

상가의 권리금 산정을 위한 공인중개사의 역할제고에 관한 연구

Analysis on the Role Enhancement of Licensed Real Estate Agent for Store Foregift Estimation in Real Estate Transaction

손종원* · 이재원** · 이상엽***

Son, Jong Won · Lee, Jae Won · Lee, Sang Youb

차례

- | | |
|----------------|------------------|
| I. 서론 | 2. 설문조사 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | 3. 계층별 중요도 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 4. 참여자별 중요도 |
| II. 이론적 고찰 | IV. 결론 |
| 1. 상가권리금 | 1. 연구의 요약 및 시사점 |
| 2. 선행연구 분석 | 2. 연구의 한계 및 후속연구 |
| 3. 연구의 차별성 | <abstract> |
| III. 분석모형 | <참고문헌> |
| 1. 영향요인 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study aims to explore the function of licensed real estate agent for the foregift assessment in store transaction. It intends to identify the factors affecting the foregift of store and define the weight level of factors towards the feasible improvement of existing foregift legislation.

(2) RESEARCH METHOD

The factors affecting the foregift are defined by the prior research and preliminary survey by experienced licensed real estate agent in store transaction. And the weight of factors classified by foregift attribute have been developed based on the AHP methodology by the survey of 60 experts specialized in store brokerage.

Research finding indicates that the weight of factors affecting the foregift are defined in the 4 categories and associated 12 factors are determined. It is noteworthy that the location and size of the store are more weighted than ever though other factors with

* 주저자 : 야후공인중개사 대표, son1004jw@hanmail.net

** 공동저자 : 건국대학교 부동산학과 박사과정, 부동산도시연구원 연구원, eljay0533@gmail.com

*** 교신저자 : 건국대학교 부동산학과 교수, 건설경영학 박사, sangyoub@konkuk.ac.kr

▷ 접수일(2018년 11월 1일), 수정일(1차 : 2018년 11월 27일, 2차 : 2019년 3월 6일), 게재확정일(2019년 5월 23일)

business characteristics are less. Especially the real estate agent is regarded more important than lessee or lessor in brokerage category.

2. RESULTS

This study proves that the licensed real estate agent should have the active role for foregift. assessment in store transaction. It will help avoid the potential conflict towards the secure brokerage market and the estimation of fair foregift.

3. KEY WORDS

- store, real estate licensed real estate agent, foregift, brokerage attribute, AHP

국문초록

본 연구는 상가의 권리금 산정과정에서 임대인과 임차인의 입장을 고려한 공인중개사의 객관적인 역할제고를 위해 권리금산정에 영향을 미치는 요인들에 대한 분석을 하고자 한다. 이에 영향요인들을 정의하고 이들의 중요도 산정을 통해 중개관련 요인들의 특성을 분석하였다. 우선 권리금 영향요인으로 는 '지역특성', '시설특성', '영업특성', '중개특성'의 상위요인 4개와 이를 구성하는 '위치', '규모', '유동인구', '신용도', '거래처', '노하우', '영업시설', '인테리어', '비품', '중개전문성', '임차인특성', '임대인특성'의 12개 하위요인을 도출하였다. 계층분석기법을 통한 중요도 분석결과, 부동산의 기본 속성이 되는 '위치'와 상가특성인 '규모'가 높은 중요도를 보인 반면 영업특성의 '노하우'나 '거래처', '신용도' 등은 상가시장의 급변하는 환경이 반영되어 기존연구보다 낮게 나타났다. 특히 '중개특성'에서의 '중개전문성'이 중개자뿐만 아니라 상가운영자에게도 임대인이나 임차인특성보다 높은 중요도를 보여 상가권리금 거래과정에 전반적인 관여를 통해 역할을 하는 것으로 인식되었다. 연구결과를 통해 권리금생성과 중개계약에 역할을 하는 공인중개사의 전문성을 제고하고 상가권리금시장의 객관성 확보에 도움이 되기를 기대한다.

핵심어 : 상가, 공인중개사, 권리금, 중개특성, 계층분석기법

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 고용노동시장의 경직화로 자주 언급되고 있는 우리나라 상가자영업자는 2017년 경제활동인구 대비 21.2%로 주요 선진국의 두 배 수준에 달하는¹⁾ 고용시장을 구성하고 있다. 상가임대차 시장에서는 임대차계약과는 별개로 임차건

물의 공급 부족, 법령상 임차료 제한 회피, 투기적 요인, 시설비용의 인수, 영업권의 확보 등 다양한 이유로 신규 상가임차인이 현 임차인이나 임대인에게 권리금을 지급해 왔다²⁾. 권리금이란 법적으로 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간의 이용 대가를 의미한다.³⁾

우리나라 상가시장의 권리금은 2014년 이

1) 통계청, 경제활동인구조사, 2017.

2) 이충훈·허명국, "상가임대차 권리금 계약에 관한 현황과 정책방향", 국회입법조사처, 2009, pp.6-35.

3) 대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326.

