

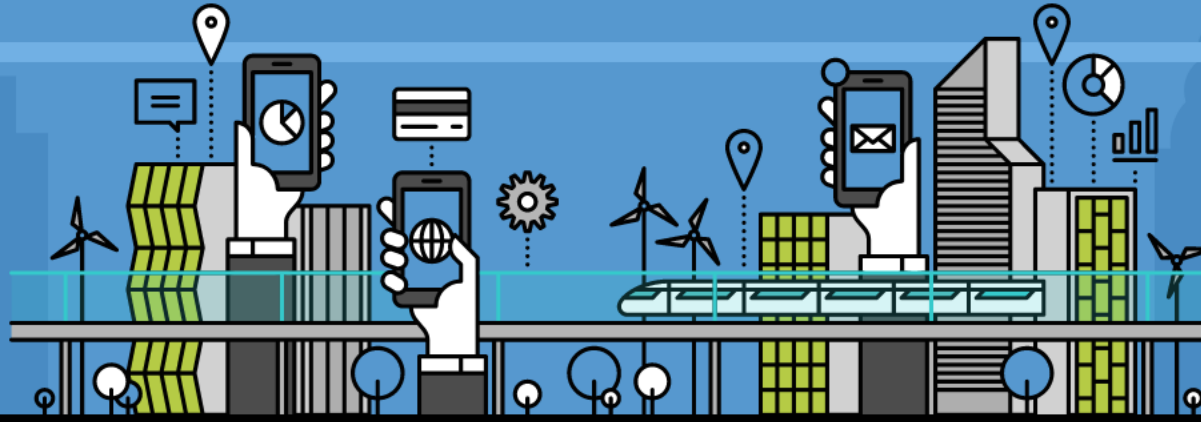
2021 신사업 창업사관학교 13기 창업교육

# 꼭 알아둬야 하는 창업 관련 법률



도시와사람

변호사 이승태



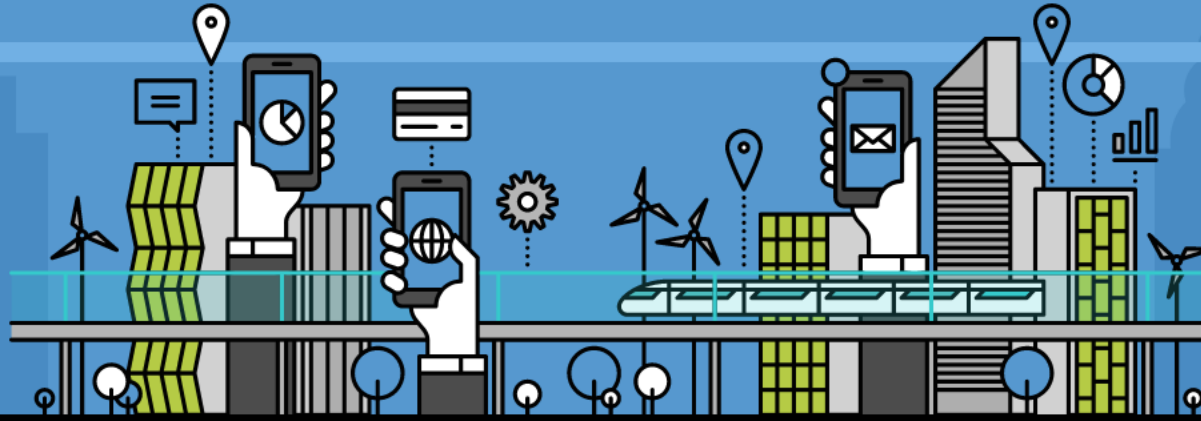
# 목차

## 1. 근로기준법

근로기준법이란  
근로계약 체결시 주의사항  
근로시간  
임금  
해고

## 2. 상가임대차

상가임대차란  
상가임대차법의 적용범위  
상가임대차법의 내용  
상가임대차 종료시 법률관계



## 목차

### 1. 근로기준법

근로기준법이란  
근로계약 체결시 주의사항  
근로시간  
임금  
해고

### 2. 상가임대차

상가임대차란  
상가임대차법의 적용범위  
상가임대차법의 내용  
상가임대차 종료시 법률관계

# 1. 근로기준법

## 가. 근로기준법이란

- 근로기준법은 원칙적으로 5인 이상 사업장에만 적용(제11조)
  - > 예외적으로 임금, 계약 등에 대해 4인 이하 사업장에도 적용
- 고용주도 근로계약을 작성해야 하는 이유
  - > 사용자와 근로자간 분쟁이 발생하는 경우 가장 먼저 판단의 근거가 되는 자료='근로계약서'  
사업주 또한 법적 불이익 및 피해 발생을 막기위해 반드시 작성해야.
- 근로계약서 작성 및 교부의무 - 근로기준법 제17조에 근거, 사용자에게 의무
- 근로자를 채용할 때 사업주는
  - ① 근로계약서, ② 최저시급 이상의 임금, ③ 4대보험 가입 명심

