



승인번호
제 14206호

2008년도 상가건물임대차 실태조사 보고서

2008. 7

중 소 기 업 청
소상공인진흥원
시장경영지원센터

[참여연구원]

책임연구 소상공인진흥원 연 구 위 원 노화봉

연 구 원 선임연구원 신승만

연 구 원 이명재

연 구 원 이은경

시장경영지원센터 연 구 원 남윤형

요약문

I. 실태조사 개요

□ 추진배경 및 목적

- 사회·경제적 약자인 임차인들을 보호함으로써 임차인들의 경제생활의 안정 도모 및 사회통합을 위해 도입한 「상가건물임대차보호법」의 임차료 인상 상한율 등 시장 및 경제상황에 따라 변동이 필요한 내용이 '02년 시행된 이후 조정이 이루어지지 않아 제도개선 필요성이 제기
 - 이해관계 단체의 건의사항을 수렴한 총리보고에 대해 대통령이 정책대안 마련 지시(대통령 지시사항 07.6.4) 및 규제개혁 장관회의(07.6.27)의 규제개선 안건으로 확정
 - “규제개혁 장관회의”(07.6.27)에서 법령 소관부처인 법무부와 협의를 거쳐 ‘상가건물 임대료 인상 상한율 조정’을 「소상공인지원을 위한 규제 개선방안」 안건으로 채택
 - 법무부는 법 개정 및 사회적 합의 등을 고려하여 '08년도에 관련 법령개정을 추진할 계획
- 「상가건물임대차보호법」 시행('02.11) 이후, 임대보증금, 월세, 계약기간, 임대차 관련 동향을 파악하고, 실제 법 시행에 있어서 개선이 필요한 부분이 어떤 것인지를 파악함으로써 영세상인 보호 취지에 맞는 법제도의 개선사항 발굴
- 따라서 상가건물임대차 실태 및 시장현황, 법 도입의 영향 및 변화요인 등을 분석하여 보다 효율적인 상가건물임대차 제도를 수립하기 위한 기초자료 수집 및 제공

□ 사업명 : 「2008년도 상가건물임대차 실태조사」

□ 사업기간 : '08년 3월 ~ 5월(3개월)

□ 수행기관 : 소상공인진흥원·시장경영지원센터 공동

□ 조사방법 : 전화조사 및 방문조사

※ 전국 61개 소상공인지원센터(상담사)

□ 조사대상 : 임대차 관계에 있는 6,892개 사업체

○ 임차사업자 : 6,006개 사업체

[참고]

| 전국대표표본과 주요상권표본 기준 | | 합계 | 도심 지역 vs 재래시장 내 기준 | |
|-------------------|--------|--------|--------------------|--------|
| 일반상권 | 중심상권 | | 일반상가 | 재래시장 |
| 4,581개 | 1,425개 | 6,006개 | 4,205개 | 1,801개 |

1. 일반상권 : 2004년도 조사와 동일한 특성을 갖는 표본을 의미하며, 지역·업종별 표본특성이 모집단 특성을 대표할 수 있도록 구성된 표본
2. 중심상권 : 도심변화가 지역의 임차인 특성을 분석하기 위해 일반상권과 주요상권표본(전국 100대 상권 중 서울 및 광역시에 해당하는 상권지역) 중에서 도심변화가 상권만을 별도로 분석한 표본
3. 재래시장 : 재래시장에 등록된 사업체(시장경영지원센터 보유 리스트)

○ 부동산중개업소 : 504개 사업체

○ 비거주용건물 임대사업자 : 382명

□ 조사항목

○ 응답자 기본정보, 사업체 기본현황, 상임법에 대한 인지도 및 개선요구 사항 및 영향 평가, 임대차 실태, 임대차 관행 등

II. 실태조사 요약

1) 사업체 기본현황

□ 종사자수(사업주 포함) 규모별 현황

- 평균 종사자수는 2.6명으로 2004년 대비 0.6명 감소

- 중심상권 종사자수는 평균 2.7명으로 전체평균보다 0.1명 많음

- 종사자수 5인 이하 사업장이 전체 95.4%를 차지

| 구분 | | 평균 | 1인 | 2인 | 3~5인 | 6~9인 | 10인 이상 |
|-------|------|-------------|-------|-------|-------|------|--------|
| 전 체 | | 2.6명 | 32.3% | 33.9% | 29.1% | 3.4% | 1.2% |
| 2008년 | 일반상권 | 2.5명 | 33.6% | 33.6% | 28.1% | 3.6% | 1.0% |
| | 중심상권 | 2.7명 | 28.1% | 35.0% | 32.1% | 2.9% | 1.8% |

※ 2004년 조사결과[참조]

| 구분 | | 평균 | 1인 | 2~3인 | 4~5인 | 6인 이상 |
|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 전 체 | | 3.2명 | 39.5% | 43.5% | 8.6% | 8.4% |
| 2004년 | 일반상권 | 2.9명 | 40.9% | 42.7% | 8.2% | 8.0% |
| | 중심상권 | 4.09명 | 31.5% | 44.2% | 11.2% | 12.8% |

□ 연간 매출액 현황

- 연평균 매출액은 3억 1,135만원으로 2004년의 4억 8,261만원 보다 1억 7,126만원이 감소

- 재래시장의 연평균 매출액('07년 기준)은 2억 1,084만원으로 일반상권 보다도 약 1억 원 정도 낮게 나타남

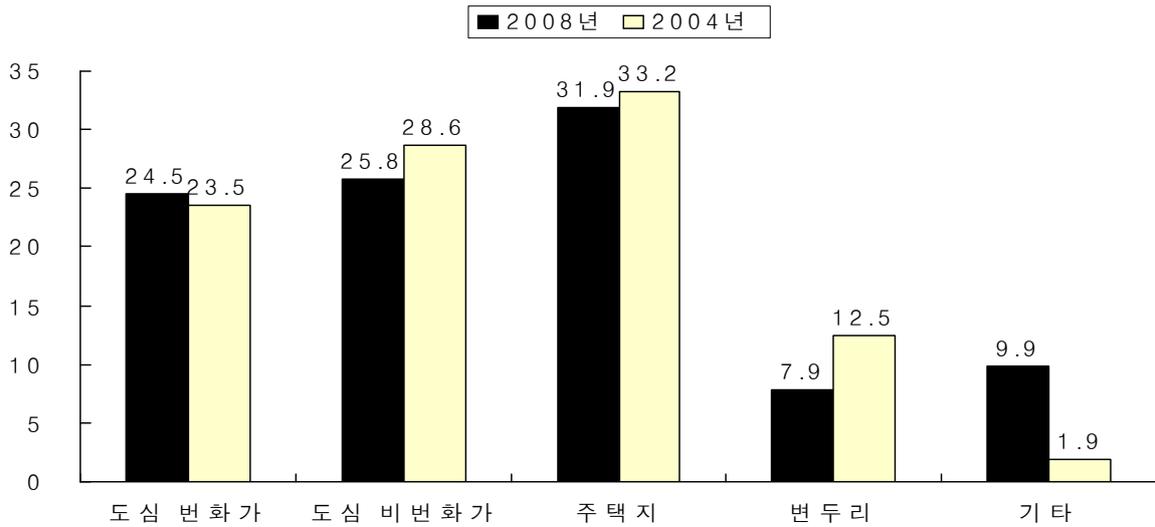
| 구분 | 2008년 | 2004년 | 비 고 (재래시장 '07년) |
|-----|------------|------------|--------------------|
| 매출액 | 3억 1,135만원 | 4억 8,261만원 | 2억 1,084만원 |

2) 임대건물 입지 특성

□ 상권 특성

- 상권특성을 보면, 주택가가 31.9%로 상대적으로 가장 많았으며, 그 다음으로 도심 변화가 25.8%, 도심 비변화가 24.5% 등의 순으로 높게 나타남

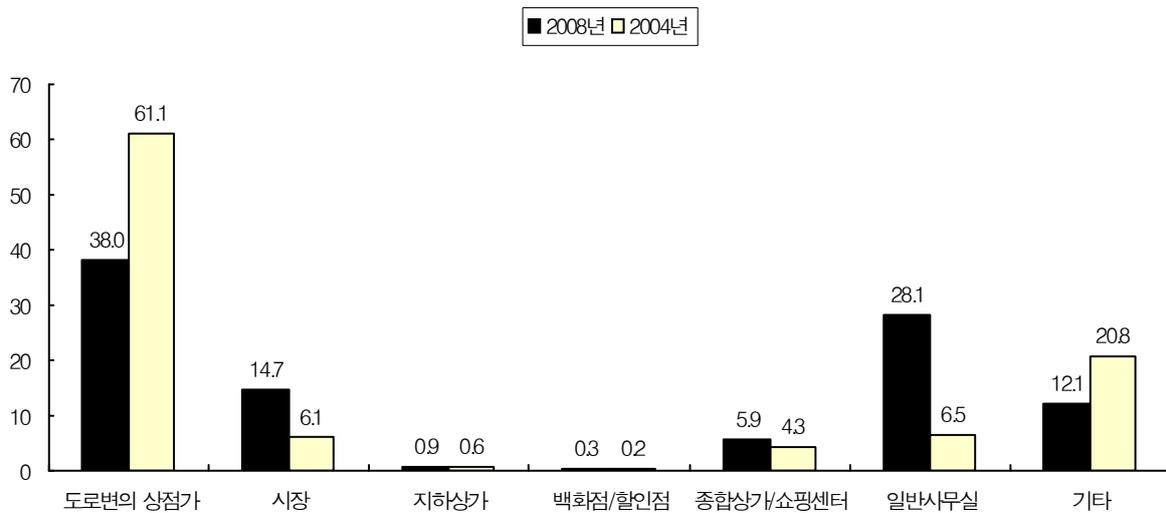
(단위 : %)



□ 상가건물 유형

- 도로변 상점이 38.0%로 가장 많고, 일반사무실이 28.1%, 시장 14.7%, 기타 12.1%의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)

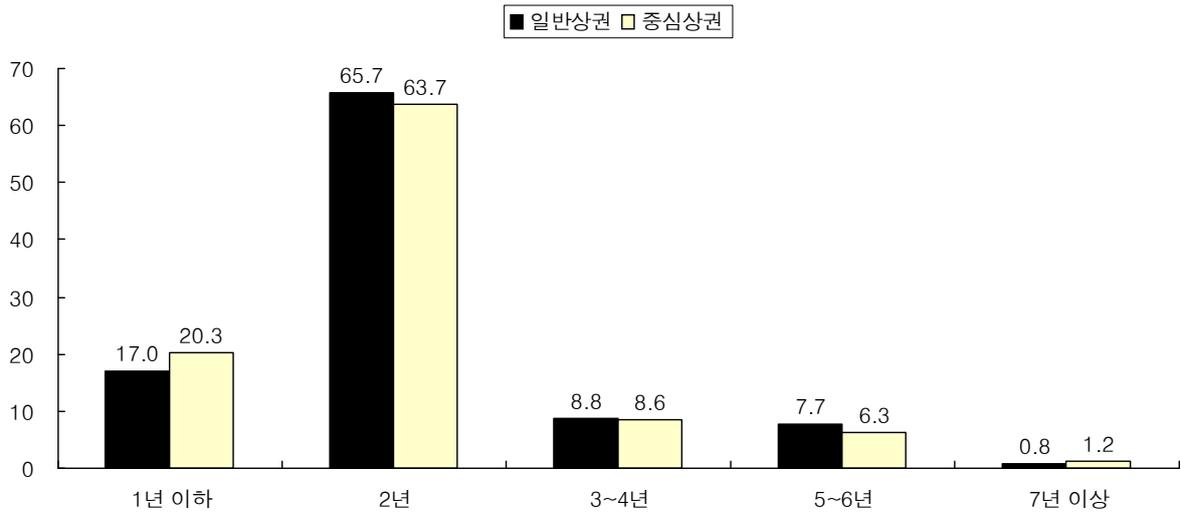


3) 임대차 실태

□ 임대차 계약기간

- 전체 평균 임대계약기간은 26.4개월로 2004년 24.6개월 보다 1.8개월 증가한 것으로 나타남
 - 응답자의 65.7%가 2년 계약, 17.0%가 1년 단위 계약을 하고 있으며, 3년 이상 계약을 하고 있는 경우는 17.3%로 나타남
 - 중심상권의 경우 평균 계약기간이 25.9개월로 일반상권보다 0.7개월 적은 것으로 나타남
- 임대인은 2년 계약을 하는 경우가 73.6%로 가장 많았고, 1년 계약은 18.3%로 나타남
- 한편, 재래시장의 평균 계약기간은 2.4년으로 나타남

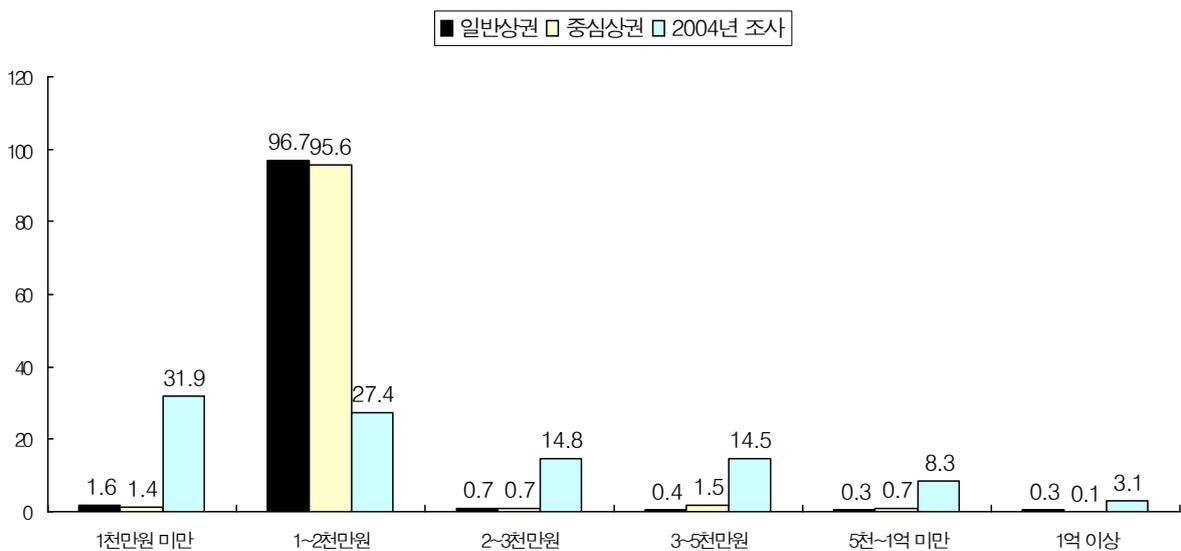
(단위 : %)



□ 권리금 규모

- 입주 시 권리금을 부담한 비율은 1~2천만원 사이가 전체 96.4%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 1천만원 미만 1.5%, 2~3천만원과 3~5천만원이 각각 0.7% 등의 순으로 높게 나타남
- 일반상권의 경우 1~2천만원이 96.7%로 가장 높게 나타났으며, 중심상권은 1~2천만원이 95.6%로 가장 높게 나타남

(단위 : %)



- 건물 입주시 권리금을 지불하고 입주한 업체의 경우 평균 권리금은 일반상권의 경우 1,051만원으로 나타났으며, 중심상권은 1,088만원으로 나타남

