

# 정비사업에 있어 상가세입자 이주보상 관련 분쟁유형 및 개선방안에 관한 입법정책적 연구

Legislative Policy Study on Type of Disputes and Improvement Project Related to  
Commercial Tenants Compensation for Migration in Maintenance Business

김 동 근\*  
Kim, Dong geun

## 目 次

- |                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| I. 문제의 소재 및 연구의 목적          | IV. 정비사업에 있어 상가세입자 이주보상<br>관련 분쟁유형 |
| II. 권리금의 이론적 고찰             | V. 입법정책적 제언                        |
| 1. 권리금의 개념                  | 1. 상가권리금보상규정의 입법화                  |
| 2. 권리금의 종류 및 반환             | 2. 영업시설비보상규정의 입법화                  |
| 3. 재산권으로서 권리금의 인정여부         | 3. 대체상가공급규정의 입법화                   |
| III. 정비사업에 있어 상가건물의 보상체계 개요 | VI. 결 론                            |
| 1. 보상체계                     | <abstract>                         |
| 2. 영업손실 보상대상인 영업의 판단기준      | <참고문헌>                             |
| 3. 영업손실보상에 있어 영업 휴폐업의 구별기준  |                                    |
| 4. 영업손실보상의 구체적인 기준          |                                    |

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to propose practical improvement legislations to prevent legal conflicts that occur Commercial tenants at the time due to maintenance business immigration.

#### (2) RESEARCH METHOD

The study was based on the theoretical research and policy proposals from the point of view of constitutionally guaranteed property rights for Key money compensation, operating facility fee compensation, alternative shopping supplies.

\* 내외일보 논설위원 겸 취재기자, 법학박사, ablest123@hanmail.net

▷ 접수일(2014년 2월 10일), 수정일(1차: 2014년 4월 16일, 2차: 2014년 5월 20일), 게재확정일(2014년 5월 20일)

### (3) RESEARCH FINDINGS

Key money compensation, operating facility fee compensation, alternative shopping supplies, such as a part of the property should be protected by law.

## 2. RESULTS

The study offers a solution for various problems in the Commercial tenant improvement project conducted during migration due to appear.

## 3. KEY WORD

- Key money, Operating facility fee, Alternative shopping, Public utilities, Reward
- 

---

## 국문초록

---

정비사업의 핵심적인 문제 중의 하나인 상가세입자 이주보상 문제는 지난 용산참사에서 보듯 우리 사회의 고질적인 병폐이면서도 복잡하게 얽힌 이해관계 등으로 인해 그 해법 마련이 쉽지 아니한 난제이다. 이는 결국 이주보상 등에 대한 충분한 이해나 법적보장책이 부재한 사정을 기초로 한다. 따라서 그 해결의 단초는 실제 상가임대차시 수수되고 있는 권리금 또는 영업시설비 등을 어떻게 하면 보호받게 할 수 있느냐이다. 그 동안 이러한 문제는 법률의 부재를 이유로 사적인 영역에 맡겨져 있었고, 그것이 문제를 더 키운 측면도 크다. 사적인 영역의 자율적인 해결이 어렵다면 이제는 그 해결기준 및 방법을 법적 테두리 안에 놓아 불필요한 갈등으로 인한 사회적 비용을 막을 필요가 있다. 이를 위해 본 연구에서는 정비사업으로 인한 이주시 발생하는 상가권리금보상 관련 여러 분쟁유형들(권리금, 영업시설비, 대체상가공급 등의 문제)을 연구대상으로 삼고, 이를 보완하여 상가세입자들이 실질적으로 보호받을 수 있는 입법정책적 개선방안의 제안을 목적으로 한다.

**핵심어 :** 권리금, 영업시설비, 대체상가, 공익사업, 보상

---

## I. 문제의 소재 및 연구의 목적

용산참사가 일어난 지도 벌써 5년이 지났다. 이는 권리금 등에 대한 이해나 보호가

없었던 사정을 그 배경으로 삼고 있다. 당시 참사의 표면상 원인은 상가권리금보상 문제였지만, 그 이면에는 영업시설비(인테리어비)보상 문제, 대체상가공급 문제 등도 함께 내재되어 있었다. 그것들을 법적으로 해결하자

의견은 당시부터 지속적으로 개선되어 왔지만 이를 규정한 현행 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙(이하 '공취법 시행규칙'이라 한다) 제47조는 여전히 권리금 보전액 등은 인정하지 않는 실정이고, 영업시설비 보상 및 대체상가공급 문제도 마찬가지다.

현실에서는 적게는 수천만원에서 많게는 수억원에 이르는 영업시설비가 투입되고, 또한 관행상 상가건물의 임대차계약 또는 임차권의 양도·양도시<sup>1)</sup> 엄연히 권리금이라는 명목으로 많게는 수억원에 이르는 거액의 금액이 수수되고 있음에도 불구하고 영업시설비는 임대차계약서상의 원상회복 조항 때문에, 권리금은 그것이 사법상으로는 '임대차계약의 내용을 이루는 것이 아니라'는 이유로 각각 보호를 받지 못하는 상태에서<sup>2)</sup> 공법상으로도 보호를 받지 못하는 것이다.

이 때문에 정비사업으로 인한 이주시 상가세입자들의 경우 새로이 이주한 곳에서 대체상가에 입주할 하기 위해서는 별도의 권리금 및 영업시설비 등을 추가로 지출해야 하는 불합리한 상황에 놓이게 된다. 이로 인해 정비사업시행지구내의 상권은 항상 권리금 등에 대한 갈등으로 침체하게 대립하게 되는데, 이는 결국 기존 상가 임차시 거액의 권리금과 영업시설비 등을 투입하였지만, 그것을 법적으로 보장받을 방법이 없기 때문이다.<sup>3),4)</sup> 용산참사에서 보듯 상가권리금 등에 관한 문제는 우리사회의 고질적인 병폐이면서도 위와 같이 복잡하게 얽힌 이해관계 등으로 인해 그 해법 마련이 쉽지 않다는 것이 더 큰 문제이다.

따라서 본 연구는 정비사업으로 인해 발생하는 여러 문제들 중 권리금보상 등에 관한 입법의 불비로 발생하는 제 문제점들을 주된 연구대상으로 삼고, 이를 보완하여 경제적 약자인 상가세입자들을 실질적으로 보호할 수 있는 입법정책적 개선방안의 제안을 목적으로 한다.

