

임차인 120만명 상가권리금 5년간 보호 받아

■ 문답으로 알아 본 '장년층 고용안정·자영업자 대책'

정부는 지난 24일 '장년층 고용안정 및 자영업자 대책'을 발표했다. 이번 대책에는 장년층 고용 대책과 자영업자 생애주기 단계별 대책, 상가 임차권·권리금 강화 방안, 주차난 해소 방안 등이 포함됐다. 제2금융권 고금리대출의 저금리로 전환, 상가 권리금 보호 제도 등 분야별 대책의 공급증을 문답으로 알아본다.

- 임금피크제 정부지원 확대로 혜택을 받는 근로자의 수와 총 지원액 규모는.

▲내년에 약 7800명이 310억원의 혜택을 받을 것으로 예상된다.

-민간주도의 상권관리제도는 어떻게 운영되는 것인지.

▲상권 내 상인 등이 중심이 돼 상권관리기구를 설치하고 상권활성화 사업계획을 수립하고 나서 지방자치단체에 상권활성화 구역 지정 및 사업 계획 승인을 요청하면 된다. 지자체는 상권관리구역 지정 및 활성화 계획에 대한 타당성을 검토하고 나서 승인한다. 중앙정부는 내년 중에 상권관리법(가칭)을 제정해 상권 관리 지원을 위한 법적 기반을 마련할 계획이다.

-제2금융권의 고금리대출을 저금리로 전환 받을 수 있는 지원 대상과 절차는.

▲지원대상은 제2금융권에서 대출을 받은 중간 정도의 신용등급자(10등급 중 4~5등급)로 6개월 이상 성실하게 상환하고 있는 소상공인이다. 연소득 3000만원 이하의 영세 소상공인은 신용등급과 상관없이 신청할 수 있다. 폐업한 소상공인은 내년에 신설되는 '희망리턴 패키지'를 통해 임금근로자로 취업한 경우 신청할 수 있다. 소상공인이 대출기관의 대출확인서 등을 첨부해 소상공인지원센터(전국 62개소, 1588-5302)로 신청하면 된다.

임금피크제 지원 확대 내년에 7800명 혜택

교회·은행 부설주차장 야간 개방편 비용 지원

-교회, 은행 등 민간 건축물의 부설주차장 개방 촉진 방안은.

▲공공청사, 교회, 은행 등의 주택 부설주차장을 야간·일외 개방할 때 주차장 시설 개선 비용을 지원하고 희망하면 시설공단이 관리 대행을 보장한다. 안전행정부의 지자체 합동 평가 지표에 지자체의 부설주차장 공유 실적은 반영해 자발적인 경쟁도 촉진한다.

-주차장 요금 합리화 이유와 구체적 방식은.

▲공영주차장 요금 조정은 주차장 운영 효율을 높이고 많은 국민이 손쉽게 이용할 수 있도록 하려는 것이다. 지역별·시간대별로 세분화하고 5분 이내 잠깐 이용은 가급적 무료로 운영하고 주차장 주변의 불법 주차는 억제할 계획이다. 현재 30분 이내 1000원인 요금을 5분 이내 무료, 5~10분 200원, 10~15분 400원, 15~20분 600원, 20~25분 800원, 25~30분 1000원으로 세분화한다. 무료 주차장은 유료화를 유도한다. 요금을 저렴하게 해 이용에 불편이 없도록 할 계획이다.

-상가권리금 보호제도 도입으로 달라지는 점은.

▲법적 근거가 미비해 권리보호의 사각지대에 놓였던 권리금 보호 제도를 최초로 마련했다. 권리금 회수를 법으로 보호받을 수 있게 됐다.



