

상가건물임차보증금 보호 관련 부가가치세법시행령 개정내용 해설

- 상가건물임대차보호법 시행에 따른 후속조치를 중심으로 -

전 재 원

재정경제부 조세정책과 행정사무관

I. 머리말

상가건물임대차보호법이 2002.11.1부터 시행되었다. 동법의 제정취지는 그동안 임대인의 우월적 지위로 인하여 일부 임차인들이 임차료를 일시에 대폭 인상 당하거나 갑자기 임대차 계약을 해지당하는 등 피해를 받았던 경우가 종종 있어 왔다.

이에 따라 지역별로 보증금이 일정금액이하에 해당하는 임차인이 상가건물임대차보호법의 보호를 받기 위해서는 부가가치세법 등이 규정하는 사업자등록을 신청하여야 한다고 규정하고 있어 동법의 시행에 맞추어 부가가치세법시행령 및 동법 시행규칙을 개정공포하였다.

이번호에서는 상가임대차보호법 및 동법시행령의 원활한 시행을 위해 관련 부가가치세법시행령 등을 일부 개정하였는 바 동 내용을 알기 쉽게 설명드리고자 한다.

II. 상가건물임대차보호법의 내용

1. 상가건물임대차보호법의 기본내용

상가건물임대차보호법의 도입목적은 상가건물의 임대차시 일반적으로 사회적·경제적 약자인 임차인을 보호함으로써 임차인들의 경제생활 안정을 도모하기 위하여 민법에 대한 특례를 규정하려는 것이다.

이 법은 일정금액 이하의 소액임차인을 보호하기 위하여 임차인은 최초 임대차로부터 5년간 계약갱신권을 보유하고, 보증금이나 월세를 12%이상으로 인상할 수 없으며, 세무서장에게 임대차계약서상에 확정일자를 받은 임차인은 후순위권리자 보다 보증금을 우선 변제 받을 수 있게 하는 등 임차인에 대한 보호장치를 마련하고 있다.

아울러 이러한 임차인에 대한 보호장치 마련으로 인한 금융기관 등 이해관계자의 피해를 방지하기 위하여 임대차와 관련한 사항을 세무서장으로부터 열람가능하도록 하고 있다.

상가건물임대차보호법의 기능은 다음과 같다.

첫째, 우선 임차인의 보호기능이 있다. 이는 경제적 약자에 있는 임차인을 보호하기 위하여 보증금의 인상률을 제한하고, 임대차계약의 갱신권을 임차인에게 부여하고 있다.

둘째, 제3자에 대한 공시기능을 갖고 있다. 상가건물임대차보호법이 채권자 등 제3자의 권익에 막대한 영향을 미치는 만큼 채권자 등 이해관계자가 무방비상태에서 불이익을 받지 않도록 임차인과 임대인간의 관계를 이해관계자에게 공시하는 것이다.

예를 들어 1억의 보증금만 계약이 되어 있는 상가에 대해 임차인이 세무서장에게서 확정일자를 받으면 후순위권리자보다 경매·공매시 보증금을 우선 변제 받는 등기된 물권과 동일한 수준의 보호를 받는다. 그런데 이러한 높은 수준의 권리보호는 임대인에게 대출 등을 해 준 금융기관에 의도하지 않는 손해를 미칠 가능성이 크다. 임대인이 대출상환을 하지 아니하여 동 건물을 압류하는 경우에도 확정일자인을 받은 날이 이보다 빠른 경우에는 임차보증금 1억원을 우선변제해 주게 되어 있어 건물에 대한 채권을 완전히 변제받을 수 없게되기 때문이다. 따라서 이러한 경우에 대비하여 금융기관 등 제3자에게 임대차에 대하여 생기는 법률관계를 공시하도록 하고 있다.

2. 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 임차인의 범위 및 보호내용

상가건물임대차보호법의 적용을 받기 위해서는 건물의 인도, 사업자등록의 신청, 그리고 보증금상당액이 일정금액 이하일 것 등 3가지 요건을 갖추어야 한다.

