

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안  
(김남근의원 대표발의)

의안 번호	8757
----------	------

발의연월일 : 2025. 3. 10.

발 의 자 : 김남근 · 김동아 · 김 윤  
김현정 · 남인순 · 민병덕  
박정현 · 송재봉 · 염태영  
이강일 · 채현일 의원  
(11인)

제안이유 및 주요내용

임대인과 임차인 사이 분쟁이 발생하여 「상가건물 임대차보호법」 제20조제2항에 관한 분쟁을 하는 경우, 격한 감정대립이 발생하기 쉽고 임차인의 영업이나 임대인의 상가건물 관리에도 심각한 지장이 발생할 수 있어 신속한 분쟁 해결이 필요함. 상가건물임대차 분쟁은 주택임대차 분쟁과 달리 그 분쟁의 양상도 계약갱신 여부에 그치지 않고 차임과 보증금의 증감, 건물의 유지·수선, 영업에 필요한 시설의 설치, 권리금 등 그 분쟁의 양상이 다양하며 그 분쟁의 발생 빈도가 높음. 또한, 분쟁에 따른 임차인과 임대인의 경제적 손실의 규모가 크며 격한 분쟁으로 비화하는 경우가 많아 이러한 특성을 반영한 신속하고 적극적인 분쟁 조정이 필요함.

그런데 「상가건물 임대차보호법」 제21조에서 준용하고 있는 「주

택임대차보호법」 제21조제3항제5호는 피신청인이 조정에 응하지 않을 경우 기본적인 사실과 증거 조사도 하지 않고 바로 조정신청을 각하하는 등 소극적인 분쟁 조정 방식을 취하고 있음. 이에 상가건물임대차 분쟁의 경우에는 피신청인이 조정에 응하지 않는 경우에도 조정위원회가 분쟁에 관한 사실과 증거 조사를 하고 그에 따라 양 당사자가 수용할 수 있는 조정안을 권고하는 등 적극적인 역할을 할 수 있도록 해야 함.

한편, 서구유럽과 미국의 임대차 분쟁 해결 시스템은 행정적 차원의 조정과 법원의 소송절차를 연결하여 조정절차에서 작성된 기록이 법원에 그대로 현출되고 법원은 조정위원회가 작성한 조사기록을 주요 증거로 채택하여 신속한 판결을 하고 있음. 조정에 응하지 않고 법원의 소송으로 가더라도 거의 같은 결론에 이르러 당사자들도 조정에 적극 응함에 따라 조정 성공률도 높은 편임. 그러나 우리의 분쟁 해결 시스템은 행정적 분쟁조정절차가 법원의 소송절차와 따로 분리되어 소송이 제기되는 경우 분쟁 조정절차에서의 사실과 증거 조사 내용은 무용지물이 되고 사실상 새로이 재판이 시작되어 분쟁 해결에 장시간이 소요됨. 조정절차에서의 조사나 검토의견이 법원에서 적극 활용되지 못하게 됨에 따라, 조정에도 잘 응하지 않게 되어 조정 성공률도 낮은 편임.

이에 피신청인이 조정에 응하지 않더라도 조정위원회는 분쟁에 관한 사실과 증거를 조사하여 기록으로 남기고, 법원은 이러한 조정위원

회의 기록을 증거로 채택하는 등 조정제도와 연계를 강화함으로써 상  
가임대차 분쟁조정제도의 실효성을 높이고자 하는 것임(안 제21조).



## 상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제21조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 후단 중 ““주택임대차분쟁조정위원회”는 “상가건물임대차분쟁조정위원회”로 본다”를 “주택임대차분쟁조정위원회는 상가건물임대차분쟁조정위원회로 본다”로 하며, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

② 「주택임대차보호법」 제21조제3항제5호에도 불구하고, 조정위원회는 제20조제2항 분쟁 사건에서 임대차 관계가 계속되고 있고 신속한 사실과 증거에 관한 조사가 필요하다고 판단되는 경우에 「주택임대차보호법」 제24조에 따른 조사를 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 조사의 결과 조정이 필요하다고 판단한 경우 조정위원회는 「주택임대차보호법」 제26조에 따른 조정을 할 수 있다.

④ 법원은 제20조제2항에 관한 소송의 신속한 변론을 위하여 직권으로 조정위원회에 제2항의 조사 기록의 등본·사본의 송부를 촉탁할 수 있다. 이 경우에는 「민사소송법」 제294조를 준용한다.

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) 조정위원회에 대하여는 이 법에 규정한 사항 외에는 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “ <u>주택임대차분쟁조정위원회</u> ”는 “ <u>상가건물임대차분쟁조정위원회</u> ”로 본다.	제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) ① ----- ----- ----- ----- -----주택임 대차분쟁조정위원회는 상가건물 임대차분쟁조정위원회로 본다.
<신 설>	② 「주택임대차보호법」 제21조제3항제5호에도 불구하고, 조정위원회는 제20조제2항 분쟁사건에서 임대차 관계가 계속되고 있고 신속한 사실과 증거에 관한 조사가 필요하다고 판단되는 경우에 「주택임대차보호법」 제24조에 따른 조사를 할 수 있다.
<신 설>	③ 제2항에 따른 조사의 결과 조정이 필요하다고 판단한 경우 조정위원회는 「주택임대차보호법」 제26조에 따른 조정

<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p><u>을 할 수 있다.</u></p> <p><u>④ 법원은 제20조제2항에 관한</u> <u>소송의 신속한 변론을 위하여</u> <u>직권으로 조정위원회에 제2항</u> <u>의 조사 기록의 등본·사본의</u> <u>송부를 촉탁할 수 있다. 이 경</u> <u>우에는 「민사소송법」 제294</u> <u>조를 준용한다.</u></p>
---------------------------	---