기존 연구와의 차이는 기존 연구가 권리금 보상의 입법화에만 초점을 맞춘 반면 본 논문에서는 그와 별도로 영업시설비보상 및 대체상가보상이 필요하다는 점을 함께 피력하였고, 그와 관련한 보상주체 및 보상내용 등을 보다 구체화할 입법정책적 개선방안을 제안하였다는 점이다.

## II. 권리금의 이론적 고찰

### 1. 권리금의 개념

현재 권리금은 민법 등 실체법적 규정이 없는 상태에서,<sup>5)</sup> 그 개념을 정립하기가 쉽지 않다. 다만, 권리금이란 영업용 건물의 임대차계약, 전대차계약 및 임차권의 양도계약에 의하여 임차인으로부터 임대인에게 또는 전차인에게 금전 기타 유가물이라는 것이 일반적인 견해이다.<sup>6)</sup>

한편, 대법원은 이러한 권리금의 성격에 관하여 "영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업

1) 권영수·문영기, "상가건물임차인의 권리금회수방안에 관한 실증적 연구", 법학연구, 한국법학회, 2007, 제28집, p.154.

2) 대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결.

3) 용산참사 당시 한 철거민의 예에 따르면, 당시 한철거민은 권리금 4,500만원, 내부수리 비용 3,690만원을 투자하였지만, 그의 손에 쥐어진 보상금은 투자액의 1/3 수준인 2,900만원 뿐이었다(연합뉴스, 2014. 1. 20.).

4) 중국집을 해왔던 신금수씨, 18년 전 상가 권리금으로 낸 1억 3,500만원을 한 푼도 받지 못하고 가게를 내줘야 할 상황에 처했다(JTBC, 2014. 1. 24.).

5) 김정옥·이세환, "권리금에 대한 실증 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48집, p.48.

6) 경국현, "시장관계성에 기초한 상가권리금의 제조명", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2012, 제22집 제1호, p.150.

상의 노하우 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가”라는 의미로 해석하면서 권리금의 개념을 인정하면서,<sup>7)</sup> 그 성격을 상관습에 의하여 정하여 지는 것으로 보고 있다.<sup>8)</sup> 또한 현행 소득세법 제21조 제1항 제7호는 기타소득으로, 부가가치세 제1조와 제2조 및 동법 시행령 제2조는 부가가치세의 부과대상으로 각 규정<sup>9)</sup>하면서 이를 인정하고 있는 것으로 해석하고 있다.

## 2. 권리금의 종류 및 반환

권리금의 종류는 통상 지역권리금, 시설권리금, 영업권리금 등으로 나누어진다. 이 중 지역권리금이라 함은 점포가 위치한 장소에 따른 영업상의 이점 등 상업권내의 희소성에 의한 장소적 환경으로 인하여 발생하는 무형의 사업적 가치를 의미하고, 시설권리금이라 함은 임대인 또는 임차인 자신이 설치한 영업시설에 대하여 그 시설을 인수하는 임차인 또는 전차인 등으로부터 수수하는 금액을 의미하며, 영업권리금이라 함은 영업상의 노하우, 거래처 확보 고객들과의 신뢰 등에 대한 무형의 재산적가치로서 양도 후 일정기간 발생할 수 있는 순이익금의 합계를 양도인이 영업을 포기하면서 그에 대한 대가로서 양수인에게 받는 금액을 의미한다.<sup>10)</sup>

통상 임대차계약의 경우 임대차계약이 종료되면 임대차보증금은 임대인이 임차인에게

반환하지만, 권리금은 권리금계약의 법률효과로서 지급되어야 하는 것으로서, 임대차계약, 전대차계약 혹은 임차권양도계약 등에 부종하는 계약이다.<sup>11),12)</sup> 따라서 당사자 사이에 다른 특약이 없는 한 반환을 청구할 수 없음이 통설·판례이다.<sup>13)</sup> 즉, 권리금계약은 당사자의 의사에 기한 법률행위이기 때문에 당사자 사이의 반환약정의 유무를 기준으로 반환의무가 부담되는 것이다.<sup>14)</sup>

## 3. 재산권으로서 권리금의 인정여부

정비사업에 있어 상가세입자에 대한 권리금보상 문제는 권리금의 재산권성 인정여부와 직결된 문제이다. 따라서 권리금이라는 것이 헌법상 보장하는 재산권의 범주에 포섭될 수 있는지 여부는 정비사업에 있어 권리금보상 문제를 해결하는 전제가 된다.

통상 헌법상 재산권개념은 사법상의 재산권보다 훨씬 더 포괄적인 내용, 즉 사회통념에 의하여 형성된 모든 재산가치적 법익<sup>15)</sup>을 말한다. 다만, 헌법 제23조 제1항의 재산권보장에 의하여 보호되는 재산권은 사적유용성 및 그에 대한 원칙적인 처분권을 내포하는 재산적 가치가 있는 구체적 권리인 바, 구체적 권리가 아닌, 단순한 이익이나 재화의 획득에 관한 기회 등은 재산권보장의 대상이 아니다.<sup>16)</sup>

그렇다면 권리금이라는 것이 단순한 이익이나 재화의 획득에 관한 기회에 불과하여

7) 대법원 2007. 7. 26. 선고 2002다25013 판결; 대법원 2011. 11. 12. 선고 2001다20394,20400 판결.

8) 대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 판결.

9) 민선찬·이정민, “공익사업과 권리금보상의 필요성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013. 제54집, p.7.

10) 경국현, 앞의 논문, p.150.

11) 나채준, “영국의 상가임차권에 대한 손실보상에 대한 연구”, 공법연구, 한국공법학회, 2009, 제37집 제4호, p.305.

12) 즉, 권리금의 지급은 임대차계약이 성립되었다고 하여 당연히 발생하는 것은 아니다.

13) 박준서 대표원집, 주석민법 [채권각칙(3)], 한국사법행정학회, 1999, p.479.

14) 대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 판결.

15) 권영성, 헌법학원론, 박영사, 2002, p.510.

16) 헌법재판소 1996. 8. 29. 선고 95헌바36 결정; 헌법재판소 1997. 11. 27. 선고 97헌바10 결정.

헌법상 보장되는 재산권의 범주에 속하지 아니하는지, 아니면 그러한 성격을 넘어 헌법상 보장되는 재산권의 범주에 속하는지의 여부는 정비사업에 있어 그 보상여부와 관련하여 매우 중요한 선결문제이다.

