



제439회국회(정기회)
제2차 법제사법위원회

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈재건축 등에 따른 임대인의 계약갱신 거절 및
계약해지 사유 신설 등〉

■ 박균택의원 대표발의(의안번호 제14924호)

2026. 9.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이 세 진

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 재건축 등에 따른 임대인의 계약갱신 거절 및 계약해지 사유 신설 등 (안 제10조, 제10조의7, 제10조의8 및 제10조의10)	3
2. 호텔업을 경영하기 위한 시설 및 공항시설 상가에 대한 권리금 회수 기회 보호 규정 적용 제외(안 제10조의5제3호 및 제4호 신설)	18

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 박균택의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 12. 4.
3. 회 부 일 : 2025. 12. 5.

II. 제안이유 및 주요내용

1. 제안이유

현행법에 따르면 임차인의 계약갱신요구권이 인정되는 경우에는 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 보호하여야 할 의무가 있음.

그런데 계약갱신요구권이 적용되지 아니하는 경우에는 임대인에게 권리금 회수기회 보호의무가 없어 임차인의 손실을 보상할 수 있는 기준이 필요함. 반면 계약갱신요구권의 예외 사유에 해당하지는 않지만 합리적인 사유가 있어 재건축 등이 필요한 경우에는 임차인 보호 규정이 임대인의 재산권을 제한하고 있다는 비판이 있음.

이에 합리적 이유로 인한 재건축이 필요한 경우에는 계약갱신요구권이 작용하지 아니하도록 하고, 건물의 안전성이나 합리적 사유로 인한 필요가 있는 경우에는 임대인이 계약을 해지할 수 있도록 하며, 각 계약해지사유에 따른 손해배상의 범위를 규정하고, 국토교통부장관에게 권리금의 공정한 평가기준을 고시할 의무를 부여하며, 호텔이나 공

항에 입점하는 경우 등 권리금이 임차인의 노력으로 형성된다고 평가하기 어려운 경우에는 권리금 회수기회 보호 대상에서 제외하려는 것임.

2. 주요내용

가. 노후화, 구조적 결함 등으로 주변 상가에 비해 수익성이 현저히 낮은 이유로 재건축의 필요가 있는 경우 계약갱신을 거부할 수 있도록 함(안 제10조제1항제7호라목 신설).

나. 호텔, 공항 등에 입점한 점포의 경우 임대인의 권리금 회수 기회 보호의무 배제함(안 제10조의5제3호 및 제4호 신설).

다. 국토교통부장관이 권리금 산정 기준을 고시하도록 의무를 부여함(안 제10조의7).

라. 노후화 등으로 안전에 위험 요소가 있거나 주변 상가에 비해 수익성이 현저히 낮은 이유로 재건축이 필요한 경우에는 임대인의 해지권을 인정함(안 제10조의8 신설).

마. 임대인이 계약을 해지하는 경우 또는 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 있는 기간 내에 안전 등을 이유로 한 재건축의 필요에 기하여 갱신을 거절하는 경우 권리금 등 보상의 기준을 정함(안 제10조의10).

Ⅲ. 검토의견

1. 재건축 등에 따른 임대인의 계약갱신 거절 및 계약해지 사유 신설 등 (안 제10조, 제10조의7, 제10조의8 및 제10조의10)

가. 개정안의 주요내용

개정안은 ①임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는, 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 사유의 하나로, “건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되었거나 중대한 기능적 결함 또는 비효율적인 공간의 사용·부실설계·시공 등의 구조적 결함 등으로 주변 상가건물의 가격, 차임 및 보증금 등 금액에 비추어 현저히 자산가치 및 수익성이 낮게 평가되는 경우로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 때”(이하 “자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 경우”라 함)를 추가하고,

②현행법에 따라 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는, 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 사유의 하나인 “건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우(이하 “안전사고의 우려가 있어 재건축 등이 필요한 경우”라 함)” 및 개정안에 따른 자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 경우에는 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있도록 하며,

③현행법상 국토교통부장관이 고시할 수 있도록 하고 있는 “권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준”을 의무적으로 고시하도록 하고,

