

권리금에 대한 법경제학적 접근¹⁾

2010. 5.
한국개발연구원
김 정 욱

1. 서론

권리금이란 주로 도시의 토지 또는 상가건물의 임대차에 부수해서, 그 부동산이 갖는 특수한 장소적 이익 내지 특수한 권리이용의 대가로 임차권의 양수인으로부터 그 양도인에게 지급되는 금전²⁾을 의미한다. 현재 우리나라에서 권리금은 법적 근거 없이 관행에 의해 행사되고 규율되고 있다. 다시 말하면 현행 우리나라 법 상에서 권리금은 보호받지 못하고 있다. 이렇듯 관행에 의해 행사되고 규율되고 있으나 법적으로 보호장치가 없다는 점에서 권리금에 관련한 분쟁과 갈등이 발생할 때에 극단적인 대립이 발생할 가능성이 제기된다. 실제로 2009년 세칭 ‘용산 참사’ 사건³⁾ 발단의 주요 원인 중 하나는 권리금에 있다고 판단된다.

상가임차인의 권리금에 대한 법리적 연구는 상당 부분 진행되어 왔다. 하지만 권리금의 행사라는 경제적 행위에 대한 경제학적 분석은 미흡한 실정이며 특히 권리금의 인정 및 보호 방안에 따른 경제 주체들의 유인체계 변화 등에 대한 분석은 전무한 상황이다. 이에 본 보고서는 권리금에 대한 기존 연구를 바탕으로 하여 경제학적 관점에서의 권리금에 대한 고찰을 시도하고자 한다. 먼저 권리금의 유형과 실태를 정리한 다음, 권리금의 보호 방안에 따른 경제적 효과를 분석하고자 한다. 또한 권리금의 보호 방안이 사회적 비용 발생을 줄일 수 있는 가능성 여부를 모형을 통해 정성적 분석을 시도하고자 한다.

2. 권리금 개요

권리금은 상가건물임대차에 부수하여 수수되고 있는 것이 일반사회의 보편적 상관행이다. 권리금 수수는 임대인과 상가건물임차인이 직접 권리금 수수계약을 하는 경우가 드물고, 주로 전대차나, 임차권 양도시 양수인이나, 상가건물임차인과 전차인간, 또는 전전차인과 후전차인 사이에 임차보증금 이외 별도로 상가건물임차인에게 지급하는 것이 보편적 상관행으로 되어 있다.⁴⁾ 그

1) 본고는 초고로서 배포나 인용을 삼가주시기 바랍니다.

2) 김형배, 『민법학강의』, 박영사, 2003, 1103쪽.

3) ‘용산 참사’사건은 용산4구역 철거 현장 화재 사건으로 2009년 1월 20일 대한민국 서울특별시 용산구 한강로 2가에 위치한 남일당 건물 옥상에서 점거농성을 벌이던 세입자와 전국철거민연합회(이하 전철연) 회원들, 경찰, 용역 직원들 간의 충돌이 벌어지는 가운데 발생한 화재로 인해 다수의 사상자가 발생한 사건이다. 이 사건으로 철거민 5명과 경찰특공대 1명이 사망하고 23명이 크고 작은 부상을 입었다.

4) 권영수문영기, “상가건물임차인의 권리회복방안에 관한 실증적 연구”, 『법학연구』 제28집, 한국법학회, 2007. 11, 136쪽.

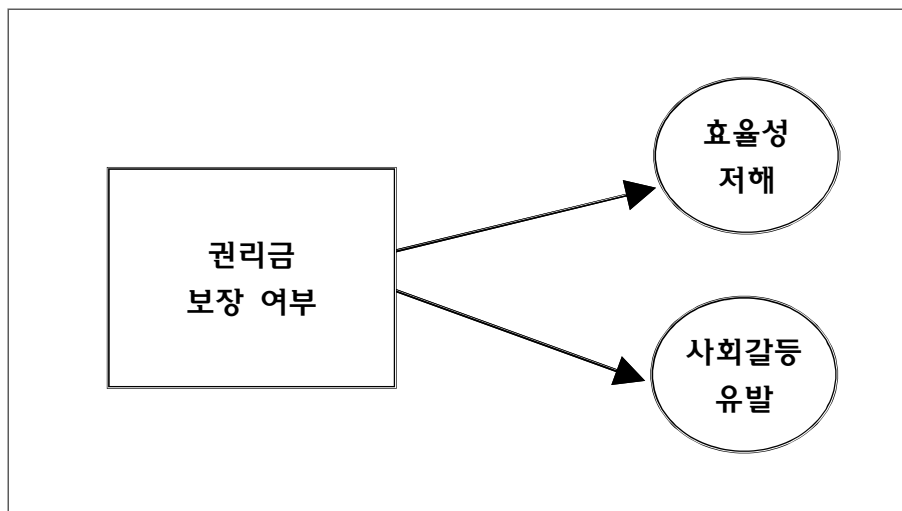
러나 이러한 관행에도 불구하고 우리 법제에서는 권리금 문제에 관하여 직·간접적으로 규율하는 규정이 존재하지 않아 경제적 약자로서의 상가건물임차인 보호에 문제가 발생하고 있다. 특히 임대차계약의 만료 시 상가건물을 원상회복, 즉 시설 등을 철거하는 것을 계약서에 단서로 기재하는 경우가 빈번하여, 기존 임차인은 권리금의 회수는 고사하고, 더 나아가 상가건물의 원상회복 규정 때문에 임차보증금 전액도 회수하기가 어려운 상황이 발생할 수 있다.

이러한 상황에도 불구하고 권리금의 보장 혹은 보호에 대해서는 부정적 의견을 담은 판시가 지속되고 있다. 대법원은 권리금의 보장에 대해 다음과 같이 판시하고 있다.

“권리금은 임차기간이 종료된 후, 다른 상가건물임차인이 상가건물을 임차하게 되는 경우에 그때까지 영업을 행하면서 전임차인이 받아 온 장소적 이익 및 확보된 고객에 대한 대가를 다른 상가건물임차인으로부터 지급 받을 수 있는 은혜적인 것이므로 이는 상가건물임대차계약이 종료될 때에 임대인에게 그 지급을 구할 수 없는 성질의 것이며, 더 나아가 권리금 지급의 특약이 없는 한 상가건물임차인은 임대인에게 권리금을 주장할 수 없음.”⁵⁾

이러한 보편적인 상관행과 법제 상 권리금의 취급에 대한 문제는 사회 갈등을 야기할 수 있을 뿐만 아니라 사회 효율성을 저해할 가능성도 발생하게 한다. 임대인과 임차인, 혹은 재개발사업주체와 해당 지역의 임차인들간의 권리금을 둘러싼 갈등은 항시 내재되어 있다고 볼 수 있으며 ‘용산 참사’는 그러한 갈등이 극단적으로 표출된 사례라고 할 수 있다. 또한 이러한 사회 갈등 이전에도 보편적인 관습과 시장 거래를 통해 나타나고 있는 권리금을 법제 상 인정하지 않음으로 인해 임차인의 투자 수준 선택 등 사회 효율성을 제고하려는 유인을 약화시키는 방향으로 경제 행위가 유도될 수 있다.

<그림 1> 권리금 보장 여부와 문제점



이러한 문제 제기와 해결책 모색에 선행하여, 우리나라에서 발생하고 있는 권리금의 개요에 대한 이해가 선행되어야 할 것이다. 권리금의 유형은 일반적으로 다음과 같이 분류할 수 있다.⁶⁾

5) 대법원, 2000, 4.11. 선고. 2000다4517 판결

6) 정우형, “도심상가의 권리금에 대한 소고”, 『국토』 1997년 8월호, 국토연구원, 1997. 8, 118쪽 및 119쪽의

- 장소적 이익의 대가
- 시설비 명목 : 시설비의 매매대금을 별도로 계산하지 않고 권리금에 포함하여 지불
- 특정 점포가 갖고 있는 고객·명성의 대가
- 허가권 등 이익의 대가

한편 판례는 (1) 영업시설·비품 등 유형물의 양도 또는 일정기간동안의 이용대가, (2) 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간동안의 이용대가, (3) 점포의 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가로 구분하고 있다.⁷⁾ 반면 허가권 등 이익의 대가, 즉 영업허가권, 대리점 계약자의 지위 등 일정한 권리의 양도 또는 이용에 대한 대가가 포함되어 지불되는 유형의 권리금은 법률이나 행정적인 원인에 의한 것으로 내용상 불법적인 것이 다수 존재한다.⁸⁾ 더욱이 판례에서 인정된 권리금의 범주에도 포함되지 않고 있다. 따라서 허가권 등 이익의 대가로 발생한 권리금의 경우에는 보호의 대상으로 용인하는 것이 바람직하지 않다. 다만 허가권이나 면허 등이 자유거래에서 공급될 수 있는 수준보다 과소한 수준의 공급을 강제하여 시장에서의 적정 수익률보다 현저히 높은 수준의 수익을 발생시키는 요인으로 작용한다는 점에서 허가권 규제의 완화 등을 통해 권리금의 수준을 저하시키는 방안을 고려할 필요가 있다. 규제에 의한 지대를 추구하는 행위(rent seeking behavior)는 지양하는 것이 사회적인 효율성을 제고하는 방향일 것이다.

장소적 이익의 대가로 발생하는 권리금 혹은 지역권리금은 점포가 위치한 장소에 따른 영업상의 이점 등 상업권 내의 특수한 장소적 환경 때문에 발생하는 무형의 재산적 가치이며 바닥권리금이라고도 지칭된다.⁹⁾ 이러한 지역권리금은 임대인인 건물소유자가 가지는 이익으로서 임차인이 누릴 수 있는 이익은 아닌 것으로 볼 수 있다. 대법원에서는

“권리금이 그 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속시키기로 하는 임차권 보장의 약정 하에 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에는, 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니하며, 다만 임차인은 당초의 임대차에서 반대되는 약정이 없는 한 임차권의 양도 또는 전대차 기회에 부수하여 자신도 일정 기간 이용할 수 있는 권리를 다른 사람에게 양도하거나 또는 다른 사람으로 하여금 일정기간 이용케 함으로써 권리금 상당액을 회수할 수 있을 것임.”

으로 판시¹⁰⁾하여 지역권리금의 회수 및 보장에 대한 부분을 드러내고 있다. 원칙적으로 지역권리금은 임대인인 건물소유자가 보유하는 이익으로서 임차료에 반영이 되어야 하는 것으로 판단된다. 하지만 현실적으로 임대인은 임차료의 수준을 의도적으로 낮추고 권리금의 수수를 선호할 유인이 존재한다. 권리금은 임대차계약서에 명시하지 않는 것이 일반적이며 세무서에 임대소득으로 신고되지 아니하는 경우가 많다. 따라서 권리금은 소득세를 탈루할 수 있는 수단으로서 임대인 또는 임차인이 선호할 가능성이 있는 것이다. 또한 법령상 임차료에 관한 인상이 제한¹¹⁾되는 경우가 발생

내용을 정리

7) 대판 2002.26. 2002다25013; 동 2000.9.22. 2000다26326. 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 『민사법학』 제26호, 한국민사법학회, 2004. 9, 145쪽에서 재인용.
 8) 정우형, “도심상가의 권리금에 대한 소고”, 『국토』 1997년 8월호, 국토연구원, 1997. 8, 119쪽.
 9) 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 『민사법학』 제26호, 한국민사법학회, 2004. 9, 150쪽.
 10) 대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결
 11) 상가건물임대차보호법 제11조 및 제12조에서는 임차료 및 월차임 전환시 산정율에 있어서 상한제를 채택하

하고 있으며 이때 임차료를 편법적으로 인상하기 위한 수단 중 하나로서 권리금을 신설하거나 인상하게 된다.¹²⁾ 이러한 임차료의 제한은 임차인의 보호라는 취지와는 달리 제도적으로 보장받을 수 있는 임대차계약 밖에서의 권리금 수수를 야기하고 있다. 따라서 임차료의 상한을 설정할 경우, 시장에서의 현실적인 수익을 고려하여 음성적인 권리금의 수준을 하락시키는 방향으로 유도할 필요가 있다.

일반적으로 시설비 명목의 권리금 보호는 민법상 부속물매수청구권(민법 제464조)이나 비용상환청구권(민법 제626조)을 적용하였지만, 부속물매수청구권은 임대인으로부터 매수하였거나 임대인의 동의를 얻어 부속한 물건에 제한되고, 필요비나 유익비의 상환도 판례는 영업을 위한 시설개수비용이나 수리비는 필요비 또는 유익비가 아니며 더욱이 원상복구 특약이 있다면 유익비청구권의 포기로 보기 때문에 임차인은 차기임차인으로부터 권리금을 회수하지 못하면 임대인에게 회수하기는 어려운 구조이다.¹³⁾ 따라서 시설비 명목의 권리금 보호는 그 가능성과 범위가 크지 않음을 알 수 있다.

