

맘편히장사하고픈상인모임 (맘상모)

마포구 신촌로12나길 26 이한열기념관 B1 / 이메일 : mansangmo@hanmail.net

전화 : 02-733-8979 / 팩스: 02-6008-8979 / 다음카페 : <http://cafe.daum.net/mamsangmo>

문서번호	2017 제 02-001
시행일자	2017. 02. 01.
수신	각 언론사 사회부, 경제부, 사진부
발신	맘편히장사하고픈상인모임 (맘상모)
제목	“내려라 임대료!! 바꾸자 상가법!!” 기자회견 개최
기자회견 일시장소	2017년 2월 8일(수) 오후 2시, 국회의사당 정문 앞
담당	

1. 많이 바쁘시죠? 귀 언론사의 발전과 건승을 기원합니다. 오늘도 힘 내세요!!

2. 인터넷 포털창에 “자영업자”를 쳐 보면, “타격, 휘청, 경기, 폐업, 눈물” 등의 연관 검색어가 나옵니다.

3. 또한 “임대료”라고 쳐 보면, 이번에는 “대대손손 건물주 세상, 자영업 폐업을 급등” 등의 기사가 검색됩니다.

4. 더 이상 무슨 말이 필요합니까. 함께 해 주십시오.

붙임. “내려라 임대료! 바꾸자 상가법!” 기자회견 보도자료

(맘상모)

못살게나
바꾸자!!

맘편히 장사하고픈데 장사는 안되고 임대료는 오르고!! 쫓겨나고!!!!

내려라 임대료!! 바꾸자 상가법!!

기자회견 2017년 2월 8일(수) 오후 2시 국회의사당 정문 앞 / 맘편히장사하고픈상인모임

“내려라 임대료! 바꾸자 상가법!”

■ 기자회견 개요

-일시 : 2017년 2월 8일(수) 오후 2시

-장소 : 국회 앞

-목적 : 내려라 임대료 운동의 시작을 선포 / 상가법 개정의 당위를 사례를 통해 호소.

-취지 : 상가법에 보장된 차임증“감”청구권을 임차인이 실질적으로 행사하여, **임대료라는 것이 임대인의 요구만으로 일방적으로 올라가는 것이 아니라 상황에 맞게 임대인과 임차인이 합의하는 것임을 사회적으로 합의해 나가고자 함.** 또한 여전히 부족하고 사각지대가 존재하는 상가건물임대차보호법을 추가 개정하여 임대인-임차인 간의 불평등한 관계를 개선하고자 함.

-진행 :

- ① 취지 발언 (내려라 임대료, 바꾸자 상가법)
 - 정태환 맘상모 운영위원장
- ② 대선예비후보 정책공약 발표 및 국회의원, 정당 대표 발언
 - 정운찬 (전 총리)
 - 제윤경 (더불어민주당 국회의원)
 - 김주은 (녹색당 공동운영위원장)
 - 이갑용 (노동당 대표)
- ③ 임차상인 당사자 발언
 - 내려라 임대료!! (김우식, 체부동 궁중족발 운영)
 - 바꾸자 상가법!! (김철호, 삼청동 한나비 운영)
- ④ 법률전문가 의견 발언
 - 김남근 변호사 (민주사회를위한변호사모임 부회장)
- ⑤ 연대 발언-상인단체, 세입자단체
 - 이재광 (전국가맹점주협의회연석회의 공동의장)
 - 인태연 (전국을살리기국민운동본부 대표)
 - 임경지 (민달팽이유니온 위원장)
- ⑥ 퍼포먼스 <임대료 상승의 종착역 다 왔으니 그 역에서 조용히 임대료 내려라>
 - 야마가타트릭스터
- ⑦ 선언문 낭독
 - 김영리(가회동 장남주우리웃), 서윤수(신사동 우장창창)

