

[상가임대차쟁점] 상가건물 임대차 보호법상 임차인의 대항력 취득 및 우선변제권 행사

요건



상가건물임대차보호법상 임차인이 대항력이나 우선변제권 등을 취득한 후에 그 목적물의 소유권이 제3자에게 양도되면 그 임차인은 그 새로운 소유자에 대하여 자신의 임차권으로 대항할 수 있고, 새로운 소유자는 종전 소유자의 임대인 지위를 승계합니다(상가건물 임대차보호법 3①·②·5②).

상가건물 임대차 보호법 3조 1항에서 “임차인이...사업자등록을 신청한 때에는”이라고 규정하여 사업자등록인과 임차인이 동일인이야 합니다. 동일인이 아닌 경우 원칙적으로 대항력을 인정할 수 없습니다.

이해관계인은 열람을 통하여 당해 지번에 사업자가 등록되어 있는 사실 및 위 영업에 관하여 임차인이 존재한다는 사실을 확인할 수 있고, 상가건물임대차보호법은 임차인과 사업자등록인이 동일인일 것을 요건으로 하므로, 임차인인 사업자가 타인 명의로 사업자등록을 한 경우(또는 사업자등록은 자신의 명의로 하였으나 타인 명의로 임차한 경우)에는 대항력을 부정할 수 있습니다.

확정일자를 갖춘 임차보증금채권의 우선변제권 행사는 ① 배당요구의 종기까지 배당요구를 하였을 것, ② 보증금 액수가 법이 정한 적용범위에 해당할 것(상임법 2, 상임법시 2), ③ 첫 경매개시결정등기 전에 대항요건(임차목적물의 점유 및 사업자등록의 신청)을 갖추었을 것, ④ 배당요구의 종기까지 대항력을 유지할 것을 요건으로 합니다.

한편, 소액보증금 최우선변제권 행사의 요건은 ① 배당요구의 종기까지 배당요구를 하였을 것, ② 보증금 액수가 소액보증금(상임법시 6, 7 참조)에 해당할 것(구분점포 각각에 대하여 일괄하여 단일한 임대차관계가 성립한 것으로 볼 수 있는 경우, 상가건물 임대차보호법 14조에 의하여 우선변제를 받을 임차인의 범위를 판단하는 기준에 관하여는 대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다27152 판결 참조), ③ 첫 경매개시결정등기 전에 대항요건(임차목적물의 점유 및 사업자등록의 신청)을 갖추었을 것, ④ 배당요구의 종기까지 대항

력을 유지할 것입니다.

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com