알아두면 든든한
상가건물 임대차보호법

꼼꼼한 곰곰 씨와
귀여운 고양이 꽁냥의
사업성공기!

법무부

알아두면 든든한
상가건물 임대차보호법

발행일 2016년 12월 | 발행처 법무부 법무심의관실
주소 경기도 과천시 관문로 47 과천정부청사 1동
전화 02-2110-3164 | 팩스 02-2110-0325
편집·인쇄 에듀웰 02-539-8446

알아두면 든든한
상가건물 임대차보호법

CONTENT

1화 상가건물 임대차 표준계약서 4
2화 상가건물 임대차 계약 체결 8
3화 대항력과 갱신요구권 16
4화 묵시적 갱신 24
5화 권리금 회수기회 보호 28
– 신규임차인과 권리금 계약 체결
6화 권리금 회수기회 보호 34
– 임대인에게 신규임차인 주선

1화. 상가건물 임대차 표준계약서

원조 할매 족발

곰곰아, 내가 40년 동안 족발을 삶아 온 비법이다. 받아라!

헉! 어머니~ 드디어!

곰곰이 축하한다냥.

목 좋은 곳에 가게를 오픈해 꼭 성공하도록 하여라.

벌써 내 품을 떠나다니

쇼~!

공인중개사무소

반갑습니다. 미스터~리입니다.

좋은 가게를 구할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

맡겨 주세요~

3시간째 돌아보는 중

미스터리, 뭐해요? 빨리 오세요. 꽁냥아, 뭐해?

헉~헉~ 내가 다 지치네...

헥~ 헥~

여기입니다. 목도 좋고, 건물도 깨끗하고. 이만한 가게 없어요.

오오! 정말 좋네요.

그래도 다른 곳도 좀 더 돌아봐야겠어요.

난 더 이상 못 움직인다 냥

다음 날 저녁

건배!!

가게 오픈 예정이라며? 축하해!!

축하해!

곰곰아, 좋은 날 이런 이야기해서 미안한데 가게 계약할 때, 꼭 꼼꼼히 살펴봐라!

응?

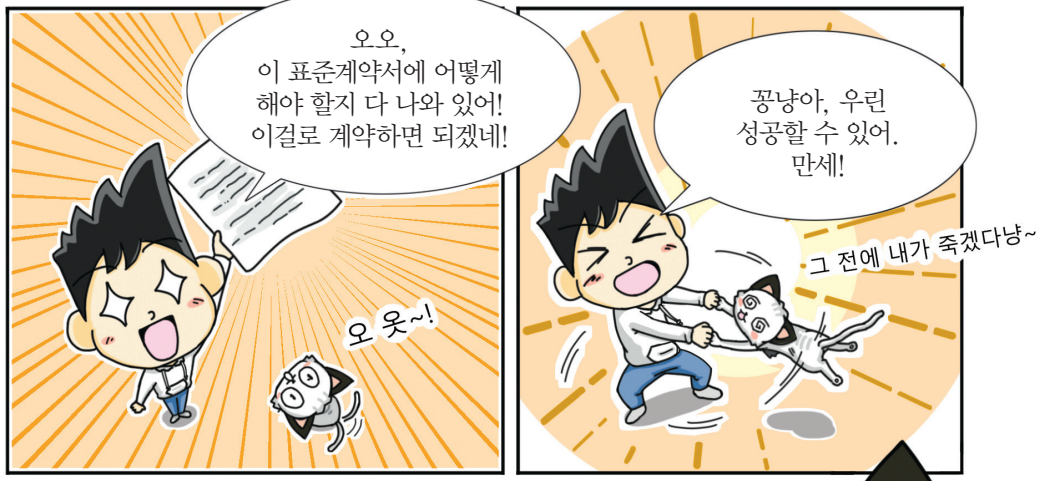
왜?

왜?

지난번에 나, 가게 말아먹었잖아. 그게 다 건물 하자를 미리 꼼꼼히 체크 안 해서 임대인이랑 분쟁 생기고, 그러니 장사에 집중도 못하고…… 그래서 그런 거야.

끄아악!!

헉!



상가건물 임대차 표준계약서는

① 임대차 목적물, 보증금, 차임, 임대차기간 등 임대차 계약에 반드시 들어가야 하는 내용과 민법·상가건물 임대차보호법 규정에 근거한 계약사항 등을 기재한 총 12개조의 「계약내용」

② 임대인과 임차인이 계약에 관하여 개별적으로 결정한 사항인 「특약사항」

③ 임대차 계약과 관련하여 확인이 필요한 사항을 기재한 「별지」로 구성되어 있습니다.

계약을 체결할 때 상가건물 임대차 표준계약서에 있는 유의사항을 잘 살펴보고 표준계약서에 따라 계약을 진행하면, 상가주인 및 대리인 확인, 상가건물의 상태 확인, 미납세금 확인 등의 사항을 놓치지 않고 챙길 수 있습니다.

2화. 상가건물 임대차 계약 체결
안녕하세요?
김곰곰입니다.
안녕하세요?
건물 주인 임대용입니다.
그럼 바로 계약을
체결할까요?
아, 잠시만요.
법무부에서 제공하는
이 표준계약서를 사용했으면
하는데요.
응?

