



제428회 국회 (임시회)
제1차 법제사법위원회

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈법 적용범위의 확대 등〉

■ 전현희의원 대표발의(의안번호 제6700호)

2025. 8.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이은정

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 법 적용범위의 확대(안 제2조, 제10조의2, 제13조 및 제14조의2)	3
2. 차임 등의 증감청구권상 증액청구 제한기간 변경 등(안 제11조)	9
3. 광역지방자치단체의 임대차분쟁조정위원회 설치 의무화(안 제20조)	14
4. 관계기관 의견	19

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 전현회의원 등 12인
2. 발 의 일 : 2024. 12. 19.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 20.

II. 제안이유 및 주요내용

1. 제안이유

현행법은 상가건물 임대차계약의 차임 또는 보증금에 대하여 증액율의 상한을 정하고 최초 계약 또는 이전의 증액으로부터 1년 이내에는 다시 증액을 청구하지 못하도록 제한하는 등의 특례를 규정하면서, 대통령령으로 정하는 보증금액(환산보증금)을 초과하는 임대차는 적용대상에서 제외하고 있음.

그런데 보증금액이 큰 임대차의 차임 등에 대해 높은 비율로 잦은 증액이 가능하도록 하는 현 제도가 평균적인 임대료 시세를 상승시켜 영세 임대차 계약에도 영향을 미치게 되므로, 모든 상가건물 임대차에 대해 차임 등 증액율의 상한을 적용해야 한다는 지적이 있음. 또한 차임 등의 증액 청구가 가능한 주기가 1년으로 짧아 임차인의 부담이 과도하므로 주기를 2년으로 연장해야 한다는 의견이 있음.

이에 환산보증금 제도를 폐지하고 차임 등의 증액 청구가 가능한

주기를 2년으로 연장하는 한편, 제도 변화에 따라 증가할 것으로 예상되는 여러 임대차 관련 분쟁을 효율적으로 조정하기 위하여 시·도 단위로 상가건물임대차분쟁조정위원회를 설치하도록 하고, 시·군·구는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 둘 수 있도록 하려는 것임.

2. 주요내용

가. 현행법의 적용대상을 제한하는 환산보증금 제도를 폐지하여 모든 상가건물 임대차계약이 차임과 보증금의 증액 상한기준 등을 동일하게 적용받도록 함(제2조제1항 단서 삭제 등).

나. 임대차계약 또는 차임·보증금의 증액 이후 차임 등에 대한 증액 청구가 가능하기까지의 기간을 1년에서 2년으로 연장함(안 제11조제2항).

다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도에 상가임대차분쟁조정위원회를 대통령령으로 정하는 바에 따라 설치하도록 하고, 시·군·구는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 둘 수 있도록 함(안 제20조제1항).

Ⅲ. 검토의견

1. 법 적용범위의 확대(안 제2조, 제10조의2, 제13조 및 제14조의2)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 상가건물의 임대차에 대하여 현행법의 적용을 제외하도록 하고 있는 규정을 삭제하여 법 적용범위를 모든 상가건물에 대한 임대차로 확대하려는 내용임.

현행	개정안
제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물 (제3조제1항에 따른 사업자등록의 대 상이 되는 건물을 말한다)의 임대차 (임대차 목적물의 주된 부분을 영업 용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의 를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증 금액을 초과하는 임대차에 대하여는 <u>그러하지 아니하다.</u>	제2조(적용범위) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- . <단서 삭제>
② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려 하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은 행의 대출금리 등을 고려하여 대통 령령으로 정하는 비율을 곱하여 환	<삭 제>

산한 금액을 포함하여야 한다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

제10조의2(계약갱신의 특례) 제2조제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차의 계약갱신의 경우에는 당사자는 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있다.

제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ① 제10조, 제10조의2, 제10조의8, 제10조의9(제10조 및 제10조의8에 관한 부분으로 한정한다), 제11조 및 제12조는 전대인(轉貸人)과 전차인(轉借人)의 전대차관계에 적용한다.

