

공인중개사 법정교육

부동산거래에 필요한 민사법, 임대차_1

유병태 법무사 / 공인중개사 / 행정사



제1관 임대차일반

제618조【임대차의 의의】

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

I. 임대차의 의의 및 성질

1. 의의

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 계약이다(제618조).

2. 법률적 성질

- (1) 임대차는 유상·쌍무·낙성·불요식의 전형계약이다.
- (2) 임대차는 계속적 계약에 속한다.
- (3) 임대차의 목적물은 물건(비소비물)이다.

3. 사용대차·소비대차와 구별

4. 지상권과 전세권 그리고 임차권의 비교

	지상권	전세권	임차권
권리의 성질	물권	물권	채권
양도성	강한 양도성 (양도금지특약 무효)	양도성 보장 (양도금지특약 가능)	양도제한 (임대인의 동의 얻어 가능)
목적물	토지	부동산	동산, 부동산
법률행위로 인한 취득시	약정 + 등기	약정 + 등기	약정만으로 취득
	지료는 요소아님 (유상시 등기 가능)	전세금은 요소 (반드시 등기 - 경매)	차임이 요소 (보증금은 요소 아님)
대항력	있다.	있다	없다(예외적으로 취득할 수 있다).
존속기간	최장기 제한 없다. 최단기 제한 있다.	최장기 제한 있다. 최단기 제한 토지에 없고, 건물에 있다(1년).	최장기 제한 원칙적으로 20년. 최단기 제한 민법상 없다.
갱신관련	갱신청구권 있다.	건물에 대해 묵시적 법정갱신인정	갱신청구권 있음 묵시적 법정갱신 있음
매수청구권	지상물 매수청구권	부속물 매수청구권	지상물 매수청구권 부속물 매수청구권
비용상환청구권	유익비 상환청구권	유익비 상환청구권	필요비 상환청구권 유익비 상환청구권

II. 부동산임차권의 물권화

1. 임차권의 성질

부동산 임차권은 그 본질에 있어서는 채권이지만 실제 효력에 있어서는 물권화의 과정에 있는 권리이다.

2. 부동산물권화의 내용

(1) 부동산 임차권의 대항력

1) 의의

임대차의 목적물이 양도·매각된 경우에 임차인은 신소유자에 대하여 임차권을 주장하여 반환을 거절할 수 있는가를 말한다. 역사적으로는 「매매는 임대차를 깨뜨리는가?」의 문제로 논의되어 온 것이다.

2) 부동산 임차권의 대항력 취득유형

- ① 등기된 임차권의 대항력
- ② 건물등기있는 토지임대차의 대항력
- ③ 주택임대차의 대항력
- ④ 상가건물임대차의 대항력

3) 부동산 임차권의 대항력 내용

- ① 대항력있는 임차권을 침해하는 제3자의 행위에 대하여 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 있다고 보아야 할 것이다(다수설).
- ② 대항력있는 임차권에 기한 방해배제청구권 인정된다(대판 99다67079).
- ③ 대항력있는 임차주택의 새로운 소유자는 임대인의 지위를 승계한다(대판 88다카13172).

(2) 임차권과 방해배제청구권문제

- 1) 임차권이 공시되어 대항력을 갖춘 경우
- 2) 임차권에 기하여 목적물을 점유하는 경우
- 3) 대항력이나 점유를 갖추지 못한 경우

(3) 임차권의 존속보장

1) 존속기간의 보장

부동산임차인의 사용수익상의 지위를 보호하기 위해서는 임차권의 최단기간을 보장하는 것이 중요하다. 그러나 우리 민법에는 임차권의 최단기간에 대한 규정이 없다. 반면에 주택임대차보호법에는 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다는 규정을 두고 있다(동법 제4조). 상가건물임대차보호법상으로는 최단기 1년보장 규정이 있다(동법 제9조). 그리고 민법은 임차권에 대해 20년 이하의 존속기간을 인정하였으나, 헌법재판소는 이에 대하여 위헌결정(헌재 2001헌바234)을 하였고, 이에 따라 민법 제651조(임대차의 존속기간) 규정은 삭제되었다. 따라서 현재 임대차에는 존속기간의 최장기 제한이 없다.