- 한편, 재래시장의 평균 권리금은 1,312만원으로 나타남

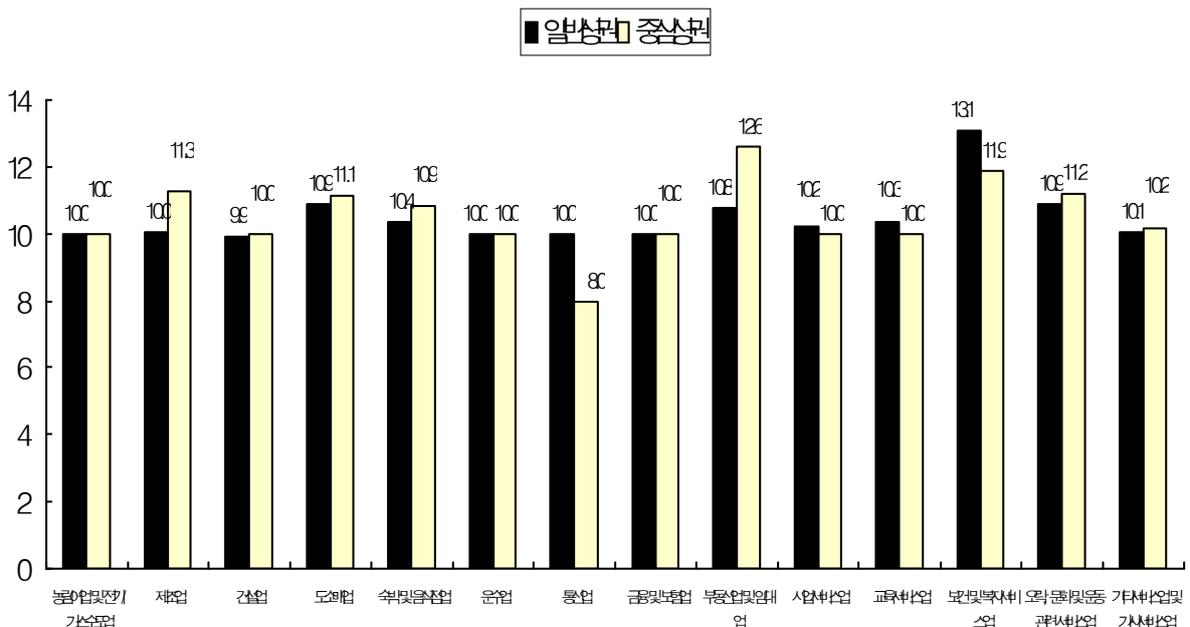
(단위 : 만원)

| 구분 | 2004년 | | 2008년 | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 | 재래시장 |
| 권리금 | 2,190 | 3,530 | 1,051 | 1,088 | 1,312 |

- 업종별로 보면, 일반상권의 경우 보건 및 복지서비스업이 평균 권리금 규모가 1,310만원으로 가장 높게 나타남

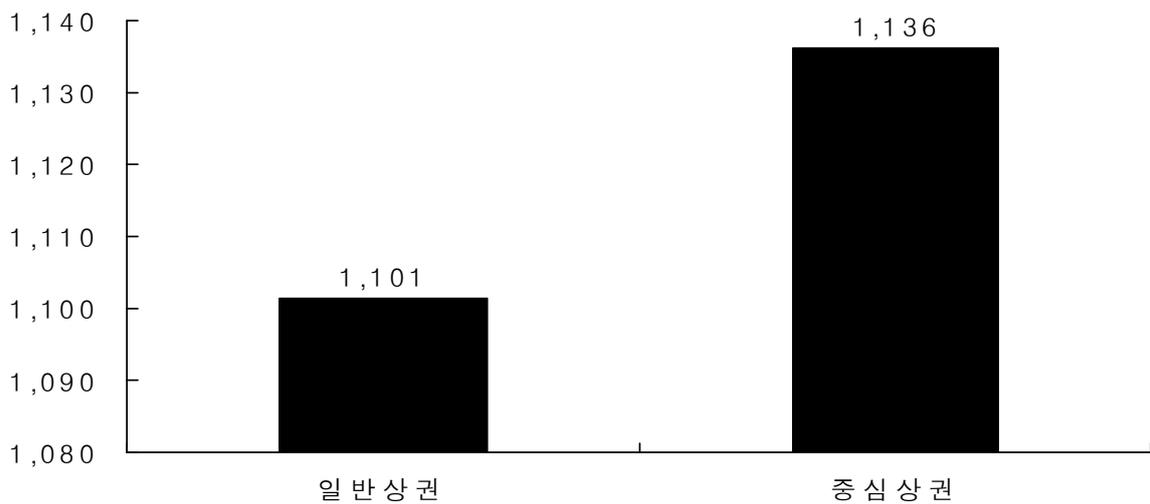
- 중심상권의 경우는 부동산업 및 임대업이 1,260만원으로 가장 높게 나타남

(단위 : 백만원)



- 지역별 전체 평균 권리금은 일반상권의 경우 1,101만원, 중심상권의 경우는 1,136만원으로 중심상권 지역이 일반상권에 비해 약간 높은 것으로 나타남
- 지역별 권리금 규모는 충북이 2,068만원으로 가장 높은 것으로 나타났으며, 서울, 부산 등 대부분의 지역이 1,000만원 안팎으로 나타남
- 재래시장의 경우 서울이 1,610.2만원으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 수도권 1,287.9만원, 기타도시 1,219.6만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 만원)



□ 1m²당 임대료

- 1m²당 전체 평균 임대료는 154.2만원 수준으로 직전계약 대비 55.8% 상승
- 일반상권의 경우는 186.7만원으로 직전 계약 대비 44.1% 상승
- 중심상권의 경우 293.8만원으로 직전 계약 대비 64.2% 상승

- 재래시장의 경우는 175.4만원으로 직전 계약 대비 3.8% 상승

<1m²당 임대료 변화 추이>

(단위 : 만원)

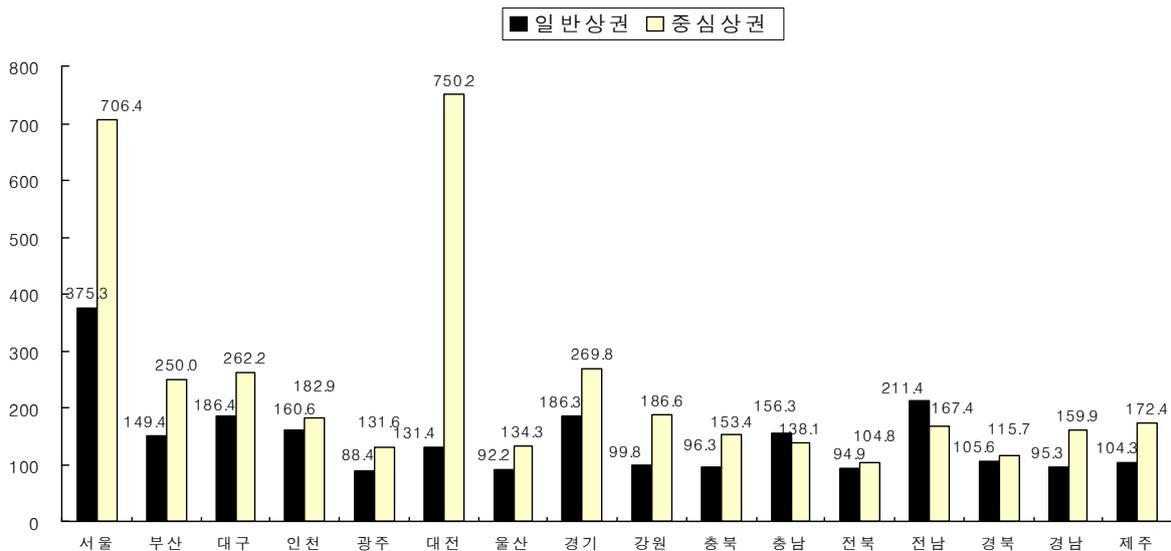
| 구 분 | 직전 계약 | 최근 계약 |
|------|-------|-------|
| 전 체 | 154.2 | 240.3 |
| 일반상권 | 129.6 | 186.7 |
| 중심상권 | 178.9 | 293.8 |
| 재래시장 | 169.0 | 175.4 |

○ 지역별 1m²당 임대료는 일반상권의 경우 서울지역이 375.3만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 경북 211.4만원, 대구 186.4만원 등의 순으로 높게 나타남

- 중심상권의 경우 대전이 750.2만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 서울 706.4만원, 경기 269.8만원 등의 순으로 나타남

- 재래시장의 경우는 서울이 681.6만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 수도권 302.2만원, 광역시 153.4만원 등의 순으로 나타남

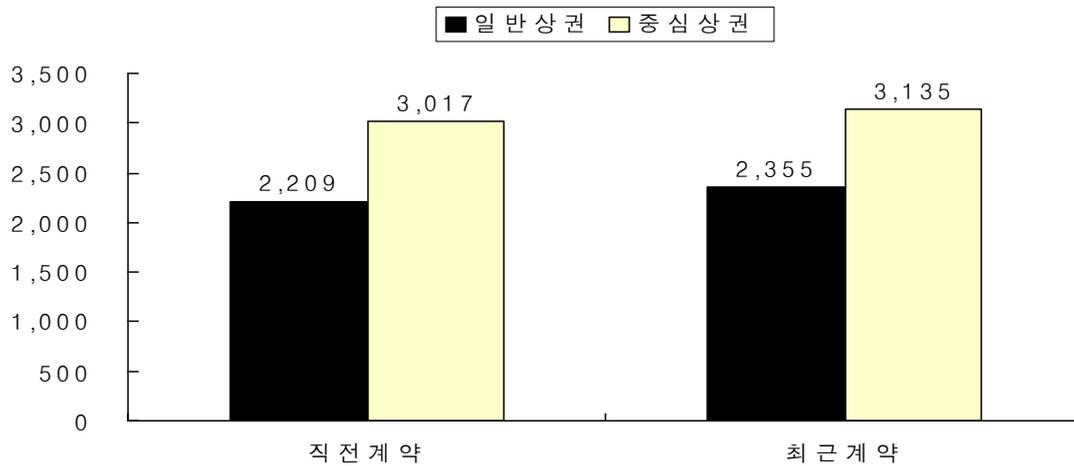
(단위 : 만원)



□ 보증금 규모

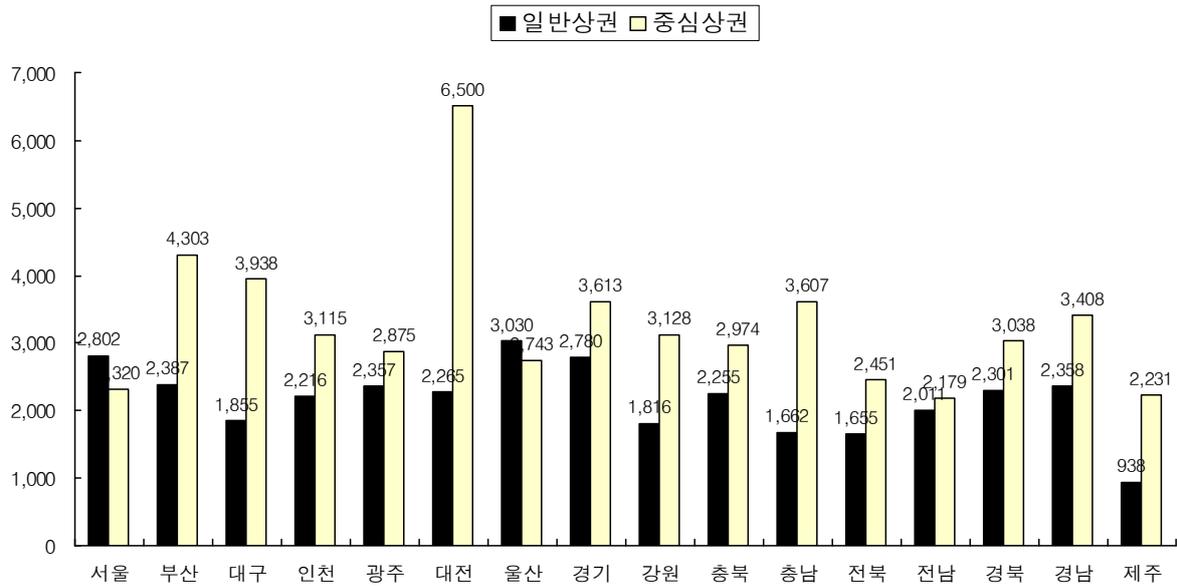
- 임차인의 전체 평균 보증금액은 직전 계약시에는 2,612.9만원으로 나타났으며, 최근 계약시에서는 2,745.0만원으로 나타남
- 일반상권의 경우 보증금액이 2,354.9만원으로 직전 계약 대비 6.6% 상승
- 중심상권의 경우는 보증금액이 3,135.1만원으로 직전 계약 대비 3.9% 상승
- 재래시장의 경우는 2,069.0만원으로 직전계약 대비 4.1% 상승

(단위 : 만원)



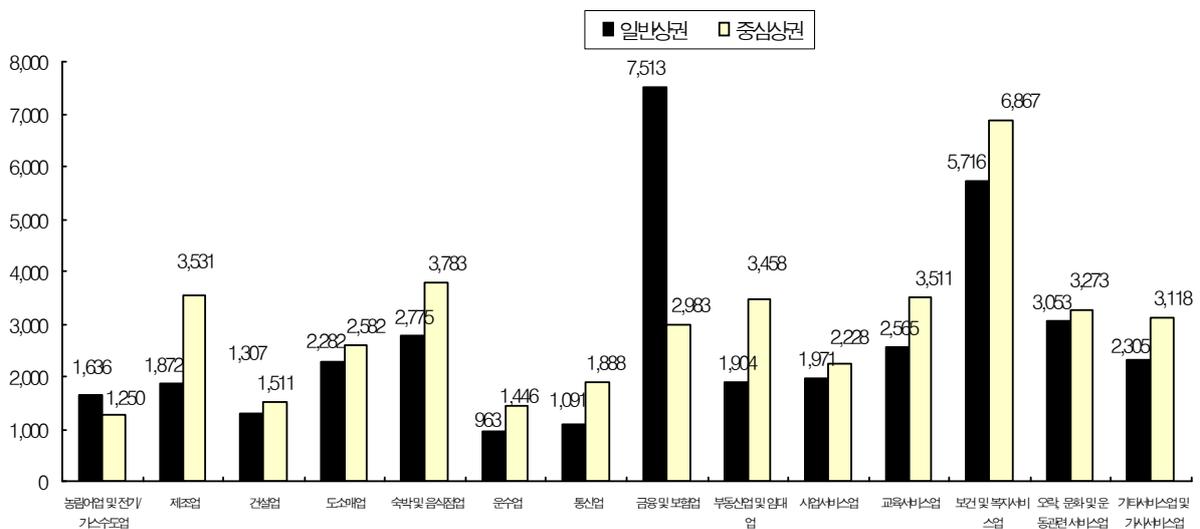
- 지역별 평균 보증금액은 일반상권의 경우 울산지역이 3,030만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 서울 2,802만원, 경기 2,780만원 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 대전지역이 6,500만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 부산 4,303만원, 대구 3,938만원 등의 순으로 높게 나타남
- 재래시장의 경우 수도권이 4,163.5만원으로 보증금액이 가장 큰 것으로 나타났으며, 그 다음으로 서울 3,531.4만원, 광역시 2,161.4만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 만원)



- 업종별 평균 보증금액은 일반상권의 경우 금융 및 보험업이 7,513만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 보건 및 복지서비스업 5,716만원, 오락·문화 및 운동관련 서비스업 3,053만원의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 보건 및 복지서비스업이 6,867만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 숙박 및 음식점업 3,783만원, 제조업 3,531만원 등의 순으로 높게 나타남

