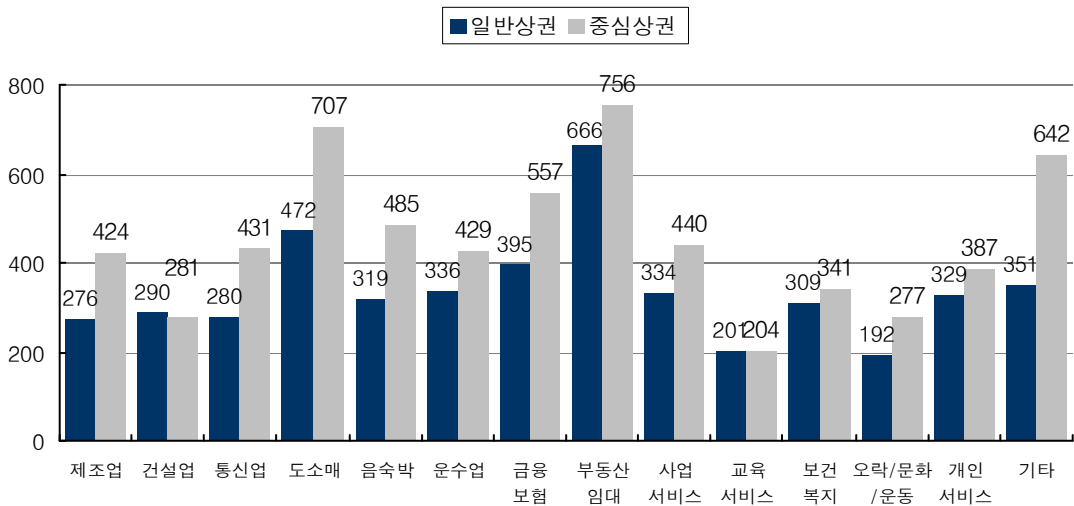


<표 30> 업종별 평당 임대료 (단위:만원)

지역	직전계약		최근 계약		직전계약 대비 증감율(%)	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체	371	506	383	542	3.2	7.1
제조업	268	384	276	424	3.0	10.4
건설업	274	260	290	281	5.8	8.1
통신업*	334	420	280	431	-16.2	2.6
도소매	465	654	472	707	1.5	8.1
음식숙박업	317	460	319	485	0.6	5.4
운수업	264	319	336	429	27.3	34.5
금융및보험업*	382	488	395	557	3.4	14.1
부동산임대업	651	704	666	756	2.3	7.4
사업서비스업	326	404	334	440	2.5	8.9
교육서비스업	193	184	201	204	4.1	10.9
보건및사회복지사업	274	248	309	341	12.8	37.5
오락/문화/운동관련서비스업	190	239	192	277	1.1	15.9
기타서비스업	301	436	329	387	9.3	-11.2
기타*	346	-	351	642	1.4	-

주) \*표의 업종은 표본이 10이하로 해석에 주의 요함

<그림 29> 업종별 평당 임대료 (단위:만원)

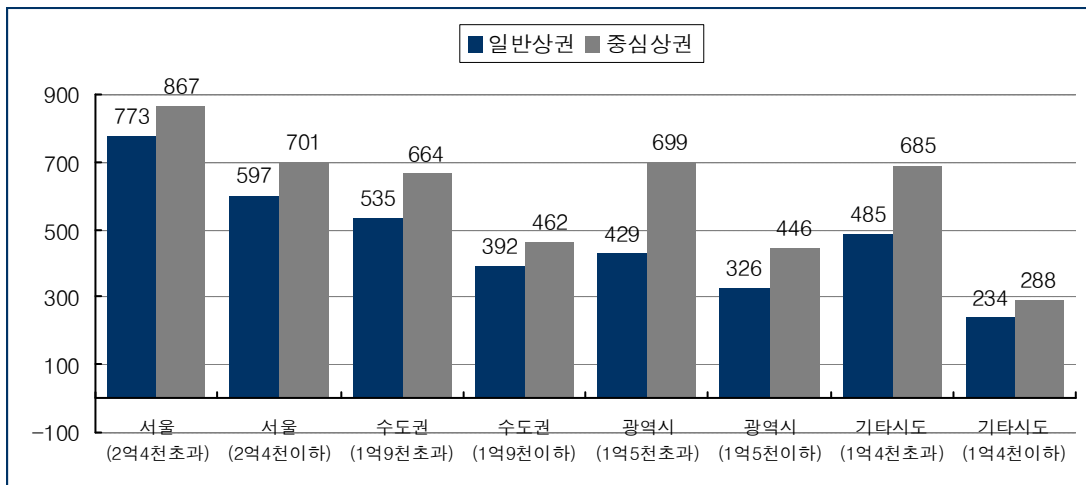


부동산 임대업의 경우 평당 임대료가 666만원으로 가장 높았으며, 그 다음으로 도소매업, 등의 순서로 나타났다. 오락/문화/운동 서비스업은 평균 권리금이 가장 높은 반

면, 평당 임대료는 가장 낮게 나타났다. 중심상권 지역과는 교육서비스, 보건복지, 건설업종을 제외하고 대부분의 업종에서 일반상권지역과 큰 차이가 있는 것으로 나타났다.

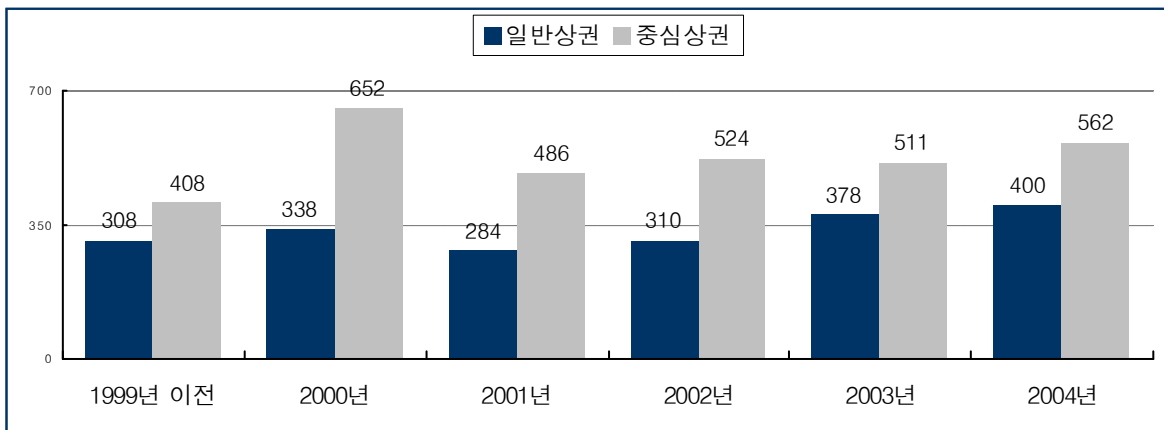
권역별 평당 임대료는 서울지역 환산보증금 2억4천만원 초과인 경우 일반상권 773만원, 중심상권 867만원으로 가장 높게 나타났다. 환산보증금 기준액 이하인 상가들의 평당 임대료가 그렇지 않은 경우의 평당 임대료보다 200만원 가까이 낮게 나타나고 있다.

<그림 30> 권역별 평당 임대료 (단위:만원)



최근에 계약한 경우일수록 평당 임대료가 높은 것을 알 수 있다. 2001년에 284만원으로 평당 임대료가 가장 낮았으며, 그 이후에는 매년 평당 임대료가 상승하여 2004년 계약 경우에 평당 임대료는 400만원으로 나타났다. 중심상권도 2001년 이후 평당 500만원 이상에 계약이 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

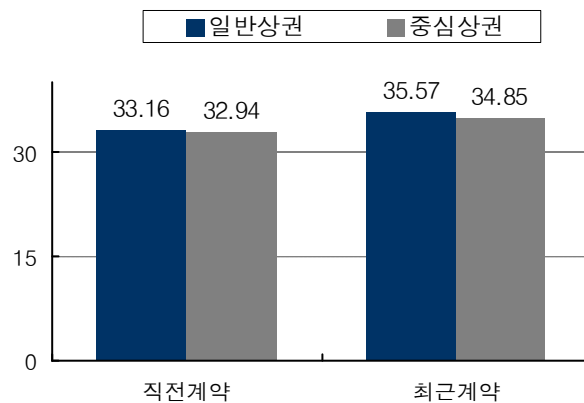
<그림 31> 계약시점별 평당 임대료 (단위:만원)



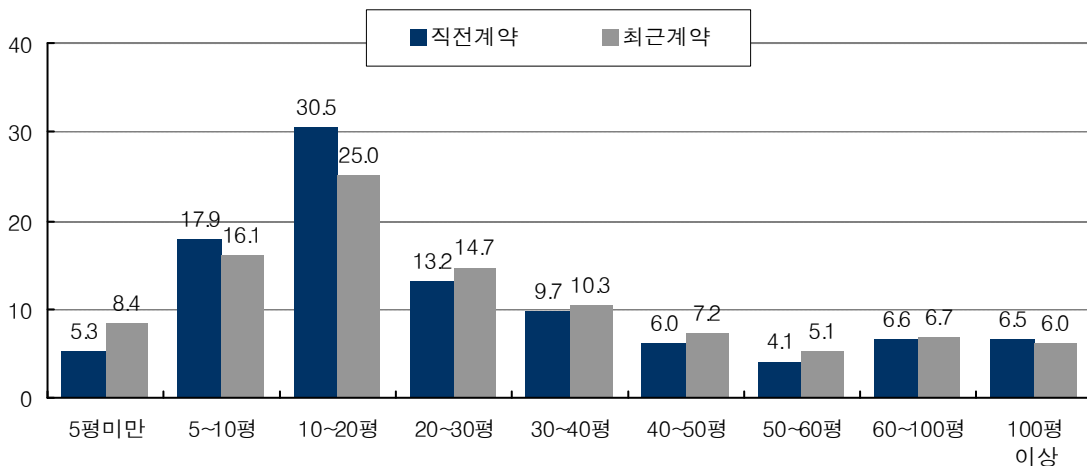
## 6. 임대면적

임대면적은 10~20평 사이가 가장 많았으며, 직전계약시 임대면적 평균은 33.16평 → 최근계약시 임대면적 평균은 35.57평으로 2.4평 정도 증가하였고, 중심상권지역도 32.94평에서 34.85평으로 직전계약보다 약 2평정도가 증가한 것으로 나타났다. 2003년 조사에서 임대면적은 33.20평으로 비슷한 수준인 것으로 조사되었다.

<그림 32> 임대면적 변화 추이(단위:평)



<그림 33> 임대면적 실태(%)

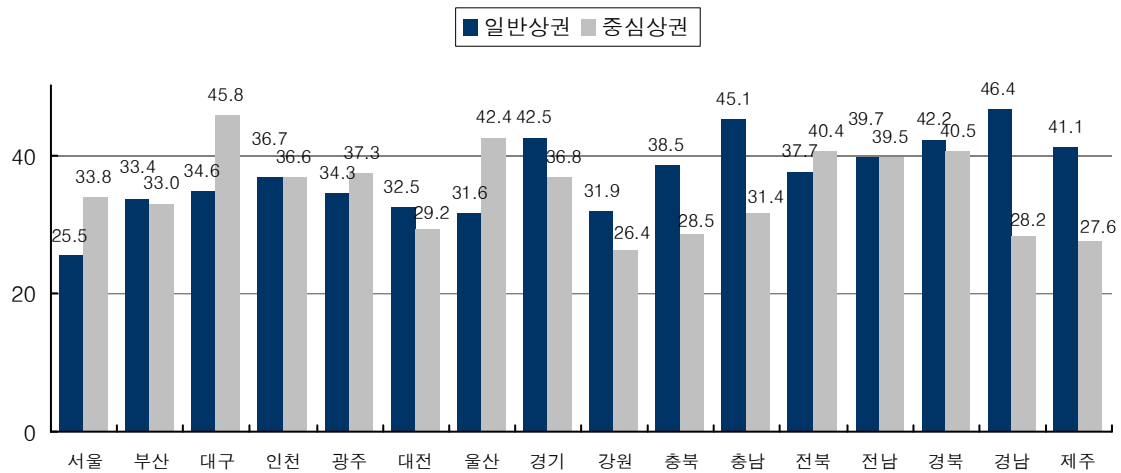


중심상권 지역은 5평 미만의 소규모 상가 비율이 일반상권지역 보다 많은 것으로 나타났으며, 20평 이상의 상가비율도 일반상권지역보다 많은 것으로 나타났다.

지역별 평균 임대면적은 경남이 46.4평으로 가장 컸으며, 충남(45.1평), 경북(42.2평), 경

기(42.5평)등의 순서를 보이고 있는 것으로 나타났다. 평균 임대면적이 가장 작은 지역은 서울로 평균 임대면적이 25.5평이었다.

<그림 34> 지역별 평균 임대면적(단위:평)



권역별로 보면 일반상권의 경우 서울지역이 25.5평으로 가장 임대면적이 작았으며, 다음은 광역시 지역으로 33.5평으로 나타났으며, 수도권지역과, 기타도시 지역은 약 40 평 정도로 서울에 비해서 약 15평 정도가 더 넓은 것으로 나타났다. 중심상권 지역은 일반상권지역에 비해 권역별 차이는 크지 않은 것으로 나타났다.

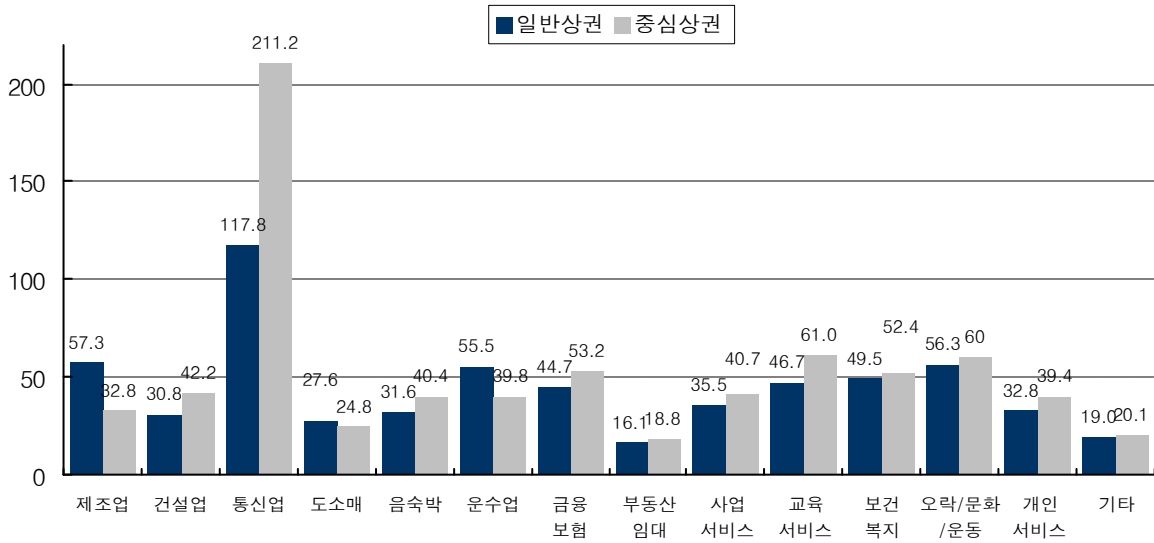
<표 31> 권역별 평균 임대면적(단위:평)

권역별	직전계약		최근계약	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체	33.16	32.94	32.94	34.85
서울	24.66	34.24	25.45	33.77
수도권	36.99	34.18	41.21	36.71
광역시	32.43	33.03	33.54	36.42
기타도시	38.19	29.29	40.83	33.19

업종별 평균 임대면적은 통신업이 117.8평, 제조업이 57.3평, 오락/문화/운동관련 서비스업이 56.3평, 운수업이 55.5평 순으로 임대면적이 넓은 것으로 나타났으며, 평균 임대면적이 가장 낮은 업종은 부동산 임대업으로 평균 16.1평으로 나타났다.

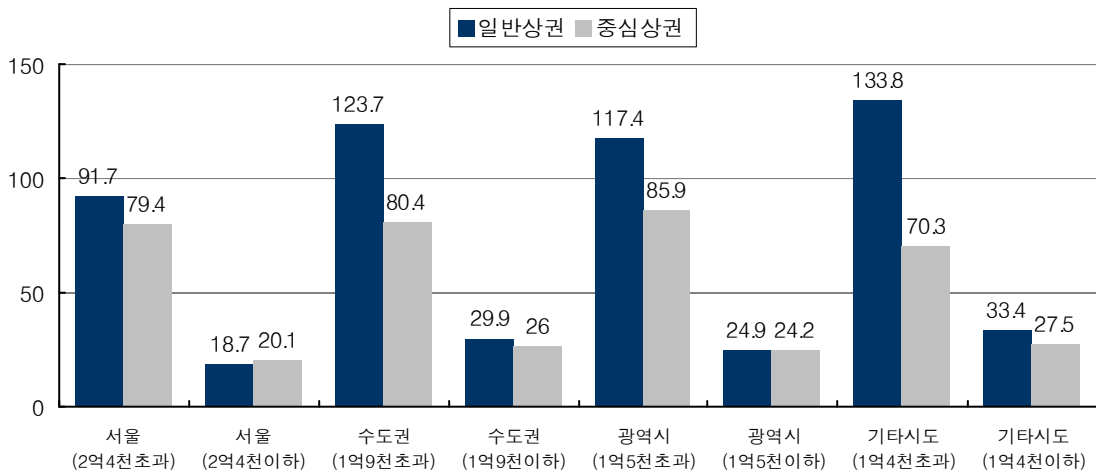


<그림 35> 업종별 평균 임대면적(단위:평)



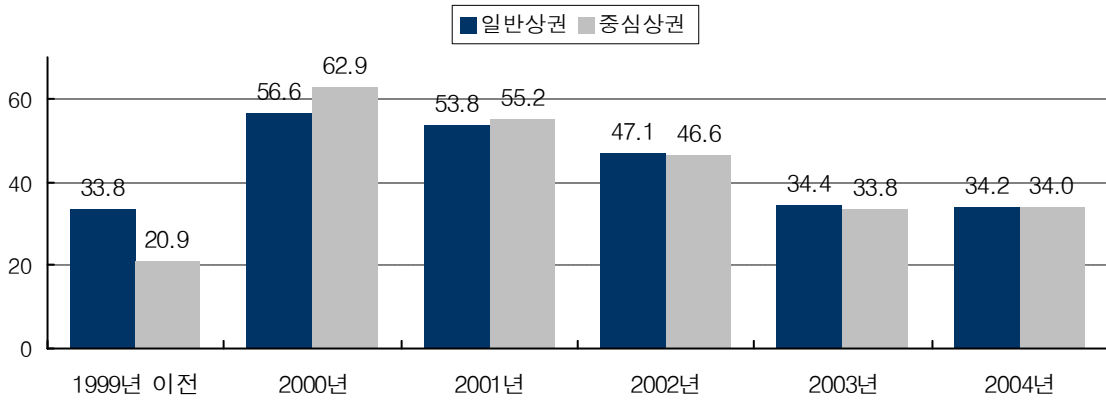
환산보증금 기준을 초과하는 상가와 초과하지 않는 상가간의 임대면적 차이가 매우 큰 것을 알 수 있다. 중심상권지역은 일반상권지역보다 임대면적이 다소 적은 것으로 나타났다.

<그림 36> 권역별 평균 임대면적(단위:평)



계약시점에 따른 평균 임대면적은 2000년 평균이 56.6평으로 임대면적이 가장 넓었으며, 2003년이후 평균 임대면적이 점차 감소하여 2004년 계약을 한 임차인들의 평균 임대면적은 34.2평으로 나타났다. 중심상권지역도 비슷한 패턴을 보이는 것으로 나타났다.

<그림 37> 계약시점별 평균 임대면적(단위:평)



7. 보증금

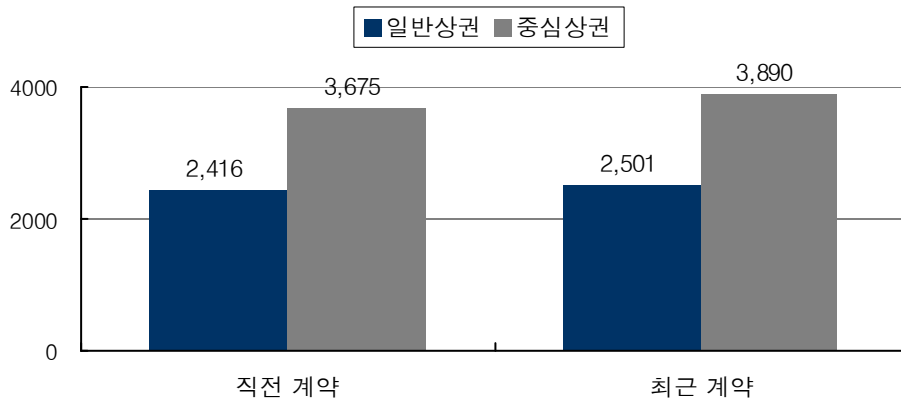
<표 32> 지역별 보증금 및 월세

지역	보증금				월세			
	보증금 없음 비율(%)		평균 보증금액 (만원)		월세 없음 비율(%)		평균 월세 (만원)	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체	5.5	3.1	2501	3890	8.8	7.2	80.1	126.5
서울	1.4	1.1	2667	4561	3.9	3.3	105.7	172.8
부산	3.2	2.1	2738	4296	7.8	4.8	76.3	110.6
대구	7.0	5.8	2019	3660	9.0	5.3	62.2	115.9
인천	2.0	1.6	2465	4067	8.5	8.6	89.8	121.0
광주	6.5	4.1	2704	3632	17.4	14.2	59.3	101.5
대전	4.1	2.5	2089	3043	11.3	12.3	71.6	88.3
울산	4.8	4.1	2179	2606	8.3	5.4	71.0	97.4
경기	2.4	2.0	2515	3291	5.8	6.7	88.4	109.6
강원	9.5	3.1	1869	2693	8.3	5.1	51.7	69.0
충북	12.2	6.1	2101	2449	13.3	12.2	56.5	81.5
충남	11.0	7.3	2418	3612	11.0	18.8	57.2	69.9
전북	7.7	6.9	2464	3813	20.3	25.5	54.4	91.4
전남	15.4	11.3	3271	3693	26.0	25.0	57.7	81.7
경북	15.3	12.2	2035	3066	12.3	10.6	51.6	68.0
경남	6.4	2.3	2863	2956	9.5	5.5	60.6	73.6
제주	33.7	18.4	1784	2147	8.2	14.3	120.5	77.7

임대료 중 보증금 부담 비율이 크면, 보증금은 많아지는 대신에 월세 부담은 낮아지게 된다. 앞의 표에서 보는 바와 같이 제주지역은 보증금을 부담하지 않는 비율이 33.7%로 전국에서 가장 높다. 2003년에 40.8%와 비교하면 7%p 정도 낮아지기는 하였지만 높은 수준이다. 제주지역의 경우는 다른 지역과 달리 입주시 1년치 임대료를 사글세 형태로 일시불로 지출한다. 조사에서는 사글세를 12개월로 나누어 월세를 산정하였는데, 제주지역의 평균 월세 부담액은 120만원으로 가장 높게 나타났다. 이외에도 지역별 특색이 보이는 지역은 호남지역의 경우는 월세를 내지 않고 보증금만 부담하는 비율이 타지역보다 높은 것으로 나타났다.

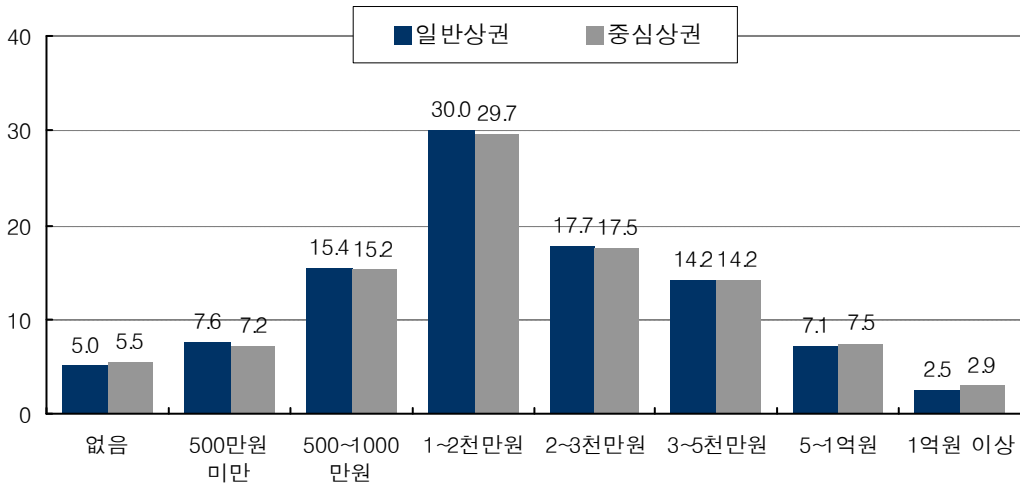
보증금이 없이 월세만 부담하는 비율은 일반상권이 5.0% ➡ 5.5%, 중심상권이 3.1% ➡ 3.5%로 직전계약대비 약간 상승하였다. 보증금 규모는 일반상권은 2,416만원에서 2,501만원으로 약간 증가하였으며, 중심상권은 3,675만원에서 3,890만원으로 보증금 부담이 약 110만원 정도 증가한 것으로 나타났다.

<그림 38> 보증금 (단위:만원)



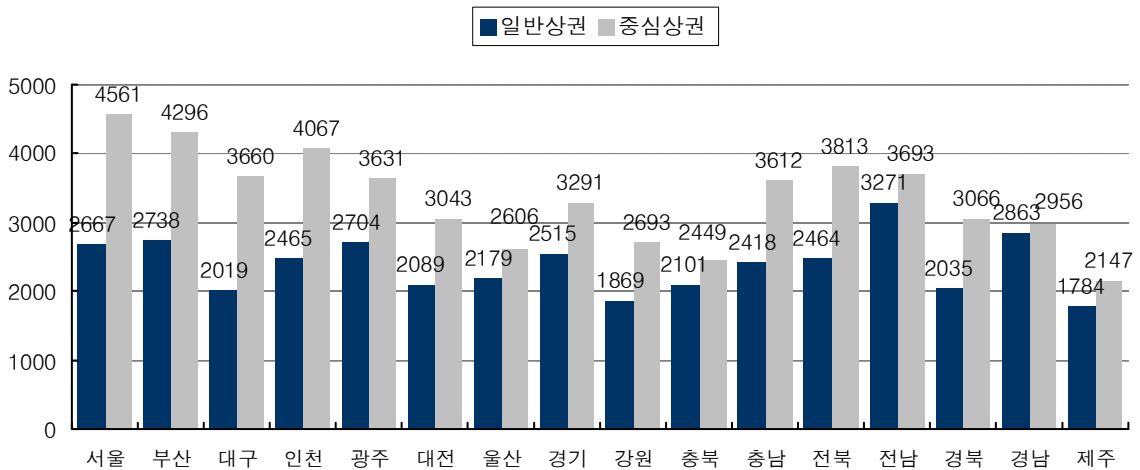
보증금 분포를 보면 1~2천만원대의 보증금을 부담하는 비율이 약 30% 정도로 나타났으며, 1천만원 이하의 보증금을 부담하는 비율은 약 23% 정도, 2~5천만원 정도의 보증금을 부담하는 비율을 약 32% 정도인 것으로 나타났다. 중심상권지역은 일반상권지역에 비해 5천만원 이상 보증금 부담 비율이 다소 높게 나타났지만 전반적인 분포 형태는 일반상권 지역과 유사한 것으로 나타났다.

<그림 39> 보증금 분포(%)



일반상권의 경우 지역별 보증금은 월세부담 비율이 가장 낮은 전남지역이 3,271만원으로 보증금을 가장 많이 부담하는 것으로 나타났으며, 경남, 부산, 광주 등의 순서로 나타났다. 반면, 보증금이 가장 낮은 지역은 제주도로 1,784만원이었고, 그 다음으로는 강원지역의 1,869만원의 보증금을 지불하고 있는 것으로 나타났다.

<그림 40> 지역별 보증금 (단위:만원)



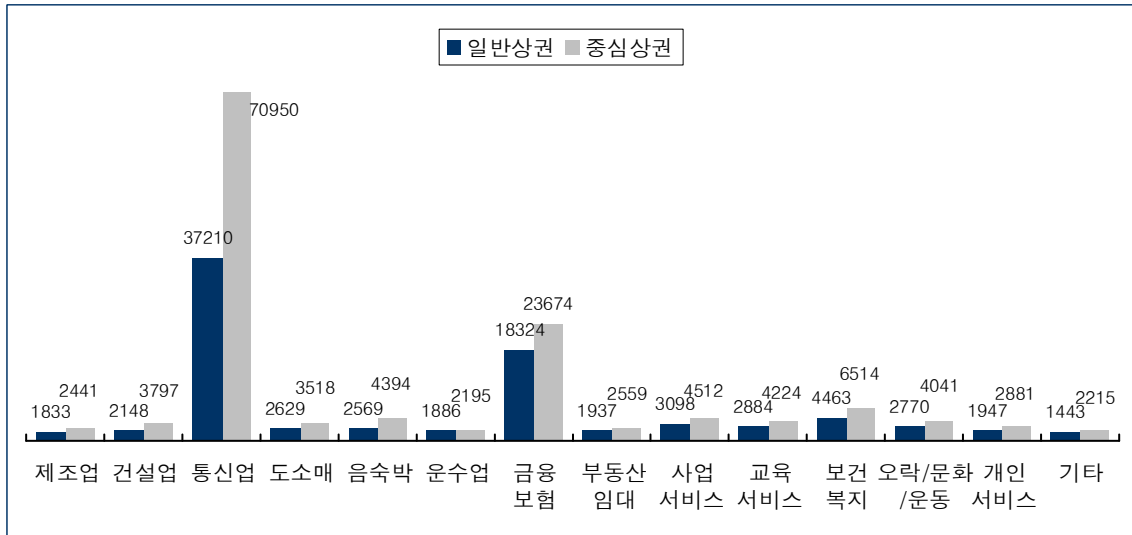
<표 33> 지역별 평균 보증금액(단위:만원)

권역별		직전계약		최근계약		직전계약대비 증감율(%)	
		일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체		2416	3675	2501	3890	3.5	5.9
권역별	서울	2553	4335	2667	4561	4.5	5.2
	수도권	2481	3643	2504	3540	0.9	-2.8
	광역시	2210	3087	2404	3729	8.8	20.8
	기타도시	2404	3178	2434	3105	1.2	-2.3
지역별	서울	2553	4335	2667	4561	4.5	5.2
	부산	2262	2966	2738	4296	21.0	44.8
	대구	1982	3477	2019	3660	1.9	5.3
	인천	2512	4299	2465	4067	-1.9	-5.4
	광주	2725	3455	2704	3632	-0.8	5.1
	대전	1961	2812	2089	3043	6.5	8.2
	울산	2331	2521	2179	2606	-6.5	3.4
	경기	2472	3340	2515	3291	1.7	-1.5
	강원	1950	2861	1869	2693	-4.2	-5.9
	충북	1869	2465	2101	2449	12.4	-0.6
	충남	2404	3806	2418	3612	0.6	-5.1
	전북	2352	3805	2464	3813	4.8	0.2
	전남	3368	3968	3271	3693	-2.9	-6.9
	경북	1963	2617	2035	3066	3.7	17.2
	경남	2803	3063	2863	2956	2.1	-3.5
	제주	2150	2856	1784	2147	-17.0	-24.8

보증금액은 직전계약 대비 일반상권은 3.5% 증가했고, 중심상권은 5.9%가 증가한 것으로 나타났다. 지역별로 직전계약 대비 증감율을 보면 부산지역이 가장 많이 보증금 부담이 늘어났으며, 제주지역의 보증금액이 가장 줄어든 것으로 나타났다.

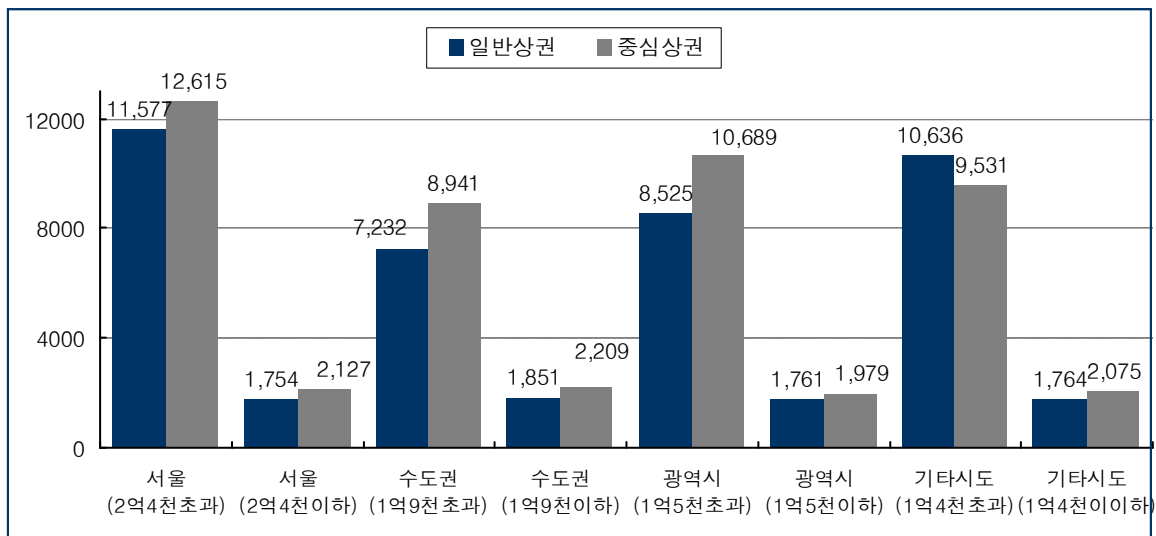
업종별로 보증금 평균은 일반상권의 경우 통신업종이 3억 7210만원으로 가장 높았으며, 다음으로는 1억 8324만원의 금융 및 보험업종이 높은 것으로 나타났다. 중심상가의 경우는 통신업종이 7억 950만원으로 가장 높게 나타났다.

<그림 41> 업종별 보증금(단위:만원)



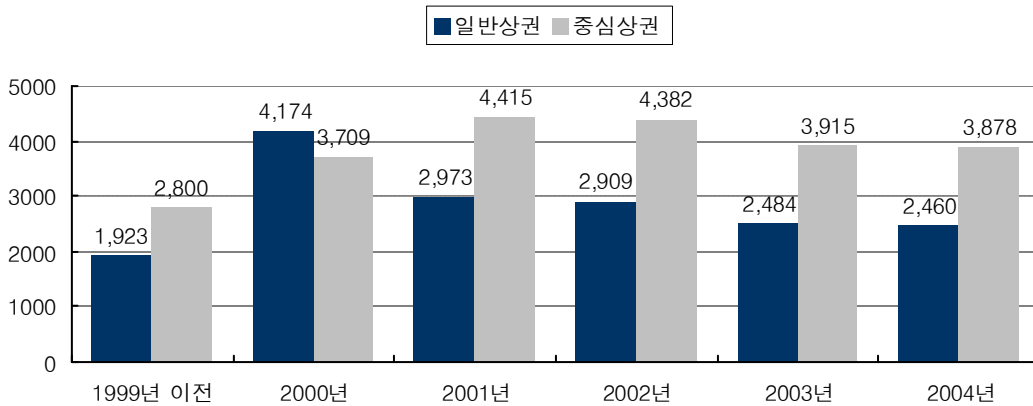
모든 권역에서 환산보증금 적용대상이 아닌 상가의 보증금이 더 높은 것으로 나타났다. 광역시의 경우 일반상권의 보증금 규모가 중심상가의 보증금보다 높게 나타났다.

<그림 42> 권역별 보증금 (단위:만원)



2000년 계약 경우 보증금이 4,174만원으로 가장 높았으며, 2002년을 기점으로 점차 보증금이 낮아지는 추세에 있으며, 2004년에 계약한 경우에는 보증금 평균이 2,460만원 까지 낮아진 것으로 나타났다. 중심상권의 경우는 2001년에 4415만원으로 가장 높았으며, 이후 약간씩 감소하는 추세에 있는 것으로 나타났다.

<그림 43> 계약시점별 보증금 (단위:만원)

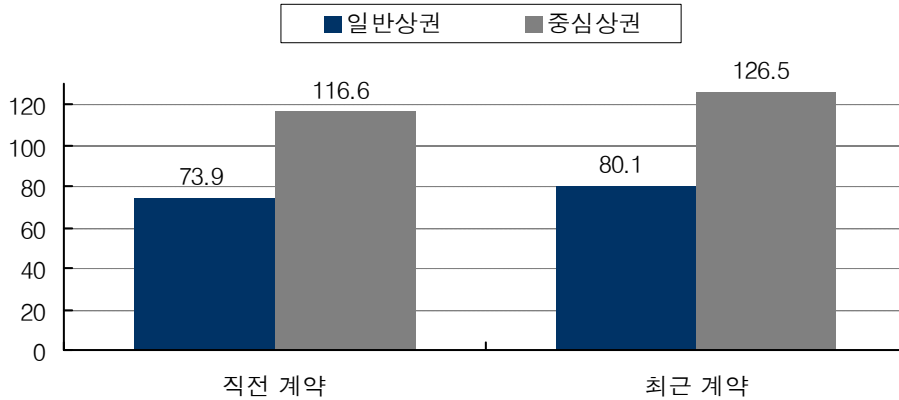


## 8. 월세

월세를 내지 않고 임대료를 보증금으로 전부 부담하는 비율은 일반상권 지역의 경우 9.7% ➡ 8.8%, 중심상권의 경우는 7.5% ➡ 6.8%로 다소 감소한 것으로 나타났다. 2003년 조사에서는 10.0% ➡ 9.0%로 감소하였었는데, 점차 월세만 부담하는 비율도 증가하고 있는 것으로 나타났다. 월세 규모는 일반상권의 경우 직전계약에서 평균 73.9만원이었고, 최근계약에서 80.1만원으로 나타나 약 6만원 정도 월세가 늘어난 것으로 나타났다. 중심상권의 경우도 마찬가지로 직전계약에 비해 약 6만원 정도 월세 부담이 늘어난 것으로 나타났으며, 일반상권에 비해서는 평균 40만원 정도 월세를 더 부담하고 있는 것으로 나타났다.

일반상권의 지역별 평균 월세는 보증금 부담률이 가장 낮은 제주도가 120만원으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 서울, 인천, 경기 등의 순서를 나타내고 있다. 반면 월세가 가장 낮은 지역은 강원과 경북지역으로 월평균 51만원으로 나타났다. 중심상권의 경우 가장 높은 곳이 서울지역으로 평균 172만원으로 나타났다. 서울, 수도권, 광역시 지역의 평균 월세부담액은 100만원이 넘는 것으로 나타났다.

<그림 44> 월세 규모평균(단위:만원)

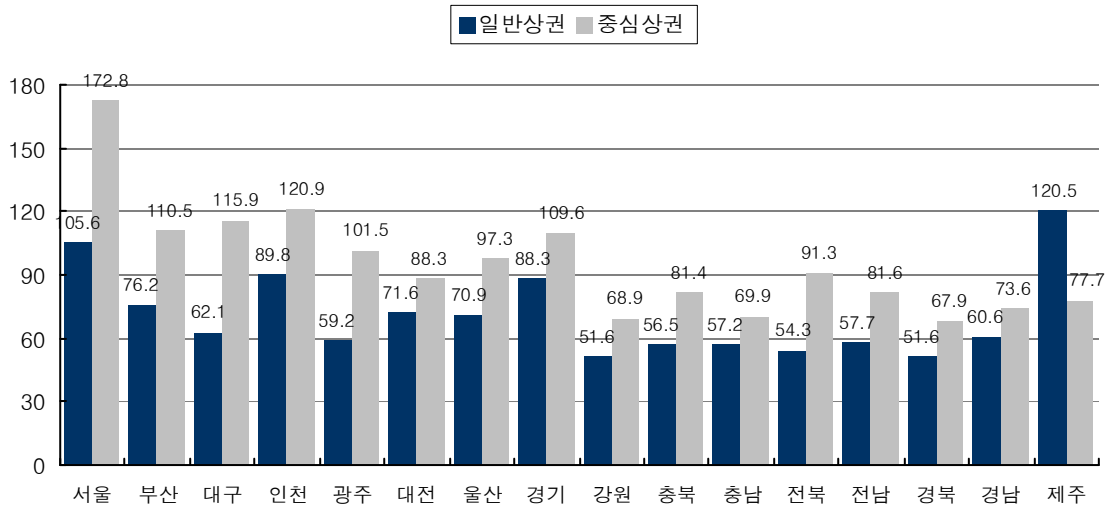


<표 34> 지역별 평균 월세액(단위:만원)

권역별		직전계약		최근계약		직전계약대비 증감율(%)	
		일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
전체		73.9	116.6	80.1	126.5	8.4	8.5
권역별	서울	95.9	154.1	105.7	172.8	10.2	12.1
	수도권	79.7	105.1	88.7	113.3	11.3	7.8
	광역시	65.6	99.4	69.4	105.8	5.8	6.4
	기타도시	53.6	69.6	58.9	75.4	9.9	8.3
지역별	서울	95.9	154.1	105.7	172.8	10.2	12.1
	부산	70.6	104.2	76.3	110.6	8.1	6.1
	대구	61.3	110.9	62.2	115.9	1.5	4.5
	인천	82.2	118.8	89.8	121.0	9.2	1.9
	광주	68.6	95.3	59.3	101.5	-13.6	6.5
	대전	59.7	71.7	71.6	88.3	19.9	23.2
	울산	62.6	104.0	71.0	97.4	13.4	-6.3
	경기	79.0	98.9	88.4	109.6	11.9	10.8
	강원	51.1	66.7	51.7	69.0	1.2	3.4
	충북	49.1	63.9	56.5	81.5	15.1	27.5
	충남	51.7	67.4	57.2	69.9	10.6	3.7
	전북	52.5	87.8	54.4	91.4	3.6	4.1
	전남	50.9	58.2	57.7	81.7	13.4	40.4
	경북	48.0	63.9	51.6	68.0	7.5	6.4
	경남	59.1	71.3	60.6	73.6	2.5	3.2
제주	80.5	83.2	120.5	77.7	49.7	-6.6	



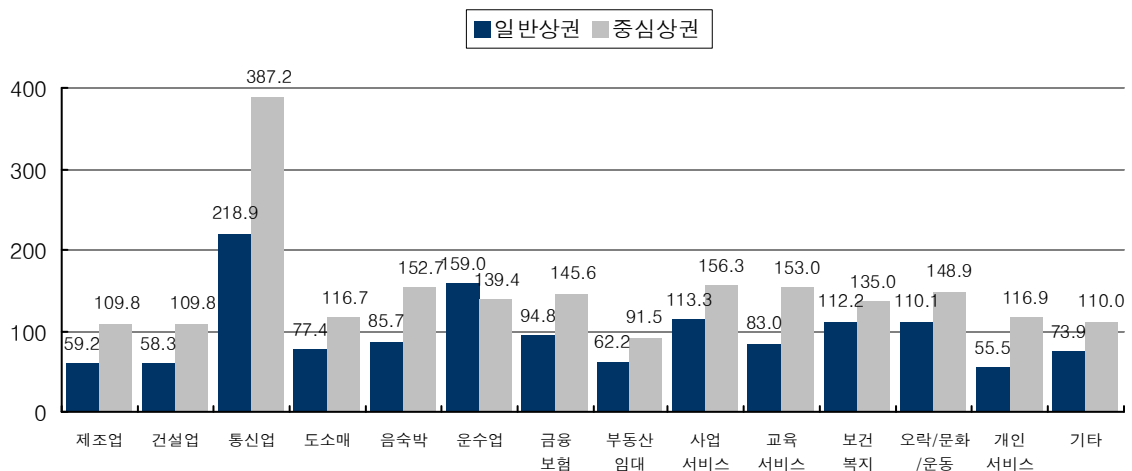
<그림 45> 지역별 평균 월세(월세없음 제외)(단위:만원)



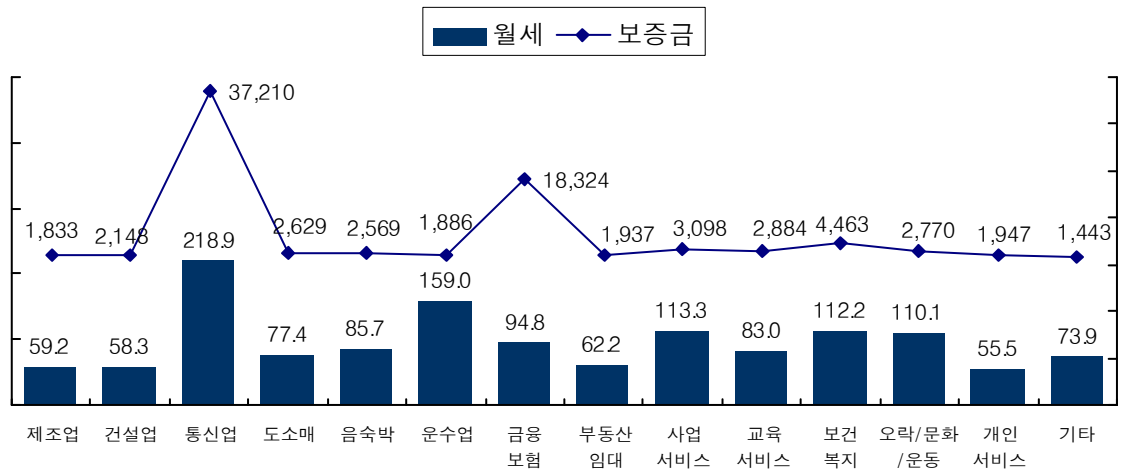
일반상권지역에 비해 중심상권지역의 월세 부담액은 제주도를 제외한 전지역에서 높게 나타났다. 제주지역은 일반상권지역의 경우는 전통적인 임대차 관행인 보증금없이 임대료를 일시불로 지급하는 유형으로 임대차 계약을 하는 경우가 많기 때문인 것으로 분석된다.

업종별 월세규모를 살펴보면 일반상권은 통신업이 218만원으로 가장 높고, 운수업이 159만원으로 높은 것으로 나타났다. 중심상권의 경우는 건설업이 175만원으로 월세 규모가 가장 큰 것으로 나타났으며, 다음으로는 사업서비스업이 113만원으로 높은 수준인 것으로 나타났다.

<그림 46> 업종별 평균 월세(월세없음 제외)(단위:만원)



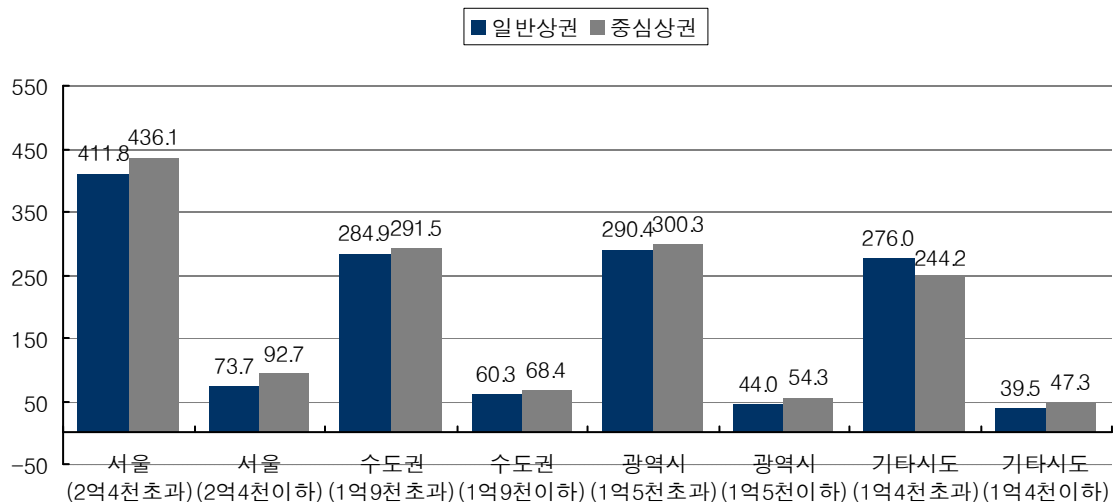
<그림 47> 업종별 평균 보증금 및 월세(단위:만원)-일반상권



통신업의 경우는 보증금과 월세 모두 큰 업종이었고, 금융 및 보험업의 경우는 월세 보다는 보증금을 더 많이 부담하는 것으로 나타났다.

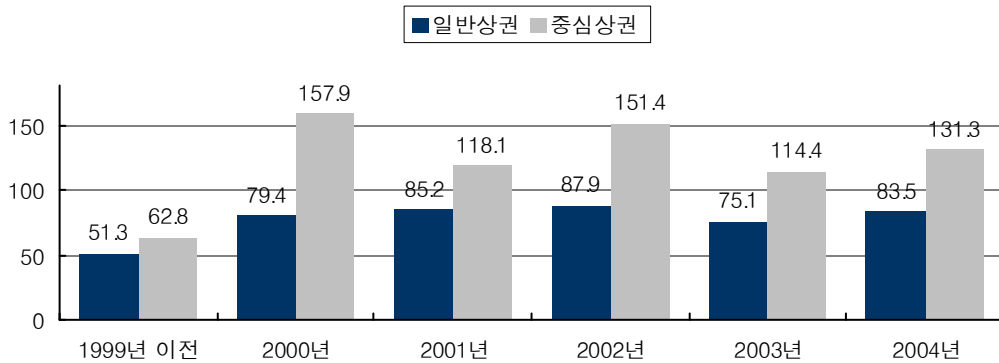
기타 시도지역을 제외한 모든 권역에서 환산보증금 적용대상이 아닌 상가의 월세가 더 높은 것으로 나타났다. 권역에 따라서 다소 차이는 있지만 거의 대부분이 환산보증금 적용대상인 상가의 월세가 그렇지 않은 경우의 월세보다 5~6배 이상 많은 월세를 부담하는 것으로 나타났다.

<그림 48> 권역별 평균 월세(월세없음 제외)(단위:만원)



보증금은 점차 낮아지고 있는 추세인 반면에 월세는 중심상권이 경우는 2000년 계약자의 경우 월세부담을 가장 많이 하고 있는 것으로 나타났으며, 상가임대차법이 시행된 해인 2002년 계약자의 경우도 월세 부담이 증가한 것으로 나타났는데, 특히 중심상권의 경우가 더 두드러진 것으로 나타났다.

<그림 49> 계약기간별 평균 월세(단위:만원)



## 9. 월세적용 이자

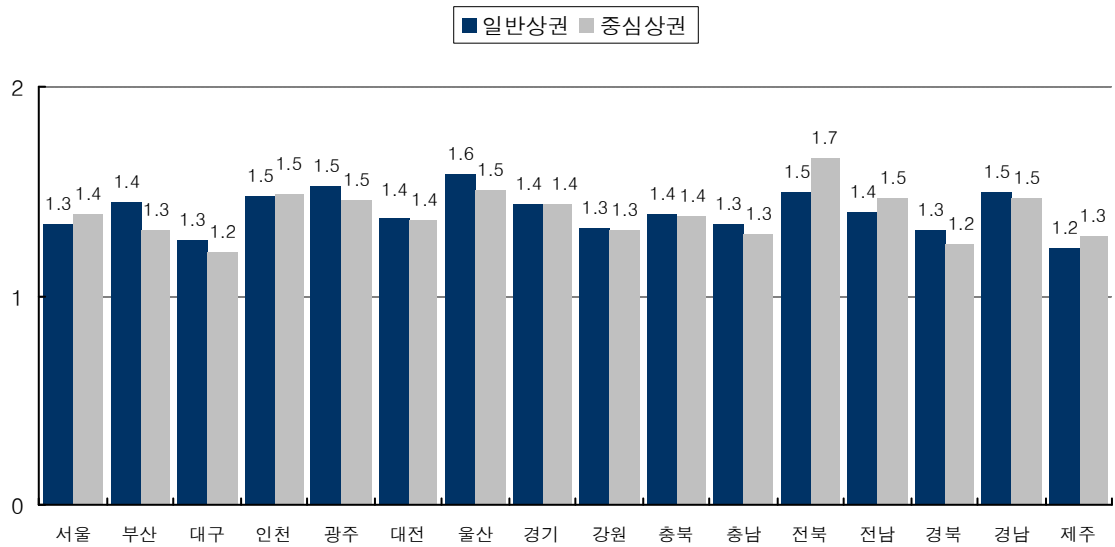
월세 적용이자율은 1부 비중이 직전계약에 비해 2~3%p 정도 높아졌으며, 2부 비중은 4~5%p정도 낮아져 월세 적용 이자율은 근소하게 감소한 것으로 나타났다. 직전계약시 월세적용이자 평균은 1.433% ➔ 최근계약 1.405%로 약 0.03%p의 월세적용이자율 감소한 것으로 나타났다.

<표 35> 월세 적용 이자(%)

권역별	직전계약		최근계약	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
평균 이자율	1.433	1.424	1.405	1.391
9리 이하	1.1	1.5	1.0	1.3
1부	49.7	49.5	52.5	52.0
1부~1부5리 미만	1.4	1.9	1.4	2.5
1부 5리	10.0	9.9	10.8	12.2
1부 5리 ~ 2부 미만	0.6	1.3	0.5	1.0
2부	36.2	35.2	32.6	30.1
2부 1리 이상	1.0	0.8	1.1	0.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0

지역별 월세적용 이자는 1.58%로 울산이 가장 높은 것으로 나타났으며, 광주지역이 1.52%로 그 다음으로 높게 나타났다. 평균 월세가 가장 높은 제주도는 1.23%의 가장 낮은 월세 이자율을 적용하는 것으로 나타났다.

<그림 50> 지역별 평균 월세적용 이자(%)



## 10. 환산보증금 규모

환산 보증금 기준으로 법의 적용범위에 해당되는지를 분석한 결과 <표 36>에서 보는 것처럼 2003년 조사대비 서울지역과 수도권은 보호범위가 줄어든 반면 수도권 이외의 지역은 오히려 보호범위가 증가한 것으로 나타났다. 이는 경기불황 요인이 임대료에 반영된 것으로 판단된다. 단, 중심상권의 경우는 보호범위에 해당하는 임차인이 80% 이하로 단지 월세 부담 비중이 높다는 이유로 보호범위에서 제외되고 있다는 점이 문제로 지적되고 있다.

환산보증금이 월세와 보증금으로 산정되는 만큼 최근 보증금보다는 월세비중이 높아지고 있는 추세에서는 이전 계약에서 보호되던 임차인이 법의 보호를 보장하기에는 어려움이 있다. 환산보증금 산식에 의하면 보증금액이 많고 적음보다는 월세변동에 훨씬 더 민감하게 작용되기 때문이다. 환산보증금 기준과 관련하여 다음 세 가지의

잇슈가 제기될 수 있다.

<표 36> 권역별 환산보증금 적용 비율

	환산보증금 범위	2003년 누적비율(%)	2004년 누적비율(%)	
			일반상권	중심상권
서울지역	2억3천만원 이하	90.6	90.1	75.8
	2억4천만원 이하	90.8	90.7	76.9
	2억5천만원 이하	92.1	91.6	79.4
	2억6천만원 이하	92.3	92.0	80.5
수도권지역	1억8천만원 이하	89.0	87.1	79.0
	1억9천만원 이하	89.3	87.9	80.4
	2억원 이하	91.1	89.3	81.9
	2억1천만원 이하	91.6	90.0	83.3
	2억2천만원 이하	92.9	91.0	84.5
광역시	1억4천만원 이하	88.5	89.0	77.4
	1억5천만원 이하	88.8	90.5	80.1
	1억6천만원 이하	91.1	91.2	81.6
	1억7천만원 이하	92.3	92.3	83.2
	1억8천만원 이하	92.8	93.2	84.7
기타시도	1억3천만원 이하	91.7	91.7	85.4
	1억4천만원 이하	91.9	92.6	86.8
	1억5천만원 이하	94.0	93.5	86.8
	1억6천만원 이하	94.4	94.0	88.6

<표 37> 권역별 환산보증금 규모

	환산보증금 범위	응답자수	2004년 조사 (%)	2003년 조사 (%)	보호범위 초과 비율
서울지역	2억4천만원 초과	325	9.3	9.2	0.1%p 감소
	2억4천만원 이하	3,179	90.7	90.8	
수도권지역	1억9천만원 초과	426	12.1	10.7	1.4%p 감소
	1억9천만원 이하	3,088	87.9	89.3	
광역시	1억5천만원 초과	336	9.5	11.2	1.7%p 증가
	1억5천만원 이하	3,212	90.5	88.8	
기타시도	1억4천만원 초과	324	7.4	8.1	0.7%p 증가
	1억4천만원 이하	4,048	92.6	91.9	

<표 38> 중심상권 vs 일반상권 환산보증금(%)

	환산보증금 범위	응답자수	중심상권 (%)	일반상권 (%)
서울지역	2억4천만원 초과	440	23.1	9.3
	2억4천만원 이하	1468	76.9	90.7
수도권지역	1억9천만원 초과	158	19.6	12.1
	1억9천만원 이하	648	80.4	87.9
광역시	1억5천만원 초과	289	19.9	9.5
	1억5천만원 이하	1163	80.1	90.5
기타도시	1억4천만원 초과	139	13.2	7.4
	1억4천만원 이하	918	86.8	92.6

가. 환산보증금 산정식이 타당한가?

나. 임차인의 90% 정도를 보호한다면 보호되는 임차인과 보호되지 않는 임차인이 특성이 다르다고 할 수 있을까?

다. 90%를 보호해야 한다는 근거는 어디에 있는 것인가?

먼저 이번 조사를 통해서 환산보증금 산식이 달라질 경우 어떤 변화가 있는 지를 분석하여 보겠다.

$$\text{환산보증금} = \text{보증금} + (\text{월세} \times 100)$$

<표 39> 월세 산정을 조정안별 환산보증금(서울 지역)-일반상권

승수	월세 산정율	환산보증금 규모(만원)				현행 제한 규정 (2억4천만원)
		상위 85%	상위 90%	상위 92%	상위 95%	
50	2.00%	11,250	13,900	15,100	19,500	96.4%
60	1.66%	12,900	15,900	17,700	22,200	95.6%
70	1.43%	14,400	17,600	19,850	24,900	94.7%
80	1.25%	15,900	19,500	21,700	27,760	93.3%
90	1.11%	17,550	21,500	24,100	30,500	91.9%
100(현행)	1.00%	18,600	22,800	26,400	33,600	90.7%

<표 40> 월세 산정율 조정안별 환산보증금(수도권 지역)-일반상권

승수	월세 산정율	환산보증금 규모(만원)				현행 제한 규정 (1억9천만원)
		상위 85%	상위 90%	상위 92%	상위 95%	
50	2.00%	10,350	12,800	14,700	17,600	95.5%
60	1.66%	11,900	14,400	16,720	20,700	94.3%
<b>70</b>	<b>1.43%</b>	13,300	16,200	18,900	22,900	<b>92.6%</b>
80	1.25%	14,500	17,800	20,900	25,760	91.1%
90	1.11%	15,800	19,850	22,900	27,880	89.2%
100(현행)	1.00%	16,900	21,000	23,500	29,400	87.9%

<표 41> 월세 산정율 조정안별 환산보증금(광역시 지역)-일반상권

승수	월세 산정율	환산보증금 규모(만원)				현행 제한 규정 (1억5천만원)
		상위 85%	상위 90%	상위 92%	상위 95%	
50	2.00%	7,950	9,250	10,900	13,950	95.7%
60	1.66%	8,960	10,800	12,350	15,500	94.8%
<b>70</b>	<b>1.43%</b>	9,930	11,950	13,700	17,500	<b>93.3%</b>
80	1.25%	10,920	13,100	13,850	19,000	92.2%
90	1.11%	11,950	14,300	16,450	20,900	90.8%
100(현행)	1.00%	12,000	14,900	16,750	21,500	90.5%

<표 42> 월세 산정율 조정안별 환산보증금(기타도시 지역)-일반상권

승수	월세 산정율	환산보증금 규모(만원)				현행 제한 규정 (1억4천만원)
		상위 85%	상위 90%	상위 92%	상위 95%	
50	2.00%	6,900	8,400	9,150	12,400	96.1%
60	1.66%	7,980	9,100	10,300	13,700	95.4%
<b>70</b>	<b>1.43%</b>	8,560	10,100	11,490	15,100	<b>94.5%</b>
80	1.25%	9,360	11,000	12,560	16,900	93.7%
90	1.11%	10,000	12,150	13,650	17,600	92.7%
100(현행)	1.00%	10,050	12,150	13,700	18,400	92.6%

<표 43> 월세 산정율 조정안별 환산보증금(서울 지역)-중심상권

승수	월세 산정율	환산보증금 규모(만원)				현행 제한 규정 (2억4천만원)
		상위 85%	상위 90%	상위 92%	상위 95%	
50	2.00%	18,200	23,800	26,500	34,800	90.1%
60	1.66%	21,100	27,300	30,800	40,000	87.4%
<b>70</b>	<b>1.43%</b>	23,900	30,900	34,400	44,400	<b>85.2%</b>
80	1.25%	26,600	33,900	38,000	49,400	82.6%
90	1.11%	29,500	37,400	41,900	54,000	80.2%
100(현행)	1.00%	31,700	39,900	45,000	59,000	76.9%

<표 44> 월세 산정율 조정안별 환산보증금(수도권 지역)-중심상권

승수	월세 산정율	환산보증금 규모(만원)				현행 제한 규정 (1억9천만원)
		상위 85%	상위 90%	상위 92%	상위 95%	
50	2.00%	13,700	16,500	19,250	23,500	91.7%
60	1.66%	15,900	18,900	21,500	26,000	90.5%
<b>70</b>	<b>1.43%</b>	17,500	21,000	23,900	28,900	<b>87.3%</b>
80	1.25%	19,400	23,000	26,200	31,400	84.6%
90	1.11%	21,200	25,500	29,000	34,500	81.7%
100(현행)	1.00%	22,000	27,500	31,000	38,000	80.4%

<표 45> 월세 산정율 조정안별 환산보증금(광역시 지역)-중심상권

승수	월세 산정율	환산보증금 규모(만원)				현행 제한 규정 (1억5천만원)
		상위 85%	상위 90%	상위 92%	상위 95%	
50	2.00%	11,500	15,300	17,300	22,600	89.8%
60	1.66%	13,200	17,000	19,700	25,200	87.6%
<b>70</b>	<b>1.43%</b>	14,900	19,950	22,000	27,500	<b>85.6%</b>
80	1.25%	16,200	20,900	24,500	30,000	83.1%
90	1.11%	17,800	22,700	26,700	32,700	80.7%
100(현행)	1.00%	18,800	24,000	27,000	36,000	80.1%



<표 46> 월세 산정율 조정안별 환산보증금(기타도시 지역)-중심상권

승수	월세 산정율	환산보증금 규모(만원)				현행 제한 규정 (1억4천만원)
		상위 85%	상위 90%	상위 92%	상위 95%	
50	2.00%	9,000	10,500	12,500	17,000	93.1%
60	1.66%	10,000	12,400	14,000	19,300	91.8%
70	<b>1.43%</b>	10,900	13,800	15,500	21,000	<b>90.2%</b>
80	1.25%	11,900	15,200	17,000	25,000	88.6%
90	1.11%	12,500	16,500	18,800	27,500	87.0%
100(현행)	1.00%	13,000	17,000	19,000	25,000	86.8%

월세에 곱하는 승수가 100일 때의 의미는 월 1부의 금리로 월세를 낸다는 가정하에서 산정된 숫자이다. 그러나 실제 월세 산정 비율은 실태조사에서도 나타났듯이 월 1부 4리 정도에서 평균적으로 결정되고 있음을 알 수 있다. 따라서 이러한 논리에 의하면 승수는 100이 아니고 70이어야 논리적으로 타당하다.

