

상가권리금의 가치형성요인에 관한 연구*

A Study of the Factors Influencing on Retail-Premium

신은정** · 유선종*** · 김명기****
Shin, Eun-Jung · Yoo, Seon-Jong · Kim, Myeong-Gi

Abstract

In this study, collecting data in real retail-premium market and the influencing factors were extracted explored the formation of retail-premium.

This should identify the level of retail-premium through an objective estimate of expenses, revenues, etc. A hierarchical regression analysis was conducted focusing on how the operating profit affected the formation of retail-premium. Store operators will have to be accompanied by the management of the operating profit to keep the initial payment and in order to receive a raise retail-premium.

Through this process, It is possible to prevent the gap between retail-premium calculated through the appraisal and market practices. Ultimately, I believe and achieve the objective, transparent, the advancement of retail-premium market.

Keywords: Retail-Premium, Determinants, Operating Profit, Appraisal

1 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

‘상가권리금’제도는 상가임대차시장의 오랜 관행으로 실체가 엄연히 존재하였음에도 그 동안 법적인 제도화가 미비하여 많은 사회적 갈등과 분쟁을 야기해 왔다. 이러한 ‘상가권리금’이 ‘상가건물 임대차보호법’의 개

정으로 2015년 5월 법의 테두리로 들어왔다. 개정 내용을 살펴보면 임대인에게 협력의무를 부과하여 임차인 간 권리금 거래의 안정성을 유지하게 하였으며, 소유권의 보호를 위하여 합리적인 예외사유를 인정하여 영업권과의 조화를 이룰 수 있도록 하였다.

‘상가권리금’의 제도화는 권리금을 직접적으로 보호하지 못하고 간접적인 보호에 그쳤다는 한계에도 불구하고 ‘상가권리금’에 대한 법적·제도적 안전망을 구축

* 본 논문은 김명기의 건국대학교 부동산대학원 석사학위 논문(2016) 일부를 수정·보완하여 작성하였음

** 건국대학교 부동산학과 박사과정 PH. D. Candidate, Dept. Real Estate Studies, The Graduate School of Konkuk University (First Author: 98sej@naver.com)

*** 건국대학교 부동산학과 교수 Professor, Real Estate Studies Konkuk University (Corresponding Author: yoosj@konkuk.ac.kr)

**** 건국대학교 부동산학과 석사 Master, The Graduate School of Real Estate, Konkuk University (k25100@kab.co.kr)

하고, 단계적으로 보완할 수 있는 계기를 마련하였다는 점에 의의가 있다.

권리금 법제화이후 임대인의 개입 등으로 인한 권리금 회수기회의 상실 문제와 이 경우 발생하는 ‘손해배상 책임’ 등에 따른 권리금 산정기준이 새로운 문제로 부각되고 있다.¹⁾

감정평가 실무기준에 따르면 권리금의 무형재산 부분의 평가는 수익환원법을 원칙으로 하며 원가법이나 거래사례비교법을 보조방법으로 규정하고 있다. 즉 권리금의 평가는 영업이익이나 현금흐름에 기여하는 정도를 가장 중요한 가치형성요인으로 보는 것이다.

그러나 상가권리금 거래행태 실태조사²⁾를 살펴보면 임차인의 권리금 지불에 대한 의식은 51.4%가 점포입지에 따른 장소적 이익의 대가로 생각하는 것으로 나타났으며 영업상의 이익에 대가 등으로 생각하는 것은 불과 7.3%에 불과했다. 임대인의 경우 역시 권리금 수령 이유를 35.3%가 거래관행, 52.9%가 공인중개사 권유를 꼽았다.

권리금을 수수하는 당사자는 어떤 기준으로 권리금이 산정된 것인지 명확하게 인지하지 못하고 있다. 이는 필연적으로 시장관행상 형성된 권리금과 감정평가를 통해 산정한 권리금의 차이를 초래하며, 결과의 해석을 놓고도 상당한 인식의 차이가 존재하는 문제가 있다.

임차인의 상가운영은 수익 창출을 위한 것이며, 수익의 일정부분이 권리금을 형성한다는 것이 이론적인 전제이다. 다른 나라의 경우 이런 전제를 바탕으로 영업이익이 권리금 산정에 있어서 가장 중요한 요인으로 고려되고 있다. 그러나 지금까지의 선행연구에서는 수익 자료에 대한 공개기피와 자료획득의 어려움 등으로 이 부분에 대한 연구는 미진한 것이 현실이다.

본 연구에서는 권리금의 형성과정을 영업이익의 영향력을 중심으로 살펴보고자 한다. 이를 위하여 상가권리금에 영향을 주는 요인에 대한 상관분석을 실시하고 영업이익의 역할을 규명하기 위하여 영향요인을 입지요인, 점포요인, 영업요인으로 구분하고, 이에 대한 위

계적 회귀분석을 수행하고자 한다.

이러한 연구를 통하여 영업이익을 바탕으로 하여 권리금이 수수될 수 있고, 권리금의 감정평가에 있어서 영업이익에 기초하여 실행될 수 있는 실증적 토대를 제공하고자 한다. 이를 통하여 권리금 거래 및 평가를 객관화하여 권리금시장을 투명화하고 나아가 다양한 정책적인 시사점을 도출하는 것을 목표로 한다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 시간적 범위는 권리금 법제화이후인 2015년 하반기로 제도의 안정적인 정착을 위해 실시한 상가권리금 거래행태 실태조사 자료를 사용하였다. 공간적 범위는 서울특별시의 강남 7개구를 선정하였으며 권리금이 형성된 점포를 대상으로 하여 분석을 실시하였다.