배병일(“상가건물 임대차의 권리금”, 『민사법학』 제26호, 한국민사법학회, 2004)은 권리금이 발생한 원인을 다음과 같이 제시하고 있다.

- 임대건물의 수급불균형: 임대수요에 비해 공급의 부족이 발생한 경우 공급자인 임대인이나 임차인은 수요자인 임차인이나 전차인에 대하여 우월적 지위를 보유하고 있으며 이에 수요자는 공급자에 대해 추가적인 금원을 지불하여 입점을 할 유인이 존재함.
- 세금탈루 및 임대인의 선호: 권리금은 임대차계약서에 명시하지 않는 것이 일반적이므로 소득세를 탈루할 여지가 있어 선호될 수 있음.
- 법령상 임차료의 제한: 실거래계에서 법령상으로 임차료에 관한 인상을 제한하는 경우에는 임차료에 관한 편법적 인상 방법의 하나로서 권리금을 신설하거나 인상시킬 수 있음.
- 행정기관의 허가요건의 억제: 정부가 각종 규제를 신설하거나 인가요건을 강화하는 경우에는 기존의 영업소들이 상대적으로 반사적 이익을 향유할 수 있으며 이로써 권리금이 형성될 수 있음.
- 권리금의 지급: 임차인이 임대인에게 권리금을 지급한 경우에 임차인은 전대차를 통하여 전차인으로부터 자기가 임대인에게 지급한 권리금 중 일부를 회수하고자 할 것이며 이는 권리금이 또 다른 권리금을 발생시키는 경우임.

권리금의 유형은 다양하게 제시되었지만 대체적으로 어느 한 유형의 권리금으로 수수되지는 않고 복합적 요소의 대가인 권리금이 상당부분 존재하고 있다. 권리금에 대한 한 실증연구에 따르면, 상가임대차에 있어 권리금의 필요성에 대해서는 수긍도가 높은 편이며, 실제로 지불되는 권리금은 3,000만원 ~ 7,000만원 사이가 33.2%로 가장 많은 것으로 나타났다. 또한 조사 대상 중 권

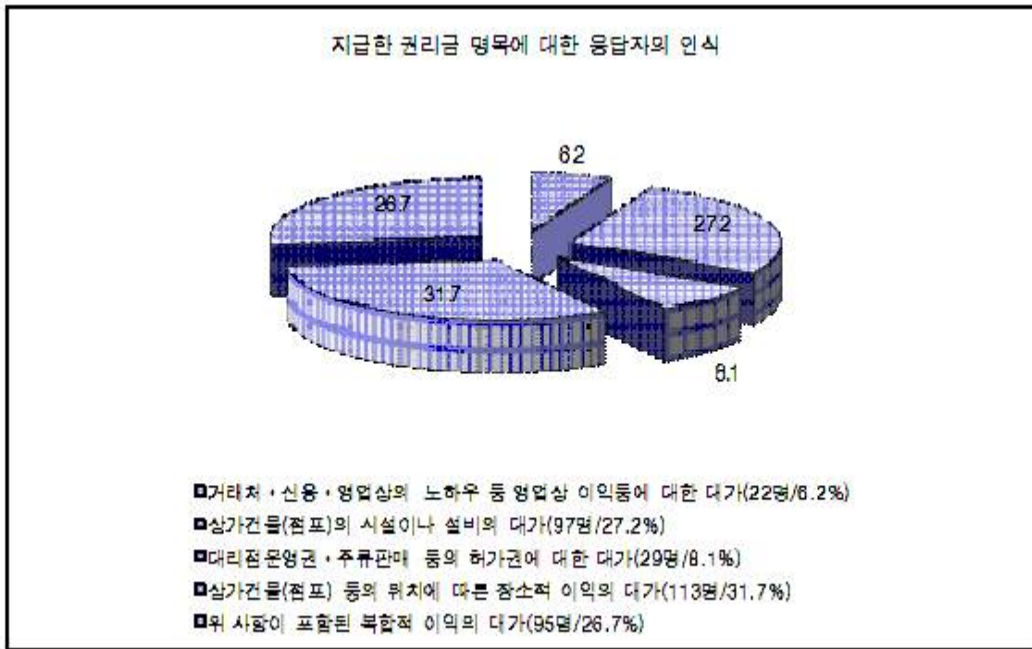
고 있음.

12) 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 『민사법학』 제26호, 한국민사법학회, 2004. 9, 148쪽.

13) 오호철, “상가건물임대차보호법상 문제점과 개선방향에 관한 연구”, 한국지적정보학회지 제10권 제1호, 한국지적정보학회, 2008. 6, 14쪽 및 15쪽.

리금회수보장보험 제도 도입 시 가입 의사가 있는 비율이 61.7%로 나타나 많은 수의 상가임차인이 권리금회수에 대한 제도적 보장의 필요성을 느끼고 있는 것으로 드러났다.¹⁴⁾

<그림 2> 권리금 명목에 대한 설문 조사 (권영수·문영기, “상가건물임차인의 권리회복방안에 관한 실증적 연구”, 『법학연구』 제28집, 한국법학회, 2007. 11.)



한편 대법원은 권리금의 법적 성질에 대하여 다음과 같이 판시하고 있다.

“영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것인바, 권리금이 그 수수 후 일정한 기간 이상으로 그 임대차를 존속 시키기로 하는 임차권 보장의 약정 하에 임차인으로부터 임대인에게 지급된 경우에는, 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니하며, 다만 임차인은 당초의 임대차에서 반대되는 약정이 없는 한 임차권의 양도 또는 전대차 기회에 부수하여 자신도 일정 기간 이용할 수 있는 권리를 다른 사람에게 양도하거나 또는 다른 사람으로 하여금 일정기간 이용케 함으로써 권리금 상당액을 회수할 수 있을 것임.”¹⁵⁾

이와 같은 내용을 요약하면 권리금은 다음과 같은 특징을 지니고 있음을 확인할 수 있다.

- (1) 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아님
- (2) 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가

14) 권영수·문영기, “상가건물임차인의 권리회복방안에 관한 실증적 연구”, 『법학연구』 제28집, 한국법학회, 2007. 11, 141쪽, 149쪽 및 152쪽.

15) 대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결

(3) 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니함

권리금에 대한 위의 성격은 법경제학적인 관점에서 시사하는 바가 크다. (1) 임대차계약의 내용 대상이 아니라는 부분은 임대인과 임차인 간의 계약 상에서 시행되거나 규율되지 아니함을 의미한다. 사회적 관행(focal points)에 비해 계약은 그 구조상 계약 주체 간 관계에 대해 안정성을 제공한다. 따라서 권리금은 계약에 의해 규율되는 항목들에 비해 구조적으로 안정성이 미흡하다.

이에 권리금을 계약의 한 부분으로 규율할 수 있는 가능성을 고찰할 필요가 있다. 계약이 안정성을 제공하는 수단으로서 기능하기 위해서는 다음과 같은 조건이 필요하다;¹⁶⁾ (a) 규정 비용(specification cost)이 크지 않을 것, (b) 강제 비용(enforcement cost)이 크지 않을 것, (c) 규율 대상 행위가 계약 가능(contractible)할 것, (d) 동태적 정합성(dynamic consistency)을 확보할 것, (e) 필요시 계약 이전 행위(pre-contractual commitment)가 용이할 것.

규정 비용은 계약 상 계약 대상에 대해 일어날 수 있는 가능성을 기술하는데 드는 비용을 의미한다. 일반적으로 계약서 상에 모든 가능성을 제시하고 불확정성을 해소하는 것은 불가능하며 불완전한 형태로 계약이 체결된다. 계약의 불완전성은 특정 가능성을 제시 못한 경우 혹은 특정 가능성이 명확하게 기술되지 않은 경우로 구분할 수 있다. 한편 권리금의 경우에는 임대차 계약에 나타나는 항목들과 비교할 때, 불확정성이 과도하다고 판단하기 어렵다. 따라서 규정 비용 측면에서는 권리금을 계약 상의 한 부분으로 규율하는 것에 크게 무리가 없다고 판단된다.

강제 비용은 계약 주체의 일부 혹은 전부가 계약을 이행하지 않고자 할 때, 계약의 이행을 강제할 경우 발생하는 비용을 의미한다. 예를 들면 계약의 불이행 시 발생할 수 있는 소송 관련 법률 비용이 있다. 특히 계약 불이행으로 인한 손해 발생액이 소송 관련 비용에 비해 크지 않다면 계약의 이행을 강제할 유인이 약해지게 되며 이는 계약의 유효성을 저해하게 된다. 다시 말하면 강제 비용이 클수록 계약으로 인한 규율 가능성이 낮아지게 되는 것이다. 권리금의 문제에서 임차인의 경우 대부분 소규모의 영세상인이 계약 가능 주체임을 고려한다면 강제 비용은 작지 않은 규모라고 할 수 있다. 하지만 소송 관련 법률 비용에 비해 권리금의 규모가 크다는 점에서 강제 비용이 계약으로 인한 규율 가능성을 저해할 수준은 아니라고 판단된다. 따라서 강제 비용 측면에서는 권리금을 계약 상의 한 부분으로 규율하는 것에 큰 문제가 발생하지 않는다고 할 수 있다.

법경제학에서 계약 가능성은 식별가능성(observability)과 검증가능성(verifiability)을 의미한다. 식별가능성은 계약의 이행과 불이행 행위를 분리하여 식별할 수 있음을 의미한다. 검증가능성은 제3자에 의해 계약의 이행과 불이행 여부를 검증할 수 있음을 의미하며 제3자는 주로 법정을 지칭하는 것으로 이해할 수 있다. 권리금과 관련해서는 권리금의 지급, 반환, 양도 등의 행위가 임대차 계약 관련 경제 행위에 비해 식별가능성, 검증가능성이 뚜렷이 저해된다고 하기 어렵다. 즉, 권리금의 계약 가능성은 충분히 확보되어 있는 것으로 판단된다.

동태적 정합성은 주로 순차적이며 쌍방에 의한 투자 문제에서 발생한다. 특정한 투자에 대해서 계약을 체결하였으나 일정 시일이 진행된 후 계약 주체의 일부 혹은 전부가 계약 이행을 하지 않고 계약 수정이나 재협상을 요구하는 경우를 들 수 있다. 하지만 권리금의 경우 투자가 순차적이거나 쌍방에 의한 것으로 보기 어렵기 때문에 동태적 정합성의 미확보로 인한 문제는 크지 않

16) "Chapter 1. Contract Law", in *Handbook of Law and Economics, Volume I*, Edited by A. Mitchell Plinsky and Steven Shavell, 2007, Elsevier B. V.

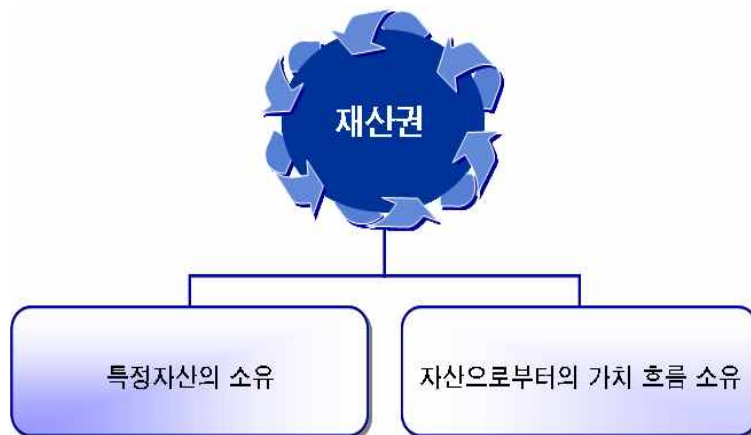
다고 판단된다. 예를 들면 권리금 중 시설비의 경우 임차인 단독에 의해 설비 투자가 이루어지는 것으로 볼 수 있으며 설비 투자의 적정 수준이 계약 기간 도중에 변화한다고 보기 어렵다. 따라서 동태적 정합성의 부분에서는 권리금을 계약 상의 한 부분으로 규율하는 것에 특별한 문제가 발생하지 않는 것으로 판단된다.

