

# 상가임대차의 현황 및 임차인보호규정에 대한 연구

남영우\*·이재국\*\*

## I. 서론

최근 우리나라에서는 주택시장의 장기안정화와 저금리로 인해서 상가 등 수익형 부동산투자에 대한 관심이 높아지고 있다. 하지만 상가투자에 대한 관심이 높아지면서 임대인과 임차인 사이의 분쟁이 증가하고 있다. 특히 해외 선진국에 비해서 임차인이 보호규정이 미흡하다는 주장이 강하게 제기되고 있다. 최근 상가임대차보호법의 개정을 통해서 권리금의 보호규정이 명문화된 사례에서 볼 수 있듯이 앞으로도 임차인에 대한 보호규정은 점차 강화될 것으로 예상된다. 따라서 노후대비 등을 목적으로 상가투자를 계획하고 있는 투자자라면 상가임대차의 현황과 보호규정의 변화과정 등에 대한 이해가 필요할 것으로 사료된다.

본 연구에서는 현재 상가임대차의 현황을 살펴보고 상가임대차보호법을 중심으로 현행 임차인 보호규정 및 문제점을 분석한다. 또한 향후 임차인 보호규정의 방향성을 확인하기 위해서 프랑스, 영국, 일본 등 선진국가의 임차인 보호규정을 통해서 시사점을 도출한다. 마지막으로 우리나라의 임차인 보호를 적절한 개선방안을 제시한다. 상가임차인 보호규정에 대한 명확한 정립은 임차인은 물론 투자를 계획하고 있는 임대인의 불확실성 제거를 위해서도 필요할 것으로 사료된다.

## II. 상가임차인의 임대료 현황

우리나라의 상가임차인의 현황분석을 위해서 먼저 임대료 추이를 분석하였다. 2013년 조사한 실태조사에서 전통시장을 포함한 임차인기준 임대보증금은 전세의 경우 4,982만원이며 보증부 월세의 경우 5,194만원으로 나타났다. 월세는 보증부월세의 경우 115만원이며 무보증부 월세의 경우 106만원으로 나타났다. 보증금은 상권별로는 중심상권, 일반상권, 전통시장 순으로 나타났으며 권역별로는 전세의 경우 서울, 기타지역의 보증금이 높게 나타났다

---

\* 나사렛대학교 국제금융부동산학과

\*\* 서일대학교 건축학과

으며 보증부 월세의 경우 서울의 보증금이 3,366만원으로 가장 높고 과밀억제권역, 광역시 순으로 나타났다. 월세는 상권별로 중심상권, 일반상권, 전통시장 순으로 나타났으며 권역별로는 보증부월세의 경우 서울이 176만원으로 가장 높고 무보증부의 경우 광역시가 219만원으로 가장 높게 나타났다.

〈표 1〉 임차인기준 보증금 및 월세현황

(단위 : 만원)

| 구분기준 |                  |          | 전세    | 보증부월세 |
|------|------------------|----------|-------|-------|
| 보증금  | 입주형태별            | 전통시장 포함  | 4,982 | 5,194 |
|      |                  | 전통시장 불포함 | 2,635 | 2,725 |
|      | 상권별              | 일반상권     | 4,862 | 2,284 |
|      |                  | 중심상권     | 5,452 | 3,037 |
|      |                  | 전통시장     | 3,203 | 1,864 |
|      | 권역별<br>(전통시장 포함) | 서울       | 6,815 | 3,366 |
|      |                  | 과밀       | 4,563 | 2,819 |
|      |                  | 광역       | 4,638 | 2,390 |
|      |                  | 기타       | 5,034 | 2,376 |
| 월세   | 입주형태별            | 전통시장 포함  | 111   | 106   |
|      |                  | 전통시장 불포함 | 115   | 112   |
|      | 상권별              | 일반상권     | 93    | 75    |
|      |                  | 중심상권     | 130   | 143   |
|      |                  | 전통시장     | 80    | 72    |
|      | 권역별<br>(전통시장 포함) | 서울       | 176   | 133   |
|      |                  | 과밀       | 131   | 152   |
|      |                  | 광역       | 89    | 219   |
|      |                  | 기타       | 86    | 66    |

자료 : 2013년 상가건물임대차 실태조사 보고서

임대료의 변동을 확인하기 위해서 임대료 증가률을 살펴보면 2013년 상가건물 임대차 실태조사 결과 2010년 이전을 기준으로 이후계약을 비교할 때 전체적으로 11.2% 상승하였다. 지역별로 살펴보면 서울이 17.4%로 가장 높고 광역시, 기타지역 과밀억제권역 순으로 나타났다.

〈표 2〉 2010년 기준 전·후 계약 월세 증감율

| 구분     | 최초계약         | 현재계약         | 증감율   |
|--------|--------------|--------------|-------|
|        | 2010년 이전(만원) | 2010년 이후(만원) |       |
| 전체     | 89           | 99           | 11.2% |
| 서울     | 109          | 128          | 17.4% |
| 과밀억제권역 | 113          | 124          | 9.7%  |
| 광역시    | 75           | 84           | 12.0% |
| 기타     | 80           | 89           | 11.3% |

※ 순수 월세증가율을 파악하기 위해 실태조사대상 상가 중 최초계약과 현재계약의 보증금이 동일한 재계약 임차인을 대상으로 분석  
 자료 : 2013년 상가건물임대차 실태보고서

상가임대료 증가율을 주택임대료 증가율과 비교하기 위해서 조사기간이 유사한 시점의 증가율을 비교하였다. 분석결과 상가임대차에 대한 조사기간과 유사한 기간인 2010년 말부터 2013년 6월까지의 주택에 대한 월세가격지수 변동률은 서울이 -1%이며 수도권이 1%, 경기도가 5%로 상가임대차의 임대료에 비해서 증가율이 낮게 나타나 상가임대차의 임대료 인상부담이 높게 나타났다.

