

**특집논문**    **상가권리금의 정치경제학**

## 한일 양국 상가임대차권리금의 역사적 배경 및 법적·사회적 인식의 차이\*

The Historical background and the Legal and Social Recognition  
of the Premium in Korea and Japan

다무라 후미노리\*\*

한국의 권리금 연구에서는 일본의 권리금 관련 판례나 학설 등을 무비판적으로 참조하고 인용해 온 경향이 있었으나 두 권리금의 동일성을 검증하는 연구는 충분히 이루어지지 않았다. 따라서 이 논문은 한일 양국의 권리금을 역사적 배경, 법적 및 사회적 인식 차원에서 비교·검토함으로써 두 권리금이 그 본질과 특성에 있어 분명한 차이가 있음을 규명했다. 역사적 배경을 보면 기존의 학설과 달리, 양국의 권리금은 광복 전까지 거의 공통된 성질을 지니고 있었으나, 광복을 계기로 서로 다른 성질을 가지게 되었다. 법적 인식 차원에서 한국의 권리금은 시설·비품 등의 유형물과 고객이나 신용, 노하우 등 영업상의 이익, 상가 위치에 따른 장소적 이익 등 유형·무형의 재산적 가치의 대가로 신규 임차인 사이에 수수되는데, 일본의 권리금은 판례상 대체적으로 장소적 이익의 대가로서 임차인이 임대인에게 지급하는 것으로 인식되고 있다. 사회적 인식에 나타난 한국 권리금은 법적 인식에 나타난 경우와 마찬가지로 유·무형의 재산적 가치의 대가로 주로 신규 임차인 사이에 수수된다. 한편 일본의 경우 권리금은 임차료의 일부로 인식되고 있다.

\* 본 논문은 저자의 석사학위논문 『한일 간 상가임대차권리금의 법적·사회적 인식 차이』(서울대학교, 2014년 2월)와 2014년 한국공간환경학회 춘계학술대회(2014년 6월 20일)에서 발표한 동명의 글을 요약, 수정 및 보완한 것이다. 논문의 심사과정에서 귀중한 코멘트를 해주신 익명의 심사위원 세 분께 감사의 말씀을 전한다.

\*\* 서울대학교 아시아연구소 연구조교(fumi@snu.ac.kr)

주요어: 상가임대차권리금, 권리금의 역사, 일본의 권리금, 장소적 이익, 영업상의 이익

## 1. 서론

2009년 1월 20일에 발생한 용산참사는 아직도 기억에 새롭다. 용산참사는 용산재개발(국제빌딩 주변 제4구역 도시환경정비사업) 지역의 상가임대차인에 대한 보상문제가 발생의 주된 원인이 되었는데, 그 보상문제의 중심에 자리 잡은 것이 바로 상가임대차권리금<sup>1)</sup>이었다.

권리금은 상가 임대차에 부수(附隨)해, 상가임대차계약과 별도로 권리금수수계약에 따라 수수되는 금전이다. 현재 한국에는 상가임대차권리금을 규정하거나 권리금 수수행위 자체를 금지·통제하는 법령이 존재하지 않는 상태이며, 권리금 및 권리금 수수행위는 일종의 상관행으로서 제도권 밖에 놓여 있다. 이러한 제도적 부재에 기인해 권리금의 반환이나 보상을 둘러싼 문제가 발생하고 있다.

한편 일본에도 한국의 상가임대차권리금과 유사한 금전이 존재해왔다. 일본의 경우 이러한 금전은 상가건물을 임대차에 부수해 상관행으로 수수되는데, 발생 요인이나 성질이 한국의 권리금과 유사하며, 심지어는 명칭마저 동일하게 ‘권리금(權利金)’이라 한다.

이처럼 일견 매우 유사해 보이는 한일 양국의 권리금 속성 때문에 한국 내의 일부 권리금 관련 기존 연구에서는 일본의 권리금 관련 판례나 학설들을 무비판적으로 참조해온 경향이 있었다. 그러나 한일 양국 권리금의 본질을 세밀하게 비교·검토한 연구는 여전히 이루어지지 않았으며, 본질적인 동일성이 담보되지 않은 채 한국의 권리금 연구에서 일본의 사

1) 앞으로 특별한 언급이 없는 한 권리금은 상가 임대차계약 시에 수수되는 권리금을 가리킨다.

례를 무비판적으로 참조하고 인용하는 것은 학술적인 오류를 낳을 위험성을 내포한다.<sup>2)</sup> 일본의 권리금 관련 판례나 학설의 내용을 무비판적으로 참조함에 앞서, 우선 한일 양국의 권리금을 비교·검토하고 서로의 본질을 규명하는 연구의 수행이 절실한 실정이다.

권리금은 지극히 지리적인 요소를 담고 있는 금전이라고 할 수 있다. 권리금은 영업상 유리한 위치에 입지했을 경우에 고액으로 책정되는 경향이 강하며, 이에 대한 대가로 지급되는 금전을 ‘지역권리금’이나 ‘바닥권리금’, ‘장소권리금’이라 부르기도 한다. 즉 권리금은 지리적으로 영업에 유리하다는 점에서 발생하는 외부성(externality)에 의해 액수가 좌우된다는 속성을 지니고 있다. 그러나 이처럼 지리적인 속성을 지닌 권리금도 지리학의 영역에서는 연구가 미흡한 상황이다.

따라서 본 연구에서는 한일 양국에서 상관행으로 상가임대차계약 시에 부수해 수수되는 권리금에 대해, 역사적 배경에 대한 검토와 법적 및 사회적 인식에 대한 분석을 통해 그 본질과 특성을 규명함을 목적으로 설정했다. 또한 이를 위해 선행연구 및 각종 자료를 활용한 문헌연구, 한일 양국의 각급 법원 판례에 대한 비교·검토, 권리금 수수당사자와 권리금 관련 사업 종사자, 연구자에 대한 인터뷰를 연구방법으로 채택했다.

## 2. 선행연구

### 1) 권리금 연구의 동향

권리금에 관한 한국 내의 기존 연구<sup>3)</sup>는 주로 법학과 부동산학에서 이루어져 왔으며, 권리금에 대한 실태조사도 몇 차례 진행되어 왔다. 법학

---

2) 2장 1절을 참조할 것.

3) <표 1>를 참조할 것.

적 연구에서는 권리금에 대한 법학적 설명(김기선, 1981; 권용우, 1994; 곽윤직, 1995; 이은영, 2004), 권리금의 법리(하양명, 1980; 김영일, 1986; 이송희, 1995; 배병일, 2004; 김정옥, 2011), 입법적 해결방안 강구(김만웅, 2004; 이충훈·허명국, 2009; 원상철, 2011; 허강무, 2011) 등의 측면에서 논의가 진행되어 왔으며, 부동산학적 접근에서는 권리금의 보상과 평가, 권리금액 결정요인, 회수방안 등의 측면에서 논의되어 왔다. 또한 소상공인진흥원(2010) 등에 의해 전국적·지역적 실태조사가 이루어진 바 있다.

한편 일본 내의 권리금 연구는 한국처럼 활발하게 이루어져 있지는 않다. 일본의 많은 권리금 연구는 주로 지대가임통제령(地代家賃統制令)에 의해 권리금이 일시적으로 통제되었던 1939년부터 1986년 사이에, 권리금에 대한 법학적 설명과 권리금의 반환 여부를 중심으로 이루어졌다. 그러나 지대가임통제령이 폐지된 이후에 이루어진 연구는 법학자에 의한 ‘민법 채권각론’의 권리금 부분을 제외하면 찾기가 어려운 실정이며, 일본의 권리금은 지대가임통제령과의 관계 속에서 문제가 되어 왔다는 것을 시사하고 있다.<sup>4)</sup>

한편 한국의 권리금 연구에서는 한일 양국 권리금의 유사성을 인식하면서 일본의 권리금 관련 판례나 기존연구를 참조해 왔다. 김영일은 “우리와 類似한 民法體系를 가지고 있고 또한 過去 侵略의 歴史를 감안할 때, 實로 “權利金”이란 名稱마저 同一한 日本國에 있어서의 權利金이 우리 社會에 流入되었을 可能性도 排除하기 어렵다”(김영일, 1986: 320)고 하면서, 한일 양국 권리금의 유사성에 대해 간접적으로 언급했다. 또한 김정옥(2011: 19)은 한일 양국의 권리금이 매우 유사하다고 강조한 바 있다. 이처럼 한일 양국 권리금의 유사성에 대한 인식은 한국의 권리금 연구에 있어 어느 정도 보편적인 것으로 간주할 수 있다. 그러나 이와 같은 학설상의 인식이 존재함에도 불구하고, 양국 권리금의 유사성이나 동일성을 검증한 연구는 현재까지 이루어지지 않았으며, 한일 양국 권리금의 동일

4) 일본 권리금에 대한 기존연구는 <표 2>에 자세하다.

