

상가권리금 회수기회 보장에 관한 연구*

A Study on the Guarantee of Opportunity to collect Commercial Store Real Estate Premium

임 주 리** · 김 상 찬***
Im, Ju-Ri · Kim, Sang-Chan

목 차

- I. 서론
- II. 권리금 법적성질과 규제의 필요성
- III. 상가임대차법상 권리금 회수기회 보장제도
- IV. 권리금 회수기회 보장제도의 문제점 및 개선방향
- V. 결론

국문초록

2015년 5월에 개정된 상가건물임대차보호법(이하 '동법'이라고 함)은 임차인의 부당한 권리금 회수기회 침해를 방지하고, 사후적 구제를 강화하기 위하여 3가지 방향에서 권리금 보호방안을 마련하고 있다. 첫째로 임차인의 권리금 회수기회 보호강화, 둘째로 임대인에 대한 권리금 피해구제방안 마련, 셋째 지속가능한 권리금보호를 위한 인프라 구축이 그것이다. 그러나 이와 같은 권리금 보호제도는 본질적으로 권리금 문제를 해결하는데 충분하지 않다. 그래서 본고는 권리금

논문접수일 : 2016. 06. 23.

심사완료일 : 2016. 07. 25.

게재확정일 : 2016. 07. 25.

* 이 논문은 2016학년도 제주대학교 법학전문대학원 학술연구지원사업(농협은행)에 의하여 연구되었음.

** 제주대학교 대학원 박사과정 수료(주저자)

*** 법학박사 · 제주대학교 법학전문대학원 교수(교신저자)

의 회수기회 보장과 관련하여 다음과 같은 개선방안을 제시하고 있다.

첫째, 동법은 임대인의 방해금지 예외규정으로서 동법 제10조 제1항 각호의 임대차 갱신 거절사유 요건을 그대로 적용하고 있는 바, 이는 타당하지 않으므로 제3호의 “서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우”만으로 한정해야 한다. 둘째, 표준권리금계약서의 사용을 의무적으로 사용하도록 하고, 이를 관할 세무서에 신고하도록 해야 하며, 권리금 계약 내용을 임대인에게 통지해야 한다. 셋째, 동법 제10조 제2항의 임차인의 계약갱신요구권 행사를 현행 5년에서 최소한 7년으로 연장하도록 개정해야 한다. 넷째, 동법 제10조의3 제1항의 권리금 정의규정을 “...임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다”로 개정하여 임대인을 권리금 수수 주체에서 제외함으로써, 동조 제2항, 제10조의4 제1항 제1호와 균형을 유지해야 한다. 다섯째, 상가 권리금 관련 전담 분쟁조정 기구를 설치해야 한다. 여섯째, 동법 제10조 제1항 제7조의 재건축·재개발과 관련하여 권리금을 회수할 수 있는 방안을 마련해야 한다. 일곱째, 보다 궁극적인 권리금 문제를 해결하기 위하여 단기적으로는 권리금에 대한 엄격한 과세정책을, 장기적으로는 10년 정도의 한시적 권리금제도를 도입하여 한시적 유예기간 후에는 권리금 수수 자체를 금지하도록 개정하는 것이 바람직하다

주제어 : 상가건물임대차보호법, 임대인, 임차인, 권리금, 권리금 회수기회, 표준 권리금계약서, 계약갱신요구권, 한시적 권리금제도

1. 서론

2001년 12월 ‘상가건물임대차보호법’(이하 ‘상가임대차법’으로 약칭함)을 제정하여 임대인의 부당한 임대료인상, 해지권 남용, 월세산정상 고율의 이자를 적용 등 여러모로 불리한 상황에 있는 영세한 상가세입자의 보호를 도모하고 있지만, 권리금의 보호에 관한 규정은 두지 않고 있었다.

상가권리금은 임차인 자신의 영업활동을 위해 투자한 비용이나 영업활동의

결과로 형성된 지명도·신용 등 영업적 가치에 대하여 상관습적으로 거래되어 왔으나,¹⁾ 이 거래관계에 컨설팅업체나 임대인 등이 개입하여 직접 상가권리금을 받거나 임차인의 노력으로 형성한 영업적 가치를 아무런 제한 없이 이용함으로써 임차인이 권리금을 회수하지 못하는 사례가 많이 발생해 왔다.²⁾

우리나라의 상가건물 임대차시장에서 권리금 시장 규모는 약 33조원 수준으로 추정되고 있으며, 권리금 있는 상가의 비율은 조사대상의 55%에 이르고, 임차인의 85%가 사업장 양도시 권리금을 받고 나가겠다고 응답하고 있는 등³⁾ 권리금 수수는 이미 일반적인 관행이 되고 있지만, 법적으로는 규율되지 않고 있었다. 권리금 회수와 관련한 분쟁과 관련한 피해규모는 정확히 파악할 수 없지만, 임차인이 권리금 회수를 못함으로 말미암은 피해가능성은 약 1조 3천억원 정도로 추정되고 있다.⁴⁾

최근 우리나라에서도 권리금과 관련하여 그동안 다양한 논의가 진행되어 왔으며,⁵⁾ 입법론⁶⁾뿐만 아니라 법원의 판례⁷⁾에서도 다양한 해석이 이루어져

- 1) 권리금의 유래에 관한 학설로, 일본에서 전해진 것으로 보는 견해(김영일, “임대차에 있어서 권리금을 둘러싼 제문제”, 『재판자료』 제32집, 법원행정처, 1986, 321면), 해방이후에 발생했다는 견해(곽윤직, 『채권각론』, 박영사, 1999, 388면; 소재선, 『상가건물임대차법』, 경희대학교출판국, 2005, 157면) 등이 있는데, 귀속재산처리법 시행령을 통하여 1950년대에 ‘권리금’이 수수되고 있었음을 확인할 수 있다.
- 2) 대표적인 피해사례로서, ①A씨는 19년째 중국집을 운영하였으나, 건물주가 임대료를 과도하게 인상(300만원에서 800만원으로)하여 퇴거시킨 후 수개월 뒤 임대인은 새로운 임차인에게 종전수준의 임대료와 권리금 2억원을 받고 가게를 임대한 사례, ②B씨는 5년 임대차 계약을 맺고 국밥집 창업, 고정 거둬들 중 4년차에 매출이 크게 증가하여 흑자로 전환, 이후 임대인의 갱신거절로 권리금 회수를 못하고 퇴거한 직후 임대인이 스스로 영업을 개시한 사례, ③아무것도 없는 점포에 영업을 시작하여 2년 후부터 단골이 생기고 수익이 났는데, 건물주가 바뀌어 퇴거통보를 받은 C씨는 “이 건물에 불이 꺼져있었다면, 인테리어가 예쁘지 않았다면, 장사가 잘 되지 않았다면 이 건물을 사겠느냐, 피땀흘린 세월이 아까워 떠날 수 없다”고 호소한 사례 등이 있다(MBC, “임대인이 꿈인 나라”, 『PD수첩 1001회』, 2014. 7. 8.).
- 3) 소상공인시장진흥공단, 『2013년 전국소상공인 실태조사』, 2013.10.
- 4) 피해규모 추정은, 1조 3천억원=사업체수(2,918,595업체)*74.8%(임차비율)*2,748만원(권리금)*55.1%(권리금지불여부)*4%(임대인의 권리금 개입비율)산식에 의하여 산정함(KDI, 『권리금에 대한 법경제학적 접근』, 2011).
- 5) 예컨대, 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 『민사법학』 제26호, 한국민사법학회, 2004; 김영두·위계찬, 『상가점포의 권리금에 관한 연구』(연구용역보고서), 법무부, 2009; 권오승, “상가건물의 권리금에 관한 연구”, 『비교사법』 제17권 제5호, 한국비교사법학회, 2010; 권영수, “상가건물임차인의 행태분석에 관한 연구-권리금을 중심으로”, 『법학연구』 제39집, 한국법학회,

왔고, 최근 개정된 '상가임대차법'은 '권리금'에 관하여 제10조의3 이하에 몇 개의 조문을 신설하고 2015년 5월 13일부터 시행하고 있다. 그러나 상가임대차법상 권리금 관련 조항을 살펴보면 권리금 회수기회를 보장하는 제도를 도입한 것은 긍정적이지만, 아직도 영세 임차인을 보호하는 데에는 부족한 부분이 많으며, 나아가 이러한 권리금 회수기회 보장제도만으로는 권리금 문제를 근본적으로 해결할 수 없다는 비판도 제기되고 있다.⁸⁾

이하에서는 우선 권리금의 의의와 유형을 살펴본 후, 상가임대차법에서 규정하고 있는 권리금 관련조항과 관련하여 권리금 회수보장제도의 문제점을 검토하고 개선방안을 제시하고자 한다.