가. 건물의 인도

건물의 인도란 상가건물에 대한 점유의 이전을 말한다. 점유의 이전이란 점유자가 물건 위에 가지고 있는 사실상 지배를 이전하는 것을 말하므로 상가건물임대차보호법상 건물의 인도란 상가건물에 대하여 가지고 있는 사실상의 지배가 임대인으로부터 임차인에게로 이전되는 것을 말한다.

이 경우에도 불법침탈에 의한 점유, 임대인의 동의 없는 임차권의 양수인에 의한 점유

등이 아닌 적법한 권리에 기인한 이전만을 의미한다.

나. 사업자등록의 신청

사업자등록이라 함은 부가가치세·법인세·소득세 업무의 원활하고 효율적인 운용을 위하여 납세의무자의 사업에 관한 일련의 사항을 세무관서의 공부에 등재하는 것을 말한다. 사업자등록은 과세관청이 과세행정상의 권리를 취할 수 있도록 하기 위한 사업자의 협력의무이기 때문에 사업자등록을 신청한다는 것은 사업자등록신청서를 관할세무서장에게 접수하는 때를 말한다. 아울러, 상가건물임대차보호법상에는 명시적인 규정은 없으나 사업자등록정정 신고를 포함하는 개념으로 보아야 할 것이다. 상가건물임대차보호법상 임대차관계가 변경될 때마다 항상 사업자등록신청을 신규로 하는 것이 아니고 일정한 사항만 정정 신고하는 것이 부가가치세법 등 세법상의 일반적인 원칙이기 때문이다. 사업자등록정정 신고란 사업장이전 등 특정한 사유가 발생하는 경우에 그 정정사항을 관할 세무서장에게 신고하는 것을 말한다.

다. 일정금액 이하의 보증금상당액

상가건물임대차보호법은 보증금상당액이 일정금액 이하인 상가건물의 임대차에 대하여만 적용된다. 구체적으로 말하자면 임차보증금과 월세를 보증금으로 환산한 금액의 합계액(보증금상당액)이 일정금액 이하인 상가건물의 임대차에 대하여 상가건물임대차보호법을 적용한다는 것이다.

먼저 보증금상당액은 『보증금+월세(부가가치세 포함)×100』으로 계산한다. 예를 들어, 보증금이 1억원이고 월세가 100만원인 상가건물의 보증금상당액은 2억원(1억원+100만원×100)이다.

상가건물임대차보호법의 적용대상이 되는 보증금상당액은 다음과 같다.

지 역 별	금 액
1. 서울특별시	2억 4천만원
2. 과밀억제권역(서울특별시 제외)	1억 9천만원
3. 광역시(군지역과 인천광역시 지역 제외)	1억 5천만원
4. 기타 지역	1억 4천만원

* 과밀억제권역 : 수도권정비계획법시행령 제9조의 규정에 의한 권역

<참고> 과밀억제권역의 범위

구 분	과밀억제권역의 범위
서울특별시	서울특별시 전지역
인천광역시	아래지역을 제외한 인천광역시 전지역 ① 강화군, 옹진군 ② 중구 운남동, 운북동, 운서동, 중산동, 남북동, 덕교동, 을왕동, 무의동 ③ 서구 대곡동, 불노동, 마전동, 금곡동, 오류동, 왕길동, 당하동, 원당동 ④ 연수구 송도매립지(인천광역시장의 송도신시가지 조성을 위하여 '90.11.12 송도 앞 공유수면매립공사 면허를 받은 지역을 말함) ⑤ 남동유치지역
기 타	① 의정부시 ② 남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운데동, 수석동, 지금동, 도농동에 한함) ③ 하남시, 수원시, 안양시, 광명시, 의왕시 ④ 시흥시(반월특수지역을 제외함), 구리시, 고양시, 성남시, 부천시, 과천시, 군포시

3. 상가건물임대차보호법상의 임차인에 대한 보호내용

가. 대항력의 의미

상가건물임대차보호법 제3조 제1항에서 “임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법 제5조, 소득세법 제168조 또는 법인세법 제111조의 규정에 의한 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다”고 규정하고 있다. 여기에서 “제3자에 대하여 효력이 생긴다”는 의미는 제3자에 대하여 대항력이 있다는 의미이다.

