



제422회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈최근 2년 동안 3기의 차임연체 시에만 계약갱신 요구를
거절할 수 있도록 제한 등〉

■ 민병덕의원 대표발의(의안번호 제4662호)

2025. 2.

법 제 사 법 위 원 회

전 문 위 원 이 화 실

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 임차인의 차임연체에 따른 임대인의 계약갱신 요구 거절 및 계약해지 조건 변경(안 제10조 및 제10조의8)	2
2. 차임 등의 증감청구권 청구사유에 특별재난지역 선포 명시 등 (안 제11조)	10
3. 특별재난지역 선포에 따른 임차인의 계약해지권 신설(안 제11조의2 및 제13조)	17
4. 관계기관 의견	21

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 민병덕의원 등 18인
2. 발 의 일 : 2024. 10. 11.
3. 회 부 일 : 2024. 10. 14.

II. 제안이유 및 주요내용

계약갱신요구권과 관련하여, 현재는 임차인이 ‘3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우’, 임대인은 계약갱신을 거절할 수 있음. 그러나 최대 10년의 계약갱신요구권을 인정하는 취지에 비추어 볼 때, ‘3기의 차임액 연체 사실’의 기한을 ‘최근 2년간 3기’로 제한함이 타당함.

또한, ‘특별재난지역 선포’된 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임 연체액은 포함하지 않도록 하여, 재난 상황으로 인한 차임 연체를 이유로 계약갱신요구권이 소멸되지 않도록 해야 하며, ‘특별재난지역 선포’된 이후 경제사정의 중대한 변동이 발생한 임차인은 임대차계약을 해지할 수 있는 해지권을 보장함(안 제10조제1항제1호, 제10조의8, 제11조제1항 및 제11조의2).

Ⅲ. 검토의견

1. 임차인의 차임연체에 따른 임대인의 계약갱신 요구 거절 및 계약해지 조건 변경(안 제10조 및 제10조의8)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 최근 2년 동안 임차인이 3기의 차임액에 이르도록 연체한 사실이 있거나 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 경우 임차인의 차임연체에 따라 임대인이 계약갱신 요구를 거절하거나 계약해지를 할 수 있도록 하되, 특별재난지역이 선포되고 3개월 동안의 차임연체액은 해당 차임연체액에 포함되지 않도록 하는 내용임.

현행	개정안
제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.	제10조(계약갱신 요구 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. <u>임차인이</u> 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 <u>경우</u> <단서 신설>	1. <u>임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 받은 날을 기준으로 최근 2년 동안 임차인이</u> ----- ----- <u>경우. 다만,</u> <u>상가건물 소재지에 「재난 및 안전 관리 기본법」 제60조에 따라 특별</u>

2. ~ 8. (생략) ② ~ ⑤ (생략) 제10조의8(차임연체와 해지) <u>임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다. <단서 신설></u>	<u>재난지역이 선포된 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임연체액은 포함하지 아니한다.</u> 2. ~ 8. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음) 제10조의8(차임연체와 해지) <u>임차인이 임대인의 계약해지 통고를 받은 날을 기준으로 최근 2년 동안 임차인의-----</u> <u>----- . 다만, 상가건물 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 특별재난지역이 선포된 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임연체액은 포함하지 아니한다.</u>
--	--

2) 개정안에 대한 검토

현행법 제10조¹⁾는 개약갱신 요구 등을 규정하면서 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 임대

1) 「상가건물 임대차보호법」 제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있도록 규정하고 있음.

따라서, 임차인이 차임을 여러 번 연체하였더라도 그 중 일부를 납부함으로써 결과적으로 통산한 연체차임 누적액이 3기분에 달하지 않는 경우에는 계약갱신 거절사유에 해당하지 않는 반면, 한 번이라도 3기에 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있으면 계약갱신 거절사유에 해당하게 됨²⁾.

또한, 현행법 제10조의8³⁾은 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있도록 규정하고 있음.

따라서, 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하면 임대차계약 기간 중이라도 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있지만, 그 당시 임대인이 임대차계약을 해지하지 아니하고 추후 연체액을 지급하였다면 이는 계약해지 사유에 해당하지 아니함.