# 1. 근로기준법

## 가. 근로기준법이란

- 근로계약서에 필수로 명시해야 하는 사항

①임금, ②소정근로시간, ③주휴일, ④연차유급휴가, ⑤취업 장소와 종사 업무, ⑥취업규칙의 필요적 기재사항 등

- 임금, 소정근로시간, 주휴일, 연차유급휴가는 서면으로 반드시 명시 및 교부 의무
- 근로계약서의 내용이 근로기준법에서 보장하는 근로자의 권리를 침해하고 있는 경우  
> 법정 기준이 계약서 규정에 우선. 해당 계약 내용은 효력이 없음.
- 근로계약서 작성 시기  
> 근로 계약서는 근로계약을 체결할 때(근로자를 채용할 때) 바로 작성해야 함.

Q. 깜빡 잊고 근로계약서를 작성하지 않은 채 일하던 알바생이, 들어 온지 이틀 만에 사장님이랑 싸우고 퇴사한 경우. 근로계약서를 작성하지 않았다면 고용노동부에 신고하는게 가능한가요?

A. 가능합니다. 비록 이틀이지만 근로계약 체결할 때 서면으로 작성하지 않으면 근로기준법 위반.  
> 채용이 결정되면 바로 작성해야! 합니다.

# 1. 근로기준법

## <표준근로계약서>

- 표준근로계약서 양식 활용 및 참고  
고용노동부 홈페이지 첫 화면 '근로기준'  
> 표준근로계약서 양식 다운로드 가능  
(<https://www.moel.go.kr/mainpop2.do>)

- 표준근로계약서 양식 종류
  - ✓ 기간의 정함이 없는 경우
  - ✓ 기간의 정함이 있는 경우
  - ✓ 단시간 근로자
  - ✓ 건설일용근로자
  - ✓ 외국인 근로자
  - ✓ 연소근로자

### 표준근로계약서(기간의 정함이 없는 경우)

\_\_\_\_\_(이하 "사업주"라 함)과(와) \_\_\_\_\_(이하 "근로자"라 함)은 다음과 같이 근로계약을 체결한다.

- 근로개시일 : \_\_\_\_년 \_\_\_\_월 \_\_\_\_일부터
  - 근무장소 :
  - 업무의 내용 :
  - 소정근로시간 : \_\_\_\_시 \_\_\_\_분부터 \_\_\_\_시 \_\_\_\_분까지 (휴게시간 : \_\_\_\_시 \_\_\_\_분~ \_\_\_\_시 \_\_\_\_분)
  - 근무일/휴일 : 매주 \_\_\_\_일(또는 매일단위)근무, 주휴일 매주 \_\_\_\_요일
  - 임금
    - 월(일, 시간)급 : \_\_\_\_\_원
    - 상여금 : 있음 ( ) \_\_\_\_\_원, 없음 ( ) \_\_\_\_\_원
    - 기타급(제수당 등) : 있음 ( ) \_\_\_\_\_원, 없음 ( ) \_\_\_\_\_원
    - 임금지급일 : 매월(매주 또는 매일) \_\_\_\_일(휴일의 경우는 전일 지급)
    - 지급방법 : 근로자에게 직접지급( ), 근로자 명의 예금통장에 입금( )
  - 연차유급휴가
    - 연차유급휴가는 근로기준법에서 정하는 바에 따라 부여함
  - 사회보험 적용여부(해당란에 체크)
    - ☐ 고용보험 ☐ 산재보험 ☐ 국민연금 ☐ 건강보험
  - 근로계약서 교부
    - 사업주는 근로계약을 체결함과 동시에 본 계약서를 사본하여 근로자의 교부 요구와 관계없이 근로자에게 교부함(근로기준법 제17조 이행)
  - 근로계약, 취업규칙 등의 성실한 이행의무
    - 사업주와 근로자는 각자가 근로계약, 취업규칙, 단체협약을 지키고 성실하게 이행하여야 함
  - 기 타
    - 이 계약에 정함이 없는 사항은 근로기준법령에 의함
- \_\_\_\_년 \_\_\_\_월 \_\_\_\_일
- (사업주) 사업체명 : \_\_\_\_\_ (전화 : \_\_\_\_\_)
- 주 소 : \_\_\_\_\_
- 대표자 : \_\_\_\_\_ (서명)
- (근로자) 주 소 : \_\_\_\_\_
- 연 락 처 : \_\_\_\_\_
- 성 명 : \_\_\_\_\_ (서명)

# 1. 근로기준법

## 나. 근로계약 체결 시 주요사항

- 취업규칙 필요성(근로기준법 93조)  
상시 10인 이상의 근로자를 사용하는 사용자는 그 사업장에 적용될 취업규칙을 작성하여 노동부장관에게 신고하여야 한다
- 근로계약서에 '취업규칙에 따른다' 고 되어 있는 경우 취업규칙 내용을 주지(설명 등) 해야 하며, 근로자가 요구하는 경우 취업규칙에 명시한 내용을 포함하여 교부하여야 함
- 반면, 퇴직금 지급의무는 퇴직급여보장법 제4조 등에 근거
  - ① 계속근로기간이 1년 미만인 경우
  - ② 4주간을 평균하여 1주 소정근로시간이 15시간 미만인 경우에 해당하지 않는 한, 근로계약서 작성과 관계없이 퇴직금을 지급

# 1. 근로기준법

## 다. 근로시간

- 근로시간이란

근로자가 사용자의 지휘·감독 아래에서 근로를 제공하는 시간.

