

소규모 사업자 정보 모음

4. 임대차계약의 종료 및 옵션



계약 종료시 연장옵션(이하 옵션)을 행사하도록 된 임대차계약이 아닌 경우, 건물주에게는 임대차계약의 연장의무가 없다. 임대차계약 기간이 끝났고, 세입자가 건물을 비우지 않으면, 임대차관계는 보통 한 달씩 임대하는 것이 된다. 즉 세입자나 건물주가 한 달전에 통보함으로써 임대차계약을 종료시키거나 변경시킬 수 있다는 뜻이다.

일단 임대기간이 끝나고 새로 임대차계약을 협상할 경우, 건물주에게는 그들이 원하는 대로 임대료를 변경할 권리가 있다. 건물주가 제시한 거래가 마음에 들지 않으면 세입자가 대응오퍼를 하고 협상을 시도한다. 시장의 강세나 건물주가 그 건물을 재임대할 가능성이 세입자가 어떤 거래를 성사시킬 수 있는 지에 영향을 줄 것이다.

임대료에 동의할 수 없다면 새로운 건물로 이전하거나 하던 비즈니스를 중단할 각오를 해야 한다. 본인이 감당할 수 있는 것보다 더 높은 임대료를 지불하는 데 (그래서 가진 전 자산을 잃는 데) 동의하는 것은 비즈니스를 잃는 것 보다 더 나쁘다.

소매업 임대차계약

소매업 임대차계약종료를 6개월 앞둔 시점에서 옵션이 없는 경우 건물주는 새 임대차계약을 제공할 예정인지 세입자에게 통보해야 한다. 건물주에게서 이런 통보가 없으면 임대차계약 종료 전에 세입자가 서면으로 건물주에게 이를 요청토록 한다. 임대차계약은 이런 서면통보를 받은날짜로부터 6개월까지 연장될 것이다. 연장기간이 계약종료일자를 초과할 경우 한 달전에 서면으로 (연장기간 동안 제출하여) 통보하면 임대차계약을 끝낼 수 있다.

새로 임대차계약을 제시했는데 세입자가 응락하지 않으면 건물주는 한 달 뒤에 이를 철회할 수 있다.

옵션이 있는 경우

옵션은 값진 자산이다. 옵션은 세입자가 원 임대차계약과 같은 조건으로 임대차계약을 갱신할 수 있게 해 준다. 이 옵션을 행사해야 할 날짜가 언제인지 수첩에 기록해 놓는 것이 아주 중요하다. 옵션행사 시기가 늦거나 올바르게 행사하지 않으면 옵션행사를 못 하게 되기가 쉽다. 옵션의 행사날짜는 보통 해당 임대차계약의 종료일 3개월에서 6개월 앞둔 시점이다. 건물주는 세입자에게 옵션을 상기시키거나 이에 관한 통지서를 보낼 의무가 없다.

옵션을 '행사'할 때에는 보통 세입자가 건물주나 관리대행인에게 서면으로 옵션을 행사하려한다고 구체적으로 이야기해야 한다. 옵션 행사방법에 대해 더 자세히 알려면, 임대차계약서의 '옵션' 부분을 주의깊게 읽도록 한다.

시중 임대료 조기 결정

소매업 임대차계약의 옵션을 행사할 때, 임대차계약서 상으로 현 시중 임대료만큼 임대료를 인상하게 되어 있을 경우, 세입자는 또 다른 임대차계약에 묶이기 전에 건물주에게 조기에 현 시중 임대료를 결정해 달라고 요청할 권리가 있다.

옵션행사 가능 최종일로부터 3개월에서 6개월 전에 세입자가 서면으로 조기 시중 임대료 결정을 요청해야 한다. 이는 보통 임대차계약 종료로부터 9개월에서 6개월

내용 요약

- 일단 임대차계약이 끝나, 새로운 임대차계약을 협상할 경우, 건물주에게는 그들이 원하는 대로 임대료를 변경할 권리가 있다.
- 소매업 임대차계약 종료를 6개월 앞둔 시점에서 옵션이 없는 경우, 건물주는 새 임대차계약을 제공할 예정인지 세입자에게 통보해야 한다.
- 옵션은 값진 자산이다. 옵션은 세입자가 원 임대차계약과 같은 조건으로 임대차계약을 갱신할 수 있게 해 준다.