이러한 차임연체에 따른 계약갱신 요구의 거절 및 계약의 해지와 관련

2) 대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결

… 「상가건물 임대차보호법」(이하 ‘상가임대차법’이라고 한다) 제10조의8은 임대인이 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 있는 요건을 ‘차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때’라고 규정하였다. 반면 임대인이 임대차기간 만료를 앞두고 임차인의 계약갱신 요구를 거부할 수 있는 사유에 관해서는 ‘3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우’라고 문언을 달리하여 규정하고 있다. 그 취지는, 임대차계약 관계는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하므로, 종전 임대차기간에 차임을 3기분에 달하도록 연체한 사실이 있는 경우에만 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다. 위 규정들의 문언과 취지에 비추어 보면, 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 그 임차인과의 계약관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 당시에 3기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아니다 …

3) 「상가건물 임대차보호법」 제10조의8(차임연체와 해지) 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

하여, 현행법은 3기분 이상의 연체차임이 있었으나 계약갱신이 된 경우 다음 임대차계약 갱신시점에도 이를 이유로 계약갱신을 거절할 수 있는지 여부가 분명하지 않은 면이 있고, 이를 갱신 이후에도 계속 계약갱신 거절 사유가 된다고 해석한다면 현행법이 상가건물의 임대차에 대하여 최대 10년의 기간을 인정⁴⁾하고 있는 것을 감안할 때 10년의 기간 동안 해당 요건이 적용되는 것이 적절하지 않다는 지적이 있음.

이에 개정안은 임차인의 차임연체에 따른 임대인의 계약갱신 요구 거절 요건 및 계약해지 요건에 최근 2년 동안의 차임연체액만 포함하도록 명시함으로써, 그 이전의 차임연체액에 대해서는 해당 요건에 포함되지 않도록 하려는 것임.

또한, 상가건물의 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조⁵⁾에 따라 특별재난지역(이하 “특별재난지역”이라 함)이 선포될 경우 선포일로부터 3개월 동안의 차임액은 차임연체액에 포함하지 않도록 하여 임대

4) 「상가건물 임대차보호법」 제10조(계약갱신 요구 등) ② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

5) 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조(특별재난지역의 선포) ① 중앙대책본부장은 대통령령으로 정하는 규모의 재난이 발생하여 국가의 안녕 및 사회질서의 유지에 중대한 영향을 미치거나 피해를 효과적으로 수습하기 위하여 특별한 조치가 필요하다고 인정하거나 제3항에 따른 지역대책본부장의 요청이 타당하다고 인정하는 경우에는 중앙위원회의 심의를 거쳐 해당 지역을 특별재난지역으로 선포할 것을 대통령에게 건의할 수 있다.

② 제1항에 따라 대통령령으로 재난의 규모를 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 인명 또는 재산의 피해 정도
2. 재난지역 관할 지방자치단체의 재정 능력
3. 재난으로 피해를 입은 구역의 범위

③ 제1항에 따라 특별재난지역의 선포를 건의받은 대통령은 해당 지역을 특별재난지역으로 선포할 수 있다.

④ 지역대책본부장은 관할지역에서 발생한 재난으로 인하여 제1항에 따른 사유가 발생한 경우에는 중앙대책본부장에게 특별재난지역의 선포 건의를 요청할 수 있다.

인의 계약갱신 요구 거절 요건 및 계약해지 요건을 현행보다 제한함으로써 임차인을 보호하려는 것으로 보임.

계약갱신 요구의 거절과 관련하여 현행법에서 최대 10년까지의 계약기간을 보장하는 취지를 고려할 때, 이미 연체액이 다 변제되고 이후 계약갱신이 이루어진 후 초기 계약 기간의 3기의 차임연체 사실로 인하여 몇 년 뒤에 계약갱신 요구가 거절될 수 있다고 본다면 임차인의 신뢰가 저해되는 측면이 있고 현행법은 이것이 허용되는지 여부가 불분명한 측면이 있으므로 개정안에 따라 최근 일정기간 동안의 차임연체액만 포함하도록 명시하는 것은 타당한 측면도 있다고 보여짐⁶⁾.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

- 6) 상가건물의 임차인이 갱신 전부터 차임을 연체하기 시작하여 갱신 후에 차임연체액이 2기의 차임액에 이른 경우, 임대인이 2기 이상의 차임연체를 이유로 갱신된 임대차계약을 해지할 수 있다고 본 판례에서 대법원은 임대차계약의 갱신은 갱신 전의 임대차계약과 동일성이 있다고 보았음[해당 판례는 현행법 제10조의8(차임연체와 해지)이 규정되기 전 「민법」 제640조에 따른 해지권을 다툰 사항임].