작업을 위하여 근로자가 사용자의 지휘·감독 아래에 있는 '대기' 시간도 근로시간에 해당함(근로기준법 제50조 3항)

- 법정근로시간

통상근로자는 1일 8시간, 1주 40시간(단, 법에서는 근로자 연령/작업 성질에 따라 법정근로시간을 달리 정함)

구분	통상근로자	연소근로자(18세 미만)	유해·위험 작업 종사 근로자
의미	1일 8시간, 1주 40시간	1일 7시간, 1주 35시간	1일 6시간, 1주 34시간

- 휴게시간

휴게시간은은 근로시간이 4시간인 경우에는 30분 이상, 8시간인 경우에는 1시간 이상을 부여해야 함

휴게는 일시 부여해도 되고, 분할 부여해도 됨. 단, 휴게시간은 반드시 '근로시간 도중에' 부여.



# 1. 근로기준법

## 다. 근로시간

- 소정근로시간

법정근로시간 내에서 근로자와 사용자 사이에 정한 근로시간

- 연장근로시간

법정근로시간을 초과하여 제공한 근로시간(통상 근로자)

\*'단시간 근로자'는 소정근로시간을 초과하여 근로를 제공한 시간을 연장(초과)근로시간으로 봄.

- 야간근로시간

오후10시~오전 6시까지의 시간에 제공한 근로시간

- 휴일 근로시간

주휴일, 근로자의 날, 관공서 공휴일 및 대체 공휴일\*, 소정의 주휴일 근로시간, 단체협약이나 취업규칙 등에 의하여 휴일로 정한 날의 근로시간(\*기업 규모에 따라 2020.1.1.부터 관공서 공휴일 및 대체 공휴일이 유급 휴일로 의무화)

# 1. 근로기준법

## 다. 근로시간

### ■ 근로시간에 대한 판단 사례

대기시간	사용자의 지휘·감독 아래 있는 대기시간은 근로시간임 (예: 판매직 근로자가 고객이 없어 대기중인 시간)
교육시간	직무교육, 교양교육도 사용자의 지시·명령에 의해 이루어지고, 근로자가 이를 거부할 수 없다면 근로시간에 해당
워크숍/ 세미나	사용자의 지휘·감독하에 업무수행의 목적인 경우 근로시간임 - 단, 친목도모의 목적인 경우 근로시간 불인정
접대	사용자의 지시 또는 최소한의 승인하에 업무수행과 관련이 있는 제3자를 접대하는 경우는 근로시간임(예: 바이어 접대)
아유회	소정근로시간 중 행해지는 아유회 등의 행사는 근로시간임 - 소정근로시간 외의 행사라도 참석이 의무화되어 있으면 근로시간임
회식	노무제공과 관련없이, 구성원의 사기진작 및 친목 등을 위한 차원의 회식은 근로시간 불인정(예: 퇴근 후 부서회식)

# 1. 근로기준법

## ※ 연장근로의 제한

- 1주 최대근로 가능 시간(근로기준법 제53조)  
52시간 = 주 40시간 + 연장근로 12시간(휴일근로 포함)
- 연장근로는 근로자와의 개별 합의 필요(단체협약, 근로계약 등으로 미리 약정하는 것도 가능)
- 특례 업종(육상운송업(49), 수상운송업(50), 항공운송업(51), 기타운송관련 서비스업(529), 보건업(86))은 1주 12시간 초과 연장근로 가능.  
단, 근로일 종료 후 다음 근로일 개시 전까지 11시간의 연속 휴식 시간을 부여하여야 함
- 중소기업 경영상 부담 고려하여 기업규모별 단계적 시행

	~21.6.30.	21.7.1.~
5 ~49인	68시간	52시간

다만, 21.7.1.부터 22.12.31.까지 30인 미만 사업장 한시적으로 근로자 대표와 서면합의를 통한 경우에만 주60시간까지 가능.

# 1. 근로기준법

## 라. 임금

- 임금지급(근로기준법 제43조 제1항, 제2항)  
임금 지급은 ①통화(通貨)로 ②근로자에게 직접 ③전액을 ④매월 1회 이상 일정한 날짜를 정하여 (정기적으로) 지급.
- 근로자가 미성년자인 경우에도 친권자나 법정대리인에게 임금을 지급하는 것은 허용되지 않음.

