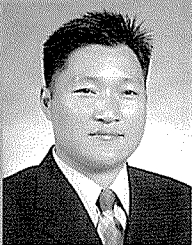


제과점을 창업하고 경영하다보면 이것저것 신경쓸 게 한두가지가 아닙니다. 그중에서도 법과 세무에 관련한 난관 앞에서는 막막해지게 마련. 하지만 하나하나 따져 보면 그리 멀리 않은 곳에 해법이 있다. 권리 앞에 당당한 제과인으로 거듭나기 위한 생활 속의 법률 상식 노트를 펼쳐보자.



글 · 공재욱

대신부동산컨설팅 대표
제과점 법률 자문 전문가로 활동중이다.
☎02)884-3344

법률 자문 · 문교석 법무사 ☎02)874-9870
세무 자문 · 정동현 세무사 ☎02)876-2376

상가 임대차 관련 법률 문제

점포 임대차 계약을 체결할 때 보통의 경우 계약금을 걸게 된다. 계약금의 수수(授受)는 계약이 체결됐음을 최소한 증명하는 것이다. 이때 계약금은 '중약금'의 성격을 띤다. 그런데 민법에서는 계약의 해제권을 보유하기 위해 수수된 것, 즉 '해약금'으로 추정하고 있다. 따라서 이번 호에서는 계약시 계약금의 종류를 구분해 계약 단계에서부터 제기될 수 있는 법률상의 분쟁거리를 정리하고, 건물주와의 관계에서 시설비를 어떻게 처리하는 것이 법률상으로 유리한 위치를 점하게 되는지 알아보자.

계약서상 계약 해제 조항의 해석

일반 임대차중개 계약서상 계약의 해제 조항

임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불할 때까지는 임대인은 계약금의 배액으로 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

민법 제565조 해약금

- ①매매 당사자 중 일방이 계약 당시에 금전 또는 기타 물건을 보증금 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매 계약을 해제할 수 있다.
- ②제551조 (해지, 해제와 손해 배상)의 규정은 전항의 경우에 이를 적용하지 아니한다.

민법 제398조 배상액의 예정

- ①당사자는 채무 불이행에 관한 손해 배상액을 예정할 수 있다.
- ②손해 배상 예정액이 부당하게 높게 책정된 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다.
- ③손해 배상액의 예정은 이행의 청구나 계약의 해제에 영향을 미치지 아니한다.
- ④위약금의 약정은 손해 배상액의 예정으로 추정한다.
- ⑤당사자가 금전이 아닌 것으로 손해 배상의 총당을 예정한 경우에도 앞서 4개 규정을 지킨다.

임대차 계약에서 계약금은 당사자 일방이 이행(중도금 지불)에 착수할 때까지 임차인은 이를 포기하고 임대인은 그 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 있는 '해약금'의 성질을 가지고 있다. 다만 당사자 일방이 위약한 경우 그 계약금을 위약금으로 하기로 하는 특약이 있는 경우에만 손해 배상액의 예정으로서 성질을 갖는 것이다. (1987. 2. 24. 대법원 판결)

일반적인 계약서에는 계약해제 조항이 예문처럼 들어가 있으므로 특약 없이도 민법 제565조에 의해 '해약금'은 보장되나, 해약금 조항만으로는 추가적인 손해에 대한 보상을 받을 수가 없다. 따라서 점포 입점자는 전체 사업 계획에 치명적 차질이 발생할 수 있는 일방적인 계약 해제에 대비해야 한다. 즉, 적정한 손해액을 예상해 일방적인 해약시 손해 배상액을 예정하는 위약금 조항을 특약란에 약정 기재할 필요가 있다. 계약이 해제되기를 원하지 않을 경우 부당하지 않은 수준에서 예정액을 최대한 높게 잡는 것 역시 필요하다.

민법 제646조 임차인의 부속물 매수 청구권

- ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위해 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있을 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대해 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.
- ② 임대인으로부터 매수한 부속물에 대해서도 ①항과 같은 청구권이 있다.

민법 제646조의 부속물로 인정되기 위해서는 그 부속물이 독립성(그 개체 자체로서 이용가치가 있는 것)을 갖추고 건물의 객관적 이용 가치를 증가시키는 것이어야 한다. 즉, 원래 임차인의 소유에 속하고 그 건물의 구성 부분을 이루지 않는 독립성을 가진 것이어야 하며, 건물 사용에 편익을 제공하는 것이어야 한다. 부속물 매수 청구권 규정은 강행규정으로서 부속물 매수 청구권을 행사하면 임대인은 시가에 해당하는 대금을 지급해야 하며, 이에 반하여 임차인에게 불리한 규정을 계약서상에 명기하더라도 그 조항은 효력이 없다.

