

# 商家建物賃貸借保護法

(略称：商家賃貸借法)

2001年12月29日 法律第6542号 新規制定  
2022年1月4日 法律第18675号 最新改正

所管：法務部法務審議官室  
国土交通部不動産産業課

**第1条（目的）** この法は、商家建物の賃貸借に関し、「民法」に対する特例を規定することにより、国民の経済生活の安定を保障することを目的とする。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第2条（適用範囲）** この法は、商家建物（第3条第1項による事業者登録の対象となる建物をいう。）の賃貸借（賃貸借の目的物の主たる部分を営業用に使用する場合を含む。）に対して適用する。ただし、第14条の2による商家建物賃貸借委員会の審議を経て大統領令で定める保証金額を超過する賃貸借については、この限りでない。〈改正 2020. 7. 31〉

**2** 前項ただし書による保証金額を定めるに当たっては、当該地域の経済条件及び賃貸借目的物の規模等を考慮し、地域別に区分して定めるものとし、保証金以外の借賃がある場合には、その借賃額に「銀行法」による銀行の貸付金利等を考慮して大統領令で定める比率を乗じて換算した金額を含めなければならない。〈2010. 5. 17〉

**3** 第1項ただし書にかかわらず、第3条、第10条第1項、同条第2項、同条第3項本文、第10条の2から第10条の9までの規定、第11条の2及び第19条は、第1項ただし書による保証金額を超過する賃貸借に対しても適用する。〈本項新設 2013. 8. 13、改正 2015. 5. 13、2020. 9. 29、2022. 1. 4〉

[全文改正 2009. 1. 30]

**第3条（対抗力等）** 賃貸借は、その登記がない場合であっても、賃借人が建物の引渡し及び「付加価値税法」第8条、「所得税法」第168条又は「法人税法」第111条による事業者登録を申請すれば、その翌日から、第三者に対し効力が生じる。〈改正 2013. 6. 7〉

**2** 賃貸建物の譲受人（その他賃貸する権利を承継した者を含む。）は、賃貸人の地位を承継したものとみなす。

**3** この法により賃貸借の目的となった建物が売買又は競売の目的物となった場合には、「民法」第575条第1項、同条第3項及び第578条を準用する。

**4** 前項の場合には、「民法」第536条を準用する。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第4条（確定日付の付与及び賃貸借情報の提供等）** 次条第2項の確定日付は、商家建物の所在地管轄税務署長が付与する。

**2** 管轄税務署長は、当該商家建物の所在地、確定日付付与日、借賃及び保証金等を記載した確定日付簿を作成しなければならない。この場合、電算情報処理組織を利用することができる。

**3** 商家建物の賃貸借に利害関係がある者は、管轄税務署長に対し、当該商家建物の確定日付の付与日、借賃及び保証金等の情報の提供を要請することができる。この場合、要請を受けた管轄税務署長は、正当な事由なくこれを拒否することができない。

4 賃貸借契約を締結する者は、賃貸人の同意を得て、管轄税務署長に対し、前項による情報提供を要請することができる。

5 確定日付簿に記載すべき事項、商家建物の賃貸借に利害関係がある者の範囲、管轄税務署長に対し要請することができる情報の範囲その他確定日付の付与事務及び情報提供等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[全文改正 2015. 5. 13]

**第 5 条（保証金の回収）** 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じる執行権限により競売を申請する場合には、「民事執行法」第 41 条にかかわらず、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 3 条第 1 項の対抗要件を備えて、管轄税務署長から賃貸借契約証書上の確定日付を受けた賃借人は、「民事執行法」による競売又は「国税徴収法」による公売時の賃借建物（賃貸人が所有する敷地を含む。）の換価代金から、後順位権利者その他の債権者より優先して保証金の弁済を受ける権利を有する。

3 賃借人は、賃借建物を譲受人に引き渡さなければ、前項による保証金を受領することができない。

4 第 2 項又は第 7 項による優先弁済の順位及び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し立てることができる。〈改正 2013. 8. 13〉

5 前項により競売裁判所に異議を申し立てる場合には、「民事執行法」第 152 条から第 161 条までの規定を準用する。

6 第 4 項により異議申立を受理した滞納処分庁は、利害関係人が異議申立日から 7 日以内に賃借人又は第 7 項により優先弁済権を承継した金融機関等を相手方として訴えを提起したことを証明したときは、その訴訟が終結するときまでに、異議が申し立てられた範囲内で、賃借人又は第 7 項により優先弁済権を承継した金融機関等に対する保証金の弁済を留保して、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、訴訟の結果に従い、配分する。〈改正 2013. 8. 13〉

