

상가권리금의 개념과 유형 : 유형별 권리금의 결정요인을 중심으로*

Definition and Type of Key Money
: Focusing on the Determinants for Three Types of Key Money

김 미 선 (Kim, Mi Sun)**

김 준 형 (Kim, Jun-Hyung)***

< Abstract >

In commercial building leases, the larger amount of money paid over security deposits is key money. This study examines the definitions and the factors determining each type of key money based on the data from the Seoul Commercial Building Lease Survey focusing on three types of key money: facility premium, operation premium and location premium.

This analysis shows that the highest proportion of the types of key money is location premium. It covers three-quarters of the responses in the single questionnaire, and 86% of the responses in the multiple questionnaires. For location premium, various location factors were identified as empirical factors and can be interpreted that it is a sufficient basis for increasing the amount of location premium. Operation premium increases statistically significant with higher sales and net income, as the theoretical hypothesis states. However, it is found facility premium is paid in the purpose of maintaining the current field. It is difficult to theoretically explain the result that the acquisition of a facility is unrelated to the amount of facility premium. The facility investment cost has a statistically significant positive indicator for all types of premium as well as total key money.

It is not desirable to have a lack of clarity on the valuation standards and a link between the theory and practice of key money. This would raise various controversies about the volume and adequacy of key money when claiming compensations for damages. It suggests that if socially, opportunities to retrieve key money are to be protected, it should be operated as a separate law, rather than recognizing every premium in the name of 'commercial practice'.

Keyword : Key money, Facility premium, Operating premium, Location premium, Commercial real estate market

I. 서론

권리금은 상업을 영위하기 위해 상가를 임차할 때 기존 임차인에 대해 신규 임차인이 지급하는 금액이

다. 권리금은 상가의 초기투자비용에서 가장 큰 비중을 차지하는데, 서울시 상가임대차실태조사 자료를 분석한 결과에서도 이를 확인할 수 있다. 초기 투자금은 평균 1억 1,500만 원인데, 이 중 보증금이 4,020만 원, 그리고 권리금이 4,340만 원이다. 상업활동을 하기 위해

* 이 논문은 2022년 12월 건국대학교에서 열린 한국부동산분석학회 하반기 정기학술대회에서 발표된 논문을 기초로 작성되었다.

** 본 학회 정회원, 명지대학교 경영학과 부동산학전공 박사수료, jeri0708@naver.com, 주저자

*** 본 학회 이사, 명지대학교 부동산학과 교수, junhgkim@gmail.com, 교신저자

투입되는 비용에서 권리금(37.8%)이 보증금(35.0%)보다 더 높은 비중을 차지하고 있는 것이다.

권리금의 수수는 일종의 상관행으로 제도적 영역 내에 있지 않았다. 이 상황에서 기존에 지불한 권리금을 돌려받지 못하는 상황들이 빈번히 사회문제로 비화되었다. 이에 2015년 「상가건물 임대차보호법」 개정을 통해 임차인이 권리금을 회수할 기회를 보장하게 되었다. 이는 엄밀히 따지자면 권리금 자체를 보호하는 것이 아니며, 이후 임차인이 권리금을 회수하려는 기회를 임대인이 정당한 이유 없이 방해할 때 손해배상을 청구하는 간접적인 방식으로 권리금이 제도적 보호를 받을 수 있게 된 것이다.

권리금이 손해배상을 통해 법적으로 보호받을 수 있게 되었다는 것은 곧 '배상되어야 할 권리금은 무엇인가?'라는 질문에 사회적으로 답을 할 수 있어야 함을 의미한다. 임대차계약에서의 보증금처럼 계약 종료시 임차인의 보증금을 임대인이 고스란히 돌려주어야 한다면 이 답을 찾는데 어려움이 존재하지 않는다. 그러나 권리금은 이전 임차인에게 지불한 금액만큼을 이후 임차인에게 온전히 돌려받는 구조가 아니다. 이전에 1억 원의 권리금을 지불하였다 하더라도 이후 임차인에게 5억 원의 권리금을 요구할 수 있는 것이 현실이다. 그렇다면 과연 사회적으로 보호되어야 할 권리금은 1억 원인가, 5억 원인가, 아니면 그 사이에 있는 또 다른 금액인가?

‘권리금은 무엇인가?’, ‘권리금은 왜 지불하는가?’라는 질문에 대해 법은 권리금을 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금의 세 가지 유형으로 구분하여 답을 제공하고 있다. 즉 기존 임차인이 상가에 투자한 시설이나 비품에 대한 대가로, 혹은 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등에 대해 기존 임차인의 기여분에 대한 대가로, 혹은 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이익에 대한 대가로 권리금을 내고 있다는 것이다. 그러나 이것이 적합한 답인지는 확실하지 않다. 뒤에서 자세히 살펴보겠지만 현실에서의 권리금은 유형별로 나누어 산정되고 있다기보다 일체된 하나의 권리금으로 접근되고 있기 때문이다. 그럼에도 불구하고 이와 같은 유형 구분으로 권리금을 정의하고 산정하려 한다면, 현실에서 권리금이 이 유형별로 실재하는지 엄밀한 분석이 필요하다. 안타깝게도 권리금을 종속변수로 한 수많은 실증분석 속에 권리금을 유형별로 나누어 접근한 연구는 아직 이루어지지 않고 있다.

다행스럽게 최근 실시된 서울시 상가임대차실태조사 자료는 권리금을 질의한 뒤, 해당 권리금이 어떤 성격의 권리금인지 별도 질의한 바 있다. 이에 본 연구는 서울시 상가임대차실태조사 자료를 분석, 유형별 권리금이 실제로 어떻게 존재하는지 살펴봄으로써, 최근 도입된 권리금 유형별 구분의 타당성을 검토해보고자 한다. 먼저 2장에서는 권리금 관련 기존 연구들을 검토함으로써 권리금의 개념과 유형, 그리고 그 결정요인에 대한 기존의 논의를 파악한다. 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금이라는 세 가지 유형의 권리금 정의가 갖는 문제점들도 검토한다. 이를 토대로 3장에서는 서울시 상가임대차실태조사를 통해 유형별 권리금의 결정요인을 분석하기 위한 연구모형을 설계한다. 권리금의 유형별 분포, 이변수 분석, 다중회귀모형으로 구성되는 이 연구모형의 분석결과는 4장에서 검토된다. 5장에서는 분석결과를 요약하고, 이것이 권리금 관련 정책에 대해 갖는 시사점을 논하도록 한다.

II. 이론연구

1. 권리금, 왜 지불하는가?

전술한 것처럼 2015년 「상가건물 임대차보호법」 개정으로 권리금이 처음 법에서 정의되었다. 법의 제10조3 제1항에 따르면 권리금은 “임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가”를 뜻한다. 법무부는 법 개정에 대한 별도 보도자료(법무부, 2014)를 통해 이것이 각각 시설권리금과 영업권리금, 바닥권리금을 지칭하고 있음을 밝히고 있다.

가장 먼저 ‘시설권리금’은 “영업시설, 비품 등 유형자산의 대가”로 지불하는 권리금이다(법무부, 2014: 14). 임차인은 전 임차인이 설치한 주방 등 제조시설, 집객시설, 창고 등 보관시설, 냉난방설비, 통신설비, 환기설비, 수도 및 가스 등 시설 및 설비, 바닥, 벽, 천정, 조명시설, 풀딩도어, 데크 등 상가 내·외부의 인테리어 및 구조변경, 의자, 책상, 주방집기, 진열장 등 집기 및 비품 등을 그대로 사용함으로써 사업의 초

기투자비용을 줄일 수 있다(정우형, 1997; 임윤수·권영수, 2006; 변선보, 2015; 김동현, 2020; 김태건·오세준, 2021). 기존 임차인이 영업을 위해 마련한 시설·설비를 그대로 사용하는 대가로 신규 임차인은 권리금을 지급하며, 이를 시설권리금으로 부른다. 신규 임차인은 기존의 시설·설비를 활용함으로써 경제적 비용을 아낄 수 있고 사업의 준비기간도 단축할 수 있다(허승, 2017). 시설권리금은 기존 임차인이 설치한 시설·설비에 대한 일종의 매매대금이며, 기존 임차인은 신규 임차인으로부터 시설권리금을 받아 기존 투자비용을 회수한다. 이후 설명할 영업권리금, 바닥권리금은 무형재산임에 비해, 시설권리금은 물리적 실체를 갖는 유형자산을 기초로 형성된다.

기존 임차인은 시설권리금을 당초 시설·설비의 구입 및 공사·설치 비용으로 산정하려 한다. 그러나 엄밀하게 시설권리금은 감가를 고려, 유형자산의 잔존가치로 평가하여야 한다(배병일, 2012; 장영길, 2016; 양기철, 2019; 김동현, 2020). 영업용 시설의 내용연수는 5~10년으로 시간이 흐를수록 감가상각이 급격히 이루어진다(변선보, 2015; 김태건·오세준, 2021). 실무에서는 시설권리금의 내용연수를 통상 3년으로 보기도 한다(박경환, 2002; 배병일, 2012). 또한 전 임차인이 투자한 모든 유형자산이 시설권리금에 산입되지 않는다. 이후 임차인의 영업활동에 사용된다는 전제 하에서 그 가치가 인정받는다. 이는 곧 기존 임차인과 신규 임차인의 업종이 중요함을 시사한다. 업종이 동일하다면 기존 임차인의 시설·설비 가치가 인정될 가능성이 크지만, 업종이 다를 경우 시설권리금은 인정받기 어렵다(장영길, 2016; 신은정 외, 2017; 허승, 2017; 김동현, 2020; 김태건·오세준, 2021). 오히려 불필요한 기존 시설·설비는 원상회복의 관점에서 기존 임차인의 철거비용으로 산입될 가능성도 존재한다. 이 점에서 동일 업종이 아닐 때 시설권리금은 시설의 가치보다는 시설투자에 대한 보전으로 이해해야 한다는 주장도 있다(김기진, 2006). 설령 동일한 업종일지라도 시장에서의 빠른 트렌드 변화로 기존 임차인이 투자한 유형자산의 가치는 더 평가절하될 수 있다(신은정 외, 2017).

기존 임차인이 투자한 유형자산이 해당 상가의 보전이나 가치증대에 기여하였다면, 그 비용은 시설권리금으로 이후 임차인에게 요구해야 하는 것이 아니라 민법상 필요비, 유익비의 개념으로 임대인에게 부속물매

수청구권, 비용상환청구권 등을 통해 요청해야 할 수도 있다. 그러나 대부분의 임대차계약서는 영업을 위해 설치한 시설의 철거까지 포함한 원상회복 특약을 담고 있으며, 이 철거로 인해 보증금 회수도 어려울 수 있는 것이 현실이다. 이 상황에서 상가의 보전이나 가치증대를 위한 지출이라고 하더라도 임대인이 보상을 하는 경우는 드물고, 대신 그 비용을 시설권리금으로 신규 임차인이 부담하는 것이 현재의 관행이다(김동현, 2020; 김태건·오세준, 2021).

다음으로 영업권리금은 “점포의 무형자산(영업노하우, 거래처, 신용 등)의 대가”로 정의된다(법무부, 2014). 기존 임차인이 오랫동안 영업을 영위하여 해당 상가가 주변에 이미 널리 알려져 있거나, (그래서) 단골 등 고객이나 거래처를 이미 충분히 확보하고 있을 수 있다(김기진, 2006; 임윤수·권영수, 2006). 신규 임차인이 이를 그대로 이전받음으로써 새로운 사업 진출에 따른 위험을 최소화하고, 향후 안정적인 매출이나 이익을 기대할 수 있다(박준모, 2014; 변선보, 2015). 즉 영업권리금이란 향후 높은 영업성과를 달성하는데 기여할 수 있는 기존 임차인의 영업노하우, 신용, 평판, 마케팅 등의 노력에 대한 보상으로 볼 수 있으며(변선보, 2015; 신은정 외, 2017; 김동현, 2020), 한편으로 향후의 높은 매출액, 영업이익을 포기하는 기존 임차인에 대한 보상으로 볼 수 있다(박경환, 2002; 김철호·정승영, 2008; 김태건·오세준, 2021). 법무부(2014: 14)는 “미래에 창출될 이익을 기준으로 산정(1년분 영업이익)”되는 권리금이라는 설명으로 ‘이익 권리금’을 별도로 정의하고 있으나, 이는 영업권리금의 개념 안에 존재하는 것으로 보아야 한다.

