2023. 2. 23.(목) 석간용
이 보도자료는 2023년 2월 23일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.

동행·매력 특별시 서울

보도자료

담당부서 : 노동·공정·상생정책관
소상공인담당관

사진없음 ▣ 사진있음 □ 쪽수 : 7쪽

소상공인담당관	최선혜	02-2133-5530
소상공인협력팀장	추인순	02-2133-5155
담 당 자	서혜진	02-2133-5157
관련 누리집	https://sftc.seoul.go.kr (서울시 공정거래종합상담센터)	

서울시, 작년 상가임대차 최다 분쟁은 '수리비'…분쟁조정률은 89%

- 조정개시 122건 중 108건 합의 도출, 임차인은 수리비·임대인은 계약해지 요청 많아
- 임대차 분쟁 원인 최다는 '수리비', 계약해지·임대료 조정·권리금 분쟁이 뒤이어
- ('20년)임대료 감액조정 ('21년)계약해지 ('22년)수리비 분쟁, 코로나19 진행에 따라 유형 뚜렷
- 공정거래종합상담센터 내 상가임대차상담 무료 운영… 작년 1만 4천여건, 공정한 임대차시장 조성

동대문구 한 건물 지하에 셀프사진스튜디오를 개업한 A씨. 개업 석 달 만에 벽면에서 누수 흔적이 발견돼 임대인에게 공사를 요청했지만 임대인은 차일피일 공사를 미뤘고 여름 장마 때 벽면 전체가 누수되는 상황이 발생하고 말았다. A씨는 임대인에게 피해보상을 요구했고 받아들여지지 않자 서울시 분쟁조정위원회를 찾게 됐다. 분쟁조정위원회는 누수전문조정위원을 현장에 파견해 건물 상태를 점검했고 임대인에게 피해보상을 권고했다. A씨는 피해보상을 받았고 계약기간이 남았지만 위원회의 도움으로 임대인과 계약을 해지할 수 있었다.

임차인 B씨는 임대인의 방해로 계약종료 시 권리금 회수를 못 하게 됐다며 서울시에 분쟁조정을 신청했다. 이어 며칠 뒤 임대인이 B씨가 임대료를 4개월이나 연체했다며 조정을 또 신청했다. 당시 양 당사자는 경찰 고소도 3건이나 엮여있어 만나기만 하면 고성이 오가는 상태여서 위원회는 최대한 조정절차를 서둘렀다. 조정위원이 양 당사자를 만나 상담하고 설득한 결과 B씨는 3기 이상 임대료 연체로 권리금 회수 주장이 어려우므로 한 달의 여유기간을 줘 다른 상가를 알아볼 수 있도록 하고, 대신 임대인은 연체임대료 중 2개월치만 받고 보증금을 반환하기로 했다. 쌍방 고소건도 모두 취하하기로 합의했다.

<조정개시 122건 중 108건 합의 도출, 임대차 분쟁 원인 수리비, 계약해지 순>

□ **서울시는 지난해 상가건물임대차분쟁조정위원회**(이하 '조정위원회'라 한다)**에 접수된 188건의 상가임대차 분쟁 중 조정이 개시된 122건에 대해 108건을 합의 조정시켜 조정률 89%를 달성했다고 23일(목) 밝혔다.**

○ '조정위원회'에 접수된 188건 중 당사자 미참석 등으로 66건은 각하됐고, 조정 불성립은 14건(11%)이다.

◈ 최근 3년간 조정개시 사건 조정률: ('20년) 86% ('21년) 89% ('22년) 89%

□ **임대인-임차인간 분쟁 신청 1위는 '수리비' 관련으로 전체 신청 건의 28.2%인 53건이었다. 수리비 분쟁은 지난 '19년부터 시가 진행한 '상가건물 누수 책임소재 확인 서비스' 시작 이후 매년 꾸준히 늘고 있는 상황이다.**

◈ 수리비 분쟁 : ('19년) 28건 → ('20년) 44건 → ('21년) 46건 → ('22년) 53건

□ **'수리비'에 이어서는 계약해지(52건, 27.6%) 임대료 조정(45건, 23.9%), 권리금(16건, 8.5%), 계약갱신(13건, 6.9%) 등이 뒤를 이었다.**

□ **조정위원회 분쟁 신청인 현황은 임차인이 78.2%(147명), 임대인이 21.8%(41명)였다.**

○ '임차인'은 수리비(44건), 임대료 조정(36건), 계약해지(32건) 조정 신청이 '임대인'은 계약해지(20건), 임대료 조정(9건), 수리비(9건), 원상회복(3건)에 대한 조정 신청이 많았다.

<('20년)임대료 감액조정 ('21년)계약해지 ('22년)수리비 분쟁, 코로나19 진행에 따라 유형 뚜렷>

□ 한편, 최근 3년간 시 조정위원회에 신청사건을 분석해 보면, 코로나19 발생 첫 해인 '20년에는 매출 감소 등으로 임차인들의 '임대료 감액조정'이 35.4%(68건)으로 가장 많았다. '21년에는 사회적거리두기 장기화로 인한 '계약해지(53건, 28.6%)' 관련 분쟁조정이 '22년에는 위드 코로나 시대 선포로 영업이 재개되면서 '수리비(53건, 28.2%)'관련 분쟁 조정이 많았던 것으로 파악됐다.

