

상가권리금 가격형성 영향요인 분석: 경기도 광명시 철산 중심상업지구를 중심으로

Analysis of the Factors Affecting Price for Goodwill:

Focused on the case of Chulsan Commercial District in Gwangmyeong City, Gyeonggi-do

윤 갑 석 (Youn, Gabseok)**

박 태 원 (Park, Taewon)***

고 진 수 (Ko, Jinsoo)****

< Abstract >

This study aims to analyze the factors that have an influence on the goodwill value of commercial building. It is necessary to carefully consider the goodwill value because current law or the Supreme Court precedent doesn't recognize goodwill value as a right. It also reviews the issue of compensation for goodwill of commercial building and previous studies where goodwill is mostly measured in asking price. Based on survey data in Chulsan commercial district in Gwangmyeong-si, the goodwill of commercial building is measured in terms of real transaction price. To control for the effect of the other independent variables, we used a multiple regression model. The model was performed considering the goodwill value of commercial store as dependent variable. The independent variables consist of location, rent, area and so on. The results drawn from the multiple regression model are as follows: the goodwill value of commercial building is influenced by various factors such as whether the commercial store is located on the 1st floor, the monthly rent, the location of shop, the officially assessed land price, area, and business types. The principal determinant of goodwill value of commercial store is whether the location is on the 1st floor.

주 제 어 : 권리금, 다중회귀분석, 특성가격모형, 철산중심상업지구

key word : Goodwill Value, Multiple Regression Analysis, Hedonic Price Model, Chulsan Commercial District

* 이 논문은 2014학년도 광운대학교 교내 학술 연구비에 의해 수행된 것임.

이 논문은 2013년도 한국부동산분석학회 추계학술대회 발표논문을 수정·보완하였음.

** 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정, ccimkorea@kw.ac.kr(주저자)

*** 광운대학교 도시계획부동산학과 부교수, realestate@kw.ac.kr(교신저자)

**** 광운대학교 도시계획부동산학과 조교수, realty@kw.ac.kr

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

장기적인 경기침체에 따른 저금리·저성장 기조에 따라 주거용부동산에서 상업용부동산으로 부동산투자 패러다임이 변화하고 있다. 소유 및 처분이익을 중시하는 주거용부동산과는 달리 상업용부동산은 사용가치 및 임대가치를 중시하기 때문에 해당 부동산을 사용하는 임차인이나 임차인의 영업 형태 등에 따라 그 가치가 다르게 평가받기도 한다. 즉 임차인의 영업 업종 및 우량 임차인 여부에 따라 동일한 부동산도 가치가 달리 평가되기도 하는데 이는 주거용부동산에서는 찾아 볼 수 없는 상업용부동산만의 특징이라 할 수 있다. 상업용부동산의 또 다른 특징 중의 하나는 경기상황이나 영업형태에 따라 동일 상가라도 권리금이 다르게 형성된다는 점이다. 하지만 이러한 권리금은 현행법의 명확한 규정이 아닌 관례에 따라 인정되고, 그 산정 방법도 자의적이라는 특징 때문에 항상 분쟁의 소지를 안고 있다. 이러한 문제점이 표출된 대표적 사례인 ‘용산 참사 사건’ 이후 정부 및 학계 등에서 권리금 문제의 합리적 해결을 위해 권리금을 법률로 규정해야 한다는 주장이 지속되고 있다.

현실적으로 권리금을 지급하지 않고 점포를 개설하는 것이 힘든 상황임을 감안할 때 학술적으로 권리금에 대한 연구를 진행하여 그 실체를 명확하게 규명하는 것이 필요할 것이다. 하지만 상가 권리금에 관한 연구는 대부분 법리적 측면에서 접근한 사례가 대부분이고 상가 권리금에 영향을 미치는 요인 등을 실증적으로 분석한 논문은 그 필요성에 비해 부족한 실정이다. 또한

실증 연구 대부분이 설문조사를 통한 호가(呼價, asking price) 자료를 바탕으로 권리금을 분석한 논문들이 다수를 차지하고 있다.

이에 본 연구는 특별법이 제정되기 이전에 창업시 고액이 수수됨으로써 임차인에게 가장 큰 부담으로 작용하는 권리금의 가격형성에 영향을 미치는 특성요인을 실증적으로 분석하여 상업지역 내에서 권리금이 결정되는 원리에 관해 분석하고자 한다. 본 연구는 설문조사를 통한 호가권리금이 아닌 실제 거래되고 있는 권리금 자료를 활용하여 분석하였다는 점에서 선행 연구들과 차별성을 갖는다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 경기도 광명시 철산동 철산 중심상업지구(이하 ‘철산지구’)를 대상으로 한다. 철산지구는 상업시설의 생성 과정이 택지개발지구로 개발되어 아파트밀집지역 내에 형성되어 있는 신도시 상권과 유사하며, 주변지역이 아파트 및 도로로 둘러 쌓인 독립적인 상권이다. 철산지구를 분석의 대상으로 선정한 이유는 수평적으로 상권의 확장이 어려운 입지적 특성으로 인해 신규 점포가 진입하기 위해서는 기존 점포를 인수하는 과정 등을 거쳐야 하므로 권리금 수수관행이 빈번하여 자료 취득이 용이하기 때문이다. 연구의 내용적 범위는 2장에서 권리금 관련 이론을 검토하고, 권리금에 영향을 주는 요인들에 관한 선행연구들을 고찰한다. 3장에서는 현황자료와 분석자료를 바탕으로 철산지구 사례지역에 대한 특성을 설명한다. 4장에서는 실제 거래된 권리금 자료를 중심으로 상가권리금에 영향

을 주는 요인들을 특성가격모형(hedonic price model)을 활용하여 분석한다. 5장에서는 3장과 4장의 분석결과를 바탕으로 정책적 시사점을 도출한다.

