

사번®

www.4bbun.co.kr

민법 및 민사특별법 - 상가
건물 임대차보호법

법조문



출판사: 4뿐

ISBN: 979-11-92669-27-4(PDF)

정가: 400원

4편® - 상가건물임대차보호법

법령을 읽어 보시는 것은 시험범위를 숙지하고 계신 경우에만 도움이 됩니다.
시험범위를 모르시는 경우에는 시간낭비입니다.
상가건물임대차보호법의 내용은 시험범위가 아닌 부분도 많이 들어 있습니다.

「목적」

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

「적용범위」

① 이 법은 상가건물(「**대항력 등**」제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 「**상가건물임대차위원회**」에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

(대항력 등)

- ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법 제8조, 「**사업자등록 및 고유번호의 부여**」 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」 「**제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임**」제1항·제3항 및 「**경매와 매도인의 담보책임**」를 준용한다.
- ④ 제3항의 경우에는 「**동시이행의 항변권**」를 준용한다.

(상가건물임대차위원회)

- ① 상가건물 임대차에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 법무부에 상가건물임대차위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.
 1. 「**적용범위**」제1항 단서에 따른 보증금액
 2. 「**보증금 중 일정액의 보호**」에 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 재직한 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.

「대항력 등」

① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법 제8조, 「**사업자등록 및 고유번호의 부여**」 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

(사업자등록 및 고유번호의 부여)

「법인세법」 제111조에 따른 사업사등록을 신청하면 그 다음 날 부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

- ① 새로 사업을 시작하는 사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업장 소재지 관할 세무서장에게 등록하여야 한다.
- ② 「부가가치세법」에 따라 사업자등록을 한 사업자는 해당 사업에 관하여 제1항에 따른 등록을 한 것으로 본다.
- ③ 이 법에 따라 사업자등록을 하는 사업자에 대해서는 「**사업자 등록**」을 준용한다.
- ⑤ 사업장 소재지나 법인으로 보는 단체 외의 사단·재단 또는 그 밖의 단체의 소재지 관할 세무서장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 고유번호를 매길 수 있다.
 1. 종합소득이 있는 자로서 사업자가 아닌 자
 2. 단체 등 과세자료의 효율적 처리 및 소득공제 사후 검증 등을 위하여 필요하다고 인정되는 자

「확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등」

① 「**보증금의 회수**」제2항의 확정일자는 상가건물의 소재지 관할 세무서장이 부여한다.

(보증금의 회수)

- ① 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결, 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 의하여 경매를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 「**집행개시의 요건**」에도 불구하고 반대 의무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.
- ② 「**대항력 등**」제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 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 체납처분청에 이의를 신청할 수 있다.
- ⑤ 제4항에 따라 경매법원에 이의를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 「**이의의 완결**」, 「**불출석한 채권자**」, 「**배당이의의 소 등**」, 「**이의한 사람 등의 우선권 주장**」, 「**배당이의의 소의 관할**」, 「**배당이의의 소의 판결**」, 「**배당이의의 소의 취하간주**」, 「**배당실시절차·배당조서**」, 「**배당금액의 공탁**」, 「**공탁금에 대한 배당의 실시**」의 규정을 준용한다.
- ⑥ 제4항에 따라 이의신청을 받은 체납처분청은 이해관계인이 이의신청일로부터 7일 이내에 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등을 상대로 소를 제기한 것을 증명할 때에는 그 소송이 종결될 때까지 이의가 신청된 범위에서 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등에 대한 보증금의 변제를 유보하고 남은 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송 결과에 따라 배분한다.
- ⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 「**임차권등기명령**」제5항 또는 「**민법**」에 따른 임대차등기의 효력 등」제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.
 1. 은행
 2. 중소기업은행
 3. 한국산업은행
 4. 농협은행
 5. 수협은행
 6. 체신관서
 7. 「**보험업의 허가**」제1항제2호라목의 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.
 1. 임차인의 「**대항력 등**」제1항의 대항요건을 상실한 경우

1. 임차인이 「내방력 등」제1항의 내방요건을 상설안 경우
 2. 「임차권등기명령」제5항에 따른 임차권등기가 말소된 경우
 3. 임대차등기가 말소된 경우
- ⑨ 금융기관등은 우선변제권을 행사하기 위하여 임차인을 대리하거나 대위하여 임대차를 해지할 수 없다.

「보증금의 회수」

① 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결, 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 의하여 경매를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 「집행개시의 요건」에도 불구하고 반대의무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.

(집행개시의 요건)

- ① 반대의무의 이행과 동시에 집행할 수 있다는 것을 내용으로 하는 집행권원의 집행은 채권자가 반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 하였다거나 이를 증명하여야만 개시할 수 있다.
- ② 다른 의무의 집행을 불가능한 때에 그에 갈음하여 집행할 수 있다는 것을 내용으로 하는 집행권원의 집행은 채권자가 그 집행이 불가능하다는 것을 증명하여야만 개시할 수 있다.

「임차권등기명령」

① 임대차가 종료된 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차건물의 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

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 「대항력 등」제1항에 따른 대항력을 취득하였거나 「보증금의 회수」제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)
4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

(대항력 등)

- ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법 제8조, 「사업자등록 및 고유번호의 부여」 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」 「제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임」제1항·제3항 및 「경매와 매도인의 담보책임」를 준용한다.
- ④ 제3항의 경우에는 「동시이행의 항변권」을 준용한다.

(보증금의 회수)

- ① 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결, 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 의하여 경매를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 「집행개시의 요건」에도 불구하고 반대의무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.
- ② 「대항력 등」제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로 부터 임대차계약서상의 확정일자 받은 임차인은 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 체납처분청에 이의를 신청할 수 있다.
- ⑤ 제4항에 따라 경매법원에 이의를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 「이의의 완결」, 「불출석한 채권자」, 「배당이의의 소 등」, 「이의한 사람 등의 우선권 주장」, 「배당이의의 소의 관할」, 「배당이의의 소의 판결」, 「배당이의의 소의 취하간주」, 「배당실시절차·배당조서」, 「배당금액의 공탁」, 「공탁금에 대한 배당의 실시」의 규정을 준용한다.
- ⑥ 제4항에 따라 이의신청을 받은 체납처분청은 이해관계인이 이의신청일로부터 7일 이내에 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등을 상대로 소를 제기한 것을 증명할 때에는 그 소송이 종결될 때까지 이의가 신청된 범위에서 임차인

또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등에 대한 보증금의 변제를 유보하고 남은 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송 결과에 따라 배분한다.

⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 「**임차권등기명령**」제5항 또는 「**민법**」에 따른 임대차등기의 효력 등」제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

1. 은행
2. 중소기업은행
3. 한국산업은행
4. 농협은행
5. 수협은행
6. 체신관서
7. 「**보험업의 허가**」제1항제2호라목의 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.

1. 임차인이 「**대항력 등**」제1항의 대항요건을 상실한 경우
2. 「**임차권등기명령**」제5항에 따른 임차권등기가 말소된 경우
3. 임대차등기가 말소된 경우

⑨ 금융기관등은 우선변제권을 행사하기 위하여 임차인을 대리하거나 대위하여 임대차를 해지할 수 없다.

「**민법**」에 따른 임대차등기의 효력 등」

① 「**임대차의 등기**」에 따른 건물임대차등기의 효력에 관하여는 「**임차권등기명령**」제5항 및 제6항을 준용한다.

(임대차의 등기)

① 부동산임차인은 당사자간에 반대약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

(임차권등기명령)

① 임대차가 종료된 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차건물의 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

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 「**대항력 등**」제1항에 따른 대항력을 취득하였거나 「**보증금의 회수**」제2항에 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**」 「**가압류명령**」제1항, 「**재판의 형식**」, 「**가압류결정에 대한 채무자의 이의신청**」, 「**가압류이의신청의 취하**」, 「**이의신청에 대한 심리와 재판**」, 「**사정변경 등에 따른 가압류취소**」제1항·제2항 본문, 「**가압류취소결정의 효력정지**」, 「**가압류 이의신청규정의 준용**」제2항 중 「**사정변경 등에 따른 가압류취소**」제1항에 대한 부분, 「**가압류집행에 대한 본집행의 준용**」, 「**부동산가압류집행**」를 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 임차인

은 「**대항력 등**」제1항에 따른 대항력과 「**보증금의 회수**」제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에도 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권이 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 「**대항력 등**」제1항의 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 「**보증금 중 일정액의 보호**」에 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.

「경매에 의한 임차권의 소멸」

임차권은 임차건물에 대하여 경매가 실시된 경우에는 그 임차건물이 매각되면 소멸한다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

「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.

「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.

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 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.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 「**차임 등의 증감청구권**」에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

「차임 등의 증감청구권」

① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담이 증감이나 「**정액**」제2항에 따른 제1규간연변 등에 의하여

가동률 등 임대차 계약의 계속유지에 관한 개념은 임대차 계약의 종료로 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.

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

③ 「정의」제2호에 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.

「계약갱신의 특례」

「적용범위」제1항 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.

(적용범위)

① 이 법은 상가건물(「대항력 등」제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 「상가건물임대차위원회」에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 「대항력 등」, 「계약갱신 요구 등」제1항, 제2항, 제3항 본문, 「계약갱신의 특례」, 「권리금의 정의 등」, 「권리금 회수기회 보호 등」, 「권리금 적용 제외」, 「표준권리금계약서의 작성 등」, 「권리금 평가기준의 고시」, 「차임연체와 해지」, 「계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례」의 규정, 「폐업으로 인한 임차인의 해지권」 및 「표준계약서의 작성 등」은 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

「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 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

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

「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, 「계약갱신 요구 등」제1항 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

(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.

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 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 건

- 물의 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.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 「차임 등의 증감청구권」에 따른 범위에서 증감할 수 있다.
- ④ 임대인이 제1항의 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.
- ⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.

「권리금 적용 제외」

「권리금 회수기회 보호 등」는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 아니한다.

1. 임대차 목적물인 상가건물이 「정의」에 따른 대규모점포 또는 준 대규모점포의 일부인 경우(다만, 「정의」제1호에 따른 전통시장은 제외한다)
2. 임대차 목적물인 상가건물이 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산인 경우

(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, 「계약갱신 요구 등」제1항 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
- 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.

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “유통산업”이란 농산물·임산물·축산물·수산물(가공물 및 조리물을 포함한다) 및 공산품의 도매·소매 및 이를 경영하기 위한 보관·배송·포장과 이와 관련된 정보·용역의 제공 등을 목적으로 하는 산업을 말한다.
2. “매장”이란 상품의 판매와 이를 지원하는 용역의 제공에 직접 사용되는 장소를 말한다. 이 경우 매장에 포함되는 용역의 제공 장소의 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “대규모점포”란 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 매장을 보유한 점포의 집단으로서 별표에 규정된 것을 말한다.
 - 가. 하나 또는 대통령령으로 정하는 둘 이상의 연접되어 있는 건물 안에 하나 또는 여러 개로 나누어 설치되는 매장일 것
 - 나. 상시 운영되는 매장일 것
 - 다. 매장면적의 합계가 3천제곱미터 이상일 것
4. “중대규모점포”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 점포로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
 - 가. 대규모점포를 경영하는 회사 또는 그 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사를 말한다)가 직영하는 점포
 - 나. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 상호출자제한기업집단의 계열회사가 직영하는 점포
 - 다. 가목 및 나목의 회사 또는 계열회사가 제6호가목에 따른 직영점형 체인사업 및 같은 호 나목에 따른 프랜차이즈형 체인사업의 형태로 운영하는 점포
5. “임시시장”이란 다수(多數)의 수요자와 공급자가 일정한 기간 동안 상품을 매매하거나 용역을 제공하는 일정한 장소를 말한다.
6. “체인사업”이란 같은 업종의 여러 소매점포를 직영(자기가 소유하거나 임차한 매장에서 자기의 책임과 계산하에 직접 매장을 운영하는 것을 말한다. 이하 같다)하거나 같은 업종의 여러 소매점포에 대하여 계속적으로 경영을 지도하고 상품·원재료 또는 용역을 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.
 - 가. 직영점형 체인사업
체인본부가 주로 소매점포를 직영하되, 가맹계약을 체결한 일부 소매점포(이하 이 호에서 “가맹점”이라 한다)에 대하여 상품의 공급 및 경영지도를 계속하는 형태의 체인사업
 - 나. 프랜차이즈형 체인사업
독자적인 상품 또는 판매·경영 기법을 개발한 체인본부가 상호·판매방법·매장운영 및 광고방법 등을 결정하고, 가맹점으로 하여금 그 결정과 지도에 따라 운영하도록 하는 형태의 체인사업
다. 임의가맹점형 체인사업
체인본부의 지속적인 경영지도 및 체인본부와 가맹점 간의 협업에 의하여 가맹점의 취급품목·영업방식 등의 표준화사업과 공동구매·공동판매·공동시설활용 등 공동사업을 수행하는 형태의 체인사업
 - 라. 조합형 체인사업
같은 업종의 소매점들이 「종류 등」에 따른 중소기업협동조합, 「설립신고 등」에 따른 협동조합, 「설립신고 등」에 따른 협동조합연합회, 「설립인가 등」에 따른 사회적협동조합 또는 「설립인가 등」에 따른 사회적협동조합연합회를 설립하여 공동구매·공동판매·공동시설활용 등 사업을 수행하는 형태의 체인사업
7. “상점가”란 일정 범위의 가로(街路) 또는 지하도에 대통령령으로 정하는 수 이상의 도매점포·소매점포 또는 용역점포가 밀집하여 있는 지구를 말한다.
8. “전문상가단지”란 같은 업종을 경영하는 여러 도매업자 또는 소매업자가 일정 지역에 점포 및 부대시설 등을 집단으로 설치하여 만든 상가단지를 말한다.
9. “무점포판매”란 상시 운영되는 매장을 가진 점포를 두지 아니하고 상품을 판매하는 것으로서 산업통상자원부령으로 정하는 것을 말한다.
10. “유통표준코드”란 상품·상품포장·포장용기 또는 운반용기의 표면에 표준화된 체계에 따라 표기된 숫자와 바코드 등으로서 산업통상자원부령으로 정하는 것을 말한다.
11. “유통표준전자문서”란 「정의」제1호에 따른 전자문서 중 유통부문에 관하여 표준화되어 있는 것으로서 산업통상자원부령으로 정하는 것을 말한다.
12. “판매지원 전자관리시스템”이란 상품을 판매할 때 하우징

