

상가권리금 회수방해 금지... 임차인 손배 청구권

‘상가임대차보호법 개정안’ 통과
 “영세상인 보호” VS “임대료 인상”
 기대와 우려의 엇갈린 반응

상가 권리금을 법적으로 보장하는 내용의 ‘상가건물 임대차보호법 개정안’이 12일 국회 본회의를 통과하면서 임차인에 대한 보호 장치가 강화되게 됐다. 개정안은 임대인이 임차인의 권리금 회수를 방해하는 행위를 금지하고 이를 어길 경우 임차인이 손해배상을 청구할 수 있도록 규정한다.

권리금은 장사가 잘 되는 상가를 거래할 때 신규 임차인이 기존 임차인의 영업권에 대해 지불하는 일종의 보상금이다.

상가건물임대차보호법 개정안이 통과되면서 임대인이 임차인의 권리금 회수를 방해할 경우 임대 종료 후 3년까지 손해를 배상하게 된다.

법으로 금지되는 임대인의 ‘방해 행위’는 ▲임차인이 추천한 신규 임차인에게 권리금을 요구하거나 수수하는 행위 ▲신규 임차인이 기존 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위 ▲신규 임차인에게 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위 ▲그밖에 ‘정당한 사유’ 없이 신규 임차인과의 임대차 계약을 거절하는 행위 등이다.

다만 임차인이 추천한 신규 임차인이 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없거나 신규 임차인이 임대인으로서의 의무를 위반할 우려 또는 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우, 임대인이 상가건물

■ ‘상가건물임대차보호법 개정안’ 주요 내용

*임대인은 종전 임차인이 신규 임차인에게 권리금을 회수하려는 것을 정당한 이유 없이 방해해서는 안된다. 이를 위반할 경우 손해배상 의무가 발생한다. 임차인은 임대차 종료 3년 이내에 손해배상을 청구할 수 있다.

*** ‘방해행위’로 규정하고 금지하는 경우**

- 신규 임차인에게 권리금을 수수하는 행위
- 종전임차인이 신규임차인에게 권리금 지급을 방해하는 행위
- 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
- 그밖에 ‘정당한 이유’없이 신규임차인과 계약을 거절하는 행위

***임대인의 ‘정당한’ 계약 거절 사유로 인정되는 경우**

*임대인이 입증해야 함

- 보증금 및 차임 지급할 자력이 없다고 보여지거나
- 임차인으로서 의무를 위반할 우려 및 상당한 사유가 있거나
- 상가건물을 1년6개월 이상 비영리목적으로 사용하는 경우
- 임대인이 선택한 신규임차인이 종전임차인에게 권리금을 준 경우

*주인이 변경되어도 임대차 계약 5년을 보장받게 된다. (대항력 인정, 법 시행 이후 최초 계약·갱신되는 임대차에 적용)

***법 적용 제외**

- 임차인이 ‘다시 임차하는’ 전대차
- 고속도로 휴게소 등의 국유재산 관련 계약
- 백화점, 대형마트 등의 대규모 점포 등
- 재개발

을 1년 6개월 이상 영리 목적으로 사용하지 않은 경우, 임대인이 선택한 신규 임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우 등은 ‘정당한 사유’에 해당한다고 본다.

또 권리금 계약에 관한 표준권리금계약서 사용도 권장해 그동안 상인들끼리 관행처럼 주고받은 권리금을 법의 테두리 안으로 끌어들이었다. 개정안은 공포시부터 시행되고 권리금 회수 기회를 보호하는 규정은 기존 임대차에도 적용되도록 하고 있어 임대차 시장에 적지 않은 영향을 미칠 전망이다.

업계에서는 벌써부터 임차인의 권리 보호가 강화될 것이라는 기대와 함께 부작용에 대한 우려의 목소리가 엇갈리고 있다.

그동안 음성적으로 거래됐던 상가 권리금이 법적 보호를 받게 된 만큼 임차인의 권리가 강화되었지만 건물주가 상가 건물을 1년 6개월 이상 비영리 목적으로 사용할 경우 임차인이 대항할 수 없도록 한 것은 ‘독소조항’으로 작용할 수 있다는 견해도 나온다.

또 재건축시 임차인에 대한 피해구제 방안과 상가건물임대차 분쟁조정위원회 설치에 관한 논의가 빠진 것도 아쉬운 점으로 꼽힌다.

부동산114 합영진 센터장은 “그동안 음성적으로 세입자들끼리 거래해 온 권리금을 양성화해 임차인의 권리를 보장해준다는 점에서 긍정적”이라고 평가했다.