▣ “내려라 임대료” 운동의 제안 배경

- 근로소득 7년간 20% 오를때 빌딩 임대소득은 8배 뛰었다 -2017.1.31 매일경제
- 금리·임대료 오르면 자영업 폐업률 급등 -2017.1.31. 내일신문
- 경기 침체에 치솟는 임대료까지...무너지는 상권 -2017.1.16. 아시아경제
- 고용 한파에 지난달 자영업자 15만 명 이상 증가, 대책 필요 -2017.1.14. MBC뉴스
- 임대료 감당 못하는 상가...폐점 잇따라 -2017.1.4. 한국경제TV
- 상한없는 임대료에 등골회는 자영업자...월세급등 막을길 없나 -2016.12.18 머니투데이
- "건물주 잘 만나야 산다" 불황에 뛰는 상가 임대료, 상생은 빈말? -2016.12.16 머니투데이

최근 두 달간 임대료 관련 기사들입니다.

벼랑 끝의 자영업자니 하는 말은 오래전부터 들려왔습니다. 자영업자가 힘들다는 것은 이미 누구나 다 알고 있지요. 포화된 자영업자 시장, 지속되는 불경기, 그리고 심지어 AI와 중국의 사드보복 등 정말 여러 가지 요인들이 자영업자를 힘들게 합니다. 하지만 이들 중 으뜸은 다름 아닌 임대료입니다. 스타벅스 마저도 임대료 때문에 힘들다는? 기사들이 나오고 있습니다. (유독 한국서 비싼 스타벅스...진짜 이유는 높은 임대료 때문 -2017.01.13. 해럴드경제)

여기서 한 가지 주목할 점이 있습니다. 장사가 잘 될 때, 경기가 좋을 때, 동네가 뜰 때는 가파르게 오르던 임대료가, 장사가 안 되고 경기가 안 좋아지고 동네 상권이 죽어도 전혀 내리지는 않는다는 것입니다. 임대료는 임대인 임차인 간에 협의에 의해 결정되어야 함에도, 실제로는 임대인에 의해서만 결정되기 때문이지요. 임대인이 올려달라면 가슴이 철렁 올려줘야 하고, 임대인이 아무 말 하지 않으면 그냥 동결이구나 하며 가슴을 쓸어내릴 뿐, 경기가 안 좋아졌다고, 혹은 장사가 어렵다고 임대료가 내려가는 일은 좀처럼 없습니다. 시장경제 체제에서 시장의 원리가 전혀 작동하지 않는 이상한 지점입니다.

왜 그럴까요? 상가법에서는 “차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다(상가건물임대차보호법 제 11조 ‘차임 등의 증감청구권’)”, “당사자는 상가 건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제 사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있다(같은 법 제10조의2‘계약갱신의 특례’)”고 정하고 있지만, 실제로는 임대인이 “증”만을 청구할 뿐, 임차인이 “감”을 청구하기는 어렵기 때문입니다. 오랜 기간 동안 안정적인 영업을 보장받을 수 없는 현행법 체계 하에서 “임대료를 내려달라”고 요구하거나, 자칫 적정 임대료를 다투는 소송이라도 진행했다가는 임대인에게 뱀보여 영업에 어려움을 겪거나, 법적갱신요구기간(5년)이 지난 뒤에는 가게를 빼야만 하는 상황에 놓일 수밖에 없는 점을 잘 알고 있기 때문입니다.

즉 현행법 체계 하에서는 임차상인은 계속해서 쫓겨날 수밖에 없고, 2015년 5월 13일 개정

시행 중인 상가법에 따라 권리금을 회수할 수 있다 하더라도, 높아지는 임대료와 법의 사각지대에 의해 권리금 회수기회가 온전하게 보장되기 어려운 상황에서 임차상인은 언제 자신의 삶의 터전을 잃을까 늘 전전긍긍하고 있습니다.

이에, 맘상모는 2017년 대대적인 “내려라 임대료” 운동의 진행으로 비정상적으로 높은 임대료를 “차임감액청구소송”등을 통해 현실화하는 사례를 만들고자 합니다. 한 두건의 사례들로 시작될 이 운동이 결국 “임대료는 임대인이 마음대로 정하는 것”이 아니라, “임대인-임차인 간에 서로 합의하여 정하는-가끔은 내리기도 하는-것”이라는 당연한 이야기를 현실로 만들 것이며, 임대인과 임차인의 관계는 더욱 합리적이고, 평등해 질 것입니다.