12. 판매사업 정보컨텐츠시스템 기반 영수증 판매 및 배송이전 시스템으로서 광학적 자동판독방식에 따라 상품의 판매·매입 또는 배송 등에 관한 정보가 수록된 것을 말한다.
13. “물류설비”란 화물의 수송·포장·하역·운반과 이를 관리하는 물류정보처리활동에 사용되는 물품·기계·장치 등의 설비를 말한다.
14. “도매배송서비스”란 집배송시설을 이용하여 자기의 계산으로 매입한 상품을 도매하거나 위탁받은 상품을 **「화물자동차 운수사업의 허가 등」** 및 **「화물자동차 운송사업의 허가 등」**에 따른 허가를 받은 자가 수수료를 받고 도매점포 또는 소매점포에 공급하는 것을 말한다.
15. “집배송시설”이란 상품의 주문처리·재고관리·수송·보관·하역·포장·가공 등 집하 및 배송에 관한 활동과 이를 유기적으로 조정하거나 지원하는 정보처리활동에 사용되는 기계·장치 등의 일련의 시설을 말한다.
16. “공동집배송센터”란 여러 유통사업자 또는 제조업자가 공동으로 사용할 수 있도록 집배송시설 및 부대업무시설이 설치되어 있는 지역 및 시설물을 말한다.

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “전통시장”이란 자연발생적으로 또는 사회적·경제적 필요에 의하여 조성되고, 상품이나 용역의 거래가 상호신뢰에 기초하여 주로 전통적 방식으로 이루어지는 장소로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족한다고 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말한다. 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 인정하는 곳을 말한다.
 - 가. 해당 구역 및 건물에 대통령령으로 정하는 수 이상의 점포가 밀집한 곳일 것
 - 나. **「용역제공장소의 범위」**에 따른 용역제공장소의 범위에 해당하는 점포수가 전체 점포수의 2분의 1 미만일 것
 - 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 맞을 것
 2. “상점가”란 **「정의」**제7호에 따른 상점가를 말한다.
 - 2의2. “골목형상점가”란 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인이 운영하는 점포가 대통령령으로 정하는 수준으로 밀집하여 있는 구역 중 특별자치도·특별자치시·시·군·구(구는 자치구를 말한다. 이하 “시·군·구”라 한다)의 조례로 정하는 곳을 말한다.
 3. “상인조직”이란 전통시장(이하 “시장”이라 한다)·상점가 또는 골목형상점가의 점포에서 상시적으로 직접 사업을 하는 상인들로 구성된 법인·단체 등으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
 - 3의2. “문화관광형시장”이란 지역의 역사·문화·관광자원 등을 연계하여 상품·용역의 거래뿐만 아니라 그 고유의 특성을 즐기고 관광할 수 있는 곳으로 육성하기 위하여 **「문화관광형시장의 지정·육성」**제1항에 따라 시장·군수·구청장이 지정한 시장·상점가 또는 골목형상점가를 말한다.
 4. “상권활성화구역”이란 다음 각 목의 요건에 해당되는 곳으로서 시장·군수·구청장이 지정한 구역을 말한다.
 - 가. 시장·상점가 또는 골목형상점가가 하나 이상 포함된 곳
 - 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 상업지역이 100분의 50 이상 포함된 곳
 - 다. 해당 구역 안에 대통령령으로 정하는 수 이상의 도매점포·소매점포 또는 용역점포가 밀집하여 하나의 상권을 형성하고 있는 곳
 - 라. **「시장 및 상점가 실태조사」**에 따른 실태조사를 실시한 결과 매출액 감소 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 구역의 주요 상업활동이 위축되었거나 위축될 우려가 있다고 판단되는 곳
5. “상업기반시설”이란 시장·상점가·골목형상점가 또는 상권활성화구역(이하 “시장등”이라 한다)의 상인이 직접 사용하거나 고객이 이용하는 상업시설, 공동이용시설 및 편의시설 등을 말한다.
6. “시장정비사업”이란 **「사업시행자 등」**에 따른 시장정비사업시행자가 시장의 현대화를 촉진하기 위하여 상업기반시설 및 **「정의」**제4호에 따른 정비기반시설을 정비하고, 대규모점포가 포함된 건축물을 건설하기 위하여 이 법과 「도시 및 주거환경정비법」 등에서 정하는 바에 따라 시장을 정비하는 모든 행위를 말한다.
7. “시장정비사업추진계획”이란 **「시장정비사업추진계획의 수립·제정」**가 총인상률·한도에 해당하는 기간 시장정비사업은 총

」제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항 시장정비사업등을 추진하기 위하여 수립한 계획을 말한다.