④안전사고의 우려가 있어 재건축 등이 필요한 경우 또는 자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 경우에 해당하여 임대인이 계약갱신을 거절하거나 계약을 해지한 때에는 임차인이 영업손실과 권리금 및 이전 비용 등을 포함한 손해배상을 임대인에게 청구할 수 있도록 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. ~ 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. ~ 다. (생략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
<신설>	라. <u>건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되었거나 중대한 기능적 결함 또는 비효율적인 공간의 사</u>

8. (생 략) ② ~ ⑤ (생 략) 제10조의7(권리금 평가기준의 고시) 국 토교통부장관은 권리금에 대한 감정 평가의 절차와 방법 등에 관한 기준 을 <u>고시할 수 있다.</u> 제10조의8(차임연체와 해지) 임차인의 <u>차임연체액이 3기의 차임액에 달하 는 때에는</u> 임대인은 계약을 해지할 수 있다. <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	<u>용·부실설계·시공 등의 구조 적 결함 등으로 주변 상가건물 의 가격, 차임 및 보증금 등 금 액에 비추어 현저히 자산가치 및 수익성이 낮게 평가되는 경 우로서 대통령령으로 정하는 기 준에 해당하는 때</u> 8. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음) 제10조의7(권리금 평가기준의 고시) -- ----- ----- -----<u>고시하여야 한다.</u> 제10조의8(임대인의 해지권) <u>다음 각 호의 어느 하나의 사유에 해당하는 경우</u>----- --. 1. <u>임차인의 차임연체액이 3기의 차 임액에 달하는 때</u> 2. <u>제10조제1항제7호나목의 사유가 발생하여 임대인이 점유를 회복할 필요가 있을 때</u> 3. <u>제10조제1항제7호라목의 사유가 인정되는 때</u> <u>제10조의10(임대인의 계약해지에 따른 손해배상 등) ① 임대인이 제10조의8 제2호 또는 제3호의 사유에 기하여 계약을 해지하는 때에는 임차인은 영업손실과 권리금 및 이전비용 등 을 포함한 손해배상을 청구할 수 있</u>
--	--

다. 이 경우 권리금 부분에 대한 손해액은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 임대인이 제10조의8조2호에 따른 사유로 해지하는 경우: 다음 각 목의 금액 중 낮은 금액

가. 10년에서 전체 임대차기간을 공제한 기간을 10년으로 나눈 비율에 따라 임대차계약 당시의 권리금을 일할계산한 금액

나. 임대차계약 해지시 감정평가한 권리금 금액

2. 임대인이 제10조의8제3호에 따른 사유로 해지하는 경우: 제10조의4 제3항에 따른 금액

② 제10조의4제3항은 제1항에 따른 손해배상의 청구에 준용한다.

③ 제1항 및 제2항은 임차인이 제10조제2항에 따른 기간 내에 행사한 계약갱신요구에 대하여 임대인이 제10조제1항제7호나목 또는 라목의 각 사유에 기하여 거부하는 경우에 준용한다.

나. 개정안에 대한 검토

국토교통부에 따르면 2024년 말 기준, 사용승인 이후 30년 이상 경과한 상업용 건축물의 비율(동수 기준)은 34.4%로, 노후 상가건물에 대한 정비의 필요성이 있음.

< 경과년수별 건축물 용도별 비율 현황¹⁾ >

(단위: %)

구분		합계		주거용		상업용		공업용		교육 및 사회용		기타	
		동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
전국	10년 미만	14.9	23.2	11.0	21.9	20.6	26.8	22.5	25.5	14.4	16.3	23.5	24.3
	10~20년 미만	16.6	23.3	12.7	22.7	20.6	21.9	30.2	28.8	25.0	26.6	23.3	20.8
	20~30년 미만	17.3	25.2	14.3	26.0	20.6	24.0	23.8	20.4	26.9	28.5	23.1	26.3
	30년 이상	44.4	26.5	53.8	28.1	34.4	26.2	21.0	22.9	26.4	23.4	25.8	26.5
	기타	6.7	1.8	8.3	1.4	3.9	1.1	2.4	2.3	7.3	5.2	4.4	2.1
수도권	10년 미만	17.9	24.7	14.1	22.6	23.5	28.9	24.8	33.8	14.3	16.9	24.7	23.2
	10~20년 미만	17.9	21.9	14.5	21.9	20.5	20.4	30.9	27.8	25.0	27.6	22.1	15.4
	20~30년 미만	20.0	27.1	18.1	29.0	19.5	24.5	27.0	20.4	29.0	29.5	26.3	28.8
	30년 이상	37.7	24.9	45.2	25.7	32.3	25.3	15.3	16.6	24.6	21.7	21.3	31.0
	기타	6.5	1.3	8.1	0.8	4.2	0.9	1.9	1.4	7.2	4.3	5.6	1.7
지방	10년 미만	13.8	21.9	9.9	21.3	19.1	24.6	21.0	20.4	14.4	15.8	23.2	25.0
	10~20년 미만	16.1	24.5	12.1	23.4	20.7	23.5	29.9	29.3	25.0	25.8	23.6	24.2
	20~30년 미만	16.3	23.6	12.9	23.2	21.1	23.6	21.8	20.5	26.0	27.7	22.3	24.7
	30년 이상	47.1	27.8	56.9	30.2	35.4	27.1	24.6	26.9	27.2	24.7	26.9	23.6
	기타	6.7	2.3	8.3	1.8	3.7	1.2	2.8	3.0	7.4	6.0	4.1	2.4