II. 권리금 법적성질과 규제의 필요성

1. 권리금의 의의와 유형

1) 권리금의 의의

권리금은 '주로 도시의 토지 또는 상가건물의 임대차에 부수해서, 그 부동산이 갖는 특수한 장소적 이익 내지 특수한 권리이용의 대가로 지급되는 금전

2010; 김재완, "재개발사업에서 상가임차인에 대한 권리금을 포함한 영업손실 보상", 「민주법학」 제46호, 민주주의법학연구회, 2011; 이동률, "권리금에 관한 연구", 「중앙법학」 제12집 제4호, 중앙법학회, 2012; 최현태, "상가건물임대차상 권리금계약의 통제", 「한양법학」 제23권, 한양법학회, 2012; 김서기, "권리금계약에 관한 일고찰", 「안암법학」 제42권, 안암법학회, 2013; 유용순, "상가권리금보호에 관한 연구", 「법과정책」 제20집 제2호, 제주대학교 법과정책연구원, 2014, 등.

6) 예컨대 19대 국회의 권리금에 관한 입법안으로서, 박영선의원 대표발의안, 임내현의원 대표발의안, 장하나의원 대표발의안, 박주선의원 대표발의안, 서기호의원 대표발의안, 이노근의원 대표발의안, 홍의락의원 대표발의안, 민병두의원 대표발의안, 김진태의원 대표발의안, 서영교의원 대표발의안 등 다수가 있었고, 대부분은 상가임대차법 중 일부 개정법률안으로 발의되었고, 민병두의원안은 '상가권리금 보호에 관한 특별법안'으로 발의되었다.

7) 대법원 2001. 4. 10. 선고, 2000다59050 판결 등.

8) 예컨대, 이충훈, "권리금 문제의 해결을 위한 소고", 「법제연구」 제47호, 한국법제연구원, 2014. 12, 295면 이하 참조.

으로 임차인이 임대인에게, 임차권양수인이 임차권양도인에게 또는 전차인이 전대인에게 지급하는 것'으로 이해되어 왔다.⁹⁾ 대법원도 권리금을 “영업설비·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가로 임차인이 임대차계약에 수반하여 임차보증금이나 차임 외에 지급하는 금전”이라고 정의하고 있다.¹⁰⁾

상가임대차법은 이러한 학설과 판례의 정의를 기초로, “권리금이란 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 이용대가로써 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다”라고 규정하고 있다(동법 제10조의3 제1항).

2) 권리금의 유형

권리금은 실제로 거래계에서 그 수수되는 형태와 그 성질에 따라서, ①바닥 권리금(지역권리금), ②시설권리금, ③영업권리금 및 인·허가에 대한 권리금으로 나누어 설명하는 것이 대부분이다.¹¹⁾

(1) 바닥(지역)권리금

9) 박윤직, 전거서, 388면; 김형배·김규완·김명숙, 「민법학강의」(제14판), 신조사, 2015, 1424면; 김서기, 전거논문, 288면; 유용순, 전거논문, 267면; 이동률, 전거논문, 37면; 이봉림, “상가건물 임대차에서의 권리금 보호에 관한 연구”, 「공공사회연구」 제5권 제1호, 한국공공사회학회, 2015, 247면; 최현태, 전거논문, 297면.

10) 대법원 2000. 9. 22. 선고, 2000다26326 판결; 대법원 2002. 7. 26. 선고, 2002다25013 판결; 대법원 2008. 4. 10. 선고, 2007다76986·76993 판결; 대법원 2013. 12. 26. 선고, 2013다63257 판결 등.

11) 경국현·백성준, “시장관계성에 기초한 상가권리금의 재조명”, 「부동산 연구」 제22집 제1호, 한국부동산연구원, 2012, 150면; 이동률, 전거논문, 41면; 정명운, “상가세입자 권리금회수 기회 보장을 위한 상가건물 임대차보호법 개정안 관련 법제이슈”, 「법제이슈브리프」 vol. 1, 한국법제연구원, 2015.5., 1면. 한편, 권리금을 유형적 권리금, 무형적 권리금, 투기적 권리금으로 구분하는 견해로, 권영수, 전거논문, 16면; 김재완, 전거논문, 103면 등이 있다.

바닥권리금은 임차목적 부동산 자체가 가지는 장소적 이익에 대한 양도 또는 이용대가로서 수수되는 권리금이다.¹²⁾ 이는 현재 상가건물이 존재하고 있는 지역의 상권이 잘 형성되어 영업을 통해 얻을 수 있는 이익이 상당할 것이라는 기대에서 발생하는 무형의 사업적 가치로 이해하는 것이다. 상가의 장소적 이익이란 상가의 위치가 지하철이나 버스정류장 인근에 위치하고 있어 교통이 편리하고 유동인구가 많으며 사람들의 눈에 잘 보이는 위치에 있거나 사람들의 접근이 용이한 위치를 차지하고 있어 발생하는 이익을 말한다.¹³⁾ 이 바닥권리금은 임대인이 임차인에 대하여 수수하는 것으로 이해되고 있다.¹⁴⁾ 이 권리금은 보증금 및 임대료와 별도로 받고 있지만 임대료에 포함되어야 할 부분으로서, 어떤 면에서는 임대료의 사전지급적 성격을 지니고 있다고 해야 한다.¹⁵⁾

(2) 시설권리금

시설권리금은 장소적 이익에 대한 권리금인 바닥권리금 보다는 적지만 상당한 정도로 시설권리금의 수수가 발생하고 있다.¹⁶⁾ 이 시설권리금은 점포내

-
- 12) 권영수, 상계논문, 25면; 이충훈·허명국, 「상가임대차 권리금 계약에 관한 현황과 정책방향」, (연구용역보고서), 국회입법조사처, 2009, 16면; 이동률, 전계논문, 41면.
- 13) 임윤수·권영수, “상가건물임차인의 권리금에 관한 연구”, 「법학연구」 제22집, 한국법학회, 2006, 194면.
- 14) 경국현·백성준, 전계논문, 150면; 김정욱, 「권리금에 대한 법경제학적 접근」, 한국개발연구원, 2011, 13면; 배병일, 전계논문, 151면; 권오승, 전계논문, 119면. 그러나 최근의 한 실태조사에 의하면, ‘점포의 위치에 따른 장소적 이익의 대가’ 명목으로 지급되는 권리금계약이 약 48%에 달하고 있으며, 권리금을 누구에게 지급했는가에 대한 질문에는 93.1%가 ‘전(前)임차인에게 지급했다’고 응답하고 있어서(소상공인시장진흥공단, 전계 “2013년 전국소상공인 실태조사”, 2013.10.), 학설과는 다소 다른 결과를 보이고 있다.
- 15) 상가건물이 영업상 유리한 장소에 위치하고 있다면 그 상가의 교환가치가 상승함은 물론, 임대보증금 또는 월차임의 상승으로 이어지게 되므로 상가건물의 장소적 이익의 향유 대가로 수수되는 이 권리금은 결국 상가건물의 임대차의 보증금이나 월차임의 결정에 큰 영향을 미치게 된다고 보아야 할 것이므로 이를 따로 권리금으로 받을 필요는 없을 것이다 (동지 : 이충훈, “권리금 문제의 해결을 위한 방안”, 「부동산 포커스」 제83호, 한국감정원 부동산연구원, 2015.4, 36면).
- 16) 권리금의 지급 명목에 대한 설문에, 장소적 이익의 대가 47.6%, 상가점포의 시설이나 설비의 대가 31.7%, 거래처, 단골고객, 영업상 이익 등에 대한 대가 14.4%, 프랜차이즈 등 대리점 운영권, 특정물품 판매 허가권 등에 대가 5.7% 순으로 응답하고 있다(소상공인시장진흥

의 영업시설이나 비품, 영업장 인테리어 비용, 전기·가스·수도·전화 등의 시설에 관한 권리로서,¹⁷⁾ 실제로는 영업상의 시설이나 비품에 대한 매매대금으로서의 성격이 강하다.¹⁸⁾ 시설권리금은 임대인과 임차인간에 발생하는 경우도 있으나, 일반적으로는 임차인이 신규임차인으로부터 수수하고 있다.¹⁹⁾

(3) 영업권리금 등

영업권리금은 기존의 임차인이 장기간 영업을 함으로써 이루어진 고객이나 거래처 확보, 신용, 영업상의 노하우 등을 전차인 또는 신규임차인이 되려는 자에게 양도하는 대가로서 지급하는 권리금이다. 이 영업권리금은 임대시점부터 6개월 또는 그 이상의 기간 순이익을 말하기도 하며, 통상적으로 1년간 해당업소에서 발생하는 영업상의 순이익이라고 한다.²⁰⁾

학설상으로는, 영업권리금은 임차인이 임대인에게 일정부분 반환청구할 수 있다고 설명하기도 하고,²¹⁾ 영업상의 노하우를 제외하고는 거래처를 양도한다는 것은 단순히 그들에 대한 정보를 제공해 주는 것이 불과한 것이고, 특히 고객이나 신용이라는 것은 임차인이 개인적으로 형성한 것으로서 양도가 불가능하다고 설명하기도 한다.²²⁾

공단, 전계 실태조사, 49면 참조).

