



개정된 —

상가건물 임대차보호법

Q&A 40선



법무부

목차_

Table of Contents

1. 2015년 상가건물 임대차보호법 개정으로 달라진 점은 무엇인가요? _4
2. '권리금'이란 무엇인가요? _6
3. 권리금 보호 규정의 적용을 받을 수 있는 건물의 범위는 어떻게 되나요? _7
4. 임차인의 권리금은 어떤 방식으로 보호되는 것인가요? _8
5. 임대인의 임차인에 대한 '권리금 회수 방해행위'는 구체적으로 어떤 것을 말하나요? _9
6. 임차인이 임대인에게 신규임차인을 주선할 수 있는 기간이 정해져 있나요? _10
7. 계약갱신을 요구할 수 있는 기간이 지난 경우에도 권리금 회수기회를 보호받을 수 있나요? _12
8. 법이 개정된 이후에 임대차계약을 체결한 경우에만 권리금 회수기회를 보호받을 수 있는 것인가요? _13
9. 건물이 경매되는 경우에도 권리금을 보호받을 수 있나요? _14
10. 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인과 새로운 계약을 체결한 경우 기존 임차인과 같이 5년 간 임대차기간을 보장해주어야 하나요? _17
11. 환산보증금을 초과하는 임차인도 권리금 회수기회를 보호받을 수 있나요? _18
12. 임차인이 임대차계약 당시 지급하였던 권리금보다 더 많은 권리금을 신규임차인에게 요구할 수 있나요? _20
13. 임대인에게 권리금을 지급해달라고 요구할 수 있나요? _21
14. 임대인의 방해행위 중 '현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위'는 구체적으로 어떤 의미인가요? _22
15. 임대인은 신규임차인과 계약을 체결할 때 임대인이 원하는 만큼 차임을 인상할 수 없게 된 것인가요? _23
16. 임대인은 어떤 경우에 신규임차인과의 계약체결을 거절할 수 있나요? _24
17. 임대인은 신규임차인의 보증금 · 차임 지급 능력에 대하여 어떻게 판단할 수 있나요? _25
18. 임차인이 기존영업과 동일한 업종을 하려는 신규임차인을 주선하였는데 임대인이 다른 업종의 임차인을 원하는 경우 계약체결을 거절할 수 있나요? _26
19. 임차인이 기존영업과 다른 영업을 하려는 신규임차인을 주선하였는데 임대인은 그 업종을 원하지 않는 경우 계약을 거절할 수 있나요? _27
20. 임대인이 직접 영업하기 위해 신규임차인과의 계약체결을 거부하는 것이 가능한가요? _28
21. 임대인이 아닌 다른 사람이 1년 6개월 이상 해당 상가를 '영리목적으로 사용하지 않을 경우'에도 신규임차인과 계약 체결을 거절할 수 있는 정당한 사유로 인정되는 것인가요? _29
22. 임대인이 차임 · 보증금을 받고 상가건물을 주거용으로 임대하는 것도 신규임차인과 임대차계약 체결을 거절할 수 있는 정당한 사유에 해당되나요? _30
23. 임차인이 '신규임차인 주선 포기', '권리금을 주고 받지 않기로 한다'라는 특약을 한 경우 그 특약은 효력이 있나요? _31

24. 환산보증금을 초과하는 임대차의 경우에도 상가건물 임대차보호법 규정에 위반하는 약정은 원칙적으로 무효인가요? _32
25. 임차인이 권리금 회수 방해행위를 한 임대인을 상대로 손해배상소송을 제기할 경우 손해배상액의 범위는 어떻게 되나요? _33
26. 손해배상은 국토교통부장관이 고시한 기준에 따라 산정된 권리금의 범위에서 결정되는 것인가요? _34
27. 임대인의 권리금 회수 '방해행위'와 '계약거절의 정당한 사유'에 대한 주장·입증은 누가 해야 하는 것인가요? _35
28. 권리금 보호규정의 적용이 배제되는 경우가 있나요? _36
29. 전통시장 내에서 영업을 하는 상인들은 법에 의한 권리금 보호를 받지 못하는 것인가요? _37
30. 임대인이 상가건물을 철거·재건축하는 경우 권리금 보상을 받을 수 있나요? _38
31. 임차인이 차임을 연체하는 등 과실이 있는 경우에도 권리금이 보호되는 것인가요? _39
32. 임차인이 권리금 계약을 미리 체결하거나 임대차계약 체결 당시 지급한 권리금이 있어야만 임대차 종료 시 권리금 보호를 받을 수 있는 것인가요? _40
33. 임차인이 3기 차임액을 연체할 경우 임대인은 해지권을 행사할 수 있는데, 이때 차임 연체는 연속적이어야 하는 것인가요? _41
34. 임대인이 미리 임대차계약 체결의 거절의사를 표시한 경우에도 임차인은 신규임차인을 우선하여야만 임대인에게 권리금 회수기회 방해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있나요? _42
35. 상가건물임대차표준계약서는 어떻게 구할 수 있나요? _43
36. 상가건물임대차표준계약서의 주요내용은 무엇인가요? _44
37. 상가건물임대차표준계약서를 사용하면 어떤 장점이 있나요? _45
38. 상가건물임대차표준계약서의 사용은 강제되는 것인가요? _46
39. 상가임차인은 누구나 상가건물의 주인이 바뀌어도 바뀐 주인에게 기존의 임대차계약을 주장할 수 있나요? _47
40. 2015년 개정법 시행 전에 환산보증금을 초과하는 임대차계약이 체결된 경우에도 대항력이 인정되나요? _48

부록

상가건물 임대차보호법 _50

상가건물임대차 표준계약서 _60

상가건물 임대차 권리금계약서 _64

※ 본문에서 특별한 언급이 없으면 '법'이란 「상가건물 임대차보호법」을 의미합니다.

※ 본문에 수록한 판례 내용은 대법원 홈페이지(www.glaw.scourt.go.kr)에서 검색하실 수 있습니다.

Q

01_ 2015년 상가건물 임대차보호법 개정으로 달라진 점은 무엇인가요?

A

- 상가 임차인들의 '권리금'이 처음으로 법의 보호를 받게 되었습니다.
 - 상가 임차인들은 임대차가 종료되면 영업을 하는 동안 형성한 '영업시설물, 거래처, 신용, 영업상 노하우, 상권 형성에 따른 영업상 이점' 등의 가치를 다음 임차인과의 권리금 거래를 통하여 회수하여 왔습니다.
 - 이와 같이 상가 임차인들 사이에서 권리금 거래가 빈번하게 이루어지고 있음에도 상가건물 임대차보호법 등 관련 법률에서는 이에 대한 아무런 보호규정을 두고 있지 않아 임차인들이 제대로 된 법적 보호를 받을 수 없는 것이 문제점으로 지적되어 왔습니다.
 - 이번 상가건물 임대차보호법 개정은 임대인이 임차인의 권리금 회수를 방해하지 못하도록 하는 등 상가 임차인들의 권리금이 최초로 법적 보호를 받을 수 있도록 하였다는데 큰 의미가 있다고 하였습니다.
- 현행법은 상가임차인의 권리금을 보호하기 위하여,
 - 권리금이 무엇인지 법에서 명확히 규정하고,
 - 임대인에게 임차인이 다음 임차인으로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하지 않아야 할 의무를 부과하는 한편,
 - 방해행위를 하였을 경우에는 임대인에게 임차인의 손해를 배상하게 하여 임차인이 권리금을 회수할 수 있도록 하였습니다.
 - 또한 권리금 액수를 정하는 기준을 국토부장관 고시로 정하도록 하여 권리금과 관련된 분쟁해결에 도움이 되고자 하였습니다.
- 그 외에도 모든 상가 임차인에게 보증금·차임 액수와 상관없이 건물 소유자가 바뀌어도 새로운 소유자에게 임대차관계를 주장할 수 있도록 하였고, 상가건물임대차표준계약서 및 표준권리금계약서에 대한 근거를 만들어 분쟁을 사전에 예방할 수 있도록 하였습니다.



■ 주요개정사항

<p>권리금 회수기회 보호</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 임대인에 대하여 임차인의 권리금 회수 방해행위 금지 의무 부과 <ul style="list-style-type: none"> • 시기 : 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지 • 방해행위 유형 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 신규임차인에게 권리금을 요구·수수하는 행위 ▶ 신규임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위 ▶ 신규임차인에게 현저히 고액의 보증금·차임을 요구하는 행위 ▶ 정당한 사유 없이 임차인이 추천한 신규임차인과 임대차계약의 체결을 거절하는 행위 <div style="border: 1px solid #f08080; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>〈 정당한 사유의 예시 〉</p> <ul style="list-style-type: none"> • 신규임차인에게 차임 지급의 자력이 없는 경우 • 신규임차인에게 임대차계약상 의무위반의 우려가 있는 경우 • 임대차목적물을 1년 6개월이상 비영리목적으로 사용하는 경우 • 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인에게 권리금을 지급한 경우 </div> <ul style="list-style-type: none"> ● 적용범위 : 개정법 시행 당시 존속 중인 임대차를 포함 ● 위반시 임대인이 손해배상책임을 지도록 함
<p>상가임대차 관련 분쟁 최소화</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 권리금 및 권리금계약 정의 명확화 • 상가건물임대차표준계약서 및 표준권리금계약서 보급 • 권리금의 평가기준을 국토부장관이 고시로 정하도록 함
<p>대항력 확대</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 임대차계약의 임차인에게 대항력 부여

Q 02_ '권리금'이란 무엇인가요?

A

■ 권리금이란, 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 하려는 자가 '영업시설, 비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물 위치에 따른 영업상의 이점' 등을 양도하거나 혹은 이를 이용하게 할 때 보증금, 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 의미합니다.

- 2015년 개정으로 기존 관행 및 대법원 판례를 통해 정립되어 온 권리금의 정의를 법률에 도입하였습니다(제10조의3).



일반적으로 권리금은 그 특성에 따라 다음과 같은 3가지 유형으로 구분됩니다.

[권리금의 유형]

- ① 바닥권리금 : 장소적 이익(점포위치, 상권 등)을 토대로 형성
- ② 영업권리금 : 점포의 무형자산(영업노하우, 거래처, 신용 등)의 대가
- ③ 시설권리금 : 영업시설, 비품 등 유형자산의 대가

[대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결]

영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 혹은 점포 위치에 따른 영업상 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것인바, 권리금계약은 임대차계약이나 임차권양도계약 등에 수반되어 체결되지만 임대차계약 등과는 별개의 계약이다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조의3(권리금의 정의 등) ① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로써 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

Q 03_ 권리금 보호 규정의 적용을 받을 수 있는 건물의 범위는 어떻게 되나요?

A

□ 권리금 보호 규정의 적용을 받을 수 있는 임대차의 범위는 상가건물 임대차보호법의 적용대상이 되는 '상가건물의 임대차'에 한정됩니다.