계약 이전 행위는 계약 주체의 계약 체결 이전에 계약 상대방을 찾거나 계약 대상을 확정하는데 소요되는 행위를 의미한다. 권리금에 대해서는 적극적으로 계약 상대방을 찾는 것이 가능하며 계약 대상이 일정부분 정형화되어 있다고 볼 수 있다. 이는 임대차 계약 관련 경제 행위와 비교할 때, 권리금의 계약 이전 행위에서 용이성이 저하된다고 보기 어렵다는 것을 의미한다. 즉, 권리금의 계약 이전 행위 용이성에서는 큰 무리가 발생하지 않을 것으로 판단된다.

요컨대 이론적으로 판단했을 때, 권리금의 지급, 반환, 양도 등 관련 행위는 계약으로써 시행되고 규율되는데 뚜렷한 문제점을 발견하기 어렵다. 한편, 계약 상에서 규율되거나 시행되지 않음으로 인해서 권리금의 안정성은 확보되지 않고 있다.

권리금이 (2) 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가로 규정된 부분은 권리금이 재산권(property right)의 반대급부라는 점을 시사한다. 재산권은 '경제 주체가 특정 자산을 이용할 수 있는 권리'로 정의¹⁷⁾된다. 법경제학에서 재산권의 대상은 특정 자산 전체의 소유와 자산으로부터의 가치 흐름 소유로 구분할 수 있다. 권리금은 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가이므로 해당 자산으로부터의 가치 흐름에 대한 소유에 대한 것으로 이해할 수 있다.

<그림 3> 재산권의 구분

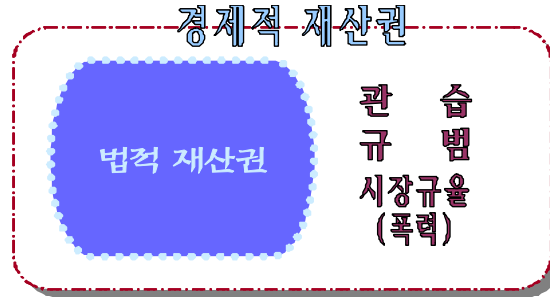


재산권은 법에 의해 보장되고 강제될 수 있으나 법적 재산권은 경제적 재산권의 부분이다. 경제적 재산권은 관습이나 규범에 의해 보장되거나 강제될 수 있으며 지속적인 거래를 통해 시장에서 규율될 수도 있다. 또한 조직폭력배 등의 폭력에 의해 재산권이 강제될 수도 있으며 이 경우는 법적 재산권을 무시하거나 침해할 수 있다. 권리금은 법에 의해 보장되고 강제되는 법적 재산권을 기반으로 하지 않으며, 관습이나 지속적인 거래를 바탕으로 한 시장에서 자율적으로 보장되고 강

17) "Chapter 3. Property Law", in *Handbook of Law and Economics, Volume I*, Edited by A. Mitchell Plinsky and Steven Shavell, 2007, Elsevier B. V.

제되는 것으로 규정할 수 있다.

<그림 4> 경제적 재산권



재산권의 행사 대상인 자산 혹은 자산으로부터의 가치 흐름은 이전(transfer)이 가능하며 이는 시장에서의 매매와 임대 형태를 취할 수 있다. 권리금의 배경이 되는 ‘임대’는 자산이나 자산의 사용에 대한 권리를 일정 기간 이전하는 것을 의미한다. 임대는 소유자와 사용자의 분리를 통해 효율을 제고할 수 있다는 장점이 있다. 반면 소유와 사용의 분리는 자산의 유지와 운용에 있어서 유인 문제(incentive problem)를 야기할 수 있으며 이는 도덕적 해이(moral hazard)의 범주에 속하게 된다.

여기에서 투자와 관련한 유인 문제를 간단한 모형을 통해 분석해 보는 것이 유용할 것이다. 예18)를 들어 $V(x,y)$ 를 자산의 가치라고 하자. 여기서 x 는 임차인의 투자, y 는 임대인의 투자이며 V 는 각 투자에 대한 증가함수로 가정하자. 자산의 총가치 V 는 임대기간 동안 임차인이 획득할 수 있는 가치 $T(x,y)$ 와 임대기간 이후 임대인에게 귀속되는 잔여 가치 $R(x,y)$ 의 합으로 구성된다. 사회적으로 최적의 투자는 $V(x,y) - x - y$ 를 극대화하는 수준으로 결정된다. 즉, 사회적 최적 투자 수준 x^*, y^* 는

$$\operatorname{argmax}_{x,y} V(x,y) - x - y$$

로 구할 수 있다.

한편, r 을 임대기간 중에 발생하는 임대료라고 하면, 임차인의 순수익은 $T(x,y) - x - r$ 이 되며 임차인은 이를 극대화하는 수준의 x 를 선택하게 될 것이다. 반면, 임대인이 보유하게 되는 순수익은 $R(x,y) - y + r$ 이며 임대인은 이를 극대화하는 수준의 y 를 선택하게 될 것이다. 즉, 임대차계약 하에서 임차인과 임대인이 선택하는 투자 수준 x^{**}, y^{**} 는 각각

$$\operatorname{argmax}_x T(x,y) - x - r,$$

$$\operatorname{argmax}_y R(x,y) - y + r$$

로 구할 수 있다. 여기에서 $V(x,y) = T(x,y) + R(x,y)$ 임을 고려한다면 $x^* > x^{**}, y^* > y^{**}$ 가 도출됨을 쉽게 확인할 수 있다. 이는 소유자와 사용자의 분리로 인해 사회적인 과소투자가 발생하였음을 의미한다. 특히 임차인의 경우 투자에 비해 가치의 증가 획득이 상대적으로 적게 나타나기 때문에 과소투자의 유인이 상존하게 된다. 시설비 명목의 권리금은 이 경우 임차인의 과소투자를

18) "Chapter 3. Property Law", in *Handbook of Law and Economics, Volume I*, Edited by A. Mitchell Plinsky and Steven Shavell, 2007, Elsevier B. V.를 기초로 하여 재구성함.

방지하고 사회적 최적 투자 수준으로 유도하는 역할을 수행할 수 있다. 임차인이 임대인 혹은 차기 임차인에게 투자의 일정 부분을 회수할 수 있다면 임차인이 선택하는 투자 수준이 증가할 수 있는 것이다. 예를 들어 임차인의 투자 중 Δ 비율만큼 권리금으로 회수가 가능하다면 임차인이 선택하는 투자 수준 x^{***} 은

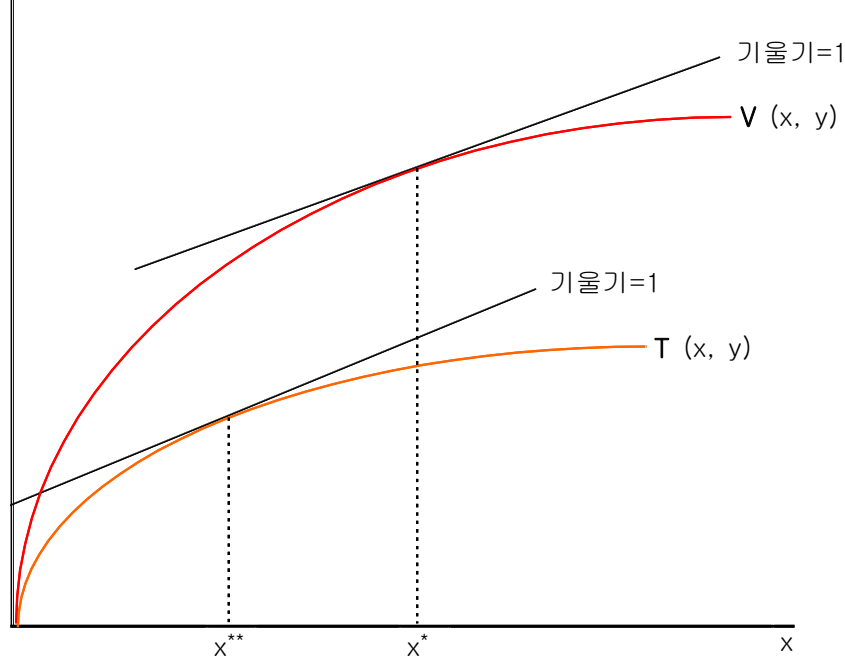
$$\operatorname{argmax}_x T(x, y) - (1 - \Delta)x - r$$

로 구할 수 있으며 $x^{***} > x^{**}$ 임을 쉽게 확인할 수 있다. 즉, 권리금의 활용으로써 임차인의 과소 투자 유인 문제를 완화시킬 수 있게 된다.¹⁹⁾ 물론 권리금의 회수가 보장되지 않아 회수 가능성이 낮아진다면 임차인의 과소투자 유인 문제는 여전히 존재하게 된다.

요컨대 권리금은 재산권 중 자산으로부터의 가치 흐름 소유에 대한 반대급부로 발생하는 것이며 임차인의 과소투자 유인 문제를 다소 완화시킬 수 있다. 하지만 권리금의 회수 보장 여부에 따라 이러한 과소투자 유인 문제의 완화 정도는 상이하게 나타난다.

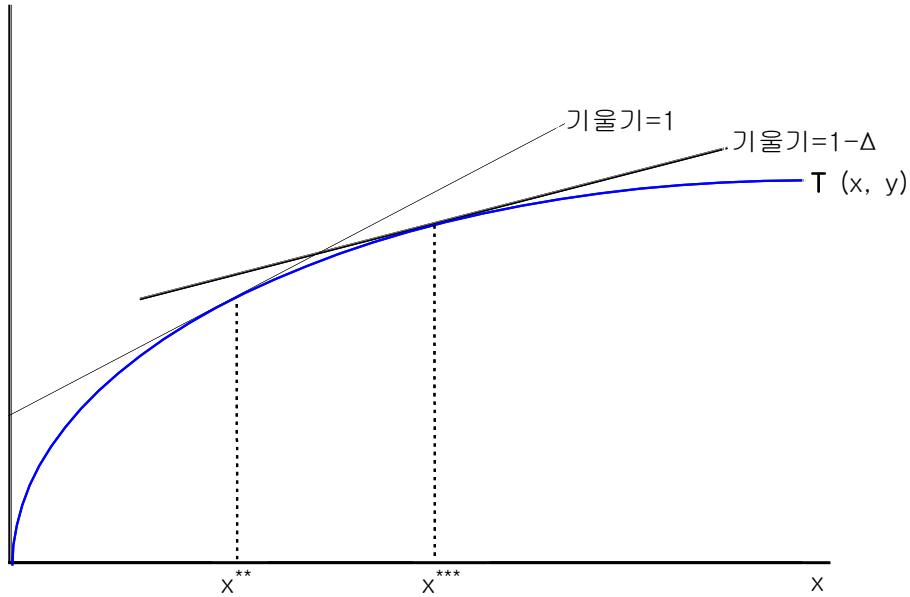
(3) 보장기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니한다는 부분은 권리금의 활용을 통해 임차인의 과소투자 유인 문제를 완화하는데 큰 제약으로 작용할 수 있다. 임대차계약의 기간이 일반적으로 **년으로 계약 기간 이후에도 상당한 잔여 가치가 있을 것으로 판단된다. 이러한 상황에서 임차인이 시설투자 명목의 권리금의 일정 부분을 회수할 가능성이 없다면 임차인은 적정 수준의 투자보다 낮은 수준의 투자를 선택하게 될 것이다. 시설투자 명목 권리금의 경우, 시설투자의 기투자된 부분 혹은 투입할 부분에 근거하여 권리금의 수준이 정해질 것이나, 임대차계약 기간 이후 시설투자 명목의 권리금 회수가 불가능하다면 시설투자의 수준이 일반적으로 저하될 것임은 자명하다. 하지만 이러한 결과는 매우 단순한 모형에 의한 결과이며 보다 현실적인 모형에 의한 분석 결과는 달라질 수 있다.

<그림 5> 임차인: 사회최적 투자 수준과 임대차계약 하에서의 투자 수준



19) 오히려 사회 최적 수준보다 과다한 수준의 투자가 임차인에 의해 선택될 가능성이 존재함. 이러한 과잉투자에 대해서는 이후에 자세히 다룰 것임.