<표 47> 평당 임대료 및 평당 환산보증금 규모-일반상권

지역	평당 임대료(A)	평당 환산보증금(B)	A/B*100(%)
전체	383	533.3	71.8
서울	612	837.5	73.1
부산	373	586.6	63.6
대구	327	412.3	79.3
인천	349	561.7	62.1
광주	293	363.2	80.7
대전	337	418.8	80.5
울산	271	403.5	67.2
경기	421	528.4	79.7
강원	279	353.3	79.0
충북	249	316.2	78.7
충남	269	345.0	78.0
전북	224	324.7	69.0
전남	226	283.5	79.7
경북	231	301.8	76.5
경남	283	375.6	75.3
제주	230	474.1	48.5

또한 실태조사 결과에서 보듯이 평당 임대료와 평당 환산보증금은 차이가 있는 것으로 나타났으며, 평당 임대료는 환산보증금의 70% 정도되는 것으로 나타났다. 이런 점에 비추어 볼 때 환산보증금을 산정하는 식에서 100을 곱하는 것은 월세에 의한 환산보증금 규모를 실제보다 과대평가할 수 있기 때문에 실질적인 승수인 70정도를 곱하는 것이 논리적으로나 현실적으로 옳다고 할 수 있다.

<표 48> 환산보증금 규모별 보증금 및 월세-서울지역

환산보증금 범위	일반상권		중심상권	
	보증금	월세	보증금	월세
1억원 이하	1,327	48	1,395	53
1억 1000만원 이하	1,625	91	1,572	93
1억 2000만원 이하	2,264	95	1,985	97
1억 3000만원 이하	2,340	104	2,498	103
1억 4000만원 이하	2,369	115	2,219	115
1억 5000만원 이하	3,329	119	2,948	121
1억 6000만원 이하	2,851	129	2,959	129
1억 7000만원 이하	2,626	141	2,916	138
1억 8000만원 이하	3,351	144	3,905	145
1억 9000만원 이하	3,288	155	3,147	156
2억 이하	4,434	161	5,458	157
2억 1000만원 이하	3,125	177	2,623	182
2억 2000만원 이하	2,975	189	3,554	184
2억 3000만원 이하	3,702	194	3,233	196
2억 4000만원 이하	3,660	202	4,750	191
2억 5000만원 이하	5,835	197	6,067	201
2억 6000만원 이하	4,261	216	5,159	207
2억 7000만원 이하	3,326	235	6,052	207
2억 8000만원 이하	5,071	237	6,150	228
2억 9000만원 이하	4,016	248	3,653	251
3억 이하	6,394	241	8,576	236
3억 1000만원 이하	3,666	273	4,857	260
3억 2000만원 이하	4,906	270	4,361	275
3억 3000만원 이하	4,843	280	6,468	264
3억 4000만원 이하	6,555	274	6,263	276
3억 5000만원 이하	10,131	282	6,904	280
3억 6000만원 이하	3,000	330	4,100	316
3억 7000만원 이하	4,333	326	9,241	275
3억 8000만원 이하	6,800	312	5,625	323
3억 9000만원 이하	6,000	330	7,460	312
4억 이하	9,625	314	11,552	301
4억 1000만원 이하	4,000	370	4,500	365
4억 2000만원 이하	7,000	350	4,857	371
4억 2000만원 초과	21,350	673	21,867	708

월세에 곱하는 승수를 100에서 70으로 조정할 때의 효과는 다음과 같다. 일반상권 중심상권 모두 보호범위가 증대되는 효과가 있으며, 특히 서울, 수도권지역의 경우는 보호범위가 다른 지역에 비해 더 많이 증가하는 효과가 있는 것으로 나타났다.

<표 49> 월세 산정을 변동에 따른 보호효과

권역별	일반상권의 보호범위	중심상권의 보호범위
서울	90.7% ➡ 94.7%	76.9% ➡ 85.2%
수도권	87.9% ➡ 92.6%	80.4% ➡ 87.3%
광역시	90.5% ➡ 93.3%	80.1% ➡ 85.6%
기타도시	92.6% ➡ 94.5%	86.8% ➡ 90.2%

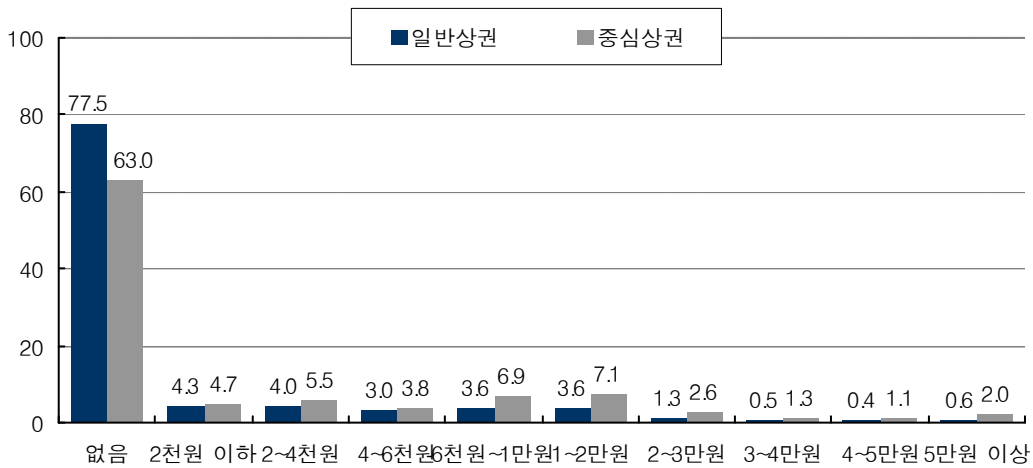
세가지 이슈 중에서 두 번째 이슈는 보호범위에 포함되는 곳과 그렇지 않은 곳이 뚜렷한 차이가 있는 가에 대한 것이다. 위의 표에서 보는 바와 같이 보증금보다는 월세가 200만원대인지, 300만원대인지에 따라 보호범위에 포함되느냐 아니냐가 결정되고 있으며, 그 경계를 구분하기가 논리적으로 어렵다는 점이다.

세 번째는 90%정도를 보호한다는 입법취지의 사항들이 타당한 가에 대한 점이다. 전국의 임차사업장은 대략적으로 240만~250만 정도로 추산된다. 이중에 상가임대차보호법의 보호범위에 포함되지 않는 사업장은 약 24~25만 사업장이 되는 것으로 단순 계산으로 추산될 수 있다. 이중에 일부는 일부는 전세권등기 제도에 의해 보호되고 있지만 그 비율은 전체의 6% 정도밖에 되지 않는다. 그렇다면 법의 사각지대에 방치된 임차사업장 수는 약 22만~23만정도가 되며, 이들 또한 영세 소상공인과 크게 다르지 않다는 점이 문제가 된다. 따라서 보호범위를 어떤 형태로든지 확대하는 방안을 검토할 필요가 있다. 실제 재판례에서 보더라도 월세를 200만원 이상 부담하는 임차인은 현실적으로 법의 보호를 받기가 어렵다는 점이다.

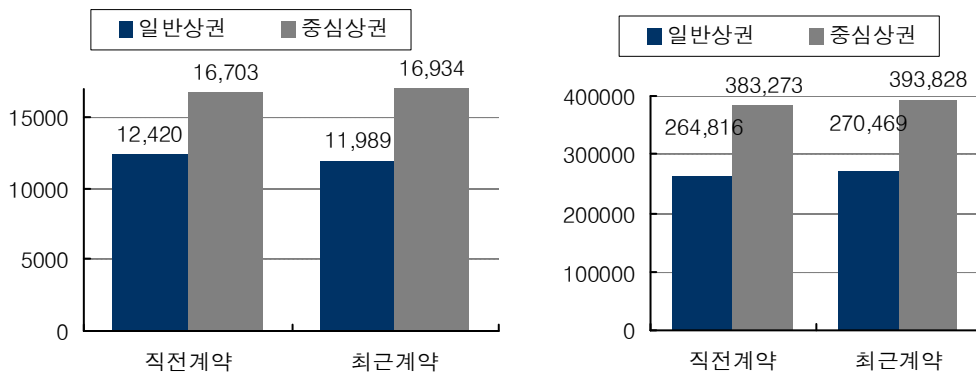
## 11. 관리비

관리비를 내지 않는 업체들이 77%로 나타났으며, 나머지 약23%의 상가만이 관리비를 따로 지불하고 있는 것으로 나타났다. 관리비를 별도로 지불하는 상가의 경우 평균 관리비는 직전 계약시 265,992원 → 최근 계약시 270,469원으로 평균 4400원의 관리비가 상승한 것으로 나타났다. 2003년 조사에 비해 관리비를 부담하지 않는 비율은 80.1% → 77%로 3.1%p 감소하여 관리비를 지불하는 회사는 증가한 것으로 나타났다.

<그림 51> 평당 관리비 분포(%)



<그림 52> 평균 관리비 변화 추이(관리비없음 제외) 단위:원  
(평당 관리비) (관리비 총액)



<표 50> 권역별 관리비 변화 추이(관리비없음 제외)-일반상권

권역별	관리비 없음 비율(%)		평당 관리비(원)		관리비 총액(원)	
	직전계약	최근계약	직전계약	최근계약	직전계약	최근계약
계	77.4	77.5	12,420	11,989	264,815	270,469
서울	66.1	66.0	15,922	15,609	338,077	354,724
수도권	73.4	72.9	9,934	9,835	244,949	241,453
광역시	81.8	81.4	12,940	12,001	220,954	226,133
기타시도	87.4	87.4	7,639	7,806	173,374	190,456

<표 51> 권역별 관리비 변화 추이(관리비없음 제외)

권역별	관리비 없음 비율(%)		평당 관리비(원)		관리비 총액(원)	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
계	77.5	63.0	11,989	16,934	270,469	393,828
서울	66.0	49.7	15,609	19,109	354,724	498,739
수도권	72.9	62.1	9,835	11,883	241,453	322,901
광역시	81.4	66.9	12,001	18,717	226,133	290,607
기타시도	87.4	82.3	7,806	9,709	190,456	240,604

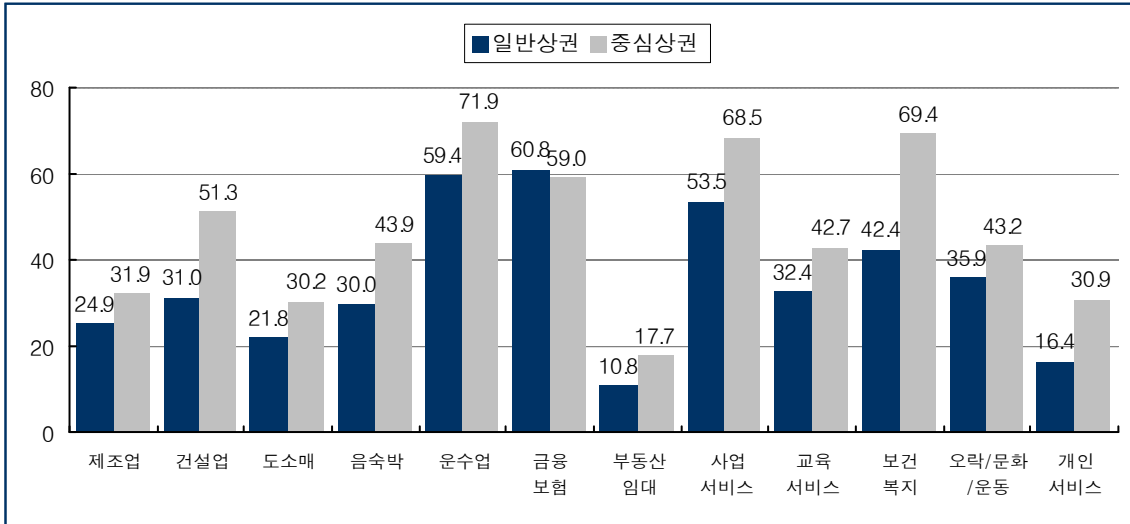
지역별로는 일반상권은 서울지역이 평당15,609원으로 가장 높으며, 다음은 광역시로 12000원, 수도권지역은 9800원 정도, 기타시도지역은 7800원 정도인 것으로 나타났다. 중심상권지역은 일반상권지역보다 평당관리비는 5000원 정도 더 비싼 것으로 나타났고, 관리비 총액은 일반상권지역이 27만원, 중심상권지역이 39만원인 것으로 나타났다.

금융 및 보험업의 경우 60만 8천원으로 관리비가 가장 많은 것으로 나타났으며, 운수업은 59만 4천원, 사업서비스업은 53만 5천원으로 조사되었다. 부동산업의 경우는 10만 8천원으로 전체 업종 중에서 가장 적은 관리비를 부담하는 것으로 나타났으며, 그 다음으로는 개인서비스업으로 16만 4천원인 것으로 나타났다.

중심상권지역의 관리비 부담액은 일반상권지역보다 많은 것으로 조사 되었으며, 운수업의 경우는 71만 9천으로 가장 많았으며, 보건 복지서비스업, 사업서비스업의 경우

관리비부담액이 60만원이상의 관리비를 부담하는 것으로 나타났다.

<그림 53> 업종별 관리비총액(관리비없음 제외) 단위:만원

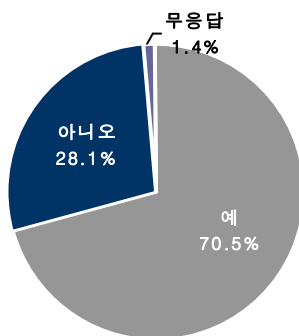


## 12. 관리비 내역

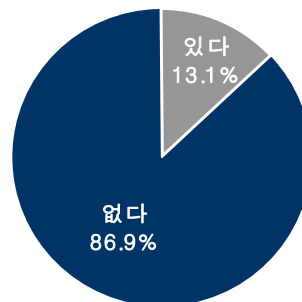
### (1) 관리비 내역 제공 받는지 여부와 공개 요구 경험

관리비 내역을 구체적으로 제공받고 있는 임차인은 70.5%로 나타났으며, 그렇지 않은 경우는 28.1%로 나타났다. 3명 중 1명의 임차인들의 관리비 내역을 구체적으로 제공 받지 못하고 있는 것으로 나타났다. 또한 건물주나 건물관리사업자에게 관리비 내역에 대한 공개를 요구한 적이 있는 임차인은 13.1%에 불과한 것으로 나타났다.

<그림 54> 관리비 내역 구체적 제공 여부



<그림 55> 관리비 내역 공개 요구 경험



## (2) 관리비 포함 내역

관리비에 포함되어 있는 항목으로는 수도요금의 73.4%로 가장 높았으며, 관리인 인건비, 청소비전체 등의 순서로 나타났다. 기타 항목으로는 정화조비, 엘리베이터 관리비 등이 나타났다.

냉난방비가 포함되어 있는 경우의 평당관리비는 지역에 따라 차이가 있지만 서울은 31000원, 수도권은 2만원, 광역시는 25000원, 기타 시도지역은 16000원정도로 나타났다. 포냉난방비가 포함되지 않은 경우의 평당 관리비는 5000원~8000원 정도를 평균적으로 지불하는 것으로 나타났다. 임대공간에 대한 청소비가 포함된 경우는 서울지역이 평당 21000원, 수도권지역이 13000원, 광역시 지역이 17000원, 기타시도 지역의 11000원 정도로 나타났다. 전기요금의 경우를 보면 포함된 경우는 서울이 평당 27000원, 수도권지역이 15000원, 광역시지역이 20000원, 기타시도지역은 14000원으로 나타났으며, 중심상권지역과는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

<표 52> 관리비 항목 포함여부별 평당 관리비(원)

권역별		냉난방		자체청소비		전기요금	
		포함	불포함	포함	불포함	포함	불포함
일반상권	서울	31,408	8,158	21,012	10,290	27,016	7,652
	수도권	20,391	6,779	13,442	7,229	14,900	6,353
	광역시	25,870	7,290	17,045	8,294	19,801	6,379
	기타시도	16,746	5,418	11,485	6,035	13,995	4,180
중심상권	서울	32,591	9,745	24,772	12,172	29,315	10,205
	수도권	20,412	7,376	15,439	8,531	17,109	6,693
	광역시	34,711	9,873	25,803	11,784	26,523	11,013
	기타시도	17,923	6,281	14,775	6,776	16,654	4,398

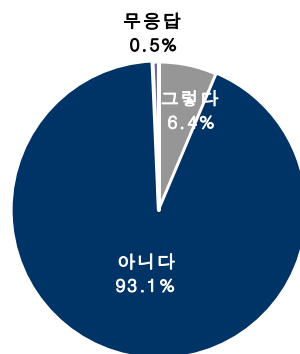
<표 53> 지역별 임대면적 및 임대료 실태

	임대면적(평)		보증금 규모(백만원)		월세규모(만원)		환산보증금 규모(백만원)		평당 환산 보증금규모(만원)	
	2003년	2004년	2003년	2004년	2003년	2004년	2003년	2004년	2003년	2004년
서울	25.8	25.5	25.0	26.7	106.0	105.7	126.1	127.8	821.5	837.5
부산	33.9	33.4	23.0	27.4	68.5	76.3	84.9	96.6	475.6	586.6
대구	35.8	34.6	20.8	20.2	63.8	62.2	77.5	75.3	428.4	412.3
인천	34.0	36.7	20.5	24.7	77.6	89.8	91.8	106.4	438.3	561.7
광주	29.2	34.3	27.9	27.0	55.6	59.3	69.2	74.0	452.9	363.2
대전	43.9	32.5	28.7	20.9	69.5	71.6	88.8	83.5	357.8	418.8
울산	38.7	31.6	22.2	21.8	56.0	71.0	72.4	85.8	365.8	403.5
경기	40.4	42.5	25.0	25.2	84.0	88.4	103.3	107.5	526.4	528.4
강원	40.7	31.9	17.8	18.7	51.4	51.7	63.2	64.1	338.0	353.3
충북	29.6	38.5	18.9	21.0	48.1	56.5	61.0	67.5	345.3	316.2
충남	28.5	45.1	19.5	24.2	44.0	57.2	55.6	71.6	338.6	345.0
전북	32.0	37.7	23.7	24.6	53.9	54.4	65.5	66.1	327.6	324.7
전남	26.3	39.7	22.4	32.7	46.6	57.7	55.5	70.4	349.7	283.5
경북	34.2	42.2	22.5	20.4	56.3	51.6	68.4	62.5	358.2	301.8
경남	33.9	46.4	22.2	28.6	54.5	60.6	68.6	81.6	365.6	375.6
제주	35.0	41.1	15.5	17.8	61.4	120.5	66.7	122.5	396.0	474.1

### 13. 전세권 등기 여부

전세권 등기가 되어 있는 임차인은 6.4%에 불과했으며, 대부분의 임차인들이 전세권 등기가 설정되어 있지 않은 것으로 나타났다.

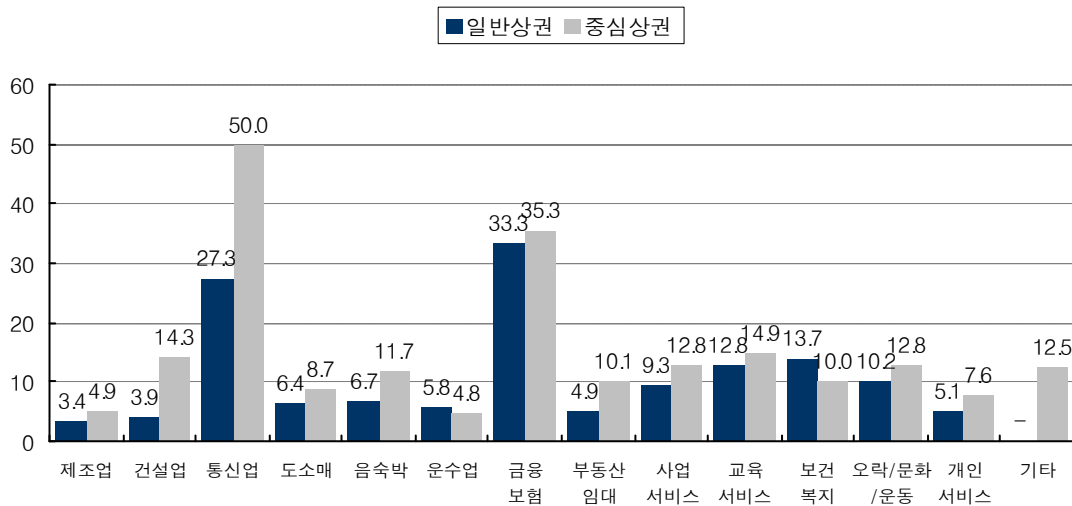
<그림 56> 전세권 등기 설정 여부





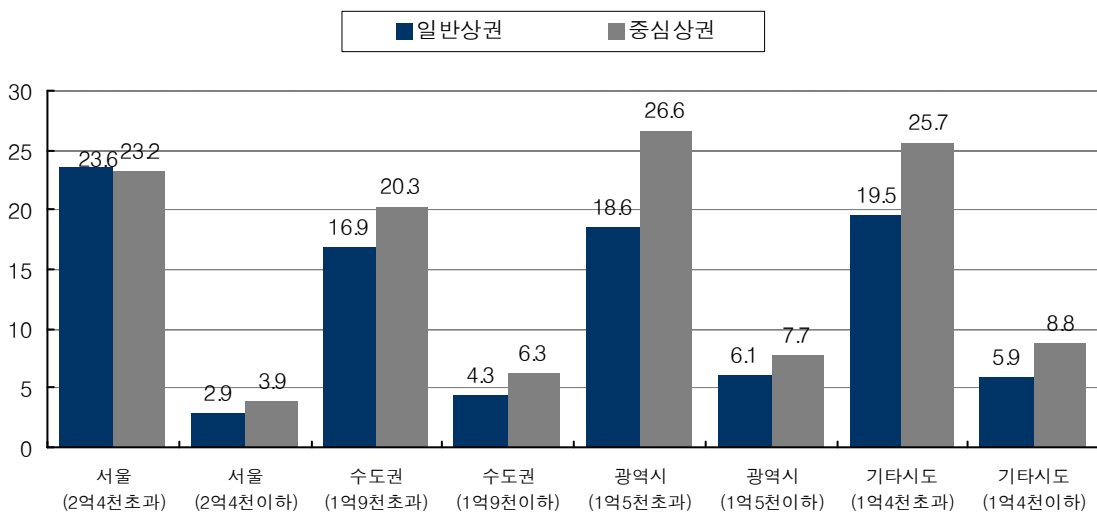
업종별로 전세권 등기 설정 여부를 살펴보면, 금융, 보험업이 33.3%로 가장 높게 나타났다. 그 다음으로 통신업이 27.3%로 높았다. 하지만 이들 업종의 경우에도 전세권 등기를 설정한 경우가 과반수에 미치지 못함으로써 전세권 등기를 설정한 업체들은 매우 소수임을 알 수 있다. 제조업과 건설업에서는 각각 3.4%, 3.9%의 임차인만이 전세권 등기를 설정한 것으로 나타났다.

<그림 57> 업종별 전세권 등기 설정 여부(%)



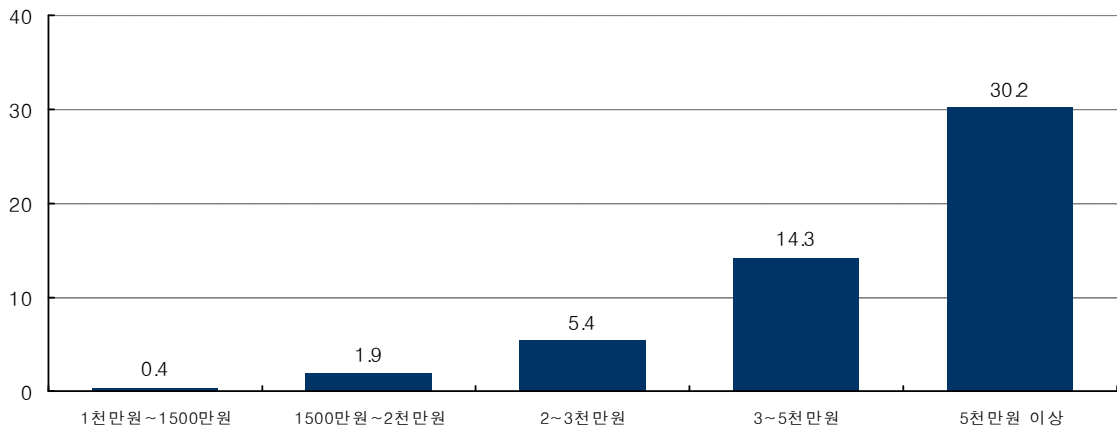
환산보증금 보호범위를 초과한 상가들이 보호대상인 경우의 상가들에 비해 전세권 등기 설정을 더 많이 한 것으로 나타났다.

<그림 58> 권역별 전세권 등기 설정 여부(%)



보증금 금액이 커질수록 전세권 등기를 설정한 경우가 많았으며, 1천만원 이하의 보증금을 갖는 임차인들은 전세권 등기를 한 경우가 없었으며, 5천만원 이상의 보증금을 갖는 임차인들의 30.2%가 전세권 등기를 설정한 것으로 나타났다.

<그림 59> 보증금별 전세권 등기 설정 여부(%)



#### (1) 전세권 등기를 하지 않은 이유

전세권 등기를 하지 않은 이유로는 '보증금액이 소액이어서'라는 응답이 가장 높게 나타났다. 그 다음 이유로는 일반상권의 임차인들은 '내용을 몰라서'라고 응답한 반면, 중심상권의 임차인들은 '건물주의 동의를 얻기 힘들어서'라고 응답하였다.

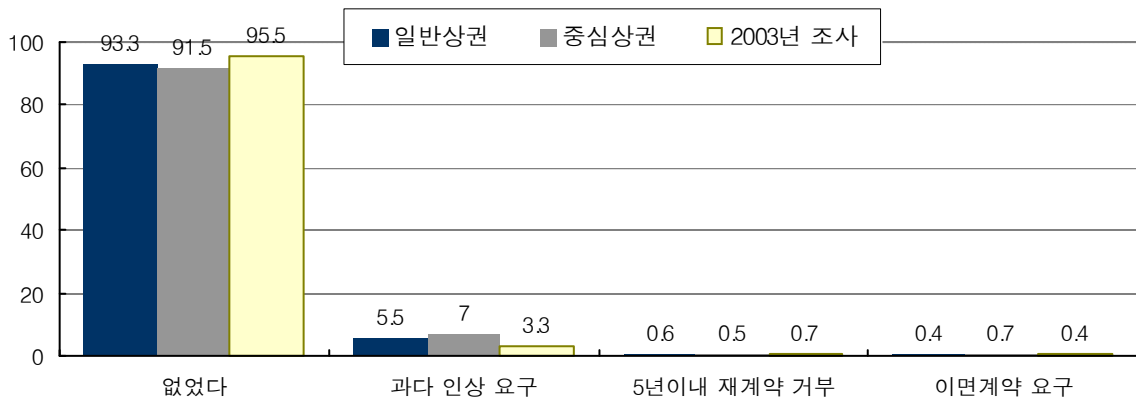
<표 54> 전세권 등기를 하지 않은 이유(%)

	일반상권 (N=13,974)	중심상권 (N=4,695)
· 보증금액이 소액이어서	38.2	31.3
· 주인을 믿어서	19.9	20.9
· 내용을 몰라서	10.1	9.7
· 건물주의 동의를 얻기 힘들어서	9.9	14.0
· 임대차보호법의 보호를 받을 수 있기 때문에	11.5	12.5
· 귀찮아서	4.6	4.8
· 보증금이 없어서	4.1	2.8
· 건물주와의 관계가 나빠져 불이익을 볼까봐	4.0	5.3
· 필요성을 못느껴서	1.0	1.1

## 14. 임대차보호법 시행 이후 부당요구

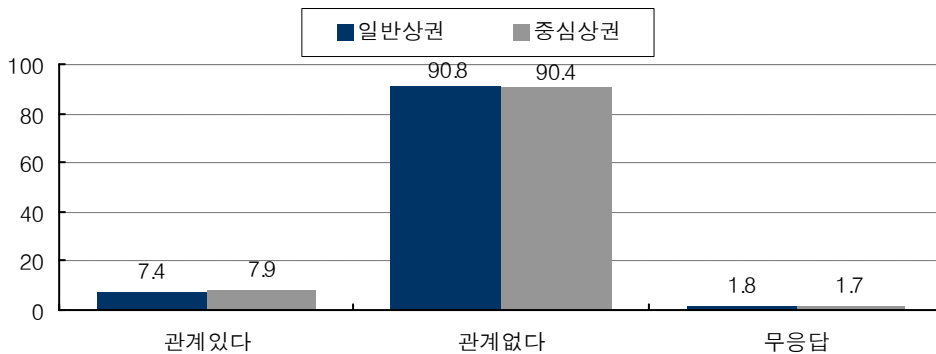
임대차보호법 시행이후 건물주로부터 상한선을 초과한 과도한 인상요구나 5년 이내 재계약거부, 이면계약과 같은 부당한 요구를 받아본 적이 있는지에 대한 질문에 응답자의 6.7%는 부당요구를 경험한 적이 있다고 응답하였고, 중심상권의 경우는 이보다 다소 많은 8.5%가 부당요구를 경험하였다고 응답하였다. 2003년 조사의 경우보다 약간 부당한 요구 경험이 높아진 것으로 나타났다. 특히 대부분의 부당요구는 상한선을 초과한 과도인상요구인 것으로 나타났다.

<그림 60> 임대차보호법 시행 이후 부당요구 경험(%)



건물주의 부당한 요구가 없었던 이유가 임대차보호법과 관련이 있다라고 응답한 비율은 일반상권 7.4%, 중심상권 7.9%로 매우 낮은 수준으로 나타났다. 임차인의 대부분은 건물주의 부당요구가 없었던 것이 상가임대차보호법과는 무관하다고 생각하고 있다는 것을 알 수 있다.

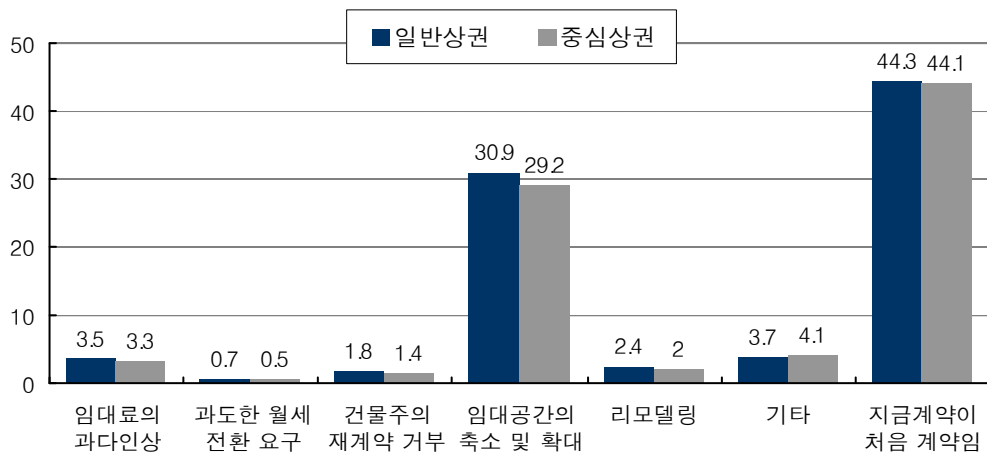
<그림 61> 상가임대차보호법과 부당요구와의 관계(%)



## 15. 직전 건물에서 이전한 계기와 부당요구 대응

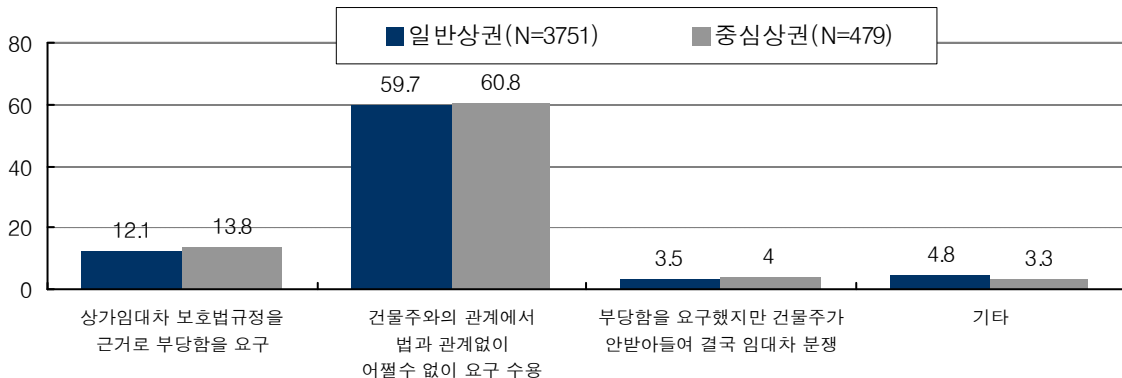
직전 건물에서 이전한 계기는 일반상권의 30.9%, 중심상권의 29.2%의 응답자가 '임대공간의 축소 및 확대 등의 자체 이유'인 것으로 나타났다. 임대료의 과다인상, 과도한 월세 전환 요구, 건물주의 재계약 거부 등의 이유는 6% 안팎의 수준으로 나타났으며, 과반수 정도의 응답자는 지금 건물이 처음으로 계약한 것으로 나타났다.

<그림 62> 직전 건물에서 이전한 계기(%)



건물주의 부당한 요구시 대응방법으로는 '건물주와의 관계에서 법과 관계없이 어쩔 수 없이 요구를 수용한다'는 의견이 과반수 이상을 차지하는 것으로 나타났다. 실제 건물주의 부당함에 대해서 상가임대차보호법 규정을 근거로 부당함을 요구하는 임차인은 12~13%를 약간 넘는 수준에서 그치는 것으로 나타났다.

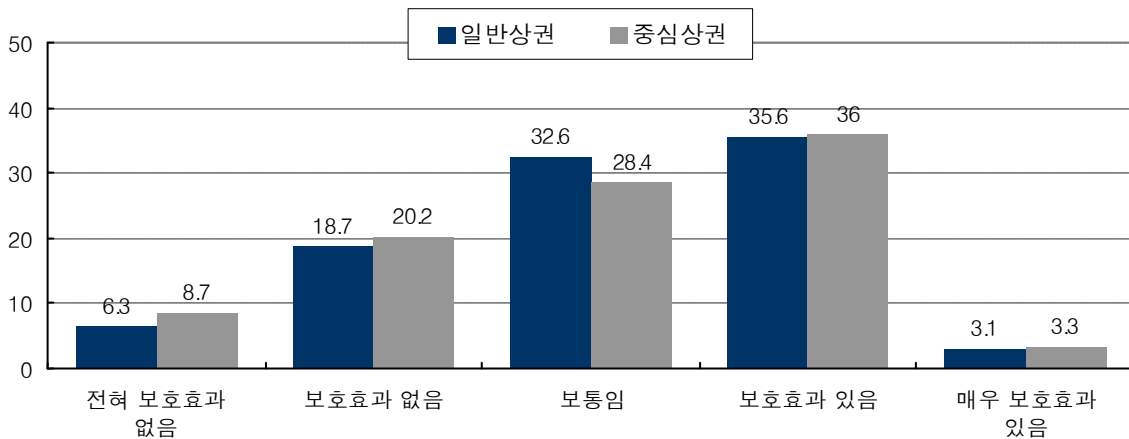
<그림 63> 건물주의 부당한 요구 대응 방법(%)



## 16. 상가임대차보호법의 임차인 보호효과

상가임대차보호법이 임차인을 보호하고 있는 정도에 대해 약 40%정도의 임차인들이 상가임대차보호법의 효과를 인정하고 있는 것으로 나타났다. 상가임대차보호법이 효과가 없다는 의견은 일반상권의 임차인보다 중심상권의 임차인에서 약간 더 높게 나타난 것을 알 수 있다. 상가임대차 보호법이 임차인 보호효과가 없다는 비율은 일반상권 25%, 중심상권 28.9%로 보호효과 있다는 비율이 2배 가까이 되는 것으로 나타나 임차인들은 상가임대차 보호법에 대해 긍정적으로 평가하고 있는 것으로 나타났다.

<그림 64> 상가임대차보호법의 임차인 보호 정도(%)

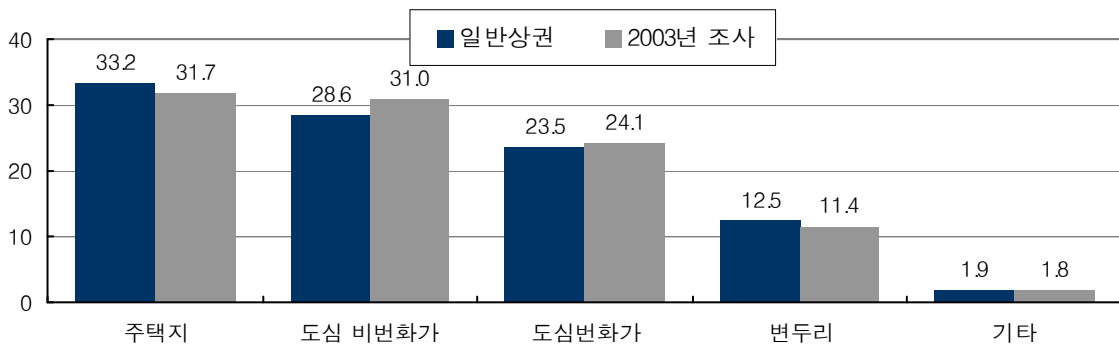


## IV. 기타 임대 건물 입지 특성

### 1 상권특성

건물이 위치한 입지로는 주택가가 33.2%로 가장 높았으며, 그 다음으로 도심비변화가가 31.0%로 높게 나타났다. 2003년 조사에 비해 주택지에 위치한 상가는 증가했으며 반면, 도심비변화가에 위치한 상가들의 수가 감소한 것으로 나타났다.

<그림 65> 상권특성(%)



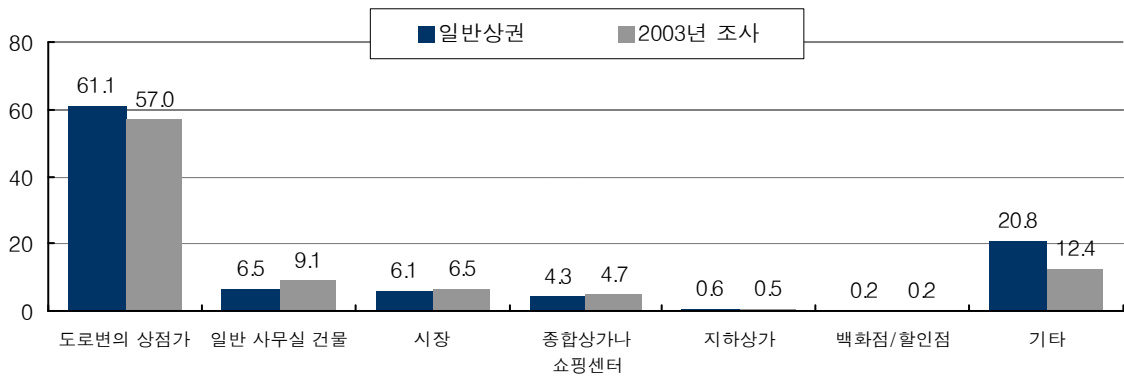
<표 55> 임차건물의 입지 특성(%)

N=15,008		주택지	도심 비변화가	도심변화가	번두리	기타
권역	서울	34.0	28.9	29.8	6.3	0.6
	수도권	35.3	26.1	20.0	15.0	3.1
	광역시	35.2	29.6	19.8	12.1	2.9
	기타시도	29.1	29.6	24.2	15.7	1.0
종업원 규모별	1인	39.2	28.3	19.1	11.7	1.1
	2인	35.0	28.5	23.5	11.8	1.0
	3~5인	23.9	29.0	29.2	14.0	3.4
	6~10인	18.7	30.9	30.9	14.1	5.0
	11인 이상	11.0	27.9	34.6	18.2	7.1
보증금 규모별	없음	30.0	26.6	18.4	22.7	1.6
	1천만원 미만	32.8	30.1	19.4	14.9	2.3
	1천만원~1500만원 미만	34.4	30.0	20.4	12.9	1.9
	1500만원~2천만원 미만	37.7	28.0	21.3	10.8	1.8
	2~3천만원 미만	36.4	28.0	22.7	10.5	2.0
	3~5천만원 미만	33.5	28.6	27.2	8.8	1.5
	5천만원 이상	23.9	25.1	39.3	10.1	1.5

## 2 건물형태

입주 건물의 형태는 61.1%의 응답자가 '도로변 상점가'라고 응답한 반면, 기타 지역이 20.7%로 그 다음으로 높게 나타났다. 2003년 조사에 비해 도로변의 상점가에 입지한 상가들이 4%정도 증가한 것을 알 수 있다.

<그림 66> 건물형태(%)



<표 56> 건물형태(%)

N=15,008		도로변의 상점가	일반 사무실 건물	시장	종합상가 쇼핑센터	지하상가	백화점이/할인점	기타
권역	서울	58.0	9.7	6.6	4.9	0.8	0.1	19.6
	수도권	59.3	5.2	4.5	5.1	0.7	0.3	24.4
	광역시	58.6	6.7	7.0	4.4	0.7	0.4	22.0
	기타시도	67.2	5.0	6.4	2.9	0.3	0.1	17.9
임대면적	10평 미만	55.5	2.7	13.4	6.1	1.3	0.3	20.2
	10~30평 미만	63.7	6.0	5.3	4.7	0.4	0.2	19.3
	30~50평 미만	66.1	9.5	2.7	2.7	0.5	0.1	17.9
	50~100평 미만	60.4	10.7	2.0	2.2	0.3	0.3	23.5
	100평 이상	52.6	8.8	0.7	1.7	0.2	0.3	35.1
건물 위치별	도심변화가	71.1	8.7	7.9	5.6	1.3	0.5	4.7
	도심비변화가	67.1	7.6	7.4	2.9	0.5	0.3	14.1
	주택지	53.8	4.1	4.5	5.4	0.2	0.1	31.5
	변두리	55.3	6.7	4.7	1.8	0.3	0.1	30.6
	기타	21.6	3.2	2.9	3.7	1.4	-	60.8

## 제 3장 . 조사 결과 분석

---

### II. 부동산중개업소용

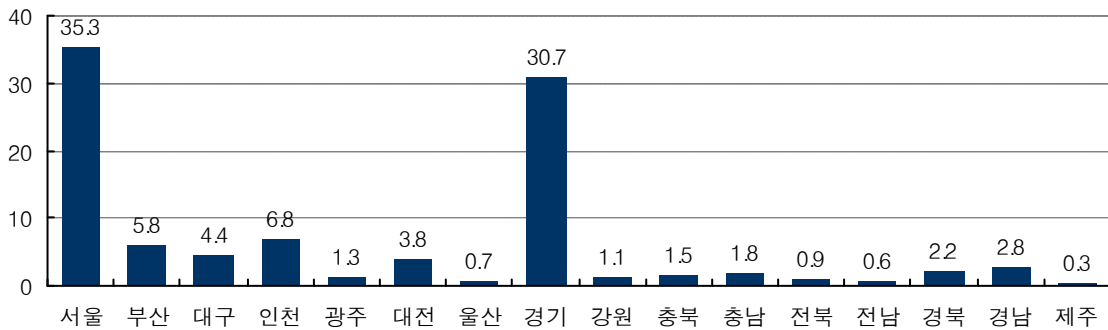


# I. 사업체 기본 현황

## 1. 지역 분포

서울지역의 부동산 중개업소가 35.3%, 경기지역의 부동산 중개업소가 30.7%로 응답자의 대부분이 수도권 지역에서 중개업을 하고 있는 것으로 나타났다.

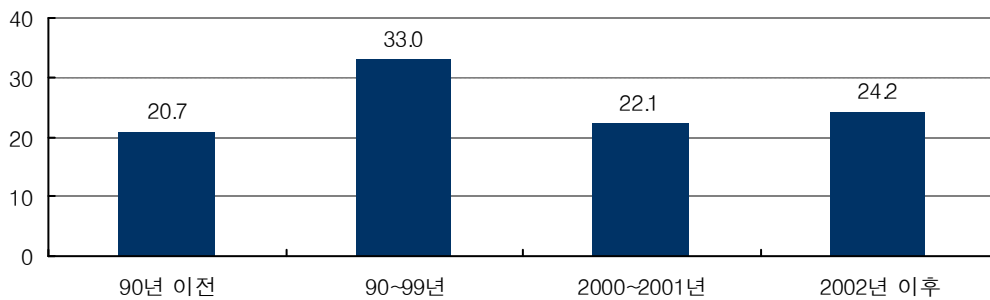
<그림 67> 응답자 지역 분포(%)



## 2. 부동산 중개업 시작 시기

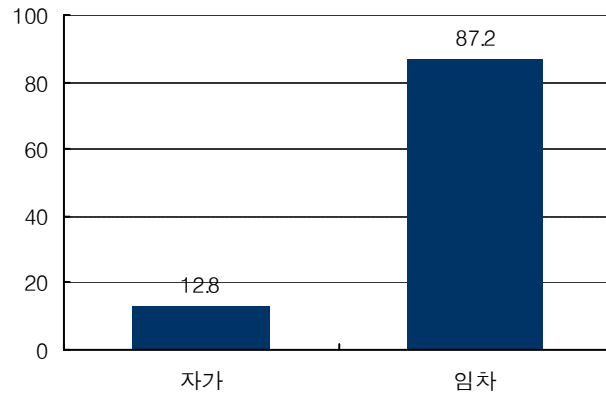
33.0%의 응답자가 90~99년 사이에 부동산 중개업을 시작한 것으로 나타났으며, 2002년 이후 최근 중개업을 시작한 경우도 24.2%로 높게 나타났다.

<그림 68> 부동산 중개업 시작 시기(%)



### 3. 사업장 임차여부

<그림 69> 사업장 임차여부(%)



자가로 중개업소를 운영하는 중개업자들은 12.8%, 임차 중개업자들은 87.2%로 나타남. 임차 중개업자들의 비율이 상당히 높은 것으로 나타났다.

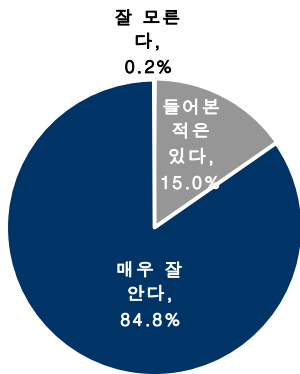
## II. 상가임대차보호법에 대한 일반 사항

### 1. 상가임대차보호법 인지도 및 고지정도

#### (1) 인지도

상가임대차보호법에 대해 ‘매우 잘 안다’는 의견이 84.8%로 대부분의 중개업자들이 인지하고 있는 것으로 나타났다. 하지만 중개업자의 15.0%가 상가임대차보호법을 ‘들어본 적은 있다’고 하였다.

<그림 70> 상가임대차보호법 인지도 <표 57> 권역별 상가임대차보호법 인지도(%)

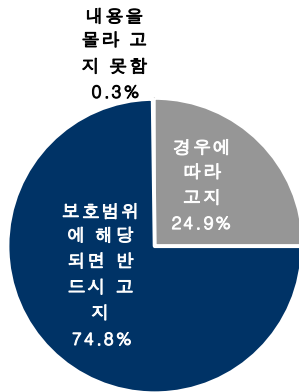


N=3,009	응답자수	매우 잘 안다	들어본 적은 있다	잘 모른다
서울	1,063	83.1	16.8	0.1
수도권	1,129	86.4	13.1	0.4
광역시	483	84.3	15.5	0.2
기타	334	85.3	14.7	-

#### (2) 고지정도

임차인들에게 상가임대차보호법에 대해 알려주는지 여부는 ‘보호범위에 해당되면 반드시 알려준다’는 의견이 74.8%로 가장 높게 차지했으며, 그 다음을 ‘경우에 따라 알려준다’는 의견이 24.9%로 나타났다. 조사결과를 보면 상가임대차 보호법의 대상이 되더라도 법에 대해 안내를 받는 임차인이 4명 중 3명이고, 그 중 1명은 안내를 못 받고 있는 것으로 나타났다.

<그림 71> 상가임대차보호법 고지정도 <표 58> 권역별 상가임대차보호법 인지도(%)

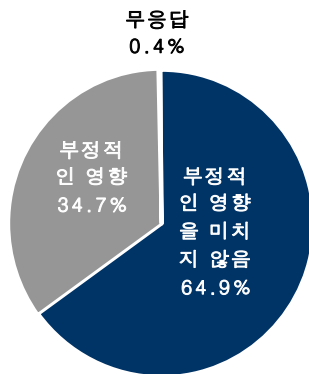


N=3,009	응답자수	보호범위에 해당되면 반드시 고지	경우에 따라 고지	내용을 몰라 고지 못함
서울	1,063	73.8	25.7	0.6
수도권	1,129	75.4	24.4	0.2
광역시	483	74.7	25.1	0.2
기타	334	75.7	24.0	0.3

## 2. 상가임대차보호법이 건물주에 미치는 영향

상가임대차보호법이 건물주에 '부정적인 영향을 미치지 않았다'는 의견이 64.9%, '부정적인 영향을 미쳤다'는 의견이 34.7%로 났는데 권역별로 살펴보면 모든 권역에서 60% 이상의 응답자가 건물주에 부정적인 영향을 미치지 않는 것으로 보았으며, 광역시에서 긍정적인 의견이 68.5%로 가장 높은 것으로 나타났다.

<그림 72> 상가임대차보호법 영향 <표 59> 권역별 상가임대차보호법 영향(%)



N=3,009	응답자수	부정적인 영향을 미치지 않음	부정적인 영향	무응답
서울	1,063	65.1	34.6	0.3
수도권	1,129	64.0	35.5	0.5
광역시	483	68.5	31.3	0.2
기타	334	62.5	37.1	0.3

### 3. 상가임대차보호법의 영향에 대한 평가

<표 60> 자가/임대여부에 따른 상가임대차보호법의 영향 평가, 긍정응답율(%)

N=3,009	전체	자가	임대
1) 임대료를 적정수준으로 수준으로 인상 불가능	36.6	45.2	35.4
2) 건물주의 임대수입 공개로 세금부담 증가	49.5	59.7	48.0
3) 건물주의 금융기관과의 거래 다소 불이익	37.7	42.1	37.0
4) 건물주와 임차인간 임대차 분쟁 감소	50.6	48.8	50.9
5) 임대료가 높아지는 것을 방지	48.6	50.9	48.3
6) 건물주의 부당한 요구 방지	67.1	66.0	67.3
7) 건물주와 임차인간 어느 정도 형평성 유지	66.9	65.5	67.1

#### (1) 임대료를 적정수준으로 인상이 불가능해짐.

응답자의 36.6%가 '상가임대차보호법의 시행으로 건물주가 임대료를 적정수준으로 인상하기 어려워졌다'에 동의하는 것으로 나타났다. 바꾸어 말하면 법이 있다고해서 건물주가 적정수준의 임대료 인상이 불가능 하지는 않았다는 평가를 하고 있다. 7가지 항목 중에서 가장 동의율이 낮은 항목으로 나타났다. 특히, 자가와 임차 중개업자간의 의견차이가 상당히 컸는데 사업장이 자가인 중개업자들은 45.2%가 동의하는 반면, 임차 중개업자들의 경우 35.4%만이 동의하는 것으로 나타났다.

#### (2) 건물주의 임대수입이 드러나서 세금부담이 증가함.

'상가임대차보호법의 시행으로 건물주의 임대수입이 드러나서 세금 부담이 늘었다'는 항목에 49.5%가 동의하는 것으로 나타났다. 그렇지 않다는 비율과 그렇다는 비율이 비슷한 것으로 세 부담 증가 측면에 영향을 크게 미쳤다고 보기는 어렵다. 이 경우도 자가와 임차 중개업자간의 의견차이가 컸는데 자가 중개업자인 경우 59.7%, 임차 중개업자인 경우 48.0%로 자가와 임차 중개업자인 경우 19.7%p의 의견 차이를 보이고 있는 것으로 나타났다.

**(3) 건물주의 금융기관과의 거래 다소 불이익이 발생함.**

‘상가임대차보호법의 시행으로 건물주가 금융기관과의 거래에 다소 불이익을 당한다’는 항목에 응답자의 37.7%가 동의하고 있는 것으로 나타났으며, 나머지 62.3%가 동의하지 않는 것으로 나타났다. 상가임대차보호법으로 건물주의 금융거래에 부정적인 영향이 없다고 판단해 볼 수 있다.

**(4) 건물주와 임차인간 임대차 분쟁 감소함.**

‘건물주와 임차인간 임대차 분쟁이 줄었다’는 항목에 응답자의 50.6%가 동의하고 있는 것으로 나타났다. 자가 중개업자의 경우 48.8%, 임차 중개업자의 경우 50.9%가 동의하는 것으로 나타났으며, 상가임대차보호법 시행 이후, 실제 임차인과 건물주와 분쟁에다소의 영향을 미친 것으로 평가하고 있다.

**(5) 임대료가 높아지는 것을 방지함.**

‘상가임대차보호법이 임대료가 높아지는 것을 방지하는데 기여하고 있다’는 항목에 응답자의 48.6%가 동의하고 있는 것으로 나타났다. 동의율이 50% 미만으로 임대료 상승 방지에도 크게 영향을 미치지 않은 것으로 나타났다.

**(6) 건물주의 부당한 요구 방지**

‘상가임대차보호법이 건물주가 부당한 요구 방지에 기여하고 있다’는 항목에 응답자의 67.1%가 동의하고 있는 것으로 나타났다. 가장 높은 동의율을 보이고 있는 항목이다. 상가임대차보호법으로 건물주가 부당한 요구를 하는 것으로부터 임대인을 보호하는 역할을 적절히 수행하고 있다고 평가하는 것으로 나타났다.

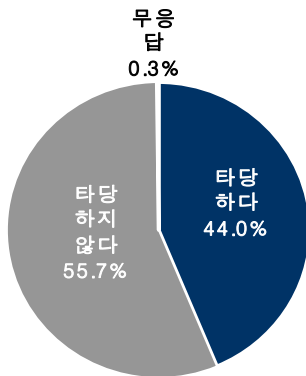
**(7) 건물주와 임차인의 권익보호 측면에서 형평성 유지함.**

‘건물주와 임차인의 권익보호 측면에서 어느 정도 형평성을 유지하고 있다’는 항목에 응답자의 66.9%가 동의하고 있는 것으로 나타났는데, 법은 임차인에게 일방적으로 유리하거나 임대인에게 일방적으로 유리하지 않고 적절히 형평성을 유지하고 있다고 평가하고 있다.

#### 4. 상가임대차보호법 제한 규정 타당성

상가임대차보호법이 환산보증금 기준 일정 수준 이상이 되는 경우 보호범위에서 제외되는 제한규정에 대해서 55.7%의 응답자가 '타당하지 않다'고 응답한 반면, 44.0%는 '타당하다'고 응답함으로써 타당하지 않다는 의견이 다소 높은 것으로 나타났다. 권역별로 보면 서울, 수도권 광역시 지역에서는 타당하다는 응답비율이 44% 정도로 기타 지역 41.3%에 비해 약간 높은 수준이다.

<그림 73> 제한규정의 타당성



<표 61> 제한규정의 타당성(%)

N=3,009		타당하다	타당하지 않다	무응답
임차여부	자가	48.6	51.2	0.3
	임차	43.3	56.4	0.3
권역	서울	44.7	55.1	0.2
	수도권	44.0	55.8	0.2
	광역시	44.1	55.5	0.4
	기타	41.3	58.1	0.6

#### 5. 환산보증금 제한 규정 보호범위 조정

'환산보증금 제한 규정을 높여 임차인의 범위가 확대되어야 한다'는 의견이 61.3%로 나타났으며, '현행 보호범위가 적당하다'는 의견도 31.7%로 나타남. 임차 중개업자의 62.7%, 자가의 52.5%가 환산보증금 기준을 높여 임차인의 범위를 확대되어야 한다고 나타났다. 자가의 경우, 현재 보호범위가 '적정하다'는 의견도 39.2%로 임차의 경우보다 8.6% 더 높게 나타났다. 중개업 시작이 최근일수록 환산보증금 기준을 높여 임차인의 범위를 확대해야 한다는 의견이 많은 것으로 나타났다. 2002년 이후 중개업을 시작한 중개업자들의 70.3%가 임차인 범위 확대를 동의하고 있는 것으로 나타났다.

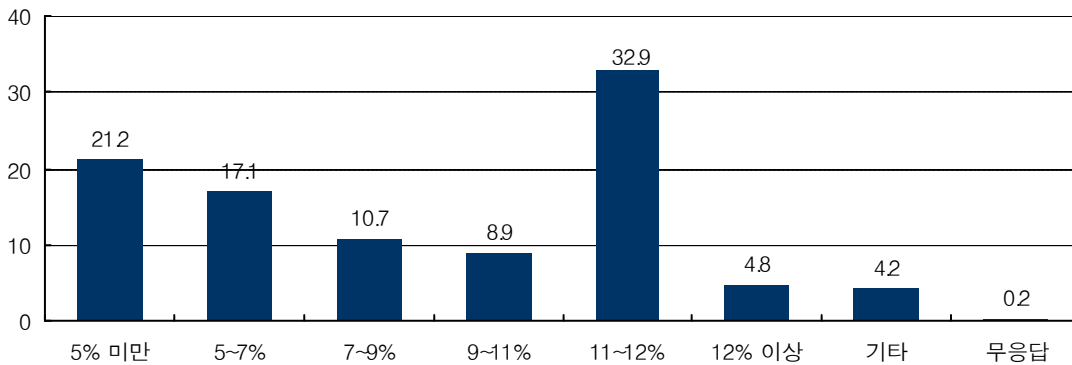
<표 62> 보호범위 조정(%)

N=3,009		환산보증금 기준을 높여 보호대상 임차인 범위 확대	적정하다	환산보증금 기준을 낮춰 보호대상 임차인 범위 축소	상한선 없이 전액 보호	무응답
전체		61.3	31.7	6.7	0.1	0.2
임차여부	자가	52.5	39.2	8.3	-	-
	임차	62.7	30.6	6.5	-	0.2
중개업 시작년도	1990년 이전	48.5	40.9	10.6	-	-
	1990~1999년	58.7	33.9	7.2	-	0.3
	2000~2001년	67.6	26.3	5.6	0.3	0.3
	2002년 이후	70.3	25.8	3.8	-	-

## 6. 임대료 인상 상한선 12% 적정성 여부

응답자의 48.5%는 '9%미만'이 바람직하다고 응답하였으며, 응답자의 32.9%는 임대료 인상 상한선이 '11~12%가 적당하다', '12% 이상이 적당하다'고 응답한 응답자는 4.8%에 불과하다. 이를 통해 대부분의 중개업소들은 임대료 인상 상한선을 소폭하향 하는 것이 바람직하다고 생각하는 것으로 나타났다. 기타 의견으로는 '경기변동/지역/매출액에 따라 차등적용'과 '상한선을 두지 말고 자율조정에 맡길 것', '건물주와 임차인간의 자율조정에 맡길 것'등의 의견이 나타났다.

<그림 74> 임대료 적정 상한선(%)





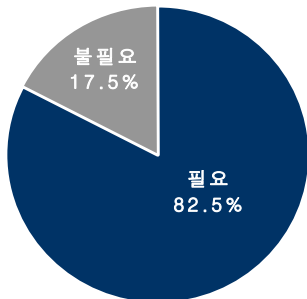
<표 63> 임대료 걱정 상한선(%)

N=3,009		5% 미만	5~7% 미만	7~9% 미만	9~11% 미만	11~12% 미만	12% 이상	기타	무응답
권역	서울	19.5	18.2	10.3	8.4	35.3	4.0	4.2	0.2
	수도권	23.2	17.7	9.5	9.5	30.4	5.7	3.9	0.2
	광역시	21.7	14.1	11.8	8.9	34.2	4.3	4.5	0.4
	기타시도	19.2	15.9	14.7	9.0	32.0	5.1	4.2	-
자가임차 여부	자가	12.7	9.9	11.9	9.1	39.2	10.6	6.3	0.3
	임차	22.4	18.1	10.6	8.9	32.0	4.0	3.8	0.2

## 7. 상가임대차 분쟁조정기구 설치 필요성

상가임대차 분쟁조정기구 설치 필요성에 대해서는 82.5%가 '분쟁 조정기구가 필요하다'고 응답한 것으로 나타났다. 수도권 중개업자들의 83.3%가, 중개업소를 2002년 이후에 시작한 중개업자들의 86.3%가 분쟁조정 기구의 필요성에 대해 찬성하고 있는 것으로 나타났다. 자가 중개업자들(77.9%)의 경우는 임차 중개업자들(83.1%)에 비해 상대적으로 필요하다는 응답률이 낮은 것으로 나타났다.

