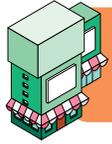


상가 임대차상담센터를  
두드리세요!



새 건물주에게서 임대료 인상  
통보를 받은 치킨집 사장님!



임대차 계약을 앞두고 있는  
예비 카페 사장님!



임대인과 임차인이 생각하는  
원상회복 범위가 다른데 어떡하죠?



1억 원 들여 인테리어 시공했는데,  
재건축 한다고 2년 만에 나가라고요?



곧 임대차기간 만료일이 다가오는데  
임대인이 권리금 회수를 방해합니다.

# 서울시 상가임대차상담센터 이용안내

골치아픈 임대차분쟁, 서울시에 상담하세요!

## 서울시 상가임대차상담센터는

- 계약 및 계약해지 문제
- 임대기간 및 임대료 인상 문제
- 권리금 회수 방해 문제 등 임대차에서 발생하는 다양한 고민을 전문상담위원들이 상담해드립니다

## 상담센터 이용방법

- 상담시간 : 10:00~20:00 월~금(평일)
- 전화·방문상담 : 02-2133-1211
- 온라인상담 : '눈물그만' 사이트 [economy.seoul.go.kr/tearstop](http://economy.seoul.go.kr/tearstop)



## 위치 및 교통편

- 더익스체인지 서울빌딩 3층(중구 무교로 21)
- 지하철, 시청역 1호선 5번 출구



# 서울시 상가임대차 상담센터



방방이 있습니다!



# 상가임대차 관련 꼭 알아야 할 법령 상식

4가지만 확인해도 임대차 분쟁에 대비할 수 있어요!

## 체크리스트 : 상가건물임대차보호법 및 시행령의 주요내용

### 1 임대인은「상가건물 임대차보호법」상 어떠한 보호를 받나요?

- 최초의 임대차 기간 포함하여 5년 내에서 계약갱신 요구 가능
  - 권리금 회수기회 보호
  - 건물소유자가 바뀌어도 새로운 소유자에게 임대차 관계를 주장할 수 있는 권리 **[대항력]** 인정 등
- ※ 환산보증금 4억원 초과인 경우, 대항력에 관한 규정은 2015년 5월 13일 이후 최초로 계약이 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용함

### 2 환산보증금 4억원 이하(서울시 기준)의 상가 건물에만 적용되는 규정은 무엇인가요?

- 임대료 인상은 청구 당시 임대료의 연 9% 이내로 제한
  - 경매가 행해진 경우 보증금 중 일정금액 우선변제
- ※ 환산보증금 = 보증금+(월세×100)

### 3 임대인이 계약 갱신요구를 거절할 수 있는 대표적 사유는?

- 임대인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우

### 4 권리금 회수는 어떻게 하나요?

- 임대인은 임대차 종료 3개월 전부터 계약 종료 시까지 신규임대인을 주선함으로써 권리금을 회수할 수 있음
- 임대인이 정당한 사유 없이 권리금 회수를 방해하는 경우 임대인은 임대차 종료일부턴 3년 이내에 손해배상 청구 가능

“상가건물 임대차 표준계약서”(법무부 배포)와 “상가건물 임대차표준권리금계약서”(국토교통부 배포)를 계약 시에 사용하시면 사전에 많은 분쟁을 예방하실 수 있습니다!

# 상가임대차상담센터에서 이렇게 상담해드려요!

**Q** 월세를 3개월 연체한 적이 있으면 임대인은 계약갱신요구를 거절할 수 있고, 임대인은 권리금 회수기회를 보장받지 못한다고 들었는데, 3개월을 연달아 연체할 때 그렇다는 것인가요?

**A** 아닙니다. 3달간 연달아 연체한 경우뿐만 아니라 누적된 연체액이 3개월분의 금액에 이른 사실이 있을 경우에도 임대인은 계약갱신요구권과 권리금회수기회를 주장하지 못합니다.

**Q** 상가 임대차계약 당시 권리금을 지불하지 않았다면, 계약 종료 시에 권리금을 전혀 받지 못하고 나가야하는 건가요?

**A** 아닙니다. 계약 당시 임대인이 권리금을 지불하지 않았다고 할지라도 임대차기간 만료 3개월 전부터 임대차 종료 시 까지 신규임대인을 주선하고, 권리금계약을 하여 권리금을 회수하실 수 있습니다.

# 상가임대차 분쟁조정 제도를 소개합니다!

## 1 상가임대차 분쟁조정 제도란?

전문성과 공정성을 갖춘 서울시 상가건물임대차 분쟁 조정 위원회가 임대인-임차인 간 분쟁에 대해 중재 및 조정을 통해 대화와 타협을 유도하고 동시에 대안을 제시해 드립니다.

## 2 분쟁조정 사항

- ▲차임과 보증금의 증감 ▲권리금 ▲임대차 기간
  - ▲보증금 전환율 ▲양도 또는 전대 ▲건물의 인도와 보증금 반환 등 상가임대차 분쟁에 관한 사항
- ※ 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」 제10조

## 3 조정절차



## 4 신청방법

분쟁조정신청서를 작성하여 서울시 소상공인지원과로 제출  
※ 신청서 다운로드 : [눈물그만 사이트](http://economy.seoul.go.kr/tearstop)  
(http://economy.seoul.go.kr/tearstop)

문의 : 02-2133-5156

“신속하게 분쟁이 해결될 수 있도록 서울시가 도와드립니다!”

