



부동산 경매입문하기 뉴스레터

"부동산에 관심있는 수강생들에게 꼭 필요한 소식과 추천물건 정보제공"

TONGWON
UNIVERSITY LIFELONG EDUCATION

동원대학교 평생교육원

당신만의 특별한 교육! 동원대학교 평생교육원이 이루어드립니다



■ 부동산경매 이번주 칼럼

이번 칼럼에는 법무부가 지난 9월 23일에 발표한 상가건물임대차보호법 개정안 가운데 권리금의 법제화에 대한 내용을 다루어 보겠습니다.

서울 교대역 인근 프랜차이즈 창업 비용

권리금	1억9000만원	창업비용의 약 60%
보증금	3000만원	
프랜차이즈 가입비	3000만원	
인테리어	6000만원	
주방 설비	2000만원	
합계	3억3000만원	

일반적으로 권리금이란 상가건물의 시설·입지·고객 등 유무형의 이익과 관련하여 주고받는 금전적 대가로서, 상가 임대차의 경우에는 임대인의 재산적 가치와는 별개로 임차인의 영업활동의 결과로 영업적 가치가 형성되고, 임차인들은 그 영업적 가치를 권리금 거래를 통해 회수하여 왔습니다.

그런데, 이러한 임차인의 권리금 침해는 임대인이 임차인에게 권리금을 회수할 기회를 주지 않는 경우에 발생하는데, 권리금 회수기회를 갖지 못한 임차인은 영업을 폐지하고, 새로운 영업을 시작을 위해 시설비와 권리금 등을 재투자해야 하고, 기존 매출을 회복하기까지 상당한 기간 영업 손실을 감당해야 합니다. 반면, 계약갱신을 거절한 임대인은 새로운 임차인에게 권리금을 받거나, 임차인의 영업가치를 이용(차임 인상, 임대인 직접 운영)할 수 있게 됩니다.

이렇듯이 상가건물의 권리금은 엄연히 실체가 있음에도 이에 대한 법적보호 장치가 없었고, 상가건물의 임대차 계약의 종료로 인하여 임대인과 임차인의 이익상태가 극단적으로 달라져 권리금을 둘러싼 분쟁이 일어나는 경우가 많았습니다.

따라서 이번 상가건물임대차보호법 개정안의 기본방향은 임차인이 권리금을 회수기회의 부당한 침해를 방지하고, 사후적인 구제를 강화하기 위해 3가지 방향에서 권리금 보호방안 마련하였다는 것입니다. 첫째, 임차인의 권리금 회수기회 보호 강화(사전적 보호)이며 둘째, 임대인에 대한 권리금 피해구제방안 마련(사후적 보호)이고 셋째, 지속가능한 권리금 보호를 위한 인프라 구축 등입니다.

1. 모든 상가건물 임대차에 대항력 인정

현행법은 환산보증금(서울은 4억)이 초과되는 상가임대차에는 상가건물임대차보호법이 적용되지 않아서, 대항력이 인정되지 않으므로 건물주가 바뀌는 경우 1년만에도 퇴거할 수밖에 없어 최소한 5년은 안정적으로 영업할 수 있도록 개선해야 한다는 목소리가 높았는데, 이번 개정안에서는 모든 상가임대차에 대항력을 인정하여 임대인 변경에 따른 권리금 회수기회 상실을 방지하였습니다.

2. 임대인의 협력의무

현행법은 임차인에게 권리금을 회수할 수 있는 기회가 보호되지 않았으나, 개정안에서는 임대인은 임차인이 신규임차인으로부터 권리금을 지급받을 수 있도록 협력할 의무를 부담합니다. 따라서 권리금 거래 현실을 반영하여, 권리금 거래의 선순환 구조가 단절되지 않도록 임대인에게 임차인이 임대차종료 당시의 권리금을 지급받을 수 있도록 협력할 의무를 부과하되, 협력의무 적용기간을 제한(최대 임대차종료 2개월)하였습니다.

다만, 임대인의 협력의무 규정으로 인해 소유권이 지나치게 침해당하지 않도록 다음과 같은 경우에 협력의무가 면제되도록 하였습니다.

첫째, 다음과 같은 상가건물 임대차보호법상의 갱신거절사유가 있는 경우, 임대인의 협력의무가 면제됩니다. (법제10조1항)

- ① 임차인이 차임액을 3기 이상 연체하여 계약갱신이 거절된 경우
- ② 임차인이 거짓 등 부정한 방법으로 임차하여 계약갱신이 거절된 경우
- ③ 임대인이 보상을 제공하고 계약갱신을 거절한 경우
- ④ 임차인이 임대인의 동의없이 전대하여 계약갱신이 거절한 경우
- ⑤ 건물의 파손·멸실·재건축·안전 등의 사유로 계약갱신이 거절된 경우
- ⑥ 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우



둘째, 임대차기간 종료 후 2개월 이후나 임대인이 기간종료 3개월 전 갱신거절의 통지를 한 경우 임대차기간 종료시점에 임대인의 협력의무는 없어지고, 임대인이 임차인의 계약체결을 거절할 수 있는 정당한 사유를 규정하였습니다(개정안 제10조의4 제3항).