② (생략)

제14조의2(상가건물임대차위원회) ① 상가건물 임대차에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 법무부에 상가건물임대차위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 제2조제1항 단서에 따른 보증금액
2. 제14조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준

② ~ ⑤ (생략)

<삭 제>

<삭 제>

제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ① -----제10조의8-----

-----.

② (현행과 같음)

제14조의2(상가건물임대차위원회) ① 제14조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을-----
-----.

<삭 제>

<삭 제>

② ~ ⑤ (현행과 같음)

2) 개정안에 대한 검토

현행법은 국민 경제생활의 안정을 보장하려는 목적¹⁾으로 상가건물의 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례들을 규정하고 있음.

현행법은 상가건물의 임대차에 대하여 적용되나, 사업자등록의 대상이 되는 상가건물 중 대통령령으로 정하는 일정 보증금액(월차임이 있는 경우에는 소정의 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함)을 초과하는 임대차는 적용에서 제외하고 있음²⁾.

< 현행법이 적용되는 지역별 보증금 범위³⁾ >

지역 구분	보증금 범위
서울특별시	9억원 이하
과밀억제권역 + 부산광역시	6억 9천만원 이하
광역시 + 세종, 파주, 화성, 안산, 용인, 김포, 광주	5억 4천만원 이하
그 밖의 지역	3억 7천만원 이하

1) 「상가건물 임대차보호법」 제1조(목적) 이 법은 상가건물 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

2) 「상가건물 임대차보호법」 제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

3) 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조(적용범위) ① 「상가건물 임대차보호법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 보증금액”이란 다음 각 호의 구분에 의한 금액을 말한다.

1. 서울특별시 : 9억원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) 및 부산광역시: 6억9천만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시는 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 5억4천만원
4. 그 밖의 지역 : 3억7천만원

② 법 제2조제2항의 규정에 의하여 보증금외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다.

③ 법 제2조제2항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이라 함은 1분의 100을 말한다.

이와 같이 일정 보증금액 이하의 임대차만을 현행법의 적용대상으로 규정한 것은 임대료 인상 문제, 임대인의 해지 권한 남용 등의 불이익을 겪고 있는 영세한 임차인을 보호하기 위한 것임⁴⁾.

그런데, 현행법의 적용대상을 일정 보증금액 이하의 임대차로 제한함에 따라 상권이 활성화된 지역으로서 임대료가 고액일 수밖에 없는 수도권 대도시와 지방의 광역시 등에서는 적지 않은 상가건물의 임차인이 법의 보호대상에서 제외⁵⁾되고 있으며, 법의 적용범위를 벗어나는 보증금액이 큰 임대차계약이 현행법에 따른 차임 등의 증액상한율(5%)⁶⁾ 등을 적용받지 못함에 따라 평균적인 임대료 시세를 상승시켜 영세 임대차계약에도 영향을 미친다는 지적이 있음.

4) 2001. 12. 7. 제225회 국회(정기회) 제21차 본회의에서 의결된 상가건물임대차보호법안(대안)의 제안이유 : 상가건물의 임대차에서 일반적으로 경제적·사회적 약자인 임차인들은 임대료 인상문제, 임대인의 해지 권한 남용, 임대차 기간의 불안정성, 월세산정시 고율의 이차율 적용문제, 임대보증금의 미반환문제, 임차 건물에 대한 등기의 어려움 등 각종 형태의 불이익을 감수하고 있지만 이들 임차인들을 사회적으로 보호하기 위한 법적장치가 없는 바, 이러한 상가건물의 임대차에서 사회적·경제적 약자인 임차인들을 보호함으로써 임차인들의 경제생활의 안정을 도모하기 위하여 이 법을 제정하고자 함.

