

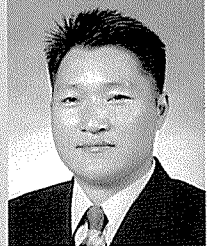
건물주가 바뀌어도 꼬떡없는 사전준비

제과인! 새 건물주 황포에 맞서다

제과점을 창업하고 경영하려면 이것저것 신경 쓸 게 한두 가지가 아니다. 그 중에서도 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.

정리 · 김미선 기자 | 일러스트 · 홍승주

글 · 공재욱 부동산건설컨트
(주)대신코리아부동산 02)2695-0072
세무자문 · 정동현 세무사
정동현세무사사무소 02)876-2376
법률 자문 · 문교석 법무사
문교석법무사사무소 02)935-6303



건물의 소유주가 변하는 것은 매매 등 당사자 간 자유로운 의사에 의한 경우와 경매 등 국가 기관의 개입에 의한 경우로 나뉜다. 이번 호에서는 건물주 변경에 따른 점포 세입자의 권리문제를 다룬다.

오랜 기간 고생해 보증금과 권리금을 마련하고 거액의 시설비를 투자해 점포를 개업한 선량한 제과인이 자금력과 법률 지식으로 무장한 부동산 브로커들의 희생양이 되지 않도록 갑작스러운 소유주 변경에 따른 대책을 꼼꼼하게 따져본다.

사례. 새 건물주가 김 사장에게 점포를 비워달라 요구

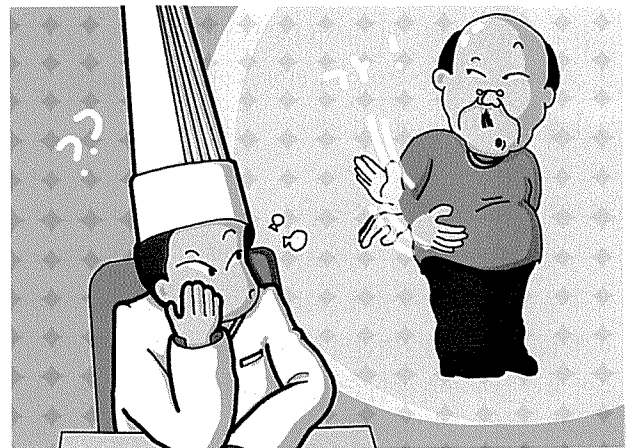
“

김 사장은 2004년 1월에 대구 범어동에 있는 제과점을 계약 기간 2년의 조건으로 인수했다. 3개월 정도 지난 현재 원래 건물주는 A씨에게 건물의 소유권을 넘겼다. 새로 건물주가 된 A씨는 김 사장에게 점포를 당장 비워달라고 요구했다.

김 사장은 자신의 전 재산이나 다름 없는 2천만 원의 권리금과 1천만 원의 보증금이 투자된 점포를 비울 수 없다며 버티고 있지만 어떻게 대처해야 할 지 막막하기만 하다.

”

상가건물임대차보호법이 시행되기 전에는 건물주가 바뀐다는 사실 자체만으로도 임대료가 지나치게 많이 인상되거나 점포를 비워줘야 하는 등 세입자에게 큰 불이익이 닥칠 것을 의미했다. 이런 건물주의 황포에 대처할 뚜렷한 방어책이 전혀 없다는 사실은 세입자를 더욱 막막하게 했다.



2002년 11월 1일부터 상가건물임대차보호법이 시행됨에 따라 그 법의 보호범위 안에 속하는 세입자는 매매와 경매에 따라 건물의 소유주가 바뀌었을 때 각각의 경우에 해당하는 아래의 권리를 주장할 수 있다.

하나, 매매 계약에 따른 건물주의 변동

상가건물임대차보호법이 시행되기 전에는 건물주가 바뀔 때 '매매는 임대차를 깨트린다'는 법률행위 효력상의 우선 순위에 따라야 했다. 새로운 건물주가 점포를 비워줄 것을 요구하면 이전 건물주에 대해 '계약 불이행에 따른 손해배상 청구' 외에 정작 새 건물주에 대해 세입자는 아무런 권한도 요구할 수 없었다.

