

2024년 04월 26일 15시 13분

목ì°"

| ë ^a ©ì°" | 2 |
|--|---|
| 자유게시판 | 3 |
| 상가임대 계약서.계약갱신청구권.계약해지.원상복구 등 상가법률관계 판례 | 3 |

자유게시판

H 마을사랑방 > 자유게시판

상가임대 계약서.계약갱신청구권.계약해지.원상복구 등 상가법률관계 판례

작성일 2022.08.02 16:49

등록자 nmjk

조회수 140

상가임대 계약서.계약갱신청구권.계약해지.원상복구 등 상가법률관계 판례

#상가임대차보호법 상가임대차보호법계약서 #상가임대차보호법계약갱신요구권 #상가임대차보호법임료료인상 #상가임대차보호법10년 # 상가계약해지 #상가임대차보호법적용범위 #상가임대차보호법월세인상 #상가원상복구범위

상가임대차의 경우는 민법의 임대차규정의 적용을 받게 되므로 민법 621조의 반대의 약정을 통해서 임대인이 임대차등기를 해주지 않는 경우가 대부분입니다 물론 621의 임대차등기를 하게되면 제3자에게 대항할 수 있습니다.

그럴 경우 상가임차인은 대항력은물론이고 우선변제권이 전혀 인정되지 않습니다. 즉 당해 상가의 소유권이 이전될 경우 새 건물주가 임차인에게 퇴거요구를 할 경우 임차인은 상가를 비워주어야하며,이때는 전소유주인 임대인에게 보증금을 반환받아야합니다.

나아가 건물이 경매될 경우도 우선변제등이 인정되지 못하여 경락가격에서 선순위저당권자등이 변제받고 남은잔액에 한해서 일반채권자와 동순위로 변제받을 수 있을뿐입니다.

또한 상가의 경우는 분양사기의 문제도있을 수 있기 때문에 소유규와 분양자와의관계등을 면밀하게 검토해서 주의할필요가있으며

나아가 권리금 또한 임대차당사자사이의 문제이지 임대인과 임차인의 관계에서는 임대인의 임대차게약해지와 이에따른 소유권에기한 목적물 반환의 관계만이 문제되므로 권리금등이 법적으로 보호되지 않음을 유의하여야합니다.

그외에 상가임대차는 일반채권채무의 규정을 적용을 받으므로 그에준해서 생각하시면 됩니다. 그렇기 때문에 상가임대차에있어서 보증금반환 을 위해서는 당해건물에 전세권등기나 저당권등기 등을 설정해두어야 훗일 상가가 경매될 경우 우선변제를 받게됩니다

전세권이 설정됐다면 경매에 참가해 순위에 따라 배당을 받을수 있습니다 나아가 전세권에 근거해 직접 경매신청을 할수도 있습니다. 따라서 상가세입자는 입주하기전에 건물주의 승낙을 받아 전세권설정 등기를 해두는 것이 좋습니다 (물론 건물주의 동의가 어려운과제입니다)

다만 전세권을 설정했더라도 기간(존속기한)을 정하지 않았거나 경매개시 등기 이후 6개월 이내에 기간이 만료될 경우 전세권 말소대상이 되는 점을 유의해야 합니다.

결국 상가임대차의 경우는 집주인의 재산상태에 의존하는 일반채권관계이므로 이를 확인 조사해보고 신중하게 결정해야 합니다.

상가임대차보호법 관련 추가적인 정보가 필요하신 분들은 아래 글들을 함께 참고해 보시기 바랍니다.

- ▶ 상가건물 임대차보호법 (약칭: 상가임대차법) 일부개정안 정확히 알기
- ▶ 상가임대차분쟁, 임차인 상가원상복구범위 반환의무와 분쟁소송 판례
- ▶ 상가건물임대차보호법 10년(판례포함) 상가권리금 화산보증금 최우선변제금 소액임차인이란

