

# 商街建物賃貸借保護法에 관한 考察

黃 鈺 源\* · 崔 震 愷\*\*

A Study on Downtown Building Lease Protection Law

Jung-Won Hwang\* · Jin-Yi Choi\*\*

## < 목 차 >

Abstract	4. 優先辨濟權 및 最優先辨濟權
I. 立法背景	5. 登錄事項의 閱覽 및 提供
II. 外國의 營業用 建物賃貸借 保護制度	6. 賃借權登記命令
III. 商街建物賃貸借保護法의 主要內容	7. 賃貸借期間의 保障
1. 適用範圍	8. 借貸 등의 增減請求權
2. 對抗力	IV. 맺음말
3. 公示方法의 問題點	

## Abstract

Lots of storekeepers hold on a lease to do business without their own building. Therefore a leaseholder(storekeeper) and landlord who the parties concerned in a lease contract can't help being status of the weak and the strong position. So It needs legal basis to protect leaseholder. Some NGO insists on legislating for Downtown Building Lease Protection Law to protect unfair relationship between landlord and leaseholder for a long time. Finally, Downtown Building Lease Protection Law carried out in November, 2002. This thesis writes some problems Downtown Building Lease Protection Law already carried out.

\* 한국해양대학교 국제대학 법학부 교수, 법학박사

\*\* 한국해양대학교 대학원 법학과 박사과정

## I. 立法背景

경제의 발전과 인구의 도시집중현상으로 인하여 특히 도시지역에서 건물을 소유하지 못한 대다수의 사람들은 他人의 건물을 이용하여 영업활동을 할 수밖에 없고, 경제적으로 우월한 위치에서 강자의 지위에 있는 건물의 소유주(貸貸人)에 대하여 여러 가지 면에서 약자의 지위에 있는 賃借人의 지위를 法的으로 보호·보장해주는 장치가 필요하게 되었다. 그동안 商街建物の 賃貸借를 둘러싸고, 임대료조정, 임대기간, 保證金의 환수문제 등으로 건물貸貸人과 賃借人 사이에 갈등이 빈번히 발생하여 왔다. 특히 주거용이거나 주거와 영업겸용 건물에 대하여는 賃借人을 보호하기 위하여 民法에 대하여 특별법의 위치에 있는 住宅賃貸借保護法이 제정·개정되어 시행되고 있지만 영업용 건물의 賃貸借에 대하여는 이에 관한 특별법이 없었고, 구태의연한 民法의 賃貸借에 관한 규정이 그대로 적용되고 있었기 때문에 대부분 私的自治의 원칙 또는 契約自由의 원칙에 의하여 賃貸人에게 일방적으로 유리한 賃貸借契約이 체결되고 있는 것이 현실이었다. 따라서 民法의 賃貸借 규정만으로 이러한 문제를 해결하기에 충분하지 않았기 때문에 賃貸人에 비해 상대적으로 약자인 영세상인들로서는 각종 형태의 불이익을 감수할 수밖에 없었다. 이러한 문제점을 개선하고 賃借人을 보호하기 위하여 시민단체 등에서는 일찍부터 商家賃貸借保護法의 제정·시행을 주장해 왔다.

이에 따라 이러한 商街建物<sup>1)</sup>에 대한 賃貸借의 공정한 거래질서를 확립하고 영세상인들이 안정적으로 생업에 종사할 수 있도록 하기 위하여 각종 쟁점사항을 명확하게 법규화하고, 법적 안정성을 도모함으로써 분쟁소지를 사전에 최대한 억제하여 주거용 건물의 세입자를 보호하는 住宅賃貸借보호법처럼 商街建物 賃借人의 경제적·사회적 지위를 보호하기 위하여, 民法에 대한 특례를 규정함으로써 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 商街建物賃貸借保護法(이하 “同法”이라 함)을 制定하였다(第1條).<sup>2)</sup> 그러나 입법당시 商街建物賃貸借保護法의 拙速 制定을 반대하는 견해가 있었고,<sup>3)</sup> 여러 法案들에서는 주택을 제외한 모든 건물에까지 적용범위를 확장하고자 하였던 것에 비하여, 적용범위를 保證金額數와 사업자등록의 대상이 되는 건물로 제한하는 것으로 하여, 2001년 12월 6일 국회 본회의는 국회법제사법위원회가 마련한 法律案을 의결하여, 정부는 2001년 12월 29일 국회가 제정한 商街建物賃貸借保護法을 법률 제6542호로 公布하였다. 이후 2002년 8월 26일 法律 제6718호로 附則을 일부 改正하여 2002년 11월 1일부터 施行에 들어갔다.<sup>4)</sup>

1) 同法에서 商街建物이라는 것은 일반적인 의미의 상가와 다소 차이를 갖는다. 즉 同法の 적용 대상이 되는 ‘商街建物’이란 ‘사업자등록의 대상이 되는 건물’을 의미기 때문에 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록의 대상이 된 건물이면 모두 ‘商街建物’이 될 수 있다. 여기서 건물이 사업자등록의 대상이 된다는 것은 동 건물을 사업장의 소재지로 하여 사업자등록하는 것을 말한다.

2) 장세훈, “零細商家賃貸借保護의 실태와 입법방향”, 입법정보 제2호, 2001. 3, pp. 8~9. 零細商家賃貸借保護法 제정의 필요성에 대해 첫째, 사회적 약자에 대한 보호, 둘째, 생존권 또는 생활권의 보호, 셋째, 사회적 형평성의 회복으로 구분하여 입법의 필요성을 설명하고 있다.

3) 이에 대한 반대견해의 詳細는 유중원, “商家賃貸借保護法의 拙速制定 反對”, 인권과 정의 제299호, 2001. 9, pp. 24~26.

4) 商街建物賃貸借保護法은 附則 第1項에서 施行日을 국세청의 사업자등록제도의 정비기간 및 기존 賃借人에 대한 확정일자 확인기간을 감안하여 2003년 1월 1일로 정하였으나, 이 법이 시행되던 賃貸人이 保證金 또는 借賃을 올리지 못할 것을 우려하여, 法 施行 이전에 賃貸料가 과도하게 인상하고, 契約解除權이 남발되는 문제가 발생함에 따라 2002년 8월 26일 이 법을 改正하여 施行日을 2002년 11월 1일로 하였다.

## II. 外國의 營業用 建物賃貸借 保護制度

賃貸權에 대한 규정은 民法상의 物權, 債權에 관한 규정으로 보호하는 방법 이외에 民法의 賃貸借에 관한 특별법을 제정하여 특정대상에 대해 일정한 범위 내에서 보호하는 것이 일반적인 관행이다. 그러나 이러한 보호대상의 범위에 영업용 商街建物점포나 공장건물 등을 포함시킬 것인가 하는 문제는 나라별로 차이를 보이고 있다.<sup>5)</sup> 서구 국가들의 대부분은 통상적으로 주거용 건물과 영업용 건물을 구분해서 이러한 건물들에 대한 賃貸借에 관해서 별개의 법률을 제정하고 있다. 이러한 경우에도 영업용 건물에 대한 賃貸借保護法의 적용범위를 둘러싸고 논란을 피하기 위하여 대부분의 국가에서는 영업용 건물을 그 규모에 따라 일반 영업용 賃貸權과 영세영업용 賃貸權으로 구분하며, 그 중에서 생활권, 생존권과 밀접하게 연관되어 있는 영세영업용 賃貸權만을 사회·정책적 차원에서 賃貸借保護法의 적용대상으로 하고 있는 것이 보통이다.

### 1. 英國

#### 1) 概觀

영국에서는 주거용 건물의 賃貸借에 대하여 일반적으로 지자체의 관례에 따라 賃借人을 보호하는 법리를 적용하고 있지만, 영업용 건물의 賃貸借에 있어서는 기본적으로 계약법의 일반원칙인 계약자유 원칙이 적용되고, 특별법으로 ‘賃貸人과 所有權法(Landlord and Tenure Act, 1927)’과 ‘賃貸人과 所有權法 제2부(Landlord and Tenure Act 1954 Part II, 1954)’를 두어 영업용 건물 賃貸借을 규율하고 있다.

#### 2) 營業用建物賃貸借 保護制度

‘賃貸人과 所有權法(Landlord and Tenure Act, 1927)’의 경우에는 賃借人이 임차기간동안 부담한 건물의 개량비용에 대하여 賃貸人에게 그 비용을 청구할 수 있는 권리를 규정하고 있고, 또한 賃借人이 5년 이상 임차로 영업하여 그 영업용 건물에 영업권(Goodwill)이 발생한 경우에는 賃貸借 관계가 종료한 때 賃借人은 賃貸人에게 그 영업권에 상당하는 비용을 보상 청구할 수 있도록 인정하고 있다. 이때 賃貸人의 賃借人에 대한 영업권에 대한 보상이 충분하지 않은 경우에는 賃借人은 賃貸人에 대하여 새로운 賃貸借 계약을 체결할 것을 요구할 권리를 부여하고 있다.

따라서 賃借人이 5년 미만의 기간동안 영업용으로 점유한 건물에 대하여는 賃借人의 권익을 보호하지 않고 있으며, 賃借人 보호의 초점이 보상에 맞춰져 賃借權의 지속성이 제대로 보장되지 못하고 있었고, 賃借人에게 새로운 賃貸借 계약을 맺을 수 있는 권리를 부여하였다 하더라도 고유한 영업권 발생에 대하여 賃借人이 입증을 부담하고 있었으며, 임대료에 관한 제한이 없기 때문에 賃貸人은 임대료를 자유롭게 정할 수 있었다. 그러므로 영업용 건물에 대한 賃借人 보호는 ‘賃貸人과 所有權法(Landlord and Tenure Act, 1927)’에 의해 제한적으로 이루어 졌다.