- 여기서 "상가건물 임대차보호법의 적용대상이 되는 상가건물의 임대차"란 상가건물 임대차보호법 제2조에서 「부가가치세법」, 「소득세법」, 「법인세법」에 따라 사업자등록의 대상이 되는 건물이라고 규정하고 있습니다.
- 따라서 관련법에 따라 사업자등록의 대상이 되지 않는 임대차는 '권리금 거래'가 있다고 하더라도 개정법에 따른 권리금 보호규정의 적용대상이 될 수 없습니다.
- 예를 들어 유치원은 사업자등록 대상이 아니므로 실제 권리금 거래가 있었다고 하더라도 권리금 보호규정의 적용을 받을 수는 없습니다.

[상가건물 임대차보호법]

제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.



Q 04_ 임차인의 권리금은 어떤 방식으로 보호되는 것인가요?

A

- 2015년 개정된 상가건물 임대차보호법에서는 임대인에게 임차인의 권리금 회수를 방해하지 못하게 하고, 이를 위반하여 임대인이 방해행위를 하였을 경우 임차인이 입은 손해를 배상하도록 함으로써 임차인의 권리금이 보호되도록 하였습니다(제10조의4).

- 현행법에서 규정한 권리금 보호의 핵심은 임대인은 정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인과의 임대차계약 체결을 거절할 수 없다는 점에 있습니다.

임차인은 임대차 기간이 끝나면 임대인에게 다음 임차인을 소개하여 임대차계약을 체결하게 한 후 상가를 돌려주고 권리금을 받으려고 하는 경우가 있을 것입니다.

법 개정 전에는 임대인이 마음대로 임차인이 소개한 사람과의 계약체결을 거절할 수 있었으나, 이제는 정당한 사유 없이는 반드시 임차인이 소개해 준 사람과 임대차계약을 체결해야만 합니다.

- 소위 ‘폭탄 돌리기’로 표현되는 권리금 침해는 대부분 임대인이 임차인에게 권리금을 회수할 기회를 주지 않아 발생하여 왔습니다.
- 이러한 경우 임차인은 자신의 노력으로 이룩한 영업적 가치를 회수할 기회를 박탈당하여 손해를 보는 반면, 임대인은 새로운 임차인으로 부터 권리금을 받거나 임차인의 영업가치를 이용(차임 및 보증금 인상, 임대인 직접 운영)하여 이익을 취하게 됩니다.
- 현행법은 위와 같은 불합리한 거래 관행을 시정하고자 임차인의 권리금 회수기회 보호를 명문화한 것입니다.



Q

05_ 임대인의 임차인에 대한 '권리금 회수 방해행위'는 구체적으로 어떤 것을 말하나요?

A

■ 상가건물 임대차보호법에서는 임차인의 '권리금 회수 방해행위'를 4가지로 규정하고 있습니다.

■ 권리금 회수 방해행위란

1. 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 임차인이 지급받아야 할 권리금을 요구하거나 수수하는 행위,
2. 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위,
3. 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위,
4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위를 의미합니다.



[상가건물 임대차보호법]

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

Q

06_ 임차인이 임대인에게 신규임차인을 주선할 수 있는 기간이 정해져 있나요?

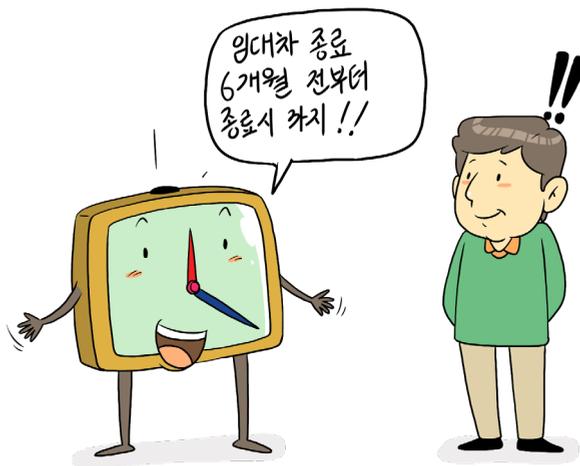
A

- 임차인이 임대인에게 신규임차인을 주선할 수 있는 기간이 따로 정해져 있는 것은 아닙니다.
 - 원칙적으로 임차인은 임대차가 종료되면 임대인과의 합의를 통해 신규임차인을 주선하여 계약을 체결하게 함으로써 권리금을 회수할 수 있습니다.
 - 임대차기간 종료 시까지 권리금을 회수하지 못한 경우라도 임차인은 임대인과의 합의 하에 신규임차인을 주선하고 그로부터 권리금을 지급받을 수 있을 것입니다.
- 다만 법의 보호를 받기 위해서는 임차인은 ‘임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지’ 신규임차인을 주선하여야 합니다.
 - 개정법은 권리금 회수 방해금지 기간을 “임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지”로 정하면서, 이 기간 내에 임대인이 방해행위를 할 경우에만 임대인에게 손해배상책임이 있다고 규정하고 있습니다(제10조의4).
 - 이 기간 중에는 임차인의 권리금 회수를 어렵게 하는 임대인의 방해행위가 원칙적으로 금지될 뿐만 아니라, 방해행위로 인하여 임차인에게 손해가 발생할 경우 임차인은 그에 대한 배상을 청구할 수 있습니다.
 - 단, 손해배상의 청구의 대상은 이 기간 내의 행위에 한하므로, 임차인은 이 기간이 아닌 때에 발생한 임대인의 방해행위를 이유로 하여 상가건물 임대차보호법에 따른 손해배상을 청구할 수는 없다 할 것입니다.
- 따라서 임차인이 손해배상청구를 통해 권리금 상당의 금액을 되돌려 받기 위해서는 반드시 ‘임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지’ 신규임차인을 주선하여야 할 필요가 있음에 유의해야 합니다.

임대차 종료일이 2018. 11. 30.이라면 임차인은 임대인에게 6.1.부터 11.30.까지 6개월 동안 신규임차인을 주선해야 합니다. 이 기간동안 임대인이 정당한 사유 없이 주선받은 신규임차인과 계약을 거절한다면 임차인은 권리금 상당의 손해배상 청구를 할 수 있습니다.

다만, 6.1. 전이나 12. 1. 이후에도 임대인과 임차인 간 합의를 통해 신규임차인을 주선할 수는 있지만, 임대인이 신규임차인과 계약을 체결하지 않는다고 하더라도 손해배상은 청구할 수 없습니다.

- 한편, 임대인이 임차인과 계약갱신을 거절한 시점에 따라 신규임차인을 주선할 수 있는 기간이 6개월 미만일 수도 있으므로, 임차인은 권리금 회수를 위한 충분한 기간을 확보할 수 있도록 적극적으로, 미리 임대인의 재계약 체결의사를 확인하는 것이 필요합니다.



Q 07_ 계약갱신을 요구할 수 있는 기간이 지난 경우에도 권리금 회수기회를 보호받을 수 있나요?

A

- 임차인이 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년(2018. 10. 16. 개정 이후에는 10년)이 지나 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 권리금 회수기회 보호 의무를 부담합니다(대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다225312, 226329 판결 참조).
 - 상가건물 임대차보호법은 임차인에게 10년(2018. 10. 16. 개정 전에는 5년)의 범위에서 계약갱신요구권을 인정하고 있습니다. 다만 계약갱신시 법에 반하지 않는 범위에서 차임, 보증금 등 계약조건은 상호 협의 하에 다시 정할 수 있습니다.
- 따라서 임차인에게 계약갱신요구권이 있는지 여부와 무관하게 임대차가 종료되었다면 권리금 보호를 받을 수 있습니다.

2010. 10. 1. 상가 임대차 계약을 체결한 임차인 A씨는 5년 동안 임대인에게 계약갱신요구권이 있으므로 2015. 9. 30.까지는 임대인의 의사와 무관하게 A씨가 원하면 계약을 유지할 수 있습니다. 그 이후에는 임대인과 합의를 통해 임대차계약을 갱신해야 할 것입니다.

이런 경우 A씨는 갱신요구권 행사 기간이 지났는지 여부와 무관하게, 즉 2015. 9. 30. 전후를 불문하고 임대차가 종료되었다면 권리금 보호를 받을 수 있습니다.



Q

08. 법이 개정된 이후에 임대차계약을 체결한 경우에만 권리금 회수기회를 보호받을 수 있는 것인가요?

A

- 구법 시행일인 2015. 5. 13.에 계약 기간 중에 있었던 임차인은 모두 권리금 보호를 받을 수 있습니다(부칙 제3조).

 - 2015. 5. 13. 이후 체결된 임대차에 대하여는 당연히 개정법이 적용됩니다.
- 따라서 2015. 5. 13. 계약 기간 중에 있었던 임대인이 그 기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 회수 방해행위를 하였다면, 임차인은 권리금을 보호받을 수 있습니다.

 - 2015. 5. 13. 당시 이미 종료된 임대차계약의 임차인은 권리금을 회수하지 못하였다 하더라도 법의 보호를 받을 수 없습니다. 물론 이런 경우에도 임차인은 임대인과 합의를 통해 신규 임차인을 주선하여 권리금을 회수할 수 있을 것입니다.
- 한편 2018. 10. 16.에 계약 기간 중에 있었던 임차인은 임대인이 계약 기간이 끝나기 6개월 전부터 권리금 회수 방해행위를 한 것에 대해서까지 모두 보호받을 수 있습니다.

 - 즉, 2015. 5. 13.부터 2018. 10. 15. 사이에 계약이 만료된 임차인은 임대인이 계약 기간이 만료되기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 회수 방해행위를 한 것에 대해서만 보호를 받을 수 있습니다.
 - 다만, 2018. 10. 16. 이후에 계약이 만료되는 임차인은 임대인이 계약 기간이 만료되기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 회수 방해행위를 한 것에 대해 보호를 받을 수 있게 됩니다.

[상가건물 임대차보호법]

부칙 제3조(권리금 회수기회 보호 등에 관한 적용례) 제10조의4의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차부터 적용한다.

Q

09_ 건물이 경매되는 경우에도 권리금을 보호받을 수 있나요?

A

- 임차한 건물에 대하여 경매가 실시된 경우 임차권은 소멸하는 것이 원칙입니다(법 제8조 전단).
 - 다만, 이런 경우 대항력을 갖추고 임대차 계약서에 확정일자를 부여받은 임차인은 건물 경매에서 우선변제권을 행사할 수 있습니다.
- 따라서 임차인은 임차건물을 낙찰 받은 사람에게 임대차 계약의 효력을 더 이상 주장할 수 없게 되므로 법상의 권리금 보호 규정도 더 이상 적용될 수 없습니다.
 - 즉 임차인은 경매로 인해 건물의 소유권을 취득한 낙찰자가 임차인이 주선한 사람과 임대차 계약 체결을 거절하였다고 하여 그 낙찰자에게 손해배상을 청구할 수 없습니다.
- 다만, 선순위 담보권자가 없고, 상가건물 임대차보호법상의 대항력을 갖춘 임차인이 경매에서 보증금을 전액 변제받지 못한 경우 예외가 인정됩니다(제8조 후단).
 - 즉 임차인이 상가건물에 대한 사업자등록이 있고, 그 곳에서 계속 영업을 하는 등 점유를 하고 있어 대항력이 유지가 된다면 선순위 담보권자가 없는 이상 보증금을 반환받을 때까지 낙찰자에게 임대차관계의 존속을 주장할 수 있습니다.
 - 이 경우 낙찰자는 임대인의 지위에서 권리금 규정의 적용을 받게 되므로 정당한 사유가 없다면 임대차 종료시 임차인의 권리금 회수를 방해하지 말아야 할 의무를 부담하게 됩니다.



