



## 일본의 상가건물임대차 관련 법제도

정보신청기관 : 참여연대 민생희망본부

### I. 서 설

일본은 영업용과 주거용을 합한 중간적인 형태의 건물이 광범위하게 보급되어 있었다. 따라서 일본법은 영업을 목적으로 하는 임대차에 관한 별도의 특별법을 제정하고 있지 않으며, 민법의 임대차는 물론 차지차기법에서도 주거용 건물과 영업용 건물을 명확히 구별하지 않고 일률적으로 규정하고 있다. 조문에 따라 영업용 건물의 임대차에 적용한다. 따라서 주거용 임대차이든 점포·사무소 등의 영업용 임대차이든 건물의 사용을 목적으로 하는 계약이라는 점에서는 동일하나, 사용의 목적이 전자는 주거, 후자는 영업이라는 점과 임차인의 신분이 전자에서는 시민, 후자에서는 상인 기타의 사업주라는 것이 차이점이다. 이로 인하여 일본에서는 영업용 건물에 대하여 차지차기법의 보호대상여부가 확실성 문제가 되었고, 구체적인 사건들은 각각 사법부에 의해 판단되어 왔다.

이러한 상황에서 2007년 12월 21일에 공포되어, 2008년 1월 1일부터 시행되고 있는 현행 차지차기법에서는 사업용 정기차지권을 설정할 경우의 존속기간의 상한을 '20년 이하'에서 '50년 미만'으로 기간을 연장하였다. 즉, 개정 전의 사업용 정기차지권을 설정할 경우의 존속기간이 '10년 이상 20년 이하'이었던 계약기간이 '10년 이상 50년 미만'으로 기간이 연장될 수 있게 되었다.

### II. 차지차기법 개관

#### 1. 적용범위

영업용 건물의 임대차에 대하여 차지차기법을 적용하는 것에 대하여 판례와 학설이 각기 다른 입장을 보이고 있다. 학설은 영업용 건물 임대차에 적용하는 것이 타당하다고 주장하는 다수설과 차지차기법에 명문의 규정이 없기 때문에 영

업용 건물 임대차에는 적용할 수 없다는 부정설, 당사자가 계약에 따라 어떠한 명칭을 붙여도 이에 관계없이 각각의 조문별로 그 실체에 따라 해석 판단하여야 한다는 절충설로 나누어져 있다. 판례는 영업용 건물 임대차의 경우에도 차지차가법의 적용대상이 되어 차지차가법의 적용을 받고 있다고 보고 각 조문의 해석에 대하여 실체에 따라 고려하는 것이 타당하다는 입장을 취하고 있다. 일본에 있어서 영업용 임대차와 주거용 임대차를 구별하지 않는 배경은 ‘생업용’ 혹은 ‘상주병용’ 등의 중간적인 형태의 건물이 광범위하게 보급되고 있었던 현상과 영업용 차지차관계에 있어서 영업재산이 보상에 충분한 고려를 하지 않았다는 것을 들고 있다. 이러한 의견에 따라 영업용건물차가법과 주거용건물차가법은 별도의 법으로 제정하여야 한다는 의견이 있었으나 차지차가법은 구별하지 않고 제정되었다.

## 2. 계약당사자의 권리의무

임차인은 건물사용 대가로 임대인에게 차임을 지급하여야 한다. 임차인은 임차물에 대하여 적합한 사용의무, 건물의 보관의무가 있으며, 이 의무를 위반하면 임대인은 손해배상청구를 할 수 있는 동시에 계약을 해제할 수 있다(민법 제594조 제3항, 제612조 제2항). 또한 통지의무(동법 제615조)와 보존행위허용의무(동법 제606조 제2항, 제607조)가 있으며, 임대차계약이 종료되면 임차물을 원상회복하여 임대인에게 반환할 의무가 있다(동법 제616조, 제567조, 제598조).

임대인은 임차인에게 건물인도의무, 건물수선 의무, 방해제거의무, 하자담보책임, 비용상환의무 및 조작매수의무 등을 부담한다. 또한 임대인은 임차인의 의무에 대응하여 차임청구권, 차임증감청구권, 조작물수거권 및 조작매수청구권(민법 제616조, 제598조) 및 부금반환청구권, 계약해제권 및 손해배상청구권 등이 있다.