주택의 일부를 영업의 목적으로 하는 주상 겸용건물에 대하여는 일반 住宅賃貸借을 규율하는 ‘賃貸

5) 그러나 주택의 일부를 영업에 사용하는 주상복합건물에 대하여는 대부분의 나라에서 賃借人에 대하여 賃借權을 보호하고 있다고 한다.(장세훈, 零細賃貸借 商家保護의 실태와 입법방향, 입법정보 제2호, 2001. 3, p. 11.)

借法(Rent Act)'이 적용되지 않고 '賃貸人과와 所有權法 第2부(Landlord and Tenure Act 1954 Part II, 1954)'가 적용된다.

'賃貸人과 所有權法 第2부(Landlord and Tenure Act 1954 Part II, 1954)'는 '賃貸人과 所有權法(Landlord and Tenure Act, 1927)'에서보다 賃借人의 권리를 더욱 강화시켜 賃借人에게 특별한 과실이 없는 한 영업용 건물에 대한 賃借人의 賃借權을 법원에서 보장해 주도록 하였다. 따라서 주거용 건물에 관한 임대료 분쟁이 있는 경우 분쟁 해결을 위한 별도의 특별법원을 두고 있는 것과 마찬가지로 영업용 건물에 대하여 賃貸人과 賃借人 간에 임대료 분쟁이 발생하는 경우 이러한 임대료 분쟁을 해결하기 위해 특별법원을 두고 있다. 그러나 영업용 건물의 賃貸借에 있어서는 여전히 기본적으로 계약법의 일반원칙인 계약자유의 원칙이 적용되고 있기 때문에 영업용 건물의 임대료는 임대시장에서의 계약자유원칙에 의해 결정되었다. 따라서 영업용 건물에 대한 임대료 문제에 있어서는 여전히 賃借人이 적극적으로 보호받지 못하고 있다. 한편 주거용 건물에 관해서는 일체의 권리금에 대하여 금지를 하고 있지만, 영업용 건물에 대한 賃貸借의 경우에는 권리금에 관하여는 당사자들의 자유의사에 맡기고 있을 뿐 권리금에 대한 규제가 없기 때문에 이러한 권리금을 일종의 재산권으로서 처분이 가능하도록 하고 있다.

## 2. 獨逸

### 1) 賃貸借保護制度 沿革

독일은 20세기 초반까지 賃借人 보호에 있어서 당사자의 합의 또는 民法에 의해 부분적으로 賃借人의 賃借權이 보호받고 있었기 때문에 賃貸人이 賃貸借契約의 解止權을 남용하는 사례가 빈번하게 발생하는 등으로 인해 賃借人의 권리가 제대로 보호받지 못하였다.

그러나 1차대전 이후 주택賃貸借에 대한 입법의 요구가 거세지면서 賃借人保護를 위한 법률 마련을 하게 되어, 使用賃貸借(Miete)와, 用益賃貸借(Pacht)에 모두 적용되는 '賃借人保護法'이 제정되기에 이른다. 이 법의 제정으로 賃貸人의 무분별한 賃貸借契約해지를 방지하기 위하여 賃貸借契約을 해지하는 경우 법원이 정하는 해지사유에 따라 해지소송으로만 賃貸借관계를 해지할 수 있도록 하여 賃借人을 보호하는 賃貸借 解止訴訟制度를 도입하였다.

이후 1920년대 후반부터 賃借人保護制度가 완화되어 1952년 '영업용 建物賃貸借法'이 제정되기까지 영업용 건물과 관련된 용익賃貸借가 '賃借人保護法'의 적용대상에서 제외되기에 이른다. '영업용 建物賃貸借法'<sup>6)</sup>이 제정됨에 따라 영업용 건물에 대하여는 '賃借人保護法' 적용이 완전히 배제되었다.

'영업용 建物賃貸借法'이 폐지되기까지 영업용 建物賃貸借는 사적자치의 원칙에 따라 賃貸借契約 당사자간의 합의에 의하여 결정되었고, 건물 임대료에 관한 규제를 받지 않았으며, 賃借人측의 賃貸人에 대한 해약고지의 撤回請求權도 크게 완화 되었다.<sup>7)</sup>

### 2) 賃貸借保護現況

독일은 영업용 建物 賃貸借保護法과 民法이 통합됨으로서 일반적으로 民法에 의해 건물의 賃貸借를

6) '영업용 建物賃貸借法'은 1975년 民法과 일원화하려는 개정작업을 거치면서 民法에 통합되어 폐지되었다.

7) 장세훈, "영세상가賃貸借보호의 실태와 입법방향", 입법정보 제2호, 2001. 3, p. 14.

보호하고 있다. 독일 民法에 의하면 賃貸借에는 부동산사용 자체만을 목적으로 계약이 맺어지는 使用 賃貸借과 부동산의 사용뿐만 아니라 그 사용으로 인해 발생하는 과실의 취득까지를 목적으로 하는 用 益賃貸借으로 구분되고 있는데, 결국 用益賃貸借은 영업을 목적으로 하는 부동산을 賃貸借하는 것을 말 한다.

주거용 建物賃貸借은 民法상의 賃貸借에 관한 일반규정과 별도로 규정하고 있고, 영업용건물 賃貸借에 있어서는 건물임대료에 관한 특별한 규정도 없고, 권리금에 대한 규정도 없기 때문에 일반적으로 民法상의 賃貸借 규정에 따르도록 함으로써 당사자간의 사적자치와 거래관행을 중시하고 있다.

### 3. 프랑스

#### 1) 賃貸借保護制度

프랑스는 영업용건물의 賃貸借에 관하여 1926년 제정되고, 1953년 전면 개편된 ‘營業用建物賃貸借 特別法’에 의해 賃借인이 보호되고 있다. 이 특별법에 의하면 賃貸借 契約解止期間의 설정, 賃借인의 賃貸借契約 갱신에 관한 권리부여, 賃借인의 賃借인에 대한 退去賠償金支給義務, 賃借인의 返還請求權 등을 규정함으로써 賃借인의 권리를 법적으로 보장해 주고 있다.<sup>8)</sup>

#### 2) 營業用建物賃貸借 保護制度

프랑스의 경우에도 주거 및 업무용 건물과 영업용 건물 賃貸借을 구분하여 각각 특별법 제정을 통해 賃貸借을 규율하고 있다. 업무용 건물이라는 것은 賃借인이 예를 들어 변호사 또는 의사 등의 비상업 적인 직업을 영위하기 위해 賃貸借한 건물 등을 가리키고, 영업용 건물은 상가점포 및 공장건물 등과 같이 영리를 목적으로 하는 賃貸借 건물을 말한다.

영업용 건물 賃貸借에 있어서 일정기간 지속적인 영업을 한 경우에는 賃貸借 계약의 갱신권을 賃借인에게 부여하고 있다. 여기서 영업용 건물의 賃貸借 기간을 최소 9년 이상으로 보장하고 있기 때문에 영업활동의 지속성을 보장되고 있다.

또한 賃借인은 3년마다 6월 전에 해약을 신청할 권한을 갖도록 하는 반면, 賃貸借인은 특정한 조건하에서만 해약신청을 할 수 있도록 규제하고 있다. 따라서 해약신청 또는 갱신거절에 의하지 않으면 賃貸借 계약은 지속된다. 다만 賃貸借保證金과 임대료에 관하여는 당사자간의 계약과 합의에 의하도록 하고 있다.

특이한 것은 영업용 건물에 대한 賃借인의 권리를 ‘영업소유권’이라는 개념으로 규정하고 있다. 이는 고객 또는 거래선이라는 무형의 재산가치를 인정하고 있는 것이기 때문에 賃借인은 유형 또는 무형의 재산을 보호하기 위하여 賃貸借 계약의 갱신청구권을 인정하고 있다. 이때 賃貸借인이 계약갱신을 거절하는 경우에는 賃借인은 비용의 보상을 받을 수 있고, 영업재산을 양도할 권리를 인정된다.

8) 주거와 영업을 겸하는 주상복합건물의 경우에는 1926년 ‘賃貸借인과 賃借인의 權利 및 義務에 관한 法’이 제정되어 1982년 개정을 거치면서 住宅賃貸借 특별법으로서의 기능을 하고 있다.

#### 4. 日本

##### 1) 貨貸借 保護現況

일본에서의 貨貸借에 관한 규정은 民法과 借地法, 借家法에서 규정하고 있는데, 이들 법률에서는 주거용 건물과 영업용 건물에 대하여 분명하게 구분하고 있지는 않다. 그리고 借家法에서 貨貸借保護 관련 규정을 두고 있기는 하지만, 명시적으로 貨貸借 보호에 관한 규정이 없다. 따라서 商街建物 또는 공장건물 등의 영업용 건물에 대하여 貨貸借 보호의 대상이 되는 가는 개개의 사건마다 사법부의 법리 해석에 의할 수밖에 없다.<sup>9)</sup>

##### 2) 영업용 건물의 貨借人 保護

일반적으로 주상복합건물에 있어서는 借家法이 적용된다고 하는 것에는 이견이 없다. 다만, 영업용 건물의 貨貸借 문제에 대해서는 다양한 학설과 판례들이 있다.