이에 관하여, 권리금은 실제 상거래 관계에서 오랜 기간 관행적으로 이용되고 있어 권리금의 수수는 민법 제106조의 사실인 관습의 단계를 넘어 민법 제1조의 관습법 단계에 이르렀다고 볼 수 있는 점,<sup>17)</sup> 판례가 이미 권리금의 존재가 인정되고 있는 점,<sup>18)</sup> 소득세(제21조 제1항 제7호) 및 부가가치세(제1조와 제2조 및 동법 시행령 제2조)에서도 이미 권리금을 과세대상으로 하여 과세를 하고 있는 점, 헌법 제23조 제3항은 공공의 필요에 의한 재산권 침해시 정당보상원칙을 규정하고 있고, 이는 피수용재산의 객관적인 가치의 완전보상을 의미하며,<sup>19)</sup> 완전보상이란 피해재산의 객관적가치뿐만 아니라 부대적 손실까지 보상하는 의미로 보아야 하는 점,<sup>20)</sup> 공공사업시행으로 사업시행지 밖에 미치는 손실이나 물리적 내지 기술적 손실 등 이른바 간접손실보상과 사회복리국가 관념이 도입되면서 피수용자의 생활안정을 보상대상으로 하는 생활보상도 손실보상의 주요내용으로 하는 점,<sup>21)</sup> 등에 비추어 보면, 권리금은 단순한 이익이나 재화의 획득에 관한 기회가 아닌 헌법상 보장되는 재산권의 범주에 속한다고 보아야 한다.

따라서 정비사업 등과 같은 공익사업으로 인하여 권리금의 침해가 있을 시 헌법 제23조 제3항의 규정에 의한 정당한 보상이 수반되어야 할 것이고, 만일 이를 보상치 아니할 경우는 위 헌법규정에 위배된다고 볼 수 있다.

### Ⅲ. 정비사업에 있어 상가건물의 보상체계 개요

#### 1. 보상체계

정비사업에 있어 상가건물의 보상 규정은 도정법 제38조, 제40조 및 공취법 77조 1항, 같은 법 시행규칙 제47조 등에서 찾아 볼 수 있다. 이 규정 중, 도정법 제38조는 “사업시행자가 정비구역안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공취법 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 수용 또는 사용할 수 있다”고 규정하고 있고, 같은 법 제40조는 “정비구역안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공취법을 준용한다”고 규정하고 있다.

또한 도정법이 수용 또는 사용과 관련하여 준용하는 공취법의 규정을 살펴보면, 공취법 제77조 제1항에서는 영업손실 등에 관하여 “영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여는 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하여야 한다”고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제47조에서는 영업의 휴업 등의 손실보상에 관한 내용을 규정하고 있는데, 그 대체적인 내용은 ‘공익사업으로 인하여 장소를 이전하여야 하는 경우 3개월의 휴업보상’과 ‘이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로 인하여 소요되는 부대비용 즉, 이전비용’의 지급에 관한 것뿐이다. 어디에도 이주시 정착을 위하여 필요로 하는 대체 매장 조성비용이나 권리금보전액 등은 규정하

17) 이동률, “권리금에 관한 연구” 중앙법학, 중앙법학회, 2010, 제12집 제4호, p.40.

18) 대법원 2007. 7. 26. 선고 2002다25013 판결; 대법원 2011. 11. 12. 선고 2001다20394,20400 판결.

19) 헌법재판소 2001. 4. 26. 선고 2000헌바31 결정.

20) 허강무, “재개발사업 권리금 보상의 공법적 검토”, 감정평가, 한국감정평가협회, 2010, 통권95호, pp.16~17.

21) 조정환, 행정법개론, 진원사, 2013, pp.771~772.

고 있지 않다.<sup>22)</sup> 이처럼 공취법상 영업손실 보상은 단지 공익사업으로 인해 상실되는 상가세입자의 일실회익을 전보해주는 형태를 띠고 있을 뿐이다.<sup>23)</sup>

## 2. 영업손실 보상대상인 영업의 판단기준

공취법 시행규칙 제45조는 영업손실의 보상대상인 영업<sup>24)</sup>의 판단기준에 대하여, 첫째, 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업이어야 하고, 다만, 무허가건축물 등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 부가가치세법 제5조에 따른 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업이어야 한다. 둘째, 영업을 행함에 있어서 관계법령에 의한 허가 등을 필요로 하는 경우에는 사업인정고시일등 전에 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업을 하고 있어야 한다고 규정하고 있다.

이러한 영업보상은 현재 그 자체가 지니고 있는 재산권적 가치를 보상하는 것이 아니라 그 영업에서 발생하는 소득 또는 이익이 장래에도 계속 유지될 것임을 전제로 하여 일정 기간 동안의 소득 또는 이익과 영업장소의 폐업 또는 휴업에 대한 기타 부대손실 등을 보상하는 것이다.<sup>25)</sup>

## 3. 영업손실보상에 있어 영업 휴폐업의 구별기준

영업손실 보상에 있어 영업의 휴(공취법 시

행규칙 제47조)·폐업(동 시행규칙 제46조)인지의 여부는 각각 보상의 근거규정 및 범위가 다르게 규정되어 있기 때문에 중요한 쟁점이 된다.

토지수용법 제57조의2에 의하여 준용되는 공취법에 관한 특례법 제4조 제4항, 공취법에 관한 특례법시행령 제2조의10 제7항, 공취법에 관한 특례법시행규칙 제24조 제1항, 제2항 제3호, 제25조 제1항, 제2항, 제5항의 각 규정을 종합하여 보면, 영업손실에 관한 보상의 경우 공취법에 관한 특례법시행규칙 제24조 제2항 제3호에 의한 영업의 폐지로 볼 것인지 아니면 영업의 휴업으로 볼 것인지를 구별하는 기준은 당해 영업을 그 영업소 소재지나 인접 시·군 또는 구 지역 안의 다른 장소로 이전하는 것이 가능한지 여부에 달려 있고, 이러한 이전가능성 여부는 법령상의 이전 장애사유 유무와 당해 영업의 종류와 특성, 영업시설의 규모, 인접지역의 현황과 특성, 그 이전을 위하여 당사자가 들인 노력 등과 인근 주민들의 이전반대 등과 같은 사실상의 이전 장애사유 유무 등을 종합하여 판단하여야 한다.<sup>26)</sup>

## 4. 영업손실보상의 구체적 기준

### 1) 폐업손실보상(공취법 시행규칙 제46조)

#### (1) 영업이익 판단기준

폐업손실보상을 규정한 공취법 시행규칙 제46조에 따르면, 공익사업의 시행으로 인하여 영업을 폐지<sup>27)</sup>하는 경우의 영업손실은 2년

22) 임윤수·최완호 “주거환경정비사업상 상가 영업권 보상에 관한 연구”, 법학연구, 한국법학회, 2010. 11, 제40권, p.41.