〈표 3〉 2010년 기준 전·후 계약 주택 월세 증감율

| 지 역  | 2010년 12월 | 2013년 06월 | 증감율 |
|------|-----------|-----------|-----|
| 수도권  | 98.1      | 99.4      | 1%  |
| 서울   | 99.7      | 99.1      | -1% |
| 서울강북 | 100.7     | 100.4     | 0%  |
| 서울강남 | 98.8      | 98.1      | -1% |
| 경기   | 95.2      | 100.2     | 5%  |
| 인천   | 101.3     | 98.3      | -3% |

자료 : 한국감정원

### III. 현행 임차인 보호규정 및 문제점

#### 3.1 상가임대차보호법을 통한 임차인 보호규정 (2015년 5월 이전)

상가임대차보호법은 상가건물의 임대차에서 사회적·경제적 약자인 임차인들을 보호하고 임차인들의 경제생활의 안정을 도모하기 위하여 2001년 12월 29일 제정되어, 2002년 11월 1일부터 시행된 민법의 특별법으로서 민법에 대한 특례를 규정하고 있다.\* 상가건물임대차 보호법은 상가건물 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

##### (1) 상가임대차보호법 적용대상

상가임대차보호법의 적용대상은 사업자 등록을 완료(신청)한 사업자가 사업을 목적으로 임차하여 활용하는 모든 건물로서 소득세법, 법인세법 규정에 의한 상가, 사무실, 공장, 창고 등 영업용 건물 등의 사업자등록 대상이 되는 건물을 의미한다. 특히 상가임대차보호법의 적용범위는 상가건물의 임대차에 대하여 적용되, 대통령령이 정하는 보증금액을 초과하는 임대차는 적용이 제외된다. 다만 2013년의 법 개정으로 5년을 초과하지 않는 범위 내에서 인정하고 있는 계약갱신요구권은 보증금의 규모와 관계없이 인정되고 있다.

〈표 4〉 상가임대차보호법 적용범위(영 제2조 적용범위)

| 구분                         | 법 적용 상가보증금    |
|----------------------------|---------------|
| 1. 서울특별시                   | 4억원 이하        |
| 2. 과밀억제권역                  | 3억원 이하        |
| 3. 광역시, 안산시, 용인시, 김포시, 광주시 | 2억 4,000만원 이하 |
| 4. 그 밖의 지역                 | 1억 8,000만원 이하 |

\* 상가건물임대차보호법은 2002년 제정 이래 4차례 개정되었음. '13. 8. 4차 개정에서 갱신요구권의 전면 확대 등 실질적인 내용 변경이 있었고, 1차 ~ 3차 개정은 시행시기를 앞당기거나, 알기 쉬운 법령 개정 또는 법률의 의미를 명확히 하기 위한 개정이었음.

## (2) 상가임대차보호법 상 임대료 인상제한

상가임대차보호법은 적용대상인 상가임차인에 대해서 임대료 인상을 연 9% 이내로 제한하고 있다. 임차건물에 관한 세금이나 공과금 등의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 임대료 또는 보증금이 형평에 맞지 아니하게 된 때에는 임대차기간 중에도 당사자는 장래에 대하여 임대인은 증액을 인차인은 감액을 청구할 수 있도록 규정하고 있다. 다만 감액의 경우에는 그 비율의 한도가 없으나 증액의 경우에는 청구 당시의 임대료 또는 보증금의 9%를 초과하여 증액할 수 없도록 하고 있으며, 한번 증액한 후 1년 이내에는 다시 증액할 수 없도록 하고 있어, 상대적으로 약자인 임차인을 보호하고 있다. 이 경우 임차인은 임대인의 9% 이상의 인상을 거절할 수 있으며 임대인은 임차인을 퇴거 시킬 수 없다.

## (3) 상가임대차보호법의 전월세 환산율 제한

상가임대차보호법은 임차인이 보증금을 월세로 환산하고자 할 경우 과도하게 월세부담이 증가하는 것을 방지하기 위해서 월차임 전환시 산정률(월세 환산율)의 제한으로 임차인을 보호하고 있다. 상가건물임대차보호법의 대상이 되는 상가임대차는 보증금을 월세로 환산하는 비율을 12%와 한국은행발표 기준금리의 4.5배 중 낮은 비율로 제한하여 보증금에 대해 높은 금액으로 월세를 전환해야 하는 위험을 감소시키고자 한다. 예를 들어 현재 한국은행의 기준금리가 2%라고 가정할 경우 월세환산율은 1%의 4.5배인 9%와 12% 중 낮은 비율을 적용하게 되므로 9%를 적용하게 되어 보증금 1천만원을 월세 환산 시 월세의 연간 합산액은 90만원을 초과하지 못하도록 하고 있다.

## (4) 상가임대차보호법 상 계약갱신요구권

상가임대차보호법 상 상가임대차의 최단 기간은 1년이나 임차인의 계약갱신요구권을 통해서 최장 5년까지 계약갱신요구권이 인정되고 있다. 따라서 전체 임대차기간 5년까지 임차인의 계약갱신 요구에 대해서 임대인을 거절할 수 없다. 다만 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 때 3기의 차임액에 해당하는 차임을 연체한 경우, 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우, 동의 없이 전대한 경우 등의 일정한 사유가 있는 경우 등은 임차인의 귀책사유를 인정하여 임대인은 계약의 갱신을 거절할 수 있다.

#### (5) 상가임대차보호법 상 임차인의 대항력 및 우선변제권 발생요건

상가의 임차인이 사업을 지속하고 보증금을 보호받기 위해서 임대인 지위의 승계와 임대차 존속(기간)에 대한 대항력의 확보는 매우 중요하다. 상가 임대차는 등기가 없어도 일정한 요건을 갖추면 그 임대차를 제3자에 대해 대항(주장)할 수 있고, 일정한 요건(대항요건)을 갖추면 임대인이 바뀌더라도 바뀐 임대인이 임대차와 그 임대기간을 승계 받을 수 있다. 또한, 임차건물이 경매되더라도 대항력이 있으면 경매에 의해 임차권이 소멸되지 않고 임차권이 계속 유지된다.

임대차 대상인 상가건물이 경매되는 경우 후순위채권자보다 먼저 변제받기 위해서는 우선변제권을 인정받아야 한다. 우리나라 상가임대차보호법 상 임차인에게 우선변제권의 요건은 대항력의 요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 확정일자를 받아야 한다. 확정일자는, 관할 세무서장이 임대차계약서가 존재함을 인정한 날짜를 말하며, 신규로 사업자등록 신청을 하는 임차인은 사업자등록신청서, 임대차계약서 원본, 건물 일부를 임차한 경우에 해당 부분의 도면, 본인 신분증을 관할 세무서장에게 제출하여 확정일자를 받을 수 있다.

#### (6) 상가임대차계약의 최우선변제권

상가임대차보호법의 소액보증금 최우선 변제권은 영세 임차인의 소액보증금을 확보해 주기 위한 제도이다. 최우선 변제권은 영세 임차인의 소액보증금을 확보해 주기 위한 제도로써 소액 임차인이 담보권을 설정한 담보권자 보다도 우선하여 보증금을 변제 받을 수 있는 권리를 말하며, 소액임차인은 임차 상가건물에 대한 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖춘 경우에는 보증금 중 일정액을 다른 담보물권 자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.

