

[상가임대차쟁점] 상임법 적용범위 환산보증금을 초과하는 상가건물 임대차 경우 - 계약

갱신 요구와 묵시적 갱신 여부



상가건물 임대차 보호법(상임법) 제2조 제1항은 아래와 같은 '환산보증금 = 보증금 + (월차임 x 100)'을 기준으로 그 이하의 상가건물에 대하여만 상임법이 적용되는 것으로 규정하고 있습니다.

- 1. 서울특별시 : 6억1천만원
- 2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) 및 부산광역시: 5억원
- 3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시는 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 3억9천만원
- 4. 그 밖의 지역 : 2억7천만원

<위 기준은 2018. 1. 26. 이후에 체결 또는 갱신되는 상가임대차계약에 적용>

상가건물의 임차인이 임대차보증금 반환채권에 대하여 상가건물임대차보호법 3조 1항

소정의 대항력 또는 5조 2항의 우선변제권을 가지려면, 임대차의 목적인 상가건물의 인도 및 부가가치세법 등에 의한 사업자등록을 구비하고, 관할세무서장으로부터 확정일자를 받아야 하며, 그 중 사업자등록은 대항력 또는 우선변제권의 취득요건일 뿐만 아니라 존속요건이기도 하므로, 배당요구의 종기까지 존속하고 있어야 합니다(대법원 2006. 1. 13. 선고 2005다64002 판결).

그러나 상가임대차에서 위 상환보증금이 상가건물임대차보호법상의 상한을 넘는 경우에는 위 조항의 적용대상이 아닙니다.

다만, 환산보증금을 초과하는 상가건물(이하 '초과상가건물'이라 합니다)에 대하여도 상임법 제2조 제3항에서 상임법의 일부 규정은 적용되는 것으로 규정하고 있으며, 이 중 임차인의 계약갱신 요구에 관한 조항(제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문)은 초과상가건물에도 적용이 되는 조항입니다. 그 내용은 임차인은 임대차 계약 만료 6개월전부터 1개월전 사이에 계약갱신을 요구할 수 있으며, 임대인은 특별한 사정이 없는 한 이를 거절할 수 없으며 최대 10년까지 가능하다는 내용입니다.

그러나 초과상가건물의 경우 상임법 제10조 제1항에 따라 갱신을 요구하지 않은 경우 문제가 발생할 여지가 있습니다. 그 이유는 상임법 제10조 제4항의 묵시적 갱신 조항이

초과상가건물에는 적용되지 않기 때문입니다.

상임법 제10조 제4항은 갱신요구 기간에 임대인이 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다고 규정하고 있기에, 위 기간 동안 임대인과 임차인 모두 어떠한 의사표시가 없다면 바로 묵시적 갱신이 됩니다. 하지만 이 조항은 초과상가 건물에는 적용되지 않기에 위 상가건물의 임대인 및 임차인이 제10조 제1항의 기간 내에 아무런 의사표시를 하지 않았다면, 자동적으로 묵시적 갱신이 되는 것이 아니라 계약이 종료되든지, 아니면 민법 제639조에 따른 묵시적 갱신만을 기다려야 합니다. 민법 제639조에 따른 묵시적 갱신은 계약이 종료된 이후 임차인의 계속적인 목적물 사용에 임대인이 이의를 하지 않는 경우, 계약이 종료된 이후 인정되는 것으로 계약 종료 이전에는 어떠한 법률관계의 확정을 짓지 못합니다.

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

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