2) 임대차의 갱신

① 묵시의 갱신

② 당사자에 의한 갱신

(4) 임차권의 처분가능성

(5) 차임 및 보증금의 제한

(6) 임대인의 해지로부터 보호

제2관 임대차의 성립요건

1. 법률행위인 계약으로서의 임대차의사의 합치
2. 임대목적물
 - (1) 비소비물일 것
 - (2) 임대목적물이 타인소유물인 경우
3. 차임(임대료)

제3관 임대차의 존속기간과 갱신

제4관 임대차의 효력

임대차도 법률행위이므로 민법총칙에서 설명되는 법률행위의 효력요건을 구비하지 못하면 무효 또는 취소사유가 될 것이며, 효력요건이 구비되어 임대차가 유효한 경우 아래의 효과(권리·의무의 변동)를 발생하게 될 것이다.

임대인과 임차인의 권리와 의무 비교 도해

(1) 임대인의 의무	(2) 임차인의 권리
<p>목적물을 사용·수익하게 할 의무(제618조), 수선의무(제623조), 비용상환의무(제626조), 담보책임(제567조), 임대인의 보호의무여부</p>	<p>목적물 사용·수익권(임차권), 필요비상환청구권, 유익비상환청구권, 임대차의 등기와 대항력(제621조), 건물등기 있는 토지임대차의 대항력(제622조), 계약갱신청구권(제643조), 차임증감청구권, 부속물수거권(제654조, 제615조), 부속물매수청구권(제646조), 토지임차인의 지상물매수청구권(제643조)</p>
(3) 임대인의 권리	(4) 임차인의 의무
<p>토지임대인의 지상물매수청구권(제643조), 차임증감청구권(제628조), 차임지급청구권(제618조, 제633조), 임차자의 부속물·과실에 대한 법정질권(제648조), 임차지상의 건물에 대한 법정질권(제649조)임차건물 등의 부속물에 대한 법정질권(제650조), 임차물반환청구권(제654조, 제615조)</p>	<p>차임지급의무(제618조, 제633조), 임차물보관의무(제634조, 제374조), 임차물사용·수익의무(제654조, 제610조), 보존행위인용의무(제624조), 통지의무(제634조), 공동임차인의 연대의무(제654조, 제616조), 임차물반환의무(제654조, 제515조)</p>

I. 임대인의 의무

1. 임대인의 목적물을 사용·수익하게 할 의무

(1) 임대인의 목적물 인도 의무

(2) 임대인의 방해제거 의무

(3) 임대인의 수선 의무

1) 수선 의무의 내용

목적물이 사용·수익에 적합하지 아니하면 임대인은 다른 약정이 없는 한 이를 수선할 의무를 진다.

2) 임차인의 인용 의무

2. 임대인의 비용상환 의무(임차인의 비용상환 청구권)

3. 임대인의 담보 책임

4. 임대인의 보호 의무 여부

5. 부동산임대인의 법정담보물권 취득

[임대인에 인정되는 법정질권(제648조, 제650조)와 법정저당권(제649조)]			
		법정질권	법정저당권
같은 점	규정의 취지	임대인의 보호를 위한 규정	
	압류 여부	압류가 필요함	
	압류의 대상	임차인의 소유물	
	인도·등기여부	법률규정에 의한 취득이므로 인도나 등기는 불요	
다른 점	적용대상	토지임대차와 건물 기타 공작물 임대차	토지임대차의 경우에만 적용
	대상물	부속 동산 및 토지의 과실	임차지상의 임차인 소유건물만
	피담보채권	임대차에 관한 모든 채권	변제기 후 최후 2년 차임채권만

II. 임차인의 권리·의무

1. 사용·수익권(임차권)
2. 임차인의 비용상환청구권(임대인의 비용상환의무)
3. 건물임차인의 부속물매수청구권

제646조【임차인의 부속물매수청구권】

- ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.
- ② 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

제647조【전차인의 부속물매수청구권】

- ① 건물 기타 공작물의 임차인이 적법하게 전대한 경우에 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.
- ② 임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

4. 토지임차인의 지상물매수청구권

(1) 지상물매수청구권의 요건(제643조, 제644조, 제655조)

- 1) 건물 등의 소유를 목적으로 하는 토지임대차의 기간이 만료할 것
- 2) 건물·수목 기타 지상시설이 현존할 것
- 3) 계약의 갱신을 청구하고 임대인이 갱신을 원하지 않을 것