7 次の各号の金融機関等が第 2 項、次条第 5 項又は第 7 条第 1 項による優先弁済権を取得した賃借人の保証金弁済請求権を契約により譲受した場合には、譲受した金額の範囲内で優先弁済権を承継する。〈本項新設 2013. 8. 13、改正 2016. 5. 29〉

- 一 「銀行法」による銀行
- 二 「中小企業銀行法」による中小企業銀行
- 三 「韓国産業銀行法」による韓国産業銀行
- 四 「農業協同組合法」による農協銀行
- 五 「水産業協同組合法」による水協銀行
- 六 「郵便局預金・保険に関する法律」による逓信官署
- 七 「保険業法」第 4 条第 1 項第二号エ目の保証保険を保険種目として定める機関
- 八 その他第一号から第七号までに準ずるものとして大統領令で定める機関

8 前項により優先弁済権を承継した金融機関等（以下「金融機関等」という。）は、次の各号のいずれかに該当する場合には、優先弁済権を行使することができない。〈本項新設 2013. 8. 13〉

- 一 賃借人が第 3 条第 1 項の対抗要件を喪失した場合
- 二 第 6 条第 5 項による賃借権登記が抹消された場合
- 三 「民法」第 621 条による賃貸借登記が抹消された場合

9 金融機関等は、優先弁済権を行使するため、賃借人を代理又は代位して賃貸借を解除することができない。〈本項新設 2013. 8. 13〉

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 6 条（賃借権登記命令）** 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、地方裁判所支部又は市・郡裁判所に賃借権登記命令を申請することができる。〈改正 2013. 8. 13〉

**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。申請の理由及び賃借権登記の原因となった事実は、これを疎明しなければならない。

- 一 申請の趣旨及び理由
- 二 賃貸借の目的となる住宅（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なった事実（賃借人が第3条第1項の規定による対抗力を取得した場合又は前条第2項の規定による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で定める事項

**3** 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立及びそれに対する裁判、賃借権登記命令の取消申請及びそれに対する裁判並びに賃借権登記命令の執行等に関しては、「民事執行法」第280条第1項、第281条、第283条、第285条、第286条、第288条第1項、第2項本文、第289条、第290条第2項のうち第288条第1項に対応する部分、第291条及び第293条の規定を準用する。この場合、「仮差押」は「賃借権登記」に、「債権者」は「賃借人」に、「債務者」は「賃貸人」とみなす。

**4** 賃借権登記命令の申請を棄却する決定に対し、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る賃借権登記が終了した場合、賃借人は、第3条第1項の規定による対抗力及び前条第2項の規定による優先弁済権を取得する。ただし、賃借人が賃借権登記以前にあらかじめ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、賃借権登記後には、第3条第1項の対抗要件を喪失した場合にあっても、既に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る賃借権登記が終了した建物（賃貸借の目的が建物の一部分である場合には、当該部分に限る。）を、その後に賃借した賃借人は、第14条の規定による優先弁済を受ける権利を有しない。

**7** 賃借権登記の嘱託、登記公務員の賃借権登記記入等、賃借権登記命令の執行に関し必要な事項は、最高裁判所規則で定める。

**8** 賃借人は、第1項の規定による賃借権登記命令の申請及びそれに伴う賃借権登記に関して要する費用を賃貸人に対して請求することができる。

**9** 金融機関等は、賃借人に代位して第1項の賃貸権登記命令を申請することができる。この場合、第3項、第4項及び第8項の「賃借人」を「金融機関等」と読み替える。〈本項新設 2013. 8. 13〉

[全文改正 2009. 1. 30]

**第7条（「民法」による賃貸借登記の効力等）** 「民法」第621条の規定による建物賃貸借登記の効力に関しては、前条第5項及び同条第6項を準用する。

**2** 賃借人が対抗力又は優先弁済権を備えて「民法」第621条第1項により賃貸人の協力を得て賃貸借登記を申請する場合には、申請書に「不動産登記法」第74条第一号から第六号までの事項のほか、次の各号の事項を記載しなければならない。これを証明することができる書面（賃貸借の目的が建物の一部分である場合には、その部分の図面を含む。）を添付しなければならない。〈改正 2011. 4. 12、2020. 2. 4〉

