

국회에서 의결된 상가건물 임대차보호법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대 통 령 문 재 인 

2018년 10월 16일

국 무 총 리 이 낙 연

국 무 위 원

법무부장관

박 상 기

●법률 제15791호

상가건물 임대차보호법 일부개정법률

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제2항 중 “5년”을 “10년”으로 한다.

제10조의4제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “3개월”을 “6개월”로 한다.

제10조의5제1호 중 “경우”를 “경우(다만, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장은 제외한다)”로 한다.

제20조부터 제22조까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단의 지부에 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
4. 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 권리금에 관한 분쟁
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 상가건물 임대차에 관한 분쟁

③ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 조정위원회에 사무국을 두고, 사무국의 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 사무국의 조정위원회 업무담당자는 「주택임대차보호법」 제14조에 따른 주택임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다.

제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) 조정위원회에 대하여는 이 법에 규정한 사항 외에는 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “주택임대차분쟁조정위원회”는 “상가건물임대차분쟁조정위원회”로 본다.

제22조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 공무원이 아닌 상가건물임대차분쟁조정위원회의 위원은 「형법」 제127조, 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제20조부터 제22조까지의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(계약갱신요구 기간의 적용례) 제10조제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

제3조(권리금 회수기회 보호 등에 관한 적용례) 제10조의4제1항의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.

제4조(권리금 적용 제외에 관한 적용례) 제10조의5제1호의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.

제5조(다른 법률의 개정) 주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제4항 중 “다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다”를 “「상가건물 임대차보호법」 제20조에 따른 상가건물임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다”로 한다.

#### ◇개정이유

현행법은 상가건물 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 경우 최초의 임대차기간을 포함하여 “5년”을 초과할 수 없도록 하여 임차인이 영업을 안정적으로 계속하기 어렵다는 주장이 지속적으로 제기되고 있음.

또한 임대인이 준수하여야 하는 권리금 지급 방해행위 금지기간을 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 종료 시까지로 제한하고 있는데 이에 대해 임차인의 권리금 회수기회 기간이 짧다는 지적이 있고, 2015년 개정된 현행법은 일반상가 임차인에 대한 권리금 회수 기회를 보장했지만 대다수의 영세상인이 영업하고 있는 전통시장은 포함되지 않아 논란이 있음.

한편 현행법은 임차인과 임대인의 갈등이 꾸준히 발생하고 있음에도 상가건물 임대차 분쟁 해결을 위한 분쟁조정위원회제도는 아직 도입되지 않아 지난해 이를 도입한 「주택임대차보호법」과 형평성이 맞지 않는다는 지적이 있음.

#### ◇주요내용

- 가. 상가건물 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 있는 기간을 “10년”까지로 확대함(제10조제2항).
- 나. 임대인의 권리금 지급 방해행위 금지기간을 임대차 종료 6개월 전부터로 확대함으로써 임차인의 권리금 회수기회를 보다 강화함(제10조의4제1항).
- 다. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 의한 전통시장은 권리금 적용 제외대상에서 제외하여 전통시장 내 영세상인의 권리금 회수기회를 보장하려는 것임(제10조의5제1호).
- 라. 상가건물 임대차에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 「법률구조법」에 따른 대한법률구조공단의 지부에 상가건물임대차분쟁조정위원회를 설치하여 임대인과 임차인 간의 분쟁이 신속하게 해결될 수 있도록 함으로써 상인들이 안정적으로 생업에 종사할 수 있도록 하려는 것임(제20조부터 제22조까지 신설).

<법제처 제공>