엇, 저도
표준계약서로 준비해
왔는데…….
역시!
자,
그럼 이제 계약할까요?
당연히 그렇게
하셔야죠.
앗, 그 전에 함께
직접 건물을 살펴봤으면
하는데요.
그럼 계약하기
전에 한번
둘러볼까요?
곰곰씨 이름처럼
꼼꼼하네 꼼꼼해.
병이다
병… 냥

어떤가요?
네. 좋습니다. 하하.
그럼 이제 계약을 할까요?
잠깐만요! 소유자로 등기된 분이 맞는지 확인하고 싶습니다!
하하, 그럴 줄 알고 미리 준비해두었습니다.
저도 한 꼼꼼 하거든요~
오, 역시 확실하네요.
제발 좀 확 질러버려라옹
저기 마지막으로!
꽈당

미납된 세금이 있는지 확인하고 싶은데요.
오옷~
납세 증명서
그것도 여기 준비해두었습니다.
이 정도 확인했으면 된 것 같네요. 바로 계약 체결하시죠!
만세~
드디어 끝이다냥
미스터 리
공인중개사
가게가 정말 마음에 쏙 드네요.

그렇죠? 이만큼 괜찮은 가게 얻기가 쉽지 않을 겁니다.
자, 그럼 여기에 이렇게 적으시고…….

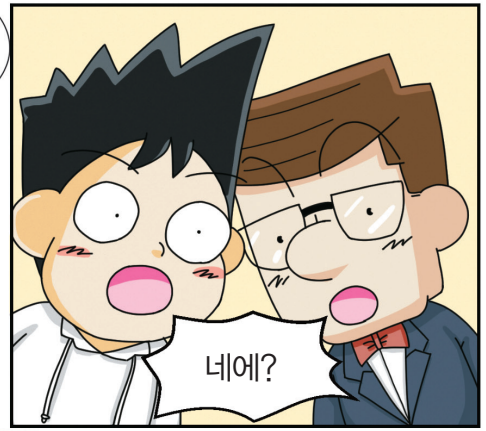
저, 그런데…….
헉 또..

단 호~
혹시, 조금 깎아 주실 수 없나요?
안 됩니다. 딱 여기 시세만큼의 임대료예요.

하하, 그렇죠? 여긴 목이 워낙 좋으니까. 네 그대로 하시죠!

잠깐만요. 곰곰 씨! 저도 추가하고 싶은 내용이 있는데…….
헉 이번엔 임대인께서...
못 살아~

추가할 내용이요? 그게 뭔데요?


네에?

임차인께서 권리금을 포기한다는 특약사항을 넣고 싶습니다.
지금까지 임차인하고 그렇게 계약했습니다.
대
박
하지만… 권리금을 포기한다는 게…….
권리금을 포기해도 될 만큼 이 가게에서 큰돈을 벌어 나가실 겁니다.

여지껏 모두 대박이 나서 건물을 사서 나갔으니까요.

하지만, 그건 장담할 수 없는 일이고…….
제가 장담합니다.
그 특약사항을 넣지 않으면 계약하지 않겠습니다.
네에에?

▶ 상가건물 임대차보호법 제15조(강행규정)
이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

* 권리금 포기 특약은 강행규정인 「상가건물 임대차보호법」 제10조의4 규정에 반하고 임차인에게 불리한 것으로 특별한 사정이 없는 한 효력이 없고 설령 특약을 넣어 계약을 체결하더라도 그 특약사항은 무효입니다.

잠깐!

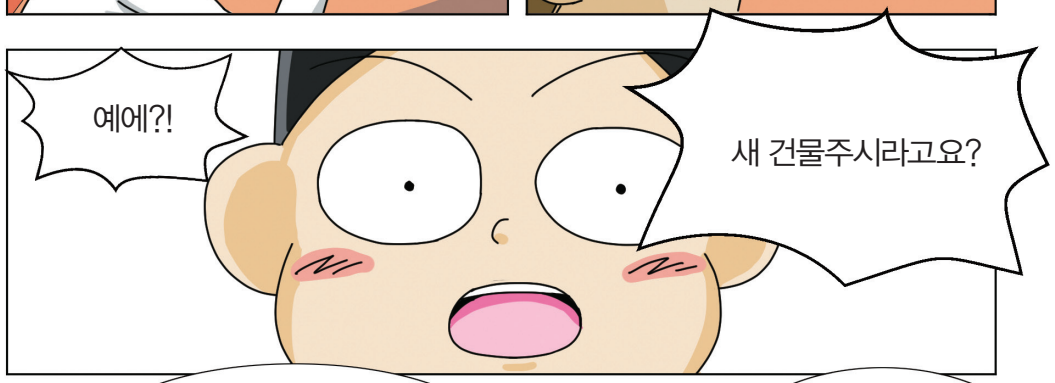
상가건물을 임차하여 영업을 시작하려는 경우!
상가건물 임대차보호법의 주된 보호 내용인 대항력과 우선변제권을 취득하기 위한 요건!

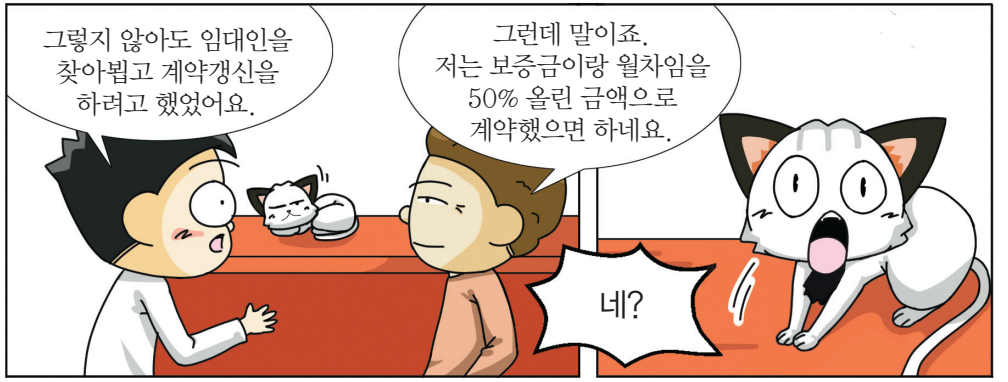
- 상가건물 임대차 계약을 체결하고, 반드시 해당 상가 건물을 사업장으로 하여 관할세무서에 사업자 등록을 신청하고, 임대차 계약서에 확정일자를 부여 받아야만 합니다.

