

상가부동산 권리금 결정요인 선호도에 관한 연구 (대학로 · 동숭동 상권 중심으로)

김태범* · 최종흠** · 신광식***

Determinants of Premium commercial real estate Study on the Preference
(Daehangno, Dongsung-commercial area centered)

Tae-Boum Kim* · Jong-Hum Choi** · Kwang-Shig Shin***

요 약

본 연구는 상가부동산의 권리금 결정요인을 입지, 인테리어 및 시설, 통행량, 매출액, 밀집도로 선정하여 대학로 및 동숭로 상가 임차인 대상으로 설문 분석한 결과 입지가 가장 큰 영향을 미치며, 다음은 매출액, 통행량, 인테리어 및 시설이고 밀집도는 영향이 미미하였다. 또한 성별, 연령, 학력, 업태, 소득 차이를 분석한 결과 외부적인 요소와 내부적인 요소가 복합적으로 권리금에 영향을 주는 것으로 분석하였다. 이 결과를 신규 창업자 및 점포이전 임차인들에게 제공하여 사업 성공에 기여하고자 한다.

ABSTRACT

The present study, the determinants of Lease-hold of the commercial real estate needs, interior and facilities, transit Lumpur, Daehangno and Dongsong analysis of a questionnaire survey of mall tenant sales, density results affects the biggest presence, sales, traffic, density, the interior and facilities, and the impact was negligible. Also analyzed as a result of analysis of gender, age, education, Category, income differences combination of external factors and internal factors impact on key money that This result provides a new founder and stores the previous tenants want to contribute to the success of your business.

키워드

Premium, commercial real estate, location, interiors and facilities, traffic, sales, density
권리금, 상가부동산, 입지, 인테리어 및 시설, 통행량, 매출액, 밀집도

1. 서론

현대사회에서 생산 활동이 중요하다는 것은 누구도 부인할 수가 없다. 생산 활동 중 가장 큰 비중이 상업 활동인데 그 핵심에는 상가를 임대차하는 것이다. 그런데 상가 임대차에서 보증금 이외에 권리금 문제가 항

상 문제가 되고 있다. 2009년도에 발생했던 용산사태를 그 예를 들 수가 있다. 그런데 재개발을 할 때 보상 문제가 대두되게 되는데 이때에는 보상에서 권리금이 전혀 언급되지 않고 있어 사회적으로 큰 파장을 불러오고 있다. 최근 베이비 붐 세대의 창업이 대폭 증가하고 있는데 대부분이 1-2년 이내에 실패하여 사회적으로

* 국민대학교 법무대학원 부동산학전공(tbr68@hanmail.net)

** 교신저자 : 국민대학교 법무대학원 부동산학(choi@kookmin.ac.kr)

*** 교신저자 : 국민대학교 법무대학원 부동산학(skdsdc@hanmail.net)

접수일자 : 2012. 09. 05

심사(수정)일자 : 2013. 01. 10

게재확정일자 : 2013. 01. 21

큰 문제로 대두되고 있다. 이러한 문제점을 해결하는 데는 무엇보다도 권리금이 큰 비중을 차지하고 있다는 사실을 누구도 부인할 수가 없을 것이다.

1.1. 연구목적

연구는 상가부동산에서 권리금 결정요인을 선행연구를 통해 알아보고 그 결정요인 중에서 어느 것이 임차인에게 영향을 미치는 지에 대해 실증적으로 분석하여 점포이전이나 신규 창업하는 고객들에게 제공하고자 하는데 목적을 두고 있다. 그렇게 하기 위해서는 상가부동산에서 권리금을 결정하는 요인을 결정하여 동승동과 대학로 지역을 대상으로 설문을 실시하여 분석한 결과를 제공하여 효율적으로 사업에 성공하도록 하는데 기여하고자 한다.

