

전문가 칼럼 - “변호사에게 물어보세요”

상업용 임대차계약 체결 전 10 가지 주의 사항

배여울 변호사
리차드 드위스 변호사

많은 사업가들이 개업을 앞두고 사업체 위치 선정 및 적정 임대료 관련 조사를 깊게 하는데, 막상 좋아 보이는 위치와 가격대를 찾은 경우 별다른 협상 없이 임대인이 제시하는 임대차계약을 서명하는 경우가 많다. 수요가 아주 많은 자리가 아닌 이상 임대인과 어느 정도는 협상이 가능하기 때문에 상업용 임대차 계약 체결 전 주의해야 할 사항 10 가지에 대해 살펴보자.

1. 임대기간. 임대 시작일과 종료일이 명시되어야 한다. 임대 장소가 현재 비어 있고 리모델링이 필요 없는 경우 상관없으나, 입주 전 여러 가지 문제가 발생 할 수 있다. 공사가 지연 될 가능성에 대비해야 하고 입주 전 임차인이 공사 목적으로 출입이 허용 되는 지 확인 해야 한다. 계약 상 move-in date 까지 입주 준비가 되지 않을 경우 임대료가 어떻게 조정되는 지 명시 되어야 한다.
2. 면적. 임대차계약에서 임대 면적이 명시 되었는지 확인한다.
3. 임대료. 상업용 임대차계약은 대체로 연간 제곱 피트 단위로 책정 된다. 하지만 추가적으로 재산세, 보험료, 수리 및 보수 비용, 관리비 관련 추가 비용이 발생하는 지 확인해야 한다.
4. 임대료 인상 (Rent Escalation). 매년 임대료를 약정 금액대로 인상 하는 경우, 세금 및 관리비 등 실비 증가 비율에 따라 인상 되는 경우, 인플레이션 비율에 따라 조정되는 경우 등이 있다. 금액이 확정 되지 않은 경우 기준연도 (base year)가 적합하게 지정이 되었는지 확인해야 한다. 예를 들어 새 건물인 경우 첫째 재산세 및 관리비가 상대적으로 낮아 추후 인상 된 비용이 발생 할 가능성이 높다. 비용증가에 따른 임대료 인상 조항이 있을 경우 상한액 설정, 임대인의 장부를 확인할 권리를 포함, 공인회계사의 공식 비용 레포트 요구 등의 조건을 걸 수 있다.
5. 협상 내용 반영. Free rent, 임대료 인상 관련 상한액 등 협상 내용이 제대로 계약서에 포함 되었는지 확인한다. 추후 임대인이 청소 등 서비스를 임의로 축소하지 못하도록 빈도 및 횟수 등 기준이 명시 되었는지 확인한다.
6. 수리 및 보수비. 임대인이 수리 및 보수 의무를 이행하지 않을 경우 임차인이 사전 통보 후 직접 수리 및 보수 공사를 하고 그 비용을 임대료에서 차감할 권리를 요구 할 수 있다.

7. 전대차권 (Sublease Rights). 사업이 번창하여 더 넓은 자리가 필요할 경우 타인에게 전대차 가능 여부 및 관련 조건을 확인한다. 대부분의 계약의 경우 임대인이 합리적인 경우에는 전대차를 허용하는 조건이 포함 되어 있다.
8. 후순위(Subordination). 후순위 지위 조항이 포함 되어 있다면 임차인의 권리는 은행 등 대출기관 (lender) 보다 낮은 순위에 있는 경우이다. 만약 건물이 압류 당할 경우 대출기관이 임대차계약을 파기할 권리가 있기에 임차인에게 상당히 불리하다. 대체로 이 조항은 건물주와 대출기관 사이의 계약으로 삽입되는 조항이기에 삭제하기는 어렵다. 하지만 임차인을 보호 할 수 있는 방법이 있다 (아래 9 번 참조).
9. 교란방지 (Non-Disturbance). 임대인이 후순위 조항을 요구할 경우 임차인은 계약 상의 의무를 준수하고 있는 경우 건물이 압류 당하거나 경매 처분 되어도 퇴거시키지 못한다는 교란방지 조항을 요구할 수 있다.
10. 신권리자의 승인(Attornment). 이 조항의 목적은 건물이 처분 될 경우 임차인이 새로운 건물주에게 그 채무를 인정하는 조항으로, 임차인이 새 임대인에게 임대료 지급 및 관련 의무를 이행하겠다는 조항이다.

독자로부터 법률에 대한 질문을 받습니다. 변호사에게 법 관련 질문이 있는 경우, ask.koreatimes@gmail.com 로 보내주십시오. 배여울 변호사와 리차드 드위스 변호사는 미국과 한국에서 법률자문을 제공하였으며, 알라배마 주 몽고메리 소재 법무법인 DeWeese & Bae LLC 의 공동 설립자입니다. 이 칼럼은 법률자문에 해당하지 않으며, 이 칼럼이 변호사-의뢰인 관계를 형성하지는 않습니다.