공간적 범위를 강남 7개구를 선정한 이유는 도심(CBD)과 비도심이 혼재되어 있고, 서울시의 주요상권 중 13개 상권이 분포하며, 각종 규모의 전통시장과 대규모 도매시장(동대문, 남대문시장 등)이 분포하여 다양한 권리금 형성의 모습을 볼 수 있기 때문이다.

기초분석에서는 상관관계분석 등을 실시하여 분석대상(표본)의 특징을 규명하여 실증분석의 토대를 마련하였다. 실증분석에서는 위계적 회귀분석을 실시하여 분석결과를 기술하였다.

1.3. 선행연구

상가권리금에 관한 연구는 2009년 용산철거민 사태로 권리금 문제에 대한 인식이 사회전반에 부각되면서 시작되었다.

권오승(2010)은 권리금의 의의와 종류, 법적성질을 정리하였으며 현행 우리 법제하의 권리금에 관한 규정과 문제점을 지적하였다. 상가건물임대차보호법을 중심으로 하여 권리금이 상가임대인과 상가임차인에게 공평할 수 있는 8가지의 구체적인 입법안을 제안하였다.

임윤수 외(2014)는 권리금에 대한 임차인과 임대인의 거래행태를 실증분석하여, 정부의 권리금 법제화 방안에 대한 개선방안을 제시하고 있다. '임대인의 협력의무'는 '협력'에 관한 명확한 기준이 필요하며, 권리금 시장조사가 이루어져야 적정수준의 권리금 산정이 가능하다고 하였다. 권리금 신고(등록)제도 시행과 표준계약서의 의무화, 법정 임대차보호기간을 현 5년에서 더 연장할 필요성을 제안하였다.

김학환 · 정승영(2010)은 부동산중개사무소의 자료를 이용하여 다중회귀분석을 실시하였다. 분석결과, 권리금과 보증금은 높은 정(+)의 관계가 있는 것으로 나타났다.

김철호 · 정승영(2010)은 회귀분석과 구조방정식으로 단지 내 상가의 권리금 결정요인을 실증 분석하였다. 분석결과에 따르면 경제적 특성요인인 자가, 임대료, 보증금 등이 권리금과 정(+)의 관계를 형성하였고, 물리적인 특성요인으로 설정한 상가건물 내 상점이 위치한 수직층은 부(-)의 관계를 형성하는 것으로 나타났다.

이덕진(2011)은 권리금 유형에 따른 감정평가방식의 적용을 검토하였다. 감정평가사 50명을 대상으로 한 설문조사결과 지역권리금은 거래사례비교법, 영업권리금은 수익환원법, 시설권리금은 원가법을 적용한 감정평가가 적절한 방법으로 조사되었다. 이를 토대로 업종특성, 해당지역 상권 특성과 자료의 수집 용이성 등을 고려한 감정평가방법을 제안하였다. 유형별 감정평가방법 적용 시 지역권리금의 경우 요인 비교치 산정에 주관이 개입될 여지로 인하여 설문조사의 결과와 달리 주변 점포의 영업이익을 이용한 수익환원법이 보다 설득력이 있다고 주장하였다. 영업 권리금의 경우 초과이익 산정에 대한 부분을 명확히 해야 하며, 시설권리금은 어느 범위까지를 시설 투자비용으로 볼 것인가의 문제가 있다고 하였다.

양기철(2014)은 권리금의 유형을 구분하여 합산하는 방식은 현실적이지 않으며, 지역권리금과 영업권리금의 이중계산으로 일괄 평가금액보다 과다계상되는

문제가 있다고 주장하였다. 권리금 산정방식을 제안하였으며 권리금 감정평가를 위해 실거래금액과 감정평가금액의 괴리에 대한 사회적 합의가 필요하며, 권리금 신고제를 도입하여 자료를 축적해야 함을 주장하였다. 덧붙여 권리금 가격형성요인, 할인율, 할인기간 등에 대한 추가연구의 필요성을 주장하였다.

본 연구는 상가권리금의 가치형성요인을 추정자료가 아닌 실거래 자료에 기초하여 지역과 표본특성에 따른 분석을 진행하였다는 점에서 차별성이 있다.

2. 이론적 고찰

2.1. 상가권리금 개념

권리금이 정확히 언제부터 어떻게 형성된 것인지 알 수 없으나, 1960년대 이후 급격한 도시화의 진행으로 상가점포의 수급불균형이 발생하여 발생하였으며 이런 것이 관행적으로 굳어진 것으로 알려져 있다.

권리금은 관행에 의하여 성립된 것이므로 그 개념을 어떻게 정의하는가에 따라 권리금의 성격과 범위가 정해지고 권리금을 지급한 사람의 보호여부가 결정되므로 그 개념의 정립이 중요하다(김기진 2006).

