

상가건물 임대차보호법 주요 개정 내용

지난 2013년 8월 13일 '상가건물 임대차보호법'의 일부 개정법률이 공포되었습니다. 본 개정법률은 상가건물 임차인의 계약갱신요구권을 넓게 인정하고, 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는 사유를 세분화하며, 보증금반환채권을 양수한 금융기관 등이 우선변제권을 승계하도록 하는 한편, 소액임차인의 최우선변제금액 상한을 임대건물가액의 2분의 1 범위에서 대통령령으로 정하도록 하는 등 상가건물 임차인의 보호를 더욱 강화하려는 것이 목적인바, 개정법률의 주요내용은 다음과 같습니다. 개정법률은 원칙적으로 2013년 8월 13일 이후에 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용되나, 예외가 있으므로 주의를 요합니다.

1. 상가건물 임차인의 계약갱신요구권의 확대

대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 계약갱신요구권을 인정하고, 계약갱신 시 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정을 고려하여 차임과 보증금 증감을 청구할 수 있도록 관련 조항을 신설하였습니다(제2조 제3항 및 제10조의2 신설).

종전에는 대통령령으로 정하는 보증금액(가령 서울의 경우 3억원)을 초과하는 임대차에 대해서는 동법이 적용되지 않으므로 인하여 임차인의 계약갱신요구권도 인정되지 않았으나, 본 개정법률에서 이러한 제한을 철폐하여 보증금액과 무관하게 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서 임차인의 계약갱신요구권이 인정되게 되었습니다.

그런데 이에 따라 계약이 갱신되는 경우 대통령령으로 정하는 보증금액 내의 임대차의 경우에는 차임 및 보증금을 9%를 초과하여 증액할 수 없음에 비하여, 신설 규정에 의한 경우에는 조세 기타 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있으며 증액의 구체적인 상한선을 두지 않았으므로(제10조의2), 향후 차임 등의 증액과 관련한 다툼이 발생할 여지가 있는 것으로 예상됩니다.

2. 임차인의 계약갱신 요구에 대한 거절사유의 세분화

임차인이 계약갱신요구권을 행사하는 경우, 3기의 차임액에 해당하는 차임을 연체한 사실 등 일정한 사유가 있는 경우 임대인은 계약의 갱신을 거절할 수 있습니다(제10조 제1항). 그런데 특히 동법 제10조 제1항 제7호가 규정하고 있는 건물의 철거 또는 재건축과 관련해서 이를 넓게 해석할 경우 임차인의 계약갱신요구권이 제약될 수 있다는 문제점이 있었습니다. 이에 개정법률은 임대차계약 체결 당시 공사계획을 구체적으로 고지한 경우, 안전사고의 우려가 있는 경우 또는

다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 등으로 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는 사유를 한정하여 임차인의 계약갱신 요구권을 보호하고자 하였습니다(제10조 제1항 제7호 가목 내지 다목 신설).

3. 보증금반환채권을 양수한 금융기관 등의 우선변제권 승계

은행 등의 금융기관이 확정일자, 임차권등기명령 또는 건물임대차등기를 통해 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계할 수 있도록 하였습니다(제5조 제7항 내지 제9항 신설).

그 동안 보증금반환채권을 양수한 금융기관이 임차인의 우선변제권을 승계할 근거가 없어서 보증금반환채권을 담보로 대출을 하는데 소극적이었으나, 개정법률을 통하여 보증금반환채권의 담보가치가 상승돼 이를 담보로 한 대출이 늘어날 것으로 예상됩니다. 다만 이러한 경우에도 임차인을 보호하기 위해서, 금융기관이 임차인을 대위하여 임대차를 해지할 수는 없는 것으로 하였습니다(제5조 제9항).

4. 소액임차인의 최우선변제금액 상한의 확대

종전에는 경매신청의 등기 전에 대항력을 갖춘 소액임차인이 임대건물가액의 3분의 1범위에서 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 금액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제 받을 수 있었으나, 개정법률은 이를 임대건물가액의 2분의 1범위에서 대통령령으로 정하는 금액으로 확대하였습니다(제14조 제3항 개정). 다만 이는 2014년 1월 1일부터 시행될 예정입니다.

5. 보증금의 월차임 전환 시 산정률의 상한

보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에 종전에는 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 월 차임의 범위를 초과할 수 없었으나, 개정법률은 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율 중 낮은 비율을 곱한 월차임의 범위 또한 초과할 수 있도록 하여, 산정률의 상한이 기준금리와 연동하여 제한될 수 있도록 하였습니다(제12조 개정). 다만 이는 2014년 1월 1일부터 시행될 예정입니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

-
- | | | |
|-----------|------------------|---------------------------|
| ● 한용호 변호사 | TEL. 02 316 1616 | E-Mail. yhhan@shinkim.com |
| ● 김동우 변호사 | TEL. 02 316 1662 | E-Mail. dwkim@shinkim.com |
-