

2025

전 국민, 상공인의 필수 상식

임대차보호법

주택임대차법 | 상가임대차법

엠북 코리아

공부혁명!
mbook.kr

- ✦ 스마트폰 수험총서
- ✦ 임차인의 권리와 보호장치
- ✦ 법, 시행령, 판례 및 해설
- ✦ 주택, 상가 임대차계약시 필독서
- ✦ 30분 완성

임대차보호법

주택임대차보호법, 상가건물 임대차보호법

[목차]

제1절 총설(p3)

제2절 주택, 상가 임차인 보호 장치(p7)

제3절 보호 제도(p46)

제4절 상가권리금 등(p52~56)

[참고]

- 상가는 상가건물
- 회색 형광펜은 법조문 제목

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

제1절 총설

1. 목적

가) 주택[상가] 임대차에 관해 민법에 대한
특례 규정

- 민법에 우선, 민법의 특별법

나) 국민 주거[경제] 생활 안정 보장

2. 적용 범위

가. 주택/상가

1) 주용도가 주택은 주거, 상가는 영업

- 공부 아니라 현황/용도 기준

2) 미등기시도 적용

3) 일시사용이 명백하면 적용안함

나. 주택

1) 인적: 자연인

- (주택소유자가 아닌) 적법한 임대권한자가
임차시 적용

- 법인 제외

· 단, 토지주택공사, 지방공사, 중소기업은 적용

2) 물적: 주거용 건물

- 전부/일부 임대차

- 일부가 비주거용

- 무허가

- 사무실이 주거용으로 변경
- 단, 주거 목적으로 비주거용 건물 일부사용시 적용안함

다. 상가

1) 사업자등록 대상 상가 임대차

- 영리활동

2) 보증금액 초과시 적용안함

- 서울 9억

- 과밀억제권, 부산 6억9천

- 광역시, 세종, 경기도(파주, 화성, 안산, 용인, 김포, 광주) 5억4천

- 이외(강화군, 창원시 등) 3억7천

- 보증금에 월차임의 100배 합산

- 예) 최단존속기간, 우선변제권(확정일자),

임차권등기명령 등 적용안함

· 서울의 보증금 10억인 상가는 확정일자
받아도 우선변제권없음

임대차기간을 6개월로 정한 때 임대인도
주장 가능

3) 대/계/권/해/표는 보증금액 초과해도 적용

- 대항력(건물양수인의 임대인 지위 승계 등)

- 계약갱신

- 권리금

- 차임연체와 해지

- 감염병예방법조치에 따른 폐업 인한
임차인의 해지권

- 표준계약서 작성

(Copyright) 공부혁명 엠북(mbook.kr)

제2절 주택, 상가 임차인 보호 장치

1. **대항력** 등

가. 주택/상가 공통

1) 임대차는 등기 없어도 임차인이

- 주택 인도와 주민등록(전입신고) 마친 때,

- 상가 **인도**와 **사업자등록** 신청시,
- 농지 인도와 시구읍면장 확인시
- **다음날(오전0시)부터** 3자에 **효력**

2) 대항요건은 계속 존속 요

- 주민등록과 **사업자등록**은 **배당요구종기까지**
계속 존속 요

- 임차인이 전세권 설정했어도 대항요건
상실하면 대항력과 우선변제권 상실

3) **등기/확정일자 불요**

4) 임차 주택[상가], 농지 양수인, 임대할 권리
승계한 자는 임대인 지위 승계 간주