- 一 事業者登録を申請した日
- 二 賃借建物を占有した日
- 三 賃貸借契約証書上の確定日付を受けた日

[全文改正 2009. 1. 30]

**第8条（競売による賃借権の消滅）** 賃借権は、賃借建物について「民事執行法」による競売が実施された場合には、その賃借建物の競売により消滅する。ただし、保証金が全額弁済

されない対抗力ある賃借権は、この限りでない。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 9 条（賃貸借期間等）** 期間の定めのない賃貸借及び期間を 1 年未満として定めた賃貸借は、その期間を 1 年とみなす。ただし、賃借人は、1 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であっても、賃借人が保証金の返還を受けるときまでは、賃貸借関係は存続するものとみなす。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 10 条（契約更新要求等）** 賃貸人は、賃借人が賃貸借期間満了の 6 月前から 1 月前までの間に契約更新を要求する場合、正当な事由なく、拒絶することができない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。〈改正 2013. 8. 13〉

- 一 賃借人が 3 期の借賃額に該当する金額に達するほど借賃を延滞した事実がある場合
- 二 賃借人が虚偽その他の不正な方法により賃借した場合
- 三 双方の合意下に賃貸人が賃借人に対して相当の補償を提供した場合
- 四 賃借人が賃貸人の同意なく目的建物の全部又は一部を転貸した場合
- 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により破損した場合
- 六 賃借した建物の全部又は一部が滅失し、賃貸借の目的を達成することができない場合
- 七 賃貸人が次の各目のいずれかに該当する事由により目的建物の全部又は大部分を撤去又は建替えるために目的建物の占有を回復する必要がある場合
  - ア 賃貸借契約締結当時、工事時期及び所要期間を含む撤去又は建替え計画を賃借人に対し具体的に告知し、その計画に従う場合
  - イ 建物が老朽、毀損又は一部滅失する等、安全事故のおそれがある場合
  - ウ 他の法令により撤去又は建替えが行われる場合
- 八 その他賃借人が賃借人としての義務に著しく違反した場合又は賃貸借を存続することが困難な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む全体賃貸借期間が 10 年を超過しない範囲内でのみ行使することができる。〈改正 2018. 10. 16〉

**3** 更新される賃貸借は、従前の賃貸借と同一の条件で再び契約されたものとみなす。ただし、借賃及び保証金は、第 11 条による範囲内で増減することができる。

**4** 賃貸人が第 1 項の期間内に賃借人に対し、更新拒絶の通知又は条件変更の通知をしなかった場合には、その期間が満了したときに、従前の賃貸借と同一の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、1 年とみなす。〈改正 2009. 5. 8〉

**※訳注：改正前の第 4 項の条文は下記のとおり。**

**4** 賃貸人が第 1 項の期間内に賃借人に対し、更新拒絶の通知又は条件変更の通知をしなかった場合には、その期間が満了したときに、前賃貸借と同一の条件で再び契約されたものとみなす。この場合、賃貸借の存続期間は、定めのないものとみなす。

**5** 前項の場合、賃借人は何時でも賃貸人に対し、契約解除の通知をすることができ、賃貸人がその通知を受けた日から 3 月が経過した場合、その効力が発生する。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 10 条の 2（契約更新の特例）** 第 2 条第 1 項ただし書による保証金額を超過する賃貸借の契約更新にあつては、当事者は、商家建物に関する租税、公課金、周辺の商家建物の借賃及び保証金その他の負担又は経済事情の変動等を考慮し、借賃及び保証金の増減を請求することができる。

[本条新設 2009. 1. 30]

**第 10 条の 3 (権利金の定義等)** 権利金とは、賃貸借の目的物たる商家建物で営業を行う者又は営業を行おうとする者が営業施設、備品、取引先、信用、営業上のノウハウ、商家建物の位置に伴う営業上の利点等有形・無形の財産的価値の譲渡又は利用の対価として賃借人、賃借人に対し、保証金及び借賃以外に支払う金銭等の代価をいう。

**2** 権利金契約とは、新規賃借人になろうとする者が賃借人に対し権利金を支払うこととする契約をいう。

[本条新設 2015. 5. 13]

**第 10 条の 4 (権利金の回収機会の保護等)** 賃貸人は、賃貸借期間が終了する 6 月前から賃貸借の終了時まで、次の各号のいずれかに該当する行為をすることにより、権利金契約により賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者から権利金の支払いを受けることを妨害してはならない。ただし、第 10 条第 1 項各号のいずれかに該当する事由がある場合は、この限りでない。〈改正 2018. 10. 16〉