권리금에 대해 학계에서는 "임대하는 토지나 건물 그 자체의 재산적 가치 이외에, 장소적 이익(교통관계, 고객관계 등에 이익 등)도 존재하고 이러한 이익이 오랜 기간 동안 임차인에게 주어지는 데 대한 대가"라는 견해, "임대인과 임차인 간, 임차인 간(임차권 양도인과 양수인 간), 임차인과 전차인간에 장소, 시설 또는 계속된 영업활동으로 인한 이익이나 기대감에서 임대차보증금 이외에 지급되는 금전 기타 유가물"이라는 견해 등이 제시되어 왔다(권오승 2010).

권리금에 대한 명시적 정의는 2000년에 이르러 대법원 판례를 통해 확립되었다. 대법원은 권리금을 "영업 시설 · 비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산

적 가치의 양도 또는 일정기간 이용의 대가”라고 판시하였다.³⁾

개정된 상가건물 임대차보호법상 권리금의 정의는 대법원 판례에 판시된 권리금 정의를 기초로 하고 있다. “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 차임이외에 지급하는 금전 등의 대가”로 규정하여⁴⁾ 판례를 근거하여 형성된 법률관계에 대해 신뢰를 보호하였다.

2.2. 상가권리금의 유형 및 구성

2.2.1. 상가권리금의 유형

지금까지의 선행연구에서는 상가권리금을 시설권리금, 영업권리금, 지역권리금(바닥권리금), 기타권리금 등으로 구분하고 있으나 시장에서의 관행은 일반적으로 업종별 특성 등에 따라 일체가격으로 여러 유형이 결합되어 거래되고 있다.

1) 지역권리금

지역권리금이란 영업장소가 위치한 입지적 이점에 관한 대가로 바닥권리금으로도 불린다. 일반적으로 유동인구가 많은 곳이나 역세권 등 일수록 지역권리금이 높으며, 업종과 무관하게 형성되고 있으며 특히 상권의 역사가 오래되고 수요 대비 공급이 한정된 상권에서 발생하는 것으로 알려지고 있다.

2) 영업권리금

영업권리금이란 영업행위를 통하여 창출된 영업이익에서 무형의 재산 가치를 추산하여 이전하는 대가이다. 즉 영업권리금은 영업노하우, 장기간 확보된 고객수(거래처), 신용, 평판 등을 이전하는데 따른 반대급부로 매출이 높은 업종일수록 권리금이 높게 형성된다.

3) 시설권리금

시설권리금이란 영업장 내부의 인테리어, 집기, 비품 등 영업을 위해 투자된 영업시설에 대한 대가이다. 건물에 화제된 부분과 동산 성격을 가져 비교적 식별이 용이하고 동일 업종 간 양도 시에는 인정이 용이하나 업종이 달라지는 경우 인정여부가 불확실해지는 문제가 발생할 수 있다. 최근에는 유행 업종의 순환주기가 빨라지고 다양화되며 인테리어 수명이 단축되는 경향으로 시설권리금의 의미가 퇴색되고 권리금에서 차지하는 비중이 낮아지고 있다.

4) 기타권리금

기타권리금으로는 허가권리금과 임차권 보장 권리금 등이 있다. 허가권리금이란 법률과 행정규제, 대리점권 등을 이유로 시장에 새로운 영업자가 진입하지 못하게 되는 경우 발생하는 권리금이다. 진입장벽으로 인하여 기존의 임차인이 향유하던 초과이익에 대한 대가를 금전으로 지급하는 경우이며, 주로 1종 유흥주점, 여관, 호텔 등의 양도 시 발생한다. 임차권 보장 권리금이란 존속기간을 상당한 기간 보장한다는 약속과 이 약속을 전제로 한 임대차계약의 특별한 사정에 의하여 발생하는 권리금으로 임차인이 임대인에게 지급하는 권리금이다.

이상과 같이 권리금의 보호범위와 관련하여 시설권리금과 영업권리금은 어느 정도 객관적으로 파악이 가능하다는 것이 다수의 견해이다. 그러나 지역권리금은 객관적으로 측정이 어려우며, 상가 입지와 관련된 건물 본연의 가치이므로 임대인이 누려야할 권리에 귀속되는 것이 합리적이라는 견해도 있다. 이 견해에 따르면 지역권리금이 임차인의 권리금으로 편입되는 경우 재산권 형평성에 논란이 생겨날 수 있다고 우려한다(정주희 2014). 이러한 이유로 권리금의 법제화 과정에서도 지역권리금은 임대인에게 귀속되어야 한다는 견해가 있었으나 권리금 중 지역권리금을 분리하여 가치를 산정하는 것이 불가능하며, 임대인에게 모두 귀속되는 이

익이라 보기에는 임차인들의 노력과 비용으로 상권이 활성화되어 장소적 이점이 증가되는 경우 불합리 할 수 있다. 또한 역세권 형성 등 외부적 요인에 의한 입지적 이점이 증가하는 경우 등은 임대인이 이를 차임에 반영하므로 지역권리금은 임차인에게 귀속함이 타당하다고 보았다.

2.2.2. 상가권리금의 구성

생산요소의 투입과 영업이익의 발생, 권리금이 순차적으로 어떠한 영향을 주는지 살펴봄으로써 상가권리금이 형성되고 결정되는 과정을 볼 수 있다.

생산요소의 기여 측면에서 영업이익을 살펴보면, 영업이익은 임차인 등의 노동력, 경영능력, 영업시설과 임대인에게 지불하는 임대료, 투하자본 등이 복합적으로 기여하여 발생한다.