※ 매월 지급하지 않아도 되는 임금(근로기준법 시행령 제23조)

- 1개월을 초과하는 기간의 출근성적에 따라 지급하는 정근수당
- 1개월을 초과하는 일정 기간을 계속하여 근무한 경우에 지급되는 근속수당
- 1개월을 초과하는 기간에 걸친 사유에 따라 산정되는 장려금, 능률수당, 상여금
- 그 밖에 부정기적으로 지급되는 모든 수당

# 1. 근로기준법

## 라. 임금

- 근로자가 퇴직 또는 사망한 경우(제36조)

퇴직/사망한 때부터 14일 이내에 지급

(예외, 특별한 사항이 있는 경우 위 기간 내에 당사자간 합의하여 지급 기일을 연장 가능)

※ 월급일이 매월 20일인 사업장에서 2019년 5월 31일까지 근무하고 퇴직한 근로자의 경우

- 퇴직일은 6월 1일이 되므로 14일 이내인 6월 14일까지 임금 지급해야함.

따라서 14일 전까지 당사자간 합의가 없었다면 6월 20일(월급일)에 지급하는 것은 근로기준법 위반

- 미지급 임금 및 퇴직금에 대한 지연이자

미지급된 임금 및 퇴직금에 대해서는 지급하는 날까지 그 날짜만큼에 대한 **지연이자(연 20%)**를 포함하여 지급해야 함

※ 퇴직일로부터 14일 이내 임금 지급하는 것이 어려워 그 이후 특정 날짜에 지급하는 것을 당사자와 합의한 경우에도 지연된 기간만큼의 지연 이자와 임금을 모두 지급하여야 함

# 1. 근로기준법

## ※ 연장, 야간 및 휴일 근로 시 임금 및 수당

- 연장, 야간 및 휴일근로(근로기준법 제56조)

① 사용자는 연장근로에 대해서는 통상임금의 100분의 50 이상을 가산하여 근로자에게 지급하여야 함

② 1항에도 불구하고 사용자는 휴일근로에 대해서는 다음 각 호의 기준에 따른 금액 이상을 가산하여 근로자에게 지급하여야 한다.

1. 8시간 이내의 휴일근로: 통상임금의 100분의 50

2. 8시간의 초과한 휴일 근로: 통상임금의 100분의 100

③ 사용자는 야간근로(오후 10시부터 다음날 오전 6시 사이의 근로를 말한다)에 대하여는 통상임금의 100분의 50 이상을 가산하여 근로자에게 지급하여야 한다

# 1. 근로기준법

※ 연장, 야간 및 휴일 근로 시 임금 및 수당

**사례1** 월~금까지 8시간 근무한 후, 휴무일인 토요일 8시간을 근로한 경우

요일	월	화	수	목	금	토	일
구분	근로일					휴무일	휴일
근로시간	8	8	8	8	8	8 (+8)	—

- 기본으로 제공한 8시간의 근로에 대한 임금 지급
- 휴무일인 토요일 근로로 1주 40시간을 초과하므로 연장근로에 해당함  
8시간 × 통상임금의 50% = 4시간분의 통상임금을 가산수당으로 지급

# 1. 근로기준법

## ※ 연장, 야간 및 휴일 근로 시 임금 및 수당

**사례2** 주말에만 12시간씩 근무하는 단시간근로자(1주 24시간 근무)가  
하루 1시간씩 초과근무한 경우, 가산수당 산정방법

요일	월	화	수	목	금	토	일
구분	휴무일				휴일	근로일	근로일
근로시간	-	-	-	-	-	13 (+1)	13 (+1)

- 1일 소정근로시간은 12시간으로, 법정근로시간 8시간을 4시간 초과함



구분		시간	계산방법	임금
약정근로	법정근로	8	8시간 × 1배	8시간분
	연장근로	4	4시간 × 1.5배	6시간분
초과근로		1	1시간 × 1.5배	1.5시간분
합계				15.5시간분

- 2일(총 26시간 근무)에 대하여 31시간분의 임금을 지급하여야 함



# 1. 근로기준법

## 마. 해고

- 해고의 '정당한 사유' 로 인정될 수 있는 사례

①장해, ②무단결근, ③불성실한 근무(근무태도 불량), ④업무 명령, 인사 명령 위반, ⑤이력서 허위 기재, ⑥횡령, 배임, 절도 및 중대한 사고 등으로 회사에 손해, ⑦유죄판결, ⑧폭언, 폭행 등, ⑨사생활 비행

※ 위 사유에 해당한다고 해서 무조건 정당한 사유로 인정되는 것은 아님

- 근로기준법 제23조는 "정당한 이유"가 없는 해고를 금지-상시 근로자수 5인 이상 사업장에만 적용

but, **해고예고규정은 5인 미만 사업장에도 적용**

- 직원이 이력서상 중요한 업무수행과 관련되어있는 학력이나 경력을 허위 기재한 경우
  - 취업규칙으로 정한 일수 이상을 무단결근한 경우(최소 10일 이상)
  - 회사의 정당한 지시를 반복적으로 위반한 경우(한 두 번으로는 부족)
  - 동료 및 상사를 심하게 폭행한 경우 (전치 4주 이상의 중상)
  - 중대한 범죄행위(횡령, 배임, 절도)
- 해고사유가 인정된다 하더라도, 절차를 거쳐야만 함. 기본적으로 변명의 기회 부여, 징계위원회에 의한 의결 필요.

