

상업용부동산 재개발에 있어 세입자보상 관련 권리금 결정요인에 관한 연구

A Study on the Factors of Foregift Decision in Relation to the Tenant's
Compensation in the Commercial Properties

박 준 모 (Park, Junmo)*

최 민 섭 (Choi, Minseub)**

< Abstract >

This study analyzes a comparative significance of location, facility and business factors in the decision of foregift using AHP technique. Findings reveal that location factor was the most significant and business factor was more important than the facility factor. Site and floating population showed highly significant in the location factor. In detailed item analysis, items such as '1st floor', 'availability of parking lot', 'the distance of subway station' represented high degree of significance. This outcome indicates that easy access to shopping area tends to increase sales or operating profit to sales ratio. Thus, accessibility to shopping area is evaluated the most significantly. In the facility factor, serving installation including table, heating and cooling facilities were highly evaluated. This means that convenience of customers and service related facilities were evaluated significantly. In the business factor, credit ratings and business know-how were evaluated almost equivalent degree. The case of credit ratings, whether it is same line of business or not, whether it is chain business or not, and whether the business period is longer or not produced a similar outcome. This means that diverse factors are considered in evaluating credit ratings, as a capacity of payment. In the case of business know-how, analysis showed the order of 'secret method of production' > 'differentiated service'. This implies that clients regard quality of the production the most important and then customer service. One must restrict the foregift which is an object of compensation to the foregift produced by business factors. Whether the foregift is paid or not must be substantiated by legalization, thus this is a matter of national lawmaking policy.

주 제 어 : 권리금의 결정요인, 입지요소, 시설요소, 영업요소, 보상대상

Keywords : Factors in the Decision of Foregift, Location Factor, Facility Factor, Business Factor,
Object of Compensation

* 서울벤처대학원대학교 박사과정, jmpsky@hanmail.net, (주저자)

** 본학회 정회원, 서울벤처대학원대학교 부동산학과 교수, choi@suv.ac.kr, (교신저자)

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

2009. 1. 20. 용산철거민 참사사건과 같은 불행한 사건이 발생한 원인은 어디에 있는가? 상가가 밀집되어 있는 도심의 재개발은 막대한 이익이 발생하고, 그 이익은 부동산의 소유자와 개발업자 그리고 분양권을 얻은 사람 등이 분배받게 된다. 그리고 그 과정에서 그곳에서 일정기간 이상 생업을 종사하였던 상가점포의 세입자들에 대한 보상의 문제가 발생하게 되는데, 상가점포의 세입자들은 자신의 부동산이 없으므로 영업장이 준비비용과 얼마간의 보상금을 받게 된다. 상가점포의 세입자의 입장에서 보면 도심의 재개발이 시도되지 않았다면 자신이 영업하던 상가점포에서 일정한 소득을 올릴 수 있었는데 개발로 인하여 사실상 상가점포의 영업활동을 할 수 없게 될 뿐만 아니라 자신이 투자한 시설 등에 대한 자금을 비롯한 권리금 등을 보상받지 못하고 생업의 터전을 잃게 된다. 또한 영업에 대한 보상을 받기 위해서는 그 동안의 영업으로 인한 손실을 입증하여야 하는데 사실상 영업상의 손실에 대한 입증은 어렵고, 재개발사업에서 세입자보상에 대한 법적인 근거조문이 매우 불완전한 형태이다. 특히 권리금은 특정한 부동산에 대하여 수요가 공급을 초과하는 경우에 자생적 질서에 의하여 생성된 것으로 우리사회에서 성행하고 있으나, 세입자들이 상가점포에 입주할 때에 거액의 권리금을 지급하고 들어온 경우 도심의 재개발에서 이러한 권리금 등에 대한 법적인 보호 장치가 전혀 마련되어 있지 아니하다.

이에 본 연구는 상업용부동산을 재개발할 때 권리금을 둘러싼 상가점포의 세입자와 사업시행자 사이의 이러한 문제를 합리적으로 해결할 수 있는 방법과 기준을 모색하는 것에서 출발한다. 상업용부동산을 재개발함에 있어서 발생하는 권리금에 대한 세입자보상의 문제를 해결하기 위해서는 상가권리금을 결정하는 요인에 대하여 분석하고, 과연 상업용부동산을 재개발할 때 세입자에게 권리금에 대한 보상을 하여야 할 합리적인 근거가 있는 것인가를 검토하여야 할 것이다. 따라서 본 연구에서는 권리금의 결정요인을 기존의 선행연구를 통하여 도출하고, AHP기법을 이용하여 각 평가요인의 상대적 중요성을 분석하며, 그리고 상가의 권리금 등의 형성과 관련하여 세입자의 노력에 의하여 이루어진 부분은 어느 부분인가를 살펴본 후, 이를 통하여 상업용부동산을 재개발할 때 권리금을 어느 범위에서 보상하는 것이 합리적인가를 살펴봄으로써 권리금을 둘러싼 분쟁해결에 실마리를 제공하고자 한다.

2. 연구내용 및 방법

1) 연구의 범위

본 연구는 권리금 분석에 대한 선행연구 및 문헌조사를 통하여 권리금을 결정하는 요인 및 측정항목을 분석하고, 이러한 요인 및 측정항목의 상대적 중요도를 부동산 전문가집단인 부동산 학교수분들과 감정평가사들을 상대로 검증하였다. 그리고 세입자의 노력에 의하여 이루어진 상가의 권리금 등의 범위를 살펴본 후, 이러한 결과를 바탕으로 상업용부동산을 개발할 때 보상하여야 할 권리금의 범위에 대하여 어떠한 기준에 의하여 정하는 것이 합리적인가를 논리적으로 논

증하였다.

2) 연구방법

본 연구에서는 선행연구 등을 통하여 도출된 권리금 결정요인을 상위단계와 중간단계 그리고 하위단계의 단계적 절차로 분류하고, 각 단계별로 평가항목들의 영향력을 AHP기법을 통하여 분석하는 방법으로 이루어졌다. 따라서 1차적으로 권리금을 결정하는 요인을 선행연구를 통하여 도출하고 그 결정요인을 대분류·중분류·소분류로 구분하였다. 다만 선행연구를 통하여 각 단계별로 결정요인을 도출하였으나, 일부 하위단계의 측정항목이 도출되지 않는 항목에 대하여는 문헌 조사와 감정평가사 등 전문가와 인터뷰를 통하여 측정항목을 추가하고 보완하였다.

2차적으로 앞 단계에서 도출된 권리금 결정요인에 대한 영향력을 분석하기 위하여 전문가집단을 대상으로 설문지를 개발하고 이를 통하여 AHP 기법을 사용한 분석을 실행하였다.

마지막으로 권리금의 형성요소 중 세입자의 노력에 의하여 이루어진 부분은 어느 부분인가를 논리적으로 논증하고, 상업용 부동산을 재개발할 때 보상하여야 할 부분에 대하여 합리적인 기준

을 제시하고자 하였다.