1.2. 연구범위

본 연구는 5대상권중 하나인 대학로·동승로의 일반 음식점, 커피전문점, 패스트푸드, 패밀리레스토랑, 치킨 전문점의 임차자들을 대상으로 상가 권리금을 모두 경험한 상가 주인을 대상으로 상가 권리금을 모두 경험한 상가 주인을 대상으로 하였으며, 거래형태는 부동산 매수, 매도, 임차, 임대로 한정하였다. 그리고 남·여, 업태, 연령, 학력, 소득 등 다양한 표본을 기준으로 하였다. 그리고 연구방법은 총 3단계로 나누어 실시하였다. 첫째, 선행연구를 통해 상가부동산 권리금 결정요인을 선정하고 결정요인에 맞는 설문문항을 중심으로 질문 내용을 5점 리커트 스케일의 등간척도를 이용하여 측정하였다. 둘째, 상가부동산 권리금 결정요인으로 선정된 입지, 인테리어 및 시설, 통행량, 매출액, 밀집도 등에 대하여 설문응답자가 선호하는 중요 결정요인을 직접 기재하게 하였다. 아울러 현재 상가를 운영하면서 권리금에 대한 생각을 설문내용에 추가하였다. 셋째, 설문한 내용을 SPSS 18.0 통계프로그램을 이용하여 빈도, 교차분석을 실시하였다.

II. 상가 권리금에 대한 고찰

2.1. 권리금 개념

권리금이란 영업용 건물의 임대차계약, 전대차계약 및 임차권의 양도계약에 부수하여 임차인으로부터 임대인에게 또는 전차인으로부터 임차인에게 임차권의

양수인으로부터 임차권의 양도인에게 지급되는 임차보증금이나 차임 이외의 금전 기타 유가물을 말한다. 보통 옷돈 또는 프리미엄 이라고도 한다. 판례는 영업용 건물의 영업시설, 비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know how) 혹은 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적가치의 양도 또는 일정기간 동안의 대가라고 정의 한다.

2.2. 권리금의 유형

권리금 계약의 유형은 7가지 정도로 구분되며 장소적 이익의 대가, 설비적 이익의 대가, 영업적 이익의 대가, 허가권 사용 이익의 대가, 임차권 양도에 대한 대가, 선불적 이익의 대가, 복합적 이익의 대가 등으로 구분 할 수 있다.

2.3. 상가부동산 권리금 결정요인 선행연구

표 1. 상가권리금 선행연구
Table 1. Previous studies mall key money

정승영, 도희섭 (2012)	서울시의 평균 상가권리금과 상가임대료의 자료를 활용하여 서울시 상가부동산의 상권을 세분화하여 권리금을 분석하였다. [1]
천인호 (2007)	아파트 상가는 상가의 외부조건보다는 층,대로접면여부,주통로여부,입구여부,세대수 등 상가의 내부조건에 의해 가격이 영향을 크게 받는다. [2]
권영수 (2011)	상가건물임대차상 부수되는 권리금의 회수문제를 제조명 하고 이에 대한 실효성 있는 방안을 제시하는데 연구의 주목적이 있다. [3]
이재우, 이창무 (2006)	상가의 임대료 결정요인과 결정구조를 실증적으로 분석하는 것을 목적으로 하고 있으며 이러한 결과물로 상가투자 및 상가운영을 위한 수익성분석에 다양한 연구를 시도 하였다. [4]
김철호, 정승영 (2008)	투자자들이 상가시장에서 객관적이고 합리적으로 상가 권리금을 결정하는데 입지 및 상권이 좋을수록 상가 권리금이 증가됨이 연구됐다. [5]
권영수 (2008)	상가임차인이 지급한 권리금의 명목으로는 장소적 이익의 대가, 복합적 이익의 대가, 시설이나 설비의 대가 영업상의 이익의 대가 순으로 조사 연구됐다. [6]
구동희, 양승철 (2007)	오피스텔의 기능변화와 공급추이를 살펴보고, 선행연구를 통해 오피스텔에 영향을 미칠 수 있는 변수들을 추출하여 서울시 오피스텔을 사례로 주요 임대료 결정요인을 분석하였다. [7]
양승철이 성원	서울시 매장용 빌딩의 임대료 결정요인은 경과연수,연면적,건물구조,도로조건,강남상권,종로상권,

(2006)	지역 인구밀도, 지역 도소매업체수인 것으로 분석되며, 물리적 속성과 입지적 속성, 시장속성에 대해서 연구되었다. [8]
염영진 · 이송희 (1996)	점포의 위치인 장소적 이익에 대한 대가가 권리금의 결정에 가장 중요한 요소로 나타나고 있으며, 이는 상가점포의 지리적 이점이 영업이익과 밀접한 연관이 있음을 연구 되었다. [9]

이상에서와 같이 상가부동산 권리금의 세부요소에는 입지요소, 시설요소, 영업요소로 구분되는데 더 세분화하여 중요한 사항을 선행연구를 통해 아래와 같은 결정요인을 도출하였다.