「민법」 제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다28486 판결

- … 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항은 위 법의 적용을 받는 상가건물의 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인이 같은 항 단서 소정의 사유가 있는 경우 외에는 정당한 사유 없이 계약갱신을 거절할 수 없다고 규정하고 있는데, 위 규정에 따라 갱신된 임대차계약은 내용 및 성질에 있어서 갱신 전의 임대차계약과 동일성이 있다고 할 것이다. 상가건물 임대차보호법 제10조 제3항 본문이 “갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다”고 규정하고, 대법원이 대항력과 우선변제권을 갖춘 임대차계약이 갱신된 경우 종전 임차보증금의 범위 내에서는 최초 임대차계약에 의한 대항력과 우선변제권이 그대로 유지된다고 판시한 것도 이와 같은 전제에 서 있는 것이다. 그리고 상가건물의 임대차계약이 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항에 따라 임차인의 일방적인 갱신요구에 의하여 갱신된 경우에 계약이 갱신된 때로부터 새로이 2기 이상의 차임을 연체하여야만 임대차계약을 해지할 수 있다고 한다면, 그 임대인이 계약 갱신 전후로 2기의 차임액에 이르는 연체차임채권을 보유하더라도, 갱신 이후의 차임연체만으로는 임대차계약을 해지할 수 없게 된다. 이는 임대인으로 하여금 신뢰를 상실한 임차인과 사이의 계약관계에서 벗어날 수 없게 하고, 오히려 차임지급의무를 성실하게 이행하지 아니한 임차인을 보호하는 것으로서 형평에 반한다. 또한 임대차계약이 갱신된 후에는 임차인이 갱신 전에 연체한 차임을 지급할 유인이 사라지게 되므로, 앞서 본 바와 같이 민법 제640조가 차임의 연체를 이유로 임대인이 계약을 해지할 수 있는 근거를 마련하여 임차인에게 차임지급 의무의 성실한 이행을 요구하는 입법 취지에도 반한다…

첫째, 임대차관계는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하는 계속적 법률관계이고, 차임 지급은 임대차계약의 본질적 요소⁷⁾라는 점에서 임차인의 차임연체 사실은 당사자 간 신뢰관계를 무너뜨리는 주요한 원인이라고 할 수 있음. 이 점을 고려하여 현행법은 임차인이 3기의 차임액을 연체한 경우 임대인에게 계약해지권을 부여하고 있고, 임차인이 이후 차임 연체액을 변제한 경우에도 3기의 차임액을 연체한 사실이 있는 경우에는 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있도록 규정하고 있음을 참고할 필요가 있어 보임.

차임연체에 따른 임대인의 계약해지권과 관련해서는 「민법」상 기준⁸⁾보다 현행법에서 강화된 기준을 적용하고 있다는 점도 고려해 볼 필요가 있음.

둘째, 기본적으로 임대차계약 기간은 임대인과 임차인 두 당사자가 계약에 의하여 결정하는 사항으로, 그 기간은 당사자의 합의에 따라 다양할 수 있어 2년을 초과하는 기간으로도 상가건물에 관한 임대차계약을 체결할 수 있으며, 현행법 제10조에 따라 계약의 갱신을 하는 경우에도 2년을 초과하는 기간으로도 계약을 갱신할 수 있다는 점을 고려⁹⁾할 때, 개정안과 같이 최근 2년의 차임연체액만이 임대인의 계약갱신 요구 거절 요건

7) 「민법」 제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

8) 「민법」 제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

9) “2023년 서울시 상가임대차 실태조사 최종보고서” 33P에 따르면 임대차계약을 주기적으로 갱신하는 경우가 50.9%, 묵시적 갱신(1년)은 49.1%로 나타났으며, 평균 주기적 갱신 주기는 3년으로 조사되었음.

에 해당하게 되면, 임차인이 계약기간 중 3기 이상의 차임을 연체한 경우에도 임대차계약 갱신 시점에는 2년이 지나 계약갱신을 거절할 수 없는 상황이 발생할 수 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

즉, 상가건물 임대차계약은 계약 기간의 다양성으로 법에서 일률적으로 차임연체 발생 시점을 제한하기가 어려운 면이 있는 것으로 보임.