- 一 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者をして権利金を要求させる行為又は賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者から権利金を収受する行為
- 二 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者をして賃借人に対し権利金を支払わせないようにさせる行為
- 三 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者に対し、商家建物に関する租税、公課金、周辺の商家建物の借賃及び保証金その他の負担に伴う金額に照らし、著しく高額を保証金を要求する行為
- 四 その他正当な事由なく賃貸人が賃借人の周旋した新規賃借人になろうとする者との間の賃貸借契約の締結を拒絶する行為

**2** 次の各号のいずれかに該当する場合には、前項第四号の正当な事由があるものとみなす。

- 一 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者が保証金又は借賃を支払う資力がなない場合
- 二 賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者が賃借人としての義務に違反するおそれがある場合その他賃貸借を維持することが困難な相当な事由がある場合
- 三 賃貸借の目的物たる商家建物を 1 年 6 月以上営利目的に使用しなかった場合
- 四 賃貸人が選択した新規賃借人が賃借人と権利金契約を締結して、その権利金を支払った場合

**3** 賃貸人が第 1 項に違反して、賃借人に対し損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う。この場合、その損害賠償額は、新規賃借人が賃借人に支払うこととした権利金及び賃貸借終了当時の権利金のうち残余金額を超えることができない。

**4** 前項により賃貸人に対し損害賠償を請求する権利は、賃貸借が終了した日から 3 年以内に行使しなければ、時効の完成により消滅する。

**5** 賃借人は、賃貸人に対し、賃借人が周旋した新規賃借人になろうとする者の保証金及び借賃を支払う資力又はその他の賃借人としての義務を履行する意思及び能力に関し、自己の知る情報を提供しなければならない。

[本条新設 2015. 5. 13]

**第 10 条の 5 (権利金の適用除外)** 前条は、次の各号のいずれかに該当する商家建物の賃貸借にあっては、適用しない。〈改正 2018. 10. 16〉

- 一 賃貸借の目的物たる商家建物が「流通産業発展法」第 2 条による大規模店舗又は準大規模店舗の一部である場合（ただし、「伝統市場及び商店街育成のための特別法」第 2 条第一号による伝統市場を除く。）
- 二 賃貸借の目的物たる商家建物が「国有財産法」による国有財産又は「公有財産及び

物品管理法」による公有財産である場合  
[本条新設 2015. 5. 13]

**第 10 条の 6 (標準権利金契約書の作成等)** 国土交通部長官は、賃借人と新規賃借人になろうとする者が締結するための標準権利金契約書を定め、その使用を勧奨することができる。

[本条新設 2015. 5. 13]

**第 10 条の 7 (権利金評価基準の告示)** 国土交通部長官は、権利金に対する鑑定評価の手続及び方法に関する基準を告示することができる。

[本条新設 2015. 5. 13]

**第 10 条の 8 (借賃延滞と解除)** 賃借人の借賃延滞額が 3 期の借賃額に達するときは、賃貸人は、契約を解除することができる。

[本条新設 2015. 5. 13]

**第 10 条の 9 (契約更新要求等に関する臨時特例)** 賃借人がこの法律(法律第 17490 号商家建物賃貸借保護法一部改正法律をいう。)の施行日から 6 月が経過するまでの期間中延滞した借賃額は、第 10 条第 1 項第一号、第 10 条の 4 第 1 項ただし書及び第 10 条の 8 の適用においては、借賃延滞額とみなさない。この場合、延滞した借賃額に対する賃貸人のその他の権利は影響を受けない。

[本条新設 2020. 9. 29]

**第 11 条 (借賃等の増減請求権)** 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減又は「感染症の予防及び管理に関する法律」第 2 条第二号による第 1 級感染症等による経済事情の変動により相当でなくなった場合には、当事者は、将来の借賃又は保証金について増減を請求することができる。ただし、増額の場合には、大統領令で定める基準による比率を超過することができない。〈改正 2020. 9. 29〉

**2** 前項による増額請求は、賃貸借契約又は約定した借賃等の増額があった後 1 年以内には、これを行うことができない。

**3** 「感染症の予防及び管理に関する法律」第 2 条第二号による第 1 級感染症等による経済事情の変動により借賃等が減額された後、賃貸人が第 1 項により増額を請求する場合には、増額された借賃等が減額前の借賃等の金額に達するまでは、同項ただし書を適用しない。