최경환 부총리 겸 기획재정부 장관(오른쪽 두번째)이 24일 국회에서 열린 새누리당과 당정협의에 참석해 정부가 마련한 '자영업 보호 및 고용안정 대책' 관련에 대해 설명하고 있다. /연합뉴스

다는 의미다. 임차인이 추천한 신규 임차인에게 권리금을 요구하거나 신규임차인으로부터 권리금을 받는 행위, 신규 임차인에게 현저하게 높은 임대료나 보증금을 요구하는 행위, 정당한 이유 없이 임차인이 추천한 신규 임차인과의 임대차 계약 체결을 거절하는 행위 등 크게 3가지 금지된다.

-임대인 자신이 영업을 하기 위해 임차인이 추천한 신규 임차인과의 임대차 계약을 거절하는 경우에는 규제를 받는가.

▲임차인이 쌓아 온 영업 가치를 임대인이 정당하게 대가 없이 침해하는 경우는 이번 대책을 통해 막으려는 대표적인 사례다. 따라서 임대인이 임차인의 영업 가치를 이용하면서 정당한 권리금 회수기회를 빼앗은 경우, 임대인이 직접 영업을 하려고 하더라도 개입할 필요가 없다.

-이번 제도 도입으로 혜택을 받을 수 있는 임차인의 규모는 어느 정도로 추정되나.

▲중소기업청의 소상공인 실태조사 등을 근거로 추정하면, 건물주가 변경되더라도 5년간 계약을 보장하는 '대항력 확대'를 통해 약 218만명 임차인의 계약 안정성이 높아질 것으로 보인다. 상가권리금 보호제도 도입의 경우 권리금이 있는 상가에 입주한 약 120만명의 임차인이 직·간접적 보호 대상이 될 것으로 추정된다.

-법이 시행되기 전 계약을 해지해 적용을 피하려는 시도가 생길 수 있다.

▲법 시행 전 대규모 계약 갱신 거절 사례가 발생하지 않도록 법 시행 당시 존속 중인 임대차 계약에도 개정 법률을 적용한다.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

■ 주간 증시 포커스

현대차그룹·삼성전자 약세

박스권 반등 기회 발목

모멘텀 없어 실적주 주목

증권시장의 부진한 흐름이 지속되고 있다. 미국의 시리아내 ISIL 공습에 따라 중동지역의 지정학적 리스크와 러시아에 대한 서방의 고강도 제재 등으로 불확실성이 재부각되고 있다. 미국 조기금리 인상가능성이 지속적으로 글로벌시장에 부담으로 작용하는 가운데 9월 이후 급격하게 진행되고 있는 엔화약세는 수출의존도가 높은 상장사가 많은 코스피 시장에게 부담이 가중되고 있다.

이런 상황에서 한전부지 임차가격논쟁이 지속되고 있는 현대차그룹과 모바일사업 부진에 따른 3분기 어닝쇼크 우려감이 커지고 있는 삼성전자의 약세는 박스권하단에 근접하고 있는 코스피지수의 반등에 발목을 잡고 있다. 하지만 7월 연속 순매도를 보이고는 있지만 외국인의 매도규모가 그리 크지 않고 투신권을 중심으로 국내 기관의 매수세가 이어지고 있다. 지금의 시장의 약세를 확대 해석하기보다는 2000포인트 지지가능성을 보고 시장에 대응하는 것이 좋을 보인다.

대외적으로 중국은 경기회복 속도가 상당히 더디게 진행되고 있다. 미니 부양책을 지속적으로 시행하고 있지만 그 강도가 크지 않기 때문이다. 물론 9월 HSBC 중국 제조업 PMI가 예상치를 상회하면서 경기둔화 우려를 일정부분 분식시켜 주었지만 여전히 불안감을 주는 건 사실이다.

다만 10월 27일 후강통의 세부방안이 마무리되고 정식적으로 시행될 것으로 알려졌다. 후강통의 시행은 본격적인 중국증권시장 개방의 계기가 된다는 점에서 중국시장의 변화가 클 것으로 보여 앞으로 흐름을 지켜 봐야 할 것이다.

