

韓国における営業用建物の賃貸借

——商街建物賃貸借保護法の導入過程と内容を中心に

孟 觀 燮

- 一 韓国法上の建物の賃貸借制度
- 二 韓国の商街建物賃貸借保護法の導入背景
- 三 韓国の商街建物賃貸借保護法の重要な内容
- 四 韓国の商街建物賃貸借保護法の課題

一 韓国法上の建物の賃貸借制度

韓国法において他人の建物を借りて使用する場合には、民法上の物権である傳賃権と債権である賃貸借契約、その他特別法の住宅賃貸借保護法と商街建物賃貸借保護法などが適用される。

傳賃権という物権については、韓国民法第三〇三条第一項で「傳賃権者は傳賃金を支払って他人の不動産を占有し、その不動産の用度に従い使用・収益し、その不動産全部につき後順位権利者その他債権者より傳賃金の優先弁済を受ける権利がある」と規定されている。

この傳賃制度は傳賃権者が傳賃権設定者に建物時価の約半分以上の傳賃金を一時に支払って、その建物を使用・収益し、傳賃権が消滅したときには、傳賃金を返してもらえらる制度である。傳賃権者には建物を使用・収益できる利点があり、傳賃権設定者は傳賃期間中に提供されている相当な金額を使用できる利点がある韓国の慣習を制度化

したものである。しかし、傳貫権は傳貫権設定の合意以外にも登記することが成立要件であり、不動産所有者が傳貫権者に物権としての傳貫権を設定する義務を負担することになるので、民法上の傳貫権を利用することはほとんどない。

このような理由で傳貫権の登記をしないまま、他人の建物を借りて利用する場合が一般的であった。しかし、このような場合においても借主が相当な金額（保証金）を支払って他人の不動産を利用したため、学界では右の物権的傳貫権に対応する意味で債権的傳貫権という用語を使ってきた。債権的傳貫権は賃貸借の特殊な形態としてみる見解が一般的であり、民法の賃貸借規定が適用されていた。しかし、民法上の賃貸借の規定を適用することによって、賃借人（債権的傳貫権者）には多くの被害が発生することになった。その被害の原因と発生の種類を説明するために、韓国の住宅賃貸借保護法が制定された一九八一年までの時代的狀況を簡単に述べてみよう。

韓国は、朝鮮戦争以後（一九五三年終戦）国全体が廢墟になったと言っても過言ではない。一九六二年以後、朴正熙政権による近代化が始まり、貧困の退治のための産業化は急速に展開された。このような近代化は韓国に多くの変化をもたらすことになり、開発された地域と開発されなかった地域の格差が広げられた。人々が働き場を求めて移動する急速な都市化が展開され、首都圏では住居不足が現われ始めた¹⁰⁾。このような近代化の下で、一九七〇年代と一九八〇年代の首都圏を中心とした都市部は住宅需要と供給間の格差によって賃借人は不利な契約を締結せざるを得なかった。不利な契約の代表的な例は、賃貸借の期間を短期間にする契約や存続期間の定めがない契約を締結することなどがあった。このような状況では多くの場合、賃借人の要求に応じなければ、存続期間の満了等によって引越ししなければならぬ状況になる。さらに、右で説明したように韓国の独特な債権的傳貫権の場合、事前に相当な保証金を支払い、契約期間満了後、期間を更新するためには相当な保証金の増額をしなければならない場合が一般的であった¹¹⁾。

一方、韓国民法第六二一条には不動産賃貸借の場合、「不動産賃借人は、当事者間に反対の約定がなければ、賃借人に対してその賃貸借の登記手続に協力することを請求することができる」と規定されている。これによって第

三者に対抗できるようになるが、近代化の過程での深刻な住宅難を考えると、このような権利を行使するのは現実的に不可能である状況であった。

登記をしなかった賃借人は、賃貸借住宅を譲受した第三者の所有物返還請求権や抵当権等の実行による競落の場合、何ら保護されない。賃借人は自分の財産的損失をそのまま受け入れるしかない状況が続いていた。ほとんどの場合、借家人は債権的傳貫権を利用したため、建物時価の半分以上の保証金を支払った場合が多い、しかも、その保証金は賃借人の全財産の場合も多かったと云われる。

このような背景の下で、賃借人の保護を強化するために一九八一年三月五日、住宅賃貸借保護法が制定・施行されるようになり、何回の改正を通じて現在に至っている。

韓国の住宅賃貸借保護については日本にも紹介されているので、詳細はしないが、主要な内容としては、住宅賃貸借の最短存続期間の法定化⁽⁴⁾、賃貸借登記がなくても住宅の引渡しと住民登録で対抗力を付与すること⁽⁵⁾、賃貸借住宅が競売される場合に賃借人の保証金返還債権の優先弁済を認めること⁽⁶⁾、少額賃借人の保証金のうち一部を最優先弁済の対象にすること⁽⁷⁾などがある。このように住居用の住宅については住宅賃貸借保護法によって賃借人を保護するようになったが、営業用建物の賃貸借については、民法の賃貸借の規定が適用されていた。

日本の借地借家法と異なり、韓国の住宅賃貸借保護法は、その適用対象を住居用の建物に限定している。営業用建物の賃貸借について適用される余地がないことは明白である⁽⁸⁾。このような理由で営業用建物の賃貸借は、民法の賃貸借規定の適用対象になっっていたが、一九九〇年代からさまざまな社会的問題が現われ始めた。

二 韓国の商街建物賃貸借保護法の導入背景

このように住宅賃貸借の場合には、賃貸人と賃借人が対等関係でなかったことが韓国の現実であったため、右で

説明したように賃借人を保護するための法的装置が必要であった。しかし、営業用建物の賃貸借の場合には、賃借人と賃借人が対等な経済主体という認識があり、特別に賃借人を保護するための特別法が必要か否かについて議論されてきた。