임차인 A씨는 이미 근저당이 설정되어 있는 상가건물을 임차하여 대항력을 갖추고 확정일자까지 받았습니다. 근저당권자인 B은행이 상가건물에 대한 임의경매를 신청하여 경매절차에 들어갔고, 이 건물은 C씨에게 낙찰되었습니다. A씨는 낙찰금액으로부터 보증금을 전액 배당받지 못하였는데 C씨에게 상가를 넘겨줘야 하는 것일까요? 이 경우 권리금은 어떻게 되는 것일까요? A씨보다 후순위 저당권자인 D씨가 경매를 신청했다면 어떻게 되는 것일까요?

- A씨는 C씨에게 상가건물을 넘겨주어야 합니다. 또한 C씨에게 권리금을 회수하기 위하여 자신이 주선한 임차인과 계약을 체결해 달라고 요구할 수도 없습니다. 경매신청자가 후순위 저당권자인 D라고 해도 동일합니다.

임차인 A씨가 임대차 계약을 체결하여 대항력을 갖추고 확정일자까지 받은 후 B은행이 상가건물에 대한 근저당권을 설정한 경우 A씨는 상가건물 경매에서 보증금을 다 받지 못하였다면 낙찰자 C씨에게 건물을 넘겨주어야 하는 것일까요?

- A씨는 C씨에게 기존 임대차계약이 존속됨을 주장할 수 있으므로 C씨에게 건물을 넘겨줄 필요가 없습니다.
- 또한 A씨는 기간만료 등으로 임대차계약이 종료된 경우 임대인 지위에 있는 C씨에게 권리금을 회수하기 위하여 자신이 주선한 임차인과 계약을 체결해 달라고 요구할 수 있습니다.
- 다만 이 경우에도 A씨가 경매에서 보증금 전액을 변제받았다면 임차권이 소멸하므로 C씨에게 권리금 규정의 적용을 주장할 수 없을 것입니다.

[대법원 1999. 4. 23. 선고 98다32939 판결]

후순위 저당권의 실행으로 목적부동산이 경락*된 경우에는 구 민사소송법 제728조, 제608조 제2항의 규정에 의하여 선순위 저당권까지도 당연히 소멸하므로, 이 경우 비록 후순위 저당권자에게는 대항할 수 있는 임차권이라 하더라도 소멸하는 선순위 저당권보다 뒤에登記되었거나 대항력을 갖춘 임차권은 함께 소멸하고, 따라서 그 경락인은 주택임대차보호법 제3조에서 말하는 임차주택의 양수인 중에 포함된다고 할 수 없으므로 경락인에 대하여 그 임차권의 효력을 주장할 수 없다.

* 경매에 의하여 목적 부동산의 소유권을 취득하는 행위를 의미

[상가건물 임대차보호법]

제8조(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 실시된 경우에는 그 임차건물이 매각되면 소멸한다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

대항력이란?

대항력이란 임차인이 임차건물의 양수인, 임대할 권리를 승계한 자, 기타 임차건물에 관하여 이해관계를 가진 자에 대하여 임대차의 내용을 주장할 수 있는 법률상의 권능을 의미합니다.

즉, 임차건물의 양수인이 양도인인 임대인의 지위를 승계하게 되는 결과 임차인은 양수인에게 임대차의 내용을 주장할 수 있고, 제3자의 임차건물에 대한 침해에 대하여 방해배제청구권 등을 행사할 수 있으며, 확정일자를 구비하게 되면 우선변제권을 주장할 수 있습니다.

상가건물 임대차는 그 등기를 하지 않은 경우에도 임차인이 ① 건물의 인도와 ② 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 대항력이 생기게 됩니다.

[상가건물 임대차보호법]

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

② 임차건물의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

③ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 건물이 매매 또는 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 제578조를 준용한다.

④ 제3항의 경우에는 「민법」 제536조를 준용한다.

Q

10- 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인과 새로운 계약을 체결한 경우 기존 임차인과 같이 10년 간 임대차기간을 보장해주어야 하나요?

A

- 임대인과 신규임차인 간의 계약은 기존 임차인의 계약과는 별개의 새로운 임대차 계약이므로 신규임차인은 종전임차인과 동일하게 10년의 범위에서 임대차를 주장할 수 있습니다.
 - 따라서 임대인은 새로운 임차인에게도 10년 간 임대차기간을 보장해 주어야 할 것입니다.
 - 다만 신규임차인이 임대인과 새로운 계약을 체결한 것이 아니라 종전임차인에게 임차권을 양도받아 임차인의 지위를 승계한 것으로 인정되는 경우(임차권양도)에는 기존의 임대차기간을 포함하여 10년 간 갱신요구권만이 인정됩니다.
 - 새로운 계약인지, 기존 임차인의 지위를 승계하는 계약인지는 당사자들의 의사에 따라 결정될 것입니다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

임차권 양도란?

임차권을 양도하면 양도인은 임차인의 지위에서 벗어나고 양수인이 임차인의 지위를 승계하게 됩니다. 즉 임대인과 종전 임차인 사이에서 임대차관계는 소멸하고, 임대인과 신규임차인 사이에서 기존 임대차와 동일한 임대차관계가 발생합니다.



Q

11_ 환산보증금을 초과하는 임차인도 권리금 회수기회를 보호받을 수 있나요?

A

■ 환산보증금을 초과하는 임대차계약의 임차인도 권리금 회수기회를 보호받을 수 있습니다.

- 원칙적으로 상가건물 임대차보호법은 환산보증금 내의 임대차계약만을 적용범위로 하지만, 권리금 보호 조항의 경우 예외적으로 환산보증금을 초과하는 임대차에도 적용됩니다.

[상가건물 임대차보호법]

제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.



환산보증금이란?

환산보증금이란 상가건물 임대차보호법에서 보증금과 월세 환산액을 합한 금액으로서 아래와 같이 계산됩니다.

$$\text{환산보증금} = \text{보증금} + (\text{월세} \times 100)$$

예를 들어 보증금액 500만 원에 월차임 60만 원인 상가인 경우,
500만 원 + (60만 원 × 100) = 6,500만 원이 환산보증금이 됩니다.

상가건물 임대차보호법은 환산보증금을 기준으로 세입자에 대한 보호 범위를 구분하고 있습니다.

2019. 4. 2. 이후 현재까지 지역별 상가건물 임대차보호법 적용 대상 환산보증금액은 아래 표와 같습니다.

지역	상임법 적용 대상 환산보증금액
서울특별시	9억원 이하
수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역*	6억9천만원 이하
광역시, 안산시, 용인시, 김포시, 광주시	5억4천만원 이하
그 밖의 지역	3억7천만원 이하

* 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동·불로동·마전동·금곡동·오류동·왕길동·당하동·원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업 단지는 제외), 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운데, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역 포함)은 제외]

Q

12 임차인이 임대차계약 당시 지급하였던 권리금보다 더 많은 권리금을 신규임차인에게 요구할 수 있나요?

A

- 권리금의 액수는 임차인과 신규임차인 간의 권리금 계약을 통해 자율적으로 정할 수 있으므로, 경우에 따라 임대차계약 당시에 전 임차인에게 지급했던 권리금보다 더 많은 권리금을 신규임차인에게 요구할 수도 있습니다.
- 만일 임차인의 노력으로 임대차 기간 동안 해당 상가의 상권이 번창하고, 단골손님이 늘어나 매출이 늘어나는 등 영업의 객관적 가치가 상승하였다면, 임차인이 임대차 계약 체결 당시 지급하였던 권리금보다 더 큰 액수의 권리금을 신규임차인과 합의하여 정할 수 있습니다.

그러나 해당상가의 인근에 경쟁점포가 생겨 지속적으로 매출이 떨어지는 등 영업의 객관적 가치가 하락하였다면 임차인은 자신이 지급한 권리금보다 적은 액수의 권리금을 회수하게 될 수도 있습니다.

임차인 A씨는 상가임차 시 전 임차인에게 권리금 1천만 원을 주었습니다. A씨는 수완이 좋아 단골고객들을 다수 확보하였고, 언론에 가게가 방영이 되자 사람들이 멀리서도 A씨 가게를 찾아왔습니다. A씨는 새로운 임차인에게 1천만 원보다 더 많은 권리금을 받을 수 있을 것입니다.

반대로 A씨 가게 주변으로 같은 업종의 가게들이 많이 생겼고, 손님도 떨어졌습니다. 이런 경우 A씨는 권리금 1천만 원을 주장할 수 없을 수도 있습니다.



Q

13_ 임대인에게 권리금을 지급해달라고 요구할 수 있나요?

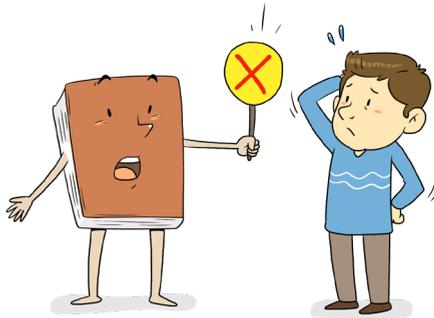
A

- 임대인은 임차인이 신규임차인으로부터 권리금을 회수하는 것을 방해하지 않을 의무를 부담할 뿐이므로, 임차인은 임대인에게 직접 권리금 지급을 요구할 수는 없습니다.
 - 권리금 계약은 임차인과 신규임차인 간의 계약이므로 권리금 회수는 새로운 임차인과의 권리금계약을 통해 할 수 있습니다.
- 다만 임대인이 정당한 사유 없이 임차인의 신규임차인으로부터 권리금을 회수하는 것을 방해할 경우, 임차인은 임대인에게 손해배상청구를 할 수 있습니다(제10조의4제3항).

예를 들어 상가건물 임차인 A는 임대차가 종료되었을 때 임대인 B에게는 권리금을 직접 지급해 달라고 청구할 수 없습니다. A가 다음 임차인 C를 B에게 추천하고, B와 C가 임대차계약을 체결하면 A는 C와 권리금계약을 통해 권리금을 C로부터 지급받을 수 있는 것입니다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.



Q

14. 임대인의 방해행위 중 '현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위'는 구체적으로 어떤 의미인가요?

A

■ 법 제10조의4 제1항 제3호는 '현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위'를 임대인의 방해행위의 하나로 규정하고 있습니다.

- 위 규정은 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인과 계약을 거절할 목적으로 신규임차인이 수용할 수 없는 수준의 차임·보증금을 제시하여 계약을 무산시키는 것을 방지하기 위한 것입니다.
- 여기서 '현저히 고액의 차임과 보증금'은 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담 등에 따른 금액을 기준으로 상식적인 수준에서 크게 벗어났는지 여부에 따라 객관적으로 판단되어야 할 것입니다.
- 前임차인이 지급하였던 차임·보증금이 '현저히 고액'을 판단하는 하나의 기준이 될 수 있으나, 사안마다 상가건물의 조세·공과금, 주변상가의 차임·보증금 그밖의 부담 등 구체적 사정을 고려하여 '현저히 고액'인지 여부가 결정되어야 할 것입니다.