<그림 6> 임차인: 임대차 계약 하에서의 투자 수준과 권리금의 영향



권리금의 해외사례²⁰⁾

□ 도이칠란트

- 권리금에 대한 수수관행이 없는 것으로 보임
- 구획정리 및 도시개발에 의한 영업용 임대차의 보상이 인정되고 임차인이 임대건물의 건축 내지 수선에 종전의 보증금을 초과할 정도로 많은 비용을 부담한 경우 임대인의 해약고지철회권이 인정됨(Geschäftsraummietengesetz §11 ①)

□ 영국

- 5년 이상의 영업의 역사를 가진 점포로서 소위 영업권(Goodwill)이 발생한 경우 임대차 종료시 제정법의 범위에서 그 상황이 인정됨(1927년 임대차법, Landlord and Tenant Act)
- 권리금의 취득과 산정은 당사자의 자유에 맡겨져 있음

□ 프랑스

- 고객과 거래처라는 무형의 영업재산과 유형적 영업재산을 보호하기 위한 임대차의 갱신 청구권이 인정되며, 갱신 거절의 경우 비용의 보상과 영업재산을 양도할 권리가 인정됨

□ 일본국

- 권리금의 수수 금지(지대가입통제령, 1946년)
- 일본 최고재판소는 장소적 대가인 권리금이 수수된 경우 그 반환을 부정함
- 학설은 권리금의 실체는 인정하면서도 개념은 명확히 정립하고 있지 않음

현행법상의 권리금 규정

□ 입법 현황

- 2001년 민주당에 의해 제출된 「상가임대차보호법(안)」 및 한나라당에 의해 제출된 「상가등비주거용건물임대차보호법(안)」에는 권리금에 대한 규정이 있었으나²¹⁾, 심의 과정에서 삭제되고 현행 「상가건물 임대차보호법」이 제정되기에 이르렀음
- 현행법상 간접적으로나마 권리금을 보호할 수 있는 규정은 상가건물임대차보호법 제10조에 따라 “임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못”하는 계약갱신요구권이 있음

□ 소득세법상 일시재산소득으로서의 권리금

- 소득세법 시행규칙(1962. 12. 31 재무부령 제314호) 제3조 제5항 제2호에서는 토지, 건물을 임대 또는 전대하여 받는 권리금은 소득세법 제5조 제1호의 부동산소득에 포함된다고 규정하여 성문법상 권리금이라는 용어를 처음으로 사용하였음
- 소득세법 제 20조의 2 제1항 제2호 및 같은 법 시행령 제40조의 2 제4항에서는 점포를 임차하여 점포임차인으로서의 지위를 양도함으로써 얻는 경제적 이익(점포임차권과 함께 양도하는 다른 영업권을 포함)을 일시재산소득으로 하여 과세한다고 규정하고 있어 세법상으로 권리금 개념이 유지되어 왔으나,²²⁾ 지난 2006년 12월 30일의 소득세법 개정으로 동 조항이 삭제됨

세법상 과세 대상으로서의 권리금

□ 소득세법상 기타소득으로서의 권리금

- 구 소득세법 시행규칙(1962. 12. 31 재무부령 제314호) 제3조 제5항 제2호에서는 토지, 건물을 임대 또는 전대하여 받는 권리금은 소득세법 제5조 제1호의 부동산소득에 포함된다고 규정하여 성문법상 권리금이라는 용어를 처음으로 사용하였음
- 구 소득세법 제 20조의 2 제1항 제2호 및 같은 법 시행령 제40조의 2 제4항에서는 점포를 임차하여 점포임차인으로서의 지위를 양도함으로써 얻는 경제적 이익(점포임차권

20) 정우형, “도심상가의 권리금에 대한 소고”, 『국토』 1997년 8월호, 국토연구원, 1997. 8, 120쪽 및 121쪽의 내용을 정리

21) 상가건물임대차보호법 제정 당시 당초 그 적용대상을 동창회나 중증 등이 업무용으로 사용하는 건물임대차까지 포함시키려고 하였다가 영업용건물로 한정하였고, 용어상의 문제로 영업용건물을 상가건물로 표현하고 그 기준으로 사업자등록을 제시하였다(국회속기록, 제225회 국회 법제사법위원회회의록 제20호, 2001.6). 배병일, “상가건물 임대차의 권리금”, 『민사법학』 제26호, 한국민사법학회, 2004. 9, 145쪽.

22) 배병일, 앞의 글, 147쪽; 정우형, 앞의 글, 122쪽

과 함께 양도하는 다른 영업권을 포함)을 일시재산소득으로 하여 과세한다고 규정하고 있어, 세법상으로 권리금 개념이 유지되어 왔음

- 2006. 12. 31. 소득세법 개정으로 구 소득세법 제20조의2는 삭제되었으나, 권리금의 수수는 여전히 소득세법 제21조 제1항 제7호에 해당하여 '기타소득'으로서 과세의 대상이 되는 소득에 해당하는 것으로 보임

- 소득세법 -

제21조(기타소득) ① 기타소득은 이자소득·배당소득·사업소득·근로소득·연금소득·퇴직소득 및 양도소득 외의 소득으로서 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다.

7. 광업권·어업권·산업재산권·산업정보, 산업상 비밀, 상표권·영업권(대통령령으로 정하는 점포 임차권을 포함한다), 토사석(土砂石)의 채취허가에 따른 권리, 지하수의 개발·이용권, 그 밖에 이와 유사한 자산이나 권리를 양도하거나 대여하고 그 대가로 받는 금품

[시행령] 제41조(기타소득의 범위 등) ④법 제21조제1항제7호에서 "대통령령으로 정하는 점포 임차권"이란 거주자가 사업소득(기획재정부령으로 정하는 사업소득을 제외한다)이 발생하는 점포를 임차하여 점포 임차인으로서의 지위를 양도함으로써 얻는 경제적 이익(점포임차권과 함께 양도하는 다른 영업권을 포함한다)을 말한다.

- 그러나 소득세법상의 과세 대상으로서 과세의 대상이 되는 것과 재산권으로서 보호받는 것은 분리해서 생각할 필요가 있을 것임
 - 즉, 세법상 과세 대상이라고 해서 보호받는 재산권이 된다고는 단정할 수 없음
 - 예컨대 뇌물에 대해서도 소득세법상 과세는 되지만, 그러한 위법 소득을 법질서가 보호하지는 않음

시설투자에 대한 대가로서의 권리금

- 시설투자에 대한 대가의 명목으로 권리금이 수수되는 경우가 많은데, 이렇게 수수되는 금액이 필요비나 유익비의 범위를 벗어날 때 성격을 어떻게 파악해야 할지 문제됨
 - 필요비(민법 제203조 제1항) : 물건을 통상 사용하는 데 적합한 상태로 보존하고 관리하는 데 지출되는 비용.²³⁾ 그러나 동항 단서에서 "점유자가 과실을 취득한 때"에는 상환을 청구하지 못한다고 규정
 - 유익비(민법 제203조 제2항) : 물건의 개량이나 물건의 가치를 증가시키기 위하여 지출된 비용. "그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다"고 규정
 - * 점유자 -> 임차인, 회복자 -> 임대인으로 파악해야 할 것임
- 점포를 통해 영업을 계속한 경우 과실을 취득한 경우에 해당할 여지가 많아 임차인이 필요비를 청구하는 경우는 생각하기 어려우나, 시설 투자가 해당 물건의 가치를 증가시키고 그 증가가 현존하는 경우라면 유익비의 청구를 인정할 수 있음

- 임대차기간 도중에 임대인이 임대차계약을 해지하는 경우 시설투자비의 명목으로 유익비의 청구를 통해 권리금의 일부를 상환받을 수 있으나(임대차계약 해지에 따른 손해배상 등은 별론), 그 범위를 넘어서는 권리금은 민법상의 유익비 규정으로 보호하기 어려움
- 결국 유익비의 금액 정도(지출금액이나 증가액)를 넘어서는 권리금에 대한 보호는 현행의 ‘법률’ 안에서는 이루어질 수 없으며, 특별법의 제정 등이 고려되어야 함
 - 법률해석론에 입각해서는 권리금에 대한 보호가 어려우며, 결국 정책적인 분석과 고려가 필요함

권리금을 지급한 임차인의 지위

- 권리금을 지급한 임차권의 양수인은 권리금에 대한 반대급부를 임대인에게 청구할 수 없으며, 임대인은 권리금반환의무를 부담하지 않음
- 다만, 임대인의 사정으로 약정기간 동안 재산적 가치를 이용케 해 주지 못하였다는 특별한 사정이 있을 경우에만 예외
 - “임대인의 사정으로 임대차계약이 중도 해지됨으로써 당초 보장된 기간 동안의 이용이 불가능하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에는 임대인은 임차인에 대하여 그 권리금의 반환의무를 진다고 할 것이고, 그 경우 임대인이 반환의무를 부담하는 권리금의 범위는, 지급된 권리금을 경과기간과 잔존기간에 대응하는 것으로 나누어, 임대인은 임차인으로부터 수령한 권리금 중 임대차계약이 종료될 때까지의 기간에 대응하는 부분을 공제한 잔존기간에 대응하는 부분만을 반환할 의무를 부담한다고 봄이 공평의 원칙에 합치된다”²⁴⁾
- 권리금의 회수
 - 민법상 부속물매수청구권(제646조)이나 비용상환청구권(제626조)을 적용할 수 있지만, 전자는 임대인으로부터 매수하였거나 임대인의 동의를 얻어 부속한 물건에 제한되고, 필요비나 유익비의 상환도 판례는 “영업을 위한 시설개수비용이나 수리비는 필요비 또는 유익비가 아니”라고 보고 있고 더욱이 원상복구 특약이 있다면 “유익비청구권의 포기”라고 보고 있으므로, 사실상 임차인이 권리금을 반환받을 방법은 차기임차인으로부터 회수하는 방법밖에 없음
 - 실제 상가건물임대차에 있어서 임차보증금보다 권리금이 더 큰 비중을 차지하는 경우가 많으므로 권리금 보호의 필요성이 제기되어 왔음²⁵⁾
 - 오호철 박사는 다음과 같은 세 가지 해결 대안을 제시함²⁶⁾
 - 권리금을 차임이나 계약 기간의 통제를 통하여 보호하는 방안
 - 적극적으로 권리금 회수 규정을 두는 방안
 - 민법상 부속물매수청구권이나 유익비청구권과 같은 비용상환청구권을 강화하는 방안

23) 김형배, 「민법학강의」 제3판, 신조사, 2003, 415쪽.

- 위에서 살핀 대로 권리금은 민사적 관점에서는 임대인에게 대항할 수 없는 것이지만, 임대인에게 대항할 수 없다 하여 그 재산권으로서의 가치가 공법적으로 당연히 부인되는 것은 아님
 - 주거이전비 역시 일반 임대차계약에서 임대인이 부담하는 것이 아님에도 사업시행자가 이를 지불해야 할 공법상 의무를 지고 있음
 - 따라서 권리금을 보상 대상으로 할 것인지의 여부는 입법정책의 문제임
 - 다만 재개발사업 등은 장기적인 사업이므로 재개발구역 내 세입자에게는 정비사업이 시행중이라는 것이 알려져 있는 경우가 일반적이고 임대차계약에서도 이것이 고려되므로 권리금을 보상의 대상으로 포함시킨다 해도 그 인정요건은 엄격해야 할 것임

3. 권리금 보호와 시설투자 유인 분석

본 장에서는 앞서 살펴본 권리금 보호에 따른 시설투자 유인 변화에 대해 보다 일반적이며 다양한 모형으로 설명해 보고자 한다. 관심의 주요 대상은 임차인이며 여기서는 권리금의 보호가 임차인의 투자 선택 수준에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 특히 임차인의 위험에 대한 태도가 주요한 역할을 할 것임을 고려하여 임차인의 효용함수를 설정하여 분석의 결과를 비교하도록 한다. 먼저 1인의 경제주체인 임차인이 존재하는 경제를 상정하자. 임차인은 m 의 금융소득을 보유하고 있으며²⁸⁾ x 만큼을 해당 임차시설에 투자한다고 하자. 여기서 유의미한 해를 얻기 위해 x 는 $X \subset \mathbb{R}_+$ 에 속한다고 가정하며 $0 \in X$ 라고 하자. 즉, 임차인은 시설 투자를 전혀 하지 않는 선택도 가능한 것이다. 임차인은 소득 중 투자 금액을 제외한 $m - x$ 를 여타 사적 재화의 구매에 사용하여 소비를 통한 효용을 획득한다.

시설 투자로 인한 편익은 시설 투자의 수준을 선택할 당시에는 불확실성을 내재하고 있다. 즉, 현실적으로 시설 투자를 하더라도 해당 임차시설인 상가의 성공 및 수익 실현에는 위험이 존재하는 것이다. 이를 모형화하기 위해 수익 실현의 한계치인 \bar{G} 를 도입한다. 시설 투자의 수준 x 가 수익 실현의 한계치인 \bar{G} 를 초과할 경우에만 임차인은 상가에서의 수익, B 를 획득하게 된다고 가정하자. 수익 실현의 불확실성을 도입하기 위하여 수익 실현의 한계치인 \bar{G} 는 확률분포함수 $f(\cdot)$ 를 따른다고 하자. 이는 수익 실현의 확률 $P(\cdot)$ 가

$$P(x) \equiv \int_0^x f(\bar{G}) d\bar{G}$$

24) 위의 판례

25) 오호철, “상가건물임대차보호법상 문제점과 개선방향에 관한 연구”, 한국지적정보학회지 제10권 제1호, 한국지적정보학회, 2008. 6, 14쪽 및 15쪽.