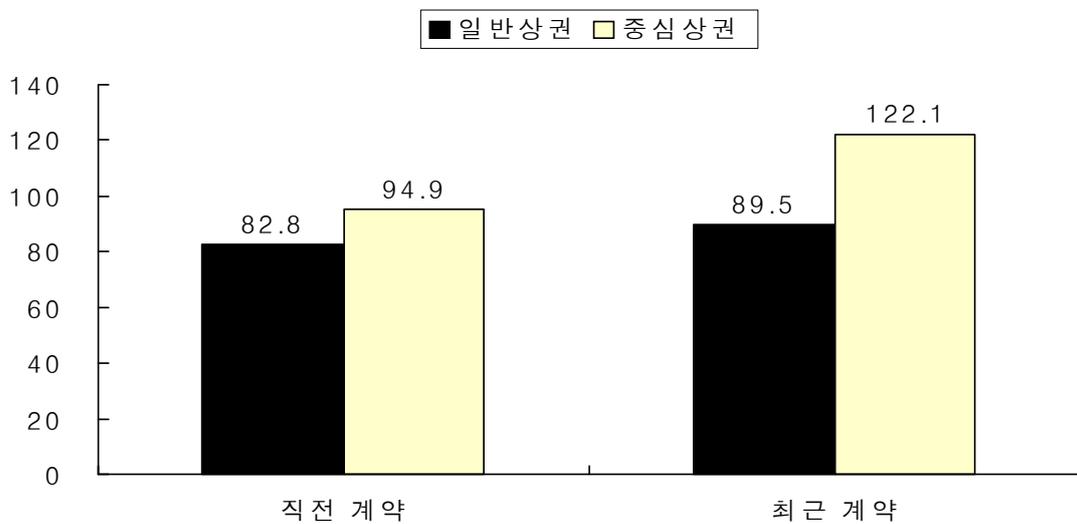
(단위 : 만원)



□ 월세 규모

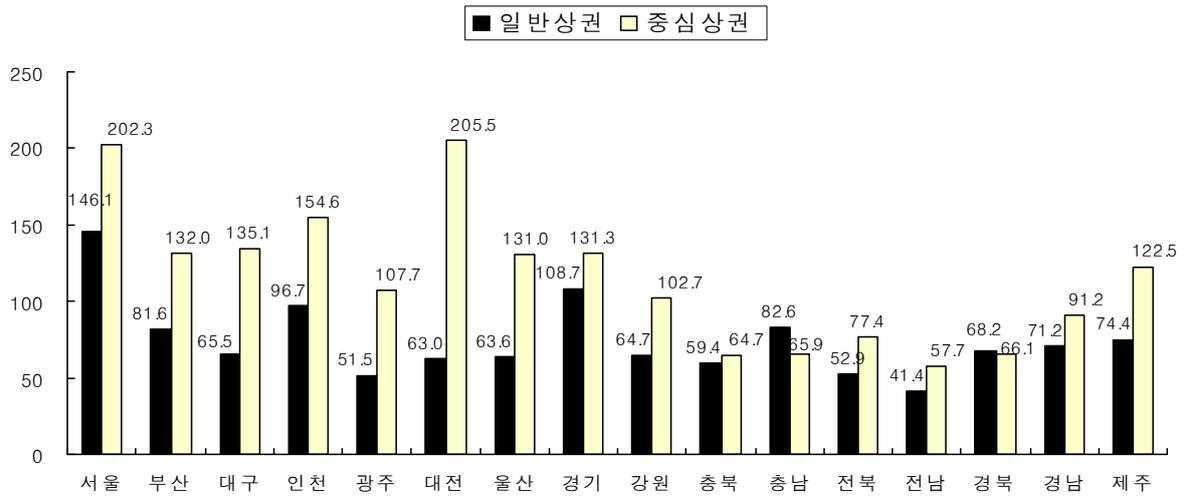
- 임차인의 전체 평균 월세규모는 직전 계약에서는 평균 88.8만원으로 나타났으며, 최근 계약에서는 105.8만원으로 나타나 최근 들어 약 17만원 정도 증가한 것으로 나타남
- 최근계약의 경우 일반상권은 89.5만원으로 나타났으며, 중심상권은 122.1만원, 그리고 재래시장은 63.2만원으로 나타남

(단위 : 만원)



- 지역별로 보면, 일반상권의 경우 서울지역이 146.1만원으로 월세 부담액이 가장 높게 나타났으며, 다음으로 경기 108.7만원, 인천 96.7만원 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 대전이 205.5만원으로 월세 부담액이 가장 높게 나타났으며, 다음으로 서울 202.3만원, 인천 154.6만원 등의 순으로 높게 나타남
- 재래시장의 경우 서울이 135.0만원으로 가장 많은 월세를 지불하고 있는 것으로 나타났으며, 다음으로 수도권 87.1만원, 광역시 61.1만원 등의 순으로 높게 월세를 지불하고 있는 것으로 나타남

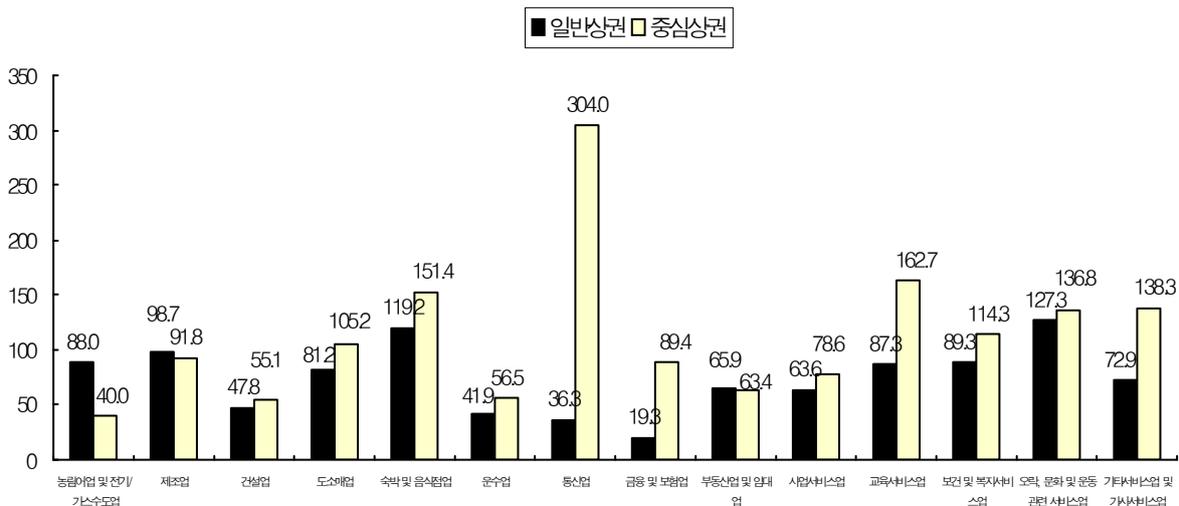
(단위 : 만원)



○ 업종별로 보면, 일반상권의 경우 오락·문화 및 운동관련 서비스업이 127.3만원으로 상대적으로 가장 높았으며, 그 다음으로 숙박 및 음식점업 119.2만원, 제조업 98.7만원 등의 순으로 높게 나타남

- 중심상권의 경우는 통신업이 304.0만원으로 상대적으로 가장 높은 것으로 나타났으며, 그 다음으로 교육서비스업 162.7만원, 기타 서비스업 및 가사서비스업 138.3만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 만원)



□ 환산보증금 규모

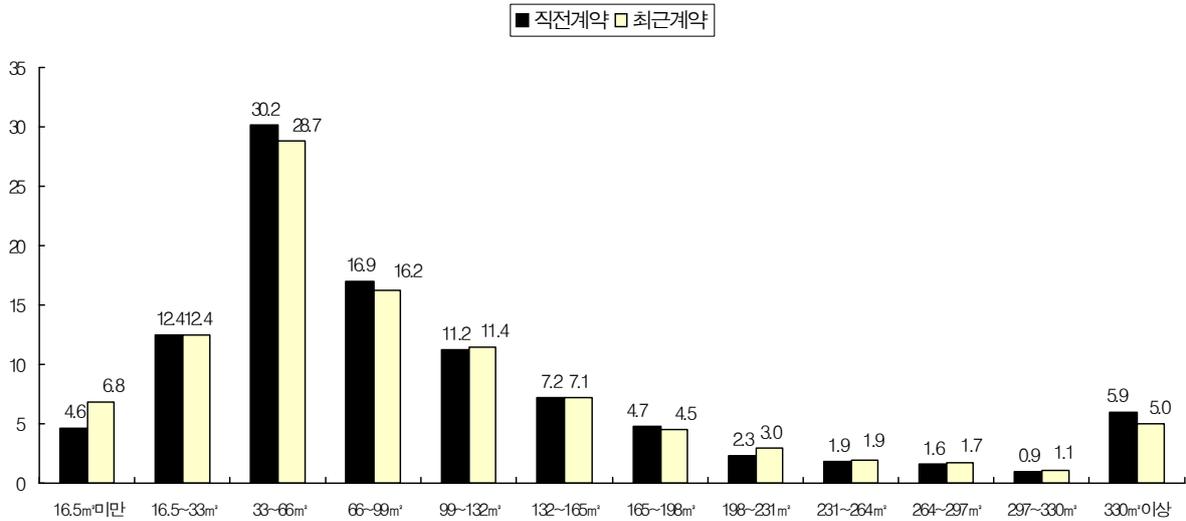
- 환산보증금 기준으로 현행 상임법의 보호범위에 포함되는 사업체 비율은 일반상권의 경우 서울 83.9%, 수도권 79.1%, 광역시 70.8%, 기타시도는 83.5%가 보호대상인 것으로 나타남
 - 중심상권의 경우는 서울 84.9%, 수도권 88.6%, 광역시 85.5%, 기타시도 88.3%로 나타남
- 환산보증금이 월세와 보증금으로 산정되는 만큼 최근 보증금보다는 월세 비중이 높아지고 있는 추세에서는 이전 계약에서 보호되던 임차인에 대해 법의 보호를 보장하기에는 많은 어려움이 있음
 - 환산보증금의 많고 적음보다는 월세의 변동에 훨씬 더 민감하게 작용하기 때문
- 그러나 여전히 보호되어야 하는 임차인의 비율이 전체 83.1% 을 차지하고 있음

| 구 분 | 환산보증금 범위 | 응답자수(개) | 일반상권(%) | 중심상권(%) |
|-----|-----------|---------|---------|---------|
| 서울 | 2억4천만원 초과 | 173 | 16.1 | 15.1 |
| | 2억4천만원 이하 | 954 | 83.9 | 84.9 |
| 수도권 | 1억9천만원 초과 | 109 | 20.9 | 11.4 |
| | 1억9천만원 이하 | 644 | 79.1 | 88.6 |
| 광역시 | 1억5천만원 초과 | 252 | 29.2 | 14.5 |
| | 1억5천만원 이하 | 1,237 | 70.8 | 85.5 |
| 기타 | 1억4천만원 초과 | 317 | 16.5 | 11.7 |
| | 1억4천만원 이하 | 2,114 | 83.5 | 88.3 |

□ 임대면적 규모

- 임대면적은 33~66m²(10평~20평) 사이가 가장 많은 것으로 나타났으며, 직전 계약시 전체 임대면적 평균은 124.9m²이며, 최근 계약시는 117.1m²로 7.8m² 정도 감소한 것으로 나타남
- 일반상권의 직전계약시 평균 임대면적은 131.3m²이며, 최근 계약시는 125.9m²로 5.4m² 정도 감소한 것으로 나타남
- 최근의 임대면적 규모는 33~66m² 미만이 28.7%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 66~99m² 이하 16.2%, 16.5~33m² 미만 12.4% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : m²)



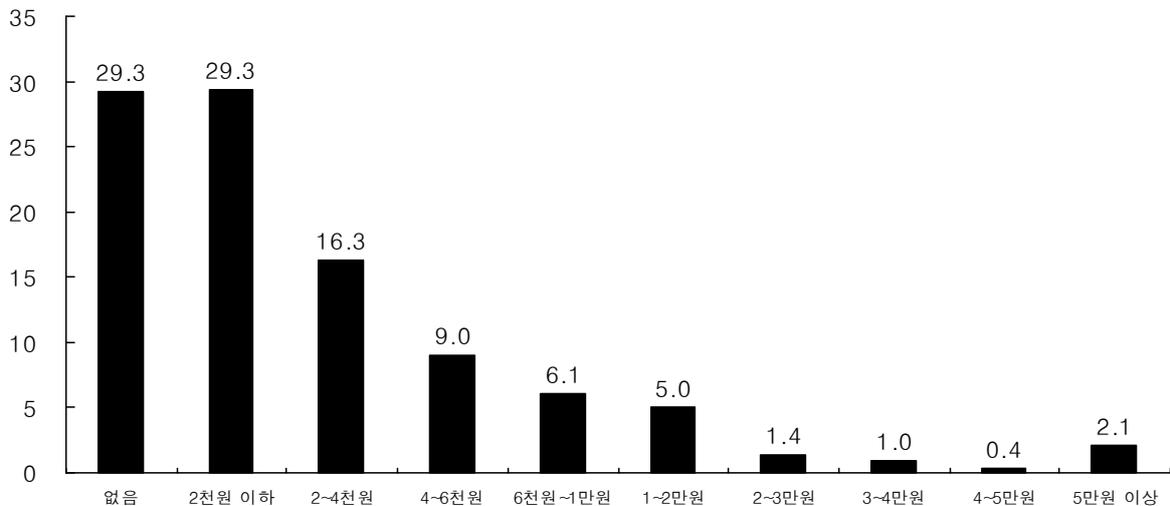
4) 관리비

- 관리비를 내지 않는 업체들이 전체 29.3%로 나타난 반면, 70.7%가 관리비를 내고 있는 것으로 나타남

※ 2004년의 경우 관리비를 내지 않는 업체 비율은 77.0%임

- 관리비를 내고 있는 업체 중 2천원 이하가 29.3%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 2천~4천원 미만 16.3%, 4천~6천원 9.0% 등의 순으로 나타남
- 한편, 관리비를 1만원 이상 내는 업체는 전체 9.9%로 나타났으며, 5만원 이상 관리비를 내는 업체도 2.1%로 나타남

(단위 : %)



- 건물주나 건물관리사업자에게 관리비 내역에 대한 공개를 요구한 경험이 있는 임차인은 10.3%로 나타난 반면, 그렇지 않은 경우는 89.7%로 나타남

※ 2004년 조사 : 경험 있음 13.1%, 경험 없음 86.9%

□ 관리비 포함 내역

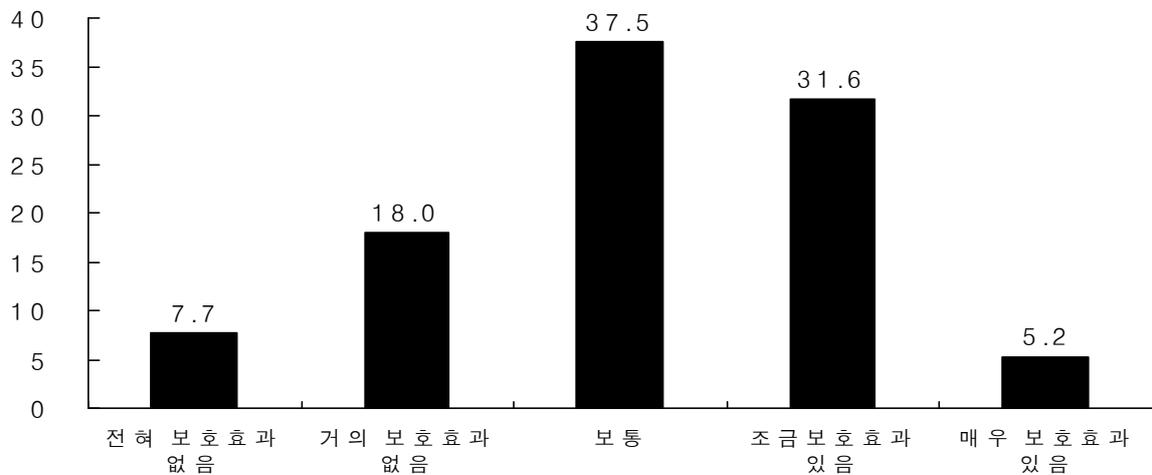
- 관리비에 포함되어 있는 항목으로는 수도요금이 37.8%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 전기요금 12.7%, 관리인 인건비 11.0% 등의 순으로 높게 나타남

5) 상가임대차보호법의 효과에 대한 조사

□ 임차인 보호효과

- 현재 시행되고 있는 상임법이 임차인들을 어느 정도 보호하고 있다고 생각하는지 대해 질문한 결과, 전체 응답자 중 36.8%가 “보호효과가 있다”고 응답한 반면, 25.7%는 “보호효과가 없다”고 응답

