

논 문

가임차인의 비자발적 이주를 유발하는 갈등사례분석 연구

A Study on the Analysis of Commercial Tenants' Conflict Case Causing
Involuntary Migration

서지유^{a)}

Abstract

The dispute about the lessees and lessors is becoming an issue, and commercial tenants' conflicts causing involuntary migration are increasing with gentrification. As a result, the social demands for changing legislation and policy are increasing. The purpose of this study is to provide a rational basis for the necessity of legal and institutional improvement through analyzing cases of commercial tenants' conflict. This study analyzed commercial tenants' conflict case from May 2013 to March 2017 based on the consultation data received from commercial tenants' group.

주제어: 상가임차인 갈등, 비자발적 이주, 상가임대차보호법

Keywords: Commercial Tenants' Conflict, Involuntary Migration, Commercial Building
Lease, Law for Protection of Commercial Building Tenants

a) 한양대학교 부동산융합대학원 석사과정(주저자:lubykies@naver.com)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

임대차갈등은 쇠락한 도심이 재생되고, 물리적으로 향상된 도시에 새로운 유입이 일어나는 젠트리피케이션 현상과 더불어 크게 발화되고 있다(신정엽 외, 2014). 하지만 이로 인해 주거환경이 악화되고 임대료상승 등과 관련한 임대인과의 갈등이 발생하는 등 젠트리피케이션의 부정적 측면들이 도시문제로 대두되었다(허자연 외, 2016). 특히 이로 인해 서울시 구도심 지역의 기존 상권에서 영업을 하던 소상공인들이 밀려나는 현상이 발생하면서 종합대책이 발표되는 등 대응방안이 마련되고 있다(남영우 외, 2016).

이러한 임대차 갈등은 상가임차인의 비자발적 이주로 이어지는데 상가 이전이 경영상의 이유나 공간이전의 필요성에 따르는 자발적 이주뿐 아니라 외부요인으로 인해 이주를 할 수 밖에 없는 비자발적 이주의 형태도 상당수임을 2013년 상가건물 임대차실태조사에서도 확인할 수 있다. 2013년의 상가건물 임대차실태조사의 상가이전 사유조사에서 임대료 과다인상, 과다한 월세전환 요구, 건물주의 재계약 거부와 같은 외부요인으로 인한 상가이전사유가 전체의 약 18.4%를 차지하고 있는 것을 통해 알 수 있다(통계청, 2013).

본 연구는 상가임차인의 비자발적 이주현상이 일어나는 실제의 갈등사례들을 분석하여 그 유형과 형태를 확인하고 상가건물임대차보호법의 법적용범위에 포함되는 규모의 상가와 규모를 벗어나는 상가 갈등을 비교·분석하고 2015년 상가임대차보호법 개정 전과 개정 후의 갈등을 비교·분석하고자 한다. 이를 통해 실제 갈등사례에 기반한 법, 제도적 개선의 필요성에 대한 합리적 근거를 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위

1) 시간적 범위

갈등사례는 ‘마음 편하게 장사하고픈 상인모임’에 2013년 5월부터 2017년 3월까지 접수된 갈등 상담자료를 통해 분석하였다. 연구의 범위가 2013년 5월부터인 것은 시민

단체 ‘마음 편하게 장사하고픈 상인모임’이 2013년 5월부터 출범하여 그 시점부터 자료를 구득할 수 있었기 때문이다. 2015년 상가임대차 보호법이 개정되고 그 법률의 적용일은 2013년 5월 13일이다. 이에 2015년 상가임대차 보호법 개정 전후의 갈등을 비교하기 위해서 2013년 5월13일을 기점으로 삼았으며 상담시점이 2013년 5월 13일 이전에 접수된 사례는 개정 전 사례로 분류하였고 2013년 5월 13일 이후에 접수된 사례는 개정 후 갈등으로 분류하였다. 하지만 2013년 5월 13일 이후 접수된 사례더라도 2013년 5월 13일에 계약이 존속하였는가를 따져 법개정 전 사례와 개정 후 사례로 분류하였다.

2) 공간적 범위

사례분석을 위한 자료는 전국에서 발생한 갈등사례 모두를 대상으로 하였다. 상담 사례 자료 자체는 지역적 분류가 가능한 자료지만 지역적 갈등 분석을 실시하기에는 지역별 자료의 수가 부족하여 지역적 차이를 파악할 수 없었다. 이에 이번 연구에서는 지역적 구분을 하지 않고 갈등원인과 형태에 대해서 갈등사례를 분석하기로 한다.