셋째, 현행법은 차임연체액이 3기의 차임액에 달했다라도 그 당시에 임대차계약을 해지하지 않고 추후 임차인이 연체액을 지급하면 임대인은 이를 이유로 계약을 해지할 수 없도록 규정하고 있는데, 개정안은 계약해지 통고 시점을 기준으로 2년 동안 임차인의 차임연체액이 3기에 달하면 계약을 해지할 수 있도록 규정하고 있음.

즉, 개정안에 따르면 임대인이 임차인의 차임연체에 따라 계약을 해지할 수 있는 사유가 좀 더 폭넓게 규정되어 임차인 보호에 현행법보다 취약해질 수도 있음을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

넷째, 특별재난지역은 인명과 재산의 피해 정도가 매우 크고 그에 따른 영향이 광범위해 정부 차원의 종합적 대책이 필요한 재난에 대응하기 위하여 선포되는 것으로 해당 지역의 경제 상황이 나빠져 임차인이 불가항력적인 재난으로 인하여 차임을 납부하기 어려운 상황이 있을 수 있다는 점에서 개정안은 일정 기간 차임연체액에 대해서는 계약갱신 요구 거절 사유와 계약해지 사유에 포함될 수 없도록 하려는 것으로 보임.

다만, 임대인도 재난 발생으로 인한 소득 감소나 피해의 대상이 될 수 있다는 점에서 재난 발생으로 인한 소득 감소 위험을 임대인이 모두 부담하도록 하는 것이 형평에 부합하는 것인지 논의가 필요할 것으로 보임.

1) 개정안의 주요내용

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 제1급 감염병 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.	제11조(차임 등의 증감청구권) ① -----다음 각 호의 어느 하나에----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. -----.
<신설>	1. 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감

<신 설>	2. 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병
<신 설>	3. 상가건물 소재지에 발생한 재난으로 인한 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따른 특별재난지역 선포
<신 설>	4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 사유로서 대통령령으로 정하는 것
② (생 략) 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.	② (현행과 같음) ③ 제1항제2호 및 제3호----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

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 있음¹⁰⁾.

현행법에 규정된 ‘「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병’은 경제사정 변동의 예시적 사유에 해당¹¹⁾하고 현행 법상 차임 등의 증감청구권은 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 차임 또는 보증금이 상당하지 아니하게 된 경우 청구할 수 있음¹²⁾.

< 제11조(차임 등의 증감청구권) 연혁 >

상가건물임대차보호법 [법률 제6542호, 2001. 12. 29, 제정]	상가건물 임대차보호법 [법률 제861호, 2009. 1. 30, 일부개정]	상가건물 임대차보호법 [법률 제7490호, 2020. 9. 29, 일부개정]
제11조 (차임 등의 증감청구권) ①차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지	제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 <u>경제 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는</u> 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준	제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「 <u>감염병의 예방 및 관리에 관한 법률</u> 」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 <u>경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는</u> 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에

10) 「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.

11) 「상가건물 임대차보호법」 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.

12) 현행법 제11조는 2020. 9. 29 개정을 통해 “「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병”을 경제사정 변동의 사유로 명시함으로써, 코로나-19로 소득이 급감한 임차인의 차임 등 감액청구가 수용될 수 있는 가능성을 제고한 바 있음.

못한다. ② 제1항의 규정에 의한 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다.	에 따른 비율을 초과하지 못한다. ② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.	대하여 증감을 청구할 수 있다. 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. ③ 「갑염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급갑염병에 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.
--	---	---

이러한 증감청구권은 성질상 형성권이므로¹³⁾, 증감청구의 의사표시가 상대방에게 도달한 때 즉시 객관적으로 상당한 범위에서 증감이 이루어지고, 상대방이 이에 대하여 다툰 경우에는 종국적으로 법원의 재판에 의하여 상당액을 확정할 수밖에 없는데, 이 경우에도 그 상당액에 대한 증감 효력의 발생은 판결확정 시가 아닌 증감청구의 의사표시가 상대방에게 도달한 때가 기준이 됨.