(단위 : %)



| 구분 | 전체 | 일반상권 | 중심상권 | 재래시장 |
|------------|------|------|------|------|
| 전혀 보호효과 없음 | 7.7 | 7.8 | 7.2 | 11.0 |
| 거의 보호효과 없음 | 18.0 | 18.3 | 17.3 | 17.3 |
| 보통 | 37.5 | 36.6 | 40.1 | 37.3 |
| 조금 보호효과 있음 | 31.6 | 32.2 | 29.7 | 31.4 |
| 매우 보호효과 있음 | 5.2 | 5.1 | 5.7 | 3.0 |

6) 상가임대차보호법으로 인한 불이익 경험여부

- 임대사업자가 상가임대차보호법 때문에 실질적인 불이익을 경험한 비율은 17.6%로 조사되어 법이 임대사업자에게 일방적으로 불리하지는 않았다고 스스로 평가함

7) 상가임대차보호법이 건물주에게 미친 영향

- 중개업자에게 상가건물임대차보호법이 건물주에게 미치는 영향의 정도를 질문한 결과, 전체 응답자의 45.1%가 “부정적 영향과 긍정적 영향을 미친다”는 의견이 상대적으로 가장 높게 나타나, 동법이 반드시 어느 일방에게 영향이 미치지 않는 것으로 나타남
- 한편, “긍정적 영향을 미친다”는 13.7%로 나타났으며, “부정적 영향을 미친다”는 27.9%로 나타남

<상가건물임대차보호법이 건물주에게 미치는 영향 : 중복응답>

| 구 분 | 전체(%) |
|---------------------------|-------|
| 1) 임대료를 적정수준으로 인상 불가능 | 30.4 |
| 2) 건물주의 임대수입 공개로 세금부담 증가 | 43.0 |
| 3) 건물주의 금융기관과의 거래 다소 불이익 | 24.3 |
| 4) 건물주와 임차인간 임대차 분쟁 감소 | 31.6 |
| 5) 임대료가 높아지는 것을 방지 | 36.5 |
| 6) 건물주의 부당한 요구 방지 | 43.8 |
| 7) 건물주와 임차인간 어느 정도 형평성 유지 | 35.6 |

8) 상임법의 제한규정에 대한 의견

(1) 제한규정에 대한 의견

- 현행 상임법상의 환산보증금 제한규정에 대한 타당성을 임차인에게 질문한 결과, 전체 응답자 중 32.8%가 “타당하지 않다”고 응답한 반면, 30.0%는 “타당하다”고 응답하였으며, “잘모르겠다”는 37.2%로 나타남

※ 2004년 조사 : 35.0%가 타당하다, 63.2%가 타당하지 않다고 응답

- 한편, 임대사업자의 경우 전체 응답자 가운데 36.6%가 “타당하다”고

응답한 반면, 27.9%는 “타당하지 않다”고 응답하였으며, “잘 모르겠다”는 35.5%로 나타남

- 중개업자의 경우는 전체 응답자의 47.1%가 “타당하다”고 응답한 반면, 37.9%는 “타당하지 않다”고 응답하였으며, 15.0%는 잘 모르겠다고 응답
- 재래시장 임차인의 경우는 상임법의 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성에 대해 25.2%가 “타당하다”고 응답한 반면, 32.0%의 응답자는 “타당하지 않다”고 응답하였으며, 42.8%는 잘 모르겠다고 응답

| 구 분 | 임차인 | | 중개업소 | 임대인 | 재래시장 (임차인) |
|---------------------|------|------|------|------|---------------|
| | 일반상권 | 중심상권 | | | |
| 제한규정의 타당의견 비율(%) | 30.0 | | 47.1 | 36.6 | 25.2 |
| | 29.4 | 30.6 | | | |

(2) 임차보호범위 조정에 대한 의견

- 중심상권 임차인의 경우 약 83.3%가 임차범위를 확대해야 한다고 응답한 반면, 일반상권 임차인은 84.7%가 확대해야 한다는 의견을 제시
- 또한, 중개업자 86.9%, 임대인 52.2%, 재래시장 임차인 80.7%가 임차보호범위를 확대해야 한다고 응답

| 구분 | 임차인 | | 중개업소 | 임대인 | 재래시장 (임차인) |
|-------------------|------|------|------|------|---------------|
| | 일반상권 | 중심상권 | | | |
| 임차보호범위 확대의견(%) | 84.7 | 83.3 | 86.9 | 52.2 | 80.7 |

9) 임대료 인상 상한선

- 현행 상임법상의 임대료 인상률 12%에 대한 걱정 여부를 임차인에게 질문한 결과, 전체 응답자 중 96.8%가 “적정하지 않다”고 응답한 반면, 3.2%가 “적정하다”고 응답
- “적정하지 않다”고 응답한 응답자들에게 걱정수준을 질문한 결과, 전체 응답자 중 49.3%가 임대료 인상률 적정선에 대해 “5% 미만”이라고 응답하여 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 “5~7% 미만” 29.0%, “7~9% 미만” 11.6% 등의 순으로 높게 나타남

<적정 임대료 상한선에 대한 의견>

(단위 : %)

| 구분 | | 5%미만 | 5~7% | 7~9% | 9~11% | 11~12% | 12%이상 | 기타 |
|-----------|------|-------------|-------------|------|-------|--------|-------------|------|
| 임차인 | 전체 | 49.3 | 29.0 | 11.6 | 3.8 | 1.3 | 1.6 | 3.3 |
| | 일반상권 | 49.4 | 28.9 | 11.2 | 3.9 | 1.2 | 1.6 | 3.7 |
| | 중심상권 | 49.1 | 29.6 | 12.0 | 3.6 | 1.4 | 1.5 | 2.8 |
| 중개업소 | | 26.5 | 32.1 | 13.2 | 10.7 | 9.8 | 7.7 | - |
| 임대인 | | 11.9 | 9.6 | 13.1 | 5.2 | 13.6 | 28.9 | 17.1 |
| 재래시장(임차인) | | 56.6 | 26.3 | 10.2 | 3.2 | 0.7 | 3.0 | - |

10) 계약갱신요구기간(5년)

- 임차인의 경우 계약갱신 요구기간에 대해 전체 응답자의 64.3%가 5년이 적당하다는 의견이 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 7년 16.9%, 10년 12.1% 등의 순으로 높게 나타남
- 또한, 중개업소 72.7%, 임대인 55.6%, 재래시장 임차인의 경우 67.1%가 현행 5년이 적정하다는 의견으로 나타남

(단위 : %)

| 구분 | | 3년 | 5년 | 7년 | 10년 | 기타 |
|-----------|------|------|-------------|------|------|-----|
| 임차인 | 전체 | 4.0 | 64.3 | 16.9 | 12.1 | 2.6 |
| | 일반상권 | 3.8 | 63.4 | 17.3 | 13.1 | 2.4 |
| | 중심상권 | 4.6 | 67.9 | 15.4 | 9.6 | 2.5 |
| 중개업소 | | 8.7 | 72.7 | 10.3 | 3.6 | 4.7 |
| 임대인 | | 36.3 | 55.6 | 1.7 | 0.0 | 6.4 |
| 재래시장(임차인) | | 4.4 | 67.1 | 15.2 | 13.4 | 0.0 |

11) 권리금에 대한 평가

□ 권리금에 대한 평가는 관행을 비교적 수용하는 것으로 나타남

- 임대인의 경우는 권리금에 대해서 강력하게 건물주와 권리금은 관계가 없다고 응답
- 임차인의 경우는 건물주와 관련이 없다는 비중이 상대적으로 높게 나타났으나, 권리금의 일부를 건물주가 보상해야 한다는 의견을 제시하고 있으며, 건물주에게 임차공간을 넘길 경우는 전액 보상해야 한다는 의견도 제시
- 재래시장의 경우는 다음 임차인에게 권리금을 받고 못 받고는 건물주와 아무 관련이 없다는 의견이 지배적으로 나타남

(단위 : %)

| 구분 | | 권리금은 건물주와 관련없음 | 권리금의 일부를 건물주가 보상 | 건물주에게 임차공간을 넘길 경우 전액 보상 | 기타 |
|------|------|----------------|------------------|-------------------------|-----|
| 임차인 | 일반상권 | 55.9 | 24.6 | 16.4 | 3.1 |
| | 중심상권 | 52.8 | 26.7 | 17.7 | 2.8 |
| 중개업소 | | 76.2 | 12.4 | 7.5 | 3.9 |
| 임대인 | | 92.2 | 1.5 | 1.5 | 4.8 |
| 재래시장 | | 56.4 | 26.4 | 13.9 | 3.3 |

목 차

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 제 1 장 사업개요 | 1 |
| 제 1 절 추진배경 및 목적 | 1 |
| 제 2 절 사업개요 | 2 |
| 1. 사업개요 | 2 |
| 2. 주요 조사내용 | 3 |
| 1) 기본방향 | 3 |
| 2) 조사항목 | 3 |
| 3. 조사설계 | 7 |
| 1) 표본설계(Sampling Design) 개요 | 7 |
| 2) 조사방법 및 기간 | 8 |
| 3) 실사설계(Fieldwork Design) | 9 |
| 4) 주요 조사내용 설명 | 9 |
| 제 2 장 표본설계 | 20 |
| 제 1 절 기본 표본설계 | 20 |
| 제 2 절 표본설계 내역 | 22 |
| 1. 한국표준산업분류기준상의 모집단 분포 및 표본할당 | 22 |
| 1) 임차사업자 | 23 |
| 2) 임대사업자 | 25 |
| 3) 중개사업자 | 26 |

제 3 장 조사결과 분석 28

제 1 절 표본특성 28

- 1. 임차인 28
- 2. 중개인 31
- 3. 임대인 32

제 2 절 임차인 33

- 1. 사업체 기본 현황 33
 - 1) 조직형태 33
 - 2) 종사자수 34
 - 3) 매출액 35
 - 4) 사업시작 시기 40
- 2. 상임법에 대한 일반 사항 41
 - 1) 상임법에 대한 인지 정도 41
 - 2) 법적용 대상 여부에 대한 인지도 42
 - 3) 사업자등록 신고에 대한 인지도 45
 - 4) 상임법의 제한규정에 대한 의견 50
 - 5) 임대차 분쟁조정기구의 필요성 60
- 3. 상가임대차 실태 66
 - 1) 건물입주 시기 66
 - 2) 임대차 계약 시기 68
 - 3) 임대차 계약기간 69
 - 4) 권리금 규모 75
 - 5) 1m²당 임대료 78
- 4. 임대면적 81
- 5. 보증금 85

| | |
|-----------------------------------|-----|
| 6. 월세 | 90 |
| 7. 월세적용 이자 | 96 |
| 8. 환산보증금 규모 | 98 |
| 9. 관리비 | 99 |
| 10. 관리비 내역 | 103 |
| 11. 전세권등기 여부 | 105 |
| 12. 상임법 시행 이후 부당 요구 | 108 |
| 13. 직전 건물에서 이전한 계기와 부당요구 대응 | 110 |
| 1) 직전 건물에서 이전한 계기 | 110 |
| 2) 건물주의 부당한 요구 대응 방법 | 111 |
| 14. 상임법의 임차인 보호효과 | 112 |
| 15. 기타 임대건물 입지 특성 | 114 |
| 1) 상권 특성 | 114 |
| 2) 건물형태 | 115 |

제 3 절 중개인 **117**

| | |
|--------------------------------|-----|
| 1. 사업체 기본현황 | 117 |
| 1) 지역분포 | 117 |
| 2) 부동산 중개업 시작 시기 | 117 |
| 3) 사업장 임차여부 | 118 |
| 2. 상임법에 대한 일반사항 | 119 |
| 1) 상가임대차보호법 인지도 및 고지정도 | 119 |
| 2) 상임법이 건물주에 미치는 영향 | 120 |
| 3) 상임법의 영향 평가 | 121 |
| 4) 상가임대차보호법 제한 규정 타당성 | 124 |
| 5) 환산보증금 제한 규정 보호범위 조정 | 126 |
| 6) 임대료 인상 상한선 12% 적정성 여부 | 128 |

| | |
|--------------------------------|-----|
| 7) 상가건물임대차 분쟁조정기구 설치 필요성 | 129 |
| 8) 임대차 보호 적정기간 | 130 |
| 9) 권리금에 대한 의견 | 132 |
| 3. 상가임대차 실태 | 133 |
| 1) 「상임법」 시행 이후 임대료 증감 변화 | 133 |
| 2) 총임대금액 대비 보증금 비중 | 134 |
| 3) 상임법 시행 이후 임대차 계약 변화 | 135 |
| 4) 임차인과 건물주의 분쟁경험 및 분쟁내용 | 136 |
| 5) 임대인의 사적 자율권 침해 정도 | 137 |

제 4 절 임대인 138

| | |
|------------------------------------|-----|
| 1. 지역분포 | 138 |
| 2. 조직형태 | 138 |
| 3. 임대사업 시작 시기 | 139 |
| 4. 상임법에 대한 일반사항 | 140 |
| 1) 상임법에 대한 인지도 | 140 |
| 2) 상임법 시행으로 인한 불이익 경험여부 및 내용 | 141 |
| 3) 상임법 제한 규정에 대한 타당성 평가 | 143 |
| 4) 환산보증금 규모의 적정성 평가 | 144 |
| 5) 임대료 인상 상한선 12%에 대한 적정성 | 145 |
| 6) 분쟁조정 기구의 필요성 | 147 |
| 7) 계약갱신 요구기간 | 148 |
| 8) 권리금에 대한 의견 | 150 |
| 5. 상가임대차 실태 | 151 |
| 1) 계약을 맺고 있는 임대차 관계 수 | 151 |
| 2) 임대차 계약년도와 계약기간 | 153 |
| 3) 임대차 계약된 임대 건물 소재지 | 155 |

| | |
|--------------------------------|-----|
| 4) 임대차 계약된 임대 건물의 위치 | 155 |
| 5) 1m ² 당 임대료 | 156 |
| 6) 임대면적 | 158 |
| 7) 보증금 | 160 |
| 8) 월세 | 163 |
| 9) 월세이자 | 166 |
| 10) 관리비 | 168 |
| 11) 관리비 내역 | 169 |
| 12) 전세권 등기 | 171 |
| 13) 임대차 분쟁 경험 유무 및 경험 사례 | 171 |
| 14) 임대인의 사적 자율권 침해 정도 | 173 |

제 5 절 시장편 **174**

| | |
|--------------------------------|-----|
| 1. 임차인 | 174 |
| 1) 상임법에 대한 일반 사항 | 174 |
| 2) 상가임대차 실태 | 179 |
| 3) 시설현대화가 임대차 계약에 미치는 영향 | 188 |
| 2. 중개인 | 193 |
| 1) 상임법에 대한 일반사항 | 193 |
| 2) 상임법이 임대차에 미치는 영향 | 198 |
| 3) 상가임대차 실태 | 202 |
| 4) 시설현대화가 임대차 계약에 미치는 영향 | 206 |
| 3. 임대인 | 207 |
| 1) 상임법 일반 사항 | 207 |
| 2) 상가임대차 실태 | 213 |
| 3) 시설현대화가 임대차 계약에 미치는 영향 | 219 |