2.4. 상가부동산 권리금 결정요인

첫째는 입지이다. 흔히 상권과 같은 의미로 해석이 되지만 상권이 상품이 판매되는 범위라 하면 입지는 점포의 총체적인 위치를 의미한다. [10] 대로변, 건물들 사이, 골목 등 점포가 위치되어 있는 입지에 따라 매출과 직접적인 연관이 있다. 때론 상권보다 입지가 더 중요하다고 할 수 있다. 좋은 상권은 눈에 띄지 않는 곳에 입지한 점포보다는 보통의 상권이지만 최적의 입지에 있는 점포의 매출이 더욱 크기 때문이다. [11] 입지가 좋을수록 점포가 눈에 띄는 확률은 높아지며 점포에 출입하기 쉬운 입지일수록 매출이 높아진다. 이를 입지의 중요 요인 중 가시성과 접근성이라고 한다. 가시성과 접근성이 좋은 입지일수록 상가 권리금이 비싸질 수 있다. 상가권리금은 입지 및 상권의 특성에 의해 영향을 받는다. 상가의 가치는 상가의 상권에 의존한다. 상점의 입지는 상가의 가치를 결정하는 매우 중요한 요소이다. 그리고 도심의 토지이용계획에 따라 보행자 통행량과 그 속성이 다르게 나타난다. 도시의 상업지역에는 다수의 보행자 통행로 인한 유흥상가가 조성된다. 아울러 중심상업지역에서는 오후 6시-7시에 보행자 통행량이 가장 많고 쇼핑센터가 밀집한 지역에서는 많은 여성이 쇼핑을 하는 오후 4시-5시에, 유흥업소가 밀집한 지역은 오후 8시-9시에 보행자 통행량이 가장 많지만 주거지역의 경우에는 낮 시간에 비해 출퇴근시간에 보행자의 통행량이 최고로 많다. 따라서 주거지역의 상권분석에서는 보행자 통행량이 적기 때문에 그 지역에 거주하는 세대수, 거주인구의 소득수준, 연령층이 상권 활성화의 척도가 된다.

둘째는 인테리어 및 시설이다. 시설권리금은 기존 임차인이 상가 오픈 시 투자했던 시설비용을 말한다. 내·외 인테리어, 간판 및 기자재 (음식점 경우 테이블, 의자, 주방기구등도 포함)등이 해당되는 것으로 시설 권리금을 적용할 때는 감가상각을 기준 삼는다. 보통 시설권리금에 대한 감가상각은 기존 점포의 최초 오픈일로부터 3년(소비자 트렌드 변화와 시설물의 교체시기를 감안)을 거슬러 올라가면 되는데 1년 단위로 30%씩 비용을 삭감하는 것이 관례이며 단 연도별 사용에 따른 시설상태를 꼭 짚고 넘어가야 한다. [12]

셋째는 통행량이다. 상가의 가치는 보행자나 자동차의 통행량에 따라 많은 영향을 받는다. 이는 통행인구가 단순한 통행자가 아닌 반복적으로 재화나 서비스를 구매할 가능성이 있는 고객들로써 이는 상가의 입지에도 중요한 요인이 된다. 흔히 유동인구라 일컬어지는 통행 인구는 일반적으로 도심권, 역세권, 대학가에 있어서 두드러지게 많음을 알 수 있으며 이는 지속적으로 유입되는 고객이 많음을 의미한다. 통행량이 많은 입지일수록 지속적인 고객유입으로 단골확보가 우수해지며 이는 상가 권리금과도 밀접한 연관이 있다. 상가권리금은 젊은 층의 보행자 통행량에 영향을 받는다. 상가의 가치는 고객의 통행량과 그 통행량의 속성에 의해 많은 영향을 받는다. 가로의 통행인구가 하루 7,000-8,000명 되거나 보행자와 자동차의 통행량을 합산해서 10,000-12,000명이 되는 가로는 상가가 입지하기에 좋은 곳이라 한다. 보행자의 통행량은 상점의 위치, 시간대, 요일, 날씨 등에 따라 다양하게 조사된다. 일반적으로 서울시의 대학가 주변은 상가 권리금이나 월임대료가 높게 형성되어 있는데 그 이유는 젊은 층의 유동인구가 많기 때문이라고 한다. 특히, 종각역 근처의 여성액세서리점은 우수한 입지와 저렴한 가격으로 인해 10대와 20대의 고객들을 많이 확보하여 지하철 1호선 상가 중에서는 매출이 높은 곳으로 알려져 있다.