1) 국토교통부 보도자료, “전국 건축물 총 7,421,603동 / 43억 14백만㎡”, 2025. 9. 29. p.10

현행법 제10조²⁾는 임대차기간 종료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인이 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유가 없으면 이를 거절하지 못하도록 하고 있으며(이하 “계약갱신요구권”이라 함), 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서 행사하도록 함으로써, 상가건물의 임차권을 일반적으로 10년간 보호하고 있는데, 이러한 규정들이 노후화된 상가건물의 재건축에 있어 걸림돌이 되고 있다는 지적이 있음³⁾).

이에 개정안은 ①임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는 사유로 자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 경우를 추가하고,

2) 「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

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

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.

3) 매일경제, “‘계약 갱신 최대 10년’ 무기로 알박기…도심 주택공급 막는 상가임대”, 2025. 8. 5.

②임대인이 계약갱신을 거절할 수 있는 사유인 “안전사고의 우려가 있어 재건축 등이 필요한 경우” 및 “자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 경우”에는 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있도록 하며, ③국토교통부장관이 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 의무적으로 고시하도록 하고⁴⁾, ④안전사고의 우려가 있어 재건축 등이 필요한 경우 또는 자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 경우에 해당하여 임대인이 계약갱신을 거절하거나 계약을 해지한 때에는 임차인이 영업손실과 권리금 및 이전비용 등을 포함한 손해배상을 임대인에게 청구할 수 있도록 하는 내용으로, 노후화된 상가건물의 재건축을 활성화하는 기반을 마련하려는 취지로 보임.

임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우(현행법 제10조제1항제7호 각 목 외의 부분)	
• 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우	
임대인이 계약갱신 요구의 거절 가능	현행법 제10조제1항제7호나목
임대인이 임대차계약의 해지 가능	개정안 제10조의8제2호
임차인이 손해배상 청구 가능	개정안 제10조의10제1항 각 호 외의 부분 전단 및 제3항
	→ 임대인의 계약갱신 요구의 거절 또는 임대차계약의 해지 시 임차인은 영업손실과 권리금 및 이전비용 등을 포함한 손해배상의 청구 가능 → 권리금 부분에 대한 손해액은 “10년에서 전체 임대차기간을 공제한 기간을 10년으로 나눈 비율에 따라 임대차계약 당시의 권리금을 일할계산한 금액”과 “임대차계약 해지 시 감정평가한 권리금 금액” 중 낮은 금액(안 제10조의10제1항제1호)

4) 현행법은 국토교통부장관이 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있도록 하고 있으며, 국토교통부고시인 「감정평가 실무기준」에 권리금의 감정평가에 관한 실무기준을 포함하여 고시하고 있음.