전에 해당한다.

계약 당사자들이 협상하여 시중 임대료 액수를 결정할 수도 있고 아니면 계약 당사자들이 가격 사정인을 지정할 수도 있다. 또 다른 방법으로, 뉴 사우스 웨일즈 민간 및 행정 재정위원회에서 전문 가격사정인을 지정할 수도 있다. 가격사정 비용은 세입자와 건물주가 공동으로 부담해야 한다.

소매업 임대차계약법(이하 계약법)은 전문 가격사정인이 결정을 내릴 때 고려해야 할 사항들이 무엇인지 명시하고 당사자들이 결정이 옳지 않다고 여길 경우 가격사정인의 결정을 재검토하도록 하고 있다.

시중 임대료가 조기결정되면, 세입자는 동의한 혹은 결정된 시중임대료를 통보받은 지 21일 내로 옵션을 행사해야 한다. 조기 결정과정은 임대차계약서에 명시된 옵션행사 시기를 무효화한다.

‘원상복구’ 필요조건

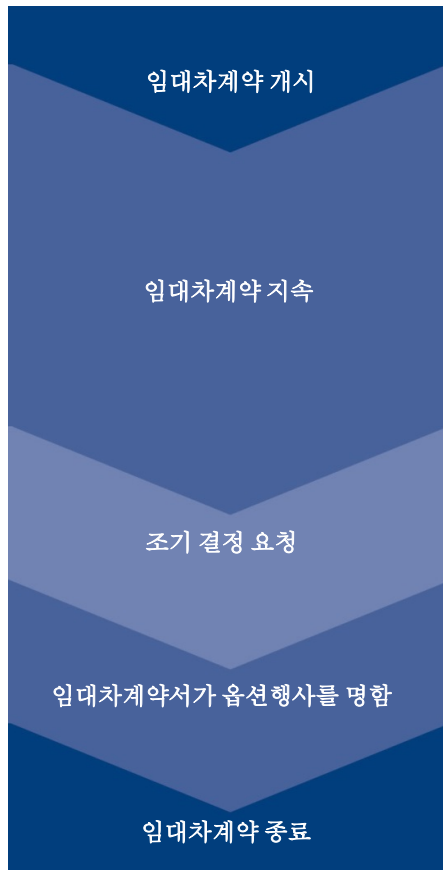
건물을 비워줄 때에는, 임대차계약서상의 ‘원상복구’ 필요조건을 반드시 이해하도록 한다. 보통 세입자는 건물을 임대차계약 개시때와 같은 상태로 돌려 주어야 하는데, 이 때 정상적인 마모나 훼손은 감안된다.

임대차계약 종료전에 서면으로 건물주에게 어떤 원상복구 작업이 필요한지 알려줄 것을 요청하면 시간과 돈을 절약할 수도 있다. 건물주가 세입자에게 무엇을 치워달라거나

교체해달라는 요구를 하지않을 때도 있다.

건물을 원상복구시키는 데 대한 견해의 차이로 종종 임대료보증금에 관한 분쟁이 발생한다. 세입자가 자신이 내장공사를 하여 건물이 향상되었다고 여길지라도, 건물주가 같은 생각이어야 한다는 법은 없으며, 서면으로 그리하도록 동의한 게 아니라면 공사에 든 비용을 부담해 줄 필요도 없다. 보통 원상복구 공사는 임대차계약 종료 전에 해야 한다. 복구공사가 더 오래 걸리면 가계를 재임대할 준비가 될 때까지 임대료를 물어야 할 수도 있다.

아래의 도표가 언제 무엇을 해야 하는지



내용 요약

- 보통 세입자는 건물을 임대차계약 개시 때와 같은 상태로 돌려 주어야 하는데, 이 때 정상적인 마모나 훼손은 감안된다.
- 보통 원상복구 공사는 임대차계약 종료 전에 해야 한다. 복구공사가 더 오래 걸리면 가계를 재임대할 준비가 될 때까지 임대료를 물어야 할 수도 있다.