8. “시장정비구역”이란 시장정비사업을 추진하기 위하여 「**사업추진계획의 승인**」에 따라 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 승인·고시한 구역을 말한다.

9. “시장정비사업조합”이란 「**시장정비사업 추진위원회**」제1항에 따른 토지등 소유자가 시장정비사업을 추진하기 위하여 「**조합설립인가 등**」에 따라 설립한 조합을 말한다.

10. “상가건물”이란 같은 건축물 안에 판매 및 영업시설을 갖추고 그 밖에 근린생활시설을 갖춘 건축물을 말한다.

11. “복합형 상가건물”이란 같은 건축물 안에 판매 및 영업시설 외에 공동주택이나 업무시설을 갖추고 그 밖에 근린생활시설 등을 갖춘 건축물을 말한다.

12. “온누리상품권”이란 그 소지자가 제13호가목에 따른 개별가맹점에게 이를 제시 또는 교부하거나 그 밖의 방법으로 사용함으로써 그 권면금액에 상당하는 물품 또는 용역을 해당 개별가맹점으로부터 제공받을 수 있는 유가증권으로서 중소기업부장관이 발행한 것을 말한다.

13. “가맹점”이란 「**가맹점의 등록**」에 따라 등록된 자로서 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 온누리상품권을 사용한 거래에 의하여 물품의 판매 또는 용역의 제공을 하는 시장등의 상인(이하 “개별가맹점”이라 한다)

나. 온누리상품권을 수취한 개별가맹점을 위하여 「**온누리상품권**

」의 환전」제2항 단서에 따라 온누리상품권의 환전을 대행(代行)하는 상인조직(이하 “환전대행가맹점”이라 한다)

「표준권리금계약서의 작성 등」

국토교통부장관은 법무부장관과 협의를 거쳐 임차인과 신규임차인이 되려는 자의 권리금 계약 체결을 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.

「권리금 평가기준의 고시」

국토교통부장관은 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다.

「차임연체와 해지」

임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

「계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례」

임차인이 이 법(법률 제17490호 상가건물 임대차보호법 일부개정법률을 말한다) 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 「**계약갱신 요구 등**」제1항제1호, 「**권리금 회수기회 보호 등**」제1항 단서 및 「**차임연체와 해지**」의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다. 이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 아니한다.

(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.

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 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

○ 그 밖에 임차인이 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우

○ 그 밖에 임대인이 임대인으로부터 임대차 갱신에 관한 권리를 가진 자가 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

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

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 「차임 등의 증감청구권」에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임대인에게 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.

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

(권리금 회수기회 보호 등)

① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임대인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 「계약갱신요구권」제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임대인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임대인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
2. 임대인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임대인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
3. 임대인이 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 임대인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

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

1. 임대인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
2. 임대인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임대인으로서의 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 임대인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우

③ 임대인이 제1항을 위반하여 임대인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임대인에게 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 임대인은 임대인에게 임대인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임대인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.

(차임연체와 해지)

임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

④ 사립 또는 보증금이 검사인물에 관한 소송, 증착금, 그 밖의 부담의 증감이나 2정의 제2호에 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.

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “감염병”이란 제1급감염병, 제2급감염병, 제3급감염병, 제4급감염병, 기생충감염병, 세계보건기구 감시대상 감염병, 생물테러감염병, 성매개감염병, 인수공통감염병 및 의료관련감염병을 말한다.

2. “제1급감염병”이란 생물테러감염병 또는 치명률이 높거나 집단 발생의 우려가 커서 발생 또는 유행 즉시 신고하여야 하고, 음압격리와 같은 높은 수준의 격리가 필요한 감염병으로서 다음 각 목의 감염병을 말한다. 다만, 갑작스러운 국내 유입 또는 유행이 예견되어 긴급한 예방·관리가 필요하여 질병관리청장이 보건복지부장관과 협의하여 지정하는 감염병을 포함한다.

- 가. 에볼라바이러스병
- 나. 마버그열
- 다. 라싸열
- 라. 크리미안콩고출혈열
- 마. 남아메리카출혈열
- 바. 리프트밸리열
- 사. 두창
- 아. 페스트
- 자. 탄저
- 차. 보툴리눔독소증
- 카. 야토병
- 타. 신종감염병증후군
- 파. 중증급성호흡기증후군(SARS)
- 하. 중등호흡기증후군(MERS)
- 거. 동물인플루엔자 인체감염증
- 너. 신종인플루엔자
- 더. 디프테리아

3. “제2급감염병”이란 전파가능성을 고려하여 발생 또는 유행 시 24시간 이내에 신고하여야 하고, 격리가 필요한 다음 각 목의 감염병을 말한다. 다만, 갑작스러운 국내 유입 또는 유행이 예견되어 긴급한 예방·관리가 필요하여 질병관리청장이 보건복지부장관과 협의하여 지정하는 감염병을 포함한다.

- 가. 결핵
- 나. 수두
- 다. 홍역
- 라. 콜레라
- 마. 장티푸스
- 바. 파라티푸스
- 사. 세균성이질
- 아. 장출혈성대장균감염증
- 자. A형간염
- 차. 백일해
- 카. 유행성이하선염
- 타. 풍진
- 파. 폴리오
- 하. 수막구균 감염증
- 거. b형헤모필루스인플루엔자
- 너. 폐렴구균 감염증
- 더. 한센병
- 러. 성홍열
- 머. 반코마이신내성황색포도알균(VRSA) 감염증
- 버. 카바페넴내성장내세균속군종(CRE) 감염증
- 서. E형간염

4. “제3급감염병”이란 그 발생을 계속 감시할 필요가 있어 발생 또는 유행 시 24시간 이내에 신고하여야 하는 다음 각 목의 감염병을 말한다. 다만, 갑작스러운 국내 유입 또는 유행이 예견되어 긴급한 예방·관리가 필요하여 질병관리청장이 보건복지부장관과 협의하여 지정하는 감염병을 포함한다.