영업용 건물에 대하여도 借家法의 적용 대상이 된다는 견해가 다수설이며, 영업용 건물에 대하여는 借家法을 적용할 수 없고 영세점포 또는 공장건물에 대한 貨借人 보호는 영업용 건물에 관한 특별법을 제정하여 보호해야 한다는 입장이 소수설로 제기되고 있다.

살펴보듯이 영업용 건물에 대한 별도의 규정이 없기 때문에 貨貸借期間, 임대료, 계약해지 등에 관하여는 당사자간의 합의에 의하게 되고 그 외의 사항에 있어서는 民法의 貨貸借規定에 따라 처리되고 있는 실정이다.

### Ⅲ. 商街建物貨貸借保護法の 主要內容

商街建物貨貸借保護法の 핵심조항은 제2조, 제4조, 제11조, 제12조, 제14조라고 할 수 있다. 同法의 주요내용을 살펴보면, 우선 적용범위에 있어서 商街建物の 貨貸借에 대하여 이 법을 적용하되, 대통령령이 정하는 保證金額을 초과하는 貨貸借에 대하여는 적용하지 않으며(商街建物貨貸借保護法 제2조), 貨貸借의 對抗力에 있어서는 그 등기가 없는 경우에도 貨借人이 건물의 인도와 부가가치세법 제5조, 所得稅法 제168조 또는 法人稅法 제111조의 규정에 의한 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다(同法 제3조).

또한 건물의 貨貸借에 이해관계가 있는 자는 건물의 소재지 관할 세무서장에게 일정한 자료의 열람 또는 제공을 요청할 수 있는데, 관할 세무서장은 정당한 사유없이 일정한 자료의 열람 또는 제공요청을 거부할 수 없다(同法 제4조).

그리고 貨貸借契約 체결 후 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 貨貸借契約書상의 확정일자 를 받은 貨借人은 경매나 공매시 임차한 대지를 포함한 商街建物の 환가대금에서 후순위권리자 또는 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제받을 권리를 인정하고 있으며(同法 제5조), 貨貸借가 종료된 후 保證金을 반환받지 못한 貨借人은 임차건물의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군법원에 貨借權登記命을 신청할 수 있도록 하고 있다(同法 제6조). 한편 기간의 정함이 없거나 기간을 1년 미만으로 정한 貨貸借契約의 경우에는 그 기간을 1년으로 보며(同法 제9조), 貨借人은 최초의 貨

9) 장세훈, 前掲論文, p. 17.



貸借 기간을 포함한 전체 貸借期間이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서 계약갱신요구를 할 수 있고, 이에 대하여 貸借人은 이 법에 규정된 정당한 사유 없이 貸借人의 계약갱신요구를 거절하지 못한다(同法 제10조).

또한 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖에 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 차임 또는 保證金이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있고(同法 제11조), 월차임 전환시 산정율을 제한하는 규정을 두고 있으며(同法 제12조), 貸借人의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 貸借人의 契約更新要求權 행사기간 범위 내에서 貸借人을 대위하여 貸借人에게 契約更新要求權을 행사할 수 있다(同法 제13조). 그리고 少額貸借人들의 경우에는 임대건물가액의 3분의 1의 범위 안에서 保證金중 일정액을 다른 擔保物權者보다 우선하여 변제받을 권리를 인정하고 있다(同法 제14조).

그러나 公示方法이나 契約更新權 등 새로운 제도를 수용하는 형태로 제정되었지만, 대통령령에 과도하게 많은 사항을 위임하고 있는 점이나 공시방법상의 문제, 계약해지권의 부재로 인한 과도한 貸借人의 보호 등 다양한 문제들이 제기될 수 있다.<sup>10)</sup>

### 1. 適用範圍

同法の 적용범위는 우선 제2조 본문에서 “商街建物(제3조제1항의 규정에 의한 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 貸借(貸借 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다.”고 규정하고 있고, 단서에서 “다만, 대통령령이 정하는 保證金額을 초과하는 貸借에 대하여는 그러하지 아니하다.”고 규정하여 대통령령이 정하는 保證金額을 초과하지 않는 商街建物 貸借<sup>11)</sup>에 대하여 동 법이 적용됨을 명시하고 있다.

한편 제2조 단서조항에서 규정하는 대통령령이 정하는 保證金額에 대하여 동법 시행령 제2조 제1항에서는 서울특별시, 과밀억제권역(서울특별시 제외), 광역시(군지역 및 인천광역시지역 제외) 및 그 밖의 지역 등 4개 지역으로 나누고, 일정 保證金額 保證金額을 초과하는 경우를 제외하고 정하는 금액 이하의 貸借에만 이 법을 적용하도록 하고 있다(표-1 참조).<sup>12)</sup> 그리고 동 시행령 제2항에서 보증금의

10) 적용범위와 관련하여 보증금한도액(동법 제2조 제1항 단서)과 保證金 외에 차임이 있는 경우 保證金에 포함시키는 비율(동조 제2항)을 대통령령에서 정하도록 하였다. 또한 등록사항 등의 열람과 관련하여 열람 사항을 열거하고, 기타의 경우에는 대통령령에서 정하도록 하고(동법 제4조 제1항 제7호), 자료의 열람 및 제공과 관련하여 필요한 사항에 대해서는 별도로 대통령령에서 정하도록 하고 있다(동조 제2항). 더 나아가 차임의 증감청구권과 관련하여 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못하도록 한 점(제11조 제1항)이나, 保證金의 전부 또는 일부를 월차임의 단위로 전환시키는 경우에도 대통령령이 정하는 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없도록 정하고 있는 것(제12조)과 保證金의 일정액의 보호와 관련하여 임대건물의 3분의 1의 범위 안에서 당해 지역의 경제여건, 保證金 및 차임 등을 고려하여 대통령령으로 정하고 있는 것은 너무 과도한 위임입법이라고 생각한다.

11) 商街建物이란 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다.(제3조)

12) 법무부의 입법예고(2002. 8. 23. ~ 9. 12)안에서는 전체 貸借人의 80%가 보호대상에 포함되는 것으로 하여 서울특별시는 1억6천만원, 과밀억제권역(서울 제외)은 1억2천만원, 광역시(군지역과 인천광역시지역 제외)은 1억원, 그 밖의 지역은 9천만원 이하로 하였으나, 입법예고안에 대하여 서울 주요지역의 상가가 대부분 제외되어 입법 자체가 무의미하다는 비판이 있고, 소규모 商街建物주의 과세자료는 날 날이 노출되는 반면, 중·대형 商街建物주는 여전히 세금탈루의 사각지대로 남는 문제 등이 제기되어

8 국제해양문제연구 제14권 제2호

에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다고 규정하고, 동시행령 제3항에서는 동법 제2조 제2항에서 정하는 ‘대통령령이 정하는 비율’이라 함은 1분의 100을 말한다고 규정하고 있다. 따라서 월 단위 차임이 있는 경우 환산되는 保證金額은 [保證金額 × 월세 × 100]이 되는 것이다.<sup>13)</sup>

<표 1> 施行令 第2條 第1項에서 정하는 保證金額

구 분	보 증 금 액
서울특별시	2억 4천만원
수도권정비계획법에 의한 수도권중 과밀억제권역(서울특별시 제외)	1억 9천만원
광역시(군지역 및 인천광역시지역제외)	1억 5천만원
그 밖의 지역	1억 4천만원

保證金額의 상한을 정하는 것은 기본적으로 법적인 문제라기보다는 정책적인 문제라 할 수 있고, 시행령에서 정하고 있는 保證金額의 상한을 정하는 데에는 이를 뒷받침할 수 있는 실증적인 자료가 부족하였기 때문에 일단 시행령과 같이 시행하고 그 결과를 지켜본 후 다시 조정하도록 하는 것이 좋다고 판단하였다.

施行令 第2條 第1項에서 정하는 保證金額에 관하여 법무부는 중소기업청의 실태조사<sup>14)</sup>를 근거로 서울의 경우 保證金額의 상한을 2억4천만원으로 하는 경우 전체 賃借人의 90%가 보호대상에 포함된다 고 보고 있다. 그러나 중소기업청의 실태조사<sup>15)</sup>는 지역별·상권별 특성을 감안하지 않아 비현실적이며, 서울의 경우 도로변에 있는 상가는 대부분 임대료가 평당 700만원 이상이고, 상권이 발달한 큰길 가는 평당 1천만원 이상이기 때문에 保證金額의 상한 2억4천만원으로 하게 되는 경우 변두리지역의 상가만 보호를 받게 되고, 상가의 상당부분은 적용대상에서 제외되므로 同法의 실효성이 상실된다고 할 수 있다.<sup>16)</sup>

또한 賃貸借契約를 갱신하는 경우에는 연 12%까지 保證金額을 인상할 수 있는바(同法 제11조 제1항 및 시행령 제4조), 이와 같이 保證金額을 인상한 결과 賃貸借契約이 적용대상에서 제외되는 경우가 발생하게 되는데, 적용대상이 되는 賃貸借契約의 保證金額 상한을 낮게 설정하였기 때문에 賃貸人이 이 법의 적용을 받지 않기 위하여 保證金額 또는 월차임을 保證金額 상한을 초과하여 대폭적으로 인상

시민단체 등에서 법 적용대상을 대폭 확대하여야 한다고 주장하고 있고, 법무부 원안에서도 입법예고 안보다 적용범위를 확대하여 서울특별시는 2억4천만원, 과밀억제권역(서울 제외)은 1억9천만원, 광역시(군지역과 인천광역시지역 제외)는 1억5천만원, 그 밖의 지역은 1억4천만원 이하로 제출하였었다.

