

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(한정애의원 대표발의)

의안 번호	15808
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 31.

발 의 자 : 한정애 · 조인철 · 박지원
추미애 · 이학영 · 조정식
이병진 · 채현일 · 허영
정준호 · 강준현 · 서삼석
신영대 · 송옥주 · 최기상
박수현 · 최혁진 의원
(17인)

제안이유

현행법에 따르면 임차인의 계약갱신요구권과 권리금 회수기회 보호를 통해 영업의 안정성을 도모할 수 있음.

그런데 재개발 · 재건축 등 도시정비사업이나 건물 노후화로 인한 개별 재건축이 추진되는 과정에서 임대인과 임차인 간 이해관계 충돌이 빈번하게 발생하고 있음. 특히 권리금 회수기회의 보호대상에서 제외되는 경우에는 권리금을 회수하거나 보상받을 수 있는 별도의 근거 규정이 부재함.

또한 최근 일부 기업형 임차인 및 외국법인 등이 재개발 정보를 사전에 입수하여 의도적으로 임대차계약을 체결한 후 과도한 권리금을 요구하거나 사업 진행을 지연시키는 이른바 ‘알박기’ 문제가 사회적

이슈로 대두됨. 이는 정상적인 도시정비사업의 추진을 저해하고 선의의 임대인에게 부당한 피해를 야기하며, 진정으로 보호받아야 할 영세임차인의 권익 보호에도 부정적 영향을 미치고 있음.

한편, 10년 이상 장기간 성실하게 영업을 해온 소상공인이 건물 재건축 등으로 인해 생계 기반을 상실하게 되는 경우, 현행법상 계약갱신요구권을 행사할 수 없어 권리금 회수기회조차 보장받지 못하는 문제가 발생하고 있음. 이들 생계형 임차인은 해당 상가에서의 영업이 생계유지의 유일한 수단인 경우가 많아 재건축으로 인한 퇴거 시 심각한 생존권 침해 문제가 발생할 수 있음에도 보상 규정이 정비되어 있지 않음. 대법원은 “최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년(현행기준 10년)을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다”고 판시하였으나(대법원 2019. 7. 25. 선고 2017다225312, 225329 판결), 실제로는 재건축 등의 사유로 신규임차인을 구하기 어려워 권리금 회수가 사실상 불가능한 경우가 많음.

이에 재개발·재건축 과정에서 발생하는 알박기 문제를 방지하고, 보상금을 노리는 기업형 임차인에 대한 권리금 회수기회보호 규정의 적용을 제한하며, 진정으로 보호받아야 할 생계형 임차인에 대한 실질적 보호 장치를 마련함으로써 상가건물 임대차 관계의 건전한 발전과 사회적 약자 보호라는 두 가지 목적을 균형있게 달성하고자 함.

주요내용

- 가. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 재건축을 하는 경우에도 계약갱신을 거절할 수 있도록 하되, 임대인은 건축허가 신청 전에 임차인에게 재건축 계획을 서면으로 통지하도록 의무화함(안 제10조제1항제7호).
- 나. 이른바 ‘알박기’ 임차인의 요건을 규정하고 권리금 회수기회 보호를 제한(안 제10조의4제6항 신설).
- 다. 생계형 임차인에 대한 특례를 신설하여 생계형 임차인의 요건 및 권리금 보상의 요건을 규정함(안 제10조의10 신설).
- 라. 권리금 상당액 보상의 산정 방법을 규정함(안 제10조의10제2항).
- 마. 분쟁조정 절차를 규정함(안 제10조의10제3항 및 제20조제2항제6호 등).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항제7호다목 중 “다른”을 “「도시 및 주거환경정비법」 또는 다른”으로 하고, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 재건축을 하는 경우. 다만, 임대인은 건축허가 신청 전에 임차인에게 재건축 계획을 서면으로 통지하여야 한다.

제10조의4에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시점 이후에 임대차계약을 체결한 임차인으로서 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인에 해당하지 아니하는 자

가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역 지정을 위한 공람공고일

나. 재건축을 목적으로 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청한 날(임대인이 임차인에게 재건축 계획을 서면으로 통지한 경우에는 그 통지일)

2. 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시점 이후에 임대차계약을 체결한 외국인법인. 다만, 「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인투자기업 중 외국인 투자비율이 100분의 50 미만인 기업은 제외한다.

제10조의10을 다음과 같이 신설한다.

제10조의10(생계형 임차인에 대한 특례) ① 제10조제2항에 따라 계약 갱신요구권을 행사할 수 없게 된 임차인 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자(이하 “생계형 임차인”이라 한다)가 제10조제1항제7호에 해당하는 사유로 임대차가 종료되는 경우, 임대인은 생계형 임차인에게 권리금 상당액을 보상하여야 한다.

