

앞으로, 상가 임대료 인상은 5%까지만 가능합니다! 🌐 | 법동네 이야기

법무부 블로그 2018.01.23 13:00 수정 삭제 공개

<http://blog.daum.net/mojjustice/8708862> 

# 상가 임대료 인상 잡고, 보호범위 늘리고, 자영업자 부담은 덜어드립니다!



길 건너 하나씩 치킨집이나 중화요리 집이 있을 정도로 우리나라는 자영업의 비중이 많습니다. 통계청이 지난해 발표한 고용동향에 따르면 작년 12월 기준 전국의 자영업자 수는 550만 명이 넘는다고 하는데요. 따져보면, 전체 취업자의 5명중 1명이 자영업자인 셈이 됩니다.

최근에는 최저임금도 오르고 임대료도 오르는 탓에 자영업자의 고민이 한층 더 커졌을 것 같습니다. 이런 상황에서 법무부가 희소식을 하나 소개해 드리고자 합니다. 바로 상가건물 임대차보호법 시행령을 개정한다는 소식인데요. 이번 시행령 개정으로 임대료 인상을 상한은 낮추고 법의 보호범위는 더 늘렸다고 하니, 지금부터 그 내용을 자세히 알아보도록 할까요?

## 90%를 넘는 전국 상가임차인이 법으로 보호됩니다



먼저, 상가건물 임대차보호법의 적용 범위를 정하는 환산보증금 액수를 지역별로 50% 이상 대폭 인상하여 더 많은 상가임차인들이 법의 보호를 받을 수 있도록 했습니다. 환산보증금은 법의 적용범위를 정하는 기준을 말하는데요. 해당 임대차계약의 차임·보증금을 환산한 금액이 환산보증금 기준 금액을 넘지 않아야 임대료 인상을 상한, 우선변제권, 계약기간 등 상가건물 임대차보호법의 적용을 받을 수 있습니다. 환산보증금은 '보증금+(차임X100)'으로 계산하는데요. 예를 들어 보증금 1억, 월세 100만원의 상가라면, 월세100 만원에 100을 곱하고, 보증금 1억을 더하여 환산보증금은 2억이 되는 것이죠. 물론 대항력 규정, 계약갱신요구권 규정, 권리금 회수기회 보호 규정 등은 환산보증금 기준을 초과하는 상가임대차에도 적용이 되어 최소한의 보호를 하고 있습니다.

### 상가임대차보호법

**제2조(적용범위)** ① 이 법은 상가건물의 임대차에 대하여 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

## 상가임대차보호법 시행령

**제2조(적용범위)** ①「상가건물 임대차보호법」제2조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이라 함은 다음 각호의 구분에 의한 금액을 말한다.

1. 서울특별시 : 4억원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) : 3억원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 2억4천만원
4. 그 밖의 지역 : 1억8천만원

만약 해당 임대차의 환산보증금이 기준 금액을 초과하면 상가건물 임대차보호법의 보호를 원칙적으로 받지 못합니다(일부 규정만 적용). 지금까지 환산보증금이 서울 4억 원, 인천과 성남 등 과밀억제권역 3억 원, 광역시와 안산, 용인, 김포, 광주시 2억 4천만 원, 나머지 지역 1억8천만 원을 넘으면 상가건물 임대차보호법 적용을 받지 못했습니다. 다시 말하면, 서울에서 상가를 환산보증금 6억에 임차하고 있었다면 법의 보호를 받지 못하는 경우였다는 것이죠.

하지만, 시행령이 개정되면 서울에서 상가를 환산보증금 6억에 임차한 임차인도 법의 보호를 받을 수 있습니다. 개정안에서는 환산보증금 액수를 서울시는 4억 원→6억1천만 원, 과밀억제권역과 부산은 3억원→5억 원, 기타 광역시와 안산, 용인, 김포, 광주시와 세종, 파주, 화성시는 2억4천만 원→3억 9천만 원, 나머지 지역은 1억8천만→2억7천만 원으로 상향조정했습니다.



▲환산보증금 상한에 대한 개정내용 정리

이처럼 환산보증금 기준이 50% 이상 늘어나면서 임대료를 내고 있는 전국 자영업자 중 90%를 넘는 상가임차인들이 상가건물 임대차보호법의 보호를 받을 수 있게 됐습니다. 기존에 법의 보호를 받지 못하던 임차인들도 앞으로 ① 임대료 인상을 상한 제한, ② 우선변제권 ③ 월차임 전환 시 산정을 제한 등 규정의 적용을 받을 수 있게 되어, 더욱 안정적으로 영업할 수 있을 것으로 기대합니다.



## 임대료 인상은 최대 5%까지만 허용합니다



골목상권이 인기를 얻어 찾는 사람이 늘어나면 임대료가 올라 원래 있던 가게들이 사라지곤 합니다. 방송에 나와 인기를 얻은 가게마저 임대료를 감당하지 못해 문을 닫는 경우가 생기기도 합니다. 「상가건물 임대차보호법 시행령」이 개정되면 앞으로는 이런 젠트리피케이션을 막을 수 있을 듯한데요. 개정된 시행령에서는 상가의 임대료를 5% 이상 올리지 못하도록 하고 있기 때문입니다.

### 상가임대차보호법

**제11조(차임 등의 증감청구권)** ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

### 상가임대차보호법 시행령

**제4조(차임 등 증액청구의 기준)** 법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 9의 금액을 초과하지 못한다.

기존 상가건물 임대차보호법에도 역시 지나친 임대료 인상을 막기 위해 임대료 증액 상한선을 정해줬는데요. 임대료를 기존 금액의 9% 이상 올리지 못하도록 한 것이었습니다. 하지만 이번 개정안에서는 상한선을 지금의 절반에 가까운 5%로 낮추었습니다. 예컨대 월세가 100만 원이었다면 지금까지는 최대 9만원까지 인상할 수 있었지만 개정안이 시행되면 5만원까지만 인상할 수 있게 된 것이지요.

기존 상가건물 임대차보호법에도 역시 지나친 임대료 인상을 막기 위해 임대료 증액 상한선을 정해뒀는데요. 임대료를 기존 금액의 9% 이상 올리지 못하도록 한 것이었습니다. 하지만 이번 개정안에서는 상한선을 지금의 절반에 가까운 5%로 낮추었습니다. 예컨대 월세가 100만 원이었다면 지금까지는 최대 9만원까지 인상할 수 있었지만 개정안이 시행되면 5만원까지만 인상할 수 있게 된 것이지요.

이러한 시행령 개정은, 물가상승률과 시장금리 등의 지표와 임대차 시장 동향, 전반적인 경기상황 등을 종합적으로 고려한 조치인데요. 이로써 많은 임차인들이 장기간 안정적으로 영업을 이어갈 수 있는 환경이 조성되리라 생각합니다.



올해 최저임금이 7,530원으로 오르면서 자영업자들의 인건비 부담이 많이 늘었습니다. 누군가를 위해 시행하는 법이, 누군가에게는 짐이 되는 일은 없어야 합니다. 그런 의미에서 이번 상가건물 임대차보호법 시행령 개정은, 많은 자영업자들의 숨통을 틱어주는 일이 아닐까 생각합니다. 이번 상가건물 임대차보호법 시행령 개정으로 자영업자들의 어깨가 조금이나마 가벼워지고 법의 보호 아래서 마음 놓고 영업할 수 있었으면 좋겠습니다.

정리 = 제10기 법무부 블로그기자 이밝음(일반부)