# 1. 근로기준법

## 마. 해고

- 해고 금지 기간

- ① 근로자가 업무상 부상 또는 질병의 요양을 위하여 휴업한 기간, 그리고 그 후 30일 동안
- ② 출산 전, 후 여성이 산전후 휴가로 휴업한 기간(90일 범위 내)과 그 후 30일 동안
- ③ 육아휴직 기간

※ 사업을 계속할 수 없는 경우 등의 예외 인정 가능

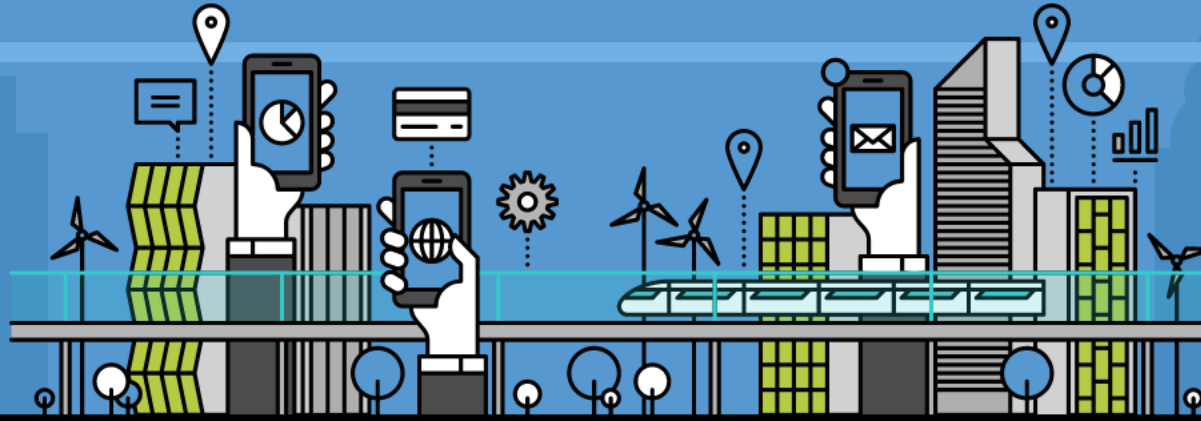
- 직원을 해고하려면 적어도 **30일 전에 해고 예고**

그렇지 않을 경우 30일분 이상에 해당하는 통상임금을 해고예고수당으로 지급

- 해고와 권고사직

- 사직 : 자발적 퇴직(근로자의 일방적 의사)
- 해고 : 회사의 일방적인 해지(근로자 의사 무관)
- 권고사직 : 사업자가 근로자에게 퇴사를 권유, 근로자가 이를 받아들일 경우(양 당사자 합의)

❖ 사직서 제출 여부 : 해고냐 사직이냐를 구분하는 큰 사실적 요소



## 목차

### 1. 근로기준법

근로기준법이란  
근로계약 체결시 주의사항  
근로시간  
임금  
해고

### 2. 상가임대차

상가임대차란  
상가임대차법의 적용범위  
상가임대차법의 내용  
상가임대차 종료시 법률관계

## 2. 상가임대차

### 가. 상가임대차

#### 1) 상가건물 임대차

- **임대차:** 상가 소유자로부터 농지를 임차하여 사용·수익, 대가로 차임을 지급
- 우리 법제는 누구에게나 주장이 가능한 물권과 당사자들 사이에서만 주장할 수 있는 채권을 엄격히 구별하고 있음. 임대차계약에 기한 임차인의 목적물 사용/수익할 권리인 임차권은 채권

#### 2) 상가건물 임대차보호법

- 상가임대차에서는 상가임대차법이 민법에 우선하여 적용.
- 적용 예외: 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차

## 2. 상가임대차

### 나. 상가임대차법의 적용범위

- 상가임대차법이 적용되는 환산보증금액의 상한액

계약일 (최초 체결/갱신 일)	2019. 4. 17. 이후	2018. 1. 26. 이후 2019. 4. 17. 이전	2014. 1. 1. 이후 2018. 1. 26. 이전
서울	9억원	6억 1천만원	4억원
수도권과밀억제권역 부산	6억 9천만원	5억원	3억원
광역시 안산시, 김포시, 용인시, 광주시 등	5억 4천만원	3억 9천만원	2억 4천만원
그 밖의 지역	3억 7천만원	2억 2천만원	1억 8천만원

