

# 商家建物賃貸借保護法施行令

(略称：商家賃貸借法施行令)

2002年10月14日 大統領令第17757号 新規制定  
2020年12月8日 大統領令第31243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）** この令は、「商家建物賃貸借保護法」で委任された事項及びその施行に関し必要な事項を定めることを目的とする。〈改正 2008. 8. 21、2010. 7. 21〉

**第2条（適用範囲）** 「商家建物賃貸借保護法」（以下「法」という。）法第2条第1項ただし書の「大統領令で定める保証金額」とは、次の各号の区分による金額をいう。〈改正 2008. 8. 21、2010. 7. 21、2013. 12. 30、2018. 1. 26、2019. 4. 2〉

- 一 ソウル特別市 9億ウォン
- 二 「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域（ソウル特別市を除く。）及び釜山広域市 6億9千万ウォン
- 三 広域市（「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域に含まれる地域及び郡の地域並びに釜山広域市を除く。）、世宗特別自治市、坡州市、華城市、安山市、龍仁市、金浦市及び広州市 5億4千万ウォン
- 四 その他の地域 3億7千万ウォン

**2** 法第2条第2項の規定により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2条第2項の「大統領令で定める比率」とは、1分の100をいう。〈改正 2010. 7. 21〉

**第3条（確定日付簿の記載事項等）** 商家建物賃貸借契約証書の原本を所持する賃借人は、法第4条第1項により、商家建物の所在地の管轄税務署長に対し、確定日付の付与を申請することができる。ただし、「付加価値税法」第8条第3項により事業者単位課税が適用される事業者の場合、当該事業者の本店又は主たる事務所の管轄税務署長に対し、確定日付の付与を申請することができる。

**2** 確定日付は、前項により確定日付付与の申請を受理した税務署長（以下「管轄税務署長」という。）が確定日付の番号、確定日付の付与日及び管轄税務署長を商家建物賃貸借契約証書の原本に表示して、官印を押印する方法により付与する。

**3** 管轄税務署長は、賃貸借契約が変更又は更新された場合、賃借人の申請により新たな確定日付を付与する。

**4** 管轄税務署長が法第4条第2項により作成する確定日付簿に記載しなければならない事項は、次の各号のとおりとする。

- 一 確定日付の番号
- 二 確定日付の付与日
- 三 賃貸人及び賃借人の人的事項
  - ア 自然人の場合 姓名、住民登録番号（外国人は外国人登録番号）
  - イ 法人の場合 法人名、代表者の姓名、事業者登録番号、固有番号
  - ウ 法人格なき団体の場合 団体名、代表者の姓名、事業者登録番号、固有番号
- 四 賃借人の商号及び法第3条第1項による事業者登録番号

- 五 商家建物の所在地、賃貸借の目的物及び面積
- 六 賃貸借期間
- 七 保証金及び借賃

**5** 第1項から前項までの規定する事項のほか、確定日付の付与事務に関し必要な事項は、法務部令で定める。

[全文改正 2015. 11. 13]

**第3条の2(利害関係人の範囲)** 法第4条第3項により情報の提供を要請することができる商家建物の賃貸借に利害関係を有する者(以下「利害関係人」という。)は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- 一 当該商家建物賃貸借契約の賃貸人及び借借人
- 二 当該商家建物の所有者
- 三 当該商家建物又はその敷地の登記簿に記録された権利者のうち法務部令で定める者
- 四 法第5条第7項により優先弁債権を承継した金融機関等
- 五 第一号から前号までに規定する者に準ずる地位又は権利を有する者であって、賃貸借情報の提供に関し裁判所の判決を受けた者

[本条新設 2015. 11. 13]

**第3条の3(利害関係人等が要請することができる情報の範囲)** 前条第第一号による賃貸借契約の当事者は、管轄税務署長に対し、次の各号の事項が記載された書面の閲覧又は交付を要請することができる。

- 一 賃貸人及び借借人の人的事項(第3条第4項第三号による情報をいう。ただし、住民登録番号及び外国人登録番号については、最初の6桁に限る。)
- 二 商家建物の所在地、賃貸借の目的物及び面積
- 三 事業者登録の申請日
- 四 保証金、借賃及び賃貸借期間
- 五 確定日付の付与日
- 六 賃貸借契約が変更又は更新された場合には、変更又は更新された日付、新たな確定日付の付与日、変更された保証金、借賃及び賃貸借期間
- 七 その他法務部令で定める事項