II. 권리금 분석모형에 대한 고찰

1. 권리금의 의의

권리금의 개념에 대하여 여러 가지로 정의할 수 있으나¹⁾, 그 동안에 있었던 학자들의 주장과 판례 등을 종합하면, 권리금이란 토지 또는 건물(특히 상가점포)의 임대차에 부수하여 거기에 설치된 영업시설·비품 등에 대한 유형의 재산적 가치와 그 부동산이 갖는 특수한 영업상의 장소적 이익의 대가 및 거래처·신용·영업상의 노하우(know-how)·각종 허가권 등 무형의 재산적 가치에 대한 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가로서, 전차인과 임차인 혹은 임차인과 임대인 사이에 수수되는 임대보증금 및 임차료 이외의 금전이라고 할 수 있다.

권리금은 관행에 의하여 형성되어 온 개념으로 현재 우리나라의 법 테두리에서 권리금의 개념을 언급하고 있는 곳은 법원의 판결과 소득세 법에서 찾아볼 수 있다. 법원의 판결에서는 영업

1) 권리금에 대하여 교과서에서는 “권리금이라 함은 주로 도시에서의 로지 또는 건물(특히 점포)의 임대차에 부수해서 그 부동산이 갖는 특수한 장소적 이익의 대가로서 임차인으로부터 임대인에게(또는 임차권의 양수인으로부터 양도인에게) 지급되는 금전을 말한다.” [곽윤직, 「채권각론」 박영사, 1981. p. 328.] 라고 하고 있고, 네이버백과사전에서는 “권리금이란 일반적으로 용익물권 임차권 등의 권리를 양도하는 대가로 주고받는 금전으로 예를 들면 택지나 건물의 임대차에서 임대료나 보증금 외에 별도로 주고받는 금전을 말한다. 갑으로부터 점포를 임차하고 있는 을이 그 임차권을 병에게 양도함에 있어서 그 양도의 대가로서 병이 을에게 지급하는 금전도 권리금이고, 국가로부터 특정 영업의 허가를 받은 사람이 그 영업의 권리를 다른 사람에게 양도하는 경우나 타인의 물건이나 국유지를 불법으로 점유하고 있는 사람이 그 사실적 이익을 다른 사람에게 인계하는 경우 등에 그 대가로서 수수되는 금전을 가리킬 때도 쓰인다. 이와 같이 권리금이라는 말이 여러 가지 경우로 쓰이며 그 양도되는 권리와 이익의 종류가 다양하기 때문에 법률적 성질도 여러 가지로 다르다.” (www.naver.com.네이버 백과사전)] 라고 하고 있다.

용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처·신용·영업상의 노하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가라고 볼 것이라고 하고 있다.²⁾ 소득세법 상에서는 권리금이 거주자가 사업소득이 발생하는 점포를 임차하여 점포임차인으로서의 지위를 양도함으로써 얻는 경제적 이익과 행정관청으로부터 인·허가를 받음으로써 얻는 경제적 이익인 경우에는 일시재산소득에 포함되어 개인소득세를 과세한다고 되어 있다³⁾.

2. 권리금분석모형

권리금을 분석하는 모형에 대하여는 권리금과 그 구성요소 간의 관계를 회귀분석을 통하여 분석한 모형, 계층적 분석과정(AHP)을 통해 그 구성요소에 따른 권리금 결정 중요도를 결정하는 모형, 그리고 반대급부에 대한 설문을 통한 권리금분석모형이 있다.

1) 회귀분석을 통한 권리금분석모형

첫째, 김철호·정승영(2008. 5)에 따르면 상가 권리금을 결정하는 모형으로 다음과 같은 이론적 모형을 제시하였다⁴⁾.

$$PRE = f(LO, FE, PER)$$

여기서 PRE는 3.3m²당 상가권리금을 의미하고, LO는 입지와 상권을 대리하는 설명변수이며, FE는 상권 내의 주요 상업시설을 의미하고, PER는 상권 내의 보행자 통행량을 의미한다.

위 논문에서 기술통계량으로 지역시장(서울, 지역시장(수도권), 아파트매매가, 도·소매업체수, 사업서비스업체수, 숙박업체수, 상가보증금, 평일 12시 남자 20대 보행자수, 평일 12시 여자 20대 보행자수 등을 설명변수로 사용하였고, 빈도분석과 회귀분석 결과 상가권리금을 결정하는 모형을 자연로그를 취하여 다음과 같이 변형하였다.

$$PRE = \beta_0 + \beta_1 SEO + \beta_2 LOC SE + \beta_3 PWT20$$

여기서 PRE는 3.3m²당 상가권리금을 의미하고, SEO는 상권 내의 도·소매업체의 수를 의미하며, LOC SE는 3.3m²당 상가보증금을 의미하고, PWT20는 평일 12시 20대 여성의 보행자 통행량을 의미한다.

둘째, 또한 김철호·정승영(2010. 5)에 따르면 앞의 논문에서 발표한 내용과 유사한 내용을 발표하였다.⁵⁾ 우선 상가권리금이 경제적 특성요인과 물리적 특성요인에 의하여 결정된다는 이론모형을 제시하였다.

2) 대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 ; 대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 ; 대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다20394,20400 ; 2004. 4. 10. 선고 2000다59050

3) 종전 소득세법 시행규칙(1962. 12. 31. 재무부령 제314호) 제3조 제5항 제2호, 현행 소득세법 제21조 제1항 제7호, 소득세법 시행령 제41조 제4항 참조

4) 김철호·정승영, “상가권리금의 결정에 관한 연구”, 「부동산학보」 제33집, 한국부동산학회, 2008, pp. 154-163.

$$GW = f(E, F)$$

여기서 GW는 3.3m²당 상가권리금을 의미하고, E는 상가의 경제적 특성요인을 의미하며, F는 상가의 물리적 특성요인을 의미한다.

위 논문에서 기술통계량으로 상가보증금, 상가 월임대료, 건물내부의 층, 상가면적, 업종, 역과의 거리, 공시지가, 중심지와의 거리, 도로의 수, 도로의 폭, 상점의 종류, 지역 등을 설명변수로 사용하였고, 상관관계분석과 다중회귀분석 등을 통하여 다음과 같은 회귀식을 도출하였다.

$$GW = -5.002 + (8.097 \times \text{월임대료}) + (0.106 \times \text{층의 구분}) + (0.307 \times \text{상가면적}) + (0.108 \times \text{상가업종구분}) + (0.299 \times \text{지가}) + (4.091 \times \text{중심지와의 이격 거리}) - (0.497 \times \text{도로의 폭})$$

