



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

박 사 학 위 논 문

시장이해관계에 기초한 상가권리금의
재해석과 실증분석

2013년

한성대학교 대학원
경 제 · 부 동 산 학 과
부 동 산 학 전 공
경 국 현

박 사 학 위 논 문
지도교수 백성준

시장이해관계에 기초한 상가권리금의
재해석과 실증분석

A Reinterpretation and Empirical Analysis of Shop Premium
Based on Stakeholder Relationship

2013년 12월 일

한성대학교 대학원
경 제 · 부 동 산 학 과
부 동 산 학 전 공
경 국 현

박 사 학 위 논 문
지도교수 백성준

시장이해관계에 기초한 상가권리금의
재해석과 실증분석

A Reinterpretation and Empirical Analysis of Shop Premium
Based on Stakeholder Relationship

위 논문을 부동산학 박사학위 논문으로 제출함

2013년 12월 일

한성대학교 대학원

경 제 · 부 동 산 학 과

부 동 산 학 전 공

경 국 현

경국현의 부동산학 박사학위논문을 인준함

2013년 12월 일

심사위원장 _____ 인

심 사 위 원 _____인

심 사 위 원 _____인

심 사 위 원 _____인

심 사 위 원 _____인

국 문 초 록

시장이해관계에 기초한 상가권리금의 재해석과 실증분석

한성대학교 대학원

경제부동산학과

부동산학전공

경 국 현

사회적 관행에 따라 발생한 상가권리금은 관습법의 하나로 해석할 뿐만 아니라 권리금 당사자인 임대인과 임차인의 관계에서 상대적 약자인 임차인의 재산권으로 해석되어 연구가 진행되어 왔다. 본 연구는 권리금 거래가 완성되기 위해서는 협상을 중재하는 중개업자들의 역할이 중요하므로 권리금 당사자보다 더 넓은 의미의 권리금에 따른 시장이해관계자로 권리금을 바라보고 연구하였다. 권리금 시장이해관계에 따라 권리금이 이동하는 과정에서 금전적 이득을 보는 이해관계인이 있고, 이러한 금전적 이득은 권리금의 생성·이전·확대·축소 과정에 따라 권리금이 과도하게 발생하는 요인으로 작용하고 있음을 검토하였다. 상가임대차계약이 종료하는 시점이 되면 임대인과 임차인이 재협상을 진행하게 된다. 이때 과도한 권리금은 임차인으로 하여금 임대인의 요구사항을 받아들일 수밖에 없는 홀드업(Hold-up) 상황에 직면하게 함을 알게 되었다. 따라서 점포사업자인 임차인은 상가임대차계약의 주요 조항을 준수하게 되면 지불한 권리금을 반환받을 수 없으므로 권리금 종류에 따라 금전적 이득을 취할 동기가 생성되어 금전적 이득을 도모할 가능성이 있다. 이러한 과정에서 권리금 당사자는 아니지만 권리금 이해관계자로 참여하는 중개업자들이 현재 임차인과 신규 임차인 사이에서 권리금을 통한 금전적 이득을 보고 있다는 것

을 문헌적 연구를 통하여 살펴보았다. 문헌적 연구를 통하여 설정된 가설을 입증하기 위하여 과다 권리금의 존재 가능성, 과도한 권리금이 임대료에 미치는 영향정도 및 금전적 이득이 과도한 권리금의 형성요인이 될 가능성이 있음을 실증분석하였다. 연구방법은 이항로지스틱분석, 다중회귀분석을 각각 사용하였다. 실증분석 결과 보증금과 권리금의 상대적 크기에 따라 과도한 권리금을 구분할 수 있으며, 권리금 시장이해관계자들이 도모하는 금전적 이득은 과도한 권리금 형성요인이 될 수 있다는 것, 보증금에 비하여 권리금이 커질수록 과도한 권리금으로 작용하여 임차인으로 하여금 임대료를 올려 주어야 하는 홀드업 상황에 직면하게 할 수 있다는 것을 알게 되었다.

본 논문은 권리금 시장에 대한 관점을 이해관계자들로 넓혀서 권리금의 재해석을 시도했다는 점에서 학문적·정책적으로 의의가 있으며, 이해관계에 따른 금전적 이득이 과도한 권리금 발생요인이 될 수 있다는 것을 규명한 점에서도 의미가 있다. 향후 점포사업을 계획하는 신규임차인들의 입장에서 과도한 권리금은 임차인들에게 홀드업 상황에 직면하게 함으로 상가임대차계약과 권리금계약을 맺을 시 보다 냉정하고 객관적이며 신중하게 검토할 필요성이 있다. 사회적 문제로 발생하는 권리금의 문제를 해결하기 위하여 정책이나 법으로 그 해결방안을 찾는 것에는 형평성과 효율성에 있어서 뚜렷한 방안을 제시하기 어렵다. 따라서 근본적인 해결책은 상가임대차계약을 준수하는 관행이 사회적으로 자리잡는 것이 중요하다는 것을 밝힌 것이 정책적 의의가 있다 할 것이다.

본 연구의 한계는 시계열데이터가 아닌 횡단면 자료를 가지고 분석하여 이해관계자들의 행동패턴 또는 권리금 변동성에 대해서, 그리고 적절한 권리금에 대하여 비용과 수익차원에서 좀 더 깊이 있는 연구를 진행하지 못하였다는 점이다. 향후 연구과제로는 권리금이 과도한 지역, 적절한 지역, 저평가된 지역을 구분하여 권리금 형성요인에 어떠한 차이가 있는지 분석하여 보고자 한다.

【주요어】 권리금, 금전적 이득, 권리금 시장이해관계, 권리금 재해석, 홀드업

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경과 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	3
제 2 절 연구의 범위와 방법	5
1. 연구의 범위 및 방법	5
2. 연구의 체계	7
제 2 장 이론적 고찰과 선행연구	10
제 1 절 상가권리금의 발생원인 및 유형	10
1. 권리금의 주요 발생원인	10
2. 권리금의 유형	13
제 2 절 권리금의 성격과 그 위상	15
1. 권리금의 성격	15
2. 권리금의 위상	20
제 3 절 선행연구 검토 및 차별성	23
1. 권리금의 발생원인 및 분쟁해결에 관한 선행연구	23
2. 권리금의 결정요인에 관한 선행연구	31
3. 선행연구들과의 차별성	34

제 3 장	시장이해관계에 기초한 권리금 재해석	37
제 1 절	권리금 시장이해관계에 대한 조작적 정의	37
제 2 절	금전적 이득으로 보는 권리금 발생원인	40
1.	이동과정에 따른 금전적 이득	40
2.	수익과 비용 관점에서의 금전적 이득	43
제 3 절	시장이해관계에 기초한 권리금 거래 선택	46
1.	현임차인의 권리금 생성	47
2.	신임차인으로 권리금 이전	50
3.	경기호황에 따른 권리금 확대	52
4.	경기불황에 따른 권리금 축소	55
제 4 절	상가임대차계약에 근거한 권리금 재해석	58
1.	권리금 유형에 따른 재해석	58
2.	상가임대차계약과 권리금 관계	63
제 5 절	소결	73
제 4 장	권리금 재해석에 대한 실증분석	77
제 1 절	가설설정과 연구모형	77
제 2 절	변수의 구성과 연구방법	80
1.	변수의 구성요소 및 기초통계	80
2.	분석방법	86
제 3 절	변수의 분포 및 상관관계	88

1. 변수의 분포	88
2. 상관관계분석	91
제 4 절 과도한 권리금에 대한 실증분석	93
1. 과도한 권리금의 판별기준	93
2. 과도한 권리금의 형성요인	99
3. 과도한 권리금에 따른 홀드업 현상	108
제 5 절 소결	113
제 5 장 결 론	114
제 1 절 연구의 요약 및 시사점	114
제 2 절 연구의 한계 및 향후 과제	117
【참고문헌】	119
ABSTRACT	122

【 표 목 차 】

[표 2-1] 전통적인 권리금의 발생원인	11
[표 2-2] 판례에 의한 권리금의 발생원인	13
[표 2-3] 주요 선행논문의 권리금 발생원인	27
[표 2-4] 주요 선행논문의 권리금 분쟁해결방안	30
[표 2-5] 주요 선행논문의 권리금 결정요인	34
[표 3-1] 부동산시장과 권리금시장의 비교	38
[표 3-2] 권리금 이해관계자들의 수익과 비용 비교 1	44
[표 3-3] 권리금 이해관계자들의 수익과 비용 비교 2	45
[표 3-4] 권리금이 생성되는 과정	48
[표 3-5] 권리금이 이전되는 과정	50
[표 3-6] 권리금이 확대되는 과정	53
[표 3-7] 권리금이 축소되는 과정	55
[표 3-8] 기존해석과 재해석의 주요내용 비교	75
[표 4-1] 선행연구들의 권리금 결정요인 변수	80
[표 4-2] 기초변수 선정	82
[표 4-3] 변수의 설명	83
[표 4-4] 기초통계량	84
[표 4-5] 해당층별 상가빈도	85
[표 4-6] 서울 구별 상가분포빈도	85
[표 4-7] 상관관계분석	93
[표 4-8] 이항로지스틱 회귀분석결과	95
[표 4-9] 권리금크기에 따른 이항로지스틱 회귀분석결과	98
[표 4-10] 권리금 결정모형에 관한 분산분석표 1	100
[표 4-11] 권리금 결정모형에 관한 회귀모형 1	101
[표 4-12] 권리금 결정모형에 관한 분산분석표 2	103
[표 4-13] 권리금 결정모형에 관한 회귀모형 2	104
[표 4-14] 보정된 권리금 결정모형에 관한 분산분석표	105

[표 4-15] 보정된 권리금 결정모형에 관한 회귀모형	105
[표 4-16] 권리금 결정모형에 관한 분산분석표 3	106
[표 4-17] 권리금 결정모형에 관한 회귀모형 3	107
[표 4-18] 월임대료 결정모형에 관한 분산분석표 1	109
[표 4-19] 월임대료 결정모형에 관한 회귀모형 1	109
[표 4-20] 월임대료 결정모형에 관한 분산분석표 2	110
[표 4-21] 월임대료 결정모형에 관한 회귀모형 2	110
[표 4-22] 월임대료 결정모형에 관한 분산분석표 3	111
[표 4-23] 월임대료 결정모형에 관한 회귀모형 3	112

【 그림 목 차 】

<그림 1-1> 연구의 흐름도	9
<그림 2-1> 권리금계약 과정	35
<그림 3-1> 권리금 시장의 관계도	39
<그림 3-2> 권리금의 이동과정	41
<그림 4-1> 과도한 권리금과 금전적 이득	77
<그림 4-2> 연구모형	79
<그림 4-3> 주요 변수의 분포	88
<그림 4-4> 주요 변수의 분포(자연로그)	90

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경과 목적

1. 연구의 배경

권리금에 대한 문제는 상업용 부동산의 임대차 시장에서 오랫동안 임대인과 임차인, 기존임차인과 신규임차인간에 심각하게 대립되어 온 문제이다. 간혹 사회적 이슈가 될 정도로 권리금의 분쟁이 발생되어도 현행 제도는 입법적으로 해결이 되는 것이 아니라 당사자들 간에 있어서 계약자유의 원칙에 근거하여 사적 다툼으로 해결되고 있다. 관행적으로 권리금은 임차인이 임대인의 동의를 받아 임차권을 타인에게 양도하거나 전대차 하면서 새로운 임차인으로부터 일정금액을 받는 형태로 이루어지며 이러한 권리금은 임대인과는 관계가 없다는 것이 일반적인 인식이다. 따라서 시장에서 안정적으로 인정되고 당사자들 간에 적정한 수준에서 거래가 이루어지고 있다면 사회적 문제가 되지는 않을 것이다. 그런데 권리금을 둘러싼 분쟁이 사회문제가 되고 있는 것은 주로 권리금 당사자들 간의 이해관계¹⁾에서 발생하는 것이며, 금전적 손익에 기인하고 있다.²⁾

임대보증금보다 상당히 높은 과도한 권리금이 형성되는 것은 지불한 권리금을 회수하지 못한 경우 경제적 사업 손실을 볼 수밖에 없는 현재 임차인의 상황을 이용하여 권리금 수수료를 사업수익으로 하는 중개업자·창업컨설팅업체들이 금전적 이득을 보고자 중간자로서 권리금 시장에 참여하는 것에 기인하고 있다고 할 수 있다. 따라서 이해관계에 따른 금전적

1) 서울시는 도시정비사업의 일환으로 용산4구역 재개발 사업을 추진하였고, 2009년 용산구 한강로2가에서 재개발에 따른 보상대책에 반발해 철거민과 전국철거민연합회 회원들이 적정 보상비 문제로 농성하던 중, 철거민 5명과 진압하던 경찰관 1명이 사망하고 24명이 부상당한 참사가 발생하였는데 세입자인 철거민들이 농성한 이유는 전임차인에게 지불한 권리금에 비하여 적정한 보상을 받지 못한 것에 기인하는 것으로 보고 있다.

2) “홍대 앞 서교 365에 위치한 300m 거리의 200여 점포의 권리금 총합이 300억에 달하며 1년도 못가 문 닫는 점포들이 허다한 것으로 보아 권리금 형성에 거품이 많은 것으로 판단할 수 있다.” (경향신문 2013.2.22.) 중개업자의 도움을 받아 얻은 정보 및 권리금 협상 중재에 따라 신입차인이 전임차인에게 권리금을 지불하여 점포사업을 시작하였지만 1년도 안되어 폐업하는 업체가 발생한다는 것은 지불한 권리금의 가치가 과도하게 설정되었다는 것으로 볼 수 있을 것이다. 따라서 정상적인 임대차계약 종료 전에 권리금을 회수하는 것이 유리하므로 중개업자 및 창업컨설팅 업체 등의 도움을 받아 새로운 임차인으로부터 권리금을 회수하는 의사결정을 내린다고 할 수 있다.

이득이 과도한 권리금의 발생요인으로 규정할 수 있는지에 대한 논의의 문제가 발생한다.

임차인들은 점포사업을 처음 기획할 때 임대차 기간 동안의 예상비용과 수익을 검토하여 사업타당성을 검토하는 것이 일반적이다. 즉 점포 사업을 통하여 초기에 발생한 사업비용을 임대차계약 기간 동안에 회수 가능하여야 사업을 시작할 수 있는 것이다. 상가임대차계약의 종료와 함께 임대인에게 지불한 보증금은 돌려받는 금전이지만, 전임차인 혹은 임대인에게 지불한 권리금은 돌려받는 금전이 아니라고 한다. 그렇다면 고액의 권리금이 상가임대차 시장에 존재하고 있다는 것은 새로이 점포사업을 하고자 하는 예비 창업자들에게 있어서는 회수여부에 대한 위험의 문제로 다가올 뿐만 아니라 점포사업에 대한 금전적 부담으로 진입장벽이 된다. 권리금계약은 당사자 사이의 합의에 의하여 성립되며 임대차계약에 부수하여 체결되는 별개의 계약으로 임대차계약, 전대차계약 또는 임차권양도계약에 부종하는 계약이다.³⁾ 임대차계약과는 다른 별도의 무명 계약이다. 결국 임대차계약, 전대차계약, 임차권양도계약이 종료하면 권리금계약도 소멸한다고 봐야 한다. 따라서 권리금이 발생하고 있다면 이는 정상적인 임대차계약이 종료하기 전에 새로운 임차인을 통하여 권리금계약을 맺어야 이미 권리금을 지불한 임차인은 지불한 권리금을 회수 가능하게 되는 것이다. 이러한 방법은 결과적으로 현재의 임차인이 새로운 임차인으로부터 권리금을 수수하기 위하여서는 정상적인 임대차계약을 유지하지 않는 현상이 사회전반에 나타나게 되는 것이다.⁴⁾

더군다나 권리금에 대한 해석에 있어서 대부분의 연구는 임차인이 경제적·사회적 약자이기 때문에 권리금을 지불한 임차인을 보호하여 주어야 한다는 취지에서 권리금을 재산권으로 해석하여 인정하고자 하는 방향을 보여주고 있다. 이는 권리금을 임대인과 현재의 임차인의 시각에서 바라보는 인식이다. 그러나 실제 권리금 형성과 관련된 문제의 대부분은 현재의 임대차계약을 유지하고 있는 현재 임차인과 신규의 임대차계약을 하고

3) 이은영, 『채권각론』, 서울 : 박영사, 2005. p. 469

4) 상가임대차계약 종료 시점에서 임대인과 임차인간에 제계약협상이 진행이 안 되어 권리금을 주고받는 경우보다는 임대차계약이 상당히 남아 있는 상황에서 권리금을 주고받는 경우가 발생하고 있다면 이는 정상적인 임대차계약을 유지 하지 않는 것이라고 할 것이다.

자 하는 신규 임차인 관계에서 나타나고 있는 것이다. 더군다나 권리금은 내수경기의 상승과 하강국면에 따라 권리금의 발생여부 및 금액의 크기에 대한 변동이 있다. 그러므로 권리금을 지불한 임차인의 입장에서는 권리금 회수 여부가 점포 사업에 있어서의 경제적 위험의 한 요소로 작용한다. 보증금보다 상당히 높은 과도한 권리금이 형성되는 경우에 이러한 위험은 더 커진다고 볼 수 있다. 이러한 위험은 임차인으로 하여금 임대인과의 상가임대차계약 재협상에서 자유롭지 못하게 하는 원인이 된다. 즉 임대차계약이 종료시점에 이르게 되어 재임대차 협상을 하는 경우에 있어서 임대인의 임대료 인상요구를 받아들여야 하는 선택을 할 수 밖에 없는 현상이 발생할 가능성이 높으므로 과도한 권리금⁵⁾에 대한 검토의 필요성이 있다.

2. 연구의 목적

권리금의 이동은 신규 임차인과 현재 임차인의 관계에서 주로 발생하고 있다. 즉 신규 임차인이 상가를 임차하기 위해서는 기본적으로 중개업자를 방문하여 상가임대차 및 권리금에 대한 정보를 얻으며, 그 정보를 분석하여 임대인과는 상가임대차계약을 맺으면서 월임대료를 확정하고, 계약 종료 시 되돌려 받을 수 있는 보증금을 지불하고, 현재 임차인에게는 회수 가능성이 불확실한 권리금을 지불하는 것이다. 연구의 배경에서 살펴보았듯이 권리금의 크기에 따라 권리금을 통한 금전적 이득을 피하는 권리금 이해관계자들이 있고, 이들을 통하여 과도한 권리금이 발생되고 거래될 수 있음을 알았다. 따라서 본 연구의 목적은 권리금을 바라보는 관점을 지금까지 권리금 당사자로 보는 임대인과 임차인의 관계에서 벗어나 권리금 거래에 직간접적으로 참여하는 이해관계자들로 확대하여 해석하여 보고자 하는 것이다. 그동안의 연구와 다르게 권리금 시장의 이해관계에서 권리금을 바라보고자 하는 것이므로 연구에 앞서 권리금에 대한 새로운 해석

5) 특정 권리금이 A임차인에게는 과도한 권리금이지만 B임차인에게는 적정하다고 판단할 수 있으므로 과도한 권리금은 개별 임차인들에 따라 주관적으로 받아들여 질 수밖에 없다. 본 논문에서는 과도한 권리금은 통상적으로 임차인이 부담 없이 지불할 수 있는 권리금을 의미하는 것이 아니라 권리금을 지불하면서 느끼는 심리적 또는 경제적 부담감을 가지는 권리금을 과도한 권리금이라 하고자 한다. 따라서 통상적으로 임차인이 부담 없이 지불 가능한 권리금보다 금액이 추가된다면 과도한 권리금이라 할 것이다.

을 하고자 하는 시장이해관계에 대한 조작적 정의를 하여야 할 것이다.

이에 본 연구의 이론적 근거를 찾고자 첫 번째로 실증분석을 하기에 앞서 문헌적 연구를 통하여 권리금의 이해관계에 따른 금전적 이득의 발생 가능성, 이해관계자들의 선택에 따른 권리금의 생성·이전·확대·축소 되어 가는 과정, 권리금 거래가 금전적 이득을 도모하는 수단으로 될 가능성, 상가임대차계약서의 주요 내용에 근거한 권리금의 위상 등을 살펴보고자 한다.⁶⁾ 이는 권리금 거래에 참여하는 이해관계로 인한 금전적 이득이 과도한 권리금의 발생요인으로 작용할 수 있다는 이론적 근거가 될 것이다. 또한 이는 실증분석을 위한 연구가설과 연구모형 설정의 토대가 될 것이다.

두 번째는 문헌적 연구를 뒷받침할 실증분석이다. 실증분석은 과도한 권리금 발생가능성에 대한 분석, 과도한 권리금이 월임대료에 미치는 영향 분석, 금전적 이득이 과도한 권리금의 형성요인 가능성에 대한 분석이다. 따라서 우선적으로 과도한 권리금의 존재 가능성을 입증하여야 한다. 권리금은 보증금과 비교 검토되는 것이 일반적이다. 그렇다면 과도한 권리금이란 것이 상가임대차계약 종료 시 반환받는 보증금 대비하여 어느 정도인지 의문이다. 특히 접근성, 동선, 가시성, 불특정 다수의 방문효과 등이 다른 층에 비하여 우수한 1층은 일반적으로 권리금이 높게 형성되고 있기 때문에 과도한 권리금이 발생하기 쉬울 것이라는 것을 알 수 있으므로 1층을 중심으로 과도한 권리금을 검토할 수 있을 것이다. 이러한 과정에서 이해관계에 따라 발생한 정상적인 이득⁷⁾보다 추가된 금전적 이득이 과도한 권리금의 형성요인으로 작용할 수 있다는 것을 권리금 결정모형으로 입증할 수 있을 것이다. 또한 과도한 권리금은 상가임대차계약 종료 시점에 임대인과 임차인이 재협상을 진행할 때에 임차인에게 불리한 작용을 할 것이라는 것을 예상할 수 있다. 따라서 보증금과 비교한 권리금의 크기에 따라 임대료에 미치는 영향을 살펴보고자 한다.

실증분석을 통하여 과도한 권리금이 보증금과 비교하여 어떤 상황에서

6) 경국현·백성준, 「시장관계성에 기초한 상가권리금의 재조명」, 『부동산연구』, Vol.22, 2012, pp. 145~171의 내용을 수정 보완하여 연구하였다.

7) 권리금 당사자인 임차인이 권리금을 지급함에 있어서 부담 없이 지불할 수 있는 권리금 거래를 성사시킴에 따라 중개업자가 취한 수수료를 의미하고 있다.

발생할 가능성이 높은지 추정하여 보고, 이해관계에 따른 금전적 이익이 과도한 권리금의 형성요인⁸⁾으로 작용하고 있음을 알아보고자 하는 것이다. 이는 앞선 문헌적 연구를 통하여 정의를 내린 시장이해관계에 따라 권리금에 대한 새로운 해석이 가능한지 아닌지를 판단하여 보고자 하는 실체적 근거가 될 뿐 아니라 새로운 임차인이 지불하는 권리금에 대해서 어느 정도가 과도한 권리금인지 판단할 수 있는 의사결정 수단으로 활용할 수 있게 될 것이다.

제 2 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 분석대상은 상가권리금이며, 지금까지의 연구와는 다른 관점에서 재해석하여 보고자 하는 것이다. 따라서 본 연구의 주된 내용은 권리금이 생성·이전·확대·축소되는 과정을 거치면서 권리금을 둘러싼 환경을 검토하는 것이다. 본 연구의 실증분석에 대한 대상지역은 서울시 역세권에 위치한 상가들의 임대차 정보이다. 임대차 정보는 임대인이 상가임차인을 구하기 위하여 중개업자에 의뢰를 할 경우에 임대인에 의하여 정해지는 정보와 중개업자에 의하여 정해지는 정보로 구성된다. 본 연구에서 활용하고자 취합된 상가의 현황물건들은 서울시 소재 25개 구가 전부 포함되어 있으며, 237개의 전철역을 기준으로 도보거리 10분 이내의 상가들에 대한 데이터들이 사용되었다. 따라서 본 연구의 공간적 범위는 서울시에 위치한 역세권 점포들로 도보거리 10분 이내에 위치한 상가들이다.

본 연구에서 사용한 연구방법은 문헌적 연구와 통계적 검증분석 방법이

8) 형성요인 대신 발생요인 또는 결정요인으로도 볼 수 있을 것이다. 그러나 발생은 무엇인가가 처음으로 생기는(生)의미로 사용되어지는 것으로 B 또는 C, D 등에 의하여 A가 생성되어진다는 개념으로 파악할 수 있다. 결정은 무엇인가를 확정(定)하는 요인을 찾는 의미가 포함되어 있는 것으로 B 또는 C, D 등에 의하여 A가 결정되는 것으로 A를 결정하는 요인들에 대하여 더 이상 변동성이 없다는 의미를 갖는다. 형성은 B 또는 C, D 등에 의하여 A가 이루어지는 과정(成)을 포함하고 있으며 A를 형성하는 요인들은 변동 가능성이 있다는 의미를 가지고 있다 할 것이다. 권리금은 지역, 상가의 종류, 업종 등 다양한 요인에 따라 권리금 가액이 천차만별로 정해진다고 한다면 본 논문의 실증분석에서는 발생요인 또는 결정요인보다는 형성요인이 더 적합하다고 판단하였다. 물론 과도한 권리금이 생성되어지는 의미일 때는 발생요인 또는 발생원인으로 본 논문에서 사용하였다. 선행연구를 참조하거나 인용하는 경우에 있어서는 선행연구에서 사용한 표기를 그대로 사용하였다.

다. 우선 권리금 거래에 있어서의 시장이해관계를 위한 조작적 정의를 설정 하고, 금전적 이득이 과도한 권리금의 발생요인으로 작용할 수 있음을 검토하였다. 또한 권리금이 생성·이전·확대·축소되어가는 과정에서의 이해관계자들에 따라 권리금이 어떻게 거래되고, 어떠한 영향을 상호간에 주고 있는지를 살펴보았다. 특히 임대인과 임차인이 합의하는 상가임대차계약의 주요 내용에 근거하여 권리금을 재해석하여 봄으로써 권리금 이해관계에 따라 과도한 권리금이 발생할 수 있음을 검토하였다. 즉 권리금의 당사자 및 이해관계자들, 권리금의 종류에 따른 금전적 이득의 가능성, 선행연구와 판례를 통한 권리금의 성격 및 발생요건들에 대하여 문헌적 연구를 하였다. 이러한 문헌적 연구를 통하여 연구가설을 설정한 다음 임차인이 일반적으로 얻을 수 있는 상가임대차 정보를 토대로 통계적 검증분석을 하였다.

통계적 검증은 이해관계자들이 금전적 이득을 추구 하는 과정에서 권리금이 발생한다면 일반적인 거래에서의 권리금은 통상적인 권리금⁹⁾과 과도한 권리금으로 분류할 수 있을 것이다. 따라서 다른 조건이 일정하다고 할 때 보증금과 권리금의 상대적 크기에 따라 과도한 권리금이 발생한다고 할 수 있는 상황을 파악하고자 로지스틱 회귀분석방법을 선택하였다. 로지스틱 회귀분석을 통하여 과도한 권리금이 존재하고 있다는 것이 입증되면 과도한 권리금이 발생하기 전의 권리금과 과도한 권리금이 발생하고 난 후의 추가된 권리금을 보정된 권리금으로 합산 분석하여 독립변수들의 결정요인 분석에 어떠한 차이가 있는지 분석하고자 한다. 이는 과도한 권리금으로 생성된 추가 이득이 권리금 형성요인으로 작용하는지를 분석하고자 하는 것으로 다중회귀분석 방법을 하고자 한다. 또한 권리금이 이해관계자들의 금전적 이득에 의하여 과도한 권리금으로 확대되어진다고 한다면, 과도한 권리금은 통상적인 권리금에 추가된 권리금이 있는 것이다. 따라서 보증금과 비교되는 권리금의 크기가 클수록 임대료에 영향을 주는 지 파악하여 보고자 한다.

9) 통상적인 권리금이라 하여 모든 권리금을 합리적으로 인정한다는 의미가 아니다. 본 본문에서 사용하는 통상적인 권리금이라 함은 신임차인이 심리적 또는 경제적 저항감(거부감) 없이 지불할 수 있는 수용 가능한 권리금을 의미하는 것이다. 따라서 권리금이 작아도 수용할 수 없다면 과도한 권리금이 될 것이며, 권리금이 높다 하여도 임차인이 부담을 가지지 않는다면 통상적인 권리금이 될 것이다.

2. 연구의 체계

본 연구는 다음과 같이 구성되어 있다. 먼저 2장에서는 연구의 이론적 고찰과 선행연구를 검토하였다. 제1절에서는 권리금의 발생요인 및 그 유형에 관한 일반적 고찰로서 판례를 중심으로 권리금의 특성을 검토하였다. 제2절은 권리금에 대한 해석과 결정요인들에 대한 선행연구들이 법적·경제적으로 어떠한 위상을 가지는지 정리하였다. 제3절에서는 본연구와 관련이 있는 권리금 발생원인에 대한 문헌적·실증적 분석을 한 선행연구들을 살펴보고 본 연구가 선행연구들과 어떠한 차별성을 가지고 있는지 기술하였다.

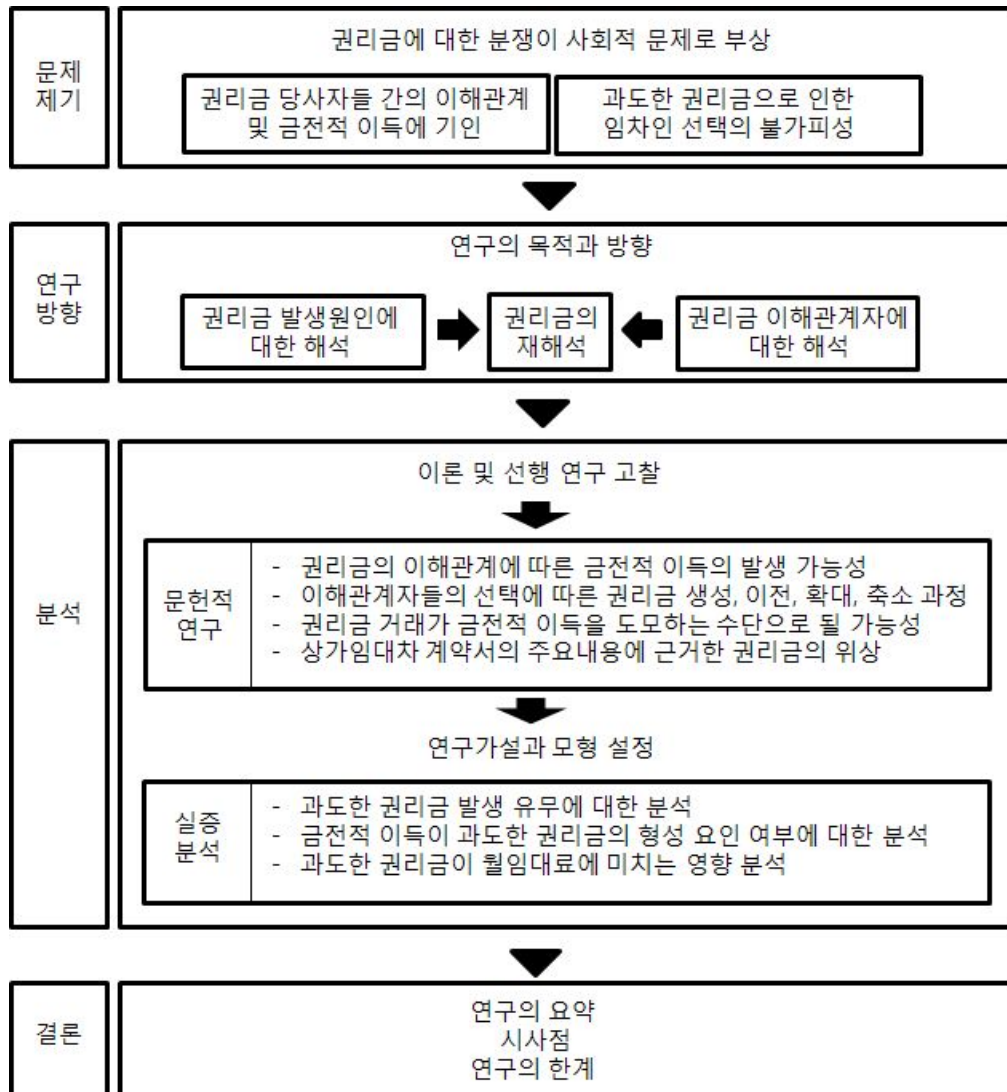
제3장에서는 권리금의 당사자들 간에 있어서 어떠한 관계들이 형성되어 합리적으로 의사결정 과정을 내릴 수 있는지에 대한 문제를 정리하였다. 1절에서는 이해관계자들에 의해서 형성되는 상가임대차 시장관계에 따라 권리금의 해석이 달라질 수 있기 때문에 시장이해관계에 대한 조작적 정의를 하였다. 제2절에서는 권리금 거래 및 이동과정에서 이해관계에 따라 금전적 이득이 권리금 발생원인으로 될 수 있는지 검토하였다. 제3절에서는 권리금이 생성·이전·확대·축소되는 과정을 이해관계자들의 선택과정을 통해서 검토하였다. 제4절에서는 상가임대차계약에 따라 현임차인이 신임차인으로부터 받는 지역권리금, 영업권리금, 시설권리금이 이해관계에 따라 금전적 이득을 도모하는 수단으로 활용될 수 있음을 검토하고, 임대인과 임차인이 상가임대차계약을 작성할 시 상호간에 합의한 주요 계약 내용을 통하여 상가임대차계약에서 권리금이 차지할 수 있는 위상을 정리하였다. 제5절에서는 시장이해관계에 기초한 권리금 재해석의 주요내용으로 문헌적 연구에 대한 소결을 정리하였다.

제4장에서는 이론적 검토와 문헌적 연구를 통하여 설정한 가설들에 대한 실증분석을 하였다. 1절에서는 문헌적 연구를 통하여 설정한 연구가설과 연구모형을 기술하였고, 2절에서는 기초변수들에 대한 구성과 연구방법을 기술하였다. 제3절에서는 변수의 분포 및 상관관계를 살펴보았다. 이는 선정된 기초변수들이 다중회귀분석의 전제조건에 부합되는지를 파악하고자 하는 것이며, 변수들 간의 관련성을 살펴보고자 함이다. 제4절에서

는 금전적 이득이 권리금에 영향을 주고 있다면 보증금과 비교한 권리금의 상대적 크기로 권리금을 과도한 권리금이라 구분할 수 있는지를 실증분석하고자 이항로지스틱 회귀분석을 하였다. 또한 과도한 권리금이 임대료 상승에 유의미한 영향을 주는지, 이해관계자들의 금전적 이득이 과도한 권리금의 형성요인으로 작용하고 있는지를 실증분석하고자 다중회귀분석을 하였다. 제5절에서는 실증분석의 주요내용에 대하여 소결을 정리하였다.

마지막으로 5장인 결론에서는 연구결과를 요약하고 시사점 및 본 연구의 한계점에 대하여 서술하였다.

<그림 1-1> 연구의 흐름도



제 2 장 이론적 고찰과 선행연구

제 1 절 상가권리금의 발생원인 및 유형

1. 권리금의 주요 발생원인

1) 전통적인 권리금의 발생원인

권리금이라는 금전적 거래는 주로 점포사업을 종료하고자 하는 현재의 임차인(이하 현임차인)과 점포사업을 새로이 시작하고자 하는 신규의 임차인(이하 신임차인)간에 음성적으로 주고받는 형태로 이루어지고 있다. 이러한 거래가 언제부터 시작되었는가에 대한 실제적 자료를 찾는 것은 어렵기 때문에 관행적으로 이루어지는 행위로 받아들여지고 있다.

상가권리금에 대한 여러 연구에서 우리나라에서의 권리금의 수수가 발생한 시점을 일제강점기라고 추정하고 있지만 조선고등법원에서는 권리금에 관련된 판례가 없다고 한다. 해방 이후 재산권이 불명확한 상황에서 귀속재산을 권원 없이 점유하며 사용하던 자가 그 사용권을 양도할 때, 그리고 국유재산을 임차하여 사용하던 자가 그 사용권을 양도하면서 그 대가로서 권리금 명목으로 다액의 금전을 수수하는 일이 발생하였다고 한다.¹⁰⁾ 한국전쟁 이후 부동산의 대량 멸실 및 도시인구 급증으로 상가 등이 매우 귀해져서 그 수요와 공급의 불균형이 발생하면서 일반화된 것으로 보인다.¹¹⁾ 그러다가 1963년에 제정된 국토건설종합계획법에 따라 수립된 국토종합계획에 따라 산업화정책이 전국적으로 이루어지면서 도시화가 빠르게 추진되었고 도시지역 내에서의 입지가 좋은 상가들에 대한 수요와 공급의 불균형이 더욱 심화되어 권리금의 수수관행이 더욱 확산되어 왔을 것이라고 추측 하는 것이 일반적이다.

