

#젠트리피 케이션 문제 의 사회적 해결을 위한 포럼

2016년 3월 11일(금) 낮3시~6시
국회의원회관 제2세미나실

공동주최
테이크아웃드로잉공동대표위원회
더불어민주당 을지로위원회
문화연대
참여연대

젠트리피케이션 문제의 사회적 해결을 위한 포럼

2016. 3. 11

테이크아웃드로잉대책위원회, 더불어민주당 을지로위원회, 문화연대, 참여연대

포럼 진행 순서

사 회

이원재(문화연대 문화정책센터 소장)

오프닝 영상

정용택(파티51 다큐 감독)

기조 발제

- 한국 사회의 젠트리피케이션, 무엇이 문제인가?
/ 신현방(런던 정경대 지리환경학과 교수)

발제 : 젠트리피케이션을 둘러싼 문화사회적 제언

- 한남포럼_비자발적 이주에 대항하는 언어_테이크아웃드로잉
/ 최소연(테이크아웃드로잉 운영진)
- 바꾸자! 상가법! Change the Law!
 - 2016 상가건물임대차보호법 개정운동 및 사례
/ 최지원(맘편히장사하고픈상인모임 연대국장)
- '제테크'를 넘어야 공간에 대한 권리가 보인다.
 - 젠트리피케이션 대책평가와 과제 -
/ 김상철(노동당 서울시당위원장)

토 론

신현준(성공회대 동아시아연구소 교수)

이강훈(변호사, 참여연대 민생희망본부 실행위원)

전은호(협치서울추진단 기획 코디)

김남균(그문화갤러리 디렉터)

오프닝 영상 소개

젠틀맨은 없다

정용택 / <파티51> 다큐 감독

홍대, 서촌 이태원 대학로, 성수동 강북 곳곳에 강남스타일의 젠트리피케이션(gentrification)이라는 암세포가 퍼지고 있다. 원래 어원은 중산층 이상의 계층이 사는 도시로 바뀌는 현상이라고 한다. 한국에선 예술가들과 상인들이 자신이 만들어낸 동네에 쫓겨나고 프랜차이즈만 남는 현상을 주로 말한다. 젠트리피케이션의 첨병 역할을 하는 부동산 재테크 연예인과 기획부동산 금융 자본의 연합전선으로 동네를, 도시의 인권을 유린한다. 저성장 시대의 새로운 약탈 방식으로 해방 이후 가장 불평등하다는 자산 양극화에 큰 몫을 하고 있다.

한남동 테이크아웃드로잉은 젠트리피케이션 상징 전선으로 불린다. 큰 자본을 가진 연예인이 공간의 가치를 만든 예술가를 핍박하고 있다. 소중한 공간에서 내몰림을 당하고 있는 예술가들은 예술의 힘만이 재난을, 파국을 막아낼 수 있다고 믿는다.



〈젠틀맨은 없다〉 신현방 / 런던 정경대 지리학과 교수

테이크아웃드로잉 사태를 슈퍼젠트리피케이션으로 설명하며 도시서민, 예술가 등 문화인, 집 없는 고통을 겪는 청년, 이들 모두 같은 운명공동체라고 말했다.



〈젠틀맨은 없다〉 송현애_레이나 (테이크아웃드로잉)

네 번에 걸친 강제집행으로 몸과 마음을 다친 송현애 씨는 그 날 이후 “오늘만 생각하며 살고 있다. 내일을 생각하면 버티기가 너무 어렵기 때문에”라고 말했다.



〈젠틀맨은 없다〉 최소연 (레이크아웃드로잉)

거대한 권력을 가진 연예인 건물주와의 소송은 온라인에서 오프라인에서 절망감을 느끼게 한다.



〈젠틀맨은 없다〉 서촌 빵가게

서촌 작은 빵가게 하나를 강제집행하기 위해 건물주는 100명에 가까운 용역을 동원해서 새벽부터 폭력적으로 가게를 부수고 들어왔다.

젠트리피케이션, 무엇이 문제인가?1)

신현방 / 런던 정경대 지리환경학과 교수

Associate Professor of Geography and Urban Studies

Department of Geography and Environment

London School of Economics and Political Science

이메일: H.B.Shin@lse.ac.uk

웹페이지: <http://urbancommune.net>

한국에서 최근 1-2년 사이 젠트리피케이션에 대한 관심이 높아졌습니다. 보통 북촌, 서촌, 성수동, 홍대 인근과 같이 ‘뜨는’ 지역의 임대료나 지대의 상승, 이로 인한 상인의 축출에 대한 논의에 젠트리피케이션 개념이 인용되고 있습니다. 하지만, 임대료 또는 지대 상승으로 인해 축출되는 것은 상인만의 문제라 할 수 없습니다. 지난 몇십년 동안 재개발, 재건축이라는 이름으로 진행된 도시공간 재편은 지대 차이에 의거한 개발이익의 극대화를 추구한 것이었으며, 이로 인해 수많은 도시서민, 예술가 등 문화인, 영세 가옥주 등이 부동산 자산축적의 희생양이 되었습니다. 젠트리피케이션이라는 표현이 한국에서 대중화한 것은 최근이지만, 부동산이 자산축적의 주요 수단으로 지난 수십년 동안 기능해 온 대한민국에서 우리의 삶은 오랜 기간 젠트리피케이션에 지배되었다 할 수 있습니다. 그렇기에 젠트리피케이션에 저항하는 것은 단지 강제축출 (강제퇴거) 저항이라는 물리적 저항 뿐만 아니라 장기간에 걸쳐 형성된 ‘부동산 = 자산축적 = 생존’이라는 중산층 이데올로기를 깨는 것 역시 포함할 것 입니다. 지난 2월 29일 JTBC 뉴스에서 고등학생들의 선망직업 2위로 건물주/임대업자가 뽑혔다는 것은 그 만큼 부동산 이데올로기가 우리 의식 속에서 뿌리깊게 박혀있으며 재생산됨을 의미하며, 따라서 젠트리피케이션을 막는 것은 하룻밤 사이에, 몇 가지 법을 개정해서 해결될 수 있는 것은 아님을 나타냅니다.

1) 이 글은 학회지에 기고하기 위해 작성되는 원고의 초안입니다. 따라서 다른 용도로 무단 복사 및 배포를 삼가해주시길 부탁드립니다.

젠트리피케이션 없는, 즉 원주민이 쫓겨나지 않는 도시의 발전은 가능한 것일까요? 사실 지금까지 한국의 도시재생은 (여기서 도시재생은 재개발, 재건축까지 포함한 광의의 도시재생을 지칭합니다) 곧 젠트리피케이션이었습니다. 외지인과 시행사, 각종 부동산 관련 기획사 등에 의한 개발 이익의 전유가 지불능력이 없는 영세 가옥주와 세입자의 축출을 동반하였습니다. 도시부동산 개발이 도시정책과 경제정책의 근간이 될 때 도시재생은 젠트리피케이션을 피할 수 없습니다. 그럼에도 불구하고 우리는 젠트리피케이션 없는 도시재생을 꿈꾸어야 합니다. 도시 공간 생산의 공공성을 추구하고, 개발이익을 원주민이 공유할 수 있는 도시재생을 고민해야 합니다. 이를 위한 공공정책과 지역활동이 함께 상생하는 방식을 고민해야 합니다. 조직화된 공동체가 주도하여 지역 재생계획을 세울 수 있어야 하며, 주거/상가 세입자의 안정된 거주가 건물/토지소유주의 선한 의지에만 기대지 않도록 상위법령을 개정하여 세입자의 권리를 강화함으로써 세입자 역시 지역발전에 기여할 환경을 조성해야 할 것입니다. 공공은 거점시설을 각 지역에 두루두루 확보하여야 하고, 이러한 시설을 지역에서 오랜동안 애써온 주민/사회단체에게 운영의 주도권을 넘겨줘야 할 것이며, 더 나아가 공동체토지신탁이나 협동조합주택 등을 포함한 공유경제 활성화를 도와야 할 것입니다.

젠트리피케이션 앞에서 우리 모두는 운명공동체

지난 수십년 동안 많은 논의와 연구가 있었고, 이에 근거해서 젠트리피케이션의 핵심 정의로서 네 가지 사항을 들 수 있습니다. 첫째, 지대 차이에 따른 개발 이익의 극대화를 위한 자본의 투자 또는 재투자입니다. 여기서 지대 차이란, 지금 현재의 토지 사용에 기반한 지대를 '실현된 지대'라 하고, 그 토지가 좀 더 높은 효율과 이익을 극대화 하는 방향으로 쓰일 때 얻을 수 있는 지대를 '잠재적 지대'라 한다면, 이 두 지대 사이의 차이를 지칭합니다. 이 차이가 점점 벌어질 때, 어떤 한 지역의 젠트리피케이션 발생을 위한 물리적 환경이 조성됩니다. 단, 이러한 물리적 조건이 충족된 모든 곳에서 젠트리피케이션이 일어나는 것은 아닙니다. 결국엔 사회정치적 관계, 투쟁 그리고 여러 권력관계의 비대칭에 의거해서 물리적 조건의 전환, 즉 젠트리피케이션이 일어난다고 이해할 수 있습니다. 둘째, 보다 높은 소득층 유입으로 인한 지역사회 계급구조의 변화. 이는 앞서 밝힌대로 원주민의 축출에 따른 지역사회 인구의 계급구성 자체가 바뀔을 지칭합니다. 셋째, 공간의 상품화. 특히 시장경제에 편입되지 않았던 공공임대 주택단지 등이 해체되면서 시장주택으로 대체되어지는, 그 과정에서 정부소유의 토지가 시장경제에 편입되어지는 과정들을 포함합니다. 넷째, 원주민의 (여기서 원주민은 토지 및 가옥 소유자 뿐만 아니라 세입자 등 점유자도 포함합니다) 축출 displacement 입니다.²⁾ 축출의 문제는 사실 젠트리피케이션 논쟁에서 가장 핵심적인 문제입니다. 이러한 축출은 어느 한 공간에서 다른 공간으로의 물리적 이동이 수반되는 물리적 physical 축출도 포함하고, 나아가 현상학적 축출도 포함합니다. 현상학적

2) 원주민의 타지역 이동을 종종 이주라고 지칭하지만, 이주가 가치중립적이라면, 축출은 외부적 강압, 압력에 의한 축출을 지칭하기에 좀 더 현실에 적합한 번역이라고 생각하여, 영어 표현인 displacement를 축출로 번역했습니다.

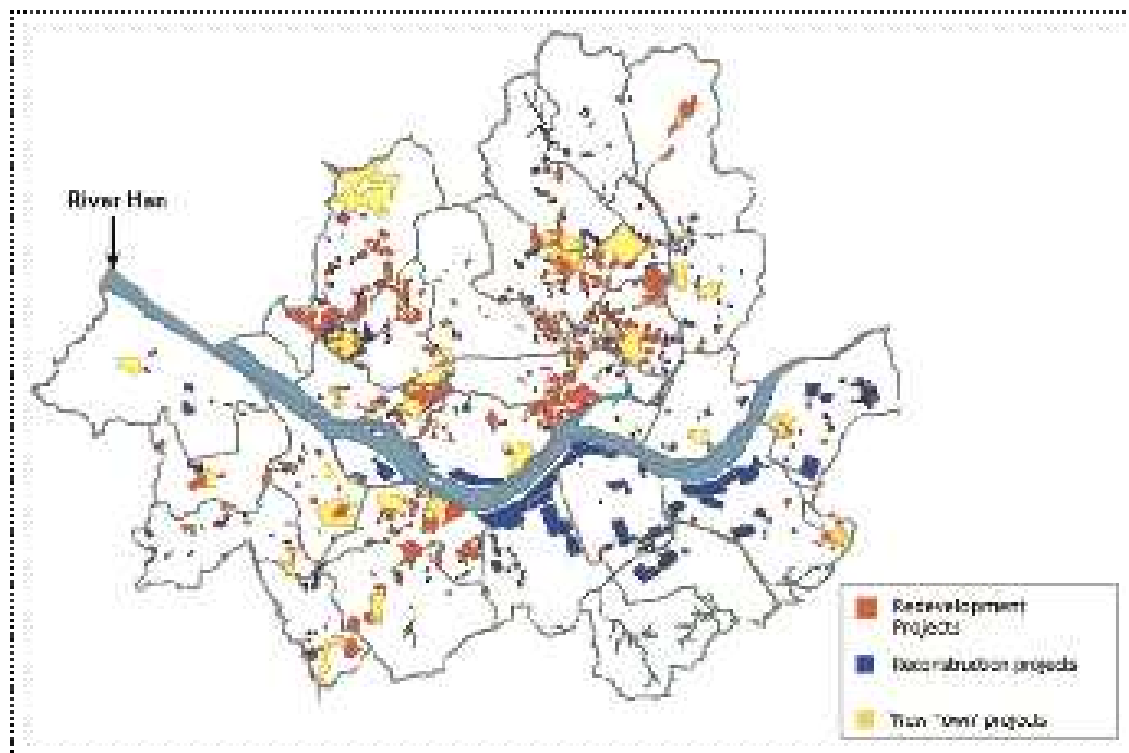
phenomenological 축출이란, 개발 이후 지역 자체가 너무나 많이 변해서 자기가 살아왔던 공간에 대한 공감을 더 이상 느끼지 못하고 소외되고 고립되어지는 현상을 지칭합니다. 이에 따르면 재개발, 재건축 과정에서 원주민이 재수용되어도 그들이 사회적 관계에서 고립되어지는 것 역시 축출로 봐야 합니다. 축출displacement에 대한 폭넓고 깊이 있는 이해가 원주민 이주/재수용 정책의 수립의 근간이 되어야 할 것입니다. 젠트리피케이션 방지 정책을 고민할 때에도 물리적, 현상학적 축출에 대한 이해가 함께 하여야 할 것입니다.

초창기 젠트리피케이션 개념 정립은 주거지역을 근거로 이루어졌지만, 여러 지역의 도시변화과정을 역사적으로 살펴볼 때 젠트리피케이션이 다양한 형태로 발생한다는 것을 알 수 있습니다. 시대 차이에 근거한 개발이익의 추구는 단지 주거지역에만 국한되는 것이 아니며, 이는 상업지역에서 발생할 수도 있고, 농촌지역에서도 발생할 수 있습니다. 농촌지역 젠트리피케이션은, 자산을 보유한 도시민이 특정 농촌지역에 별장같은 2차 주택을 소유하면서 해당 농촌이투자대상이 되고 일상적인 공간이 형성되어지는 현상을 포함합니다. 젠트리피케이션은 처음 제기될 때만 해도 점진적인 개량 보수 위주로 다루어졌는데, 이제는 이뿐만 아니라 전면 철거 재개발을 통해 대단위 단지가 들어서는 것 (즉, new-build gentrification) 역시 포함합니다. 전면 철거재개발은 서구사회에서도 최근 더욱 도드라지는 현상인데, 특히 1980년대 이후 부동산 정책이 경제정책의 기본이 되고 금융화 수법이 고도화되면서 대규모 철거 재개발이 서구 도시에서도 많이 벌어지고 있는 상황입니다. 이를 통해 서유럽, 북미 도시에서 개인과 법인의 자산축적이 부동산 투자를 중심으로 많이 이루어지는데, 이는 한국사회에서는 오래전부터 너무나도 익숙한 형태의 발전 방식이었기에 낯설게 다가오지 않습니다.

한국에서는 앞서 잠시 얘기한대로 1980년대 초반부터 경험했던 도시 재개발, 재건축의 과정이 젠트리피케이션 그 자체라고 할 수 있습니다. 20세기 중반 이후 도시화와 산업화를 압축적으로 경험하였던 한국에서 부동산은 경제정책, 국토계획에서 중요한 역할을 담당하였습니다. 정부가 적극적으로 개입하여 경제정책을 짜고 도시정책을 폈는데, 그 과정에서 자본과 정치권력이 연합하여 발전을 추구하고 개발 수익을 극대화하였습니다. 이러한 모습은 사실 한국만의 모습이 아니라 동아시아 발전주의 국가의 공통된 모습이었고, 지금 서유럽에서 1980년대 이후 소위 신자유주의화 과정에서 서구사회 역시 경험하고 있는 것입니다.

이러한 발전 방식은 사람보다 부동산을 우선하는 것이었습니다. 도시 개발 과정에서 지역 발전을 꾀하고 도시경관의 근대화를 실현하기 위해서는 기존 주민의 (영세가옥주, 세입자 등) 축출이 불가피하다고 여기고 대규모의 철거, 강제이주가 단행되었습니다. 서울의 빈민촌 철거 재개발, 다세대 다가구 주택단지 지역의 재건축 등은 1980년대 이후 사람 보다 부동산이 더욱 강조되었던 서울의 개발역사이고, 결국 젠트리피케이션의 역사였습니다. 이러한 개발방식은 시대 차이를 통한 개발이익의 극대화, 지역 사회구성의 변화, 공간의 상품화 (특히 국공유지의 부동산시장 편입), 원주민의 축출 - 즉 젠트리피케이션의 핵심이 모두 포함된 방식이었습니다. 우리가 단지 그 과정을 재개발, 재건축이라고 불러서 그렇지, 실질적으로는 젠트리피케이션이었던 것입니다.

아래 그림은 서울의 재개발, 재건축, 뉴타운 지역을 종합해서 표시한 것입니다. 하얀색으로 남아 있는 곳은 주로 산간지역인데, 이러한 산간지역을 제외한 대부분의 서울 공간이 이러한 대규모의 철거재개발을 경험했다고 말씀드릴 수 있습니다. 전면 철거재개발의 위력이 얼마나 대단하냐면, 1983년에서 1988년 사이 올림픽 개최를 준비하던 서울에서 철거재개발의 압력에 시달렸던 사람이 대략 72만명으로 추산이 됩니다. 그 당시 서울인구의 10% 정도에 해당하는 규모입니다. 이것이 시사하는 바는 전면 철거 재개발 경험 자체가 전혀 남의 얘기가 아니더라는 것 입니다. 얼마전 만났던 음악가 한 명이 아티스트로서 지역 예술공간이 사라지고 그 곳에서 축출되는 경험을 말씀하셨는데, 본인 역시 30년 살아왔던 옥수동 동네가 재개발로 인해서 철거이주당했다는 것을 말씀하시는데, 사실 이런 경험 자체가 우리 삶에 녹아있고, 시간을 두고 반복되는 경험이라고 말씀드릴 수 있습니다.



〈그림〉 Locations of areas designated for redevelopment in Seoul. Source: Map adopted from Bureau of Housing (2008) and adjusted. Cited from Shin, H.B. and Kim, S-h. (2015) The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul. Urban Studies DOI: 10.1177/0042098014565745

또한 뉴타운이 처음 제기되었던 2000년대 초반, 뉴타운 개발광풍에 노출되어 이주의 압력을 받은 인구가 서울인구의 8% 가까이 됩니다. 뉴타운 자체가 대규모 지역을 하나의 지구로 삼고, 이를 여러 소규모 구역으로 나누어 재개발, 재건축, 도심정비 등 다양한 개발 수법을 적용하여 개발하려는 것인데, 이러한 측면에서 저는 ‘뉴타운은 젠트리피케이션 종합 패키지이다’라고 표현합니다.

요즘, 뉴타운 개발 자체가 많이 힘을 잃고 있는 상황인데, 이것이 경제인 입장에서 또는 정치 권력의 입장에서 위험스런 상황처럼 언급이 되기는 하지만 어떻게 보면 젠트리피케이션 없는 세상을 꿈꾸는 시각에서는 오히려 기회이라고 말씀을 드릴 수 있을 것 같습니다. 이처럼 활력을 잃은 뉴타운, 재건축 지역의 상황은 어찌보면 침체된 원도심의 활력을 되찾고자 재생을 고민하는 지방도시의 상황과 비슷하다고 할 수 있습니다. 어떻게 하면 원주민이 주인되어 축출 없는, 다시 말해 젠트리피케이션 없는 도시재생을 할 수 있을까? 이런 고민을 이제서야 시작할 수 있는 물적 환경이 조성되고 있다고 생각합니다.

젠트리피케이션이 도시내 여러 공간에서 다양한 형태로 일어날 수 있고, 여기에는 주거지역 뿐만 아니라 상업지역, 농촌, 교외지역도 포함할 수 있음을 앞서 언급하였습니다. 이는 젠트리피케이션이 특정 도시민을 대상으로만 일어나는 것이 아님을 시사합니다. 급격히 오른 월세나 전세 보증금이 없어 쫓겨나는 주거세입자, 지불능력이 없어 재개발, 재건축으로 인해 타지역으로 밀려나는 영세가옥주, 솟구치는 임대료 압박에 못이겨 생계터전이던 가게를 접고 타지역으로 쫓겨나는 상가세입자에게도 일어남을 알 수 있습니다. 적정 임대료의 주거를 찾지 못해 도시를 전전하거나 부모집에 얹혀 살면서 독립을 못하는 청년도 젠트리피케이션의 피해자입니다. 낮은 임대료에 기반하여 지역내 활동을 해오던 예술가 등 문화인도 자꾸 커져만 가는 임대료 부담으로 인해 강제적 이주, 즉 축출의 압력에 시달립니다. 이 모두의 경험은 한국처럼 부동산 투자(라 쓰고 투기라 읽습니다)가 자산축적의 주요 수단인 곳에서 일상이며, 젠트리피케이션의 일상이라 할 수 있습니다. 따라서 도시서민, 예술가 등 문화인, 집 없는 고통을 겪는 청년, 이들 모두 같은 운명공동체라 할 수 있습니다.

‘좋은 젠트리피케이션’은 형용모순

‘젠트리피케이션 없는 도시재생’이라는 화두는 자본주의 체제하에서 쉽지 않지만, 축출과정에서 발생하는 다양한 피해를 어떻게든 최소화해야 한다는 점에서, 그리고 도시공간의 공공성을 확립되는 지금보다 나은 세상을 꿈꾸어야 한다는 당위성에 근거해서 계속 제기되어야 합니다. 이를 꿈꿀 때에야 비로소 무엇을 할 것인가라는 다음 고민으로 나아갈 수 있을 것입니다. 젠트리피케이션 방지를 고민한다면 “좋은 젠트리피케이션”은 없을까 고민하는 것은 형용모순입니다. 젠트리피케이션이라는 개념 자체가 축출이 동반된 부정적 도시과정을 얘기하고자 하는 것이니, 좋은 수가 없습니다. 좋은 젠트리피케이션을 고민하지 말고, 젠트리피케이션 없는 좋은 도시재생은 없을까라고 용어통일을 했으면 좋겠습니다.

그런 의미에서 젠트리피케이션 없는 도시재생을 고민하는 것은 다음 세 가지 세부 고민을 필요로 합니다. 첫째, 부동산 중심의 자산축적 방식, 특히 부동산에 기반한 불로소득 축적구조를 바꾸는 것; 둘째, 부동산 소유주의 권리에 비해 너무나도 미약한 세입자의 권리를 강화하는 것; 셋째, 부동산 소유자인 한 개인이 공간이 창출한 가치를 전유, 사유화하지 않고 그 가치 창출의 과정과 결과가 지역공동체에 의해 통제될 수 있는 방식을 만드는 것.

사적 소유주의 과도한 권리 및 불로소득 제한

어느 한 도시공간이 지대 상승을 겪는다는 것은 그 공간이 낳을 수 있는 수익극대화의 가능성이 상승하였다는 것을 시사하는데, 한국에서 이는 대부분의 경우 건물/토지의 물질적 환경 개선을 위한 투자에 기인하기 보다는 세입자, 특히 상가세입자의 노력과 투자, 그러한 시설을 찾고 입소문을 퍼뜨려준 수 많은 사용자, 그리고 주변 지역 소유주/시설 이용자의 종합적인 기여에 기인한다고 할 수 있습니다. 즉, 부동산 가치의 상승은 소유주의 기여 보다는 공동체 노력 총합의 결과라 볼 수 있습니다 (현재 갈등을 겪고 있는 이태원의 테이크아웃 드로잉이 대표적 예입니다 - 아래 사진 참조). 한편, 지자체 역시 젠트리피케이션을 야기할 수 있습니다. 예를 들어, 도시계획의 변경, 특히 토지 용도변경으로 인한 (재개발, 재건축 지구 지정, 주거지역의 상업/복합용도 지역으로의 변경 등을 포함합니다) 개발기회의 창출은 급격한 지대 상승을 불러 오며, 이는 기존 원주민, 특히 세입자에게 임대료 부담으로 다가옵니다. 이러한 지대 상승, 그리고 이에 따른 개발이익을 부동산 소유주가 사유화하는 상황으로 인해 젠트리피케이션의 문제점은 더욱 악화됩니다.

자본주의 사회에서 사적 소유에 기반한 이익의 사유화가 무슨 문제인가 라고 비판할 수 있지만, 사실 자본주의 도시의 형성과 발전, 특히 도시계획의 집행은 종종 공동체 이익을 위해 사적 이익 실현을 제약하곤 합니다. 어느 한 특정 지역 전체를 주거전용지역으로 제한하는 것도 이에 포함될 수 있으며, 공익적 목적에서 특정 사업 시행을 금지하는 것 (예를 들어, 학교 주변 유흥시설의 제한) 또한 여기에 해당합니다. 사적 개발 사업의 이익을 공익으로 일부 환원할 수 있도록 시설 기부채납을 강제하는 것도 여기에 해당합니다. 따라서, 젠트리피케이션 없는 도시재생을 위한 첫 걸음은 법적 소유에 기반한 사적 소유의 과도한 권리 주장을 제약하는 것이라 할 수 있습니다. 이는 첫번째로 지적했던 부동산 소유주의 불로소득의 공익적 환원과도 맞닿아 있습니다.

세입자의 권리 강화

세입자 권리 강화의 경우, 최근 한국에서 많은 개선이 이루어졌습니다. 특히 상가세입자의 5년 임대 권리 보장은 예전보다 많이 나아진 것이긴 합니다. 그러나 여전히 5년이라는 기간은 상업주기를 생각하면 너무 짧습니다. 더 길어져야 할 것입니다. 특히 재건축을 목적으로 할 때 언제든지 세입자를 내보낼 수 있다는 규정은 독소조항으로 남아 있습니다. 수많은 상가세입자들이 명도소송, 강제집행에서 절대적 약자로 남아있을 수 밖에 없는 점 또한 개선이 되어야 합니다. 특정 지역 대상으로 임대료 상한선을 도입하는 것도 한 방법일 수 있습니다. 아무리 법을 통한 ‘을의 권리’를 주장하고 인권을 외치려 해도 강제집행으로 인해 삶의 터전이 없어지면 그 피해는 돌이킬 수 없는 상처로 남게 됩니다. 특히, 멀지 않은 시기에 다양한 방식으로 축출될 위험에 놓인 주거/상가세입자는 지역에 기여하기에 제약이 많습니다. 지역재생과 지역발전에 세입자도 주인의식을 갖고 참여하기 위해선 이들의 장기거주, 장기영업을 보장해야 가능할 것입니다.

