



법 무 부
국 토 교 통 부

보 도 자 료

2020. 9. 24.(목) 배포 시 부터 보도가능

총 6쪽 / 사진 없음

법 무 부	법무심의관실	법무심의관 전태석	전화	02-2110-3164
		서기관 임성택		02-2110-3503, 3733
사무관 김홍정	02-2110-3505, 3736			
국 토 교 통 부	부동산산업과	과장 한정희		044-201-3411
		사무관 김영숙		044-201-3412

『상가건물 임대차보호법』 개정 법률안 국회 본회의 통과

- 상가임차인 보호를 위한 특례규정 마련

- 코로나19로 인한 차임감액청구권 행사 명확화

□ 코로나19로 인한 경제 위기에 대응하여 상가임차인 보호를 위한 「상가건물 임대차보호법」 개정안이 금일 국회 본회의를 통과하였습니다.

○ 코로나19의 여파로 국내 소비지출이 위축되고 상가임차인의 매출 및 소득이 급감하는 경제 위기가 지속됨에 따라 임대료가 상가임차인 영업활동에 큰 부담으로 작용하고 있는 바,

- 이번 개정은 경제적 위기로 고통 받는 상가임차인에 대한 실효성 있는 구제책이 될 것입니다.

□ 개정된 『상가건물 임대차보호법』의 주요내용은 다음과 같습니다.

○ (임시 특례 규정 마련) 개정법 시행일로부터 6개월의 기간 동안은 그 사이에 연체한 차임액을 계약해지, 계약갱신 거절, 권리금회수 기회 보호 제외 사유가 되는 차임연체액*에 해당하지 않는 것으로 보도록 함으로써,

* 현행법 상 3기의 차임액 연체는 계약해지, 계약갱신거절, 권리금 회수기회 보호 제외 사유에 해당

- 코로나19로 인한 전례 없는 경제위기 동안 영업기반을 상실할 위기에 처한 상가임차인들의 위험부담을 완화하였습니다.

※ 연체한 차임액 및 그 지연손해금의 지급의무가 면제되는 것은 아닙니다.

○ (감염병 등 피해에 따른 차임증감청구권 명확화) 차임증감청구 사유에 코로나19와 같은 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동을 명시하여 임차인들로 하여금 차임감액청구권을 원활하게 행사할 수 있도록 하였습니다.

- 한편, 위 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 임대료가 감액된 후 임대인이 다시 증액을 청구하는 경우 감액 전 임대료에 달할 때까지는 5% 증액 상한*을 적용하지 않음으로써, 임대인과 임차인 간의 형평성을 고려하였습니다.**

* 현행법 상 임대료 증액의 경우에는 5%의 비율을 초과할 수 없음

** 코로나19 등 제1급감염병에 의한 사유로 감액된 금액을 초과하여 증액청구를 할 경우에는 현행 5%의 증액 상한이 적용됨

□ 정부는 개정법이 코로나19로 인한 위기 상황 속에서 신속하고 안정적으로 작동할 수 있도록 노력할 것입니다.

○ 개정법에 대한 신속한 상담 진행 등 유관기관에서 개정법 내용에 따라 적극적으로 국민들에게 도움을 드릴 수 있도록 할 수 있도록 지원할 것입니다.

< 개정 상가임대차법 관련 상담 연락처 >

기관	전화번호	기관	전화번호
대한법률구조공단	국번없이 132	국토교통부 민원 콜센터	1599-0001
서울시 상가임대차 상담센터	02) 2133-1211	한국감정원 콜센터	1644-2828
경기도 상가주택임대차 상담전화	031) 8008-2246	LH	1670-0800

○ 또한 ' 20. 11. 1.부터 임대인과 임차인간 분쟁을 보다 신속하고 편리하게 조정할 수 있도록 분쟁조정위원회가 확대 설치·운영됩니다. 그동안은 법률구조공단 지부(6개)에만 분쟁조정위원회가 있었으나,

- LH와 한국감정원도 분쟁조정위원회의 운영 기관으로 추가하고, 현재 설치된 6곳 이외에도 12곳을 추가로 설치할 계획입니다.

