

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(전현희의원 대표발의)

의안 번호	6700
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 19.

발 의 자 : 전현희 · 한준호 · 김동아
박지원 · 서미화 · 김영환
이학영 · 이정문 · 윤종균
황운하 · 김남희 · 서영교
의원(12인)

제안이유

현행법은 상가건물 임대차계약의 차임 또는 보증금에 대하여 증액율의 상한을 정하고 최초 계약 또는 이전의 증액으로부터 1년 이내에는 다시 증액을 청구하지 못하도록 제한하는 등의 특례를 규정하면서, 대통령령으로 정하는 보증금액(환산보증금)을 초과하는 임대차는 적용대상에서 제외하고 있음.

그런데 보증금액이 큰 임대차의 차임 등에 대해 높은 비율로 잦은 증액이 가능하도록 하는 현 제도가 평균적인 임대료 시세를 상승시켜 영세 임대차 계약에도 영향을 미치게 되므로, 모든 상가건물 임대차에 대해 차임 등 증액율의 상한을 적용해야 한다는 지적이 있음. 또한 차임 등의 증액 청구가 가능한 주기가 1년으로 짧아 임차인의 부담이 과도하므로 주기를 2년으로 연장해야 한다는 의견이 있음.

이에 환산보증금 제도를 폐지하고 차임 등의 증액 청구가 가능한

주기를 2년으로 연장하는 한편, 제도 변화에 따라 증가할 것으로 예상되는 여러 임대차 관련 분쟁을 효율적으로 조정하기 위하여 시·도 단위로 상가건물임대차분쟁조정위원회를 설치하도록 하고, 시·군·구는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 둘 수 있도록 하려는 것임.

주요내용

- 가. 현행법의 적용대상을 제한하는 환산보증금 제도를 폐지하여 모든 상가건물 임대차계약이 차임과 보증금의 증액 상한기준 등을 동일하게 적용받도록 함(제2조제1항 단서 삭제 등).
- 나. 임대차계약 또는 차임·보증금의 증액 이후 차임 등에 대한 증액 청구가 가능하기까지의 기간을 1년에서 2년으로 연장함(안 제11조제2항).
- 다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도에 상가임대차분쟁조정위원회를 대통령령으로 정하는 바에 따라 설치하도록 하고, 시·군·구는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 둘 수 있도록 함(안 제20조제1항).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항 단서를 삭제하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 삭제한다.

제10조의2를 삭제한다.

제11조제1항 전단 중 “공과금, 그 밖의 부담”을 “공과금, 주변 상가건물의 차임 또는 보증금, 그 밖의 부담”으로, “변동으로 인하여”를 “변동 등을 고려하였을 때”로 하고, 같은 조 제2항 중 “1년”을 “2년”으로 한다.

제13조제1항 중 “제10조의2, 제10조의8”을 “제10조의8”로 한다.

제14조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “상가건물 임대차에 관한 다음 각 호의 사항을”을 “제14조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을”로 하고, 같은 항 각 호를 삭제한다.

제20조제1항 전단 중 “「법률구조법」”을 “특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도, 「법률구조법」”로 하고, 같은 항 후단 중 “특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는”을 “시·군·구는”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 법은 이 법 시행 후 최초로 체결되는 임대차
부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.	제2조(적용범위) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----, <단서 삭제>
② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.	<삭 제>

<p>③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.</p>	<p><삭 제></p>
<p>제10조의2(계약갱신의 특례) 제2조제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차의 계약갱신의 경우에는 당사자는 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있다.</p>	<p><삭 제></p>
<p>제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여</p>	<p>제11조(차임 등의 증감청구권) ① ----- -----공과금, 주변 상가건물의 차임 또는 보증금, 그 밖의 부담----- ----- ----- ----- -----변동 등을 고려하였을 때-----</p>

증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

③ (생략)

제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ① 제10조, 제10조의2, 제10조의8, 제10조의9(제10조 및 제10조의8에 관한 부분으로 한정한다), 제11조 및 제12조는 전대인(轉貸人)과 전차인(轉借人)의 전대차관계에 적용한다.

② (생략)

제14조의2(상가건물임대차위원회)

① 상가건물 임대차에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 법무부에 상가건물임대차위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

-----.

-----.

② -----

-----2년-----
-----.

③ (현행과 같음)

제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ① -----제10조의8-----

-----.

② (현행과 같음)

제14조의2(상가건물임대차위원회)

① 제14조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을-----

-----.