営業用建物の賃貸借の場合、巨額の保証金だけではなく、場合によっては巨額の権利金を支払って賃貸借契約を結ぶ韓国の現実を踏まえると、長期間の賃貸借期間が保障されなく、賃借人が短期間で契約を終了させる場合、巨額の投資費用を回収することができないので、賃借人は莫大な損害を被ることになる。特に一九九〇年代からは住宅及び営業用建物の建替えのブーム、新都市建設による営業用建物及び住居と営業用の複合建物等が増えることで、韓国では営業用建物の賃借人の保護が社会的な問題として浮かび上がってきた。このような背景の下で市民団体を中心として営業用建物の賃貸借の特別法制定について具体的に議論されることになった。学界でもさまざまな国（特にイギリス、ドイツ、フランス、日本の借地借家法）の営業用建物の賃貸借に関する比較法的研究が行なわれるようになる。¹⁰⁰ このような一連の過程の中で一九九六年七月臨時国会で議員立法の形式として仮称「店舗賃貸借保護法案」を上程されたが、立法には至らなかった。¹⁰¹ しかし、一九九七年、韓国はIMF管理体制に入ることになり、不動産市場と金融市場の梗塞によって建設会社及び大型流通業社などの倒産が続き、これらの会社が建設、運営中の建物を賃借した零細商人等の賃貸借保証金の返還や高額に達する権利金の回収の問題が深刻な状況に至った。¹⁰² 特に、経済低迷が続いている中、営業用建物の建物所有者が新築や入居の際に賃借人に高額を保証金を要求すると同時に営業用建物を担保として多額の融資を受けた上での倒産が多発した。また、賃貸借の存続期間が短くて賃借人の暗黙の同意のもとに施設に対しての投資や多額の権利金を支払って入居した賃借人の場合にも、賃貸借期間の更新が建物所有者、あるいは賃借人側の拒絶によってできなくなり、施設投資額をあきらめざる得なく移転する事例が頻繁に発生することになり、大きな社会問題となった。¹⁰³ このような背景の下で営業用建物の賃借人を保護するための特別法の要求が強まり、特別法を制定するための動きはもっと活発に進行されるようになった。¹⁰⁴ このような社会的動きの中で、一部の政党と参加連帯等の市民団体が中心になって「商街賃貸借保護法案（二〇〇一年）」を提案し、

この案を一部の改革性向を持つ国会議員が中心となって二〇〇一年十二月の国会法制司法委員会常任委員会案として提案することに至る。結局、民法の特別法として商街建物賃貸借保護法が二〇〇一年十二月二十九日（法律第六五四二号）に公布され、二〇〇三年一月一日から施行されることになる。しかし、後で述べるように商街建物賃貸借保護法では、営業用建物の賃貸借の場合に保証金を基準として一定以上の保証金額の賃貸借については商街建物賃貸借保護法の適用対象から除かれるので、営業用建物の賃貸人等は法律の施行前に保証金を増額し法律の適用対象から免れるようにするなど、施行前に多くの問題が生じてきた。このような問題点に対処するために、商街建物賃貸借保護法は二〇〇二年一月一日から施行されるように繰り上げられた。

以下では施行から六年目を迎えている商街建物賃貸借保護法の主要内容を紹介する。

三 韓国の商街建物賃貸借保護法の重要な内容

韓国の商街建物賃貸借保護法は全部一八条と構成され、¹⁰⁶⁾商街建物賃貸借保護法を施行するための大統領令として商店街建物賃貸借保護法の施行令が全部七条で構成されている。

1 立法目的と適用範囲

商街建物賃貸借保護法には、第一条で「商街建物賃貸借につき民法に対する特例を定めることによって、国民の経済生活の安定を保障することを目的とする」と規定されている。商街という用語は、通常の建物の用途的特性を指称することとして一般的に住居用建物に対比される概念で使われると解釈されている。¹⁰⁷⁾韓国の住宅賃貸借保護法は住居用建物と、兼用住宅の全部または一部の賃貸借に関して適用されるので、商街建物賃貸借保護法の制定前は営業用建物と住居兼用ではない事務室等の賃借権は保護対象から除外されていたが、制定後は民法の賃貸借より優

先して保護されるようになった。¹⁸⁾

商街建物賃貸借保護法は第二条で適用の範囲について規定している。営業用建物であっても付加価値税法第五条、所得税法第一六八条¹⁹⁾、法人税法第一一条²⁰⁾の規定により事業者登録の対象になる営業用建物の賃貸借のみに適用すると明示している。また、大統領令が定める保証金額を超過する賃貸借についてはその適用がないこととした。

したがって、適用の範囲は住宅を除いた営業用建物として事業者登録を申請することが要件であり、また、一定の保証金額以下という要件を満たさなければならぬ。すなわち、事業者登録の対象になる営業用建物が保護の対象なので、その建物は営業のために使われるか、または営業と関連される建物を意味すると解釈され、非営利事業を目的とする建物の賃貸借は商街建物賃貸借保護法が適用されないことになる。²¹⁾

ここで保証金額を基準として保護の対象を決定することについて学界ではいろんな議論がある。²²⁾ 商街建物賃貸借保護法の国会法制司法委員会の提案理由をみると、商街建物の賃貸借では経済的・社会的弱者である賃借人を保護しようとする趣旨であるので、このような保証金の基準が必要であったと思われる。すなわち、保証金を基準として経済的・社会的弱者である賃借人とそうではない賃借人を区別する方式を取っていると見える。大統領令である商街建物賃貸借保護法施行令第二条をみると、保証金額の基準を設けている。²³⁾ ソウル特別市は二億四千万ウォン（二〇〇八年八月現在、日本円で約二千五百万円）、首都圏過密抑制圏域（ソウル市除外）は一億九千万ウォン、広域市は一億五千万ウォン、その他の地域は一億四千万ウォンになっている。保証金以外に借賃がある場合には、その借賃に百を掛けて保証金に換算した後、これを含んで基準金額を定めることになる。例えば、保証金四〇〇〇万ウォンで借賃が月四〇〇万ウォンなら、借賃四〇〇に百を掛けて合計四億四千万ウォンが保証金として認められ、保護対象から除外される。このような基準にすると、ソウルの場合に右の二億四千万ウォンという基準以下で保護の対象になる建物はめったにないので、その実効性が問題になる。