2) 연구의 방법

지금까지의 상가권리금 관련 연구의 대부분이 법률적 측면에서 이루어졌으며, 정량적인 접근방식을 취하고 있는 연구들 또한 실제 거래되는 권리금이 아닌 권리금 호가자료를 활용하였다는 한계를 갖고 있다. 이에 본 연구는 첫 번째로 실제 상가권리금에 영향을 미치는 요인분석을 위한 필요 자료들을 선정하기 위해 먼저 국내·외 선행 연구 및 민법과 법원 판례 등을 고찰한다. 두 번째로 시장조사를 통해 직접 권리금 자료들을 구축하고, 조작적 정의를 통해 권리금 관련 변수를 생성하여 분석에 활용한다. 연구는 특성가격모형을 중심으로 상가권리금에 영향을 미치는 다양한 독립변수들의 영향력을 통제하기 위하여 다중회귀분석을 활용하였다.

II. 관련이론 고찰

1. 권리금의 정의 및 입법화 과정

1) 권리금의 정의 및 종류

권리금은 일반적으로 토지 또는 건물의 임대

차나 임차권의 양도 등에 부수하여 임차인 또는 임차권의 양수인이 임대인 또는 임차권의 양도인에게 지급하는 임대보증금이나 월세 이외의 금전 또는 유가물을 의미한다. 임대차 목적물의 사용과는 별개의 장소적 이익 및 허가권의 이용, 설비나 개축비용 등의 이익 등 오래 전 개점하여 널리 홍보가 되어 영업이 잘 된다는 영업상의 요소 등에 대한 대가로서 지급되는 것을 의미한다(곽윤직, 1999). 대법원의 판례¹⁾에서는 “영업시설, 비품 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가로 임차인이 임대차계약에 수반하여 임차보증금이나 차임 외에 지급하는 금전”으로 해석하고 있다.

권리금은 일반적으로 지역(바닥)권리금, 시설권리금, 영업권리금으로 크게 구분되는데, 지역권리금은 상권이 주는 영업상의 이점에 대한 대가로 입지적 우월성에 대한 대가로서 판례²⁾는 “점포의 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가”로 규정하고 있다. 또한 배병일(2005)은 권리금은 임대인이 가지는 이익으로, 임차인이 누릴 수 있는 것은 아니라고 주장한 바 있다. 다만 박상현(2011)은 계약임대료가 시장임대료에 미치지 못하면 그 차액의 존속기간 내 현재가치의 합계가 임차인의 권리금으로 형성될 수도 있는데, 이를 위해서는 임차권 양도에 대해 임대인의 명시적이거나 묵시적인 양도가 있어야 한다고 하였다³⁾.

1) 대판 2008.4.10. 2007다76986, 76993; 동 2002.7.26, 2002다25013; 동 2001.4.10, 200다59050

2) 대판 2008.4.10, 2007다76986

3) 박상현(2011)은 임대인이 상권형성의 불확실성, 공실의 장기화, 중개수수료나 마케팅비, 개발비 기타 거래비용, 협상비용에 대한 위험회피, 비용회피 목적으로 계약임대료를 시장임대료보다 할인하고 계속임료가 정상임료보다 낮은 경우에는 지역권리금이 권리금의 가장 중요한 부분이 될 수 있다고 하였다.

시설권리금은 현재 임차인이 초기 개점 시에 투입된 시설비용, 예를 들면 인테리어 비용이나 기자재, 간판비용 등으로 지불한 비용의 대가로서 판례⁴⁾는 “영업시설, 비품 등 유형물의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가”로 규정하고 있고, 이러한 시설권리금은 시설에 대한 감가상각을 하며 통상적으로 3년⁵⁾으로 보고 있는데, 이에 대한 명확한 근거는 없으나, 3년 정도면 시설물에 대한 재산적 가치가 없으며 이 기간 동안 시설물을 통하여 충분한 사용수익을 얻었다고 보고 있기 때문이다. 영업권리금은 임차인이 영업에 관련된 모든 권리금이라 할 수 있으며, 단골고객이나 영업노하우 등과 관련된 대가라고 할 수 있다. 판례⁶⁾는 “거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가”라고 규정하고 있다. 이는 영업권의 대가와 유사한 개념으로 생각할 수 있다.

권리금을 구성하는 위의 세 가지는 이론상 유형물의 양도대가인 시설권리금과 무형물의 양도대가인 지역(바닥)권리금과 영업권리금으로 구분되지만 실질적으로는 명확한 구분 없이 단순하게 권리금이라는 명목으로 거래되는 것이 상거래상의 관행⁷⁾이라 할 수 있다.

2) 권리금에 관한 법률적 규정

권리금은 현행법(민법, 토지보상법, 상가건물임대차보호법 등)상으로 명확한 규정 없이 입법이 아닌 거래 관행에 의해 규율되고 있는 실정이기 때문에 법적인 보호 장치가 미비하고, 판례에서도 예외적인 경우에 한하여 권리금 반환청구를 인정하고 있다. 또한 상가의 양도·양수 계약에서 빈번하게 발생하는 권리금 수수관행에 비해 그 책정 과정은 주관적이고 자의적이며, 그 적정 수준에 대한 검증이 곤란하여 분쟁이 많이 발생하고 있다.