* 대항력 : 임차인이 사업자 등록을 마치고 상가건물을 인도받은 경우, 그 이후 상가건물의 주인이 바뀌더라도 그에게도 임대차 관계를 주장할 수 있는 권능을 말합니다.

* 우선변제권 : 만약 해당 상가건물이 경매에 넘어가게 되는 경우, 그 경매의 대금에서 임대차 보증금을 확정일자 순위에 따라 배당받아 보증금을 보전할 수 있는 권능을 말합니다.

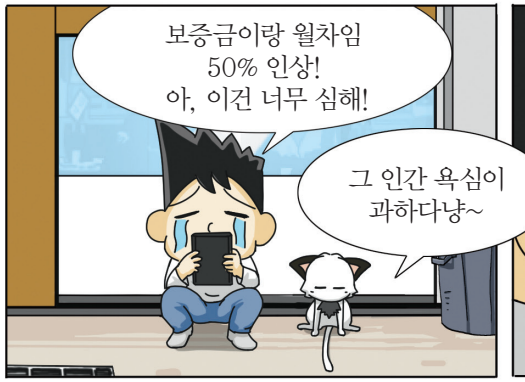
3화. 대항력과 갱신요구권




그렇지 않아도 임대인을 찾아뵙고 계약갱신을 하려고 했었어요.
그런데 말이죠. 저는 보증금이랑 월차임을 50% 올린 금액으로 계약했으면 하네요.
네?

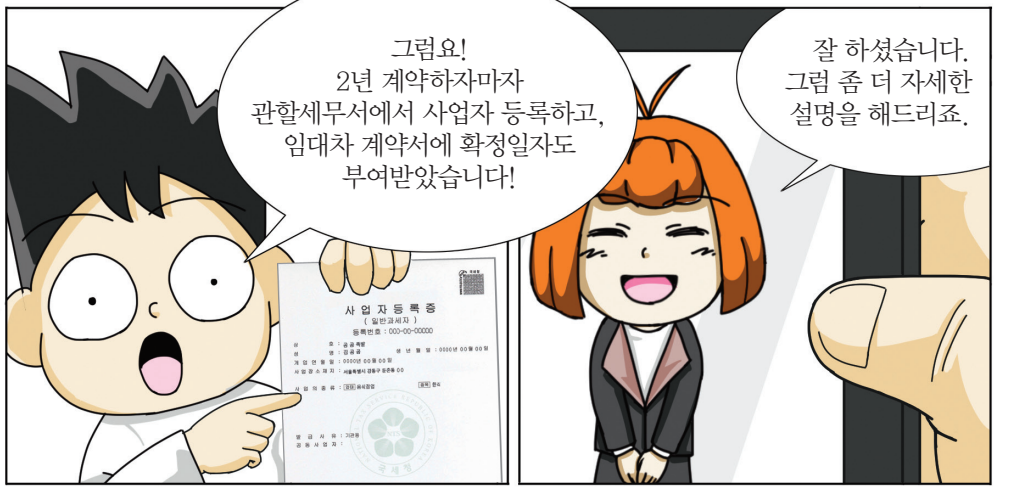
하지만, 그건 갑자기 너무 많이 올리시는 것 같은데…….

여긴 목도 좋은데 주변에 비해 너무 싼 가격에 계약이 되어 있더군요.
아니, 주변 시세만큼 주고 있는데…….
어렵다면 가게를 빼 주셔야 할 것 같습니다.
네에엣?


보증금이랑 월차임 50% 인상! 아, 이건 너무 심해!
그 인간 욕심이 과하다냥~

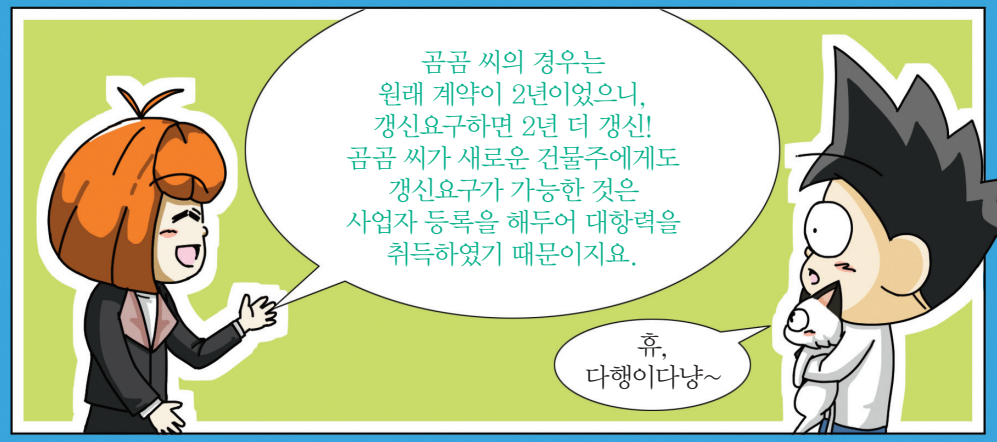
하지만 겨우 자리 잡은 가게를 뺄 수도 없고 어떡해~! 도와줘요, 이 변호사~!
곰곰 씨~!

