

제과점을 창업하고 경영하다보면 이것저것 신경쓸 게 한두가지가 아니다. 그중에서도 법과 세무에 관련한 난관 앞에서는 막막해지게 마련. 하지만 하나하나 따져 보면 그리 멀리 않은 곳에 해법이 있다. 권리 앞에 당당한 제과인으로 거듭나기 위한 생활 속의 법률 상식 노트를 펼쳐보자.



글 · 공재욱  
대신부동산컨설팅 대표  
제과점 법률 자문 전문가로 활동중이다.  
☎02)884-3344

법률 자문 · 문교석 법무사 ☎02)874-9870  
세무 자문 · 정동현 세무사 ☎02)876-2376

## 점포 임대차 계약시의 체크리스트

상가건물임대차보호법이 2002년 11월 1일부터 시행됨에 따라 점포임대차계약을 체결하고자 하는 임차인은 세입하고자 하는 점포의 보증금과 월세 등을 고려해 자신이 상가건물임대차보호법상의 보호 범위 내에 해당하는지를 살피고 장래의 위험에 대한 안전핀을 건물주와 협상을 거쳐 계약서상 특약란에 명시해야 한다. 따라서 점포 계약시 다음 사항을 반드시 확인한 후 계약에 임해야 할 것이다.

### 계약 전 Check List

#### ■ 제과점 영업이 가능한 건축물인가?

제과점은 현재 휴게음식점으로 분류돼 있어 거의 모든 지역에 입점할 수 있다. 그러나 해당 건축물의 용도가 근린생활시설인지 아니면 학교환경정화 절대구역으로 교육청과 협의를 거쳐야 하는지, 기타 개업에 장애가 될 만한 요인은 없는지 관할 관청에 직접 방문 확인해야 한다. 신고 서류 등은 기간 내에 미리 챙겨 준비하고, 민감한 문제의 경우 담당 관청에 서면 질의 민원을 보내면 7일 이내에 서면 회신을 받을 수 있으므로 추후 문제가 발생할 경우 근거 자료로 작용할 수 있다.

#### ■ 상가자치규약이 있는가?

규모가 큰 상가이거나 아파트 단지내 상가의 경우 업종이 제한돼 있는 경우가 많다. 따라서 제과점이 아닌 점포를 인수해 개업하고자 할 때에는 상가 관리소 혹은 상인협회 등에서 업종 변경 금지 약정이 적용돼 있는지 등을 체크해 그 점포에서 제과점 영업이 가능한지 여부를 확인해야 한다.

#### ■ 등기부등본상의 문제는 없는가?

점포를 얻을 때에도 일반 주택과 마찬가지로 등기부등본을 열람해 권리 관계를 확인한다. 확인 결과 가압류나 가처분, 가등기 등이 되어 있는 점포는 민사 소송에 휘말릴 소지가 있으므로 자칫하면 임대 보증금 상에서 큰 손실을 볼 수 있다.

#### ■ 성공 경영을 위한 입지 조건은 어떠한가?

제과점은 품목 특성상 상권이 좋은 곳에 위치해야 하기 때문에 권리가금이 꽤 높은 점포에 입점하기 쉽다. 따라서 권리가금, 보증금, 월세의 수준은 물론 입지의 형태, 유동 인구의 흐름, 소비 패턴, 연령대 등을 조사해 월별 예상 매출과 예상 경비를 비교, 권리가금을 회수하기 위해 소요되는 기간을 예측해 본 후 입점을 결정해야 한다.

## 계약 시 Check List

### ■ 각종 공문서의 발급 및 확인

등기부등본 : 해당 건물의 권리 관계를 확인할 수 있는 공문서로 현 소유주의 취득일과 매매 과정, 압류, 저당권, 전세권 설정 등의 권리상 하자를 확인한다.

토지대장 : 공시지가와 함께 해당 부동산의 사실 관계를 확인한다.

건축물관리대장 : 계약하려는 점포의 임대 평수, 위치, 준공 날짜, 점포의 용도 등을 확인하며, 임대 평수는 특히 보증금, 월세, 관리비를 책정할 때 반드시 참고해야 한다.

토지이용계획확인서 : 점포가 속한 지점이 지구단위계획구역에 해당한다면 그 세부 내용을 지적과에서 확인해 지속적 영입 가능성을 보장받는다. 재개발지역인지의 여부도 살핀다.

