



보도일시	배포 즉시 보도	배포일시	2022. 3. 31. 10:00
담당부서	법무부 인권구조과	과 장 김종현 02)2110-3641	
		사무관 홍지향 02)2110-3643	
	국토교통부 부동산산업과	과 장 유삼술 044)201-3411	
		사무관 박준수 044)201-3412	
	중소벤처기업부 지역상권과	과 장 장세훈 044)204-7880	
		서기관 이세형 044)204-7881	

정부는 감염병 확산으로 피해를 입은 소상공인의 경제적 부담을 완화하고자 임대료 감액 기준을 마련합니다.

- 임대차분쟁조정위원회에서 활용할 차임증감청구권 가이드라인 마련 예정 -

I. 추진 배경

1 | 가이드라인 마련의 필요성

- 감염병 확산 방지 및 예방을 위해 시행한 방역 또는 예방 조치로 인하여 소상공인의 매출액이 감소하였고, 임대료 부담이 증가하였습니다.
- 이에 '20. 9.경 상가임대차보호법*이 개정되어, 현재 임차인인 소상공인은 '감염병 등에 의한 경제사정의 변동'을 이유로 임대인에게 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있습니다.

* 상가건물 임대차보호법 제11조 제1항은 ① 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감, ② 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」** 제2조제2호에 따른 제1급 감염병 등에 의한 경제사정의 변동을 차임증감청구권 행사 요건으로 정하고 있음

※ 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」

내용	
방역 조치	제47조(감염병 유행에 대한 방역 조치) 질병관리청장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 감염병이 유행하면 감염병 전파를 막기 위하여 다음 각 호에 해당하는 모든 조치를 하거나 그에 필요한 일부 조치를 하여야 한다
예방 조치	제49조(감염병의 예방조치) ① 질병관리청장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 감염병을 예방하기 위하여 다음 각 호에 해당하는 모든 조치를 하거나 그에 필요한 일부 조치를 하여야 하며, 보건복지부장관은 감염병을 예방하기 위하여 제2호, 제2호의2부터 제2호의4까지, 제12호 및 제12호의2에 해당하는 조치를 할 수 있다

※ 방역 또는 예방 조치에 관한 구체적 내용에 관하여는 【붙임 4】 「가이드라인 Q&A」 중 Q3 참조

- 그러나 ‘감염병 등에 의한 경제사정의 변동’이라는 요건이 명확하지 않고, 어느 정도로 차임 등을 조정할 수 있는지도 불분명하여 소상공인이 차임 등의 증감청구권을 제대로 활용하기 어려웠습니다.
- 이에 상가건물 임대차분쟁조정위원회(이하 ‘조정위원회’)의 차임 감액 사건에서 활용될 구체적이고 활용 가능한 기준을 마련하여 차임증감청구권의 실효성을 확보할 필요가 있습니다.

2 | 임대차분쟁조정위원회를 통한 차임증감청구권 활용 현황

- 조정위원회는 상가건물 임대차와 관련된 각종 분쟁에 대하여 소송에 이르기 전 단계에서 신속하게 심의·조정하고 있습니다.
※ 조정위원회 현황에 관하여는 【붙임 5】 「임대차분쟁조정위원회 설치 현황」 참조
- 그러나 경제사정 변동 및 차임증감 조정 기준이 명확하지 않아* 조정위원회에 신청·성립된 차임증감청구 건수**가 매우 저조한 상황입니다.

* 현재 조정위원회는 구체적인 기준이 없어 소상공인의 개별 상황이 아닌 임대물의

객관적 차임 시세만을 분쟁조정 기준으로 활용

**조정위원회에 접수된 차임등 증감청구권 조정신청 건수는 최근 3년간 연평균 76건, 최종적으로 조정 성립된 건수는 최근 3년간 연평균 7.3건으로 활용도가 매우 저조

- 차임증감 조정의 활성화를 위하여 상가건물 임대차보호법 개정을 통한 구체적인 기준을 마련할 필요가 있으나, 법률 개정에 시일이 소요되므로 조정위원회에서 내부기준으로 사용할 가이드라인을 마련하고자 합니다.