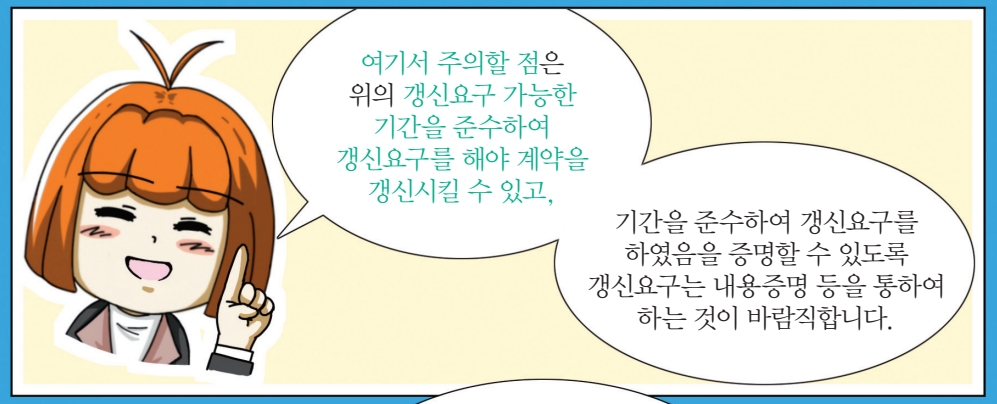
새로운 임대인이 계약을 갱신하려는데 보증금과 월차임 인상을 요구한다고요? 그럼 여기서 잠깐! 김곰곰 씨, 사업자 등록을 하셨습니까?

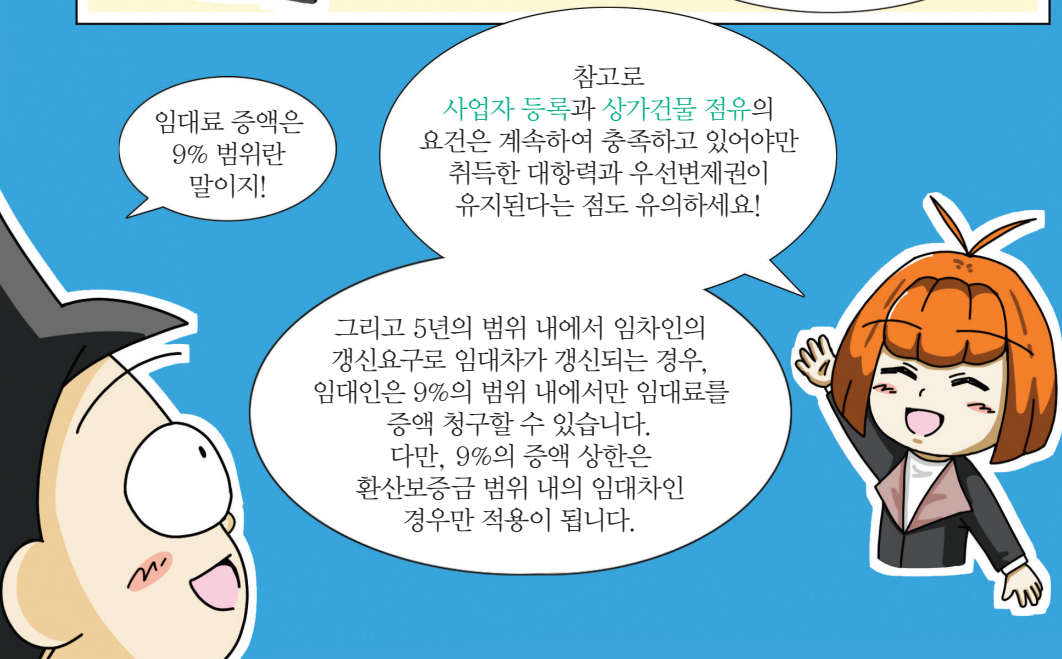

그럼요! 2년 계약하자마자 관할세무서에서 사업자 등록하고, 임대차 계약서에 확정일자도 부여받았습니다!
사 업 자 등 록 증
잘 하셨습니다. 그럼 좀 더 자세한 설명을 해드리죠.

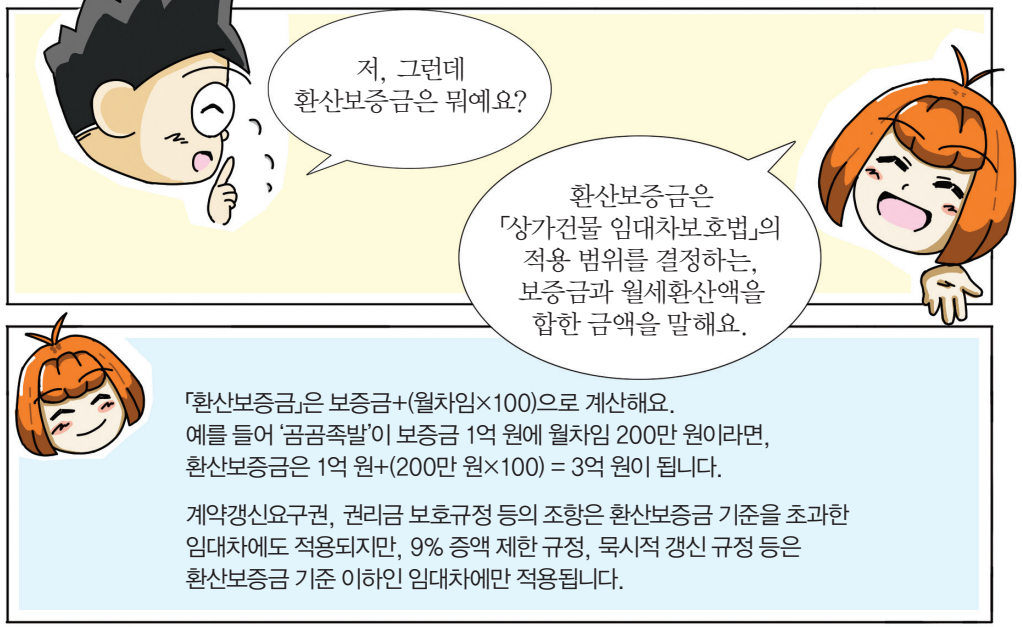
정확한 해당 상가의 주소지를 사업장으로 하여 사업자 등록을 하셨다면 대항력을 취득해서, 새로운 건물주에게도 기존의 임대차 계약을 주장할 수 있고, 5년의 범위에서는 계약갱신을 요구할 수 있습니다.
또 5년의 범위 내에서 임대차가 갱신되는 경우, 임대인이 증액 청구할 수 있는 보증금·월차임은
청구 당시 임대료의 9%이내로만 가능하니 걱정할 것 없습니다. 이러한 점들을 기재한 내용증명을 보내어 새로운 건물주에게 갱신을 요구하세요.
오오 역시~ 사업자 등록을 하길 잘했어~
너 방금까지 울고 있었다냥
표준계약서에도 유의사항이 자세히 나와 있네.
고마워요~
캬오~
나 내용증명 쓰러 간다아아아~~