[사례1]

저는 종로구에서 족발집을 6년째 운영하고 있는 000이라고 합니다. 서울시내 한복판에 있는 경복궁 근처지만 몇 년 전까지는 조용하고 살기 좋은, 흡사 시골마을 같은 곳이었습니다. 그런데 2016년 1월, 건물주가 바뀌더니 기존에 내고 있던 보증금 3000만원, 월세 300만원을 보증금 1억, 월세 1200만원으로 올릴 테니 못 내면 나가라고 하더군요. 보증금은 3배, 월세는 4배가 뛰었습니다. 계약서도 안 써주고, 통장번호도 안 알려주고 3개월을 채우더니 임대료를 내지 않았다면서 명도소송을 걸어왔습니다. 다행히도 저는 법원에 월세를 공탁하면서 대응했습니다만, 조종 기일에 건물주가 공탁 사실을 알았는지 바로 그 자리에서 명도소송을 취하하고 다른 건으로 내보내겠다고 하더군요. 이 근방에서 이미 높은 월세를 내고 있던 저희 가게입니다. 이제 건물주는 모든 수단과 방법을 통해 저희 가게를 ‘그냥’ 내 쫓으려 할 것입니다. 임대료로 휘둘리는 걱정 없이, 쫓겨날 걱정 없이 장사하는 것은 어려운 걸까요?

[사례2]

저는 서초구에서 삼겹살집을 하는 000이라고 합니다. 2014년 3월, 저는 이 가게를 인수했습니다. 보증금 8000만원, 월세420만원, 그리고 권리금과 시설비로 약 5000만원을 투자했습니다. 장사가 꾸준히 잘되던 집이라 제가 인수를 해도 별 탈 없이 잘 굴러갈 것이라 생각했지만, 근처에 있던 대기업이 이전하고 난 후 주변 가게들이 모두 매출에 큰 타격을 입었습니다. 주변 가게들 중에는 건물주와의 협의 등으로 월세를 감면 받은 곳들도 있지만, 저희 건물만 일체의 조건변경이 없었습니다. 오히려 16년 만에 건물주가 바뀌면서 저희 건물에 있는 다른 가게들의 임대료가 모두 30% 인상되었습니다. 이제 저도 갱신시점이 다가옵니다. 저는 다른 건물에 있는 가게들처럼 임대료를 내려달라고 얘기하고 싶지만, 건물주는 30% 인상을 요구할 것이 뻔합니다. 장사한지 3년차, 월세가 너무 높아 장사를 더 하고 싶어도 힘든 상황이 되었습니다. 월세 인상 걱정없이, 오래 오래 장사하는 것은 정말 어려운 걸까요?

▣ 차임증'감'청구권 실현을 위한 계획

- 차임증'감'청구권이 법에 보장된 당연한 임차상인의 권리임을 알리는 캠페인 진행.(2-3월)
- “차임 감액 청구 소송” 소송인단 모집 및 진행. (연중, 기획소송으로 진행)
- 임대료 상승 억제 및 적정 임대료에 대한 대선후보들의 대책 및 공약 요구.

-임대료 상승률 현실화 및 감액 실현에 대한 입법 고민.

▣ 상가법 추가 개정 5대 핵심 과제.(사례 및 해설-박주민 의원 안)

① 환산보증금 폐지

환산보증금을 기준으로 상가법의 적용대상을 나누는 것은 법의 형평성 논리에도 맞지 않음. 계약갱신요구권과 대항력, 권리금 회수기회 보장 등을 이미 환산보증금과 관계없이 모든 임대차에 적용하고 있는 바, 환산보증금을 기준으로 법의 적용범위를 나누는 것은 이미 사실상 무의미함.

또한 환산보증금의 계산 방법이 “보증금+(월세*100)”으로 되어 있으나, 월세는 임차인의 재산이라기보다는 임대인의 소득이라고 보는 것이 맞음. 즉, 환산보증금 규모가 크다고 영세 상인이 아니라고 할 근거가 전혀 없음.