제과점 시설 중 어떤 것이 부속물로 인정될 수 있는지에 관한 관련 판례가 없어 단언하기는 어렵다. 한가지 확실한 점은 신축 건물에 제과점을 개업하면서 건물주의 허락을 얻어 차양, 수도, 전기를 설치했거나 고급 자재를 사용했을 경우, 그것이 미관상·구조개선상 훌륭해 건축물의 객관적 가치 증대에 기여했고 그 가치가 현존할 경우에는 인정받을 수 있다. 이러한 경우 임대인이 일방적으로 재임대 계약을 거부하거나 직접 영업에 나서기 위해 나가줄 것을 요구할 때 부속물 매수 청구권을 행사하여 권리금조에 해당하는 액수의 회수가 가능한 것이다.

임차인의 설치물이 부속물로서의 독립성이 없다면 다음의 비용 상황 청구권으로 대항할 수 있다.

민법 제626조 임차인의 상환 청구권

- ① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대해 그 상환을 청구할 수 있다.
- ② 임차인이 유익비를 지출한 경우 임대인은 임대차 종료시 그 이득의 증가가 현존한 때에 한해 임차인이 지출한 금액이나 그 증가분을 상환해야 한다. 법원은 임대인의 요청에 의해 상당한 상환 기간을 허용할 수 있다.

등기 전세와 달리 임대차의 경우 임대인에게는 임대차 목적물의 수선 의무가 있는데, 목적물의 원상을 유지하거나 회복시키기 위해 지출된 비용은 원래 임대인의 몫이므로 임차인은 이의 상환을 청구할 수 있다. 이와 같이

'필요비'를 지출했을 경우 임대차의 종료를 기다릴 필요 없이 곧바로 임대인에 대해 그 상환을 청구할 수 있다.

'유익비'는 인테리어 시설과 같이 임대차 목적물의 객관적 가치를 증가시키는 비용으로서 본래 임차인이 지출해야 하는 것이지만, 목적물의 가치가 증가한 경우 임대인이 부당한 이득을 취하게 되는 것이나 마찬가지다. 따라서 임대차 기간의 종료시 그 실리의 증가가 현존한 때에 한해 임차인이 지출한 비용이나 가치 증가액을 임대인이 상환해야 한다.

필요비 및 유익비는 임대인이 목적물을 반환 받은 날로부터 6개월 내에 행사해야 한다.

임차인은 위와 같은 비용 상환 청구권에 관해 유치권이 있으므로 비용 상환이 지체될 경우 유치권을 행사해 비용 상환시까지 이주를 거부할 권리를 가진다. 단, 기간의 만료로 점유할 권리를 상실한 것을 알면서 임차인이 비용을 지출한 때에는 위와 같은 유치권은 성립되지 않는다. 따라서 기간 만료 후 비용 상환을 받기 위해 유치권을 행사하고 있는 동안에는 목적물에 불필요한 비용을 지출해서는 안된다. 특히 판례에 따르면 다음과 같은 경우에는 임차인의 유치권을 부정하고 있으므로 계약시 다음 조항에는 동의해서는 안 된다.

건물의 임차인이 임대차 종료시에는 건물을 원상으로 복구해 임대인에게 명도하기로 약정한 것은 건물에 지출한 필요비 또는 유익비의 상환 청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하므로 임차인은 유치권을 주장할 수 없다. (1975. 4.22. 대법원 판례)

그러나 임대차 계약서상 필요비와 유익비 상환 청구권을 포기한다고 기재한 경우라도 본래 임대인에게 수선 의무가 있는 것이 당연하므로 필요비 상환 청구권까지 포기하게 하는 것은 부당하며, 특히 마트나 대형 상가에서 약관으로 규정돼 있는 것은 무효로 간주됨을 참고하길 바란다.

또한 판례는 임차인의 필요비·유익비는 임대차의 목적물에 대해 지출된 것에 한하는 것으로 해석한다. 예를 들어 점포의 임차인이 사진관을 운영하기 위해 특수 장치를 설치하거나, 다방 경영에 필요한 시설을 하거나, 음식점을 경영하기 위해 부착한 간판 등에 지출된 비용은 필요비·유익비에 해당하지 않는다.

위의 사항들을 평소에 깊이 있게 생각하고 건물의 구성 부분이 아닌 경우는 부속물 매수 청구권을, 건물의 구성 부분을 이루는 경우는 비용 상황 청구권을 행사해 어려운 상황에 닥치더라도 최대한 손실을 줄여 권리 앞에 당당한 제과인이 될 수 있기를 바라는 바이다.