<그림 75> 분쟁조정기구 설치 필요성



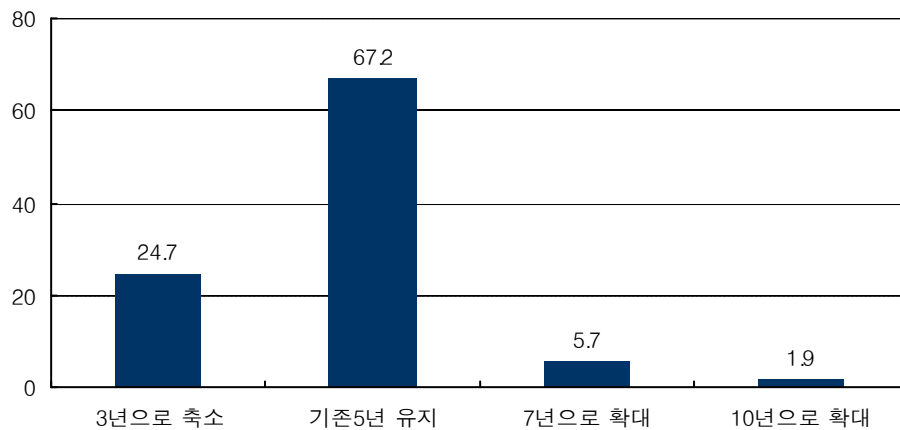
<표 64> 분쟁조정기구 설치 필요성(%)

구분		필요
권역	서울	82.2
	수도권	83.3
	광역시	82.0
	기타	81.1
중개업 시작년도	1990년 이전	78.0
	1990~1999년	82.3
	2000~2001년	82.7
	2002년 이후	86.3
자가임차 여부	자가	77.9
	임차	83.1

## 8. 임대차 보호 적정기간

67.2%의 중개업자는 현재 임차인의 계약갱신 요구기간인 5년을 적당한 기간으로 보고 있는 것으로 나타났다. 서울지역 중개업자들은 타 지역 중개업자들에 비해 임차인 보호 적정기간이 조금 긴 것으로 나타났다. 중개업 시작년도에 관계없이 적정기간이 5년이라고 응답한 중개업자들이 가장 많았지만, 중개업을 오랫동안 운영한 응답자일수록 적정기간이 3년이고 응답한 비율이 높은 것으로 나타났다.

<그림 76> 임차인 보호 적정기간(%)



<표 65> 임차인 보호 적정기간(%)

N=3,009		3년으로 축소	기존 5년 유지	7년으로 확대	10년으로 확대
권역	서울	23.4	67.1	6.4	2.8
	수도권	24.8	66.9	6.3	1.6
	광역시	24.2	70.6	4.1	0.6
	기타	29.0	64.1	3.9	2.1
임차여부	자가	36.9	59.7	2.1	1.0
	임차	22.9	68.3	6.3	2.1
중개업 시작년도	1990년 이전	32.1	62.0	3.0	2.2
	1990~1999년	27.8	65.4	4.6	1.5
	2000~2001년	19.1	69.8	8.4	2.4
	2002년 이후	19.2	71.8	7.0	1.8

## 9. 권리금에 대한 의견

입주 시 직전 임차인 또는 직전 사업주에게 지불하는 권리금이 건물주와의 관계에 대해서는 75.5%의 응답자가 '다음 임차인에게 권리금을 받는 여부는 건물주와 관련이 없다'에 응답한 것으로 나타났다. 자가 중개업자들의 경우 임차 중개업자들에 비해 이러한 응답이 더욱 높았으며, 권역별로는 응답에 큰 차이를 보이지 않는 것으로 나타났다.

<표 66> 권리금에 대한 의견(%)

N=3,009		권리금은 건물주와 관련 없다	권리금의 일부를 건물주가 보상	건물주에게 임차공간을 넘길 경우 전액보상	기타
전체		75.5	16.1	13.6	2.2
권역	서울	75.4	17.0	11.9	2.4
	수도권	74.7	15.8	15.7	2.2
	광역시	76.6	15.1	12.0	1.9
	기타시도	76.6	15.6	14.4	2.7
자가임차 여부	자가	83.1	11.4	8.8	1.1
	임차	74.4	16.8	14.3	2.4

### III. 상가임대차 실태

#### 1. 상임법 시행 이후 임대료 평균 변동율

상가임대차보호법 시행 이후 임대료의 연간 평균 변동율은 0.29%로 상가임대차보호법 시행 전과 후에 임대료에 거의 변화가 없는 것으로 나타났다. 1년 동안 임대료가 줄어든 경우는 21.4%, 변화가 없는 경우는 46.1%, 증가한 경우는 25.9%로 각각 나타났다. 권역별로 살펴보면 기타 지역 중개업자들이 느끼는 평균 변동율이 0.93%로 가장 크게 변화한 것으로 나타났으며, 광역시, 서울, 수도권 순서로 임대료 변동을 느끼고 있다.

<표 67> 연간 평균 임대료 변동율

구분		응답자수	변동여부(%)			평균변동율(%)
			감소	변화없음	증가	
전체		3,009	27.9	46.1	25.8	0.29
권역	서울	833	27.0	46.3	26.1	0.29
	수도권	872	29.0	45.6	25.0	0.08
	광역시	378	25.4	47.4	26.9	0.31
	기타	258	29.2	45.3	25.7	0.93
중개업 시작년도	1990년	495	30.5	30.5	23.3	-0.37
	1990~1999년	751	23.6	23.6	28.0	0.96
	2000~2001년	523	29.0	29.0	26.5	1.05
	2002년 이후	572	29.7	29.7	24.1	-0.74
자가임차 유무	자가	287	32.2	44.9	22.1	-1.1
	임차	2054	26.7	46.3	26.1	0.48

계약 갱신 시마다 평균 임대료 평균 변동율은 0.27%로 거의 변동이 없는 것으로 나타났다. 기타 지역의 경우에는 갱신 시마다 임대료가 평균 1.80%씩 감소하는 것을 알 수 있다. 1990년 이전과 2002년 이후, 중개업을 한 중개업자들의 계약 갱신 시 임대료 평균 변동율도 감소한 것으로 인지하고 있으며, 2000~2001년에 중개업을 시작한 경우의 중개업소들은 계약 갱신 시마다 평균 변동율이 2.66%로 증가하는 하고 있음을 느끼고 있다.

<표 68> 계약 갱신시 평균 변동율

구분		응답자수	변동여부(%)			평균변동율(%)
			감소	변화없음	증가	
전체		3,009	33.4	32.0	33.5	0.27
권역	서울	833	34.1	28.7	36.4	0.44
	수도권	872	32.4	35.4	32.0	0.79
	광역시	378	42.1	26.7	30.7	-1.80
	기타	258	23.5	38.2	38.0	0.83
중개업 시작년도	1990년	495	36.1	32.0	30.5	-0.88
	1990~1999년	751	33.9	31.5	34.2	0.11
	2000~2001년	523	29.4	28.7	41.3	2.66
	2002년 이후	572	34.5	35.9	29.4	-0.71
자가임차 유무	자가	287	50.0	27.6	31.0	-0.36
	임차	2054	21.4	32.8	36.5	0.93

## 2. 총 임대금액 대비 보증금 비중

보증금 비중은 총 임대 금액의 25.4%로 나타났다. 즉, 임대료가 1억원이면 2500만원은 보증금으로 예치하고, 7500만원에 해당하는 월세를 지급한다는 의미이다. 권역별로 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

<표 69> 총 임대금액 대비 보증금 비중

N=3,009		1~9%	10~19%	20~29%	30~39%	40~49%	50~59%	60~89%	보증금 비중평균
전체		1.5	22.2	32.5	28.1	5.3	7.9	1.2	25.4%
권역	서울	1.0	23.9	29.9	28.4	6.2	7.6	1.2	25.4%
	수도권	1.8	20.8	35.4	27.7	4.2	8.1	1.0	25.1%
	광역시	1.7	21.1	31.9	29.4	5.2	7.7	1.7	25.5%
	기타	1.8	23.1	31.7	26.6	6.6	8.4	1.8	25.6%

### 3. 상가임대차보호법 시행 이후 임대차 계약 변화

상가임대차보호법 시행 이후 '상임법과 관계없이 이자율이 낮아져 월세비중이 높아지고 있다'는 응답이 41.9%로 가장 높게 나타났으며, '변화없음'이라는 의견도 27.0%나 타났다. 상가임대차보호법 시행 이후에 임대차 계약과 관련된 변화는 크게 없는 것으로 나타났다.

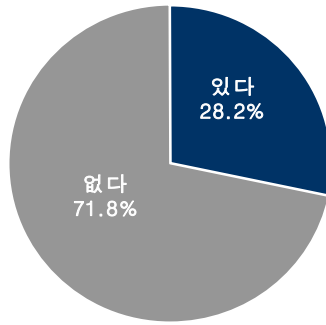
<표 70> 임대차 계약의 변화(%)

N=3,009		상임법과 관계없이 월세비중 증가	변화 없음	임대기간 증가추세	임대료 상승	기타
전체		41.9	27.0	16.6	15.4	3.9
권역	서울	41.1	27.5	16.5	14.2	4.2
	수도권	41.5	27.4	15.9	16.7	3.8
	광역시	43.1	27.3	17.4	14.3	3.7
	기타	44.0	23.4	18.0	16.5	3.6

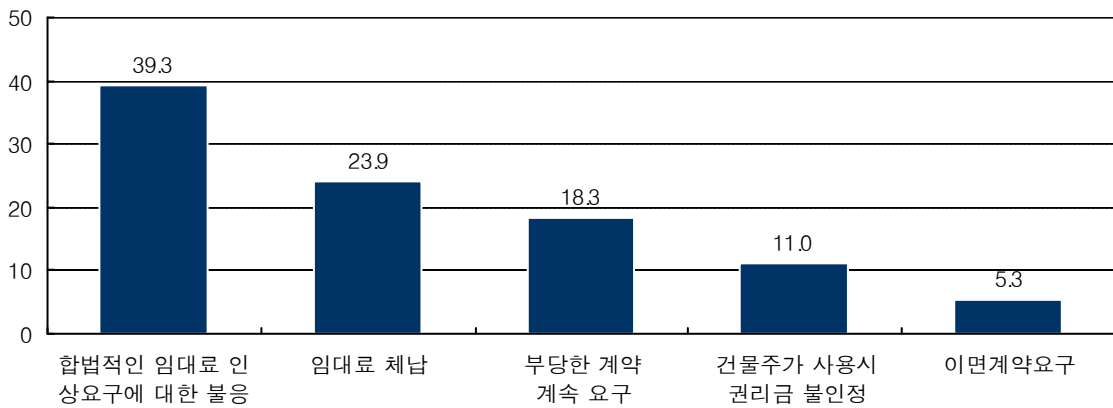
### 4. 임차인과 건물주의 분쟁 경험 및 분쟁 내용

상가임대차보호법의 시행 이후, 임차인과 건물주의 분쟁이 발생한 경험이 있는 경우는 전체 응답자의 28.2%인 848명으로 나타났다. 이들의 분쟁의 내용은 '합법적인 임대료 인상요구에 대한 불응'이 39.3%로 가장 높게 나타났으며, 임대료 체납, 부당한 계약 계속 요구, 건물주가 사용 시 권리금 불인정, 이면 계약 요구 등의 순서로 나타남. 기타 분쟁 사유로는 보증금 반환 거부, 임대기간, 강제퇴거, 시설물 원상복귀, 보증금 인상 등으로 나타났다.

<그림 77> 임차인과 건물주 분쟁 경험



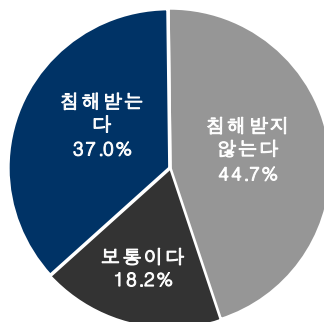
<그림 78> 임차인과 건물주 분쟁 내용



## 5. 임대인의 사적 자율권 침해 정도

상가임대차보호법이 임대인들의 사적 자율권을 침해하는 정도는 '침해받는다'는 의견이 37.0%, '침해받지 않는다'는 의견이 44.7%로 나타났다. 법이 임대인의 권리를 침해하지는 않는 것으로 평가하고 있다.

<그림 79> 임대인의 사적 자율권 침해 정도(%)



## 제 3장 . 조사 결과 분석

---

### Ⅲ. 임대인용

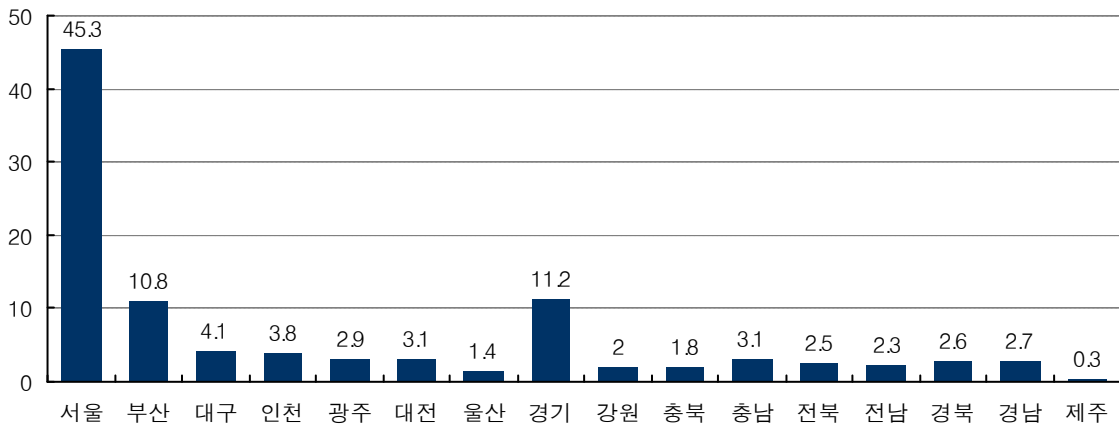


# I. 사업체 기본 현황

## 1. 지역 분포

임대인의 지역 분포 현황은 서울 지역이 45.3%로 가장 높았으며, 그 다음으로 경기, 부산 지역 등의 순서로 나타났다.

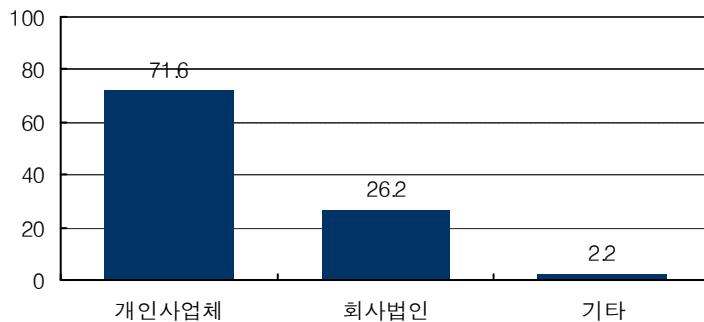
<그림 80> 임대인 지역 분포 현황(%)



## 2. 조직 형태

임대인들이 조직 형태는 대부분이 '개인사업체'로 71.6%로 가장 많았으며, '회사법인'이 26.2%, 기타지역이 2.2%로 나타났다.

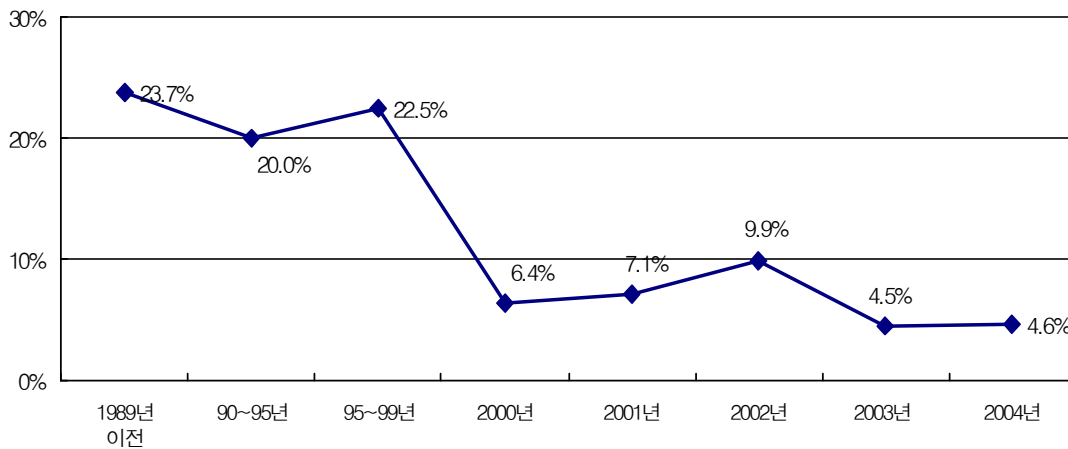
<그림 81> 조직 형태(%)



### 3. 임대사업 시작 시기

95~99년에 임대사업을 시작한 임대인들이 22.5%, 1989년 이전에 시작한 임대인들은 23.7%로 최근에 새로 임대사업을 시작한 비율은 비교적 낮고, 예전부터 임대사업을 지속해 온 임대인들이 많이 있음을 알 수 있다.

<그림 82> 상가 및 사무실용 건물 임대사업 시작시기



## II. 상가임대차보호법에 대한 일반 사항

### 1. 상가임대차보호법 인지도

상가임대차보호법에 대해 '들어본 적은 있다'는 의견이 55.7%로 가장 높게 나타났으며, '잘 모른다'는 의견도 전체의 1/5인 20.0%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 임차과의 임대차 관계에서 임대인들은 상가임대차보호법에 대해 정확하게 인지할 필요가 있다. 권역별로는 기타시도에서 타권역에 비해 상대적으로 상임법에 대한 인지도가 낮은 것으로 나타났으며, 임대차 관계가 많은 임대인일수록 상임법에 대해 잘 알고 있는 것으로 나타났으나, 이 비율도 전체 응답자의 과반수를 넘지 못하는 38.2%의 미흡한 수준으로 나타났다.

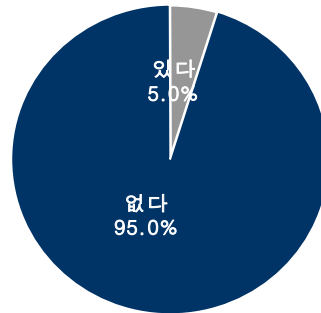
<표 71> 상가건물임대차보호법 인지도(%)

N=2,015		응답자수	잘 모른다	들어본 적은 있다	매우 잘 안다
전체		2,015	20.0	55.7	24.3
권역	서울	913	14.0	56.2	29.8
	수도권	303	16.8	57.1	26.1
	광역시	451	19.3	59.9	20.8
	기타시도	348	39.1	48.0	12.9
기업형태별	개인사업체	1,443	23.2	55.4	21.3
	회사법인	528	11.2	57.2	31.6
	기타	44	18.2	47.7	34.1
임대차 관계	2개/명 이하	612	32.8	52.6	14.5
	3~5개/명	353	20.1	55.8	24.1
	6~15개/명	576	15.6	60.9	23.4
	16개/명 이상	474	8.4	53.4	38.2

## 2. 상가임대차보호법 시행으로 불이익 경험 여부 및 내용

상가임대차보호법 시행으로 불이익을 경험한 적이 있다는 응답자는 전체의 5.0%로 나타났다. 불이익을 경험 내용으로는 '필요에 따라 임차관계를 종료할 수 없었다'는 응답이 47.0%로 가장 많았으며, '임대료를 적정수준으로 인상하기 어렵다'(34.0%), '임대수입이 드러나서 세금부담이 늘었다'(11.0%) 등의 순서로 나타났다. 상임법 시행 이후, 임대인의 불이익 경험 내용들이 임차인의 보호 내용이므로 상임법의 기존 취지에 적합한 방향으로 법이 집행되고 있음을 판단할 수 있다.

<그림 83> 불이익 경험 유무



<표 72> 불이익 경험 내용

내용	%
· 필요에 따라 임차관계를 종료할 수 없었다	47.0
· 임대료를 적정수준으로 인상하기 어렵다	34.0
· 임대수입이 드러나서 세금부담이 늘었다	11.0
· 기타	10.0
· 무응답	6.0

### 3. 상가임대차보호법 제한 규정에 대한 타당성 평가

현재 환산보증금 제한규정에 대해서 '타당하다'고 응답한 응답자가 58.4%를 차지한 반면, 38.7%가 '타당하지 않다'고 응답한 것으로 나타났다. 권역별로는 기타시도 임대인들이 다른 권역에 비해 다소 높게 나타났으며, 보호범위의 임차인이 11개/명 이상인 임대인의 경우 61.0%가 타당하고 보는 것으로 나타났다.

<표 73> 환산보증금 제한규정의 타당성(%)

N=2,015		응답자수	타당하다	타당하지 않다	무응답
전체		2,015	58.4	38.7	2.9
권역	서울	913	58.1	39.1	2.8
	수도권	303	53.8	42.2	4.0
	광역시	451	58.5	38.8	2.7
	기타시도	348	63.2	34.5	2.3
보호범위 임대차관계	0개/명	225	58.7	35.6	5.8
	1개/명	428	57.0	39.5	3.6
	2~3개/명	392	58.9	38.0	3.1
	4~10개/명	477	57.7	40.9	1.5
	11개/명 이상	456	61.0	37.5	1.5
	무응답	37	45.9	43.2	10.8

### 4. 환산보증금 규모의 적정성 평가

현행 환산보증금 규모에 대해서 '적당하다'는 의견이 58.6%로 임대인의 절반 이상 현재의 환산보증금 규모에 대해 만족하고 있는 것으로 나타났다. 그 다음으로는, '환산보증금 기준을 현행보다 높여 보호대상 임차인의 범위가 확대되어야 한다'는 의견이 31.6%, '환산보증금 기준을 현행보다 낮춰 보호대상 임차인의 범위를 축소해야 한다'는 의견은 6.9%로 나타났다. 임대차 관계가 16명 이상이 되는 임대인들의 경우 다른 임대인들보다 환산보증금 기준을 높여서 보호 대상 임차인의 범위를 확대해야 한다는 데 상대적으로 높게 찬성하는 것으로 나타났다.

<표 74> 환산보증금 규모의 적정성 평가(%)

N=2,015		응답자수	환산보증금 기준을 높여 보호대상 임차인의 범위 확대	적정하다	환산보증금 기준을 낮춰 보호대상 임차인의 범위 축소
전체		2,015	31.6	58.6	6.9
권역	서울	913	33.1	57.2	6.8
	수도권	303	33.3	56.4	7.9
	광역시	451	30.8	60.3	6.2
	기타시도	348	27.0	62.1	7.2
보호범위 임대차관계	0개/명	225	32.9	56.0	6.7
	1개/명	428	32.5	59.6	5.1
	2~3개/명	392	28.8	60.7	7.1
	4~10개/명	477	29.4	60.6	7.1
	11개/명	456	32.5	58.1	7.9
	무응답	37	59.5	21.6	10.8

### 5. 임대료 인상 상한선 12%에 대한 적정성

현재 연간 12%인 임대료 인상 상한선에 대해서 37.1%의 응답자가 '11~12%미만이 적당하다'고 응답한 것으로 나타남. 다음으로는 '12%이상에서 결정되어야 한다'는 의견이 14.3%, '9~11%미만이 적당하다'는 의견이 14.0%로 나타났다. 전체 응답자의 80%가 현재 12%인 임대료 인상 상한선보다 낮추는 것에 의견을 가지고 있는 것으로 임대료 상한선의 조정이 필요할 것으로 판단된다.

<표 75> 임대료 인상 상한선 적정성 평가(%)

N=2,015		5%미만	5~7% 미만	7~9% 미만	9~11% 미만	11~12% 미만	12% 이상	기타
전체		11.6	9.2	6.8	14.0	37.1	14.3	5.5
권역	서울	9.9	8.8	6.7	11.8	40.7	14.3	6.7
	수도권	14.5	6.9	7.3	17.2	31.0	15.5	5.6
	광역시	10.9	10.0	5.1	17.5	36.4	15.1	2.9
	기타시도	14.7	11.2	9.2	12.4	33.6	12.1	5.7
임대차 관계	2개/명 이하	13.9	11.4	8.2	13.2	36.6	10.5	4.6
	3~5개/명	11.9	8.2	8.2	14.4	31.4	18.1	6.8
	6~15개/명	10.9	6.6	6.4	14.2	37.8	16.5	5.7
	16개/명 이상	9.3	10.1	4.6	14.3	40.9	13.7	5.5

## 6. 분쟁조정 기구의 필요성

향후 상가임대차보호법 분쟁 조정 기구의 설치가 '필요하다'고 응답한 경우는 75.1%로 대부분의 응답자가 분쟁조정기구의 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 권역별로는 기타시도, 광역시, 수도권, 서울의 순서로 분쟁조정기구 필요성을 느끼고 있으며, 임대차 관계를 많이 가진 임대인들의 경우 분쟁조정기구의 필요성을 상대적으로 덜 느끼고 있는 것으로 나타났다. 또한 월세를 많이 받는 임대인들일수록 분쟁조정기구에 대한 필요성을 크게 느끼고 있는 것으로 나타났다.

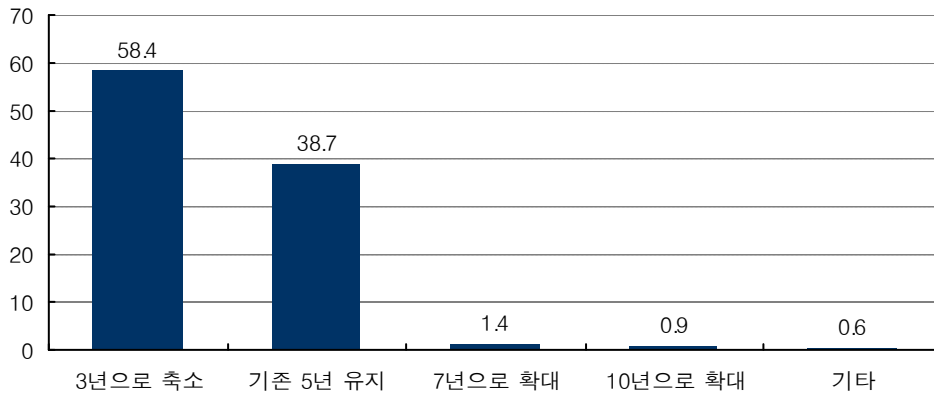
<표 76> 분쟁조정기구의 설치 필요 여부(%)

N=2,015		응답자수	필요	불필요
전체		2,015	75.1	24.7
권역	서울	913	71.1	28.8
	수도권	303	75.2	24.4
	광역시	451	78.9	20.6
	기타시도	348	80.7	19.3
임대차 관계	2개/명 이하	612	77.6	21.9
	3~5개/명	353	78.5	21.5
	6~15개/명	576	75.7	24.3
	16개/명 이상	474	68.8	31.0

## 7. 계약 갱신 요구 기간

계약갱신 요구기간을 '3년으로 축소'하자는 의견이 58.4%로 과반수이상을 차지한 것으로 나타났으며, '기존 5년을 유지'에 대한 의견은 38.7%로 나타났다. 임대인들은 현재 5년인 보호기간을 축소하는 데 의견이 높다는 것을 알 수 있었다. 임대차 관계가 많을수록 보호기간을 '3년으로 축소'하자는 의견이 높았으며, 현재 임차인과 계약 기간이 4년 이하인 임대인의 경우에는 3년으로 축소하자는 의견이 높은 반면, 계약기간이 5~6년인 경우에는 축소와 유지 의견이 서로 비슷하게 나타났다.

<그림 84> 계약 갱신 요구기간에 대한 평가(%)



<표 77> 임대차 보호기간에 대한 평가(%)

N=2,015		응답자수	3년으로 축소	기존 5년 유지	7년으로 확대	10년으로 확대	기타
임대차 관계	2개/명 이하	612	52.3	44.4	2.0	1.0	0.3
	3~5개/명	353	59.5	38.2	1.1	0.6	0.6
	6~15개/명	576	62.2	35.6	0.9	0.9	0.5
	16개/명 이상	474	61.0	35.4	1.5	1.1	1.1



## 8. 권리금에 대한 의견

전체 응답자의 91.0%는 '직전 임차인 또는 직전 사업주가 다음 임차인에게 권리금을 받고 못받고는 건물주와 관련이 없다'고 응답한 것으로 나타났다.

<표 78> 권리금에 대한 의견

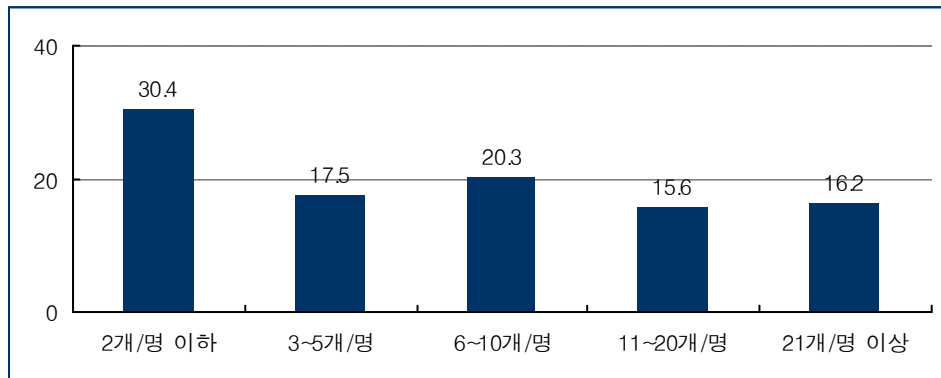
N=2,015		응답자수	권리금은 건물주와 관련 없다	권리금의 일부를 건물주가 보상	건물주에게 임차공간을 넘길 경우 전액보상	기타
전체		2,015	91.0	5.9	2.3	1.0
권역	서울	913	91.6	4.9	2.0	1.1
	수도권	303	91.1	5.6	2.3	1.3
	광역시	451	91.8	6.4	1.8	0.9
	기타시도	348	88.2	8.0	3.7	0.9
임대차 관계	2개/명 이하	612	90.7	6.4	2.9	1.3
	3~5개/명 이하	353	88.1	7.4	2.5	1.4
	6~15개/명 이하	576	93.8	4.3	1.9	0.3
	16개/명 이하	474	90.1	6.1	1.7	1.3

### III. 상가임대차 실태

#### 1. 계약을 맺고 있는 임대차 관계 수

임대하고 있는 사무실이나 상가의 임대차 관계는 2개이하인 경우가 30.4%였으며, 3~5개인 경우는 17.5%로, 6~10개인 경우는 20.3%로 나타났다. 11개 이상의 임대를 놓은 경우도 31.8%에 이르는 것으로 나타났다. 서울지역의 경우 한 임대인이 다수의 임대차 관계를 가지는 비율이 타지역에 비해 높았다.

<그림 85> 계약을 맺고 있는 임대차 관계 수(%)



<표 79> 계약을 맺고 있는 임대차 관계(평균:16.43개)

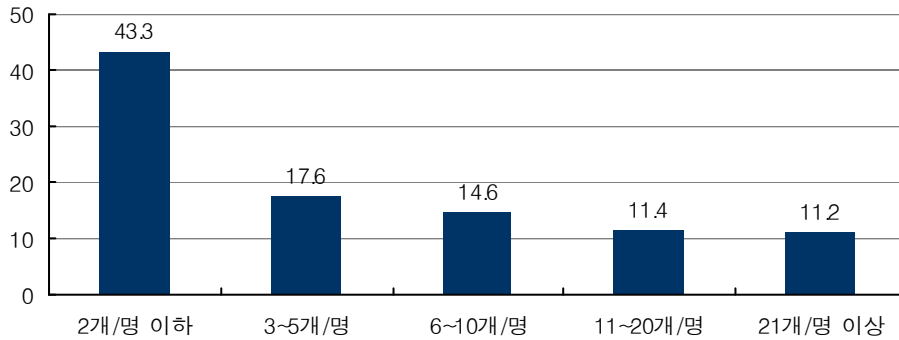
N=2,015	응답자수	2개	3~5개	6~10개	11~20개	21개 이상	평균(개)
서울	913	13.8	16.9	25.2	21.1	23.0	21.39
수도권	303	35.3	14.9	20.8	15.8	13.2	12.65
광역시	451	36.6	18.0	18.4	13.7	13.3	15.80
기타시도	348	61.5	21.0	9.5	3.4	4.6	7.51

#### 1-2. 상임법 보호 범위에 속하는 임대차 계약 수

상가임대차보호법의 보호범위에 속하는 임대차 계약 수는 2명 이하가 43.3%로 가장 높게 나타났다. 3~5개가 17.6%로 나타났다. 전체 임대차 관계 중에서 상가임대차보호법에 해당되는 임대차 계약 비율은 67.3%인 것으로 나타났다. 이는 임차인 조사에

서의 90%와는 다르다는 것을 알 수 있다. 즉, 이번에 조사된 임대사업자의 경우는 기업형으로 임대사업을 하는 법인사업자 비율이 20%가 넘는 것으로 나타났다.

<그림 86> 상임법 보호대상 임대차 관계 수(%)



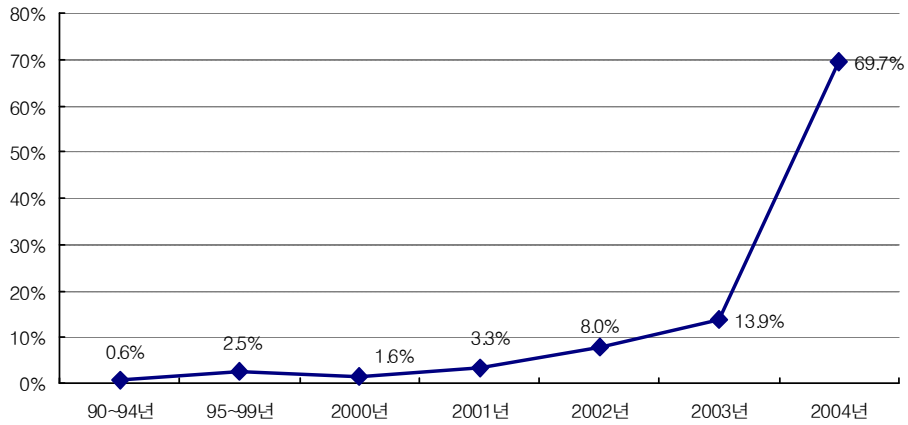
<표 80> 상임법 보호대상 임대차 관계 수(%) (평균:11.26개)

N=2,015	응답자수	2개 이하	3~5개	6~10개	11~20개	21개 이상	평균(개)
서울	913	31.4	17.5	16.6	16.1	15.8	14.54
수도권	303	46.2	16.5	15.2	10.6	9.9	9.64
광역시	451	46.3	18.6	15.3	9.1	9.3	9.90
기타시도	348	67.8	17.5	8.0	2.9	2.9	5.97

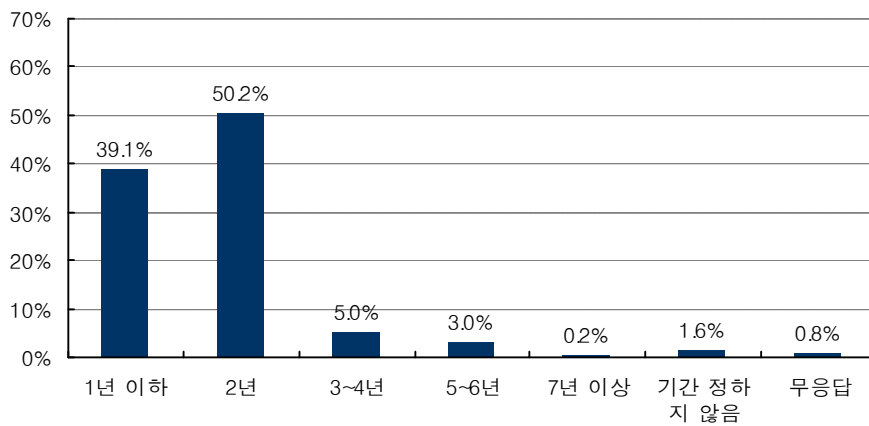
## 2. 임대차 계약년도와 계약기간

69.7%의 응답자가 2004년에 새로 임대차 계약(재계약포함)을 한 것으로 나타났다. 99년 이전에 임대차 계약을 맺은 경우는 3.1%로 나타났으며, 최근으로 올수록 임대차 계약을 새롭게 맺은 비율이 증가하는 것으로 나타났다. 이를 통해 상당수의 임대차 계약시 계약기간이 1~2년 단위의 단기적 계약이 많이 있음을 파악해 볼 수 있다. 새로 임대차 계약을 한 계약기간은 2년 단위가 50.2%로 가장 높았으며, 1년도 39.1%로 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 3년 이상의 경우는 매우 짧은 비중으로 나타났으며, 기간을 정하지 않는 경우도 1.6%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 2년 이하의 단기 계약기간인 경우가 전체 응답자의 약 90.0%로 대부분을 차지한다고 볼 수 있다.

<그림 87> 가장 최근 임대차 계약 년도



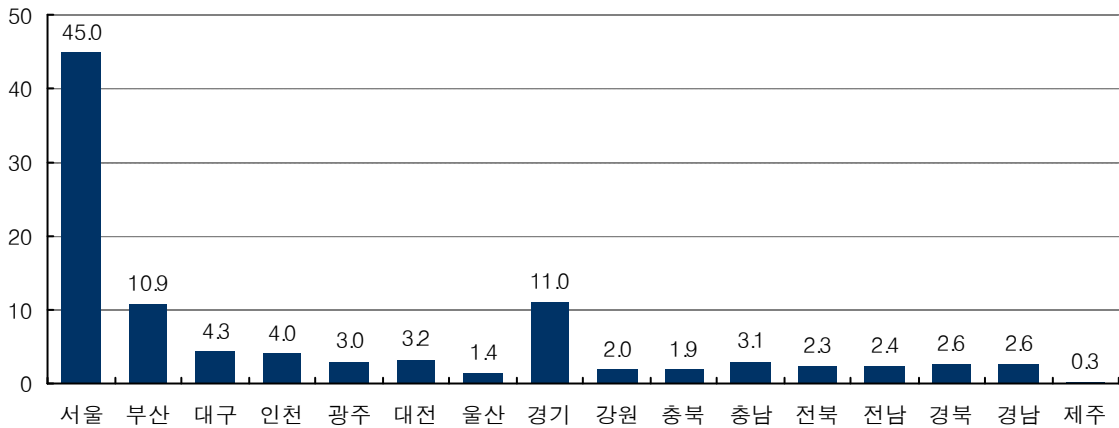
<그림 88> 임대차 계약 기간



### 3. 임대차 계약된 임대 건물 소재지

최근 계약된 임대 건물 소재지로는 서울지역이 45.0%로 가장 높게 나타났으며, 경기(11.0%), 부산(10.9%) 등의 순서로 나타났으며, 이를 통해 서울 지역의 임대 건물 소재지를 가진 임대인이 집중되어 있음을 알 수 있다.

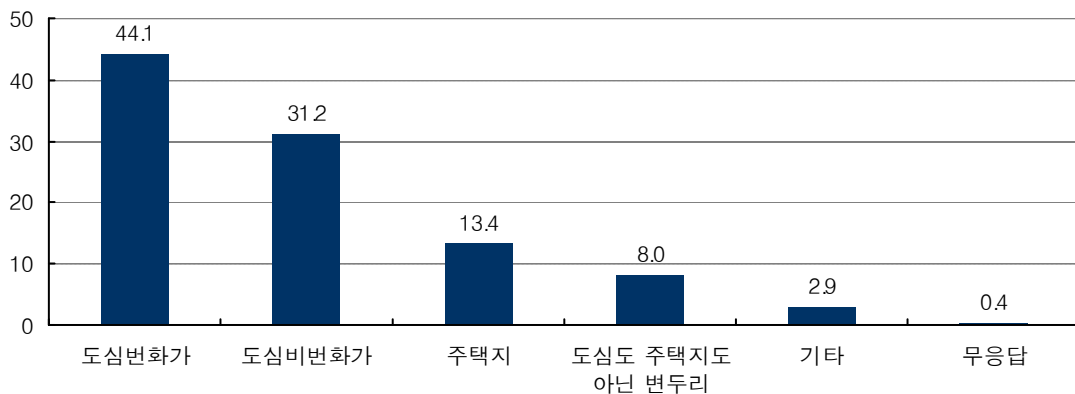
<그림 89> 최근 계약된 임대 건물 소재지



#### 4. 임대차 계약된 임대 건물의 위치

최근 계약된 임대 건물 위치로는 도심변화가 지역이 44.1%, 도심비변화가 지역이 31.2%로 도심지역에 75.3%의 임대 건물이 집중되어 있는 것으로 나타났다. 그 다음으로 주택지(13.4%), 도심도 주택도 아닌 변두리(8.0%), 기타(2.9%)등의 순서를 보이고 있다.

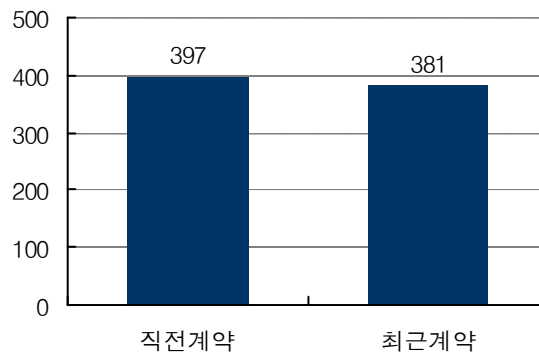
<그림 90> 최근 계약된 임대 건물 위치



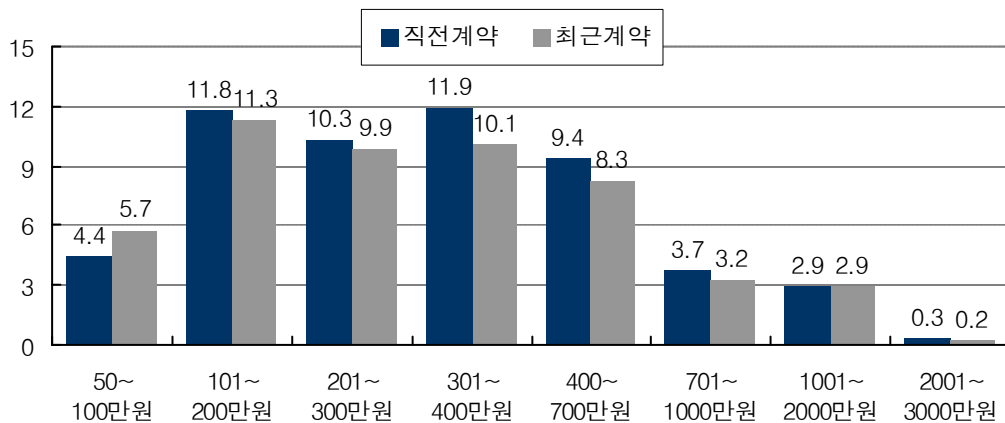
## 5. 평당임대료

평당 50~100만원 사이의 임대료를 받는 임대업자는 직전 계약시 4.4%였으나, 최근 계약시에 5.7%로 1.3% 증가한 것을 제외하고, 평당 임대료에 관계없이 모두 직전계약에 비해 평당 임대료가 다소 하락한 것으로 나타났다. 직전 계약과 최근 계약의 평당 임대료 평균은 397만원 ➔ 381만원으로 약 16만원이 감소한 것으로 나타났다.

<그림 91> 평당 임대료 변화 추이(단위:만원)

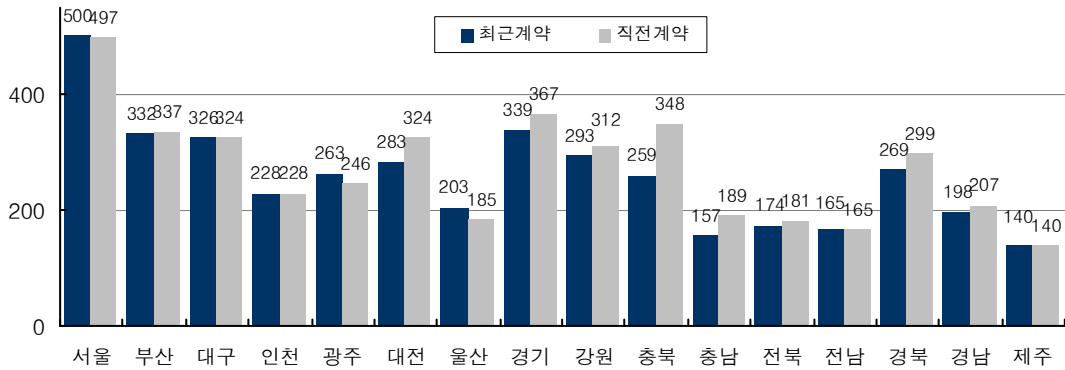


<그림 92> 평당 임대료 실태(%)

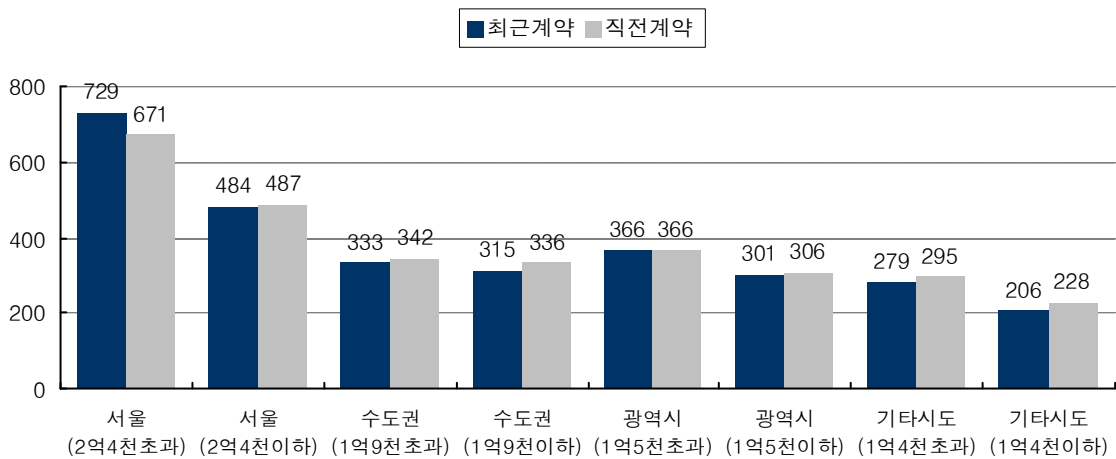


지역별 평당 임대료를 보면 서울지역이 가장 비싼 500만원 정도이며 직전계약에 비해 근소하게 증가한 것으로 나타났다. 이외에 울산지역을 제외한 전국에서 직전계약 대비 평당 임대료가 하락한 것으로 조사 되었었다.

<그림 93> 지역별 평당 임대료 (단위:만원)

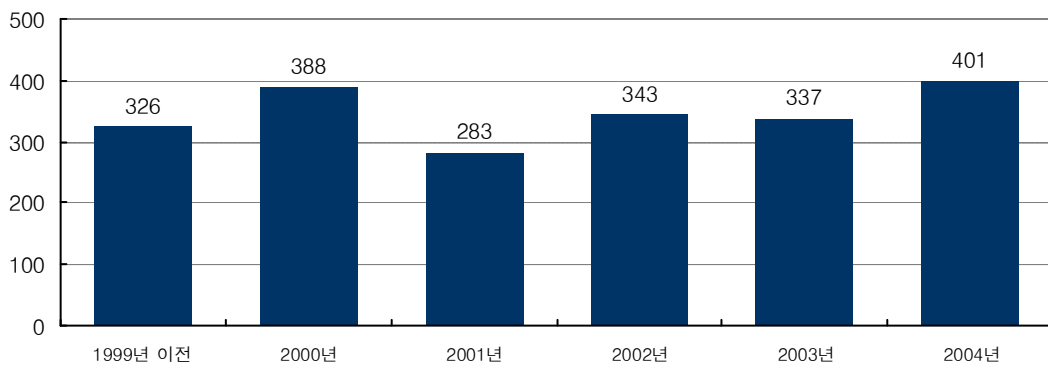


<그림 94> 권역별 평당 임대료 (단위:만원)



계약 시점별로 보면 2001년 계약부터 꾸준히 평당 임대료 수준은 상승하는 것으로 조사되었으며, 2004년도 계약분은 평균 400만원 정도에 계약이 이루어진 것으로 나타났다.

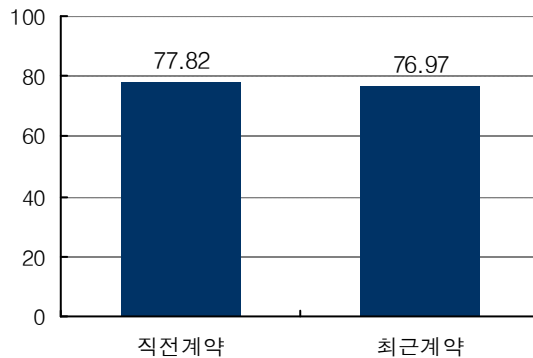
<그림 95> 계약시점별 평당 임대료 (단위:만원)



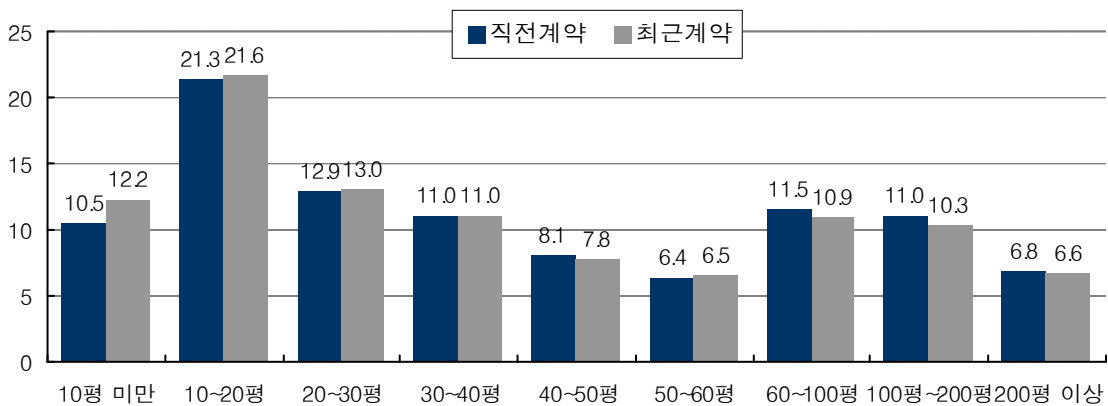
## 6. 임대면적

10평 미만을 임대하는 경우가 1.7% 증가하였으며, 60~100평, 100~200평, 200평 이상에서 약간의 감소를 제외하고 거의 모든 평수에서 차이가 없는 것으로 나타났다. 경기 침체에 따라 작은 평수의 수요는 증가한 반면, 60평 이상의 넓은 평수의 수요는 감소한 것으로 판단해 볼 수 있다. 임대면적 평균은 77.82평 ➔ 76.97평으로 약 0.85평 감소한 것으로 나타났다.

<그림 96> 임대 면적 변화 추이(단위:평)

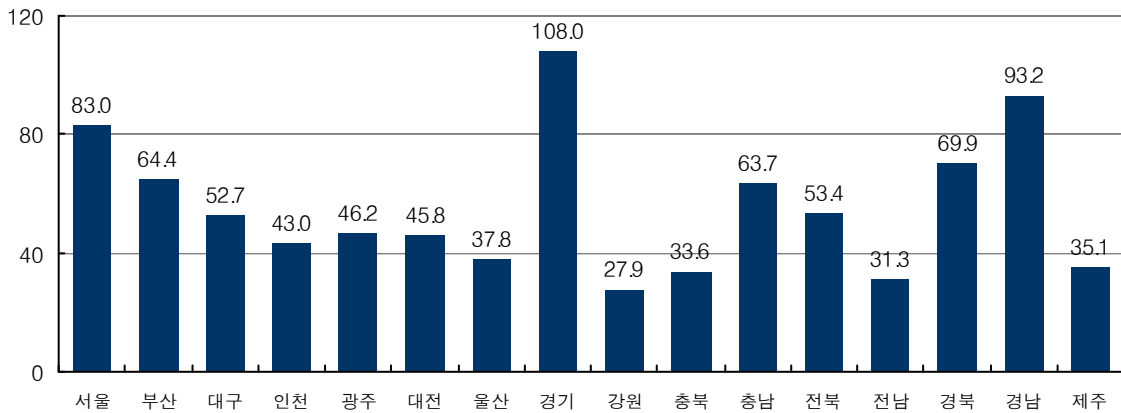


<그림 97> 임대면적 분포(%)

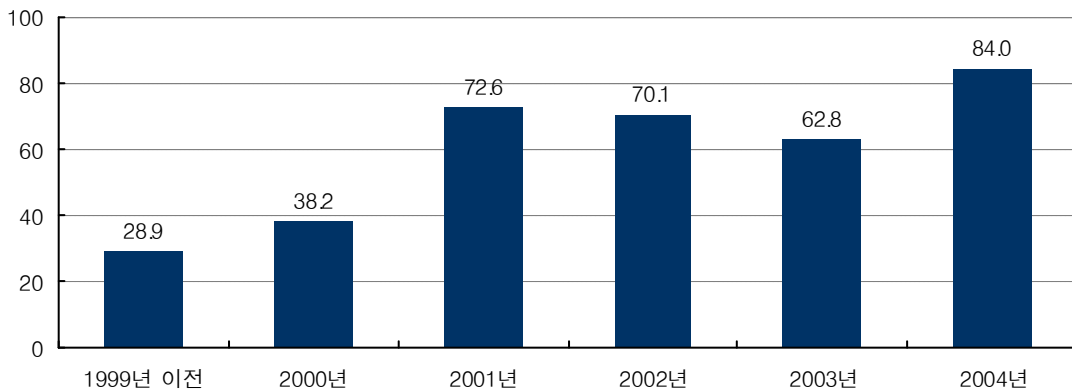




<그림 98> 지역별 임대면적 (단위:평)



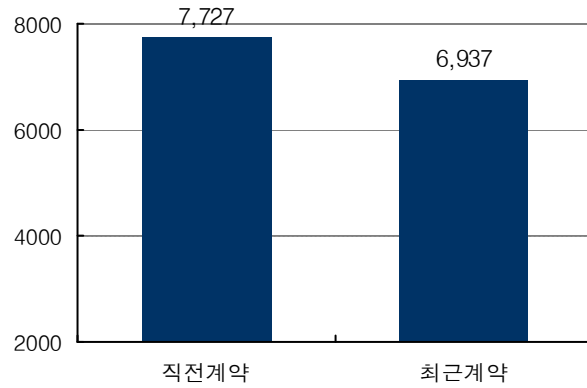
<그림 99> 계약시점별 임대면적 (단위:평)



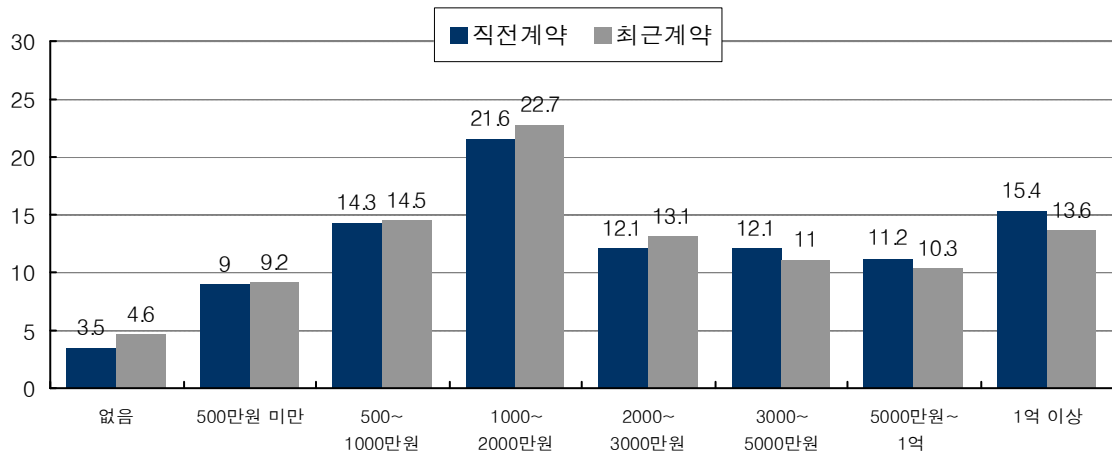
## 7. 보증금

1,000~2,000만원 사이의 보증금을 받는 경우가 1.1%, 2,000~3,000만원 사이의 보증금을 받는 경우가 1.0%가 직전계약에 비해 최근계약 보증금이 상승한 것을 제외하면, 직전 계약대비 보증금이 동일하거나 감소한 것으로 나타났다. 1000~2000만원사이의 보증금을 받는 임대인은 1.1%, 1억 이상 보증금을 받는 경우가 15.4% ➔ 13.6%로 상대적으로 가장 크게 감소한 것으로 나타났다. 보증금 평균은 7,727만원 ➔ 최근 계약시 보증금 평균은 6,937만원으로 790만원 감소한 것으로 나타났다. 보증금을 받지 않는다는 비율도 전에 3.5%에서 4.6%로 증가한 것으로 나타났다.

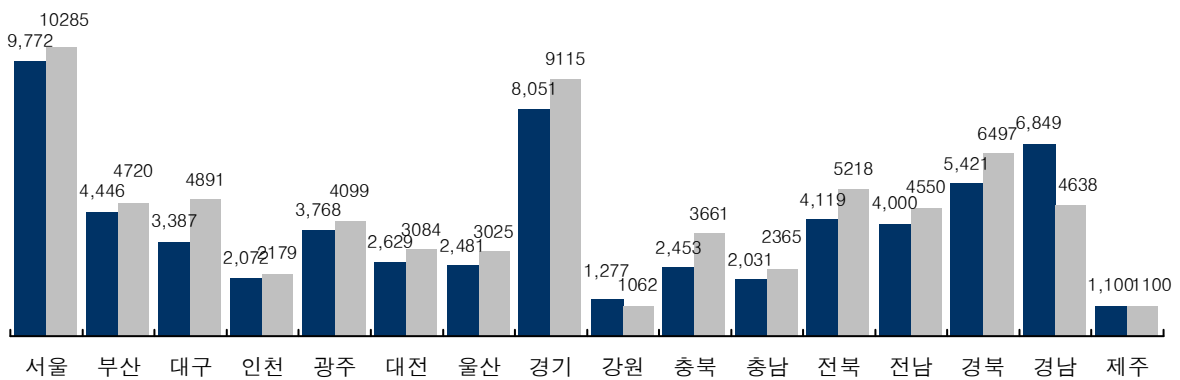
<그림 100> 보증금 변화 추이(단위:만원)



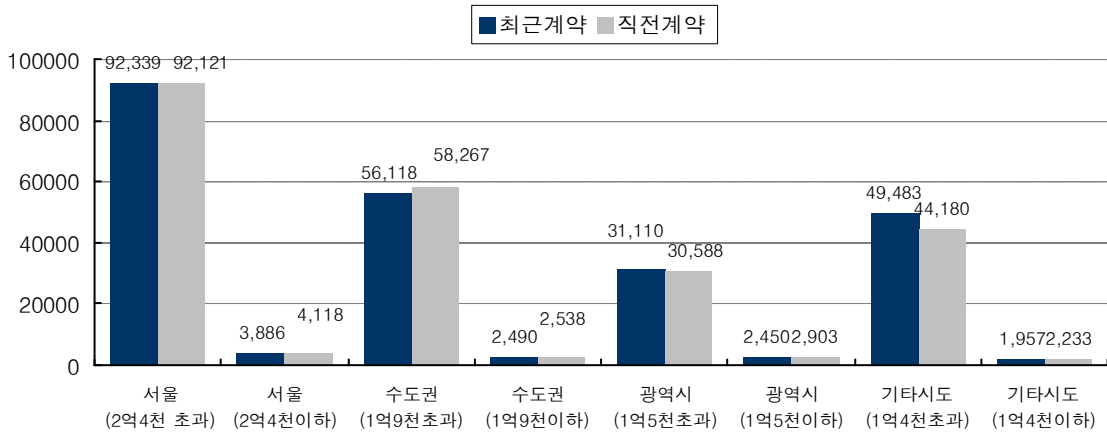
<그림 101> 보증금 실패(%)



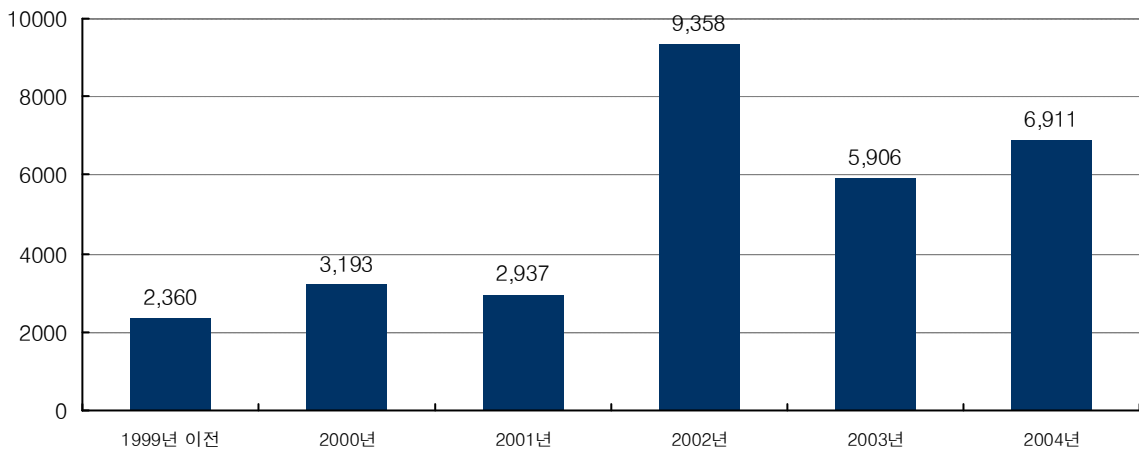
<그림 102> 지역별 보증금 (단위:만원)



<그림 103> 권역별 보증금 (단위:만원)



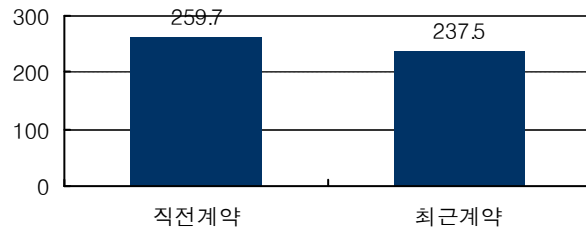
<그림 104> 계약시점별 보증금 (단위:만원)



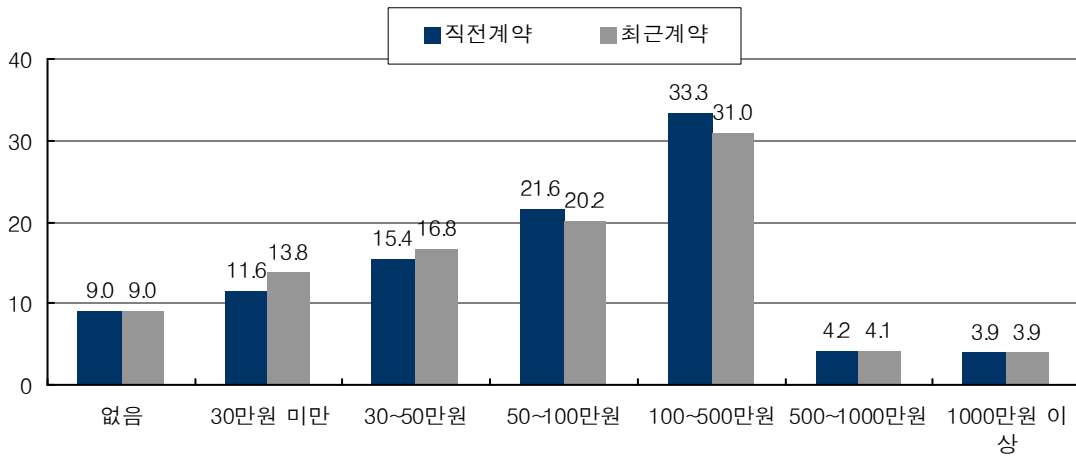
## 8. 월세

50만원 미만의 월세를 받는 임대인은 증가한 반면에, 50~500만원을 받는 임대인의 비율은 감소한 것으로 나타났다. 또한 500만원 이상을 받는 임대인의 비율은 직전 계약과 최근 계약간에 거의 변화가 없는 것으로 나타났다. 이는 경기 침체에 따라서 50~500만원 사이의 월세가 하락하고, 50만원 미만의 월세 비중이 다소 높아진 것으로 나타났다. 월세 평균은 260만원 ➡ 238만원으로 22만원 정도 감소하여, 임대인의 임대 수입이 직전계약대비 감소한 것으로 나타났다.