성이나 유사성은 실제로는 전혀 담보되어 있지 않은 상태라고 하겠다. 이러한 상황에서, 한국의 권리금 관련 기존연구에서는 미약한 학설에 근거해서 한일 양국 권리금을 유사하거나 동일한 것으로 보고 있는 실정이다.

또한 한국의 권리금 연구에서는 위와 같은 인식을 바탕으로 일본의 권리금 관련 판례나 연구 등을 거의 무비판적으로 인용해 왔다. 예컨대 배병일(2004: 160)은 권리금계약의 효과에 있어 권리금이 부당하게 고액으로 책정되었을 경우 민법 제103조나 제104조에 의거해 일부 혹은 전부무효라고 하고 있는데 전부무효의 사례로서 일본의 판례를 들고 있다. 또한 이송희(1995: 134~136)는 권리금 지급의 법적 효과에 대해서 서술하고 있는데, 그 내용은 전적으로 일본의 권리금 관련 연구나 판례들을 참조하고 있다. 그러나 한국에서의 권리금을 해석하는 데에 있어 일본의 판례를 무비판적으로 참조하는 것이 과연 적절할지 의문이 남는다.

아울러 김기선(1981)이나 김영일(1986), 배병일(2004) 등은 권리금의 성질의 하나로서 임대료의 선불이나 차입(借賃)의 일부로서의 권리금을 언급했는데, 한국 내에서 수차례 이루어진 실태조사에서는 이러한 성질을 가진 권리금의 사례를 찾을 수 없었거나 지극히 드문 사례에 머물고 있는 반면, 일본에서는 학설상 이러한 성질을 가진 권리금이 지배적이다. 즉 한국의 권리금 관련 기존 연구가 한일 양국의 권리금을 매우 유사한 것으로 간주하고 있기 때문에, 한국 권리금의 해석에 있어 일본의 권리금의 성질을 무비판적으로 반영시킨 것으로 사료된다. 이처럼 일본에서의 권리금 관련 연구는 한국에서의 권리금 관련 연구에 적극적으로 참조되고 있는데, 여기서 서술한 사례들은 그 중 일부에 불과하다.

## 2) 권리금의 이론적 정의

한일 양국의 권리금은 주로 그 반환이나 회수의 문제가 쟁점이 되어 왔다(岡垣, 1956; 石外, 1962; 星野, 1970; 大島, 1982; 김영일, 1986). 권리금의

반환이나 회수를 결정짓는 요소는 그 정의나 성질, 권리금 수수 당사자 관계 등이 크게 작용하기 때문에 특히 그러한 요소들을 중심으로 연구가 진행되어 왔다.

### (1) 한국에서의 권리금

한국에서 권리금이란 임대차계약, 영업양도계약 또는 임차권양도계약, 전대차계약 등을 체결하면서 보증금이나 임차료 외에 유·무형의 영업상의 권리를 이전하는 대가로 지급되는 금전(이충훈·허명국, 2009)이며, 권리금 수수는 사회 일반의 보편적 상관행이라 할 수 있다. 그러나 상관행으로 권리금이 실존함에도 불구하고 현재의 한국 법제에는 권리금을 직간접적으로 규율하는 규정이 존재하지 않으며(김정옥, 2011), 법적으로 권리금이라는 단어 자체도 사용되지 않는다(이충훈·허명국, 2009: 7).

권리금의 성질에 대해서는 논의가 다양하게 진행되고 있지만, 주로 (1) 기존 시설·설비의 대가, (2) 장소적 이익의 대가, (3) 특정 점포의 고객·명성의 대가, (4) 허가권 등의 대가, (5) 복합적 요소의 대가로서의 권리금 등이 학설상 거론되어 왔다.

또한 권리금을 수수하는 당사자들의 관계는 주로 임차권양도인과 임차권양수인, 전대인과 전차인, 임대인과 임차인 사이에 이루어질 수 있다. 이와 관련해 몇 차례 실시된 권리금에 대한 실태조사의 결과들을 보면 이 중에서도 권리금 수수의 90% 이상이 구(舊)임차인과 신(新)임차인 사이에 이루어졌다(하양명, 1980; 이송희, 1995; 소상공인진흥원, 2010; 김정옥, 2011).

### (2) 일본에서의 권리금

일본에서 상가건물 임대차계약 시 임차인으로부터 임대인에게 지급되는 임료(賃料)와 임대차보증금인 부금(敷金) 이외에 일괄적으로 지급되는 대가를 통상적으로 권리금이라고 한다(岡垣, 1956: 1). 때로는 예금(礼金)이나 상각(償却)이라고 일컬어지는 권리금은 임대차계약에 부수해서 수수

<표 1> 학설상 한국 권리금의 성질

연구사례	권리금의 성질	
하양명(1980)	·유형적 영업설비에 대한 대가	·영업권에 대한 대가
김기선(1981)	·장소적 이익 또는 영업상 이익의 대가 ·차임의 일부로 지급	·임차권 양도 대가로 지급
김영일(1986)	·장소적 이익의 대가 ·시설비 명목 ·오래된 점포, 기타 명성 등의 대가 ·허가권 등 이익의 대가	·임료의 선불 ·임차권의 양도성을 부여한 대가 ·복합적 요소 대가
권용우(1994)	·영업상의 요소에 대한 대가	·지리적 이점에 대한 대가
곽윤직(1995)	·장소적 이익의 대가	
이송희 (1995)	·장소적 이익 대가 ·고객 명성 등의 대가 ·허가권 등 이익의 대가	·부속물 이전 명목 ·임차권 양도 대가 ·복합적 요소 대가
김형배(1996)	·장소적 이익의 대가	·특수한 권리이용의 대가
오정열(2001)	·장소적 이익의 대가 ·시설비 명목 ·명성의 대가	·허가권 등 이익 대가 ·임차권의 양도성 부여 대가 ·복합적 요소의 대가
조성민(2001)	·영업권 대가 ·임료의 선불	·임차권 양도성을 부여한 대가 ·허가권 등의 대가
배병일(2004)	·지역권리금 ·시설권리금 ·영업권리금 ·임차권 보장 권리금	·허가권 권리금 ·선불적 권리금 ·복합적 권리금
이은영(2004)	·임차권 양도의 대가 ·영업허가권 또는 대리점 계약자의 지위 등 일정한 권리 양도의 대가	·임차물에 부착된 원임차인의 부속물 소유권이전의 대금 ·특정 점포가 가지고 있는 고객과 명성의 대가
권영수(2008)	·영업적 이익의 대가 ·설비적 이익의 대가	·법률 또는 허가권 사용 이익의 대가 ·장소(지역)적 이익의 대가
이충훈-허명국 (2009)	·장소적 이익 대가 ·시설·설비의 대가	·영업적 이익의 대가 ·임차권 보장의 대가
이의공(2010)	·장소적 대가로서의 권리금 ·명성 등의 대가로서의 권리금	·시설물대가로서의 권리금 ·허가 등 이익의 대가로서의 권리금
김정욱(2011)	·장소적 이익 대가	·허가권 등의 대가

	·시설비 명목 ·특정집포의 고객 명성 대가	·복합적 요소의 대가
김향주(2011)	·장소적 이익 성격의 권리금 ·영업적 이익 성격의 권리금 ·시설비 보전 성격의 권리금	·임차권 보장 대가 성격의 권리금 ·허가권 대가 성격의 권리금 ·복합적 이익 성격의 권리금

되는 금전이며, 계약서에 명기되어 있지 않아도 임대차관계에서 관행적으로 수수되어 왔다. 또한 권리금에 대해서는 민법 등에서 법적으로 정의된 바가 없고, 지대가임통제령에 의해 한동안 권리금 수수가 금지되었을 뿐이다(星野, 1970). 그러나 지대가임통제령이 1986년 말일부로 폐지되어 그 효력을 상실한 후에는 일본에서 권리금을 정의하거나 규제하는 법령이 존재하지 않았으며, 단지 법인세법시행령(法人稅法施行令)의 조문 중에서만 그 내용을 확인할 수 있다. 현재로서는 상가임대차에 부수해서 수수되는 권리금에 관해 언급한 법령은 이를 제외하고는 없는 실정이다.