2 対抗力

商街建物賃貸借保護法は、第三条一項に「賃貸借はその登記がないときにも賃借人が建物の引渡しと付加価値税法第五条、所得税法第一六八条あるいは法人税法第一一条の事業者登録を申請したときには、その翌日から第三者に対して効力がある」と規定している。また、同条第二項では「賃借建物の譲受人は賃貸人の地位を承継した」ととみなす」、第三項では「民法第五七五条第一項、第三項及び第五七八条⁶⁸⁾の規定はこの法律によって賃貸借の目的とされた建物が、売買又は競売の目的とされた場合にこれを準用する」と規定されている。

3 登録事項等の閲覧及び提供

商街建物賃貸借保護法第四条をみると、建物の賃貸借に利害関係がある者は建物の所在地管轄税務署長に登録事項等に関する閲覧または提供を要請することができ、閲覧または提供要請がある場合、管轄税務署長は正当な事由がある場合を除きこれを拒否することができないとされている。また、同法施行令第三条では、閲覧しようとする者は賃貸借に関する利害関係人であることを証明する書類を添付しなければならないと規定されている。

4 優先弁済権及び最優先弁済権

韓国では自分の全財産を保証金として建物を借りて営業する場合が多い。そのような理由でなによりも保証金返還の確保が重要である。商街建物賃貸借保護法は、第五条で賃借人の優先弁済権を、第十四条で一定の金額の最優先弁済権を認めている。すなわち、第五条第二項では第三条第一項の対抗要件を備えて管轄税務署長から賃貸借契約上の確定日付を受けた賃借人は、民事執行法による競売または国税徴収法による公売時、賃借建物の換価代金から後順位権利者または他の債権者より優先して保証金の弁済を受けることができる⁶⁹⁾とされている。また、第一四条第一項では、零細商人である賃借人を社会保障の目的の下に特別に保護するために、一定の額以下の少額保証金に

関して他の先順位担保物権者よりも優先して弁済を受けることができる。優先弁済を受けることができる金額について第一四条第三項では賃貸建物価額の三分の一の範囲のうち、当該地域の経済状況、保証金及び借賃等を考慮して大統領令で定めると規定されている。これに従い具体的な賃借人の範囲と保証金の範囲は商店街建物賃貸借保護法施行令に定められている。⁵⁾

5 賃借権登記命令制度

賃貸借が終了しても保証金が返還されていない場合には、賃借人が営業場所を移転する必要があっても、移転することによって対抗力と優先弁済権を失うことになるので、保証金を確保できない恐れがあり、移転できない場合がある。このような場合を考慮し、賃借人が営業の場所を移転しても第三者に対する対抗力と優先弁済権が維持されるよう、単独で登記ができる賃貸借登記命令制度を置くようにした。⁶⁾ 商店街建物賃貸借保護法第六条第一項では賃貸借が終了した後、保証金の返還を受けることができなかつた賃借人は、賃貸建物の所在地を管轄する地方裁判所、地方裁判所地所又は市郡裁判所に賃借権登記命令を申請することができる⁷⁾とされている。また、第五項では賃借人が賃借権登記前に対抗力又は優先弁済権を取得した場合には、その対抗力又は優先弁済権がそのまま維持され、賃借権登記以後に対抗要件を喪失しても事前に取得した対抗力又は優先弁済権を喪失しないと規定されている。

6 存続期間と契約更新要求権

商街建物賃貸借保護法第九条第一項では、期間の定めがない場合や期間を一年未満と定めた賃貸借はその期間を一年とみなすと規定されている。すなわち、最低一年を保障し、第一〇条第一項では賃貸人は契約の更新要求に正当な事由なしには拒絶することができないと規定されている。⁸⁾ このような契約更新要求は最初の賃貸借期間を含め、全体的に賃貸借期間が五年を超過しない範囲で行使することができる⁹⁾と規定されているので、賃貸借存続保障の期間は最大五年になる。すなわち、商街賃貸借保護法の適用対象となる営業用建物の賃貸借においては実質的に五年

の期間が保障される結果になる。

7 借賃増減請求権及び保証金の統制

商街建物賃貸借保護法第一条では借賃等の増減請求権が規定されている。ただ、増額を請求する場合には大統領令が定める基準による割合を超過することができないとしている⁹⁰。また、同法第二条では保証金の全部または一部を月単位の借賃として転換する場合、転換される金額に銀行法による金融機関で適用する貸出金利及び当該地域の経済状況等を勘案して大統領令が定める割合を掛けた月借賃を超過することができないとしている。

四 韓国の商街建物賃貸借保護法の課題

以上、韓国の商街建物賃貸借保護法の重要な内容を述べてきた。

韓国の商街建物賃貸借保護法は、制定過程中に営業用建物の賃借人を社会的・経済的弱者であると認められるかという点が議論されてきた。営業用建物の賃借人は社会的・経済的弱者ではないという観点から、原則的には賃貸借契約上対等な経済主体間の契約関係であるので、特別法の制定に反対する論拠も多かった⁹¹。しかし、商街建物賃貸借保護法が制定される前は営業用建物の所有者や賃貸人が賃借人に対して多くの保証金債務を負担していた場合、それにもかかわらず、営業用建物を担保とし金銭を借り、弁済ができず、競売によって清算される場合でも、民法の賃貸借規定が適用されていたので賃借人の被害が多かった。また、賃借人の営業上の利益がある場合にも賃貸人の借賃増額によって営業利益がなくなることや契約期間中に建物所有者が変わる場合に賃貸借存続の主張ができなかった事例も多い。それ以外にも賃借人が営業に必要な施設投資や権利金を支払って、営業をしているにもかかわらず、賃貸期間が短いことを利用して賃貸人が契約更新を一方的に断って原状回復を要求する場合等も多くて、賃

