

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(박균택의원 대표발의)

의안 번호	20607
----------	-------

발의연월일 : 2026. 8. 14.

발 의 자 : 박균택 · 박정현 · 박상혁
임문영 · 허 영 · 권칠승
한민수 · 박지원 · 정진욱
김우영 의원(10인)

제안이유

현행법은 건물의 노후·훼손 또는 일부 멸실 등으로 안전사고의 우려가 있거나 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있도록 하고 있음. 그러나 임대차기간이 만료되기 전에는 건물의 안전 확보나 철거·재건축을 위하여 점유를 회복할 필요가 있더라도 임대인이 계약을 해지할 수 있는 명시적인 근거가 없어 노후 상가건물의 정비와 효율적 이용이 제약될 수 있다는 지적이 있음. 또한 임차인의 귀책사유 없이 계약이 종료되는 경우 영업손실, 권리금 및 이전비용 등에 관한 합리적인 손해배상 기준도 미비한 실정임.

이에 건물의 기능적·구조적 결함 등으로 자산가치와 수익성이 현저히 낮게 평가되는 경우를 계약갱신 거절사유와 계약해지 사유로 정비하고, 사용승인일 등부터 30년 이상 경과한 건물을 철거하거나 재건

축할 필요가 있는 경우에는 업무시설을 10년 이상 점유·사용한 비중소기업 법인인 임차인에 한하여 임대인이 계약을 해지할 수 있도록 하려는 것임.

아울러 철거·재건축을 위한 해지의 절차와 효력 발생 시기를 정하고, 계약해지 및 건물의 안전상 우려나 자산가치·수익성 저하에 따른 계약갱신 거절에 관한 손해배상과 소멸시효의 기준을 마련하는 한편, 임대차 종료 당시 비중소기업 법인이 임차한 업무시설을 권리금 회수 기회 보호 대상에서 제외함으로써 임차인 보호와 임대인의 재산권 보장 사이의 균형을 도모하고, 건축물의 안전 확보와 도시환경의 정비 및 부동산의 효율적 이용에 이바지하려는 것임.

주요내용

가. 건물의 기능적·구조적 결함 등으로 자산가치와 수익성이 현저히 낮게 평가되는 경우를 계약갱신 거절사유로 신설함(안 제10조제1항 제7호라목).

나. 임대차 종료 당시 중소기업에 해당하지 아니하는 법인이 임차한 업무시설을 권리금 회수기회 보호 대상에서 제외함(안 제10조의5제3호 신설).

다. 건물의 안전상 우려나 자산가치·수익성 저하로 점유를 회복할 필요가 있는 경우에 임대인이 계약을 해지할 수 있도록 함. 또한 사용승인일 등부터 30년 이상 경과한 건물의 철거·재건축을 위하여

점유를 회복할 필요가 있는 경우에는 업무시설을 10년 이상 점유·사용하고 해지 통지 당시 비중소기업 법인에 해당하는 임차인에 대하여 계약을 해지할 수 있도록 하고, 그 해지요건과 절차를 정함(안 제10조의8).

라. 계약해지에 따른 영업손실, 권리금 및 이전비용 등의 손해배상과 소멸시효에 관한 기준을 마련하고, 건물의 안전상 우려나 자산가치·수익성 저하에 따른 계약갱신 거절에도 손해배상 및 소멸시효 규정을 준용함(안 제10조의10 신설).

마. 개정규정을 법 시행 당시 존속 중인 임대차계약에도 적용함(부칙 제2조).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제3항 중 “제10조의9까지의”를 “제10조의10까지의”로 한다.