권리금은 그 계약 자체가 독립된 계약이 될 수 없고, 항상 임대차계약에 종속된 계약으로 이루어지는 특징이 있다. 다만, 현행 소득세법 제21조 제1항 제7호 및 같은 법 시행령 제41조 제4항에서는 점포를 임차하여 점포임차인으로서의 지위를 양도함으로써 얻은 경제적 이익(점포임차권과 함께 양도하는 다른 영업권을 포함한다)을 일시재산소득으로 하여 과세한다고 규정하고 있으므로 세법상으로는 권리금의 개념을 인정하고 있는 것으로 해석하고 있다. 이렇게 권리금에 관한 법률의 명확한 규정이 부재하여 항상 논란의 여지가 있었지만, 최근 권리금 입법화에 대한 논의가 정치권⁸⁾ 및 정부⁹⁾, 서울시¹⁰⁾ 등에서 꾸준하

4) 대판 2008.4.20, 2007다76986

5) 아시아뉴스통신, “창업 성공하려면, 이 정도는 알아야” 보도기사, 2014. 03. 01

6) 대판 2008.4.10, 2007다76986

7) 권리금은 1년 동안 영업을 통해 올릴 수 있는 순수익((월매출액-월 운영비-인건비)×상가운영가능기간)과 입지조건을 기준으로 점포의 크기 및 시설비 등을 추가로 고려하여 결정하는 것이 일반적이다.

8) 민주당의 민병두 의원이 ‘상가권리금보호에 관한 특별법’을 대표발의 하였다(2014. 1. 16).

9) 박근혜대통령 취임 1주년 기념 대통령 담화로 발표된 ‘경제개혁 3개년 계획’에서 임차인 보호를 위해 권리금 양성화계획을 밝혔다(2014. 2. 25).

10) 서울시는 2014년 1월에 ‘상가건물특별법’ 및 동법 시행령 개정안을 법무부에 제출하였으며, 3월 11일에는 “서울시, 상가임대정보 조사결과 토대로 임차상인보호 나선다”라는 보도자료를 발표한 바 있다.

게 제기되고 있어 권리금관련 법제화는 조만간 실현될 것으로 보인다.

2. 선행연구 고찰

국내에서 진행된 권리금 관련 선행연구를 살펴보면 권리금을 법률적 측면에서 검토한 연구와 상가권리금에 영향을 주는 요소에 대한 실증분석을 통해 결론을 도출한 연구로 구분할 수 있다.

1) 법률적 측면에서 검토한 연구

권리금에 대한 법률적 측면에서 분석한 연구 중에서 최근 연구 위주로 살펴보면 다음과 같다.

조장우 외(2010)는 상가건물임대차에서의 권리금보호에 관한 연구에서 상가건물임대차보호법상 임차인의 계약갱신청구권에 대한 임대인의 거절 사유요건을 엄격히 하고 최대갱신기간을 늘리는 것이 현실적으로 임차인의 권리금을 보호하는 효과적인 방법이라고 제시한 바 있다. 경국현·백성준(2012)은 권리금을 발생원천 및 변동에 영향을 미치는 시장의 관계성에 초점을 두고 해석하면서 신규 임차인의 입장에서 권리금 지불의 부당성을 지적하였다. 또한 권리금을 인정하지 않는 것이 권리금으로 인한 분쟁요소를 줄이는 측면에서 바람직하다고 주장하였다.

권영수(2010)는 권리금을 중심으로 상가건물임차인의 행태분석을 실시하면서, 권리금은 임차보증금과 마찬가지로 그 재산적 가치가 있다는 점을 인정하면서 권리금 회수와 관련된 문제에 대해 실효성 있는 개선방안을 제시하였으며, 김

수영 외(2010)는 정비사업과정에서의 권리금 법리를 재구성하여 일반적인 권리금의 수수와 함께 반대급부로서 권리금의 회수의 기회가 보장되어야 하는데 정비사업에서 회수기회가 박탈되는 문제를 집중적으로 분석하였다. 또한 권오승(2011)은 권리금에 대한 법적규제의 필요성을 제시하면서 권리금 통제와 회수관계에 관하여 구체적인 대안을 제시하였으며, 김영두·위계찬(2009)는 권리금의 수령당사자와 수령원인, 수령된 권리금의 반환 여부에 대해 연구하였다.

마지막으로 상가권리금의 보상평가 등과 관련하여 박상현(2011)은 권리금의 정당한 보상 및 권리금의 근거인 상가임차권의 안정성과 양도성을 보장하기 위해 상가임차권자의 계약갱신요구기간을 7년으로 연장하고 임차권양도에 대한 임대인의 제한은 정당한 사유에 의하도록 상가임대차보호법의 개정 필요성을 주장한 바 있다. 허강무(2011)는 도시환경정비사업지구의 원만한 진행을 위해 상가권리금을 검토하면서, 권리금이 관행상 존재하기 때문에 손실보상의 본래 취지인 공평부담과 사유재산권 보장 측면에서 그에 대한 합당한 보상이 이루어져야 한다는 견해를 주장하였다.

2) 실증적 측면에서 검토한 연구

상가권리금과 관련하여 실증분석을 위해 상가권리금에 어떠한 변수가 영향을 주는가에 대해서 정승영(2013)은 서울시 소매전문점의 상가권리금에 영향을 주는 요인으로 상가권리금과 정(正)의 관계를 형성하는 변수는 보증금, 월임대료, 상가매출액이고, 부(負)적 영향을 미치는 변수는 인구

강남상권의 경우 환산보증금 규정에 의해 45.5%가 상가임대차보호법의 적용을 받지 못하며, 상가의 평균 임대기간은 1.7년으로 나타나 ‘상가건물임대차보호법’상 보장된 최장 보장기간의 1/3 수준으로 나타나서 임차인보호의 필요성이 더욱 대두된다는 점을 강조하였다.