13) 예를 들면, 保證金 1천만원과 월세 100만원의 경우(월세전환율 연 12% 적용시) : 1천만원(保證金) + 100만원(월세)×12개월÷0.12(월세전환율) = 1억 1천만원(총 임대료)

14) ‘商街建物賃貸借 실태조사결과’, 중소기업청, 보도자료 2002년 7월30일자 참조.

15) 월세를 보증금으로 전환한 경우의 보증금 분포 (월세전환율 연 12%적용시, 단위 : 만원)

구 분	30%까지	50%까지	70%까지	80%까지	90%까지	100%까지	평균
수도권	5,000	7,000	11,000	14,000	21,500	2,923,200	12,243
광역시	3,500	5,000	7,500	10,000	15,000	2,100,000	8,838
기 타	3,000	4,500	6,100	8,000	13,000	620,000	6,975

\* ‘商街建物賃貸借 실태조사결과’, 2002년 7월 30일자 중소기업청 보도자료 참조.

16) ‘商家賃貸借保護法施行令 제대로 만들어야’, 법률신문 제3103호, 2002. 9. 2일자 참조.



하는 사례가 발생하고 있으므로<sup>17)</sup> 保證金額의 상한을 높이는 것을 고려할 필요가 있었다.<sup>18)</sup>

同法の 對抗力, 임대건물 讓受人의 지위승계 등 제3조의 규정과 제5조의 규정에 의한 保證金回收 및 優先辨濟權 및 제14조의 규정에 의한 最優先辨濟權은 同法 시행일 이후에 체결된 賃借契約 또는 갱신되는 賃借契約에 적용되며, 同法 施行以前의 체결된 賃借 계약에 대하여는 적용이 없다.

## 2. 對抗力

### 1) 意義

同法 제3조에서 규정하는 對抗力은 예를 들어 賃借契約기간 중 매매 또는 기타 사유로 인하여 商街建物の 소유자가 변경된 경우에 賃借인이 건물의 인도와 사업자등록신청을 하기 전에 그 상가에 이미 借主권등기나 가압류, 가등기 등이 행하여졌고, 그 결과로 경매나 가등기에 의한 본등기에 의하여 소유권자가 새로이 변경된 경우(民法 제575조제1항·제3항 및 제578조)외에는 賃借人의 지위도 새로운 소유권자에게 승계되기 때문에 새로운 소유자와 따로이 계약을 체결하지 않고도 賃借인이 계약기간동안(보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 반환 받을 때까지) 계속하여 賃借契約를 주장할 수 있는 賃借人의 권리를 말한다.

### 2) 對抗要件

住宅賃借保護法の 대상이 되는 주거 및 주거겸용의 賃借인 경우에는 등기가 없어도 賃借인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 대항할 수 있고 건물이 매매나 양도 등으로 인하여 건물이 이전되더라도 새로운 양수인은 전賃借人의 지위를 승계하므로 賃借人은 임대기간 동안 안심하고 생활할 수 있다(住宅賃借保護法 제3조 제1항 및 제2항). 또한 賃借契約書상에 확정일자를 받아 대항력을 갖추면 후순위 담보권리자나 기타 채권자보다 優先辨濟權이 있는 순위확보가 보장되므로 임차보증금을 반환받을 수 있게 된다(住宅賃借保護法 제2조의 2 제1항).

同法이 시행되기 전에는 등기한 경우에만 대항력을 인정하였기 때문에 賃借人은 확실한 보증금의 보전을 위해서는 賃借등기를 하는 수밖에 없었다. 그러나 현실적으로 賃借 등기에 대하여 賃借人이 거부하는 경우가 대부분이었기 때문에 현실적으로 賃借人 지위는 매우 불안정하였다.<sup>19)</sup>

同法이 시행됨에 따라 賃借人은 賃借人으로부터 건물의 인도를 받고, 세무서에 사업자등록신청을 하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 등기부에 기재된 것과 동일한 효력이 생긴다.<sup>20)</sup> 대항력의 필수적인 요건으로 건물인도와 사업자등록신청을 요건으로 하고 있기 때문에 현재 상가를 임차하여 사업을 하고 있으나, 사업자등록을 하지 아니한 賃借人의 경우에는 同法の 보호를 받기 위해서 반드시 사업자등록신청을 하여야 한다. 한편 賃借 계약후에도 賃借人의 인적사항, 보증금, 차임, 賃借期間, 면적,

17) 피해 사례 50선은 아래 사이트 참조. [www.snpd.net/cgi-pub/wwwboard/board.cgi?db=pds&mode=read&num=489&page=1&ftype=6&fval=&backdepth=1](http://www.snpd.net/cgi-pub/wwwboard/board.cgi?db=pds&mode=read&num=489&page=1&ftype=6&fval=&backdepth=1)

18) 법률신문, 2002년 9월 2일자 참조.

19) 표본사업자 수 310331개를 조사한 결과 商家賃借에 대하여 전세권 등의 등기를 한 비율은 12.4%로 조사되었다. 지역별로는 '울산' 18.9%, '경남' 17.9%, '부산' 17.3% 등 경남지방의 전세권 등의 등기비율이 상대적으로 높은 것으로 조사되었다.(중소기업청, 보도자료, 2002. 7. 30.)

20) 사업자등록제도가 商街建物の 賃借를 공시하기에 매우 불완전하고 그 절차에 관한 규율도 부족하다는 비판이 있다. 이에 대한 상세는 김동국, '商街建物賃借保護法の 문제점', 법률신문, 2002. 3. 4.

賃貸借 목적물, 건물일부 임차시 해당 도면 등이 변경되는 경우에는 賃借人은 사업자등록정정신고를 하여야 同法の 보호를 받을 수 있도록 하고 있다.

3) 效力發生時期

그러나 同法 제3조에 의하면 賃貸借는 그 등기가 없는 경우에도 賃借人이 건물의 인도와 附加價値稅法 제5조, 所得稅法 제111조의 규정에 의한 사업자 등록을 신청한 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 발생한다고 규정하고 있다. 즉 公示方法을 건물의 인도와 사업자등록의 신청으로 하고 있다. 그런데 여기서 문제는 附加價値稅法 施行令 제7조 3항에 의하면 사업자등록의 처리기간은 7일로 규정되어 있고, 필요한 경우에는 7일에 한하여 연장하여 현장조사를 한 다음 사업자등록증을 교부할 수 있도록 규정되어 있다는 점이다. 이에 따르면 사업자등록 신청 후 사업자등록이 완료될 때까지 등록증 발급여부가 불확실하게 되므로 채권자 등 이해관계인이 불측의 손해를 입을 우려가 있다. 예컨대 신청으로 대항력을 취득했다가 14일 후에 신청이 반려된 경우의 문제이다. 따라서 인도와 사업자등록의 신청이 아니라 사업자등록증을 교부 받은 다음날로부터 대항할 수 있도록 하는 것이 타당하다고 생각한다.<sup>21)</sup>

3. 公示方法의 問題點

1) 商街建物賃貸借保護法の 公示方法

商街建物賃貸借保護法에 의하면 대통령령이 정하는 保證金額을 초과하지 아니하는 賃貸借에 대하여는(同法 제2조) “그 등기가 없는 경우에도 賃借人이 건물의 인도와 부가가치세법 제5조, 所得稅法 제168조 또는 法人稅法 제111조의 규정에 의한 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.”고 규정하고 있다(同法 제3조 제1항). 또한 건물의 賃貸借에 이해관계가 있는 자는 건물의 소재지 관할 세무서장에게 일정한 자료의 열람 또는 제공을 요청할 수 있도록 규정하고 있다(同法 제4조). 말하자면 同法の 적용을 받는 商街建物の 賃貸借에 대하여는 商街建物の 인도와 사업자등록의 신청을 등기신청행위와 동일하게 취급하고, 同法の 적용을 받는 商街建物の 賃貸借에 대하여는 인도 및 사업자등록의 신청일 다음날부터 등기부에 기재된 것과 동일한 효력을 부여하겠다는 것이다.<sup>22)</sup>

2) 登記制度와 事業者登錄制度

원래 우리 民法이 정하는 부동산에 관한 권리의 원칙적인 공시방법은 不動產登記法에 의한 등기이기 때문에 商街建物賃貸借保護法の 이러한 공시방법은 부적절하다고 할 수 있다. 등기제도는 부동산에 대한 物權 또는 物權과 유사한 권리관계를 공시하기 위하여 오랜 기간을 거쳐 그 정확성과 신뢰성을 확보할 수 있는 다양한 형태의 제도적 보완장치를 갖추고 만들어진 것이며, 등기의 기재와 등기부의 보관 및 그에 대한 증명의 발급은 사법부의 관장사무라고 할 수 있다. 등기를 신청하려면 등기로 인하여 불이익을 받는 자(등기의무자)가 등기소에 출석하는 것이 원칙이고(不動產登記法 제28조), 등기부의 기재도 신분이 보장된 등기관(不動產登記法 제12조 및 제13조)에 의한 엄격한 심사를 거쳐 이루어

21) ‘商家賃貸借保護法の 주요내용과 문제점’, 법률신문, 2002년 01월 31일자 참조.

22) 김동국, ‘商街建物賃貸借 보호법의 문제점’, 법률신문 2002. 3. 4일자 참조.