셋째, 김형주(2011)에 따르면 종속변수로 m²당 상가권리금, 종속변수로 ①장소특성(입점 층, 면적, 건물 총 층수, 대중교통, 주도로 접면, 유사상가밀집, 배달여부, 주차), ②복합특성(m²당 환산 월임대료, m²당 월매출액), ③시설특성(m²당 시설/인테리어비용, 동일업종승계), ④영업특성(영업기간, 동일업종경험, 실질영업가용일, 영업시간, 주류 판매, 프랜차이즈)으로 하여 다중회귀분석을 하였다⁶⁾. 그 결과 강남지역과 마포지역을 나누어서 분석하였는데, 전 지역에서 상가권리금 결정요인에 영향을 미치는 변수로 입점 층, 면적,

건물 총 층수, 월 매출액, 시설/인테리어비용, 영업기간, 주류 판매로 나타났고, 강남지역에서 상가권리금 결정요인에 영향을 미치는 변수로 면적, 월 매출액, 주류 판매로 나타났고, 마포지역에서 상가권리금 결정요인에 영향을 미치는 변수로 입점 층, 월 매출액, 시설/인테리어비용으로 나타났다. 결국 전 지역과 개별 지역에서 공통적으로 m²당 상가권리금에 영향을 미치는 요인으로 월매출액으로 분석되었고, 이에 따라 상가권리금의 평가 시 월매출액을 산정기준으로 활용할 수 있는 타당성을 입증하였다. 또한 동 논문에서는 m²당 월매출액을 근거로 상가권리금의 손실 보상모형을 제시하고, 영업기간과 시설/인테리어비용을 고려하여 상가권리금의 감가상각모형을 제시하였으며, 바닥권리금을 배제하는 방안을 제시하고 있다.

2) 계층적 분석과정(AHP)을 통한 권리금 분석모형⁷⁾

손제호(2010)에 따르면 국내에서 공인중개사 자격증을 소유하고 중개업을 운영하고 있는 중개전문가집단을 통하여 대기준의 항목으로 ‘영업권리금, 지역 권리금, 시설 권리금’ 3개의 기준을 세우고, 이를 다시 세부 소기준의 항목으로 영업권리금에는 ‘신용도, 노하우, 거래처’ 3개, 지역권리금에는 ‘위치, 규모, 유동인구’ 3개, 시설권리금에는 ‘영업시설, 비품, 인테리어’ 3개 합계 9개의 평가기준을 세웠다. 그리고 각 계층의 항목

5) 김철호·정승영, “상가권리금의 특징에 관한 연구”, 「부동산학보」 제41집, 한국부동산학회, 2010, pp. 138-148

6) 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2011, pp. 71-118.

7) 손제호, “상가권리금에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2010, pp. 21-37.

에 대하여 상대적 중요도를 9점 척도에 의하여 쌍대비교를 하였다.

쌍대측정을 이용한 AHP의 평가기준에 결과 대기기준의 상대적 중요도에서는 ‘영업 권리금 0.48, 지역 권리금 0.43, 시설 권리금 0.08’이 나왔다. 세부 소기준의 상대적 중요도에서는 영업 권리금의 경우 ‘신용도 0.36, 노하우 0.33, 거래처 0.31’, 지역 권리금의 경우 ‘위치 0.40, 유동인구 0.45, 규모 0.15’, 시설 권리금의 경우 ‘영업시설 0.37, 인테리어 0.56, 비품 0.07’이 나왔다.

따라서 영업 권리금이 가장 중요하고 그 다음 지역 권리금이 중요한 것으로 분석되었다. 또한 대기기준의 상대적 중요도에 대한 가중치와 소기준의 상대적 중요도에 대한 가중치를 곱하여 종합한 가중치에 따르면, ‘①유동인구 0.20, ②신용도 0.18, ③위치 0.17, ④거래처 0.15, ⑤노하우 0.15, ⑥규모 0.16, ⑦인테리어 0.05, ⑧영업시설 0.03, ⑨비품 0.01’로 나왔고, 이에 따라 유동인구·신용도·위치 등이 권리금 결정에 중요한 요인인 것으로 분석되었다.

3) 반대급부에 대한 설문을 통한 권리금 분석모형

임차인이 임대인 또는 전 임차인에게 권리금을 지급하고 반대급부로 무엇을 받는가에 대하여 설문을 통하여 권리금에 영향을 미치는 요소를 분석하고 있다.

권영수(2008)에 따르면 <표 1>에서 보는 바와 같이 상가임차인이 지급한 권리금의 명목으로는 상가의 위치에 따른 장소적 이익의 대가> 복합적 이익의 대가> 시설이나 설비의 대가> 영업상 이익의 대가 등의 순으로 조사되었다⁸⁾. 권영수·문영기(2007)에서도 유사한 결과로 조사되었다⁹⁾. 이는 장소적 이익은 교통의 편리성 및 상가에의 접근성에 직접적인 관련이 있고, 이러한 요인으로 인하여 장소적 이익은 다른 명목의 대가 보다 최우선적으로 영업의 활성화를 좌우한다고 인식하고 있기 때문인 것으로 판단된다.

최창식(2003)에 따르면 <표 2>에서 보는 바와 같이 상가권리금을 형성할 때에 가장 큰 영향을 미친다고 생각하는 요소에 대하여 공인중개사들은 위치 및 장소> 전 임차인에게 지급한 권리금> 시설비> 영업권> 경기동향=보증금 및 월세 순으로 조사되었고, 상가임차인들은 위치 및 장소> 시설비> 영업권> 전 임차인에게 지급한 권리금> 경기동향> 보증금 및 임대료 순으로 조사되었다¹⁰⁾.

8) 권영수, “권리금에 대한 상가건물임차인의 행태분석”, 강원대학교대학원 박사학위논문, 2008, p. 79.

9) 권영수·문영기, “상가건물임대인의 보증금회수방안에 관한 실증적 연구”, 「법학연구」 제28집, 한국법학회, 2007, p. 148.에서도 설문조사결과 장소적 이익의 대가 31.7%, 복합적 이익의 대가 26.7%, 시설의 대가 27.2%, 권리에 대가 8.1%, 영업상 이익의 대가 6.2%로 비율은 다르나 거의 유사한 결과를 나타내고 있다.

10) 최창식, “상가권리금의 중개수수료 적용실태 및 개선방안에 관한 연구”, 성균관대학교 행정대학원 석사학위논문, 2003, p. 42.

〈표 1〉 지급한 권리금 명목에 대한 인식¹¹⁾

명 목	점포수	비율(%)
상가(점포) 등의 위치에 따른 장소(지역)적 이익의 대가	384	33.1
복합적 이익의 대가	355	30.6
상가(점포)의 시설이나 설비의 대가	217	18.7
거래처·신용·영업상의 노하우 등 영업상 이익 등에 대한 대가	116	10
대리점 운영권, 주류 판매 등의 허가권에 대한 대가	87	7.5
합계	1159	100

〈표 2〉 권리금에 영향을 미치는 요소에 대한 인식¹²⁾

권리금에 영향을 미치는 요소	공인중개사 (단위:명)	상가임차인 (단위:명)
위치 및 장소	29	41
전 임차인에게 지급한 권리금	22	15
시설비	18	22
영업권	13	17
경기동향	9	3
보증금 및 월 임대료	9	2
합계	100	100

이외에도 엄영진·이송희(1996)에 따르면 권리

금의 명목에 대한 설문조사결과, 위치에 대한 대가(46.3%) > 시설비에 대한 대가(30.9%) > 널리 알려진 대가(7.7%) > 단골고객에 대한 대가(7.4%) > 행정당국의 허가에 대한 대가(1.9%) > 상표권에 붙은 대가(0.7%) > 무언지 모르는 대가(5.1%)로 조사되었다¹³⁾.

