2013년 12월 6일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다.
* 통신·방송·인터넷은 12월 5일(목) 12:00 이후 보도 가능
www.smba.go.kr

넓게 듣겠습니다 바르게 알리겠습니다

보 도 자 료

중소기업청 Small & Medium Business Administration

• 문의 : 중소기업청 소상공인정책과 이인섭 과장(042-481-4408), 박승록 사무관(8922)

2013년 상가건물임대차 실태조사 결과 발표

- 임대료 인상 상한선(현행 9%) 및 월차임 전환율(현행 15%) 낮추고, 최우선 변제 범위 확대 요구 높아 -

□ 중소기업청(청장 한정화)은 소상공인의 상가임대차 실태 파악 및 제도개선 등을 위한 상가건물임대차 실태조사 결과를 발표하였다.

* 소상공인의 72.8%가 임차점포에서 사업을 영위('10년 소상공인실태조사)

○ 이번 조사는 전국 15개 시·도 및 상권별(중심상권, 일반상권, 전통시장)로 구분하여 임대차 관계에 있는 총 8,427개(임차인 7,700개, 임대인 727개) 소상공인 사업체를 대상으로 이루어 졌다.

* (중심상권) 유동인구 및 상가밀집정보 등을 고려한 소상공인진흥원 상권정보시스템의 1,200대 상권, (일반상권) 이외 상권

< 조사대상 임차인의 일반현황(평균) >

○ 종사자수 : 1.6명
○ 월매출액 : 1,483만원
○ 계약기간 : 2.6년
○ 보 증 금 : 전세(4,982만원), 보증부 월세(2,635만원)
○ 월 세 : 보증부 월세(111만원), 무보증부 월세(106만원)
○ 임대유형 : 보증부 월세 95.3%, 전세 2.8%, 무보증 월세 1.7%

□ **임대료 인상상한 및 월차임 전환율, 계약갱신요구권 등 상가임대차보호법과 관련된 주요 조사결과 내용을 보면,**

< 상가임대차보호법의 주요내용 >

구 분	주요내용
임대료 인상상한	임대료 인상한도는 계약시 임대료의 9%로 제한
월차임 전환율	보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환시 전환 대상 금액의 15% 이내로 제한
소액임차인 최우선변제권	법으로 정한 소액임차인은 건물 경매시에도 경매가액의 1/2범위안에서 최우선 변제가능
환산보증금 적용범위	지역별 환산보증금 [보증금+(월세×100)]이내의 임차인은 동법의 보호를 받음
계약갱신요구권	임차인은 전체 임대차 기간 5년내에서 계약갱신 요구가능

* 상가임대차보호법상 임차인 보호조항에 위반된 약정으로 임차인에게 불리한 것은 동법의 강행규정(제15조)에 의해 효력이 없도록 규정

① 임차인의 70%가 현행 임대료 인상 상한(9%) 및 월차임 전환율(15%)의 하향조정을 요구

▪ 임대료 인상상한 : 임대료 인상한도는 계약시 임대료의 9%로 제한
▪ 월차임 전환율 : 보증금 전부 또는 일부를 월세로 전환하는 비율 (전환대상 보증금의 15%이내로 제한)

○ 현행 임대료 인상 상한선(9%)에 대해 임차인의 69.3%가 적정하지 않으며, 대부분(이들중 91.7%) '7% 이하'로 낮추어야 한다고 응답

* 임대인은 26.7%가 현행 상한선이 적정하지 않으며 이들중 71.3%는 인상을 희망

- 월차임 전환율(15%)에 대해서도 69.3%의 임차인이 적정하지 않으며(임대인은 '적정하다'는 응답이 80.6%), 대부분(이들중 97.5%) '11% 이하'로 낮추어 줄 것을 요구

○ 이에 따라, 임차인의 요구수준 등을 감안하여 현행 임대료 인상상한과 월차임 전환율의 하향 조정이 필요할 것으로 보임

② 최우선 변제범위에 대해서는 임차인의 약 68%가 확대 필요하다는 의견

▪ 최우선 변제권 : 다음의 소액임차인은 건물 경매시에도 경매가액의 1/2범위안에서 최우선 변제가능

지 역	대상임차인(변제금액)
서울특별시	5천만원(1.5천만원)
과밀억제권역(서울시 제외)	4.5천만원(1.35천만원)
광역시·안산·용인·김포·광주(경기)	3천만원(9백만원)
기타 지역	2.5천만원(7백50만원)