일본에서는 권리금의 성질로서 (1) 장소적 이익의 대가, (2) 영업상의 이익의 대가, (3) 임료의 선불, (4) 임차권에 양도성을 부여하는 대가, (5) 임차권 설정의 대가, (6) 기타 성질 및 복합적 성질의 대가 등이 거론되고 있으며, 학설상으로는 한국과 거의 동일한 성질을 가지고 있다고 판단된다.

또한 일본에서는 거의 대부분의 경우 권리금 수수가 임대인과 임차인 사이에서만 이루어진다. 때로는 권리금이 전차인으로부터 전대인으로 지불될 경우도 있다(岡垣, 1956)고 하지만 어떠한 경우에 전대인과 전차인 사이에 권리금 수수가 이루어지는지 명백하지 않다. 기타 관련 기존 연구에서도 이러한 사례에 대한 구체적인 언급이 없기 때문에 권리금은 임대인과 임차인 사이에만 수수되는 금전으로 당사자 관계를 한정할 수 있을 것이다.



&lt;표 2&gt; 학설상의 일본 권리금의 성질

연구사례	권리금의 성질	
吾妻光俊(1931)	·장소적 이익의 대가	
岡垣學(1956)	일반적인 권리금 ·차가권대(借家權代) ·조작대	실질적인 권리금 ·장소적 이익의 대가 ·노포로서의 난립대나 신용의 대가
石外克喜(1962)	·영업권의 대가 - 장소적 이익의 대가 - 노포로서의 신용의 대가 - 유형 조작의 대가	·임료의 선불 ·임차권의 양도성을 부여하는 대가
星野英一(1969)	·영업 및 영업상의 이익의 대가(조작, 신용, 난립 등) ·임료 일부의 일괄적 선불	·장소적 이익의 대가 ·임차권에 양도성을 부여하는 대가 ·차가권 그 자체의 대가
大島英一(1982)	·영업상의 이익(난립대)의 대가 ·장소적 이익의 대가 ·임료의 선불	·임차권의 양도성을 부여한 대가 ·건물의 신축, 증축, 개축 승낙의 대가
北川善太郎(1995)	·임료의 일부 선불(임차권의 대가) ·장소적 영업상의 이익의 대가	·임차권에 양도성을 부여한 대가
潮見佳男(2005)	·임료의 일부 선불 ·장소적 이익의 대가 ·영업 영업비밀·고객의 대가	·임차권에 양도성을 부여한 대가 ·임대차계약 체결에 대한 사례금 ·임차권 설정에 대한 대가
内田貴(2007)	·장소적 이익의 대가 ·임료의 일부의 일괄적 선불	·임차권에 양도성을 부여한 대가
西山井依子(2007)	·임료 일부의 일괄적 선불 ·임차권 설정의 대가	·임차권의 양도성 부여 대가 ·장소적·영업상의 이익에 대한 대가
尾崎哲夫(2008)	·영업권의 대가 ·임료의 선불	·임차권 양도성을 부여한 대가

### 3. 권리금의 역사적 배경

#### 1) 한국 권리금의 역사적 배경

곽윤직(1996)을 비롯한 한국에서의 권리금 관련 기존 연구는 권리금의 기원을 광복 후 권원(權原)없이 귀속재산을 점유한 자가 그것을 양도할

<표 3> 한일 양국 권리금의 이론적 정의

구분	한국	일본
권리금의 정의	·상가임대차계약에 부수해서 보증금이나 임차료 외에 유·무형의 영업상의 권리를 이전하는 대가로 지급되는 금전, 상관행(법적 정의규정 없음)	·상가임대차계약에 부수해 임료와 부금 외에 일괄적으로 지급되는 금전, 상관행(법적 정의규정 없음)
권리금 수수의 당사자관계	·임차권 양도인 ⇒ 임차권 양수인 ·전차인 ⇒ 전대인 ·임차인 ⇒ 임대인	·임차인 ⇒ 임대인
권리금의 성질	·기존 시설·설비의 대가 ·장소적 이익의 대가 ·특정점포의 고객·명성의 대가 ·허가권 등의 대가 ·복합적 요소의 대가	·임료의 전불(前拂, 선불) ·임차권의 양도성을 부여하는 대가 ·기존 시설·설비의 대가 ·장소적 이익의 대가 ·특정점포의 고객·명성의 대가 ·복합적 요소의 대가

때 그 대가로 받은 금전에서 찾았다. 그러나 광복 이전의 언론보도에는 이미 권리금을 다룬 내용이 다수 등장한 바 있었으며, 기존 연구에 의한 권리금의 ‘귀속재산 유래설’은 권리금의 역사적 배경을 설명하는 데에 적절하지 않다고 할 수 있다.

과거 한국의 언론보도를 보면 광복 이전 일제강점기 당시부터 이미 권리금이 관행적으로 수수되고 있었음을 알 수 있다. 1930년대 초반에는 그 당시 중소상공업이 부진을 겪고 있는 이유 중 하나로 고액의 권리금의 존재가 거론되고 있었다(《동아일보》, 1930년 1월 7일). 또한 1930년대 초반 빙수점을 개업함에 있어 “京城으로 말하면 鍾路通이나 本町通) 같은 場所를 잡으려면 權利金等の 相當한 多額의 資本을 要케”<sup>6)</sup> 된다고 언급된 바 있었고, 1938년에도 당시 신시가지의 교통기관 주변 상권에서는 고액의 권리금이 책정되어 있었음을 전하고 있다(《동아일보》, 1938년 1월 20일). 아울러 이러한 기사들에 의하면 그 당시 권리금의 성질은 주로 ①

5) 현재의 서울특별시 중구 충무로 일대.

6) 《동아일보》 1933년 9월 6일자, “氷水經營知識”.

조작(造作, 비품이나 설비) ② 지상권(장소적 이익) ③ 노포료(老鋪料, 단골 고객이나 신용)의 대가였으며, 이는 현재 한국에서 수수되고 있는 권리금의 성질과 일정 수준 궤를 같이하고 있다고 할 수 있다. 이처럼 한국에서는 일제강점기 당시부터 권리금이 수수되고 있었으나, 광복 후에는 그 성질에 있어 부분적인 변화를 맞이하게 된다.

일제강점기 당시 일본인들이 소유하고 있었다가 광복 이후에 미군정청이 관리했던 귀속재산을 무허가로 점유한 사람들이 이를 구제민에게 양도하면서 권리금을 받고 있다는 사실이 광복 직후부터 사회문제화되었다(《동아일보》, 1946년 3월 11일). 이처럼 광복 이후 귀속재산을 권원없이 점유해 사용하는 자가 그 사용권을 양도할 때, 또는 귀속재산을 국가로부터 임차하는 자가 그 임차권을 양도할 때에 그 대가로서, 혹은 국유재산을 임차해 사용하는 자가 그 재산권을 양도하면서 그 대가로서 권리금의 명목으로 다액의 금전을 수수(곽윤직, 1996: 388~389)하게 되었는데, 이러한 권리금의 성질은 광복 이전에 수수되었던 권리금의 성질과 전혀 상이했다.

한편 과잉수요에 기인한 권리금 역시 시장통과 같은 영업상 유리한 곳에 위치한 상가를 중심으로 계속적으로 형성되어 있었고,<sup>7)</sup> 광복 전에는 일본식으로 ‘조작’이라고 불렀던 기존 시설이나 비품의 대가로서의 권리금도 ‘시설권리금’의 명칭으로 활발하게 수수되었다.<sup>8)</sup> 또한 광복 전

- 7) 《경향신문》 1954년 9월 28일, “永登浦市場整理 無斷入住者市에 호소”; 《동아일보》 1957년 5월 17일, “權利金 받아 폭리”; 《매일경제》 1966년 12월 13일, “權利金の生理 그 陰性地帶를 告發한다(13) 아케이드 임대권”; 《매일경제》 1967년 5월 31일, “異常企業(16) 구두댈이”; 《매일경제》 1970년 6월 6일, “三一路빌딩 근처는 盛市”; 《경향신문》 1971년 8월 12일, “서울 새 風俗圖(215) 明洞[15] 많기도 한 韓國 제일”; 《경향신문》 1971년 8월 25일, “서울 새 風俗圖(222) 明洞[22] 각양각색의 자릿세”; 《경향신문》 1971년 8월 30일, “서울 새 風俗圖(225) 明洞[25] 거리의 백화점 미니店舖”; 《경향신문》 1974년 5월 3일, “地下鐵시대 鍾路3街 일대”; 《매일경제》 1978년 4월 5일, “商議조사 서울市內 地下商街권리금 엄청나” 등의 기사를 참조할 것.
- 8) 《매일경제》 1974년 8월 1일, “藥局賣買”; 《매일경제》 1974년 10월 31일자, “藥局賣買”; 《매일경제》 1977년 9월 28일, “賣物情報” 등 다수.