설문조사결과 점포의 위치인 장소적 이익에 대한 대가가 권리금의 결정에 가장 중요한 요소로 나타나고 있다. 이는 상가점포의 지리적 이점이 영업이익과 밀접한 연관이 있기 때문인 것으로 판단된다.

4) 시사점

「회귀분석을 통한 권리금 분석모형」은 회귀분석방법을 통하여 상가권리금과 그 구성요소 간의 관계를 규명하여 함수로 표현한 것이고, 「AHP를 통한 권리금 분석모형」은 평가의 기준에 대기준과 세부기준의 계층을 두고 각 계층의 각 항목에 대한 상대적 중요도를 가중치를 통하여 상가권리금 결정에 대한 중요도의 우선순위를 규명하고 있다. 그리고 「반대급부에 대한 설문을 통한 권리금 분석모형」에서는 권리금의 반대급부에 대한 설문조사를 통하여 권리금에 영향을 미치는 요소를 분석하고 있다.

- 11) 권영수, “권리금에 대한 상가건물임차인의 행태분석”, 강원대학교대학원 박사학위논문, 2008, p. 79. <표 4-10> 지급한 권리금 명목에 대한 인식의 표를 구분을 명목으로 N을 점포수로 (%)를 비율(%)로 바꾸고 그 순서를 비율이 높은 것부터 재정리한 것임.
- 12) 최창식, “상가권리금의 중개수수료 적용실태 및 개선방안에 관한 연구”, 성균관대학교 행정대학원 석사학위논문, 2003, p. 43. <표3-6>에서 빈도(명)과 비율(%)이 동일한 숫자이기 때문에 항목을 통합하고 공인중개사를 기준으로 응답자가 많은 항목부터 재작성한 것임.
- 13) 엄영진·이송희, “영업용 건물임대차의 권리금의 법리”, 「우제 이명구박사 화갑기념논문집 III - 현대법학의 이론」, 1996. p. 491. 인원으로는 위치에 대한 대가 434명, 시설비에 대한 대가 290명, 널리 알려진 대가 72명, 단골고객에 대한 대가 69명, 행정당국의 허가에 대한 대가 18명, 상표권에 붙은 대가 7명, 무언지 모르는 대가 46명이다.

이들 각 분석모형은 권리금을 결정하는 각 항목의 선정에 있어서는 질적 방법을 통하여 진행하고, 분석방법에 대하여는 계량적인 방법을 통하여 상가권리금의 결정요인을 분석하고 있다.

3. 선행연구에 나타난 권리금 결정요인의 정리

권리금분석모형을 통하여 권리금 결정요인의 상당부분이 추출되어 있다. 권리금 분석모형에서 분석되거나 측정항목으로 선정된 항목을 입지요소, 시설요소, 영업요소 등으로 분류하여 다음과 같이 재정리할 수 있다.

1) 입지요소

입지요소는 부동산 자체가 가지는 장소적·입지적 우월성을 이르는 것으로 지역 권리금과 관련되는 요소이다. 위치와 관련하여 지가수준, 중심지와 이격거리, 역과 이격거리, 도·소매업체의 수, 서비스업체의 수, 금융·보험업체의 수 등을, 규모와 관련하여 면적을, 유동인구와 관련하여 도로의 수와 폭, 교통량 등을 들 수 있다.

2) 영업요소

영업요소는 거래처·신용·영업상의 노하우

등 무형의 재산적 가치로 구성되는 요소로 어떤 점포주가 점포를 운영하더라도 나올 수 있는 기본이익이 있기 때문에 점포를 양도할 때 영업 요소에 대하여는 대부분 권리금을 지불하고 있다.

〈표 4〉 영업요소

손재호 (2010)	신용도, 노하우(Know-how), 거래처
김형주 (2011)	영업기간, 동종업종 경험, 실질 영업 가능성, 영업시간, 주류판매, 프랜차이즈

3) 시설요소

시설요소는 영업을 하는데 필요한 각종 시설물로 그 시설의 유형으로는 영업설비, 인테리어, 비품을 비롯한 집기류·통신시설·생활편익시설 등이 있다.

〈표 5〉〈시설요소〉

손재호 (2010)	영업시설, 비품, 인테리어
김형주 (2011)	시설/인테리어 비용, 동종업종 승계 여부

〈표 3〉〈입지요소〉

김철호·정승영 (2008)	입지와 상권	지역시장(서울,수도권), 아파트 매매가
	상권내 주요 상업시설	도·소매업체수, 사업서비스업체수, 숙박업체수
	상권의 보행자 통행량	평일 12시 남자 20대 보행자수 평일 12시 여자 20대 보행자수
김철호·정승영 (2010)	상가의 경제적 특성	업종, 상점의 종류
	상가의 물리적 특성	건물 내부의 층, 상가면적, 역과의 거리, 공시시지가, 중심지와와의 거리, 도로의 수, 도로의 폭, 지역
손재호 (2010)	위치, 규모, 유동인구	
김형주 (2011)	입점 층, 면적, 건물 총 층수, 대중교통, 주도로 접면, 유사상가 밀집, 배달여부, 주차	

III. AHP에 의한 권리금 결정요인의 평가

1. AHP이론

1) AHP의 의의

AHP(Analytic Hierarchy Process : 계층 분석적 의사결정방법)이란 최적의 의사결정을 도출하기 위해서 의사결정의 구조를 계층적인 여러 단계로 나눈 후 이를 단계적으로 분석 해결함으로써 최종적인 의사결정에 이르는 방법이다. 이는 다수의 대안에 대하여 다면적인 평가기준을 통하여 의사결정을 지원하는 방법의 하나로서 복잡한 의사결정을 합리적이고 능률적으로 지원하기 위한 방법이며, 의사결정을 내릴 때 계량화가 어려운 직감에 의한 부분이 많은 점을 충분히 인식한 다음 그러한 상황 속에서도 최대공약수적인 판단을 그 속에서 이끌어 내려는 방법이다.

2) AHP의 분석단계

AHP를 사용하는 경우 의사결정과 관련된 문제를 해결하기 위하여 일반적으로 다음과 같은 분석단계를 거치게 된다.¹⁴⁾

첫째, 평가항목의 결정(criteria decision)단계로 평가의 목표를 명확히 하고 의사결정요소인 평가항목을 해당분야 전문가의 브레인스토밍

(brain storming)을 통해 설정하는 과정이다.