앞에서 언급하였던 것처럼 생산요소 중 영업시설은 시설권리금의 형태로 비교적 식별이 용이하나 여타의 생산요소는 지역권리금과 영업권리금에 모두 영향을 주는 요소이다.

이론적으로는 영업권리금은 주로 초과 영업이익의 형

태를 의미하며, 지역권리금은 주로 동일 노변의 평균영업이익의 형태를 의미한다. 그러나 영업권리금과 지역권리금은 그 가치가 명시적으로 구분되지 않으며 시장의 권리금 수수관행에서도 구분하고 있지 않고 있어 실무적으로 이들을 분리, 측정하는 것이 어려운 측면이 있다.

2.3. 상가권리금의 형성과정

2.3.1. 상가권리금의 발생요인

가치발생요인은 일반적으로 상대적 희소성, 효용, 유효수요 등으로 설명된다. '희소성'이란 영업이익의 확보가 쉬운 상권이 제한되어 있는 것으로 설명되며 '효용'은 권리금 발생을 임대인에게는 임대료와 보증금 이외의 수익이며 임차인에게는 권리금 지불이 영업이익을 통해 회수 가능하거나 후임차인으로부터 회수할 수 있기 때문으로 설명할 수 있다. '유효수요'는 '지불능력(ability to pay)'과 재화를 '구매할 의사(willingness to buy)'가 있는 수요를 의미하는 것으로 권리금은 권리금을 지불할 능력이 있고 기대하는 영업이익을 달성할 수 있는 임차수요가 있기 때문에 발생한다.

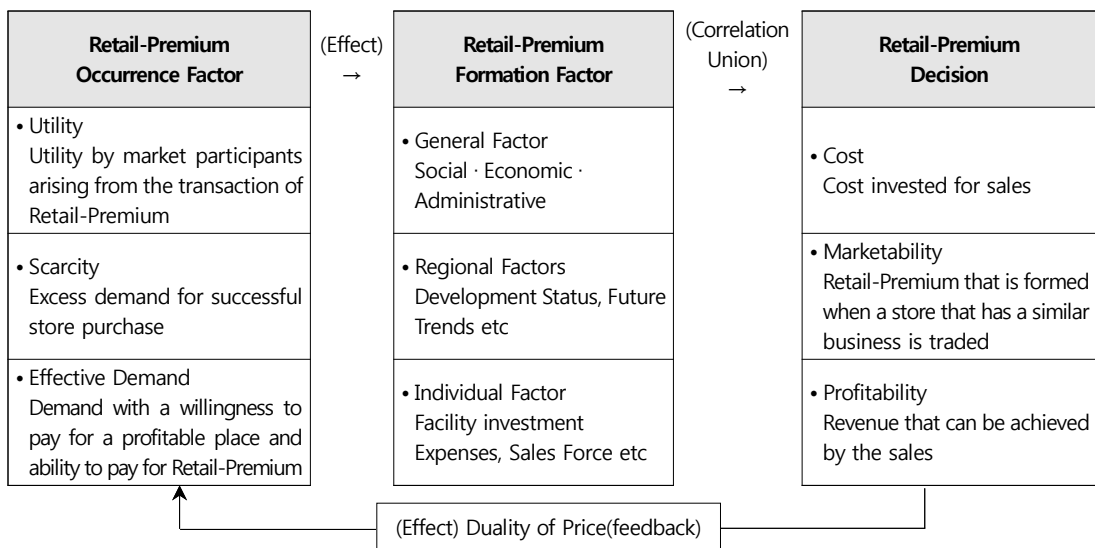


Figure 1. Retail-Premium Determinants Process

2.3.2. 상가권리금의 형성요인

상가권리금이 형성되는 외부적인 요인으로는 상권의 변화, 일반경제상황, 인근지역 개발 등으로 인한 장래 발전가능성, 소비 트렌드 변화 등 여러 요인이 있다. 외부적으로 형성되는 요인 이외의 직접적 형성요인에 관한 사항은 선행연구에서 구분하는 기준인 권리금의 유형에 따라 지역권리금, 영업권리금, 시설권리금에서 찾아볼 수 있다.

선행연구에서는 권리금에 영향을 미치는 다양한 요인들을 각 연구자가 특성에 따라 분류하였는데 유형적 · 무형적 요소, 물리적 · 경제적 · 시장관계 요소, 입지 · 시설 · 영업적 요소 등이다.

권리금은 고정된 것이 아니며 일반적 요인, 개별적 요인, 지역적 요인 등에 의해 축소, 유지, 확대 될 수 있다. 구체적으로 살펴보면 권리금은 인구의 변화, 소비성향, 특정 업종의 추가적인 허가 · 제한 사항, 경제상황 등과 같은 사회, 경제적 여건변화에 따라 변화하며 해당 상권의 장래발전가능성, 경쟁력 여부와 같은 지역적 요인, 해당 점포에 투자한 시설비, 임차인의 노력, 명성, 기존에 형성된 영업력 등에 따라 달라진다.