지며 법원의 감독을 받게 된다. 등기부는 영구히 보존되며(不動産登記法 제20조), 이동도 원칙적으로 금지된다(不動産登記法 제23조).

이에 반하여 현행 사업자등록제도는 오로지 징세의 편의를 위한 행정목적만을 위하여 만들어진 것이다. 사업자등록이 신청된 경우에 누가, 어떻게 그 등록관련 서류를 접수받아 보관하는지, 누가 그 진정 여부를 심사하고 등록이 된 경우에 그 기재사항의 진실성을 담보하는지에 관하여 관련 세법은 아무런 규정을 두지 않는다. 또한 사업자등록을 신청하는 신청인이 신청서에 첨부하는 貨貸借契約書도 그것이 貨貸人이 진정으로 작성한 것인지, 또 貨貸借契約書에 기재된 보증금의 액수나 권리의 범위가 실제의 거래를 그대로 반영하고 있는지의 여부에 관하여 확인할 수 있는 아무런 수단이 없다. 사업자등록증에도 주소만이 기재될 뿐 貨貸借契約에 관한 내용이 기재되지 않는다. 사업자등록신청서에 기재된 貨貸借 목적물이 실제의 목적물과 동일한지, 그렇지 않은지를 확인할 수 있는 아무런 규정이 없다. 이 점에서 商街建物貨貸借保護法이 별도의 입법조치 없이 관련 세법에 의한 사업자등록을 부동산등기와 비슷한 것으로 보고 공시수단으로 채택한 것은 사려 깊지 못한 입법이라고 비판받아 마땅하다.

### 3) 公示制度의 補充 必要性

住宅貨貸借保護法の 시행경험은 商街建物貨貸借保護法の 시행에 따르는 문제점에 관하여 많은 시사점을 주고 있다. 商街建物の 등기부상의 표시와 사업자등록신청서상의 표시가 불일치할 경우에 어느 범위 내에서 당해 사업자등록신청서의 貨貸借 관계가 공시된 것으로 볼 수 있을 것인가<sup>23)</sup>, 사업자등록 신청 당시의 건물의 등기부상의 표시가 후에 달라진 경우에는 어떻게 할 것인가의 문제<sup>24)</sup>, 貨借인이 사업자등록신청을 제대로 하였는데 담당공무원이 사업자등록증이나 세무서에서 열람하는 자료에 잘못 기재한 경우는 어떻게 할 것인가<sup>25)</sup> 등의 문제뿐 아니라, 사업자등록의 신청이 있는지 없는지를 건물별로 어떻게 공시할 것인가, 휴업 및 폐업 등의 신청이 있는 경우에 이미 발생한 대항력에 어떤 영향을 줄 것인지, 한 개의 건물의 일부에 대하여 중복된 사업자등록이 있는 경우는 어떻게 할 것인지 등, 현행 사업자등록제도가 부동산에 대한 貨貸借의 공시수단으로 삼기에는 아주 부적절한 제도이기 때문에 많은 문제에 직면하게 될 것이다.

한편, 우리 법원은 등기공무원의 잘못된 등기 기재행위로 인하여 배당을 못 받은 근저당권자에 대하여 손해배상책임을 인정하였고<sup>26)</sup>, 등기공무원이 변조된 서류를 잘 모른 채 등기를 마친 경우에도 국가 배상책임을 인정하고 있으며<sup>27)</sup>, 주민등록 담당공무원의 잘못으로 전입신고일자가 잘못 등재된 주민등록등본을 믿고서 貨借인이 貨借權의 대항력을 구비하지 못한 것으로 판단한 나머지 건물을 낙찰 받은 경우에 그 경락인에 대하여 해당 관청은 감독상의 과실로 인한 損害賠償責任이 있다<sup>28)</sup>고 인정하고 있으므로, 현재의 商街建物貨貸借保護法이 사업자등록제도를 공시제도로서 그대로 둔 채 전면적으로 실시된다면 잘못된 사업자등록의 신청 및 그 확인과정에서 또 다른 법적인 분쟁이 생길 가능성이 아주 높다. 따라서 同法이 공시수단으로 채택한 현재의 사업자등록제도는 商街建物の 貨貸借을 공시하기에

23) 대법원 1999. 4. 13. 선고 99다4207판결 참조.

24) 대법원 1999. 9. 3. 선고 99다15597판결 참조.

25) 대법원 1991. 8. 13. 선고 91다18118판결 참조.

26) 대법원 1991. 5. 10. 선고 91다6764판결 참조.

27) 대법원 1975. 12. 30. 선고 75다1452판결 참조.

28) 서울지방법원 1995. 10. 13. 선고 95가단87738판결을 대법원 96다31949판결로 확정.

매우 불안전하고, 그 절차에 관한 규율도 부족하다고 생각된다.

#### 4. 優先辨濟權 및 最優先辨濟權

##### 1) 優先辨濟權

優先辨濟權이란 특정채권자가 채무자의 全 財産 또는 特定財産으로부터 다른 채권자보다 우선하여 채권의 변제를 받을 수 있는 권리를 말한다. 따라서 同法 제5조의 商家貸借人의 優先辨濟權이란 대항요건과 貸借契約證書상의 확정일자를 갖춘 貸借人이 민사집행법에 의한 경매 또는 국제징수법에 의한 공매시 貸借建物(貸借人 소유의 대지를 포함)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 보증금을 변제받을 수 있는 권리를 말한다. 同法 시행되기 전에는 영업용 建物貸借人 경우에는 貸借人이 貸借人에 대하여 貸借등기 절차에 협력할 것을 청구할 수 있을 뿐이고, 영업용 건물 貸借을 등기한 때에 한해 제3자에게 대항할 수 있었다(民法 제621조 제1항 및 제2항). 그러나 同法의 시행으로 貸借契約證書상에 확정일자를 받아 대항력을 갖추게 되면 후순위의 담보권리자나 기타 채권자보다 優先辨濟權이 있는 순위확보가 보장되므로 임차보증금을 반환받을 수 있게 된다.<sup>29)</sup> 그러나 저당권 등은 등기설정 즉시 효력이 생기지만 이 법에 규정된 貸借權은 건물인도와 사업자등록신청을 한 그 다음 날부터 대항력이 발생하므로 貸借權者가 사업자등록신청과 확정일자를 이사하는 당일에 하였을 지라도 같은 날 抵當權 등 擔保物權이 설정될 경우에는 抵當權 등 擔保物權이 우선하게 된다.<sup>30)</sup>

그 중에서도 同法 제14조 제1항에서 貸借人은 보증금중 일정액을 다른 擔保物權者보다 우선하여 변제받을 수 있도록 하고 있다. 이 경우 貸借人은 건물에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다. 제3항에서는 제1항의 규정에 의하여 優先辨濟를 받을 貸借人 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 임대건물가액(貸借人 소유의 대지 가액을 포함한다)의 3분의 1의 범위 안에서 당해 지역의 경제여건, 보증금 및 차임 등을 고려하여 대통령령으로 정한다고 규정하고 있다. 이러한 最優先辨濟權은 貸借人이 대항력을 갖추면(건물을 인도받고 사업자등록신청) 생기는 것으로 확정일자를 받지 아니하여도 대항력을 갖추면 당연히 最優先辨濟權이 생긴다.

本 條를 시행령 제6조와 제7조를 종합하여 요약하면, 서울특별시의 경우에는 4천 500만원 이하의 보증금으로 입주하고 있는 貸借人에 한해서만 그 商街建物가액 1/3의 범위 내에서 1천350만원까지, 과밀억제권역(서울특별시 제외)은 3천 900만원 이하의 보증금으로 입주하고 있는 貸借人에 한해서만 그 商街建物가액 1/3의 범위 내에서 1천170만원까지, 광역시(군지역 및 인천광역시지역 제외)는 3천만원 이하의 보증금으로 입주하고 있는 貸借人에 한해서만 그 商街建物가액 1/3의 범위 내에서 900만원까지, 그 밖의 지역은 2천 500만원 이하의 보증금으로 입주하고 있는 貸借人에 한해서만 그 商街建物가액 1/3의 범위 내에서 750만원까지 最優先辨濟權이 인정된다고 할 수 있다.(施行令 제6조 및 제7조 참조)

29) 貸借權에 대하여 다른 권리자와 우선순위를 결정하는 것은 貸借契約를 체결하는 날이 아니라 확정일자를 받는 날이므로 貸借人은 貸借權의 보호를 위하여 貸借契約체결 후 빠른 시일 내에 확정일자를 받아야 한다.

30) 따라서 등기 않고도 경매시에 우선권을 얻는 貸借人들을 생각하면 과거와 같은 가치로 저당권 등기 후 대출을 해 줄 수가 없어 대출이 줄어들고, 그에 따라 은행의 이자수입이나 경매로 인한 이익을 보전할 수 없게 된다. 이에 은행연합회 관계자는 “금융기관이 영업용건물을 담보로 빌려준 돈이 전체여신의 20~25%정도”라며 “소액貸借人 優先辨濟金만큼 담보가치가 하락하면 대출을 회수하거나 기피할 수밖에 없다”고 한다.(한국경제신문, 2001. 12. 19일자 참조.)

