

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(문진석의원 대표발의)

의안 번호	15326
----------	-------

발의연월일 : 2025. 12. 17.

발 의 자 : 문진석 · 최혁진 · 박균택
박정현 · 박용갑 · 김준형
권칠승 · 이강일 · 김주영
손명수 의원(10인)

제안이유

우리나라는 대도시의 경우 새로운 토지에 건축이 어려운 상황임. 특히 서울의 경우 주택용 · 상업용 토지의 신규개발이 사실상 만료되어 건축물 공급을 위해서는 재개발 · 재건축이 필수적임.

2024년 서울지역 아파트 준공물량 중 정비사업의 비중이 81%에 달하는 등 평균적으로 70% 내외의 아파트 공급을 정비사업(재개발 · 재건축)을 통해 공급하고 있는 실정임. 따라서 도심의 노후된 건축물을 정비하여 주거용으로 공급하는 방안이 대안으로 떠오르고 있음.

또한 우리나라의 상업용 건축물 현황을 살펴보면, 전국적으로 150만여 동의 건축물 가운데 30년 이상된 노후상업용건물이 34만여 동이며, 특히 서울의 30년 이상 노후 상업용건축물(5만 1천동)은 전체 상업용 건물(13만 6천동)의 37.2%에 달하고 있음. 이러한 노후 상업용 건축물을 정비하여 공공임대주택 등 수요가 늘어나고 있는 독신자, 신혼부부, 청년세

대 등의 주거안정을 도모할 필요가 있음.

그러나 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 법령에 따라 노후 상업용 건축물을 정비하고자 하는 경우 임대차기간이 3년 이상인 경우가 많고, 저층부에 소재한 임차 상가들이 반복적인 계약갱신청구를 통해 최대 10년의 임대차 계약기간을 요구하는 것에 비해 갱신거절 사유가 매우 제한적이고 엄격하여 재개발·재건축에 지장을 주고 있다는 현실적 비판론이 점차 제기되고 있음.

한편으로는 임대인이 적법한 갱신계약 거절을 한 경우에 임차인이 시설비와 권리금 등을 퇴거조건으로 요구하고 있으나, 관련 규정이 미비해서 퇴거 거부와 법적 분쟁으로 이어지게 되는 등 상업용 건축물의 정비를 통한 도심 토지의 활용이 점점 더 어려워지고 있는 실정임.

이에 임대차 계약기간이 장기인 임대차 계약기간중이라도 관련법령에 따른 재정비사업을 위해서는 임대인이 계약 해지를 요구할 수 있도록 하고, 이러한 경우 임차인에게 이주비, 권리금을 포함하여 정당한 보상을 제공하도록 하려는 것임.

주요내용

- 가. 재정비사업을 이유로 한 계약갱신 거절 사유를 보다 명확히 규정함(안 제10조제1항제7호다목).
- 나. 재정비사업을 이유로 한 임대인의 해지권을 신설함(안 제10조의8 제2항부터 제5항까지 신설).

다. 재정비사업 등으로 인한 계약종료에 따른 임차인 보상제도를 신설함(안 제10조의10 신설).

라. 재개발 등으로 인한 보상항목별 산정기준 및 평가방법을 상가건물 임대차위원회의 심의사항에 추가함(안 제14조의2제1항제2호 신설).

마. 상가건물임대차분쟁조정위원회가 보상금액에 관한 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 명시함(안 제20조제2항제6호 신설 등).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항제7호다목 중 “다른”을 “「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」, 「건축물관리법」, 「재난 및 안전관리 기본법」 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는”으로 한다.

