

상가임대차 분쟁과 행정기관의 역할

서울특별시청 소상공인담당관 서혜진

< 목 차 >

I. 서론

II. 우리나라의 상가임대차 제도 및 분쟁실태

1. 우리나라 임대차 제도
2. 상가임대차 분쟁 실태

III. 선진국 임대료 규제 및 분쟁조정 제도

1. 영국
2. 프랑스
3. 독일
4. 미국

5. 선진국 임대료 규제 비교

6. 선진국과 우리나라의 임대료 결정 절차 비교

IV. 행정기관의 역할

1. 강제조정 결정
2. 표준임대료 도입
3. 적극적인 분쟁조정위원회 운영

V. 결론

제1장 서론

- 우리나라는 **급격한 경제성장으로** 사회가 복잡해지고 다양해짐에 따라 집단간, 개인간 또는 집단과 개인간 등 **여러 형태로 분쟁이** 빈번히 발생
- 임대차 계약 관계를 전적으로 **사적자치의 원칙**에 따라 임대인과 임차인의 자율적 의사에 맡기고 있고 다툼이 발생할 경우 **대부분 법원의 소송제기로 해결**
- 분쟁조정제도는 **당사자의 자발적 참여**가 전제되지 않는 이상 실효성이 떨어지고 양당사자가 조정위원회 절차에 참여하더라도 당사자가 합의하지 않는 한 조정위원회 결정에 **강제성이 없어 실질적 효력에 한계**
- 그럼에도 소송이 아닌 조정에 의한 해결은 **저렴하고 신속하게** 분쟁을 해결할 뿐만 아니라 당사자 사이의 **신뢰관계 회복**을 위해서도 가장 이상적임
- 분쟁조정제도 운영과 역할에 대해 우리 사회가 공동으로 책임을 지기 위해 **행정기관의 종합적이고 체계적인 대책이 필요함**

제2장 우리나라 상가임대차 제도 및 분쟁실태

1. 우리나라의 상가임대차 제도

- 상가임대차 목적물은 사업자 등록 대상이 되면서 영리활동의 목적이 되는 건물로서 상가임대차 계약은 임차인이 임차목적물을 사용·수익하는 채권계약임
- 민법상 계약자유 원칙하에 체결되어야 하나 민법 규정만으로는 임대차계약관계의 불안정성 및 계약 당사자의 불이익 발생 등 한계가 있음
- 2001년 12월 19일 국민 경제 생활의 안정을 보장함을 목적으로 민법의 특별법으로 '상가건물 임대차보호법'을 제정함
- '상가건물임대차보호법'은 개인 간의 계약이라는 **사법성**과 편면적 강행규정이라는 **공법성**을 함께한 **사회법적 성격**을 갖음

제2장 우리나라 상가임대차 제도 및 분쟁실태

2. 상가임대차 분쟁 실태

1) 서울시 상가임대차분쟁조정위원회 접수 및 처리현황

연 도	계	조정성립	조정불성립	각하	진행중
합 계	687	338	54	278	17
(비율 %)	(100)	(49.2)	(7.9)	(40.5)	(2.4)
2023년	122	45	13	47	17
2022년	188	108	14	66	0
2021년	185	93	12	80	0
2020년	192	92	15	85	0

(기간:2020~2023.9월, 단위:건)

제2장 우리나라 상가임대차 제도 및 분쟁 실태

2) 서울시 상가임대차분쟁조정 분쟁유형별 처리현황

연 도	계	권리금	임대료조정	계약해지	계약갱신	원상회복	수리비	기타
합 계 (비율 %)	687 (100)	73 (10.6)	194 (28.2)	162 (23.6)	41 (5.9)	29 (4.2)	163 (23.7)	25 (3.8)
2023년	122	20	31	31	6	5	20	9
2022년	188	16	45	52	13	7	53	2
2021년	185	11	50	53	16	7	46	2
2020년	192	26	68	26	6	10	44	12

(기간:2020~2023.9월, 단위:건)

제2장 우리나라 상가임대차 제도 및 분쟁실태

3) 대한법률구조공단(서울중앙) 상가임대차분쟁조정위원회 접수 및 처리현황

연 도	계	조정성립	조정불성립	화해취하	각하	기타	진행중
합 계 (비율 %)	355 (100)	26 (7.3)	41 (11.5)	49 (13.8)	186 (52.5)	27 (7.6)	26 (7.3)
2023년	106	12	10	10	51	10	13
2022년	108	3	17	14	59	8	7
2021년	141	11	14	25	76	9	6