2.3.3. 상가권리금의 가치결정

일반적인 가치추계기법은 ‘시장성, 비용성, 수익성’이라는 가치의 3가지 측면에 따라 시장접근법, 비용접근법, 소득접근법으로 구분한다. 이를 상가권리금에 적용하면 우선 권리금 결정시 영업 개시 당시 지불한 권리금의 규모와 해당 영업을 위해 투입된 비용 등 비용적 측면이 권리금의 가치 산정에 반영된다.

이에 더불어 인근의 유사한 영업 점포가 거래될 때 형성된 권리금 수준의 영향을 받으며, 영업을 하려는 사람의 기대수익과 권리금을 지불하고 해당 영업을 하는 경우 달성할 수 있는 수익에 따라 해당 점포의 권리금이 결정된다. 이 때 가치결정은 지역특성, 영업의 성격 등에 따라 한두 측면에서 세 가지 측면 모두의 영향을 받아 결정된다.

3. 실증분석

3.1. 자료의 구성

본 연구는 2015년 하반기 상가권리금 실태조사 자료를 분석에 활용하였으며, 서울 강북 7개구(중구, 용산구, 종로구, 서대문구, 마포구, 성북구, 은평구)의 점포를 대상으로 하였다.

상가권리금이 존재하는 것으로 조사된 점포 중 본 조사 가능한 변수와 본 연구의 목적과의 관계를 고려하여 무형권리금(지역권리금, 영업권리금)이 형성된 점포를 추출하고 사례의 중용가능성과 균형이 유지되도록 지역별, 상권별, 업종별로 재검토 후, 총 300개의 표본을 선정하였다.

본 연구는 회귀분석을 통하여 상가권리금에 영향을 미치는 가치형성요인을 분석하였으며, 통계분석은 SPSS 21.0을 이용하였다.

분석자료는 상권분포, 상권유형, 공시지가, 지하철역 거리, 버스정류장, 임차업종분포, 유동인구, 도로접면, 주요교차로거리, 건축연면적, 경과연수, 주차장유무, 승강기유무, 입점 층, 사업체형태, 임대면적, 영업기간, 임차업종, 영업이익, 월환산임대료, 상가권리금 등이며, 자료의 특성과 분포 등을 여타 분석자료와 비교하고 검토하여 변수투입의 기초자료로 하였다.

3.2. 변수선정

3.2.1. 종속변수

다수의 선행연구가 거래관행 등을 토대로 3.3m²당 권리금이나 권리금총액을 종속변수로 설정하여 분석을 진행하였으나 본 연구는 독립변수와 균형 등을 고려하여 종속변수를 m²당 권리금으로 정하였다.

3.2.2. 독립변수

본 연구는 선행연구와 권리금의 유형, 각 변수 간의 관

계 등을 고려하여 독립변수를 선정하였다. 박준모 (2014)는 독립변수로 입지요소, 영업요소, 시설요소, 권리요소로 분류하고 하위요인을 설정하였다. 입지요소의 하위요인으로는 건물 총 층수, 입점 층, 대중교통의 이용, 주도로접면, 주차가능여부, 유사상가 밀집, 지가 수준, 계약면적을 설정하였다. 자료수집의 제한으로 시설요소 항목은 본 연구에 포함하지 못하였다.

단계적인 분석을 위하여 입지요소를 개념을 중심으로 나누어 분류하였다. 기존 연구에서 입지요인으로 분류하고 있는 입점층, 면적, 주차가능여부 등의 점포관련 요소를 추가하여 점포요인으로 분류하였으며, 이를 추가하여 하위요인을 입지요인, 점포요인, 영업요인으로 세분화하여 설정하였다.

구체적으로 입지요인에는 유통인구, 지가수준, 도로

Table 1. Variable Description

	Variable	Variable Description	Unit	
Location Factor	Subordination	Retail-Premium	Retail-Premium of unit per unit	Won/m ²
		Price Level	2015 Publicly notified individual land price (Seoul Real Estate Information Plaza)	Won/m ²
		Floating population	Seoul's Floating Population Complex Information Service Daily average floating population (stat.seoul.go.kr)	Per
		Road Junction	Extra small Road, Small Road, Medium Road, Large Road	Dummy
		Subway Station distance	The distance between the store and the actual line	m
		Bus stop distance	The distance between the store and the actual line	m
		Main intersection distance	The distance between the store and the actual line	m
		Monthly conversion rent	(Deposit for lease x Conversion Rate + Monthly conversion rent)/Rental Area	Won/m ²
		Commercial Type (Whether City or not)	the heart of a city (Gwanghwamun, Jongno, Myeong-dong, Seoul Station, Chungmuro, Dongdaemun Commercial) 1, Non-urban 0	Dummy
Store Factor		Architectural total floor area	Building register	m ²
		Elapsed years	End of 2015 – Authorized time of use	Year
		Presence of parking lot	Installation 1, Uninstalled 0	Dummy
		Presence of elevator	Existence 1, Nothingness 0	Dummy
		Entry Floor (Whether on the first floor)	First floor 1, Other floor 0	Dummy
		Rentable area	Area for exclusive use + Area of common use space	m ²
Operating Factor		Forms of business Whether Franchise or not)	Franchise store 1, Independent store 0	Dummy
		Business period	Initial contract date – End of 2015	Year
		Monthly operating profit	Monthly operating profit/Rental Area	Won/m ²
		Leased business	Wholesale and Retail / Lodging and Restaurant/ Real Estate and Leasing/ Leisure Services/ Other Personal Services (Dummy variable processing of real estate and leasing)	Dummy

접면, 주요교차로거리, 지하철역거리, 버스정류장거리, 상권유형(도심여부), 월환산임대료를 포함하였으며, 점포요인으로는 건축연면적, 경과연수, 임대면적, 입점층, 승강기유무, 주차장 여부를 설정하였다. 마지막으로 영업요인에는 임차업종, 사업체형태, 영업기간, 월영업이익을 포함하였다. 또한 선정한 변수 중 명목척도인 상권유형(도심여부), 도로접면, 주차장, 승강기유무, 입점층, 임차업종, 사업체형태는 더미변수로 처리하여 회귀분석에 반영하였다.