(2) 지상물매수청구권의 행사와 효과

- 1) 지상물매수청구권행사로 매매계약의 성립
- 2) 지상물매수청구권에 관한 규정은 강행법규

[임차인의 비용상환청구권과 부속물매수청구권 및 지상물매수청구권 비교]

	비용상환청구권	부속물매수청구권	지상물매수청구권
규정 및 성질	제626조	제643조	제646조
	임의규정	강행규정	강행규정
권리의 성질	청구권 - 거절가능	형성권 - 행사로 매매관계가 성립됨	
임대인동의전제	동의 전제 불요	동의 또는 매수 전제	동의전제 불요
청구의 대상범위	임차물의 구성부분	건물 기타공작물의 부속물	임차지상의 지상물
대상물의 독립성	독립성 불요	독립성 필요	
일시사용목적시	인정됨	인정 안됨	
채무불이행시	인정됨	인정 안됨(판례)	인정 안됨(판례)
행사시기	필요비-지출즉시 유익비-임대차종료시	임대차 종료시 갱신청구없이 행사가능	기간만료시 갱신청구후 행사가능

5. 임차인의 차임지급의무

(1) 차임의 내용

임차인은 임차물을 사용·수익하는 대가로 임대인에게 차임을 지급할 의무를 부담한다. 차임은 반드시 금전이어야 하는 것은 아니며, 물건으로 지급하여도 무방하다.

(2) 차임의 증감 청구

제627조【일부멸실등과 감액청구, 해지권】

- ① 임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.
- ② 전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

제628조【차임증감청구권】

임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

제633조【차임지급의 시기】

차임은 동산, 건물이나 대지에 대하여는 매월말에, 기타 토지에 대하여는 매년말에 지급하여야 한다. 그러나 수확기있는 것에 대하여는 그 수확후 지체없이 지급하여야 한다.

당사자 사이의 약정이나 관습이 있으면 그에 의하고 없으면 법정시기에 의한다. 법정시기는 후급(월말, 년말 등)이 원칙이다. 차임은 동산, 건물이나 대지에 대하여는 매월말에, 기타 토지에 대하여는 매년말에 지급하여야 한다. 그러나 수확기에 있는 것에 대하여는 그 수확 후 지체없이 지급하여야 한다(제633조).

차임연체와 해지

제640조【차임연체와 해지】

건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제641조【동전】

건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 경우에도 전조의 규정을 준용한다.

제642조【토지임대차의 해지와 지상건물등에 대한 담보물권자에의 통지】

전조의 경우에 그 지상에 있는 건물 기타 공작물이 담보물권의 목적이 된 때에는 제288조의 규정을 준용한다.

연체액이 2기에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다(제640조, 제641조). 2기는 연속하여 차임을 연체한 경우가 아니라도 연체차임이 2기액에 달하면 된다는 뜻이다. 이는 강행규정이므로 차임의 1회 또는 2회 이상의 연체가 있으면 해지의 의사표시 없이도 임대차는 당연히 종료할 것을 정한 실권약관은 무효이다. 토지임대차의 해지의 경우에 지상건물에 대해 담보물권자가 있는 경우에는 그자에게 통지한 후 상당한 기간의 경과 후 해지의 효력이 발생한다(제642조).

6. 임차인의 임차물보관의무

(1) 임차인의 선관주의의무

(2) 임차인의 통지의무

제634조【임차인의 통지의무】

임차물이 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

7. 임차인의 임차물반환의무

8. 임차인의 원상회복의무

Ⅲ. 임차권의 양도와 전대

1. 의의

임차권의 양도라 함은 임차권이 동일성을 유지하면서 임차권을 이전하는 계약을 말하며, 임차권의 전대란 임차인이 자기 임차권을 바탕으로 임대인의 동의를 받아 제3자(전차인)로 하여금 사용·수익케 하는 임차인과 전차인간의 계약을 말한다. 여기서의 전대차관계는 유상인 임대차일 수도 있고, 무상인 사용대차일 수도 있다.

2. 임차권양도·전대의 요건

(1) 당사자간의 낙성·불요식계약

임차권의 양도는 양도인(임차인)과 양수인간의 양도계약으로, 전대차는 임차인과 전대인간의 전대계약만으로 당연히 성립한다.