10) 박윤직, 『채권각론(신정판)』, 서울 : 박영사, 1995. pp. 388-389

11) 허강무, 「상가권리금의 영업손실보상 개선방안」, 『토지보상법연구』, Vol.11, 2011, p.164

(1) 사용권 양도

무주 부동산을 점유하여 사용·수익 행위를 하던 자가 제3자에게 사용·수익을 넘겨주면서 일정한 금전을 수수하는 것을 권리금이라 하는 것이다. 부동산에 대한 소유권이 불명확하므로 권원이 있는 부동산에 대하여 임차인이 임대인의 동의를 받아 행하는 현재의 전대차·임차권의 양도와는 구별되는 의미이다. 즉 지금의 전대차·임차권을 양도하면서 받는 권리금과는 그 해석에 있어서 차이가 있을 가능성이 있다.

(2) 수요와 공급의 불균형

산업화로 도시가 발전함에 따라 상업지역의 장소적 가치가 달라져서 상가들의 수요와 공급의 불균형이 발생하고, 특정지역은 임차를 하고자 하는 점포사업자들의 경쟁으로 인하여 정상적인 임대차 가격 외에 비정상적으로 당사자들 간에 비공개적으로 거래되는 프리미엄을 권리금이라 하는 것이다.

[표 2-1] 전통적인 권리금의 발생원인

원인	내용
사용권 양도	사용권을 이전함에 따라 수수하는 일정금액
수요와 공급의 불균형	도시의 발전에 따른 상가수요가 증가하면서 발생하는 상가수급 불균형에 의한 프리미엄

2) 판례에 근거한 권리금 발생원인

현재는 권리금 수수관행이 거의 모든 상가임대차에서 발생하고 있으므로 권리금 발생원인을 판례에 근거하여 정리 할 수 있다. 대법원 판례에서 권리금은 영업용 건물의 영업시설, 비품 등의 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용 대가라는 의미로 해석하고 있다.¹²⁾ 따라서 권리금 발생원인을 판례에 근거하여 정리한다면 첫째는 유

형적 요인, 둘째는 무형적 요인, 셋째는 기간의 이용 대가로 정리할 수 있다.

(1) 유형적 요인

유형적 요인으로서의 발생원인은 임차 대상이 되는 상가에서 점포사업을 하고자 하는 임차인이 상가임대차계약 공간에 설치된 시설 인테리어, 비품 등의 점포사업에 필요한 영업시설 일체 또는 일부에 대해서 권리금 형성의 원인이 되는 것이다. 그러나 이러한 시설비용은 임차인의 입장에서 필요비 또는 유익비로 해석할 가능성이 존재하므로 다툼의 원인이 되기도 하나 판례에서는 임차인이 설치한 시설물 설치에 자신의 사업을 경영하기 위한 필요에 의한 것이며, 건물과는 독립된 물건이므로 임대인이 상환의무를 지는 유익비 또는 필요비에 해당하지 않는다고 하였다.¹³⁾

(2) 무형적 요인

무형적 요인은 임차인에 해당하는 요인과 임대인에 해당 요인으로 다시 재분류할 수 있다. 임차인에 해당하는 것으로는 상가임대차계약을 통하여 점포사업을 시작하면서부터 확보한 거래처, 신용, 그리고 영업상의 노하우 등이 해당하는 것이며, 임대인에 해당하는 것으로는 점포위치에 의한 장소적 우월성에 따른 것이다. 이러한 장소적 우월성은 임차인의 선택에 의한 것이 아니라 임대인이 소유하고 있는 부동산의 가치에 따라 형성된 것이다.

(3) 기간의 이용대가

상가임대차를 맺은 임차인이 임대차계약 종료 전에 특정인에게 임대차계약에 잔존하는 기간 혹은 신임차인이 상가임대차계약을 맺으면서 전임차인의 점포사업을 양수하면서 특정 기간 동안에 자연스럽게 점포 사업 수익을 짧은 시간에 달성할 수 있게 된다. 이러한 기간의 이용 대가가 권리금의 발생원인이 되는 것이다.

12) 대판 2002.7.26. 2002다25013; 동 2011.11.12., 2001다20394, 20400

13) 대판 1980.10.14. 80다1851, 1852

[표 2-2] 판례에 의한 권리금의 발생원인

원인	내용
유형적 요인	영업시설, 비품
무형적 요인	거래처, 신용, 영업상의 노하우, 위치의 이점
기간의 이용 대가	일정 기간 점포 사용에 대한 이용 대가

2. 권리금의 유형

권리금의 발생요인에 대해서는 전술한 바와 같으며, 관행적으로 발생하는 권리금은 어느 하나의 요인에 의하여 단순하게 결정되는 것이 아니라 각각의 요인들이 혼합된 성격에서 복합적 권리금이 지불되고 있다고 보는 것이 일반적이다. 따라서 권리금 발생원인에 따라 일반적으로 통칭되는 권리금의 유형을 살펴보면 다음과 같다.

1) 지역 권리금

점포가 위치한 장소에 따른 영업상의 이점 등 상업지역 내의 희소성에 의한 장소적 환경으로 인하여 발생하는 무형의 사업적 가치로서 가지는 권리금으로 실무에서는 바닥 권리금이란 용어로도 사용되고 있다. 이 권리금은 임대인이 가지는 이익으로¹⁴⁾ 임차인이 누릴 수 있는 것이 아니라는 것이 일반적 견해이다.¹⁵⁾

2) 시설 권리금

임차인이 자신이 설치한 영업시설에 대하여 새로운 임차인으로부터 수수하는 경우가 일반적이며, 임대인이 스스로 영업시설을 설치한 후에 임

14) 상가임대차계약이 종료하면 임대인은 임차인에게 보증금을 반환하여 주고, 권리금은 반환하지 않는 것이라면 지역 권리금을 임대료라는 명목으로 수취할 수도 있을 것인데 그렇게 하지 않는다는 것이 논의의 문제가 될 것이다.

15) 배병일, 「상가건물 임대차의 권리금」, 『민사법학』 Vol.26, 2005, p.154

차인으로부터 수수하는 경우도 있다. 이러한 시설권리금은 시설에 대한 감가상각을 하며 통상적으로 3년으로 보고 있는데, 이는 3년이면 시설물에 대한 재산적 가치가 없으며 이 기간 동안 시설물을 통하여 충분한 사용수익을 얻었다고 보는 것이다.¹⁶⁾

3) 영업 권리금

영업 권리금은 영업상의 노하우, 거래처 확보, 고객들의 신뢰 등에 대한 무형의 재산적 가치로서 양도 이후 일정기간 발생할 수 있는 순 이익금의 합계를 양도인이 점포의 영업을 포기함으로써 그 대가로 양수인에게 받는 금액이다. 보통 1년 정도의 순수익의 합계를 감안하여 평가하나, 기간에 대하여 정해진 것은 없다. 점포를 양도하는 사람은 점포사업을 중지함으로써 계속적인 영업수익을 포기하는 것이다. 즉 양도인이 잔존하여 있는 계약기간 동안에 발생하는 기회비용을 권리금으로 보상받고자 하는 것이다. 1년이란 기준이 관행적으로 인정받게 된 배경을 상가건물임대차보호법의 제9조1항 “기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다. 다만 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.”라는 조항에 근거하지 않았을까 추측하여 볼 뿐이다. 이러한 기간도 지역의 상권 규모의 편차에 따라 가변적인 특성을 갖는다.¹⁷⁾

4) 기타 권리금

임차인이 임차권의 양도 또는 전대차를 할 수 있다는 조건에 대한 대가로 지급하는 권리금으로 임대차계약을 통하여 일정한 기간 동안 그 임대차를 존속하는 임차권의 보장 계약으로 임차인이 임대인에게 지불하는 권리금을 임차권 보장권리금이라 한다.

정부의 각종 인·허가 사항이나 지역의 독점적 사업권을 갖는 대리점 권

16) 경국현, 『상업용 부동산 투자론』, 서울 : 한울출판사, 2011. p.117

17) 상계서, p.117

한 등을 그대로 승계할 때에 양수인이 지불하는 권리금을 허가 권리금이라 한다. 예들 들어 편의점이라는 점포 사업에서 수익의 중요 요소를 차지하는 담배권 같은 경우는 담배사업법에 의하여 담배소매에 대한 기준과 절차과정을 걸쳐야 하기 때문에 담배소매에 대한 권리금이 붙어있는 경우가 일반적이다.

제 2 절 권리금의 성격과 위상

1. 권리금의 성격

1) 권리금계약의 효과

권리금계약의 효과는 상가임대차계약이 진행되는 동안에만 유효하다고 할 것이다. 권리금계약은 당사자 사이의 합의에 의하여 성립되며 임대차 계약에 부수하여 체결되는 별개의 계약으로 임대차계약, 전대차계약 또는 임차권 양도계약에 부종하는 계약¹⁸⁾이기 때문이다. 따라서 상가임대차계약과는 다른 별도의 무명 계약이다. 권리금이 일반적으로 보증금과 비교하여 검토되어지고 있는데 이는 보증금보다 고액인 경우가 많을 뿐만 아니라 임대차 보증금은 상가건물임대차보호법에 근거하여 보호를 받을 수 있지만 권리금은 전혀 규제를 받지 않는다는데 기인하고 있는 것이다. 그렇다면 과도한 권리금은 법적인 효력에 있어서 사회적 문제가 야기 될 수 있다. 점포의 권리금이란 임차인들끼리 주고받는 것이므로 임대인이 이에 관여하지 아니함이 관행¹⁹⁾이라는 것이 판례에 의한 해석이라면 권리금계약의 당사자는 권리금을 수령하는 현임차인과 권리금을 지급하는 신임차인이 될 것이다. 따라서 권리금계약은 당사자들 간의 사적 계약이므로 계약 자유의 원칙에 따라 민법 제103조의 반사회질서행위와 민법 제104조의 폭리 행위에 해당하지 않는다면 유효하다고 봐야 할 것이다.²⁰⁾ 그렇지

18) 이은영, 전거서, p.469

19) 대법원 1993.1.15. 선고91도3307 판결

20) 민법 제103조 (반사회질서의 법률행위) 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다. 민법 제104조(불공정한 법률행위) 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을

만 부당한 고액이라면 민법 제104조에 근거하여 일부 무효라고 할 수 있을 것이다.²¹⁾ 따라서 전임차인에게 권리금을 지급한 현임차인은 권리금을 신임차인에게서 받기 위해서는 상가임대차계약이 존속하는 기간에 권리금 계약을 신임차인과 맺어야 유효하게 권리금을 수령할 수 있는 것이다.

2) 권리금 반환문제

일반적으로 권리금은 임대인이 반환의무를 지지 않는 것이다. 판례에 의하면 특별한 사정이 있을 때에만 임대인은 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다²²⁾고 한다. 특별한 사정이라 함은 상가임대차계약이 종료하기 전에 그 재산적 가치를 도로 양수하여 점포사업을 유지할 수 없게 하거나, 임대인의 사정으로 상가임대차계약이 중도 해지됨으로 인하여 임차인의 재산적 가치를 이용케 하지 못하였을 경우가 해당할 것이다.

따라서 일반적인 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있을 뿐이고 임대인에 대하여는 지급을 구할 수 없는 것이다. 간혹 임대인이 임대차계약서에 임차인의 요구에 따라 단서 조항에 권리금액의 기재 없이 단지 ‘권리금을 인정함’이라는 문구를 기재하는 경우도 있다. 기재를 하였다고 하여 상가임대차계약이 종료하고 임대인이 임차인에게 권리금을 반환하겠다고 약정하였다고 볼 수 없는 것이다. 이러한 경우는 현임차인이 상가임대차계약이 종료하는 시점에 신임차인으로부터 권리금을 수수하는 것을 임대인이 동의한다는 것이다. 반면 임대인이 정당한 사유 없이 임차인의 점포사업을 유지할 수 없게 하거나, 상가건물임대차보호법에 따른 임대차계약의 갱신을 거절함으로 임차인의 권리금을 받을 기회를 방해하는 경우가 있다. 판례는 이러한 경우에 상가임대차계약서에 문구를 기재한 것에 근거하여 임대인이 임차인에게 직접 권리금 지급을 책임지겠다는 취지로 해석해야 할 것²³⁾이라고 한다. 그렇다면 임대인이 반환의무를 부담하는 권리금의 범위는 지급된 권리금을 경과기간과 잔존기간에 대응하

있는 법률행위는 무효로 한다.

21) 김영일, 「임대차에 있어서 권리금을 둘러싼 제문제」, 『재판자료』 32, 1986, p.338

22) 대법원 2000.9.22. 선고2000다26326 판결

23) 대법원 2000.4.11. 선고2000다4517, 4524 판결

여 나누어야 할 것이다. 임대인은 임차인으로부터 수령한 권리금 중 임대차계약이 종료될 때까지의 기간에 대응하는 부분을 공제한 잔존기간에 대응하는 부분만을 반환할 의무를 부담한다고 봄이 공평의 원칙에 합치되는 것이다. 따라서 권리금이 그 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정 하에 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에는 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니 한다²⁴⁾는 것이다. 결국 현임차인은 당초의 상가임대차계약에 반대되는 약정이 없는 한, 또는 임대인의 동의를 받아 임차권의 양도 또는 전대차의 방법으로 그 재산적 가치를 신임차인에게 양도 또는 이용케 함으로써 권리금 상당액을 회수 할 수 있는 것이다. 따라서 특별한 사정이 있을 때에만 임대인은 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다고 하는 것이다.²⁵⁾

즉 임차인과 임대인이 약정한 임대차 기간이 종료하는 경우에는 권리금 반환문제가 발생하지 않으나 당사자 간의 약정이나 권리금을 수수한 임대인의 귀책사유로 중도 해지되는 경우가 발생할 때에는 반환이 될 수 있으나 이때에도 권리금의 성격과 종류, 기간에 따라 분배되어야 할 것이다.

3) 임대인·전대인의 입장에서 본 권리금

(1) 임대인이 수령한 권리금

일반적으로 임대인이 수령하는 권리금의 성격은 점포위치에 따른 영업상의 이점인 지역 권리금의 성격을 갖게 된다. 임대인이 특정 점포 사업을 위하여 영업시설 비품 투자를 하거나 매출의 증대를 위하여 거래처 개발, 영업의 노하우를 축적하고 있는 당사자가 아니기 때문이다. 따라서 전술한 판례들에 따라 일정한 기간 이상으로 임대차를 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정 하에 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니한다는 것이다. 따라서 임대차 기간이 종료되면 특별한 규정이 없는 한 임차인은 임대인에게 권리금

24) 대법원 2002.7.26. 선고20002다25013 판결

25) 대법원 2001.4.10. 선고2000다59050 판결

반환을 청구할 수 없는 것이고, 임대인은 권리금의 수령 여부와 관계없이 건물을 인도 받을 수 있는 것이다.

간혹 신규 분양 상가에 있어서 건물의 준공 전에 개발업자와 임차인간의 선임대 계약을 하면서 권리금을 수령하였을 경우 향후 수분양자가 준공 후 등기 당사자가 되어 임대인의 입장에 있을 경우 임대인에게 권리금 반환을 요구하는 경우도 있다. 이러한 경우에 판례에 따르면²⁶⁾ 개발업자와 임차인들 사이에 수수된 권리금에 대하여 당연히 임대인에게 그 효력을 미치는 것이라고 볼 수는 없다는 것이므로 임대차계약을 해지할 때 임대인이 이를 반환키로 하였다는 등의 특별한 사정이 없는 이상 임대인에게 권리금에 대한 반환의무는 없다는 것이다. 결국 상가점포의 임대분양을 대행하는 자가 점포를 임대하면서 임차인으로부터 권리금을 취득한 경우 그 권리금은 점포의 사용·수익 자체의 대가와는 별도로 점포가 갖는 특수한 장소적 이익 또는 영업상의 요소에 대한 대가로서의 성질을 가진다는 것이다. 따라서 본래 임대인에게 지급되어야 할 임대보증금과는 별개의 것으로서 임대분양 대행자에게 귀속되어야 할 것이지 임대인에게 귀속되어야 할 것은 아니라는 것이다. 결론적으로 분양 대행자가 위와 같은 권리금을 받았다고 하여 임대인에게 그 권리금 상당액의 재산상 손해를 가하였다고 할 수는 없다는 것이다.²⁷⁾ 따라서 임대인이 직접 수령하지 않은 권리금에 대해서는 임대인의 반환 의무는 없는 것이다.

문제가 발생하는 경우는 임대차계약이 종료하지 않은 때이다. 임대차계약의 당사자인 임차인의 사정에 의하여 임대차계약의 존속 기간 중에 임대차계약이 해지되었다면 권리금에 대하여 임차인은 주장할 수 없을 것이다. 이는 권리금계약은 임대차계약에 부종하는 계약이기 때문이다. 그러나 임대인의 사정에 의하여 임대차계약이 중도해지 되었을 경우에는 판례에 근거하여 보면 임대인은 수령한 권리금을 경과된 기간과 잔존기간으로 나누어 잔존기간에 대응하는 금액만 반환의무를 부담하면 될 것이다.

26) 대법원 1989.2.28. 선고87다카823, 87다카824 판결

27) 서울지법 1999.2.19. 선고 98고합951, 1080, 1122 판결

(2) 전대인이 수령한 권리금

전대인이 수령하는 권리금의 성격은 점포사업을 위하여 투자한 비품 및 인테리어 등에 대한 시설 권리금과 안정적인 점포 수익을 창출할 수 있도록 지역에서 사업기반을 구축하여 놓은 영업에 대한 권리금의 형태를 가지게 된다.

권리금은 보증금과는 달리 특별한 사정이 없는 한 반환 받을 수 없는 것이다. 설사 임대차계약서상 “권리금은 임대인이 인정하되, 임대인이 점포를 요구 시는 권리금을 임차인에게 변제한다.”라고 기재하더라도 임대차기간 만료 시 임대인이 당연히 임차인에게 권리금을 지급하겠다고 약정한 것으로 볼 수 없다는 것이다.²⁸⁾ 이는 전차인과 전대인 간의 다툼의 문제인 것이다. 또한 상가임대차계약 종료 시에는 전차인은 임대차계약 당사자인 임차인의 입장이므로 임대인에게 권리금 반환을 주장할 수 없는 것이다. 그래서 임차인은 지불한 권리금을 회수하기 위하여 전대차를 통하여 전대인의 입장에서 전차인으로부터 권리금을 회수하는 것이다. 마찬가지로 전대차계약 기간이 종료되면 전차인은 전대인에게 원칙적으로 권리금 반환을 주장할 수 없다. 단지 전대인의 사정에 의하여 중도해지 되는 등의 경우에 있어서 전차인은 전대인에게 손실된 부분을 안분하여 반환 청구 할 수 있을 것이다.

전대차는 임차인이 건물을 제3자에게 사용·수익하도록 임대하는 계약으로서 임대인의 동의가 있는 경우에만 허용되며 임대인의 동의 없이 무단으로 임차물을 전대한 때에는 임대인이 임대차계약을 해지 할 수 있다.²⁹⁾ 따라서 문제가 되는 경우는 임대인의 동의가 없는 경우에 전차인은 권리금에 대하여 손해를 볼 수밖에 없는 것이다.

28) 대법원 1994.9.9. 선고 94다28598 판결

29) 민법 629조(임차권의 양도, 전대의 제한) ①임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다. ②임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지 할 수 있다.

2. 권리금의 위상

1) 임대차계약에 부종하는 계약

권리금에 대한 법적 성질이 어떠한 것인지에 대해서는 아직 학계에서 지속적인 논의 중에 있으므로 명확하게 정의하기는 아직 이르다고 볼 수 있다. 이는 법률의 규정이 없는 것에 기인하기도 하지만 임대차계약 작성 시 그 이해관계자들³⁰⁾ 간에 있어서 관행에 따라 발생하기도 하고 안하기도 하기 때문이라고 할 수 있다. 임대차계약 작성 시점에 신임차인이 지불하는 금전은 보증금, 월임대료, 권리금이다.³¹⁾ 보증금이라 함은 부동산 특히 건물을 임대차 하는 경우에 임대차로부터 발생하는 임대인의 모든 채권을 담보하기 위하여 임차인 또는 제3자가 임대인에게 교부하는 일정의 금액을 의미한다.³²⁾ 권리금은 임대차계약과는 별개의 계약으로 임대차계약에 부종하는 계약이므로 임대차계약이 종료하면 소멸하는 것이다. 따라서 임대차계약이 종료하면 임대차 보증금은 지불한 임차인에게 반환하지만 권리금은 원칙적으로 반환하지 않는 것은 임대차계약에 부종하기 때문이라는 것이 일반적 견해이다.

2) 재산권으로서의 관습법상의 위치

(1) 관습법의 근거

관련 법률에서는 권리금에 대한 용어나 규정을 찾아 볼 수 없으나 세법에서는 이에 대한 규정이 있으므로³³⁾ 권리금에 대한 과세 근거를 확보하

30) 권리금 이해관계자들은 권리금계약 당사자로서 임대차계약 당사자들과 일치하는 경우보다는 일치하지 않는 경우가 더 많다. 임대차계약 당사자는 임대인과 신임임차인이지만 권리금계약 당사자는 ①현임차인과 신임차인 ②임대인과 신임차인 ③임대인+현임차인과 신임차인으로 구분할 수 있다. 가장 일반적인 권리금계약의 형태로 나타나는 경우는 임차인들 간에 주고받는 권리금 형태로서 ①현임차인과 신임차인간의 권리금계약이라고 할 수 있다. 또한 권리금계약을 중간에서 알선하는 중개업자 또는 창업컨설팅업체들은 권리금을 생성 및 거래유통 시키는 중요한 역할을 하므로 권리금 이해관계자라 할 수 있다.

31) 시설투자비, 프랜차이즈 가맹비, 초기 물품구입비, 마케팅 및 홍보비용은 사업투자비용으로 정리할 수 있으나, 보증금과 월임대료, 그리고 권리금은 임대인, 전임차인에게 지불하는 금전이라 사업비용과는 구분할 필요성이 있다.

32) 어인의, 「보증금과 권리금에 관한 고찰」, 『법학논집』 Vol.10, 1995, p.142

33) 배병일, 「영업용 건물의 권리금에 관한 관습법의 변경과 권리금의 법적성질 및 반환」, 『외법논집』, 제36권 제1호, 2012, p.181 “현생 소득세법에서는 영업권(점포임차권 포함)의 양도로 인하여 발생하는 소득을 기타소득에 해당하는 것으로 보지만, 사업용 고정자산과 함께 양도하는 경우에는 양도소득에 해당하는 것으로 본다. 소득세

고 있다. 권리금을 관습법으로 보는 견해는 임차인이 임대인에게 영업용 건물의 임대차에 수반하여 임대차 당사자³⁴⁾ 간의 약정이나 관련 상관습에 따라 지급하는 임차보증금이나 차임 외의 금전을 권리금이라고 한 판례³⁵⁾에서 찾아 볼 수 있다. 이러한 관점에서 권리금을 관습법으로 보고 권리금을 살아있는 법으로서 해석하고, 최근에는 권리금 수수는 관행단계를 넘어 민법 제106조³⁶⁾의 사실인 관습 단계를 벗어나 민법 제1조³⁷⁾의 관습법 단계에 이르렀다고 하는 것이다.³⁸⁾ 그러므로 권리금은 실정법상의 권리이며 구체적으로는 사권이며 또한 재산권이라고 한다. 다만 일반적인 사법상의 권리와 동일한 평면에서는 볼 수 없는 독특한 권리인 것이다.³⁹⁾

(2) 재산권의 근거

권리금 자체는 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가⁴⁰⁾라는 판례가 권리금을 경제적 가치가 있는 재산권으로 해석할 수 있는 근거를 제공하고 있다고 본다. 임차권은 소유권의 내용 중 처분권을 제외한 사용·수익을 그 목적으로 하는 권리로서 특히 부동산 임차권은 인간다운 생활을 위한 거주, 직업(생계), 가족관계, 교육, 지역사회의 터전인 주거 및 영업의 기초가 되는 권리인 것이다.⁴¹⁾ 최근의 사회 경제적인 변화에 따라 재산권의 범위를 사적인 유용성과 임의적인 처분권능이 인정되는 재산적 가치가 있는 구체적 권리 또는 사회통념에 의하여 형성된 모든

법(시행 2012.1.11. 법률 제11146호) 제21조 제1항 제7호에서는 영업권(대통령령으로 정하는 점포 임차권 포함)을 양도하거나 대여하고 그 대가로 받는 금품을 기타소득이라 하고 있다. 또한 소득세법 시행령(시행 2011.12.8. 대통령령 제23356호)에서는 법 제21조 제1항 제7호에 따른 영업권에는 행정청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 얻는 경제적 이익을 포함하되, 사업용 고정자산(법 제94조 제1항 제1호 및 제2호의 자산을 말한다.)과 함께 양도되는 영업권은 포함되지 아니하고(제41조 제3항), 법 제21조 제1항 제7호에서 ‘대통령령으로 정하는 점포 임차권’이란 거주자가 사업소득(기획재정부령으로 정하는 사업소득 제외)이 발생하는 점포를 임차하여 점포임차인으로서의 지위를 양도함으로써 얻는 경제적 이익(점포임차권과 함께 양도하는 다른 영업권 포함)을 말한다(제41조 제4항)고하여 권리금을 규정하고 있다.”

34) 여기서의 당사자는 판례의 내용을 보았을 때 임대인과 현임차인을 지칭하는 것으로서 임대인이 임차인에게 권리금을 받았을 경우의 그 반환여부에 대한 내용으로 임대인이 받은 권리금은 반환의 의무가 없다는 것을 판시한 판례이다.

35) 대판 2000.9.22., 2000다26326

36) 민법 제106조(사실인 관습) 법령중의 선량한 풍속 기타 사회질서에 관계없는 규정과 다른 관습이 있는 경우에 당사자의 의사가 명확하지 아니한 때에는 그 관습에 의한다.

37) 민법 제1조(법원) 민사에 관하여 법률에 규정이 없으면 관습법에 의하고 관습법이 없으면 조리에 의한다.

38) 배병일, 전계논문, 2005, p.144

39) 이동률, 「권리금에 관한 연구」, 『중앙법학』 제12집 제4호, 2010, p.40

40) 대판 2002.7.26., 2002다25013;동 2011.11.12., 2001다20394,20400

41) 허강무, 전계논문, p.174

재산가치적인 법익 등으로 해석하여 재산가치 있는 모든 사법상의 권리와 공법상의 권리로 확대되는 경향이 있다.⁴²⁾

(3) 법적 이익으로서의 권리금

권리금은 전임차인이 가지고 있는 장소적 이익이나 영업이익에 대한 대가를 다른 임차인으로부터 지급 받을 수 있는 은혜적인 것으로 임대차계약이 종료될 때에 임대인에게 그 지급을 구할 수 없는 성질이라고⁴³⁾ 하였으나 권리금이 복합적 요소로 구성된 것이므로 장소적 이익의 대가인 지역 권리금은 임대인이 누리는 것이고, 시설투자, 고객 및 명성에 대한 대가인 시설권리금과 영업 권리금은 임차인 또는 전차인, 임차권의 양수인이 누리는 이익일 것이다. 이와 같은 이익을 권리로 보기에 는 문제가 있지만 은혜적인 것이라고 보기보다는 법적 이익이라고 볼 수 있을 것⁴⁴⁾ 이라고 한다. 권리금은 지역적 이익, 시설적 이익, 영업적 이익 등으로 명확하게 구분하여 거래하는 것이 아니라 복합적인 형태로 존재하는 경우가 많다. 권리금 자체를 분석하여 지역적 이익은 당연히 건물주나 임대인에게 귀속시키고 이는 임차인 또는 세입자에게 반환될 수 없다고 본다. 그러나 권리금 중 임차인 또는 세입자가 영업을 하면서 축적한 영업적 이익과 시설적 이익은 건물주나 임대인에게 귀속시킬 수 없고 임차인이나 세입자에게 귀속시켜야 할 것이다.⁴⁵⁾ 장소적 이익도 외부적 환경뿐만 아니라 임차

42) 현재 1997.11.27., 97헌마10 결정 참조.

권리금을 경제적 가치가 있는 재산권으로서 관습법으로 인정하고자 하는 선행 연구들을 살펴보면 권리금 수수 형태가 상가건물임대차에 있어 계속적이고 반복적으로 발생 될 때 거래의 관행이 되고 이러한 관행은 민법 제 106조 ‘사실인 관습’에 해당하게 될 여지가 있게 된다는 데서 찾을 수 있지만, “관행은 정당성과 합리성이 있다고 인정될 수 있는 것이어야 하고 그렇지 아니한 사회생활규범은 그것이 비록 사회의 거듭된 관행으로 생성된 것이라고 할지라도 이를 법적 규범으로 삼아 관습법으로서의 효력을 인정할 수 없다.(대법원 2003.7.24. 선고2001다48781 전원합의체 판결)”고 한다. 그렇다면 한다면 권리금이 계속·반복적으로 발생하지 아니한다면 ‘사실인 관습’에서 벗어나므로 관습법의 대상에서 제외 될 여지도 있다 할 것이다. 권리금 자체가 상가임대차 시장 전반에는 존재하지만 임차인들이 권리금을 거래하는 개별 상가들은 권리금의 존재가 가변적이다. 즉 임대차는 시장의 경기변동에 따라 권리금이 존재하던 상가들이 권리금이 없어지기도 하고, 권리금이 형성되지 않던 상가들이 권리금이 형성되기도 하는 경우가 빈번하게 발생하고 있다. 이러한 현실을 감안하여 보면 계속적이고 반복적으로 발생하기 때문에 관습법의 대상으로 권리금을 적용하는 해석은 조심스럽게 접근할 필요가 있다 할 것이다. “헌법 제23조 제1항의 재산권보장에 의하여 보호되는 재산권은 사적 유용성 및 그에 대한 원칙적인 처분권을 내포하는 재산적 가치가 있는 구체적인 권리인 바, 구체적 권리가 아닌 단순한 이익이나 재화의 획득에 관한 기회 등은 재산권 보장의 대상이 아니다.(현재 1996.8.29. 95헌바36 결정; 현재 1997.11.27. 97헌마10 결정)”라고 한다. 그렇다면 권리금 수수 행위가 빈번하게 발생하지만 그 발생원인이 권리금 이해 관계자들의 단순한 이익이나 금전 획득에 관한 기회로서 이용되어진다면 재산권으로 해석하는 것도 다소 우려가 될 여지가 있다 할 것이다.

43) 서울지법 북부지원 1985.9.26., 85가단787; 서울고법 1974.3.8., 72나2048

44) 배병일, 전계논문, 2005 p.154

인 또는 임차인이 속한 상가 건물의 모든 상인들의 노력에 의해 형성된 것인 만큼 임차인이 그 이익을 누려야 한다⁴⁵⁾고도 하지만 이익이 아니라 손실이 발생하는 경우도 있을 수 있다고 한다면 법적 이익에 대한 논의는 좀 더 연구가 필요하다고 생각한다.

제 3 절 선행연구 검토 및 차별성

1. 권리금의 발생원인 및 분쟁해결에 관한 선행연구

1) 권리금의 발생원인에 관한 선행연구

(1) 무형적 요인

판례에서 언급하는 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 위치의 이점 등을 무형적 발생원인으로 보는 것과 같은 관점에서 대부분의 선행연구에서도 밝히고 있다. 어인의(1995)는 보증금과 권리금에 관한 고찰에 대한 문헌적 연구에서 권리금은 점포 또는 영업용 건물에 있어서 영업 그 자체 또는 영업상의 이익의 대가로서 지급되는 경우로서 ‘영업 그 자체’라 함은 영업상의 지명도라든가 영업이 번창하고 있다는 등의 대가로 지급하는 것을 말하고 ‘영업상의 이익의 대가’라는 것은 점포나 영업용 건물이 가지는 장소적 이익의 대가로 무형의 경제적 가치의 대가를 의미한다고 서술하고 있다.

(2) 유형적 요인

판례에서 언급하는 영업시설, 비품 등에 의한 시설물을 설치하고 임차인이 임차권을 양도하여 시설물에 대한 투자비용을 회수하는 방법으로 권리금을 회수하는 모든 것을 대부분의 선행연구에서도 같은 관점을 취하고 있다. 다만 어인의(1995)의 연구에서 임차권 양도의 대가로서 임차권을 양도하여 시설물에 지출한 금전을 회수하는 방법으로 권리금을 수수하는

45) 배병일, 전제논문, 2012, p.192

46) 최현태, 「상가건물임대차상 권리금계약의 통제」, 『한양법학』 제23권 제4집, 2012, p.300

것으로 보고 있으므로 그 주된 내용은 유형적 요인에서 크게 벗어나지 않으므로 별도의 요인으로 분석하기는 어려워 보인다.

(3) 수급 불균형

현재와 미래시점에서의 동선·교통·접근성·가시성 등이 우수한 입지를 갖춘 상가가 부족하다는 전제 아래 임대수요에 비하여 공급이 제한적이기 때문에 권리금이 발생한다는 관점이다. 배병일(2005)는 공급자인 임대인이나 임차인은 수요자인 임차인이나 전차인에 대하여 우월적 지위를 가질 것이고, 수요자는 공급자에 대하여 임차 보증금 이외의 금원을 주고서라도 입점을 하고자 할 것이기 때문에 권리금이 발생한다고 보는 것이다.⁴⁷⁾

(4) 지급된 권리금의 회수

임차인이 임대인과 임대차계약을 맺으면서 이미 전임차인이나 임대인에게 권리금을 지불하였을 경우 권리금을 후임 임차인으로부터 수수하여 본인이 지불한 권리금을 보상 받고자 하는 것으로 배병일(2005)는 임차인이 임대인에게 권리금을 지급한 경우에 전대차를 통하여 자기가 임대인에게 지급한 권리금 중 일부를 회수⁴⁸⁾하고자 하기 때문으로 보고 있으며, 임윤수·권영수(2006)은 전 임차인에게 이미 지급된 권리금이 있었다는 사실 관계 자체가 권리금의 수수요인으로 되는 것으로 가장 전형적인 권리금 발생원인으로 보고 있다.⁴⁹⁾

(5) 법률 또는 행정기관의 허가요건

상가건물임대차 보호법의 해당하는 상가들의 임대차계약의 경우는 임차료 인상 폭을 제한받으므로 그에 대한 편법으로 권리금이 발생한다고 보는 관점이다. 배병일(2005)는 임차료에 대하여 법적으로 제한하는 경우에

47) 수급불균형의 상황에서 권리금이 발생한다면 그것은 premium의 성격이라고 할 수 있을 것이다. 따라서 임차인은 장기 임대를 선호할 가능성이 높다. 그렇게 되면 임대인은 장기계약을 보장함에 따라 고정 임대료를 높게 책정함으로써 그 premium에 따른 이익을 가져갈 수 있을 것이며 장기 임대차 기간이 보장됨에 따라 임차인은 잔여 임대차 기간 동안에 전대인의 입장에서 premium에 따른 이익을 전차인에게서 수취가 가능할 것이다.

48) 전차인의 입장에서는 경제적 이득이 없을 때에는 이러한 발생원인이 나타나기 어렵다고 할 것이다.

49) 권리금의 유형인 지역권리금, 영업권리금, 시설권리금, 기타권리금의 의미로 보았을 때 권리금의 본연적 성질과는 다소 동떨어진 권리금 발생원인으로 볼 수도 있다.

는 임차료에 관한 편법적 인상 방법의 하나로 권리금을 신설하거나 인상한다는 것이다. 또한 정부가 각종 규제를 신설하거나 인가요건을 강화하는 경우에 기존 영업소들이 상대적 반사이익을 가지게 됨으로 필연적으로 권리금이 발생한다고 한다. 임윤수·권영수(2006)는 신축 또는 개발이 제한되면서 희귀성 요인 때문에 권리금이 발생한다고 하는 것으로 각종 규제나 인·허가 요인에 의하여 특정 상가들이 다른 상가들에 비하여 상대적으로 우월한 사업적 이익을 가지게 되는 것이 권리금 발생원인이 되는 것이다.

(6) 임대인·임차인 선호

권리금계약은 일반적으로 임대차계약과는 별개의 계약 형태로 진행하며 권리금에 대한 자료를 대개의 경우는 무자료로 진행하므로 권리금을 수수하는 임대인이나 임차인은 세무서에 소득신고를 하지 않아도 된다. 즉, 권리금은 계약이 종료되었다고 하여 반환하는 금전이 아니므로 소득세를 납부하지 않는 방법으로 권리금이 발생한다고 보는 관점으로 배병일(2005)은 권리금은 소득세를 탈루 할 수 있을 뿐만 아니라 반환할 필요가 없기 때문에 임대인 또는 임차인이 선호하기 때문에 발생원인이 되는 것이라 한다.