추가로 상가임대차 분쟁이 발생하는 서울시내 주요상권 상가들의 경우 대부분 환산보증금 규모가 이미 적용범위(현재 4억)를 초과함.(서울시가 한국감정원에 의뢰해 33개 상권 내 중대형 매장 728동 5035호를 표본으로 삼아 진행한 ‘2015년 서울시 상가임대정보 및 권리금 실태조사’에 따르면 강남지역 상가의 환산보증금 평균은 5억5579만원임).

영세상인만을 보호하겠다는 “환산보증금 제도를 통한 상가법 적용범위 제한”은 사실상 상대적으로 좋은 건물(월차임과 보증금이 높은)을 소유한 건물주들에게는 상가법을 지킬 의무를 면제해 주는 역차별적인 성격의 조항임.

[사례]

신사동 가로수길 ○○○ 입니다. 저는 그동안 누군 적용되고 누군 적용되지 않는 불합리한 상가건물임대차보호법을 개정하기 위해 맘상모 활동을 했습니다.

2013년도에, 환산보증금에 관계없이 모든 가게에 계약갱신요구권이 5년 동안 보호되도록 법을 바꿨습니다. 당연히 목시적 갱신 또한 적용될 것이라고 생각했습니다. 그리고 2014년에 상가법 적용대상을 가르는 환산보증금이 서울기준 3억에서 4억으로 상향조정되면서 저도 이제 상가법의 적용을 받는다고 생각했습니다. 그러나 제 가게는 여전히 상가법의 적용대상이 아니었고, 환산보증금 기준을 초과하는 상가의 경우 임차인이 임대인에게 별도의 갱신요구를 해야만 했습니다.

저는 결국 환산보증금의 초과로 상가법의 적용을 받지 못해 자동갱신이 안되어 소송에서 패소했습니다. 그리고 두 차례의 강제집행으로 가게도 잃었습니다. 도대체 장사하기도 어려운 현실에 이런 것까지 챙겨가며 장사하는 상인들이 누가 있을까요? 너무 복잡합니다. 누군 되고 누군 안 되는 불합리한 적용 기준이 당장 없어져야 합니다. 환산보증금이 폐지되어야 합니다. 법의 취지에 맞게 장사를 하는 사람 누구나 적용 대상이 되어야 합니다.

② 5년 -> 기간에 제한 없는 계약갱신

현행 상가법은 계약갱신 보장기간을 5년으로 하고 있고, 이를 초과한 임대차의 경우에도 계약갱신 거절시 권리금 회수 기회를 통해 일정정도 피해를 완화할 수 있으나, 여전히 5년이 지나면 가게를 옮겨야 하는 불안정한 상황에 놓이게 됨. 사실상 임차상인은 5년짜리 비정규직에 다름 아님.

또한 이미 법정 보호기간(5년)에도 건물주가 갱신을 거절할 수 있는 사유가 8가지나 법에 명시된 바(10조 1항 1호~8호), 계약갱신 요구기간에 대한 특별한 제한이 없어도 건물주의 재산권을 침해한다고 볼 수 없음. 오히려 갱신요구기간이 법에 명시되어 있어서 해당기간이 경과한 뒤 건물주가 약탈적 사유(권리금 약탈, 임대료 대폭 인상 등)로 임차상인을 내보내는 일이 합법적으로 일어나고 있음(5년을 보장한다는 이야기는 “5년 뒤에는 내보내도 된다”는 말과 같음). 하여 계약갱신기간에 대한 제한을 두지 않는 것이 바람직함. (이미 일본 등 선진국에서는 법에서 정한 특별한 이유가 있지 않는 이상, 임차상인의 갱신 요구를 거절할 수 없음.)

[사례]

저는 북촌에서 작은 공방을 운영하는 ○○○ 라고 합니다. 장사를 하는 동안 4차례 건물주가 변경이 되었습니다. 이마저도 참 불안한데 이제 어느 정도 자리를 잡고 장사를 하려니까, 현행 상가건물임대차보호법에서 보장하는 계약갱신요구기간 5년이 넘었다는 이유 하나만으로 계약갱신을 거절당했습니다. 그리고 지금은 아무런 보상도 받지 못한 채 강제집행으로 가게를 잃었습니다.

