



상가임대차 분쟁조정제도 활성화방안에 관한 연구

I. 서론

II. 이론적 고찰

1. 상가임대차 분쟁조정제도의 의의
2. 상가임대차 분쟁조정제도의 운영현황

III. 상가임대차 분쟁조정제도의 문제점

1. 제도상의 문제
2. 운영상의 문제

IV. 상가임대차 분쟁조정제도의 활성화방안

1. 조정 전치주의 제도의 도입
2. 대면조정 제도의 활성화
3. 기타

V. 결론

[참고문헌]

I. 서론

- 코로나19 대유행 이후 금리 인상과 맞물려 급격한 경제적 위기 상황이 초래되었고, 그 중에서도 자영업자의 어려움이 더 심각해지는 상황
- 경제적 어려움은 곧 임대차 관계에서 분쟁으로 이어짐
- 2016년 5월 주택임대차법의 개정과 2019년 4월 상가임대차법의 개정으로 양대 임대차 분쟁조정위원회가 법제화
- 임대차 분쟁조정제도는 법원의 소송에 비해 시간과 비용이 적게 드는 장점이 있고, 이는 법원의 사건 정체 문제를 일정부분 해소해 주는 장점도 기대
- 장점이 많은 제도임에도 불구하고 상가임대차 분쟁조정제도가 활성화 되지 못하고 있는 문제를 찾아 이를 해결하는 구체적 대안을 제시하고자 함이 본 연구의 목적