13) 울산지방법원 2014. 7. 18. 선고 2013가단34814 판결 건물명도등

… 민법 제628조 내지 상가건물 임대차보호법 제11조 제1항에 따라 인정되는 차임증감청구권은 형성권으로서 임대인이 임차인에게 그 권리를 행사할 경우 객관적으로 상당한 범위 내에서는 차임 증액의 효과가 바로 발생하는 반면(만약 임대인과 임차인 사이에 다툼이 있다면 법원에서 그 상당액을 확정해야 한다) 위와 같이 임대인과 임차인 사이의 약정에 의하여 임대인에게 차임 증액청구권이 발생하는 경우 법률에 의하여 인정되는 차임증감청구권과는 달리 그 청구권의 성질을 형성권으로 보기는 어렵다 …

대법원은 울산공항 내 식당 및 스낵코너의 운영자가 IMF 경제위기로 인한 여객청사 이용객의 급격한 감소와 소비위축에 따른 수입 감소를 이유로 사용료 감액 청구를 한 사안¹⁴⁾에 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 공과부담 기타 경제사정 등의 변경으로 인하여 현저히 부당하게 된 것이라고 할 수는 없다”고 판시¹⁵⁾하여 경제사정의 현저한 변경으로 약정차임이 최초 계약에 비하여 현저히 부당하게 된 경우에 한하여 감액할 수 있다는 입장으로, 차임이 ‘상당하지 아니하게 된 경우’를 엄격하게 해석하여 ‘계약자유 원칙’의 예외¹⁶⁾인 차임증감청구권을 적용하고 있음.

따라서, 임차인으로서의 현행법에 차임 등의 증감청구권이 규정되어 있다 하더라도 이를 실제로 활용하기는 쉽지 않아 해당 규정의 실효성이 떨어진다는 지적이 있을 수 있음.

이에 개정안은 차임 등의 증감청구를 할 수 있는 경제사정 변동의 사유로 ① 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감, ② 제1급감염병, ③ 특별재난지역 선포, ④ 이에 준하는 사유로서 대통령령으로 정하

14) 해당 사건은 차임증감청구권에 대한 일반규정인 「민법」 제628조가 문제가 된 사안임.

15) 대법원 2004. 1. 15. 선고 2001다12638 판결

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

는 사유로 구체화해 규정함으로써 제1급감염병이나 특별재난지역의 선포로 경제사정의 변동 시 임차인이 차임 등 증감청구권을 행사할 수 있음을 명확히 하려는 것으로 보임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 현행법상의 차임 등 증감청구권은 ‘경제사정의 변동으로 인하여 차임 또는 보증금이 상당하지 아니하게 된 경우’ 당사자가 청구할 수 있는 것으로 상가건물 소재지에 대한 특별재난지역의 선포가 현행법상 명시되어 있지 않더라도 이로 인한 경제사정의 변동으로 인하여 차임 또는 보증금이 현저하게 상당하지 아니하게 된 경우 임차인은 현행법 규정에 따라 감액 청구를 할 수 있다는 점을 고려할 필요가 있는 것으로 보임.

또한, 현행법에 따르면 다양한 경제사정의 변동으로 인하여 차임 또는 보증금이 상당하지 아니하게 된 경우 차임 등의 증감청구를 할 수 있는데 개정안에 따르면 법률에 규정한 사유 및 이에 준하는 사유로서 대통령령으로 정하는 사유가 발생하여 이로 인한 경제사정의 변동으로 차임 또는 보증금이 상당하지 아니하게 된 경우에만 차임 등의 증감을 청구할 수 있을 것으로 보여져 현행법 또는 「민법」상 차임증감청구권보다 개정안의 차임 등 증감청구권 행사 요건이 축소될 우려도 있다고 보여짐.

둘째, 개정안은 안 제11조제1항제1호부터 제3호까지의 사유 외에 제4호에서 이에 준하는 사유로 경제사정 변동의 사유를 대통령령으로 정하

도록 하고 있음. 현행법에서 차임 등 증감청구권을 인정한 취지는 급격한 경제상황의 변동 등과 같은 사정으로 임차인이 귀책사유 없이 약정한 차임을 부담하기 어려운 상황에서 이를 보호하기 위한 것으로 구체적 상황에 따라 개별적으로 판단될 필요가 있을 것으로 보임.

즉, 경제사정 변동의 사유는 다양하고 변동가능하므로 대통령령에서 이를 모두 구체화하여 규정하기는 어려울 수 있다는 점을 고려할 필요가 있다고 보여짐.