공공의 역할 증대 및 지역활동가와의 상생을 통한 자산화 전략

이를 위해 공공의 역할 중요하고, 공공정책 수단 필요합니다. 공공의 역할, 특히 ‘좋은 사업자’로서의 공공의 역할 고민 정말 중요합니다. 종종 ‘공공의 알박기’라고도 표현되는, 공공 소유 자산 활용을 통한 지역 거점의 확보 중요합니다. 이러한 지역 거점들은 시장경제에 덜 영향 받음으로 인해 지역 공동체를 위해 활동하는 수 많은 지역 활동가, 단체들의 거점이 될 수 있을 것입니다. 지자체는 지역 활동가들이 이러한 시설을 더욱 창의적으로 주인의식을 갖고 활용할 수 있도록 (그래야만 지속가능합니다) 이러한 시설의 운영 주도권을 지역 활동가 단체에게 넘겨 주어야 할 것입니다. 대신, 공공은 이러한 지역 거점시설의 네트워크 형성을 지원하는 것이 필요합니다. 이를 통해 공공이 완전히 배제되지 않는 것이지요.

공공시설의 운영 주도권을 지역 활동단체에게 넘겨 준다고 할 때 여러가지 자산화 방식을 고민해 볼 수 있습니다. 공공이 100% 소유권을 갖기 보다는, 지역 단체와 지분을 나누는 것, 예를 들어 지역 단체 51%, 공공 49% 방식으로 지분 분할하는 것도 가능할 것 입니다. 재정이 빈약한 지역 단체들이 장기간에 걸쳐 지분 확대를 위한 정기 납입을 (임대료의 형식으로) 추진하는 것도 고려해 볼 수 있을 것입니다. 물론, 이러한 과정에 참여하는 지역 활동가, 단체들은 켄트리피케이션 없는 도시재생이 무엇을 의미하는지, 앞서 제기한 세 가지 대원칙에 대한 고민을 공유하는 활동가, 단체로 참여를 제한해야 할 필요가 있습니다.

공동체 이익 실현을 위한 부동산 소유주의 기여 확대

특히 활력을 되찾고자 재생을 추진하는 지방도시 원도심이나 재건축 지연 (또는 엮어진) 지역 같은 경우, 토지 및 가옥소유주의 적극적 기여가 재생 시행의 전제가 되어야 할 것 입니다. 재생으로 인한 이익은 결국 부동산 가치 상승으로 이어질 수 있는데, 이것이 모두 소유주에게 집중될 수 있는 구조를 사전에 깨어야 할 것입니다. 예를 들어, 재생활동에 참여하는 다양한 주체들이 (예술가, 소상공인도 포함합니다) 장기간 안심하고 활동할 수 있도록 소유주가 보유 건물, 토지의 저비용 장기 임대를 보장해야 할 것이며, 이를 공공이 관여하여 이의 집행을 감독할 수 있어야 할 것 입니다. 또한 재생단계 처음부터 소유주 만이 아닌 다양한 공간 점유/사용자 주체가 함께 재생계획을 세우고 실천하는 협의체를 구성하고, 여기에서 ‘을의 권리’를 공공이 보장하여야 할 것입니다.

이러한 협의체가 주민주도 재생계획을 수립할 수 있도록 공공이 유도해야 할 것입니다. 이러한 침체 지역들은 재개발, 재건축과 같은 대규모 개발에 필요한 자본의 개입이 어려운 지역이기에 오히려 켄트리피케이션 없는 도시재생을 지역 소유주들과 함께 고민할 수 있도록 소유주들을 설득하는 것이 더욱 쉬울 수 있을 것입니다. 나아가, 공동체토지신탁이나 협동조합주택 등을 포함한 공유경제 활성화를 추진하고, 이러한 공동체 기반 제도를 통해 어느 개인의 영향력이 극대화

하기 보다는 상호견제를 통해 공동체 가치의 실현을 운명공동체가 함께 이룰 수 있도록 제도의 변화가 선행되어야 할 것입니다.

맺음말

정책을 집행하고 개발을 시행할 때 저희가 보통 경제학적 관점에서 비용편익분석 cost-benefit analysis 얘기합니다. 즉, 어느 한 지역을 개발할 때 원주민이 축출되는 등 피해를 보고 여러 가지 비용도 발생할 수 있지만 그럼에도 도시전체적으로 봤을 때 세수도 증가하는 등 편익이 있으니, 전체적으로 편익이 비용보다 많다면 그 개발 사업을 시행하는 것이 공동체를 위해 더 바람직하다라는 논리입니다. 이 방식이 주는 가장 큰 폐단은 실제 비용을 겪는 주체와 편익을 가져가는 주체가 다르다는 데에 있습니다. 특히 젠트리피케이션이 수반되는 도시재생의 경우 더욱 그러합니다. 그러다보니 편익은 소수의 부동산 소유주에게 (또는 원주민을 대체하고 그 지역으로 이주해오는 신규 전입자) 집중하지만, 개발의 비용은 도시서민들, 상가세입자들이 부담하게 됩니다. 이러다 보니 비용편익분석 자체가 상당히 계급적 도구이다 라고까지 얘기할 수 있습니다.

도시공간의 공공성 자체를 생각하다보면, 건물가치의 증가는 건물주에 의한 것이 아니라 사실 그 공간의 변화를 가져왔던 점유자, 그 공간을 이용했던 이용자, 그 주변 거리를 조성하는데 기여했던 수많은 보이지 않는 사람들, 도시인프라에 투자한 지자체 등 모두의 힘이 합쳐져서 건물가치의 증대가 가능했던 것입니다. 그렇기에 젠트리피케이션 없는 도시재생에 대한 고민은 부동산 소유주의 이익을 (불로소득을) 공익적 관점에서 제약하고, 도시 공간의 공공성을 좀 더 부각해야 한다는 인식의 전환에서 시작해야 합니다. 이러한 공공성은 지자체의 노력만으로서 가능하지 않고, 그 공간의 가치 창출에 이바지하는 사용자의 (즉, 세입자와 공간 소비자) 의 권리 강화, 이를 통한 사용자의 기여에 의해 확보될 수 있다고 생각합니다.

젠트리피케이션 없는 도시재생은 도시재생에 대한 패러다임을 사람 중심으로 바꾸는 것에서 시작합니다. 재개발, 재건축, 뉴타운과 같은 대규모 개발 사업이 어려움을 겪는 현재의 도시 모습에서 오히려 이러한 사람 중심의 도시재생 실현 가능성을 볼 수 있습니다. 위기가 곧 기회입니다. 부동산 보다 사람이 우선 되는 세상, ‘을의 권리’가 도시인권의 중심이 되는 세상, 원주민이 주인된 입장에서 외지인을 손님맞이 할 수 있는 도시재생의 실현이 곧 젠트리피케이션을 수반하지 않는 도시의 새로운 발전 모습으로 자리잡아야 할 것입니다.

한남포럼

비자발적 이주에 대항하는 언어 테이크아웃드로잉

최소연 / 테이크아웃드로잉 디렉터

Takeout Drawing & museum

페이스북: facebook.com/takeoutdrawing

웹페이지: www.takeoutdrawing.com

이메일: takeoutdrawing@daum.net

작고 오래된 단골집을 가질 권리

작고 오래된 단골집은 하나의 사회입니다. 일상의 필요를 구하기 위해 설 새 없이 드나드는 사소한 가게집이지만, 도시의 중요한 심리적 거점으로서 정서가 비슷한 사람들을 유기적으로 연결하는 취향의 공동체이고, 그곳에서 문화가 만들어집니다. 단골집들은 마을과 유기적으로 연결되어 동네문화를 만들어갑니다. 그곳에는 느슨하게 반겨주는 ‘환대의 문화’가 있습니다. 작고 오래된 가게들은 ‘단골’인 나를 환대하기 위해 존재하는 고마운 사회입니다. 근황을 묻기도 하고 변화를 나눌 수 있는 접촉 가능한 사회입니다. 또한 무수한 빈도수의 발걸음으로 만난 시간의 사회이고, 꼬리에 꼬리를 무는 방문자들로 문턱이 반질반질해지는 열린사회입니다. 집과 일터 사이에 위치하고 있어 전쟁 같은 도시 살이의 휴식처입니다. 단골집의 작은 역사를 통해 계절의 변화를 다르게 구성하거나 도시의 흐름을 함께할 수도 있습니다. 단골가게들이 한 장소에서 시대를 관통할 정도의 시간을 갖게 되면 거기서 ‘장인’이 나옵니다. 대를 물려주는 숙련공이 키워집니다. 이웃나라 일본에는 장인문화가 있습니다. 일본에서는 오래된 작은 우동가게 하나 이주시키

려면 배상액이 수십억이라고 합니다. 작은 사회의 이주이니까요. 당연합니다. 프랑스에서도 손님들의 단골가게에 발걸음 한 권리를 인용해 고객의 행복추구권을 인정한 판례가 나왔다고 합니다. 프랑스인에게 한국 젠트리피케이션의 현상에서 벌어지는 폭력에 대해 이야기하면 경찰에 신고하라고 합니다. 경찰도 뒷집 지고 있다고 하면 난감해합니다. 그들은 아버지에 할아버지 대에서 이미 제도적으로 사회적 안전망을 통해 해결한 문제이기 때문에 현재 시점에서 도무지 이해를 못합니다. 우리는 그들의 할아버지 대 과거를 살고 있습니다.

작고 오래된 단골집은 대체 불가능한 유일한 사회입니다.

단골집만으로 ‘응답하라 2015’입니다. 한 시대가 녹아 있고 이야기가 있으며 에피소드가 넘쳐납니다. 세월의 손때가 묻고 시대에 관한 대화를 하고, 이웃들의 근황이 확인되기도 하며 이 집을 드나드는 사람들의 각별한 애정이 곳곳에 녹아 있습니다. 진짜 사회가 구성원 사이의 이해관계를 근거로 한다면 단골집에서 이루어지는 사회란 지극히 임시적이고 느슨하며 숨구멍이 존재합니다. 작고 오래된 단골집이 많은 사회에서는 산보가 가능합니다. 사람들은 끊임없이 들고나며 일상과 업무 사이의 긴장을 완화시킵니다. 그런데 상상해보십시오. 단골집이 모두 사라진 도시를. 당신은 어디서 녹록한 일상의 사건을 회고하며 일상의 사물을 일상의 작은 사치를 구할 것인지? 우리들의 일상을 돌아보면 그런 동네빵집, 동네세탁소, 동네밥집, 동네술집, 동네꽃집, 동네서점, 동네분식집, 동네수선집, 동네상점들이 얼마나 갖은 비중을 가지고 있는지. 내 삶에 어떤 기억을 제공하는지... 그런 의미에서 작고 오래된 단골집은 대체 불가능한 유일한 사회입니다. 수많은 드라마와 영화와 문학과 음악이 그런 단골집을 무대로 쓰여졌습니다. 대한민국은 랜드마크 좋아합니다. 역사도시에 살고 있지만 엄청난 압축성장을 통해 되려 많은 것을 잃어버렸습니다. 한 동네가 뜨면 몸살 앓는 오래된 가게가 많습니다. 지역 활성화 혹은 도시재생을 이젠 국내외 건축가들에게 의뢰해 랜드마크를 짓고 있습니다. 새로운 문화와 오래된 단골집들이 거리의 풍경으로 공존하는 균형 잡힌 도시에서 아이들 기르며 살고 싶습니다. 우리도시에 균형이 필요합니다. 기우는 도시 풍경에 균형‘점’이 부재합니다. 대체 불가능한 작은 사회를 내몰고 ‘재건축’이라는 거짓말로 기억의 장소들을 부셔버리는 이 만행이 계속되는 도시는 무언가 대단히 잘못되었습니다. 작은 사회의 신임을 담아내지 못하는 큰 사회는 반성해야합니다. 큰 사회는 작은 사회를 위해 이제라도 테이블을 구성해야 합니다. 모든 재난은 골든타일이 있습니다.



작고 오래된 단골집들이 위태롭습니다.

스스로 문화를 만들고 동네마다 조금씩 다른 차이가 있는 자생문화가 성장하기도 전에 뿌리 뽑힙니다. 대한민국 자영업자 평균수명 1.7년이라는 숫자가 그것을 증명하기도 하지만, 돌아보면 우리 동네 그 많던 단골가게들 순식간에 사라졌습니다. 그래서 젠트리피케이션이라는 괴물 이야기에 주목해야 합니다. 이 괴물은 곧 우리의 일상을 잠식해 들어오고, 집 앞까지 덮쳐서 삶의 거점들을 자본으로 표백시킬 겁니다. 단골집을 뿌리 뽑은 자리에 이윤만 추구하는 투기꾼들이 동네를 쑥대밭으로 만듭니다. 이윤만을 추구해 만든 상업자본시설들이 이를 대치해주겠지만, 거기에 문화는 없습니다. 현대의 문화도 없습니다. 더 크고 더 좋은 물건을 더 싸게 파는 대형마트, 대형쇼핑몰은 비싼 임대료로 이윤을 쫓아야 하기에 수명이 짧습니다. 자생문화가 클 여유시간이 없습니다. 그런 공간에서는 ‘현대문화’는 커녕 이웃을 기억도 못합니다. 이웃보다는 뜬 동네를 관광하는 뜨내기들이 젠트리피케이션이라는 바람에 이끌려옵니다. 건물주는 지가상승에 반응합니다. 임대료를 부추기는 기획부동산이 숫자로 임차인들을 갈아치우자고 부추깁니다. 건물주는 마음이 흔들립니다. 높은 임차료를 마다하는 건물주는 희귀한 사람입니다. 그렇게 단골가게가 뿌리 뽑히고 희생됐지만, 수차례 임차인을 교체하는 과정에 법을 앞장세우고 폭력을 빈번하게 사용합니다. 작은 사회가 박살나고 기억에서조차 표백됩니다. 우리가 함께 만들어온 작은 사회이야기입니다. 균형점이 없는 사회 이야기입니다. 제안하는 몇 가지가 그런 균형‘점’이 되었으면 합니다.



젠트리피케이션 광풍 아래

2015년 한 해 우리 사회의 젠트리피케이션이라는 광풍이 동네 곳곳에 몰려왔습니다. 지역사회를 기반으로 ‘뿌리내림’을 추구하던 단골가게들도 이 광풍을 피해가지 못했습니다. 어쩌면 작고 오래된 단골가게들이 광풍의 최전선에 있는지도 모릅니다. 법의 사각지대에서 건물주는 재산권을 외치며 세입자를 내쫓습니다. 인생의 큰 모험으로 시작한 가게이기에 집 담보 잡히고 대출받아 마련한 생존의 터전이 비정규직보다 잔인한 수명입니다. 아무리 오래된 단골가게여도 현행 임대차보호법은 가게의 운명을 지켜주지 못합니다. 그렇게 작은 역사를 가진 가게들이 내쫓기는데 어떤 제재도 없고 임차인은 온갖 “수치”와 “모욕”을 경험합니다. 강제집행이라는 “폭력”을 직면합니다. 강제집행을 당하고 거리로 내몰리면 중산층이던 자영업자조차 빈민으로 추락합니다. 장사하다 쫓겨나 말아먹은 돈을 갚으려면 남은 인생을 걸어도 부족합니다. 빚이 대물림됩니다. 실패감이 유전됩니다. 젠트리피케이션이라는 광풍 아래 칠혹 같은 재난의 절망감이 자리합니다. 명도소송 숫자로 추정할 뿐이지만 낭떠러지엔 선 시민들이 수십만입니다. 소송도 하기 전에 겁에

질려 내쫓긴 사람들 수는 집계도 되지 않습니다. 꿈 따위는 포기하고 모험 따위는 멀리하고 안 주하고 싶어 합니다. 젠트리피케이션이라는 재난은 우리 도시의 동네문화마저 너무 빨리 문화상업화로 이끄는 못된 바람입니다. 이 바람을 잠재울 수많은 무게 추가 필요합니다. 어디에 돌을 놓아 광풍을 이끌지 판단해야 합니다. 이웃가게 강제집행 시 몹쓸 폭풍의 중심에 들어가 자동차에 올라서서 집행이 끝날 때까지 카메라를 들었던 다큐감독이 있습니다. 위험을 무릅쓴 종군기자들이 세상에 전하는 장면들은 충격적이지만 세상에 가 닿았습니다. 그리고 1년 동안 닫혀 있던 종편방송의 데스크를 넘어 보도가 되었습니다.

테이크아웃드로잉은 하나의 사회입니다.

저는 성실한 서울시민이며 미술가로 대한민국 예술가로 활동합니다. born in Seoul, South Korea. 대학에서 현대미술을 강의하면서, 대학이 위치한 지역을 중심으로 석관동 명륜동 청파동 지역비교연구를 하기도 했습니다. 서울의 역사와 문화를 다시 연구했습니다. 2001년부터 “접는미술관” 활동을 통해 새로운 방식의 미술관에 대한 프로젝트를 발표했습니다. 전 세계 글로벌 미술관들 쫓아가기만 하는 한국 미술관들이 안타까웠습니다. “접는미술관” 활동가들과 함께 ‘동네’ 문화가 대한민국의 엄청난 보물유산이라는 것을 발견했습니다. 대학생들과 지역주민 그리고 현대 미술가들과 함께 연구해 “명륜동에서 찾다” 동네+미술관 프로젝트로 2006년 ‘올해의 예술상’을 받았습니다. 그 상금과 “접는미술관”의 경험을 곁하여 외부지원으로부터 독립을 선언하며 ‘자가발전’하는 지속가능한 사회로서 테이크아웃드로잉을 기획합니다.

최소연, 최지안, 송현애 세 명의 공동운영진이 카페를 매개로 공간이 위치한 지역의 정서와 유기적으로 관계하는 문화를 열기 위해 삼성동(2006), 성북동(2007), 동숭동(2008)에서 거점으로서의 테이크아웃드로잉을 운영합니다. 현재는 한남동과 이태원동에서 예술가들에게 2달씩 ‘카페 레지던시 Cafe Residency’의 기회를 제공하고 있습니다. 역사 속 많은 카페가 예술가의 작업구상의 중요한 장소이자 토론장이었듯이, 방문자는 카페 레지던시에 참여하는 작가의 세계 속에서 차를 마시며 동시대 현대미술의 목격자가 됩니다. 테이크아웃드로잉은 예술가, 방문자, 이웃들이 함께 만들어 가는 미완성의 사회입니다. 멤버들이 함께 일하는 공동체이자 그에 따른 수익금은 작업을 발표하는 예술가에게 지원됩니다. 테이크아웃드로잉은 수많은 청년예술가들이 자신의 꿈을 키워나가는 신성한 일터이며 동시대 예술가, 이웃, 시민들이 수없이 들고 나며 저마다의 세계를 공유하는 작은 사회입니다.

아직은 키워나가야 할 미완성인 사회 테이크아웃드로잉

문화는 백년대계라고 합니다. 테이크아웃드로잉 이제 겨우 10살입니다. 2015년 건물주 싸이 측의 강제집행이라는 비민주적 사태를 겪으면서 재난의 현상이 되었습니다. 2015년 3.6. 테이크아웃드로잉은 건물주가 신청한 [강제집행]과 테이크아웃드로잉이 신청한 [강제집행정지] 판결문이

서울서부지방법원에 의해 동시에 결정되면서 아수라장이 되었습니다. 강제집행정지판결에도 공간은 다 뜯겨나가고 높이 6미터 가로 15미터의 가림막이 쳐지고 동네로부터 격리되었습니다. 다시 공간을 회복하기 위해 동료들과 법에 호소했고, 그 복잡한 과정을 거쳐 다시 빼앗긴 집을 찾아왔습니다. 가까스로 공간을 복구했지만, 건물주는 잔인했습니다. 불법으로 강제점유를 시도했고 거기에 용역깡패가 동원되었습니다. 새 임차인이 등장해 공간을 점유했습니다. 건물주 대신 연예기획사 사무실에서 공간을 관리합니다. 건물주의 대리인인 변호사가 불법침입을 진두지휘합니다. 폭력 끝에 사람이 다치고 응급차에 실려 병원에 2주간 입원합니다. 건물주는 강제집행을 또 신청합니다. 이번에는 집행만이 아닙니다. 다양한 고소 고발을 병행합니다. 소송이 스무 건입니다. 테이크아웃드로잉이라는 동네카페, 동네미술관 운영하면서 성북동과 동숭동에서 쫓겨난 경험이 있습니다. 이번이 세 번째 내몰림입니다. 제 정체성은 건물주 싸이를 만나고 나서 임차인으로 바뀌었습니다. 임차인일 뿐만 아니라 피고가 됐습니다. 하나의 명도소송으로 나가지 않으니 수많은 형사 고소, 민사소송에 시달리게 되었습니다. 광풍의 압력이 가중되었습니다. 몸과 마음이 이 장소를 떠나지 않았습니다. 제 정체성에 대한 고민을 하게 됐습니다. 법의 사각지대에서 문화공간을 운영하는 디렉터로 숙수무책인 제가 부끄러웠습니다. 드로잉처럼 쫓겨나는 라떼킹 강남역점, 종로구청 앞 만복, 홍대 행복전, 가로수길 곱창집 우장창창, 경리단 해피마트, 경리단 녹사라운지, 홍대 숯닭, 홍대 삼통치킨, 서촌 빵집, 인영세탁소, 통영생선구이 등 직접 방문하고 만나보면서 작은 사회들이 순식간에 무너지고 있다는 것을 직감하게 되었습니다. 테이크아웃드로잉도 마찬가지입니다. 10살 된 작은 아이 테이크아웃드로잉이 설 사회는 어디인가요?

한남포럼_비자발적 이주에 대항하는 언어

이 무너짐의 근원을 알고 싶었습니다. 예술가, 이웃, 문화기획자들로 꾸려진 대책위원회도 숙수무책이었습니다. 합의과정에서 수차례 ‘왜곡’과 ‘모욕’과 ‘수치’를 경험하며 넋더리를 내었습니다. 괴물을 목격하는데 지쳤습니다. 대책위원회에서 심도 깊은 논의의 장 동네포럼을 함께 구상했습니다. [한남스타일]로 반격을 시도하는 미술가 신제현은 레지던시를 강행했습니다. 1회 한남포럼은 시작부터 새로운 방식의 예술을 계속 생산하는 장이었습니다. “환대”라는 단어는 인류학자 김현경으로부터 나왔습니다. 제게 중요한 ‘모퉁이 돌’이 되었습니다. 소송과 고소고발이 증폭된 2015년 여름 2회 한남포럼에서는 무차별 소송을 [답변서 프로젝트]로 대항하는 권준호 그래픽디자이너의 발제가 있었습니다. 미학자 양효실은 “웃음으로 진지함을 꺾으라”와 같은 문장을 선사하며 우리가 이 전쟁에서 사용할 무기의 성격을 알려주기도 했습니다. 웃음을 찾아야 한다고 인식했습니다.

강제집행의 위기가 고조되던 가을 3회 한남포럼도 이어졌습니다. 테이크아웃드로잉은 3명의 운영진이 재난 상황을 공유하고 재난의 당사자가 되었습니다. 이 재난은 저 혼자만의 것이 아니라고 생각해서 재난의 공공성을 선언하게 되었습니다. 그간 운영했던 사무국은 현대판 테러인 20건의 소송과 고소 고발 속에 대응하느라 법률사무실로 변했고 모든 전시업무는 중단되었습니다. 어떤 변호사도 전체 소송을 맡기 부담스러워 했고 전체소송을 맡길 여력도 없었습니다. 죽을힘

을 다해 몇 개의 소송에서 이겼지만, 연예인 건물주는 막강한 권력을 가졌습니다, 자신이 패소한 소송도 승소했다고 언론플레이를 하면서 광풍을 악마적으로 이용했습니다. 회오리의 중심에서 함께 하는 예술가들과 테이크아웃드로잉은 고스란히 재난을 만났습니다. 전시가 중단되고 작품도 뜯겨나갔습니다. 명도소송이 끝나지 않은 상황이었습니다. 경찰은 민사 분쟁이라며 방관했습니다. 폭력의 목격자인 디자이너, 미술가는 명예훼손 소송을 당했습니다. 미술가의 집에는 빨간 압류 딱지가 붙었습니다. 재난이 번졌습니다. 희생하는 방법 외에 없다는 판단을 할 즈음 이 장소를 방주삼아 [대망명]을 오렸다는 80여 팀의 인디뮤지션들이 찾아와 축제를 열었습니다. 뮤지션, 미술가, 연극, 문학, 영화 거의 모든 문화 분야의 예술가들이 이 재난을 자신들의 재난으로 받아 안았습니다. 3회 한남포럼의 주제가 “재난의 공공성: 위기의 순간에 축제를”입니다. 법적 대응 외에 이 현상의 결핍된 부분을 인식하게 되었습니다. 대한민국의 많은 재난이 연결된 것을 자각하게 된 계기입니다.



한남포럼_균형점

한남포럼을 이어가며 ‘재난은 문화예술만이 넘어설 수 있습니다’라는 다소 상상력 가득한 문장을 화두로 품었습니다. 역사 속 많은 작품은 재난을 넘어서 우리에게 도달하고자 말았고 그 유산을 통해 우린 진화했으니까요. 저는 예술가입니다. 젠트리피케이션이라는 주제는 동네를 연구했던 제게 엄청난 시련의 주제입니다. 폭력적인 언론플레이로 세입자의 정당한 권리는 보상금 프레임에 갇혀서 세상으로부터 고립되었습니다. 건물주의 재산권만 강조되는 이 사회에서 모든 것은 왜곡되었습니다. 시각예술가인 제 눈은 가져지고 법이라는 사각 링 위에 올라가 연일 두들겨 맞았습니다. 다른 링 위에서 부당하게 두들겨 맞는 무수한 이웃가게들을 동시에 갖고 있는 것도 감당하기 힘들었습니다. 건물주와 임차인의 소송은 처음부터 균형이 맞지 않는 게임이었습니다. 돈에 눈이 먼 건물주들은 기획변호사에 기획부동산 동원하지만 임차인들은 온전히 ‘상식’과 몸 하나로 그 자리를 지킵니다. 강제집행 연신 두들겨 맞지만 그래도 몸이 움직이지 않는 많은 이웃가게들 있습니다. 테이크아웃드로잉도 그 긴 검은 터널 일 년째 갇혀 외롭게 견고 있습니다. 한남포럼 출판물 엮으며 연일 쏟아지는 댓글을 함께 수록했습니다. 사회적 매장이 얼마나 폭력적인지 드로잉은 몸으로 겪고 있습니다.