4. 분석결과

4.1. 상관관계분석

상관관계분석이란 변수들 사이에 어떤 관련성이 있는지를 분석하기 위해 사용되는 방법이다. 즉 A와 B변수 간의 관련성의 정도를 A의 분산 중에서 B와 같이 변화하는 분산의 정도를 살펴보는 방법으로 공통으로 변하는 부분이 적을수록 상관관계가 낮다고 할 수 있다.

통계적으로 유의한 변수들 중 월영업이익, 월환산임료가 임대면적당 권리금과 강한 정(+)의 관련성을 가지는 것으로 나타났으며 공시지가, 경과연수, 유동인구는 임대면적당 권리금과 정(+)의 관련성을, 임대면적과 임대면적당 권리금은 부(-)의 관련성이 있는 것으로 나타났다.

월영업이익은 월환산임료와 강한 정(+)의 관련성을 가지며 월영업이익과 경과연수, 영업기간은 정(+)의 관련성, 월영업이익과 임대면적은 부(-)의 관련성이 있는 것으로 나타났다.

임대면적당 권리금과 월환산임료, 월영업이익은 다중공선성을 의심할 수 있다.

4.2. 위계적 회귀분석

위계적 회귀분석 방법은 종속변수에 대한 독립변수들의 상대적 영향력을 파악하고자 할 때 사용하는 분석

방법이다. 위계적 회귀분석은 단계별로 변수를 투입시킨 뒤 각 종류의 변수들의 영향력이 순차적으로 어떻게 변하는지를 살펴보기 위한 것으로 위계적 회귀분석을 실시할 경우 독립변수는 변수의 개념별로 구분하여 투입하여야 한다. 즉 위계적 회귀분석을 통하여 종속변수에 가장 큰 영향을 미치는 독립변수와 두 번째로 큰 영향을 미치는 독립변수 등을 파악할 수 있으며, 이 분석방법을 사용하는 경우 모형별로 R²값이 증가하여야 한다.

본 연구는 위계적 회귀분석을 위하여 변수를 임지요인, 점포요인, 영업요인의 3단계로 개념을 분류하였다. 1단계 모형에서는 임지요인, 2단계 모형에서는 점포요인, 마지막 3단계 모형에서는 영업요인을 투입시켰다. 분석결과 모형별로 R²이 증가(1단계=59.7%, 2단계=61.5%, 3단계=78.7%)하는 결과로, 회귀식에 의미가 있는 것으로 나타났다. 상관분석에서 임대면적당 권리금과 다중공선성이 의심되었던 월환산임료 및 월영업이익은 공차의 한계로 볼 때 다중공선성은 문제가 되지 않는 것으로 판단되었다.

위계적 회귀분석은 최종 모델에서 종속변수에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타난 변수들 중 표준화된 회귀계수의 절대값의 비교를 통하여 그 영향을 살펴보는 방법으로 해석한다. 절대치가 가장 큰 값을 갖는 변수가 종속변수에 상대적으로 가장 크게 영향을 주며, 두 번째로 큰 값을 갖는 변수가 다음으로 종속변수에 영향을 미친다고 해석한다. 이를 바탕으로 모형 3의 분석결과를 살펴보면, 상가권리금에 가장 큰 영향을 미치는 독립변수는 월영업이익으로 $\beta = .702$ 이었으며 두 번째 영향변수는 월환산임대로 $\beta = .225$ 로 나타났다. 세 번째로는 주차장유무가 $\beta = -.101$ 로 영향을 미쳤으며 네 번째는 $\beta = .083$ 로 중로가 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

따라서 상가권리금은 여러 변수 중에서도 영업이익의 크기와 임대료 수준 등에 가장 큰 영향을 받으며 점포임차 시에 권리금을 지불할 때는, 우선적으로 영업이익과 임대료 수준을 면밀히 검토하는 것이 필요함을 시사한다.

5. 결론

본 연구는 상가권리금의 가치형성에 있어서 영향을 주는 요인을 고찰하고 영향정도를 분석하기 위하여 2015년 하반기, 서울 강북의 7개구 상가권리금 실태조사자료 중 권리금이 형성된 점포를 선정하여 분석하였

다. 분석을 위하여 권리금에 영향을 미칠 것이라고 예상되는 다양한 변수를 설정하고 그 개념에 대하여 고찰하였으며 변수의 상대적 영향 정도를 살펴보기 위하여 위계적 회귀분석을 실시하였다.

