상가건물 임대차



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[상가건물 임대차]

「상가건물 임대차보호법」은 상가건물 임대차 중 영세상인인 임차인의 보호를 위해 지역별로 일정 보증금 이내의 상가건물의 임대차에 대해서 적용됩니다.
이 콘텐츠에서는 상가건물 임대차 계약기간 중의 임차인과 임대인 간 차임의 지급, 차임증감 청구 등의 권리의무에 대해 설명합니다. 또한 계약기간 중 임차상가건물이 경매되는 경우, 임차인의 보증금 회수절차를 안내합니다. 이 외에도 임대차 계약의 종료 후 임대인의 보증금 지급의무와 보증금을 반환받지 못하는 경우 임차인의 보증금을 회수절차에 대한 법령정보를 제공합니다.

상가건물 임대차 1
1. 상가건물 임대차 개관 4
1.1. 상가건물 임대차 개요 4
1.1.1. 임대차의 유형 4
1.2. 「상가건물 임대차보호법」의 상가건물 임대차 4
1.2.1. 「상가건물 임대차보호법」의 적용 4
1.2.2. 「상가건물 임대차보호법」의 주요내용 6
1.2.3. 「민법」에 따른 임대차와의 비교 8
2. 상가건물 임대차계약 10
2.1. 계약 전 확인 사항 10
2.1.1. 상가건물의 용도 등 확인 10
2.1.2. 등기부의 확인 11
2.1.3. 등록사항의 확인 14
2.2. 임대차계약 16
2.2.1. 임대차계약의 당사자 16
2.2.2. 임대차계약서의 작성 19
2.2.3. 개업공인중개사의 책임 및 중개보수 23
2.3. 보증금의 보호 25
2.3.1. 대항력 및 우선변제권 취득 25
2.3.2. 상가건물 임대차 등기 28
3. 상가건물의 사용·수익 30
3.1. 임차료 30
3.1.1. 차임의 지급 및 연체 30
3.1.2. 차임 또는 보증금의 증감청구 31
3.1.3. 보증금의 월세 전환 32
3.2. 당사자의 권리·의무 33
3.2.1. 임대인의 권리·의무 33
3.2.2. 임차인의 권리·의무 35
3.3. 임차권의 양도 및 전대차 37
3.3.1. 임차권 양도의 제한 37
3.3.2. 임대인의 지위 승계 38
3.3.3. 전대차 39
3.4. 임대차계약의 갱신 41
3.4.2. 묵시의 갱신 41
3.4.3. 계약갱신 요구 43
4. 임대차의 종료 46
4.1. 임대차의 종료 46
4.1.1. 상가건물 임대차의 종료 46
4.2. 보증금의 회수 48
4.2.1. 임차권등기명령 신청 48
4.2.2. 우선변제권의 행사 51
4.2.3. 집행권원의 확보 및 분쟁조정 54
4.2.4. 강제경매 60
4.3. 투하 비용의 회수 64
4.3.1. 유익비상환청구 64
4.3.2. 부속물매수청구 66
4.3.3. 권리금 67

1. 상가건물 임대차 개관

1.1. 상가건물 임대차 개요

1.1.1. 임대차의 유형

다른 사람의 건물을 빌려 상가를 운영하는 유형

「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대차

- 「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대차는 사업자등록의 대상이 되는 상가건물(주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우 포함) 중 보증금액이 일정금액 이하인 상가건물이 대상이 됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항).

- 대항력, 계약갱신 요구 및 계약갱신의 특례, 권리금의 정의, 회수기회 보호 등, 적용 제외, 평가기준의 고시 등 및 표준권리금계약서 작성 등, 계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례, 차임연체와 해지, 폐업으로 인한 임차인의 해지권, 표준계약서의 작성 등의 규정은 지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액을 초과하는 임대차에 대해서도 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제3항).

「민법」에 따른 임대차

- 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 임대차계약이 성립합니다(「민법」 제618조).

- 보증금액이 일정금액을 초과하는 상가건물 임대차에 대해서는 「상가건물 임대차보호법」이 아닌 「민법」이 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항).

「민법」에 따른 전세권 설정

- 전세권은 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 맞게 사용·수익하며, 전세권이 소멸하면 목적 부동산으로부터 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리를 내용으로 하는 물권입니다(「민법」 제303조제1항).

- 전세권은 전세권설정계약을 체결하고 전세권등기를 함으로써 취득합니다. 전세권설정계약만 체결하고 전세권등기를 하지 않은 경우를 미등기 전세, 이른바 채권적 전세권이라고 합니다.

1.2. 「상가건물 임대차보호법」의 상가건물 임대차

1.2.1. 「상가건물 임대차보호법」의 적용

「상가건물 임대차보호법」의 성격

상가건물의 임대차에 대한 「민법」의 특별법

- 「상가건물 임대차보호법」은 상가건물의 임대차에 대한 「민법」의 특별법 입니다.

- 따라서, 상가건물 임대차에 대해서는 「상가건물 임대차보호법」의 규정이 「민법」보다 우선적으로 적용되고, 그 밖의 일반사항에 관해서는 「민법」 채권편의 임대차에 관한 규정이 적용됩니다.

임차인에게 유리한 편면적 강행규정

- 「상가건물 임대차보호법」은 강행규정으로, 당사자의 의사와 관계없이 이 법의 규정에 위반한 약정으로 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제15조).

「상가건물 임대차보호법」의 적용 대상

사업자등록 대상 상가건물

▪ 「상가건물 임대차보호법」이 보호하는 임차목적물은 사업자등록의 대상이 되는 상가건물에 적용되고, 임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우에도 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 본문).

▪ 따라서, 사업자등록을 할 수 없는 동창회 사무실, 종교단체 사무실, 자선단체 사무실 등과 같은 비영리단체의 건물임대차에는 「상가건물 임대차보호법」이 적용되지 않습니다.

▪ 상가건물에 해당되는지 여부는 건물의 위치, 구조, 객관적 용도, 실제이용관계 등을 고려하여 합목적적으로 판단됩니다(대법원 1987. 8. 25. 선고 87다카793 판결).

지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액 이하인 상가건물 임대차

▪ 그러나 모든 상가건물 임대차에 적용되는 것은 아니고, 지역별로 일정 보증금 이하의 상가건물 임대차에만 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 단서).

▪ 「상가건물 임대차보호법」은 상가건물을 지역별로 정해진 보증금 이하로 임차하는 경우에 적용되는 것으로, 지역별 보증금의 범위는 아래와 같습니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조제1항).

▹ 서울특별시 : 9억원 이하

▹ 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외) 및 부산광역시: 6억9천만원 이하

※ 과밀억제권역에 해당되는 지역은 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동국가 산업단지는 제외), 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한함), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역을 제외)입니다(「수도권정비계획법」 제2조제1호, 「수도권정비계획법 시행령」 제2조 및 별표 1).

▹ 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시는 제외), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 5억4천만원 이하

▹ 그 밖의 지역 : 3억7천만원 이하

▪ 보증금 이외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱하여 보증금과 합산한 금액이 임차보증금입니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제2항, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조제2항·제3항).

▹ 예를 들면, 서울특별시에 소재하는 상가건물에 대해 보증금 5,000만원, 차임 50만원을 매월 지급하기로 약정한 경우에는, 보증금은 1억{(50만원 × 100) + 5,000만원 = 1억원}이 됩니다.

※ 대항력, 계약갱신 요구 및 계약갱신의 특례, 권리금의 정의, 회수기회 보호 등, 적용 제외, 평가기준의 고시 등 및 표준권리금계약서 작성 등, 계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례, 차임연체와 해지, 폐업으로 인한 임차인의 해지권, 표준계약서의 작성 등의 규정은 지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액을 초과하는 임대차에 대해서도 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제3항).

상가건물에 대한 미등기 전세

▪ 상가건물에 대해 등기를 하지 않은 전세계약에도 「상가건물 임대차보호법」이 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제17조).

유용한 법령정보

<「상가건물 임대차보호법」으로 보호되는 상가는 어떤 요건을 갖추어야 하나요?>

Q. 서울시 종로구 수송동에 있는 상가건물을 임차하여 조그마한 커피전문점을 운영하고자 하는 A씨는 자신이 「상가건물 임대차보호법」의 보호를 받을 수 있는지 궁금합니다. 어떤 요건을 갖추어야 하나요?

A. 「상가건물 임대차보호법」은 사업자등록 대상이 되는 상가건물의 임대차 및 일정범위에 해당하는 보증금액의 상가에만 적용됩니다. 또한 상가의 주된 부분이 영업용으로 사용되어야 합니다. A씨의 커피전문점은 사업자등록의 대상이 되는 상가이며, 영업용 상가로 판단됩니다. 다만, A씨의 임차 보증금이 9억원 이하(서울특별시의 경우)인 경우에만 「상가건물 임대차보호법」의 보호를 받을 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조제1항).

「상가건물 임대차보호법」의 보호를 받는 상가건물은 등기가 되어있지 않다하더라도 임차인이 상가건물의 인도와 사업자등록을 신청한 경우 그 다음 날부터 제3자에 대해 대항력을 주장할 수 있습니다. 또한 임대차계약서상의 확정일자를 관할 세무서장에게 부여받은 경우에는 임차건물의 경매 또는 공매 시 그 건물의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조 및 제5조제2항).

「상가건물 임대차보호법」의 적용 제외

기준 금액 이상의 고액 보증금인 경우

▪ 「상가건물 임대차보호법 시행령」에서 정하는 보증금을 초과하는 상가건물을 임차한 경우에는 이 법에 따른 보호를 받을 수 없습니다.

▹ 예를 들어 서울지역의 경우에는 9억원을 초과하는 보증금으로 상가건물을 임대차하는 경우에는 「상가건물 임대차보호법」이 적용되지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조제1항).

일시사용을 위한 상가건물 임대차

▪ 일시사용을 위한 상가건물 임대차임이 명백한 경우에는 「상가건물 임대차보호법」이 적용되지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제16조).

1.2.2. 「상가건물 임대차보호법」의 주요내용

대항력의 부여

상가건물 인도 및 사업자등록 신청

▪ 임대차는 채권이므로 원칙적으로 대항력이 없지만, 「상가건물 임대차보호법」이 적용되는 상가건물 임대차는 그 등기를 하지 않았다 하더라도 임차인이 상가건물을 인도받았고, 사업자등록을 신청했다면 그 다음 날부터 제3자에 대해 대항력을 주장할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항).

임차인의 지위 유지

▪ 대항력을 갖춘 임차인은 상가건물이 매매, 경매 등의 원인으로 소유자가 변경된 경우에도 새로운 소유자에게 임차인으로서의 지위를 주장할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제2항 및 제3조제3항).

▪ 즉, 상가건물이 경매, 매매 등으로 그 건물의 소유자가 변경되어도, 임차인은 임대차 기간이 만료될 때까지 계속 상가건물을 사용·수익할 수 있고, 또한 보증금을 전액 반환받을 때까지 상가건물을 비워주지 않아도 됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제9조제2항).

임대차 존속기간의 보장

임대차 기간 보장

▪ 기간을 정하지 않았거나 기간을 1년 미만으로 정한 상가건물 임대차는 그 기간을 1년으로 봅니다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항).

임차인의 계약갱신 요구

▪ 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 않는 한 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 수 있고, 임대인은 정당한 사유가 없는 한 이를 거절할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제1항·제2항).

보증금의 증감청구권 및 증액 제한

차임 또는 보증금 등 증감 청구

▪ 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동 등으로 차임 또는 보증금이 적정하지 않다고 생각되는 경우 임차인 및 임대인 당사자는 그 증감을 청구할 수 있습니다. 다만, 임대인이 증액을 요구하는 경우에는 청구 당시의 차임 또는 보증금의 5%의 범위 내에서만 증액을 할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조).

우선변제권의 인정

우선변제권 인정

▪ 임차인이 ① 상가건물을 인도받고, ② 사업자등록 신청을 했으며, ③ 세무서장으로부터 임대차계약서에 확정일자를 받았다면, 임차건물이 경매 또는 공매되는 경우 그 건물(임대인 소유의 대지 포함)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항).

소액임차인의 최우선변제권 인정

소액임차인이란

▪ 아래의 임차보증금에 해당되는 상가건물의 임차인을 소액임차인이라 합니다(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제6조).

- 서울특별시 : 6천500만원 이하
- 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외) : 5천500만원 이하
- 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 3천800만원 이하
- 그 밖의 지역 : 3천만원 이하

임차 보증금이란

▪ 보증금 이외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱하여 보증금과 합산한 금액이 임차보증금으로 됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제2항, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제6조 및 제2조제2항·제3항).

소액 임차인의 최우선 변제권 인정

▪ 소액 임차인은 임차건물이 경매 또는 공매로 소유권이 이전되는 경우, 집행절차에 참가하여 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 가장 우선하여 배당받을 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제14조제1항 전단).

임차권등기명령제도

임차권등기명령 신청

▪ 상가건물 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못한 임차인은 임차건물의 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제1항).

> ※ 임차원등기명령제도의 정의 및 신청방법 등에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 < 임대차의 종료-보증금의 회수-임차권등기명령 신청 > 에서 확인할 수 있습니다.

대항력 및 우선변제권

▪ 임차권등기를 마치면 임차인은 임대인 및 제3자에 대해 대항력과 우선변제권을 갖습니다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권이 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제5항).

1.2.3. 「민법」에 따른 임대차와의 비교

「민법」의 적용 대상

「민법」의 임대차 규정의 적용

▪ 상가건물 임대차 중 지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액을 넘는 상가건물 임대차는 「민법」의 임대차 규정이 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조제1항).

「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대차와 「민법」에 따른 임대차

「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대차와 「민법」에 따른 임대차의 주요 차이점

▪ 대항력의 취득

- 「상가건물 임대차보호법」의 경우 : 상가건물을 인도받고, 사업자등록 신청한 다음 날부터 제3자에 대해 대항할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항).
- 「민법」의 경우 : 제3자에게 대항하기 위해서는 임대차등기해야 하고, 등기한 때부터 제3자에게 대항할 수 있습니다(「민법」 제621조).

▪ 임대차의 존속기간

- 일반적으로 임대차계약의 기간은 당사자의 약정에 따라 정한 기간이 만료될 때까지 입니다.
- 「상가건물 임대차보호법」의 경우 : 임대차의 존속기간은 최소한 1년간 보장됩니다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 계약을 한 경우 정한 기간이 만료 되면 임대차계약의 종료를 주장할 수는 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항).

▪ 차임의 증감청구

▹ 「상가건물 임대차보호법」의 경우 : 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 차임 또는 보증금이 적정하지 않다고 판단하게 된 경우 임차인 및 임대인 양 당사자는 그 증감을 청구할 수 있습니다. 다만, 임대인의 증액 청구의 경우 청구 당시의 차임 또는 보증금의 5%의 범위 내에서만 증액을 청구할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조).

▹ 「민법」의 경우 : 상가건물에 대한 공과부담의 증감이나 그 밖의 경제사정의 변동으로 약정한 차임이 적정하지 않다고 판단하게 된 경우 임차인 및 임대인 양 당사자는 이후의 차임에 대한 증감을 청구할 수 있습니다(「민법」 제628조).

▪ 묵시의 갱신

▹ 「상가건물 임대차보호법」의 경우 : 임대차기간이 만료되기 전 6개월 ~ 1개월까지 사이에 임대인이 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 않으면 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차 계약이 갱신되는 것으로 봅니다. 이 경우 임대차의 존속기간은 1년으로 봅니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제4항).

▹ 「민법」의 경우 : 상가건물에 대한 임대차 기간이 만료된 후 임차인이 그 건물을 계속 사용·수익하는 경우, 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 제기하지 않으면 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봅니다(「민법」 제639조제1항).

▪ 묵시의 갱신 이후 해지통고

▹ 「상가건물 임대차보호법」의 경우 : 임대인은 1년 이내에 해지통고를 할 수 없습니다. 그러나 임차인은 1년 이내라도 임대인에게 계약해지를 통고할 수 있고, 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 임대차계약은 해지됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제5항).

▹ 「민법」의 경우 : 묵시의 갱신 이후 당사자는 언제든지 해지통고를 할 수 있고, 임대인의 해지통고는 6개월, 임차인의 해지통고는 1개월이 지나면 임대차계약은 해지됩니다(「민법」 제635조 및 제639조제1항 단서).

2. 상가건물 임대차계약

2.1. 계약 전 확인 사항

2.1.1. 상가건물의 용도 등 확인

건축물대장에서 확인해야 할 사항

건축물대장의 개념

▪ 건축물대장은 건축물의 소유·이용 상태를 나타내어 건축물과 대지의 현황 및 지하수위, 기초형식, 설계지내력, 구조설계 해석법, 내진설계 적용 여부, 내진능력, 특수구조물 해당여부, 특수구조건축물의 유형 등 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 표시하고 있는 공적장부입니다(「건축법」 제38조제1항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조의3).

▪ 건축물대장에는 일반건축물대장과 집합건축물대장이 있으며, 상가건물의 경우 소유자가 구분되어 있지 않는 경우 일반건축물대장, 소유자가 구분되는 경우 집합건축물대장으로 나누어져 건축물과 대지의 현황이 기재되어 있습니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제4조).

건축물대장의 열람 또는 발급

▪ 건축물대장의 등본·초본을 발급받거나 열람하려는 사람은 수수료를 납부하고 건축물대장의 표제부 또는 표제부 전체면 또는 건물의 현황도 등에서 필요한 부분을 선택해 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 또는 읍·면·동장에게 신청하거나, 정부24 홈페이지(www.gov.kr)에서 신청하여 열람·발급받을 수 있습니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제1항, 제7항 및 제8항).

▹ 건축물현황도는 건축물소유자에 한해 본인임을 확인한 경우에만 인터넷을 통해 발급하거나 열람하게 할 수 있습니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제7항).

건축물대장에서 확인할 사항

▪ 상가건물을 임차하기 전에 건축물대장상 상가건물의 지번과 실제 상가건물의 지번이 일치하는지를 확인해야 합니다.

▪ 상가건물에 대한 용도지역, 용도지구, 용도구역을 확인하여, 희망하는 업종이 해당 상가건물에 적합한지를 확인해야 합니다.

▪ 건축물대장에 기재된 소유자가 부동산등기부의 건물소유자와 동일한지를 확인해야 합니다.

토지대장에서 확인해야 할 사항

토지대장의 개념

▪ 토지대장은 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적, 토지의 소유자가 기록되어 있는 공적장부입니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제71조, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제68조제2항 및 별지 제63호서식).

토지대장의 열람 또는 발급

▪ 토지대장은, 정부24 홈페이지(www.gov.kr)에서 신청하여 열람 또는 발급 받을 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제75조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙」 제74조).

토지대장에서 확인할 사항

▪ 토지대장에 기재된 토지의 소재지와 지번이 임대차하려는 상가건물의 토지 소재지 및 지번과 일치하는지를 확인해야 합니다.

토지이용계획 확인서에서 확인해야 할 사항

토지이용계획 확인서의 개념

▪ 토지이용계획 확인서는 지역·지구 등의 지정내용과 그 지역·지구 등 안에서의 행위제한 내용이 기재되어 토지의 이용 및 도시계획 시설 결정여부 등을 알 수 있는 서류입니다(「토지이용규제 기본법」 제5조, 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조 및 별지 제2호서식).

토지이용계획 확인서의 발급

▪ 토지이용계획 확인서를 발급받으려면, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장에게 토지이용계획 확인신청서를 제출하여 발급받거나 정부24 홈페이지(www.gov.kr)에서 발급받을 수 있습니다(「토지이용규제 기본법」 제10조 및 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조).

▪ 토지이용계획 확인서는 토지이음에서 열람할 수 있습니다.

토지이용계획 확인서에서 확인할 사항

▪ 토지이용계획 확인서에서 해당 상가건물의 용도지역, 용도지구, 용도구역의 지정여부 등을 확인해야 합니다.

※ 정부24 홈페이지(www.gov.kr)에서 건축물대장, 토지대장을 열람하거나 발급받을 수 있고, 토지이용계획 확인서를 확인할 수 있습니다.

2.1.2. 등기부의 확인

부동산등기부 확인

부동산등기부의 개념

▪ "부동산등기부"란 토지나 건물과 같은 부동산의 표시와 부동산의 권리관계의 득실변경에 관한 사항을 적는 공적 장부를 말합니다(법제처, 『법률용어사전』 참조).

▹ 부동산의 표시 : 부동산의 소재, 지번, 지목, 구조, 면적 등에 관한 현황을 말합니다.

▹ 부동산에 관한 권리관계 : 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권 등의 설정, 보존, 이전, 변경, 처분의 제한 또는 소멸 등을 말합니다(「부동산등기법」 제3조).

등기부 및 등기사항증명서

▪ "등기부"란 전산정보처리조직에 의해 입력·처리된 등기정보자료를 대법원규칙에 따라 편성하여 해당 등기소에 비치하고 있는 토지·건물의 등기 공부를 말하며, 등기부는 토지등기부와 건물등기부로 구분됩니다(「부동산등기법」 제2조제1호 및 제14조제1항).

▪ "등기사항증명서"란 등기부에 기록되어 있는 사항을 증명하는 서류를 의미합니다(「부동산등기법」 제19조제1항).

등기부의 열람 또는 등기사항증명서의 발급

등기부의 열람

▪ 다음과 같은 방법으로 누구든지 수수료를 내고 등기기록을 열람할 수 있습니다. 다만, 등기기록의 부속서류는 이해관계 있는 부분만 열람이 가능합니다(「부동산등기법」 제19조, 「부동산등기규칙」 제31조, 「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제3조, 「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」, 제2조제1항제1호 참조).

열람방법	열람가능시간	수수료
등기소 방문(관할 제한 없음)	업무시간 내	등기기록 또는 사건에 관한 서류마다 1200원
인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)	365일 24시간	등기기록마다 700원

등기사항증명서의 발급

▪ 다음과 같은 방법으로 누구든지 수수료를 내고 등기사항증명서를 발급받을 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조제1항, 「부동산등기규칙」 제27조, 「등기사항증명서 등 수수료규칙」 제2조). 다만, 인터넷으로 제공하는 서비스의 경우 법인 등기사항증명서 다량발급 예약, 이미지폐쇄등기부 등기사항증명서 발급예약 등의 서비스를 이용하기 위해서는 먼저 등기인터넷서비스 홈페이지인 '인터넷등기소(http://www.iros.go.kr/)'에 회원으로 등록 해야 합니다(「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」 제2조제1항제4호 및 제10호).

열람방법	열람가능시간	수수료
등기소 방문(관할 제한 없음)	업무시간 내	1통에 1200원
무인발급기의 이용	지방자치단체별 서비스 시간 다름	등기기록마다 1000원
인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)	365일 24시간	1통에 1000원

등기부의 구성 및 확인사항

등기부에는 표제부, 갑구(甲區), 을구(乙區)가 있습니다(「부동산등기법」 제15조제2항).

표제부

▪ 토지등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번·건물명칭 및 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제1항).

