

2023. 3. 28. (화) 조간용

이 보도자료는 2023년 3월 27일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 노동·공정·상생정책관
소상공인담당관

사진없음 사진있음 쪽수 : 7쪽

소상공인담당관	최선희	2133-5530
소상공인협력팀장	추인순	2133-5155
담당자	유경호	2133-5156
관련 누리집	https://sftc.seoul.go.kr (서울시 공정거래종합상담센터)	

서울시, 주요상권 평균통상임대료 월 408만원·상가임대차 실태조사 결과 발표

- '22년 7~12월, 종로3가, 강남구청역 등 140개 주요 상권 1층 점포 위주 12,500개 대상 현장 조사
- 통상임대료 m^2 당 69,500원 전년 65,200원 대비 6.6% 상승, 명동거리 21만원 최고
- 점포당 평균 전용면적은 $58.7 m^2$ (17.8평), 매출액은 m^2 당 평균 37만 2천원
- 5월부터 상가임대차분쟁조정위원회 법률상담·알선조정 단계 추가, 편익성·조정성립률 높일 예정

- 서울 시내 주요 상권 1층 점포의 지난해 기준 통상임대료*는 월평균 408만원으로 나타났고 월평균 임대료가 가장 높은 곳은 전년에 이어 '명동거리'였는데 월평균 1,232만원 수준이었다.

* 통상임대료 = 월세 + 보증금 월세전환액 + 공용관리비

- 지난해 서울시가 명동거리, 종로3가, 강남구청역 등 시내 140개 주요 상권 내 1층 점포 위주 12,500개를 대상으로 실시한 「2022년 상가임대차 실태조사」 결과를 발표했다.

< '22년 상가임대차 실태조사 결과 >

- '상가임대차 실태조사'는 '15년 서울시가 지자체 최초로 시작해 정기적으로 진행하고 있으며, 임차인을 대상으로 임대료, 임대면적, 권리금, 초기 투자비, 관리비, 영업 기간 등 22개 항목을 조사하고 있다.
 - 조사는 지난해 7월~12월, '서울시 상권분석 서비스', '소상공인마당(소상공인진흥공단)' 및 상권별 유동 인구 등을 고려해 선정한 주요상권 내 임차상인을 대상으로 대면으로 진행됐다.

- 조사 결과 지난해 통상임대료는 단위면적 1제곱미터(m^2)당 평균 69,500원으로 '21년 대비 6.6% 가량 상승한 것으로 나타났다. 점포당 평균 전용면적은 $58.7 m^2$ (17.8평)이었고, 보증금은 1제곱미터(m^2) 당 99만4천원으로 평균 점포면적 적용시 5,835만원이었다.

- 그동안 통상임대료가 가장 높았던 곳은 연속적으로 명동거리였다. 명동거리는 1제곱미터(m^2)당 월 21만원이었는데 평균전용면적($58.7 m^2$, 17.8평)으로 환산하면 평균 월 1,232만원이 임대료로 지급되고 있었다.
 - 강남역(14만 3,600원), 여의도역(10만 9,700원), 압구정 로데오(10만 3,400원), 선릉역(10만 1,700원) 등도 1제곱미터(m^2)당 월 10만원을 넘어 평균 보다 높았다.

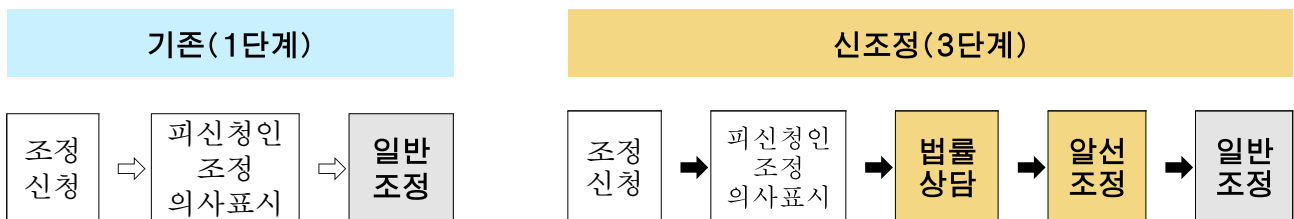
- 매출액은 1제곱미터(m^2)당 37만2천원으로 조사됐는데 상권별로 살펴보면 '강남가로수길'이 61만6천원으로 가장 많았고 을지로3가(57만4천원), 고덕역(56만원), 신림역(53만8천원)이 뒤를 이었다.