3) 내용적 범위

사례분석에 사용된 자료는 상가임차인 관련 시민단체인 ‘마음 편하게 장사하고픈 상인모임’에 접수된 상담자료 중 상담내용이 명확하게 자료화 되어 있는 사례만을 대상으로 하였으며 이 중 비자발적 이주와 관련된 갈등상담자료 278건을 대상으로 하여 갈등사례분석을 진행하였다. 접수된 상담 자료의 대부분은 법률지원 등 갈등해결을 위한 지원을 위한 상담 자료이기에 갈등발생시기와 갈등내용 등이 명확하게 기술되어 있었다. 이러한 정보들을 바탕으로 사례별로 각 항목에 따라 정리하였다.

3. 연구의 방법 및 과정

본 연구에서는 상가임차인의 비자발적 이주현상을 일으키는 실제의 갈등사례를 수집하여 갈등 원인과 형태에 따라 분류하고 갈등유형을 파악하며 2015년 개정된 상가건물 임대차보호법 시행일인 2015년 5월 13일 시점을 기준으로 개정 전과 개정 후의 갈등비교를 실시한다. 이 분석결과를 토대로 상가임차인의 비자발적이주현상의 갈등을 줄일 수 있는 법과 제도적 방향등에 대한 합리적 근거를 제시하고자 한다.

II. 선행연구 검토

상가임차인과 관련한 선행연구들의 다수가 법·이론적 측면에서 상가건물임대차보호법을 해석하고 문제점을 파악하고 있다. 또한 상가임차인 갈등과 그로인한 비자발적 이주에 관련한 연구에 대해서는 젠트리피케이션에 국한하여 인문사회학적 해석을 통한 문제인식과 해결방안 제시가 대부분이었다. 즉 실질적인 상가임차인의 갈등사례를 분석함으로써 갈등유형을 도출함으로써 법과 제도적 개선의 필요성을 규명한 연구는 없었다. 이로 인해 실제의 임대차 갈등의 양상을 파악하기가 힘들며 상가건물 임대차보호법 개선에 대한 근거가 법제적 추론에 의지하고 있다. 또 상가임차인 갈등 연구의 경우 젠트리피케이션 현상에 국한하여 연구하였고 갈등사례 또한 하나의 갈등사례만 들어 문제를 해석하고 문제인식과 해결방식을 인문 사회학적 관점에서 접근하므로 일반적인 상가임대차 갈등 해결에 있어서는 현실적 대안을 제시하고 있지 못한다.

본 연구는 기존의 선행연구와는 달리, 상가임차인의 갈등사례 하나하나의 갈등유형을 분류·분석하여 법, 제도적 측면에서 어떤 대안이 필요한가에 대한 합리적 근거를 제시할 수 있다는 점에서 차별성을 가진다. 이를 위해 상가임차인 갈등관련 상담사례 278건을 수집했으며 그 사례를 원인과 형태에 따라 분류하였다. 또 2015년 개정된 상가임대차보호법의 개정 전과 개정 후의 갈등유형을 비교하였다. 이를 바탕으로 상가임대차갈등을 줄이기 위한 법, 제도적 개선 방향의 합리적 근거와 대안을 제안하고자 한다.

III. 분석의 틀

1. 연구의 분석체계

이 연구는 상가임차인 갈등사례를 통해 그 원인과 형태를 분석한다. 분석대상은 상가임차인 단체 ‘마음 편하게 장사하고픈 상인모임’(이하 맘상모)에 접수된 2013년 5월부터 2017년 3월까지 국내에서 발생한 갈등 사례이다. ‘맘상모’는 2013년 5월부터 현재까지 회원 수 2,800여명이 활동하는 상가임차인 단체로 상가건물임대차보호법 개정 및 상가 권리금 법제화 운동과 피해상인 상담 및 구제활동, 법률지원 등의 활동을 하고 있다.

본 연구는 상가임차인의 비자발적 이주 관련 갈등의 사례를 분석하여 법, 제도적 보완에 대한 합리적인 근거를 제시하고자한다. 분석은 갈등 원인과 혼합 형태에 대한 갈등유형 빈도분석과 2015년 상가임대차보호법 개정 이후 갈등 비교분석의 2가지로 진행한다. 먼저 상가임차인 갈등사례 연구를 위해서 상가임차인 시민단체의 협조를 통해 상가임차인 갈등관련 상담 자료를 구득하였다. 선행연구를 통해 정한 갈등원인항목을 계약갱신거절 갈등, 보증금 반환갈등, 권리금 갈등, 임대료인상 갈등, 이 4가지 원인에 속하지 않는 기타갈등으로 자료를 분류하였다. 이를 갈등의 원인에 대한 다중빈도분석을 통해 분석하였다.