(7) 투기적 요인

임윤수·권영수(2006)는 신도시개발지, 신축상가, 아파트, 공공건물의 신축 예정지 등에서의 상가권리금이 투기성 요인 때문에 권리금이 발생한다고 하고, 허강무(2011)은 상가 분양 시 부동산 중개인 또는 상가개발업자가 임대인과 가계약을 체결함으로써 상가에 대한 권리를 선점 한 후 이를 실수요자인 상인에게 분양하는 과정에서 상인 사이의 경쟁을 유발하여 권리금을 상승시키고, 이는 고스란히 부동산 중개인 또는 상가개발업자의 몫으로 돌아가고, 이러한 권리금은 ‘바닥권리금’으로 작용한다고 한다.⁵⁰⁾

50) 허강무, 전제논문, p.169 “부동산 중개인 또는 상가개발업자가 임대인과 가계약을 통하여 상가에 대한 권리를 선점 한 후 이를 실수요자인 상인에게 분양하는 과정에서 상인 사이의 경쟁을 유발하여 권리금을 상승시키고, 이를 부동산 중개인 또는 상가개발업자의 몫으로 돌아가고 있는 실정이다. 이러한 권리금은 이후 소위 ‘바닥 권리금’으로 작용하게 된다.”고 하여 투기적 요인으로 바닥 권리금의 존재를 언급하고 있지만 이러한 경우는 등기

이러한 투기적 요인은 시장 상황과 좋지 않을 때에도 발생할 것인가 하는 문제가 논의 될 수도 있지만 투기적 요인은 입지가 아주 우수한 지역의 1층의 주요상가들을 중심으로 발생하는 것이기 때문에 시장 상황에 그다지 영향을 받지 않는다고 할 수 있다. 대부분의 브랜드 마케팅을 통하여 사업 수익을 창출하는 프랜차이즈 업종들은 1층을 주로 선호할 뿐만 아니라 영업권 보호차원에서 지역에 독점 점포로 개설되기 때문이다.⁵¹⁾

분양이 아닌 쇼핑몰이나 특정 테마 상가와 같은 임대분양 상가에서 발생할 가능성이 높다. 또한 임대인과 가계약을 통하여 바닥권리금을 중개인이나 상가개발업자가 가지고 가는 것도 임대인의 입장에서는 실질적으로 현금 이득이 없으므로 발생 가능성이 낮으며, 바닥권리금 작업을 통해서 중개인이나 상가개발업자가 가지고 가기 위해서는 임대인을 속이고 작업하는 것이 일반적 모습이다. 더군다나 등기분양을 하는 일반 상가 분양현장에서는 더 더욱 발생할 가능성이 아주 낮다. 간혹 분양영업사원이 임대영업을 하면서 선임대하고자 하는 임차인에게 간혹 바닥 권리금 명목으로 권리금을 요구하기도 하는데 이러한 경우에 선임대와 관련한 계약서를 작성하기 위하여 수분양자의 허락이 있어야 하므로 자연스럽게 권리금을 요구한다 하여도 수분양자와 협의하여 진행하게 되므로 투기적 요인이라고 보는 관점보다는 금전적 이득이 목적이 될 것이다. 이러한 경우가 실무에서 가장 많이 발생하는 모습이며, 바닥권리금을 임차인에게서 받고 임대인과 분양영업사원이 합의하여 서로 나누어 가지는 경우이다.

- 51) 투기적 요인이 권리금 발생원인이라는 관점에서는 입지가 아주 우수한 상가에서 극히 제한적으로 발생하는 것이므로 경기 변동에 따라 큰 영향을 받지는 않는다고 할 것이다. 특히 코너상가, 주출입구상가들이 그 대상이 되며, 입지가 좋은 지역은 1층 전면부 상가 전체에서도 발생할 가능성이 있다. 이러한 투기적 요인은 이해관계자인 부동산 중개업자, 창업컨설팅업체, 분양 영업사원들이 권리금 이해관계자로 참여하면서 나타나는 것이다.

[표 2-3] 주요 선행논문의 권리금 발생원인

연구자	내용
어인의(1995) (보증금과 권리금에 관한 고찰)	- 무형의 경제적 가치의 대가 - 임차권 양도의 대가
배병일 (2005) (상가건물 임대차의 권리금)	- 임대건물의 수급불균형 - 세금탈루 및 임대인의 선호 - 법령상 임차료의 제한 - 행정기관의 허가요건의 억제 - 권리금의 지급
임윤수·권영수 (2006) (상가건물임차인의 권리금에 관한 연구)	- 유형적 요인 - 무형적 요인 - 투기성 요인 - 지급된 권리금에 의한 요인 - 법률 또는 정책적 요인
허강무 (2011) (상가권리금의 영업손실보상 개선방안)	- 무형적 요인 - 유형적 요인 - 투기적 요인

2) 권리금 분쟁 해결에 관한 선행연구

권리금이 임대인과 무관하게 발생하는 것이므로 그 권리금 반환의 문제를 임대인에게 주장하는 것은 보호 받을 수 없는 것이다. 이러한 관점에서 상가건물임대차에 있어서 경제적 약자인 임차인의 권리금을 보호하는 것이 필요하다는 관점에서 입법적 해결방안을 찾고자 하는 많은 연구가 진행이 되었으며 크게 3가지 관점에서 진행이 되었다고 볼 수 있다. 첫째는 권리금의 반환을 임차인이 주장할 수 있는 근거가 있어야 한다는 차원에서 최소한의 법 규정의 필요성을 제안한 연구가 있으며, 둘째는 권리금을

지불한 임차인을 보호하기 위해서는 상가임대차보호법의 재·개정의 필요성을 제안한 연구이며, 셋째는 지불한 권리금을 회수하는 차원에서 권리금 보장보험의 필요성을 제안한 연구이다.

권리금을 법의 테두리에서 권리금의 구체적인 반환범위를 정하고자 하는 연구로 임윤수·권영수(2006)는 권리금의 성질에 반환청구를 인정함이 옳으나 투기적 요인에 의한 권리금의 반환은 반사회적인 것으로 보아 무효로 함이 타당하고 하면서 권리금에 대한 최소한의 입법화가 필요함을 언급하였다. 권영수(2010)는 추가적으로 임차인들을 대상으로 권리금에 대한 일반적인 인식과 문제점을 실증분석하여 권리금에 대한 법·제도적 보완 장치로서 ‘권리금보장보험’의 도입을 통하여 어느 정도 기대효과를 불러 올 수 있다고 주장하였다. 이동률(2010)의 연구에서는 현재의 상거래 관행에서는 임차인의 권리금 보호가 너무 미흡하므로 임차인의 권리금 보장에 관한 방안으로 상가임대차 보호법의 개정과 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률의 개정을 제안하였다. 권오승(2011)은 계약 자유의 원칙에 근거하여 방치하고 있는 권리금에 관한 사회적 문제는 임차인뿐만 아니라 임대인에도 피해가 발생하고 있다고 보았다. 따라서 거대한 권리금을 투자하면서 상가건물을 임차한 상인이 그 투자금액을 회수할 수 있도록 하며, 좀 더 안정적으로 상업에 전념할 수 있도록 권리금의 통제와 회수관계에 관한 구체적 대안을 제도적으로 마련할 필요성을 제기하면서 상가건물임대차보호법을 중심으로 입법적 제안을 8가지로 하였다. 원상철(2011)은 권리금이 상가건물임대차에서 관행적으로 발생하고 분쟁이 갈수록 증대하고 있는 것은 법적·제도적 보완이 미흡하기 때문으로 보았다. 따라서 상가건물임대차보호법이 영세 상가건물임차인을 위한 진정한 입법으로 개정되기 위한 방향에서 상가건물임대차보호법의 문제점들을 타당하고 적절하게 점진적으로 개정함이 바람직하다고 하였다. 최현태(2012)는 권리금이 사회적 문제로 발생하지만 현행법상 권리금과 관련된 분쟁을 해결할 수 있는 기준이 전혀 없으므로 권리금의 개념을 명확히 하고 권리금계약을 체결할 당시 미리 권리금 상한선을 제한, 권리금회수에 관한 보장보험제도 등 법률적 통제를 하는 것을 주요 내용으로 하는 입법

론적 제언을 하였다. 김지혜(2012)는 현실적으로 상가임대차계약에서 가장 애매하고 중요한 문제가 권리금 수수의 인정여부 및 반환문제로 보고는 경제적 약자인 임차인을 보호하는 방향에서 갱신기간의 연장과 차임통제의 확대, 권리금의 정의와 유형규정의 신설, 권리금 반환범위에 관한 시행령제정, 악의적인 임대인에 대한 권리금 반환청구권 인정, 영세임차인의 권리금 보호제도, 정보제공의무 규정과 같은 상가건물임대차 보호법의 제·개정이 필요함을 주장하고 있다. 김영두외 4인(2013)는 권리금 보호의 문제는 권리금 자체의 보호보다는 영업의 보호관점에서 접근하는 것이 바람직하므로 상가건물임대차보호법에서 영업보상과 임차권 양도가 가능한 규정의 신설과, 영업의 가치를 정확히 평가할 수 있는 방법, 영업양도계약이 합리적으로 체결될 수 있도록 표준계약서나 정보의 내용을 명확히 하는 규정을 신설할 필요가 있다고 주장하였다. 허강무외 4인(2013)은 관행상 권리금이 존재하는 이상 손실보상의 본래 취지인 공평부담과 사유재산권 보장 측면에서 합당한 보상이 이루어져야 한다고 하면서 정책적·입법적 문제로서 이에 대한 국회와 행정부의 해결의지가 무엇보다 중요하며, 우리나라 보상 기준이 사실상 공익이라는 관점으로 사업시행자 중심에서 보상기준이 정립이 된 것은 아닌지 반추하여 볼 필요가 있다고 하였다.

[표 2-4] 주요 선행논문의 권리금 분쟁해결방안

연구방향	연구자	내용
법규정 의 필요성 제시	임윤수·권영수(2006) (상가건물임차인의 권리금에 관한 연구)	- 권리금의 반환청구를 인정하기 위하여 최소한의 입법 화 필요성 제시
	김영두(2013) (권리금의 이론과 실제, 제2편)	- 표준계약서의 필요성 제시 - 정보의 내용을 명확히 하는 규정의 필요성 제시
	허강무(2013) (권리금의 이론과 실제, 제4편)	- 정책적·입법적 문제로서 국회와 행정부의 해결 의지의 중요성을 제시
상가 임대차 보호법의 재·개정을 제시	이동률(2010) (권리금에 관한 연구)	- 상가임대차 보호법의 개정 - 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 의 개정을 제안
	권오승(2011) (상가건물의 권리금에 관한 연구)	- 상가건물임대차보호법을 중심으로 8가지의 입법적 제 안
	원상철(2011) (상가권리금보호를 위한 입법적 해결방안 검토)	- 상가건물임대차보호법의 문제점을 타당하고 적절하게 점진적으로 개정할 것을 제안
	김지혜(2012) (상가건물임대차에서의 권리금 문제에 관한 연구)	- 상가임대차 보호법의 재·개정의 필요성을 주장
권리금 보장 보험 필요성 을 제시	권영수(2010) (상가건물임차인의 행태분석에 관한 연구)	- ‘권리금 보장보험’의 도입을 제시
	최현태(2012) (상가건물임대차상 권리금계약의 통제)	- 권리금 상한선을 제한하고, 권리금 회수에 관한 보장 보험제도 등 법률적 통제를 하는 방안을 제안

2. 권리금의 결정요인에 관한 선행연구

상가임대차계약 시 권리금에 대해서 임대인은 인정하지 않으려는 경향이 있기 때문에 권리금을 받고자 하는 전임차인은 신임차인으로부터 권리금을 받을 때 음성적인 거래의 형태로 거래가 이루어지면서 상가건물임대차계약 당사자와 권리금 당사자는 일치 하지 않는 것이 일반적이다. 따라서 권리금의 법리에 대한 연구는 많이 진행되었지만 권리금의 결정요인에 대한 개별 상가들의 권리금에 대한 기본 데이터들을 이해관계자들이 공개되어지는 것을 꺼리고, 연구를 위한 다량의 데이터를 확보하는 것이 어려워 실증분석에 대한 연구는 상당히 미흡한 것이 현실이다. 더군다나 권리금 이해 당사자들의 입장에 따라 권리금을 바라보는 시각이 다르며, 상가의 종류, 지역에 따라 권리금 결정요인들에 대한 분석도 다른 결과를 가져올 수밖에 없다는 것을 쉽게 예상할 수 있으므로 그 대상을 선정하는 것도 쉽지는 않다.

그러한 어려운 실증분석 연구 과정에서 김철호·정승영(2010)은 단지내 상가를 중심으로 하여 상가권리금과 상가 임대료 결정에 미치는 영향을 비교 분석하여 변수 사이의 연관성을 계량화된 수치로 표현하고자 하였으며, 통계적으로 유의한 독립변수를 사용하여 개별 상가권리금의 결정모형을 제시하고자 다변량 통계분석법 중의 경로분석을 사용하였다. 상가권리금 결정의 이론모형을 $GW = f(E, F)$ ⁵²⁾이란 수식으로 정리하였다.

모형변수로서 경제적 특성의 요인으로 상가 월임대료, 상가 보증금, 지가를 선택하였고, 물리적 특성의 요인으로 도로의 수, 접촉하고 있는 도로의 폭, 중심지와 이격거리, 상가건물과 가장 가까운 역까지의 이격 거리를 선택하여 사용하였다. 이러한 변수는 연속형 자료이며, 이산형 변수 자료로 상가업종, 지역, 상점종류, 상점의 수직적 위치를 활용하여 분석한 결과 구조방정식을 통한 경로분석에는 물리적 특성요인으로부터 상가권리금에 대한 효과를 경제적 특성요인을 경유하는 간접효과와 경제적 특성요인을 경유하지 않는 직접효과로 분해할 수 있다는 것을 보여주었다. 상가

52) GW는 j에서 i기간 동안에 상가 3.3제곱미터 당 상가권리금이고 E는 상가의 경제적 특징요인, F는 상가의 물리적 특징요인이다.

권리금에 영향을 주는 독립변수로는 보증금, 월임대료, 지가, 중심지와의 거리, 층이 유효한 변수임을 증명하였고, 상가권리금, 상가보증금, 상가임대료의 관계를 분석하기 위하여 경로분석을 실시하여 상가권리금은 상가임대료의 직접적 효과와 보증금의 간접효과 영향을 받고 있음을 보였다.

김학환·정승영(2010)은 부동산중개사무소를 대상으로 권리금 결정요인에 대한 연구를 위하여 공인중개사들을 대상으로 설문조사를 통하여 다변량 통계분석법 중의 다중회귀분석을 사용하였다.

상가권리금의 결정모형을 공간적 속성과 비공간적 속성으로 나누어 이론모형을 $Gw = \beta + \beta_1 \text{공간적속성} + \beta_2 \text{비공간적속성}$ 의 수식으로 정리하였다. 모형의 변수로서 공간적 속성을 대리하는 변수로는 상가면적, 수직층, 지역을 선정하였고, 비공간적 속성을 대리하는 변수로는 상가월임대료, 상가보증금을 선택하여 독립변수로 활용하였다. 회귀분석결과 상가권리금과 보증금이 높은 정(+)의 관계에 있음을 보여주었다. 다른 변수들은 유의하지 않은 결과를 얻었다.

김형주(2011)는 도시재정비사업을 위하여 상가권리금에 대한 실증자료를 통한 결정요인 규명과 도출된 결정요인을 분석하고자 강남구와 마포구를 중심으로 하여 도시재정비사업 간 분쟁사례가 빈번하였던 음식점 및 주점업을 대상으로 상가권리금 결정요인 회귀분석 결과 입점 층, 면적, 건물 총층수, 월매출액, 시설·인테리어비용, 영업기간, 주류 판매가 결정요인에 영향을 미치는 변수로 분석하였고, 전 지역 혹은 개별지역에서 공통적으로 상가권리금에 영향을 주는 요인으로 월매출액을 분석하였다. 따라서 월매출액을 근거하여 상가권리금 손실보상 모형을 제시하였고, 영업기간과 시설·인테리어비용을 고려하여 상가권리금 감가상각모형을 제시하고, 바닥권리금을 배제하는 방안을 제시하였다.

김정옥·이세환(2012)은 권리금 행사라는 경제적 행위에 대한 법경제학적 접근 방법으로 권리금을 해석하고자 하였다. 순서형 프로빗 모형을 적용하여 권리금의 결정 요인 분석을 시도하였다. 연구에서는 일반적인 권리금 수준의 결정에 있어 제시된 설명변수 이외에 권리금 수준 결정은 거래 당사자들 간의 기대효용이라는 부분의 확률성분에 의해 결정될 것임

로 정규분포를 가정하는 것이 바람직하다고 보았다. 따라서 오차항의 분포를 정규분포로 가정하고 순서형 프로빗 모형을 이용하여 분석한 결과 권리금의 수준을 결정하는 주요 요인은 월매출액의 수준인 것으로 제시되었다. 이는 권리금의 수준이나 시설투자비의 수준보다는 현재 영업으로 인해 기대되는 월매출액의 수준이 더 중요함을 시사하고 있다. 권리금의 반대급부로 여겨지고 있는 상가건물의 시설이나 설비, 거래처·신용·영업상의 노하우 등 영업상의 이익, 상가건물의 위치에 따른 장소적 이익 등에 의해 권리금이 수수되고 있으며, 권리금 수준을 상승시키는데 유의한 변수이기는 하지만 이러한 요인들은 월매출액의 수준을 결정하는 것으로 분석하였다. 따라서 시설이나 설비투자의 수준이 권리금의 수준을 결정하는 것이 아니라 투자로 인한 월매출액 상승분이 권리금에 반영되었을 가능성이 높다고 보는 것이다.

박준모(2013)는 상가의 세입자는 임대차계약을 체결할 때 일정한 기간 동안 얻을 수 있는 미래의 기대이익과 관련하여 입지요소·영업요소·시설요소를 검토하고 그가 용인할 수 있는 권리금의 액수를 검토하므로 상가의 입지요소·영업요소·시설요소는 세입자의 기대수익에 유의적인 영향을 미치고, 세입자의 기대수익은 권리금에 유의적인 영향을 미치는 것을 분석하였다. 즉 권리금을 결정하는 형성요인분석에서 계약면적, 지가수준, 버스정류장과의 거리, 영업요소, 시설요소들이 기대수익에 유의적인 영향을 주고 있으며, 권리금의 결정요인분석에서는 세입자의 기대수익, 지가수준이 권리금에 유의적인 영향을 주고 있다고 한다. 권리금의 형성모형은 입지요소, 영업요소, 시설요소 순의 정도로 기대수익에 유의적인 영향을 미치고, 기대수익은 권리금에 영향을 미친다고 한다.

[표 2-5] 주요 선행논문의 권리금 결정요인

연구자	조사방법 및 분석방법	권리금 결정요인
김철호·정승영 (2010)	- 표본시장조사(115개 상가) - 다중회귀분석 - AMOS 구조방정식 경로분석	- 보증금, 월임대료, 지가, 중심지와의 거리 - 경제적 특성요인을 경유하는 직·간접효과
김학환·정승영 (2010)	- 표본시장조사(49개 상가) - 다중회귀분석	- 보증금
김형주 (2011)	- 설문·현장조사(150개 상가) - 다중회귀분석	- 입점층, 면적, 건물층층수, 월매출액, 시설 인테리어비용, 영업기간, 주류판매
김정욱·이세환 (2012)	- 설문조사(4,000개 상가) - 순서형 프로빗 모형	- 월 매출액수준, 허가권에 대한 댓가
박준모 (2013)	- 설문조사(162개 상가) - 요인·상관·회귀분석 - 구조방정식을 통한 경로분석	- 지가, 계약면적, 버스정류장과의 거리, 영업요소, 시설요소들이 기대수익에 영향 - 지가, 기대수익이 권리금에 영향

3. 선행연구들과의 차별성

본 연구가 기존 선행연구와 차별화되는 점은 다음과 같다. 권리금에 대한 해석의 관점을 권리금 당사자에서 권리금 이해관계자들로 확대한 것이다. 선행연구에서 살펴보았듯이 주로 권리금에 대한 해석의 관점은 임대인과 현임차인의 관계에서 이루어지고 있다. 따라서 임대인과 현임차인의 입장에서 권리금을 바라보기 때문에 현임차인이 임대인에 비하여 사회적 약자이므로 지불한 권리금을 재산권으로 보호해주어야 한다는 것과 관행적으로 발생한 권리금이므로 인정하여야 한다는 관점에서 연구가 진행되

었다.

권리금은 생성·유통·소멸하는 과정에서는 현재의 임차인과 임대인뿐만 아니라 현재의 임차인에게 권리금을 지불하고 상가임대차계약을 맺는 신규 임차인이 반드시 있어야 하는 것이다. 현임차인과 신임차인은 상호간에 정보가 없기 때문에 중개업자나 창업컨설팅업체(이하 중개업자) 등의 도움을 받을 수밖에 없다. 그래서 아래 <그림 2-1>과 같이 권리금이 생성·유통되는 과정에서 중개업자들이 참여하고 있는 것이 일반적인 권리금 계약 과정의 모습이다.

<그림 2-1> 권리금계약 과정



권리금에 대한 해석과정에서 권리금 이해관계자인 중개업자들을 포함하고자 하는 것이 본 연구가 선행연구와 차별화되는 점이다. 따라서 현임차인과 신임차인은 상대방이 희망하는 권리금 가액에 대한 정보를 알 수 없으며 중개업자들을 통하여 정보를 주고받는 것이다. 따라서 정보의 불일치가 있으므로 비합리적인 권리금이 생성될 가능성이 높다. 이러한 비합리적인 권리금이 생성되는 것은 현임차인이 과도한 권리금을 요구하거나, 과도한 권리금일수록 중개업자들은 권리금 수수료를 많이 수수할 수 있기 때문이다.⁵³⁾ 즉 현임차인과 중개업자들이 도모하는 금전적 이익이

53) 대부분의 창업컨설팅업체의 사업수익은 창업을 희망하는 의뢰인들에 대한 컨설팅 수수료와 권리금 작업을 통한 수익창출이다. 상가를 전문적으로 취급하는 중개업자들도 상가임대차계약을 통한 상가임대차 수수료도 있지만 권리금 작업을 통한 수익창출에 있다. 따라서 중개업자 및 창업컨설팅업체들은 권리금작업에 더 집중하는 것이다. 특히 중개업자보다 수익구조가 취약한 창업컨설팅 업체는 더 더욱 권리금 작업에 집중한다. 이러한 배경의 근본적인 이유는 중개업자나 창업컨설팅업체에 근무하는 직원들이 정상적인 월급을 받는 안정적인 고용체계의

신임차인으로부터 과도한 권리금을 지불하도록 하는 것이다. 이러한 과도한 권리금이 생성·유통되면서 사회적 문제로 발전하는 것이다. 따라서 본 연구는 권리금 거래의 이해관계에 따라 금전적 이득을 도모하는 것이 과도한 권리금의 발생원인이 될 가능성이 있다는 관점에서 시작하고 있는 것이다.

에 있는 것이 아니라 계약이 이루어지면 일정부분 회사에 주고 나머지는 자신의 수익으로 하는 수수료 급여 체계이며 언제든지 이직이나 실직이 가능한 불안정한 고용체계 때문에 발생하는 것이라 볼 수 있다.

제 3 장 시장이해관계에 기초한 권리금 재해석

제 1 절 권리금 시장이해관계에 대한 조작적 정의

본 연구에서는 권리금 이해 관계자들로 임대인·현임차인·신임차인·중개업자로 정의 하였다. 보통 권리금 당사자들로 선행연구에서는 임대인·현임차인·신임차인으로 한정하는 경우가 많지만 권리금 당사자들보다 이해관계자로 확대하여 중개업자(컨설팅업체 포함)을 포함하는 것이 권리금의 생성·유통·종료되는 환경을 이해하는데 더 현실적이다. 권리금을 현임차인과 신임차인이 주고받는 과정에서 중개업자가 참여할 뿐만 아니라 협상의 대부분이 중개업자를 통해서 이루어지는 것이 일반적이기 때문이다.

시장이라는 것은 매도자와 매수자에 의해서 특정 재화나 서비스의 교환이 이루어지는 곳이다. 교환은 매도자와 매수자의 자발적 의사에 의한 것이다. 시장에서 상호작용을 하는 사람들의 행위를 수요와 공급이라고 한다. 따라서 권리금 시장이라는 것은 권리금을 받는 현임차인이 매도자의 역할로 공급의 측면에 있다고 한다면, 권리금을 지불하는 신임차인이 매수자의 역할로서 수요의 측면에 있다고 볼 수 있다. 중개업자는 권리금을 유통시키는 유통업자로 해석이 가능하다. 그렇다면 권리금을 부동산학으로 접근하여 이해할 수 있을 것이기 때문에 먼저 부동산 시장의 특성을 살펴볼 필요가 있다. 부동산 시장의 특성은 수급조절의 어려움, 시장의 국지성, 시장의 불완전성, 법적제한이 많음, 자금의 유용성과 밀접한 관계를 가짐, 거래의 은밀성이라는 6가지로 크게 나눌 수 있다.⁵⁴⁾ 지금까지 권리금에 대해서 일반적으로 알려진 것들을 위의 6가지 기준으로 살펴보면 다음 [표 3-1] 과 같은 유사점을 찾을 수 있다.

54) 안정근, 『현대부동산학』, 서울 : 양현사, 2009. pp. 108-111

[표 3-1] 부동산시장과 권리금시장의 비교

항목	부동산 시장의 특성	권리금 시장의 특성
수급조절의 어려움	수요와 공급의 조절이 어려우므로 단기적으로 '가격의 왜곡' 발생	가격의 정확한 가치산정이 어려워 '가격의 왜곡'이 발생
시장의 국지성	같은 지역이라고 하여도 위치, 규모, 용도 등에 따라 시장이 세분화됨으로 인하여 '시장의 분화'가 발생	같은 지역·건물이라고 하여도 업종, 규모, 인테리어, 입지, 층수 등에 따라 권리금 가액에 차이가 발생
시장의 불완전성	위치고정성, 내구성, 고가성 등으로 인하여 시장의 자유조절기능을 저하시켜 시장을 불완전하게 전개	정보의 불일치로 인하여 시장의 자유조절기능이 약함으로 시장을 불완전하게 전개
법적 제한이 많음	공적·사적 제한이 있음	법적 제한은 없음
자금의 유용성	자금 유통이 원활해야 더 많은 공급자와 수요자가 시장에 참여할 수 있음	점포사업을 준비하는 경우 금전적 비용이 위험과 부담으로 다가와 수요자들의 시장 참여를 저조하게 함
거래의 은밀성	부동산 거래가 고도로 사적인 경향을 가지고 있음	권리금 거래가 비공개적으로 진행됨으로 인하여 사적인 경향을 가지고 있음

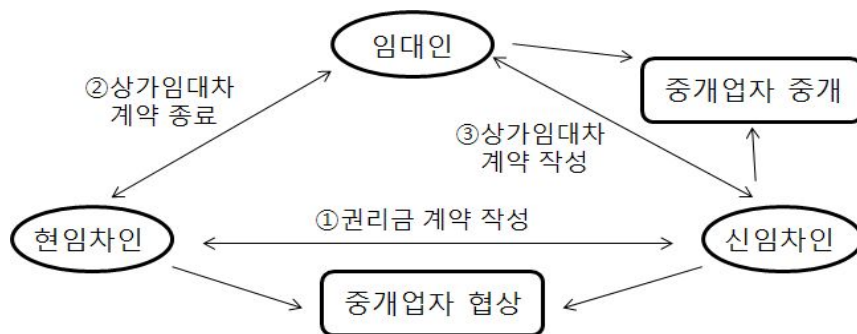
따라서 권리금 시장이해관계성이라는 것을 정의하기에 앞서 관계가 가지고 있는 의미를 이해하여야 한다. 관계라는 단어적 의미는 둘이상의 사람, 사물, 현상 따위가 서로 관련을 맺거나 관련이 있는 것을 의미하거나 어떤 방면이나 영역에 관련을 맺고 있는 것을 의미하고 있다. 관계성이라 함은 이러한 관련을 맺고 있는 것이 지속성을 가지고 있다는 것으로 이해하면 될 것이다. 그렇다면 권리금 시장이해관계라 함은 권리금이 생성·이전·확대·축소되는 전 과정에 있어서 이해관계자들의 지속적인 관계라고 정의할 수 있을 것이다.

권리금 거래와 관련된 시장이해관계에 따른 행동과정을 살펴보면서 이해관계자들의 금전적 이득이 지금까지의 선행 연구와 다르게 과도한 권리금의 발생원인으로 작용할 가능성이 있음을 문헌적 연구를 통하여 살펴보

고자 하는 것이다. 권리금 거래는 이해관계자들의 상황에 따라 선택되어지는 것이다. 상가임대차계약을 통하여 권리금이 생성·이전·확대·축소되어가면서 금전적 이득을 도모하는 이해관계자들이 있다면, 이로 인하여 과도한 권리금이 나타날 수 있다는 것이다. 즉 과도한 권리금이 존재하고 있다면 지금까지의 권리금 해석과는 다른 해석들을 할 수 있을 것이다.

또한 시장이해관계에 기초한 권리금의 재해석에 따라 시장이해관계에서 발생한 원인이 과도한 권리금의 발생원인이 된다고 한다면 이는 보증금과 비교하여 상대적 크기로 과도한 권리금의 존재 가능성을 분석할 수 있을 것이다. 즉 권리금 시장이해관계에 따른 금전적 이득이 과도한 권리금의 발생요인으로 작용한다면 이러한 것은 임차인을 홀드업(Hold-up)⁵⁵⁾ 상황에 직면하게 하는 것이다. 따라서 과도한 권리금이 어떤 상황에서 발생할 가능성이 높은지를 분석하고자 하는 것이다. 아래 <그림 3-1> 은 권리금 시장이해관계자들의 관계를 나타내고 있다.

<그림 3-1> 권리금 시장의 관계도



현임차인과 신임차인이 중개업자의 소개를 통하여 권리금 가액을 협상하여 권리금계약을 합의한다. 합의를 한 현임차인은 임대인을 만나서 상

55) 단어적으로는 “손들어”의 뜻을 가지고 있지만, 경제학의 게임이론에서 사용하는 의미는 특정한 관계를 형성하여 투자할 경우에 그 투자로 인하여 자신의 입지가 약해지는 것을 뜻한다. 본 논문에서는 임차인이 과도한 권리금을 지불하였을 경우에 과도한 권리금을 회수하지 못한 상태에서는 임대인과의 재계약 협상 시 임차인의 입지가 약해진다는 의미로 사용하였다.

가임대차계약을 더 진행 시킬 수 없음을 임대인으로부터 동의를 받는다. 만약에 임대인이 상가임대차계약 기간을 준수한다는 의미로 동의를 하여 주지 않으면, 앞서 합의한 권리금계약은 무효가 되는 것이다. 현임차인이 임대인의 동의를 받아내면 중개업자가 임대인과 신임차인간의 상가임대차 계약을 중개한다. 계약이 이루어지면 신임차인은 권리금을 중개업자를 통하여 현임차인에게 전달하고, 중개업자는 권리금 수수료를 받는다.

이러한 권리금 시장관계를 통하여 현임차인과 신임차인 그리고 중개업자가 권리금을 생성하게 되는 것이고, 반복적으로 진행되면서 권리금이 지속성을 가지게 되는 것이다. 그리고 특정 시점에서 권리금을 현임차인이 받지 못하는 상황이 되면 권리금이 소멸하는 것으로 볼 수 있는 것이다.

제 2 절 금전적 이득⁵⁶⁾으로 보는 권리금 발생원인

1. 이동과정에 따른 금전적 이득

권리금은 임대차계약서상에 명시되지 않으며 권리금이 보증금보다 고액인 경우가 일반적이다. 이 때문에 상가 임차 목적이 점포사업을 통한 사업 수익보다는 권리금 수수를 통한 금전적 이득을 도모하는 점포사업자들이 빈번하게 발생하고 있는 것이 현실이다. 뿐만 아니라 기존 상가의 현임차인 입장에서는 점포사업의 손실이나 사업을 위한 초기투자비용을 권리금으로 회수할 수 있으므로 권리금이 가지는 본질적인 경제적 가치를 평가하여 권리금을 수수하는 것이 아니라 사업 손실 보상차원에서 권리금을

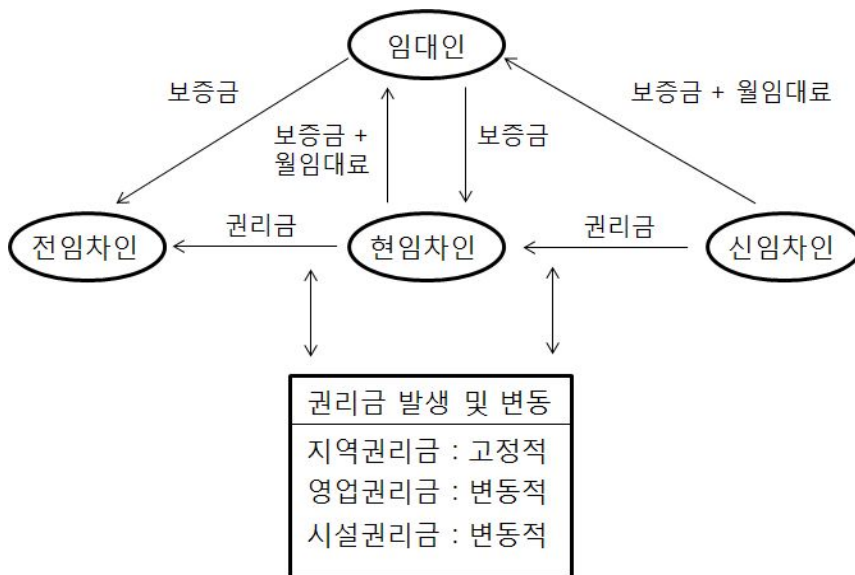
56) 금전적 이득을 투기적 요인으로 볼 수 있을 것이라는 관점도 있을 수 있지만 투기라는 단어적 정의는 '시세변동을 예측하여 그 차익을 얻기 위하여 거래하는 행위'라고 할 수 있다. 따라서 투기라는 의미에는 자산을 현재 시점에 소비하는 행위가 포함되어 있는 것이다. 그러나 권리금 이해관계자들은 시세변동을 예상하여 어떤 차익을 얻기 위해서 현재의 자산을 소비하는 행위가 포함되어 있지 않는 경우가 많다. 따라서 투기적 요인과 금전적 이득에는 차이가 있음을 알 수 있다. 또한 부동산학이라는 관점에서 투기에 대한 정의는 취득, 보유, 양도의 과정에서 보유라는 관점이 없이 취득과 양도를 통하여 단기간에 시세차익을 보고자 하는 것을 의미한다. 따라서 시세차익을 위한 취득의 과정이 전제되어야 투기적 요인으로 해석이 가능할 것이나 권리금 이해관계에서는 취득의 과정 없이 권리금 거래가 형성되는 경우가 많으므로 부동산학에서 이야기 하는 투기의 관점과도 차이가 있다 할 것이다. 그렇다고 한다면 선행연구에서 권리금 발생원인으로 언급한 투기적 요인도 본 연구에서 주장하고자 하는 금전적 이득에 가깝다고 할 수 있을 것이다.

최대한 수수하고자 하는 것이다.

일반적으로 상가임대차계약 시 임차인이 지불하는 금전은 보증금, 권리금, 그리고 월임대료이다. 권리금은 경우에 따라 임대인이 받는 경우도 있지만 현임차인이 전임차인에게 지급한 권리금을 새로운 임차인에게 받는 것이 일반적이며 임대인과 관계없이 임차인들 간의 관계에서 거의 모든 권리금 수수행위가 발생하고 있는 것이 현실이다. 임차인이 임대인에게 지급하는 것은 보증금과 월임대료이며, 보증금은 계약의 종료와 함께 임대인이 임차인에게 반환하는 것이다. 영업권리금과 시설권리금은 가변적이기 때문에 이에 대한 금전적 가치를 추계하는 것이 주관적일 수밖에 없으나, 지역권리금은 입지에 대한 프리미엄이므로 타 권리금에 비하여 부동산가치 평가방법⁵⁷⁾을 이용하여 어느 정도 객관적 평가를 할 수 있을 것으로 판단되어진다.⁵⁸⁾

권리금의 이동과정을 아래 <그림 3-2>와 같이 나타낼 수 있다.

<그림 3-2> 권리금의 이동과정



57) 시장접근법, 비용접근법, 소득접근법을 이용하여 입지에 대한 프리미엄을 산출할 수 있을 것이다.

58) 본 연구에서는 논외로 하며 각각의 권리금 종류에 따른 가치 추계방법에 대하여는 후속연구를 기대하고자 한다.

