

2024. 7. 24.(수) 석간용

이 보도자료는 2024년 7월 24일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 민생노동국
소상공인정책과

소상공인정책과장

한정훈

02-2133-5530

소상공인협력팀장

추인순

02-2133-5155

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 4쪽

관련 누리집

<https://sftc.seoul.go.kr/>

건물 누수, 누구 책임? 서울시 '상가임대차 분쟁조정' 신청하세요!

- 서울시 상가건물 임대차간 누수 책임 분쟁 해결 위한 '누수책임 외관 확인 제도' 운영
- 누수 등 수리비 분쟁은 임대인과 임차인이 합의가 더욱 필요해 전문가의 진단 및 조언 필요
- 누수전문가팀(건축사1명·변호사1명·담당공무원2명) 현장 조사 및 권고안 제시
- 시(市), 상가임대차 분쟁 해결 위한 제도 개선 및 서비스 확대 지속적으로 추진할 것

- ☐ 기후변화로 인해 장마 기간이 늘어나고, 집중호우 발생이 증가하는 가운데 노후화된 상가건물 임차인에게는 누수 발생이 걱정거리일 수밖에 없다. 서울시는 이러한 누수 관련 상가임대차 분쟁 해결을 위해 '누수책임 외관 확인 제도'를 운영하고 있다.
- ☐ 누수 등 수리비 분쟁의 경우, 누수 책임이나 원상회복 등 책임의 범위가 불분명하고 이러한 사용 수익 분쟁에 관해서는 상가건물임대차보호법에 규정되지 않아 전문가의 객관적인 진단과 조언이 필요하다. 이에 '누수책임 외관 확인 제도'는 전문위원이 조정 회의 전 현장을 방문해 외관을 확인함으로써 실질적 분쟁 해결이 될 수 있도록 돕는다.

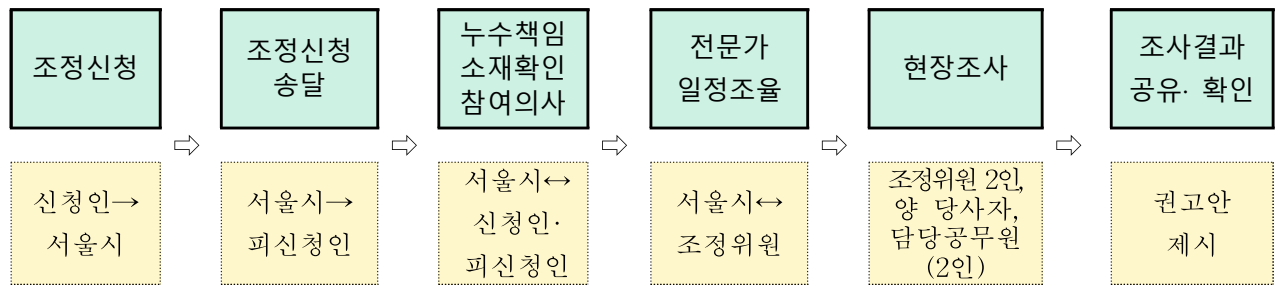
- 서울시는 여름철에 집중되는 상가건물 임대차인 간 누수 책임 공방의 다툼을 해결하고자 전국 지자체 최초로 2019년부터 ‘누수책임 외관 확인 제도’를 운영하고 있으며 현재(’24년 6월말 기준)까지 총 88건의 누수 분쟁에 대한 현장 조사를 했다.
- 실제로 최근 3년간 조정신청 자료를 살펴보면 ‘계약해지(25%)’, ‘임대료(23%)’에 이어 ‘수리비(22%)’가 3순위로 분쟁 발생 요인이 높았다.