넷째는 매출액이다. 수익성으로 기존의 영업매출액과 경비를 제외한 수익분석을 말한다. 요일단위, 계절단위, 시간단위, 주간, 월간, 분기, 년 단위로 세분화하여 매출 검토가 필요하며, 매출액은 사업의 성패를 좌우하는 중요한 변수, 유동인구와 매출은 반드시 비례하지 않는다. [13]

마지막으로 밀집도이다. 같은 상권이라도 상가의 밀집도에 따라 매출의 차이를 보인다. 같은 업종이 군집해 있음으로써 소비자들의 비교쇼핑이 가능하며 지역의 방문자와 밀접한 관계가 있다. 타 지역에 비해 같은 상권 내 부동산업체, 금융 및 보험업체, 도소매업체가 많이 입지해 있을수록 부동산의 임대료가 높아짐과 동시에 이는 상가 권리금에도 영향을 주는 주요 요인이 될 수 있다. [14]

III. 연구모형 및 설문설계

3.1. 연구모형

연구모형은 상가부동산의 권리금 결정요인인 입지, 인테리어 및 시설, 통행량, 매출액, 밀집도가 상가부동산 권리금 결정에 어느 요인이 어떻게 영향을 미치는지를 알아보기 위해 다음과 같은 연구모형을 도출하였다. 즉 결정요인에 대한 선호도를 알아보기 위해 빈도분석을 실시하고, 또한 성별, 연령, 학력, 업태, 소득과 상가부동산 권리금 결정요인과의 차이점 분석을 위해 교차분석을 하였다.

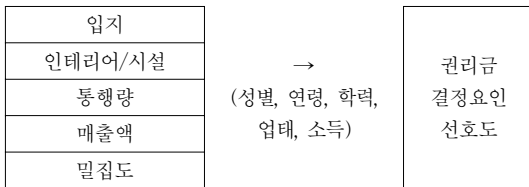


그림 1. 연구모형
Fig. 1 Research model

3.2. 설문조사 방법

본 연구의 설문 대상자는 서울특별시에 있는 대학로·동숭동 상권에서 영업 중인 상가 경영주를 대상으로 상가 입점을 할 때 권리금 계약을 선행하게 되는 당사자들을 상대로 설문을 한정하였다. 설문지는 총 220부로 2012년 10월 1일부터 10월 24일 동안 직접 배부하고 회수하였다. 설문지 총 220부중 유효하지 않는 설문 13부를 제외하고 유효설문 총 207부로 유효 표본은 94.0%이다.

3.3. 표본의 특성

설문대상자의 성별분포는 남자가 30.9%, 여자가

69.1%로 여자가 남자보다 38.2% 더 많았다. 연령 30세 이상 40세 미만 15.5%, 40세 이상 50세 미만 43.5%, 50세 이상 60세 미만 38.6%, 60세 이상 2.4%로 30세 이상에서 60세 미만이 97.6%로 대다수를 차지했다. 학력은 고졸이하가 28.0%, 대졸이하 59.9%, 대학원이상이 12.1%로 대졸이상이 과반수를 넘었다. 업태 구성은 일반음식점 32.9%, 패밀리 레스토랑 23.7%, 커피전문점 및 패스트푸드 34.3%, 월 소득은 100만 원 이상 200만원 미만 2.4%, 200만 원 이상 300만원 미만 12.6%, 300만 원 이상 400만원 미만 24.2%, 400만 원 이상 500만원 미만 34.3%, 500만 원 이상이 26.1%로 나타났다. 즉 대학로·동숭동 상권 특성상 작은 평수와 큰 평수가 상권에 따라 다양하게 분포가 되어 있다. 대학로 상권은 단가가 낮은 업종이 많으며 동숭동은 큰 상가가 많아 평균적으로 수입의 분포 폭이 넓은 것으로 조사되었다.

IV. 분석결과 및 논의

본 연구에서 선정한 상가부동산의 권리금 결정요인은 입지, 인테리어 및 시설, 통행량, 매출액, 밀집도에 대한 빈도분석 및 교차분석 결과이다.