<조정위원회 차임등 증감청구권 연도/지역별 접수 및 처리 현황>

(단위 : 건)

연도	서울중앙		수원		대전		대구		부산		광주	
	접수 건수	조정 성립	접수 건수	조정 성립	접수 건수	조정 성립	접수 건수	조정 성립	접수 건수	조정 성립	접수 건수	조정 성립
2019	15	1	13	4	9	1	5	1	7	2	6	-
2020	22	2	47	3	10	1	11	1	2	1	7	-
2021	18	-	22	1	10	1	6	2	10	-	8	2

II. 조정위원회 내부 가이드라인의 기본 방침

- 조정위원회가 활용할 가이드라인을 마련하기 위해, 법무부·중소벤처기업부·국토교통부와 공동으로 연구용역을 진행하였고, '22. 2. 8. 중간보고를 토대로 가이드라인의 기본 방침을 제시하고자 합니다.
- 기본 방침은 ① 방역 또는 예방 조치가 시행되고, ② 조치 이후의 평균 매출액이 일정 비율 이상 감소한 경우 소상공인(임차인)은 감액을 요청할 수 있으며, 감액할 금액은 매출액이 감소한 부분에 비례하는 것으로 정하였습니다.
- 이번 방침은 조정위원회에서 내부적으로 활용할 가이드라인의 방향을 정하는데 의미가 있습니다.

- 구체적인 가이드라인이 마련되기 전이라도, 분쟁 당사자들은 이번 방침을 임대차 차임 감액 협의에 있어 일응의 기준*으로 활용할 수 있습니다.

※ 가이드라인의 마련 이전에도 임대인·임차인 사이에 자율적으로 기준안을 마련하여 협상한 사례가 있음

순번	사례
1	서울주택도시공사(임대인)는 매출액 감소가 인정되는 경우 소상공인(임차인)의 임대료를 평균 50%를 기준으로 최대 60%까지 감면한 바 있음
2	SPC 그룹의 계열사 비알코리아는 가맹점의 경제적 부담을 덜기 위해, 총 40여 개의 가맹점의 임대료를 7개월간 최대 25%까지 감면하는 내용의 자체 기준안을 마련하여 각 임대업자들과 협의한 바 있음

- 향후 이 방침을 기초로 상가임대차 분쟁조정위원회의 내부 분쟁 조정 기준을 곧 마련할 예정입니다.

III. 기본 방침의 구체적 내용

□ 감염병 등에 의한 경제사정의 변동 판단 기준

- (감액 협의를 요청할 수 있는 기준) ① 임대차계약일 이후에 감염병 등에 의한 방역 또는 예방 조치가 강화되고, ② 방역 또는 예방 조치 강화 전·후 평균 매출액이 30% 이상 감소한 경우, 일응 ‘감염병 등에 의한 경제사정의 변동’이 있는 것으로 보아 차임을 감액해 줄 것을 요청할 수 있습니다.
- 다만, ①방역 또는 예방 조치가 없어지고 ② 매출액이 방역 또는 예방 조치 강화 이전으로 회복되면, 임대인은 다시 차임 증액을 요청할 수 있습니다.

※ 경제사정의 변동 판단을 위한 자세한 세부기준과 예외에 관하여는 【붙임 1】 「가이드라인」 ‘차임 등의 감액을 청구할 수 있는 경우’ 참조

□ 차임감액 범위에 관한 기준

○ 위 기준에 의하여 감염병 등에 의한 경제사정의 변동이 있다고 서로 협의가 된 경우, 아래와 같은 기준을 참조하여 임대인과 소상공인이 감액 범위를 정할 수 있도록 하였습니다.

- 원칙적으로 방역 또는 예방 조치가 강화되기 전·후 평균 매출액이 감소되는 비율만큼을 기준으로 하여 감액의 구체적인 범위를 협의*할 수 있습니다.

* 감액 기준금액 = 현재 임대료 × 방역 또는 예방 조치 강화 전·후 평균 매출액 감소율

- 다만, 차임의 구체적인 범위를 협의하는 데 있어 금융비용 및 제세공과금을 고려하여 임대인이 감내할 수 있는 범위를 넘지 않도록 하여야 합니다.

※ 구체적인 차임감액 산정 방식에 대하여는 【붙임 2】 「가이드라인에 따른 차임 감액안 협의 예시」 참조

IV. 기대 효과

○ 조정위원회의 조정성립률이 높아져 소송비용 등 불필요한 부담이 줄어듭니다.

○ 당사자 사이에 자율적 분쟁해결의 기준으로 활용될 수도 있어 차임증감에 대한 협의가 쉬워집니다.