표 목차

| | |
|---|----|
| <표2-1> 종사자수 현황 | 35 |
| <표2-2> 연평균 매출액 분포 | 35 |
| <표2-3> 연평균 매출액 분포(일반상권) | 36 |
| <표2-4> 연평균 매출액 분포(중심상권) | 37 |
| <표2-5> 지역별 매출액 분포 비교 | 38 |
| <표2-6> 업종별 매출액 분포 비교 | 39 |
| <표2-7> 종사자 규모별 매출액 분포 비교 | 40 |
| <표2-8> 업종별 평균영업력 비교 | 41 |
| <표2-9> 임차인의 상임법 인지 정도 | 42 |
| <표2-10> 권역별 법 적용 대상 여부에 대한 인지도 | 44 |
| <표2-11> 환산보증금 기준별 사업자등록 신고에 대한 인지도 | 47 |
| <표2-12> 권역별 사업자등록 신고에 대한 인지도 | 48 |
| <표2-13> 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가 : 일반상권 | 52 |
| <표2-14> 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가 : 중심상권 | 52 |
| <표2-15> 환산보증금 제한규정 기준에 대한 적정성 평가 | 53 |
| <표2-16> 환산보증금 제한규정에 대한 조정 의견 : 일반상권, 중심상권 | 57 |
| <표2-17> 임대차 분쟁조정기구 필요성 | 61 |
| <표2-18> 권역별 임대차 보호기간에 대한 평가 | 64 |
| <표2-19> 총 입주기간 | 66 |
| <표2-20> 환산보증금 규모별 건물입주 기간 | 67 |
| <표2-21> 권역별 임대차 계약기간(환산보증금 규모별) | 74 |
| <표2-22> 조사시점별 권리금 | 76 |
| <표2-23> 1m ² 당 임대료 변화 추이 | 78 |
| <표2-24> 지역별 1m ² 당 임대료 | 79 |
| <표2-25> 권역별 평균 임대면적 | 84 |
| <표2-26> 평균 보증금액 변화 추이 | 86 |
| <표2-27> 지역별 평균 보증금액 | 88 |
| <표2-28> 지역별 평균 월세액 | 92 |
| <표2-29> 권역별 환산보증금 범위에 따른 평균 월세액(월세 없음 제외) | 95 |
| <표2-30> 월세 적용 이자 | 97 |
| <표2-31> 권역별 환산보증금 규모 | 98 |

| | |
|--|-----|
| <표2-32> 일반상권 대 중심상권 환산보증금 | 99 |
| <표2-33> 1㎡ 당 평균 관리비 변화 추이(관리비 없음 제외) | 102 |
| <표2-34> 권역별 1㎡ 당 평균 관리비 | 102 |
| <표2-35> 전세권등기를 하지 않은 이유 | 106 |
| <표2-36> 권역별 환산보증금 범위에 따른 전세권등기 설정 여부 | 107 |
| <표2-37> 상임법 시행 이후 부당 요구 경험 | 108 |
| <표2-38> 임차건물의 입지 특성 | 115 |
| | |
| <표3-1> 사업장 임차여부 | 118 |
| <표3-2> 권역별 상임법에 대한 인지도 | 119 |
| <표3-3> 상임법에 대한 고지정도 | 120 |
| <표3-4> 상임법이 건물주에 미치는 영향 | 121 |
| <표3-5> 자가·임차 여부에 따른 상가건물임대차보호법의 영향평가 | 121 |
| <표3-6> 제한 규정의 타당성 | 125 |
| <표3-7> 임차인 보호범위 조정 | 127 |
| <표3-8> 임대료 인상 적정 상한선 | 128 |
| <표3-9> 분쟁조정기구 설치 필요성 | 129 |
| <표3-10> 임차인 보호 적정기간 | 131 |
| <표3-11> 권리금에 대한 의견 | 132 |
| <표3-12> 임대료 증감 변화 | 133 |
| <표3-13> 계약 갱신시 임대료 증감 변화 | 134 |
| <표3-14> 총 임대금액 대비 보증금 비중 | 134 |
| <표3-15> 임대차 계약 변화 | 135 |
| <표3-16> 임차인과 건물주 분쟁 경험유무 | 136 |
| <표3-17> 임대인의 사적 자율권 침해 정도 | 137 |
| | |
| <표4-1> 상임법에 대한 임대인의 인지 정도 | 141 |
| <표4-2> 불이익 경험 유무 | 142 |
| <표4-3> 불이익 경험 내용 | 142 |
| <표4-4> 환산보증금 제한 규정의 타당성 | 143 |
| <표4-5> 환산보증금 규모의 적정성 평가 | 145 |
| <표4-6> 임대료 인상 상한선 적정성 평가 | 146 |
| <표4-7> 분쟁조정기구의 설치 필요성 여부 | 148 |
| <표4-8> 임대차 보호기간에 대한 평가 | 149 |
| <표4-9> 권리금에 대한 의견 | 150 |

| | |
|--|-----|
| <표4-10> 계약을 맺고 있는 임대차 관계(평균 : 11.8개) | 152 |
| <표4-11> 상임법 상의 보호대상 임대차 관계 수(평균 : 1.91개) | 152 |
| <표5-1> 사업자등록 신고 않는 이유 | 176 |
| <표5-2> 권리금과 건물주와의 관계 | 179 |
| <표5-3> 재래시장 임대차 계약내용 | 180 |
| <표5-4> 권역별 재래시장 1㎡ 당 임대료 | 182 |
| <표5-5> 권역별 재래시장 임대면적 | 182 |
| <표5-6> 권역별 재래시장 보증금 | 183 |
| <표5-7> 권역별 재래시장 월세 | 184 |
| <표5-8> 권역별 재래시장 1㎡ 당 관리비 | 184 |
| <표5-9> 재래시장 권리금 현황 | 185 |
| <표5-10> 전세권 등기 설정 않는 이유 | 186 |
| <표5-11> 재래시장 시설현대화의 임대차 영향 | 188 |
| <표5-12> 서울시 재래시장 시설현대화의 임대차 영향 | 189 |
| <표5-13> 수도권 재래시장 시설현대화의 임대차 영향 | 190 |
| <표5-14> 광역시 재래시장 시설현대화의 임대차 영향 | 190 |
| <표5-15> 기타 도시 재래시장 시설현대화의 임대차 영향 | 191 |
| <표5-16> 임대료에 영향을 미친 사업 | 192 |
| <표5-17> 권리금에 영향을 미친 사업 | 193 |
| <표6-1> 권리금과 건물주와의 관계 | 198 |
| <표6-2> 임대료 변동률 | 202 |
| <표6-3> 계약갱신주기와 보증금 비중 | 203 |
| <표6-4> 권역별 재래시장 임대료 인상률 | 203 |
| <표6-5> 권역별 재래시장 보증금 비중 | 204 |
| <표7-1> 상임법이 건물주에 미치는 영향 | 208 |
| <표7-2> 권리금과 건물주와의 관계 | 212 |
| <표7-3> 재래시장 임대차 계약내용 | 213 |
| <표7-4> 재래시장 임대차 계약내용 | 214 |
| <표7-5> 권역별 재래시장 1㎡ 당 임대료 | 215 |
| <표7-6> 권역별 재래시장 보증금 | 216 |
| <표7-7> 권역별 재래시장 월세 | 216 |
| <표7-8> 재래시장 시설현대화의 임대료 영향 | 219 |

그림 목차

| | |
|---|----|
| [그림2-1] 사업체 조직형태 | 33 |
| [그림2-2] 사업체 조직형태(일반·중심상권) | 34 |
| [그림2-3] 종사자수 현황(일반·중심상권) | 35 |
| [그림2-4] 지역별 연평균 매출액 분포(일반상권) | 36 |
| [그림2-5] 지역별 연평균 매출액 분포(중심상권) | 37 |
| [그림2-6] 상임법 인지 정도 | 42 |
| [그림2-7] 법 적용 대상 여부에 대한 인지도 | 43 |
| [그림2-8] 법 적용 대상 여부에 대한 인지도(일반·중심상권) | 43 |
| [그림2-9] 사업자등록 신고에 대한 인지도 | 45 |
| [그림2-10] 사업자등록 신고에 대한 인지도(일반·중심상권) | 46 |
| [그림2-11] 사업자등록 신고를 하지 않은 이유 | 49 |
| [그림2-12] 사업자등록 신고를 하지 않은 이유(일반·중심상권) | 50 |
| [그림2-13] 환산보증금 제한규정에 대한 타당성 평가 | 50 |
| [그림2-14] 환산보증금 제한규정에 대한 타당성 평가(일반·중심상권) | 51 |
| [그림2-15] 환산보증금 제한규정 기준에 대한 적정성 평가 | 53 |
| [그림2-16] 환산보증금 제한규정 기준에 대한 조정 의견 | 54 |
| [그림2-17] 환산보증금 제한규정 기준에 대한 조정 의견(일반·중심상권) | 54 |
| [그림2-18] 보증금 규모별 환산보증금을 확대해야 한다고 응답한 비율 | 55 |
| [그림2-19] 보증금 규모별 환산보증금을 확대해야 한다고 응답한 비율 | 56 |
| [그림2-20] 임대료 인상률 12%에 대한 적정성 평가 | 58 |
| [그림2-21] 임대료 인상률 상한에 대한 적정성 평가 | 58 |
| [그림2-22] 임대료 인상률 12%에 대한 적정성 평가(일반·중심상권) | 59 |
| [그림2-23] 임대료 인상률 상한에 대한 적정수준 의견(일반·중심상권) | 60 |
| [그림2-24] 임대차 분쟁조정기구 필요성 여부 | 60 |
| [그림2-25] 임대차 분쟁조정기구 필요성 여부(일반·중심상권) | 61 |
| [그림2-26] 임대차기간(임차인의 계약갱신 요구권리)에 대한 평가 | 62 |
| [그림2-27] 상가별 임대차기간(임차인의 계약갱신 요구권리)에 대한 평가 | 63 |
| [그림2-28] 권리금에 대한 평가 | 65 |
| [그림2-29] 권리금에 대한 평가(일반·중심상권) | 65 |
| [그림2-30] 건물입주 시기 | 66 |
| [그림2-31] 건물입주 시기(일반·중심상권) | 67 |
| [그림2-32] 최근 임대차 계약 시기 | 68 |
| [그림2-33] 최근 임대차 계약 시기(일반·중심상권) | 69 |

| | |
|---|----|
| [그림2-34] 임대차 계약기간 | 69 |
| [그림2-35] 임대차 평균 계약기간(일반·중심상권) | 70 |
| [그림2-36] 임대차 계약기간(일반·중심상권) | 70 |
| [그림2-37] 업종별 임대차 계약기간 | 71 |
| [그림2-38] 업종별 임대차 계약기간(일반·중심상권) | 72 |
| [그림2-39] 지역별 임대차 계약기간 | 72 |
| [그림2-40] 지역별 임대차 계약기간(일반·중심상권) | 73 |
| [그림2-41] 권역별 임대차 계약기간 | 73 |
| [그림2-42] 권역별 임대차 계약기간(일반·중심상권) | 74 |
| [그림2-43] 권리금 분포 | 75 |
| [그림2-44] 권리금 분포(일반·중심상권) | 76 |
| [그림2-45] 지역별 권리금 규모 | 77 |
| [그림2-46] 입주시기별 권리금 규모 | 77 |
| [그림2-47] 입주시기별 권리금 규모(일반·중심상권) | 78 |
| [그림2-48] 1m ² 당 임대료 변화 추이 | 79 |
| [그림2-49] 권역별 1m ² 당 임대료 | 80 |
| [그림2-50] 임대면적 변화 추이 | 81 |
| [그림2-51] 임대면적 변화 추이(일반·중심상권) | 82 |
| [그림2-52] 임대면적 실태 | 82 |
| [그림2-53] 권역별 평균 임대면적 | 83 |
| [그림2-54] 지역별 평균 임대면적 | 84 |
| [그림2-55] 계약시점별 평균 임대면적(일반·중심상권) | 85 |
| [그림2-56] 평균 보증금 변화 추이(일반·중심상권) | 86 |
| [그림2-57] 보증금 분포(일반·중심상권) | 87 |
| [그림2-58] 지역별 평균 보증금액(일반·중심상권) | 87 |
| [그림2-59] 업종별 보증금액(일반·중심상권) | 89 |
| [그림2-60] 권역별 보증금액(일반·중심상권) | 89 |
| [그림2-61] 계약시점별 보증금액(일반·중심상권) | 90 |
| [그림2-62] 평균 월세규모 | 90 |
| [그림2-63] 평균 월세규모(일반·중심상권) | 91 |
| [그림2-64] 평균 월세규모 | 91 |
| [그림2-65] 지역별 평균 월세액(월세 없음 제외 : 일반·중심상권) | 93 |
| [그림2-66] 업종별 평균 월세액(월세 없음 제외 : 일반·중심상권) | 94 |
| [그림2-67] 업종별 평균 보증금 및 월세 | 94 |

| | |
|--|-----|
| [그림2-68] 계약기간별 평균 월세액(일반·중심상권) | 96 |
| [그림2-69] 지역별 평균 월세 적용이자(일반·중심상권) | 97 |
| [그림2-70] 1m ² 당 관리비 분포 | 100 |
| [그림2-71] 1m ² 당 관리비 분포(일반·중심상권) | 101 |
| [그림2-72] 1m ² 당 평균 관리비 변화 추이(관리비 없음 제외) | 101 |
| [그림2-73] 관리비 내역 구체적 제공 여부 | 103 |
| [그림2-74] 관리비 내역 공개 요구 경험 | 104 |
| [그림2-75] 관리비 항목 내역 | 104 |
| [그림2-76] 전세권등기 설정 여부 | 105 |
| [그림2-77] 업종별 전세권등기 설정 여부(일반·중심상권) | 106 |
| [그림2-78] 보증금 규모별 전세권 등기 설정여부 | 107 |
| [그림2-79] 상임법 시행 이후 부당 요구 경험(일반·중심상권) | 108 |
| [그림2-80] 상임법과 부당 요구와의 관계 | 109 |
| [그림2-81] 상임법과 부당 요구와의 관계(일반·중심상권) | 109 |
| [그림2-82] 직전 건물에서 이전한 계기 | 110 |
| [그림2-83] 직전 건물에서 이전한 계기(일반·중심상권) | 110 |
| [그림2-84] 건물주의 부당한 요구 대응 방법 | 111 |
| [그림2-85] 건물주의 부당한 요구 대응 방법(일반·중심상권) | 112 |
| [그림2-86] 상임법의 임차인 보호효과 정도 | 113 |
| [그림2-87] 상임법의 임차인 보호효과 정도(일반·중심상권) | 113 |
| [그림2-88] 상권 특성 | 114 |
| [그림2-89] 건물형태 | 116 |
| | |
| [그림3-1] 응답자 지역분포 | 117 |
| [그림3-2] 부동산중개업 시작 시기 | 118 |
| [그림3-3] 상임법 영향평가 | 122 |
| [그림3-4] 제한 규정의 타당성 | 126 |
| [그림3-5] 임차인 보호범위 조정 | 127 |
| [그림3-6] 임대료 인상 걱정 상한선 | 128 |
| [그림3-7] 분쟁조정기구 설치 필요성 | 130 |
| [그림3-8] 임차인 보호 걱정기간 | 131 |
| [그림3-9] 총 임대금액 대비 보증금 비중 | 135 |
| [그림3-10] 임대차 계약 변화 | 136 |
| [그림3-11] 임차인과 건물주 분쟁내용 | 137 |

| | |
|--|-----|
| [그림4-1] 임대인 지역 분포현황 | 138 |
| [그림4-2] 조직형태 분포 | 139 |
| [그림4-3] 상가 및 사무실용 건물 임대사업 시작 시기 | 140 |
| [그림4-4] 불이익 경험 내용 | 142 |
| [그림4-5] 환산보증금 제한 규정 타당성 | 144 |
| [그림4-6] 환산보증금 규모의 적정성 평가 | 145 |
| [그림4-7] 임대료 인상 상한율에 대한 적정성 여부 | 146 |
| [그림4-8] 임대료 인상 상한선 적정성 평가 | 147 |
| [그림4-9] 분쟁조정기구의 설치 필요성 | 148 |
| [그림4-10] 계약갱신 요구기간에 대한 평가 | 149 |
| [그림4-11] 계약을 맺고 있는 임대차 관계 수 | 151 |
| [그림4-12] 상임법 상의 보호대상 임대차 관계 수 | 153 |
| [그림4-13] 가장 최근의 임대차 계약 년도 | 154 |
| [그림4-14] 임대차 계약기간 | 154 |
| [그림4-15] 최근 계약된 임대 건물 소재지 | 155 |
| [그림4-16] 임대차 계약된 임대건물 위치 분포 | 155 |
| [그림4-17] 1m ² 당 임대료 변화 추이 [그림4-18] 1m ² 당 임대료 실태 | 156 |
| [그림4-19] 지역별 1m ² 당 임대료 | 157 |
| [그림4-20] 계약시점별 1m ² 당 임대료 | 157 |
| [그림4-21] 임대면적 변화 추이 | 158 |
| [그림4-22] 임대면적 분포 | 159 |
| [그림4-23] 지역별 임대면적 | 159 |
| [그림4-24] 계약시점별 임대면적 | 160 |
| [그림4-25] 보증금 실태 | 161 |
| [그림4-26] 보증금 변화 추이 | 161 |
| [그림4-27] 지역별 보증금 | 162 |
| [그림4-28] 권역별 보증금 | 162 |
| [그림4-29] 계약시점별 보증금 | 163 |
| [그림4-30] 월세 분포 | 164 |
| [그림4-31] 월세 변화 추이 | 164 |
| [그림4-32] 지역별 월세 | 165 |
| [그림4-33] 계약시점별 월세 | 165 |
| [그림4-34] 평균 월세이자 변화 추이 | 166 |
| [그림4-35] 월세이자 분포 | 167 |