• 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되었거나 중대한 기능적 결함 또는 비효율적인 공간의 사용·부실설계·시공 등의 구조적 결함 등으로 주변 상가건물의 가격, 차임 및 보증금 등 금액에 비추어 현저히 자산가치 및 수익성이 낮게 평가되는 경우로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 때	
임대인이 계약갱신 요구의 거절 가능	개정안 제10조제1항제7호라목
임대인이 임대차계약의 해지 가능	개정안 제10조의8제3호
임차인이 손해배상 청구 가능	개정안 제10조의10제1항 각 호 외의 부분 전단 및 제3항
	→ 임대인의 계약갱신 요구의 거절 또는 임대차계약의 해지 시 임차인은 영업손실과 권리금 및 이전비용 등을 포함한 손해배상의 청구 가능 → 권리금 부분에 대한 손해액은 “신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금”과 “임대차 종료 당시의 권리금” 중 낮은 금액을 넘지 못함(안 제10조의10제1항제2호)

현행법은 재건축 등의 사유로 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는 사유로 ①임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, ②건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우, ③다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우를 규정하고 있으며, 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있도록 하고 있음.

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. ~ 6. (생략)
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. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

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

개정안은 안전사고 우려나 자산가치 저하 등의 사유로 재건축 등이 필요한 경우 임대인이 계약갱신을 거절하거나 계약을 해지할 수 있도록 허용하되, 이 경우 임차인이 임대인에게 손해배상을 청구할 수 있도록 법률에 명시하고 있는데, 이는 계약갱신 거절 및 계약 해지로 인한 임차인의 손해를 보전할 방안을 마련하여 임대인과 임차인의 권리를 동시에 보호하려는 측면에서 긍정적인 부분이 있음.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 안 제10조제1항제7호라목 및 안 제10조의8에 따라 재건축 등에 따른 임대인의 계약갱신 거절 및 계약해지 사유를 신설하고 있는데⁵⁾, 현행법이 계약갱신요구권을 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서 행사할 수 있도록 정한 이유는 임차인이 영업을 위해 투

5) 개정안 제10조제1항제7호라목은 “건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되었거나 중대한 기능적 결함 또는 비효율적인 공간의 사용·부실설계·시공 등의 구조적 결함 등으로 주변 상가건물의 가격, 차임 및 보증금 등 금액에 비추어 현저히 자산가치 및 수익성이 낮게 평가되는 경우로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 때”에 해당하여 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 임대인이 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우를 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있는 사유로 신설하고 있는데, 해당 법문은 일부 예시 사유가 제10조제1항제7호나목과 일치하고 예시 문장이 길어 명료하지 않는 측면이 있다고 보이는바, 법문에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

자한 설비 및 영업 활동으로 형성한 영업가치를 고려하여 안정적으로 장기간 영업할 수 있는 환경을 조성하려는 측면이 있는바, 노후화된 상가건물에 대한 재건축의 필요성과 현행법에서 보호하려는 임차인의 영업권 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 개정안의 필요성을 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

또한, 개정안은 상가건물의 자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 구체적인 경우를 대통령령으로 정하도록 위임하고 있는데, 대통령령으로 정하는 기준이 예측 가능하고 명확하지 아니하면 추후 해당 사유로 인한 계약갱신 거절 및 계약해지 시 분쟁의 소지가 될 가능성이 있는바 해당 사항을 시행령을 통해 구체화할 수 있을지 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안은 현행법에 따른 “안전사고의 우려가 있어 재건축 등이 필요한 경우”와 개정안에 따른 “자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 경우”를 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있는 사유로 신설하고 있는데, 사적자치에 따라 당사자 간의 합의에 의하여 유효하게 성립된 계약을 당사자 일방이 해지할 수 있도록 하는 것은 제한적인 사유에만 허용될 수 있도록 하는 것이 바람직한바, 해당 사유를 계약갱신 거절 사유로 규정하는 것은 별론으로 하고 이를 해지 사유로 규정하는 것이 적절한지 논의할 필요가 있음.

「민법」 제543조⁶⁾에 따르면 계약의 해지·해제는 계약 또는 법률의 규정이 있는 경우에 한하여 가능하며, 판례⁷⁾ 역시 ①계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고, ②당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, ③그로 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 있다고 판시하고 있음. 아울러 현행법이 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에만 임대인이 계약을 해지할 수 있도록 한 것 역시 임차인 보호를 위해 「민법」 상 기준(2기 연체)보다 임대인의 해지 요건을 엄격하게 규정한 취지임을 고려할 필요가 있음⁸⁾.