1. 상시근로자가 2명 이하인 사업 또는 사업장의 사업주(개인사업주에 한정한다)일 것. 다만, 동일한 개인사업주가 2개 이상의 사업 또는 사업장을 운영하는 경우에는 모든 사업 또는 사업장의 상시근로자 수를 합산한다.

2. 해당 상가건물에서 10년 이상 계속하여 영업을 한 자일 것

3. 해당 상가건물에서의 영업이 생계유지를 위한 주된 수입원일 것

② 제1항에 따른 권리금 상당액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 평가한 금액으로 한다.

③ 임대인과 생계형 임차인 간에 제1항에 따른 보상에 관하여 협의가 이루어지지 아니하는 경우, 어느 일방은 제20조에 따른 상가건물 임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 생계형 임차인의 인정 기준, 보상액 산정 방법 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제20조제2항제6호를 제7호로 하고, 같은 항에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 제10조의10에 따른 생계형 임차인에 대한 보상에 관한 분쟁

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 법은 이 법 시행 전 체결된 임대차계약으로서 이 법 시행 당시 임대차기간이 종료하지 아니한 경우에도 적용한다.

신·구조문대비표

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. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우	7. ----- ----- ----- ----- ----- -----
가.·나. (생략)	가.·나. (현행과 같음)
다. <u>다른</u> 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우	다. 「도시 및 주거환경정비법」 또는 <u>다른</u> ----- ---
<신설>	라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 재건축을 하는 경우. 다만, 임대인은 건축허가 신청 전

8. (생략)
② ~ ⑤ (생략)
제10조의4(권리금 회수기회 보호
등) ① ~ ⑤ (생략)
<신설>

에 임차인에게 재건축 계
획을 서면으로 통지하여야
한다.
8. (현행과 같음)
② ~ ⑤ (현행과 같음)
제10조의4(권리금 회수기회 보호
등) ① ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 임차인에 대하여는
제1항을 적용하지 아니한다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에
해당하는 시점 이후에 임대차
계약을 체결한 임차인으로서
「소상공인 보호 및 지원에
관한 법률」 제2조에 따른 소
상공인에 해당하지 아니하는
자
가. 「도시 및 주거환경정비
법」에 따른 정비구역 지
정을 위한 공람공고일
나. 재건축을 목적으로 「건
축법」 제11조에 따라 건
축허가를 신청한 날(임대
인이 임차인에게 재건축
계획을 서면으로 통지한
경우에는 그 통지일)

<신 설>

2. 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시점 이후에 임대차 계약을 체결한 외국법인. 다만, 「외국인투자 촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인 투자기업 중 외국인 투자비율이 100분의 50 미만인 기업은 제외한다.

제10조의10(생계형 임차인에 대한 특례) ① 제10조제2항에 따라 계약갱신요구권을 행사할 수 없게 된 임차인 중 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자(이하 “생계형 임차인”이라 한다)가 제10조제1항제7호에 해당하는 사유로 임대차가 종료되는 경우, 임대인은 생계형 임차인에게 권리금 상당액을 보상하여야 한다.

1. 상시근로자가 2명 이하인 사업 또는 사업장의 사업주(개인사업주에 한정한다)일 것. 다만, 동일한 개인사업주가 2개 이상의 사업 또는 사업장을 운영하는 경우에는 모든 사업 또는 사업장의 상시근로

제20조(상가건물임대차분쟁조정
위원회) ① (생략)

자 수를 합산한다.

2. 해당 상가건물에서 10년 이
상 계속하여 영업을 한 자일
것

3. 해당 상가건물에서의 영업이
생계유지를 위한 주된 수입원
일 것

② 제1항에 따른 권리금 상당
액은 「감정평가 및 감정평가
사에 관한 법률」에 따른 감정
평가법인등이 평가한 금액으로
한다.

③ 임대인과 생계형 임차인 간
에 제1항에 따른 보상에 관하
여 협의가 이루어지지 아니하
는 경우, 어느 일방은 제20조에
따른 상가건물임대차분쟁조정
위원회에 조정을 신청할 수 있
다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따
른 생계형 임차인의 인정 기준,
보상액 산정 방법 및 그 밖에
필요한 사항은 대통령령으로
정한다.

제20조(상가건물임대차분쟁조정
위원회) ① (현행과 같음)

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u> 6. (생략) ③·④ (생략)	② ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. <u>제10조의10에 따른 생계형 임차인에 대한 보상에 관한 분쟁</u> 7. (현행 제6호와 같음) ③·④ (현행과 같음)
--	---