2002년 11월 1일부터 상가건물이 매매될 때 관련 당사자들 간의 특별한 약정이 없는 한 이전 건물주와 세입자 간의 계약은 새로운 건물주가 그대로 이어받는 것으로 바뀌었다. 즉, 새 건물주는 이전 건물주가 세입자들과 맺은 계약 내용에 따라야 하는 것이다.

새로운 건물주가 기존의 계약 내용과 다른 요구를 할 때 세입자가 이에 대해 전혀 응할 필요가 없는 것이다. 또 새 건물주가 자신의 뜻대로 강행해 세입자에게 물질적 손해를 입혔을 경우 손해 배상을 신청할 수 있다.

다만 건물주가 바뀔 때 새 건물주가 기존의 세입자와 새롭게 계약서를 작성하면서 자기 뜻대로 계약 조건을 바꾸는 것이 관행처럼 받아들여지고 있으므로 주의한다.

둘, 건물의 경매에 따른 건물주의 변동

상가건물임대차보호법 제8조

“임차권은 임차 건물에 대하여 민사집행법에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차건물의 경락에 의하여 소멸한다. 다만 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.”

상가건물임대차보호법 제5조 2항

“대항요건(입점+사업자등록)을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 민사집행법에 의한 경매 또는 국세징수법에 의한 공매시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위 권리자 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제 받을 권리가 있다.”



상가건물임대차보호법이 시행되기 전에는 임차권은 일반 채권의 밖에 효력만 지녔다. 상가건물임대차보호법이 시행된 이후부터 우선적인 지위를 인정 받아 경매 처리 될 때 보증금 전액을 가장 먼저 변제 받을 수 있게 됐다. 따라서 경매로 인한 피해를 입은 세입자의 경우 보증금 전액을 되돌려 받을 때까지 법에 대항권을 행사할 수 있다.

그러나 세입자의 보증금은 적극적인 채권이 아니라 건물을 낙찰 받은 새 건물주에 대해 행사할 수는 없지만, 건물과 관련해 발생한 채권이기 때문에 문제가 해결될 때까지 점포를 점거하고 있을 권한인 유치권을 행사할 수 있다는 견해도 있다.

세입자는 사업자등록을 통해 권리 행사에 필요한 대항 요건을 갖추고 확정일자를 반드시 받아야 한다. 그래야만 혹시라도 생길 지 모르는 경매로 인한 피해를 최소화하기 위한 기본적인 준비가 될 것이다.

셋, 소액 세입자의 최우선 변제권

최우선 변제권은 세입한 건물이 경매될 경우 소액 임차인이 경매 낙찰가에서 보증금 중 일정액을 모든 권리자에 우선해서 받을 수 있는 권리로 경매신청등기 전에 대항력만 갖추고 있으면 확정일자를 받지 않았어도 임대 건물의 낙찰가 중 3분의 1 범위 안에서 보증금 중 일부를 보호해 주는 제도다.

최우선 변제 한도 외의 부분은 확정일자만 받아 놓았다면 채권 순위에 따라 변제를 주장할 수 있다.

소액 보증금

서울특별시 - 보증금 4천500만 원 이하일 때

1천350만 원까지 보호 받을 수 있다.

수도권 과밀억제권역 - 보증금 3천900만 원 이하일 때

900만 원까지 보호 받을 수 있다.

그 밖의 지역 - 보증금 2천500만 원 이하일 때

750만 원까지 보호 받을 수 있다.

사례 결과. 김 사장, 다시 미소 짓다

김사장의 경우 상가건물임대차보호법상의 소액 임차인이고 점포에 입점해 있으며, 사업자등록을 했다면 새로운 건물주 A씨에게 대항권을 갖는다. 따라서 김 사장은 계약기간 2년이 만기될 때까지 점포 이전 요구에 응할 필요가 없다. 계약이 종료된 후에도 '계약갱신요구 거절가능사유'에 해당하지 않는 한 최소 5년 동안은 지금의 점포에서 계속 영업할 수 있다. ㉞