- ① 신규임차인이 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
- ② 신규임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우
- ③ 임대인이 상가건물을 1년 이상 영리목적으로 제공하지 않는 경우

3. 권리금 피해구제 강화 (손해배상청구권 신설)

현행법은 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 방해하여 임차인에게 피해가 발생한 경우에도 권리금 관련 피해보상 규정 등이 없어 임차인의 구제수단이 미비하였으나, 개정안은 임대인이 협력의무에 위반하여 법률에 규정된 권리금 회수방해 행위를 하면 손해배상책임을 부담한다는 점을 명시하였습니다. 다만, 법률상 임대인의 협력의무 적용이 배제되는 경우와 정당한 사유가 있어 임차인이 주선한 신규임차인과 계약체결을 거절하는 경우에는 손해배상책임을 부담하지 않게 됩니다.

임대인에게 금지되는 방해행위 형태(개정안 10조의4 제2항)로는,

- ① 임차인이 주선한 신규임차인에게 권리금을 요구·수수하는 행위
- ② 임차인이 주선한 신규임차인으로 하여금 권리금을 지급하지 못하게 한 경우
- ③ 임차인이 주선한 신규임차인에게 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구한 경우
- ④ 정당한 사유 없이 임차인이 주선한 신규임차인과 계약체결을 거부한 경우 등입니다.

4. 권리금의 정의를 법률에 규정

개정안 제10조의3에서 권리금의 정의를 “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”로 권리금의 법적 개념을 명확히 규정하였고, 권리금의 유형도 규정하였습니다.

- ① 바닥권리금 : 장소적 이익(점포위치, 상권 등)을 토대로 형성
- ② 영업권리금 : 점포의 무형자산(영업노하우, 거래처, 신용 등)의 대가
- ③ 시설권리금 : 영업시설, 비품 등 유형자산의 대가
- ④ 이익권리금 : 미래에 창출될 이익을 기준으로 산정(1년분의 영업이익)

금번 개정안과 함께 국토부에서는 권리금 산정기준을 구체적으로 고시하도록 하였는데, 권리금의 평가는 유형적 재산가액과 무형적 재산가액으로 구분하여, ① 유형적 재산은 시설비, 비품 등에 대해서는 구입원가에서 감가상각하여 평가하거나, 중고거래가격으로 평가하고, ② 무형적 재산은 임대차계약 종료 시점의 영업이익(수익환원법), 인근 점포의 권리금 수준을 고려하여 평가(거래사례비교법)하도록 하였습니다.

예를 들어, 권리금 산정사례를 살펴보자면, 치킨집을 5년간 운영한 경우 권리금은 ① 유형적 재산: 1,000만원(설비 및 인테리어의 잔존가치) ② 무형적 재산: 3,000만원이 되는데, 그 근거는 {해당 점포의 월 매출액(1,000만원) - 비용(500만원)} × 6(주변 권리금 수준이 통상 '월 순이익 × 6개월') ⇨ 권리금 수준(손해배상액의 상한)은 ①+② = 4,000만원이 됩니다.

5. 분쟁조정기구 설치 및 표준계약서 보급

개정안은 권리금에 대한 분쟁을 소송으로만 다룰 경우, 분쟁 장기화 및 비용 발생으로 영세 임차인의 손해가 가중될 우려가 있어, 차임·권리금 등 상가임대차 관련 분쟁을 저비용으로 조정·합의할 수 있도록 17개 시·도에 상가건물임대차 분쟁조정위원회를 설치하도록 하였으며, 통상 권리금 거래가 별도의 계약서 없이 영수증 수수 등으로 이루어지는 경우가 많아 거래가 불투명하고 분쟁이 빈번하므로, 표준계약서를 도입하여 권리금 산정근거와 권리금 관련 권리의무관계를 명확히 하여 분쟁을 예방할 수 있도록 하였습니다.



6. 개선해야 할 내용

하지만, 금번 개정안 중 임대인의 협력의무 위반시 손해배상책임을 명시함에 따라 이 조항이 임대인의 소유권을 지나치게 침해한다는 논란의 소지가 있으며, 이러한 이유로 상가매매가 더 위축될 가능성과 막상 임차인의 권리금관련 분쟁이 발생하면 소송비용 및 장기간 분쟁으로 오히려 임차인의 손해가 더 클 것이라는 점이 우려됩니다.