II. 이론적 고찰

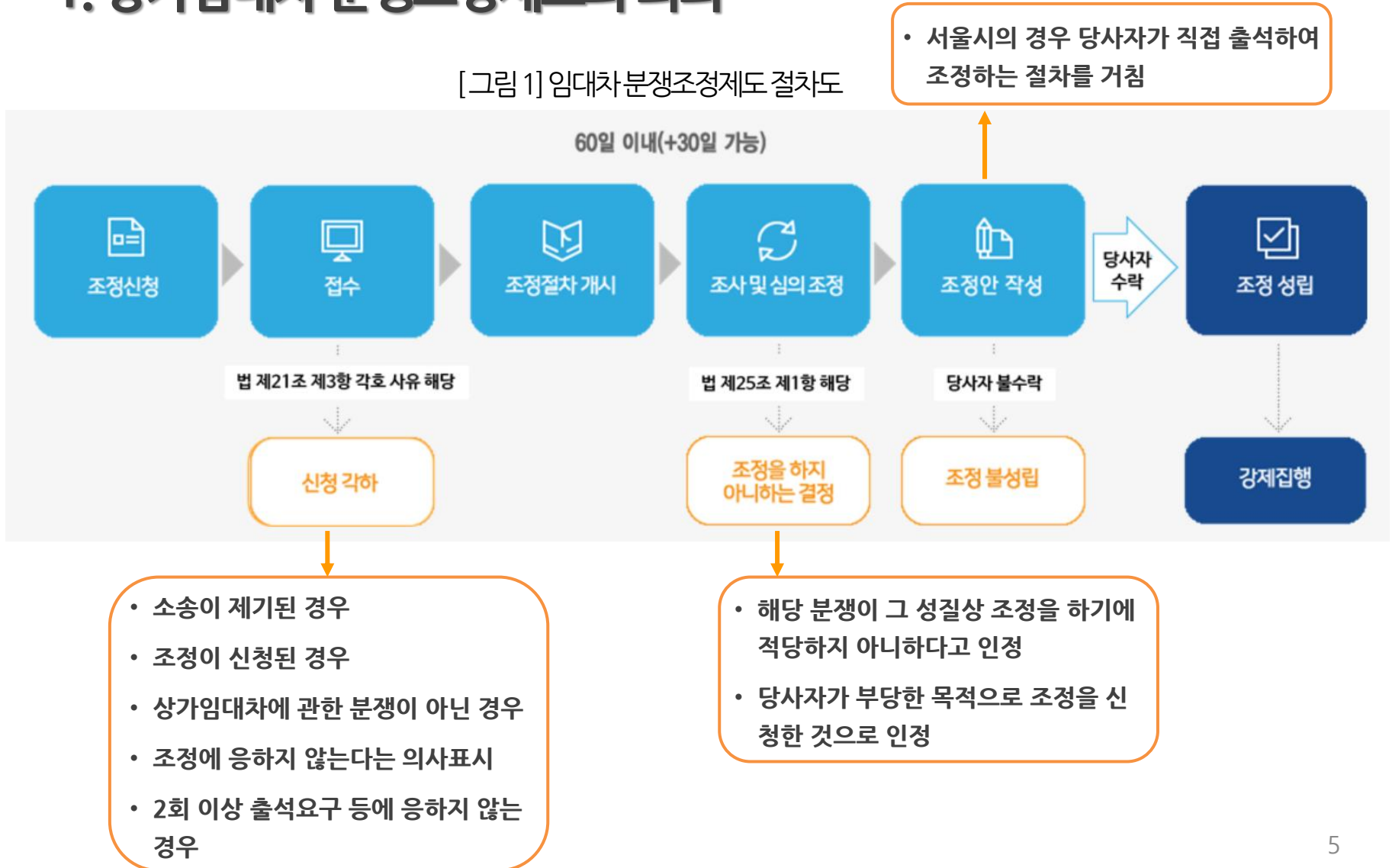
1. 상가임대차 분쟁조정제도의 의의

- 2019년 4월 상가임대차법 개정으로 분쟁조정위원회가 법제화
- 상가임대차 분쟁조정위원회의 심의 조정 사항
 1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
 2. 임대차 기간에 관한 분쟁
 3. 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
 4. 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
 5. 권리금에 관한 분쟁
 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 상가건물 임대차에 관한 분쟁
(계약이행, 해석, 갱신 및 종료, 손해배상, 중개보수, 표준계약서 사용 등)

II. 이론적 고찰

1. 상가임대차 분쟁조정제도의 의의

[그림 1] 임대차분쟁조정제도 절차도



II. 이론적 고찰

1. 상가임대차 분쟁조정제도의 의의

- 상가임대차분쟁조정위는 운영에 대해 주택임대차법을 준용
- 주택임대차보호법 제27조(집행력의 부여) 제26조제4항 후단에 따라 강제 집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서의 정본은 「민사집행법」 제 56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 같은 법 제44조제2항을 적용하지 아니한다.
- 따라서, 조정 내용에 대한 합의가 있는 경우 집행권원의 효력이 있음

II. 이론적 고찰

2. 상가임대차 분쟁조정제도의 운영현황

- 「상가건물임대차보호법」 제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회)
 - ① 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.
- 법령에 따라 한국부동산원, 한국토지주택공사, 대한법률구조공단에 임대차 분쟁조정위원회가 설치 운영 중
- 지방자치단체 중 서울시가 유일하게 분쟁조정제도를 도입하여 운영 중

II. 이론적 고찰

2. 상가임대차 분쟁조정제도의 운영현황

[표 1] 한국부동산원과 내의 2022년 상가임대차분쟁조정실적

구분	합계	성립	불성립	각하	취하	화해취하
차임/보증금증감	31	4	2	14	5	6
임대차기간	0	0	0	0	0	0
보증금/상가건물반환	43	2	2	23	9	7
유지/수선의무	11	0	1	6	0	4
권리금	14	1	0	9	2	2
계약이행/해석	23	4	1	11	5	2
계약갱신/종료	38	7	1	19	2	9
손해배상	15	0	2	12	0	1
기타	2	0	0	2	0	0
계	177	18	9	2	0	0

II. 이론적 고찰

2. 상가임대차 분쟁조정제도의 운영현황

[표 2] 대한법률구조공단 '19~'22년 상가임대차분쟁조정실적

구분	2019년		2020년		2021년		2022년	
	접수	조정성립	접수	조정성립	접수	조정성립	접수	조정성립
차임/보증금증감	55	9	99	9	78	9	87	13
임대차기간	6	0	4	1	3	0	5	0
보증금/상가건물반환	193	35	189	36	173	36	114	23
유지/수선의무	29	2	20	0	26	4	12	1
권리금	72	9	52	5	44	5	47	7
계약이행/해석	56	8	41	10	64	8	39	9
계약갱신/종료	38	4	37	4	52	6	54	10
손해배상	20	5	28	4	44	5	37	2
기타	30	3	12	0	9	1	13	0
계	199	75	482	69	493	74	408	65

II. 이론적 고찰

2. 상가임대차 분쟁조정제도의 운영현황

[표 3] 서울시 '20년~'23년 9월 상가건물임대차분쟁조정 분쟁유형별 처리현황

연도	계	권리금	임대료 조정	계약 해지	계약 갱신	원상 회복	수리비	기타
계	687	73	194	162	41	29	163	25
2023년	122	20	31	31	6	5	20	9
2022년	188	16	45	52	13	7	53	2
2021년	185	11	50	53	13	7	46	2
2020년	192	26	68	26	6	10	44	12