한편, 개정안은 “안전사고의 우려가 있어 재건축 등이 필요한 경우”와 “자산가치 및 수익성이 낮아 재건축 등이 필요한 경우”를 임대인의 계약갱신 거절 및 계약해지 사유로 동시에 규정하고 있는데, 해당 사유를 계약을 해지할 수 있는 사유로 규정하는 경우 이를 동시에 계약갱신 거절 사유로 규정하는 것은 그 필요성이 적다고 보여지는바, 동일한 사유로 임대인이 계약갱신 거절 및 계약해지를 할 수 있도록 할 필요성이 있는지에

6) 「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.

7) 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 …

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

대하여 검토할 필요가 있으며⁹⁾, 개정안에서 신설하려는 임대인의 해지권은 임차인의 귀책사유와 관련 없이 임대인이 계약을 해지할 수 있도록 하는 것으로, 법률에 그 해지의 절차를 규정하거나 대통령령으로 위임하여 그 절차를 규정하는 것이 바람직할 것으로 보임¹⁰⁾.

셋째, 개정안은 안 제10조의8제2호 또는 제3호의 사유로 임대인이 계약갱신을 거절하거나 계약을 해지하는 경우 임차인이 영업손실, 권리금, 이전비용 등에 대하여 손해배상을 청구할 수 있도록 하면서 권리금에 대한 손해액의 기준만을 규정하고 있는데, 영업손실 및 이전비용에 대한 구체적 산정 기준을 법률에 명시하거나 시행령에 위임하여 규정할 필요성은 없는지, 그리고 개정안에 따른 권리금에 대한 손해액 기준이 적정한지에 대해서도 함께 논의되어야 할 것으로 판단됨.

개정안에 따른 계약갱신 거절 및 계약해지의 사유	개정안에 따른 권리금에 대한 손해액 기준 ¹¹⁾		비고
건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우	두 기준 중 낮은 금액	10년에서 전체 임대차기간을 공제한 기간을 10년으로 나눈 비율에 따라 임대차계약 당시의 권리금을 일할계산한 금액	최초 임대차계약 이후 장기간 영업한 임차인일수록 임대차기간 공제 후 남은 잔여 기간이 짧아지므로 손해액 산정 금액이 낮아지는 구조임
		임대차계약 해지 시 감정평가한 권리금 금액	

9) 계약의 해지가 계약갱신의 거절에 비해 임차인의 입장에서 더욱 불이익한 측면이 있는바, 계약의 해지 사유는 계약갱신의 거절 사유에 비해 더욱 엄격한 기준이 필요하다고 보여짐.

10) 예를 들어, 이 경우 임대인은 해지의 통지를 서면으로 하여야 하며, 해지의 효력은 해지의 통지 후 3개월이 지나면 발생하도록 하는 등 그 절차를 규정할 필요가 있을 것으로 보여짐.

건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되었거나 중대한 기능적 결함 또는 비효율적인 공간의 사용·부실설계·시공 등의 구조적 결함 등으로 주변상가건물의 가격, 차임 및 보증금 등 금액에 비해 현저히 자산가치 및 수익성이 낮게 평가되는 경우로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 때	두 기준 중 낮은 금액을 넘지 못함	신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금	임대인이 해당 사유로 계약갱신을 거절하거나 계약을 해지하는 경우 임차인은 신규임차인을 구하는 행위를 하는 어려움이므로 일반적으로 임대차 종료 당시의 권리금 감정 결과에 따른 금액이 기준이 될 것으로 보임
		임대차 종료 당시의 권리금	

아울러, “손해배상”은 채무불이행이나 불법행위 등 상대방의 위법한 행위로 발생한 손해를 금전 등으로 보충하는 제도인바, 법률에 규정된 정당한 사유로 인한 계약갱신 거절 및 계약해지는 임대인의 적법한 권리 행사에 해당하므로 이에 대하여 손해배상 책임을 규정하는 것은 법리상 적절하지 않은 측면이 있음. 따라서 이 경우 임차인의 경제적 손실을 보전하기 위한 금전 급부는 “손해배상”이 아닌 공용수용 등에서와 같은 “손실보상” 또는 “보상금”의 개념으로 규율하는 것이 법체계상 보다 타당할 것으로 보임.

11) 개정안은 “건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우”에는 임대인 또한 불가피하게 재건축 등이 강제될 가능성이 있다고 보아 권리금에 대한 손해액 기준을 달리 설정한 것으로 보임.