그림에서 보는 바와 같이 현임차인의 경우는 전임차인에게 권리금을 지불하였을 경우에 권리금을 신임차인으로부터 수수하지 못하는 경우 금전적 손실을 감수하여야 한다. 물론 전임차인에게 권리금을 지불하지 않았을 경우에도 현임차인은 관행적으로 신임차인에게 권리금을 요구하는 것이 일반적이다. 현임차인의 입장에서는 권리금을 지불하였을 경우 임대차계약을 맺으면서 임대차계약 기간 동안에 점포사업을 통하여 사업이익에서 일정부분 권리금을 회수하고자 하였을 것이지만 사업의 성패와 관계없이 신임차인에게 권리금을 요구하는 것이 현재의 상가임대차시장에서 발생하고 있는 것이다. 권리금은 각각 지역·영업·시설권리금으로 분류하여 임차인들 간에 주고받는 것이 아니라 권리금이란 명목으로 거래되는 것이다. 현임차인들이 직접적으로 신임차인을 접촉할 수 없기 때문에 현임차인을 대신하여 중개업자가 신임차인과 권리금 협상을 하는 것이다.⁵⁹⁾ 따라서 과도한 권리금이 존재하고 있다면 과도한 권리금에는 통상적으로 인정하여 줄 수 있는 권리금과 추가된 권리금으로 구분할 수 있을 것이다. 따라서 현임차인의 입장에서는 추가된 권리금이 바로 금전적 이득이 되는 것이다. 이러한 현상이 자주 발생하는 상가는 주로 가시성, 접근성이 다른 층에 비하여 뛰어난 1층에서 형성되고 있다.⁶⁰⁾ 그렇다면 이러한 경우의 현임차인의 권리금 수수행위는 금전적 이득을 취하고자 하는 것이며 이러한 것이 과도한 권리금 발생원인이 되는 것이다. 일반적으로 상가에 투자하여 임대수익을 보고자 하는 상가투자자들이나 창업을 통하여 사업수익을 보고자 하는 임차인들 모두 1층을 우선적으로 검토하는 것이다.⁶¹⁾

59) “중개업체들은 공인중개사가 아닌 일반 영업사원을 채용해 상가 건물이나 점포의 소유권, 임차권을 가진 이들을 설득해 매물을 수집한 뒤 이를 팔아주는 방식으로 운영한다. 그런데 이 업체들이 편법적인 방식으로 수익을 올리고 피해자를 만드는 게 문제다. 점포 임차권을 매매시키는 과정에서 장사가 잘 되는 입지에 위치한 점포에 수천만원에서 많게는 수억원까지 붙어 있는 권리금을 부풀리거나 혹은 줄여서, 이 때 발생된 차익을 가져가는 식이다.” (문화일보 2012.05.03. www.munhwa.com)

60) “세입자끼리 거래하는 시장가격으로 일종의 프리미엄이라고 할 수 있는 권리금이 붙은 상가는 대부분 1층이다. 권리금을 주고 들어간 1층 세입자는 점포를 옮길 때 반드시 권리금을 받고 나오려 하기 때문에 중간에 공실이 발행할 위험이 거의 없다.” (김경, 『품위 있는 노후 만들기』, 서울 : 원앤원북스, 2006, p.258)

“역세권이나 대로변 사거리 모퉁이 등에 위치한 상가의 1층은 권리금이 많이 붙어 공실이 생길 가능성이 거의 없다.” (전원·황민철·강상인·소지훈, 『상가투자에 꼭 알아야 할 법률·세무 절대지식』, 서울 : 티알씨, 2006, p.37)

61) “2013년 1월부터 7월까지 공급된 신규 LH상가를 조사·분석한 결과, 지상 1층 점포 총 229개 중 226가 주인을 찾아 약 98.69%에 달하는 낙찰공급률을 기록했다(이하 모두 최초입찰 기준·특별공급 제외). 지상 2층 점포는 총 49개가 입찰돼 100%의 낙찰공급률을 기록했고, 지상 1층 물건이 2층에 비해 4.7배 정도 많이 공급된 것으로 조사됐다.” (일간투데이, 2013.8.19. www.dtoday.co.kr)

2. 수익과 비용 관점에서 금전적 이득

권리금 당사자들에 대해서 판례에서는 점포의 권리금은 임차인들끼리 주고받는 것으로 임대인은 이에 관여하지 아니함이 거래 관행⁶²⁾이라고 하므로 임대인을 권리금 당사자에서 제외할 수도 있을 것이지만, 권리금을 반환하여야 하는 특정한 사정이 있을 때에는 임대인은 그 권리금을 반환할 의무를 부담한다⁶³⁾고 명시하는 판례가 있으므로, 경우에 따라서는 임대인을 권리금 당사자로 해석하는 것이 합당하다고 할 것이다. 따라서 권리금 당사자는 임대인, 현임차인, 신임차인⁶⁴⁾이 될 것이다.

본 연구에서는 권리금 당사자보다 더 확대된 개념으로 권리금 이해관계자들로서 앞서 언급한 임대인, 현임차인, 신임차인 이외에 중개업자를 포함하고자 한다. 중개업자라 함은 상가임대차계약을 중개하는 부동산중개업자 및 창업컨설팅 업체를 지칭한다. 이 업체들은 권리금 가액에 대한 평가를 하고 신임차인과 현임차인들이 권리금계약을 맺을 수 있도록 실질적으로 중요한 역할을 하고 있다. 권리금계약에 대하여 신임차인과 현임차인의 합의를 중개업자들이 이끌어 내면 이들은 권리금 가액의 일정부분을 수수료로 받고 있다. 따라서 권리금이 크면 클수록 높은 권리금 수수료를 받을 수 있는 것이다. 따라서 수수료에 대한 금전적 이득을 보고 권리금 이해관계자들이 권리금 시장⁶⁵⁾에 참여함으로 인하여 과도한 권리금의 발생요인이 된다고 볼 수 있다.⁶⁶⁾ 즉 과도한 권리금으로 인하여 통상적인

62) 대판 1993.1.15., 91도3307

63) 대법원 2009.9.22., 선고2000다26326 판결

64) 임차권 양도의 경우에도 양도인은 현임차인이 되고, 양수인은 새로운 점포사업자가 되므로 임대차계약을 새로이 임대인과 맺지 않았다는 것이지 실무에서는 현임차인과 신임차인으로 확대 해석이 가능하다. 대부분의 상가임대차계약에서 계약기간이 남아 있는 경우 임차권을 양도하는 경우보다는 현재의 임대차계약을 파기하고 새로이 임대차계약을 작성하는 경우가 일반적이므로 권리금 당사자로는 임대인, 현임차인, 신임차인으로 해석하여도 될 것이다.

65) 통상적으로 권리금 수수료는 두 가지 방법으로 진행이 된다. 첫째 권리금 가액의 일정비율을 수수료로 책정한다. 실무에서는 통상적으로 10%를 수수료로 책정하는 것이 일반적이며, 그 이상의 수수료를 책정하는 경우도 있다. 둘째 현임차인이 받고자 하는 권리금 가액을 정하여 현임차인과 부동산중개업자가 합의한 상태에서 신임차인으로부터 합의한 권리금 가액보다 높은 권리금을 받는 경우 그 차액을 모두 수수료로 책정하는 것이다. 이런 경우 신임차인은 현임차인과 부동산중개업자가 합의한 가액을 전혀 알 수가 없다. 통상 '인정작업'이란 용어로 실무에서 사용하고 있다. 또한 임차인이 점포사업을 통한 수익 창출이 목적이 아니라 점포를 개설하여 상가임대차계약 기간에 후임 임차인에게 권리금을 받는 것이 점포임차의 목적인 경우도 있다. 이렇듯 권리금 수수료를 받고자 하는 모든 행위 및 권리금으로 수익을 확보하는 임차인들의 행위를 실무에서는 '권리금장사'라 한다.

66) '중개업자들은 사업 수익을 극대화하려는 동기가 있을 것이므로 이러한 것이 발생원인이라고 한다면 권리금이 없는 상가는 왜 존재하는가?' 라는 의문을 가질 수 있다. 권리금이 없는 상가가 존재하는 이유는 '①상가임대차

권리금과 임차인의 금전적 이득에 따른 추가된 권리금으로 구분할 수 있다면 추가된 권리금 수수료가 중개업자들에게는 금전적 이득이 되는 것이다. 다음 [표 3-2] 는 이해관계자들의 수익과 비용 내역을 정리하여 보았다.

[표 3-2] 권리금 이해관계자들의 수익과 비용 비교 1

	수익명목	비용명목
임대인	지역권리금	없음
현임차인	신임차인에게 받을 권리금	없음 또는 기 지급한 권리금
신임차인	없음	현임차인에게 지급할 권리금
중개업자	권리금 수수료	없음

[표 3-2] 를 보면 임대인이 받는 권리금은 지역권리금으로써 금전적 이득을 얻을 수 있다. 비록 상가를 매입하기 위하여 발생한 비용은 있지만 이는 권리금에 직접적 영향을 주는 것이 아니며, 지역권리금이 있는 경우도 극히 일부의 임대인에게만 발생하는 제한적인 것이므로 권리금을 받기 위하여 별도의 비용을 지출한 것은 없다고 보아도 무방하다. 현임차인의 경우는 신임차인에게 받는 권리금은 수익이 될 것이며, 전 임차인에게 지불한 권리금은 있을 수도 있고 없을 수도 있으므로 비용은 발생할 수도 있고 없을 수도 있다. 신임차인의 경우는 현재 점포사업을 준비 중이므로 지불한 권리금만 비용으로 있을 뿐 권리금 수익은 없다. 권리금 장사를 한 중개업소나 창업컨설팅업체 등 중개업자들은 권리금에 대한 수익을 가져가므로 직접적인 비용은 없다고 할 수 있다.

권리금의 주된 당사자가 현임차인과 신임차인이라는 입장에서 보면 시장 경기가 호황인 경우와 불황⁶⁷⁾인 경우에 있어서 임차인들 간에 주고받

계약이 종료한 상가 ②임대인이 전임대 및 전대차에 동의하지 않는 상가 ③임지가 좋지 않은 상가 ④공실인 상가 ⑤임차인이 더 이상 점포사업을 운영할 수 없는 상가' 들로 정리할 수 있을 것이다.

67) 경기가 호황인 경우에는 점포 이전 및 신규로 점포를 구하고자 하는 점포사업자들의 창업이 많아지므로 신임차인을 수요라는 관점에서 보면 수요는 커질 것이고, 시장에서 얻을 수 있는 점포는 한정되어 있을 것이므로 이를 공급이라는 관점에서 보면 수요가 공급보다 많아진다는 것을 의미한다. 따라서 경기가 호황인 경우 상가임대차 시장에서 신임차인이 현임차인보다 많다는 의미이다. 경기가 불황인 경우는 그 반대가 되어 신임차인이 현임

는 권리금의 크기를 비교할 수 있으며 권리금이 순차적으로 차기 임차인에게 연결되는 순환구조에서는 최종적으로 다음 [표 3-3] 과 같이 정리할 수 있다.

[표 3-3] 권리금 이해관계자들의 수익과 비용 비교 2

	경기불황 → 경기호황	경기호황 → 경기불황
현임차인	지출 권리금 < 받을 권리금	지출권리금 > 받을 권리금
신임차인	고가의 권리금 지출	저가의 권리금 지출
중개업자	고가의 권리금 수수료	저가의 권리금 수수료

그렇다면 경기가 불황일 때 점포사업을 해서 경기가 호황으로 바뀌는 경우에는 현임차인은 지출한 권리금보다 높은 금액의 권리금을 받게 되고 부동산 중개업자들도 많은 수익을 가져가지만 신임차인은 고액의 권리금만을 지출하게 된다. 그러나 경기가 호황일 때 높은 권리금을 지출한 신임차인은 경기가 불황이 되면 저가의 권리금을 받게 되므로 그 손실을 감당하여야한다. 결론적으로 권리금을 주고받는 관계에서 신임차인이 불리한 위치에 있음을 알 수 있다. 물론 신임차인이 경기가 불황일 때 저가의 권리금을 지출하고 경기가 호황이 되면 고가의 권리금을 받을 수 있으므로 임차인에게도 유리한 것이라고 할 것이다. 그러나 이는 현임차인의 입장이 되는 경우이다. 반면 권리금장사를 한 중개업자들은 경기가 불황이든 호황이든 관계없이 수익을 가져감을 알 수 있다. 따라서 경기의 변동과 관계없이 늘 권리금을 주고받는 관행에서 금전적 이득⁶⁸⁾을 보는 관계자는 중개업자임을 알 수 있다.⁶⁹⁾

차인보다 적다는 의미가 되는 것이다.

68) 현임차인의 입장에서는 통상적인 권리금보다 과도한 권리금이 형성됨으로 인하여 추가된 권리금이 금전적 이득이라고 한다면, 중개업자의 입장에서는 추가된 권리금 수수료가 금전적 이득이라고 할 수 있지만 상가임대차 계약 및 권리금계약과 관련하여 경제적 위험 부담이 전혀 없으므로 넓게 보면 권리금 수수료 자체가 금전적 이득이라고도 볼 수 있을 것이다.

69) 2013년 9월 9일 서울시청 서소문 제1별관 대회의실에서 열린 임차상인보호대책 마련을 위한 정책토론회 김남근 토지주택공공성네트워크 사무국장은 “부동산 중개인들이 과도한 중개수수료를 노리고 권리금을 인상해 거래

제 3 절 시장이해관계에 기초한 권리금 거래 선택

사람들은 자신의 이득을 위해서 최선을 다해서 행동하는 것이 일반적이다. 이러한 선택과정은 모든 정보가 완전하게 주어진다면 합리적인 선택⁷⁰⁾이 될 것이지만 대부분의 정보는 불필요·불완전한 정보가 주어지므로 합리적인 선택이 불가능하며 불확실성이라는 위험을 가지게 된다. 권리금 계약의 주된 당사자인 현임차인과 신임차인은 이러한 불확실성이란 위험을 가지고⁷¹⁾ 권리금이라는 거래를 하는 것이다. 특히 권리금계약을 진행하기 위하여 협상하는 과정에서 양자는 서로 확인할 수 없는 비대칭적 정보를 가지고 있으며, 이러한 비대칭적 정보는 권리금을 지불하여야 하는 신임차인에게 주로 불리하게 작용한다고 할 것이다. 따라서 당사자들 간에 있어서 각각 충분한 정보가 주어진다면 합리적인 선택과정을 통하여 최선반응의 전략을 선택할 것이지만, 현실적으로는 불확실한 정보로 인하여 대부분의 임차인은 불확실한 상황에 직면하게 된다. 특히 특정 지역에서 점포사업을 하고 있는 현임차인은 그 지역의 영업정보, 상권정보, 임대정보 등을 신임차인에 비하여 월등하게 많은 정보를 가지고 있을 뿐만 아니라 자신의 점포사업 현황에 대하여 거의 완전한 정보를 가지고 있다. 그에 반하여 신임차인은 이러한 임대차에 대한 1차적 정보를 중개업자·창업컨설팅 업체를 통하여 습득하고, 이들의 중개 역할을 통하여 현임차인과 접촉하게 된다. 따라서 합리적인 선택을 하고자 하더라도 신임차인의 입장에서 불확실성이 늘 존재하고 있을 뿐이다. 이는 현임차인과 중개업자들에 의하여 금전적 이득을 얻고자 과도한 권리금을 요구하여도 그것에 대한 정확한 정보가 없으므로 신임차인은 권리금을 지불할 가능성이 높다는 것이다. 현임차인의 입장에서 신임차인이 상가임대차계약을 임대인

하도록 하는 관행이 있지만 대법원 판례에 권리금은 부동산에 해당하지 않아 중개에 따른 수수료 제한 적용을 받지 않고 있다”며 이에 대한 개선이 필요하다고 주장했다. (아시아 경제 www.view.asiae.co.kr)

70) 일반적인 게임이론에서는 사람들의 행동은 최선반응을 선택하는 전략을 피한다는 의미에서 합리적으로 행동한다는 것을 전제로 하고 있다.

71) 상가임대차계약이 종료하기 전이라면 권리금계약 당사자는 현임차인과 신임차인, 또는 임대인과 신임차인이 될 수 있으나 주로 현업에서 발생하는 형태는 현임차인과 신임차인이라 할 수 있으므로 임대인 또는 중개업자는 권리금 이해관계자이기는 하나 권리금계약 당사자는 아니라고 할 수 있다. 상가임대차계약이 종료되었다면 권리금계약 당사자는 임대인이 지역 권리금 명목으로 권리금을 수수한다면 권리금 당사자는 임대인과 신임차인이 될 것이다.

과의 진행여부에 따라 권리금의 수령 여부가 정해지므로 어느 정도는 불확실성을 가지고 있다고 할 수 있을 것⁷²⁾이지만 신임차인보다는 유리한 위치에 있다고 할 수 있다.

따라서 상호간에 정보비대칭으로 인하여 불확실한 선택을 하여야 하는 임차인들 관계에서 권리금이 생성·이전·확대·축소되는 거래 과정을 이해할 필요가 있다. 상가임대차계약이 종료하면 임대인은 현임차인과 임대료 재협상을 하여야 한다. 임대인과 임차인은 상호간의 협상을 통하여 임대료를 올릴 것인지, 유지할 것인지, 내릴 것인지를 선택하여야 한다. 재협상이 원만하게 진행이 되면 별 문제가 없지만 협상이 결렬될 때에는 신임차인이 권리금 및 상가임대차계약의 당사자로 참여하게 된다. 이들의 연결고리는 전술한 바와 같이 중개업자들이 참여하고 있다. 상권이 갑작스럽게 소멸되는 것과 같은 특수한 상황이 아니라면 임대인이 임대료를 내려주는 경우는 극히 희박하며, 대부분의 상가임대차 재협상은 임대료 유지 아니면 올려 받는 경우이다.⁷³⁾ 따라서 임대료 상승을 전제로 권리금의 거래과정을 살펴보고자 한다.

1. 현임차인의 권리금 생성

현임차인이 권리금을 지불하지 않은 것을 전제로 함은 권리금 자체가 처음에 존재하지 않은 점포에서 권리금이 생성되어 가는 과정에 따라 이해관계자들의 의사결정 패턴을 예측하여 볼 수 있다.

72) 신임차인이 임대차계약을 진행하지 않은 상황에서 현임차인의 상가임대차계약이 종료되면 권리금 자체를 받을 수 없는 상황이 발생하게 된다. 따라서 현임차인은 자신의 상가임대차계약이 종료하기 전에 신임차인이 의사 결정을 할 수 있도록 하여야 하는 것이 유리하게 된다. 따라서 상가임대차계약의 종료시점이 다가올수록 중개업자들을 통하여 신임차인에 대한 정보를 얻어야 하는 현임차인도 불확실성에 직면하게 된다고 할 것이다. 이러한 불확실성은 현임차인이 중개업자에게 의존하게 만든다. 이러한 현임차인의 입장을 활용하여 중개업자는 높은 권리금 수수료를 확보할 가능성이 높다.

73) 상가건물임대차 보호법의 적용을 받는 경우는 법에 의하여 임대료 상한 폭이 정해져 있지만, 상가건물임대차 보호법의 적용을 받지 않는 경우는 임대인과 임차인의 협상에 의하여 이루어진다. 간혹 안정적인 점포사업기간이 필요한 슈퍼마켓, 금융권이나 인테리어 비용이 과다하게 소요되는 패밀리 레스토랑과 같은 경우는 5~10년의 장기로 상가임대차계약을 맺는다. 이러한 경우에 상가임대차계약서에 특약 조건으로 “임대료 상승폭은 전년의 물가 상승률에 준한다.”라고 표기하여 임대인이 과도한 임대료 인상을 못하도록 사전에 방지하는 경우가 많다.

[표 3-4] 권리금이 생성되는 과정

	현임차인 첫 의사결정	임대인 첫 의사결정	현임차인 둘째 의사결정	임대인 둘째 의사결정	신임차인 의사결정
①	권리금 지불 안함	환산보증금 ⁷⁴⁾ 유지	none	none	none
②	권리금 지불 안함	환산보증금 인상	재계약 진행	none	none
③	권리금 지불 안함	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 안함	none
④	권리금 지불 안함	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 진행	권리금 지불
⑤	권리금 지불 안함	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 진행	권리금 지불 안함

①의 상황은 권리금을 지불하지 않고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금과 월임대료 인상을 하지 않고 그대로 유지하는 상태이다. 따라서 현임차인과 임대인이 현조건 그대로 상가임대차계약을 자동 연장하는 의미가 되므로 현임차인이나 임대인의 두 번째 의사결정 과정⁷⁵⁾은 없으며, 신임차인 또한 아무런 의사결정 과정이 필요하지 않다. 새로운 임대차계약에 대한 불확실성이 현임차인이나 임대인의 입장에서 전혀 없다고 할 수 있을 것이며, 본래 이 점포에 대한 정보자체가 상가임대차 시장에 형성되지 않았을 것이므로 신임차인 또한 불확실성에 전혀 노출되지 않았다고 할 수 있다.

②의 상황은 권리금을 지불하지 않고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 그대로 순응하는 경우

74) 월임대료 대신 환산보증금으로 표현한 것은 상가임대차계약이 종료하여 재협상을 할 때 임대인은 현임차인에게 ①월임대료를 인상하는 방안 ②보증금을 인상하는 방안 ③월임대료와 보증금을 같이 인상하는 방안의 3가지를 요구할 수 있다. 따라서 환산보증금을 기준으로 하고자 한다. 환산보증금이라 함은 보증금에다가 월임대료×100을 합한 것이다. 이에 대한 근거는 상가건물임대차 보호법 시행령에 근거하고 있다. 상가건물임대차 보호법 시행령 제2조 (적용범위) ① 「상가건물임대차보호법」 제2조1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 보증금액”이라 함은 다음 각호의 구분에 의한 금액을 말한다. 1. 서울특별시: 3억원 2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외한다): 2억5천만원 3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다). 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 1억8천만원 4. 그 밖의 지역: 1억5천만원 ②법 제2조제2항의 규정에 의하여 보증금외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다. ③법 제2조제2항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이라 함은 1분의 100을 말한다. ※상가건물임대차 보호법 일부 개정안 입법예고(2014년 1월 1일 시행, 1. 서울특별시: 4억원 2. 과밀억제권역: 3억원 3. 광역시: 2억4천만원 4. 그 밖의 지역: 1억8천만원)

75) 재계약 연장이라는 관점에서는 현임차인의 의사결정이 있다고 할 수 있을 것이나 상환보증금 인상에 따른 의사결정이 아니므로 두 번째 의사결정이 없다고 하는 것이다.

이다. 따라서 임대인은 신임차인과의 협상과정이 필요 없으므로 두 번째 의사결정 과정은 없으며, 신임차인 또한 아무런 의사결정과정이 필요하지 않다.

③의 상황은 권리금을 지불하지 않고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 신임차인을 구하기 전에 상가임대차계약이 종료하고, 신임차인을 구하지 못하여 점포가 공실로 남는 경우가 있을 수 있다. 또는 임대인이 직접 점포 사업을 함에 따라 신임차인이 필요가 없는 경우이다. 현임차인은 재계약을 하지 않는 두 번째 의사결정을 하고, 임대인도 신임차인을 구하지 않는 의사 결정을 내리게 된다.

④의 상황은 권리금을 지불하지 않고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 상가임대차계약이 종료하기 전에 중개업자들 통하여 신임차인과의 권리금 협상이 진행된 경우이다. 따라서 현임차인, 임대인, 신임차인 모두 의사결정 과정에 참여하게 된다. 권리금이 없던 점포가 현임차인과 신임차인의 관계에서 최초로 권리금이 생성되는 상황이다. 따라서 권리금 없이 상가임대차계약을 맺은 현임차인은 권리금이란 금전적 이득을 얻고, 신임차인은 지불한 권리금을 상가임대차계약 종료 전에 회수하여야 하는 부담을 갖는다.⁷⁶⁾ 이 권리금계약을 중재한 중개업자는 권리금 수수료로 금전적 이득을 취하였을 것이다. 또한 다른 선택에서는 권리금 수수료를 받지 못하므로 신임차인으로부터 권리금을 받을 수 있도록 현임차인과 협조관계를 유지하였을 것이다.⁷⁷⁾

76) “상가건물임대차상 권리금수수에 따른 문제점에 대한 응답자의 인식 수준을 보면, ‘권리금을 회수하지 못할 상황이 발생할 까봐 두렵게 생각한 적이 있다’와 ‘권리금을 보호할 수 있는 법적 장치가 꼭 필요하다’는 인식이 평균 4.09점으로 매우 높은 것으로 나타났다.” (권영수·문영기, 「상가건물임차인의 권리금회수방안에 관한 실증적 연구」, 『한국법학회』 Vol.28, 2007, p.147)

77) 중개업자의 사업수익은 계약에 따른 수수료 취득에 있다. 따라서 수수료가 발생하지 않는 계약이라면 적극적으로 참여하지 않을 것이다. 물론 공인중개업 사업자들은 권리금계약을 제외한 상가임대차계약에 따른 중개수수료로 수익을 창출할 수 있지만 대부분의 상가임대차에서는 권리금계약에 의한 수수료가 크기 때문에 중개수수료는 포기하는 경우도 발생한다. 특히 공인중개업자가 아닌 일반 창업컨설팅업체라고 한다면 권리금이 발생하지 않는 점포는 창업컨설팅의 대상 물건에서 제외하는 경우가 일반적이다.

⑤의 상황은 권리금을 지불하지 않고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 상가임대차계약이 종료한 후에 임대인이 신임차인과 상가임대차계약을 맺는 경우이다. 따라서 현임차인, 임대인, 신임차인 모두 의사결정 과정에 참여하게 되지만 권리금을 신임차인이 지불하지 않고 상가임대차계약을 맺는 상황이다. 즉 권리금이 생성될 가능성이 있었던 상가가 상가임대차계약이 계약에 따라 종료함으로써 권리금이 생성되지 않는 것이다. 이는 임대인이 상가임대차계약 기간을 끝까지 준수한 것으로 임차인의 전대차 또는 전임대의 요구를 동의하지 않은 것이다.

2. 신임차인으로 권리금 이전

현임차인이 권리금을 지불한 것을 전제로 함은 권리금을 지불하고 들어온 현임차인이 다음 임차인에게 권리금을 이전하는 과정을 보고자 함이며, 앞에서 전술한 1-④의 상황에서 권리금을 지불한 신임차인이 현임차인이 되는 것이다.

[표 3-5] 권리금이 이전되는 과정

	현임차인 첫 의사결정	임대인 첫 의사결정	현임차인 둘째 의사결정	임대인 둘째 의사결정	신임차인 의사결정
①	권리금 지불	환산보증금 유지	none	none	none
②	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 진행	none	none
③	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 안함	none
④	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 진행	권리금 지불
⑤	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 진행	권리금 지불 안함

①의 상황은 권리금을 지불한 현임차인이 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금과 월임대료 인상을

하지 않고 그대로 유지하는 상태이다. 따라서 현임차인과 임대인이 현조건 그대로 상가임대차계약을 자동 연장하는 의미가 되므로 현임차인이나 임대인의 두 번째 의사결정 과정은 없으며, 신임차인 또한 아무런 의사결정과정이 필요하지 않다.

②의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 그대로 순응하는 경우이다. 따라서 현임차인의 두 번째 의사결정과정이 필요하며 임대인과 신임차인은 의사결정과정이 필요가 없는 상황이다.

③의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 신임차인을 구하기 전에 상가임대차계약이 종료하고, 신임차인을 구하지 못하여 점포가 공실로 남는 경우, 또는 임대인이 직접 점포 사업을 함에 따라 신임차인이 필요가 없는 경우이다. 현임차인은 재계약을 하지 않는 두 번째 의사결정을 하고, 임대인도 신임차인을 구하지 않는 의사 결정을 내리게 된다. 신임차인은 주어진 정보가 전혀 없으므로 의사결정 과정에 참여하지 못하게 된다. 즉 권리금을 지불한 현임차인은 지불한 권리금을 회수하지 못하고 상가임대차계약이 종료된 경우이므로 임대인에게 보증금을 돌려 받기위하여 점포를 원상복구 하여야 하는 부담을 가지게 된다.

④의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 상가임대차계약이 종료하기 전에 신임차인과의 권리금 협상이 중개업자를 통하여 진행된 경우이다. 따라서 현임차인, 임대인, 신임차인 모두 의사결정 과정에 참여하게 된다. 권리금을 지불하고 상가임대차계약을 맺은 현임차인이 신임차인에게 권리금을 받는 가장 일반적인 권리금 이동 과정이다. 현임차인 입장에서 지불한 권리금보다 받은

권리금이 더 많다면 금전적 이득을 보았을 것이고, 그 반대의 경우라면 권리금 크기에 따라 일부 손실을 보았을 것이다. 그러나 상가임대차계약 기간 동안에 사업 수익으로 일부 보전하였을 것으로 예상할 수 있다. 권리금 계약을 중재한 중개업자는 권리금 수수료로 금전적 이득을 취하였을 것이다. 또한 다른 선택에서는 권리금 수수료를 받지 못하므로 신임차인으로 부터 권리금을 받을 수 있도록 현임차인과 협조관계를 유지하였을 것이다.

⑤의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 상가임대차계약이 종료한 후에 임대인이 신임차인과 상가임대차계약을 맺는 경우이다. 따라서 현임차인, 임대인, 신임차인 모두 의사결정 과정에 참여하게 되지만 신임차인은 권리금을 지불하지 않고 상가임대차계약을 맺는 상황이다. 따라서 권리금을 지불한 현임차인은 권리금을 회수하지 못하고 상가임대차계약이 종료된 경우이기 때문에 상가임대차계약 기간 동안에 사업수익으로 회수하지 못하였다면 지불한 권리금 가액만큼 금전적 손실을 보았을 것이다. 그리고 신임차인은 권리금이 있던 상가를 권리금을 지불하지 않고 상가임대차계약을 맺는 상황이다.

3. 경기호황에 따른 권리금 확대

현임차인이 권리금을 지불한 것과 경기가 호황인 경우를 전제로 한다. 이는 권리금을 지불하고 들어온 현임차인이 다음 임차인에게 권리금을 이전하는 과정에서 어떻게 확대되는지 보고자 함이며, 앞에서 전술한 2-④의 상황에서 권리금을 지불한 신임차인이 현임차인이 되는 것이다. 경기가 호황이라는 것은 신규로 점포를 구하고자 하는 점포사업자들이 많으므로 신임차인을 수요라는 관점에서 보면 수요는 점차적으로 늘어나는 과정이다. 반면에 시장에서 구할 수 있는 점포는 한정되어 있을 것이고, 이를

공급이라는 관점에서 공급이 수요보다 적다는 것을 알 수 있다.⁷⁸⁾

[표 3-6] 권리금이 확대되는 과정

	현임차인 첫 의사결정	임대인 첫 의사결정	현임차인 둘째 의사결정	임대인 둘째 의사결정	신임차인 의사결정
①	권리금 지불	환산보증금 유지	none	none	none
②	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 진행	none	none
③	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 안함	none
④	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 진행	권리금 지불
⑤	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 진행	권리금 지불 안함

①의 상황은 권리금을 지불한 현임차인이 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금과 월임대료 인상을 하지 않고 그대로 유지하는 상태이다. 따라서 대기하고 있는 신임차인들이 많을지라도 현재의 계약 조건으로 현임차인과 임대인이 합의 하였으므로 현임차인이나 임대인의 두 번째 의사결정 과정은 없으며, 신임차인 또한 아무런 의사결정과정이 필요하지 않다.

②의 상황은 권리금을 지불한 현임차인이 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금과 월임대료 인상을 하였을 경우이다. 대기하고 있는 신임차인이 많이 있으므로 높은 임대료 인상을 임대인이 현임차인에게 요구하였을 것이다. 그러한 요구 조건을 현임차인이 받아들임에 따라 재계약을 진행한 것이다. 따라서 현임차인의 두 번째 의사결정과정이 필요하며 임대인과 신임차인은 의사결정과정이 필요가 없는 상황이다.

③의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지

78) “최근에는 장사가 안 되는 점포도 권리금이 매달 증가하는 경우가 나타난다. 창업 희망 수요가 늘어난 데 비해 신규 출점이 가능한 입지는 제한돼 있기 때문에 매출과 권리금이 꼭 비례하지 않는 경우도 부지기수이다.” (매경 이코노미, 2013.06.10. www.news.mk.co.kr)

않았을 때이다. 그러나 대기하고 있는 신임차인이 많음에도 불구하고 임대인이 신규 임차를 하지 않기로 한 것은 본인이 직접 점포사업을 하는 것으로 볼 수 있다. 따라서 권리금을 지불하고 임대차계약을 맺은 현임차인은 계약 종료와 함께 권리금을 돌려받지 못하고 상가를 원상복구를 하여야 하며, 신임차인은 아무리 높은 임대차 조건을 제시하여도 의사결정으로 가는 상황은 전개가 되지 않는다.

④의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 상가임대차계약이 종료하기 전에 중개업자의 도움을 받아 신임차인과의 권리금 협상이 진행된 경우이다. 따라서 대기하고 있는 신임차인이 많은 관계로 현임차인은 본인이 지급한 권리금보다 더 높은 권리금을 신임차인에게서 받을 것이다. 현임차인 입장에서는 점포사업의 성패와 관계없이 높은 권리금을 받으므로 금전적 이득을 봄은 당연한 것이다. 이것은 권리금이 더 확대 재생산되어진 것이다. 신임차인은 높은 권리금을 지급하였기 때문에 권리금 회수라는 위험에 직면하게 된다. 이 권리금계약을 중재한 중개업자는 권리금 수수료로 높은 금전적 이득을 취하였을 것이다. 더군다나 시장 경기에 따른 적절한 수준의 권리금이 아니라 과도하게 높은 권리금을 신임차인으로부터 지불하도록 하였다면 중개업자의 수익은 더욱 더 커질 것이다. 물론 다른 선택에서는 권리금 수수료를 받지 못하므로 신임차인으로부터 권리금을 받을 수 있도록 현임차인과 협조관계를 유지하였을 것이다.

⑤의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 상가임대차계약이 종료한 후에 임대인이 신임차인과 상가임대차계약을 맺는 경우이다. 따라서 현임차인, 임대인, 신임차인 모두 의사결정 과정에 참여하게 되지만 권리금을 신임차인이 지불하지 않고 상가임대차계약을 맺는 상황이 발생하는 것이다. 현임차인은 지불한

권리금을 반환받지 못함으로 인하여 금전적 손실을 보았을 것으로 예상할 수 있다. 그러나 임대인은 대기하고 있는 신임차인이 많으므로 높은 보증금과 월임대료를 받아들인 새로운 임차인과 상가임대차계약을 진행하게 된다.

4. 경기불황에 따른 권리금 축소

현임차인이 권리금을 지불한 것과 경기가 불황인 경우를 전제로 한다. 이는 권리금을 지불하고 들어온 현임차인이 다음 임차인에게 권리금을 이전하는 과정에서 어떻게 축소가 되는지 보고자 함이며, 과도한 권리금을 지불한 임차인이 임대인의 요구를 받아들일 수밖에 없는 상황을 보고자 하는 것이다. 앞에서 전술한 3-④의 상황에서 높은 권리금을 지불한 신임차인이 현임차인이 되는 것이다. 경기가 불황이라는 것은 점포사업을 폐업하는 자영업자가 많아지는 경우이며 신규로 점포를 구하고자 하는 점포사업자들의 창업이 적어질 것이다. 이를 공급과 수요라는 관점에서 보면 점포의 공급은 늘어나고 점포가 필요한 신임차인은 점차적으로 줄어들 것이다. 따라서 공급이 수요보다 많다는 것으로 이해 할 수 있을 것이다.

[표 3-7] 권리금이 축소되는 과정

	현임차인 첫 의사결정	임대인 첫 의사결정	현임차인 둘째 의사결정	임대인 둘째 의사결정	신임차인 의사결정
①	권리금 지불	환산보증금 유지	none	none	none
②	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 진행	none	none
③	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 안함	none
④	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 진행	권리금 지불
⑤	권리금 지불	환산보증금 인상	재계약 안함	신규임차 진행	권리금 지불 안함

①의 상황은 권리금을 지불한 현임차인이 임대인과 상가임대차계약을

맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금과 월임대료 인상을 하지 않고 그대로 유지하는 상태이다. 따라서 대기하고 있는 신임차인들이 적을지라도 현재의 계약 조건으로 현임차인과 임대인이 합의 하였으므로 현임차인이나 임대인의 두 번째 의사결정 과정은 없으며, 신임차인 또한 아무런 의사결정과정이 필요하지 않다. 상가들의 공급보다 임차인들이 적은 관계로 인하여 보증금이나 임대료가 낮아지는 상황에서 현상 유지를 하는 조건이므로 임대인에게는 유리한 상가임대차계약이라고 할 수 있을 것이다. 현임차인은 과도한 권리금을 지불하였기 때문에 계약을 유지하는 것이 더 바람직하다고 판단하여 계약을 연장하는 것이라 할 수 있다.

②의 상황은 권리금을 지불한 현임차인이 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금과 월임대료 인상을 하였을 경우이다. 대기하고 있는 신임차인이 거의 없으므로 높은 임대료 인상을 임대인이 현임차인에게 요구하였다는 것은 현임차인이 지불한 권리금을 회수하지 못한 상황에서 점포사업을 포기할 수 없다는 홀드업 상황임을 임대인이 인지한 것이다. 시장임대료보다 높은 계약임대료가 형성 되었음에도 현임차인의 입장에서는 임대인의 요구를 거절할 수 없는 것은 지불한 권리금을 반환 받을 수 있는 방법이 임대인의 요구조건을 받아들이고 나서 신임차인과 협상을 해야 하기 때문이다. 과도한 임대인의 요구조건을 현임차인이 받아들임에 따라 재계약을 진행한 것이다. 따라서 현임차인의 두 번째 의사결정과정이 필요하며 신임차인은 의사결정과정이 필요가 없는 상황이다.