借人の地位は不安定であったことも事実である。しかも、賃借人が支払う保証金と権利金は賃借人の全財産の場合が多かった。このような韓国の状況上、対等な経済主体間の契約関係であると認められるかという疑問が残る。このような意味で営業用建物の賃貸借に民法の賃貸借規定のみが適用されたときには多くの問題が発生するのは必然であったと思われる。ただ、世界的にみても韓国は特別法の制定が多い国家で、社会問題が起れば迅速に特別法を制定する傾向が強いということも否定できない。今回の商街建物賃貸借保護法もそのような側面があり、いくつかの問題点があるようにみえる。

まず、一定の保証金額を基準とし、商街建物賃貸借保護法の適用対象を定めることが妥当なのか。例えば、現在ソウルは二億四千万ウォンが保証金の基準になっている状況である。このような保証金額は現実的に二億四千万ウォン以上の建物賃貸借が非常に多い現実からあまり実効性がないという意見もある。二億四千万ウォンの保証金額を超過する場合にも賃借人が全財産を投資して営業用建物を借りる場合が多いことから、このような金額基準を設定するのが妥当なのかについては疑問が残る。保証金額を超過する場合、商街建物賃貸借保護法の適用対象から完全に除外され、既存の民法の賃貸借規定によって解決するしかなく、このような点を賃借人が悪用して賃貸借保証金を二億四千万ウォン以上に設定することはあまり難しくない点が懸念される。

賃貸借保証金を基準として適用対象を定めるのが妥当なのかについては今後も検討すべきであろう。現在、保証金額の基準に対しては改正案が立法予告されている状態である。立法予告されている改正案では、商街建物賃貸借保護法の適用対象になる保証金額をソウル特別市二億六千万ウォン、首都圏過密抑制地域二億一千万ウォン、広域市一億六千万ウォン、その他の地域一億四千万ウォンとし、保証金額の基準を拡大し、もっと多い賃借人を保護するための内容が主である。また借賃や保証金の増額請求限度も一〇〇分の九とし、現在の割合より三パーセント低くなる。

なお、商街建物賃貸借保護法は建物の引渡しと事業者登録を申請した時にはその翌日から第三者に対して効力が発生すると規定している。すなわち、公示方法として建物の引渡しと事業者登録の申請を要件としているが、事業

者登録という制度を利用することは妥当ではないという批判が多い。このような批判の論拠としては、現行の事業者登録制度は徴税の便宜上、行政目的のために存在する制度であり、その真正性の可否を確認する方法も事実上ない。もう一つの問題としては賃貸借契約書に記載されている保証金の金額や権利の範囲が、実在上の取引と一致しない場合が多いということである。また賃借人が営業用建物を賃借した後も長期間営業準備をしながら実際の営業活動をしないう場合、事業者登録という公示方法は非常に不完全であることになる。

その他にも、実際には権利金に対する紛争が一番多いが今回の商街建物賃貸借保護法は権利金についてはなにも規定していない点、契約解約権が事実上賃借人のみに与えられることによって賃借人は過度な保護を受けることになるが賃貸人の財産権の利益を保護する観点からの措置がない点、賃貸借保証金の優先弁済権を認めることは他の債権者との公平に反すること、優先弁済によって賃貸人が建物を担保として資金を調達することが難しくなる点等の問題も挙げられている。

以上、施行後六年目を迎えている韓国の商街建物賃貸借保護法の導入背景・主要内容と課題について検討してきた。賛否論の対立が激しかったこともあり、まだいろんな問題点を抱えているが、本法の目的どおり社会的・経済的弱者である零細商人を中心とする賃借人の保護に寄与することができる法律として定着されることが期待される。

注

- (1) 吉啓圭「建替え開発利益還収制度の法的問題」公法学研究第七卷第三号（二〇〇六年）四八頁。
- (2) 諸哲雄「住宅賃貸借保護法第三条第一項の對抗要件に関して」法政論叢第三七卷（中央大学校、二〇〇二年）一一五頁。
- (3) 最近の改正としては、二〇〇八年三月二日（法律八九二三号）。
- (4) 住宅賃貸借保護法第四条①期間の定めがなく、又は期間を二年未満に定めた賃貸借は、その期間を二年とみなす。ただし、賃借人は、二年未満で定めた期間が有効であることを主張することができる。②賃貸借が終了した場合にも賃借人が保証金を返還される時までは、賃貸借関係は、存続するものとみなす。（全文改正二〇〇八年三月二日）
- (5) 住宅賃貸借保護法第三条①賃貸借は、その登記がない場合にも賃借人が住宅の引渡及び住民登録を終えたときは、その翌日

