

허윤 변호사의 모르면 당하는

法 (9)

장사가 안 되는데 월세를 올려달라고 한다면?

코로나 19로 인해 힘든 상황에 있던 A씨는, 최근 상황이 완화되면서 매출이 조금씩 오르고 있다. 그러데, 상가 주변에 대규모 아파트단지가 세워지면서 임차료는 오히려 오르고 있다. 계약 기간이 곧 만료되는 A씨는 집주인이 월세를 올려달라고 할까 봐 걱정이다.

우리나라는 헌법에 민주주의, 자본주의를 국가의 이념으로 삼고 있습니다. 이 때문에 임대인은 경제적 자유권을 근거로 해 당연히 월세를 올릴 수 있습니다. 그러나 과도하게 자기가 원하는 만큼 올릴 수는 없습니다. 건전한 사회질서를 해칠 수 있기 때문입니다. 상가임대차 보호법 및 시행령 등에는 상대적 약자인 임차인을 보호하기 위한 여러 조항이 규정되어 있습니다.

상가건물 임대차보호법 제11조(차임 등의 증감 청구권)는 제1항에서 “차임 또는 보증금이 임차 건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급 감염병 등에 의한 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.”라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제4조에서는 ‘제4조(차임 등 증액 청구의 기준) 법 제11조 제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의

증액 청구는 청구 당시의 차임 또는 보증금의 5%의 금액을 초과하지 못한다.’라고 한도를 정해놓고 있습니다.

기존에는 9%의 증액이 가능하였는데, 이제는 5% 증액만이 가능합니다. 따라서 월세가 100만 원이라면 임대인은 5만원(5%) 인상을 요구할 수 있습니다. A씨는 5%를 초과하는 부분에 대해서는 임대인의 요구를 거부할 수 있지요.

그런데, 월세는 올리기만 할 수 있는 것이 아니고 사정에 따라 깎을 수도 있습니다. 위 상가건물 임대차보호법 제11조는 임차인이 월세를 깎아달라고 요구할 수 있는 권리를 규정해 놓고 있습니다.

특이한 점은 2020년 9월 새로 개정된 상가건물 임대차보호법에는 현실을 반영하는 내용이 새로 추가되었다는 점입니다. 기존에는 경기 불황 등을 이유로 월세를 낮춰달라고 요구하는 것이 가능했지만, 지난 9월에 코로나 19로 인한 특수상황을 반영하는 ‘감염병의 예방 및 관리에 관한 법률’에 의한 감액 청구도 추가가 되었습니다. 즉 1급 감염병으로 인한

특별 상황 발생시에는 이를 이유로 감액을 요구하는 것도 가능해졌습니다.¹⁾

다만 같은 법 시행령에서는 증액에 대한 구체적인 수치만 있을 뿐 얼마나 감액을 요구할 수 있는 지는 나와있지 않습니다. 따라서 월세를 감액하려면 당사자들의 합의가 있어야 합니다. 물론 합의가 되지 않는 경우 법원에 감액 청구의 소를 제기할 수도 있지요. 물론 이 부분은 상가의 보증금이 환산보증금 범위 내에 있는 경우에만 해당됩니다. 만약 환산보증금을 초과한다면 차임증감청구권이 적용되지는 않는 것이지요²⁾.

- 1) 제1급감염병은, 생물테러감염병 또는 치명률이 높거나 집단 발생의 우려가 커서 발생 즉시 신고하여야 하는 병을 의미합니다. 구체적으로 에볼라바이러스병, 두창, 페스트, 탄저, 중증급성호흡기증후군(SARS), 중등호흡기증후군(MERS), 동물인플루엔자, 신종인플루엔자 등이 있습니다. 또한 갑작스러운 국내 유입 또는 유행이 예견되어 긴급한 예방·관리가 필요하여 보건복지부장관이 지정하는 감염병도 포함됩니다.
- 2) 예를 들면 A씨가 서울 지역에서 보증금 2억원에 월세 100만 원의 계약을 체결하였다면, 100만원에 100을 곱한 금액인 1억 원과 보증금 2억원을 합한 3억원이 최종 환산 보증금이 됩니다. 서울시의 경우 9억 원 이하 보증금에 상가 임대차보호법을 적용되므로 A씨는 관련 규정 대상자가 됩니다.

그렇다면 이미 체결한 계약에 “어떠한 상황이 발생해도 임차료를 감액 할 수 없다”는 특약이 포함되어 있다면 어떻게 될까요. 그러한 특약은 임차인에게 불리하기 때문에 증액 금지 특약과는 다르게 효력이 없습니다. 무효가 되는 것입니다.

| | |
|-------------------------------|---|
| 법 적용범위 보증금액 | <ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시 : 9억 원 • 과밀억제권역 및 부산 : 6.9억 원 • 광역시·세종·과주·화성·안산·용인·김포·광주시 : 5.4억 원 • 그 밖의 지역 : 3.7억 원 |
| 최우선 변제 적용 임차인 (소액 임차인) | <ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시 : 6.5천만 원 • 과밀억제권역 : 5.5천만 원 • 광역시·안산·용인·김포·광주시 : 3.8천만 원 • 그 밖의 지역 : 3천만 원 |
| 최우선 변제금 범위 | <ul style="list-style-type: none"> • 서울 : 2.2천만 원 • 과밀억제권역 : 1.9천만 원 • 광역·안산·용인·김포·광주시 : 1.3천만 원 • 그 밖의 지역 : 1천만 원 ※ 임대건물 가액의 2분의1을 초과하지 못함 (시행령 제7조제2항) |

[표] 국토교통부

허운 변호사는?

법무법인 강남 변호사, 대한변호사협회 수석대변인, 선거기사심의위원회 심의위원, 언론중재위원회 자문변호사, 장애인태권도협회 이사, 대한변호사협회 인권위원, 서울특별시의회 입법법률고문, 기획재정부 복권위원회 법률고문, 에너지경제연구원, 딜로이트 컨설팅, 쿠팡, 국민일보, 한국일보, 세계일보, JTBC, 파이낸셜뉴스, Korea Times 등 자문. 모르면 호구되는 최소한의 법률상식(2020. 원앤원북스), 생활법률 히어로(2017. 넘버나인), 보험상식 히어로(2017. 넘버나인), 당신을 지켜주는 생활법률사전(2013. 책나무출판사) 등을 출간.