

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(전용기의원 대표발의)

의안 번호	173
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 4.

발 의 자 : 전용기 · 이원욱 · 고용진
김정호 · 박홍근 · 양향자
허영 · 서삼석 · 송갑석
최혜영 · 김남국 · 장경태
권칠승 · 오영환 · 임오경
이진비 · 김주영 · 홍정민
박광온 · 김승원 의원
(20인)

제안이유 및 주요내용

전 세계를 강타하고 있는 코로나19의 대유행으로 지난 1분기(1~3월)의 실업자는 117만 2천명, 일시휴직자는 160만 7천명을 기록했고 실업급여 수급자는 전년동월대비 20.2%, 실업급여 지급액은 40.4% 폭증함.

‘사회적 거리두기’ 영향으로 교육(-26.3%), 오락·문화(-25.6%), 의류·신발(-28.0%), 음식·숙박(-11.2%) 등에 대한 지출이 감소하여 영세자영업자들의 매출이 큰 폭으로 줄어들었음. 뿐만 아니라 고객들의 발길이 끊기자 영업시간 단축, 직원 감축, 그리고 휴·폐업 등을 선택하는 영세자영업자들이 계속 증가하고 있음. 영업시간의 단축이나 임시 휴

업을 통해 시급한 인건비나 재료비, 전기세 등은 줄일 수 있지만 유독 ‘상가임대료’만큼은 감당하기 어려워 임대료 연체와 퇴거 위협이 도래할 가능성이 큼.

실제로 지난 5월 29일 소상공인연합회가 소상공인 758명을 대상으로 실시한 온라인 설문조사 결과에 따르면, 코로나19 사태가 벌어진 1월 말 이후 경영활동에 미치는 영향에 대해 ‘부정적’이라는 응답이 86.8%에 달했으며 이 중 ‘매우 부정적’이라는 응답은 62.8%였음. 또한 코로나19 사태 이후 경영비용 중 가장 큰 부담 요인으로는 임대료라는 응답이 38.5%로 가장 많았고 대출이자(21.9%), 인건비(18.0%), 세금(10.3%) 등 순으로 뒤를 이었음.

해외의 경우, 코로나19 감염이 확산된 미국의 30여개 주정부와 독일, 프랑스, 스페인, 호주 등 유럽 국가(정부 및 지방정부)차원에서 주택 임차인에 대한 한시적 퇴거금지 조치 및 계약 자동연장, 임대료 지원정책을 비상조치로 채택해 시행하고 있음.

독일은 2020년 4월 1일부터 9월 30일까지 한시적으로 코로나19로 피해를 당한 세입자가 월세를 내지 못해도 집주인이 퇴거시킬 수 없도록 하는 긴급 법안을 시행하고 있음. 스페인은 코로나로 인한 비상사태 기간과 비상사태 종료 이후 6개월 동안 주택 퇴거를 금지하고, 비상사태 기간 동안 만료되는 임대 계약은 자동연장토록 하고 있으며, 코로나 바이러스로 인해 재정난을 겪는 임차인들을 위해서는 6년 내지 10년에 걸쳐 0% 이율로 갚도록 하는 소액 대출 제도를 도입하고

있음.

이에 현행법에 2020년 7월 1일부터 2020년 12월 31일까지 현 코로나 비상 시기에 한시적으로 계약갱신을 보장하고, 임대료 연체로 인한 계약 해지 및 퇴거를 제한할 수 있는 근거를 마련하여 영세자영업자의 상가임대료 고충을 덜어주려는 것임(제10조의9 신설).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조의9를 다음과 같이 신설한다.

제10조의9(감염병 피해에 따른 계약 갱신요구 및 해지의 특례) 제10조 제1항제1호 및 제10조의8에도 불구하고 2020년 7월 1일부터 2020년 12월 31일까지(이하 이 조에서 “특례기간”이라 한다)의 차임연체액과 특례기간 이전의 차임연체액을 합산한 금액이 6기의 차임액에 달하지 아니하는 한, 임대인은 특례기간 내 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 발생한 차임연체를 이유로 계약갱신의 거절 또는 계약의 해지를 주장할 수 없다.

부 칙

이 법은 2020년 7월 1일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	제10조의9(감염병 피해에 따른 계약 갱신요구 및 해지의 특례) 제10조제1항제1호 및 제10조의8에도 불구하고 2020년 7월 1일부터 2020년 12월 31일까지(이하 이 조에서 “특례기간”이라 한다)의 차임연체액과 특례기간 이전의 차임연체액을 합산한 금액이 6기의 차임액에 달하지 아니하는 한, 임대인은 특례기간 내 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 발생한 차임연체를 이유로 계약갱신의 거절 또는 계약의 해지를 주장할 수 없다.