상가의 높은 매출이나 이익은 이전 임차인의 영업활동에 기초하였을 수도 있지만, 해당 지역에 동종 및 유사업종이 쉽게 진출하기 어려운 진입장벽에 기인할 수도 있다. 이 진입장벽은 해당 프랜차이즈의 지역할당 정책 때문일 수도 있으며, 행정관청의 제한적인 인허가 성향 때문일 수도 있다(김기진, 2006; 임윤수·권영수, 2006; 박준모, 2012; 배병일, 2012). 법적으로는 상법 41조에서 영업을 양도한 경우 동일한 지역 내에서 동종 영업을 할 수 없도록 만든 경업금지 조항에 기초할 수도 있다. ‘허가권리금’이라는 용어로 별도로 지칭하고 있긴 하지만(김수영 외, 2010; 신은정 외, 2017; 김동현, 2020), 이 역시 넓게 보면 영업권리금에 포함시킬 수 있다.

해외에서 권리금과 유사한 사례는 찾기 어렵지만, 영국, 프랑스 등에서 영업권리금과 같은 개념의 영업권(goodwill)은 존재한다. 영업권은 상업상의 비밀, 명성, 경영조직 등 오랫동안의 영업으로 확보한 업체의 특수한 무형의 권리를 지칭한다(박준모, 2014). 영국은 “영업의 단골고객들이 지속적으로 영업장을 찾아오거나 영업하는 회사의 이름을 믿고서 계속 거래할 것이라는 가능성 때문에 물건이 재고의 가치 이상으로 지불하려고 준비하는 가격”으로 영업권을 정의한다. 만약 5년 이상의 업력을 가진 점포가 이와 같은 영업권이 발생한 경우 임대차 종료시 그 상환을 인정하고 있다. 프랑스 역시 고객과 거래처라는 영업재산을 보호하기 위하여 임대차의 갱신청구권을 인정하고 있다(정우형, 1997; 이충훈·허명국, 2009).

이와 같은 개념에 기초하고 있기 때문에 영업권리금 평가에 있어서 매출액이나 영업이익 등이 핵심 변수로 사용될 수밖에 없다(임노환 외, 2020). 영업권리금이 향후 특정 기간 동안 기대할 수 있는 수익의 현재가치로 정의되는지(장영길, 2016), 아니면 보다 엄밀하게 동종 기업의 정상이익률을 초과하는 수익을 확보할 수 있는 능력에 대한 현재가치인지는 아직 논의가 분분하다(박준모, 2014). 향후의 기간은 보통 1년으로 정의되지만 지역이나 업종에 따라서 이보다 더 긴 기간이 사용되기도 한다(정우형, 1997; 박경환, 2002; 김철호·정승영, 2006; 배병일, 2012; 김동현, 2020; 김태건·오세준, 2021). 매출이나 영업이익을 확인하기 위해서는 국세청 자료만으로 한정하지 않고 POS 등 영업장부, 환자차트 등 고객목록, 처방전 건수 등 주문 건수도 활용해야 한다고 지적한다(배병일, 2012; 김동현, 2020; 김태건·오세준, 2021). 이는 역으로 매출액, 영업이익 등이 정확하게 공개되지 않는다면 영업권리금을 엄밀하게 평가하는데 근본적인 한계가 존재함을 시사한다(임노환 외, 2020).

기존 임차인의 영업 노하우 등의 대가로 지급되는 것이 영업권리금이기에 이는 근본적으로 업종이 동일할 때 존재할 수 있다(김태건·오세준, 2021). 업종을 바꿀 경우 기존 임차인의 영업능력이 신규 임차인의 매출과 직접적으로 이어지지 않기 때문이다. 업종이 동일하다고 하더라도 임차인의 영업능력에 따라 영업권리금은 얼마든지 달라질 수 있다. 아무리 영업권리금을 많이 지불하고 입점하였을지라도 이후 임차인의 영업성과가 좋지 못하면 영업권리금은 줄어들 수도,

사라질 수도 있는 것이다(변선보, 2015).

권리금의 마지막 유형은 바닥권리금이다. 문헌에 따라 이를 지역권리금, 장소권리금, 위치권리금, 입지권리금, 바닥피(바닥프리미엄) 등으로 다양하게 지칭하는데 본 연구는 법무부와 마찬가지로 바닥권리금으로 부르고자 한다. 법무부(2014: 14)는 이를 “장소적 이익(점포위치, 상권 등)을 토대로 형성”된 권리금으로 정의한다. 이 장소적 이익에 대해 선행연구들은 건물이 쾌적한, 눈에 잘 띄는, 목이 좋은, 유동인구가 많은, 상권이 발달한, 그래서 높은 매출과 영업이익을 상대적으로 쉽게 기대할 수 있는 가능성을 지칭한다(정우형, 1997; 김기진, 2006; 임윤수·권영수, 2006; 김철호·정승영, 2008; 변선보, 2015; 신은정 외, 2017; 김동현, 2020; 김태건·오세준, 2021). 특정 지역의 상가에 대해 수요는 많으나 공급이 부족한 경우 바닥권리금이 높게 형성될 공간이 크다(임윤수·권영수, 2006; 박준모, 2014; 변선보, 2015; 신은정 외, 2017; 노한장, 2018). 입지가 좋은 지역에 자리를 선점한 기존 임차인이 자리를 내어주는 것에 대한 보상으로 바닥권리금을 설명하기도 한다(박경환, 2002; 김수영 외, 2010; 허승, 2017; 김태건·오세준, 2021).

이 바닥권리금은 전체 권리금에서 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 평가된다(정우형, 1997; 김철호·정승영, 2008; 박준모·최민섭, 2012; 장영길, 2016; 허승, 2017; 김동현, 2020). 이는 곧 향후 원활한 영업활동에 있어 장소적 이익이 가장 중요한 것으로 평가되고 있음을 시사한다. 이는 소상공인시장진흥공단(2015)의 설문조사 결과에서도 확인된다. 임차인을 대상으로 권리금 지불 명목을 질의한 결과, 가장 많은 응답자(51.4%)가 ‘점포위치에 따른 장소적 이익의 대가’로 응답하였다.

바닥권리금은 이처럼 권리금 내에서 핵심적 위상을 차지하지만 그 개념적 위상은 견고하지 않다. 장소적 이익이라는 것은 본질적으로 입지에 기초하며, 입지에 기초한 이익은 결국 지대 혹은 임대료로서 임대인에게 지불되어야 마땅하다는 지적들이 계속 제기되고 있기 때문이다(김기진, 2006; 김정욱, 2011; 배병일, 2012; 이성영, 2015; 장영길, 2016; 김도균·유보배, 2017; 김안수, 2017; 신은정 외, 2017; 노한장, 2018; 이세원 외, 2018; 김동현, 2020; 최준규, 2021). 한편에서는 현재 장소적 이익에 기존 임차인이 기여한 부분이 전무하지는 않으므로, 이것이 바닥권리금을 통해 임차인

에게 환수될 필요가 있음을 지적하기도 한다(법무부, 2014). 그러나 특정 임차인이 장소적 이익에 기여한 부분을 측정하는 것은 쉽지 않기 때문에 이와 같은 논리로 바닥권리금의 정당성을 입증하는 것은 한계가 있다(김동현, 2020).

바닥권리금의 이 개념적 모순은 임대료와의 관계에서도 잘 드러난다. 상가의 장소적 이익이 임대료와 바닥권리금 모두의 형태로 존재할 수 있기에 임대료가 낮을 때 바닥권리금이 높게, 그리고 임대료가 높을 때 바닥권리금이 낮게 산정되는 현상이 나타나는 것이다(배병일, 2012; 변선보, 2015; 이성영, 2015). 국가나 지방자치단체가 임대인이기에 시중보다 임대료가 낮게 형성된 상가에서는 바닥권리금이 높게 형성되는 것(허승, 2017), 그리고 임대료상승률 한도에 묶여 시장보다 낮은 임대료가 형성된 상가에 높은 바닥권리금이 책정되는 것(이세원 외, 2018)도 모두 동일한 맥락이다. 만약 임대인이 모든 장소적 이익을 포함하게끔 임대료를 책정하면 바닥권리금은 사라질 수밖에 없다(김동현, 2020). 이 점에서 바닥권리금의 개념적 기반은 더욱 빈약해진다.

그럼에도 불구하고 시장에서 바닥권리금이 권리금의 핵심 항목으로 자리할 수 있는 까닭은 임대인과 임차인 모두에게 이로운 측면이 있기 때문이다. 먼저 임대인은 상가가 신축되어 최초로 임차할 때 모든 장소적 이익을 임대료뿐만 아니라 바닥권리금으로 수수하는 것을 선호한다. 여기에는 몇 가지 이유가 있다. 첫째, 모든 장소적 이익이 반영된다면 시장보다 임대료가 높아져 임차인을 구하기 어려울 수 있다(김수영 외, 2010). 둘째, 장소적 이익의 일부를 상대적으로 세월로 노출되기 어려운 권리금으로 받는 것이 세무적으로 유리하다(김정욱, 2011). 셋째, 장기에 걸쳐 월세를 받는 것보다 계약과 함께 일시에 바닥권리금이라는 목돈을 받는 것을 선호한다. 한편 임차인 입장에서도 바닥권리금을 지불하는 것은 결코 손해가 아니다. 지불한 것 이상의 바닥권리금을 이후 임차인에게 받을 수 있기 때문이다. 무엇보다 임대인만 누리는 장소적 이익이 바닥권리금을 통해 임차인도 누릴 수 있는 것으로 바뀐다(권영수·문영기, 2007; 이성영, 2015). 수요에 비해 공급이 부족한 상권에서는 임대인이 임대료를 올려 독점적 이익을 얻듯이, 기존 임차인도 권리금을 올려 동일한 성격의 이익을 확보할 수 있게 된다. 물론 현실에서 임차인의 이 전략은 바닥권리금을 다시 차지

하려는 임대인을 만나 실패하기도 한다.

지대의 관점에서 바닥권리금을 접근하는 연구들 대부분은 상업지역 젠트리피케이션(gentrification)에 주목한다. 지대의 성격을 갖고 있기 때문에 바닥권리금은 거품이 끼기 쉽고, 그래서 투기의 대상이 되기 쉽다(이세원 외, 2018; 최준규, 2021). 그 결과 뜨는 상권에서는 건물주뿐만 아니라 임차인들까지 지대추구 행위를 하는 소위 '권리금 장사'가 나타나며 그 결과가 상업지역의 젠트리피케이션이라는 것이다(김도균·유보배, 2017). 서울 경리단길의 상인들을 대상으로 한 조사에서 임대료가 폭증함에도 불구하고 계속 영업 의지를 갖는 요인 중 하나가 권리금에 있다는 연구(허자연 외, 2015)도 이와 같은 맥락이다. 그러나 바닥권리금의 거품은 언젠가 꺼질 수밖에 없다. 높아진 바닥권리금을 지탱할 만큼 매출이 발생하지 않는다면 이후 임대차계약에서 더 이상 바닥권리금을 요구할 수 없는 상황이 언젠가는 등장할 수밖에 없기 때문이다. 그 상황 전까지 "언제 터질지 모르는 폭탄돌리기가 계속"된다(최준규, 2021).

법의 개정과 함께 시설권리금 등의 유형재산은 원가법으로, 그리고 영업권리금·바닥권리금은 무형재산으로서 수익환원법으로 평가하도록 권리금의 감정평가 기준도 마련되었다. 그러나 수익환원법으로 평가될 수 있는 무형재산은 미래 영업이익의 현재 가치로 측정될 수 있는 영업권리금에 국한된다. 감정평가 실무에 있어서 바닥권리금이라는 무형재산을 평가하는 기준은 아직 마련되지 않은 상황이다(양기철, 2019; 김동현, 2020; 최준규, 2021).

2. 권리금의 유형, 실재하는가?

법의 개정을 통해 권리금의 개념은 이처럼 세 가지 유형으로 구체화되었지만, 이 구분의 적합성에 대한 문제제기도 만만치 않다. 문제가 제기되는 가장 큰 이유는 실제 시장에서 권리금이 유형으로 구분해 거래되고 있지 않음에 기인한다. 시장에서는 포괄적으로 일체의 권리금 총액만 협의할 뿐, 그 권리금이 시설권리금의 대가인지, 영업권리금의 대가인지, 바닥권리금의 대가인지 명확히 규정하지 않는다(정우형, 1997; 김기진, 2006; 임윤수·권영수, 2006; 김형주, 2011; 배병일, 2012; 정주희, 2014; 변선보, 2015; 장영길, 2016; 허승, 2017; 노한장, 2018; 김동현, 2020). 실제 거래

당사자들도 어떤 기준으로 권리금이 산정된 것인지 명확하게 인지하지 못하는 경우가 대부분이다(신은정 외, 2017). 권리금의 총액이 산정될 때 시설적 이익, 영업적 이익, 장소적 이익 등이 종합적으로 고려되는 것일 뿐, 유형별 권리금이 각각 존재하지는 않는다는 것이다(배병일, 2012).

