

지역에 따라 다른 상가건물임대차보호법의 적용 범위

우리 점포가 임대차보호법에 적용될까?

제과점을 창업하고 경영하려면 이것저것 신경 쓸 게 한두 가지가 아니다. 그중에서도 아무것도 몰라 제일 막막하게 하는 것은 법과 세무에 관련해서다. 하나하나 따져 보면 그리 어려울 것도 없다. 권리 앞에 당당한 제과인으로 거듭나기 위한 생활 속의 법률 상식 노트를 펼쳐보자.



글 · 문교석 법무사
M,K합동법무사사무소 02)874-9870

상가건물임대차보호법은 1997년 서민 가계를 폭풍에 휩싸이게 한 IMF 관리체제 이후 영세한 상인들의 생계를 사회 제도적으로 보호하기 위해 2002년 11월 1일에 처음 시행됐다.

건물 주인이 임대료를 갑작스럽게 많이 올린다거나, 세입자와 상의 없이 임대 계약을 해지하고 임대 보증금을 돌려주지 않는 등의 문제부터 시중 금리보다 지나치게 높은 이자율을 적용하는 월세 등 일반적인 제도에 이르기까지, 이 법은 건물의 임대차 계약에서 경제적 약자일 수밖에 없는 세입자들을 보호하기 위한 법이다.

그동안 '남의 건물을 빌려 쓴다'는 이유만으로 여러 불이익을 감수하고 영업을 해야 했던 세입자들은 상가건물임대차보호법이 실시되면서 좀 더 안정적인 상황에서 주거와 영업을 할 수 있게 됐다.

그렇지만 이 법이 모든 상가 세입자들에게 적용되는 법은 아니라는 사실을 알아둘 필요가 있다. 무엇보다 내가 임대하고 있는 건물의 상가가 그 보호 대상에 포함되는지 여부를 파악하는 것이 중요하다. 아래의 사례를 통해 '상가건물임대차보호법이 적용되는 범위는 어디까지 인가'에 대해 꼼꼼하게 짚어보기로 하자.

A씨는 서울에 위치한 B씨 소유의 상가 점포를 보증금 5천만 원 월세 100만 원으로 빌려 사업자 등록을 한 상태에서 제과점을 운영하고 있습니다. 계약 과정에서 해당 상가 점포가 선순위 근저당권이 설정된 사실을 알게 된 A씨는 임차보증금반환채권의 순위를 우선적으로 확보하기 위해 임대차 계약서상에 확정일자 도장을 받아두었습니다.

점포가 경매 처리될 경우 상가건물임대차보호법상 세입자 A씨는 다른 채권자보다 우선적으로 임대 보증금을 돌려받을 수 있습니까?

상가건물임대차보호법은 세입자의 권리와 이익을 보호하기 위해 제정됐지만, 모든 조건의 세입자들에 해당되는 것은 아닙니다. 법의 적용 범위는 해당 점포가 속한 지역의 경계 여건 등을 감안해 지역별로 차등을 두어 규정하고 있습니다.

상가건물임대차보호법 제3조 제1항 - 세입자의 권리

“임대차는 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 동시에 사업자 등록을 신청한 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 발생한다”

상가건물임대차보호법 제2조 제1항 - 적용 범위 한정

“①상가 건물(제3조 제1항의 사업자 등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 적용한다. 다만, 대통령령이 정하는 보증 금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.”

상가건물임대차보호법 제2조 제2항 - 적용 대상 구분

“②제1항 단서의 규정에 의한 보증금액을 정함에 있어서는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 감안하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외의 임대료가 있는 경우에는 그 임대료에 금융기관의 대출금리 등을 감안해 대통령령이 정하는 비율을 곱하여 환산한 것을 전체 보증금액에 포함하여야 한다.”

좀 더 구체적인 법의 적용 범위는 상가건물임대차보호법 시행령 제2조에 규정돼 있습니다. 서울특별시의 경우 보증금액이 2억4천만 원 이하, 수도권 과밀억제지역에 해당하는 인천, 의정부, 구리, 하남 등의 도시는 보증금액이 1억9천만 원 이하, 광역시(군지역과 인천광역시 제외)에서는 보증금액이 1억5천만 원 이하, 그 밖의 지역에서는 보증금액이 1억4천만 원 이하일 때 법의 적용을 받을 수 있습니다.

단, 보증금액을 산정할 때는 보증금 이외에 월세 등의 임대료가 있을 경우 그 금액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산하도록 규정하고 있습니다.

