



알기쉬운 생활법률 사례

상가임대차계약시 임대인이 건물을 양도하였을 때 임차인의 권리는?

Q 2005년 9월 1일 인천 소재 甲소유 상가의 지층을 보증금 2,500만원에 월세 70만원으로 2년간 임차하기로 하는 상가임대차계약을 체결하고 임대차 계약서에 확정일자까지 받아 두었습니다. 그런데 2007년 8월 20일 임대인 甲은 乙에게 건물을 매도하였고, 매수인 乙은 저에게 점포를 비워달라는 내용 증명을 보내왔습니다. 이러한 경우 乙의 요구대로 응할 수 밖에 없는지요?

A 「상가건물임대차보호법」 제3조는 “①임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자 등록을 신청한 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. ②임차건물의 양수인(그밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다”라고 규정하고 있습니다.

그러므로 상가건물의 임차인이 건물의 인도와 사업자등록이라는 대항요건을 갖춘 후 건물이 양도되면 양수인은 임대인의 지위를 당연히 승계하기 때문에 임차인은 매수인에 대하여 임차권을 주장할 수 있을 것입니다.

즉, 임차인은 양수인과 다시 임대차계약을 체결할 필요가 없으며, 원래의 임대차계약기간이 끝날 때까지 계속 영업을 할 수 있고, 기간 만료 후 매수인으로부터 임차보증금을 반환 받을 수

있는 것입니다. 이때 임대차보증금반환채무도 부동산의 소유권과 함께 양수인에게 이전되므로 양도인의 보증금반환채무는 소멸하고, 임차인은 종전의 소유자에 대하여는 더 이상 보증금반환을 요구할 수 없게 되는 것입니다.

한편 임대차계약서상 내용이 사업자등록사항과 일치하고, 임대차 목적물이 등기부등본 등 공부와 일치하여야 대항력이 보장되므로 이를 일치시키도록 하여야 합니다.

따라서 위사안의 경우에도 귀하는 위 상가건물에 대한 상가임차인으로서 사업자등록신고를 하고 입점하여 영업을 하고 있었으므로 「상가건물임대차보호법」이 적용되어 그 법상의 대항력을 갖추었다 할 것이고, 새로운 양수인 乙에 대하여도 甲에게 주장할 수 있었던 약정기간과 계약 만료시 임대보증금반환을 청구할 수 있을 것으로 보입니다.



商街建物賃貸借保護法