갈등의 형태는 갈등에 있어 하나의 원인만을 지니는 단일형태뿐 아니라 여러 가지 원인이 혼합적으로 작용되어 있는 혼합형태의 모습도 띄고 있다. 이에 갈등의 혼합 형태에 대한 빈도 분석을 진행하였다. 또 2015년 상가임대차보호법 개정 이후의 갈등유형을 비교하기 위해서 독립 t -test 분석을 진행하였다. 이러한 방식으로 상가임차인 갈등현황을 파악하고 그 분석결과를 토대로 법, 정책적 시사점을 제시하였다.

2. 연구의 분석항목

임차인 갈등사례를 유형별로 분석하기 위해서 갈등의 원인에 따른 분석과 갈등의 혼합 형태에 따른 분석을 진행하였다. 첫째로, 갈등의 원인에 따라 분석하기 위해 선행 연구를 바탕으로 갈등발생의 원인에 따라 계약갱신 갈등, 보증금반환 갈등, 권리금 갈등, 임대료인상 갈등, 기타항목 5가지를 설정하였다. 이를 위해 선행연구를 바탕으로 상가임차인 갈등 원인 분석 항목을 정하였다. 둘째는, 갈등의 혼합 형태에 따라서 분석 항목을 설정하였다. 상가임대차 갈등사례를 한 가지 갈등 원인만을 가지고 있는 갈등 사례는 단일 갈등형태로 분류하였고 혼합된 갈등 원인의 개수에 따라 2가지 갈등 혼합 형태, 3가지 갈등 혼합형태, 4가지 갈등 혼합 형태로 분류하였다.

IV. 상가임차인 갈등사례분석

1. 상가임차인 갈등 유형분석

1) 상가임차인 갈등의 원인분석

(1) 갈등원인별 다중응답 빈도분석

278건의 상가임차인 갈등사례를 그 원인에 따라 계약갱신 갈등, 보증금 반환 갈등, 권리금 갈등, 임대료 인상 갈등, 기타 갈등으로 분류하고 빈도수를 측정하였다. 상가임차인 갈등은 2가지 이상의 원인이 혼합된 사례들이 있어 다중응답 빈도분석으로 분석을 진행하였다. 다중응답 빈도분석 결과 계약갱신으로 인한 갈등이 전체 갈등에서 72.3%를 차지하며 보증금은 0.7%, 권리금은 26.1%, 임대료 인상은 13.5%를 차지하고 있다. 전체 갈등원인 중 계약갱신 갈등과 권리금 갈등이 눈에 띄게 높은 비율을 차지하고 있음을 알 수 있다.

표 1. 갈등원인별 다중응답 빈도분석 결과

· 케이스요약

	케이스					
	유효		결측		합계	
	N	퍼센트	N	퍼센트	N	퍼센트
갈등원인	278	100%	0	0%	278	100%

· 갈등원인빈도

		응답		케이스 퍼센트
		N	퍼센트	
갈등원인	계약갱신	201	43.7%	72.3%
	보증금	3	0.7%	1.1%
	권리금	120	26.1%	43.2%
	임대료인상	62	13.5%	22.3%
	기타갈등	74	16.1%	26.6%
합계		460	100.0%	165.5%

(2) 갈등원인별 다중응답 빈도분석

각 계약 갈등의 원인들 중 계약갱신, 권리금으로 인한 갈등과 기타갈등의 경우 몇 가지 특징으로 구분할 수 있었다. 계약 갱신을 원인으로 하는 갈등의 경우 재건축, 리모델링, 신축을 이유로 하는 경우, 임대인 본인 혹은 직계가족 등 임대인이 지정하는 자의 사용을 이유로 하는 경우, 원인을 알 수 없거나 기타의 경우로 구분하였다. 권리

금을 원인으로 하는 갈등의 경우 임대인이 권리금 및 시설비의 포기를 요구한 경우, 임대인이 권리금 및 시설비의 일부만을 지급하겠다고 한 경우, 권리금 일부를 임대인 본인에게 지급하라고 요구한 경우로 구분하였다. 기타갈등은 계약조건으로 인해 차기임차인을 구할 수 없는 경우, 임대인이 차기 임차인과의 계약을 거절 혹은 회피하는 경우, 임대인이 영업을 방해하는 경우, 임대인이 결제정보를 알려주지 않는 등 임차인의 월세지급을 거부하는 경우, 건물하자에 대해 조치하지 않는 경우, 원상복구를 요구하는 경우, 한 건물 내에 같은 업종 또는 상충되는 업종으로 임대하는 경우 7가지로 구분하였다. 갈등원인별 특징의 빈도는 <표 2>와 같다.