(기간:2021~2023.9월, 단위:건)

제2장 우리나라 상가임대차 제도 및 분쟁 실태

4) 대한법률구조공단(서울중앙) 상가임대차분쟁조정 분쟁유형별 처리현황

연도	계	임대료 증감	임대차 기간	보증금 반환	유지수선 의무	계약이행 해석	권리금	계약갱신 종료	손해배상	기타
합계 (비율 %)	355 (100)	76 (21.4)	4 (1.1)	98 (27.6)	10 (2.8)	35 (9.9)	31 (8.7)	52 (14.6)	30 (8.4)	19 (5.5)
2023년	106	23	1	25	0	12	4	21	12	8
2022년	108	32	2	23	5	9	12	10	8	7
2021년	141	21	1	50	5	14	15	21	10	4

(기간:2021~2023.9월, 단위:건)

제3장 선진국 임대료 규제 및 분쟁조정 제도

1. 영 국

(1) 분쟁조정 제도

- 임대·차인의 신청으로 지방전문공무원인 임대료 조정관이 공정임대료 결정
- 이의제기시 임대료 조정위원회에 회부 → 불복시 법원에서 최종 결정

(2) 공정임대료

- 의미: 해당 지역에서 비슷한 유형의 임차물이 수요와 공급이 균형을 이룬 상태에서 공급될 때에 임대인이 얻을 수 있는 적절한 임대료를 뜻함
- 판단기준: ① 임차물의 연한, 특징, 지역성과 수리 상태, ② 임대차상에 사용될 가구가 제공되는 경우 그 가구의 양, 질 및 상태 ③ 임대차의 부여, 갱신, 유지 또는 양도에 대하여 법적으로 요구되거나 인정될 수 있는 할증료 또는 할증료 성질의 금전

제3장 선진국 임대료 규제 및 분쟁조정 제도

2. 프랑스

(1) 분쟁조정 제도

- 임대인과 임차인이 임의로 정할 수 있으나 인상액은 비교기준임대료 지수를 초과할 수 없음
- 당사자 신청시 지방정부 조정위원회에서 안을 제시, 동의 안할 시 법원에 소제기
- 법원은 조정위원회의 의견이 제시되지 않는 한 판결 내릴 수 없음

(2) 표준임대료

- 독일처럼 최초 임대료의 책정은 당사자간 자유
- 근거기준: 각 시도별로 수집하고 배포하는 '임대료 관련 조사통계소' 자료를 임대료 책정 기준의 근거자료로 삼음

제3장 선진국 임대료 규제 및 분쟁조정 제도

3. 독일

- 독일의 표준 임대료는 유사한 종류, 크기, 시설, 성상, 위치의 임차물에 대해 지난 4년간의 임대료를 토대로 산정함
- 근거기준: '표준임대료 표'를 지방자치단체와 임대인, 임차인의 대표들이 모여 정하도록하고 2년에 한번씩 수정함
 - 임대인이 이 표준임대료표보다 더 높은 임대료를 받기위해서는 차임정보은행의 자료나
 - 전문가의 감정서 또는 최소 3개의 비슷한 임차물의 차임현황 등을 근거로 제시해야 하며
 - 이 요건을 갖춘 경우에도 3년간 20%를 초과하여 인상 할 수 없도록 제한하고 있음

제3장 선진국 임대료 규제 및 분쟁조정 제도

4. 미국

(1) 워싱턴 D.C.

- 임대 · 차인간 임대료 합의안되면 임대료 행정관의 개입으로 임대료 결정
- 이의제기시 임대료 조정위원회에 회부 → 불복시 법원에서 최종 결정

(2) 뉴욕

- 의미: 해당 지역에서 비슷한 유형의 임차물이 수요와 공급이 균형을 이룬 상태에서 공급될 때에 임대인이 얻을 수 있는 적절한 임대료를 뜻함
- 판단기준: ① 임차물의 연한, 특징, 지역성과 수리 상태, ② 임대차상에 사용될 가구가 제공되는 경우 그 가구의 양, 질 및 상태 ③ 임대차의 부여, 갱신, 유지 또는 양도에 대하여 법적으로 요구되거나 인정될 수 있는 할증료 또는 할증료 성질의 금전