▪ 건물등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번 및 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제1항).

> **※ 표제부에서 확인해야 할 사항**
>
> · 표제부의 지번이 임차하려는 상가건물의 지번과 일치하는지를 확인해야 합니다.
>
> · 또한, 상가건물의 지목, 구조 및 면적 등을 파악해야 합니다.

갑구와 을구

▪ 갑구와 을구에는 순위번호란, 등기목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타사항란이 있습니다(「부동산등기규칙」 제13조제2항).

▪ 갑구에는 소유권의 변동과 가등기, 압류등기 등의 설정 여부 등을 확인할 수 있습니다.

▪ 을구에는 소유권 이외의 권리인 저당권, 전세권 등이 기재되며, 저당권, 전세권 등의 설정 및 변경, 이전, 말소등기도 기재되어 있습니다.

※ 갑구에서 확인해야 할 사항

· 부동산 소유자의 이름, 주소, 주민등록번호 등 인적사항을 확인해야 합니다.

· 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등이 되어 있지 않는지를 확인해서, 이러한 등기가 되어 있는 상가건물은 피해야 합니다.

√ 가등기 이후에 상가건물을 임차한 임차인은 가등기에 기한 본등기가 이루어지면 본등기 권리자에게 임대차를 주장할 수 없으므로 보호를 받을 수 없게 됩니다.

※ 을구에서 확인해야 할 사항

· 저당권이나 전세권이 등기되어 있는지 확인해서, 저당권이나 전세권이 많이 설정되어 있다면 그런 상가건물은 피해야 합니다.

√ 저당권이나 전세권이 설정된 후 상가건물을 임차한 임차인은 저당권자나 전세권자 보다 후순위 권리자로 됩니다. 따라서 상가건물이 경매되면 저당권자나 전세권자가 배당받고 난 나머지 금액에 대해서만 배당받을 수 있기 때문에 임차보증금을 돌려받기 어려워집니다.

· 지상권이나 지역권이 설정되어 있는지 확인해야 합니다.

√ 지상권, 지역권은 토지의 이용관계를 목적으로 설정되어 있는 권리로서 부동산 일부분에도 성립할 수 있고, 동일 부동산의 같은 부분에 중복하여 성립할 수도 있으므로 주의해야 합니다.

※ 등기부에서 확인할 수 없는 권리관계도 있으므로 등기부를 열람하는 것 외에 상가건물을 직접 방문하여 상가건물의 권리관계를 확인할 필요가 있습니다.

· 예를 들어, 주택에 관한 채권을 가진 자가 그 채권을 변제받을 때까지 주택을 유치하는 유치권 등은 등기부를 통해 확인할 수 없습니다.

등기된 권리의 순위

권리의 순위

▪ 같은 부동산에 관해 등기한 권리의 순위는 법률에 다른 규정이 없으면 등기한 순서에 따릅니다(「부동산등기법」 제4조제1항).

등기의 순서

▪ 등기의 순서는 등기기록 중 같은 구에서 한 등기 상호간에는 순위번호에 따르고, 다른 구에서 한 등기 상호간에는 접수번호에 따릅니다(「부동산등기법」 제4조제2항).

▪ 따라서 같은 갑구나 을구 내에서는 그 순위번호로 등기의 우열을 가리고, 갑구와 을구 사이에서는 접수번호에 따라 등기의 우열을 가리게 됩니다.

부기등기의 순위

▪ 부기등기(附記登記)의 순위는 주등기(主登記)의 순위에 따릅니다. 다만, 같은 주등기에 관한 부기등기 상호간의 순위는 그 등기 순서에 따릅니다(「부동산등기법」 제5조).

※ **경매가 진행 중인 사실을 모르는 채 임대차계약을 체결했어요. 임대인을 사기죄로 고소할 수 있을까요?**

임차인이 임대차계약을 체결할 당시, 임차할 건물에 관하여 법원의 경매개시결정에 따른 경매절차가 이미 진행 중인 사실을 알았더라면 그 건물에 관한 임대차계약을 체결하지 않았을 것임이 명백하다면, 임대인은 신의칙상 임차인에게 이를 고지할 의무가 있습니다.

따라서 임대인이 임대차계약을 체결하면서 임차인에게 임대목적물이 경매진행중인 사실을 알리지 않은 경우, 임차인이 등기부를 확인 또는 열람하는 것이 가능하다 하더라도 사기죄가 성립합니다(대법원 1998. 12. 8. 선고 98도3263 판결 참고).

2.1.3. 등록사항의 확인

임대차정보의 제공

등록사항의 열람 또는 제공 신청

▪ 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있습니다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제4조제3항).

▪ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장에게 위에 따른 정보제공을 요청할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제4조제4항).

이해관계인의 범위

▪ 정보의 제공을 요청할 수 있는 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 함)는 다음에 해당하는 자 입니다(「상가건물 임대차보호법」 제4조제3항·제5항, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제3조의2 및 「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제4조제1항).

- 해당 상가건물 임대차계약의 임대인·임차인
- 해당 상가건물의 소유자
- 해당 상가건물 또는 대지의 등기부에 기록되어 있는 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자·근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자
- 우선변제권을 승계한 금융기관 등
- 위의 자에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 임대차 정보의 제공에 관하여 법원의 판결을 받은 자

요청할 수 있는 정보의 범위

임대차계약 당사자의 요청

▪ 임대차계약의 당사자는 관할 세무서장에게 다음 사항이 기재된 서면의 열람 또는 교부를 요청할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제3조의3제1항 및 「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제4조제2항).

- 다음과 같은 임대인·임차인의 인적사항(다만, 주민등록번호 및 외국인등록번호는 앞 6자리에 한함)

√ 자연인인 경우 : 성명, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)

√ 법인인 경우 : 법인명, 대표자 성명, 법인등록번호

√ 법인 아닌 단체인 경우 : 단체명, 대표자 성명, 사업자등록번호·고유번호

- 상가건물의 소재지, 임대차 목적물 및 면적
- 사업자등록 신청일
- 보증금·차임 및 임대차기간
- 확정일자 부여일
- 임대차계약이 변경되거나 갱신된 경우에는 변경·갱신된 날짜, 새로운 확정일자 부여일, 변경된 보증금·차임 및 임대차기간
- 임대차의 목적이 상가건물의 일부분인 경우 그 부분의 도면

이해관계인 또는 임대차계약을 체결하려는 자의 요청

▪ 임대차계약의 당사자가 아닌 이해관계인 또는 임대차계약을 체결하려는 자는 관할 세무서장에게 다음의 사항이 기재된 서면의 열람 또는 교부를 요청할 수 있습니다[「상가건물 임대차보호법 시행령」 제3조의3제2항 및 「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」(법무부령 제1022호, 2022. 2. 7. 발령·시행) 제4조제2항].

- 상가건물의 소재지, 임대차 목적물 및 면적
- 사업자등록 신청일
- 보증금 및 차임, 임대차기간
- 확정일자 부여일
- 임대차계약이 변경되거나 갱신된 경우에는 변경·갱신된 날짜, 새로운 확정일자 부여일, 변경된 보증금·차임 및 임대차기간
- 임대차의 목적이 상가건물의 일부분인 경우 그 부분의 도면

임대차 정보제공 등

임대차 정보제공 요청

1. 이해관계인과 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보의 제공을 요청하는 경우 관할 세무서장에게 임대차 정보제공 요청서(「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 별지 제4호서식)를 작성하여 제출해야 합니다. 다만, 상가건물 도면을 요청하는 경우에는 도면 제공 요청서(「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 별지 제5호서식)를 작성하여 제출해야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제4조제5항, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제3조의3제3항, 「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제5조제1항 및 제2항).

▪ 주민등록증, 운전면허증, 여권 또는 외국인등록증 등 본인을 확인할 수 있는 서류

2. 이해관계인이 임대차 정보의 제공을 요청하는 경우에는 관할 세무서장에게 위 1.에 따른 요청서에 다음 의 서류를 첨부하여 제출해야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제4조제5항, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제3조의3제3항 및 「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제5조제3항).

▪ 계약서 등 해당 상가건물의 계약당사자임을 증명하는 서류

- 해당 상가건물의 등기사항증명서 등 소유자임을 증명하는 서류
- 해당 상가건물 또는 그 대지의 등기사항증명서 등 권리자임을 증명하는 서류
- 채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 증명하는 서류
- 법원의 판결문

3. 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보의 제공을 요청하는 경우에는 위 1.에 따른 요청서에 다음의 서류를 첨부하여 제출해야 합니다.

- 임대인의 동의서
- 임대인의 신분증명서 사본, 인감증명서, 본인서명사실 확인서 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류

임대차 정보제공

- 관할 세무서장이 상가건물 임대차 현황서(「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 별지 제6호서식)를 열람하도록 하거나 교부하는 방법으로 하거나, 도면의 경우에는 임차인이 제출한 도면을 열람하게 하거나 사본을 발급합니다(「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제6조).

2.2. 임대차계약

2.2.1. 임대차계약의 당사자

임대차계약

상가건물 임대차계약

- 상가건물 임대차계약은 임대인이 상가건물의 전부나 일부를 임차인에게 사용·수익하게 하고, 임차인은 그에 대한 대가로 차임을 지급할 것을 약정하는 계약입니다(「민법」 제618조).

임대인

"임대인"이란?

- 임대인은 임대차계약에서 임차 목적물을 사용·수익할 수 있도록 해 주고, 그에 대한 대가로서 차임을 지급받기로 한 한쪽 당사자입니다.

상가건물의 임대인

- 상가건물의 경우에는 그 건물의 소유자가 임대인이 되는 것이 보통이나, 그 건물에 대한 처분권이 있거나 적법한 임대권한을 가지고 있는 사람도 임대인이 될 수 있습니다.

1. 소유자

▹ 상가건물의 소유자와 계약을 체결하는 경우에는 소유자의 주민등록증으로 등기부상 소유자의 인적사항과 일치하는지를 확인해야 합니다.

2. 소유자의 배우자

▹ 「민법」은 부부평등의 원칙에 따라 부부 상호 간에는 일상적인 가사에 관해 서로 대리권이 있다고 규정하고 있습니다(「민법」 제827조제1항). 그러나 상가건물 소유자의 처와 임대차계약을 체결하는 경우, 그 처가 자신의 대리권을 증명하지 못하는 이상 그 계약의 안전성은 보장되지 않습니다.

√ "일상적인 가사"란 부부의 공동생활에 통상적으로 필요한 식료품 구입, 일용품 구입, 가옥의 월세 지급

등과 같은 의식주에 관한 사무, 교육비·의료비나 자녀 양육비의 지출에 관한 사무 등이 그 범위에 속합니다. 그러나 일상생활비로서 객관적으로 타당한 범위를 넘어선 금전 차용이나 가옥 임대, 부동산 처분 행위 등은 일상적인 가사의 범위에 속하지 않는다고 보고 있습니다(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다16369 판결).

3. 공동소유자

▹ 상가건물의 공동소유자 중 일부와 임대차계약을 체결하는 경우에는 공유자 일부의 지분이 과반수인지를 등기부의 갑구에 기재되어 있는 공유자들의 소유권 지분으로 확인해야 합니다.

√ 공유 상가건물의 임대행위는 공유물의 관리행위에 해당하고, 공유물의 관리에 관한 사항은 지분의 과반수로 결정하도록 하고 있기 때문입니다(「민법」 제265조, 대법원 1991. 9.24. 선고 88다카33855 판결).

4. 대리인

▹ 상가건물 소유자의 대리인과 임대차계약을 체결하는 경우에는 위임장과 인감증명서를 반드시 요구해야 합니다.

√ 위임장에는 부동산의 소재지와 소유자 이름 및 연락처, 계약의 목적, 대리인 이름·주소 및 주민등록번호, 계약의 모든 사항을 위임한다는 취지가 기재되고 연월일이 기재된 후 위임인(소유자)의 인감이 날인되어 있어야 합니다.

√ 인감증명서는 위임장에 찍힌 위임인(소유자)의 날인 및 임대차계약서에 찍을 날인이 인감증명서의 날인과 동일해야 법적으로 문제가 발생하지 않기 때문에 반드시 인감증명서가 첨부되어야 합니다.

※ 처분능력, 권한 없는 사람이 상가건물 임대차하는 경우

· 처분능력 또는 권한이 없는 사람이 상가건물을 임대차하는 경우에는 임대차 기간이 3년을 넘지 못합니다. 단기임대차는 기간만료 전 3개월 내에 갱신할 수 있습니다(「민법」 제619조제3호 및 제620조).

유용한 법령정보

< 임대인에게 임대목적물에 대한 소유권 그 밖의 임대권한이 없는 경우 >
Q1. A씨는 B씨와 옷가게의 임대차계약을 체결하고, 옷가게를 하고 있었습니다. 그런데 알고 보니, B씨는 상가를 지방자치단체에 기부채납하고 일정기간 동안 무상 사용권을 가지고 있는 C씨에게 점포를 임차한 자였고, C씨의 무상사용기간이 경과하여 지방자치단체는 C씨에게 점포의 명도 등을 청구하고 있는 상태였습니다. 이 때 A씨와 B씨의 상가건물 임대차계약은 유효하게 성립할 수 있나요?
A1. 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서(「민법」 제618조), 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 그 밖에 이를 임대할 권한이 없다고 하더라도 임대차계약은 유효하게 성립합니다. 따라서 임대인은 임차인이 그 목적물을 완전하게 사용·수익하게 할 의무가 있고, 또한 임차인은 이러한 임대인의 의무가 이행불능이 되지 않는 한 그 사용·수익의 대가로 차임을 지급할 의무가 있으며, 그 임대차관계가 종료되면 임차인은 임차목적물을 임대인에게 반환해야 할 의무가 있습니다(대법원 2009.9.24. 선고 2008다38325 판결). 따라서 A씨와 B씨의 상가건물 임대차계약은 유효하게 성립합니다.
다만, A씨는 진실한 소유자로부터 목적물의 반환청구나 임료 내지 그 해당액의 지급요구를 받는 등의 이유로 임대차 목적물을 사용·수익하게 할 수가 없게 되면 임대인 B씨의 채무는 이행불능으로 되고 A씨는 이행불능으로 인한 임대차의 종료를 이유로 그 때 이후의 임대인의 차임지급 청구를 거절할 수 있습니다(대법원 2009.9.24. 선고 2008다38325 판결).

임차인

"임차인"이란?

- 임차인은 임대차계약에서 임대인 소유의 임차물을 사용·수익하고, 그 대가로 차임을 지급하기로 하는 한쪽 당사자입니다.

「상가건물 임대차보호법」상의 임차인

- 「상가건물 임대차보호법」의 보호대상이 되는 임차인은 사업자등록의 대상이 되는 상가건물을 임차한 임차인이므로, 사업자등록을 할 수 있는 자연인은 물론, 법인도 임차인이 될 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항).

- 따라서, 사업자등록을 할 수 없는 비법인 사단, 재단의 경우에는 「상가건물 임대차보호법」의 보호를 받을 수 없습니다.

개업공인중개사

등록된 중개사무소

- 상가건물의 임대차계약을 체결하려는 당사자는 시장·군수·구청장에게 등록된 중개사무소에서 계약을 체결해야 합니다(「공인중개사법」 제9조).

  - 등록된 중개사무소인지의 여부는 해당 중개사무소 안에 게시되어 있는 중개사무소등록증(「공인중개사법 시행규칙」 별지 제6호서식), 공인중개사자격증(「공인중개사법 시행규칙」 별지 제3호서식) 및 사업자등록증 등으로 확인할 수 있습니다(「공인중개사법」 제17조, 「공인중개사법 시행규칙」 제10조 및 「부가가치세법 시행령」 제11조 참고).

유의사항

- 임대차 계약 당사자는 보증보험 또는 공제에 가입한 개업공인중개사의 중개를 받는 것이 안전합니다(「공인중개사법 시행규칙」 제10조).

- 개업공인중개사는 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해가 발생한 경우 그 손해를 배상할 책임이 있고, 이를 위해 보증보험이나 공제에 가입해야 하기 때문입니다(「공인중개사법」 제30조제1항 및 제3항).

2.2.2. 임대차계약서의 작성

상가건물 임대차 표준계약서의 마련

상가건물 임대차 계약서

▪ 법무부에서는 국토교통부와 협의를 거쳐 보증금, 차임액, 임대차기간, 수선비 분담, 관리비 부과 항목 등의 내용이 기재된 상가건물임대차표준계약서를 정하여 그 사용을 권장하고 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제19조).

> ※ 상가건물 임대차 표준계약서는 <국토교통부(www.molit.go.kr) 홈페이지> 및 <법무부(www.moj.go.kr) 홈페이지>에서 확인할 수 있습니다.

상가건물 임대차 표준계약서의 작성

표준계약서 작성

▪ 상가건물 임대차 표준계약서에는 다음의 사항이 기재됩니다(『상가건물 임대차 표준계약서』 참조).

- 거래당사자의 인적 사항
- 임차 상가건물의 표시
- 보증금과 차임
- 임대차기간
- 임차목적
- 사용·관리·수선
- 계약의 해제
- 채무불이행과 손해배상
- 계약의 해지
- 계약의 종료와 권리금회수기회 보호
- 재건축 등 계획과 갱신거절
- 비용의 정산
- 중개보수 등
- 중개대상물 확인·설명서 교부
- 특약사항 등

상가건물 임대차 표준계약서의 주요 내용

계약당사자의 인적사항

▪ 임대차계약서에 계약 당사자를 표시하는 것은 그 계약에 따른 권리자 및 의무자를 특정하기 위한 것입니다.

▪ 계약 당사자의 동일성을 인식할 수 있고, 필요한 경우 상호 연락이 가능하도록 그 이름과 주소, 주민등록번호, 전화번호 등을 기재하면 됩니다.

거래금액 및 지급일자

▪ 상가건물의 임대차계약을 체결하면서 지급하는 거래금액은 보통 계약금, 중도금, 잔금으로 나누어 지급하거나, 중도금 없이 잔금을 지급하게 됩니다.

▪ 계약금은 전체 보증금의 10%를 계약할 때 지급하고, 잔금은 임차상가건물에 입주하는 날에 지급하는 것으로 기재하는 것이 일반적입니다.

임대차의 존속기간

▪ 「상가건물 임대차보호법」은 임대차 기간의 약정이 없거나 1년 미만으로 정한 경우에는 임차인의 보호를 위해 그 기간을 최저 1년으로 보장하면서, 임차인은 1년 미만으로 정한 임대차 기간이 유효하다고 주장할 수 있도록 하고 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제9조).

▹ 따라서, 임대차 기간을 반드시 1년으로 기재할 필요는 없고, 임차인의 형편에 맞추어 1년 미만으로 약정할 수도 있습니다.

▹ 즉, 임대차 기간을 1년 미만으로 정한 경우에도 임차인으로서는 1년의 임대차 기간을 주장할 수도 있고, 약정한 임대차 기간을 주장할 수도 있습니다.

임차인의 권리금 회수 보호 및 손해배상 명시

▪ 임대인은 임차인의 권리금 회수를 방해해서는 안 되며, 이를 위반하여 임차인에게 손해가 발생한 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의4제1항 및 제3항).

차임 연체 시 계약의 해지

▪ 임대인은 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액을 연체하는 경우 계약을 해지할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제1항제1호).

임대인의 임대차 갱신 거절의 사유 제한

▪ 임대인은 임대차계약 체결 당시 철거·재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하였거나, 건물 노후 등으로 안전사고의 우려가 있는 경우, 다른 법령에 따른 경우에만 철거·재건축을 이유로 임차인의 계약갱신을 거절할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제1항제7호).

비용의 정산

▪ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 경우에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있고, 임차인은 임대차계약이 종료된 경우 공과금과 관리비를 정산하여야 하며 소유자에게 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금의 반환을 청구할 수 있도록 하였습니다(『상가건물 임대차 표준계약서』 제4조제3항 및 제10조 참조).

상가건물 임대차 표준계약서의 특약 사항

특약 사항의 검토

▪ 상가건물 임대차를 하는 경우, 임차인은 불리한 조건으로 임대차계약을 하지 않기 위해 특약사항을 기재할 필요가 있는지 검토할 필요가 있습니다.

▪ 이에 따라 『상가건물 임대차 표준계약서』에서는 ① 입주 전 수리 및 개량, ② 임대차기간 중 수리 및 개량, ③ 임차

상가건물 인테리어, ④ 관리비의 지급주체, 시기 및 범위, ⑤ 귀책사유 있는 채무불이행 시 손해배상액예정 등을 특약사항의 예시로 하여 사전에 관리관계를 명확히 정할 수 있도록 하였고, 다음의 사항을 특약사항으로 고려하는 것도 가능합니다.

1. 임차인이 임차 상가건물을 인도받을 때까지 저당권 등의 권리설정을 하지 않겠다는 사항

▹ 상가건물 임대차계약 후 그 상가건물에 입주하는 날까지 상당한 기간이 걸리는 경우가 보통이므로, 그 사이에 임대인이 다른 사람에게 근저당권 등을 설정을 할 수 없도록 하고, 이를 위반하면 임대차계약을 해제하고 손해배상을 받을 수 있도록 하는 취지의 약정을 해 둘 필요가 있습니다.

▹ 만약, 임차인이 입주하기 전에 근저당권 등의 권리가 설정되게 되면, 임차권은 그 설정된 권리보다 후순위가 되어 보증금을 돌려받는데 문제가 생길 수 있기 때문입니다.

2. 임차인이 입주하기 전에 발생한 임차 상가건물의 하자는 임대인이 직접 수리한다는 사항

▹ 입주 시에 발견하기 어려운 보일러의 고장이나 누수 등의 수리비용의 부담에 대해 서로의 책임범위를 명확히 하기 위해 약정을 해 두는 것이 좋습니다.

▹ 임차인이 입주하기 전에 발생한 임차 상가건물의 하자는 임대인의 비용으로 수리하고, 입주일부터 가까운 시일 내에 보일러 등에 고장이 발견된 경우 그 고장은 인도받기 전에 발생된 것으로 추정한다는 취지의 문구를 넣어두는 것이 좋습니다.

3. 입주 전의 기간에 대한 공과금의 부담에 관한 사항

▹ 종전의 임차인이 전기요금, 수도요금 등의 공과금을 내지 않고 이사 가는 경우 임차인이 곤란을 겪게 되는 경우가 있습니다.

▹ 이를 방지하기 위해 입주하기 전의 기간에 대한 공과금 미납 부분에 대해서는 임대인이 책임질 수 있도록 약정해 두는 것이 좋습니다.

4. 임대인이 업종을 지정하는 경우

▹ 임대인이 임대차계약을 체결하면서 업종을 지정하는 경우, 임차인은 계약서에 기재된 업종으로 개업을 해야 합니다.

▹ 따라서 임대인이 업종을 지정하는 경우에는 임대인의 동의를 얻으면 지정된 업종을 변경할 수 있다는 취지의 특약을 해 두는 것이 계약 후 발생할 문제를 미연에 방지할 수 있습니다.