## 2. 상가임대차

### 나. 상가임대차법의 적용범위

- 제2조(적용범위) ② 제1항 단서에 따른 **보증금액**을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, **보증금 외에 차임이 있는 경우에는** 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 **대통령령으로 정하는 비율**을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.
- 대통령령으로 정하는 비율(상가임대차법 시행령 제2조 제2항, 제3항) : **월차임의 1분의 100**
- $\text{보증금액} = \text{보증금} + \text{월차임} \times 100$
- Ex) 보증금 2억원, 월차임 250만원인 경우
  - 2억원에 2억5천만원( = 250만원  $\times$  100 )을 더한 4억5천만원이 보증금액이 됨
  - 상가건물이 광역시(상한액 5억4천만원)에 위치하면 상가임대차법이 적용
  - 그 밖의 지역(상한액 3억7천만원)에 위치하면 상가임대차법 적용대상 아님

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (1) 대항력(제3조)

- 임대차 계약이 체결된 상태에서 건물주인 임대인이 건물을 양도해버린 경우, 건물양수인은 임대차계약 당사자가 아니므로 임차인은 건물양수인에게 임대차계약의 효력을 주장할 수 없음이 원칙.
- 상가임대차법상은 위 원칙의 예외로 대항력에 관한 규정을 두어 임차인이 건물을 인도받고 사업자 등록을 신청하면 제3자에 대하여 임대차계약의 효력을 주장할 수 있도록 하였고, 건물양수인이 임대인의 지위를 승계한 것으로 보고 있음.
- 대항력은 임차인이 인도 + 사업자등록 신청의 요건을 갖추면 다음날부터 취득
- 임차건물의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 봄.
- 따라서 임대차계약관계에서 기존 임대인은 당연 탈퇴하고, 임차인에 대하여 임대차보증금 반환채무를 부담하지 않음(면책적 인수).

## 5. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (1) 대항력(제3조)

- 사업자등록을 신청하여 대항력을 취득하였다 하더라도, **폐업한 경우 대항력은 존속하지 않음**. 폐업신고 후 같은 상호로 및 등록번호로 사업자등록을 다시 하였더라도 대항력이 존속한다고 볼 수 없음.
- 사업자등록신청서의 상가건물 소재지와 등기부상 표시가 불일치하는 경우 대항력 요건으로서의 사업자등록 인정X
- 일부분 임차시 **원칙적으로 임차부분 표시한 도면 첨부해야 함**.  
다만, 제3자가 도면 없이도 임차부분을 명확히 인식할 수 있을 정도로 특정된 경우엔 그렇지 않음.



## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (2) 우선변제권(제5조 ②)

- **대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매 시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있음**
- Ex) 2018. 1. 1. 확정일자 받은 임차인은, 상가건물이 경매되는 경우 2018. 2. 1. 등기를 경료한 근저당권자, 2018. 3. 1. 확정일자 받은 임차인 및 건물소유자의 일반채권자에 우선하여 보증금을 변제받을 수 있음.

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (3) 최우선변제권(제14조)

- 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있음.  
이 경우 임차인은 건물에 대한 경매신청의登記 전에 제3조제1항의 요건(대항력 요건)을 갖추어야 한다.
- 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 임대건물가액(임대인 소유의 대지가액을 포함한다)의 2분의 1 범위에서 해당 지역의 경제 여건, 보증금 및 차임 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (3) 최우선변제권(제14조)

	임차인 보증금액 상한	최우선변제 받는 일정액 (건물가액 1/2 범위 내에서)
서울	6500만원	2200만원
수도권과밀억제권역	5500만원	1900만원
광역시 안산시, 김포시, 용인시, 광주시 등	3800만원	1300만원
그 밖의 지역	3000만원	1000만원

- 최우선변제권이 인정되는 임차인은 선순위 담보물권자(ex. 근저당권자), 최우선변제권 없는 선순위 확정일자 받은 임차인 보다 우선하여 일정액을 최우선으로 변제받을 수 있음

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (4) 경매(제8조)

- 임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 실시된 경우에는 그 임차건물이 매각되면 소멸.  
다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니함.
- 민사집행법은 부동산이 경매로 매각되면 우선 변제권 있는 담보물권들이 소멸되는 소멸주의를 채택.  
따라서 임차권의 확정일자와 최선순위 담보물권의 우열에 따라, 임차권이 경매로 소멸되는지 결정됨.
- 최선순위 담보물권보다 확정일자가 앞선다면 대항력 있는 임차권을 유지시킬 수 있으나,  
확정일자가 뒤쳐진다면 담보물권이 소멸되면서 임차권 또한 함께 소멸.