V. 향후 계획

○ 정부는 조정위원회가 활용할 수 있도록 향후 상가임대차 차임 증감청구의 구체적인 내용을 담은 내부기준(가이드라인)을

마련할 예정입니다.

- 이번 방침은 위 구체적 기준(가이드라인)이 마련되기 전이지만, 당사자 사이의 차임증감 관련 분쟁을 자율적으로 협의하는 데 활용될 수 있습니다.
- 추후 법무부·중소벤처기업부·국토교통부가 공동으로 진행한 연구용역을 마무리하고, 조정위원회가 활용할 수 있는 구체적 내부기준을 마련하여 조정위원회의 활성화에 노력하겠습니다.



I 감염 혐의를 요청할 수 있는 기준

- 상가 임차인은 아래의 두 가지 요건이 모두 갖추어진 경우, 일응 ‘감염병 등에 의한 경제사정의 변동’이 있는 것으로 보아 차임을 감액해 줄 것을 요청할 수 있습니다.
 - 첫째, 임대차계약일 이후에 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 의한 방역 또는 예방 조치가 강화될 것
 - 둘째, 방역 또는 예방 조치 강화 전·후 평균 매출액이 30% 이상 감소하였을 것
- ※ 평균 매출액은 방역 또는 예방조치 강화 이전의 1년 평균 매출액을 기준으로 합니다.
다만 영업 기간이 1년 이하인 임차인은 예외적으로 3개월 이상의 평균 매출액으로 판단할 수 있습니다.
- 방역 또는 예방 조치가 시행되지 않게 되고, 매출액이 방역 또는 예방 조치 강화 이전으로 회복된 경우, 임대인은 다시 차임 증액을 요청할 수 있습니다.

II 차임감액 범위에 관한 기준

- 위 기준에 따라 차임 등의 감액을 청구할 수 있는 경우, 임대인과 임차인은 서로 협의하여 감액의 구체적인 범위를 정하되, 아래의 기준을 참조할 수 있습니다.
 - 방역 또는 예방 조치가 강화되기 전·후 평균 매출액이 감소되는 비율만큼을 기준으로 하여 감액*의 구체적인 범위를 협의할 수 있습니다.

* 감액 기준금액 = 현재 임대료 × 방역 또는 예방 조치 강화 전·후 평균 매출액 감소율

- 다만, 감액 금액을 협의하는 데 있어 금융비용 및 제세공과금을 고려하여 임대인이 감내할 수 있는 범위를 넘지 않도록 하여야 합니다.

주의 사항

향후 「가이드라인의 기본 방침」은 상가임대차 분쟁조정위원회의 내부 분쟁조정 기준으로 반영될 예정입니다. 당사자들은 이 방침을 임대차 차임 감액 협의에 있어 일응의 기준으로 활용하실 수 있습니다.

차 임 조 정 사 례

서울 도심 오피스 상권의 1층에서 차임(월세) 400만 원에 커피 전문점을 운영하고 있습니다. 코로나 이전, 2018년경 임대차계약을 체결하였습니다. 오피스 건물에서 대기업의 콜센터 직원들이 주로 근무하는데, 코로나 방역 조치 및 재택근무 확산 등으로 유동 인구가 급감했습니다. 평소 평균 월매출이 약 3천만 원인데, 코로나19 이후 2천만 원을 넘기기가 어렵고, 매출액이 약 30% 감소하였습니다. 임차인은 임대료 감액을 요청할 수 있을까요? 얼마나 감액을 요청하고 협의할 수 있을까요?