○ 현행 최우선 변제범위에 대해 임차인의 67.5%가 적정하지 않으며, 대부분(이들중 87.9%) 범위·액수 기준 모두 확대'해야 한다는 의견

- 반면, 임대인의 90.7%가 최우선 변제범위가 적정하지 않으며, 이들중 42.1%는 '범위·액수 기준 모두 축소'해야 한다고 응답

○ 영세한 소액 임차인에 대한 보호강화를 위해, 현행 최우선 변제범위의 확대를 고려할 필요

③ 현행 5년의 계약갱신 요구권에 대해 상당수(약 50%)의 소상공인이 적정한 것으로 인식

▪ 계약갱신 요구권 : 임차인은 전체 임대차 기간 5년내에서 계약갱신 요구가능하며 임대인은 정당한 사유없이 거절 불가능

○ 현행 임대차 계약갱신 요구권(5년)에 대해 조사대상의 49.3%가 '적정하다'고 응답하여('적정하지 않다'는 소상공인은 30%)

- 상당수의 소상공인이 현행 5년의 계약갱신 요구권에 대해 공감하고 있는 것으로 나타남

④ 법률상 환산보증금 적용범위에 포함되는 소상공인은 84%, 상가건물임대차보호법에 대해 모르는 소상공인도 상당수

▪ 환산보증금 적용범위 : 보증금+월세 환산액(월세×100)

지 역	'10이후	'08
서울특별시	3억원	2억 6천만원
과밀억제권역	2억 5천만원	2억 1천만원
광역시·안산·용인·김포·광주(경기)	1억 8천만원	1억 6천만원
기타 지역	1억 5천만원	1억 5천만원

* 과밀억제권역 : 의정부, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 의왕, 군포, 구리, 남양주, 시흥, 과천

○ 현행법상 환산보증금 적용범위에 포함되는 임차인은 84.0%

* 서울(84.1%), 과밀억제권(86.6%), 광역시(85.7%), 기타(80.5%)

- 이는 '08년의 83%에 비해 다소 증가한 것으로 '10년 환산보증금 적용범위를 상향 조정한 결과로 보임

○ 한편, 상가건물임대차보호법에 대해 임차인의 51.1%가 모르고 있는 것으로 나타난 반면, 22.9%만이 알고 있다고 응답하여

- 영세한 상가 임차인 보호를 위해 동법의 취지와 내용에 대한 지속적인 홍보가 필요한 것으로 나타남

□ 중소기업청은 법무부와 협의를 거쳐 동 조사결과가 임차인 보호를 위한 제도개선에 반영될 수 있도록 노력할 계획이라고 밝혔다

별첨 : '13년도 상가건물임대차 실태조사 결과



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 중소기업청 소상공인정책과 박승록 사무관(☎ 042-481-8922)에게 연락주시기 바랍니다.

“2013년 상가건물임대차실태조사” 결과

1. 조사개요

□ (목적) 상가임대차 실태, 상가건물임대차보호법 도입 영향 및 변화 등을 분석하여 효율적 제도수립에 활용(정부승인통계[제14206호])

□ (기간) ‘13. 5월 ~ 8월(4개월)

□ (수행기관) 소상공인진흥원

□ (조사대상) 15개 시·도, 8,427개(임차인 7,700명, 임대인 727명)

○ 일반상권, 중심상권(유동인구·상가밀집정보 등을 고려한 소상공인진흥원 상권정보시스템의 1,200대 상권), 전통시장 등 3개 상권으로 구분

□ (내용) 임차 및 임대인의 기본현황, 상가임대차 실태 및 관행, 상가건물임대차보호법에 대한 인지도 및 개선사항 등

2. 조사결과

1 상가 임대현황

○ **(임대유형)** 조사대상 임차인중 **보증부 월세가 95.3%**로 가장 많고, 전세가 2.8%, 무보증 월세가 1.7% 순

○ **(임대기간)** 평균 임대 계약기간은 **2.6년**이며, **‘2년’ 계약이 67.2%**로 가장 많고 3년 계약이 10.8% 순

- 재계약한 임차인(응답자의 47.4%)의 **평균 재계약 회수는 2.7회**이며, 특별한 계약기간 없이 자동 연장한 임차인도 7.4% 차지

< 상권별 평균 임대계약기간 >



○ **(보증금)** 전세 임차인의 **평균 보증금은 4,982만원**이며, 보증부 월세의 보증금은 2,635만원

- 전세 보증금 분포는 2~3천만원이 17.2%, 1~2천만원이 14.2% 순, 지역별로는 서울 6,815만원, 과밀억제권 4,563만원, 광역시 4,638만원 순