표 2. 갈등원인별 특징빈도

갈등 원인	빈도		갈등세부내용	빈도	
	건	%		건	%
계약갱신갈등	201	43.3	· 재건축, 리모델링, 신축을 이유로 하는 경우 · 임대인 본인 혹은 직계가족 등 임대인이 지정하는 자의 사용을 이유로 하는 경우 · 원인을 알 수 없거나 기타의 경우	60 64 77	29.8 31.8 38.3
보증금반환 갈등	3	6	-		
권리금 갈등	118	25.9	· 임대인이 권리금 및 시설비의 포기를 요구한 경우 · 임대인이 권리금 및 시설비의 일부만을 지급하겠다고 한 경우 · 권리금 일부를 임대인 본인에게 지급하라고 요구한 경우	93 22 3	78.8 18.6 2.5
임대료인상 갈등	62	13.4	-		
기타 갈등	78	13.6	· 계약조건으로 인해 차기 임차인을 구할 수 없는 경우 · 임대인이 차기 임차인과의 계약을 거절 혹은 회피하는 경우 · 임대인이 영업을 방해하는 경우 · 임대인이 결제정보를 알려주지 않는 등 임차인의 월세지급을 거부하는 경우 · 건물하자에 대해 조치하지 않는 경우 · 원상복구 요구하는 경우 · 한 건물 내에 같은 업종, 상충되는 업종을 임대하는 경우	24 31 15 2 1 3 2	30.7 39.7 19.2 2.5 1.2 3.8 2.5
합계	464	100			

2) 상가임차인 갈등의 혼합형태 분석

(1) 갈등 혼합형태 빈도분석

상가임차인 갈등사례를 살펴본 결과 한 가지 원인으로 인해 야기된 갈등사례뿐 아니라 여러 가지 원인으로 인하여 발생한 갈등사례 또한 존재하였다. 이에 278건의 상가임차인 갈등사례를 혼합 형태에 따라 단일갈등, 2가지 혼합갈등, 3가지 혼합갈등, 4가지 혼합갈등으로 분류하고 빈도 수를 측정하였다.

전체 데이터는 총 278부로 구성되어있다. 빈도분석 결과 <표 3>과 같이 단일 형태는 전체 갈등사례의 42.1%고, 2가지 갈등 혼합 형태는 42.1%, 3가지 갈등혼합 형태는 6.1%, 4가지 갈등혼합 형태는 0.7%였다. 즉, 갈등원인이 혼합된 형태는 전체 갈등사례의 64.2%로 최소 2가지 이상의 갈등원인이 혼합된 혼합 형태가 단일형태보다 더 높은 비율을 차지하고 있다. 상가임차인 갈등은 단순하지 않으며 여러 갈등의 원인들이 혼합적으로 작용하고 있는 것이다.

표 3. 갈등 혼합형태 빈도분석 결과

		빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적 퍼센트
유효	단일형태	117	42.1	42.1	42.1
	2가지 갈등혼합	142	51.1	51.1	93.2
	3가지 갈등혼합	17	6.1	6.1	99.3
	4가지 갈등혼합	2	0.7	0.7	100.0
	합계	278	100.0	100.0	

(2) 갈등 혼합형태 특징

갈등의 원인별 다중응답 빈도분석에서 계약갱신으로 인한 갈등과 권리금으로 인한 갈등이 높은 비율을 차지했듯 갈등형태에 있어 가장 높은 비율을 차지한 것은 전체 갈등 형태의 28.4%를 차지하는 계약갱신 갈등과 권리금 갈등 2가지가 혼합된 형태였다. 두 번째로는 단일형태의 계약갱신 갈등이었다. 갈등 혼합형태 특징 빈도는 <표 4>와 같다.

표 4. 갈등 혼합형태 특징 빈도

혼합형태	빈도		갈등세부내용	빈도	
	건	%		건	%
단일갈등	117	42.1	① 계약갱신 갈등 ② 권리금 갈등 ③ 임대료인상 갈등 ④ 기타갈등	75 7 22 13	27 2.5 7.9 4.7
2가지 갈등 혼합형태	142	51.1	① 계약갱신 갈등+권리금 갈등 ② 계약갱신 갈등+임대료인상 갈등 ③ 계약갱신 갈등+기타 갈등 ④ 보증금반환 갈등+권리금 갈등 ⑤ 권리금 갈등+임대료인상 갈등 ⑥ 권리금 갈등+기타갈등 ⑦ 임대료인상 갈등 기타갈등	79 9 24 1 5 10 14	28.4 3.2 8.6 0.3 1.8 4 5
3가지 갈등 혼합형태	17	6.1	① 계약갱신 갈등+보증금반환 갈등+ 권리금 갈등 ② 계약갱신 갈등+권리금 갈등+임대료인상 갈등 ③ 계약갱신 갈등+권리금 갈등+기타갈등 ④ 계약갱신 갈등+임대료인상 갈등+기타갈등 ⑤ 권리금 갈등+임대료인상 갈등+기타갈등	2 4 5 1 5	0.7 1.3 1.8 0.3 1.8
4가지 갈등 혼합형태	2	0.7	① 계약갱신 갈등+권리금 갈등+임대료인상 갈등+기타갈등	2	0.7
합계	278	100		278	100

2. 2015년 상가건물 임대차 보호법 개정 전후 갈등 독립 t -test 분석

상가건물 임대차보호법의 개정 전후 갈등 비교는 독립 t -test분석을 이용하여 확인해 보고자 한다. 먼저 분석을 위해 2015년 상가건물 임대차보호법 개정 전과 개정 후 갈등사례에 계약갱신 갈등, 보증금반환 갈등, 권리금 갈등, 임대료인상 갈등 등 갈등의 양상에 차이가 있을 것이라고 가정하였다. 가설은 다음과 같다.