(2) 대항요건으로서의 임대인의 동의

임대인의 동의는 임차권의 양도 또는 임차물의 전대의 대항요건이며 효력발생요건이 아니다. 임대인의 동의없는 양도와 전대는 당사자간에는 유효하다. 다만 이로써 임대인에 대항하지 못한다. 동의에 특정한 방식은 요구되지 않으며, 동의시기도 임차권양도 전·후를 불문한다. 동의의 상대방은 임차권의 양도인·양수인을 불문하며, 동의는 철회할 수 없음이 원칙이다. 대항력 있는 임차권도 그 양도가 임대인에게 대항력을 갖기 위해서는 임대인의 동의가 필요하며(대판 92다24950), 임차권양도금지의 특약이 있는 경우에도 임차보증금반환청구권양도까지 금지되는 것은 아니다(대판 2001다2624).

(3) 동意的 대상인 임차권이전의 범위

임대인의 동의를 요하는 임차권의 양도는 법률행위에 의한 양도는 물론이고, 경매와 같은 법률규정에 의한 이전의 경우도 포함된다(대판 95다29345). 그러나 임대차보증금에 관한 (구)임차인의 권리의무관계는 (구)임차인이 임대인과 사이에 임대차보증금을 (신)임차인의 채무불이행의 담보로 하기로 약정하거나 (신)임차인에 대하여 임대차보증금반환채권을 양도하기로 하는 등의 특별한 사정이 없는 한 (신)임차인에게 승계되지 아니한다(대판 96다17202).

[임차권의 양도와 전대 비교]

	임차권의 양도	전 대
성질	채권양도(준물권행위인 처분행위)	채권행위
계약당사자	임차권 양도인과 양수인	전대인과 전차인
원임대차관계	소멸됨	유지됨
계약내용	임차인의 지위가 동일성 유지하면서 양수인에게 이전됨	전대차관계는 새로운 계약이고, 유상(임대차)·무상(사용대차)불문
같은 점	임대인보호취지(강행규정 아님), 임대인의 동의 없었다면 해지권발생 임차건물의 소부분에 대한 것에는 적용되지 않음(제632조)	

* 전전세의 경우에는 전세금이 요소이다(전대차와 구별)

3. 임대인의 동의 있는 양도·전대의 법률관계

(1) 임대인의 동의 있는 임차권의 양도

임대차관계는 양수인에게 포괄적으로 이전하고 양도인은 임대차관계에서 벗어난다. 따라서 임차권은 그 동일성 유지하면서 양수인에게 이전한다. 그러나 연체차임이나 기타 의무위반으로 인한 손해배상 채무 등은 특약이 없는 한 양수인에게 이전되지 않는다고 보는 것이 통설이다.

(2) 임대인의 동의 있는 임차권의 전대(제630조, 제631조)

제630조【전대의 효과】

- ① 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다. 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다.
- ② 전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

제631조【전차인의 권리의 확정】

임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리는 소멸하지 아니한다.

[전대와 전전세]

	전대	전전세
의의	임차인이 임차권에 기초한 대여	전세권자가 전세권에 기초한 전세
허용여부	무단전대금지(제629조)	자유(제306조), 단 책임가중
계약당사자	임차인과 전차인	원전세권자와 전전세권자
권리관계의 변경	전차인이 직접 임대인에 차임부담 (제630조 1항), 전대관계소멸시 임대청구, 지상물·부속물매수청구	전전세권자와 원전세권설정자는 직접적인 관계 없음
등기여부	등기 불요	등기 필요
유상성 여부	유상(임대차), 무상(사용대차) 불문	전전세금 필요한 유상
원계약소멸시	동의얼은 임차인 권리소멸 않음	원전세권소멸하면 전전세권 소멸

4. 임대인의 동의 없는 양도·전대의 법률관계

제629조【임차권의 양도, 전대의 제한】

- ① 임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.
- ② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

(1) 무단양도(제629조)

IV. 보증금과 권리금

1. 보증금

(1) 의의

보증금이란 부동산 임대차, 특히 건물임대차에 있어서 임차인의 채무 등을 담보하기 위하여 임차인 또는 제3자가 지급하는 금전 기타 유가물을 말한다. 이는 차임청구권을 담보하고, 임차물의 훼손시에 임차인의 손해배상책임을 담보하며, 차임의 변칙적 지급수단이 된다.