5) 2023년 서울시 상가임대차 실태조사에 따르면 서울시의 평균 환산보증금은 3억8천7백만원으로, 환산보증금이 현행법의 적용범위를 벗어나는 9억원 이상의 비율은 7.6%로 나타나고 있음. 다만, 일부 상권인가로수길(102,561만원), 국회의사당역(122,540만원), 명동거리(135,968만원), 명동역(99,280만원), 시청역 1번(94,600만원)의 평균 환산보증금은 9억원을 넘어서고 있는 것으로 나타나고 있음.

6) 「상가건물 임대차보호법」 제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

제10조(계약갱신 요구 등) ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

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.

「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조(차임 등 증액청구의 기준) 법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.

이에 개정안은 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 상가건물의 임대차에 현행법의 적용을 제외하도록 하고 있는 규정을 삭제하여 법 적용대상을 확대함으로써 상가건물의 임대료를 안정화하려는 것으로 보임.

또한, 개정안과 같이 법의 적용범위를 확대하게 되면 보증금액이 큰 상가건물의 임차인도 제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등), 제5조(보증금의 회수), 제10조제3항 단서(갱신 시 차임 등의 증액상한율), 제11조(차임 등의 증액청구권) 등의 특례 규정들을 적용받을 수 있게 되어 해당 상가건물 임차인의 권리 보호에 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

다만, 현행법의 적용범위를 모든 상가건물의 임대차로 확대하는 것이 「민법」에 대한 특례를 규정한 특별법으로서, 사회적·경제적 약자인 상가건물의 임차인을 보호하려는 현행법의 취지에 부합하는지 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

현행법이 상가건물의 임차인을 보호하고자 하는 것은 임대차계약을 체결함에 있어 상대적으로 임대인이 정보력이나 협상력 등에 우위가 있다는 것을 전제로 하는 것이나 보증금액이 큰 상가건물 임대차계약의 경우 해당 상가건물의 위치, 해당 상권의 활성화 정도, 업종 및 브랜드 등 다양한 요인에 의하여 협상이 좌우될 수 있고, 임대차계약의 형태도 다양할 수 있어 임차인이 반드시 상대적으로 보호가 필요한 약자라고 보기 어려운 경우가 있을 수 있음.

이와 같이 협상력이 대등한 임대차계약에까지 현행법이 적용될 경우 사적자치에 대한 과도한 제한이 될 소지가 있다는 의견이 있음.

또한, 현행법에서 적용제외의 기준이 되는 보증금액을 상가건물임대차 위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하도록 하여⁷⁾ 지역의 경제 여건, 임대차목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 적용대상을 정할 수 있도록 하고 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

7) 「상가건물 임대차보호법」 제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

2. 차임 등의 증감청구권상 증액청구 제한기간 변경 등(안 제11조)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 차임 등의 증감청구권을 청구할 수 있는 사유에 “주변 상가 건물의 차임 또는 보증금의 증감”을 추가하고, 사유 중 하나인 “경제사정의 변동”을 “경제사정의 변동 등”으로 폭넓게 규정하며, 증액청구의 제한기간을 현행 “1년”에서 “2년”으로 변경하려는 내용임.

현행	개정안
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 <u>변동으로 인하여</u> 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.	제11조(차임 등의 증감청구권) ① ---- ----- ----- <u>공과금, 주변 상가건물의 차임 또는 보증금, 그 밖의 부담</u> ----- ----- ----- <u>변동 등을 고려하였을 때</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 <u>1년</u> 이내에는 하지 못한다.	② ----- ----- ----- <u>2년</u> ----- -----.
③ (생략)	③ (현행과 같음)

2) 개정안에 대한 검토

현행법 제11조는 임대차 당사자가 약정한 차임·보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금 등 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우 계약기간 중 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있도록 함으로써, 임대차계약 기간 중 차임 등의 증감청구권에 관하여 규정하고 있음⁸⁾.

또한, 증액의 청구에 있어서는 대통령령으로 정하는 기준의 비율(5%)을 초과하지 못하도록 하면서 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하도록 하고 있음⁹⁾.