구분	내 용
감액청구 요건검토	<ul style="list-style-type: none"> ● 임대차계약일인 2018년경 이후에 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 의한 방역 조치가 시행되었습니다. ● 코로나19 발생으로 인한 방역 조치가 시행된 후 매출액이 30% 이상 감소하였습니다. ● 따라서 감염병 등에 의한 경제사정의 변동이 있었다고 보아 차임 감액을 청구할 수 있습니다.
임차인 요청안	<ul style="list-style-type: none"> ● 종전 차임 400만 원에서 매출액 감소분 30%의 비율인 120만 원 [400(만원)×30%=120(만원)]의 감액을 청구할 수 있습니다. <p>※ 감염병 발생 이전의 평균 매출액과 감염병 발생 이후, 감액 청구 당시의 매출액 감소분을 손익계산서 또는 포스, 매출 장부 등을 통하여 객관적으로 확인할 수 있어야 합니다.</p>
임대인주장 차임한도액	<ul style="list-style-type: none"> ● 임대인은 해당 상가를 10억 원에 매입하였고, 대출이자와 재산세 등 고정비용은 월평균 300만 원입니다. 또한 코로나 이후에 동일 건물 내, 유사한 위치에 월 차임 300만 원으로 신규 계약한 임차인이 있습니다. ● 임대인은 차임이 최소 300만 원은 보장되어야 한다는 취지로 주장할 수 있습니다.
최종 조정안	<ul style="list-style-type: none"> ● 임차인의 매출감소분을 적용한 임대료 280만 원과 임대인 주장하는 최소차임한도액이 300만 원임을 고려하여 큰 금액으로 감액 범위를 정할 수 있습니다.

종전 차임	매출액 감소분에 따른 조정 후 차임	임대인주장 차임한도액 (이자, 재산세 등 고정비용)	최종 조정안 (매출액 감소분에 따른 임대료와 임대인 한도액 중 큰 금액)
400만 원	280만 원	300만 원	300만 원

해외의 차임 감액 조정 사례

구분	내 용
호주	<ul style="list-style-type: none"> ● 정부는 임대인과 임대인이 자율적으로 차임 감액에 관하여 협의하도록 권고하였습니다. - 협의 개시 요건은 ① 임차인이 연매출액 기준 5천만 호주달러(약 425억 원) 미만의 중소기업이고, ② 2020년 평균 매출액이 2019년 평균 매출액보다 30% 이상 감소하였어야 합니다. - 위 요건에 해당하는 경우 임차인은 매출액 감소 비율에 따라 임대료 감면을 요청할 수 있는데 임대료 감면액의 1/2 이상은 면제하도록 권고하였습니다. - 만약 월 100만 원의 임대료 매장의 매출이 60% 감소한 경우 임대료의 60%에 해당하는 60만 원을 감면할 수 있고, 그 절반인 30만 원을 면제, 나머지는 상환유예를 요구할 수 있습니다. <p>※ 호주 연방정부 작성, 「SME Commercial Leasing Principles During COVID-19」 참조</p>
독일	<ul style="list-style-type: none"> ● 당사자 단체 사이의 자율 협약으로 아래와 같은 내용의 가이드라인에 합의하였습니다. - 협의 개시 요건은 ① 소매업자로 ② 코로나19로 인해 영업을 하지 못한 사업자입니다. 별도의 매출감소 요건은 없습니다. - 위 요건에 해당하는 임차인은 영업을 하지 못한 기간 동안 발생한 임대료의 50%를 면제하도록 요구할 수 있습니다. <p>※ 독일 소매업자협회(HDE) 작성, 「무역 행동 강령과 부동산 산업」 참조</p>
싱가포르	<ul style="list-style-type: none"> ● 정부로부터 직접 임대료, 조세 상환 등의 경제적 이익을 받은 만큼, 임대인은 반드시 임대료를 면제하도록 하였습니다. - 협의 개시 요건은 ① 임차인이 연매출액 기준 1억 싱가포르달러(약 890억 원) 미만의 중소기업이고, ② 2020년 4월과 5월의 매출액이 2019년 4월과 5월의 매출액보다 35% 이상 감소하였어야 합니다. - 위 요건에 해당하는 경우 임차인은 최대 4개월의 임대료를 감면받게 됩니다. <p>※ 싱가포르 법무부, 「New Rental Relief Framework for SMEs」 참조</p>

구분	연매출기준 적용 대상	매출액 감소 적용기준	감액 비율/액수
호주	5천만 호주달러 미만 (약 425억 원)	2019년 평균 매출액보다 2020년 평균 매출액이 30% 이상 감소	임대인 임차인간 자율 협의 (매출액 감소 비율에 따라 임대료 감액한 금액의 50% 이상 면제 권고)
독일	소매업자	코로나19로 영업 못한 기간	영업 못한 기간 임대료의 50% 감액
싱가포르	1억 싱가포르달러 미만 (약 890억 원)	2019. 4. ~ 5. 매출액보다 2020. 4. ~ 5. 매출액이 35% 이상 감소	최대 4개월분 임대료 전액

감염병으로 인한 경제사정의 변동에 따른 차임증감청구권 가이드라인 Q&A

2022. 3. 31.