[상가건물 임대차보호법]

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.

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

Q

15. 임대인은 신규임차인과 계약을 체결할 때 임대인이 원하는 만큼 차임을 인상할 수 없게 된 것인가요?

A

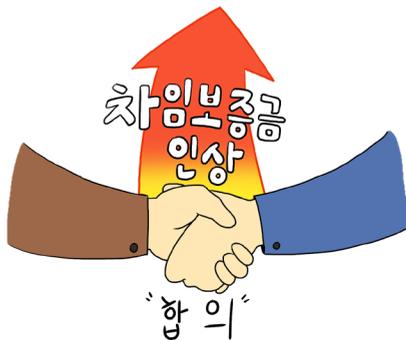
- 임대인은 법 제10조의4 제1항 제3호에 규정된 ‘현저히 고액의 차임 및 보증금을 요구하는 경우’에 해당되지 않는 한 합리적 범위에서 신규임차인과 협의 하에 차임 및 보증금 인상이 가능합니다.

* 다만 엄밀히 말하면 신규임차인과는 새로운 계약을 체결하는 것이므로 차임 및 보증금을 새로 정하는 것이지 인상하는 것이라고 볼 수는 없을 것입니다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다.

3. 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위



Q 16_ 임대인은 어떤 경우에 신규임차인과의 계약체결을 거절할 수 있나요?

A

- 임대인은 '정당한 사유'가 있는 경우 임차인이 주선한 신규임차인과 계약체결을 거절할 수 있습니다.
- 법 제10조의4 제2항에서는 임대인이 신규임차인과 계약 체결을 거절할 수 있는 '정당한 사유' 4가지를 예시하고 있습니다.
 - 상가건물 임대차보호법에서 규정하고 있는 '정당한 사유'는 아래와 같습니다.

정당한 사유

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 능력이 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

- 다만 위 4가지는 예시에 불과하고, 임대인은 그 외에도 다른 '정당한 사유'가 있음을 들어 계약체결을 거절할 수 있습니다.



Q

17_ 임대인은 신규임차인의 보증금·차임 지급 능력에 대하여 어떻게 판단할 수 있나요?

A

- 임대인은 스스로 신규임차인에 대한 정보를 수집하여 신규임차인의 보증금·차임 지급능력을 판단할 수 있으나, 개정법은 특별히 임차인이 협조의무가 있음을 규정하고 있습니다.
- 임차인은 임대인에게 자신이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금·차임 지급능력 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 합니다.

예를 들어 신규임차인이 신용불량자라거나 차임을 지급하지 못하여 전 임대차 계약이 해지되었다는 등 신규임차인의 자력이나 임차인으로서의 의무이행과 관련된 모든 정보가 이에 해당된다 하겠습니까.

- 위 규정에 따라 임대인은 임차인에게 신규임차인에 대한 정보를 요구할 수 있고, 임대인은 임차인이 제공한 정보에 의해 신규임차인의 보증금·차임 지급능력을 판단할 수 있을 것입니다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ⑤ 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 한다.



Q

18. 임차인이 기존영업과 동일한 업종을 하려는 신규임차인을 주선하였는데 임대인이 다른 업종의 임차인을 원하는 경우 계약체결을 거절할 수 있나요?

A

- 2015년 법 개정 과정에서 임차인 보호와 더불어 임대인의 영업 변경권도 보호해주어야 한다는 점에 대한 공감대가 형성되었습니다.
- 따라서 임대인의 업종과 관련된 요구가 주위 상권이나 영업의 종류 등 제반 사정을 고려할 때 신규임차인과의 계약체결을 회피하기 위하여 계약체결을 거절하는 등 합리적 범위를 벗어났다고 볼만한 특별한 사정이 없다면, 다른 업종의 신규임차인을 원하는 임대인은 업종변경을 이유로 신규임차인과의 계약을 거절할 수 있을 것으로 판단됩니다.

예를 들어 임대인이 건물의 청결이나 늦은 밤 취객 등을 고려하여 종전 유흥업소를 하던 상가건물을 커피전문점으로 바꾸고 싶는데 임차인이 유흥업소를 운영할 신규임차인 주선만을 고집한다면 임대인은 신규임차인과의 계약체결을 거절할 수 있습니다. 이러한 경우 임차인은 커피전문점을 운영할 신규임차인을 주선하여 권리금을 회수할 수 있습니다.

반대로 부근에 학교나 주택가가 없는 유흥가 밀집지역에서 유흥업소를 운영하던 임차인이 동일영업을 하려는 신규임차인을 주선하였는데, 임대인이 그 신규임차인과 계약체결을 회피하기 위하여 특별한 이유없이 초등학교를 상대로 하는 영어학원을 운영한다면서 신규임차인과 계약체결을 거절하였고, 지역적인 특성 때문에 임차인이 그 건물에서 학원을 운영할 신규임차인을 구하지 못하는 상황 등이라면 '합리적 범위'를 벗어났다고 볼 수 있을 것입니다. 다만 합리적 범위를 벗어났는지 여부는 구체적인 사정을 모두 고려하여 사안마다 개별적으로 결정되어야 할 문제입니다.

- 이러한 경우 임차인은 임대인이 요구하는 업종의 영업을 할 신규임차인을 다시 주선할 수 있고, 그럼에도 계약체결을 거절한다면 임대인은 손해배상책임을 질 수 있습니다.



Q

19 임차인이 기존영업과 다른 영업을 하려는 신규임차인을 주선하였는데 임대인은 그 업종을 원하지 않는 경우 계약을 거절할 수 있나요?

A

- 임대인의 업종과 관련된 요구가 주위 상권이나 영업의 종류 등 제반 사정을 고려할 때 신규임차인과의 계약 체결을 회피하기 위하여 계약체결을 거절하는 등 합리적 범위를 벗어났다고 볼만한 특별한 사정이 없다면, 동일업종의 신규임차인을 원하는 임대인의 계약 거절은 '정당한 사유'가 인정될 수 있는 것으로 판단됩니다.
- 이러한 경우 임차인은 임대인이 요구하는 업종의 영업을 할 신규임차인을 다시 주선할 수 있고, 그럼에도 임대인이 계약체결을 거절한다면 손해 배상책임을 질 수 있습니다.

예를 들어 상가건물에서 커피전문점을 하던 임차인이 유흥업소를 운영하려는 신규임차인을 주선하는 경우 임대인이 건물의 청결이나 늦은 밤 취객 등을 고려하여 신규임차인이 상가건물에서 유흥업소를 운영하는 것을 원하지 않는다면 임대인은 신규임차인과의 계약체결을 거절할 수 있습니다. 이러한 경우 임차인은 커피전문점을 운영할 신규임차인을 임대인에게 주선하여 권리금을 회수할 수 있습니다.



18

19

Q 20_ 임대인이 직접 영업하기 위해 신규임차인과의 계약체결을 거부하는 것이 가능한가요?

A

원칙적으로 임대인이 직접 영업한다는 이유로 임차인이 주선한 신규임차인과 계약체결을 거부할 수는 없습니다.

다만, 법 제10조의4 제2항 제3호에 의하여 임대인이 임대차 종료 후 그 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우라면 임차인이 주선한 신규임차인과 계약체결을 거절할 수 있습니다.

• '1년 6개월'의 기간은 임대인이 임차인이 이룩해 놓은 영업가치를 가로채지 못하게 하려는 개정 법의 취지에 비추어 '연속적인 기간'으로 해석하여야 할 것입니다.

* 영업가치란 '영업시설, 거래처, 신용, 영업상 노하우, 상가건물 위치에 따른 영업상의 이점 등'에 대한 재산적 가치를 의미합니다.

종전에는 임차인의 노력으로 상권이 활성화되면 임대인이 그곳에서 직접 장사를 하여 권리금에 해당하는 이익을 취득하거나 혹은 직접 장사를 한다고 하면서 임차인을 쫓아내고 다른 임차인으로부터 권리금을 직접 받는 경우 등이 문제가 되어 왔습니다. 개정된 상가건물 임대차보호법은 이러한 임차인의 피해를 막고자 임대인에게 임차인의 권리금 회수를 방해하지 못하도록 한 것입니다.

임대인이 영리목적으로 사용하지 않을 것처럼 신규임차인과의 계약체결을 거절해놓고 1년 6개월 이내에 상가건물을 '영리목적'으로 사용한 경우에는 임차인에 대한 권리금 회수 방해행위가 되어 손해배상책임이 발생할 수 있습니다.



[상가건물 임대차보호법]

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.

3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우

Q

21- 임대인이 아닌 다른 사람이 1년 6개월 이상 해당 상가를 '영리목적으로 사용하지 않을 경우'에도 신규임차인과 계약 체결을 거절할 수 있는 정당한 사유로 인정되는 것인가요?

A

- '임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우'는 임대인이 임대차 종료 후 해당 상가를 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 않는 경우를 의미합니다(대법원 2021. 11. 25. 선고 2019다285257 판결 참조)

 - 이때 '영리목적으로 사용하지 않은 경우'란 해당 상가 건물을 공실로 두는 등 경제적 이익을 취득하지 않고 영업 이외의 행위를 목적으로 사용하는 것을 말합니다.
- 따라서 임대인이 임대차 종료 시 '영리목적으로 사용하지 않겠다'는 사유를 들어 임차인이 주선한 자와 신규 임대차계약 체결을 거절하고, 실제로도 1년 6개월 이상 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않았다면 계약 체결을 거절할 '정당한 사유'가 인정될 수 있습니다.

 - 다만, 임대인이 다른 사유로 신규 임대차계약 체결을 거절한 후 사후적으로 1년 6개월 동안 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않았다는 사정만으로는 '정당한 사유'로 인정받기 어렵습니다.
- 한편 종전 소유자인 임대인이 임대차 종료 후 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않다가 소유자가 변경되었고, 임대인과 새로운 소유자의 비영리 사용기간을 합쳐서 1년 6개월 이상이 되는 경우에도 '정당한 사유'가 인정됩니다(대법원 2022. 1. 14. 선고 2021다272346 판결 참조).

Q

22 임대인이 차임·보증금을 받고 상가건물을 주거용으로 임대하는 것도 신규임차인과 임대차계약 체결을 거절할 수 있는 정당한 사유에 해당되나요?