<對抗力과 優先辨濟權 및 最優先辨濟權>

구 분	意 義	要 件	效 果
對抗力 (제3조)	양수인에게 貨貸借의 내용을 주장할 수 있는 권리	商街建物の 인도와 사업자 등록 신청	전액에 대하여 양수인에게 대항할 수 있음
優先辨濟權 (제5조)	후순위권리자에 우선하여 보증금을 변제받을 수 있는 권리	商街建物の 인도와 사업자 등록 신청, 확정일자	전액을 순위에 따라 優先辨濟 받을 수 있음
最優先辨濟權 (제14조)	선순위권리자에 우선하여 소액보증금을 변제받을 수 있는 권리	경매신청의 등기전에 商街建物の 인도와 사업자등록 신청	보증금중 일정액을 最優先辨濟 받을 수 있음

賃借人은 最優先辨濟權이 있다하더라도 일단 확정일자를 받아두게 되면 最優先辨濟限度를 넘는 부분에 대하여 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다. 同法에서 賃借人이 最優先辨濟를 위한 對抗要件을 언제까지 유지하고 있어야 하는지에 대하여는 명시적으로 규정하고 있지 않기 때문에 판례에 의하여 형성되어야 하겠지만, 주택貨貸借保護法에 관한 判例<sup>31)</sup>와 같이 少額賃借人은 배당요구의 終期인 競落期日, 즉 競落許可 결정확정일까지는 임차상가의 점유 및 사업자등록을 유지하고 있어야 少額賃借人으로서의 最優先辨濟 및 확정일자순위에 의한 優先辨濟를 받을 수 있다고 할 것이다.

2) 最優先辨濟權

最優先辨濟權이라 함은 賃借人이 건물에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖춘 경우 보증금중 일정액을 다른 擔保物權者보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 말한다. 제14조에 대한 시행령 제6조와 제7조에서는 위에서 살펴본 바와 같이 最優先辨濟의 범위를 서울특별시는 保證金額이 4천500만원 이하인 賃借人에게 1천350만원까지, 수도권정비계획법상 수도권중 과밀억제권역(서울특별시 제외)의 경우에는 保證金額이 3천900만원 이하인 賃借人에게 1천170만원까지, 그리고 광역시(군 지역과 인천광역시지역은 제외)의 경우에는 保證金額이 3천만원 이하인 賃借人에게 900만원까지를 最優先辨濟 받을 수 있도록 하고 있고, 그 밖의 지역의 경우에는 保證金額이 2천500만원 이하인 賃借人에게 750만원까지를 最優先辨濟 받을 수 있도록 하고 있다.

이에 대한 심사과정에서 법무부에서는 優先辨濟를 받을 수 있는 少額賃借人의 범위가 주택의 경우에는 전체 賃借人의 25%인 점을 감안하여 상가의 경우에는 전체 賃借人의 20%가 優先辨濟를 받을 수 있도록 하였다. 이에 대하여 서울의 경우 주택은 保證金額이 4천만원 이하이면 그 40%에 해당하는 1천600만원까지 賃借人이 優先辨濟를 받을 수 있는데 반하여, 상가는 保證金額 4천500만원 이하이면 그 30%에 해당하는 1천350만원까지만 優先辨濟를 받을 수 있으므로 住宅賃借人에 비하여 商家賃借人이 불리하다는 주장이 있었지만,<sup>32)</sup> 주택의 경우 보증금의 비중이 큰 데 반하여 상가의 경우에는 보증금보다 차임의 비중이 크므로 단순히 優先辨濟를 받을 수 있는 保證金額이 주택보다 적다는 이유만으

31 대법원 1997. 10. 10. 95다44597.

32) [http://www.koreanbar.or.kr/UPBOARD/content.asp?board\\_idx=96&page=11&tb\\_name=justice](http://www.koreanbar.or.kr/UPBOARD/content.asp?board_idx=96&page=11&tb_name=justice). (인권과 정의 자료목록 80번) 유중원, “商家貨貸借保護法の 拙速制定 反對”, 인권과 정의 제299호, 2001. 9.



로는 商家賃借人이 더 불리하다고 보기는 어렵다고 판단하여 원안을 수용하였다고 한다.<sup>33)</sup>

<住宅賃貸借保護法과 商街建物賃貸借保護法>

구 분	住宅賃貸借保護法	商街建物賃貸借保護法
適用範圍 (단위 : 만원)	주거용건물 (무허가건물포함)	영업용건물중 영세상가만 해당 서울: 2억4000이하 수도권 과밀억제권역: 1억9000이하 광역시(인천 및 군지역제외): 1억5000이하 기타지역: 1억4000이하
對抗力發生時期	주택인도, 주민등록한 다음날	건물인도와 사업자등록신청을 마친 다음날
優先辨濟金額	주택 낙찰가격의 1/2	상가 낙찰가격의 1/3
契約期間	2년	1년, 최장 5년간 보장
賃貸料 引上率	년 5%	년 12%
월세전환시 상한율	년 14%	년 15%
最優先辨濟金額 (단위 : 만원)	서울, 수도권: 1600/4000 광역시: 1400/3500 기타지역: 1200/3000	서울: 1350/4500만원 수도권, 과밀억제권역: 1170/3900 광역시(인천, 군지역제외): 900/3000 기타지역: 750/2500

5. 登錄事項의 閱覽 및 提供

同法 제4조 본문에서 ‘건물의 賃貸借에 이해관계가 있는 자는 건물의 소재지 관할 세무서장에게 각 호의 사항의 열람 또는 제공을 요청할 수 있다.’고 규정하고 있다. 따라서 각 호에서 정하는 사항을 열람하고자 하는 이해관계인은 시행령 제3조에 따르는 증명하는 서류, 예컨대 賃貸借契約書, 등기부등본, 판결문 등과 함께 관할세무서에 열람 또는 제공요청을 할 수 있고, 이해관계인의 열람 또는 제공요청에 대하여 관할세무서장은 정당한 사유없이 이를 거부할 수 없다. 등록사항 등의 열람 또는 제공요청에 대하여 제공하는 사항에 대하여는 시행령 제3조에서 규정하고 있다.

한편 열람 또는 제공사항에는 賃貸人 또는 賃借人의 인적사항 등 개인 정보가 포함되어 있으므로 열람 또는 제공을 요청할 수 있는 者를 당해 商街建物の 賃貸借에 이해관계가 있는 者로 한정하고 있다. 또한 당해 商街建物の 賃貸借에 이해관계가 있는 者가 구체적으로 누구인지에 대하여는 논란을 없애기 위하여 商街建物賃貸借保護法관련확정일자부여및열람·제공에관한규정(국세청 훈령 제1491호, 2002. 10. 14)에서 ① 당해 商街建物の 賃貸人 및 賃借人, ② 채권 또는 채무관계에 의하여 당해 商街建物の 등기부등본상에 기재된 권리자 ③ 열람 또는 제공과 관련하여 법원의 판결을 받은 자, ④ 제1호 및 제2호의 者가 부재자인 경우 民法 제22조의 규정에 의한 재산관리인, ⑤ 제1호 내지 제4호에 준하는 者로서 세무서장이 필요하다고 인정하는 이해관계인을 당해 商街建物の 賃貸借에 이해관계가 있는 者로 구체화하였다.

33) 박영욱, “商街建物賃貸借保護法”, 법제, 법무부, 2002. 11, p. 82.

## 6. 賃借權登記命令

同法 제6조에서 규정한 賃借權登記命令은 賃貸借가 종료한 후에도 보증금을 반환받지 못한 때에 賃借人이 건물을 賃貸人에게 引渡할 경우 對抗力의 基本要件인 ‘賃借人의 건물 인도’라는 조건을 충족시키지 못함에 따라 보호대상에서 제외되는 상황이 발생하게 된다. 이러한 경우에 대비하여 賃貸借登記와는 달리 賃貸人의 협력 없이도 賃借人이 단독으로 賃借權登記를 신청할 수 있도록 하는 ‘賃借權登記命令申請制度’를 둬으로써, 賃借權을 登記하고 난 뒤, 사업장을 옮겨가거나 사업자등록을 옮기더라도 기존의 賃借權이 가지던 對抗力과 保證金의 優先辨濟權을 유지하도록 하여 賃借人에게 사업장 移轉의 자유를 보장하고자 하는 制度를 말한다.<sup>34)</sup> 이는 절차에 있어서 원칙적으로 共同申請主義를 취하는 不動產登記法(不動產登記法 제27조 제1항 및 제28조) 및 賃借權의 登記에 관한 民法 제621조에 대한 예외를 인정하여 賃借人 단독으로 신청할 수 있도록 하는 한편, 賃貸借 종료 후 保證金을 반환받지 못한 賃借人에 한하여 신청할 수 있도록 함과 동시에 法院의 裁判과 職權에 의한 촉탁에 의하여만 하게 하는 신중성을 가미함으로써 사회적 약자인 賃借人의 현실적인 필요를 충족시킴과 동시에 法院의 재판 절차에 의하여 신중하게 하도록 하는 제도라고 할 수 있다.<sup>35)</sup> 그러나 이 제도는 賃借人에게 다른 곳으로 사업장을 옮겨갈 능력이 없는 경우에는 큰 도움이 될 수 없다.

賃借權登記命令申請은 賃貸借가 종료한 후 保證金을 받지 못한 賃借人이 임차건물의 소재지를 관할하는 地方法院 또는 市·郡法院에 신청의 취지 및 이유, 賃貸借의 목적인 건물 및 賃借權登記의 원인이 된 사실 등을 기재한 賃借權登記命令申請書를 제출하면 되고, 賃借人은 賃借權登記命令申請 및 등기와 관련하여 소요된 비용을 賃貸人에게 請求할 수 있다.

