

## ■ 화제의 뉴스 ■

## 상가 권리금 법제화 논란

법무부는 상가 권리금을 법제화하는 내용의 상가건물 임대차보호법 개정을 추진하고 있다고 9월 23일 밝혔습니다.

위 상가건물 임대차보호법 개정안에서 상가 권리금을 법제화하는 내용은 크게 다음과 같습니다.

첫째, 개정안은 상가건물 임대차보호법에 권리금의 정의를 도입함으로써 모든 상가건물 임대차에 대한력을 인정합니다. 개정안은 대법원 판례를 반영하여 권리금의 정의에 대해 "영업시설, 비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가"라고 정의하는 것으로 알려졌습니다.

둘째, 임대인에게는 임차인이 신규 임차인으로부터 권리금을 받을 수 있도록 협력할 의무를 부과합니다. 다만 임차인이 월세를 3번 이상 연체하거나 부정한 방법으로 임차하는 등 의무를 현저히 위반해 계약 갱신이 거절됐거나, 임대인이 보상을 제공하고 계약을 갱신하지 않은 경우, 임차인이 임대인의 동의 없이 전대했거나 건물의 파손, 멸실, 재건축, 안전 등의 이유로 계약을 갱신하지 않은 경우에는 임대인의 협력의무가 면제됩니다.

셋째, 임대인의 방해로 인해 임차인이 권리금을 받지 못하는 피해가 발생한 경우에는 국토교통부 고시에서 규정하는 권리금 산정 기준에 따라 당시의 권리금 범위 내에서 손해배상을 받을 수 있도록 했습니다. 또한, 권리금 표준계약서를 도입하여 세입자와 상가 주인 간 분쟁을 예방하고자 하고 있습니다.

상가 권리금을 법제화하는 것은 건물주가 바뀌면 계약기간을 보장받지 못하는 세입자들의 권리보호를 위한 취지에서 도입되는 것입니다. 다만, 이와 같은 취지에도 불구하고, 부작용을 우려하는 목소리도 있습니다. 먼저, 건물주의 재산권을 침해한다는 비판도 있고, 건물주가 권리금을 고려하여 임대료 자체를 대폭 올릴 우려도 있습니다. 이 경우, 오히려 임차인들이 피해를 입게 된다는 것입니다.

이러한 찬반 양론에도 불구하고, 법무부와 기획재정부, 국토교통부는 교수와 변호사 등 전문가로 구성된 민·관합동TF를 거쳐 개정안 작업을 마무리하고 있으며, 본격적인 입법 작업을 추진할 방침입니다.

#### [관련 기사]

- [헤럴드경제 - 상가건물 '권리금 잘라먹기' 막는다\(2014. 9. 24.\)](#)
- [매일경제 - 상가 권리금 법제화 논란... '권리금 보장 위해 임대료 인상' 뺐해\(2014. 10. 13.\)](#)