③의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 즉 권리금을 지불하였음에도 불구하고 계속 사업을 유지하기 보다는 점포사업을 포기하는 경우이다. 그러나 대기하고 있는 신임차인이 거의 희박하므로 점포가 공실이 되거나 임대인이 직접 점포사업을 하는 것으로 볼 수 있다. 따라서 권리금을 지불하고 임대차계약을 맺은 현임차인은 권리금을 받지 못하고 상가를 원상복구를 하여야 하고 계약을

종료하면 되는 것이다. 점포사업을 유지하는 것보다는 폐업 자체가 더 이득이라는 판단에서 현임차인은 선택을 하는 것이다.⁷⁹⁾

④의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지 않았을 때이다. 그러나 상가임대차계약이 종료하기 전에 신임차인과의 권리금 협상이 진행된 경우이다. 따라서 대기하고 있는 신임차인이 거의 희박하였으므로 현임차인은 본인이 지급한 권리금보다 낮은 권리금을 신임차인에게서 받을 것이다. 현임차인 입장에서는 권리금을 회수하지 못하고 상가임대차계약을 종료할 가능성이 높았는데도 불구하고 권리금을 일부 회수함에 따라 어느 정도 손실을 줄이게 된 것이다. 임차인을 구하기가 상당히 어려운 환경이므로 신임차인은 상가임대차계약 조건을 유리하게 할 수 있음에도 불구하고 불확실한 정보를 가지고 계약을 진행하였을 것으로 예상할 수 있다. 따라서 경기가 계속적으로 장기 불황으로 진행이 된다면 지불한 권리금을 회수할 방법이 점점 어려워지기도 하지만, 경기가 호전이 되면 지불한 권리금보다 더 높은 권리금을 받을 수 있는 기회가 되기도 한다. 이 권리금계약을 중재한 중개업자는 권리금 수수료로 금전적 이득을 취하였을 것이다. 더군다나 시장 경기가 안 좋은 관계로 권리금을 신임차인으로부터 받지 못할 수도 있었는데 권리금을 일부라도 거래 성사시킴에 따라 권리금 수수료라는 명목으로 금전적 이득을 본 것이다. 물론 시장 경기에 따른 적절한 수준의 권리금이 아니라 과도하게 높은 권리금이 신임차인으로부터 현임차인에게 이전되도록 중재하였다면 중개업자의 금전적 이득은 더욱더 커졌을 것이다. 다른 선택에서는 권리금 수수료를 받지 못하므로 신임차인으로부터 권리금을 받을 수 있도록 현임차인과 협조 관계를 유지하였을 것이다.

⑤의 상황은 권리금을 지불하고 임대인과 상가임대차계약을 맺은 상태에서 계약 종료 시점에서 임대인이 보증금 또는 월임대료를 인상을 하였을 경우에 현임차인이 임대인의 제시한 조건을 거절하고 재계약을 하지

79) 기획재정부, 『최근경제동향』, 2013.3 p50, “소매, 음식업의 경우 상대적으로 진입 장벽이 낮아 창업이 많이 이뤄지지만, 시장 포화에 따른 경쟁 심화로 폐업률도 높다”

않았을 때이다. 그러나 상가임대차계약이 종료한 후에 임대인이 신임차인과 상가임대차계약을 맺는 경우이다. 따라서 현임차인, 임대인, 신임차인 모두 의사결정 과정에 참여하게 되지만 권리금을 신임차인이 지불하지 않고 상가임대차계약을 맺는 상황이 발생하는 것이다. 대기하고 있는 신임차인이 희박함에도 불구하고 높은 보증금과 임대료를 지급하고 상가임대차계약을 맺은 신임차인은 권리금이 없다는 점을 높이 평가하여 상가임대차계약을 진행하는 것으로 볼 수 있다.⁸⁰⁾

제 4 절 상가임대차계약에 근거한 권리금 재해석

1. 권리금 유형에 따른 재해석

1) 지역 권리금

(1) 상가 입지의 우수성으로 인한 무형의 가치 증진

부동산 투자에 있어서 가장 중요한 것은 입지이다. 입지의 차이로 인하여 가격(가치)의 차이가 발생하므로 이는 부동산을 매입할 때 가장 먼저 고려하는 부분이다. 투자자⁸¹⁾는 좋은 입지를 갖춘 상가를 확보하고자 시간적·금전적 비용을 다른 입지의 투자자보다 더 투자하였을 것이다. 이러한 이유로 양호한 입지에 자연스럽게 형성되는 무형의 가치인 지역권리금은 임차인에게 귀속되는 것이 아니라 임대인에게 귀속되는 것이다. 간혹 임차인이 점포사업을 성공적으로 하였기 때문에 상가에 대한 무형의 가치가 증진된 것으로 해석하여 임차인에게 그 보상을 하여야 한다고 주장한다면, 그 반대의 경우에는 하락된 무형의 가치를 임대인에게 임차인이 손해 배상을 하여야 한다고 주장할 수도 있는 것이다.⁸²⁾ 이러한 상반된 결

80) 수요가 공급보다 적은 상황에서 임차인이 높은 임대료를 지불한 경우는 상가가 가지고 있는 본연의 입지적 요인이 우수한 경우일 것이다.

81) 여기서 언급하는 투자자는 임대인을 언급하며 상가임대차계약 시 주된 당사자이다. 임대인인 상가투자자는 임대수익을 보고 상가에 대한 매입 타당성 검토를 할 것이다.

82) ‘입지가 좋은 곳의 점포사업에서 임대인은 다른 지역보다 높은 차임(임대료)을 받고 있으며, 임차인의 노력으로 발생한 영업이익의 부분이 임차권의 가치를 증진시키는 것이 되므로 임차권의 가치를 증진시킨 임차인의 노력을 인정하여 지역 권리금을 임차인이 주장할 수도 있다.’는 견해가 있다. (김영두·김정욱·박정화·서순탁·허광무,

과가 나타날 수 있으므로 이에 대한 상호간의 부담을 회피하기 위하여 임대차계약을 작성할 때 합의한 금전이 보증금과 월임대료이며, 임대차 기간 동안의 사용·수익에 대한 권한을 임차인에게 보장하여 주는 것이다.

(2) 임대인이 받은 권리금에 대한 재해석

임대인이 받게 되는 권리금은 대부분 지역권리금의 성격을 가지게 된다. 임대차계약을 맺을 당시에 보증금과 별도로 권리금을 수수한다면 이 권리금의 성격을 어떻게 해석하여야 하는지가 문제가 된다. 보증금이라고 하는 것은 건물을 임대차 하는 경우에 있어서 임대차계약에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보하기 위하여 임차인 또는 제3자가 임대인에게 지불하는 금전을 의미한다. 보증금은 임대차계약의 종료시점에 임차인이 임대인에게 월임대료를 지불하지 않는 등의 채무불이행이 있으면 그 금액을 감하여 잔액을 임차인에게 반환하는 성격을 가지고 있다. 이는 임대차 계약 기간 동안 임대인이 예상할 수 있는 위험을 보호하여 주는 성격도 있지만 임차인에게는 과도한 월임대료의 부담을 덜어주는 성격도 함께 있다. 권리금은 일반적으로 장소적 이익 또는 사용권의 이익으로 지급되는 것이므로 반환청구하지 못한다는 것이 판례에 근거한 일반적 해석이다. 따라서 보증금은 임대차계약 기간 종료 시에 반환하여야 할 금전이고, 권리금은 반환하지 않아도 되는 금전이라고 한다면 임대인이 받는 권리금은 월임대료의 성격을 갖고 있다고 보아야 하는 것이 타당하다고 본다. 즉 매월 받아야 할 월임대료에서 일정부분을 감하여 이를 일시불로 받은 금전이 지역권리금의 성격으로 해석하여야 하는 것이다. 이러한 월임대료는 계약임대료와 시장임대료의 차이로 볼 수도 있다. 월임대료는 소득세의 신고대상에 해당하는 것이기 때문에 소득 신고를 줄이기 위하여 시장임대

전게서, 제2편, pp.78~81), 지역 권리금이 형성되는 상가는 입지가 양호한 1층에 있는 상가들이 대부분이다. 따라서 평당 거래가격이 타 지역보다 월등하게 높다는 것을 알 수 있다. 또한 같은 건물이라고 하더라도 거래 가격 형성이 평당1층을 100으로 하였을 때 2층은 40~60% 정도가 일반적인 거래가격이다. 따라서 1층에 있는 상가가 높은 차임을 받는다고 하지만 상층부의 점포와 비교하여 상가 투자(매입)가격 대비 임대수익률로 검토하여 보면 높은 가격에 매입을 하였을 지라도 1층의 임대수익률이 별로 차이가 없거나 오히려 1~2%정도 낮게 형성되는 것이 현재 시장 거래가격의 모습이다. 따라서 높은 차임을 받는다고하여 임대인이 보상을 받았고, 신규임차인의 영업으로 임차권의 가치를 증진시켰으므로 지역권리금을 주장할 수 있다는 논리는 반대의 논리도 주장할 수 있으므로 재고의 여지가 있다 할 것이다. 그럼에도 불구하고 수익률이 다소적은 1층의 점포들이 일반 투자자들에게 관심이 집중이 되는 것은 공실의 가능성이 다른 층보다 없고, 환금성에 있어서 유리하기 때문이다.

료보다 낮은 계약임대료로 임차인과 상가임대차계약을 맺는 것이다. 그리고 그 차이를 일시불로 지역권리금의 형태로 임대인이 받는 것이다. 그렇다면 이는 명백한 탈세 행위이다. 매월 받는 월임대료 또는 보증금에 대한 소득에 따른 세금을 줄이기 위한 편법으로 권리금이 관행적으로 이용되고 있는 것이다.

2) 시설권리금

(1) 금전적 가치가 없는 시설물

점포사업을 위하여 임차 목적물의 내부에 설치된 시설물이나 편의시설 등의 경우 시설권리금 형성의 요인이 되므로 임차인이 권리금을 주장할 수 있으나 임대차계약서에 임대차 종료시점에는 원상회복을 하여 주는 조건으로 임차인과 임대인이 계약하는 것이 일반적이므로 이에 대한 근거가 약하다고 볼 수 있다. 민법 제626조 2항 “임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인이 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.”라고 명시하고 있다. 간혹 손실보상을 받기위하여 유익비로 해석하여 시설권리금을 주장할 수 있을 것이다. 그러나 대부분의 시설물은 임차인의 특정 점포 사업을 위한 것이다. 상가는 상가 점포사업 아이템에 따라 공간 사용에 대한 인테리어가 다를 수밖에 없다. 특정 점포사업을 하기 위하여 설치한 시설들이 부동산의 공간 활용가치를 높이는 하였으나 다른 점포사업을 하기 위해서는 불필요한 시설물이 될 가능성이 높다. 임차인이 시설을 하였기 때문에 시설권리금을 받는다고 한다면 임대인이 시설을 설치하여 시설권리금을 없앨 수도 있다. 이렇게 할 경우 시설에 투입된 비용을 임대인은 임대료에 전가할 것이며, 특정 업종하고만 임대차계약을 맺어야 하므로 기회비용의 손실까지 임대료에 반영할 것이다.⁸³⁾ 이는 임대료 상승의 원인이 되어 임차인에게 불리한 사업위험으로 다가 오게 된다. 더군다나 성공적인 점포사업을 위해서는 점포의 쾌적성과 고객들의 편리성 증진 측면

83) 임대인은 임차인을 선택하는데 있어서 제약을 받으므로 임대료가 하락할 수도 있다는 관점에서 볼 수도 있지만, 임대료가 하락할 가능성이 있다면 임대인은 시설비용을 스스로 부담하여 임차인을 구하지 않을 것이다.

에서 시설물을 정기적으로 개선하여야 하며, 프랜차이즈 점포⁸⁴⁾의 경우는 특정한 인테리어 시설을 설치하여야만 점포사업을 할 수 있는 것이 일반적이다.⁸⁵⁾ 따라서 특별한 경우⁸⁶⁾가 아니라면 사용하던 시설물을 승계하는 것은 노후화된 설치 시설물을 인수하는 것이므로 그에 대한 금전적 가치는 거의 없다고 봐야할 것이다.⁸⁷⁾

(2) 임대차 기간 동안의 시설비용 회수

특정 점포사업을 위하여 시설비용이 투입되었다면 임차인은 그러한 비용을 판매단가에 반영하여 점포사업을 하는 것이 일반적이다. 일반적으로 이러한 비용 회수는 임대차 기간을 염두에 두고 그 기간에 회수하고자 사업 타당성 검토를 할 것이며, 그 기간을 안정적으로 확보하기 위하여 임대인과 임대차 기간에 대한 협상을 할 것이다. 시설비가 많이 투입된 경우에는 임대차계약이 2~5년의 중장기 임대차계약을 맺으며, 간혹 10년의 장기 임대차계약이 이루어지는 경우도 있다.⁸⁸⁾ 계약자유 원칙상 당사자의 자유로운 계약으로 임대차계약은 갱신될 수도 있을 뿐만 아니라 계약 기간도 당사자의 합의에 따라 정할 수 있는 것이다. 상가건물 임대차보호법에서 정하는 모든 내용들은 임차인을 위한 강행법규이다. 대부분의 임대차계약에서 체결한 내용은 유효하지만 계약내용이 임차인에게 불리한 것은 강행법규위반으로 무효이다.⁸⁹⁾ 그렇다면 시설 투자를 많이 한 임차인에게 중장기 계약기간을 맺는 것은 임차인에게 불리한 것이 아니라 유리

84) 프랜차이즈 점포가 특수한 경우라고 볼 수도 있을 것이지만 대한상공회의소(www.korcham.net)가 수도권 및 6대 광역시 프랜차이즈 가맹점 350여 곳을 대상으로 2012년 4월에 조사 발표한 ‘프랜차이즈 가맹점 창업실태 및 성공요인 조사’에 따르면, 새롭게 오픈한 프랜차이즈 매장 중 자영업에서 프랜차이즈로 전환한 창업자의 비율이 33.4%로 조사되었다. 또한 머니투데이(www.mt.co.kr)의 2012.5.12.일자 자료에 의하면 “최근 프랜차이즈 업체와 공정거래위원회의 자료에 따르면 지난해 점포사업자들의 프랜차이즈 창업 비율은 74%를 기록했다.”고 한다.

85) 통상적으로 프랜차이즈 가맹점으로 점포사업을 하는 경우에 있어서 3년마다 정기적으로 인테리어를 다시 하여야 하는 가맹 계약을 맺는 경우가 일반적이다.

86) 유사한 업종이라고 하더라도 점포사업을 하고자 하는 신규임차인이 인테리어를 다시 하는 것이 일반적 관행이라고 한다면, 특별한 경우라 함은 같은 업종으로의 점포사업의 승계가 이루어져야 하며, 이 또한 새로운 인테리어를 하고 3년이 경과하지 않아야 할 것이다.

87) 간혹 식음료 업체에서 권리금을 지불하고 노후화된 시설물을 승계하는 경우도 있지만 이런 경우의 권리금은 시설권리금이라는 명목보다는 영업권리금의 형태를 가지게 된다.

88) 계약 기간은 일반적인 2년의 임대차계약을 맺고, 영업권 보장을 5년 또는 10년으로 하는 경우도 있다. 이때는 임차인이 예상하였던 대로 점포사업이 성공적이지 못할 경우 점포사업을 포기할 수 있도록 하는 것이고, 성공적일 경우에는 영업권 보장 기간 동안 자동으로 임대차계약 갱신이 되도록 하는 것이다. 임차인의 선택에 따라 계약을 연장할 수도 안할 수도 있는 것이므로 임차인에게 유리한 임대차계약이다.

89) 김효석, 『상가임대차분쟁의 해결』, 서울 : 법률서원, 2010. p.30

한 것이 된다. 결과적으로 시설권리금을 인정하여 준다는 것은 개인의 자유의지에 의하여 점포사업을 한 현임차인에게 본인의 사업능력 부족으로 발생한 사업손실을 제3자인 신임차인이 보상하여 주는 형태가 되어 버리는 것이다. 따라서 신임차인이 합리적인 의사결정을 한다고 하면 시설권리금을 지급하지 않는 것이 당연한 것이다. 그러나 권리금의 유통 과정에서 현임차인과 중개업자들이 신임차인으로부터 권리금이라는 명목으로 금전적 이득을 도모하고자 정확한 정보를 주지 않고 비합리적인 정보를 전달하여 주기 때문에 과도한 권리금을 지불하는 경우가 발생하는 것이다.⁹⁰⁾

3) 영업권리금

영업권리금은 영업상의 노하우, 거래처 확보, 고객들과의 신뢰 등에 대한 무형의 재산적 가치로서 양도 이후 일정기간 확보할 수 있는 순 이익금의 합계를 양도인이 점포의 영업을 포기함으로써 그 대가로 양수인에게 받는 금액이다. 신규임차인이 현임차인에게 영업노하우, 거래처 등의 영업양수를 받는 조건으로 권리금을 지불하였으나, 실제로 점포사업을 하면서 신규임차인이 판단한 순이익이 확보되지 않는다 하여 지불한 권리금을 돌려 달라 할 수 없는 것이다⁹¹⁾. 영업권리금을 인정하기 위한 전제조건은 일반인이 알 수 없는 차별화된 영업상의 노하우에 근거한 안정적인 사업수익을 이루어 낼 수 있는 무형의 가치가 반드시 있어야 한다는 것이다. 일반적으로 영업상의 노하우가 재산적 가치가 있을 정도의 사업 아이템이라면 불특정 다수의 점포 방문객이 아니라 지속적 방문을 하는 특정된 고객의 집객효과가 있어야 한다. 점포사업의 성패여부는 ‘목이 좋아야 한다.’

90) 정확한 정보가 신임차인에게 전달되고 합리적인 의사 결정을 가진다고 한다면 과도한 권리금이 형성되지는 않을 것이다.

91) 김영두·김정옥·박정화·서순탁·허강무, 전계서, 제2편, p.100 “상인의 믿음과 달리 실제로 영업이익이 많이 발생하지 않았고 그로 인해서 영업의 가치가 하락하였다면 영업에 대한 보상의 필요성이 있는 경우에 그 시점을 기준으로 영업에 대한 보상이 이루어져야 한다. 상인이 높은 권리금을 주고 영업을 양수하였다고 하더라도 영업가치가 하락하는 위험은 그 상인 스스로 부담해야 한다. 영업가치가 하락했는지 상관없이 권리금을 보상해야 한다면 상인이 스스로 부담해야 하는 영업가치의 변동이라는 거래의 위험을 제3자에게 전가하는 결과가 된다. 상인의 판단에 따른 위험을 제3자가 부담해야 할 이유는 전혀 없다.”

는 말이 있다. 이는 입지의 중요성을 이야기 하는 것이며, 불특정 다수의 점포방문을 유도할 수 있기 때문이다. 판매업종의 점포사업은 영업상의 노하우보다는 제품 자체의 품질·브랜드 또는 입지의 우수성으로 인한 집객효과가 점포사업의 성공 요인이다. 이는 영업권리금보다 지역권리금의 성격에 가까울 것이며, 지역권리금을 제외한 현임차인만이 가지고 있는 실질적인 영업권리금의 금전적 가치를 추계한다는 것은 상당히 어려운 일이다. 영업권리금을 추정하기 위해서는 불특정 다수가 아닌 지속적 방문을 하는 집객 고객들을 대상으로 교통, 접근성, 가시성, 동선, 상권, 건물 외관, 실내 인테리어 등을 제외한 재방문 동기에 대한 냉정한 분석이 반드시 전제되어야 한다. 영업권리금을 주장할 정도의 성공적인 점포사업을 영위하고 있다면 짧은 기간에 성공적인 점포사업을 하기는 어려울 것이다. 따라서 점포사업의 영업 년도수가 얼마 지나지 않은 상태에서 신규임차인에게 받는 영업권리금의 성격은 영업권리금이 아닐 가능성이 높다는 것이다. 또한 현임차인과의 신뢰에서 발생한 고객들의 방문 동기가 신임차인에게 전가되는 경우는 극히 희박하므로 영업권리금의 가치를 합리적으로 계량화할 수 있는 법적 장치나 제도가 없는 것이 현실이다. 따라서 향후 기대할 수 있는 영업이익이 없다면 신임차인은 권리금을 지불하지 않을 것이다. 그럼에도 불구하고 신임차인이 권리금을 지불하였다는 것은 영업이익이 있을 것이라고 판단하는 것이고, 그러한 판단에 대한 기초적인 정보가 중개업자들에 의해서 제공되는 것이다. 따라서 현임차인에게 지급하는 권리금은 악의적으로 이용될 가능성이 높다고 할 수 있다.

2. 상가임대차계약과 권리금 관계

1) 전대 임차권 양도에 대한 임대인의 동의 여부

(1) 임대차계약서의 임대인 동의 여부 표기

민법 629조 1항에 “임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.”라고 규정하고 있다. 이러한 민법의 조문에 근

거하여 일반적으로 상가임대차계약 시 작성하는 계약서에서는 “임차인은 임대인의 동의 없이는 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며, 임대차 목적이외의 용도로 사용할 수 없다.”는 문구를 기입하고 있다. 임대인의 동의와 관련하여서는 판례는 배신행위이론을 적용하여 임대차의 무단양도에 있어서 임대인의 계약 해지권을 제한하고 있다. 즉 양수인이 임차인의 무단양도가 임대인에 대한 배신적 행위가 아니라는 것을 입증하면 임대인은 무단 양도를 이유로 임대차계약을 해지할 수 없다고 한다.⁹²⁾ 반면 무단 전대의 경우 임대인은 임차인의 무단전대가 배신행위일 것을 요하지 아니하고 임대차계약을 해지할 수 있다고 하는 반대의 견해를 가진 판례도 있다.⁹³⁾

전대차와 임차권의 양도의 차이를 알아볼 필요가 있다. 임차인이 그 영업을 하면서 점포도 넘겨주기로 한 계약이 영업양도 계약에 부수하여 이루어졌고, 임대차계약서 양식이 아니라 매매계약서 양식을 이용하여 위 계약을 체결하였으며, 양수인과 임차인이 함께 임대인을 찾아가 영업 양수인과 새로운 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요구하였고, 영업을 양도한 이후 위 점포에 관한 임차권의 권리 관계에서 임차인의 지위를 유지시켜야 할 이익을 인정할 없다면 양수인과 임차인 사이에서 위 점포를 넘겨주기로 한 계약은 전대차계약이 아니라 임차권의 양도계약이라고 한 판례⁹⁴⁾를 통하여 전대차와 임차권 양도의 차이를 알 수 있을 것이다.

전대차는 임차인이 임차물을 제3자에게 사용·수익하도록 임대하는 계약으로서 임대인의 동의가 있는 경우에만 허용되며(민법 629조 1항), 임대인의 동의 없이 무단으로 임차물을 전대한 때에는 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있다(민법 629조 2항). 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담하고, 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다(민법 630조). 그러나 건물의 임차인이 그 건물의 소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에는 임대인의 동의를 요하지 아니한다(민법 632조). 임대인의

92) 대판 1993.4.13., 92다24950; 동 1993.4.27., 92다45308

93) 대판 1972.1.31., 71다2400

94) 대법원 2001.9.28., 선고2001다10960 판결(임대차 보증금)

동의를 얻어 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전대차의 기초인 임대차계약이 해지 통고로 종료되었음을 전차인에게 통지하여야 하며, 이 통지를 하지 않으며 임대인은 해지로서 전차인에게 대항하지 못한다. 그리고 전차인이 통지를 받은 때에는 해지의 효력은 그 전차인에 대하여는 일정한 기간(부동산은 6월, 동산은 5일)이 경과하여야 생긴다(민법 638조, 635조).

이러한 민법의 해석 기준에 따라서 임차인은 권리금의 안정적인 확보를 위해서는 임대인의 동의가 필요 없도록 상가임대차계약서 작성 시 “언제든지 임차인은 제3자에게 임차권을 양도 할 수 있다.”라는 내용의 특약을 정하지 않으면 안 될 것으로 보는 것이 타당하다고 여겨진다.⁹⁵⁾ 그러나 실무에서는 임대인이 이러한 조건을 임대차계약서에 명시하고 임대차계약을 맺는 경우는 거의 희박하다.

(2) 임대차 동의없는 권리 승계는 사기죄 성립

현임차인이 임대인의 동의없이 임차권을 양도하는 것처럼 신임차인에게 권리금을 받았으나, 임대인의 동의를 얻지 못하여 권리금을 되돌려 주어야 함에도 불구하고 돌려주지 않는 경우 신임차인은 권리금을 돌려받지 못하는 금전적 손실이라는 피해를 보게 된다. 즉 임대인의 승인없이 임차권을 양도하거나 전대할 수 없도록 되어 있음에도 불구하고 임차인이 신임차인에게 위 임대인의 승낙을 받은 것처럼 거짓말을 한 것이다. 그리고 이를 믿은 신임차인과 임차권 양도계약을 체결하고 그 보증금 및 권리금 등을 받은 것이다. 그리고 임대인이 신임차인에게서 월임대료를 받은 것이다. 판례에 의하면 이러한 경우 현임차인이 임대인의 동의를 받지 않을 것에 대해서 사기죄의 성립이 가능하다고 보고 있으며, 설사 임대인이 신임차인으로부터 월임대료를 받았다 하더라도 사기죄의 성립에는 아무런 지장이 없다고 한다.⁹⁶⁾ 이 판례에 의하면 임차인이 제3의 임차인을 구하는 과정에서 중개업자의 소개를 거치는 과정이 일반적이므로 중개업자는 사기공모죄에 해당하는 것임을 인지할 필요가 있다. 따라서 임대인이 계

95) 경국현, 『상업용 부동산 투자론』, 서울 : 한울출판사, 2011. p.120

96) 대법원 1984.1.17., 선고 83도2932 판결(사기)

약서에 명시된 계약기간을 준수하고 계약 기간 중에 임차인의 사정에 의하여 임차권을 양도하고자 하는 경우일지라도 임대인이 동의하지 않는다면 권리금 수수는 상당히 어렵다고 보인다.

(3) 임대인이 동의하여 주는 이유

① 임대인의 심리적 부담감으로 인한 동의

임대인이 동의하여 주는 이유는 심리적으로 악의적인 임대인이라는 인상을 받는 것에 대한 두려움이다. 즉 기존임차인의 개인적인 사정을 배려안하고 끝까지 계약기간을 준수함으로 인하여 인간적 배려가 없다는 인식을 지역사회 줄 수 있다는 것이 부담감으로 작용한다는 것이다.⁹⁷⁾ 그러나 계약은 지켜져야 한다는 것이 계약의 기본원칙일 것이다.⁹⁸⁾ 장기간의 임대차 기간 동안이라면 계약 기간 중에 임차인의 불가피한 사정이 있는 경우, 계약 기간 중에 임차권의 양도가 불가피할 수도 있지만 우리나라에서 통상적으로 임대차계약 기간은 1~2년이다. 따라서 이 기간 중에 불가피한 사정으로 인하여 임차권을 양도하는 것은 오히려 계약의 안정성을 해치는 것이라고 볼 수 있다. 임대차계약의 주목적이 점포사업의 성공적인 사업경영에 있는 것이 아니라 점포 개설 후 단기간 내에 고액의 권리금 작업을 통한 수익 창출에 있는 악의적인 임차인들이 더 많다는 것이다. 실제로 점포사업이 잘 운영되고 있는 상황에서 임차권을 양도하는 경우보다는 점포사업의 부실경영으로 인하여 그 손실을 권리금으로 보상 받고자 하는 것이 더 현실적인 상가임대차 시장의 모습이다. 이러한 것이 반복적으로 차기 임차인에게 전가되면서 어느 시점에 이르게 되면 과도하게 지불한 권리금을 회수하고자 하는 임차인으로 인하여 권리금 분쟁이 되는 것이다. 계약의 경제적·사회적 역할은 중요한 것이다. 계약은 계약 당사자들을 자유·평등의 법적 인격자로 보고 각자의 자유의사에 의해서 법률관계의 형성을 인정하는 것을 이상으로 하기 때문일 것이다. 계약 기간 동안 계약의 내용을 준수하든 안하든 이 또한 두 당사자의 문제이다. 그러나 잘못된

97) 지역에 있는 중개업자나 임차인들에게 안 좋은 평가로 인하여 향후 새로운 임차인을 원활하게 확보하지 못할 가능성에 대한 심리적 부담감이다.

98) 로마법의 법언 “라틴어 *pacta sunt servanda*, 계약은 지켜져야 한다.”

관행으로 인하여 임대차계약의 안정성을 무너뜨리고 그것이 점포사업의 임대차 시장에 악영향을 미치고 있다면 재고하여 볼 필요가 있다는 것이다. 즉 임차인이 점포사업을 하는 사업자로서 부실경영에 대한 책임을 스스로가 감당하여야 할 부분인 것이다. 따라서 계약 기간이 통상적으로 1~2년이므로 이 동안에 점포사업을 하고자 임대차계약을 맺었다면 계약 기간을 다 채우지 못하고 새로운 임차인을 구할 사정이 생겼다는 것을 임대인이 동의하지 않는다고 하여 임대인이 심리적 부담감을 가질 필요가 하나도 없는 것이다.

② 임대료 상승으로 인한 임대인의 동의

임대료 상승효과로 인하여 임대인이 임차인의 임차권 양도를 동의하여 준다는 것이다. 임차인들끼리 주고받는 높은 권리금을 묵인하는 것은 임대차계약 만기가 도래하였을 때 지급된 권리금을 회수하지 못한 상황에서 임차인은 임대인의 과도한 임대료 인상 요구를 어쩔 수 없이 승인할 수밖에 없다는 것을 임대인이 인지하고 있다는 것이다. 이러한 상황에 직면한 임차인의 입장을 ‘Hold-up problem’의 상황⁹⁹⁾이라고 할 수 있을 것이다.¹⁰⁰⁾ 홀드업의 의미는 ‘손들어’라는 것이 사전적 의미이지만 경제학의 게임이론에서는 양자 간의 관계에 있어서 더 적극적인 한쪽이 협상에서 불리해져 상대측에게 ‘인질’이 되는 의미로 사용된다. 이러한 관계의 문제점을 해결할 수 있는 방법으로 거래를 하기 전에 양측이 세밀한 계약서를 작성함으로써 해결할 수 있다고 한다.¹⁰¹⁾

권리금의 계약이 잔여 임대차계약 기간 동안 임차권을 양도하는 것이라고는 하지만 실무에서는 기존 임대차계약을 파기하고 임대인과 신임차인이 새로운 임대차계약서를 작성하는 경우가 많다. 이러한 경우 기존임대

99) Holmström, Bengt & John Roberts (1998). "The Boundaries of the Firm Revisited", Journal of Economic Perspectives, 12(4), p. 74.

100) www.en.wikipedia.org "In economics, the hold-up problem is a situation where two parties (such as a supplier and a manufacturer or the owner of capital and workers) may be able to work most efficiently by cooperating, but refrain from doing so due to concerns that they may give the other party increased bargaining power, and thereby reduce their own profits"

101) 'hold-up problem'에 대한 거래비용이론으로 Oliver Williamson 캘리포니아대 교수는 2009년 노벨경제학상을 수상하였다.

료보다 더 높은 임대료를 작성하게 된다.¹⁰²⁾ 즉 시장임대료¹⁰³⁾ 보다 높은 계약임대료¹⁰⁴⁾로 형성될 가능성이 높다. 합리적인 사고를 갖고 있는 임차인이라면 이러한 시장임대료보다 높은 임대료를 지불하고 점포사업을 운영한다는 것은 실패할 확률이 높기 때문에 임대차계약을 하지 않아야 할 것이다. 그럼에도 불구하고 임대차계약을 맺는다면 임차인의 입장에서는 다음과 같이 정리 할 수 있다. 첫째, 잘못된 점포사업 타당성 검토에 의한 것이다. 즉 시장 및 상권조사에 오류가 있는 경우이다. 간혹 기존 임차인이 가장 손님을 유치하여 신규 임차인으로 하여금 착각에 빠지게 하는 경우가 종종 발생하고 있다. ‘사람을 속여 착오를 일으키게 함으로써 일정한 의사표시나 처분행위를 하게 하는 일’을 사기라고 정의한다면 이러한 기존 임차인의 행위는 금전적 이득을 보고자 하는 사기 행위로 성립될 수 있을 것이다. 또한 권리금 작업이라고 하는 것이 대부분은 정확한 정보의 교류 없이 기존 임차인과 중개업자에 의해 가공된 부정확한 정보와 데이터가 신규 임차인에게 전달되는 경우가 대부분임을 본다면 현재 관행적으로 벌어지고 있는 일부의 권리금 수수행위 및 배경은 금전적 이득이라는 부류에서 벗어나지 않는다. 둘째, 신규 임차인이 본인의 사업능력을 믿고 시장 임대료보다 높은 임대료를 지불하고서도 사업 수익을 창출할 수 있다는 자신감에서 임대차계약서를 작성한다는 것이다. 이러한 계약에 의하여 계약 기간 동안에 점포사업을 성공적으로 영위하여 나가면 권리금의 분쟁이 나타나지 않을 것이지만 문제의 발단은 점포사업이 순탄하지 않을 경우이다. 이때 임차인은 사업적 손실을 최소화하기 위하여 새로운 임차인을 통해서 권리금 명목으로 금전적 이득을 취하고자 할 것이다. 이러한 것들이 반복됨으로 인해서 권리금 문제가 사회적 문제로 확대 되어 가는 것이며, 임대차계약의 안정성을 무너뜨리고 있다고 보는 것이다.

102) 임대인의 입장에서는 현임차인에게 받는 임대료와 차이가 없다면 굳이 신임차인과 새로이 상가임대차계약을 할 필요성이 없다. 즉 임대인이 동의한다는 것은 더 높은 임대료를 받아야 동의해 줄 가능성이 있는 것이므로 현임차인은 중개업자와 함께 그러한 신임차인을 찾는 것이다.

103) 특정 지역의 수요와 공급에서 형성되는 합리적이며, 공개적인 임대료

104) 임대인과 임차인이 특정 대상 부동산을 놓고 상호간에 협약에 의하여 형성된 비공개적인 임대료

2) 임대차 기간 및 임료

(1) 임대차계약서에 표기

임대차 기간은 임대차계약서의 작성에 있어서 가장 기본적인 항목이다. 민법 제618조(임대차의 의의)에서 “임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.”라고 정의하고 있다. 따라서 임대인과 임차인은 목적물에 대하여 특정 기간 동안에 특정 차임을 정하여 상호간에 약정하는 사적 계약이라고 볼 수 있다. 문제는 계약 기간이 남아 있음에도 불구하고 차임을 지급하지 않는 경우이다. 이러한 경우를 대비하여 임대인과 임차인은 월차임과 별도로 보증금을 정하고 있는 것이다.¹⁰⁵⁾ 민법 제640조(차임연체와 해지)에서 “건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.”라고 하고 있으며 이러한 법조문에 근거하여 임대차계약서를 작성할 때 “임차인이 2회 이상 월세의 지급을 연체하는 경우 임대인은 본 임대차계약을 해지할 수 있다.”라는 문구로 계약서에 기입하는 것이 일반적인 상가임대차계약서의 내용이다. 따라서 임대인은 임대료가 2회 이상 지급되지 않으면 계약을 해지하여 새로운 임차인을 구하던지 아니면 보증금에서 임대료를 감하여 계산할 수 있는 것으로서 임차인이 아닌 임대인의 선택사항으로 볼 수 있는 것이다.

(2) 보증금보다 과도한 권리금 형성

서울시의 소재한 점포 2,117개의 평균 권리금은 3.3㎡당 2,556,268원으로 평균 면적 158.67㎡으로 계산하면 한 점포당 122,910,013원이다. 반면 서울 소재 점포 4,794개의 평균 보증금은 4,771만원이다.¹⁰⁶⁾ 따라서 권리금의 40%정도 수준에서 보증금이 일반적으로 정하여 짐을 알 수 있다.¹⁰⁷⁾ 임대인과의 관계에서 발생하는 문제는 보증금이지만 임차인간의

105) 대판 1987.6.23., 87다카; 대판 1987.6.23., 86다카2865; 대판 1987.6.9., 87다카68 “건물임대차에 있어서의 임대보증금은 임대차 기간 중의 임료뿐만 아니라 건물명도의무의 이행에 이르기까지 발생한 손해배상채권 등 임대차 계약에 의하여 임차인이 임대인에 대하여 갖는 일체의 채권을 담보하는 것”

106) 점포라인 조사 발표, 2011.10.21, ; 2011.6.21., www.jumpoline.com

관계에서 발생하는 것은 권리금이다. 따라서 권리금 분쟁은 임대인과 임차인이 맺는 임대차계약서에 의하여 보장 받을 수 없다는 것을 인정한다면 상당한 위험요소가 신임차인에게 전가되고 있음을 알 수 있다. 권리금 수수는 권리금계약¹⁰⁸⁾에 의하여 이루어지고 있다고 한다면 이 계약은 임대차계약에 부종하는 계약이므로 임대차계약이 종료하면 권리금계약도 소멸한다고 보는 것이 정당한 해석이다. 민법 103조(반사회질서의 법률행위)는 “선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효이다.” 104조(불공정한 법률행위) “당사자의 공박, 경술 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효로 한다.”는 규정에 의하여 보면 일반적인 보증금보다 고액의 권리금을 불안정한 임대차계약의 승계와 영수증이 없는 비공식적 계약으로 수수하는 행위가 민법 제103조와 104조의 사회질서에 맞는 것으로 혹은 공정한 법률행위라고 보기 어려울 것이다.

