

3. 사업매매 시 소매업 임대차 계약의 양도



소매업 임대차 계약의 양도

사업을 팔 때는 소매업 임대차계약법에 규정된 절차에 따라 임대차 계약을 양도하는 것이 중요하다. 세입자는 임대 **양도자**가 되고 새롭게 들어올 잠재 세입자는 임대의 **양수자**가 된다

다음은 반드시 취해야 할 절차에 대한 요약이다:

1. **임대인(건물주)의 최신 사전고지서** 한 부를 구할 것. 만일 최근 작성된 사전고지서가 임대기간 중에 제공되지 않은 경우에는 서면으로 건물주에게 사본 한 부를 요청한다. 14일 이내에 건물주가 서류를 제공하지 않은 경우에는 보유하고 있는 최신 사본을 제시한다. (만일 그 어떤 서류도 보유하고 있지 않다면, 이 사항은 적용되지 않음)
2. 임대 양수자에게 **양도자의 사전고지서** 사본 한 부를 준다. (만약, 임대차 계약 하에 부여되는 책임으로부터 보호받기를 원한다면 임대 양도가 이뤄지기 최소한 7일 전에 건물주에게도 사본 한 부를 준다.)
3. 임대 양수자로부터 다음과 같은 정보를 입수하여 건물주에게 준다:
 - a. 임대양수자의 이름 및 연락처
 - b. 임대 양수자의 재정상황을 보여주는 서류들;
 - c. 임대 양수자의 사업경력 서류들
 - d. 양도인 또는 건물주가 말한 것을 기록한 것으로 임대 양수자가 임대 계약서에 합의하는 데 영향을 줄 수 있는 것들.
4. 건물주에게 서면으로 위에 열거한 정보들을 다음과 같은 방법으로 제출한다:
 - a. 건물주에게 직접 전달하거나 아니면 임대계약서에 명시된 건물주의 부동산 대리인에게 전달한다.

- b. 마지막으로 알려진 뉴사우스웨일즈 내 외에 있는 건물주의 거주 주소나 사업 주소로 우편으로 발송하거나 주소지에 전달한다.

서류 전달에 관한 보다 자세한 내용은 동법 81A항에 자세하게 나와있다.

건물주는 모든 서류를 전달 받은 날로부터 28일 이내에 임대차 계약 양도 청구에 관해 답변해야 한다. (그렇지 않으면 임대차 양도의 건은 발생한 것으로 간주된다).

동 법령은 다음과 같은 5 가지 경우에 한해서 임대 계약의 양도에 대해 거절하는 것을 허용한다:

1. 점포의 용도를 변경하는 경우;
2. 임대 양수자(새 세입자)가 임대 양도자(기존 세입자) 보다 사업 경력이 부족한 경우;
3. 임대 양수자가 임대 양도자보다 자금이 적은 경우;
4. 임대 양도자가 동 서류에 명시된 양도 동의에 대한 절차를 준수하지 경우; 또는
5. 점포가 시드니 공항(킹스포드-스미스) 출국 게이트 안쪽에 위치한 경우 건물주는 동 법령의 80E 항에 따라 임대 양도를 거절할 수 있는 권리가 있다.

임대차 계약 양도 절차에 대한 보다 자세한 정보는 다음 기관에 문의하면 된다:

뉴 사우스 웨일즈 소규모 사업자 커미셔너 사무소

Office of the NSW Small Business Commissioner

전화 **1300 795 534**

이메일: we.assist@smallbusiness.nsw.gov.au

웹사이트: www.smallbusiness.nsw.gov.au

임대차 계약 양도에 관한 동의 취득에 대한 전체 정보는 소매업 임대차 계약법 41 항에 나와 있음.

내용 요약

- 사업을 팔 때는 **소매업 임대차 계약법**에 규정된 절차에 따르는 것이 중요하다.
- 건물주는 반드시 모든 서류를 수령한 날로부터 28일 이내에 임대차 계약 양도 청구에 대해 응답해야 한다.

* 이 공개 진술서의 표준 서식은 www.smallbusiness.nsw.gov.au를 방문하면 구할 수 있다.

** “날짜”란 마감일이 토요일 일요일 또는 공휴일에 떨어지지 않으면 달력 상의 날짜를 의미하며, 그런 경우에는 그 다음 날이 마지막 날이 된다.