## 3. 정당사유제도 적용여부

차지차가법 제28조에 의하면 계약갱신 거절의 통지 또는 해약의 제한에 있어서 임대인이 갱신 거절을 하기 위해서는 “자기사용의 필요로 하는 경우”와 “기타 정당한 사유가 있는 경우”로 규정하고 있다. 그러나 양 당사자 간의 제반사정을 비교형량하여 임대인의 해지통고나 갱신거절이 타당하다고 인정되는 경우를 정당사유가 있다고 보고 있다. 즉, 정당사유는 임대인이 당해 가옥에서 영업을 할 필요성이 있는 경우에도 해당되며, 영업의 필요성, 생계위험의 정도, 영업장소가 개업인지 확장인지 여부, 필요성의 이유 등을 고려하여 평가되어야 한다.

## 4. 차임증감청구권

차임은 기본차임과 변제기가 도래함으로써 독립성을 가지며 양도처분이 가능하고 압류의 대상이 될 수 있는 지분차임으로 나뉜다.

차임을 경제사정의 변동에 따라 합리적으로 조정하도록 차임증액청구권을 규정하고 있다(차

지차가법 제32조). 이러한 차임증액청구권은 형성권이다. 당사자 간의 차임을 증액하지 않겠다는 특약은 유효하나(동법 제32조 단서), 감액하지 않겠다는 특약은 무효이다(동법 제30조).

## 5. 임차권의 양도 · 전대

일본민법 제612조에 의하면 임대인의 승낙 없는 임차권을 양도하거나 임차물을 전대할 수 없으며, 임차인이 이 규정에 반하여 제3자로 하여금 임차물을 사용·수익시킬 때, 임대인은 계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있다. 임대차의 기간만료 또는 해약신청으로 인하여 종료할 전대차가 있는 경우에 있어서, 임대차가 종료한 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 취지를 통지하지 않으면, 그 종료만 가지고서 전차인에게 대항할 수 없다는 특례를 두고 있다(차지차가법 제34조 제1항). 또한 임차인이 전차인에게 위와 같은 통지를 하였을 경우, 전대차는 그 통지 후 6개월이 경과해야 임대차가 종료한다고 규정하여 전차인을 보호하고 있다(차지차가법 제34조 제2항).

## 6. 조작매수청구권과 비용상환청구권

임차인은 임대차계약이 종료하게 되면 보증금이나 부금을 반환 받을 채권과 조작매수청구권(차지차가법 제33조), 조작수거권(민법 제598조)이 있다. 조작매수청구권은 임의규정이며 동 청구권은 형성권이다. 필요비에 대하여 계약당사자 간에 약정이 없는 경우에는 임차인은 모든 필요비에 대하여 상환청구를 할 수 있다. 임차인이

지출한 유익비 중 임차건물에 부착한 부분이 멸실되었으면 유익비상환청구권도 멸실된다. 임대인이 필요비를 지불하지 않으면 임차인은 임대건물에 대하여 유치권을 행사할 수 있다. 비용상환청구권은 1년으로(민법 제622조, 제600조) 제척기간이다.

## 7. 보증금 및 권리금

보증금은 일반적으로 임차목적물 인도 전에 지급되는 것이지만 계약체결시 보증금을 장래에 지급하기로 약정한 계약도 유효하고, 장래에 일정한 사유가 발생할 것을 조건으로 하는 특약도 유효하다. 임차인의 일체의 채무를 담보하므로 임대료가 지체된 경우 그 지연배상금도 담보된다. 그리고 임대인이 장래의 임대료 채권을 양도한 경우 양수인이 보증금으로부터 변제를 받는다.

