



윌리엄 홍의 부동산 이야기

William Hong | 778-997-0427 | info@williamhong.com | www.williamhong.com

Commercial Lease 관련 유의 사항

오늘은 Commercial Lease와 관련 된 내용에 대하여 말씀 드리도록 하겠습니다.

Commercial Lease와 Residential Tenancy와의 가장 큰 차이는 바로 적용되는 법체계에 있습니다. 전통적으로 영미법은 그동안 Common Law(관습법, 판례법)의 영향을 크게 받아 왔으며, 근대이후 의회에서 성문법(Statute law)이 제정된 지금도 많은 분야에서 Common law의 잔재가 남아 있으며, 특히 Commercial Lease 분야에 많이 남아 있습니다.

참고로 지난 시간에 다룬 Residential Tenancy는 일부 Common law 영향도 있으나, 대부분 성문법인 “Residential Tenancy Act”의 적용(governed)을 받으며, 따라서 계약서 내용에 약자인 Tenant를 보호하는 조항들이 많이 들어 있습니다. 그러나 Commercial Lease는 아직도 Common Law의 적용을 많이 받고 있으므로, 계약서에 강자인 Landlord를 보호하는 조항들(흔히 말하는 독소 조항들)이 많이 산재해 있는 것을 볼 수 있습니다.

몇가지 예를 들어 설명 드리면, 첫째로 세입자가 월세를 내지 않았을 경우, Residential Tenancy 경우에는 “Residential Tenancy Act”에 의거 랜드로드가 10 day notice를 세입자에게 주고 그 사이에 세입자가 월세를 지불하면 별도의 조치는 없습니다. 그리고 세입자가 10 day notice 받고도 계속해서 월세를 내지 않을 경우, 랜드로드가 법원의 명령 없이 강제로 세입자를 끌어내거나 세입자의 물건을 함부로 가지고 나올 수도 없습니다.

그러나 Commercial Lease의 경우에는 세입자가 월세를 내지 않을 경우, 랜드로드는 아무런 notice도 줄 필요 없이 바로 damage에 대한 법적 조치를 취할 수 있습니다. 또한 필요시, 세입자의 동의를 구할 필요 없이 바로 property에 들어가 세입자의 집기류, 물품 등을 압수하여 팔 수 있습니다 (Distraint or Distress; Common Law 조항)

둘째, Deposit의 경우에도 Residential Tenancy의 경우에는 반 달치 까지만 받을 수 있게 되어 있지만,

(security deposit 반달치; pet deposit 반달치), Commercial Lease 경우에는 법적으로 아무런 상한선이 없습니다. 즉, 관행 상 대부분의 경우 한 달치 security deposit을 요구 하지만 tenant의 신용, 재정 상태나 비즈니스 운영경험 등을 고려하여 6개월치 deposit을 요구 하는 경우도 종종 볼 수 있습니다.

세번째로 fixed term인 경우, 세입자가 계약을 위반하여 계약기간 이전에 나가겠다고 할 경우, Residential Tenancy 경우에는 랜드로드도 즉시 사태 수습을 위하여 기존 세입자와 함께 새로운 세입자를 찾는 노력을 다 할 것을 법(Act)으로 규정 하여 놓았습니다. 따라서 무조건 세입자에게만 “난 모르겠고 당신이 알아서 새로운 세입자 구해놓고 나가라”고 하시면 안 됩니다. 그러나 Commercial Lease 경우에는 월세의 경우와 마찬가지로 랜드로드는 아무런 조치도 취할 필요 없이 나머지 남은 계약 기간동안의 월세 damage에 대한 법적 조치를 취할 수 있습니다. (Common Law 조항)

네번째로 임대차 계약 후 세입자가 Possession day에 실제 key를 받지 못 하였을 경우, Residential Tenancy 경우에는 당연히 입주하지 못함에 따른 손해 배상 뿐 아니라, 원 계약대로 입주 허가를 요청하는 specific performance를 법적으로 요구 할 수 있습니다. 그러나 Commercial Lease 경우에는 입주하지 못함에 따른 손해 배상만 요청 할 수 있을 뿐, 원 계약대로 실제 입주를 요청하는 specific performance는 요청 할 수 없습니다. 이 역시 대표적인 Common law 독소 조항이라 할 수 있지요.

그러나 지금까지 설명 드린 Commercial Lease관련 내용은 일반적인 Common Law 관련 조항일 뿐이므로, 실제 계약 시에는 반드시 해당 Lease 계약서에 대한 법적인 자문을 받으시기 바랍니다.

본 컬럼 내용에 대하여 좀 더 자세한 내용을 알고 싶으시거나 추가 문의 사항 있으신 분들은 필자에게 직접 연락 주시면 친절하게 상담해 드리도록 하겠습니다. 문의 : 윌리엄 홍 부동산 778-997-0427