노령화 정도, 인구밀도라고 분석하였다. 또한 김학환 외(2010)는 부동산중개사무소의 상가권리금에 영향을 미치는 변수로 보증금이 가장 큰 영향을 미치는 변수로 분석하였으며, 김철호·정승영(2010)는 단지 내 상가를 중심으로 상가권리금의 특징에 관한 연구를 수행하였는데, 보증금, 월임대료, 지가, 중심지와의 거리는 상가권리금과 정(+)의 상관관계를 형성하고 상가 건물 내 상점이 위치한 수직 층과는 부(-)의 관계가 있다고 주장하였다.

다음으로 상가권리금에 영향을 주는 요인의 중요성을 파악하기 위해 일정한 형식의 설문지로 질문하여 획득한 자료를 분석하는 방법을 사용한 연구로 김형주(2011)는 도시재정비사업에서 상가임차인의 권리금 보상을 전제로 공익에 적합한 보상기준을 파악하기 위해 정량적 분석이 가능하도록 설문을 설계하였다. 설문조사를 통해 구득한 자료를 분석한 결과, 상가권리금에 영향을 미치는 변수는 입점층, 면적, 매출액 등으로 나타났다. 박준모(2012)는 상가권리금의 결정요인에 관한 실증적 연구를 위해 상가점포를 운영하는 세입자를 대상으로 설문조사를 실시하여 획득한 자료를 바탕으로 분석하였는데, 기대수익이라는 매개변수를 새로 도입하여 권리금을 분석하면서 입지요소가 영업요소 및 시설요소보다 상가권리금에 영향을 미친다는 점을 제시하였다. 또한 상가 규모(입지요소)가 권리금에 가장 큰 영향을 미치며, 위치(입지요소), 유동인구(입지요소), 신용도(영업요소)도 권리금을 결정하는 상위 요소로 분

석하였다.

Ⅲ. 사례대상지 분석

본 연구는 경기도 광명시 철산동에 위치하고 있는 철산상업지구 내의 상가를 분석대상으로 한다. 철산지구는 1970년대 이전까지는 주기적인 침수 등으로 대표적인 낙후지역이었으나 1970년대부터 조성된 구로공단과 철산대교의 개통으로 유입인구가 서서히 증가하였다. 1980년대 초반부터는 신도시 형태의 택지가 조성되었으며, 대상지 주변 일대에 대단지 아파트단지 형성되고 주요 관공서(시청·경찰서·세무서·등기소)가 입지하면서 철산지구를 이용하는 소비계층이 급격히 증가하였다. 또한 지하철 7호선인 철산역이 개통¹¹⁾되면서 지하철을 이용한 유입인구 증가로 상권의 성숙기에 접어들었다.

해당 지역은 택지개발지구로 개발된 경기도 주요 상권 중의 하나로서 신도시 택지개발지구 상권과 유사한 특징을 갖고 있으며, 도로가 상권을 둘러싸고 있는 입지적 특성으로 인해 독립적 상권의 위상을 갖고 있어 상가권리금 자료의 취득이 용이할 것으로 판단되었다. 이러한 상가권리금 자료는 빌딩관리사무소 및 해당 상가를 거래하였던 부동산중개사무소 등을 통해 호가가 아닌 실제 거래된 권리금을 조사하였으며, 권리금에 영향을 미치는 상가의 특성을 파악하기 위해 현장조사를 실시하였다¹²⁾.

11) 지하철 7호선은 1990년 12월 28일 착공된 이후, 1996년 10월 11일 장암역~건대입구역 구간이 먼저 개통되었고, 2000년 2월 29일 신흥역~온수역 구간이 개통되었다.

12) 본 연구에 활용된 자료는 사례대상지 인근지역에서 상업용 건물을 신축하는 과정에서 획득한 자료이다. 즉, 상업용부동산을 신축하여 성공적인 분양 및 임대를 위해서는 인근지역에 대한 지속적 시장조사를

〈표 1〉 대상지 입지현황

구 분	내 용
면 적	136,442㎡(약 42,000평)
용도 지역·지구	일반상업지역, 중심미관지구, 제1종 지구단위계획구역
업종	현재 1,000여개 업소가 영업 중 임 (업종비율: 음식·숙박업(40%), 서비스업(42%), 도·소매업(14%))
배후지역	주공13개 단지 및 단독주택 (약 2만 6천 세대)

〈그림 1〉 사례대상지 현황



IV. 실증분석

1. 분석자료

자료는 2012년 1월부터 2013년 11월까지 시장

통해 양질의 데이터를 확보하는 것이 매우 중요한데, 이를 위해 지속적인 시장조사를 통해 해당 자료를 구축하였다. 그러므로 본 자료는 특정 시점의 인터뷰나 시장조사를 통한 자료와는 차이가 존재할 수 있다.

- 13) 자료의 검증을 위해 부동산전문가조사(빌딩관리소장·공인중개사 등을 대상으로 대면조사)를 통해 실시한 결과, 매출액·코너여부·유동인구 등의 변수가 강조되었으나, 매출액의 경우 임차인의 거부로 인해 자료구축이 어려웠다. 매출액 자료구축의 어려움은 서울시 보도자료에서도 언급된 바 있다. 서울시는 “서울시, 상가임대정보 조사결과 토대로 임차상인보호 나선다”라는 보도자료에서 임차인이 세원노출 등의 이유로 매출액을 밝히기를 거부하는 경우가 많아 총 조사대상 1010곳 중에서 249곳에서만 유효한 답변을 얻었다고 발표하였다.

조사를 통하여 구축하였으며, 연구에 활용한 표본은 광명시 철산상업지구의 194개 상가의 권리금 및 특성자료이다.