4.1. 상가권리금 결정요인에 대한 빈도분석결과

가장 선호하는 순위를 1로부터 5까지의 순위로 기재 하게 하여 평균의 값이 가장 낮은 것이 응답자들이 가장 선호하는 상가부동산 권리금 결정요인이다. 이에 따라 상가의 입지가 평균 1.52로 1순위인 것으로 분석되었다. 2순위는 평균 3.00의 상가의 매출액, 3순위는 평균 3.13의 상가의 통행량, 4순위는 평균 3.53의 상가의 인테리어 및 시설, 마지막으로 5순위는 평균 3.81의 상가의 밀집도인 것으로 분석되었다.

상가임차인이 상가 선택을 할 때 권리금 요인으로 장소에 많은 비중을 두고 있다는 것이다. 권리금의 높고 낮음은 장소에 대한 기 권리금으로 보상 받으려는 심리가 가장 강하며, 입지가 우수할수록 상가임차인들의 영업기간은 긴 것으로 분석되었고, 우리나라의 권리금은 법적인 보호를 받지 못하면서 상가임대차 보호법에서 일정한 금액을 상회한 경우 전혀 보호의 대상에서 제외 된다는 것이다. 이는 계약시 5년간 장기

계약과 중간에 예상한 기대 소득이 나오지 않을 경우 계약 기간에 대한 양도·양수로 이루어지며, 영업적 손실이 있더라도 빠른 상가의 양도·양수를 통해서 손해를 최소화 하려고 하는 것이 상가임차인들의 현실이며, 권리금으로 인해서 어쩔 수 없이 영업을 해야 하는 경우도 있으며, 건물주의 의도적인 행위로 영업장에서 지급된 권리금을 한 푼도 보상 받지 못하고 명도를 당하는 경우도 많다는 것이다. 많은 문제점과 제도적 보완점을 안고 있는 권리금은 재산권 보호라는 차원에서 제도적 개선과 보완이 절실히 필요하다.

4.2. 상가권리금 결정요인에 대한 교차분석결과

첫째, 성별과 상가부동산 권리금 결정요인과의 분석에서 남자는 상가임차를 할 때 입지(76.6%)를, 여자도 입지(69.2%)를 가장 선호하는 결정요인으로 선정하였다. 이는 상가 임대차시 공통적으로 장소가 좋을수록 권리금이 높고 상권이 활성화 되어 있다는 것이다. 많은 상가임차인들이 권리금을 지불하는 것은 본인들도 임대차 만기나 중간에 양도, 양수 시 보증금과 마찬가지로 권리금을 회수할 수 있다는 것과 더 많은 권리금을 받을 수 있다는 기대감이라고 할 수 있으며, 실제로 이루어지고 있으며, 우리나라의 상가임대차 권리금의 현실이다.

둘째, 연령과 상가부동산 권리금 결정요인과의 분석에서 40-50세 미만의 연령이 대학로 · 동숭동 상권의 상가 임차인중 가장 많은 비중을 차지하고 있으며 의외로 여성들이 많다는 것은 상권의 특성상 요식업과 화장품, 펜시점, 커피 전문점 등 여성이 운영하는 것이 유리한 업종이 많다는 것으로 조사되었다. 요식업에서도 홀 서빙 등 아르바이트에 종사하는 층도 여성이 많다는 분석이다.

셋째, 학력과 권리금 결정요인과의 분석에서 학력과 권리금은 큰 관계가 없다는 것과 상가임차의 학력 분포는 초대졸업 이상이 많으며 이는 우리나라의 30-40대의 자영업자가 많다는 것과 대학로 · 동숭동 상권의 특징이라고 볼 수도 있다.

넷째, 업태와 상가부동산 권리금 결정요인과의 분석에서 상권이 양분되면서 동숭동 상권은 매장이 크면서 레스토랑과 대형 주점이 많이 분포되어 있고, 대학로 대명거리의 소규모 음식점과 학생을 상대로 한 저가 펜시, 패스트푸드, 화장품등으로 형성되어 업

태에 따른 권리금의 형성이 업종과 매장의 크기에 따라 차이가 있음을 보여 주고 있다.

