

Property

Exiting a Commercial Lease

상업 임대 계약을 도중에 조기 종료하는 것은 쉽지 않은 일입니다. 통상 임차인은 계약상 임대 기간이 종료될 때 까지 임대 장소에 머물러야 합니다. 하지만 도중에 임대 계약을 조기 종료할 수 있는 몇 가지 방법을 소개드리고자 합니다.

1. Break clause

이 방법은 임대 계약서가 파기 조항(break clause)을 포함할 때만 가능합니다. 이 조항은 임대인이나 임차인에게 계약 기간이 종료되기 이전에 계약을 파기할 수 있는, 사전에 동의된 권리를 부여합니다. 다른 방법과는 다르게 파기 조항을 통한 계약 종료는 임대인의 허락을 필요로 하지 않습니다. 하지만 임차인은 파기일 이전에 파기 가능한 조건을 확인하고 노티스가 적절인지에 대한 법률 조언을 받는 것이 좋습니다. 실수가 있다면 계약 파기 노티스가 효력이 없을 수도 있습니다. 즉 임대인으로 하여금 임차인에게 전 계약 기간을 강제할 수 있는 권리를 부여합니다. 파기 조항이 적절하게 협의된 경우가 아니라면, 임차인이 파기일이 지나서 지불한 금액은 환불 받지 못할 수도 있습니다.

2. Assignment

단기 임대를 제외한 대부분의 임대 계약은 임차인이 제 3자에게 계약을 양도하는 것을 허용합니다. 임대인은 새로운 임차인의 재정 상태 등에 대해 조건을 제시할 것이며, 임대 계약의 의무를 지킬지에 대한 레퍼런스를 요구할 것입니다. 임차인은 임대 계약을 양도할 때 임대인이 '공인 보증 협정'(authorised guarantee agreement)을 요구할 가능성이 높다는 것을 알아야 합니다. 이는 새 임차인이 임대료를 지불할 것이라는 보증입니다. 양도를 하는 임차인은 임대 계약이 종료될 때나 새로운 임차인이 또 다른 임차인에게 다시 계약을 양도할 때까지 책임을 지게 됩니다.

3. Underletting

임대 계약에 재임대(sub-letting, 또는 underletting이라 불리우기도 함)를 허용한다는 내용이 포함되어 있으면 임차인은 임대인의 허락 하에 기존 임대 계약과 비슷한 조건으로 재임대를 할 수 있습니다. 새 임차인은 본래의 임대 계약 조건을 준수하여야 하지만, 기존 임차인은 임대인에 대한 의무를 계속해서 지며 새 임차인의 건물 사용을 효과적으로 관리하여야 합니다. 새 임차인은 우선 임대인으로부터 허락을 받아야 하며, 임대인은 재임대를 허용하기 위해서는 서면으로 동의해야 합니다.

4. Surrender

파기 조항이 없는 경우에도 임대인이 동의한다면 임대 계약은 조기 종료될 수 있으며, 이는 surrender라고 합니다. 임대인은 surrender에 동의할 의무가 없으며 이에 동의하는 조건으로 금전적 보상을 요구하기도 합니다. Surrender는 임차인이 임대 계약 하에서 더이상 어떠한 책임도 지지 않는다는 증거로서 증서의 형태로 기록되어야 합니다.

5. Forfeiture

만약 임차인의 경제 상황이 악화되어 임대료를 지불하지 못하거나 그 외 다른 의무를 준수하지 못하게 된다면 임대인은 임차인으로 하여금 건물에 더 이상 머무르지 못하게 할 것입니다. 임대인은 임대 권리를 박탈하고 건물의 잠금 장치를 변경하여 임차인이 더 이상 들어오지 못하도록 조치를 취할 수 있습니다. 이와 같은 상황으로 임대 계약은 조기 종료됩니다. 또한 임대인은 법원에 임차인의 건물 퇴각 명령을 신청할 수 있습니다.

임대 계약을 조기 종료할 특정한 방법을 선택하기 전에는 반드시 법적 조언을 구하는 것이 중요합니다. 임차인은 건물 임대가 종료된 후 건물 수리비를 물어야 할 수 있고, 임대인은 건물의 상태가 양호하지 않을 경우 임차인에게 보상을 요구할 수 있습니다. 이는 dilapidations 청구라고 일컫습니다. 이는 임차인에게 큰 금전적 부담을 줄 수 있으므로 전문가의 조언을 적극 권장합니다.

Afsana Rahim
Solicitor - Property
E: afsana.rahim@3hrsc.com



If you require advice on your lease, please contact 3HR's property team.

This newsletter is designed to provide general information only. It does not constitute legal or other professional advice and thus should not be relied on. Definitive advice can only be given with full knowledge of all relevant facts. If you would like to discuss any aspect further, please contact us.

3HR Corporate Solicitors Limited is a Solicitors Practice, authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority, No: 597935.
3HR Benefits Consultancy Limited is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority. Firm Reference Number: 556015

The registered office of both 3HR Corporate Solicitors Ltd and 3HR Benefits Consultancy Ltd is New Broad Street House, 35 New Broad Street, London EC2M 1NH. Mainline Tel: 0207 194 8140 Web: www.3hrsc.com