에는 노포료라고 불렀던 소위 영업상의 이익에 대한 대가로서의 권리금도 지속적으로 수수되었다(《매일경제》, 1979년 6월 7일). 이처럼 광복 후에는 광복 전부터 수수되었던 기존의 권리금에 더해 귀속재산 양도시에 발생하는 권리금도 수수되었던 것이다.

## 2) 일본 권리금의 역사적 배경

한국과 마찬가지로 일본에서도 권리금의 수수가 언제부터 이루어졌는지 그 기원은 명확하지 않다. 그러나 에도시대(江戸時代)에는 이미 영업권, 차가권(借家權), 권리조작(權利造作) 등이 재산적 가치를 지닌 것으로 독립적으로 거래되고 있었다(武藤, 1948: 427, 432). 메이지시대(明治時代) 중엽 이후에는 자본주의의 발전과 함께 도시지역의 인구가 급격히 증가함에 따라 도시부 변화가에서의 점포나 부지의 수요가 늘어 수급 불균형이 발생하면서 권리금 수수가 본격화되었다는 학설이 일반적이다(岡垣, 1956: 1). 다이쇼시대(大正時代)에는 노포나 난렴(暖簾)이라고 불리는 영업상 이익의 대가로서의 권리금이 활발하게 수수되고 있었다. 이와 같은 추세는 쇼와시대(昭和時代)에 들어도 계속되어 도쿄를 비롯한 도시의 변화가에서 고액의 권리금이 수수되고 있었다. 특히 도쿄에서는 긴자(銀座)나 신주쿠(新宿)와 같은 상업 중심지의 대로변에서 그 당시 금액으로 수천 엔부터 수만 엔에 달하는 고액의 권리금이 수수되고 있었는데 이들은 조작, 장소적 이익이나 노포 등의 대가로서 수수되고 있었고(吾妻, 1931: 23), 물가 안정을 방해하는 한 원인으로 인식되고 있었다(《東京朝日新聞》, 昭和 3年 4月 27日).

이처럼 일본에서도 과거로부터 조작대(시설·설비)나 장소적 이익, 그리고 노포료, 즉 영업상의 이익에 대한 대가로서 권리금이 수수되고 있었음이 사회적으로 널리 인식되고 있었다. 그러나 이러한 양상은 1939년부터 수차례 시행된 지대가임통제령)과, 태평양전쟁 패전 후인 쇼와 23년(1948년) 12월 24일 물가청 제5부장이 도도부현(都道府縣)<sup>10)</sup> 지사에게 보낸

통첩<sup>11)</sup>을 통해 권리금의 성질에 관한 공정해석(公定解釋)이 규정되면서 변화를 맞이하게 되었다. 즉 통첩은 권리금을 상가건물을 이용함으로써 향유하는 ‘장소적 이익’에 대한 대가로서 지급되는 금전, 또한 계약체결 시에 사례금으로 지급되는 금전도 장소적 이익에 대한 대가로서의 성질을 가지기 때문에 모두 권리금에 포함시켰으며, 이러한 성질을 가진 금전은 통제령에 의해 수수가 금지되었다. 한편 영업상의 이익에 대한 대가로서 지급되는 금전은 권리금에 포함되지 않는다고 해석하고 수수금지 대상에서 제외시키면서 이러한 두 금전의 성질을 명확하게 구별했다. 권리금의 정의에 대해서는 다양한 학설들이 오가고 있지만 공적인 정의로는 물가청이 제시한 공정해석이 유일하며, 이것이 중앙정부에 의한 것인 만큼 그 이후 발생한 권리금과 관련된 소송사건이나 학설 등에서 권리금을 정의하는 데에 큰 영향을 미쳤을 것으로 사료된다. 그러나 1950년에 제3차 지대가임통제령이 개정되어 적용대상을 큰 폭으로 축소한 결과, 영업용 건물에 대한 권리금 수수가 자유롭게 이루어질 수 있는 환경이 조성되었다. 이후 이와 같은 사회경제적 환경에서 권리금 수수는 상관행화되었고, 1986년에는 지대가임통제령이 폐지되면서 권리금을 정의한 물가청 통첩도 그 의의를 상실한 결과, 오늘날에 이르기까지 일본에서의 권리금 수수는 부동산 임대차계약 시에 수반되는 상관행으로 남아 있다.

9) 昭和十四年十月十六日勅令第七〇四號.

10) 도도부현은 일본의 광역보통지방공공단체인 ‘도(都)’, ‘도(道)’, ‘부(府)’, ‘현(縣)’의 총칭이다.

11) 物價廳昭和二三年物五號第七四三號通牒. 통첩은 행정기관의 내부문서이며, 상급기관이 하급기관에 대해 법령의 해석 등을 제시하는 문서이다. 국민을 구속할 수 있는 효력을 지니고 있지는 않지만 행정부서는 상급기관에서 통지된 통첩에 의해 구속되기 때문에 국민도 결과적으로 통첩에 의해 간접적인 영향을 받게 된다고 볼 수 있다.

### 3) 소결

본 장에서 검토한 바에 따르면, 광복 이전까지만 해도 한일 양국의 권리금은 설비나 비품, 영업상의 이익, 그리고 장소적 이익의 대가로 상가 임대차계약에 부수해서 수수되고 있었으며, 대체로 공통된 특성을 가지고 있었다. 그러나 광복 이후 한일 양국이 서로 다른 국가체제로 출발하게 되면서, 권리금도 각기 다른 제도하에 놓이게 되어 서로 다른 특성을 가지게 되었다. 한국에서는 광복 이후 일시적으로 귀속재산의 사용권이나 임차권, 재산권을 양도하는 대가로 권리금이 수수되기도 했으나, 기존의 권리금이 계속 수수되고 있었다. 한편 일본에서는 1948년의 물가청 통첩을 계기로 권리금이 장소적 이익의 대가 혹은 계약체결의 사례금이라는 인식이 형성되면서, 결국 양국의 권리금은 광복 전과는 다른 양상을 띠게 되었다.

곽윤직(1996)을 비롯한 여러 기존 연구는 한국 권리금의 기원을 광복 이후 귀속재산을 양도할 때에 수수되고 있었던 금전에서 찾았다. 그러나 위에서 본 것처럼 한국의 권리금은 1930년대에 이미 등장했으며, 그 성질은 그 당시까지 일본에서 수수되고 있었던 권리금과 대체로 공통적이었다. 이러한 점을 감안할 때, 권리금의 기원을 여러 기존 연구에 의해 주장된 ‘귀속재산 유래설’에서 찾는 것보다는, ‘일본 유래설’에서 찾는 것이 보다 설득력을 갖는 것으로 보인다. 즉 한국 권리금은 일제라는 지배체제에 의한 사회경제적 잔재였던 것이다. 또한 이러한 일제의 잔재로서의 권리금은 그 당시 일제 지배하에 놓여 있었던 다른 지역에서도 찾을 수 있었다. 한 기록에 따르면, 1932년부터 실질적으로 일본이 지배했던 만주국(滿洲國) 봉천(奉天)의 공업지대에서도 대부(貸附)의 대가로서 권리금이 수수되고 있었다(《조선중앙일보》, 1933년 5월 9일). 이러한 사실은 일본의 상관행인 권리금이 일제지배라는 매개를 통해 그 지배지역으로 전파되고 있었다는 것을 시사하고 있다.

#### 4. 상가임대차권리금에 대한 법적 인식

한일 양국의 권리금 수수행위는 법적으로 제도화된 것이 아니라 일종의 상관행으로서 사회경제적 요청에 따라 이루어지고 있다. 그러므로 권리금에 대한 법적 인식을 파악하기 위해서는 판례에 대한 분석이 필수적이다. 4절에서는 일본과 한국의 권리금 관련 판례에 대한 분석을 통해, 양국의 권리금에 대한 법적 인식을 권리금 수수의 당사자 관계와 성질을 중심으로 도출하고자 한다.