구체적으로 살펴보면 일정 금액 이하의 소액보증금에 해당하는 영세한 임차인에게 유사시 당해 임차물이 경매 등에 처하더라도 경매개시 등기이전에 대항요건 입점사업자 등록신청을 갖추고 이를 낙찰기일까지 유지한 경우 낙찰가의 1/2을 한도로 최우선하여 변제를 해주는 것을 의미한다.

〈표 5〉 상가임대차보호법 대상 임차인 및 우선변제 보증금의 범위

| 구분                         | 법 적용 환산금액  | 법 적용 보증금액  |
|----------------------------|------------|------------|
| 1. 서울특별시                   | 6,500만원 이하 | 2,200만원 이하 |
| 2. 과밀억제권역                  | 5,500만원 이하 | 1,900만원 이하 |
| 3. 광역시, 안산시, 용인시, 김포시, 광주시 | 3,800만원 이하 | 1,300만원 이하 |
| 4. 그 밖의 지역                 | 3,000만원 이하 | 1,000만원 이하 |

### 3.2 상가임대차보호법 상 권리금 보호규정 (2015년 5월 이후)

#### (1) 개정목적

상가건물임대차보호법 개정 법률의 취지는 임차인의 권리금을 권리금거래를 통해 회수할 수 있도록 하는데 목적이 있다. 최근 조사에 따르면 현재 권리금 있는 임대차는 55%에 달하고, 임차인 85%가 향후 권리금을 받고 나가겠다고 응답하고 있으나 권리금은 그동안 법의 사각지대에 놓여 있어, 약자인 임차인이 피해를 보고 권리금을 둘러싼 사회적 갈등과 분쟁이 나타났다. 이에 따라서 2015년 5월 「상가건물임대차보호법」을 개정하면서 임차인의 영업활동의 결과로 영업적 가치가 형성되고, 임차인들은 그 영업적 가치를 권리금 거래를 통해 회수하고 있는 권리금의 법제화가 도입되었다.

#### (2) 개정 법률의 주요내용

이번 법 개정을 통해 계약갱신요구 시 임대인의 협력의무 개선을 통해 임차인들 권리금을 보장 받을 수 있게 되었다. 따라서 임대인은 임차인이 신규임차인으로부터 권리금을 지급받을 수 있도록 협력할 의무를 부담한다. 시장의 권리금 거래 현실을 반영하여, 권리금 거래의 선순환 구조가 단절되지 않도록 임대인에게 임차인이 임대차종료 당시의 권리금을 지급받을 수 있도록 협력할 의무를 부과하되, 협력의무 적용기간을 임대차종료 후 2개월까지 제한한다. 다만, 임대인에게 협력의무를 부과하되, 임대인의 소유권과 조화를 이루기 위해 일정한 경우 협력의무가 면제된다.

임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 방해하여 임차인에게 피해가 발생한 경우 권리금 피해구제수단을 강화(손해배상청구권 신설)하였다. 기존에는 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 방해하여 임차인에게 피해가 발생한 경우에도 권리금 관련 피해보상 규정 등이 없어 임차인의 구제수단이 미비하였으며, 이에 대해 개정 법률은 임대인이 협력의무에 위반하여 법률에 규정된 권리금 회수에 대해 다음과 같은 방해 행위를 하면 손해배상책임을 부담한다.

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

다만 유통산업관리법에 따른 대규모점포와 준대규모점포 및 국유재산법에 따른 국유재산 등은 임차인의 권리금 보호대상에서 제외된다. 제외대상 규모에 해당하는 유통산업관리법 상 대규모점포는 매장면적 합계 3,000m<sup>2</sup>이상의 상설점포로 백화점, 복합쇼핑몰, 대형마트 외에 전통시장도 포함될 수 있어 실효성에 따른 문제점이 제기되고 있다.

권리금 보호 인프라 구축을 위하여 권리금의 정의를 명시하고 분쟁조정기구의 설치와 표준계약서를 보급 하고 권리금의 법적 개념을 명확히 규정하여 임대인의 협력의무 부과·권리금 분쟁조정·권리금 표준계약서 등 권리금 보호를 위한 제도 마련하였다.

### (3) 기대 효과 및 향후 계획

개정된 법률이 시행될 경우, 건물주 변경 시에도 5년간 계약을 보장하는 대항력 확대를 통해 약 218만명 임차인이 안정적으로 영업할 수 있으며, 권리금 회수기회 보호를 통해 약 120만명\*의 임차인이 혜택을 받게 될 것으로 기대된다. 임대차는 기간이 끝나면 영업적 가치를 그대로 반환하거나, 소멸시키는 것이 아닌, 임대인과 임차인간의 정당한 이해관계 조정을 통해 임차인이 길게 보고 영업함으로써 노하우와 경쟁력을 높여 사회발전에 기여하고, 선진국처럼 백년전통의 가게가 나와 하나의 문화로 승화될 수 있을 것으로 기대된다.

## 3.3 현행 임차인 보호규정상 문제점

현재 상가임대차보호법에서는 계약갱신요구권이 인정되는 5년에 한해서만 9%의 임대료 인상 상한을 규정하고 있다. 하지만 자영업의 특성 상 상가임대차 기간이 이미 5년을 지난 경우가 많아 임대인이 9%를 초과하는 임대료 인상을 요구할 경우 임차인이 거절하기 어렵다. 특히 영세 자영업자가 많은 전통시장의 경우 심각성이 높다. 2013년 상가건물임대차 실태조사에 따르면 전통시장의 임차인의 평균계약기간은 3.7년으로 가장 길게 계약하고 있으며 평균 재계약횟수도 전통시장이 3회로 가장 많은 것으로 나타나 계약기간과 재계약횟수를 고려할 때 전통시장의 경우 임대차기간이 5년 이상 경과한 점포의 비중이 높을 것으로 예상된다. 따라서 현재 상가임대차보호법에서는 임차인의 계약갱신청구권이 총 계약기간 5년 이

\* 2014년 법무부가 발표한 보도자료 '상가건물임대차보호법 개정안 마련'에 따르면 권리금 보호규정을 통해서 혜택을 보는 소상공인의 수를 다음과 같은 근거로 약 120만명으로 추정하였음.