▹ 업종의 지정을 약정한 경우에는, 지정된 업종이 허가나 신고를 해야 하는 업종인지를 확인하여 임대차계약 이후 지정된 업종이 허가 또는 신고 되지 않는 불미스런 행정절차의 발생을 피해야 합니다.

5. 권리금이 있는 경우

▹ 권리금은 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 사람 또는 영업을 하려는 사람이 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가로서(「상가건물 임대차보호법」 제10조의3제1항), 전 임차인에게 권리금을 지급하고 상가건물에 입주한 임차인에게는 권리금회수가 중요한 문제가 됩니다.

▹ 상가건물 소유자가 계약 만료 후 계속 상가건물을 임대하지 않을 경우에는 권리금을 회수할 방법이 없고, 권리금은 상가건물 소유자와는 아무런 관련이 없기 때문에, 최대한 임차인이 지급한 권리금을 회수하기 위해 권리금 회수에 관한 사항을 약정하는 것이 좋습니다.

▹ 만약, 임대인이 상가건물을 사용할 목적으로 임대차 기간의 만료 시 계약갱신을 해주지 않을 경우를 대비하여, 예를 들어, 임차인이 나중에 임차권을 승계한 자로부터 권리금을 수수하는 것을 임대인이 용인하고, 나아가

임대인이 정당한 사유 없이 명도를 요구하거나 점포에 대한 임대차계약의 갱신을 거절하고 다른 사람에게 처분하면서 권리금을 지급받지 못하도록 하는 등으로 임차인의 권리금 회수 기회를 박탈하거나 권리금 회수를 방해하는 경우에 임대인이 임차인에게 직접 권리금 지급을 책임지겠다는 취지의 약정을 해두는 것이 좋습니다(대법원 2000. 4. 11. 선고 2000다4517, 4524 판결).

6. 상가건물의 주차장 등의 이용에 관한 약정

▹ 상가건물의 주차장, 창고, 화장실 또는 간판의 부착과 같은 건물 부속물의 이용에 관한 사항을 약정하여 주차할 수 있는 차량의 수 및 유료사용 문제, 창고의 사용범위, 상가건물에 부착할 수 있는 간판의 크기 등과 같은 문제를 약정해 두는 것이 좋습니다.

유용한 법령정보

< 업종제한특약이 있는 경우 >

Q1. A씨는 B씨의 상가건물의 한 점포를 임대차하면서, 특약사항에 “치킨판매 영업에 한함”이라고 업종제한특약을 하였습니다. A씨는 치킨집을 개업하면서 생맥주시설 등을 설치하여, 치킨을 팔면서 맥주도 함께 팔았습니다. 이에 대해 B씨는 맥주판매가 특약사항 위반이라며 맥주판매를 중단할 것을 요구했습니다. A씨는 맥주판매를 중단해야 하나요?

A1. A씨처럼 계약상 업종제한 약정이 있기는 하지만 그 업종의 의미 및 영업범위에 관해 따로 정함이 없는 경우에는 그 업종의 사전적 의미, 일반적으로 행해지는 그 업종의 영업내용, 한국표준산업분류표의 분류기준 등을 모두 종합하여 결정하되, 획일적·절대적으로 결정할 것이 아니라 상가가 위치한 도시와 아파트단지의 규모, 그 상가의 크기와 상권형성 정도, 인근 동종업종의 상황 등도 고려하여 판단해야 합니다.

일반적으로 ‘치킨판매 영업’은 ‘규모가 비교적 작은 접객시설 및 조리시설을 갖추고 닭을 여러 가지 방법으로 조리하여 판매하되, 이에 부수하여 음료수와 맥주 등의 주류도 판매하는 영업으로서 한국표준산업분류표상 기타음식점업의 일종’이라 할 것이므로 치킨을 팔면서 부수적으로 맥주를 파는 것은 허용됩니다. 그러나 A씨처럼 생맥주판매 시설을 구비하여 실질적으로 호프판매 영업을 한 경우에는 지정된 업종인 치킨판매에 일반적으로 수반되는 맥주판매의 정도를 넘는 것으로 업종제한특약을 위반한 것이라고 하였습니다.

(참조 : 대법원 2007.9.21. 선고 2006다63747 판결).

Q2. A씨는 상가건물을 임대차하면서 분식업에 한정한다는 업종제한약정을 하였습니다. 그러나 A씨는 후에 상가건물 내에서 일부 점포만 업종제한약정을 한 것을 알았습니다. A씨는 업종제한약정을 지킬 의무가 있나요?

A2. 점포별로 업종을 지정하여 임대차한 경우 그 임차인은 특별한 사정이 없는 한 그 상가의 다른 임차인들에 대한 관계에서 상호간에 명시적이거나 또는 묵시적으로 약정한 업종제한 등의 의무를 수인하기로 동의하였다고 봄이 상당하므로, 상호간의 업종제한에 관한 약정을 준수할 의무가 있습니다. 그리고 이때 전체 점포 중 일부 점포에 대해서만 업종이 지정된 경우라고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 적어도 업종이 지정된 점포의 임차인들 사이에서는 여전히 같은 법리가 적용된다고 보아야 합니다(대법원 2010.5.27. 선고 2007다8044 판결).

7. 관리비 내역의 제공

▹ 임차인이 임대인에게 관리비를 납부하는 경우에는 관리비의 지급주체, 지급시기, 금액, 산정방식뿐만 아니라 관리비 내역 제공에 관한 사항도 계약서 또는 특약사항에 명확히 기재하는 것이 좋습니다.

▹ 임대차계약 시 합의로 임차인이 임대인에게 상가건물의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 납부하는 경우 임차인은 임대인에게 그 부과된 관리비 내역의 제공을 요청할 수 있으며, 관리비 내역의 구체적 사항은 「상가건물 임대차보호법 시행령」에서 정하는 바에 따릅니다(「상가건물 임대차보호법」 제19조의2 참조).

확인

임대차계약 후 받아야 할 서류

상가건물임대차계약서

▪ 개업공인중개사는 중개대상물에 관해 중개가 완성되어 작성한 거래계약서를 거래당사자에게 각각 발급해야 합니다. 그리고 임대차계약서의 원본, 사본 또는 전자문서를 5년 동안 보존해야 합니다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 않습니다(「공인중개사법」 제26조제1항, 「공인중개사법 시행령」 제22조제2항).

중개대상물 확인·설명서

▪ 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에 중개대상물확인·설명서(「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식)를 거래당사자에게 발급해야 합니다(「공인중개사법」 제25조제3항, 「공인중개사법 시행령」 제21조제3항).

▪ 만약, 개업공인중개사가 중개대상물확인·설명서를 작성해 주지 않거나, 그 작성된 내용이 사실과 다른 때에는 거래당사자는 개업공인중개사에게 손해배상을 청구할 수 있습니다(「공인중개사법」 제30조).

공제 증서

▪ 공제증서는 개업공인중개사의 중개 사고에 대비하기 위한 손해배상책임 보장에 관한 증서로서, 개업공인중개사는 거래당사자에게 공제증서를 발급해야 합니다(「공인중개사법」 제30조제5항).

2.2.3. 개업공인중개사의 책임 및 중개보수

개업공인중개사의 의무

개업공인중개사의 신의성실 및 비밀누설금지 의무

▪ 개업공인중개사는 거래당사자에게 신의를 지키고 성실·공정하게 중개업무를 수행해야 합니다(「공인중개사법」 제29조제1항).

▪ 개업공인중개사는 중개업무로 알게 된 비밀을 누설하지 말아야 하고, 그 업무를 떠난 후에도 누설해서는 안 되며, 이를 위반한 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공인중개사법」 제29조제2항 및 제49조).

개업공인중개사의 설명의무

▪ 개업공인중개사는 상가임대차계약을 하려는 사람에게 다음의 사항에 대하여 성실·정확하게 설명하고 중개대상물의 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서, 신탁원부, 건축물대장 등본 등 설명의 근거자료를 함께 제시해야 합니다(「공인중개사법」 제25조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제21조제1항).

- 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
- 법령규정에 따른 거래 또는 이용제한 사항
- 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
- 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
- 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
- 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
- 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
- 벽면·바닥면 및 도배의 상태

- 일조·소음·진동 등 환경조건
- 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
- 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

▪ 개업공인중개사는 확인·설명을 위해 필요한 경우 중개대상물의 임대의뢰인에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있습니다(「공인중개사법」 제25조제2항).

- 임대의뢰인이 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 때에는 그 사실을 임차의뢰인에게 설명하고, 중개대상물확인·설명서에 기재해야 합니다(「공인중개사법 시행령」 제21조제2항).

중개대상물확인·설명서의 교부·보존 의무

▪ 개업공인중개사는 거래계약서 작성 시 중개대상물확인·설명서를 거래당사자에게 교부하고, 그 원본, 사본 또는 전자문서를 3년간 보존해야 합니다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 않습니다(「공인중개사법」 제25조제3항, 「공인중개사법 시행령」 제21조제3항·제4항, 「공인중개사법 시행규칙」 제16조제1호 및 별지 제20호서식).

▪ 중개대상물확인·설명서에는 개업공인중개사의 서명 및 날인이 있어야 합니다(「공인중개사법」 제25조제4항).

공제증서의 교부 의무

▪ 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음의 사항을 설명하고, 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공해야 합니다(「공인중개사법」 제30조제5항 및 「공인중개사법 시행령」 제24조제1항).

- 보장금액(법인 개업공인중개사는 2억원 이상, 비법인 개업공인중개사는 1억원 이상)
- 보증보험회사, 공제사업을 하는 자, 공탁기관 및 그 소재지
- 보장기간

개업공인중개사의 손해배상책임

개업공인중개사의 손해배상책임

▪ 개업공인중개사는 중개 시 고의나 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공인중개사법」 제30조제1항).

▪ 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에도 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공인중개사법」 제30조제2항).

부동산 중개보수 및 실비

중개보수 및 실비 지급

▪ 중개의뢰인은 중개업무에 관해 개업공인중개사에게 소정의 보수를 지급해야 합니다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 지급하지 않아도 됩니다(「공인중개사법」 제32조제1항).

> ※ “중개보수”란 부동산거래로 계약이 체결되어 개업공인중개사와 중개의뢰인 사이에 수수되는 금액을 말합니다. 거래금액에 따른 일정요율과 한도액은 지방자치단체의 조례로 규정되어 있습니다(「공인중개사법」 제32조제4항).

▪ 중개의뢰인은 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 부동산 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 중개보수를 지급할 필요가 없으나, 거래당사자의 의사에 따라 해제된 경우에는 중개보수를 지급해야 합니다(「공인중개사법」 제32조제1항).

▪ 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행보장에 소요된 실비를 줄 수 있습니다(「공인중개사법」 제32조제2항).

중개보수 및 실비의 한도

▪ 상가건물(건축물 중 상가의 면적이 2분의 1 이상인 경우도 상가에 포함)임대차에 대한 중개보수의 한도는 거래금액의 0.9% 이내입니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제4항 및 제6항).

▪ 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하려는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하려는 중개의뢰인을 말함)에게 청구할 수 있습니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제2항).

▪ 개업공인중개사는 중개보수·실비의 요율 및 한도액 표를 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 합니다(「공인중개사법」 제17조, 「공인중개사법 시행규칙」 제10조제2호).

한도를 초과한 중개보수 및 실비 수수 금지

▪ 개업공인중개사는 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 중개보수 또는 실비의 한도를 초과하여 금품을 받아서는 안 되며, 이를 위반한 때에는 과태료 또는 영업정지나 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처해지게 됩니다(「공인중개사법」 제33조제3호 및 제49조제1항).

※ 중개보수는 중개의뢰인 쌍방이 요율 및 한도액 내에서 각각 지급해야 하고, 한도액을 초과하는 경우에는 한도액의 범위 내에서 지급하면 됩니다(「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항).

※ 만약, 중개업자가 수수료 또는 실비의 한도를 초과하여 요구하는 경우에는 그 초과분은 무효이고, 한도를 초과하여 지급한 수수료 또는 실비는 반환 청구를 할 수 있습니다(대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결).

▹ 한도를 초과하는 보수 또는 실비를 요구하는 경우 거래당사자는 초과분에 대해 지급을 거절할 수 있으며, 계속하여 한도 초과 보수 또는 실비를 요구하면 행정관청에 신고할 수 있습니다.

2.3. 보증금의 보호

2.3.1. 대항력 및 우선변제권 취득

대항력

※ 대항력 등(「상가건물 임대차보호법」 제3조)의 규정은 지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액을 초과하는 임대차에 대해서도 적용합니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제3항).

※ 다만, 이 규정은 2015년 5월 13일 이후 최초로 계약이 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용합니다[「상가건물 임대차

보호법」 부칙(법률 제13284호, 2015. 5. 13.) 제2조].

대항력의 개념

▪ "대항력"이란 임차인이 제3자, 즉 임차상가건물의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자 포함)에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 힘을 말합니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제2항 참조).

▪ 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 ① 상가건물을 인도받고 ② 사업자등록을 신청하면 그 다음날부터 대항력이 생깁니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항).

상가건물의 인도

▪ 「상가건물 임대차보호법」에 따른 대항력을 취득하기 위해서는 '건물의 인도'가 필요합니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항).

▪ 상가건물의 인도란 점유이전을 말하는데, 건물 사용이 가능하도록 임대인으로부터 임차인에게로 지배권이 이전하는 것을 말합니다.

사업자등록 신청

▪ 사업자는 사업장마다 사업 개시일부터 20일 이내에 사업장 관할 세무서장에게 사업자등록을 신청해야 합니다. 다만, 신규로 사업을 시작하려는 자는 사업 개시일 이전이라도 사업자등록을 신청할 수 있습니다(「부가가치세법」 제8조제1항).

▸ 사업장이 둘 이상인 사업자(사업장이 하나이나 추가로 사업장을 개설하려는 사업자를 포함)는 사업자 단위로 해당 사업자의 본점 또는 주사무소 관할 세무서장에게 등록을 신청할 수 있습니다. 이 경우 등록한 사업자를 사업자 단위 과세 사업자라 합니다(「부가가치세법」 제8조제3항).

▪ 사업자등록을 신청한 사람은 관할 세무서장으로부터 사업자의 인적사항과 사업자 등록 신청사유, 사업개시 연월일 또는 사업장 설치 착수 연월일 및 그 밖의 참고 사항을 기재한 사업자등록증(「부가가치세법 시행규칙」 별지 제7호서식)을 신청일부터 2일 이내(토요일, 일요일, 공휴일, 대체공휴일 및 근로자의 날은 산정 제외)에 발급받습니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제1항, 제5항).

▪ 사업자는 사업 개시일부터 20일 내에 사업장 관할 세무서장에게 사업자등록을 신청하여야 합니다. 다만, 신규로 사업을 시작하려는 자는 사업 개시일 이전이라도 사업자등록을 신청할 수 있습니다(「부가가치세법」 제8조제1항).

사업자등록 신청절차

▪ 사업자등록을 신청하려는 사람은 사업장마다 사업자의 인적사항, 사업자등록신청사유, 사업개시연월일 또는 사업장설치 착수 연월일 및 그 밖의 참고사항을 적은 사업자등록 신청서를 관할 세무서장이나 그 밖에 신청인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 제출(국세정보통신망에 의한 제출 포함)해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제1항).

▪ 사업자등록을 신청하는 사람은 다음의 구분에 따라 해당 서류를 첨부하여야 하며, 사업자등록을 신청하려는 사업자가 미성년자인 경우에는 재정경제부령으로 정하는 법정대리인 동의서를 추가로 첨부해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제3항).

1. 법령에 따라 허가를 받거나 등록 또는 신고를 해야 하는 사업의 경우 사업허가증 사본·사업등록증 사본 또는 신고필증 사본
2. 사업장을 임차한 경우에는 임대차계약서 사본

3. 임차한 상가건물의 해당 부분 도면(상가건물의 일부분을 임차한 경우에 한함)

4. 사업자금 내역 또는 재무상황 등을 확인할 수 있는 자금출처명세서(금지금(金地金) 도·소매업 및 과세유흥장소의 영업을 영위하려는 경우에 한함)

5. 사업자 단위로 등록하려는 사업자는 사업자 단위 과세 적용 사업장 외의 사업장에 대한 1. 에서 4. 까지의 서류 및 사업장 소재지·업태·종목 등이 적힌 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제6호서식의 자금출처명세서(사업자 단위로 등록하려는 사업자에 한함)

6. 사업자금 명세 또는 재무상황 등을 확인할 수 있는 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제6호서식의 자금출처명세서(액체연료 및 관련제품 도매업, 기체연료 및 관련제품 도매업, 차량용 주유소 운영업, 차량용 가스 충전업, 가정용 액체연료 소매업과 가정용 가스연료 소매업 및 재생용 재료 수집 및 판매업에 한함)

대항력의 발생시기

▪ 대항력은 임차인이 상가건물을 인도와 사업자등록을 신청하면 그 다음날부터 제3자에게 효력이 생깁니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항).

▪ 대항력을 갖춘 상가건물 임차인은 임차상가건물이 다른 사람에게 양도되더라도 새로운 상가건물소유자에게 계속해서 임차권의 존속을 주장할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제2항 참조).

▪ 임차상가건물에 경매가 실시된 경우 임차상가건물이 매각되면 임차권은 소멸합니다. 다만 보증금을 전액 받지 못한 경우에는 대항력이 그대로 남아 있으므로 임차권은 소멸되지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제8조).

▪ 대항력을 취득한 임차인과 상가건물에 대한 저당권 또는 가압류 등의 권리관계는 그 요건을 갖춘 선후에 따라 결정됩니다.

우선변제권

우선변제권의 개념과 요건

▪ 우선변제권이란 「상가건물 임대차보호법」 상 임차인이 임차보증금을 우선 변제받을 수 있는 권리를 말하며, 임차인이 ① 건물의 인도, 사업자 등록신청과 ② 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 경우에 인정됩니다.

▪ 우선변제권이 있는 임차인은 임차상가건물이 경매 또는 공매시 임차건물(임대인 소유의 대지 포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항, 대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다64002 판결).

확정일자의 취득

▪ "확정일자"란 증서가 작성된 날짜에 상가건물임대차계약서가 존재하고 있음을 증명하기 위해 법률상 인정되는 일자로, 상가건물의 소재지 관할 세무서장이 임대차계약서가 존재하였음을 인정하는 날짜를 말합니다(「상가건물 임대차보호법」 제4조제1항 참조).

확정일자 부여 신청

▪ 상가건물 임대차 계약서에 확정일자를 부여받으려는 자는 다음의 서류를 제출하여야 합니다[「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」(법무부령 제1022호, 2022. 2. 7. 발령·시행) 제2조제1항 및 제2항].

- 「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 별지 제1호서식의 확정일자 신청서
- 임대차의 목적이 상가건물의 일부분인 경우 그 부분의 도면
- 임대인·임차인의 인적사항, 임대차 목적물·면적, 임대차기간, 보증금·차임, 계약당사자(대리인에 의하여 계약이 체결된

경우 그 대리인을 말함)에 대한 사항 및 서명 또는 기명날인이 있는 계약서 원본

▸ 주민등록증, 운전면허증, 여권 또는 외국인등록증 등 본인을 확인할 수 있는 서류

▪ 사업자등록 신청 또는 사업자등록 정정신고와 동시에 확정일자 부여를 신청하는 경우 확정일자 신청서를 갈음하여 사업자등록 신청서 또는 사업자등록 정정신고서에 확정일자 부여 신청 의사를 표시하여 제출할 수 있습니다(「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제2조제3항).

※ 상가보증금보장신용보험의 가입

상가보증금보장신용보험 가입 시 상가건물임대차계약이 해지 또는 종료되었거나 임차목적물에 대한 경매 또는 공매철차가 개시되었으나 임차인이 임차보증금을 돌려받지 못하여 발생하는 손해를 보상받을 수 있습니다.

상가보증금보장신용보험 가입대상 및 절차에 관한 자세한 사항은 SGI서울보증(https://sgic.co.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

2.3.2. 상가건물 임대차 등기

상가건물임대차 등기란?

상가건물임대차 등기란

▪ 상가건물임대차 등기란, 임대인이 상가건물을 사용·수익하게 하고, 임차인이 이에 대해 차임을 지급할 것을 약정하는 임대차계약을 체결한 경우, 임대인의 협력을 얻어 하는 임차권설정 등기를 말합니다(「민법」 제681조 및 제621조제1항).

상가건물임대차 등기절차

신청인 및 관할등기소

▪ 임대인이 등기의무자가 되고 임차인이 등기권리자가 되어 공동으로 임차건물의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소에 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제7조제1항 및 제23조제1항).

▪ 임대인이 임대차 등기절차에 협력하지 않는 경우, 반대약정이 없으면 임대인에 대해 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있으므로, 임차인은 '임차권설정등기절차를이행하라'는 취지의 이행판결을 받아 등기의무자가 단독으로 신청하고, 공유물을 분할하는 판결에 의한 등기는 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 등기를 신청할 수 있습니다(「민법」 제621조제1항 및 「부동산등기법」 제23조제4항).

등기신청방법

1) 방문신청: 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법(「부동산등기법」 제24조제1항제1호)

2) 전자신청: 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법. 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항과 전자신청의 방법은 대법원규칙으로 정함)[「부동산등기법」 제24조제1항제2호]

신청정보의 제공

▪ 대항력과 우선변제권을 취득하지 못한 임차인이 임대인의 협력을 얻어 건물임대차등기를 신청하는 경우

▸ 임차권설정 또는 임차물 전대의 등기를 신청하는 경우에는 다음의 등기사항을 신청정보의 내용으로

등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제74조 및 「부동산등기규칙」 제13조제2항).

√ 차임(借賃)

√ 차임지급시기

√ 존속기간(다만, 처분능력 또는 처분권한 없는 임대인에 의한 단기임대차인 경우에는 그 뜻도 기재)

√ 임차보증금

√ 임차권의 양도 또는 임차물의 전대에 대한 임대인의 동의

▪ 대항력과 우선변제권을 취득하고 있는 임차인이 임대인의 협력을 얻어 건물임대차등기를 신청하는 경우

▹ 위 대항력과 우선변제권을 취득하지 못한 임차인이 하는 임차권등기신청서의 기재사항, 사업자등록을 신청한 날, 임차건물을 점유한 날 및 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날을 기재해야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제7조제2항).

첨부정보의 제공

▪ 등기를 신청하는 경우 다음 정보를 그 신청정보와 함께 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기규칙」 제46조제1항 및 제62조).