〈本項新設 2020. 9. 29〉

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 11 条の 2 (廃業による賃借人の解除権)** 賃借人は、「感染症の予防及び管理に関する法律」第 49 条第 1 項第二号による集合制限又は禁止措置(同項第二号の二による運営時間を制限する措置を含む。)を合計 3 月以上受けることにより発生した経済事情の重大な変動により廃業した場合には、賃貸借契約を解除することができる。

**2** 第 1 項による解除は、賃貸人が契約解除の通知を受けた日から 3 月が経過した場合に効力が発生する。

[本条新設 2022. 1. 4]

**第 12 条 (月借賃転換時の算定率の制限)** 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次の各号のうち低い比率を乗じた月借賃の範囲を超過することができない。〈改正 2010. 5. 17、2013. 8. 13〉

一 「銀行法」による銀行の貸出金利及び当該地域の経済状況等を考慮して大統領令で

定める比率

二 韓国銀行が告示した基準金利に大統領令で定める倍数を乗じた比率

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 13 条（転貸借関係に対する適用等）** 第 10 条、第 10 条の 2、第 10 条の 8、第 10 条の 9（第 10 条及び第 10 条の 8 に関する部分に限る。）、第 11 条及び第 12 条は、転貸人と転借人の転貸借関係に適用する。〈改正 2015. 5. 13、2020. 9. 29〉

**2** 貸貸人の同意を得て転貸借契約を締結した転借人は、賃借人の契約更新要求権行使期間の範囲内で、賃借人に代位して貸貸人に契約更新要求権を行使することができる。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 14 条（保証金のうち一定額の保護）** 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を有する。この場合、賃借人は、建物に対する競売申請の登記前に、第 3 条第 1 項の要件を備えなければならない。

**2** 第 5 条第 4 項から第 6 項までの規定は、前項の場合に準用する。

**3** 第 1 項により優先弁済を受ける賃借人並びに保証金のうち一定額の範囲及び基準は、賃貸建物価額（賃貸人が所有する敷地の価額を含む。）の 2 分の 1 の範囲内で、当該地域の経済条件、保証金及び借賃等を考慮し、第 14 条の 2 による商家建物賃貸借委員会の審議を経て大統領令で定める。〈改正 2013. 8. 13、2020. 7. 31〉

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 14 条の 2（商家建物賃貸借委員会）** 商家建物賃貸借に関する次の各号の事項を審議するために、法務部に商家建物賃貸借委員会（以下「委員会」という。）を置く。

一 第 2 条第 1 項ただし書による保証金額

二 第 14 条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及び基準

**2** 委員会は、委員長 1 名を含む 10 名以上 15 名以下の委員により、性別を考慮して構成する。

**3** 委員会の委員長は、法務部次官とする。

**4** 委員会の委員は、次の各号のいずれかに該当する者の中から委員長が任命又は委嘱するものとし、第一号から第六号までに該当する委員をそれぞれ 1 名以上任命又は委嘱しなければならない。委員のうち 2 分の 1 以上は、第一号、第二号又は第七号に該当する者を委嘱しなければならない。

一 法学、経済学又は不動産学等を専攻し、商家建物賃貸借に関する専門知識を備えた者であって、公認された研究機関で助教授以上又はこれに相当する職に 5 年以上在職した者

二 弁護士・鑑定評価士・公認会計士・税務士又は公認仲介士として 5 年以上当該分野で従事し、商家建物賃貸借に関する業務経験が豊富な人

三 企画財政部で物価関連業務を担当する上級公務員団に属する公務員

四 法務部で商家建物賃貸借関連業務を担当する上級公務員団に属する公務員（これに相当する特定職公務員を含む。）

五 国土交通部で商家建物賃貸借関連業務を担当する上級公務員団に属する公務員

六 中小ベンチャー企業部で小商工人関連業務を担当する上級公務員団に属する公務員

七 その他商家建物賃貸借に関する学識と経験が豊富な者として大統領令で定める者

**5** その他委員会の構成及び運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2020. 7. 31]

**第 15 条（強行規定）** この法の規定に反する約定であって賃借人に不利なものは、その効力を有しない。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 16 条（一時使用のための賃貸借）** この法は、一時使用のための賃貸借であることが明白な場合には、適用しない。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 17 条（未登記傳賃への準用）** この法は、目的建物の登記のない傳賃契約に関し、準用する。この場合、「傳賃金」は「賃貸借の保証金」と読み替える。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 18 条（「少額事件審判法」の準用）** 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関しては、「少額事件審判法」第 6 条、第 7 条、第 10 条及び第 11 条の 2 を準用する。