특히 무형재산인 영업권리금과 바닥권리금은 거의 구분이 불가능한 것으로 논의된다. 실무에서는 이를 결합해 산정하는 것이 일반적이다(정주희, 2014; 신은정 외, 2017; 양기철, 2019; 김동현, 2020). 이론적으로도 입지적 특성은 매출에 크게 영향을 미치므로, 매출의 창출능력을 권리금에 반영하게 되면 자연스럽게 입지 요인이 고려될 수밖에 없다. 이 상황에서 영업권리금과 바닥권리금은 분리 자체가 쉽지 않다. <표 1>과 같

이 영업권리금이 동일하더라도 입지조건이 좋은 경우와 그렇지 않은 경우 그 평가기준은 달라진다는 실무 관행이 이를 보여준다(박경환, 2002).

이는 사실 당연한 결과로 볼 수 있는데, 권리금은 상관행으로서 이미 존재하였고 이를 법제화하는 과정에서 유형별 권리금이 제안된 것이기 때문이다. 그럼에도 불구하고 권리금의 개념적 근거를 유형별 권리금에서 찾고자 한다면, 그리고 권리금의 적정 수준을 유형별 권리금의 평가를 통해 결정하고자 한다면, 실제 시장에서 각각의 개념에 충실한 유형별 권리금이 과연 실재하는지 검토가 이루어져야 한다. 그럼에도 불구하고 <표 2>와 같이 현재까지 권리금에 대한 실증연구들은 모두 전체 권리금을 분석하였으며, 유형별 권리금은 아직까지 다루어지지 않고 있다. 법의 개정을 통해

<표 1> 입지조건 및 상황에 따른 권리금의 산정방법

입지조건	상황	권리금 산정방법
입지조건이 좋은 경우	장사가 잘된다.	순수권리금 + 시설비
	장사가 안 되어 손익분기점에 있다.	약간의 순수권리금 + 시설비 (주변 점포들의 순수익 감안 산정)
	장사가 안 되어 손익분기점 이하에 있다.	약간의 시설비 (일종의 바닥권리)
입지조건이 나쁜 경우	장사가 잘된다.	주변 점포들의 순수익 감안 산정 (경영능력 그대로 평가해서는 안된다.)
	장사가 안 되어 손익분기점에 있다.	약간의 시설비
	장사가 안 되어 손익분기점 이하에 있다.	시설비조차 없다.

출처: 박경환(2002), 261쪽.

<표 2> 권리금을 종속변수로 한 실증연구 및 각 연구의 사용자료

구분	자료 (표본크기)	권리금 변수
김철호·정승영 (2008)	전국 상권 상가임대사례 (96)	전체 권리금
김철호·정승영 (2010)	서울 4개구 4개동 아파트 주변 근린상가 (115)	전체 권리금
김학환·정승영 (2010)	서울 서초구 양재동·역삼동 부동산중개사무소 (49)	전체 권리금
정승영·도희섭 (2012)	서울 4개구 외식업소 임대사례 (203)	전체 권리금
김철호·정승영 (2014)	서울 프랜차이즈 커피전문점 임대사례 (1,402)	전체 권리금
박준모 (2014)	서울 6층 이하 상가운영 세입자 설문자료 (162)	전체 권리금
윤갑석 외 (2014)	경기 광명 철산상업지구 상가 (194)	전체 권리금
금상수 외 (2016)	전국 상가1층 임대료 감정평가 자료 (599)	전체 권리금
장영길 (2016)	전국 상업용부동산 임대동향조사 (1,440)	전체 권리금
정승영·박운선 (2016)	서울 상가임대사례자료, 서울 통계연보사업체자료 (?)	전체 권리금
신은정 외 (2017)	서울 강북 7개구 상가권리금실태조사자료 (300)	전체 권리금
이영호 외 (2017)	전국 프랜차이즈업종 임대현황자료 (598)	전체 권리금
이세원 외 (2018)	창업컨설팅업체 휴게·일반음식업과 주류점 자료 (188)	전체 권리금
이수미 외 (2020)	서울 연남동 등 일부 상권의 (주)점포라인 등록 호가권리금자료 (155)	전체 권리금
임노환 외 (2020)	서울, 인천 프랜차이즈 베이커리 (509)	전체 권리금 (로그)
서영천 (2021)	서울 통상임대료 조사자료 중 권리금 관련 자료(2,433)	전체 권리금
본 연구	서울 상가임대차실태조사자료 (3,238)	유형별 권리금

제시된 권리금의 유형이 적합한 것인지 판단하기 위한 근거는 아직 마련되지 않은 상황이다.

III. 연구설계

권리금의 유형별 구분의 적합성을 평가하기 위해 본 연구는 서울시의 「2022년 상가임대차실태조사」 원자료를 사용한다. 이 조사는 신뢰성 있는 서울시 상가임대차의 기초자료를 도출하여 상가임대차 분쟁조정, 임대료 증감, 임대차 계약 등에 참고할 목적으로 서울시 전역의 140개 주요 상권에 있는 12,500개 상가점포의 임차상인을 대상으로 2022년 7월부터 12월까지 교육된 조사원에 의해 대면으로 진행되었다. 140개의 주요 상권은 기존 조사뿐만 아니라 소상공인진흥공단의 ‘주요 상권’, 그리고 서울시 상권분석 서비스의 최근 상권 현황을 반영, 1층에 외식업, 서비스업, 소매업 등 생활밀접업종 점포가 밀집한 상권으로 선정하였다. 조사대상 상가점포는 상권 내 상가 1층내 입점한 점포를 기본으로 하되, 강남역, 성수동 카페거리, 홍대입구, 이태원, 서울대입구 등 5개 상권은 2, 3층에 입점한 점포도 조사 대상에 포함하였다(서울특별시, 2023a; 서울특

별시, 2023b). 권리금의 지출 여부, 권리금의 금액뿐만 아니라 지출한 권리금의 명목도 바닥권리금, 영업권리금, 시설권리금 등으로 나누어 질의하고 있기 때문에 본 연구의 목적에 부합되는 자료이다.

12,500개 점포를 대상으로 한 원자료 중 매출액, 임대료, 시설투자비, 면적 등 주요 변수가 응답되지 않은 표본을 제외하고, 최종적으로는 10,814개의 점포가 분석에 사용된다. 이 점포들의 기초통계는 <표 3>과 같다. 업종으로는 외식업이 59.2%로 가장 많은 비중을 차지하고 다음이 소매업(25.8%), 서비스업(15.0%)의 순이다. 프랜차이즈 점포는 전체의 약 27%이며 나머지는 독립 점포이다. 프랜차이즈 점포 2,959개 중 직영점은 200개로 6.8% 수준이다. 상가의 전용면적은 평균 약 58㎡이며, 81.4%는 개별 일반 건물 형태로 존재하지만, 나머지 18.6%는 복합 건물에 있다. 주차장이 있는 상가는 30.5%에 불과하며, 코너에 위치한 상가는 10.3%에 불과하다. 한쪽 면만 도로에 접하고 있는 상가가 73.8%로 가장 많으며, 후면 상가는 15.9%를 차지한다. 1차선 도로에 면한 상가가 73.6%로 약 4분의 3을 차지하며, 나머지 4분의 1은 2차선 이상 도로에 면하고 있다. 전철역까지의 거리는 평균 311m이다. 직원은 평균 2.3명을 고용하고 있으며, 운영기간은 평균 7.3년이다. 기존 상가의 업종을 전환한 경우

<표 3> 기초통계

구분	빈도	백분율	구분	빈도	백분율
업종	외식업	6,405	59.23	직원수 (명)	(2.27) (2.00)
	소매업	2,786	25.76	운영기간 (연)	(7.32) (5.00)
	서비스업	1,623	15.01	업종전환	전환함 7,359 68.13
운영방식	프랜차이즈 직영	200	1.85	전환하지 않음	3,442 31.87
	프랜차이즈 가맹	2,759	25.51	기존 임차인	유 9,219 85.31
	독립점포	7,855	72.64	무	1,588 14.69
전용면적 (㎡)	(58.14)	(46.00)	시설인수	인수함 2,956 27.37	
상가 형태	개별 일반	8,802	81.40	인수하지 않음	7,844 72.63
	공동출입 복합	440	4.07	보증금 (만 원/㎡)	(101.90) (83.33)
	개별출입 복합	1,571	14.53	월세 (만 원/㎡)	(5.84) (5.15)
주차장	있음	3,298	30.50	환산보증금 (만 원/㎡)	(5,567.51) (4,400.00)
	없음	7,516	69.50	초기투자비 (만 원/㎡)	(248.08) (197.67)
상가 위치	코너에 위치	1,118	10.34	시설투자비 (만 원/㎡)	(66.56) (46.33)
	한면 접도	7,980	73.79	권리금	유 7,066 65.95
	후면 상가	1,716	15.87	무	3,748 34.65
접도차선(편도)	1차선	4,445	73.59	권리금 (만 원/㎡)	(92.83) (60.61)
	2차선	1,183	19.59	매출 (만 원/월·㎡)	(38.72) (31.54)
	3차선 이상	412	6.82	순이익 (만 원/월·㎡)	(21.96) (21.50)
전철역 거리 (m)	(311.12)	(230.00)	순이익 (매출액 대비 %)	(30.07) (30.00)	

괄호 안은 평균 및 중위값

(68.1%)가 업종을 유지한 경우(31.9%)보다 더 많다. 시설도 인수하지 않은 경우가 72.6%로 인수한 경우보다 훨씬 빈번하다. 대상 상가의 제곱미터당 보증금 및 월세는 평균 102만 원과 5.8만 원이다. 보증금과 월세를 동시에 고려하기 위해 월세를 보증금 단위로 환산해 보증금과 합산한 환산보증금을 산정할 수 있다. 서울특별시(2023a)와 동일하게 ‘보증금 + 월세 × 100’으로 산정한 환산보증금의 평균은 5,568만 원이다. 초기 투자비는 점포의 보증금과 권리금, 시설투자비를 합산해 산정할 수 있으며, 제곱미터당 평균 248만 원으로 산정된다. 이 중 시설투자비는 구체적으로 전기, 가스, 수도, 냉난방 등의 설비 비용, 바닥, 천정, 벽, 조명, 불박이가구 등의 인테리어 비용, 테이블, 의자, 커피머신, 냉장고, 냉동고 등의 영업비품 비용 등을 지칭하는데, 분석 표본의 평균은 66.6만 원/m²이다. 본 연구의 주된 관심사인 권리금을 지불하는 점포는 분석대상의 약 3분의 2에 달하며, 이들이 지불하는 권리금의 평균은 92.8만 원/m²이다. 월매출액의 평균은 38.7만 원/m²이며, 순이익은 월 22만 원/m², 그리고 순이익이 매출액에서 차지하는 비중은 평균 30%로 나타난다. 설문에서 순이익은 점포의 평균적인 순이익으로 점주 인건비는 포함하되 대출이자 공제 전의 값을 기준으로 산정하도록 요구하고 있다.

분석은 다음과 같은 절차를 거친다. 먼저 유형별 권리금을 분석한다. 조사는 우선 권리금 총액을 질의한 뒤, 해당 권리금의 명목을 바닥권리금, 영업권리금, 시설권리금, 기타로 분류하게 하고 있다. 권리금 명목은 복수 선택도 허용하고 있기 때문에 기타 응답을 제외하고 수학적으로는 총 7가지의 응답이 나올 수 있다. 유형별 권리금의 응답 패턴이 특정 유형으로 한정된다면 어떠한 유형의 권리금이 가장 많은 비중을 차지하는지, 그리고 특정한 유형의 권리금이 함께 선택된다면 어떠한 유형의 권리금이 가장 함께 선택되는지가 분석의 초점이 될 것이다.

다음으로는 과연 유형별 권리금이 현실에서 각 유형별 개념에 기초해서 작동하고 있는지 살펴본다. 먼저 시설권리금은 이론적으로 전 임차인과 동종 업종일 때 성립될 수 있다. 업종이 다르면 기존 임차인이 투자한 시설을 그대로 활용하기가 어렵기 때문이다. “전 임차인의 시설을 인수하셨습니까?”라는 질문은 시설권리금과 직결되는 질문이다. 전 임차인의 시설을 인수한 경우에 시설권리금이 존재하는지, 시설을 인수하지 않

은 경우에 시설권리금이 존재하지 않는지 여부가 시설권리금의 유효성을 파악하는 유용한 방법이다. 시설권리금과 시설투자비도 연관될 수 있다. 시설권리금이 크다는 것은 그만큼 기존 임차인의 시설을 많이 매수하여, 새로운 시설투자비는 줄어 들 수 있기 때문이다. 이 원리가 실제 작동하는지 여부로 시설권리금의 실체를 확인할 수 있을 것이다.