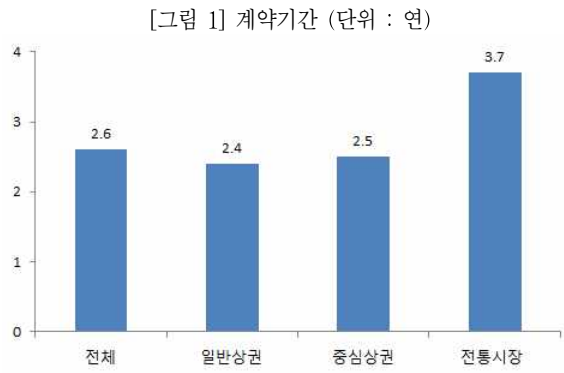
292만명(소상공인 수)×74.8%(임차점포 비율)×55.1%(권리금 수수 비율) = 약 120만명

\* 소상공인 수 : 2012년 전국사업체실태조사결과 2,918,595업체

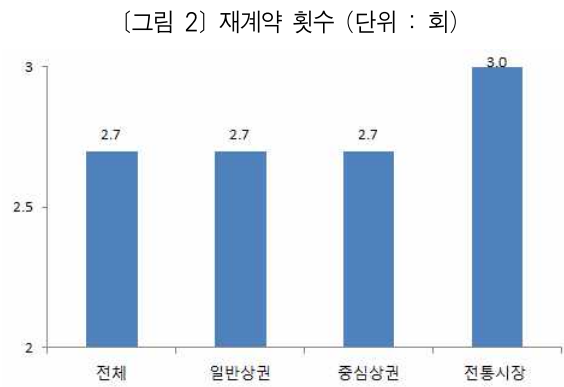
\* 임차점포비율 : 2013년 전국소상공인 실태조사

\* 권리금수수비율(임차인 중 권리금을 받은 비율) : 2013년 상가건물임대차 실태조사

내에서만 인정되고 있어 시설현대화 후 임대인이 새로운 임차인에게 높은 임대료를 받고자 할 경우 기존 임차인이 보호받기가 힘든 상황이다.



자료 : 2013년 상가건물임대차 실태조사보고서



자료 : 2013년 상가건물임대차 실태조사보고서

새로운 개정 법률에서 권리금 보호규정이 포함되었으나 임대인의 직접적인 영업권보상이 제외되어 있고 권리금보호대상에서도 대규모 전통시장이 제외되어 권리금보호에 미비점이 많은 것으로 나타났다. 이번 개정 법률에서는 임대인이 임차인에게 권리금을 지급하는 규정 이 아니라 임차인이 새로운 임차인에게 권리금을 수수하는 것에 대한 협조 의무만 명시하고 있어 실효성여부에 대한 의문과 임대인과 임차인 사이에서 분쟁이 증가할 것이라는 비판도 제기되고 있다. 또한 유통산업발전법에 따른 매장면적 합계가 3,000m<sup>2</sup>를 넘는 ‘대규모점포’ 는 권리금보호대상에서 제외되며 중소기업청에 따르면 대규모점포에 해당하는 전통시장은 서울 광장시장과 부산국제시장 등 전국에 약 250개가 해당된다.

## IV. 임차인 보호규정의 해외사례 및 시사점

국내 임차인 보호규정의 문제점을 해결하기 위해서 해외사례를 살펴보았다. 해외 선진국의 경우 국가별로 임차인의 보호를 위한 규정이 마련되어 있으나 각기 다른 특징을 보이고 있다. 본 연구에서는 각 국가별 보호규정들을 통해서 전통시장의 임차인보호방안을 위한 시사점을 도출하고자 한다.

### 4.1. 일본

#### (1) 상가임차인 보호규정

일본의 임대차는 일반적인 임대차는 민법이 적용되며 건물임대차의 경우에는 1991년 제정된 차지차가법(借地借家法)을 적용하고 있다. 차지차가법은 기존의 '건물보호에 관한 법률'(1909년 제정), 차지법(1921년 제정), 차가법(1921년 제정)의 세 가지 특별법을 종합하여 1991년에 제정되었다. 차지차가법은 ① 차지권의 존속기간의 변경, ② 이용관계 해소의 요건인 '정당사유'의 명확화 ③ 갱신이 없는 '정기차지권'제도의 도입 ④ 임대인 측의 사정에 따른 '기한이 있는 차가'제도의 도입, ⑤ 지대, 집세 증감액의 분쟁에 의한 조정제도의 활용 등 다섯 가지 사항이 새롭게 도입되었다.

#### (2) 임대차기간 및 계약갱신

일본의 상가임대차에서 임대기간은 '기간을 정하지 않는 임대차계약'과 '기한부임대차계약' 및 '계약갱신이 없는 임대차계약'의 세 가지 유형이 있다. 기간이 1년 미만인 건물임대차는 기간의 정함이 없는 건물임대차로 보므로 기한부 임대차계약은 기간을 1년 이상으로 해야 성립이 가능하다. 임대차계약의 종료는 '기간을 정하지 않는 임대차계약'은 당사자가 해약통보를 함으로서 종료하며 '기한부 임대차계약'은 계약기간이 만료되는 경우 종료한다. 이 경우 건물주가 해약통보를 할 경우 6개월 전에 통보가 필요하다. 기간을 정하지 않는 임대차계약은 당사자의 해약통보가 없는 한 계속 유지되지만 기한부 임대차계약은 임대인이 갱신거절의 통지를 하지 않으면 계약은 자동적으로 갱신되며 임대차관계는 계속된다.

'해약을 통해 기간을 정하지 않는 임대차계약을 종료시키려는 경우나 '갱신거절'을 통해 기한부임대차계약을 종료시키려는 경우 임대인은 납득할 만한 '정당사유'를 제시해야 한다.

이 경우 정당사유는 건물주 및 차가인이 '건물 사용을 필요로 하는 사정'이 주된 사정으로 고려되며 그 밖에 퇴거료의 지불이나 대체가옥의 제공 등이 고려된다. 결과적으로 정당한 사유 없이 계약갱신을 거절할 수 없어 임차인은 장기간의 임차를 안정적으로 유지할 수 있다.

### (3) 임대료에 대한 제한

일본의 차지차가법은 조세부담의 변화와 경제사정의 변동, 인근 동종의 건물차임과 비교하여 적절하지 않을 경우, 계약조건에 관계없이 당사자는 건물의 차임증감을 청구할 수 있도록 규정하고 있다. 임대인이 차임증액청구를 한 경우 당사자사이의 협의가 이루어지지 않으면 재판과정을 통해서 차임을 확정할 수 있으며 임차인은 기존의 차임을 공탁하도록 하고 있다. 결과적으로 임대인에게 인정된 차임증액청구권의 행사가 법원판결을 통해서 통제를 받게 되므로 간접적으로 차임규제가 이루어지고 있다.