제3장 선진국 임대료 규제 및 분쟁조정 제도

5. 선진국 임대료 규제 비교

구분	영국	프랑스	미국		
			워싱턴D.C.	뉴욕	L.A.
임대료 조정 주체	지방정부	지방정부	지방정부	지방정부	지방정부
임대료 조정 기구	임대료조정위원회	화해조정위원회	임대시설 및 개발국	임대료 가이드라인 위원회	임대 관리 위원회
임대료 책정 기준	공정임대료	표준임대료	공정임대료	규제임대료	공정임대료
임대료 상승률 제한	임대료 인상률을 소매물가지수의 상승률과 연계하여 제한	비교기준 임대료 지수를 초과할 수 없음		차임결정위원회가 매년 최대 차임상승분을 제시	

제3장 선진국 임대료 규제 및 분쟁조정 제도

6. 선진국과 우리나라의 임대료 결정 절차 비교

공정(표준)임대료
(선진국)

임대료 결정신청(당사자) :지방정부



임대료사정관 명령



(이의제기시)

1단계 심판소 결정



(이의제기시)

상급심판소 결정



(이의제기시)

법원

상가건물임대차보호법
(우리나라)

임대료 협의(당사자)



미합의

법원

제4장 행정기관의 역할

1. 강제조정 결정

- 분쟁조정위원회 당사자 출석 및 조정서에 대한 강제력 부재로 인한 조정위원회 실효성 의문
- 분쟁당사자는 신뢰할 수 있는 누군가가 기준이나 합의점을 찾아 분쟁을 끝내길 원함
- 행정기관에서의 강제조정 결정문은 강제력이 없다하더라도 분쟁당사자에게는 큰 부담으로 작용할 수 있어 공정한 강제조정 결정에는 스스로 승복하고 수용함으로써 분쟁을 조속히 종결할 수 있음
- 변호사등 전문 법조인 및 감정평가사나 전문가로 구성된 분쟁조정위원들과의 조정 과정 중에 작성된 강제조정 결정문은 합리적 결론을 추출할 최적의 대안임

제4장 행정기관의 역할

2. 표준 임대료 도입

- 법원에서의 임대료 조정 다툼은 사건별로 해당 임차물에 대해 감정평가를 받는 과정을 거침
- 임대료 조정이 법원에서 결정해야 할 성격인지 여부를 떠나 법원의 결정 과정은 당사자에게 경제적으로나 시간적으로 큰 부담이 됨
- 행정기관의 임대료 정보 데이터 축적에 기한 표준임대료는 일반인의 접근성이 떨어지는 상가임대료 정보를 알기 쉽게 도와주고 임대료 조정분쟁을 포함한 임대차분쟁을 효율적으로 해결하는데 도움이 됨

제4장 행정기관의 역할

3. 적극적인 분쟁조정위원회 운영

- 법원조정에 비해 행정형 조정위원회는 행정기관의 재량으로 유연하고 탄력적으로 운영할 수 있으므로 적극적인 운영의 묘를 살릴 수 있는 장점이 있음
- **찾아가는 상가임대차분쟁조정위원회** — 조정부회의를 조정대상 목적물 소재지로 찾아가서 개최함으로써 임차인의 영업시간 보장과 임대인의 이동권 보장 및 시간절약을 통해 최대한 편안한 마음으로 합의를 도출할 수 있도록 함
- **누수책임소재확인 현장 조사 및 권고문 발송** — 건물 노후로 인한 누수관련 분쟁은 건축전문가와 변호사가 누수가 발생한 임차상가에 방문해 직접 건물 조사한 후 공사책임자를 정해 권고문 발송으로 분쟁을 종결시킴
- **알선** — 3인이상의 조정부를 통한 대면회의방식이 성립율은 높으나, 상대방과 대면은 거부하지만 조정에 응할 마음이 있는 분쟁당사자를 위해 조정위원 1인이 양측에 전화로 의견을 좁혀 타협하도록 도움

제5장 결 론

- 우리나라의 상가임대차분쟁과 임대차 분쟁의 오랜 역사를 가진 해외 선진국의 임대차제도를 비교한 바, 서울시와 같은 행정기관의 역할은 다음과 같이 귀결됨
- 첫째, 공정성을 담보한 행정기관의 강제조정은 표면상으로는 강제력은 없을지라도 강제조정 결정문을 받은 당사자는 큰 부담을 느낄 수밖에 없어 그 실질의 강제력을 담보함
- 둘째, 상가임대차분쟁의 상당수가 임대료와 관련된 분쟁이며, 임대차분쟁조정이 공정성을 담보하기 위해서는 표준임대료 도입이 필수적임
- 셋째, 법원 조정과 달리 행정형 조정위원회는 유연하고 탄력적인 기준으로 적극적인 분쟁조정위원회 운영이 필요함



I wish you success!!

감사합니다.