그러나 상가 권리금이 법으로 보호되면서 새롭게 시장에 진입하려는 신규 임차인 입장에서는 임대료뿐 아니라 권리금까지 합법적으로 부담해야 해 진입 비용이 커지는 문제점이 있다고 지적했다.

/연합뉴스

■ 광주지역 주요 아파트 평균시세 (2015년 5월 15일 기준) (단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매			임대		
				하한	상한	등락폭	하한	상한	등락폭
기동	계림	금호타운 1차	60	165	180	0	140	150	0
		85	185	210	110	170	185	0	
	산수	두산위브	85	240	265	15	200	220	0
		114	290	320	115	230	250	0	
서구	소태	두암타운금호/대주	95	180	195	0	150	160	0
		135	240	255	0	180	200	0	
	동천	모아미래도	72	160	175	0	125	145	0
		85	200	215	0	150	170	0	
남구	쌍촌	호반베르디움5차	85	290	330	0	230	260	0
		120	370	395	0	295	315	0	
	시영	시영	51	95	105	0	75	82	0
		60	103	113	0	90	100	0	
북구	화정	동부센트레빌	85	220	255	0	180	200	0
		115	250	290	0	200	220	0	
	방림	라인동산	60	105	120	15	85	95	0
		85	155	175	15	125	140	110	
동구	방림	모아2단지 2·3차	60	105	125	0	90	100	0
		84	130	145	0	110	120	0	
	봉선	금호타운 1차	85	185	220	0	165	190	0
		126	250	295	0	225	265	0	
서구	송하	삼익	60	95	105	0	80	95	0
		85	128	150	0	115	135	0	
	양림	휴먼시아 1단지	76	220	250	0	190	210	0
		85	240	270	0	210	230	0	
남구	주월	현대2차	60	89	105	0	75	88	0
		85	135	158	0	110	130	0	
	진월	풍림	60	120	130	0	100	115	0
		85	170	190	0	140	160	0	
북구	동림	주공 3단지	50	95	108	0	80	90	0
		60	115	130	0	95	105	0	
	두암	주공1단지	42	60	70	0	50	59	0
		50	80	90	0	60	70	0	
북구	본촌	현진에비빌	85	220	240	0	170	185	0
		112	265	290	0	215	230	0	
	삼각	그린타운	60	115	135	0	90	105	0
		85	155	185	0	120	140	0	
북구	신용	웅두주공	50	90	105	0	73	83	0
		60	115	130	0	95	105	0	
	양산	호반리젠시빌 II	38	70	80	0	45	50	0
		85	170	185	0	120	130	0	
북구	연제	현대	85	120	140	0	100	110	0
		130	160	180	0	140	150	0	
	운남	삼성	60	110	130	0	90	115	0
		85	138	162	0	111	130	0	
북구	월곡	금호타운	74	115	133	0	95	106	0
		85	135	153	0	115	125	0	
	장덕	현진에비빌 2단지	80	255	285	0	210	235	0
		85	300	335	0	240	270	0	

〈한국감정원 광주지사〉

그린벨트 규제개선 후 토지경매 낙찰가율 79%로 ↑

정부가 개발제한구역(그린벨트) 관련 규제개선 방안을 발표한 이후 법원 경매에서 개발제한구역이 포함된 토지 경매 낙찰가율이 급등한 것으로 나타났다.

20일 부동산 경매전문업체 지지옥션에 따르면 정부의 개발제한구역 규제개선 방안이 나온 이후인 지난 7

일부터 19일까지 개발제한구역 내 토지경매 낙찰가율(감정가 대비 낙찰가의 비율)이 79.4%를 기록했다.

이는 규제개선 방안이 발표되기 전인 올 초부터 지난달까지 개발제한구역 평균 토지 낙찰가율인 55.8%에 비해 23.6%포인트 이상 오른 것이다. 평균 응찰자

수도 3.1명으로 올해 1월부터 4월까지 평균 2.7명에 비해 0.4명 늘었다.

발표 이후 낙찰된 개발제한구역 토지 29건 가운데 절반가량인 14건이 낙찰가율 80%를 웃돌았고 이 가운데 10건은 낙찰가율 100%를 넘겼다. 전체 29건 중 8건은 유찰 없이 첫 번에 낙찰됐고 낙찰건수 중 18건은 서울·경기·인천 등 수도권에 집중돼 있었다.

/임동률기자txian@kwangju.co.kr

광주·전남 관심 물건



◇광주시 광산구 소재 아파트
 -소재지 : 광주 광산구 월곡동 614-1 110동 101호
 -관리번호 : 2014-20900-001
 -면적 : 건물 47.07㎡, 대 39.68㎡ 지분 (총면적 32,927.4㎡)
 -감정가격 : 58,000,000원
 -최저입찰가격 : 58,000,000원
 -입찰기간 : 2015.06.22 ~ 06.24
 -내용 : 광주시 광산구 월곡동 한성1차아파트. 주변 환경은 보통, 교통사정은 무난.