▹ 등기원인을 증명하는 정보: 약정에 따른 경우에는 임차권설정 계약서, 판결에 따른 경우에는 판결정본과 확정증명서

▹ 등기원인에 대해 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 및 인감증명

▹ 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보

▹ 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보

▹ 대리인이 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보

▹ 지적도나 건물도면(임차권설정 또는 임차물의 전대범위가 부동산의 일부인 경우) [「부동산등기규칙」 제130조제2항]

▹ 임차권자의 주민등록번호 등·초본(3개월 이내의 것)

▹ 임차권 설정자인 소유자의 인감증명서(3개월 이내의 것)[「부동산등기규칙」 제60조제1항제3호]

▹ 등록면허세영수필확인서 및 등기신청수수료(「부동산등기규칙」 제65조제1항)

▹ 등기권리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보[다만, 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 주소(또는 사무소 소재지)를 증명하는 정보도 제공해야 함]

▹ 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보

▹ 변호사나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합 또는 법무사법인·법무사법인(유한)을 포함, 이하 "자격대리인"이라 함]가 다음의 등기를 신청하는 경우, 자격자대리인(법인의 경우에는 담당 변호사·법무사를 의미함)이 주민등록증·인감증명서·본인서명사실확인서 등 법령에 따라 작성된 증명서의 제출이나 제시, 그 밖에 이에 준하는 확실한 방법으로 위임인이 등기의무자인지 여부를 확인하고 자필서명한 정보

1. 공동으로 신청하는 권리에 관한 등기

2. 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 권리에 관한 등기

3. 상가건물의 사용·수익

3.1. 임차료

3.1.1. 차임의 지급 및 연체

임차인의 차임지급 의무

차임지금 의무

▪ 임차인은 임차상가건물의 사용·수익의 대가로 임대인에게 차임을 지급해야 합니다(「민법」 제618조).

▪ 당사자 사이에 차임의 지급시기에 관한 약정이 없는 경우에는, 매월 말에 지급하면 됩니다(「민법」 제633조).

유용한 법령정보

< 차임을 낼 수 없는 형편인데, 보증금에서 차임을 제하도록 할 수 있나요? >

Q. A씨는 중학교 앞에서 분식집을 운영 중입니다. 방학이 되자 등교하는 학생들이 적어져 분식집 영업이 학기 중만큼 잘 되지 않았습니다. A씨는 임대인에게 방학 기간 중의 차임을 보증금으로 내겠다고 할 수 있을까요?

A. 임대차계약에서의 임대차보증금은 임차인이 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되어, 임대인은 임대차보증금에서 연체차임 등 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있습니다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323,8330 판결). 그러나 임대차보증금이 연체차임 등 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무가 담보된다 하여 임차인이 그 보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절하거나 그 연체에 따른 채무불이행 책임을 면할 수는 없습니다(대법원 1994.9.9. 선고 94다4417 판결).

차임의 연체와 해지

차임 연체 및 임대차계약 해지

※ 차임연체와 해지(「상가건물 임대차보호법」 제10조의8)의 규정은 지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액을 초과하는 임대차에 대해서도 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제3항).

▪ 임차인이 3번에 걸쳐 차임을 연체하는 경우, 임대인은 임대차계약을 해지할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의8).

▹ 3번 연체의 기준은 지급시기인데, 예를 들어 1년에 한 번씩 120만원을 지급하기로 한 임대차의 경우에는 3년분의 차임, 즉 360만원이 됩니다.

▹ 3번에 걸쳐 연체를 하는 경우 연속적으로 차임을 연체해야 하는지, 1년에 3번 연체하면 임대차계약을 해지할 수 있는지에 의문이 생길 수 있습니다. 매월 차임을 지급하기로 약정한 경우 연속해서 세 달의 차임을 연체한 경우는 물론, 9월분과 10월분 차임을 연체하고 11월분 차임은 지불하고 다시 12월 분 차임을 연체하는 것처럼 1년에 총 3개월분의 차임을 연체한다면 임대차계약을 해지할 수 있습니다.

▪ 위 규정은 강행규정으로서, 이에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 무효로 됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제15조).

▹ 예를 들어, 1번만 차임을 연체해도 임대차계약을 해지할 수 있다고 약정하거나, 3번 이상 연체하면 해지의 의사표시가 없어도 임대차계약이 자동으로 종료된다는 등의 약관조항은 임차인에게 불리하므로 무효입니다.

공동 임차인의 연대의무

공동 임차인의 연대 차임지급 의무

▪ 여러 사람이 공동으로 상가건물을 임차하여 사용·수익하는 경우에는, 임차인 각자가 연대해서 차임지급 의무를 부담하게 됩니다(「민법」 제654조에 따른 제616조의 준용).

3.1.2. 차임 또는 보증금의 증감청구

차임 또는 보증금의 증액청구

차임 또는 보증금의 증액청구

▪ 임대인은 임대차계약의 중 차임이나 보증금이 임차상가건물에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증가나 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 상당하지 않게 된 경우에는 당사자는 장래에 대하여 그 증액을 청구할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항).

▹ 위 규정은 2020. 9. 29. 존속 중인 임대차에 대하여도 적용됩니다[「상가건물 임대차보호법」 부칙(법률 제17490호) 제2조].

▪ 임대차계약이 갱신되는 경우에도 임대차가 계속되고 있는 것으로 보아야 하므로 증액청구를 할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제3항 단서).

차임증액 금지 특약

▪ 임대인의 차임증액청구는, 당사자 사이에 차임증액을 금지하는 특약이 있는 경우에는 할 수 없습니다.

▪ 그러나 임대인은 차임을 증액하지 않겠다는 특약을 했다하더라도 약정 후 특약을 그대로 유지시키는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 있는 경우에는 차임증액청구를 할 수 있습니다(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결).

증액청구 기간 및 금액의 제한

▪ 차임이나 보증금의 증액청구가 인정되는 경우에도 청구 기간과 금액에 일정한 제한이 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항 후단 및 제2항).

▪ 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 증액청구를 할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제2항).

▪ 증액청구 당시 차임이나 임차보증금의 5%를 초과하여 증액청구를 할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조).

▪ 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 임대인이 위에 따른 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항 단서(차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못함)를 적용하지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제3항 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조).

▹ 위 규정은 2020. 9. 29. 존속 중인 임대차에 대하여도 적용됩니다[「상가건물 임대차보호법」 부칙(법률 제17490호) 제2조].

차임 또는 보증금의 감액청구

차임 또는 보증금의 감액청구

▪ 임차인은 차임이나 보증금이 임대상가건물에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증가나제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 상당하지 않게 된 경우에는 당사자는 장래에 대하여 그 감액을 청구할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항).

▹ 위 규정은 2020. 9. 29. 존속 중인 임대차에 대하여도 적용됩니다[「상가건물 임대차보호법」 부칙(법률 제17490호) 제2조].

▪ 임대차계약이 갱신되는 경우에도 임대차는 계속되고 있는 것으로 보아야 하므로 감액청구를 할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제3항 단서).

차임감액 금지 특약의 무효

▪ 증액금지의 특약과는 달리, 감액금지의 특약은 임차인에게 불리하기 때문에 효력이 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제15조 및 「민법」 제652조에 따른 제628조의 준용).

▪ 따라서, 임차인은 차임감액을 요청하지 않겠다는 특약을 했다 하더라도 경제사정의 변경 등을 원인으로 차임감액청구를 할 수 있습니다.

증액 부분의 담보물권자에 대한 대항력

보증금 증액 부분에 대한 대항력

▪ 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 이후에 임대인과의 합의 하에 보증금을 증액한 경우, 보증금 중 증액된 부분은 저당권의 설정 이후에 새로이 체결된 계약에 따른 금액이므로 저당권에 기해 건물을 경락받은 소유자에게 대항할 수 없게 됩니다(대법원 1990.8.14. 선고 90다카11377 판결).

증액에 따른 임대차계약서 작성 및 확정일자

▪ 증액청구에 따라 차임이나 보증금을 올려주었거나 재계약을 통해서 올려준 경우에는, 그 증액된 부분을 위한 임대차계약서를 작성하여, 그 증액부분의 임대차계약서에 확정일자를 받아 두어야만 그 날부터 후순위권리자보다 증액부분에 대해서 우선하여 변제받을 수 있습니다.

▪ 따라서, 차임이나 보증금을 증액하는 경우에는 부동산등기부을 확인하여 임차상가건물에 저당권 등 담보물권이 새롭게 설정되어 있지 않는지를 확인한 후 증액여부를 결정하는 것이 안전합니다.

3.1.3. 보증금의 월세 전환

월차임 전환

보증금의 월 차임의 전환

▪ 보증금의 전부 또는 일부는 월세로 전환할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제12조).

▪ 다만, 보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환하는 경우 내야 하는 월세는 돌려받은 금액에 다음 중 낮은 비율을 곱한 금액을 월로 나눈 금액을 초과할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제12조 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제5조).

▹ 은행의 대출금리 및 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 연 12%

▹ 한국은행에서 공시한 기준금리에 4.5배를 곱한 비율

월차임 전환 이율의 제한

월차인 전환시 산정률

▪ 보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환하는 경우 전환 금액의 비율은 연 12%를 초과할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제5조).

▹ 예를 들어, 보증금 5천만원인 상가건물의 임대차계약을 체결한 경우 당사자의 합의로 보증금 중 1천만원을 돌려받고, 나머지는 월세를 내는 것으로 전환할 수 있습니다. 이 때 월세는 돌려받은 1천만원의 연 12%의 이율인 120만원을 월로 나눈 10만원을 넘을 수 없습니다.

> ※ 위의 보증금의 월차임 전환 이율의 제한규정은 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 상가건물에만 적용됩니다.

3.2. 당사자의 권리·의무

3.2.1. 임대인의 권리·의무

임대인의 권리

차임지급청구권

▪ 차임은 임차물을 사용·수익하는 대가로 임대인에게 지급하는 것으로, 반드시 금전일 필요는 없으며 물건으로 지급해도 됩니다(「민법」 제618조).

▪ 임대인에게 임대목적물에 대한 소유권이나 그 밖의 임대권한이 없는 경우에도 임대차계약이 유효하게 성립하고, 이에 따라 임차인은 임대인의 의무가 이행불능으로 되지 않는 한 그 사용·수익의 대가로 차임을 지급할 의무가 있습니다(대법원 2009.9.24. 선고 2008다38325 판결).

▪ 차임의 지급시기는 임대차계약의 당사자가 자유롭게 정할 수 있으나, 당사자 사이에 지급시기에 관한 특약이 없는 경우에는 동산, 건물이나 대지의 임대차인 경우에는 매월 말에 차임을 지급해야 합니다(「민법」 제633조).

차임증액청구권(「민법」 제627조)

▪ 임대인은 임대차계약 중에 차임이나 보증금이 임차상가건물에 대한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증가나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 적정하지 않다고 판단되면 장래에 대해 그 증액을 청구할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항).

▪ 임대인의 차임증액청구는 당사자 사이에 차임의 증액을 요구하지 않겠다는 특약을 한 경우에는 증액을 청구할 수 없습니다. 그러나 차임의 증액을 요구하지 않겠다는 특약을 했더라도 약정 후 그 특약을 그대로 유지시키는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 있는 경우에는 차임의 증액청구를 할 수 있습니다(대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결).

▪ 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 임대인이 「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항에 따른 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이 감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 같은 항 단서를 적용하지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제3항).

▪ 차임이나 보증금의 증액청구가 인정되는 경우에도 청구 기간과 금액에 일정한 제한이 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항 후단 및 제2항).

▹ 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 증액청구를 할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제2항).

▸ 증액청구 당시 차임이나 임차보증금의 5% 를 초과하여 증액청구를 할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조제1항 후단 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조).

임대물반환청구권

▪ 임차인은 원칙적으로 임대물을 반환할 때 이를 원상회복해서 반환할 의무가 있습니다. 또한 부속시킨 물건을 철거할 수 있습니다(「민법」 제654조에 따른 제615조의 준용).

▪ 계약 또는 목적물의 성질에 위반한 사용, 수익으로 인해 생긴 손해나 임대인이 지출한 비용이 있는 경우, 임대인은 손해배상청구 또는 비용상환청구를 할 수 있습니다. 이러한 청구는 임차인으로부터 임차물을 반환받은 날로부터 6개월 이내에 해야 합니다(「민법」 제654조에 따른 제617조의 준용).

임대물의 보존에 필요한 행위를 할 권리

▪ 임대인은 임대물의 보존을 위해 필요한 행위를 할 수 있습니다. 이 때 임차인은 임대인에게 그러한 행위를 하지 못하도록 거절할 수 없습니다(「민법」 제624조). 다만, 임대인의 보존행위로 인해 임차의 목적을 달성할 수 없었던 기간 동안에는 차임의 지급을 거절할 수 있습니다(「민법」 제618조).

임대인의 의무

상가건물을 사용·수익하게 할 의무

▪ 임대인은 임차인이 목적물인 상가건물을 사용·수익할 수 있도록 해야 합니다(「민법」 제618조).

▪ 이를 위해 임대인은 상가건물을 임차인에게 인도해야 하고, 임차인이 임대차기간 중 그 상가건물을 사용·수익하는데 필요한 상태를 유지할 수 있도록 수선을 해 주어야 합니다(「민법」 제623조).

▪ 그러나 임대인은 상가건물의 파손·장해의 정도가 임차인이 별 비용을 들이지 않고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 그 수선의무를 부담하지 않습니다. 다만, 그것을 수선하지 않아 임차인이 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태라면 임대인은 그 수선의무를 부담하게 됩니다(대법원 2004. 6. 10. 선고 2004다2151, 2168 판결).

▪ 임대인의 수선의무는 특약에 의해 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있습니다. 그러나 특별한 사정이 없는 한 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선에 대해서는 임대인이 그 수선의무를 부담합니다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다34692, 94다34708 판결).

▸ 예를 들어, 상가건물의 벽이 갈라져 있거나 비가 새는 경우, 낙뢰로 인한 상가건물의 화재 발생 등 천재지변 또는 불가항력적인 사유로 상가건물이 파손된 경우 등에는 임대인이 수리를 해야 합니다.

▪ 임차인은 임대인이 상가건물을 수선해주지 않는 경우 손해배상을 청구할 수 있고, 상가건물임대차계약을 해지하거나 파손된 건물의 수리가 끝날 때까지 차임의 전부 또는 일부의 지급을 거절할 수 있습니다(대법원 1997. 4. 25. 선고 96다44778, 44785 판결).

▪ 임대인은 임차인이 실수로 상가건물을 파손한 경우에도 상가건물을 수리해 주어야 합니다. 이 경우 임대인은 상가건물을 수리해 주고, 임차인에게 손해배상을 청구하거나 상가건물파손을 이유로 계약을 해지할 수 있습니다.

방해제거의무

▪ 상가건물 임대차계약 체결 후 임대인이 상가건물을 임차인에게 인도하였으나, 여전히 종전의 임차인 등 제3자가 상가건물을 계속 사용·수익하는 등 새로운 임차인의 상가건물의 사용·수익을 방해하는 경우 임대인은 그 방해를 제거하도록 노력해야 합니다(「민법」 제214조 및 제623조 참조).

상가건물의 하자 등에 대한 담보책임

▪ 임대인은 권리의 하자로 임차인이 상가건물을 사용·수익할 수 없게 되거나, 상가건물 자체에 하자가 있어 계약에 따른 사용·수익을 할 수 없게 된 경우에는 임차인에게 담보책임을 부담해야 합니다(「민법」 제567조).

▪ 임차인은 임차상가건물에 하자가 있어 상가건물을 사용·수익할 수 없게 된 경우에는 임대인에게 하자수선을 청구하고(「민법」 제623조·제580조), 상가건물을 사용·수익할 수 없게 된 부분만큼의 차임 또는 임대차 보증금의 감액을 청구하며(「민법」 제627조제1항·제567조, 제572조제1항), 남은 부분의 상가 건물로는 상가건물임대차의 목적을 달성할 수 없을 때에는 상가건물 임대차계약을 해제할 수 있습니다(「민법」 제627조제2항·제567조, 제572조제2항).

임대차보증금의 반환의무

▪ 임대인은 임대차기간의 만료 등으로 임대차계약이 종료되면 임차인에게 보증금을 반환해야 합니다(대법원 1988.1.19. 선고 87다카1315 판결).

3.2.2. 임차인의 권리·의무

임차인의 권리

사용·수익권

▪ 임차인은 상가건물을 사용·수익할 수 있는 권리를 취득합니다(「민법」 제618조). 이를 위해 임대인에게 상가건물을 인도해 줄 것과 그 임차기간 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지해 줄 것을 청구할 수 있습니다.

▹ 임차인이 제3자에게 임차권을 주장하려면, 사업자등록과 같은 대항력을 취득하거나 임대차등기를 해야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조 및 제7조, 「민법」 제621조제2항).

임대차등기협력청구권

▪ 당사자간에 별도의 약정이 없으면 임차인은 임대인에게 상가건물임대차 등기에 협력할 것을 청구할 수 있습니다(「민법」 제621조제1항).

▹ 다만, 임차인은 임대인에게 임대차등기 절차에 협력해 줄 것을 청구할 수 있을 뿐이고, 등기청구권까지 주어져 있는 것은 아니므로 임대인이 협력하지 않으면 임대차등기를 할 수는 없습니다.

차임감액청구권

▪ 임차인은 임차상가건물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실, 그 밖의 사유로 사용·수익할 수 없게 되면 그 부분만큼 비율에 따라 차임의 감액을 청구할 수 있습니다. 이 경우 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없게 되면 임차인은 계약을 해지할 수 있습니다(「민법」 제627조).

▪ 임차인은 임차상가건물에 대한 공과부담의 증감 그 밖에 경제사정의 변동으로 약정한 차임이 상당하지 않게 된 때에는 임대인에게 장래에 대한 차임의 감액을 청구할 수 있습니다(「민법」 제628조).

부속물매수청구권 또는 철거권

▪ 임차인이 상가건물의 사용을 편하게 하기 위해 임대인의 동의를 얻어 부속한 물건이 있는 경우 임대차의 종료 시에 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있으며, 임대인으로부터 매수한 부속물에 대해서도 그 매수를 청구할 수 있습니다(「민법」 제646조).

▪ 임차인은 부속물을 임대인에게 매도하지 않을 경우 상가건물을 반환할 때 부속물을 철거할 수 있습니다(「민법」 제654조에 따른 제615조의 준용).

필요비상환 청구권

▪ 임차인은 상가건물의 사용 시 필요비를 지출한 경우 비용이 발생한 즉시 임대인에게 그 비용을 청구할 수 있습니다(「민법」 제626조제1항).

▹ 필요비란, 임대차계약이 목적에 따라 임차상가건물을 사용·수익하는데 적당한 상태를 보존, 유지하기 위해 필요한 모든 비용을 말합니다. 여기에는 임대인의 동의 없이 지출한 비용도 포함됩니다.

> **※ 전세권의 경우 – 전세권자의 필요비상환청구권**
>
> 전세권자는 그 부동산의 현상을 유지하고 통상의 관리에 필요한 수선을 해야 합니다(「민법」 제309조).
>
> 따라서 전세권자는 상가건물의 통상적 유지 및 관리를 위해 필요비를 지출한 경우에도 그 비용의 상환을 청구할 수 없습니다.

유익비상환청구권

▪ 임차인이 상가건물에 대해 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 계약이 만료되면 그 가액의 증가가 현존하면 임차인이 지출한 금액이나 그 증가액을 상환해야 합니다(「민법」 제626조제2항).

▹ 유익비란 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위해 투입한 비용을 말합니다(대법원 1991. 8. 27. 선고 91다15591, 15607 반소 판결).

폐업으로 인한 임차인의 해지권

▪ 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호의2에 따라 운영시간을 제한한 조치를 포함)를 총 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조의2제1항).

▪ 위에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생합니다(「상가건물 임대차보호법」 제11조의2제2항).

임차인의 의무

차임지급의무

▪ 임차인은 임차상가건물에 대한 사용·수익의 대가로 임대인에게 차임을 지급해야 합니다(「민법」 제618조).

임차상가건물의 사용·수익에 따른 의무

▪ 임차인은 계약이나 임차상가건물의 성질에 따라 정해진 용법으로 이를 사용·수익해야 할 의무를 부담합니다(「민법」 제654조에 따른 제610조제1항의 준용).

▪ 임차인은 임대차계약 기간 동안 임차상가건물을 선량한 관리자의 주의로 이를 보존해야 합니다(「민법」 제374조).

▪ 임차인은 임차상가건물의 수선이 필요하거나 그 상가건물에 대하여 권리를 주장하는 사람이 있을 때에는 임대인에게 통지해야 합니다. 다만, 임대인이 이미 그 사실을 알고 있는 경우에는 통지하지 않아도 됩니다(「민법」 제634조).

▪ 임차인은 임대인이 임차상가건물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 이를 거절하지 못합니다(「민법」 제624조). 다만, 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우 이로 인해 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는

계약을 해지할 수 있습니다(「민법」 제625조).

임차상가건물의 반환의무 및 원상회복의무

▪ 임차인은 임대차계약이 종료하면 임대인에게 그 상가건물을 반환해야 합니다. 이 경우 임차상가건물을 원래의 상태로 회복하여 반환해야 합니다(「민법」 제654조에 따른 제615조의 준용).

▪ 임차인의 상가건물 반환의무 및 원상회복의무가 이행불능이 된 경우 그 이행불능으로 인한 손해배상책임을 면하려면 그 이행불능이 임차인 자신의 귀책사유로 말미암은 것이 아님을 입증할 책임이 있고, 임차건물이 화재로 훼손된 경우 그 화재의 발생원인이 불명인 경우에도 임차인이 그 책임을 면하려면 그 임차건물의 보존 시 선량한 관리자의 주의의무를 다하였음을 입증해야 합니다(대법원 2010.4.29. 선고 2009다96984 판결).

3.3. 임차권의 양도 및 전대차

3.3.1. 임차권 양도의 제한

임차권 양도의 제한

임차권의 양도란

▪ "임차권의 양도"란 임차인이 임차권을 제3자(양수인)에게 이전하는 것을 말합니다.

임차권 양도의 제한

▪ 임차권의 양도는 임차인(양도인)과 양수인 사이의 계약만으로 유효하게 성립하나, 「민법」에서 임차인은 임대인의 동의 없이 임차권을 양도하지 못하도록 제한하고 있으며, 임대인은 자신의 동의 없이 임차권을 양도한 경우 임대차계약을 해지할 수 있습니다(「민법」 제629조).

임대인의 동의 있는 임차권의 양도의 효과

임차권의 양도

▪ 임차권이 임대인의 동의 아래서 양도되면, 임차인이 임대차계약에 따라 가지는 권리와 의무는 포괄적으로 양수인에게 이전됩니다. 즉, 임차인은 종전의 임대차관계에서 벗어나며 아무런 권리의무를 가지지 않게 되고, 양수인이 새로운 임차인으로서 임대인과 임대차관계를 가지게 됩니다.

▪ 다만, 임차권의 양도에 대해 임대인의 동의가 있기 전에 임차인이 차임을 연체하여 발생된 채무나 그 밖의 손해배상채무 등은 별도의 다른 특약이 없는 한 양수인에게 이전되지 않습니다.