- 가. 파상풍
- 나. B형간염
- 다. 일본뇌염
- 라. C형간염
- 마. 말라리아
- 바. 레지오넬라증
- 사. 비브리오패혈증
- 아. 발진티푸스
- 자. 발진열
- 차. 찻찻가무시증
- 카. 레드스피카지

- 기. 뎀노스피타증
 - 타. 브루셀라증
 - 파. 공수병
 - 하. 신증후군출혈열
 - 거. 후천성면역결핍증(AIDS)
 - 너. 크로이츠펠트-야콥병(CJD) 및 변종크로이츠펠트-야콥병(vCJD)
 - 더. 황열
 - 러. 뎅기열
 - 머. 규열(Q熱)
 - 버. 웨스트나일열
 - 서. 라임병
 - 어. 진드기매개뇌염
 - 저. 유비저
 - 처. 치쿤구니아열
 - 커. 중증열성혈소판감소증후군(SFTS)
 - 터. 지카바이러스 감염증
5. “제4급감염병”이란 제1급감염병부터 제3급감염병까지의 감염병 외에 유행 여부를 조사하기 위하여 표본감시 활동이 필요한 다음 각 목의 감염병을 말한다.
- 가. 인플루엔자
 - 나. 매독
 - 다. 회충증
 - 라. 편충증
 - 마. 요충증
 - 바. 간흡충증
 - 사. 폐흡충증
 - 아. 장흡충증
 - 자. 수족구병
 - 차. 임질
 - 카. 클라미디아감염증
 - 타. 연성하감
 - 파. 성기단순포진
 - 하. 첨규콘딜롬
 - 거. 반코마이신내성장알균(VRE) 감염증
 - 너. 메티실린내성황색포도알균(MRSA) 감염증
 - 더. 다제내성녹농균(MRPA) 감염증
 - 러. 다제내성아시네토박터바우마니균(MRAB) 감염증
 - 머. 장관감염증
 - 버. 급성호흡기감염증
 - 서. 해외유입기생충감염증
 - 어. 엔테로바이러스감염증
 - 저. 사람유두종바이러스 감염증
6. “기생충감염병”이란 기생충에 감염되어 발생하는 감염병 중 질병관리청장이 고시하는 감염병을 말한다.
7. 삭제 <2018. 3. 27.>
8. “세계보건기구 감시대상 감염병”이란 세계보건기구가 국제공중보건의 비상사태에 대비하기 위하여 감시대상으로 정한 질환으로서 질병관리청장이 고시하는 감염병을 말한다.
9. “생물테러감염병”이란 고의 또는 테러 등을 목적으로 이용된 병원체에 의하여 발생한 감염병 중 질병관리청장이 고시하는 감염병을 말한다.
10. “성매개감염병”이란 성 접촉을 통하여 전파되는 감염병 중 질병관리청장이 고시하는 감염병을 말한다.
11. “인수공통감염병”이란 동물과 사람 간에 서로 전파되는 병원체에 의하여 발생하는 감염병 중 질병관리청장이 고시하는 감염병을 말한다.
12. “의료관련감염병”이란 환자나 임산부 등이 의료행위를 적용 받는 과정에서 발생한 감염병으로서 감시활동이 필요하여 질병관리청장이 고시하는 감염병을 말한다.
13. “감염병환자”란 감염병의 병원체가 인체에 침입하여 증상을 나타내는 사람으로서 「의사 등의 신고」제6항의 진단 기준에 따른 의사, 치과의사 또는 한의사의 진단이나 「감염병병원체 확인기관」에 따른 감염병병원체 확인기관의 실험실 검사를 통하여 확인된 사람을 말한다.
14. “감염병의사환자”란 감염병병원체가 인체에 침입한 것으로 의심이 되나 감염병환자로 확인되기 전 단계에 있는 사람을 말한다.
15. “병원체보유자”란 임상적인 증상은 없으나 감염병병원체를 보유하고 있는 사람을 말한다.
- 15의2. “감염병의심자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람

사람을 결한다.

가. 감염병환자, 감염병의사환자 및 병원체보유자(이하 “감염병환자등”이라 한다)와 접촉하거나 접촉이 의심되는 사람(이하 “접촉자”라 한다)

나. 검역관리지역 또는 중점검역관리지역에 체류하거나 그 지역을 경유한 사람으로서 감염이 우려되는 사람

다. 감염병병원체 등 위험요인에 노출되어 감염이 우려되는 사람

16. “감시”란 감염병 발생과 관련된 자료, 감염병병원체·매개체에 대한 자료를 체계적이고 지속적으로 수집, 분석 및 해석하고 그 결과를 제때에 필요한 사람에게 배포하여 감염병 예방 및 관리에 사용하도록 하는 일체의 과정을 말한다.

16의2. “표본감시”란 감염병 중 감염병환자의 발생빈도가 높아 전수조사가 어렵고 중증도가 비교적 낮은 감염병의 발생에 대하여 감시기관을 지정하여 정기적이고 지속적인 의과학적 감시를 실시하는 것을 말한다.

17. “역학조사”란 감염병환자등이 발생한 경우 감염병의 차단과 확산 방지 등을 위하여 감염병환자등의 발생 규모를 파악하고 감염원을 추적하는 등의 활동과 감염병 예방접종 후 이상반응 사례가 발생한 경우나 감염병 여부가 불분명하나 그 발병원인을 조사할 필요가 있는 사례가 발생한 경우 그 원인을 규명하기 위하여 하는 활동을 말한다.

18. “예방접종 후 이상반응”이란 예방접종 후 그 접종으로 인하여 발생할 수 있는 모든 증상 또는 질병으로서 해당 예방접종과 시간적 관련성이 있는 것을 말한다.

19. “고위험병원체”란 생물테러의 목적으로 이용되거나 사고 등에 의하여 외부에 유출될 경우 국민 건강에 심각한 위험을 초래할 수 있는 감염병병원체로서 보건복지부령으로 정하는 것을 말한다.

20. “관리대상 해외 신종감염병”이란 기존 감염병의 변이 및 변종 또는 기존에 알려지지 아니한 새로운 병원체에 의해 발생하여 국제적으로 보건문제를 야기하고 국내 유입에 대비하여야 하는 감염병으로서 질병관리청장이 보건복지부장관과 협의하여 지정하는 것을 말한다.

21. “의료·방역 물품”이란 의료기기 등 의료 및 방역에 필요한 물품 및 장비로서 질병관리청장이 지정하는 것을 말한다.

「폐업으로 인한 임차인의 해지권」

① 임차인은 「감염병의 예방 조치」제1항제2호에 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.

