



2002. 5

내년에 시행되는

상가건물임대차보호법 어떤 내용인가

재정경제부
법무부
중소기업청

1 상가건물임대차보호법 제정배경

- 그동안 상가건물의 賃貸借를 둘러싸고, 건물임대인과 임차인 사이에 갈등이 빈번히 발생하곤 하였습니다.

- |||| 임대료조정, 임대기간, 보증금의 환수문제 등을 民法의 賃貸借 規定만으로 해결하기에 미흡

- |||| 임대인에 비해 상대적으로 약자인 영세상인들로서는 각종 형태의 불이익을 감수

- 상가건물 임대차의 공정한 거래질서를 확립하고 영세상인들이 안정적으로 생업에 종사할 수 있도록 상가건물임대차보호법을 제정하였습니다.

- |||| 각종 쟁점사항을 명확하게 법규화함으로써 법적 안정성을 도모하고, 분쟁 소지를 사전에 최대한 억제

- |||| 주거용 건물의 세입자를 보호하는 주택임대차보호법처럼 상가건물 임차인의 경제적·사회적 지위를 보호

상가건물임대차보호법은 2001년 12월 29일 공포되어, 2003년 1월 1일부터 시행될 예정

2 상가건물임대차보호법의 주요내용

- 영세 임차상인들을 보호하기 위해 임차인에게 최대 5년간 契約을 更新할 수 있는 권리를 부여하였습니다.

- |||| 대통령령이 정하는 범위에서 임대료 인상한도 및 전세금의 월세전환 이율 상한을 정해 지나친 임대료 인상을 억제
- |||| 사업자등록과 임대차 확정일자를 받은 임차인에 대해 건물주가 부도가 나더라도 경매 가액의 1/3 범위안에서 보증금 중 일부를 찾을 수 있도록 最優先 辨濟權을 인정

- 동시에 건물임대인을 위한 보호장치도 마련하고 있습니다.

- |||| 법으로 보장된 임대차 존속기간은 5년이지만, 계약은 최소 1년단위로 체결 가능
- |||| 임차인의 부당한 권리남용에 해당되는 경우*에는 임대인이 계약갱신요구를 거절할 수 있도록 규정

* 임대료 3회 연체, 허위 등 부정한 방법으로 임차, 임대건물주의 동의없이 전대한 경우 등 법 제10조의 8가지 경우

- 이 법의 보호대상이 되는 영세 임차상인의 범위, 임대료 인상한도, 전세금의 월세전환 이율상한 등 세부내용은 현재 법무부가 마련중인 施行令에서 구체화될 것입니다.

3 쟁점사항 질의·응답(Q&A)

① 상가임차인이라면 누구든지 예외없이 상가건물 임대차보호법에 의한 보호를 받을 수 있습니까? (법 적용대상)

|||| 상가임차인중에서 영업용건물에 일정금액 이하의 보증금을 내고 입주한 영세상인만이 이 법의 보호를 받을 수 있습니다.

- 보증금액의 범위는 시행령에서 당해지역의 경제여건 및 상가 규모를 감안해 지역별로 정하게 될 것입니다.

|||| 법에서 상가건물만 적용대상으로 정하고 있으므로 동창회사무실 등 비영리 단체의 건물임대차에는 이 법이 적용되지 않습니다.

② 법의 적용을 받으려면 어떻게 해야 합니까?

|||| 임차인이 건물을 인도 받고 관할 세무서에 사업자 등록을 신청한 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생깁니다. 이때 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받으면 경매시 다른 채권자보다 우선 변제받을 권리를 인정하고 있습니다.

③ 이미 사업자등록을 받아 사업을 하고 있는 기존 임차인의 경우에도 확정일자를 받아야 합니까?

|||| 기존 임차인으로서 보증금 우선변제의 보호를 받고자 하는 경우 관할 세무서장으로부터 확정일자를 받아야 합니다.

- 다만, 확정일자 확인에 관한 구체적인 일정·절차 등은 시행령에서 정하게 됩니다.

쟁점사항 질의·응답(Q&A)

④ 상가임차인의 계약갱신요구권을 현재 최대 2년인 주택보다 긴 5년동안 보장하는 이유?

- 상가는 주택과는 달리 권리금이 수수되는 경우가 있고 시설비가 투자되기 때문에 이러한 비용을 회수하기 위해서는 상대적으로 장기간 임차기간을 보장할 필요가 있습니다.