임대인의 동의가 없는 임차권 양도의 법률관계

임차인(양도인)과 양수인 사이의 관계

▪ 임차권의 양도계약은 이들 사이에서 유효하게 성립하고, 양도인은 양수인을 위해 임대인의 동의를 받아 줄 의무를 지게 됩니다(대법원 1986. 2. 25. 선고 85다카1812 판결, 대법원 1996. 6. 14. 선고 94다41003 판결).

임대인과 임차인 사이의 관계

▪ 임대인은 무단 양도를 이유로 임차인과의 계약을 해지할 수 있습니다(「민법」 제629조제2항). 그 해지를 하기 전까지는 임차인은 임대차계약에 따른 권리와 의무를 가집니다.

임대인과 양수인 사이의 관계

▪ 임대인의 동의 없는 임차권의 양도는 임대인에게 그 효력을 주장할 수 없으므로, 양수인이 임차상가건물을 점유하는 때에는 임대인에 대한 관계에서 불법점유가 되고, 임대인은 소유권에 기해 그 반환을 청구할 수 있습니다(「민법」 제213조 및 제214조).

※ 전세권의 경우 – 전세권 처분의 자유

- 전세권 처분의 자유

· 상가건물의 전세권자는 전세권을 다른 사람에게 양도하거나 담보로 제공할 수 있고, 그 존속기간 내에 그 건물을 다른 사람에게 전전세 또는 임대할 수 있습니다(「민법」 제306조 본문).

· 다만, 전세권의 처분은 당사자가 설정행위로 이를 금지한 때에는 처분의 자유를 제한할 수 있습니다(「민법」 제306조 단서). 이와 같은 전세권 처분의 자유에 대한 제한은 등기를 해야 제3자에게 대항할 수 있습니다(「부동산등기법」 제3조).

- 양도·담보제공·임대

· 전세권의 양도는 전세권 양도의 합의가 있고 등기를 해야 효력이 생깁니다(「민법」 제186조). 이 경우 전세권의 양수인은 전세권설정자에 대해 전세권의 양도인과 동일한 권리·의무를 가지게 됩니다(「민법」 제307조).

· 전세권은 담보로 제공할 수 있습니다(「민법」 제306조 본문). 그러나 전세권을 목적으로 하는 담보는 저당권에 한합니다(「민법」 제371조).

3.3.2. 임대인의 지위 승계

임대인의 지위 승계와 그 내용

임차상가건물의 양도와 임대인의 지위 승계

▪ 임차상가건물의 양수인, 그 밖에 상속, 경매 등으로 임차상가건물의 소유권을 취득한 사람은 임대인의 지위를 승계합니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제2항).

▪ 이러한 승계는 법률의 규정에 따른 승계이므로 그 지위의 승계에 임차인의 동의를 받을 필요는 없고, 임차인에게 통지할 필요도 없습니다(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결).

▪ 임차상가건물의 양도에 따라 양도인인 임대인의 지위가 양수인에게 포괄적으로 이전됩니다. 그 결과 임대인의 지위는 면책적으로 소멸되고, 차임지급청구권을 비롯한 일체의 채권과 보증금반환채무를 포함한 일체의 채무가 양수인에게 이전됩니다(대법원 1995. 5. 23. 선고 93다47318 판결, 대법원 1996. 2. 27. 선고 95다35616 판결).

▪ 양도인인 임대인과 임차인 사이에 당연승계를 배제하는 내용의 특약은 임차인에게 불리한 약정으로 그 효력이 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제15조).

임대차의 종료 후 임차상가건물을 양도한 경우

임대차보증금반환채무의 이전

▪ 대항력 있는 상가건물임대차에 있어 기간만료 등으로 임대차가 종료된 상태에서 상가건물이 양도되는 경우에도, 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 양수인에게 임대인으로서의 지위가 당연히 승계됩니다. 이 경우 임대차보증금을 반환해야 하는 의무도 상가건물의 소유권과 결합해 당연히 양수인에게 이전됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제9조제2항, 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결).

임대인의 지위승계와 임대차계약의 해지 여부

대항력있는 임차인 및 지위승계 거부

▪ 상가건물의 양수인에게 대항할 수 있는 임차인은 상가건물이 양도된 후에도 임차상가건물을 계속해서 사용·수익할 수

있습니다.

▪ 그런데, 상가건물의 양수인에게 대항할 수 있는 임차인이 스스로 임대차계약을 지속하는 것을 원하지 않는 경우에는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 보아야 하므로, 상가건물이 임대차기간의 만료 전에 경매되는 경우 임대차계약을 해지하고, 우선변제를 청구할 수 있습니다(대법원 1998. 9. 2. 자 98마100 결정, 대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결).

3.3.3. 전대차

상가건물의 전대차

상가건물의 전대차란

▪ "상가건물의 전대차"란 임차상가건물을 제3자가 사용·수익할 수 있도록 임차인이 다시 재임대하는 것을 말합니다.

계약당사자

▪ 계약당사자는 전대인(임차인)과 전차인(제3자)입니다.

▪ 따라서 전대차 계약을 하면, 전대인(임차인)과 전차인(제3자) 사이에는 별개의 새로운 임대차 관계가 생기나, 임차인(전대인)과 임대인의 관계는 그대로 존속하게 됩니다.

임차권의 전대 금지

▪ 「민법」은 임차권의 전대를 원칙적으로 금지하고 있으므로, 임대인은 자신의 동의 없이 임차인이 임차상가건물을 전대한 때에는 임대차계약을 해지할 수 있습니다(「민법」 제629조).

▪ 임차권의 전대제한 규정은 강행규정이 아니므로, 전대차는 임대인의 동의가 없더라도 임차인과의 사이에 채권·채무가 유효하게 성립합니다. 그러나 전차인이 임대인이나 그 밖의 제3자에게 임차권이 있음을 주장하기 위해서는 임대인의 동의가 필요합니다(「민법」 제629조 및 제652조).

▪ 임대인의 동의는 전대차 계약이 체결되기 전이든 후이든 상관없이 있기만 하면 되고, 명시 또는 묵시 상관없이 가능합니다. 다만, 동의가 있었다는 사실은 임차인과 전차인이 입증해야 합니다.

임대인의 동의가 있는 전대차의 효과

전대인(임차인)과 전차인 사이의 관계

▪ 전대인과 전차인 사이의 관계는 전대차 계약의 내용에 따라 정해지고, 전대인은 전차인에 대해 임대인으로서의 권리의무를 가지게 됩니다.

임대인과 임차인(전대인) 사이의 관계

▪ 임대인과 임차인의 관계는 전대차에 불구하고 아무런 영향을 받지 않습니다. 즉 임대인은 임차인에 대해 임대차계약에 따른 권리를 행사할 수 있습니다(「민법」 제630조제2항).

임대인과 전차인 사이의 관계

▪ 임대인과 전차인 사이에는 직접적으로 아무런 관계가 없습니다. 그러나 「민법」은 임대인의 보호를 위해 전차인이 직접 임대인에 대해 의무를 부담하도록 하고 있습니다(「민법」 제630조제1항 전단).

▹ 즉, 전차인은 전대차 계약에 따라 전대인(임차인)에 대해 월세 등의 지급의무를 지는데, 월세를 일정한 전제하에 직접 임대인에게 지급하면 전대인(임차인)에게 지급하지 않아도 됩니다. 그러나 전차인은 전대인(임차인)에게 월세를 지급했다는 이유로 임대인에게 임차권을 주장할 수는 없습니다(「민법」 제630조제1항 후단).

전차인의 보호

▪ 전대차는 임대차를 기초로 하므로, 임대인과 임차인의 임대차 관계가 기간만료 등으로 종료하면 자동적으로 임차인과 제3자간의 전대차 관계도 소멸합니다.

▹ 그러나 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 경우에는 전차인의 권리가 자동으로 소멸하지 않으므로, 전차인은 전대차의 존속을 임대인과 임차인에게 주장할 수 있습니다(「민법」 제631조).

▪ 임대차계약이 해지를 이유로 종료되더라도 상가건물이 적법하게 제3자에게 전대된 경우에는 전차인에게 그 사유를 통지하지 않으면 임차인은 임대차계약이 해지된 것을 이유로 전차인에게 대항하지 못합니다. 전차인이 해지의 통지를 받은 때에도 6개월이 지나야 해지의 효력이 생깁니다(「민법」 제638조).

▪ 상가건물 사용을 편리하게 하기 위해 임대인의 동의를 얻어 전차인이 설치한 물건이나, 임대인으로부터 매수하였거나 임대인의 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 물건에 대해서는 전대차의 종료 시 전차인은 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있습니다(「민법」 제647조).

임대인의 동의가 없는 전대차의 효과

전대인(임차인)과 전차인 사이의 관계

▪ 전대차 계약은 계약 당사자 사이에서 유효하게 성립하고, 전차인은 전대인에게 상가건물을 사용·수익하게 해 줄 것을 내용으로 하는 채권을 취득하며, 전대인은 전차인에 대해 차임청구권을 가집니다.

▪ 전대인은 전차인을 위해 임대인의 동의를 받아 줄 의무를 지게 됩니다(대법원 1986. 2. 25. 선고 85다카1812 판결).

임대인과 임차인(전대인) 사이의 관계

▪ 임차인이 전대를 하더라도 임대인과 임차인 사이의 임대차 관계는 그대로 존속합니다. 물론 임대인은 무단 전대를 이유로 임차인과의 계약을 해지할 수 있습니다(「민법」 제629조제2항).

임대인과 전차인 사이의 관계

▪ 임대인의 동의 없이 상가건물을 전대한 경우에는 임대인에게 그 효력을 주장할 수 없으므로, 전차인이 상가건물을 점유하는 것은 임대인에게는 불법점유가 됩니다. 따라서 임대인은 소유권에 기해 전차인에게 임차상가건물의 반환을 청구할 수 있습니다(「민법」 제213조 및 제214조).

상가건물의 일부 부분에 대한 전대차

상가건물 일부 전대차의 예외

▪ 상가건물의 임차인이 그 상가건물의 일부분을 다른 사람에게 사용하게 할 경우 전대의 제한, 전대의 효과 및 전차인의 권리의 확정에 관한 규정은 적용되지 않습니다(「민법」 제632조).

▪ 다만, 이 규정은 임의규정이므로 당사자간의 특약으로 상가건물의 일부분이라도 다른 사람이 사용할 수 없도록 약정한다면 그 계약 내용에 따라 적용됩니다.

> **※ 전세권의 경우 – 전전세**
>
> - 전전세란
>
> · "전전세"란 전세권자가 그 전세권의 범위 내에서 전세 목적물의 일부 또는 전부을 제3자에게 다시 전세권을 설정해 주는 것을 말합니다.

- 전전세의 요건

· 전세권자는 설정행위로 전전세가 금지되어 있지 않는 한, 그의 전세권의 존속기간 내에서 전전세할 수 있습니다(「민법」 제306조).

· 전전세권은 원전세권자(전세를 얻은 사람)와 전전세권자(다시 전세를 얻은 사람) 사이에 전전세권설정의 합의와 등기에 의해 성립됩니다(「민법」 제186조).

· 전전세권의 존속기간은 원전세권의 존속기간 내여야 합니다(「민법」 제306조).

· 전전세의 경우에도 전세금을 지급해야 합니다. 전전세권은 원전세권을 기초로 하여 성립하는 것이므로, 전전세의 전세금은 원전세의 전세금을 초과할 수는 없습니다.

- 전전세의 효과

· 전전세권이 설정되더라도 원전세권은 그대로 유지되나, 원전세권자는 전전세권에 의해 제한되는 한도에서 스스로 그 목적 부동산을 사용·수익할 수 없게 됩니다.

· 전전세권자는 그 목적 부동산을 점유하여 사용·수익할 수 있으며, 그 밖에 전세권자로서의 모든 권리를 가지게 됩니다. 다만, 원전세권설정자에 대해서는 아무런 권리의무를 가지지 않습니다.

· 원전세권자는 전전세를 주지 않았다면 부담하지 않아도 될 불가항력으로 인한 손해에 대해서도 책임을 져야 합니다(「민법」 제308조).

· 전전세권자는 전전세권이 소멸하면 전전세권 설정자에게 목적물을 인도하고, 전세권설정등기의 말소등기에 필요한 서류를 발급하는 동시에 전전세금의 반환을 청구할 수 있습니다(「민법」 제317조).

· 전전세권자는 전전세권설정자가 전전세금을 반환하지 않고 지체하면 전전세권을 이유로 목적물의 경매를 청구할 수 있습니다(「민법」 제318조).

· 이 경우 전전세권 목적물 전부에 대한 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다도 전전세금을 우선변제 받을 수 있습니다(「민법」 제303조제1항).

· 다만, 이 경매청구권은 원전세권도 소멸하고 원전세권설정자가 원전세권자에 대한 원전세금의 반환을 지체하고 있는 경우에만 행사할 수 있습니다.

3.4. 임대차계약의 갱신

3.4.2. 묵시의 갱신

묵시의 갱신의 의의

묵시의 갱신이란

▪ "묵시의 갱신"이란 임대차기간이 끝난 후 당사자 사이에 계약해지에 관한 특별한 의사표시가 없는 경우 임대차관계가 지속되는 것을 말합니다.

▪ 묵시의 갱신에는 「민법」에 따른 묵시의 갱신과 「상가건물 임대차보호법」에 따른 묵시의 갱신이 있습니다.

「상가건물 임대차보호법」에 따른 묵시의 갱신

「상가건물 임대차보호법」상 묵시의 갱신

▪ 「상가건물 임대차보호법」은 임대차기간이 끝나기 전에 계약을 갱신하지 않겠다는 의사표시를 하지 않는 경우 임대차계약이 갱신되도록 하는 규정을 두고 있습니다.

▹ 즉, 임대인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 임차인에게 갱신을 하지 않겠다는 통지를

하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않는 경우 임대차기간이 끝나면 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제4항).

▪ 묵시의 갱신은 2002. 11. 1. 이후 상가건물임대차계약을 체결한 임차인 및 갱신된 임대차부터 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 부칙<제6542호, 2001. 12. 29.> 제2항).

묵시의 갱신의 요건

▪ 임대차기간이 끝났을 것

▹ 묵시의 갱신은 임대차기간을 정했거나(1년 또는 1년 미만으로 정한 경우), 기간을 정하지 않았거나를 불문하고 1년이 지나면 묵시적으로 갱신됩니다.

▹ 임대차기간을 1년 미만으로 정한 임대차의 경우, 임차인은 선택적으로 1년 미만의 약정기간을 주장할 수도, 또는 1년의 임대차기간을 주장할 수도 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항).

▪ 갱신거절 또는 계약조건변경의 통지를 하지 않았을 것

▹ 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전이 될 때까지 임차인에게 갱신을 거절한다는 통지나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않는 경우에 묵시적 갱신됩니다.

▹ 임대인이나 임차인 중 어느 한쪽이라도 갱신을 거절하거나 계약조건을 변경한다는 통지를 한 경우에는 그 임대차계약은 묵시적으로 갱신되지 않습니다.

▹ 계약조건 변경의 통지는, 임대차기간이 끝나면 임대차계약 내용을 변경하겠으며, 만일 상대방이 응하지 않으면 더 이상 임대차관계를 존속시키지 않겠다는 통지를 말하고, 이러한 통지에는 변경하려는 계약조건을 구체적으로 밝혀야 합니다.

묵시의 갱신의 효과

▪ 상가건물임대차계약이 묵시적으로 갱신되면, 종전의 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제4항 전단).

▪ 보증금 및 차임

▹ 묵시적으로 갱신되면, 보증금과 차임도 종전의 임대차와 동일한 조건으로 임대차한 것으로 됩니다.

▪ 임대차기간

▹ 상가건물 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 임대차의 존속기간은 1년으로 봅니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제4항 후단).

묵시적으로 갱신된 임대차계약의 해지

▪ 상가건물임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 언제든지 갱신된 임대차계약을 해지할 수 있고, 1년의 임대차기간을 주장할 수도 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항).

▹ 임차인이 임대차계약을 해지하는 경우에는 임대인이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제5항).

「민법」에 따른 묵시의 갱신

「민법」에 따른 묵시의 갱신 규정의 적용 범위

▪ 「상가건물 임대차보호법」이 적용되지 않는 일정액 이상 보증금의 상가건물 임대차의 경우에는 「민법」의 묵시의 갱신 규정이 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 및 「상가건물 임대차보호법 시행령」

제2조제1항).

묵시의 갱신의 요건

- 임대차기간이 끝난 후에도 임차인은 상가건물을 계속 사용·수익하고 있어야 합니다(「민법」 제639조제1항).
- 임대인이 상당한 기간동안 임차인이 상가건물을 계속 사용·수익하는 것에 이의를 제기하지 않아야 합니다(「민법」 제639조제1항).

묵시의 갱신의 효과

- 묵시의 갱신이 되면, 전의 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봅니다(「민법」 제639조제1항).
- 전의 임대차에 대해 제3자가 제공한 담보는 기간의 만료로 소멸합니다(「민법」 제639조제2항).
  - 「민법」 제639조제1항의 묵시의 갱신은 임차인의 신뢰를 보호하기 위한 것이고, 「민법」 제639조제2항의 제3자가 제공한 담보는 소멸한다고 규정한 것은 담보를 제공한 자의 예상하지 못한 불이익을 방지하기 위한 것이라 할 것이므로, 「민법」 제639조제2항은 당사자들의 합의에 따른 임대차 기간연장에는 적용되지 않습니다(대법원 2005. 4. 14. 선고 2004다63293 판결).

묵시적으로 갱신된 임대차계약의 해지

- 묵시적으로 갱신된 임대차계약의 경우 해지는 기간의 약정이 없는 임대차와 같습니다(「민법」 제639조제1항).
  - 묵시적으로 갱신된 임대차계약은 당사자가 언제든지 계약의 해지를 통고할 수 있습니다(「민법」 제635조제1항).
  - 임대인이 임대차계약의 해지를 통고한 경우에는 임차인이 통고를 받은 날로부터 6개월이 지나면 해지의 효력이 생깁니다(「민법」 제635조제2항).
  - 임차인이 임대차계약의 해지를 통고한 경우에는 임대인이 통고를 받은 날로부터 1개월이 지나면 해지의 효력이 생깁니다(「민법」 제635조제2항).

※ 전세권의 경우 – 묵시의 갱신

- 전세권설정자가 전세권의 존속기간 만료 전 6개월부터 1개월까지 사이에 전세권자에게 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않은 경우에는, 그 기간이 만료된 때에 종전의 전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 봅니다. 이 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 봅니다(「민법」 제312조제4항).
  - · 묵시적 갱신이 된 전세권은 존속기간의 정함이 없는 전세권이므로, 언제든지 상대방에게 전세권의 소멸을 통고할 수 있고, 상대방이 이 통고를 받은 날부터 6개월이 지나면 전세권은 소멸하게 됩니다(「민법」 제313조).
- 건물에 대한 전세권의 묵시적 갱신은 법률의 규정에 따른 전세권 존속기간의 변경이므로, 그 등기가 없어도 효력이 발생합니다. 그러나 전세권을 처분하려는 때에는 등기를 해야 합니다(「민법」 제187조, 대법원 1989. 7. 11. 선고 88다카21029 판결).

3.4.3. 계약갱신 요구

※ 계약갱신 요구 및 계약갱신의 특례 규정은 지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액을 초과하는 상가건물 임대차에도 적용됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제3항, 제10조제1항부터 제3항까지).

계약갱신 요구의 의의

계약갱신 요구

▪ 임차인은 임대차기간 만료 전 6개월부터 1개월까지 사이에 임대인에게 계약갱신을 요구할 수 있습니다. 이 경우 임대인은 정당한 사유가 없는 한 이를 거절하지 못합니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제1항).

▪ 임차인이 상가건물의 임대차계약 갱신을 원하면 임대차 기간이 끝나기 전에 임대인에게 계약을 갱신해 줄 것을 표시해야 계약이 갱신됩니다.

▪ 임차인에게 계약갱신의 요구를 인정하는 이유는 임대차계약을 통해 상가건물을 영업장으로 확보하고 영업을 시작하는 상인들의 경우 영업초기의 투자비용이나 시설비용이 과대함에도 불구하고 임대차기간의 만료로 영업장을 옮겨야 한다면 그 초기비용을 회수하지 못하는 손실을 입게 되므로, 상가건물 임차인에게 영업개시일로부터 최소한의 임차기간을 보장함으로써 위와 같은 비용회수를 용이하게 하고자 임차인의 계약갱신 요구를 인정하고 있습니다(부산지방법원 2005. 10. 24. 선고 2005가단40293 판결).

계약갱신의 범위

계약갱신의 범위

▪ 임차인의 계약갱신 요구는 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 10년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제2항).

▪ 따라서, 임차인이 계약갱신을 요구하여 임대차계약이 갱신되면, 임차인은 최소한 10년간 상가임대차의 존속기간을 보장받을 수 있습니다.

▪ "최초의 임대차 기간"이란 임차인이 영업을 위해 최초로 그 상가건물을 임차한 계약을 의미하며, 「상가건물 임대차보호법」 시행 전에 체결된 상가건물 임대차계약이 시행일 이후 갱신된 경우라도 최초로 체결된 임대차계약의 기간을 의미합니다(대법원 2006. 3. 23. 선고 2005다74320 판결).

※ 「상가건물 임대차보호법」 제10조제2항의 개정규정은 2018년 10월 16일 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용합니다[「상가건물 임대차보호법」 부칙(법률 제15791호, 2018. 10. 16.) 제2조].

갱신된 임대차의 조건

▪ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것입니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제3항 본문).

▪ 다만, 차임 또는 보증금은 증감할 수 있으며, 증액의 경우에는 청구 당시 차임 또는 보증금의 5%의 금액을 초과할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제3항 단서 및 제11조제1항, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제4조).

유용한 법령정보

< 상가건물 임대차계약을 갱신하고 싶어요. 언제까지 가능할까요? >

Q. 서울에서 조그만 분식점을 10년째 운영하고 있는 A씨는 계약기간 만료가 2달 앞으로 다가오자 다시 계약을 갱신하려고 합니다. A씨는 「상가건물 임대차 보호법」에 따른 임차인의 계약갱신요구권을 행사할 수 있나요?

A. 안 됩니다. 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함해 10년 동안만 행사할 수 있습니다(「상가건물 임대차 보호법」 제10조제2항). 10년째 분식점을 운영하고 있는 A씨의 계약갱신요구권은 더 이상 「상가건물 임대차 보호법」에 따른 보호를 받지 못하므로, 임대인은 이를 거절할 수 있습니다.

계약갱신의 예외

계약갱신이 거절되는 경우

▪ 임대인은 다음의 경우 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조제1항 단서).