영업권리금도 개념적으로 기존 임차인과 동종 업종일 때 존재할 수 있다. 업종이 다를 경우 기존 임차인의 영업능력, 매출창출능력은 이후 임차인에게 실질적인 기여를 하지 못하기 때문이다. 가장 엄밀하게는 기존 임차인의 매출액, 순이익과 영업권리금의 관계를 살펴보는 것이 적합하지만, 서울시의 조사는 현재 임차인의 매출액과 순이익만을 조사하고 있다. 이에 기존 임차인의 매출액, 순이익이 현재 임차인의 매출액, 순이익과 연관될 가능성이 높다는 가정에 기초, 매출액 및 순이익과 영업권리금 간의 관계를 살펴본다. 이는 향후 기존 임차인의 매출액 등에 대한 조사를 통해 면밀히 검토되어야 할 것이다.

전술한 것처럼 바닥권리금은 장소적 이익과 연관되어 있으므로, 유형 구분의 적합성을 확인하기 위해 이 장소적 이익과 관련된 변수와 바닥권리금 간의 관계를 분석하여야 한다. 현재 자료에서 확인할 수 있는 장소적 이익과 관련된 변수로는 상가의 면적, 코너 위치 여부, 주차장 여부, 출입구 기준 차선수, 전철역과의 거리 등이다. 여기에 더하여 소상공인상권정보시스템을 통해 각 상권의 반경 500m 이내 일평균 유동인구 자료를 결합, 유동인구 규모와 바닥권리금 간의 관계도 분석한다. 개념 정의에 따르면 바닥권리금은 장소적 이익에 대한 대가로서 임대인이 받는 보증금과 대체관계에 있을 가능성이 높다. 이에 보증금, 그리고 환산보증금과 바닥권리금 간의 관계도 분석한다. 바닥권리금을 이후 임차인한테 회수할 의도를 강하게 갖고 있다면 높은 바닥권리금이라도 수수했을 가능성이 높다. 이에 ‘점포를 운영하시는데 있어 중요하다’고 생각되는 요소들’로 ‘권리금 회수 가능성’을 선택하였는지 여부와 바닥권리금 간의 관계도 분석한다.

유형별 권리금에 대한 개별 요인의 영향은 이변수 분석뿐만 아니라 다른 요인을 통제해 분석을 통해 검증할 필요가 있다. 이에 전체 권리금, 그리고 각 유형별 권리금을 종속변수로 하고, 각 유형별 권리금에 영향을 미치는 변수들을 일괄 독립변수로 포함시킨 다중

회귀모형을 추정한다.¹⁾ 각 유형별 권리금과 개념적으로 연관되어야 하는 변수들이 다른 변수들의 영향을 통제된 상태에서도 그 영향이 통계적으로 유의하게 존재하는지, 나아가 서로 연관되지 않아야 할 변수와 유형별 권리금 사이에서 통계적으로 유의한 영향이 존재하지 않는지 여부가 분석의 주요 초점이다. 유형별 권리금을 종속변수로 한 모형은 해당 유형의 명목으로만 권리금을 받고 있다고 응답한 점포만을 대상으로 한다. 매출액, 순이익, 보증금 등은 다른 독립변수에 의해 결정될 수 있는 구조가 존재하므로 그 차이를 확인하기 위해 이 변수들을 제외한 모형과 포함한 모형 모두를 추정한다. 순이익은 평균순이익과 순이익률 모두가 조사되고 있어, 평균순이익을 포함한 모형과 순이익률을 포함한 모형을 역시 구분해 추정한다.

IV. 결과 및 해석

1. 권리금의 유형별 분포

권리금의 유형별 분포는 <표 4>와 같다. 먼저 권리금 명목으로 하나의 권리금으로 응답한 상가는 45.8%이며, 두 개 이상의 유형을 응답한 상가는 54.2%로 권리

금은 두 가지 이상의 명목이 결합해 존재하는 경우가 더 많다고 볼 수 있다. 시설, 영업, 바닥 등 세 가지 유형의 성격을 모두 갖고 있는 권리금의 비중은 약 18%이다.

1개의 단일 유형으로 응답된 권리금 중에서는 바닥 권리금이 75.9%로 4분의 3을 차지한다. 다음이 시설 권리금(15.1%)이며, 영업권리금은 8.9%로 가장 비중이 작다. 2개의 유형이 결합한 권리금 중에서 가장 큰 비중을 보이는 것은 영업·바닥권리금으로 2개 유형 권리금 중 67.2%를 차지한다. 무형재산으로서 함께 분류되는 영업권리금과 바닥권리금이 현실에서도 동시에 존재하는 경향을 확인할 수 있다. 다음이 시설·바닥권리금(24.1%)이며, 시설·영업권리금은 8.7%로 비중이 가장 작다.

복수 응답까지 모두 고려할 경우 바닥권리금 명목으로 권리금을 지불하고 있는 상가가 85.9%로 압도적인 비율을 보인다. 절반(49.6%)의 상가는 영업권리금 명목으로 권리금을 지불하고 있으며, 시설권리금 명목의 권리금을 지불하고 있는 가구는 36.9%로 가장 적다.

2. 이변수 분석

유형별 권리금이 권리금 관련 이론적 논의에 부합하

<표 4> 권리금의 유형별 분포

구분	빈도	비중(%) ^{가)}	비중(%, 단일 혹은 복합 중) ^{나)}
1개 유형	시설권리금	490	15.13
	영업권리금	289	8.93
	바닥권리금	2,459	75.94
	(소계)	3,238	45.83
2개 유형	시설·영업권리금	220	8.65
	시설·바닥권리금	614	24.14
	영업·바닥권리금	1,709	67.20
	(소계)	2,543	35.99
3개 유형	시설·영업·바닥권리금	1,285	18.19
종합	시설권리금 (복수 응답 포함)	2,609	36.92
	영업권리금 (복수 응답 포함)	3,503	49.58
	바닥권리금 (복수 응답 포함)	6,067	85.86
합계	7,066	100.00	

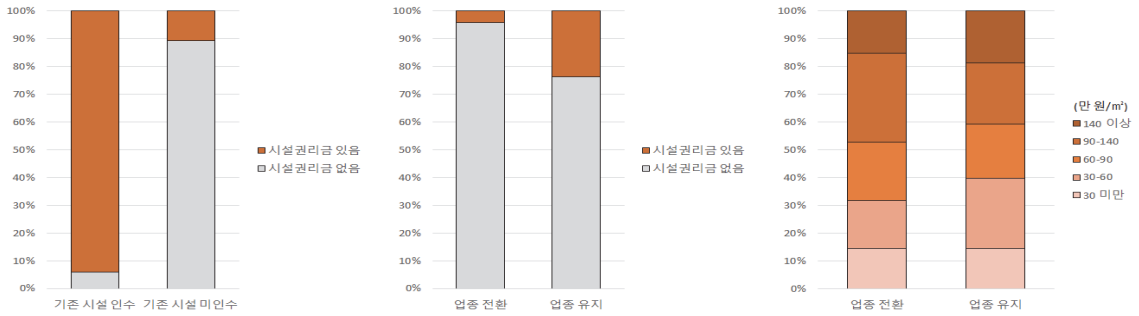
^{가)} 이 비중은 전체 7,066개 상가에 대한 개별 항목의 비중을 뜻한다.

^{나)} 이 비중은 1개 유형의 경우 1개 유형에만 응답한 상가 전체(2,459개)에 대한 비중을, 2개 유형의 경우 2개 유형에만 응답한 상가 전체(2,543개)에 대한 비중을 뜻한다.

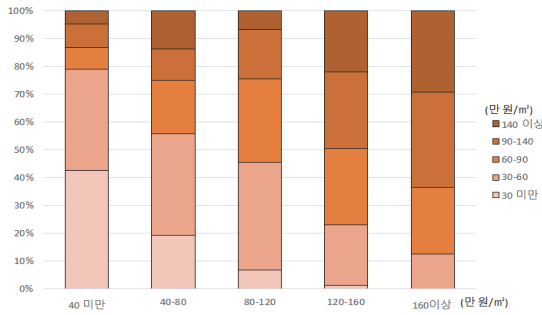
1) 하나의 유형으로 권리금 명목을 응답한 상가 이외에도, 복수의 유형으로 응답한 상가도 분석할 수 있다. 다만 복수 유형으로 인한 불필요한 해석 및 이해의 어려움, 분량 등을 이유로 그 추정결과는 본문이 아니라 <부록>으로 포함하였다.