4회 한남포럼의 주제는 “우리의 최후 망명지는 어디인가?”입니다. 각 분야의 전문가들에게 우리가 어디로 가야 할지 묻는 포럼이었습니다. 긴 터널을 오래 견고 있으니 옆에 사람들이 생겼습니다. 어쩌면 망명지는 사람인지도 모른다는 생각도 하게 된 계기가 되었습니다. 함께 하는 사람들은 포럼의 언어를 문장으로 종종 사용합니다.

한남포럼이 이어지는 동안 재난미술관, 재난방송국, 재난극장이 운영됩니다. 강제집행에 맞서는 설치미술, 용역 특성적 전시, 집행형 가구디자인, 소송문학, 강제음악회, 연극 공연, 재난영화제 등이 계속 열렸습니다. 각자의 동네에서 이미 밀릴 데로 밀려난 많은 문화예술인들이 재난을 함께 합니다. 우리는 문화적 방식의 대항언어를 찾고 싶었습니다. 살고 싶었고 웃고 싶었고 행복을 원했고, 우리가 속한 작은 사회가 이웃이 동시다발적으로 무너지는 게 가슴 아팠습니다. 계속되는 실패가 두려웠습니다. 이곳이 무너지면 갈 곳이 없었습니다. 그래서 두렵지만 죽을힘을 다해 방어했습니다. 예술의 위대한 힘을 믿지 않으면 우린 매일 죽었습니다. 각자가 가진 하나의 방식의 모퉁이 돌 밖에는 없었습니다. 한남포럼은 제게 그런 모퉁이 돌입니다.



모퉁이 돌 Cornerstone

양치기 다윗은 매일매일 양을 잡아가는 늑대들로 부터 양을 지키기 위해 돌팔매질을 시작합니다. 자꾸 양을 뺏기다 보니 명중률이 높아졌습니다. 골리앗의 싸움에서도 다윗은 방패도 없이 갑옷도 벗고 자신에게 가장 익숙한 돌 몇 개로 골리앗의 정수리를 맞춰 쓰러뜨립니다. 저는 우리가 각자 선 자리에서 가장 익숙하게 사용할 수 있는 무기로서 어떤 돌멩이 하나쯤은 가지고 있다고 생각합니다. 활동가는 활동가의 돌멩이. 정치가는 정책이라는 돌멩이. 법률가는 법이라는 가장 익숙한 돌멩이.

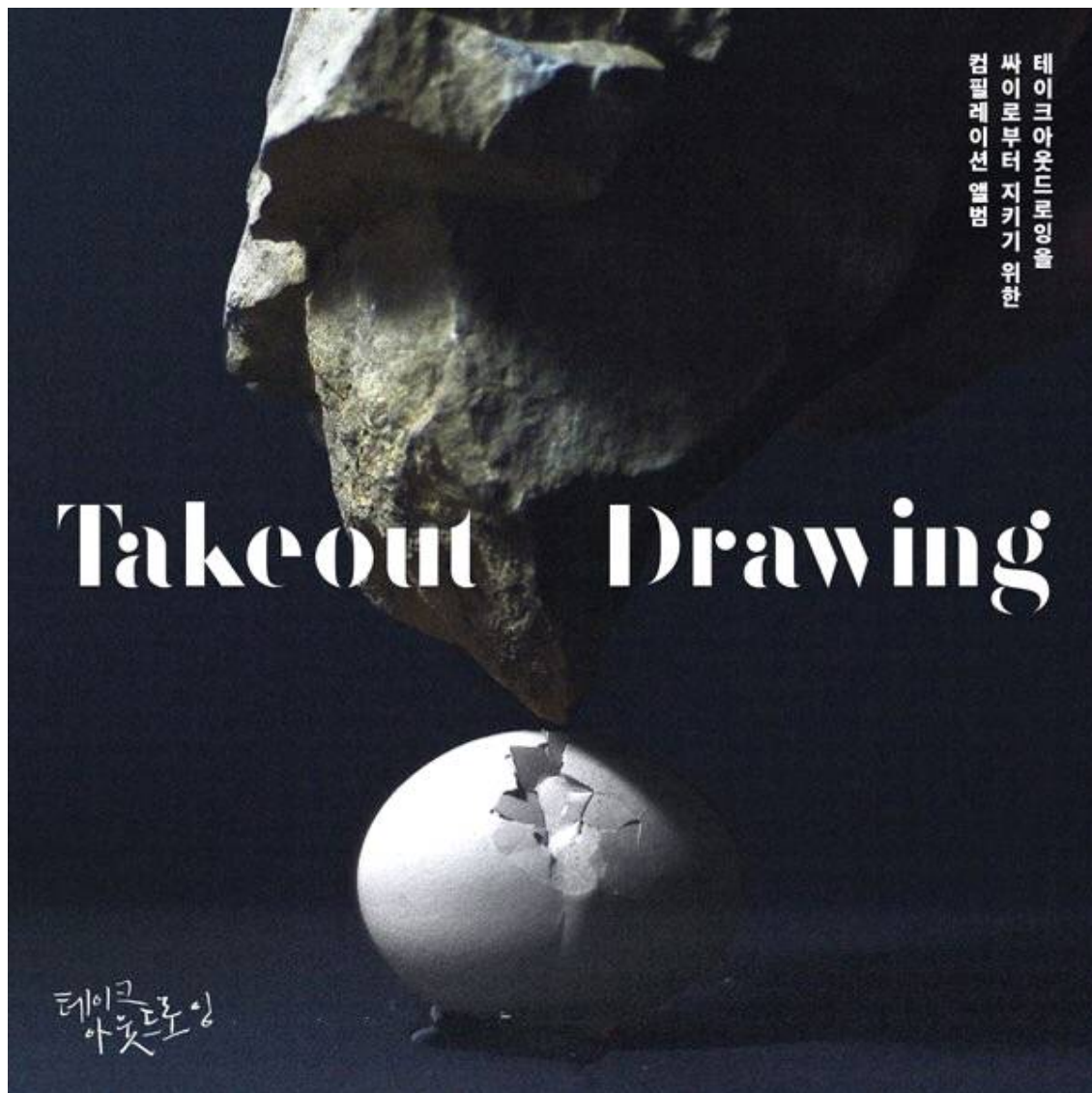
테이크아웃드로잉의 재난을 동행해주는 예술가들은 자신의 예술언어를 모퉁이 돌로 삼습니다. 일시적으로 집행을 막아주려고 달려왔던 예술가들이 작품을 구상합니다.

-2015년 봄 25인으로 꾸려진 [대책위원회]는 테이크아웃드로잉의 공공성을 위한 임의기구로 시작 '돌'이 되었습니다. 이름을 걸고 지킵니다. 한 사람이 대책위에 들어오자 그 사람 옆에 따라붙는 한 사람이 있습니다. 위태로운 테이크아웃드로잉 옆에 가만히 있어주는 묵묵한 '돌'입니다. 구성원 중에는 미술가들이 많고 <Drawing52:한남스타일> <Drawing53> 강제집행으로 중단된 <Drawing54-55> 처절한 시도들이 있습니다. 미술가들은 이후 연대하는 뮤지션들, 문학인들과 복합장르의 축제를 엮습니다.

-[맘상모] 맘편히장사하고픈상인모임은 이 재난이 나 혼자만의 것이 아니라 수백여 개가 넘는 모든 이웃들의 현실임을 뼈아프게 증언해 주는 현장의 '돌'입니다. 단체 SNS를 통해 현장을 공유합니다. 방향을 잃고 해매는 나와 꼭 닮은 심경의 재난현장의 돌입니다. 서러움을 품은 돌입니다.

-재난현장이 된 테이크아웃드로잉에서 시인 함성호는 [밤샘낭독회_피네간의 경야]를 진행합니다. 문학의 세계에서 하나의 ‘모퉁이 돌’이 놓이자 그 옆에 다른 돌이 놓였습니다. 집행의 위험을 밤새워 지켜야하는 위기 속에 노동당+땡땡책협동조합 기획[한나아렌트 읽기]8강, 삶창 기획[장자강독] 8강, 세월호에서 돌아오지 못하는 304명을 기억하기 위해 작가와 시민들이 함께 만들어가는 [304낭독회],[월간전단지],[월간병]... ‘모퉁이 돌’이 이어졌습니다. 소설가 정현석은 [소송문학]으로 현재의 소송을 희화화하고 <재난의 서사_습작의 무덤>을 씁니다. 채류작가로 오래오래 해먹겠다며 인간 불박이 가구를 자청합니다. 감기 몸살에도 [지킴이]를 합니다. 재난에 너무 일찍 눈을 떴습니다.

-영화 분야에서 다큐 감독 6명이 ‘모퉁이 돌’ 역할을 시작했습니다. [재난영화제] [드로잉극장][3355영화제][다큐영화제][영화계의 젠트리피케이션]...등등이 이어지고 백승우 영화감독은 <또 다른 시선:가려짐>을 만들어 페이스북에 무료로 공개했습니다. 그의 선반엔 Cornerstone이란 음악이 있습니다. 파티51 다큐감독 정용택은 서촌 빵집 강제집행 영상을 목격하고 그 현장의 폭력성을 담은 <강제집행에 반대합니다>영상을 순발력 있게 만들어 페이스북에 공유합니다. 테이크아웃드로잉은 1만5천명의 페이스북 친구들이 있는데 이 영상은 100만 명이 봤습니다. 강제집행을 인식하는 시민들이 늘어나고 있습니다. 정 감독은 젠트리피케이션을 주제로 <젠틀맨은 없다>를 시작했습니다. 드로잉에 채류하는 모든 예술가들의 과정을 카메라에 담습니다. 그리고 젠트리피케이션의 해법을 찾기 위해 여러 가지 돌맹이를 최선을 다해 구상합니다. 다윗과 같은 돌맹이를 쥔 수련과정입니다. 젠트리피케이션 현상으로 가족들의 삶의 터전도 자꾸만 외곽으로 밀려나기 때문이라고 합니다.



-음악 분야에선 뮤지션 황경하가 3회 한남포럼에서 발제를 시작으로 [대망명] 축제라는 모퉁이 돌을 하나 놓습니다. 한반은 젠트리피케이션에 맞서는 전략으로 길 위에 선 자들을 위한 [자립유도]를 시도합니다. 몇 개의 모퉁이 돌은 이미 굴렀던 돌. 재난을 경험으로 아는 돌. 이 도시 어딘가를 정처 없이 배회하며 떠돌았던 구르는 돌들이 젠트리피케이션 쓰나미 속 테이크아웃드로잉을 만나 이곳이야말로 자본으로부터 가장 자유로운 곳이라며 짱돌이 되기를 선언합니다. 자본의 거대한 바위 앞에 매번 깨지는 계란일지언정 계속 노래합니다. 알박기. 공연을 통해 구르는 돌들이 결집합니다. 위기의 순간에 축제를 엽니다. 포럼의 언어가 현실이 됩니다. 테이크아웃드로잉은 건물주의 사형집행, 강제집행 직전의 장례식장처럼 지킴이들이 있고 계속 노래가 있습니다. 80팀의 인디뮤지션들이 기타를 메고 드럼을 들고 이주를 시작합니다. [자립음악생산조합워크숍]이 지속됩니다. 이권형은 강제집행에 맞서는[강제음악회]를 열어 재난이 끝날 때까지 기도하는 마음으로 매주 월, 수, 금 오후4시 공연을 합니다. 뮤지션들을 강제소환합니다. 출장작곡가 김동현은 인터뷰를 통해 <Game: invisible enemy>곡을 씁니다. 어느 날 새벽엔 [드로잉 녹음

실을 짓습니다. 서촌 통영구이 생선 조옥선 사장님을 위한 노래<세상을 널리 전하리라>를 만듭니다. 12명의 뮤지션들은 이 사태를 통해 작사 작곡을 하고 이 현장에서 녹음한 [테이크아웃드로잉 컴필레이션 앨범]을 세상에 내놓습니다. 수시로 공연이 이어지고 심폐소생술 하듯 재난현장에 노래가 이어집니다. 두려움 속에 음악이라는 모퉁이 돌은 여러 동네를 구르다 한남동 테이크아웃드로잉에 와 짝돌이 되었습니다. 상대를 향해 던지는 돌팔매가 아니라 마음을 녹이는 영풍하고 따뜻하고 자유로운 치유의 돌멩이입니다. 이들은 이번 여름엔 [51+]공연을 기획하고 있다고 합니다. 돌멩이의 ‘역할을 바른 길 위에 올려놓아야 합니다.’

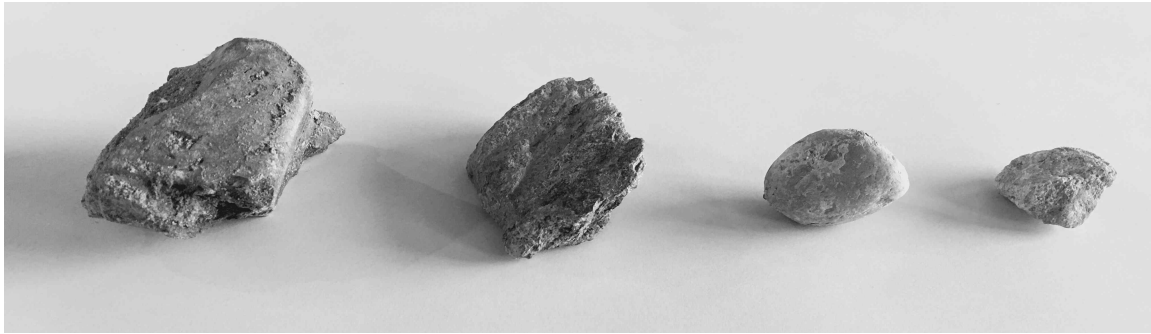
-기록자 달여리도 하나의 중요한 모퉁이 돌입니다. 이미 대한민국의 수많은 재난의 현장을 통해 몸으로 이 재난을 읽습니다. [기록]을 자청합니다. 여기 모인 모두를 기록합니다. 우리들의 아름다운 장면을 놓치지 않습니다. 재난을 통해 자신을 들여다 볼 거울이 깨져 버린 사람들에게 그는 모습이 담긴 사진을 자꾸만 선물합니다. 아마도 그의 모퉁이 돌은 사진을 통한 기억인 것 같습니다. 기억의 [지킴이] 입니다. 거울 속에서 욕망의 괴물인 나 자신이 여전히 보입니다. 돈 중심의 사회가 건물주의 욕망이 괴물을 만들었지만 그건 우리 삶 어딘가에서 키워 온 우리 자신의 모습입니다.

-[단골손님]이라는 모퉁이 돌도 있습니다. 9년 단골손님 김태형은 재난을 맞은 테이크아웃드로잉의 가난한 주방을 수시로 살핍니다. 불침번을 서고 동네 순찰을 돕니다. 살림에 보태라고 일일마켓도 엽니다. 그는 한 사람의 시민으로서 ‘염려’라는 돌멩이를 넣은 국을 끓입니다. 단골집을 지키기 위해 아픈 몸도 불사합니다. 입원해 있던 동안에도 환자복을 입고 식량을 배달 옵니다. 공간이 빈 것을 알기 때문입니다.

-재난 일터를 떠나지 못하는 스텝들은 남의 일이 아니라고 무언가 해보겠다고 지혜를 모읍니다. 순식간에 사라진 단골손님들을 되찾을 수는 없겠지만, 계속 이곳이 일터였으면 좋겠다고 주문을 외웁니다. 그렇게 한 잔의 차와 커피가 만들어 집니다. 매일 아침 빵을 굽습니다. 테이크아웃드로잉의 재난은 청년일터를 잃어버리게 하는 위태로운 일파만파의 사건입니다. 어렵게 쌓은 모퉁이 돌들이 무너집니다.

-어떤 모퉁이 돌은 꽃은 피웁니다. [아웃]이라는 모퉁이 돌입니다. 꽃밭 스튜디오는 계속 꽃을 보내웁니다. 처음엔 손을 잡고 이런 내용인 줄 몰랐다면 많이 울었습니다. 안타깝고 두렵기 때문입니다. 할 수 있는 게 꽃을 보내는 것. 같이 [플라워 워크숍]을 여는 것 밖에 없습니다. 우리 소시민이니까요. 강제집행, 용역 깡패 무서우니까요. 꽃집도 건물주에 속아서 입주했다는 고백을 들었습니다. 강제집행 지켜내려고 유배지가 된 장소에 꽃이 있습니다.

-지난 가을에는 [서점]이라는 작은 사회가 전국에서 28개 연대해 함께 테이크아웃드로잉에서 ‘책집’이라는 전시를 엽니다. 책방 연합군입니다. 책방은 젠트리피케이션 광풍 속에 제일 먼저 사라질 운명공동체이기 때문입니다.



눈 먼 사회를 위한 제안_모퉁이 돌

젠트리피케이션은 우리 사회의 적신호입니다. 더한 재난도 몰려올 것입니다. 그래서 젠트리피케이션은 각자 선 자리에서 대항언어를 찾아야합니다. 테이크아웃드로잉이 한남포럼을 통해 찾았던 몇 개의 대항언어의 힘을 믿고 [한남포럼]을 엮어 빠르게 세상에 내놓아한다고 생각했습니다. 텀블벅에 올렸습니다. 선구매하거나 후원에 참여한 161명의 힘으로 2016년 3월5일 발간되었습니다. 2015년 3월6일 강제집행이 있었고 1년이 지났습니다.

감히 정책 제안을 시도해 봅니다. 이 제안은 재난 당사자의 경험을 통한 모퉁이 돌입니다. 우리는 죽을힘을 다해 모든 시도를 했지만, 법과 제도가 개선되지 않으면 다시는 회생할 수 없는 운명에 처해 있습니다. 테이크아웃드로잉은 현재와 같은 사회에서 지속할 방법을 찾을 수 없습니다. 테이크아웃드로잉에서는 올 해 초부터 [재난연구소]를 꾸리고 젠트리피케이션 대응모임을 이어나가고 있습니다. 젠트리피케이션 주제에 문제의식을 가지고 있는 연구자와 기획자, 활동가, 예술가, 이웃들의 운명공동체를 만들어갑니다.

분쟁의 중립지대

분쟁의 중립지대로서 분쟁조정위원회 설치하는 적은 예산으로 가능합니다. 작고 오래된 단골집들이 순식간에 사라져 마을 생태계를 미세하게 만들어나가는 거점으로서의 그물코가 하나씩 풀리면 도시 문화생태계가 순식간에 코가 빠져버려 사라진다고 이정모 서대문자연사 박물관장은 경고합니다. 문화멸종을 예언합니다.

그물코가 빠지지 않도록 모퉁이 돌 하나 걸어야 합니다. 법원에도 젠트리피케이션의 광풍으로부터 문제를 해결하기 위한 모퉁이 돌 하나 걸어야 합니다. 명도소송 전 반드시 분쟁 숙려기간이라는 모퉁이 돌. 사회적 안전망 없이 건물주와 임차인들만으로 현재의 젠트리피케이션 문제 막을 수 없습니다. 건물주의 재산권만 강조되는 법의 불균형을 문화다양성의 관점에서 모퉁이 돌,

균형점 찾아 이동해 주십시오. 건물주와 세입자 분쟁 시 곧바로 명도소송 할 수 없도록 분쟁 숙려기간 만들어주십시오.

건물주와 세입자가 법원 명도소송이라는 불합리한 사각 링에 되도록 서지 않도록 명도소송 제기 시 우선은 관할 법원에 분쟁 숙려기간을 담당하는 조정위원회를 거쳐야합니다. 이 위원회는 가정법원 이혼 숙려제도처럼 경험 많은 법률가뿐 아니라 인권, 도시권, 주거권, 시민권에 대한 이해를 가진 분들을 포함해 구성해야 합니다.

테이크아웃드로잉의 미래를 묻는 분들이 많습니다.

현실적으로 이주해 생존할 확률이 0%입니다. 현재의 제도로 테이크아웃드로잉을 살릴 수 없습니다. 그래서 다시 개업할 수 있을까? 입니다. 희망이 없는 물음표입니다. 이주 시 세입자는 권리금을 100% 받아도 생존확률은 0%입니다. 참으로 이상한 확률이 아니라 통계가 말해줍니다. 이주하는 곳마다 건물 지가가 평균 두 배 이상 오르기 때문입니다. 테이크아웃드로잉은 예술가들을 초대해 카페 레지던시의 기회를 제공하고 매달 전시회가 열리는 동네카페이자 동네미술관입니다. 강제집행 전 방문자는 한 달에 최소 오천 명 정도이고, 일 년이면 6만 명입니다. 작고 오래된 단골집이기 때문입니다. 문턱이 낮고 덜 경직된 문화적인 사회이기 때문입니다.

테이크아웃드로잉은 사라지더라도

테이크아웃드로잉의 재난을 통해 꼭 개선되었으면 하는 내용을 발견 할 수 있습니다. 지난 10년간 성북동, 동숭동, 한남동에서 쫓겨나며 몸으로 얻은 제안입니다. 많은 문화공간, 단골가게의 미래를 위해서, 더 나은 동네문화를 위해서.

5년 정도 장기계약을 하고 임차인이 원한다면 연장이 가능해야 합니다. 건물주가 바뀌더라도 기존 임차인의 권리는 승계되어야 하며, 그 권리를 침해하면 분쟁의 중립지대인 법원의 분쟁조정위원회를 통해 숙려기간이라는 과정을 거쳐야 합니다.

분쟁조정위원회는 산하에 각 지역을 특성을 반영한 동네포럼을 지원합니다. 시에서는 정기적 도시 심포지엄을 통해 동네포럼의 다양성을 아카이브하고 이를 도시계획에 반영합니다.

환산보증금 제도는 영세상인이 아닌 사업장을 보호하지 않고 있습니다. 건물주에 비해 상대적 약자인 임차인이 권리는 사업장의 규모를 떠나서 평등하게 지켜져야 합니다. 따라서 환산보증금 4억 폐지되어야 합니다.

월세 인상은 9% 제한선을 두고 있지만, 지가가 폭등하면 다른 제도적 장치 없이 실효성이 없습니다. 제도적 장치를 마련해야 합니다. 이 부분은 연구소가 만들어져 다양한 실험 모델을 만들어

야 한다고 생각합니다. 그 전까지 9% 제한선을 자동차 운전자 범칙금 티켓 발행하듯이 실험적으로 가동해 연구소 재원을 마련하는 방법이 있습니다.

명도소송이 시작되는 이유 중에 3개월 이상 월세가 체납되었을 경우 계약이 해지됩니다. 임차인은 입주 시 보증금을 맡기는 데 잔존보증금이 50% 이상인 경우는 명도소송 사유가 되지 않도록 완화된 필요가 있습니다. 건물주이지만 예를 갖춰 너무 야박하지 않게 품위를 지키는 사회가 되어야 합니다. 그래서 보증금이 있습니다.

2016 상가건물임대차보호법

개정 방향 및 사례

“바꾸자! 상가법! Change The Law!”

최지원 / 맘편히장사하고픈상인모임 연대국장

법 앞에서(프란츠 카프카) 줄거리

법 앞에 한 문지기가 서 있다. 법의 문을 지키고 있는 문지기에게 한 시골 사람이 다가와서 문안으로 들어가기를 청한다. 그러나 문지기는 지금은 입장이 허용되지 않는다고 시골 사람의 앞을 가로 막는다.

남자는 잠시 생각한 후 지금 들어가지 못하면 나중에는 들어갈 수 있냐고 묻는다. 문지기는 그럴 수도 있지만 지금은 불가능하다는 대답한다. 남자가 계속해서 문 안 쪽을 보려고 애를 쓴다. 문지기는 자신은 힘이 세고 안으로 들어갈 때마다 더욱 강한 문지기들이 서있음을 알리며 들어가고 싶다면 자신이 말리든 말든 들어가 보라고 말한다. 남자는 크고 강렬한 문지기의 모습을 다시 한 번 쳐다보고는 차라리 입장을 허락받을 때까지 기다리는 편이 낫겠다고 결심한다.

할 수 없이 남자는 문 앞에서 세월을 보낸다. 그는 안으로 들어가기 위해 많은 시도를 한다. 문지기에게 간청을 하고 회유해 보기도 한다. 여전히 문은 열리지 않는다. 남자는 자신의 불운함을 큰소리로 저주하고 때로는 혼자말로 투덜거리고 때로는 문지기의 모피 외투에 붙어 있는 벼룩에게까지 자기를 도와 문지기의 마음을 돌리게 해달라고 부탁한다.

세월이 많이 흘러 죽음을 앞두고 남자는 그동안 한 번도 하지 않았던 질문을 문지기에게 한다.

“모든 사람이 법을 얻으려고 애씁니다. 어째서 지난 그 긴 세월동안 나 이외에는 아무도 들여보내 달라는 사람이 없으니 어떻게 된 일이지요?”

그 물음에 문지기는 대답했다. “자네 이외에는 아무도 이 문으로 입장을 허락받을 수 없었어. 왜냐하면 이 문은 오직 자네만을 위한 것이었으니까. 나는 이제 가서 그 문을 닫아야겠네.”

2014년 카프카의 단편소설과 동일한 제목의 연극³⁾이 상연되었다. 소유권에만 과도한 권능을 부여하고 있는 이 사회의 법과 제도, 관습에 맞서 싸우는 사람들의 이야기가 위 연극의 주요 내용이었다. 기타 제조 공장 사장은 근로기준법조차 지키지 않고 법의 허점을 교묘하게 이용하여 공장을 위장폐업하고 노동자들을 전원 해고하였다. 카페 그 임대인은 개업한 지 8개월 만에 재건축을 이유로 임차인들에게 퇴거명령을 내렸다. 법원은 상가건물임대차보호법(이하 상가법)을 근거로 카페 그 임대인의 손을 들어주었다(2013).

