

	지상권	전세권	민법의 임대차	특별법·주택임대차보호법	특별법·상가임대차보호법
구분	토지	토지, 건물	토지, 건물, 동산	사실상 주거용 건물 일부 주거용으로 안쓰더라도 적용	상가건물(환산보증금 초과해야. 서울 9억, 과밀 6억9천)
보통요건 (항력)	합의+등기 0	1) 합의+전세금의 지급=성립요건 2) 성립요건+등기=효력발생 0	임대차계약 등기하면 0	주민등록+인도	사업자등록+인도
양도성	0 양도금지특약의 무효(지상권은 무조건 양도 가능) b/c 282조가 강행규정	0, but 지상권과 달리 양도배제특약 가능			
존속기간	최장기제한 규정 없음(무한가능)	10년(10년 넘게 약정 해도 최장 10년)	없음(총래 20년 규정 없어짐) so 갱신제한 없음		
	소유목적 지상권설정시 0 (건고한 건물, 수목 등-30년/그외 건물-15년/공작물-5년)	토지 x 건물은 1년	x	2년 (but 임차인은 단기주장 가능)	1년 (but 임차인은 단기주장 가능)
정합이 없는 경우	최단기제한 규정을 따름. But 공작물의 경우, 공작물의 구조와 종류를 정하지 않은 경우 15년	•임대인 임차인 둘다 모두 •언제든지 전세권 소멸통고할 수 0 •소멸통고시부터 6개월 지나면 소멸	•임대인 임차인 둘다 모두 •언제든지 임대차 소멸통고할 수 0 •임대인: 소멸통고시부터 6개월 지나면 소멸 vs 임차인: 1개월 경과시 소멸	•임대차기간은 2년으로 본다 •임차인만 •언제든지 소멸통고할 수 •3개월 경과시 소멸	•임대차기간은 1년으로 본다 •임차인만 •언제든지 소멸통고할 수 •3개월 경과시 소멸
목시적 갱신(=법적 갱신)	x	건물전세권만 목시적갱신 0 (변경등기 안해도 효력) 토지전세권 x **"건물" 전세권설정자가 만료일 6개월~1개월 사이에 계약 갱신 또는 소멸에 관해 아무 얘기 없을 경우 => 목시적갱신 0	•만료 후 임차인 계속 사용수익하거나 임대인도 상당기간 이의 제기 안 할 경우, 목시적갱신 0 •조건 기준 임대차와 동일하게, 존속기간은 약정이 없는 것으로 본다.	•임대인이 만료일 6개월~2개월 사이에 계약 갱신 또는 소멸에 관해 아무 얘기 없을 경우 +임차인이 만료일 2개월 전까지 아무 말 없을 경우 => 목시적갱신 0 •목시적갱신=2년 but 2기 이상 차임 연체시 적용 x •조건 기준 임대차와 동일하게, 존속기간은 2년	•임대인이 만료일 6개월~1개월 사이에 계약 갱신 또는 소멸에 관해 아무 얘기 없을 경우 +임차인은 규정 없음=> 목시적갱신 0 •조건 기준 임대차와 동일하게, 존속기간은 1년
갱신청구권	0	x, (단 변경등기해서 약정갱신 할 수는 있음)	건물-갱신청구권 x 토지-갱신청구권 0		
갱신요구권(=갱신 요구하면 임대인이 거절 못함)				•임차인이 •만료일 6월~2월 전에 •1회 한해서 행사 가능 •단 거절사유 있음 (Ex) 차임 3기 이상 연체, 부정하게 임차, 임대인동의없이 양도 전대 등) •목시적갱신 된 경우에도, 갱신요구권 행사 가능 •갱신요구권에 의해 갱신될 경우 2년으로 본다	•임차인이 •만료일 6월~1개월 전에 •갱신요구하면, 임대인이 거절불가(단 임대인이 거절할 수 있는 사유 있음. Ex) 차임 3기 이상 연체, 부정하게 임차, 임대인동의없이 양도 전대 등) •상임법의 경우 주임법과 달리, 기존임대차기간 포함하여 10년까지만 갱신요구 가능.
요소	지료는 요소 x	전세금은 요소 0	차임은 요소 0	차임은 요소 0	차임은 요소 0
증액제한		0(1/20=5% 단, 기존 재권으로 같음 가능)		0(5%) •월차임 전환시 연 10%	0(5%) •월차임 전환시 연 12%
연체효과	합산 2년 지료 연체시 소멸 청구 가능			2기 이상 누적 연체시 해지 가능	3기 이상 누적 연체시 해지 가능
수선유지의무	지상권자 필요비 x 유익비 0	전세권자 필요비 x 유익비 0	임대인 필요비(즉시청구가능) 유익비(가치 현존해야가능)	임대인 필요비(즉시청구가능) 유익비(가치 현존해야가능)	임대인 필요비(즉시청구가능) 유익비(가치 현존해야가능)
부속물매수청구권	x	건물부속물매수청구권-임대인, 임차인한테 모두 있음	건물임차인만 있음/ 임대인 x		
지상물 매수청구권	지상권자와 지상권설정자 모두 있음		토지임차인만 있음/ 임대인 x		