**2** 賃貸借契約の当事者でない利害関係人又は賃貸借契約を締結しようとする者は、管轄税務署長に対し、次の各号の事項が記載された書面の閲覧又は交付を要請することができる。

- 一 商家建物の所在地、賃貸借の目的物及び面積
- 二 事業者登録の申請日
- 三 保証金、借賃及び賃貸借期間
- 四 確定日付の付与日
- 五 賃貸借契約が変更又は更新された場合には、変更又は更新された日付、新たな確定日付の付与日、変更された保証金、借賃及び賃貸借期間
- 六 その他法務部令で定める事項

**3** 第1項及び前項で規定する事項のほか、賃貸借情報の提供等に関し必要な事項は、法務部令で定める。

[本条新設 2015. 11. 13]

**第4条(借賃等増額請求の基準)** 法第11条第1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100分の5の金額を超過することができない。〈改正 2008. 8. 21、2018. 1. 26〉

**第5条（月借賃転換時の算定率）** 法第12条第一号の「大統領令で定める比率」とは、年1割2分をいう。

**2** 法第12条第二号の「大統領令で定める倍数」とは、4.5倍をいう。  
[全文改正 2013. 12. 30]

**第6条（優先弁済を受ける賃借人の範囲）** 法第14条の規定により優先弁済を受ける賃借人は、保証金及び借賃がある場合、法第2条第2項の規定により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。〈改正 2008. 8. 21、2010. 7. 21、2013. 12. 30〉

- 一 ソウル特別市 6,500万ウォン
- 二 「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域（ソウル特別市を除く。） 5,500万ウォン
- 三 広域市（「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域に含まれる地域及び郡の地域を除く。）、安山市、龍仁市、金浦市及び広州市 3,800万ウォン
- 四 その他の地域 3,000万ウォン

**第7条（優先弁済を受ける保証金の範囲等）** 法第14条の規定により優先弁済を受ける保証金のうち一定額の範囲は、次の各号の区分による金額以下とする。〈改正 2008. 8. 21、2010. 7. 21、2013. 12. 30〉

- 一 ソウル特別市 2,200万ウォン
- 二 「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域（ソウル特別市を除く。） 1,900万ウォン
- 三 広域市（「首都圏整備計画法」による過密抑制圏域に含まれる地域及び郡の地域を除く。）、安山市、龍仁市、金浦市及び広州市 1,300万ウォン
- 四 その他の地域 1,000万ウォン

**2** 賃借人の保証金のうち一定額が商家建物の価額の2分の1を超過する場合には、商家建物の価額の2分の1に該当する金額に限り、優先弁済権を有する。〈改正 2013. 12. 30〉

**3** 1の商家建物に賃借人が2人以上存し、その各保証金のうち一定額の合算額が商家建物の価額の2分の1を超過する場合には、その各保証金のうち一定額の合算額に対する各賃借人の保証金のうち一定額の比率により、その商家建物の価額の2分の1に該当する金額を分割した金額を各賃借人の保証金のうち一定額とみなす。〈改正 2013. 12. 30〉

**第7条の2（商家建物賃貸借委員会の構成）** 法第14条の2第4項第七号の「大統領令で定める者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- 一 特別市・広域市・特別自治市・道及び特別自治道（以下「市・都」という。）で商家建物の政策又は不動産関連業務を担当する主務部署の室・局長
- 二 法務士であって、5年以上当該分野で従事し、商業建物賃貸借関連業務経験が豊富な者

[本条新設 2020. 10. 20]

**第7条の3（委員の任期等）** 法第14条の2による商家建物賃貸借委員会（以下「委員会」という。）の委員の任期は2年とするものし、1回に限り、再任することができる。ただし、公務員である委員の任期は、その職位に在職する期間とする。

**2** 委員会の委員長（以下「委員長」という。）は、委嘱された委員が次の各号のいずれかに該当する場合には、当該委員を解嘱することができる。

- 一 心身障害により職務を遂行できなくなった場合
- 二 職務に関する刑事事件で起訴された場合
- 三 職務怠慢、品位損傷その他の事由により委員として適合しないと認められる場合
- 四 委員自ら職務を遂行することが困難である旨の意思を明らかにする場合

[本条新設 2020. 10. 20]

**第7条の4（委員長の職務）** 委員長は委員会を代表し、委員会の業務を総括する。

2 委員長がやむを得ない事由により職務を遂行できないときは、委員長があらかじめ指名した委員がその職務を代行する。

[本条新設 2020. 10. 20]

