

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 494

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김경환 • www.krihs.re.kr

상가권리금 법제화에 따른 부동산시장 전망과 향후 과제

김승중 국토연구원 책임연구원, 정희남 국토연구원 선임연구위원

요 약

- ① 상가임대차 시장은 권리금이 있는 시장(55%)과 권리금이 없는 시장(45%)으로 구분할 수 있음
 - 권리금은 임차인 간에 거래되는 것이 대부분임(96%)
 - 권리금은 동종업종뿐 아니라 이종업종에 대해서도 지급하고 있음(41.5%)
- ② 상가권리금은 시장수요에 민감한 특성이 있음
 - 상가권리금 시장은 권리금 금액이 높을수록 사치품시장과 유사한 특성이 나타남
- ③ 상가권리금 보호방안에 대해 전문가 대부분은 긍정적으로 평가하고 있음(86.9%)
 - 「상가건물 임대차 보호법」을 개정하여 권리금 정의규정 신설, 대항력 확대, 권리금 회수기회 보장 등을 규정할 예정
- ④ 상가권리금 법제화가 부동산시장에 미치는 영향이 크지 않을 것으로 전망되나, 투명한 권리금 거래기반 조성을 위한 방안을 마련할 필요
 - 상가권리금 보호방안은 권리금시장 중에서 비정상적인 시장(약 4%)을 대상으로 하고, 과세신고 강제방안을 포함하고 있지 않기 때문에 부동산시장에 미치는 영향은 미미할 것으로 전망됨
 - 과거 「상가건물 임대차 보호법」 시행(2002년 11월) 당시에도 여론의 우려와 달리 실제로 부동산시장에 미치는 영향은 미미하였음
 - 전문가 대부분도 상가권리금 법제화가 부동산시장에 큰 영향을 미치지 않을 것으로 예상

향 후 과 제

- ① 상가권리금의 법제화가 부동산시장에 미치는 영향을 지속적으로 모니터링 할 필요
- ② 권리금을 객관적으로 산정할 수 있도록 관계기관의 자료협조체계 구축
- ③ 권리금 중개시장의 실태를 파악하여 권리금 중개거래에 대한 관리체계 마련

1. 상가권리금 시장의 현황과 구조

● 상가권리금 시장의 현황

- 최근 7년(2005~2012년) 간 매장용상가의 투자수익률은 7.2%p 감소하였고, 매장용상가의 공실률은 약 10% 내외에 달하는 등 상가시장은 다소 침체상태에 있음
 - 매장용상가의 투자수익률은 2005년 8.7%에서 2012년 1.43%로 감소
 - 매장용상가의 공실률은 2005년 10.2%에서 2012년 9.2%로 감소

표 1 매장용 상가시장의 현황

구분	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년
투자수익률(%)	8.7	4.4	4.5	0.3	1.81	1.62	1.50	1.43
공실률(%)	10.2	10.9	10.9	10.4	10.5	9.6	7.8	9.2

자료: 국토교통부·한국감정평가협회·한국감정원, 각 연도, 상업용부동산 임대사례조사.

- 상가임대차 시장은 권리금시장(55%)과 무권리금시장(45%)으로 구분할 수 있는데, 권리금시장에서 권리금 수수는 임차인끼리 하는 경우가 대부분이며(96%) 동종업종뿐 아니라 이종업종에 대해서도 권리금을 지급(41.5%)하고 있음
 - 2013년도 상가건물임대차 실태조사 결과,¹⁾ 임차인이 입점 시 권리금이 있었다는 응답이 55.1%, 권리금이 없었다는 응답이 44.9%로 나타남
 - 2014년도 권리금 거래행태 실태조사 결과,²⁾ 권리금을 전 임차인에게 지급했다는 응답이 96%에 달하고 있어서 권리금은 대부분 임차인 사이에서 거래되고 있음
 - 또한 권리금을 지급한 임차인 중 동종업종에 대해 권리금을 지급한 경우는 58.5%, 이종업종에 대해 권리금을 지급한 경우는 41.5%로 나타남

표 2 상가임대차 시장의 권리금 유무 비율

구분	전체	상권			권역			
		일반상권	중심상권	전통시장	서울	과밀	광역시	기타
권리금 유(%)	55.1	52.9	59.2	43.6	60.1	63.6	58.1	43.9
권리금 무(%)	44.9	47.1	40.8	56.4	39.9	36.4	41.9	56.1

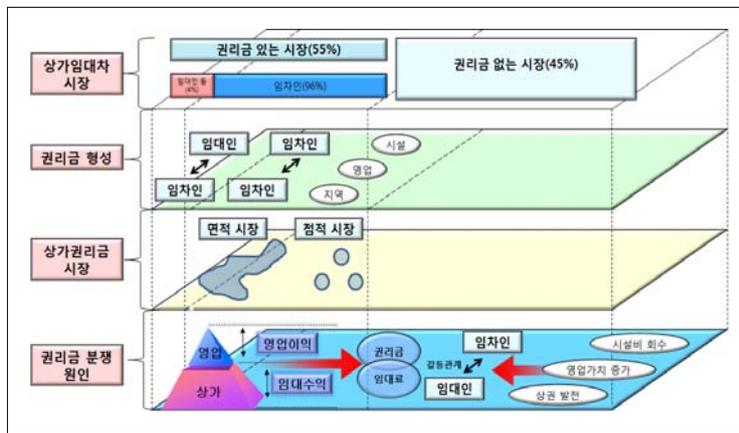
자료: 중소기업청·소상공인진흥원, 2013. 상가임대차 실태조사 보고서: 31.