< 상권 및 권역별 보증금 현황 >

구분	평균 (만원)	상권별			권역별			
		일반	중심	시장	서울	과밀	광역	기타
전 세	4,982	4,862	5,452	3,203	6,815	4,563	4,638	5,034
보증부 월세	2,635	2,284	3,037	1,864	3,366	2,819	2,390	2,376

○ **(월 세)** 보증부 월세 임차인의 **평균 월세는 111만원**이며, 서울이 176만원, 과밀억제권 131만원 순

< 월세현황 >

구분	평균 (만원)	상권별			권역별			
		일반	중심	전통시장	서울	과밀	광역	기타
보증부 월세	111	93	130	80	176	131	89	86

- ‘10년 전후를 기준으로 **평균 11.2%상승**, **서울이 17.4%**로 가장 많이 상승

* 최초계약과 현재계약의 보증금이 동일한 재계약 임차인을 대상 분석

< 2010년 기준 전·후 계약 월세 증감율 >

구분	최초계약	현재계약	증감율
	2010년 이전 (만원)	2010년 이후 (만원)	
전체	89	99	11.2% ↑
서울	109	128	17.4% ↑
과밀억제권	113	124	9.7% ↑
광역시	75	84	12.0% ↑
기타	80	89	11.3% ↑

2 상임법 주요조항 관련

○ **(환산보증금)** 현행법상 **환산보증금 적용범위에 포함되는 임차인은 84.0%**('08년 조사시 83.1%)

* 환산보증금 : 보증금+(월세×100)에 해당되는 금액으로 현행 상임법상 보호범위는 서울 3억원, 과밀억제권 2.5억원, 광역시 등 1.8억원, 기타 1.5억원

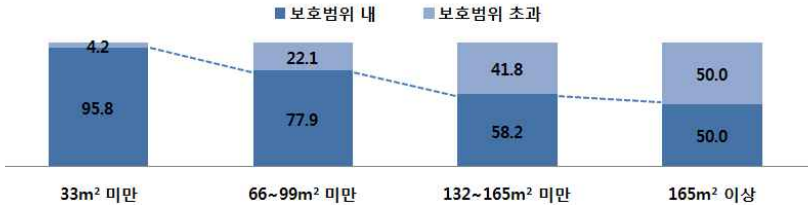
- 권역별로는 과밀억제권은 임차인의 86.6%가 적용범위에 포함되었으며 광역시 85.7%, 서울지역 84.1%, 기타지역 80.5% 등의 순

< 권역별 환산보증금 적용범위 현황 >



- **임대면적이 클수록** 환산보증금 적용범위에 포함되는 **임차인은 감소**

< 점포 임대면적별 환산보증금 적용범위 비중 >



○ **(월세전환)** **'월세전환 요구받은 경험'**이 있는 **임차인은 2.9%**이며, 이들중 **72.1%**가 **임대인의 요구를 수용**하는 것으로 나타남

< 월세전환 요구받은 경험 >



- **월세전환율은 평균 13.6%**로 현행법상 상한선인 15%보다 낮았으며, 권역별로는 서울과 과밀억제권이 12.0%, 광역시는 13.3%

< 권역별 보증금 월세 전환율 >

구 분	최초계약(2008~)		현재계약(2011~)		월세 전환율(%)
	보증금(ⓐ)	월세(ⓑ)	보증금(ⓒ)	월세(ⓓ)	
전체	2,833	100	1,417	116	13.6
서울	3,000	70	2,000	80	12.0
과밀억제	3,000	80	2,000	90	12.0
광역시	2,750	113	1,125	131	13.3