**第7条の5（幹事）** 委員会に幹事1名を置き、幹事は、商家建物賃貸借関連業務に従事する法務部所属の高位公務員団に属する一般職公務員（これに相当する特定職・別定職公務員を含む。）の中から委員長が指名する。

2 幹事は、委員会の運営を支援し、委員会の会議に関する記録その他書類の作成・保管に関する事務を処理する。

3 幹事は、委員会に出席し、審議事項を説明し、その他必要な発言をすることができる。

[本条新設 2020. 10. 20]

**第7条の6（委員会の会議）** 委員会の会議は、毎年1回開催される定期会議と委員長が必要であると認めた場合又は委員の3分の1以上が要求する場合に開催される臨時会議に区分して運営する。

2 委員長は、委員会の会議を招集し、その議長となる。

3 委員会の会議は、在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。

4 委員会の会議は非公開とする。

5 委員長は、委員でない者を会議に出席させて意見を聴き、関係機関・団体等に対し必要な資料、意見提出等の協力を要請することができる。

[本条新設 2020. 10. 20]

**第7条の7（実務委員会）** 委員会で審議する案件の協議を効率的に支援するために委員会に実務委員会を置く。

2 実務委員会は、次の各号の事項を協議・調整する。

- 一 審議案件及びこれに関して委員会が委任した事項
- 二 その他委員長及び委員が実務協議を要求する事項

3 実務委員会の委員長は、委員会の幹事とし、実務委員会の委員は、次の各号の者の中からその所属機関の長が指名する者とする。

- 一 企画財政部で物価関連業務を担当する5級以上の国家公務員
- 二 法務部で商家建物賃貸借関連業務を担当する5級以上の国家公務員
- 三 国土交通部で商家建物賃貸借関連業務を担当する5級以上の国家公務員
- 四 中小ベンチャー企業部で小商工人関連業務を担当する5級以上の国家公務員
- 五 市・道で小商工人又は民生経済関連業務を担当する5級以上の地方公務員

[本条新設 2020. 10. 20]

**第7条の8（専門委員）** 委員会の審議事項に関する専門的な調査・研究業務を遂行するために5名以内の専門委員を置くことができる。

2 専門委員は、法学、経済学又は不動産学等に学識と経験を備えた者の中から法務部長官が委嘱し、任期は2年とする。

[本条新設 2020. 10. 20]

**第7条の9（手当）** 委員会又は実務委員会委員には、予算の範囲で手当を支給することができる。ただし、公務員である委員がその所管業務と直接関連して委員会に出席する場合

は除く。

[本条新設 2020. 10. 20]

**第 7 条の 10 (運営細則)** この令で規定する事項のほか、委員会の運営に関し必要な事項は、法務部長官が定める。

[本条新設 2020. 10. 20]

**第 8 条 (商家建物賃貸借紛争調停委員会の設置)** 法第 20 条第 1 項による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「法律救助法」第 8 条による大韓法律救助公団（以下「公団」という。）、「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社（以下「公社」という。）及び「韓国不動産院法」による韓国不動産院（以下「不動産院」という。）の支部、支社又は事務所及びその管轄区域は、別表のとおりとする。〈改正 2020. 12. 8〉

[全文改正 2020. 10. 20]

**第 9 条 (調停委員会の審議・調停事項)** 法第 20 条第 2 項第六号の「大統領令で定める商家建物賃貸借に関する紛争」とは、次の各号の紛争をいう。〈改正 2020. 10. 20〉

- 一 賃貸借契約の履行及び賃貸借契約の内容の解釈に関する紛争
- 二 賃貸借契約の更新及び終了に関する紛争
- 三 賃貸借契約の不履行等に伴う損害賠償請求に関する紛争
- 四 公認仲介士の報酬等の費用負担に関する紛争
- 五 法第 19 条による商家建物賃貸借標準契約書の使用に関する紛争
- 六 その他第一号から前号までの規定に準ずる紛争として調停委員会の委員長が調停が必要であると認める紛争

[本条新設 2019. 4. 2]

**第 10 条 (公団の支部等に置く調停委員会の事務局)** 法第 20 条第 3 項により公団、公社又は不動産院の支部、支社又は事務所に置く調停委員会の事務局（以下「事務局」という。）には、事務局長 1 名を置くものとし、事務局長の下に審査官及び調査官をそれぞれ置く。〈改正 2020. 10. 20、2020. 12. 8〉