| | |
|--|-----|
| [그림4-36] 지역별 월세이자 | 167 |
| [그림4-37] 1m ² 당 관리비 변화 추이 | 168 |
| [그림4-38] 1m ² 당 관리비 분포 | 169 |
| [그림4-40] 관리비 내역 제공 여부 | 169 |
| [그림4-41] 관리비 내역 공개요구 여부 | 170 |
| [그림4-42] 관리비 포함 항목 | 170 |
| [그림4-43] 전세권 등기를 요구한 임차인 여부 | 171 |
| [그림4-44] 임대차 분쟁 경험 유무 | 172 |
| [그림4-45] 분쟁내용 | 172 |
| [그림4-46] 상임법 상의 사적 자율권 침해 정도 | 173 |
| | |
| [그림5-1] 재래시장 임차인 상임법 인지도 | 174 |
| [그림5-2] 임차점포 상임법 적용 인지도 | 175 |
| [그림5-3] 재래시장 임차인 사업자등록신고 인지도 | 175 |
| [그림5-4] 상임법의 임차인 보호효과 | 176 |
| [그림5-5] 임차인 응답 임대료 인상률 걱정 상한선 | 177 |
| [그림5-6] 상가임대차 분쟁기구 필요성 | 178 |
| [그림5-7] 임차인 응답 걱정 영업보장 기간 | 178 |
| [그림5-8] 재래시장상가 매출액 증감 | 179 |
| [그림5-9] 재래시장상가 임대차 계약내용별 증가율 | 181 |
| [그림5-10] 상임법 시행 이후 부당 요구 경험 | 186 |
| [그림5-11] 상임법과 부당요구와의 관계 | 187 |
| [그림5-12] 부당한 요구에 대한 대응방법 | 188 |
| [그림5-13] 재래시장 시설현대화의 임대차 영향 | 189 |
| [그림5-14] 임대료에 영향을 미친 사업 | 192 |
| [그림5-15] 권리금에 영향을 미친 사업 | 193 |
| | |
| [그림6-1] 재래시장 중개인 상임법 인지도 | 194 |
| [그림6-2] 임차인에게 상임법 고지 | 194 |
| [그림6-3] 환산보증금 제한 규정의 확대/축소 범위 | 195 |
| [그림6-4] 중개인 응답 임대료 인상률 걱정 상한선 | 196 |
| [그림6-5] 상가임대차 분쟁기구 필요성 | 196 |
| [그림6-6] 중개인 응답 걱정 영업보장 기간 | 197 |
| [그림6-7] 상임법이 건물주에 미치는 영향 | 198 |
| [그림6-8] 상임법의 건물주 임대료 인상 저지 | 199 |

| | |
|--|-----|
| [그림6-9] 상임법의 건물주 세금 투명성 효과 | 199 |
| [그림6-10] 상임법의 금융기관 거래 불이익 | 200 |
| [그림6-11] 상임법의 임대차 분쟁 감소효과 | 200 |
| [그림6-12] 상임법의 임대료 상승 방지효과 | 201 |
| [그림6-13] 상임법의 건물주 부당요구 방지 | 201 |
| [그림6-14] 상임법의 형평성 유지 | 202 |
| [그림6-15] 상임법 시행 이후 임대차 계약 변화 | 204 |
| [그림6-16] 임대차 분쟁 발생 내용 | 205 |
| [그림6-17] 임대인들의 사적 자율권 침해 | 206 |
| [그림6-18] 시설현대화 후 임대료 및 권리금 증가율 | 207 |
| | |
| [그림7-1] 재래시장 임대인의 상임법 인지도 | 208 |
| [그림7-2] 상임법에 의한 불이익 경험 | 209 |
| [그림7-3] 환산보증금 범위의 적정성과 확대/축소 의견 | 209 |
| [그림7-4] 임차인 응답 임대료 인상률 적정 상한선(임대인) | 210 |
| [그림7-5] 상가임대차 분쟁기구 필요성 | 211 |
| [그림7-6] 임대인 응답 적정 영업보장 기간 | 212 |
| [그림7-7] 재래시장상가 임대차 계약내용별 증가율 | 214 |
| [그림7-8] 전세권 등기 요구에 대한 대응 | 217 |
| [그림7-9] 임차인과의 임대차 분쟁 내용 | 218 |
| [그림7-10] 상임법의 임대인 사적자율권 침해 정도 | 218 |
| [그림7-11] 시설현대화 전·후의 임대료 변화 | 219 |

제 1 장 사업개요

제 1 절 추진배경 및 목적

- 사회·경제적 약자인 임차인들을 보호함으로써 임차인들의 경제생활의 안정 도모 및 사회통합을 위해 도입한 「상가건물임대차보호법」의 임차료 인상 상한율 등 시장 및 경제상황에 따라 변동이 필요한 내용이 '02년 시행된 이후 조정이 이루어지지 않아 제도개선 필요성이 제기
 - 이해관계 단체의 건의사항을 수렴한 총리보고에 대해 대통령이 정책대안 마련 지시(대통령 지시사항 07.6.4) 및 규제개혁 장관회의(07.6.27)의 규제개선 안건으로 확정
 - * 권영길 의원이 대표 발의(04.6.8)한 「상가건물임대차보호법」 개정안이 국회 계류 중
 - 현행 12%로 규정하고 있는 상가건물 임차료 인상 상한율을 주택임차의 경우와 같이 연 5%로 규정할 것을 제안
 - * 인플레이션, 타자산의 수익률 등과 비교하여 임차료 인상 상한율이 상대적으로 높다는 지적
 - 현재 국채수익률(1년기준) 5%, 물가상승률 2~3% 수준
 - 한편, “규제개혁 장관회의”(07.6.27)에서 법령 소관부처인 법무부와 협의를 거쳐 ‘상가건물 임차료 인상 상한율 조정’을 「소상공인지원을 위한 규제 개선방안」 안건으로 채택
 - 또한, 법무부는 법 개정 및 사회적 합의 등을 고려하여 '08년도에 관련 법령개정을 추진할 계획
 - * 동법은 제·개정 등 법령운영은 법무부에, 실태조사·상담업무는 중기청을 소관으로 함
- 「상가건물임대차보호법」 시행('02.11) 이후, 임대보증금, 월세, 계약기간, 임대차 관련 동향을 파악하고, 실제 법 시행에 있어서 개선이 필요한 부

분이 어떤 것인지를 파악함으로써 영세상인 보호 취지에 맞는 법 제도를 개선하기 위한 방안 마련이 필요

- 따라서 상가건물임대차 실태 및 시장현황, 법 도입의 영향 및 변화요인 등을 분석하여 보다 효율적인 상가건물임대차 제도를 수립하기 위한 기초자료를 수집 및 제공하는데 목적이 있음

제 2 절 사업개요

1. 사업개요

- 사업명 : 「2008년도 상가건물임대차 실태조사」
- 사업기간 : '08년 3월 ~ 5월(3개월)
- 조사대상 : 상가임대차 사업자, 중개사업자를 모집단으로 표본조사
 - 일반상권 조사대상에는 개별상가(일반상가)건물 70%, 시장(재래시장)권역내 상가건물 30% 비율로 선정하여 조사
 - 임대차 관계에 있는 사업체를 대상으로 한 모집단에서 임차인 6,000명, 임대인 500명, 중개(인)업자 500명 등 7,000개를 대상으로 조사
- 조사방법
 - 지역·업종별 고정할당비율에 의한 전화조사 및 직접방문조사 병행
 - 지역·업종별 고정할당비율에 의한 표본추출
 - ※ 1. 통계청 「2006년 사업체기초통계조사」 데이터 활용
 - 2. 시장경영지원센터가 보유한 상가리스트 데이터 활용

-
- 전국 61개 지역 “소상공인지원센터”의 상담사를 활용하여 구조화된 설문지에 의한 조사 실시
 - 수행체계 : 소상공인지원센터와 시장경영지원센터 양기관이 역할분담을 통한 공동조사
 - 총괄책임 : 소상공인지원센터
 - 조사기획 및 분석 : 소상공인지원센터
 - 조사대상 선정 : 소상공인지원센터, 시장경영지원센터 공동
 - 현장실태조사 : 전국 61개 소상공인지원센터(담당 상담사)

2. 주요 조사내용

1) 기본방향

- 시계열 추이과약이 가능하도록 '04년 설문항목을 적용하되, 법 및 제도 개선에 필요한 주요내용 위주로 조사
- 전국 지역의 상권현황에 대한 전문적 의견을 갖춘 지역별 소상공인지원센터의 상담사를 활용하여 신뢰도 높은 통계 구축

2) 조사항목

- 본 조사대상은 임차인, 임대인, 부동산중개업자 등으로 구분

(1) 임차인

- 임차인을 대상으로 하는 조사는 응답자 기본정보, 사업체 기본현황, 임

대차보호법에 대한 인지도 및 개선요구 사항, 임차 실태, 임차 관행, 임차건물 관련 사항 등으로 구분

| 구분 | 항목 |
|--------------------------|--|
| 응답자 기본정보 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업체명 2. 주소 및 연락처(전화) 3. 성명 4. 나이 5. 성별 6. 업종/업종코드(중분류) |
| 사업체 기본현황 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업장 건물 형태 2. 영업시점 3. 조직형태 |
| 임대차보호법에 대한 인지도 및 개선요구 사항 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 상가건물임대차보호법에 대한 인지 정도 2. 임차 적용대상 여부에 대한 인지도 3. 사업자등록 정정신고에 대한 인지도 4. 사업자등록 정정신고를 하지 않은 이유 5. 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가 6. 환산보증금 제한 규정에 대한 걱정기준 7. 환산보증금 보호범위를 결정하는 환산보증금 조정안 8. 임대료 인상률 12%에 대한 의견 9. 임대료 인상률 상한선의 걱정 수준 10. 상가건물임대차 관련 분쟁조정기구에 대한 필요성 11. 임대차 보호기간에 대한 의견 12. 권리금에 대한 건물주와의 관계 의견 |
| 임차실태 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 건물입주 시기 2. 입주시 권리금 3. 계약일자 및 계약기간 4 임차 실태 <ol style="list-style-type: none"> 1) 직전 및 최근 계약시 1m²당 임대료 2) 직전 및 최근 계약시 임대면적 3) 직전 및 최근 계약시 보증금 4) 직전 및 최근 계약시 월세 5) 직전 및 최근 계약시 월세적용 이자 6) 직전 및 최근 계약시 1m²당 관리비 5. 관리비 내역 제공 유무 및 항목 6. 관리비 내역 공개 요구 경험 |
| 임차관행 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 전세권 등기 유무 2. 전세권 등기를 하지 않은 이유 3. 건물주의 부당요구 경험 및 상가임대차보호법의 영향 정도 4. 건물주의 부당요구 경험이 없었던 이유와 상가건물임대차보호법 실시와의 관계 5. 상가건물임대차보호법 실시 이후 건물이전 계기 |

| | |
|------------|---|
| | 6. 건물주의 부당요구에 대한 대응 7. 상가건물임대차보호법의 보호효과 정도 |
| 임차건물 관련 사항 | 1. 상시종업원수 2. 건물층수 및 입주 층수 3. 입지 위치 4. 상가건물 유형 |
| 재래시장 관련 사항 | 1. 등록여부 및 재래시장명 2. 시설현대화 정도 및 내용 3. 시설현대화 전후의 매출액, 1m ² 당 임대료, 권리금 4. 월평균 매출액 |

(2) 임대인

- 임대인을 대상으로 하는 조사는 응답자 기본정보, 사업체 기본현황, 임대차보호법에 대한 인지도 및 개선요구 사항, 임대실태, 임대관행, 재래시장 관련 사항 등으로 구분

| 구분 | 항목 |
|--------------------------|--|
| 응답자 기본정보 | 1. 사업체명 2. 사업장 주소 3. 성명 4. 나이 5. 성별 6. 응답자 직위 7. 연락처 |
| 사업체 기본현황 | 1. 조직형태 2. 임대사업 시작 년도 |
| 임대차보호법에 대한 인지도 및 개선요구 사항 | 1. 상가건물임대차보호법에 대한 인지 정도 2. 상가건물임대차보호법 시행으로 인한 불이익 경험 및 내용 3. 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가 4. 환산보증금 제한 규정에 대한 적정기준 5. 환산보증금 보호범위를 결정하는 환산보증금 조정 평가 6. 임대료 인상률 12%에 대한 의견 7. 임대료 인상률 상한선의 적정 수준 8. 상가건물임대차 관련 분쟁조정기구에 대한 필요성 9. 임대차 보호기간에 대한 의견 10. 권리금에 대한 건물주와의 관계 의견 |

| | |
|-------------------|---|
| <p>임대 실태</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 임대사업장 수 및 임차인 수 2. 상가건물임대차보호법의 보호범위에 속하는 임대차계약 수 3. 최근 계약일자 및 계약기간 4. 최근 계약된 임차 건물의 소재 지역 및 위치 5. 임대료 실태 <ol style="list-style-type: none"> 1) 직전 및 최근 계약시 1m²당 임대료 2) 직전 및 최근 계약시 임대면적 3) 직전 및 최근 계약시 보증금 4) 직전 및 최근 계약시 월세 5) 직전 및 최근 계약시 월세적용 이자 6) 직전 및 최근 계약시 1m²당 관리비 6. 관리비 내역 제공 유무 7. 관리비에 포함된 내용 8. 관리비 내역 공개 요구 경험 유무 |
| <p>임대 관행</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 임차인의 전세권 등기 요구에 의한 전세권 등기 유무 2. 상가건물임대차보호법 시행 이후 임차인과의 임대차 분쟁 경험 3. 임대차 분쟁 사유 4. 상가건물임대차보호법이 임대인들의 사적 자율권 침해에 대한 평가 |
| <p>재래시장 관련 사항</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 재래시장 등록 여부 및 재래시장명 2. 시설현대화 여부 및 내용 3. 시설현대화 전후의 1m²당 임대료 |