이와 관련하여 법률에 규정된 증감청구권을 행사할 수 있는 사유가 제한되고, 차임 등의 증액청구가 가능한 주기가 1년으로 짧아 임차인의 부담이 과도하다는 지적이 있음.

이에 개정안은 차임 등의 증감청구를 할 수 있는 사유에 “주변 상가건물의 차임 또는 보증금의 증감”을 추가하고, 사유 중 하나인 “경제사정의

8) 「민법」에는 차임에 대한 증감청구권이 규정되어 있으며, 현행법은 보증금에 대하여도 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우 증감을 청구할 수 있도록 하고 있음.

「민법」 제628조(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

9) 「상가건물 임대차보호법」 제11조(차임 등의 증감청구권) ① (본문 생략). 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.
「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조(차임 등 증액청구의 기준) 법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.

변동”을 “경제사정의 변동 등”으로 폭넓게 규정하며, 증액청구는 임대차 계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 “2년 이내”에는 할 수 없도록 함으로써, 상가건물 임차인에 대한 보호를 강화하려는 것으로 보임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 “주변 상가건물의 차임 또는 보증금의 증감”을 차임 등의 증감청구를 할 수 있는 사유로 추가하고 있어, 임차인은 주변 상가건물의 차임 또는 보증금에 비해 해당 임차 상가건물의 차임 또는 보증금이 과도하다는 점을 근거로 감액청구를 할 수 있게 될 것으로 보임.

다만, 특정 상가건물의 임대차계약이 새로 형성되어 차임 또는 보증금이 오르는 경우 주변 상가건물의 임대인 또한, 해당 규정에 따라 차임 등의 증액청구를 할 수 있게 된다는 점을 고려할 필요가 있다고 보여짐.

둘째, 현행법에서 증감청구권을 행사할 수 있는 사유로 규정하고 있는 “조세, 공과금, 그 밖의 부담”은 모두 해당 임차건물의 소유에 따르는 경제적 부담과 관련된 사항이고, “경제사정의 변동”은 해당 상가가 벌어들이 수 있는 수입 등에 영향을 미칠 수 있는 사항으로 모두 차임 또는 보증금에 직접적으로 영향을 미칠 수 있는 사유인데 반해, “주변 상가건물의 차임 또는 보증금의 증감”은 해당 임대차계약에 간접적으로 영향을 미칠 수 있는 사유이며, 주변 상가건물의 범위에 대하여 분쟁의 소지가 크다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

이와 관련하여 대법원은 「민법」 제628조의 차임증감청구권이 문제가 된 사안에서 ‘계약자유 원칙’의 예외¹⁰⁾인 차임증감청구권을 적용함에 있어 차임이 ‘상당하지 아니하게 된 경우’를 엄격하게 해석한바 있음¹¹⁾.

셋째, 개정안은 차임 등의 증감청구권에 있어서 증액 청구의 경우에는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 현행 1년 이내에는 행사하지 못하도록 제한되어 있는 것을 2년 이내에는 행사하지 못하도록 변경함으로써 계약 기간 중 장래에 대하여 최소 2년 동안은 차임 및 보증금 증액을 제한하여 임차인이 보다 안정된 계약을 유지할 수 있을 것으로 보임.

다만, 차임 등의 증액청구권은 임대차계약 기간 중 사정의 변경에 따라 당사자 일방이 상대방에게 청구할 수 있는 것인데¹²⁾ 반해, 기본적으로 임대차계약 기간은 임대인과 임차인 두 당사자가 계약에 의하여 결정하는

10) 당사자 간의 자유로운 합의로 성립된 계약은 지켜져야 하는 것이 원칙인데, 차임증감청구권은 상대방에게 당초 계약 내용과 다른 내용의 이행을 청구하는 것이기 때문임.

