

■ 화제의 뉴스 ■

'권리금 보호법' 시행 9개월...시장은 여전히 분쟁 中

지난해 5월 13일 자로 일부 개정(2015년 5월 13일 시행)된 상가건물임대차보호법(이하 '상가임대차법')은 권리금에 관한 내용을 법제화하였습니다. 주요 내용으로는 권리금의 정의 규정(제10조의3), 임차인의 권리금 회수기회 보호(제10조의4), 표준권리금계약서 작성 권장(제10조의6), 권리금 평가 기준 고시(제10조의7) 등이 있습니다.

위 규정들은 기본적으로 권리금을 지급하고 입주한 임차인이 임대차계약 종료 시 권리금을 다시 회수할 수 있는 권리를 보호하기 위해 입법화된 것입니다. 그런데 상가임대차법은 임차인의 권리금 회수권리를 규정해 두면서도 동시에 그에 대한 예외를 규정해 두고 있어 실무적으로는 그러한 예외 규정으로 인해 임차인이 권리금을 회수하지 못하는 경우가 다수 발생하고 있습니다.

특히 상가임대차법에 따르면 임대차목적물인 건물을 타법에 따라 철거 또는 재건축하는 경우 등에는 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 보호해 주지 않아도 되는데(상가임대차법 제10조의4 제1항 단서, 제10조 제1항 제7호) 실무적으로 위 규정이 가장 문제가 되고 있습니다. 현재 임대차 분쟁 사례 중 60% 이상이 재건축 건물에서 발생하고 있기 때문입니다. 따라서 상가임대차법상 권리금 회수기회가 임차인들에게 실질적으로 보장되고 있지 않다는 비판이 제기되고 있습니다.

또한 상가임대차법에 따라 임차인이 권리금 회수기회를 보호받기 위해서는 임대차계약기간 만료 3개월 전부터 신규 임차인을 주선해야 하는데, 임대인이 그러한 절차에 협조를 하지 않는다거나 협조하더라도 신규임차인이 받아들이기 힘든 임대료나 계약기간(1년)을 제시함으로써 사실상 신규 임차인 주선을 어렵게 만들고 결과적으로 권리금 회수를 불가능하게 만드는 일도 발생하고 있습니다.

이러한 상황을 방지하기 위해 전문가들은 법개정에 맞춰 임대인과 임차인간 상생, 협력이 필요하다고 의견을 내놓고 있습니다.

[관련 기사]

- [조세일보 - '권리금 보호법' 시행 9개월...시장은 여전히 분쟁 中\(2016. 2. 16.\)](#)