지역별 보증금액 보호 범위	
서울특별시	2억4천만 원 이하
수도권	1억9천만 원 이하 (인천광역시 포함한 과밀억제지역)
광역시	1억5천만 원 이하 (인천광역시 군 지역 제외)
그 외 지역	1억4천만 원 이하

■보증금 5천만 원에 월세 100만 원을 내는 A씨 점포의 경우 상가건물임대차보호법에 의한 전체 보증금액은 얼마일까요?

보증금 5천만 원 + 월세 100만 원×100 = 전체 보증금액 1억5천만 원

세입자가 입점해 사업자 등록을 한 후에는 상가 건물에 대한 '대항력'을 가질 수 있습니다. 대항력이란 세입자가 제3자에게 자신의 임대차 관계를 주장할 수 있는 권리이며, 다른 채권(근저당권, 압류·가압류)에 우선해 세입자의 보증금을 보호하기 위해 도입됐습니다. 계약서상에 확정일자까지 받아두면 이런 우선 변제권이 법적으로 확실하게 인정됩니다.

위 사례의 경우 A씨는 사업자 등록을 마치고 임대한 상가 건물에서 제과점을 운영하고 있으면서 임대차계약서에 확정일자를 받아 두었습니다. 또한 임대차 보증금액이 서울특별시의 보증금 상한선인 2억4천만 원을 넘지 않은 1억5천만 원입니다.

결론적으로 A씨의 경우 모든 조건에서 상가건물임대차보호법의 적용 대상이 되므로, 임대 건물이 경매될 때 다른 채권자에 우선하여 보증금을 돌려받을 수 있습니다. ㉑

잡지나 서적에 나온 레시피를 보면서 제품 만들기를 시도했던 사람이라면 누구나 한번쯤 배합표에 적혀있는 재료나 구입처를 잘 몰라서 포기했던 경험을 갖고 있다. 월간 <베이커리>는 '재료색인' 지면을 따로 마련하여 이달에 소개한 재료 중 생소하거나 특이한 재료를 모아 재료 특성과 구입할 수 있는 곳의 연락처를 안내해 독자들의 편의를 돕고 있다.

[그랑마니에르]

오렌지를 원료로 한 큐라소라 불리는 리큐르. 오렌지 큐라소의 대표적인 상품명. 구입처 : 동신리큐르

[넛메그]

육두구과 교목의 열매를 건조시킨 것. 한 개의 종자에서 넛메그와 메이스의 두 종류의 향신료를 얻는다. 약간 쓴맛과 톡 쏘는 맛이 있으며 피클이나 애플파이, 푸딩 수플레 등에 쓰인다. 두통, 소화, 발열 등에 효과가 좋아 브랜드에 넛메그를 담아서 마시기도 한다. 알갱이와 가루 2종류가 있는데 알맹이를 쓸때보다 빵아서 쓰는 것이 좋다.

[누사포마]

헤이즐넛 지방으로 구성된 유지. 수분이 전혀 없는 상태로 카카오버터보다 융점이 낮아 입안에서 부드럽게 녹는다. 주로 버터크림, 생초콜릿, 초콜릿 센터 용으로 쓰인다. 구입처 : 선인

[드라이이스트]

생이스트를 건조시킨 것으로 프랑스빵처럼 저배합으로 만드는 빵에 자주 사용된다. 사용량은 생이스트의 40%~50% 정도. 구입처 : 베이크플러스 / 웰가 / 제원인터내셔널

[레몬 제스트]

레몬의 겉껍질. 껍질 부분은 향이 짙어 가늘게 자르고 잘게 다져서 소스, 크림, 젤리, 케이크, 앙트르메 등의 향료나 색을 낼 때 쓴다.



그랑마니에르



누사포마



무화과



아니스

[레몬]

설탕 절임한 레몬 껍질. 구입처 : 제원인터내셔널 / 키미코리아

[로즈마리]

자소과의 관목으로 잎과 나무 모두 향료로 쓰인다. 상쾌한 방향과 신선한 감미를 지녔다. 맵고 약간 쓴맛이 난다. 비교적 방향성이 강해 향료 원료로 넓게 이용되며, 아이스크림, 냉과, 캔디 등에도 쓰인다. 구입처 : 브레드가든 / 유암산업

[망고 튀레]

망고를 익혀 부드럽게 만든 뒤 믹서에 갈고 체에 걸러낸 것. 구입처 : 제원인터내셔널

[몰트]