- 시는 지난해 4월 사회적거리두기 해제로 영업이 어느 정도 정상화되면서 '21년 30만7천원에 비해 전반적인 매출이 21.1% 늘었으며, 임대료 또한 동반 상승한 것으로 보여진다고 분석했다. 아울러 임차인의 인식조사 결과에서는 상가건물임대차의 가장 중요한 요소는 임대료로 확인됐다.
- 서울 주요상권 점포당 평균 초기투자비는 대략 1억1,498만원인 것으로 나타났다. 초기투자비는 보증금과 권리금, 시설투자비로 구분되는데, 권리금(4,342만원), 보증금(4,020만원), 시설투자비(3,137만원) 순으로 비용이 지출되는 것으로 나타났다.
- 이번 조사 결과는 '서울시 공정거래종합상담센터(sftc.seoul.go.kr)' 누리집에 공개해 임대차 계약시 임대료를 결정하거나 계약 갱신시 참고할 수 있도록 한다는 계획이다. 아울러 임대차 시장에서 상시적으로 발생하고 있는 임대료 관련 분쟁 해결시에도 활용할 예정이다.

< 2023년 서울시 상가임대차분쟁 신조정제도 시범 도입 >

- 임대료 분쟁과 관련해 현재 서울시는 변호사·감정평가사·건축사 등 전문가 30여 명이 참여하는 '상가건물임대차분쟁조정위원회'를 운영 중이다. 위원회는 ▲임대료 조정 ▲계약해지 ▲권리금 회수 ▲계약갱신 ▲원상회복 등 다양한 분쟁관련 법률검토부터 현장조사, 조정 및 합의 등의 역할을 하고 있다.
- '16년 운영 시작 후 지난해까지 총 1,020건 분쟁을 접수해 각하 426건 제외, 519건의 조정 성립이 이루어져 조정회의 개최 594건 기준으로 조정률이 87%에 이른다.

- 오는 5월부터는 분쟁상황에 따라 조정과정을 맞춤형으로 적용해 임대인·임차인 편의를 더하고 더불어 조정성립률도 높일 계획이다. 임대료는 임차인의 생계와 직결된 문제지만 정작 영업 등의 이유로 시간을 내기 힘들거나 임대인이 위원회 참석을 꺼리는 경우 또는 양 당사자가 시간을 맞추기 힘들 땐 불가피하게 조정이 늦어지게 된다.
- 기존에는 정해진 날 임대인과 임차인이 함께 분쟁조정위원회에 참석해 조정위원 3인 참여하에 조정을 진행하는 방식이었다
- 새로 시범적으로 도입되는 신조정은 3단계로 운영되는데, 먼저 상담위원이 조정회의 개최 전 양 당사자에게 전화로 법률 규정을 설명하고, 이후 간단한 사안이나 법적으로 명확한 결론이 있는 경우 알선위원이 전화로 합의를 시도하여 조정회의 개최전 분쟁해결을 도와준다.
- 이후에도 분쟁해결이 안된 경우 조정위원의 개입 및 조정회의를 개최하여 당사자에게 맞는 절충 방안을 제시해 최종적으로 합의에 이를 수 있도록 한다. 이는 시가 최초로 알선 전치주의를 시도하는 사례가 될 것이다.



- 알선 조정은 양 당사자가 시간을 맞춰 한자리 모이는 위원회 개최 없이 합의에 이를 수 있어 소요시간을 줄일 수 있고, 해결이 용이한 사건을 구분할 수 있는 장점이 있다. 알선 조정에서 해결이 안된 경우 일반 조정을 거쳐 다시 한번 분쟁해결을 시도하는 등 단계를 적용하여 해결이 가능하다.

□ 박재용 서울시 노동·공정·상생정책관은 “사회적 거리두기 완화로 임차인들의 매출도 증가했지만 동반해 임대료와 권리금도 높아지는 상황”이라며 “관련해서 발생할 수 있는 상가임대차 분쟁은 임대인과 임차인이 상생할 수 있는 방안으로 여러 조정제도와 단계를 적용하여 대화로 해결 방안을 제시해 공정한 시장이 조성되도록 할 것”이라고 말했다.

- 붙임 1. 상가임대차 분쟁조정, 상담센터 상담 안내 1부.
2. 서울형 통상임대료 조사 상권 현황 1부.