- 임차인이 3번 차임을 연체한 사실이 있는 경우
  - √ 2020. 9. 29.부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 차임연체액으로 보지 않습니다. 이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의9).
  - √ 위 규정은 전대인과 전차인의 전대차관계에 적용합니다(「상가건물 임대차보호법」 제13조제1항).
- 임차인이 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
- 쌍방 합의하에 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
- 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 상가건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우
- 임차인이 임차한 상가건물의 전부 또는 일부를 고의 또는 중대한 과실로 파손한 경우
- 임차한 상가건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- 임대인이 다음의 사유로 상가건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 상가건물의 점유 회복이 필요한 경우
  - √ 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
  - √ 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
  - √ 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
- 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 존속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

계약갱신의 특례

「상가건물 임대차보호법」 적용대상의 보증금액을 초과하는 계약갱신의 경우

▪ 「상가건물 임대차보호법」의 적용범위에 해당하는 보증금액(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 단서)을 초과하는 임대차의 계약갱신의 경우에는 당사자는 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의2).

4. 임대차의 종료

4.1. 임대차의 종료

4.1.1. 상가건물 임대차의 종료

상가건물 임대차의 종료 원인

임대차 기간의 만료

▪ 임대차기간의 약정이 있는 임대차의 경우 계약기간이 종료하면 임대차는 종료됩니다.

▹ 기간의 약정이 있는 임대차의 경우 묵시의 갱신이 되는 등 특별한 사정이 없는 한 기간이 끝나면 사전 최고나 해지를 하지 않아도 임대차는 종료합니다(대법원 1969.1.28. 선고 68다1537 판결).

▪ 예외적 경우

▹ 임대차계약의 당사자 일방 또는 쌍방이 계약기간 내에 계약을 해지할 권리를 행사하지 않고 보류한 경우 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있습니다(「민법」 제636조).

√ 예를 들어, 당사자가 임대차계약을 체결하면서 그 계약서에 “부득이한 사유가 생기면 임차인이 통보한 날부터 1개월 후에 계약이 해지된 것으로 본다.” 라는 해지권 유보의 특약을 한 경우에는 임대차 기간의 약정이 있더라도 그 부득이한 사유를 증명한 후 중도에 임대차계약을 해지할 수 있습니다(「민법」 제636조).

▹ 임차인이 파산선고를 받은 경우에는 임대인 또는 파산관재인은 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있습니다(「민법」 제637조제1항).

√ 이 경우 각 당사자는 계약해지로 인해 생긴 손해배상을 상대방에게 청구할 수 없습니다(「민법」 제637조제2항).

임대차기간의 약정이 없는 경우

▪ 임대차기간의 약정이 없는 경우 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있습니다(「민법」 제635조제1항).

임대차계약의 해지

임대차계약의 중도 해지의 사유

▪ 임대차 기간의 약정이 있더라도 다음과 같은 사유가 있는 경우에는 임대차계약을 중도에 해지할 수 있습니다. 이 경우에는 해지의 의사표시가 상대방에게 도달한 때 임대차는 종료됩니다.

1. 임차인이 임대차계약을 해지할 수 있는 경우

▹ 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우 임차인이 이로 인해 임대차의 목적을 달성할 수 없는 때(「민법」 제625조)

▹ 상가건물의 일부가 임차인의 과실 없어 멸실 그 밖의 사유로 사용·수익할 수 없는 경우 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때(「민법」 제627조)

2. 임대인이 해지할 수 있는 경우

▹ 임차인이 임대인의 동의 없이 임차권을 양도하거나 임차상가건물을 전대한 경우(「민법」 제629조제2항).

▹ 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 경우(「상가건물 임대차보호법」 제10조의8)

▹ 임차인이 상가건물을 계약 또는 그 상가건물의 성질에 따라 정하여진 용법으로 이를 사용·수익하지 않은 경우(「민법」 제654조에 따른 제610조제1항의 준용)

※ 차임연체 및 해지 규정은 지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액을 초과하는 임대차에 대해서도 적용합니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제3항).

※ 전세권의 경우 – 전세권의 소멸사유

- 일반적인 소멸사유

· 전세권은 물권의 일반적 소멸원인, 즉 존속기간의 만료, 혼동, 소멸시효, 전세권에 우선하는 저당권의 실행에 의한 경매, 토지수용 등으로 소멸합니다.

- 전세권에 특유한 소멸사유

· 전세권설정자의 소멸청구

· √ 전세권설정자는 전세권자가 전세권설정계약 또는 그 건물의 성질에 따라 정해진 용법으로 이를 사용 수익하지 않은 경우에는 전세권의 소멸을 청구할 수 있습니다. 이 경우 전세권자에게 원상회복 또는 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제311조).

· 전세권의 소멸통고

√ 각 당사자는 전세권의 존속기간을 약정하지 아니한 때에는 언제든지 상대방에 대해 전세권의 소멸을 통고할 수 있고, 상대방이 이 통고를 받은 날로부터 6개월이 지나면 전세권은 소멸됩니다(「민법」 제313조).

· 목적 부동산의 멸실

√ 전세권의 목적물 전부가 불가항력으로 멸실된 때에는 전세권은 소멸됩니다. 이 경우 전세권자는 전세권설정자에 대해 전세권의 소멸을 통고하고 전세금의 반환을 청구할 수 있습니다(「민법」 제314조).

√ 전세권의 목적물 전부가 전세권자의 귀책사유로 멸실된 때에는 전세권은 소멸하고, 전세권자는 손해를 배상할 책임을 지게 됩니다. 이 경우 전세권설정자는 전세금으로써 손해배상에 충당하고 남는 것이 있으면 반환해야 하며, 부족이 있으면 다시 청구할 수 있습니다(「민법」 제315조).

√ 전세권의 목적물 일부가 불가항력으로 멸실된 때에는 그 멸실된 부분의 전세권은 소멸됩니다. 이 경우 전세권자가 그 잔존부분으로 전세권의 목적을 달성할 수 없는 때에는 전세권설정자에게 전세권의 소멸을 통고하고 전세금의 반환을 청구할 수 있습니다(「민법」 제314조).

√ 전세권 목적물의 일부가 전세권자의 귀책사유로 멸실된 때에는 전세권설정자는 전세권자의 부동산 용법 위반을 이유로 전세권의 소멸을 청구할 수 있습니다(「민법」 제311조제1항). 이 경우 전세권설정자는 전세권이 소멸한 후 전세금으로써 손해배상에 충당하고 남는 것이 있으면 반환해야 하며, 부족이 있으면 다시 청구할 수 있습니다(「민법」 제315조).

· 전세권의 포기

√ 전세권자는 전세권의 존속기간을 약정하고 있더라도 자유로이 이를 포기할 수 있습니다. 그러나 전세권이 제3자의 권리의 목적이 된 때에는 제3자의 동의 없이는 포기할 수 없습니다(「민법」 제371조제2항).

임대차 종료의 효과

임대차관계의 소멸 및 손해배상

▪ 임대인 또는 임차인이 임대차계약을 해지하면 그 때부터 임대차계약은 종료됩니다(「민법」 제550조).

▪ 임대차계약이 해지되어도 상대방에게 잘못이 있으면 그에 따른 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제551조).

▹ 다만, 임차인의 파산으로 임대차계약이 해지된 경우, 계약해지로 인한 손해는 청구하지 못합니다(「민법」 제637조).

임차상가의 반환 및 임차보증금의 반환

▪ 임대차가 종료되면, 임대차계약의 내용에 따라 임차인은 임차상가건물을 반환할 의무 등을 지게 되고, 임대인은 보증금을 반환할 의무를 지게 됩니다.

▹ 따라서 임차인은 차임지급의무를 지는 한편 보증금을 반환받을 때까지 임차상가건물의 인도를 거절하는 동시이행항변권을 가지게 되고(대법원 1977. 9. 28. 선고 77다1241,1242 전원합의체 판결), 임대인은 차임지급청구권을 가지는 한편 임차상가건물을 인도받을 때까지 보증금의 지급을 거절하는 동시이행항변권을 가지게 됩니다.

4.2. 보증금의 회수

4.2.1. 임차권등기명령 신청

임차권등기명령제도의 개념

임차권등기명령제도의 의의

▪ 상가건물을 인도받고 사업자등록을 해야 대항력을 가지게 되고, 이를 유지해야 대항력이 존속하는데, 임차인이 임대차계약기간이 만료된 후 보증금을 돌려받지 못하고 이사를 가게 되면, 종전에 취득하였던 대항력 및 우선변제권이 상실되어 보증금을 돌려받기 어려워지게 됩니다.

▪ 임차권등기명령제도는 이러한 문제를 해결하기 위해 임차인에게 대항력 및 우선변제권을 유지하게 하면서 임차상가건물에서 자유롭게 이사할 수 있게 하는 제도입니다.

임차권등기명령의 신청

신청요건

▪ 임차권등기명령은 ① 임대차가 종료된 후 ② 보증금이 반환되지 않은 경우 임차인만이 이를 신청할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제1항).

▪ 임대차가 종료될 것

▹ 임차인은 임대차가 종료되어야 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 즉, 계약기간의 만료로 임대차가 종료된 경우는 물론, 해지통고에 따라 임대차가 종료되거나 합의 해지된 경우에도 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

√ 기간의 약정이 없는 임대차의 해지통고는 임대인이 해지통고한 날부터 6개월, 임차인이 해지통고한 날부터 1개월이 지난 경우(「민법」 제635조제2항제1호)

√ 기간의 약정은 있지만, 임대인이 임차인의 반대에도 임차상가건물에 대한 보존행위를 하여 임차인이 임차의 목적을 달성할 수 없어 해지통고를 하고 그 통고가 임대인에게 도달한 경우(「민법」 제625조)

√ 임차상가건물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 그 밖의 사유로 사용·수익할 수 없게 되고, 그 잔존부분으로는 임대차의 목적을 달성할 수 없어 임차인이 해지통고를 하고, 그 통고가 임대인에게 도달한 경우(「민법」 제627조)

√ 묵시의 갱신이 이루어져 존속기간의 정함이 없는 것으로 간주되는 경우 임차인이 해지통고를 하고, 그 통고가 된 날부터 3개월이 경과한 경우(「상가건물 임대차보호법」 제10조제5항)

▪ 임대차 보증금을 돌려받지 못한 경우일 것

▹ 임대차 보증금을 돌려받지 못한 경우란, 임대차 보증금의 전액을 돌려받지 못한 경우는 물론, 일부라도 돌려받지 못한 경우도 포함됩니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제1항제5호).

▪ 임차상가건물

▹ 임차상가건물은 원칙적으로 등기된 경우에만 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 따라서 임차상가건물이 무허가 건물인 경우에는 임차권등기명령을 신청할 수 없습니다.

√ 다만, 임차상가건물에 대해 사용승인을 받고 건축물관리대장이 작성되어 있어 즉시 임대인 명의로 소유권보존등기가 가능한 경우에는, 임대인을 대위하여 소유권보존등기를 마친 다음 임차권등기를 할 수 있으므로 예외적으로 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 이 경우에는 임대인 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명하는 서면을 첨부해야 합니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제3조제2호).

▹ 상가건물의 일부분을 임차하는 경우에도 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다. 이 경우에는 임대차의 목적인 부분을 표시한 도면을 첨부해야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제2항제2호 및 「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제1항제4호).

▹ 임차목적물의 일부를 영업용으로 사용하지 않는 경우에는 임대차계약체결시부터 임차권등기명령신청 당시까지 그 주된 부분을 영업용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류를 첨부해야 합니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제3조제5호).

임차권등기명령의 신청절차

신청권자

▪ 임대차 종료 후 임대차 보증금이 반환되지 않은 경우 임차인은 임대인을 상대로 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제1항).

※ 우선변제권을 승계한 금융기관 등은 임차인을 대위하여 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제9항).

관할 법원

▪ 임차상가건물의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원이 임차권등기명령신청사건을 관할합니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제1항).

임차권등기명령신청서의 기재사항

▪ 임차권등기명령신청서에는 아래의 사항을 기재하고 임차인 또는 대리인이 기명날인 또는 서명해야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제2항 및 「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제1항).

▹ 사건의 표시

▹ 임차인과 임대인의 성명, 주소, 임차인의 주민등록번호(임차인이나 임대인이 법인 또는 법인 아닌 단체인 경우에는 법인명 또는 단체명, 대표자, 법인등록번호, 본점·사업장소재지)

▹ 대리인이 신청할 때는 그 성명과 주소

▹ 임대차의 목적인 건물의 표시(임대차의 목적이 건물의 일부인 경우에는 그 목적인 부분을 표시한 도면을 첨부합니다)

▹ 반환받지 못한 임대차 보증금액 및 차임(등기하지 않은 전세계약의 경우에는 전세금)

▹ 신청의 취지와 이유

√ 신청이유에는, 임대차계약의 체결사실 및 계약내용과 그 계약이 종료한 원인 사실을 기재하고, 임차인이 신청 당시 대항력을 취득한 경우에는 임차상가건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을, 우선변제권을 취득한 경우에는 임차상가건물을 점유하기 시작한 날, 사업자등록을 신청한 날과 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날을 기재합니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제2조제2항).

- 첨부서류의 표시
- 연월일
- 법원의 표시

※ 임차권등기명령신청서 제출 시 첨부서류(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제3조).

· 임대인 소유로 등기된 건물의 등기사항증명서

· 임대인의 소유가 아닌 상가건물 또는 건물은 즉시 임대인의 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명하는 서면(예를 들면, 건축물대장)

· 임대차계약서

· 신청당시 대항력을 취득한 임차인은 임차상가건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을 소명하는 서류

· 신청당시 우선변제권을 취득한 임차인은 임차상가건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을 소명하는 서류 및 관할 세무서장의 확정일자가 찍혀있는 임대차계약서

· 임대차목적물의 일부를 영업용으로 사용하지 않는 경우에는 임대차계약체결 시부터 현재까지 그 주된 부분을 영업용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류

※ 임차권등기명령 신청서를 제출할 경우 구체적인 첨부서류를 미리 확인하시기 바랍니다. 임차권등기명령 신청서 제출 시 첨부서류에 대한 자세한 내용은 부동산소재지(임차상가건물) 법원의 임차권등기담당자를 통해 확인할 수 있습니다.

임차권등기명령신청에 대한 재판

▪ 관할법원은 임차권등기명령신청의 신청에 대한 재판을 변론 없이 할 수 있고, 임차권등기명령에 대한 재판은 결정으로 임차권등기명령을 발하거나 기각합니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제3항, 「민사집행법」 제280조제1항·제281조제1항).

▪ 임차권등기명령의 신청에 대한 재판은 결정으로 합니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제4조제1항).

- 위의 결정은 당사자에게 송달하여야 합니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제4조제2항).
- 임차권등기명령은 임대인에게 그 결정이 송달된 때 또는 등기가 된 때에 효력이 생깁니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제4조제3항).

▪ 임대인의 임차보증금 반환의무가 임차인의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 합니다.

▪ 임차인은 임차권등기명령신청을 기각하는 결정에 대해 항고할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제4항).

▪ 이 항고는, 제기기간에 제한이 없는 통상 항고로서 항고의 이익이 있는 한 보증금을 전부 돌려받을 때까지 언제든지 제기할 수 있습니다(「임차권등기명령 절차에 관한 규칙」 제8조).

임차권등기의 효과

대항력 및 우선변제권의 유지

▪ 임차인이 임차권등기명령 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에, 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제5항 단서).

▹ 따라서, 임차인이 임차권등기 이후에 이사를 가더라도 여전히 종전의 임차상가건물에 대한 대항력과 우선변제권은 유지되므로 보증금을 우선하여 변제받을 수 있습니다.

대항력 및 우선변제권의 취득

▪ 임차인이 임차권등기명령 이전에 대항력이나 우선변제권을 취득하지 못한 경우에, 임차권등기가 마쳐지면 대항력과 우선변제권을 취득하게 됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제5항 본문).

▹ 다만, 임차권등기를 마치면, 그 등기 시점을 기준으로 대항력과 우선변제권의 취득여부를 판단하기 때문에 임차권등기 이전에 임차상가건물에 대한 저당권 등의 담보권이 설정된 경우에는 담보권실행을 위한 경매절차에서 매각허가를 받은 매수인에게 대항하거나 그 담보권보다 우선하여 배당을 받을 수는 없게 됩니다.

소액보증금의 최우선변제권 배제

▪ 임차권등기가 끝난 상가건물을 그 이후에 임차한 임차인은 소액보증금의 우선변제를 받을 수 없게 됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제6항).

▹ 이것은, 임차권등기 후의 소액임차인에 의한 최우선변제권의 행사로 임차권등기를 한 임차인이 입을지 모르는 예상하지 못한 손해를 방지하기 위한 취지입니다.

임차권등기의 말소

임차권등기의 말소 절차

▪ 임차권등기의 말소는 임차상가건물의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원의 임차권등기 담당자에게 임차권등기명령 취소 및 (집행)해제 신청서 등 관련 서류를 접수하면, 법원에서 해당 등기소에 그 임차권등기말소를 촉탁하여 말소가 됩니다.

> ※ 임차권등기명령 말소신청서를 제출할 경우 구체적인 첨부서류를 미리 확인하시기 바랍니다. 임차권등기명령 말소신청서 제출 시 첨부서류에 대한 자세한 내용은 부동산소재지(임차상가건물) 법원의 임차권등기담당자를 통해 확인할 수 있습니다.

4.2.2. 우선변제권의 행사

우선변제권의 행사

임차인의 우선변제권 행사

▪ 임차인이 대항요건을 갖추고 임대차계약서에 확정일자를 받은 경우, 경매 또는 공매 절차에 따른

임차상가건물의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항).

소액임차인의 최우선변제권 행사

▪ 소액임차인은 임차상가건물에 대한 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖춘 경우에는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제14조제1항).

▪ 그러나 아래의 경우에는 소액임차인이더라도 최우선변제권을 행사할 수 없습니다.

▹ 임차권등기명령의 집행에 따라 임차권등기가 경료된 상가건물을 그 이후에 임차한 임차인은 소액임차인에 해당되어도 우선변제권을 행사할 수 없습니다(「상가건물 임대차보호법」 제6조제6항).

▹ 처음 상가건물임대차계약을 체결할 때에는 소액임차인에 해당되었지만, 그 후 계약을 갱신하는 과정에서 보증금이 증액되어 소액임차인에 해당하지 않는 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없습니다(대구지법 2004. 3. 31. 선고 2003가단134010 판결).

소액임차인의 최우선변제

요건

▪ 소액임차인의 범위에 속할 것

▹ 임차인의 보증금이 아래의 지역별 보증금액에 해당되어야 최우선변제 받을 수 있는 임차인이 됩니다(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제6조).

√ 서울특별시 : 6천500만원 이하

√ 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외) : 5천500만원 이하

√ 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 3천800만원 이하

√ 그 밖의 지역 : 3천만원 이하

▹ 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱하여 보증금과 합산한 금액이 보증금으로 됩니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제2항, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조제2항·제3항 및 제6조).

√ 예를 들면, 서울특별시에서 상가건물을 임차하면서, 보증금으로 1,000만원을 지급하고 매월 30만원의 차임을 지급하기로 약정한 상가건물 임대차에서 총 보증금은 4,000만원{(월차임 30만원 × 100) + 1,000만원 = 4천만원}으로 소액임차인에 해당됩니다.

※ 과밀억제권역에 해당되는 지역은 서울특별시, 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불노동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가 산업단지는 제외), 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동·평내동·금곡동·일패동·이패동·삼패동·가운동·수석동·지금동 및 도농동에 한함), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역은 제외)입니다(「수도권정비계획법」 제2조제1호, 「수도권정비계획법 시행령」 제2조, 별표 1).

> ※ 소액임차인이 보호받을 수 있는 보증금의 범위는 <대법원인터넷등기소(http://www.iros.go.kr) 소액임차인의 범위 안내>에서 확인하실 수 있습니다.

▪ 대항요건을 갖출 것

▹ 임차인은 임차상가건물에 대한 경매신청의 등기 전에 상가건물의 인도와 사업자등록을 신청해야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항 및 제14조제1항 후단).

▹ 이러한 대항요건은 집행법원이 정한 배당요구의 종기인 경락기일까지 계속 존속되어야 합니다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다64002 판결).

▪ 임차상가건물이 경매 또는 공매 절차에 따라 매각될 것

▹ 소액임차인은 임차상가건물이 경매 또는 공매 절차에 따라 매각되는 경우 우선변제권을 행사할 수 있습니다.

※ 경매나 공매에 의하지 않고 단순히 매매, 교환 등의 법률행위에 따라 임차상가건물이 양도되는 경우에는 대항력의 여부만 문제될 뿐이고, 우선변제권이 인정될 여지가 없기 때문입니다.

▪ 배당 요구가 있을 것

▹ 임차인은 채권의 원인과 액수를 기재한 서면으로 집행법원에 배당요구를 신청하면 됩니다. 이 경우 신청서에는 집행력 있는 정본 또는 그 사본, 그 밖에 배당요구의 자격을 소명하는 서면을 붙여야 합니다(「민사집행규칙」 제48조).

최우선변제의 범위

▪ 소액임차인이 최우선변제를 받을 수 있는 금액은, 그 보증금 중 다음의 어느 하나에 해당하는 금액 이하입니다. 이 경우 우선변제 금액이 상가건물가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 상가건물가액의 2분의 1에 해당하는 금액에 한합니다(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제7조제1항 및 제2항).

▹ 서울특별시 : 2천200만원

▹ 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외) : 1천900만원

▹ 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 1천300만원

▹ 그 밖의 지역 : 1천만원

▪ 하나의 상가건물에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액의 합산액이 상가건물 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액의 합산액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 상가건물의 가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 봅니다(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제7조제3항).

유용한 법령정보

< 소액임차인의 최우선변제권이란 무엇인가요? >

Q. 서울특별시에서 상가건물을 임차하여 보증금 3000만원에 상가를 운영하고 있는 임차인 A는 임차건물이 경매에 넘어가게 되자, 보증금을 돌려받고자 합니다. 그런데 임차한 상가건물에는 이미 다른 담보물권자들이 우선해 있습니다. 임차인 A는 보증금을 하나도 돌려받을 수 없나요?

A. 소액임차인은 임차상가건물에 대해 「상가건물 임대차보호법」 상의 요건(상가건물의 인도와 사업자등록, 확정일자 부여)을 갖춘 경우 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있습니다. 소액임차인은 지역별로 보증금액이 달리 규정되어 있는데, 서울시의 경우 6천500만원 이하의 보증금이어야 소액임차인으로서 보호를 받을 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제14조제1항, 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제6조 및 제7조).

임차인 A의 경우 지역별 보증금액에 의해 소액임차인에 해당합니다. 따라서 서울특별시에서 상가건물을 임차한 A가 돌려받을 수 있는 최우선변제 보증금액은 2천200만원 이하의 범위에서 결정됩니다(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제7조제1항 및 제2항).

4.2.3. 집행권원의 확보 및 분쟁조정

집행권원 확보

집행권원 확보

▪ 임대차기간이 만료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우, 임차인은 임차상가건물에 대해 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 기한 경매를 신청하여 보증금을 회수할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제5조제1항).