(3) 중개업소

- 중개(인)업소를 대상으로 하는 조사는 응답자 기본정보, 사업체 기본현황, 상가건물임대차보호법에 대한 인지도 및 개선요구 사항, 상가건물임대차보호법의 영향 평가, 상가건물임대차보호법 시행 이후의 임대차 실태, 재래시장 관련 사항 등으로 구분

| 구분 | 항목 |
|-----------------|---|
| <p>응답자 기본정보</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 사업체명 2. 사업장 주소 및 연락처 3. 응답자 성명 및 직위 4. 나이 |

| | |
|------------------------------|--|
| | 5. 성별 |
| 사업체 기본현황 | 1. 상가건물 취급 여부 2. 부동산중개업 시작 년도 3. 사업장 임차 형태 |
| 상가건물임대차보호법에 대한 인지도 및 개선요구 사항 | 1. 상가건물임대차보호법에 대한 인지 정도 2. 임차인에게 상가건물임대차보호법에 대한 고지 여부 3. 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가 4. 환산보증금 보호범위의 적정기준 5. 환산보증금 제한 규정에 대한 보호범위 조정 평가 6. 임대료 인상률 12%에 대한 의견 7. 임대료 인상률 상한선의 적정 수준 8. 상가건물임대차 관련 분쟁조정기구에 대한 필요성 9. 임대차 보호기간에 대한 의견 10. 권리금에 대한 건물주와의 관계 의견 |
| 상가건물임대차보호법의 영향평가 | 1. 상가건물임대차보호법이 건물주에게 미치는 영향 2. 상가건물임대차보호법 시행 이후의 변화내용 |
| 상가건물임대차보호법 시행 이후의 임대차실태 | 1. 임대료 변동율 2. 보증금 비중 3. 임대차 계약 변화내용 4. 임차인과 임대인과의 분쟁 경험 유무 5. 임대차 분쟁 사유 6. 상가건물임대차보호법이 임대인들의 사적 자율권 침해에 대한 평가 |
| 재래시장 관련 사항 | 1. 재래시장 사업장 임대차계약 취급 여부 및 재래시장명 2. 시설현대화 여부 3. 시설현대화 내용 4. 시설현대화 전후의 임대료, 권리금 인상(하)율 |

3. 조사설계

1) 표본설계(Sampling Design) 개요

| 구 분 | 내 용 | | |
|-------|--|--------------------------|---|
| | 임차인 | 임대인 | 중개(인)업자 |
| 모 집 단 | 우리나라 모든 임차사업장 (조직형태가 회사 이외의 법인, 국가·지자 | 비주거용 건물 임대사업에 종사하는 임대사업자 | 1년 이상 부동산중개업에 종사하고, 비주거용 건물위주의 중개업을 하는 부동산 중개업소만을 대 |

| | | | |
|---------------------------|--|--|--|
| | 체 비법인 단체(법인 격이 없는 종친회, 후 원회, 동창회 등) 등은 조사대상에 비포함) | | 상으로 실시 |
| 유효표본크기 | 6,000개 | 500개 | 500개 |
| | 일반상가표본 4,200개 재래상가표본 1,800개 | - | - |
| 표본추출틀 | - 2006년 사업체기초통계조사(통계청) - 시장경영지원센터 보유 데이터 | | |
| 표본추출방법 | - 16개 시도별, 업종별 층화한 후 무작위추출(Random Sampling) 방법으로 표본추출 - 단, 임대사업자, 부동산중개업소는 16개 시도별 층화 후 무작위 추출(Random Sampling) 방법으로 표본추출 | | |
| 95% 신뢰수준 하에서 최대허용 표본오차 | ±1.12% | ±4.16% | ±4.37% |
| 실제추출할 표본크기 | 소상공인 사업체의 특 성상 소멸된 사업장 비중이 많을 것으로 예상됨에 따라 휴·폐 업, 조사협조 정도, 비 대상 사업장 비율 등 을 고려하여 목표표본 의 3배수의 표본추출 | 소상공인 사업체의 특 성상 소멸된 사업장 비중이 많을 것으로 예상됨에 따라 휴·폐 업, 조사협조 정도, 비 대상 사업장 비율 등 을 고려하여 목표표본 의 5배수의 표본추출 | 소상공인 사업체의 특 성상 소멸된 사업장 비중이 많을 것으로 예상됨에 따라 휴·폐 업, 조사협조 정도, 비 대상 사업장 비율 등 을 고려하여 목표표본 의 3배수의 표본추출 |

2) 조사방법 및 기간

- 조사방법 : 전화조사 및 직접방문조사 병행
- 자료수집도구 : 구조화된 설문지(Structured Questionnaire)
 - 임차인용, 임대인용, 중개인용 등 3가지로 구분
- 조사기간 : '08. 4. 1 ~ 5. 23

3) 실사설계(Fieldwork Design)

| 단계별 구분 | 내 용 |
|--|--|
| 1. 현장실태 조사를 위한 상담사 교육 [조사개요, 코딩 및 에디팅 교육] | - 현장실태조사를 진행할 소상공인지원센터의 담당 상담사들이 교육대상이며, 본 조사의 중요성, 조사개요 및 내용, 전화 및 직접면접 조사방법 교육 |
| 2. 현장실태조사 진행 | - 실사의 진행은 구조화된 설문지를 이용하여 전화 및 직접방문 면접조사를 병행하여 조사 진행 - 수집된 데이터는 무작위 추출한 10%에 대해서 전화검증 과정을 거쳐 불성실한 데이터 및 오류 데이터는 수정 및 보완하거나 분석에 적합하지 않다고 판단되는 데이터는 삭제 |
| 3. 설문지 코딩(Coding) | - 회수설문에 대한 코딩 및 1차 점검단계는 응답내용의 일관성 여부를 점검 |
| 4. 설문자료 입력 및 에디팅 [기록상의 오류 및 누락 자료 확인] | - 1차 점검이 완료된 설문지는 전용 입력 프로그램을 이용하여 입력과정을 거치게 되며, 2차 자료 확인 과정이 포함 |
| 5. Data Cleaning(입력오류 수정) | - 입력이 완료된 최종 데이터는 데이터 크리닝 프로그램(Raw Data Editing Program)을 이용하여 이 분야 전문가를 통한 입력오류 및 응답의 논리적 오류 내용을 검증하여 최종 수정 |
| 6. 기초통계 분석 | - Data Processing의 최종단계로 통계패키지 SPSS ver12.0을 이용하여 통계표를 작성 |

4) 주요 조사내용 설명

(1) 상가건물임대차보호법이란?

- 상가건물임대차의 공정한 거래질서를 확립하고, 영세상인들이 안정적으로 생업에 종사할 수 있도록 과도한 임대료 인상 방지와 세입자의 권리를 보장하기 위해서 의원입법으로 제정, 2001년 12월 29일 공포되어 2002년 11월 1일부터 시행되는 법률
- 이 법률의 핵심은 일정요건을 갖춘 임차인에게 다음과 같은 권리를 부여하는데 있음

- ① 임대차 존속기간 보장 : 최대 5년간의 계약갱신요구권 보장
- ② 대항력 발생 : 임차인이 건물을 인도받고 사업자등록을 신청하면 이후 건물소유주가 바뀌어도 새로운 소유주에 대해 임차권을 주장
- ③ 우선변제권 주장 : 대항력을 취득하고 확정일자를 받은 경우 전세권등기와 같은 효력을 인정하여 경매·공매 시 후순위 채권자보다 우선하여 변제
- ④ 임대료 인상상한선 설정 : 연 12%의 범위내 인상

이 법의 효력발생 시기는?

- 이 법은 2002년 11월 1일부터 효력을 발생
- 다만, 법시행일인 2002년 11월 1일 현재 존속중인 임대차에 대해서는 법적 요건을 갖춘 경우 대항력, 우선변제권, 최우선변제권이 발행하나, 계약갱신요구권 및 기타 사항은 2002년 11월 1일 이후 새로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용

모든 상가용 건물에 적용되는가?

- 사업자등록의 대상이 되는 영업용 건물만 해당되며, 동창회사무실 등 비영리 단체의 건물임대차에는 이 법이 적용되지 않음

(2) 상가건물임대차보호법의 적용 범위

모든 상가건물임차인은 이 법의 보호를 받을 수 있는가?

- 상가건물임차인 중에서 보증금이 일정금액 이하인 영세상인만이 이 법의 적용을 받음

보호대상 보증금액은?

- 보호대상 금액은 당해 지역의 경제여건 및 상가 규모를 고려하여 동법

시행령에서 구체적으로 규정하고 있으며, 환산보증금이 아래에 해당하는 상가건물의 임차인을 이 법의 적용을 받음

※ 환산보증금이란? 보증금과 월세환산액(월세를 연 12%의 금리를 적용하여 보증금으로 환산 : 월세 X 100)을 합한 금액을 의미

- 서울특별시 : 2억 4천만원 이하
- 수도권정비계획법에 의한 과밀억제권역(서울시 제외) : 1억 9천만원 이하
- 광역시(군지역과 인천광역시 제외) : 1억 5천만원 이하
- 기타지역 : 1억 4천만원

상가 권리금도 보호를 받을 수 있는가?

- 권리금은 관행상 기존 임차인과 새로운 임차인 사이에 주고받는 것으로 이 법과는 무관

- 다만, 권리금과 시설비를 상당부분 회수할 수 있도록 임대차를 5년간 존속토록 보장하고 있음

보호대상 보증금액은 어떻게 계산하는가?

- 보호대상 보증금액은 보증금과 월세환산액을 합한 금액으로, 월세를 보증금으로 환산할 때는 100을 곱하면 됨

※ (예) 보증금 1,000만원에 월세 100만원으로 상가를 임차한 경우
보호대상보증금=1,000만원(보증금)+100만원(월세) X 100=1억1천만원

(3) 계약갱신요구권

계약갱신요구권이란? 현 상가건물임대차보호법에서 임차인에게 주어진 권리로서, 임대인에게 재계약을 요구할 수 있는 권리

- 즉, 임대기간 5년까지는 임차인의 권리로서 임대인에게 재계약을 요구할 수 있다는 것임

□ 임대차계약기간은 5년 단위로 해야 하는가?

- 계약기간은 자유로이 정할 수 있고 다만, 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 보게 되나, 이때에도 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있음
- 임차인은 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 5년을 초과하지 않는 범위내에서 계약갱신을 요구할 수 있음

□ 임차인이 재계약을 원할 경우 해야 할 사항은?

- 임차인을 재계약을 원하면 임대차기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 계약갱신요구(내용증명 등 발송)를 하여야 함
- 임대인은 임차인이 임대료를 3회 이상 연체, 임대인의 동의 없이 건물을 전대하는 경우 등 8가지 요건에 해당되는 경우 재계약을 거부할 수 있음
 - ※ 임차인이 임대료 3회 이상 연체, 허위 또는 기타 부정한 방법으로 임차, 임대건물주의 동의 없이 전대한 경우 등 다음 8가지 사유의 하나에 해당하는 경우 건물주가 계약을 거절할 수 있음

- 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- 임차인이 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
- 쌍방의 합의하에 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
- 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우
- 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의 또는 중대한 과실로 파손한 경우
- 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못한 경우
- 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 목적 건물의 점유회복이 필요한 경우
- 그 밖의 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 존속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

□ 이 법의 시행일 이전에 이미 계약을 체결한 자는 어떻게 해야 하는가?

- 동법시행령이 공포된 날부터 임차건물소재지 관할세무서를 찾아가 사업자등록 정정신고 및 임대차계약서원본상의 확정일자를 받으면 2002년 11월 1일부터 보호를 받음
- 다만, 임차인의 계약갱신요구권은 2002년 11월 1일 이후 체결된 임대차계약부터 적용

□ 전대차계약을 체결한 전차인도 계약갱신요구권이 있는가?

- 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 범위 내에서 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있음

(4) 대항력

□ 대항력이란 무엇이며, 어떤 요건을 갖추어야 하는가?

- 대항력은 임차인이 대항요건 취득 이후에 매매 등으로 임차건물의 소유권을 취득하는 제3자에 대하여 대항할 수 있는 권리
- 따라서 임차인은 임대차계약기간 동안은 건물주가 바뀌더라도 임차권자로서의 지위를 유지하여 임대차계약기간동안 거주할 수 있음은 물론 임대차기간이 끝나더라도 보증금을 반환받을 때까지 계속 거주할 수 있음
- 임차인은 임대인으로부터 건물을 인도 받고, 세무서에 사업자등록을 신청한 경우 신청일의 다음 날부터 대항력이 발생
- 임대차계약서상의 내용이 사업자등록사항과 일치하고, 임대차계약서상 임대차 목적물이 등기부등본 등 공부와 일치하여야 대항력이 보장되므로 이를 일치시키도록 하여야 함

-
- 또한, 사업자등록 정정신고 사유에 임대차계약의 내용이 변경되는 경우를 포함시켰으므로 계약변경시 반드시 사업자등록정정신고를 하여야 함

□ 사업자등록을 하지 않은 임차인은 어떻게 해야 하는가?

- 현재 상가를 임차하여 사업을 하고 있으나, 사업자등록을 하지 않은 임차인의 경우 이 법의 보호를 받으려면 반드시 사업자등록신청을 하여야 하며, 확정일자는 사업자등록신청과 동시에 받을 수 있음

□ 이 법 시행 전 사업자등록을 한 임차인이 이 법의 보호를 받으려면 반드시 사업자등록정정신고를 하여야 하는가?

- 사업자등록정정신고를 하여야 하며, 건물소재지가 등기부등본(또는 건축물관리대장), 사업자등록신청서, 임대차계약서상에서 일치하지 아니하는 경우 보호를 받지 못할 수도 있음
- 따라서 임차인의 목적물이 사실과 일치하도록 하여야 하므로 차이가 나는 경우 사업자등록정정신고 등을 통하여 일치시켜야 함
- 한편, 임차인은 임대인의 인적사항, 보증금, 차임, 임대차기간, 면적, 임대차 목적물, 건물일부 임차시 해당 도면 등이 변경되는 경우 사업자등록정정신고를 하여야 이 법의 보호를 받을 수 있음

□ 임차인에게 대항력과 우선변제권이 발생하는 시점은?

- 대항력은 건물의 인도(입주) 및 사업자등록의 두 가지 요건을 모두 갖추어야 하고, 두 가지 요건 중 가장 늦은 날을 기준으로 대항력이 생긴다
- 확정일자 순위에 따른 우선변제권은 건물의 인도, 사업자등록, 확정일자라는 세 가지 요건을 모두 갖추어야 하고, 3가지 요건 중 가장 늦은 날을 기준으로 순위가 결정됨

(5) 우선변제권

□ 우선변제권이란 무엇이며, 어떠한 경우에 발생하는가?

- 우선변제권이란 경매 또는 공매시 임차건물의 환가대금에서 후순위권자나 그 밖의 채권자에 우선하여 보증금을 변제받는 권리를 의미
- 임차인이 건물의 인도와 사업자등록 신청으로 대항력 요건을 갖추고 관할세무서장으로부터 임대차계약서상 확정일자를 받은 경우 확정일과 다른 담보물권 설정일을 비교하여 우선순위를 가리게 됨
- 즉, 이 법은 확정일자를 등기와 대등한 효력을 갖도록 한 것임
 - ※ 이 법 시행전에 금융기관 등이 상가건물에 저당권을 설정하는 등 우선채권이 있는 경우에는 임차인이 우선변제권을 요구할 수 없음

(6) 최우선변제권

□ 최우선변제권이란?

- 임차건물이 경매 또는 공매에 의하여 소유권이 이전되는 경우에도 경매절차에서 보증금 중 일정액을 모든 권리자보다 최우선하여 배당을 받을 수 있는 권리를 의미
- 최우선변제권은 임차인이 대항력을 갖추면(건물을 인도받고 사업자등록 신청) 생기는 것으로 확정일자와는 상관이 없음

□ 최우선변제권의 보호범위 및 액수

- 임차인이 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 보증금의 범위 및 액수는 아래의 표와 같음

- 최우선변제권을 주장하려면 건물에 대한 경매신청의登記 전에 대항력을 갖추어야 함

| 구 분 | 우선 변제 받을 보증금의 범위(이하) | 보증금 중 우선 변제를 받을 액수(이하) |
|-------------------------|----------------------|------------------------|
| 서울특별시 | 4,500만원 | 1,350만원 |
| 과밀억제권역 (서울시 제외) | 3,900만원 | 1,170만원 |
| 광역시 (군지역 및 인천광역시 제외) | 3,000만원 | 900만원 |
| 그 밖의 지역 | 2,500만원 | 750만원 |

이 법 시행 이전에 계약체결한 자의 최우선변제권은 어떻게 되는가?

- 건물인도·사업자등록으로 대항력을 갖추면 최우선변제권이 생김
 - 다만, 법 시행일인 2002.11.1 이전에 물권을 취득한 제3자에 대해서는 효력이 없음

법에서 정한 소액임차인으로서 대항력만 갖추면 일정액의 우선변제를 받을 수 있는가?