17) 이충훈·허명국, 전계 연구보고서, 16면; 경국현·백성준, 전계논문, 150면; 박상현, “상가권리금의 보상과 평가”, 『부동산연구』 제21집 제3호, 한국부동산연구원, 2011, 57면; 박성규, “상가권리금에 대한 법경제학적 고찰”, 『공간과 사회』 제24권 제3호, 한국공간환경학회, 2014, 14면; 유용순, 전계논문, 270면; 임윤수·신승만·이석근, “상가권리금의 거래형태 분석 및 법제화 방안”, 『법학연구』 제56집, 한국법학회, 2014, 313면.

18) 따라서 이는 권리금이라고 할 수 없고 매매나 임대차로 이론구성하는 것이 타당하다는 지적도 있다(이충훈, 전계 “권리금 문제의 해결을 위한 방안”, 35면).

19) 김서기, 전계논문, 291면; 경국현·백성준, 전계논문, 150면.

20) 배병일, 전계논문, 151면. 영업권리금 중에서 ‘인허가권리금’을 별도로 구분하기도 하는데(경국현·백성준, 전계논문, 151면; 정명운, 전계논문, 1면), 인허가권리금이란 ‘정부의 각종 인·허가 사항이나 지역의 독점적 사업권을 갖는 대리점권 등을 그대로 승계할 때에 양수인이 지불하는 권리금’으로서, 이는 실제로 ‘영업권리금’의 한 부분으로 파악하는 것이 타당하다(동지 : 김영두·위계찬, 전계 보고서, 65면). 따라서 이하에서는 ‘영업권리금’에 ‘인허가권리금’을 포함시켜 설명하려 한다.

21) 예컨대, 배병일, 상계논문, 155면.

22) 예컨대, 이충훈, 전계 “권리금 문제의 해결을 위한 방안”, 35면.

3) 소결

상가임대차계약을 체결하면서 권리금을 지급하는 경우, 앞에서 살펴본 유형별 권리금을 개별적으로 환산하여 합산한 것이 아니라 이들을 복합적으로 담고 있는 것이라고 할 수 있고, 이외에도 임대차존속기간 보장의 대가가 포함되는 경우도 있을 수 있다. 일반적으로 권리금이 수수되는 경우에 당사자의 의사가 명확하게 표현되는 경우는 오히려 예외적인 상황이고 당사자의 의사가 명확하게 드러나지 않는 것이 보통이다. 또한 권리금의 액수 또한 전임차인이 전전임차인에게 지급한 금액보다 큰 경우가 대부분일 것이고, 전임차인이 전전임차인에게 지급한 권리금이 적절한지에 대한 검토가 이루어질 수 없는 상황이다. 이와 같이 법적 근거나 합리적 분석도 없이 결정되고 수수되는 권리금을 어디까지 인정하고 법적으로 보호할 것인가를 결정하는 것은 쉬운 일이 아니다.

2. 권리금의 법적 성질

권리금의 법적 성질에 관하여 문제되는 것은, 권리금이 당사자 간의 약정에 의한 권리인지 아니면 제3자에 대해서도 효력이 있는 권리인지에 관한 것이다. 대법원은 권리금의 법적 성질을 당사자 간의 약정에 기한 채권적 권리로 정의하고 있다.²³⁾ 권리금계약은 임차인과 전차인 사이에 또는 임차인과 임차권양수인 사이에 체결되는 것이 보통이고,²⁴⁾ 계약서가 작성되지 않는 경우가 일반적이라고 한다. 또한 권리금은 임차인과 신규임차인 사이에 주고받는 것으로 임대인은 이에 관여하지 않는 것이 관행이며,²⁵⁾ 이에 대하여 임대인에게

23) “영업용 건물의 임대차에 수반되어 행해지는 권리금 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고, 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포의 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가이다”(대법원 2013. 12. 26. 선고 2013다63257 판결).

24) 김영두·위계찬, 전계 보고서, 23면; 김서기, 전계논문, 282면; 이동률, 전계논문, 44면.

25) 김형배·김규완·김명숙, 전계서, 1424면; 김서기, 전계논문, 281면; 대법원 1993. 1. 15. 선고, 91도3307 판결.

반환을 주장할 수 없는 것으로 이해하고 있다.²⁶⁾

이와 같이 권리금이 계약상 권리가기 때문에, 우연적 사정에 의하여 권리금 회수 가능성이 달라지고, 그만큼 법적 기반이 취약하게 된다. 예컨대, 임차인의 귀책사유로 임대차가 해지되는 경우나 임대차계약이 갱신되지 못할 경우 권리금 회수기회를 박탈당하게 될 뿐만 아니라, 갱신이 거절되어 임대인이 새로운 임차인에게 상가를 임대할 경우에도 종전임차인이 새로운 임차인에게 권리금을 회수할 가능성이 없게 된다. 그러므로 권리금은 법적으로 매우 허약한 기반위에서 있는 권리였던 것인데,²⁷⁾ 상가임대차법상 권리금 회수기회 보장제도가 도입되면서 이제는 권리금이 법적으로 보호되는 권리가 되었다.

3. 권리금 규제의 필요성

상인들 간에서는 흔히 권리금을 ‘폭탄돌리기’로 표현하고 있다. 임차인은 임차인이 되려는 자로부터 자신이 전임차인에게 지급한 금액(또는 그 이상의 금액)에 해당하는 권리금을 받을 수 있다는 전제하에 권리금을 지급하지만 자기가 폭탄을 가지고 있는 상황에서 폭탄이 터지면 권리금에 대한 어떠한 권리도 주장할 수 없다는 상황을 잘 알고 있다.²⁸⁾ 예컨대, 임대인이 임대차계약 종료 후 새로운 임차인의 존재를 부인하고 임대인 자신이 임대목적물을 사용하겠다고 주장하거나, 건물의 재건축·재개발·리모델링을 이유로 임대차계약을 계속할 수 없다고 하는 경우, 임차인은 권리금에 대한 적절한 보상을 받지 못하게 되기 때문이다.²⁹⁾

26) 임대인이 그 임대차의 종료에 즈음하여 그 재산적 가치를 도로 양수한다든지 권리금 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시켜 스 가치를 이용케 하기로 약정하였음에도 임대인의 사정으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안의 그 재산적 가치를 이용케 해주지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에만 임대인은 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다(대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결 등)

27) 제철웅, “건물소유자와 신규 임차인간 권리금의 합리적 조정방안”, 「정책세미나 발표자료」, 국회 민생정치연구회, 2015.4. 10면.

28) 이충훈, 전제 “권리금 문제의 해결을 위한 방안”, 40면.

29) 2009년 1월에 일어난 ‘용산참사사건’의 주요 직접적인 원인 중의 하나는 권리금문제였다고 한다(김정욱, 전계서, 4-5면).

그러나 현실적으로 권리금은 임대보증금을 넘는 고액으로 형성된 경우가 많고, 임대인이 권리금액수가 정확히 얼마인지 모르는 경우도 많으며, 임차인이 주장하는 권리금은 전임차인이 전전임차인에게 지급한 권리금보다 고액일 가능성이 높으며, 권리금은 건물소유자인 임대인의 의사와 관계 없이 임차인들 간에 주고받은 금전이며, 임차인간에 자신들 임의로 권리금의 액수를 정하는 경우가 대부분이고, 권리금에 대한 세금은 납부되지 않는 것이 일반적이며, 만약 임대인이 권리금을 수수할 경우 세금탈루를 목적으로 임대차 보증금을 줄여서 세무서에 신고하는 대신 권리금으로 보충할 가능성도 배제할 수 없는 불법적이거나 탈법적인 요소가 많이 내포되어 있는 형태의 것이기도 하다.

그러므로 이러한 권리금에 대한 법적 규제가 반드시 필요한데, 이를 규제하는 데에는 두 가지 방식이 있을 수 있다. 하나는 임차인의 권리금을 보호하기 위하여 권리금 회수기회를 법적으로 보장하는 방식이며, 또 다른 하나는 권리금 수수관행 자체를 금지시킴으로써 권리금문제를 근본적으로 해결하는 방식이다. 그동안 임차인의 권리금을 어떻게 보호해야 할 것인가를 중심으로 논의가 활발히 진행되어 왔으며, 상가임대차법상 권리금 회수기회 보장제도를 도입하게 된 것은 전자의 규제방식을 택한 것이다.