연구에 활용한 종속변수는 ㎡당 상가권리금을 사용하였으며, 선행연구 고찰을 통해 상가권리금에 영향을 미칠 수 있는 요인들을 모형의 독립변수로 포함하였다. 기존에 권리금과 관련된 선행 연구에서는 보증금, 월임대료, 임차면적, 연면적, 입점 층, 공시지가, 지하철역에서의 거리, 전면도로 폭, 접도 수, 건물노후도 등이 특성변수로 주로 언급되었으며, 일부 연구에서는 업종, 건물 층수, 영업기간, 중심지와의 거리, 주류 판매 여부, 허가권, 버스정류장까지의 거리, 지하층 등도 활용된 바 있다. 보증금과 월임대료 변수는 일부 연구자의 경우 환산하여 사용하였다.

이러한 도출변수에 대하여 본 연구의 목적에 적합한 것인지 검증하기 위하여 전문가조사 및 실무자 등에 대한 조사를 통하여 권리금 결정요인의 적합성을 검증하고, 일부 변수를 추가하였다¹³⁾. 본 연구에서 사용되는 자료는 연속형 자료와 이산형 자료로 구분할 수 있으며, 코너여부, 유동인구, 입점 층, 업종 등은 더미변수로 변환하여 분석하였다.

〈표 2〉 자료와 변수

구분	변수명	변수의 내용	단위	
종속변수	권리금	m ² 당 상가권리금	원	
독립 변수	임대특성	(환산)월임대료	m ² 당 상가 환산월임대료 ¹⁵⁾ (월세+(보증금/100))	원
		임대면적	사용면적	m ²
	입지특성	공시지가	2013년 개별공시지가(m)	원
		지하철역과의 거리	지하철역 출입구에서의 거리	m
		코너여부	코너 1, 기타 0	dummy
		유동인구	유동인구규모 (A급지 1, 기타 0)	dummy
	건물특성	1층	1층 1, 기타 0	dummy
	영업특성	업종(음식점업)	음식점업 1, 기타 0	dummy

2. 주요 변수의 측정

선행연구 검토를 통해 공통적으로 취합된 변수는 보증금, 월임대료, 임대면적, 공시지가, 지하철역에서의 거리, 코너여부, 유동인구, 1층 여부, 업종 등이며 월임대가 높은 점포가 보증금도 높은 특징을 보이고 있어 보증금과 월임대료라는 2개의 변수를 모두 사용할 경우 다중공선성의 문제가 발생하여 보증금을 월임대료로 환산하여 활용하였다.

임대면적은 실제 사용하게 되는 전용면적을 기준으로 처리하였으며, 역에서의 거리는 인근의 지하철역인 지하철 7호선 철산역을 기준으로 거리를 측정하였다. 코너여부는 상가가 건물의 코너에 위치한 경우를 '1'로 하고 기타의 경우를 '0'으로 하였는데, 건물자체가 코너에 위치하고 있는 경우에는 해당 건물 중에서 코너부분에 위치한 상가만을 '1'로 구분하였다. 유동인구의 경

우는 해당상권의 중심지에 위치한 원형광장을 통과하는 거리를 '로데오 거리'라고 칭하는데 이에 접하고 있는 상가를 A급으로 구분하여 '1'로 하고, 그 이외의 지역을 '0'으로 변수화하였다. 상가의 건물 내 수직적 위치의 경우는 상가의 1층에 입지하였으면 '1'로 하고 지하층이나 2층 이상에 위치하면 '0'으로 처리하였다. 아울러 영업 특성으로서 업종¹⁴⁾을 구분하여 분석하였는데, 이중 도·소매업의 경우는 대부분이 1층에 위치하고 있어 별도로 분석할 경우 건물특성의 '1층'과 독립성 문제가 있어 음식·숙박업을 '1'로 하고, 나머지를 서비스업 및 도·소매업 등을 '0'으로 더미변수로 전환하여 분석하였다.

따라서 상가권리금 가격형성 영향요인 분석을 위한 요인변수로 측정된 것은 보증금을 환산한 금액을 포함한 월임대료, 전용면적을 기준으로 측정된 임차면적, 공시지가, 지하철역에서의 거리, 1층 여부, 업종(음식점업), 코너여부, 유동인

14) 업종 구분은 소상공인지원센터의 상권조사보고서에서 일반적으로 구분하는 음식·숙박업(한식, 유흥주점, 카페, 호프, 횃집, 숙박업소, 기타), 서비스업(병의원, 모습학원, 노래방, 부동산중개업소, PC방, 피부관리 및 맛사지업소, 기타), 도·소매업(의류, 편의점, 약국, 슈퍼, 휴대폰판매점, 기타) 등 3가지로 분류하여 조사하였다.

구 등이다(<표 2> 참조).

3. 기술통계

철산상업지역 점포의 권리금을 바탕으로 한 194개 점포의 기술통계 결과는 <표 3>과 같다.

월임대료의 평균은 m²당 45,525원으로 나타났으며, 임대면적은 158.9m² 정도가 평균이며, 공시지가는 평방미터당 약 750만원으로 약간 높은 편이며, 지하철역과의 거리는 평균 161m로 나타난다. 또한 194개의 점포 중 82개(42.3%) 점포가 1층에 위치하고 있으며, 29개(15.0%)의 점포는 코너에 위치하고 있음을 알 수 있다. 또한 중심가로인 로데오 거리에 면한 점포는 약 52%이며, 음식점·숙박업은 전체 194개의 점포 중 105개로 54%를 구성된다.