미 약 33조 원에 달하며⁴⁾ 재개발·재건축, 각종 분쟁, 임대인의 회수 방해 등으로 회수할 수 없는 권리금 규모가 약 13조 3천억 원에 달하고 있다.⁵⁾ 이에 정부는 권리금과 관련된 분쟁과 갈등을 해결하기 위해 ‘2014 경제혁신 3개년 계획’을 발표하고 상가건물 임대차보호법 개정안⁶⁾을 마련하였으나 역으로 권리금에 대한 면밀한 검토와 충분한 논의 없는 입법화로 인해 많은 분쟁의 소지를 불러오고 있는 실정이다⁷⁾. 이에 권리금의 산정과 이로 인한 쟁점에 대한 분쟁 해결을 위해 다양한 연구가 진행되었으나 아직 미흡한 실정이다. 이에 본 연구는 기존의 권리금 산정을 위한 접근에서 제반 조건들에서 고려되지 않았으나 산정과정에 전반적으로 참여하게 되는 공인중개사의 전문성 강화를 통한 객관적인 역할제고를 위한 시사점을 제안하고자 한다. 이를 통해 권리금 산정에 객관적이고 체계화된 프로세스의 확립을 위한 대안개선에 도움이 되고자 하는 연구목적에 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

상가의 권리금 산정을 위한 공인중개사의 역할제고에 관한 분석을 위해 본 연구는 권리금의 연구범위를 기존의 선행연구를 바탕으로 한 지역적 요소로서의 지역 특성, 영업적인 요소인 영업특성, 시설적인 측면에서의 시설특성에서 나아가 중개전문성으로의 중개특성까지 고려한 권리금 영향요인들을 정의하였다. 이어서 이들 요인들의 중요도를 계층분석기법(AHP)을 통해 개업공인중개사와 상가운영자인 임차인의

관점에 따라 도출하여 거래관련 주체들의 권리금산정에 인식과 영향 정도를 파악하고자 한다. 이를 위한 연구의 공간적 범위는 서울 강남의 대표적인 상가밀집 지역인 삼성동 일대로 정의하고 이에 따른 시간적 범위는 2017년 10월 중순부터 3주 동안 해당 지역의 상가 임대차현황을 조사하여 반영하고 설문을 실행하여 중요도 분석을 통해 공인중개사의 역할제고에 관한 시사점을 제시하고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 상가권리금

‘권리금’이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 사람 또는 영업을 하려는 사람이 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 의미하며⁸⁾, ‘권리금 계약’이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 의미한다⁹⁾.

상가권리금은 상가 임대차시장에서 관행적으로 이루어져 왔기 때문에 그 발생 근거나 종류에 대한 명확한 규정 근거가 미비한 실정이다. 통계에서 우리나라 상가임대차 시장은 각각 37.7%(유권리)와 46.8%(무권리)로 크게 차이가 없어 보이나¹⁰⁾ 실질적으로는 거의 모든 임대차 거래에서 권리금이 형성되어 거래되고 있다. 권리금의 발생은 크게 1) 일반적인 신규임차인이 기존임차인에게, 2) 전차인으로부

4) 아주경제, [자영업자 권리금 보호] “상가권리금 규모 33조원, 임대료 인상 등 시장 영향 우려 적어”, 2014.9.24.
 5) 법무부 관계부처 합동, “장년층 고용안정 및 자영업자 대책 - IV. 상가 임차권 및 권리금 보호방안”, 보도자료, 2014.9.24. pp.46~58.
 6) 상가임대차 보호법의 주요 골자는 현 임차인이 계약만료 또는 남은 임대차 기간 신규임차인에게 임대차 권리를 양도하면서 임대인의 방해금지 의무(상임 법 제10조의 4 제1항 본문)를 지움으로써 기존임차인을 보호하는 데에 그 목적이 있다. 더불어 갱신거절 사유가 있는 경우(상임 법 제10조 1항)와 임대인이 정상적으로 계약체결을 거절할 수 있는 사유(상임 법 제10조의 4 제2항) 등이 있는 경우 임대인의 소유권을 보호하기 위해 예외 규정을 둬으로써 임대인의 권리도 보호하고 있다. 법무부, “상가임대차보호법 개정안 마련”, 법무부 보도자료, 법무부, 2014.9.23., pp.4-8; 법무부 관계부처 합동, 전개보도자료, pp.31-32.
 7) 정주희, 상가권리금 법제화의 쟁점 및 정책 방향, 한국부동산연구원, 2014, pp.53-66.
 8) 상가건물 임대차보호법, 제10조의3제1항.
 9) 상가건물 임대차보호법, 제10조의3제2항.
 10) 한국감정원, 서울특별시 상가 임대차 발표 및 권리금 실태조사, 2014. p.42.

〈표 1〉 상가권리금 발생요인

구분	내용
유형적 요인	상하수도·전기·통신 등의 필수요소가 설치된 경우, 영업에 필요한 각종 시설이 설치된 경우
무형적 요인	교통의 편의로 가망 수요가 증가한 경우, 동종 업이 밀집된 경우, 지역에 분배된 한도 내에서의 대리점 운영권, 명성에 의한 단골의 확보
투기적 요인	신축상가나 아파트 공공건물 예정지 등 신개발지인 경우
법률적 요인	정책·행정적인 규제외의 경우 (유흥업 허가, 담배 권 등)
기 지급 권리금요인	기 지급 권리금이 존재하는 경우.