※ “집행권원”이란, 국가의 강제력에 의해 실현될 청구권의 존재와 범위를 표시하고 집행력이 부여된 공정증서를 말하는 것으로서, 확정판결에 준하는 효력이 있는 집행권원에는 화해조서, 조정조서, 확정된 조정에 갈음하는 결정, 화해권고결정, 집행증서, 확정된 지급명령 그 밖에 판결과 같은 효력이 있는 일체의 집행권원을 포함합니다.

집행권원 확보 전 준비사항

내용증명우편의 발송

▪ 임대인이 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려주지 않는 경우에는 임차인은 임대차계약 사실, 임대차의 종료됨에 따라 반환받아야 할 보증금의 액수 등을 적은 내용증명우편을 발송하여 보증금의 반환을 독촉합니다.

▪ 그럼에도 불구하고 보증금을 돌려주지 않을 경우에는 민사조정, 지급명령 등의 재판 외의 민사분쟁 해결 제도나 보증금반환청구소송을 제기하는 등 법적 절차를 취할 수있습니다.

가압류 신청

▪ 임대인이 재산을 은닉하거나 빼돌릴 가능성이 있으면, 임차인은 보증금반환청구소송을 제기하기 전에 동산 또는 부동산에 대한 강제집행을 보전하기 위해 임대인의 재산에 가압류를 해 둘 필요가 있습니다.

※ 가압류란, 금전이나 금전으로 환산할 수 있는 청구권을 그대로 두면 장래 강제집행이 불가능하게 되거나 곤란하게 될 경우에 미리 일반담보가 되는 채무자의 재산을 압류하여 현상을 보전하고, 그 변경을 금지하여 장래의 강제집행을 보전하는 절차를 말합니다(「민사집행법」 제276조제1항 참조).

※ 가압류 신청에 관한 자세한 내용은 이 사이트 『가압류 신청』에서 확인할 수 있습니다.

지급명령 신청

지급명령의 개념

▪ 지급명령이란, 금전 그 밖의 대체물(代替物) 또는 유가증권의 일정수량의 지급을 목적으로 하는 청구에 관하여 채권자의 일방적 신청이 있으면 채무자를 신문하지 않고 채무자에게 그 지급을 명하는 재판을 말합니다(「민사소송법」 제462조).

▪ 이와 같은 지급명령은 채권자가 법정에 나가지 않고도 적은 소송비용으로 신속하게 민사 분쟁을 해결할 수 있는 장점이 있는 제도이나, 상대방이 지급명령에 대해 이의신청을 하면 결국 통상의 소송절차로 이행되는 잠정적인 분쟁의 해결절차입니다.

▪ 따라서 임차인이 보증금반환의무가 있다는 사실을 인정하고, 임차인의 채권의 존재자체를 다투지 않을 것으로 예상되는 경우에는 지급명령 절차를 이용하는 것이 편리합니다.

지급명령의 신청

▪ 지급명령을 신청하려는 임차인은 임대인의 주소지를 관할하는 법원에 가서 다음의 사항을 기재한 지급명령신청서를 작성하여 제출해야 합니다(「민사소송법」 제463조, 제464조 및 제468조).

- 임대인과 임차인의 성명
- 지급명령 정본을 송달하는데 필요한 주소 및 연락처
- 청구금액
- 그 금액을 청구할 수 있는 취지 및 원인

지급명령의 심리

▪ 지급명령의 신청을 받은 법원은 임대인을 심문하지 않고, 임차인이 제출한 서류 등을 참고하여 서면심리를 하여 지급명령을 결정합니다(「민사소송법」 제467조).

▪ 지급명령 결정에 따라 임대인에게 지급명령 정본을 송달하게 됩니다(「민사소송법」 제469조제1항).

- 임차인이 지급명령신청서에 기재한 임대인의 주소가 실제로는 임대인이 거주하지 않아 지급명령 정본이 송달될 수 없는 경우, 법원은 임차인에게 일정 보정기간 내에 송달할 수 있는 임대인의 주소를 보정하도록 하거나 주소의 보정이 어려울 경우에는 소 제기 신청을 할 수 있습니다(「민사소송법」 제466조제1항).
- 이 경우 임차인이 주소를 보정하면 보정한 주소로 지급명령 정본이 다시 송달되고, 보정기한 내에 임차인이 주소를 보정하지 않은 채 보정기한이 지난 경우에는 지급명령 신청이 각하됩니다.

지급명령에 대한 이의신청

▪ 임대인이 지급명령을 송달받은 날부터 2주 이내에 이의신청을 한 때에는 지급명령은 그 범위 안에서 효력을 잃습니다(「민사소송법」 제470조제1항).

- 임대인이 지급명령 정본을 송달받고도 2주일 이내에 이의신청을 하지 않은 채 그 기간이 지나면 지급명령은 확정되고, 임차인은 확정된 지급명령에 기한 강제집행을 신청할 수 있습니다.

▪ 임대인이 이의신청을 하였으나, 그 이의신청이 부적법하다고 결정되는 경우에는 법원은 이의신청을 각하합니다. 이 경우 임대인은 각하결정에 대해 즉시 항고할 수 있습니다(「민사소송법」 제471조).

▪ 임대인의 이의신청이 적법한 경우에는 이의신청에 따라 그 지급명령은 효력은 상실되고, 지급명령을 신청한 때에 이의신청된 청구목적의 값에 관하여 소가 제기된 것으로 봅니다(「민사소송법」 제472조제2항).

소송절차로의 이행

▪ 임대인이 적법한 이의신청을 하거나 임차인이 소 제기 신청을 한 경우 또는 법원이 직권으로 소송절차에 부치는 결정을 한 경우에는 지급명령을 신청한 때에 소가 제기된 것으로 처리됩니다(「민사소송법」 제472조제1항).

▹ 이 경우 임차인은 지급명령 신청서에 붙인 수수료를 공제한 소장의 인지액을 추가 납부해야 합니다. 임차인이 기간 내에 추가 인지액을 납부하지 않는 경우에는 지급명령신청서를 각하 결정하며, 이 결정에 대해서는 즉시 항고할 수 있습니다(「민사소송법」 제473조제1항 및 제2항).

지급명령의 효력

▪ 지급명령에 대하여 임대인의 이의신청이 없거나, 이의신청을 취하하거나, 부적법한 이의신청의 각하 결정이 확정된 경우에는 지급명령은 확정판결과 같은 효력이 생깁니다(「민사소송법」 제474조).

민사조정 신청

민사조정제도의 개념

▪ 민사조정제도는 판결에 의하지 않고, 조정담당판사, 상임 조정위원 또는 조정위원회가 분쟁 당사자로부터 주장을 듣고 여러 사정을 참작하여 조정안을 제시하고 서로 양보와 타협을 통하여 합의에 이르게 함으로써 분쟁을 평화적이고, 간이·신속하게 해결하는 제도입니다(「민사조정법」 제1조 참조).

▪ 임대차기간이 만료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우에는 보증금을 회수하는 방법으로 정식 소송을 제기하기 전에 간이한 민사소송절차인 민사조정제도를 이용할 수 있습니다.

민사조정의 절차

① 조정신청서의 접수

임차인은 민사조정신청서를 작성하여 임대인의 주소지를 관할하는 법원에 제출하면 됩니다. 구술로도 신청이 가능하나, 구술로 신청하는 때에는 법원서기관 등 의 면전에서 진술하여야 합니다(「민사조정법」 제3조, 제5조제1항 및 제2항).

▹ 조정신청서에는 당사자, 대리인, 신청의 취지와 분쟁의 내용을 명확히 기재하여야 하며, 증거서류가 있는 경우에는 신청과 동시에 이를 제출해야 합니다. 이 경우 피신청인 수에 상응하는 부본을 제출해야 합니다(「민사조정규칙」 제2조).

② 조정 기일에 출석

조정신청서를 제출하면 얼마 후에 법원으로부터 신청인과 상대방에게 조정기일이 통지됩니다(「민사조정법」 제15조제1항).

조정 기일에는 본인이 출석하는 것이 원칙이며, 다음 어느 하나에 해당하는 경우 조정담당판사의 허가를 받아 변호사 아닌 자를 대리인 또는 보조인으로 출석하게 할 수 있습니다(「민사조정규칙」 제6조제1항 및 제2항).

▹ 당사자의 배우자 또는 4촌 안의 친족으로서 당사자와의 생활관계에 비추어 상당하다고 인정되는 경우

▹ 당사자와 고용, 그 밖에 이에 준하는 계약관계를 맺고 그 사건에 관한 통상사무를 처리·보조하는 사람으로서 그 사람이 담당하는 사무와 사건의 내용 등에 비추어 상당하다고 인정되는 경우

조정담당판사가 상당하다고 인정하는 때에는 당사자의 신청을 받거나 동의를 얻어 비디오 등 중계장치에 의한 중계시설을 통하거나 인터넷 화상장치를 이용하여 조정기일을 열 수 있습니다(「민사조정규칙」 제6조의2제1항).

신청인이 조정 기일에 두 번 출석하지 않으면 조정 신청은 취하된 것으로 봅니다. 다만, 상대방이 출석하지 않으면 조정담당판사가 상당한 이유가 없는 한 직권으로 조정에 갈음하는 결정을 하게 됩니다(「민사조정법」 제31조 및 제32조).

③ 조정의 심리

조정기일에 출석한 신청인과 상대방은 조정담당판사, 상임 조정위원 또는 조정위원회로부터 신청한 조정사건에 대해 심리를 받습니다(「민사조정규칙」 제8조 참조).

신청인과 상대방은 각자 의견을 진술하며, 의견을 청취한 조정담당판사, 상임 조정위원 또는 조정위원회로부터 합의를 권고 받는 등의 심리를 받습니다.

조정담당판사나 조정장(調停長)은 조정위원으로 하여금 분쟁해결방안을 도출하기 위해 사건 관계인의 의견을 들어 조정기일 외에서 합의안을 도출하거나 그 밖에 조정사건의 처리를 위하여 필요한 사무는 당사자의 의견을 들어 비디오 등 중계장치에 의한 중계시설을 통하거나 인터넷 화상장치를 이용하여 수행할 수 있습니다(「민사조정법」 제7조제6항 및 「민사조정규칙」 제6조의3 참조).

④ 조정의 성립

조정 기일에 당사자가 합의하면 조정이 성립됩니다. 조정의 성립되면 그 합의내용을 조서에 기재하게 됩니다(「민사조정법」 제28조).

조정조서의 내용은 재판상 화해와 같은 효력이 있습니다(「민사조정법」 제29조).

▹ 재판상 화해와 동일한 효력이 있다는 것은, 동일한 내용의 판결이 있는 경우, 그 판결과 같은 법적 효력이 부여되는 것을 의미하며, 만일 상대방이 조정 조항에서 정한 의무를 성실하게 이행하지 않는 경우에는 조정조서에 기하여 강제집행을 할 수 있습니다.

⑤ 조정에 갈음하는 결정

조정담당판사는 합의가 성립되지 않은 사건 또는 당사자 사이에 성립된 합의의 내용이 상당하지 않다고 인정한 사건에 관해 직권으로 당사자의 이익 그 밖의 모든 사정을 참작하여 신청인의 신청취지에 반하지 않는 한도 내에서 사건의 공평한 해결을 위해 조정에 갈음하는 결정을 할 수 있습니다(「민사조정법」 제30조).

당사자는 조정에 갈음하는 결정에 대해 조서정본이 송달된 날부터 2주일 이내에 이의를 신청할 수 있으며, 그 기간 내에 이의신청이 있으면 그 결정은 효력을 상실하고 사건은 자동으로 소송으로 이행되며, 이의신청이 없으면 그 결정은 재판상 화해와 같은 효력이 생기게 됩니다(「민사조정법」 제34조 및 제36조제1항).

⑥ 조정을 하지 않는 결정

조정담당판사는 사건이 성질상 조정을 함에 적당하지 않다고 인정하거나 당사자가 부당한 목적으로 조정의 신청을 한 것임을 인정하는 때에는 조정을 하지 않는 결정으로 사건을 종결시킬 수 있습니다.(「민사조정법」 제26조제1항).

⑦ 조정의 불성립

조정담당판사는 당사자 사이에 합의가 성립되지 않거나 성립된 합의의 내용이 상당하지 않다고 인정하는 경우에 조정에 갈음하는 결정을 하지 아니할 때에는 조정이 성립되지 아니한 것으로 사건을 종결합니다(「민사조정법」 제27조).

⑧ 소송절차로의 이행

신청인이 조정을 신청하였으나, 조정을 하지 않는 결정, 조정의 불성립, 조정에 갈음하는 결정에 이의 신청을 한 경우에는 조정을 신청한 때에 소송이 제기된 것으로 처리되어, 당사자가 별도의 신청을 하지 않더라도 그 사건을 자동적으로 소송절차에서 심리됩니다(「민사조정법」 제36조제1항).

이 경우 신청인은 처음부터 소송을 제기하였다면 소장에 첨부하여야 할 인지액에서 조정을 신청할 때 납부한 수수료를 공제한 차액을 추가로 납부해야 합니다(「민사조정법」 제36조제2항).

보증금반환청구소송 제기

보증금반환청구의 소

▪ 임대차기간이 만료되었는데도 임대인이 보증금을 반환하지 않는 경우 임차인은 임차상가건물에 대해 보증금반환청구소송의 확정판결에 기한 경매를 신청하여 보증금을 회수할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제5조제1항).

▪ 지급명령 등 재판 외의 간이절차에서 보증금을 돌려받지 못하는 경우에는 최후의 수단으로 소송을 통해 보증금을 돌려받을 수밖에 없습니다.

보증금반환청구의 소의 제기

▪ 임차인은 임대인 또는 본인의 주소지를 관할하는 법원에 임차상가건물에 대한 보증금반환청구의 소를 제기할 수 있습니다. 이 경우 임대인과 임차인이 합의로 관할법원을 정할 수 있으므로 합의로 정한 법원에 소장을 제출할 수도 있습니다(「민사소송법」 제29조).

보증금반환청구소송의 특례

▪ 일반 민사소송은 제1회 변론기일까지 상당한 기간이 지나야 되고, 증거조사도 엄격하게 진행되어 소제기 후 판결에 이르기까지 상당한 시간이 필요하게 됩니다.

▪ 그런데, 임차상가건물에 대한 보증금반환청구소송에서는 보증금이 3,000만원을 초과하는 경우에도 「소액사건심판법」에 따라 소송절차를 신속하게 진행할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제18조, 「소액사건심판법」 제6조, 제7조, 제10조 및 제11조의2).

① 소장의 송달

임차인이 보증금반환청구의 소장을 법원에 접수하면, 법원은 지체 없이 소장 부본을 임대인에게 송달합니다(「소액사건심판법」 제6조).

② 기일의 지정

판사는 보증금반환청구의 소가 제기되면 바로 변론기일을 정하여, 되도록 제1회의 변론기일로 심리를 종결합니다. 이를 위해 판사는 변론기일 전이라도 당사자에게 증거신청을 하게 하는 등의 필요한 조치를 취할 수 있습니다(「소액사건심판법」 제7조).

③ 증거조사에 관한 특칙

판사는 필요한 때에는 직권으로 증거조사를 할 수 있으나, 그 증거조사의 결과에 관하여는 당사자의 의견을 들어야 합니다(「소액사건심판법」 제10조제1항).

판사가 증인을 신문하지만, 임차인과 임대인도 판사에게 알린 후에는 증인신문을 할 수 있습니다(「소액사건심판법」 제10조제2항).

판사가 상당하다고 인정하는 때에는 증인신문 없이 증언할 내용을 기재한 서면을 제출하게 할 수 있습니다(「소액사건심판법」 제10조제3항 및 「소액사건심판규칙」 제6조).

④ 판결에 관한 특례

판결의 선고는 변론종결 후 즉시 할 수 있으며, 이 경우 주문을 낭독하고 주문이 정당함을 인정할 수 있는 범위 안에서 그 이유의 요지를 구술로 설명해야 하며, 판결서에는 이유가 기재되지 않을 수 있습니다(「소액사건심판법」 제11조의2).

보증금반환청구소송의 확정판결의 효과

▪ 반대의무의 이행 또는 이행의 제공의 불요

▹ 임대인이 보증금반환청구소송의 판결문에 기재된 대로 의무이행을 하지 않는 때에는 임차인은 확정판결에 기한 강제경매를 신청하는 경우 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제5조제1항).

▹ 따라서 임대인에게 보증금반환의 최고는 물론 임차상가건물의 인도 또는 인도의 제공을 하지 않고도 바로 강제경매신청을 할 수 있고, 임차인은 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있습니다.

▪ 우선변제권의 행사

▹ 대항요건과 임대차계약증서 상의 확정일자를 갖춘 임차인은 경매 또는 공매를 할 때에 임차상가건물(임대인 소유의 대지를 포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있고, 소액임차인의 경우에는 최우선변제권을 행사할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항 및 제14조).

▪ 배당금의 수령

▹ 임차인은 임차상가건물의 환가대금에서 배당금을 수령하기 위해서는 임차상가건물을 양수인에게 인도해야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제5조제3항). 왜냐하면, 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 요하지 않는 것은 집행개시의 경우에만 한정되기 때문입니다.

상가건물임대차분쟁조정위원회

상가건물임대차분쟁조정위원회 설치

▪ 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국부동산원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 상가건물임대차분쟁조정위원회를 두고, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제20조제1항).

상가건물임대차분쟁조정위원회 기능

▪ 상가건물임대차분쟁조정위원회는 다음의 사항을 심의·조정합니다(「상가건물 임대차보호법」 제20조제2항).

▹ 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁

▹ 임대차 기간에 관한 분쟁

▹ 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁

- 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
- 권리금에 관한 분쟁
- 그 밖에 「상가건물 임대차보호법 시행령」으로 정하는 상가건물 임대차에 관한 분쟁

상가건물임대차분쟁조정위원회의 조정 등

▪ 상가건물임대차분쟁조정위원회는 「상가건물 임대차보호법」에서 정하는 사항 외에는 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지의 규정을 준용하며, 이 경우 "주택임대차분쟁조정위원회"를 "상가건물임대차분쟁조정위원회"로 봅니다(「상가건물 임대차보호법」 제21조).

4.2.4. 강제경매

강제경매의 개념

"강제경매"의 개념

▪ "강제경매"란 부동산에 대한 강제집행 방법의 하나로서 법원에서 채무자의 부동산을 압류·매각하여 그 대금으로 채권자의 금전채권의 만족에 충당시키는 절차입니다(「민사집행법」 제78조).

> ※ **강제집행**
>
> - 강제집행의 의의
>
> · 강제집행이란, 채권자의 신청에 따라 집행권원에 표시된 사법상의 이행청구권을 국가권력에 의해 강제적으로 실현하는 법적 절차를 말합니다.
>
> - 강제집행의 요건
>
> · 강제집행을 신청하려면 집행권원과 집행문이 있어야 합니다.
>
> √ 집행권원은 실체법상의 청구권의 존재와 범위를 표시하고 법률상 집행력을 인정한 공문서로서, 주로 이용되는 것은 확정판결, 가집행선고부 판결, 화해조서, 인낙조서, 조정조서, 확정된 지급명령, 공정증서 등이 있습니다.
>
> √ 집행문은 집행권원에 집행력이 있다는 것과 누가 집행당사자인가를 집행권원 끝에 덧붙여 적는 공증문서입니다. 예컨대 "이 판결 정본은 피고 아무개에 대한 강제집행을 실시하기 위해 원고 아무개에게 준다."라고 기재하고, 법원사무관 등이 기명·날인한 후 내어 줍니다.

강제경매의 신청

강제경매의 순서

▪ 부동산에 대한 강제경매는 ① 강제경매의 신청, ② 강제경매개시의 결정, ③ 배당요구의 종기 결정 및 공고, ④ 매각의 준비, ⑤ 매각의 실시, ⑥ 매각결정 절차, ⑦ 매각대금의 납부, ⑧ 배당절차, ⑨ 소유권이전등기와 인도의 순서에 따라 진행됩니다.

① 강제경매의 신청

▪ 임차인은 다음의 사항을 적은 강제경매신청서를 부동산이 있는 곳의 지방법원에 제출하면 됩니다(「민사집행법」 제79조제1항 및 제80조).

- 채권자·채무자와 법원의 표시
- 부동산의 표시

- 경매의 이유가 된 일정한 채권과 집행할 수 있는 일정한 집행권원

▪ 강제경매신청서에는 집행력 있는 집행권원의 정본 외에 다음 중 어느 하나에 해당하는 서류를 첨부해야 합니다(「민사집행법」 제81조제1항).

- 채무자의 소유로 등기된 부동산에 대하여는 등기사항증명서

- 채무자의 소유로 등기되지 않은 부동산에 대하여는 즉시 채무자명의로 등기할 수 있다는 것을 증명할 서류. 다만, 그 부동산이 등기되지 않은 건물인 경우에는 그 건물이 채무자의 소유임을 증명할 서류, 그 건물의 지번·구조·면적을 증명할 서류 및 그 건물에 관한 건축허가 또는 건축신고를 증명할 서류

▪ 민사집행의 신청을 하는 때에는 채권자는 민사집행에 필요한 비용으로서 법원이 정하는 금액을 미리 내야 합니다(「민사집행법」 제18조제1항).

② 강제경매개시의 결정

▪ 법원은 강제경매신청서의 기재사항과 첨부서류에 따라 강제집행의 요건, 집행개시 요건 등에 관한 심사결과 그 신청이 적법하다고 인정되면 강제경매개시결정을 하는 동시에 그 부동산의 압류를 명하게 됩니다(「민사집행법」 제83조제1항).

▪ 법원이 경매개시결정을 하면, 법원사무관 등은 즉시 그 사유를 등기부에 기입하도록 등기관에게 촉탁하고, 등기관은 경매개시결정사유를 등기부에 기입하게 됩니다(「민사집행법」 제94조).

▪ 압류의 효력은 채무자에게 그 결정이 송달된 때 또는 경매개시결정의 기입등기가 된 때 중 먼저 된 때에 그 효력이 생깁니다(「민사집행법」 제83조제4항).

③ 배당요구의 종기 결정 및 공고

▪ 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때에는 집행법원은 절차에 필요한 기간을 고려하여 배당요구를 할 수 있는 종기를 첫 매각기일 이전으로 정하고 압류의 효력이 생긴 때부터 1주 이내에 공고합니다(「민사집행법」 제84조제1항, 제2항 및 제3항).

- 배당요구를 하지 않아도 배당을 받을 수 있는 채권자(첫 경매개시결정등기 전에 이미 등기를 마친 담보권자, 임차권등기권자, 체납처분에 의한 압류등기권자, 가압류권자, 배당요구종기까지 한 경매신청에 의하여 2중 개시결정이 된 경우 뒤의 압류채권자)가 아니면 배당요구의 종기까지 배당요구를 해야 배당을 받을 수 있습니다(「민사집행법」 제148조 및 「민사집행규칙」 제91조제1항 참조).

- 배당요구의 종기까지 배당요구를 해야 하는 사람은 집행력 있는 정본을 가진 채권자, 「상가건물 임대차보호법」에 의한 소액임차인, 확정일자부 임차인입니다(「민사집행법」 제88조제1항 참조).