(감염병의 예방 조치)

① 질병관리청장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 감염병을 예방하기 위하여 다음 각 호에 해당하는 모든 조치를 하거나 그에 필요한 일부 조치를 하여야 하며, 보건복지부장관은 감염병을 예방하기 위하여 제2호, 제2호의2부터 제2호의4까지, 제12호 및 제12호의2에 해당하는 조치를 할 수 있다.

1. 관할 지역에 대한 교통의 전부 또는 일부를 차단하는 것
2. 흥행, 집회, 제례 또는 그 밖의 여러 사람의 집합을 제한하거나 금지하는 것

2의2. 감염병 전파의 위험성이 있는 장소 또는 시설의 관리자·운영자 및 이용자 등에 대하여 출입자 명단 작성, 마스크 착용 등 방역지침의 준수를 명하는 것

2의3. 버스·열차·선박·항공기 등 감염병 전파가 우려되는 운송수단의 이용자에 대하여 마스크 착용 등 방역지침의 준수를 명하는 것

2의4. 감염병 전파가 우려되어 지역 및 기간을 정하여 마스크 착용 등 방역지침 준수를 명하는 것

3. 건강진단, 시체 검안 또는 해부를 실시하는 것

4. 감염병 전파의 위험성이 있는 음식물의 판매·수령을 금지하거나 그 음식물의 폐기나 그 밖에 필요한 처분을 명하는 것

5. 인수공통감염병 예방을 위하여 살처분에 참여한 사람 또는 인수공통감염병에 드러난 사람 등에 대한 예방조치를 명하는 것

6. 감염병 전파의 매개가 되는 물건의 소지·이동을 제한·금지하거나 그 물건에 대하여 폐기, 소각 또는 그 밖에 필요한 처분을 명하는 것

7. 선박·항공기·열차 등 운송 수단, 사업장 또는 그 밖에 여러 사람이 모이는 장소에 의사를 배치하거나 감염병 예방에 필요한 시설의 설치를 명하는 것

8. 공중위생에 관계있는 시설 또는 장소에 대한 소독이나 그 밖에 필요한 조치를 명하거나 상수도·하수도·우물·쓰레기장·화장실의 신설·개조·변경·폐지 또는 사용을 금지하는 것

9. 지 이새체츠 또는 그 바이 감염병 매개토르미 그레 또는 그레

9. 기, 기중개중 또는 그 뒤의 검검정 배개중플러 T세 또는 T세 시설의 설치를 명하는 것
10. 일정한 장소에서의 어로·수영 또는 일정한 우물의 사용을 제한하거나 금지하는 것
11. 감염병 매개의 중간 숙주가 되는 동물류의 포획 또는 생식을 금지하는 것
12. 감염병 유행기간 중 의료인·의료업자 및 그 밖에 필요한 의료관계요원을 동원하는 것
- 12의2. 감염병 유행기간 중 의료기관 병상, 연수원·숙박시설 등 시설을 동원하는 것
13. 감염병병원체에 오염되었거나 오염되었을 것으로 의심되는 시설 또는 장소에 대한 소독이나 그 밖에 필요한 조치를 명하는 것
14. 감염병의심자를 적당한 장소에 일정한 기간 입원 또는 격리시키는 것

② 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항제8호 및 제10호에 따라 식수를 사용하지 못하게 하려면 그 사용금지기간 동안 별도로 식수를 공급하여야 하며, 제1항제1호·제2호·제6호·제8호·제10호 및 제11호에 따른 조치를 하려면 그 사실을 주민에게 미리 알려야 한다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항제2호의2의 조치를 따르지 아니한 관리자·운영자에게 해당 장소나 시설의 폐쇄를 명하거나 3개월 이내의 기간을 정하여 운영의 중단을 명할 수 있다. 다만, 운영중단 명령을 받은 자가 그 운영중단기간 중에 운영을 계속한 경우에는 해당 장소나 시설의 폐쇄를 명하여야 한다.

④ 제3항에 따라 장소나 시설의 폐쇄 또는 운영 중단 명령을 받은 관리자·운영자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑤ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 폐쇄 명령에도 불구하고 관리자·운영자가 그 운영을 계속하는 경우에는 관계 공무원에게 해당 장소나 시설을 폐쇄하기 위한 다음 각 호의 조치를 하게 할 수 있다.

1. 해당 장소나 시설의 간판이나 그 밖의 표지판의 제거
2. 해당 장소나 시설이 제3항에 따라 폐쇄된 장소나 시설임을 알리는 게시물 등의 부착

⑥ 제3항에 따른 장소나 시설의 폐쇄를 명한 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 위기경보 또는 방역지침의 변경으로 장소 또는 시설 폐쇄의 필요성이 없어진 경우, 「지역위원회」의 지역위원회 심의를 거쳐 폐쇄 중단 여부를 결정할 수 있다.

⑦ 제3항에 따른 행정처분의 기준은 그 위반행위의 종류와 위반 정도 등을 고려하여 보건복지부령으로 정한다.

「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.

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

「전대차관계에 대한 적용 등」

① 「계약갱신 요구 등」, 「계약갱신의 특례」, 「차임연체와 해지」, 「계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례」(「계약갱신 요구 등」 및 「차임연체와 해지」에 관한 부분으로 한정한다), 「차임 등의 증감청구권」 및 「월 차임 전환 시 산정률의 제한」은 전대인과 전차인의 전대차관계에 적용한다.

(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.

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 전대하 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.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 **「차임 등의 증감청구권」**에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제1항의 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.

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

(계약갱신의 특례)

「적용범위」 제1항 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.

(차임연체와 해지)

임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

(계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례)

임차인이 이 법(법률 제17490호 상가건물 임대차보호법 일부개정법률을 말한다) 시행일부터 6개월까지의 기간 동안 연체한 차임액은 **「계약갱신 요구 등」** 제1항제1호, **「권리금 회수기회 보호 등」** 제1항 단서 및 **「차임연체와 해지」**의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다. 이 경우 연체한 차임액에 대한 임대인의 그 밖의 권리는 영향을 받지 아니한다.

(차임 등의 증감청구권)

① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 **「정의」** 제2호에 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.

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

③ **「정의」** 제2호에 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.

(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.

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

「보증금 중 일정액의 보호」

① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 건물에 대한 경매신청의 등기 전에 「**대항력 등**」제1항의 요건을 갖추어야 한다.

(대항력 등)

- ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법 제8조, 「**사업자등록 및 고유번호의 부여**」 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」 제**제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임**」제1항·제3항 및 「**경매와 매도인의 담보책임**」를 준용한다.
- ④ 제3항의 경우에는 「**동시이행의 항변권**」를 준용한다.