터 임차인에게 지급되는 경우, 3) 마지막으로 지역(바다)권리금이란 명목으로 시설의 여부에 상관없이 신규임차인에게 임대인의 요구로 지급하는 경우¹¹⁾의 세 가지의 경우로 나뉜다.

2. 선행연구 분석

상가권리금에 영향을 미치는 요소들은 선행연구 분석결과 우선 장소적 이익으로서의 권리금 발생으로 우월한 장소가 주는 고객유입의 편의가 가장 큰 요소 중 하나로 보며, 한 곳에서 오래 영업을 하여 얻어낸 명성 등 또한 큰 요소로 간주된다.¹²⁾ 그리고 불특정 다수의 신규 시장진입 희망자들이 가장 타당하다 여길만한 시설물 인수에 대한 비용 즉, 시설권리금에 붙는 시설비 또한 권리금 발생에 큰 비중을 차지하는데¹³⁾, 이는 신규 임차인들이 이 비용에 타당함

을 인정하는 근거는 각종 집기나 수도설비, 전기, 가스 등의 시설은 점포 개업 시 필요한 경우가 대부분이기 때문이다.

마지막 요소로는 정당한 방법으로 정부나 관계기관에서 받아낸 각종 인·허가권도 권리금 발생에 많은 영향을 미치는 것으로 인식된다. 상가권리금의 발생요인을 정리하면 선행연구에서 발췌한 〈표 1〉과 같다¹⁴⁾.

발생요인에 따른 상가권리금의 유형은 영업에 관한 권리금¹⁵⁾¹⁶⁾, 시설권리금¹⁷⁾, 바다 권리금¹⁸⁾, 임차권 보장권리금¹⁹⁾²⁰⁾, 허가권 권리금²¹⁾²²⁾, 복합적 권리금²³⁾의 6가지 유형으로 볼 수 있다. 특히 본 연구에서 중점적으로 살펴볼 복합적 요소의 권리금은 상기 요소들이 복합적으로 어우러져 발생하는 권리금으로 개업 공인중개사와 이해관계 당사자가 관여되어 생성되는 권리금 또한 복합적 요소의 한 가지로 볼 수 있다. 이는 주로 현 임차인과 신규임차인의 이해관계가 맞물려 기존의 시설과 영업권에 범위 안에서 공인중개사의 중개능력으로서 생성되는 일정 금액으로 현 임차인과 공인중개사와의 사전 합의로 일정 금액 이상의 권리금 중개를 하여 주는 대가로 개업공인중개사에게 별도의 금액을 약속하는 형태의 금액이다. 이는 현행법으로 금지²⁴⁾ 되고 있는 초과 수수료의 형태이지만 중개시장에선 관행적으로 이루어져 오고 있다. 선행연구에 기반하여 상가권리금의 유형을 정리하면 다음과 같다²⁵⁾.

11) 정승영, “상가건물 임대차보호법 개정안의 내용과 전망”, 법무사지, 대한법무사협회, 2014, 제569호, pp.36-39.
 12) 동아일보, 권리금 보증금 ‘제로 시대’...명동 상가서도 ‘빈 손’ 퇴장, 2009.2.6.
 13) 김중환·김학동, 채권각론, 박영사, 2006, pp.240-241.
 14) 박준모, “상가권리금 결정 요인에 관한 실증적 연구”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2012, pp.13-15.
 15) 김영두·위계찬, 상가점포의 권리금에 관한 연구, 법무부, 2009, p.66.
 16) 이봉림, “상가건물 임대차에서의 권리금 보호에 관한 연구”, 공공사회연구, 한국공공사회학회, 2015, 제5권 1호, pp.244-275.
 17) 박성규, “상가권리금에 대한 법 경제학적 고찰”, 공간과 사회, 한국공간환경학회, 2014, 제50호, pp.5-41.
 18) 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 민사법학, 한국민사법학회, 2004, 제26호, pp.143-169.
 19) 이은영, “임대차의 보증금 및 권리금”, 고시연구, 고시연구사, 1987, 제14권 2호, p.56.
 20) 대법원 2001.4.10. 선고 2000다59050.
 21) 권오승, “상가건물의 권리금에 관한 연구”, 비교사법, 한국비교사법학회, 2010, 제17권 4호, pp.111-140.
 22) 조성민, “권리금의 법적성질과 반환 의무”, 판례월보, 판례월보사, 2001, 제365호, p.10.
 23) 대법원 1981.8.20. 선고 80도1176.
 24) 공인중개사법, 제32조, 제33조 제3호.
 25) 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사논문, 2011, pp.16-17.
 26) 김기선, “부동산임대차에 있어서의 보증금 및 권리금”, 고시계, 국가고시학원, 1981, 제293호, pp.48-53.
 27) 김영일, “임대차에 있어서 권리금을 둘러싼 제 문제”, 재판자료, 법원행정처, 1986, 제32집, pp.337-338.