재산권은 헌법이 명시하고 있는 모든 국민의 권리인데, 상가법은 “임대인의 소유권에만 과도한 권능을 부여하고 있다”라며 카페 그 임차인은 헌법소원을 했다(2013). 헌법재판소는 “임대인의 재산권을 과도하게 침해할 우려”를 이유로 헌법소원을 기각했다. 당시 또 하나의 임차인이 제기한 헌법소원이 있었다. 권리를 보호하기 위해 만들어진 상가법이 왜 예외조항(적용범위⁴⁾)를 두었느냐는 것이 신청의 취지였다. 이 조항으로 인해 다수의 임차상인들이 보호법의 적용을 받지 못한다는 임차인⁵⁾의 헌법소원 역시 기각되었다.

생애 최초로 “피고”라는 이름으로 재판장에 소환된 사람들, 생애 최초로 사법부와 국가, 법에 대해 불신을 갖게 되는 임차인들. 이들의 이야기가 “법 앞에 선 시골 사람”에 비유된 연극은 “법은 권리를 보장하는가, 제한하는가.”라는 질문을 던졌다.

빼앗기는 사람들이 직접 법을 바꾸다

열심히 일하고 장사한 죄밖에 없는 사람들이 밀려나고 쫓겨나고 있다. 법으로는 그것이 맞다고 한다. 그러니 “빼앗기는 사람들이 직접 법을 바꾸자”라는 기조의 맘상모 법 개정 활동은 사회적 반향을 불러일으키기에 충분했다. 쫓겨나는 임차상인의 처지와 잘못된 상가법에 대한 사회적 공

3) 연극 <법 앞에서> (2014, 콜트콜텍 해고노동자X카페 그X진동젤리)

4) 상가건물임대차보호법 제2조 (적용범위) ① 이 법은 상가건물의 임대차에 대하여 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

5) 우장창창(신사동 가로수길) 임차인 서윤수의 헌법소원(2013)

감대 형성은 실제로 법을 바꾸는 결과를 낳았다.

임대인에 대하여 사회적 약자인 임차인(임차상인)의 권리를 보호하기 위하여 제정된 상가건물임대차보호법(2002), 본 법의 미비와 허점으로 인해 임차상인들은 나쁜 임대인의 악탈과 횡포 하에서 삶을 빼앗기고 쫓겨나야 했다. 쫓겨나는 임차상인들이 거리로 나와 외쳤다. 국회의원 한 사람 한 사람 붙잡고 호소했다. 가게 문을 닫고 국회 앞으로 나와서 매일 1인 시위를 하였다. 그렇게 법을 조금씩 바꾸고 있고, 2013년⁶⁾, 2015년⁷⁾ 두 차례 본 법이 임차상인의 권리를 확대하는 방향으로 개정되었으나, 여전히 임차상인들은 쫓겨나고 있다.

이에 맘상모(맘편히장사하고픈상인모임)은 20대 국회에서 상가법을 또 바꾸려고 한다. 법은 늘 약자의 삶과 권리를 외면해왔고, 상식과 현실 조건보다도 후퇴한 채로 존재해왔고, 가진 자의 편에서 있었다. 법의 테두리를 벗어난 맘상모의 투쟁은 법보다 양심이 먼저라는 것을 증명해왔다. 그럼에도 불구하고 임차상인들의 피해규모를 줄이고 날로 확산되고 있는 나쁜 임대인의 횡포, 이를 책동하는 기획부동산의 비양심 행태를 제어할 장치 중 하나가 상가법 개정일 것이다. “모든 소송은 임차인이 지게 되어 있다. 법으로는 무조건 우리가 진다.”라는 말이 조금씩 무색해지고 있다는 것을 맘상모의 법 개정 활동이 증명해내고 있으니 말이다.

맘상모는 2016년 상가법 개정 방향과 근거를 다음과 같이 제시한다.

1. 보호기간 5년, 기간 제한 없는 계약 갱신 요구권을 보장하라

임차상인은 5년짜리 비정규직인가. 임차인에게 특별한 결격 사유가 없을 경우에는 갱신이 가능해야 한다. 계약 갱신 요구권을 주장할 수 없는 임차인의 결격사유는 이미 상가법에 명시되어 있다. 기간 제한 없는 계약 갱신 요구권이 보장되어야 한다. 이는 퇴거와 악탈이 전제된 현행 상가법을 정착과 이주대책이 전제된 진정한 임차인 보호법으로 거듭나게 하자는 것이다.

사례 11 참숯맛난닭갈비(홍대)

60대 부부가 운영. 노후대비 차원에서 오래오래 장사하려 권리금과 시설 투자하고 들어감. 건물주가 직접사용 이유로 영업기간 5년 종료 6개월 전 명도소송 제기. 명도소송 결과 임차인측 패소. 1차 강제집행 막고 협상.

6) 상가건물임대차보호법 중 “재건축 예외조항”이 최초 계약 시 사전고지 의무를 두는 방식으로 개정되었다.(2013. 8. 13.) 임대인이 재건축 의사 표현만으로도 임차인은 보호법의 적용을 받지 못하여, 이른바 “묻지도 따지지도 않는 무적의 예외조항”으로 불리던 대표적 독소조항이 임차상인의 권리를 확대하는 방향으로 개정된 것이다.

7) 개정 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13.)은 최초로 권리금을 법에 명시하였다. 일명 “권리금 악탈 방지법”이라 불린다.

사례 2] 전승렬의참치한마리(안양)

1억여 원의 시설투자와 4천만 원의 권리금을 치르고 들어감. 건물주가 바뀌면서 이전 건물주와의 임대차 승계로 5년 되자마자 새 건물주 직접 사용 이유로 명도소송 제기. 현재 소송 중.

사례 3] 보용만두 정자점(수원)

각고의 노력 끝에 그 지역에서 하루 300만원 전후의 매출을 자랑하는 만두전문 분식집으로 자리 잡음. 영업기간 5년 차, 임대인 직접 사용 이유로 퇴거명령. 명도소송 결과 임차인측 패소. 1차 강제집행 막고 협상.

2. 임대료 폭등을 막을 법적 장치가 필요하다

① 환산보증금⁸⁾ 폐지

적용범위로 인해 상가법의 보호를 받지 못하는 임차상인의 경우 계약 갱신을 위하여 임대료 인상을 감수할 수밖에 없는 실정이다. 계약 갱신 시 임대료 폭등은 자기 고용 시간 폭증, 수익 감소, 폐업으로 이어지는 경우가 많다. 또한 임차상인이 내고 들어갔던 권리금 중 바닥권리금마저 임대료로 흡수되는 결과를 낳아 영업기간 5년 만기 후 양도양수를 통한 권리금 회수가 사실상 불가능하다.

특히 본 법의 시행령이 정하고 있는 환산보증금이란 월차임, 즉 임대인의 소득을 임차인의 재산 규모로 둔갑시킨 것으로 “부자 임대인일수록 덜 규제”하는 결과를 초래한다는 문제가 있다.

사례 1] 어다리Hits집(홍대)

2014년 4월 최초 계약, 홍대 초역세권에 위치, 환산보증금 초과. 바뀐 임대인이 임대료 폭등 요구(월차임 900(현)에서 3천만 원으로 인상, 보증금 200% 인상).

사례 2] 우리동네 나무그늘(염리동)

현재 임차인 <우리동네나무그늘협동조합>과 건물주와의 임대차 계약 조건은 보증금 3천만 원과 월임대료288만2천원(부가세포함)이다. 2016년 2월12일 임차인은 임대인이 얼마 전 제시한 보증금 5천만 원과 월 임차료 330만원(부가세포함)의 조건을 수용함과 함께 재계약 의사를 밝혔으나 임대인이 다시 말을 바꾸어 보증금 7천만 원 또는 1억 원과 월 임차료 350만원을 요구했다. 영업기간 5년을 이유로 임대인이 명도소송을 제기할 경우 임차인측 패소 가능성이 크다. 계약 갱신을 원했던 임차인은 개정 상가법의 적용을 받으니 신규 임차인과 상가권리금계약을 피하고 있으며 신규임차인-임대인 간 임대차계약이 성사

8) 상가건물임대차보호법 제2조 (적용범위)에 의하면 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 보호법의 적용을 받지 못한다. 본 법의 시행령에 따르면 서울시 기준 환산보증금 4억 초과 시 제외대상으로 둔다. (환산보증금=보증금+월차임X100)

되지 않을 가능성이 크다. 임차인은 권리금 회수 기회 방해에 의한 손해배상청구소송까지 예상해야 하는 상황이다.

② 임대료 상한율 9%, 낮춰야 한다

현행 상가법이 제한하고 있는 상한율 9%는 대한민국 물가 상승률을 초과한다. 임대료 상한률은 지자체의 조례로 정하되 이를 모든 임차상인에게 동일하게 적용되도록 해야 한다.

3. 재건축시 권리금은 임대인이 보전해야 한다

개정 상가법의 적용을 받는다고 하여도 재건축의 경우 사실상의 권리금 회수기회가 불가하다. 재건축시 임차인의 영업가치는 재건축 이후 임대인 소유의 건물가치로 편입된다. 건물 노후 등 안전상의 우려가 있는 경우에는 임차인에 재입점 우선권을 법에 명시해야 한다. 이윤 창출을 목적으로 하는 재건축의 경우 임차인의 영업가치(권리금)를 임대인이 선지급하는 의무를 법에 명시해야 할 것이다. 또한 재건축시 임차인-임대인 간 협의의 의무를 법에 명시하는 방법도 제안되고 있다.

사례 1] 새우리궁중칼국수(망원동)

2011년 6월 계약한 사례로 단독주택 통 임대, 1층에서 영업 2층에서 주거를 하고 있는 곳으로, 주택을 상가로 개조하기 위한 시설 투자가 많이 된 곳. 건물주는 인근에 여러 건물들을 소유하고 있는 자로 인근 건물을 이미 재건축하고 있고 본 건물에 대해서도 재건축을 이유로 퇴거명령. 현재 명도소송 중. 망원시장통으로 최근 상권이 활발히 형성되어 투기 목적의 건물 매매가 이루어지고 있음. 최근 임대료 폭등으로 인한 피해사례 접수가 많은 지역.

사례 2] 갈라파고스 카페(홍대)

2014년 3월 최초 계약한 곳으로 2억원의 권리금과 시설이 투자된 곳으로 당시재건축에 대한 건물주의 사전고지가 없었던 바, 2015년 해를 넘기며 건물주가 지방으로 이주해야 하는 신변의 변화로 인해 양도양수도를 6월경 1억4천으로 가계약을 하였는데 구체적인 재건축계획이 아닌 재건축 할수도 있다는 말로 건물주가 양도양수도 방해. 결국 새로 들어올 임차상인 입장에서는 여러모로 권리가보장될 신뢰할 만한 계약 성사가 불가능하다 판단되어 불발. 인근에 재건축 소문으로 이후 양수도 거래도 어렵게 된 사례.

사례3] 작은나무 카페(성미산마을)

작은나무 cafe건물과 바로 뒤 건물을 인수한 새건물주가 재건축할테니 나가라 하여 갈등이 빚어진 사례. 명도소송과 함께 젠트리피케이션 이슈와 함께 언론의 주목을 받으며 건물주와 협의를 어렵게 이끌어낸 사례.

4. 임대인의 방해 행위 금지 의무기간(계약만료 전 3개월) 삭제

양도양수란 임차상인의 권리금 회수 기회를 보호받기 위한 행위이다. 또한 임차상인의 사정에 의해 신규임차인을 구하는 것은 임대인의 임대소득 지속을 가능케 해준다. 사정에 의해(예를 들면, 이주, 출산, 치료등...) 부득이하게 양수도를 해야 하는 임차인에게 계약 만료 전 3개월이라는 시기를 정해둔 것은 잘못되었다. 개정 상가법의 본 조항으로 인해 기간 외에 건물주가 양수도를 방해하는 경우 이에 대한 법적 규제가 없는 실정이다.

사례1) 식탁위(홍대)

2012년도 정갈하고 아기자기한 밥집을 차린 젊은 부부, 아르바이트고용 없이 둘이서 밤낮 가리지 않고 열심히 장사를 했다. 재계약 시점에서 건물주가 바뀌었고, 새로운 건물주는 기존 월 임대료 대비 20%에 가까운 인상안을 가져왔지만 어쩔 수 없이 다시 계약했다. 그러던 중 주방 음식을 맡아 하던 아내의 갑작스러운 임신으로 가게 운영이 어려워 부득이하게 양도양수를 해야 할 상황이 되었다. 하지만 권리양도양수 기간 “계약종료 3개월 이내”로 인해 이후 2차례의 신규임차인과의 계약이 건물주의 방해로 무산되었다. 결국 출산 직전까지 부부는 장사 했고, 아내의 출산 이후 제대로 된 산후 조리도 없이 생후 50일된 아이를 업고 장사를 해야만 했다. 동일 건물 1층에 위치한 “에스닉 바바”는 총 3차례 건물주의 양수도 방해를 받았다.

사례 2) 불로만 바비큐(인천 남구)

1994년부터 한 자리에서 오랫동안 장사를 한 불로만 바비큐, 2015년 7월 건물이 매매되며 건물주가 바뀌었다. 새로운 건물주는 지금 이 자리에서 할 수 있는 한 오래오래 장사 하라고 했다. 그러던 중 임차인의 아들이 큰 병에 걸려 장사를 접고 간호를 해야 하는 상황이 되었다. 하지만 새로운 건물주는 “내 건물에서 절대 권리금을 인정할 수 없다.”라며 계약 종료 3개월 이내의 기간 동안 신규 임차인과의 양수도계약을 방해했다. 결국 20년 넘게 장사한 영업 가치를 포기할 수 없었기에 울며 겨자먹기로 다시 1년 재계약을 했다.

※ 위 사례는 임차인의 특정한 사정을 부각시키기 위하여 다소 감상적인 문투로 쓰여졌습니다.

5. 3기 월차임 연체 기록만으로 권리금 회수 기회조차 박탈하는 것은 부당하다

월차임 3기 연체기록이 계약 갱신 거절의 사유가 되는 것은 일면 타당하다. 연체된 월차임은 통상 보증금으로 대체되기 때문에 “3기”가 과도하게 짧다는 일부 의견도 있으나 임차인의 의무인 임대료 지불 능력이 불확실하다고 판단되는 기준으로써 적절하다는 의견도 있다. 그러나 3기 월

차임 연체 기록만으로 임차인의 권리금 회수 기회까지 박탈하는 것은 부당하다. 오히려 현 임차인이 월차임 지불 능력이 있는 신규임차인을 구하여 상가권리금 계약을 맺는 것에 임대인이 협조하는 것이 보편타당할 것이다. 이는 3기 월차임 연체를 이유로 명도소송에서 패소한 임차인의 권리금을 임대인이 고스란히 취하게 되는 결과를 초래하여 권리금 약탈의 새로운 유형이 될 가능성이 있다.

또한 월차임 3기 연체의 기록은 월차임을 전부 지불한 시점에서 삭제되어야 마땅할 것이다.

사례1) 파리바게트 효자점(서촌)

10여 년 간 서촌에서 장사를 한 파리바게트 효자점은 6가족의 유일한 생계 수단이었다. 아르바이트 고용 없이 가족들이 새벽부터 밤까지 노동하며 일궈놓은 소중한 가게였다. 청와대 인근에 위치한 점 때문에 집회가 잦아 경찰차벽으로 가게를 사방으로 막는 일이 비일비재했다. 이런 이유들로 월세가 밀린 적이 있었지만, 밀렸던 월세는 다 갚았다. 그러던 중 동네가 뜨고 건물의 가치가 오르자 건물주는 “3기 월세 차임 기록”을 이유로 명도 소송을 걸었다. 결국 이를 근거로 명도소송은 패소했고, 건물주는 야만적인 강제집행까지 자행했다.

사례 2) 풍월(가로수길)

당시 가로수길 내에서 일명 “풍월길”이라고 불릴 정도로 유명했던 풍월. 영업을 시작한 지 2개월 만에 건물주가 바뀌었고, 새로 바뀐 건물주는 임대료 200% 인상을 풍월에게 감내하라고 했다. 설상가상으로 건물 전체 외벽 리뉴얼 공사로 4개월 가량 아시바가 설치된 상태에서 영업을 해야만 했다.

이런 상황에서 풍월은 과도한 임대료 그리고 건물 공사로 인해 막대한 영업 손실이 있었고, 3기분의 월세를 밀릴 수밖에 없었다. 건물주는 이를 근거로 퇴거 통보와 함께 명도소송을 걸었다. 처음 들어올 때 투자했던 2억에 가까운 시설비와 1억의 권리금을 회수할 기회조차 얻지 못한 채 한 순간 잃게 된 것이다.

6. “임대인이 18개월 영리가 아닌 목적으로 사용”을 주장 할 경우 임차인의 권리금회수기회가 보장 안되는 것은 부당하다

임대인이 1년 반 동안 영리가 아닌 목적으로 건물을 사용할 경우는 임차인의 권리금 회수 협력 의무에서 면제되어, 권리금 약탈의 피해 사례가 속출하고 있다. 상가권리금이 월차임보다 평균 40배 가량 높다는 통계를 참고하여, 상가권리금 약탈을 목적으로 “영리가 아닌 목적”조항을 이용하는 경우를 방지하기 위해서는 본 조항은 삭제되어야 한다. 또는 본 조항이 권리금 약탈에 악용되지 않기 위해서는 18개월이 아닌 최소 3년 이상으로 개정되어야 할 것이다.

사례11 준당구장(연남동), 김밥세상(연남동)

연남동은 젠트리피케이션 현상이 진행되는 지역으로 투기 목적의 상가건물매매가 많이 이루어지는 곳. 임대차 기간 동안 건물주가 2번 바뀌었고 최근 미국 시민권자 대만 시민권자 부부가 건물을 매입한 후 퇴거명령. 영리가 아닌 목적으로 사용을 이유, 리모델링, 재건축 등의 이유로 권리금 회수 기회를 방해하고 있음. 현재 명도소송에 대응하면서 권리금 회수 기회 방해로 인한 손해배상청구소송까지 하고 있는 사례.

사례21 오도독(부산)

1억원의 권리금 계약 후 영업 시작. 2010년 3월 최초계약 이후 임대료 인상을 감수하며 영업을 지속(보증금 2천만원, 월차임 80만원에서 현재 보증금 4천만원 월차임 100만원). 개정 상가법의 적용을 받은 사례로 임차인은 권리금 회수를 위한 양수도 행위를 하였으나 임대인 측은 “영리가 아닌 목적으로 사용”을 주장하며 이를 방해. 현재 권리금 시세는 1억원을 초과, 월차임 18개월 분은 1800만원에 불과, 명확히 권리금 약탈 사례로 판단됨.

7. 전대차상가나 전통상가도 임차상인이다. 권리금을 보호해 달라

임차상인의 권리인 권리금이 전대차 상가나 전통상가의 경우 보장되지 않는 것은 부당하다.

“명백한 평등권의 침해입니다. 다 똑 같은 임차 상인인데 왜 여기는 되고 저기는 안되나요!”

“대기업을 보호하겠다는 것으로밖에 보이지 않습니다”

사례11 남대문시장 한영빌딩(준대규모 점포)

리모델링, 재건축을 이유로 남대문시장 한영빌딩 10개상가에 명도소송 제기. 개정 상가법(2015.5.13.) 즉권리금 약탈 방지법의 적용 제외 대상인 준대규모 점포에 해당. 대부분의 전통시장은 대규모, 준대규모 점포 형태의 상가로 구성되어 있음. 특히 한영빌딩 상가의 경우 영업가치가 상당히 높았던 경우로 “권리금”마저 잃고 쫓겨날 위기에 처했고 시장 내 투쟁을 통하여 상생 협약을 이끌어냈음. 전통시장의 특성상 “그 자리에서 오랫동안 장사 해왔음”으로 인한 영업가치가 높을 수밖에 없다는 점에서 “권리금”만큼은 반드시 법의 보호를 받아야 함.

사례 21 남대문시장 커먼플라자

건물을 매입한 법인에 의해 퇴거 명령. 110여개의 점포가 커먼플라자라는 브랜드를 형성한 경우로 대규모 집합상가에 해당. 입지에 따라 약간의 차이가 있으나 집합 상가 전체의 영업가치가 각 점포 권리금규모를 형성하고 있음.

※ 임대인-점포주 간 임대분양, 점포 중 1/2이 전대차.

8. 자자체별 분쟁조정위원회 설치 및 실효성 담보를 법으로 명시해야 한다

현재 시행되고 있는 서울시의 상가임대차분쟁조정위원회 및 상가임대차상담이 법적 구속력이 없어 실효성 문제가 제기되고 있다. 또한 개정 상가법의 적용을 받는 경우에도 소송이란 대단한 감정노동과 비용을 발생시킨다. 불필요한 사회적 비용 감소를 위해 각 지자체별 법적 강제력을 갖는 분쟁조정기구가 시급히 요구된다.

재테크를 넘어야 공간에 대한 권리가 보인다: 젠트리피케이션 정책 현황과 과제⁹⁾

김상철 / 노동당서울시당 위원장

1. '재테크'라는 풍경

9) 기존의 문헌 등을 검토하면서, 젠트리피케이션 대책이 계속 제자리를 맴돈다는 문제의식이 생겼다. 욕심을 부렸으나 논리적 정치함은 떨어진다. 시론적 성격으로 봐주시면 좋겠다.

[부자들의 재테크]상가 소유자, 임대 재계약 망설이는 까닭

동아일보 | 입력 2014-12-08 03:00:00 | 수정 2014-12-08 11:52:32

댓글보기 | 폰트 + - | 뉴스듣기 | 여성 | 남성 | | |

서울 관악구 신림동 소재 상가 1층 점포를 소유한 김모 씨(47)는 보증금 1억5000만 원, 월세 300만 원(한산보증금 4억5000만 원)에 2년째 한 임차인과 임대차 계약을 체결했다. 하지만 김 씨는 내년에도 이 계약을 유지해야 할지 고민이다. 최근 임차인이 하는 분식점 고객이 계속 줄어들고 있어 이 임차인이 앞으로 임대료를 제대로 낼 수 있을지 걱정이기 때문이다.

김 씨는 “지금은 1년 단위로 임대차 계약을 갱신하고 있어 임차인이 장사를 잘 못하면 새 임차인을 찾으면 됐기 때문에 크게 걱정할 필요가 없었다”며 “하지만 국회에 올라가 있는 관련 법 개정안이 통과되면 한 번 계약한 임차인을 5년 동안 바꿀 수 없게 돼 임대 수익이 낮아져도 손을 쓸 수 없을까 봐 걱정”이라고 말했다.

사회적 뉴스로써 이의 문제가 나올 정도로 심각하며, 그 종류는 불수도 없습니다. 상가 임대차보호법이 말해주듯... 임대인에게 불리한 것도 많으며, 속을 끓이는 임대인들도 많습니다. 채무 관계가 엄하고 엄한 경우도 그렇지만, 이 조의 맹점을 이용하여 경우에 맞지 않는 고집을 피우는 임차인들이 많이 존재하기 때문이지요.

직접 물자에 따른 명도소송을 하라는 상가주인들도 많으나, 전문가의 손길이 없는... 상가명도소송은 정말 복잡하며, 시간을 끌게 되면, 임대인으로서는 크나 큰 부담에 시달리게 됩니다.

간혹 거래를 앞선한 공인중개사의 도움을 바라는 경우도 있으나, 해원 자체가 불가능한 경우가 많으며, 선서를 하주려 애를 쓸 수도 있지만, 통계적으로 볼 때 대부분은,결국 더로,알려지기 일쑤입니다.



김경연 우리투자증권 연구원



부동산 소송
1. 부동산 권리 분쟁
2. 부동산 매매 행위
3. 임대차 · 명도소송
4. 부동산 상속 분쟁
☎ 크로바 무료 법률상담 변호사 신재용
분서전화: 02-591-3700 02-583-8171
22년째 100평후 천호ASTRA10000

매일경제

임대수익 年5%가 어디냐...중소형 빌딩 주목

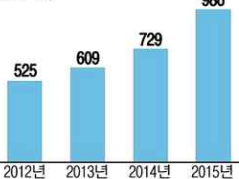
2년 전 은퇴한 50대 A씨. 퇴직금과 그간 모아둔 자산을 굴릴 방법을 찾다 경희대 앞 대학 상권을 건 지상 3층짜리 상가 빌딩을 28억원에 매입했다. 수익률을 높이려면 임차인 업종을 바꾸는 게 좋다는 조언에 세탁소 등 원래 있던 임차인을 명도소송 끝에 내보내고 한 대기업 커피 프랜차이즈에 통일대한 후 매달 꼬박꼬박 월세 1400만원을 손에 쥐고 있다. 명도소송에 든 비용과 시간을 감안해도 수익률이 연 6.7%에 달한다.

저금리 시대를 넘어 이제는 마이너스 금리를 내다보는 시대가 오자 '수익형 부동산'이 갈 길 잃은 동차돈을 끌어당기고 있다. 강남과 대학 상권 등 유망 지역 '꼬마' 빌딩은 지난해 역대 최고 거래액을 찍을 만큼 없어서 못 팔 지경이고 상가 매입 수요도 꾸준하다.

여기에 월세 시대를 맞아 전통적인 수익

서울 중소형 빌딩 거래 급증

(단위=건)



연도	건수
2012년	525
2013년	609
2014년	729
2015년	986

형 상품인 오피스텔뿐 아니라 소형 아파트도 꾸준한 임대수익을 올릴 수 있는 새로운 틈새 상품으로 주목받는 분위기다. 꼬박꼬박 쫓히는 월세에다 역세권 등 유력 입지에 서는 매각 시 시세차익도 노려볼 수 있는 만큼 자산가들이나 A씨 같은 베이비부머 은퇴 세대의 손길이 몰린다.

21일 중소형 빌딩 전문업체 알코리아에 셋에 따르면 지난해 서울에서 거래된 300억원 이하 빌딩은 총 986곳으로 전년 729건에 비해 35% 늘었다. 단순히 거래 건수만 늘어난 게 아니다. 시장 규모 역시 팽창해 작년 한 해 거래 총액은 4조4538억원으로 역대 최고치를 기록했다. 2012년 2조9387억원과 비교하면 불과 3년 새 1.5배 뛰었을 뿐 아니라 연면적 6만6000㎡를 넘는 지난해 대형 오피스 거래 금액(3조8000억원)마저도 뛰어넘었다.

황종선 알코리아에셋 대표는 “낮아졌다고 해도 코너빌이나 역세권이라면 연평균 4~5%대 수익률을 올릴 수 있는 게 빌딩 투자”라며 “덕분에 강남역 인근 등 좋은 입지의 중소형 빌딩은 글로벌 금융위기 이후에도 전반적으로 가격이 뛰었을 뿐 아니라 거래 건수도 상승세를 유지해왔다”고 설명했다.