23) 김재환, “재개발사업에서 상가세입자에 대한 권리금을 포함한 영업손실 보상”, 민주법학, 민주주의법학연구회, 2011, 46권, pp.87-122.

24) 여기서 영업이라 함은 영리를 목적으로 계속적으로 동종의 행위를 하는 영리성이 있는 사업을 말한다(윤철홍, “상가건물임대차보호법의 적용범위에 관한 소고”, 법조, 법조협회, 2004, 제53권 9호, pp.49~50).

25) 구 건설교통부 토정 58342-544(1999. 7. 11.)호.

26) 대법원 2000. 11. 10. 선고 99두3645 판결; 2003. 1. 24. 선고 2002두8930 판결.

27) 영업의 폐지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한다(공취법 시행규칙 제46조 제2항).

1. 영업장소 또는 배후지(당해 영업의 고객이 소재하는 지역을 말한다. 이하 같다)의 특수성으로 인하여 당해 영업소가 소재하고 있는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다) 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역안의 다른 장소에 이전하여서는 당해 영업을 할 수 없는 경우

간의 영업이익<sup>28)</sup>에 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액을 더한 금액으로 평가한다(동조 제1항). 다만, 이에 따른 영업이익은 해당 영업의 최근 3년간<sup>29)</sup>의 평균 영업이익을 기준으로 하여 이를 평가하되, 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인하여 영업이익이 감소된 경우에는 해당 공고 또는 고시일전 3년간의 평균 영업이익을 기준으로 평가한다.<sup>30)</sup>

## (2) 개인영업의 영업이익 판단기준

위 (1)의 경우 개인영업으로서 최근 3년간의 평균 영업이익이 통계법 제3조 제3호에 따른 통계작성기관이 같은 법 제18조에 따른 승인을 받아 작성·공표한 '제조부문 보통인부의 노임단가×25(일)×12(월)의 산식'에 의하여 산정한 연간 영업이익에 미달하는 경우에는 그 연간 영업이익을 최근 3년간의 평균 영업이익으로 본다(동조 제3항).

## (3) 무허가건축물 임차인의 영업이익 판단기준

다만, 제45조제1호 단서에 따른 무허가건축물 임차인의 영업에 대한 보상액 중 영업용 고정자산·원재료·제품 및 상품 등의 매각손실액을 제외한 금액은 제46조 제1항에 불구하고 1천만원을 초과하지 못한다(동조 제3항).

## 2) 휴업손실보상(공채법 시행규칙 제47조)

### (1) 영업손실 판단기준

휴업손실보상을 규정한 공채법 시행규칙 제47조에 따르면, 공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우의 영업손실은 휴업기간중의 영업용 자산에 대한 감가상각비·유지관리비와 휴업기간 중에도 정상적으로 근무하여야 하는 최소인원에 대한 인건비 등 고정적 비용, 영업시설·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액, 이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로써 인하여 소요되는 부대비용 등을 합한 금액으로 평가한다(동조 제1항). 위 규정에 의한 휴업기간은 3월 이내로 한다라고 규정하고 있다.<sup>31)</sup>

### (2) 영업시설 일부편입시 영업손실 판단기준

공익사업에 영업시설의 일부가 편입됨으로 인하여 잔여시설에 그 시설을 새로이 설치하거나 잔여시설을 보수하지 아니하고는 그营业을 계속할 수 없는 경우의 영업손실 및 영업규모의 축소에 따른 영업손실은 해당 시설의 설치 등에 소요되는 기간의 영업이익, 해당 시설의 설치 등에 통상 소요되는 비용, 영업규모의 축소에 따른 영업용 고정자산·원재

2. 당해 영업소가 소재하고 있는 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역안의 다른 장소에서는 당해 영업의 허가등을 받을 수 없는 경우

3. 도축장 등 악취 등이 심하여 인근주민에게 혐오감을 주는 영업시설로서 해당 영업소가 소재하고 있는 시·군·구 또는 인접하고 있는 시·군·구의 지역안의 다른 장소로 이전하는 것이 현저히 곤란하다고 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)이 객관적인 사실에 근거하여 인정하는 경우

28) 개인영업인 경우에는 소득을 말한다.

29) 이때 특별한 사정으로 인하여 정상적인 영업이 이루어지지 아니한 연도를 제외한다.

30) 이때 인건비 등 고정비용은 영업장소의 이전 등으로 인한 휴업·보수기간 중에도 영업활동을 계속하기 위하여 지출이 예상되는 인건비, 제세공과금, 임차료, 감가상각비, 보험료, 광고선전비, 영업시설 등의 이전에 따른 통상 비용 중에서 당해 영업에 해당되는 것을 더한 금액으로 한다(영업손실보상평가지침 제18조).

31) 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 실제 휴업기간으로 하되, 그 휴업기간은 2년을 초과할 수 없다.

1. 당해 공익사업을 위한 영업의 금지 또는 제한으로 인하여 3월 이상의 기간동안 영업을 할 수 없는 경우

2. 영업시설의 규모가 크거나 이전에 고도의 정밀성을 요구하는 등 당해 영업의 고유한 특수성으로 인하여 3월 이내에 다른 장소로 이전하는 것이 어렵다고 객관적으로 인정되는 경우

료·제품 및 상품 등의 매각손실액에 해당하는 금액을 더한 금액으로 평가한다. 이 경우 보상액은 동조 제1항에 따른 평가액을 초과하지 못한다(동조 제3항). 다만, 영업을 휴업하지 아니하고 임시영업소를 설치하여 영업을 계속하는 경우의 영업손실은 임시영업소의 설치비용으로 평가한다(동조 제4항). 이 경우 보상액은 동조 제1항의 규정에 의한 평가액을 초과하지 못한다.

### (3) 개인영업의 영업손실 판단기준

개인영업으로서 휴업기간에 해당하는 영업이익이 통계법 제3조제3호에 따른 통계작성기관이 조사·발표하는 가계조사통계의 도시근로자가구 월평균 가계지출비를 기준으로 산정한 3인 가구의 휴업기간 동안의 가계지출비<sup>32)</sup>에 미달하는 경우에는 그 가계지출비를 휴업기간에 해당하는 영업이익으로 본다(동조 제5항).