(3) 임대인을 초월한 재산권 행사

임대인은 상가건물에 대한 소유권을 가지고 있음으로 인하여 건물에 대한 사용·수익·처분권의 권한을 가지고 있다. 일정기간 동안만 사용할 수 있는 권한을 임대차계약에 의하여 임대인이 임차인에게 양허하는 것이다. 영국, 프랑스, 독일 등의 나라에서 권리금에 대하여 계약자유의 원칙에 맡기고 있는 것은 고액의 보증금 수수가 많지 않을 뿐만 아니라 대부분 월세에 의존하고 있고, 시설물의 대부분을 임대인이 시설하는 것이 관행¹⁰⁹⁾이므로 임차인을 강력하게 보호하여 줄 필요성이 없기 때문으로 해석하고 있다. 영국에서 재산권으로 인정하는 경우는 영업권을 토지의 가치에 더하여 양도할 수 있는 것으로 볼 때이다.¹¹⁰⁾ 따라서 현재 권리금을 재산권으로 해석하여 보호해 주어야 한다는 주장은 그것이 고액이므로 임차인들의 재산에 큰 비중을 차지한다는 것과 현제도에서는 이미 전임차인에게

107) 보증금과 권리금의 크기로 비교하면 약 보증금의 2.5배가 권리금으로 형성된다는 것을 의미하고 있다.

108) 일반적으로 권리금계약은 영수증이 없는 비공식적인 계약으로서 금전만 이동하는 것으로 합의하여 처리하는 것이 업계의 관행이다.

109) 김만웅, 「권리금 통제를 위한 상가임대차보호법의 개선방안」, 『토지법학』, Vol.20, 2004, p.100

110) Keith Davies(1984), Law of Compulsory Purchase and Compensation, London : Butterworth, pp.202~203

현임차인이 지급한 권리금을 회수할 가능성이나 법적 제도가 없다는 것에 근거한 것으로 보인다. 이는 이성적 사고보다는 감성적인 사고로 국민생활의 보호를 위하여 권리금을 안정적으로 회수할 수 있도록 도와주어야 한다는 논리로 보인다. 재산권이란 사법상·공법상의 경제적 가치가 있는 모든 권리를 의미하고 있다.¹¹¹⁾ 권리금이 사법상·공법상의 권리로 보호받을 수 있는 것은 아니다. 권리금이 임대차계약서의 내용을 이루는 것이 아니기 때문이다. 임대인이 법적인 제도에서 수수하는 보증금보다 임차인이 이면 계약으로 수수하는 권리금이 더 큰 현상이 임대차계약 시장에서 발생하고 있다면 이는 잘못된 시장 관행이라고 판단할 수 있으며 공공복리¹¹²⁾에 적합한 것인지 의문을 가질 수밖에 없다. 더군다나 임차인이 자신의 판단에 의하여 사적 자유에 따라 계약을 하고 점포사업을 하는 중에 손실이 발생하였다고 하여 정부기관이나 임대인이 그 부담을 질 이유는 없는 것이다. 더군다나 일정기간 동안만 사용·수익에 대한 권한을 임대인으로부터 받은 임차인이 임대인보다 더 큰 재산권을 행사한다는 것도 모순인 것이다. 국민경제에 악영향을 끼치는 잘못된 관행이 임대차계약의 허점과 악의적인 이해 관계자들에 의하여 나타났다면 이를 인정하여야 할 것이 아니라 근본대책을 세우는 것이 더 필요한 것이라 볼 수 있다.

(4) 상가건물 임대차보호법의 해석과 적용여부

상가건물임대차보호법의 핵심은 보증금과 영업기간의 보호에 있다. 상가건물임대차보호법의 5년의 계약 갱신 요구기간에 근거하여 ‘임대차계약의 존속기간을 보장함으로써 임차인이 권리금등 투자비용을 회수할 수 있도록 하고 있다.’는 주장¹¹³⁾도 일부 있지만 반대로 5년의 기간이 권리금을 회수하기에는 부족한 시간이라는 주장도 있다. 이러한 상반된 의견의 배경은 권리금액의 높고 낮음에 기인한 것이다. 따라서 상가건물임대차보호법에 따른 5년의 계약 갱신 요구기간의 길고 짧음에 대하여 ‘권리금이 보호받을 기간이 충분하다 아니다’하는 의견의 대립이나 주장은 본질이 왜

111) 두산백과, www.doopedia.co.kr

112) 헌법 제23조 2항 “재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 행사하여야 한다.”

113) 상가건물임대차보호법 제10조 제2항 “임차인의 계약 갱신 요구권은 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사 할 수 있다.”

곡된 것이다.¹¹⁴⁾ 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 7호 ‘임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우 임대인은 계약 갱신을 거절할 수 있다.’라고 규정하고 있어서 임차인은 이미 기 지출된 권리금을 회수하지 못하는 상황에 놓일 수도 있다.¹¹⁵⁾ 그렇다고 하여서 이러한 손실을 권리금을 수수하지 않은 임대인이 보상하여 줄 수도 없으며, 국가가 그 배상을 하여 주는 것도 합리적이라고 하기 어렵다. 이들로 부터 권리금을 받아서 금전적 이득을 취한 전임차인에게 청구하여야 하는 부분이다. 이는 전적으로 권리금을 인정하는 사회적 관행으로 인하여 발생한 악영향으로 보아야 한다. 또한 상가건물 임대차보호법의 적용을 받지 못하는 임차인들과의 형평성에도 문제가 된다. 상가건물 임대차보호법에 적용받는 임차인은 영세업자이므로 보호해주어야 하고, 그렇지 않으면 영세업자가 아니므로 보호 해주지 않아야 한다는 것은 논리에 맞지 아니하다. 권리금의 유무 및 대소와는 전혀 관계없이 권리금의 40%정도에 불과한 보증금의 액수에 따라 상가건물 임대차보호법의 적용대상이 되기 때문이다.

(5) 원상회복 의무

민법 615조(차주의 원상회복의무와 철거권)은 “차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.”라고 규정하고 있으며, 이러한 법조문에 근거하여 상가임대차계약서에는 “임대차계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 반환하고 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.”라

114) 상가건물임대차 보호법의 적용여부는 시행령에서 정한 환산보증금을 기준으로 하며, 이 기준(영세자영업자)에 따라 임차인들에게 5년이라는 상가임대차 기간을 보장하여 주고자 하는 것이다. 즉 보증금과 월임대료를 지불하고 점포사업을 하는 임차인들에게 사업수익을 충분히 얻을 수 있는 영업기간을 보호하여 주고자 하는 것이다. 권리금에 대한 규정은 상가건물임대차보호법에 없다. 그래서 5년이란 기간이 지불한 권리금을 회수하기에 충분하다 안하다 하는 선행연구들은 본질이 왜곡되었다 하는 것이다. 즉 회수가 불확실한 권리금의 크기와 관계없이 상가건물임대차보호법의 적용대상이 정해지기 때문이다. 회수가 불확실한 권리금을 많이 내더라도 환산보증금이 적으면 영세 자영업자가 되어 법의 보호를 받는다는 논리가 성립되며 반대의 경우도 있을 수 있다. 회수가 불확실한 권리금이 보증금의 몇배씩 되는 경우가 발생한다면 그 임차인이 영세 자영업자가 된다고 할 수 있는지 의문이다.

115) 2009년 1월 권리금 분쟁이 본질이었던 용산지역의 임차인 5명, 경찰관 1명이 사망한 사건은 이러한 규정에 근거하여 발생한 것으로 해석할 수 있다.

는 내용의 문구를 계약서에 기입한다. 이러한 계약 내용에 따라 임대차계약이 종료 시에는 임차인은 점포사업을 하기 위하여 설치한 모든 인테리어들을 제거하여야 할 의무가 있다. 이를 이행하지 않을 경우에는 임대인은 보증금에서 철거비용을 제하고 임차인에게 돌려주면 된다. 점포사업이 성공적인 경우에는 시설비용을 임대차계약 기간 동안에 회수하므로 부담이 없지만, 점포사업이 성공적이지 못하면서 임대차 기간의 만료 시점이 다가오게 되면 시설 권리금이라는 명목으로 금전적 이득을 취할 심적 동기가 생길 수밖에 없다.

문제는 신임차인이 동종 업종이 아닐 경우에는 시설권리금을 받기 어렵기 때문에 원상회복이라는 위험에서 벗어나기 위해서는 동종업종의 신임차인을 찾을 수밖에 없다. 신임차인이 현임차인의 실패한 업종을 인수하여 성공적으로 점포사업을 할 수도 있을 것이다. 그러나 신임차인이 권리금을 지불할 가능성이 낮으므로 실패한 사업장을 성공적인 사업장으로 위장하여 금전적 이득을 도모하고자 권리금을 수수하고 있는 것이 현재 상가임대차 시장에서 자주 나타나는 모습일 뿐이다. 이러한 것들이 권리금 발생원인이 되고 신임차인이 부담하게 되는 금전적 손실은 권리금 분쟁의 근본적 원인이 되는 것이다.

제 5 절 소결

권리금이 사회문제로 발생하는 근본적인 것은 권리금이 보증금과 비교하였을 때 법적인 보호를 받을 수 없으므로 지불한 권리금을 안전하게 회수할 방안이 없다는 것에 기인하고 있다. 이러한 문제점을 파악하기 위해서는 권리금이 생성·이전·확대·축소되는 과정에서 권리금 시장이해관계를 파악하는 것이 중요하다. 따라서 권리금 시장이해관계라 함은 권리금이 생성·이전·확대·축소되는 전 과정에 있어서 이해관계자들의 지속적인 관계라고 정의하였다. 이러한 조작적 정의를 통하여 지금까지의 연구들과 달리 본 연구에서는 권리금 당사자인 임대인과 현임차인의 입장에서 권리금을 바라보는 관점에서 벗어나고자 하였다. 즉 권리금 이해관계자들로 확

대하여 권리금을 재해석 하여 보았다. 특히 권리금 이해관계자로 중개업자(컨설팅업체 포함)가 권리금 시장에 참여하면서 정상적으로 인정할 수 있는 권리금보다 과도한 권리금이 생성될 가능성이 있다는 것에 중점을 두었다. 물론 과도한 권리금은 현임차인과 신임차인의 정보 불일치에 따라 금전적 이득을 도모하고자 하는 현임차인에 의해서도 발생한다고도 할 수 있다. 그렇다면 과도한 권리금이란 것은 통상적인 권리금에 비통상적인 권리금¹¹⁶⁾이 더해진 것이라 할 수 있다. 현임차인은 상가임대차계약 종료시점에 임대인과 재계약을 할 것인지에 대해서 재협상을 하여야 한다. 따라서 과도한 권리금을 지불한 임차인¹¹⁷⁾은 임대인과의 재협상을 할 때에 경제적 손실을 줄이고자 임대인의 월임대로 인상 요구를 거절할 수 없는 홀드업 상황에 직면할 가능성이 높다는 것을 파악할 수 있었다.

이렇듯 선행연구에서 보는 관점에서 벗어나 시장이해관계에 따른 금전적 이득으로 인하여 과도한 권리금이 발생할 수 있다는 관점에서 보면 시장이해관계에 따른 권리금에 대한 재해석의 주요 내용은 다음 <표 3-8>과 같다.

116) 통상적인 권리금에서 비통상적인 권리금이 추가된 의미이므로 비통상적인 권리금을 추가된 권리금이라고 본 논문에서 전술하기도 하였다.

117) 권리금을 과도하게 지불한 시점이 과거라 한다면 임차인은 현재의 임차인이 될 것이고, 권리금을 과도하게 지불하고자 하는 시점이 현재나 미래라고 한다면 신규로 점포계약을 하고자 하는 신임차인이 될 것이므로 임차인으로 표기하였다.

[표 3-8] 기존해석과 재해석의 주요내용 비교

항목	기존해석	재해석
권리금 관계자	권리금 당사자로서 임대인과 임차인으로 한정하고 있으며 임차인은 주로 현재의 임차인을 의미하고 있다.	권리금 당사자는 임대인과 현재 임차인, 신규임차인으로 구분하며, 권리금 이해관계자로 확대해석하는 경우에는 중개업자(창업컨설팅업체 포함)를 포함하고자 한다.
권리금을 보는 관점	권리금을 지불한 현임차인의 관점에서 바라보고 있다.	권리금을 지불하여야 하는 신임차인의 관점에서 바라보고 있다.
권리금의 형성과정 (변동성)	구체적으로 고려하지 않음	시장이해관계에 따라 권리금은 생성·이전·확대·축소의 과정을 거치면서 권리금 가액이 변하면서 거래가 이루어진다.
권리금 발생원인	사용권 양도 수요와 공급의 불균형 기간의 이용대가 영업상의 이익의 대가 시설·비품등의 대가 지급된 권리금의 회수 법률 또는 행정기관의 허가요건 임대인·임차인 선호 투기적 요인	권리금 거래에 있어서 이해관계자인 중개업자들에 의하여 정보의 불일치가 발생하고 있다. 이러한 것에 기인하여 권리금 이해관계자들의 금전적 이득이 과도한 권리금의 발생원인으로 작용할 가능성이 있다.
지역 권리금	임차인의 노력으로 상가에 대한 무형의 가치 증진이 있었다면 이에 대한 보상의 필요성이 있다.	무형의 가치 손실 가능성도 있을 수 있으며, 상대적 위험을 회피하기 위하여 보증금과 월임대료 및 기간에 대한 임대차 계약을 하는 것이므로 보상의 필요성이 없다.
	소득신고를 하지 않아도 되므로 임대인·임차인 선호한다.	소득에 대한 명백한 탈세행위이므로 인정하여서는 아니 된다.
시설 권리금	임차 목적물에 설치된 시설물이나 편의시설 등의 경우 시설권리금 형성의 요인이 되므로 보상의 필요성이 있다.	특별한 경우가 아니라면 사용하던 시설물을 승계하는 것은 노후화된 시설물을 인수하는 것이므로 그에 대한 가치가 미비하다.
		임대차 계약 기간 동안에 사업수익으로 시설투자비용을 회수하여야 하는 것이 합리적 사고이다. 제3자 또는 신임차인이 현임차인의 사업능력부족으로 발생한 사업 손실을 보상하여 줄 필요는 없다.

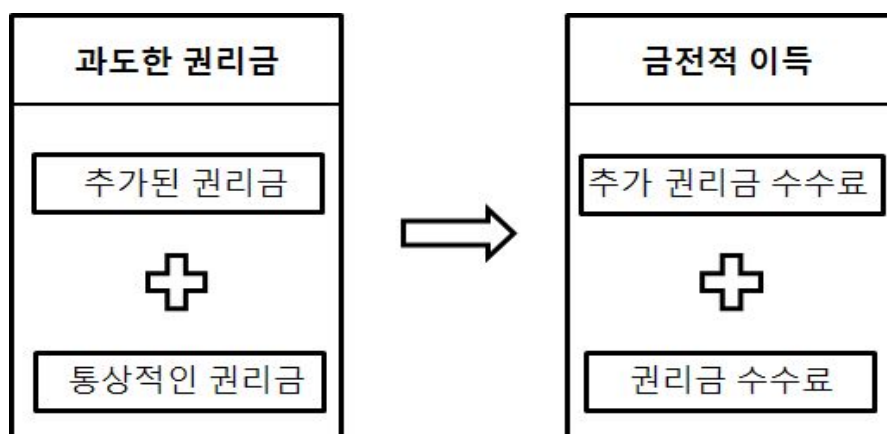
항목	기존해석	재해석
영업 권리금	영업권리금은 영업상의 노하우, 거래처 확보, 고객들과의 신뢰 등에 대한 무형의 재산적 가치이다.	지역권리금의 특성인 교통, 접근성, 가시성, 동선, 상권, 건물외관 등을 제외한 현임차인의 실질적인 영업권리금의 가치를 합리적으로 측정할 수 있는 법적장치나 제도가 없으므로 영업권리금은 악의적으로 이용될 가능성이 높다.
상가건물 임대차 보호법	상가건물 임대차보호법에서의 5년의 계약 갱신요구기간으로 권리금을 보호받을 수 있다, 혹은 없다는 논쟁이 있다.	상가건물 임대차보호법은 환산보증금을 기준으로 하여 해당 임차인(영세사업자)들에게 영업기간을 보호하여 주기 위한 것이다. 권리금의 크기와 관계없이 상가건물 임대차보호법의 적용대상이 되는 것이므로 논쟁의 본질이 아니며, 법 취지에도 맞지 않는다.
상가임대차 계약서	권리금 계약은 상가임대차계약에 부종하는 계약이다. 따라서 상가임대차계약이 종료하면 권리금계약도 소멸한다.	상가임대차계약서에 임대인과 임차인이 합의하여 명시하는 ‘임대인의 동의 여부’ 조항으로 인하여 임대인이 동의하지 않으면 신임차인이 현임차인에게 권리금을 지불하는 권리금 시장은 존재할 수 없다. 임대인이 동의하는 것은 심리적 압박감과 임차인에게 월임대료를 더 높게 받을 가능성이 있다는 것에 기인하고 있다. 부동산에 대한 사용·수익·처분권을 가지고 있는 임대인으로부터 한정된 계약기간 동안 사용·수익권을 확보한 임차인이 보증금보다 과도한 권리금을 받음으로 인하여 임대인보다 더 큰 재산권을 행사한다는 것은 모순이다. 상가임대차계약서에 임대인과 임차인이 합의하여 명시하는 ‘계약기간 및 임대료 조항, 원상회복 조항’으로 인하여 임차인이 점포사업을 성공적으로 경영하지 못하는 경우 권리금이란 명목으로 사업 손실을 보상받고자 할 가능성이 높다.

제 4 장 권리금 재해석에 대한 실증분석

제 1 절 가설설정과 연구모형

본 연구는 시장이해관계에 따라 권리금 시장에 참여하는 이해관계자들로 확대하여 권리금을 바라보는 관점을 갖고 있다. 특히 권리금 거래에 있어서 중개업자들이 중요한 역할을 하고 있으며, 이들의 금전적 이득이 과도한 권리금을 생성하는 요인임을 3장의 문헌적 연구를 통하여 파악하였다. 본 연구는 시장이해관계에 기초한 상가권리금의 재해석을 목적으로 하고 있다. 재해석의 내용에 따라 권리금은 <그림 4-1>과 같이 시장이해관계에 따라 저항감(거부감)없이 신임차인이 지불할 수 있는 통상적인 권리금보다 과도한 권리금이 형성될 수 있다는 것이고, 이러한 과도한 권리금은 통상적인 권리금과 추가된 권리금으로 구분이 가능하다는 것이다. 과도한 권리금이 발생함에 따라 중개업자들이 취하는 금전적 이득은 통상적으로 받을 수 있는 권리금 수수료 이외에 추가된 권리금 수수료로 구분이 가능하다.

<그림 4-1> 과도한 권리금과 금전적 이득



선행연구 및 문헌적 연구를 통하여 권리금은 보증금과 비교되어 연구들이 진행되어 왔음을 알 수 있다. 이러한 연구의 배경은 권리금계약은 상가임대차계약에 부종하는 계약이라는 것에 있는 것이다. 즉 법 규정이 있는 보증금은 반환받을 수 있지만, 법 규정이 없는 권리금은 반환받을 수 없다는 권리금 특성에 기인하고 있는 것이다. 즉 권리금을 지불하는데 있어서 임차인들이 느끼는 금전적 부담은 반환받을 수 있는 보증금과 비교되어지고 있다. 따라서 권리금이 보증금보다 클수록 임차인들이 지불해야 할 권리금에 대한 부담은 더 커질 것이다. 따라서 과도한 권리금은 보증금보다 커질 가능성이 높을 것이라고 예측할 수 있으므로 가설 1과 같은 연구가설을 설정할 수 있다.

가설 1. 보증금과 권리금의 상대적 크기에 따라 과도한 권리금을 구분할 수 있을 것이다.

과도한 권리금이 권리금 시장에 존재하고 있다면, 문헌적 연구를 통하여 중개업자들의 금전적 이득이 과도한 권리금의 발생원인으로 작용함을 알 수 있었다. <그림 4-1>에서 금전적 이득은 통상적으로 받을 수 있는 권리금수수료 이외에 추가된 권리금수수료로 구분할 수 있다. 그렇다면 금전적 이득은 권리금의 형성에 영향을 줄 수 있다는 것을 예측할 수 있다. 따라서 가설 2와 같은 연구가설을 설정할 수 있다.

가설 2. 중개업자들의 금전적 이득은 과도한 권리금의 발생요인으로 작용할 것이다.

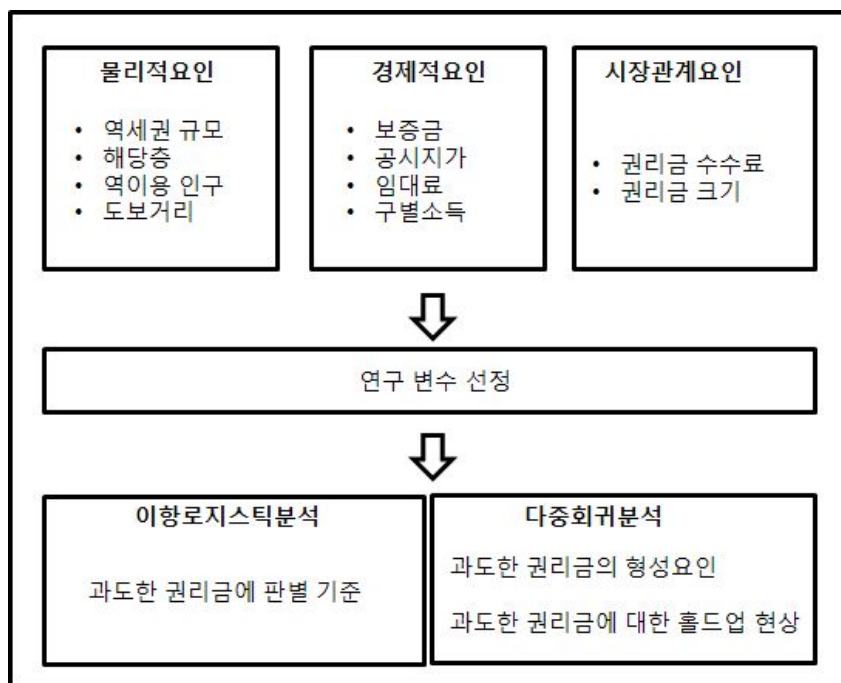
현임차인은 임대차계약 기간 동안에 과도하게 지불한 권리금을 회수하지 못하였다면 상가임대차계약 종료와 함께 경제적 손실을 감수하여야 한다. 따라서 경제적 손실을 피하기 위해서는 임대차계약을 연장하여 사업수익으로 회수하거나 아니면 신규임차인을 통하여 권리금을 받을 수 있도록 하여야 한다. 즉 상가임대차계약이 종료시점에 반환받는 보증금보다

반환받지 못하는 권리금이 과다하다는 것이 임대인과의 재협상 시 임차인들로 하여금 임대인의 월임대료 인상요구를 받아들여야 하는 홀드업 상황에 직면할 수 있다는 것이다. 따라서 가설 3과 같은 연구가설을 설정할 수 있다.

가설 3. 과도한 권리금은 월임대료에 영향을 줄 것이다.

본 실증분석의 목적은 3장의 문헌적 연구를 통하여 설정한 가설을 실증분석함에 있다. 따라서 각각의 기본변수들을 이러한 분석목적을 이루기 위하여 모형에 맞는 요인으로 재분류하여야 할 것이다. 또한 본 연구는 과도한 권리금의 상황을 분석하고 파악하는 것이므로 권리금이 종속변수가 될 것이다. 따라서 각각의 독립변수와 권리금은 일정한 함수관계에 있을 것이므로 다음 <그림 4-2> 와 같은 연구모형을 도출할 수 있다.

<그림 4-2> 연구모형



제 2 절 변수의 구성과 연구방법

1. 변수의 구성요소 및 기초통계

1) 변수의 설명

2장에서 권리금의 결정요소들을 살펴보았다. 권리금 결정요인 실증분석을 한 선행연구에서 얻은 결정요인들을 경제적요인, 물리적요인, 기타로 아래 [표 4-1] 과 같이 분류 정리하였다.¹¹⁸⁾

[표 4-1] 선행연구들의 권리금 결정요인 변수

분류	권리금 결정요인 변수
경제적 요인	보증금, 월임대료, 지가, 월매출액, 시설/인테리어 비용
물리적 요인	중심지와 거리, 입점층, 면적, 계약면적, 건물충충수, 버스정류장과의 거리, 시설요소,
기타	영업기간, 영업요소, 주류판매,

본 연구에서 도출하고자 하는 변수와 구성요소는 일반적으로 신임차인이 중개업자를 통하여 얻을 수 있는 객관적인 상가임대차 정보를 기초로 하고 있다. 주로 임대인에 의하여 정해지는 정보는 보증금, 월임대료, 계약기간이라고 한다면 권리금 및 상가에 대한 물리적·입지적 정보들은 중개업자에 의하여 취합·정리·선정되어 상가임대차를 원하는 임차인들에게 제공된다고 할 수 있다. 이러한 각각의 정보는 중개업자가 보유하고 있으

118) 김철호·정승영(2010)은 권리금 결정요인으로 회귀분석 결과 면적(0.370), 월임대료(0.361), 지가(0.299), 중심지와 의 이격거리(0.288), 도로의 폭(-0.180), 층(0.120), 상가업종(0.108)이 도출되었다. 김학환·정승영(2010)은 권리금 결정요인으로 회귀분석 결과 보증금(0.730)이 도출되었다. 김형주(2011)은 권리금 결정요인으로 회귀분석결과 월매출액(0.351), 면적(-0.299), 주류판매(-0.286), 건물충충수(0.252), 시설인테리어(0.229), 입점층(-0.208), 영업기간(0.0852)이 도출되었다. 김정욱·이세환(2012)은 권리금 결정요인으로 월매출액 수준(0.4502), 대리점운영권, 주류판매 등의 허가권에 대한 댓가(0.2480), 영업중인 상가의 계약기간(-0.0557), 지역구분(0.0389)이 도출되었다. 박준모(2013)은 권리금 결정요인 회귀분석결과 기대수익(0.624), 지가수준(0.169)로 분석되었고, 기대수익 형성요인 회귀분석결과 계약면적(0.457), 지가수준(0.246), 버스정류장과의 거리(-0.220), 영업요소(0.192), 시설요소(0.172)가 도출되었다.

므로 중개업자로부터 상가임대차에 대한 데이터를 수집할 수 있다. 이러한 기본적인 데이터를 확보하기 위해서 부동산정보제공업체인 (주)부동산써브 연구실의 도움을 받아 2012년 10월 기준으로 서울시 소재 가맹중개업자가 보유하고 있는 개별적인 상가임대차정보 59,145개의 현황자료에 대한 데이터를 얻을 수 있었다. 이러한 현황자료는 상가명, 상가구분, 현업종, 계약면적, 전용면적, 매매가, 보증금, 월세, 권리금, 해당층, 건물층층수, 준공일자, 주차가능여부, 입주가능여부, 인접한 전철역명, 역과의 거리(버스, 도보), 주소, 엘리베이터유무, 매물설명들이 기록되어 있다.

연구분석을 위하여 상기 현황자료에서 권리금이 없는 상가, 버스거리로 근접거리를 나타낸 상가¹¹⁹⁾, 전철역에서 도보거리 10분 이상인 상가¹²⁰⁾, 4층 이상인 상가, 지하 2층 이하인 상가, 전용면적 1평 이하 또는 50평 이상인 상가, 보증금보다 월세가 많은 상가, 권리금이 4억원 이상인 상가, 접대주점·안마시술소·고시원, 기본 현황자료에 데이터가 하나라도 없는 상가 들은 분석대상에서 제외되어 4,800개의 상가에 대한 자료를 기본 데이터로 활용하기 위하여 추출하였다.

따라서 입수한 상가임대차정보 중에서 선행연구에서 밝혀진 결정요소들을 중심으로 독립변수들을 정리하면 다음과 같다. 단위면적당 월임대료, 보증금, 공시지가¹²¹⁾, 도보거리, 역이용인구¹²²⁾, 해당 층이 독립변수로 선정되었다. 그러나 본 연구에서 권리금을 둘러싼 시장이해관계가 권리금에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보고자 하는 것이다. 따라서 금전적 이득이란 명목으로 권리금 수수료를 도모하는 권리금 이해관계자들이 있으므로 이들이 받는 단위면적당 권리금수수료 비율¹²³⁾을 독립변수로 추가하였으

119) 역으로부터 버스로 이동하는 상가는 역세권이라 칭하기 어렵기 때문에 본 연구에서 제외하였다.

120) 서울특별시 도시계획국, 서울특별시 알기 쉬운 도시계획 용어(www.urban.seoul.go.kr), 2012.1, “역세권은 역(기차, 지하철 등)을 중심으로 한 다양한 상업, 업무, 주거 등의 활동이 이뤄지는 권역을 의미하는데, 역세권의 범위에 대한 명확한 구분은 없으나 보통 도보로 5~10분 이내에 도달할 수 있는, 역사중심으로부터 반경 500m 이내의 지역을 지칭한다.”

121) 온나라 부동산정보 통합포털 www.onnara.go.kr

122) 국가교통DB센터 www.ktdb.go.kr

123) $\text{권리금수수료비율} = \frac{\text{권리금가액} \times 0.1}{(\text{보증금} + \text{월임대료} \times 100) \times 0.009}$ 으로 정의한다. 권리금 수수료는 정해진 것이 없으나 보통 권리금 가액의 10%를 받는 것이 일반적이며, 중개수수료는 환산보증금(보증금+월임대료×100)×0.009이므로 중개수수료에 대비한 권리금 수수료의 비율을 권리금수수료비율이라고 하였다. 따라서 권리금 수수료비율이 1보다 크면 중개수수료보다 권리금수수료가 더 많다는 것이다.

며, 지역요인이 권리금에 영향을 주는지를 살펴보기 위하여 구별소득, 역세권의 규모를 추가적으로 변수로 선정하였고, 보증금과 비교한 권리금의 크기에 따라 권리금 독립변수의 영향이 있는지를 알아보고자 권리금크기를 더미변수로 선정하였다. 다음 [표 4-2] 와 같이 1차적으로 선정된 변수들의 영향정도를 파악하여 과도한 권리금을 분석하기 위한 독립변수를 선정하고자 한다. 과도한 권리금이 분석되어지면 아래의 기초변수는 최종적으로 과도한 권리금의 결정요인 변수로 활용하고자 한다. 그리고 각각의 변수들에 대한 설명은 [표 4-3] 과 같다.

[표 4-2] 기초변수 선정

분류	변수(단위) 선정
경제적 요인	단위면적당 월임대료(만원), 단위면적당 보증금(만원), 공시지가(만원), 구별소득(만원)
물리적 요인	역이용인구(명), 도보거리(분), 해당층, 역세권 규모
시장관계 요인	단위면적당 권리금 수수료비율, 권리금크기

[표 4-3] 변수의 설명

변수	약칭	변수명	변수설명
종속	UPremium	단위면적당 권리금	상가의 3.3㎡당 권리금
독립	UCommission	단위면적당 권리금수수료비율	상가의 3.3㎡당 권리금수수료비율
독립	URent	단위면적당 월임대료	상가의 3.3㎡당 월임대료
독립	UDeposit	단위면적당 보증금	상가의 3.3㎡당 보증금
독립	LPrice	공시지가	상가가 위치한 전철역의 평균공시지가
독립	AINcome	구별소득	상가가 위치한 구별소득
독립	WDistance	도보거리	상가와 역과의 도보거리
독립	SPopulation	역이용인구	상가와 가장 근접한 역의 하루 평균 이용인구
더미독립	DFloor	층더미	1층 = 1 -1층, 2층, 3층 = 0
더미독립	DStation	역세권더미	단위역세권 = 0 더블역세권 이상 = 1
더미독립	DPSize	권리금크기더미	권리금 > 보증금 = 1 권리금 ≤ 보증금 = 0

2) 기초통계량

상가건물특성을 살펴보기 위해 빈도분석을 시행한 결과 다음 [표 4-4] 와 같다. 단위면적당 권리금은 평균이 3.3㎡당 282.41만원이고, 최소값은 3.3㎡당 1.33만원, 최대값 3.3㎡당 7,500만원으로 나타났고, 단위면적당 권리금 수수료 비율은 평균이 2.91이고, 최소값이 0.03, 최대값이 33.33으로 나타났다. 단위면적당 월임대료는 평균이 3.3㎡당 9.1만원이고, 최소값 3.3㎡당 1만원, 최대값 3.3㎡당 83.33만원으로 나타났고, 단위면적당 보증금은 평균이 3.3㎡당 173.54만원이고, 최소값 3.3㎡당 12.5만원,

최대값 3.3㎡당 4,545.45만원으로 나타났다. 공시지가는 평균이 1,015.62만원이고, 최소값 99만원, 최대값 5,110만원으로 나타났고, 구별소득은 평균이 331.44만원이고, 최소값 241.8만원, 최대값 479.80만원으로 나타났다. 도보거리는 평균이 4.26분이고, 최소값 1분, 최대값 10분로 나타났고, 역이용인구는 평균이 55,315명이고, 최소값 1,873명, 최대값 213,023명으로 나타났다.

[표 4-4] 기초통계량

변수	최소값	최대값	평균	표준편차
단위면적당 권리금(만원)	1.33	7500.00	282.41	326.97
단위면적당 권리금수수료비율	0.03	33.33	2.91	1.97
단위면적당 월임대료(만원)	1.00	83.33	9.10	6.57
단위면적당 보증금(만원)	12.50	4545.45	173.54	169.12
공시지가(만원)	99	5110	1015.62	729.59
구별소득(만원)	241.80	479.80	331.44	58.20
도보거리(분)	1.00	10.00	4.26	2.42
역이용인구(명)	1873	213023	55315	41561
층수더미	0.00	1.00	0.84	0.37
역세권더미	0.00	1.00	0.29	0.45
권리금크기더미	0.00	1.00	0.65	0.48

3) 기초통계분석

구체적인 실증분석에 앞서 주어진 점포들의 특성에 대해 이해하고자 기초분석을 하였다. [표 4-5] 는 해당층에 따라 상가들의 분포를 살펴본 것이다. 1층에 분포한 상가들이 전체 4,800개 점포 중에서 4,039개 점포로

84.1%를 차지하였다. 2층이 40개 점포로 8.4%, 지하1층이 281점포로 5.9%, 3층이 79개의 점포로 1.6%이다. 따라서 대부분의 권리금이 형성되는 상가는 1층에 소재한 상가임을 추측하여 볼 수 있다.

[표 4-5] 해당층별 상가빈도

해당 층	빈도	유효 퍼센트	누적 퍼센트
지하1층	281	5.9	5.9
1층	4,039	84.1	90.0
2층	401	8.4	98.4
3층	79	1.6	100.0
합계	4,800	100.0	

조사에 사용되어진 상가들의 구별 분포 빈도는 [표 4-6] 과 같다. 서울시 소재한 25개 구가 전부 포함되며, 분석대상 상가가 가장 많은 지역은 강남구로 527개 상가이고 가장 적은 지역은 금천구로 13개 상가이다.¹²⁴⁾

[표 4-6] 서울 구별 상가분포빈도

	빈도 (개)	유효 퍼센트	누적 퍼센트		빈도 (개)	유효 퍼센트	누적 퍼센트
금천구	13	0.3	0.3	동작구	160	3.3	49.6
중랑구	226	4.7	5.0	구로구	126	2.6	52.3
관악구	217	4.5	9.5	동대문구	168	3.5	55.8
강북구	214	4.5	14.0	성동구	186	3.9	59.6
중구	131	2.7	16.7	서대문구	105	2.2	61.8
도봉구	201	4.2	20.9	양천구	158	3.3	65.1
성북구	151	3.1	24.0	강동구	348	7.3	72.4
은평구	204	4.3	28.3	영등포구	141	2.9	75.3
강서구	173	3.6	31.9	마포구	201	4.2	79.5
노원구	279	5.8	37.7	송파구	341	7.1	86.6
광진구	268	5.6	43.3	강남구	527	11.0	97.6
종로구	127	2.6	45.9	서초구	116	2.4	100.0
용산구	19	0.4	46.3	합계	4,800	100.0	

124) 본 연구의 분석에 사용된 4,800개 상가의 구별 분포는 59,145개 상가의 구별 분포와는 다소 상이하나, 본 분석은 구별 분석이 아닌 서울시 전체를 대상으로 하는 분석이므로 큰 무리가 따르지는 않는다.