다음주부터 국내증시는 본격적인 어닝시즌에 돌입한다. 실적에 따라 업종 및 종목별 주가 차별화가 심화될 수 있으며 삼성전자의 3분기 이익전망치가 크게 하향조정 되었다. 그 밖에도 국내 기업들의 이익모멘텀이 크게 개선되지 않고 있어 이에 대한 대비와 종목별 대응력을 강화해야 할 것이다.

대기업들의 영업이익의 증가율보다 중형주의 증가율이 양호하고 특히 내수주의 이익모멘텀이 강하기 때문에 당분간 내수주를 중심으로 한 중형주들의 강세흐름이 예상된다.

내수주 내에서는 실적모멘텀과 정부정책 효과, 배당 확대 기대감을 고려했을 때 유틸리티, 통신, 증권업종의 상대적 강세가 예상되며 중국 알리바바의 미국 증시 상장, 카카오특과 다우의 합병 등으로 모바일 비즈니스 확대 기대감이 높아지고 있는 온라인 기업에 대한 지속적인 관심도 필요할 것이다.



정계두

〈유진투자증권
광주부지점장〉

■ 120만명 임차인 권리금 보호 실효성 거두려면..

시장 규모 33조 ... 임대료 인상 막는게 관건

정부는 이번 조치로 약 120만명의 임차인의 권리금이 보호될 것으로 보고 있다. 현재 임차인은 평균 2748만원의 권리금을 내고 장사를 하고 있다.

중기청에 따르면 우리나라 상가권리금 시장 규모는 약 33조원 수준으로 추정된다.

전문가들은 하지만 이번 조치에 대해 건물주의 권리를 과도하게 침해했다는 논란에 휩싸일 가능성이 크며 임대료 인상을 못잡으면 실효성이 의문시 될 수밖에 없다고 있다.

건물주는 자신의 건물에 입주할 업종과 임차인을 선택할 권리가 있는데 무조건 전임차인이 소개한 임차인을 들여야 할 의무가 생긴다면 불평이 쏟아질 게 뻔하다는 지적이다.

임차 기간 5년 보장도 임대료 인상을 제한 등

추가적인 제도개선 계획이 없으면 실효성이 떨어진다 지적이 많다. 건물주가 임대료를 과도하게 인상하면 임차인은 버티기 어렵기 때문이다.

상가임대차보호법에 따르면 환산보증금 기준 4억원 이하만 월세 인상을 상한선을 9%로 규정하고 있다. 4억원이상 상가라면 건물주가 월세를 갑자기 9%이상 올리면 임차인은 버티기 어려워 퇴거를 결정할 수밖에 없다.

그럼에도 정부는 부동산 시장에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상했다. 상가임대차 시장은 현재 공급 우위의 시장으로 공실률이 9.2% 수준이 유지되고 있기 때문이다. 따라서 권리금 보호를 강화하더라도 권리금 급등 및 임대인들의 보증금 및 임대료 인상이 발생할 가능성

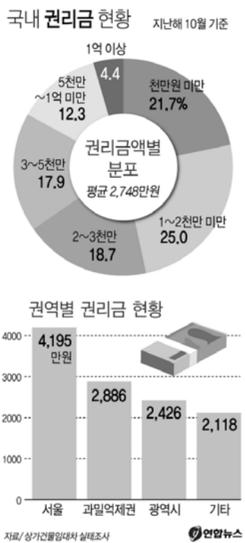
이 낮다고 본다.

적용 대상도 신규 임대차 계약에 더해 법 시행 당시 존속하는 모든 계약에 적용되므로 계약 갱신거절 가능성이 낮다는 것이다.

정부 역시 권리금이 있는 상가(전체 상가의 55%) 중 임대인이 직접 권리금을 받는 비율은 4% 수준에 불과(전체 상가 임대차 시장의 2% 수준)에 시장 영향이 크지 않을 것이라고 설명한다.