### (4) 무허가건축물 임차인의 영업손실 판단기준

공채법 제45조제1호 단서에 따른 무허가건축물 임차인의 영업에 대한 보상액 중 영업시설·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용을 제외한 금액은 동조 제1항에 불구하고 1천만원을 초과하지 못한다(동조 제

6항).

### 3) 감손상당액 산정

재고자산의 이전에 따른 감손상당액의 산정은 현재가액에서 이전 후의 가액을 뺀 금액으로 하되 특수한 물건의 경우에는 전문가의 의견이나 운송전문업체의 견적 등을 참고한다.<sup>33)</sup> 또한 영업장소의 이전으로 인하여 본래의 용도로 사용할 수 없거나 현저히 곤란한 재고자산에 대해서는 매각손실액<sup>34)</sup>으로 산정한다(영업손실보상평가지침 제21조).

## IV. 정비사업에 있어 상가세입자 이주보상 관련 분쟁유형

암묵적으로 주고받는 상가권리금은 우리나라에만 있는 특수한 관행이다. 법적 근거가 전혀 없음에도 불구하고 자릿세부터 고객양도, 영업노하우 전수까지 광범위하게 적용되고 있는 현실이다. 문제는 상가권리금이 그야말로 폭탄놀리기와 같다는 것이다. 용산참사가 그랬듯이 마지막 임차인은 상가권리금을 한 푼도 받지 못하는 상황에 처할 수도 있기 때문에 이를 둘러싼 분쟁이 끊이지 않는 것이

32) 휴업기간이 3개월을 초과하는 경우에는 3개월분의 가계지출비를 기준으로 한다.

33) 다만, 이의 산정이 사실상 곤란한 경우에는 상품 등의 종류, 성질, 파손가능성의 유무, 계절성 등을 고려하여 현재가액의 10% 상당액 내에서 결정할 수 있다.

34) 영업손실보상평가지침 제12조(매각손실액의 산정) 영업폐지에 대한 손실의 평가를 위한 매각손실액의 산정은 영업용 고정자산과 재고자산을 구분하여 다음과 같이 한다.

1. 영업용 고정자산 중에서 기계, 기구, 집기, 비품 등과 같이 영업시설에서 분리하여 매각이 가능한 자산은 평가가액 또는 장부가액에서 매각가액을 뺀 금액으로 한다. 다만, 매각가액의 산정이 사실상 곤란한 경우에는 현재 가액의 60% 상당액 이내로 매각손실액을 결정할 수 있다.
2. 영업용 고정자산 중에서 건축물, 공작물 등의 경우와 같이 영업시설에서 분리하여 매각하는 것이 불가능하거나 현저히 곤란한 자산은 건축물 등의 평가방식에 의하되, 따로 평가가 이루어진 경우에는 매각손실액의 산정에서 제외된다.
3. 재고자산은 현재가액에서 처분가액을 뺀 금액으로 한다. 다만, 이의 산정이 곤란한 경우에는 현재가액을 기준으로 다음과 같이 결정할 수 있다.
  - 가. 제품, 상품으로서 일반적인 수요성이 있는 것 : 20% 이내,
  - 나. 제품, 상품으로서 일반적인 수요성이 없는 것 : 50% 이내,
  - 다. 반제품, 재공품, 저장품 : 60% 이내,
  - 라. 원재료로서 신품인 것 : 20 내,
  - 마. 원재료로서 사용중인 것 : 50 이내.

다. 그 외에도 상가임차시 지출되는 영업시설비 및 휴폐업 후 임시상가나 대체상가의 공급 문제 등도 여전히 상가세입자 이주보상 등과 관련하여 끊임없이 논란거리가 되어 왔다.

그럼에도 불구하고, 관련법규 조차 첫째, 정비사업의 시행으로 인하여 주택임대차의 경우 임차권자가 애초의 계약목적 달성을 수 없을 때에는 그 계약을 해지할 수 있고, 사업시행자에게 보증금 등 금전의 반환청구권을 행사하여 자신의 권리를 회복할 수 있는 규정을 두고 있는 반면(도정법 제48조), 상가세입자의 경우 보증금을 반환받는 것 외에 현실에서 존재하는 권리금을 받을 수 있도록 하는 규정이 없는 점, 둘째, 조합의 사업시행계획서 작성시 “대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례가 정하는 사항”에는 도정법 시행령 제41조 제2항 16호에 의하여 정비사업 완료 후 상가세입자에 대한 우선분양 등에 관한 규정을 두고 있기는 하지만, 영업손실보상을 규정한 공취법 제46조 및 제47조의 규정은 그에 의거하여 영업시설비 등의 보상을 받을 경우 주변 다른 곳으로 영업을 이전하려고 하여도 동등한 수준의 영업장소를 임차하기에도 턱없이 부족할 만큼 정당보상이 되기 어렵게 규정된 점, 셋째, 공익사업의 시행으로 인하여 주거용건축물의 세입자가 이주하게 되는 경우 도정법에 순환정비방식을 규정하여(도정법 제35조) 순환용주택을 공급하도록 되어 있고, 도시재정비촉진을 위한 특별법 제30조는 세입자 등을 위한 임대주택 건설 등을 규정하여 주거환경이 최대한 보장될 수 있도록 하고 있지만, 상가세입자에게는 이러한 규정의 적용이 배제되어 생계의 계속을 위한 임시상가나 대체상가를 공급하는 규정이 없다는 점 등, 이를 보호할 근거가 마련되어 있지 아니하다.

따라서 아래 제V.에서는 이러한 문제점들을 개선하여, 상가권리금을 실질적으로 보

호할 수 있는 입법정책적 개선방안을 제안하고자 한다.

## V. 입법정책적 제언

### 1. 상가권리금보상규정의 입법화

상가임대차계약 체결시 거액의 권리금이 수수되고 있는 현실에서 그것이 사적인 영역에서 관행적으로 수수되는데 불과한 것이고 권리금을 보상할 법적규정이 없으므로 이를 회복할 수 있는 권리를 인정할 수 없다는 식으로는 정비사업에 있어 핵심 분쟁 중의 하나인 상가권리금 문제를 해결할 수 없다.