3. 특별재난지역 선포에 따른 임차인의 계약해지권 신설(안 제11조의2 및 제13조)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 상가건물 소재지에 특별재난지역이 선포된 이후 해당 재난으로 인하여 경제사정의 중대한 변동이 발생하는 경우 임차인이 임대차계약을 해지할 수 있도록 하고, 안 제11조의2의 임차인의 해지권에 관한 특례를 전대차관계에도 적용하도록 하는 내용임.

현행	개정안
제11조의2(폐업으로 인한 임차인의 해지권) ① (생략) <u><신설></u>	제11조의2(임차인의 해지권에 관한 특례) ① (현행과 같음) ② 임차인은 상가건물 소재지에 「재난 및 안전관리 기본법」 제60조에 따라 특별재난지역이 선포된 이후 해당 재난으로 인하여 경제사정의 중대한 변동이 발생한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.
② 제1항에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.	③ 제1항 또는 제2항에----- ----- -----.
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	제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ①----- ----- -----제11조, 제11조의2 및-----

人)의 전대차관계에 적용한다. ② (생략)	-----. ② (현행과 같음)
----------------------------	----------------------

2) 개정안에 대한 검토

「민법」 제543조¹⁷⁾에 따르면 계약 당사자는 계약 또는 법률의 규정에 의하여 해지할 권리가 있을 때에만 계약해지가 가능한데, 현행법은 임대인에게는 임차인의 차임연체액이 3기에 달하는 때에는 해지권을 부여¹⁸⁾하고, 임차인에게는 묵시적 임대차계약 갱신 후 계약해지의 통고¹⁹⁾를 할 수 있게 하고 있으며, 또한, 감염병 예방을 위한 3개월 이상의 집합 제한 또는 금지에 따른 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 경우에 해지권²⁰⁾을 부여하고 있음.

현행법은 이 이외에는 해지에 관한 별다른 규정을 두고 있지 않으므로,

17) 「민법」 제543조(해지, 해제권) ① 계약 또는 법률의 규정에 의하여 당사자의 일방이나 쌍방이 해지 또는 해제의 권리가 있는 때에는 그 해지 또는 해제는 상대방에 대한 의사표시로 한다.
② 전항의 의사표시는 철회하지 못한다.

18) 「상가건물 임대차보호법」 제10조의8(차임연체와 해지) 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

19) 「상가건물 임대차보호법」 제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. (각 호 생략)
④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다. <개정 2009. 5. 8.>
⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.

20) 「상가건물 임대차보호법」 제11조의2(폐업으로 인한 임차인의 해지권) ① 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치(같은 항 제2호의2에 따라 운 영시간을 제한한 조치를 포함한다)를 총 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.
② 제1항에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.

당사자 간의 계약상 특별한 해지 조건이 없는 한 경제사정의 변동으로 경영상 어려움이 생긴다 하더라도 임차인은 제11조²¹⁾에 따라 차임 또는 보증금의 감액을 청구할 수 있을 뿐 해당 계약을 해지하기는 어려움.

다만, 판례²²⁾는, ① 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고, ② 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, ③ 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로써 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다고 판시하고 있는데, 이와 관련하여 특별재난지역이 선포된 이후 해당 재난으로 인하여 임차인 경제사정의 중대한 변동이 발생하는 경우 임대차계약을 해지할 수 있을지는 불분명해 보임.

이에 개정안은 상가건물 소재지에 특별재난지역이 선포된 이후 해당 재난으로 인하여 경제사정의 중대한 변동이 발생한 경우 임차인이 임대

21) 「상가건물 임대차보호법」 제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임대건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급 감염병 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.

② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 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.

22) 대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결

… 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있다 …

차계약을 해지할 수 있도록 함으로써 특별재난지역 상가건물 임차인에 대한 보호를 강화하려는 것으로 보임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 특별재난지역이 선포된 경우에는 해당 재난으로 인하여 임차인 뿐만 아니라 임대인 역시 경제사정의 중대한 변동이 발생할 수 있는데, 개정안에 따르면 임대인의 경우 아무런 귀책사유 없이 당초에 합의된 임대차계약 기간이 계약해지로 단축됨으로써 예상하지 못한 손해를 입게 될 수 있다고 보이는바, 특히, 임대료 소득만으로 생계를 유지하는 임대인의 경우에는 해지권의 행사로 생계원이 일정 기간 상실될 수 있으며, 담보대출금 이자 상환 또는 보증금 반환 불능 등의 문제가 생길 여지가 있다고 보여짐.