맥아, 보리, 조, 콩 등의 곡류를 잘게 썰어 청결한 발아통에서 발아시킨 후 건조시켜 볶거나 가루를 만들어 발효 촉진제로 사용한다. 구입처 : 베이크플러스

[무화과]

지중해 연안이 원산지인 뽕나무과의 과수. 꽃을 피우지 않고 열매를 맺는다. 우리 나라 남부와 제주도, 일본, 중국에 분포한다. 생식하거나 잼, 건과, 통조림 등으로 이용한다. 열매는 길이 5~8cm 가량의 달걀 모양으로 8~10월에 검은색으로 익는다. 구입처 : 키미코리아

[바닐라 에센스]

바닐린을 물 또는 알콜에 녹인 액체. 바닐라 빈보다 풍미는 떨어지지만 대량 생산용 제품에 주로 쓰인다. 크림 등 얼처리를 하지 않는 제품에 바닐라의 풍미를 낼 때 사용한다.

[베이킹파우더]

합성 팽창제. B.P라 표기한다. 중조와 산성제가 화학반응을 일으켜 이산화탄소와 기포를 생성해 반죽을 부풀린다.

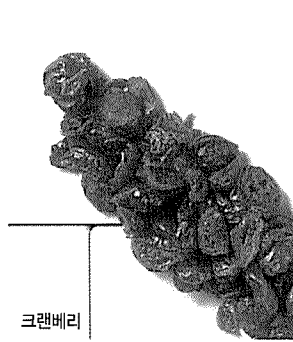
[아몬드 파우더]

구입처 : 길림양행 / 다림너초빌 / 대한제당 / 삼목상사 / 제원인터내쇼날 / 키미코리아

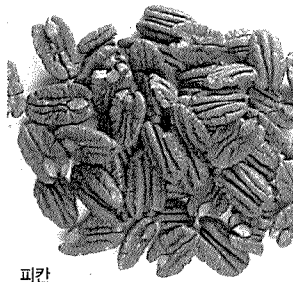
[얼그레이]

베르가모트라는 과일즙을 차잎에 섞은 차. 중국이 산지인 얼그레이는 19세기 초 중국에 부임해 얼그레이를 즐겨 마신 영국의 그레이 백작 이름을 딴 것이다. 감귤류의 껍질에서 추출한 오일이 첨가되었고 배와 박하 향기가 난다. 진한 오렌지 색으로 한약재로 사용되기도 한다.

구입처 : 브레드가든



크랜베리



피칸

[크랜베리]

유럽, 북아메리카 양대륙의 극지방 근처에서 자라는 월굴나무속의 야생종으로, 미국에서 품종개량을 통하여 대규모로 재배하고 있다. 열매는 빨간색으로 신맛이 강하며 주스, 소스, 케이크 등에 이용한다. 꽃봉오리의 모양이 학(crane)의 머리와 비슷해 크랜베리라는 이름이 붙여진 것이다. 오로감염증의 예방효과가 있는 것으로 알려져 기능성식품소재로 사용된다.

구입처 : 키미코리아

[아니스]

중동이 원산지인 1년초로 허브의 한 종류이다. 갈색의 작은 씨는 달콤하고 상쾌한 풍미를 갖고 있어 허브 중에서도 이용가치가 높다. 디저트, 케이크, 과자, 빵, 비스킷, 캔디, 카레 등에 향신료로 쓰인다.

[피칸]

원산지가 미국인 호두과의 견과. 표면이 매끄러우며 딱딱한 껍질에 싸여 있으며 호두에 비해 쓴맛이 적고 긴 타원형 모양을 하고 있다. 과자에 쓸 때는 껍질을 벗겨 다이스 형태로 잘라 사용한다. 구입처 : 키미코리아

제49회 퀴즈

- 1 사랑하는 사람에게 초콜릿을 선물하며 고백하는 날인 2월 14일은?
- 2 기문이나 실론산 홍차에 베르가모트이라는 기름 향료가 가미된 홍차로 중국에서 홍차를 만드는 기술을 배운 영국의 백작의 이름이 붙은 차는?
- 3 이탈리아를 상징하는 피자의 원형인 빵은?

힌트는 여기에

- 1 이 달의 제품 특선
- 2 재료특강
- 3 일본빵의 명가

Quiz

지난호 Quiz 정답

- 1 맛을 소중히 사람을 소중히
- 2 가브리엘 뼈아송
- 3 뷔슈 드 노엘

지난호 정답자

- 김원우 부산광역시 사상구
주민정 대구광역시 달서구
송해성 경기도 양평군
김선근 서울 노원구
나유미 서울시 서대문구