### (4) 권리금에 대한 인정여부

일본의 임대차관련 법률인 민법과 차지차가법에서는 권리금을 규정하고 있지 않고 있다. 다만 지역적으로 권리금이 수수되고 있는 경우가 있으며 우리나라의 시설권리금 및 바닥권리금\*과 유사한 형태로 수수되고 있다. 시설권리금의 형태로는 주로 인테리어와 일부시설을 이어 받아 쓰는 대가로 이전 세입자에게 권리금을 지급한다. 세입자가 임대인에 대해서 지급하는 권리금은 임대인이 계약갱신 시 임대료를 올리기 쉽지 않은 상황에서 입주 초기에 권리금을 통해서 지대상승분을 흡수하기 위한 목적이다. 따라서 일본은 권리금을 통해서 세입자에 대한 장기간 사용보장과 임대인에 대한 임대료상승욕구 사이에서 균형을 맞추고 있다.

## 4.2. 프랑스

### (1) 상가임차인 보호규정

---

\* 법무부의 보도자료에 따르면 권리금의 유형은 다음과 같이 구분할 수 있음 (2014년 9월 24일 보도자료 '상가건물임대차보호법 개정안 마련')

- 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(1년분 영업이익)

프랑스는 상가건물의 임대차에 대해서는 민법의 규정이 적용되나 영업자산보호에 필요한 한도 내에서 임차인의 권리보호를 위한 입법이 마련되었다. 프랑스의 상사임대차법제는 영업재산의 보호라는 재산권의 보장과 영세상인의 보호라는 사회법적인 성격을 특징을 하고 있다.

## (2) 임대차기간 및 계약갱신

프랑스는 상가임대차에 있어서 임차인에게 원칙적으로 9년의 최단임대기간을 보장하고 있다. 다만 임차인은 최초 3년이 경과한 후부터 각 3년이 경과할 때마다 6개월의 해지기간 또는 그 지역에 통상적인 해지기간을 통해 임대차계약을 해지할 수 있다. 프랑스 상사임대차법 제 하에서는 갱신거절의 자유가 선언되어 있고 따라서 임대인은 임차인의 계약갱신청구를 거절 할 수 있다. 하지만 임대인에게는 계약갱신거절의 정당한 사유를 제시할 의무가 있으며 정당한 사유를 인정받지 못할 경우 임차인이 계약종료로 인하여 입을 재산상 손실전보를 목적으로 하는 퇴거보상을 명령받을 수 있다.

퇴거보상액에는 영업자산의 가액, 시설의 철거 및 재설치에 필요한 비용 등 각종 비용이 포함된다. 갱신의 거절을 기존 고객의 상실과 영업재산의 소멸을 발생시키는 것으로 추정하여 그 손해가 적은 금액이라는 것에 대한 입증책임이 임대인에게 있다.

## (3) 임대료에 대한 제한

차임의 결정은 당사자의 자유로운 합의에 의하여 상한이 별도로 존재하지 않으나 3년마다 차임이 조정된다. 법률로 인해 자동적으로 조정되지 않고 당사자 중 일방이 소를 제기할 경우 부동산의 특성, 용도, 상업적 요소, 인근지역의 임료수준 등을 고려하여 조정된다. 다만 법원에 의한 차임조정은 예외적인 경우를 제외하고는 원칙적으로 상가건물에 대한 건설비 지수의 변동폭을 초과하지 못하도록 하고 있어 신축상가의 건축비 증감에 차임의 증감을 연동시켜 일시적으로 큰 폭의 차임변동이 발생하지 않도록 유도한다. 임대차계약에서 차임을 임차인이 거둔 영업성과의 일정비율로 정하는 것도 가능하다. 이 경우 3년마다의 차임조정 및 갱신차임의 결정에 관한 법률상 규정의 적용이 배제 된다.

## (4) 권리금의 인정여부

프랑스에서는 임차상인이 임차공간에서 이룬 자산 가운데 무형의 자산을 금전으로 평가하

여 권리금으로 규정한다. 따라서 퇴거보상이나 공사보상 등에서 권리금은 원칙적으로 포함 된다고 볼 수 있다. 최초 임차 시 임차인이 임대인에게 권리금형태의 금전을 지급하는 경우도 있으나 필수적이지는 않으며 이 경우 임대인에 대한 권리금 지급은 이전 임차인에게 권리금을 지급한 임대인이 이를 보상하기 위해서 새로운 임차인에게 권리금을 수령하는 형태로 유지되고 있다.

#### 4.3. 영국

##### (1) 상가임차인 보호규정

영국은 임대차법에서 상가임대차에 대한 내용을 규정하고 있으며 프랑스와 같이 임차인에 대한 영업권보호를 강조하고 있다.

##### (2) 임대차기간 및 계약갱신

영국의 임대차는 10년에서 15년을 기간으로 정하는 것이 일반적이며 대부분 해제조항을 두고 있다. 해제조항은 당사자합의로 결정되나 새로운 점포를 통산 15년의 기간으로 임대차 할 경우 10년이 지나면 해제조항에 따른 권리를 행사할 수 있다. 임차인에게는 계약갱신에 대한 요구권이 있으며 법에서 정한 7가지 사유 외에는 임대인이 계약갱신을 거절할 수 없다 계약갱신거절 사유에는 ① 임차인의 수선의무 위반, ② 차임의 연체, ③ 임차목적물의 사용이나 그 밖의 의무위반, ④ 대체점포의 제공, ⑤ 일부 임대차의 경우 임대목적물 전체를 임대하려고 하는 경우, ⑥ 철거나 재건축의 경우, ⑦ 임대인이 스스로 점유하고 하는 경우가 있다.

##### (3) 임대료에 대한 제한

임대료에 대한 조정은 차임재고(rent review)를 통해서만 허용되고 있다. 차임재고는 통상적으로 5년 마다 이루어지며, 새로운 차이에 대해서 당사자가 합의해야 하지만, 합의가 성립되지 않을 경우 새로운 차임을 위해서 중재인이나 독립된 전문가가 위촉되어 차임을 정한다.

##### (4) 권리금에 대한 인정여부

영국의 경우 앞서 살펴본 계약갱신거절 사유 중 임차인의 귀책이 없거나 대체점포의 제공이 없는 경우에는 임차인에게 보상을 해야 한다. 즉, 일부 임대차를 전환하여 임대목적물 전체를 임대하고자 하는 경우와 철거나 재건축의 경우, 임대인이 스스로 점유하고자 하는 경우에는 임차인에게 보상을 해야 한다. 보상금액은 임차권에 포함된 재산의 과세표준가액에 일정한 승수를 곱하여 산출하며 14년 이상 장기간 영업을 한 경우 과세표준가액에 2배에 해당하는 승수를 곱하는 방식을 사용하여 보상액을 산정한다.