- から第三者に対して効力が生じる。この場合、転入申告をした時に住民登録がされたものとみなす。(全文改正二〇〇八年三月二一日)
- (6) 住宅賃貸借保護法第三条の二②第三条第一項又は第二項の對抗要件と賃貸借契約証書(第三条第二項の場合には法人と賃借人間の賃貸借契約証書をいう)上の確定日付を備えた賃借人は、「民事執行法」による競売又は国税徴収法による公売をする時に賃借住宅(空地を含む)の換価代金から後順位権利者その他債権者より優先して保証金を弁済を受ける権利がある。(全文改正二〇〇八年三月二一日)
- (7) 住宅賃貸借保護法第八条①賃借人は、保証金中一定額を他の担保物権者より優先して弁済を受ける権利がある。この場合、賃借人は、住宅に対する競売申請の登記前に第三条第一項の要件を備えなければならない。②第一項の場合には第三条の二第四項から第六項までの規定を準用する。③第一項の規定により優先弁済を受ける賃借人及び保証金中一定額の範囲と基準は、住宅価額(敷地の価額を含む)の二分の一の範囲内で大統領令として定める。(全文改正二〇〇八年三月二一日)
- (8) 住宅賃貸借保護法第二条 この法律は、住居用建物(以下「住宅」という)の全部又は一部の賃貸借につき適用する。その賃借住宅の一部が住居外の目的で使用される場合にもまた同じである。(全文改正二〇〇八年三月二一日)
- (9) 蘇在先「比較的法側面からみた店舗賃貸借法案の問題点と立法課程」慶熙法學第三二卷第一号(慶熙大学校法学研究所、一九九七年)一四九頁。
- (10) たとえ、蘇在先「ドイツにおける住居目的以外の建物賃借人保護制度」慶熙法學第三一巻第一号(慶熙大学校法学研究所、一九九六年)。蘇在先「店舗賃貸借法案の問題点と正しい立法方向」比較私法第四巻第一号(一九九七年)。蘇在先「比較的法側面からみた店舗賃貸借法案の問題点と立法課程」慶熙法學第三二巻第一号(慶熙大学校法学研究所、一九九七年)。特に二〇〇一年「商街建物賃貸借保護法」が制定された後、多くの論文が出ている。最近の研究成果としては、崔煥柱『商街建物賃借人保護に関する研究―競売手続きを中心に―』(全南大学校博士学位論文、二〇〇七年)。
- (11) 本法案には「店舗用建物の賃貸借は私的自治によって行われ、店舗借賃の暴騰、賃借人の解約権の濫用により経済的弱者である店舗賃借人が受ける不利益が大きい。したがって、店舗用建物の賃貸借時、一定の要件を備えた場合、対抗力と保証金の優先弁済を認める等、民法の特例を規定することによって零細商人の営業活動を保証しようとする」という提案理由が挙げられた。蘇在先・前掲注(9)一四九頁。
- (12) IMF管理体制以後、営業用建物の賃貸借によって被害を被った零細商人は二〇〇一年三月現在、四〇〇万人に上ると推算

- される。事例としては、ア）一九九八年、ゴビョンマートの倒産によって賃借商人たちが約二〇〇億ウォンの営業権利金と一〇〇億ウォンの保証金の弁済を受けられなかった事例、イ）ソウルのミョンドンコスモスプラザの倒産で一二五七人の賃借人に保証金六〇七億ウォン等、総額一〇〇〇億ウォンの被害があった事例、ウ）ソウルのクンチョン市場の建替えを巡って、七五個店舗の約五〇億ウォン被害等、多くの事例がある。蘇在先「制定商街賃貸借法の問題点と改善方向」慶熙法學第三六卷第二号（慶熙大学校法學研究所、二〇〇一年）八六頁。
- (13) 蘇在先・前掲注(12)八四頁。
- (14) 商街建物賃貸借保護法の制定必要性に関する賛成論の根拠としては、ア）社会的弱者である賃借人の保護が必要、イ）生存権及び生活権の保護、ウ）社会的衡平性の回復のために賃借人を保護する法が必要（建物所有者の財産権は保障されるが、零細商人の賃貸借保証金その他財産権は保護されない）、エ）衡平性に問題がある、等が挙げられる。これに対し反対論の根拠としては、ア）契約当事者一方の権利を強化する特例を認める法律の制定については厳格な基準が必要、イ）特例法の制定に必要な基準の内容を提示し、賃借権強化の程度と内容を必要不可欠な範囲で定めなければならない、ウ）商街建物賃貸借保護法の立法の正当性、エ）賃借権の強化により営業用建物の賃貸借に混乱と不作用が生じる、等がある。詳しい事項は、崔煥柱・前掲注(10)六頁以下。
- (15) 法制司法委員長提出案の提案理由は、「商街建物賃貸借において一般的に経済的・社会的弱者である賃借人は賃借料の増額、賃借人の解約権濫用、賃貸借期間の不安定性、高い利息率、賃借保証金の返還確保策欠如、登記の難しさ等の理由で不利益を甘受するしかなかった。しかし、このような賃借人を保護するための法的装置はなかった。これに関する法的装置を備えて社会的・経済的弱者である賃借人を保護し、経済生活の安定を保障できるように賃貸借に関する民法の特例を認める」である。蘇在先・前掲注(12)九一頁。
- (16) 商街建物賃貸借保護法については添付した翻訳文を参照されたい。
- (17) 尹起澤「商街（店舗）賃貸借に関する研究」法學論集第十八卷（清州大学校、二〇〇一年）一四三頁。
- (18) 商街は、事務室、店、市場、倉庫、私設学校、工場、病院、銭湯などの教育や福祉用で使用される建物と、映画館、劇場などの娯楽用建物、またホテルや食堂などが例として挙げられている。尹起澤・前掲注(17)一四七頁。
- (19) 付加価値税法第五条①新規で事業を開始する者中、事業者単位課税事業者ではない者は事業場ごとに、事業者単位課税事業者は当該事業者の本店又は主事務所において大統領令が定めるところによって事業開始日から二〇日以内に事業場管轄税務署

長に登録しなければならない。ただし、新規で事業を開始しようとする者は事業開始日の前にも登録することができる。（改正二〇〇六年十二月三〇日）

(20) 所得税法第一六八条①新しく事業を開始する事業者は事業場所在地管轄税務署長に登録しなければならない。（改正一九九九年十二月二八日）②「付加価値税法」の規定により事業者登録をした事業者は当該事業に関して第一項の規定によって登録したとみなす。（改正二〇〇六年十二月三〇日）③「付加価値税法」第五条の規定はこの法律によって事業者登録をする事業者につきこれを準用する。（改正二〇〇六年十二月三〇日）

(21) 法人税法第一一条①新規で事業を開始する法人は大統領令が定めるところによって納税地管轄税務署長に登録しなければならない。②「付加価値税法」により事業者登録をした事業者は当該事業につき第一項の規定によって登録したこととみなす。（改正二〇〇六年十二月三〇日）③「付加価値税法」第五条の規定はこの法律の規定によって事業者登録をした法人につきこれを準用する。（改正二〇〇六年十二月三〇日）④第一〇九条の規定により法人設立申告をした場合には事業者登録申請をしたこととみなす。