Ⅲ. 상가임대차법상 권리금 회수기회 보장제도

당사자 자치에 맡겨진 권리금에 대한 계약을 강행법규에 의하여 규율하지 않으면 권리금 회수기회가 보장되지 않아서 영세한 상가임차인들의 피해가 크기 때문에 현행 상가임대차법에서는 임차인의 권리금 회수기회보장을 위한 여러 제도를 도입하고 있다.

1. 임대인의 방해행위 금지(사전적 보호)

상가임대차법 제10조의4 제1항은, “임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로

써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위, 2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위, 3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위, 4. 그 밖에 정당한 사유³⁰⁾ 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위.”라고 하고, “다만 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다”라고 하여 임차인의 권리금 회수기회가 보호되지 않는 8가지 사유를 경우를 규정하고 있다.

나아가 제10조의4 제3항은 임대인이 임차인의 권리금수수를 방해하는 경우에 임차인의 손해에 대해서 배상할 것을 규정하고 있으며, 손해배상의 기준도 정하고 있다. 여기에 더해 동조 제4항은 손해배상책임의 시효기간을 3년으로 규정하고 있다. 또한, 동조 제5항에서는 임차인이 임대인에 대해서 자신의 주선한 신규임차인이 되려는 자에 대한 정보를 제공할 의무가 있음을 규정하고 있다.

2. 권리금피해구제 강화(사후적 보호)

개정 상가임대차법은 임대인이 협력의무에 위반하여 권리금 회수방해 행위를 하여 손해가 발생한 경우 손해배상책임이 있음을 명시하고 있다. 동법 제10조의4 제3항은 “임대인이 제1항을 위반하여 손해를 발생하게 한 때에는 그

30) 동조 제2항은, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 (제1항 제4호의) 정당한 사유가 있는 것으로 보도록 하고 있다. 1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우, 2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우, 3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우, 4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우.

손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다”고 규정하고,³¹⁾ 제4항에서는, 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다고 하고 있다.

3. 권리금 보호를 위한 인프라 구축

1) 권리금 정의 규정

개정 상가임대차법은 권리금의 법적 개념을 명확히 규정하고 있는 바, 동법 제10조의3 제1항은, “권리금이란 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 대가를 말한다.”라고 하고, 제2항에서는, “권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.”라고 규정하고 있다. 이는 권리금의 정의에 관한 대법원 판례³²⁾를 법조문화 함으로써, 판례를 기초로 형성된 법률관계에 대한 신뢰가 보호되도록 한 것이다.

2) 권리금 표준계약서의 권장 및 권리금 평가기준의 고시

31) 권리금산정과 관련하여, 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있도록 하고 있다(동법 제10조의7).

32) 예컨대, 대법원 2000.9.22. 선고 2000다23326 판결은, “권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것이고, 임대인은 원칙적으로 그 권리금의 반환의무를 지지 않는다. 그러나 임대인이 그 임대차의 종료에 즈음하여 그 재산적 가치를 도로 양수한다든지 권리금 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시켜 그 가치를 이용케 하기로 약정하였음에도 임대인의 사정으로 중도 해지된 경우에는 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다”고 판시하고 있다.

지금까지 권리금거래는 별도의 계약서 없이 이루어지는 경우가 많아 거래가 불투명하고 분쟁이 빈번하였기 때문에, 권리금평가기준의 고시로 권리금의 산정근거를 명확히 하고, 권리금관련 권리·의무관계를 명확히 한 표준계약서를 도입하여 분쟁예방기능을 강화하고 있다.

(1) 권리금 표준계약서

상가임대차법 제10조의6은, “국토교통부장관은 임차인과 신규임차인이 되려는 자가 권리금 계약을 체결하기 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다”라고 규정하고 있고, 이에 따라 국토교통부에서는 권리금 표준계약서(‘상가건물 임대차 권리금계약서’)³³⁾를 마련하였다. 이 표준계약서에는, 임대차목적물인 상가건물의 표시, 임차인의 임대차계약 현황, 계약내용, 특약사항 부분으로 구분하고, 계약내용에서는, 총권리금(계약금, 중도금, 잔금 포함), 지급시기, 권리금의 대가로 이전해야 할 ‘유형의 재산적 가치와 무형의 재산적 가치’ 등을 기재하도록 하고, 임대차계약과의 관계, 계약의 해제 및 손해배상 등을 명시하며, 계약일, 임차인과 신규임차인의 인적사항을 기재하고 날인하도록 하고 있다.³⁴⁾

(2) 권리금 평가기준의 고시

동법 제10조의7에서는, “국토교통부장관은 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다”고 규정하고 있으며, 이에 따라 국

33) 국토교통부는 국토연구원, 한국공인중개사협회, 한국감정원 등이 참여한 연구용역을 통하여 표준계약서(안)을 마련하고, 관계전문가 및 법무부의 협의를 거쳐 최종확정하여, 2015년 5월 27일부터 국토교통부 및 법무부 홈페이지에서 다운로드 받을 수 있고, 각 지자체에도 홈페이지에 게시하고 민원실에 양식을 비치하도록 하고 있다(국토교통부, “27일부터 권리금 표준계약서 다운로드 가능”, 『보도자료』, 2015.5.27.).

34) 한편, 상가임대차법 제19조는, “법무부장관은 보증금, 차임액, 임대차기간, 수선비 분담 등의 내용이 기재된 상가건물임대차표준계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.”라고 규정하고 있고, 이에 따라 법무부에서는, 국토교통부, 서울시, 중소기업청, 학계전문가를 참여시켜 ‘상가건물임대차 표준계약서’를 만들고, 2015년 5월 22일부터 법무부, 국토교통부, 중소기업청 홈페이지에서 다운로드 받을 수 있도록 하고 있고, 주민센터나 세무서에도 배포하여 비치하고 있다(법무부, “상가건물임대차 표준계약서로 분쟁 예방 강화”, 『보도자료』, 2015.5.22.).

토교통부는 ‘권리금 감정평가 기준’을 고시하고 있다.³⁵⁾ 이 기준에 의하면, 권리금 특성에 따른 자료수집·정리 등 권리금 감정평가의 절차와 감정평가 일반에서 활용하는 3방식에 따른 유·무형재산 평가방법 등을 구체적으로 정하고 있는 바,³⁶⁾ 유형재산과 무형재산을 구분하여 평가하는 것이 적절하지 않은 경우에는 일괄하여 감정평가 하도록 하고 있으며, 이 경우에도 유형재산가액과 무형재산가액을 구분하여 표시할 수 있도록 하고 있다.³⁷⁾

Ⅳ. 권리금 회수기회 보장제도의 문제점과 개선방향

1. 임대인의 방해금지 예외규정 관련

상가임대차법 제10조의4 제1항에서는 임대인의 방해행위 금지규정을 두면서, 동항 단서에는 ‘제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다’라고 규정하여, 임대인이 임차인의 권리금수수를 못하게 할 수 있는 예외를 규정하고 있다.

그런데 이 규정은 원래 임대차계약 갱신 거절사유 요건을 규정한 것인 바, 이를 임차인이 신규임차인으로부터 권리금을 수수하지 못하게 하는 것은 부당하다. 이렇게 규정하면 임차인은 보증금보다 더 많은 권리금을 잃게 되기 때문이다.³⁸⁾

35) 국토교통부, “‘권리금 감정평가 기준’ 고시 6월 11부터 시행”, 「보도참고자료」, 2015.6.11.

36) 여기에서 말하는 3방식이란, 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식, 수익성의 원리에 기초한 수익방식 등을 말한다.

37) 유형재산(영업시설, 비품, 재고자산 등) 감정평가는 원가법을 적용, 원가법 적용이 곤란하거나 부적절한 경우 거래사례비교법 등으로 하고, 무형재산(거래처, 신용 등) 감정평가는 수익환원법을 적용, 이를 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우 거래사례비교법이나 원가법 등으로 감정평가 하도록 하고 있다(국토교통부, 전제 보도참고자료, 1면.).

38) 뉴스와이어 (2013.12.12.자), “올해 서울 점포 권리금, 금융위기 이후 ‘최고치’”, (http://media.daum.net/press/newsview?newsid=2013121208_5809491)에서, “올해 서울에서 매물로 등록된 점포 8,191개를 조사한 결과 평균 보증금(면적 146㎡ 기준)은 5,668만원, 평균권리금은 1억2,753만원”이라고 한다.