특히 용산참사와 같이 정비사업 때문에 유효한 임대차갱신청구권이 보장된 상가세입자가 아무런 과실도 없이 권리금을 회수할 수 있는 기회조차 박탈된 채 강제퇴거 된다면 이는 법치국가가 구현하려는 정의의 이념에도 반하는 결과이다. 이 때문에 일각에서는 “많은 분들을 벼랑 끝으로 몰아넣는 상가권리금 문제는 용산참사가 법제도의 미미 문제이자 정치의 실패라는 사실을 깨닫게 해줬고, 지금 같은 상가권리금 체제에선 어떤 복지국가도 밑 빠진 독에 물 붓는 격이 될 것이다”라는 자조 섞인 말<sup>35)</sup>로서 그에 대한 입법화를 촉구할 만큼 상가권리금보상의 필요성은 이미 어느 정도 사회적 공감대가 형성된 상태이기도 하다.

다만 권리금을 입법화하는 방안에 관하여는 견해가 다양한데, 이에 관하여, “도정법의 개정을 통하여 상가세입자의 권리금에 대해서도 주택임차인과 동일 또는 유사한 정도의 보상규정을 두어야 할 것이고, 거래처나 신용 또는 영업상의 노하우 등에 따른 권리금의 무형적 재산가치에 대한 보상이 필요하다”는 견해가 있고,<sup>36)</sup> 또한 “공익사업에 필요한 토지

35) 뉴시스, 2014. 1. 14.자 참조.

36) 민선찬, 앞의 논문, p.15.

등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자 또는 관계인 및 임차인이 입은 손실은 사업시행자와 국가가 이를 보상하여 한다”고 주장하는 견해도 있다.<sup>37)</sup>

두 견해 모두 권리금보상의 필요성은 긍정하면서, 그에 대한 방안을 제시하기는 하였지만, 구체적인 기준은 다소 추상적인 면이 있다. 따라서 보상의 주체 및 기준 등 보상기준을 좀 더 명확하게 규정할 필요가 있는바, 이를 위하여 도정법 제40조는 보상의 주체에 관하여 이를 “공익사업에 필요한 토지 등의 취득 및 사용으로 인하여 상가세입자<sup>38)</sup>가 입은 권리금 등의 손해는 사업시행자와 조합이 함께 보상한다”고 특정하여 규정할 필요가 있고, 권리금 보상의 기준에 관하여는 “상가세입자가 지급한 권리금을 임대차기간의 경과기간과 잔존기간에 대응하는 것으로 나누어, 권리금 중 임대차계약이 종료될 때까지 기간에 대응하는 부분을 공제<sup>39)</sup>한 잔존기간에 대응하는 부분만을 반환할 의무가 있다”는 내용을 추가하여 개정할 필요가 있다.<sup>40)</sup>

이는 현행 정비사업이 조합과 조합원, 그리고 시공사 및 투자자들이 폭리와 투기적 이익을 올리는 것을 전제로 해서 추진되기 때문이다. 다시말해 정비사업이 끝난 뒤 지가 상승 등 개발로 인하여 우연히 얻게 되는 이익의 향유 주체가 조합 등 사업시행자 이기 때문에 그들에게 개발이익을 독식하는 문제를 막고 개발로 인하여 생기는 이익을 동일한 개발로 인하여 피해를 입는 상가세입자 등에게

적절하게 배분하는 것이 공익적 건지 및 정의와 공평의 원칙에도 부합하기 때문이다.

## 2. 영업시설비 보상규정의 입법화

통상 상가를 임차할 시 지출하는 비용은 크게 상가임대차보증금, 권리금, 그리고 영업을 영위하기 위해 지출하는 영업시설비 등으로 나눌 수 있다. 위 금액 중 영업시설비가 차지하는 비중은 정도의 차이는 있겠지만 일반적으로 보증금이나 권리금의 액수를 훨씬 상회하는 경우가 많다. 그만큼 상가임대차시 영업시설비가 차지하는 비중은 상당하다.

그런데 이중 보증금은 임대차계약 만료시 당연히 임대인으로부터 반환을 받을 수 있는 것임에 반해, 권리금의 경우에는 이를 반환하기로 한 약정이 있거나 상관습이 있다면 그 약정에 따라 임대인이 반환할 의무를 부담하겠지만,<sup>41)</sup> 그렇지 않은 경우에는 임대인에게 그 지급을 청구할 수 없는 것임은,<sup>42)</sup> 앞서 설명한 바와 같다. 또한, 영업시설비의 경우에도 장래 임대차계약이 만료되었을 때 상가시설을 원상회복하기로 하는 특약을 계약서 단서에 기재하는 것이 관행화(원상회복규정)되어 있기 때문에 계약만료시 시설비를 한 톨도 회수할 수 없는 것이 현실이다. 상가임대차보호법에서 상가임대차 기간을 최장 5년까지 갱신청구를 통하여 보장하는 이유도 5년의 기간이면 애초 영업을 위하여 투여한 시설비 상당의 금원은 충분히 회수가 가능한 기간으

37) 김계환, 앞의 논문, p.96.

38) 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 주거용 건축물의 세입자의 경우, 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업으로 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구 안에서 3월 이상 거주한 자의 요건임을 요하므로(공채법 제54조), 상가세입자의 경우에도 주거용 건축물의 세입자와 동일한 조건임을 요한다.

39) 위 기간까지는 상가세입자가 정상적으로 상가운영을 하여 그 만큼의 수익을 득하였을 것이고, 그로 인해 애초 상가운영을 위하여 투하한 자본(권리금 등)을 상당부분을 회수할 수 있었을 것임을 전제로 한다.

40) 다만, 이때 통상 권리금이라는 것이 1년 동안에 벌어들일 수 있는 매출이익을 고려하여 정하여지는데 한 달 순이익에 12개월을 곱하면 순수한 권리금이 나오고 여기에 시설투자비, 물건값, 허가비 등이 더해지는 경우가 대부분이라 한다(장우형, “도심상가의 권리금에 관한 소고”, 월간국토, 국토연구원, 1997. 통권 제190호, p.119). 따라서 반환하여야 권리금의 범위는 투기적인 요소를 배제하기 위하여 한 달 순이익에 12를 곱하고 그것에 시설비금액 등을 합한 금액을 한도로 할 필요가 있다.

41) 대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 판결.

42) 서울고등법원 1974. 3. 8. 선고 73나2048 판결.

로 보았기 때문이다. 즉, 임대차기간만 정상적으로 보장이 된다면 영업시설비는 충분히 회수할 수 있는 그러한 명목의 금원인 것이다.