다. 관계기관 의견

법무부는 임대인의 재산권을 보호하려는 개정안의 취지에는 공감하며 권리금 평가기준 고시의 의무화 여부 및 안전사고 우려가 있는 경우 임대인의 해지권 신설 등은 입법정책적으로 결정할 사항이라는 입장임.

다만, 재건축을 이유로 한 임대인의 계약갱신 거절 및 해지 사유로 ‘현저히 자산가치 및 수익성이 낮게 평가되는 경우’를 신설하는 부분에 대해서는 ‘현저히’ 등의 문언이 불명확하여 임대인과 임차인 간의 분쟁을 증대시킬 소지가 있고, 수익성 제고를 위해 재건축을 하려는 임대인의 주관적 의사에 따른 해지권 남용으로 인해 임차인의 핵심 권리인 계약갱신요구권 및 권리관계의 법적 안정성이 저해될 우려가 있다는 점을 고려할 필요가 있으며,

특히 권리금 계약의 직접 당사자가 아닌 임대인에게 권리금에 대한 손해배상 책임을 부과하거나 개정규정을 기존 임대차 계약에 소급 적용하는 것은 임대인의 재산권 및 임차인의 신뢰이익을 침해할 가능성이 높으므로 이에 대한 충분하고도 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

국토교통부는 안전의 중요성을 고려하여 안전사고 우려 시 임대인의 해지권을 인정하고 임차인의 손해배상 청구권을 보장하려는 개정안의 취지에는 공감하나, 해지 사유 발생에 대한 자의적 해석 및 악용 소지를 방지하기 위해 안전진단 결과 등 객관적인 판단 기준이 전제되어야 하며, 재산권과 직결된 손해액 산정 기준에 대해서도 전문가 의견 청취 등 다방면의 검토가 필요하다는 입장임.

또한, 현행법에 이미 건물의 노후화나 재건축 등 계약갱신 거절의 정당한 사유가 규정되어 있어 별도 조항 신설의 입법 실익이 낮다는 점을 고려할 필요가 있으며, 특히 ‘현저한 자산가치 및 수익성이 낮게 평가되는 경우’와 같이 다양하게 해석이 가능한 기준을 계약갱신 거절 및 해지 사유로 도입할 경우 임대인의 자의적인 퇴거 수단으로 남용될 소지가 있으므로 신중한 접근이 필요하다는 입장임.

아울러, 권리금 평가기준 고시 의무화와 관련하여 권리금은 상권 변화 및 영업성과 등 비정형적 요소에 의해 형성되는 가격으로서 이를 정부가 단일한 고시 형태로 확정하는 것은 시장가격 형성 원리에 배치될 우려가 있고, 현행법상 ‘상가건물임대차분쟁조정위원회’에서 이미 심의·조정 기능을 수행하고 있다는 점 등을 고려할 때 수용하기 곤란하다는 입장임.

2. 호텔업을 경영하기 위한 시설 및 공항시설 상가에 대한 권리금 회수기회 보호 규정 적용 제외(안 제10조의5제3호 및 제4호 신설)

가. 개정안의 주요내용

개정안은 임대차 목적물인 상가건물이 “「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업을 경영하기 위한 시설” 또는 “「공항시설법」 제2조제7호나목에 따른 공항시설”로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설의 일부에 해당하는 경우 현행법 제10조의4에 따른 권리금 회수기회 보호 규정을 적용하지 아니하도록 하는 내용임.

현행	개정안
제10조의5(권리금 적용 제외) 제10조의4는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 아니한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u>	제10조의5(권리금 적용 제외) ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 임대차 목적물인 상가건물이 「 <u>관광진흥법</u> 」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업을 경영하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설의 일부인 경우 4. 임대차 목적물인 상가건물이 「 <u>공항시설법</u> 」 제2조제7호나목에 따른 공항시설 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설의 일부인 경우
<u><신설></u>	

나. 개정안에 대한 검토

현행법은 권리금을 ‘상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인 또는 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가’로 정의하고¹²⁾,

일정한 사유를 제외하고 임대차 기간 종료 6개월 전부터 종료 시까지 임차인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급 받는 것을 임대인이 방해하지 못하도록 하며, 임대인이 이를 위반하여 임차인에게 손해가 발생하게 된 경우 임대인에게 그 손해를 배상할 책임을 지도록 하고 있음¹³⁾.