「상가건물임대차위원회」

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

1. 「**적용범위**」제1항 단서에 따른 보증금액
2. 「**보증금 중 일정액의 보호**」에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준

(적용범위)

- ① 이 법은 상가건물(「**대항력 등**」제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 「**상가건물임대차위원회**」에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.
- 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 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.
- ③ 제1항 단서에도 불구하고 「**대항력 등**」, 「**계약갱신 요구 등**」제1항, 제2항, 제3항 본문, 「**계약갱신의 특례**」, 「**권리금의 정의 등**」, 「**권리금 회수기회 보호 등**」, 「**권리금 적용 제외**」, 「**표준 권리금계약서의 작성 등**」, 「**권리금 평가기준의 고시**」, 「**차임연체와 해지**」, 「**계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례**」의 규정, 「**폐업으로 인한 임차인의 해지권**」 및 「**표준계약서의 작성 등**」는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

(보증금 중 일정액의 보호)

- ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 건물에 대한 경매신청의 등기 전에 「**대항력 등**」제1항의 요건을 갖추어야 한다.
- ② 제1항의 경우에 「**보증금의 회수**」제4항부터 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 「**상가건물임대차위원회**」에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다.

「강행규정」

이 법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없다.

「일시사용을 위한 임대차」

이 법은 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

「미등기전세에의 준용」

목적건물을 등기하지 아니한 전세계약에 관하여 이 법을 준용한다. 이 경우 “전세금”은 “임대차의 보증금”으로 본다.

「소액사건심판법」의 준용」

임차인이 임대인에게 제기하는 보증금반환청구소송에 관하여는 「소액사건심판법」 「소장의 송달」·「기일의 지정 등」·「증거조사에 관한 특칙」 및 「판결에 관한 특례」를 준용한다.

(소장의 송달)

소장 부분이나 제소조서 등본은 지체 없이 피고에게 송달하여야 한다. 다만, 피고에게 이행권고결정서의 등본이 송달된 경우에는 소장 부분이나 제소조서 등본이 송달된 것으로 본다.

(기일의 지정 등)

① 소가 제기된 경우 판사는 「답변서의 제출의무」, 「변론 없이 하는 판결」, 「변론기일의 지정」의 규정에도 불구하고 바로 변론 기일을 정할 수 있다.

② 판사는 제1항의 경우 되도록 한 차례의 변론기일로 심리를 마치도록 하여야 한다.

③ 판사는 제2항의 목적을 달성하기 위하여 변론기일 전이라도 당사자로 하여금 증거신청을 하게 하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.

(증거조사에 관한 특칙)

① 판사는 필요하다고 인정하는 경우에는 직권으로 증거조사를 할 수 있다. 이 경우 그 증거조사의 결과에 관하여는 당사자의 의견을 들어야 한다.

② 증인신문은 판사가 한다. 다만, 당사자는 판사에게 알리고 증인신문을 할 수 있다.

③ 판사는 상당하다고 인정하는 경우에는 증인 또는 감정인에게 신문문을 갈음하여 서면을 제출하게 할 수 있다.

(판결에 관한 특례)

① 판결의 선고는 변론종결 후 즉시 할 수 있다.

② 판결을 선고할 때에는 주문을 읽어 주고 그 주문의 정당성이 인정될 수 있는 범위에서 그 이유의 요지를 구술로 설명하여야 한다.

③ 판결서에는 「판결서의 기재사항 등」에도 불구하고 이유를 적지 아니할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 청구를 특정함에 필요한 사항 및 주문의 정당함을 뒷받침하는 공격방어방법에 관한 판단 요지를 판결서의 이유에 기재하도록 노력하여야 한다.

1. 판결이유에 의하여 기판력의 객관적 범위가 달라지는 경우
2. 청구의 일부를 기각하는 사건에서 계산의 근거를 명확하게 제시할 필요가 있는 경우
3. 소송의 쟁점이 복잡하고 상대방의 주장, 그 밖의 공격방어방법에 대한 다툼이 상당한 사건 등 당사자에 대한 설명이 필요한 경우

「표준계약서의 작성 등」

법무부장관은 국토교통부장관과 협의를 거쳐 보증금, 차임액, 임대차기간, 수선비 부담 등의 내용이 기재된 상가건물임대차표준계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.

「상가건물임대차분쟁조정위원회」

① 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「대한법률구조공단의 설립」에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사

(대한법률구조공단의 설립)

대한법률구조공단은 법원으로부터 위탁받은 공익사업을 수행하는 공익법률구조공단으로서

법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 상가건물임대차 분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.

주택임대차분쟁조정위원회 준용

조정위원회에 대하여는 이 법에 규정한 사항 외에는 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 「주택임대차분쟁조정위원회」의 규정을 준용한다. 이 경우 “주택임대차분쟁조정위원회”는 “상가건물임대차분쟁조정위원회”로 본다.

벌칙 적용에서 공무원 의제

공무원이 아닌 상가건물임대차위원회의 위원 및 상가건물임대차분쟁조정위원회의 위원은 「형법」 「공무상 비밀의 누설」, 「수뢰, 사전수뢰」, 「제삼자뇌물제공」, 「수뢰후부정처사, 사후수뢰」, 「알선수뢰」의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

법률구조를 효율적으로 추진하기 위하여 내안법률구조공단(이하 “공단”이라 한다)을 설립한다.

(주택임대차분쟁조정위원회)

① 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한법률구조공단(이하 “공단”이라 한다)의 지부, 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)의 지사 또는 사무소 및 한국감정원(이하 “감정원”이라 한다)의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
4. 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁

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

④ 사무국의 조정위원회 업무담당자는 상가건물임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다.

(공무상 비밀의 누설)

공무원 또는 공무원이었던 자가 법령에 의한 직무상 비밀을 누설한 때에는 2년 이하의 징역이나 금고 또는 5년 이하의 자격정지에 처한다.

(수뢰, 사전수뢰)

① 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

② 공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다. [한정위헌, 2011헌바117, 2012. 12. 27. 형법(1953. 9. 18. 법률 제293호로 제정된 것) 제129조 제1항의 ‘공무원’에 구 ‘제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법’(2007. 7. 27. 법률 제8566호로 개정되기 전의 것) 제299조 제2항의 제주특별자치도통합영향평가심의위원회 심의위원 중 위촉위원이 포함되는 것으로 해석하는 한 헌법에 위반된다.]