가설 1. 상가건물 임대차보호법 개정 전·후에 계약갱신 갈등 발생에 차이가 있을 것이다.

가설 2. 상가건물 임대차보호법 개정 전·후에 권리금 갈등 발생에 차이가 있을 것이다.

가설 3. 상가건물 임대차보호법 개정 전·후에 보증금 반환 갈등 발생에 차이가 있을 것이다.

가설 4. 상가건물 임대차보호법 개정 전·후에 임대료인상 갈등 발생에 차이가 있을 것이다.

상가건물 임대차보호법 개정 전에 발생한 갈등사례 120개와 개정 후에 발생한 갈등 사례 158개를 분석하였다. <표 5>는 2015년 상가건물 임대차보호법 개정 전후에 따른 계약갱신 갈등, 보증금반환 갈등, 권리금 갈등, 임대료인상 갈등의 분석결과이다. 분석 결과 F 값의 유의수준으로 판단하건데 계약갱신 갈등, 보증금 갈등, 권리금 갈등은 등분산이 가정되었으며 임대료인상 갈등은 등분산이 가정되지 않는다. 2015년 상가건물 임대차보호법의 개정전후 시점에 있어 계약갱신 갈등의 평균차이는 t 값이 0.746로 차이가 없는 것으로 나타났다. 보증금반환 갈등의 경우 t 값이 0.345, 권리금 갈등의 경우 t 값이 0.438으로 유의수준인 0.05하에서 차이가 없는 것으로 나타나 가설 1,2,3이 기각되었다. 임대료인상 갈등의 경우 등분산이 가정되지 않음에서 나타나는 t 값과 t 값의 유의확률로 가설검증을 실시하였다. 임대료인상 갈등 또한 t 값은 -1.215, p 값은 0.226로 상가임대차보호법 개정에 따른 차이가 없는 것으로 나타났다.

표 5. 2015년 상가건물 임대차보호법 개정 전후 독립표본 t-test 분석 결과

구분	평균		표준편차		t 값	p 값
	개정 전 ($n=120$)	개정 후 ($n=158$)	개정 전	개정 후		
계약갱신 갈등	1.30	1.25	.46	.43	.746	.457
보증금 반환 갈등	1.99	1.98	.09	.11	.345	.731
권리금 갈등	1.58	1.55	.49	.49	.438	.662
임대료인상 갈등	1.74	1.80	.43	.39	-1.215	.226

4. 소결

갈등 사례를 분석한 결과 계약갱신 갈등이 전체의 72.3%로 가장 많은 것으로 나타났으며 이어 권리금 갈등이 전체의 43.2%로 높은 비율을 차지하는 것으로 나타났다.

각 갈등원인은 세부적으로 내용을 구분할 수 있었는데 계약갱신 갈등의 경우 계약갱신을 거절한 사유가 명확한 경우가 61.6%로 임대인 본인 혹은 직계가족 등 임대인이 지정하는 자의 사용을 이유로 하거나 재건축, 리모델링, 신축을 이유로 하는 경우를 들 수 있었다. 권리금 갈등은 권리금 및 시설비를 일부 혹은 전체를 포기하도록 하는 갈등의 케이스가 있었는데 특수하게 권리금을 인정받기 위해서 임대인 자신에게 대가를 지급하라고 요구한 경우가 있었다. 계약갱신 갈등, 보증금반환 갈등, 권리금 갈등, 임대료 인상 갈등에 속하지 않는 항목은 기타갈등으로 분류하였는데 과도한 계약조건으로 인해 차기 임차인을 구할 수 없는 경우, 임대인이 차기 임차인과의 계약을 거절 혹은 회피하는 경우, 임대인이 영업을 방해하는 경우, 임대인이 임차인의 월세지급을 거부하는 경우, 건물하자에 대해 조치하지 않는 경우, 원상복구 요구하는 경우, 한 건물 내 같은 업종이나 서로 상충되는 업종을 임대하는 경우 7가지로 분류할 수 있었으며 임대인이 차기 임차인과의 계약을 거절 혹은 회피하는 경우가 기타갈등 중 가장 많이 발생하였다. 갈등형태로는 갈등원인을 하나만 가진 단일 갈등형태보다 2가지 이상의 갈등원인이 혼합된 복합형태가 64.2%로 더 많았다. 갈등 원인 분석에서 계약갱신갈등과 권리금 갈등의 비율이 높은 만큼 여러 혼합형태 중에서도 계약갱신 갈등과 권리금 갈등 2가지가 혼합된 형태가 28.4%로 가장 많았다.