II. 이론적 고찰

2. 상가임대차 분쟁조정제도의 운영현황

[표 4] 서울시 '20년~'23년 9월 상가건물임대차분쟁조정 접수 및 처리현황

연도	계	조정성립	조정불성립	각하	진행중
계	687	338	54	278	17
2023년	122	45	13	47	17
2022년	188	108	14	66	0
2021년	185	93	12	80	0
2020년	192	92	15	85	0

II. 이론적 고찰

2. 상가임대차 분쟁조정제도의 운영현황

[표 5] 각기관의 2022년 조정성립율 비교

	접수	조정성립	성립율
한국부동산원 + LH	177	18	10.1%
대한법률구조공단	408	65	15.9%
서울특별시	188	108	57.4%

Ⅲ. 상가임대차 분쟁조정제도의 문제점

1. 제도상의 문제

- **각하사유로 인한 사건 처리 비중이 과다**
: 전체 신청 건수 중 각하 처리 비율이 높음
- **피신청인의 불참으로 인한 각하처리**
: 현재, 피신청인의 분쟁조정절차에 대한 참여 의무가 없어 피신청인의 불참비율이 높음
- **집행력 범위의 한계**
: 조정에 대한 합의가 있더라도 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관한 사항에 대해서만 집행권원과 같은 효력
- **조정 진행중 시효의 완성으로 인한 피해 발생**
: 조정을 진행하는 과정 중 시효의 완성으로 인한 피해 발생 가능, 현재는 조정 중 시효 중단 효력이 없음

Ⅲ. 상가임대차 분쟁조정제도의 문제점

2. 운영상의 문제

- **분쟁조정위원회의 관할 문제**
: 지방자치단체를 제외하고 대한법률구조공단, 한국토지주택공사, 한국부동산원에서 각기 분쟁 조정위원회를 운영하 서울 등 일부 지역의 경우 관할이 중복
- **송달조항 규정의 미비**
: 조정신청, 조정서의 통지와 송달에 관한 종류와 방법에 대해 법률의 규정이 없음
- **홍보부족으로 대국민 인식 부족**
: 각각의 기관에서 각기 다른 방식으로 홍보하고 있어, 분쟁조정제도 자체의 홍보가 부족함

IV. 상가임대차 분쟁조정제도의 활성화방안

1. 조정 전치주의 제도의 도입

- **조정 전치주의의 개념**
:상가임대차 관계에서 양 당사자가 임대차에 관한 분쟁이 발생할 경우 소송으로 진행하기 전 반드시 분쟁조정위원회의 조정을 거치도록 하는 제도
- **조정 전치주의를 시행의 장점**
:조정 참여율을 높일 수 있고, 법원의 민사 재판 부하를 줄여주며, 조정 후 양 당사자의 관계가 회복되는 장점
- **먼저 금전에 관한 부분부터 시작해 점차 확대**
:최종적으로 전체 상가임대차 분쟁에 관해 조정 전치주의제도를 도입, 이에 따른 집행력의 범위 또한 확대 필요
- **분쟁조정제도 도입에 따른 시효 정지 효력 규정**
:조정 절차가 개시되는 시점부터 시효 정지의 효력이 발생하도록 개선

IV. 상가임대차 분쟁조정제도의 활성화방안

2. 대면조정 제도의 활성화

- **현재의 제도 운영**

: 한국부동산원, 한국토지주택공사, 대한법률구조공단의 경우 서면 조정제도를 운영하고 있고, 서울시의 경우만 대면 조정 제도로 운영 중

- **서면조정의 장단점**

: 서면 조정의 경우 기일을 정하는 불편함이 없이 조정서를 받아 객관적으로 조정하고 동의 여부를 결정, 조정성사율이 떨어지는 단점, 조정 이후 당사자들 사이의 불편한 감정이 존재

- **대면조정의 장단점**

: 대면 조정의 경우 당사자 및 조정위원의 일정 조율 등 운영상의 어려움이 있으나, 대면조정에 참석하는 경우 조정성사율이 월등히 높아지고, 합의 이후 당사자들 간의 관계를 원만하게 유지할 수 있음

Ⅳ. 상가임대차 분쟁조정제도의 활성화방안

3. 기타

- **지방자치단체의 분쟁조정위원회 의무 설치**
: 각 지방자치단체로의 조정제도 창구를 단일화 하여 관할의 중복을 없애고 시민들의 접근성을 높임
- **개업공인중개사의 상가중개시 표준계약서 고지 의무 부여**
: 공인중개사를 통한 상가임대차 계약시, 계약 체결시점에서 향후 분쟁 발생시 처리 절차 등에 대한 합의를 유도