〈표 2〉 상가권리금 유형분류

구분	내용
김기선 ²⁶⁾	- 장소적 이익 또는 영업상 이익의 대가 - 차입의 일부로 지급 - 임차권 양도 대가로 지급
김영일 ²⁷⁾	- 장소적 이익의 대가 - 시설비 명목 - 오랜 운영으로 얻은 명성 등의 대가 - 허가권 등 이익의 대가 - 채권의 양도성을 부여한 대가 - 임료의 선불 - 복합적 요소로의 대가
이송희·엄영진 ²⁸⁾	- 장소적 이익의 대가 - 고객·명성 등의 대가 - 허가권 등 이익의 대가 - 부속물 이전의 대가 - 임차권 양도의 대가 - 복합적 요소의 대가
정우형 ²⁹⁾	- 장소적 이익의 대가 - 시설비 명목 - 특정 점포의 고객·명성 대가 - 허가권 등의 대가 - 복합적 요소의 대가
조성민 ³⁰⁾	- 영업권의 대가 - 임료의 선불 - 임차권 양도성을 부여한 대가 - 허가권 등의 대가
오정열 ³¹⁾	- 장소적 이익의 대가 - 시설비 명목 - 명성의 대가 - 허가권 등의 이익의 대가 - 채권의 양도성 부여의 대가 - 복합적 요소의 대가
배병일 ³²⁾	- 지역 권리금 - 시설권리금 - 영업권리금 - 임차권 보장 권리금 - 허가권 보장 권리금 - 선불적 성격 권리금 - 복합적 권리금
이은영 ³³⁾	- 임차권 양도의 대가 - 임차물에 부착된 원 임차인의 부속물 소유권 이전의 대금 - 영업허가권 또는 대리점 계약자의 지위 등 일정한 권리양도의 대가 - 특정 점포가 갖고 있는 고객·명성의 대가

김학환·정승영 ³⁴⁾	- 상가보증금과 정비례 관계의 권리금 - 영업이익 권리금 - 시설비 권리금 - 특정 점포가 갖고 있는 브랜드의 대가 - 지가·유동인구·경쟁업체 수에 따른 권리금
임재현·정승영 ³⁵⁾	- 지역 권리금 - 영업이익 권리금 - 인구밀집도에 따른 상권경쟁력이 주는 권리금

위에서 살펴본 바로는 공통으로 영업적 이익 성격의 상가권리금과 장소적 이익 성격의 상가권리금, 시설비 이전 성격의 상가권리금, 허가권 대가 성격의 상가권리금, 임차권 보장 성격의 상가권리금, 복합적 요소의 성격의 상가권리금 등으로 종합할 수 있다.

요약하여 권리금을 판례를 통해 정리하면 타인의 물건에 임대차계약을 하고 다양한 영업행위로 이득을 꾀하려는 자가 이를 위해 초기에 투자된 자기자본 중 일부 또는 전부를 회수하고자 새로이 업이나 장소를 이어받을 자에게 여러 형태의 명목으로 본인의 초기 자본을 회수하고자 임대차계약 이외의 권리를 행사하는 행위로 보며 법적인 강제조항은 없는 것으로 규정짓고 있다.

이때 임대인에게는 특별한 사정이 없으면 권리금 반환 의무를³⁶⁾ 지우지 않으므로 임대차계약과 차별성을 두고 있다. 또한 권리금이 여러 가지 복합적인 요소들에 의해 발생하는 것으로 본다면 장소적 이익의 대가라고 볼 수 있는 지역(바닥)권리금은 임대인이 누리는 권리고, 영업하며 이뤄낸 명성과 고객 확보로 발생하는 영업권리금과 시설투자 등으로 발생하는 시설권

28) 엄영진·이송희, “범주서영배(範周徐永培) 박사 화갑기념 : 민사법학의 전망 : 영업용 건물임대차에 관한 실태조사 - 보증금과 권리금을 중심으로 -”, 현대민법의 전망, 경성대학교 법학연구소, 1995, pp.473-500.
 29) 정우형, “부동산 부합(附合)의 인정범위에 관한 소고”, 법학연구, 경성대학교 법학연구소, 1997, 제6권, pp.82-96.
 30) 조성민, 전거서, p.10.
 31) 오정열, “영업용건물의 임대차보호에 관한 연구”, 동의대학교 박사학위논문, 2001, pp.57-60.
 32) 배병일, 전거서, pp.143-169.
 33) 이은영, 전거서, p.56.
 34) 김학환·정승영, “부동산중개사무소의 상가권리금 결정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제43집, pp.91-101.
 35) 임재현·정승영, “상가보증금의 비중에 미치는 요인에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2012, 제30권 1호, pp.185-205.
 36) 대법원 2002.7.26. 선고 2002다25013.

리금은 임차인이나 전대인, 임차권 양수인이 누리는 권리로 볼 수 있을 것이다.