(2) 보증금의 효력

1) 보증금의 연체차임충당

2) 보증금의 담보적 효력

(5) 보증금의 승계

1) 부동산임차권이 대항력을 갖춘 경우

2) 부동산임차권이 대항력을 갖추지 않은 경우

(6) 보증금의 반환

1) 보증금반환시기

① 정지조건설의 경우

정지조건이 성취시부터 발생한다. 따라서 종료시설에 의하면 임대차 종료시에 발생하고, 명도시설에 의하면 임차물의 반환시에 발생하며, 절충설에 의하면 임대차 종료시에 발생한다.

② 해제조건설의 입장

임대차 종료시에 발생한다.

③ 판례의 경우

임대차 종료시에 발생한다.

2) 보증금반환청구권과 임차물의 명도의무 사이에 동시이행관계 인정됨

4) 보증금에서 원상회복비용의 공제여부

5) 보증금으로 임차인의 유치권 부정됨

(7) 임차보증금과 전세금의 비교

	임차보증금	전세금
의의	임차권자나 전세권자가 부담하는 모든 손해배상채무담보	
성질	임대차의 요소 아님 (임대차존속중에도 보증금만 양도가능) 금전에 한하지 않음	전세권의 요소임 (전세권존속중 전세금만의 양도불가) 금전에 한함
담보범위	임대차 존속 중의 연체차임 + 목적물 반환시까지의 손해	연체차임의 문제는 없음 목적물멸실 등으로 인한 손해
충당시기	임대차 존속 중에도 가능	전세권 소멸 후에만 가능

2. 권리금

(1) 의의

일반적으로 영업용 토지 또는 건물의 임대차에 부수해서 행해지는 권리금지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고, 그 부동산이 갖는 특수한 장소적 이익, 영업노하우(know-how) 내지 특수한 권리이용의 대가로서 임차권의 양수인으로부터 그 양도인에게 지급되는 금전을 말한다. 이는 권리금계약에 의하여 지급되고, 권리금계약은 임차권양도계약 내지 전대차계약에 부종한다.

(2) 권리금을 지급한 임차인의 지위

1) 임차권의 양수인과 양도인간의 관계

양수인은 임차인에 대하여 약정한 내용대로 임차권자의 지위를 승계받을 수 있도록 협력해 줄 것을 청구할 수 있다.

2) 임차권의 양수인과 임대인간의 관계

양수인은 권리금에 대한 반대급부를 임대인에게 청구할 수 없다.

(3) 권리금 관련 판례

1) 임대인이 계약문면에 권리금을 용인한다고 기재한 경우

임대인이 임차인에 대해 권리금을 인정함이라는 문구를 계약서에 기재해 준 경우, 임대인이 권리금반환을 직접 책임지겠다는 의미는 아니며, 다음 임차인으로부터 권리금을 회수할 기회를 용인하겠다는 취지이므로, 임대인이 일정한 권리금회수의 기회를 박탈하거나 방해하는 경우에는 권리금지급을 책임지겠다는 의미이다(대판 2000다4517).

2) 임대인의 사정으로 임대차계약이 중도 해지된 경우

권리금이 그 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정 아래 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에는, 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니하며, 다만 임차인은 당초의 임대차에서 반대되는 약정이 없는 한 임차권의 양도 또는 전대차 기회에 부수하여 자신도 일정기간 이용할 수 있는 권리를 다른 사람에게 양도하거나 또는 다른 사람으로 하여금 일정기간 이용케 함으로써 권리금 상당액을 회수할 수 있을 것이지만, 반면 임대인의 사정으로 임대차계약이 중도 해지됨으로써 당초 보장된 기간 동안의 이용이 불가능하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에는 임대인은 임차인에 대하여 그 권리금의 반환의무를 진다고 할 것이다(대판 2002다25013; 대판 2008. 4. 10, 2007다76986,76993).