[全文改正 2009. 1. 30]

**第 19 条（標準契約書の作成等）** 法務部長官は、国土交通部長官と協議して、保証金、借賃額、賃貸借期間、修繕費負担等の内容が記載された商家建物賃貸借標準契約書を定め、その使用を勧奨することができる。〈改正 2020. 7. 31〉

[本条新設 2015. 5. 13]

**第 20 条（商家建物賃貸借紛争調停委員会）** この法の適用を受ける商家建物賃貸借に関する紛争を審議及び調停するため、大統領令で定めるところにより、「法律救助法」第 8 条による大韓法律救助公団の支部、「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社の支社又は事務所及び「韓国鑑定院法」による韓国鑑定院の支社又は事務所に商家建物賃貸借紛争調停委員会（以下「調停委員会」という。）を置く。特別市、広域市、特別自治市、道及び特別自治道知事は、その地方自治体の実情を考慮し、調停委員会を置くことができる。〈改正 2020. 7. 31〉

**2** 調停委員会は、次の各号の事項を審議及び調停する。

- 一 借賃又は保証金の増減に関する紛争
- 二 賃貸借期間に関する紛争
- 三 保証金又は賃借商家建物の返還に関する紛争
- 四 賃借商家建物の維持・修繕義務に関する紛争
- 五 権利金に関する紛争
- 六 その他大統領令で定める商家建物賃貸借に関する紛争

**3** 調停委員会の事務を処理するため、調停委員会に事務局を置くものとし、事務局の組織及び人材等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

**4** 事務局の調停委員会業務分担は、「住宅賃貸借保護法」第 14 条による住宅賃貸借紛争調停委員会事務局の業務を除き、他の職位と兼任してはならない。

[本条新設 2018. 10. 16]

**第 21 条（住宅賃貸借契約紛争調停委員会の準用）** 調停委員会に対しては、この法に規定する事項のほか、住宅賃貸借紛争調停委員会に関する「住宅賃貸借保護法」第 14 条から第 29 条までの規定を準用する。この場合、「住宅賃貸借紛争調停委員会」は「商家建物賃貸借紛争調停委員会」に読み替える。

[本条新設 2018. 10. 16]

**第 22 条（罰則適用における公務員擬制）** 公務員でない商家建物賃貸借委員会及び商家建物賃貸借紛争調停委員会の委員は、「刑法」第 127 条、第 129 条から第 132 条までの規定を適用するときは、公務員とみなす。〈改正 2020. 7. 31〉



[本条新設 2018. 10. 16]

**附 則<法律第 6542 号、2001. 12. 29>**

- ①（施行日） この法は、2002 年 11 月 1 日から施行する。  
②（適用例） ～ 略 ～  
③（既存賃借人の確定日付申請に対する経過措置） ～ 略 ～

～ 中略 ～

**附 則<法律第 15791 号、2018. 10. 16>**

- 第 1 条（施行日）** この法は、公布した日から施行する。ただし、第 20 条から第 22 条までの改正規定は、公布後 6 月が経過した日から施行する。  
**第 2 条（契約更新要求期間の適用例）** 第 10 条第 2 項の改正規定は、この法施行後最初に締結又は更新される賃貸借から適用する。  
**第 3 条（権利金回収機会保護等に関する適用例）** 第 10 条の 4 第 1 項の改正規定は、この法施行当時存続中の賃貸借に対しても適用する。  
**第 4 条（権利金の適用除外に関する適用例）** 第 10 条の 5 第一号の改正規定は、この法施行当時存続中の賃貸借に対しても適用する。  
**第 5 条（他の法律の改正）** ～ 略 ～

～ 中略 ～

**附 則<法律第 17490 号、2020. 9. 29>**

- 第 1 条（施行日）** この法は、公布した日から施行する。  
**第 2 条（契約更新要求等の臨時特例に関する適用例）** 第 2 条第 3 項、第 10 条の 9、第 11 条第 1 項、第 2 項及び第 13 条第 1 項の改正規定は、この法施行当時存続中の賃貸借に対しても適用する。

**附 則<法律第 18675 号、2022. 1. 4>**

- 第 1 条（施行日）** この法律は、公布した日から施行する。  
**第 2 条（賃借人の解約権に関する適用例）** 第 11 条の 2 の改正規定は、この法律施行当時存続中の賃貸借に対しても適用する。

（以 上）