최근에는 미래 가치를 기대하는 투자 수요도 많아졌다. 고준석 신한은행 PWM 프리빌리지 서울센터장은 “자산가들이 요즘에는 향후 매각 시 시세차익에 관심이 많다”며 “인기 신도시와 도심지 중소형 빌딩은 최소 2~3년만 갖고 있어도 은행 수익을 거둬서 뛰어넘는다”고 전했다.

여유 자금이 1억원 안팎인 수요자들에게는 오피스텔 투자가 인기다. 아무리 떨어졌다고는 해도 임대수익률은 기준금리를 항상 넘어섰기 때문이다. 부동산114에 따르면 2007년부터 올 1월까지 9년간 오피스텔의 연평균 수익률은 5% 이상을 유지했다. 다만 지난해 13년 만에 최대인 6만651실이 쏟아진 탓에 공급 과다 우려가 나오지만 역세권이나 유동인구가 풍부한 대학가, 업무시설 밀집지, 대형 상업시설 인근 등으로 투자대상을 좁히는 게 중요하다.

김태성·신수현 기자

2016년 02월 22일 04면 (경제)

(23.2*10.5)cm

(1) 세 가지 이야기

○ 앞의 이야기 중 첫 번째는 현행 법에 5년간의 계약갱신청구권이 보장되기 전의 시기에, 상가 건물주의 관점에서 나올 수 있는 우려를 담고 있음. [부자들의 재테크]라는 칼럼의 제목도 을씨년스럽지만 내용은 더 가관임.

- 이를 테면, 현재 건물주의 건물에 임차상인이 있는데, 건물주가 보기에 ‘장사가 잘 되지 않아 보이더라’고 하고 그래서 ‘지금까지는 아니지만 임대료가 밀릴 수 있다고 우려가 커지고 있다’고 함. 이제까지는 1년 단위 계약을 해서 임대료가 밀리면 바로 내보낼 수 있었지만 계약갱신청구의 기간이 늘어나면 이마저도 못해 걱정이라는 내용임.

○ 두번째는 지하철 역사의 광고를 찍은 것인데 실제로 서울교대 인근에서는 쉽게 찾을 수 있는 내용임. 법무법인 중 명도소송을 전문으로 하고 있다는 것을 알리는 것임.

- 내용을 보면, 지금 상가분쟁은 ‘상가임대차법을 악용해서 고집을 피는 임차인이 있기 때문’이고 이 때문에 건물주들이 소송을 하려고 하지만 전문가의 도움이 없이는 ‘큰 손해를 볼 수 있

다'고 말함. 흥미로운 것은 그 하단으로 부동산중개업소에서 중재를 하려고 하고 그 과정에서 선처를 하려고 노력을 하지만 “통계적으로 볼 때 더 악화된다”고 정함.

○ 세번째는 소위 상가재테크에 대한 내용임. 해당 기사는 지난 2월 22일자의 내용으로 대형상가보다는 중소형 상가의 매매가 늘어나고 있다는 내용으로, 아닌게 아니라 2014년에 비해 2015년에는 200여건이 늘어남.

- 기본적으로 연 5%의 임대수익이 보장된다는 사실상 중소형 상가건물 투자를 종용하는 것이며 기사를 통해서 그 사례를 전하고 있음. 앞 부분에 전한 내용을 보면, ‘기존의 세탁소 등 임차상인들을 명도소송 끝에 내보내 대형 프랜차이즈에 통임대를 함으로서 소송 비용을 제하고도 연 6.7%의 수익을 거둘 수 있다’는 내용을 소개함.

○ 젠트리피케이션, 특히 상가 젠트리피케이션의 경우에는 단순히 상가임차인과 건물주의 법적관계로만 국한해서 보면 ‘왜 문제가 되는지’부터 ‘어떻게 문제를 해결할 수 있는지’까지 제대로된 답을 찾을 수 없음.

- 앞서 본 3가지의 흐름은 2000년 대 이후, 좀 더 구체적으로는 2008년 주택모기지로 촉발된 전세계 금융위기에 따라 기존의 뉴타운재개발 사업이 주춤하고 지속적으로 수출주도형 산업구조를 유지하기 위해 낮은 금리 정책을 고수했던 전반적인 맥락에서 그려볼 수 있음.

- 좀 더 구체적으로는 더 이상 노동을 통한 소득이 삶의 안정감을 부여해줄 수 없다는 불안감이 ‘재테크’라는 이름으로 회자되면서 정부의 정책이, 사회 정서가, 일반적인 사람들의 인식이 계약관계 이전에 양해되었고 존중되었던 인간 간의 관계를 무시하도록 했고 오히려 이를 유도하면서 발생한 결과라고 할 수 있음.

(2) 젠트리가 없는 젠트리피케이션

○ 상가임차인의 문제를 전통적인 ‘젠트리피케이션’이라고 부르는 것에는 불만임. 왜냐하면, 사회현상으로서 젠트리피케이션은 ‘계층변화’를 (의도적이든 의도적이지 않든) 낳는데, 상가건물을 둘러싼 갈등은 그런 사회계층의 변화를 낳지 않기 때문임.

- 오히려 전통적인 의미에서의 젠트리피케이션은 2000년 초반부터 시작된 뉴타운재개발사업이 더욱 부합한다고 할 것이고, 이 부분이 젠트리피케이션으로 언급되거나 분석되지 못한 것 자체가 흥미로운 현상임.

- 굳이 젠트리피케이션이라는 말을 사용한다면, 상가건물을 둘러싼 갈등은 6~70년대 N. Smith

에 의해 정식화된 ‘rent gap’을 추구하는 젠트리피케이션의 유형으로 볼 수 있고, 데이비드 하비가 이야기하는 ‘강탈에 의한 축적’이 더욱 정확하게 현상을 보여주는 것이라 할 것임.

○ 이런 구분을 신경쓰는 이유는 작년부터 불붙기 시작한 젠트리피케이션 논의가 급속하게 ‘막아야 하는 것’에서 ‘관리해야 하는 것’은 넘어가기 때문이고, 구태여 낙후된 시가지의 개선이나 상업환경의 개선을 통한 수익확대는 좋은 것 아닌가라는 이야기가 슬금슬금 나오고 있기 때문.

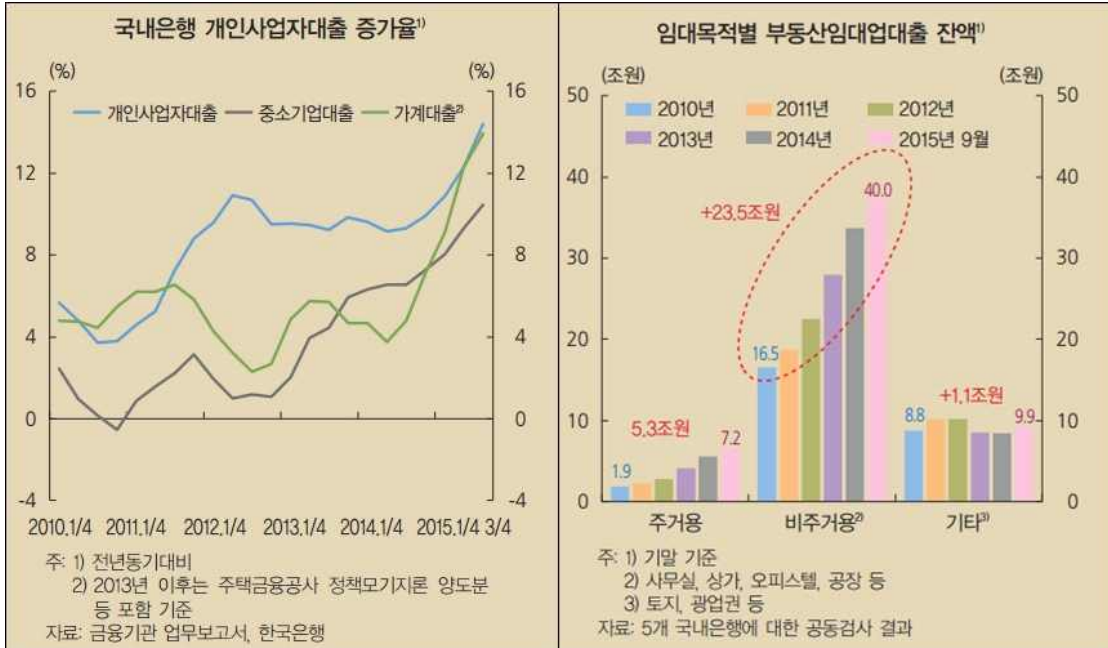
- 하지만 이런 태도는 공공계획으로 촉발되는 다양한 효과들이 사실은 ‘지가 상승’을 목적으로 하고 있다는 정책의도를 중립적으로 평가하게 만들며 그에 따라, ‘좋은 젠트리피케이션’도 가능하다는 전혀 현실적이지 않는 레토릭을 등장시키기 때문에 부적절하다고 할 수 있음. 따라서 일반적 의미에서의 젠트리피케이션이 아니라 상가건물 분쟁이 가지고 있는 약탈, 강탈의 폭력적 현상을 좀 더 주목할 수 있는 방안이 필요할 것이라 생각함.

○ 그렇다면 이런 약탈구조는 어떻게 생기게 되는 것일까, 이는 부채 구조에서 확인할 수 있음. 기본적으로 부채구조는 지속적인 부담의 전가를 통해서 확장되는 성격을 가지고 있음(이를 레버리지라는 말로 포함을 하든, 담보라고 하든 그 본질은 부채의 확장과 이전에 있을 것임).

- 작년 한국은행이 발표한 금융안정보고서¹⁰⁾에 따르면 우리나라 자영업자수는 지난해 기준 565만명으로 전체 취업자의 22.1%를 차지했음. 그리고 자영업자대출 규모는 작년 6월 말 기준으로 519조5000억원으로 추정됐었고, 이 중 가계대출(대부업 포함)과 기업대출을 중복 보유하고 있는 자영업자 대출 규모는 전체의 63.6%인 330조5000억원, 기업대출만 보유하고 있는 경우는 11.6%인 60조1000억원, 가계대출만 보유하고 있는 경우는 24.8%인 128조9000억원에 달하는 것으로 나타났다.

10) 한국은행, 금융안정보고서, 2015. 12.

〈개인사업자 대출 현황〉



*한국은행, 금융안정보고서.

- 특히 업종별로 보면 부동산임대업대출이 전체 개인사업자대출 증가세를 주도하는 것으로 나타났다. 국내은행 부동산임대업대출은 2010~14년 중 연평균 14.3% 증가해 음식숙박업(8.4%), 제조업(6.1%), 도소매업(5.4%) 등 증가율을 크게 넘어섰는데, 특히 작년 상반기만 하더라도 전년동기대비 24.5% 증가하는 등 증가세가 확대되는 모습임. 다시 말하면 상가를 포함한 비주거용 부동산을 취득하는 목적의 부채가 급격하게 늘어났다는 것임.

- 이 원인에 대해 한국은행은 부동산 투자수요 증대, 세금 환급 등 절세 유인 등에 따른 것으로 평가하고 있음(내은행 개인사업자대출 중 부동산임대업대출 비중은 2010년 1분기 말 24.4%에서 올해 3분기 말 34.4%로 큰 폭 상승).

○ 이는 현재 상가임대차 분쟁의 사회경제적 조건으로서 비주거용 건물이 처해 있는 상황을 보여주는 것으로, 최근 많이 벌어지는 상가임대차 분쟁이 임차 기간 중 매매가 발생할 경우 기존의 임차 권리가 제대로 보장되지 않는다는 점에서 시사점이 있음.

- 즉 상가 매매의 확대가 소위 ‘상가재테크’라는 명목으로 이뤄지고 있으며 이것이 대체로 은행 부채에 의해 확장된 자산으로 이뤄진 경우, 해당 건물주는 구조적으로 임차인 교체를 통해서 더 많은 지대를 추구할 수 밖에 없는 상황이라는 것임. 이런 구조로 이뤄지는 불로소득은, 재테크라는 말로 ‘일종의 노동(땀의 대가)’로 포장되어 전통적인 상식의 구조를 파괴하고 있는 것임.

○ 문제는 이런 구조에서 상가임차인 자체도 상당 수준의 부채 구조에 놓여 있기 때문에 사실 상가임차를 둘러싼 사회 갈등은 ‘채테크’라는 명목으로 상가 매매가 이뤄지면 질수록 갈등은 비 타협적으로 진행될 수 밖에 없다는 점임.

- 국회예산정책처(2015)에 따르면, 2010~2014년 소득 5분위 중 1~2분위에 해당하는 영세자영업자 가구의 경상소득은 같은 소득분위의 상용근로자 가구에 비해 낮은 수준으로 나타남. 또한 동 기간 부채 비율은 2010년을 제외한 전 기간에서 자영업자 가구가 상용근로자 가구에 비해 높은 수준으로 나타나고 있음을 확인할 수 있음.

[표 5] 소득 5분위 중 1~2분위 가구의 상용근로자 가구 대비 자영업자 가구 현황 (단위: %)

	2010	2011	2012	2013	2014	연평균 증감률
경상소득 비율	94.4	92.6	92.5	93.3	93.1	-0.4
부채 비율	96.4	147.8	122.7	153.2	120.8	5.8

주: 경상소득 및 부채 비율은 각 연도의 (자영업자가구/상용근로자가구)×100으로 산출함.

자료: 통계청, “국가통계포털” <<http://kosis.kr/>>, 접속: 2015. 4. 27.>의 가계금융·복지조사 자료를 이용하여 작성.

2. ‘어떤’ 창업지원과 ‘무엇으로부터’ 임차인보호 ?

○ 2002년 최고치였던 자영업자 수도 하락하면서 자영업 위기 속에서 과잉화는 해소되는 듯했으나 2010년 이후 반등으로 과잉심화가 재연될 가능성이 커지고 있다는 점임. 문제는 이런 자영업의 과잉이 기존의 노동시장 변화에 의해 촉발되고 있다는 점임. 통계청에 따르면 가장 오래 근무한 일자리 이직연령은 평균 53세(남자 55세, 여자 52세)로, 2010년 이후 자영업자 수 증가 및 50대 연령의 자영업자 비중 증가(‘09년 27.4% → ‘11년 30.0% → ‘13년 30.8%)는 50대 연령의 베이비붐 세대(1955~63년생)에 기인하고 있음을 보여줌.

- 생계형 창업비중이 ‘07(79.2%) → ‘10(80.2%) → ‘13(82.6%)으로 증가하는 추세이고, 창업 후 생존율도 창업 1년 후(83.8%) → 창업 3년 후(40.5%) → 창업 5년 후(29.6%)인 상황에서, 자영업 문제는 지속적으로 악화될 가능성이 높음.

○ 실제로 자영업의 비율은 여러 변수 중 실업률과 상관성이 높다는 것이 일반적임. 실업률과 관련해서는 실업률이 높아 임금근로의 기회가 줄어들면 자영업을 선택할 가능성이 높아져 실업률과 자영업자 비중 간의 관계가 양(+)으로 나타난다는 밀어내기 가설(unemployment push hypothesis)이 그것임.

- 전병유(2003)의 연구에서는 우리나라의 실업률과 자영업은 1980년대 양(+)의 상관관계를 보였으나 1990년대에 상관관계가 없어졌고, 다시 외환위기 이후 양(+)의 관계를 나타내고 있음을 실증분석을 통해 확인하였음. 또한, 국회예산정책처(2006)는 자영업 진출과 관련된 결정요인으로 실증분석 결과 실업률 외에도 성별, 연령, 혼인여부, 학력 등을 들고 있으며, 실업률이 높을수록, 여성보다는 남성이, 연령이 높아질수록, 미혼보다는 혼인의 경우, 학력이 높아질수록 자영업 가능성이 높다는 결과를 낸 바 있음.

○ 통계청(2015)에 따르면, '13년 산업별 5년 생존율은 부동산임대업(43.3%), 운수업(42.3%) 등에서 높게 나타난 가운데, 예술스포츠여가(14.3%), 숙박음식점업(17.7%) 등은 상대적으로 낮음.

〈2013년 산업별 기업의 생존율(단위: %)〉

산업대분류		1년 생존율	2년 생존율	3년 생존율	4년 생존율	5년 생존율
전 체		60.1	47.3	38.2	32.2	29.0
	제조업(C)	68.9	57.5	49.2	41.7	37.9
	건설업(F)	62.5	47.8	37.0	31.5	25.2
	도·소매업(G)	55.6	42.5	33.7	28.4	25.0
	운수업(H)	72.6	61.7	53.2	48.9	42.3
	숙박·음식점업(I)	55.6	39.5	28.5	21.5	17.7
	출판·영상·정보(J)	59.9	49.7	37.3	29.4	25.0
	부동산·임대업(L)	66.9	58.4	52.9	47.3	43.3
	전문·과학·기술(M)	63.9	49.6	43.9	36.5	32.2
	사업서비스업(N)	56.2	41.2	31.3	26.5	22.4
	교육서비스업(P)	58.3	45.4	34.4	28.5	24.7
	보건·사회복지(Q)	67.8	56.9	42.2	36.8	38.0
	예술·스포츠·여가(R)	54.0	40.5	27.6	18.9	14.3
	개인서비스업(S)	58.3	47.0	40.0	33.2	29.0

- 이처럼 숙박 음식점업의 생존율이 낮는데 관련 통계나 여타 조사에서도 이의 원인에 대해 교차해서 살펴보는 자료를 발견하기 어려움. 이 때문에 기계적으로 업종의 특수성으로만 접근해 유행에 민감하고 이에 따라 상가전환이 빠르다 정도의 인상비평 수준의 처방만 있는 것이 사실임.

3. 중앙정부, 서울시 젠트리피케이션 정책 평가

○ 현재 중앙정부에서 임차상인을 포함한 자영업자 지원정책은 노동부 등 여타 부서에서 공동으로 진행하고 있지만 가장 집중적으로 관련 정책을 수행하는 기관은 중소기업청임.

- 한국의 자영업자 대책은 일차적으로 소상공인 지원정책이라는 틀에서 시행되어 왔으며, IMF 이후 노동시장의 불안정성이 높아지면서 대부분이 자영업 시장으로 흡수된 이후인 2000년 특별조치법 제정으로 본격적인 제도화가 이뤄졌음.

〈정부의 자영업자 지원정책의 흐름〉¹¹⁾

1999. 2 : 舊 소상공인지원센터 설립
1999. 4 : 소상공인 창업 및 경영개선자금 지원 개시
2000. 12 : 소상공인 지원 근거법 마련 (「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법」 개정)
2001. 1 : 「지방 중소유통업 및 중소기업 경쟁력 강화 계획」 발표 (경제장관간담회)
2002. 1 : 「중소기업의 구조개선과 재래시장 활성화를 위한 특별조치법」 제정
2002. 7 : 「2010년 유통산업 발전전략(안)」 발표 (舊 산업자원부 산업발전심의회)
2003. 5 : 「중장기 중소유통업 혁신과 발전비전」 발표 (舊 산업자원부 정책세미나)
2004. 3 : 「소상공인 · 재래시장 혁신대책」 발표 (중소기업청 대통령 보고)
2004. 7 : 「중소기업 경쟁력 강화 종합대책」 발표 (7. 7 대책)
2004. 12 : 「재래시장 육성을 위한 특별법」 제정
2005. 1 : 「중소기업 육성을 위한 12개 정책과제」 발표 (1. 17 대책)
2005. 3 : 舊 시장경영지원센터 설립
2005. 5 : 「영세 자영업자 대책」 발표 (5. 31 대책)
2006. 1 : 중소기업청의 소상공인지원센터 운영권 지자체에 위임
2006. 5 : 舊 소상공인진흥원 설립
2008. 3 : 「서민생활 안정과 영세자영업자 · 소상공인 지원 대책」
2009. 4 : 「소상공인 영업환경 개선 대책」
2009. 10 : 「중소소매업 유통체계 혁신방안」
2010. 5 : 「영세 소상공인 경영안정 대책」
2010. 7 : 舊 시장경영지원센터의 舊 시장경영진흥원으로 전환(“재래시장” 명칭의 “전통시장”으로 변경)
2011. 1 : 舊 소상공인지원센터의 舊 소상공인진흥원으로 통합
2011. 1 : 「소비자가 다시 찾는 전통시장 만들기 대책」
2012. 1 : 소상공인방송 개국
2012. 2 : 「소상공인 · 전통시장 자생력 제고 방안」

11) 국회예산정책처(2015) 재인용

2012. 9 : 「소상공인 경쟁력 제고 방안」
 2012. 12 : 중소기업보호를 위한 대형마트 및 SSM 영업규제 실시(「유통산업발전법」 개정)
 2013. 1 : 대규모 점포 개설 시 30일 전 사전예고제 의무화(「유통산업발전법」 개정)
 2013. 5 : 소상공인시장진흥기금 설치의 법적근거 마련
 (「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법」 개정)
 2013. 10 : 「소상공인·전통시장 자생력 제고 대책」
 2014. 1 : 소상공인시장진흥공단 설립(舊 소상공인진흥원과 舊 시장경영진흥원 통합)
 2014. 9 : 「장년층 고용안정 및 자영업자 대책」
 2015. 1 : 소상공인시장진흥기금 설치·운영
 2015. 1 : 「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법」의 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」로 전부개정(2015. 5. 28. 시행)
 2015. 5 : 상가 권리금의 법적근거 마련 등 상가임차인 보호(「상가건물 임대차보호법」 개정)

- 현재 시행하고 있는 소상공인 지원정책의 현황과 개략적인 평가를 살펴보면¹²⁾, (1) 금융지원 정책: 소액·살포식 지원이고 평가시스템에 의한 선별과정 없이 사업보고서를 근거로 선착순 지원하기 때문에 일부 우량 소기업 혹은 경쟁력이 없는 소상공인 이자비용 절감 수단으로 자금이 활용 (2) 소상공인교육: 기본적으로 창업을 유도하는 사업으로 생존보다는 시장 진출에만 성과목표가 맞춰져 있고 (3) 소상공인컨설팅: 컨설팅 전문성 부족, 미흡한 컨설팅 권고안 이행관리 등 다양한 문제점이 지적되며 (4) 나들가게 지원사업: 2010년부터 2014. 6월까지 나들가게 누적 폐업·취소율은 10.8%(폐업률 9.2%, 취소율 1.6%)이며, 연간 폐업률 기준으로는 약 2%가 되면서 사후관리 문제가 지속적으로 나타나고 (5) 전통시장 정책: 전통시장 활성화 지원내용의 80% 정도가 시설현대화 등 하드웨어 중심에 머무르고 있는 상태임.

- 위의 사업목록을 통해서 확인할 수 있듯이, 정부의 소상공인 지원정책은 대부분 자영업 환경을 개선하는 것에 초점을 두기보다는 개개 자영업자에 대한 지원을 확대함으로써 전반적으로 창업을 유도하는 식으로 구성되어 있음.

○ 이처럼 한국의 자영업자 정책은 불안정한 노동시장의 보완재 역할을 해왔고, 이 때문에 창업 지원이 유일한 지원방향으로 정착되어 왔음. 문제는 노동시장을 보완하는 형태의 자영업자 증가와 부동산 거품을 통한 불로소득 기반형 자산정책이 지속적으로 상충한다는 것임

- 즉, 자영업자의 확장과 부동산 시장을 통한 자산전략이 가장 극단적으로 부딪히는 곳이 바로 상가이고, 임대인과 임차인의 관계임. 임대인의 경우에는 두 가지 측면의 무임승차가 발생했는

12) 중소기업연구원(2014)

데, 하나는 정부정책에 의한 것이고, 다른 하나는 임차인에 의한 약탈적 관계가 그러함.

- 임대인은 지속적으로 중앙정부와 지방정부의 도심활성화 정책에 무임승차를 해왔음. 또 다른 한편 상가임차인이 조성한 상권을 불비한 법제도를 활용함으로써 지대추구를 지속적으로 진행해 왔음.

○ 최근에 들어서 중소기업청은 임대료 인상 문제에 대해 개입을 준비하면서 “임대료 상승과 자영업자 과다퇴출에 대한 대안이 필요한 시점”이라고 밝혔음.

- 2월 25일자로 공개한 <소상공인 활력회복 방안>은 크게 자영업자 과당경쟁 방지와 상가임대료 상승 억제라는 두가지 축으로 구성되어 있음.

<골목상권 임대료 상승 억제방안>

구 분	주요내용
핵심상권	· 임대-임차인 협약을 통해 임대료 상승을 억제하는 「자율상권법」 제정
전통시장	· ‘시설현대화’, ‘특성화시장’, ‘청년몰’ 등 전통시장 지원사업에 임대료 자율동결 협약을 맺은 시장은 우대지원 강화 및 의무화 검토
일반상가	· 임대차 존속기간 확대 검토, 권리금 보호대상에 ‘전통시장’을 추가

- 하지만 세부적으로 보면 이런 정책목표가 제대로 된 정책조건을 가지고 있는지 의심스러움. 이를테면 중소기업청이 밝힌 성과들을 보면, ‘소상공인 사관학교’를 설치해 준비된 창업을 유도하고 창의적 경영모델 확산을 위해 협동조합 및 프랜차이즈화를 촉진한 것과 전통시장을 골목형, 문화관광형, 글로벌명품형 등 3가지로 구분해서 (과거와 같은) 아케이드, 주차장 등 편의시설을 확충한 것을 꼽고 있음.

- 상가임대료 상승을 막기 위한 수단으로는 국회 계류 중인 <자율상권법>을 제정하는 것이 고작이고(4월이면 회기 종료로 폐기됨) 과당경쟁 방지를 통한 폐업률 축소로는 ‘과밀업종 진입 억제’를 하겠다는 것으로 사실상 임차인 통제 정책에 가까움.

(2) 임대차보호법의 왜곡

○ 통상적인 정책 수립의 과정에 있어 실태조사는 무엇보다 중요한 근거가 되며 이는 임대차 보호법의 개정 과정에서도 예외는 아니었음.

- 가장 대표적인 조사가 5년마다 조사되는 <상가건물임대차실태조사>이며, 중소기업청에서 실시하는 통계조사임.