상가건물임차인의 권리는 원칙적으로는 채권이다. 채권은 당사자간에만 그 효력이 있는 것이기 때문에 제3자와의 관계에 있어서는 모든 채권이 발생한 일자에 관계없이 동일한 효력을 가지며, 일반적으로 물권보다 우선순위가 뒤지는 데 이를 “채권의 상대성”이라 한다.

상가건물임대차보호법에서 “상가건물이 제3자에 대하여 효력이 생긴다”는 의미는 이러한

채권이 물건화한다는 것이다. 즉, 물건과 유사하게 제3자에 대하여 권리를 주장할 수 있다는 것인데 실제에 있어 물권의 일종인 전세권과 유사한 권리가 발생하게 된다.

대항력은 제3자에 대하여 주장할 수 있는 것이므로 상가건물이 증도에 타인에게 양도되더라도 임차인의 권리에는 변동이 없다. 상가건물 양수인이 양도인인 임대인으로서의 지위를 승계하기 때문이다.

대항력의 발생으로 인하여 상가건물임대차보호법은 계약갱신요구권(제10조), 월세(차임), 보증금의 증가율 제한(제11조), 보증금을 월세로 전환시 산정률의 제한(제12조), 소액임차보증금의 보호(제14조) 등을 통한 임차인의 보호를 규정하고 있다.

나. 계약갱신요구권

임대인은 임차인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못한다. 이 권리는 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다.

다만, 임차인의 계약갱신요구권은 다음과 같은 사유가 있는 경우에는 이를 행사할 수 없다.

- ① 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- ② 임차인이 허위 또는 기타 부정한 방법으로 임차한 경우
- ③ 쌍방 합의하에 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
- ④ 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 일부 또는 전부를 전대한 경우
- ⑤ 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의 또는 중대한 과실로 파손한 경우
- ⑥ 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- ⑦ 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 목적 건물의 점유 회복이 필요한 경우
- ⑧ 기타 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 존속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

다. 월세, 보증금의 증가 제한

임대인이 보증금, 월세(차임)의 증액을 청구할 수 있는 최고증액율은 연 12%를 한도로 한다. 즉, 보증금이나 월세를 증가시키는 경우에도 1년에 증가율이 12%를 초과할 수 없다는 것이다. 연 증액률 12%는 임의 과다한 인상으로 인한 임차인의 피해를 막고 임대인의 정당한 이익도 보호하여 상가건물의 공급 위축을 막기위한 수준이다.

임대인의 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 월세(차임) 등의 증액이 있을 후 1년 이내

에는 이를 하지 못한다.

라. 보증금의 월세 전환시 산정률 제한

보증금의 전부 또는 일부를 월세(월 단위로의 차임)로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 15%를 곱한 금액을 초과할 수 없다. 이는 보증금의 전부나 일부를 월세로 전환하는 경우의 상한선을 규정하여 보증금의 이율보다 월세가 과다하게 산정되어 세입자가 피해를 보는 사례를 방지하려는 것이다.

마. 소액임차보증금의 보호

임차인은 보증금 중 일정액을 순위에 관계없이 다른 담보물권보다 우선하여 변제 받을 권리가 있다. 이는 영세임차인의 생존권을 보호하기 위한 것인데 그 범위는 다음과 같다.