##### 1) 권리금 수수의 당사자 관계

(1) 한국에서의 권리금 수수 당사자 관계: 신구(新舊)임차인 간의 권리금 수수

서울고등법원 1974.3.8. 선고 72나2048판결이나 서울민사지방법원 1987.5.29. 선고 86가합6621(본소), 86가합6622(반소) 제11민사부판결 등 하급법원 판결은 권리금 수수의 당사자 관계를 구임차인이라고 할 수 있는 임차권의 양도인이나 전대인이 후속으로 점포에 들어올 임차권 양수인이나 전차인에게만 은혜적으로 청구할 수 있는 금전이라는 입장을 일관적으로 유지해 왔다. 한편 대법원도 하급법원의 인식과 거의 동일한 내용을 판시해 왔다. 대법원 2000.4.11. 선고 2000다4517, 4525판결 및 그 원심<sup>12)</sup>에서는 “통상 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있을 뿐이고 임대인에 대해서는 지급을 구할 수 없는 것”으로 판시하면서 기존 하급법원의 판결내용들과 입장을 같이했다.

대법원 2000.9.22. 선고 2000다26326판결은 권리금 수수의 당사자 관계뿐만 아니라 권리금의 전체적 유향에 대한 대법원의 입장을 명시한 것으로, 후속 판례에도 계속 참조되면서 판례법리를 구축했다는 점에서 독

12) 서울지방법원 1999.12.16. 선고 99나52106,52113 판결.

보적인 판례라고 할 수 있을 것이다. 이 판례에서는 “영업용 건물의 임대차에 수반되어 행해지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간의 이용대가라고 볼 것”이며, “임차인은 … 임차권의 양도 또는 전대차의 기회에 부수로 자신도 그 재산적 가치를 다른 사람에게 양도 또는 이용케 함으로써 권리금을 지급받을 수 있을 것”이라고 판시했다. 즉 권리금은 임차인이 임차권의 양도나 전대차를 통해 그 대가로서 지급받는 것이라는 대법원의 태도를 명시한 것이다. 이후 대법원은 후속 판례들을 통해 현재까지 일관적인 판례법리를 유지해 오고 있다. 이처럼 한국에서의 권리금 수수는 원칙적으로 신규임차인 사이에만 이루어질 수 있다는 것이 각급 법원의 공통적인 인식이다.

## (2) 일본에서의 권리금 수수 당사자 관계: 임대인과 임차인 간의 권리금 수수

일본의 학설에 의하면 권리금은 임차인이 임대인에게 지급한다는 견해가 일반적이며, 판례를 통해 알 수 있는 법적 인식도 이와 동일하다. 最高裁判所 平成 23年 7月 12日, 平22(受)676号 판결에 의하면 일본의 권리금은 “임대차계약이 체결될 경우 임차인으로부터 임대인으로 일방적으로 교부되는” 금전이라고 판시했다. 이와 같이 권리금 수수의 당사자 관계에 대해서 직접적으로 언급한 판례는 드문데 이는 권리금이 임차인으로부터 임대인으로 수수되는 금전이라는 것이 사회적 사실로서 널리 인식되고 있기 때문이라고 생각된다. 이러한 상황이야말로 권리금 수수의 당사자 관계가 임차인과 임대인 사이에 이루어지고 있음을 역설적으로 설명하고 있는 것이라고 할 수 있다.



## 2) 권리금의 성질

### (1) 한국에서의 권리금의 성질: 유형·무형의 재산적 가치의 대가

위 권리금 수수 당사자 관계의 사례처럼 한국에서는 권리금의 성질에 대해서도 법원의 판례법리가 일관적으로 유지되어 왔다. 서울고등법원 1974. 3. 8. 선고 72나 2048판결이나 서울지방법원 북부지원 1984.11.22. 선고 84가단1489판결, 그리고 서울민사지방법원 1987.5.29. 선고 86가합 6621(본소), 86가합6622(반소) 제11민사부 판결 등 하급법원의 인식은 첫째 장소적 이익, 둘째 확보된 고객이나 신용 등 영업적 이익에 대한 대가이며, 대체적으로 무형의 재산적 가치에 대한 대가로서 지급되는 것이라는 인식으로 정리할 수 있다.

한편 대법원 2000.9.22. 선고 2000다26326판결은 권리금의 성질을 다음과 같이 규정했다. “권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간의 이용대가”라는 것이다. 즉 대법원은 권리금의 성질에 대해 기존 하급법원에서 판시된 장소적 이익과 기존 거래처나 고객으로부터의 신용 등으로 비롯된 영업적 이익이라는 무형의 재산적 가치에 더해서 영업시설이나 비품 등으로 비롯된 기존 시설물에 대한 유형의 재산적 가치에 대한 대가로 확장시켰다. 이와 같은 판시 내용은 특정 공간의 사용가치의 대가로서 지불되는 집세와 별도로 특정 공간에 부수하는 장소적 이익, 영업적 이익, 기존 시설물에 사용가치와 교환가치가 존재하며 그것을 양도하는 대가로서 권리금이 수수된다는 것을 판시한 것이라 할 수 있다. 이 판례가 제시한 권리금의 성질은 후속 판례들<sup>13)</sup>에 의해서도 참조되면서 현재까지 유

13) 대법원 2000.9.22. 선고 2000다26326판결에서 판시된 권리금의 성질을 그대로 참조한 판결로서는 대법원 2001.4.10. 선고 2000다59050판결, 대법원 2002.7.26. 선고 2002다25013 판결, 대법원 2008.4.10. 선고 2007다76986,76993판결, 대법원 2011.1.27. 선고 2010다85164 판결, 대법원 2012.10.25. 선고 2012다58593판결, 대법원 2013.5.9. 선고 2012다115120판결 등이 있다. 또한 대법

<표 4> 한국의 판례상 권리금의 성질

판례제목	판시내용
서울고등법원 1974.3.8. 선고 72나2048판결	·구임차인이 영업해 오면서 받아 온 장소적 이익 및 확보된 고객에 대한 대가
서울고등법원 1984.11.22. 선고 84가단1489판결	·영업상 또는 장소적 이익의 금전적 대가
서울민사지방법원 1987.5.29. 선고 86가합6621(본소), 86가합(반소) 제11민사부판결	·영업해 오면서 그 점포를 터전으로 쌓아 온 고객관계, 신용 등 무형의 재산적 가치와 장소적 이익 등의 대가
대법원 2000.9.22. 선고 2000다26326 판결 (및 기타 후속 판례들. 각주 58번을 참조)	·점포의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간의 이용대가

지되고 있으며, 이를 통해 권리금의 성질에 대한 판례법리가 사실상 확립되었다고 할 수 있을 것이다.

## (2) 일본에서의 권리금의 성질: 장소적 이익의 대가

한편 일본의 최상급 법원인 최고재판소는 권리금의 성질을 주로 장소적 이익에 대한 대가로 인식하고 있다. 最高裁判所 昭和 29年 3月 11日, 昭26(オ)146号 판결 및 이의 하급심 판례는 임차인으로부터 임대인으로 지급된 권리금이 장소적 이익 혹은 임차권 설정에 대한 대가로서의 성질을 가지고 있음을 인정했으며, 最高裁判所 昭和 32年 12月 27日, 昭32(オ)649号 판결이나 最高裁判所 昭和 43年 6月 27日, 昭42(オ)1445号 판결도 권리금은 장소적 이익의 대가로서의 성질을 가지고 있다고 판시했다. 이처럼 일본의 최고재판소가 내린 권리금 관련 판결은 많지 않지만, 대체적으로 권리금을 장소적 이익의 대가로 인식하고 있다.

또한 권리금과 관련해서 최근에 내려진 판결로서 最高裁判所 平成 23年

원 2001.11.13. 선고 2001다20394, 20400판결에서는 위 권리금의 성질 중 ‘영업상의 노하우(know-how)’라는 요소만 빠졌을 뿐 나머지 부분은 동일하다.