잠깐! 그럼 임차인의 계약갱신요구권을 규정하고 있는 「상가건물 임대차보호법」 제10조에 대하여 좀 더 자세히 알아볼까요?
엇! 네 좋아요! 꼼꼼히 알아보고 내용증명 쓰러 가야지~
오오~ 곰곰이 역시 꼼꼼하다옹.
곰곰~ 기간이 아직 안 지나서 다행이다냐옹~
「상가건물 임대차보호법」 제10조의 1항에 따르면 임차인은 임대차 종료 6개월 전부터 1개월 전까지, 임대인에게 계약갱신요구를 할 수 있어요.
임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이나 계약상 의무를 위반한 사실 등의 특별한 사정이 없다면, 갱신요구에 의하여
전체 임대차기간이 5년을 넘지 않는 범위에서, 이전 임대차기간과 동일하게 임대차기간이 갱신돼요.
곰곰이는 한 번도 월세 밀린 적이 없자냐옹~ 갱신되겠다냥~









「환산보증금」은 보증금+(월차임×100)으로 계산해요.
예를 들어 '곰곰족발'이 보증금 1억 원에 월차임 200만 원이라면,
환산보증금은 1억 원+(200만 원×100) = 3억 원이 됩니다.

계약갱신요구권, 권리금 보호규정 등의 조항은 환산보증금 기준을 초과한 임대차에도 적용되지만, 9% 증액 제한 규정, 묵시적 갱신 규정 등은 환산보증금 기준 이하인 임대차에만 적용됩니다.

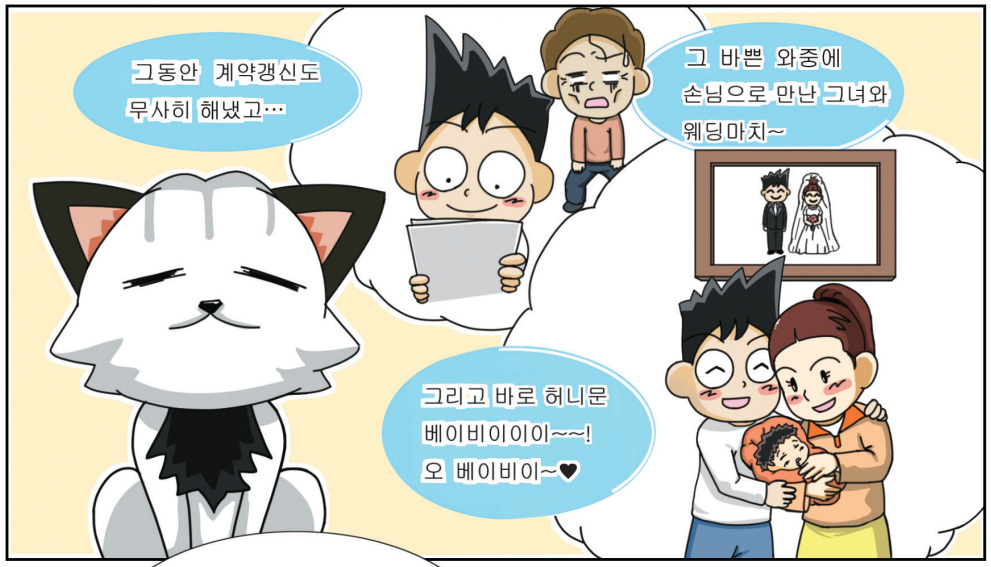
지역별 환산보증금 기준

(상가건물 임대차보호법 시행령 제2조 제1항)

1. 서울특별시 : 4억 원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) : 3억 원
   (인천, 성남, 부천 등 수도권의 주요 지역을 의미)
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군 지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 2억4천만 원
4. 그 밖의 지역 : 1억8천만 원

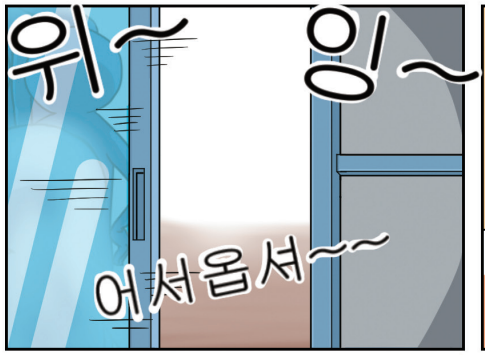
서울특별시에 있는 곰곰 씨의 상가건물은 환산보증금이 3억 원이므로, 기준 금액인 4억 원 이내여서, **9% 증액 제한 규정, 묵시적 갱신 규정이 적용**돼요.