A

- ‘상가건물을 주거용으로 임대하는 것’이 임대인이 신규임차인과의 임대차계약 체결을 거절할 수 있는 정당한 사유에 해당하는지 여부에 대한 명문의 규정은 없습니다.
- 다만, ‘권리금’의 의미, 법에 권리금 관련 조항을 신설한 입법 취지 및 법체계 등을 고려할 때 임대인이 차임·보증금을 받고 상가건물을 주거용으로 임대하였다는 사정만으로 상가건물을 ‘영리목적으로 사용’했다고 보기는 어려울 것입니다.
 - 법에 권리금 관련 조항을 신설한 취지는 종래 규정만으로 ‘임차인이 투자한 비용이나 영업활동으로 형성된 지명도나 신용 등 경제적 이익’이 임대인에 의해 침해되는 것을 충분히 방지하지 못했던 문제점을 해결하기 위함이었습니다.
 - 다만, 임대인이 ‘임차인의 권리금을 가로챌 의도가 없이’ 건물을 비영리목적으로 활용하는 것까지 제한하는 것은 임대인의 재산권에 대한 과도한 제한이 될 수 있으므로, 임대인이 장기간 건물을 비영리목적으로 사용하여 임차인의 영업이익을 활용할 우려가 없는 경우에는 신규 임대차계약 체결을 거절할 수 있도록 한 것입니다.
- 따라서 임대인이 단순히 상가건물을 주거용으로 임대하는 것이 신규임차인과의 임대차계약 체결을 거절할 수 있는 정당한 사유에 해당한다고 단정하기 어려우나, 구체적 사실관계에 따라 임대인에게 ‘임차인의 권리금을 가로챌 의도’가 있었다는 등의 특별한 사정이 인정된다면 정당한 사유가 인정되기 어려울 것입니다.

Q 23 임차인이 '신규임차인 주선 포기', '권리금을 주고 받지 않기로 한다'라는 특약을 한 경우 그 특약은 효력이 있나요?

A

■ 임차인이 임대인과 '신규임차인 주선 포기', '권리금을 주고 받지 않기로 한다'라는 특약을 하였다고 하더라도 상가건물 임대차보호법 규정에 위반된 약정으로 임차인에게 불리한 것이므로 효력이 없습니다(제15조).

- 따라서 원칙적으로 특약은 무효이나, 그 특약이 임차인에게 불리하지 않다는 특별한 사정이 있으면 유효할 수도 있습니다.

예를 들어 임대인이 임차인과 임대차계약을 체결할 때 임대인이 직접 장사하던 가게를 권리금을 받지 않고 임차인에게 물려주면서 향후 권리금을 주고 받지 않기로 약정한 경우 그 약정은 임차인에게 불리하지 않으므로 유효할 수 있습니다.

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



Q

24. 환산보증금을 초과하는 임대차의 경우에도 상가건물 임대차보호법 규정에 위반하는 약정은 원칙적으로 무효인가요?

A

- 권리금 보호 규정은 환산보증금을 초과하는 상가임대차의 경우에도 적용되기 때문에 환산보증금 초과 여부와 관계없이 법 규정에 반하는 약정은 임차인에게 불리한 경우 무효가 된다고 해석하여야 할 것입니다.
- 법 제2조제3항에서는 환산보증금 초과 임대차에도 적용되는 법규정을 열거하면서 법 제15조(강행규정)를 명시적으로 포함하고 있지는 않으나, 상가임차인을 보호하기 위한 입법취지상 환산보증금 초과 임대차에도 적용되는 규정의 강행규정적 성격은 상실되지 않는다고 보아야 할 것입니다.

[상가건물 임대차보호법]

제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다

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



Q

25 임차인이 권리금 회수 방해행위를 한 임대인을 상대로 손해배상소송을 제기할 경우 손해배상액의 범위는 어떻게 되나요?

A

- 임대인이 임차인에게 지급해야 하는 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못합니다(법 제10조의4 제3항 2문).
- 즉, 임차인이 신규임차인과 권리금 계약을 통해 지급하기로 했던 권리금 액수와 임대차 종료 당시에 객관적으로 형성되어 있는 권리금 액수 둘 중 낮은 금액이 임차인이 지급받을 수 있는 손해배상액의 상한이 된다는 의미입니다.
 - 임대차 종료 당시 객관적으로 형성되어 있는 권리금 액수는 영업시설, 비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유무형의 재산적 가치를 객관적으로 평가하여 결정됩니다.
 - 법 제10조의7은 ‘국토교통부장관은 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다’고 규정하고 있으므로, 객관적인 권리금 산정에 참고하실 수 있을 것입니다.
- 한편 임대인의 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상채무는 임대차가 종료한 날에 이행기가 도래하여 그 다음 날부터 지체책임이 발생하므로(대법원 2023. 2. 2. 선고 2022다260586 판결 참조), 임차인은 임대차 종료일 다음 날부터 발생한 지연손해금도 청구할 수 있습니다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

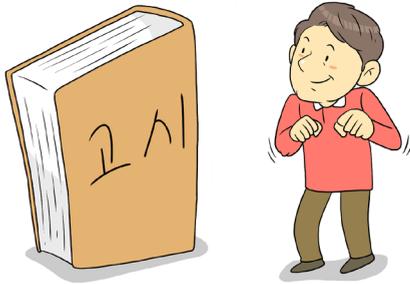
Q 26_ 손해배상은 국토교통부장관이 고시한 기준에 따라 산정된 권리금의 범위에서 결정되는 것인가요?

A

- 국토교통부장관의 고시는 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법을 정하는 것으로서 객관적인 권리금을 정하는 기준의 하나가 될 수 있을 것입니다.
 - 다만 국토교통부장관의 고시를 법원이 반드시 따라야 하는 것은 아니므로 구체적인 손해배상액은 궁극적으로 재판과정에서 감정 등을 통해 결정될 것입니다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조의7(권리금 평가기준의 고시) 국토교통부장관은 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다.

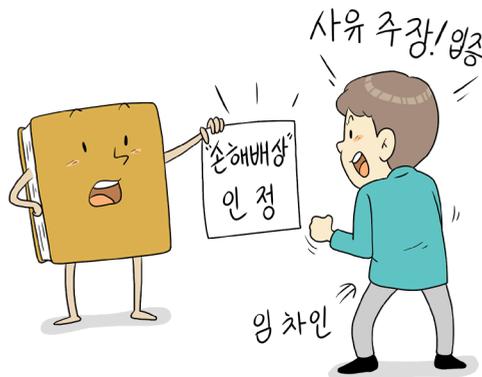


Q

27 임대인의 권리금 회수 '방해행위'와 '계약거절의 정당한 사유'에 대한 주장·입증은 누가 해야 하는 것인가요?

A

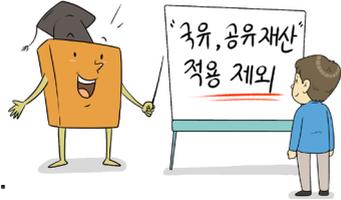
- 개정법은 기본적으로 임차인이 '임대인의 방해행위', '정당한 사유 없음'을 주장·입증하도록 의견이 모아져 마련되었습니다.
- 즉, 임차인이 임대인의 방해행위 또는 계약거절을 이유로 손해배상을 청구하는 경우에는 임차인이 그에 관해 주장·입증을 해야 하는 것입니다. 이를 입증하지 못하면 손해배상 소송에 있어 임차인에게 불이익이 돌아가게 됩니다.
- 다만, 법 제10조의4제2항에 의해 계약거절에 정당한 사유가 있는 것으로 인정되는 '신규임차인의 무자력, 의무위반 우려, 1년 6개월 비영리 사용, 권리금 지급' 등 4가지 사유에 대하여는 임대인이 정당한 사유가 있음을 인정받기 위하여 적극적으로 그 사유를 주장하여야 하고, 이러한 주장이 받아들여지면 손해배상책임을 면할 수 있을 것입니다.



Q 28. 권리금 보호규정의 적용이 배제되는 경우가 있나요?

A

■ 법 제10조의5는 상가건물이 ① 유통산업발전법에 따른 대규모점포 또는 준대규모 점포의 경우 ② 국유 혹은 공유재산인 경우 권리금 규정의 적용을 제외하도록 규정하고 있습니다.



대규모점포란?

「유통산업발전법」 제2조에 따르면 대규모점포는 다음 3가지 요건을 모두 충족하여야 합니다.

- ① 하나 또는 둘 이상의 연접되어 있는 건물* 내 상시 운영되는 매장일 것
* ‘연접되어 있는 건물’이란 ①건물간 거리가 50m이내이고, ②소비자가 통행할 수 있는 지하도 또는 지상 통로가 설치되어 있으며, ③하나의 대규모 점포로 기능할 수 있는 건물(시행령 제3조)을 의미
- ② 매장면적의 합계가 3천㎡ 이상 점포의 집단일 것
- ③ 대형마트, 전문점, 백화점, 쇼핑센터, 복합쇼핑몰, 그 밖의 대규모 점포* 중 하나에 해당할 것
* 용역의 제공장소를 제외한 매장면적의 합계가 3천㎡ 이상인 점포의 집단 등

준대규모점포란?

「유통산업발전법」 제2조에 따르면 다음 세가지 유형 중 어느 하나에 해당하는 대통령령으로 정하는 점포를 말합니다.

- ① 대규모점포를 경영하는 회사 또는 그 계열회사가 직영하는 점포
- ② 상호출자제한기업집단의 계열회사가 직영하는 점포
- ③ 위 ①, ②의 회사 또는 계열회사가 직영점형 체인사업 및 프랜차이즈형 체인사업의 형태로 운영하는 점포 *예를들어 기업형 슈퍼마켓이 이에 해당합니다.

요약하면 ‘대규모점포’란 ①하나의 대규모 점포로 기능하는 건물 1개의 면적이 3천㎡ 이상 되는 경우, 혹은 ②두개 이상의 건물이라고 하더라도 하나의 대규모 점포로 기능하고 건물간 거리가 50m 이내이면서 건물 면적의 합계가 3천㎡ 이상 되는 경우를 말하고, 백화점, 대형마트 등이 이에 해당된다고 보면 될 것입니다.

국유 또는 공유재산이란?

국유재산이란 국가가 소유하는 부동산·선박·증권·지식재산 등 재산을 의미합니다.(「국유재산법」 제2조)

공유재산이란 지방자치단체가 소유하는 부동산·선박·증권·지식재산 등 재산을 의미합니다. (「공유재산 및 물품 관리법」 제2조)

즉 국유재산은 국가 소유재산, 공유재산은 지방자치단체 소유재산을 의미합니다.

Q

29_ 전통시장 내에서 영업을 하는 상인들은 법에 의한 권리금 보호를 받지 못하는 것인가요?

A

- 2018. 10. 16. 개정 전 법률에서는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조 제1호의 요건을 갖춘 전통시장이라 하더라도 「유통산업발전법」상 대규모점포에 해당하는 경우에는 권리금 적용 대상에서 제외하였습니다.
- 그러나 2018. 10. 16. 개정된 법률에 따라 전통시장 내에서 영업하는 상인들은 상가건물 임차인인 이상 모두 권리금 회수 기회를 보호받을 수 있게 되었습니다(법 제10조의5 제1호 단서).
 - 전통시장의 경우에는 대다수가 영세상인이 영업하고 있어 보호할 필요성이 있다고 판단하였기 때문입니다.

28

29



Q

30_ 임대인이 상가건물을 철거·재건축하는 경우 권리금 보상을 받을 수 있나요?

A

■ 상가건물을 철거·재건축하는 경우에는 권리금 보상을 받을 수 없습니다.

- 개정법은 임대인에게 직접 권리금을 보상하도록 하는 것이 아니라 임차인이 주선한 신규임차인과 계약체결 의무를 부과하는 방법으로 임차인의 권리금 회수를 보장하고 있습니다.
- 그런데 건물이 철거·재건축되는 경우 임차인이 기존 건물의 신규임차인을 주선할 수가 없고, 임차인이 기존건물에서 이룩한 영업가치를 가로채는 경우로 보기 어렵습니다. 따라서 이번 개정시 권리금 보호 범위에 포함되지 않았습니다.