1) 한국감정원, 2014, 2. 서울특별시 상가임대정보 및 권리금 실태조사: 2.
 2) 소상공인진흥공단, 2014, 권리금 거래행태 실태조사: 3.

● 상가권리금 시장의 구조

- 권리금 분쟁은 임대수익을 극대화하려는 임대인과 영업가치를 최대한 회수하려는 임차인 간의 갈등관계에서 발생
 - 권리금시장의 당사자는 대부분 임차인이지만, 예외적으로 임대인이 권리금을 수수하는 경우도 발생
 - 상가권리금은 시설권리금, 영업권리금, 지역권리금으로 구분하고, 상가권리금 시장은 면적(面的) 시장과 점적(點的) 시장으로 구분할 수 있음
 - 면적 시장의 권리금은 지역권리금적 성격이 강하고, 점적 시장의 권리금은 영업권리금적 성격이 강함³⁾

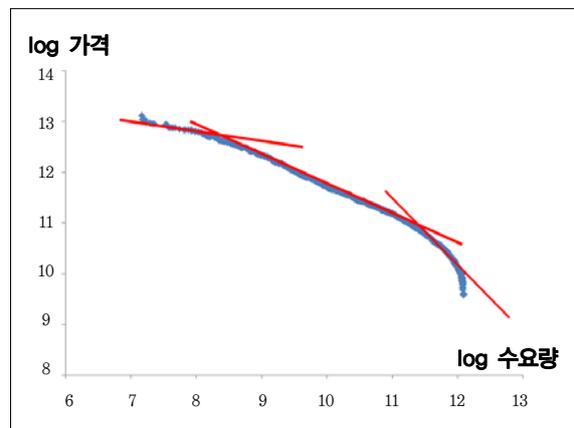
그림 1 상가 권리금시장의 구조



● 상가권리금 시장의 특성

- 권리금시장의 점유비용⁴⁾이 높아질수록 가격변동에 따른 수요변동이 커지기 때문에 권리금시장은 사치품시장과 유사한 특성이 있음
 - 단위면적(m²)당 점유비용이 높을수록 권리금시장의 가격탄력성도 높음
 - 권리금이 있는 상가는 권리금이 없는 상가에 비해 상대적으로 오래된 건물에서 낮은 층의 매장에 입지하고 있으며, 관리비 등을 제외한 임대료와 보증금이 더 높음

그림 2 권리금시장의 가격탄력성



3) 이종업종에 권리금 지급비율이 41.5%에 달함(소상공인진흥공단, 2014, 권리금 거래행태 실태조사).

4) 점유비용은 임차인이 지불하는 권리금, 임대보증금, 월세, 관리비 등 총임차비용을 월별비용으로 환산한 비용을 말함.

2. 상가권리금 법제화의 주요 내용

● 정부는 ‘경제혁신 3개년 계획’에서 상가권리금 보호제도 도입을 발표(2014. 2. 25)하고, 상가권리금을 보호하기 위해 「상가건물 임대차 보호법」 개정을 추진 중

- **(상가권리금 정의규정 신설)** 상가권리금은 임대차목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말함
- **(임차인의 대항력 확대)** 건물주가 변경되더라도 임차인이 퇴거당하지 않도록 환산보증금 기준(예: 서울 4억 원)을 초과한 임차인에게도 대항력 부여
- **(권리금 회수기회 보장)** 임대인은 임대차 종료 후 2개월까지(임대인이 임대차기간이 만료되기 3개월 전까지 갱신거절을 통지한 경우에는 임대차의 종료 시까지) 임차인이 신규임차인이 되려는 자로부터 임대차종료 당시의 권리금을 지급 받을 수 있도록 협력할 의무가 있음
 - 임대인이 정당한 이유 없이 협력의무를 위반한 경우 임차인에 대해 손해배상을 하여야 함

표 2 임대인의 협력의무 위반행위와 계약거절 사유

협력의무 위반행위	임대차 계약거절 사유
<ul style="list-style-type: none"> • 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나, 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위 • 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위 • 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위 • 정당한 이유 없이 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위 	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우 • 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나, 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우 • 임대차목적물인 상가건물을 1년 이상 영리목적으로 제공하지 않는 경우 • 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인에게 권리금을 지급한 경우