< 최근 3년간(’22~’24.6.) 분쟁유형 >

(단위:건,%)

구분		계	계약해지	임대료	수리비 (누수포함)	권리금	원상회복	계약갱신	기타
계	건수	435	109	101	96	53	30	27	19
	비율	100%	25%	23%	22%	12%	7%	6%	5%
2024년 (6월말 기준)	건수	98	18	19	18	15	15	6	7
	비율	100%	18%	19%	18%	16%	16%	6%	7%
2023년	건수	149	39	37	25	22	8	8	10
	비율	100%	26%	25%	17%	15%	5%	5%	7%
2022년	건수	188	52	45	53	16	7	13	2
	비율	100%	27%	24%	28%	9%	4%	7%	1%

- ‘누수책임 외관 확인 제도’는 임대인과 임차인 중 누수 책임 소재 확인 조정을 신청하면 당사자의 조정 참여 의사를 확인한 후 현장 조사를 나간다.
- 시는 누수전문팀(건축사1명·변호사1명·담당공무원2명)을 구성해 상가 건물 현장에 직접 나가 당사자 입회하에 의견 청취와 건물을 조사한다. 이후 당사자에게 현장 조사 결과의 누수 책임에 대해 외관상 발견되는 문제점을 확인시켜주고 권고안을 제시해 분쟁 해결을 돕는다.



- 이외에도 서울시는 상가건물 임대차보호법에서 규정하고 있는 일반 조정 외에 알선조정, 현장조정, 찾아가는 분쟁조정 등 다양한 맞춤형 조정제도를 운영해 실질적인 분쟁 해결을 지원한다. 또한 전국 지자체 유일하게 상가임대차 상담과 분쟁조정을 함께 운영, 상담과 조정의 일괄 서비스를 제공한다.
- 아울러 온라인에서 다양한 분쟁사례를 접할 수 있도록 상가건물임대차 분쟁조정위원회 공식 유튜브 채널을 개설해 담당 공무원이 직접 다양한 분쟁사례를 소개한다.
 - 최근 상가건물임대차분쟁조정위원회 조정실 확보로 상담과 연계하여 분쟁을 해결하는 등 시는 상가임대차의 안정과 임대인과 임차인의 분쟁 해결을 위해 적극적으로 제도를 운영하고 있다.

① 상가임대차 상담센터

- ▶ 운영시간 : 평일 9시~18시
- ▶ 상담내용 : 상가건물임대차보호법과 관련 분쟁상담
- ▶ 이용방법
 - 전화 : 1600~0700(내선1번), 02-2133-1211
 - 방문 : 서소문2청사(중구 서소문로 124), 7층
 - 온라인 : <https://sftc.seoul.go.kr/상담신청>

② 상가건물임대차분쟁조정위원회

- ▶ 신청대상 : 서울시 상가임대·차인 중 일방
- ▶ 조정신청 : 상가임대차 분쟁발생시
- ▶ 신청방법(제출서류) : 1.조정신청서, 2.임대차계약서 등
 - 전화 : 1600~0700(내선1번), 02-2133-1211
 - 방문 : 서소문2청사(중구 서소문로 124), 7층
 - 온라인 : <https://sftc.seoul.go.kr/조정신청>

③ 유튜브 주소: (<https://www.youtube.com/@seoulsangga>)

- 한편, 시는 2016년 상가건물임대차분쟁조정위원회 구성 이후 총 636건의 분쟁을 해결했으며, 최근 3년간 위원회 개최 대비 86%의 높은 조정 성립률을 달성했다.

(단위:건,%)

년도	계	조정회의 개최			각하	진행중
		계	조정성립	조정불성립		
계	435	262(100%)	225(86%)	37(14%)	148	25
2024년6월	98	47(100%)	39(83%)	8(17%)	26	25
2023년	149	93(100%)	78(84%)	15(16%)	56	0
2022년	188	122(100%)	108(89%)	14(11%)	66	0

- 조정이 필요한 상가임대차인은 서울시 공정거래종합상담센터 누리집 (<https://sftc.seoul.go.kr/조정신청>) 또는 전화 1600-0700(내선 1번)으로 신청하면 된다.
- 한정훈 서울시 소상공인정책과장은 “누수 발생이 빈번한 여름철, ‘누수책임 외관 확인 제도’를 통해 분쟁의 원활한 조정으로 소상공인의 영업 안정에 도움이 되기를 기대한다”며 “앞으로도 상가임대차 분쟁 해결을 위한 제도 개선과 서비스 확대를 지속적으로 추진하겠다”고 말했다.