#### 4.4 해외사례의 시사점

##### (1) 임대기간

전반적으로 해외 선진국들은 임대차기간이 우리나라에 비해서 장기이거나 실질적으로 계약갱신이 의무화되어 있다. 프랑스의 경우 9년, 영국의 경우 10년 이상의 임대차기간이 일반적이며 일본의 경우에는 최단기간이 1년이지만 특별한 사유가 없는 한 계약갱신의 거절이 어렵다. 반면 상가임대차보호법 상 5년의 계약갱신청구권만을 인정하고 있는 우리나라의 경우 상대적으로 임차인의 영업기간에 대한 보호가 취약한 것으로 보인다.

##### (2) 계약갱신 및 권리금 인정

해외의 경우 계약갱신의 거절사유가 제한적으로 적용되면서 예외적으로 계약갱신을 거절하는 경우에도 임차인에 대한 보상이 의무화되어 있다. 보상의 범위도 단순히 시설에 대한 비용에 그치지 않고 무형의 가치인 영업권까지 보호하는 수준으로 규정하고 있다. 따라서 임대인의 경우 특별한 사유가 아닌 이상 기존의 임차인을 배제하고 새로운 임차인을 유치할 경우 특별한 이익이 발생하기 어려운 상황이다.

반면 우리나라의 경우 5년의 계약갱신의무기간이 지난 후 임차인의 영업권에 대한 보호가 해외사례의 경우에 비해서 미흡하여 임차인에게 피해가 발생할 가능성이 있다. 임대인이 임차인에게 직접적으로 영업권을 보호하는 규정이 없으며 2015년 5월 개정된 상가임대차보호법에서 새롭게 인정되는 권리금의 경우에도 임대인으로부터 지급받지 않고 임차인이 새로운 임차인에게 받도록 되어 있어 분쟁이 발생하기 쉬운 구조로 되어 있다.

##### (3) 차임에 대한 조정

해외의 경우 임대기간이 장기이므로 주기적이거나 수시로 차임을 조정할 수 있도록 규정하고 있으며 이 경우 합리적인 차임을 법원이나 제 3의 전문가가 결정하도록 한다. 임대기간에 대한 보호가 명확하여 차임조정 시 임차인이 임대인으로부터 계약해지 등의 피해를 받을 가능성이 낮다. 반면 우리나라의 경우 5년의 보호기간이 지나면 임대인의 차임인상에 동의하지 않는 임차인은 계약이 해지될 가능성이 높다. 영업권에 대한 보호규정이 미비한 상태에서 임차인이 높은 차임인상을 받아들일 수밖에 없는 구조이다.

따라서 우리나라의 경우에도 임대차기간과 권리금에 대한 보호규정을 효과적으로 활용하여 전통시장의 점포를 임차하여 장사를 하고 있는 상인들에 대한 보호규정을 재정비할 필요가 있음.

〈표 7〉 주요국가의 임차인 보호규정

| 구분                         | 한국                | 일본                      | 영국             | 프랑스                 |
|----------------------------|-------------------|-------------------------|----------------|---------------------|
| 상인 권리금 가치 인정여부             | 개정 법률에서 인정        | 받지 못함                   | 폐업시 보장         | 폐업시 보장              |
| 세입자의 투자금 회수 시 건물주 동의여부     | 필요 (임대인의 협조의무 규정) | 필요                      | 불필요            | 불필요                 |
| 폐업 시 보상, 이전비 등 부대비용 외 보상여부 | 승계임차인을 통해서 보상가능   | 단골고객 수에 따라서 임대인이 지급     | 제한없이 보상        | 퇴거보상 및 공사보상 등의 규정이용 |
| 권리금의 존재형식                  | 상가임대차 보호법에서 규정    | 관행화, 주로 세입자가 임대인에게 일괄지급 | 프리미엄, 영업권으로 보상 | 상가임대차법 제에서 규정       |
| 임대차 계약기간                   | 5년(최대)            | 기간약정이 없으며 해지사유가 엄격함     | 기본 7년          | 기본 10년, 최장 30년      |

자료 : 한국창업부동산정보원·토지+자유연구소, 이동률·임운수·이기희(2013), “상가건물임대차보호법 및 제도개선방안에 대한 연구”에서 재인용 및 일부 수정

## IV. 임차인 보호규정의 개선방안

### 4.1. 상가임대차보호법 개정을 통한 대안

#### (1) 계약갱신요구권의 확대

현행 규정상 우리나라는 상가임대차에 대해서 연 9%의 차임인상제한을 규정하고 있으며 최초임대차기간으로부터 5년까지 계약갱신요구권을 인정하고 있다. 임차인의 요구에 따라서 5년까지의 계약갱신을 하는 경우에도 연 9%의 차임인상제한이 있으므로 실질적으로 우리나라의 임차인 보호는 임대기간 5년, 차임인상제한 9%가 적용되고 있다. 따라서 5년이 지난 후에는 임대인이 임대료를 크게 올릴 경우 임차인은 계약을 해지하거나 임대인이 원하는 수준의 임대료를 받아들일 수밖에 없어 실질적으로 우리나라의 상가임대차보호법은 임차인을 5년까지만 보호하는 규정으로 볼 수 있다.

기존에 5년으로 규정되어 있는 임대차기간을 장기화하여 임차인이 안정적으로 사업을 운영 할 수 있는 여건을 마련할 필요가 있다. 앞서 해외사례에서 살펴본 대로 프랑스의 경우 최단기간을 9년으로 하고 있고 영국의 경우 10년 등의 임대차기간이 일반적으로 우리나라의 경우 상대적으로 계약갱신기간이 짧은 것으로 나타났다.

#### (2) 차임인상제한 폭의 조정

현재 9%로 규정하고 있는 차임인상 상한선에 대해서도 개선이 필요한 것으로 사료된다. 2013년 상가건물임대차 실태조사에서 임차인들에 대한 조사에 따르면 임대료인상 상한선이 적정하지 않다고 응답한 임차인의 비율이 약 70%에 달한다. 해외의 경우 임대료에 대한 조정이 가능하더라도 인상폭을 정하기보다는 당사자 간의 협의를 우선으로 하되 협의가 성립되지 않으면 법원이나 독립된 전문가로 구성된 위원회 등 제3의 공적기관에서 합리적인 임대료를 결정하도록 하고 있다. 임대료 인상 상한선이 적정하지 않다고 응답한 임차인을 대상으로 인상 상한 적정 수준을 조사한 결과 7%이하가 91.7%로 나타났으며 평균 적정수준은 7.2%로 나타났다.