<그림 1> 시설권리금과 주요 변수와의 관계

(a) 시설인수 여부(x축) - 시설권리금 유무 (b) 업종전환 여부(x축) - 시설권리금 유무 (c) 업종전환 여부(x축) - 시설권리금 규모

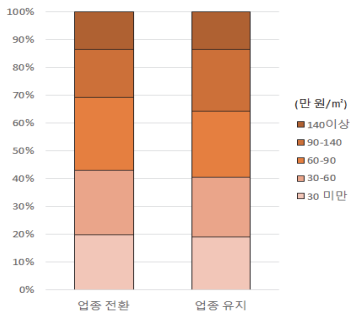


(d) 시설투자비 규모(x축) - 시설권리금 규모

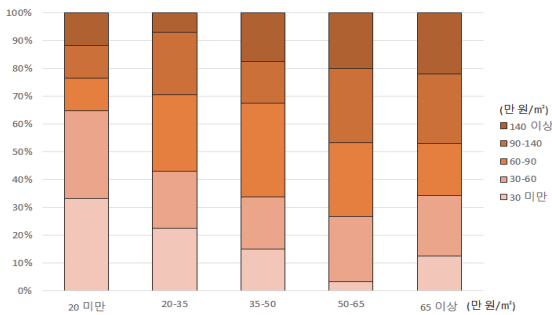


<그림 2> 영업권리금과 주요 변수와의 관계

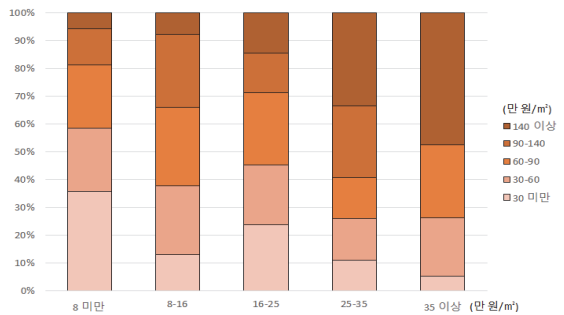
(a) 업종전환 여부(x축)와 영업권리금의 규모



(b) 매출액 규모(x축)와 영업권리금의 규모

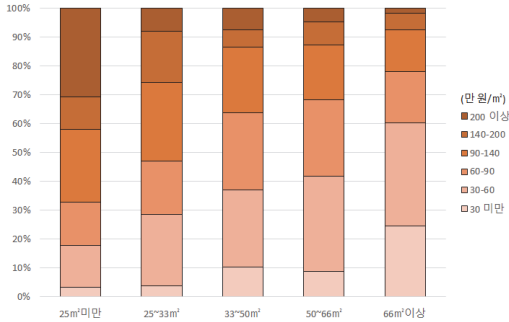


(c) 평균순이익 규모(x축)와 영업권리금의 규모

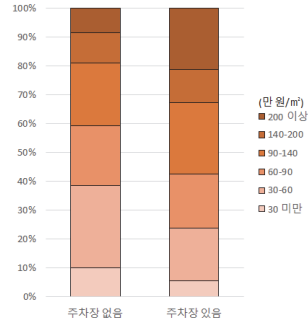


<그림 3> 바닥권리금과 주요 변수와의 관계

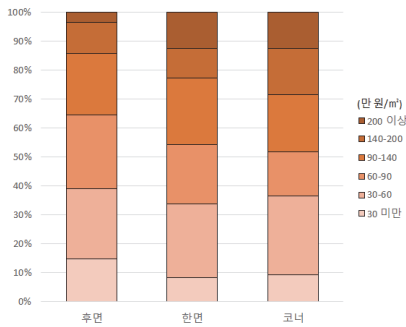
(a) 전용면적(x축)과 바닥권리금의 규모



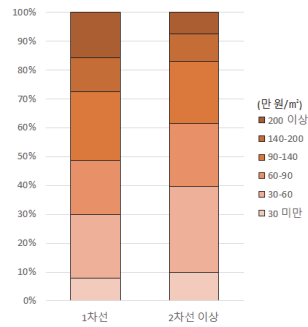
(b) 주차장 유무(x축)와 바닥권리금의 규모



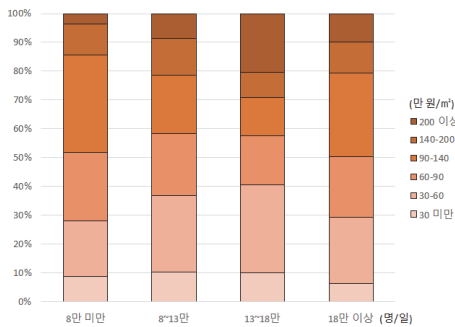
(c) 상가 위치(x축)와 바닥권리금의 규모



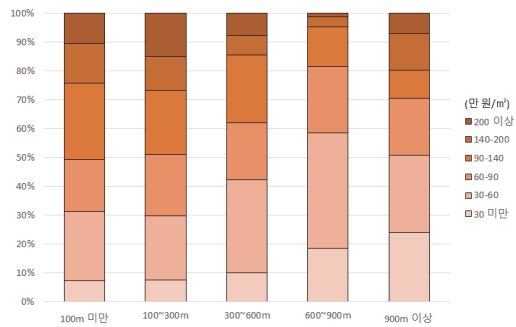
(d) 출입구 기준 차선수(x축)와 바닥권리금의 규모



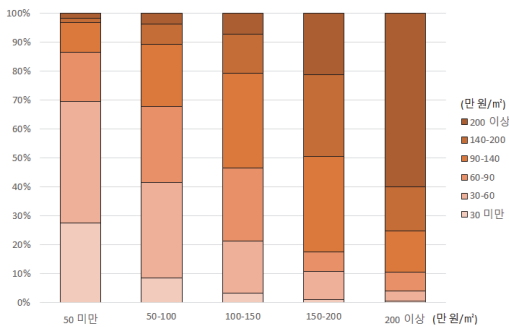
(e) 유동인구(x축)와 바닥권리금 규모



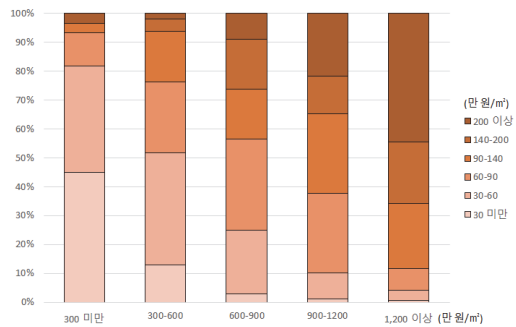
(f) 전철역으로부터의 거리(x축)와 바닥권리금의 규모



(g) 보증금 규모(x축)와 바닥권리금의 규모



(h) 환산보증금 규모(x축)와 바닥권리금의 규모



계끔 형성되어 있는지 확인하기 위해 단일 유형으로 응답된 권리금 변수를 기준으로 주요 변수들과의 관계를 분석한다. 먼저 시설권리금과 주요 변수들과의 관계는 <그림 1>과 같다. <그림 1-a>에 따르면 시설을 인수한 상가에서 시설권리금을 지불했다는 비율(94.0%)이, 그리고 시설을 인수하지 않은 상가에서 시설권리금을 지불하지 않았다는 비율(89.3%)이 현격하게 높게 나타난다. 시설권리금의 유무는 현장에서 시설 인수 여부와 밀접하게 연계하여 형성되고 있는 것으로 판단된다. 업종을 전환한 상가보다 업종을 유지한 상가에서 시설권리금이 있다는 비중이 상대적으로 높게 나타나는 것(그림 1-b)도 앞서 논의한 시설권리금의 개념과 부합된다. 그러나 <그림 1-c>에 따르면 시설권리금의 규모는 업종전환 여부와는 예상에 부합하는 패턴을 보이지는 않는다. 시설권리금이 90만 원/㎡ 이상인 점포의 비중이 업종을 유지한 상가보다 업종을 전환한 상가에서 더 높게 나타나고 있기 때문이다. 시설권리금을 많이 지불했다면 이후 시설투자비가 감소할 것이라는 예상도 실제 현실에서는 작동하지 않는 것으로 보인다. <그림 1-d>에서 보듯이 시설투자비가 커질수록 시설권리금이 높은 상가의 비중이 증가하고 있기 때문이다.

다음으로 영업권리금과 주요 변수들과의 관계는 <그림 2>와 같다. 먼저 <그림 2-a>에 따르면 업종을 전환한 경우보다 업종을 유지한 경우 영업권리금 90만 원/㎡ 이상 상가의 비중이 다소 증가한다. 그러나 뚜렷한 선형적 패턴은 나타나지 않는다. 이에 비해 매출액과 평균순이익과 영업권리금 사이에서는 보다 분명하게 선형적 패턴이 나타난다. <그림 2-b> 및 <그림 2-c>에서 보듯이 단위면적당 매출액이 증가할수록, 단위면적당 평균순이익이 증가할수록 영업권리금을 많이 지불한 상가의 비중이 비례하여 늘어나고 있다. 매출액 및 영업이익과 영업권리금과의 관계는 이변수 분석에서도 쉽게 확인된다.

바닥권리금과 주요 변수들과의 관계는 <그림 3>을 통해 확인할 수 있다. 먼저 전용면적이 클수록 단위면적당 바닥권리금은 선형적으로 낮아지는 패턴이 나타난다(그림 3-a). 이는 상가에 있어서 넓은 면적이 많은 초기투자비용, 낮은 수익성으로 이어져 일반적으로 권리금을 감소시키는 결과로 이어진다는 선행연구들(윤갑석 외, 2014; 신은정 외, 2017)의 연장선에서 해석할 수 있다. 주차장이 없는 상가보다는 주차장이 있는 상

가가(그림 3-b), 그리고 후면 상가보다는 한 면 혹은 두 면이 도로에 접한 상가가 높은 바닥권리금을 보인다(그림 3-c). 출입구 기준 차선수는 2차선 이상보다 1차선일 때 바닥권리금이 높게 형성된다(그림 3-d). 이는 2차선 이상일 때보다 1차선일 때 보행상권이 형성될 가능성이 높기 때문으로 판단된다. 유동인구는 바닥권리금이 90만 원/㎡를 기준으로 할 경우 유동인구가 가장 많은 집단에서 상대적으로 바닥권리금이 가장 높은 패턴이 나타나지만, 바닥권리금을 140만 원/㎡로 할 경우 13-18만 명에서 바닥권리금이 가장 높게 나타난다(그림 3-e). 바닥권리금에 대한 유동인구의 영향은 선형적으로 일관되지는 않다. 이에 비해 전철역으로부터의 거리는 선형적 패턴이 보다 명확하게 드러난다. 전철역으로부터의 거리가 짧을수록 바닥권리금이 높은 집단의 비중이 더 크게 나타나기 때문이다. 보증금(그림 3-g) 그리고 환산보증금(그림 3-h)과 바닥권리금의 관계도 상대적으로 명확하다. 즉 보증금(환산보증금)이 클수록 바닥권리금이 높은 집단의 비중이 분명히 증가한다.

3. 다중회귀모형

앞에서 살펴본 이변수 분석은 각 변수와 권리금 사이의 관계만 살펴본 것으로 다른 변수의 영향을 통제하지 않은 결과이다. 이에 각 권리금을 종속변수로 한 다중회귀모형 추정을 통해 변수의 영향을 보다 엄격히 살펴보고자 한다. 먼저 <표 5>는 시설권리금을 종속변수로 한 다중회귀모형 추정 결과이다. 매출액과 평균순이익, 그리고 환산보증금은 포함된 다른 독립변수들에 의해서 영향을 받는 변수로 볼 수 있기 때문에 이들을 제외시킨 모형(모형 1-1)을 시작으로 순차적으로 해당 변수들을 추가하였다. 이론에 기초할 때 시설을 인수할 때, 업종을 유지할 때 시설권리금은 높아져야 하고, 그렇지 않을 때 시설권리금은 낮아야 한다. 그러나 <표 5>에서 이와 같은 패턴은 확인되지 않는다. 시설인수 변수는 통계적으로 유의한 영향을 보이지 않는다. 업종의 경우, 업종을 유지한 것이 아니라 업종을 전환하였을 때 오히려 통계적으로 유의한 양의 영향이 확인된다. 즉 업종을 유지하였을 때에 비해 업종을 전환하였을 때 시설권리금이 ㎡당 13~15만 원 정도 증가한다는 것이다. 시설권리금과 시설투자비와의 관계도 이변수 분석에서 살펴본 것처럼 예상과 다른 영향을

<표 5> 다중회귀모형 추정결과 - 종속변수: 시설권리금

구분	모형 1-1			모형 1-2			모형 1-3			모형 1-4			모형 1-5			
	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	
(상수항)	36.352		1.74 *	31.255		1.49	0.222		0.01	1.733		0.08	-6.016		-0.28	
업종	외식업	4.663	0.035	0.58	3.533	0.026	0.44	5.425	0.040	0.71	5.091	0.038	0.67	6.167	0.046	0.80
	소매업	8.982	0.060	1.04	6.043	0.041	0.69	6.145	0.041	0.74	6.425	0.043	0.77	6.990	0.047	0.83
프랜차이즈	12.514	0.087	2.22 **	12.777	0.088	2.26 **	13.283	0.092	2.48 **	13.307	0.092	2.45 **	13.913	0.096	2.53 **	
시설면수 (인수=1)	-3.069	-0.023	-0.51	-3.353	-0.025	-0.56	-8.726	-0.064	-1.51	-8.971	-0.066	-1.54	-8.740	-0.064	-1.50	
업종전환 (전환=1)	13.818	0.090	2.18 **	14.485	0.094	2.29 **	13.997	0.091	2.32 **	14.979	0.097	2.46 **	14.920	0.097	2.46 **	
시설투자비 (만 원/m ²)	0.398	0.478	9.90 ***	0.382	0.458	9.24 **	0.294	0.353	7.17 **	0.299	0.359	7.15 **	0.293	0.353	7.08 **	
매출액 (만 원/m ²)				0.125	0.070	1.55				-0.035	-0.020	-0.44	0.002	0.001	0.02	
평균순이익 (만 원/m ²)				0.331	0.108	2.46 **				0.193	0.063	1.47				
순이익률 (%)													0.216	0.044	1.04	
전용면적 (m ²)	-0.167	-0.121	-2.81 ***	-0.094	-0.068	-1.50	-0.100	-0.073	-1.75 *	-0.081	-0.059	-1.35	-0.082	-0.060	-1.36	
주차장 (있음=1)	0.277	0.002	0.04	-3.983	-0.025	-0.59	-1.268	-0.008	-0.20	-2.910	-0.018	-0.45	-3.203	-0.020	-0.48	
상가위치 (코너=1)	11.504	0.067	1.73 *	8.492	0.050	1.27	7.974	0.047	1.25	7.184	0.042	1.12	7.211	0.042	1.12	
출입구기준차선 (2차이상=1)	7.764	0.055	1.36	6.120	0.043	1.07	7.208	0.051	1.33	6.184	0.044	1.12	6.262	0.044	1.13	
전철역과의 거리 (m)	-0.016	-0.080	-1.73 *	-0.014	-0.072	-1.55	-0.007	-0.038	-0.84	-0.007	-0.036	-0.79	-0.007	-0.036	-0.81	
유동인구 (천 명)	-0.021	-0.018	-0.35	0.008	-0.045	-0.87	0.023	0.020	0.40	0.008	0.007	0.13	0.013	0.011	0.22	
환산보증금 (만 원/m ²)							0.062	0.316	7.10 **	0.061	0.308	6.33 **	0.064	0.323	6.70 **	
N	489			489			490			488			489			
R-square	0.321			0.333			0.382			0.385			0.383			
Adjusted R-square	0.302			0.313			0.365			0.365			0.364			

***는 p-value<0.01, **는 p-value<0.05, *는 p-value<0.1을 의미 (이하 동일)

보이고 있다. 즉 시설투자비가 낮을수록 시설권리금을 많이 지불했을 것으로 예상되지만, 현실에서는 오히려 시설투자비가 많을수록 시설권리금을 많이 지불한 것으로 나타나고 있기 때문이다. 시설권리금의 높고 낮음은 시설권리금 지불의 이론적 요인에 의해서 결정되지 않고 있는 것으로 판단된다. 다만 프랜차이즈 변수는 모든 모형에서 통계적으로 유의한 영향을 보이는데, 이는 프랜차이즈일수록 상대적으로 시설권리금을 많이 낼을 의미한다. 이는 서울 등 수도권에서 신규 브랜드를 제외한 프랜차이즈는 지역별 입점제한 조건으로 인해 기존 상가를 인수할 수밖에 없으며, 이때의 권리금이 시설권리금으로 책정되고 있음을 시사한다.

주목하여야 할 부분은 일부 모형에서 순이익의 높고 낮음이라는 영업적 요인, 그리고 상가 위치나 전철역과의 거리, 보증금과 같은 입지적 요인이 시설권리금에 통계적으로 유의한 영향을 주고 있다는 점이다. 현장에서 시설권리금은 얼마든지 다른 요인들과 연동되어 형성될 수도 있음을 시사하는 대목이다.