다섯째, 소득과 상가부동산 권리금 결정요인과의 분석에서 고소득자의 경우 권리금의 지급에 긍정적이며, 이는 권리금의 가치를 과거 영업을 통해서 경험했고 권리금이 상가의 현재의 상황을 말해준다고 여기고 있으며 권리금의 형성에 긍정적이지만 터무니없는 금액은 거품이 있다고 믿고 자신이 생각한 기준 가격이 형성되지 않으면 절대 무리한 계약을 하지 않는다는 분석이다.

V. 결론

결론적으로 다음과 같은 시사점과 연구한계를 분석하였다.

5.1. 시사점

첫째, 상가부동산 권리금 결정요인은 기존 선행 연구에서는 권리금에 대한 이론적인 것에만 논의 되어 왔었다. 현재 영업 중인 상가부동산 임차인중 대학로 · 동숭동 상권을 중심으로 권리금 결정요인을 인테리어 및 시설, 입지, 통행량, 매출액, 밀집도의 항목을 도출하여 많은 부분을 차지하는 5가지 항목을 정리하여 상가권리금 결정요인 선호도에 관한 연구라는 취지에 의미를 두었다.

둘째, 상가임차인은 상가의 입지와 매출액에 권리금을 형성하는 중요요인으로 판단하며 긍정적인 점수를 주었다. 그 이유를 살펴보면 상가임차인들은 상가부동산 1층을 선호하고 장소에 의해서 권리금의 차이가 많으며, 이 점은 입지에 의해서 대부분 상가가 매출이 결정되며, 이것은 바로 소득과 직결 된다는 것이다. 이러한 결과는 프랜차이즈 입점을 보면 극명하게 보여 주고 있다.

셋째, 상가임차인 상가 선택을 할 때 권리금이 있는 상가가 그 만한 자리 값을 한다고 믿고 있으며, 자리가 1차적으로 만족해야 나머지 결정요인은 부수적인 요인으로서 역할을 한다는 것이다. 입지가 우수하다는 조건은 가시성과 접근성, 면적, 통행량 등 다양한 요소를 가지고 있어야 한다는 것이다. 그런 점에서 대학로 · 동숭동 상권은 젊음과 문화의 트렌드가 교통

요지와 무난히 접목된 상권으로 활성화가 잘 되고 있는 입지적 조건을 향유하고 있다.

넷째, 상가 선택을 할 때 도로에서 눈에 잘 띄는 노출도가 좋은 곳과 대중교통이 편리한 곳을 선택하였다. 그렇지 않으면 도보로 이용 가능한 본인 주거지와 가까운 곳에 위치해야 모입장소로써 선호하는 것으로 나타났다. 그러지 못한 상권인 경우 임차인에게 상가 선택을 할 때 후순위로 밀리는 것으로 분석되었다.

다섯째, 상가 임차인들에게 상가 밀집도는 권리금에 많은 비중을 주지 않았다. 전체 연구 결과에서 밀집도는 상가임차인에게 권리금 결정요인의 한 요소는 하지만 큰 역할을 하지 않는다는 사실을 알았다.

여섯째, 성별, 연령, 학력, 업태, 소득과 권리금 결정요인의 내용을 살펴보면 상가 권리금은 입지, 매출액, 통행량, 인테리어 및 시설, 밀집도 등 외부적인 요소와 내부적 요소가 복합적으로 작용하여 권리금을 결정하는 것으로 분석되었다.

기존 선행연구에서는 대부분 권리금의 법리적 연구로서 권리금의 형성과 의의, 각국의 권리금 유형과 권리금에 대한 분쟁의 법적 판례 분석을 비교 하였다면, 본 논문은 한 상권을 형성하는 지역을 선택하여 1층 상가에서 현재 영업 중인 상가 임차인을 대상으로 권리금에 대한 인식과 권리금 계약을 할 때 금액에 대한 가장 우선순위로 생각하는 결정요인을 분석함으로써 권리금에 대한 부담과 양도·양수시 권리금의 회수에 대한 법·제도적 보완점을 알아보고 권리금의 타당성에 대해서 기준과 원칙이 전무한 상가부동산의 현실, 전혀 법적으로 보호를 받지 못한다는 점과 건물주와 관계가 아닌 상가 임대차시 임차인끼리 양도·양수 계약으로 관행적으로만 이루어지며 건물주는 묵시적인 인정을 함으로써 책임은 법적으로 전혀 발생하지 않는 현실에서 소상공인들의 선의의 피해자가 계속 발생되고 있다는 것이다. 국민의 소중한 재산권의 보호라는 취지에서라도 이 연구결과를 참고로 어느 부분을 보완하여야 할 것인지와 이에 대한 최소한의 법적 보완장치가 필요하다고 분석되었다.