대한민국정부

목 록

【 가이드라인의 필요성 】

- Q1 : 가이드라인은 권고적 효력만 있어 강제성이 없는데, 가이드라인
 마련의 실효성이 있는지? 14
- Q2 : 임대인·임차인간 자율적인 임차료 조정·협의를 과정에, 정부가 가
 이드라인을 마련한 것은 지나친 개입은 아닌지? 14

【 방역 또는 예방 조치의 변동에 관한 사항 】

- Q3 : 역대 방역 또는 예방 조치는 어떻게 변화되어 왔는지? 14
- Q4 : ‘감염병 등에 의한 경제사정의 변동’의 기준 중 방역 또는 예방
 조치를 포함한 이유는? 16
- Q5 : 감염병 방역 조치를 해제하여도 매출액이 바로 이전 상태로 상
 승하지 않을 텐데 차임 감액을 일정 기간 지속하여야 하는 것
 은 아닌지? 16

【 매출액의 변동에 관련된 사항 】

- Q6 : ‘감염병 등에 의한 경제사정의 변동’의 기준 중 매출액의 변동
 액을 30%로 정한 이유는? 16
- Q7 : 소상공인 매출액은 어떤 자료로 판단하는지? 17
- Q8 : 평균 매출액 판단에 업종별 특수성도 고려하는지? 17
- Q9 : 매출액이 30%미만 감소한 경우 차임 감액을 청구할 수 없는지? ... 17

- Q10 : 감염병 발생 이전에 임대차계약을 체결한 소상공인의 경우 매출액 감소 판단 기준은? 18
- Q11 : 개업 초기 단계에서 매출이 발생하지 않은 경우에도 매출액이 30%이상 감소하여야만 차임감액청구가 가능한지? 18
- Q12 : 감염병 발생 이후에 임대차계약을 체결한 소상공인의 경우 매출액 감소 판단 기준은? 18
- Q13 : 프랜차이즈 업체가 직영점을 운영하는 경우 매출액 감소기준은 개별 직영점 기준인지, 본사 기준인지? 19

【 차임 감액에 관한 사항 】

- Q14 : 차임이 감액된 경우, 이후 임대차계약이 갱신될 때 감액된 임대료의 5%밖에 증액이 안되는 것인지? 19
- Q15 : 방역 조치 중 집합금지로 아예 매출이 발생되지 않는 기간이 있는데, 이러한 기간 동안은 임대료 전액 감액을 요청할 수 있는지? 19
- Q16 : 임대인이 임대차 목적물에 지출하는 고정 비용을 고려할 수 있는지? 20
- Q17 : 소상공인(임차인)이 정부의 방역·예방 조치에 따른 손실보상을 받은 경우, 상가 임대료 감액 청구시 고려해야 할 사항인지 여부 20
- Q18 : 임차인은 어떤 방법으로 차임감액 청구를 할 수 있는지? 20
- Q19 : 자발적으로 임대료를 인하한 임대인(착한임대인)에게 어떤 인센티브가 있는지? 21

감염병으로 인한 경제사정의 변동에 따른 차임증감청구권 가이드라인 Q&A

【가이드라인의 필요성】

Q1 : 가이드라인은 권고적 효력만 있어 강제성이 없는데, 가이드라인 마련의 실효성이 있는지?

- 법무부·중소벤처기업부·국토교통부 등 관계부처가 공동으로 참여하여 가이드라인의 객관성 및 전문성을 최대한 확보함
- 당사자 사이에서 협의가 이루어지지 않더라도, 조정위원회·소송 절차 등에서 활용될 수 있어 신속한 분쟁 해결이 가능함

Q2 : 임대인·임차인간 자율적인 임차료 조정·협의를 과정에, 정부가 가이드라인을 마련한 것은 지나친 개입은 아닌지?

- 본 가이드라인은 임대인과 임차인간 원활한 협의를 돕기 위해 법령상 규정을 구체화한 것으로 권고적 효력만 가짐
- 가이드라인을 통해 차임 등의 증감청구권 활용도를 높이고, 불필요한 소송비용 등을 줄임으로써 양 당사자의 협약률이 높아질 수 있음

【방역 또는 예방 조치의 변동에 관한 사항】

Q3 : 역대 방역 또는 예방 조치는 어떻게 변화되어 왔는지?