분석결과를 요약하면 다음과 같다. 위계적 회귀분석 결과 상가권리금에 가장 큰 영향을 미치는 독립변수는

Table 2. Correlation Analysis (Pearson Correlation coefficient)

Variable name	Retail Premium per area	Offical Price	Floating Population	Subway station distance	Bus stop distance	Main intersection distance	Monthly conversion rent	Architecture total floor area	Rental Area	Elapsed years	Opening Hours	Monthly operating profit
Retail Premium area	1											
Offical Price	.119*	1										
Floating Population	.135*	.389**	1									
Subways tation distance	-.026	-.229**	-.123*	1								
Bus stop distance	.065	-.185**	-.005	.245**	1							
Main intersecti on distance	-.056	-.046	-.037	.309**	.336**	1						
Monthly conversion rent	.756**	.102	.196**	-.032	.013	-.044	1					
Architect- ure total floor area	-.022	.149**	-.043	.382**	-.177**	.126*	-.037	1				
Rental Area	-.421**	-.047	-.065	-.003	.040	.003	-.438**	-.048	1			
Elapsed years	.241**	.028	.223**	-.145*	-.069	-.191**	.266**	-.263**	-.270**	1		
Opening Hours	.109	.036	.107	-.101	-.058	-.109	.081	-.064	-.121*	.208**	1	
Monthly operating profit	.857**	.085	.076	-.017	.029	-.043	.750**	.014	-.505**	.232**	.142*	1

*. The correlation coefficient is 0.05 level (both sides)

**.. The correlation coefficient is 0.01 level (both sides)

월영업이익이었으며, 두 번째로 영향이 큰 변수는 월환산임대료로 나타났다. 즉 상가관리금의 가치는 여러 영향요인 중에서도 영업이익의 크기와 임대료 수준에 의하여 많은 영향을 받으므로 관리금을 지불하고 점포를

임차하는 경우, 적절한 관리금의 산정을 위하여 종전의 관행에 따라 추산된 관리금을 수수하기 보다는 제반 비용과 매출 등에 대한 객관적인 추정을 통한 합리적인 관리금 파악이 필요하다고 판단된다.

Table 3. Hierarchical Regression Analysis

Independent Variable	Model 1		Model 2		Model 3		
	Standardized Regression coefficient	Significance probability	Standardized Regression coefficient	Significance probability	Standardized Regression coefficient	Significance probability	Tolerance limit
Official Price	.028	.568	.024	.645	.027	.485	.501
Floating Population	-.045	.297	-.034	.436	.011	.737	.714
Extra small road	-.028	.580	-.003	.952	-.015	.712	.484
Small road	.026	.592	.062	.223	.009	.821	.504
Medium road	.105	.019 [†]	.129	.004 ^{**}	.083	.016[†]	.660
Subway station distance	.008	.835	.004	.937	-.006	.861	.636
Bus stop distance	.062	.154	.071	.107	.039	.251	.687
Main intersection distance	-.042	.317	-.064	.144	-.020	.561	.687
Monthly conversion rent	.730	.000 ^{**}	.662	.000 ^{**}	.225	.000^{**}	.357
Whether city or not	.085	.086	.043	.434	.041	.348	.409
Architecture total floor area			.006	.905	.013	.739	.537
Elapsed yeard			.052	.313	-.011	.776	.495
Presence of parking lot			-.007	.903	-.101	.016 [†]	.451
Presence of elevator			-.077	.203	-.043	.330	.393
Rentable Area			-.139	.002 ^{**}	.020	.587	.549
Whether on the first floor			-.021	.601	.020	.514	.811
Whether Franchise or not					.049	.108	.836
Opening hours					-.014	.661	.795
Wholesale and Retail					.019	.725	.277
Lodging and Restaurant					.032	.567	.226
Leisure Services					.045	.317	.386
Other personal Services					.013	.741	.522
Monthly operating profit					.702	.000^{**}	.339
Statistic	$R^2 = .597$ modified $R^2 = .583$, F = 42.842, p = .000		$R^2 = .615$, modified $R^2 = .593$, F = 28.195, p = .000		$R^2 = .787$, modified $R^2 = .769$, F = 44.240, p = .000		

*. p<0.05, **. p<0.01

더불어 점포운영자가 입점 시 지불한 권리금을 유지하고, 보다 상향된 권리금 수수를 위해서는 영업이익의 관리가 수반되어야 할 것으로 보이며, 적정한 권리금의 감정평가를 위해서는 타당한 영업이익의 파악 방법에 대한 연구가 진행되어야 할 것으로 판단된다.

본 연구는 상가권리금의 형성에 관한 기존의 연구들이 독립변수의 가격결정요인만을 중심으로 분석한 것과 달리, 단계적으로 핵심요인을 추출하여 분석을 실시하였으며 개별요인의 영향정도를 고찰하였다는 점에서 기존 연구와 차별 된다고 할 수 있다.

그러나 본 연구는 권리금 시장의 폐쇄성으로 인하여 자료의 검증이 쉽지 않다는 점과 표본의 추출대상지역이 서울의 특정섹터라는 한계로 지역성, 개별성이 강한 상가권리금시장의 형성과정을 보편화하지 못한다는 한계가 있다.

향후 권리금 신고제도의 도입으로 실거래 자료가 축적된다면 보다 정확한 자료로 분석이 필요할 것으로 판단되며 이러한 연구의 진행으로 상가권리금시장이 보다 투명하고 합리적으로 운영될 수 있도록 제도개선이 이루어지기를 바란다.