[그림 2] 법무부의 상가건물임대차 표준계약서 특약일부

[특약사항]

※ 조정 관련 특약

- ① 상가 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 상가건물임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청하여야 한다(동의 / 부동의).
 - ② 임차인이 상가건물임대차분쟁조정위원회에 상가 임대차 계약과 관련한 조정을 신청한 경우, 임대인은 조정 절차에 성실하게 응해야 한다(동의 / 부동의).
- 참고) 상가건물임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

V. 결론

- 상가임대차 관련 분쟁은 당사자 간 대화와 타협, 양보로 합의하는 것이 가장 바람직하나, 당사자간 해결이 어려울 경우 소송보다는 분쟁조정제도가 양 당사자 및 사회 구성원 모두에게 더 유리한 제도
- 현재의 분쟁조정 제도는 피신청의 참여율이 낮아 각하 비율이 매우 높음
- 첫째, 조정 전치주의 제도를 도입해 소송으로 가기 전 반드시 분쟁조정 제도를 거치도록 하는 방안으로 활성화 유도
- 둘째, 서면조정보다 대면조정을 원칙으로 실시해 조정 합의 성사율을 높여 서 활성화 유도
- 셋째, 각 지방 자치단체에서 직접 분쟁조정위원회를 운영하여 관할 문제를 없애고 제도 활성화 도모
- 넷째, 개업공인중개사의 중개 시 법무부 표준계약서 고지 의무를 통해 표준계약서에 사전에 분쟁조정위원회의 인식 및 이용 동의를 구해 활성화

[참고문헌]

- 김만웅, “권리금 분쟁의 조정기능 강화방안에 관한 연구”, 『토지법학』, 제36권 제1호, 한국토지법학회, 2020.
- 김세준, “조정제도의 활성화를 위한 법경제적 분석”, 『전북대학교 동북아법연구』, 제14권 제1호, 전북대학교 동북아법연구소, 2020.
- 김학환·서영천, “임대차분쟁조정제도 운영 활성화 방안 연구”, 한국부동산경영학회 연구용역보고서, 2022.
- 남선모, “임대차 분쟁의 조정과 중재에 관한 연구”, 『중재연구』, 제25권 제4호, 한국중재학회, 2015.
- 민선찬, “임대차분쟁조정제도 도입에 관한 법적 고찰 - 집행력 확보를 중심으로 -”, 『부동산학보』, 제62집, 한국부동산학회, 2015.
- 서영천·오주용, “임대차분쟁조정제도의 집행력 강화에 관한 연구”, 『부동산경영』, 제25집, 한국부동산경영학회, 2022.
- 서혜진·박정아, “상가임대차분쟁조정 요인분석을 통한 개선방안 연구”, 『부동산학보』, 제88집, 한국부동산학회, 2022.
- 신우성, “상가건물 임대차분쟁조정제도 활성화 방안”, 『강원법학』, 제70권, 강원대학교 비교법학연구소, 2023.
- 유경호·김승희, “주택과 상가임대차의 분쟁해결 차이 분석”, 『부동산연구』, 제31집 제3호, 한국부동산연구원, 2021.
- 유경호·김승희, “주택임대차분쟁 조정의 생존요인 분석”, 『부동산도시연구』, 제13권 제2호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2021.
- 유경호·서혜진, “상가건물임대차분쟁 조정성과 차이 분석”, 『주택도시연구』, 제11권 제2호, SH공사 도시연구원, 2021.
- 윤기택, “임대차분쟁조정제도에 관하여”, 『법학연구』, 통권54호, 충북대학교 법학연구소, 2023.
- 이병영, “부동산분쟁 해결을 위한 민사조정위원회의 합리적 운영방안에 관한 실증연구”, 동의대학교대학원 박사학위논문, 2017.
- 이선희, “집합건물법상 분쟁조정제도의 개정방향”, 『집합건물법학』, 제21권, 한국집합건물법학회, 2017.
- 추병호·서순복, “상가권리금 보호에 관한 법정정책적 연구”, 『법학논총』, 제26집 제2호, 조선대학교 법학연구원, 2019.
- 최재석, “주택임대차분쟁조정제도와 협상”, 『협상연구』, 제20권 제2호, 한국협상학회, 2017.