상가건물임대차실태조사

·조사목적 상가건물임대차 실태 및 시장현황, 법 도입의 영향 및 변화요인 등을 분석하여 보다 효율적인 상가건물임대차 제도를 수립하기 위한 기초자료를 수집 및 제공

·조사주기 5년

·자료수집방법

조사방법 :

- 지역·업종별 고정할당비율에 의한 전화조사 및 직접방문조사 병행
- 지역·업종별 고정할당비율에 의한 표본추출
- 전국 61개 지역 "소상공인지원센터"의 상담사를 활용하여 구조화된 설문지에 의한 조사실시

면접방법 : 타계식 전화조사

조사체계 임대차(중개업자)사업자 → 소상공인지원센터(조사) → 소상공인지원(분석 및 보고서 작성) → 중소기업청

- 위에서 볼 수 있듯이 현재 상가임대차 문제에 있어 거의 유일한 근거가 되는 실태조사는 중소기업청이 지청마다 설치해둔 ‘소상공인지원센터’를 통해서 진행되고 있는데, 그 표본은 ‘임대차사업자’를 통해서 확보되는 것으로 볼 수 있음. 즉, 자체적인 임차상인 표본이 존재하는 것이 아니라 중개업자 등을 통해서 간접적으로 확보한 임차상인 정보를 바탕으로 실태조사가 진행되는 것임.

○ 이런 조사의 형식적인 한계는 조사 대상 임차상인이 자영업 시장에 진입하고 퇴출되는 일련의 생몰과정에 대해 종합적인 추적조사가 불가능하다는 점을 지적할 수 있어, 왜 ‘장사를 포기하는지’에 대한 조사를 밝혀낼 수 없다는 점임.

- 또한 각각 조사 항목에 대해 계량화된 질문지를 바탕으로만 수집하기 때문에 그 답변이 ‘어떤 지향’을 가지고 있는지 확인하기도 힘들.

○ 계량화된 답변의 가장 큰 문제를 보여주는 것이 ‘계약 갱신청구 기간’에 대한 질문으로, 국회나 중앙정부가 이 조사를 근거로 현행 5년 갱신청구 기간을 임차상인이 선호한다는 근거로 활용하는 내용임.

- 아래와 같이 2004년의 경우에는 기존 5년 유지가 65% 정도의 지지를 받았으나 그 이상을 요구하는 임차상인도 22% 수준을 보였음. 이어 2008년의 경우에도 5년 유지가 유사한 수준을 보였으나 확대 의견은 30% 가까이로 늘었음.

〈계약갱신청구기간 적절성에 대한 설문조사〉

	3년으로 축소	4년으로 축소	6년으로 확대	7년으로 확대	
2013	5.8	0.4	4.8	65.3	일반
	6.3	0.4	4.8	65.7	중심
2008	3년으로 축소	기존 5년으로 유지	7년으로 확대	10년으로 확대	
	3.9	63.4	17.4	12.7	일반
	3.8	67.1	15.7	10.5	중심
2004	3년으로 축소	기존5년으로 유지	7년으로 확대	10년으로 확대	
	11.8	65	11.6	11.2	일반
	12.1	64.5	10.7	11.7	중심

- 흥미로운 것은 2013년에 현행 5년을 제외하고 난 결과임. 여기서는 7년으로 확대가 65%를 넘어섰음. 이것은 현행 5년이라는 것이 ‘어떤 준거점 효과’를 내고 있다는 것을 보여주는데 하나의 해석을 덧붙이면 5년이 보장되는 현재 조차도 5년이 보장되는 사례가 많지 않음을 염두에 둘 때 “지금 법에서 정한 기간이라도 지켜졌으면 좋겠다”는 소구가 반영된 것으로 보는 것이 타당하지 않나 싶음.

- 이는 2013년 5년 기간이 빠지고 7년 항목이 들어간 경우, 현행 보다 늘어난 기간을 요구하는 빈도가 급격히 늘어난 것에서 확인할 수 있음. 즉 기본적으로 임차상인들의 경우에는 현행 임차 기간을 늘리는 것이 상식적이고 당연한 것인데도, 기존 상가임대차 조사에서는 ‘현행 5년 유지’의 선호가 높게 나온 탓에 임차상인들의 정책 지향이 왜곡되어왔음.

○ 이런 왜곡이 나타나는 배경은 중앙정부나 지방정부가 임대인과 임차인의 관계를 수평적인 관계로 보기 때문임. 이렇게 접근하는 조사방법은 현재 고용구조에서 사장과 노동자가 수평적인 근로계약 관계를 가진다고 보는 것 만큼 현실적이지 못함.

- 이를테면 상식적이라 생각하는 관리비 고지에 대한 문항을 살펴볼 필요가 있음. 해당 조사는 임차인과 임대인에게 물어 본 것인데, 임차인의 경우에는 관리비 내역서를 받지 못하는 비율이 73%나 되고 이를 받지 못하더라도 임대인에게 관리비 내역서를 달라고 요구하는 임차인은 10% 정도에 불과함.

- 임대료와 함께 임대차 갈등의 주요한 사항인 관리비 내역조차도 이런 상황이라는 것은 현행 임대인과 임차인의 관계가 전혀 수평적이지 않다는 것을 보여주는 것임.

〈임차인의 관리비 내역서 청구/열람 현황(2013년)〉

		받고 있다	받고 있지 않다	임차인 요청존재	임차인 요청 비존재
	소계	26.4	73.6	9.9	90.1
상권	일반	24.1	75.9	12.2	87.8
	중심	28.4	71.6	11.2	88.8
	시장	24.9	75.1	5.4	94.6
권역	서울	33.2	66.8	11.4	88.6
	과밀	35.2	64.8	15.9	84.1
	광역시	18.0	82.0	3.4	96.6
	기타	24.3	75.7	12.9	87.1

○ 정책 수립의 기본이 되는 기본 통계가 이렇게 만들어지고 있다면 그 결과로 나오는 정책 역시 ‘임차인 지향’이 가능할지 의문스러운 것은 당연한 것임.

– 실제로 2013년 상가임대차실태조사에는 기존 2차례 조사에는 없었던 항목이 들어갔는데, 그것은 임대차보호법 자체의 존립근거에 대한 질문이었음.

〈임대차보호법이 임대인의 사적자율권을 침해하는지 여부(2013년)〉

		2013				
		매우 그렇다	그렇다	보통이다	그렇지 않다	매우 그렇지 않다
전체	소계	2.9	16.8	50.4	27.7	2.3
상권	일반	3.1	19.2	44.2	31.7	1.8
	중심	2.4	16.7	52.9	24.6	3.4
	시장	3.3	14.1	53.8	27.7	1.1
권역	서울	1.1	19.9	55.1	19.3	4.5
	과밀	5.0	15.1	58.3	20.9	0.7
	광역시	1.7	17.6	45.9	33.5	1.3
	기타	4.6	13.7	44.4	34.6	2.6

– 역설적으로 임대인의 경우에는 임대차보호법이 자신들의 사적자율권을 해치냐는 질문에 절반은 보통이라고 답했고 그렇지 않다는 답도 30%에 달해 그렇다는 20%보다 높게 응답을 했음. 사실 이런 설문 취지 자체를 객관적으로 이해하더라도, 이 질문은 “임대차보호법이 나의 사

적자율권을 해치는 것인가”라는 인지 효과를 주기 때문에 매우 부적절한 항목이라고 할 것임. 균형적인 질문이라면, ‘공익’과 ‘사익’을 대비시키거나 혹은 질문 대상을 임대인에게만 한정해 서는 안 될 것이나 사실상 설문문항 자체로 자영업자 보호정책을 주관하는 부서의 정책편향을 드러낸 꼴임.

(3) 지방정부의 대책: 현장성은 높는데 실효성은 낮다

○ 중앙정부의 정책변화가 잘못된 정책조준으로 지체되고 있는 상황에서 가장 빠르게 대안정책을 강구하고 내놓는 곳은 지방정부임. 실제로 성동구의 경우에는 작년 9월 23일 소위 ‘젠트리피케이션조례’(성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능 발전구역 지정에 관한 조례)를 발표했음. 또 서울시는 11월 24일 <젠트리피케이션 종합대책>을 내놓았음.

- 실제로 젠트리피케이션이 서울지역에만 한정된 유형은 아니지만 가장 극심하게 벌어지고 있는 것이 서울시라는 점에서, 서울시나 성동구의 대책은 예측가능한 것이었음. 또한 소위 혁신 지방정부로 불리는 서울시와 서울시내 기초정부의 특징 상 공공 주도의 젠트리피케이션이 상당 수준으로 진행되고 있었던 점 역시 주목할 필요가 있음(이를테면, 성동구의 성수도 일대, 서울시의 경의선부지 개발 등).

- 따라서 서울시나 성동구의 대책은 기본적으로 중앙정부의 정책 사각지대에 대응하면서도, 스스로 젠트리피케이션의 원인 제공자라는 관점에서 이를 막기위한 자기-규제 방안이 함께 모색될 필요가 있었음.

○ 결론적으로 보면, 성동구와 서울시의 대책은 일종의 이벤트 효과를 거두었을지언정 현재 벌어지고 있는 젠트리피케이션의 속도를 늦추는 것도, 효과적으로 임차인들이 대항력을 갖도록 하는데도 실패하고 있는 것으로 보여짐.

- 이에 대해 분명 ‘정책효과의 시차’ 문제가 있을 테지만, 이는 역으로 현재 벌어지고 있는 임대차 갈등에는 ‘개입하지 않는다’는 소극적인 정책 지향을 보여주는 것이라 할 것임.

○ 우선 성동구의 조례는 기본적으로 서울시에서 정한 <리모델링활성화구역 지정지침>에 의거한 구역지정안을 핵심적인 수단으로 삼고, 그와 함께 지속가능발전구역 지정을 통해서 젠트리피케이션을 관리하겠다는 것이 골자임.

- 기본적으로 <리모델링활성화구역 지정지침>은 건축법 상의 리모델링을 활성화시키기 위한 지침으로 서울시는 에너지 절약 설계유도를 통해서 인센티브를 제공하는 내용과 함께 활성화 구역으로 지정되면 연면적 합계 30% 범위에서 증축하도록 건축기준을 완화하는 것이 골자임.

- 또한 지속가능발전구역의 경우 지역 건물주와 상생협약을 골자로 하고, 여기서 입점 품목의 제한 등을 통해서 지나친 상업화를 막겠다는 것이나 과도한 건물의 매매로 인한 임대료 상승 등을 막기에는 역부족인 제도임.

○ 서울시의 <젠트리피케이션 종합대책>은 7가지의 총괄대책과 대학로, 인사동, 신홍합지역, 마을공동체, 도시재생지역, 북촌 및 서촌 등 6개 지역에 대한 맞춤형 대책, 도시계획사업계획 수립 시 예방대책을 마련하고, 지구단위계획 가이드라인을 마련하겠다는 내용이 골자임.

- 이 중에서 도시계획적 수단을 활용하겠다는 것은 크게 지구단위계획이나 정비사업 등 관리계획 수립 시에 건축물 용도를 제한하든지 아니면 주민협정을 통해서 임대료 인상억제를 위한 방안을 모색하겠다는 것이 한 축이고, 지구단위계획 가이드라인을 만들어서 좀 더 구체적인 규제 대상과 지원대상을 특정하는 방안을 마련하겠다는 것임.

- 특히 앞서 성동구 안에서도 나온 리모델링 사업에 대한 인센티브를 통해서 재건축보다는 리모델링을 유도해 용적률을 주는 방식을 제시하고 있음.

<서울시 젠트리피케이션 종합대책 내용>



○ 서울시의 대책에서 특히 주목을 받았던 대책은 ‘앵커시설을 확보 운영’하는 부분과 ‘서울형 장기안심상가’를 운영한다는 방식임.

- 앵커시설의 경우에는 “젠트리피케이션 발생 지역은 높은 지가 및 임대료로 인해 지역의 특성을 대표하는 민간시설 이전이 불가피”해졌고 이에 따라 “지역의 정체성 유지를 위해서는 공공기관에서 부동산 매입 또는 임차를 통해 앵커시설을 확보 유지하는 것이 필요하다”는 정책에 따른 것임. 이로 지원대상이 된 곳은 몰형 연극종합시설, 서울 연극센터 리모델링 및 증축, 신촌 문화발전소 운영, 도시재생지역 마중물 사업, 성미산 마을의 마을활력소 조성임.

- 이런 대책의 가장 큰 맹점은 ‘누가 결정하는가’라는 점임. 즉, 지금도 다양한 소규모 공연시설이 퇴거하고 있는 홍대앞 상황에서 ‘신촌문화발전소’는 무슨 의미가 있는가라는 것이고 대학로에서 밀려난 소극장이 한성대 앞 몰형 종합시설로 ‘이전’하는 것이 대학로의 젠트리피케이션 방지에 어떤 도움이 되는지 알 수 없음.

- 아박하게 들리겠지만, 이런 앵커시설의 확보가 가능하려면 서울시는 재원을 기금으로 확보하고 매입대상을 지역에서 요청할 수 있는 시스템을 만들어야 하지만 지금 추진되는 앵커시설은 관련 지역 ‘민원해소’ 정도의 기능 밖에는 기대할 수 없음.

○ 이는 서울형 장기안심 상가계획도에서 유사하게 발견되는데 “노후화된 상가건물에 대해 리모델링, 보수 비용을 지원하여 상가임차료 인상을 일정 기간 제한함으로써 상가임차인의 안정적 영업활동을 보장”한다는 것임.

- 건물당 3천만원 한도 내에서 지원하는 것으로 2016년에 9억원을 편성했으므로, 총 30개의 상가건물 리모델링 지원이 가능한 수준임.

- 그 외 장기저리용자를 통해 임차인에게 건물 매입금액의 75%까지 지원해 자산화하는 방안이 나왔음. 사업자별로 8억원이 한도로 10억원 미만의 상가들이 대상임. 이 역시 2016년 예산이 50억원으로 산술적으로 6개 상가를 매입지원할 수 있는 수준임.

○ 소위 자산화를 위해 서울시가 가용하고 있는 예산의 수준을 가늠하기 위해, 실제로 상가건물의 매매를 통해서 징수하는 취득세의 수준을 확인하면 다음과 같음.

- 서울시에서 발간한 <2015 지방세정연감>에 따르면, 취득세 총액은 3.3조원인데 이 중 일반건물 매매에 의해 부과되는 4.6%의 취득세 세입은 5,616억원으로 나타났음. 임차상인의 임대료로 전가되는 상가매매에 따른 세입이 5천억원이 넘는데 상가임차인에게 지원하는 예산은 기껏해야 60억원 수준인 것임.

○ 중앙정부의 소상공인 지원정책은 ‘창업지원’ 중심으로 현상유지형에 가깝고, 임차상인 정책은 왜곡하지 않으면 다행일 정도로 정책조준이 잘못되어 있으며 지방정부의 젠트리피케이션 정책은 스스로 주요한 공공행위지가 아니라 관찰자이거나 혹은 잘해봤자 독지가 정도의 위치만 접하고

있는 상태임.

- 이와 같은 중앙정부/지방정부의 정책은 전형적인 ‘정책조준의 오류’라고 할 것이며 이는 현재 일어나고 있는 임대차 분쟁에 대해서 직접적인 개입효과가 없다는 점에서 드러난다고 볼 수 있음.
- 원인으로 보면, 시세 차익을 추구하는 상가건물 매매에 대해서는 정책이 전무하다는 점이고 자산화 전략 역시 ‘건물주가 양해하는 수준’에서 추진되는 비갈등적 정책만을 선택적으로 진행 하고 있는 점을 들 수 있음.

4. 보호를 넘어서 권리 보장으로

○ 결국 문제는 임차상인의 권리보장이라는 정책목표가 왜 제대로 수립되지 않는가라는 점으로 이는 다시 서두에서 제기한 ‘재테크’ 문제로 넘어감.

- 즉 많은 경우 정책결정권자나 수립권자가 사회정책의 직접적인 이해관계자인 경우가 적고(이 것이 근대국가에서 관료제를 채택하고 있는 목적 중 하나임), 따라서 객관적인 사실관계의 파악이 곧 구체적인 정책목표를 지향하는 정책으로 수립될 수 있다고 기대할 수 있음.
- 하지만 상가임대차의 문제는 현재의 주식투자와 마찬가지로 사회계층 수준이 높을수록 직접적인 이해관계자가 되는 ‘계급적인 문제’가 되고 있음. 즉 임차상인 보호에 있어 일반인들의 상식과 정책결정권자의 상식이 일치하지 않는 문제가 지속적으로 발생하는 것은 둘 다 상이한 이해관계체계를 가지고 있기 때문임.

○ 이를 테면, 2007년 재산공개¹³⁾를 통해서 살펴본 고위공직자 재산 공개 내역을 보면, 상가(근린생활시설, 상가, 상가주택 등)에 투자한 공무원(배우자포함)은 무려 132명으로 21%에 이르는 것으로 밝혀졌는데, 이는 다섯명 중 한명은 상가투자에 나선 꼴임.

- 많게는 4~7개의 상가를 소유한 공무원도 있었으며 이들이 소유한 상가는 총 210개로 총 상가를 보유하고 있는 공직자당 1.6개의 상가관련 시설을 소유하고 있는 것으로 나타났음.

○ 이는 비단 상가의 문제만이 아니라 정부의 부동산정책에서도 드러나는 이해관계자의 문제임.

- < 뉴스토마토 >¹⁴⁾ 가 전월세 대책을 내놓은 5개 부처(국토교통부, 금융위원회, 기획재정부,

13) ‘고위공무원 다섯중 한명 상가투자’(<http://www.fnnews.com/news/200704041503128878>), 파이낸셜뉴스, 2007. 4. 4.

법무부, 안전행정부)의 재산내역 공개대상 고위직 공무원 110명의 부동산 재산(지난달 28일 기준)을 조사분석한 결과, 공무원 일가의 주택 재산은 총 724억4664만5000원에 달하는 것으로 집계됐다.

- 일인당 단순 평균화한 수치로는 금융위원회가 가장 많은 주택 재산을 보유하고 있었고 금융위 소속 24명 고위 공직자와 그 직계가족이 소유한 자가(自家) 싯가는 총 176억955만3000원에 이르는 것으로 나타남. 일인당 7억3373만1375원 규모의 고가 주택 집주인인 셈이다.

- 법무부의 소속 재산내역 공개대상 13명 공무원은 평균 6억9571만5385원씩 되는 집을 보유하고 있어 2위를 차지했고, 해당 정책의 주무부서인 국토부는 30명에 평균 6억8441만700원으로, 해당 정책의 총괄부서인 기재부는 15명에 평균 6억2337만267원의 부동산을 보유하고 있는 것으로 나타났다.

〈주택임대차시장 선진화 방안을 마련한 5개 부처 고위직 공무원 110명의 부동산 재산내역〉

부처별 부동산 재산내역					
	자기주택	임차주택	자기수익형부동산	임차수익형부동산	자기토지
금융위	176억955만원	52억4757만원	20억6934만원	4억3200만원	34억5065만원
기재부	93억5055만원	29억2500만원	26억1858만원	2억4000만원	37억295만원
국토부	205억3232만원	33억3500만원	5억2078만원	1억1500만원	16억8983만원
법무부	90억4430만원	16억300만원	33억7666만원	1000만원	21억9230만원
안행부	159억991만원	19억2000만원	10억4618만원	9800만원	61억9692만원
합계	724억4664만원	150억3057만원	96억3157만원	8억9500만원	172억3267만원

- 이들 고위직공무원 110명 일가는 주택 외에도 근린생활시설, 사무실, 상가, 오피스텔 등 총 96억3157만3000원 규모의 수익형 부동산도 소유하고 있었는데, 과연 이들이 상가임대차 문제에 있어 효과적인 중립성이 발휘될지 의문임.

○ 이런 현상은 국회의원도 예외가 아닌데, 중요한 것은 고위 공무원이나 국회의원의 부동산 보유 자체라기 보다는 이런 정책 편향을 교정할 수 있는 정책수립과정의 다양성임.

14) '전월세대책 공무원들 수억대 '집주인'..세입자 사정 알까?' (<http://realestate.daum.net/news/detail/main/MD20140402142506763.daum>), 2014. 4.2.

- 이는 현행 중소기업청으로 행렬화된 ‘창원지원기관’이 과연 임차상인 문제를 해결할 수 있는 정책부서인가라는 질문과 함께, 중개업소를 매개로 하는 통계작성 방법 등이 적절한가라는 질문으로 이어짐.

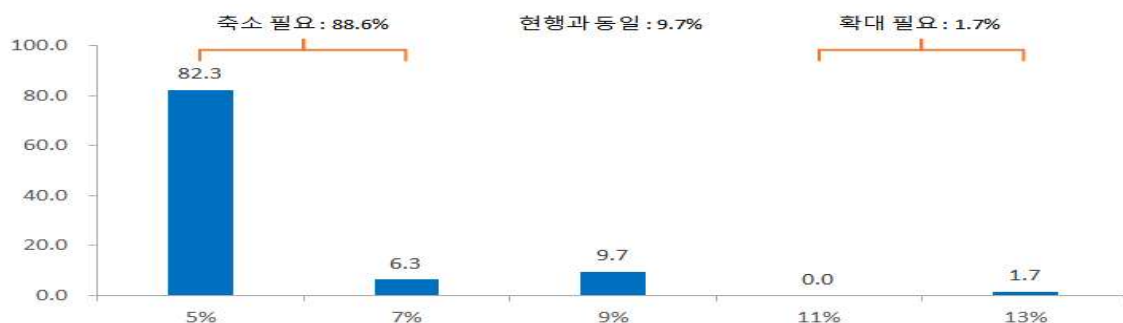
- 이런 편향은 기존 상임법 개정단계에서 국회 전문위원실의 검토의견이나 국회회의록에서도 반복적으로 나타남. 특히 법률가단체에 의한 의견수렴에는 민법상의 사적 자치에 대한 강조가 지속적으로 나타남.

○ 따라서 상가임대차 문제를 해결하는 정책 개발에 있어 이해관계자의 참여가 특별하게 보장될 필요가 있음.

○ 하지만 기존 통계에는 나오지 않는 조사 결과가 간혹 나오는데 이를 통해서 현재 임차상인이 처해 있는 상황을 짐작해볼 수 있기도 함.

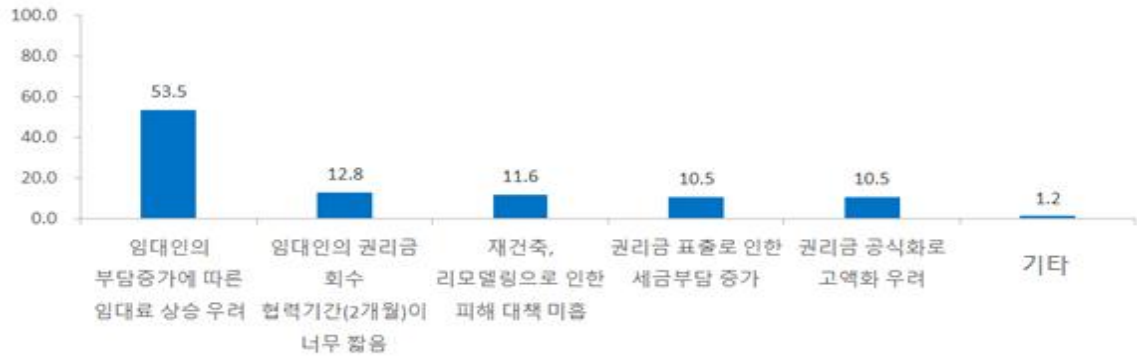
- 중소기업청(2014)에 따르면, 상가건물임대차보호법은 재계약시 임차보증금 인상률을 9%로 제한하고 있는데 이에 대해서 축소가 필요하다(5% 축소 82.3%, 7% 축소 6.3%)라는 의견이 88.6%로 대부분을 차지했고, 현행과 동일하게 9% 유지는 9.7%, 13% 정도까지 확대가 필요하다는 의견은 1.7%로 미미한 수준임.

〈임대료 인상률 상한(현행 9%이내 제한) 적정수준〉(N=300, 단위: %)



- 또한 정부가 2014년 9월 발표한 ‘임차상인 보호대책’이 미흡한 이유로는 임대인의 부담증가에 따른 임대료 상승 우려가 과반수(53.5%) 이상으로 가장 많았고, 그 다음으로 임대인의 권리금 회수 12.8%, 재건축, 리모델링으로 인한 피해 대책 미흡 11.6% 등의 순으로 나타남

〈임차상인 보호대책 발표가 미흡한 이유(복수응답)〉(n=86, 단위: %)



○ 따라서 정부 정책의 한계는 ‘현실 진단과 정책수립 과정의 구조적 편향성’에 따른 것이지 인지를 못하고 있거나 중요성을 간과해서가 아니라고 생각함.

- 이를 보정할 수 있는 방법은 일차적으로 해당 과정의 공개와 사회적 합의구조의 마련, 그리고 비대칭적인 사회관계를 보완할 수 있도록 임차상인 당사자 조직이나 옹호그룹이 활성화될 필요가 있음.

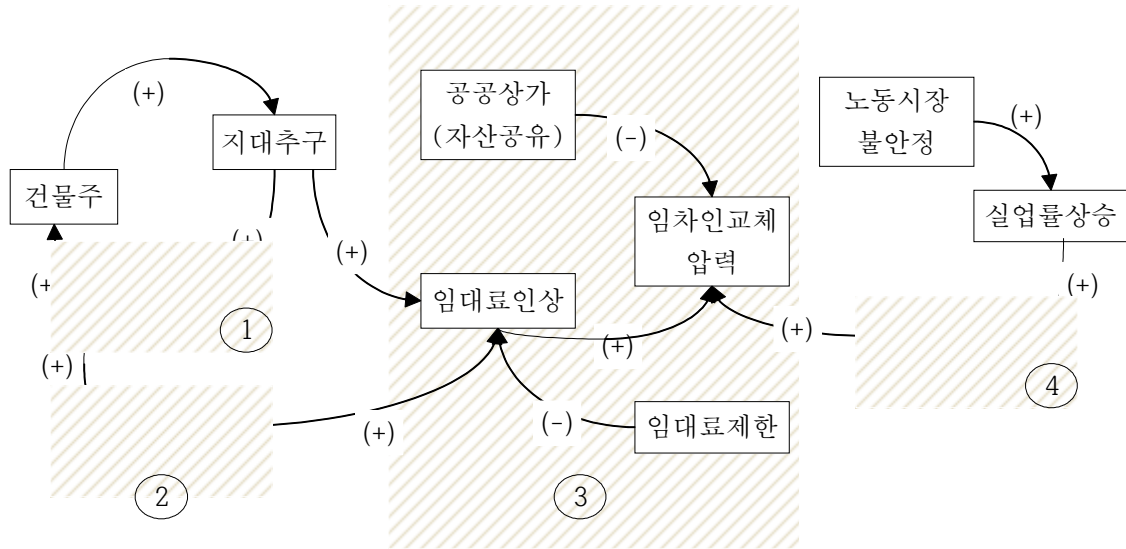
○ 하지만 더 근본적으로는 현재 정부의 자영업자 지원정책과 임차상인보호 대책이 서로 ‘충돌하고 모순적인’ 부분을 교정하는 것이 시급함.

