

# 사설

고성지역에서 가장 오래된 민간단체라고 할 수 있는 고성군변영회가 지난해 12월 28일 열린 월례회에서 새해부터는 고성군으로부터 보조금을 받지 않기로 결정했다는 소식이다.

이날 회의에서 일부 참석자들이 '굳이 주는 것을 왜 받지 않느냐'는 의견을 보이기도 했지만, 대부분의 참석자들은 변영회가 고성발전을 위해 제대로 된 역할을 하기 위해서는 행정으로부터 예산을 받지 않는 것이 바람직하다는 의견을 보였다.

보도에 따르면 이날 월례회에서는 특히 역사와 전통을 자랑하는 변영회가 군에서 짚금 보조금을 받는 것은 변영회의 위상에 걸맞지 않다는 데에 의견을 모으고, 보조금에 의존하는 대부분의 사회단체와 달리 변영회는 스스로 자립이 가능

한 만큼 새해부터는 군 보조금을 일절 받지 않겠다고 만장일치로 결의했다고 한다.

또 고성군 발전에 선봉대로서의 역할과 사명을 다하기 위해 고성군이 잘하는 일에 대해서는 칭찬과 격려를 아끼지 않

## 변영회 진정한 민간단체로 거듭나

고, 잘못하는 일에 대해서는 비판과 쓴소리를 명쾌하게 밝힐 수 있는 변영회로 거듭나자고 한 목소리로 나왔다고 한다.

고성군변영회는 5개 읍면별 변영회 임원 및 운영위원들로 구성되어 있으며, 읍면변영회는 각 마을 이장과 사회단체장 등 보통 20~30여명으로 구성되어

있다. 따라서 고성군변영회는 법적인 기구는 아니지만, 실질적으로 고성지역 주민을 대표하는 기구라고 할 수 있다. 그래서 고성군변영회장은 그동안 LNG 주관로 연결, 국회 의정연수원 유치, 시군 통합 반대 등 지역에 주요한 현안이 있

을 때면 지역 대표성을 뛰고 활동해왔다.

이런 고성군변영회가 행정으로부터 예산지원을 받지 않고, 비판과 쓴소리를 명쾌하게 밝히겠다고 선언한 것은 지역의 미래를 위해 참으로 바람직한 일이라 할 수 있다. 실제로 일부 주민들은 변영

회가 마치 고성군의 하부조직인 것처럼 잘못 인식하는 경우가 더러 있었다. 또 일각에서는 주민 전체가 아니라 일부 변영회 회원만을 위해 운영되는 것이 아니냐는 지적도 받아왔다.

따라서 이번 선언을 계기로 변영회가 행정과 무관한 독립적인 주민자치기구임을 천명하고, 주민의 입장에서 지역의 미래발전을 위한 활동에 나서게 된다면 주민들의 박수를 받을 수 있을 것이다.

고성지역에는 행정이나 권력에 맞서 주민들의 입장을 대변하고 주민들의 어려움을 하소연해줄 이렇다할 시민단체가 없는 것이 오래전부터 문제점으로 지적되어 왔다. 이번 기회에 순수 민간단체인 고성군 변영회가 고성지역의 진정한 시민단체로 거듭나기를 기대해본다.

### ● 박형수 변호사의 생활법률



## 상가임대차계약기간을 1년 미만으로 한 약정의 효력

문) 저는 2002년 12월 28일에 서울 소재 갑소유 건물 2층을 보증금 3,000만원에 월세 20만원으로 하고 계약기간은 6개월로 하여 임차한 후, 사업자등록을 마치고 임대차계약서에 확정일자인을 받아두었습니다. 계약 당시 갑은 장기간 임대계약을 보장해 준다고 구두로 약속을 하였으나, 6개월이 지난 지금 자기가 직접 식당을 운영하겠다고 저와는 재계약을 하지 않겠다고 합니다. 저는 위 식당을 임차하면서 시설비 등 많은 비용을 투자했기 때문에 지금 나가면 막대한 손해를 피할 수 없는데, 임대차기간을 연장할 수 있는 방법은 없는지요?

답) 현행 민법에는 상가건물의 경우 임대차 계약기간이 종료된 상태에서 세입자가 재계약을 원하여도 건물주인이 응하지 않으면 임대차기간을 연장할 수 있는 방법이 없고, 대체로 관행에 의하여 1년 단위로 계약하며 재계약 여부는 임차료의 증액과 관련되어 임대인의 일방적인 의사에 따를 수 밖에 없었던 것이 사실입니다.