이와 관련하여, 임차인이 동법 제10조 제1항 각호의 사유에 의해 권리금을 전혀 회수하지 못하는 것이 아니라 임차인이 임대인에 대하여 지급한 바닥권리금에 대해서는 반환 받을 수 없는 것으로 하고, 신규임차인으로부터는 시설권리금과 영업권리금 등은 일정정도 회수할 수 있도록 기회를 부여하는 것이 바람직하다는 견해도 있고,³⁹⁾ 제10조 제1항 제6호의 ‘임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우’와 동조 동항 제7호의 각목의 경우도 임대인이 임차인에 대하여 영업상의 손해에 대한 배상책임을 규정하는 것이 바람직하다는 견해도 있지만,⁴⁰⁾ 이에 대한 해결책으로서는 오히려, 제10조 제1항 제3호의 “서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우”만을 예외규정으로 하는 것이 타당하다고 본다.⁴¹⁾

2. 표준권리금계약서 권장 관련

1) 표준권리금계약서의 사용 및 신고 의무화

앞에서 살펴본 바와 같이, 개정 상가임대차법에서는 권리금회수기회 보장과 관련하여 표준권리금계약서의 작성을 권고하는 규정을 제10조의6에 신설하고, 국토교통부에서는 ‘상가건물 임대차권리금 계약서’를 정하여 제공하고 있다.

그런데 표준권리금계약서의 작성을 권장하는데 그치면 규제의 실효성이 떨어지게 되므로, 권리금계약에 있어서 표준권리금계약서를 의무적으로 작성하도록 해야 한다.⁴²⁾ 나아가 표준권리금계약서에 의한 권리금계약 내용을 관할 세무서에 신고하도록 해야 한다.

39) 김영두·위계찬, 전계 보고서, 88면.

40) 권오승, 전계논문, 129면; 김재완, 전계논문, 112면.

41) 다만, 제7호 각목의 경우에는 나중에 설명하는 바와 같이, ‘정당한 사유로서의 재건축·재개발’의 문제로 보아 별도의 해결책을 강구하는 것이 바람직하다.

42) 이미 많은 연구에서 이러한 지적이 있었음에도 불구하고(예컨대, 권오승, 전계논문, 130면; 신동환, 전계논문, 117면; 이동률, 전계논문, 55면; 조장우·김홍택·배병일, “상가건물임대차에서의 권리금 보호에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』 제28권 제2호, 대한부동산학회, 2010, 204면), 도입하지 않은 것은 입법상의 불비이다.

표준권리금계약서 사용을 의무화하고 권리금계약을 신고하도록 하면 권리금의 수수 사실과 그 금액 및 권리금계약의 내용을 명확히 할 수 있어 이면계약을 방지할 수 있고, 이를 통해 임차인과 임차인이 되려는 자간의 권리금계약을 체결하는데 참고할 수도 있고, 신고된 권리금계약의 내용을 가지고 임대인의 손해배상액 산정기준으로도 활용할 수 있게 된다.⁴³⁾

따라서 상가임대차법 제10조의6을 “...권리금 계약을 체결하는 때에는 표준권리금계약서를 사용하여야 한다. 이 경우 신규임차인은 표준권리금계약서를 관할세무서장에게 신고하여야 한다”라고 개정해야 한다.⁴⁴⁾

2) 표준권리금계약의 임대인에의 통지

상가임대차법 제10조의6에 의하여 국토교통부와 법무부가 제공하고 있는 ‘표준권리금계약서’를 살펴보면 임대인과 관련된 기재사항이 존재하지 않는다. 설령 임대인이 권리금을 수수하지 않는다 하더라도 임대인은 임차인과 신규임차인의 권리금계약의 내용을 파악할 수 있어야 한다. 왜냐하면 현재의 임대차계약이 종료되는 시점에 현재의 신규임차인이 임차인이 되므로, 임대인이 임차인에게 손해배상을 해야 하는 경우 손해배상의 기준이 되는 권리금의 내용⁴⁵⁾을 임대인이 미리 알 수 있어야 하기 때문이다. 그러므로 표준권리금계약서에 의하여 권리금계약이 체결되면 계약서사본을 임대인에게 교부하도록 함으로써 임대인에게 권리금계약사실을 통지해야 한다.⁴⁶⁾

3. 임대차기간 갱신요구권 행사기간의 연장

43) 이동률, 전계논문, 55면.

44) 동지 : 김재완, 전계논문, 113면. 표준권리금계약서의 신고제도를 통하여 그동안 탈세의 대상이 되었던 권리금을 소득세법 제21조의 적용을 받는 과세소득으로 파악하여 세금도 징수할 수 있을 것이다(동지 : 김정욱, 전계서, 13면).

45) 동법 제10조의4 제3항은 “...이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다”라고 규정하고 있다.

46) 표준권리금계약서에 임대인이 확인할 수 있도록 임대인 확인란을 마련하는 것이 바람직하다는 견해도 있다(신동환, 전계논문, 119면).

상가임대차법 제10조는 임대인과 임차인간에 특별한 사유가 존재하지 않으면 임차인은 임대인에 대하여 계약의 갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유없이 거절할 수 없도록 하고 있으며, 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위 내에서 행사할 수 있도록 하고 있다.

계약갱신기간에 대하여 학설은, 외국의 입법례도 영국은 7년,⁴⁷⁾ 프랑스는 10년으로 되어 있으며,⁴⁸⁾ 우리나라의 계약갱신기간 5년은 임차인이 투자한 권리금을 회수하는데 짧은 기간이어서 심각한 영업손실을 초래하고 있으므로 계약갱신 가능기간을 '7년 내지 10년'으로 연장해야 한다고 한다.⁴⁹⁾ 최근의 한 조사에서도, 임차인의 계약갱신요구권 행사기간은 7년이 적정하다는 응답이 65.3%에 이르는 것으로 조사되고 있다.⁵⁰⁾

생각건대, 임차인의 권리금회수 기회보장 차원에서 상가임대차법 제10조 제2항의 계약갱신요구권의 행사기간은 최소한 7년으로 연장하도록 개정할 필요

47) 영국의 경우 영업용임대차는 최초 3년을 초과하지 않는 임대차계약이 체결되는 것이 일반적이나, "The Landlord and Tenant Act 1954" 제24조 제1항은, 임대차기간이 만료하는 시점에 임차인은 임대인에 대하여 새로운 임차권을 요구할 수 있으며, 만일 임대인이 임대차갱신요청이 있는 때로부터 2월내에 갱신을 거절하는 때에는 임차인은 법원에 새로운 임차권을 신청할 수 있고, 법원은 임차인의 계약갱신 신청이 임대차법 제30조 제1항의 사유에 해당하지 않는 한 임대차계약갱신 신청을 받아들이며, 특별한 사정이 없는 한 당사자의 공평을 고려하여 임대차계약갱신에 의한 임대차계약 기간을 7년으로 하고 있다(소재선, 전게서, 36면 이하 참조).

48) 프랑스는 상법 제1권 제4편 영업편 제5장 상사임대차에 점포임차인의 보호에 관한 규정을 두고 있는 바, 임차권은 영업을 구성하는 무형의 요소로 보고, 영업용건물의 임대차계약은 최소한 9년으로 하고 있으며, 이는 당사자의 합의에 의해서도 축소할 수 없다고 한다(Art. L. 145-4 et L 145-15 Code de commerce; 소재선, "프랑스부동산법상 부동산임대차·부동산중개·부동산조합의 구조와 특성", 「토지공법연구」 제40집, 한국토지공법학회, 2008, 508면; Michel Pédamon, 「Droit commercial, -Commerçants et fonds de commerce-」 2th, Dalloz, 2000, p.240).

49) 학자에 따라서, 7년 내지 10년으로 연장하자는 견해(권오승, 전게논문, 125면; 김재완, 전게논문, 111면) 9년으로 연장하자는 견해(유용순, 전게논문, 285), 기간을 명시하지 않는 견해(조장우·김홍택·배병일, 전게논문, 203면), 10년으로 연장하자는 견해(김제완, "권리금의 법적 성격과 보호방안(토론문)", 「정책세미나 발표자료」, 국회 민생정치연구회, 2015.4, 39면) 등으로 나뉘고 있다.

50) 이동률·임윤수·이기희, 「상가건물임대차보호법 및 제도 개선방안 연구」, 소상공인진흥원, 2013, 61면.

가 있다. 원래 이 규정은 권리금회수기회를 보장하기 위한 규정은 아니지만, 임차인은 계약갱신요구권을 행사하여 일정기간동안 임대차기간을 확보함으로써 계속적으로 영업활동을 할 수 있고 이를 통하여 임차인이 투하한 권리금을 회수할 수 있는 기회를 가질 수 있는 바,⁵¹⁾ 이러한 계약갱신기간의 확보가 임차인의 권리금 회수기회 보장제도로서 가장 본질적인 것이라고 할 수 있을 것이다.