賃借權登記命令申請이 있는 경우 법원은 賃借人에게 담보를 제공하게 할 수 있으며, 이 경우 담보의 제공과 擔保提供方法을 賃借權登記命令에 기재하여야 한다. 이렇게 賃借權登記命令申請에 의하여 賃借權登記를 하게 되면 그것은 民法 第621條의 규정에 의한 建物賃貸借登記의 效力과 동일한 效力을 갖는다.

## 7. 賃貸借期間의 保障

### 1) 契約更新要求權

同法 시행이전에는 住宅賃貸借保護法과는 달리 영업용 건물 賃貸借의 경우에는 賃貸借기간을 정하지 않는 때 당사자는 언제든지 계약을 解止通告할 수 있고, 이 통지를 받은 날로부터 賃貸人이 解止通告하면 6월, 賃借人이 解止通告한 경우는 1월이 경과하면 解止의 效力이 발생하였다(民法 제635조 제1항 및 제2항 제1호). 계약갱신을 할 것인지 여부는 賃貸人의 자유에 맡기고 있으며, 영업용 건물 賃貸借의 경우에는 실제적으로 1년이라는 단기간을 약정하는 예가 많으나 영업의 계속성에 비추어 너무 기간이 짧고 이러한 짧은 임대기간이 지난 후에 賃貸人은 기간만료를 기화로 보증금 인상을 요구하는 것이 일반적이었다.

이에 同法에서는 제9조에서 임대기간 등에 관하여 제1항은 ‘기간의 정함이 없거나 기간을 1년 미만

34) 중소기업청, ‘商街建物賃貸借保護法令 解說’, 2002. 10, p. 18~19.

35) 박해식, 住宅賃貸借保護法解說의 法律知識, 청림출판, 2001. p. 317.

으로 정한 貨貸借은 그 기간을 1년으로 보고, 다만, 貨借人은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.'고 규정하고 있고, 제2항에서 '貨貸借가 종료한 경우에도 貨借人이 보증금을 반환받을 때까지는 貨貸借 관계는 존속하는 것으로 본다.'고 규정함으로써 貨借人의 貨貸借 기간을 보장하고 있다. 특히 同法 제10조에서 貨借人이 거액의 시설비 등을 투자하고 단기간내에 명도 당하는 불이익을 받는 것을 방지하기 위하여 貨借人에게 契約更新要求權을 인정하고 있다. 제1항에서 "貨貸人은 貨借人이 貨貸借기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못한다."고 규정하고 있고, 제2항에서 "貨借人의 契約更新要求權은 최초의 貨貸借 기간을 포함한 전체 貨貸借 기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다."고 규정하고 있다. 동 조에서의 貨借人이 갖는 契約更新要求權은 貨貸人의 동의를 받고 轉貸借契約를 체결한 전차인도 貨借人의 契約更新要求權 행사기간 범위내에서 貨借人을 대위하여 貨貸人에게 행사할 수 있다(同法 제13 조제2항).

한편, 제10조 제1항 제1호 내지 제8호에서는 貨借人의 契約更新要求에 대하여 거절할 수 있는 사유를 열거하고 있다. 이에 대하여 제1호 내지 제8호의 貨貸人이 갖는 계약갱신거절사유에 대하여 이는 貨貸借 계약을 해지할 수 있는 사유가 될 수 있고, 이러한 경우에도 단순한 계약갱신거절의 사유로서 계약이 만료될 때까지 인용해야 하는 것은 貨貸人의 재산권을 과도하게 제한하는 것으로 재산권의 본질적인 침해에 해당되어 違憲의 소지가 있다고 하는 견해가 있다. 따라서 契約更新拒絕權의 취지를 살려 更新拒絕權의 사유로서, ① 당사자간 합의하에 貨貸人이 貨借人에게 상당한 보상을 제공한 경우, ② 貨借人이 貨貸人의 동의 없이 목적 건물의 일부를 轉貸한 경우, ③ 貨貸人이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 목적 건물의 점유회복이 필요한 경우 ④ 그 밖에 계약을 갱신하기 어려운 정당한 사유가 있는 경우에는 계약갱신을 거절할 수 있도록 하고, 그 밖의 사유는 법정 해지 사유로 정해야 한다고 한다.<sup>36)</sup>

그러나 貨借人에게 전체 임차기간 5년을 한도로 그 기간 내에는 반복해서 貨貸借 기간갱신을 요구할 수 있는 권리를 부여하고 있으나, 貨貸人은 그에 따른 기간갱신 때마다 수취보증금 또는 월임료를 시행령 제4조가 정하는 상한을 연12% 인상할 수 있도록 하고 있기 때문에 만일 1년 단위로 貨貸借 기간을 정한 商街建物貨貸借에서, 1년이 경과한 후에 貨借人의 요구로 임대기간이 다시 1년간 갱신되면서 월임 또는 수취보증금이 12% 인상되어 그 인상 후의 計算保證金額이 시행령 제2조에 정한 범위를 넘어서게 되는 경우에 동 貨貸借은 商街建物貨貸借保護法의 적용대상에서 제외되게 된다. 그 결과 위 商街建物貨貸借가 同法의 적용을 받는 기간은 결과적으로 1년에 불과하게 되는 결과가 될 수 있다.

## 2) 權利金の 保護

한편 영업용 건물에 대하여는 貨貸借契約를 전후하여 貨借人은 貨貸人에게 보증금을 지급하는 외에 이와는 별도로 權利金이라는 명목으로 때로는 보증금보다 훨씬 많은 金錢을 수수하는 것이 일반적인 관행이라고 할 수 있다. 그런데 권리금의 종류는 貨借人이 貨貸人에게 지급하는 경우보다는 貨借人이 전 貨借人에게, 또는 轉借人이 貨借人에게, 貨貸權의 讓受人이 讓渡人에게 지급하는 경우가 많아 貨貸借期間이 종료한 후 貨貸人에게 반환을 청구할 수 없게 되는 경우가 비일비재하다. 더욱 심각한 문제

36) 윤철홍, "商家貨貸借保護法의 主要內容과 問題點", 법률신문 제3047호, 2002. 01. 31.

는 貸借인들이 貸貸借기간에 관하여 비록 貸貸借契約에서는 일단 1년으로 약정하지만 계속적인 契約更新을 통하여 장기간의 貸貸借기간을 보장해준다는 默示의 同意를 전제로 하여 보증금의 몇 배에 달하는 시설투자를 하거나 권리금을 지불하고 있음에도 불구하고, 貸貸人은 단기간의 貸貸借기간이 종료하면 계약갱신을 거절하면서 시설투자금이나 권리금에 대한 補償이나 返還을 전혀 해주지 아니하여, 이로 말미암아 貸借인이 破産에 이르는 경우도 허다한 실정이다. 그러나 民法이나 기타 법률에 이러한 권리금의 개념이나 보호에 관한 규정은 전혀 없었다. 따라서 同法 제정당시 貸借인의 권리금을 보호하고자 하는 견해가 있었으나, 제정하는 과정에서 우리 대법원 판례가 貸貸人이 직접 받은 경우가 아닌 경우에는 권리금 자체를 보호해 주지 않고 있고, 또한 형평의 원칙에서 보더라도 그 권리금 자체를 貸貸人이 받는 것이 아닌 이전의 貸借인이 받은 것이기 때문에 그것을 貸貸人에게 책임 지우게 한다는 것은 부당하다고 하여 권리금 자체를 보호하지는 않았다. 결국 권리금의 성격상 貸借인 본인이 일정기간 영업을 하게 되면 그것을 회수할 수 있다는 전제하에 지급하는 것이기 때문에 이를 위하여 貸借인에게 적절한 임대기간을 보장함으로써 권리금 또는 시설비회수를 보장할 수 있다는 전제하에 어느 정도까지 갱신기간<sup>37)</sup>을 보장해 주는 방법으로 貸借인의 권리금 보호문제를 해결하는 방향으로 결정하였다.<sup>38)</sup> 그러나 貸借인이 시설비를 투자한 결과 건물의 객관적 가치가 증가한 경우에는 民法상으로 有益費償還請求權이 인정되기 때문에 당연히 이에 따라 시설비를 반환받을 수도 있을 것이다.

## 8. 借賃 등의 増減請求權

### 1) 要件

同法 제11조에서 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 貸貸借契約 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다고 정하고, 시행령 제4조에서 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 12%를 초과하지 못하도록 정하고 있다.<sup>39)</sup> 이 규정은 民法 제628조와 같이 차임 등의 増減請求權을 인정하면서도 貸貸人의 증액청구를 제한하고 있는 것이다. 또한 貸貸借契約이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 貸貸借契約 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않고, 貸貸借契約의 존속 중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용된다.

### 2) 施行令의 問題點

한편 施行令 제5조에서 정한 증액한도 비율은 중소기업청의 실태조사<sup>40)</sup>에 의한 평균임대료인상률이 12.4%로 나타났기 때문에 12%로 정하였다고 한다. 그러나 이에 대하여 소비자물가상승율(1996년

37) 商街建物貨貸借운동본부에서는 계약갱신기간을 최소 7년으로 하여야 한다는 주장을 하였으나, 민주당 법안에서 3년으로 정하였다. 따라서 법무부는 이를 절충하여 5년으로 하게 되었다.

38) 박영욱, 前揭論文, p. 84.