지역별	소액보증금 대상	우선변제금액
① 서울특별시	4,500만원 이하	임대건물가액의 1/3(1,350만원 한도)
② 수도권	3,900만원 이하	임대건물가액의 1/3(1,170만원 한도)
③ 광역시	3,000만원 이하	임대건물가액의 1/3(900만원 한도)
④ 기 타	2,500만원 이하	임대건물가액의 1/3(750만원 한도)

순위에 관계없이 일정액을 무조건 보호하는 것이므로 적용대상이 되는 임차인은 상가건물에 대한 경매신청의 등기전에 상가건물임대차보호법의 규정에 의한 대항력의 요건, 다시 말해 사업자등록신청과 건물인도의 두 가지 요건을 갖추면 된다.

예를 들면, 월세 없이 4,300만원에 임차한 서울특별시 소재 상가건물이 1억원에 경매되는 경우에는 임차인은 3,333만원(1억원×1/3)과 1,350만원중 작은 금액인 1,350만원을 국세나 다른 담보물권보다 최우선하여 변제 받을 수 있다.

이렇게 생성된 소액임차인의 권리는 국세나 일반물권 등에 대하여 설정일시에 관계없이 최우선으로 보호받는다. 이러한 소액임차보증금과 동일한 효력을 가지는 다른 채권에는 현재 주택임대차보호법상의 소액임대차보증금, 최종 3개월분의 임금과 퇴직금 및 재해보상금이 있다.

바. 임대보증금의 우선변제권 확보를 위한 확정일자제도

임차인은 상가건물임대차보호법상 대항요건(건물의 인도와 사업자등록)을 갖추고, 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 민사집행법에 의한 경매 또는 국세징수법에 의한 공매시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자 그 밖의 채권자 보다 우선하여 보증금을 변제 받을 수 있다.

확정일자란 “증서에 대하여 그 작성한 일자에 관한 완전한 증거가 될 수 있는 것으로 법률상 인정되는 일자를 의미하는 것으로 공무소에서 사문서에 어느 사항을 증명하고 기입한 일자는 확정일자로 한다”고 규정한 민법 부칙 제3조 제4항에 근거한 것이다.

우선변제권의 요건에 확정일자를 부가한 것은 우선변제권의 우선순위를 확정하고 임대인과 임차인의 통모에 의하여 선의의 제3자의 권리를 해치는 것을 방지하려는 데 그 목적이 있다. 즉 임대차계약서에 확정일자를 갖추도록 요구함으로써 임대인과 임차인 사이의 담합에 의한 보증금의 사후 변경 내지 조작을 방지하자는 것이다.

확정일자는 일반적으로 공증인사무소, 법무법인 등에서 임대차계약서 등 사문서에 확정일자인을 찍어주는 방법, 사문서 자체를 공정증서로 작성하는 방법, 법원·등기소 등에서 공무원이 계약서 등에 확정일자를 부여하는 방법 등으로 부여되는데, 상가건물임대차보호법에서는 예외적으로 세무서장으로부터 받는 확정일자만을 인정하고 있다.

상가건물임대차보호법상 확정일자제도는 전세권이나 주택임대차보호법상 확정일자제도와 유사한데 이들 상호간의 차이점은 다음과 같다.

1) 전세권과 확정일자제도 비교

구 분	전 세 권	확정일자제도
① 권리의 종류	물 권	채 권
② 임대인의 동의	필 요	불 요
③ 경매시 배당금액	토지, 건물을 합한 금액	토지 또는 건물에 물권이 설정된 경우에만 배당
④ 경매시 배당순위	양자가 동일(확정일자 등이 빠른 순)	

2) 주택임대차와 상가건물임대차의 비교

구 분	주택임대차	상가건물임대차
① 적용대상	금액제한 없음	일정금액 이하의 임대차 (서울 2억 4천만원, 수도권 1억 9천만원, 광역시 1억원, 기타지역 9천만원)
② 확정일자 요건	i) 주택의 인도 ii) 주민등록 전입 iii) 확정일자	i) 건물의 인도 ii) 사업자등록신청 iii) 확정일자
③ 확정일자 받는 기관	등기소, 동사무소, 법무법인, 공증인	세무서

Ⅲ. 부가가치세법시행령의 개정내용

1. 상가건물임대차보호법과의 관계

앞에서 설명드린 바와같이 상가건물임대차보호법은 사업자등록신청을 대항력의 취득요건으로 하고 있음을 알 수 있다. 여기에서 사업자등록이라 함은 부가가치세, 법인세, 소득세 업무의 원활하고 효율적인 운영을 위하여 납세의무자의 사업에 관한 일련의 사항을 세무관서의 공부에 등재하는 것을 말한다.