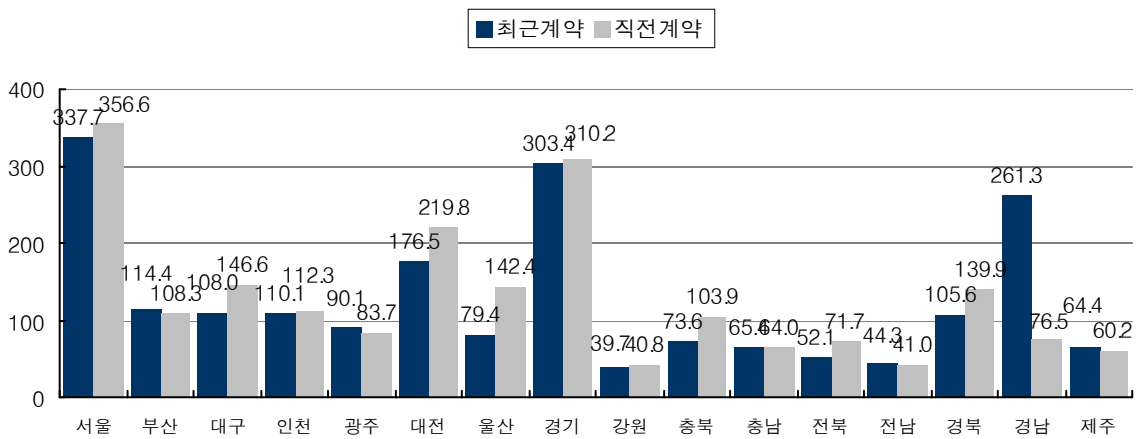
<그림 105> 월세 변화 추이(단위:만원)



<그림 106> 월세 분포(%)

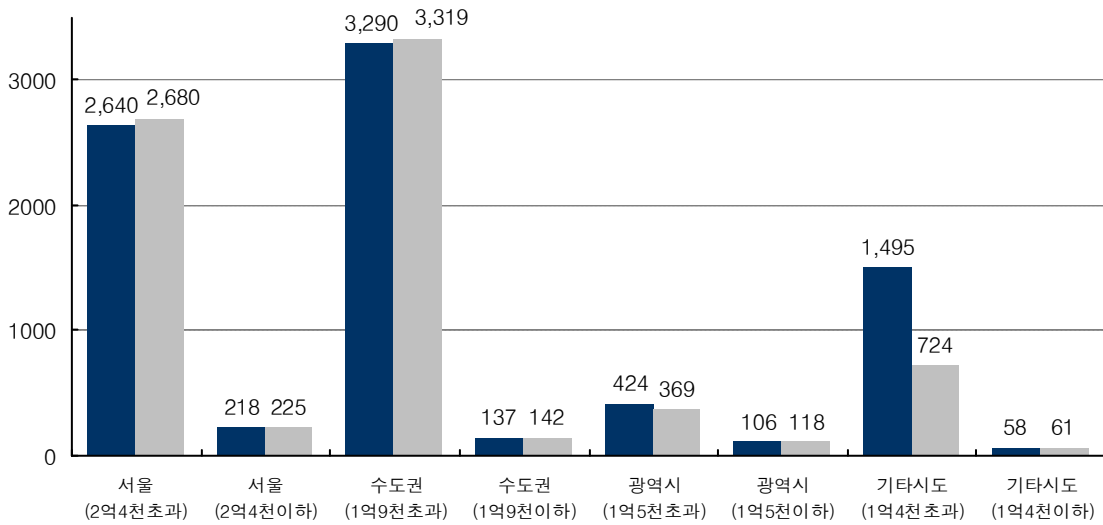


<그림 107> 지역별 월세(단위:만원)

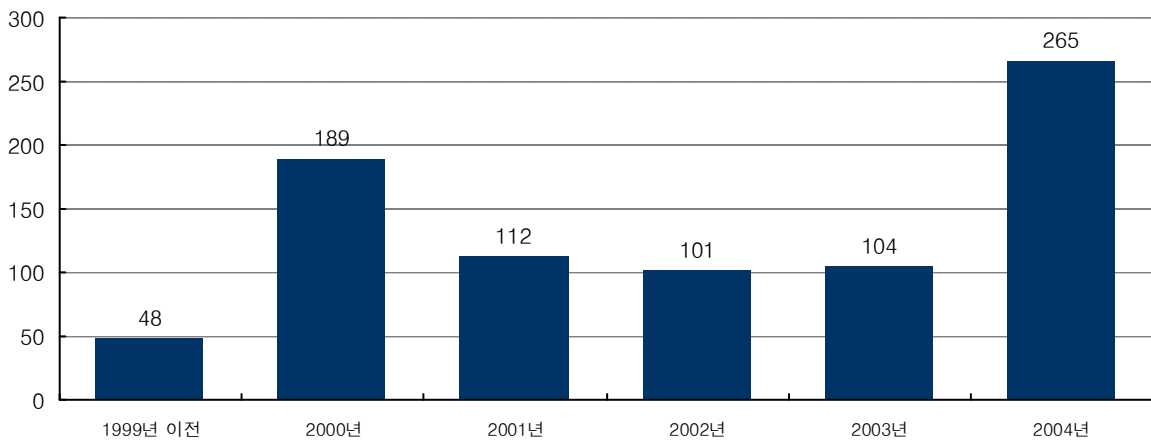


서울을 포함하여 일부 지역에서는 월세가 직전 계약대비 다소 감소한 지역이 있다. 서울지역에서는 평균 월세가 약 338만원 정도이며, 경기도 지역은 303만원 수준으로 나타났다.

<그림 108> 권역별 월세 (단위:만원)



<그림 109> 계약시점별 월세 (단위:만원)

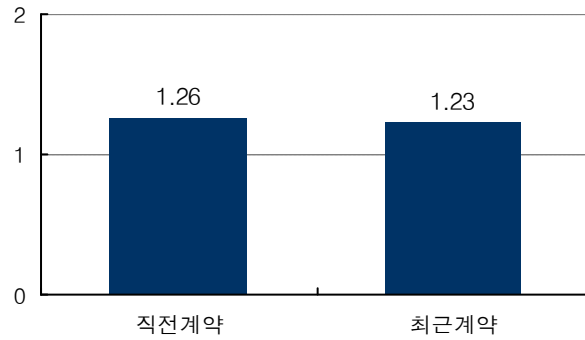


## 9. 월세이자

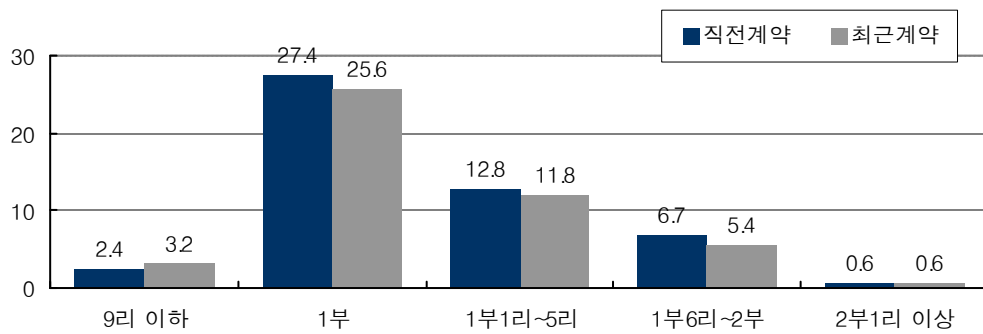
월세 이자는 1부를 받는 경우가 가장 많은 것으로 나타났으며, 2부 이상의 월세를 받는 경우 직전 계약 대비 최근 계약에서 변화가 없는 것으로 나타났다. 반면 2부 이하의 월세 이자를 받는 경우는 직전계약 대비 조금씩 감소하였으며, 9리 이하의 월세이

자를 받는 경우만 유일하게 증가한 것으로 나타났다. 월세 이자 평균은 1.26% → 1.23%로 0.03%p 감소한 것으로 나타났다.

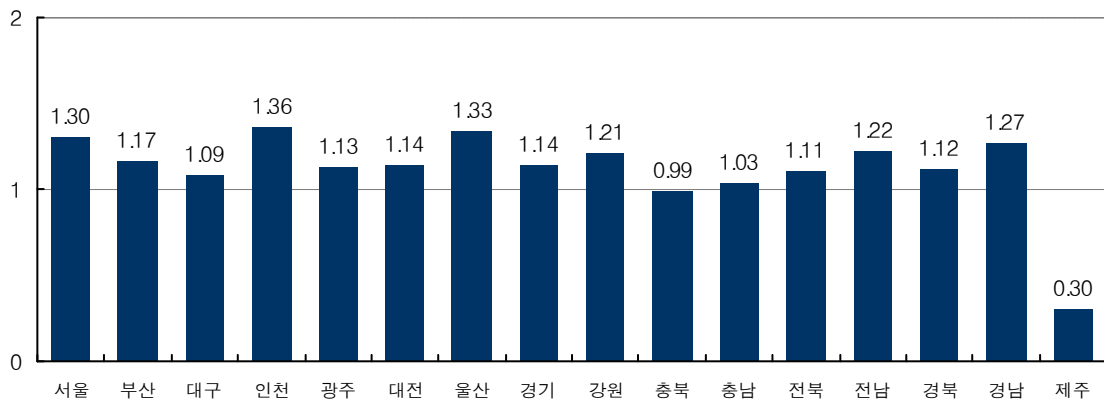
<그림 110> 월세이자 변화 추이(%)



<그림 111> 월세이자 분포(%)



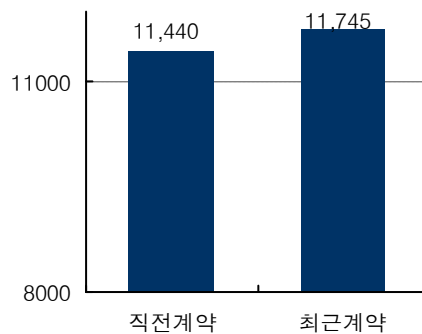
<그림 112> 지역별 월세이자



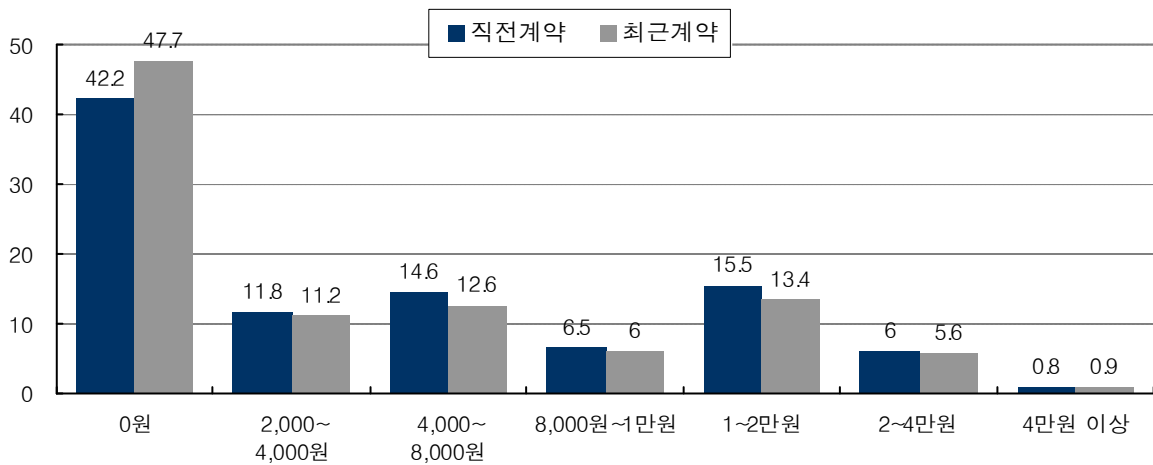
## 10. 관리비

관리비를 별도로 내지 않는 경우가 42.2% → 47.7%로 5.5% 증가한 것으로 나타났으며, 평당 4만원 이상의 관리비를 내는 경우를 제외하고 직전계약에 비해 최근계약에서의 평당 관리비가 모두 하락한 것으로 나타났다. 평당 관리비는 11440원에서 11745원으로 약 300원정도 상승된 것으로 나타났다.

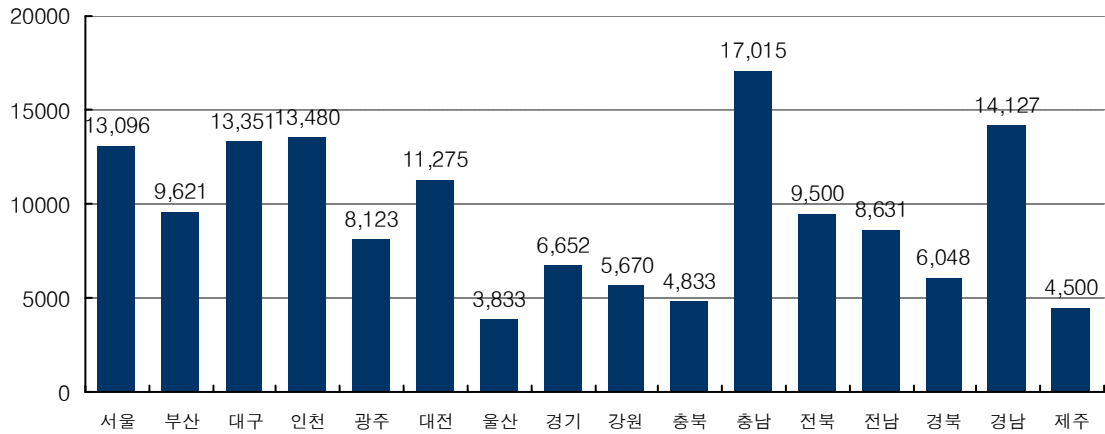
<그림 113> 평당 관리비 변화 추이(단위:원)



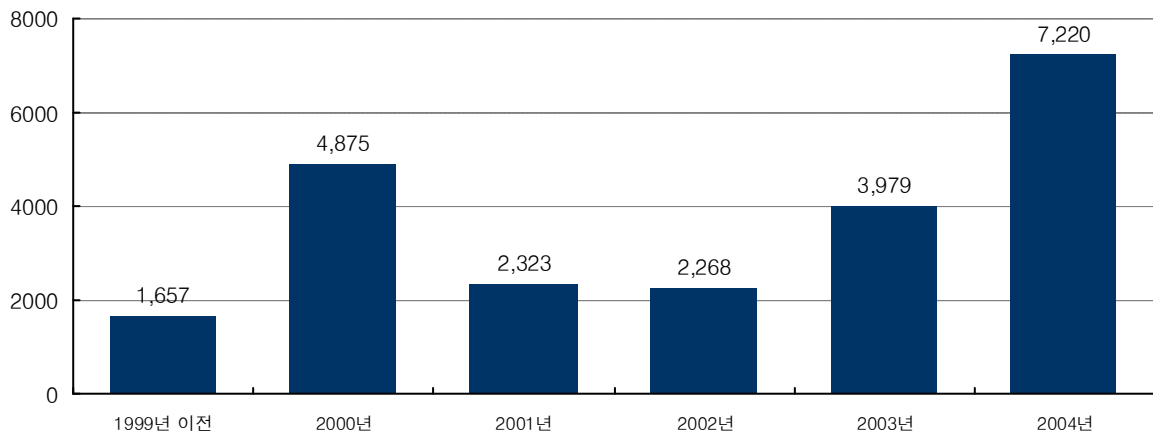
<그림 114> 평당 관리비 분포(%)



<그림 115> 지역별 평당 관리비(단위:원)



<그림 116> 계약시점별 평당 관리비(단위:원)



## 11. 관리비 내역

관리비 내역을 임차인에게 적극적으로 공개하는 하는 경우는 83.8%로 나타났으며, 반면 관리비 내역에 대해 건물주나 건물 관리사업자에게 공개를 요구하는 임차인이 있는 경우는 5.6%에 불과했다.

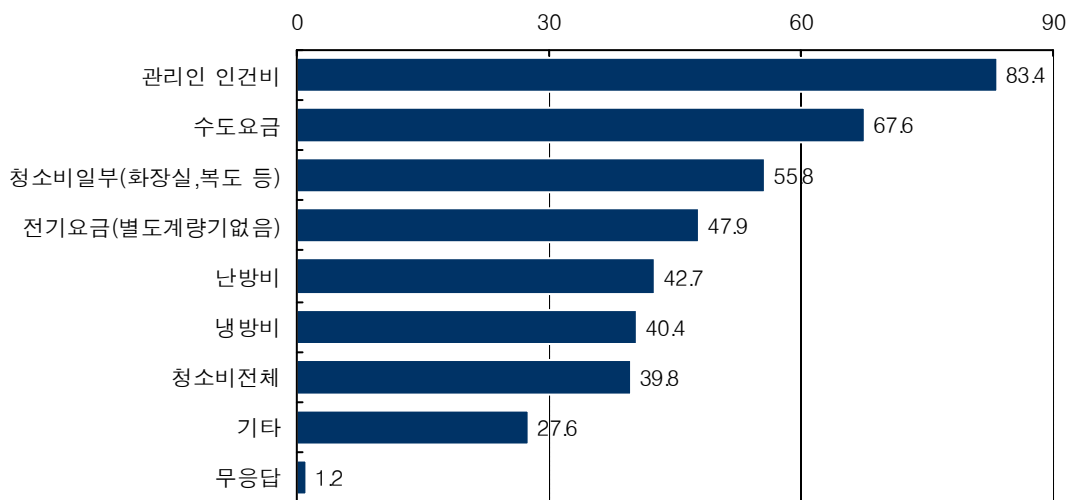


<그림 117> 임차인에게 관리비 내역 공개 여부 <그림 118> 공개 요구 임차인 여부



관리비에 포함되어 있는 항목으로는 관리인 인건비가 83.4%, 수도요금(67.6%), 청소비 일부(화장실, 복도 등)(55.8%), 전기요금(별도계량기없음)(47.9%) 등의 순서로 나타났다.

<그림 119> 관리비 포함 항목(%)

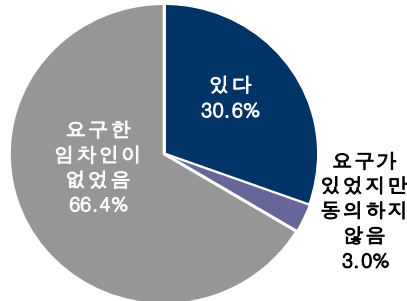


## 12. 전세권 등기

전세권 등기를 요구하여 전세권 등기를 한 임차인이 있는 경우는 30.6%로 나타났으며, 66.4%의 임대인들은 임차인으로부터 전세권 등기를 요청받은 적이 없는 것으로 나타났다. 임차인 조사에서는 전세권 등기를 한 비율이 6.4%였지만 임대인조사에서 파악된 임차인은 규모면에서 최소한 두 배정도 되는 임차인이기 때문에 보증금 규모가 임차인 조사에서 파악된 규모보다 크기 때문에 전세권 등기를 한 비율이 높은 것

으로 나타났다.

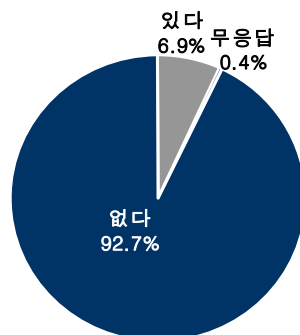
<그림 120> 전세권 등기를 요구한 임차인 여부



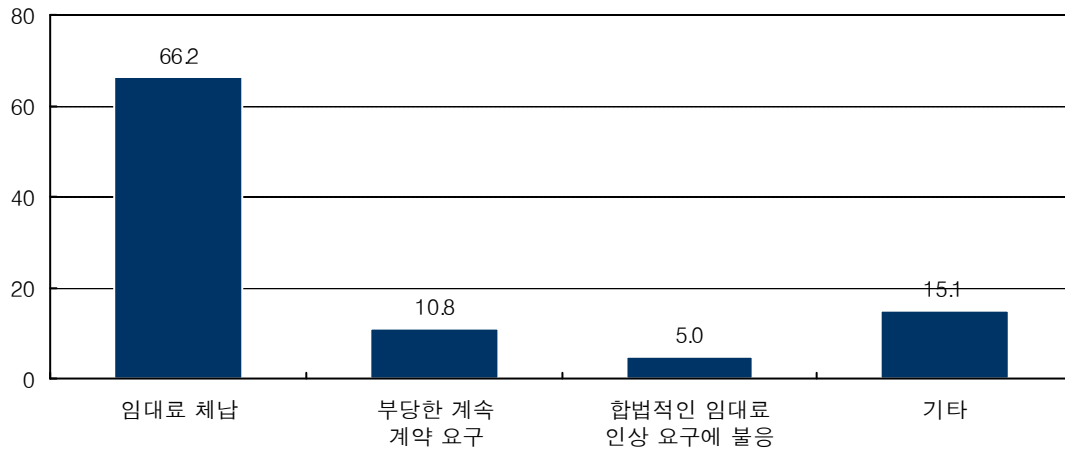
### 13. 임대차 분쟁 경험 유무 및 경험 사례

상가임대차보호법 시행 이후에 임차인과 임대차 분쟁을 경험한 적이 있는 응답자는 6.9%로 나타났으며, 분쟁을 경험한 응답자의 대부분 '임차인의 임대료 체납'이 분쟁 내용인 것으로 나타났다. 그 밖에 '부당한 계속 계약 요구', '합법적인 임대료 인상에 불응' 등의 분쟁 사유가 나타났다.

<그림 121> 임대차 분쟁 경험 유무



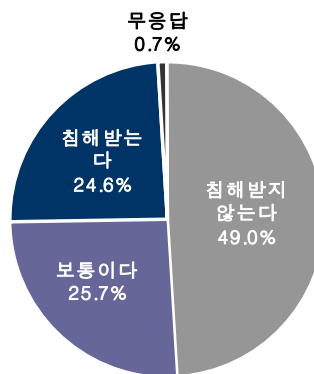
<그림 122> 분쟁의 내용(% , N=139)



#### 14. 임대인의 사적 자율권 침해 정도

'상가임대차보호법이 임대인들의 사적 자율권을 침해받지 않는다'는 의견이 49.0%로 가장 높게 나타났으며, '침해받는다'는 의견도 24.6%로 나타났다.

<그림 123> 상가임대차보호법의 사적자율권 침해 정도



## 제 4장. 상가건물 임대차제도의 발전적 운영방안 연구

---

# 제 1 부 상가건물임대차보호법 제도개선 방안

## I. 상가건물임대차보호법의 입법목적과 법정책

### 1. 상가건물임대차보호법의 입법목적과 법정책의 의의

특별법의 적용 대상과 범위, 규율 수단과 방법 등은 당해 법률이 실현하려는 입법목적과 추구하는 법정책에 의해 규정된다. 상가건물임대차보호법(이하 상임법 또는 법이라고 칭함)의 제도개선방안을 평가함에 있어서도 상임법의 입법목적과 법정책은 중요한 판단기준이 된다.

상임법에 있어서 적용대상 내지 보호범위(동법 제2조), 대항력(동법 제3조), 우선변제권(동법 제5조), 임대차존속 보호(동법 제9조), 계약갱신요구권(동법 제10조), 차임증감청구권(동법 제11조), 소액보증금에 대한 최우선변제권(동법 제14조) 등, 각 규정의 합리성과 타당성 여부 나아가 그 문제점과 개선방안을 검토함에 있어서, 그 인식과 평가는 언제나 상임법의 입법목적 그리고 상임법이 지향하는 법정책적 목표가 무엇인가 라는 관점에서 출발하지 않으면 안된다.

### 2. 입법목적에 관한 현행법의 규정

이와 관련하여 상임법 제1조(목적)는 “이 법은 상가건물 임대차에 관하여 민법에 특례를 규정함으로써 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.”고 규정하고 있다. 그러나 이 규정만으로 상임법의 입법목적이나 지향하는 법정책이 무엇인지 이해하기는 어렵다. ‘국민경제생활의 안정’이라는 매우 일반적인 표현을 사용하고 있기 때문이다.

그러므로 그 구체적인 의미와 내용은 상임법의 입법배경과 제정과정의 논의 그리고 무엇보다도 상임법의 규율 내용으로부터 그 목적과 정책을 역으로 추단할 수밖에 없다.

### 3. 입법목적에 있어서 두 가지 관점

#### (1) “경제적 약자로서의 임차인 보호”가 갖는 이중성

상임법의 보호목적과 관련하여 입법과정에서 드러나는 공통된 인식은 “경제적 약자로서의 임차인 보호”로 집약해서 표현될 수 있다. 그리고 이러한 인식은 예외가 없는 것은 아니지만 대체로 임차인 = 경제적 약자라는 개념을 전제로 하고 있다.

그러나 대기업, 은행 등 금융기관이 임차인이 되는 경우 지적되고 있는 것처럼 양자가 언제나 동일시 될 수 있는 것은 아니다. 임차인과 사회·경제적 약자는 흔히 동일하지 않으며, 경제적 약자 보호와 임차인 보호는 그 보호근거와 대상이 다를 뿐 아니라 보호의 내용과 수준도 상이하다.

따라서 ‘경제적 약자인 임차인 보호’에는 서로 다른 두 가지 입법목적과 범정책이 추단될 여지가 있다. 그 하나가 헌법상 사회국가원리에 기초한 사회·경제적 약자에 대한 보호라는 관점이고, 다른 하나는 상가건물 임대차에 있어서 특별한 이익관계 때문에 교섭상 불리한 지위에 놓이게 되는 임차인에 대한 보호라는 관점이다.

#### (2) 입법목적으로서의 사회경제적 약자 보호의 관점

먼저 사회·경제적 약자 보호라고 하는 입법목적 또는 범정책은 헌법상 사회국가원리에 바탕을 두고 있다. 구체적으로는 국민의 기초생활을 보장하고 배려하여야 할 헌법상 국가의 의무와 그것을 실현하기 위한 사적자치영역(그 중에서도 특히, 시장(market))에 대한 국가의 간섭과 개입을 정당화하는 사회국가조향으로 소급할 수 있다.

이러한 관점에 보다 가까운 법은 생존의 기초로서의 국민의 주거생활의 안정을 위한 주택임대차보호법이다. 주택임대차보호법상 주택 임차인의 보호는 생존의 기초가 되는 주거생활의 안정을 목적으로 하는 것으로 사회경제적 약자 보호의 관점에 입각하고 있다고 평가할 수 있다.

이러한 관점에 따르면 개인의 재산권 내지 계약의 자유와 같은 사적자치 영역에 대한

국가의 직접적 개입과 간섭도 약자 보호의 필요 내에서 허용될 수 있고, 이는 헌법의 사회국가원리의 실현으로서 또는 헌법상 사회국가조항에 근거를 둔 것으로 실정법적으로 정당화된다.

특히, 임차인이 보증금 중 일정액에 대하여는 대항력 취득의 순위가 뒤지더라도 다른 선순위 권리자에 앞서 최우선적으로 변제받도록 하는 제도(동법 제14조, 주택임대차보호법 제8조)는 사회경제적 약자의 생존권을 보장하는 헌법의 사회국가원리에 의거하지 않고는 설명하기 어렵다. 임차인이 보증금 중 일정액을 물권법상의 순위우선의 원칙과 무관하게 다른 권리자에 우선하여 변제받도록 하는 것은 선순위 권리자 등 제3자의 권리와 이익을 직접 침해하는 결과가 되기 때문이다.

이와 같은 상가건물 임차인의 최우선변제권은 소액 보증금의 영세한 임차인에게 있어서 생계유지를 위한 최소한의 재정적 기초인 임차보증금을 절대적으로 보호해 주려는 취지의 제도라고 평가할 수 있고, 이는 주거생활의 안정을 위한 최소한의 재정적 기초를 절대적으로 보호하려는 주택임대차보호법의 최우선변제권과 마찬가지로 생존권 보장 차원의 사회경제적 약자 보호의 관점에서 이해할 수 있다.

### **(3) 입법목적으로서의 상가건물 임대차에서 열위에 있는 임차인 보호**

#### **1) 상가건물 임대차에 대한 임차인의 특별한 이익관계와 불리한 교섭 지위**

상가건물 임대차에서 임차인의 지위에 초점을 맞추는 경우에는 사회경제적 약자 보호와는 다른 근거에서 보호필요성이 발생한다. 즉, 상가건물의 임차인을 법정채적으로 특별히 보호할 필요성은 그가 반드시 사회·경제적 약자이기 때문이 아니라, 상가건물 임대차에 있어서 임차인의 특별한 이익관계와 그에 따른 불리한 교섭 지위에서 비롯된다.

상가건물 임차인에게 있어서 투자와 그 대가로서의 영업적 권리와 이익의 실현은 그 장소적 중심인 임차건물과 밀접하게 결부되어 있다. 그 결과 임차건물에 대하여 가지게 되는 임차인의 이익은 임대인의 계약해지권에 의해 손쉽게 침해될 수 있을 뿐 아니라, 그러한 사정은 임대인과의 관계에 있어서 임차인의 교섭 지위를 약화시켜 임차인이 부당한 차임증액을 강요당하는 결과를 가져온다.

즉, 상가건물 임차인의 영업활동에 수반된 투자는 그 장소적 중심인 임차 건물에 투여되거나 그와 밀접하게 결합되어 이루어지게 된다. 그리고 오랜 영업활동에 의해 형성된 고객을 중심으로 하는 영업상 권리와 이익 역시 그 장소적 중심인 임차건물과 밀접하게 결부되어 있다.

이러한 상황에서 임대인의 일방적 임대차계약 해지는 임차인의 투자 회수를 불가능하게 하고, 다년간 축적해온 영업적 권리와 이익을 상실하게 하며, 그러한 가능성 자체가 임차인이 과도한 차임증액요구에 따르도록 강요당하는 조건이 된다.

결국 이것은 상가건물 임차인의 투자와 노력에 의해 형성된 권리와 이익이 해지권 남용 또는 과도한 차임 증액을 통해서 임대인에게 부당하게 귀속되는 결과로 이어진다. 그러한 투자의 회수, 영업적 이익은 이른바 권리금이라는 형태와 선·후 임차인 사이에서 수수되기도 하지만, 임대인과의 관계에서는 전혀 인정받지 못하고 있는 점(이른바 원상복구약정을 통해서 관행화되고 있다)도 이를 뒷받침한다.

이와 같이 임차인은 계약 교섭(특히 갱신의 경우)에 있어서 매우 불리한 지위에 있고, 이러한 불합리한 거래환경은 상가건물 임대차관계의 불공정을 가져올 뿐만 아니라 상가 임차인의 경제활동을 위축시키고 나아가 국민경제의 균형 발전에 장애가 될 수 있다.

## 2) 상가건물 임차인의 특별한 이익보호와 불리한 교섭 지위의 강화

이러한 임대차의 특수한 이익관계에 비추어 특별법에 의해 임차인의 지위를 규범적으로 향상시키고 보호하여 임대차관계에 있어서 임차인과 임대인의 교섭지위를 대등하게 함으로써, 임대차 당사자들의 이익균형을 담보하여야 한다는 사고가 상가건물 임대차에 대한 임차인의 특별한 이익보호와 임차인의 불리한 교섭 지위의 강화라고 하는 관점이다.

상가건물 임차인에 대한 특별한 보호필요성은 임차인의 불리한 교섭 지위에서 비롯된 것이므로 공정한 거래 물-이라는 면에서 임차인의 대등한 교섭 지위의 확보 내지 무기의 평등이 중요하다. 반대로 사회적 약자 보호에서 허용되는 계약 내용에 대한 직접적 개입이나 재산권에 대한 직접적인 제한은 목적을 넘는 수단이 될 수 있으므로 언제나 정당화 될 수 있는 것은 아니다.



### 3) 상가건물 임차인의 불리한 교섭 지위 강화를 위한 수단

이러한 관점에서 상가건물 임차인 보호를 위해서는 상가건물 임대차관계의 존속을 보장하는 것이 가장 중요하다. 영업활동과정에서 투입한 투자를 회수하고 그에 따른 영업적 권리와 이익을 안정적으로 실현하는 상가건물 임차인의 이익은 임대차관계의 존속을 보장함으로써 비로소 가능하기 때문이다.

이러한 의미에서 상임법은 상가건물 임대차의 존속 보호를 위하여 임차인이 일정한 기간(현행 5년) 행사할 수 있는 계약갱신요구권을 규정하는 한편, 임차인의 의사와 관계없는 임차 건물의 소유권 이전으로부터도 이를 보장하기 위하여 임대차의 대항력에 관한 규정을 두고, 나아가 투하한 임차보증금 회수를 확보하기 위하여 우선변제권을 규정하고 있다. 다만, 보증금 중 일정액에 대한 최우선변제권은 위에서 본 바와 같이 상가건물 임차인의 불리한 교섭 지위의 보호를 넘어선 사회경제적 약자 보호의 관점에서 보다 잘 이해될 수 있다.

#### (4) 상임법에 있어서 두 가지 보호목적 내지 범정책의 혼재

앞서 본 바와 같이, 상임법의 입법목적과 관련하여 현행 상임법이 어떤 관점에 입각한 것인가는 제정과정에서의 논의나 상임법 제1조의 규정 내용으로부터는 명확하게 파악하기 어려우므로, 거꾸로 상임법의 개별규정의 내용과 그 해석으로부터 상임법의 입법 목적을 합목적으로 추단하는 수밖에 없다.

문제는 어느 하나의 관점으로는 상임법의 개별규정을 통일적으로 파악하기 어렵다는 점이다. 즉, 사회·경제적 약자보호라는 관점에서는 설명될 수 있지만 상가건물 임대차에 대한 임차인의 특별한 이익 보호의 관점에서는 납득할 수 없거나, 반대로 상가건물 임차인의 특별한 이익 보호라는 관점에서는 설명될 수 있지만 경제적 약자 보호의 관점에서는 납득하기 어려운 규정이 혼재되어 있다.

대표적으로 상임법이 그 보호대상을 일정금액 이하 보증금의 임대차로 적용대상을 제한하는 것은 경제적 약자 보호의 관점에서는 이해될 수 있으나, 임대차관계의 특수성에서 비롯된 임차인의 특별한 이익보호의 관점에서는 보호의 흠결이 있다는 비판을 면할 수

없다.

다른 한편, 사업자등록의 대상이 되는 한, 법인, 단체까지 보호대상으로 하는 것은 임차인의 특별한 이익 보호의 관점에서는 이해될 수 있으나, 사회·경제적 약자 보호의 관점에서 적절한 것이라고 할 수 없다. 법인이나 단체를 생존권의 주체라고는 볼 수 없으므로, 다른 근거가 제시되지 않는 한 헌법의 사회조항에 의해 직접 보호되어야 할 대상이라고는 할 수 없기 때문이다.

#### 4. 상임법의 입법목적과 보호범위에 관한 합리적 재해석

모순적으로 보이는 개별규정으로부터 상임법의 입법목적과 추구하는 범정책을 추단하기 위해서는 이들 개별규정들을 조화롭고 합목적적으로 해석하지 않으면 안 된다. 상가건물 임차인의 보호필요성은 무엇보다도 상가건물 임차인이 임대차에 대해 갖는 특별한 이익의 보호가치 그리고 상가건물 임대차 관계의 특수성에서 비롯된 임차인의 불리한 교섭 지위 등에서 발생하는 것이다. 그러나 이를 더욱 강화하고 발현시키는 것은 임대인과의 관계에서 임차인이 많은 경우 사회경제적으로 약자의 지위에 선다는 가정이다.

그러므로 현행 상임법의 규율 구조에서 입법목적과 보호범위를 합리적으로 추단하면, 상임법은 임대차관계의 구조적 특수성에 기인하는 임차인 보호를 입법 목적으로 하지만, 그 보호범위는 상가건물 임대차관계에 있어서 교섭 지위의 불균형이 전형적으로 나타나는 임차인이 사회·경제적으로도 약자인 경우로 제한된다는 해석이 가능하다.

이와 같은 상임법의 입법목적과 보호범위에 대한 이해를 기초로 하면, 상임법의 주된 보호대상인 영세상인에 있어서도 보호필요성은 그가 사회경제적 약자라는 사실 자체에 기인한 것이 아니라, 그로 인하여 상가건물 임대차에 있어서 불리한 교섭 지위를 극복할 수 없다는 점이 보다 중요하게 된다. 반대로 일반적으로 상가건물 임차인으로서의 구조적 열위를 극복할 수 있는 사회경제적 힘을 가진 것으로 평가되는 대기업, 은행 등은 상임법의 보호범위에서 제외된다.

## Ⅱ. 상임법의 적용대상과 범위의 확대 방안

### 1. 현행 상임법의 적용대상

상가건물임대차보호법은 그 적용대상 및 범위에 관하여 “상가건물(제3조 제1항의 규정에 의한 사업자등록의 대상이 되는 건물)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분이 영업용으로 사용되는 경우를 포함)”에 적용한다고 규정하고, 다만 대통령령으로 정하는 보증금액(차임이 있는 경우에는 차임을 대통령령이 정하는 비율에 곱하여 환산한 금액을 포함)을 초과하는 임대차에 대해서는 적용하지 않는다(상임법 제2조 제1항 본문 및 단서)고 규정하고 있다.

따라서 상임법의 적용대상은 두 가지 기준에 의하여 결정되는데, 하나는 “사업자등록의 대상이 되는 건물(법에서는 이를 상가건물이라고 한다)”이어야 하고, 다른 하나는 “대통령령이 정하는 일정 보증금액 이하의 임차보증금”이어야 한다.

#### (1) 사업자등록 대상이 되는 상가건물

상가건물은 건물 자체의 객관적 용도에 의하여 결정되는 것이 아니라 임대차에 의하여 어떤 용도로 사용되느냐에 따라 결정되는 것이고, 그 표준으로 제시된 것이 제3조 제1항의 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조 규정에 의한 사업자등록의 대상이 되는 건물이다. 사업자등록의 대상이 되는 건물에는 특별한 제한이 없으므로, 실제로는 사업자등록의 대상이 되는 임차인이 체결한 모든 계약이 상가건물임대차보호법의 적용대상이다.

그러므로 건물의 용도가 주거, 즉 주택의 경우에도 임차인이 이를 영리활동에 사용하는 경우에는 상임법의 적용대상이 될 수 있다. 특히 사업자등록에 관하여 가장 광범위하게 규정하고 있는 부가가치세법에 의하면, 사업자등록의 주체인 사업자란 ‘영리목적의 유무에 불구하고 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자’(부가가치세법 제2조 제1항)라고 하고 있다.

따라서 상임법의 적용을 받는 임차인은 영리목적에 의해 제한되지 않으므로 반드시 상인이어야 하는 것이 아니고, 나아가 법인 기타 단체의 경우에도 그것이 사업자등록의 대상이 되는 한 상임법의 보호대상에 포함된다. 그러나 반대로 사업자등록의 대상이 되지 않는 유치원, 동창회, 교회, 종중, 정당 등에 의한 임대차에는 이 법이 적용되지 않는다.

### ● 제3조 사업자등록 구비 요건의 성질

사업자등록의 구비가 단순한 대항력 요건인지 아니면 상임법의 일반적 적용요건인지에 대해서는 논란이 있을 수 있으나, '사업자등록을 한 상가건물'이 아니라 '사업자등록 대상이 되는 상가건물'로 규정하고 있는 문언의 해석상, 사업자등록은 대항력 요건일 뿐 상임법의 일반적 적용요건은 아니라고 해석된다(상가임대차 분쟁소송 22면).

따라서 사업자등록 대상이 되는 임차인이 사업자등록신청을 하지 않으면 제3자와의 관계에서 대항력(법 제3조), 우선변제권(법 제5조), 소액보증금 우선변제권(제14조) 등은 취득할 수 없으나, 임대차기간(법 제9조), 계약갱신요구권(법 제10조), 차임에 관한 규정(제10조 내지 제12조) 등 나머지 법 규정은 모두 적용된다고 할 것이다.

이미 상가건물 임대차의 적용범위와 대항력 요건은 일치하지 않으므로, 상임법의 적용범위를 반드시 사업자등록 대상이 되는지 여부에 좌우되게 할 필요가 있는지 의문을 가질 수 있다.

그러나 만약, 상임법의 보호대상을 사업자등록과 관계없이 상가건물 일반으로 규정하고 대항력에서만 사업자등록 요건을 요구한다면, 상임법의 적용대상이면서 대항력은 갖출 수 없는 상가건물 임대차가 존재할 수 있게 되어, 그 자체에 차별적 보호의 불합리가 생기게 되는 것은 피할 수 없다.

### (2) 일정 보증금액 이하 임대차로 보호범위를 제한

다른 한편으로, 상임법 제2조 제1항 단서는 대통령령으로 정하는 보증금액(차임이 있는 경우에는 차임을 대통령령이 정하는 비율에 곱하여 환산한 금액을 포함. 이하 환산보증금이라고도 칭함)을 초과하는 임대차에 대해서는 적용하지 않는다고 하여 상임법의 보호

범위에 제한을 가하고 있다.

## 2. "사업자등록 대상이 되는 건물" 기준의 문제점

### (1) 입법목적과 적용대상의 관계

특별법의 적용대상은 그 법에 의해 실현되어야 할 입법목적 내지 추구하는 법정책에 의해 규정된다는 점은 앞서 살펴 본 바와 같다. 그 점은 상임법의 적용대상 내지 보호범위의 적정성을 심사하는 데에 있어서 특히 그러하다. 따라서 상임법의 보호대상 확대문제는 상임법의 입법목적과 추구하는 법정책의 관점에서 검토하지 않으면 안 된다.

그러므로 상임법 제2조 제1항이 규정하고 있는 "사업자등록 대상이 되는 건물(상기건물)"이라는 척도가 동법의 입법목적에 비추어 적정한가가 검토되어야 한다.

### (2) 공시방법에 의한 적용대상의 규정

이미 알려진 대로 사업자등록 대상이 되는 건물로 상임법의 적용대상이 제한된 것은 제3자와의 관계에서 필요한 공시방법으로 사업자등록의 방법이 가장 현실적인 방안으로 채택된 결과이다. 법의 입법목적에 따라 그 적용대상이 결정되고 그에 적합한 규율수단으로서 공시방법이 강구되어야 함에도 불구하고, 거꾸로 규율수단으로서의 공시방법이 법률의 적용대상을 규정하는 입법상의 논리적 역전이 내재되어 있다.

그 필연적 결과는 상임법의 입법목적에 부합하지 않는 보호의 과잉과 보호의 흠결이다. 사업자등록 방법이 상임법의 입법목적에 부합하는 경우에만 그러한 보호의 흠결이나 과잉을 배제할 수 있는데, 그러기 위해서는 사업자등록의 대상이 되는 임차인이 다른 임차인에 비하여 보호필요성이 월등히 크고, 반대로 사업자등록의 대상이 되는 임차인이라면 모두 보호필요성이 인정되어야 한다.

### (3) 보호의 흠결과 과잉

상인에 못지않은 보호필요성이 있음에도 불구하고 유치원과 같은 비영리를 목적으로 하

는 임차인으로서 사업자등록 대상이 되지 않는 경우에는 상임법의 보호대상에서 제외되고, 반면에 사업자등록의 대상이 되는 임차인이라면 전형적으로 보호필요성이 있다고 보기 어려운 법인, 단체라 할지라도 상임법의 보호대상이 된다.

부가가치세법의 관련 규정에 의하면 사업자등록 대상은 반드시 영리를 목적으로 하지는 않으나, 영리목적의 임차인은 모두 사업자등록에 포함되므로 영리를 목적으로 하는 일정 규모 이하의 영세 임차인 보호에는 흠결이 없다. 그러나 사업자등록의 대상이 되지 않는 비영리 임차인(유치원 등 사업자등록 비대상, 비영리 법인, 단체 등)과 일정 보증금액 이상의 임차인 보호에 대해서는 보호흠결의 논란을 피할 수 없다.

반대로 보호과잉에 대해서는 사회·경제적 약자 보호의 관점에서는 법인, 단체에 대해서 까지 상임법의 보호대상으로 하는 것에 대해서는 비판을 피할 수 없다. 법인, 단체는 생존권의 주체로서 헌법상 사회국가원리에 의한 정책적 보호 대상은 아니기 때문이다(가령, 법인은 주택임대차보호법상의 임차인으로서 보호되지 않는다). 하지만 상가건물 임대차에 대한 임차인의 특별한 이익 보호의 관점에서는 법인도 임차인으로서 불리한 교섭 지위에 놓일 수 있으므로, 그 보호필요성이 없다고 할 수는 없다.

#### (4) 법인 기타 단체에 대한 보호과잉 문제

##### 1) 현행 상임법에서 법인 보호의 의미

상임법의 보호목적을 상가건물 임대차에 있어서 임차인의 특별한 이익 보호와 불리한 교섭지위의 강화에 두고, 그 보호범위를 임차인으로서의 불리한 교섭 지위가 전형적으로 나타나는 사회경제적 약자로서의 영세상인으로 제한하여 이해하는 경우에도, 상임법의 보호대상에 법인 기타 단체를 포함시키는 것이 반드시 적절하다고는 할 수 없다.

헌법적 근거를 갖는 사회경제적 약자 보호라는 관점에서 보면 법인이나 이에 준하는 사단 등 단체는 그 조직체로서의 특성상 - 구체적 계약관계에서 상대적으로 교섭상 불리한 지위에 놓이게 되는 경우는 있을 수 있지만 - 일반적으로 헌법에 근거를 둔 범정책적 보호대상이 되는 사회경제적 약자라고는 할 수 없기 때문이다.

외국의 입법례에 의하더라도 대표적으로 사회·경제적 약자의 관점에 입각한 것으로 평가할 수 있는 소비자보호에 있어서도 법인은 재화의 최종 소비자로서의 지위를 갖더라도 법적으로 특별히 보호를 받는 소비자 개념에서는 제외된다<sup>1)</sup>.

특히, 상임법 제14조의 보증금 중 일정액에 대한 최우선변제권은 사회적 약자보호와 같은 사회국가원리에 의해서만 정당화될 수 있는데, 법인이 그러한 조항에 의해 보호된다는 것은 쉽사리 납득할 수 없다. 따라서 적어도 상임법 제14조 최우선변제권에 관한 한 법인 기타 단체를 보호범위에서 제외하는 것이 타당할 것이다.

기업으로 대표되는 법인 기타 단체는 일정한 사회경제적 파워(경제력, 조직력, 거래경험)를 바탕으로 임대인과의 관계에서도 대등하거나 오히려 우월적 지위에서 교섭에 임하는 경우가 많으므로 보호필요성이 없다는 주장도 같은 맥락에서 이해할 수 있다.

그러나 대기업이나 은행과 같은 경우 예외적으로 보호필요성이 없다고 할 수 있을지 모르지만, 그것을 이유로 모든 법인 기타 단체에 있어서 일률적으로 보호필요성이 없다고 단정할 수는 없다. 특히 소규모 법인의 경우에는 임대인과의 관계에서 영세 개인 사업자와 별반 다르지 않은 불리한 위치에서 교섭에 임하게 된다.

이러한 점에 착안하여 현행 상임법을 합리적으로 이해하면, 전형적 사회경제적 약자는 아니지만 소규모 법인 기타 단체는 개인과 마찬가지로 불리한 교섭 지위를 가질 수 있으므로, 이들이 사업자등록 대상이 되는 한 개인인 영세상인과 마찬가지로 보호범위에 포함하고 있다고 이해할 수 있다.

이러한 관점에서는 상임법 제2조가 일정 보증금액 이하의 임대차만을 보호대상으로 하는 경우에는 - 그것이 주요도심 주요상권의 대다수 점포를 보호대상에서 배제함으로써 또 다른 관점에서 보호흡결을 낳지 않는가라는 비판과는 무관하게 - 이와 같은 보호필요성이 적은 대기업 등 규모가 큰 법인 임차인을 상임법의 보호대상에서 제외하고, 보호필요성이 인정될 수 있는 비교적 소규모의 법인 단체를 보호대상에 남겨 둠으로써 그 나름의 균형을 유지하는 기능을 수행하고 있다고 평가할 수 있다.

1) 독일민법 제13조 소비자라 함은 자신의 영업활동이나 독립적인 직업활동에 속하지 아니하는 목적으로 법률행위를 하는 자연인을 말한다.

## 2) 상가건물 임차인의 특별한 이익 보호 관점에서의 법인 보호의 필요성

그러나 상임법의 보호목적에서 사회경제적 약자 보호의 관점을 후퇴시키고 상가건물 임차인의 특별한 이익 보호와 불리한 교섭 지위의 강화라는 관점을 전면에 내세우는 경우에는 법인의 경우에도 보호필요성을 부인할 수 없다. 법인의 경우에도 일반적으로 임차인으로서 상가건물 임대차에 대하여 특별한 이익을 갖고 임차인으로서의 불리한 교섭 지위에 서기 때문이다. 그 점에 있어서 상가건물 임대차에서 임차인인 대기업, 은행이 교섭상 불리하지 않다고 하는 것은 그들의 사회경제적 지위에 의한 예외적 현상이라고 할 수 있다.

따라서 상임법의 보호목적은 상가건물 임차인의 임대차에 대한 특별한 이익 보호와 불리한 교섭지위의 강화에 두고 상임법의 적용대상을 상가건물 일반 나아가 비주거용 건물 일반으로 확대하는 경우, 법인도 일반적으로 동법의 보호범위에 속하게 하고, 필요하다면 대기업, 은행 등에 대한 예외규정을 두는 규율 방식이 타당하다.

## 3. 상임법의 적용대상을 사업자등록을 할 수 없는 비영리 법인, 단체, 정당 등으로 확대하는 방안

### (1) 현행 상임법의 내용

상임법 제2조 제1항에 의하면 동법은 사업자등록 대상이 되는 건물(상가건물)에 대해서만 적용되므로, 사업자등록의 대상이 되지 않는 비영리 법인, 비영리 단체, 정당 등은 상임법의 적용대상이 되지 못한다.

### (2) 민주노동당의 개정안

사업자등록은 할 수 없으나 주무관청의 허가를 받아 설립된 비영리법인, 정당법에 의해 등록된 정당, 비영리민간단체지원법의 지원을 받은 비영리민간단체도 관할 세무서에 신고하여 확정일자를 받고 허가증이나 기타 등록증의 사본을 관리 열람하도록 함으로써 상임법이 적용되도록 함.



이러한 개정안에 대한 근거로서는 다음과 같은 것들이 제시되고 있다.

- ① 공시방법을 사업자등록증으로 하면서 상가건물을 임차한 비영리법인, 정당, 비영리민간단체 등의 경우에는 법의 보호를 받을 수 없는 문제가 있다.
- ② 공시방법을 사업자등록 이외의 허가증이나 등록증으로 확대하여, 임차인은 등록증 등의 사본을 제출하고 국세청(관할 세무서?)에서 이를 열람하도록 한다.
- ③ 공시방법을 사업자등록 이외의 허가증이나 등록증으로 확대하더라도 그 이외의 개인이나 비법인사단인 임차인은 보호받지 못하는 문제가 남게 되므로, 현행 공시제도를 개선하여 "건물의 인도"와 "임대차계약서상의 확정일자"만으로 임대차의 대항력 요건을 규정하고 이를 시·군·구에서 관리하는 개선방안을 강구할 필요성이 있다.

### (3) 임대차실태조사 결과

2004년 상가임대차 실태조사 결과에 의하면 응답자의 5.4%가 사업자등록이 되어있지 않은 것으로 조사되었다. 또한 개인사업체나 법인이외의 비법인 단체, 회사이외의 법인 비율은 전체 임차사업장의 1% 정도 되는 것으로 나타났다.

### (4) 개선 방안에 대한 검토의견

사업자등록을 할 수 없는 비영리법인이나 정당, 비영리민간단체를 상임법의 보호대상으로 하기 위해서는 먼저 그러한 임차인들에게 상임법의 입법목적에 부합하는 보호필요성이 있어야 한다.

먼저 사회경제적 약자 보호의 관점에서는 비영리 법인, 단체에 관한 일반적으로 보호필요성을 인정하기는 어렵다. 원칙적으로 법인, 단체가 헌법의 사회조항에 의해 그 생존권이 보호되어야 할 사회경제적 약자라고는 할 수 없기 때문이다.

이와 달리 상가건물 임대차관계의 특수성에서 비롯된 임차인의 특별한 보호필요성은 영리법인이든 비영리법인이든 인정될 수 있다.

나아가 이미 상임법이 적어도 일정보증금액 이하의 영리 법인, 단체에 대해서는 상임법에 의해 보호하고 있으므로, 그와 마찬가지로 영세한 비영리 법인, 단체에 대해서는 보호대상에서 제외하는 것이 형평의 측면에서 타당한가라는 문제가 제기될 수 있다.

그러한 타당성에 긍정적으로 답하기 위해서는 법인 또는 단체인 상가건물 임차인 중에서 영리활동을 목적으로 경우에는 사업자등록 대상이 될 수 없는 비영리 법인의 경우보다 보호필요성이 더 크다는 평가가 전제되어야 한다.

실제 상임법 제정의 배경이 되었고 입법목적으로 주로 내세워졌던 영세 임차 상인 보호라는 관점은 비영리 목적 임차인에 대한 그러한 차별적 평가를 암묵적 전제로 한 것으로 이해할 수 있다. 상가건물 임차인의 특별한 보호필요성은 임차건물에 투자를 결부시키고 그 장소를 중심으로 영업상의 권리나 이익을 형성하는, 영리활동 목적의 임대차에 있어서 보다 전형적으로 나타나기 때문이다.

그러나 비영리 목적의 임차인들도 임차 건물에 보호가치 있는 이익(비영리 사업투자외 그로 인해 임차건물에 갖게 되는 사업상의 이익)을 형성 결부시키고 그로 말미암아 임대인과의 관계에서 교섭상 불리한 지위에 놓이게 되는 것은 부인할 수 없다. 비영리 목적 임차인이 상가건물에 대하여 갖는 특별한 이익은 영리목적 임차인에 있어서만큼 명백하고 전형적인 것은 아니라 할지라도, 그러한 차이가 영리목적 상가건물 임차인과 비영리 목적 상가건물 임차인을 차별적으로 취급할 수 있을 정도로 큰 것인가에 대해서는 의문이 아닐 수 없다.

오히려 문제는 민주노동당의 개정안에서 주장되고 있는 바와 같은 비영리 법인, 정당, 비영리민간단체를 보호범위에 포섭하는 개선방안을 수용하더라도, 보다 시급한 보호필요성이 존재하는 사업자등록 대상이 아닌 개인 사업자(가령 유치원 운영자 등)가 여전히 보호범위 밖에 방치된다는 점이다. 민주노동당의 개선안과 같이 비영리법인, 비영리 민간단체, 정당이 상임법의 보호대상에 포섭되고, 유치원과 같은 비영리 개인 사업자가 상임법의 보호범위 밖에 방치된다면, 상임법 적용대상에 있어서의 평가모순은 더욱 심화될 우려가 있다.

따라서 이 문제는 민주노동당의 개선방안과 같은 미봉책이 아니라 “사업자등록 대상이

되는 건물”이라는 기준 자체를 보다 적절한 기준으로 변경하는 근본적 변경에 의해 자연스럽게 해결되도록 하는 것이 타당하다고 본다.

#### **4. 일정 보증금액 이하의 임대차로 보호범위를 제한하는 규정을 폐지하여 모든 상가건물 임대차로 적용범위를 확대하는 방안**

##### **(1) 현행 상임법의 내용**

상임법 제2조 제1항 단서는 대통령령으로 정하는 일정한 환산보증금액을 초과하는 임대차에 대해서는 동법을 적용하지 않는다고 규정함으로써 상임법에 의해 보호되는 임차인을 영세 임차인으로 제한하고 있다.

상가건물임대차보호법시행령에 따르면, 전국을 1. 서울특별시, 2. 과밀억제권역, 3. 광역시, 그 밖의 지역으로 나누어 각각 아래 보증금액을 초과하는 상가건물 임대차에 대해서는 상임법을 적용하지 않는다.

1. 서울특별시 : 2억4천만원
2. 수도권정비계획법에 의한 수도권중 과밀억제권역(서울특별시를 제외한다):1억9천만원
3. 광역시(군지역과 인천광역시지역을 제외한다) : 1억5천만원
4. 그 밖의 지역 : 1억4천만원

##### **(2) 상임법 적용범위를 상가건물 임대차 일반으로 확대하는 민주노동당의 개정안**

민주노동당은 상가건물임대차보호법 제2조 제1항 단서 규정과 제2항을 삭제함으로써 보증금액의 제한없이 상가건물 임차인 일반으로 보호대상을 확대하자는 개정안을 제시하고 다음과 같은 개정 근거를 제시하고 있다.

- ① 상임법 제2조 제1항 단서규정에 의해 “대통령령으로 정하는 보증금액(이하 환산보증금이라고 한다)을 초과하는 임대차를 보호대상에서 제외함으로써, 특히 법의 보호를 절박하게 호소하던 주요도심- 주요상권(서울의 경우, 신촌, 이대 주변, 명동, 밀레오레 등 동대문 상가밀집지역, 여의도 지역, 강남-서초역 주변 등)의 상가임차인 절대 다수

가 상임법의 보호로부터 배제되고 있다.

- ② 이와는 대조적으로 규제필요성이 큰 고액의 임대수입을 얻고 있는 기업형 임대사업자들은 오히려 상임법의 규율 대상에서 제외되어 과거와 같은 임대료 과다 인상이나 계약해지권 남용을 방지하는 불합리가 발생하고 있다.
- ③ 상가건물임대차보호법의 입법목적은 경제적 약자인 임차인 일반을 보호하기 위한 것이고 오직 영세상인만을 보호하기 위한 법은 아니며, 또한 상가건물의 임차인(상가임차인, 사무실 임차인, 공장 임차인) 중에서 오직 상가 임차인만을 보호하기 위한 법은 아니다.
- ④ 재벌기업이나 은행 등 사회경제적 강자인 임차인을 특별법으로 보호할 필요가 없다는 주장은 정당하나 이를 근거로 일정 보증금액을 초과하는 상가 임차인의 보호를 배제하는 것은 타당하지 않다.

### (3) 임대차 실태조사 결과

현행 상임법과 시행령 규정의 원안이 된 법무부안은 서울의 경우 보증금액의 상한을 2억 4천만원으로 하면 전체 임차인의 90%가 보호대상에 포함된다는 중소기업청의 임대차 실태조사(2002년 갤럽조사)에 근거한 것인데, 이 조사는 지역별 상권별 특성을 감안하지 않은 것으로 서울의 경우 도로변에 있는 상가는 대부분 임대료가 평당 700만원 이상이며 상권이 발달한 큰 길가는 평당 1천만원 이상이므로, 변두리지역 상가만 보호받는다라는 비판을 받아 왔다.

	환산보증금 범위	응답지수	중심상권(%)	일반상권(%)
서울지역	2억4천만원 초과	440	23.1	9.3
	2억4천만원 이하	1468	76.9	90.7
수도권지역	1억9천만원 초과	158	19.6	12.1
	1억9천만원 이하	648	80.4	87.9
광역시	1억5천만원 초과	289	19.9	9.5
	1억5천만원 이하	1163	80.1	90.5
기타도시	1억4천만원 초과	139	13.2	7.4
	1억4천만원 이하	918	86.8	92.6

금번 임대차 실태조사에 따르면, 서울지역의 경우 상임법의 적용을 받는 환산보증금 2억 4천만원 이하의 임대차는 조사대상 상가임대차 중 일반상권에 있어서 90.7%, 중심상권에 있어서 76.9%에 이르고, 수도권지역(1억 9천만원)에 있어서는 일반상권 87.8%, 중심상권 80.4%, 광역시(1억 5천만원)에 있어서는 일반상권 90.5%, 중심상권 80.1%, 기타시도(1억 4천만원)에 있어서는 일반상권이 92.6%, 중심상권이 86.8%가 보호범위에 해당한다고 할 수 있다.