11) 대법원 2004. 1. 15. 선고 2001다12638 판결

대법원은 울산공항 내 식당 및 스낵코너의 운영자가 IMF 경제위기로 인한 여객청사 이용객의 급격한 감소와 소비위축에 따른 수입 감소를 이유로 사용료 감액 청구를 한 사안에 대하여 “영업실적이 예상보다 저조하였다고 하여도 이는 경영예측과 이에 따른 투자의 실패로서 원고들 스스로가 이를 감수하여야 할 사정에 불과하고, 이 사건 식당과 스낵코너에 대한 사용료 약정이 임차물에 대한 공과 부담 기타 경제사정 등의 변경으로 인하여 현저히 부당하게 된 것이라고 할 수는 없다”고 판시하여 경제사정의 현저한 변경으로 약정차임이 최초 계약에 비하여 현저히 부당하게 된 경우에 한하여 감액할 수 있다는 입장임.

12) 대법원 2014. 2. 13. 선고 2013다80481 판결

… 상가건물 임대차보호법 제11조 제1항에서 “차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 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.”고 규정하고, 제2항에서 “제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.”고 규정하고 있는바, 위 규정은 임대차계약의 존속 중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 경우에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료한 후 재계약을 하거나 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등을 증액하는 경우에는 적용되지 않는다 …

사항으로, 그 기간은 당사자의 합의에 따라 다양할 수 있는바 2년 미만의 기간으로 상가건물에 관한 임대차계약을 체결할 경우¹³⁾ 사정의 변경이 있어도 차임 등의 증액청구권 행사가 불가능해질 수 있음을 고려할 필요가 있음.

13) “2023년 서울시 상가임대차 실태조사 최종보고서”에 따르면 임대차계약을 주기적으로 갱신하는 경우가 50.9%, 묵시적 갱신(1년)은 49.1%로 나타났으며, 평균 주기적 갱신 주기는 3년으로 조사되었음.

3. 광역지방자치단체의 임대차분쟁조정위원회 설치 의무화(안 제20조)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 현재 광역지방자치단체가 임의적으로 둘 수 있도록 하고 있는 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)를 의무적으로 설치하도록 하고, 기초지방자치단체는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 임의적으로 조정위원회를 둘 수 있도록 하려는 내용임.

현행	개정안
제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 상가건물 임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. <u>특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도</u> 는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다. ② ~ ④ (생략)	제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① ----- ----- ----- ----- <u>특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도,</u> 「법률구조법」----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>. 시·군·구는</u> ----- ----- ----- ----- ② ~ ④ (현행과 같음)

2) 개정안에 대한 검토

현행법은 상가건물의 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 「법률구조법」에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 및 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원의 지사 또는 사무소에 조정위원회를 의무적으로 두도록 하고 있음¹⁴⁾.

이에 시행령에서 정하는 바에 따라 현재 공단에 6개 지소, 공사에 2개 지소, 부동산원에 10개 지소 등 총 18개소의 조정위원회가 설치·운영 중임.

< 조정위원회의 설치 및 관할구역¹⁵⁾ >

기관	지부, 지사 또는 사무소	관할구역
공단	서울중앙지부	서울특별시, 강원특별자치도
	수원지부	인천광역시, 경기도
	대전지부	대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도, 충청남도

14) 「상가건물 임대차보호법」 제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 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.

공단	대구지부	대구광역시, 경상북도
	부산지부	부산광역시, 울산광역시, 경상남도
	광주지부	광주광역시, 전북특별자치도, 전라남도, 제주특별자치도
공사	충북지역본부	충청북도
	제주지역본부	제주특별자치도
부동산원	서울동부지사	서울특별시
	전주지사	전북특별자치도
	춘천지사	강원특별자치도
	고양지사	경기도
	성남지사	
	대전지사	세종특별자치시
	포항지사	경상북도
	인천지사	인천광역시
	창원지사	경상남도
	울산지사	울산광역시

또한, 현행법은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 경우 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 임의적으로 둘 수 있도록 하고 있는데, 이에 따라 서울특별시, 경기도, 부산광역시에서는 조례를 통해 시·도 조정위원회를 설치하여 운영 중에 있음.