26) 오호철, 위의 글, 16쪽.

27) 이하의 내용은 김종보, “재개발사업의 철거와 세입자보상”, 『행정법연구』 제23호, 행정법이론실무학회, 2009. 4, 120쪽을 정리한 것임.

28) 분석의 편의를 위해 임대료 r 을 제외한 금융소득을 가정하였다. 즉, 임대차계약 이전의 임차인 소득은 $m + r$ 이며, 임대료를 지불한 후의 금융소득을 상정한 것이다.

로 주어짐을 의미한다. 또한 분석의 편의를 위해 다음과 같은 가정을 도입한다.

가정 1: $0 < P' < M$ 이며 $M < \infty$.

가정 2: $P' < 0$.

가정 1은 시설 투자가 증가할수록 수익 실현의 가능성이 증가함을 의미한다. 가정 2는 시설 투자가 증가할수록 수익 실현의 가능성이 증가하기는 하지만 그 증분은 체감함을 의미한다. 이러한 가정들은 시설 투자로 인한 수익 실현의 불확실성을 충분히 반영할 수 있을 것으로 판단된다.

권리금의 보호의 효과를 살펴보기 위해 권리금의 회수가 보장되어 임대차계약 만료시점에서 권리금의 회수가 전액 가능한 경우와 권리금의 회수가 보장되지 않아 임대차계약 만료시점에서 권리금의 회수가 전액 불가능한 경우를 상정해 보자. λ 를 권리금 회수 보장 비율이라고 하면 $\lambda \in \{0,1\}$ 이다. $\lambda=0$ 인 경우는 권리금의 회수가 보장되지 않아 권리금의 회수가 전액 불가능한 경우이며, $\lambda=1$ 일 때는 권리금의 회수가 보장되어 권리금의 전액 회수가 가능한 경우이다. 이 때, 임대차계약 만료시점에서 임차인의 금융소득은 $m - (1 - \lambda)g$ 가 된다.

임차인의 효용함수는 $u = u(c,b)$ 와 같이 나타나며 이 때 c 는 금융소득의 소비, b 는 수익 실현으로 인한 편익을 의미한다. 경제학적으로 자연스러운 가정은 $\partial u(c,b)/\partial c > 0$, $\partial u(c,b)/\partial b > 0$, $\partial^2 u(c,b)/\partial c^2 \leq 0$ 이다. 효용함수에 대한 첫 번째와 세 번째 가정은 효용이 소비의 증가함수이며 한계효용이 체감한다는 것을 의미한다. 두 번째 가정은 수익실현으로 인한 편익이 있을 때 임차인은 더 높은 효용수준을 누리게 됨을 의미한다.

이제 임차인의 효용극대화 문제는 다음과 같이 제시된다.

$$\max_x P(x) \cdot u(m-x, B) + (1-P(x)) \cdot u(m-(1-\lambda)x, 0)$$

이 때, $0 \leq x \leq m$ 의 제약은 자연스러운 가정으로 제기된다. 다만 분석의 편의를 위해 시설 투자로 인해 편익이 발생할 경우, 권리금 회수로 인한 편익은 B 에 포함되어 나타난다고 가정하였다. x^{NR} 을 권리금 회수가 불가능한 경우(No Recovery)에서의 투자 수준, x^{FR} 을 권리금 회수가 전액 가능한 경우(Full Recovery)에서의 투자 수준이라고 하자. 이 때, 임차인의 투자 수준 선택은 다음과 같다.

$$\begin{aligned} x^{NR} &\equiv \operatorname{argmax} P(x) \cdot u(m-x, B) + (1-P(x)) \cdot u(m-x, 0), \\ x^{FR} &\equiv \operatorname{argmax} P(x) \cdot u(m-x, B) + (1-P(x)) \cdot U(m, 0). \end{aligned}$$

전액 권리금 보호의 경우, 임차인의 효용함수 극대화문제를 푸는 투자 수준 x^{FR} 는 1계 조건인

$$P'(x) \cdot u(m-x, B) - P \cdot u_1(m-x, B) - P'(x) \cdot u(m, 0) = 0 \quad \dots\dots\dots (1)$$

를 만족하게 된다.²⁹⁾ u_{ij} 는 u_i 를 j 번째 항에 의한 1차 미분으로 정의하자. 이 때

$$P'' \cdot u(m-x, B) - 2P'(x) \cdot u_1(m-x, B) + P(x) \cdot u_{11}(m-x, B) - P'' \cdot u(m, 0) < 0$$

이므로³⁰⁾ 1계 조건으로 인해 구할 수 있는 x^{FR} 가 효용함수를 극대화하는 해로서의 충분조건을

29) 여기서 u_i 는 i 번째 항에 의한 1차 미분을 의미

30) $u(m-x, B) \geq u(m, 0)$ 은 자연스러운 가정이다. 이를 만족하지 않는다면 임차인은 시설투자를 하지 않을

만족하게 된다.

권리금을 보장받지 못한 경우, 임차인의 투자 선택 x^{NR} 은 1계 조건

$$P'(x) \cdot u(m-x, B) - P(x) \cdot u_1(m-x, B) - P'(x) \cdot u(m-x, 0) - (1-P(x)) \cdot u_1(m-x, 0) = 0 \quad \dots\dots\dots (2)$$

을 만족하게 된다. 만일 $\partial^2 u(x, b) / \partial x \partial b \geq 0$ 라고 가정한다면 2계 조건은

$$P'(x) \cdot u(m-x, B) - 2P'(x) \cdot u_1(m-x, B) + P(x) \cdot u_{11}(m-x, B) - P'(x) \cdot u(m-x, 0) + 2P'(x) \cdot u_1(m-x, 0) + (1-P(x)) \cdot u_{11}(m-x, 0) < 0$$

가 되어 1계 조건만으로 임차인의 투자 선택을 구할 수 있게 된다.

하지만 $\partial^2 u(x, b) / \partial x \partial b \geq 0$ 라는 효용함수의 항목 간 보완성(complementarity) 가정은 다소 자의적일 수 있다. 실제로 효용함수의 항목 간 보완성을 가정하지 않더라도 2계 조건을 만족할 수 있음을 보일 수 있다.³¹⁾

(1)과 (2)의 두 1계 조건식은 투자 수준에 대해서 단조(monotonic) 함수이다. 따라서 (1)과 (2)를 비교함으로써 각 투자 수준을 비교하는 것이 가능하다. (2)의 식에 x^{FR} 을 대입하여

$$P'(x^{FR}) \cdot u(m-x^{FR}) \cdot u_1(m-x^{FR}, B) - P'(x^{FR}) \cdot u(m-x^{FR}, 0) - (1-P(x^{FR})) \cdot u_1(m-x^{FR}, 0) < 0 \quad \dots\dots\dots (3)$$

라면 $x^{NR} < x^{FR}$ 의 결과를 얻게 된다. 이는 임차인의 권리금이 보장될 경우 임차인의 시설 투자 수준이 상대적으로 큰 규모임을 의미한다. (3)에 (1)을 대입하여 정리하면 다음과 같은 결과를 얻을 수 있다.

$$x^{NR} < x^{FR} \Leftrightarrow P(x^{FR})\{u(m-x^{FR}, B) - u(m-x^{FR}, 0)\} < u(m-x^{FR}, B) - u(m, 0)$$

이 식에서 직관적인 결과를 도출할 수 있다. 먼저 $P(x^{FR})$ 이 작을수록 $x^{NR} < x^{FR}$ 의 결과가 도출될 가능성이 증가한다. 이는 시설 투자로 인한 편익 실현 가능성이 낮아 투자의 위험이 증가하는 경우로 해석할 수 있다. 따라서 임차인은 투자의 위험이 높은 수준일수록 권리금의 보장으로 인해 시설 투자 수준을 상대적으로 높게 유지하게 된다. 위 식의 우변항은 $u(m-x^{FR}, B) - u(m, 0)$ 로서 권리금이 보장될 경우에 발생하는 시설 투자로 인한 효용의 증가분을 의미한다. 좌변에 나타나는 $\{u(m-x^{FR}, B) - u(m-x^{FR}, 0)\}$ 부분은 권리금이 보장되지 않을 경우에 발생하는 시설 투자로 인한 효용의 증가분으로 해석할 수 있다. 따라서 권리금이 보장될 경우의 시설 투자로 인한 효용의 증가분이 권리금이 보장되지 않을 경우에 발생하는 시설 투자로 인한 효용의 증가분보다 상대적으로 큰 규모일 경우, 임차인은 권리금의 보장으로 인해 시설 투자

것이다.
31) [예 1]을 참조

수준을 상대적으로 높게 유지하게 된다. 보다 명확한 결과 도출을 위해서는 효용함수를 특정하여 분석할 필요가 있다.

[예 1] CARA 효용함수의 임차인

임차인의 효용함수가 $u(x,b) = -e^{-r(x+b)}$ 라고 하자. 이러한 효용함수는 constant absolute risk aversion의 성격을 보이며 r 은 Arrow-Pratt의 절대 위험 회피도를 나타낸다. 이 때 임차인의 투자 수준은 다음 식에 의해 결정된다.

$$\max P(x) \cdot \{-e^{-r(m-x+B)}\} + (1-P(x)) \cdot \{-e^{-r(m-(1-\lambda)x)}\}$$

여기에서도 역시 $0 \leq x \leq m$ 의 제약이 자연스럽게 부여된다. 최적 투자 수준을 도출하기 위한 1계 조건은 다음과 같다.

$$-P'(x) \cdot e^{-r(m-x+B)} - rP(x) \cdot e^{-r(m-x+B)} + P'(x) \cdot e^{-r(m-(1-\lambda)x)} - r(1-\lambda)(1-P(x)) \cdot e^{-r(m-(1-\lambda)x)} = 0$$

권리금이 전액 보장되는 경우, 즉 $\lambda=1$ 인 경우 1계 조건은

$$\begin{aligned} & -P'(x) \cdot e^{-r(m-x+B)} - rP(x) \cdot e^{-r(m-x+B)} + P'(x) \cdot e^{-rm} \\ & = (-e^{rm}) \cdot \{P'(x) \cdot e^{-r(B-x)} - P'(x) + rP(x) \cdot e^{-r(B-x)}\} = 0 \end{aligned}$$

로 나타난다. 최대화 문제의 2계 조건은 만족됨을 쉽게 확인할 수 있으며, 1계 조건은 최적 투자 수준을 도출하는 충분조건이 된다.

권리금의 회수가 보장되지 않는 경우, 즉 $\lambda=0$ 인 경우 1계 조건은

$$(-e^{-r(m-x)})\{P'(x) \cdot e^{-rB} + rP(x) \cdot e^{-rB} - P'(x) + r(1-P(x))\} = 0 \dots\dots\dots (4)$$

이나 최대화 문제의 2계 조건은 항상 만족하지 않는다. 하지만 임차인의 위험 회피 정도가 심하지 않다면 $\lambda=0$ 일 경우에도 최적 설비 투자 수준이 내부해(interior solution)로 존재함을 보일 수 있다.

Lemma 1: $\lambda=0$ 인 경우, 모든 $r < r^*$ 에 대해 2계 조건이 만족하는 $r^* \in R_+$ 이 존재한다.

Proof: 수식 (4) 좌변항의 중괄호 항목을 x 에 대해 편미분하여 다음을 얻을 수 있다.

$$\{-P''(x) - \lambda P'(x)\}\{1 - e^{-rB}\}.$$

가정에 의해 주어진 x 에 대해 다음을 충족시키는 r^* 를 찾을 수 있다.

$$r^* = -P''(x)/P'(x) > -P''(x)/M > 0.$$

모든 $r < r^*$ 에 대해 수식 (4)가 만족함을 쉽게 확인할 수 있다. ■

만일 임차인의 절대 위험 회피도가 매우 큰 경우에는 임차인의 설비 투자 수준은 0 혹은 m 이 되어 구석해(corner solution)의 형태를 띠게 될 것이다. 위 Lemma 1의 경우와 같이 구석해의 극단적인 경우를 배제한다면 권리금 보장 유무에 따른 시설 설비 투자 수준을 비교하는 것이 가능해진다.

Proposition 1: CARA 효용함수를 보유한 임차인의 경우, 절대 위험 회피도가 크지 않을 때, 권리금의 보장으로 인해 설비 투자 수준이 높게 선택된다. 즉, $x^{NR} < x^{FR}$.