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (5) 계약갱신요구권

- 임차인은 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지, 최초 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 않는 범위내에서 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있음.  
※ 단 2018. 10. 16. 이후에 새로 체결되거나 갱신된 임대차의 경우만 10년 범위에서 인정되며, 그 이전의 경우 5년 범위(부칙 제2조).
- 임대인은 정당한 사유나, 제10조 제1항 각호의 사유(3기 차임연체, 거짓이나 부정한 방법으로 임차, 임대인의 상당한 보상, 목적물 멸실, 동의 없는 전대차 등)가 없는 이상 계약갱신 요구를 거절할 수 없음.
- 갱신된 임대차는 이전과 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다.
- 위 계약갱신요구권에 관한 내용은 환산보증금액이 상한액을 넘는 상가임대차에도 적용 됨(제2조 제3항)

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (5) 계약갱신요구권

- 이하 계약갱신요구권의 내용은 환산보증금액이 상한액을 넘지 않는 경우에만 적용.
- 임대차계약 갱신하는 경우 차임과 보증금은 5/100범위 내에서 증감할 수 있음.  
증액 후 1년 이내 다시 증액할 수 없음.
- 임대인이 만료 6개월전부터 1개월전까지 갱신거절 또는 조건변경 통지를 하지 않은 때,  
전 임대차와 동일한 조건으로 임대차한 것으로 봄(묵시의 갱신). 존속기간은 1년으로 봄.
- 묵시의 갱신의 경우 임차인은 언제든지 계약해지 통고할 수 있고, 임대인이 통고받은 날부터 3개월이 경과하면 효력이 발생함.

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (6) 권리금

- **권리금:** 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가.
- **권리금 계약:** 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약
- 권리금에 관한 상가임대차법 규정은 환산보증금액이 상한액을 초과하는 상가임대차에도 적용
- 기존에는 권리금이 임차인과 신규임차인 사이에서만 인정되고 임대인과의 관계에서는 인정받기 어려웠으나, 2015년부터 법제화되어 임대인으로부터 권리금 회수기회를 보호받을 수 있게 되었음

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (6) 권리금

- 임대인은 임대차기간 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지, 기존 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금 지급받는 것을 방해해서는 안됨  
(신규임차인에 대한 권리금 요구, 기존임차인에 대한 권리금 지급 방해, 고액 차임/보증금 요구 등).
- 계약갱신요구를 거절할 수 있는 제10조 제1항 각호의 사유(3기차임연체, 거짓이나 부정한 방법으로 임차, 임대인의 상당한 보상, 목적물 멸실, 동의 없는 전대차 등)가 있는 경우에는 임대인에게 권리금 회수기회 보호 의무가 없음.
- 임대인이 권리금 회수기회 보호의무를 위반한 경우 기존 임차인에 대한 손해배상책임 있음.
- 손해배상청구권은 임대차 종료한 날로부터 3년 이내 행사하여야 함(소멸시효)
- 임대인의 권리금 회수기회 보호의무에 관한 규정은 (준)대규모점포의 일부 / 국공유재산에 대한 임대차에는 적용하지 않음(전통시장은 제외)



## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (7) 권리금

- “구 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다고 보아야 한다.”(2017다225312)
  - 제10조 제1항 각호의 사유(3기차임연체, 거짓이나 부정한 방법으로 임차, 임대인의 상당한 보상, 목적물 멸실, 동의 없는 전대차 등)와 달리 계약갱신보장기간 5년(현행 10년)이 경과하여 갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 권리금 회수기회 보호의무를 부담
- 기존의 계약갱신요구권이 보장되는 5년의 기간이 투자금을 회수하기에 너무 짧다는 비판에 따라 현행 보장기간은 10년으로 연장되었음. 구법이 적용되어 보장기간이 5년인 사안이었으나, 현행 상가임대차법 시행 중 나온 대법원 판례로 앞으로도 유지될 것으로 보임.

## 2. 상가임대차

### 다. 상가임대차법의 내용

#### (7) 권리금

- “임차인이 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 구하기 위해서는 원칙적으로 임차인이 신규 임차인이 되려는 자를 주선하였어야 한다.

그러나 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다면 이러한 경우에도 임차인에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 불필요한 행위를 강요하는 결과가 되어 부당”(2018다284226)

➤ 위와 같은 경우 신규임차인을 주선하지 아니하였더라도 권리금 회수방해로 인한 손해배상 청구 가능

## 2. 상가임대차

### 라. 상가임대차법 종료시 법률관계

임대인 A가 임차인 B와 상가임대차계약을 체결하고 보증금을 지급 받았는데,  
임대인 A가 상가를 양수인 C에게 양도한 경우(상가임대차법이 적용되는 경우를 가정)

- A는 C에게 임대차목적물을 양도하였으므로, 상가임대차법상 임대인 지위 승계 간주 규정(제3조 제2항)에 따라 C가 임대인지위를 승계함
- 임차인 B는 임대인 지위를 승계한 건물양수인 C에게 임대차계약의 효력을 주장할 수 있음.  
따라서 계약기간이 만료되면 B는 C에게 보증금 반환을 청구할 수 있을 뿐만 아니라,  
만료 전 계약갱신요구권을 행사할 수 있고, 권리금 회수기회 보장을 요구할 수 있음
- 기존 임대인 A는 임차인 B와의 임대차계약관계에서 탈퇴되며, B는 A에게 보증금반환을 청구할 수 없음.

