

상가임대차보호법 내년 시행 앞두고 진통 영세상인 보호 취지 무색 ... “임대료 인상 지나치다”

〈취재 / 오형석 ohs@mbakery.co.kr〉

상가 임차인 보호를 위해 마련된 상가임대차 보호법이 내년 1월 시행을 앞두고 법령 시행 전부터 진통을 겪고 있다. 건물주들이 이 법이 시행되면 향후 5년 간 임대료를 인상할 수 없을 것으로 오인한데서 혼란이 가중됐다. 건물주들이 5년간의 인상치에 해당하는 임대료를 한꺼번에 대폭 인상하고 나서면서 입법 취지를 무색하게 하는 시장 혼란이 발생하고 있다.

임대차 보장 기간은 5년이지만 최소 1년 단위로 계약을 갱신할 수 있으며 임대료 또한 아직 확정되지는 않았지만 은행의 주택 담보 대출 금리 수준으로 인상이 가능하다. 이점을 임대인(건물주)과 임차인에게 제대로 홍보하지 못한 관계 당국의 느장 대처로 인해 애꿎은 임대료 과다인상으로 이어지고 있다.

임대료 과다 인상 속출 ... 7월 1일부터 세무조사

상가임대차보호법은 기존의 주택임대차보호법의 보호 범위를 주택에서 비주거용 건물로까지 확대하는 내용의 개정안이 나오면서부터 논란이 되고 있다. 정부의 법령 시행 취지는 영세상인들이 건물주의 부도나 채권 변제에

의해 임차보증금을 떼이는 경우가 있는 것을 감안, 상가 건물에까지 임대차보호법을 확대 적용해 영세상인들을 보호하겠다는 것이다. 개정법안은 주택임대차보호법처럼 수도권 과밀지역을 포함해 기타 시·군에까지 상가 임차보증금 일부액을 임차인들이 우선 변제받을 수 있도록 하고 있다.

2003년 1월부터 시행되는 개정법안은 임대인(건물주)들이 과다한 임대료를 요구하고 나서면서 오히려 상인들에게 세 부담을 가중시키는 동시에 건물주와의 불화 등이 증고를 안기고 있다. 임대료가 과다 인상된 데는 건물주들이 법이 시행되면 5년 동안 아예 임대료를 올리지 못할 것으로 법령을 잘못 해석한데서 비롯됐다.

당국이 법 시행 공고를 서두른 나머지 법령의 정확한 취지를 건물주 및 세입자에게 제대로 홍보하지 못한 데서 문제가 발생했다. 대부분 상가 밀집지역의 경우 평균 30~50% 이상 임대료가 오르는 등 과도한 임대료 인상문제가 불거지면서 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)에는 다양한 사례의 민원이 올라와 있다. 민원에 따르면 상권이 활성화한 서울 일부 지역은 최고 200%까지 임대료를 올린 경우도 있어 임차인들이 적지 않은 고통에 시달리고 있음을 알 수 있다.

실례로 마포구 대현동 이화여대 주변 상권에서 보증금 5,000만원, 월세 280만원에 점포를 임차해 왔으나 올 3월 건물주가 월세없이 보증금을 9억원으로 올려달라고 요구하면서 현실적으로 감당하기 어려운 곤경에 처해있다.

베이커리쪽으로 시각을 옮겨오더라도 전반적인 분위기는 별반 다르지 않다. 수도권에서 영업을 하고 있는 대부분의 베이커리 매장 임차인들은 월세나 보증금이 인상 기미



를 감지하고 있다. 또한 임대인의 요구나 개정법안이 어떤 식으로 적용될지 민감하게 주시하고 있다. 최근 경기 침체로 경영에 어려움을 겪고 있는 상황에서 부담이 더 커 질 수밖에 없을 것으로 보인다.

특히 최근 인테리어를 리뉴얼한 인천의 한 베이커리의 경우는 점포주가 상당한 보증금을 한꺼번에 인상해 달라고 요구해 와 시설투자비와 임대료의 이중부담을 겪고 있다. 이 업주는 약 4,000만원 가량의 인테리어 비용에 보증금 인상분까지 겹쳐 심각한 고민을 하고 있는 것으로 전해졌다. 이런 분위기를 반영하듯 오는 7월 1일부터 임대료를 지나치게 인상하는 건물주를 대상으로 관계 당국이 세무조사에 나서겠다는 의지를 보이고 있어 주목된다.

국세청 발표에 의하면 최근 상가 임대료가 치솟고 있는 점을 감안해 7월에 우선 5,000명을 대상으로 세무조사를 벌이는 것을 비롯, 1일부터 전국 세무서 등에 ‘임대료 부담 인상자 신고센터’ (080-333-2100) 212개를 설치할 계획이다. 국세청은 신고 내용과 대도시 변화가에 상가를 가진 임대사업자들의 세금 납부 실적을 종합 분석해 조사 대상을 선정할 방침이다. 특히 임대료를 과도하게 올린 임대 사업자 중 연간 수입금액이 2,400만원 이하로 신고해 부가가치세를 전혀 내지 않는 사업자를 집중 조사할 계획이다.

양측 조율 통해 임대료 왜곡 줄여야

건물주와 임차인이 적정 임대료에 합의하고 임대차 보장 기간에도 1년 단위로 임대료 최대 인상폭을 미리 합의하면 분쟁소지는 간단히 줄어들 수 있다. 또한 건물주를 보호하는 장치도 마련돼 있다는 것을 적극 홍보에 나서 쌍방의 피해를 줄이는 것이 현실적으로 가장 적절한 대안이 될 수 있을 것으로 보인다.