주1. 가건물 임대차보호법 제10조4③항에 따르면 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

주2. 소상공인시장진흥공단, 2015, 상가권리금 거래행태 실태조사, p40

주3. 대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326판결

주4. 상가건물 임대차보호법 제10조의3(권리금의 정의) 2015.5.13일 신설

주5. 법무부 보도자료, 2014. 9. 24, "상가건물임대차보호법 개정안 마련", p.12

참고문헌

References

권오승. 2010. 상가건물의 권리금에 관한 연구. 비교사

법. 17(4):111-140.

Kwon Oh Seung. 2010. A Study on the Foregift of Business Building *Comparative Private Law*. 7(4):111-140.

김기진. 2006. 영업용 건물의 임대차에 수반하여 지급된 권리금에 대한 판례비평. 법학연구. 14(2):251-265.

Kim Ki Jin. 2006. Criticism of Related Judgment on the right of payment for the lease in Business Building. *Legal Research*. 14(2):251-265.

김철호, 정승영. 2010. 상가권리금의 특징에 관한 연구: 단지 내 상가를 중심으로. 부동산학보. 한국부동산학회. 41:138-148.

Kim Chol Ho, Jeong Seung Young. 2010. A Study on the Characteristics of Goodwill- Evidence from Retail in Apartment Complexes. *Real Estate School Newspaper* 41:138-148.

김학환, 정승영. 2010. 부동산중개사무소의 상가권리금 결정에 관한 연구. 부동산학보. 43:91-101

Kim. Hack Hwan · Jeong. Seung Young. 2010. A Study on the Determinants of Real Estate Office's Goodwill. *Real Estate School Newspaper*: 43:91-101

박준모. 2014. 상가권리금의 결정요인에 관한 실증적 연구. 주거환경. 12(4):23-37.

Park Jun Mo. 2014. An Empirical Study on Determinants of Goodwill in Retail Store. *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*. 12(4):23-37.

양기철. 2014. 상가권리금 가치산정 방안. 권리금 범제화에 따른 권리금가치 산정 어떻게 할 것인가. 한국부동산정보학회 추계학술대회 자료집. p. 23-58.

Yang Ki Chul. 2014. How to calculate the right value of the goodwill by estimation of the value of Goodwill in Retail Store and the legalization of the right price. *Korean Society for Real Estate and*

- Information Science*. The fall conference Resources, p. 23-58.
- 이덕진. 2011. 상가권리금의 감정평가에 관한 연구: 역삼동,신월동 사례를 중심으로. 석사학위논문. 서울 시립대학교 도시과학대학원.
- Lee Duck Jin, 2011. *A Study on the Appraisal of Premium on Commercial Building Lease : Focused on the case of Yeoksam-dong and Sinwol-dong*[Thesis]. The University of Seoul Graduate School of Urban Science.
- 임윤수. 2014. 상가권리금의 거래행태 분석 및 법제화 방안. *법학연구*, 56:309-326.
- Yim Yoon-Soo. 2014. An Analysis of Shopping district Premiums and Legislative Measures. *Legal Research*, 56:309-326.
- 정주희. 2014. 상가권리금 법제화와 보상. 한국부동산연구원. 이슈브리핑 13:2
- Jung Ju Hee. 2014. Issues on legalization of the store key money and compensation. *Korea Real Estate Research Institute*. Issue Briefing 13:2
- 상가건물임대차보호법 개정안 마련. 2014. 9.24. 법무부 보도자료.
- The Revision of a law for protection of commercial building tenants. 2014. 9. 24. *Ministry of Justice report*.
-
- 2017년 5월 01일 원고접수(Received)
2017년 6월 07일 1차심사(1st Reviewed)
2017년 6월 20일 게재확정(Accepted)

초 록

본 연구에서는 상가권리금의 가치에 영향을 미치는 요인에 관하여 고찰하고 영향의 정도를 분석하기 위하여 실제 권리금 거래 자료를 바탕으로 연구를 진행하였다.

특히 영업이익이 권리금의 형성과정에 어떠한 영향을 미치는지를 중심으로 분석을 진행하였다. 위계적 회귀분석결과 상가권리금에 가장 큰 영향을 미치는 독립변수는 월영업이익이었으며, 두 번째로 영향이 큰 변수는 월환산임대료로 나타나 권리금의 형성은 영업이익의 크기에 의하여 주로 결정되는 것을 확인할 수 있었다. 이러한 결과를 토대로 권리금을 지불하고 점포를 임차하는 경우 매출, 제반 비용 등에 대한 객관적인 추정을 통해서 권리금수준을 파악해야 할 것으로 사료된다. 또한 점포 운영자는 당초 지급한 권리금을 유지하고 상향된 권리금을 수수하기 위해서는 영업이익의 관리가 수반되어야 할 것이다.

법제화 이후 상가권리금 제도의 안정적인 정착을 위해서는 권리금에 대한 인식의 대전환이 필요한 시점이다. 이를 통하여 시장관행상 형성된 권리금과 감정평가를 통해 산정한 권리금과의 괴리를 방지하고 권리금 시장이 객관화, 투명화, 선진화되기를 기대한다.

주요어 : 권리금, 가치형성요인, 영업이익, 감정평가