5.2. 연구 한계

첫째, 설문대상자 선정 시 서울 지역의 종로구 소재 대학로·동승동 상권에 현재 영업을 하고 있는 상가 임차인을 대상으로 설문조사를 하여 일부에 국한된

부분이 있었다. 서울 지역 외 타 지역의 조사도 이루어진다면 더 정확한 결과를 산출 할 것으로 생각된다.

둘째, 상가부동산 권리금 결정요인 선호도에 영향을 미치는 결정요인을 인테리어 및 시설, 입지, 통행량, 매출액, 밀집도로만 한정하여 다루어, 다른 다양한 권리금 결정요인에 관한 연구가 추가적으로 필요할 것이다.

참고 문헌

- [1] 정승영, 도희섭, "서울시 상권분류에 관한 연구", 대한부동산학회지, 29권, 2호, pp. 335-350, 2012.
- [2] 천인호, "아파트 단지 내 상가의 가격결정 요인", 한국지역개발학회지, 19권, 3호, pp. 161-179, 2007.
- [3] 권영수, "상가건물임차인의 행태분석에 관한 연구", 한국법학연구, 39집, pp. 19-37, 2011.
- [4] 이재우, 이창무, "서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구", 대한국토도시계획학회, 41권, 1호, pp. 75-90, 2006.
- [5] 김철호, 정승영, "상가권리금 결정에 관한 연구", 한국부동산학보, 33권, pp. 154-163, 2008.
- [6] 권영수, "권리금에 대한 상가건물임차인의 행태분석", 강원대학교 대학원박사논문, pp. 52-53, 2008.
- [7] 구동희, 양승철, "서울시 오피스텔의 임대료 결정요인에 관한 연구", 한국지역지리학회, 10권, 3호, pp. 654-667, 2007.
- [8] 양승철, 이승원, "서울시 매장용 빌딩의 임대료 결정요인에 관한 연구", 부동산연구, 16권, 2호, pp. 31-48, 2006.
- [9] 엄용진, 이송희, "영업용 건물임대차의 권리금의 법리", 현대법학의 이론, pp. 25-26, 1996.
- [10] 신광식, "부동산중개업 구성요소와 서비스 가치, 재이용의도, 구전효과와의 관계에 관한 연구", 한국전자통신학회논문지, 5권, 6호, pp. 657-663, 2010.
- [11] 최윤경, 신광식, "고객이 선호하는 부동산중개서비스 품질요인 결정에 관한 연구", 한국전자통신학회논문지, 7권, 2호, pp. 357-364, 2012.
- [12] 김진, "재개발사업의 추진단계별 갈등원인과 실증분석에 관한 연구", 한국전자통신학회논문지, 7권, 2호, pp. 375-380, 2012.
- [13] 김진, "부동산투자 결정과정과 의사결정 요인에 관한 연구", 한국전자통신학회논문지, 7권, 3호,

pp. 625-632., 2012.

- [14] 김승현, 민규식, “감정평가업에 있어서 서비스
요인과 고객만족의 관계에 대한 고찰”, 한국전
자통신학회논문지, 7권, 3호, pp. 649-660, 2012.,

저자 소개



김태범(Tae-Boum Kim)

2013년, 2월 국민대학교 법무대학원
졸업(법학석사)

양평발전전략연구소 연구원

※ 관심분야 : 부동산개발, 투자



최종흠(Jong-Heum Choi)

2007년 2월 국민대학교 대학원 행
정학과졸업(행정학박사/정책학전공)
국민대학교 국정관리전략연구소연
구원

국민대학교 법무대학원 겸임교수

경기도 양주시 도시계획위원회 위원

※ 관심분야 : 부동산정책(관계법규), 도시계획·지역
개발



신광식(Kwang-Shig Shin)

1985년 2월 사관학교 행정학과 졸
업(행정학사)

1990년 8월 경북대학교 행정대학
원 도시 및 이론행정 졸업

2010년 8월 서울벤처정보대학원대학교 부동산학과
졸업(부동산학 박사)

나사렛대학교 부동산학과 외래교수

(주)유니테크 상무이사.

※ 관심분야 : 부동산중개, 부동산보상, 부동산투자.
부동산정책, 부동산유통