⑤ 계약기간은 5년입니까?

- 아닙니다. 계약기간은 자유로이 정할 수 있습니다. 다만, 1년미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 보게 되나, 이때에도 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다.

⑥ 5년간은 어떠한 경우에도 건물임대인은 임대료를 올리지도 못하고 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있습니까?

- 5년간 계약갱신요구권이 인정된다고 하여 그 사이에 임대료를 올리지 못하는 것은 아니고 경제사정의 변동에 따라 임대료의 조정이 필요할 경우에는 건물임대인이 임차인에게 임대료 인상을 요구할 수 있습니다.

- 다만 이때 시행령에서 정하게 될 일정비율을 초과하여 임대료 인상을 요구할 수는 없습니다.

- 무조건 5년간 임대차관계 존속을 보장하는 것이 아니며, 임대료 연체등 8가지의 경우에는 건물임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있습니다.

쟁점사항 질의·응답(Q&A)

⑦ 계약갱신요구를 언제 합니까?

- 임차인은 임대차기간 만료전 6월에서부터 1월 사이에 임대인에게 계약갱신요구 통보를 하면 됩니다. 이때 건물임대인은 임대료연체 등 법 제10조에 열거된 8가지 사유를 제외하고는 이를 거절하지 못합니다.

⑧ 보증금외에 권리금과 시설비는 어떻게 됩니까?

- 거래관행상 권리금은 대부분 기존 임차인과 새로운 임차인 사이에 수수되는 것이므로 본 법의 규율대상이 안됩니다.
- 다만 권리금과 시설비를 상당부분 회수할 수 있도록 임대차의 5년간 존속을 보장하고 있습니다.
 - 그러나, 임차인이 시설비를 투자한 결과 건물의 객관적 가치가 증가한 경우에는 민법상으로 유익비상환청구권(有益費償還請求權)이 인정되기 때문에 이에 따라 시설비를 반환받을 수도 있을 것입니다.

⑨ 당사자간에 법률보다 불리한 약정을 체결한 경우에 약정이 우선하게 됩니까?

- 이 법 제15조에서는 “이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다”고 규정하고 있으므로 법보다 불리한 약정은 효력이 없습니다.

4 내년 실시를 위한 준비

- 정부는 시행령 내용을 조속히 확정하고 확정일자 발급업무를 효율적으로 추진할 수 있도록 국세청의 전산프로그램을 개발하는 등 법 시행 준비에 만전을 기하고 있습니다.

Ⅲ 앞으로도 정기적인 실태조사를 통해 경제환경 변화에 따라 법이 탄력적으로 운용될 수 있도록 노력할 것입니다.

- 아울러, 정부는 임대료 과다인상 등 부당행위에 대해서는 세무조사와 불공정거래행위 조사 등을 통하여 임차인의 피해를 최소화해 나가겠습니다.

Ⅲ 국세청은 '02. 5. 1 부터 「임대료부당인상자신고센터」를 설치하여 임대료 과다증액 요구 등의 사례를 접수하고 있고

※ 국세청 및 세무서 총 212개소에 설치

- 위「신고센터」에 접수된 부당인상 사례중 탈세혐의가 있는 임대사업자와 부동산중개업소에 대하여는 세무조사를 실시할 예정입니다.

Ⅲ 또한, 공정거래위원회는 '02. 5. 9부터 임대사업자의 불공정거래행위에 대해 조사를 실시하고 있습니다.

- 한편, 현재 서울시 등에 설치된「주택임대차분쟁조정상담실」(또는 민원실)기능을 확대하거나 별도의 상담기구를 시·도에 설치하여 상가임대차 분쟁을 처리토록 할 계획입니다.

새로운 제도의 시행에 따라 시행초기에
다소간의 어려움이 따를 것으로 예상됩니다.

그러나, 장기적으로 이 법은 상가건물
임대차에서의 공정한 거래질서를 확립하고
국민경제생활의 안정에 기여할 것입니다.

영세상인들이 안정적으로 생업에
종사할 수 있는 한편, 임대인들도 법적 안정성이
보장되고 불필요한 분쟁을 최소화하는 등
혜택이 돌아갈 수 있을 것으로 기대됩니다.

국민 모두가 이 법이 올바르게 시행되어
정착될 수 있도록 애정 어린 격려를 해 주시길
바라며 정부로서도 시행에 차질이 없도록
최선을 다하겠습니다.