하지만, 정비사업으로 인하여 임차인은 이러한 갱신청구권이 박탈된 상태에서 공취법 제47조의 규정에 의한 영업손실보상이라는 명목의 일부 금원만을 지급받고 강제퇴거를 당하게 될 뿐, 실제 영업을 위하여 투여한 시설비 상당의 금원을 제대로 보전 받지 못하는 실정이다. 바로 이점이 강제퇴거 이후 임차인이 인근 또는 다른 곳에 비슷한 규모의 대체매장을 개설하여 영업을 계속하기 어려운 근본적인 원인 중 하나이다.

손실보상의 시초는 재산권에 관한 것이었으므로 공평부담의 이념을 실현한다는 관점에서 본다면, 그 보상은 재산권의 가치에 대해 등가교환의 원칙에 입각해야 한다.<sup>43)</sup> 따라서 상가건물의 임차시 영업시설비의 지출이 필수적이라면 이것 역시 수용전 재산가치와 동일하게 완전보상이 이루어질 수 있도록 그에 대한 재산적 가치가 인정되어야 할 필요가 있다. 이를 위하여 현행 공취법 시행규칙 제47조(영업손실보상) 제1항 규정을 “공익사업의 시행으로 인하여 영업장소를 이전하여야 하는 경우의 영업손실은 …… 영업시설(인테리어시설 포함)·원재료·제품 및 상품의 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액, 이전광고비 및 개업비 등 영업장소를 이전함으로써 인하여 소요되는 부대비용 등을 합한 금액으로 평가한다.”라고 개정하여, 영업시설 항목을 추가하고, 그에 대한 감정평가 방법<sup>44)</sup>도 아울러 규정할 필요가 있다. 다만, 이때 보상의 지급주체에 관하여는 위 1.항과 같은 이유로 조합 등 사업시행주체로 규정하되, 조합 및 조합원의 부담이 너무 가중될 경우 그러

한 비용의 일부보전을 위하여 용적률을 일부 상향하는 방안도 아울러 고려될 필요가 있다.

### 3. 대체상가공급규정의 입법화

공취법에 의한 상가세입자에 대한 보상도 결국 주택 세입자의 경우와 마찬가지로 생활보상의 내용이 되는 주거이전비, 영업손실, 이주대책이 주라 할 수 있다. 이는 전통적으로 재산권 침해의 대상 및 보상내용에 포함되지 않았던 내용들을 보상의 대상으로 포함할 수 있는 기능을 한다.

다만, 이 중 주택세입자의 경우에는 그동안 법령개정으로 생활권보상의 내용이 확대되어, 사업인정고시 당시 또는 공익사업을 위한 관계법령에 의한 고시 등이 있는 당시 당해 공익사업시행지구안에서 3월 이상 거주한 자에 대하여는 가구원수에 따라 4개월의 주거이전비 및 이사비 등을 보상하며, 또한 정비사업의 방식에 있어서도 순환정비방식을 도입하여(도정법 제35조), 이주시 그들에게 순환용주택을 공급하는 등 주거안전성을 최대한 보장하는 방법으로 개선되었다.

그러나 상가세입자의 경우에는 주로 도시환경정비사업과 관련되는 경우가 많아 재산권 침해의 범위를 확정하는 것이 어렵고 민사상 권리도 불분명한 경우가 많아 보상의 범위를 확정하는 것이 쉽지 않다는 이유 등으로, 정비사업으로 인한 이주시 영업손실에 대한 보상이 규정이 있기는 하지만, 대체상가의 공급에 대해서는 명문의 규정이 없는 실정이다. 다시 말해, 손실보상에 관한 일반법인 공취법은 재개발사업과 같은 개별 공익사업에서 발생하는 손실의 특성을 반영하여 보상하기에는 불충분한 구조라는 것이다.<sup>45)</sup>

43) 임윤수·최완호, 앞의 논문, p.55.

44) 예를 들어, 영업시설(인테리어)비 감정결과에 대한 불신을 애초에 방지하기 위한 수단으로, 조합 및 조합원 측에서 지정한 감정인 1인 그리고 상가세입자 측에서 지정한 감정인 1인 총 2인으로 하여금 감정평가를 행하게 하고, 이에 따라 양측에서 평가한 감정가액의 평균으로 영업시설비(인테리어비)를 정하는 것도 하나의 방안이 될 것이다.

45) 임윤수·최완호, 앞의 논문, p.54.

이 때문에 상가세입자의 경우 정비사업시행으로 인한 비자발적 이주시 상당한 재산상의 손실을 입게 되는 것이고, 그런 상태에서 주변 다른 곳으로 영업장소를 이전하여 영업을 계속하려고 해도 동등 또는 비슷한 수준의 영업장소를 임차하기에 턱없이 부족한 경우가 많다. 용산참사의 경우에도 이런 상황에 처해 있던 상가세입자들이 정당한 보상을 요구하는 과정에서 공권력의 과잉진압이 원인이 되었던 것이다. 결국 지금과 같이 정비사업에 나타난 모순들은 대부분 상가세입자의 생존권 등 헌법에 규정된 기본권을 제대로 반영하지 못한 실정법이 만들어낸 측면도 크다.

그러므로 헌법 제34조(사회보장)의 취지에 따라 정비사업으로 인하여 비자발적으로 이주하는 상가세입자들에게도 종전 생활 상태를 원상으로 회복시키면서 동시에 인간다운 생활을 보장해 주기위한 이른바 생활보상의 일환으로서, 대체상가의 공급이 적극적으로 도입될 필요가 상당하다. 더구나 대체상가 공급부분은 이미 일부 지자체의 경우 상가세입자의 요구와 지자체의 의지에 따라 이를 공급한 실례가 있기도 하다.<sup>46), 47), 48)</sup>

따라서 경제적 약자인 상가세입자에 대한 보상체계를 현실에 맞게 개선하기 위한 방편으로 영업손실보상을 규정한 현행 공채법 시행규칙 제47조에 '대체상가'<sup>49)</sup>공급'규정을 추가<sup>50)</sup>하여 명문화함으로서, 정비사업으로 인하여 생계의 터전을 잃게 되는 상가세입자들의 생존권을 보장할 필요가 있다. 결국 이 문제가 해결되지 않고서는 헌법에서 보장하고 있는 재산권침해시 정당보상의 원칙이 실현되었다고 볼 수 없기 때문이다. 다만, 대

체상가 입주자격에 대하여는 소액임차인 보호라는 상가임대차보호법의 입법 취지에 맞게, 상가임대차보호법 시행령 제2조의 적용범위 내의 소액임차인을 그 대상으로 하여야 할 것이다.