3. 연구의 차별성

앞서 선행연구들에서 살펴본 바와 같이 지역(바닥)권리금, 영업 권리금, 시설권리금은 각각 발생요인이 규명되었고 다수의 선행연구가 이루어졌으나, 본 연구에서 분석의 중점대상으로 삼은 공인중개사의 역할 등 이해관계인과 관련된 특성에 대한 이론적 뒷받침은 미비하고 선행연구도 거의 이루어지지 않았다. 이는 중개특성이 주로 임차인의 권리인 영업특성이나 시설특성 안의 범위에서만 발생하며, 상가임차인이 본인의 초기투자 비용의 빠른 회수와 보통의 임대차 경우 권리금을 보장받기 위해서는 임대차 기간에 새로운 임차인에게 임차권을 양도하여야 하므로 이때 발생하는 중개보수의 부담을 고스란히 임차인이 안아야 하는 우려가 있어 임차권을 양도하는 임차인은 자신이 받게 될 권리금의 액수 내에서 이를 해결하려 하는 데에 있다. 문제는 이때 대상 물건을 중개하는 개업공인중개사와의 협의로 권리금의 중개특성의 일부가 생성된다고 볼 수 있다는 것이다.

이는 거래를 주관하는 개업공인중개사의 입장에서 중개보수의 확보가 불분명하고 그 금액이 현저히 적다면 중개 속도가 더딜 수밖에 없고, 자신의 상가를 매매하고자 하는 임차인의 입장에서는 이미 매각을 결정한 점포에 대한 빠른 투자금액 회수가 주된 목적이기 때문에 이것을 위해 중개보수 범위를 벗어난 초과 수수료에 대한 거부감이 적으므로 권리금 규모 산정과 신속한 거래성사 여부에 따른 비용이 발생할 수 있다. 이와 같은 논지에서 본 연구는 기존의 연구들에서 연구된 영업 권리금으로의 영업특성, 지역(바닥)권리금으로의 지역 특성, 시설권리금으로의 시설특성 외에 공인중개사 및 이해관계인인 임대임차인과 관련된 중개특성을 살펴보고 이에 대한 중요도를 도출하여 권리금에 영향을 미치는 중개단계의 특성확인을 통해 향후 상가 임대

차시장에서 권리금의 투명한 생성과 거래에 도움이 되고자 한다.

Ⅲ. 분석모형

1. 영향요인

상가의 권리금 산정을 위한 공인중개사의 역할제고에 관한 분석을 위해 본 연구는 권리금의 연구범위를 기존의 지역특성, 영업특성, 시설특성에서 나아가 중개전문성으로의 중개특성까지 고려하여 상가의 권리금에 영향을 미치는 요인들을 정의하였다. 이를 위해 우선 선행연구를 통해 권리금의 예비영향요인들을 파악하고 이를 평균경력 7년 이상의 상가중개 전문공인중개사들을 대상으로 실행한 1차 전문가 설문조사에서 결정요인을 정의하였다.

여기에서 상가의 권리금 산정과정에서 임대인과 임차인의 입장을 대리하는 중개와 관련한 특성을 고려한 총 4개 상위요인인 '지역특성', '시설특성', '영업특성', '중개특성'과 이를 구성하는 하위요인으로 '위치', '규모', '유동인구', '신용도', '거래처', '노하우', '영업시설', '인테리어', '비품', '중개'전문성', '임차인특성', '임대인특성'의 총 12개 요인들을 도출하였다(표 3 참조).

2. 설문조사

앞서 도출된 권리금에 영향을 미치는 4개 상위요인과 12개 하위요인들의 중요도 도출을 위해 2017년 11월에 전문가 일대일 대면을 통해 AHP 설문조사를 실시하였다. 전문가 설문조사에 참여한 대상은 실제 현업에서 상업용 부동산 중개 업무를 전문으로 하며 권리금을 통한 중개를 담당하는 개업공인중개사 30명과 이를 통해 상가를 임차하여 영업을 하고 있는 운영자 30명의 총 60명으로 설문 결과의 일관성비율인 CR(Consistent Ratio)값이 10%를 초과하는 경우에는 재 설문을 시행하여 설문일관성을 높였다.

〈표 3〉 권리금 영향요인

상위 계층	하위계층	설명	선행연구					
			a37)	b38)	c39)	d40)	e41)	f42)
지역 특성	위치	상가가 상업지로서 우수한 지리적 위치를 선점하고 타점포보다 월등한 위치를 확보함	0	0	0	0	0	0
	규모	상가의 면적이나 크기를 의미함	0	0	0	0	-	0
	유동인구	상가영업권 내의 유동인구 분포를 의미함	0	0	0	0	0	0
영업 특성	신용도	영업을 영위하기 위한 재화 공급을 감당할 수 있는 정도의 능력 등을 의미함.	0	0	0	0	0	0
	거래처	영업을 위해 계속된 거래를 하는 곳을 의미함	-	0	0	0	-	0
	노하우	영업상 혹은 매출을 위한 기술에 관한 비법이나 비결을 의미	0	0	0	0	0	0
시설 특성	영업시설	영업을 계속 영위하기 위해 상가 내에 구축하거나 설치한 필수요소의 장비들을 의미함	0	0	-	0	0	0
	인테리어	영업을 위한 실내장식 등을 의미함	0	0	-	0	0	0
	비품	영업을 위해 항시 갖추고 사용하고 있는 물건 등을 의미함	-	0	-	0	0	-
중개 특성	중개 전문성	공인중개사의 대상 물건 거래에 대한 전문적 경험과 지식으로 권리금 산정에 관여도를 의미함	-	-	-	0	0	0
	임차인 특성	임차인이 공인중개사에게 특별히 요구하는 사항들을 의미함(비품 등의 높은 가격 거래요구 등)	0	-	-	0	-	0
	임대인 특성	임차권거래 시 업종변경이나 권리금 거래 시 임대인의 원만한 협조 등을 의미함	0	-	-	0	-	0

3. 계층별 중요도 분석

중요도 분석결과, 권리금에 영향을 미치는 요인의 상위계층인 ‘지역특성’, ‘영업특성’, ‘시설 특성’, ‘중개특성’이 각각 0.415, 0.205, 0.142, 0.238의 값을 보여 ‘지역특성’이 가장 높고 이어 ‘중개특성’으로 나타났다.