- 질병관리청과 각 지자체는 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」

제49조에 따라 방역 조치를 지속적으로 강화·완화해왔음

○ 주요 방역 또는 예방 조치는 아래와 같음

시행 시기	주요내용
20. 3. ~ 4.	강화된 거리두기
20. 4.	집합금지 명령
20. 5. ~ 6.	생활 속 거리두기
20. 6. ~ 21. 11.	거리두기 3단계화 - 전국, 거리두기 1단계 ※ 유흥시설, 노래연습장 등 고위험 업종 운영자제 - 수도권은 거리두기 2단계 ※ 고위험 업종 운영중단, 대형카페 포장배달만 허용 등 - 전국, 추석 특별방역조치 한시적 시행 ※ 수도권은 외식 및 여가시설 방역조치 추가 강화, 비수도권은 2단계로 강화
20. 11. ~ 21. 7.	거리두기 5단계화 - 전국, 거리두기 1단계 ※ 고위험 업종 면적당 인원 제한 등 - 수도권, 거리두기 1.5단계 ⇨ 2단계 ⇨ 2.5단계 ⇨ 2단계로 변화 ※ 1.5단계는 고위험 업종 운영자제, 대형카페 포장배달만 허용 등 ※ 2단계는 노래연습장 등 음식섭취 금지등 방역조치 추가 강화 ※ 2.5단계는 식당·카페 포장 배달등 방역조치 추가 강화 - 전국, 연말·연시 방역강화 특별대책 ※ 요양·정신병원 등 고위험시설 방역 관리 강화, 성탄절 및 연말·연시 사적 모임 최소화 등
21. 7. ~ 21. 10.	거리두기 4단계화 - 수도권, 거리두기 4단계 ※ 4명 이상 집합 금지, 고위험 유흥시설 운영 제한, 실내체육시설·식당·카페·학원·독서실·PC방 운영시간 제한 등
21. 11.	단계적 일상회복 1차 적용 ※ 3차례에 걸친 단계적 방역조치 완화 도입
21. 12. ~ 22. 3.	단계적 일상회복 일시정지 및 재완화 - 전국, 22. 1.부터 단계적 일상회복 일시정지 및 연장 적용 - 전국, 22. 2. 28.부터 방역패스 중단 및 거리두기 완화

○ 구체적인 예방 또는 방역 조치 시행 내역은 보건복지부 코로나19 홈페이지* 및 각 지자체 홈페이지 참조

* 코로나바이러스감염증-19, <http://ncov.mohw.go.kr/>

Q4 : '감염병 등에 의한 경제사정의 변동'의 기준 중 방역 또는 예방 조치를 포함한 이유는?

- 방역 또는 예방 조치의 변동은 질병관리청에서 공고되는 내용으로서 일반 국민이 용이하게 확인할 수 있는 지표임
- 가이드라인의 취지가 차임증감청구의 활성화에 있는 만큼 매출액과 더불어 일반 국민이 확인이 용이한 지표를 선정함

Q5 : 감염병 방역 조치를 해제하여도 매출액이 바로 이전 상태로 상승하지 않을 텐데 차임 감액을 일정 기간 지속하여야 하는 것은 아닌지?

- 업종별·지역별 매출액 회복 기간이 모두 다를 것으로 차임 감액 지속 기간을 일률적으로 제시하는 것은 임대인에게는 또 다른 규제로 인식될 우려가 있음. 이 가이드라인은 권고적 효력만 가지므로, 구체적·개별적 사정에 따라 당사자 간의 협의를 통해 차임 감액을 지속할 수 있을 것임

【매출액의 변동에 관련된 사항】

Q6 : '감염병 등에 의한 경제사정의 변동'의 기준 중 매출액의 변동액을 30%로 정한 이유는?

- 매출액의 변화에 따라 기업의 존속 여부가 결정되고, 30%의 매출액 감소는 소상공인 경영환경을 급격하게 악화시킨다고 판단되어 이 기준으로 정하였음

※ 업종 및 개별 영업의 특수성 등에 따라 손익분기점이 상이하나, '22. 2. 8. 연구 용역 중간보고에 따르면 차임을 부담하는 소상공인의 매출액이 30% 감소할 때

부터 손익분기점이 시작되는 것으로 조사됨

※ 중소기업중앙회의 조사에 따르면 감염병 상황에서 소상공인의 절반 이상이 '매출액이 30% 이상 감소'한 경험이 있다고 응답

※ 호주도 '감염병 등에 의한 경제사정의 변동' 기준을 매출액이 30% 이상 감소한 경우로 정함

Q7 : 소상공인 매출액은 어떤 자료로 판단하는지?