Proof: (4)가 성립한다고 하자. $\lambda=1$ 인 경우의 1계 조건은 다음과 같아진다.

$$\begin{aligned} &(-e^{-r(m-x)})\{P'(x) \cdot e^{-rB} + rP(x) \cdot e^{-rB} - P'(x) + r(1-P(x))\} \\ &= (-e^{-rm})\{P'(x) \cdot (1-e^{rx}) + r(1-P(x)) \cdot e^{rx}\}. \dots\dots\dots (5) \end{aligned}$$

수식 (4)로부터 아래의 결과를 도출할 수 있다.

$$\begin{aligned} &\frac{\partial\{P'(x) \cdot (1-e^{rx}) + r(1-P(x)) \cdot e^{rx}\}}{\partial r} \\ &= -e^{rx} [x \cdot (P'(x) - r(1-P(x))) + (1+P(x))] < 0. \end{aligned}$$

$r \rightarrow 0$ 일 때, 식 (5)의 중괄호 항목은 0에 근접하게 된다. 이는 $r \rightarrow 0$ 일 때, 식 (5)이 0에 근접하게 됨을 나타낸다. 따라서 $r > 0$ 일 때, (5) > 0임을 도출할 수 있다. 1계 조건식이 단조함수임을 상기한다면 이는 권리금의 보장으로 인해 설비 투자 수준이 높게 선택됨을 의미한다. 즉, $x^{NR} < x^{FR}$. ■

Proposition 1의 결과는 앞서 제시된 기본적인 모형과 유사한 결론을 제시하고 있다. 즉, 임차인의 권리금이 보장될 경우 임차인의 시설 투자 수준이 상대적으로 큰 규모임을 의미한다. 하지만 이러한 결과는 임차인의 효용함수가 특정한 형태인 CARA임을 상정하고 분석한 결과이며 임차인의 위험에 대한 회피(risk aversion)를 고려할 때 일견 자명한 것으로 볼 수 있다.

다음으로 위험 중립적인 선호를 보유한 임차인에 대해 분석하고자 한다. 이 경우, 효용함수는 $u(x, b) = x + b$ 로 나타난다. 권리금이 보호되지 않을 경우, 즉 $\lambda=0$ 인 경우 임차인의 문제는 다음 식과 같아진다.

$$\max_x P(x) \cdot \{m - x + B\} + (1 - P(x)) \cdot \{m - x\}$$

위의 식은 간단하게 $\max_x \{m - x + P(x) \cdot B\}$ 로 표현할 수 있다. 2계 조건은 $P'(x) \cdot B \leq 0$ 이므로 1계 조건으로 임차인의 최적 투자 선택 수준을 도출할 수 있다. 권리금이 보장되지 않은 경우 임차인의 시설 투자 수준, x^{NR} 은 다음 식을 충족하게 된다.

$$B \cdot P'(x^{NR}) - 1 = 0.$$

$P'(\cdot)$ 이 단조(monotonic) 함수임을 고려할 때, 임차인의 시설 투자 수준은

$$x^{NR} = P'^{-1}\left(\frac{1}{B}\right)$$

로 주어진다. 여기에서 $P'^{-1}(\cdot)$ 은 $P'(\cdot)$ 의 역함수이며 $P'(\cdot)$ 이 단조 함수이기 때문에 존재할 수 있다.

$\lambda=1$ 일 때, 권리금의 회수가 보장되는 경우 임차인의 시설 투자 수준 선택은

$$\max_x P(x) \cdot \{m - x + B\} + (1 - P(x)) \cdot m$$

혹은

$$\max_x \{m + P(x) \cdot (B - x)\}$$

로 나타나게 된다.

이 때, 최적화 문제의 2계 조건은 $(B - x)P''(x) - 2P'(x) < 0$ 로서 가정에 의해 충족됨을 쉽게

보일 수 있다. 따라서 권리금이 보장되는 경우 임차인의 시설 투자 수준, x^{FR} 은 다음 식에 의해 구할 수 있다.

$$(B - x^{FR}) \cdot P'(x^{FR}) - P(x^{FR}) = 0.$$

다음 분석 결과는 시설 투자로 인한 편익이 클수록 시설 투자 수준이 증가함을 보여준다.

Lemma 2: $\frac{1}{2} > \frac{\partial x^{FR}}{\partial B} > 0$, $\frac{\partial x^{NR}}{\partial B} > 0$.

Proof: 음함수 정리(Implicit Function Theorem)에 의해 1계 조건으로부터 다음과 같은 결과를 얻을 수 있다.

$$\frac{\partial x^{NR}}{\partial B} = - \frac{P'(x^{NR})}{B \cdot P''(x^{NR})} > 0.$$

역시 음함수 정리에 의해

$$\frac{\partial x^{FR}}{\partial B} = - \frac{P'(x^{FR})}{-2P'(x^{FR}) + (B - x^{FR}) \cdot P''(x^{FR})}$$

를 도출할 수 있으며 위 식의 우변항은 가정에 의해 양수이며

$$2P'(x^{FR}) - (B - x^{FR}) \cdot P''(x^{FR}) > 2P'(x^{FR})$$

임을 고려할 때 1/2보다 작음을 확인할 수 있다.■

이제 두 1계 조건을 비교함으로써 권리금 보장 여부에 따른 시설 투자 수준을 도출할 수 있다.

Proposition 2: $x^{NR} > x^{FR}$ 과 다음 식은 동치이다.

$$P^{-1}\left(\frac{1}{B}\right) > B \cdot \left\{1 - P\left(P^{-1}\left(\frac{1}{B}\right)\right)\right\}.$$

Proof: 1계 조건에 의해 $x^{NR} = P^{-1}\left(\frac{1}{B}\right)$ 이며 위 식은

$$x^{NR} > B \cdot \{1 - P(x^{NR})\},$$

혹은

$$(B - x^{NR}) \cdot P'(x^{NR}) - P(x^{NR}) < 0$$

가 된다. 이는 $x^{NR} > x^{FR}$ 임을 의미한다. 유사한 방법을 통해 $x^{NR} < B \cdot \{1 - P(x^{NR})\}$ 일 경우 $x^{NR} < x^{FR}$ 임을 쉽게 보일 수 있다.■

권리금 보장 여부에 따른 시설 투자 수준 선택은 결국 시설 투자로 인한 발생할 수 있는 편익의 수준과 편익 발생에 대한 불확실성에 달려 있다. Proposition 2의 수식에서 좌변항은 권리금이 보장되지 않을 경우 임차인이 선택하는 시설 설비 투자 수준이며, 우변항은 권리금이 보장되지 않을 경우 임차인이 시설 설비 투자를 하였음에도 불구하고 편익 실현이 발생하지 않을 때의 기회 편익으로 분석할 수 있다. 따라서 시설 설비 투자로 인해 발생하는 직접 비용(좌변항)이 기회 편익 보다 클 경우 임차인은 권리금이 보장될 경우 높은 수준의 시설 투자 수준을 선택하게 된다. 보다 구체적인 이해를 위해 다음의 예를 살펴 보는 것이 유용할 것이다.

[예 2] 위험 중립적인 임차인의 시설 설비 투자 선택

시설 설비 투자 수준 $x \geq 0$ 에 대해 $P(x) = 1 - e^{-\gamma x}$ 인 경우를 상정해 보자. 이는 수익 실현의 한계치인 \bar{G} 의 분포 함수가 $f(\bar{G}) = \gamma \cdot e^{-\gamma \bar{G}}$ 로 주어짐을 의미한다. 즉, 수익 실현의 한계치는 지수 분포(exponential distribution)를 따르게 된다. 권리금이 보호되지 않는 경우 임차인의 시설 설비 투자 금액은 $B \cdot \gamma \cdot e^{-\gamma x^{NR}} = 1$ 에 의해 $x^{NR} = \frac{1}{\gamma} \ln(B \cdot \gamma)$ 로 선택된다. 이 결과를 기초로 하여 다음의 결과를 도출할 수 있다.

Corollary 1: 지수 분포를 가정하였을 경우, 시설 투자 편익의 임계치 $B^* \in \mathbb{R}_+$ 가 존재하여 편익 B 의 수준이 임계치보다 큰 경우 $x^{NR} > x^{FR}$ 이며, 편익이 임계치보다 작은 경우 $x^{FR} > x^{NR}$ 가 된다.

Proof: $D(x) \equiv -x \cdot P'(x) - P(x) + 1$ 라고 정의하자. 이 경우 $D(x)$ 는 두 1계 조건식의 차이임을 쉽게 확인할 수 있다. $x^{NR} = \frac{1}{\gamma} \ln(B \cdot \gamma)$ 임을 이용한다면

$$D(x^{NR}) = \frac{1 - \ln(B \cdot \gamma)}{B \cdot \gamma}$$

을 구할 수 있다.

만일 $B > \frac{e}{\gamma}$ 라면 $D(x^{NR}) < 0$ 가 된다. $(B - x)P''(x) - 2P'(x) < 0$ 임을 고려한다면 이는 $(B - x^{NR}) \cdot P'(x^{NR}) - P(x^{NR}) < 0$ 를 의미하며 $x^{NR} > x^{FR}$ 임을 쉽게 도출할 수 있다.

$B < \frac{e}{\gamma}$ 의 경우도 동일한 방법으로 어렵지 않게 확인할 수 있다. ■

본 장에서는 권리금의 보호 여부에 따른 임차인의 시설 설비 투자 유인에 대한 분석을 시도하였다. 권리금의 회수가 보장된 경우와 권리금의 회수가 보장되지 않은 경우를 비교 분석하여 임차인이 어떠한 수준의 시설 설비 투자를 선택할 것인가에 대한 결과를 도출할 수 있었다. 요컨대 위험 기피적인 임차인은 권리금 회수 보장의 경우 상대적으로 높은 수준의 시설 설비 투자를 선택하는 것으로 예측되었다. 반면 위험 중립적인 임차인의 경우에는 권리금 회수 보장 여부에 따른 시설 설비 투자의 선택 수준이 위험 기피적인 임차인의 경우와 반대로 나타날 수도 있음이 제시되었다.

이러한 결과는 사회의 효율성 제고와 관련하여 시사점을 제시하여 준다. 권리금의 보장 여부는 시설 설비 투자 유인에 변화를 줄 수 있다. 하지만 임차인의 위험에 대한 태도에 따라 시설 설비 투자 유인 변화의 방향은 달라질 수 있다. 권리금을 보장하지 않은 경우 사회적으로 과소투자가 일어나고 있다면 권리금을 보장함으로써 사회적으로 최적화된 수준에 가까운 방향으로 투자 유인을 변화시킬 수 있다. 하지만 권리금을 적극적으로 보호하여 전액 회수가 가능하게 한다면 이는 사회적으로 과잉투자를 야기할 수도 있다. 이러한 우려는 임차인이 위험 회피적일 때에는 타당하지만 임차인이 위험 중립적인 경우에는 그 타당성이 확보되지 않는다. 오히려 권리금을 보장함으로써 시설 설비 투자의 수준이 저하될 수도 있다. 이는 임차인이 선택하는 상행위의 특성과도 연관지을 수 있다. 시설 설비 투자로 인해 기대하는 수익이 현저히 큰 경우에는 권리금을 보호받지 못할 경우 과도한 수준의 시설 설비 투자를 행하여 수익의 가능성을 제고하는 것을 임차인이 택하게 될 것이다. 반면 권리금의 회수가 보장되는 경우에는 적절한 규모의 시설 설비 투자 수준

이 선택될 수 있다. 따라서 권리금 회수의 보장 여부와 시설 설비 투자 유인 체계의 분석에는 다양한 측면을 면밀히 분석할 필요가 있다.

4. 권리금 관련 분쟁에 대한 이론적 분석

‘용산 참사’의 주요 원인 중 하나로 권리금을 들 수 있다. 이렇듯 권리금을 둘러싼 갈등은 내재되어 있으며 극단적인 모습으로 표출될 수 있다. 본 장에서는 권리금의 회수를 보장받지 못한 상황에서 분쟁 및 갈등이 어떻게 표출될 수 있는지에 대한 이론적인 분석을 시도하고자 한다.

권리금을 회수하지 못한 임차인의 경우, 점거나 농성 등의 수단을 사용하여 불만을 표출할 수 있다. 정부의 경우에는 이러한 불만이 표출에 대해 협상을 시도하거나 협상에 응하지 않을 수 있다. 협상에 응하지 않을 경우, 점거나 농성 등에 대해 물리적인 진압을 시도하거나 불만 표출자가 스스로 물러서도록 중립적 자세를 취할 수도 있다.