또 2015년 5월 13일을 기준으로 상가건물 임대차보호법 개정 전후 사례를 구분하여 독립 *t*-test 분석을 진행하였다. 2015년 상가건물 임대차보호법 개정 전 후 갈등비교를 한 결과 계약갱신 갈등, 보증금반환 갈등, 권리금 갈등, 임대료 인상 갈등 모두 개정 전후 갈등발생의 차이가 없었다.

상가임대차 갈등의 사례분석을 통해 살펴본 결과 현행 상가건물 임대차보호법이 예상된 효과를 벗어나는 이유에 대해 다음과 같이 찾을 수 있었다.

첫째로, 권리금과 관련한 갈등유형이 변화하지 않은 것은 권리금을 명문화하고 권리금 회수기회를 임대차기간 종료 3개월 전부터 임대차 종료시까지 보장하도록 개정하였으나 종료 1개월 전에 갑작스런 계약해지를 통보한 경우에는 권리금을 회수하기 어려운 사례가 발생하였다. 즉, 권리금의 회수기회 보호 기간에 대해서 고려할 필요성이 있다는 것이다.

둘째로, 권리금 없이 임대인이 차기임차인과 임대차계약을 체결한 경우 차기임차인에게 기존보다 더 높은 임대료를 받을 수 있었는데 이 같은 경우 기존임차인의 권리금을 임대인 본인이 직접 수령하지 않더라도 권리금의 가치만큼 이득을 보는 셈이 되어

이는 기존 임차인의 권리금의 가치를 빼앗는 결과를 일으켰다. 상가 권리금 보호규정이 강화되어야 할 필요성을 의미한다.

셋째로, 권리금 보호규정의 예외 항목 중 1년6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우 권리금보호규정이 적용되지 않는다는 조항이 있다. 이 같은 경우 계약갱신을 거절하고 비워두더라도 권리금의 가치가 공실로 인해 손해 볼 1년 6개월의 임대수익을 훨씬 상회하므로 이 규정은 공정하지 못하다.

넷째로, 상가임차인의 권리금 보호규정은 전대차상가와 전통상가의 경우 보장되지 않는데 실제로 전대차상가와 전통시장의 상가들에도 권리금이 존재하며 다른 상가대상물과 동일한 상가임대차 갈등을 겪고 있다. 이에 법 제10조의5 규정에 대한 검토가 필요하다.

다섯째로, 계약 갱신할 때 환산보증금 이내 임대차의 월세증액은 9%를 초과해서는 안된다는 규정이 있으나 환산보증금 초과 임대차의 경우 9%와 상관없이 인상가능하다. 또한 임차인은 계약갱신을 위해서 임대인의 법적인 범위 이상의 임대료 인상을 받아들이는 경우가 있었다. 2013년 상가건물 임대차 실태조사에서도 건물주의 부당요구 대응 방법에 대해서 전체의 63.1%가 임대인과의 관계에서 법과 관계없이 약자이기에 요구를 수용한다고 응답하였다. 이와 같이 법적인 범위 이상의 인상에 대해서도 계약갱신을 위해서 권리금 회수기회 보호를 위해서 수용하는 사례가 발견되었다. 이에 차임 인상 제한 규정의 보완이 필요하다.

여섯째로, 이러한 무분별한 임대료인상은 결국 권리금 회수를 어렵게 하는데 법적으로 보호하는 계약갱신기간 5년이 현재의 권리금 및 시설비를 회수할 수 있는 적절한 기간인지에 대한 문제점이 발생한다.

일곱째로, 상가건물 임대차보호법이 개정되며 환산보증금액을 초과하는 임대차에 대해서도 적용범위를 확대하였으나 계약 갱신할 시 환산보증금 초과 임차인의 경우에 자동으로 묵시적 갱신이 되지 않는다. 즉, 임대기간이 5년을 초과하지 않더라도 임대차기간 만료 6개월 전부터 1개월 전 사이에 계약갱신을 요구해야만 계약갱신이 가능하다. 갈등 사례 중에서도 임대인에게 적극 의사표현을 하지 않아 계약의사가 없는 것으로 추정한 판결이 있었다. 환산보증금액을 기준으로 보호규정을 다르게 적용하는 것에 대한 법적인 실익이 있는지 확인하여야 한다.

