

한국부동산경영학회 2019년 하반기 학술세미나

# 상가건물임대차 보호법에서 임차인의 해지통고기간에 관한 연구

한국공인중개사협회 대의원  
오주용 박사

## ■ I 서론

## ■ II 이론적 고찰

1. 임대인의 해지권
2. 임차인의 해지권

## ■ III 법리 분석 및 입법례

1. 해지의 법리
2. 즉시 해지권의 효력발생 시기
3. 외국의 입법례

## ■ IV 문제점과 개선방안

1. 사례 연구
2. 문제점
3. 개선 방안

## ■ V 결론 및 시사점

\* 참고문헌

## 1. 연구의 배경

- 2015년 5월 13일, 상가건물임대차보호법(이후 '상가임대차법') 개정: 권리금 규정 신설
- 최근 상가임대차법이 일부 개정
  - 임차인에게 주어진 계약갱신요구권 - 최초 임대차부터 10년까지로 연장 (2018.10.16.)
  - 권리금 회수기회 보호 기간 - 종료 6개월 전 부터 종료일 까지로 연장 (2019.4.2.)
  - 법 적용 환산보증금 상향 조정 - 서울 9억 / 과밀억제권역, 부산 6.9억 등 (2019.4.2.)
- 하지만 상가임대인과 임차인의 분쟁은 계속해서 증가 추세  
(서울시에 분쟁조정 신청한 건수가 2017년-77건, 2018년-154건, 2019년 6월 85건)



## 2. 연구의 목적

- 임대인과 임차인이 각각 가지게 되는 해지권의 종류를 살펴보고  
각각의 해지권 효력발생 시기를 검토 함으로써 다음 사항을 연구하고자 함
- 상가임차인이 계약종료 시 통고하는 해지권의 성격이 청구권인지 형성권인지 정의
- 이로 인한 현, 법 규정의 문제점을 찾고 그 대안을 제시하고자 함



## 제1절 임대인의 해지권

### ➤ 계약 종료시기에 도래하여 갱신 거절의 통지

민법과 주택임대차보호법, 그리고 상가임대차법 상 임대인은 계약 종료 6개월 전부터 1개월 전 사이 통지

### ➤ 차임 연체에 의한 해지권

민법과 주택임대차보호법에서는 2기, 상가임대차법에서는 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 해지 가능

### ➤ 임차인의 파산선고 시 임대인 및 관재인이 해지 통고

민법 635조 적용 (임대인 6월, 임차인 1월)

### 제1절 임대인의 해지권

➤ 임대인의 동의 없는 임차권 양도 및 전대

소부분의 전대는 제외

➤ 묵시의 갱신 중 해지 통고

민법의 적용을 받는 임대차의 경우에만 임대인이 해지통고 가능

➤ 신뢰관계의 파괴

계약의 존속 중 당사자 일방의 부당한 행위로 인하여 신뢰관계가 파괴되고

계약의 존속을 기대할 수 없는 중대한 사유가 있을 때 해지 가능 (2011다59629)

## 제2절 임차인의 해지권

- **계약 종료시기에 도래하여 갱신 거절의 통지**  
민법과 주택임대차보호법에 따라 종료1개월 전 까지 통지
- **임대인의 보존행위로 인해 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우**
- **임차물의 멸실로 전부 또는 일부를 사용수익 할 수 없는 경우**  
그 잔존부분으로 임대차의 목적을 달성할 수 없는 경우

## 제2절 임차인의 해지권

### ➤ 묵시의 갱신 중 해지

주택임대차보호법과 상가임대차법의 적용을 받는 경우 임차인만 해지통고가 가능하나 민법의 적용을 받는 경우 임차인의 해지통고 후 1개월이 지나면 해지의 효력이 발생

### ➤ 신뢰관계의 파괴

계약의 존속 중 당사자 일방의 부당한 행위로 인하여 신뢰관계가 파괴되고 계약의 존속을 기대할 수 없는 중대한 사유가 있을 때 해지 가능 (2011다59629)

### ➤ 임차인의 사전 동의 없이 매매로 인한 임대인이 변경

임차인은 승계 또는 해지 주장 가능 (98마 100)