권리금 명목이 영업권리금인 상가를 대상으로 분석한 결과는 <표 6>과 같다. 이론적으로 영업권리금에

영향을 미칠 것으로 예상한 변수는 업종전환 여부, 매출액, 평균순이익, 순이익률 등이다. 영업권리금은 업종을 유지한 경우에 한해 발생한다고 예상하였으나 분석결과에서 이는 확인되지 않는다. 오히려 모형 2-4에서는 업종을 유지한 경우보다 업종을 전환한 경우 영업권리금이 통계적으로 증가하는 패턴이 확인된다. 그러나 시설권리금의 경우와 달리 매출액, 평균순이익, 순이익률 등의 영향은 이론과 부합한다. 즉 매출액이 클수록, 순이익이 클수록 영업권리금이 증가하는 패턴이 통계적으로 유의하게 나타난다. 모형 2-2를 기준으로 하자면 매출액이 m²당 1만 원 늘어나면 권리금은 2천 7백 원/m², 평균순이익이 m²당 1만 원 늘어나면 권리금은 4천 3백 원/m²이 늘어난다.

시설권리금과 마찬가지로 영업권리금 역시 이론적으로 영업권리금과 연관되지 않은 변수들에서 통계적으로 유의한 영향이 관찰된다. 시설투자비, 전용면적, 출입구 기준 차선, 보증금 등이 여기에 해당된다. 시설투자비는 시설권리금에서와 마찬가지로 통계적으로 유의한 양의 값이 관측된다. 시설투자비의 영향은 단순히 시설권리금만으로 한정되지 않는다. 보증금도 통

<표 6> 다중회귀모형 추정결과 - 종속변수: 영업권리금

구분	모형 2-1			모형 2-2			모형 2-3			모형 2-4			모형 2-5			
	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	
(상수항)	98.121		3.41 **	86.674		3.16 **	61.425		2.24 **	53.933		2.03 **	31.317		1.06	
업종	외식업	-10.581	-0.078	-1.00	-10.533	-0.079	-1.03	-9.603	-0.071	-0.97	-9.490	-0.071	-0.98	-1.980	-0.015	-0.19
	소매업	-7.582	-0.049	-0.64	-6.602	-0.044	-0.58	-7.256	-0.047	-0.66	-5.338	-0.035	-0.50	0.438	0.003	0.04
프랜차이즈		14.251	0.092	1.58	11.816	0.078	1.37	7.164	0.046	0.84	7.282	0.048	0.89	6.647	0.043	0.79
시설인수	(인수=1)	-3.053	-0.021	-0.34	0.301	0.002	0.04	-11.906	-0.084	-1.42	-7.046	-0.050	-0.87	-8.886	-0.062	-1.06
업종전환	(전환=1)	6.250	0.046	0.75	8.302	0.063	1.03	11.355	0.084	1.45	14.053	0.106	1.84 *	10.541	0.078	1.35
시설투자비	(만 원/m)	0.155	0.264	4.58 **	0.157	0.272	4.88 **	0.128	0.218	4.02 **	0.135	0.234	4.40 **	0.113	0.192	3.55 **
매출액	(만 원/m)				0.271	0.106	1.81 *				0.089	0.035	0.62	0.099	0.038	0.67
평균순이익	(만 원/m)				0.429	0.205	3.66 **				0.316	0.151	2.81 **			
순이익률	(%)													0.792	0.168	2.86 **
전용면적	(m)	-0.110	-0.166	-2.92 **	-0.087	-0.134	-2.39 **	-0.058	-0.087	-1.61	-0.052	-0.081	-1.50	-0.045	-0.068	-1.24
주차장	(있음=1)	-1.478	-0.010	-0.18	0.867	0.006	0.11	-0.606	-0.004	-0.08	1.136	0.008	0.15	-1.312	-0.009	-0.17
상가위치	(코너=1)	-18.293	-0.076	-1.32	-17.724	-0.075	-1.34	-10.938	-0.045	-0.84	-12.120	-0.051	-0.97	-15.610	-0.064	-1.20
출입구기준차선	(2차이상=1)	-13.561	-0.101	-1.76 *	-17.482	-0.133	-2.35 **	-14.858	-0.111	-2.06 **	-16.350	-0.124	-2.32 **	-19.607	-0.146	-2.67 **
전철역과의 거리	(m)	-0.014	-0.100	-1.43	-0.014	-0.097	-1.43	-0.010	-0.073	-1.11	-0.010	-0.070	-1.08	-0.007	-0.047	-0.71
유동인구	(천 명)	0.096	0.065	0.94	0.024	0.016	0.24	0.084	0.057	0.88	0.037	0.025	0.39	0.074	0.050	0.78
환산보증금	(만 원/m)							0.078	0.363	6.48 **	0.070	0.333	5.80 **	0.081	0.376	6.51 **
N		289			287			289			287			289		
R-square		0.156			0.220			0.267			0.306			0.290		
Adjusted R-square		0.116			0.180			0.232			0.267			0.251		

계적으로 유의한 양의 값을 보인다. 입지적 요인에 해당하는 보증금이 높을수록 영업권리금도 높게 나타나고 있는 것이다.

바닥권리금만 지불하고 있는 상가에 대한 다중회귀 모형의 추정결과는 <표 7>과 같다. 입지적 요인에 해당하는 전용면적, 주차장, 상가위치, 출입구 기준 차선수, 전철역과의 거리, 유동인구, 보증금 등의 변수들에서 통계적 유의성은 대부분 확인된다. 그리고 그 방향도 이론에서 살펴본 바와 대체적으로 동일하다. 면적이 작을수록, 주차장이 있을수록, 코너에 위치할수록, 출입구 기준 차선이 1차선으로 보행상권에 있을수록, 전철역과의 거리가 짧을수록, 유동인구가 많을수록 바닥권리금은 증가한다. 상가의 매출증대에 기여할 수 있는 입지적 요인들은 바닥권리금을 높게 지출할 수 있는 요인으로 이어지고 있는 것이다. 보증금과 바닥권리금 간의 통계적으로 유의한 양의 관계는 이론적 논의와 반대의 결과로 여겨질 수도 있다. 보증금이 높은 상가에서는 상대적으로 바닥권리금이 낮게, 그리고 보증금이 낮은 상가에서는 상대적으로 바닥권리금이 높게 형성될 수 있다는 시각이 있기 때문이다. 그러나 이는 하나의 상권에서 나타날 수 있는 특징으로, 전체

서울의 상가를 대상으로 한 현재의 표본에서 확인되지는 않는다. 서울 전역의 관점에서는 입지 여건이 좋아 보증금이 상대적으로 높게 형성된 상가가 바닥권리금도 많이 지불하고 있는 것으로 볼 수 있다.

바닥권리금을 종속변수로 한 모형에서도 입지적 요인 이외 요인들의 통계적 유의성이 확인된다. 구체적으로 업종전환, 시설투자비, 매출액, 평균순이익 등의 변수들이다. 업종전환 변수는 시설권리금에서 통계적으로 유의한 양의 값으로 추정되었으나, 바닥권리금에서는 통계적으로 유의한 음의 값을 갖는다. 이는 업종을 유지하였을 때 시설권리금은 줄어들지만 바닥권리금은 오히려 늘어난다는 것을 뜻하는데, 이는 응답자가 바닥권리금을 시설권리금으로 혼동하고 있음을 짐작케 한다. 매출액이 많을수록, 순이익이 클수록 영업권리금뿐만 아니라 바닥권리금이 높아지는 것도 통계적으로 유의하다. 영업권리금과 바닥권리금은 무형자산으로 함께 분류될 뿐만 아니라, 그 결정요인도 유사하게 작동하고 있는 것으로 나타난다. 시설투자비는 시설권리금, 영업권리금에 이어 바닥권리금에서도 통계적으로 유의한 양의 값을 보인다. 즉 시설투자비는 유형과 무관하게 모든 권리금의 규모에 영향을 미치는

<표 7> 다중회귀모형 추정결과 - 종속변수: 바닥권리금

구분	모형 3-1			모형 3-2			모형 3-3			모형 3-4			모형 3-5			
	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	
(상수항)	142.498		1523 **	111.723		6.67 **	81.463		5.21 **	68.452		4.41 **	82.583		4.85 **	
업종	외식업	4.924	0.025	0.89	5.076	0.026	0.94	5.129	0.026	1.02	6.093	0.031	1.23	4.284	0.022	0.83
	소매업	9.259	0.043	1.58	7.784	0.037	1.36	4.151	0.019	0.78	6.018	0.028	1.14	4.066	0.019	0.74
프랜차이즈	4.872	0.022	1.12	3.704	0.017	0.87	0.610	0.003	0.15	1.584	0.007	0.41	0.981	0.004	0.25	
시설면적 (인수=1)	1.792	0.005	0.25	-0.446	-0.001	-0.06	-7.840	-0.022	-1.20	-7.237	-0.020	-1.13	-7.933	-0.022	-1.22	
업종전환 (전환=1)	-10.895	-0.039	-1.98 **	-9.763	-0.035	-1.82 *	-8.319	-0.030	-1.65 *	-7.473	-0.027	-1.52	-8.874	-0.032	-1.76 *	
시설투자비 (만 원/m)	0.078	0.095	4.96 **	0.062	0.077	4.08 **	0.056	0.068	3.91 **	0.047	0.058	3.32 **	0.056	0.068	3.84 **	
매출액 (만 원/m)				0.223	0.060	3.02 **				-0.134	-0.036	-1.91 *	-0.046	-0.012	-0.65	
평균순이익 (만 원/m)				0.997	0.164	8.34 **				0.706	0.116	6.36 **				
순이익률 (%)													-0.036	-0.004	-0.24	
전용면적 (m)	-0.720	-0.269	-13.69 **	-0.574	-0.217	-10.77 **	-0.395	-0.147	-7.84 **	-0.345	-0.130	-6.87 **	-0.392	-0.147	-7.64 **	
주차장 (있음=1)	28.210	0.127	6.04 **	24.281	0.111	5.33 **	15.996	0.072	3.71 **	13.051	0.060	3.09 **	15.080	0.068	3.50 **	
상가위치 (코너=1)	12.534	0.038	2.03 **	10.260	0.031	1.70 *	11.667	0.035	2.06 **	9.793	0.030	1.76 *	9.547	0.029	1.68 *	
출입구기준차선 (2차이상=1)	-15.757	-0.081	-4.21 **	-15.852	-0.082	-4.36 **	-20.595	-0.105	-6.01 **	-20.394	-0.106	-6.09 **	-20.318	-0.104	-5.93 **	
전철역과의 거리 (m)	-0.041	-0.097	-5.09 **	-0.034	-0.081	-4.31 **	-0.023	-0.054	-3.07 **	-0.018	-0.043	-2.46 **	-0.021	-0.051	-2.89 **	
유동인구 (천 명)	0.076	0.061	2.89 **	0.078	0.064	3.04 **	0.032	0.026	1.35	0.450	0.037	1.90 *	0.034	0.027	1.40	
환산보증금 (만 원/m)							0.108	0.409	21.93 **	0.106	0.407	21.08 **	0.110	0.417	21.49 **	
N	2,454			2,445			2454			2,445			2446			
R-square	0.150			0.182			0.290			0.308			0.292			
Adjusted R-square	0.146			0.177			0.286			0.304			0.287			

핵심 변수이다. 이는 시설투자비를 회수해야 할 권리금의 최소 규모로 바라보는 상가 임차인의 경향이 강하게 존재함을 시사하는 부분이다.

<표 8>은 권리금을 내고 있는 모든 상가를 대상으로 상가의 독립변수를 동일하게 사용한 다중회귀모형의 추정결과이다. 표본크기가 크게 늘어난 결과 앞서 결과들에 비해 통계적으로 유의한 변수들의 숫자도 증가한다. 구체적으로 프랜차이즈, 업종전환, 시설투자비, 매출액, 평균순이익 및 순이익률, 전용면적, 출입구 기준 차선의 수, 전철역과의 거리, 유동인구, 보증금 등에서 통계적 유의성이 확인된다. 프랜차이즈는 일반적으로 권리금을 높이는 요인으로 실무에서 논의되지만, 시설이나 영업, 입지적 요인을 고려할 때 오히려 프랜차이즈가 상대적으로 권리금을 줄이는 효과를 갖는 것으로 나타난다. 업종전환 변수는 시설권리금에서 통계적으로 유의한 양의 영향이, 바닥권리금에서는 통계적으로 유의한 음의 영향이 나타났는데, 전체 권리금에서는 통계적으로 유의한 양의 값으로 추정된다. 이는 업종을 전환하게 될 때 오히려 권리금이 늘어난다는 것으로 시설권리금, 영업권리금의 형성 이론과 무관하게 업종 전환이 작동하고 있음을 의미한다. 시설투자

비는 예상하지는 않았으나 전체 모형에서 일관된 양의 영향이 전체 권리금에서도 나타난다. 즉 시설투자비가 높을수록 권리금이 증가한다는 것으로, 지출한 권리금에 대한 응답이 실제로는 회수하고자 하는 권리금의 규모를 나타내며 이는 시설투자비에 따라 결정되는 구조가 작동함을 재차 확인시켜준다. 매출액, 순이익, 순이익률 등은 여러 유형의 권리금에서 보여준 것과 마찬가지로 총 권리금에서도 동일하게 양의 값을 갖는다. 즉 매출액이 많을수록, 순이익이 클수록 전체 권리금은 늘어난다는 것이다.