이러한 임차인과 정부의 행태는 게임 모형에 의해 쉽게 이해할 수 있다. 게임 이론에서 분석의 대상이 되는 게임은 참여자(players), 전략(strategies), 보수(payoffs)에 의해 규정된다. 권리금 분쟁에 대한 게임은 다음과 같이 규정할 수 있다.

- 참여자: 임차인, 정부
- 전략: 임차인 - protest(P), not protest(NP)
정부 - negotiate(N), not negotiate(NN)
- 보수: 임차인이 not protest를 선택한 경우, 임차인은 시설 설비 투자 명목의 권리금, x 만큼의 손해를 보게 된다. 이 경우 정부는 전략 선택과 무관하게 0의 보수를 보유하게 된다. 임차인이 protest를 선택한 경우, 임차인은 p 만큼의 비용이 발생한다. 만일 정부가 negotiate를 선택한다면 임차인은 s 만큼의 보상비를 정부로부터 지급받을 수 있다. 임차인의 입장에서는 $s > p$ 일 때에만 protest의 선택이 가능하므로 분석에서는 $s \leq p$ 인 경우를 배제하는 것이 자연스러운 것이다. 만일 정부가 not negotiate를 선택한다면 보상비는 발생하지 않는 반면 정부에게는 여론의 악화, 극단적 대립 양상으로 인한 사회적 비용 등으로 인해 ϵ 만큼의 비용이 발생한다고 하자.

분석의 대상이 되는 게임은 <그림 7>에 의해 전체 구조를 파악할 수 있다. 임차인과 정부의 행태를 예측하기 위해서는 보상비 s 와 정부의 비용 ϵ 간 상대적 크기에 대한 가정이 필요하다.

먼저 $s > \epsilon$ 의 경우를 살펴 보자. 이 경우는 정부가 not negotiate 전략을 선택했을 때 부담해야 하는 비용이 임차인에게 지급해야 하는 보상비의 수준보다 크지 않음을 의미한다. 이 때의 Nash equilibrium은 (NP, NN)으로 유일하다. 즉, 임차인은 권리금 보상을 포기하고 정부는 강경 대응의 자세를 취하는 경우이다. 만일 현실적으로 보상비와 정부 비용간의 상대적 크기가 가정에 부합하다면 임차인은 갈등 표출을 할 유인이 존재하지 않는다. 이는 정부의 관점에서 강경대응의 자세를 취하는 것이 가장 합리적이며 최선의 선택이기 때문이다.

다음으로 $s < \epsilon$ 의 경우를 살펴 보자. 이 경우는 정부가 not negotiate 전략을 선택하여 부담해야 하는 비용이 임차인에게 지급할 수 있는 보상비의 수준보다 큼을 의미한다. 먼저 Nash

equilibrium은 (NP, NN), (P, N)의 두 가지로 제시할 수 있다. 즉, 정부는 강경대응의 자세를 취하고 임차인은 권리금 보상을 포기하는 상황과 정부는 협상의 자세를 취하고 임차인은 권리금의 보상을 위한 불만 표출 행위를 택하는 상황이다. 두 경우 모두 정부와 임차인의 합리적 판단에 기인한 것으로 자연스러운 해석이 가능하다.

하지만 Nash equilibrium에 좀더 엄격한 기준을 제시하여 선택 가능점을 줄일 수 있다. 정부의 입장에서는 negotiate 전략이 not negotiate 전략보다 약성 우월(weakly dominant)함을 알 수 있다. 이러한 점은 정부의 not negotiate 전략이 다소 불안정함을 의미한다. 실제로 Nash equilibrium에 좀더 합리성을 요구하는 Trembling Hand Perfect Equilibrium을 도입한다면 (NP, NN) 선택점은 제거할 수 있다. 즉, (P, N)만이 유일한 선택점으로 제시되는 것이다.

게임 모형의 조정을 통해서도 유사한 결과를 도출할 수 있다. 정부와 임차인이 동시에 전략을 선택하는 모형이 아니라 순차적으로 전략을 선택하는 모형을 상정할 수 있다. <그림 8>은 이러한 모형을 도식화한 것이다. 이 경우 (P,N)만이 Subgame Perfect Equilibrium이 되어 선택점으로 제시되며 (NP, NN) 선택점은 제거된다.

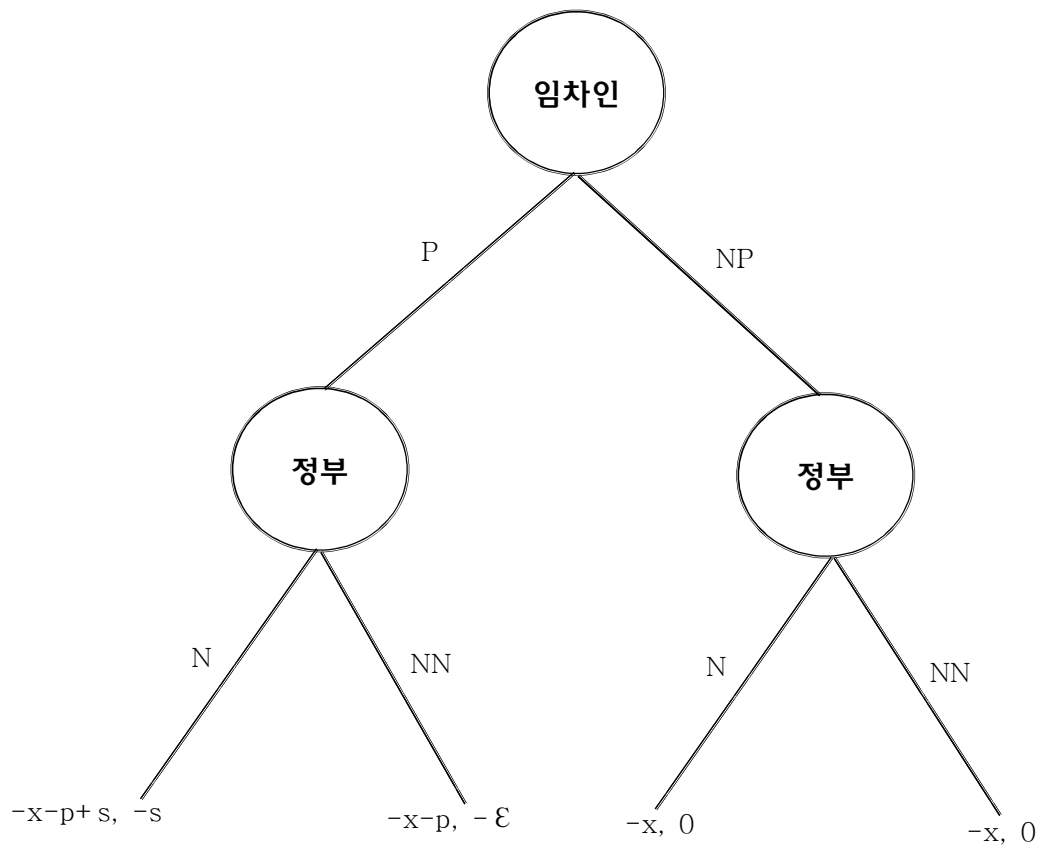
그렇다면 ‘용산 참사’와 같은 극단적 대립은 어떻게 발생하는 것인가에 대한 분석이 요구된다. 이는 정부의 보수(payoff)가 변화한 것으로 볼 수 있다. 위에서 제시한 모형의 분석은 단기 게임(one-shot game)임에 주목할 필요가 있다. 현실적으로는 다수의 지역에서 다수의 임차인이 정부와 유사한 형태의 게임을 진행하는 것으로 가정하는 것이 타당하다. 만일 정부가 n 명의 임차인과 동일한 게임을 순차적으로 진행한다고 가정한다면 정부의 보수는 변화되어 <그림 9>와 같다고 할 수 있다. 즉, 권리금의 보상을 위한 불만 표출 행위에 대해 정부가 보상을 지급하여 타협을 하게 된다면 유사한 n 명에 대한 보상까지 고려해야 한다는 것이다. 충분한 다수의 임차인이 존재하여 $ns > \epsilon$ 이라고 한다면 정부는 NN을 택하는 것이 합리적인 전략 선택이 되는 것이다. 이는 순차적 게임 모형을 통해 분석하는 것이 더 유용할 것이다. 임차인이 전략을 선택할 시기에서 임차인이 인지하는 게임의 형태는 <그림 8>과 같다고 하자. 하지만 일단 임차인이 전략적 선택을 취한 후 정부가 인지하는 게임의 형태는 <그림 10>과 같다고 한다면 임차인과 정부의 선택점은 (P, NN)이 될 것이다. 이로써 정부는 임차인이 인지한 게임의 보수 행렬에 오류가 있었음을 제기하고 여타 임차인의 선택을 not protest로 유도할 수 있는 것이다. 이렇듯 정부와 임차인 간에 보수 행렬에 대한 인식 차이가 존재한다면 사회적으로는 비효율적인 (P, NN), 즉 극단적인 대립 형태가 나타나게 되는 것이다.

만일 권리금의 회수가 정책적으로 보장된다면 이러한 극단적인 대립 형태는 피할 수 있다. 예를 들면 권리금 보장의 특정 수준 t 를 고려하자. 여기에서 $s - p < t < s$ 로 t 의 수준을 설정한다고 하자. <그림 11>에서 확인할 수 있는 바와 같이 임차인의 입장에서는 NP를 택하는 것이 강성 우월 전략(dominant strategy)으로 제시된다. 이는 정부가 어떤 자세를 취하든 상관없이 임차인은 not protest를 선택함을 의미한다. 정부의 입장에서 t 만큼의 비용만을 지불하면 되는 상황으로 임차인이 불만을 표출하는 상황에서 지불해야 하는 비용보다 작은 비용이 소요됨을 알 수 있다. 따라서 권리금 회수의 (일부) 보장 정책으로 인해 정부와 임차인을 포함한 사회적 비용이 줄어들 가능성을 제시할 수 있으며 정부와 임차인의 효용 수준도 동시에 제고할 수 있는 결과를 도출할 수 있게 된다.

<그림 7> 임차인과 정부 간의 권리금 게임 matrix

	Negotiate	Not Negotiate
Not Protest	$-x, 0$	$-x, 0$
Protest	$-x-p+s, -s$	$-x-p, -\epsilon$

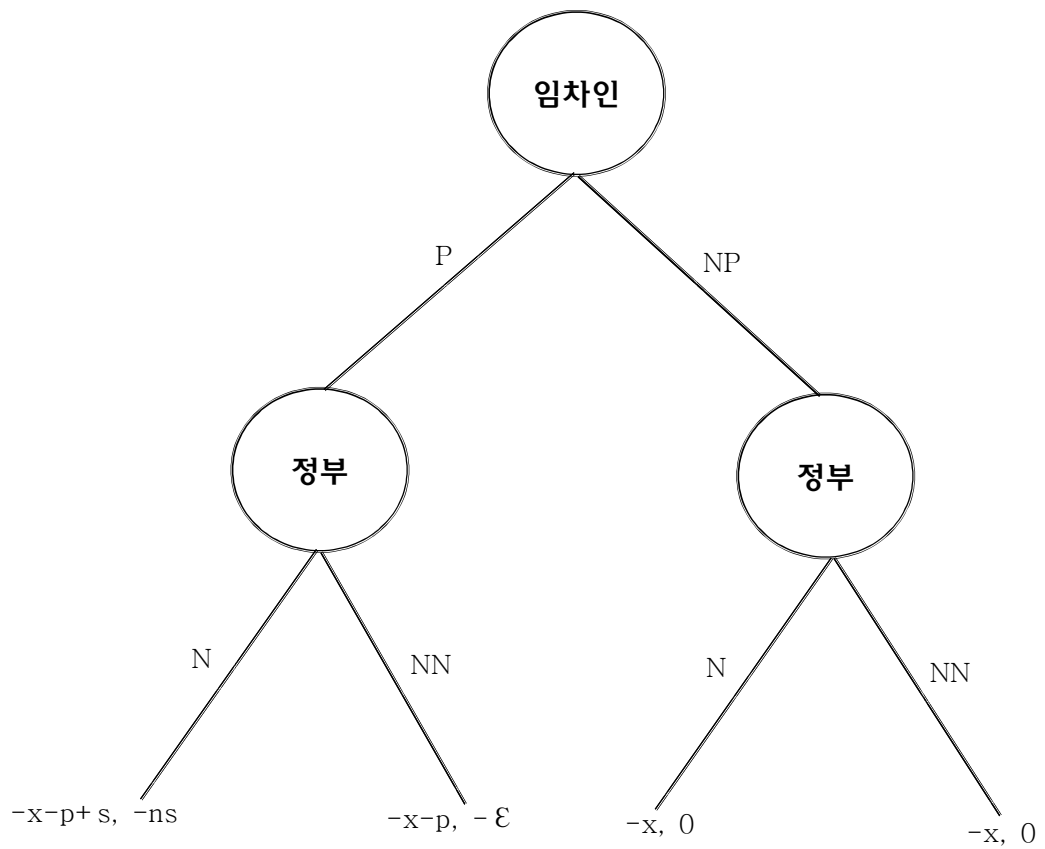
<그림 8> 임차인과 정부 간의 권리금 순차(sequential) 게임



<그림 9> 임차인과 정부 간의 권리금 게임 matrix

	N	NN
NP	$-x, 0$	$-x, 0$
P	$-x-p+s, -ns$	$-x-p, -\epsilon$

<그림 10> 임차인과 정부 간의 권리금 순차(sequential) 게임



<그림 11> 임차인과 정부 간의 권리금 게임 matrix

	N	NN
NP	$-x+t, -t$	$-x+t, -t$
P	$-x-p+s, -s$	$-x-p, -\epsilon$

5. 결론

권리금을 둘러싼 논쟁은 여전히 유효하며 실제 관행과 법제 상의 괴리를 감안한다면 권리금에 대한 제도 개선이 요구된다. 본 연구에서는 법경제학의 관점에서 권리금을 분석하여 시사점을 도출하고자 하였다. 경제행위의 안정성을 제고하기 위해서는 계약의 형태로 권리금의 거래가 나타나는 것이 바람직하며 계약의 한 부분으로 포괄하는데에는 논리적으로 큰 어려움이 없음을 보였다. 다만 권리금의 발생 원인 및 유형이 매우 다양하기 때문에 권리금의 보호 대상을 규정하는데에는 상당한 논의가 필요할 것으로 판단된다.