7月 12日, 平22(受)676号 판결이 있는데, 특히 본 판결의 보충의견은 부동산 관련 법제에 능통한 데라다 이츠로(寺田逸郎)<sup>14)</sup>에 의한 것이라는 점에서 주목할 만하다. 보충의견은 “거주용 건물의 임대차계약에 있어 볼 수 있는 ‘권리금’을 비롯한 일시금(임차인으로의 반환이 예정되어 있지 않는 것)의 수수에 관해서는 사용수익의 대가를 규제함을 정지한다는 판단으로 쇼와 61년(1986년)에 지대가임통제령이 폐지된 이후 그 취지를 깊이 검토하고 개입해야 하는 공적 동기가 희미해지고[다만 소위 ‘갱신료(更新料)’에 관해서는 차지차기법이 강행적으로 권리의 존속보장을 하고 있는 것과의 관계에서 계약갱신에 대한 저해요인으로서 어떻게 보는가라는 별개의 판단요소가 있다], 그 목적이 특정되어 있는 경우의 모호함은 남지만, 넓은 의미의 사용수익의 대가의 일부를 이루고, 임료에 포함시킬 수 없는 것이 아니게 되었다는 의미에서 임료와의 본질적인 차이는 없으며, 소위 임료를 보충하는 것으로서의 성격을 가진 금전의 수수로 받아들일 수 있게 되었다고 할 것이다.” 즉 데라다에 의하면 지대가임통제령이 폐지된 이후 권리금의 본질적인 성질은 임료의 일부이다. 데라다는 보충의견에서 ‘거주용’ 건물이라고 언급하고 있긴 하지만 일본에서는 영업 목적의 임대차에 관해서 별도의 특별법을 제정하고 있지 않으며 차지차기법(借地借家法)에서도 주거용과 영업용 건물을 구별하지 않고 일률적으로 규정하고 있다. 이러한 점을 감안할 때 데라다의 보충의견은 일본의 ‘차기’ 권리금에 일반적으로 반영시킬 수 있을 것이다. 이상 최고재판소의 판례를 살펴본 결과 최고재판소에서는 권리금을 주로 장소적 이익의 대가 혹은 임료의 일부로 인식하고 있다.

한편 일본 하급재판소의 권리금에 대한 법적 인식 다양하지만, 東京地方裁判所 昭和 40年 1月 22日, 昭38(ワ)1215号 판결, 東京地方裁判所 昭和 42年

14) 데라다 이츠로는 일본의 최고재판소 장관임과 동시에, 『不動産登記法』(2010), 『新不動産登記講座』(1998), 『新借地借家法の施行を迎えて』(1992), 『定期借地権および期限付借家の制度』(1992) 등 부동산 관련 법제에 관한 문헌의 저자로도 저명하다.

5月 29日, 昭41(ワ)3096号昭41(ワ)5127号, 東京地方裁判所 昭和 44年 5月 21日, 昭42(ワ)3889号 판결, 東京地方裁判所 昭和 56年 12月 17日, 昭55(ワ)1812号 판결, 福岡地法裁判所小倉支部 昭和 38年 4月 8日, 昭36(ワ)560号 판결, 大阪地方裁判所 昭和 44年 3月 28日, 昭42(ワ)7073号 판결 등을 통해서 알 수 있는 것처럼 권리금은 주로 장소적 이익의 대가로 인식되고 있다.

이상 검토한 내용처럼 한일 양국 권리금에 대한 법적 인식에는 상당한 차이가 있는 것으로 밝혀졌으며, 그 내용은 <표 7>에 정리했다.

## 5. 상가임대차권리금에 대한 사회적 인식

5절에서는 한일 양국의 권리금 수수 당사자나 실무자, 연구자에게 실시한 인터뷰의 내용<sup>15)</sup>을 바탕으로, 양국의 권리금에 대한 사회적 인식을 검토했다.

### 1) 권리금의 성질

인터뷰의 결과를 보면, 일본에서의 권리금의 성질에 대한 사회적 인식은 상가 임대차에 수반되는 필요경비나 임대인에게 지급해야 하는 사례금 등을 포함한, 대체적으로 임차료의 일부라는 인식으로 일치했다. 이러한 인식은 일본에서의 법적 인식과 궤를 같이하는 것이다.

한국 권리금의 성질에 대한 사회적 인식도 법적 인식의 경우와 마찬가지로 유형·무형의 재산적 가치, 즉 설비 및 비품, 고객이나 신용과 같은 영업상의 이익, 장소적 이익의 대가라는 내용으로 형성되고 있다.

---

15) 한일 양국에서 실시한 인터뷰의 내용은 <표 5> 및 <표 6>를 참조할 것.

&lt;표 5&gt; 한국의 권리금에 대한 사회적 인식

속성	점포 위치	권리금 수수 경험	권리금에 대한 개념
‘ㄱ’식당 전 경영자, 상가임차인	서울시 종로구 명륜동	계약시 미지급, 받고 나감을 기대	· 자신이 쌓아온 영업상의 이익(신용·단골·거래 처 등) 및 유형의 재산적 가치(설비·비품)를 신 임차인에게 양도하는 대가로서 지급받는 것. · 꼭 받을 수 있을지는 모르는 은혜적인 것.
‘ㄴ’식당 전 경영자, 상가임차인	서울시 동대문구 청량리동	계약시 지급, 받고 나감	· 아파트상가에 위치한 점포의 장소적 이익에 대한 대가로서 권리금 지급. · 권리금, 시설비 등에 들어간 초기비용을 회수 하기 위해 신입차인으로부터 권리금 수령을 기대했고, 결과적으로 유형·무형의 재산적 가 치의 양도의 대가로서 권리금을 수령.
‘ㄷ’패스트푸 드 경영자, 상가 소유주	서울시 강동구 성내동	미지급(상가 소유 주), 받고 나감을 기대	· 장소적 이익을 기대해서 현 점포를 구했으며 자신이 쌓아온 유형·무형의 재산적 가치에 대 한 대가를 받고 점포를 임대할 것. · 점포 경영자의 입장에서 상인이 큰돈을 벌려 면 권리금을 통해서가 아니면 힘들다. 따라서 권리금은 필요악. · 상가 소유주 입장에서는 자신의 상가를 둘러싼 권리금 분쟁이 발생함을 억제하기 위해, 만약 점포를 임대하게 되면 최금의 추세에 따라 임 차인이 권리금을 수수 못하게 하는 약정을 체 결하는 대신 임대료를 낮게 책정할 수도 있음.
‘ㅇ’부동산 중개업체 직원	서울시 종로구 혜화동	-	· 권리금은 기본적으로 신규임차인 사이에 수수 되는 금전. · 권리금의 주된 성질로서는 영업상 유리한 곳 에 위치하고 있다는 점에서 발생하는 ‘바닥권 리금’, 단골 고객이나 신용에서 발생하는 ‘영업 권리금’, 기존 시설의 대가로서의 ‘시설권리금’ 이 존재.
‘ㅅ’신용 보증기관, 직원	서울시 강남구	-	· 권리금은 기본적으로 신규임차인 사이에 수수 되는 금전이되, 때로는 임대인과 임차인 사이 에 수수될 수도 있음.

## 2) 권리금 수수의 당사자 관계

권리금의 당사자 관계에 대해서, 일본에서는 법적 인식에서 도출한 당

< 표 6 > 일본의 권리금에 대한 사회적 인식

속성	점포 위치	권리금 수수경험	권리금에 대한 개념
'R'수입품도 ·소매점 경영자, 상가임차인	도쿄 에도가와구 (江戸川區)	계약시 임대인에게 지급	·계약시에 권리금을 지급했으나 권리금이 무엇인지 깊이 생각해 본적이 없음. ·나중에 돌려받을 수 없는 필요경비로 인식.
'A'부티크 경영자, 상가임차인	도쿄 주오구 (中央區)	임대인에게 지급한 경험이 있음	·마음에 든 점포를 임차하려고 했을 때 임대인이 지급하라고 하니 지급한 경험. 권리금을 내지 않으면 임대인은 권리금을 낼 수 있는 다른 임차인에게 임대할 뿐이니 관행적으로 내야 함. 사례금으로서의 성격. ·경험적으로 신용이나 단골 등 영업상의 이익은 특정 장소가 아니라 사람을 따라 오는 것으로 인식. 부티크에 있어 영업상의 이익을 창출하는 근원은 주인이 옷을 고르는 센스고 그것은 장소에 고착되는 것은 아님.
'F'주점 경영자, 상가임차인	도쿄 아키시마시 (昭島市)	임차권 인수시에 구임차인에게 지급	·구임차인의 가게를 인수하게 되어 시설비 및 영업 인수명의 변경료, 미납된 전기세 로서 금전 100만 엔 지급. ·금전을 지급했지만 권리금으로 인식하고 있지 않음. ·새임차인으로부터 회수할 생각은 없음. 가게는 자기소유도 아니고 다음 사람이 들어올 때의 임대 차계약은 어디까지나 임대인과 새임차인의 관계이기 때문에 자신이 합부로 돈놀이를 하면 안 됨.
'K'부동산 중개업체 직원	도쿄 신주쿠구 (新宿區)	-	·과거 상가건물이 수요과잉이었을 때 그것을 임대해 주는 임대인에 대한 사례, 즉 프리미엄으로서 권리금이 상관행화되었음. ·'임차권 설정의 대가' 등 여러 명목으로 임대인이 권리금을 수령하려고 하지만 결과적으로 권리금의 성질은 임차료의 일부. ·차지차가법에 의해 임차인이 강한 대항력을 가지고 건물을 사용수익할 수 있게 된 데에 반해 임대인은 임대료 수입 밖에 기대할 수 없는데 이에 대한 보상으로서의 성격이 있음. ·점포에 기존 시설물이 있을 경우 권리금을 지불해서 그것을 사들일 필요는 없지만 그