상가임대차 분쟁조정, 상담 안내

□ 서울시 상가임대차분쟁 조정 개요

【서울시 상가임대차분쟁 조정 제도】

- ◆ 위 치 : 서울시청 서소문2청사 4층 (중구 서소문로 124 시티스퀘어빌딩)
- ◆ 조정내용 : 임대료 및 권리금, 임대차계약 기간, 상가 보수비 등
- ◆ 조정제도 :
 - ▶ (찾!아가고) 자치구별 찾아가는 상가임대차 분쟁조정(연중상시)
 - ▶ (확!인하는) 상가건물 '누수 책임소재 확인 제공' 운영(연중상시)
 - ▶ (행!정형) 서울시 행정형 3단계 조정(알!려주고, 알!선하고, 조!정, 연중상시)
- ◆ 신청방법 : 온라인(<https://sftc.seoul.go.kr>) 또는 방문, 우편, 이메일(jinjin4407@seoul.go.kr)
- ◆ 전화문의 : 02-2133-5378, 5157

□ 서울시 상가임대차 상담

【서울시 상가임대차 상담】

- ◆ 위 치 : 서울시청 서소문2청사 4층 (중구 서소문로 124 시티스퀘어빌딩)
- ◆ 운 영 : 평일 9시~18시
- ◆ 상담내용 : 계약관련 권리관계 상담, 법령상담, 임대료 및 보증금, 중개수수료 상담
- ◆ 이용방법 : 전화상담(2133-1211) 또는 방문상담
- ◆ 온라인 상담 : 서울시 공정거래종합상담센터(<https://sftc.seoul.go.kr>) 로 접속

서울형 통상임대로 조사 상권(140개)

자치구	상권명	자치구	상권명	자치구	상권명
강북구(2)	미아사거리역	영등포구(5)	국회의사당	서초구(8)	남부터미널
	수유역		여의도역		방배역
광진구(5)	강변역		영등포역		양재역
	건대입구역		당산역		방배동카페골목
	구의역		영등포구청역		포이사거리
	군자역	등촌시장	구반포역		
노원구(2)	아차산역	양천구(4)	신정네거리	맹꽁사거리	
	노원역		목동사거리	고덕역	
중계동학원가	구로구(4)		오목교역	둔촌동역	
도봉구(2)		창동역	구로디지털단지역	친호역	
		쌍문역	구로역	강동성심병원	
동대문구(3)		경희대	신도림역	길동역	
	신설동역	오류역	명일동		
성동구(4)	청량리	동작구(5)	노량진역	가락시장역	
	뚝섬역		신대방삼거리역	문정동로데오거리	
	성수동 카페거리		충신대입구	방이동먹자골목	
	왕십리역		상도역	석촌역	
한양시장	중앙대학교앞		송리단길		
성북구(3)	석계역	금천구(3)	가산디지털단지	송파역	
	한성대입구역		독산사거리(독산1동)	신천역	
	안암역		시흥사거리(시흥1동)	잠실역	
중랑구(2)	사가정역	종로구(9)	광화문동	강남가로수길	
	상봉역		동대문역	강남구청역	
마포구(7)	디지털미디어시티		동묘앞역	논현역(신논현역)	
	공덕역		안국역	대치역	
	마포역		익선동한옥거리	삼성역	
	망리단길		인사동	선정릉역	
	연남동		종로3가역	신사역	
	홍대입구역		종로5가역	압구정로데오거리	
서대문구(3)	상수카페거리		해화역	압구정역	
	신촌역		중구(12)	동대문시장(역사문화공원역)	언주역
	이대			마장로 주방가거리	은마아파트입구사거리
연희동	명동거리			학동사거리	
은평구(3)	불광역	명동역		학동역	
	연신내	북창동		강남역	
강서구(8)	구과발역	시청역(덕수궁)		매봉역	
	강서구청	신당동 떡볶이타운		선릉역	
	마곡지구	신당역		수서역	
	송정역	약수역		역삼역	
	등촌역	을지로3가		한티역	
	까치산역	동대입구죽발거리			
	발산역	충무로			
	화곡역	경리단길			
관악구(6)	가양역	용산구(7)	숙대입구역		
	낙성대역		숙대입구(청파동)		
	대학동		용산역·용산전자상가		
	서울대입구역		이태원		
	샤로수길		한남오거리		
관악구(6)	사당역	서초구	해방촌		
	신림역		교대역		