제10조의8의 제목 “(차임연체와 해지)”를 “(임대인의 해지권)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조에 제2항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

② 임대차기간을 3년 이상으로 정한 임대차로서 그 잔여 계약기간이 1년을 초과하는 경우, 임대차 목적 건물이 속한 구역에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분이 있는 때에는 임대인은 임대차계약의 해지를 통지할 수 있다. 이 경우 임대차계약의 해지는 임차인이 통지를 받은 날부터 1년이 지나면 그 효력이 발생한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따른 정비구역의 지정 및 같은 법 제50조에 따른 사업시행계획인가
2. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인으로서 기존 건축물의 철거를 수반하는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 법령에 따라 건축물의 철거 또는

재건축이 의무화되거나 이를 위한 인가·허가 등을 받은 경우

③ 제2항에 따라 해지 통지를 하는 임대인은 통지와 동시에 다음 각 호의 사항을 임차인에게 서면으로 고지하여야 한다.

1. 제2항 각 호에 해당하는 처분의 내용 및 관련 서류
2. 예상되는 철거 또는 재건축의 시기
3. 제10조의10에 따른 보상의 내용 및 절차

④ 제2항에 따른 임대인의 계약해지 통지를 받은 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있다. 이 경우 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

⑤ 임대인이 제3항에 따른 고지의무를 이행하지 아니하거나 거짓으로 고지한 경우, 제2항에 따른 해지의 효력은 발생하지 아니한다.

제10조의10을 다음과 같이 신설한다.

제10조의10(재정비사업 등으로 인한 계약종료에 따른 임차인 보상) ①

제10조의8제2항에 따른 계약의 해지 또는 제10조제1항제7호다목에 따른 계약갱신의 거절(이하 이 조에서 “계약종료”라 한다)을 하고자 하는 임대인은 계약종료일까지 임차인에게 다음 각 호의 사항을 고려하여 정당한 보상을 하여야 한다.

1. 이주비: 임차인 및 그 세대원의 이주에 소요되는 비용
2. 시설비: 임차인이 임차 목적물에 설치한 영업시설 및 비품의 철거·이전 또는 처분에 소요되는 비용
3. 영업손실 보상: 영업의 중단 또는 폐업으로 인한 손실

4. 권리금 상당액: 제10조의3에 따른 권리금 중 임대차 종료 당시의 객관적 권리금 상당액

② 제1항에 따른 보상은 계약종료일 이전에 지급되어야 한다. 다만, 임차인이 동의하는 경우에는 계약종료일 이후 3개월 이내에 지급할 수 있다.

③ 제1항 각 호의 보상항목별 산정기준 및 평가방법은 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다.

④ 임대인이 제1항에 따른 보상의무를 이행하지 아니한 경우, 임차인은 계약종료의 효력을 다룰 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인에게 손해배상을 청구할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 보상의무는 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「주택법」 등에 따른 사업시행자가 임대인을 대신하여 이행할 수 있다. 이 경우 사업시행자가 지급한 보상금은 임대인에게 구상할 수 있다.

⑥ 제1항에 따른 보상금액에 관하여 당사자 간에 협의가 성립하지 아니하는 경우 임대인 또는 임차인은 제20조에 따른 상가건물임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

제14조의2제1항제2호를 제3호로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 제10조의10제3항에 따른 보상항목별 산정기준 및 평가방법

제20조제2항제6호를 제7호로 하고, 같은 항에 제6호를 다음과 같이 신

설한다.

6. 제10조의10제6항에 따른 보상금액에 관한 분쟁

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) ① 제10조의8 및 제10조의10의 개정규정은 이 법 시행 이후 제10조의8제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분이 있는 경우부터 적용한다.

② 제10조제1항제7호다목의 개정규정은 이 법 시행 후 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
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. (생 략)	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. (생 략)	가.·나. (현행과 같음)
다. <u>다른</u> 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우	다. 「도시 및 주거환경정비법」, 「주택법」, 「건축물관리법」, 「재난 및 안전관리 기본법」 또는 그 밖의 대통령령으로 정하는 ---
8. (생 략)	8. (현행과 같음)