본 연구의 갈등사례분석을 통해 실제의 상가임대차 갈등은 단순하지 않고 복합적이기에 법에서 놓치고 있는 부분이 있음을 확인하였다. 상가건물 임대차보호법은 상가의

거래가 단기간에 이루어지지 않음을 고려해야한다. 즉, 계약종료 1달 전 시점에 계약갱신을 거절하는 상황도 발생하는바 권리금 회수 기회 보호 기간에 대한 재고가 필요하다. 또 실제의 권리금의 거래가격이 상당함을 고려해야한다. 권리금 보호 예외 규정 중 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우 적용되지 않는다는 조항은 권리금의 가치가 1년6개월간의 공실로 인한 손해금보다 훨씬 상회하므로 공정하지 않으므로 법적인 보완이 필요한 것이다. 특히 권리금을 받지 않게 되면 임대인은 더 높은 임대료를 받을 수 있기 때문에 임차인의 권리금의 가치를 빼앗게 되는 셈이 되어 문제가 된다. 또 이러한 권리금 보호규정이 실제로 권리금이 존재하고 권리금이 거래되는 전대차상가와 전통 상가에서 보장되지 않는 것은 불합리하다. 임대료 인상에 대해서는 법적으로 9%를 초과해서는 안 된다는 규정이 있으나 임대인과의 계약갱신이나 권리금 보장을 위해 그 이상의 임대료 인상에 대해서는 받아들일 수 없는 사례가 많아 이에 대한 정부와 지자체의 보완적인 정책사업이 필요하다. 임대료 인상은 결국 권리금 회수를 어렵게 하는데 계약갱신 기간 5년이 적절한 기간인지에 대한 고려가 필요하다.

V. 결론

1. 연구요약 및 시사점

상가임차인 단체에 접수된 상담 자료를 바탕으로 2014년 5월부터 2017년 3월까지 국내에서 발생한 상가임차인 갈등 사례갈등 사례를 분석하였다. 분석 결과 계약갱신 갈등과 권리금 갈등이 가장 많은 갈등의 원인이 되었으며 갈등의 형태는 하나의 원인만을 요인으로 하는 단일 형태보다 둘 이상의 원인을 요인으로 하는 복합 형태가 더 많이 발생하였고, 계약갱신 갈등과 권리금 갈등이 복합적으로 작용한 갈등의 형태가 가장 많았다.

2015년 상가건물임대차보호법 개정에도 불구하고 계약갱신 갈등, 보증금 반환 갈등, 권리금 갈등, 임대료인상 갈등의 발생은 계속되고 있다. 현재 정부와 지자체에서는 상가임차인 갈등을 완화하기 위해 노력하고 있다. 서울시는 젠트리피케이션의 부정적 영향으로 인해 생기는 상가임차인의 비자발적 이주에 대한 문제점들을 공론화하고 지역 별로 협의체를 구성하는 등의 노력을 하고 있다. 성동구는 성수동 서울숲길 일대에 지

역 내 소규모 상권보호를 위해서 대기업, 프랜차이즈 업종의 신규입점을 제한하고 임대료 안정 이행협약과 연계하여 상생협약 체결 시엔 허용용적률 인센티브를 부여하는 등 보다 적극적인 정책을 마련하였다.

하지만 실제의 상가임대차 갈등 문제는 단순하지 않고 복잡적이며 상가건물 임대차보호법에서도 놓치고 있는 부분이 있음을 확인하였다. 상가건물 임대차보호법은 상가의 거래가 단기간에 이루어지지 않으며, 실제의 권리금의 거래가격이 상당하다는 점, 임대인의 임대료인상에 대해 임차인이 거부할 수 없는 상황이 상당히 발생할 수 있다는 점을 고려하여야 한다.

2. 연구의 의의 및 한계

본 연구는 기존의 상가임차인 관련 선행연구들이 상가건물임대차보호법 제도에 대한 고찰과 문제점을 이론적으로 접근하여 연구한 것과는 달리 실제의 갈등 사례를 통해서 상가임차인 갈등을 유형화하고 법·제도적 개선 마련을 위한 합리적 근거를 제시하였다는 점에서 연구의 의의를 가진다. 실제의 사례를 분석함으로써 보다 구체적이고 현실적인 대안제시를 할 수 있을 것이다. 2015년 상가건물 임대차보호법 개정이후의 갈등변화가 눈에 띄지 않았던 이유에 대해서도 실 사례를 통해 발견할 수 있었다. 하지만 본 연구는 다음과 같은 한계가 있다.

첫째, 자료구득의 한계로 다양한 지역별 갈등사례를 구득하지 못하였다. 추후 지역별 사례가 계속해서 추가된다면 지역별 차이점뿐 아니라 현재 이슈가 되고 있는 젠트리피케이션 지역과 그 외의 지역의 갈등 유형, 젠트리피케이션의 특징과 현황 또한 분석할 수 있을 것이다.