- 정부의 소상공인 지원정책은 개별 자영업주에 대한 지원이 중심이기 때문에 상업활동이 이루어지는 장소 자체에 대해 주목하지 않음. 즉 장소의 문제가 개인화된다는 것인데 그렇기 때문에 여전히 소상공인 지원정책은 기존 노동시장의 보완재적 성격을 벗어나지 못함.

- 또한 임대차보호법은 부동산인 건물의 소유와 점유를 둘러싼 법적 관계 자체만 주목함. 즉 건물을 소유하고 여기서 임차수입을 얻는 임대시장과 건물을 임차하여 영업을 하는 자영업주의 영세 자영업자간의 사적 계약관계로 축소되는 것임.

○ 이를 개선하기 위한 정책방향은 그야말로 종합적이어야 하며, 이는 시세 차익을 목적으로 하는 상가건물 시장에 대한 개입에서부터, 건물주와 임차인의 비대칭적인 관계, 그리고 구조적으로는 불안정한 노동시장의 보완재로서 활용해온 자영업 정책의 독자성 성격을 강화하는 것까지 고민할 필요가 있음.

〈현재 상가임차 갈등의 모형(안)〉



- 단순화하면, 현재 ‘재테크’로 상징되는 비주거용 부동산시장의 상황은 지속적으로 대출을 유도 하며, 대출이 늘어날수록 이를 임대료 차익으로부터 보전하고자 하는 욕구가 커짐(이렇게 되면 기존 권리금은 중요한 명도소송의 근거가 됨). 이런 조건에서 임차인이 지속적으로 교체되 는데, 불안정한 노동시장의 조건에서 자영업으로 진출하는 투입은 계속 있어왔음(여기에 대기 업들의 일반 프랜차이즈 영업 강화가 자리함). 결국 이런 악순환의 강화 과정이 현재 임대차 갈등으로 나타나는 구조적 형태라고 할 수 있음.

○ 그렇다면 이에 대한 정책 대응도 각각의 단계에 맞게 나와야 하지만 그렇지 않다는 것이 문 제임. 이를 테면, 현재 상가건물의 경우에는 시세의 50% 이상은 담보로 설정되지 않으나 실제로 는 이를 상회하는 상가건물이 상당히 많음.

- 기본적으로 10~20%까지의 가산비율을 적용하기도 하고 온라인 상에는 이미 상가건물 90%까 지 대출한도가 적용된다는 은행권 안내가 준비한 상황임(①의 영역).

○ 이런 상황에서 재건축을 허가하는 일선 구청은 건축법 상의 내용을 ‘절차법’으로 해석해 상당 히 편의적인 방식으로 인허가를 내주고 있는 상황임(②의 영역).

- 건축법 상 규정이 없아도 인허가 과정에서 임차상인 잔여기간 여부 등을 확인할 수 있음에 도 이에 대한 행정조치가 이뤄지지 않음. 또한 매매 시기에도 기존 건물주와 임차상인 간의 계약 내용에 대한 승계가 전혀 고려되지 않고 있음.

○ 이러함에도 상가임차인의 지속적으로 교체되는 것은 결국 영업이 잘되는지 여부와 상관없이 (갑자기 기존 임대료의 50%에서 300%까지 요구하는 사례가 빈번함) 임대료가 급격하게 인상되

기 때문임.

- 당연히 임대료 상한제 등을 적용해야 하나, 현실적으로는 환산보증금이라는 비현실적인 제도가 있고 한국의 경제성장률을 3배 이상 상회하는 9% 이내라는 기준이 적용되는 웃지 못할 상황임(③의 영역).

○ 그렇다면 한계 자영업의 경우에는 기존 노동시장으로 편입을 고려해야 하지만, 현재 자영업자 지원정책에는 이런 구조가 없음.

- 현재 나타나는 문제는 중산층 수준의 자영업자들이 끊임없이 최소생계수준 근처의 영세자영업자로 분해하면서 양산시키는 것임(④의 영역).

○ 대책은 최소 위의 네가지 영역에서 종합적으로 고려되어야 하고, 그래야 상가임차인 분쟁이 구조적으로 해결될 수 있을 것임.

- ① 상가건물의 탈금융화: 상가담보대출 조건 강화, 정책보증제도 폐지, 차환방식을 통한 지분공유, 특별계획구역 지정을 통한 상가 매매 제한
- ② 재건축시 상가세입자 동의 여부: 최소 초기 투자금 상황이 가능한 기간의 보장, 각종 리모델링 지원 시 상가세입자와 협약 여부 필수화(인센티브가 아닌 필수 조건), 건물주가 아닌 실제로 장사하는 사람을 중심으로 하는 상가활성화 정책(기존 상인회 중심 제도의 한계)
- ③ 임대료 제도의 정책화: 임대료의 연동기준제(물가, 최저생계비, 건물의 통상적인 감가상각 등 연동기준 마련), 임대료 관리비 내역의 공시(이를테면, 아파트관리비 공개시스템과 같이) 및 발급 의무화, 환산보증금제도 폐지
- ④ 상가임차인의 노동자성 보장: 사적 계약에 우선하는 공법체계 구축(불합리한 특약 규정 해소)

- 여기에 포함해야 되는 부분은 경의선 부지나 서울숲 등 공공투자로 조성된 지역의 경우에는 최소 10년간의 특별계획구역으로 지정해서 단기간의 도시변화를 최대한 억제할 필요가 있음. 이 부분이 되지 않는다면 아예 공공이 개입하지 않는 것이 필요함(노후화도 자연스러운 도시 형태의 하나이고, 그것 자체로도 계층별로 의미가 있음).

○ 개인적으로 임차인 정책의 핵심은 도시계획과 금융정책이라고 판단함. 이를 거칠지만 제안 수준에서 제안하면 다음과 같은데, 지원(규제) 대상이 임대인인가 임차인인가에 따라서 다음과 같은 매트릭스를 가진다고 봄.

〈정책수단 및 대상별 정책〉

도시계획 금융정책	임대인(소유자)	임차인(점유자)
임대인(임대업자)	■ 재건축요건강화(임차인통보제) ■ 프랜차이즈입점시 상가영향평가 ■ 담보전환 정책	■ 임대료 상한제 ■ 상생협약에 대한 금융지원
임차인(소상인)	■ 건물지분 매입 지원 ■ 재건축시 임차인 동의제 ■ 매매 요건 강화	■ 상가지원형 창업지원 ■ 설비투자 보험제 ■ 임차인조합, 공유상가 자산화 지원

○ 아직 성숙되지 않은 아이디어 수준의 정책 대안이기 때문에 세부적인 방안에 대한 부분보다, 상가임차인 문제가 단순히 사인간의 관계를 넘어서는 구조적인 문제이며 이를 해소하기 위해서는 좀 더 본질적인 처방이 필요하다는 시론적 제안으로 이해해주길 당부함.

- 특히 테이크아웃드로잉과 같이 문화예술인들의 새로운 실험이 젠트리피케이션의 이유가 되는 어처구니 없는 상황이 해결되지 않으면, 그나마 자생적으로 나타나고 있는 도시재생의 흐름이 관제화될 개연성이 매우 크다고 판단함.

〈참고문헌〉

국회예산정책처(2015), 자영업자 지원사업 평가.
김상철(2015), 소유권 구조의 변화가 ‘조물주 위의 건물주’ 바꾼다.
노동당서울시당(2015), 진일보한 ‘서울시 젠트리피케이션 종합대책’이 제대로 성과를 내려면.
서울시(2014), 리모델링활성화구역 지정지침.
서울시(2015), 서울시 젠트리피케이션 종합대책.
성동구(2015), 젠트리피케이션 보고서.
성동구의회(2015), 서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례안 검토보고서.
중소기업연구원(2014), 자영업 정책의 과거, 현재 그리고 미래
중소기업청(2004, 2008, 2013), 상가건물임대차실태조사.
중소기업청(2016), 소상공인 활력회복 방안.
통계청(2015), 2014년 기준기업생멸 행정통계 결과.
한국은행(2015), 금융안정보고서. 12월.

국가법령정보센터
국회의안검색시스템
국회회의록

R. Alan Walks and Richard Maaranen(2008), The Timing, Patterning, & Forms of Gentrification & Neighbourhood Upgrading in Montreal, Toronto, & Vancouver, 1961 to 2001.

토론 1

신현준 / 성공회대학교 동아시아연구소

Research Professor, Sungkonghoe University

Institute for East Asian Studies

이메일: hyunjoon.shin@gmail.com

네 개의 발표들에 대해 조목조목 토론하기보다는 거기서 제기된 문제들을 제 나름대로 배열하고 정리해서 논평하는 방식으로 진행하겠습니다.

1. 상황의 심각성

‘젠트리피케이션’이라는 단어를 공식적으로 사용하든 사용하지 않든, 현재 한국의 도시들 여기저기서는 그동안 자신의 삶을 영위하던 곳에서 ‘쫓겨나는’ 사람들이 발생하고 있습니다. 당연한 말이지만 그 대다수는 원치 않게, 이른바 비자발적으로 쫓겨나고 있고 극단적인 경우는 강제적으로 쫓겨나고 있습니다. 이는 규모 면에서 대량일 뿐 아니라 방식 면에서 난폭하다는 점에서 유례없습니다.

2008년의 용산 참사를 신호탄으로 ‘자신의 장소에서 쫓겨나는 사람들’의 문제는 정치권의 관심이 되지 않으면 안 되는 수준으로 연속적으로 발생하고 있습니다. 이는 토지와 건물 등 부동산에서 ‘사유재산에 기초한 시장 원리’가 정상적으로 작동하는 사례로 보기는 힘듭니다. 시장을 종종 ‘보이지 않는 손’에 비유하지만, 지금은 그 손이 너무나 잘 보입니다. 시간이 없어서 간단히 말하면, 2008년의 경제위기 이후 저성장·저고용 기조가 확립된 한국 사회에서 부동 자금들이 ‘수익형 부동산’으로 대거 유입되고 있기 때문입니다. 그 전략은 매우 체계적입니다.

말하자면, 현재 젠트리피케이션이라는 어려운 단어로 불리는 현상은 ‘위기’의 산물이라는 점을 강조합니다. 이는 현재의 문제들이 시장에서의 경제원리로 해결하기 힘들다는 점을 공적으로 인식하고 이에 대한 관리 혹은 개입이 필요하다는 것을 의미합니다. 즉, 현재 상황은 ‘정치적’ 문제로 비화하고 있습니다.

2. 제도적 비합리성

부동산 시장에서 성립하는 임대차 관계를 제도적으로 규정한 현행 상가임대차보호법은 여러 면에서 임차인, 이른바 을(乙)에게 일방적으로 불리합니다. 김남균 대표의 발제에서 다양한 사례들에서 알 있듯, 현재의 〈상가임대차보호법〉은 소유권을 가진 ‘갑(건물주)’이 각종 횡포를 부릴 수 있는 조항들로 구성되어 있고, 을에게는 별다른 권리를 부여하지 않고 있습니다.

이는 이른바 선진국 여러 나라들의 사례와 비교가 무색할 정도입니다. ‘글로벌 스탠더드’를 부르는 한국 사회에서 이 법령과 제도에 대한 고려가 미흡하다는 점은 국제적으로 부끄러운 일이라고 생각합니다. 법령 이름에 적힌 취지 그대로 세입자를 ‘보호’하는 방향으로의 법령의 대폭적 개정이 이루어져야 하는 것은 너무나 다양하다고 생각합니다.

앞서 말한대로 저성장·저고용 시대에 접어들어 ‘생계형’ 자영업자가 대량으로 증가하는 시점에서 이 법령의 합리적 개정이 이루어지지 않는다면, 이는 더 큰 사회문제로 비화할 폭발력을 안고 있습니다. 그 세부 항목에 대해서는 이해당자들과 관련 전문가들의 진지하고 세부적인 토론이 더 많이 필요하겠지만, 그 ‘전면적’ 개정의 필요성에 대해서는 이의를 달지 않기를 바랍니다.

3. 보편적 인권

현행의 관련 법령의 합리적 개정도 물론 중요하지만, 세입자의 권리를 단순한 ‘경제적 이해’로만 생각하는 인식을 넘어설 필요가 있습니다. 사회경제적 약자인 세입자의 경우에도 하나의 인간이자 시민으로서 권리를 갖는다는 자명한 사실을 인식할 필요가 있습니다. 즉, 최소한의 인권과 시민권이 보장되어야 한다는 것입니다. ‘명도’와 ‘철거’ 과정에서 건물주가 요청한 용역에 의한 강제집행이 수행되고, 그 과정에서 ‘인권 유린’이 발생하고 있습니다.

이 인권 개념은 ‘도시권(the rights to the city)’ 혹은 ‘장소권(the right to the place)’ 개념으로 발전될 필요가 있습니다. 간략히 설명한다면, 이는 거주권과 생존권(생업권)을 비롯해서 도시(혹은 장소)가 어떻게 생산될 것인가에 대한 권리를 말합니다. 이는 추상적인 것이 아니라 유럽과 북아메리카에서 현장의 채택으로 나타나고 있습니다. 2000년 유럽에서 확정된 〈도시에서 인권 보호를 위한 유럽헌장(The European Charter for the Safeguarding of Human Rights in the City)〉이나 2005년 확정된 캐나다의 〈몬트리올 권리와 책임 헌장(Montreal Charter of Rights and Responsibilities)〉 등이 대표적인 예입니다. 심지어 많은 사람들이 한국보다 후진국으로 생각할 브라질조차 2001년 법적 강제력까지 가진 〈도시법(City Statute)〉을 제정하여 운용하고 있습니다.

도시권을 소개하는 최소한의 동기는 물리력을 동원한 몸싸움으로 철거를 집행하는 것만은 인권의 차원에서 방지하자는 것입니다. 철거와 관련된 현장에서 ‘여기 사람이 살고 있어요’라는 주장이 등장하는 것은 한국의 ‘젠트리피케이션’이 일어나는 과정에서 인간으로서의 최소한의 권리가 종종 침해된다는 것을 방증합니다.

4. 문화예술과 공공성

최근 젠트리피케이션이 언급되는 장소 혹은 지역은 1990-2000년대 문화, 예술, 창의성을 발휘한 사람들을 통해 자생적으로, 즉, 별다른 정책 없이도 ‘도시재생’이 이루어지고 있던 곳들입니다. 서울에 국한해서 말한다면, 인사동·삼청동·서촌(세종마을) 등이 소재하는 종로구, 이문바 홍대앞(서교동·상수동·연남동)으로 통칭되는 마포구, 경리단길·우사단길·한강진길 등이 소재하는 용산구가 대표적입니다. 최근 젠트리피케이션 현상을 언급할 때 성북구와 성동구 등이 언급되는 것은 위에 언급한 지역에서 ‘쫓겨난’ 문화예술 관련 종사자들이 이동하고 있기 때문입니다.

이들의 창의성을 통해 동네와 지역의 가치가 상승하는 것은 문화예술의 창의성이 공공적 가치를 갖는다는 것을 말합니다. 그럼에도 불구하고 동네의 가치가 상승할 때 젠트리피케이션이 발생합니다. 최소연 대표의 발표가 그 전형적 사례를 보여 줍니다. 문화예술 종사자들이 동네의 가치를 전반적으로 상승시킨 실천에 대한 보상이 이루어지는 경우는 법률적으로나 현실적으로 거의 없습니다.

이상에서 지적한 문제들은 민간의 이해당사자들의 자율적 협상으로 해결할 수 없는 상황에 이르렀다고 생각합니다. 이에 정계, 학계, 시민단체 등의 전문가들로 구성된 상시적 플랫폼을 구성할 것을 제안합니다. 그곳에서 현황 파악, 원인에 대한 진단, 관련 제도의 확충, 법령의 정비를 개발하는 일련의 작업을 수행할 수 있고 또 그래야 할 것입니다.

토론 2

이강훈 / 변호사, 참여연대 민생희망본부 실행위원

1. 젠트리피케이션을 둘러싼 한국 법제도의 구조적 문제

가. 문제 발생의 주된 양상

- 주택 및 주택가 상가와 관련해서는 주로 도시정비사업(내지 이를 포함한 뉴타운사업) 진행에 따른 문제가 두드러지게 발생
- 도심/부도심과 그 주변에서의 상권 변화에 따른 젠트리피케이션

→ 1960년대 이후 도시에서 계속되던 현상으로 도시화 진행에 따라 양상이 달라진 것:

그 본질적 문제는 1) 토지 및 건물을 소유하지 않은 사람의 점유권과 사용권의 안정적 확보 문제, 2) 이를 근거로 하여 생업을 통해 자산 축적을 할 평등한 기회가 확보되느냐의 문제, 3) 생활의 안정 확보를 기초로 세입자가 지역공동체/정치공동체에 참여할 수 있느냐, 4) 청년세대가 도시에서 안정적으로 생업과 가정을 꾸려가며 사회구성원을 재생산할 수 있느냐의 문제임.

나. 문제 발생의 배경이 되는 법률상 문제

- 도시권(도시에 대한 권리), 주거권(정주권)을 충분히 고려하지 않은 소유권 중심의 도시개발/도시정비 정책과 이를 뒷받침하는 법제도

→ 가장 문제되는 법률은

- 1) 도시정비사업을 다루는 도시및주거환경정비법:

재개발/재건축- 재개발 등은 임대차 갱신거절사유가 되기 때문에 주택 또는 상가 임차인은 대처할 합법적 수단이 없게 됨. 소액자산가들도 분양을 선택하여 프리미엄을 받고 떠나거나 현금청산자가 되어 쫓겨나는 신세- 최근에는 다액 자산소유자도 사업성 저하로 재개발 반대세력에 합류

재개발/재건축 등 정비사업으로 저렴주택 멸실- 저소득층의 재정착률이 매우 낮게 됨(임대주택 불충분): 임차인 뿐만 아니라 소액 자산 보유자 역시 주거안정을 위협받고 있음

- 2) 토지 수용을 다루는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률: 헌법이 명시한 "정당한 보상"인지가 끊임없이 문제됨

○ 소유권 보호 수준에 비해 임차권의 불균형한 낮은 수준의 보호

- 민법의 소유권 법제에 비해 임대차 법제는 임차인 보호에 극히 취약

민법은 임대인과 임차인을 대등한 당사자임을 전제하고 있으나 현실에서 무주택 임차인이나 상가임차인은 임대인과 대등한 위치가 아님. 민법은 이에 눈감고 있음.

- 임대차보호를 위한 특별 법률의 제정과 한계

* 주택임대차보호법: 보증금 보호 중심이며 임차권의 존속 보장과 임차료 안정화를 지향하지 못하고 있음. 연 5% 상한제는 2년 기간 내에서만 적용되므로 실제로는 작동하지 않음. 전월세 전환율은 상한선(대통령령으로 정해진 연1할과 한국은행 기준금리(현재는 연 1.5%)의 4배 중 낮은 비율)이 너무 높은데다가 실제로는 규제가 이루어지지 않고 있음.

* 상가건물임대차보호법: 보증금 보호 중심에서 존속보장 쪽으로 나아가고 있으나 충분하지 않음. 임차료 조정 제도가 충분하지 않고 작동하지 않고 있음. 권리금 보호법제가 최근 도입되었으나 시장에서 어떻게 정착될지, 미흡한 점이 무엇인지 파악해볼 필요가 있음.

2. 법률적 대응 전략

가. 주택임대차와 상가임대차의 법 제도 개선 방향

향후 임대차의 존속 보장 강화와 임대료 급등을 완화할 수 있는 제도 마련, 임대차분쟁조정 제도의 활성화 등이 필요. (이중 임대차 분쟁조정 제도는 여야-정부간 합의가 이루어짐) --> 이를 통해 임차인과 임대인의 협상력의 균형을 확보하게 할 필요가 있음

(1) 임대차계약의 존속 보장

1) 주택임대차의 경우

한국은 주택임대차에서 2년의 최단기간 보장 외에 임차인의 계약 갱신청구권 보장이 없어 임차인은 2년마다 임대료 협상을 거쳐 의견 절충이 되지 않으면 계약이 종료되므로 결국 임차인은 다른 주택을 구해 나가야 하는 어려운 상황임. 갱신청구권 보장이 없는 이상 주택 임차인의 열악한 지위 개선은 기대하기 어려움. 참여연대, 민변, 전세협 등을 포함한 주거관련 단체들의 협의체인 서민주거안정연석회의는 주택임대차의 갱신청구권 도입과 임차료 안정화제도 도입을 주장해왔으나 주택 경기 부양을 지상목표로 설정하고 있는 정부와 여당은 제도 도입을 강하게 반대하고 있는 실정이며 이러한 교착상태를 타개하기 위해서는 선거 시기 유권자의 강한 요구가 정치권에 전달될 필요가 있음.

2) 상가임대차의 경우

서울시가 2014. 3.에 5,052개 상가를 대상으로 조사한 결과에 따르면 서울시의 상가임대차의 평균 임대기간은 1.7년임 . 이런 상태로는 투하된 자본의 회수가 불가능하고 영세자영업자들은 계속 망해 나갈 수 밖에 없게 됨.

현재 상가임대차보호법은 1년씩 5년까지 갱신청구권을 보장하고 있음. 갱신청구권은 권리금 및 초기 영업 투입비용의 회수 등과 관련하여 2002년 법 제정 당시부터 일정 범위 이하의 보증금이 있는 임대차에 대해서 적용되어 왔으나 2013. 8. 13. 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차에 대해서는 보증금 규모와 관계없이 최초 계약 체결일로부터 5년의 최소기간의 존속보장은 이루어지게 됨. 다만, 이 갱신청구기간 5년이 투하자본 회수 및 영업 이익 확보를 고려할 때 짧기 때문에 늘려야 한다는 지적이 계속되어 왔음.

프랑스의 경우 상가 임대차와 관련해 9년의 최단존속기간이 있으나 독일 또는 영국은 그러한 제도가 없는 점에서 나라마다 다른 실정임. 다만 임차인의 갱신청구시 갱신 거절에 정당사유가 없는 이상 임대인의 임차인에 대한 고액의 퇴거보상을 실시하도록 할 경우 사실상 존속 보장과 유사한 효과를 낼 수 있음. 다만, 한국에서 후자와 같은 제도 도입은 기 도입된 상가 권리금 문제 등과 관련해 좀 더 복잡한 논의가 필요함.

(2) 임대료의 안정화

주택이나 상가 임대차와 관련한 젠트리피케이션의 작동 방식은 계약의 종료 및 갱신거절, 갱신기간 만료(상가임대차), 계약 해지 등 계약 기간을 더 이상 연장하지 않는 방식이 일반적이지만 통상 그전에 소유자가 임대료를 대폭 인상하고 기존 임차인이 이에 응하지 못하여 임대인이 계약 연장을 거절하는 과정을 거치고 있음. 따라서 임대료 안정이 선행되지 않는 이상 존속보장 제도만으로는 임차인의 계속 거주나 상가 임대차의 안정화는 꾀할 수 없음.

주택임대차에 대해서는 임차료 안정화 제도로 시민단체와 학계를 중심으로 표준(공정)임대료 제도의 도입과 임대료 인상률 상한제 도입 방안이 함께 제기되었고 2015년에도 국회 서민주거복지특위에서 비교적 자세히 소개 및 논의되었음(과거에는 인상률 상한제만 논의되었으나 임대차 시장의 지역적 편차를 감안하지 않고 상한선 규제만으로 적절히 안정화된 임대차시장 형성이 어렵다는 판단 하에 건물의 연식과 성상 등을 고려한 표준(공정)임대료 제도의 도입이 함께 논의되기 시작함) 그러나 이에 대해서 정부와 여당은 강하게 반대하고 있는 실정임(일부 사후적인 지역적 임대차 상한제를 고려하는 여당 내 견해도 있으나 이런 제도는 큰 의미가 없음)

상가임대차의 경우, 프랑스의 경우는 최초 계약 당시에는 제한이 없지만 계약 체결 후 3년 이후 임차료 인상이 가능하나 임차료의 인상 또는 인하는 임차료에 대한 최근의 합의 또는 법원 판결

에 따라 결정된 이후 시행된 건축비의 4분기 변동지수를 초과할 수 없도록 하여 특별한 증명이 없는 한 건설비용지수(ICC)에 의하여 임대료의 상한선을 두어 제한함. 영국도 당사자가 합의하지 못하면 법원이 임대차의 내용을 고려하여 합리적인 시장의 임대료를 정할 수 있게 하고 있음. 일본 역시 임차료 증감청구 제도 및 판례를 통해 합리적인 임대차가격 산정 기준을 위한 노력을 계속하고 있음. 우리의 경우 연 9% 상한제를 도입하고 있는데, 이와 같은 고율의 상한제만으로는 임대차 안정화는 어렵다고 판단됨. 따라서 갱신시 임대인과 임차인이 임대료에 대한 합의에 이르지 못한 경우 임대차의 내용과 주변 시세 등 제반 사정을 감안하여 법원 등 일정한 분쟁조정기구가 합리적으로 정할 수 있도록 하고 그때까지는 종전 임대료에 의해 청구할 수 있도록 하되 정해진 임대료에 따라 정산할 수 있도록 제도 개선을 함이 타당함.

나. 재건축, 재개발 등과 관련한 주택/상가 임대차 제도 개선 필요성

○ 근본적으로는 현행 전면 철거방식의 정비사업이 아닌 도시재생사업의 방향과 모델을 찾아야 함

○ 정비사업구역에서 저소득 소액자산 가옥 소유자들의 주거 인권 문제: 간신히 주택 마련해 평생 살아온 터전을 값싸게 뺏기고 임차인으로 돌아가게 된다는 점에 대한 분노가 강한 상태임. 이들 소유자 다수가 노인이라 노인 복지와 관련해서도 큰 문제임. 다만 기반시설 부족 및 슬럼화 가능성 있으므로 정비사업을 도시재생프로그램으로 돌리고 도시에서 저렴한 주거지를 보존하면서 마을을 개선할 대안 필요 - 도시 공동체의 사회적 역량이 투입될 필요.