둘째, 계층구조의 설정(structuring)단계로 의사결정요소인 평가항목을 중요도에 따라 상위계층과 상위계층에 영향을 미치는 하위계층으로 구성하는 과정이다.

셋째, 쌍대비교(pairwise comparison)단계로 계층별로 평가항목의 상대적 중요도를 9점 척도 등을 사용하여 가중치를 산정(weighting)하는 과정이다.

넷째, 일관성검증(consistency test)단계로 일관성 비율(consistency ratio)을 활용하여 일관성을 평가하고 검증하는 과정이다.

다섯째, 종합중요도 산출(measurement)단계로 각 평가항목을 기준으로 상대적 가중치를 종합하여 의사결정요소의 우선순위를 도출하는 과정이다.

3) AHP의 실시

본 연구에서는 권리금의 결정요인을 도출하고 각 결정요인의 영향력을 분석하는 것이다. 분석을 위하여 전문가집단인 대학에서 부동산학을 강의하는 교수들과 감정평가사들을 대상으로 설문 조사를 실시하였고, 위와 같은 분석단계를 거쳐 AHP기법을 통한 연구를 실시하였다.

2. 조사대상

본 연구에서는 AHP설문을 2012. 4. 30.부터 2012. 5. 15.까지 사이에 약 15일 동안 대학교에

14) 김종덕, “부동산경매 참여자들의 합리적 의사결정모형에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2008, p. 41.<그림 2-2>AHP 분석과정, 박석창, “아파트 분양권 보유기간의 적용기준에 관한 연구 -분양권이 등기아파트로 바뀌는 과정을 중심으로-”, 서울벤처정보대학원대학교 박사학위논문, 2008, p. 65. 의 <표IV-1> AHP 분석과정, 손제호, op. cit., pp. 22-26.에서는 AHP 절차를 ‘브레인스토밍→계층구조설정→가중치산정→일관성검증→평점측정’으로 정리하고 있다. 표목과 내용은 그 과정을 가장 나타내는 용어와 설명으로 이루어져야 할 것으로 사료되어 ‘평가항목의 결정→계층구조의 설정→쌍대비교→일관성 검증→종합중요도 산출’로 재정리함.

서 부동산학을 강의하시는 교수들과 일선에서 감정평가업무에 종사하는 감정평가사들을 상대로 인터넷 메일을 통하여 송부하고 그에 대한 설문 에 대한 응답을 회수하는 방법으로 설문조사를 실시하였다. 설문의 회수결과 대학교 교수 41명의 설문이 회수되었고, 감정평가사 43명의 설문이 회수되었다. 대학교 교수들로부터 회수한 설문 41부 중 1부와 감정평가사들로부터 회수한 설문 43부 중 1부에서 일부 항목에 대하여 설문 에 체크하지 아니한 사항이 발견되어 분석에서 제외 하였다. 또한 감정평가사들로부터 회수한 설문 중 공인중개사와 감정평가법인의 직원이 응답한 것이 각 1부씩 있어 이를 제외하였다. 설문 80부 중 일관성에 문제가 있는 설문은 발견되지 아니 하였고, 따라서 설문 80부에 대하여 대학교수 그룹과 감정평가사 그룹으로 나누어 분석하였으며, 그 결과 분석내용이 거의 유사하게 나왔기 때문에 여기서는 이를 산술평균하여 전체적으로 분석 하였다. 분석에 사용된 응답자들의 특성은 다음과 같다.

〈표 6〉 설문응답자 분석 결과

구 분	대학교수	감정평가사	합 계
응답자	40명 (50%)	40명 (50%)	80명(100%)
나이 평균	52세	43세	47.5세
경력 평균	18년	11년	14.5년
성별	남(40명) (50%)	남(32명) (40%), 여(8명) (10%)	80명(100%)

3. 설문항목의 분류

본 건에 있어서는 대분류(상위계층)·중분류(중간계층)·소분류(하위계층)의 각 항목에 대하여는 기존 선행연구와 문헌 등을 참고로 하여 측정항목을 각 3개씩 선정하여 다음과 같이 평가항목을 결정하였다. 소분류(하위계층)에서 선행연구에서 사용된 여러 개의 측정항목 중 3개의 항목을 선정하거나 새로운 항목을 설정함에 있어서는 공인중개사 및 감정평가사 10여명과 인터뷰를 통한 의견교환과 브레인스토밍의 토론을 거쳤다.

4. 결정요인의 중요도 평가 분석결과

1) 대분류 및 중분류 항목의 중요도 분석
아래의 표는 권리금 결정요인 중 상위계층인 대분류와 중간계층인 중분류의 상대적 중요도에 대한 평가이다. 상위계층인 대분류에서는 입지요소가 0.546으로 가장 높게 나타났다. 이는 상가의 매출액 또는 영업이익을 올리는 데 상가의 장소적·입지적 요소가 다른 요소에 비하여 매우 중요함을 보여주는 결과라고 할 수 있다. 다음으로는 영업요소가 0.309, 시설요소가 0.145의 순으로 중요도가 나타났다. 상가의 매출액 또는 영업이익을 올리는데 세입자의 영업능력이 입지요소에 미치지 못하나 상대적으로 시설요소에 비하여 매우 중요하고 시설요소는 상대적으로 크게 작용하지 않음을 보여주고 있다고 할 수 있다.

중간계층인 중분류에서 입지요소의 경우 위치가 0.451로 가장 중요하게 평가되었고, 그 다음은 유동인구의 상가에 대한 접근성이 0.416으로 역시 매우 중요하게 평가되었으나, 규모(0.133)는 그다지 문제가 되지 아니하였다. 영업

요소의 경우에는 신용도(0.350)와 영업노하우(0.349)가 별 차이가 없이 중요한 것으로 나타났고 거래처(0.301)도 이에 미치지 못하는 큰 차이는 없는 것으로 나타났다. 시설요소의 경우 영업시설(0.417)과 인테리어(0.415)가 별 차이가 없이 동등하게 나타났으나, 비품(0.168)은 그 다지 중요하게 평가되지 않고 있었다.