(제삼자뇌물제공)

공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

(수뢰후부정처사, 사후수뢰)

① 공무원 또는 중재인이 「수뢰, 사전수뢰」의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

② 공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직 무상 부정행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

(알선수뢰)

공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

목차:

- 1 제1조 「목적」
- 2 제2조 「적용범위」
- 3 제3조 「대항력 등」
- 4 제4조 「확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등」
- 5 제5조 「보증금의 회수」
- 6 제6조 「임차권등기명령」
- 7 제7조 「민법」에 따른 임대차등기의 효력 등」
- 8 제8조 「경매에 의한 임차권의 소멸」
- 9 제9조 「임대차기간 등」
- 10 제10조 「계약갱신 요구 등」
- 11 제10조의2 「계약갱신의 특례」
- 12 제10조의3 「권리금의 정의 등」
- 13 제10조의4 「권리금 회수기회 보호 등」
- 14 제10조의5 「권리금 적용 제외」
- 15 제10조의6 「표준권리금계약서의 작성 등」
- 16 제10조의7 「권리금 평가기준의 고시」
- 17 제10조의8 「차임연체와 해지」
- 18 제10조의9 「계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례」
- 19 제11조 「차임 등의 증감청구권」
- 20 제11조의2 「폐업으로 인한 임차인의 해지권」
- 21 제12조 「월 차임 전환 시 산정률의 제한」
- 22 제13조 「전대차관계에 대한 적용 등」
- 23 제14조 「보증금 중 일정액의 보호」
- 24 제14조의2 「상가건물임대차위원회」
- 25 제15조 「강행규정」
- 26 제16조 「일시사용을 위한 임대차」
- 27 제17조 「미등기전세에의 준용」
- 28 제18조 「소액사건심판법」의 준용」
- 29 제19조 「표준계약서의 작성 등」
- 30 제20조 「상가건물임대차분쟁조정위원회」
- 31 제21조 「주택임대차분쟁조정위원회 준용」
- 32 제22조 「벌칙 적용에서 공무원 의제」

책의 정보:

| | |
|------|----|
| 도서명: | 사번 |
|------|----|

| | |
|---------|---------------------------------------|
| 부제: | 민법 및 민사특별법 - 상가건물 임대차보호법 |
| 편집자: | 4뿐 출판팀 |
| 출판사: | 4뿐 |
| 출판사 주소: | 전라남도 목포시 해안로 215, 4층 410호 (항동, 항동아파트) |
| 출판업: | 전남목포 2022-7 |
| 편집일: | 2023-05-01 |
| 판형: | 국배판/A4 |
| 종류: | 4판 1쇄 |
| 정식출판일: | 2023-05-01 |
| 가격: | 400원 |
| ISBN: | 979-11-92669-27-4 (PDF) |

안내:

- 본 책자는 법제처에서 제공하는 법령을 이용하여, 4뿐®에서 원본 법령의 내용을 임의로 제거 변경 추가하여 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 만든 것 입니다. 본 책자는 오류가 많으며 오류 또는 이와 관련된 어떠한 손해에 대하여 4뿐®에서는 아무런 책임을 지지 않습니다.

- 2023년 10월 28일(공인중개사 제34회 시험)을 대비하여 출판하였으나 출판물의 내용에 오류가 있거나, 법령이 변경되었으나 본 책자에 적용이 안 되어 있을 수 있으니 최종적으로는 법제처에서 제공하는 법령을 기준으로 공부하시기 바랍니다.

참고문헌:

- 1. 상가건물 임대차보호법 [시행 2022. 1. 4.] [법률 제18675호, 2022. 1. 4., 일부개정]
- 2. 소득세법 [시행 2023. 7. 1.] [법률 제19196호, 2022. 12. 31., 일부개정]
- 3. 민법 [시행 2023. 6. 28.] [법률 제19098호, 2022. 12. 27., 일부개정]
- 4. 부가가치세법 [시행 2023. 7. 1.] [법률 제19194호, 2022. 12. 31., 일부개정]
- 5. 민사집행법 [시행 2022. 1. 4.] [법률 제18671호, 2022. 1. 4., 일부개정]
- 6. 보험업법 [시행 2023. 7. 1.] [법률 제19211호, 2022. 12. 31., 일부개정]
- 7. 부동산등기법 [시행 2020. 8. 5.] [법률 제16912호, 2020. 2. 4., 일부개정]
- 8. 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 [시행 2023. 9. 29.] [법률 제19290호, 2023. 3. 28., 일부개정]
- 9. 유통산업발전법 [시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]
- 10. 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 [시행 2023. 9. 29.] [법률 제19319호, 2023. 3. 28., 일부개정]
- 11. 중소기업협동조합법 [시행 2023. 7. 4.] [법률 제19183호, 2023. 1. 3., 일부개정]
- 12. 협동조합 기본법 [시행 2021. 1. 5.] [법률 제17818호, 2021. 1. 5., 일부개정]
- 13. 전자문서 및 전자거래 기본법 [시행 2022. 10. 20.] [법률 제18478호, 2021. 10. 19., 일부개정]
- 14. 화물자동차 운수사업법 [시행 2022. 6. 8.] [법률 제18568호, 2021. 12. 7., 일부개정]
- 15. 유통산업발전법 시행령 [시행 2021. 4. 8.] [대통령령 제31611호, 2021. 4. 6., 타법개정]
- 16. 도시 및 주거환경정비법 [시행 2022. 12. 11.] [법률 제18941호, 2022. 6. 10., 일부개정]
- 17. 재난 및 안전관리 기본법 [시행 2023. 1. 5.] [법률 제18685호, 2022. 1. 4., 타법개정]
- 18. 소액사건심판법 [시행 2023. 3. 28.] [법률 제19281호, 2023. 3. 28., 일부개정]
- 19. 민사소송법 [시행 2023. 1. 1.] [법률 제17568호, 2020. 12. 8., 일부개정]
- 20. 법률구조법 [시행 2023. 1. 12.] [법률 제18755호, 2022. 1. 11., 타법개정]
- 21. 주택임대차보호법 [시행 2020. 12. 10.] [법률 제17363호, 2020. 6. 9., 일부개정]
- 22. 형법 [시행 2021. 12. 9.] [법률 제17571호, 2020. 12. 8., 일부개정]