○ 임차인의 정비사업 절차 참여권한과 임대주택 입주 기회를 확대할 필요성, 주거이전비 등을 받는 보상 대상 세입자의 범위 확대(예: 보상대상자를 사업시행인가 기준으로 정함)

문제의식: 도시정비사업과 관련해서 임차인은 정비구역에서 살고 있어 해당 사업으로 인해 주거권에 큰 영향을 받고 있고 경우에 따라 조합원인 주택소유자보다 더 많은 재산을 투입하여 경제적 이해관계를 갖고 있음에도 불구하고 도시정비사업의 실시 여부에 대한 의사결정에 참여하지 못하고 소유자들이 모여 결정하는 조합에서 결의하는 내용을 통보받지도 못하고 결국은 보증금만 받고(앞서 설명한 바와 같이 극히 예외적인 경우 주거이전비가 지급됨) 나가는 것이 당연한 것처럼 취급되고 있음.

○ 개별 상가의 재건축과 관련 이를 갱신거절 사유로 두는 것에 대한 세밀한 추가적인 연구 검토가 필요함. 아울러 재건축이 필요한 경우 이를 갱신거절 사유로 하더라도 상가임차인에 대하여 상당한 보상을 실시하게 하는 방안이 필요함.

다. 임차인의 권리 향상

(1) 계약 체결시 임차인의 협상력 강화가 필요

○ 임대차 정보의 투명화, 손쉬운 접근 필요: 개별 주택/부동산에 대한 임대차 정보를 용이하게 얻을 수 있도록 제도 개선

○ 중개인에 대한 교육과 표준임대차계약서(주택, 상가)/상가의 경우 권리금 표준계약서 활용 확산

： 중개인이 주택임대차보호법이나 상가건물임대차보호법 위반하여 무효인 계약 내용은 협의 과정에서 양 당사자에게 고지하고 법률상 무효인 사항을 요구하는 임대인에 대해서는 중개를 거절하도록 의무화, 중개인이 개입된 중개거래건에 대해서는 법무부가 제정하여 고시하는 표준임대차계약서 사용을 의무화할 필요

○ 상가 관련 제소전화해 내용이 상가건물임대차보호법에 위반될 경우 해당 내용은 무효로 보고 위반 사항은 집행을 저지할 수 있도록 규제 강화(입법 과제)

(2) 임차인 상담과 주거 관련 지원 프로그램, 세입자 관련 단체의 활동의 양과 질을 제고할 필요성

○ 상담·지원의 강화

* 지자체에서 많이 실시하고 있으나 임차인 지원 단체를 활성화(세입자 단체, 주거복지지원센터 등)하여 접촉면을 넓히고 임차인 측에 서서 지원하는 제도를 확충할 필요가 있음

* 상담 내용도 단순히 임대차 계약 관련 상담에 그치지 않고 복지와 각종 주거 관련 프로그램 등을 포괄하는 내용으로 질적 제고가 필요함

○ 세입자/주거 관련 단체의 활성화가 필요함:

- 저소득층 주거 복지프로그램을 중심으로 주거복지 관련 단체들이 발전해왔음. 그 밖에 임대주택 관련 단체, 일반 주택임대차에서는 전세협/서세협, 상가임대차와 관련해서는 맘상모 등 단체 등이 활동. 큰 틀에서 세입자 관련 단체의 발전 방향에 대한 논의 필요

- 주거 관련 단체들은 그 내용이 주택임대차- 주거복지- 기타 사회복지 프로그램 연계 등 내용을 확장 심화하고 지원 활동 프로그램의 양적 활성화와 전문성을 제고할 필요.

축출된 ‘도시(민)의 권리’의 회복, 그리고 자산화

전은호 / 협치서울추진단 기획코디

이메일: unochun@gmail.com

맘상모의 지원님, 테이크아웃드로잉의 최소연 대표님의 이야기를 들으면서 다시한번 젠트리피케이션의 심각성을 확인합니다. 중소상인의 비즈니스 환경의 열악함에 비하여 삶의 기반이 되는 공간이 지닌 근본적 문제를 해결하지 못한 채 대중적 처방에 급급한 정책의 한계를 말씀해 주신 김상철 위원장님의 말씀을 통해 통합적 대응책의 필요성을 확인할 수 있었고, 아마도 지원과 규제정책 간의 상호 충돌을 해결하기 위한 방안으로 제기해주신 정책들이 기대하는 효과를 보여주기 위해서 장소를 기반으로 이해당사자들이 -,+의 효과를 컨트롤 할 수 있는 구조가 필요해 질 것으로 예상됩니다.

신현방 교수님은 젠트리피케이션을 정의해 주시면서 개발이익(지대) 추구를 통한 계급구조의 변화를 동반한 원주민(공간활성화의 주체)의 축출이나 공간의 상품화의 문제가 핵심이고 이를 해결하기 위하여 부동산에 기반한 불로소득 축적구조를 공익적 환원의 방식으로 바꾸는 것, 소유권에 대항할 수 있는 세입자의 권리 강화, ‘함께 만든 가치’의 과정과 결과를 지역공동체가 컨트롤 할 수 있어야 하며 그 방식으로서 자산화와 지역협약체를 제시하셨습니다. 크게 공감이 되는 내용이고 특히, 신교수님이 말씀하신 “‘을의 권리’가 도시인권의 중심이 되는 세상”, “좋은 젠트리피케이션은 없다”. 는 말씀은 인상에 남습니다.

최근 몇 년 사이 사회적으로 가장 많이 회자되었던 용어가 젠트리피케이션 아닐까 싶습니다. 지금까지는 드러나고 있는 현상에 대한 문제의 심각성을 제기하는 수준에서 사회적 논의가 머물러 있었다면, 이제는 젠트리피케이션이 불러온 시급한 문제를 해결해야 하고, ‘문제 안에 내재된 본질적 원인을 도려내는 실체적 방법은 무엇인가?’에 대한 질문을 함께 힘 모아 고민해야 하는 단계에 와 있는 것 같습니다.

최소연 대표님이 이야기하신 접촉(접속)의 공간, (단골, 동네, 자생)문화의 공간, 사회 간의 균형이 필요한 공간을 지키고 만들어가기 위한 여기모인 우리가 들 수 있는 모퉁이 돌은 무엇일까요? 그리고 신현방 교수님께서 말씀해주신 공간의 가치를 만들어가는 과정과 결과의 공유를 위한 방식은 무엇일까요?

저는 결국 우리가 공간에서 축출되는 과정을 함께 경험하면서 느껴야 하는 것은 단순히 사인간의 어긋난 계약관계를 넘어서 도시라는 공간 속에서 ‘잃어버려 지고 축출되고 있는 도시의 권리’에 대한 이야기로 진화시켜야 할 것이라고 생각합니다. 그리고 도시의 권리라고 하는 것이 공중에 떠 다니는 상징화 된 권리가 아니라 우리가 딛고 있는 땅에 뿌리박힌 권리로 심는 것이 앞으로 해 가야하는 일이라고 생각합니다.

되찾아야 하는 권리는 자산화를 통해 구현되고 그 권리에 기반한 권한 행사의 주체는 지역기반의 조직(협의체)에 의해서 형성될 것입니다. 소유한 이가 사용, 수익, 처분과 관련한 무소불위의 권한을 행사하는 것이 작금의 현실입니다. 물론 이것이 부당하게 작동하는 경우에 대비하여 제도적으로 차단하는 장치들을 잘 만들어내야 합니다. 그러면서도 우리는 그동안 잘 하지 않았지만 해야만 했었던 것을 늦었지만 도전해야 한다고 생각합니다. 신교수님이 말씀하신, 그리고 최근 서울시 정책에서도 등장한 ‘자산화’라고 하는 것이 바로 그것입니다. 자산화는 어려운 이야기가 아니라 건물을, 공간을 ‘우리가 소유하자’라는 것입니다.

몇가지 예를 들어보겠습니다. 뉴욕의 부동산투자협동조합처럼 젠트리피케이션으로 고통받는 시민들이 직접 부동산을 소유하기 위해 협동조합을 만들어 소유하려는 시도가 있습니다. 이런 움직임이 자산화의 모양이고 이런 예는 우리에게도 의미하는 바가 있지 않을까요? 이들의 모델이 되었던 NorthEast투자협동조합은 3개의 건물을 소유해서 지역기반의 가게인 펍, 자전거수리점, 빵집을 임대해주고 있는 사례입니다. 신교수님 말씀 중에 나온 공동체토지신탁은 지역공동체기반의 비영리(사회적경제)조직이 땅을 공동으로 소유하고 지불가능한 주택,상가,커뮤니티시설 등을 공급하는 조직으로 미국에 300여개 영국에 100여개가 넘습니다. 최근 클린턴 후보와 민주당 대선후보 경선을 치르고 있는 버니샌더스가 별링턴 시장이었던 당시에 만든 챔플린 공동체토지신탁은 현재도 2000여 채의 건물을 지역공동체가 함께 소유하고 공간을 함께 만들며 공간에서 발생하는 가치를 공유합니다.

또한 샌디에이고의 마켓크릭몰 같은 경우는 공간개발 사업에 주민이 직접 투자하는 방식으로 쇼핑센터를 만드는 과정에서 개발회사에 주민이 출자자로 참여하여 2만평 규모의 몰을 지역주민이 100% 소유하게 만드는 지역개발주식공모 방식을 편 사례도 있습니다. 프랑스의 세마에스트(SEMAEST)라는 민관이 공동출자해서 만든 공사는 파리시내의 상가를 적정가격에 임대관리해주는 공동소유 방식으로 공간을 운영하는 또 다른 유형이기도 하다. 이 외에도 함께 소유해서 함께 만든 가치를 공유하는 예들은 많습니다. 아쉬운 건 우리들의 사례가 등장하지 못하고 있다는 점입니다.

마지막으로 이 자리를 빌어 제안을 드리고 싶은 것이 있습니다. 건물주가 공무원 다음으로 되고 싶은 직업이라고 대답하는 아이들이 자라나는 세상입니다. 어른들의 욕망의 세포가 젠트리피케이션이라는 암덩어리로 곳곳에 전이되고 있는 상황에서 이걸 막고, 치유할 수 있는 ‘우리’의 행위 중 가장 능동적이고 강한 메시지는 ‘자산화’입니다. 저는 그것을 시민자산화라 표하기도 합니다. 우리가 의사가 되어야 합니다. 위의 사례들은 거대한 자본을 한 개인이 들여 문제를 해결했던 사례가 아닙니다. 작지만 많은 이들의 참여로 ‘함께 만든 가치를 함께 공유’할 수 있도록 ‘우리소유’의 공간을 만들어 갔던 것입니다. 우리의 작은 몸짓들이 모이는 곳에 행재정적 지원이 그동안의 미흡함에 책임감 있게 협력해야 합니다.

마켓크릭물을 만드는 과정에서 한 재단의 도움이 컸습니다. 그 재단의 설립자인 조에 제이콥스 할아버지는 지역주민들이 공간의 소유자가 되었으면 좋겠다고 생각해서 이 사업을 추진하셨다고 합니다. 그리고 그 재단이 모토로 삼고 있는 말이 있습니다. ‘주민이 소유하면, 마을은 변화한다.’입니다.

우리가 함께 소유하면, 젠트리피케이션은 끝납니다. 그 새로운 길을 만들어 보았으면 좋겠습니다. 감사합니다.

더 이상 갈 곳이 없어 버티아겠다

김남균 / 그문화갤러리 디렉터, 골목사장생존법 저자

1. 도지권과 현재의 임대차관계

#1.

최근 젠트리피케이션 현상에 대한 논쟁이 뜨겁다보니 기자들에게 “최근 젠트리피케이션이 많이 일어나고 있는데..”로 시작하는 전화가 많이 받는다. 그러면 “최근 일이 아닙니다”로 인터뷰를 시작한다. 사실 젠트리피케이션현상 이라고 하는 것을 우리말로 해석하면 고급주택화 또는 고급상권화다. 그런데 자세히 뜯어보면 이것은 상권이나 주거공간에서 고급화가 일어난다기 보다 누군가 쫓겨나고 피해를 보는 것에 그 문제점이 있다. 하여 ‘쫓겨나는 현상’에 보다 집중 할 필요가 있다.

다시 돌아가서 최근일이 아닌 이 ‘쫓겨나는 현상’을 좀 더 들여다 보자. 그러니까 건물을 빌려쓰는 임차인 입장에서는 쫓겨나는 것이고 임대인 입장에서는 몰아내는 것이겠다. 그 말이 그말이긴 하지만 좀 더 진행해 보자.

어떤 사람이 건물을 갖고 있다. 그런데 다 쓸 수 없어 누군가에게 빌려주기로 한다. 사용할 사람이 없으면 비어있는 곳이 되고 사용할 사람이 있으면 적당한 가격을 받고 빌려주게 된다. 또한 사용할 사람이 많으면 서로 경쟁하면서 자연스럽게 가격이 높아지기도 한다. 이것을 우리는 ‘시장’이라고 한다.

뭐 어쨌든 사용할 사람이 생겼다. 그 사람을 임차인이라고 한다. 임차인은 약속한 날짜에 약속한 가격을 건물주에게 지불하기로 했다. 그것을 차임이라고 한다. 보통 차임을 지불하기 위해 장사를 한다. 장사를 할 때 가장 중요한 것은 사줄 사람 즉 고객일 것이다. 임차인은 서비스를 제공

하고 고객은 산다. 고객을 만족시키기 위해서 임차인은 더 노력하게된다. 그리고 번 돈 중 일부를 약속한대로 건물주에게 준다.

#2.

임차인에게 고객이 많아졌다. 그것을 본 건물주는 장사가 잘 되니 나눠갖자고 한다. 임차인은 고민에 빠지지만 해당 건물에서 나가 다른 곳에서 장사 하느니 건물주에게 조금 더 주기로한다. 하지만 탐욕은 점점 더 커지고...

이듬해에도 또 그다음해에도 계속해서 월세를 올려주게된 임차인은 기존에 세워놔던 영업방향이 나 전략을 수정해야 했다. 건물주가 돈을 벌 수 있는 방법 중 하나는 계속해서 차임을 올리면 되는 것이었다. 그리하여 건물주는 수익률이 높아지자 건물을 팔고 지역을 떠났다. 새로운 건물주는 비싸게 건물을 매입했기에 기존임차인에게 감당할 수 없는 월세를 제시하게된다. 기존 임차인은 올린 차임이 부담스러워 나가게된다.

#3

조선 후기에 도지권이라는 관습법이 있었다. 지금으로 따지면 임대차보호법인셈. 도지권을 가진 소작농은 그 소작지를 영구히 경작할 수 있었고 지주의 승낙이 없어도 도지권을 임의로 타인에게 매매, 양도, 저당, 상속할 수 있었다. 현재의 상가건물임대차보호법은 일제의 잔재라고 확신하는데 소작농의 권리가 뒤바뀐 계기가 동양척식주식회사에 있기 때문이다. 일제의 토지조사사업은 토지에 대하여 일물일주(一物一主)의 원칙만을 인정하고 소유권자의 신고를 다시 법으로 인정해주는 신고주의(申告主義)의 방법을 채택한다. 그 후 지금까지 임대차관계는 소유권에 종속되어 이어진다.

#4

현재 임대차보호기간은 5년이다. 그리하여 장사를 좀 할 줄 아는 이는 한곳에서 장사할 수 있는 기간을 4년에 맞춘다. 계약갱신기간인 5년을 채우다가 건물주가 자신이 사용할 것이니 나가달라고 하면 권리금을 받기 힘들어지기 때문에 분쟁없이 4년째에 권리금을 받고 다른 곳으로 이동하는 것이 합리적이라는 판단 때문이다. 그렇게 4년마다 이동하다보니 특별한 방법을 연구하기 보다 자극적이며 보편적인 방식을 찾게되었다.

#5

최초 계약한지 5년된 옆건물 가게가 재계약을 했다. 건물주가 차임의 50%를 올려주면 2년을 보장해 주겠다고하여 어쩔수 없이 올려주었다. 얼마 후 우리 건물주가 찾아와 옆건물 이야기를 하며 재계약 할 때 올려주든지 아니면 나가달란다. 여태까지 싸게 있었는데 고마워 할 줄 모른다는 이야기를 열 번은 이야기했다.

#6

도지권의 성장과 분포가 전국적인 현상이었다는 사실은 이것이 일부지방의 특이한 소작관행이 아니라 조선 후기의 커다란 사회변동과 관련된 소작농의 토지에 대한 권리의 새로운 변화의 한 단면임을 나타내는 것이다. 일제강점기의 일본인 학자들은 도지권을 소작권의 일종으로 영소작권(永小作權)으로 해석하였다.

그 근거는 도지권이 발생한 소작지에서 가장 큰 특징이 소작농의 소작기간의 장기화에서 나타난다. 그러나 우리 나라의 학자들은 도지권을 적극적으로 해석하여 그것을 영소작권으로부터 한단계 더 성장한 하급소유권, 또는 부분소유권으로 해석하고 있다.

#7

맘편히장사하고픈상인모임은 불공정한 상가임대차관행을 개정하여 마음편히 장사하기 위해 2013년 5월 결성하였다. 결성직후인 2013년 8월 13일 재건축시 임차인의 계약갱신요구를 거절할 권리를 최초계약시 고지 등 개정을 이끈다. 그 후 여러차례의 명도소송 패소 이후 강제집행시 집행불능이 될 수 있도록 투쟁하고, 지자체에 상가건물임대차TF를 만들어 줄 것을 요구 하여 현재 서울시에 조례와 정책을 만들 수 있도록 영향력을 행사한다. 또한 2015년 5월 13일 권리금회수 기회를 보장하는 법률이 신설 및 대항력 확대 등 또한차례 개정에 큰 영향을 이끈다.

#8

이 도지권은 조선 후기에 전국 각지에서 성립되어 대한제국 때 크게 성행하였다가 1920년대 일제의 식민정책으로 소멸되었다. 도지권의 발생은 황무지 개간, 토질 변경, 독과 제방의 축조, 토지 매입 등의 사업에서 소작농도 지주와 함께 자본이나 노동력을 공동 분담하였을 경우이다. 또한 궁방전이 본래 민전(民田)에 설치되었을 경우와 소작인이 어떠한 노동이나 자본을 투입하지 않고 소작지에 대하여 일정한 권리를 도지권의 형태로 성립시켰을 경우에도 도지권은 발생하였다. 특히, 후자의 경우에는 농민들의 끊임없는 저항을 통하여 이루어진 것이다.

#9

(중략)

이것은 원래의 도지권의 성격과는 크게 다른 것이었으므로 도지권을 소유한 소작농들은 반대운동을 전개하였다. 그들은 도지권 확인소송, 소작료 태납운동, 결의문 및 진정서 제출 등을 전개하였다. 그리고 지역에 따라서는 도지조합을 결성하고 조직적인 활동을 펴나갔다. 특히 도지조합은 처음에는 이·동 단위를 중심으로 결성되었으나 보다 효과적이고 강력한 운동을 벌이기 위하여 몇 개의 이·동 도지조합이 모여 '연합도지조합'을 만들었다.

소작농들이 도지조합이라는 근대적 결사체를 조직하여 도지권수호운동을 전개하였다는 사실은 도지권을 소유한 소작농의 근대적 성장을 나타내는 것이었다고 할 수 있다. 그러나 도지권 수호운동은 일제의 무력탄압으로 모두 좌절되고 말았다. 일제의 토지조사사업이 종결된 뒤 도지권은 급격히 소멸하여 1930년대에는 겨우 그 자취만 남는 상태에 이르게 되었다.

일제의 토지조사사업에 의한 도지권의 소멸은 우리 나라 소작농의 밑으로부터의 농민적 토지소

유운동을 정책적으로 좌절시킨 것이다.

#10

이번에도 쫓겨나서 이동한들 5년만에 또 쫓겨날 것이 뻔한데 그렇게 반복할 수 없다. 이제는 더 이상 젊지도 않거니와 이곳을 사랑해주며 이용하고 있는 손님과 따라주는 직원에게도 민폐라는 생각이든다. 이전에도 5년만에 쫓겨나 이곳으로 왔다. 또 쫓겨나느니 나가지 않고 버틸생각이다. 어디로 갈 것인가 갈 곳이 없다. 이 골목을 통째로 옮길수도 없지 않는가. 이곳에 있는 도로, 상하수도, 전기 통신 등 모든 것이 공유재이고 부동산 값에 영향을 준 것인데 이러한 편의성도 상인의 노력도 손님들의 발걸음도 모두 사유재산에 흡수되는 것이 이해가지 않는다.

2. 문화백화현상(홍대지역 중심)

싼 임대료 >> 예술가거처 >> 문화예술가공간 >> 상업시설 >> 본격적인 상업화 >> 예술가이주시작 >> 대기업프랜차이즈유입 >> 상업화과열 >> 저소비자충유입 및 팽창 >> 대기업프랜차이즈철수 >> 문화백화현상 >> 공실점포발생 >> 부동산가격하락

#1

1975년 지하철 2호선 개통, 신촌역 화학작용으로 신촌거리 활성화. 1987년 서울화력발전소(당인리 발전소) 석탄발전소에서 LNG열병합 발전소로 변경. 1990년초 신촌거리 임대료 폭등으로 상인 예술가 등 홍대지역으로 이동한다. 소위 X세대, 신세대, 문화세대는 홍대지역에서 거리미술제, 독립예술제, 플리마켓 등을 기획하여 독립적이고 실험적인 예술활동을 전개한다.

#2

이들은 거점을 마련하기 위해 작업실, 음악스튜디오를 자리는 등 보다 적극적인 활동을 전개하고 느슨한 커뮤니티를 만들어 활동한다. 이 후 장비나 시스템을 구축하며 레이블, 대안공간 등을 구성하며 보다 단단한 커뮤니티를 구성한다.

#3

신촌과 경합을 벌이게된 홍대지역은 보다 적극적인 활동으로 썸을 만들어간다. 그 중 하나가 홍대미대생이 중심이된 거리미술제로 이 후 홍대미대생 뿐 아니라 지역예술제로 발전한다. 근처 화력발전소에서 피어오르던 검은연기는 LNG발전소로 변경되며 더 이상 낙진이 떨어지지 않고 석탄을 나르던 철도가 걷히며 노상주차장이 들어선다.

#4

유입인구 신촌에서 홍대로 이동, 예술가들 활동 등으로 인한 유동인구 확장 등 홍대 앞은 미술 학원촌, 자취촌, 소극적인 스튜디오에서 1990년 중반 이후 소규모 클럽, 주점, 카페 등이 개거 등장하기 시작한다. 이시기부터 ‘홍대’는 범신촌에서 분리되어 학교명이 아닌 지역명, 문화권을 파악하는 용어가 된다.

#5

1998년 독립예술제(현 프린지페스티벌)가 만들어지며 대학로, 신촌 등에서 활동하던 예술가들이 합류되며 홍대권은 한단계 더 발전하게 된다. 이 후 놀이터에서 펼쳐진 벼룩시장 ‘플리마켓’, ‘클럽데이’는 홍대권을 확실하게 구축하는 계기가된다.

#6

클럽데이, 플리마켓 이후 유동인구가 급상승 하며 홍대앞은 상업화 되기 시작하였고 경합지역이었던 신촌을 역전한다. 이 후 메인으로 등에 스타벅스, 파리크라상 등 대기업 프랜차이즈가 유입 되었으며 플리마켓이 열리는 놀이터 근처가 새로운 상권으로 자리 매김 하기 시작한다.

#7

2001년 걷고싶은거리 조성, 2002년 파주출판단지 입주로 셔틀버스가 합정역에 서게되자 관련사업장이 서교동, 합정동으로 대거이동하였고, 2004년 합정균형발전지구 지정, 2003년 씨어터제로 강제퇴거 후 2007년 KT&G 상상마당 개관하는 등 여러 가지 계기가 동시에 발생하며 홍대앞 임대료는 폭발적으로 증가하기 시작한다.

#8

비슷한 2006년 신촌역엔 대기업의 대규모 자본으로 시작된 밀리오레가 들어서 분양하면서 이대 앞 상권이 방대하게 커지고 전체 상권의 임대료가 급등한다.

#9

2000년 초에 홍대 앞에 다발적으로 생겨났던 대안공간과 인디뮤직 레이블은 임대료 상승으로 인해 여러차례 이사를 하다가 사라졌고 작업실을 차려냈던 아티스트들도 동시에 연남, 망원, 합정 으로 이동하기 시작했다. 더 큰 규모의 작업실이 필요한 경우에는 문래동 철공소 건물의 공실로 입주 하는 등 홍대지역을 떠나 활동이 시작되었다.

#10

2006년 신촌역에 들어선 밀리오레 분양은 과장광고 등으로 잡음을 내다가 오픈을 하였으나 이전 부터 자리를 굳히고 있었던 이대 앞 옷가게와 과열 경쟁하게된다. 이 후 밀리오레가 처음 의도와는 달리 장사가 되지 않자 분양을 받았던 점포들이 대거이탈하였고 이대 앞과 함께 지역 상권이 하락하는 사태가 발생한다. 이 후 밀리오레는 전체가 공실이 되고 이대 앞 역시 대규모 공실

이 발생하였으나 임대료를 낮추지 않는 바람에 지역 전체가 쇠퇴하고 만다.

#10

상상마당 개관 이후 상상마당 건너편 지역까지 상권이 확대되기 시작하였고 메인도로는 대기업 프랜차이즈 카페로 대부분 채워졌다. 이 후 대기업 옷가게가 바뀌고 있으며 걷고싶은 거리는 핸드폰대리점으로 채워지다가 최근에는 유커족을 대상으로 하는 화장품점포 등으로 바뀌어 기존의 홍대썸의 모습을 기대했던 소비층은 이탈한다.

#11

2016년 현재 이대앞 밀리오레는 건물주 ‘신촌민자역사’와 명도소송 등에서 패소하여 분양했던 전전세자인 수백명의 피해자를 생산하게 되었고 이대 앞 뿐 아니라 신촌메인거리 까지 지역전체를 다시 돌리기 힘든 쇠락을 시킨 장본인이 되었다.

#12

2015년 말 국토부 조사에 따르면 홍대앞의 소위 A급 상권인 걷고싶은거리의 현재 공실률은 서울의 평균 공실률인 3.7%을 두 배 육박한 8.4%로 조사되었다. 또한 10년사이 임대료는 5배~10배가 오른 것으로 확인 되었다.