4. 인프라구축 관련

1) 권리금 정의규정의 개정

상가임대차법 제10조의3 제1항의 권리금 정의규정에서는 “...임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다”라고 하면서, 동조 제2항에서는 “권리금계약은 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다”라고 규정함으로써, 같은 조 내에서 권리금을 수수할 수 있는 자를 달리 정하고 있다.

한편, 동법 제10조의4 제1항 제1호에는, 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료시까지 “임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 추천한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위”를 금지하고 있다.

말하자면, 동법 제10조의3 제1항에서는 임대인이 권리금을 수수할 수 있는 자의 범주에 포함되나, 동법 제10조의3 제2항과 제10조의4 제1항 제1호에서는 임대인은 권리금 수수의 주체가 되지 않는 구조를 취하고 있는 것이다.

생각건대, 지금까지 학설상 바닥권리금의 경우 임대인이 수수할 수 있는 것으로 이해하여 왔고, 이와 같이 이해한다면 바닥권리금의 경우 그 수수의 상대방은 신규임차인과 임대인이 되고, 이는 임대인에게 계약갱신요구기간 동안

51) 상가임대차법은 2013년 8월 개정을 통하여, 동법의 적용대상에서 제외되는 임대차에 대하여도 ①임차인에게 계약갱신요구권을 인정하고 있고, ②임차인에게 대항력도 인정하고 있다.

의 신규임차인의 영업의 계속을 보장하는 것으로 볼 수 있다. 또한 임차인만이 권리금을 수수할 수 있도록 하면, 부담은 임대인이 지면서 수익은 임차인이 취하는 결과가 되어 부당하므로 이러한 문제점을 해결하기 위하여 동조 제1항 제1호를 삭제하는 것이 바람직하다는 견해도 있다.⁵²⁾

현실적으로 임대인도 권리금을 수수하고 있다는 점에서 보면 위 견해도 경청할만 하지만, 장소적 이점의 대가로 지급되는 바닥권리금은 임대료(보증금)에 반영되는 것이 옳으며, 그 명칭 여하를 불문하고 강행법규로 금지하는 것이 타당하다고 본다.⁵³⁾ 만약 이같이 한다면 장소적 이점의 대가인 바닥권리금의 수수대상은 임대인이 될 것이나, 이는 보증금이지 권리금이 아니라고 보아야 하므로 동법 제10조의3 제1항 권리금 정의규정에서 ‘임대인’을 제외시키는 것이 옳을 것이다. 따라서 동제 제1항은 “...임차인과 신규임차인이 되려는자 사이에 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다”라고 개정하는 것이 바람직하다.⁵⁴⁾

2) 전담 분쟁조정기구 설치

임차인이 임대인에게 제기하는 보증금반환청구소송의 경우에는 소액사건심판법 제6조, 제7조, 제10조, 제11조의2를 준용하도록 하는 특례조항을 두고 있지만(상가임대차법 제18조), 권리금에 대하여는 이러한 준용규정이 없다. 한편, 2014년 11월에 제안된 김진태의원 발의안에서는 차임이나 권리금 분쟁을 해결하기 위하여 전국 17개 시·도에 상가건물임대차분쟁조정위원회를 설치하도록 하는 조항이 있었고 이를 통합한 법안심사소위원회의 안에도 들어있었지만,⁵⁵⁾ 개정 상가임대차법에서는 도입하지 않았다.

52) 신동환, “상가임대차보호법상 권리금에 관한 문제점과 개선방안”, 『법학연구』 45집, 전북대학교 법학연구소, 2015.9, 115면.

53) 동지 : 제철웅, 전계 발표자료, 13면.

54) 국토교통부에서 마련한 권리금표준계약서도 “임차인과 신규임차인이 되려는자는 아래와 같이 권리금계약을 체결한다”로 시작하고 있어서(국토교통부, 전계 “27일부터 권리금 표준계약서 다운로드 가능”, 『보도자료』, 2015.5.27., 별첨자료 참조), 권리금계약은 임차인과 신규임차인이 체결하는 것을 전제로 하고 있는 것으로 보인다.

권리금을 포함한 상가임대차관련 분쟁은 그 특성상 분쟁조정기구에서 당사자간 화해를 통하여 원만한 해결을 유도하는 것이 부작용을 최소화할 수 있을 뿐만 아니라, 당사자 모두 만족할 수 있을 것이다. 그러므로 상가건물임대차분쟁조정위원회를 설치하는 것이 바람직하다.⁵⁶⁾ 나중에 살펴보는 바와 같이, 권리금 수수를 금지하기 위하여 ‘한시적 권리금제도’를 도입할 경우, 당분간은 권리금 관련 분쟁이 매우 많아질 것이기 때문이다.

5. 정당한 사유로서의 재건축·재개발 관련

상가임대차법 제10조 제1항 제7호에서는 임대인은 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축을 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우에는 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다고 규정하고 있다.⁵⁷⁾ 따라서 재건축, 재개발을 위하여 건물을 철거하는 경우 임차인의 계약갱신요구권 행사가 불가능하게 되며, 현실적으로 임대인은 이 규정을 악용하여 임차인에게 건물의 인도를 요구할 수 있고, 이 경우 임차인은 권리금을 주장할 수 없는 상황이 발생된다. 상가건물의 재건축·재개발은 민법적 측면에서 계약갱신거절, 상가권리금 회수의 적용 제외로서, 임차인의 권리금회수 기회제도화의 실효성을 제약하는 요인으로 작용하고 있으며, 공법적 측면에서는 사인의 영업손실보상과 관련이 있다.⁵⁸⁾

55) 2014년 9월 법무부의 연구보고서에서도 상가건물임대차분쟁조정위원회의 설치가 필요하다고 하고 있다(정명운·이준우·이준호·허강무, 「상가 권리금 회수기회보장 등 임차인보호를 위한 상가건물임대차보호법 개정방안 연구」, 한국법제연구원, 2014.9, 70-77면).

56) 현재 권리금에 관한 분쟁이 매년 1만 5천여건 이상 법률구조공단이나 한국소비자원에 접수되고 있는 바(머니투데이 2014.2.3. 기사 참조), 분쟁조정위원회를 설치할 수 없는 경우, 법률구조공단에서 전담하도록 규정하는 것도 하나의 방법이 될 것이다. 현재 법률구조공단은 본부와 전국 18개 지부, 40개 출장소, 63개 지소를 두고 있어서 조직이나 능력 면에서는 충분하다고 생각된다.

57) 동법 제10조 제1항 7호. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우. 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우. 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우. 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우.

우선, 현행 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’에서 정하고 있는 영업손실 보상 4개월의 기준은 현실적으로 임차인의 영업손실을 충당할 수 없으며, 또한 권리금을 포함하고 있지 않아 보완이 필요하다. 보완책으로서는, 권리금이 있는 경우에는 현행 영업손실 보상기준으로 산정한 금액에 ①‘감정평가에 관한 규칙’ 제23조에서 “영업권, 특허권, 실용신안권, …그 밖의 무형자산을 감정평가할 때에 수익환원법을 적용”하도록 하고 있으므로, 이를 적용한 상가권리금 적정가액으로 산정한 금액을 지급하는 방안(영업보상금액+권리금 적정금액)과 ②영업손실 보상기준으로 산정한 금액과 상가권리금 적정가액으로 산정된 금액 중 임차인이 선택하게 하여 지급하는 방안(선택형)이 있을 수 있다. 이외에 ③으로서 임차인이 ①과 ②의 금액을 받지 않고, 재개발·재건축 지역의 상가에 우선분양권을 받도록 하는 방안도 가능하다.⁵⁹⁾

다음으로, 임대인 개인의 사정으로 해당 임차건물을 재건축하는 경우 임대인의 권리금 수수 여부를 불문하고 비용상환청구권의 포기나 특약과는 상관없이 임차인의 지속적인 영업활동을 할 수 있도록 최초 수수한 권리금에 상응하는 이전비용을 지급하도록 하는 것이 바람직하다. 반면에, 임대인이 재건축 후 건물에서 임차인에게 지속적으로 영업활동을 할 수 있다는 계약을 체결한 경우 임대인에게 ‘도시 및 주거환경 정비법’에서 정하고 있는 용적율에 관한 특례(제40조의2)를 적용하여 용적율 인센티브를 부여하는 것도 하나의 해결방안이 될 수 있을 것이다.⁶⁰⁾

6. 보다 궁극적인 권리금 문제 해결방안

법무부의 권리금 관련 규정에 대한 상가임대차법 개정의견에 의하면, 임대인에게 협력의무를 부과하고 이를 위반하면 손해를 배상하도록 함으로써 임차인은 신규임차인에게 권리금을 회수할 기회를 제공할 수 있다고 그 개정취

58) 공법적 측면에서 손실보상에 관한 대표적인 연구로서, 심종진, “상가세입자 보호를 위한 손실보상의 입법 개선방안 연구”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2015. 2. 참조.