4화. 묵시적 갱신
바쁘다, 바빠~
우리 곰곰 씨냐옹


그동안 계약갱신도 무사히 해냈고…
그 바쁜 와중에 손님으로 만난 그녀와 웨딩마치~
그리고 바로 허니문 베이비이이이~~! 오 베이비이~♥

으~ 야수 우리에 던져진 느낌~!

곰곰주니어가 태어나서 돌보느라 좀 힘든 날도 있었지만, 얼마나 행복한지 몰라. 이젠 죽어도 여한이 없다냐옹~
그건 내 대사 아니냐? 꽁냥아~


위~ 잉~
어서옵셔~~

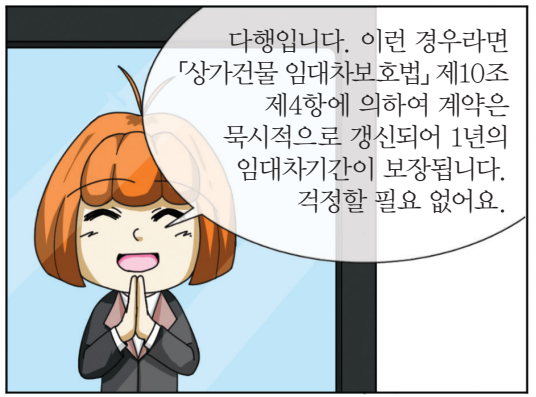
나요~!
어서 오세요. 웬일이세요?
웬일은요.

이 가게, 다른 사람하고 계약하려고요.

네에? 그게 무슨?
이번에 나가려는 거 아니었어요?

아니었어요! 도대체 왜 그런 생각을?
아니, 계약이 만료되어 가는데 계약갱신도 안하고,
그러니 나는 당연히 나가려나 보다 했지요.
그게…… 아기도 태어나고 일도 바쁘다 보니 정신이 없어서…….

그건 곰곰 씨 사정이고. 아무튼, 딱 맞는 임자가 나타났으니 빨리 가게 빼 주쇼!
말도 안 돼! 당연히 계약갱신 할 거라 믿었는데.



중요한 내용이니 잘 읽어 봐라옹~

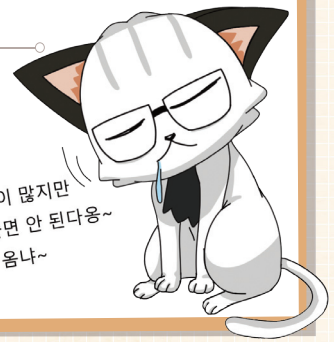
상가건물 임대차보호법

묵시적 갱신 규정

① 「상가건물 임대차보호법」 제10조 제4항은 **임대인이 임대차기간 종료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간 동안 갱신거절이나 임대료 증액 등의 언급 없이 그 기간을 경과하면,** 임대차기간 종료부터 **다시 1년의 임대차기간이 묵시적으로 갱신**되도록 규정하고 있습니다.

② 이는 적어도 종료 1개월 이전에 임차인에게 통보를 해 주지 않고서, 이후 계약 갱신을 거절하게 되면, **임차인으로서는 점포 이전을 준비할 시간적 여유가 없다는 점, 계약이 갱신될 것을 신뢰한 임차인에게 불측의 손해를 입힐 우려가 있는 점**을 고려하여, **임차인 보호**를 위해 위와 같이 규정하고 있는 것입니다.

③ 참고로 이렇게 묵시적으로 1년간 임대차기간이 갱신되면, **임대인은 임차인에게 1년의 기간을 보장**해 주어야 하지만, **임차인은** 「상가건물 임대차보호법」 제10조 제5항에 의하여 **갱신된 기간 중 언제나 해지통고**를 할 수 있고, **임대인이 해지통고를 받은 날로부터 3개월이 경과하면 계약이 종료**됩니다.



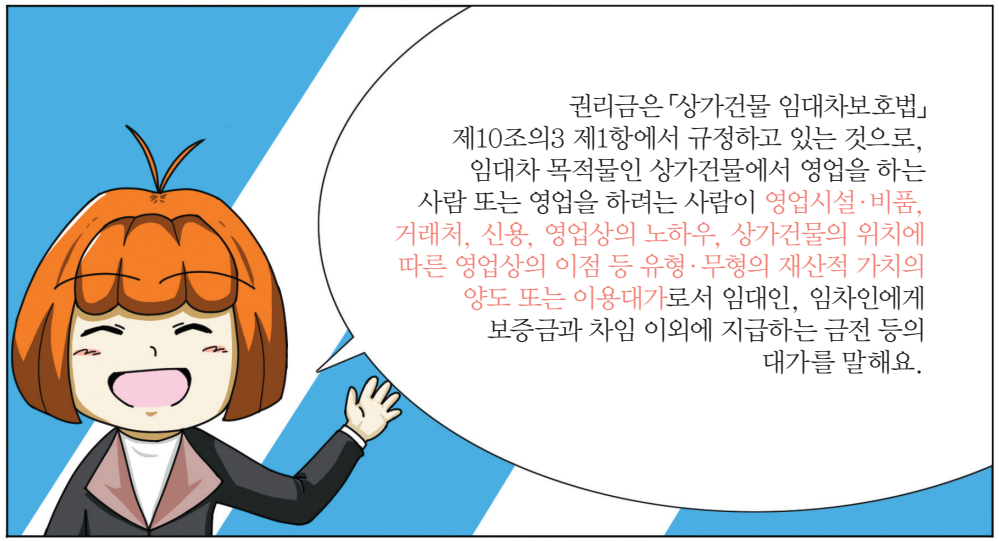
5화. 권리금 회수기회 보호
– 신규임차인과 권리금 계약 체결
3대 족발 선정
서 울
곰 곰 족 발
헐~
〈곰곰족발〉이 서울 3대 족발집으로 유명해졌다냐옹~!
그 유명세에 더불어 이 몸도 인기 절정~ 나쁘지 않다냥~
이 놈의 인기란~
아무래도 좀 더 큰 가게로 옮겨야겠어요.
흥~ 흥~
음냐
좋은 생각이에요. 손님들이 자리가 없어서 너무 오래 기다려요.