- 종기일까지 배당요구를 하지 않은 경우에는 선순위 채권자라도 경매절차에서 배당을 받을 수 없게 될 뿐만 아니라, 자기보다 후순위 채권자로서 배당을 받은 자를 상대로 부당이득반환청구를 하는 것도 허용되지 않습니다(대법원 1997. 2. 25. 선고 96다10263 판결).

④ 매각의 준비

▪ 경매개시결정이 있게 되면, 집행법원은 경매 목적물의 환가(입찰의 방법으로 매각하여 매각대금을 조성함)를 위한 준비를 하게 됩니다.

▪ 법원은 경매개시결정일로부터 3일 내에 등기부에 기입된 부동산의 권리자 등에 대하여 채권의 원금, 이자, 비용 그 밖의 부대채권에 관한 계산서를 배당요구 종기일까지 제출할 것을 통지합니다(「민사집행법」 제84조제4항).

▪ 법원은 경매개시결정을 한 후 집행관에게 부동산의 현상, 점유관계, 차임 또는 임차보증금의 액수 그 밖의

현황에 관하여 조사할 것을 명하게 됩니다(「민사집행법」 제85조제1항).

- 현황조사 결과 알게 된 임차인에 대하여 즉시 배당요구의 종기일까지 법원에 그 권리신고 및 배당요구를 할 것을 통지합니다.

- 집행법원은 감정인에게 경매부동산을 평가하게 하고, 그 평가액을 참작하여 최저매각가격을 정합니다(「민사집행법」 제97조).

- 최저매각가격은 매각을 허가하는 최저의 가격으로 그 액에 미달하는 응찰에 대하여는 매각이 허가되지 않습니다(대법원 1967. 9. 26. 자 67마796 결정).

- 법원은 다음의 사항이 기재된 매각물건명세서를 작성해야 합니다(「민사집행법」 제105조제1항).

- 부동산의 표시

- 부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술

- 등기된 부동산에 관한 권리 또는 가처분으로서 매각에 의하여 그 효력이 소멸하지 않는 것

- 매각에 의하여 설정된 것으로 보게 되는 지상권의 개요

- 매각물건명세서·현황조사보고서 및 감정평가서의 사본을 법원에 비치하여 누구든지 볼 수 있도록 합니다(「민사집행법」 제105조제2항).

⑤ 매각기일 및 매각결정기일 등의 지정·공고·통지

- 집행법원은 경매절차를 취소할 사유가 없는 경우에는 매각명령을 하고, 직권으로 매각기일을 지정하여 공고합니다(「민사집행법」 제104조 및 제106조).

- 매각기일은 2주 전까지 공고해야 합니다(「민사집행법」 제104조제1항 및 「민사집행규칙」 제56조 본문).

- 매각이 실시되어 최고가매수신고인이 있을 때 법원이 출석한 이해관계인의 진술을 듣고 매각절차의 적법여부를 심사하여 매각허가 또는 불허가의 결정을 선고하는 매각결정기일은 매각기일로부터 1주일 이내로 정하여, 공고됩니다(「민사집행법」 제109조제1항).

- 법원이 매각기일과 매각결정기일(기일입찰), 입찰기간 및 매각기일(기간입찰)을 지정하면 이를 이해관계인에게 통지합니다(「민사집행법」 제104조제2항).

- 통지는 집행기록에 표시된 이해관계인의 주소에 등기우편으로 발송하여 할 수 있으며, 발송한 때 송달된 것으로 간주됩니다(「민사집행법」 제104조제3항 및 「민사집행규칙」 제9조).

⑥ 매각의 실시

- 부동산의 매각은 ① 매각기일에 하는 호가경매, ② 매각기일에 입찰 및 개찰하게 하는 기일입찰, ③ 입찰기간 내에 입찰하게 하여 매각기일에 개찰하는 기간입찰의 세 가지 방법으로 합니다(「민사집행법」 제103조제2항).

- 집행관이 매각기일에 매각을 개시한다는 취지를 선언함에 따라 매각이 개시됩니다.

- 집행관은 기일입찰 또는 호가경매의 방법에 의한 매각기일에는 매각물건명세서·현황조사보고서 및 평가서의 사본을 볼 수 있도록 하고, 특별한 매각조건이 있는 때에는 고지하여 매수가격을 신고하도록 알립니다(「민사집행법」 제112조).

- 호가경매는 호가경매기일에 매수신청의 액을 서로 올려가는 방법으로, 매수신청을 한 사람은 더 높은 액의 매수신청이 있을 때까지 신청액에 구속됩니다(「민사집행규칙」 제72조제1항 및 제2항).

▪ 기일입찰은 입찰표에 사건번호와 부동산의 표시, 입찰자의 이름과 주소, 대리인을 통하여 입찰을 하는 때에는 대리인의 이름과 주소, 입찰가격을 기재하여 입찰표를 집행관에게 제출합니다(「민사집행규칙」 제62조제1항 및 제2항).

▹ 기일입찰의 입찰을 취소·변경 또는 교환할 수 없습니다(「민사집행규칙」 제62조제6항).

▪ 기간입찰은 입찰기간은 1주 이상 1개월 이하의 범위 안에서 정하고, 매각기일은 입찰기간이 끝난 후 1주 안의 날로 정해지며, 입찰표를 넣고 봉함을 한 봉투의 겉면에 매각기일을 적어 집행관에게 제출하거나 그 봉투를 등기우편으로 부치는 방법으로 입찰합니다(「민사집행규칙」 제68조 및 제69조).

▪ 매수신청인은 집행법원이 정하는 금액과 방법에 맞는 보증금을 집행관에게 제공해야 합니다(「민사집행법」 제113조).

▹ 호가경매와 기간입찰 및 기일입찰은 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 보증금액을 제공해야 하지만, 법원이 다르게 정할 수 있습니다(「민사집행규칙」 제63조, 제71조 및 제72조제4항).

▪ 집행관이 입찰을 알리는 때에는 입찰마감 시각과 개찰 시각을 고지해야 합니다(「민사집행규칙」 제65조제1항 본문).

▹ 다만, 입찰표의 제출을 최고한 후 1시간이 지나지 않으면 입찰을 마감하지 못합니다(「민사집행규칙」 제65조제1항 단서).

√ 집행관은 입찰표를 개봉할 때에 입찰을 한 사람을 참여시키고, 입찰목적물, 입찰자의 이름 및 입찰가격을 불러야 합니다(「민사집행규칙」 제65조제2항·제3항 및 제71조).

▪ 집행관은 개찰을 시작하면서 최고가 매수신고인 및 다음 순위의 매수신고인을 결정합니다(「민사집행규칙」 제66조 및 제71조).

▹ 호가경매는 최고가 매수신고인 결정방식이 기일입찰 또는 기간입찰과는 다릅니다.

√ 집행관이 매수신청의 액 가운데 최고의 것을 3회 부른 후 그 신청을 한 사람을 최고가 매수신고인으로 정하여, 그 이름과 매수신청의 액을 고지합니다(「민사집행규칙」 제72조제3항).

▪ 최고가 매수신고인 및 다음 순위의 매수신고인이 결정되면 집행관은 입찰의 종결을 고지합니다(「민사집행규칙」 제76조 참조).

▹ 입찰자가 없는 때에는 입찰불능으로 처리하여 종결을 고지합니다.

▪ 입찰종결 후 최고가 매수신고인 및 다음 순위의 매수신고인 이외의 입찰자들에게 매수보증금을 반환합니다(「민사집행법」 제115조제3항).

⑦ 매각결정 절차

▪ 법원은 입찰기일의 종료 후 매각결정기일을 열어 매각의 허가에 관하여 이해관계인의 진술을 듣고 직권으로 법이 정한 이의사유가 있는지 여부를 조사한 다음, 매각의 허가 또는 불허가 결정을 선고합니다(「민사집행법」 제120조 및 제123조).

▪ 이해관계인이 매각허가 또는 불허가의 결정에 의하여 손해를 받는 때에는 즉시 항고할 수 있고, 또 매각허가의 이유가 없거나 허가결정에 기재한 이외의 조건으로 허가할 것임을 주장하는 매수인 또는 매각허가를 주장하는 매수인도 즉시 항고할 수 있습니다(「민사집행법」 제129조 및 제130조).

⑧ 매각대금의 납부

▪ 법원은 매각허가결정이 확정되면 지체 없이 대금지급기한을 지정하게 되며, 낙찰자는 대금지급기일에 낙찰대금을 납부해야 합니다(「민사집행법」 제142조제1항 및 제2항).

- 매각대금은 지정된 기한 내에 법원에서 발급하는 납부명령서와 함께 은행에 납부해야 합니다.
- 납부할 금액은 매각대금에서 입찰보증금으로 제공한 금액(현금 또는 자기앞수표)을 제외한 금액입니다(「민사집행법」 제142조제3항).

⑨ 배당절차

▪ 매각대금이 지급되면 법원은 배당절차를 밟게 됩니다. 매각대금으로 배당에 참가한 모든 채권자를 만족하게 할 수 없는 때에는 법원은 「민법」, 「상법」, 그 밖의 법률에 의한 우선순위에 따라 배당합니다(「민사집행법」 제145조).

▪ 배당받을 채권자는 다음 어느 하나의 사람이 됩니다(「민사집행법」 제148조).

- 배당요구의 종기까지 경매신청을 한 압류채권자
- 배당요구의 종기까지 배당요구를 한 채권자
- 첫 경매개시결정 등기 전에 등기된 가압류채권자
- 저당권·전세권, 그 밖의 우선변제청구권으로서 첫 경매개시결정 등기 전에 등기되었고 매각으로 소멸하는 것을 가진 채권자

▪ 배당기일이 정하여진 때에는 각 채권자는 채권의 원금·배당기일까지의 이자, 그 밖의 부대채권 및 집행비용을 적은 계산서를 1주일 안에 법원에 제출해야 합니다(「민사집행규칙」 제81조).

▪ 집행법원은 미리 작성한 배당표 원안을 배당기일에 출석한 이해관계인과 배당요구채권자에게 열람시켜 그들의 의견을 듣고, 즉시 조사할 수 있는 서증을 조사한 다음, 이에 기하여 배당표 원안에 추가·정정할 것이 있으면 추가·정정하여 배당표를 완성·확정합니다(「민사집행법」 제149조 및 제150조).

▪ 배당기일에 이의가 없는 때에는 배당표에 따라 배당을 합니다. 이의가 있더라도 이의를 정당하다고 인정하거나 다른 방법으로 합의한 때에는 이에 따라 배당표를 경정하여 배당을 실시하고, 이의가 완결되지 않은 때에는 이의가 없는 부분에 한하여 배당을 실시하게 됩니다(「민사집행법」 제152조).

⑩ 소유권이전등기 등의 촉탁·부동산 인도명령

▪ 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득하게 됩니다(「민사집행법」 제135조). 이 경우 집행법원은 매수인 명의의 소유권이전등기, 매수인이 인수하지 않은 부동산 상의 부담의 말소등기를 등기관에게 촉탁하게 됩니다.

▪ 매수인이 매각대금 전액을 납부한 후에는 채무자에 대하여 직접 자기에게 매각부동산을 인도할 것을 구할 수 있으나, 채무자가 임의로 인도하지 않은 때에는 대금완납 후 6개월 이내에 집행법원에 대하여 집행관으로 하여금 매각부동산을 강제로 매수인에게 인도케 하는 내용의 인도명령을 신청하여 그 명령에 의하여 부동산을 인도받을 수 있습니다(「민사집행법」 제136조).

4.3. 투하 비용의 회수

4.3.1. 유익비상환청구

유익비상환청구

임차인의 유익비상환청구권

▪ 유익비상환청구권이란 임차인이 임대차관계로 임차상가건물을 사용·수익하던 중 그 객관적 가치를 증가시키기 위해 투입한 비용이 있는 경우에는 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한해 임대인에게 임대인의 선택에 따라 임차인이 지출한 금액이나 그 증가액의 상환을 청구할 수 있는 것을 말합니다(「민법」 제626조제2항, 대법원 1991. 8. 27. 선고 91다15591, 15607 반소판결).

▹ 따라서, 유익비의 상환은 임차인이 임차기간 중에 지출한 유익비에 한하여 인정되고, 임차인이 유익비를 지출하여 증가된 가액이 임대차 종료 시에 현존해야 청구할 수 있습니다.

▪ 유익비상환청구의 범위는 임차인이 유익비로 지출한 비용과 현존하는 증가액 중 임대인이 선택한 것을 상환받으면 됩니다(「민법」 제626조제2항 전단).

▹ 따라서 유익비상환의무자인 임대인의 선택권을 위해 유익비는 실제로 지출한 비용과 현존하는 증가액을 모두 산정해야 합니다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2001다40381 판결).

※ 유익비는 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용이어야 합니다.

· 임차인이 주관적 취미나 특수한 목적을 위하여 지출한 비용은 유익비에 포함되지 않습니다. 즉, 임차인이 임차건물을 건물용도나 임차목적과 달리 자신의 사업을 경영하기 위하여 시설개수비용이나 부착한 물건의 비용을 지출한 경우 등은 유익비에 해당하지 않습니다.

√ 예를 들어, 3층 건물 중 사무실로 사용하던 2층 부분을 임차한 후 삼계탕집을 하기 위해 보일러, 온돌방, 방문틀, 주방, 가스시설, 전등 등을 설치하고 페인트칠을 한 경우, 임차인이 음식점을 하기 위해 부착시킨 간판 등 특수한 목적에 사용하기 위한 시설개수비용은 유익비에 해당되지 않습니다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738, 93다25745 판결, 대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결 참조).

유익비상환청구 시기 및 기간

▪ 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 필요비를 지출한 경우와는 달리 즉시 그 상환을 청구할 수는 없으며, 임대차가 종료하여야 비로소 청구할 수 있습니다(「민법」 제626조제2항 전단).

▹ 임차인이 유익비의 상환을 청구하면, 임대인은 이에 응하여야 하나, 과다한 유익비의 일시적인 상환의무로 곤경에 처할 수도 있기 때문에 법원은 임대인의 청구에 따라 상당기간 상환의 유예를 허여할 수 있습니다(「민법」 제626조제2항 후단).

▪ 유익비의 상환청구는 임대인이 임차상가건물을 반환을 받은 날부터 6개월 내에 해야 합니다(「민법」 제654조에 따른 제617조의 준용). 다만 법원이 상당기간 상환의 유예를 허락한 경우에는 그 기간이 경과한 때로부터 6개월의 기간을 기산하면 됩니다.

유익비상환청구권의 포기

▪ 임차인의 유익비상환청구권은 강행규정이 아니므로 당사자 사이의 특약으로 유익비의 상환청구를 포기하거나 제한하는 것이 가능합니다(「민법」 제652조).

▹ 따라서 임차인이 임대차계약을 체결할 때 임차주택(상가건물)을 임대인에게 명도할 때에 일체 비용을 부담하여 원상복구를 하기로 약정한 경우에는 유익비의 상환을 청구할 수 없습니다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2001다40381 판결).

유익비상환청구의 효과

유익비상환청구의 효과

▪ 임차인은 임차상가건물에 대한 유익비의 상환을 받을 때까지 그 상가건물을 점유할 권리가 있습니다(「민법」 제320조제1항).

▹ 따라서 임차인은 종전과 같이 임차상가건물을 점유하면서 사용·수익할 수 있습니다.

다만, 이때의 점유기간 동안의 차임상당액은 부당이득으로 임대인에게 반환해야 합니다.

4.3.2. 부속물매수청구

부속물매수청구권

임차인의 부속물매수청구권

▪ 상가건물의 임차인이 임차상가건물의 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 그 상가건물에 부속한 물건이 있거나 임대인으로부터 매수한 부속물이 있는 때에는 임대차의 종료 시에 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있습니다(「민법」 제646조).

전차인의 부속물매수청구권

▪ 임차인이 임차상가건물을 적법하게 전대한 경우, 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료 시에 임대인에게 그 부속물의 매수를 청구할 수 있으며, 임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대해서도 매수를 청구할 수 있습니다(「민법」 제647조).

> ※ **부속물의 해당 여부**
>
> - 부속물이란 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 않은 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건입니다.
>
> · 따라서 부속된 물건이 오로지 건물임차인의 특수한 목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건이라 할 수 없습니다(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다8029 판결).
>
> - 부속물에 해당하는지의 여부는 해당 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 그 밖에 건물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 판단됩니다(대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738, 93다25745 판결).
>
> · 부속물청구권을 인정한 사례
>
> √ 임차인이 비디오테이프 대여점을 운영하면서 임대인 측의 묵시적 동의하에 유리 출입문, 새시 등 영업에 필요한 시설을 부속시킨 경우(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결)
>
> · 부속물청구권을 부정한 사례
>
> √ 임차인이 카페영업을 위해 시설공사를 하고, 카페의 규모를 확장하면서 내부 시설공사를 하거나 창고지붕의 보수공사를 한 경우(대법원 1991. 10. 8. 선고 91다8029 판결)

부속물매수청구권의 행사

행사시기

▪ 부속물매수청구권의 행사시기에는 제한이 없습니다. 따라서 임대차가 종료하여 임차상가건물을 반환한 이후에도 매수청구권을 포기하지 않은 이상 부속물의 매수를 청구할 수 있습니다.

상대방

▪ 임차인은 부속물의 부속에 동의한 임대인은 물론, 임차권이 대항력이 있는 경우에는 그 임대인으로부터 임대인의 지위를 승계한 사람에게도 청구할 수 있습니다.

부속물매수청구권의 제한

▪ 임차인이 차임을 지급하지 않는 등 채무를 이행하지 않는 경우에는 임차인에게 부속물매수청구권이 인정되지 않습니다(대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 88다카7252 판결).

부속물매수청구권의 효과

부속물매수청구권의 효과

▪ 임차인이 서면이나 구두로 부속물의 매수를 청구하면 임대인의 승낙을 기다릴 것 없이 곧바로 매매계약이 성립합니다.

▹ 이 경우 부속물의 매매대금은 그 매수청구권 행사 당시의 시가를 기준으로 산정됩니다(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결).

▪ 부속물매수청구권에 관한 규정을 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 무효입니다(「민법」 제652조).

4.3.3. 권리금

※ 권리금 정의 및 회수기회 보호, 적용 제외 등(「상가건물 임대차보호법」 제10조의3부터 제10조의7까지)의 규정은 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 단서에 따라 지역별로 정해진 보증금의 일정 기준금액을 초과하는 임대차에 대해서도 적용합니다(「상가건물 임대차보호법」 제2조제3항).

권리금의 개념

권리금의 개념

▪ “권리금”이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 사람 또는 영업을 하려는 사람이 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말합니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의3제1항).

▪ “권리금 계약”이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말합니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의3제2항).

상가건물 임대차 권리금 표준계약서의 마련

권리금 표준계약서 작성

▪ 국토교통부에서는 법무부와 협의를 거쳐 임차인과 신규임차인이 되려는 자의 권리금 계약을 체결하기 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의6).

※ 상가건물 임대차 권리금 표준계약서는<국토교통부(www.molit.go.kr) 홈페이지>에서 확인할 수 있습니다.

권리금 표준계약서의 주요 내용

▪ 계약서에는 권리금액, 임차인의 임대차 계약 현황, 권리금의 대가로 이전 되어야 할 대상의 범위를 특정하여 기재하고, 권리금계약채결 이후 임대차계약이 체결되지 못하면 권리금 계약은 무효가 되어 임차인은 신규임차인으로부터 받은 계약금 등을 반환하여야 등의 의무사항을 계약 내용으로 기재하도록 하였습니다(『상가건물 임대 권리금 표준계약서』 참조).

권리금의 회수

권리금의 회수 대상

▪ 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있을 뿐이고, 보증금과는 달리 임대인에게 그 지급을 구할 수 없는 것이 일반적입니다.

▹ 권리금이 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에, 그 유형·무형의 재산적 가치의 양수 또는 약정기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니하며, 다만 임차인은 당초의 임대차에서 반대되는 약정이 없는 한 임차권의 양도 또는 전대차의 기회에 부수하여 자신도 그 재산적 가치를 다른 사람에게 양도 또는 이용케 함으로써 권리금 상당액을 회수할 수 있을 뿐입니다(대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결, 대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결).

권리금 회수기회 보호

▪ 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 사람으로부터 권리금을 지급받는 것을 방해해서는 안 됩니다. 다만, 「상가건물 임대차보호법」 제10조제1항에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의4제1항).

▹ 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 사람에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 사람으로부터 권리금을 수수하는 행위

▹ 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 사람으로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위

▹ 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 사람에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위

▹ 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

임대인의 손해배상 책임

▪ 임대인이 위의 권리금 회수 금지 행위를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의4제3항 전단).

▹ 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못합니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의4제3항 후단).

▪ 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸합니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의4제4항).

임차인의 정보제공 의무

▪ 임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 합니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의4제5항).

권리금 적용 제외

▪ 「상가건물 임대차보호법」 제10조의4의 규정은 다음의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 않습니다(「상가건물 임대차보호법」 제10조의5).

▹ 임대차 목적물인 상가건물이 「유통산업발전법」 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우(다만,

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장은 제외)

- 임대차 목적물인 상가건물이 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산인 경우

임대인의 권리금 반환의무

임대인의 권리금 반환 약정

▪ 판례는 임대인의 권리금 반환의무를 인정하기 위해서는 반환의 약정이 있는 등 특별한 사정이 있을 것을 요구하고 있습니다.

- 권리금 수수 후 약정기간 동안 임대차를 존속시켜 그 재산적 가치를 이용할 수 있도록 약정하였음에도 임대인의 사정으로 중도 해지되어 약정기간 동안 재산적 가치를 이용할 수 없었거나, 임대인이 임대차의 종료에 즈음하여 재산적 가치를 도로 양수하는 경우 등의 특별한 사정이 있을 때에는 임대인은 권리금의 전부 또는 일부에 대해 반환의무를 부담합니다(대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결, 대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결).

- 권리금이 그 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정하에 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에는 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 부담하지 않습니다. 그러나 백화점 내 매장에 관하여 2년 이상 영업을 보장한다는 약정하에 임차인에게서 영업권리금을 지급받았으나 백화점과의 계약이 갱신되지 않아 임차인에게 당초 보장된 기간 동안의 재산적 가치를 이용하게 해주지 못한 사안에서, 임대인은 임차인에게 영업권리금 중 일부를 반환할 의무가 있다고 하였습니다(대법원 2011.1.27. 선고 2010다85164 판결).

- 임대인이 반환의무를 부담하는 권리금의 범위는 지급된 권리금을 경과기간과 잔존기간에 대응하는 것으로 나누어, 임대인은 임차인으로부터 수령한 권리금 중 임대차계약이 종료될 때까지의 기간에 대응하는 부분을 공제한 잔존기간에 대응하는 부분만을 반환할 의무를 부담합니다(대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결, 대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다20394, 20400 판결).