

맘편히장사하고픈상인모임, 민변 민생경제위원회, 참여연대

수 신 각 언론사 경제부·사회부
발 신 참여연대 민생희망본부(담당 : 신동화 간사 02-723-5303, min@pspd.org)
제 목 [공동논평] 몰상식한 임대료 인상 강요와 영업방해, 건물주 횡포를 언제까지 방치할 것인가
날 짜 2023. 1. 30. (총 2 쪽)

공 동 논 평

몰상식한 임대료 인상 강요와 영업방해, 건물주 횡포를 언제까지 방치할 것인가

상가임대차법 아랑곳하지 않은 신사동 카페 건물주 갑질 규탄
중소상인 보호 외면한 정부·지자체는 건물주 사유재산 지킴이일뿐
건물주 횡포에 업무방해죄 적용, 강제집행 제한 등 상가세입자
보호 위한 조치 필요해

1. 신사동 가로수길 소재 건물주가 저지른 갑질 사례가 중소상인과 서민들을 공분케하고 있다. 지난 1월 26일 보도에 따르면 한 부동산 법인 대표가 신사동 소재 한 건물을 매입한 후 기존에 입주해 영업하던 카페 업주에게 계약 갱신 후 월세 40% 인상을 요구했다가 받아들여지지 않자 가게 앞을 컨테이너로 막고 영업을 방해하고 있는 것으로 확인되었다(<https://bit.ly/3j98RCh>). 현행 상가임대차보호법 시행령상 5% 이상 임대료를 올릴 수가 없음에도 이러한 법령을 무시하고 상가세입자를 노골적으로 핍박하는 일이 발생했다는 사실에 분노한다. 그러나 이보다 더 놀라운 것은 이를 적절히 중재하고 제재해야 할 지자체가 건물주의 이러한 갑질을 묵인하고 사유지여서 시설물을 치우기는 어렵다는 입장을 밝혔다는 것이다. 하지만 이는 명백히 형법상 업무방해가 적용되어야 할 사안이다. 정부와 지자체가 건물주의 부동산 사유재산은 과도하게 보호하는 반면, 중소상인의 영업권 보호에는 지나치게 소극적이라는 인상을 지울 수가 없다. 결국 고통받는 것은 상가세입자이며, 상생의 가치를 내팽개친 돈벌이의 논리만이 우리네 골목을 가득 채우고 있다.
2. 사실 이러한 건물주의 갑질, 정부와 지방자치단체의 방관은 어제 오늘날만의 일이 아니어서 놀랍지도 않을 지경이다. 경찰이 용역을 동원한 건물주의 폭력적 강제집행을 방관함에 따라 고조된 갈등이 결국 형사사건으로까지 비화된 궁중축발 사태, 정부의 백년가게 인증이 무색하게 무참히 거리로 쫓겨난 42년 노포 을지OB베어 사태 등 다수의 상가임차인이 장사를 계속하고자 하는 의지와 역량이 있음에도 건물주의

지나친 임대료 인상과 강제력으로 영업을 접을 수 밖에 없었던 수많은 중소기업들이 있었다. 그러나 이들을 보호하기 위한 공적 지원이나 중재는 부재했다. 그간 상가임대차 계약기간을 최대 10년까지 보장하고, 임대료 인상율도 5% 이내로 제한하는 법령 개정이 있어왔음에도 이러한 일들이 비일비재한 이유는 무엇인가. 최근 건물주들이 금리인상으로 어려움을 겪고 있다고 불멘소리를 내면서도 임대료를 40%나 올리는 위선적 사례가 발생하는 것은 왜인가. 이는 이익을 위해서라면 상생의 파트너로 대우받아야 할 상가세입자 등 사회적 약자를 짓밟아도 된다는 왜곡된 경제관이 팽배해있고, 정부와 지방자치단체 역시 불로소득 추구를 위한 갑질을 공공연하게 용인하고 방치하기 때문이다. 분명한 것은 아무리 좋은 취지에서 법령이 개정되고 제도가 마련된다고 하더라도 이를 집행·운영하는 정부와 지방자치단체의 적극적인 실현 의지가 없다면 골목상권 갑질 문제는 영속할 수 밖에 없다는 것이다.

3. 사실 부동산의 가치는 그 부동산 본연의 기능에 의해서만 형성되는 것이 아니다. 주변 물리적 제반시설의 구성과 함께 활성화된 상권과 특색있고 개성있는 지역문화와 분위기 등 무형적 가치 역시 부동산의 가치에 절대적으로 큰 영향을 미친다. 따라서 공간의 가치 상승에 기여하는 것은 건물주가 아니라 그 공간을 전유하고 만들어나가는 중소기업들, 지역주민들, 소비자 등 다양한 공간 참여자이다. 하지만 현실에서 부동산 가치 상승은 모두 건물주가 독점하며 이를 당연한 것으로 치부하는 것이 상식이 된 지 오래이다. 그리고 건물주가 강요한 무리한 임대료 상승을 감당하지 못한 중소기업들이 폐업한 사례 역시 부지기수이다. 매해 끊이지 않고 이러한 상황이 발생하는 현실을 과연 공정하다고 말할 수 있겠는가.
4. 따라서 상가임대차 관련 건물주의 횡포를 갑을(甲乙) 개인 당사자들 간의 문제만으로 치부해서는 안 된다. 생계 현장에서 삶의 터전을 가꾸어나가는 이들의 노력과 기여를 인정하고 보호하는 것이야말로 공정과 상식이 아니겠는가. 상가임대차법령상 임차인의 권리를 보장하는 것 이전에 법령과 상식을 역행해 갑질을 일삼는 건물주에 대해 형법상 업무방해 혐의를 적용하고, 강제집행을 엄격히 제한하는 등 정부와 지방자치단체의 강한 조치와 의지가 필요하다. 이러한 조치들이 전제가 되어야만 건물주 역시 세입자들을 핍박하고 내쫓는 일을 공공연하게 저지르지 못할 것이며, 이는 현행 운영상 한계가 있는 상가건물임대차분쟁조정위원회가 실질적인 힘을 발휘할 수 있는 기반이 될 것이다. 이와 함께 상가세입자인 중소기업들을 지원하는 조직을 구성하고 이를 지원하는 시스템 역시 구축되어야 한다. 법정최고금리가 20%인 것과 비교해 계약갱신청구권 종료 후 상가임대료가 인상 제한이 없는 점도 공정하지 못하며 개선이 필요하다. 상생이 사라진 골목은 돈으로 삶을 파괴하는 곳이기 때문에 죽은 공간이 될 수밖에 없다는 사실을 명심하라. 끝.