장사하는 상인들은 모두 5년짜리 비정규직입니다. 아무 이유도 없이 계약갱신요구기간인 5년이 지나면 쫓겨날 두려움에 떨어야 합니다. 이미 현행 상가법에는 계약갱신이 가능한 5년 안에도 임대인이 계약 갱신을 거절할 수 있는 합법적인 사유들을 정하고 있습니다. 임차인이 건물을 손상시키거나 월세를 내지 않는 등 의무를 위반한 경우 갱신을 거절할 사유들이 정해져 있어, 건물주의 재산권 행사에 전혀 문제가 없습니다. 오히려 5년이라는 기간이 정해져 있음으로 해서, 그 기간이 지나면 상인들이 쫓겨나는 것이 너무 당연히 여겨지고 있습니다. 임차인이 의무를 위반하지 않는 등 별다른 결격 사유가 없다면 기한에 상관없이 장사를 할 수 있어야 합니다. 그래야 우리나라에도 50년, 100년 된 가게들이 생겨나지 않을까요?

③ 월차임 인상 상한 제한

현재 대통령령으로 월차임 증액의 범위를 정하고 있으나(현행 9%), 법 제정 당시 12%에서 2008년 9%로 조정(대통령령 제20970호, 2008.8.21, 일부개정)된 것 말고는 전혀 변동된 바 없어 현실을 반영하지 못하고 있음.(2014년, 2015년 소비자물가상승률 각 1.3%, 0.7%)

임대료 폭등은 임차상인들이 느끼는 가장 큰 어려움 중 하나이므로, 상승률을 소비자물가상승률 2배 이내로 제한하여 각 지자체장이 지역 상황에 맞게 고시하는 방법이 바람직함.

또한, 이는 전체 상가임대차에 적용되어야 함에도 환산보증금을 초과하는 임대차에는 적용되지 않아 현재는 사실상 유명무실함. 계약갱신기간의 확대(박주민 의원안-제한 없음, 홍익표 의원안-10년), 환산보증금 폐지와 반드시 함께 개정되어야 함.

[사례]

저는 지금 강남에서 고기집을 하고 있는 ○○○ 입니다. 사실 저는 지금 자리에서 계속 장사를 한 것이 아닙니다. 이 근처 다른 가게에서 장사를 하고 있다가 쫓겨나 지금의 자리에서 장사를 하고 있습니다. 쫓겨난 자리에서 저는 300만원 정도의 월세를 내고 있었습니다. 그런데 건물주가 월세를 1000만원을 내라고 하더군요. 턱없이 높은 인상에 놀라 여기저기 알아봤지만, 환산보증금을 초과하는 상가의 경우 월세 인상 상한의 제한이 없더라고요. 억울했지만 어쩔 수 없이 나갈 수 밖에 없었습니다.

그런데 상가법의 적용을 받더라도 월차임 인상 상한률이 9퍼센트라고 알고 있습니다. 경기는 날이 갈수록 안 좋아지는데 해마다 9퍼센트씩 임대료가 오른다면 장사를 하는 상인에게는 큰 부담으로 다가옵니다. 환산보증금 관계없이 모든 임대차에 월세 상한률이 적용되어야 하고, 지금의 월세 상한률 또한 현실화 되어야 한다고 생각합니다.

④ 재건축 시 임차상인의 영업가치 보상

타법에 의해 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우, 피해가 고스란히 임차인의 몫으로 남게 됨. 국가나 지자체에 의해 이루어지는 재개발의 경우 도시및주거환경정비법 등에서 일정부분 손실보장을 규정하고 있지만, 비현실적인 보상으로 인해 이조차도 많은 문제들이 발생. 그나마 민간에 의해 진행되는 대규모 재건축이나 개별 재건축의 경우 임차인의 피해에 대한 대책이 전무함.