■ 다만, 법 제10조제1항제7호는 임대인이 건물의 재건축을 이유로 임차인과의 계약갱신을 거절할 수 있는 사유를 엄격히 제한하고 있습니다.

- 법 제10조제1항제7호는 ① 임대인이 임대차계약 체결당시 임차인에게 철거 또는 재건축 계획을 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, ② 건물이 노후, 훼손 또는 그 일부가 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우, ③ 다른 법령에 따라 철거, 재건축이 이루어지는 경우에만 임대인이 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있도록 규정하고 있습니다.

■ 따라서 임차인은 재건축을 이유로 권리금을 보호받을 수 없을지라도, 법에 규정된 갱신거절 사유가 없다면 원칙적으로 10년 간의 영업을 보장 받을 수 있을 것입니다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조(계약갱신 요구 등) ① 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. 임대차계약 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

Q

31_ 임차인이 차임을 연체하는 등 과실이 있는 경우에도 권리금이 보호되는 것인가요?

A

- **현행법은 임차인이 3기 이상의 차임액을 연체한 사실이 있는 경우 등 임차인의 잘못이 있어 임대인과 임차인 간의 신뢰관계가 깨어졌다고 볼 수 있는 경우에는 권리금 회수 기회의 보호 대상에서 제외함으로써 임대인과 임차인 양자 간의 이해관계를 조절하고 있습니다.**

• 법에 규정된 권리금 조항의 적용이 배제되는 사유로서,

- 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 전대한 경우
- ⑤ 임차인이 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
- ⑥ 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- ⑦ 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
- ⑧ 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우를 들 수 있습니다.



- **한편 임차인이 2020. 9. 29.부터 2021. 3. 28.까지의 기간 동안 연체한 차임액은 권리금 보호 배제 사유에 포함되지 않습니다(법 제10조의9).**

• 코로나 19 여파로 상가임차인의 매출과 소득이 급감하여 임대료가 상가임차인의 영업활동에 큰 부담이 되는 것을 고려하여, 경제적 위기 상황 동안 임대인의 계약 해지 등을 제한하는 임시적 특례를 둔 것입니다.

30

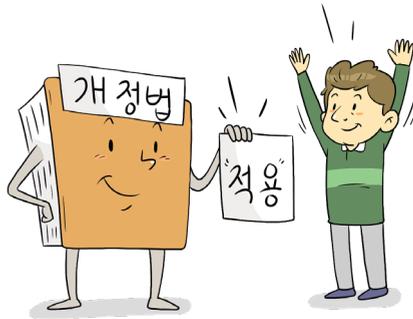
31

Q

32 임차인이 권리금 계약을 미리 체결하거나 임대차계약 체결 당시 지급한 권리금이 있어야만 임대차 종료 시 권리금 보호를 받을 수 있는 것인가요?

A

- 임대인의 권리금 회수 방해를 인정하기 위해 반드시 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금 계약이 미리 체결되어 있어야 하는 것은 아닙니다(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다273417 판결 참조).
- 또한 임차인이 임대차계약 체결 당시 전(前) 임차인에게 ‘권리금’을 지급하지 않았다고 하더라도 임대차 기간 동안 설치한 영업시설·비품이나, 임차인의 노력으로 형성된 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상 이점 등 유형·무형의 재산적 가치가 임대차 종료시까지 남아있다면 권리금 보호 조항의 적용을 받을 수 있을 것입니다.
 - 이런 경우 임대인은 임차인의 권리금 회수를 방해해서는 안 될 의무를 부담하고, 이를 위반했을 경우 손해배상책임을 질 수 있습니다.



Q

33. 임차인이 3기 차임액을 연체할 경우 임대인은 해지권을 행사할 수 있는데, 이때 차임 연체는 연속적이어야 하는 것인가요?

A

- 상가건물 임대차보호법 제10조의8은 '임차인의 차임 연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다'고 규정하고 있습니다.
- 위 규정에서 '차임 연체액이 3기의 차임액에 달하는 때'란 차임의 연체가 연속하여 3기에 이른 것을 의미하는 것이 아니라, 전후를 합하여 연체액이 3기에 이르면 이에 해당하는 것으로 해석해야 할 것입니다.
 - 다만, 임차인이 과거에 3기의 차임액을 연체한 사실이 있어도 그 후 임차인이 연체차임을 전부 또는 일부 지급하여 남아 있는 연체액이 3기 차임액에 달하지 않는다면 임대인이 해지권한을 행사할 수 없을 것입니다.
- 한편, 임차인이 임대차기간 중 3기 차임액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있다면, 임차인이 계약갱신을 요구할 당시 남아 있는 연체액이 3기 차임액에 달하지 않더라도 임대인은 계약갱신 요구를 거절할 수 있는 점을 유의하여야 할 것입니다(대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635, 263642 판결 참조).
- 참고로 임차인이 2020. 9. 29.부터 2021. 3. 28.까지의 기간 동안 차임액을 연체한 경우는 임대인의 해지권 행사 사유에 포함되지 않습니다(법 제10조의9).
 - 코로나 19 여파로 상가임차인의 매출과 소득이 급감하여 임대료가 상가임차인의 영업활동에 큰 부담이 되는 것을 고려하여, 경제적 위기 상황 동안 임대인의 계약 해지 등을 제한하는 임시적 특례를 둔 것입니다.

[상가건물 임대차보호법]

제10조의8(차임연체와 해지) 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

Q

34- 임대인이 미리 임대차계약 체결의 거절의사를 표시한 경우에도 임차인은 신규임차인을 주선하여야만 임대인에게 권리금 회수기회 방해로 이유로 손해배상을 청구할 수 있나요?

A

- 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시했다면 임차인이 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 ‘거절행위’로 볼 수 있습니다(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다273417 판결 참조).
- 따라서, 임대인이 정당한 사유 없이 계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시했다면 임차인은 바로 임대인에게 권리금 회수기회 방해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있을 것입니다.



Q

35. 상가건물임대차표준계약서는 어떻게 구할 수 있나요?

A

- 법무부는 2015년 법 개정에 맞추어 '상가건물임대차표준계약서'를 만들어 배포 하였습니다.
 - 표준계약서는 법무부, 국토교통부, 중소기업청 홈페이지에 게시되어 있어 누구나 다운로드 받아 활용할 수 있으며, 각 지방자치단체의 주민센터와 세무서에서도 구할 수 있습니다.
- 표준권리금계약서 파일도 법무부, 국토교통부 홈페이지에 게시되어 있으므로 다운로드 받아 활용하시기 바랍니다.



34

35

Q 36_ 상가건물임대차표준계약서의 주요내용은 무엇인가요?

A

- 상가건물임대차표준계약서는 ① 보증금, 차임액, 임대차기간, 수선비 분담 등에 관한 총 12개조의 「계약내용」, ② 임대인과 임차인 간에 자율적으로 정할 수 있는 「특약사항」, ③ 법의 보호를 받기 위하여 반드시 확인해야 하는 「중요사항」이 설명된 별지 등으로 구성되어 있습니다.
- 특히 표준계약서의 「계약내용」 부분에는
 - 임대인에 대한 임차인의 권리금 회수 방해금지의무와 손해배상 등을 계약내용에 포함시켰고, 임대인은 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하는 경우 계약을 해지할 수 있도록 하였습니다.
 - 임차인으로 하여금 임대차계약 시 「등기사항증명서, 미납국세, 상가건물 확정일자 현황」 등을 확인하도록 하고, 임대인이 상가건물의 철거 또는 재건축계획을 고지하고 그 계획을 이행하는 경우 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다는 내용을 포함시켰습니다.
 - 임차인이 임대인의 몫에 해당하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인 으로부터 수선비용에 해당하는 금액을 받을 수 있도록 하였고, 임차인이 임대차계약 종료시 소유자에게 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금의 반환을 청구할 수 있도록 하였습니다.



Q

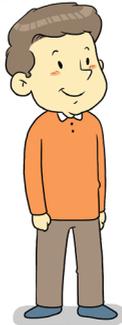
37_ 상가건물임대차표준계약서를 사용하면 어떤 장점이 있나요?

A

- 상가건물임대차표준계약서를 사용하면 임대인과 임차인 사이에 권리관계를 명확하게 할 수 있는 장점이 있습니다.
- 상가건물임대차표준계약서에는 임대인과 임차인이 법의 보호를 받기 위하여 반드시 확인해야 할 중요사항을 계약 단계별(계약 체결시, 계약기간 중, 계약 종료 시)로 나누어 알기 쉽게 별지에 설명하여 분쟁 발생을 최소화할 수 있도록 하였습니다.
- 또한 상가건물임대차표준계약서는 차임, 보증금, 임대차기간, 임차목적, 계약의 해제, 손해배상 등 반드시 계약서에 포함되어야 할 사항은 물론 임대인과 임차인 사이에 별도로 정할 수 있는 특약사항을 예시로 나열하여 당사자들이 중요한 권리관계를 누락하지 않고 사전에 명확히 할 수 있도록 하고 있습니다.

- ※ 특약사항 : 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 등

임대인



임차인



Q

38. 상가건물임대차표준계약서의 사용은 강제되는 것인가요?

A

- 법 제19조에 의하면 법무부장관은 보증금, 차임액, 임대차기간, 수선비 부담 등의 내용이 적혀있는 상가건물임대차표준계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있습니다.
- 법문상 표준계약서의 사용이 강제되는 것은 아니지만, 표준계약서를 이용할 경우 상가임대차와 관련한 불필요한 분쟁이 사전에 예방될 수 있을 것으로 기대됩니다.



Q

39- 상가임차인은 누구나 상가건물의 주인이 바뀌어도 바뀐 주인에게 기존의 임대차계약을 주장할 수 있나요?

A

- 법무부는 2015년 법 개정 시 종전에 환산보증금이 일정금액(서울 4억) 이하인 임대차에만 인정되던 대항력*을 모든 임대차에 적용되도록 하였습니다.

* 대항력의 의미는 16p를 참고하시길 바랍니다.
- 이에 따라 임차인은 보증금·차임 액수와 무관하게 이전 건물 주인과 체결한 임대차계약을 새로운 건물주인에게 주장할 수 있습니다.
- 대항력의 요건을 갖춘 임차인은 기존 임대차계약의 내용뿐만 아니라 계약갱신요구권, 권리금 회수 방해금지에 따른 손해배상청구권 등의 권리를 새로운 건물 주인에게도 행사할 수 있게 되었습니다.

예를 들어 임차인 A는 임대인 B와 임대차계약을 체결하였는데, 임대차기간 중 건물주인이 B에서 C로 바뀐 경우 A가 B와 체결한 임대차계약을 C에게도 주장할 수 있는지 문제입니다.

법 개정 전에는 A가 환산보증금을 초과하지 않는 임대차계약의 임차인의 경우에만 C에게 기존 임대차를 주장할 수 있었으나, 이번 개정으로 환산보증금 액수와 무관하게 A는 C에게 임대차를 주장할 수 있게 되었습니다.