4. 상가권리금 영향요인 분석결과

1) 분석방법

본 연구에서는 특성가격모형¹⁶⁾의 추정을 통해 상가권리금에 영향을 미치는 개별 요인들을 분석하였으며, 함수의 형태는 모형의 결정계수, 각 변수들의 통계적 유의수준 등을 고려하여 결정하였다. 본 연구의 통계처리는 SPSS 18.0을 활용하였으며, 종속변수와 독립변수의 모든 특성을 투입하여 변수의 유의수준을 확인하였고, 함수의 형태는 선형함수(linear-linear), 준로그함수(log-linear), 이중로그함수(log-log)의 3가지 형태로 분석을 실시하고, 모형적합도를 기준으로 모형을 선택하였다. 선형함수의 함수식은 다음과 같다.

<표 3> 변수 기술통계량

(단위 : 원, m², m)

변수	최소값	최대값	평균	표준편차
권리금	.00	555,555.46	1,111,534.93	1,124,216.94
월임대료	6,887.00	378,788.00	45,524.55	45,494.63
임대면적	13.2	825.0	158.9	132.4
공시지가	3,080,000.00	8,530,000.00	7,500,515.46	1,110,375.81
지하철역과의 거리	15.00	450.00	161.29	95.07
1층	0	1	.42	.495
코너여부	0	1	.15	.357
유동인구	0	1	.52	.501
업종	0	1	.54	.500

15) 본 연구에서는 전환율에 대한 자료를 구득 할 수 없기 때문에 12%의 전환율을 가정하여 환산임대료를 계산하였다.

16) 헤도닉 가격모형은 “(이질적인) 재화(또는 서비스. 이하 재화로 통칭)의 가치는 해당 재화에 내포되어 있는 특성(attributes, characteristics)에 의해 결정된다”는 가정을 전제하며, 이 특성들의 가격을 헤도닉 가격(hedonic price) 또는 잠재가격이라 부르며, 재화의 가격을 특성들의 양에 대해 회귀(regression)함으로써 특성 가격을 추정한다(이용만, 2008).

$$Y_i = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_n X_{ni} + \epsilon_i$$

i = 관찰된 표본

Y = 종속변수

X_1, X_2, \dots, X_n : 독립변수

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_n$: 독립변수의 계수값

준로그함수는 종속변수에 자연로그를 취하고, 독립변수는 자연로그를 취하지 않는 함수형태로 다음과 같다.

$$\log Y_i = \alpha + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_n X_{ni} + \epsilon_i$$

이중로그함수는 종속변수와 독립변수에 자연로그를 취한 함수로서 다음과 같다.

$$\log Y_i = \alpha + \beta_1 \log X_{1i} + \beta_2 \log X_{2i} + \dots + \beta_n \log X_{ni} + \epsilon_i$$

본 연구에서는 선형함수모형, 이중로그함수, 준로그함수의 3가지를 모두 구하였는데, 회귀계수의 통계적 유의성, 수정결정계수를 총괄적으로 비교하여 3가지 함수모형 중에서 상대적으로 가장 적합한 함수 모형을 채택하였다.

<표 4> 모형요약

모형	R	R ²	Adj. R ²	Durbin-Watson
선형	.770	.592	.575	1.835
준로그	.751	.564	.543	1.759
이중로그	.766	.587	.567	1.769

2) 상가권리금 결정모형의 추정

본 연구는 상가권리금에 영향을 주는 요인들을 규명하고, 각 요인들의 영향력을 확인하기 위해 선행 연구와 설문조사를 통해 구축한 독립변수들을 모형에 포함하였다. 권리금을 종속변수로 하고 8개의 가격결정요인을 독립변수로 하는 다중회귀분석을 3가지 함수형태를 적용하여 회귀분석을 실시한 결과, 변수의 유의미성에는 차이가 없었으며, 결정계수(R-square: R²)는 0.592~0.564로 나타나 종속변수인 상가권리금의 분산 중 약 59.2%~56.4%를 설명하며, 이 중 선형함수의 설명력이 가장 높음을 확인할 수 있다.

수정결정계수(adjusted R-square, adj. R²)의 경우도 함수의 형태에 따라 모형 설명력에 큰 차이가 나타나지 않으므로 선형함수의 형태로 모형을 추정하여 얻은 결과를 중심으로 상가권리금에 영향을 미치는 요인들을 설명한다.

선형함수를 이용한 회귀분석결과는 <표 5>와 같으며, 다중공선성을 확인하기 위한 분산팽창계수(VIF: Variance Inflation Factor)¹⁷⁾도 설명변수의 독립적 영향력을 저해하는 범위에 있지 않은 것으로 나타난다.

환산월임대료, 공시지가, 코너여부, 1층 여부는 상가권리금에 (+)의 영향을 주고 있는 것으로 분석되고, 임대면적, 업종은 부(-)의 영향을 주고 있음을 확인할 수 있다. 또한 해당 변수들의 유의확률은 모두 0.05% 이하인 것으로 나타나 95% 신뢰수준에서 통계적으로 유의미한 것으로 나타난다. 반면에 지하철역으로부터 상가까지의 거리와 유동인구 변수는 90% 신뢰수준에서 상가권리금에 유의미한 영향이 없는 것으로 나타난다.

17) 일반적으로 분산팽창계수(VIF)가 10이 넘거나, 분산팽창계수의 역수로 표현되는 공차한계(tolerance)의 값이 0.1 이하인 경우, 다중공선성에 문제가 있는 것으로 볼 수 있다.

