

영등포구의회
제218회 제2차 정례회

『서울특별시 영등포구 지역상권 상생협력에 관한
조례안』

檢 討 報 告 書

【김길자 의원 발의】



2019. 12. 5.

行 政 委 員 會
專 門 委 員

『서울특별시 영등포구 지역상권 상생협력에 관한 조례안』

檢 討 報 告 書

1. 경 과

의안 181호로 2019년 11월 13일 김길자 의원 외 6명으로부터 발의되어 2019년 11월 20일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

공정하고 지속가능한 자율적 임대차 관계 형성 지원을 통해 임차인의 안정적인 영업활동과 지역상권 보호 및 활성화를 추진하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 조례의 제정 목적과 정의, 적용범위, 구청장의 책무 등을 규정함(안 제1조부터 제4조까지)
- 나. 상가건물임대차 상생협약 체결 권장 및 지원 사항과 상생협력 상가 조성 및 지원 등을 규정함(안 제5조 및 제6조까지)
- 다. 상생협력협의체의 설치 및 구성, 운영 등을 규정함(안 제7조부터 제9조까지)
- 라. 상생협력위원회 설치 및 구성 등을 규정함(안 제10조부터 제18조까지)

마. 지역상권 활성화와 상생협력 유공자에 대한 포상규정을 마련함
(안 제19조)

4. 참고사항

가. 관련근거

- 「상가건물임대차보호법」 제10조의4, 제10조의5
- 「유통산업발전법」 제2조
- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제24조, 제49조

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

다. 입법예고 (2019. 11. 14. ~ 11. 18.) : 의견 없음

5. 검토의견

- 본 제정 조례안은 지역상권의 상생협력 관계를 형성하여 지역경제 활성화와 지속가능한 지역공동체를 구현하기 위한 법적 근거를 마련하기 위한 것으로서, 총20개의 조문과 부칙으로 구성되어 있음.
- 주요내용으로는,
 - 안 제1조부터 제4조까지는 조례의 제정 목적과 정의, 적용범위, 구청장의 책무 등을 규정하였으며,
 - 안 제5조부터 제6조에서는 상가건물임대차 상생협약 체결

권장 및 지원 사항과 상생협력상가 조성 및 지원 등을 규정하였으며,

- 안 제7조부터 제9조까지는 상생협력협의체의 설치 및 구성, 운영 등을 규정하였으며,
- 안 제10조부터 제18조까지는 상생협력위원회 설치 및 구성 등을 규정하였으며,
- 안 제19조에서는 지역상권 활성화와 상생협력 유공자에 대한 포상 근거규정을 마련함

○ 검토결과, 본 제정 조례안은 건물주의 과도한 임대료 인상 등에 따라 영세상인과 주민들이 전통적인 지역상권에서 밀려나는 현상이 발생하여 지역상권의 상생발전을 저해하는 상황에서,

임차인의 안정적인 영업활동을 지원하여 임대료 상승으로 인한 지역 내 원주민 및 소규모 상점 임차인 등이 외부로 밀려나는 부작용을 예방하고, 상생협력 관계 기반조성과 지역상권 보호 및 활성화에 기여할 것으로 보여지는 바, 조례 제정은 타당하다고 사료되며, 그밖에 상위법 저촉이나 자구에 별다른 문제점은 없음.

참 고 자 료

1 상가건물 임대차 보호법

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2018. 10. 16.>

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우
3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우
4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고

그 권리금을 지급한 경우

③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

④ 제3항에 따라 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

⑤ 임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다. [본조신설 2015. 5. 13.]

제10조의5(권리금 적용 제외) 제10조의4는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2018. 10. 16.>

1. 임대차 목적물인 상가건물이 「유통산업발전법」 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우(다만, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장은 제외한다)
2. 임대차 목적물인 상가건물이 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산인 경우

[본조신설 2015. 5. 13.]

2 유통산업발전법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 2. 3.>

1. "유통산업"이란 농산물·임산물·축산물·수산물(가공물 및 조리물을 포함한다) 및 공산품의 도매·소매 및 이를 경영하기 위한 보관·배송·포장과 이와 관련된 정보·용역의 제공 등을 목적으로 하는 산

업을 말한다.

2. "매장"이란 상품의 판매와 이를 지원하는 용역의 제공에 직접 사용되는 장소를 말한다. 이 경우 매장에 포함되는 용역의 제공 장소의 범위는 대통령령으로 정한다.

