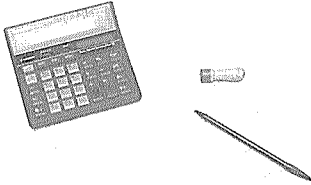


제과점 운영을 위한 기본 상식

점포 계약시 점검 사항

점포 운영을 결정했다면 점포 개설을 위한 준비만 남게 되는데 이 과정에서 여러 문제에 부딪히게 된다. 개설 및 운영을 위한 세부적 사항들이 그것이다. 이에 앞으로 몇회에 걸쳐 제과점 경험이 없는 사람들을 위해 점포를 운영하는 데 있어 알아야 할 기본 상식에 대해 짚어 본다.



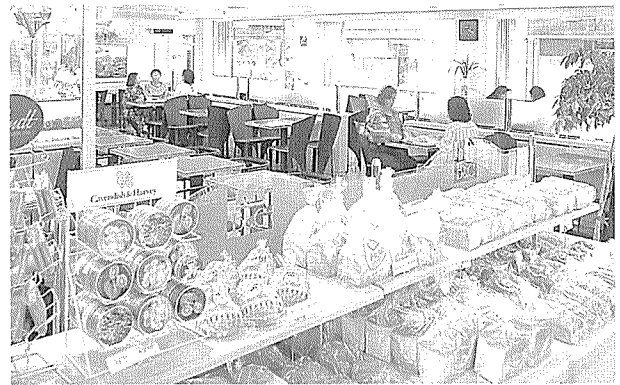
점포 계약은 안정적 인 점포 운영을 계속 유지할 수 있는가를 판가름한다는 점에서 매우 중요하다. 그러나 기본적인 상식임에도 불구하고 이에 대한 세심한 고려를 하지 않는 경우가 많다. 제과점 점포 계약시 주의해야 할 점은 일반적인 임대차 계약시 점검 사항과 비슷하다. '만사 불어튼튼' 이란 말처럼 계약서 외에도 근저당 설정 및 도시 계획지역 여부, 점포주의 변경 횟수, 건물주의 됴됨이 등 여러 사항을 잘 살펴야만 나중에 황당한 경우를 당하는 것을 피할 수 있다.

첫째, 근저당 설정 및 도시 계획 지역 여부이다. 점포 또는 점포가 속한 건물이 근저당에 설정돼 있지 않은 것이 좋다. 물론 근저당 설정이 돼 있다고 해서 큰 문제가 있는 것은 아니다. 그러나 건물주의 채무액이 많거나 경제적 여건이 악화돼 소유권이 타인에게 넘어가게 될 경우 점포 임차인에게 예기치 못할 상황이 발생할 수 있다. 또 도시 계획 지역인지 모르고 계약했다가 나중에 큰 낭패를 보는 경우도 있으므로 이런 사항을 종합적으로 판단해야 한다.

주인이 자주 바뀐 점포는 문제가 있다

둘째, 점포 주인이 자주 바뀌었는가도 살펴야 한다. 이런 경우는 대개 상권이 좋지 않아 장사가 잘 안되기 때문에 주인이 자주 바뀌기도 하지만 임대료 마찰 때문에 발생하기도 한다. 후자의 예를 들어보자. 여기저기를 돌아다니며 점포를 구하던 A씨는 마침내 상권이 좋아 욕심이 나는 점포를 발견하고 계약을 맺었다. 열심히 노력해 매출도 괜찮아 콧노래를 부르던 그에게 뜻하지 않은 문제가 발생했다.

제계약 기간이 돌아온 A씨에게 건물주가 통상적인 경우보다 높은 보증금과 임대료 인상을 요구했다. 나중에 알고 보니 건물주는 장사가 잘 된다는 것을 빌미 삼아 상습적으로 무리한 인상




을 요구하는 사람이었다. 이로 인해 과도한 부담을 견디지 못해 그동안 점포 주인이 자주 바뀌었음을 뒤늦게 알게 됐다. 일반적으로 점포 주인이 자주 바뀌는 곳은 어떤 이유에서이건 문제가 있는 곳이라는 게 정설이다.

재계약 취소로 점포 뺏는 악질 건물주 조심

셋째, 건물주의 됴됨이도 점포 계약시 고려해야 할 점이다. 이를 자칫 가볍게 여기다간 '점포를 도둑맞는' 큰코를 다칠 수 있다. 실제로 있었던 예를 들어본다. A과자점은 몇년간 제품·판매·서비스에 온갖 노력을 기울인 덕분에 소비자들에게도 인정받아 매출도 높은 점포였다. 그런데 이 점포가 날벼락을 맞은 것은 수천만원의 들여 새롭게 인테리어를 하고 얼마 되지 않아 다시 임대차 계약을 해야 할 시점에서였다.

건물주가 재계약을 할 의사가 없음을 나타낸 것이었다. 이유는 장사가 잘된 것이 죄였다. 건물주가 임대료를 받아 먹는 대신 자신이 제과점을 운영해 더 큰돈을 벌고 싶은 '날강도 심보'가 발동한 탓이었다. 점포주는 이럴 수가 있느냐고 난리를 쳤지만 뽀족한 수가 없었다. 민사 소송을 해도 시설 투자에 대한 거래 명세서를 꼼꼼하게 갖추고 있어야만 시설비 정도를 건질 수 있을 뿐이고 언제 소송이 끝날지도 몰라 권리금도 포기한 채 자리를 옮길 수밖에 없었다.

물론 앞서 열거한 예는 빈번히 발생하는 일은 아니다. 그러나 점포 계약은 단지 좋은 자리를 구해 웬만한 보증금과 임대료이면 계약서를 잘 살펴 도장만 찍는 정도에서 그칠 정도로 단순한 것이 아니다. 만약에 발생할 지 모르는 상황을 대비해 근저당 설정 및 도시 계획 여부, 점포 변경 횟수와 건물주의 성향 파악 등 계약서 외적인 요소를 잘 살펴보는 것이 안정적인 점포 운영을 기할 수 있는 지혜라고 할 수 있다.  <글/박종선>