연 도	계	권리금	임대료 조정	계약해지	계약갱신	원상회복	수리비	기타
계	565	53	163	131	35	24	143	16
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

□ 시는 지난 '16년부터 변호사·감정평가사·건축사·공인회계사·교수 등 상가건물임대차 전문가(30인)로 구성된 '상가건물임대차분쟁조정위원회'를 운영 중이다. 임대료 조정, 계약해지, 권리금 회수, 계약갱신, 원상회복 등 다양한 분쟁에 대한 법률검토부터 현장조사, 조정 및 합의까지 체계적으로 지원을 펼치고 있다.

○ '16년 운영 시작 후 '22년까지 총 1,020건의 분쟁을 접수했으며 각하 436건을 제외하고 519건의 조정성립을 이끌어냈다.

□ 조정위원회의 조정서는 임차인과 임대인 양쪽이 서명했다면 민법상 화해와 같은 효력이 있고, 법원 판결문처럼 집행력이 인정되기 때문에 실질적 분쟁해결에 도움을 주고 있다는 평가다.

□ 지난해부터는 위원회 참석을 위해 영업장을 비워야하는 임차인의 부담을 덜기 위해 신청인이 원할 경우 해당 자치구를 찾아가 위원회를 개최하는 '찾아가는 상가임대차분쟁조정위원회'도 운영 중이다.

<공정거래종합상담센터 내 상가임대차상담 운영‥지난해 1만 4천여건, 공정한 임대차 시장 조성>

□ 조정위원회 외에도 서울시는 상가임대차 관련 법률의 올바른 해석과 정확한 정보를 제공하는 '공정거래종합상담센터' 내 상가임대차 상담도 운영 중이다. 방문은 물론 전화나 온라인 상담도 가능하며 임대료 조정이나 임대차계약의 갱신·해지 등 상가임대차 관련 문제나 법률상담도 무료로 해준다.

○ 지난해 접수된 상담은 총 14,045건으로, 상담유형은 ▲임대료 조정(3,068건) ▲계약갱신(2,252건) ▲계약해지(2,207건) ▲권리금(1,287건) ▲상가임대차법 해석(1,251건) 등이다.

□ 아울러 시민들이 궁금해하는 상가임대차상담 유형을 담은 사례집 발간과 상가임대차법 관련 교육 등을 확대해 현행법과 다른 거래 관행 등으로 생길 수 있는 임차인의 권리침해도 예방할 계획이다.

□ 박재용 서울시 노동·공정·상생정책관은 "상대적으로 약자일 수밖에 없는 임차인을 위해 분쟁은 빠르게 조정하고 스스로 권익을 지키고 피해를 예방할 수 있도록 교육과 상담을 적극 지원하겠다"고 말했다.

붙임 1

상가임대차분쟁조정('16년~'22년) 접수현황 및 유형

□ 접수 및 결과 현황 ('16년~'22년)

(단위 : 건)

연 도	계	조정성립	조정불성립	각하
계	1,020	519	75	426
2022년	188	108	14	66
2021년	185	93	12	80
2020년	192	92	15	85
2019년	180	91	17	72
2018년	154	83	4	67
2017년	77	36	8	33
2016년	44	16	5	23

□ 분쟁 유형별 접수현황 ('16년~'22년)

(단위 : 건)

연 도	계	권리금	임대료 조정	계약해지	계약갱신	원상회복	수리비	기타
계	1,020	168	237	208	75	82	190	60
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
2019년	180	30	29	38	16	20	28	19
2018년	154	36	31	22	7	25	15	18
2017년	77	21	9	15	14	10	4	4
2016년	44	28	5	2	3	3	0	3

붙임 2

’22년 상가임대차분쟁조정 신청인 및 접수유형

□ 신청인별 접수 현황

(단위:건)

구 분		계	조정개시			각하
			소계	조정성립	조정불성립	
계		188 (100%)	122	108 (57.5%)	14 (7.4%)	66 (35.1%)
신청인	임차인	147 (100%)	89	77 (52.4%)	12 (8.1%)	58 (39.5%)
	임대인	41 (100%)	33	31 (75.6%)	2 (4.9%)	8 (19.5%)

□ 신청인별 접수 유형

(단위:건)

구 분		계	계약 해지	임대료 조 정	수리비	계약 갱신	권리금	원상 회복	기타
계		188 (100%)	52 (27.7%)	45 (23.9%)	53 (28.2%)	13 (7.0%)	16 (8.5%)	7 (3.7%)	2 (1.0%)
신청인	임차인	147 (100%)	32 (21.8%)	36 (24.5%)	44 (29.9%)	13 (8.8%)	16 (10.9%)	4 (2.7%)	2 (1.4%)
	임대인	41 (100%)	20 (48.7%)	9 (22.0%)	9 (22.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.3%)	0 (0.0%)

붙임 3

상가임대차 분쟁조정 및 상담 신청 안내

□ 서울시 상가건물임대차분쟁조정위원회 조정신청

【서울시 상가건물임대차분쟁조정위원회 조정신청 안내】

◆ 위　　치 : 서울시청 서소문2청사 4층 (중구 서소문로 124 시티스퀘어빌딩)

◆ 조정내용 : 임대료 및 권리금, 임대차계약 기간, 상가 보수비 등

◆ 신청방법 : 상가임대차분쟁조정신청서 작성 후 신청

► 이메일(jinjin4407@seoul.go.kr) 또는 방문 접수

► 온라인신청 : 서울시 공정거래종합상담센터 누리집(https://sftc.seoul.go.kr)

◆ 전화문의 : 02-2133-5157 (서혜진 주무관)

□ 서울시 공정거래종합상담센터 내 상가임대차 상담

【서울시 상가임대차 상담 안내】

◆ 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 누리집(https://sftc.seoul.go.kr)