




목차

상가 계약 전 현장 필수 확인 사항

-  1. 상가 임대차 계약 전 필수 체크 사항
-  2. 정말 오래된 건물의 임대차 계약 전 주의 사항 **3**가지
-  3. 그 밖의 체크 사항

본 자료는 PC(컴퓨터) 버전에 최적화 되어있습니다.


가급적 PC에서 (또는 태블릿) 본 자료를 읽어주세요. PC버전에 최적화 되어있습니다. 또, 본문에 '링크'가 다량 포함되어 있습니다. 모바일 버전은 가독성과 편의성에서 불편할 수 있습니다.

저작권 안내

본 자료는 대한민국 저작권법의 보호를 받습니다. 저작권을 침해하는 상황에 대해서 강력하게 대응합니다. 작성된 모든 내용의 권리는 작성자인 '책카'에게 있으며, 저작자의 승인이 없는 모든 사용이 금지됩니다. 본 자료의 일부 또는 전체 내용을 무단으로 복제, 배포, 2차 저작물을 작성할 경우 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금과 민사상 손해배상을 청구합니다.

본 자료를 친구, 지인 등 다른 사람에게 전송하거나, 다른 사이트에 올리는 행위, 재가공 행위 등을 일체 금합니다. 구매자 본인만 읽어주시길 바랍니다. 많은 시간 소중한 저의 노력이 담겨있는 저작물입니다.

1. 상가 임대차 계약 전 필수 체크 사항

 출처 : 책카의 창업 상담과 컨설팅 사례에서 얻은 경험

인사이트

▶ 카페에서 카페로 같은 업종으로 인수받을 시, 법적 문제 될 것은 거의 없습니다.

▶ 음식점(카페가 아님)에서 카페로 인수받을 시, **간혹 법적 문제**가 생길 수 있습니다.

- [‘다음 챕터’](#) 에서 자세히 알려드리겠습니다

▶ 카페나 음식점이 아닌 업종의 상가를 알아볼 때.

- 가장 중요한 것은 일단 각 구청 **건축과**에 물어보아 ‘음식점업’이 확실히 법적으로 허가가 나는지 알아보시는 것이 중요합니다.

기존에 영위하던 업종이 음식점업이 아니라면 (네일아트, 의류매장, 휴대폰매장, 미용실), 음식점업 영위가 가능한 **제1종 근린생활시설**, 또는 **제2종 근린생활시설** 인지 꼭 확인하시기 바랍니다.

(단, ‘제1종’은 건물 사용면적의 총합이 300㎡ 미만 일 것)

주류를 판매하지 않더라도 제2종 근린생활시설에서 휴게음식점보다 **일반음식점**을 등록하시는 것을 추천드립니다. 나중에 새 매장으로 확장 이전할 때, 기존 매장을 정리하기 위한 매매가 쉬워집니다.

기본적으로 이런 사항은 공인중개사에서 검토하여 말씀해 주시는 것이 맞지만, 공인중개사에서 이런 부분을 상세히 챙기지 못하고 계약성사를 위해서 무작정 계약을 진행하는 경우도 있습니다. 이렇게 **계약금을 날리는 안타까운 상황**이 종종 발생하기도 합니다.

외관이 깔끔한 **네일아트, 의류매장, 휴대폰매장, 미용실**을 보고 함부로 덜컥 계약했다가는 큰일 납니다. 제1종, 제2종 근린생활시설이 아니라면 음식점업인 카페 영업허가가 나지 않습니다. (단, 1종은 건물 사용 총 면적이 300㎡ 미만 일 것)

한 가지 더! **네일아트, 의류매장, 휴대폰매장, 미용실**이 제2종 근린생활시설이라도 조심해야 할 점이 있습니다. 싱크대가 있지만, 배수구가 없을 수 있습니다. 1층은 건물을 최대한 많이 찌개서 임대를 주는 경우가 많아 **일부 매장은 배수구가 없어 펌프로 빼 내기도 합니다.**

간단한 손 씻기용이면 몰라도, 장기적으로 배수펌프를 이용해 음식점업을 운영하는 것은 매우 좋지 않습니다. 끓는 물을 함부로 버리면 안 되고, 음식물이 조금씩 섞여나가 **배수펌프가 쉽게 고장**날 수 있습니다.

📝 2. 정말 오래된 건물의 임대차 계약 전 주의 사항 3가지

📌 출처 : 책카의 창업 상담과 컨설팅 사례에서 얻은 경험

📌 인사이트

1. 정말 오래된 건물일 경우 - (전기)

오래된 건물에 카페를 차리려면 주의가 필요합니다. 특히 오래된 한식당을 20~30년 운영해오신 사장님의 건물이라면 더욱더 조심하세요. 가장 먼저 **전기 배전반**을 열어보시기 바랍니다. 카페에서 사용하는 기기들은 열을 많이 내는 고전력 제품들이 많기 때문에 꼭 확인해 주세요

