

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(민병덕의원 대표발의)

의안 번호	4662
----------	------

발의연월일 : 2024. 10. 11.

발 의 자 : 민병덕 · 염태영 · 김한규
이기현 · 한민수 · 김재원
이상식 · 정진욱 · 김현정
박민규 · 이광희 · 이언주
윤후덕 · 윤준병 · 박홍근
서미화 · 이강일 · 황운하
의원(18인)

제안이유 및 주요내용

계약갱신요구권과 관련하여, 현재는 임차인이 ‘3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우’, 임대인은 계약갱신을 거절할 수 있음. 그러나 최대 10년의 계약갱신요구권을 인정하는 취지에 비추어 볼 때, ‘3기의 차임액 연체 사실’의 기한을 ‘최근 2년간 3기’로 제한함이 타당함.

또한, ‘특별재난지역 선포’된 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임 연체액은 포함하지 않도록 하여, 재난 상황으로 인한 차임 연체를 이유로 계약갱신요구권이 소멸되지 않도록 해야 하며, ‘특별재난지역 선포’된 이후 경제사정의 중대한 변동이 발생한 임차인은 임대차계약을 해지할 수 있는 해지권을 보장함(안 제10조제1항제1호, 제10조의8, 제

11조제1항 및 제11조의2).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항제1호 중 “임차인이”를 “임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 받은 날을 기준으로 최근 2년 동안 임차인이”로, “경우”를 “경우.”로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 상가건물 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 특별재난지역이 선포된 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임연체액은 포함하지 아니한다.

제10조의8 중 “임차인의”를 “임차인이 임대인의 계약해지 통고를 받은 날을 기준으로 최근 2년 동안 임차인의”로 하고, 같은 조에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 상가건물 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 특별재난지역이 선포된 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임연체액은 포함하지 아니한다.

제11조제1항 본문 중 “임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에”를 “다음 각 호의 어느 하나에”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항 중 “「감염병의 예방

및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병”을 “제1항제2호 및 제3호”로 한다.

1. 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감
2. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병
3. 상가건물 소재지에 발생한 재난으로 인한 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따른 특별재난지역 선포
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 사유로서 대통령령으로 정하는 것

제11조의2의 제목 “(폐업으로 인한 임차인의 해지권)”을 “(임차인의 해지권에 관한 특례)”로 하고, 같은 조 제2항을 제3항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “제1항에”를 “제1항 또는 제2항에”로 한다.

- ② 임차인은 상가건물 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 특별재난지역이 선포된 이후 해당 재난으로 인하여 경제사정의 중대한 변동이 발생한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.

제13조제1항 중 “제11조 및”을 “제11조, 제11조의2 및”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(차임연체액에 관한 적용례) 제10조제1항 및 제10조의8의 개정규정은 이 법 시행 이후 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

제3조(특별재난지역에 관한 적용례) 제11조 및 제11조의2의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여서도 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.	제10조(계약갱신 요구 등) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. <u>임차인이</u> 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 <u>경우</u> <u><단서 신설></u>	1. <u>임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 받은 날을 기준으로 최근 2년 동안 임차인이</u> ----- ----- <u>경우.</u> <u>다만, 상가건물 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 특별재난지역이 선포된 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임연체액은 포함하지 아니한다.</u>
2. ~ 8. (생략)	2. ~ 8. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (생략)	② ~ ⑤ (현행과 같음)
제10조의8(차임연체와 해지) <u>임차인의</u> 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은	제10조의8(차임연체와 해지) <u>임차인이 임대인의 계약해지 통고를 받은 날을 기준으로 최근 2</u>

계약을 해지할 수 있다. <단서
신설>

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

<신 설>

<신 설>

년 동안 임차인의-----.

다만, 상가건물 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 특별재난지역이 선포된 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임연체액은 포함하지 아니한다.

제11조(차임 등의 증감청구권) ①
-----다음 각 호의
어느 하나에-----

1. 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감
2. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병

<신 설>

<신 설>

② (생 략)

③ 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 임대인이 제1항에 따라 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 같은 항 단서를 적용하지 아니한다.

제11조의2(폐업으로 인한 임차인의 해지권) ① (생 략)

<신 설>

3. 상가건물 소재지에 발생한 재난으로 인한 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따른 특별재난지역 선포

4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 사유로서 대통령령으로 정하는 것

② (현행과 같음)

③ 제1항제2호 및 제3호-----

--.

제11조의2(임차인의 해지권에 관한 특례) ① (현행과 같음)

② 임차인은 상가건물 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 특별재난지역이 선포된 이후 해당 재난으로 인하여 경제사정의 중대한 변동이 발생한 경우에는 임

<p>② <u>제1항에</u> 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.</p> <p>제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ① 제10조, 제10조의2, 제10조의8, 제10조의9(제10조 및 제10조의8에 관한 부분으로 한정한다), <u>제11조</u> 및 제12조는 전대인(轉貸人)과 전차인(轉借人)의 전대차관계에 적용한다.</p> <p>② (생략)</p>	<p><u>대차계약을 해지할 수 있다.</u></p> <p>③ <u>제1항 또는 제2항에</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ① ----- ----- ----- -----<u>제11조, 제11조의2</u> 및----- ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p>
--	--