39) 보증금이나 차임증 어느 하나만을 연 12% 올릴 수 있는지 아니면 모두 각각 연 12%를 올릴 수 있는지 여부에 대하여 논란이 있으나, 일정액 이상의 증액을 하지 못하도록 하여 영세상인을 보호하고자 하는 동법의 입법 목적상 보증금이나 차임증 하나만을 연 12%를 올릴 수 있다고 하여야 한다고 생각한다.(이에 대한 반대 견해는 박영욱, 前揭論文, p. 85.)

40) 중소기업청, 보도자료, 2002. 7. 30.

4.9%, 1997년 5.5%, 1998년 7.5%, 1999년 0.8%, 2000년 2.3%, 2001년 4.1%)과 住宅貸借보호법의 증액한도(5%) 등을 감안할 때 5%가 적절하다는 견해가 있었다.<sup>41)</sup> 그러나 증액한도를 너무 낮게 설정할 경우 이를 관리비로 전가하는 등 경제현상의 왜곡이 초래될 수 있고, 상가의 경우 주택에 비하여 인상요인과 폭이 다양하여 증액한도를 반드시 주택의 경우와 일치시켜야 한다고는 보기 어렵기 때문에 중소기업청이 실시한 실태조사결과를 신뢰하여 연12%로 정하였다고 한다.<sup>42)</sup>

한편 貸借期間과 차임 및 保證金增額限度를 연계시켜 계약시마다 인상율을 적용하는 것이 고려되었다. 예를 들어 5년 장기계약을 하는 경우와 1년 단기 계약을 하는 경우에 있어서 증액한도를 계약기간과 연계하는 경우 5년 계약의 경우에는 5년후에 12%인상되는 반면, 1년의 단기계약을 하는 경우 매년 12%씩 증가하여 5년후에는 60%까지 인상할 수 있다. 따라서 貸借人은 상대적으로 불리한 장기계약을 피하고 단기계약을 선호하게 되어, 이는 결국 貸借人이 불리해지는 결과를 초래할 수 있다고 하여, 貸借기간과 차임 및 保證金額증액한도를 연계되지 않도록 하였다.

그러나 장기의 貸借契約 체결시 증액 등에 대한 고려를 하여 계약내용을 정할 것이기 때문에 증액 기회가 줄어든다고 하여 貸借人에게 불리하다는 것은 부당하다. 또한 貸借期間과 증액한도를 연계시키지 않고 있기 때문에 장기계약을 체결할 때 그에 대한 고려를 하고 계약 내용을 정하였음에도 불구하고, 단기계약과 동일하게 매년 차임 및 보증금을 증액할 수 있도록 한 것은 지나치게 貸借人에게 유리하도록 한 것이라는 비판이 있을 수 있다.

#### IV. 맺음말

위에서 살펴본 바와 같이 제정된 商街建物貸借保護法의 주요내용은 對抗力, 優先辨濟權, 契約更新要求權 및 最優先辨濟權 등 零細商人을 보호하기 위한 조항들이 많이 포함되어 있다.

그러나 同法은 우선 입법 기술상의 어려운 점을 감안한다고 하더라도 적용범위와 관련하여 保證金限度額(同法 제2조 1항 단서)과 保證金 외에 借貸이 있는 경우 保證金에 포함시키는 비율(동조 제2항)을 대통령령에서 정하도록 하였다. 또한 등록사항 등의 열람과 관련하여 열람 사항을 열거하고 기타의 경우에는 대통령령에서 정하도록 하고 있으며(同法 제4조 1항 7호), 자료의 열람 및 제공과 관련하여 필요한 사항에 대해서는 별도로 대통령령에서 정하도록 하고 있다(동조 제2항). 더 나아가 차임의 증감청구권과 관련하여 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못하도록 한 점(同法 제11조 1항)이나, 보증금의 전부 또는 일부를 월차임의 단위로 전환시키는 경우에도 대통령령이 정하는 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없도록 정하고 있는 것(同法 제12조)과 보증금의 일정액의 보호와 관련하여 임대건물의 3분의 1의 범위 안에서 당해 지역의 경제여건, 보증금 및 차임 등을 고려하여 대통령령으로 정하고 있는 것은 너무 과도한 위임입법이라고 하지 않을 수 없다. 둘째, 살펴본 바와 같이 公示方法에 있어서 商街建物貸借保護法이 별도의 입법조치 없이 관련 稅法에 의한 사업자등록을 不動產登記와 비슷한 것으로 보고 公示手段으로 채택한 것은 사려 깊지 못한 입법이라고 비판받아 마땅하다. 셋째, 效力發生時期와 관련하여서는 商街建物の 引渡와 사업자등록의 신청이

41) '商家貸借保護法施行令 제대로 만들어야', 법률신문 제3104호, 2002. 9. 2일자 참조.

42) 박영욱, 前揭論文, p. 86.



있는 날이 아니라, 사업자등록증을 교부 받은 다음날로부터 대항할 수 있도록 하는 것이 타당하다고 생각한다. 넷째, 契約更新要求權과 관련하여 貸借人의 거절사유에 관한 열거 규정이 과도한 貸借人 보호라는 문제가 있다고 지적<sup>43)</sup>되고 있고, 必要費 또는 有益費返還을 당사자간 약정에 관계없이 반환하도록 하여 貸借人의 재산을 보호하도록 하는 규정이 빠져 있으며, 복잡한 소송절차 없이 貸借借 분쟁을 해결할 수 있는 분쟁조정위원회의 설치에 관한 규정이 없어서 모든 분쟁을 民事訴訟으로 해결할 수밖에 없기 때문에 결국 以前의 民法體系와 크게 다르지 않다는 것이다.

따라서 商家貸借人들의 경제생활의 안정을 실질적으로 보장할 수 있도록 하기 위하여 同法에 대한 지속적인 연구를 수행하고, 나타나는 문제점을 계속 보완하여야 할 것이며, 이미 시행 중인 住宅貨貸借保護法과 비교·검토를 통하여 同法의 시행에 따른 시행착오를 최대한 줄여야 나가야 할 것이며, 商街建物貨貸借의 현황에 관하여 전국적인 규모의 더욱 세밀하고도 정확한 실태조사가 요청된다고 할 수 있다.

### 참 고 문 헌

- 김광진, “對抗力없는 貸借人의 費用償還請求權과 留置權-民法 제203조의 해석을 둘러싼 약간의 의문”, 裁判과 判例 6輯, 大邱判例研究會, 1997. 12
- 김동국, ‘商街建物貨貸借保護法의 問題點’, 법률신문 2002. 3. 4
- 박영욱, “商街建物貨貸借保護法”, 법제, 법무부, 2002. 11
- 박해식, 住宅貨貸借保護法解説의 法律知識, 청림출판, 2001
- 안태준, “商街建物貨貸借保護法에 관한 考察”, <http://kijangnews.co.kr/상가건물임대차보호법.htm>
- 양창수, 譯, “獨逸의 새로운 貨貸借法”, 서울대학교 법학 제43권 제2호, 2002. 6
- 유중원, “商家貨貸借保護法의 拙速制定 反對”, 인권과 정의 제299호, 2001. 9
- 윤철홍, “商家貨貸借保護法의 主要內容과 문제점” 법률신문 제3047호, 2002. 1. 31
- \_\_\_\_\_ 物權法 講義, 博英社, 1998
- 이은영, 債權各論(제3판), 博英社, 1999
- 장세훈, “零細商家貨貸借保護의 실태와 입법방향”, 입법정보 제2호, 2001. 3
- 중소기업청, ‘商街建物貨貸借 실태조사결과’, 보도자료, 2002. 7. 30
- 중소기업청, ‘商街建物貨貸借保護法令 解説’, 2002. 10
- 대한변호사회, “商街建物貨貸借保護法施行令(案)에 대한 의견”, [http://www.koreanbar.or.kr/UPBOARD/content.asp?board\\_idx=139&page=1&tb\\_name=voicob](http://www.koreanbar.or.kr/UPBOARD/content.asp?board_idx=139&page=1&tb_name=voicob)
- 상가貨貸借보호공동운동본부, 상가공청회자료집, 2000. 9
- 민주노동당 경제민주화운동본부, 商家貨貸借問題 자료 모음, 당원의 길, 2000. 11
- 住宅貨貸借保護法 改正案 & 商街建物貨貸借保護法案(代案), 한국일보, 2001. 12. 7
- [http://www.mofe.go.kr/mofe3/bbs/files/news4wcpb/5-6\(보도자료-상가건물임대차\).hwp](http://www.mofe.go.kr/mofe3/bbs/files/news4wcpb/5-6(보도자료-상가건물임대차).hwp)
- 43) 윤철홍, ‘商家貨貸借보호법의 주요내용과 문제점’, 법률신문 제3047호, 2002. 1. 31일자 참조.

[http://www.mofe.go.kr/mofe3/bbs/files/news4wcpb/상가임대차\(보도자료3\)020425.hwp](http://www.mofe.go.kr/mofe3/bbs/files/news4wcpb/상가임대차(보도자료3)020425.hwp)

### 참 조 판 례

- 대법원 1975. 12. 30. 선고 75다1452판결
- 대법원 1991. 5. 10. 선고 91다6764판결
- 대법원 1991. 8. 13. 선고 91다18118판결
- 서울지방법원 1995. 10. 13. 선고 95가단87738판결
- 대법원 96다31949판결
- 대법원 1997. 10. 10. 95다44597
- 대법원 1999. 4. 13. 선고 99다4207판결
- 대법원 1999. 9. 3. 선고 99다15597판결