2. 분석 방법

본 연구의 목적은 권리금을 둘러싼 이해관계들을 실증분석하여 보고자 하는 것이다. 특히 과도한 권리금이 생성·거래되고 있음을 새롭게 조명함으로써 권리금 시장의 이해관계를 분석하는 것이다. 따라서 각 구성개념들의 유의적인 상관관계 또는 그 영향 정도를 검증하는 것이 분석의 주목적이 될 것이다. 이는 본 연구논문이 탐색의 과정을 가지고 있기 때문에 분석방법의 선택시 이 점을 고려하여야 한다. 따라서 상관관계를 통하여 각각의 변수 요인들의 관계정도를 일차적으로 검증하고자 한다. 또한 선행연구를 토대로 선정된 기초변수는 과도한 권리금을 분석하기 위한 변수들로 재정리되어야 한다. 즉 선정된 기초변수들을 독립변수들로 하고 권리금을 종속변수로 한 다중회귀분석을 통하여 유의적인 영향을 주는 변수들을 가지고 과도한 권리금을 분석하기 위한 독립변수로 정리하였다.

가설 1의 과도한 권리금의 상황을 분석하기 위하여 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 로지스틱 회귀분석은 회귀분석과 개념은 동일하지만 종속변수가 양적변수가 아니라 이분변수라는 점이 다르다. 회귀분석이 종속변수가 양적변수일 때 종속변수에 영향을 주는 변수를 찾아내는 방법이라면 로지스틱 회귀분석은 종속변수가 두 집단으로 나뉜 이분변수일 때 사용하는 통계적 방법이다. 그러므로 로지스틱 회귀분석은 두 집단 판별분석과 유사하지만 판별분석은 분석자료가 판별분석을 위한 기본 가정을 충족하는 경우로 제한되는 반면, 로지스틱 회귀분석은 별도의 기본 가정이 필요하지 않아 분석자료의 특성에 제한되지 않는다.

회귀계수의 추정에 있어 선형 회귀분석에서는 최소자승법을 통하여 잔차를 최소화하는 값을 찾지만, 로지스틱 회귀분석에서는 최대우도추정법을 통하여 사건이 일어날 가능성(likelihood)을 최대화하는 값을 찾는다. 이때 추정된 회귀계수 B_k 는 다른 독립변수의 수준을 일정하게 하였을 때, 해당 독립변수를 한 단위 증가시키면 어떤 사건이 발생할 확률이 발생하지 않을 확률보다 $\exp(B_k)$ 만큼 증가한다는 것을 의미한다. 로지스틱 회귀계수에 대한 검정은 Wald 통계 값을 이용하는데, 이는 회귀분석에서 t검

정을 하는 것과 유사하다.¹²⁵⁾

가설2와 가설3의 검증을 위하여 영향관계를 판단할 수 있는 회귀분석을 실시하였다. 회귀분석은 1개 이상의 독립변수가 종속변수에 대한 통계적 영향정도를 분석하는 것이다. 즉 독립변수가 종속변수에 미치는 인과관계 또는 영향력을 분석하고자 하는 것이다. 회귀분석은 하나의 종속변수에 영향을 주는 변수가 어떤 것이고, 그 변수 중에서 가장 큰 영향을 주는 변수는 어떤 것인지, 종속변수를 가장 잘 설명해 줄 수 있는 최적의 모형은 무엇인지를 입증하고자 하는 통계적 방법으로 기초는 상관관계에 있는 것이다. 따라서 가설 1에서 과도한 권리금이 분석되어지면, 가설 2을 입증하기 위하여 과도한 권리금이라 할 수 있는 보정된 권리금과 보정되지 않은 권리금을 종속변수로 하여 영향을 주는 독립변수들을 분석하였고, 가설 3을 입증하기 위하여 월임대료를 종속변수로 하여 가설 1의 과도한 권리금을 분석하기 위하여 사용한 변수들을 독립변수로 하였다.

다중회귀분석의 모형은 다음과 같다.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \cdots + \beta_k X_k + \epsilon$$

β_k 는 비표준화 회귀계수로서 회귀식의 부분기울기가 되며, 다른 독립변수들의 값을 고정시킨 상태에서 특정 독립변수 X_k 의 값이 1단위 증가할 때 Y 값의 변화량을 나타낸다.

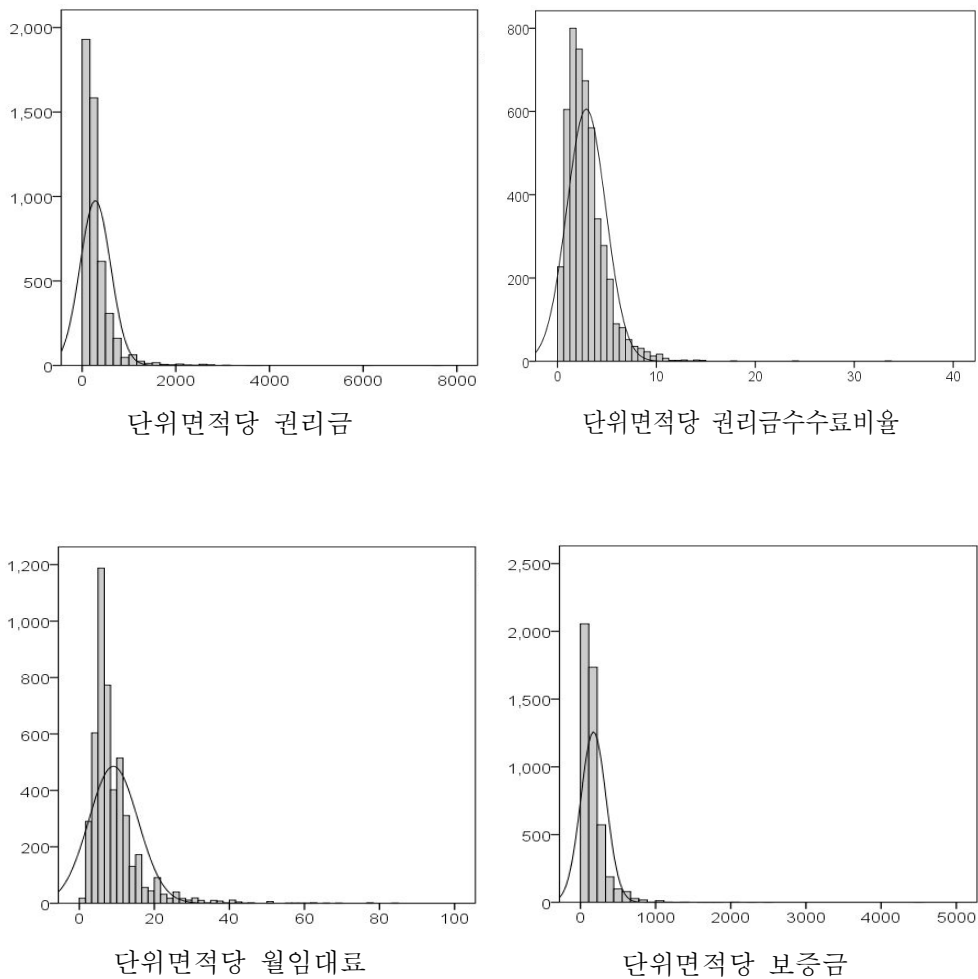
125) 성태제, 『알기쉬운통계분석』, 서울 : 학지사, 2012, pp. 279~281

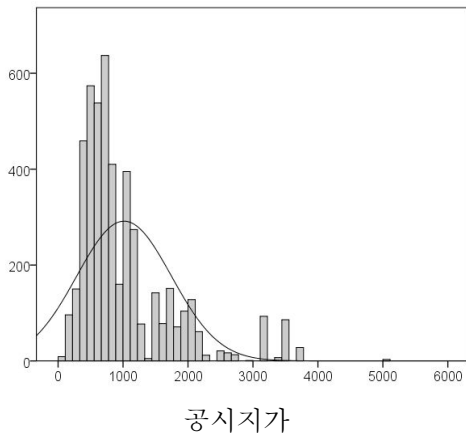
제 3 절 변수의 분포와 상관관계

1. 변수의 분포

단위면적당 권리금, 단위면적당 권리금수수료비율, 단위면적당 월임대료, 단위면적당 보증금, 공시지가의 분포를 살펴보면 <그림 4-3> 과 같다.

<그림 4-3> 주요 변수의 분포

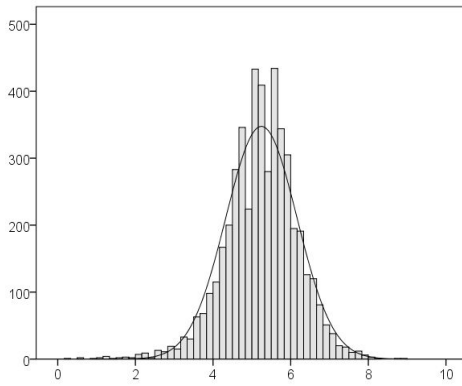




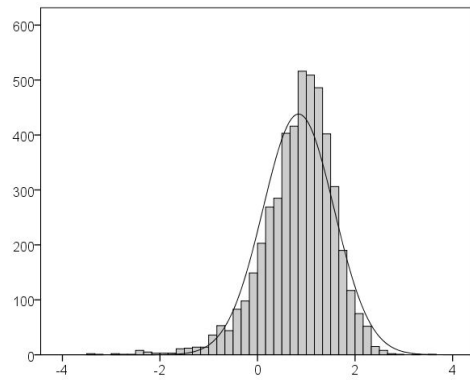
다중회귀분석의 기본 전제조건에 부합되도록 더미변수를 제외한 모든 변수를 자연로그를 사용하여 변수변환을 실시하였다. 위의 원시자료의 그림에서 알 수 있듯이 변수의 분포가 지나치게 한쪽 방향으로 치우쳐 있기 때문에 정규분포가 되도록 자료를 로그변환시켰다. 단위면적당 권리금, 단위면적당 권리금수수료비율, 단위면적당 월임대료, 단위면적당 보증금, 공시지가 모두 정규분포와 유사한 형태로 나타났다.¹²⁶⁾

126) 본 연구에서는 다중회귀분석 결과 원 데이터의 분석값과 로그변환하여 분석한 결과와 큰 차이는 없었다. 따라서 변수의 로그변환 값은 기본적으로 원데이터를 손상시키는 것이므로 로그변환한 값과 원데이터의 분석 값에 큰 차이가 없다면 로그변환한 변수분포는 본 연구의 원데이터가 다중회귀분석의 전제조건에 부합하는가에 대한 판단여부로만 활용할 수 있을 것이다. 특히 본 연구는 이항로짓의 통계방법도 활용하므로 자연로그 취한 변수 값이 큰 의미를 부여하지 않는다.

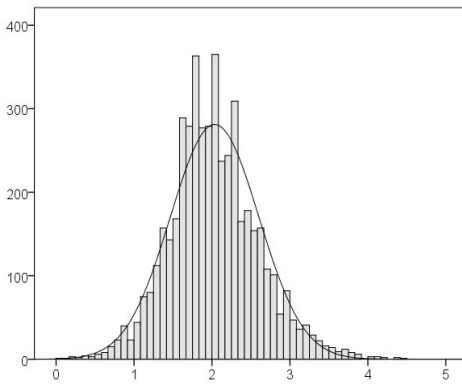
<그림 4-4> 주요 변수의 분포(자연로그)



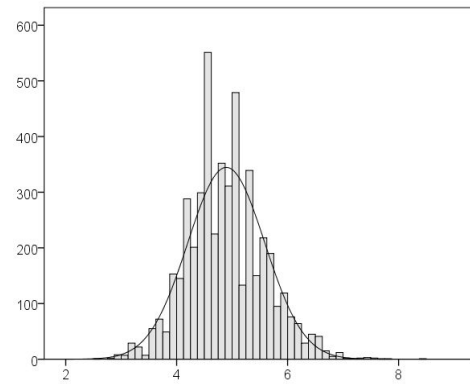
단위면적당 권리금



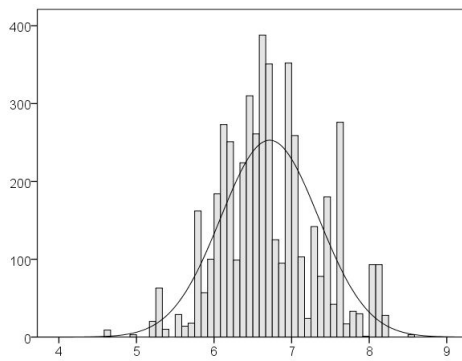
단위면적당수수료비율



단위면적당 월임대료



단위면적당 보증금



공시지가

2. 상관관계분석

본 연구의 요인변수들간 관련성을 살펴보기 위하여 상관분석을 실행한 결과 [표 4-7] 과 같다. 상관분석은 2개의 변수 사이에 상관관계가 있는지 어떤지를 수치적으로 판단하기 위해서 실시하며 -1에서 1까지의 값을 취한다. 상관계수의 부호가 양(+)일 때에는 양의 상관관계가 있다는 것을, 음(-)일 때에는 음의 상관관계가 있다는 것을 나타내고 있다. 상관관계의 강도는 상관계수의 절대 값으로 평가한다. 어느 쪽도 1에 가까울수록 상관이 강하다는 것을 의미한다. 상관관계가 존재하지 않을 때에는 상관계수의 값은 0에 가까운 값이 된다.

분석결과 단위면적당 권리금은 단위면적당 권리금수수료비율($r=.138$, $p<.001$), 단위면적당 월임대료($r=.673$, $p<.001$), 단위면적당 보증금($r=.506$, $p<.001$), 공시지가($r=.161$, $p<.001$), 구별소득($r=.045$, $p<.01$), 역이용인구($r=.180$, $p<.001$), 더미층수($r=.150$, $p<.001$), 더미역세권($r=.088$, $p<.001$), 권리금크기($r=.327$, $p<.001$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 도보거리($r=-.165$, $p<.001$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

단위면적당 권리금수수료비율은 공시지가($r=.087$, $p<.001$), 역이용인구($r=.101$, $p<.001$), 더미역세권($r=.048$, $p<.01$), 권리금크기($r=.417$, $p<.001$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 단위면적당 월임대료($r=-.233$, $p<.001$), 단위면적당 보증금($r=-.187$, $p<.001$), 도보거리($r=-.131$, $p<.001$), 더미층수($r=-.286$, $p<.001$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

단위면적당 월임대료는 단위면적당 보증금($r=.733$, $p<.001$), 공시지가($r=.240$, $p<.001$), 구별소득($r=.174$, $p<.001$), 역이용인구($r=.235$, $p<.001$), 더미층수($r=.209$, $p<.001$), 더미역세권($r=.086$, $p<.001$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 도보거리($r=-.141$, $p<.001$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

단위면적당 보증금은 공시지가($r=.129$, $p<.001$), 구별소득($r=.073$, $p<.001$),

역이용인구($r=.156$ $p<.001$), 더미층수($r=.187$ $p<.001$), 더미역세권($r=.054$ $p<.001$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 도보거리($r=-.115$ $p<.001$), 권리금크기($r=-.141$ $p<.001$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

공시지가는 구별소득($r=.602$, $p<.001$), 역이용인구($r=.597$, $p<.001$), 더미역세권($r=.101$, $p<.001$), 권리금크기($r=.050$, $p<.01$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 더미층수($r=-.121$, $p<.001$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

구별소득은 도보거리($r=.070$, $p<.001$), 역이용인구($r=.234$, $p<.001$), 더미역세권($r=.041$, $p<.01$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 더미층수($r=-.091$, $p<.001$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

도보거리는 더미층수($r=.079$, $p<.001$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 권리금크기($r=-.106$, $p<.001$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

역이용인구는 더미역세권($r=.429$, $p<.001$), 권리금크기($r=.064$, $p<.001$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났고, 더미층수($r=-.115$, $p<.001$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

더미층수는 더미역세권($r=-.042$, $p<.01$)에 부(-)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

더미역세권은 권리금크기($r=.058$, $p<.001$)에 정(+)의 유의한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

위 결과에서 중요한 내용을 정리하면 단위면적당 권리금은 단위면적당 월임대료와 단위면적당 보증금에서 가장 밀접한 관계가 있는 것을 알 수 있었다. 그리고 단위면적당 월임대료는 단위면적당 보증금과 강한 관련성이 있는 것으로 나타났다. 반면 단위면적당 권리금 수수료 비율은 단위면적당 월임대료와 단위면적당 보증금과 부의 관련성이 있는 것으로 나타났다.

[표 4-7] 상관관계분석

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.단위면적당 권리금	1										
2.단위면적당 권리금 수수료비율	.138***	1									
3.단위면적당 월임대료	.673***	-.233***	1								
4.단위면적당 보증금	.506***	-.187***	.733***	1							
5.공시지가	.161***	.087***	.240***	.129***	1						
6.구별소득	.045**	.003	.174***	.073***	.602***	1					
7.도보거리	-.165***	-.131***	-.141***	-.115***	-.002	.070***	1				
8.역이용인구	.180***	.101***	.235***	.156***	.597***	.234***	-.005	1			
9.더미층수	.150***	-.286***	.209***	.187***	-.121***	-.091***	.079***	-.115***	1		
10.더미역세권	.088***	.048**	.086***	.054***	.101***	.041**	-.011	.429***	-.042**	1	
11.권리금 크기	.327***	.417***	.007	-.141***	.050**	-.010	-.106***	.064***	.001	.058***	1

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

제 4 절 과도한 권리금에 대한 실증분석

1. 과도한 권리금의 판별기준

로지스틱 회귀분석은 분석하고자 하는 대상이 두 집단 혹은 그 이상의 집단으로 나누어지는 경우에 개별 관측치들이 어느 집단으로 분류될 수 있는가를 분석하고 이를 예측하는 모형을 개발하는데 사용되는 대표적인 통계 방법이다. 로지스틱 회귀분석은 분석 목적이나 절차에 있어서는 일반 회귀분석과 유사하나 종속변수가 명목척도로 측정된 범주형 질적 변수인 경우에 사용한다는 점에서 일반 회귀분석과 차이가 있다. 선행연구와

3장의 문헌적 연구를 통하여 임차인의 입장에서는 상가임대차계약이 종료하면 반환받지 못하는 권리금은 반환받는 보증금과 각각 비교 검토됨을 알 수 있었다. 이에 근거하여 보증금¹²⁷⁾과 권리금의 상대적 크기를 비교하여 두 집단으로 분리하여 로지스틱 회귀분석을 통하여 과도한 권리금의 상황을 분석할 수 있을 것이다.

이항 로지스틱의 모형은 다음과 같다.

$$\ln\left(\frac{P}{1-P}\right) = B_0 + B_1X_1 + B_2X_2 + \cdots + B_kX_k$$

괄호 안의 부분을 logit 이라 부른다. P는 개별 케이스가 어떤 집단에 속할 확률이고 1-p는 그 집단에 속하지 않을 확률이다. 따라서 이 값이 높을수록 그 집단에 속할 확률이 높다는 것을 의미한다. 이 값을 k개의 예측 변수를 이용하여 예측하겠다는 것이 로지스틱 회귀분석의 목적이다. 회귀계수가 양(+)의 값일 때 그 변수 값이 높아질수록 특정 집단에 속할 확률이 높아지고 음(-)의 값이 높을수록 특정 집단에 속할 확률은 낮아진다. 이 계수들을 해석함으로써 어떤 변수가 특정 집단에 속할 확률을 높이거나 낮추는지 결정 할 수 있다.

권리금크기(권리금>보증금, 권리금≤보증금)에 대해 다중회귀분석¹²⁸⁾을 통해 선정된 최종 주요변수들¹²⁹⁾(단위면적당 권리금수수료비율, 단위면적당 월임대료, 구별소득, 더미층수)의 영향을 살펴보기 위해 로지스틱 회귀분석을 실행한 분석결과는 [표 4-8] 과 같다.

127) 보증금 외에 상환보증금(보증금+월임대료×100)으로 통계를 돌려보았으나 변수의 분포가 본 논문의 연구목적에서 벗어날 가능성이 높아서 보증금으로 비교 검토하였다.

128) 단위면적당권리금을 종속변수로 하고 단위면적당월임대료, 단위면적당보증금, 구별소득, 더미층수, 더미권리금크기, 더미역세권, 공시지가, 역이용인구, 보도거리, 단위면적당권리금수수료비율을 독립변수로 다중회귀분석한 결과 유의수준 .05에서 유의한 독립변수는 단위면적당월임대료, 단위면적당보증금, 구별소득, 더미층수, 권리금크기, 단위면적당권리금수수료비율로 분석되었다.

129) 과도한 권리금이 발생하는 상황을 파악하고자 이항로지스틱 회귀분석의 종속변수로 활용한 것은 권리금>보증금, 권리금≤보증금의 2항으로 분류한 것이다. 따라서 기초변수를 다중회귀분석한 결과물로 얻은 단위면적당 보증금, 권리금크기도 유의한 변수로 선정되었지만 이항로지스틱분석에서의 독립변수로는 적절하지 않아 제외하였다. 단위면적당 권리금을 종속변수로 하고 단위면적당 권리금 수수료비율, 단위면적당 월임대료, 구별소득, 더미층수를 독립변수로 다중회귀분석한 결과 DW=1.569의 값을 얻었다. DW의 영가설은 ‘상관이 0이다’로 잔차 사이에 상관이 존재하지 않는다고, 대립가설은 ‘상관이 존재 한다’이다. 따라서 DW의 영가설이 채택되는지 The R package software(ver.3.0.1, GPL : General Public License)을 통해서 확인하였다. DW=1.569, p<0.05이므로, 유의미한 자기상관이 없다고 할 수 있다.

단위면적당 권리금수수료비율의 계수 값은 0.059로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.059로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 구별소득의 계수 값은 -0.002로 $p < 0.01$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났다. 더미충수의 계수 값은 1.360로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. likelihood 값은 4298.108로 나타났다.

즉, 권리금크기에 미치는 영향요인으로 단위면적당 권리금수수료비율, 단위면적당 월임대료, 구별소득, 더미충수 모두가 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

[표 4-8] 이항로지스틱 회귀분석결과

Variables	B	wald	p-value	Exp(B)
단위면적당 권리금수수료비율	0.059	834.490	0.000***	1.061
단위면적당 월임대료	0.059	87.872	0.000***	1.060
구별소득	-0.002	10.974	0.001**	.998
더미충수	1.360	112.760	0.000***	3.897
Constant	-2.747	100.915	0.000***	.064
likelihood	4298.108			

* $p < 0.05$ ** $p < 0.01$ *** $p < 0.001$

따라서 로지스틱 회귀분석에 의해 도출된 회귀식은 다음과 같다.

$$\text{Logit}(\text{권리금크기}) = -2.747 + 0.059(\text{단위면적당권리금수수료비율}) + 0.059(\text{단위면적당월임대료}) - 0.002(\text{구별소득}) + 1.360(\text{더미충수})$$

로지스틱 회귀분석에서 회귀계수(B)는 다른 독립변수들의 값을 일정하게 하였을 때 독립변수의 값이 1단위 증가하면 권리금이 보증금보다 클 확률이 그렇지 않을 확률보다 e^B 만큼 증가함을 의미한다. 따라서 다른 독립변수들의 값이 동일하다고 할 때, 독립변수에서 한 단위 높아질 때 권리금

이 보증금보다 클 확률이 단위면적당 권리금수수료 비율에서는 1.061배, 단위면적당 월임대료에서는 1.060배, 구별소득에서는 0.998배, 층수에서는 3.897배 정도 높아진다고 예측할 수 있다. 전반적으로 층수가 가장 큰 결정요인으로 나타났다는 것을 알 수 있었다.

따라서 권리금이 보증금의 1.5배, 2배, 2.5배, 3배, 3.5배, 4배보다 큰 상황을 각각 권리금 과다시장이라고 가정하여 각각의 로지스틱 회귀분석을 하였다.

권리금크기(권리금>보증금, 권리금≤보증금)에 따른 주요변수(단위면적당 권리금수수료비율, 단위면적당 월임대료, 구별소득, 더미층수)에 대한 영향을 살펴보기 위해 로지스틱 회귀분석을 실행한 분석결과는 [표 4-9] 와 같다.

모형1은 앞선 [표 4-8] 과 같다.

모형2 권리금크기 1.5배의 경우, 단위면적당 권리금수수료비율의 계수 값은 0.037로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.040으로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 구별소득의 계수 값은 -0.001로 $p<0.05$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났고, 더미층수의 계수 값은 0.979로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. likelihood값은 5100.390으로 나타났다.

모형3 권리금크기 2배의 경우, 단위면적당 권리금수수료비율의 계수 값은 0.030으로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.040으로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 더미층수의 계수 값은 0.812로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. likelihood값은 5017.407로 나타났다.

모형4 권리금크기 2.5배의 경우, 단위면적당 권리금수수료비율의 계수 값은 0.025로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.045로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 더미층수의 계수 값은 0.672로 $p<0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. likelihood값은 4355.464로 나타났다.

모형5 권리금크기 3배의 경우, 단위면적당 권리금수수료비율의 계수 값

은 0.022로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.047로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 더미충수의 계수 값은 0.508로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. likelihood값은 3670.760으로 나타났다.

모형6 권리금크기 3.5배의 경우, 단위면적당 권리금수수료비율의 계수 값은 0.020으로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.052로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 더미충수의 계수 값은 0.479로 $p < 0.01$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. likelihood값은 2842.722로 나타났다.

모형7 권리금크기 4배의 경우, 단위면적당 권리금수수료비율의 계수 값은 0.020으로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.056으로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 더미충수의 계수 값은 0.480으로 $p < 0.01$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. likelihood값은 2391.979로 나타났다.

즉, 전반적으로 권리금은 충수가 가장 큰 결정요인 ($\text{Exp}(B)=3.9$)으로 나타났고, 권리금 1.5배일 경우 충수의 효과($\text{Exp}(B)=2.7$)는 줄기 시작하면서 권리금 3배일 경우 충수의 효과($\text{Exp}(B)=1.6$)는 평준화 되어진다고 판단된다.¹³⁰⁾

또한 구별소득은 권리금크기와 부(-)의 영향 관계를 보여주고 있는데 이는 종로구, 용산구, 중구가 강동구, 중랑구 보다 권리금이 높기 때문인 것으로 판단된다. 이러한 지역의 특성은 권리금 크기 1.75배일 경우부터는 효과가 나타나지 않는 것으로 나타났다($p > 0.05$).

130) 본 연구의 목적이 과다한 권리금의 존재 가능성을 입증하는 것에 있으므로 로지스틱 분석을 통한 방향성을 보고자 하는 의미에서 충간의 효과가 줄어드는 시점을 평준화로 판단하였다.

[표 4-9] 권리금크기에 따른 이항로지스틱 회귀분석결과

Variables	모형1 권리금크기 (보증금 ×1배)	모형2 권리금크기 (보증금 ×1.5배)	모형3 권리금크기 (보증금 ×2배)	모형4 권리금크기 (보증금 ×2.5배)	모형5 권리금크기 (보증금 ×3배)	모형6 권리금크기 (보증금 ×3.5배)	모형7 권리금크기 (보증금 ×4배)
	B(wald) [†]	B(wald) [†]	B(wald) [†]	B(wald) [†]	B(wald) [†]	B(wald) [†]	B(wald) [†]
단위 면적당 권리금수수 료비용	0.059 (834.490) ***	0.037 (803.718) ***	0.030 (800.701) ***	0.025 (723.708) ***	0.022 (639.138) ***	0.020 (536.725) ***	0.020 (495.222) ***
단위 면적당 월임대료	0.059 (87.872) ***	0.040 (55.635) ***	0.040 (57.374) ***	0.045 (66.088) ***	0.047 (64.094) ***	0.052 (64.264) ***	0.056 (68.130) ***
구별 소득	-0.002 (10.974) **	-0.001 (5.571) *	-0.001 (1.032)	-0.001 (1.706)	-0.001 (1.556)	0.000 (0.217)	0.000 (0.292)
더미 층수	1.360 (112.760) ***	0.979 (76.362) ***	0.812 (53.683) ***	0.672 (32.804) ***	0.508 (16.453) ***	0.479 (11.255) **	0.480 (9.453) **
Constant	-2.747 (100.915) ***	-2.427 (100.498) ***	-2.985 (152.003) ***	-3.329 (165.623) ***	-3.577 (160.781) ***	-4.252 (170.954) ***	-4.919 (189.660) ***
likelihood	4298.108	5100.390	5017.407	4355.464	3670.760	2842.722	2391.979
분류 정확 %	78.3	72.9	73.6	78.8	83.6	88.6	90.8
Exp(B) ¹³¹⁾	3.897	2.660	2.252	1.957	1.662	1.615	1.616
관찰값	0=1686 1=3114	0=2259 1=2541	0=2930 1=1870	0=3548 1=1252	0=3902 1=898	0=4206 1=594	0=4330 1=470

* p<0.05 ** p<0.01 *** p<0.001, 권리금≤(보증금*k) = 0, 권리금>(보증금*k) = 1

† : p-value

[표 4-9] 에 따라 권리금이 보증금의 1배보다 큰 상황을 권리금 과다 시장이라고 한다면, 1층의 경우 다른 층에 비하여 권리금 과다시장이 발생할 가능성이 3.90배이다. 권리금이 보증금의 2배인 상황을 권리금 과다

131) 더미층수에 대한 Exp(B)값을 비교 검토하였다.

시장이라고 한다면, 1층의 경우 다른 층에 비하여 권리금 과다시장이 발생할 가능성이 2.25배이다. 권리금이 보증금의 3배인 상황을 권리금 과다시장이라고 한다면, 1층의 경우 다른 층에 비해 권리금 과다시장이 발생할 가능성이 1.66배이다. 권리금이 보증금의 4배인 상황을 권리금 과다시장이라고 한다면, 1층의 경우 다른 층에 비해 권리금 과다시장이 발생할 가능성이 1.62배이다.

권리금이 보증금의 3배 이상인 상황이 되면, 권리금이 보증금에 비해 많아지더라도 다른 층에 비해 1층을 권리금 과다시장이라고 구별할 가능성은 현저하게 낮아진다. 즉, 권리금이 보증금의 3배 이상이 되는 상황부터는 1층 입점 여부는 권리금 과다시장 판별여부에 직접 영향을 미치지 않는다고 볼 수 있다. 이를 1층의 효과로 판단하여 보고자 한다. 층수가 있는 상업용 건물에서 임차인들이 가장 선호하는 층수는 1층이다. 따라서 통상적으로 1층에 입점하는 점포는 다른 층에 비해 권리금이 발생할 가능성이 더 높을 뿐만 아니라 권리가액도 더 크다는 것이 일반적 인식이다. 그런데 어느 수준 이상으로(보증금 대비 k 배) 커지게 되면, 1층이 더 이상 권리금 과다시장이라고 판별될 확률(가능성)이 변하지 않게 된다. 즉, 1층 입점여부의 의미가 크지 않게 된다.

본 연구에서의 로지스틱 회귀분석 결과 1층 입점여부가 권리금 과다시장 판별에 영향을 더 이상 줄 수 없을 정도로 권리금이 높아지는 상황을 찾게 되었는데 그 상황이 바로 $k=3$ 인 경우이다. 따라서 연구가설로 세운 “가설 1. 보증금과 권리금의 상대적 크기에 따라 과도한 권리금을 구분할 수 있을 것이다.” 라는 것은 채택이 되었다.

2. 과도한 권리금의 형성요인

권리금이 보증금의 3배가 되는 상황을 권리금 과다시장¹³²⁾이라고 한다면 권리금 과다한 시장에서의 권리금 형성요인을 파악하여 볼 필요가 있다. 이는 가설 2의 금전적 이득이 과도한 권리금의 발생요인이 되는지를

132) 통계분석 결과에 따른 권리금 과다시장이라고 하는 것이며, 시장상황 또는 개별 임차인들이 느끼는 심리적 상황에 따라 권리금이 3배가 안되어도 과다하게 느낄 수도 있을 것이다.

검증하기 위한 것이다.

3배가 되는 상황을 권리금 과다시장이라고 판단하기 전에 기초변수들을 통하여 이해관계자들의 금전적 이득이 권리금에 유의적인 영향이 있는지를 구분하기 위하여 다중회귀분석을 하였다.¹³³⁾ 다음 [표 4-10], [표 4-11] 과 같은 회귀 계수 값을 얻을 수 있다.

[표 4-10] 단위면적당 권리금 결정모형에 관한 분산분석표 1 (n=4,800)

R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차		
.777	.604	.604	205.848		
모형	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
선형회귀분석	3.101E8	10	3.101E7	731.883	.000
잔차	2.029E8	4789	42373.490		
합계	5.131E8	4799			

133) 독립변수 R이 내생변수일 가능성이 있다고 생각되면, 먼저 R을 OLS로 추정하고 난 뒤 잔차를 모형에 설명변수로 추가하여 OLS를 추정한다. 잔차의 추정계수가 유의적이면(잔차의 추정계수 값이 0이라는 귀무가설이 기각되면) R은 내생변수라 할 수 있으며, 유의적이지 않으면 R은 내생변수가 아니라 할 수 있다. 이때 중요한 것은 R을 추정하기 위해서는 E라는 새로운 설명변수를 1개 이상 추가하여야 한다. 이를 수단변수라고 부르며 R과 E는 독립적이어야 한다. 다중회귀방정식에서 독립변수로 선정한 권리금수수료비율이 내생변수일 가능성이 있다고 판단되어 Hausman Test를 실시하였다. 분석된 결과 Unstandardized Residual의 유의확률이 0.05보다 클 때 단위면적당 권리금수수료비율은 내생성이 존재하지 않는다고 판단하였다. 분석결과 Unstandardized Residual은 $p > 0.05$ 으로 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다.

[표 4-11] 단위면적당 권리금 결정모형에 관한 회귀모형 1

변수	비표준화계수		표준화계수	t	유의 수준	VIF
	B	표준오차	β			
(상수)	-116.642	22.565		-5.169	.000	
단위면적당 월임대료	32.359	.725	.651	44.604	.000	2.577
단위면적당 보증금	.191	.027	.099	7.135	.000	2.315
구별소득	-.452	.066	-.080	-6.840	.000	1.677
더미층수	47.282	8.848	.053	5.344	.000	1.183
더미권리금크기	166.066	7.166	.242	23.174	.000	1.326
더미역세권	11.000	7.476	.015	1.471	.141	1.293
공시지가	.013	.007	.028	1.958	.050	2.548
역이용인구	.000	.000	-.025	-1.868	.162	2.116
도보거리	-.762	1.273	-.006	-.599	.928	1.078
단위면적당 권리금수수료비율	1.217	.061	.221	20.086	.000	1.461

종속변수 : 단위면적당권리금

10개의 독립변수로 단위면적당 권리금 결정요인을 측정하는 모형에 대한 통계적 유의성 검정결과, 모형의 F통계값은 731.883, 유의확률은 .000으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준 .05에서 단위면적당권리금을 유의하게 설명하고 있으며, 단위면적당권리금 총변화량의 60.4%(수정 결정계수)가 모형에 포함된 독립변수에 의하여 설명되고 있다.

단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.651로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 보증금의 계수 값은 0.099로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 구별소득의 계수 값은 -0.080로 $p < 0.001$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났다. 더미층수의 계수 값은

0.053로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 권리금크기의 계수 값은 0.242로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 단위면적당 권리금수수료비율의 계수 값은 0.221로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 권리금크기와 단위면적당 권리금수수료비율이 유의한 값을 얻었기 때문에 권리금 형성요인으로 이해관계자들의 금전적 이득이 권리금에 영향을 주고 있다는 것을 파악하였다. 그러나 종속변수인 단위면적당 권리금이 적절한 권리금인지 아니면 과도한 권리금인지에 대한 파악은 할 수가 없다.

앞의 로지스틱 회귀분석 결과 임차인이 반환받는 보증금과 비교하였을 때 과도한 권리금이 발생하였다고 할 수 있는 상황은 권리금이 보증금보다 3배 이상 커지는 경우라고 할 수 있다. 중개업자들의 이해관계에 따라 권리금이 과도하게 되는 것이라면 4장 1절에서 살펴본 <그림 4-1>과 같이 통상적인 권리금보다 인위적으로 추가되는 권리금이 과도한 권리금일 것이다. 이러한 권리금의 분리에 따라 수수료도 구분이 가능하다. 과도한 권리금의 형성요인을 파악하기 위하여 [표 4-11] 에서 독립변수로 선택한 권리금크기와 단위면적당 권리금수수료비율을 제하고, 부(-)의 영향을 보여주지만 유의미한 영향이 없는 역이용인구 변수를 제하였다. 따라서 과도한 권리금이 발생하였다고 하는 상황에서의 권리금을 전체적으로 보정하여 독립변수들의 영향을 살펴볼 필요가 있다.

권리금 $\leq$ (보증금 $\times k$)이면 0, 권리금 $>$ (보증금 $\times k$)이면 1이라고 하였으므로 과도한 권리금이라 하는 보정된 단위면적당 권리금은 아래와 같은 수식으로 정리할 수 있다.