제5관 임대차의 종료

I. 종료원인

1. 임대차존속기간의 만료

2. 임대차해지의 통고

(1) 임대차의 존속기간을 약정하지 않은 경우

제635조【기간의 약정없는 임대차의 해지통고】

① 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

② 상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월,
임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월
2. 동산에 대하여는 5일

(2) 임대차의 존속기간을 약정한 경우

1) 약정해제권의 유보

제636조【기간의 약정있는 임대차의 해지통고】

임대차기간의 약정이 있는 경우에도 당사자 일방 또는 쌍방이 그 기간 내에 해지할 권리를 보류한 때에는 전조(제635조)의 규정을 준용한다.

2) 임차인이 파산선고받은 경우

제637조【임차인의 파산과 해지통고】

① 임차인이 파산선고를 받은 경우에는 임대차기간의 약정이 있는 때에도 임대인 또는 파산관재인은 제635조의 규정에 의하여 계약해지의 통고를 할 수 있다.

② 전항의 경우에 각 당사자는 상대방에 대하여 계약해지로 인하여 생긴 손해의 배상을 청구하지 못한다.

→ 임대인 또는 파산관재인은 제635조의 규정에 의하여 계약해지의 통고를 할 수 있다.

3. 임대차의 즉시해지

다음의 경우는 해지의 효력이 즉시 발생한다.

- (1) 임대인이 임차인의 의사에 반한 보존행위로 목적달성 불가능 한 때(제625조).
- (2) 임차물의 일부가 임차인의 과실에 의하지 않고서 멸실한 경우에 그 잔존부분만으로는 임차의 목적을 달성할 수 없을 때(제627조).
- (3) 임차인이 임대인의 동의 없이 제3자에게 임차권을 양도하거나 또는 전대한 때(제629조).
- (4) 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때(제641조).
- (5) 기타 당사자 일방의 채무불이행이 있는 경우(제544조, 제546조).

II. 임대차종료의 효과

- ① 종료원인 여하를 불문하고 언제나 장래에 향하여 효력이 생긴다. 즉 소급효가 없다.
- ② 임대차가 종료하면 임차인은 목적물을 원상에 회복하여 반환하여야 한다(제654조, 제615조).
- ③ 보증금을 반환할 의무와 임차인의 건물명도 의무는 서로 동시이행의 관계에 있다(대판 77다1241·1242).
- ④ 임차인의 비용(필요비·유익비)상환청구권
- ⑤ 임차인의 부속물매수청구권·지상물매수청구권 등

제6관 임대차에 관한 기타의 규정

제652조【강행규정】

제627조, 제628조, 제631조, 제635조, 제638조, 제640조, 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반한 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제653조【일시사용을 위한 임대차의 특례】

제628조, 제638조, 제640조, 제646조 내지 제648조, 제650조 및 전조의 규정은 일시사용하기 위한 임대차 또는 전대차인 것이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

제654조【준용규정】


제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

1. 편면적 강행규정(제652조)

- ① 일부멸실 등과 감액청구, 해지권(제627조)
- ② 차임증감청구권(제628조)
- ③ 임대인의 동의 있는 전대차의 경우 전차인의 권리의 확정(제631조)
- ④ 기간의 약정이 없는 임대차의 해지통고(제635조)
- ⑤ 해지통고의 전차인에의 통지(제638조)
- ⑥ 차임연체와 해지(제640조, 제641조)
- ⑦ 임차인의 갱신청구권, 매수청구권(제643조)
- ⑧ 전차인의 임대청구권, 매수청구권(제644조)
- ⑨ 지상권 목적토지의 임차인의 임대청구권, 매수청구권(제645조)
- ⑩ 임차인의 부속물매수청구권(제646조)
- ⑪ 전차인의 부속물매수청구권(제647조)

2. 일시사용을 위한 임대차의 적용되지 않는 규정(제653조)

- ① 차임증감청구권(제628조)
- ② 해지통고의 전차인에 대한 통지(제638조)
- ③ 차임연체와 해지(제640조)
- ④ 임차인의 부속물매수청구권(제646조)
- ⑤ 전차인의 부속물매수청구권(제647조)
- ⑥ 법정질권(제648조, 제650조)
- ⑦ 법정저당권(제649조)
- ⑧ 편면적 강행규정(제652조)

A photograph of a beach with waves crashing onto the shore. The words "THANK YOU" are written in the sand in the foreground. The water is a vibrant blue-green color, and the sand is a light tan color. The waves are white and foamy as they break onto the beach.