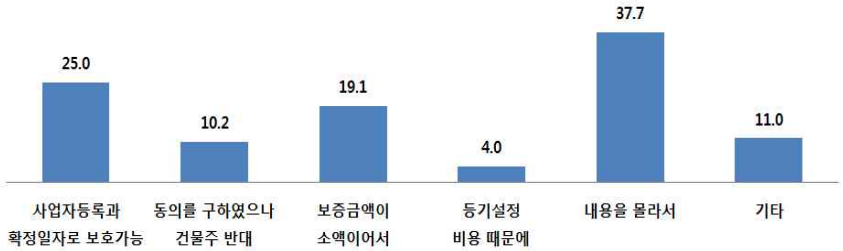
* 월세전환율 : 보증금의 일부를 월세로 전환하는 비율

* 월세전환율 계산식 = $\frac{(ⓓ-ⓑ)\times 12개월}{(ⓐ-ⓒ)}\times 100\%$

○ **(임차권 설정등기)** 임차인의 **88.0%가 임차권 설정등기를 하지 않은 것**으로 나타남

- 그 이유로 **'내용을 몰라서'가 37.7%,** '사업자등록과 확정일자를 갖추어 **법에 의한 보호가 가능**하기 때문에'가 25.0%(중복응답)

< 임차권 설정 등기 안한 이유 >



○ **(임차권등기명령제도)** 임차권등기명령제도*에 대해 임차인의 **76.6%가 잘 알지 못하는 것**으로 나타남

* 임차기간 종료 후에도 보증금을 반환받지 못하는 임차인이 단독으로 법원에 임차권 등기명령을 신청하여 우선변제권 등 취득이 가능한 제도

- 임차권등기명령제도를 임대차 계약기간 중에도 신청할 수 있도록 확대하는 방안에 대해 79.3%가 '찬성'

< 임차권등기명령제도 인지도 >



2 권리금 관련

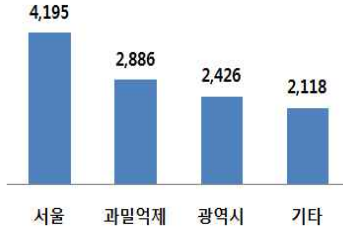
○ 입주시 **평균 권리금은 2,748만원**, 금액별로는, **'1~2천만원'이 25.0%로 가장 많고** '1천만원 미만'이 21.7%를 차지

* 응답자 중 '권리금이 없다'는 경우가 44.9%를 차지

< 상권유형별 권리금 분포 현황 >

권리금	전체	일반	중심	전통시장
1천만원 미만	21.7	26.4	17.3	31.6
1~2천만원 미만	25.0	27.7	22.5	30.4
2~3천만원 미만	18.7	18.7	19.0	16.1
3~5천만원 미만	17.9	15.0	20.2	14.3
5천~1억원 미만	12.3	9.5	15.0	6.1
1억원 이상	4.4	2.6	5.9	1.5
평 균(만원)	2,748	2,273	3,181	1,881

< 권역별 권리금 현황 >



○ 향후 사업장 양도시 **85.0%가 '권리금을 받겠다'**고 응답, 그 중 권리금 미지불자의 68.8%가 향후 권리금을 받겠다고 응답

< 양도시 권리금 수취여부 >

구 분	권리금 수취 예정	권리금 미수취 예정
전 체	85.0%	15.0%
권리금 지불자(54.5%)	98.0%	2.0%
권리금 미지불자(45.5%)	68.8%	31.2%

○ 권리금 중개료에 대해 82.4%가 '지불하지 않았다'고 응답하였으며, 중개료를 지급한 경우 **평균 중개료는 189만원**(권리금의 약 6.9%)