### ■ 계약서상 목적물과 등기부등본상 표시의 일치 여부 확인

임차할 부분을 계약서에 기재할 때 등기부등본상의 점포 호수를 정확히 표시한다. 한 건물에 여러 점포가 있을 경우 실제 임차한 점포의 표시와 등기부등본상의 표시 및 임대차 계약상의 표시가 동일하지 않은 경우 임대차보증금 반환 청구나 임차권등기의 대항력 행사, 명도 소송 및 경매시 배당 참여 제한 등 여러 가지 불리한 취급을 받을 수 있기 때문에 계약서 작성시 세심한 주의를 기울여 임차 점포의 표기를 정확히 해야 한다.

### ■ 계약시 실제 임대인의 여부 확인

계약은 반드시 등기부등본상의 소유주와 체결해야 하며, 주민등록증으로 본인 여부를 확인한다. 그렇지 않고 계약 체결 시 실제 소유주라는 자가 임대인의 자격으로 나왔을 때나 혹은 대리인이 나왔을 때는 등기부등본상 소유주의 위임장에 인감증명서를 첨부했는지라도 이들의 주민등록증 확인 절차를 거쳐 계약에 임해야 하며, 의심스러운 경우 건물 주인과의 전화 통화로 한번 더 확인한다.

## 특약란 기재사항 Check List

### ■ 권리금 보호 대책 조항

권리금은 임차인 사이에 관행으로 거래되는 것으로 법적으로 보장받지 못한다. 때문에 건물 소유자와는 아무런 관련이 없어 권리금 반환 청구는 할 수 없다. 그러나 계약 만료후 건물주가 사용한다는 이유로 재계약을 해주지 않을 경우를 대비해 계약서상에 “계약기간 종료 후 건물주가 상가의 인테리어

를 이용해 다른 사람에게 세를 놓아 권리금을 받게 될 경우 임차인이 전 임차인에게 지급한 권리금에 상당하는 금액을 건물주가 현 임차인에게 지급한다”는 내용을 명기한다.

### ■ 전세권 등기 협조의 특약

상가건물임대차보호법의 보호 범위를 고려해 임차하고자 하는 점포의 환산 보증금이 2억 4천만원(서울특별시의 경우)을 초과한다면 임대차 계약서 작성시 임대인으로부터 잔금일에 전세권 설정에 필요한 서류를 구비해 준다는 특약을 하는 것이 좋다.

### ■ 보증금 보호 대책

보증금을 보호받기 위해서는 “계약 기간 중 가압류, 가처분, 가등기 등이 완료된 경우 임차인은 언제든지 계약을 해지하고 임대차보증금의 반환을 청구할 수 있다”는 조항을 계약해지조항에 기재해 가압류, 가처분, 가등기 등이 들어온 것으로 밝혀지면 곧바로 임차인도 계약 해지를 통보하고 임대차보증금 반환채권을 근거로 가압류 등기와 보증금반환청구소송을 제기할 수 있다. 이때 소송에 들어가면 임차인은 보증금을 반환받을 가능성이 매우 높다.

### ■ 위약금 조항

임대차 계약을 체결했으나 임대인이 마음이 바뀌어 계약을 일방적으로 해제하려고 할 때, 임대인은 계약금의 배액(倍額)을 상환하고 임대차 계약을 해제하면 그만이지만 임차인은 계획에 큰 차질이 발생하고 경제적으로는 물론 정신적으로 더 큰 손해를 볼 수 있다. 따라서 임대인이 신의에 위반되는 행동을 하는 것을 막기 위해 처음부터 계약서에 위약금에 대한 내용을 특약 사항으로 약정해 두는 것이 좋다.

### ■ 수선 요구사항 등의 현황 명시

임대인은 임대차 기간 동안 임차인이 목적물의 사용 수익에 필요한 상태를 유지할 수선 의무가 있다. 수선 의무가 지연되어 목적물 중 일부를 사용할 수 없다면 그 부분에 대한 임대료 지급을 거절할 수 있으나, 이를 임대차 도중에 해결하려면 절차가 매우 번거롭다. 따라서 임대차 계약전에 점포의 구조와 시설 상태 및 수리 여부를 확인해 상당한 수리를 요하는 경우 이의 수선을 합의하고 계약서상 특약으로 명기한다. 입주 당시 현황 사진을 찍어 두어 분쟁에 대비하는 지혜도 필요하다.