

[상가임대차분쟁] 상가건물 임대차보호법 적용범위 확대 + 임대료 인상률 한계 하향 조

정 - 법무부 입법 예고



1. 상임법 시행령 개정안의 주요내용

가. 「상가건물임대차보호법」 적용범위 확대

「상가건물임대차보호법」의 적용범위가 되는 환산보증금액을, 서울특별시는 4억원 이하에서 6억1천만원 이하로, 과밀억제권역 및 부산광역시는 3억원 이하에서 5억원 이하로, 광역시·세종특별자치시 등은 2억4천만원 이하에서 3억9천만원 이하로, 그 밖의 지역은 1억8천만원 이하에서 2억7천만원 이하로 각 증액함(안 제2조제1항).

나. 차임 또는 보증금의 증액 청구 한도 인하

차임 또는 보증금의 증액청구 한도를 청구 당시 차임 또는 보증금의 100분의 9 (9%) 이하에서 100분의 5 (5%) 이하로 인하함(안 제4조).

2. 실무적 포인트

상임법의 적용 대상에서 환산보증금을 기준으로 세입자 보호 범위를 정하는데, 환산보증금 액수를 지역별로 50% 이상 대폭 인상함으로써 적용 대상을 대폭 확대함.

서울의 경우 현행 4억원인 환산보증금 상한을 6억1000만원으로 2억원 이상 인상해 법 적용범위를 확대.

법무부 설명: "지역별 '주요상권'의 상가임차인 90% 이상이 보호를 받을 수 있도록 정했다. 환산보증금 범위 내로 포함되는 임차인들은 △임대료 인상을 상한 제한 △우선변제권 △월차임 전환시 산정률 제한 등 규정의 적용을 받을 수 있게 되므로 이번 개정으로 더 많은 임차인들이 안정적인 영업활동을 보장받을 수 있게 될 것으로 기대된다."

다음으로 상가임대료 인상률 상한을 현행 9%에서 5%로 인하함. 개정법률 시행 후 임대인이 임대료를 급격히 인상할 가능성을 사전에 차단하기 위해 부칙으로 현재 존속중인 임대차에도 개정 규정이 적용되도록 함.

법무부 설명: 개정안이 시행되면 임대인의 임대료 인상이 큰 폭으로 제한되므로 임대료 폭등으로 골목 권을 일군 소상공인 등이 내몰리는 '젠트리피케이션 현상'을 완화시킬 것으로 기대함.

첨부: 법무부 입법예고 개정안

Global 기업법무, 국제계약, 계약분쟁, 무역분쟁, 손해배상, Claim, License, 비용절감

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com