한 중개업자는 "현재 상가 공급과잉 상태로 상가 보증금과 임대료가 떨어지는 것이 더 많은 상황"이라며 "권리금 보호 때문에 임대료나 권리금이 오를 가능성은 크지 않다"고 전망했다.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr



상가건물매매 7층 사우나 건물

① 북구 우산동 안보회관 사거리 옆 7층 건물 사우나 건물 대지 96평 / 건평 570평
월수익 900만 주안직접 운영시 1,800만 수익발생
매가 13억 (보 1억 5천)

② 나주 삼명동 영강초교 앞2층 상가건물 영신중고교, 대덕 APT앞
건물 135평 1.2층 80평(2칸 분할가능, 주택가능)
(월 보증금3천 월 200만원 용1억) 매가 2억8천

③ 목포시 용해동 전원주택, 바닷가 5분
대지 310평 주택 2채 50평 무화과 나무 식재됨
매가 3억1

④ 북구 우산동 4층 상가주택 건물
대지 120평, 건 500평 월수익 900만
매가 10억

⑤ 북구 오흥동 8층 건물 1층 상가 58개 삼성전자 앞 (보증금 2억, 용15억)
오피스텔 (월세 3000만 수익) 매가 35억

(주)대신 010-6670-9800

(주)대신경매

경매의 모든것을 가족처럼 편안하게 컨설팅 합니다. 건축분야·신축·설계·리모델링 무료 컨설팅 해드립니다.

근/린/시/설
· 광주 북구 양산동 (토지774㎡, 건11031㎡) / 감평가 16911 / 최자가 1193천 (신건1회)투자적합
· 광주 동구 대인동 (토지780.2㎡, 건1982.57㎡) / 감평가 2497 / 최자가 1398천 (유할1회)투자적합
· 광주 북구 오치동 (토지378.9㎡, 건658.25㎡) / 감평가 591 / 최자가 395천 (유할3회)투자적합
· 광주 서구 화평동 (토지1094㎡, 건4489.1㎡) / 감평가 419 / 최자가 189 (유할7회)투자적합
근/린/주/택
· 광주 서구 금호동 (토지197㎡, 건362㎡) / 감평가 3928 / 최자가 3998천 (유할1회)투자적합
· 광주 북구 임동 (토지126㎡, 건178.61㎡) / 감평가 196천 / 최자가 922백 (유할1회)투자적합
· 광주 북구 유동 (토지229.7㎡, 건606.69㎡) / 감평가1398천 / 최자가 291천 (유할2회)투자적합
· 광주 북구 유림동 (토지89㎡, 건172.74㎡) / 감평가 732백 / 최자가 4천 (유할3회)투자적합
숙/박/시/설
· 광주 서구 광현동 (토지235㎡, 건980.38㎡) / 감평가 7998천 / 최자가 4933천 (유할1회)투자적합
· 광주 서구 양동 (토지176.9㎡, 건481.16㎡) / 감평가 2977천 / 최자가 1955천 (유할1회)투자적합
· 광주 광산구 쌍암동 (토지1182.4㎡, 건2289.6㎡) / 감평가 329 / 최자가 189 (유할2회)투자적합
오/피/스/텔
· 광주 북구 신안동 (토지6.6㎡, 건24㎡) / 감평가 284백 / 최자가 2천4백 (유할1회)투자적합
· 광주 서구 치평동 (토지42.826㎡, 건190.68㎡) / 감평가 3955천 / 최자가 1억 (유할5회)투자적합
공 장
· 광주 광산구 하남동 (토지1734㎡, 건2635㎡) / 감평가 149 / 최자가 8999 (유할1회)투자적합
· 광주 광산구 신쌍동 (토지1256㎡, 건300.3㎡) / 감평가 1,543,888,500 / 최자가 1,080,708,000투자적합
주/유/소
· 광주 광산구 쌍암동 (토지3974㎡) / 감평가 449 / 최자가 449 투자적합
· 광주 북구 용봉동 (토지787㎡) / 감평가 193천 / 최자가 7천3백 (유할1회)투자적합
대 지
· 광주 광산구 쌍암동 (토지3974㎡) / 감평가 449 / 최자가 449 투자적합
· 광주 북구 용봉동 (토지787㎡) / 감평가 193천 / 최자가 7천3백 (유할1회)투자적합