임대차 실태조사의 권역별 환산보증금 통계에 따르면, 현행 상임법 규정에 의하면 상가 건물 임대차의 거의 90%가 동법의 보호범위에 들어오는 것을 알 수 있다. 중심상권에 있어서는 그 비율이 다소 떨어지고 있으나, 현행 상임법의 보호범위를 영세상인 보호에만 맞추는 경우에는 어느 정도 합리성을 담보하고 있는 조사 결과라고 할 수 있다.

그러나 상임법의 입법목적은 상가건물 임대차에 특수성에서 비롯된 임차인의 특별한 이익 보호에 맞추는 경우에는 실태조사 결과에 의한 동법의 적용대상 임대차 비율과는 무관하게 보호필요성이 제기될 수 있다. 이는 주요도심-주요상권의 경우에 현저히 나타나고 있는 현상이다.

#### 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가

	임차인		중개업소	임대사업자
	일반상권	중심상권		
타당하다	38.0%	32.0%	44.0%	58.4%
타당하지 않다	60.0%	66.3%	55.7%	38.7%

한편, 상임법의 보증금액에 의한 적용 제한규정의 타당성에 대한 설문에서는 상가건물 임대차 이해당사자들이 다음과 같은 답변을 하고 있다. 먼저 상가건물 임차인에 대한 설문에서 임차인들은 전체 응답자 중 약 60.0%, 중심상권의 경우에는 66.3%가 제한 규정이 타당하지 않다고 답하였고, 응답자의 38.0%만이 타당하다고 답하였다. 반대로 같은 내용의 임대인에 대한 설문에서는, 타당하다는 응답이 58.4%를 차지한 반면 타당하지 않다는 응답이 38.7%를 차지하였다. 부동산중개업자에 대한 같은 내용의 설문에서는 55.7%가 타당하지 않다고 응답한 반면 44.0%는 타당하다고 답하였다.

## 환산보증금에 대한 의견

	임차인		중개업소	임대사업자
	일반상권	중심상권		
보호범위 확대	54.0%	62.7%	61.3%	31.6%
적정	41.9%	34.2%	31.7%	58.6%
보호범위 축소	2.4%	1.8%	6.7%	6.9%

환산보증금 제한규정에 대한 의견에서는 상가건물 임차인인 응답자의 54.0%(2003년 실태 조사에서는 72.7%)가 현행보다 환산보증금의 기준을 높여 보호대상을 확대하여야 한다고 답하였고, 중심상권에서는 이보다 많은 62.7%가 같은 응답을 하였다. 반면 임대인의 경우에는 58.6%가 현재의 환산보증금 기준에 만족한다는 응답을 하였고, 환산보증금 기준을 높여 상임법의 보호범위를 확대하여야 한다는 의견은 31.6%, 오히려 환산보증금 기준 금액을 하향조정하여 보호대상을 축소하여야 한다는 응답은 6.9%로 나타났다. 부동산 중개업자의 경우 환산보증금 제한 기준을 높여 임차인의 보호범위를 확대하여야 한다는 응답이 61.3%, 현행 기준이 적당하다는 응답이 31.7%로 나타났다.

### (4) 개선방안에 대한 검토

일정 보증금액을 초과하는 임대차를 상임법의 보호대상에서 배제하는 규정은 대기업이나 은행과 같은 경제력 있는 임차인은 특별법에 의해 보호할 필요가 없다는 취지에서 출발한 것이다. 그리고 이것은 상임법의 입법목적 내지 보호범위가 영세상인으로 대표되는 경제적 약자 보호로 제한된다는 것을 뒷받침한다.

그 결과, 입법 당시부터 강하게 보호필요성이 제기되어 왔던 주요도심-주요상권에 있는 상가건물 임차인의 상당수가 상임법의 보호범위 밖에 방치되었고, 이들은 건물주인 임대인의 계약해지권 남용과 과도한 차임증액 요구에 아무런 보호장치 없이 노출되게 되었다.

이들이 사회경제적 약자에는 포섭되지 않는다고 할 수 있을지 모르지만, 건물주에 대한 관계에서는 불리한 교섭지위를 면할 수 없고, 영세상인과 마찬가지로 계약해지권의 남용, 과도한 차임증액에 시달려 왔다는 점에서는 마찬가지로의 보호필요성을 인정할 수 있

다. 그럼에도 불구하고 상임법이 이들을 보호범위에 포섭하지 못함으로써 상가건물 임대차에 있어서 보호의 흠결이 있다는 비판을 면할 수 없다.

상가건물 임차인이 임대차에 관하여 갖는 특별한 이익관계가 임대인의 일방적 계약해지권의 행사에 의해 침해되거나 이를 배경으로 과도한 차임증액을 강요당할 위험은 반드시 영세 임차인에 국한된 문제가 아니다. 대기업, 은행의 경우에 보호필요성이 부정되는 것은 구체적인 사정에 따른 예외적 현상에 지나지 않는다.

구체적 사정에 따른 예외적 현상 때문에 보호필요성이 있는 일정 규모 이상의 상가건물 임대차를 모두 보호범위에서 제외하는 것은 타당하지 않다. 반대로 전형적 보호필요성이 있는 경우를 일반적으로 보호범위에 포섭하고 구체적 사정에 따라 다른 평가가 가능한 경우에 대하여 예외규정을 두는 것이 보다 타당한 입법방법이다.

따라서 일정 보증금액 이하의 영세상인으로 제한되어 있는 보호범위를 전면적으로 확대하여 상가건물 임차인 일반을 보호범위로 포섭할 수 있도록 상임법을 개혁하여 발전시키는 것이 바람직하다고 평가할 수 있다.

그러나 임대차관계의 특수성에서 비롯된 임차인 지위의 열위성은 임차인의 사회경제적 약자로서의 성격과 결부되어 제한적으로 나타나는 현상이라는 것이 상임법 제정 당시의 입법목적과 보호범위에 관한 압목적 전제였다.

그러므로 모든 비주거용 건물의 임차인 일반으로 보호범위를 확대하기 위해서는 상임법의 입법목적에서 사회경제적 약자보호를 후퇴시키고 상가건물 임대차의 특수성에서 비롯된 임차인의 특별한 이익 보호를 전면에 내세우는, 단순한 조문 수정을 벗어나는 상가건물임대차보호법의 개혁적 입법 결단이 필요하다.

이와 같은 입법적 결단에 의해 상임법 제2조 제1항 단서를 삭제하여 영세상인으로 제한되어 있는 보호범위를 확대할 뿐 아니라, 장기적으로 적절한 공시방법 마련을 전제로 '사업자등록 대상이 되는 건물(상가건물)'이라는 보호대상에 관한 기준 자체를 비주거용 건물로 확대하는 경우에는, 건물 임대차관계에 관한 규율은 주거용 건물의 경우에는 주택임대차보호법의 적용을 받게 되고, 비주거용 건물 임대차에 대해서는 현행 상임법을

기초로 하는 가칭, 비주거용 건물 임대차보호법의 적용을 받게 된다.

### Ⅲ. 공시제도의 개선문제

## 1. 현행법상 상가건물 임대차의 공시방법

### (1) 현행 상임법 규정

#### ● 상임법 제3조(대항력 등)

제1항 : 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

#### ● 상임법 제4조(등록사항 등의 열람·제공)

제1항 : 건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 건물의 소재지 관할 세무서장에게 다음 각호의 사항의 열람 또는 제공을 요청할 수 있다. 이때 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

1. 임대인·임차인의 성명, 주소, 주민등록번호(임대인·임차인이 법인 또는 법인 아닌 단체인 경우에는 법인명 또는 단체명, 대표자, 법인등록번호, 본점·사업장 소재지)
2. 건물의 소재지, 임대차 목적물 및 면적
3. 사업자등록 신청일
4. 사업자등록 신청일 당시의 보증금 및 차임, 임대차기간
5. 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날
6. 임대차계약이 변경 또는 갱신된 경우에는 변경된 일자, 보증금 및 차임, 임대차기간, 새로운 확정일자를 받은 날
7. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

제2항 : 제1항의 규정에 의한 자료의 열람 및 제공과 관련하여 필요한 사항에 대하여는 대통령령으로 정한다.



## (2) 부동산 등기제도와 상가건물 임대차 공시방법의 문제점

현행 사법체계에서 부동산 물권은 부동산 등기에 의해 공시되어야 하고 등기하지 않은 부동산 물권변동은 효력이 없다(민법 제186조). 부동산 물권 가운데에서도 특히 건물의 사용·수익을 목적으로 하는 전세권의 설정(민법 제303조 이하)은 그 내용이 부동산등기에 의해 공시됨으로써 물권으로 성립하고 제3자에 대하여 배타적 효력을 갖게 된다.

그러나 실제 타인 건물의 사용·수익을 위하여 부동산에 전세권을 설정하는 것이 일반적으로 이용되고 있는 방법이라고는 할 수 없다(아래 실태조사 결과 참고). 이는 부동산 등기의 절차상의 번거로움과 상당한 등기비용의 발생 그리고 무엇보다도 임대인이 전세권 설정을 꺼려한 데에 주된 이유가 있다.

### ● 상가건물 임대차 실태조사 결과

금번 임대차 실태조사에서 전세권 등기를 한 임차인은 조사대상 상가 임대차 중에서 겨우 6.4%에 머무르고 있는 것은 이러한 현실을 그대로 반영한 수치이다. 전세권등기를 하지 않은 이유에 대해서는 보증금액이 소액이어서가 일반상권 38.2%, 중심상권이 31.3%, 내용을 몰라서가 각각 10.1%, 9.7%, 건물주의 동의를 얻기 힘들어서 각각 9.9%, 13.1%, 상임법의 보호를 받을 수 있어서 각각 11.5%, 12.5%, 건물주의 관계가 나빠져 불이익을 받을까봐가 각각 4.0%, 5.3%, 귀찮아서가 각각 4.6%, 4.8%였다.

전세권 등기를 하지 않은 이유(%)

	일반상권 (N=13,974)	중심상권 (N=4,695)
· 보증금액이 소액이어서	38.2	31.3
· 주인을 믿어서	19.9	20.9
· 내용을 몰라서	10.1	9.7
· 건물주의 동의를 얻기 힘들어서	9.9	14.0
· 임대차보호법의 보호를 받을 수 있기 때문에	11.5	12.5
· 귀찮아서	4.6	4.8
· 보증금이 없어서	4.1	2.8
· 건물주와의 관계가 나빠져 불이익을 볼까봐	4.0	5.3
· 필요성을 못느껴서	1.0	1.1

그러므로 실제 타인 부동산의 이용관계에는 채권적 성질의 임대차계약, 특히 상당한 금액의 보증금을 포함하는 채권적 전세가 주로 이용되어 온 것이 사실이다. 물론 부동산 임대차계약도登記하는 경우에는 제3자에 대한 배타적 효력을 가지지만 전세권에서와 마찬가지로 이유에서 부동산 임대차계약이登記되는 경우는 더욱 드물다.

이러한 사정 때문에登記하지 않은 주택 임차인은 제3자에 대하여 대항력이 없으므로 주택이 양도되거나 경락된 경우 아무런 보호대책 없이 길거리로 내몰리는 결과를 가져왔고, 결국 주택임대차보호법이 제정되었다. 동법에 의하면 주택임차인은 실제 거주와 주민등록의 이전을 요건으로 대항력을 취득하고 주택 임대차계약서에 확정일자를 받음으로써 제3자에 대하여 우선변제권까지 갖게 되었다.

주택임대차보호법 제정 이후에도 상가건물 임차인은 오랫동안登記에 의한 보호와 주택임대차보호법에 의한 보호 사이에서 방치되어 계약의 존속과 임대차보증금 회수 등에 있어서 매우 불안한 지위에 놓여 있었다. 상가임대차보호법의 제정은 이러한 상가건물 임차인의 절실한 보호필요성에 의해 제정된 것이다.

상가건물 임차인을 제3자와의 관계에서 보호하려면 역시 공시방법이 강구가 불가피하다. 주택임대차보호법은 임차인이 거주를 목적으로 한다는 점에서 주민등록이 필수적이라는 점에 착안하여 주민등록을 주택 임대차의 공시방법으로 채택하였다. 그러나 상가건물의 임차인에게 있어서 주민등록은 필수적인 것이 아니므로, 그 대안으로 영리활동에 필수적인 사업자등록을 상가건물 임대차의 공시방법으로 채택하게 되었다.

하지만 주민등록이나 사업자등록이 부동산 임대차를 공시하는 적합한 방법이라고는 할 수 없다. 주민등록을 하더라도 제3자가 임차인의 주민등록을 쉽게 열람할 수 없고, 열람이 가능하더라도 주민등록에는 주택임대차에 관한 세부적 사항을 기재하지 않으므로 임대차에 관한 구체적 내용은 알 수 없다. 이와 달리 상임법상 사업자등록은 사업자등록서에 임대차계약의 구체적 사항을 기재하고 이를 열람에 제공토록 하고 있으므로, 임대차계약의 내용을 확인할 수 있다. 그러나 비영리 목적의 임차인에 대해서는 사업자등록을 할 수 없으므로 비주거용 건물 임대차 전체를 포섭하지 못하는 문제가 있다.

이것은 주택임대차보호법에 있어서 주민등록, 상가건물임대차보호법에 있어서 사업자등

록은 그것이 각각 본래 고유한 목적을 가진 독립적 제도이고 부동산 임대차공시방법으로의 이용은 본래의 제도에 편승한 것이라는 점에서 불가피한 것이다.

## 2. 사업자등록증 이외의 허가증이나 등록증을 관할 세무서에 비치·열람토록 하여 이를 공시방법으로 확대하는 방안

### (1) 민주노동당의 개정안

#### ● 사업자등록증 이외의 허가증이나 등록증에 의한 공시방법의 확대

보호대상을 비영리 법인, 정당, 비영리 민간단체로 확대하기 위하여 주무관청의 허가를 받아 설립된 비영리법인, 정당법에 의해 등록된 정당, 비영리민간단체지원법의 지원을 받는 비영리민간단체도 관할 세무서에 신고하여 확정일자를 받고 사업자등록증 이외에 허가증이나 등록증을 보관하여 열람에 제공하여 공시방법으로 하도록 한다.

#### ● 장기적으로 지방자치단체에서 관리하는 임대차등록제도를 도입하는 방안

나아가, 장차 건물의 인도와 임대차계약서상의 확정일자만으로 대항력 요건을 충족토록 하고 이를 시·군·구·등에서 관리하고 이를 이해관계인들이 열람할 수 있도록 하는 방안을 검토할 필요가 있다.

이에 대한 개정근거로는 다음과 같은 것이 제시되고 있다.

- ① 국세청은 사업자등록 대상이 아닌 비영리법인에 대하여 허가·신고 사항의 열람제공이 불가능하다고 하나, 국세청 등은 신고자가 제출한 등록증의 사본 등을 열람에 제공하면 족하므로 확정일자를 부여하고 이를 관리하는 것 외에는 아무런 부담이 되지 않는다.
- ② 공시방법을 사업자등록증 이외의 허가증이나 등록증으로 확대하더라도 그 밖의 개인이나 비법인 사단의 경우에는 보호받지 못하는 문제가 남게 되므로, 차제에 현행 공시제도를 개선하여 임대차일반을 포괄하는 보다 근본적인 공시방법의 개선 필요성이

있다(예컨대 건물의 인도와 임대차계약서상의 확정일자만으로 대항력 요건을 충족토록 하고 이를 시·군·구·등에서 관리하고 이를 이해관계인들이 열람할 수 있도록 하는 방안).

- ③ 이 경우 전세보증금의 우선변제를 노리는 가장 임차인이 발생할 가능성이 더 커질 수 있으나 다른 제도 보완을 통해 이를 통제할 수 있으므로 그것이 보호확대에 장애가 되지는 않는다.
- ④ 현행 임대차 공시제도를 개선하여 부동산 임대차를 모두 포괄하는 근본적인 공시제도를 마련할 필요성은 임차인의 보호뿐만 아니라 임대차를 둘러싼 조세·금융상의 측면에서도 시급하다.

## (2) 부동산 임대차 공시제도 개선방안에 대한 검토

### (1) 사업자등록증 이외의 허가증이나 등록증의 세무관서에 의한 관리와 열람 제공의 문제점

우선, 사업자등록에 있어서와는 달리 조세업무와는 무관한 비영리법인의 허가증이나 비영리민간단체의 등록증 등의 사본에 그와 목적이 전혀 다른 임대차에 관한 사항을 추가로 기재하도록 하여 열람에 제공하도록 하는 것이, 그러한 허가나 등록의 목적 내지 세무서의 직무에 비추어 적절한 것인지 의문이 아닐 수 없다.

무엇보다 개정안에 따르더라도 사업자등록 대상이 아닌 비영리 임차인 모두를 보호범위에 포섭할 수는 없다. 특히 앞서 검토한 바와 같이 비영리 법인, 단체, 정당의 시급한 보호필요성에 대해서는 - 적어도 보다 시급히 해결하여야 할 보호필요성은 사업자등록의 대상이 아닌 비영리 개인사업자(가령 유치원 등)에게 있다 - 이견이 있을 수 있다. 이러한 점에서 민주노동당의 첫 번째 공시방법 확대 제안은 불완전한 방안이라고 평가된다.

### (2) 시·군·구 등에 의해 관리되는 포괄적 부동산임대차 공시제도방안의 문제점

나아가 민주노동당이 제안하고 있는 시·군·구 등에서 관리하면서 이해관계인의 열람

에 제공하도록 하는 방안은 주택과 상가건물의 임대차를 모두 포함하는 부동산 임대차에 관한 포괄적 공시제도를 주장하고 있다.

이는 종래 주민등록이나 사업자등록과 같은 기존에 별개 목적의 제도에 편승한 공시방법의 한계를 극복할 수 있는 방안이라고 생각할 수 있다. 시·군·구에서 관리하는 부동산 임대차등록제도를 도입하는 경우에는 본래의 목적에 맞추어 제도를 설계할 수 있고 따라서 보다 적합한 공시수단과 방법을 담보할 수 있을 것이다.

그러나 이 방법에도 문제는 있다. 그러한 공시제도의 마련에는 상당한 인적·물적 비용이 소요될 것으로 예상되고, 부동산공시방법에 관하여 이미 등기제도를 취하고 있는 우리나라에서 부동산 임대차 공시만을 위한 등록제도를 만드는 것이 적절한 문제해결방법인지에 관하여 강한 의문이 제기된다는 것이다.

새로운 상가건물 임대차 공시방법을 마련할 것인지에 대하여 검토함에 있어서는 부동산물권 내지 공시방법으로 이미 등기라고 하는 본연의 공시제도가 이미 잘 정비되어 있다는 점을 고려하지 않을 수 없다. 물론 현재 부동산 임대차에 있어서 새로운 공시방법에 관한 논란이 벌어지고 있는 것 자체가 등기제도가 충분히 활용되지 못하는 현재의 실정을 반영한 것이므로, 등기제도를 이용하면 된다는 식은 해결방안이 답이 될 수는 없다.

그러나 등기제도가 잘 활용되지 않는다고 해서 그에 버금가는 다른 공시제도를 마련한다고 하는 것은 아무래도 제도의 낭비 내지 비효율이 되기 쉽다. 건물 임대차 공시방법으로서의 임대차등록제도의 도입은 등기를 중심으로 하는 부동산공시제도의 개혁이라는 보다 큰 관점에서 장기적 안목을 가지고 신중히 접근하여야 할 과제이다.

### 1. 차임증액 상한을 연 5%로 낮추어 법률에 규정하는 개선 방안

#### (1) 현행 상임법 규정

상임법 제11조 제1항은 “차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.”고 규정하고 있다. 그리고 제2항은 “제1항의 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다.”고 규정하고 있다.

#### (2) 민주노동당의 개정안

주택임대차보호법의 예에 따라 연간 5% 금액을 초과하지 못한다는 규정을 법률에 신설할 것을 제안함.

이에 대해서는 다음과 같은 개정근거를 제시하고 있다.

- ① 상임법은 차임증감청구시 증액과 관련하여 "대통령령이 정하는 기준"에 따르도록 하고 있을 뿐 구체적인 기준을 정하지 않아 정부에 의해 과도한 기준이 정해질 우려가 있다.
- ② 현행 차임증액 청구 상한율 12%는 소비자물가상승률의 약 3.3배, 근래 조사된 평균임대료 인상율(상가건물임대차 실태 및 제도개선 연구보고서 2002. 중기청) 약 2.2배 내지 3.8배에 달하여 임대료 과다인상으로부터 임차인을 보호하는 데에 미흡하다.
- ③ 현행 대통령령의 차임증액 상한율 12%는 임대료 과다 인상이 빈번하게 발생한 시점인 2001-2002년 사이에 "재계약시 차임이 증액된 경우만의 전국 평균인상율 12.4%"를

참고한 것이나, 이는 전국 평균 인상율이 아니므로 차임증액 상한율 결정의 적합한 기준이 아니다.

- ④ 중기청의 의뢰에 의한 2003년 “상가건물임대차실태조사 및 제도개선 연구보고서”에 따르면 임차인의 66%가 임대료 인상율 상한은 5%미만이어야 한다고 응답하고 있다.
- ⑤ 임대료 인상율을 실효성 있는 수준인 5%로 제한하자는 주장에 대하여 제기되고 있는 시장의 왜곡 우려나 상가건물의 공급 위축을 초래하여 장기적으로 임대료 인상요인으로 작용할 수 있다는 반론은 외국의 공정임대료(fair rent)제도 등에 비추어 검증된 바 없는 주장이다.
- ⑥ 주택임대차보호법 시행령에서도 차임증액 상한을 5%로 규정하고 있고 이로 인해 주택공급이 위축되었다는 보고는 없으므로 이를 참고할 필요가 있다.

### (3) 임대차실태조사 결과

금번 차임증액 상한에 관한 임대차 실태조사의 설문문에 따르면 상가건물 임차인은 응답자의 71.1%가 현행 차임증액 상한율보다 현저히 낮은 5%미만이 타당하다고 응답하였다. 이는 2003년 실태조사에서 응답자 66.5%가 5%미만이 적절하다고 응답한 것에 비하여도 늘어난 수치이다. 이는 최근 불황이 계속되면서 나타난 것이라고 하더라도 임차인이 체감하는 적정 인상율과 상임법의 규정과는 현격한 차이가 있음을 보여주는 것이다. 임대료 인상율 상한을 7%미만으로 하였을 때에는 일반상권 86.1%, 중심상권 85.5%가 동의하고 있어 7%까지 임대료 인상율 상한을 내려야 한다는 것이 지배적인 의견임을 알 수 있다.

한편 같은 내용의 임대인에 대한 설문에서도 37.1%의 응답자가 11-12%가 적당하다고 응답하는 등 전체 응답자의 80%가 현재 12%인 임대료 인상율 상한을 낮추는 것에 동의하고 있는 것으로 나타났다. 부동산중개인의 경우에서도 48.5%는 9%미만이 바람직하다는 응답을 하고, 32.9%는 상한선이 12-12%가 적당하다고 답하는 등 대부분의 중개인들도 임대료 인상율 상한을 다소 하향 조정할 필요가 있다는 데에 동의하고 있다.

#### (4) 차임증액 상한율 5%로 낮추어 법률에 규정하는 방안에 대한 검토

##### 1) 현행 규정의 입법과정에서의 문제점

현행 상임법은 2002년 중소기업청 실태조사에 의한 평균임대료 인상율 12.4%를 근거로 증액한도를 12%로 정한 것이라고 한다. 민주노동당은 평균 임대료인상율은 실제 임대료를 인상한 경우만의 평균치로서 임대료를 증액조정하지 않은 경우를 통계적으로 고려하지 않아 존속 중인 임대차계약의 차임증액한도에 관한 참고기준으로 부적합한 것이었다고 비판한다.

그러나 사정변경에 의한 증액은 어떤 사유로 불가피하게 증액할 필요가 있는 경우에 그 한도를 정하는 것이므로, 증액하지 않는 경우를 고려한 전체 통계치보다는 실제로 증액한 경우의 통계치가 더 의미가 있을 수 있다.

한편, 이에 대한 법제처 심의 결과에 따르면 증액한도를 너무 낮게 산정할 경우에는 이를 관리비로 전가하는 등 경제현상의 왜곡이 초래될 수 있으며, 상가의 경우 주택의 경우와는 달리 인상요인과 폭이 다양하여 증액한도를 반드시 주택의 경우와 일치시킬 필요가 없고 중소기업청의 실태조사결과를 신뢰하여 법무부 원안을 수용할 수밖에 없었다고 밝히고 있다(박영욱, 상가건물임대차보호법 법제 2002. 11. 86면).

##### 2) 차임증액 상한율의 적정성

현행 상임법에 따르면 임대인은 임차인의 계약갱신요구에 의해 임대차가 존속하는 동안에도 매년 12%씩 4회에 걸쳐, 당초 임대차계약 체결 당시의 보증금 내지 차임에 대하여 약 157%로 증액할 수 있다. 현재와 같은 금리 수준과 경제상황에서 당초의 계약관계가 존속하면서 그와 같은 높은 차임증액이 가능하도록 하는 것은 문제가 있다고 본다. 이는 임차인의 계약갱신요구권을 사실상 무력화할 수 있을 정도로 과도한 것이라 아니할 수 없다.

임차인에게 계약갱신요구권을 부여하여 임대차의 존속을 보장하는 것은 과도한 임대료의 증액 부담 없이 안정적으로 임대차관계를 계속할 수 있도록 하는 데에 그 취지가 있



는 것인데, 사정변경을 이유로 매년 12%의 임대료를 증액시킬 수 있다면 임대차 존속보장은 사실상 무의미해질 것이기 때문이다.

그러나 이를 일률적으로 5%로 낮추는 개정안에 대해서는 좀더 세밀한 검토가 필요하다. 왜냐하면 현행법은 위에서 언급한 것처럼 매년 12%를 올릴 수도 있지만 3년 내지 4년 정도 경과하여 임대차를 둘러싼 경제환경이 상당히 변화된 경우에 12%의 차임을 증액하고자 하는 경우에는 결코 높은 상한이라고는 할 수 없기 때문이다.

이러한 문제는 계약존속 중 차임증액청구에 있어서 그 상한을 계약의 존속기간을 고려하지 않고 단순히 연12%로 정하였기 때문에 발생하는 문제이다. 당초 법무부 원안에 의하면 증액한도가 증액시점에 이미 경과된 임대차기간에 연동하여, 예컨대 임대차를 1년만에 증액할 경우에는 12%, 2년만에 증액할 때에는 24%, 3년만에 증액할 때에는 36%, 4년만에 증액할 때에는 48%를 증액할 수 있도록 하는 안을 제시하였었다.

그러나 법제처 심의과정에서 사정변경에 의한 차임 및 보증금의 증액은 그 사정에 의한 증액요인이 어느 정도인지 여부에 의하여 결정되어야 할 것이지 그 동안의 임대차기간이 얼마나 경과하였는지 여부에 의하여 결정되어야 할 사항은 아니라는 이유에서 이와 같은 연동안이 폐기되고 단순한 증액 한도율만이 규정된 것이다(박영욱, 상가건물임대차보호법 법제 2202. 11. 86면).

그러나 법제처의 심의내용대로 차임증액청구권은 사정변경에 의한 증액요인에 의하여 결정되어야 하고 임대차기간이 얼마나 경과하였는지에 의해 결정될 것이 아니라는 것은 논리적으로 옳은 지적이다. 하지만, 다른 한편으로 임대차 개시 후 1년만에 고려되는 사정변경보다 4년만에 고려되는 사정변경이 보다 큰 폭의 차임증액을 필요로 할 개연성이 보다 클 것이라고 예상할 수 있다.

따라서 상임법의 규정이 차임증액의 한도를 정하는 것이라는 점에서 임대차기간의 경과를 차임증액의 한도에서 고려할 수 있도록 하는 법무부원안이 보다 합리적이고 현실적인 방안이라고 생각한다.

### 3) 차임증액의 연간 상한율을 5%로 낮추어 경과된 임대차 기간을 고려하는 개선 방

## 안

따라서 법무부의 원안대로 증액한도를 규정함에 있어 증액시점에서 이미 경과한 임대차 기간을 고려하되 그 증액사안은 민주노동당 안의 제시하고 있는 5% 또는 임대차실태조사 결과를 고려하여 7% 내외로 제한하는 것이 합리적이고 현실적인 개선방안이 될 수 있으리라고 생각한다.

이러한 5%의 개선방안에 따르면, 예컨대 임대차를 1년만에 증액할 경우에는 5%, 2년만에 증액할 때에는 10%, 3년만에 증액할 때에는 15%, 4년만에 증액할 때에는 20%를 증액할 수 있게 되고,

7%의 개선방안에 따르면 1년만에 증액할 경우 7%, 2년만에 증액할 경우 14%, 3년만에 증액할 경우 21%, 4년만에 증액할 경우 28%를 증액할 수 있다.

## 2. 약정한 차임이 과도한 경우, 행정기관의 조정권고, 시정권고 및 그에 관한 제재 규정의 신설 방안

### (1) 민주노동당의 신설 개정안

약정한 차임 또는 보증금이 인근의 유사한 상가건물에 비하여 현저히 부당하다고 인정되는 경우 법무부장관과 특별시장·광역시장 또는 도지사가 조정권고 등 필요한 조치를 할 수 있게 하는 한편, 제11조(차임등의 증감청구권)의 규정에 위반하여 차임 또는 보증금을 인상한 경우 등에 대해서도 시정조치를 할 수 있도록 한다.

또한 시정조치의 규정에 의한 법무부장관과 특별시장·광역시장 또는 도지사의 시정명령을 위반한 자"에 대하여 500만원 이하의 과태료에 처할 수 있게 하여 법 적용의 실효성을 확보하도록 한다.

이에 대해서는 다음과 같은 개정근거를 제시하고 있다.

- ① 상임법이 사회적 약자인 취약계층이나 소비자들의 권익을 보호하기 위한 법률들과 마찬가지로 상가건물의 임대차에서 사회적 약자인 임차인들을 보호하는 사회법적 성

격을 갖고 있으므로 이들을 보호하기 위한 법무부장관 등의 시정조치는 반드시 필요하다.

- ② 명백히 불법 부당한 행위를 통하여 폭리를 취하거나 법무부장관 등의 시정명령을 위반한 자에 대하여 금전적 제재를 과하는 것은 최소한의 필요한 조치이므로 과잉금지 원칙에 위반되지 않는다.

## (2) 제재 규정 신설에 대한 검토

상임법은 기본적으로 민법에 대한 특별법으로서 그 규율 내용도 사법적 관계에 관한 것에 한정되어 있다. 이에 비하여 민주노동당의 개정안은 차임에 관한 상임법 규정의 실효성을 담보하기 위한 목적으로 행정기관에 의한 규제규정을 새로이 제안하고 있다.

민주노동당의 개정안은 개정근거로 상가건물의 임차인의 사회적 약자성을 내세우지만 이는 이미 살펴본 대로 상가건물 임차인인 본래의 헌법적 의미에서의 사회적 약자라고는 볼 수 없고, 사회적 약자의 생존권 보호라는 관점에 보다 가까운 주택임대차보호법에 있어서도 그와 같은 규정은 없기 때문에 적절한 근거라고는 할 수 없다.

### ● 임대차 실태조사 결과

상가건물 임차인 보호를 위한 행정기관의 개입 필요성은 금번 상가건물 임대차 실태조사를 통해서도 어느 정도 엿볼 수 있다. 상임법의 규정과 무관하게 임대인으로부터 과도한 임대료 인상 등 부당한 요구를 받는 경우가 낮은 비율이지만 존재하고 있다는 점(특히, 부당한 임대료 인상 요구가 일반상권 5.5%, 중심상권 7.0%로 나타나고 있다), 그리고 무엇보다도 임대인의 부당한 요구에 대하여 과반수 이상의 임차인이 건물주와의 관계에서 법과 관계없이 어쩔 수 없이 요구를 수용한다는 태도를 보이고 있다는 점에 유의할 필요가 있다.

임대차실태조사 결과는 강행법규인 상임법의 보호규정에도 불구하고 여전히 법의 보호 밖에 있는 임차인이 있을 수 있음을 시사하는 것이고, 달리 말하면 행정기관에 의한 개입이 필요한 영역이 존재한다는 것을 보여준다.

민주노동당의 개정안에 대하여 먼저 조정권고 등을 살펴보면, 임대차계약 체결 내지 임차인의 계약갱신요구권의 행사기간(5년)이 만료한 후 새로이 재계약을 체결하는 경우에는 임대인은 차임 등의 증액에 있어서 어떤 제한도 받지 않는다. 따라서 차임의 결정은 임대차 당사자들의 자유로운 합의에 맡겨지게 되지만, 임차인은 불리한 교섭 지위 때문에 사실상 임대인의 과도한 차임 등의 증액요구를 강요당할 위험에 노출되게 된다.

민주노동당의 조정권고 등의 규정은 이러한 위험으로부터 임차인을 보호하기 위한 것으로 생각된다. 그러한 점에서 행정기관 등의 조정권고 등의 조치에 대하여 간접적으로 임대인에 의한 과도한 차임 약정 등을 방지하는 기능을 기대할 수 있을 것이다.

다음으로 상임법 제11조에 위반한 과도한 차임증감청구권의 행사에 대하여 이에 대한 시정조치와 그 위반에 대한 과태료 규정도 역시 제11조 규정의 실효성을 확보하기 위한 방안으로 제안된 것이다. 이는 동법 제15조가 이 법규정에 위반된 약정으로 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다고 규정하고 있는 것에 더하여, 행정기관에 의한 제재의 대상도 되게 하자는 것이다.

왜냐하면 강행법규에 의해 무효라 하더라도 임차인은 임대인과 관계를 악화시킴으로써 입게 되는 불이익이 너무 크기 때문에 어쩔 수 없이 임대인의 위법 부당한 요구를 수용하는 경우를 예상할 수 있기 때문이다.

행정기관이 사법적 법률관계에 대하여 조정권고 등의 조치 또는 시정조치 내지 그 위반에 대한 과태료에 의한 제재 등이 상임법의 실효성 확보를 위하여 반드시 필요한 것인지에 대해서는 신중한 검토를 필요로 하지만, 상임법의 제정 이후에도 남게 되는 상가 건물 임차인의 보호 필요성이 인정되는 한, 행정기관의 개입과 제재 가능성에 대해서도 적극적으로 검토할 필요가 있다.

### 3. 보증금의 월차임 전환시 산정율을 연 10%로 낮추어 법률에 규정하는 방안

#### (1) 현행 상임법 내용

- 상임법 제12조(월 차임 전환시 산정율의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 은행법에 의한 금융기관에서 적용하는 대출금리 및 당해 지역의 경제여건 등을 감안하여 대통령령이 정하는 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다.
- 상임법시행령 제5조(월 차임 전환시 산정률) 법 제12조에서 “대통령령이 정하는 비율”이라 함은 연 1할5푼을 말한다.

#### (2) 민주노동당의 개정안

상가건물 임대시장에 있어서의 적은 보증금과 높은 임료 등을 고려할 때 대통령령에 의해 과도한 월차임 산정율이 적용되고 있으므로 이의 개선이 필요하다는 입장에서 민주노동당은 다음과 같은 개정안을 제시하고 있다.

현행 대통령령에 의해 연15%로 규정되어 있는 월차임의 보증금 환산율을 상임법에 연 10% 범위 내에서 대통령령이 정한 비율을 곱하여 산정하도록 개정한다.

이에 대해서는 다음과 같은 개정근거를 제시하고 있다.

- ① 월차임 전환율을 대통령령에 위임함으로써 정부가 자의적으로 월차임을 결정할 수 있게 되었을 뿐 아니라 현행 대통령령이 정하고 있는 월차임 환산율은 현재 시중 금리 연 6-8%보다 과도하게 높게 규정되어 있다.
- ② 전세를 월세로 전환할 때 적용되는 환산율이 시중금리보다 높은 경우 임차인들은 보증금 회수 리스크에도 불구하고 전세로 하는 것이 유리하므로 대출을 받아서라도 임차보증금을 충당하더라도 전세를 선호하게 되고, 반대로 임대인이 높은 환산율을 근

거로 전세보증금을 월 차임으로 전환할 것을 요구하는 경우 임차인들은 과중한 부담을 지게 되어 낙후된 전월세 구조가 유지되고 있다.

- ③ 낙후된 전세제도를 극복하고 월세 제도를 정착시키기 위해서는 그 월차임의 환산비율이 임차인의 전세 선호를 억제하고 월세 선호를 유발할 정도의 수준이어야 하고 임대인들에게도 월세전환이 유리한 수준(임차인들로서는 월차임 환산율이 "시중 예금금리 + 보증금 회수리스크에 다른 기회비용" 이하에서 결정되어야 하고 임대인들로서는 적어도 시중금리 이상으로 차임 환산율이 높아야 한다)으로 결정되어야 하고 법률의 환산율 상한 기준으로 이를 뒷받침하여야 한다.

### (3) 임대차 실태조사 결과

임대차 실태조사에 따르면 월세 적용 이자로는 1부에서 1부 5리 사이에서, 월평균 1.43%를 유지하고 있다.

### (4) 보증금의 월차임 전환시 산정율을 연 10%로 낮추어 법률에 규정하는 방안

#### 에 대한 검토

#### 1) 상임법 제12조의 규정 취지

월 차임 전환 산정율의 적정성을 검토하기 전에 먼저 상임법 제12조의 규정 취지가 무엇인지 살펴볼 필요가 있다. 상임법 제12조가 계약이 존속하는 동안 또는 임차인의 계약갱신요구시에 임대차 당사자 일방에게 보증금을 월 차임으로 전환하는 권리를 부여하는 것인지 아니면 당사자의 합의에 의한 재계약시에 보증금을 월 차임으로 전환할 경우 그 산정율만을 규정한 것인지가 문제이다.

계약이 존속하는 동안 또는 임차인의 계약갱신요구시에 상가건물 임대차 어느 일방에게 보증금을 월 차임으로 전환하는 권리를 규정한 것으로 본다면, 계약 존속 내지 갱신이 보장되는 동안에 계약내용의 중대한 변경을 가하는 것이 되어 당사자의 권리관계를 불안정하게 되어 타당하지 않고, 오히려 그와 같은 권리는 허용되어서는 안 된다고 할 것이다.

이와는 달리 당사자의 합의를 전제로 한 재계약시에 보증금을 월 차임으로 변경하는 경우에 그 산정율을 규제하기 위한 것이라면 그 실효성이 의심스럽다. 왜냐하면 재계약시에는 보증금이나 월차임 자체의 증액에 관한 새로운 합의를 할 수 있으므로 보증금의 월 차임 전환율만을 규제하는 것은 의미가 없기 때문이다.

따라서 상임법 제12조의 규범적 의미가 무엇인지 의문이 있으나 적어도 상가건물 임대차 당사자들에 대하여 일종의 지침적 규정으로 상가건물 임대차 관행에 미치는 영향 자체는 무시할 수 없다.

## 2) 월 차임 전환 산정율의 적정성

민주노동당의 개정안은 현행 대통령령이 정하고 있는 환산율이 15%임을 고려할 때 상당히 낮은 수준이므로 현행 15%의 환산비율은 매우 높은 것이라는 평가가 전제되어 있다. 이는 경기침체 속에 실질 이자율이 매우 낮은 수준을 유지하고 있는 현재의 경제 상황을 반영한 것이다.

다만 개정안이 제시하고 있는 것은 환산비율의 상한에 지나지 않고, 구체적인 환산비율은 다시 대통령령이 당시의 구체적인 경제사정을 고려하여 정하게 되므로 실제로는 더 낮은 수준의 환산비율이 적용될 수도 있다. 그러나 반대로 대통령령은 10%를 넘어서 환산비율을 정할 수는 없게 된다.

급격한 경제변동이 없다면 장기적으로 이자율은 하락 안정 추세에 있다고 평가되는 만큼 현재의 연 15%의 산정율이 다소 높다고 할 수 있다. 그러나 실제 임대차 시장에서는 거의 17%(월 1.405%)에 육박하는 이자율로 월세가 계산되고 있고, 그럼에도 불구하고 법률에 의하여 10%로 월세 전환 비율이 강제된다면 임대인이 다른 방법으로(가령 관리비에 임대료를 숨기는 방법) 이를 보전하는 조치를 취할 것이 예상되므로 오히려 임대차 시장의 왜곡의 우려가 있다는 점을 간과할 수 없다.

따라서 월세 전환 비율의 하향 조정에 대해서는 다소 신중한 검토가 필요할 것으로 생각한다.

## 1. 철거 재건축시 계약갱신거절권 행사에 대한 보상제도 신설 방안

### (1) 공익사업을위한토지등의취득및손실보상에관한법률 제77조를 참작한 보상제도를 신설하는 민주노동당의 방안

건물의 철거 또는 재건축의 사유로 계약갱신을 거절하고자 하는 경우, “공익사업을위한토지등의취득및손실보상에관한법률 제77조(영업손실 등에 대한 보상)에서 정하는 보상을 참작하여 보상하도록 하되, ① 임대인 이외의 자가 보상할 의무가 있는 경우, ② 최초 임대차계약서에 건물이 철거되거나 재건축된다는 사실을 명시한 경우, ③ 임대인이 임차인이 동의하는 기타의 보상을 제공한 경우에는 보상기준에 따르지 않아도 되도록 규정한다.

이에 대해서는 다음과 같은 개정근거를 제시하고 있다.

임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거 또는 재건축하기 위하여 그 점유의 회복이 필요한 경우는 계약갱신 거절의 정당한 사유임에 틀림없다. 다만, 일부 임대인이 이를 악용하여 철거나 재건축이 예정되어 있음에도 이를 임차인에게 충분히 고지하지 않거나 신속한지 얼마 되지 않은 건물을 재건축하는 등의 방법으로 임차인의 계약갱신요구를 거부하는 사례가 늘고 있으므로, 그러한 경우에는 반드시 임차인에게 보상하도록 함으로써 갱신거절에 따른 불측의 피해로부터 임차인의 정당한 이익을 보호할 필요가 있다.

### (2) 철거·재건축시 계약갱신거절에 관한 보상제도 신설방안에 대한 검토

상임법 제10조 제1항 제7호는 임차 건물의 재건축 또는 철거의 경우에는 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있도록 규정하고 있다. 그런데 그 밖에 제10조 제1항 각 호에 규정된 임대인의 계약갱신거절 사유들은 모두 임차인에게 귀책사유가 있거나 합의



에 의한 보상이 제공되는 경우인데 반하여, 제7호의 임차건물의 재건축, 철거의 경우에는 임차인과는 전혀 무관한 사유로 계약의 갱신이 거절되는 것이다.

그 결과 제7호 사유에 의한 계약갱신의 거절의 경우에는 상임법의 제10조에 의해 임차인이 가지고 있는 5년 이내의 계약갱신에 대한 정당한 기대가 침해되어 임차인에게 불측의 손해가 발생할 수 있다.

임차인이 상임법 제10조 제1항에 의한 계약갱신에 대하여 갖는 기대이익이 법적으로 보호받을 가치가 있는 것이라면, 임차인 자신과는 무관한 사유로 그러한 기대가 침해되었을 때에는 정당한 보상의 필요성이 제기된다.

다만, ① 임대인 이외의 자가 보상의무를 지는 경우, ② 최초 임대차계약서에 건물의 철거나 재건축된다는 사실을 명시한 경우, ③ 임대인이 임차인이 동의하는 기타의 보상을 제공한 경우를 제시하고 있다. ①과 ③은 임차인에게 다른 기준에 의한 보상이 제공되는 경우이고 ②의 경우는 임차인에게 임대차존속에 관하여 보호할만한 기대이익이 없는 경우로서 모두 보상필요성이 없는 경우이다.

문제는 민주노동당의 개정안에 의해 원용되고 있는 보상기준도 영업활동의 다양성과 영업이익 산정의 복잡성 때문에 권리자와 의무자 사이의 보상에 관한 다툼을 방지할 만큼 명확한 것이 되지 못한다는 점이다. 보상이 임차인의 임대차계약에 관한 이행이익에 관한 보상인지 신뢰이익에 관한 보상인지도 명확하지 않다.

그러므로 보상규정을 신설하는 경우 당사자들 사이에 그 수액에 관한 분쟁을 피할 수 없을 뿐더러 분쟁의 해결을 법원에만 맡겨두어서는 당사자들에게 충분한 법적 안정성을 제공할 수 없다. 따라서 보상규정을 도입하는 경우에는 그 보상 기준을 단순히 공익사업에위한토지등의취득및손실보상에관한법률 제77조(영업손실 등에 대한 보상)를 참작하는 방식이 아니라 이를 보다 구체적으로 규정하는 방법을 취하는 것이 바람직스럽다.

가령 재건축·철거를 이유로 한 임대인의 계약갱신거절로 임대차계약이 종료한 경우 잔여 임대차기간에 임대료 등을 곱한 일정 금액(월 임대료)을 보상액으로 정하는 방법을 고려해 볼 수 있다(예, 잔여 임대차 기간 매 6개월을 초과할 때마다 1회의 월 임대료(환

산보증금과 월 차임 포함)를 가산하여 임대인이 임차인에게 지급하도록 함. 예에 따르면 잔여 임대차기간이 6개월이 남은 경우에는 월 임대료의 1회분, 4년 남은 경우에는 8회분을 임대인이 임차인에게 지급할 의무를 진다).

이러한 규정을 신설하더라도 임대인은 임대차계약을 체결할 때에 임차인에게 재건축·철거에 대하여 고지하거나 계약조건에 포함시킴으로써 보상의무를 피할 수 있고, 임대인의 의사와 관계없이 재건축·철거되는 경우에는 제3자가 보상의무를 지게 되므로, 보상규정의 신설에 의해 임대인에게 지나친 부담을 주는 것은 아니라고 할 것이다.

## ● 영국의 입법례

영국의 1927년 임대차법(Landlord and Tenant Act 1927)에 따르면 임대차가 종료한 경우 임차인이 5년 이상 건물을 점유하여 영업권이 발생하고 임대차의 종료에 의하여 임대인이 보다 높은 차임을 취득할 수 있는 경우에는 영업권의 보상을 인정하였다. 그러나 동 규정은 1954년 법에 의해 폐지되고 현재는 존속보호로 변형되어 있다.

다만 1954년 법(Landlord and Tenant Act 1954)은 제30조 제1항 (e) (f) (g)의 규정에 의해 신임대차가 부여되지 않는 경우에는 영업권의 보상은 아니지만 disturbance payment를 인정하고 있다. 그 보상액은 임차인의 점유계속이 14년 이상인 경우에는 건물의 과세평가액의 2배이고 점유계속이 그에 미치지 못한 경우에는 과세평가액 다만 임차인의 점유계속이 5년 미만의 경우에는 보상을 제한하는 특약도 유효하다고 한다.

## 2. 필요비·유익비 상환청구권의 강행규정화 방안

### (1) 민법과 상임법의 관련 규정

필요비, 유익비 상환청구권에 관하여 상임법에는 이에 관한 규정이 없고 일반법인 민법의 임대차에 관한 규정이 적용된다. 민법 제626조에 따르면 제1항 “임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.” 제2항 “임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료시에 그 가액의 증가가 현존

한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다.”고 규정하고 있다.

그러나 실제에 있어서 임대인은 임대차계약의 종료시에 임차인의 원상회복의무에 관한 조항을 뒀으로써 임차인의 유익비 상환청구를 봉쇄하고 있는 것이 현실이다. 이는 민법 제626조는 임대차 당사자들의 합의에 의해 처분 가능한 임의규정에 지나지 않기 때문에 가능한 것이다.

민법 제652조는 임대차계약에 관하여 “제627조(일부멸실과 감액청구, 해지권), 제628조(차임증감청구권), 제631조(전차인의 권리의 확정), 제635조(기간의 약정 없는 임대차의 해지통고), 제638조(해지통고의 전차인에 대한 통지), 제640조(차임연체와 해지), 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반한 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.”고 규정하고 있으나 임차인의 필요비와 유익비 상환청구권에 관한 제626조는 여기에 포함되지 않는다. 따라서 임대차 당사자들이 이와 다른 약정을 하더라도 그 약정은 원칙적으로 유효하다.

## (2) 민주노동당의 개정안

임대인에 의한 임대차계약서상에 원상복구조항의 악용을 막기 위하여 민법 제626조(임차인의 상환청구권)에서 보장하고 있는 필요비와 유익비 상환청구권을 강행 규정화 한다.

이에 대해서는 다음과 같은 개정근거를 제시하고 있다.

- ① 필요비와 유익비에 관하여 그 보상규정이 임의규정인 것을 기화로 건물주가 임대차 계약서상 원상복구조항을 두어 정당히 임차인에게 보상되어야 할 필요비와 유익비의 지급을 회피함으로써 부당이득을 취하고 있으므로 시급히 이를 강행규정화할 필요가 있다.
- ② 필요비란 누수방지 공사를 하는 등 임차물의 본존을 위하여 지출한 비용을 말하고, 유익비란 임대인의 동의하에 건물 등을 개축하거나 전기시설이나 환기시설을 하는 등의 방법으로 건물의 객관적 가치를 증가시키기 위해 투입한 비용을 말하며, 이는

시설투자비(인테리어 비용이나 영업 자체를 위해 필요한 각종 시설과 관련된 투자 비용)나 권리금(시설투자비를 포함하는 영업권 등)과는 구별된다.

- ③ 필요비와 유익비 상환청구권을 강행규정으로 보장하려는 것은 “임차인이 임대인에게 그 비용의 상환을 청구함으로써 시설투자비용 등의 회수를 가능하도록 하자는 취지(법사위 검토의견)”라고 하는 비판은 필요비와 유익비를 시설투자비용으로 오해한 데서 비롯된 것으로 타당한 것이 아니다.
- ④ 마찬가지로 임차인의 유치권 행사의 남용의 경우에는 사실상 임대인으로 하여금 시설투자비의 지급을 강제한 결과가 된다는 비판이 있으나, 필요비, 유익비 상환청구권의 행사에 있어서 임차인은 관련 비용의 지출과 그 타당성을 입증해야 하므로 시설투자비가 부당하게 상환 청구되는 위험은 크지 않다.

### (3) 필요비·유익비 상환청구권 강행규정화에 대한 검토

임대차계약에 있어서 임차인의 원상회복의무를 규정한 원상복구조항은 법원 실무상 흔히 임차인의 필요비, 유익비 상환청구권을 배제하는 약정으로 해석 적용되고 있는 것은 민주노동당의 지적과 같다. 그러나 이 문제는 사태를 좀 더 구체적으로 검토해 볼 필요가 있다.

원상회복의무는 일반적으로 임대차에 의한 사용 이전의 상태로 회복을 의미한다. 그러나 그 의미는 합리적이고 규범적으로 해석되지 않으면 안 된다. 즉, 원상회복의무라고 하여 그것이 임차인의 필요비 또는 유익비의 지출에 의해 개선되기 이전 상태로의 절대적 회복을 의미하는 것은 아니라는 것이다.

그점에 있어서 우리 재판실무가 임대차계약상 임차인의 원상복구조항을 임차인의 필요비 유익비 상환청구권 일체를 배제하는 것으로 해석하는 것이 반드시 타당한 법률행위 해석이라고는 할 수 없다.

그럼에도 불구하고 임대차계약의 관련 조항이 임차인의 필요비, 유익비 상환청구권을 배제하는 취지로 해석된다면, 필요비·유익비에 관한 민법 규정을 상가건물 임대차에 관해서는 강행규정화하는 것이 필요하다.

이와 관련하여 약관에 의한 계약체결이라는 특수한 거래형태를 전제로 제한적으로 적용되는 것이지만 약관의규제에관한법률의 규정 내용이 참고가 될 수 있다고 본다. 특히, 약관의규제에관한법률 제11조 제1호(법률의 규정에 의한 고객의 항변권, 상계권 등의 권리를 상당한 이유 없이 배제 또는 제한하는 조항)에 의한 무효가 참고할 만하다.

왜냐하면 약관의규제에관한법률은 전형적으로 계약당사자들의 계약규범 형성과정의 불균등한 지위를 고려하여 고객인 계약당사자에게 불리한 계약조항을 무효화하는 조항을 다수 두고 있는데, 여기서 전형적으로 고려되고 있는 계약당사자들 사이의 교섭지위상의 불균등은 그 유형은 다르지만 임대차계약 당사자들 사이에 있어서도 나타나는 문제이기 때문이다.

그러나 약관의규제에관한법률은 약관의 사용을 전제로 적용할 수 있는 것이므로 약관의 형태 체결되지 않은 임대차계약에 있어서는 이를 적용할 수는 없는 일이다. 다만, 약관의규제에관한법률, 특히 제11조에서 고려된 약관에 의해 체결된 계약 당사자들 사이의 이익관계에 대한 평가는 상가건물 임대차계약 당사자들 이익조정을 위한 입법에 있어서도 참고가 될 수 있다는 것이다.

이상과 같은 이유에서 필요비, 유익비 상환청구권을 합리적 이유 없이 제한하거나 배제하는 조항을 무효화하는 규정의 신설은 고려할 가치가 있는 개정안이라고 할 수 있다.

덧붙여서 필요비와 유익비의 상환과 본래 임차인이 지고 있는 임차목적물의 원상복구의 무는 충돌하지 않는 것이고, 반대로 필요비·유익비 상환청구에 의하여 임대인이 임차건물의 보존이나 개량과는 무관한 시설투자비 등에 대한 상환의무를 지게 되는 것은 아니라는 점을 명확히 할 필요가 있다.

다만, 임차인이 임차건물에 지출한 비용 가운데 어떤 비용이 임차건물의 보존과 사용에 필수적인 필요비, 또는 임차건물의 객관적 사용효용을 증가시키는 유익비이고 어떤 비용이 임차인이 자신의 필요에 의해 투입한 비용으로서 임차인의 원상회복의무의 대상이 되는지에 관해서는 구체적인 판단을 필요로 하는 문제이다.

그러나 이러한 필요비·유익비 상환청구권에 있어서 실무상 보다 중요한 문제는 필요비

와 유익비의 수액을 확정하기가 곤란하다는 점이다.

## VI. 임대차분쟁조정기구 설치 방안

### (1) 특별시, 광역시, 도에 임대차분쟁조정위원회를 설치 운영하는 민주노동당 안

상가건물임대차보호법과 민법 및 주택임대차보호법에서 정한 임대차 관계의 분쟁을 조정하기 위해 특별시·광역시·도에 임대차분쟁조정위원회를 설치하고 그 위원은 10인 이내로 한다. 분쟁조정위원회에 의한 조정의 효력은 임대주택법의 임대주택분쟁조정위원회와 마찬가지로 당사자들이 조정위원회의 조정안을 수락한 경우 당사자간에 조정조서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다(임대주택법 제18조의4 참조)

이에 대해서는 다음과 같은 개정근거가 제시되어 있다.

- ① 현행 임대차 관련 법률에 의하면 임대인과 임차인 사이에 보증금의 반환, 건물의 유지 보수와 관련한 문제 등 임대차 분쟁이 발생하는 경우 당사자가 어떻게든 합의하거나 민사소송 등의 재판절차에 의하지 않는 한 분쟁의 해소가 쉽지 않다.
- ② 법원의 민사소송 등에 의한 해결을 피하는 경우 절차가 복잡하고 시간적 경제적 비용부담이 커서 현실적 해결방법이 되지 못한다.
- ③ 분쟁조정위원회의 설치에 대해서는 2003년 상가건물임대차실태조사 및 제도개선연구 보고서(중기청)에서 95.3%가 분쟁조정기구의 설치필요성에 긍정적으로 답하였고 전문가들도 그 필요성을 일치해서 인정하고 있다.

### (2) 임대차실태조사 결과

금번 임대차 실태조사에 따르면, 상가건물 임대차에 관한 분쟁 발생시 분쟁 조정기구의 필요성을 묻는 질문에 대하여 임차인은 일반상권 92.0%, 중심상권 91.8%가 그 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 같은 내용의 질문에 대하여 권역별 차이는 있으나 임대인

들도 75.1%로 대부분 그 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 부동산중개인은 82.5%가 분쟁 조정기구의 필요성에 동의하고 있다.

### (3) 임대차분쟁조정위원회 설치에 관한 검토의견

주택이든 상가건물이든 부동산의 임대차는 일반인의 생활과 매우 밀접하게 관련된 법률관계이다. 누구든지 사회생활을 하는 자는 주택이나 상가건물의 임대인이 되거나 임차인이 될 수 있고 임대차를 둘러싸고 발생하는 갈등과 분쟁은 우리들의 생활상만큼이나 다양하다. 현실적으로는 차임증액청구권에 있어서 수액의 확정 문제, 필요비 유익비 상환청구권에서 수액의 확정 등은 특히 임대차분쟁조정위원회와 같은 기구의 조정이 필요한 문제들이다.

그러나 상임법, 민법 및 주택임대차보호법은 각각 그러한 법률관계의 기본적 사항들에 대하여 규율하고 있을 뿐이므로, 이러한 다양한 구체적 분쟁에 대하여 언제나 명확한 해법을 제시하고 있는 것은 아니다. 그래서 임대차를 둘러싸고 어떤 문제가 발생하면 임대인과 임차인 사이에 그 해결을 둘러싸고 불명확한 권리관계를 확정하기 위하여 분쟁이 계속되는 경우가 많다. 그러한 경우 임대인과 임차인은 갈등 끝에 비정상적으로 임대차관계가 중단되거나 결국에는 소송으로 이어지는 경우도 적지 않다.

소송에 의할 경우 임대인이든 임차인이든 승소자이든 패소자이든 엄청난 시간적, 경제적 비용, 나아가 - 많은 경우 부동산 임대차는 우리들의 생활환경과 밀접한 관련이 있기 때문이다 - 정신적 고통까지 겪지 않으면 안 된다.

앞서 실태조사에서 드러난 것과 같이 상가건물 임대차의 모든 이해당사자들이 분쟁조정기구의 설치 필요성에 공감하고 있다. 특히, 부동산 임대차는 다른 어떤 법률관계보다도 비소송적 분쟁해결절차를 강구할 필요가 크고 임대차분쟁 해결에 있어서 매우 획기적인 조치가 될 수 있을 것이다.

임대차분쟁조정위원회에 의한 조정의 효력은 당사자가 이에 동의하는 경우 임대주택분쟁조정위원회의 예에 따라 조정조서의 성립과 같은 효력을 부여할 수 있을 것이다.

임대차분쟁조정위원회가 설치되는 경우에는 부동산 임대차에 관한 분쟁을 포괄적으로 처리할 수 있도록 하는 것이 바람직스러울 것이다. 따라서 임대주택법에 의한 임대주택 분쟁조정위원회도 그 성격상 임대차분쟁조정위원회로 통합하는 것도 고려할 수 있을 것이라고 본다. 그렇다면 그 성격상 임대차분쟁조정위원회를 위한 별도의 단행 법률로 제정하는 것이 보다 적절할지 모른다. 나아가 구성과 설치하는 시·군·구 등의 지방자치단체에 설치하는 것이 바람직할 것으로 생각된다.

## Ⅶ. 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대한 존속 보호의 확대 문제

### 1. 현행 제도 내용(계약갱신청구권의 배제)

상가건물임대차보호법 시행 당시(2002. 11. 1.) 존속 중인 임대차(법 시행 전 체결되었으나 법 시행 후 갱신되지 아니한 임대차)에 대하여는 법 제3조(대항력 등), 제5조(보증금 회수) 및 제14조(보증금 중 일정액의 보호)의 규정만이 적용되고, 법 제10조(계약갱신 요구 등)에서 정하고 있는 임차인의 계약갱신청구권에 의한 임대차의 존속 보호 대상에서는 제외되어 있다.

### 2. 문제점

상임법 시행 이전에 체결된 임대차계약에 대하여는 상임법 시행 후 갱신되지 않는 한 상임법의 적용대상에서 제외되므로, 상임법 시행 직전 임대인들이 상임법에 따른 불리한 규제를 회피하기 위하여 임차보증금을 증액하는 등 임대차계약을 임차인에게 불리하게 변경한 사례가 빈발하여, 상가 임차인 보호를 목적으로 한 상임법의 제정이 오히려 임차인에게 불리한 임대차계약을 강요받게 하는 부작용을 발생시킴으로써 심각한 사회적 문제로 부각된 바 있다.

상임법 시행 후 2년의 경과한 시점에 수집된 상가 임대차 관련 재판례를 보더라도, 임차인이 임대차계약의 존속을 위하여 임대인의 임차건물 명도 청구에 대하여 상임법 제10조의 계약 갱신청구권을 원용하고 있으나, 법 시행 당시 존속 중인 임대차로서 제10조의



보호대상에서 제외됨으로써 패소하는 예가 전체 재판례 중 상당한 비율을 차지하고 있다.

### 3. 민주노동당의 개정안

종래 상임법의 보호대상에서 제외되었던 상임법 시행 전 체결된 임대차계약이라도 상임법 시행 이후 존속 중인 임대차에 대하여는 재계약을 3년 범위 내에서 보장하는 경과규정을 마련하여 과다인상 및 계약해지권 남용을 방지하자는 입법 의견을 제시하고 있다.

이에 대해서는 다음과 같은 개정근거가 제시되어 있다.

- ① 상임법은 제10조 제1항 단서 각호에서 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 것은 정당한 사유를 열거함으로써 임대인의 계약해지권을 넓게 인정하고 있으므로, 법 시행 이후 존속 중인 임대차에 대하여 임차인의 계약갱신청구권을 보장하더라도 임대인의 재산상의 권리를 크게 제약하는 것은 아니다.
- ② 법 시행 당시에 존속 중인 임대차에 대해서 임대차 존속 보호의 경과규정을 두는 것이므로 이미 종결된 과거의 법률관계에 소급 적용되는 진정소급입법과는 다르다.
- ③ 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대해서는 3년 범위 내에서만 계약갱신을 보장하는 것이므로 상대적으로 임대인의 손실은 경미하다.
- ④ 경과규정에 의해 임대인의 권리가 제약되거나 임대료의 과다인상이나 계약해지권 남용이 배제된다는 점에서 보호할 신뢰이익이 적은 경우에 해당한다.
- ⑤ 임대차관계에서 경제적 사회적 약자인 상가건물 임차인을 보호함으로써 국민경제생활의 안정을 도모하는 공익적 목적과 임대차 존속 보호에 관한 경과규정 미미로 인한 사회적 부작용(계약해지권 남용, 임대료 과다인상 등)을 해소할 시급한 필요가 있다.