## 제1절 해지의 법리

### ➤ 형성권

- 형성권 : 권리자의 일방적인 의사표시로서 법률관계의 발생, 변경, 소멸을 발생시키는 권리, EX) 취소권, 추인권, 해제권, 해지권, 매수청구권 등
- 대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265

#### 【판결요지】

나. 지상물매수청구권은 이른바 형성권으로서 그 행사로 임대인·임차인 사이에 지상물에 관한 매매가 성립하게 되며, 임차인이 지상물의 매수청구권을 행사한 경우에는 임대인은 그 매수를 거절하지 못하고, 이 규정은 강행규정 이므로 이에 위반하는 것으로서 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없다.



## 제1절 해지의 법리

### ➤ 청구권

- 청구권: 일방적인 의사표시로 어떤 효력이 발생하는 것이 아니라, 당사자의 계약을 통해 발생한 채권에서 비롯되어 단지 타인의 행위 또는 부작위를 요구하는 권리, EX) 채권(債權)

## 제1절 해지의 법리

### ➤ 형성권과 청구권의 차이

- 형성권과 청구권은 그 발생근거와 취지에서 차이
- 민법이 형성권을 규정하는 이유는 계약상 배제할 수 없는 강행규정을 민법상 규정해 놓음으로써 사회적 경제적 약자에게 보다 강한 권리를 부여하기 위한 것
- 따라서 강행규정을 통해 법률상 규정된 자에게 형성권을 부여함으로써 계약정의를 실현한다는 점에서 청구권과는 그 발생근거와 취지에 차이

## 제1절 해지의 법리

### ➤ 해지의 법리

- 해지권을 가진 당사자 일방이 해지 통고로써 효력이 발생하는 형성권으로 보는 것이 타당하고, 법률의 효력 발생 기간이 정해지지 않은 해지통고는 상대방에 도달함으로써 즉시 효력이 발생

## 제2절 해지통고의 효력발생시기

### ➤ 즉시 해지통고의 효력이 발생하는 경우

법률의 규정에 별도의 효력 발생 기간이 없는 경우,

해지통고의 효력은 상대방에게 통고함으로써 즉시 효력이 발생

#### 1) 임대인의 해지 통고 중 즉시 효력이 발생하는 규정

차임연체에 의한 해지, 임대인의 동의 없는 임차권 양도와 전대, 신뢰관계파괴 사유

#### 2) 임차인의 해지 통고 중 즉시 효력이 발생하는 규정

임대인의 사정으로 본래의 임대차 목적을 달성할 수 없는 경우, 신뢰관계 파괴 사유

## 제2절 해지통고의 효력발생시기

### ➤ 일정기간 경과 후 해지통고의 효력이 발생하는 경우

1) 민법이 적용되는 계약의 묵시적 갱신 중 임대인이 해지통고를 한 경우,  
임차인의 파산으로 인한 임대인의 해지통고 시,  
>>>>>임차인이 해지통고 받은 후 6개월 후 효력 발생

2) 주택임대차보호법, 상가임대차법 적용을 받는 임차인이 묵시적 갱신 중  
해지통고 >>> 3개월 후 효력 발생

3) 민법 적용을 받는 임차인이 묵시적 갱신 중 해지통고 >>> 1개월 후 효력 발생

## 제3절 외국의 입법례

### ➤ 독일

기간의 정함이 없는 임대차의 해지

- 1) 임대인의 정당한 이익이 있는 경우 해지 >>> 3개월의 기간을 두고 해지 가능
- 2) 둘 이하의 건물에 거주 하면서 그 중 하나의 주거를 임대한 경우
- 3) 주거용이 아닌 부속 공간 등을 임대목적의 주거공간으로 바꾸는 경우
- 4) 임대차 관계를 존속시키기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

## 제3절 외국의 입법례

### ➤ 독일

기간의 정함이 있는 임대차의 해지

>>> 계약 종료 기간이 도래 하더라도 당초 서면에 명시한 사유가 계약 만료 시 실제 존재하여야 하고, 임차인은 종료 4개월 전부터 실제 임대인에게 그러한 사유가 있는지 통지할 것을 요구 할 수 있음



