

**Asian Pacific Islander Legal Outreach - Small Business Clinic**

**1121 Mission Street**

**San Francisco, California – 94103**

**(415) 567-6255**

샌프란시스코에서의영세사업**:**

상업적임대차계약과이에대한법적권리이해하기

1. 캘리포니아에서영세사업이란다음과같은조건을모두충족하는사업체를말합니다**:**
	1. 캘리포니아에 위치하고 있으며,
	2. 피고용인, 즉 직원이 100인 이하이고,
	3. 해당 업계에 있어 주도권을 가지지 않으며(사업체가 그 분야에 있어서 전국적인 영향력을 발휘할 정도로 강하지 않음을 뜻합니다),
	4. 지난 3 년 동안 연 평균 총 수입액이 천만 달러 이하여야 합니다.
2. 영세사업체를운영하는동안가장 신경 써야 할규정사항에는무엇이있을까요**?**
	1. 매년 꼭 내야 하는 보험료를 잘 내고 계신 가요? (재산 보험, 책임 보험, 근로자 보험, 실직 보험 등)
	2. 여러 종류의 세금을 때에 맞춰 납부하고 계신 가요? (소득세, 매출세, 지불 급여세 등)
	3. 필요한 허가증을 모두 받으셨나요? (구역의 용도 승인, 보건 허가, 환경 관련 허가 등)
	4. 법적으로 필요할 수 있는 서류들을 잘 보관하고 계신 가요? (계약서, 매매 동의서, 임대차 계약서, 구매 계약서, 서비스 계약서 등)
3. 사업소유자에게는자신의사업체와관련된법률과규정을알책임이있습니다**.** 준수해야 할 요건들에 대해 더 알기 위해서는 변호사와상담하세요**.**
4. 임대차 계약이란 무엇이며, 왜 중요한가요?
	1. 임대차 계약이란 임대인과 사업을 운영하는 임차인이 부동산의 임대를 위해 맺는 법적 계약입니다.
	2. 이는 법적 효력이 있는 문서 기록으로 임대인과 임차인이 지켜야 할 계약 조건을 명시하고 있습니다.
	3. 계약서에 서명하기 전에 반드시내용을꼼꼼히살펴보아야합니다**.**
	4. 변호사의 도움을 받으면 계약서의 조건과 조항이 영세 사업자인 임대인에게 불리하지 않은지 확인할 수 있습니다.
5. 계약서에 서명하기 전에 다음과 같은 사항을 반드시확인하셔야 합니다:
	1. “평온 향유권”에 대한 권리: 임대인은 임차인이 임대한 영업장을 사용할 권리를 침해해서는 안 됩니다. 영업을 방해할 만한 수리 및 개조 공사를 허용하는 규정이 있는지 살펴보십시오.
	2. 임대료인상**: “**임대료인상률**”**에 대한 조항을 주의 깊게 보십시오. 이러한 조항이 있다면 임대인은합의된비율에따라매년기본임대료를올릴수있습니다**.** (예를 들어 **“**임대료를매년 **3%** 인상한다**”** 같은 조항이 있을 수 있습니다. 이러한 인상을 감당하기는 매우 힘들 것입니다.)
	3. 누가 임대된 영업장의 수리 및 유지보수에 필요한 비용을 지급할 지는 수리및유지보수에관한조항에 드러납니다. 계약서에 서명하기 전에 미리 임대할 영업장을 둘러보세요. 자세히 보시고 책임질 사항과 책임지지 않을 사항에 대해 협의하세요. 그래야만 높은 수리 비용을 치르지 않을 수 있습니다
		1. 예) 식당을 운영하는데, 영업장의 환기 시스템이 오래되어 고장 났습니다. 누가 이 환기 시스템을 새것으로 교체하고 비용을 지불해야 할까요?
		2. 예) 선물 가게를 운영하는데 지붕에서 물이 새서 가게 안의 상품들이 못 쓰게 되었습니다. 누가 책임져야 할까요?
6. 계약서에나와있는공용공간유지보수비용**(CAM)**에주의를기울이십시오**.** CAM이란 공용 공간의 관리와 운영을 위해 임차인들이 지불해야 하는 비용을 말합니다. 어떤 비용이 CAM에 포함되며 이 비용들이 어떻게 산출되는지 아는 것은 매우 중요합니다. 변호사의도움을받아적절한금액으로합의하십시오**.** 공용 공간이란 건물의 모든 임차인들에게 이익이 되는 시설들로 다음을 포함합니다:
	1. 복도
	2. 엘리베이터
	3. 주차장
	4. 로비
	5. 공용 화장실
	6. 건물 경비 등등
7. 계약서에 **‘**임대차계약의조기종료**’** 조항을넣기위해노력하십시오**.** 이조항이들어간다면임대차계약이끝나기로되어있는날이전에계약을끝낼수있습니다**.** 변호사의도움을받아최소한의책임으로계약을종료할수있는방안을찾으십시오**.** 이 조항은 다음과 같은 경우에 유용할 수 있습니다:
	1. 원했던만큼수익이많이나지않을경우
	2. 임대료를지불할능력이되지않는경우
	3. 다른사업을새롭게시작하고싶은경우
	4. 가게의위치가좋지않아손님들이많이찾지않을경우