12) 「상가건물 임대차보호법」 제10조의3(권리금의 정의 등) ① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.

13) 「상가건물 임대차보호법」 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우
3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우

다만, 전통시장을 제외한 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 상가건물 및 국유재산 또는 공유재산인 상가건물의 경우 이러한 임차인의 권리금 회수기회 보호 규정의 적용을 제외하도록 하고 있는데¹⁴⁾,

이 중 「유통산업발전법」 제2조¹⁵⁾에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 상가건물의 경우, 상권 자체가 임대인이 막대한 비용과 노력을 들여 형성하고 그 유지·관리에 임대인의 노력이 들어가는 구조이며 임차인의 경우 그 결과로 형성된 지명도나 고객을 이용하여 영업을 하는 측면이 있는 점 등을 고려하여 현행법에 권리금 규정을 신설할 당시부터 그 적용을 제외하고 있음.

-
4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우
- ③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.
- ④ 제3항에 따라 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.
- ⑤ 임차인은 임대인에게 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.
- 14) 「상가건물 임대차보호법」 제10조의5(권리금 적용 제외) 제10조의4는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 아니한다.
1. 임대차 목적물인 상가건물이 「유통산업발전법」 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우(다만, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장은 제외한다)
2. 임대차 목적물인 상가건물이 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산인 경우
- 15) 「유통산업발전법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. “대규모점포”란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 매장을 보유한 점포의 집단으로서 별표에 규정된 것을 말한다.
- 가. 하나 또는 대통령령으로 정하는 둘 이상의 연접되어 있는 건물 안에 하나 또는 여러 개로 나누어 설치되는 매장일 것
- 나. 상시 운영되는 매장일 것
- 다. 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상일 것
4. “준대규모점포”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 점포로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
- 가. 대규모점포를 경영하는 회사 또는 그 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사를 말한다)가 직영하는 점포
- 나. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 상호출자제한기업집단의 계열회사가 직영하는 점포
- 다. 가목 및 나목의 회사 또는 계열회사가 제6호가목에 따른 직영점형 체인사업 및 같은 호 나목에 따른 프랜차이즈형 체인사업의 형태로 운영하는 점포

개정안은 이러한 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 상가건물과 같이 권리금이 임차인의 노력으로 형성된다고 평가하기 어려운 “「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업을 경영하기 위한 시설” 또는 “「공항시설법」 제2조제7호나목에 따른 공항시설”로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설의 일부에 해당하는 상가건물의 경우 현행법 제10조의4에 따른 권리금 회수기회 보호 규정의 적용을 제외하려는 취지로 보임.

헌법재판소는 현행법 제10조의5제1호에 대한 헌법소원¹⁶⁾에서, 심판대상조항이 입법형성권의 한계를 일탈하여 청구인들의 재산권을 침해한다고 보기 어려워 헌법에 위반되지 않는다고 결정하면서, ①현행법이 적용대상을 확대해온 것과 같이 권리금 회수기회 보호 규정도 추후 실태조사를 실시한 후 점차적으로 그 적용대상을 확대할 수 있는 점, ②대규모점포의 영업상의 이점은 대규모점포의 설치·운영·관리의 주체인 임대인의 노력에 의하여 형성되었다고 볼 경우가 많은 등 그 특성을 고려하여 임대인의 계약 상대방 선택의 자유를 보다 넓게 인정하는 등 임대인의 지위와의 조화를 도모할 필요가 있는 점, ③대규모점포의 경우에도 민법¹⁷⁾의 규

16) 헌재 2020. 7. 16. 2018헌바242등. 상가건물 임대차보호법 제10조의5 제1호 위헌소원(상가임대차 권리금 회수기회 보호 규정 적용 제외 사건)

17) 「민법」 제626조(임차인의 상환청구권) ② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

제646조(임차인의 부속물매수청구권) ①건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

②임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

정이나 현행법상 계약갱신요구권 및 대항력 규정의 적용으로 권리금 회수를 간접적으로 보호받고 있는 점 등을 고려한 바 있으므로, 호텔업을 경영하기 위한 시설 및 공방시설의 상가를 현행법상 권리금 보호 규정에서 제외하도록 하는 것은 여러 제반 사정을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

다만, 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업¹⁸⁾에는 다양한 업종이 존재하고, 특히 소형호텔업(20실 이상 30실 미만)의 경우 도심 내에 주로 위치하여 임차인의 영업권이 형성되어 있을 가능성이 존재하는바, 이러한 점을 고려하여 어느 규모 이상의 시설에 대하여 권리금 보호 규정 제외를 할 것인지 대통령령으로 정할 필요가 있을 것으로 보임.