그런데 2001년 12월 29일 제정되어 2002년 11월 1일부터 시행된 상가건물임대차보호법 제3조 제1항에 의하면 "①임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록을

신청한 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다."라고 규정하고 있고, 본 법의 적용범위에 관하여 같은 법 제2조 제1항에 의하면 "이 법은 상가건물(제3조 제1항의 규정에 의한 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 대통령이 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있습니다.

그리고 임대차기간 등에 관하여 같은 법 제9조에 의하면 "①기간의 정함이 없거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다. ②임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환 받을 때까지는 임대차 관계는 존속하는 것으로 본다."라고 규정하고 있습니다.

또한 계약갱신요구 등에 관하여 같은 법 제10조 제1항 및 제2항에 의하면 "①임대인은 임차인이 임대차기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유없이 이를 거절하지 못한다. 다만, 다음 각호의 1의 경우에는 그러하지 아니하다...②임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하

지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다."라고 규정하고 있어 최소 1년의 임대차기간을 보장해주고 있으며 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실등의 이유가 없는 이상 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위내에서 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 없도록 하고 있습니다.

따라서 위 사안의 경우 귀하는 사업자등록을 하고 입점하여 영업을 함으로써 상가건물임대차보호법 제3조 제1항에 의한 대항력을 갖추었으며, 임대차계약의 체결일자도 이 법 시행 이후이고 임차보증금액도 월세환산금을 합한 금 5,000만원이므로 서울지역의 같은 법 적용한 도인 2억 4천만원을 넘지 않아 상가건물임대차보호법에 의한 보호를 받을 수 있는 임차인으로서, 위 임대차계약상 6개월을 약정하였더라도 임대차기간의 최소보장기간인 1년을 주장할 수 있을 것입니다. 그리고 3회 이상의 월세연체 등의 결격사유가 없는 이상 최초의 임대차기간으로부터 5년을 초과하지 않는 범위 내에서 계약갱신을 요구할 수도 있다고 할 것입니다.



-박형수 변호사  
-고성고 24회  
-고려대 졸업  
-제42회 사법시험 합격

### 독자투고

## 술 마시고 운전 절대 안돼!

연말엔 송년회, 망년회 등 모임이 많아지고 연초엔 신년회를 핑계로 술자리가 늘어난다. 들뜬 분위기에 마시다 보면 어느새 취해있기 마련이다.

술을 좋아하는 운전자라면 새로 개정된 도로교통법에 관심을 갖아야 한다.

기존 음주운전 처벌은 판사의 재량으로 혈중알콜농도나 음주운전 횟수와 상관없이 3년이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금이었으며 선고형도 대체적으로 50~300만원 정도였다.

하지만 이번에 도로교통법이 개정되면서 혈중알콜농도 0.05~0.1%는 6개월이하의 징역이나 300만원 이하의 벌금, 0.1~0.2%는 6개월 이상 1년이하의 징역이나 300만원 이상 500만원 이하의 벌금, 0.2% 이상이거나 음주운전으로 3회이상 적발, 음주측정 거부시에는 1년이상 3년이하의 징역이

나 500만원 이상 1000만원 이하의 벌금이 부과되는 등 처벌기준이 세분화 되었다.

현재 경찰에서는 연말연시 음주운전 근절을 위해 특별 단속을 실시하고 있다. 운행 도중 이유 없이 노상에서 정차하고 있거나, 차선에 걸쳐서 운행하는 차, 밤에 전조등을 끄고 운행하는 차가 있다면 일단 음주운전으로 의심되는 차량으로 보고 가까운 경찰서에 신고하자.

시민들의 음주운전을 하지 않겠다는 의식 변화 없이는 처벌강화나 특별단속도 의미가 없다.

택시비, 대리운전비를 아끼려다가 가정까지 파탄에 이를 수 있음을 명심하자.

가벼운 술 한잔이라도 반드시 대리운전이나 대중교통을 이용하는 습관이 필요하다.

고윤서(고성경찰서 간성파출소)

강원 고성신문 •등록번호 : 강원 다 01183 •등록일 : 2011년 1월20일 •간별 : 주간

•우 219-803 •주소 : 강원도 고성군 간성읍 신안6리3반 247-3  
•편집국 681-1666 •구독·광고 681-1667 •팩스 681-1668

발행·편집인 윤승근 인쇄인 최낙관 편집국장 최광호

•2011년 1월 31일 창간 •구독료 : 한달 4천원, 1년 4만원  
•구독료 납부 : 농협 301-0072-9350-81 / 예금주 : 주식회사 고성신문

※ 본지는 주간신문 윤리강령 및 실천요강을 준수합니다