(22) 崔煥柱・前掲注(10)一頁。

(23) 基本的に保証金を基準とすることに反対する立場と賛成する立場に分かれている。

(24) 商街建物賃貸借保護法施行令第二条①商街建物賃貸借保護法（以下「法」という）第二条第一項但書の「大統領令が定める保証金額」とは次の各号の区分による金額をいう。

- 一 ソウル特別市…二億四千万ウォン。二 首都圏整備計画法による首都圏中過密抑制圏域（ソウル特別市を除外する）…一億九千万ウォン。三 広域市（郡地域とインチョン広域市を除外する）…一億五千万ウォン。四 その他地域…一億四千万ウォン。

②法第二条第二項の規定によって保証金以外に借賃がある場合の借賃額は月単位の借賃額とする。③法第二条第二項で「大統領令が定める割合」とは一分の一〇〇をいう。

(25) 韓国民法第五七五条①売買の目的物が地上権、地役権、傳賃権、質権又は留置権の目的とされた場合に、買受人がこれを知ることができなかつたときは、これにより契約の目的を達成することができない場合に限り、買受人は、契約を解除することができる。その他の場合には、損害賠償のみを請求することができる。③前二項の権利は、買受人がその事実を知った日から一年内に行使しなければならない。

- (26) 韓国民法第五七八条①競売の場合には、競落人は、前八条の規定により債務者に契約の解除、又は代金減額を請求することができる。②前項の場合に債務者が無資力の場合には、競落人は、代金の配当を受けた債権者に対して、その代金の全部又は一部の返還を請求することができる。③前二項の場合に、債務者が物又は権利の欠缺を知って告知せず、若しくは債権者がこれを知って競売を請求したときは、競落人は、その欠缺を知っていた債務者又は債権者に対し損害賠償を請求することができる。
- (27) 商街建物賃貸借保護法施行令第六条 法第十四条の規定により優先弁済を受ける賃借人の保証金と借賃がある場合に、法第二条第二項の規定によって換算した金額の合計が次の各号の区分による金額以下の賃借人とする。
- 一 ソウル特別市…四千五〇〇万ウォン。二 首都圏整備計画法による首都圏中過密抑制圏域（ソウル特別市を除外する）…三千九〇〇万ウォン。三 広域市（郡地域とインチョン広域市を除外する）…三千万ウォン。四 その他地域…二千五〇〇万ウォン。
- 商街建物賃貸借保護法施行令第七条①法第十四条の規定により優先弁済を受ける保証金中、一定額の範囲は次の各号の区分による金額以下とする
- 一 ソウル特別市…一千三五〇万ウォン。二 首都圏整備計画法による首都圏中過密抑制圏域（ソウル特別市を除外する）…一千一七〇万ウォン。三 広域市（郡地域とインチョン広域市を除外する）…九〇〇万ウォン。四 その他地域…七五〇万ウォン。
- ②賃借人の保証金中、一定額が商街建物価額の三分の一を超過する場合には、商街建物価額の三分の一に該当する金額に限り優先弁済権がある。③一個の商街建物に賃借人が二人以上で、その各保証金中一定額の合計額が商街建物価額の三分の一を超過する場合には、その各保証金中一定額の合計額に対する各賃借人の保証金中一定額の割合でその商街建物価額の三分の一に該当する金額を分割した金額を各賃借人の保証金の一定額とみなす。
- (28) 崔煥柱・前掲注(四)二〇頁。
- (29) 正当な事由については、添付した翻訳文を参照されたい。
- (30) 商街建物賃貸借保護法施行令第四条 法第一条第一項の規定による借賃又は保証金の増額請求は、請求当時の借賃又は保証金の一〇〇分の一の二の金額を超過することができない。
- (31) 商街建物賃貸借保護法施行令第五条・法第一条の「大統領令が定める割合」とは、年一割五分をいう。

- (32) 反対する立場として、ユジョンオン「商街賃貸借保護法の拙速制定反対」人権と正義第二九九巻（大韓弁護士協会、二〇〇一年）を参照されたい。
- (33) 金ナンクン「商街賃貸借保護法の制定を提案する」人権と正義第二九九巻（大韓弁護士協会、二〇〇一年）七頁以下。
- (34) 趙明來・徐海溶「商街建物賃貸借保護法の問題点」社会科学研究第十六巻（建国大学校社会政策研究所、二〇〇三年）四八頁。
- (35) これについて商街賃借人を社会的・経済的弱者であるといえないが、零細商人の保護必要性があったため、折衷的立場から商街建物賃貸借保護法が各地域の保証金基準を設けたという説明もある。崔煥柱・前掲注(10)六七頁。
- (36) 法務部公告第二〇〇八—八二号（二〇〇八年六月二七日）。
- (37) 趙明來・徐海溶・前掲注(34)四九頁。
- (38) 蘇在先・前掲注(12)九五頁。

商街建物賃貸借保護法（一部改正二〇〇五年一月二七日法律七三五八号）

（目的）

第一条 この法律は、商街建物賃貸借につき民法に対する特例を定めることによって、国民の経済生活の安定を保障することを目的とする。

（適用範囲）

第二条① この法律は、商街建物（第三条第一項の規定による事業者登録の対象となる建物をいう）の賃貸借（賃貸借目的物の主な部分を営業用として使用する場合を含める）につき適用する。ただし、大統領令が定める保証金額を超過する賃貸借については、この限りではない。

② 第一項但書の規定による保証金額を定めることにおいては当該地域の経済状況及び賃貸借目的物の規模等を勘案し地域ごとに区分して規定し、保証金以外の借賃があるときは、その借賃額に、銀行法による金融機関の貸出金利等を勘案して大統領令が定める割合を掛けて換算した金額を含めなければならない。

（対抗力等）

第三条① 賃貸借はその登記がないときにも賃借人が建物の引渡と付加価値税法第五条、所得税法第一六八条あるいは法人税法第一一条の規定により事業者登録を申請したときには、その翌日から第三者に対する効力が生じる。