그 대항요건을 규정함에 있어 상가건물임대차보호법은 “소득세법, 법인세법, 부가가치세법”의 규정에 의한 사업자등록을 요건으로 하고 있으나 소득세법, 법인세법은 대부분의 사항을 부가가치세법에 준용하도록 하고 있으므로 부가가치세법 및 동 시행령·시행규칙의 사항이 그대로 소득세법, 법인세법상 사업자등록에도 거의 예외 없이 적용된다고 할 수 있다.

부가가치세법 제5조 제1항은 “신규로 사업을 개시하는 자는 사업장마다 사업개시일로부터 20일 이내에 사업장 관할세무서장에게 등록”하여야 한다고 규정하고 있고, 일정한 사유가 있는 경우 사업자등록정정신고를 하여 그 등록사항을 변경할 수 있도록 하고 있다.

상가건물임대차보호법은 대항요건으로 사업자등록의 신청만을 규정하고 있으나 일단 사업자등록을 한 사업자는 그 말소 전까지 중요한 사항에 변경이 있으면 정정신고만 하도록 되어 있는 점을 감안하면 상가건물임대차보호법상 사업자등록의 신청은 사업자등록의 정정신고를 포함한 개념으로 해석되어야 할 것이다.

상가건물임대차보호법에서 사업자등록을 요건으로 하는 것은 생각컨대 대항력 취득시기 및 존속에 관한 공시의 기능을 하기 위한 것으로 생각된다. 다시 말해, 제3자에 대한 대항력이 있는 상가건물임대차보호법상의 보호제도를 유지하기 위하여 제3자에 대한 등기와 유사한 공시기능, 공적 장부상의 기재의 기능을 하는 것으로 해석되어야 한다.

이런 의미에서 상가건물임대차보호법은 사업자등록사항의 열람, 공시규정을 두고 있다. 상가건물임대차보호법 제4조는 건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 건물의 소재지 관할세무서장에게 다음 사항의 열람 또는 제공을 요청할 수 있으며, 관할세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없도록 규정하고 있다.

- ① 임대인·임차인의 성명, 주소, 주민등록번호(임대인·임차인이 법인 또는 법인 아닌 단체인 경우에는 법인명 또는 단체명, 대표자, 법인등록번호, 본점·사업장소재지)
- ② 건물의 소재지, 임대차 목적물 및 면적
- ③ 사업자등록신청일
- ④ 사업자등록신청일 당시의 보증금 및 차임, 임대차 기간
- ⑤ 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날
- ⑥ 임대차계약이 변경 또는 갱신된 경우에는 변경된 일자. 보증금 및 차임, 임대차 기간, 새로운 확정일자를 받은 날
- ⑦ 상가건물의 일부를 임차하는 경우에는 그 해당부분의 도면

2. 부가가치세법시행령 개정내용

상가건물임대차보호법이 건물임대차에 관한 열람·제공의무를 부여함에 따라 부가가치세법시행령에서는 그 시행에 필요한 사항을 보완하였다. 즉 임대차에 관한 사항을 “세무서장이 이해관계자에게 제공할 수 있도록”하고 있는 데 현행 부가가치세법시행령이 규정하는 사업자등록신청시 신고사항·첨부서류와 사업자등록 정정신고사항만으로는 상가건물임대차보호법상의 열람사항을 모두 제공할 수 없으므로 상가건물임대차보호법의 원활한 시행을 위하여 부가가치세법시행령 및 동법 시행규칙을 개정하였다.