경매 직원구함, 공동 사무실 개설분
경매기록서만 가족처럼 같이해살림(사무실 공동사용)공동투자가능합니다. (경매, 부동산 컨설팅, 건설, 시공, 설계, 부동산 관련 컨설팅을 취급합니다.)
부동산 직원구함 남·녀 실장(여성 자격증 소지자 급여제 가능)

(주)대신 010-6670-9800

신축원룸매매

신축 4층
룸12개
1층 점포2개
4층 주택
월수익 500만
매가 6억7천
(보 4천 용1억2천)

전대2분
후분 2분
신축 4층
룸12개

010-6670-9800

신축원룸매매

① 전대상대 교통공단 5분
룸14개(주인세대1개)
매가 6억4천

② 전대 상대 1분
룸12개
매가 6억
(호반APT앞)

③ 전대 정문 1분
룸18개
(상가1층 2칸 만실)
월수익 700
매가 8억
4층 코너

④ 전대정문 1분
룸19개
4층 주택 1개
엘레베이터 완비
월수익 800
매가 12억

062)527-7600

상가 임대

① 2층 상가임대 25평 전대정문 2분
모아APT앞, 사차선 대로변 내부시설 완비
즉시 입주, 관리비 없음 (보300, 월38만) 시설약간있음

② 커피숍 중심사 1층임대 80평
계곡점함, 중심사등산길 가는데길 (시설약간있음) (보3천, 월300만)

③ 노래방 임대 상무지구 지하 80평 룸7개 (시설3천만) (보5천, 월150만)

④ 중화요리 임대 상무지구 1층 80평 월수익 2천만
거래처 인계함 (보5천, 월200만)

⑤ 상가임대 물건다량있음

010-6832-9700

오피스텔 매매(수익상가)

① 동구 수기동(제일오피스텔)6층(48평)
천변쪽 방향 전망좋은 내부시설 올리모텔링완비
즉시입주(임대가능, 보 1천 월70만, 용5천)
48평 매가 1억3천 (보 1억1천만)

② 서구 상무지구(수림오피스텔)6층(15평)
내부시설 완비, 임대완료
보 300만, 월33만, 용1천9백만) 매가 5천만

③ 서구 치평동 상무지구 (수림오피스텔) 6층19평 내부시설 완비, 즉시입주가능
(보 500만, 월45만, 용2천2백만) 매가 8천만

④ 서구 쌍촌동 (대운파크빌)2층(11평)
원룸형 운전석 2분 내부시설완비, 즉시입주가능
전세가격으로 원룸을 매입 월세로 노후 보장이 가능
(보 200만, 월27만, 용1천만) 매가 3천5백만

⑤ 서구 치평동 상무지구(정연오피스텔)3층(30평)
내부시설 완비, 임대완료, 한국은행 앞 현대 APT맞은편
(보 1천만, 월70만, 용8천만) 매가 1억1천만

⑥ 수원지구 1층(19평) 대방 5차 APT 후분
(보 3천만, 월130만, 용2억5천만) 매가 3억5천만

⑦ 수원지구 3층(85평) 한솔빌딩
신한은행 뒷 모이텔가 A상가임
(보 3천만, 월200만, 용2억5천만) 매가 3억5천만

⑧ 수원지구 3층(62평) 엘스타 롯데마트 옆
(보 2천만, 월150만, 용9천만) 매가 2억5천만

⑨ 수원지구 2층(62평)대상오션스파 부영 APT 앞
(보 1천만, 월70만, 용9천만) 매가 1억7천만

신한 010-6832-9700