〈표 5〉 상가권리금 영향요인 분석결과(선형함수)

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	VIF
	B	표준오차	베타			
(상수)	-1507390.572	1414397.356		-1.066	.288	
환산월임대료	5.230	1.452	.212	3.601	.000***	1.568
전용면적	-11510.973	5342.937	-.124	-2.154	.032**	1.514
공시지가	.513	.168	.154	3.048	.003***	1.153
역과의 거리	-1674.197	1928.024	-.043	-.868	.386	1.108
코너여부	1739036.222	586430.721	.168	2.965	.003***	1.449
유동인구	307421.881	595918.211	.042	.516	.607	2.937
1층	3249472.280	681216.734	.434	4.770	.000***	3.753
업종	-803500.629	355272.524	-.108	-2.262	.025**	1.040

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

3) 상가권리금 영향요인의 해석

상가권리금에 영향을 주는 요인들의 표준화계수의 절대값을 비교하면, 점포의 1층 여부(0.434) > 월임대료(0.212) > 코너여부(0.168) > 공시지가(0.154) > 전용면적(0.124) > 업종(0.108)의 순서로 종속변수인 상가권리금 가격형성에 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있다.

헤도닉 가격모형을 이용하여 실시한 회귀분석결과에 따라 상가권리금의 가격형성에 미치는 요인을 설명해보면, 상가의 입지 특성으로 해당 상가가 1층 입점 여부와 코너에 입지하고 있는지 여부가 상가권리금에 유의미한 영향이 존재한다. 먼저 상가가 1층에 위치하고 있는 경우와 코너에 입지하는 경우에는 상가로 접근하기가 용이하고, 보행성 가시성이 양호하기 때문에 간판의 노출을 통해 고객의 눈높이에 맞는 광고효과를 기대할 수 있기 때문인 것으로 판단된다. 상가의 경제적 특성으로 볼 수 있는 환산월임대료와 공시지가의 경우, 모두 상가권리금에 정(+)의 영향을 미치는

것으로 나타난다. 이는 환산월임대료와 공시지가 모두 상가의 위치지대를 기초로 형성되고, 이를 반영하므로 임대료가 높다는 것은 해당 점포의 입지가 다른 점포에 비해 우월함을 의미하기 때문인 것으로 볼 수 있다. 그러므로 신규 임차인의 입장에서는 더 많은 권리금을 지불하더라도 계약할 의사를 갖기 때문에 월임대료는 권리금에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 보인다.

상가의 전용면적은 상가권리금에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었는데, 임대면적이 작을수록 단위면적당 권리금은 높다고 할 수 있을 것이다. 이는 상가의 전용면적이 넓은 경우에 해당 상가에 입점할 수 있는 업종의 선택이 제한적일 수 있으며, 소규모 상가에 비해 초기투자비용이 과다하여 인수하려는 임차인이 상대적으로 적어 권리금에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 보인다.

다음으로 상가의 업종이 음식점인 경우에는 다른 업종에 비해 상가권리금에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 본 연구도 선행연구(8)와 마찬가지로 업종(음식점)이 (-)의 영향을

18) 정승영·도희섭(2012)는 외식업소의 경우 비 외식업소에 비해 이상치가 많아 상점의 입지, 유동인구, 맛, 서비스 등을 종합적으로 고려하여 상가권리금을 결정하는 것이 타당하다고 주장하였으며, 관련 자

미치는 것이 업종(음식점)의 문제인지 아니면 철산지구의 고유한 특성에 기인한 것인지 명확한 인과관계 밝히지는 못하였다.

다만 지하철역과의 거리는 본 연구에서는 유의하지 않는 것으로 분석되었는데, 아파트 단지 내 상가의 권리금을 연구한 일부 선행연구¹⁹⁾에서도 비슷한 결과가 나타나고 있다. 아파트 단지 내 상가의 경우는 지하철역과의 이격거리보다는 아파트 단지의 세대수 등에 따라 독자적인 상권을 형성하는 등의 특징이 있는데, 이러한 특성이 철산지구 내에서도 나타나고 있는 것으로 판단된다. 또한 해당 지역의 경우 금융업소 등이 철산역 사이를 가로막는 장벽과 같은 역할을 하고 있어 철산지구의 중심가로(로테오 거리)로의 접근을 방해하고 있는 것도 지하철역과의 거리가 상가권리금에 유의미한 영향을 미치지 않는 이유로 판단된다. 마찬가지로 유동인구도 본 연구에서 유의미하지 않게 나왔는데, 이는 독립적인 입지에 위치한 철산지구의 경우, 한 번 유입된 유동인구가 지구 내를 뿔도는 특성을 보이기 때문인 것으로 볼 수 있다.

V. 결론 및 시사점

본 논문은 상가권리금의 가격형성 영향요인을 도출하는 것을 목적으로 하였다. 상가권리금은 이를 형성하는 특성으로부터 얻어지는 효용이 가치에 투영된 것으로 보고, 권리금에 포함된 각 특성의 상대적 비중에 따라 양도·양수인 간에

지불하고자 하는 내재가치의 합이라는 점을 고려하여 특성가격모형을 활용하였다. 상가권리금의 형성에 미치는 요인을 확인하기 위해 광명시 철산지구를 사례지역으로 선정하였으며, 실제 거래되고 있는 권리금을 조사하여 분석자료로 활용하였다. 이러한 분석을 통하여 권리금이 형성되고 결정되는 원인에 대해 살펴봄과 동시에 실제 상업지구 내에서 거래되고 있는 권리금 형성에 어떤 요인이 어느 정도 영향을 미치고 있는지에 대해 근본적인 원인을 분석하고자 노력하였다.

분석결과에 따르면 상가권리금에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로는 첫째, 해당 상가의 1층 입지 여부이다. 이는 상가가 1층에 위치함으로써 보행자의 눈높이에 해당 상가가 쉽게 노출되고, 접근성이 용이하기 때문인 것으로 보인다.