부동산의 특성상 ‘지역특성’이 높게 나타난 것은 일반적이나 ‘중개특성’이 높은 중요도를 보인 것은 이례적으로 최근 급변하는 상가시장에서 중개업자의 역할이 단순 거래계약서의 작성에서 벗어나 전문성을 제공하는 역할로 거래과정 전반에 걸쳐 비중이 높아지고 있는 실상이 반영된 것으로 파악된다.

또한 선행연구에서 영업특성이 권리금에 미치는 영향이 큰 부분을 차지하였으나⁴³⁾ 본

연구에서 ‘지역특성’이 ‘영업특성’ 대비 2배가 넘는 것은 나타났다. 이는 최근 상가시장에서 영업적 특성보다는 지리적 입지의 우위로 변화하는 소비자 선호업종에 신속하게 대처하는 것이 더 중요하게 여겨지고 있는 것으로 이해할 수 있다. 즉 입지에서 이미 유동인구 등을 기본적으로 확보하고 있기 때문에 상품아이템이 바뀌더라도 매출에 큰 변화가 없이 새로운 브랜드나 종류로의 시장접근이 용이하다고 판단한 것으로 추론할 수 있다. 실제 강남역이나 홍대 같은 주요 상권에서 수시로 업종이 바뀌는 걸 쉽게 볼 수 있는데 이러한 추세의 반영이라고 볼 수 있다.

이어 상위계층 특성별 하위계층 요인들의 중요도는 ‘지역특성’에선 ‘규모’가 0.530, ‘영업특성’에선 ‘거래처’가 0.497, ‘시설특성’에서는 ‘영업시설’이 0.476, ‘중개특성’에선 ‘중개전문

37) a : 김형주, 전계서, pp.90-93.

38) b : 손제호, “상가권리금에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2010, pp.28-30.

39) c : 김철호·정승영, “상가 권리금의 특징에 관한 연구 : 단지내 상가를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제41집, pp.142-143.

40) d : 배병일, 전계서, pp.143-169.

41) e : 정우형, 전계서, pp.82-96.

42) f : 김영일, 전계서, pp.313-355.

43) 손제호, 전계서, p.35.

〈표 4〉 계층별 요인의 중요도

상위계층		하위계층		종합중요도
요인	중요도	요인	중요도	
지역 특성	0.415	위치	0.365	0.151
		규모	0.530	0.220
		유동인구	0.105	0.044
영업 특성	0.205	신용도	0.346	0.071
		거래처	0.497	0.102
		노하우	0.157	0.032
시설 특성	0.142	영업시설	0.476	0.068
		인테리어	0.398	0.057
		비품	0.126	0.018
중개 특성	0.238	중개전문성	0.431	0.103
		임차인특성	0.303	0.072
		임대인특성	0.266	0.063

성이 0.431로 각각 가장 중요하게 나타났다. 전체요인항목별 종합중요도에서도 ‘규모’, ‘위치’, ‘중개전문성’의 순으로 높게 나타났다.

요약하여 ‘지역특성’은 장소적 이익의 대가로서 임대인이 누리는 영역이며 ‘영업특성’과 ‘시설특성’은 현전임차인 또는 신규임차인이 누리는 영역으로 볼 수 있는데, 예전에는 상가 본연의 것들만이 권리금 산정에 주요한 부분이었다면 지금의 시장에서 해당 상가가 가지는 가치에 이해관계 당사자들이 상가를 보는 가치가 최종적으로 반영되어 권리금으로 산정되게 되므로 이에 따라 당사자들을 조율하는 관리자로서의 공인중개사의 역할이 높게 나타난 것으로 추론 가능하다.

4. 참여자별 중요도 분석

나아가 권리금 산정에 관련된 공인중개사와 상가운영자의 관점에 따른 영향요인의 중요도를 분석하였다(표 5 참조). 분석결과, 상위계층의 경우, 공인중개사와 상가운영자 모두 ‘지역특성’을 가장 중요하게 인식하였고 ‘영업특성’, ‘시설특성’은 관점별 약소한 차이를 보이는 반면 ‘중개특성’에서는 공인중개사가 0.346로 상가운영자의 0.130보다 두 배 이상 높게 나타났다.

이는 상가운영자는 권리금 산정과정에서 적극적인 참여가 용이하지 않고 공인중개사의 중개에 의존할 수 밖에 없는 수동적 입장이 되는 반면, 공인중개사는 앞서 언급한 바와 같이 거래과정에서 역할이 커짐에 따라 스스로의 책임과 역할을 인지하고 중요도를 높게 인정한 것으로 추론된다.