2) 소분류(하위계층)세부항목의 영향력 분석

(1) 입지요소의 소분류

아래의 표는 입지요소의 세부항목인 소분류의 상대적 중요도에 대한 평가를 나타내고 있다. 위치의 경우 입점 층이 1층인지 여부가 0.487로 가장 높게 나타났고, 규모의 경우 주차가능 여부가 0.468로 가장 높게 나타났으며, 유동인구의 경우 지하철역과의 거리가 0.481로 가장 높게 나타났다. 이는 입지요소에서 가장 중요하게 평가하고

〈표 7〉 권리금의 측정항목

대분류	중분류	소분류	선행연구 여부 등
입지요소	위 치	①입점층 ②유사상가 밀집 여부 ③지가 수준	김형주 (2011), 김철호·정승영(2010), 손제호(2010) 등
	규 모	①임대면적 ②건물 총 층수 ③주차 가능 여부	김형주 (2011), 김철호·정승영(2010), 손제호(2010) 등
	유동인구	①지하철 역과의 거리 ②노선버스의 수 ③주도로 접면 여부	김형주 (2011), 김철호·정승영(2010), 손제호(2010) 등
시설요소	영업시설	①주방 등 제조시설 ②탁자 등 접객시설 ③창고 등 보관시설	손제호(2010), 단 소분류항목에 대하여는 항목 신설
	인테리어	①바닥, 벽, 천장 등 ②조명, 음향시설 등 ③창문, 방문 등	손제호(2010), 단 소분류항목에 대하여는 항목 신설
	비 품	①책상, 의자, 컴퓨터 등 사무용품 ②에어콘 등 냉·난방시설 ③컵 등 운영비품	손제호(2010), 단 소분류항목에 대하여는 항목 신설
영업요소	신용도	①프랜차이즈 여부 ②동종영업 경험여부 ③영업기간	김형주 (2011), 김철호·정승영(2010), 손제호(2010) 등
	노하우 (know-how)	①제조비법 여부 ②마케팅 전략 여부 ③서비스 차별화 여부	손제호(2010), 단 소분류항목에 대하여는 항목 신설
	거래처	①기관 거래처 ②회사 거래처 ③개인 거래처	손제호(2010), 단 소분류항목에 대하여는 항목 신설

〈표 8〉 대분류와 중분류의 중요도 평가

대분류		중분류	
구성 요소	중요도	구성요소	중요도
입지요소	0.546	위치	0.451
		유동인구	0.416
		규모	0.133
영업요소	0.309	신용도	0.350
		노하우 (know-how)	0.349
		거래처	0.301
시설요소	0.145	영업시설	0.417
		인테리어	0.415
		비품	0.168

있는 것이 상가에의 접근성이 좋아야 매출액 또는 영업이익이 높게 나올 수 있고, 따라서 권리금을 결정하는 요인으로 상가에의 접근성을 가장 중요하게 평가하고 있다고 판단된다.

위치의 경우 입점 층 다음으로 유사상가 밀집 여부가 0.324, 규모의 경우 주차가능 여부 다음으로 임대면적이 0.331, 유동인구의 경우 지하철역과의 거리 다음으로 주도로 접면 여부가 0.325로 중요한 것으로 나타나고 있다. 이는 동일한 입지라고 하더라도 입지의 편익이 형성되어 있는 곳이 중요하게 평가받고 있다고 판단된다.

이에 비하여 위치의 경우 지가수준 0.189, 규모의 경우 건물 총 층수 0.201, 노선버스의 수 0.194로 낮게 나타나고 있다. 이는 지가수준이 높은 곳은 상가건물 보다는 오히려 오피스빌딩 등 고층건물이 들어서고 있음에 기인한 것으로 생각되고, 지가수준 등은 상권의 형성과는 직접적인 관련성은 없는 것으로 판단된다. 노선버스의 수가 지하철역과의 거리에 비하여 상대적으로 적은 수치의 평가를 받은 것은 상가의 형성이 노선버스 정류장 보다는 지하철역을 중심으로 형성되고 있는 것으로 판단된다.

〈표 9〉 입지요소 소분류의 중요도 평가

입지요소	소분류	중요도
위치	입점 층 (1층 여부)	0.487
	유사상가 밀집여부	0.324
	지가수준	0.189
유동인구	지하철역 거리	0.481
	주도로 접면 여부	0.325
	노선버스의 수	0.194
규모	주차가능여부	0.468
	임대면적	0.331
	건물 총 층수	0.201

(2) 시설요소의 세부항목

아래의 표는 시설요소의 세부항목인 소분류의 상대적 중요도에 대한 평가를 나타내고 있다. 영업시설의 경우 탁자 등接客시설이 0.425, 주방 등 제조시설이 0.372로 나타났고, 인테리어의 경우 바닥 벽 천장 등이 0.430, 조명 음향시설이 0.330으로 나타났으며, 비품의 경우 냉난방시설이 0.535, 운영비품이 0.257로 나타났다. 이는 고객의 편익이나 고객에 대한 서비스와 관련된 시설에 대하여 중요도를 높게 평가하고 있는 것으로 판단된다.

〈표 10〉 시설요소 소분류의 중요도 평가

시설 요소	소분류	중요도
영업 시설	탁자 등接客시설	0.425
	주방 등 제조시설	0.372
	창고 등 보관시설	0.202
인테리어	바닥 벽 천장 등	0.430
	조명 음향시설	0.330
	창문 방문 등	0.239
비품	냉난방시설	0.535
	운영비품	0.257
	사무용품	0.208

(3) 영업요소의 세부항목

아래의 표는 영업요소의 세부항목인 소분류의 상대적 중요도에 대한 평가를 나타내고 있다. 신용도의 경우 동종영업 경험 여부가 0.347, 프랜차이즈 여부가 0.328, 영업기간이 0.324로 거의 비슷한 평가가 나왔다. 이는 신용도를 평가할 때 객관적으로 자본력이 있다고 인정할 수 있는 사업을 하는 경우, 업계에서 동종영업을 한 경험이 축적되어 있는 경우, 오랜 기간 영업을 하여 신용을 확보한 경우 등을 비교할 때 어느 하나를 우월하게 평가하기 곤란하고 신용도란 대가를 치를 수 있는 능력으로 이를 평가함에는 다양한 요소가 고려됨을 나타내고 있다고 판단된다. 영업노하우의 경우 제조비법이 0.387, 서비스차별화여부가 0.339, 마케팅전략이 0.279로 나타났다. 이는 고객이 가장 중요시하는 것은 품질이고 그 다음이 고객에 대한 서비스임을 나타내고 있다고 판단된다. 거래처의 경우 기관→회사→개인 순으로 나타나고 있는바, 기관과 회사의 경우 거래금액이 큰 것을 의미한다고 판단된다.

〈표 11〉 영업요소 소분류의 중요도 평가

구분	소분류	중요도
신용도	동종영업경험 여부	0.347
	프랜차이즈 여부	0.328
	영업기간	0.324
노하우 (know-how)	제조비법	0.382
	서비스차별화여부	0.339
	마케팅전략	0.279
거래처	기관거래처	0.412
	회사거래처	0.351
	개인거래처	0.237

IV. 상업용부동산 재개발에 있어서 세입자에 대한 권리금 보상 여부

1. 상가세입자의 두 가지 입장

권리금에 대하여 상가세입자는 양수인인 임차인과 양도인인 임차인의 서로 다른 성격의 입장에 놓이게 된다. 즉, 전 임차인에게 권리금을 지급하고 상가점포에 입주한 세입자는 상가점포를 양수하여 영업을 하고자 할 때에는 양수인으로서의 임차인의 입장에 서게 되나, 상가부동산이 재개발됨에 따라 상가점포를 비워주고 영업상손실에 대하여 보상을 받아야 할 때에는 양도인으로서의 임차인의 입장에 놓이게 된다.