- 표준재무제표 및 부가가치세 과세표준 증명원 등 매출액을 객관적으로 확인할 수 있는 자료를 기준으로 하되, 보충적으로 포스(FOS) 시스템상 매출 내역, 수기 장부 등을 고려하여 판단함

Q8 : 평균 매출액 판단에 업종별 특수성도 고려하는지?

- 스키강습 등 업종별로 계절·날씨에 따라 매출액의 편차가 큰 경우, 가급적 전 영업 기간 또는 최소 1년 이상 기간의 매출액 변동 내역을 고려하여 판단할 수 있음
- 법무부·중소벤처기업부·국토교통부가 공동으로 진행하는 연구용역을 통해 업종별 특수성을 고려한 내부 분쟁조정 기준을 마련할 예정임

Q9 : 매출액이 30%미만 감소한 경우 차임 감액을 청구할 수 없는지?

- 감염병으로 인한 경제사정의 변동이 있다고 보기 위해서는 매출

액이 30% 이상 감소한 경우가 원칙

- 매출액이 30% 미만 감소하였다더라도 매출액 대비 임대료가 차지하는 비중이 높거나, 매출액 감소로 인하여 임차인의 손익분기점의 한도를 현저히 초과하는 경우 등 기타 사정에 따라 차임 감액을 청구할 수도 있음

Q10 : 감염병 발생 이전에 임대차계약을 체결한 소상공인의 경우 매출액 감소 판단 기준은?

- 감염병 발생 이전 연간 평균 매출액과 감염병 이후 연간 평균 매출액을 비교하여 30% 이상 하락한 경우, 임차인인 소상공인은 임대인에게 차임 등의 감액을 청구할 수 있음

Q11 : 개업 초기 단계에서 매출이 발생하지 않은 경우에도 매출액이 30%이상 감소하여야만 차임감액청구가 가능한지?

- 개업 초기여서 매출액이 충분히 발생하지 않았다면, 동종업계, 동일 기간 매출액 증감률 등을 반영한 예상 매출액을 기준으로 매출액 감소액을 산정할 수 있음
- 법무부·중소벤처기업부·국토교통부가 공동으로 진행하는 연구용역을 통해 예상 매출액을 고려한 내부 분쟁조정 기준을 마련할 예정임

Q12 : 감염병 발생 이후에 임대차계약을 체결한 소상공인의 경우 매출액 감소 판단 기준은?

- 감염병 방역 또는 예방 조치 단계상승 이전 월간·연간 평균

매출액과 단계상승 이후 월간·연간 평균 매출액을 비교하여 30% 이상 하락한 경우, 임차인인 소상공인은 임대인에게 차임 등의 감액을 청구할 수 있음

Q13 : 프랜차이즈 업체가 직영점을 운영하는 경우 매출액 감소 기준은 개별 직영점 기준인지, 본사 기준인지?

- 본 가이드라인은 개별 상가의 매출액 하락에 따른 차임감액 협의기준을 제시하는 것이므로, 프랜차이즈 직영점의 매출액을 기준으로 함

【차임 감액에 관한 사항】

Q14 : 차임이 감액된 경우, 이후 임대차계약이 갱신될 때 감액된 임차료의 5%밖에 증액이 안되는 것인지?

- 임차건물에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감의 사유로 차임을 감액하였다면, 임대인은 향후 차임 증액을 청구할 때 청구 당시 차임의 5% 이상을 증액할 수 없음*

* 상가건물임대차보호법 제11조 제1항, 같은 법 시행령 제4조

- 그러나 ‘감염병으로 인한 경제사정의 변동’ 사유로 차임을 감액한 경우에는 예외적으로 5%가 아니라 기존 차임까지 증액이 가능*함

* 상가건물임대차보호법 제11조 제3항

Q15 : 방역 조치 중 집합금지로 아예 매출이 발생되지 않는 기간이 있는데, 이러한 기간 동안은 임대료 전액 감액을 요청할 수 있는지?

