

임차인의 상가 권리금 보호

“권리금 매일 걱정 없으니 안심 돼요”



서울 마포구에서 동물병원을 운영 중인 임차인 백결 씨는 상가 권리금 법제화로 한결 안심 된다고 말한다.

김경영 | 위클리 공감 기자

● 건물주의 과도한 임대료 인상 요구나 임대 계약 갱신 거절, 갑작스러운 퇴거 통보 등으로 고통받던 임차인들이 개정된 상가 건물 임대차 보호법으로 미소 짓고 있다. 서울 마포구에서 동물병원을 운영하고 있는 백결(33) 씨도 그중 한 명이다.

2014년에 권리금과 보증금을 지불하고 병원을 개업한 백 씨는 “올 초 권리금보

호법 개정에 대해 처음 알게 됐다”며 “권리금이 법적 범주에 들어오게 됐다는 점에서 정말 반가운 일”이라고 말했다.

정부는 경제혁신 3개년 계획의 일환으로 지난 2014년 9월 권리금 법제화를 위한 상가 건물 임대차보호법(상임법) 개정을 추진했다. 종전에는 환산보증금(서울 4억 원)이 초과하는 상가 임대차에는 대항력(건물주 변동 시 기존 임대차 계약 내용을 새로운 건물주에게 주장할 수 있는 효력)이 인정되지 않아 건물주가 바뀌는 경우 1년 만에 퇴거당하는 사례가 종종 발생했다. 그러나 상임법 개정 이후 모든 임차인(약 218만 명)에게 임대인이 변경돼도 5년간 계약갱신청구권을 보장해 임차인들이 안심하고 가게를 운영할 수 있게 됐다.

“주변의 임차인들 사례를 보면 권리금 때문에 속앓이를 하거나 심한 경우 소송까지 가는 일이 빈번했어요. 그런데 이번 개정안을 통해 권리금을 법적 수단으로 강제함으로써 상대적 약자인 임차인들의 권리를 조금이나마 보호할 수 있게 된 것 같아 안심이 됩니다.”

상임법 개정안은 권리금으로 피해를 본 임차인 구제(사후 관리)도 강화했다. 종전에는 권리금을 받지 못하는 등 임차인에게 피해가 발생했을 때도 권리금 관련 피해 보상 규정이 없어 임차인을 구제할 수단이 미비했지만, 개정안은 ‘법률에 규정된 권리금 회수 방해 행위를 하면 손해 배상 책임을 부담한다’는 점을 명시하고 있다. 또한 표

준계약서 도입도 권리금 분쟁을 사전에 예방하는 역할을 톡톡히 하고 있다.

“예전에는 권리금 거래가 별도의 계약서 없이 간이영수증 등으로 이뤄지는 경우가 많았어요. 그러다 보니 나중에 분쟁이 생겼을 때 임차인에게 불리하게 작용하기 일쑤였죠. 이제라도 명확한 표준 계약서를 법적으로 도입해 다행이라고 생각합니다.”

상가 임대차 시장의 120만 명 임차인 보호

‘대항력 확대’로 218만 임차인 계약 안정성 제고

정부의 상가 권리금 보호제도는 전반적인 상가 임대차 시장에 긍정적인 분위기를 불러왔다. 이 제도로 권리금이 있는 상가에 입주한 약 120만 명의 임차인이 직간접적 보호 대상이 됐고, 건물주가 바뀌어도 5년간 계약을 보장하는 ‘대항력 확대’를 통해 임차인 약 218만 명의 계약 안정성이 제고되는 것으로 나타났다.

실제 임차인들의 반응도 긍정적이다. 한 설문조사에 따르면 개정된 상임법이 권리금을 지급받는 데 ‘도움 된다’고 응답한 사람은 72.3%로 매우 높은 반면, ‘도움 되지 않는다’는 응답은 4.8%에 그친 것으로 나타났다.

특히 ‘도움 된다’고 답한 사람은 임대·임차 경험이 ‘모두 있는(80.6%)’ 응답자에게서 상대적으로 높게 나타났다. **G**

상가 건물 임대차보호법 개정

120만 명의 임차인 보호
5년간 계약갱신청구권 보장



상가 건물 임대차보호법(상임법) 개정 이후 권리금이 있는 상가에 입주한 약 120만 명의 임차인이 직간접적 보호 대상이 됨. 또 임대인이 변경돼도 5년간 계약갱신청구권을 보장해 임차인 약 218만 명의 계약 안정성이 제고됨