

임대차(위탁운영) 계약서 검토 자문

A법인은 법인 소유 건물에 상점을 입점시키고자 디케이엘파트너스 법률사무소에 임대차(위탁운영) 계약서의 검토 자문을 의뢰하였습니다.

A법인은 임대차의 의사를 가지고 있었고, 수익과 관계없이 일정한 금원을 지급받기를 원하였으나, 해당계약서는 임대차와 위탁운영의 용어가 혼재되어 있어 그 계약의 법적 성질이 무엇인지 한눈에 알아보기가 어렵게 되어 있었습니다.

본 사례와 같이 건물에 상점을 입점시킬 때에는 임대차뿐만 아니라 위탁 운영의 형태로 이루어지는 경우가 있습니다.

위탁 운영의 법적 성질은 그 계약서의 명칭에 따라 민법상 위임계약에 해당할 수도 있고, 그 계약서의 명칭에도 불구하고 민법상 임대차계약에 해당할 수도 있습니다.

그러나 위탁 운영 계약의 법적 성질은 그 명칭이 아닌 위탁 운영 계약의 실질에 따라 판단하여야 합니다.

계약서의 명칭이 위탁운영계약일지라도 계약서의 실질은 상가임대차계약일 경우, 계약해제의 완화된 요건, 계약갱신요구권, 권리금 회수 기회의 보장 등 상가건물 임대차 보호법상 임차인을 보호하는 규정들이 적용됩니다.

위탁 운영 계약이 위임 계약에 더 가까운 계약인지 아니면 임대차 계약에 더 가까운 계약인지는 양 당사자 사이에 합의된 위탁수수료 또는 운영수익 지급방법에 따라 정하여집니다. 즉 수탁자가 위탁자에게 수익과 관계없이 일정한 금원을 지급하는 경우에는 임대차계약에, 수익 결과에 따라 지급하는 경우에는 위임계약에 더 가까운 계약이라고 할 수 있습니다([서울중앙지방법원 2023. 2. 8. 선고 2022가합534763, 2022가합552129 판결](#) 참조).

디케이엘파트너스 법률사무소는 위 판례의 기준 및 A 법인의 의사에 따라 해당 계약서의 실질을 임대차 계약으로 파악하여 상가건물 임대차 보호법상 강행규정에 어긋나는 규정들을 수정하는 한편, A 법인의 과도한 의무로 규정되어 있는 조항들은 일부 수정하고 기타 용어가 맞지 않는 부분들을 수정 검토하였습니다.

디케이엘파트너스 법률사무소는 상장기업을 비롯하여 다양한 스타트업, 벤처기업에 대한 풍부한

자문 경험과 전문 지식을 갖추어 차별화된 법률 서비스를 제공하고 있습니다.

이와 관련된 법률 자문 및 분쟁 대응이 필요하신 분은 02-6952-2615(상담전화) 또는 아래 [상담신청](#) 링크를 이용하여 주십시오.

감사합니다.

디케이엘파트너스 법률사무소 드림.

본 자료에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 디케이엘파트너스 법률사무소의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려 드립니다. Copyright@2023 DKL Partners.

관련 전문가



권단 변호사

Attorney

dan.kwon@dkl.partners | 02.6952.2615



이예희 변호사

Attorney

yehee.lee@dkl.partners | 02.6952.2652