② 賃借建物の譲受人（その他賃貸する権利を承継した者を含める）は賃借人の地位を承継したこととみなす。

③ 民法第五七五条第一項・第三項及び第五七八条の規定はこの法律によって賃貸借の目的とされた建物が、売買又は競売の目的とされた場合にこれを準用する。

④ 民法第五三六条の規定は第三項の場合にこれを準用する。

（登録事項等の閲覧・提供）

第四条① 建物の賃貸借に利害関係がある者は、建物の所在地の管轄税務署長に次の各号の事項の閲覧又は提供を要請することができる。この場合、管轄税務署長は正当な事由なしにこれを拒否することができない。

一 賃借人・賃借人の姓名、住所、住民登録番号（賃借人・賃借人が法人又は法人ではない団体の場合には、法人名又は団体名、代表者、法人登録番号、本店・事業場所在地）

二 建物の所在地、賃貸借目的物及び面積

三 事業者登録申請日

四 事業者登録申請日当時の保証金及び借賃、賃貸借期間

五 賃貸借契約書上の確定日付

六 賃貸借契約が変更又は更新された場合には、変更された日付、保証金及び借賃、賃貸借期間、新しい確定日付

七 その他大統領令が定める事項

- ② 第一項の規定による資料の閲覧及び提供と関連し必要な事項については大統領令で定める。

(保証金の回収)

第五條① 賃借人が賃借建物に対し保証金返還請求訴訟の確定判決その他これに準ずる執行権限に基づき競売を申請するときは、民事執行法第四一條の規定にもかかわらず反対義務の履行又は履行の提供を執行開始の要件としない。

② 第三條第一項の對抗要件を備え管轄税務署長から賃貸借契約上の確定日付が付与された賃借人は、民事執行法による競売又は国税徴収法による公売時、賃借建物(賃貸人所有の敷地を含める)の換価代金から後順位権利者その他債権者より優先して保証金弁済を受ける権利がある。

③ 賃借人は賃借建物を譲受人に引渡さなければ第二項の規定による保証金を受領することができない。

④ 第二項の規定による優先弁済の順位と保証金に対し異議がある利害関係人は競売裁判所又は滞納処分庁に異議を申請することができる。

⑤ 民事執行法第一五二條ないし第一六一條の規定は、第四項の規定によって競売裁判所に異議を申請する場合に準用する。

⑥ 第四項の規定により異議申請を受けた滞納処分庁は、利害関係人が異議申請日から七日以内に賃借人を相手方として訴を提起したことを証明したときには、当該訴訟の終結時まで異議が申請された範囲内で賃借人に対する保証金の弁済を留保し残余金額を配分しなければならない。この場合留保された保証金は訴訟の結果に従って配分する。

(賃借権登記命令)

第六條① 賃貸借が終了した後保証金が返還されなかった場合、賃借人は賃借建物の所在地を管轄する地方裁判所・地方裁判所支所又は市・郡裁判所に賃借権登記命令を申請することができる。

② 賃借権登記命令の申請には次の各号の事項を記載しなければならない。この場合申請の理由及び賃借権登記の原因と

された事実はこの証明しなければならない。

一 申請の趣旨及び理由

二 賃貸借の目的たる建物（賃貸借の目的が建物の一部分である場合にはその図面を添付する）

三 賃借権登記の原因とされた事実（賃借人が第三条第一項の規定により対抗力を取得した場合又は第五条第二項の規定により優先弁済権を取得した場合にはその事実）

四 その他最高裁判所規則が定める事項

③ 民事執行法第二八〇条第一項、第二八一条、第二八三条、第二八五条、第二八六条、第二八八条第一項・第二項本文、第二八九条、第二九〇条第二項中第二八八条第一項に対する部分、第二九一条、第二九三条の規定は賃借権登記命令の申請に対する裁判、賃借権登記命令の決定に対する賃貸人の異議申請及びそれについての裁判、賃借権登記命令の取消申請及びそれについての裁判又は賃借権登記命令の執行等につきこれを準用する。この場合「仮差押」は「賃借権登記」として、「債権者」は「賃借人」として、「債務者」は「賃貸人」としてみなす。（改正二〇〇五年一月二七日）

④ 賃借権登記命令申請を棄却する決定に対して賃借人は抗告することができる。

⑤ 賃借権登記命令の執行により賃借権登記が完了した場合、賃借人は第三条第一項の規定により対抗力及び第五条第二項の規定により優先弁済権を取得する。ただし、賃借人が賃借権登記完了以前に対抗力又は優先弁済権を取得した場合にはその対抗力又は優先弁済権はそのまま維持される。賃借権登記以後には第三条第一項の對抗要件を喪失しても取得した対抗力又は優先弁済権を喪失しない。

⑥ 賃借権登記命令の執行により賃借権登記が完了された建物（賃貸借の目的が建物の一部分の場合には該当部分に限る）をその後に賃借した賃借人は第十四条の規定による優先弁済を受ける権利がない。

⑦ 賃借権登記の嘱託、登記官の賃借権登記記入等賃借権登記命令の施行につき必要な事項は最高裁判所規則で定める。

⑧ 賃借人は第一項の規定による賃借権登記命令の申請及びそれに従う賃借権登記と関連して使われた費用を賃貸人に請求することができる。

(民法の規定による賃貸借登記の効力等)

第七条① 第六条第五項及び第六項の規定は民法第六二一条の規定による建物賃貸借登記の効力につき準用する。

② 賃借人が対抗力又は優先弁済権を取得して民法第六二一条第一項の規定により賃借人の協力を得て賃貸借登記を申請するときには、申請書に不動産登記法第一五六条に規定された事項以外に次の各号の事項を記載しなければならない。

この場合にはこれを証明できる書面（賃貸借の目的が建物の一部分の場合には該当部分の図面を含める）を添付しなければならない。

- 一 事業者登録を申請した日
- 二 賃借建物を占有した日
- 三 賃貸借契約上の確定日付が付与された日

(競売による賃借権の消滅)

第八条 賃借権は、賃借建物に対し民事執行法により競売が行なわれた場合には、その賃借建物の競売によって消滅する。ただし、保証金が全額弁済されない対抗力がある賃借権は、この限りではない。

