

<박사학위논문 소개>

상가권리금의 개념과 유형별 결정요인-서울시 상가임대차 실태조사를 기초로*

Key Money's Concept and Determinants by Type: Based on the Seoul Commercial Building Lease Survey Data

저 자: 김 미 선 (Kim, Misun)**

지도교수: 김 준 형 (Kim, Jun-Hyung)***

권리금은 주택의 전세제도만큼이나 우리나라 상가 시장에서 독특한 제도라고 할 수 있다. 법에서 정의한 권리금의 개념은 영업용 상가건물에서 임차권의 양도를 통해 임차인과 신규 임차인이 되려는 자 사이에 영업시설 등의 유형재산과 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 무형재산 또는 영업장소의 위치적 이점 등의 양도 대가로 수수되는 금원이다. 그러나 실제 부동산 거래에서 권리금의 지불은 유형 구분이 드러나지 않고 포괄적으로 이루어진다. 따라서 법에서 명시한 권리금의 개념이나 판례상의 해석만으로 권리금 시장의 구조와 복잡한 성격을 이해하는데 충분하지 않다. 권리금은 상가실무에서 관행적으로 성립된 것으로 그 개념은 거래 당사자들이 지불하는 명목의 실제로 정의할 수 있다. 또한 법으로 보호해야 할 권리금은 그 개념에 기초하여 운영하여야 하기 때문에 권리금의 개념과 유형 정립은 매우 중요하다. 이에 본 연구는 서울시 상가임대차 실태조사 자료에서 권리금 지불명목에 대한 응답 자료를 토대로 권리금의 유무 및 유형별 결정요인의 실증분석을 진행하였다.

첫 번째 연구는 서울시 주요 상권지를 대상으로 권리금 유무에 따른 상가임대차 시장을 고찰하고 두 시장의 상호 연관성과 구조적 차이를 살펴보았다. 분석결과 첫째, 유권리 비율과 권리금 수준은 시기별, 업종별 차이가 있으며 둘째, 권리금의 유무는 보증금이나 임대료 같은 점유비용에 비하여 점유 이후 발생하는 매출과 순이익에서 유의미한 차이가 나타났고 초기투자금은 유권리 상가시장이 높고 시설투자비는 무권리 상가시장에서 높게 나타났다. 셋째, 로짓분석에서 매출액, 순

이익, 시설투자비, 상가의 위치, 전철역과의 거리, 유동 인구 등의 변수에서 통계적 유의성이 나타나 상권과 입지특성이 권리금의 유무를 결정하는 요인임을 확인했다. 두 번째 연구는 권리금을 시설권리금, 영업권리금, 바닥권리금으로 구분하고 각 유형에 미치는 영향요인을 밝히는 것이다. 분석결과 첫째, 권리금 중 가장 높은 비중을 차지하는 것은 바닥권리금이라는 사실을 확인하였다. 상가시장에서 투기수요 유입의 근거로도 지목되는 바닥권리금이 높은 비중을 차지한다는 것은 국내 상가시장을 이해할 때 반드시 고려해야 할 특징이다. 둘째, 영업권리금은 매출액, 순이익이 높을수록 통계적 유의성이 증가하며, 바닥권리금 또한 입지적 요인이 실제 결정요인으로 작동하는 결과로 나타났다. 그러나 시설투자비는 가설과 다르게 업종을 전환할 때 더 늘어나는 것으로 나타났다. 셋째는 한 유형의 권리금이 다른 권리금 유형의 결정요인에 영향을 받는 결과가 확인된다. 시설권리금은 시설특성이, 영업권리금은 영업특성이, 바닥권리금은 입지특성의 영향을 가장 크게 받지만 상호연결되어 미치는 영향요인이 확인된다.

본 연구는 권리금 결정에 시설투자비와 업종전환 변수에 주목하여 이론적 요인을 논의하였고 실증분석을 통해 유형별 권리금의 개념과 성격을 면밀하게 검토하였다. 권리금은 주택임대차와 달리 상가임대차 제도의 특성과 관련하여 그 실재를 이해할 필요가 있다.

주제어 : 상가임대차, 권리금 유무, 권리금 유형

Keyword : Commercial property leasing,
Presence of Key money, Type of Key Money

* 본 논문은 필자의 명지대학교 박사학위 논문인 김미선(2024), '상가권리금의 개념과 유형별 결정요인-서울시 상가임대차 실태조사를 기초로'를 요약한 것임.

** 본 학회 정회원, 명지대학교 부동산학 박사, jeri0708@naver.com

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