- **(분쟁조정위원회 설치)** 상가임대차와 관련하여 차임 및 보증금의 증감, 권리금에 대한 분쟁을 조정하는 위원회를 각 지자체에 설치
- **(표준계약서 보급)** 「상가건물 임대차 보호법」에 상가건물 임대차 표준계약서 서식 및 권리금 표준계약서 서식을 마련하고, 그 서식의 사용을 권장
- **(권리금 보험제도 마련)** 상가권리금 분쟁조정위원회 등에서 임대인의 손해배상채무가 확정되었음에도 불구하고 임대인이 이를 이행하지 않는 경우 보험사에서 임차인에게 보험금의 일부를 선지급하고 손해배상채권을 회수한 후 잔여분을 지급

3. 부동산시장에 미치는 영향

- 상가권리금 보호방안이 부동산시장에 미치는 영향을 파악하기 위해 학계, 감정평가업계, 중개업계로 구분하여 총 99명(그룹별 33인)에 대한 전문가 설문조사를 시행(2014. 8)
 - 권리금 금액의 상승가능성, 권리금시장의 확대가능성, 보증금 및 임대료의 상승가능성, 상가 매매가격의 상승가능성 등에 대해 지역별, 규모별, 시기별로 구분하여 조사

● 조사결과

- 권리금 금액은 경기변동에 민감하기 때문에 상가권리금 보호방안이 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상
 - 권리금 상승에 대한 우려(46.5%)도 있지만, 권리금이 상승하더라도 국지적(36.4%), 일시적(31.3%), 소규모(44.4%) 상승한다는 견해가 대부분
- 권리금은 시장수요에 따라 결정되기 때문에 보호방안이 시장에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 예상
 - 권리금시장 확대에 대한 우려(50.5%)도 있지만, 권리금이 상승하더라도 국지적(32.3%), 일시적(24.2%), 소규모(45.5%) 상승한다는 견해가 대부분
- 임대인의 위험부담이 임차인에게 전가될 것이라는 견해도 있으나, 보증금과 임대료는 시장수급에 더 민감하다는 견해도 있음
 - 임대료 및 보증금이 상승할 것이라는 우려(57.6%)도 있지만, 임대료와 보증금이 상승하더라도 국지적(38.4%), 일시적(33.3%), 소규모(53.5%) 상승한다는 견해가 대부분
- 상가권리금 보호방안이 도입되더라도 계약기간에 영향이 없을 것이라는 견해가 대부분
 - 상가 임대차 계약기간에 영향이 없을 것이라는 견해(51.5%)가 더 많았으며, 계약기간이 국지적 연장(22.2%), 장기적 연장(21.2%), 단기간 연장(21.2%) 등으로 나타남
- 상가 매매가격은 시장경기와 금리에 따른 영향이 더 크기 때문에 권리금 보호와 관련성은 크지 않을 것으로 예상
 - 상가 매매가격에 영향이 있는 경우 상가가격이 하락(19.2%)하기보다는 상승(33.3%)할 것이라는 견해가 우세

● 종합적 검토

- 설문조사에 응답한 전문가 대부분은 상가권리금 보호방안에 대해 긍정적으로 평가(86.9%)⁵⁾
- 「상가건물 임대차 보호법」 시행(2002년 11월) 당시에도 여론의 우려와 달리 실제로 부동산시장에 미치는 영향은 미미
 - 「상가건물 임대차 보호법」 시행 이후 임대료의 연간 평균변동률은 0.29%에 불과⁶⁾
- 상가권리금 보호방안은 권리금시장 중에서 비정상적인 시장(약 4%)을 대상으로 하고, 과세신고 강제방안을 포함하고 있지 않기 때문에 상가권리금 법제화가 부동산시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 전망됨

4. 권리금 거래기반 조성을 위한 향후 과제

- 상가권리금의 법제화가 부동산시장에 미치는 영향을 지속적으로 모니터링 할 필요
 - 상가권리금은 업종별, 지역별, 상가별로 차이가 있기 때문에 상권별 사례조사를 통해 조사대상, 조사방법, 조사항목을 구체화하여 상가권리금에 대한 현황을 파악
- 권리금을 객관적으로 산정할 수 있도록 관계기관의 자료협조체계 구축
 - 동일 유사 상권의 권리금 거래, 매출액, 경비, 영업이익, 부가세 신고자료 등을 파악할 수 있도록 관계기관의 자료협조를 위한 법적 근거를 마련
- 권리금 중개시장의 실태를 파악하여 권리금 중개거래에 대한 관리체계 마련
 - 권리금 중개거래는 개업공인중개사, 부동산컨설턴트 등 다양한 중개인이 관여하고 있어서 권리금거래가 중개대상물에 포함되는지 여부를 검토

김승중 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(sjokim@krihs.re.kr, 031-380-0275)

정희남 국토연구원 주택·토지연구본부 선임연구위원(hnjung@krihs.re.kr, 031-380-0266)

5) 국토연구원, 2014, 상가권리금 보호에 대한 전문가 설문조사.

6) 중소기업청, 2004, 상가건물 임대차 실태조사.