· O ILEO " I—— D · PL(L "— D) O IL ID LL— OD - II LL "D — ID IL IE

- ▶ 상가 대항력을 가질 때는 경매 매수인에게 보증금을 청구할 수 있나요?
- ▶ 상가 확정일자 받으면 보증금이 안전한지?
- ▶ 상가 원상복구 범위 관련판례: 임차인의 임차물 반환의무와 원상회복의무
- ▶ 상가 보증금 1천만원, 월세 70만원일때 최우선변제 보호받을 수 있습니까?
- ▶ 전차인도 상가건물 임대차보호법을 적용받을 수 있습니까?
- ▶ 공장도 "상가건물 임대차보호법"의 적용을 받을 수 있습니까?
- ▶ 어린이집은 "상가건물 임대차보호법"을 적용받을 수 없습니까?
- ▶ 상가임대차계약 체결 시점에 따라 대항력이 없을 수도 있나요?
- ▶ 상가 경매에서 최우선 변제 받을 수 있는 기준은?
- ▶ 상가임대 법인 건물 직원과 계약 체결할 때 확인 서류는?
- ▶ 외국인도 상가건물에 전세권 설정할 수 있나요?
- ▶ 신축 상가건물에 임차인이 불법증축하면 누구 책임인가요?
- ▶ 상가임대 부인으로 임차인 명의변경 시 주의할 점은?
- ▶ 상가임대 우선변제권이 없는경우 보증금을 보호받는 방법은?
- ▶ 상가임대계약후 동생에게 전대차 하면 우선변제권을 행사할 수 있는지요?
- ▶ 상가임대후 임차인이 위법건축물을 설치하고 철거를 거부합니다.
- ▶ 상가권리금 계산과 보호기간, 회수방법 및 주의사항
- ▶ 상가임대 사업자등록이 없으면 상가임대차법 보호를 받을 수 없나요?
- ▶ 연속하지 않은 상가 월세미납 임대인이 계약을 해지할 수 있나요?
- ▶ 상가 임대차계약 후 24시간 내에는 해약할 수 있습니까?
- ▶ 학원임대 후 양도할 때, 임대인 동의를 구해야 합니까?
- ▶ 상가임대차가 종료된 후 임대인이 보증금을 돌려주지 않고 있습니다.
- ▶ 상가임대 묵시적 갱신 중 계약 해지할 때, 신규 임차인을 주선해야 합니까?
- ▶ 상가건물이 매매될 때 임차인이 계약을 해지할 수 있습니까?
- ▶ 상가 묵시적갱신중에 임대인이 일방적으로 해지할 수 있나요?
- ▶ 상가 임차인이 임대차만료일 직전에 계약 해지할 수 있나요?
- ▶ 상가 권리금 계약서에 해제 조항이 없으면 계약금을 돌려받지 못합니까?
- ▶ 상가임대 임차인이 만기가 되어도 안 나가요.
- ▶ 건물주가 상가임대만기 해지하는 임차인의 시설물을 인수하겠다면?
- ▶ 상가임대 계약만기 전인데 해지하고 싶습니다.
- ▶ "건물 매도 시 임대차계약 해지" 약정은 유효합니까?
- ▶ 상가임대 가계약금은 돌려받을 수 없나요
- ▶ 상가임대 계약 해지 해약금은 보증금의 10% 아닌가요?
- ▶ 상가 임대인이 바뀔 때 임차인이 계약을 해지할 수 있나요?
- ▶ 상가임대 월세 2개월 연체하면 계약해지 되나요?
- ▶ 상가 재계약하면 다시 10년이 보장됩니까?
- ▶ 상가임대 후 영업한지 1년만에 임대인이 가게를 비우라고 합니다.
- ▶ 상가임대차기간을 1년으로 약정할 때 임대차만료일은?
- ▶ 상가 환산보증금 초과 임대차에서 묵시적갱신되면 10년 갱신요구권 없습니까?
- ▶ 상가임대 환산보증금 9억원 이하 임대차에서 10년 이후에도 묵시적 갱신이 적용됩니까?
- ▶ 상가임대 후 상가임대차보호기간 10년은 언제부터입니까?
- ▶ 새 임차인에게 상가임대차계약기간 1년만 허용하겠다고 한다면?
- ▶ 운영 중인 가게상가양도하면 인수한 사람도 새롭게 10년을 보호받을 수 있나요?
- ▶ 새로 바뀐 상가건물임대인이 리모델링을 이유로 명도를 요구합니다.
- ▶ 교회를 운영 중인데 상가임대인이 계약갱신요구를 거부할 수 있나요?
- ▶ 상가임대료가 많으면 임차인이 계약갱신요구권을 주장할 수 없나요?
- ▶ 임대인에게 문자로 임대차기간 계약갱신 요구해도 효력이 있나요?
- ▶ 임대차기간 중 건물 매수인이 재건축한다면서 나갈 것을 요구합니다.
 ▶ 상가임대계약시 5년 후 재건축 고지한 임차인도 계약갱신요구권을 주장할 수 있나요?
- ▶ 상가임대 재계약 체결할 때도 임대료 증액 청구 5%를 초과할수 없습니까?
- ▶ 상가임대료 월세를 내려달라고 요구할 수 있습니까?
- ▶ 상가월세 연체액이 보증금을 초과했을 때도 월세를 내야 합니까?
- ▶ 상가임대료5% 초과증액해서 지급한 임대료를 돌려받을 수 있나요?
- ▶ 임대인의 상가 임대료인상 증액 상한요율은?
- ▶ 상가월세미납시 연체이자 12%는 너무 과한 것 아닌가요?
- ▶ 임차인이 보증금반환채권을 양도한 경우 임대인이 밀린 월세를 공제할 수 있는지요?
- ▶ 상가매매주의사항, 양도 전 꼭 알아야 할 것들
- ▶ 상가임대 환산보증금 9억원초과해도 선순위 저당권이 없으면 보증금을 보호받을 수 있나요?
- ▶ 교통유발부담금 임차인 임대인 누가 부담해야 합니까?
- ▶ 상가임대차계약서 작성시 나에게 유리한 계약기간 조항의 작성법

- ▶ 임대인이 구두 합의를 부정하고, 상가임대료 인상을 요구합니다.
- ▶ 상가월세가 너무 비쌉니다. 상가임대료 감액할수 있나요?
- ▶ 상가 임대료 인상, 보증금과 월세를 각각 5% 증액 청구할수 있나요?
- ▶ 임차인이 상가임대료 인상 합의를 번복하고 월세를 감액 요청합니다.
- ▶ 새로 바뀐 임대인이 상가임대료를 터무니없이 올려달라고 합니다.
- ▶ 외식업.커피 창업시 항아리상권과 개천상권

목록 수정 삭제 글쓰기

Copyright \circledcirc Ye o n g ya n g - g u n . All Rights Reserved.

Yeong Yang WEB CONTENTS