< 시·도 조정위원회의 설치 현황 >

구분	조례	위치
서울특별시	서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례	서울특별시 중구
부산광역시	부산광역시 지역상권 상생협력 촉진 및 지원 조례	부산광역시 연제구
경기도	경기도 상가건물 임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례	경기도 수원시

15) 「상가건물 임대차보호법 시행령」 [별표]

이러한 조정위원회는 차임 또는 보증금의 증감, 임대차 기간, 보증금 또는 임차상가건물의 반환, 임차상가건물의 유지·수선 의무, 권리금 등에 관한 분쟁을 심의·조정함으로써 분쟁 당사자들이 소송 절차를 거치지 아니하고도 신속하게 분쟁을 해결하는 데 도움을 주고 있음.

이와 관련하여 세종특별자치시, 충청남도 및 전라남도에는 조정위원회가 설치되어 있지 아니하고¹⁶⁾ 분쟁당사자가 조정위원회가 설치된 곳과 먼 곳에 거주하는 경우에는 조정위원회 이용 편의성이 떨어진다는 지적이 있으며, 지역마다 상가건물의 임대차시장 상황이 다를 수 있으므로 임대차 관련 분쟁을 효율적으로 조정하기 위해서는 시·도 단위로 조정위원회를 설치할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 개정안은 현재 지방자치단체의 실정을 고려하여 임의적으로 둘 수 있도록 하고 있는 시·도 조정위원회를 각 시·도에 의무적으로 두도록 하고, 시·군·구는 임의적으로 조정위원회를 둘 수 있도록 함으로써, 상가건물에 대한 임대차 분쟁 당사자들의 분쟁조정제도에 대한 접근성 및 이용편의성을 제고하려는 것으로 보임.

다만, 시·도 조정위원회를 의무화하고 시·군·구에도 조정위원회를 설치할 수 있도록 하는 경우 대한법률구조공단, 한국토지주택공사 및 한국부동산원에서 설치한 조정위원회와 별도로 14개 광역지방자치단체¹⁷⁾

16) 세종특별자치시의 경우 공단의 대전지부, 부동산원의 대전지사에서 관할하고, 충청남도의 경우 공단의 대전지부에서 관할하며, 전라남도의 경우 공단의 광주지부에서 관할하고 있음.

17) 광역지방자치단체는 서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 세종특별자치시, 경기도, 강원특별자치도, 충청북도, 충청남도, 전북특별자치도, 전라남도, 경상북

에 추가적으로 조정위원회가 설치·운영되고, 일부 시·군·구에도 조정위원회가 중복 설치되어질 것으로 보이는데, 조정 수요 및 추가 예산 소요¹⁸⁾ 등을 고려하여 효율성 측면에서 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

< 서울특별시 및 경기도 조정위원회 운영 실적 >

(단위: 건)

구분	연도	접수	조정내용					
			소계	성립	불성립	각하	취하	화해취하
서울특별시	2020년	192	192	92	15	85	0	0
	2021년	185	185	93	12	80	0	0
	2022년	188	188	108	14	66	0	0
	2023년	149	149	78	15	56	0	0
	2024년	195	191	106	16	69	0	0
경기도	2020년	28	28	4	1	19	3	1
	2021년	19	19	6	1	11	1	-
	2022년	14	14	1	1	10	1	1
	2023년	12	12	1	2	5	2	2
	2024년	15	14	5	1	6	1	1

자료: 서울특별시 및 경기도

참고로, 현재 서울특별시, 경기도, 부산광역시가 시·도 조정위원회를 설치·운영하고 있는데 최근 5년간 서울특별시는 매년 149~195건, 경기도는 12~28건을 접수하고 있으며, 부산광역시의 경우 2020년과 2021년 3건을 제외하고 운영실적이 없음.