둘째, 상가의 월임대료도 중요한 영향요소로 분석되었다. 임차인의 입장에서 월임대료는 매출액에 상관없이 매월 고정적으로 지불하여야 하는 고정비용이기 때문에 부담으로 작용할 수 있으나 임대료는 위치지대를 기초로 형성되고 이를 반영하므로 임대료가 높다는 것은 입지가 상대적으로 우수함을 내재하고 있는 것이다. 그러므로 신규 임차인의 입장에서는 월임대료가 높은 상가는 입지적 장점이 있으므로 더 많은 권리금을 지불하더라도 해당 상가에서 영업활동을 하려는 의사가 있는 것으로 보인다.

셋째, 상가의 공시지가도 권리금에 영향을 미치는 것으로 확인되었는데, 공시지가는 그 안에 입지적 특성 등이 미리 반영되어 있다고 할 수 있으며, 공시지가가 높다는 것은 그만큼 입지가

료의 획득의 어려움을 연구의 한계로 밝힌 바 있다.

19) 김철호·정승영(2010)는 단지 내 상가의 권리금 연구에서 역과의 이격거리 등은 유의하지 않은 것으로 분석하였다.

양호하다는 점을 간접적으로 나타내는 것이다.

넷째, 해당 상가의 코너여부는 해당 상가에 대한 접근성 및 광고효과가 뛰어나기 때문에 권리금에 영향을 미치는 것으로 분석된다. 즉 상가가 코너에 위치해 있으면 이용의 편리성 때문에 손님이 많을 것이라는 예측할 수 있어 코너 상가에는 권리금을 더 지불하려는 의사가 있는 것으로 분석된다.

다섯째, 상가의 임대면적과 업종(음식점) 등은 권리금에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

마지막으로, 지하철역에서의 거리는 일반적으로 중요변수로 고려되고 있으나, 분석결과에 따르면 권리금에 영향을 미치지 않고 있다. 이는 철산상업지구의 지하철역 주변에 각종 금융기관들이 저층에 위치하여 지하철역과 상권중심지역 사이를 차단하는 역할을 하고 있기 때문인 것으로 판단된다.

본 연구는 호가 자료가 아닌 실제 거래되는 권리금 자료를 중심으로 상가권리금에 영향을 미치는 요인을 분석하였지만 다음과 같은 한계를 갖는다. 첫째, 연구 대상지를 철산지구로 한정함에 따라 일반적인 상권의 권리금 형성에 영향을 미치는 요인을 도출하지 못하였다는 점이다. 둘째, 일반적으로 상가권리금은 상가매출액, 유동입구, 입지, 서비스 등의 요인이 복합적으로 이루어져 결정되지만 매출 공개에 대한 거부감 등으로 이에 대한 자료를 구축하지 못한 점이다. 이로 인해 상가의 매출액 부분을 반영하지 못하고 입지 특성과 물리적 특성 등으로 모형을 구성하여 추정결과에 변수누락편의(omitted variable bias)가 존재할 가능성이 있다는 점이다. 마지막으로 분석에 활용한 자료는 일정기간 동안 축적된 자료로서, 권리금은 경기의 변동에 민감할 수 있는 특징이 있으나, 자료 획득

기간 중에 경제적 상황이 크게 변화하지 않음을 전제로 분석이 이루어졌다. 향후 다수의 상권에서 권리금에 대한 실거래가 자료 및 매출액에 대한 시계열적인 자료가 구축된다면 권리금 가격형성에 대한 보다 현실적이고 정확한 분석이 가능할 것이다.

논문접수일 : 2014년 5월 17일
논문심사일 : 2014년 5월 23일
게재확정일 : 2014년 6월 24일

참고문헌

1. 광윤직, 「채권각론」, 박영사, 1999
2. 경국현·백성준, “시장관계성에 기초한 상가권 리금 재조명”, 「부동산연구」22권 1호, 한국부동산연구원, 2012, pp.145-177
3. 권영수, “상가건물 임차인의 행태분석에 관한 연구”, 「법학연구」 제39집, 한국법학회, 2010, pp.19-37
4. 김수영·노은영·배상규·최민준, “권리금 법리의 재구성”, 「공익과 인권」 재창간호 통권 제8호, 서울대학교 공익인권법센터, 2010, pp.105-162
5. 김영두·위계찬, “상가점포의 권리금에 관한 연구”, 법무부(단행본), 2009
6. 김철호·정승영, “상가 권리금의 특징에 관한 연구”, 「부동산학보」 제41집, 한국부동산학회, 2010, pp.138-148
7. 박상현, “상가권리금의 보상과 평가”, 「부동산연구」 21권 제3호, 한국부동산연구원, 2011, pp.49-70
8. 박준모, “상가권리금 결정요인에 관한 실증적 연구”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2012
9. 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 「민사법학」 제26호, 한국민사법학회, 2004. pp.143-169
10. 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 「부동산학연구」 제14집, 한국부동산분석학회, 2008, pp.81-87
11. 정승영, “서울시 치킨전문점의 상가권리금 결정에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」 31권, 대한부동산학회, 2013, pp.27-45
12. 정승영·도희섭, “서울시 외식업소의 상가권리금 결정에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」 제30권 제2호 통권 35호, 대한부동산학회, 2012, pp.271-289
13. 조장우·김홍택·배병일, “상가건물임대차에 서의 권리금 보호에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」 제28권 제2호 통권 제31호, 대한부동산학회, 2010, pp.192-206
14. 대법원, <http://www.scourt.go.kr>
15. 법제처, <http://www.klaw.go.kr>