- 가이드라인은 임차인의 매출 비율에 따라 차임을 감액하는 것을 원칙으로 하고, 이러한 기간 동안의 매출 감소율은 100%로 볼 수 있음
- 다만 임대인이 해당 상가를 유지하는데 투입되는 최소한의 비용 (이자 지출액, 재산세 등 고정비 등)을 고려하여 차임 감액의 한도를 정하도록 하고 있어, 임대료 전액 감액은 어려움

Q16 : 임대인이 임대차 목적물에 지출하는 고정 비용을 고려할 수 있는지?

- 원칙적으로 계약상 임대료에서 소상공인의 매출액이 감소한 비율만큼 임대료를 감액함
- 단, 임대인이 지불하는 고정비용(대출이자 상환액, 재산세, 수선비, 화재보험료 등의 합계액)을 차임 감액의 한계로서 고려할 수 있음

Q17 : 소상공인(임차인)이 정부의 방역·예방 조치에 따른 손실보상을 받은 경우, 상가 임대료 감액 청구시 고려해야 할 사항인지 여부

- 정부로부터 별도의 지원이 있었다는 점은 감염병으로 인한 경제사정 변동이 추정되는 사정으로 판단할 수는 있으나, 차임 감소를 요청할 때 반드시 고려할 사항은 아님
- 다만 차임 감액범위 판단 시 구체적 사정으로서 하나의 요소로 판단할 수는 있음

Q18 : 임차인은 어떤 방법으로 차임감액 청구를 할 수 있는지?

- 원칙적으로 당사자 사이의 협의를 통해 감액할 금액을 정하고, 협의 내용을 서면으로 명시할 필요가 있음
- 다만 협의에 이르지 못할 경우, 상가건물임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있음
- 조정위원회를 직접 방문하거나 온라인*으로 조정을 신청할 수 있으며, 우편 팩스로도 접수가 가능함
 - * ① 대한법률구조공단 임대차분쟁조정위원회, <https://www.cbldcc.or.kr>
 - ② 한국부동산원/한국토지공사 임대차분쟁조정위원회, <http://adrhome.reb.or.kr>
- 조정위원회는 대한법률구조공단, 한국토지주택공사, 한국부동산원의 사무소에 설치·운영되고 있으며, 임대차와 관련된 각종 법률분쟁에 대하여 소송에 이르기 전 단계에서 신속하게 심의·조정하고 있음

Q19 : 자발적으로 임대료를 인하한 임대인(착한임대인)에게 어떤 인센티브가 있는지?

- 임차인과의 협의에 따라 임대인이 자발적으로 임대료를 인하한 경우, 임대료 인하분의 50%~70%를 세액공제로 지원하고 있음
 - ※ 자세한 내용은 ☎126 국세청 콜센터를 통해 안내
- 또한 정책자금 지원, 소유점포에 대한 무상 전기안전 점검, 새마을금고의 우대 적금, 정부 표창 등을 아울러 지원하고 있음
 - ※ ① 정책자금, 전기안전 점검 관련 내용은 ☎1357 중소기업통합콜센터
 - ② 우대 적금은 관할 각 지역별 새마을금고 문의
 - ③ 정부 표창은 관할 지방중기청을 통해 안내

기 관	지부, 지사 또는 사무소 (전화번호)	관 할 구 역
대한법률구조공단	서울중앙지부 (02-6941-3430)	서울특별시, 강원도
	수원지부(031-8007-3430)	인천광역시, 경기도
	대전지부(042-721-3430)	대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도, 충청남도
	대구지부(053-710-3430)	대구광역시, 경상북도
	부산지부(051-711-3430)	부산광역시, 울산광역시, 경상남도
	광주지부(062-710-3430)	광주광역시, 전라북도, 전라남도, 제주특별자치도
한국토지주택공사	인천지역본부 (032-890-6012~4)	인천광역시
	충북지역본부 (043-905-1782~4)	충청북도
	경남지역본부 (055-713-8932~4)	경상남도
	경기지역본부 (070-4048-6345)	경기도
	부산울산지역본부 (052-707-5012~4)	울산광역시
	제주지역본부 (064-901-3805)	제주특별자치도
한국부동산원	서울동부지사 (02-3394-9870~3)	서울특별시
	전주지사 (063-276-8022~3)	전라북도
	춘천지사 (033-244-9793~4)	강원도
	경기서부지사 (031-902-3573~4)	경기도
	대전지사 (044-868-8341)	세종특별자치시
	포항지사 (054-275-9771~2)	경상북도