Q 40 2015년 개정법 시행 전에 환산보증금을 초과하는 임대차계약이 체결된 경우에도 대항력이 인정되나요?

A

- 2015년 개정법 부칙 제2조에 의하면 “제2조제3항의 개정규정 중 제3조 대항력에 관한 규정은 이 법 시행 후 최초로 계약이 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다”고 규정하고 있습니다.
- 즉, 개정된 대항력 규정은 개정법의 시행일인 2015. 5. 13. 이후 임대차계약이 체결되거나 또는 갱신에 합의(묵시적 갱신 포함)한 경우에 적용된다는 의미입니다.
- 그러므로 환산보증금을 초과하는 상가 임대차의 경우에도 2015. 5. 13. 이후 임대차계약이 체결되거나 또는 갱신에 합의한 경우에는 대항력이 인정된다고 할 것입니다.
- 즉, 환산보증금을 초과하는 임대차의 임차인이 2015. 5. 13. 이전에 계약을 체결하였다면 임대차기간 중 바뀐 건물주에게는 전 건물주와 체결한 임대차를 주장할 수 없다는 의미입니다.



[상가건물 임대차보호법]
제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의8까지의 규정 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.
부칙 제2조(대항력에 관한 적용례) 제2조제3항의 개정규정 중 제3조 대항력에 관한 규정은 이 법 시행 후 최초로 계약이 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

부 록

- 상가건물 임대차보호법
- 상가건물 임대차 표준계약서
- 상가건물 임대차 권리금계약서

상가건물 임대차보호법 (약칭: 상가임대차법)

[시행 2022. 1. 4.] [법률 제18675호, 2022. 1. 4., 일부개정]

제1조(목적) 이 법은 상가건물 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다. <개정 2020. 7. 31.>

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다. <개정 2010. 5. 17.>

③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다. <신설 2013. 8. 13., 2015. 5. 13., 2020. 9. 29., 2022. 1. 4.>

[전문개정 2009. 1. 30.]

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. <개정 2013. 6. 7.>

② 임차건물의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

③ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 건물이 매매 또는 경매의 목적이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 제578조를 준용한다.

④ 제3항의 경우에는 「민법」 제536조를 준용한다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등) ① 제5조제2항의 확정일자는 상가건물의 소재지 관할 세무서장이 부여한다.

② 관할 세무서장은 해당 상가건물의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한

확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산정보처리조직을 이용할 수 있다.

③ 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장에게 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 관할 세무서장에게 요청할 수 있는 정보의 범위 및 그 밖에 확정일자 부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2015. 5. 13.]

제5조(보증금의 회수) ① 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결, 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 의하여 경매를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대이무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.

② 제3조제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매 시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

③ 임차인은 임차건물을 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항에 따른 보증금을 받을 수 없다.

④ 제2항 또는 제7항에 따른 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원 또는 채납처분청에 이의를 신청할 수 있다. <개정 2013. 8. 13.>

⑤ 제4항에 따라 경매법원에 이의를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 제152조부터 제161조까지의 규정을 준용한다.

⑥ 제4항에 따라 이의신청을 받은 채납처분청은 이해관계인이 이의신청일부터 7일 이내에 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등을 상대로 소(訴)를 제기한 것을 증명할 때에는 그 소송이 종결될 때까지 이의가 신청된 범위에서 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등에 대한 보증금의 변제를 유보(留保)하고 남은 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송 결과에 따라 배분한다. <개정 2013. 8. 13.>

⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제6조제5항 또는 제7조제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다. <신설 2013. 8. 13., 2016. 5. 29.>

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행

3. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
4. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
5. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행
6. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
7. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 보험종목으로 허가받은 보험회사
8. 그 밖에 제1호부터 제7호까지에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 기관

⑧ 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등(이하 “금융기관등”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없다. <신설 2013. 8. 13.>

1. 임차인이 제3조제1항의 대항요건을 상실한 경우
2. 제6조제5항에 따른 임차권등기가 말소된 경우
3. 「민법」 제621조에 따른 임대차등기가 말소된 경우

⑨ 금융기관등은 우선변제권을 행사하기 위하여 임차인을 대리하거나 대위하여 임대차를 해지할 수 없다. <신설 2013. 8. 13.>

[전문개정 2009. 1. 30.]

제6조(임차권등기명령) ① 임대차가 종료된 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차건물의 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. <개정 2013. 8. 13.>

② 임차권등기명령을 신청할 때에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 하며, 신청 이유 및 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명하여야 한다.

1. 신청 취지 및 이유
2. 임대차의 목적인 건물(임대차의 목적이 건물의 일부분인 경우에는 그 부분의 도면을 첨부한다)
3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항에 따른 대항력을 취득하였거나 제5조제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

③ 임차권등기명령의 신청에 대한 재판, 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판, 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판 또는 임차권등기명령의 집행 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조, 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다.

④ 임차권등기명령신청을 기각하는 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있다.

⑤ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 임차인은 제3조제1항에 따른 대항력과 제5조제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권이 그대로 유지되며, 임차권등기

이후에는 제3조제1항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다.

⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마친 건물(임대차의 목적이 건물의 일부분인 경우에는 그 부분으로 한정한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제14조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기의 촉탁, 등기관에 임차권등기 기입 등 임차권등기명령의 시행에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

⑨ 금융기관등은 임차인을 대위하여 제1항의 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 이 경우 제3항·제4항 및 제8항의 "임차인"은 "금융기관등"으로 본다. <신설 2013. 8. 13.>

[전문개정 2009. 1. 30.]

제7조(「민법」에 따른 임대차등기의 효력 등) ① 「민법」 제621조에 따른 건물임대차등기의 효력에 관하여는 제6조제5항 및 제6항을 준용한다.

② 임차인이 대항력 또는 우선변제권을 갖추고 「민법」 제621조제1항에 따라 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 「부동산등기법」 제74조제1호부터 제6호까지의 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 하며, 이를 증명할 수 있는 서면(임대차의 목적이 건물의 일부분인 경우에는 그 부분의 도면을 포함한다)을 첨부하여야 한다. <개정 2011. 4. 12., 2020. 2. 4.>

1. 사업자등록을 신청한 날
2. 임차건물을 점유한 날
3. 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날

[전문개정 2009. 1. 30.]

제8조(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 실시된 경우에는 그 임차건물이 매각되면 소멸한다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제9조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 돌려받을 때까지는 임대차 관계는 존속하는 것으로 본다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 8. 13.>

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. 임대차계약 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

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다. <개정 2018. 10. 16.>

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제4항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다. <개정 2009. 5. 8.>

⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제10조의2(계약갱신의 특례) 제2조제1항 단서에 따른 보증금액을 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 있다.

[본조신설 2013. 8. 13.]

제10조의3(권리금의 정의 등) ① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에

다른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.

[본조신설 2015. 5. 13.]

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2018. 10. 16.>

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.

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

③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

④ 제3항에 따라 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

⑤ 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 한다.

[본조신설 2015. 5. 13.]

제10조의5(권리금 적용 제외) 제10조의4는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2018. 10. 16.>

1. 임대차 목적물인 상가건물이 「유통산업발전법」 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우(다만, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장은 제외한다)
2. 임대차 목적물인 상가건물이 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산인 경우

[본조신설 2015. 5. 13.]

제10조의6(표준권리금계약서의 작성 등) 국토교통부장관은 법무부장관과 협의를 거쳐 임차인과 신규임차인이 되려는 자의 권리금 계약 체결을 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다. <개정 2020. 7. 31.>

[본조신설 2015. 5. 13.]

제10조의7(권리금 평가기준의 고시) 국토교통부장관은 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다.

[본조신설 2015. 5. 13.]

제10조의8(차임연체와 해지) 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

[본조신설 2015. 5. 13.]

제10조의9(계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례) 임차인이 이 법(법률 제17490호 상가건물 임대차보호법 일부개정법률을 말한다) 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다. 이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 아니한다.

[본조신설 2020. 9. 29.]

제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다. <개정 2020. 9. 29.>

② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

③ 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 제1급감염병에 의한 경제사정의 변동으로 차임 등이 감액된 후 임대인이 제1항에 따라 증액을 청구하는 경우에는 증액된 차임 등이

감액 전 차임 등의 금액에 달할 때까지는 같은 항 단서를 적용하지 아니한다. (신설 2020. 9. 29.)

[전문개정 2009. 1. 30.]

제11조의2(폐업으로 인한 임차인의 해지권) ① 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치(같은 항 제2호의2에 따라 운영시간을 제한한 조치를 포함한다)를 총 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.

[본조신설 2022. 1. 4.]

제12조(월 차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월 차임의 범위를 초과할 수 없다. (개정 2010. 5. 17., 2013. 8. 13.)

1. 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 및 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율

[전문개정 2009. 1. 30.]

제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ① 제10조, 제10조의2, 제10조의8, 제10조의9(제10조 및 제10조의8에 관한 부분으로 한정한다), 제11조 및 제12조는 전대인(轉貸人)과 전차인(轉借人)의 전대차관계에 적용한다. (개정 2015. 5. 13., 2020. 9. 29.)

② 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위(代位)하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제14조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 건물에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에 제5조제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 임대건물가액(임대인 소유의 대지가액을 포함한다)의 2분의 1 범위에서 해당 지역의 경제 여건, 보증금 및 차임 등을 고려하여 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. (개정 2013. 8. 13., 2020. 7. 31.)

[전문개정 2009. 1. 30.]

제14조의2(상가건물임대차위원회) ① 상가건물 임대차에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 법무부에 상가건물임대차위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 제2조제1항 단서에 따른 보증금액
 2. 제14조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준
- ② 위원회는 위원장 1명을 포함한 10명 이상 15명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.
- ③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.
- ④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 임명하거나 위촉하되, 제1호부터 제6호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 임명하거나 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 제1호·제2호 또는 제7호에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다.
1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 상가건물 임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직된 사람
 2. 변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 상가건물 임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람
 3. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 4. 법무부에서 상가건물 임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(이에 상당하는 특정직공무원을 포함한다)
 5. 국토교통부에서 상가건물 임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 6. 중소벤처기업부에서 소상공인 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 7. 그 밖에 상가건물 임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2020. 7. 31.]

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

[전문개정 2009. 1. 30.]

제16조(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제17조(미등기전세에의 준용) 목적건물을 등기하지 아니한 전세계약에 관하여 이 법을 준용한다. 이 경우 “전세금”은 “임대차의 보증금”으로 본다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제18조(“소액사건심판법”의 준용) 임차인이 임대인에게 제기하는 보증금반환청구소송에 관하여는 「소액사건심판법」 제6조·제7조·제10조 및 제11조의2를 준용한다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

제19조(표준계약서의 작성 등) 법무부장관은 국토교통부장관과 협의를 거쳐 보증금, 차임액, 임대차기간, 수선비 부담 등의 내용이 기재된 상가건물임대차표준계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다. <개정 2020. 7. 31.>

[본조신설 2015. 5. 13.]

제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다. <개정 2020. 7. 31.>

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
4. 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 권리금에 관한 분쟁
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 상가건물 임대차에 관한 분쟁

③ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 조정위원회에 사무국을 두고, 사무국의 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 사무국의 조정위원회 업무담당자는 「주택임대차보호법」 제14조에 따른 주택임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다.