			만큼 임차료가 높이 책정될 수 있음.
'N'부동산 관련 연구소 연구원	도쿄 미나토구 (港區)	-	·권리금은 임차인으로부터 임대인에게 지급 되는 임차료의 일부 전분. ·실질적인 임차료를 산정할 경우 임차료의 1 년치에 권리금액을 더하고 12로 나누어 계산.

사자 관계와 마찬가지로, 권리금 수수는 전적으로 임대인과 임차인 사이  
에만 이루어진다는 인식이었다.

한편 한국의 경우 법적 인식에서는 권리금이 신규임차인 사이에서만  
수수된다고 판시되었으며 인터뷰에서도 그러한 인식이 지배적이었으나,  
일부 인터뷰 결과에 따르면 임차인이 임대인에게 지급하는 가능성도 존  
재한다는 것을 확인할 수 있었다. 이러한 유형·무형의 재산적 가치를 양  
도하는 대가로서 권리금을 수령하는 것은 대법원 판례에서도 인정되고  
있는 바인데, 대법원 판례는 권리금을 수령하는 자로서 구임차인을 상정  
하고 있지만 이 사례의 경우 상가 소유자인 임대인이 권리금을 수령할  
의사를 밝힌 것이다. 이 사례에서는 임대인인 경영자 자신이 해당 점포  
에서 유형·무형의 재산적 가치를 쌓아 왔다는 사실에 대해서는 부정할  
수 없으며, 이 재산적 가치를 인정하고 이들을 양도받고, 권리금을 지급  
하겠다는 신임차인도 충분히 존재할 수 있을 것이다. 이러한 현실을 감  
안해서 판례는 권리금 수수의 당사자 관계를 신임차인과 구임차인 사이  
에만 수수되는 것으로 한정하지 않고 현실을 반영시킨 견해를 제시해야  
할 것이다. 이상 살펴 본 내용처럼 한일 양국의 권리금은 사회적 인식상  
으로도 극명한 차이를 보이고 있다.

## 6. 요약 및 결론

본 연구는 한일 양국 권리금을 유사한 것으로 보는 일부 기존 연구에 대한 의문으로부터 시작했다. 한국의 권리금 관련 연구에서는 일본의 권리금 관련 판례나 학설 등을 무비판적으로 참조해 온 경향이 있었다. 그러나 양국의 권리금은 그 본질에 대해 세밀하게 비교·검토되지 않았고, 본질적인 동일성이 담보되지 않았다. 이러한 상황에서, 한국의 권리금 연구에 있어 일본의 사례를 무비판적으로 참조하고 인용하는 것은, 학술적인 오류를 낳을 위험성을 내포하고 있다. 권리금에 대한 현재까지의 이러한 연구 상황을 감안해서, 본 연구에서는 한일 양국의 권리금을 비교·검토함으로써 양국의 권리금의 본질과 특성을 규명하고자 했으며, 한일 양국의 권리금이 그 역사적 배경과 법적 인식, 그리고 사회적 인식에 있어 분명한 차이를 가지고 있고, 본질적으로 다르다는 것을 규명했다.

한일 양국 권리금의 역사적 배경을 보면, 기존의 학설과 달리 양국의 권리금은 일제 식민통치의 영향으로 광복 전까지 거의 공통된 성질을 지니고 있었으나, 광복을 계기로 서로 다른 성질을 가지게 되었다. 법적 인식 차원에서 한국의 권리금은 시설·비품 등의 유형물과 고객이나 신용, 노하우 등 영업상의 이익, 상가 위치에 따른 장소적 이익 등 유형·무형의 재산적 가치의 대가로 신규 임차인 사이에 수수되는데, 일본의 권리금은 판례상 대체적으로 장소적 이익의 대가로서 임차인이 임대인에게 지급하는 것으로 인식되고 있다. 사회적 인식에 나타난 한국 권리금은 법적 인식에 나타난 경우와 마찬가지로 유·무형의 재산적 가치의 대가로 주로 신규 임차인 사이에 수수된다. 한편 일본의 경우 권리금은 임차료의 일부로 인식되고 있으며 임차인이 임대인에게 지급한다.

본 연구는 한일 양국 권리금 사이에 존재하는 분명한 차이를 제시함으로써, 일부 권리금 관련 기존 연구에서 세밀한 검토 없이, 충분한 동일성이 담보되어 있지 않은 채 일본의 권리금 관련 자료를 무비판적으로 참조하는 것의 위험성을 제시했다는 측면에서 의의를 갖는다.



&lt; 표 7 &gt; 한일 양국 권리금의 본질

구분		한국	일본	양국 권리금의 본질적 차이
역사적 배경	광복 전 패전 전 (~1945)	조작의 대가 영업상의 이익의 대가 장소적 이익의 대가	조작의 대가 영업상의 이익의 대가 장소적 이익의 대가	거의 동일
	광복 후 패전 후 (1945~)	조작의 대가 영업상의 이익의 대가 장소적 이익의 대가 귀속재산 양도의 대가	장소적 이익의 대가 다양한 성질	분명한 차이
법적 인식	당사자 관계	신임차인 ⇒ 구임차인 ----- 임차권양수인 임차권양도인 전차인 전대인	임차인 ⇒ 임대인	분명한 차이
	성질	유·무형의 재산적 가치의 대가 ----- 시설·비품의 대가 고객·명성·신용·노하우의 대가 장소적 이익의 대가	주로 장소적 이익 = 임차료의 일부	분명한 차이
사회적 인식	당사자 관계	신임차인 ⇒ 구임차인 임차인 ⇒ 임대인	임차인 ⇒ 임대인	분명한 차이
	성질	유·무형의 재산적 가치의 대가 ----- 시설·비품의 대가 고객·명성·신용·노하우의 대가 장소적 이익의 대가	임차료의 일부	분명한 차이

마지막으로 이와 같은 결과에 기초해서 한국에서 발생하고 있는 권리금 보상문제를 살펴보면, 현재 한국에서는 유형·무형의 재산적 가치의 대가로 권리금이 수수된다는 것이 법적 및 사회적 인식상 인정되고 있으나, 한편으로는 상가지역이나 상가건물의 재개발 등으로 인한 상가임대차계약 이행의 문제로, 구 임차인에게 인정된 유형·무형의 재산적 가치의 대가로서의 권리금 수수의 기회가 제약될 수 있는 상황이 발생하고 있다. 즉, 자본주의사회의 근간을 이루는 사적재산권 보호에 제약이 가해질 수 있다는 것을 의미하는데, 이러한 우려가 있는 만큼 권리금 보상 문제에 대해서는 한국사회 및 행정, 입법, 사법 삼부의 신중한 판단이 이

투어져야 한다고 생각한다. 한편 일본의 법적 및 사회적 인식은 한국과 달리 권리금을 대체적으로 해당 상가를 사용수익(使用收益)하기 위해 지급하는 임차료의 일부로 인식하고 임차인이 임대인에게 지급하는 것으로 보고 있다. 따라서 상가임대차계약이 중도에 해제되는 일이 발생한 경우에도 임대인이 이미 받은 권리금을 남은 계약기간에 안분(按分)해서 임차인에게 반환하기만 하면 분쟁이 발생할 여지가 거의 없다. 이처럼 한국의 권리금은 그 본질에 있어 가장 유사하다고 평가되고 있는 일본의 권리금과 비교해도 독자적인 것이므로, 권리금 보상문제에 있어도 한국 사회의 실정에 입각한 대책 마련이 시급한 실정이다.

