

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(민형배의원 대표발의)

의안 번호	686
----------	-----

발의연월일 : 2020. 6. 18.

발 의 자 : 민형배 · 김민철 · 윤준병
이용빈 · 이수진 · 임오경
양기대 · 윤영덕 · 장경태
김남국 · 조오섭 · 서영석
김주영 · 김경만 · 문진석
최혜영 의원(16인)

제안이유 및 주요내용

현재 「상가건물 임대차보호법」에는 경제사정이 어려워질 경우 임차인이 임대인에게 월세의 증감을 청구할 수 있습니다. 그러나 청구요건이 지나치게 추상적이며 의무적인 제도도 아닙니다. 이에 증감청구권이 거의 일어나지 않고 있습니다.

또한 현행법에는 임대인이 월세를 5% 이상 상향할 경우 과태료를 내야 합니다. 따라서 코로나와 같은 재난이 발생해도 임대료를 5% 이상 감액하기를 꺼려합니다.

이에 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 재난 또는 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 제1급감염병이 발생하면 대통령령으로 정하는 날부터 임차인이 임대인에게 임대료 감액을 요구할 수 있고, 이 경우에 임대인은 대통령령으로 정하는 상당한 이유가 없는

한 임차인의 요구를 거부할 수 없도록 하고자 합니다.

또한 제11조제3항에 따라 임대료가 감액된 후 다시 임대료를 인상할 때에는 감액되기 전 임대료를 기준으로 임대료 상한을 지키도록 하고자 합니다. 이를 통해 임대료 증감청구권을 활성화하여 재난과 감염병 발병으로 인한 임차인들의 경제적 어려움을 완화하려는 것입니다(제11조제3항 및 제4항 신설).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ③ 차임 또는 보증금이 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난 또는 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 날부터 해제 후 3개월까지의 차임 또는 보증금에 대하여 감면을 요구할 수 있다. 이 경우 임대인은 대통령령으로 정하는 상당한 이유가 없으면 임차인의 요구를 거부할 수 없다.
- ④ 제3항에 따라 차임 또는 보증금을 감면한 후 증액을 청구할 때에는 약정 전 차임을 기준으로 제1항 단서를 적용한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제11조(차임 등의 증감청구권) ①·② (생략) <u><신 설></u>	제11조(차임 등의 증감청구권) ①·② (현행과 같음) ③ 차임 또는 보증금이 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조 제1호에 따른 재난 또는 「감 염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1 급감염병으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 대통령 령으로 정하는 날부터 해제 후 3개월까지의 차임 또는 보증금 에 대하여 감면을 요구할 수 있다. 이 경우 임대인은 대통령 령으로 정하는 상당한 이유가 없으면 임차인의 요구를 거부 할 수 없다. ④ 제3항에 따라 차임 또는 보 증금을 감면한 후 증액을 청구 할 때에는 약정 전 차임을 기 준으로 제1항 단서를 적용한다.
<u><신 설></u>	