◇순천시 소재 공장
 -소재지 : 순천시 해룡면 중흥리 252
 -경매사건 : 순천지원 2014 타경 11137
 -물건내역 : 토지 3,547㎡, 건물 1,213.32㎡, 기계가구 16식, 제외의 건물 738.4㎡
 -감정가격 : 2,026,693,300원
 -최저입찰가격 : 1,134,948,000원
 -입찰일시 : 2015.06.29 10 : 00
 -입찰장소 : 순천지원 경매법정(현장입찰)
 -내용 : 순천시 해룡면 중흥마을 북측 인근의 공장물건. 제반여건상 교통조건 보통.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321)

*경매입찰은 순천지원 경매법정에서 현장 입찰로 진행한다. 관련문의 한국자산관리공사(062-231-3034)

부동산 메모 <5월 둘째주>

공원·학교시설 좋은 금호동 매매가 올라... 혁신도시 효과 광산구 전세 부족

◇매매
 광주는 광산구, 서구 일대 매매가가 올랐다. 광산구는 수완동 일대 매매가가 연일 오름세다. 평동산업단지, 첨단산업단지 등이 인근에 위치해 근로자 수요가 탄탄한 곳으로 호남선 KTX 개통 및 혁신도시 내 공공기관 이전에 따른 인구 유입으로 매수세가 꾸준하다. 매매가 많지 않아 호가에도 거래가 수월한 편. 서구는 상무지구 내 단지

들 선호도가 높지만 워낙 매물이 귀해 금호지구나 풍암지구로 이동하는 수요자들이 많다. 특히 금호동은 공원, 마트, 학교 시설이 좋아 대기수요가 있을 정도. 매매가는 광산구 수완동 수완우미린2차 115㎡가 3억~3억1500만원이고 서구 금호동 호반리젠시빌5차 116㎡가 2억1600만~2억4800만원이다.
 ◇전세
 광주는 광산구 일대 전세가가 상승했다. 인근 평동·첨단산업단지 내 근로자 수요와 혁신도시 내 공공기관 근로자 유입으로 대기 중인 전세 수요가 많다. 재계약하는 경우도 늘면서 전세 물건이 많이 부족한 상황. 전세가는 광산구 수완동 수완우미린2차 2억2500만~2억4000만원이고 산월동 부영사랑으로6차 124㎡가 1억6000만~1억8000만원이다. <부동산써브 제공>

임대

목포하당 랜드마크에 개원하실 원장님을 모십니다.
 백년대로 기독교병원 맞은편 최적의 중심상권에 위치!
 아파트 배후세대가 6,000세대의 대단위아파트 조성!

층별	계약면적(㎡/평)	업종	비고
지하층	1,337(404)	주차장	
1층	1,000(302)	은행, 증권사, 약국, 커피숍	
2층	878(265)	은행, 병원, 커피숍	
3층	1,027(310)	병원, 업무시설	
4층	1,027(310)	병원, 업무시설	
5층	1,027(310)	병원, 업무시설	
6층	1,027(310)	병원, 업무시설	
7층	1,027(310)	병원, 업무시설	
8층	1,027(310)	병원, 업무시설	

*임대료3.3㎡당 27,000원 (1,2층별도문의) 관리비3.3㎡당 8,000원

SL빌딩 임대관리 010-2618-7234
 건물주소 목포시 백년대로(상동)

투데이 경매

첨단 상권최고 무인텔 1:1드라이브 인 방식 하루2~3회전가능 객실22개 대지1522㎡ 건물2000㎡ 감정가34억5천 최저가24억2천

운암동 공구의 거리 빌딩 6차선 대로변 입지최고 지하1층~지상5층건물 공구, 자재 업체 입점추천 대지220㎡ 건물605㎡ 감정가7억4천 최저가4억9천

진월동 아파트 밀집지역 대로변 임대수익률 좋은 빌딩 병원, 학원 입지최고 지하1층~지상5층 대지845㎡ 건물1343㎡ 감정가16억3천 최저가11억4천

담양군 금성면 담양호인근 민속체험장 건물, 요양시설, 전원주택단지개발 추천 대지30308㎡ 건물2916㎡ 감정가27억8천 최저가9억9천

투데이옥션 이현석부장 010-9963-6345

7월4일까지 단비플라워 농저변으로

단비플라워

죽아와원3단
근조와원3단

365일 연중무휴 가격변동 없음!

경조화환 7만원 시의 8만원

전화, 062)233-9961 Fax, 062)672-9961

농협 (박백성) 302-0316-649511