59) 다만, 이 경우 권리금표준계약서에 의한 계약서가 있고, 권리금에 대하여 관할 세무서에서 신고한 경우에 한하여 인정하도록 하여야 할 것이다.

60) 정명운, 전계논문, 4면.

지를 설명하고 있다.

통상적으로 권리금은 시장에서 임대인이 임차인에게 권리금을 지급하기로 한 자와 계약을 체결하였기 때문에 형성되었고, '폭탄돌리기'로 표현되는 권리금침해는 임대인이 임차인과 신규임차인의 관계를 임의적으로 단절시킴으로써 발생된다고 보고, 권리금 거래의 선순환구조가 단절되지 않도록 임대인에게 협력의무를 부과함으로써 임차인이 임대차종료시 당시의 권리금을 지급받을 수 있는 기회를 제공하였다고 설명하고 있다.

생각건대, 사적자치의 원칙에서 보면 권리금계약은 유효하므로 권리금계약 자체를 무효로 볼 수 없다는 것이 민법상 통설적 입장이다. 그러나 현실적으로 볼 때 권리금은 폭탄돌리기식 관행, 임대인의 횡포 등으로 말미암아 많은 문제점을 가지고 있고, 용산참사사건에서 이를 잘 보여주고 있다. 이런 이유로 상가임대차법상 권리금 회수기회 보장제도가 도입되었고, 이제는 권리금이 법적으로 보호되는 권리가 되었다. 이 제도의 도입으로 우리나라에서 권리금의 수수라는 관행이 계속적으로 유지될 것이며, 법적으로 보호받는 권리로 인정받게 되었다.

그러나 현실적으로 권리금은 임대보증금을 넘는 고액으로 형성된 경우가 많고, 임대인이 권리금액수가 정확히 얼마인지 모르는 경우도 많으며,⁶¹⁾ 임차인이 주장하는 권리금은 전임차인이 전전임차인에게 지급한 권리금보다 고액일 가능성이 높으며, 권리금은 건물소유자인 임대인의 의사와 관계 없이 임차인들 간에 주고받은 금전이며, 임차인간에 자신들 임의로 권리금의 액수를 정하는 경우가 대부분인데 이러한 권리금에 대하여 임대인에게 일정부분 책임을 부과하는 것은 임대인의 소유권에 대한 심각한 침해가 될 수 있다는 지적도 있다.⁶²⁾ 권리금에 대한 세금은 납부되지 않는 경우가 많고, 만약 임대인이 권리금을 수수하는 경우 세금탈루를 목적으로 임대차 보증금액은 줄여서 신고하는 대신 권리금으로 보충하는 불법적인 방법을 택할 가능성도 있다. 권리금이 이런 형태의 금전이라고 한다면, 권리금은 불법적이거나 탈법적인 요소

61) 이 문제는 앞에서 설명한 바와 같이, 표준권리금계약서 작성을 의무화하고 권리금계약내용을 임대인에게 통지하도록 개정하면 해결될 수는 있다.

62) 이충훈, 전제 "권리금 문제의 해결을 위한 방안", 38면.

가 많이 내포되어 있는 것이므로, 폭탄돌리기 식의 권리금 수수관행은 당분간은 보호대상이 될 수 있겠지만 언젠가는 없어져야 할 것이라고 해야 한다.

권리금 수수는 언젠가는 없어져야 할 것이라는 것을 전제로 한다면, 권리금 제도의 궁극적인 처방이 필요하다고 할 것이다. 단기적으로는 권리금에 대하여 엄격한 과세를 함으로써 점차적으로 권리금 수수관행이나 권리금 액수를 줄여나가도록 해야 하고, 중장기적으로는 한시적 권리금제도를 도입함으로써 10여년 후에는 권리금수수 자체를 금지해야 할 것이다.

1) 권리금에 대한 엄격한 과세(단기적 과제)

상가임대차법이 권리금을 법제화하면서 권리금신고는 포함하지 않고 있는 것은 앞에서 살펴본 바와 같다. 임대인이 임차인에게 권리금을 받는 이유는 임대차보증금이나 차입에는 세금이 부과되지만 당사자간의 합의만 존재하고 객관적인 증거가 남지 않는 권리금에는 세금부과가 어렵다는 점을 악용하여 세금탈루의 목적이 있는 경우가 대부분이라 할 것이다. 또한 임차인이 인차인이 되려는 자에게 권리금을 받는 경우에도 권리금을 받았다는 객관적인 증거가 없으므로 권리금에 대한 세금부과가 어렵다는 점을 악용하여 세무서에 신고하지 않는 것이 일반적이다.

물론 상가권리금은 현행 소극세법상 기타소득의 하나로서 과세대상이 된다. 그러나 권리금에 대하여 과세하려면 권리금에 대한 정확한 조사가 이루어져야 하는데, 우리나라에서는 권리금에 대한 정확한 조사를 한 바도 없고 정확한 정보를 가지고 있지도 않다. 상가임대차법상 '표준권리금계약서'의 작성도 의무적이 아닌 권장에 그치고 있고, 더욱이 권리금계약 내용을 관할세무서에 신고하도록 하지도 않고 있다.

만약 권리금에 대하여 엄격히 신고하도록 하고 예외 없이 과세한다면 권리금 수수나 권리금액이 현저히 줄어들 가능성이 매우 높다. 그러므로 권리금 표준계약서의 의무사용, 관할세무서에의 신고의무화 등을 규정해야 한다.

2) 한시적 권리금제도의 도입(장기적 과제)

장기적으로는 상가임대차법을 개정하여 권리금 수수 자체를 금지시켜야 한다. 임대인이 권리금을 수령한 경우 보증금에 편입시키는 간주규정을 두고, 임차인과 임차인이 되려는 자간에 신규로 권리금을 수수하는 것은 금지시켜야 한다. 기존에 수수한 권리금 문제를 어떻게 해결할 것인가가 문제되는데, 기존에 지급한 권리금에 대하여는 한시적으로 권리금을 수수할 수 있도록 유예기간을 두어 점차적으로 권리금을 줄여야 하며, 권리금을 줄이는 방식은 권리금 신고제도와 세금부과제도를 병행하면서, 궁극적으로 임대차기간 갱신제도를 통하여 권리금문제를 줄여나가야 할 것이다.

한시적으로 권리금을 수수할 수 있도록 하는 유예기간은 10년 정도가 적당할 것이다.⁶³⁾ 제도가 시작된 후 10년 정도 지나면 대부분의 권리금이 사라질 것이지만, 만약 한시적 유예기간이 종료하는 시점에서 권리금이 남는다면, 권리금 평가기준에 따라서 평가하고 해결하도록 하면 될 것이다.⁶⁴⁾

V. 결론

지금까지 상가임대차법상 권리금 회수기회 보장제도를 개관하고 그 문제점과 개선방향에 대하여 살펴보았다. 개정된 상가임대차법은 임차인의 부당한 권리금 회수기회 침해를 방지하고, 사후적 구제를 강화하기 위하여 3가지 방향에서 권리금 보호방안을 마련한 것으로 생각된다. 말하자면 첫째로 임차인의 권리금 회수기회 보호강화(사전적 보호), 둘째로 임대인에 대한 권리금 피해구제방안 마련(사후적 보호), 셋째 지속가능한 권리금보호를 위한 인프라 구축이 기본방향이라 할 수 있을 것이다. 그러나 위와 같은 권리금 보호제도는 본질적으로 권리금 문제를 해결하는데 충분하지 않다고 생각된다.

63) 2000년에 전면 개정된 '장사에 관한 법률'에서 '한시적 매장제도'를 도입하였고 이로 인하여 현재 화장율이 85%이상 되는 등 매장문화가 급속히 감소하고 있는 것은 좋은 시사가 될 것이다.

64) 권리금 측정방안에 관한 연구로서, 이성영, "상가권리금 제도화 방안 모색에 대한 소고-권리금 측정방안을 중심으로-", 「부동산포커스」 제83호, 한국감정원 부동산연구원, 2015.4. 42-49면이 있다.