* 현재 : 법률구조공단 서울중앙·수원·대전·대구·부산·광주 6개 지부

** '20년도 설치계획 : 인천·청주·창원(LH), 서울 북부·전주·춘천(한국감정원)

*** '21년도 설치계획 : 제주·성남·울산(LH), 고양·세종(대전)·포항(한국감정원)

□ 이번 『상가건물 임대차보호법』 개정을 계기로, 코로나19로 인한 전례 없는 경제위기 상황에서 불가항력적인 사유로 생존권을 위협받는 상가임차인을 보호하고, 임대인과 임차인간의 고통분담을 통해 상생을 도모 할 수 있을 것으로 기대합니다.

※ 붙임 : 개정 상가건물임대차보호법 관련 Q&A

[붙임]

**개정 상가건물 임대차보호법
관련 Q&A**

1. 임시 특례규정의 적용

- 1) 계약갱신거절 등의 사유가 되는 3기 차임액 연체의 의미는 무엇인지?
 - ☞ 차임연체액이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르는 경우를 말하며, 차임연체가 연속될 필요는 없음
- 2) 특례의 적용 대상 및 기간은?
 - ☞ (대상) 개정 시행 당시 존속 중인 임대차에도 적용
 - ☞ (기간) 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 발생한 연체차임에 대하여 특례 적용
- 3) 특례 적용의 효과는 무엇인지?
 - ☞ 개정 내용에 따르면, 개정법 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 발생한 연체차임은 3기에 이르는 차임액 계산 시 포함하지 않음
 - ☞ 따라서 임차인은 위 기간 안에 연체한 차임액을 이유로 한 계약 해지, 계약갱신 거절, 권리금 회수 기회 상실의 위험으로부터 보호됨
- 4) 임차인은 특례 기간 동안의 연체차임의 지급의무까지 면제되는지?
 - ☞ 임차인의 임대인에 대한 차임지급의무를 면제하는 것은 아니고, 연체에 따른 지연이자 지급의무도 발생
- 5) 특례 규정의 적용을 받는 상가임대차의 범위에 제한이 있는지?
 - ☞ 제한 없음(환산보증금을 초과하는 상가임대차에도 적용됨)

<현행 환산보증금>

	지역	보증금액
1	서울	9억 원
2	과밀억제권역, 부산	6억 9천만 원
3	광역시, 세종시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시	5억 4천만 원
4	그 밖의 지역	3억 7천만 원

2. 차임증감청구권의 행사

1) 현행 차임증감청구권 행사의 요건과 관련하여 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동'으로 개정된 취지는 무엇인지?

☞ 코로나 19 등 제1급감염병으로 인한 경제 악화로 영세 상인 등 상가 임차인에 대한 구제 방안 마련이 무엇보다 시급한 상황에서, 제1급 감염병으로 인한 경제사정 변동의 차임증감청구권 요건 해당 여부가 불명확하여 임차인들의 차임감액청구권 행사가 사실상 제한됨에 따라 이를 명확히 할 필요성이 제기되었음

2) 임차인은 어떻게 차임감액을 인정받을 수 있는 것인지?

☞ 차임증감청구권의 행사는 개정 전과 달라진 것이 없음

☞ 임차인은 코로나19로 인해 매출 급감 등으로 현재 차임이 상당하지 않다는 사유로 차임감액청구를 할 수 있고, 당사자간 합의가 이루어지면 합의된 금액으로 차임이 감액되는 것이고,

- 당사자간 합의가 이루어지지 않으면 분쟁조정위원회에 조정을 신청하거나, 법원에 소송을 제기하여 상당한 금액으로 차임을 감액할 수 있음

3) 증액시 상한 제한(5%) 규정을 적용받지 않는 것은 어떠한 경우인지?

☞ 코로나 19 등 제1급감염병으로 인한 경제사정 변동으로 차임이 감액된 후 임대인이 경제사정의 변동을 이유로 증액을 청구하는 경우에는 감액 전 차임에 달할 때까지는 증액상한(5%)이 적용되지 않고, 감액 전 차임을 초과하는 증액의 경우에는 증액상한(5%)의 적용을 받음

4) 환산보증금 초과 임대차에도 적용되는지?

☞ 현행법 제2조 제3항에 따르면 환산보증금을 초과하는 임대차에는 차임증감청구권 규정이 적용되지 않음

☞ 따라서 해당 개정규정은 환산보증금 범위 내의 상가임대차에만 적용됨

※ 임시특례 규정의 적용 문답 5)의 '현행 환산보증금' 표 참조