3. "대규모점포"란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 매장을 보유한 점포의 집단으로서 별표에 규정된 것을 말한다.

가. 하나 또는 대통령령으로 정하는 둘 이상의 연결되어 있는 건물 안에 하나 또는 여러 개로 나누어 설치되는 매장일 것

나. 상시 운영되는 매장일 것

다. 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상일 것

4. "준대규모점포"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 점포로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

가. 대규모점포를 경영하는 회사 또는 그 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사를 말한다)가 직영하는 점포

나. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 상호출자제한기업집단의 계열회사가 직영하는 점포

다. 가목 및 나목의 회사 또는 계열회사가 제6호가목에 따른 직영점형 체인사업 및 같은 호 나목에 따른 프랜차이즈형 체인사업의 형태로 운영하는 점포

7. "상점가"란 일정 범위의 가로(街路) 또는 지하도에 대통령령으로 정하는 수 이상의 도매점포·소매점포 또는 용역점포가 밀집하여 있는 지구를 말한다.

[전문개정 2013. 1. 23.]

[제48조의2의 규정에 의해 제2조제4호 중 준대규모점포와 관련된 부분은 2020년 11월 23일까지 유효함]

3 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법

제24조(임차상인 및 공설시장 입점상인의 보호) ① 정부와 지방자치단

체는 시설현대화사업을 지원할 때 점포를 소유한 자와 점포에 입주한 임차상인 간의 임대료 조정 등 상호협력을 통하여 임차상인 지원 효과가 큰 시장을 우선적으로 지원할 수 있다.

② 시장·군수·구청장은 시설현대화사업을 지원할 때 임차상인이 불리하지 아니하도록 노력하여야 한다.

③ 시장·군수·구청장은 공설시장 시설현대화사업을 하는 경우 사업을 하기 전에 시장의 점포 등에서 영업을 하던 상인이 사업이 끝난 후 특별한 사유가 없으면 우선적으로 재입점할 수 있도록 조치하여야 한다.

제49조(입점상인 보호대책) ① 사업시행자는 시장정비사업을 할 때 다음 각 호의 사항 등을 포함한 입점상인 보호대책을 수립·시행하여야 한다.

1. 시장정비사업기간에 임차상인 등을 포함한 입점상인이 영업활동을 계속할 수 있도록 임시시장을 마련하는 일에 관한 사항
2. 제1호에 따른 임시시장을 마련하기 어려운 경우 영업활동의 중단으로 인한 금전적 손실의 보전(補填) 등에 관한 사항
3. 사업추진계획의 승인·고시 당시의 임차상인 등 입점상인에 대하여 시장정비사업 완료 후 재입점을 위한 점포의 우선 분양 또는 임대료 할인·임대점포마련 등에 관한 사항

② 시장·군수·구청장은 사업추진계획의 승인을 받으려는 자가 사업추진계획을 제출하였을 때에 해당 시장에서 입점상인에 대하여 지나친 임대료 인상 등 영업에 불리한 환경을 만들어 사업추진계획의 승인을 받으려는 자와 입점상인 간에 분쟁이 진행 중인 경우에는 시·도지사에게 사업추진계획의 승인 신청을 하기 전에 분쟁을 해결하도록 요청하거나, 제58조에 따른 시장분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

③ 정부와 지방자치단체는 제1항에 따른 입점상인 보호대책을 수립·시행하는 사업시행자를 지원하거나, 입점상인이 시장정비사업기간 동안 다른 곳에서 영업하거나 시장정비사업 완료 후 원활하게 재입점하는 것을 지원하기 위하여 필요한 자금을 융자할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장은 사업시행인가나 관리처분계획인가를 할 때

사업시행자가 입점상인 보호대책을 이행하는지 확인하고 특별한 사유 없이 이행 실적이 낮은 경우에는 기한을 정하여 사업시행자에게 시정을 요청하여야 한다.

⑤ 정부와 지방자치단체는 사업시행자가 제4항에 따른 시정요청사항을 정당한 사유 없이 이행하지 아니할 때에는 사업비용 지원의 중단 및 회수 등 필요한 조치를 할 수 있다.

⑥ 사업시행자가 시장정비사업계획에 따라 복합형 상가건물을 건축할 경우 「주택법」 제54조에도 불구하고 시장정비구역에서 직접 사업을 하는 입점상인 중 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 무주택자에게는 주택을 우선적으로 공급(1세대 1주택만 해당한다)할 수 있다. <개정 2016. 1. 19.>