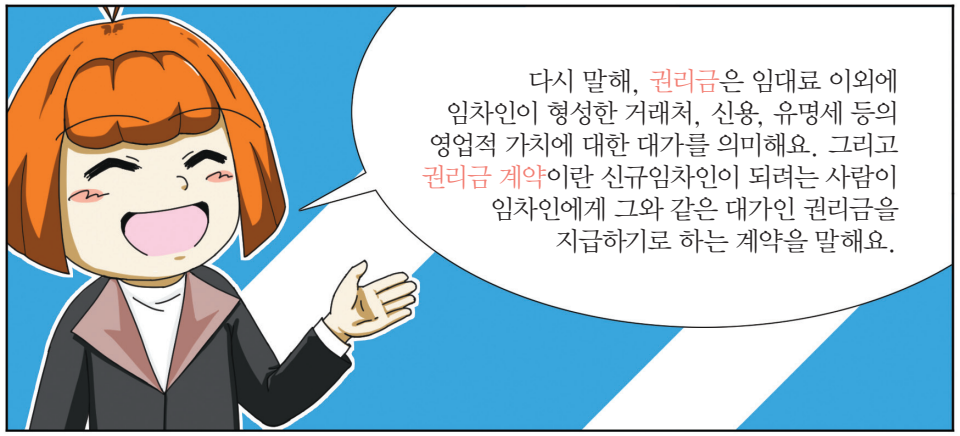
미스터리 공인중개사무소
오랜만이에요, 미스터리.
아니 이게 누구요? 한 꼼꼼하시던 곰곰 씨!
가게가 아주 유~명해졌던데요!
이쪽으로 좀 앉으세요~
네. 사실 그래서 가게를 좀 더 넓은 곳으로 옮길까 해서요.
아유, 곰곰 씨 꼼꼼할 때부터 성공할 줄 알았다니까요!
하하하. 감사합니다. 그래서…….
알아요, 알아. 가게 들어올 사람 있나 알아봐 달라는 거죠?

게다가 족발집이 인기도 아주 많으니, 권리금도 유명세에 맞게 자알~ 받아야겠죠?
열심히 노력한 대가는 받고 싶어요.
맞아요. 권리금은 법으로 보호받는 권리지요.

?
?
이번에도 저 믿고 기다려요. 그때처럼 잘될 테니. 하하하!
톡
톡

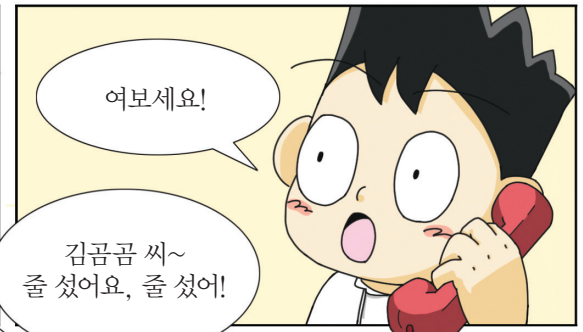
이 변호사, 권리금이 뭐냐옹~?
꽁냥아, 권리금이 궁금해~?


권리금은 「상가건물 임대차보호법」 제10조의3 제1항에서 규정하고 있는 것으로, 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 말해요.


다시 말해, 권리금은 임대료 이외에 임차인이 형성한 거래처, 신용, 유명세 등의 영업적 가치에 대한 대가를 의미해요. 그리고 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 사람이 임차인에게 그와 같은 대가인 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말해요.

며칠 후

곰 곰 족 발
따르르릉~


여보세요!
김곰곰 씨~ 줄 섰어요, 줄 섰어!

네?
미스터 리
공인중개사
곰곰족발이 아니고 우리 가게 앞에 줄을 섰어요!
다들 곰곰 씨 가게 자리에 들어가고 싶다고 난리예요!
정말요?
감사합니다.

신규임차인을 구하고 그와 권리금에 대하여 협상을 하여 계약 체결에 이르기에는 상당한 시간이 소요될 수 있으므로, **임대차기간 종료 전 3개월 동안의 기간적 요건을 놓치지 않으려면, 미리 준비하여 대비하는 것이 바람직합니다.**

그리고 임대인이 부당하게 신규임차인과의 계약 체결을 거절하여 권리금 계약이 파기되는 경우를 대비하여, 그러한 경우 권리금 계약에 계약금 등을 반환하고 계약을 해제할 수 있는 특약사항을 두는 것이 안전합니다. 물론 임대인이 부당하게 신규임차인과의 계약 체결을 거절하는 경우에는 임차인이 임대인에게 손해배상을 청구할 수 있습니다.

※ 국토교통부 홈페이지에서 '상가건물 임대차 권리금계약서'를 검색하여 참고하시기 바랍니다.