<p>② ~ ⑤ (생략)</p> <p>제10조의8(차입연체와 해지) (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>제10조의8(임대인의 해지권) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)</p> <p>② 임대차기간을 3년 이상으로 정한 임대차로서 그 잔여 계약기간이 1년을 초과하는 경우, 임대차 목적 건물이 속한 구역에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분이 있는 때에는 임대인은 임대차계약의 해지를 통지할 수 있다. 이 경우 임대차계약의 해지는 임차인이 통지를 받은 날부터 1년이 지나면 그 효력이 발생한다.</p> <p>1. 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따른 정비구역의 지정 및 같은 법 제50조에 따른 사업시행계획인가</p> <p>2. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인으로서 기존 건축물의 철거를 수반하는 경우</p> <p>3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 법령에 따라 건축물의 철거 또는 재건축이 의무화되거나</p>
---	--

<신 설>

나 이를 위한 인가·허가 등
을 받은 경우

③ 제2항에 따라 해지 통지를
하는 임대인은 통지와 동시에
다음 각 호의 사항을 임차인에
게 서면으로 고지하여야 한다.

1. 제2항 각 호에 해당하는 처
분의 내용 및 관련 서류

2. 예상되는 철거 또는 재건축
의 시기

3. 제10조의10에 따른 보상의
내용 및 절차

<신 설>

④ 제2항에 따른 임대인의 계
약해지 통지를 받은 임차인은
언제든지 임대인에게 계약해지
의 통고를 할 수 있다. 이 경우
임대인이 통고를 받은 날부터
3개월이 지나면 그 효력이 발
생한다.

<신 설>

⑤ 임대인이 제3항에 따른 고
지의무를 이행하지 아니하거나
거짓으로 고지한 경우, 제2항에
따른 해지의 효력은 발생하지
아니한다.

<신 설>

제10조의10(재정비사업 등으로
인한 계약종료에 따른 임차인

보상) ① 제10조의8제2항에 따른 계약의 해지 또는 제10조제1항제7호다목에 따른 계약갱신의 거절(이하 이 조에서 “계약종료”라 한다)을 하고자 하는 임대인은 계약종료일까지 임차인에게 다음 각 호의 사항을 고려하여 정당한 보상을 하여야 한다.

1. 이주비: 임차인 및 그 세대의 이주에 소요되는 비용

2. 시설비: 임차인이 임차 목적물에 설치한 영업시설 및 비품의 철거·이전 또는 처분에 소요되는 비용

3. 영업손실 보상: 영업의 중단 또는 폐업으로 인한 손실

4. 권리금 상당액: 제10조의3에 따른 권리금 중 임대차 종료 당시의 객관적 권리금 상당액

② 제1항에 따른 보상은 계약종료일 이전에 지급되어야 한다. 다만, 임차인이 동의하는 경우에는 계약종료일 이후 3개월 이내에 지급할 수 있다.

③ 제1항 각 호의 보상항목별

	<p><u>산정기준 및 평가방법은 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다.</u></p> <p><u>④ 임대인이 제1항에 따른 보상의무를 이행하지 아니한 경우, 임차인은 계약종료의 효력을 다룰 수 있다. 이 경우 임차인은 임대인에게 손해배상을 청구할 수 있다.</u></p> <p><u>⑤ 제1항에 따른 보상의무는 「도시 및 주거환경정비법」 또는 「주택법」 등에 따른 사업시행자가 임대인을 대신하여 이행할 수 있다. 이 경우 사업시행자가 지급한 보상금은 임대인에게 구상할 수 있다.</u></p> <p><u>⑥ 제1항에 따른 보상금액에 관하여 당사자 간에 협의가 성립하지 아니하는 경우 임대인 또는 임차인은 제20조에 따른 상가건물임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.</u></p>
제14조의2(상가건물임대차위원회)	제14조의2(상가건물임대차위원회)
① 상가건물 임대차에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기	① ----- -----

<p>위하여 법무부에 상가건물임대차위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.</p> <p>1. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>2. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p> <p>제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① (생략)</p> <p>② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>6. (생략)</p> <p>③·④ (생략)</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 제10조의10제3항에 따른 보상항목별 산정기준 및 평가방법</p> <p>3. (현행 제2호와 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. 제10조의10제6항에 따른 보상금액에 관한 분쟁</p> <p>7. (현행 제6호와 같음)</p> <p>③·④ (현행과 같음)</p>
--	--