이어 하위계층의 경우 공인중개사, 운영자 모두 ‘지역특성’에서는 ‘유동인구’, ‘시설특성’에서는 ‘영업시설’, ‘중개특성’에서는 ‘중개전문성’이 가장 중요하다고 인정한 반면, ‘영업특성’에서는 공인중개사는 영업 ‘노하우’를, 상가운영자는 ‘신용도’를 가장 중요하다고 나타나 인식의 차이를 보였다.

실제로 상가권리금시장에서 권리금계약 과정을 살펴보면 임대인은 신규권리양수자의 권리금계약에 관여하지 않고 임대차계약 전에 권리금계약이 우선되어 권리금의 잔금이 완료되거나 혹은 권리금 잔금과 동시에 임대차계약이 진행되는 게 일반적이다. 물론 권리금계약 자체를 아예 모르거나 권리금계약의 총금액까지 꼼꼼히 살피는 경우도 있으나 공인중개사를 통해 일반적으로는 권리금계약의 유·무 정도를 파악하여 알고 있는 정도가 대부분이다.

임차인의 경우 공인중개사와 권리양수자 삼자 간 모든 거래가 끝나고 새로운 임대차계약 후 본인의 임대보증금 수령과 월차임의 정산 및 공과금 사용분 정산만 남은 상태가 되며 만약 중개보수의 부담을 안은 경우라면 이 또한 이미 공인중개사와 정산이 완료된 경우가 대부분의 경우이다. 권리금 지급으로 신규임차권을 양수받은 양수인은 권리금에 관한 사항은 이미 완료 상태로 임대차계약의 보증금 잔금과 선 월세의 경우 첫 달의 임대료를 지급하고 공인중개사에게 중개보수를 지급하면서 임대차 계약이 마무리되는 경우가 일반적이다. 이처럼 통상적인 상가의 모든 계약과정에서 공인중개사는 모든 계약을 총괄하고 깊이 관여하여 진행하고 있는 현재 상가 시장에서 중개특성으로의 공인중개사 전문성 강

〈표 5〉 권리금 산정 참여자에 따른 중요도

상위계층			하위계층			종합중요도	
요인	중개업자	상가운영자	요인	중개업자	상가운영자	중개업자	상가운영자
지역 특성	0.359	0.471	위치	0.438	0.301	0.157	0.142
			규모	0.065	0.140	0.023	0.066
			유동인구	0.497	0.559	0.178	0.263
영업 특성	0.157	0.252	신용도	0.224	0.513	0.035	0.129
			거래처	0.184	0.120	0.093	0.092
			노하우	0.592	0.367	0.029	0.030
시설 특성	0.138	0.147	영업시설	0.405	0.546	0.056	0.080
			인테리어	0.486	0.311	0.015	0.021
			비품	0.109	0.143	0.067	0.046
중개 특성	0.346	0.130	중개전문성	0.503	0.405	0.174	0.053
			임차인특성	0.282	0.310	0.098	0.040
			임대인특성	0.215	0.285	0.074	0.037

화를 통한 역할제고는 필수적이라고 판단된다.

IV. 결 론

1. 연구의 요약 및 시사점

본 연구에서는 우리나라 상가시장에서의 권리금산정에 영향을 미치는 요인들을 파악하고 중요도를 도출해 그 특성을 분석하여 개선방안을 살펴보았다. 선행연구와 전문가 설문을 통해 영향요인을 ‘지역특성’, ‘영업특성’, ‘시설특성’, ‘중개특성’의 4개의 상위계층 기준과 이를 구성하는 하위계층의 ‘위치’, ‘규모’, ‘유동인구’, ‘신용도’, ‘거래처’, ‘노하우’, ‘영업시설’, ‘인테리어’, ‘비품’, ‘중개전문성’, ‘임차인특성’, ‘임대인특성’을 도출하였다. AHP 전문가설문을 통한 중요도 분석결과, 권리금에 영향을 미치는 요인의 상위계층인 ‘지역특성’, ‘영업특성’, ‘시설특성’, ‘중개특성’이 각각 0.415, 0.205, 0.142, 0.238의 값을 보여 ‘지역특성’이 가장 높고 이어 ‘중개특성’으로 나타났다. 이어 상위계층 특성별 하위계층 중요도는 ‘지역특성’에선 ‘규모’가 0.530, ‘영업특성’에선 ‘거래처’가 0.497, ‘시설

특성’에서는 ‘영업시설’이 0.476, ‘중개특성’에선 ‘중개전문성’이 0.431로 각각 가장 중요하게 나타났다. 전체요인항목별 종합중요도에서도 ‘규모’, ‘위치’, ‘중개전문성’의 순으로 높게 나타났다. 공인중개사와 상가운영자의 상가권리금 산정과정의 참여자에 따른 중요도 분석결과, ‘지역특성’, ‘영업특성’, ‘시설특성’은 관점별 약소한 차이를 보이는 반면, ‘중개특성’에서는 공인중개사가 상가운영자보다 월등히 높게 나타나 산정과정의 권리금에 대한 이해관점이 상이한 것으로 나타났다. 이 또한 산정과정에 전반적으로 참여하게 되는 공인중개사의 전문성 강화를 통해 해결되어야 할 문제이며 이를 통해 객관적이고 투명한 권리금계약으로 상가권리금 시장의 안정화를 도모하고자 한다.