[본조신설 2018. 10. 16.]

제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) 조정위원회에 대하여는 이 법에 규정한 사항 외에는 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “주택임대차분쟁조정위원회”는 “상가건물임대차분쟁조정위원회”로 본다.

[본조신설 2018. 10. 16.]

제22조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 공무원이 아닌 상가건물임대차위원회의 위원 및 상가건물임대차분쟁조정위원회의 위원은 「형법」 제127조, 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다. <개정 2020. 7. 31.>

[본조신설 2018. 10. 16.]

이 계약서는 법무부에서 국토교통부·서울시·중소기업청 및 학계 전문가와 함께 민법, 상가건물 임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 **【중요확인사항】** (별지를 꼭 확인하시기 바랍니다.)

보증금 있는 월세
 전세 월세

상가건물 임대차 표준계약서

임대인(이름 또는 법인명 기재)과 임차인(이름 또는 법인명 기재)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차 상가건물의 표시]

소재지			
토지	지목		면적 m ²
건물	구조·용도		면적 m ²
임차할부분			면적 m ²
유의사항: 임차할 부분을 특정하기 위해서 도면을 첨부하는 것이 좋습니다.			

[계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 상가건물의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지급하기로 한다.

보증금	금	원정(w)
계약금	금	원정(w)은 계약시에 지급하고 수령함. 수령인 (인)
중도금	금	원정(w)은 ____년 ____월 ____일에 지급하며
잔금	금	원정(w)은 ____년 ____월 ____일에 지급한다
차임(월세)	금	원정(w)은 매월 ____일에 지급한다. 부가세 <input type="checkbox"/> 불포함 <input type="checkbox"/> 포함 (입금계좌:)
환산보증금	금	원정(w)
유의사항: ① 당해 계약이 환산보증금을 초과하는 임대차인 경우 확정일자를 부여받을 수 없고, 전세권 등을 설정할 수 있습니다 ② 보증금 보호를 위해 등기사항증명서, 미납국세, 상가건물 확정일자 현황 등을 확인하는 것이 좋습니다 * 미납국세·선순위확정일자 현황 확인방법은 "별지"참조		

제2조(임대차기간) 임대인은 임차 상가건물을 임대차 목적으로 사용·수익할 수 있는 상태로 ____년 ____월 ____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 ____년 ____월 ____일까지로 한다.

제3조(임차목적) 임차인은 임차 상가건물을 (업종)을 위한 용도로 사용한다.

제4조(사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차 상가건물의 구조·용도 변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차 상가건물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차 상가건물의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제7조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차 상가건물의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. 이 경우에 그 잔존부분만으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나, 제4조 제항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(계약의 종료와 권리금회수기회 보호) ① 계약이 종료된 경우에 임차인은 임차 상가건물을 원상회복하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다.

② 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 「상가건물임대차보호법」 제10조의4제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 「상가건물임대차보호법」 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 임대인이 제2항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

④ 임차인은 임대인에게 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자격 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.

제9조(재건축 등 계획과 갱신거절) 임대인이 계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, 임대인은 임차인이 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제7호에 따라 계약갱신을 요구하더라도 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약이 종료된 경우 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 소유자에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 임차 상가 건물에 관한 장기수선충당금을 정산하는 주체가 소유자가 아닌 경우에는 그 자에게 청구할 수 있다.

제11조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가격의 % 인 원(부가세 □ 불포함 □ 포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래 행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조(중개대상물 확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

※ 조정 관련 특약

① 상가 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 상가건물 임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청하여야 한다(□동의 / □부동의).

② 임차인이 상가건물임대차분쟁조정위원회에 상가 임대차 계약과 관련한 조정을 신청한 경우, 임대인은 조정 절차에 성실하게 응해야 한다(□동의 / □부동의).

○ 참고) 상가건물임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

※ 해지권 특약

① 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치를 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 인하여 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.

② 제항에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다(□동의 / □부동의).

※ 연체 관련 특약

① 코로나19 또는 그에 준하는 감염병으로 임차인이 집합금지조치 또는 집합제한조치를 받은 경우 그 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다.

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

계약 체결 시 꼭 확인하세요

【대항력 및 우선변제권 확보】

- ① 임차인이 상가건물의 인도와 사업자등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 환산보증금을 초과하지 않는 임대차의 경우 계약서에 확정일자까지 받으면, 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있습니다.
 - ※ 임차인은 최대한 신속히 ① 사업자등록과 ② 확정일자를 받아야 하고, 상가건물의 점유와 사업자등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.

계약기간 중 꼭 확인하세요

【계약갱신요구】

- ① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유(3기의 차임액 연체 등, 상가건물 임대차보호법 제10조제1항 참조) 없이 거절하지 못합니다.
- ② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있습니다.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금은 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 아니하는 범위에서 증감할 수 있습니다.
 - ※ 환산보증금을 초과하는 임대차의 계약갱신의 경우 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있습니다.

【차임 등의 증감청구권】

차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 재규감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못합니다.

계약종료 시 꼭 확인하세요

【보증금액 변경시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약을 하면서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 다시 확정일자를 받아야 합니다.

※ 「상가건물 임대차 권리금계약서」와 관련된 내용은 국토교통부에 문의하시길 바랍니다.

이 계약서는 「상가건물 임대차보호법」을 기준으로 만들었습니다. 작성시【작성요령】(별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.

상가건물 임대차 권리금계약서

임차인(이름 또는 법인명 기재)과 신규임차인이 되려는 자(이름 또는 법인명 기재)는 아래와 같이 권리금 계약을 체결한다.

※ 임차인은 권리금을 지급받는 사람, 신규임차인이 되려는 자(이하 「신규임차인」이라한다)는 권리금을 지급하는 사람을 의미한다.

[임대차목적물인 상가건물의 표시]

소재지		상호	
임대면적		전용면적	
업종		허가(등록)번호	

[임차인의 임대차계약 현황]

임 대 차 관 계	임차보증금		월차임	
	관리비		부가가치세	별도(), 포함()
	계약기간	년 월일부터 년 월 일까지(월)		

[계약내용]

제1조(권리금의 지급) 신규임차인은 임차인에게 다음과 같이 권리금을 지급한다.

총 권리금	금	원정(W)
계약금	금	원정은 계약시에 지급하고 영수함. 영수자(인)
중도금	금	년 월 일에 지급한다.
잔금	금	년 월 일에 지급한다. ※잔금지급일까지 임대인과 신규임차인 사이에 임대차계약이 체결되지 않는 경우 임대차계약체결일을 잔금지급일로 본다.

제2조(임차인의 의무) ① 임차인은 신규임차인을 임대인에게 추천하여야 하며, 임대인과 신규임차인 간에 임대차계약이 체결될 수 있도록 협력하여야 한다.

② 임차인은 신규임차인이 정상적인 영업을 개시할 수 있도록 전화가입권의 이전, 사업등록의 폐지 등에 협력하여야 한다.

③ 임차인은 신규임차인이 잔금을 지급할 때까지 권리금의 대가로 아래 유형·무형의 재산적 가치를 이전한다.

유형의 재산적 가치	영업시설·비품 등
무형의 재산적 가치	거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등

※ 필요한 경우 이전 대상 목록을 별지로 첨부할 수 있다.

④ 임차인은 신규임차인에게 제3항의 재산적 가치를 이전할 때까지 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 제3항의 재산적 가치를 유지·관리하여야 한다.

⑤ 임차인은 본 계약체결 후 신규임차인이 잔금을 지급할 때까지 임차목적물상 권리관계, 보증금, 월차임 등 임대차계약 내용이 변경된 경우 또는 영업정지 및 취소, 임차목적물에 대한 철거명령 등 영업을 지속할 수 없는 사유가 발생한 경우 이를 즉시 신규임차인에게 고지하여야 한다.

작성요령

1. 이 계약서는 권리금 계약에 필요한 기본적인 사항만을 제시하였습니다. 따라서 권리금 계약을 체결하려는 당사자는 이 표준계약서와 다른 내용을 약정할 수 있습니다.
2. 이 계약서의 일부 내용은 현행 「상가건물 임대차보호법」을 기준으로 한 것이므로 계약당사자는 법령이 개정되는 경우에는 개정내용에 부합되도록 기존의 계약을 수정 또는 변경할 수 있습니다. 개정법령에 강행규정이 추가되는 경우에는 반드시 그 개정규정에 따라 계약내용을 수정하여야 하며, 수정계약서가 작성되지 않더라도 강행규정에 반하는 계약내용은 무효로 될 수 있습니다.
3. 임차인이 신규임차인에게 이전해야 할 대상은 개별적으로 상세하게 기재합니다. 기재되지 않은 시설물 등은 이 계약서에 의한 이전 대상에 포함되지 않습니다.
4. 계약내용 제3조 “무리한 임대조건 변경” 등의 사항에 대해 구체적으로 특약을 하면, 추후 임대차 계약조건에 관한 분쟁을 예방할 수 있습니다.

(예: 보증금 및 월차임 00% 인상 등)

5. 신규임차인이 임차인이 영위하던 영업을 양수하거나, 임차인이 사용하던 상호를 계속사용하는 경우, 상법 제41조(영업양도인의 경업금지), 상법 제42조(상호를 속용하는 양수인의 책임) 등 상법 규정을 참고하여 특약을 하면, 임차인과 신규임차인간 분쟁을 예방할 수 있습니다.

(예: 임차인은 00동에서 음식점 영업을 하지 않는다, 신규임차인은 임차인의 영업상의 채무를 인수하지 않는다 등)

상법 제41조(영업양도인의 경업금지) ①영업을 양도한 경우에 다른 약정이 없으면 양도인은 10년간 동일한 특별시·광역시·시·군과 인접 특별시·광역시·시·군에서 동종영업을 하지 못한다.

②양도인이 동종영업을 하지 아니할 것을 약정한 때에는 동일한 특별시·광역시·시·군과 인접 특별시·광역시·시·군에 한하여 20년을 초과하지 아니한 범위내에서 그 효력이 있다.

상법 제42조(상호를 속용하는 양수인의 책임) ①영업양수인이 양도인의 상호를 계속 사용하는 경우에는 양도인의 영업으로 인한 제3자의 채권에 대하여 양수인도 변제할 책임이 있다.

②전항의 규정은 양수인이 영업양도를 받은 후 지체없이 양도인의 채무에 대한 책임이 없음을 등기한 때에는 적용하지 아니한다. 양도인과 양수인이 지체없이 제3자에 대하여 그 뜻을 통지한 경우에 그 통지를 받은 제3자에 대하여도 같다.

개정된 __
상가건물 임대차보호법
Q&A 40선

발 행 일 : 2023년 12월 개정

발 행 처 : **법무부 법무심의관실**

기획·편집 : **구승모** 법무부 법무심의관

최형규 법무부 법무심의관실 검사

홍현준 법무부 법무심의관실 검사

이승기 법무부 법무심의관실 법무관

이선욱 법무부 법무심의관실 법무관

주 소 : 경기도 과천시 관문로 47

정부과천청사 1동

Tel: (02) 2110-3164

인 쇄 처 : 동광문화사

Tel: (02) 503-5165