실제로 월세 3회 연체했을 때, 임차인이 허위 등 부정한 방법으로 임차했을 때, 임차인이 임대인 동의 없이 전대했을 때, 임차인이 고의 또는 중대한 과실로 임차 건물 일부 및 전부를 파손했을 때 등에는 임대인이 계약갱신 요구를 할 수 있도록 하는 건물주를 위한 보호장치도 마련하고 있다.

한편 임차인이 피해보상을 받지 못하는 경우에 대비해 이 시행법이 개정된 것을 감안하면 영세상인들을 보호할 수 있는 제도적 장치가 서둘러 마련돼야 할 것이라는 지



적이다. 이번 개정 시행령 이외에도 임대료 인상을 부채질하는 요인이 곳곳에서 드러나고 있어 영세 상인들의 짐이 더욱 무거운 수밖에 없는 현실을 간과해서는 안된다는 것이다.

저금리 현상이 이어짐에 따라 뭉치돈이 임대 사업으로 흘러들고 있다는 점도 무시할 수 없는 요인이다. 또한 특급 상권 입점을 겨냥한 이동통신 업체 등 대기업들의 횡포도 임대료 상승을 부추키는 요인으로 작용하고 있다.

프랜차이즈 업체의 모 과장은 “우수 상권에 있는 15평 규모의 가맹점에 대해 이동통신업체가 자사 대리점을 입점시키기 위해 본사 차원에서 지원하는 등 상권의 시장질서가 많이 흐려지고 있다”며, “2억원 정도가 투자된 가맹점에 통신업체 측에서 권리금으로 1억원 이상을 제시해 결국 가맹점이 폐점된 경우가 발생하는 등 우수 상권의 점포를 구하기는 당분간 쉽지 않을 것”이라고 말했다.

결국 건물주와 임차인의 의사가 고루 반영돼 시장의 왜곡현상이 나타나지 않도록 해야한다는 것이 중론이다. 영세상인을 보호한다는 취지가 너무 강해 건물주들의 반발을 사고 있는 부분도 어느 정도 조정돼야 할 부분이다. 임대차 보장 기간을 3년 정도로 줄이는 방안을 연구해 개인의 재산권을 보호하는 측면도 고려해야 된다는 지적이다.

특히 모호하게 표현되고 있는 영세상인의 범위를 구체적으로 설정해야 한다. 현재 검토 중인 것으로 알려진 시행령도 구체적으로 명기돼 혼란을 막아야 한다는 지적 속에 개정안이 어떤 식으로 가닥을 잡아갈지 주시해야 할 것으로 보인다. [K]

한 눈에 보는 상가임대차 보호법 이모저모

배경

일정액의 보증금 최우선 변제, 임대료 인상 한도 설정 등 영세 상인보호를 위해 법 개정 이루어짐.

임대계약기간을 5년간 보장해 인제 계약 내용을 관할 세무서에 신고, 건물주의 세원이 드러나도록 함.

2003년 1월 1일부터 시행 예정이나 최근 건물소유자(임대인)들이 이 법 시행 전에 임대료를 대폭 인상하는 현상이 나타나 <임대료부당인상자 신고센터> 설치 및 세무조사가 실시될 예정임.

상가건물임대차보호법 요지

임대료 증액 제한

- 경제 사정을 감안하여 시행령에서 정한 금액을 초과할 수 없음.
경매·공매시 임대보증금 중 일정액을 최우선적으로 변제
- 보증금을 월임대료로 전환할 경우 일정 비율로 제한

최근 상가 건물 임대료 동향

- 임대료를 5년간 전혀 인상할 수 없는 것으로 법규정을 오해한 일부 임대사업자들이 법 시행 전에 보증금이나 월세 등을 인상하거나 보증금을 월세로 전환하는 경우 및 일방적인 계약 해지요구 등 임차인과 마찰을 빚는 사례가 다수 발생하고 있음.

임대료 안정을 위한 세무 대책

- 국세청에 <임대료부당인상자> 신고센터 설치
- 주요 신고 사례

○ 임대 사업자에 대한 신고

- 임대료를 과다하게 증액 요구하는 경우
- 이중 임대차계약서 작성을 강요하는 경우
- 이미 이중계약서 등으로 임대료를 지나치게 인상하였거나 기타 임대료에 따른 부가가치세, 소득세 등 세금을 탈루한 혐의가 있는 경우

○ 부동산중개업소에 대한 신고

- 임대료 과다인상을 부추기는 경우
- 이중계약서 작성, 중개수수료를 부당하게 요구하는 경우
- 수수료 등 용역 대가를 받고 영수증 교부를 기피하는 경우 등
- ※ 신고시에는 임대차계약서(이중계약서를 작성한 경우는 실제 계약서 및 허위계약서), 영수증, 무통장입금 증명 등 관련 증빙자료를 반드시 제출하여 주시기 바람.

신고 센터 및 방법

- 국세청(2개) : 부가가치세과, 조사 2과
- 지방청(12개) : 개인납세 1과, 조사과
- 세무서(198개) : 세원관리과, 납세서비스센터
- 국세청 인터넷 홈페이지(<http://www.nts.go.kr>) 및 국세청 세금감시신고발센터(ARS 080-333-2100)
- 직접 방문, 전화, FAX, 서면, 인터넷을 이용, 신고자(임차인)의 사업자등록번호, 주소, 성명, 주민등록번호, 전화 번호, 임차 건물의 소재지(층, 호수 등 구체적으로 명시)
- 임대사업자(건물주 또는 전대인)의 성명 등 인적사항