그리고 다양한 권리금을 객관적으로 평가하는 것이 어려워 적정한 권리금산정을 위해 치밀한 권리금 시장조사와 함께, 기존 권리금시장의 현황파악을 위해 권리금신고제도 함께 시행할 필요가 있다고 할 것이며, 임대기간 도중에 임차인이 계약을 해제하는 경우 임대인의 정당한 갱신거절권이 인정됨으로써, 임차인이 권리금에 대한 보호장치가 미비하여 이에 대한 별도의 보상제도를 도입해야 할 것이며, 임대인 협력거부의 정당한 사유 중 '1년이상 비영리 목적'이라는 개념을 좀더 명확히 하여야 할 것입니다.

그 외에도, 권리금신용보험제도를 도입하여 임대인이 배상을 거절하는 경우 보험을 통해 권리금 보상을 받을 수 있도록 했으나, 임의보험으로 인해 자영업자의 가입률이 저조할 수 있고, 임차인의 수익으로 보는 권리금의 소득세 신고부분은 이번 개정안이 소득세납부를 강제하기 위한 것은 아니라고는 하지만, 표준계약서 사용을 의무화하여 권리금에 대한 소득세 과세와 함께 권리금 합법화의 실효성을 높여야 할 것입니다.

그리고 재개발사업 등으로 인한 계약해지시에는 권리금 보호조항이 없는데, 이에 대한 보완내용을 향후 도시 및 주거환경정비법, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에도 규정할 필요가 있고, 권리금 신용보험에도 이 내용을 규정하여 권리금을 보호하는 것도 좋은 방법이 될 것입니다.

이번 개정안이 시행되면 상가권리금의 양성화를 통해 건물주가 바뀌어도 임차인은 5년간 계약기간이 보장되어 약 218만명 임차인이 안정적으로 영업할 수 있고 권리금이 보호될 것으로 예상되지만, 아직은 여러 문제점들을 내포하고 있고 국회통과까지는 시간이 남아있는 만큼, 이번 법제화를 통해 피해를 볼 수 있는 선량한 임대인의 입장과 각계의 다양한 의견을 수렴하여 이번 개정안이 임대인·임차인 모두가 만족할 수 있는 실효성있는 제도장치로 만들어야 할 것입니다.

■ 이번주 경매 추천물건

- 이번 추천물건은 광주·이천지역의 근린상가가 매물이 없어서 인근지역 주택과 빌라위주로 선정하였습니다.



1. 아파트 : 2013타경26021 [광주 오폐읍 고산리 396, 금호베스트빌 106동 1301]

광주시 오폐읍에 위치한 아파트로서 오폐도서관 북서측에 위치하고, 43번국도에서 멀지않아 접근성이 좋으며, 향후 인근에 성남~장호원간 고속도로 및 성남~여주간 복선전철역도 예정되어 있어 향후 서울과 접근성 개선에 따른 기대효과를 볼 수 있는 물건입니다. 7개동에 476세대의 단지를 형성하고 있어, 실거주 목적으로 낙찰받더라도 향후 가격상승을 기대해 볼 수 있는 물건으로 추천해 드립니다.



2. 단독주택 : 2013타경11333 [광주시 퇴촌면 관음리 267-11 외 1필지]

광주 퇴촌면 관음리에 위치한 주택입니다. 관음리 보건진료소 남서측에 소재하고 있으며, 조용한 전원주택을 원하는 실수요자가 소유목적의 물건입니다. 당장의 부동산 가치상승보다는 광주시내에서 멀리 떨어져 있지 않아서, 고속도로나 지방도를 통해 서울로 진입할 수 있고, 가까운 보건소를 이용할 수 있어, 텃밭가꾸기 등의 전원생활을 원하는 분들에게 고려할 만한 물건으로 추천해 드립니다.



3. 빌라 : 2014타경74 [이천시 대월면 사동리327-1 장미@ 6동 6404호]

이천시 대월면 사동중학교 인근에 위치한 빌라입니다. 영동고속도로 이천IC 및 3번 국도와 인접하고 있어 교통이 편리한 편이며, 현재 4회 유찰되어 24%인 1천6백만원 대까지 낮아졌으나 주택공사의 선순위 전세권을 인수해야 할 것으로 보입니다. 그러나 4천만원의 인수가격을 고려하여 낙찰받았을 경우 적절한 수익이 발생할 물건으로 추천해 드립니다.



4. 대지 : 2014타경5109 [이천시 사음동 519-1, 토지 153평]

이천시 사음동 사기막골, 민속예술전시관 서측에 위치하고 주변에는 단독주택이 소재하는 주택지대로서 남동측으로 도로에 접하는 153평의 대지입니다. 현재 49%까지 낮아져서 최저입찰가격이 5600여만원이지만, 지상권과 가처분을 인수해야 하는 상황입니다. 하지만 가처분과 지상권을 법적절차를 통해 해결하고 낮은 가격으로 낙찰받았을 경우 적절한 수익이 발생할 물건으로 추천해드립니다.