THANK YOU

공인중개사 법정교육

부동산거래에 필요한 민사법_2,

주택임대차 상가건물임대차

유병태

법무사 / 공인중개사 / 행정사

제7관 주택임대차보호법

[주택임대차보호법과 상가건물 임대차보호법의 비교(반드시 법전과 함께)]

주택임대차보호법	상가건물 임대차보호법
제1조 (목적) ...국민의 주거생활 안정보장... 자연인은 보호되지만, 법인은 제외(단, 대한토지주택공사 또는 지방공사는 대항력취득 가능)	제1조(목적)...국민이 경제생활 안정보장... 자연인과 법인 모두가 보호대상 (상임법은 보증금 제한 있음)
제2조 (적용범위) 실제용도가 주거용일 것	제2조(적용범위) 상가 + 사업자등록대상 + 보증금제한 있음 (대, 권, 연, 해, 표, 갱신은 보증금제한 없음)
제3조 (대항력등) 인도와 주민등록한 다음 날	제3조(대항력등)인도와 사업자등록신청 익일
제3조의2 (보증금의 회수), 경매시 특칙 우선변제대상 : 대항력 + 확정일자 최우선변제대상 : 경매신청등기 전 대항력	제5조(보증금의 회수), 경매시 특칙 우선변제대상 : 대항력 + 확정일자 최우선변제대상 : 경매신청등기 전 대항력
제3조의3 (임차권등기명령)	제6조(임차권등기명령)
제3조의4 (민법의 규정에 의한 주택임대차등기의 효력 등)	제7조(민법의 규정에 의한 임대차등기의 효력 등)
제3조의5 (경매에 의한 임차권의 소멸)	제8조(경매에 의한 임차권의 소멸)
제4조 (임대차기간등) 최단기 2년 보장	제9조(임대차기간등) 최단기 1년 보장

주택임대차보호법	상가건물 임대차보호법
제6조 (계약의 갱신) - 2년 보장	제10조(계약갱신요구 등) - 10년 범위 내
제6조의2 (묵시적 갱신의 경우의 계약의 해지) - 2년 보장, 단 임차인은 해지 가능	(묵시적 법정갱신에 관한 규정 있음 - 1년은 보장, 단 임차인은 해지 가능)
제7조 (차임등 증감청구권)...1/20제한(1년)	제11조(차임등 증감청구권)...5/100제한(1년)
제8조 (보증금중 일정액의 보호).	제14조(보증금중 일정액의 보호)
제9조 (주택의 임차권의 승계)	권리금보호규정 있음
제10조 (강행규정)	제15조(강행규정)
제11조 (일시사용을 위한 임대차)	제16조(일시사용을 위한 임대차)
제12조 (미등기전세에의 준용)	제17조(미등기전세에의 준용)
제13조 (소액사건심판법의 준용)	제18조(소액사건심판법의 준용)
월차임전환시 산정율의 제한	제4조(등록사항 등의 열람·제공) 제12조(월차임전환시 산정율의 제한) 제13조(전대차관계에 대한 적용 등)

권리금

1. 의의

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 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.
- ② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.

2. 권리금회수기회 보호

2. 권리금회수기회 보호

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. <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. 권리금회수기회 보호

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)

- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제4호의 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.

관련 판례


1. 권리금 회수 방해로 인한 손해배상책임이 성립하기 위하여 반드시 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금 계약이 미리 체결되어 있어야 하는 것은 아니다(대판 2019. 7. 10, 2018다239608).
2. 임차인이 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 구하기 위해서는 원칙적으로 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하였어야 한다. 그러나 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다면 이러한 경우에 까지 임차인에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 불필요한 행위를 강요하는 결과가 되어 부당하다. 이와 같은 특별한 사정이 있다면 임차인이 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인의 위와 같은 거절행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 거절행위에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 임차인은 같은 조 제3항에 따라 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다(대판 2019. 7. 4, 2018다284226).
3. 구 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년(개정 10년)을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다고 보아야 한다(대판 2019. 5. 16, 2017다225312).

3. 권리금 적용의 제외

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 물품관리법」에 따른 공유재산인 경우

A photograph of a beach with waves crashing onto the shore. The sand is light-colored and the water is a vibrant blue-green. The words "THANK YOU" are written in the sand in a simple, hand-drawn font.

THANK YOU