

법**률**

국회에서 의결된 상가건물 임대차보호법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대 통 령 문 재 인 (인)

2020년 9월 29일

국 무 총 리 정 세 군

국 무 위 원

추 미 애

법무부장관

●법률 제17490호

상가건물 임대차보호법 일부개정법률

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 제17490호 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 본문 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 아니한다.

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.

◇개정이유

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 회수기회 제외 사유에 해당하여 많은 임차인이 소득 감소에 따른 차임연체로 영업기반을 상실할 위기에 처해지고 있음.

또한 현행 차임 등의 증감청구권 요건이 제한적으로 해석되고, 임대료의 증액상한에 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 계약 해지 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 임대인이 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 증액상한이 적용되지 않도록 함으로써 상가 임차인에게 가장 큰 고충이 되고 있는 임대료 부담을 완화하려는 것임.

◇주요내용

가. 계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례에 관한 규정은 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용함(제2조제3항).

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

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

라. 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 임대인이 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율(5%)을 초과하지 못하도록 한 증액상한을 적용하지 않도록 함(제11조제3항 신설).

마. 계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례에 관한 규정은 전대인과 전차인의 전대차관계에 적용함(제13조제1항).

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

<법제처 제공>