도, 경상남도, 제주특별자치도로 총 17개 시·도이며, 이 중 서울특별시, 부산광역시, 경기도에서는 현재 시·도 조정위원회를 운영 중에 있음.

18) 예산정책처의 비용추계서에서는 충청남도와 전라남도 2개 시·도에 조정위원회를 두는 경우 2027년부터 2031년까지 5년간 72억 2,300만원이 발생할 것으로 추계하고 있음.

… 충청남도와 전라남도에 상가건물임대차분쟁조정위원회를 두는 경우 추가재정소요는 2027년 13억 5,300만원, 2031년 15억 4,000만원 등 2027년부터 2031년까지 총 72억 2,300만원(연평균 14억 4,500만원)이 발생할 것으로 추계됨 …

개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

구분	2027	2028	2029	2030	2031	합 계	연평균
상가건물임대차분쟁조정위원회 설치(안 제20조)	1,353	1,397	1,443	1,491	1,540	7,223	1,445

자료: 국회예산정책처

또한, 현재도 법률구조공단, 한국토지주택공사, 한국부동산원, 시·도로 조정위원회 운영기관이 분산되어 있는데, 개정안에 따르면 시·군·구에도 조정위원회를 설치할 수 있게 되어 그 효율성이 저하될 수 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보여짐.

3. 관계기관 의견

법원행정처는 보증금과 차임의 액수를 고려하지 않은 채, 모든 상가 건물 임대차에 법의 적용범위를 확대하는 것은 상가 소유자의 재산권을 필요 이상으로 제약하고 상가 거래를 위축시킬 가능성이 있으므로 입법취지를 고려하여 신중히 검토할 필요가 있다는 입장이며, 나머지 개정사항에 대해서는 입법정책적으로 결정할 사항이라는 입장임.

서울특별시는 개정안의 취지에 대하여 공감하나, 차임 등의 증액청구 제한기간을 현행 1년에서 2년으로 변경하는 개정안 제11조제2항은 급격히 변동하는 상업용 부동산 시장 상황에 부합하지 않는 측면이 있고, 시장 변화에 대한 임대인과 임차인의 유연한 대응을 저해할 수 있으며, 분쟁을 촉발할 가능성이 있으므로, 최소 계약 단위를 1년으로 정하고 있는 현행법 제9조제1항 등 다른 관련 조항들을 고려하면서

신중한 검토가 필요하다는 입장임.

대한변호사협회는 법의 적용범위 확대와 관련하여 상가건물 임대차 법률관계를 일률적이고 간명하게 정비한다는 측면에서 긍정적이나, 고액 상가건물 임차인들은 국가가 정책적으로 지원하고 보호하는 통상의 ‘임차 소상공인’ 범주에는 속하지 않기에 현행법의 시혜 대상으로 편입시키는 것이 타당한 것인지, 계약자유 원칙 등과 같은 헌법적, 민상사법적 기본질서와 상충되는 것은 아닌지 충분한 논의와 숙의가 필요해 보이고 적용이 배제되고 있는 규정 중에 선별하여 고액 임대차에 대해서도 적용하는 점진적인 방안도 고려해 볼 필요가 있다는 의견이며, 안 제11조(차임 등의 증감청구권)제1항과 관련하여 이러한 요소들로 “인하여”라는 문구는 비교적 객관적인 인과관계의 존재를 요구하는데, 이를 이러한 요소들을 “고려하였을 때”로 변경하는 경우 보다 자의적이고 주관적인 평가의 충돌로 분쟁을 야기할 가능성을 높이고 객관적, 중립적 해결을 어렵게 할 수 있다는 의견 등 개정안에 대하여 기본적으로 법정책적으로 일면 타당하고 진취적인 가치를 가지고 있으나, 기존 규정 및 제도의 현실적 고려 요소, 개정으로 인한 부작용 가능성 등을 두루 고려하여 보다 신중하게 입법할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064