(賃貸借期間等)

第九条① 期間の定めがない場合又は期間を一年未満とした賃貸借はその期間を一年とみなす。ただし、賃借人は一年未満と定めた期間の有効を主張することができる。

② 賃貸借が終了した場合にも賃借人が保証金の弁済を受けるまでは賃貸借関係は存続することとみなす。

(契約更新要求等)

第十条① 賃借人は賃借人が賃貸借期間満了前六月から一月までの間に行なう契約更新要求に対し正当な事由なしに拒絶することができない。ただし、次の各号の一の場合にはその限りではない。

- 一 賃借人が三期の借賃額に達するまで借賃を延滞した事実がある場合
- 二 賃借人が嘘その他の不正な方法で賃借した場合
- 三 双方の合意によって賃借人が賃借人に相당한報償を提供した場合
- 四 賃借人が賃借人の同意なしに目的建物の全部又は一部を転賃した場合
- 五 賃借人が賃借した建物の全部又は一部を故意又は重大な過失で破損した場合
- 六 賃借した建物の全部又は一部が滅失され賃貸借の目的を達成することができない場合
- 七 賃借人が目的建物の全部又は大部分を撤去した場合又は建替えするために目的建物の占有回復が必要な場合
- 八 その他賃借人が賃借人としての義務を著しく違反した場合又は賃貸借を存続することができない重大な事由がある場合

② 賃借人の契約更新要求権は最初の賃貸借期間を含めて全体賃貸借期間が五年を超過しない範囲でのみ行使することができる。

③ 更新される賃貸借は前の賃貸借と同一な条件で再び契約されたとみなす。ただし、借賃と保証金は第十一条の規定による範囲内で増減することができる。

④ 賃借人が第一項の期間以内に賃借人に対して更新拒絶の通知又は条件の変更につき通知をしない場合にはその期間が満了したときに前の賃貸借と同一な条件で再び賃貸借したものとみなす。この場合、賃貸借の存続期間は定めがないものとみなす。

⑤ 第四項の場合、賃借人はいつでも賃借人に対して契約解約の通告をすることができる。賃借人がその通告を受けた日から三月が経過することによってその効力が発生する。

（借賃等の増減請求権）

第十一条① 借賃又は保証金が賃借建物に関する租税、公課金その他の負担の増加又は経済事情の変動によって相当ではないときには、当事者は将来に向かってその増減を請求することができる。しかし増額の場合には大統領令が定める基

一 準による割合を超過することができない。

- ② 第一項の規定による増額請求は賃貸借契約又は約定した借賃等の増額があった後一年以内には行使することができない。

(月借賃転換時算定率の制限)

第十二条 保証金の全部又は一部を月単位の借賃に転換する場合にはその転換される金額に銀行法による金融機関で適用する貸出金利及び当該地域の経済状況等を勘案して大統領令が定める比率を掛けた月借賃の範囲を超過することができない。

(転賃借関係に対する適用等)

第十三条① 第十条ないし第十二条の規定は転賃人と転賃人の転賃借関係に適用する。

② 賃貸人の同意を得て転賃借契約を締結した転賃人は賃借人の契約更新要求権の行使期間の範囲内で賃借人を代位して賃貸人に契約更新要求権を行使することができる。

(保証金のうち一定額の保護)

第十四条① 賃借人は保証金のうち一定額を他の担保物権者より優先して弁済を受ける権利がある。この場合、賃借人は建物に対する競売申請の登記前に第三条第一項の要件を備えなければならない。

② 第五条第四項ないし第六項の規定は第一項の場合に準用する。

③ 第一項の規定により優先弁済を受ける賃借人及び保証金のうち一定額の範囲と基準は賃貸建物価額(賃貸人所有の敷地価額を含む)の三分の一の範囲内で当該地域の経済状況、保証金及び借賃等を考慮して大統領令で定める。

(強行規定)

第十五条 この法律の規定に違反された約定として賃借人に不利なものはその効力がない。

（一時使用のための賃貸借）

第十六条 この法律は一時使用のための賃貸借であることが明確な場合には適用しない。

（未登記傳貫）

第十七条 この法律は目的建物の登記ない傳貫契約につき準用する。

（小額事件審判法の準用）

第十八条 小額事件審判法第六条・第七条・第十条及び第十一条の二の規定は賃借人が賃貸人に対して提起する保証金返還請求訴訟につき準用する。

附則（第六五四二号二〇〇一年二月二九日）

（施行期日）

① この法律は二〇〇二年十一月一日から施行する。（改正二〇〇二年八月二六日）

（適用例）

② この法律はこの法律施行後、締結され又は更新された賃貸借から適用する。ただし、第三条・第五条及び第十四条の規定はこの法律の施行当時に存続している賃貸借に関しても適用する。この場合、この法律の施行以前に物権を取得した第三者に対してはその効力がない。

（既存賃借人の確定日付申請に対する経過措置）

③ この法律の施行当時の賃借人として第五条の規定による保証金優先弁済の保護を受けようとする者は、この法律の施行以前に大統領令が定めるところによって建物の所在地の管轄税務署長に賃貸借契約書上の確定日付を申請することが

じきる。

論 附則（第六七一八号二〇〇二年八月二十六日）

この法律は公布した日から施行する。

附則（民事執行法）（第七三五八号二〇〇五年一月二七日）

（施行期日）

第一条 この法律は公布後六月が経過した日から施行する。

第二条 省略

（他の法律の改正）

第三条① 商街建物賃貸借保護法のうち、次のように改正する。

第六条第三項前段のうち「民事執行法第二八〇条第一項、第二八一条、第二八三条、第二八五条、第二八六条、第二八八条第一項・第二項・第三項本文、第二八九条第一項ないし第四項」を「民事執行法第二八〇条第一項、第二八一条、第二八三条、第二八五条、第二八六条、第二八八条第一項・第二項本文、第二八九条」にする。

②及び③省略

第四条 省略