- 권역별로는 서울 208만원, 광역시 185만원, 과밀억제권 184만원 순

< 상권별 권리금 중개료 현황 >

구분	일반	중심	전통시장
권리금(만원)	194	191	127

< 권역별 권리금 중개료 현황 >

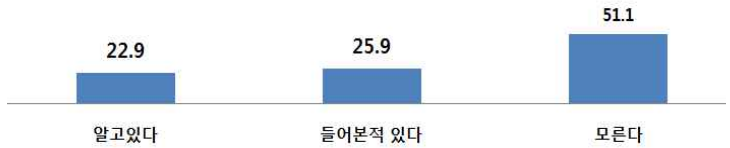
구분	서울	과밀	광역	기타
권리금(만원)	208	184	185	151

3 상임법 인지도 관련

○ 상가건물임대차보호법에 대해 한 인지도 조사결과, **'잘 모르고 있는 경우'가 51.1%**로 나타남

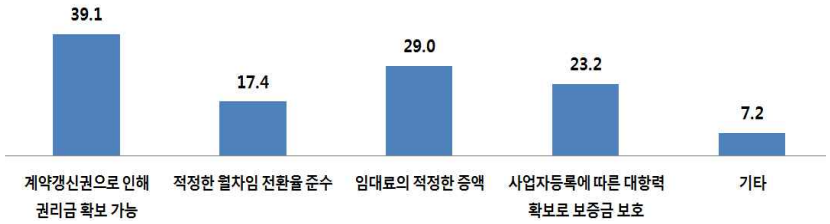
- 상가건물임대차보호법을 알고 있는 임차인(22.9%) 중 95.5%가 '법 시행에 따른 실질적 혜택을 본 경험이 없다'고 응답

< 상가건물임대차보호법 인지수준 >



- 반면, 혜택 경험자(4.5%)는 '계약갱신요구권에 의한 권리금 확보 가능(39.1%)', '임대료의 적정 증액(29.0%) 등을 주요혜택이라고 응답

< 상가건물임대차보호법 시행에 따른 혜택내용 >



4 제도 개선사항

○ **(환산보증금 관련)** 현행법상 임차인 보호를 위한 **환산보증금 규정**을 두는 것에 대해 **50.7%가 '타당하다'**라고 응답

- 현행 환산보증금 기준에 대해서는 **46.7%가 '적정하지 않다'**고 응답, 이들중 95.4%가 **'환산보증금 기준확대'가 필요**하다고 응답

< 환산보증금 보호범위 기준 적정성 및 조정방안 >

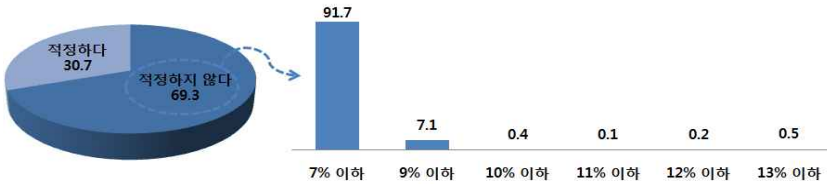


○ **(임대료 인상 상한)** 현행법상 임대료 인상 상한선(9% 이내)에 대해 임차인의 **69.3%가 '적정하지 않다'**고 응답

- 이들 중 보증금 인상 적정수준에 대해 91.7%가 **'7% 이하'라고 응답**

* 임대인은 보증금 인상 상한선 적정여부에 대해 26.7%가 적정하지 않다고 응답하였으며, 이들중 71.3%가 인상을 희망

< 보증금 상한선 적정여부 및 적정수준 >



○ **(최우선 변제범위)** 현행법상 최우선 변제범위에 대해 **67.5%가 '적정하지 않다'**고 응답, 이들 중 87.9%가 '범위·액수 확대' 희망

* 임대인의 경우, 적정하지 않다는 의견이 90.7%로, '범위 및 액수 기준 모두 축소'해야 한다는 의견이 42.1%로 나타남

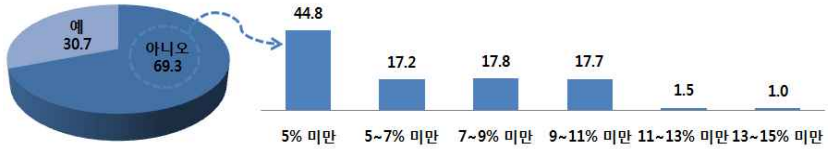
* 최우선변제권 : 법으로 정한 소액임차인은 건물 경매시에도 경매가액의 1/2범위안에서 최우선 변제가능(각 지역별로 차등)

○ **(월차임 전환율)** 현행법상 보증금 월차임 전환율 15%에 대해 **69.3%가 '적정하지 않다'**고 응답하였으며, 이들 중 97.5%가 '11%미만'으로 인하해야 한다고 응답