첫째, 세입자가 전 임차인에게 권리금을 지급하고 입주하게 되는 입장에서 볼 때에는 권리금에 대하여 입지요소·시설요소·영업요소를 고려하여 임대보증금과 임대료 등을 감안하고 권리금을 평가하게 된다. 그리고 이러한 양수인인 임차인의 입장에서 세입자는 입주하여 영업을 함에 따라 영업이익을 얻음으로써 이렇게 지급한 권리금을 회수하게 된다. 따라서 양수인으로서의 임차인의 입장에서 볼 때 권리금은 다른 사람으로부터 회수할 대상이 아니라 영업이익을 통하여 회수할 대상인 것이다. 따라서 기본적으로 사법상의 권리관계가 문제될 뿐 공법상의 문제는 발생하지 않는다.

둘째, 세입자가 상가부동산이 재개발되어 영업상손실에 대한 보상을 받아야 할 입장에서는 상가권리금의 문제는 공법상의 권리문제로 등장하게 된다. 이 경우 세입자는 자신이 그 동안에 새

로이 투자한 자본과 노력에 의하여 이룩한 영업권과 시설 등에 대하여 임대보증금과 임대료 등을 감안하여 권리금을 평가하게 된다. 이 경우 기준에 자신이 전 임차인에게 지급한 권리금은 이미 영업을 통한 영업이익을 통하여 회수하였거나 회수할 대상으로 보아야 하므로 고려대상이 될 수 없고, 전혀 새로운 차원에서 권리금의 평가가 이루어져야 한다. 즉, 권리금은 위험에 대한 대가로서 영업실적의 부진이나 주변상황의 변화에 따라 장사가 되지 않을 경우에는 권리금이 전혀 없게 될 수도 있고, 자신의 능력과 자본을 투자함으로써 영업실적이 활발하고 주변상황의 변화에 따라 장사가 호황일 경우에는 권리금을 더욱 많이 받을 수도 있다.

2. 보상대상인 권리금

양도인으로서의 임차인의 입장에서의 권리금에 대하여 보상할 것인지 여부를 검토함에 있어서는 손실보상의 근거인 공평의 관념과 특별희생인지 여부 등을 검토하여야 할 것이다.

1) 입지요소에 의한 지역 권리금

지역 권리금은 상가점포의 입지·장소에 대한 이익으로 그 상가점포의 지리적 위치로 인하여 발생한 것이다. 즉, 교통수단의 발달로 인하여 유동인구의 접근이 용이하거나 랜드마크 역할을 하는 건물에 있거나 근접하여 집객효과가 우수하여 영업이익이라는 반대급부를 얻게 될 때 생긴다.

따라서 지역 권리금은 상가점포의 임대인의 권리영역 내에 속하지 않는 외부적 요인들에 의하여 우연하게 생긴 반사적 효과일 뿐 상가건물의 임대인이 자유롭게 처분할 수 있는 그의 법익 또는 권리인 것은 아니라고 할 것이다¹⁵⁾. 그리고 이러한 장소적 이익은 영업상 우월한 입지로 인하여 상가점포의 교환가치의 상승과 임대료의 증가로 이어지게 되는데, 임대인이 임차인에게 상가점포를 임대한다는 것은 결국 장소적 이익으로 얻을 수 있는 영업적 이익의 양도로 볼 수 있다. 따라서 지역 권리금은 궁극적으로 상가건물의 임대차의 차임에 포함되며, 임대료의 결정에 영향을 미친다고 할 것이다. 만약 장소적 이익에 대한 대가로 지역 권리금을 임대료와 별도로 지급한 것이라면 임대료에 대하여 미리 지급한 것으로 이해하여야 할 것이다.

결국 지역 권리금은 임대차계약의 임대료에 포함된 것으로 보거나 임대료에 대한 선지급으로 본다면 애초부터 상업용부동산 재개발에 있어서 보상의 대상이 아니라고 할 것이다¹⁶⁾.

2) 시설요소에 의한 시설권리금

상업용부동산을 재개발할 경우 상가의 세입자가 기존의 시설비 투자 등에 대한 대가로 지급한 권리금과 세입자가 새로이 투자한 시설에 대한 비용 등은 보상의 대상이 될 것인가 문제이다. 앞에서 살펴본 바와 같이 상가의 세입자에 대하여는 영업보상으로 통상 영업을 이전하는 경우에 해당하여 「휴업기간(원칙적으로 3월 이내)의 영업이익+휴업기간의 고정적 비용+영업시설 등의 이

15) 이충훈·허명국, “상가임대차 권리금계약에 관한 현황과 정책방향”, 국회입법조사처, 2009, p. 67.

16) 그러나 지역 권리금은 임대차계약의 약정기간 이전에 임대차 종료하게 되면 임대료를 미리 지급한 본래의 목적달성이 불가능해지므로 이 경우에는 임대차계약의 잔여기간에 해당하는 부분에 대하여 부당이득 반환문제가 민사적으로 생길 것이다.

전비용+이전 부대비용」이 감정평가금액으로 나오고, 용산사태 이후 재개발의 경우에는 휴업기간을 4개월로 하여 영업이익을 보상하고 있다.

상업용부동산을 재개발할 때 보상의 대상으로 문제가 되는 것은 세입자가 양도인으로서 임차인의 입장에서 보는 권리금이다. 양도인으로서 임차인의 입장에서 볼 때 세입자가 시설비 투자 등에 대가로 지급한 권리금에 대하여는 세입자가 그 시설을 이용하여 영업이익을 통하여 일부 회수하고 만약 세입자가 신규로 투자한 시설이 있다고 하면 기존시설과 신규시설에 대하여 감정평가에 의하여 보상을 받으면 될 것이다. 그런데 토지보상법 제77조와 토지보상법 시행규칙 제45조 내지 제47조 그리고 영업 손실 보상 평가지침에 따르면 시설비 등에 대하여 감정평가에 의하여 보상하고 있다. 따라서 현행법제도 하에서 시설 권리금에 대한 보상이 문제될 여지는 없다고 할 것이다.

3) 영업요소에 의한 영업 권리금

영업요소에 의한 영업 권리금의 경우 거래처·신용·영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치에 대한 대가로 수수되는 것으로 양수인인 임차인의 입장에서 지급한 권리금은 임대차계약 동안 그 권리금은 영업이익을 통하여 회수한 것으로 보아야 할 것이다. 그러나 상업용부동산을 재개발할 때 보상의 대상이 되는 영업요소에 의한 영업 권리금은 양도인인 임차인의 입장에서 별도로 평가하여야 할 것이다. 즉, 세입자가 입주하기 전에 이루어진 거래처·신용·영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치 보다 세입자가 입주하여 추가로 이룩한 거래처·신용·영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치가 있다면 이는 보상이 되어

야 할 것이다. 구체적으로 세입자가 양수인의 입장에서 입주할 때의 영업이익과 세입자가 양도인의 입장에서 보상을 받아야 할 기준시점의 영업이익을 비교하여 초과이익이 발생하였다면 이는 세입자의 투자와 노력에 의하여 추가로 거래처·신용·영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치를 형성한 것으로 보아야 할 것이고, 이 추가이익에 해당하는 권리에 대하여는 보상이 되어야 할 것이다. 그리고 이러한 보상여부는 공법상의 문제로서 입법정책의 문제와 밀접한 관계가 있다고 할 것이다.