우선 사업자등록을 신규로 하는 경우에는 현행 사업자등록신청서도 이미 임대인·보증금·월세 등을 신고하도록 하고 있어 상가건물임대차보호법 시행으로 인한 개정사항은 그리 크지 않았다. 다만, 상가건물임대차보호법에서 건물의 일부를 임차한 경우 해당부분의 도면을 추가로 제출하는 것을 규정하고 있으므로 이에 맞게 임차한 상가건물의 해당부분에 대한 도면을 제출하는 규정을 추가하였다.

사업자등록 정정신고의 경우에는 종전 규정이 상가임대차의 변경사항이 있는 경우를 정

정신고사유로 하고 있지 아니하여 상가건물임대차보호법상 임대차 변경사항의 정정신고를 의무화하고 있음에도 이를 할 수 있는 방법이 없으므로 임대차와 관련한 임대인·보증금·월세 등의 변경사항이 발생한 경우 정정신고를 가능하도록 개정하였다. 다만, 모든 경우에 정정신고를 강제하는 것은 지나친 납세부담이 발생한다는 점을 감안하여 확정일자를 신청하거나 과거에 확정일자를 받은 경우는 의무적으로 정정신고를 하되 그외의 경우에는 임차인이 본인의 재량으로 정정신고를 하도록 하였다.

아울러, 상가건물임대차보호법 개정일 현재의 기존 임차인도 종전에 세무서장에게 신고한 임대차관련 사항과 다른 것이 있는 경우 확정일자를 신청한 때에는 반드시 정정신고를 하여야 하며 그 이외의 경우에는 임차인의 판단으로 정정신고를 하도록 하였다.

<표> 부가가치세법시행령 개정내용 요약

종 전	개 정
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 신규로 부가가치세 과세사업을 하고자 하는 자는 “임대차 계약서 사본·인허가증 사본” 등을 첨부하여 세무서장에게 사업자등록 신청 필요 <input type="checkbox"/> 계속사업자에게 “상호변경·법인의 대표자 변경·사업의 종류 변경” 등의 사유가 있는 경우는 사업자등록 내용에 대한 정정신고 필요 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 상가건물임대차보호법에서 이해관계자가 세무서장에게 “도면”열람을 신청할 수 있도록 함에 따라 <ul style="list-style-type: none"> ○ 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 건물의 임차인은 건물의 도면을 세무서장에게 제출 <input type="checkbox"/> 이해관계인에게 임대차계약내용에 관한 정보를 제공할 수 있도록 <ul style="list-style-type: none"> ○ 시행령 개정(2002.10.28) 후 “임대인, 임대차 목적물·면적, 임대보증금 및 월세 등”의 변경이 발생한 경우에는 세무서장에게 건물의 도면을 제출하고 사업자등록내용을 정정신고 ○ 시행령 개정 당시 계속사업자도 과거 세무서장에게 신고한 임대차내용이 변경된 경우에도 동일함 ※ 정정신고는 확정일자를 받는 경우에는 의무사항이며 그 이외의 경우는 임차인의 선택사항임

IV. 결 론

상가건물임대차보호법의 시행은 그 동안 민원의 대상이 되어왔던 상가건물의 임대인 위주의 지나친 권리의무 관계를 시정한다는 측면에서 매우 긍정적인 것으로 평가되며 이러한 의미에서 부가가치세법시행령등의 개정도 매우 의미있는 일이라 여겨진다.

사업자등록은 원칙적으로 등기와 유사한 기능을 하여야 법률관계에 오류가 발생하지 아니할 것인데 원래 목적이 제3자에 대한 공시와 권리관계의 명확화 보다는 징세편의를 위한 행정목적에 한정되어 있던 사업자 등록에 이러한 기능을 부여하는 과정에서 많은 어려움이 있을 것으로 예상된다.

다만, 향후 상가건물임대차보호법의 집행과정에서 부가가치세법시행령 등의 제규정상 미비점이 발견되는 경우에는 계속 보완·발전시켜 나가야 하리라고 본다.☺