〈그림 3〉 적정 임대료 수준 (임차인)



자료 : 2013년 상가건물임대차 실태조사보고서

### (3) 임차인의 권리금보호 등을 통한 방법

앞서 살펴본 바와 같이 우리나라는 2015년 5월 상가임대차보호법의 개정을 통해서 그동안 인정되지 않던 임차인의 권리금 보호를 명문화하였다. 이에 따라서 임대인이 과도하게 임대료를 인상을 요구할 경우 임차인이 임대차를 종료하고 새로운 임차인에게 권리금을 받을 수 있으며 임대인이 협조하지 않을 경우 손해배상 청구권도 인정하고 있다.

〈표 4〉 임차인 입주 시 권리금 존재여부

(단위 : %)



자료 : 2013년 상가건물임대차 실태조사보고서

〈표 8〉 권리금 수취예정여부

(단위 : %)

| 구분               | 수취 예정 | 비수취 예정 |
|------------------|-------|--------|
| 전체               | 85.0  | 15.0   |
| 권리금 지불자 (54.5%)  | 98.0  | 2.0    |
| 권리금 미지불자 (45.5%) | 68.8  | 31.2   |

자료 : 2013년 상가건물임대차 실태조사보고서

개정 법률에서는 임차인에 대한 영업권 보호를 위해 임대인이 임차인에게 지급해야 하는 퇴거보상 및 공사보상 등은 포함하지 않고 있다는 한계가 있다. 따라서 권리금보호대상에 해당되더라도 기존 임차인의 영업권에 대한 보상을 신규 임차인을 통해서 확보해야 하므로 임대인의 계약갱신거절로 인한 손실을 보전해야 하는 부담이 임차인에게 전가된다. 프랑스와 영국 등과 같이 임대인이 임차인의 영업권을 보상할 의무를 부여하면 임대인의 계약갱신거절에 대한 부담이 증가하므로 임대료인상을 억제하고 임차인이 장기간 사업을 영위할 수 있는 기반을 마련할 수 있다. 다만 한국의 관행 등을 고려하여 시설권리금은 신규임차인으로부터 받고 영업권과 관련된 권리금을 임대인으로부터 받는 방안들을 고려할 수 있다.

이번 개정법률에서는 권리금보호 적용대상에 유통산업발전법에 따른 ‘대규모점포’에 대해서 적용예외규정을 두어 대규모 전통시장이 보호대상에서 제외되는 등 문제점이 제기되고 있다. 유통산업발전법에 따른 ‘대규모점포’는 매장면적 3,000m<sup>2</sup>이상으로 전통시장 중 규모가 큰 경우에는 권리금 보호에서 제외되는 결과를 낳게 되었으므로 조속한 시일 내에 재개정이 필요한 상황이다. 이외에도 임대차 분쟁조정위원회의 부재와 1년 6개월 간 비영리 목적 운영 시 권리금에 대한 손해배상 면책, 권리금 평가기준에 대한 모호성 등이 이번에 개정된 상가임대차 보호법의 문제로 나타나고 있다.

〈표 9〉 상가임대차보호법의 주요 문제점

| 내 용                                                           | 문제점                                                       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 유통산업발전법 상 3,000m <sup>2</sup> 이상 대규모 점포 임차인의 권리금 보호 예외대상으로 규정 | 영세·중소상인 중심의 전통시장 세입자들 권리금 보호 못받아                          |
| 임대차 분쟁 조정위원회 부재                                               | 모든 분쟁소송으로 해결해야 해 영세상인 부담증가                                |
| 임대인의 권리금 손해배상 면책상유에 ‘1년 6개월 간 비영리 목적운영’ 포함                    | 권리금 액수가 1년 6개월 치 임대료 보다 현저히 클 경우 임차인을 의도적으로 내쫓는 약탈행위 발생우려 |
| 권리금 평가기준(고시)에 단순 평가방법론만 제시                                    | 산정기준 명확하지 않아 임대인가 임차인간 평가 결과두고 혼란가능성                      |

자료 : 한국일보, “줄속 처리 ‘상가 임대차보호법’ 곳곳에 구멍”, 2015년 5월 19일 기사

#### 4.2. 임대차 계약의 유형변경을 통한 인차인 부담완화

현행 임대료산정은 계약 시 금액이 확정되어 임대인과 임차인간에 합의가 어려우므로 임대료를 매출과 연동하도록 유도하여 일시적인 임대료 인상을 억제할 수 있다. 특히 전통시장 등이 현대화된 경우 임대인의 임대료 인상 사유가 현대화 사업으로 인해 사업여건이 개선된

부분에 대한 대가를 회수하기를 원하나 임차인의 경우 현대화 사업이 실제 매출증대로 이어지지 않을 경우 피해를 볼 수 있어 합의가 어렵다.

따라서 현대화 사업이나 리모델링 후 일정기간 동안 임대료를 매출에 연동하도록 유도하여 임차인의 피해를 최소화하고 영업성과에 대한 예측이 가능해진 후에 현대화사업의 성과를 반영한 적정임대료로 계약을 체결 할 수 있다. 프랑스의 사례에서도 임대료를 임차인의 영업성과에 연동하는 것이 예외적으로 인정되고 있으며 미국 등에서도 매출액의 일정비율에 임대료를 연동하는 percentage rent형식의 임대차계약이 활발하게 적용되고 있다.

#### 4.3. 부동산투자회사(리츠:REITs)의 활용

상가임대차에서 임대인과 임차인사이에 분쟁이 발생하는 원인 중에 하나는 상가운영에 대한 체계적인 관리가 부족하고 사인간의 계약으로 인해 법률적 지식의 미비로 인해 원만한 합의가 운영되지 못하기 때문이다. 이러한 문제는 리츠제도를 위해서 상가운영을 체계화함으로써 상당부분 해결이 가능할 것으로 보인다. 부동산투자회사(리츠:REITs)는 다수의 투자자로부터 모은 자금을 부동산이나 부동산관련 유가증권에 투자해 얻은 수익을 배당형식으로 되돌려주는 일종의 부동산 간접투자제도를 의미한다.