원고접수일: 2014년 12월 1일

심사완료일: 2014년 12월 15일

계재확정일: 2014년 12월 16일

최종원고접수일: 2014년 12월 24일

❖ Abstract

The Historical background and the Legal and Social Recognition  
of the Premium in Korea and Japan

Tamura, Fuminori

In some researches on premium of Korea, there are many cases that referred to Japanese precedent or academic theory without criticism. Without comparing premium of Korea and Japan in detail, however, might lead to possible academic errors. Thus this study investigates real nature and special characteristics by comparing historical background, legal recognition and social recognition between Korean and Japanese premium. The results of this study are summarized as follows.

First, triggered by Korea's independence, premium in Korea that had the same nature as Japan until the end of the Second World War has obtained different characteristics. After the Korea's independence, premium in Korea had been paid continuously as the same nature of previous one. However, nature of premium in Japan was changed just to the advantageous location of the building and a reward by notification under the name of the Price Board of Japan. Second, premium of Korea and Japan, which appeared in the legal recognition, have different nature from each other. According to the legal recognition, the premium in Korea used to be the price for goodwill, not just limited to the price for advantageous location of the building. On the other hand, premium in Japan has been mostly recognized as the cost of the place's profit which has to be paid to the landlord. Third, premium of Korea and Japan, which appeared in the social recognition, have different nature from each other. According to the social recognition, the premium in Korea is used to be the price for goodwill, not just limited to a price for advantageous location of the building. On the other hand, based on social recognition in Japan, premium has been recognized as part of the rent.

Keywords: premium, history of the premium, premium in Japan, goodwill, advantageous location of the building

## 참고문헌

- 곽윤직. 1995. 『채권각론신정판』. 박영사.
- 《경향신문》. 1954년 9월 28일. “永登浦市場整理 無斷入住者市에 호소”.
- \_\_\_\_\_. 1971년 8월 12일. “서울 새 風俗圖(215) 明洞[15] 많기도 한 韓國 제일”.
- \_\_\_\_\_. 1971년 8월 25일. “서울 새 風俗圖(222) 明洞[22] 각양각색의 자릿세”.
- \_\_\_\_\_. 1971년 8월 30일. “서울 새 風俗圖(225) 明洞[25] 거리의 백화점 미니店鋪”.
- \_\_\_\_\_. 1974년 5월 3일. “地下鐵시대 鍾路3街 일대”.
- 권영수. 2008. 『권리금에 대한 상가건물임차인의 행태분석』. 강원대학교 대학원 박사학위논문.
- 권용우. 1994. 『채권각론 전정판』. 법문사.
- 김기선. 1981. 『부동산임대차에 있어서의 보증금 및 권리금』. 《고시계》, 제26권 7호, 48~53쪽.
- 김만웅. 2004. 『권리금 통제를 위한 상가임대차 보호법의 개선방안』. 《토지법학》, 20호, 93~114쪽.
- 김영일. 1986. 『임대차에 있어서 권리금을 둘러싼 제 문제』. 《재판자료》, 제32집, 313~355쪽.
- 김정옥. 2011. 『권리금에 대한 범경제학적 접근』. 한국개발연구원.
- 김향주. 2011. 『도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구』. 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.
- 김형배. 1996. 『채권각론』. 신조사.
- 《동아일보》. 1930년 1월 7일. “中小商工業者는 如何히 살것인가(一)”.
- \_\_\_\_\_. 1933년 9월 6일. “氷水經營知識”.
- \_\_\_\_\_. 1938년 1월 20일. “商店場所選擇法 新經營者の 注意點(上)”.
- \_\_\_\_\_. 1946년 3월 11일. “謀利輩跳梁을 嚴重團束”.
- \_\_\_\_\_. 1957년 5월 17일. “權利金 받아 폭리”.
- 《매일경제》. 1966년 12월 13일. “權利金の 生理 그 陰性地帶를 告發한다 (13) 아케이드 임대권”.
- \_\_\_\_\_. 1967년 5월 31일. “異常企業 (16) 구두댈이”.
- \_\_\_\_\_. 1970년 6월 6일. “三一路빌딩 근처는 盛市”.
- \_\_\_\_\_. 1978년 4월 5일. “商議조사 서울시內 地下商街 권리금 엄청나”.
- \_\_\_\_\_. 1974년 8월 1일. “藥局賣買”.
- \_\_\_\_\_. 1974년 10월 31일. “藥局賣買”.
- \_\_\_\_\_. 1977년 9월 28일. “賣物情報”.
- \_\_\_\_\_. 1979년 6월 7일. “國稅廳 店鋪權利金에 과세 검토”.

- 배병일. 2004. 『상가건물 임대차의 권리금』. 《민사법학》, 제26권, 143~169쪽.
- 소상공인진흥원. 2010. 『소상공인 권리금 실태조사 및 정책방안 연구 보고서』. 소상공인진흥원.
- 오정열. 2001. 『영업용건물의 임대차보호에 관한 연구』. 동의대학교 대학원 박사학위논문.
- 이승희. 1995. 『영업용 건물의 임대차에 관한 연구: 보증금과 권리금을 중심으로』. 전주대학교 대학원 박사학위논문.
- 이은영. 2004. 『채권각론 제4판』. 박영사.
- 이의공. 2010. 『도심재개발지역 상가임차인의 법적지위 강화에 관한 연구』. 《부동산법학》, 제17권, 141~165쪽.
- 이충훈·허명국. 2009. 『상가임대차 권리금 계약에 관한 현황과 정책방향』. 국회입법조사처.
- 《조선중앙일보》. 1933년 5월 9일. “奉天工業地帶 貸附準備完了 權利金を徴收”.
- 조성민. 2001. 『권리금의 법적 성질과 반환의무: 대상판결: 대법원 2000.9.22. 선고, 2000다 26326판결』. 《판례월보》, 365호, 7~12쪽.
- 하양명. 1980. ‘초임차권의 승계에 따른 권리금의 지급실태’. 《재판자료》, 제7집, 7~33쪽.
- 허강무. 2011. 『정당보상 구현을 위한 손실보상 제도의 개선방안』. 《법학연구》, 제32권, 331~353쪽.
- 岡垣學. 1956. 『權利金をめぐる諸問題: 判例の綜合的概観』. 《判例タイムズ》, 59号, 1~18쪽.
- 内田貴. 2007. 『債權各論』. 東京大學出版會.
- 大島英一. 1982. 『後悔しない土地建物貸借の法律實務: 貸料·敷金·立退·讓渡·買取·請求·紛争解決』. ぱるす出版.
- 《東京朝日新聞》. 昭和 3年 4月 27日. “家賃と權利金これも物価低落妨止の一因”.
- 武藤運十郎. 1948. 『日本不動産利用權史論』. 巖松堂.
- 尾崎哲夫. 2008. 『はじめての債權各論』. 自由國民社.
- 北川善太郎. 1995. 『債權各論』. 有斐閣.
- 西山井依子. 2007. 『債權各論(改訂版)』. 大阪經濟法科大學出版部.
- 石外克喜. 1962. 『敷金と權利金』. 《契約法大系Ⅲ》, 有斐閣, 129~146쪽.
- 星野英一. 1969. 『借地·借家法』. 有斐閣.
- 吾妻光俊. 1931. 『權利金に就て』. 《法律時報判例タイムズ》, 第3卷 1号, 22~25쪽.
- 潮見佳男. 2005. 『債權各論 I』. 新世社.

네이버 뉴스 라이브러리. [newslibrary.naver.com](http://newslibrary.naver.com)

대법원 종합법률정보. [glaw.scourt.go.kr](http://glaw.scourt.go.kr)

미디어가온. [www.mediagaon.or.kr](http://www.mediagaon.or.kr)

법제처. [www.moleg.go.kr](http://www.moleg.go.kr)

아시아경제신문. [www.asiae.co.kr](http://www.asiae.co.kr)

한국사데이터베이스. [db.history.go.kr](http://db.history.go.kr)

國立國會圖書館デジタルコレクション. [dl.ndl.go.jp](http://dl.ndl.go.jp)

LEX/DB Internet. [www.tkclex.ne.jp](http://www.tkclex.ne.jp)