본고는 권리금의 회수기회 보장과 관련하여 다음과 같은 개선방안을 제시하고 있다. 첫째, 임대인의 방해금지 예외규정으로서 상가임대차법 제10조 제1항 각호의 임대차 갱신 거절사유 요건을 그대로 적용하고 있는 바, 이는 제3호의 “서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우”만으로 한정해야 한다. 둘째, 표준권리금계약서의 사용을 의무적으로 사용하도록 하고, 이를 관할 세무서에 신고하도록 해야 하며, 권리금 계약 내용을 임대인에게 통지해야 한다. 셋째, 임대차계약 갱신요구권 행사기간을 현행 5년에서 최소한 7년으로 연장하도록 개정해야 한다. 넷째, 상가임대차법 제10조의3 제1항의 권리금 정의규정을 “...임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다”로 개정하여 임대인을 권리금 수수 주체에서 제외함으로써, 동조 제2항, 제10조의4 제1항 제1호와 균형을 유지해야 한다. 다섯째, 상가권리금 관련 전담 분쟁조정기구를 설치해야 한다. 여섯째, 상가임대차법 제10조 제1항 제7조의 재건축·재개발과 관련하여 권리금을 회수할 수 있는 방안을 마련해야 한다. 일곱째, 보다 궁극적인 권리금 문제를 해결하기 위하여 단기적으로는 권리금에 대한 엄격한 과세정책을, 장기적으로는 10년 정도의 한시적 권리금제도를 도입하여 한시적 유예기간 후에는 권리금 수수 자체를 금지하는 것이 바람직하다.

참고문헌

- 곽윤직, 「채권각론」, 박영사, 1999.
- 김영두·위계찬, 「상가점포의 권리금에 관한 연구」(연구용역보고서), 법무부, 2009.
- 김정욱, 「권리금에 대한 법경제학적 접근」, 한국개발연구원, 2011.
- 김형배·김규완·김명숙, 「민법학강의」(제14판), 신조사, 2015.
- 소상공인시장진흥공단, 「2013년 전국소상공인 실태조사」, 2013.10.
- 소재선, 「상가건물임대차법」, 경희대학교 출판국, 2005.
- 이동률·임윤수·이기희, 「상가건물임대차보호법 및 제도 개선방안 연구」, 소상공

- 공인진흥원, 2013.
- 이성영, “상가권리금 제도화 방안 모색에 대한 소고-권리금 측정방안을 중심으로-”, 「부동산포커스」 제83호, 한국감정원 부동산연구원, 2015.4.
- 이충훈·허명국, 「상가임대차 권리금 계약에 관한 현황과 정책방향」(연구용역 보고서), 국회입법조사처, 2009.
- 정명운·이준우·이준호·허강무, 「상가 권리금 회수기회보장 등 임차인보호를 위한 상가건물임대차보호법 개정방안 연구」, 한국법제연구원, 2014.9.
- KDI, 「권리금에 대한 법경제학적 접근」, 2011.
- 경국현·백성준, “시장관계성에 기초한 상가권리금의 재조명”, 「부동산 연구」 제22집 제1호, 한국부동산연구원, 2012.
- 권영수, “상가건물임차인의 행태분석에 관한 연구-권리금을 중심으로”, 「법학 연구」 제39집, 한국법학회, 2010
- 권오승, “상가건물의 권리금에 관한 연구”, 「비교사법」 제17권 제5호, 한국비교사법학회, 2010.
- 김서기, “권리금계약에 관한 일고찰”, 「안암법학」 제42권, 안암법학회, 2013.
- 김영일, “임대차에 있어서 권리금을 둘러싼 제문제”, 「재판자료」 제32집, 법원행정처, 1986.
- 김재완, “재개발사업에서 상가임차인에 대한 권리금을 포함한 영업손실 보상”, 「민주법학」 제46호, 민주주의법학연구회, 2011.
- 김제완, “권리금의 법적 성격과 보호방안(토론문)”, 「정책세미나 발표자료」, 국회 민생정치연구회, 2015.4.
- 박상현, “상가권리금의 보상과 평가”, 「부동산연구」 제21집 제3호, 한국부동산연구원, 2011.
- 박성규, “상가권리금에 대한 법경제학적 고찰”, 「공간과 사회」 제24권 제3호, 한국공간환경학회, 2014.
- 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 「민사법학」 제26호, 한국민사법학회, 2004.
- 소재선, “프랑스부동산법상 부동산임대차·부동산증개·부동산조합의 구조와 특성”, 「토지공법연구」 제40집, 한국토지공법학회, 2008.

- 신동환, “상가임대차보호법상 권리금에 관한 문제점과 개선방안”, 『법학연구』 45집, 전북대학교 법학연구소, 2015.9.
- 심종진, “상가세입자 보호를 위한 손실보상의 입법 개선방안 연구”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2015.2.
- 유용순, “상가권리금보호에 관한 연구”, 『법과정책』 제20집 제2호, 제주대학교 법과정책연구원, 2014.
- 이동률, “권리금에 관한 연구”, 『중앙법학』 제12집 제4호, 중앙법학회, 2012.
- 이봉림, “상가건물 임대차에서의 권리금 보호에 관한 연구”, 『공공사회연구』 제5권 제1호, 한국공공사회학회, 2015.
- 이충훈, “권리금 문제의 해결을 위한 소고”, 『법제연구』 제47호, 한국법제연구원, 2014. 12.
- 이충훈, “권리금 문제의 해결을 위한 방안”, 『부동산 포커스』 제83호, 한국감정원 부동산연구원, 2015. 4.
- 임윤수·권영수, “상가건물임차인의 권리금에 관한 연구”, 『법학연구』 제22집, 한국법학회, 2006.
- 임윤수·신승만·이석근, “상가권리금의 거래형태 분석 및 법제화 방안”, 『법학연구』 제56집, 한국법학회, 2014.
- 정명운, “상가세입자 권리금회수기회 보장을 위한 상가건물 임대차보호법 개정안 관련 법제이슈”, 『법제이슈브리프』 vol. 1, 한국법제연구원, 2015.5.
- 제철웅, “건물소유자와 신규 임차인 간 권리금의 합리적 조정방안”, 『정책세미나 발표자료』, 국회 민생정치연구회, 2015.4.
- 조장우·김홍택·배병일, “상가건물임대차에서의 권리금 보호에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』 제28권 제2호, 대한부동산학회, 2010.
- 최현태, “상가건물임대차상 권리금계약의 통제”, 『한양법학』 제23권, 한양법학회, 2012.
- Michel Pédamon, Droit commercial, -Commerçants et fonds de commerce-, 2th, Dalloz, 2000.
- 국토교통부, “27일부터 권리금 표준계약서 다운로드 가능”, 『보도자료』, 2015.

5.27.

국토교통부, “‘권리금 감정평가 기준’ 고시 6월 11부터 시행”, 「보도참고자료」,
2015.6.11.

법무부, “상가건물임대차 표준계약서로 분쟁 예방 강화”, 「보도자료」(2015.5.22.).

[Abstract]

A Study on the Guarantee of Opportunity to collect Commercial Store Real Estate Premium

Im, Ju-Ri

Ph.D. Course, Dept of Law, Jeju National Univ.

Kim, Sang-Chan

Ph.D. in Law, Professor, Jeju National Univ. Law school

The amendment of Commercial Store Lease Protection Act (hereinafter, the ‘Act’) dated May, 2015, provided measures to protect the real estate premium of commercial shops in three dimensions to prevent unfair infringement of premium collection opportunity of lessees and reinforce follow-up remedies. First is to improve the protection of lessees’ premium collection opportunities. Second is to set up a remedy for premium damage of lessees. Third is to establish infrastructure for sustained premium protection. However, such premium protection schemes are insufficient in its nature to resolve the commercial store premium issue. In this situation, the study presented the following improvements regarding the protection of such premium collection opportunity.

First, since the Act is about exceptions of lessee disturbance prohibition

and all of the reasons to deny lease renewal in Article 10(1) are accepted, and which is not appropriate; the paragraph 3 should be limited to 'the cases where the lessor agreed to provide corresponding compensation to the lessee under mutual consultation'. Second, it should be obliged to use the standard agreement on premium and declare it to a competent tax office. And the premium contract details should be notified to lessor. Third, Article 10(2) of the Act should be amended to extend the period of lessee's contract renewal demand right exercise from 5 years to at least 7 years. Forth, the premium definition of Article 10-3(1) should be revised that '... refers to the payment made in cash, etc. between the present lessee and new lessee in addition to deposit and balance' to exclude a lessor from premium-receiving parties. By doing so, it should strike a balance with the paragraph 2 of the Article and Article 10-4(1)1. Fifth, a devoted dispute settlement agency needs to be installed for commercial store real estate premium issues. Sixth, concerning the reconstruction and redevelopment of Article 10(1)7 of the Act, a method should be established to collect real estate premium. Seventh, for more fundamental solution for this premium issue, such premiums would need to be taxed strictly for the short term while introducing a premium scheme for a limited period of 10 years, for example. In this manner, it is desirable to prohibit premium exchange itself after the certain set grace period.

Key words : Commercial Store Lease Protection Act, lessor, lessee, real estate premium of commercial store, premium collection opportunity, standard agreement on premium, right to contract renewal demand, temporary premium scheme