〈그림 5〉 부동산투자회사(리츠)의 기본 구조

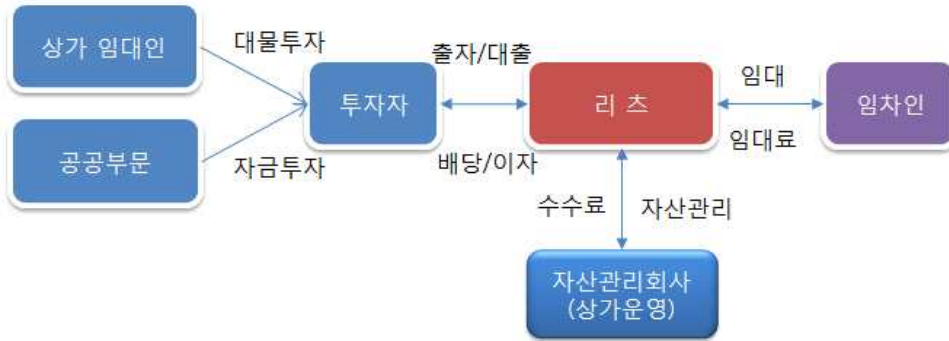
[ 리츠의 기본구조 ]



자료 : 국토교통부

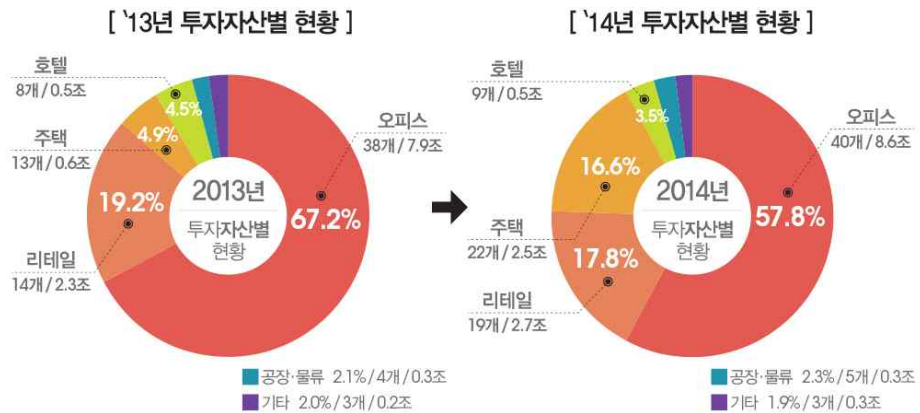
소규모 점포의 경우에도 다수의 임대인들이 현물출차를 하고 공공부문 등 재무적 투자자를 모집하여 리모델링 사업 등을 추진하게 되면 기존 임대인들은 자신의 지분만큼 상가수입에 대해서 배당을 받고 임차인은 상가운영기관과 임대차계약을 함으로서 전문화된 서비스를 받을 수 있다. 또한 오피스에 투자하는 리츠의 관리를 기존에 대형상가를 운영한 경험이 있는 오피스운영관리 전문 자산관리회사에 위탁하여 상가운영의 효율화를 도모할 수 있다.

〈그림 6〉 리츠 구조를 활용한 상가운영방안



2014년 말 현재 리츠의 자산규모는 15조원으로, 14년 한해 동안만 3.2조원이 증가하는 등 큰 규모로 성장하고 있어 상가운영에 리츠방식을 적용하는데 적절한 시기로 사료된다. 전체 리츠자산 중 리테일부문은 17.8%로 2013년 대비 비중은 1.4%p 감소하였지만 리츠의 수는 14개에서 15개로 자산규모는 2.3조원에서 2.7조원으로 증가하여 중요한 부분으로 자리잡고 있다.

〈그림 7〉 연도별 투자자산현황



자료 : 국토교통부

## V. 결론

본 연구에서는 향후 안정적인 상가임대차의 운영을 정립하기 위해서 임차인의 보호규정에 대한 개선방안을 제시하였다. 연구결과 우리나라의 상가임차인보호는 상가임대차보호법을 통해서 구현되고 있으며 점차 개선되고 있는 것으로 나타났다. 하지만 해외 선진국가들과 비교할 때 아직까지는 미흡한 부분이 많은 것으로 보인다. 이러한 임차인 보호규정의 미비는 임대인과 임차인간 분쟁으로 확장되고 빈번한 상가임대차보호법의 개정으로 임차인은 물론 임대인에게도 바람직한 현상이 아니다. 따라서 본 연구에서는 해외사례 등을 기반으로 임차인 보호규정의 개선방안을 제시하였다.

구체적인 개선방안으로는 상가임대차보호법상의 계약갱신요구권의 확대와 차임인상제한 폭의 조정, 임차인의 권리금보호규정의 합리화 등을 제시하였다. 또한 임대차계약의 유형을 유연하게 적용함으로써 임대인과 임차인의 이해관계를 조정하고 합리적인 임대차운영을 위한 리츠 제도의 도입 등을 제시하였다.

## 〈참고문헌〉

- 김도형(2013), 「모든 세입자를 약자로서 보호하려는 일본의 차지차가법이 주는 시사점」, 토지+자유 연구소
- 김영두·박수곤(2014), 「상가임차인의 영업보호관련 선진입법례(영국, 프랑스) 및 운용사례연구」, 법무부
- 김유호·정철모(2013), “전통시장 현대화사업이 상권활성화에 미치는 영향 연구”, 「주거환경학회지」, 제11권 제3호, pp.277-290
- 손병희·고현람·신종철(2014), “아파트 단지 상가의 임대료 결정요인에 관한 연구”. 「한국주거환경학회지」, 제25권, pp. 223~240
- 이동률·임윤수·이기희(2013), “상가건물임대차보호법 및 제도개선방안에 대한 연구”, 소상공인진흥원
- 이준호·김영·김경훈(2013), “전통시장 시설현대화사업이 전통시장 활성화에 미치는 영향 분석”. 「한국지역개발학회지」, 제25권 제1호, pp. 233~250
- 이재우·이창무(2006), “서울 상가시장 임대료결정요인에 관한 연구”. 「국토계획」, 제41권, pp. 75~90
- 정주희(2014), 「상가권리금 법제화의 쟁점 및 정책방향」, 한국부동산연구원
- 중소기업청·소상공인진흥원(2013), 「2013년도 상가건물임대차 실태조사 보고서」
- 채희만·이현석(2011), “복합쇼핑몰 상가임대료의 영향요인 분석 : 코엑스몰 사례를 중심으로”, 「국토연구」, 제68권, pp.191-205
- 국토교통부(2015), 「14년 4분기 및 연간 상업용 부동산 임대동향 조사결과」
- 국토교통부(2015), 「리츠, 자산 15조원 돌파, 부동산투자 대표상품으로 우뚝」.
- 문화체육관광부(2011), 「2011년도 문화를 통한 전통시장 활성화 시범사업 공모계획」.