

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

(염태영의원 대표발의)

의안 번호	16582
----------	-------

발의연월일 : 2026. 2. 5.

발 의 자 : 염태영 · 최혁진 · 정준호
이연희 · 박용갑 · 손명수
박홍근 · 김우영 · 이강일
김준혁 · 윤종오 · 김승원
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 상가임차인의 계약갱신요구권과 권리금 회수기회 보호 등 임차인의 권익을 보호하기 위한 기본적인 제도를 규정하고 있음.

그러나 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 조성되어 국가 또는 지방자치단체에 기부채납된 공공시설의 경우에는 관리·운영권자가 임대차계약을 체결하는 구조를 취하고 있어, 일반적인 상가임대차와는 다른 법적 특성이 있음에도 불구하고, 임차인에게 해당 시설의 귀속 구조나 관리·운영권 변동 가능성 등에 대한 고지 의무나 체계적인 관리·공시 제도가 마련되어 있지 않음. 이로 인해 일부 기부채납시설에서는 임차인이 전세사기 등 재산상 피해를 입는 사례가 보고되고 있으며, 제도적 사각지대에 대한 우려가 제기되고 있음.

이에 임대차 목적물이 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라

지방자치단체에 귀속된 기부채납시설인 경우, 임대인이 임대차계약 체결 시 해당 사실과 함께 사업시행자 지정 취소 또는 시설관리·운영권 취소로 인해 임대차계약이 중도에 종료될 수 있다는 사항 등을 임차인에게 고지하도록 하려는 것임. 이를 통해 공공시설 임대차의 법적 투명성과 예측 가능성을 확보하고, 임차인의 재산권을 보호함과 동시에 공공시설 운영에 대한 신뢰성을 제고하려는 것임(안 제4조의2 신설).

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조의2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(기부채납시설 임대차정보의 제공) ① 임대인은 임대차 목적이 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호에 따른 사회기반시설로서 같은 법 제4조제3호에 따른 방식으로 국가 또는 지방자치단체에 귀속된 시설(이하 “기부채납시설”이라 한다)인 경우에는 임대차계약 체결 시 임차인에게 다음 각 호의 사항을 서면으로 고지하여야 한다.

1. 임대차 목적이 기부채납시설로서 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 시설관리운영권자가 관리·운영하는 시설이라는 사항
2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 시설관리운영권의 존속기간 및 만료일에 대한 사항
3. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제46조 또는 제47조에 따라 사업시행자 지정이 취소되거나 시설관리운영권이 취소될 수 있으며 이로 인하여 임대차계약이 중도에 종료될 수 있다는 사항

② 임대인이 제1항의 고지 의무를 위반하여 임차인에게 손해를 받

생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제4조의2(기부채납시설 임대차정보의 제공) ① 임대인은 임대차 목적물이 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호에 따른 사회기반시설로서 같은 법 제4조제3호에 따른 방식으로 국가 또는 지방자치단체에 귀속된 시설(이하 “기부채납시설”이라 한다)인 경우에는 임대차계약 체결 시 임차인에게 다음 각 호의 사항을 서면으로 고지하여야 한다.</u> <u>1. 임대차 목적물이 기부채납시설로서 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 시설 관리운영권자가 관리·운영하는 시설이라는 사항</u> <u>2. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따른 시설 관리운영권의 존속기간 및 만료일에 대한 사항</u> <u>3. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제46조 또는 제47조</u>

에 따라 사업시행자 지정이
취소되거나 시설관리운영권이
취소될 수 있으며 이로 인하
여 임대차계약이 중도에 종료
될 수 있다는 사항

② 임대인이 제1항의 고지 의
무를 위반하여 임차인에게 손
해를 발생하게 한 때에는 그
손해를 배상할 책임이 있다.