#### 4. 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대한 존속 보호 방안에 대한 검토

민주노동당의 개정이유 중 진정소급입법은 아니더라도 임대차계약 체결 당시에 당사자들이 고려하거나 예상할 수 없었던 법률의 사후적 규제에 의해 계약의 내용이 수정(계약기간의 연장)되므로 당사자들의 계약의 자유를 침해하게 된다는 점에 있어서는 소급입법이 초래하는 일반적 문제를 피할 수 없고, 침해되는 임대인의 신뢰이익이 경미하다는 것이 타당한 근거가 될 수는 없다.

그러나 상임법의 적용범위가 확대됨으로써 발생하는 부작용이 매우 심각할 것이라는 것은 그러한 경과규정을 두지 않았던 상임법 제정 당시의 상황 - 5년 존속 보호를 피하기 위한 임대료의 증액, 또는 5년 존속의 보상을 받으려는 과도한 차임증액 등 - 으로부터 어느 정도 예측 가능한 것이다. 따라서 상임법의 적용확대 취지 자체를 위협할 정도의 부작용이 발생하는 것을 방지하기 위하여 여러 가지 우려에도 불구하고 최소한 경과규정을 두어 상임법의 개정에 의하여 새로이 적용대상에 포섭되는 임차인을 보호할 필요가 있다.

## 제 5 장 상가건물임대차보호법 재판례

---

## I. 적용범위

### 1. 환산보증금액이 기준금액을 초과한 사례

● 서울중앙지법 2004. 12. 1. 선고 2004나24228 판결(임대인이 임대차계약 만료를 이유로 임차건물의 명도를 청구한 사안에서 상가건물임대차보호법상 임대차계약의 환산보증금이 대통령령이 정한 기준을 초과하여 상가건물임대차보호법의 적용대상이 아니고 나아가 임대인이 청구한 각종 시설공사비용에 대하여도 임대차계약상 필요비 등 비용상환청구권의 포기약정을 인정하여 그 주장을 배척한 사례)

이 사건 임대차계약은 그 보증금이 4억 5,000만 원(=보증금 5,000만 원+월 임료400만 원×100)인 임대차에 해당하여 위 법의 적용대상이 되지 아니하므로, 위 법의 적용을 전제로 이 사건 임대차계약이 갱신되었다는 취지의 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없고 ... 피고가 원고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하면서, '이 사건 건물에 대한 통상적인 기본수리는 피고가 사전에 원고의 서면허락을 득한 후 피고의 비용으로 처리한다, 이 사건 임대차계약이 만료되거나 해지된 때에 원고가 피고에게 원상복구를 요구하면 피고는 계약 이전 상태로 피고의 비용부담으로 원상복구하여 원고에게 명도하여야 한다(이 사건 임대차계약서 제4조 제2항)', '피고가 이 사건 건물의 고정물 또는 부착물에 대하여 피고의 필요에 의하여 시설 개보수를 하여 가치증가가 발생하였다 하더라도 피고는 원고에게 이 사건 건물의 명도시 그에 관련한 유익비 기타 일체의 청구를 하지 아니한다(같은 조 제3항)'고 약정한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 피고가 원고에 대하여 이 사건 건물에 관하여 지출한 필요비 등 일체의 비용에 관한 상환청구권을 포기한 것으로 봄이 상당하므로, 피고로서는 이 사건 건물에 관하여 공사비 내지 수리비 등 일정 금액을 지출하였다 하더라도 원고에 대하여 그 비용의 상환을 구할 수는 없다고 한 사례

● 광주지법 해남지원 2004. 9. 17. 선고 2004가단2462 판결(상가건물임대차보호법상 적용대상 기준인 환산보증금이 초과되고 동법의 대항력 요건을 갖추지 못하여 우선변제권의 보호대상이 아니라고 한 사례)

상가건물임대차보호법(이하 ‘법’이라 한다)의 적용을 받는 임대차는 서울특별시, 수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역, 광역시를 제외한 그 밖의 지역에 있어서는 그 보증금이 금 140,000,000원 이하인 임대차에 한정되고, 월세가 정해진 임대차에 있어서는 법 소정의 보증금을 산정함에 있어 보증금과 월세의 100배에 해당하는 금액을 합산한 금액을 보증금으로 보게 되어 있는바, 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물이 서울특별시, 수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역, 광역시를 제외한 그 밖의 지역에 있는 사실을 인정할 수 있고, 반증이 없으며, 피고들의 주장에 의하더라도 법에 따른 이 사건 건물에 대한 보증금이 위 금 140,000,000원을 넘어선 금 230,000,000원(위 금 30,000,000원 + 위 금 2,000,000원 × 100)에 이르므로 피고들이 주장하는 임대차는 법의 적용대상이 될 수 없을 뿐만 아니라, 법 부칙 제2조 후문은 법 제3조에 정해진 대항력은 법 시행 당시 존속중인 임대차에 대해서도 적용되나, 법 시행 전에 물권을 취득한 자에 대해서는 대항할 수 없다고 규정하고 있는바, 이 사건 건물에는 법 시행일인 2002. 11. 1. 이전에 이미 소외 최○○ 앞으로 1번 근저당권이, 원고 앞으로 2, 3번 근저당권이, 소외 ○○새마을금고 앞으로 4번 근저당권이 각 설정되어 있었고 원고가 이 사건 건물을 경락받으면서 위 각 근저당권이 모두 소멸하였으므로, 피고들은 원고에 대해 법 제3조에 정해진 대항력을 들어 대항할 수 없으며, 피고들이 법 제3조에 정해진 대항력 취득의 요건을 갖추었음을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로(오히려, 피고들이 이 사건 건물을 임차하여 영업을 함에 있어 사업자 등록을 한 적이 없음은 당사자 사이에 다툼이 없다), 피고들의 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

● 인천지법 2004. 9. 7. 선고 2004가단14429 판결(상가건물의 경락인이 임차건물의 명도차임 상당의 부당이득 반환을 청구한 데 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 대항력과 계약의 묵시적 갱신을 주장한 사안에서 상가의 보증금 및 월세가 상가건물임대차보호법의 제한 금액을 초과하여 임차인의 동법의 적용 주장을 배척한 사례)

● 대전지법 2004. 7. 21. 선고 2004가단12575 판결(임차보증금이 상가건물임대차보호법의 보호대상이 되는 임차보증금액을 초과한 사례)

임차인이 2001. 10. 23. 임대인 소유 4층 375.506㎡(독서실)을 보증금 1억 원, 월차임 200만 원, 관리비 77만 원, 기간 2001. 11. 1.부터 2003. 10. 31.까지로 정하여 임대하였고, 원고는 2003. 3. 5. 임대인으로부터 건물을 매수하여 소유권을 취득한 후, 위 독서실에 관하여 위

임대차 계약상 임대인의 지위를 인수하고 피고와 위와 동일한 내용으로 임대차 계약을 체결하였다. 원고는 2003. 10. 1. 피고에게 이 사건 독서실에 관한 임대차계약이 기간이 2003. 10. 31 만료되므로 새로운 조건으로 재계약을 하자는 취지의 서면을 발송하고 그 무렵 그 서면이 피고에게 도달하였다. 그 후 원고는 피고와 재계약 협상을 하였으나 월차임에 관하여 합의가 이루어지지 않아 재계약은 체결되지 않았다. 원고는 2003. 11. 12. 다시 피고에게 2003. 11. 20.까지 재계약이 이루어지지 않을 경우 이 사건 독서실을 명도해 줄 것을 요구하는 서면을 보내고 그 무렵 그 서면이 피고에게 도달하였다. 그 후에도 원고와 피고는 월차임 인상폭에 관하여 견해 차이를 좁히지 못하여 재계약이 체결되지 않았고, 원고는 2003. 12. 5. 피고에게 이 사건 독서실의 명도를 요구하는 서면을 보냈고 그 무렵 그 서면이 피고에게 도달하였다. ... 위 인정사실에 의하면, 위 임대차 계약은 기간만료로 종료되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 독서실을 명도할 의무가 있다. ...

피고는 2001. 11. 1. 이 사건 독서실의 전 임차인에게 시설관리금 9,000만 원을 지급하고 이 사건 독서실을 임차하였고, 2003. 3. 초순경에는 3,000만 원을 투자하여 시설을 보수하였으며, 상가건물임대차보호법에서 과도한 차임 인상을 제한하고 있고 5년의 임대기간을 보장하고 있으므로 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장하나, 피고가 지급한 관리금은 원고에 대한 명도의무와 무관하고, 피고가 3,000만 원을 투자하여 시설을 보수하였다고 볼 아무런 증거가 없으며, 이 사건 독서실의 경우 상가건물임대차보호법 제2조, 같은 법 시행령 제2조에서 정한 금액이 3억 원(보증금 1억 원+(월차임 200만 원×100))이므로 상가건물임대차보호법이 적용될 여지가 없으므로 여러모로 위 주장은 받아들일 수 없다.

● 서울중앙지법 2004. 7. 16. 선고 2003가단46126 판결(환산보증금이 상가건물임대차보호법상의 보호대상이 되는 임차보증금액을 초과한 사례)

이 사건 임대차계약은 보증금 7천만 원, 월 차임 250만 원으로 정한 것으로 봄이 상당하고, 한편 상가건물임대차보호법 및 동 시행령에 의하면 서울특별시에서는 보증금 2억 4천만 원 이하의 임대차계약에만 동법이 적용되도록 되어 있고, 이 사건 임대차계약의 보증금을 동법 규정에 따라 환산하면 금 3억 2천만 원(= 보증금 7천만 원 + (월 차임 금 250만 원 × 100))에 달하여 이 사건 임대차계약은 동법의 적용대상이 아니므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

● 서울동부지법 2004. 7. 5. 선고 2004가단5885 판결(환산보증금이 상가건물임대차보호법에 의해 보호되는 임차보증금 기준액을 초과한 사례)

상가건물임대차보호법 제2조, 동법 시행령 제2조에 의하면, 위 법은 서울특별시에서 보증금 240,000,000원을 초과하지 않는 임대차에 대하여 적용되, 보증금 외에 차입이 있는 경우의 차입액은 월 단위의 차입액으로 하여 그 차입액에 1분의 100을 곱하여 환산한 금액을 포함하여 위 보증금 액수를 초과하지 않는 경우에 적용된다. 이 사건에서, 위 임대차계약이 정한 임차보증금이 200,000,000원이고, 월 임료가 2,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이를 상가건물임대차보호법 제2조에서 정한 보증금으로 환산하면 400,000,000원 $\{200,000,000 + (2,000,000 \times 100)\}$ 이 되므로 이 사건 임대차계약은 위 법의 적용 대상이 아니라고 할 것이다.

● 서울동부지법 2004. 5. 10. 선고 2003가단58509 판결(환산보증금이 상가건물임대차보호법이 정한 기준을 초과하여 상가건물임대차보호법의 적용대상이 아니라고 한 사례)

피고는, 상가건물임대차보호법에 따라 계약갱신요구권을 행사한다는 취지로 주장하므로 살피건대, 상가건물임대차보호법 제2조, 동법 시행령 제2조에 의하면, 위 법은 서울특별시에서 보증금 240,000,000원을 초과하지 않는 임대차에 대하여 적용되, 보증금 외에 차입이 있는 경우의 차입액은 월 단위의 차입액으로 하여 그 차입액에 1분의 100을 곱하여 환산한 금액을 포함하여 위 보증금 액수를 초과하지 않는 경우에 적용된다. 이 사건에서, 이 사건 점포에 관한 임차보증금이 20,000,000원이고, 월 임료가 2,800,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이를 상가건물임대차보호법 제2조에서 정한 보증금으로 환산하면 300,000,000원 $\{20,000,000 + (2,800,000 \times 100)\}$ 이 되므로 이 사건 임대차계약은 위 법의 적용 대상이 아니라고 할 것이다. 피고의 주장은 이유 없다.

## 2. 주택 또는 상가건물 여부가 문제된 사례

● 서울서부지법 2004. 7. 1. 선고 2004가단7142 판결(공부상 주택으로 되어 있는 건물을 임차하여 일부를 점포로 사용한 경우, 임차건물 전부에 대하여 주택임대차보호법의 적용을 인정한 사례)

● **춘천지법 2004. 3. 23. 선고 2003라45 판결**(임차건물의 일부를 주거와 점포로 사용한 사안에서 해당 건물이 영업용으로서 비주거용 건물이고 그 중 일부를 주거목적에 사용한 것에 지나지 않아 주택임대차보호법의 적용 대상이 아니고, 다른 한편 상가건물임대차보호법 제3조의 요건을 갖추었다고 하더라도 동법 시행 전 설정된 근저당권자에 대해서는 대항할 수 없다고 한 사례)

● **서울중앙지법 2004. 3. 16. 선고 2003나47316 판결**(주택임대차보호법 제6조에 의한 임대차계약의 묵시적 갱신 주장에 대하여 주거용 건물로 볼 수 없을 뿐 아니라 차임연체 등의 사유를 들어 그 주장을 배척하는 한편 상가건물임대차보호법에 의한 계약 갱신 주장에 대해서는 동법 시행 전 체결된 계약으로서 적용대상이 아니라고 한 사례)

● **광주지법 2003. 5. 30. 선고 2003나1331 판결**(건물등기부에 이 사건 건물의 용도는 주택으로 표시되어 있으나 1994. 9. 2. 일반음식점으로 용도변경 된 이후 일반건축물대장에는 그 용도가 일반음식점으로 등재되어 있는 사실, 임대인과 임차인 사이에 작성된 건물의 임대차계약서에도 그 용도가 '식당'으로 기재되어 있는 사실, 이 사건 건물은 위와 같이 용도변경 된 이래 식당으로 사용되어 왔고 임차인 역시 소외인과 함께 음식점을 운영하여 온 사실, 건물의 구조, 임차인은 당해 상가건물로 전입신고를 마쳤으나 임차인의 나머지 가족은 별도 주소지에서 계속 거주하여 온 사실 등에 의하면, 당해 건물은 비주거용 건물이라고 봄이 상당하고, 임차인 애초에 주거목적이 아니라 식당영업을 위하여 이 사건 건물을 임차한 후 식당영업을 하다가 폐업하기에 이른 것으로 보이며, 설사 임차인이 이 사건 건물 중 일부를 주거용으로 사용한 것이 사실이라 하더라도 이는 어디까지나 식당의 영업에 부수적인 것으로서 그러한 주거목적 사용은 비주거용 건물의 일부가 주거목적으로 사용되는 것일 뿐, 주택임대차보호법 제2조 후문에서 말하는 '주거용 건물의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우'에 해당한다고 볼 수 없다고 하는 한편, 상가건물임대차보호법은 위 법 시행일인 2002 11. 1. 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 그 효력이 없다고 할 것인바(위 법 제14조 제1항, 부칙 참조), 임차인이 위 법에 정한 다른 요건을 모두 갖추었다 하더라도 위 법 시행 전에 근저당권을 취득한 자에게는 대항할 수 없다고 한 사례)



### 3. 혼합계약에 대하여 상임법을 적용한 사례

- 부산지법 2004. 10. 11. 선고 2004카합2042 판결(용역도급과 임대차가 혼재된 계약에서 실질적으로 상가임대차보호법이 적용되는 임대차계약에 해당된다고 하여 상가건물임대차보호법에 의한 임차인에 의한 계약갱신을 인정한 사례)

이 사건 계약이 실제로는 용역도급계약의 특성을 갖는다고 하더라도 보증금과 월 임료를 지급하고 이 사건 건물 중 일정 점포를 제공받아 사용하는 법률관계가 존재하는 이상 이 사건 계약은 그 명칭 내지 표제와 상관없이 용역도급 및 임대차의 요소가 혼재된 계약이라 할 것인데, 이러한 임대차계약으로서의 요소를 완전히 배제할 수 없는 한, 적어도 그 임대차계약 부분에 대하여는 여전히 상가건물임대차보호법이 적용되어야 할 것인 점(만약, 상가건물임대차보호법에 정한 임차인 보호규정을 전적으로 회피할 목적으로 용역도급계약을 체결한 것이라면 이는 탈법행위에 해당할 여지도 있어 보인다) 등을 종합하면, 신청인들과 피신청인 사이의 이 사건 계약은 실질적으로 상가임대차보호법이 적용되는 임대차계약에 해당된다고 할 것이다.

## II. 계약의 갱신

### 1. 임차인의 계약갱신요구를 인정한 사례

● 수원지법 2004. 11. 10. 선고 2004가단28913 판결(임대인이 계약갱신의 거절통지를 하고 이에 대한 답변으로 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신요구를 한 사안에서 임대인에 대한 답변으로 계약갱신요구를 하더라도 임차인의 계약갱신요구권의 행사를 방해하는 것은 아니라고 한 사례)

원고(임대인)은 2004. 3. 12. 피고(임차인)에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한다는 내용의 내용증명을 발송하였고, 이에 대하여 피고는 2004. 3. 26. 원고에게 상가건물임대차보호법에 의한 계약갱신요구권에 의하여 이 사건 임대차계약을 갱신한다는 취지의 내용증명을 발송한 사실을 인정할 수 있고 반증이 없으므로, 임차인인 피고는 위 법에 정한 임차기간만료 전 6월부터 1월 전에 임대인인 원고에게 계약갱신 요구를 하였다 할 것인바, 비록 원고가 먼저 피고에게 갱신거절의 통지를 하였고 피고가 이에 대한 답변으로 계약갱신요구의 의사표시를 하였다 하더라도 이는 피고의 계약갱신요구권의 행사에 방해가 되지 않는다 할 것이므로, 이 사건 임대차계약은 피고의 갱신요구에 의하여 전 임대차와 동일한 조건으로 갱신되었다고 할 것이다.

● 서울북부지법 2004. 10. 18. 선고 2004가단18849 판결(임대인의 계약갱신거절 통지에 의한 임대차종료 주장에 대하여 상가건물임대차보호법에 의한 임차인의 계약갱신요구에 의한 계약갱신을 인정한 사례)

이 사건 건물의 임대차는 사업자등록을 신청한 상가건물에 대한 것으로서 상가임대차보호법 시행 이후인 2003. 5. 10. 갱신되고, 그 보증금은 2억 4,000만 원 이하(=보증금 30,000,000원 + 차입환산 보증금 1억 8,000만 원(=1,800,000원 × 100))이므로 상가건물임대차보호법의 적용을 받은 임대차에 해당한다고 할 것인데, 피고는 위 법 소정의 대항력을 갖춘 임차인으로서 기간만료 전 6월부터 1월 전에 계약갱신 요구를 하였으므로 이 사건 건물의 임대차계약은 피고의 갱신요구에 의하여 전 임대차와 동일한 조건으로 갱신되었다고 할 것이다.

● 서울동부지법 2004. 9. 7. 선고 2004가단17895 판결(상가건물임대차보호법에 의한 계약 갱신을 인정한 사례)

이 사건 임대차계약은 상가건물의 임대차를 목적으로 하고 그 보증금과 차임의 환산액 합계가 135,000,000원{15,000,000원(1,200,000원×100)}으로서 상가건물임대차보호법 제2조, 위 법시행령 제2조에서 정하는 위 법의 적용범위(서울지역 : 240,000,000원 이하)에 포함되며, 앞서 본 바와 같이 위 법 시행일(2002. 11. 1.) 이후인 2003. 6. 1. 갱신되어 위 법 부칙 제 1, 2조의 각 규정에 따라 위 법이 적용된다고 할 것인데, 위 법 제10조 제4항, 제9조 제1항에 따라 갱신된 이 사건 임대차계약의 기간은 2003. 6. 2.부터 1년 동안으로 간주되고, 위 법 제10조 제1항의 규정에 따라 임대인은 위 법조항 각호에서 정하는 특별한 사정이 없는 한 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위 안에서는 임차인의 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못한다 할 것이다.

● 서울동부지법 2004. 8. 31. 선고 2004가단25018 판결(상가건물임대차보호법에 의한 계약 갱신을 인정한 사례)

이 사건 계약은 상가건물의 임대차 계약으로서 상가건물임대차보호법 시행일(2002. 11. 1.) 이후인 2003. 3. 14. 체결된 것이고 그 보증금과 차임 환산액의 합계가 130,000,000원{20,000,000원(1,100,000원×100)}으로서 위 법 제2조, 위 법시행령 제2조에서 정하는 상가건물 임대차보호법의 적용범위(서울지역 : 240,000,000원 이하)에 포함된다고 할 것인데, 위 법 제9조 제1항에 따라 이 사건 임대차계약의 기간은 2003. 7. 20.부터 1년 동안으로 간주되고, 위 법 제10조 제1항의 규정에 따라 임대인은 위 법조항 각호에서 정하는 특별한 사정이 없는 한 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위 안에서는 임차인의 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못한다 할 것이므로, 이 사건 임대차 계약은 2004. 7. 20. 위 법 제10조에 따라 갱신되었다 할 것이다.

● 대전지법 2004. 8. 17. 선고 2004가단11671 판결(상가건물임대차보호법상 대항력을 취득한 임차인에게 임차건물의 양수인에 대하여 묵시적 계약갱신을 인정한 사례)

## 2. 임대인의 갱신거절을 인정한 사례

### (1) 5년의 갱신기간 경과

● **춘천지법 강릉지원 2004. 11. 10. 선고 2004가단3051 판결**(임대인이 계약만료를 이유로 임차건물의 명도를 청구한 사안에서 상가건물임대차보호법 시행 이전부터 계산하여 5년의 계약기간이 경과한 임대차계약에 대하여 임차인의 계약갱신요구를 배척한 사례)

● **서울북부지법 2004. 9. 22. 선고 2004가단25779 판결**(법 시행 전 임대차계약기간이 이미 5년을 경과하여 상가건물임대차보호법상의 계약갱신을 인정할 수 없다고 한 사례)

법 제10조 제2항에 의하면 임차인은 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 임대인에게 계약갱신요구를 할 수 있으므로, 피고가 임대차 기간 중에 원고에게 위 임대차계약의 갱신을 요구한 바가 있다고 하더라도, 위 임대차 계약은 이미 최초의 임대차 기간의 시기인 위 1998. 4. 30.부터 5년이 경과하였으니, 이와 다른 전제하에서 다투는 피고의 위 항쟁은 이유 없다.

● **서울중앙지법 2004. 7. 23. 선고 2003나38442 판결**(최초 임대차계약 체결일로부터 이미 5년을 초과하여 상가건물임대차보호법상의 계약갱신청구권을 행사할 수 없다고 한 사례) 피고들은, 상가건물임대차보호법 소정의 갱신요구권 등에 의하여 계속 임차할 권리가 있다는 취지의 주장을 하나, 위 법 제10조 제2항에 의하면, 상가건물의 경우 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있는바, 위에서 살핀 바대로 피고들은 1994. 3. 30. 전소유자 김○○과 최초 임대차계약을 체결한 이래 그로부터 5년이 넘는 현재까지 이 사건 점포에서 미용실을 경영하여 온 사실을 인정할 수 있으므로 위 주장도 이유 없다.

● **서울남부지법 2004. 7. 13. 선고 2003가단77701 판결**(법 시행 전에 최초 임대차계약이 체결 된 이래 5년 이상 임대차계약이 존속하고 있으므로 계약갱신청구권의 행사를 배척한 사례)

피고들은 상가건물임대차보호법이 정하는 갱신요구권 등에 따라 계속 임차할 권리가 있다고 주장하나, 위 법 제10조 제2항에 따르면 상가건물의 경우 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서 행사할 수 있는바, 피고 김○○는 1996. 2. 28., 피고 강○○은 1994. 3. 23. 손○○과 최초 임대차계약을 체결한 이래 그로부터 5년이 훨씬 넘는 현재까지 위 각 점포에서 식당 또는 공업사를 운영해 온 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 피고들의 위 주장은 이유 없다.

● 서울중앙지법 2004. 7. 9. 선고 2003가단461287 판결(계약갱신권의 규정 취지 및 최초 임대차계약 체결의 기산점은 법 시행 전후를 막론하고 당사자간 임대차계약이 최초 체결된 때로부터 기산한다고 명시적으로 밝힌 사례)

상가건물임대차보호법 제10조 제2항에 의하면 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위 내에서만 행사할 수 있도록 규정되어 있는바, 이는 상가건물의 임차인이 점포를 임차하여 그 투자금을 회수하는데 필요한 최소한의 임대차 존속기간을 보장함으로써 임차인을 보호하되 임대인 또는 소유자의 임차건물 사용·수익 권한이 과도하게 제한되는 것을 막기 위한 취지라고 해석되므로, 위 조항에서 규정한 “최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간”의 기산점은 위 법이 시행된 2002. 11. 1. 이후에 체결되거나 갱신된 임대차의 시작일이 아니라 위 법 시행 전후를 막론하고 당해 상가건물에 관하여 당사자간에 최초로 체결된 임대차계약의 시작일로 보아야 할 것이다. 그런데, 원고와 피고들 사이의 이 사건 건물에 관한 임대차계약은 1993. 11. 29. 체결되어 그 후 이미 5년 이상 갱신되어 온 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고들은 계약갱신요구권을 행사할 수 없다 할 것이다.

● 의정부지법 고양지원 2004. 6. 16. 선고 2003가단18312 판결(임차건물의 양수인이 건물의 명도를 청구한 데 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신요구권을 주장한 사안에서 5년의 임차기간을 보장하는 상가건물임대차보호법 제10조는 법 시행 후 체결 또는 갱신된 계약에만 적용되므로 계약의 묵시적 갱신을 인정할 증거가 없다고 한 사례)

● 서울북부지법 2004. 6. 8. 선고 2003가단34554 판결(법 시행 이전부터 기산하여 이미 5년 이상을 존속한 임대차계약을 이유로 정당한 계약갱신의 거절이라고 한 사례)

원고와 유○○ 사이에 체결된 특14호 점포에 관한 임대차계약은 최초 계약체결일인 1997. 4. 1.부터 이 사건 변론종결 당시 이미 그 임대차 기간이 5년을 초과하였다고 할 것이므로, 원고는 상가건물임대차보호법 제10조 제2항의 규정에 의하여 같은 법 제1항 규정에 의한 피고 신○○의 특14호 점포에 관한 임대차계약 갱신요구를 거절할 수 있다.

● 서울지법 동부지원 2003. 7. 8. 선고 2003가단12671 판결

상가건물의 양수인이 임차부분의 명도를 청구한 사안에서, 임차인들은 상가건물임대차보호법 소정의 갱신요구권 등에 의하여 계속 임차할 권리가 있다는 취지로도 주장하나, 같은 법 제10조 제2항에 의하면, 상가건물의 경우 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있으므로, 임차인들은 1994. 3. 30. 전 소유자와 최초 임대차계약을 체결한 이래 그로부터 5년이 넘은 현재까지 위 점포에서 미용실을 경영하여 온 사실을 인정할 수 있으므로 위 주장도 받아들이지 아니한다고 한 사례

## (2) 차임연체 사유

● 창원지법 통영지원 2004. 11. 12. 선고 2004가단260(임대인이 차임연체 등을 이유로 임차건물의 명도를 청구한 사안에서 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신을 주장하였으나 차임연체의 경우에는 상가건물임대차보호법이 적용되지 않는다고 한 사례)

● 수원지법 2004. 11. 11. 2004가단29909 판결(차임연체를 이유를 이유로 상가건물임대차보호법상 5년 계약기간에 관한 계약갱신요구를 배척한 사례)

피고는, 이 사건 임대차계약은 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 임대차계약이므로, 피고는 이 사건 건물을 점유, 사용할 권리가 있다는 취지로 주장하므로 살피건대, 상가건물임대차보호법 제10조 제1항에 의하면 임대인은 임차인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못하나, 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에는 그러하지 아니하도록 규정하고 있는바, 피고가 3기 이상의 임료를 연체하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 임차인이 아니라 할 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

● **의정부지법 고양지원 2004. 10. 5. 선고 2004가단4372 판결**(상가건물로 인정함에 증거가 부족할 뿐 아니라 차임 연체 등의 사실에 비추어 계약갱신청구는 인정할 수 없다고 한 사례)

● **수원지법 안산지원 2004. 9. 24. 선고 2004가단12172 판결**(건물 양수인이 임차인에게 소유권이전 사실과 건물의 명도를 청구하자 임차인이 차임의 지급을 중지한 사안에서 상가건물임대차보호법 시행 전 계약체결 또는 묵시적으로 갱신된 계약으로 상가건물임대차보호법의 적용대상이 아니고 같은 법에 의해 양수인이 임대인이 지위를 승계하였다고 하더라도 임차인이 월 차임을 지급한 사실이 없으므로 계약해지를 주장하는 양수인에게 대항할 수 없다고 한 사례)

피고는 상가건물임대차보호법 제3조, 동법 부칙 ②항 후문에 의하여 대항력을 갖춘 임차인이고 원고는 임차건물의 양수인으로서 임대인의 지위를 승계하였으므로 원고에게 동법 제10조에 의한 계약갱신을 요구하며 피고가 동법의 적용을 받지 못하는 임차인이라고 하더라도 원고가 2004. 3. 29. 피고에게 계약해지의 통보를 하였으므로 민법 제635조에 의하여 통보 후 6개월 후인 2004. 9. 29.에 이르러서야 임대차계약 해지의 효력이 발생하므로 원고의 이 사건 인도청구 등에 응할 수 없다고 주장하나, 위 임대차계약의 체결일 및 묵시갱신일은 동법의 시행일(2002. 11. 1.)이전으로서 동법 부칙 ②항에 따라 동법 제10조는 위 임대차계약에 적용되지 않으며, 한편 동법 부칙 ②항 및 동법 제3조에 의하여 원고가 임대인의 지위를 승계하였다고 하더라도 피고는 원고에게 월 임료를 지급한 사실이 없으므로 이를 이유로 계약해지를 주장하는 원고에게 대항할 수 없다.

● **서울중앙지법 2004. 8. 26. 선고 2003가단379326 판결**(차임 연체를 이유로 상가건물임대차보호법상의 5년 이내의 계약갱신청구권 주장을 배척한 사례)

● **서울동부지법 2004. 8. 26. 선고 2004가합3220 판결**(차임을 연체한 사실 및 법률이 정한 기간 내에 임차인이 계약갱신청구를 한 바 없어 계약갱신을 인정할 수 없다고 한 사례)

● **서울동부지법 2004. 7. 20. 선고 2004가단6741 판결**(차임의 연체로 인한 임대차계약 해지에 있어서는 상가건물임대차보호법상의 존속기간 보호는 적용되지 않는다고 한 사례)

이○○는 1996. 10. 17. 피고에게 주문 제1항 기재 점포(이하 이 사건 점포라 한다)를 보증금 7,000,000원, 차임 월 270,000원, 임대차기간 1996. 11. 1.부터 12개월로 각 정하여 임대하였고(이하 이 사건 임대차계약이라 한다), 피고는 강동세무서장으로부터 사업자등록을 받아 그 때로부터 현재까지 이 사건 점포에서 '△△설비'라는 상호로 보일러 수리업에 종사하고 있다. 이 사건 임대차는 매년 묵시적으로 갱신되어 오던 중, 피고가 이○○에게 2002. 9. 1.부터 2003. 12. 31.까지 16개월 동안 차임 합계 4,320,000원(=270,000원×16개월)을 지급하지 못하였다. 그런데 원고는 2003. 11. 28. 이○○로부터 이 사건 점포가 속한 건물을 매수하고 2003. 12. 31. 그 명의의 소유권이전등기를 마쳤는데, 이○○는 위 매매 당시 원고와 보증금 7,000,000원에서 연체차임 합계 4,320,000원을 충당·공제하고, 나머지 보증금 2,680,000원(=7,000,000원-4,320,000원)의 반환채무를 승계하기로 약정하였다. 원고는 2004. 2. 2. 피고에게 이 사건 점포의 명도를 요구하였으나, 피고는 원고의 명도요구를 거절하면서 2004. 3. 2. 원고의 은행계좌에 이 사건 점포에 대한 차임 1개월 분 270,000원을 송금하였다. 한편, 원고는 2004. 4. 12. 강동구청장으로부터 이 사건 점포가 속한 건물의 부지 지상에 건축면적 162.27㎡, 연면적 607.05㎡ 규모의 다가구주택을 신축하는 내용의 건축허가를 받아 재건축을 추진 중이다.

… 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차는 상가건물임대차보호법 제3조에 따라 그 임대인의 지위가 원고에게 승계되었다가 피고의 차임 연체에 따른 원고의 해지통고에 의하여 2004. 2. 2.경 적법하게 종료되었다 할 것이고, 한편 피고의 이 사건 점포의 명도의 무와 원고의 보증금 반환의무는 동시이행의 관계에 있고 원고가 반환하여야 할 보증금에서 피고가 연체한 차임 또는 그 상당의 부당이득금은 공제되어야 할 것이다. …

● 서울중앙지법 2004. 7. 2. 선고 2003가단460901 판결(상가건물임대차보호법 제10조 제1항 본문 단서 제1호는 계약갱신요구에 관한 규정에 지나지 않으므로 차임 연체액이 3기 이상의 차임액에 달한 경우에만 계약을 해지할 수 있는 것은 아니라고 한 사례)

상가건물임대차보호법(2001. 12. 29. 법률 제6542호로 제정되어 2002. 11. 1.부터 시행)의 적용을 받는 임대차에 있어서는 차임 연체액이 3기 이상의 차임액에 달하는 때에 한하여 임대인이 계약을 해지할 수 있다는 원고의 위 주장을 인정할 근거가 없을 뿐만 아니라(위 법률 제10조 제1항 본문, 단서 제1호는 계약갱신 요구 등에 관한 규정이어서 위 규정이 원고의 위 주장을 인정할 근거가 된다고는 보기 어렵다), 위 법률 시행 전에 체결된



위 임대차계약에 위 법률 규정이 적용될 여지도 없으므로(위 법률 부칙 제1, 2항 참조), 피고의 위 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### (3) 재건축, 철거 사유

● 서울서부지법 2004. 12. 1. 2004가단22745 판결(상가건물임대차보호법상의 임차인의 계약갱신요구에 대하여 철거 및 재건축을 이유로 한 임대인의 갱신거절을 인정한 사례)

피고(임차인)들은 이에 대하여, 원고(임대인)에게 상가건물임대차보호법 제10조에 의한 계약갱신요구를 한다고 주장하므로 살피건대, 위 법 제10조 제1항 단서 제7호에 의하면 임차인들이 계약갱신요구를 하더라도 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 목적 건물의 점유 회복이 필요한 경우에는 그 갱신요구를 거절할 수 있다고 할 것이고, 원고는 앞에서 본 바와 같이 이 사건 건물의 철거와 새로운 건물의 신축을 위하여 피고들에게 위 각 임대차기간의 만료일 1개월 이전에 이미 각 계약갱신거절의 통지를 하였으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

● 서울동부지법 2004. 9. 21. 선고 2004가단8303 판결(재개발을 이유로 임대인의 계약갱신의 거절을 인정하고 임차인의 공익사업을위한토지의취득및손실보상에관한법률 등에 의한 손실보상 주장에 대해서는 배척한 사례)

상가건물임대차보호법 제3조 제2항에 의하여 2003. 7. 28. 이 사건 임대차의 임대인 지위를 승계한 피고 △△종합건설은 위 재개발 사업의 추진을 위해 2003. 7. 31. 원고 정○○에게 임대차의 갱신을 거절하였다 할 것이므로 2003. 7. 12. 갱신된 이 사건 임대차는 2004. 7. 11. 기간만료로 적법하게 종료되었다 할 것 ...

원고들은, 피고들이 헌법 제23조, 공익사업시행자의 손실보상의무를 정한 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제61조, 제77조, 제78조, 시장재개발·재건축사업시행자의 입점상인에 대한 대책수립의무를 정한 중소기업의구조개선과재래시장활성화를위한특별조치법 제15조의 각 규정에 따라 임차인인 원고들에게 손실보상금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

… 그러나 피고들이 위 법령들에서 정한 사업시행자에 해당한다는 점을 인정할 아무런 증거가 없고, 달리 피고들의 이 사건 재개발 사업에 손실보상에 관한 위 각 법령이 적용된다고 볼만한 법령상 근거가 없으므로, 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

● 서울서부지법 2004. 9. 10. 선고 2004가단5085 판결(상간물의 소유자가 재건축 등을 이유로 임차인에 대하여 건물의 명도를 청구한 사안에서 임차인의 상가건물임대차보호법상의 계약갱신을 부인한 사례)

● 부산지법 2004. 9. 6. 선고 2004가단70457 판결(임차 건물 양수인의 재건축을 이유로 한 계약갱신 거절을 정당하다고 본 사례)

피고(임차인)는 위 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물이 매우 오래된 건물이어서 가까운 시일 내에 재건축되거나 타에 매도되리라는 사정을 익히 알고 있는 상태에서 이○○으로부터 그에 대한 통보를 받으면 3개월 내에 이 사건 점포를 명도하기로 약정하였다고 보여지고, 실제로 이○○으로부터 이 사건 건물을 매수한 원고가 이 사건 건물을 재건축하기 위해 건축허가까지 받은 만큼, 이는 상가건물임대차보호법 제10조 제7호의 규정에 의하여 임차인의 임대차계약 갱신요구를 거절한 정당한 사유에 해당한다고 봄이 상당하므로, 이를 지적하는 원고의 재항변은 이유 있다.

… 피고는, 이 사건 임대차계약의 당사자인 이○○이 아니라 원고가 이 사건 건물을 재건축하는 것이므로, 이는 이 사건 점포에 대한 임대차계약의 갱신요구를 거절할 정당한 사유에 해당하지 않는다는 취지로도 주장하나, 피고는 위 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물이 매우 오래된 건물로서 이○○ 뿐만 아니라 이○○으로부터 이 사건 건물을 매수한 자가 이 사건 건물을 재건축할 수도 있다는 사정을 익히 알고 있었다고 보여지고, 법률적으로도 원고는 이 사건 점포에 대한 이○○의 임대인으로서의 지위를 그대로 승계한 이상, 실제 이 사건 건물을 재건축하는 자가 누구인지에 따라 갱신청구권의 인정 여부가 좌우된다고 볼 수는 없다….

● 수원지법 성남지원 2004. 8. 20. 선고 2004가합2706 판결(재건축·철거를 목적으로 하는 자에게 임차건물을 양도한 경우에도 임대인은 임차인의 계약갱신청구를 거절할 수

있다고 한 사례)

상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제7호에 의하면 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유 회복이 필요한 경우 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는바, 임대인이 직접 임대목적 건물의 철거 또는 재건축의 주체가 되는 경우 외에 이를 목적으로 하는 자에게 건물을 양도하여 더 이상 임대차관계를 유지할 수 없는 경우도 위 규정에 해당한다고 할 것이어서, 이 사건에서 임대인인 원고가 2003. 12. 9. 위와 같은 사정을 들어 피고 정○○의 계약갱신 요구를 거절한 것은 정당하다고 할 것 ...

● 서울중앙지법 2004. 7. 14. 선고 2004가단2746 판결(임대인의 건물명도 청구에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신 등을 항변한 사안에서 법 시행 전 묵시적 갱신이 있었고 건물의 명도가 건물의 재건축·철거를 위한 것으로 임대차계약갱신 거절의 정당한 사유가 있으며, 임차인이 동시이행의 항변으로 유익비 상환청구권을 주장한 데 대하여는 원상복구약정에 의해 비용상환청구권을 포기한 것이라고 인정한 사례)

피고(임차인)들은 이 사건 변론과정에서 임대차계약의 계속을 원하고 있으므로 이러한 피고들의 요구를 상가건물임대차보호법 상의 계약갱신 요구라고 볼 여지가 있기는 하나, 피고 이○○의 임대차계약은 앞서 본 바와 같이 동법의 적용대상이 아니며, 이 사건은 동법 제10조 제1항 제7호 즉, 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유 회복이 필요한 경우에 해당하여 원고(임대인)가 그 계약갱신요구를 거절할 수 있으므로, 피고들에게 위와 같은 계약갱신요구권은 인정되지 않는다고 할 것이다.

... 피고들은 이 사건 건물의 각 부분에서 영업을 하면서 건물의 유지, 보수에 상당한 비용을 투자하였으므로 이러한 유익비 등을 반환받기 전에는 이를 명도할 수 없다고 주장한다. 살피건대, 피고들은 투입한 비용이 얼마나 되는지, 그로 인하여 건물의 객관적인 가치가 얼마나 증가하였는지, 투입한 비용이 건물의 보존을 위하여 필요한 것인지에 관하여 아무런 증거를 제출하지 않고 있으며, 뿐만 아니라 피고들은 임대차계약을 체결하면서 계약 대상물을 임대인에게 명도할 때 원상복구를하기로 약정함으로써, 유익비 등 비용상환청구권을 포기하였으므로 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

● 서울중앙지법 2004. 3. 5. 선고 2003가합63871 판결(임대인이 임대차 만료를 이유로 임차인에게 상가건물 명도 청구한 데 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신청구를 청구한 사안에서 재건축을 이유로 하여 임대인의 계약갱신 거절을 적법하다고 한 사례)

● 의정부지법 고양지원 2004. 7. 6. 선고 2004가단10247 판결(계약 만료 전 6월부터 1월 전에 재계약 여부를 최고하는 통지를 한 것으로는 계약갱신 거절을 한 것으로 볼 수 없다 하여 임대차계약의 묵시적 갱신을 인정한 사례)

이 사건 임대차계약은 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 임대차라고 할 것이고, 위 법 제10조 제4항에 의하면 임대인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건의 변경에 대한 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다고 규정하고 있다.

원고는 사건 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이인 2003. 11. 28.경 피고에게 이 사건 임대차기간이 2004. 2. 25. 만료되므로 재계약을 체결할 것인지 여부를 2003. 12. 25.까지 통보하여 주기 바란다는 취지의 내용증명 우편을 발송하였으며, 위 내용증명 우편이 그 무렵 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있으나, 위 취지의 내용만으로는 임대인인 원고가 위 내용증명으로써 피고에게 위 법 소정의 갱신거절의 통지(임대차기간이 만료되면 즉시 상가건물을 비워달라고 하는 등) 또는 조건의 변경에 대한 통지(이 통지는 상대방에게 요구하는 조건, 변경하기를 원하는 조건을 구체적으로 밝혀야 한다)를 한 것으로 인정하기 어렵고, 그외 제출된 증거들만으로는 임대인인 원고가 위 기간 내에 임차인인 피고에게 이 사건 임대차계약에 대한 갱신거절의 통지 또는 조건의 변경에 대한 통지를 하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그렇다면, 이 사건 임대차계약은 임대차기간이 만료된 때인 2004. 2. 15.경 동일한 조건으로 묵시적으로 갱신되었다고 할 것이므로 원고의 이 사건 청구는 없다.

● 서울중앙지법 2004. 2. 4. 선고 2003가단176008 판결(상가건물임대차보호법 시행 이후 임대차 계약기간 만료되었으나 상당한 기간 내에 임대인이 이의를 제기하여 묵시적으로 계약이 갱신된 사실을 인정할 수 없으므로 동법의 적용대상이 되지 않는다고 한 사례)

위 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었는지에 관하여 보건대, 갑제2호증의 기재에 의하면, 원고의 딸인 소외 남○○이 위 임대차계약기간 만료 전인 2003. 2. 25. 피고 황○○에게 위 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통지한 사실을 인정할 수 있으나, 위 남○○이 위와 같은 통지를 할 권한이 없으므로 위 통지는 무효이나, 한편, 이 사건 임대차계약기간이 2003. 4. 30.까지인 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 2003. 5. 16. 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기한 사실, 위 소장부분이 같은 달 24. 피고들에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 위 인정사실에 의하면, 원고는 위 임대기간이 만료된 후 상당한 기간 내에 이의를 제기하였으므로 위 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 볼 수는 없으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

### 3. 법 시행 당시 존속 중인 임대차계약으로 계약갱신권이 부인된 사례

- 서울남부지법 2004. 11. 25. 2004가단48595 판결(상가건물 공유자에 의한 건물명도소송에서, 상가건물임대차보호법 시행 후 확정일자를 부여받기 위하여 형식적으로 전세계약서가 새로이 작성되었으나 법 시행 전 체결된 임대차계약이 갱신된 것은 아니라는 이유에서 임차인의 상가건물임대차보호법에 의한 계약갱신요구를 배척한 사례)
- 의정부지법 고양지원 2004. 12. 15. 2004가단18524 판결(임대차계약 만료로 인한 임대인의 임차건물 명도청구에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신을 주장한 사안에서 법 시행 전 임대차계약으로 상가건물임대차보호법의 적용될 수 없다고 한 사례)
- 서울중앙지법 2004. 12. 10. 선고 2003가단451983 판결(상가건물임대차보호법상 계약갱신청구권을 주장하였으나 법 시행 전 임대차계약으로 그 주장이 배척된 사례)
- 청주지법 2004. 12. 10. 2004가단3703 판결(상가건물의 공유자가 공유물에 대한 보존행위로서 임차건물의 명도를 청구한 사안에서 임대차계약의 전차인이 임차인을 대위한 상가건물임대차보호법상의 계약갱신요구권의 행사로 항변하였으나 법 시행 전 임대차계약으로 상가건물임대차보호법의 적용대상이 아니라고 한 사례)

● **대구지법 2004. 11. 3. 2004가단70458 판결**(상가건물의 양수인과 차임의 지급과 명도를 약정한 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신의 요구를 한 사안에서 양수인과의 약정 및 상가건물임대차보호법 시행 전 체결된 계약으로 같은 법의 적용대상이 아니라는 이유에서 임차인의 계약갱신 주장을 배척한 사례 )

피고(임차인)는 또한 피고가 상가건물임대차보호법 제3조 제1항의 요건을 갖춘 임차인으로서 임차건물의 양수인인 원고(상가건물 양수인)와 승계참가인(상가건물의 전전 양수인)에게 같은 법 제10조에 의하여 임대차계약의 갱신을 요구함으로써 2003. 8. 24. 임대차계약을 체결한 후 5년의 임대차기간을 보장받을 수 있으므로, 원고와 승계참가인의 명도 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장하나, 피고가 2004. 3. 15.까지 이 사건 점포를 명도하기로 약정한 사실은 위에서 본 바와 같으므로 더 나아가 살필 필요 없이 피고의 위 주장은 이유 없다(피고가 주장하는 상가건물임대차보호법상 계약갱신요구권은 같은 법 시행일인 2002. 11. 1. 이후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용되므로 피고가 상가건물임대차보호법을 들어 계약갱신을 요구할 수도 없다)고 한 사례.

● **대전지법 2004. 9. 21. 선고 2004가단19859 판결**(임대인이 계약기간 만료를 이유로 건물의 명도를 청구한 사안에서 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신을 주장하였으나 법 시행 이후 체결 갱신된 계약이 아니라는 이유에서 상가건물임대차보호법 적용 주장을 배척한 사례)

피고(임차인)는 위 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지의 사이인 2003. 11.경 원고(임대인)에 대하여 계약갱신 요구를 하였는데 이에 대하여 원고는 아무런 이의를 하지 아니하였을 뿐 아니라 원고에게는 갱신거절의 정당한 사유가 없었으므로, 그 시경 이 사건 점포에 관하여 상가건물임대차보호법 제10조에 의한 임대차 갱신이 이루어졌다 할 것이어서, 피고로서는 이 사건 점포를 점유, 사용할 정당한 권원이 있다고 주장하므로 살피건대, 상가건물임대차보호법은 2002. 11. 1. 이후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용하고, 다만, 위 법 제3조, 제5조 및 제14조의 규정은 위 법 시행 당시 존속중인 임대차에 대하여도 이를 적용하도록 되어 있는바(상가건물임대차보호법 부칙 제2항, 제1항), 앞서 본 바에 의하면 이 사건 임대차는 2002. 11. 1. 이후 체결되거나 갱신된 것이 아니므로 피고로서는 위 법 제10조에 의한 계약갱신요구권을 행사할 수 없다.

● 대전지법 2004. 8. 26. 선고 2004나160 판결(법 시행 전 존속 중인 임대차계약으로서 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신청구권을 행사할 수 없다고 한 사례)

이 사건 임대차계약은 상가건물에 관한 임대차계약으로 상가건물임대차보호법이 적용되는바, 피고는 위 법 제10조의 계약갱신요구권에 기하여 원고에게 임대차계약의 갱신을 요구하였으므로 임대차계약은 종료되지 않았다고 주장하므로 살피건대, 상가건물임대차보호법 부칙 제1항은 위 법의 시행일을 2002. 11. 1.로 규정하고 있고, 부칙 제2항은 위 법의 적용을 법 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용하나, 다만 위 법 제3조(대항력), 제5조(보증금의 회수) 및 제14조(우선변제권)의 규정은 위 법 시행 당시 존속중인 임대차에 대하여도 적용된다고 규정하고 있는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 상가건물임대차보호법의 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차도 아니고, 또한 위 법의 시행 당시 존속중이었던 임대차에는 피고가 주장하고 있는 위 법 제10조의 계약갱신에 관한 규정이 적용되지 아니하므로 피고의 주장은 이유 없다.

● 서울중앙지법 2004. 8. 17. 선고 2003나55089 판결(임대인이 임차인의 무단 전대 또는 임대차계약의 만료를 이유로 임차건물의 명도를 청구한 데 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신으로 항변한 데 대하여 임대차계약이 상가건물임대차보호법시행일 이전에 체결되고 그 후 갱신된 바 없으므로 상가건물임대차보호법의 적용대상이 아니라고 한 사례)

● 서울서부지법 2004. 7. 29. 선고 2004가단7258 판결(임대인이 건물의 명도를 청구한 사안에서 법 시행 전 체결된 계약에 대하여 동법의 적용을 배척한 사례)

● 수원지법 성남지원 2004. 7. 16. 선고 2004가단3733 판결(법 시행일 이전에 체결된 임대차로서 계약갱신청구권을 행사할 수 없다고 한 사례)

● 서울중앙지법 2004. 7. 28. 선고 2003가단461638 판결(법 시행 후 임대인의 지위 승계는 인정되나 승계된 이후 새로운 임대인과의 사이에 계약이 갱신된 사실을 인정할 수 없어 계약의 임대기간 보장이나 묵시적 갱신을 인정할 수 없다고 한 사례)

상가보호법은 2002. 11. 1.부터 시행되었는바, 위 법 부칙 제2항에 따르면 위 법은 법 시

행후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용되나, 다만, 임차권의 대항력 및 임대인 지위의 승계 등에 관한 위 법 제3조는 위 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용되는 것으로 규정하고 있는바, 피고가 위 법 시행 이전에 이미 사업자등록등 위 법 제3조 소정의 대항요건을 갖춘 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고 등은 위 규정에 따라 피고에 대한 심○○의 임대인 지위를 승계하게 되었다고 할 것이다. … 위와 같이 상가보호법 시행 이후에 이 사건 임대차계약이 갱신되었음을 인정할 수 없는 이상 위 법 부칙 제2조에 따라 위 법 소정의 임대기간 보장이나, 임차인의 계약갱신요구권 등은 이 사건 임대차에 적용될 수 없다고 할 것 …

● 서울중앙지법 2004. 7. 20. 선고 2004가단93810 판결(상가건물임대차보호법 시행일 이전에 체결된 임대차로서 계약갱신청구권을 행사할 수 없다고 한 사례)

상가건물임대차보호법 제10조가 정하는 계약갱신요구권은 같은 법 부칙 제1, 2항에 의하면 위 법 시행일인 2002. 11. 1. 이후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용하게 되어 있어 위 법 시행일 이전에 체결된 이 사건 임대차계약은 그 적용대상이 아니므로 피고의 위 주장 역시 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

● 수원지법 2004. 6. 16. 선고 2004가단6944 판결(법 시행 후 체결 갱신된 바가 없어 계약갱신에 관한 상가건물임대차보호법의 규정을 적용할 수 없고 임대인에게 권리금반환을 청구할 수 없다고 한 사례)

● 대구지법 경주지원 2004. 6. 15. 선고 2004가단1465 판결(상가건물임대차보호법 시행 전 합의에 의하여 임차보증금이 법이 규정한 한도를 넘어서 정해진 경우, 동법이 규정하고 있는 임차보증금 증액 제한의 적용대상이 아니라고 한 사례)

피고는, 상가건물임대차보호법상 계약갱신을 요구할 수 있으므로 이 사건 임대차는 갱신되어 아직 기간이 만료하지 않았다는 취지의 항변을 한다. 그러나 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 본문에 의하면, 임차인이 계약갱신을 주장하기 위하여는 임대인에 대하여 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 계약갱신을 요구하여야 하는데, 피고가 위 기간 내에 원고에 대하여 계약갱신을 요구하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 항변은 이유 없다(가사, 달리 보더라도, 피고가 2003. 11. 1. 이후 원고에게 차임을



지급하지 아니한 점에 관하여는 쌍방 다툼이 없고, 원고는 이 사건 변론과정에서 2기 이상 차임연체를 이유로 이 사건 임대차를 해지한다는 의사를 표시하고 있으므로, 이 사건 임대차는 피고의 2기 이상 차임연체를 이유로 적법하게 해지되었다 할 것이어서, 이 사건 임대차가 종료하였다는 결론은 변함이 없다. 피고는, 상가건물임대차보호법시행령 상 1년에 10% 이상의 차임 인상은 불가능하므로 이를 초과하여 인상한 차임 상당액 40만원을 반환받아야 하고, 피고가 투입한 수리비 50만원을 반환받아야 하며, 원고의 근거 없는 명도요구에 따른 이사비용 70만원을 지급받아야 하므로, 위 합계 160만원을 지급받을 때까지는 원고의 명도청구에 응할 수 없다는 취지의 항변을 한다. 살피건대, 상가건물임대차보호법 제11조 제1항 및 상가건물임대차보호법시행령 제4조에 의하면, 차임이 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있고 이 때 청구 당시 차임의 100분의 12의 금액을 초과하여 증감을 청구할 수는 없는 것이나, 당사자 사이에 차임 증액의 합의가 이루어진 경우에는 위 규정은 적용되지 아니한다고 보아야 할뿐더러 위 규정은 2003. 11. 1. 이후 체결되거나 갱신된 임대차에만 적용되는 것인바(같은 법 부칙), 앞서 인정한 사실에 따르면 원고와 피고 사이에 차임을 연 300만원으로 하기로 합의하였을 뿐만 아니라, 이 사건 임대차의 차임인 300만원은 2003. 11. 1.경 임대차가 갱신되면서 정해진 것일 뿐 이 사건에서는 그 300만원에 대한 증액이 문제되는 경우가 아니므로, 위 규정이 적용될 여지가 없다고 할 것이다. 또한, 피고가 수리비를 지출하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없고, 피고가 원고에 대하여 이사비용을 청구할 수 있는 법률상, 계약상의 아무런 근거도 인정되지 아니하므로, 결국, 원고의 피고에 대한 160만원 지급의무가 인정되지 아니하고, 피고 주장과 같은 원고의 지급의무가 피고의 명도의무에 대하여 동시이행 내지 선이행의 관계에 있다고 볼만한 아무런 주장, 입증도 없다. 위 항변도 이유 없다.

● 서울남부지법 2004. 6. 4. 선고 2003가단53927 판결(상가건물임대차보호법 시행 전 체결된 임대차계약으로 같은 법이 규정한 계약갱신 규정이 작용되지 않은 사례)

● 인천지법 2004. 5. 28. 선고 2003가단65888 판결(상가건물임대차보호법법 시행 전 체결된 계약으로 같은 법 시행 후 묵시적 갱신 사실 등을 인정할 수 없어 같은 법에 의한 임차인의 5년의 계약 존속 보장 주장을 배척한 사례)

상가건물임대차보호법은 2002. 11. 1. 이후 체결되었거나 갱신된 임대차부터 적용된다고

할 것인데, 이 사건 임대차계약은 상가건물임대차보호법이 적용되기 이전에 체결된 임대차계약으로서 1999. 5. 1. 이후 24개월이 경과한 2001. 5. 1. 묵시적으로 갱신되어 기간의 정함이 없는 임대차가 되었을 뿐, 상가건물임대차보호법이 시행된 2002. 11. 1. 이후 소외 김○○과 피고 사이에 이 사건 임대차계약이 갱신되었음을 인정할 아무런 증거가 없고, 달리 원고가 피고와 소외 김○○과 사이의 이 사건 임대차계약을 승계하였음을 인정할 증거도 없으므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.

● 서울중앙지법 2004. 5. 20. 선고 2003가단315001 판결(상가건물임대차보호법 시행 전 체결된 임대차계약으로 상가건물임대차보호법을 적용할 수 없다고 한 사례)

● 서울북부지법 2004. 5. 19. 선고 2003가단56688 판결(상가건물임대차보호법 시행 전 체결된 임대차계약으로 계약 존속 보장에 관한 상가건물임대차보호법 규정을 적용할 수 없다고 한 사례)

● 부산지법 2004. 5. 13. 선고 2003가단78850 판결(법 시행 전 체결된 임대차계약으로 계약 존속 보장에 관한 상가건물임대차보호법 규정을 적용할 수 없다고 한 사례)

● 서울남부지법 2004. 4. 29. 선고 2003가단77183 판결(법 시행 전 체결된 임대차계약으로 계약 존속 보장에 관한 상가건물임대차보호법 규정을 적용할 수 없다고 한 사례)

● 서울중앙지법 2004. 4. 13. 선고 2004가단21846 판결(법 시행 전 체결된 임대차계약으로 계약 존속 보장에 관한 상가건물임대차보호법 규정을 적용할 수 없다고 한 사례)

● 서울동부지법 2004. 4. 7. 선고 2003가단55630 판결(법 시행 전 체결된 임대차계약으로 계약 존속 보장에 관한 상가건물임대차보호법 규정을 적용할 수 없다고 한 사례)

● 의정부지법 고양지원 2004. 4. 6. 선고 2003가단18985 판결(법 시행 전 체결된 임대차 계약으로 계약 존속 보장에 관한 상가건물임대차보호법 규정을 적용할 수 없다고 한 사례)

● 서울남부지법 2004. 3. 18. 선고 2003가단61638 판결(상가 임차인의 상가건물임대차보

호법상의 계약갱신 주장에 대하여 법 시행 전 체결된 계약으로 동법의 적용대상이 아니라고 한 사례)

● 서울중앙지법 2004. 3. 9. 선고 2003가단442675 판결(상가 임차인의 묵시적 계약갱신 주장에 대하여 상가건물임대차보호법 시행 전 체결된 계약으로 동법의 적용대상이 아니라고 한 사례)

● 서울지법 동부지원 2003. 10. 30. 2002가합7532 판결(상가건물임대차보호법 시행 전 체결된 임대차계약으로서 임차인의 계약갱신청구를 부정한 아니한 사례)

임차인은, 이 사건 부동산 중 1층은 점포이고, 상가건물임대차보호법 시행 당시 임대기간이 만료되지 않고 존속 중에 있었으므로 동법의 적용을 받는다고 하면서, 동법 제10조에 의한 계약갱신을 주장하지만, 2002년 11월 1일부터 시행된 상가건물임대차보호법은 동법 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용되고, 다만, 제3조(대항력), 제5조(보증금의 회수) 및 제14조(보증금 중 일정액의 보호)의 규정만이 동법 시행 당시 존속중인 임대차에 대하여도 이를 적용될 뿐인데, 임차인과 임대인 사이의 위 임대차계약이 2001. 11. 17. 체결된 사실은 앞에서 본 바와 같으므로 위 임대차계약의 경우에도 동법의 적용을 받는다는 전제에 선 임차인의 주장은 이유 없다고 한 사례

● 서울지법 2003. 10. 21. 선고 2003가단182751 판결(상가건물임대차보호법 시행 전 체결된 임대차계약에 대하여 같은 법에 의한 계약갱신 청구를 인정할 수 없다고 한 사례)

● 수원지법 성남지원 2003. 10. 10. 선고 2003가단2306 판결(임대인의 임대차기간 만료로 인한 명도청구에 대하여 상가건물임대차보호법상의 묵시적 갱신청구를 주장하였으나 같은 법 시행 전 체결된 임대차계약으로서 그 적용대상이 아니라고 한 사례)

● 서울지법 서부지원 2003. 10. 10. 2003가합2833 판결(임대인의 명도청구에 대하여 상가건물임대차보호법상의 묵시적 갱신청구를 주장하였으나 법 시행 전 체결된 계약으로 그 이후 갱신된 사실을 인정할 수 없으므로 같은 법에 의한 계약갱신청구를 인정할 수 없다고 한 사례)

● 서울지법 서부지원 2003. 8. 12. 2003가단13126 판결

상가건물임대차보호법에는 임대인은 임차인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못하도록 규정하고 있으나(제10조 제1항), 위 법은 그 시행일인 2002. 11. 1. 이후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용하도록 하고 있고(부칙 제1조, 제2조), 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 임대인은 임차인의 계약갱신 요구에 대하여 거절할 수 있게까지 규정하고 있는바(제10조 제1항 제1호), 원고와 피고 사이의 위 임대차계약이 위 법 시행 이전인 2000. 11. 14. 체결된 사실, 위 임대차계약은 위 법 시행 이후 갱신된 적이 없는 사실, 임차인인 피고는 2002. 10. 15.부터 해지통고시인 2003. 2. 27.경까지 3기 이상 차임을 연체하기까지 하였던 사실, 피고의 임대차보증금반환채권에 위와 같은 가압류 및 압류가 되어 있어 계약갱신이 가압류권자 및 압류권자에게 대항할 수 없게 된 사실은 위에서 본 바와 같으므로, 원고와 피고 사이의 위 임대차계약에 상가건물임대차보호법 제10조 제1항의 계약갱신조항이 당연히 적용된다고 할 수는 없다고 한 사례.

