

상가건물 임대차보호법 개정 내용 소개

코로나 19 여파로 인한 경제상황을 반영하여 임차인의 차임 연체로 인한 불이익을 제한하고, 제 1급감염병에 의한 경제사정 변동을 차임 등 증감청구권의 사유로 명시하는 등의 내용을 주요 골자로 한 상가건물 임대차보호법(이하 “상임법”) 개정안이 2020. 9. 24. 국회 본회의 심의에서 가결되었습니다. 개정 상임법은 공포된 날부터 즉시 시행될 예정이며, 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 개정 내용이 적용될 예정인바, 구체적인 내용은 아래와 같습니다.

1. 차임 연체로 인한 계약해지 등 임대차계약상 불이익의 제한 (임차인 특별보호 조항신설)

상임법은 임차인이 3기 이상의 차임을 연체하는 경우 계약해지 등 일정한 불이익을 규정하고 있었으나, 개정 상임법은 시행일로부터 6개월의 기간 동안 다음과 같은 임시특례를 신설하여 불이익 적용을 제한하고 있습니다. 이러한 임시특례는 상임법 제2조 제1항 단서에 따른 일정 규모의 보증금액(소위 ‘환산보증금’)을 초과하는 임대차 및 전대차관계에도 적용됩니다.

개정 상임법 제10조의9 (계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례)

임차인이 이 법 시행일로부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은

- (1) 제10조 제1항 제1호(계약갱신 요구 거절사유),
- (2) 제10조의4 제1항 단서(권리금 회수기회 보호 배제사유) 및
- (3) 제10조의8(차임연체로 인한 계약해지)의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다.

이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 아니한다.

위와 같은 개정 상임법의 임시특례에 따라, 임차인은 차임연체로 인한 영업기반 상실위험에서 일정 부분 벗어날 수 있을 것으로 판단됩니다. 반대로, 임대인의 경우에는 개정 전 상임법에 따라 차임을 연체한 임차인에게 행사할 수 있었던 위 (1) 내지 (3)의 권리가 제한될 것으로 보이며, 임대인의 그 밖의 권리(연체차임 임대차보증금 공제 등)는 영향을 받지 않습니다(개정 상임법 제10조의9 단서).

2.코로나 19에 의한 경제사정 변동이 있는 경우 차임 등의 증감청구권 행사 가능

「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 제1급감염병(코로나 19는 타목. 신종감염병증후군으로 분류)등에 의한 경제사정의 변동을 차임 또는 보증금(이하 “차임 등”)의 증감청구권 행사 사유로 추가하였습니다(개정 상임법 제11조 제1항). 따라서 개정 상임법의 적용을 받는 임차인이 코로나 19를 이유로 한 경제사정의 변동을 원인으로 임대인에게 차임 등의 감액을 청구할 수 있는 근거가 보다 명확해 졌습니다.

위 증감청구권 행사 사유를 명시하는 것과 함께 개정 상임법 제11조 제3항이 신설되었습니다. 이는 임대인이 코로나 19 등을 원인으로 차임을 감액한 뒤 향후 다시 차임 등의 증액을 청구하는 경우, 감액 이전의 차임에 도달할 때까지는 상임법 시행령 제4조에서 명시하고 있는 증액청구 당시의 100분의 5의 비율을 초과하여 차임 등을 증액할 수 있도록 한 것으로, 차임 감액에 따른 임대인의 부담을 줄이고자 한 것으로 판단됩니다. 이번에 일부 개정되는 위 제11조는 환산보증금을 초과하는 임대차에는 적용되지 않습니다.

개정 상임법 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.
- 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.

상기 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으시거나 도움이 필요하신 경우에는 언제든지 아래 연락처로 연락을 주시면 더욱 자세한 내용을 제공하여 드리도록 하겠습니다.

Contact us



이석
파트너변호사

T. 02-316-1620
E. slee@shinkim.com



박지환
파트너변호사

T. 02-316-1648
E. jhpark@shinkim.com



로버트 영 (Robert C. Young)
선임외국변호사

T. 02-316-1604
E. rcyoung@shinkim.com

SHIN & KIM
법무법인(유) 세종

법무법인(유) 세종 뉴스레터의 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보 제공 목적으로 발행된 것이며, 이에 수록된 내용은 법무법인(유) 세종의 공식적인 견해나 구체적인 사안에 관한 법률의견이 아님을 알려드립니다.

The content and opinions expressed within Shin & Kim LLC's newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.