보정된 단위면적당권리금

$$= \text{단위면적당권리금} \times (1 - k_3) + \text{단위면적당보증금} \times 3 \times k_3$$

여기서

$$k_3 = \begin{cases} 0, & \text{권리금} \leq \text{보증금} \times 3 \\ 1, & \text{권리금} > \text{보증금} \times 3 \end{cases}$$

위 수식에서 권리금≤보증금이면 $k_3=0$, 권리금>보증금이면 $k_3=1$ 이 된다. 또한 중개업자들은 과도한 권리금으로 인하여 통상적인 권리금수수료¹³⁴⁾보다 추가된 권리금 수수료로 금전적 이득을 보게 될 것이다. 따라서 추가수수료이득은 다음과 같이 구할 수 있다.

$$\text{추가수수료이득} = \text{권리금수수료} - \text{보정된권리금수수료}$$

따라서 본 연구의 기초변수로 선정된 변수들을 독립변수로 하고 단위면적당 권리금과 보정된 권리금을 각각 종속변수로 하는 다중회귀분석을 하여 어떤 차이가 있는지 살펴보고자 한다. 또한 추가수수료이득을 독립변수로 하여 변수로서 유의미한지 살펴보고자 한다. 이는 연구가설로 세운 “가설 2. 중개업자들의 금전적 이득은 과도한 권리금의 발생요인으로 작용할 것이다.”를 입증하기 위한 것이다. [표 4-13] 은 $k=3$ 일 때의 단위면적당 권리금을 종속변수로 한 것이고, [표 4-15] 는 $k=3$ 일 때의 단위면적당 보정된 권리금을 종속변수로 하여 다중회귀분석 한 결과이다.

[표 4-12] 단위면적당 권리금 결정모형에 관한 분산분석표 2 (n=4,800)

R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차		
.683	.467	.466	238.976		
모형	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
선형회귀분석	2.394E8	7	3.420E7	598.802	.000
잔차	2.737E8	4792	57109.662		
합계	5.131E8	4799			

134) 일반적으로 권리금 시장에서 권리금수수료는 권리가액의 10%로 거래되고 있으므로 같은 비율로 계산하였다.

[표 4-13] 단위면적당 권리금 결정모형에 관한 회귀모형 2

변수	비표준화계수		표준화계수	t	유의 수준	VIF
	B	표준오차	β			
(상수)	164.379	24.059		6.832	.000	
단위면적당 월임대료	32.234	.807	.648	39.933	.000	2.367
단위면적당 보증금	.034	.030	.018	1.128	.260	2.184
구별소득	-.574	.075	-.102	-7.678	.000	1.593
도보거리	-8.804	1.457	-.065	-6.044	.000	1.047
더미층수	14.251	9.919	.016	1.437	.151	1.103
더미역세권	20.938	7.698	.029	2.720	.007	1.018
공시지가	.028	.006	.063	4.652	.000	1.654

종속변수 : 단위면적당 권리금, k=3일때

7개의 독립변수로 단위면적당 권리금 결정요인을 측정하는 모형에 대한 통계적 유의성 검정결과, 모형의 F통계값은 598.802, 유의확률은 .000으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준 .05에서 단위면적당 권리금을 유의하게 설명하고 있으며, 단위면적당 권리금 총변화량의 46.6%(수정결정 계수)가 모형에 포함된 독립변수에 의하여 설명되고 있다.

단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.648로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 보증금의 계수 값은 유의하지 않았다. 구별소득의 계수 값은 -0.102로 $p < 0.001$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났고, 도보거리의 계수 값은 -0.065로 $p < 0.001$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났고, 더미층수의 계수 값은 유의하지 않았다. 더미역세권의 계수 값은 0.029로 $p < 0.01$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 공시지가의 계수 값은 0.063로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다.

[표 4-14] 단위면적당 보정된 권리금 결정모형에 관한 분산분석표 (n=4,800)

R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차		
.754	.569	.568	161.464		
모형	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
선형회귀분석	1.649E8	7	2.356E7	903.822	.000
잔차	1.249E8	4792	26070.613		
합계	2.899E8	4799			

[표 4-15] 단위면적당 보정된 권리금 결정모형에 관한 회귀모형

변수	비표준화계수		표준화 계수	t	유의 수준	VIF
	B	표준오차	β			
(상수)	119.846	16.255		7.373	.000	
단위면적당 월임대료	18.242	.545	.488	33.447	.000	2.367
단위면적당 보증금	.416	.020	.286	20.429	.000	2.184
구별소득	-.332	.051	-.079	-6.562	.000	1.593
도보거리	-8.710	.984	-.086	-8.850	.000	1.047
더미층수	26.888	6.702	.040	4.012	.000	1.103
더미역세권	18.458	5.201	.034	3.549	.000	1.018
공시지가	.013	.004	.039	3.224	.001	1.654

종속변수 : 보정된 권리금, k=3일때

7개의 독립변수로 보정권리금 결정요인을 측정하는 모형에 대한 통계적 유의성 검정결과, 모형의 F통계값은 903.822, 유의확률은 .000으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준 .05에서 단위면적당 권리금을 유의하게 설명하고 있으며, 단위면적당 권리금 총변화량의 56.8%(수정결정계수)가 모형에 포함된 독립변수에 의하여 설명되고 있다.

단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.488로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의

관계가 나타났고, 단위면적당 보증금의 계수 값은 0.286로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 구별소득의 계수 값은 -0.079로 $p < 0.001$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났고, 도보거리의 계수 값은 -0.086로 $p < 0.001$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났고, 더미층수의 계수 값은 0.040로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 더미역세권의 계수 값은 0.034로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 공시지가의 계수 값은 0.039로 $p < 0.01$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다.

권리금 시장이해관계에 따라 권리금 시장에 참여하는 중개업자들로 인해서 통상적인 권리금에서 과도한 권리금이 추가되어 거래된다고 한다면, 이러한 과도한 권리금이 실제 존재하고 있음을 보정권리금을 종속변수로 하여 다중회귀분석한 결과 확인할 수 있었다. 그렇다면 과도한 권리금으로 인한 중개업자들의 금전적 이득이 권리금의 결정요인으로 작용하는지 확인할 필요가 있다. 따라서 과도한 권리금으로 발생한 추가수수료이득이 권리금에 미치는 영향을 보고자 다음 [표 4-17] 과 같은 다중회귀분석을 하였다.

[표 4-16] 단위면적당 권리금 결정모형에 관한 분산분석표 3 (n=4,800)

R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차		
.873	.761	.761	159.832		
모형	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
선형회귀분석	3.907E8	8	4.883E7	1911.515	.000
잔차	1.224E8	4791	25546.383		
합계	5.131E8	4799			

[표 4-17] 단위면적당 권리금 결정모형에 관한 회귀모형 3

변수	비표준화계수		표준화 계수	t	유의 수준	VIF
	B	표준오차	β			
(상수)	113.220	16.105		7.030	.000	
단위면적당 월임대료	16.160	.579	.325	27.916	.000	2.721
단위면적당 보증금	.473	.021	.245	22.572	.000	2.359
구별소득	-.296	.050	-.053	-5.892	.000	1.602
도보거리	-8.696	.947	-.064	-8.925	.000	1.047
더미층수	28.769	6.637	.032	4.335	.000	1.104
더미역세권	18.089	5.149	.025	3.513	.000	1.018
공시지가	.011	.004	.025	2.703	.007	1.659
추가수수료이득	11.488	.149	.587	76.952	.000	1.168

종속변수 : 단위면적당 권리금

8개의 독립변수로 단위면적당 권리금 결정요인을 측정하는 모형에 대한 통계적 유의성 검정결과, 모형의 F통계값은 1911.515, 유의확률은 .000으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준 .05에서 단위면적당 권리금을 유의하게 설명하고 있으며, 단위면적당 권리금 총변화량의 76.1%(수정 결정계수)가 모형에 포함된 독립변수에 의하여 설명되고 있다.

단위면적당 월임대료의 계수 값은 0.325로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 보증금의 계수 값은 0.245로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 구별소득의 계수 값은 -0.053으로 $p < 0.001$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났고, 도보거리의 계수 값은 -0.064로 $p < 0.001$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났고, 더미층수의 계수 값은 0.032로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 더미역세권의 계수 값은 0.025로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 공시지가의 계수 값은 0.025로 $p < 0.01$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 추가수수료이득의 계수 값은 0.587로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가

나타났다.

이상의 이항로지스틱분석 및 다중회귀분석의 결과 본 연구가설로 세운 “가설 2. 중개업자들의 금전적 이득은 과도한 권리금의 발생요인으로 작용할 것이다.”라는 가설은 채택이 되었다.

3. 과도한 권리금에 따른 홀드업 현상

본 연구에서의 로지스틱 회귀분석 결과 임차인이 반환받는 보증금과 비교하였을 때 과도한 권리금이라고 할 수 있는 상황은 권리금이 보증금보다 3배 이상 커지는 경우라고 할 수 있다. 그렇다면 권리금이 보증금의 3배가 되는 시점을 권리금 과다시장으로 볼 수 있는지에 대한 판단을 하여야 한다. 권리금 과다시장의 특징은 홀드업상황이 되어 임차인이 임대인의 월임대료 인상 요구에 순응해야 하는 입장에 있는 것으로 3장의 문헌적 연구를 통하여 살펴보았다. 따라서 로지스틱회귀분석을 통하여 과도한 권리금이 발생하는 상황을 찾았으므로 다른 조건이 일정하다는 전제아래 권리금이 보증금의 3배가 되는 시장을 권리금 과다 시장이라고 가정을 하고자 한다. 따라서 단위면적당월임대료를 종속변수로 하고 보증금과 권리금의 상대적 크기인 권리금크기를 독립변수로 하여 $\text{권리금} > \text{보증금}$, $\text{권리금} \leq \text{보증금}$ 의 각각의 상황을 다중회귀분석하여 보면 홀드업의 존재를 확인할 수 있을 것이다. 또한 가설 2을 분석하는 과정에서 보정된 단위면적당 권리금을 구하였으므로 실제 과도하게 추가된 권리금만을 다음과 같이 구할 수 있다.

$$\text{권리금차액} = \text{기존 단위면적당 권리금} - \text{보정된 단위면적당 권리금}$$

따라서 홀드업의 존재를 확인하는 과정과 권리금 차액을 독립변수로 하여 임대료에 미치는 영향을 분석하여 유의미한 영향을 미친다면 “가설 3. 과도한 권리금은 월임대료에 영향을 줄 것이다.”라는 가설을 입증할 수 있을 것이다.

먼저 권리금 $\leq$ (보증금 $\times$ 3)인 경우와 권리금 $>$ (보증금 $\times$ 3)인 경우의 [표 4-19], [표 4-21] 과 같은 다중회귀분석을 통하여 그 차이를 비교 검토하였다.

[표 4-18] 단위면적당 월임대료 결정모형에 관한 분산분석표 1 (n=3,902)
권리금 $\leq$ (보증금 $\times$ 3)

R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차		
.776	.602	.602	4.08588		
모형	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
선형회귀분석	98610.184	4	24652.546	1476.691	.000
잔차	65058.281	3897	16.694		
합계	163668.465	3901			

[표 4-19] 단위면적당 월임대료 결정모형에 관한 회귀모형 1 (n=3,902)

변수	비표준화계수		표준화계수	t	유의 수준	VIF
	B	표준오차	β			
(상수)	-3.110	.449		-6.933	.000	
권리금크기 ¹³⁵⁾	.952	.096	.101	9.913	.000	1.024
단위면적당 보증금	.027	.000	.748	71.758	.000	1.066
구별소득	.014	.001	.128	12.563	.000	1.025
더미층수	1.324	.189	.073	7.005	.000	1.051

종속변수 : 단위면적당 월임대료

4개의 독립변수로 단위면적당 월임대료 결정요인을 측정하는 모형에 대한 통계적 유의성 검정결과, 모형의 F 통계값은 1476.691, 유의확률은 .000으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준 .05에서 단위면적당 월임대료를 유의하게 설명하고 있으며, 총변화량의 60.2%(수정결정계수)가 모형

135) 권리금크기는 권리금/보증금의 실제 값을 사용하였다.

에 포함된 독립변수에 의해 설명되고 있다.

권리금 크기의 계수값은 0.101로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 보증금의 계수 값은 0.748로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 구별소득의 계수 값은 0.128로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 더미층수의 계수 값은 0.073로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다.

[표 4-20] 단위면적당 월임대료 결정모형에 관한 분산분석표 2 (n=898)
권리금>(보증금×3)

R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차		
.850	.723	.722	3.68610		
모형	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
선형회귀분석	31648.935	4	7912.234	582.325	.000
잔차	12133.469	893	13.587		
합계	43782.404	897			

[표 4-21] 단위면적당 월임대료 결정모형에 관한 회귀모형 2 (n=898)

변수	비표준화계수		표준화 계수	t	유의 수준	VIF
	B	표준오차	β			
(상수)	-6.989	.784		-8.911	.000	
권리금크기	.813	.059	.241	13.662	.000	1.003
단위면적당 보증금	.057	.001	.787	42.905	.000	1.084
구별소득	.014	.002	.123	6.979	.000	1.001
더미층수	1.349	.317	.078	4.258	.000	1.084

종속변수 : 단위면적당 월임대료

4개의 독립변수로 단위면적당 월임대료 결정요인을 측정하는 모형에 대한 통계적 유의성 검정결과, 모형의 F통계값은 582.325, 유의확률은 .000

으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준 .05에서 단위면적당 월임대료를 유의하게 설명하고 있으며, 총변화량의 72.2%(수정결정계수)가 모형에 포함된 독립변수에 의해 설명되고 있다.

권리금 크기의 계수값은 0.241로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 단위면적당 보증금의 계수 값은 0.787로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났으며, 구별소득의 계수 값은 0.123로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 더미충수의 계수 값은 0.078로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다.

이러한 월임대료 결정요인의 분석에서 다른 조건이 일정하다는 전제 아래 권리금이 보증금의 3배인 시장을 권리금 과다시장이라는 가정을 한다면 권리금 크기는 월임대료라는 종속변수에 유의적인 영향을 미친다고 할 수 있을 것이며, 그 영향력도 더 증가한다고 할 수 있을 것이다.

다음은 권리금 차액을 독립변수로 하여 종속변수인 단위면적당 월임대료에 미치는 영향을 보고자 [표 4-23] 과 같이 다중회귀분석을 하였다.

[표 4-22] 단위면적당 월임대료 결정모형에 관한 분산분석표 3

R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차		
.448	.201	.200	5.88195		
모형	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의확률
선형회귀분석	41626.753	6	6937.792	200.530	.000
잔차	165825.009	4793	34.597		
합계	207451.763	4799			

[표 4-23] 단위면적당 월임대료 결정모형에 관한 회귀모형 3

변수	비표준화계수		표준화계수	t	유의 수준	VIF
	B	표준오차	β			
(상수)	1.595	.591		2.697	.007	
권리금차액	.009	.001	.229	17.600	.000	1.016
구별소득	.010	.002	.086	5.313	.000	1.586
도보거리	-.423	.035	-.156	-11.977	.000	1.017
더미충수	4.525	.235	.251	19.237	.000	1.024
더미역세권	.926	.189	.064	4.901	.000	1.013
공시지가	.002	.000	.189	11.496	.000	1.614

종속변수 : 단위면적당 월임대료

6개의 독립변수로 단위면적당 월임대료 결정요인을 측정하는 모형에 대한 통계적 유의성 검정결과, 모형의 F통계값은 200.530, 확률은 .000으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준 .05에서 단위면적당 권리금을 유의하게 설명하고 있으며, 단위면적당 권리금 총변화량의 20.0%(수정결정계수)가 모형에 포함된 독립변수에 의하여 설명되고 있다.

단위면적당 권리금차액의 계수 값은 0.229로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 구별소득의 계수 값은 .086로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 도보거리의 계수 값은 -0.156로 $p < 0.001$ 수준에서 부(-)의 관계가 나타났고, 더미충수의 계수 값은 0.251로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 더미역세권의 계수 값 0.064로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났고, 공시지가의 계수 값은 .189로 $p < 0.001$ 수준에서 정(+)의 관계가 나타났다. 따라서 과도한 권리금이 발생하는 상황에서의 권리금크기와 권리금차액을 독립변수로 한 다중회귀분석결과 연구가설로 세운 “가설 3. 과도한 권리금은 월임대료에 영향을 줄 것이다.”라는 것은 채택이 되었다. 이는 임차인이 홀드업 상황이 되어 임대인의 월임대료 인상요구에 순응할 수밖에 없음을 의미한다.

제 5 절 소결

문헌적 연구를 통한 연구가설은 다음과 같다. 첫째, 보증금과 권리금의 상대적 크기에 따라 과도한 권리금을 구분할 수 있을 것이다. 둘째, 중개업자들의 금전적 이득은 과도한 권리금의 발생요인으로 작용할 것이다. 셋째, 과도한 권리금은 월임대료에 영향을 줄 것이다. 이러한 연구가설을 입증하기 위한 실증분석은 로지스틱회귀분석 및 다중회귀분석 방법을 선택하였다. 실증분석을 위한 기본 데이터는 부동산정보제공업체인 (주)부동산써브의 도움을 받아 서울시에 소재한 가맹중개업소에서 보유하고 있는 현황자료에서 4,800개의 데이터를 기본데이터로 추출하였다. 기본 데이터를 선행연구에서 밝혀진 권리금 결정요소들을 중심으로 본 연구에서 필요한 독립변수들로 재구성하여 실증분석을 하였다. 이항로지스틱 회귀분석을 통하여 다른 조건이 일정하다는 전제 아래 권리금이 보증금보다 3배 이상 커지게 되면 과도한 권리금이 형성될 가능성이 높다는 것을 분석하였다. 이는 보증금과 권리금의 상대적 크기로 과도한 권리금의 유무를 어느 정도 파악할 수 있다는 것이다. 권리금 수수료를 수익으로 하는 중개업자들의 금전적 이득이 이러한 과도한 권리금이 형성요인이 된다는 것을 분석하였다. 단위면적당 권리금을 종속변수로 하여 다중회귀분석한 결과 수수료이득, 월임대료, 보증금, 구별소득, 도보거리, 층수, 역세권, 공시지가가 권리금 형성에 영향을 미치는 요인들로 분석되었다. 과도한 권리금을 지불한 임차인은 임대인의 월임대료 인상요구를 거절할 수 없는 홀드업 상황에 직면함을 분석하였다. 과도한 권리금을 지불한 임차인들은 상가임대차계약이 진행되는 동안에 지불한 권리금을 사업 수익으로 확보하여야 할 것이다. 그렇지 못하는 경우에는 상가임대차계약이 종료하는 시점에 재계약을 하여 통하여 점포사업을 유지할 것인지에 대한 의사 결정을 하여야 한다. 지불한 과도한 권리금을 회수하지 못한 경우에는 임차인은 임대인과 협상을 할 때에 임차인에게 불리하게 작용할 수 있다는 것이다. 즉 임대인의 월임대료 인상요구를 거절하지 못하고 재계약을 연장하는 선택을 할 가능성이 높다는 것이다.

제 5 장 결 론

제 1 절 연구의 요약 및 시사점

현재의 관행이나 기존 연구, 판례 등에서는 임차인이 임대차계약을 맺으면서 정당하게 전임차인 혹은 임대인에게 지불하였으므로 당연히 회수되어야 하고 보호되어야 하는 재산권의 하나로서 권리금을 보호하고 옹호하는 입장을 취하고 있다. 또한 관련법규에서 권리금에 대한 용어나 개념을 규정하고 있지 않기 때문에 분쟁의 소지가 있으므로 법 개정의 필요성을 제시하고 있다. 그러나 본 연구에서는 그 동안의 권리금의 당사자로 해석되고 있는 임대인과 현임차인 중심의 연구시각에서 탈피하여 권리금 이해관계자들의 관계에서 권리금을 둘러싼 환경을 문헌적 연구와 실증적 분석을 통하여 고찰한 것이다. 정보의 불일치를 가지고 있는 임차인들 상호간에 비공식적인 계약과 계약을 알선하는 부동산 유통업 종사자들에 의해 생성·이전·확대·축소되는 권리금에 대하여 이해관계자들의 권리금 시장관계구조에 초점을 두고 해석하였다. 즉 권리금의 이해관계에 따른 금전적 이득이 통상적인 권리금보다 과도한 권리금을 발생시키는 요인으로 작용하고 있다는 것이다. 따라서 권리금 시장에서 권리금 당사자가 아닌 이해관계자로 확대하여 권리금을 재해석 한 것이다.

권리금의 이동과정에서 권리금 당사자인 현임차인과 신임차인 간의 권리금 거래에는 중개업자(창업컨설팅업체 포함)들이 참여하면서 정보의 불일치가 발생한다. 이러한 시장이해관계에 따른 금전적 이득이 과도한 권리금의 발생요인이 될 수 있다. 또한 권리금이 생성·이전·확대·축소되는 과정에서 과도한 권리금이 권리금 시장에 나타날 수 있으며, 과도한 권리금을 지불한 신임차인의 입장에서는 상가임대차계약이 종료되는 시점에서 임차인이 홀드업 상황에 직면함을 문헌적 연구를 통해서 살펴보았다.

점포사업을 하는 임차인은 점포사업을 통하여 사업수익을 창출하여야 하는 것이 당연한 것이다. 그러나 점포사업의 실패로 인한 손실이 발생할

경우 임차인은 지역권리금, 시설권리금, 영업권리금 명목으로 사업손실을 보상받고자 할 가능성이 있다. 이러한 임차인의 상황을 이용하여 중개업자들의 권리금 알선에 따른 권리금 수수료를 챙기기 위하여 권리금 거래에 참여하는 것이다. 즉 상가임대차계약기간 동안에 점포사업이 성공적이지 못한 경우에 권리금이란 명목으로 사업 손실을 보상받고자 하는 임차인, 권리금 수수료로 사업 수익을 창출하고자 하는 중개업자나 창업 컨설팅업체, 권리금을 묵인하면서 임대료의 인상을 요구하는 임대인들과 같은 권리금 시장이해관계자들의 금전적 이득이 과도한 권리금의 발생요인이 될 가능성이 있다는 것이다.

권리금 시장이해관계자들의 행동방식을 살펴보면 그 행동을 선택하는 과정에서 상가임대차계약이 중요한 역할을 하고 있음을 알 수 있다. 상가임대차계약이 종료하면 권리금의 회수가 불가능하므로 현임차인은 전임차인에게 권리금의 지불여부와 관계없이 계약 종료 전에 새로운 임차인에게 권리금을 받고자 하는 선택을 하며, 신임차인의 경우는 현임차인의 상가임대차계약이 종료되고 난 뒤에 임대인과 계약을 맺는 것이 바람직한 선택임을 알 수 있다. 즉 신임차인의 입장에서는 어떠한 경우라도 현임차인과 임대인이 맺은 상가임대차계약이 종료한 뒤에 상가임대차계약을 맺는 것이 신임차인의 기대이득을 최대화 하는 것이다.

상가임대차계약의 주요 내용은 전임대·전대차에 대한 임대인의 동의여부, 계약 종료시 임차인의 원상회복위무, 임대차기간 및 임대료의 지연에 대한 조건이다. 따라서 과도한 권리금을 지급한 임차인은 상가임대차계약기간 동안에 지불한 권리금을 사업 수익으로 회수하여야 하는데 그렇지 못한 경우에는 상가임대차계약 종료 시점에 임대인과 재협상을 진행 할 경우에 임대인의 임대료 상승 요구를 거절하기 어렵다는 것을 문헌적 연구를 통해 살펴보았다.

문헌적 연구를 통한 연구가설을 입증하기 위한 실증분석은 로지스틱회귀분석, 다중회귀분석을 통하여 권리금 거래에 참여하는 시장이해관계자들의 금전적 이득에 의하여 과도한 권리금이 생성되어지고 있다는 것을 분석하였다.

첫째, 이항로지스틱 회귀분석을 한 결과 다른 조건이 일정하다는 전제 아래 권리금이 보증금보다 3배 이상 커지게 되면 과도한 권리금이 형성될 가능성이 높다는 것을 분석을 통해 알 수 있었다. 이는 보증금과 권리금의 상대적 크기에 따라 과도한 권리금을 어느 정도 판별할 수 있다는 것이다.

둘째, 다중회귀분석을 통하여 과도한 권리금 발생요인으로 권리금 수수료를 수익으로 하는 중개업자들의 금전적 이득이 영향을 미치고 있음을 분석하였다. 그 외에 권리금가격에 영향을 주는 형성요인으로 월임대료, 보증금, 구별소득, 도보거리, 층수, 역세권, 공시지가로 분석되었다. 따라서 권리금이 생성·이전·확대·축소해가는 과정에 있어서 이해관계자들의 금전적 이득이 과도한 권리금의 형성요인이 될 가능성이 있음을 실증분석을 통하여 밝혔다.

셋째, 과도한 권리금이 발생하게 되면 임차인이 임대인의 월임대료 인상이라는 요구사항을 받아들일 수밖에 없는 홀드업 상황에 직면한다는 것이다. 즉 보증금보다 권리금이 커지면 커질수록 발생하는 과도한 권리금은 다른 조건이 일정하다면 임대료에 영향을 줄 수 있다는 것을 분석을 통해 밝혔다. 이는 권리금이 커질수록 상가임대차 재계약시 임차인에게 불리하게 작용할 가능성이 높다는 것이다.

본 논문은 권리금 시장에 대한 관점을 시장이해관계자들로 넓혀서 권리금 재해석을 시도했다는 점에서 학문적·정책적으로 의의가 있으며, 이해관계에 의한 금전적 이득이 문헌적 연구와 실증분석을 통하여 과도한 권리금의 형성요인이 될 수 있다는 것을 밝힌 것이 의미가 있다고 할 것이다. 특히 과도한 권리금이 발생할 가능성이 높은 상황을 추정함으로써 점포사업을 하고자 하는 신규 임차인에게 유용하게 활용될 수 있을 것이다. 상가임대차계약을 맺을 때 지불하는 권리금 가액이 현임차인과 중개업자들에 의해서 일방적으로 책정되는 것이기 때문에 신임차인은 과도한 권리금을 지불할 가능성이 높으므로 권리금계약을 협상할 때 보다 냉정하고 객관적인 검토의 필요성을 제시하였다는 것에 있어서 실천적 의의가 크다고 할 것이다. 사회적 이슈가 되고 있는 권리금의 문제점은 과도하게 지불한 권리금을 돌려받지 못하여 금전적 손실을 보는 임차인이 경제적 어려움에

직면한다는 것이다. 이러한 문제를 해결하기 위해서 정책이나 법으로 그 해결방안을 찾아왔지만 형평성과 효율성에 있어서 뚜렷한 방안을 제시하기가 어렵다. 그렇다면 본질적으로 권리금계약은 상가임대차계약에 부종하는 계약이라는 것에 초점을 맞추어야 할 것이다. 즉 상가임대차계약을 임대인이나 임차인이 상호간에 준수하고자 하는 사회적 관행이 상가임대차 시장에 자리 잡는다면 권리금에 대한 대부분의 문제는 사라지게 되는 것이라고 할 수 있다. 상가임대차계약의 주요 조항은 계약 기간 동안에 임대인과 임차인이 준수하고자 상호간에 합의한 것이다. 따라서 상가임대차계약을 준수하는 관행이 사회적으로 필요하다 할 것이다. 특히 과도한 권리금이 시장이해관계에 따른 금전적 이득에 의해서 비공개적으로 거래되는 것이라면, 권리금을 알선·중재하는 것을 중개 업무에 포함하여 합법적인 권리금 수수료 시스템을 갖출 필요가 있다.

제 2 절 연구의 한계 및 향후 과제

본 논문은 권리금에 대한 새로운 해석과 실증분석을 하였다는 점에서 의의를 갖지만 다음과 같은 한계를 가지고 있다.

첫째, 본 논문은 특정 시점의 상가임대차 정보를 가지고 분석 한 것이다. 특정 시점이 아니라 현재 임차인의 상가임대차계약의 갱신 여부와 새로운 임차인과의 권리금 수급 상황이 시간의 흐름에 따라 권리금이 어떻게 변동하는지에 대한 순차적 정보를 가지고 있다면 보다 더 정확한 이해관계자들의 행동패턴에 대한 연구 및 권리금의 변동성에 대한 연구를 할 수 있을 것이지만 현실적으로 상가임대차계약이 보통 2년의 임대차계약기간을 가지고 있으며, 현임차인과 신임차인간의 주고받는 권리금계약에 대한 시계열데이터 수집이 현실적으로 어렵다는 점이 아쉬움으로 남는다.

둘째, 권리금의 유무 및 증감에 따른 권리금의 변동성이 너무 높을 뿐만 아니라 객관적으로 권리금 종류에 따라 각각의 적정한 가치를 계량화할 수 있는 방법이 현실적으로 없다는 것이다. 따라서 이에 대한 적용여부와 신임차인이 지불하는 권리금의 적정수준을 비용과 수익차원에서 검토하여

접근할 수 없는 것이 연구의 한계로 남는다.

셋째, 권리금 거래에 이해관계자로 참여하는 중개업자들에 의해서 과도한 권리금이 발생하기도 하지만, 권리금 당사자인 현임차인에 의해서도 발생할 수 있음을 문헌적 연구들 통해서 파악하였다. 그러나 현임차인에 의해서 발생하는 과도한 권리금을 분석할 수 있는 데이터를 확보할 수 없다는 것이 실증분석에 있어서 한계로 남는다.

넷째, 상권이 급속도로 성장하는 지역에 있어서는 권리금이 보증금보다 일정비율 이상으로 크다고 해서 과도한 권리금이라고 할 수는 없을 것이다. 따라서 상권의 생성·발전·쇠퇴하는 지역적 안배를 통하여 권리금과 보증금의 상대적 크기로 과도한 권리금의 적정규모를 분석하지 못한 것이 한계로 남는다.

다섯째, 서울시 역세권을 중심으로 한 특정 지역의 자료를 가지고 실증분석 하였기 때문에 일반화에 한계가 있다.

향후의 연구과제로는 상가의 종류나 업종에 따라 권리금의 효과가 유용하게 작용하는 것과 그렇지 않은 것과의 비교분석을 통하여 권리금의 적정성 여부를 분석하여 보고자하며, 권리금이 과도한 지역, 적정수준에서 이루어지고 있는 지역, 저평가된 지역, 혹은 도시에 따라 구분하여 권리금 가격 결정요인에 대하여 지역적 차이가 있는지에 대한 실증분석을 하여 어떠한 요인들에 의하여 과도한 권리금이 형성되는지 비교 분석할 필요성이 있다.

【참고문헌】

1. 국내문헌

단행본

- 곽윤직(1995), 『채권각론』, 서울 : 박영사
경국현(2011), 『상업용부동산투자론』, 서울 : 한울출판사
김경(2006), 『품위있는 노후 만들기』, 서울 : 원앤원북스
김효석(2010), 『상가임대차분쟁의 해결』, 서울 : 법률서원
성태제(2009), 『알기쉬운 통계분석』, 서울 : 학지사
안정근(2009), 『현대부동산학』, 서울 : 양현사
이은영(2005), 『채권각론』, 서울 : 박영사
전철·황민철·강산인·소지훈(2006), 『상가투자에 꼭알아야 할 법무,세무
절대지식』, 서울 : 티알씨

연구논문

- 경국현·백성준(2012), 「시장관계성에 기초한 상가권리금의 재조명」,
『부동산연구』 제22권
권오승(2011), 「상가건물의 권리금에 관한 연구」, 『비교사법』, Vol.51
권영수·문영기(2007), 「상가건물임차인의 권리금회수방안에 관한 실증적
연구」, 『한국법학회』, Vol.39
권영수(2010), 「상가건물임차인의 행태분석에 관한 연구」, 『법학연
구』, Vol.39
김만웅(2004), 「권리금 통제를 위한 상가임대차보호법의 개선방안」,
『토지법학』, Vol.20

- 김영일(1986), 「임대차에 있어서 권리금을 둘러싼 제문제」, 『재판자료』, Vol.32
- 김정욱·이세환(2012), 「권리금에 대한 실증분석」, 『부동산학보』
- 김지혜(2012), 「상가건물임대차에서의 권리금 문제에 관한 연구」, 『중소기업과 법』, 제4권 2호
- 김철호·정승영(2010), 「상가권리금 특징에 관한 연구」, 『부동산학보』
- 김학환·정승영(2010), 「부동산 중개사무소의 상가권리금 결정에 관한 연구」, 『부동산학보』
- 김형주(2011), 「도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구」, 서울시립대학교 박사학위논문
- 배병일(2005), 「상가건물 임대차의 권리금」, 『민사법학』, Vol.26
- 배병일(2012), 「영업용 건물의 권리금에 관한 관습법의 변경과 권리금의 법적성질 및 반환」, 『외법논집』, 제36권 제1호
- 박준모(2013), 「상가권리금 결정요인에 관한 실증적 연구」, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문
- 어인의(1995), 「보증금과 권리금에 관한 고찰」, 『법학논집』 Vol.10
- 이동률(2010), 「권리금에 관한 연구」, 『중앙법학』 제12집 제14호
- 임윤수·권영수(2006), 「상가건물임차인의 권리금에 관한 연구」, 『법학연구』 Vol.22
- 원상철(2011), 「상가권리금보호를 위한 입법적 해결방안 검토」, 『재산법연구』 제28권 제3호
- 최현태(2012), 「상가건물임대차상 권리금계약의 통제」, 『한양법학』, 제 23권 제4집
- 허강무(2011), 「상가권리금의 영업손실보상 개선방안」, 『토지보상법연구』 제11권, 한국토지보상법연구회

보고서 및 간행물

김영두·김정옥·박정화·서순탁·허강무(2013), 『권리금 이론과 실제』, 서울
: 한국부동산연구원
기획재정부, 『최근경제동향』, 2013

2. 국외문헌

Holmstrom, Bengt & John Roberts, “The boundaries of the
Firm Revisited”, *Journal of Economic Perspectives*, 1998
Keith Davies, “Law of Compulsory Purchase and Compensation”
London : *Butterworth*, 1984

3. 웹사이트

국가교통DB센터 : <http://ktdb.go.kr>
두산백과 : <http://doopedia.co.kr>
대법원종합법률정보 : <http://glaw.scourt.go.kr>
대한상공회의소 : <http://korcham.net>
문화일보 : <http://munhwa.com>
매경이코노미 : <http://news.mk.co.kr>
머니투데이 : <http://mt.co.kr>
서울특별시 도시계획국 : <http://urban.seoul.go.kr>
아시아경제 : <http://view.asiae.co.kr>
온나라 부동산정보 통합포탈 <http://onnara.go.kr>
일간투데이 : <http://dtoday.co.kr>
점포라인 : <http://jumpoline.com>
위키피디아 : <http://en.wikipedia.org>

ABSTRACT

A Reinterpretation and Empirical Analysis of Shop Premium Based on Stakeholder Relationship

Kyung, Kook Hyun
Major in Real Estate
Dept. of Economic & Real Estate
The Graduate School
Hansung University

Studies on shop premium generated in accordance with social custom have been conducted based on the interpretation that it is not only one of customary laws but also property right of lessee who is relatively weak in lessor and lessee relationship, the interested parties of premium. As brokers play an important role in negotiating and concluding the premium transactions, this study was conducted with a view that they are part of stakeholder's relationship, a view that is more broad than interested parties of premium. During the transfer of premium in stakeholder's relationship, there is an interested party who gains pecuniary benefit and such pecuniary benefit was determined to be a factor that generates excessive premium during the generation, transfer, expansion, and reduction of premium.

At the moment shop lease contract is terminated, a lessor and a lessee renegotiate the terms of contract. It was revealed that excessive premium leads to hold-up where the lessee cannot help but to accept the demands of the lessor. Therefore, since the paid premium is not returned to the lessee, a business owner, once main terms of shop lease contracts is met, it creates a motive to gain pecuniary benefits according to types of premium and it is likely that the

lessee would intend to gain pecuniary benefit. It was examined through literature review that although brokers are not interested parties of premium but they participate in premium transactions between the lessor and lessee as the stakeholder and they have been gaining pecuniary benefit through premium transactions.

In order to verify set hypothesis through literature review, empirical analysis was conducted on the existence of excessive premium, influence of excessive premium on the rent, and formation of excessive premium followed by pecuniary benefit. For research method, binary logistics analysis and multiple regression analysis were used. As a result of empirical analysis, it was revealed that excessive premium could be distinguished based on relative size of deposit and premium, pecuniary benefit promoted by the stakeholder of premium can be a factor in generating excessive premium, and the lessee may face hold-up situation where they must pay more rent under when the increase in premium is relatively higher than deposit thus act as excessive premium.

This study has academic and political significance in that the reinterpretation on premium was conducted by broadening its participant from interested parties to stakeholder of premium market and it revealed the fact that pecuniary benefit based on stakeholder relationship may become a factor in generating excessive premium. In the aspect of new lessee who plans to open a store in the future, excessive premium may cause lessee to face a hold-up situation thus there is necessity for more hard-headed, objective, and careful examination when concluding shop lease contract and premium transaction. It is difficult to resolve the problems of premium generated by social customs with policy or law due to issues of equity and efficiency. Therefore, this study has political significance in that it has revealed the importance of establishing social custom to abide by shop lease contract for the fundamental resolution.

The limitation of this study lies in that it has not dealt in depth the behavioral patterns of stakeholder, variability in premium, cost-benefit analysis

on adequate amount of premium with cross-sectional data instead of time series data. The analysis on difference in premium formation factors among regions with excessive premium, adequate premium, and under-evaluated premium will be subject of future study.

【Keyword】 Premium, Pecuniary Benefit, Premium Market, Stakeholder's Relationship, Reinterpretation on Premium, Hold-up