2015년 상가건물 임대차보호법 개정으로 **권리금 개념을 법제화**하고, **권리금 회수기회 보호 조항**을 두어 **임차인의 권리금에 대한 정당한 이익이 보호받을 수 있게 되었습니다.**

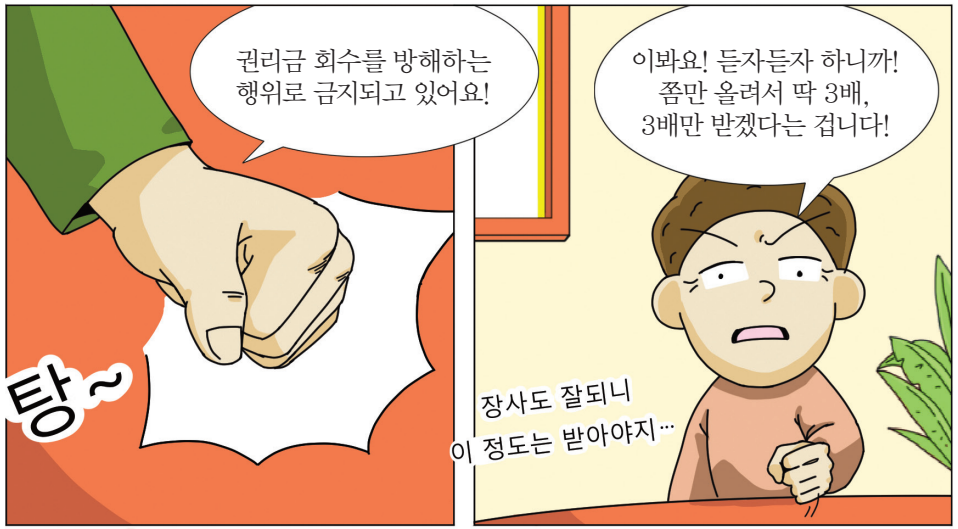
6화. 권리금 회수기회 보호

– 임대인에게 신규임차인 주선

그리고 임대인이 신규임차인이 되려고 하는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어
현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 것은 권리금 회수 방해 행위에 해당됩니다.
헉! 내 속셈을 어떻게 알았지?
우리 곰곰이 마치 아 변호사 같다냥

아니, 그게 아니고! 그동안 내가 너무 싸게 임대를 했다니까요! 그리고 내가 원하는 만큼 임대료를 안 줘서 거절하는 건 정당한 거요. 예?

다시 한 번 말씀 드리지만 「상가건물 임대차보호법」 제10조의4 제1항 제3호! 신규임차인에게 현저히 고액의 임대료를 요구하여 계약 체결이 되지 않도록 하는 행위는
헐~


권리금 회수를 방해하는 행위로 금지되고 있어요!
탕~
이봐요! 듣자듣자 하니까! 쫌만 올려서 딱 3배, 3배만 받겠다는 겁니다!
장사도 잘되니 이 정도는 받아야지…

기존 임대료의 3배가 어떻게 조금 올리는 겁니까? 그리고 최근에 알아보니 주변 시세는 제가 계약 체결할 당시와 거의 변동이 없던데요.
또 세금이나 공과금 같은 비용도 변한 것이 없더라고요.
정당한 범위 내에서 임대료를 협상하는 게 아니라 이렇게 일부러 현저히 고액을 요구하여 새 임차인과 계약 체결을 안하려 하는 것은 권리금 회수를 방해하는 행위입니다.
폴짝~

계속 계약 체결을 거절한다면 권리금 회수 방해로 권리금 상당의 손해배상 책임을 질 수 있습니다!
윽… 도저히 당할 수가 없구만. 좋아요. 내가 잠깐 욕심을 냈네요. 자, 법대로 합시다. 법대로!
으 이 사람, 법에 대해 왜 이렇게 빠삭해?

아~
이 감격스러운
자리를 봤나~
정정당당.
이렇게
잡음 없는
멋진 계약은
내 공인중개사
생활 20년 만에
처음이에요.
감사합니다.
제가 감사하지요.
끙~

이 변호사님,
이게 다 변호사님 덕분입니다.
상가건물 임대차보호법이
있는지도 몰랐었는데…….
무슨 말씀을요.
곰곰 씨가 스스로 잘 알아보고
노력한 결과예요.
물론 법이 어렵게
느껴질 수 있겠지만
본래 사람들에게 도움을
주기 위해 만들어진 것이니,
꼼꼼히 잘 알아본다면
앞으로도 큰 도움이
될 거예요.
맞아요. 알아두니까 정말
든든하더라고요.
정당한 권리를
지켜 주는 법! 앞으로도 법의
보호를 받을 수 있도록 꼼꼼히
잘 알아두어야겠어요!
법대로 삽시다냐옹~

<주의하세요!>

① **권리금 회수기회를 법적으로 보호받을 수 있는 임대차 종료 전 3개월의 기간**을 놓치지 마세요!

② 그리고 **법 제10조 제1항 각호의 사유**가 있는 경우는 **권리금 회수기회의 보호를 받을 수 없습니다.**

③ **법 제10조의4 제2항 각호의 정당한 사유**가 있는 경우에는 임대인이 신규임차인과의 계약 체결을 거절하여도 **권리금 회수 방해 행위가 되지 않습니다.**

④ 임대인이 권리금 회수를 방해하는 경우, 임대인에 대한 권리금 상당의 손해배상 청구는 **임대차 종료 후 3년 이내**에 하여야만 하고, 그 기간이 경과하면 손해배상청구권은 소멸하니 주의하세요!

권리금 회수기회를 보호받을 수 없는 경우

상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 각 호

1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
   가. 임대차 계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
   나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
   다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

※ 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 각 호는 임차인의 갱신요구를 임대인이 거절할 수 있는 경우이기도 합니다.

상가건물 임대차보호법 제10조의4 제2항 각 호

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우
3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우
4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우