둘째, 개정된 상가건물 임대차보호법 시행 2년까지의 갈등사례를 바탕으로 하였기에 단기적 결과만을 가지고 법적 효과를 알아보기로 한 한계가 있다. 이에 추후 갈등사례가 추가되면 상가건물 임대차보호법 개정 이후의 변화에 대해서 보다 명료하게 파악할 수 있을 것이다.

셋째, 구득한 자료는 갈등의 현황만을 표시할 수 있을 뿐, 그 갈등의 결과가 어떻게 되었는지까지는 알 수가 없어 그것과 관련한 자료를 구득할 수 있다면 상가임대차 갈등의 모든 과정을 정확히 파악하는 것이 가능할 것이다.

향후 연구에 대해서는 위와 같은 한계점을 보완하여 본 연구에서 진행한 연구의 범위를 확장해 보고자 한다.

참고문헌

- 강범일 외, 2013, “프로파일링 분석과 동시출현단어 분석을 이용한 한국어교육학의 정체성 분석”, 『정보관리학회지』 30(4): 195-213.
- 김대욱 외, “1988년부터 2012까지의 한국 광고홍보학 연구경향 분석: 언어네트워크 분석을 이용한 시기별 비교를 중심으로”, 『광고학연구』 24(6): 95-120.
- 김덕원, 2014, 주택·상가건물 임대차보호법. 서울: 진원사.
- 김동현, 2009, “갈등의 유형화를 통한 갈등사례 분석과 그 정책적 함의”, 『지역연구』 25(2): 3-22.
- 김주원·조근식, 2015, “강원도의 갈등사례 유형별 분석과 갈등관리역량 강화방안”, 『한국갈등관리연구』 2(1): 51-75.
- 김지윤·이선연, 2016, “도시형 재난과 문화적 저항”, 『공간과 사회』 26(3): 15-41.
- 김현선, 2016, 상가건물 임대차 보호법 실무, 서울: 백영사.
- 남영우·이재국, 2016, “임차인보호규정 변화에 따른 상가임대차 구조개선 방안에 대한 연구”, 『한국 FP학회』 9(1): 99-125.
- 대한임대차실무법률연구원, 2014, 상가 임대차·주택 임대차 실례와 해법, 서울: 법문록스.
- 모승규, 2017, “상가건물 임대차보호법 제10조의5의 문제점과 개정방향”, 『일감법학』 36: 3-28.
- 신정엽·김감영, 2016, “도시 공간 구조에서 젠트리피케이션의 비판적 재고찰과 향후 연구 방향 모색”, 『한국지리학회』 3(1): 67-87.
- 신현방, 2016, “발전주의 도시화와 젠트리피케이션, 그리고 저항의 연대”, 『공간과 사회』 26: 5-14.
- 원상철, 2015, “정부의 상가관리금 법제화 방안에 대한 타당성 검토”, 『법이론실무연구』 3(1): 113-134.
- 유규상, 2014, “공공갈등사례 분석을 통한 선제적 갈등관리방안 연구”, 『한국갈등관리연구』 1(1): 33-54.

- 이기웅, 2015, “젠트리피케이션효과”, 『도시연구』 14: 43-85.
- 이상용, 2015, “개정 상가건물임대차보호법과 바람직한 임차인 보호방안”, 『민사법학』 73: 49-109.
- 이재삼, 2016, “상가건물임대차계약법상 권리금 확보를 위한 법적 쟁점의 연구”, 『한국법학회』 16(2): 347-379.
- 이종임, 2017, “동네상권과 예술인들의 비자발적 이주, 젠트리피케이션”, 『인문사회』 218(1): 621-642.
- 임윤수·권영수, 2008, “상가건물임차인의 지위강화에 관한 연구”, 『법학연구』 31: 143-164.
- 임윤수·최완호, 2011, “상가건물임대차보호법상의 문제점 분석”, 『부동산연구』 21(3): 109-126.
- 정수경, 2015, “개정상가건물임대차보호법에 관한 검토”, 『토지법학』 31(2): 165-194.
- 정주희, 2015, “상가임차인의 안정적 영업을 위한 환산보증금제도 개선방향에 관한 연구”, 『부동산연구』 25(2): 113-129.
- 허강무, 2017, “상가권리금 보상의 법제화 방안”, 『토지공법연구』 77: 95-114.
- 허자연·정창무·김상일, 2016, “상업공간의 젠트리피케이션과 지역 상인 공동체에 관한 연구”, 『공간과 사회』 26(1): 309-335.
- 현문길, 2015, “상가권리금제도”, 서울: 부연사.

<접수 2017/05/05, 수정 2017/05/22>