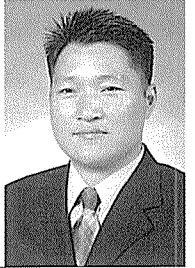


상가건물임대차보호법으로 권리 찾기

과다한 임대료 인상 요구 이렇게 대처하자

제과점을 창업하고 경영하려면 이것저것 신경 쓸 게 한두 가지가 아니다. 그중에서도 아무것도 몰라 제일 막막하게 하는 것은 법과 세무에 관련해서다. 하나하나 따져 보면 그리 어려운 것도 없다. 권리 앞에 당당한 제과인으로 거듭나기 위한 생활 속의 법률 상식 노트를 펼쳐보자.

글 · 공재욱 부동산컨설턴트 대신부동산컨설팅 02)884-3344
 세무 자문 · 정동현 세무사 정동현세무사사무소 02)876-2376
 법률 자문 · 문교석 법무사 M.K법무사사무소 02)874-9870



지난 2002년 상가건물임대차보호법이 시행되기 전에는 건물주들이 무리하게 임대료 인상을 요구해도 상가 세입자들이 속수무책으로 당할 수밖에 없었다. 상가건물임대차보호법이 시행되면서 세입자들이 한시름 놓았지만, 법을 제대로 모르면 건물주의 횡포에 당하기 쉽다. 법에서 제시하고 있는 권리를 제대로 찾아 재산상·정신상의 손해를 입지 않도록 법률 지식을 쌓는 것이 필요하다.

Case. 건물주의 임대료 인상 요구로 곤경에 처한 김 사장

김 사장은 운영하던 제과점을 처분하고 잠시 쉬던 중 2003년 1월 선배 제과인의 추천으로 봉천동 아파트 단지 입구에 위치한 점포를 인수했다. “최상급 상권인데 사정이 있어 급매물로 나온 것이라 권리가 싸다”는 선배의 말에 솔깃해질 수밖에 없었던 것.

2003년 1월 5일 기존에 제과점을 운영하던 업주에게 권리금 2천만 원을 지급하고, 보증금 3천만 원에 월세 150만 원의 조건으로 건물주와 1년 계약을 했다. 2003년 12월 1일 입주한 지 1년도 지나지 않아 건물주는 이전 계약에서 오랫동안 보증금과 월세를 올리지 않아 주변 시세에 비해 임대료가 너무 싸다며, 보증금 1억 원에 월세 200만 원으로 임대료를 인상한다는 요지의 내용증명을 보내왔다.

김 사장은 “오픈한지 1년도 안 된 시점에서 보증금을 한꺼번에 7천만 원이나 올려 달라는 것은 말이 안 되며, 현재의 매출로 따져봤을 때 월세 200만 원은 너무 많다”며 사정해보았지만, 건물주는 “능력이 안 되면 나가라”며 막무가내였다. 점포를 비워줘야 할지, 버텨야 할지 고민에 빠진 김 사장, 어떻게 해야 할까?

Solution

우선 상가건물임대차보호법을 제정한 취지가 영세 상인을 보호하기 위해서라는 점을 충분히 이해하고, 보호 대상에 들기 위한 보증금액의 범위, 계약을 갱신할 때 인상 가능한 임대료 상한선에 대해 알아보자.

상가건물임대차보호법 시행령 제2조 보호대상이 되는 보증금액 범위

서울특별시	2억4천만 원 이하
수도권 과밀억제권역	1억9천만 원 이하
(인천, 의정부, 구리, 하남, 남양주 일부, 고양, 과천, 성남, 안양, 부천, 광명, 수원, 의왕, 군포, 시흥)	
지방 광역시	1억5천만 원 이하
기타 지역	1억4천만 원 이하

환산 보증금 계산 방법

월세를 보증금으로 환산해서 계산한다.