* 임대인은 '적정하다'는 응답이 80.6%로 나타남

* 월차임 전환율 : 보증금의 전부 또는 일부를 월차임으로 전환시 현행 상임법상 전환금액의 15% 이내로 제한

< 월차임 전환율 적정여부 및 적정수준 >



○ **(계약갱신 요구권) 현행법상** 임대차 계약갱신 요구권(5년)에 대해 **49.3%가 '적정하다'**고 응답

- '적정하지 않다(30.0%)'라고 응답한 임차인중 65.3%가 계약갱신 요구 가능기간을 '7년으로 확대' 해야 한다고 응답

< 적정 임대차 계약갱신 요구권에 대한 의견 >



- 특히, 계약갱신 요구권(현행 5년)을 늘리는 경우 보증금 인상 상한율(현행 9%)도 높여야 하는지 여부에 대해, '인상 불가'가 66.2%, '인상 필요'가 8.7%로 나타남

< 계약갱신 요구기간 연장시 보증금 상한율 조정(안) >



5 기타 사항

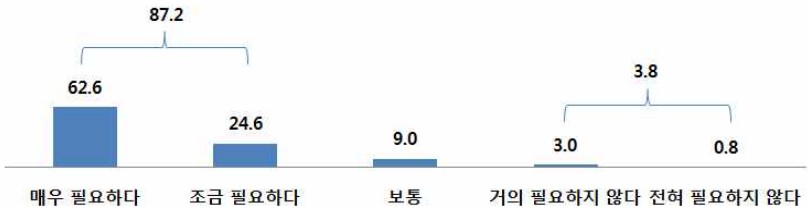
○ **(벌칙도입)** 법 실효성 강화를 위해 관련규정 위반(부당 임대료 인상, 계약 갱신거부 등)시 **제재방안 도입**에 대해 **89.2%가 '필요하다'**고 응답

< 상가건물임대차보호법 위반시 제재방안 도입 >



○ **(분쟁조정)** 임대차 계약 관련 분쟁시 **분쟁조정을 의뢰**할 수 있는 **분쟁조정기구의 필요성**에 대해 **87.2%가 '필요하다'** 하다고 응답

< 상가건물임대차계약 분쟁조정기구 필요성 여부 >



○ **(실태조사)** 현행법을 알고 있는 임차인(22.9%)은 현행 상가건물임대차실태조사의 **조사주기(5년)를 단축할 필요**가 있다고 응답

* (조사주기 제안) 2년 50.8%, 4년 26.8%, 5년 11.1%, 1년 2.3%, 3년 1.3%

참고 '13년 상가건물임대차실태조사 표본구성

□ 업종 구성

구분(대분류)	전체	
	빈도수	비율
도매 및 소매업	3,645	47.3
숙박업 및 음식업	834	30.5
부동산업 및 임대업	141	1.8
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	1,205	15.6
교육 서비스업	54	0.7
전문, 과학 및 기술 서비스업	122	1.6
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	156	2.0
보건업 및 사회복지 서비스업	10	0.1
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	7	0.1
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	4	0.1

□ 지역별

구분	전체		구분	전체	
	빈도수	비율		빈도수	비율
서 울	1,109	14.4	강 원	336	4.4
부 산	617	8.0	충 북	366	4.8
대 구	475	6.2	충 남	223	2.9
인 천	716	9.3	전 북	316	4.1
광 주	333	4.3	전 남	205	2.7
대 전	253	3.3	경 북	282	3.7
울 산	232	3.0	경 남	386	5.0
경 기	1851	24.0			

□ 권역 및 상권별

상권 / 권역	임차인				임대인				합계
	일반	중심	시장	소계	일반	중심	시장	소계	
서울지역	430	577	102	1,109	65	88	27	180	1,289
과밀억제권	699	1,082	160	1,941	48	63	35	146	2,087
광역시	848	1,078	229	2,155	70	98	77	245	2,400
기타지역	901	1,231	363	2,495	46	55	55	156	2,651
합 계	2,878	3,968	854	7,700	229	304	194	727	8,427

□ 점포 입주형태별

구 분	전체	
	빈도수	비율
무보증부 월세	133	1.7
보증부 월세	7,335	95.3
전 세	219	2.8
기 타	13	0.2