권리금은 건물임대차 계약시 임차인이 차임채무 이외에 채무를 담보할 목적으로 임차인이 임대인에게 교부하는 일체의 금전을 말하는 것으로, 제2차 세계대전 후 지대가임통제령(地代家賃統制令)에 의하여 동결된 임료와 인플레이션에 따라 단기간에 높아진 임료와의 차이를 메꾸기 위해 지급되던 것이었다. 일반적으로 권리금은 반환되지 않으며, 계약서상에 명시되지 않고 관행으로 행해져 왔으므로 민법상 권리금에 관한 규정은 없다.

그러나, 임대차계약을 체결할 때 보증금을 장래에 지급하기로 약정한 임대차계약도 유효하며 또한 장래 일정한 사유가 발생할 때 지급하기로 한 특약도 유효하다.

권리금의 형태로는 영업권의 대가에 해당하는 권리금, 임료의 전불(前拂)에 해당하는 권리금, 임차권의 양도성을 부여하는 대가에 해당하는 권리금, 실제상으로 여러 가지 복합형의 권리금 등이 있다.

일본에서의 권리금 수수는 임대차관계에서 행해지고 있고, 그 금액도 상당히 고액이다. 임대차 계약체결에 즈음하여 임차인으로부터 임대인이 권리금을 수수한 경우에는 임차권의 양도 혹은 전대를 묵시적으로 승낙한 것으로 보아야 할 것인가에 대하여 학설과 판례는 모두 소극적 태도를 취하고 있다. 학설과 판례는 대체로 권리금 반환에 관한 계약상의 의무는 구 임대인과 신 임대인 및 임차인 간의 3면적 계약관계에 의하여 승계되지 아니하는 한 신 임대인이 권리금의 반환의무를 지지 아니한다고 본다. 임대차계약을 체결할 때 장래에 지급하기로 한 계약도 유효하며, 또한 장래 일정한 사유가 발생할 때 지급하기로 한 특약이나 장래 임료가 증액되면 보증금을 증액한다는 특약도 유효하게 인정되고 있다.

## 8. 대항력

일본법상 임차권의 대항요건은 원칙적으로 등기이다(민법 제605조). 그 밖에 임대차의 종류에 따라 등기에 대신하여 인정되는 대항요건들이 있다. 토지임차권은 그 지상건물의 등기로써 대항력이 인정되며(차지차기법 제10조), 건물임차권은 건물의 인도가 있는 경우에는 이후에 그 건물에 관하여 물권을 취득한 사람에게도 그 효력이 생긴다(차지차기법 제31조).

## 9. 임대기간과 계약의 해지

임대차계약 당사자가 계약상 종속기간을 정한 때에는 원칙적으로 그 기간의 만료로 임대차는 종료한다. 법정갱신이 인정되며(차지차기법 제26조 제2항·제3항, 제28조), 종속기간에 대한 규정은 강행규정이므로 이 규정에 반하는 특약은 무효이다(차지차기법 제30조).

임대차계약에서 당사자 간에 적용되는 해제원인은 이행지체와 이행불능이며, 임대차의 특수한 해제원인은 임차인의 의사에 반하는 보존행위(민법 제607조), 임차물의 일부멸실(민법 제611조), 임대인의 동의를 얻지 않은 양도 또는 전대의 경우이다(민법 제612조). 또한 건물 임차권 자체가 소멸하면 임대차계약은 종료한다. 계약당사자가 종속기간을 정하지 않은 때에는 각 당사자는 언제든지 해약을 제의할 수 있다(민법 제617조).

## Ⅲ. 개정내용

2008년 1월 1일부터 사업용 차지권이 사업용 정기차지권 등으로 명칭이 바뀌고, 신법 제23조 제1항에 새로운 조문이 더해져서, 종전의 사업용 차지권은 제2항에 규정되었다(종속 기간은 10년 이상, 20년 이하로부터 제1항에 대해서는 30년 이상, 50년 미만, 제2항에 대해서는 10년 이상 30년 미만으로 개정). 또, 사업용(정기)차지권(등)과 건물양도 특약부차지권의 조문의 순서가 변경되어 각각 제23조, 제24조에 규정되었다.