2. 연구의 한계 및 후속연구

본 연구가 가지는 연구의 한계로는 권리금 산정 과정에서 물리적으로 명확히 구분되는 ‘시설특성’ 외에 ‘영업특성’으로서의 유명한 정도와 ‘지역특성’으로 바닥 권리금, ‘중개특성’으로 중개전문성 등이 권리금 산정과정에 구체적으로 어느 정도의 영향을 미치는가에 대한 분석이 이루어지지 않았다. 이는 정성적인 특성인 명성 등

에 대한 금액산정이 어렵고 대부분 바닥 권리금이 특정인의 요구나 옆 점포 또는 근처 상가의 권리금에 기준으로 하여 임의로 책정되는 점과 무엇보다 공인중개사가 권리금산정과정에 얼마나 관여했는지 밝히기를 주저하고 권리금계약에서의 본인들의 역할을 중개노하우로 간주하

기 때문에 중개전문성에 대한 명확한 산정에 대한 기여근거를 산출할 수 없는 점이 연구의 한계점이 된다. 이에 후속연구로 중개특성과 권리금산정에 대한 정량 및 정성적 분석과 이를 통한 다양한 연구가 기대된다.

참고문헌

김학동·김증한, 채권각론, 박영사, 2006.

- 권오승, “상가건물의 권리금에 관한 연구”, 비교사법, 한국비교사법학회, 2010, 제17권 4호,
 김기선, “부동산임대차에 있어서의 보증금 및 권리금”, 고시계, 국가고시학원, 1981, 제293호,
 김영일, “임대차에 있어서 권리금을 둘러싼 제 문제”, 재판자료, 법원행정처, 1986, 제32집,
 김철호·정승영, “상가 권리금의 특징에 관한 연구 : 단지내 상가를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제41집,
 김학환·정승영, “부동산중개사무소의 상가권리금 결정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2010, 제43집,
 박성규, “상가권리금에 대한 법 경제학적 고찰”, 공간과 사회, 한국공간환경학회, 2014, 제50호,
 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 민사법학, 한국민사법학회, 2004, 제26호,
 엄영진·이송희, “범주서영배(範周徐永培) 박사 화갑기념 : 민사법학의 전망 : 영업용 건물임대차에 관한 실태조사 -보증금과 권리금을 중심으로-”, 현대민법의 전망, 경상대학교 법학연구소, 1995,
 이봉림, “상가건물 임대차에서의 권리금 보호에 관한 연구”, 공공사회연구, 한국공공사회학회, 2015, 제5권 1호,
 이은영, “임대차의 보증금 및 권리금”, 고시연구, 고시연구사, 1987, 제14권 2호,
 임재현·정승영, “상가보증금의 비중에 미치는 요인에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2012, 제30권 1호,
 정승영, “상가건물 임대차보호법 개정안의 내용과 전망”, 법무사지, 대한법무사협회, 2014, 제569호,
 정우형, “부동산 부합(附合)의 인정범위에 관한 소고”, 법학연구, 경상대학교 법학연구소, 1997, 제6권,
 조성민, “권리금의 법적 성질과 반환의무”, 판례월보, 판례월보사, 2001, 제365호,
 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위논문, 2011,
 박준모, “상가권리금 결정 요인에 관한 실증적 연구”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2012,
 손제호, “상가권리금에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2010,
 오정열, “영업용건물의 임대차보호에 관한 연구”, 동의대학교 박사학위논문, 2001,
 김영두·위계찬, 상가점포의 권리금에 관한 연구, 법무부, 2009,
 법무부 관계부처 합동, “장년층 고용안정 및 자영업자 대책 Q&A - IV. 상가 임차권 및 권리금 보호 방안”, 보도자료, 2014.9.24.
 법무부, 상가건물 임대차보호법 개정안 마련, 보도자료, 2014.9.23.
 이충훈·허명국, 상가임대차 권리금 계약에 관한 현황과 정책방향, 국회입법조사처, 2009,
 정주희, 상가권리금 법제화의 쟁점 및 정책 방향, 한국부동산연구원, 2014,
 통계청, 경제활동인구조사, 2017.
 한국감정원, 서울특별시 상가임대정보 및 권리금 실태조사, 2014.

동아일보, 권리금 보증금 '제로 시대'...명동 상가서도 '빈 손' 퇴장, 2009.2.6.
아주경제, [자영업자 권리금 보호]"상가권리금 규모 33조원, 임대료 인상 등 시장 영향 우려 적어",
2014.9.24.

공인중개사법, 제32조, 제33조 제3호.
상가건물 임대차보호법 제10조의3제1항.
상가건물 임대차보호법 제10조의3제2항.

대법원 1981.8.20. 선고 80도1176.
대법원 2001.4.10. 선고 2000다59050.
대법원 2002.7.26. 선고 2002다25013.
대법원 2009.9.22. 선고 2000다26326.

국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr>
의사결정연구원, <http://www.expertchoice.com>
위키백과, <http://ko.wikipedia.org/wiki>