## 제3절 외국의 입법례

### ➤ 프랑스

상가임대차 기간을 9년 이하로 정할 수 없음

- 1) 임차인은 특약이 없는 한 매 3년마다 6개월 전 통지하여 해지 할 수 있고, 임대인은 3년마다 신축, 증축, 도시재정비 등 특정요건에서만 해지 가능  
이 경우 임차인의 손실을 보장 해야만 함
- 2) 계약 종료 6개월 전까지 양 당사자가 해지 통고 해야 종료
- 3) 묵시적 갱신 중에는 6개월 전에 해지 통고하면 해지 일은 분기의 마지막 날

## 제3절 외국의 입법례

### ➤ 일본

내용	보통건물임대차	정기건물임대차
갱신요구권	있음	없음
계약 전 서면에 의한 사전설명	없음	계약 종료 시 갱신 없이 종료의 서면교부 및 설명의무
임대인의 종료통지	종료 1년 전 부터 6개월 전까지 통지가 없으면 법정갱신	종료 1년 ~ 6개월 전까지 통지 없으면 임차인에게 대항불가
계약기간 중 해지의 법률규정	없음	있음
임대료 감액특약	무효	유효

## 제1절 사례연구

### ➤ 서울시 상가임대차 상담센터의 상담 사례

- 서울시 종로구 송인동 소재 음식점
- 2014년 8월 1일 ~ 2016년 7월 31일
- 보증금 2천만 원 월차임 60만원
- 임차인이 배달 중 갑작스런 사고
- 2016년 7월 5일 임차인이 임대인에게 갱신 않겠다는 해지 통고
- 임대인은 묵시의 갱신이 되므로 3개월 후 해지의 효력이 있음을 주장
- 임차인은 종료일에 해지됨을 주장

## 제1절 사례연구

### ➤ 서울시 상가임대차 상담센터의 상담 사례

- 상가임대차법 10조의 ④항: 임대인이 종료 6개월 ~ 1개월 사이 갱신거절 또는 조건변경의 통지를 하지 않을 경우 임대차가 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우 존속기간은 1년
- 계약갱신요구권을 갖는 임차인이 갱신요구를 통보하지 않으면 묵시적갱신이 된다는 점을 고려하면, 종료 1개월 전에 갱신 또는 해지 의사를 통보하여야 한다는 의견
- 상가임대차법 규정에는 임차인의 갱신거절 통고 기간이 별도로 정한 바 없어 종료일 전에만 갱신거절의 통고를 하면 종료일에 해지의 효력이 발생한다는 의견

## 제1절 사례연구

### ➤ 서울시 상가임대차 상담센터의 상담 사례

- 법무부 법률심의회관실의 유권해석

... 임차인의 갱신 거절은 그 시기에 관한 상가임대차법 상 제한이 없으므로,  
임차인의 계약 해지 통고는 유효하다.

## 제1절 사례연구

### ➤ 인천시 불공정 거래 피해 상담센터의 상가임대차 상담 사례

- 인천시 부평구 부평동 소재 커피숍
- 2017년 4월 16일 ~ 2019년 4월 15일
- 보증금 5천만 원 월차임 150만원
- 차임증액 협의 중 임차인이 2019년 4월 10일 해지통고

## 제1절 사례연구

### ➤ 인천시 불공정 거래 피해 상담센터의 상가임대차 상담 사례

- 임대인이 보증금 마련을 위해 시간이 필요하다며 분쟁 조정을 요구
- 임차인은 종료일에 보증금 미 반환 시 임차권 등기 및 지연이자 부과 예고

≫ 해지통고는 유효하고 임대인이 계약종료일에 보증금 반환을 하여야 하나,  
물리적인 준비 시간이 필요하다는 점을 설득하고 이해시켜서,  
원래 종료 예정일 에서 15일 지난 시점에 명도하고 보증금 반환기로 합의

