

Counselor

황운선 법무사(충북회)



Q2

상가를 임차해 교회를 세우려고 하는데, 교회도 「상가임대차보호법」의 보호를 받는지요?

상가임대차

저는 목사인데, 최근 상가건물에 임대차계약을 하고 목회하는 교회를 세우고자 합니다. 교회의 임차보증금에 대한 우선변제권을 취득하기 위하여 임대차 계약서에 확정일자를 받으면 교회도 「상가건물임대차보호법」에 의하여 보호를 받을 수 있는지 궁금합니다. 또, 교회에서 구분상가 3개 호수 전체를 임차하여 사용할 예정인데, 사업자등록은 하나만 등록하면서 임대차계약 시에는 전체 1개의 계약서를 작성하여야 되는지, 아니면 각 호별 별개로 3개의 계약서를 작성해야 하는지도 궁금합니다.

A 교회는 상인으로 보지 않기 때문에 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받지 못합니다.

「상가건물임대차보호법」은 상가건물 임대차의 공정한 거래질서 확립과 영세 상인들이 안정적으로 생업에 종사할 수 있도록 세입자의 권리를 보장하기 위한 법이므로, 그 적용 대상은 영세상인에 한정됩니다.

원칙적으로 교회는 상인으로 보지 않기 때문에 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받을 수 없습니다. 그래서 교회가 임차하고 있는 상가건물이 경매되는 경우에도 배당절차에서 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받지 못해 임차보증금을 경매절차에서 배당을 받지 못하는 경우가 종종 발생하고 있습니다.

그러나 교회가 부대사업으로 영리사업을 운영하는 경우에는 별도로 사업자등록을 할 수 있고, 이런 경우는 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받을 수도 있습니다. 따라서, 귀하께서 구분상가 3개 호수 전체를 임차하여 교회로 사용하면서 「상가임대차보호법」을 적용받고자 한다면 교회가 부대사업으로 영리사업을 운영하면서 그에 대한 사업자 등록을 하여야 합니다.

이때 「상가건물임대차보호법」의 보호대상은 영리 사업에 관한 사업자등록이 된 영업용 건물 부분의 임

차보증금에 한정되기 때문에 영업용 건물 부분에 대한 임대차계약서는 따로 작성하여야 합니다.

한편, 「상가건물임대차보호법」은 상가건물 임차인 중에서 임차보증금이 일정금액 이하인 영세상인만을 그 보호대상으로 하고 있으며, 그 보호 대상금액은 해당 지역의 경제여건 및 상가규모를 고려하여 시행령에서 구체적으로 정하고 있습니다.

그리고 월세로 상가건물을 임차한 경우에는 임차보증금에 월세환산액을 더한 금액을 환산보증금으로 하여 그 보호대상 여부를 정하게 되므로 이 점을 특히 유의하여야 합니다.

참고로 대법원 판례에 의하면 “상가건물에 해당하는지 여부는 공부상 표시가 아닌 건물의 현황, 용도 등에 비추어 영업용으로 사용하느냐에 따라 실질적으로 판단하여야 하고, … 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다면 「상가건물임대차보호법」 적용대상인 상가건물에 해당한다.”라고 판시하고 있습니다(2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결). ❸