권리금의 회수를 보장하는 것은 임차인의 투자 유인에 변화를 가져와 사회의 효율성에 변화를 줄 수 있다. 또한 권리금을 둘러싼 갈등 표출의 가능성도 저하시킬 수 있다. 다만 권리금의 회수가 보장됨으로 인해 임차인에게 과잉투자의 유인이 발생할 수 있음을 지적할 수 있다. 하지만 본 연구에서 보인 바와 같이 임차인의 위험에 대한 태도 및 해당 임차시설의 영업 행태에 의해 과잉투자의 유인이 발생하지 않을 수도 있음을 제시하였다. 또한 권리금을 둘러싼 갈등 표출과 협상 가능성이 내재되어 있음을 모형을 통해 분석하였다. 이로 인해 발생할 수 있는 사회적 비용을 감안하여 권리금 보장에 대한 논의가 진행되어야 할 것이다.

권리금을 보상 대상으로 할 것인지의 여부는 입법정책의 문제이며 그 대상이 경제적 약자에 해당하는 임차인임을 고려할 때 권리금의 보호 또는 보장의 근거는 확보할 수 있다. 다만 재개발사업 등으로 인한 권리금의 유실에 대해서는 다소 주의가 요구된다. 재개발사업은 장기적인 사업이며 재개발구역 내 임차인에게는 정비사업이 시행 중이라는 것이 알려져 있는 경우가 일반적이고 임대차계약에서도 이것이 고려되므로 권리금을 보상의 대상에 포함시킨다 하더라도 그 인정요건은 엄격해야 할 것이다.³²⁾

32) 김종보, “재개발사업의 철거와 세입자보상”, 『행정법연구』 제23호, 행정법이론실무학회, 2009. 4, 120쪽.

권리금에 대한 의견조사

안녕하십니까?

본 설문조사는 한국개발연구원(KDI)이 상가임대차상의 권리금에 대한 의견을 조사하기 위한 것입니다. 이 조사의 설문 응답에는 **옳고 그릇된 답이 있는 것이 아니므로**, 제시된 질문에 대해 충분히 생각하시고 귀하 가구의 의견을 말씀해 주시면 됩니다. 만약 이해가 되지 않는 부분이 있으시면 주저하지 마시고 설문조사원에게 질문하여 주십시오.

귀하의 고견은 KDI가 수행하는 권리금 연구를 위한 중요한 자료로서 활용될 것입니다. 설문조사에서 밝혀주신 귀하의 의견은 통계법 제8조와 제9조에 의거하여 비밀이 철저히 보장되며 통계적 분석을 위해서만 사용될 것입니다. 귀하의 고견이 연구에 반영될 수 있도록 진지하고 성실한 답변을 부탁드립니다.

감사합니다.



2010년 2월
 연구책임자 : 김정욱 (KDI 공공투자관리센터)
 조사책임자 : *** (KDI 경제정보센터 여론분석팀)
 KDI 경제정보센터 여론분석팀
 전 화 02-9584-657, 607, 655, 653
 팩 스 02-958-4751

▶ 면접조사자 유의사항 ◀

※ 본 설문조사는 **임차상가의 만 20세 이상 65세 이하의 임차인 또는 임차인의 배우자**만을 대상으로 하오니 해당되지 않으신 분은 설문을 하지 말아주십시오.

- 응답자에게 모든 응답 내용의 비밀이 보장될 것이며, 응답자의 이름이 응답내용과 연결되는 일이 절대 없을 것임을 확신시켜 주십시오.
- 면접조사가 시작된 시간을 반드시 기입해 주십시오.
- 응답거부, 모름, 무응답 등의 응답이 모든 질문에 대해 허용되지만, 이러한 선택지에 대해 미리 피면접자에게 읽어 주지는 마십시오.
- 설문지 맨 뒤에 있는 면접조사자에 의한 평가 부분을 기입해 주십시오.

■ 지 역: 1.

■ 성 별: 1. 남성 2. 여성

■ 연 령: (만 세)

■ 임차인 여부: 1. 임차인 2. 임차인의 배우자

권리금에 대한 일반 인식

문1. 귀하는 권리금의 개념과 성격에 대해 정확히 이해하고 계십니까?

- ① 매우 정확히 이해하고 있다.
- ② 어느 정도 정확히 이해하고 있다.
- ③ 보통이다.
- ④ 이해가 약간 부족한 편이다.
- ⑤ 이해가 매우 부족한 편이다.

문2. 귀하는 상가임차 시의 권리금 수수의 필요성에 대해 어떻게 생각하고 계십니까? 개업 시 권리금을 수수하는 입장과 운영권 양도 시 권리금을 회수하는 입장을 모두 고려하여 답변해 주시기 바랍니다.

- ① 매우 필요하다고 생각한다
- ② 약간 필요한 편이라고 생각한다
- ③ 보통이다
- ④ 약간 불필요한 편이라고 생각한다
- ⑤ 전혀 필요하지 않다고 생각한다

문3. 귀하는 권리금의 수수가 상가 개업을 통한 사회 전체적인 경제 활동 활성화에 어떤 영향을 끼친다고 생각하십니까?

- ① 경제활동에 매우 긍정적인 영향을 끼친다
- ② 경제활동 활성화에 약간 도움이 될 것이다
- ③ 별다른 영향이 없다
- ④ 경제활동 활성화에 약간 부담이 될 것이다

☞ **문 3-1로**

- ⑤ 경제활동 활성화에 매우 악영향을 끼친다

☞ **문 3-1로**

문3-1. 권리금의 수수가 경제 활동 활성화에 부정적인 영향을 끼친다고 생각하시는 경우, 그 이유가 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 개업 초기 자금 과다 투입
- ② 연간 수입을 초과하는 권리금의 책정
- ③ 권리금 미회수의 불안감
- ④ 기타 ()

문4. 귀하는 귀하가 지급하신 권리금이 어떤 명목을 가지는 것이라고 생각하십니까?(복수응답 가능)

- ① 거래차·신용·영업상의 노하우 등 영업상 이익 등에 대한 대가
- ② 상가건물의 시설이나 설비의 대가
- ③ 대리점운영권·주류판매 등의 허가권에 대한 대가
- ④ 상가건물의 위치에 따른 장소적 이익의 대가
- ⑤ 기타 ()

권리금 회수 방안과 기대 정도

문5. 귀하는 권리금 회수를 위한 장치가 필요하다고 생각하십니까?

- ① 매우 필요하다. ☞ **문 5-1로**
- ② 필요하다. ☞ **문 5-1로**
- ③ 보통이다.
- ④ 별로 필요하지 않다.
- ⑤ 전혀 필요하지 않다.

문5-1. 권리금 회수를 위한 장치가 필요하다고 생각하시는 경우, 귀하가 생각하시는 가장 합리적인 권리금 회수 장치는 무엇입니까?

- ① 법적인 강제 수단 외에 임대차 계약서상에 권리금 조항 추가하여 당사자 간의 합의를 통해 회수 장치 마련 ☞ **문 6으로**
- ② 법적인 회수 보장 방안의 도입 ☞ **문 5-2로**

문5-2. 권리금 회수를 위한 법적인 장치가 필요하다고 생각하시는 경우, 귀하가 생각하시는 가장 합리적인 법적 회수 보장 장치는 무

엇입니까?

① 임대차계약기간을 장기간 보장함으로써 그 기간 내에 영업을 통해 권리금을 회수할 수 있도록 함

☞ **문 6으로**

② 임대차계약기간 동안 임차인이 설치한 설비 등을 임대차계약기간 종료 후 임대인이 의무적으로 매수하도록 함 ☞ **문 6으로**

③ 권리금회수보장보험제도의 도입 ☞ **문 5-3으로**

④ 기타 ()

☞ **문 6으로**

문5-3. (가칭)권리금회수보장보험제도는 상가건물임차인이 예측하지 못한 사유 발생으로 인하여 지급한 권리금의 회수가 불능해진 경우, 임대차기간 동안 납부한 보험금을 재원으로 하여 권리금을 일부 보장하는 제도입니다. 만약 이 제도가 실제로 도입된다면 가입하실 의사가 있으십니까?

- ① 반드시 가입한다
- ② 가입을 고려할 것이다
- ③ 잘 모르겠다
- ④ 그다지 가입할 의사가 없다
- ⑤ 전혀 가입할 의사가 없다

문6. 귀하가 회수를 기대하는 권리금의 수준은 어느 정도입니까?

- ① 기존 투입한 권리금의 120% 이상 수준
- ② 기존 투입한 권리금의 100% ~ 120% 수준
- ③ 기존 투입한 권리금의 80% ~ 100% 수준
- ④ 기존 투입한 권리금의 80% 이하 수준

통계적 분류를 위한 질문

SQ1. 귀하를 포함한 가구원 수는 몇 명이십니까? () 명

SQ1-1 해당 가족 구성원을 적어주십시오.

· 경제활동인 ()명
· 미취학아동 ()명
· 학생 ()명
· 노인 ()명
· 주부 ()명
· 무직 및 기타 ()명

SQ2. 귀하의 연령 수준을 표시해 주십시오.

- ① 20대 ~ 30대
- ② 40대
- ③ 50대 이상

SQ3. 귀하가 종사하는 업종은 무엇입니까?

- ① 오락장업
- ② 음식점업
- ③ 음료/주류업
- ④ 기타 소매업

SQ4. 귀하가 현재 영업하시는 상가에 종사한 기간은 얼마나 되십니까?

- ① 1년 미만
- ② 1년 이상 2년 미만
- ③ 2년 이상 3년 미만
- ④ 3년 이상 5년 미만
- ⑤ 5년 이상

SQ5. 귀하의 월 소득액을 표시해 주십시오.

- ① 99만원 이하
- ② 100-149만원
- ③ 150-199만원
- ④ 200-249만원
- ⑤ 250-299만원
- ⑥ 300-399만원
- ⑦ 400-499만원
- ⑧ 500-599만원
- ⑨ 600-699만원
- ⑩ 700만원 이상

SQ6. 귀하가 현재 영업하시는 상가 개업 시 납부한 권리금은 얼마나 되십니까?

- ① 권리금을 납부한 바 없다
- ② 3,000만원 미만
- ③ 3,000만원 이상 7,000만원 미만
- ④ 7,000만원 이상 1억원 미만
- ⑤ 1억원 이상 1억 5,000만원 미만
- ⑥ 1억 5,000만원 이상

지금까지 설문에 응해 주셔서 감사합니다.

면 접 후 기 록

조사구 번호	
가구번호	
응답자성명	
응답자 전화번호	
응답자주소	_____시/도 _____구/시/군 _____ (구)
조 사 일 시	__ 월 __ 일 __ 시 __부터 _____ 분까지 ()분간
협 조 정 도	1. 상 2. 중 3. 하
응답 신뢰도	1. 상 2. 중 3. 하
조 사 대 상	1. 원표본 2. 대체면접
면접조사자 성명	ID

슈퍼바이저	에 디 터	검 증 원