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 경우

제10조의5에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 임대차 목적물의 임차인이 임대차 종료 당시 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하지 아니하는 법인으로서, 임대차 목적물인 상가건물이 「건축법」 제2조제2항제14호에 따른 업무시설(그 일부를 포함한다)인 경우

제10조의8의 제목 “(차임연체와 해지)”를 “(임대인의 해지권)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 중 “임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는”을 “다음 각 호의 어느 하나의 사유에 해당하는 경우”로 하며,

같은 조에 각 호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

1. 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때
2. 제10조제1항제7호나목의 사유가 발생하여 임대인이 점유를 회복할 필요가 있을 때
3. 제10조제1항제7호라목의 사유가 인정될 때
4. 사용승인을 받은 날(사용승인을 받은 날을 확인할 수 없는 경우에는 재산세 또는 수도요금·전기요금 등의 최초 부과 개시일 등 대통령령으로 정하는 날을 말한다)부터 30년 이상 경과한 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우로서, 임차인이 10년 이상 계속하여 당해 상가건물을 점유·사용하고 있는 때(해지의 통지 당시 제10조의5제3호에 해당하는 경우에 한정한다)

② 제1항제3호 및 제4호에 따른 해지권은 건물의 소유자인 임대인(적법한 재건축 사업의 시행자를 포함한다)에 한하여 행사할 수 있고, 임대차기간의 정함에도 불구하고 행사할 수 있다. 이 경우 해지는 임대인이 해지사유와 그 근거자료, 철거·재건축 계획 및 손해배상의 내역을 첨부하여 서면으로 통지하고 그 통지가 임차인에게 도달한 날부터 6개월이 지난 때에 그 효력이 발생한다.

제10조의9 전단 중 “제10조의8의”를 “제10조의8제1항제1호의”로 한다.

제10조의10을 다음과 같이 신설한다.

제10조의10(임대인의 계약해지에 따른 손해배상 등) ① 임대인이 제10조의8제1항제2호부터 제4호까지의 사유에 기하여 계약을 해지하는 때에는 임차인은 영업손실과 권리금 및 해지로 인한 이전비용 등을 포함한 손해배상을 청구할 수 있다. 이 경우 권리금 부분에 대한 손해액은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 임대인이 제10조의8제1항제2호에 따른 사유로 해지하는 경우: 다음 각 목의 금액 중 낮은 금액

가. 10년에서 임대차 개시일부터 해지의 효력이 발생한 날까지의 경과기간을 공제한 기간(그 기간이 0보다 작은 경우에는 0으로 한다)을 10년으로 나눈 비율에 따라 임대차계약 당시의 권리금을 일할계산한 금액

나. 임대차계약 해지 시 감정평가한 권리금 금액

2. 임대인이 제10조의8제1항제3호 또는 제4호에 따른 사유로 해지하는 경우: 제1호나목의 금액

② 제1항에 따른 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

③ 제1항 및 제2항은 임차인이 제10조제1항 본문에 따른 기간 내에 행사한 계약갱신요구에 대하여 임대인이 제10조제1항제7호나목 또는 라목의 각 사유에 기하여 거부하는 경우에 준용한다.

④ 제1항에 따라 배상하는 손해 중 영업손실은 이전 및 이전 후 영업의 정상화를 위하여 필요한 기간 동안의 영업이익의 손실로 하되

그 기간은 4개월 이내로 하며, 권리금 및 해지로 인한 이전비용을 포함한 제1항에 따른 손해배상의 총액은 해지의 의사표시가 임차인에게 도달한 날이 속하는 사업연도의 직전 3개 사업연도 동안 해당 상가건물의 사업장에서 발생한 영업이익의 연평균액을 기준으로 산정한 4개월분의 금액을 초과할 수 없다. 다만, 해당 사업장에 영업손실이 발생하는 등 그 금액이 해지로 인한 이전비용에 미치지 못하는 경우에는 해지로 인한 이전비용을 그 총액의 한도로 한다.

⑤ 제1항에 따른 손해배상의 항목·범위 및 산정방법 등에 관하여 필요한 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항에 따른 손해배상에는 잔여 임대차기간 전체에 대한 장래의 영업이익 및 임차권의 존속을 전제로 한 기대이익은 포함하지 아니하고, 동일한 가치에 대하여 중복하여 배상하지 아니한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제10조제1항, 제10조의5 및 제10조의8부터 제10조의10까지의 개정규정은 이 법 시행 전에 체결되어 이 법 시행 당시 종료되지 아니한 임대차계약에도 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(적용범위) ① · ② (생략)	제2조(적용범위) ① · ② (현행과 같음)
③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 <u>제10조의9까지의</u> 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.	③ ----- ----- -----제10조의10까지의----- ----- ----- -----.
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 회복	7. ----- ----- ----- -----

할 필요가 있는 경우
가. ~ 다. (생략)

<신설>

8. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제10조의5(권리금 적용 제외) 제10조의4는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 아니한다.