5. 오피스텔 : 2012타경10968(3) [성남시 중원구 성남동4163, 오라타워 714호]

성남시 모란사거리 남측에 위치한 오피스텔로, 성남대로에 인접하여 각 방면의 버스 및 지하철 분당선과 8호선 모란역을 이용할 수 있어, 교통이 매우 편리한 입지에 소재한 물건입니다. 총16개 입찰물건 중에 현재 64%의 물건만 남아있어 이번 회차에 낙찰될 것으로 보여지며, 이 지역의 임대수요와 월세 현황을 파악하여 접근한다면 안정적인 임대수익률을 올릴 수 있는 물건으로 추천해 드립니다.

■ 이번주 부동산 뉴스



1. 업무·상업 중심축 삼성·잠실로... 강남권 부동산 지도 바뀐다

현대자동차그룹이 서울 삼성동 한국전력공사 본사 부지의 낙찰자로 선정되면서 강남권 부동산 지도에도 지각변동이 예고되고 있다. 현대차그룹의 품에 안긴 한전 부지는 삼성동 COEX~잠실운동장 일대를 마이스(MICE) 산업 중심지로 조성하겠다는 서울시 계획의 중심축이다. (서울경제 2014.09.18.)



2. 제주 분양형호텔 투자 `3가지` 안 따지면 바람 맞아요

중국인을 포함해 늘어나는 관광객으로 숙박시설이 부족하다는 주장과 공급 과잉이라는 우려가 교차하는 가운데 제주 분양형 호텔이 저금리 속 투자처로 다시 관심을 받고 있다. 연초 한꺼번에 물량이 공급되며 공급과잉 우려가 제기되기도 하지만 투자자 관심이 이어지며 `분양형 호텔 옥석가리기`가 진행되는 모양새다 (매일경제 2014.09.25.)



3. 명동 직장인, 왜 종로서 식사를 먹을까?

최 씨는 "몇년 전만해도 회사 근처에서 식사나 회식을 해결하곤 했다"며 "점점 주변에는 이용할만한 식당이나 술집이 없어지고 있어서 요새는 청계천 건너편 가게들을 많이 가는 편"이라고 말했다. 종로구 관철동과 중구 명동이 하나의 거대 상권으로 묶이는 모양새다. 관철동에서 밥을 먹고, 명동에서 쇼핑하는 식이다. (헤럴드경제 2014.09.12.)



4. 서울 오피스 시장에 돌아온 외국인본들

국내 대형 오피스 시장에 외국인본이 몰려들고 있다. 3~4년 전 부동산 시장 침체와 경제에 대한 낮아진 신뢰로 서울 오피스 시장을 이탈했던 외국인본이 다시 몰려오는 것이다. 아제르바이잔의 국부 펀드 소파즈(SOFAZ), 미국의 사모 펀드인 콜버그 크래비스 로버츠(KKR), 홍콩의 투자회사 림어드바이저스, 홍콩계 사모 펀드 거캐피털파트너스 등이 서울 오피스 시장에 투자했거나 투자할 계획이다. 올 들어 이들이 한국에 쏟은 금액은 1조3000억 원을 웃돈다. (한경비즈니스 2014.09.04.)

단지명	공급 개구수	공급분	평균 분양률(단순%)
SH 신내3지구 1단지	335	3월	2.4%(13승회)
SH 문정북마을 3-12	267	3월	1.5%(13승회)
SH 내곡지구 1-3-4, 세곡2지구3단지	12	3월	03% 1
SH 안곡지구 4-7단지	2	5월	77.5 대 1
SH 내곡지구 3단지	94	8월	55% 1
SH 내곡지구 6단지	63	8월	44% 1
SH 세곡2지구 4단지(양재)	1	10월 예정	
SH 세곡2지구 6단지	51	10월 예정	

△출처: 서울에서 분양되거나 예정인 전용면적 85㎡ 이하 공공분양주택. (자료: 금융결제원)

5. 깰까? 말까?...딜레마 빠진 청약저축 가입자

30대 후반 직장인 김모씨는 요즘 분양시장을 지켜보면 마음이 착잡하다. 김씨는 전용면적 85㎡ 이하 공공주택만 분양받을 수 있는 청약저축통장을 갖고 있는데, 최근 나오는 것들은 대부분 민간아파트 분양물량이다. 그나마 가끔 나오는 공공주택은 경쟁률이 하늘을 찌를 듯 하다. 그렇다고 10년 이상 부어온 청약저축을 포기하고 주택청약종합저축으로 갈아타기도 망설여진다. (이데일리 2014.10.13.)

교육문의 : 031-760-0203 행정실

홈페이지 : <http://life.tongwon.ac.kr/>

카페 : 기수별 네이버밴드 개설



동원대학교 평생교육원