● 부산지법 2003. 7. 21. 선고 2003가단39749 판결

임대인의 계약 해지에 따른 명도청구에 대하여 임차인이 계약의 묵시적 갱신을 주장한 사안에서 상가건물임대차보호법 시행 전 체결된 계약으로서 같은 법의 적용대상이 아니라고 한 사례

### III. 대항력

#### 1. 대항력을 인정한 사례

##### (1) 양수인의 임대인 지위승계를 인정한 사례

● 대전지법 2004. 12.3. 선고 2004나6663 판결(상가건물임대차보호법상 임대인 지위 승계에 대하여 임차인이 상당한 기간 내에 이의를 제기하면 승계되는 임대차관계의 구속에서 벗어나고 양도인의 임차인에 대한 임차보증금 반환의무도 소멸하지 않는다고 한 사례)

상가건물임대차보호법 부칙 ② 단서, 제3조 제2항에 의하면, 임차건물의 양수인(그밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 보는데, 이렇게 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 임대차보증금 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하는 것이지만, 임차인의 보호를 위한 임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차상가의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않는다고 한 사례.

● 부산지법 2004. 11. 22. 2004가단66960 판결(전 임대인이 건물의 신축 매도시 명도키로 한 임대차계약상의 약정에 기하여 임대차계약 갱신 거절과 명도할 것을 통보한 후 건물을 양도하고 새로운 건물 양수인이 임차인에 대하여 명도청구를 한 사안에서 건물 양수인은 상가건물임대차보호법 제3조 제2항에 의하여 임대인의 지위를 승계하였고, 위 약정은 건물 양수인과 임차인 사이에도 그대로 유지되며, 전 임대인이 임차인에게 명도 약정에 따른 통보를 하였으므로, 임차인은 위 약정에 따라 건물 양수인에게 위 임차 건물을 명도할 의무가 있다고 한 사례)

● **서울고법 2004. 9. 16. 선고 2004나5671 판결**(상가건물의 양수인은 상가건물임대차보호법상 임대인의 지위를 승계하므로 같은 법의 대항력 있는 임차인에 대하여는 그 상가건물의 부지에 대한 인도를 구할 수 없다고 한 사례)

선정자 염○○는 상가건물임대차보호법 제3조 제1항에 의하여 사업자등록을 한 상가건물임차인으로서, 이 사건 제1건물을 양수하여 같은 법 제3조 제2항에 의하여 위 상가임대차계약상의 임대인 지위를 승계하는 원고에게 위 상가임차권을 가지고 대항할 수 있다고 할 것이고, 이 사건 제1대지가 임차목적물인 이 사건 제1건물의 부지로 사용되고 있는 이상, 원고는 선정자 염○○에 대하여 이 사건 제1대지의 인도를 구할 수 없다고 할 것이어서 위 항변은 이유 있다.

● **서울중앙지법 2004. 7. 2. 선고 2004가단641 판결**(임차인이 사업자등록 요건을 갖추지 못하여 상가건물 양수인에 대한 상임법상의 계약갱신요구는 인정되지 아니하나 매매대금에서 임차보증금 상당액을 공제한 사실 등을 고려하여 임대인 지위의 승계를 인정하였으나 임대인에 대한 권리금 반환 청구는 배척한 사례)

상가건물임대차보호법(이하 '법'이라 한다) 시행일인 2002. 11. 1. 이후에 이 사건 건물의 소유권이 이 사건 각 임대차계약의 임대인인 조○○에서 소외 회사를 거쳐 원고에게로 이전되었음은 인정사실 1의 다항에서 보았으므로, 피고들이 각 해당 건물을 인도받고 사업자등록을 신청한 경우에는 이 사건 각 임대차계약의 임대인 지위 역시 조○○에서 소외 회사를 거쳐 원고에게로 승계되었다고 할 것인데(법 제3조 제1항 및 제2항, 부칙 제1항 및 제2항 단서), 피고들이 각 해당 건물을 인도받아 현재까지 점유·사용하고 있음은 인정사실 1의 나항에서 보았으나, 피고들이 사업자등록을 신청하였다는 사실에 대해서는 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고가 법의 규정에 따라 이 사건 각 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였다고는 할 수 없다. 그러나 갑 7의 기재에 의하면, 소외 회사가 조○○으로부터 이 사건 건물을 매수하면서 매매대금 중 이 사건 각 임대차계약의 임대차보증금을 공제한 나머지 돈만 우선 조○○에게 지급하기로 약정한 사실이 인정되고, 소외 회사로부터 이 사건 건물의 소유권을 신탁받은 원고 역시 2004. 3. 5.자, 2004. 5. 28.자 각 준비서면에서 이 사건 각 임대차계약의 임대차보증금반환채무를 승계하였다는 취지로 진술하고 있으며, 2004. 6. 17.자 준비서면에서는 원고가 임대인으로서 피고들의 각 차임 연체를 이유로 이 사건 각 임대차계약을 해지하였음을 피고들에 대한 명도 청

구의 청구원인으로 주장하고 있는 점에 비추어 볼 때, 조○○, 주식회사 △△, 원고의 순차적인 약정에 의해 원고가 이 사건 각 임대차계약의 임대인의 지위를 승계한 사실을 인정할 수 있다. … 피고들이 주장하는 것과 같은 권리금은 임대차계약의 내용을 이루는 것이 아니고 전 임차인의 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가로서 지급되는 것으로, 통상 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있을 뿐이지 권리금을 받지도 아니한 임대인에 대하여 그 지급을 구할 수는 없는 것이므로, 피고들이 주장과 같은 권리금을 전 임차인에게 지급하였는지 여부에 대해서 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

● 서울동부지법 2004. 4. 1. 선고 2003가합8921 판결(상가건물임대차보호법상 대항력 있는 임차인으로서 임차건물의 양수인에 대하여 보증금반환의무를 인정한 사례)

원고1이 지○○으로부터 이 사건 점포를 인도받고 사업자등록을 마침으로써 상가건물임대차보호법의 시행 이후에는 제3자에 대하여 대항력을 가지게 되었는데, 그 후 피고1이 지○○으로부터 위 점포가 있는 건물을 양수함으로써 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였고, 그 후 위 계약이 2003. 7. 31. 합의 해지되었으므로, 임대인인 피고1은 임차인인 원고1에게 위 계약에 따른 임차보증금을 반환할 의무가 있다.

● 서울지법 2004. 1. 6. 선고 2003가합12941 판결(상가건물을 양도함으로써 상가건물임대차보호법 제3조에 따라 임대차계약상의 임대인의 지위가 양수인에게 승계된 반면 종전 임대인은 임대인의 지위를 상실하였다고 할 것이므로, 종전 임대인에게 상가건물에 대한 소유권 양도일 이후 발생한 지하 건물의 누수현상에 대하여 임대인으로서의 채무불이행 책임이 없다고 한 사례)

● 수원지법 2003. 12. 2. 2002가합10533 판결(상가건물의 양수인의 임차건물 명도 청구에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법 제3조 제1항에 의하여 사업자등록을 한 상가건물 임차인으로서 상가건물의 양수인에게 대항할 수 있다고 한 사례)

## (2) 임대인의 지위승계를 부정한 사례

● 서울중앙지법 2004. 9. 10. 선고 2003가단146564 판결(상가건물임대차보호법상의 대항력요건에 대한 주장 입증의 없음을 이유로 임차건물의 양수인이 임대인 지위 승계를 부인한 사례)

상가건물임대차보호법 제3조 제2항에 의하면 임차건물의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것으로 본다고 규정되어 있기는 하나, 위 규정이 적용되기 위하여는 동조 제1항의 규정에 따라 임차인이 건물의 인도와 사업자 등록의 신청이라는 대항력 요건을 갖추었음을 전제로 한다고 할 것인바, 이 사건 각 부동산의 임차인들인 위 피고들이 대항력 요건을 갖추었는지 여부에 대한 아무런 주장, 입증이 없고, 나아가 달리 승계참가인이 원고의 이 사건 각 임대차계약의 임대인의 지위를 승계하였음을 인정할 아무런 사정도 엿보이지 아니하므로, 이와 다른 전제에 선 승계참가인의 위 청구는 이유 없다.

● 부산지법 2004. 8. 11. 선고 2003카단12834 판결(임차인이 임차건물을 양도한 임대인에게 임차보증금의 반환을 청구한 데 대하여 임대인이 건물 양수인의 임차보증금 반환채무를 면책적으로 인수하였고 임차인도 묵시적으로 이에 동의하였으며, 나아가 상가건물임대차보호법에 의해서도 임대인의 지위가 건물 양수인에게 이전되었다고 주장한 사안에서 양수인의 면책적 채무인수에 대한 임차인의 묵시적 동의를 부인하는 한편, 임대차계약의 임차보증금액이 상가건물임대차보호법상 보호대상이 되는 기준을 초과하였다고 하여 임대인의 지위가 양수인에게 승계되었다고 하는 임대인의 주장을 배척한 사례)

● 광주지법 2003. 12. 23. 선고 2003가단25626 판결(상가건물임대차보호법이 시행되기 이전에 상가 건물에 관한 소유권을 취득한 양수인에 대해서는 같은 법 제3조 제2항은 적용되지 아니하므로, 상가건물의 양수인과 양도인 사이에 임대인의 지위 승계에 관한 별도의 약정이 없다면, 양수인은 종전 소유자가 가지는 임대인의 지위를 당연히 승계하는 것은 아니라고 한 사례)

● 대구지법 2003. 7. 8. 선고 2003가단9626 판결(임대인이 상가건물을 타에 매도하고 임대차계약이 해지되었으나 임차인이 임차보증금의 반환을 요구하며 차임을 지급하지 아니하며 임차건물을 계속 점유하자, 임대인이 상가건물의 양수인으로부터 임차인에 대한



부당이득금 반환채권을 양수하여 청구하고 임차인은 반소로서 임차보증금의 반환을 청구한 사안에서, 임대인이 임차인의 임차보증금 반환의 반소청구에 대하여 상가건물임대차보호법상의 양수인의 임대인의 지위승계를 이유로 항변하였으나, 법 시행 전 체결된 계약으로 상가건물임대차보호법의 적용대상이 아닐 뿐 아니라 임차인이 상가건물 양도 후 상당한 기간 내에 이의를 제기한 것으로 볼 여지가 있다는 이유에서 임대인의 항변을 배척하여 임대인의 부당이득금 반환청구에 대하여 임차인의 임차보증금 반환의 반소청구를 받아들여 임대인에게 청구금액을 공제한 나머지 임차보증금 차액의 지급을 명한 사례)

상가건물임대차보호법상의 대항력을 갖추려면 건물의 인도와 더불어 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록을 신청할 것이 요구되는바(상가건물임대차보호법 제3조 제1항), 임차인이 위와 같은 대항요건으로서의 사업자등록을 신청하였다는 점에 대한 아무런 주장, 입증이 없을 뿐만 아니라, 위 상가건물임대차보호법은 2002. 11. 1.의 그 시행 이전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 그 적용이 없는바(위 법 부칙 제1항, 제2항), 상가건물의 양수인이 위 법 시행 이전인 2001. 6. 20. 별지 목록 기재 부동산에 대한 소유권이전등기를 경료하였으므로(나아가, 임차 목적물의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 임대차보증금 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하는 것이지만, 임차인의 보호를 위한 주택임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않는다고 할 것이며(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다 64615 판결 참조), 이는 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 임대차계약의 경우도 마찬가지라고 할 것인데, 위 반소원고는 이 사건 각 건물의 소유권이 위 박○○에게 이전된 후 상당한 기간 내에 원고에게 이의를 제기하였다고 볼 여지도 있다 할 것이다), 원고의 위 주장 또한 이유 없다 할 것이라고 한 사례.

### (3) 대항력을 인정한 기타 사례

● 서울북부지법 2004. 11. 26. 2003가단20418 판결(재산분할에 의하여 상가건물의 소유권을 취득한 소유자가 소유권에 기한 건물명도청구소송을 제기한 사안에서 상가건물임대차보호법상 임차인의 대항력을 인정한 사례)

원고는, 피고는 이 사건 부동산에 관한 임차권등기를 하지 아니하였으므로 원고에게 대항할 수 없다고 주장하므로 살피건대, 상가건물임대차보호법 제3조 제1항은 “임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다” 라고, 같은 법 부칙 제1조는 “이 법은 2002. 11. 1.부터 시행한다” 라고, 같은 법 부칙 제2조는 “이 법은 이 법 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용한다. 다만, 제3조·제5조 및 제14조의 규정은 이 법 시행 당시에 존속 중인 임대차에 대하여도 이를 적용하되, 이 법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 그 효력이 없다” 라고 각 규정하고 있고, 변론의 전취지에 의하면 피고는 이 사건 부동산을 인도받은 후 피고 명의로 영업허가를 취득한 사실을 인정할 수 있으며, 원고가 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득한 날이 상가건물임대차보호법이 시행된 이후인 2002. 12. 18.임은 제1항에서 본 바와 같은바, 위 법규와 사실을 보태어 보면 피고는 원고에 대하여 대항력 있는 임차인(전차인)이라 할 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없어 받아들이지 않는다.

## 2. 대항력이 미치는 범위

### (1) 대항력의 범위

● 춘천지법 2004. 6. 21. 선고 2004라7 판결(경매 목적 부동산이 매각된 경우 소멸된 선순위 근저당권보다 뒤에 대항력을 갖춘 임차권은 매각에 의하여 소멸하므로 경락인에 대하여 대항할 수 없다고 한 사례)

경매목적 부동산이 매각된 경우에는 소멸된 선순위 근저당권보다 뒤에 등기되었거나 항력을 갖춘 임차권은 함께 소멸하는 것이고, 따라서 그 매수인은 주택임대차보호법 제3조

에서 말하는 임차주택의 양수인 중에 포함된다고 할 수 없을 것이므로 매수인에 대하여 그 임차권의 효력을 주장할 수 없는 것이고(대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결 참조), 상가건물임대차보호법상의 대항력을 갖춘 임차인도 이와 마찬가지로 할 것 ...

● 수원지법 2004. 5. 13. 선고 2004라82 (상가건물임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인도 부동산 경매절차에서의 매각허가결정에 대하여 항고할 수 있는 자에 해당한다고 한 사례)

부동산 경매절차에서의 매각허가결정에 대하여 항고할 수 있는 자는 민사집행법 제268조, 제129조에 따라 경매절차의 이해관계인, 매수인, 매각허가를 주장하는 매수신고인에 한정되고, 경매절차의 이해관계인은 민사집행법 제90조 각 호의 1에 해당하여야 하는바, 여기서 이해관계인이란 압류채권자 및 집행력 있는 정본에 의한 배당요구채권자, 채무자 및 소유자, 등기부에 기입된 부동산 위의 권리자, 부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 자를 의미하고, 임차인의 경우 경매개시결정의 기입등기 전에 임차권설정등기를 하였거나, 주택임차인으로서 주택임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 따라 주택의 인도 및 주민등록을 마친 후 배당요구의 종기까지 집행법원에 스스로 그 권리를 증명하고 배당요구를 한 경우, 상가건물임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 따라 상가건물의 인도와 부가가치세법 제5조, 소득세법 제5조, 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록을 신청한 후 배당요구의 종기까지 집행법원에 스스로 그 권리를 증명하고 배당요구를 한 경우, 또는 집행력 있는 정본에 의하여 배당요구를 한 경우에 한하여 이해관계인이 될 수 있는바 ...

● 의정부지법 2004. 2. 24. 선고 2003라209 판결(상가건물임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 따라 인도 및 사업자등록신청을 마친 후 경매법원에 스스로 그 권리를 증명하여 신고한 경우에만 경매절차에 있어서 낙찰허가결정에 대하여 항고할 수 있는 이해관계인이 된다고 한 사례)

낙찰허가결정에 대하여 항고할 수 있는 자는 이해관계인, 낙찰자 또는 낙찰허가를 주장하는 입찰자에 한하고, 여기서 이해관계인이란 경매신청채권자, 압류채권자 및 집행력 있는 정본에 의한 배당요구채권자, 채무자 및 소유자, 등기부에 기입된 부동산 위의 권리자, 부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 자를 의미하는데, 임차인은 ① 집행력

있는 정본에 의하여 배당요구를 한 경우, ② 임대차등기를 한 경우, ③ 낙찰허가의 결정이 있기 전에 주택임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 따라 인도 및 주민등록을 마치거나 상가건물임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 따라 인도 및 사업자등록신청을 마친 후 경매법원에 스스로 그 권리를 증명하여 신고한 경우에만 경매절차에 있어서 이해관계인이 되는 것이다.

● 서울동부지법 2004. 2. 6. 선고 2003가단50888 판결(상가건물의 경락인에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법에 따른 대항력을 취득하여 임대차보증금을 반환 받을 때까지 경락인의 상가건물 명도청구에 응할 수 없다는 주장에 대하여, 상가건물임대차보호법 시행일인 2002. 11. 1. 이전에 마쳐진 근저당권설정등기에 기한 부동산임의경매 절차에서 상가 건물을 낙찰 받은 경락인에게는 동법에 따른 대항력을 주장할 수 없다고 한 사례)

● 대구지법 2003. 7. 9. 선고 2003라75 판결(민사소송법 제607조 제4호에서 정한 경매절차의 이해관계인인 '부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 자'란 경매신청기입등기 이전에 목적부동산에 관하여 등기 없이도 제3자에게 대항할 수 있는 물권 또는 채권을 가진 자(예컨대 유치권자, 점유권자, 건물등기 있는 토지임차인, 인도 및 주민등록을 마친 주택임차인, 인도 및 사업자등록신청을 마친 상가건물임차인, 법정지상권자 등)로서 낙찰허가결정이 있을 때까지 집행법원에 스스로 그 권리를 증명한 자를 말하는데, 임차인은 ① 집행력 있는 정본에 의하여 배당요구를 한 경우, ② 임대차등기를 한 경우, ③ 낙찰허가의 결정이 있기 전에 주택의 임차인은 주택임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 따라 인도 및 주민등록을 마친 후, 상가건물의 임차인은 상가건물임대차보호법 제3조 제1항의 규정에 따라 인도 및 사업자등록신청을 마친 후 각 경매법원에 스스로 그 권리를 증명하여 신고한 경우에만 경매절차에 있어서 이해관계인이 된다고 한 사례)

## (2) 법 시행 전 물권을 취득한 자에 대한 대항력의 제한

● 서울중앙지법 2004. 10. 29. 선고 2003가합86577 판결(법 시행 전 설정된 근저당권의 실행의 경우에는 상가건물임대차보호법상의 임차인의 대항력에 관한 규정의 적용이 제한된다고 한 사례)

● **대구지법 경주지원 2004. 9. 14. 선고 2004가단5245 판결**(법 시행 전 근저당권을 취득한 제3자에 대하여 상가건물임대차보호법상의 대항력이나 우선변제권을 주장할 수 없다고 한 사례)

상가건물임대차보호법 부칙 제1항, 제2항은, 위 법은 위 법 시행일인 2002. 11. 1. 이후 체결되거나 갱신된 상가건물임대차에 관하여만 적용하되 우선변제권에 관한 제5조의 규정은 위 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용되나, 위 법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 효력이 없다고 규정하고 있는바, 앞서 살핀 바와 같이 피고의 근저당권설정등기일은 위 법 시행 전이므로, 원고가 위 법에 따른 대항력 및 우선변제권을 취득하였다 하더라도 피고에 대하여는 그 효력을 주장할 수 없다 할 것...

● **전주지법 군산지원 2004. 8. 17. 선고 2004가단2705 판결**(상가건물임대차보호법 시행일 이전에 설정된 근저당권의 실행에 의하여 낙찰받은 자에게는 상가건물임대차보호법의 대항력을 주장할 수 없다고 한 사례)

상가건물임대차보호법 시행일인 2002. 11. 1. 이전에 마쳐진 근저당권설정등기에 기한 부동산임의경매 절차에서 이 사건 건물을 낙찰받은 원고에게 위 법에 따른 대항력을 주장할 수는 없는 것 ...

● **울산지법 2004. 7. 16. 선고 2003가단38657 판결**(법 시행 전 임차건물의 소유권을 양수한 자에 대하여 상가건물임대차보호법 적용을 전제로 한 임차보증금 반환청구권에 대한 대항력 주장을 배척한 사례)

상가건물임대차보호법은 2002. 11. 1.부터 시행되었고, 위 대항력에 관한 규정은 위 법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에게는 그 효력이 없는 것인바(상가건물임대차보호법 부칙 제1항, 제2항), 이 사건 건물의 양수인인 피고 이○○이 위 법이 시행되기 전인 2001. 11. 28. 이 사건 건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 상가건물임대차보호법이 적용됨을 전제로 한 위 피고의 주장은 원고가 대항력을 취득하고 있는지 여부 등에 관하여 더 나아가 살필 것도 없이 이유 없다.

● 창원지법 통영지원 2004. 6. 18. 선고 2003가단5312 판결(임차인이 임차건물 양수인에 대하여 필요비와 유익비 상환청구를 한 사안에서 양수인이 법 시행 전 임차건물의 소유권을 취득하였다는 이유에서 청구를 배척한 사례)

● 수원지법 2004. 6. 4. 선고 2004가단3570 판결(임차인의 대항력 요건을 갖추기 전에 소유권을 취득한 새로운 소유자에 대하여는 임차권을 가지고 대항할 수 없다고 한 사례)

피고는 위 임대차계약에 따른 임차권과 관련하여 2003. 11. 21.에 이르러서야 비로소 상가건물임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항력을 취득하였다 할 것이므로, 그로서는 이에 앞선 같은 해 6. 10. 이미 그 임차목적물인 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 새로이 취득한 원고에 대하여 위 임차권으로써 대항할 수는 없다

● 대전지법 2004. 4. 22. 선고 2003나10849 판결(법 시행 전 소유권을 취득한 임차건물의 소유자에게 임차권 승계 주장을 할 수 없다고 한 사례)

상가건물임대차보호법 부칙에 의하면, 위 법은 2002. 11. 1.부터 시행하며 위 법 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용하는 것을 원칙으로 하면서 다만, 같은 법 제3조 '대항력 등'에 관한 규정은 위 법 시행 당시 존속중인 임대차에 대하여도 이를 적용하되, 위 법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 그 효력이 없도록 되어 있는바, 갑 제2호증의 2의 기재에 의하면 이 사건 점포는 위 법 시행 전인 2002. 8. 7. 백○○이 그 소유권을 취득한 사실이 인정되어 백○○에게는 이 사건 임대차의 효력을 주장할 수 없으므로 이를 전제로 한 피고의 주장은 이유 없다.

● 청주지법 2003. 11. 28. 선고 2003가단5320 판결

원고는, 피고가 이 사건 건물의 양수인으로서 상가건물임대차보호법에 따라 임대인의 지위를 승계하였다고 주장하면서 피고에 대하여 보증금의 반환을 구하므로 살피건대, 위 법 제3조 제2항은 '임차건물의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다'고 정하고 있으나, 위 법 부칙 제1, 2조는, '위 법은 2002. 11. 1.부터 시행하며, 위 법 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용하고, 다만, 제3조(대항력 등), 제5조(보증금의 회수), 제14조(보증금 중 일정액의 보호)의 규정은 위 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 이를 적용하되, 위 법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 그 효력이 없다'고 정

하고 있는바, 위 규정들의 취지를 종합하면 피고가 위 법 시행 전인 2002. 5. 31. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 이 사건의 경우에는 위 법 제3조 제2항의 규정이 적용되지 않는다고 판단되므로 원고의 청구는 이유 없다.

● 수원지법 안산지원 2003. 8. 28. 선고 2003가단8619 판결(상가건물의 양수인이 상가건물임대차보호법의 적용을 회피하기 위하여 법 시행 직전에 소유권이전등기를 마친 사안으로 임차인의 임대인 지위승계주장을 배척하고 양수인의 명도청구를 수긍한 사례)

● 서울지법 서부지원 2002가단50388 판결(상가건물의 양수인이 임차부분의 명도를 청구한 데 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 임대인 지위승계를 주장하여 임차보증금의 반환과 유익비의 상환을 주장한 사안에서 상가건물임대차보호법 부칙 제1조에 의하면 위 법은 2002. 11. 1.부터 시행하고, 부칙 제2조에 의하면 임대차의 대항력 등은 법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 대하여는 그 효력이 없는데, 양수인들이 상가 건물의 소유권을 2002. 10. 18. 취득하였으므로, 위 법에 따라 임차인이 전 소유자의 임대차 관계를 가지고 양수인들에게 대항할 수 있음을 전제로 하는 주장은 이유 없다고 한 사례)

### 3. 대항력 요건을 갖추지 못한 사례

● 서울중앙지법 2004. 9. 10. 선고 2003가단146564 판결(상가건물임대차보호법상 대항력 요건을 갖추지 못하였다고 한 사례)

상가건물임대차보호법 제3조 제2항에 의하면 임차건물의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 것으로 본다고 규정되어 있기는 하나, 위 규정이 적용되기 위하여는 동조 제1항의 규정에 따라 임차인이 건물의 인도와 사업자 등록의 신청이라는 대항력 요건을 갖추었음을 전제로 한다.

● 서울중앙지법 2004. 11. 23. 선고 2004가단223338 판결(임차건물 양수인의 건물명도소송에서 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신요구를 주장한 사안에서 전 소유주와의 임대차계약이 존속 중이란 사유만으로 건물 양수인의 명도청구에 대항할 수 없을 뿐 아니라 같은 법 시행 후 체결되거나 갱신된 바 없으므로 상가건물임대차보호법의 보

호대상이 아니라고 한 사례)

● 부산지법 2004. 11. 1. 선고 2004가단29626 판결(점포의 임차인과 사업자등록 명의자가 상이하여 상가건물임대차보호법 제3조 소정의 대항력을 구비하지 못하였을 뿐 아니라, 동법 시행일 이전에 마쳐진 근저당권설정등기에 의한 임의경매절차에서 점포를 낙찰 받은 자의 양수인에 대하여는 동법에 따른 대항력을 주장할 수 없다고 한 사례)

● 광주지법 순천지원 2004. 9. 22. 선고 2004가단25779 판결(상가건물임대차보호법상 대항요건을 갖추고 있지 못하였다고 한 사례)

원고들의 임차보증금은 모두 상가건물임대차보호법 제14조 제1항, 제3항, 동시행령 제6조 제4호 소정의 우선변제를 받을 수 있는 소액임차인의 보증금 상한인 금 25,000,000원을 초과하고 있으며, 위 원고들이 상가건물임대차보호법 제3조 제1항의 대항요건을 갖추고 임대차계약서상에 관할세무서장으로부터 확정일자를 받은 사실을 인정할 증거도 없으므로, 위 원고들은 상가건물임대차보호법 제14조 제1항 및 제5조 제2항 소정의 임차인으로서 우선변제를 받을 권리도 없다.

● 인천지법 2004. 9. 16. 선고 2004가단10007 판결(상가건물 양수인의 건물 명도청구에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법을 원용하여 임대인의 지위를 승계한 양수인에 대하여 부속물매수청구권을 주장하였으나 임차인이 그 처인 다른 사람 명의의 사업자등록을 함으로써 대항력을 취득하지 못하였다고 한 사례)

임대차 존속 중 임대차목적물의 소유자가 변동된 경우 임차인이 새로운 소유자에 대하여 민법 제646조에 의한 부속물매수청구권을 행사하려면 그 임대차로써 새로운 소유자에게 대항할 수 있어야 할 것인바, 피고(임차인)는 자신이 상가법에 따른 대항요건을 갖추었으므로 원고가 임대인의 지위를 승계하였다는 취지로 주장하나, 피고가 그 명의로 이 사건 건물부분을 사업장으로 한 사업자등록을 신청하였음을 인정할 증거가 없으므로(을 4호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 2000. 7. 19. 그 처인 장○○의 명의로 사업자등록을 신청한 사실은 인정되나, 임차인이 아닌 다른 사람 명의의 사업자등록은 상가법상의 적법한 대항요건으로 볼 수 없다), 피고의 위 주장은 나머지 점에 대하여 살필 필요 없이 이유 없다.



● 서울중앙지법 2004. 8. 25. 선고 2004가단2869 판결(임대인으로부터 상가건물을 매입한 도심재개발 사업시행자로부터 재개발 사업지구 내의 토지와 건물을 신탁 받아 신탁등기를 마친 신탁사업자가 임차인에게 임차건물의 명도를 청구한 데 대하여 임차인이 보증금의 반환 및 상가건물임대차보호법상의 계약갱신청구권의 항변을 한 사안에서 신탁사업자가 임대인으로서의 지위를 승계하였다거나 임차인이 상가건물임대차보호법상의 대항력 요건을 갖추었다는 입증이 없다는 이유로 임차인의 항변을 배척한 사례)

● 서울서부지법 2004. 3. 9. 선고 2003가단42148 판결(환산보증금이 상가건물임대차보호법 제2조 및 동시행령이 정한 기준을 초과하여 동법의 적용대상이 아닐 뿐 아니라 사업자등록이 폐업신고로 말소되어 공시방법을 갖추고 있지 못하다고 한 사례)

2002. 11. 1.부터 시행된 상가건물임대차보호법 제2조, 같은 법 시행령 제2조에 의하면 서울특별시 소재 상가건물에 관하여 임대차보증금이 금 2억 4,000만원을 초과하는 경우 상가건물임대차보호법의 적용을 받을 수 없고, 임대차보증금 외에 차임이 있는 경우 임대차보증금은 월 단위 차임액에 1분의 100을 곱하여 환산한 금액으로 정하게 되는데, 이 사건 건물 부분에 관한 위 임대차는 임대차보증금 환산액이 금 4억원(임대차보증금 2억원 + (월 차임 200만원×1분의 100))에 이르고 있으므로 위 임대차에 상가건물임대차보호법을 적용할 수는 없다. 뿐만 아니라, 강제6호증의 기재에 의하면 피고가 2001. 8. 6. 별지 목록 기재 건물의 소재지를 관할하는 마포세무서에 사업자등록을 마친 사실을 인정할 수 있으나, 한편 강제5호증의 기재, 마포세무서장에 대한 사실조회회신 결과에 변론의 전취지를 보태면, 피고의 사업자등록이 2003. 6. 30. 폐업신고로 말소된 사실을 인정할 수 있어 이 점에 있어서도 위 임대차는 2003. 9. 5.에서야 비로소 이 사건 건물 부분의 소유권을 취득한 원고들에 대하여 어떠한 공시방법을 갖추었다고 볼 수 없고, 더욱이 강제7호증의 기재, 증인 김○○의 증언에 변론의 전취지를 종합하면, 피고는 2002. 7.경 경제적 사정이 악화된 윤○○에게 위 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통지하기까지 하였던 사정을 인정할 수 있어 위 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 볼 수도 없다.

● 서울서부지법 2004. 2. 17. 선고 2003가단42179 판결(상가건물의 양수인이 임차 건물 부분의 명도를 청구한 데 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법 제3조에 따른 대항력의 취득과 양수인의 임대인 지위 승계를 주장하였으나 임차인이 관할 세무서장에 사업자등록을 신청한 바 없고 본점 소재지의 세무서장에게만 사업자 등록을 하였으므로 대

항력을 취득할 수 없다고 한 사례)

피고가 그 주장의 임대차에 관하여 대항력을 취득하기 위해서는 이 사건 건물 소재지를 관할하는 관할세무서장에게 사업자등록을 신청했어야 하는 바, 이를 인정할 만한 증거가 전혀 없으므로(을제5호증의 기재에 의하면 피고는 1999년경 본점 소재지인 경기 가평군 가평읍 경반리 산○○을 관할하는 남양주세무서에 사업자등록을 하였을 뿐이다) 위 주장은 피고가 윤○○로부터 이 사건 건물 부분을 임차하였는지에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

● 수원지법 성남지원 2004. 1. 16. 선고 2003가합3962 판결(상가건물 양수인의 임차인에 대한 명도청구에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 대항력을 이유로 임차보증금의 반환 등을 주장한 사안에서 임차인의 대항력 취득 등에 기하여 양수인이 임대인의 지위를 승계하였다는 증거가 없다는 이유에서 임차인의 주장을 배척한 사례)

● 부산지법 동부지원 2003. 12. 9. 선고 2003가단7274 판결(상가건물임대차보호법상 대항력을 취득하였다고 인정할 아무런 증거도 없고, 가사 상가건물임대차보호법상 대항력을 취득하였다고 하더라도 임차인이 이후 임대인에게 일정기간 월 임료를 지급한 바 없어, 임대인이 이 사건 소장 부분의 송달로 임대차계약의 해지를 통보하였으므로 임대차계약은 적법하게 해지되었다고 본 사례)

● 서울지법 2003. 12. 4. 선고 2003가합52239 판결(상가건물의 양수인에 대하여 임차건물 명도청구에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 대항력 에 기하여 점유권원 및 임대차보증금 반환청구를 주장한 사안에서 같은 법 제3조의 대항력 요건을 갖추지 못하였다고 한 사례)

● 서울지법 2003. 11. 11. 2003가합38325 판결(상가건물임대차보호법 시행 전 임대인의 계약갱신 거절 통지로 임대차계약이 종료하여 상가건물임대차보호법상의 대항력을 취득하지 못한 임차인은 상가건물의 양수인에 대하여 임대차계약의 묵시의 갱신 또는 유익비 상환을 주장할 수 없다고 한 사례)

#### 4- 가장 임차인 사례

● 부산지법 2004. 12. 17. 선고 2004가합4280 판결(상가건물임대차보호법상 대항력 있는 임차인임을 주장하여 상가건물의 경매절차에서 배당 요구한 사안에서 가장 임차인이라고 인정한 사례)

피고 하○○는, 위 피고가 2002. 3. 1. '△△'라는 상호로 단란주점을 경영하기 위하여 김○○으로부터 이 사건 건물의 지하 약 40평을 임차보증금 5,000만 원, 임대차기간은 2002. 3. 20.부터 24개월간으로 정하여 임차하면서... 2003. 7. 15. 부산진세무서장으로부터 상가건물임대차보호법에 따른 확정일자까지 받았으므로, 김○○에 대한 임차보증금 반환채권은 진정하게 성립된 것이라고 다툰다. ...

피고 하○○와 김○○ 사이에 작성된 임대차계약서상 2002. 3. 20. 잔금 2,500만 원을 지급받은 것으로 기재되어 있으나 위 피고 명의의 금 2,600만의 대출일은 2001. 2. 3.이고, 최현숙 명의의 대출금 2,000만 원의 대출일은 2002. 5. 9.이어서 위 각 대출금으로 위 잔금을 지급한 것으로는 보기 어려운 점, ⑥ 피고 하○○이 김○○과 임대차계약을 체결한 지 16개월이 지난 이후에야 비로소 확정일자를 받은 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고들의 김○○에 대한 위 각 채권이 진정하게 성립된 것이라고 단정하기 어렵고, 오히려 이 사건 부동산의 강제경매절차에서 원고를 배제하고 배당을 받기 위하여 김○○, 김\*\*와 피고들 사이에 이루어진 통정한 허위표시에 기한 가장채권으로 봄이 상당하다고 한 사례

● 부산지법 2004. 5. 17. 선고 2003카단120454 판결(임차건물의 경락인의 건물명도청구에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 대항력을 주장한 사안에서 임의경매절차 개시 후 상가건물임대차보호법상 확정일자 등을 받은 사안에서 상가건물에 대한 임대차계약의 체결 자체를 인정하지 않은 (가장 임차인) 사례)

## IV. 우선변제권

### 1. 우선변제권 주장이 부인된 사례

- 부산지법 2004. 10. 18. 2004. 10. 18. 2004가단48306 판결(상가건물임대차보호법 시행 전 설정된 근저당권에 대하여 동법 제14조에 의한 임차인의 우선변제권 주장을 부인한 사례)

원고는 상가건물임대차보호법이 시행되기 전에 취득한 근저당권의 채권최고액 32억원(27억 + 5억) 범위 내에서 상가건물임대차보호법 시행 전에 물권을 취득한 제3자에 해당되므로, 위와 같이 상가건물임대차보호법상 소액임차인을 규정한 제14조의 규정은 위 금액 범위 내에서 원고에 대해서는 효력이 없는바, 피고는 원고에게 상가건물임대차보호법상 소액임차인으로서 보증금 중 일정액을 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 주장할 수 없다.

- 서울고법 2004. 2. 13. 선고 2003나5391 판결(부동산에 대한 매매계약이 사해행위임을 이유로 이를 취소하면서 원상회복으로 가액배상을 명하는 경우 상가건물임대차보호법상의 대항력은 갖추었으나 그전에 이미 선순위 근저당권이 경료되어 있어 부동산이 경락되는 경우 소멸할 운명에 놓인 임차권의 임차보증금 반환채권은 확정일자를 받아 우선변제권을 가지고 있거나 소액임차인에 해당한다는 등의 특별한 사정이 없는 한 수익자가 배상할 부동산의 가액에서 배상할 성질의 것이 아닌바, 임차인 A는 사해행위 당시 확정일자를 받지 않아 임차보증금에 대하여 우선변제권을 가지지 못하고, 소액임차인에 해당하지도 않으며 다른 임차인 B는 사해행위 이후에야 사업자등록을 취득하여 상가건물임대차보호법의 보호대상인 소액임차인에 해당하지 않아 각각의 임차보증금을 수익자가 배상할 부동산의 가액에서 공제할 성질의 것이 아니라고 한 사례)

## V. 임대차 기간 및 종료

### 1. 1년의 임대차기간 보장

● 서울동부지법 2004. 8. 3. 선고 2004가단15615 판결(1년 미만(약 4개월)의 기간으로 정한 임대차기간에 대하여 동법 제9조에 따라 1년의 임대차기간을 인정한 사례)

원고와 피고 박○○ 사이에 이 사건 점포에 관한 임대차기간을 2003. 11. 1.부터 2004. 3. 4.까지로 정한 사실은 인정되나, 한편 이 사건 점포에 관한 임대차계약은 위 법이 정한 2002. 11. 1. 이후인 2003. 11. 6. 체결되었고, 위 임차보증금을 위 법이 정한 보증금으로 환산하면 35,000,000원(5,000,000 + (300,000 × 100/1))이 되어 위 법의 적용대상이라고 할 것이므로, 이 사건 임대차기간은 위 법에 따라 2003. 11. 1.부터 1년간이라고 할 것이고, 원고와 위 피고 사이의 임대차기간 약정은 위 법의 규정에 위반하고 임차인에게 불리한 것으로 무효라고 할 것이다. 원고는, 피고들이 1992. 11. 7.부터 전 소유자와 임대차계약을 체결하여 매년 기간을 갱신되어 왔으므로 상가건물임대차보호법 제9조의 적용대상이 아니라는 취지로 주장하나, 위 법 부칙 제2조가 '이 법은 이 법 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용한다'고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

● 서울지법 2003. 6. 24. 선고 2003가단73666 판결(1년 미만의 기간으로 정한 임대차계약에 기하여 임대인이 상가건물의 명도를 청구한 사안에서 상가건물임대차보호법을 적용하여 1년의 계약기간을 인정한 사례)

### 2. 임차보증금 반환시까지 임대차의 존속

● 수원지법 2003. 12. 4. 선고 2003가단89624 판결

주택임대차보호법 제4조 제2항 및 상가건물임대차보호법 제9조 제2항에 의하면 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 의제되고 있으므로, 위 각 법의 적용을 받는 월 임료의 약정이 없는 임대차의 경우에는 그 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 보아 임료 상당의 부당

이득금을 지급할 의무가 없다.

### 3. 2기의 차임연체로 인한 임대차의 해지

● 서울남부지법 2004. 8. 13. 선고 2004가단8658 판결(상가건물임대차보호법이 적용되는 임대차의 경우에도 그 해지에는 민법 제640조 '차임 연체액이 2기에 달할 경우'가 적용된다고 한 사례)

설사 이 사건 임대차 계약에 상가건물임대차보호법이 적용된다 하여도 동법에는 해지에 관하여 별도의 규정을 두고 있지 않아 민법 640조가 규정한 해지 사유인 '차임연체액이 2기에 달할 경우'가 적용된다 할 것이다

● 서울중앙지법 2004. 3. 11. 선고 2003가단332228 판결(상가건물의 매수인에 대하여 임차인의 계약갱신청구권 행사를 적법한 것으로 인정하였으나 임차인의 2기 이상의 차임연체로 이유로 임대차계약이 적법하게 해지되었다고 한 사례)

원고가 임대인 지위를 승계한 이 사건 임대차계약은 피고가 상가건물임대차보호법 제10조 소정의 계약갱신청구권을 행사함에 따라 동일한 조건으로 2004. 11. 30.까지 갱신되었다 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 위 임대차계약은 존속하고 있어 피고에게 이 사건 건물 부분을 점유, 사용할 권원이 있다 할 것... 이나, 임대차계약은 임차인의 2기 이상의 차임 연체로 인하여 적법하게 해지되었다고 한 사례

### 4. 임대인의 계약해지권 남용 주장

● 서울지법 2003. 11. 12. 선고 2003가단216807 판결

피고는 다음으로, ① 이 사건 건물 부분이 위치한 '○○1번가' 상가는 탁월한 입지 및 점포의 수준 등으로 볼 때 피고를 비롯한 입주 점포주들의 장기 투자가 불가피한 곳이라는 점, ② 장기간의 경제침체 속에서도 적자를 감수하면서도 피고를 비롯한 입주 점포주들이 영업에 매진하여 상가의 명성을 유지하였고, 그로 인하여 원고가 수많은 고객들을 유치, 확보하는 데에 결정적인 공헌을 한 점, ③ 원고가 2001. 말경부터 ○○시티사업계

획을 추진해 왔다고 하면서도 계획 이후라는 2002. 피고 등 각 점포주들과 최종 갱신계약 서면을 작성할 때에도 이에 관해서는 한마디 말이 없었고, 오히려 만기가 되면 다시 자동갱신이 된다는 언약을 하였던 점, ④ 그럼에도 불구하고 2003. 3. 말경에 이르러 위 언약을 어기고 ○○시티개발계획이라는 것을 내세워 ○○ 1번가의 전 점포주들에 대해 청천벽력과 같은 명도청구의 소를 제기한 점, ⑤ 이로 인하여 피고 등 점포주들은 장기간 유지해 온 고객관계가 허물어지고 거액의 투자비와 재고품 등이 휴지화되는 등 거액의 손해를 면할 수 없게 된 점, ⑥ 원고가 이 사건 명도청구의 명분으로 내세우는 ○○ 시티개발계획은 당국의 인, 허가도 없고 구체적 공정이나 설계도 안 되어 있는 등 아직 요원한 단계로서 이 사건 점포의 명도를 구할 시급성도 전혀 없는 상태인 점 등을 종합하여 볼 때 원고의 이 사건 명도청구는 상도위에 반하는 강자의 횡포로서 상가건물임대차보호법의 제정취지나 정신에도 정면으로 배치되는 신의칙에 위배되는 행위라고 주장하나, 피고의 위 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐 아니라, 위 주장사실을 받아들인다고 하더라도 그와 같은 사유만으로 원고의 이 사건 명도청구를 신의칙에 위배되는 행위라고는 할 수 없으므로, 피고의 위 주장 또한 이유 없다.

## VI. 차임증액청구

● 대전지법 2004. 11. 4. 2004나5554 판결(건물 양수인이 임대차계약 종료 후 보증금과 월 차임을 10%로씩 증액토록 청구하였으나 임차인이 이를 거부하는 한편, 이를 이유로 한 임대인의 건물 명도청구에 대하여 임대인의 차임증액 청구가 상가건물임대차보호법상의 차임증액제한 규정을 위반하였다고 주장한 사안에서, 상가건물임대차보호법상의 차임증액제한은 존속 중인 임대차계약에만 적용되는 것으로 임대차계약이 만료된 후 재계약시에는 그 적용이 없다고 한 사례)

상가건물임대차보호법 제11조에서 “차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다”고 정하고 있기는 하나, 위 규정은 임대차계약의 존속 중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않는다고 할 것(대법원 1993. 12. 7. 선고 93다30532 판결 참조, 위 판결은 주택임대차에 관한 것이나 이 사건과 같은 상가임대차에 있어서도 같은 법리가 적용된다고 할 것이다)인데, 원고가 보증금과 월 임료를 각 10%씩 인상하겠다는 것은 위 존속 중인 임대차계약에 대하여 인상하겠다는 것이 아니라 임대차기간이 만료된 후 재계약을 할 때 인상하겠다는 것이어서 위 규정이 적용되지 않으므로, 위 규정이 적용됨을 전제로 하는 피고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

● 서울지법 2003. 7. 11. 선고 2003나7172 판결

피고는, 2002. 11. 1. 시행된 상가건물임대차보호법 제11조 제1항 및 같은 법시행령 제4조에 의하면 상가건물의 임대인이 임차인에게 차임을 증액청구함에 있어 청구 당시 차임의 100분의 12의 금액을 초과하지 못하도록 규정하고 있는바, 이 사건 임대차계약의 기간만료일이 2002. 11. 14.이므로 위 법령의 규정이 적용되어야 할 것이고 가사 그렇지 않더라도 위 규정의 입법취지를 이 사건 임대차계약에 충분히 반영하여야 할 것인데, 원고들은 피고에게 이 사건 점포에 대한 기존 차임보다 무려 125%에 달하는 금액을 증액청구하면서 이에 불응하는 피고에 대하여 이 사건 명도청구를 구하고 있는 것이므로 이는



부당하다고 주장한다. 상가건물임대차보호법(이하 ‘법’이라 한다) 및 법시행령의 각 부칙 조항에 의하면 위 법령은 2002. 11. 1.부터 각 시행하되 그 시행일 이후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용하고 다만 예외적으로 법 제3조·제5조 및 제14조의 규정에 국한하여 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 이를 적용하도록 규정하고 있으므로, 위 법 및 법시행령 시행 전에 갱신되어 존속 중이던 이 사건 임대차계약에는 법 제11조 제1항 및 법시행령 제4조가 적용되지 아니함이 분명하고, 나아가 위 법령 규정의 입법취지는 임대차계약관계가 지속되는 동안 사회, 경제사정의 변동 등으로 인하여 당초 약정하였던 내용이 현실과 동떨어진 것으로 될 때 정의와 형평에 맞게 당초 약정하였던 차임 또는 보증금을 재조정하되 그 차임 등을 증액하는 경우에는 임차인 보호를 위하여 일정한 비율을 넘지 못하도록 제한한 것일 뿐이어서, 이 사건과 같이 임대차계약이 기간만료로 종료한 경우에는 임대인이 임대건물을 종전의 임차인에게 다시 임대할지 여부를 자유로이 결정할 수 있는 것이고 여기에 위 법령 규정이 적용될 여지는 없다 할 것이므로, 원고들이 피고에게 125%의 차임인상을 요구한 바 있다는 사정만으로는 이 사건 임대차계약기간의 만료를 전제로 한 원고들의 이 사건 청구가 부당하다고 할 수는 없다고 한 사례

## VII. 비용상환청구권

### 1. 비용상환청구가 인정된 사례

● 서울중앙지법 2004. 9. 10. 선고 2003가단146564 판결(상가건물 임대인의 임차건물 명도청구에 대하여 임차인이 임차보증금의 반환 외에 시설비와 타에 지급한 권리금의 반환을 동시이행의 항변으로 주장한 사안에서 권리금 반환의무를 부인하고 나아가 임차목적물의 객관적 가치를 증가시키기 위해 투입한 비용이 아니라 임차목적물의 사용, 수익 그 자체를 위하여 지출한 비용은 목적물 개량의 결과가 생기더라도 유익비에 해당하지 않는다는 이유에서 임차인의 항변을 배척한 사례)

영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것이 아니고, 권리금 자체는 영업시설, 비품 등의 유형물이나 거래처, 신용 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간의 이용대가라고 볼 것이어서, 그 유형, 무형의 재산적 가치의 양수 또는 약정기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 않는다고 할 것이고, 임대차계약의 종료시 임차인이 갖는 필요비 내지 유익비상환청구권은 임차목적물의 보존, 관리를 위하여 지출한 비용이거나 임차목적물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용을 말하고 임차목적물의 사용, 수익 그 자체를 위하여 지출한 비용, 즉 임차목적물에서 영업을 하기 위하여 한 시설개수비용이나 부착한 물건의 비용 등은 목적물 개량의 결과가 생기더라도 유익비에 해당하지 않는다고 할 것인바, 피고 명○○이 주장하는 시설비가 이러한 필요비 내지 유익비에 해당하는지 여부에 대한 아무런 주장, 입증 없으므로, 결국 피고 명○○의 위 항변은 임대차보증금 600만 원의 범위 내에서만 이유 있다.

## 2. 필요비·유익비상환청구가 부인된 사례

### (1) 필요비·유익비 주장 자체를 부인한 사례

● 서울중앙지법 2004. 12. 10. 선고 2003가단451983 판결(임차인의 필요비·유익비 상환청구를 배척한 사례)

피고가 지출한 위 비용은 어디까지나 피고가 이 사건 건물에서 고깃집을 경영하기 위한 것이지 이 사건 건물의 보존을 위한다거나 그 객관적 가치를 증가시키기 위한 것이 아니라 할 것이므로 이를 필요비 내지 유익비라 할 수 없을뿐더러, 민법 제646조에서 건물 임차인의 매수청구권의 대상으로 규정한 부속물은 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건을 가리키므로 피고가 설치한 위 시설물들은 이 사건 건물의 구성부분으로 되었거나 피고가 고깃집 경영이라는 특수한 목적에 사용하기 위한 것으로서 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건에 해당하지 아니함이 명백하고, 가사 피고가 지출한 위 비용이 필요비 내지 유익비에 해당한다 하더라도 갑 1호증(임대차계약서)의 기재에 의하면 원·피고가 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 임차인은 임대차가 종료한 경우 임차목적물을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환하고, 임대인은 시설비 및 권리비를 인정하지 않기로 약정한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 피고는 필요비 내지 유익비상환청구권을 사전에 포기하였다 할 것이므로 결국 피고의 위 유치권항변은 받아들일 수 없다.

● 대구지법 영덕지원 2004. 11. 9. 2004가단808 판결(임대인의 임대차계약 만료를 이유로 하는 명도청구에 대하여 임차인이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신을 주장한 사안에서 상가건물임대차보호법 시행 전 임대차계약으로서 상가건물임대차보호법의 적용이 배제된다고 하고 임차인의 유익비상환청구의 항변에 대해서는, 임차인의 설치시설들이 용이하게 철거 가능하고 대개 음식점을 운용할 목적으로 설치된 것으로 건물의 객관적 가치를 증가시켰다고 볼 수 없다는 이유에서 그 상환청구를 배척한 사례)

유익비란 임차물의 객관적 가치를 증가시킨 비용을 뜻하며, 임차인의 주관적인 취미나

특수한 목적을 위하여 지출한 비용은 포함되지 않는다 할 것인바, 피고들 주장대로 피고들의 비용으로 이를 설치하였다고 할지라도 그 시설물들은 용이하게 철거가 가능할 뿐만 아니라 피고들이 대개 음식점을 운영할 목적으로 설치된 것에 불과하고, 이 사건 점포의 객관적 가치를 증가시켰다고는 볼 수 없으므로, 유익비 상환청구권의 발생을 전제로 하는 피고들의 위 본소 항변 및 반소 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다고 한 사례

## (2) 원상복구약정을 근거로 비용상환청구권을 부인한 사례

● 서울북부지법 2004. 10. 18. 선고 2004가단15215 판결(원상복구 약정을 근거로 각종 비용 상환청구권의 사전 포기를 인정한 사례)

원고와 피고들은 이 사건 각 임대차계약 체결당시 임차인이 필요에 의하여 시설을 설치하거나 구조를 변경한 경우 임대차종료시에 임차인이 비용을 부담하여 원상복구하기로 약정한 사실을 인정할 수 있는바, 위 약정은 피고들이 위 각 임차건물에 관하여 지출하는 각종 비용의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당할 것 ...

● 수원지법 2004. 3. 30. 선고 2003가단49210 판결(피고의 유익비를 이유로 하는 유치권 주장에 대하여 원상회복 약정을 이유로 유익비 상환청구권의 사전 포기를 인정하는 한편 상가건물임대차보호법에 의한 묵시적 계약갱신 주장에 대해서는 동법 시행 전 체결되어 종료된 계약으로 그 적용대상이 아니라고 한 사례)

살피건대, 을 1호증의 1~5, 을 2호증의 1~16, 을 3호증의 각 기재만으로는 피고가 그 주장과 같은 돈을 지출하여 피고 점유부분을 수리하였고, 그로 인하여 피고 점유부분의 객관적인 가치가 증가하여 현존한다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 가사 피고가 그와 같은 수리비를 지출하여 피고 점유부분의 객관적인 가치를 증가시켰다고 하더라도, 갑 1호증의 기재에 의하면, 피고와 황○○이 2001. 7. 29. 임대차계약을 체결하면서 임대인의 승인하에 개축 또는 변조할 수 있으나 계약 대상물을 명도할 때에는 임차인이 일체 비용을 부담하여 원상복구하기로 약정한 사실을 인정할 수 있고, 위 약정은 피고가 임차목적물에 지출한 유익비의 상환청구권을 미리 포

기하기로 한 취지의 특약이라고 볼 수 있으므로, 피고의 유치권 항변은 이유 없다. 나. 피고는 원고가 이 사건 건물의 소유권을 취득한 2003. 5. 13. 이후 6개월 동안 임대차계약의 해지 또는 존속의 의사표시를 하지 않아 원고와 피고의 임대차계약은 상가건물임대차보호법에 의해 2002. 5. 13.부터 2004. 5. 14.까지 갱신되었으므로 피고 점유부분을 점유할 정당한 권원이 있다는 취지로 주장한다. 살피건대, 원고가 피고에게 이 사건 건물의 소유권을 취득한 이후 6개월 동안 임대차계약 해지 또는 존속의 의사표시를 해야 하고, 그러한 의사표시가 없는 경우 임대차계약이 갱신되어야 할 아무런 법적 근거가 없으며, 상가건물임대차보호법 부칙 제1, 2조의 각 규정에 의하면, 위 법은 2002. 11. 1.부터 위 법 시행 후 체결되거나 갱신된 임대차부터 적용되는 것인데, 피고와 황○○ 사이의 임대차계약이 2001. 7. 29. 체결되었고, 황○○의 지위를 승계한 원고가 임대기간(2001. 7. 29.부터 24개월)이 끝나기 전인 2003. 2. 21. 피고에게 임대기간의 만료를 통보한 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고는 위 법의 적용대상이 될 수 없어 피고의 위 주장도 이유 없다.

● 인천지법 2003. 11. 6. 선고 2003가단10567 판결

임차인은, 이 사건 건물을 임차한 이후에 건물의 문 공사, 바닥 타일 공사 등으로 200만 원을 지출하였으므로 위 금원을 상환받을 때까지는 유치권에 기하여 이 사건 건물을 명도할 수 없다고 항변하므로 살피건대, 피고는 위 임대차계약을 체결하면서 임대차 종료시에 피고 소유 물건을 철거하고 임차목적물을 원상으로 회복하기로 하여 유익비 청구를 포기하였다 할 것이므로, 임차인의 주장은 이유 없고, 다만, 임차인은 임차보증금을 반환받기까지는 상가건물의 매수인들의 명도청구에 응할 수 없다고 동시이행의 항변을 하므로 살피건대, 임차인이 매수인들에게 임차보증금으로 3,500만 원을 지급하였고, 상가건물임대차보호법 부칙 제2조 단서, 제3조 제2항에 의하여 매수인들이 상가건물 소유자들의 임대인의 지위를 승계하였으므로, 상가건물의 매수인들은 임차인측에게 위 임차보증금을 반환할 의무가 있으므로, 임차인의 동시이행항변은 이유 있다고 한 사례

3. 임대인에 대한 권리금 반환청구를 부정한 사례

● 서울북부지법 2004. 10. 18. 선고 2004가단15215 판결(전·후 임차인 간 수수된 권리금에 대하여 임대인의 반환의무를 부인한 사례)

가사 피고들이 전 임차인에게 위 각 권리금을 지급하였다고 하더라도, 임차권양도 등에

있어서 전·후 임차인들 사이에 영업상 또는 장소적 이익 등을 금전으로 평가하여 그 대가로 수수되는 권리금에 관하여는 원칙적으로 임대인 또는 임차건물의 소유자를 상대로 반환을 구할 수 없다.

● 서울북부지법 2004. 10. 18. 선고 2004가단15215 판결(상가건물 양수인이 임대차계약 만료를 이유로 임차건물의 명도를 청구한 사안에서 임차인의 권리금 및 시설비 반환 청구를 배척하는 한편, 상가건물임대차보호법상의 임차인의 계약갱신요구권 주장에 대해서는 법 시행 전 계약갱신 등의 사실이 없어 동법의 적용 대상이 아니라고 한 사례)

가사 피고들이 전 임차인에게 위 각 권리금을 지급하였다고 하더라도, 임차권양도 등에 있어서 전·후 임차인들 사이에 영업상 또는 장소적 이익 등을 금전으로 평가하여 그 대가로 수수되는 권리금에 관하여는 원칙적으로 임대인 또는 임차건물의 소유자를 상대로 반환을 구할 수 없다고 할 것이라고 하고 임차인의 시설비 등 비용상환청구에 대해서는 피고들이 위 각 임차건물에 위와 같은 시설비를 지출하였다는 점을 인정할 아무런 증거도 없을 뿐 아니라, 가사 위 각 지출사실이 인정된다고 하더라도, 앞서 든 증거에 변론의 전취지를 종합하면 원고와 피고들은 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 임차인이 필요에 의하여 시설을 설치하거나 구조를 변경한 경우 임대차종료시에 임차인이 비용을 부담하여 원상복구하기로 약정한 사실을 인정할 수 있는바, 위 약정은 피고들이 위 각 임차건물에 관하여 지출하는 각종 비용의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당할 것이니, 결국 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다. ... 피고들이 상가건물임대차보호법상의 계약갱신을 청구하므로 위 각 임대차계약은 최초 임차일로부터 5년이 경과되지 아니하여 계약기간이 만료되지 아니하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다. 살피건대, 상가건물임대차보호법은 2002. 11. 1. 시행일 후에 체결되거나 갱신된 임대차계약에 대하여 적용되는데, 위 각 임대차계약이 위 시행일 이전에 체결되었음은 앞서 본 바와 같고, 한편 위 각 임대차계약이 시행일 이후에 갱신되었다는 점에 대하여도 아무런 증거가 없어 위 각 임대차계약은 상가건물임대차보호법의 적용 대상이 아니라고 할 것이므로 위 법이 적용됨을 전제로 한 피고들의 위 주장 역시 이유 없다.