또한, 상가법에서 권리금을 회수할 기회를 보장하고는 있지만, 재건축시에는 점포의 영업가치를 제3자에게 양도하기 어렵기에 실질적으로 권리금을 회수할 수 없음. 재입점이나 퇴거 보상(10조의 4, 3항 등에서 규정하는 권리금 규모에 준하는) 등 이에 대한 대책이 반드시 마련되어야 함.

[사례]

저는 논현동에서 당구장을 운영하는 ○○○ 입니다. 장사를 시작한지 2년 만에 건물주가 재건축을 한다고 나가라고 했습니다. 2015년에 상가건물임대차보호법이 개정되어 권리금 회수 기회에 대해 법의 보호도 받습니다. 그런데 실질적으로 재건축을 한다고 하는 건물에 어떤 상인이 들어올까요?

현행법의 취지에 따르면 법의 보호를 받아야 하지만, 재건축의 경우 여전히 답이 없습니다. 건물을 재건축할 때도 기존에 있는 임차상인의 영업가치는 보호되어야 합니다. 법을 바꿔도 여전히 대책이 없는 재건축 문제. 재건축으로 쫓겨나는 상인들에 대한 대책이 반드시 마련되어야 합니다.

⑤ 권리금 회수기회의 온전한 보장

2015년 개정 시행된 상가법의 핵심은 “계약이 종료되는 시점에 권리금이 존재한다면 영업한 기간에 관계없이 회수기회를 통해 보호한다”임. 권리금 관련 입법의 계기가 된 것은 5년

을 초과하여 영업하는 상인들의 권리금에 대한 임대인의 약탈이었고, 법무부 유권해석 또한 장사한 기간에 상관없이 권리금 회수기회 보호를 인정하고 있으나, 하급심 판례에서 5년을 초과한 경우 권리금 회수기회를 인정하지 않는 등 판결이 엇갈리면서, 개정법의 취지를 위협하고 있음. 우선적으로 기간에 상관없이 임차상인의 영업가치를 보호한다는 것을 상가법 추가 개정을 통해 명확하게 해야 함. 또한 아래 사례를 통해 드러나는 각종 예외조항과 사각지대 해소를 위한 추가 개정이 필요함.

[사례]

저는 맘상모에서 상인들의 피해사례 상담을 주로 담당하고 있는 ○○○이라고 합니다. 2015년에 개정된 상가법에서는 "임차상인의 영업가치는 임차상인의 재산이다"라고 명시되었습니다. 그러나 개정 취지와는 맞지 않게 각종 예외조항들이 생겼습니다.

우선 임차상인이 권리금을 회수하고자 할 때 임대인이 방해하지 말아야하는 기간이 "계약 종료 3개월 이내"로 정해져 있습니다. 임차상인의 사정으로 인해 계약을 종료해야 할 경우는 권리금이 보호되지 않는 것입니다. 실제 이 조항으로 인한 피해사례가 맘상모에 참 많이 접수되고 있습니다. 장사를 하다가 출산을 하거나, 건강상의 문제 등으로 점포를 양도하고자 할 때 계약 종료일을 3개월 넘게 남겨두고 있다면 임대인이 권리금 회수기회를 방해하여도 아무런 답이 없습니다. 실제로 쫓겨날까봐 불안해서 5년짜리 계약을 했는데, 임차인의 사정으로 가게를 양도하려다가 건물주가 이 조항을 들어 노골적으로 권리금을 반명해 달라는 사례도 보고되고 있습니다.

다음으로, 건물주가 1년 반 동안 비영리목적으로 건물을 사용할 경우, 권리금 회수기회 방해로 보지 않는 조항이 있습니다. 대부분의 상가에서 권리금이 월세를 크게 상회하기에 사실상 건물주가 1년 반 동안의 월세를 포기한다면, 합법적으로 권리금을 약탈할 수 있습니다. 예를 들어 월세가 300만원인데, 권리금이 2억 정도 되는 가게가 있을 때, 건물주가 1년 반치의 월세 5천만원 정도의 손해를 감수하고 가게를 비워둔다면 2억이나 되는 임차상인의 권리금을 합법적으로 약탈할 수 있는 것입니다. 1년 반은 너무 짧습니다. 서울시내 상가의 권리금이 월세의 30배에 달한다는 통계에 따라 최소한 3년 정도로 조정되어야 할 것입니다.