## 2. 상가임대차

### 라. 상가임대차법 종료시 법률관계

임대인 A와 임차인 B 사이에 상가임대차계약이 체결되고, B가 상가를 인도받고 사업자등록을 신청하여 대항력을 취득한 후, B가 A의 동의를 얻어 C에게 상가를 전대/임차권을 양도한 경우. (상가임대차법이 적용되는 경우를 가정)

- B는 실질적으로 더 이상 상가에서 사업을 하지 않으므로 폐업신고를 하여야 함
- C가 상가에서 사업자등록을 하지 않고 B의 사업을 양수받았다면, 공시방법으로 유효한 사업자등록이 아니므로 대항력 인정되지 않음
- 대항력을 존속시키고자 하는 경우 B가 폐업신고 후 단절된 것으로 볼 수 없을 정도의 기간 내에 C가 사업자등록을 마쳐야 함.

## 2. 상가임대차

### 라. 상가임대차법 종료시 법률관계

임대인 甲소유 상가에 임차인 A(확정일자 2019. 1. 1.), B(확정일자 2019. 3. 1.)가 있고, 상가건물에 근저당권자 C(등기경료일 2019. 2. 1.)가 있으며, 甲의 일반채권자 D가 있는 경우. C의 경매신청으로 상가가 경매된 경우 배당 순위

1순위 : 상가임대차법상 최우선변제권자 - A, B의 보증금 일정액  
2순위 : 선순위 임차인 - A의 보증금 잔액(단, 배당요구 하여야)  
3순위 : 최선순위 담보물권자 - C의 피담보채권액  
4순위 : 후순위 임차인 - B의 보증금 잔액  
5순위 : 일반채권자 - D의 채권액

- 임차인 A는 확정일자가 최선순위 담보물권자인 C의 등기경료일보다 빠르므로, 임대차를 유지하고자 하는 경우 배당요구를 하지 않고 경매에서 건물을 낙찰받은 양수인에게 임대차 대항력을 주장할 수 있음 (즉, 양수인에게 추후 보증금반환청구 가능).
- 임차인 B는 최선순위 담보물권자인 C보다 후순위권리자이므로, 낙찰받은 양수인에게 임대차 대항력 주장할 수 없음.

## 2. 상가임대차

### 라. 상가임대차법 종료시 법률관계

1. 임대인 甲이 기존임차인 A의 주선으로 새로운 임차인 B와 임대차계약을 체결하는 경우
2. 임대인 甲이 기존임차인 A의 새로운 임차인 B에 대한 임차권양도에 동의하는 경우

- 사안 1의 경우,  
甲 - B 사이에 신규 임대차계약이 체결되므로, 그 계약체결일부터 10년 범위에서 B에게 계약갱신요구권 인정 됨
- 사안 2의 경우,  
A - B 사이에 임차권양수도계약이 체결되고 이에 대하여 甲이 동의를 하는 형태.  
따라서 A가 최초 임대차부터 6년간 임대차를 해왔다고 한다면, B는 앞으로 4년의 범위에서 계약갱신요구권이 인정될 것임.

## 2. 상가임대차

### 라. 상가임대차법 종료시 법률관계

사례 - ①대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다239608 판결

- 사실관계

- ✓ 임대인 甲이 기존 임차인 A와 임대차계약 합의해지, 새로운 임차인 B와 임대차계약 체결.
- ✓ A는 새로운 임차인 B를 甲에게 주선하거나, B와 권리금 계약을 체결하지는 아니함.
- ✓ 임대인 甲은 새로운 임차인 B로부터 시설비 명목의 금원을 지급받음.  
A가 이에 대하여 이의하지는 아니함.
- ✓ A가 甲에게 권리금 회수기회 방해로 손해배상청구.

- 판결요지

- ✓ 권리금 회수 방해를 인정하기 위하여 반드시 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금 계약이 미리 체결되어 있어야 하는 것은 아님.
- ✓ 다만 사실관계에서는 A와 B사이에 권리금 계약 체결 자체가 예정되어 있지 않아, A에게 어떠한 손해가 발생할 여지가 없음

## 2. 상가임대차

### 라. 상가임대차법 종료시 법률관계

사례 - ②2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결

- 사실관계

- ✓ 임차인 A는 임대인 甲에게 만료기간이 가까워지자, 주선할 신규임차인과의 임대차계약 체결 요청. 임대인 甲은 자신이 직접 상가를 사용하겠다고 통지.
- ✓ 기간만료 후 A는 甲에게 상가를 인도하고, 甲을 상대로 권리금 회수기회 보호의무 위반에 따른 손해배상을 청구

- 판결요지

- ✓ 원칙적으로 권리금 회수기회 방해가 성립하기 위해서는 신규임차인을 주선이 있거나 특정되어야 함.
- ✓ 그러나 임대인이 직접 상가를 사용하겠다고 통지한 것은 신규임차인 주선을 거절하는 명백한 의사표시에 해당.
- ✓ 이러한 경우 임차인은 실제로 신규임차인을 주선하지 아니하였더라도 권리금 회수기회 보호의무 위반으로 손해배상 청구 가능.