## VIII. 강행규정성

- 서울지방법원 2004. 1. 29. 선고 2003가단285278 판결(상가 건물을 양수한 자와 종전의 임차인 사이에 양수인이 종전 임차인들과 전 소유자들 사이의 임대차계약 내용을 그대로 승계하여 임대하되, 상가건물 양수인이 건물신축허가를 얻어 건물을 신축할 수 있게 된 때에는 임대차기간 만료 이전에라도 임차 부분을 양수인에게 명도하며(단, 임대차기간 내의 명도 요구시에는 2개월 전에 통지하여야 함), 그 대신 양수인은 신축건물 중 일부를 종전 임차인에게 최우선적으로 임대하여 주기로 하는 내용의 임대차갱신계약을 체결한 사안에서 위 명도조항의 내용은 임차인에게 일방적으로 불리한 약정이라고 볼 수 없어 실질적으로 강행법규인 상가건물임대차보호법 제9조 제1항에 반하는 것이라고도 할 수 없다고 한 사례)

## 제 6 장. 요약 및 제언

---



## 1. 실태조사 개요

### □ 목 적

- 상가건물임대차보호법 시행('02.11) 이후, 임대보증금, 월세, 계약기간 등 임대차 관련 동향파악
- 상가임대차보호법 시행이후의 관행변화 조사 및 상가임대차보호법이 임대차 당사자에게 미친 영향 분석
- 법시행 이후 임대차 분쟁 유형 분석

## 2. 연구 개요

- 과제명 '04상가건물임대차 실태조사 및 제도개선 연구
- 기 간 : '04. 10.31 ~ '05. 1. 28(약 3개월간 수행)
- 수행기관:(주)코리아데이터네트워크(KDN) · 법무법인 산하 공동
- 조사방법 : 전화조사
- 조사대상 : 1) 임차 사업장 : 15,008개 사업체(전국대표표본)  
+ 5,251개 사업체(중심상권표본-도심변화가)  
2) 부동산 중개업소 : 3,009개 사업체  
3) 비주거용 건물 임대사업자 : 2,015명
  - ※ 중심상권 : 중기청에서 지정한 전국 100대 상권중에서 서울을 포함한 광역시 지역에 해당하는 상권을 대상으로 설문조사를 진행함
  - ※ 모집단 : 「2002년 사업체기초통계조사」의 313만개 사업체 중에서 2만개 사업장 조사를 위해 20만개의 사업장을 지역별, 업종별 규모에 비례하게 random sampling 함.
- 조사항목 : 보증금 · 월세현황, 차임상승률, 계약기간, 상가임대차보호법이 영향에 대한 평가 등

### 3. 실태조사 요약

#### □ 사업체 기본현황-임차인용

##### ○ 종사자수(사업주 포함) 규모별 현황

- 평균 종사자수는 2.91명으로 2003년 3.2명 대비 0.29명 감소
- 중심상권의 종사자수는 평균 4.09명, 전국평균보다 1.18명 많음
- 종업원 5인 이하 사업장이 전국평균은 92%를 차지, 중심상권은 86.9%를 차지함

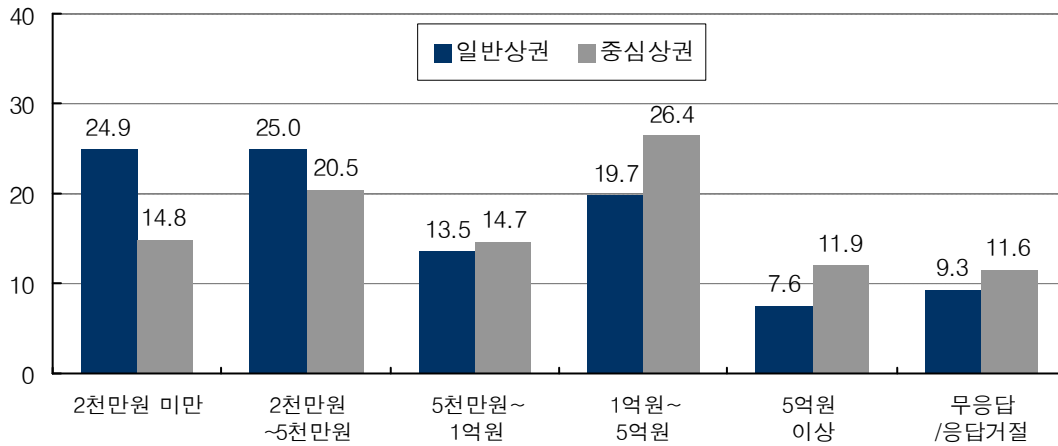
		평균	1인	2~3인	4~5인	6인이상
2003년		3.2명	39.5%	43.5%	8.6%	8.4%
2004년	일반상권	2.9명	40.9%	42.7%	8.2%	8.0%
	중심상권	4.09명	31.5%	44.2%	11.2%	12.8%

##### ○ 연간 매출액 현황

- 연평균 매출액은 3억 8400만원으로 2003년의 4억 3100만원보다 평균 10.9% 감소
- 중심상권의 경우는 9억 7100만원에서 7억 6300만원으로 평균 20% 감소

2003년 매출액		2004년 매출액	
일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
4억 3100만원	9억 7100만원	3억 8400만원	7억 6300만원

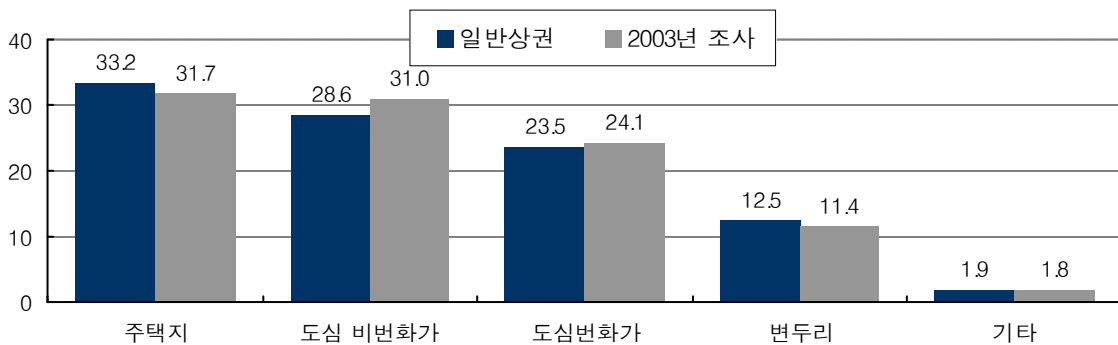
- 연평균 매출액 5천만원 미만인 사업체 비중이 약 49.9%, 중심상권의 경우는 35.3%로 조사 대상기업의 절반수준이 5천만원 미만의 소규모 사업장임



## □ 임대건물 입지 특성

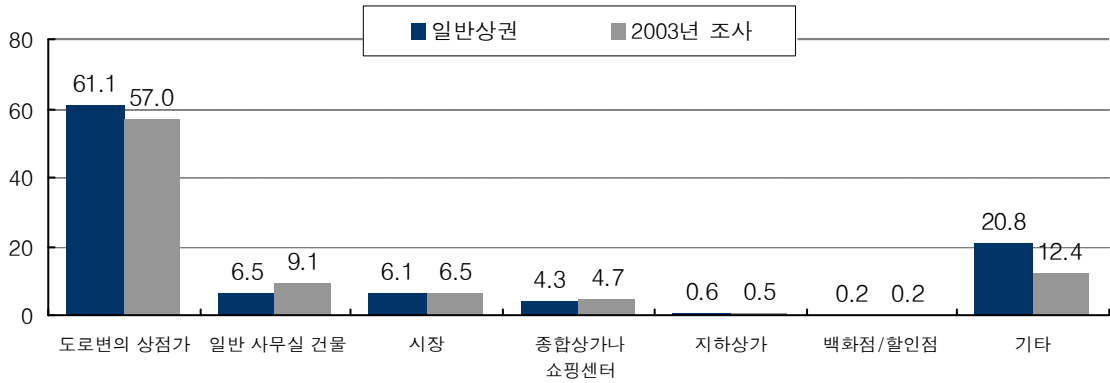
### ○ 상권 특성

- 주택가가 33.2%로 가장 많았으며, 도심 비변화가가 31.0%, 도심 변화가 지역이 23.5% 등으로 나타남



### ○ 상가 건물 유형

- 도로변 상점이 61.1%로 가장 많고 기타(공장, 가건물 등)가 20.8%, 일반 사무용 건물이 6.5%, 시장이 6.1%순으로 나타남



### □ 임대차 실태

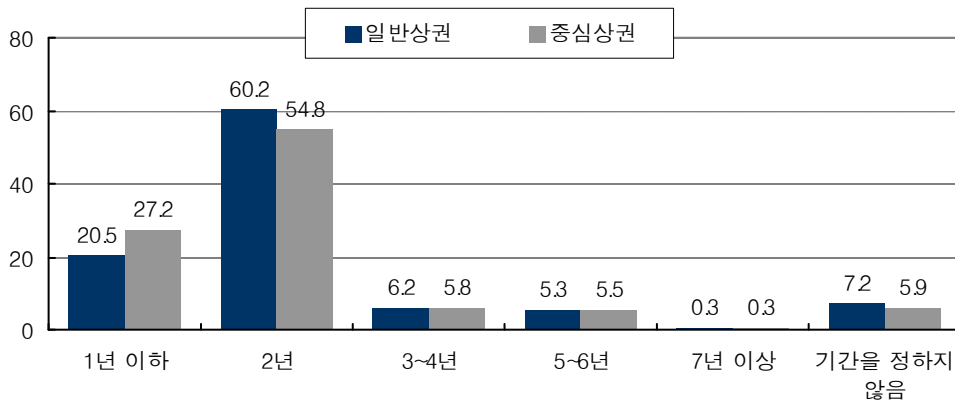
#### ○ 총 계약 기간 평균 : 68개월

- 총계약기간은 5년 이하가 60.3%를 차지하고 있으며, 5년을 이상이 29.7%로 나타남
- 중심상권의 경우는 총 계약 기간은 70.8개월로 나타났으며, 5년 이하의 경우는 68.8% 5년 이상된 경우는 31.2%인 것으로 나타남.
- 2003년 실태조사에서(약 63개월)보다 5개월 정도 길어진 것으로 나타남 ➡ 2003년 조사때보다 신규 창업율이 낮기 때문으로 판단됨

구분	1년이하	1~2년	2~3년	3~4년	4~5년	5~7년	7~10년	10~20년	20년초과
일반	10.9%	21.7%	36.5%	49.9%	60.3%	77.6%	83.1%	96.8%	100.0%
중심	13.7%	24.7%	39.9%	52.3%	68.8%	73.0%	84.2%	96.5%	100.0%

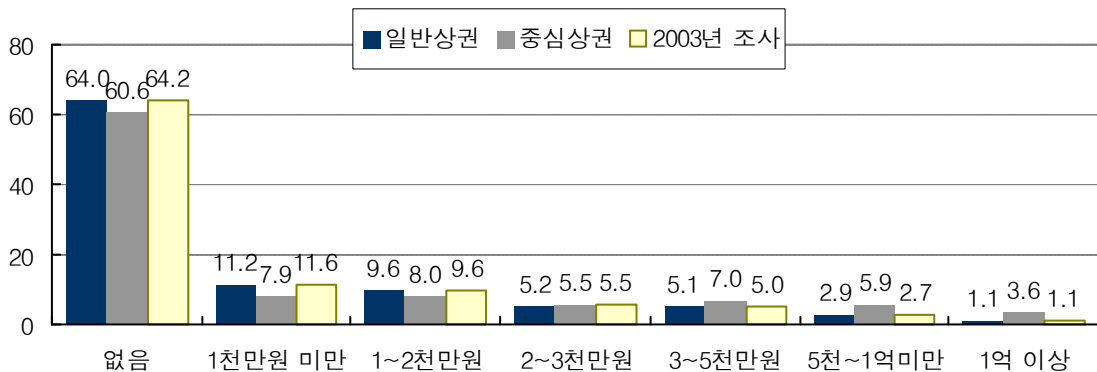
○ 임대차 계약기간

- 응답자의 60.2%가 2년 계약, 20.5%가 1년단위 계약을 하고 있으며, 3년 이상 계약을 하고 있는 경우는 11.8%로 나타남
- 평균 임대계약기간은 24.6개월로 2003년 조사시 24.5개월과 비슷함
- 중심상권의 경우는 계약기간이 23.8개월로 일반상권보다 0.8개월 적은 것으로 나타남
- 임대인 조사에서도 2년 계약을 하는 경우가 50.2%로 가장 많았으며, 1년 계약도 39.1%로 나타남



○ 권리금 규모

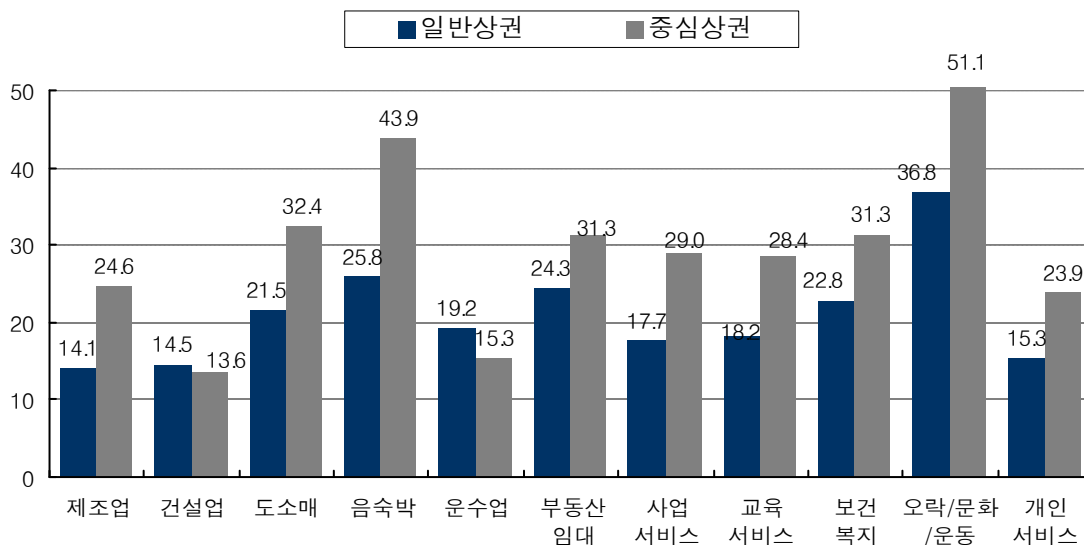
- 전체 응답자의 36%가 권리금을 이전 임차인에게 지불 ➡ 2003년 조사와 비슷한 수준



2003년	2004년	
2,103만원	일반상권	중심상권
	2,190만원	3,530만원

- 이전 임차인에게 지불한 평균 권리금 규모는 약 2,190만원정도이며, 2003년 대비 87만원 정도가 증가한 것으로 나타남.
- 중심상권이 경우는 평균 권리금이 3,530만원으로 일반상권에 비해 약 1400만원 정도가 더 많은 것으로 나타남

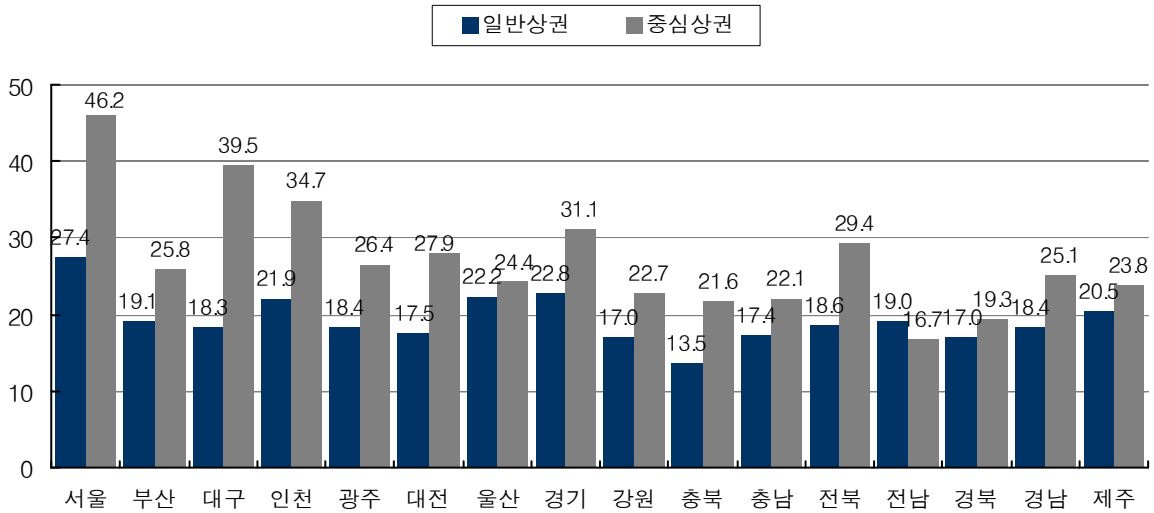
업종별 권리금 규모



- 음식·숙박업종은 58.7%, 오락, 문화, 운동 서비스업은 49.4%가 권리금을 지급
- 오락, 문화, 운동 서비스업의 경우는 평균 권리금 규모도 3,680만원으로 업종 중 가장 높은 것으로 나타남
- 중심상권의 경우도 권리금 규모는 오락/문화/운동 서비스업이 5,100

만원으로 가장 높았으며, 그 다음으로는 음식숙박업이 4,400만원으로 4천만원 이상 높은 권리금을 지불하는 업종임

지역별 권리금 규모 (단위 : 백만원)



- 서울지역이 2,740만원으로 가장 높은 것으로 나타났으며,
- 중심상권의 경우는 서울이 4,620만원, 대구가 3,950만원 순으로 높은 권리금을 지불하는 것으로 나타남

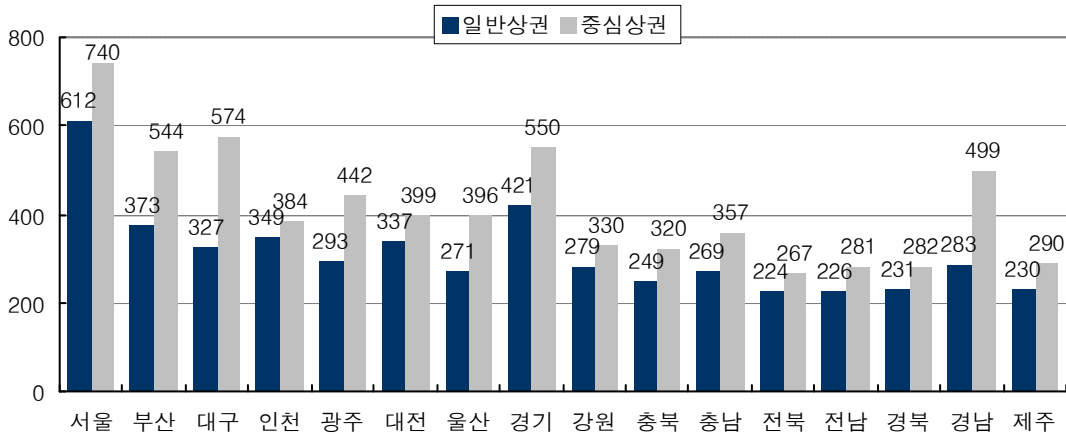
○ 평당 임대료 수준

- 평당 임대료는 383만원 수준으로 직전계약 대비 3.2% 상승함
- 중심상권의 경우는 542만원 수준으로 직전계약 대비 7.1% 상승함

평당 임대료 수준(단위:만원)

구분	직전계약		최근 계약		직전계약 대비 증감율(%)	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
평당 임대료	371	506	383	542	3.2	7.1

## 지역별 평당 임대료 (단위:만원)



- 서울지역의 경우 일반상권 612만원, 중심상권은 740만원으로 전국에서 가장 높은 수준임
- 경기지역의 경우 평당 임대료 수준이 421만원으로 서울다음으로 높으며, 광역시 지역은 대부분 평당 300만원대의 임대료가 형성되어 있고, 기타시도지역은 200만원대에서 평당 임대료가 형성되어 있음

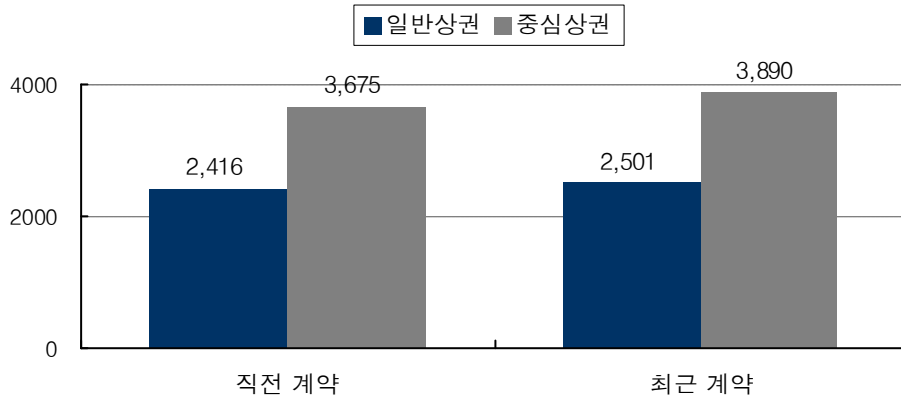
### ○ 보증금 규모

- 임대료 대비 보증금 비중은 약 25%를 차지하고, 나머지 75%는 통상적으로 월세로 부담하는 것으로 나타남
- 임대규모가 큰 사업장은 1부 2리 정도의 이자를 적용하여 월세를 부담하고 있었지만 규모가 상대적으로 작은 사업장의 경우는 1부 4리~1부 5리 정도의 이자를 적용하여 월세를 부담하는 것으로 나타남
- 직전계약 대비 보증금 없음이 5.0%에서 5.5%로 약간 증가하였으며, 중심상권의 경우는 3.1% ➡ 3.5%로 약간 상승함



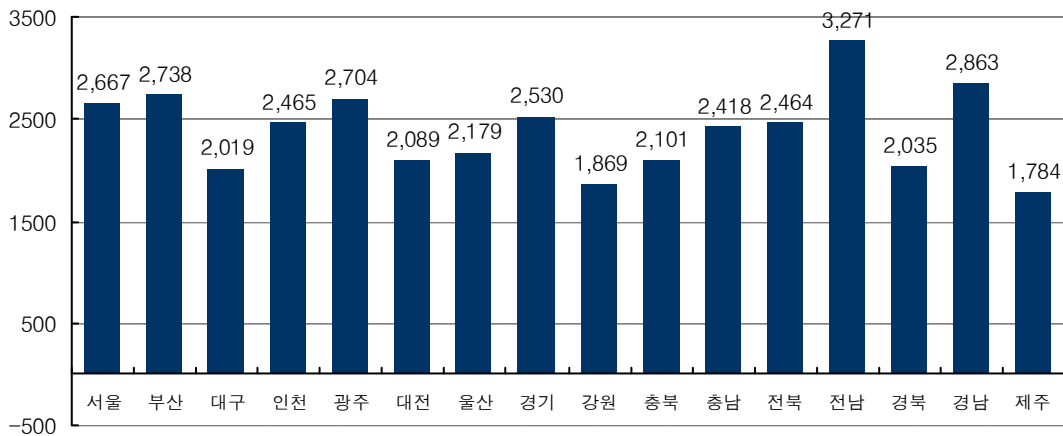
- 보증금이 있는 경우만 보증금 평균을 계산하였을 때 일반상권은 2,416만 원에서 2,501만원으로 약간 상승. 중심상권은 3,675만원에서 3,890만원으로 약 200만원정도 하락함

보증금 규모평균 (단위:만원)



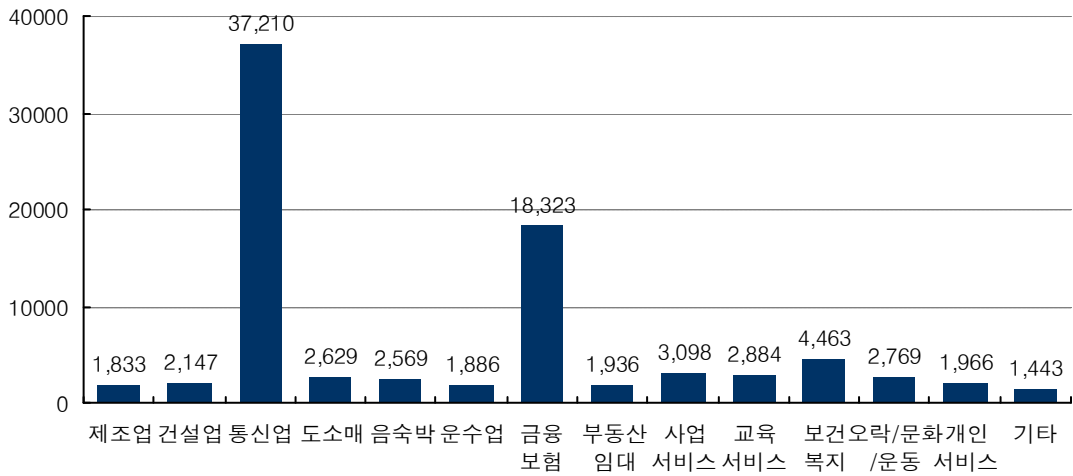
- 보증금 규모는 전남지역 3,271만원으로 가장 높 것으로 나타났으며, 제주지역이 1,784만원으로 가장 낮은 것으로 나타남.

< 지역별 보증금 규모 > (단위 : 만원)-일반상권



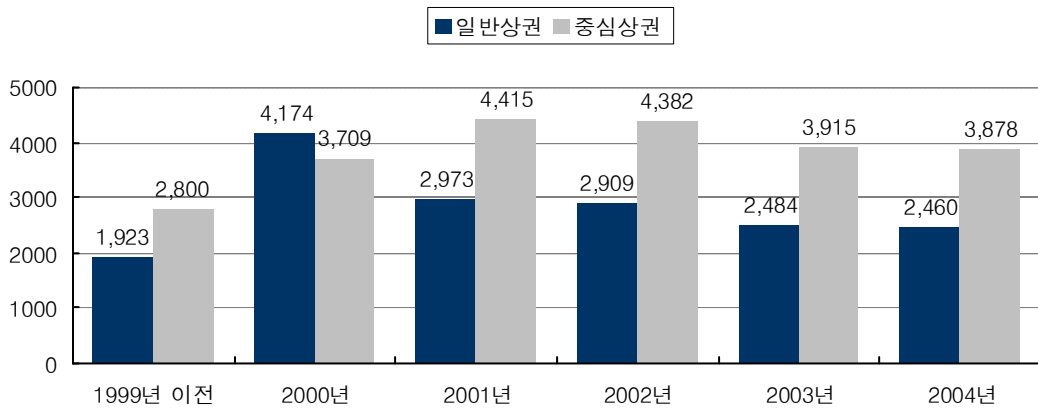
- 통신업종이 3억 7210만원으로 가장 높고, 다음은 금융 및 보험업종이 평균 1억 8323만원으로 가장 높은 것으로 나타남

< 업종별 보증금 규모(보증금 제외) > (단위 : 만원)-일반상권



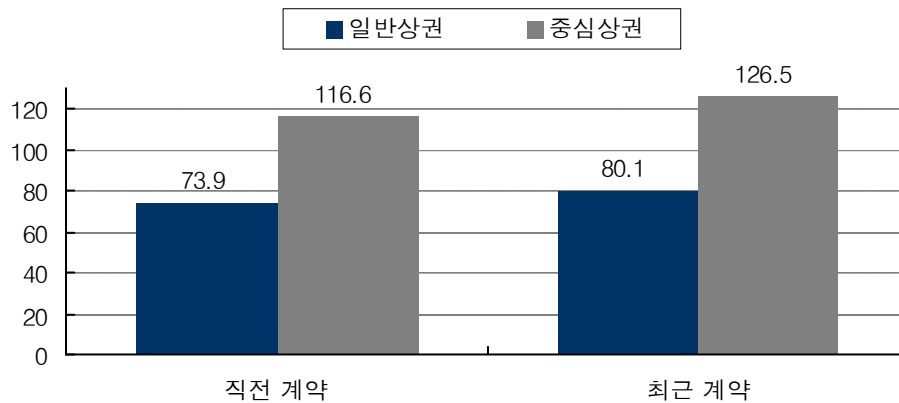
- 2000년부터 계속적으로 보증금 규모를 줄이고 있는 것으로 나타남.

계약시기별 보증금 규모 (단위 : 만원)



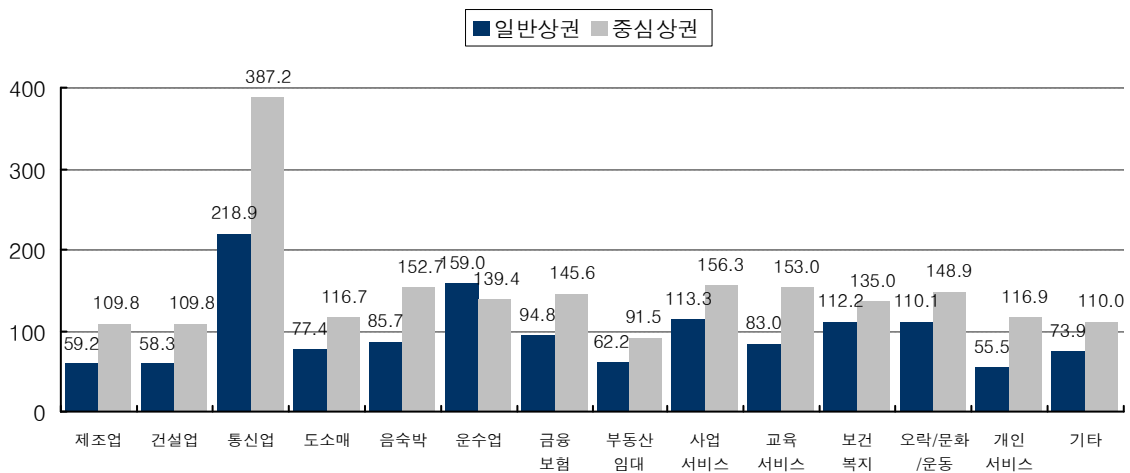
○ 월세 규모

- 월세부담을 하고 있는 사업장 평균 월세부담액은 80만원으로 직전계약보다 월세부담이 사업장별로 6만원 정도가 증가한 것으로 나타남
- 중심상권의 경우는 사업장당 평균 127만원으로 직전계약대비 10만원이 증가한 것으로 나타남.

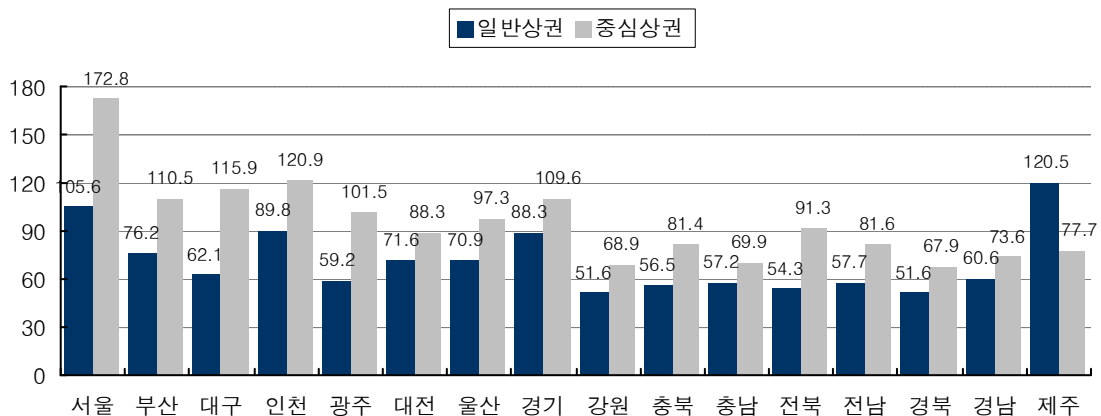


- 통신업이 219만원으로 가장 높고, 그 다음으로는 운수업이 159만원, 사업서비스업이 113만원. 보건 및 복지서비스업이 112만원으로 나타남

업종별 월세 규모 평균 (단위 : 만원)

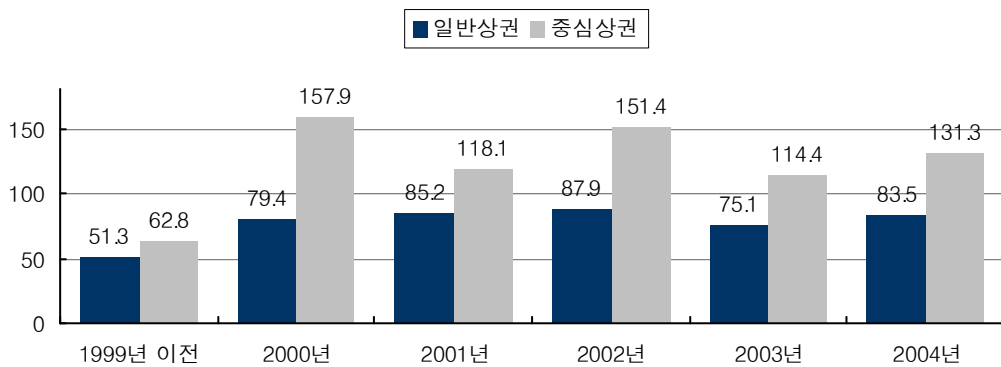


지역별 평균 월세(월세없음 제외)(단위:만원)



- 서울지역이 평균 106만원으로 가장 높고, 그 다음으로 인천지역이 89만원의 순으로 월세를 지불
- 제주지역의 경우는 보증금 없이 연간 세액을 일시에 지불하는 지역특색 때문에 월세 평균지불액이 타지역보다 높은 것으로 나타남
- 계약시기별로 보면 2000년 이후 꾸준히 월세부담액은 증가하는 것으로 나타남
- 보증금이 감소하는 것과 대조를 이루고 있음

계약 시점별 평균 월세(월세없음 제외)(단위:만원)



### ○ 환산보증금 규모

중심상권 vs 일반상권 환산보증금(%)

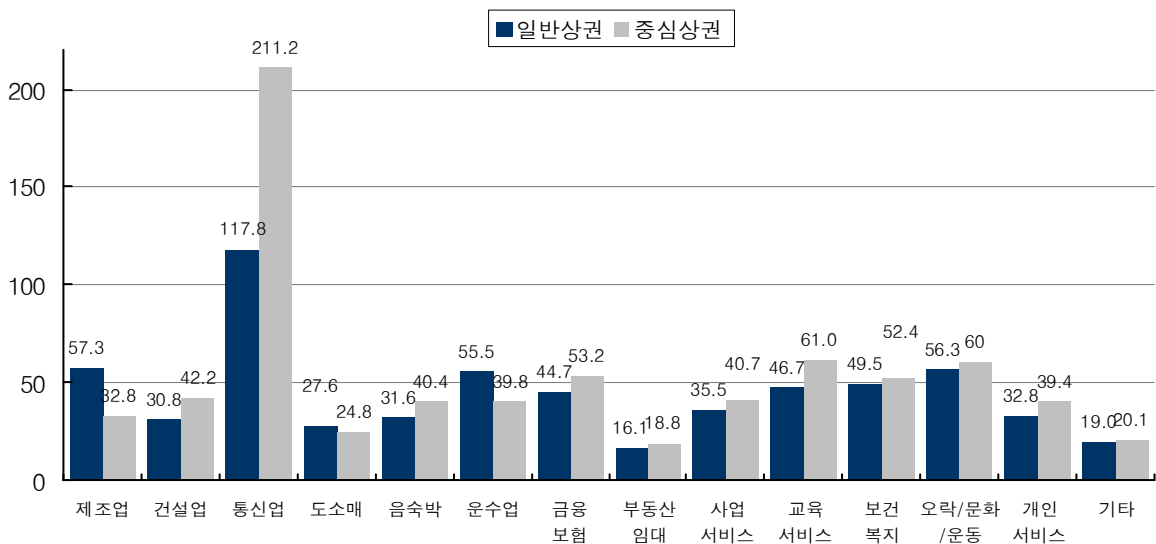
	환산보증금 범위	응답자수	중심상권 (%)	일반상권 (%)
서울지역	2억4천만원 초과	440	23.1	9.3
	2억4천만원 이하	1468	76.9	90.7
수도권지역	1억9천만원 초과	158	19.6	12.1
	1억9천만원 이하	648	80.4	87.9
광역시	1억5천만원 초과	289	19.9	9.5
	1억5천만원 이하	1163	80.1	90.5
기타시도	1억4천만원 초과	139	13.2	7.4
	1억4천만원 이하	918	86.8	92.6

- 환산보증금 기준으로 현행 상임법의 보호범위에 포함되는 사업체 비율은 서울지역의 경우 90.7%, 수도권지역은 87.8%, 광역시지역은 90.5%, 기타 시도지역은 92.6%가 보호대상임
- 다만, 중심상권지역의 경우는 서울지역은 23.1%가 보호범위를 초과하고 있고, 수도권지역은 19.6%, 광역시는 19.9%, 기타시도 지역은 13.2%가 보호범위에 포함되지 못하여 일반상권 지역과 차이가 큰 것으로 나타남

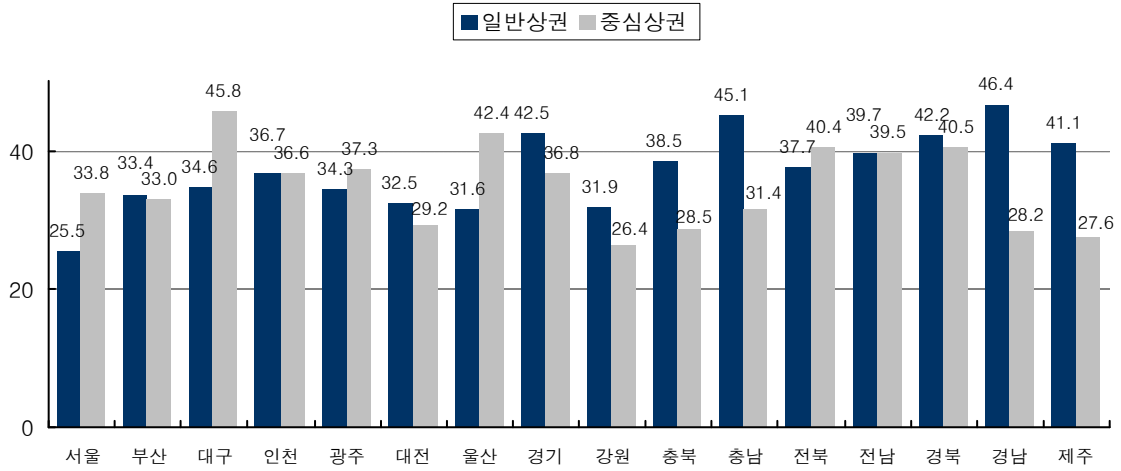
○ 임대 면적 규모

- 임대면적은 35.6평으로 직전계 대비 2.4평 증가  
 ➔ 2003년 조사 33.2평에 비해 약 2.4평정도 계약 면적이 증가
- 업종별 임대 면적이 가장 큰 업종은 통신업, 운수업, 가장 작은 업종은 부동산 및 임대서비스업으로 나타남

< 업종별 임대 면적 평균 > (단위 : 평)



## < 지역별 임대 면적 평균 > (단위 : 평)



- 서울지역이 약 25.5평으로 전국에서 임대면적이 가장 작음

### □ 관리비

- 관리비를 내지 않는 업체들이 77%로 나타났으며, 나머지 약23%의 상가만이 관리비를 따로 지불하고 있는 것으로 나타남.
  - 관리비를 별도로 지불하는 상가의 경우 평균 관리비는 직전 계약시 265,992원 ➡ 최근 계약시 270,469원으로 평균 4400원의 관리비가 상승한 것으로 나타남
  - 2003년 조사에 비해 관리비를 부담하지 않는 비율은 80.1% ➡ 77%로 3.1%p 감소하여 관리비를 지불하는 회사는 증가한 것으로 나타남.
  - 서울지역이 가장 높은 15600원정도의 평당관리비를 지불하는 것으로 나타났으며, 중심상권이 경우는 이보다 3500정도 높은 19100원 정도임
  - 관리비를 부담하는 임차인 중에 관리비 내역에 대해 구체적으로 제공받는 비율은 70.5%임
  - 관리비 세부 내역에 대한 공개를 요구한 경험은 13.1%로 나타남

권역별 관리비 변화 추이(관리비없음 제외)

권역별	관리비 없음 비율(%)		평당 관리비(원)		관리비 총액(원)	
	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권	일반상권	중심상권
계	77.5	63.0	11,989	16,934	270,469	393,828
서울	66.0	49.7	15,609	19,109	354,724	498,739
수도권	72.9	62.1	9,835	11,883	241,453	322,901
광역시	81.4	66.9	12,001	18,717	226,133	290,607
기타시도	87.4	82.3	7,806	9,709	190,456	240,604

- 서울지역이 가장 높은 15600원정도의 평당관리비를 지불하는 것으로 나타났으며, 중심상권이 경우는 이보다 3500정도 높은 19100원 정도임
- 냉난방이난 전기요금이 포함되지 않을 경우의 평당관리비 수준은 서울지역이 7~8000원 정도, 수도권지역은 6000원 정도, 광역시지역은 6~7000원 정도 기타시도 지역은 4~5천원 정도인 것으로 나타남
- 중심상권지역의 경우는 일반상권지역과 비슷하거나 2~3000원 정도 관리비를 더 지불하는 것으로 나타남

관리비 항목 포함여부별 평당 관리비(원)

권역별		냉난방		자체청소비		전기요금	
		포함	불포함	포함	불포함	포함	불포함
일반상권	서울	31,408	8,158	21,012	10,290	27,016	7,652
	수도권	20,391	6,779	13,442	7,229	14,900	6,353
	광역시	25,870	7,290	17,045	8,294	19,801	6,379
	기타시도	16,746	5,418	11,485	6,035	13,995	4,180
중심상권	서울	32,591	9,745	24,772	12,172	29,315	10,205
	수도권	20,412	7,376	15,439	8,531	17,109	6,693
	광역시	34,711	9,873	25,803	11,784	26,523	11,013
	기타시도	17,923	6,281	14,775	6,776	16,654	4,398

## □ 상가임대차보호법의 효과에 대한 조사

- 효과가 있다는 응답이 38.7%, 효과가 없다는 응답이 25.0%로 상가임대차 보호법에 대해 긍정적으로 평가

	일반상권		중심상권	
	효과 있음	효과없음	효과 있음	효과없음
계	38.7	25.0	39.3	28.9
서울	36.9	28.8	37.2	33.2
수도권	37.5	27.7	40.7	28.5
광역시	40.4	22.0	40.5	26.2
기타시도	39.6	22.3	40.4	25.0

## □ 상가임대차보호법으로 인한 불이익 경험여부

- 임대사업자가 상가보호법 때문에 실질적인 불이익을 경험한 비율은 5%밖에 없는 것으로 조사되어 법이 임대사업자에게 일방적으로 불리하지는 않았다고 스스로 평가함

## □ 상가임대차 보호법이 건물주에게 미친 영향

- 중개업소에서도 상가임대차보호법이 건물주에게 부정적인 영향을 미쳤다는 응답비율이 34.7%로 부정적인 영향이 없었다는 응답 64.9%보다 낮게 나타남



## <상가임대차보호법의 영향- 중개업>

	응답률(%)
1) 임대료를 적정수준으로 수준으로 인상 불가능	36.6
2) 건물주의 임대수입 공개로 세금부담 증가	49.5
3) 건물주의 금융기관과의 거래 다소 불이익	37.7
4) 건물주와 임차인간 임대차 분쟁 감소	50.6
5) 임대료가 높아지는 것을 방지	48.6
6) 건물주의 부당한 요구 방지	67.1
7) 건물주와 임차인간 어느 정도 형평성 유지	66.9

○ 상가임대차보호법의 영향에 대한 의견으로 법의 효과를 분석해 보면, 이해 당사간의 형평성과 건물주의 부당 요구 방지에는 2/3 정도의 응답자가 긍정평가를 하고 있는 것으로 나타남.

○ 어느 한 쪽이 일방적이지 않다는 의견이며, 건물주는 적정수준 임대료 인상이 법적으로 보장된 측면이 있어서, 임대료 인상을 제어하는 기능에 대한 평가는 긍정율이 그다지 높지 않음

### □ 환산보증금 제한 기준에 대한 평가

○ 환산보증금은 임대료 지급방법에 관계없이 임대료 수준을 통일적으로 산정하기 위한 개념임

환산보증금 = 보증금 + [월세×100]으로 산정됨

○ 환산보증금 기준이 타당하지 않다는 의견은 이해관계가 다른 조사 대상별로 차이가 있음

- 임대사업자의 경우 환산보증금 제한 기준이 타당하지 않다는 응답률이 40% 미만으로 가장 낮았으며, 그 다음은 중개업소로 약 55% 정도가 타

당하지 않다고 응답함

- 임차인의 경우 중심상권은 66.3%의 응답자가 타당하지 않다고 응답함

<환산보증금 비율이 타당하지 않다는 응답률, %>

	임차인		중개업소	임대인
	일반상권	중심상권		
계	60.0	66.3	55.7	38.7
서울	62.0	69.8	55.1	39.1
수도권	62.3	64.6	55.8	42.2
광역시	59.9	68.3	55.5	38.8
기타시도	56.5	58.3	58.1	34.5

- 중심상권 임차인의 경우 약 62.7%가 임차범위를 확대해야 한다고 응답한 반면, 일반상권 임차인은 54%, 중개업소의 경우는 61.3%가 확대해야 한다는 의견을 제시함
- 임대인의 경우는 이와 반대로 31.6%만이 임차범위를 확대해야 한다고 응답함

구분	임차인		중개업소	임대인
	일반상권	중심상권		
전체	54.0	62.7	61.3	31.6
서울	56.7	67.2	58.4	33.1
수도권	58.6	63.3	63.5	33.3
광역시	53.7	64.2	60.2	30.8
기타시도	48.4	52.1	65.0	27.0

## □ 임대료 인상 상한선

- 임대료 상한선 12%를 5%미만으로 낮추어야 한다는 주장이 일반상권 임차인은 71.1%, 중심상권 임차인은 69.4%로 임대료 상한선을 낮추자는 의견이 지배적임
- 중개업소와 임대인의 경우는 11~12% 정도로 현행 12%기준에서 크게 변동이 없는 선이 적정하다고 응답한 비율이 가장 높음

< 적정 임대료 상한선에 대한 의견, % >

구분		5% 미만	5~7%	7~9%	9~11%	11~12%	12% 이상
임차인	일반상권	<b>71.1</b>	15.0	5.5	3.4	3.2	0.3
	중심상권	<b>69.4</b>	16.1	5.4	3.5	3.5	0.3
중개업소		21.2	17.1	10.7	8.9	<b>32.9</b>	4.8
임대인		11.6	9.2	6.8	14.0	<b>37.1</b>	14.3

## □ 계약갱신요구기간(5년)

- 계약갱신 요구기간은 5년이 적당하다는 의견이 일반상권 임차인은 66.5%이며, 중심상권 임차인은 65.6%, 중개업소 67.2%로 현행 5년이 적정하다는 의견이 지배적임
- 다만, 임대인의 경우는 3년정도로 축소하자는 의견이 58.4%로 다른 의견을 제시하고 있는 것으로 나타남

<적정 계약 갱신 요구 기간, % >

구분		3년	5년	7년	10년
임차인	일반상권	12.2	<b>66.5</b>	10.4	10.4
	중심상권	13.0	<b>64.9</b>	9.6	11.7
중개업소		24.7	<b>67.2</b>	5.7	1.9
임대인		<b>58.4</b>	38.7	1.4	0.9

□ 권리금에 대한 평가

구분		권리금은 건물주와 관계가 없음	다음 임차인에게 권리금을 받지 못할 경우는 건물주가 일부 보상	건물주가 임차공간을 인수할 경우는 건물주가 권리금 전액 보상
임차인	일반상권	<b>50.8</b>	<b>29.5</b>	25.1
	중심상권	<b>48.8</b>	<b>29.5</b>	27.6
중개업소		<b>75.5</b>	<b>16.1</b>	13.6
임대인		<b>91.0</b>	5.9	2.3

- 권리금에 대한 평가는 관행을 비교적 수용하는 것으로 나타남
  - 임대인의 경우는 강력하게 건물주와 권리금은 관계가 없다고 응답함
  - 임차인 중에는 건물주가 일부 책임이 있는 비중과 관계가 없다는 의견이 비슷하게 나타남
  
- 권리금의 경우는 통상 건물주와 관계가 없음을 인정하고 있지만 건물주가 직접임차관계와 관련이 있을 경우는 건물주라 할지라도 권리금을 보

상해 주는 것이 바람직하다는 의견을 제시하고 있음

## □ 상가임대차보호법 이후 임대차 계약의 변화

- 법과 관계없이 이자율이 낮아져 월세 비중이 높아지고 있다는 응답이 전체의 41.9%로 나타남
  - ➡ 보증금이 변동이 없더라도 월세가 오르면 환산보증금에 민감하게 영향을 미치기 때문에 보호범위가 축소될 우려가 있음
- 법이 정한 임대료 상한 기준에 따라 임대료를 인상하게 된다는 의견이 15.4%로 나타남
- 이외에 긍정적인 효과로는 임대기간이 증가하는 추세를 보인다는 의견이 16.6%로 나타남

#### 4. 상가건물임대차보호법 제도개선 방안

### 1. 상가건물임대차보호법의 입법목적과 법정책의 의의

#### □ "경제적 약자로서의 임차인 보호"에 대한 재해석이 필요

- 사회·경제적 약자 보호와 임대차관계의 특수성에서 비롯된 임차인의 특별한 보호 필요성 있음
- 사회경제적 약자 보호는 헌법상 사회국가원리에 바탕을 둔 국민의 생존권 보장을 일차적 목적으로 함
- 임대차관계의 특수성에서 비롯된 임차인의 특별한 보호필요성은 임차인이 영업적 이익이 임차건물에 밀접하게 결부되어 있다는 점에서 비롯된 것임
- ➔ 상임법은 임대차관계의 구조적 특수성에 기인하는 임차인 보호를 일차적 입법목적으로 하지만, 그 보호범위는 임대인에 비하여 사회적 경제적으로 열위에 있음으로써 상가건물 임대차관계에 있어서 교섭지위의 구조적 불리를 극복할 수 없는 경우로 제한된다고 해석됨

### 2. 상임법의 적용대상과 범위의 확대 방안

#### □ 사업자등록대상이 되는 상가건물

- 상임법의 적용대상은 "사업자등록의 대상이 되는 건물"과 "대통령령이 정하는 일정 보증금액 이하의 임차보증금"이라는 두 가지 기준에 의하여 결정됨 ➔ 공시방법이 법률의 적용대상을 규정하는 입법상의 논리적 역전이 존재

## ○ 상임법의 입법목적에 부합하지 않는 보호의 과잉과 보호의 흠결 초래

- 상인에 못지않은 보호필요성에도 불구하고 유치원과 같은 비영리를 목적으로 하는 임차인으로서 사업자등록 대상이 되지 않는 경우에는 상임법의 보호대상에서 제외
- 사업자등록의 대상이 되는 임차인이라면 전형적으로 보호필요성이 있다고 보기 어려운 법인, 단체라 할지라도 상임법의 보호대상

## □ 법인 기타 단체에 대한 보호과잉 문제

- 사회경제적 약자 보호라는 관점에서 보면 법인이나 이에 준하는 사단 등 단체는 구체적 계약관계에서 상대적으로 교섭상 불리한 지위에 놓이게 되는 경우는 있을 수 있지만, 일반적으로 헌법에 근거를 둔 법정정책 보호대상이 되는 사회경제적 약자라고는 할 수 없음
  - 법인의 경우에도 일반적으로 임차인으로서 상가건물 임대차에 대하여 특별한 이익을 갖고 임차인으로서의 불리한 교섭 지위에 서기 때문에 보호의 필요성 존재
    - 상가건물 임대차에서 임차인인 대기업, 은행이 교섭상 불리하지 않다고 하는 것은 그들의 사회경제적 지위에 의한 예외적 현상임
- ➔ **상임법의 보호목적은 상가건물 임차인의 임대차에 대한 특별한 이익 보호와 불리한 교섭지위의 강화에 두고 상임법의 적용대상을 상가건물 일반 나아가 비주거용 건물 일반으로 확대하는 경우, 법인도 일반적으로 동법의 보호범위에 속하게 하고, 필요하다면 대기업, 은행 등에 대한 예외 규정을 두는 규율 방식이 타당**

□ 일정 보증금액 이하의 임대차로 보호범위를 제한하는 규정을 폐지하여 모든 상가건물 임대차로 적용범위를 확대하는 방안

- 입법당시부터 보호필요성에 대해 강력하게 제기되어왔던 주요도심 상권 지역의 임차인 중에 상당수(실태조사 결과에 의하면 서울 23%, 수도권 20%, 광역시 20%, 기타시도지역 13% 정도가 보호범위에서 제외됨)가 법의 사각지대에 방치되어 있음
  - 실태조사 결과에 의하면 임차사업장의 10%정도가 환산보증금 규정에 의해 법의 보호를 받지 못하는 것으로 나타났으며, 전국 약 24~25만 사업장이 이에 해당되며, 이 중 상당수는 중심상권에 속한 임차인임
- 따라서 일정보증금액 이하의 영세상인으로 제한되어 있는 보호범위를 전면적으로 확대하여 상가건물 임차인 일반을 보호범위에 포섭할 수 있도록 상임법을 개혁, 발전시키는 것이 바람직함
- 단, 보호범위에 대한 예외규정을 없애는 것이 궁극적으로 바람직하지만 과도기적으로 현재의 환산보증금 규정을 준용하여 보호범위를 확대할 수 있는 방안을 활용하는 것이 현실적인 대안으로 평가됨

○ 환산보증금 산정 기준에 대한 검토

사례) 서울지역에서 보증금 2억3천만원(보호대상)을 보증금 1억원으로 줄여 보증금을 1억3천만원으로 하고, 월세를 125만원(1억3천만원+1억2천5백만원(125만원×100)=2억5천5백만원)인상할 경우는 2억4천만을 초과하여 법적용 대상에서 제외됨

현행	→	조정
$\text{보증금} + \text{월세} \times 100$		$\text{보증금} + \text{월세} \times 70$



- 실태조사에서 분석된 바와 같이 평당 임대료 수준과 평당 환산보증금 수준을 비교해 보면 평당 임대료 수준은 환산보증금 수준의 약 71% 정도됨

평당임대료	평당 환산보증금
383만원	533만원
승수	월세 산정율
50	2.00%
70	1.43%
80	1.25%
100(현행)	1.00%

- 실태조사에서 월세 산정율이 평균 1.405%임을 감안할 때 현행기준인 승수 100은 환산보증금을 과대평가하기 때문에 현실적인 수준을 고려하여 70이 적절한 수준임
- 환산보증금산정시 산정율을 100에서 70으로 조정할 경우 평균 2~8% 정도 보호범위가 확대되며, 중심상권지역의 경우 보호범위가 더 확대됨.

월세 산정율 변동에 따른 보호효과

권역별	일반상권의 보호범위	중심상권의 보호범위
서울	90.7% ➡ 94.7%	76.9% ➡ 85.2%
수도권	87.9% ➡ 92.6%	80.4% ➡ 87.3%
광역시	90.5% ➡ 93.3%	80.1% ➡ 85.6%
기타도시	92.6% ➡ 94.5%	86.8% ➡ 90.2%

### 3. 공시제도의 개선문제

- 금번 임대차 실태조사에서 전세권 등기를 한 임차인은 조사대상 상가 임대차 중에서 겨우 6.4%에 머무르고 있음
- 현재의 등기제도는 활용율이 매우 낮은 수준임
  - 그 이유로는 등기 방법에 대한 이해 부족, 주인의 동의 불가, 건물주와의 관계를 고려해서 동의 이유로 등기제도는 활성화 되지 않고 있음
- 사업자등록증 이외의 허가증이나 등록증을 관할 세무서에 비치·열람토록 하여 이를 공시방법으로 확대하는 방안
- 허가증이나 등록증에 목적이 전혀 다른 임대차에 관한 사항을 추가로 기재하도록 하여 열람에 제공하는 것이 그 허가나 등록의 목적 내지 세무서의 직무에 비추어 적절한 것인지 의문임
- 개정안에 따르더라도 사업자등록 대상이 아닌 비영리 임차인 모두를 보호범위에 포섭할 수 없음
- 건물의 인도와 임대차계약서상의 확정일자만으로 대항력 요건을 충족토록 하고 이를 시·군·구·동에서 관리하고 이를 이해관계인들이 열람할 수 있도록 하는 방안
- 등기제도가 잘 활용되지 않는다고 해서 그에 버금가는 다른 공시제도를 마련한다고 하는 것은 제도의 낭비 내지 비효율이 되기 쉬움
- 건물 임대차 공시방법으로서의 임대차등록제도의 도입은 등기를 중심

으로 하는 부동산공시제도의 개혁이라는 보다 큰 관점에서 장기적 안목을 가지고 신중히 접근하여야 할 과제임

#### 4. 임대료 연간 상한 비율의 적정성과 그 통제 문제

##### □ 차임증액 상한을 연 5%로 낮추어 법률에 규정하는 개선 방안

- 금번 차임증액 상한에 관한 임대차 실태조사의 설문에 따르면 상가건물 임차인은 응답자의 71.1%가 현행 차임증액 상한율보다 현저히 낮은 5%미만이 타당하다고 응답함(2003년 실태조사에서 응답자 66.5%가 5%미만이 적절하다고 응답한 것에 비하여도 늘어난 수치임)
- 임대료 인상을 상한을 7%미만으로 하였을 때에는 일반상권 86.1%, 중심상권 85.5%가 동의하고 있어 7%까지 임대료 인상을 상한을 내려야 한다는 것이 지배적인 의견임
- 같은 내용의 임대인에 대한 설문에서도 37.1%의 응답자가 11-12%가 적당하다고 응답하는 등 전체 응답자의 80%가 현재 12%인 임대료 인상을 상한을 낮추는 것에 동의하고 있는 것으로 나타남
- 부동산중개인의 경우에서도 48.5%는 9%미만이 바람직스럽다는 응답을 하고, 32.9%는 상한선이 11-12%가 적당하다고 답하는 등 대부분의 중개인들도 임대료 인상을 상한을 다소 하향 조정할 필요가 있다는 데에 동의하고 있음
  - 현행 상임법에 따르면 임대인은 임차인의 계약갱신요구에 의해 임대차가 존속하는 동안에도 매년 12%씩 4회에 걸쳐, 당초 임대차계약 체결 당시의 보증금 내지 차임에 대하여 약 157%로 증액할 수 있음

➔ **법부부의 원안대로 증액한도를 규정함에 있어 증액시점에서 이미 경과한 임대차기간을 고려하되 그 증액사안은 민노당 안의 제시하고 있는 5% 또는 임대차실태조사 결과를 고려하여 7% 내외로 제한하는 것이 합리적이고 현실적인 개선방안이 될 수 있음**

- 5%의 개선방안에 따르면, 예컨대 임대차를 1년만에 증액할 경우에는 5%, 2년만에 증액할 때에는 10%, 3년만에 증액할 때에는 15%, 4년만에 증액할 때에는 20%를 증액할 수 있게 됨
- 7%의 개선방안에 따르면 1년만에 증액할 경우 7%, 2년만에 증액할 경우 14%, 3년만에 증액할 경우 21%, 4년만에 증액할 경우 28%를 증액할 수 있음

□ **약정한 차임이 과도한 경우 행정기관의 조정권고, 시정권고 및 그에 관한 제재 규정의 신설 방안**

- 상임법의 규정과 무관하게 임대인으로부터 과도한 임대료 인상 등 부당한 요구를 받는 경우가 낮은 비율이지만 존재하고 있음(특히, 부당한 임대료 인상 요구가 일반상권 5.5%, 중심상권 7.0%로 나타나고 있음)
- 임대인의 부당한 요구에 대하여 과반수 이상의 임차인이 건물주와의 관계에서 법과 관계없이 어쩔 수 없이 요구를 수용한다는 태도를 보이고 있음

➔ **이는 강행법규인 상임법의 보호규정에도 불구하고 여전히 법의 보호밖에 있는 임차인이 있을 수 있음을 시사하는 것이고, 행정기관에 의한 개입이 필요한 영역이 존재한다는 것을 보여주는 것임**

상임법의 제정 이후에도 남게 되는 상가건물 임차인의 보호 필요성이 인정되는 한 행정기관의 개입과 제재 가능성에 대해서도 적극적인 검토가 필요함

## □ 보증금의 월차임 전환시 산정율을 연 10%로 낮추어 법률에 규정하는 방안

- 임대차 실태조사에 따르면 월세 적용 이자로는 1부에서 1부 5리 사이에서, 평균 월 1.405%를 유지하고 있음.
- 실제 임대차 시장에서는 거의 월1.5%에 육박하는 이자율로 월세가 계산되고 있고, 그럼에도 불구하고 법률에 의하여 10%로 월세 전환 이율이 강제된다면 임대인이 다른 방법으로(가령 관리비에 임대료를 숨기는 방법) 이를 보전하는 조치를 취할 것이 예상되므로 오히려 임대차 시장의 왜곡의 우려가 있음
- 월세 전환 이율의 하향 조정에 대해서는 다소 신중한 검토가 필요할 것임

## 5. 권리금 시설투자비 등 영업적 이익의 보호

### □ 철거 재건축시 계약갱신거절권 행사에 대한 보상제도 신설 방안

- 상임법 제10조 제1항 각호에 규정된 임대인의 계약갱신거절 사유들은 모두 임차인에게 귀책사유가 있거나 합의에 의한 보상이 제공되는 경우임
- 이에 반하여, 제7호의 임차건물의 재건축, 철거의 경우에는 임차인과는 전혀 무관한 사유로 계약의 갱신이 거절되는 것임
- 제7호 사유에 의한 계약갱신의 거절의 경우에는 상임법의 제10조에 의해 임차인이 가지고 있는 5년 이내의 계약갱신에 대한 정당한 기대

가 침해되어 임차인에게 불측의 손해가 발생할 수 있음

- 임차인이 상임법 제10조 제1항에 의한 계약갱신에 대하여 갖는 기대이익이 법적으로 보호받을 가치가 있는 것이라면, 임차인 자신과는 무관한 사유로 그러한 기대가 침해되었을 때에는 정당한 보상의 필요성이 제기됨

➔ **보상규정을 신설하는 경우 그 보상 기준을 구체적으로 규정하는 방법을 취하는 것이 바람직함**

#### □ 필요비·유익비 상환청구권의 강행규정화 방안

- 민법 제626조 비용상환청구권 규정에도 불구하고 실제에 있어서 임대인은 임대차계약의 종료시에 임차인의 원상회복의무에 관한 조항을 둬으로써 임차인의 유익비 상환청구를 봉쇄하고 있는 것이 현실임
  - 우리 재판실무가 임대차계약상 임차인의 원상회복조항을 임차인의 필요비 유익비 상환청구권 일체를 배제하는 것을 해석하는 것은 부당함
  - 임대차 당사자들의 공정한 이익조정을 위하여 강행규정화할 필요성이 있음
  - 약관의규제에관한법률, 특히 제11조에서 고려된 약관에 의해 체결된 계약 당사자들 사이의 이익관계에 대한 평가는 상가건물 임대차계약 당사자들 이익조정을 위한 입법에 있어서도 참고가 될 수 있을 것임
- ➔ **필요비, 유익비 상환청구권을 합리적 이유 없이 제한하거나 배제하는 조항을 무효화하는 규정의 신설은 고려할 가치가 있는 개정안이라고 할 수 있음**

## 6. 임대차분쟁조정기구 설치 방안

### □ 특별시, 광역시, 도에 임대차분쟁조정위원회를 설치 운영하는 방안

- 상가건물임대차보호법과 민법 및 주택임대차보호법에서 정한 임대차 관계의 분쟁을 조정하기 위해 특별시·광역시·도에 임대차분쟁조정위원회를 설치하고 그 위원은 10인 이내로 한다. 분쟁조정위원회에 의한 조정의 효력은 임대주택법의 임대주택분쟁조정위원회와 마찬가지로 당사자들이 조정위원회의 조정안을 수락한 경우 당사자간에 조정조서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다(임대주택법 제18조의4 참조)
- 금번 임대차 실태조사에 따르면, 상가건물 임대차에 관한 분쟁 발생시 분쟁 조정기구의 필요성을 묻는 설문에 대하여 임차인의 92.0%가 그 필요성을 느끼고 있으며, 권역별 차이는 있으나 임대인들도 75.1%로 대부분 그 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타남. 부동산중개인은 82.5%가 분쟁 조정기구의 필요성에 동의하고 있음
- 임대차분쟁조정위원회가 설치되는 경우에는 부동산 임대차에 관한 분쟁을 포괄적으로 처리할 수 있도록 하는 것이 바람직함
- 임대주택법에 의한 임대주택분쟁조정위원회도 그 성격상 임대차분쟁조정위원회로 통합하는 것도 고려할 수 있을 것임
- 구성과 설치하는 시·군·구 등의 지방자치단체에 설치하는 것이 바람직함

## 7. 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대한 존속 보호의 확대 문제

- 상임법 시행 후 2년의 경과한 시점에 수집된 상가 임대차 관련 재판례를 보더라도, 임차인이 임대차계약의 존속을 원하여 임대인의 임차건물 명도 청구에 대하여 상임법 제10조의 계약 갱신청구권을 원용하고 있으나, 법 시행 당시 존속 중인 임대차로서 제10조의 보호대상에서 제외됨으로써 패소하는 예가 전체 재판례 중 상당한 비율을 차지하고 있음
- 상임법 시행 전 체결된 임대차계약이라도 상임법 시행 이후 존속 중인 임대차에 대하여는 재계약을 3년 범위 내에서 보장하는 경과규정을 마련하여 과다인상 및 계약해지권 남용을 방지하자는 입법의견을 제시하고 있음
- 진정소급입법은 아니더라도 소급입법이 초래하는 권리침해의 일반적 문제를 피할 수 없음
- 그러나 상임법의 적용확대 취지 자체를 위협할 정도의 부작용이 발생하는 것을 방지하기 위하여 여러 가지 우려에도 불구하고 최소한 경과규정을 두어 상임법의 개정에 의하여 새로이 적용대상에 포섭되는 임차인을 보호할 필요가 있음