## 1. 정기차지권

구 차지법에서는 차지기간이 만료해도 차지상에 건물이 존재하는 한 정당사유가 없으면, 차지계약의 갱신을 거절할 수는 없었다. 따라서, 일단 차지권을 설정하면, 이미 토지는 반환되지 않는다는 개념이 정착해, 새로운 차지의 공급은 대부분 되지 않았다.

이러한 점을 극복하기 위해서 「정기차지권」이 도입되었다. 이것은 약정의 계약기간이 만료하면 차지관계가 종료하고, 토지가 소유자에게 명도되어지는 차지권이다. 다만, 구법에 의한 (종래의) 차지권을 설정하고 있는 자가 갱신시에 신법에 의한 정기차지권으로 바꾸는 것은 원칙적으로 할 수 없다.

광의의 정기차지권에는 「일반정기차지권」, 「사업용 정기차지권 등」, 「건물양도 특약부 차지권」의 세 개가 있다. 한편, 2008년 1월 1일에 차지차기법이 일부 개정되어, 사업용 차지권은 「사업용 정기차지권 등」으로 개정되었다.

이러한 차지권에 대해서, 통상의 차지권과는 달리, 갱신이나 건물매수청구가 인정을 받지 않는 특별한 차지권인 것을 제3자에게 대항하기 위해서는 사업용 차지권으로서의 등기를 하는 것이 필요하다. 이 때문에 계약시에 있어서 공정증서 속에 사업용 차지권의 등기를 하는 취지를 명확히 정해 두는 것이 좋다.

### (1) 일반정기차지권

차지차기법 제22조에서는, 다음의 모든 요건

을 충족한 것을 일반정기차지권으로 정의하고 있다.

- ① 존속기간을 50년 이상으로 할 것
- ② 다음 3개의 특약을 할 것
  - ㉠ 계약의 갱신이 없고,
  - ㉡ 건물의 축조에 의한 존속기간의 연장이 없고,
  - ㉢ 차지인은 건물의 매수청구를 하지 않을 것
- ③ 상기 ②의 특약은 공정증서 등의 서면으로 행할 것

이 요건을 충족시킨 차지권에 대해서는, 차지차기법 제9조(「차지권의 존속기간 등」의 규정에 관한 특약으로 차지권자에게 불리한 것은 무효로 한다) 및 제16조(「차지권의 대항력」, 「건물매입청구권」 등의 규정에 관한 특약으로 차지권자에게 불리한 것은 무효로 한다)의 「강행규정」을 적용하지 않는 것으로 명기되었다.

### (2) 사업용정기차지권 등

차지차기법 제23조에 규정되어진 차지권으로는 다음의 두 종류가 있다.

- 1) 존속기간 30년 이상 50년 미만의 것(제23조 제1항)  
다음의 요건 모두를 충족한 것을 말한다.
  - ① 전적으로 사업용(거주용 목적은 제외한다)으로 제공하는 건물소유를 목적으로 하는 것

- ② 존속기간을 30년 이상 50년 미만으로 하는 것
- ③ 다음의 세 개의 특약을 할 것
- ㉠ 계약의 갱신이 없고,
  - ㉡ 건물의 축조에 의한 존속기간의 연장이 없는 것으로,
  - ㉢ 차지인은 건물의 매수청구를 하지 않아야 한다.
- ④ 차지계약은 공정증서로 행할 것

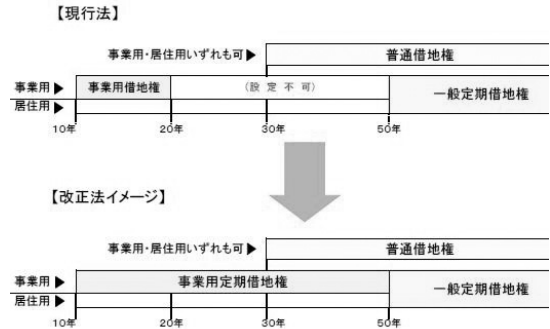
## 2) 존속기간 10년 이상, 30년 미만의 것(제23조 제2항)

다음의 요건 모두를 충족한 것을 말한다.

