

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	4158
----------	------

제안연월일 : 2020. 9. .

제안자 : 법제사법위원장

1. 제안경위

가. 전체회의 상정 및 소위원회 등

의안명	의안번호	대표발의자	발의일자	경과
상가건물 임대차 보호법 일부개정 법률안	10	추경호의원	2020. 06. 01.	제380회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2020.7.27.) 상정, 제안설명, 검토보고 및 대체토론 제381회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2020.8.25.) 상정 및 소위원회
	173	전용기의원	2020. 06. 04.	제380회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2020.7.27.) 상정, 제안설명, 검토보고 및 대체토론 제381회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2020.8.25.) 상정 및 소위원회
	686	민형배의원	2020. 06. 18.	제380회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2020.7.27.) 상정, 제안설명, 검토보고 및 대체토론 제381회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2020.8.25.) 상정 및 소위원회

나. 제382회 국회(정기회) 제1차 법안심사제1소위(2020. 9. 22.)에서 위 3건의 법률안을 병합하여 심사한 결과, 이를 통합·조정하여 위원회 대안을 마련함.

다. 제382회 국회(정기회) 제4차 법제사법위원회(2020. 9. 23.)에서 법안심사제1소위에서 심사보고한 대로 위 3건의 법률안에 대해서는 각각 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 법안심사제1소위가

마련한 대안을 제안하기로 의결함.

2. 제안이유

코로나 19의 여파로 국내 소비지출이 위축되고 상가임차인의 매출과 소득이 급감하고 있는 가운데, 임대료가 상가임차인의 영업활동에 큰 부담이 되고 있는 실정임.

그런데 현행법에 따르면 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 경우 등은 계약의 해지, 계약갱신의 거절 또는 권리금 회수기회의 제외 사유에 해당하여 많은 임차인이 소득 감소에 따른 차임연체로 영업기반을 상실할 위기에 처해지고 있음. 또한 현행 임대료 증감청구권의 요건이 제한적으로 해석되고, 임대료의 증액상한(5%)에 의해 임대인이 수용 가능한 감액규모가 한정될 수 있어 경제적 위기 상황에도 불구하고 증감청구권이 활용되기 쉽지 않은 상황임.

이에 이 법 시행 후 6개월의 기간 동안 연체한 차임액은 계약의 해지, 계약갱신 거절 등의 사유가 되는 차임연체액에 해당하지 않는 것으로 보도록 함으로써 경제적 위기 상황 동안 임대인의 계약해지 등을 제한하는 임시적 특례를 두는 한편,

차임 등의 증감청구권 사유에 '제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동'을 명시하고, 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 증액상한(5%)이 적용되지 않도록 함

으로써 상가임차인에게 가장 큰 고충이 되고 있는 임대료 부담을 완화하려는 것임.

3. 주요내용

가. 이 법 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 않도록 하되, 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 않도록 함(안 제10조의9 신설).

나. 안 제10조의9는 제2조제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차 및 제13조에 따른 전대차관계에 대해서도 적용함(안 제2조제3항 및 제13조제1항).

다. 차임 등의 증감청구권 사유에 ‘제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동’을 명시함(안 제11조제1항).

라. 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 임대인이 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 증액상한(5%)을 적용하지 않도록 함(안 제11조제3항 신설).

마. 이 법은 공포한 날부터 시행하고, 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대해서도 적용하도록 함(부칙 제1조 및 제2조).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제3항 중 “제10조의8”을 “제10조의9”로 한다.

제10조의9를 다음과 같이 신설한다.

제10조의9(계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례) 임차인이 이 법(법률 제○○○○호 상가건물 임대차보호법 일부개정법률을 말한다) 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다. 이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 아니한다.

제11조제1항 전단 중 “증감이나 경제 사정의 변동”을 “증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동”으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- 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 아니

한다.

제13조제1항 중 “제10조의8”을 “제10조의8, 제10조의9(제10조 및 제10조의8에 관한 부분으로 한정한다)”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(계약 갱신요구 등의 임시 특례 등에 관한 적용례) 제2조제3항, 제10조의9, 제11조제1항·제3항 및 제13조제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(적용범위) ①·② (생략)</p> <p>③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 <u>제10조의8</u>까지의 규정 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.</p> <p><u><신설></u></p>	<p>제2조(적용범위) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- -----<u>제10조의9</u>----- ----- ----- -----.</p> <p><u>제10조의9(계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례) 임차인이 이 법(법률 제○○○○호 상가건물 임대차보호법 일부개정법률을 말한다) 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다. 이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 아니한다.</u></p>
<p>제11조(차임 등의 증감청구권) ①</p>	<p>제11조(차임 등의 증감청구권) ①</p>

차임 또는 보증금이 임차건물
 에 관한 조세, 공과금, 그 밖의
 부담의 증감이나 경제 사정의
 변동으로 인하여 상당하지 아
 니하게 된 경우에는 당사자는
 장래의 차임 또는 보증금에 대
 하여 증감을 청구할 수 있다.
 그러나 증액의 경우에는 대통
 령령으로 정하는 기준에 따른
 비율을 초과하지 못한다.

② (생략)

<신설>

제13조(전대차관계에 대한 적용
 등) ① 제10조, 제10조의2, 제1

 -----증감이나 「감염병의
 예방 및 관리에 관한 법률」 제
 2조제2호에 따른 제1급감염병
 등에 의한 경제사정의 변동-----

② (현행과 같음)

③ 「감염병의 예방 및 관리에
 관한 법률」 제2조제2호에 따
 른 제1급감염병에 의한 경제사
 정의 변동으로 차임 등이 감액
 된 후 임대인이 제1항에 따라
 증액을 청구하는 경우에는 증
 액된 차임 등이 감액 전 차임
 등의 금액에 달할 때까지는 같
 은 항 단서를 적용하지 아니한
 다.

제13조(전대차관계에 대한 적용
 등) ① -----제1

0조의8, 제11조 및 제12조는 전
대인(轉貸人)과 전차인(轉借人)
의 전대차관계에 적용한다.

② (생략)

0조의8, 제10조의9(제10조 및 제
10조의8에 관한 부분으로 한정
한다),-----

② (현행과 같음)