입지요인 중 전용면적이 갖는 부의 영향은 총 권리금 모형에서도 동일하게 나타난다. 면적의 증가는 권리금의 감소로 이어진다는 것이 전체 권리금을 대상으로도 확인된다. 출입구 기준 차선수는 모형 4-4 및 4-5에서 통계적으로 유의한 양의 값으로 추정되는데, 이는 바닥권리금이나 영업권리금의 결과와 반대이다. 1차선 도로들과 주로 면한 보행상권에서 바닥권리금이나 영업권리금은 크게 나타날 수 있으나, 전체 권리금은 2차선 이상 도로와 접한 상가일수록 크게 나타난다. 이는 전체 권리금에서 차선의 영향은 시설권리금에 상대적으로 크게 의존한 것으로 해석할 수 있다. 전철역과의

<표 8> 다중회귀모형 추정결과 - 종속변수: 총 권리금

구분	모형 4-1			모형 4-2			모형 4-3			모형 4-4			모형 4-5			
	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	
(상수항)	111.815		7.05 **	80.137		5.03 **	81.755		5.23 **	53.702		3.42 **	24.569		1.47	
업종	외식업	0.272	0.001	0.05	1.732	0.005	0.31	-6.343	-0.020	-1.14	-4.731	-0.015	-0.86	-1.142	-0.004	-0.20
	소매업	7.594	0.021	1.22	3.348	0.009	0.54	2.886	0.008	0.47	-0.780	-0.002	-0.13	4.152	0.011	0.67
프랜차이즈		-11.738	-0.037	-3.12 **	-7.674	-0.024	-2.06 **	-7.242	-0.023	-1.96 *	-3.899	-0.012	-1.07	-6.810	-0.021	-1.85 *
시설인수 (인수=1)		0.827	0.002	0.19	-2.061	0.006	-0.47	-1.544	-0.005	-0.35	-3.881	-0.011	-0.90	-3.591	-0.011	-0.83
업종전환 (전환=1)		28.552	0.087	6.53 **	25.113	0.076	5.81 **	27.382	0.083	6.39 **	24.421	0.074	5.76 **	26.669	0.081	6.28 **
시설투자비 (만 원/m ²)		0.208	0.127	10.86 **	0.179	0.110	9.43 **	0.186	0.114	9.87 **	0.160	0.098	8.58 **	0.159	0.097	8.48 **
매출액 (만 원/m ²)					0.637	0.128	10.77 **				0.599	0.120	10.31 **	0.669	0.135	11.47 **
평균순이익 (만 원/m ²)					0.379	0.101	8.27 **				.321	0.086	7.12 **			
순이익률 (%)														0.684	0.054	4.49 **
전용면적 (m ²)		-0.370	-0.122	-10.16 **	-0.264	-0.087	-7.16 **	-0.589	-0.194	-15.61 **	-0.478	-0.157	-12.44 **	-0.471	-0.155	-12.19 **
주차장 (있음=1)		4.188	0.012	1.00	6.371	0.018	1.54	-2.018	-0.006	-0.49	0.313	0.001	0.08	-1.310	-0.004	-0.32
상가위치 (코너=1)		1.689	0.006	0.46	-53.21	-0.017	-1.41	4.723	0.015	1.31	-1.271	-0.004	-0.34	5.398	0.018	1.51
출입구기준차선 (2차이상=1)		-1.124	-0.004	-0.29	3.265	0.010	0.86	5.141	0.016	1.37	8.581	0.027	2.30 **	8.794	0.028	2.33 **
전철역과의 거리 (m)		-0.040	-0.071	-5.98 **	-0.034	-0.060	-5.14 **	-0.036	-0.063	-5.42 **	-0.031	-0.054	-4.70 **	-0.031	-0.055	-4.74 **
유동인구 (천 명)		0.244	0.109	8.79 **	0.214	0.095	7.79 **	0.188	0.084	6.87 **	0.164	0.073	6.04 **	0.181	0.081	6.63 **
환산보증금 (만 원/m ²)								0.007	0.218	17.69 **	0.006	0.205	16.76 **	0.007	0.213	17.42 **
N		7,194			7,194			7,194			7,194			7,194		
R-square		0.063			0.089			0.103			0.124			0.120		
Adjusted R-square		0.062			0.088			0.101			0.122			0.118		

거리가 짧을수록, 유동인구가 많을수록, 보증금이 클수록 권리금이 크게 나타나는 현상은 앞서 살펴본 내용과 동일하다.

V. 결론 및 시사점

상가를 임차함에 있어 국내에서는 보증금보다 권리금이 더 많이 필요함에도 불구하고, 그간에는 이 권리금을 단순히 상관행으로만 접근해왔다. 다행스럽게 2015년부터는 임차인의 권리금 회수기회를 보호하고 그렇지 않은 경우 손해배상을 청구할 수 있게 함으로써 권리금이 드디어 제도적 영역에 편입되었다. 그러나 이 과정에서 이루어진 권리금의 개념적 정의, 즉 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금의 세 유형으로 권리금을 정의하고, 그 규모를 추정하는 것이 적합한지 여부는 면밀하게 다루어지지 않았다. 일례로 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금 각각의 결정요인이 이론에서 논의하고 있는 것과 일치하는지 여부도 확인되지 않았다. 이에 본 연구는 권리금의 규모와 그 유형을 조사한

서울시 상가임대차실태조사 자료를 통해 이와 같은 권리금의 개념적 정의가 적합한지 살펴보았다.

분석결과, 우선 권리금의 유형 중 가장 높은 비중을 차지하는 것은 바닥권리금이라는 사실을 확인할 수 있다. 바닥권리금은 단일 유형의 응답에서 4분의 3을 차지하며, 복수 유형의 응답까지 고려할 때 바닥권리금을 지불한 상가의 비중은 86%에 이른다. 세 유형의 권리금 중 가장 개념적으로 논쟁이 많은, 그리고 상가 시장에서 투기수요 유입의 근거로도 지목되는 바닥권리금이 높은 비중을 차지하고 있음은 국내 상가시장을 이해할 때 반드시 고려해야 할 특징이다.

유형별 권리금의 결정요인이 예상과 부합하게끔 나타나기도 한다. 예를 들어 영업권리금은 매출액, 순이익이 높을수록 통계적으로 유의하게 증가한다. 바닥권리금은 다양한 입지적 요인이 실제 결정요인으로 작동하고 있으며, 높은 보증금 역시 바닥권리금을 증가시킨다. 이 내용만으로 볼 때 권리금에 대한 유형 구분은 충분한 근거가 존재하는 것으로 판단할 수 있다.

그러나 이와 달리 유형별 권리금의 개념만으로 그 결정요인에 대한 분석결과가 설명이 되지 않는 부분들

도 나타난다. 시설권리금이 특히 그러한데, 시설권리금은 업종유지를 전제로 존재할 수 있음에도 불구하고, 오히려 업종을 전환할 때 시설권리금이 더 늘어나는 현상이 나타난다. 시설인수 여부가 시설권리금의 많고 적음과 무관하다는 결과도 이론으로 설명하기 어렵다. 시설투자비가 많을 때 시설권리금이 늘어나는 결과도 설명하기 어렵다. 시설권리금을 많이 받는다면, 즉 기존 임차인의 시설 인수에 대해 많은 금액을 지불하였다면 시설투자비가 적게 소요되는 것이 이론적으로는 더 적합하기 때문이다.

한 유형의 권리금이 다른 권리금 유형의 결정요인에 영향을 받는 결과가 빈번하게 발견되기도 한다. 영업권리금의 결정요인인 매출액, 영업이익은 바닥권리금도 늘리고 있다. 입지요인에 해당하는 보증금은 시설권리금과 영업권리금 모두를 증가시킨다. 이와 같은 결과들은 권리금의 유형이 현장에서 사용되는 권리금을 설명하기에 근본적 한계가 존재함을 뜻한다. 시설투자비의 분석결과가 이를 단적으로 보여준다. 시설투자비는 모든 유형의 권리금뿐만 아니라 총 권리금까지도 통계적으로 유의한 양의 값을 갖는다. 시설투자비는 현 임차인이 현 상가에 투자한 금액에 대한 응답임에도 불구하고, 이를 회수하기 위해 필요한 금액으로서 이미 지불한 권리금을 설정하고 있는 것이다. 실제 권리금은 이론적인 권리금과 무관하게 형성되고 작동되고 있음을 확인할 수 있다.

권리금의 이론과 실재가 서로 연계되어 있지 않다는 것은 결코 바람직하지 않다. 회수기회가 보호되어야 할 권리금의 규모를 산정함에 있어, 혹은 회수기회가 보호되지 않은 권리금에 대해 손해배상을 청구함에 있어 현장에서 적절한 권리금 규모에 대한 다양한 논란을 야기할 것이기 때문이다. 특히 권리금의 감정평가에 대한 방법론이 아직 명확하게 정립되어 있지 않다. 바닥권리금을 권리금 감정평가의 대상에 포함하여야 하는지, 만약 포함해야 한다면 어떻게 평가할지 그 기준이 분명하게 합의되지 않고 있다. 이 상황에서 권리금의 법적 보호는 바닥권리금을 중심으로 권리금이 과대 산정될 가능성, 그래서 권리금에 합법적으로 투기 수요를 유입시킬 가능성으로 이어진다.

사회적으로 권리금 회수기회를 보호하고자 한다면 상관행이라는 이름으로 행해지는 모든 권리금을 인정하는 것이 아니라, 법으로 보호해야 할 권리금을 그 개념에 기초하여 별도로 규정해 운영하여야 함을 시사

한다. 시설권리금은 기존 임차인이 투자한 시설의 현재 가치로, 영업권리금은 현재 매출 및 영업이익에 대한 기존 임차인의 기여분으로 평가하여야 한다. 법적 보호의 대상은 이렇게 산정된 권리금이지만, 기존 임차인에게 지불한 권리금의 전액이나 현재 임차인이 생각하는 권리금 시세여서는 안된다. 바닥권리금을 보호해야 할 권리금의 대상에서 제외시키는 것은 소위 '권리금 장사'라는 이름의 투기적 수요 유입, 그에 따른 상가권리금 폭증의 현상을 막을 수 있을 것이다.

물론 이와 같은 결론에 이르기 위해서는 보다 많은 후속연구가 필요하다. 우선 본 연구가 사용하고 있는 서울시 상가임대차실태조사는 권리금을 유형으로 나누어 파악할 수 있다는 점에서 분명한 장점을 갖지만, 학술연구의 관점에서 설계되지 않고 서울의 상가임대차 실태와 문제점을 파악하기 위한 실무적 관점에서 설계되었기 때문에 뚜렷한 한계도 지니고 있다. 대표적으로 권리금에 영향을 미칠 수 있는 다양한 변수들을 충분히 포함시키지 않고 있다. 조사에서 활용가능한 변수들을 최대한 사용하였음에도 불구하고, 현재의 회귀분석 결과에서 모형적합도가 전반적으로 높지 않게 나타난 원인도 여기에 있다. 특히 권리금의 형성을 이해하기 위해서는 현재 임차인 관련 정보뿐만 아니라 이전 임차인 관련 정보도 필요하다. 예를 들어 시설권리금을 결정하는 것은 현재 임차인의 시설투자비가 아니라 이전 임차인의 시설투자비이다. 영업권리금 역시 현재 임차인의 매출액, 순이익이 아니라 이전 임차인의 매출액, 순이익과 연관되어 있다. 그러나 현재 분석하고 있는 자료는 이전 임차인 정보를 포함하지 않고 있다. 유형별 권리금과 그 결정요인과의 관계는 이전 임차인의 정보까지 포함하여야 보다 정확하게 파악할 수 있을 것이다. 본 연구의 분석은 권리금의 많고 적음에 초점을 맞추고 있지만, 한편으로 권리금의 유무로도 확인할 수 있다. 어떤 상가가 유형별 권리금을 내고 있는지 아닌지를 종속변수로 삼게 되면, 유형별 분석마다 표본크기가 달라지는 현재 분석의 한계도 보완할 수 있다. 상가권리금의 개념과 그 구조는 이와 같은 후속연구를 통해 일반화될 수 있을 것이다.