$$\text{환산 보증금} = \text{보증금} + \text{월세} \times 100$$

예) 김 사장 점포의 환산 보증금

$$\text{보증금 3천만 원} + (\text{월세 150만 원} \times 100) = 1억8천만 원$$

상가건물임대차보호법 시행령 제4조 계약 갱신 시 임대료 인상 상한선

상가건물임대차보호법 시행령은 계약을 갱신할 때 인상 가능한 임대료 상한선을 연 12%로 규정하고 있다. 일반적으로 상가 임대료의 경우 보증금과 월세로 구성돼 있는데, 보증금이나 월세 둘 중 하나만 인상하든지 아니면 보증금과 월세를 한꺼번에 올리든지간에 위에서 알아 본 환산 보증금을 상한선 책정의 기준으로 해야 한다.

예) ■ 김 사장 점포의 임대료 인상 상한선

환산 보증금 1억8천만 원 × 12% (0.12) = 2천160만 원

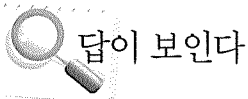
⇒ 인상 가능한 보증금 범위

환산 보증금 1억8천만 원 + 2천160만 원 = 2억160만 원

⇒ 임대료 상한선

■ 건물주가 요구하는 임대료의 환산 보증금

보증금 1억 원 + (월세 200만 원 × 100) = 3억 원



김 사장 점포의 환산 보증금은 1억8천만 원으로 서울특별시에 위치한 점포의 보호 대상 범위인 2억4천만 원 내에 속한다. 또한 김 사장 점포의 경우 건물주는 보증금을 한꺼번에 2천160만 원 이상 올릴 수 없다. 따라서 건물주는 현재 부당한 수준으로 임대료 인상을 요구하고 있는 것이다.

일단 김 사장은 건물주에게 위의 내용을 적은 내용증명을 보냈다. 건물주가 이에 응하지 않았고, 재계약의 합의가 이루어지지 않은 채 계약 만기를 넘게 됐다. 이럴 경우 '묵시(默視)의 갱신'이 이루어진 것으로 주장 가능한지에 대해 법의 해석은 확실하지 않다.

이때 김 사장은 만일의 경우 입게 될 불이익을 막기 위해 해당 점포의 임대료 상한선인 2억160만 원에서 기존의 보증금

3천만 원을 뺀 1억7천160만 원에 해당하는 만큼의 월세 환산액 171만600원의 범위 내에서 보증금을 현실화해 줄 것을 건물주에게 요청했다.

김 사장은 건물주가 자신의 제안을 받아들이지 않을 경우 공탁을 통해 문제를 해결할 계획이다. 이 때 세입자 김 사장이 아래의 의무를 이행하지 않았을 때는 건물주가 주장하는 재계약 조건에 따를 수밖에 없는 함정에 빠질 수 있다는 점을 반드시 기억해야 한다.

상가건물임대차보호법 시행령 제10조 건물주가 계약 갱신을 거부할 수 있는 사유

- ① 세입자가 3회 이상 월세 등의 임대료를 연체한 사실이 있다.
- ② 세입자가 허위 또는 기타 부정한 방법으로 점포에 입주했다.
- ③ 서로간의 합의에 따라 건물주가 세입자에게 이미 상당한 보상을 제공했다.
- ④ 세입자가 건물주의 동의 없이 점포의 일부를 다른 사람에게 임대했다.
- ⑤ 세입자가 해당 점포의 전부 또는 일부를 고의 또는 중대한 과실로 파손했다.
- ⑥ 해당 점포의 전부 또는 일부가 소멸되어 임대차의 목적을 달성하지 못했다.
- ⑦ 건물주가 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하는데 해당 점포가 포함됐다.
- ⑧ 세입자가 세입자로서의 의무를 확실히 위반하거나 기타 임대차 계약을 존속하기 어려운 중대한 사유가 있다.

만일 이해 당사자간의 의견 대립이 발생하면 협상을 통해 감정 대립 없이 서로 원활하게 해결하는 것이 최우선이고 법에 의존하는 것은 차선책이라는 것을 언제나 잊어서는 안 된다. ㉓