V. 결 론

상업용부동산을 재개발할 때 권리금을 둘러싼 세입자와 사업시행자 사이의 분쟁은 용산사태와 같은 불행한 사태를 발생하게 하였다. 권리금을 둘러싼 분쟁을 해결하고자 하는 기준을 제시하고자 하는 출발점에서 본 논문은 출발하였다.

권리금을 결정하는 요인으로 선행연구와 문헌고찰을 통하여 도출하고 일부 하위항목에 대하여는 감정평가사와 공인중개사 등 전문가들과의 논의를 거쳐 도출하였다. 권리금 결정요인으로 입지요소·시설요소·영업요소를 분류하고 각 항목별로 중분류와 소분류로 계층화하여 AHP기법을 통하여 그 상대적 중요도를 분석하였다. 그 결과 입지요소가 시설요소나 영업요소에 비하여 매우 중요하게 분석되었으며, 시설요소에 비하여 영업요소가 매우 중요하게 분석되었다.

입지요소에서는 중분류의 위치와 유동인구가 높은 중요도를 나타냈고, 소분류의 1층 여부·주

차가능 여부·지하철역과의 거리가 높은 중요도를 나타냈는데, 이는 상가에의 접근성이 좋아야 매출액 또는 영업이익이 높게 나올 수 있고, 따라서 권리금을 결정하는 요인으로 상가에의 접근성을 가장 중요하게 평가되고 있음을 의미한다. 그 다음으로 유사상가 밀집 여부·임대면적·주도로 접면 여부가 중요한 것으로 나타나고 있는데, 이는 동일한 입지라고 하더라도 입지의 편익이 형성되어 있는 곳이 중요하게 평가받고 있음을 의미한다.

시설요소에서는 소분류의 탁자 등 접객시설·바닥 벽 천장 등·냉난방시설이 높게 나타났는데, 이는 고객의 편익이나 고객에 대한 서비스와 관련된 시설에 대하여 중요도를 높게 평가받고 있음을 의미한다.

영업요소에서는 신용도와 영업노하우가 거의 동일하게 중요한 것으로 평가가 나왔다. 신용도의 경우 동종영업 경험 여부·프랜차이즈 여부·영업기간이 거의 비슷한 평가가 나왔는데, 이는 신용도란 대가를 치를 수 있는 능력으로 이를 평가함에는 다양한 요소가 고려됨을 의미한다. 영업노하우의 경우 제조비법>서비스차별화 여부>마케팅전략 순으로 나타났는데, 이는 고객이 가장 중요시하는 것은 품질이고 그 다음이 고객에 대한 서비스임을 의미한다. 거래처의 경우 기관→회사→개인 순으로 나타나고 있는바, 기관과 회사의 경우 거래금액이 큰 것을 의미한다.

AHP기법에 의하여 분석결과 입지요소>영업요소>시설요소 순으로 나타났는데, 입지요소에 의한 권리금은 차임의 선금으로서 건물소유자의 이익으로 돌아가야 할 것이고, 영업요소에 의한 권리금은 점포를 운영하는 자의 투자와 노력에 의하여 이루어진 것으로 운영자인 세입자의 이익으로 돌

아가야 할 것이다. 세입자가 전 임차인에게 권리금을 지급하고 입주하게 되는 입장에서 볼 때에는 권리금에 대하여 입지요소·시설요소·영업요소를 고려하여 임대보증금과 임대료 등을 감안하고 권리금을 평가하게 된다. 그러나 세입자가 상가부동산이 재개발되어 영업상손실에 대한 보상을 받아야 할 입장에서는 상가권리금의 문제는 공법상의 권리문제로 등장하게 되고, 이 경우 세입자는 자신이 그 동안에 새로이 투자한 자본과 노력에 의하여 이룩한 영업권과 시설 등에 대하여 임대보증금과 임대료 등을 감안하여 권리금을 평가하여야 한다. 이 경우 기존에 자신이 전 임차인에게 지급한 권리금은 이미 영업을 통한 영업이익을 통하여 회수하였거나 회수할 대상으로 보아야 하므로 고려대상이 될 수 없고, 전혀 새로운 차원에서 권리금의 평가가 이루어져야 한다. 따라서 보상의 대상이 되는 권리금은 영업요소에 의한 권리금으로 한정하여야 할 것이고, 이에 대한 보상여부는 법률의 규정에 의하여 구체화되어야 하며, 이는 입법정책의 문제라 할 것이다.

본 연구는 상가권리금의 결정요인에 대하여 관계 전문가인 부동산학과 교수들과 감정평가사들을 통하여 분석하였으므로 상가점포를 얻어 직접 운영하고 있는 상가세입자를 대상으로 분석하지 못한 한계가 있다. 따라서 향후 관계 전문가들의 의견과 함께 현재 상가점포를 얻어 직접 운영하는 세입자를 대상으로 분석하는 연구 등이 필요할 것으로 생각된다.

논문접수일 : 2012년 6월 22일

논문심사일 : 2012년 6월 27일

게재확정일 : 2012년 7월 19일

참고문헌

1. 곽윤직 「채권각론」 박영사, 1981
2. 권영수·문영기, “상가건물임대인의 보증금회수방안에 관한 실증적 연구”, 「법학연구」 제28집, 한국법학회, 2007, pp. 133-157
3. 권영수, “권리금에 대한 상가건물임차인의 행태분석”, 강원대학교대학원 박사학위논문, 2008
4. 김종덕, “부동산경매 참여자들의 합리적 의사결정모형에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2008
5. 김철호·정승영, “상가권리금의 결정에 관한 연구”, 「부동산학보」 제33집, 한국부동산학회, 2008, pp. 154-163
6. 김철호·정승영, “상가권리금의 특징에 관한 연구”, 「부동산학보」 제41집, 한국부동산학회, 2010, pp. 138-148
7. 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2011
8. 박석창, “아파트 분양권 보유기간의 적용기준에 관한 연구 -분양권이 등기아파트로 바뀌는 과정을 중심으로-”, 서울벤처정보대학원대학교 박사학위논문, 2008
9. 손제호, “상가권리금에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2010
10. 엄영진·이송희, “영업용 건물임대차의 권리금의 법리”, 「우제 이명구박사 화갑기념논문집 III - 현대법학의 이론」 1996
11. 이충훈·허명국, “상가임대차 권리금계약에 관한 현황과 정책방향”, 국회입법조사처, 2009
12. 최창식, “상가권리금의 중개수수료 적용실태 및 개선방안에 관한 연구”, 성균관대학교 행정대학원 석사학위논문, 2003
13. www.naver.com.네이버 백과사전