논문접수일 : 2023년 9월 25일
 논문심사일 : 2023년 10월 10일
 게재확정일 : 2023년 10월 17일

참고문헌

1. 권영수·문영기, “상가건물임차인의 권리금회수방안에 관한 실증적 연구”, 「법학연구」 제28권, 한국법학회, 2007, pp. 133-157
2. 금상수·류현욱·이영호, “상가 지역권리금의 결정요인에 관한 실증분석”, 「주거환경」 제14권 제3호, 한국주거환경학회, 2016, pp. 89-101
3. 김기진, “영업용 건물의 임대차에 수반하여 지급된 권리금에 관한 판례비평”, 「법학연구」 제14권 제2호, 경상대학교 법학연구소, 2006, pp. 251-265
4. 김도균·유보배, “상가 임대차 보호의 쟁점과 대안”, 경기연구원, 「이슈&진단」 제266호, 2017, pp. 1-21
5. 김동현, “상가 권리금의 감정평가에 관한 연구: 권리금의 종류와 개념을 중심으로”, 「감정평가학 논집」 제19권 제3호, 한국감정평가학회, 2020, pp. 49-82
6. 김수영·노은영·배상규·최민준, “권리금 법리의 재구성 - 정비사업 과정에서의 권리금 보장 가능성을 모색하며”, 「공익과 인권」 제8호, 서울대학교 공익인권법센터, 2010, pp. 105-162
7. 김안수, “상가권리금 법제의 개선방안”, 「아주법학」 제11권 제2호, 아주대학교 법학연구소, 2017, pp. 32-59
8. 김정욱, 「권리금에 대한 법경제학적 접근」 한국개발연구원, 정책연구시리즈, 제2011-04호, 2011, pp. 45-60
9. 김태건·오세준, “권리금 회수기회보호 규정의 개선방안”, 「부동산분석」 제7권 제3호, 한국부동산원, 2021, pp. 299-328
10. 김철호·정승영, “상가권리금의 결정에 관한 연구”, 「부동산학보」 제33권, 한국부동산학회, 2008, pp. 154-163
11. 김철호·정승영, “상가 권리금 특성에 관한 연구 - 단지내 상가를 중심으로”, 「부동산학보」 제41권, 한국부동산학회, 2010, pp. 138-148
12. 김철호·정승영, “프랜차이즈 상가권리금의 결정요인에 관한 연구”, 「집합건물법학」 제13권, 한국집합건물법학회, 2014, pp. 153-176
13. 김학환·정승영, “부동산중개사무소의 상가권리금 결정에 관한 연구”, 「부동산학보」 제43권, 한국부동산학회, 2010, pp. 91-101
14. 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위논문, 2011
15. 노한장, “권리금의 본질규명을 통한 손해배상 분쟁 해결방안 연구”, 「부동산학보」 제74권, 한국부동산학회, 2018, pp. 34-48
16. 법무부, “상가건물임대차보호법 개정안 마련”, 보도자료, 2014. 9. 23
17. 박경환, 「창업업신이 되지 않으면 성공은 없다」, 중앙경제평론사, 2002
18. 박준모, “상가권리금의 결정요인에 관한 실증적 연구”, 「주거환경」 제12권 제4호, 한국주거환경학회, 2014, pp. 23-37
19. 박준모·최민섭, “상업용부동산 재개발에 있어 세입자보상 관련 권리금 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학연구」 제18권 제3호, 한국부동산분석학회, 2012, pp. 51-68
20. 배병일, “영업용 건물의 권리금에 관한 관습법의 변경과 권리금의 법적성질 및 반환”, 「외법논집」 제36권 제1호, 한국외국어대학교 법학연구소, 2012, 177-194
21. 변선보, “개정 상가건물임대차보호법에서의 권리금 보호”, 「감정평가」 가을호, 한국감정평가사협회, 2015, pp. 26-35
22. 서영천, “상가권리금 결정요인에 관한 연구-서울시 상가 통상임대료를 중심으로”, 「부동산경영」 제24권, 한국부동산경영학회, 2021, pp. 33-49
23. 서울특별시, 「2022년 서울시 상가임대차 실태조사」, 최종보고서, 2023a
24. 서울특별시, “서울시, 주요상권 평균통상임대료 월 408만원... 상가임대차 실태조사 결과 발표”, 보도자료, 2023b (2023. 3. 29)
25. 소상공인시장진흥공단, 「상가권리금 거래행태 실태조사」, 2015
26. 신은정·유선중·김명기, “상가권리금의 가치형성요인에 관한 연구”, 「지적과 국토정보」 제47권 제1호, 한국국토정보공사, 2017, pp. 225-236
27. 양기철, “권리금 감정평가의 문제점 및 개선방안”, 「감정평가학 논집」 제18권 제2호, 한국감정평가학회, 2019, pp. 59-80
28. 이성영, “상가권리금 제도화 방안 모색에 대한 소고 - 권리금 측정방안을 중심으로”, 「부동산 포커스」 제83호, 한국부동산원, 2015, pp. 42-49
29. 이세원·노승철·박용범·김현덕, “유동인구가 상가권리금과 임대료에 미치는 영향 - 서초·강남구 상권을 중심으로”, 「지적과 국토정보」 제48권 제1호, 한국국토정보공사, 2018, pp. 229-244
30. 이수미·이재홍·홍성조, “서울시 상업 젠트리피케이션 발생 지역의 권리금 결정요인에 관한 연구”, 「부동산분석」, 제6권제2호, 한국부동산원, 2020, pp. 1-19
31. 이영호·류현욱·금상수, “상가 지역권리금에 관한 권리금-월세배율의 결정요인에 관한 연구”, 「부동산경영」 제16권, 한국부동산경영학회, 2017, pp. 33-48
32. 이충훈·허명국, 「상가임대차 권리금 계약에 관한 현황과 정책방향」, 국회입법조사처, 2009
33. 윤갑석·박태원·고진수, “상가권리금 가격형성 영향요인 분석:경기도 광명시 철산 중심상업지구를 중심으로”, 「부동산학연구」 제20권 제2호, 한국부동산분석학회, 2014, pp. 111-124
34. 임노환·박지윤·이규태, “베이커리 전문점의 상가권리금 결정요인에 관한 사례분석 연구 - A사 프랜차이즈 전문점의 영업특성을 중심으로”, 「부동산학연구」 제26권 제2호, 한국부동산분석학회, 2020, pp. 77-92
35. 임윤수·권영수, “상가건물임차인의 권리금에 관한 연구”, 「법학연구」 제22권, 한국법학회, 2006, pp. 191-210
36. 장영길, “상가의 권리금, 임대료, 매출액의 결정요인 및 구조적 관계”, 「부동산·도시연구」 제8권 제2호, 부동산도시연구원, 2016, pp. 103-118
37. 정승영·도희섭, “서울시 외식업소의 상가권리금 결정에 관

- 한 연구”, 「대한부동산학회지」 제30권 제2호, 대한부동산학회, 2012, pp. 271-289
38. 정승영·박운선, “상가권리금 결정요인에 관한 연구: 상가 매매가격의 영향을 중심으로”, 「전문경영인연구」 제19권 제1호, 한국전문경영인학회, 2016, pp. 291-304
39. 정우형, “도심상가의 권리금에 관한 소고”, 「국토」 제190호, 국토연구원, 1997, pp. 118-124
40. 정주희, 「상가권리금 법제화의 쟁점 및 정책방향」, 한국부동산연구원, 2014
41. 최준규, “상가건물임대차보호법 상 권리금 회수기회 보호규정 비판 - 입법론의 관점에서”, 「민사법학」 제96권, 한국민사법학회, 2021, pp. 159-195
42. 허승, “상가건물임대차보호법상 권리금 보호 규정에 관한 고찰 - 손해배상의 범위를 중심으로”, 「저스티스」 제162권, 한국법학원, 2017, pp. 81-105
43. 허자연·정연주·정창무, “상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구:경리단길 사례», 「서울도시연구」 제16권 제2호, 서울연구원, 2015, pp. 19-33

<부록>

<표 A> 복수 유형의 권리금 지불 상가에 대한 모형 추정 결과

구분	시설 + 영업			시설 + 바닥			영업 + 바닥			시설 + 영업 + 바닥			
	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	비표준화	표준화	t-값	
(상수항)	-11.265		-0.31	-86.410		-2.49 **	66.255		3.64 ***	36.134		0.65	
업종	외식업	7.478	0.037	0.37	-0.038	0.000	0.00	-20.434	-0.057	-1.49	3.719	0.007	0.17
	소매업	12.480	0.057	0.59	53.738	0.133	2.59 **	-24.922	-0.061	-1.64	3.960	0.006	0.16
프랜차이즈		-10.218	-0.051	-0.96	-7.620	-0.021	-0.57	25.230	0.069	2.79 ***	-0.673	-0.001	-0.04
시설인수	(인수=1)	6.744	0.035	0.61	21.450	0.067	1.64	-0.840	-0.002	-0.07	-22.745	-0.040	-1.40
업종전환	(전환=1)	30.672	0.171	3.01 ***	24.457	0.077	1.91 *	15.910	0.044	1.75 *	61.583	0.105	3.55 ***
시설투자비	(만 원/m)	0.662	0.559	9.03 ***	0.474	0.268	6.54 ***	0.160	0.082	3.39 ***	0.742	0.153	5.58 ***
매출액	(만 원/m)	0.334	0.160	2.69 ***	0.907	0.188	3.86 ***	0.693	0.130	5.30 ***	0.898	0.107	3.89 ***
평균순이익	(만 원/m)	0.460	0.091	1.58	0.421	0.073	1.46	0.180	0.047	1.97 **	0.169	0.045	1.55
전용면적	(㎡)	-0.218	-0.103	-1.50	-0.166	-0.069	-1.76 *	-0.282	-0.096	-3.72 ***	-0.916	-0.145	-4.58 ***
주차장	(있음=1)	1.404	0.007	0.12	-4.626	-0.013	-0.36	5.720	0.015	0.63	-25.325	-0.044	-1.64
상가위치	(코너=1)	4.607	0.024	0.44	50.720	0.162	4.38 ***	21.082	0.036	1.53	-19.373	-0.042	-1.29
출입구기준차선	(2차이상=1)	0.513	0.003	0.05	15.256	0.046	1.23	7.096	0.021	0.83	-4.408	-0.007	-0.23
전철역과의 거리	(m)	-0.003	-0.011	-0.18	-0.053	-0.092	-2.47 **	-0.018	-0.032	-1.32	-0.098	-0.067	-2.47 **
유동인구	(천 명)	0.005	0.003	0.04	-0.071	-0.023	-0.58	0.176	0.077	3.07 ***	0.341	0.071	2.48 **
환산보증금	(만 원/m)	0.002	0.101	1.60	0.002	0.059	1.50	0.002	0.064	2.56 **	0.013	0.310	10.09 ***
N		219			617			1,709			1,295		
R-square		0.467			0.287			0.073			0.187		
Adjusted R-square		0.428			0.270			0.065			0.178		

<국문요약>

상가권리금의 개념과 유형 : 유형별 권리금의 결정요인을 중심으로

김 미 선 (Kim, Mi Sun)
김 준 형 (Kim, Jun-Hyung)

상가임대차에 있어서 보증금보다 더 많이 지불되는 금원이 권리금이다. 이 연구는 입법화 이후 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금의 세가지 유형별 권리금을 대상으로 하여 서울시 상가임대차실태조사 자료를 바탕으로 유형별 권리금의 개념적 정의와 결정요인에 대하여 살펴보았다.

분석결과, 권리금의 유형 중 가장 높은 비중을 차지하는 것은 바닥권리금이다. 단일유형에서 4분의 3을 차지하고, 복수 유형의 응답까지 고려할 때 바닥권리금의 명목으로 지불한 권리금은 86%에 달한다. 바닥권리금은 다양한 입지적 요인이 실제 결정요인으로 확인되어 바닥권리금을 증가시키기에 충분한 근거로 판단할 수 있다. 영업권리금은 예상과 부합하게끔 매출액과 순이익이 높을수록 통계적으로 유의하게 증가한다. 그러나 시설권리금은 업종유지를 전제로 존재할 수 있음에도 불구하고 오히려 업종을 전환할 때 시설권리금이 더 늘어나는 현상이 확인되어 시설인수여부가 시설권리금의 많고 적음과 무관하다는 결과는 이론으로 설명하기 어렵다. 시설투자비는 모든 유형의 권리금뿐만 아니라 총 권리금까지 통계적으로 유의한 양의 값을 갖는다. 권리금의 감정평가 기준의 명확성이 확보되지 않은 상태에서 권리금의 이론과 실재가 연계되어 있지 않다는 것은 결코 바람직하지 않다. 손해배상을 청구함에 있어서 권리금의 규모와 적정성에 대한 다양한 논란이 야기될 것이기 때문이다. 사회적으로 권리금 회수기회를 보호하고자 한다면 상관행이라는 이름으로 행해지는 모든 권리금을 모두 인정하는 것이 아니라, 법으로 보호해야 할 권리금을 그 개념에 기초하여 별도로 규정해 운영하여야 함을 시사한다.

주 제 어 : 상가권리금, 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금, 상업용부동산시장