1.·2. (생략)

<신설>

가. ~ 다. (현행과 같음)

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 경우

8. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제10조의5(권리금 적용 제외) ---

1.·2. (현행과 같음)

3. 임대차 목적물의 임차인이 임대차 종료 당시 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하지 아니하는 법

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

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

인으로서, 임대차 목적물인 상가건물이 「건축법」 제2조 제2항제14호에 따른 업무시설(그 일부를 포함한다)인 경우

제10조의8(임대인의 해지권) ① 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 인정될 때
4. 사용승인을 받은 날(사용승인을 받은 날을 확인할 수 없는 경우에는 재산세 또는 수도요금·전기요금 등의 최초 부과 개시일 등 대통령령으로 정하는 날을 말한다)부터 30년 이상 경과한 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 점유를 회복할 필요가 있는 경우로서, 임차인이 10년 이상 계속하여

보지 아니한다. 이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 아니한다.

<신 설>

----- . ---

-----.

제10조의10(임대인의 계약해지에 따른 손해배상 등) ① 임대인이 제10조의8제1항제2호부터 제4호까지의 사유에 기하여 계약을 해지하는 때에는 임차인은 영업손실과 권리금 및 해지로 인한 이전비용 등을 포함한 손해배상을 청구할 수 있다. 이 경우 권리금 부분에 대한 손해액은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 임대인이 제10조의8제1항제2호에 따른 사유로 해지하는 경우: 다음 각 목의 금액 중 낮은 금액

가. 10년에서 임대차 개시일부터 해지의 효력이 발생한 날까지의 경과기간을 공제한 기간(그 기간이 0보다 작은 경우에는 0으로 한다)을 10년으로 나눈 비율에 따라 임대차계약 당

시의 권리금을 일할계산한
금액

나. 임대차계약 해지 시 감정
평가한 권리금 금액

2. 임대인이 제10조의8제1항제3
호 또는 제4호에 따른 사유
로 해지하는 경우: 제1호나목
의 금액

② 제1항에 따른 손해배상을
청구할 권리는 임대차가 종료
한 날부터 3년 이내에 행사하
지 아니하면 시효의 완성으로
소멸한다.

③ 제1항 및 제2항은 임차인이
제10조제1항 본문에 따른 기간
내에 행사한 계약갱신요구에
대하여 임대인이 제10조제1항
제7호나목 또는 라목의 각 사
유에 기하여 거부하는 경우에
준용한다.

④ 제1항에 따라 배상하는 손
해 중 영업손실은 이전 및 이
전 후 영업의 정상화를 위하여
필요한 기간 동안의 영업이익
의 손실로 하되 그 기간은 4개
월 이내로 하며, 권리금 및 해

지로 인한 이전비용을 포함한 제1항에 따른 손해배상의 총액은 해지의 의사표시가 임차인에게 도달한 날이 속하는 사업연도의 직전 3개 사업연도 동안 해당 상가건물의 사업장에서 발생한 영업이익의 연평균액을 기준으로 산정한 4개월분의 금액을 초과할 수 없다. 다만, 해당 사업장에 영업손실이 발생하는 등 그 금액이 해지로 인한 이전비용에 미치지 못하는 경우에는 해지로 인한 이전비용을 그 총액의 한도로 한다.

⑤ 제1항에 따른 손해배상의 항목·범위 및 산정방법 등에 관하여 필요한 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항에 따른 손해배상에는 잔여 임대차기간 전체에 대한 장래의 영업이익 및 임차권의 존속을 전제로 한 기대이익은 포함하지 아니하고, 동일한 가치에 대하여 중복하여 배상하지 아니한다.