1. 코로나바이러스로인한불황때문에계속임대료를내지못하고있습니다**. COVID-19** 샌프란시스코상업적퇴거에대한보호법령이어떻게도움이되나요**?**
	1. 피고용인이 **49**명이하인사업장이라면 **2020**년 **3**월 **18**일부터 **2021**년 **9**월 **30**일까지의기간사이에내지못한임대료를지불할기간을연장받을수있습니다**.**
	2. 이 법령은 그동안 내지 못한 임대료를 지불할 유예 기간을 아래의 기준에 따라 제공하고 있습니다.

|  |
| --- |
|  |
| 등급 | 풀타임근로자수 | 유예기간 | 유예기간시작일 | 유예기간종료일 |
| **1** | **10**인미만 | **24**개월 | **2021.10.01** | **2023.09.30** |
| **2** | **10**인이상 **24**인이하 | **18**개월 | **2021.10.01** | **2023.03.30** |
| **3** | **25**인이상 **49**인이하 | **12**개월 | **2021.10.01** | **2022.09.30** |
| **4** | **50**인이상 | 없음 | **2021.10.24** | **2021.09.30** |
| **4(**추가**)** | **50**인이상 **99**인이하 | **6**개월 | **2021.10.24** | **2022.03.30** |
| **5(**추가**)** | **100**인이상 | 없음 | 없음 | **2021.09.30** |

1. 변호사와이야기하는것은매우중요합니다**.** 상가임대계약에관해궁금한것이있거나코로나바이러스로인한불황으로임대료를지불할수없다면**,** 아래의법률단체들에문의하세요**.**



API 영세 사업 법률 지원 클리닉: (415) 567-6255, 전화 및 화상 상담 무료, 일본어/한국어/타갈로그어/광동어/중국어/베트남어 가능

샌프란시스코 베이 에이리어의 시민 권리를 위한 변호사 모임: 저소득 영세 사업자들에게 무료 법률 서비스 제공, (415) 543-9444 x217, 온라인 상담 신청 링크 <https://lxxrsf.org/get-assistance/legal-services-for-entrepreneurs/>

Start Small Think Big: 온라인 무료 법률 서비스 지원 <https://www.startsmallthinkbig.org/small-business-services> , (646) 723-4053 ext. 101

샌프란시스코 법률인 연합: 변호사 연결 서비스, 온라인 상담 신청 링크 <https://www.sfbar.org/lris/online-referral> (415) 989-1616



변호사와의 만남에 필요한 준비

통역을 제공받을 수 있는지 물어보십시오

만일 변호사 측에서 통역을 제공하지 않는다면, 믿을 수 있는 통역사를 찾아 함께 가십시오.

임대차 계약서의 사본을 들고 가십시오.

본인과 임대인 사이에 오간 모든 대화 기록을 가져가십시오.

-통지서와 편지

-이메일

-문자 메시지

-음성 메시지

-기록이 없다면, 누가 언제 무엇을 말했는지 자세히 적어야 합니다.