

*yeong yang*

# WEB CONTENTS

가장   
자연적인  
영양

2024년 04월 26일 15시 13분

ë¸¸ì¸¸	2
자유게시판	3
상가임대 계약서.계약갱신청구권.계약해지.원상복구 등 상가법률관계 판례	3

## 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 전소유자인 임대인에게 보증금을 반환받아야합니다.

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

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

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

그외에 상가임대차는 일반채권채무의 규정을 적용을 받으므로 그에준해서 생각하시면 됩니다. 그렇기 때문에 상가임대차에있어서 보증금반환을 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 동의를 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
- ▶ 상가거물임대차보호법 10년(파례포함) - 상가권리금 환산보증금 최우선변제금 소액임차인이라  
<http://www.yyg.go.kr>



- ▶ 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 향아리상권과 개천상권

---

<a href="#">목록</a>	<a href="#">수정</a>	<a href="#">삭제</a>	<a href="#">글쓰기</a>
--------------------	--------------------	--------------------	---------------------

---

Copyright © **Yeongyang-gun** . All Rights Reserved.

*Yeong Yang*  
**WEB CONTENTS**