**2** 事務局長は、公団の理事長、公社の社長又は不動産院の院長がそれぞれ任命し、調停委員会の委員を兼職することができる。〈改正 2020. 10. 20、2020. 12. 8〉

**3** 審査官及び調査官は、公団の理事長、公社の社長又は不動産院の院長がそれぞれ任命する。〈改正 2020. 10. 20、2020. 12. 8〉

**4** 事務局長は、事務局の業務を総括し、所属職員を指揮監督する。

**5** 審査官は、次の各号の業務を担当する。〈改正 2020. 10. 20〉

- 一 紛争調停申請事件に対する争点整理及び法律的検討
- 二 調査官が担当する業務に対する指揮監督
- 三 その他調停委員会の委員長が調停委員会の事務処理のために必要であると認める業務

**6** 調査官は、次の各号の業務を担当する。〈改正 2020. 10. 20〉

- 一 紛争調停申請の受理
- 二 紛争調停申請に関する相談及び案内
- 三 調停当事者に対する送達及び通知
- 四 紛争の調停に必要な事実調査
- 五 その他調停委員会の委員長が調停委員会の事務処理のために必要であると認める業務

**7** 事務局長及び審査官は、弁護士の資格を有する者とする。

[本条新設 2019. 4. 2]

[題目改正 2020. 10. 20]

**第 11 条（市・道の調停員会事務局）** 市・道が法第 20 条第 1 項後段により調停委員会を置く場合、事務局の組織及び運営に関する事項は、地方自治体の実情を考慮して当該地方自治体の条例で定める。〈改正 2020. 10. 20〉

[本条新設 2019. 4. 2]

**第 12 条（固有識別情報の処理）** 管轄税務署長は、法第 4 条による確定日付の付与に関する事務を遂行するためにやむを得ない場合、「個人情報保護法施行令」第 19 条第一号及び第四号による住民登録番号及び外国人登録番号が含まれた資料を処理することができる。〈改正 2013. 12. 30、2015. 11. 13〉

[本条新設 2012. 1. 6]

[第 8 条から移動〈2019. 4. 2〉]

**附 則〈第 17757 号、2002. 10. 14〉**

①（施行日） この令は、2002 年 11 月 1 日から施行する。

②（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〈第 20970 号、2008. 8. 21〉**

**第 1 条（施行日）** この令は、公布した日から施行する。

**第 2 条（経過措置）** この令の施行当時存続中の商家建物賃貸借については、従前の規定による。ただし、第 4 条の改正規定は、この限りでない。

～ 中略 ～

**附 則〈第 29671 号、2019. 4. 2〉**

**第 1 条（施行日）** この令は、公布した日から施行する。ただし、第 8 条から第 11 条までの改正規定は、2019 年 4 月 17 日から施行する。

**第 2 条（適用範囲に関する適用例）** 第 2 条第 1 項の改正規定は、この令施行後に締結又は更新される商家建物賃貸借から適用する。

～ 中略 ～

**附 則〈大統領令第 31243 号、2020. 12. 8〉（韓国不動産院法施行令）**

**第 1 条（施行日）** この令は、2020 年 12 月 10 日から施行する。

**第 2 条（他の法令の改正）** ～ 略 ～

**[別 表]** <新設 2019.4.2>

調停委員会の設置及び管轄区域（第8条第2項関係）

機関	支部、支社 又は事務所	管轄区域
公団	ソウル中央支部	ソウル特別市、江原道
	水原支部	仁川広域市、京畿道
	大田支部	大田広域市、世宗特別自治市、忠清北道、忠清南道
	大邱支部	大邱広域市、慶尚北道
	釜山支部	釜山広域市、蔚山広域市、慶尚南道
	光州支部	光州広域市、全羅北道、全羅南道、済州特別自治道
公社	仁川地域本部	仁川広域市
	忠北地域本部	忠清北道
	慶南地域本部	慶尚南道
	京畿地域本部	京畿道
	釜山蔚山地域本部	蔚山広域市
	済州地域本部	済州特別自治道
不動産院	ソウル東部支社	ソウル特別市
	全州支社	全羅北道
	春川支社	江原道
	京畿西部支社	京畿道
	大田支社	世宗特別自治市
	浦項支社	慶尚北道

別紙第1号書式 登録事項等の閲覧・提供要請書 削除<2015.11.13>

別紙第2号書式 登録事項等の現況書 削除<2015.11.13>

(以 上)