사적자치에 따라 당사자 간의 합의에 의하여 유효하게 성립된 계약상의 책임을 계약 후에 발생한 사유를 이유로 계약의 구속력에서 이탈하도록 하는 것은 제한적인 사유에만 허용될 수 있도록 규정하는 것이 사정변경의 원칙, 사적자치의 원칙, 계약자유 원칙에 조화롭게 부응하는 방안임을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안은 ‘특별재난지역이 선포된 이후 해당 재난으로 인하여 경제사정의 중대한 변동이 발생한 경우’에 임차인이 계약을 해지할 수 있도록 하고 있는데 ‘해당 재난으로 인한 경제사정의 중대한 변동’의 인과관계

와 ‘경제상의 중대한 변동’의 기준을 판단하기가 명확하지 않아 이로 인한 다툼과 분쟁이 증가²³⁾할 여지가 있으므로 이에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

3. 관계기관 의견

법무부는 임차인 보호를 강화하고자 하는 개정안의 취지에 공감하며 다음과 같은 점들을 고려하여 충분한 검토가 필요하다는 입장임.

① (임차인의 차임연체에 따른 임대인의 계약갱신 요구 거절 및 계약 해지 조건 변경) 계약갱신 거절 및 임대인이 해지 요건인 ‘3기의 차임액 연체’ 기간을 2년으로 한정하는 것은 임대인의 재산권을 과도하게 제한할 우려가 있는 점, 유사입법례²⁴⁾도 기간 제한을 두고 있지 아니한 점 등을 고려할 필요가 있으며, 특별재난지역의 선포 시 3개월 차임 연체를 면책하는 것은 현행법하에서도 국가 등이 재난지역의 피해주민이나 소상공인 등에게 지원할 수 있는 점을 고려할 필요가 있음.

23) 이 경우 요건에 대한 증명책임은 계약관계의 해지를 주장하는 임차인에게 있음(대법원 2015. 4. 23. 선고 2011다19102, 19119 판결).

… 계속적 계약은 당사자 상호간의 신뢰관계를 기초로 하는 것으로서, 당해 계약의 존속 중에 당사자 일방의 계약상 의무 위반이나 기타 부당한 행위 등으로 인하여 계약의 기초가 되는 신뢰관계가 파괴되어 계약관계를 그대로 유지하기 어려운 정도에 이르렀다면 상대방은 그 계약관계를 해지함으로써 장래에 향하여 그 효력을 소멸시킬 수 있지만(대법원 1995. 3. 24. 선고 94다17826 판결, 대법원 2002. 11. 26. 선고 2002두5948 판결 등 참조), 그와 같이 계약관계를 유지하기 어려운 정도에 이른 사정에 관하여는 계약관계의 소멸을 주장하는 사람이 증명할 책임이 있다 …

24) 국민의 주거생활 안정 보장을 목적으로 하는 「주택임대차보호법」도 기간 제한 없이 ‘2기의 차임액 연체’가 있으면 목적적 갱신이 불가능하고 계약갱신 요구 거절이 가능하도록 규정함.

② (차임증감청구권 행사요건인 ‘경제사정 변동’의 원인을 열거규정으로 변경하고, 특별재난지역 선포를 추가) 현행법상 ‘경제사정 변동’의 원인이 예시규정으로 되어 있어 법률 개정 없이도 특별재난지역 선포 등 다양한 상황을 포섭할 수 있는 반면, 개정안은 각 호의 사유로 열거하고 있어 이에 해당하지 않는 사유로 인한 경제사정의 변동이 있는 경우 증감청구가 제한되는 점 등을 고려할 필요가 있음.

③ (특별재난지역 선포 시 임차인의 계약 해지권 신설) 계약준수의 원칙상 계약 당사자들의 귀책사유 없는 해지권 인정을 제한하여야 하는 점, 현행법하에서도 대법원 판례가 일정 요건하에 사정변경에 의한 해지권을 인정하고 있는 점, 특별재난지역의 소상공인 등에게는 국가 등이 각종 지원을 할 수 있는 점, 현행법 제11조의2제1항이 해지권 행사 요건을 구체적, 제한적으로 규정한 점을 고려할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5064