- ① 전적으로 사업용(거주용 목적은 제외한다)으로 제공하는 건물소유를 목적으로 하는 것
- ② 존속 기간을 10년 이상 30년 미만으로 하는 것
- ③ 차지차가계약은 공정증서로 행할 것

3) 정리하면, 예를 들면, 교외형 양관점 등을 위한 차지와 같이, 일정한 기간에 투자자본의 회수를 예정하는 사업에 적합한 땅을 빌리는 경우, 다시 말해, 전적으로 사업의 용건에 제공하는 건물(거주용을 제외)의 소유를 목적으로 하는 동시에, 존속기간을 30년 이상 50년 미만으로 하는 차지권을 설정할 경우에는, 계약의 갱신이나 건물축조에 의한 존속기간의 연장, 그리고 건물매수청구를 행하지 않는 취지를 정할 수 있다(차지차가법 제23조 제1항). 또한, 이것과 같은 목적에서 존속기간을 10년 이상 30년 미만으로 하는 차지권을 설정할 경우에는, 차지권의 존속기간이나 건물매수청구권에 관한 규정 등은 적용되지 않는다(동조 2항). 이에 대한 차지계약은 공정증서에 의해 해야 한다(동조 3항).

事業用定期借地権の期間設定の範囲の拡大(借地借家法の一部改正)



\* 23조 제2항의 사업용 정기차지권 등에서는, 차지차가법 제3조로부터 제8조까지(존속기간, 갱신, 기간연장 등), 제13조(건물매수청구권) 및 제18조(갱신후의 재건축의 허가)의 규정은 적용되지 않고, 결과적으로 종기가 있는 차지권이 된다.

## 4) 개정의 효과

이 개정에 의해 차지인이 되는 사업자에 있어서는 사업내용이나 건물의 구조·소각 연수에 따른 존속기간의 설정이 가능해지고, 비교적 장기의 사업이어도 채산성이 확보되게 된다. 또, 소유자·유저 쌍방의 필요에 따른 기간의 설정이 가능해져, 토지소유자도 빌려 주기 쉬워지는 등의 이익이 있다.

정기차지권 전반에도 말할 수 있지만, 통상의 차지권과는 다르고 갱신이나 건물매수청구가 인정을 받지 않는 특별한 차지권인 것을 제3자에게 대항하기 위해서는 사업용 차지권으로서의 등기를 하는 것이 필요하다. 이 때문에, 계약서에 있어서 공정증서 속에 사업용 차지권의 등기를 하는 취지를 명확히 정해 두는 것이 좋다.

### (3) 건물양도특약부 차지권

차지차가법 제24조의 차지권에 대한 규정은 「차지권을 소멸시키기 위해서, 설정 후 30년 이상을 경과한 날에 차지상의 건물을 차지권설정자(지주)에 상당한 대가로 양도한다」는 취지를 정한 것이다.

차지계약의 방법에 대해서는 특별한 규정은 없다. 그러므로 반드시 서면에 의할 필요는 없다.

이 경우에는, 차지차가법 제9조(「차지권의 존속기간 등」의 규정에 관한 특약으로 차지권자에게 불리한 것은 무효로 한다)의 강행규정은 적용되지 않으므로, 소유자에 의한 건물매수가 실질적으로 차지권을 소멸시키는 것이어도 건물양도 특약은 유효한 것이 된다.

이 특약에 의해 소유자가 건물을 매수해 차지권이 소멸했을 경우 차지인 또는 건물의 임차인이 건물의 계속 사용을 청구했을 때에는 기간의 정함이 없는 건물임대차가 된 것으로 간주된다.