## 제2절 문제점

- **임차인의 계약 종료 통고 시기에 관한 법률의 규정의 부재로 인한 문제**
  - 법무부의 유권해석은 명확한 법률규정이 아니므로 계속해서 종료시기에 대한 분쟁의 가능성이 존재
- **법무부의 유권해석에 대한 문제**
  - 계약 종료일 직전에 해지 통고하여 계약이 종료된다면, 임대인의 보증금 반환 준비 기간이 짧아 임대인이 이행지체에 빠지기 쉬운 상태



## 제3절 개선방안

### ➤ 해석론에 대한 개선방안

- 상가임차인의 계약 종료의 통지는 효력발생기간이 법률로 규정되어 있지 않아, 종료 전에만 통지하면 그 효과는 종료일에 종료 되는 것으로 본다는 해석이 다수이나, 갱신요구권을 행사 할 수 있는 기간 이내에 통지 해야 한다는 해석도 존재
- 갱신요구권 이내에 갱신거절을 해야 한다는 해석은 갱신요구권이 없는 임차인의 해지통지의 기간을 정할 수 없다는 점을 간과한 것으로 인정받기 어려움

### ➤ 입법론적 개선방안

- 주택임대차보호법의 규정처럼 구체적인 임차인의 해지 통고 기간을 규정
- 다만, 임차인의 원상회복 기간과 임대인의 보증금 준비 기간을 고려하여 주택임대차보호법과는 달리 임대인의 갱신거절 조건변경 통지는 6~2개월 전으로 하고 임차인의 갱신거절기간은 갱신요구권의 기간과 동일한 종료 1개월 전으로 규정

## 제1절 결론

### ➤ 상가임대차법 상 계약에서 해지에 관한 통고는 형성권

- 해지통고의 효력 발생기간이 정해지지 않은 즉시 해지의 경우에는, 해지권 있는 당사자 일방의 통지로 법률효과가 성립되는 형성권

### ➤ 상가임대차법 개정을 통한 임차인의 해지통고 기간을 규정

- 임차인의 해지통고기간의 법률규정 부재로 인해 발생하는 분쟁을 줄이고자 주택임대차보호법처럼 임차인의 해지통지 기간을 종료 1개월 전까지로 규정하고, 임대인의 통고 기간은 종료 2개월 전까지로 개정하는 규정이 필요

## 제2절 시사점

- **상가임대차법 상의 임차인의 해지통고 기간의 부재를 확인**  
법률 규정의 부재로 인해 임대인과 임차인의 분쟁 소재가 됨
- **상가임대차법 개정의 필요성을 인식**  
명확한 법률로 임차인의 해지통고 기간을 규정하는 필요성 인식

- ❖ 김서기, “상가건물임대차보호법 제9조 제2항 법정임대차관계고찰”, 「홍익법학」, 제20권 제1호, 2019.
- ❖ 김형선, “독일 민법상 주택임대차와 상가임대차”, 「일감 부동산법학」, 제10호, 2015.
- ❖ 박신욱, “임대차계약의 해지에 대한 이의-독일의 임차인 이의제도를 중심으로”, 「비교사법」, 제21권 2호, 2014.
- ❖ 서영천, “상가권리금의 결정요인과 만족도에 관한 연구”, 전주대학교 대학원, 박사학위논문, 2019.
- ❖ 신봉근, “부동산 임대차계약에서의 신의칙 위반 법리”, 「비교사법」, 제21권 4호, 2014.
- ❖ 이동수, “독일 민법에서의 주택 임대인의 해지권 제한에 대한 고찰”, 「비교사법」, 제25권 4호, 2018.
- ❖ 이은희, “프랑스법 상 주택임대차에 관한 연구”, 「법학연구」, 제26권 제1호, 2015.
- ❖ 장건·서진형, “미등기건물의 관습법상 법정지상권에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제19권, 2019.
- ❖ 장민, “상가임대차의 갱신요구기간 경과 후 권리금 회수기회의 보호”, 「원광법학」, 제35권 제3호, 2019.
- ❖ 정재진, 「공인중개사법 쪼개기」, 한국경제신문i, 2018.
- ❖ 지원림, “차임연체로 인한 상가건물임대차계약의 즉시 해지”, 「민사법학」, 제70호, 2015.
- ❖ 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr>).

# 감사합니다