

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(박균택의원 대표발의)

의안 번호	14924
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 4.

발 의 자 : 박균택 · 정준호 · 박홍배
권칠승 · 김주영 · 한민수
이건태 · 허 영 · 박 정
김동아 의원(10인)

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.

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).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항제7호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 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

제10조의5에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 임대차 목적물인 상가건물이 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업을 경영하기 위한 시설로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설의 일부인 경우

4. 임대차 목적물인 상가건물이 「공항시설법」 제2조제7호나목에 따른 공항시설 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 시설의 일부인 경우

제10조의7 중 “고시할 수 있다”를 “고시하여야 한다”로 한다.

제10조의8의 제목 “(차임연체와 해지)”를 “(임대인의 해지권)”으로 하고, 같은 조 중 “임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에

는”을 “다음 각 호의 어느 하나의 사유에 해당하는 경우”로 하며, 같은 조에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때
2. 제10조제1항제7호나목의 사유가 발생하여 임대인이 점유를 회복할 필요가 있을 때
3. 제10조제1항제7호라목의 사유가 인정되는 때

제10조의10을 다음과 같이 신설한다.

제10조의10(임대인의 계약해지에 따른 손해배상 등) ① 임대인이 제10조의8제2호 또는 제3호의 사유에 기하여 계약을 해지하는 때에는 임차인은 영업손실과 권리금 및 이전비용 등을 포함한 손해배상을 청구할 수 있다. 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: 제10조의4제3항에 따른 금액
- ② 제10조의4제3항은 제1항에 따른 손해배상의 청구에 준용한다.
- ③ 제1항 및 제2항은 임차인이 제10조제2항에 따른 기간 내에 행사

한 계약갱신요구에 대하여 임대인이 제10조제1항제7호나목 또는 라목의 각 사유에 기하여 거부하는 경우에 준용한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제10조제1항, 제10조의5, 제10조의8 및 제10조의10의 개정규정은 이 법 시행 전 체결되어 이 법 시행 당시 종료되지 아니한 임대차계약에도 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. ~ 다. (생략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
<신설>	라. <u>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</u>

에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다.

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

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

-----고시하여야 한다.

제10조의8(임대인의 해지권) 다음 각 호의 어느 하나의 사유에 해당하는 경우-----

1. 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때

2. 제10조제1항제7호나목의 사유가 발생하여 임대인이 점유를 회복할 필요가 있을 때

3. 제10조제1항제7호라목의 사유가 인정되는 때

제10조의10(임대인의 계약해지에 따른 손해배상 등) ① 임대인이 제10조의8제2호 또는 제3호의 사유에 기하여 계약을 해지하는 때에는 임차인은 영업손실과 권리금 및 이전비용 등을 포함한 손해배상을 청구할 수 있다. 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 임대차기
간을 공제한 기간을 10년
으로 나눈 비율에 따라 임
대차계약 당시의 권리금을
일할계산한 금액

나. 임대차계약 해지시 감정
평가한 권리금 금액

2. 임대인이 제10조의8제3호에
따른 사유로 해지하는 경우:
제10조의4제3항에 따른 금액

② 제10조의4제3항은 제1항에
따른 손해배상의 청구에 준용
한다.

③ 제1항 및 제2항은 임차인이
제10조제2항에 따른 기간 내에
행사한 계약갱신요구에 대하여
임대인이 제10조제1항제7호나
목 또는 라목의 각 사유에 기
하여 거부하는 경우에 준용한
다.