또한, 전통시장 등 현행법에서 권리금 회수기회가 보장되지 않는 상가들도 공평하게 법을 적용받아야 합니다.

마지막으로, 권리금 분쟁 등을 해결하기 위해서는 현행법상 반드시 소송을 해야만 하는데요, 이는 금전적으로 시간적으로 마음적으로 대단히 부담스러운 일입니다. 소송 이전에 상가임대차분쟁조정위원회에서 이 문제를 해결 할 수 있도록 해야 할 것입니다.

< 운동장을 바로 세우기 위한 임차상인들의 선언 >

오늘 국회 앞에 모인 수많은 상인들은 기울어진 운동장 끝에서 희망을 붙잡고 있는 사람들이다. 그 누구의 권리도 보호하지 못했던 상가법이 두 차례 개정됐다. 그러나 법이 개정되었음에도 여전히 현행법 체계 하에서 임차상인은 계속해서 쫓겨나고 있다. 특히 2015년 5월 13일 개정 시행중인 상가 법에 따라 권리금을 회수할 수 있게 되었지만, 높아지는 임대료와 법의 사각지대에 의해 이조차 온전하게 보장되기 어려운 상황이다.

임대료는 왜 점점 높아질까? 동네가 뜨고, 경기가 좋아지고, 물가가 높아져서인가? 전혀 그렇지 않다. 임대료는 그야말로 “임대인 맘대로” 결정된다. 임대인이 올려달라면 가슴 철렁하며 올려줘야 하고, 임대인이 아무 말 하지 않으면 가슴을 쓸어내릴 뿐, 경기가 안 좋아졌다고 혹은 장사가 어렵다고 임대료가 내려가는 일은 좀처럼 없다. 그리고 이렇게 높아져버린 임대료는 상인들이 애써 가꾼 상권에서의 권리금은 물론이고, 임차상인들의 삶조차 위협하고 있다. 우리는 상가법에 보장된 “차임증‘감’청구권”의 실현으로, 임대료라는 것이 “임대인이 마음대로 정하는 것”이 아니라, “임대인-임차인 간에 서로 합의하여 정하는 것”이라는 당연한 이야기를 현실로 만들 것이다.

또한 상가법이라는 기울어진 운동장은 상인들을 계속해서 벼랑 끝으로 몰아넣고 있다. 누구는 법의 적용을 받고, 누구는 적용을 받지 못하는 환산보증금 제도와 5년이라는 터무니없이 짧은 영업보장기간, 재건축으로 인한 영업가치 상실, 각종 독소조항들로 온전히 보장받기 어려운 권리금 회수기회 등 당연한 권리가 제한당하고 있는 것이다. 우리는 임차상인이 맘편히 장사할 수 있는 세상을 위해 상가법 추가 개정엔 온 힘을 다해 싸울 것임을 선언한다.

- 하나. 20대 대선 후보들은 하늘 높은 줄 모르는 임대료에 대한 대책을 마련하라!!
- 둘. 20대 국회는 2월 국회에서 반드시 상가법을 개정하라!!
- 셋. 누구는 되고 누구는 안되는 기막힌 환산보증금제도 폐지하라!!
- 넷. 기간에 상관없이 맘편히 장사하자!!
- 다섯. 재건축으로 쫓겨나는 상인들에 대한 대책을 마련하라!!
- 여섯. 월차임 상한 제한을 현실화하라!!
- 일곱. 권리금 회수기회를 온전하게 보장하라!!

우리의 싸움으로 임대인과 임차인의 관계는 더욱 합리적이고 평등해 질 것이며, 임차상인이 맘편히 장사하는 세상은 우리 모두가 맘편히 사는 세상이 될 것이다.

2017년 2월 8일
맘편히 장사하기 위한 임차상인 일동