## VI. 결 론

헌법 제23조 제3항은 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한을 인정하면서 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다고 규정하고 있다. 따라서 공익사업으로 인하여 부득이 상가세입자의 생존권이 침해받게 되는 경우라도 그들이 종전에 누리고 있던 생활의 근거를 상실하는 것에 대한 완전보상이 이루어질 때야 비로소 정당보상이라 할 수 있다. 그러므로 정비사업의 시행으로 인하여 상가세입자가 비자발적으로 생계의 터전이 상실된 채 내몰리고 있는 현 상황을 개선하고, 그들의 영업이 계속될 수 있도록 하기 위해서는 그동안 끊임없이 문제되어 온 상가권리금, 영업시설비, 대체상가공급 문제 등에 관하여 생활배려적인 측면에서라도 이주전과 같은 경제·생활상태를 유지케 하여 개발이라는 미명하에 생존권이 유린되는 것을 방지할 필요가 있다.

이를 위해서 위 제 V항과 같은 내용으로 상가권리금, 영업시설비, 대체상가 공급 등에 관한 부분을 입법화하고 그 보상규모, 보상방법, 보상주체 등을 구체화하여 그들이 이주한

46) 뉴데일리안, 2006. 1. 20. "서문시장 화재로 인한 대체점포는 궁여지책이다. 막다른 처지에서 기사회생할 수 있는 방안이 나왔다. 우여곡절 끝에 나온 대체상가 문제는 18일 날 해결됨으로서 화재 이후 20여일 만에 농성을 풀었다. 서문시장을 살려야 한다는 공감대가 형성된 것은 대구시민과 행정기관의 의지 표출로 집약된 것이다. 인근의 베네시움과 주차 빌딩 지하층이 대체상가다".

47) 충청투데이, 2009. 5. 18. "홍명상가 상인 7월경 대체상가 입주 가능"

48) 중도일보, 2009. 11. 16. "서울시는 청계천 복원사업을 하면서 상가는 물론 노점에도 이주대책을 세웠다".

49) 대체상가는, 정비사업지역 인근의 빌딩을 임차하여 공급하는 방법, 주변지역 빌딩의 주차장 등을 상가로 임시사용케 하는 방법, 사업지구 내 공터에 임시상가의 설치가 가능한 경우 그 곳에 임시상가를 개설하여 사용케 하는 방법 등을 고려할 수 있다.

50) 이는 도정법 제45조의 규정에 따라, 주택임차인에게 순환용주택을 공급하는 것과 같은 맥락이다.

후에도 종전과 같은 또는 비슷한 규모의 생업을 계속할 수 있도록 하는 것만이 이른바 생활보상의 일환으로서 마련된 공취법에 관한 특례법 소정의 이주대책의 제도적 취지에도 부합한다 할 것이다.<sup>51)</sup>

다만, 위와 같은 내용의 입법 이후 이를 악용하는 일부 탈법적 행위의 방지를 위해서

는, 법에 의하여 보호될 상가세입자의 범주를 특정하고, 상가세입자의 영업기간, 보증금의 규모 등을 기간별, 규모별로 각 세분화하고 그에 따른 차등화 된 보상기준<sup>52)</sup> 등도 함께 규정을 하여 불건전한 단기 투기세력의 유입 또한 미연에 차단할 필요가 있다.

## 參考文獻

- 고덕균, “서울시 정비사업 공공관리제도의 문제점과 개선방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.
- 권영수·문영기, “상가건물임차인의 권리금회수방안에 관한 실증적 연구”, 법학연구, 한국법학회, 2007, 제28집.
- 권영성, 헌법학원론, 박영사, 2002.
- 경국현, “시장관계성에 기초한 상가권리금의 재조명”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2012, 제22집 제1호.
- 김정옥·이세환, “권리금에 대한 실증 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48집.
- 김재환, “재개발사업에서 상가세입자에 대한 권리금을 포함한 영업손실 보상”, 민주법학, 민주주의법학연구회, 2011, 46권.
- 김주영·전광섭·이성근, “정비사업전문관리업자의 업무영역정립 방향에 관한 소고”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 40집.
- 나채준, “영국의 상가임차권에 대한 손실보상에 대한 연구”, 공법연구, 한국공법학회, 2009, 제37집 제4호.
- 민선찬·이정민, “공익사업과 권리금보상의 필요성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 박용환·김진, “공익사업 시행에 따른 생활보상 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 박준서 대표편집, 주석민법 [채권각칙(3)], 한국사법행정학회, 1999.
- 윤상필·김진수, “재개발·재건축사업의 개발이익 추정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- 이동률, “권리금에 관한 연구” 중앙법학, 중앙법학회, 2010, 제12집 제4호.
- 이우재, 도시 및 주거환경정비법, 진원사, 2009.
- 임윤수·최완호 “주거환경정비사업상 상가 영업권 보상에 관한 연구”, 법학연구, 한국법학회, 2010, 11, 제40권.
- 임정규·조용현·이창석, “상가건물의 원상회복청구에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48집.
- 장기용, “한국의 주택재개발·재건축 정비사업조합에 대한 소득과세의 합리적 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 장재일, “도시재정비 관련 법제의 재편방향 모색”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제45집.
- 조정환, 행정법개론, 진원사, 2013.
- 최천규·이상신, “주택재개발·재건축조합의 과세상 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제41집.
- 허강무, “재개발사업 권리금 보상의 공법적 검토”, 감정평가, 한국감정평가협회, 2010, 통권95호.
- 홍성지, “뉴타운사업의 추진실태 및 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제42집.

51) 대법원 1994. 5. 24. 선고 92다35783 판결.

52) 예를 들어, 정비사업지정 고시일 기준으로 그전부터 영업을 개시한 상가임차인을 대상으로 하되, 상가임대차보호법에 의하여 보장되는 5년의 갱신기간을 기준으로 하여 그들이 지급한 권리금, 영업시설비(감가상각비 공제) 등을 5년의 기간으로 나눈 후 영업기간에서 잔존기간을 공제한 나머지 금액(또는 잔존기간에 일정비율을 곱한 금액)을 차등하여 지급하는 방법도 한 예가 될 수 있다.