18) 「관광진흥법」 제3조(관광사업의 종류) ①관광사업의 종류는 다음 각 호와 같다.

2. 관광숙박업 : 다음 각 목에서 규정하는 업

가. 호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

② 제1항제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호에 따른 관광사업은 대통령령으로 정하는 바에 따라 세분할 수 있다.

「관광진흥법 시행령」 제2조(관광사업의 종류) ① 「관광진흥법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제2항에 따라 관광사업의 종류를 다음 각 호와 같이 세분한다.

2. 호텔업의 종류

가. 관광호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하고 숙박에 딸린 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등(이하 “부대시설”이라 한다)을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업(業)

나. 수상관광호텔업 : 수상에 구조물 또는 선박을 고정하거나 매어 놓고 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

다. 한국전통호텔업 : 한국전통의 건축물에 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추거나 부대시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

라. 가족호텔업 : 가족단위 관광객의 숙박에 적합한 시설 및 취사도구를 갖추어 관광객에게 이용하게 하거나 숙박에 딸린 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

마. 호스텔업: 배낭여행객 등 개별 관광객의 숙박에 적합한 시설로서 샤워장, 취사장 등의 편의시설과 외국인 및 내국인 관광객을 위한 문화·정보 교류시설 등을 함께 갖추어 이용하게 하는 업

바. 소형호텔업: 관광객의 숙박에 적합한 시설을 소규모로 갖추고 숙박에 딸린 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

사. 의료관광호텔업: 의료관광객의 숙박에 적합한 시설 및 취사도구를 갖추거나 숙박에 딸린 음식·운동 또는 휴양에 적합한 시설을 함께 갖추어 주로 외국인 관광객에게 이용하게 하는 업

또한, 현행법¹⁹⁾이 상가건물의 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 목적으로 하는 점을 고려하여, 개정안에 따른 시설의 일부인 상가건물에 대하여 권리금 보호 규정을 제외할 경우 일부 영세한 임차인이 제외될 가능성은 없는지 검토할 필요가 있음.

참고로, 현행법은 2015년 권리금 규정 신설 시 상가건물이 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우 일괄적으로 제10조의4에 따른 권리금 보호 규정을 제외하였으나, 2018년 개정을 통해 대규모점포 또는 준대규모점포 중 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장의 상가건물은 권리금 보호 규정을 적용하도록 개정된 바 있음²⁰⁾.

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

20) 「상가건물 임대차보호법 일부개정법률」 [시행 2018. 10. 16.] [법률 제15791호, 2018. 10. 16., 일부 개정] 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(법제처 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr/>).

다. 관계기관 의견

법무부는 현행법이 대규모점포 등에 대하여 권리금 적용을 제외하는 취지가 해당 시설의 영업상 이점이 임차인보다는 임대인의 노력에 의해 형성된 측면이 크다는 점을 고려할 때, 유동인구가 시설 자체에 의해 결정되고 임차인의 노력만으로 상권 형성이 어려운 공항이나 호텔 시설의 구조적 특징을 감안하여 이를 권리금 적용 제외 대상에 추가할지 여부는 입법정책적으로 결정할 사항이라는 입장임.

국토교통부는 호텔 및 공항시설 등도 현행법상 권리금 적용이 제외되는 대규모점포 등과 유사한 성격을 띠고 있다는 점을 감안할 때, 해당 시설들을 권리금 적용 제외 대상에 포함하는 것에 동의한다는 입장임.

문화체육관광부는 핵심사항인 권리금 적용 예외 적용 대상시설 정의 일체를 대통령령에 포괄적으로 위임하고 있는 부분에 대하여, 소형호텔 등 임차인의 영업권 형성 가능성이 있는 시설까지 일괄 제외할 경우 문제제기 가능성이 있으므로 향후 하위법령 마련 시 호텔업계 및 호텔시설 임차인 등의 충분한 의견수렴이 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064