정리하면 건물양도특약부 차지권은, 예컨대 토지개발업자(developer) 등이 차지 위로 임대빌딩을 건축하고, 집세수입을 얻어서 일정기간 경과 후에는 그것을 소유자에게 양도한다고 하는 사업을 고려한 차지의 형태를 말한다. 다시 말해, 차지권을 설정할 경우(차지차가법 제23조 제2항의 차지권설정의 경우를 제외)에는 제9조의 규정에 관계 없이 차지권을 소멸시키기 위해서 그 설정 후 30년 이상을 경과한 날에 차지권의 목적인 토지 위의 건물을 차지권설정자에게 상당한 대가로 양도하는 취지의 특약을 할 수 있

다(동법 제24조 제1항). 이 특약에 의해 차지권이 소멸했을 경우에는, 그 차지권자 또는 건물의 임차인으로 그 소멸 후 건물의 사용을 계속하고 있는 것으로 청구를 했을 때에는, 청구시에 그 건물에 대해서 그 차지권자 또는 건물의 임차인과 차지권설정자와의 사이에 기간의 정함이 없는 임대차(차지권자가 청구를 했을 경우에 있어서 차지권의 존속기간을 존속기간으로 하는 임대차)가 행해진 것으로 간주한다. 이 경우에 건물의 임차료는 당사자의 청구에 의해서 법원이 정한다(동조 제2항).

### (4) 계약상의 유의점

차지차가법 제22조에서 제24조 각각에 규정되어진 요건 중 1개라도 충족되지 않는 경우에는 정기차지권에는 해당되지 않는다.

## 2. 사업용 정기차지권의 설정등기

사업용 정기차지권은 지상권과 임차권의 어떤 것에 속하느냐에 따라 등기사항에 차이는 있지만, 설정등기 절차는 공통이다.

### (1) 필요서류

- ① 등기식별정보 또는 등기필증→소유자가 준비함.
- ② 등기원인증명정보→사업용 차지권설정 계약 공정증서의 정본이나 등본이 이에 해당함. 이 외의 서류는 등기원인증명정보로서 인정을 받지 못함.
- ③ 위임장→소유자, 차지인 쌍방의 위임장이 필요함.

### 차지권의 분류와 비교

구분	보통차지권	일반정기차지권 (제22조)	사업용 정기차지권 등		건물양도 특약부 차지권(제24조)
			제23조 제1항	제23조 제2항	
존속기간	30년 이상 (약정이 없는 경우에는 30년)	50년 이상	30년 이상 50년 미만	10년 이상 30년 미만	30년 이상
건물의 이용목적	제한 없음	제한 없음	전적으로 사업용인 건물		제한 없음
차지계약의 갱신	건물이 있는 경우에는 원칙적으로 갱신	없음 (특약에 의함)	없음 (특약에 의함)	없음	없음 (특약에 의함)
차지권 소멸시효에 있어서 건물의 매수청구	시가로 매수청구 가능	없음 (특약에 의함)	없음 (특약에 의함)	없음	상당한 대가로 소유자에게 양도하는 취지의 특약이 가능함
건물의 재건축에 있어서 존속기간의 연장	있음 (소유자의 승낙이 있는 날 등으로부터 20년)	없음 (특약에 의함)	없음 (특약에 의함)	없음	없음 (특약에 의함)
대항요건	건물등기, 차지권의 등기	건물등기, 차지권의 등기	건물등기, 차지권의 등기	건물등기, 차지권의 등기	건물등기, 차지권의 등기
지대증감청구권	있음	있음	있음		있음
차지권의 양도	가능	가능	가능		가능
계약방법	제한 없음	공정증서 등의 서면에 의함	공정증서에 의함		제한 없음

- ④ 자격증명서→대표자 사항증명서 혹은 상업  
등기부등본이 이것에 해당함.
- ⑤ 인감 증명서→소유자가 준비함(발행 후 3  
개월 이내의 것).
- ⑥ 고정자산평가증명서

#### (2) 소요기간

등기를 신청해서 완료할 때까지의 기간은 범  
무국의 상황에 따르지만, 보통은 1주일에서 2주  
일 정도가 걸린다.

#### (3) 비용 등

등록면허세는 고정자산평가액수(1,000엔 미만  
은 잘라서 버림)의 1000분의 10(예: 5000만 엔의  
평가액수의 토지에 관해서는 등록면허세는 50만

엔이 됨)이다. 그 외, 사법서사보수 등은 별도로  
필요하다.

#### (4) 유의점

구분지상권 설정시에는 소유자의 승낙서가 필  
요한 경우도 있다.

박 광 동

(한국법제연구원 부연구위원)