- 최우선변제권은 상기의 요건 외에도 배당기일전까지 배당신청을 해야 함

(7) 임대료 증감요구권

임대료는 얼마나 인상할 수 있는가?

- 임대료는 계약당사자간에 자유롭게 정할 수 있으나, 연 12%를 한도로 인상할 수 있음
 - 다만, 감액의 경우는 제한이 없음

(8) 전대차관계에 대한 적용

□ 전차인의 경우에도 이 법의 보호를 받을 수 있는가?

- 건물을 인도받고 사업자등록신청을 하고, 임대차계약서상의 확정일자를 받아야 함

- 본법 시행령 공포일 현재 사업자등록이 되어 있는 임차사업자는 관할 세무서에 사업자등록정정신고서 및 임대차계약서 원본을 지참하고 관할세무서에서 확정일자를 받으면 됨(확정일자의 효력은 2002.11.1부터 발생)

- 본법 시행령 공포일 이후 사업자등록을 신청하는 신규사업자는 사업자등록신청서 및 임대차계약서 원본을 세무서에 제출하고 확정일자를 받으면 됨

□ 이 법의 시행일인 2002. 11. 1 이전에 임차인이 받은 확정일자는 언제부터 효력이 있는가?

- 이 법 시행일인 2002. 11. 1 이전이라도 시행령이 공포되는 날부터 기존 임차인을 대상으로 세무서에서 확정일자를 부여함

- 그러나, 확정일자의 효력은 이 법 시행일인 2002. 11. 1부터 발생하며 그 이전에 금융기관의 저당권 등이 설정되었다면 후순위로 변제받게 됨

□ 임차사업장이 넓어 여러 임대인과 각각 계약한 경우 확정일자를 별도로 받아야 하는가?

- 이런 경우, 각자의 계약서를 별도로 확정일자 신청을 하여야 하며, 각자의 계약서에 별도의 확정일자를 부여받아야 함

□ 전차인도 확정일자 신청이 가능한가?

- 전차인은 확정일자 신청하여도 이 법상 우선변제권이 발생하지 않음

□ 계약 연장 시 원계약서의 보증금만 증가되는 경우, 연장된 기간과 증가된 보증금의 증액부분만 별도의 계약서를 작성하였다면 이 별도의 계약서에만 확정일자를 받아도 되는가?

- 계약 연장기간과 추가 증액된 부분만 표기된 별도의 계약서에 확정일자를 받아도 됨

□ 동일 건물 내 1층에서 사업을 하다가 2층으로 이전한 경우로서, 임대인이 동일인인 경우 이 법상 기존에 취득한 권리가 그대로 유지되는가?

- 1층과 2층은 별개의 목적물로 인식되며, 2층으로 이전 시 1층의 보호받을 권리는 상실되며, 2층의 권리가 이전시점(점유와 사업자등록정정신고 다음날)에 새롭게 발생하게 됨
- 따라서 임차인은 사업자등록정정신고 및 새로운 임대차계약서상에 확정일자를 받아야 함

□ 확정일자를 받는 것과 전세권등기의 차이

- 확정일자를 받아 두면 임차건물이 경매 또는 공매되는 경우 확정일자보다 후순위 담보권자나 일반채권자보다 우선하여 배당을 받을 수 있음
- 대항력과 확정일자를 갖추어 우선변제권을 취득한 임차인과 전세권등기를 한 전세권자는 배당의 우선순위에 있어 동등한 지위를 갖게 됨
- 전세권등기가 임대인의 협력 없이는 불가능하고 등기비용이 소요되며 절차가 복잡한 반면, 확정일자는 임대인의 동의가 필요 없으며 신속, 간편하게 받을 수 있음

5) 전국대표 표본 및 핵심상권 표본

- **전국대표표본** : 2004년도 실태조사와 동일한 특성을 갖는 표본을 의미하며, 지역·업종별 표본특성이 모집단 특성을 대표할 수 있도록 구성된 표본(본 보고서에서 “일반상권”으로 지칭)

- **주요상권표본** : 주요상권의 임차인들 중에서 상임법의 보호범위에 어느 정도의 임차인이 포함되어 있는지를 분석하기 위해 전국의 100대 상권 중에서 서울 및 광역시에 해당하는 상권지역에서 별도의 표본을 추출하여 임차인용 조사를 수행한 표본

- **중심상권표본** : 도심변화가 지역의 임차인 특성을 분석하기 위해 전국 대표표본과 주요상권표본 중에서 도심변화가 상권만을 별도로 분석한 표본(본 보고서에서 “중심상권”으로 지칭)

제 2 장 표본설계

제 1 절 기본 표본설계

□ 표본설계는 등확률표본설계방법으로 설계되어 모비율 추정은 별도의 추정계수 없이 표본조사 결과를 바로 해석할 수 있도록 함

1) 모집단 : 임대차 및 중개업자의 모든 사업체

2) 표본추출틀(Sampling Frame)

○ 통계청, 2006년 전국 「사업체기초통계조사」의 사업체 명부

○ 재래시장 부문은 시장경영지원센터가 보유한 사업체 명부

3) 조사대상 사업체

○ 한국표분산업분류상의 모든 사업체 중 임대차 및 중개업자 사업체

- ※ 1. 임차인의 경우 조직형태가 회사 이외의 법인, 국가·지자체 비법인 단체[법인격이 없는 종친회, 후원회, 동창회 등] 등은 조사대상에 비포함
- 2. 임대인의 경우 비거주용 건물임대사업에 종사하는 임대사업자
- 3. 중개업자의 경우 1년 이상 부동산중개업에 종사하고 비주거용 건물위주의 중개업을 하는 부동산중개업소만을 대상

4) 목표표본 규모 : 총 7,000개 사업체

※ 임차인 6,000개, 임대사업자 500개, 중개업자 500개

□ 표본설계(Sampling Design) 개요

| 구 분 | 내 용 | | |
|------------------------|---|--|--|
| | 임차인 | 임대인 | 중개(인)업자 |
| 모 집 단 | 우리나라 모든 임차 사업장 (조직형태가 회사 이외의 법인, 국가·지자체 비법인 단체[법인격이 없는 종친회, 후원회, 동창회 등] 등도 조사대상에 포함) | 비주거용 건물 임대 사업에 종사하는 임대사업자 | 1년 이상 부동산중개업에 종사하고, 비주거용 건물위주의 중개업을 하는 부동산 중개업소만을 대상으로 실시 |
| 유효표본크기 | 6,000개 | 500개 | 500개 |
| | 일반상가표본 4,200개 재래상가표본 1,800개 | - | - |
| 표본추출틀 | - 2006년 사업체기초통계조사(통계청) - 시장경영지원센터 보유 데이터 | | |
| 표본추출방법 | - 16개 시도별, 업종별 층화한 후 무작위추출(Random Sampling) 방법으로 표본추출 - 단, 임대사업자, 부동산중개업소는 16개 시도별 층화 후 무작위추출(Random Sampling) 방법으로 표본추출 | | |
| 95% 신뢰수준 하에서 최대허용 표본오차 | ±1.12% | ±4.16% | ±4.37% |
| 실제추출할 표본크기 | 소상공인 사업체의 특성상 소멸된 사업장 비중이 많을 것으로 예상됨에 따라 휴·폐업, 조사협조 정도, 비대상 사업장 비율 등을 고려하여 목표표본의 3배수의 표본추출 | 소상공인 사업체의 특성상 소멸된 사업장 비중이 많을 것으로 예상됨에 따라 휴·폐업, 조사협조 정도, 비대상 사업장 비율 등을 고려하여 목표표본의 5배수의 표본추출 | 소상공인 사업체의 특성상 소멸된 사업장 비중이 많을 것으로 예상됨에 따라 휴·폐업, 조사협조 정도, 비대상 사업장 비율 등을 고려하여 목표표본의 3배수의 표본추출 |

제 2 절 표본설계 내역

1. 한국표준산업분류기준상의 모집단 분포 및 표본할당

□ 지역별 업종별 사업체분포 현황

| | 전체 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 경기 |
|--------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 전 체 | 3,201,334 | 730,786 | 261,502 | 179,127 | 154,500 | 95,063 | 89,259 | 65,389 | 614,945 |
| 농림어업 및 광업/전기가스수도업 | 5,605 | 249 | 176 | 89 | 118 | 50 | 49 | 52 | 502 |
| 제조업 | 340,724 | 67,484 | 27,799 | 23,683 | 21,203 | 7,597 | 6,563 | 5,143 | 88,020 |
| 건설업 | 90,486 | 19,697 | 5,701 | 4,620 | 3,863 | 3,079 | 2,368 | 2,070 | 17,119 |
| 도소매업 | 865,358 | 217,437 | 76,461 | 49,310 | 38,442 | 26,537 | 24,857 | 16,665 | 143,426 |
| 숙박 및 음식점업 | 618,301 | 115,464 | 49,817 | 31,274 | 28,543 | 16,512 | 17,017 | 14,987 | 113,680 |
| 운수업 | 343,598 | 95,574 | 29,531 | 19,671 | 19,327 | 9,773 | 9,886 | 6,266 | 64,158 |
| 통신업 | 9,424 | 2,065 | 634 | 386 | 345 | 285 | 273 | 137 | 1,329 |
| 금융 및 보험업 | 35,613 | 8,854 | 3,024 | 1,836 | 1,401 | 1,241 | 1,069 | 696 | 5,396 |
| 부동산업 및 임대업 | 120,299 | 34,905 | 7,831 | 5,228 | 6,563 | 2,901 | 3,355 | 1,895 | 32,516 |
| 사업서비스업 | 90,909 | 35,441 | 7,171 | 4,664 | 2,993 | 2,891 | 2,688 | 1,678 | 14,550 |
| 교육서비스업 | 120,096 | 22,439 | 8,969 | 7,598 | 4,774 | 4,914 | 3,669 | 3,466 | 25,230 |
| 보건 및 복지서비스업 | 79,868 | 18,156 | 5,650 | 4,138 | 3,483 | 2,397 | 2,735 | 1,603 | 17,070 |
| 오락, 문화 및 운동관련 서비스업 | 123,641 | 26,991 | 9,312 | 6,710 | 6,444 | 4,694 | 3,789 | 3,141 | 25,324 |
| 기타서비스업 및 가사서비스업 | 357,412 | 66,030 | 29,426 | 19,920 | 17,001 | 12,192 | 10,941 | 7,590 | 66,625 |

| | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
|--------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 전 체 | 114,716 | 98,229 | 125,814 | 117,064 | 122,269 | 178,512 | 211,027 | 43,132 |
| 농림어업 및 광업/전기가스수도업 | 368 | 237 | 457 | 378 | 1,442 | 527 | 374 | 537 |
| 제조업 | 6,507 | 9,006 | 11,894 | 9,452 | 10,536 | 18,561 | 25,245 | 2031 |
| 건설업 | 4,196 | 3,500 | 3,895 | 3,331 | 3,786 | 5,721 | 6,352 | 1,188 |
| 도소매업 | 29,272 | 25,799 | 34,384 | 34,109 | 36,578 | 46,726 | 53,756 | 11,599 |
| 숙박 및 음식점업 | 32,842 | 21,137 | 28,676 | 21,547 | 26,171 | 41,888 | 48,536 | 10,210 |
| 운수업 | 9,972 | 9,598 | 10,019 | 11,992 | 8,954 | 15,387 | 17,576 | 5,914 |
| 통신업 | 478 | 338 | 499 | 512 | 661 | 628 | 729 | 125 |
| 금융 및 보험업 | 1,325 | 1,166 | 1,447 | 1,436 | 1,560 | 2,157 | 2,435 | 570 |
| 부동산업 및 임대업 | 3,339 | 2,895 | 3,845 | 2,847 | 1,881 | 3,529 | 5,814 | 955 |
| 사업서비스업 | 2,248 | 2,180 | 2,452 | 2,273 | 1,909 | 3,014 | 3,862 | 895 |
| 교육서비스업 | 3,893 | 3,896 | 4,344 | 5,160 | 4,472 | 6,838 | 8,874 | 1,560 |
| 보건 및 복지서비스업 | 2,397 | 2,465 | 3,060 | 3,335 | 3,072 | 4,142 | 5,047 | 1,118 |
| 오락, 문화 및 운동관련 서비스업 | 4,314 | 3,673 | 4,626 | 4,222 | 4,273 | 6,549 | 7,903 | 1,676 |
| 기타서비스업 및 가사서비스업 | 13,565 | 12,339 | 16,216 | 16,470 | 16,974 | 22,845 | 24,524 | 4,754 |

※ 자료 : 2006년 사업체기초통계조사, 통계청

1) 임차사업자

□ 지역별 부동산임차사업자 분포

| 합계 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-----|
| 23,089 | 4,975 | 1,804 | 1,296 | 1,078 | 688 | 645 | 461 | 4,360 | 884 | 717 | 981 | 909 | 985 | 1,390 | 1,580 | 336 |

※ 자료 : 2006년 사업체기초통계조사, 통계청

□ 지역별, 업종별 표본할당(목표표본 할당 3배수 추출)

| 목표표본: 18,000개 | 전체 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 경기 |
|-------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| 전 체 | 23,089 | 4,975 | 1,804 | 1,296 | 1,078 | 688 | 645 | 461 | 4,360 |
| 농림어업 및 광업/전기가스수도업 | 44 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 제조업 | 2,449 | 459 | 192 | 171 | 148 | 55 | 47 | 36 | 624 |
| 건설업 | 654 | 134 | 39 | 33 | 27 | 22 | 17 | 15 | 121 |
| 도소매업 | 6,239 | 1,480 | 528 | 357 | 268 | 192 | 180 | 118 | 1,017 |
| 숙박 및 음식점업 | 4,488 | 786 | 344 | 226 | 199 | 120 | 123 | 106 | 806 |
| 운수업 | 2,462 | 651 | 204 | 142 | 135 | 71 | 72 | 44 | 455 |
| 통신업 | 67 | 14 | 4 | 3 | 2 | 2 | 2 | 1 | 9 |
| 금융 및 보험업 | 257 | 60 | 21 | 13 | 10 | 9 | 8 | 5 | 38 |
| 부동산업 및 임대업 | 857 | 238 | 54 | 38 | 46 | 21 | 24 | 13 | 231 |
| 사업서비스업 | 644 | 241 | 49 | 34 | 21 | 21 | 19 | 12 | 103 |
| 교육서비스업 | 868 | 153 | 62 | 55 | 33 | 36 | 27 | 24 | 179 |
| 보건 및 복지서비스업 | 576 | 124 | 39 | 30 | 24 | 17 | 20 | 11 | 121 |
| 오락,문화 및 운동관련 서비스업 | 891 | 184 | 64 | 49 | 45 | 34 | 27 | 22 | 180 |
| 기타서비스업 및 가사서비스업 | 2,593 | 449 | 203 | 144 | 119 | 88 | 79 | 54 | 472 |

| 목표표본: 18000개 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 전 체 | 884 | 717 | 981 | 909 | 985 | 1,390 | 1,580 | 336 |
| 농림어업 및 광업/전기가스수도업 | 3 | 2 | 4 | 3 | 12 | 4 | 3 | 4 |
| 제조업 | 50 | 66 | 93 | 73 | 85 | 145 | 189 | 16 |
| 건설업 | 32 | 26 | 30 | 26 | 30 | 45 | 48 | 9 |
| 도소매업 | 226 | 188 | 268 | 265 | 295 | 364 | 402 | 91 |
| 숙박 및 음식점업 | 253 | 154 | 224 | 167 | 211 | 326 | 363 | 80 |
| 운수업 | 77 | 70 | 78 | 93 | 72 | 120 | 132 | 46 |
| 통신업 | 4 | 2 | 4 | 4 | 5 | 5 | 5 | 1 |
| 금융 및 보험업 | 10 | 9 | 11 | 11 | 13 | 17 | 18 | 4 |
| 부동산업 및 임대업 | 26 | 21 | 30 | 22 | 15 | 27 | 44 | 7 |
| 사업서비스업 | 17 | 16 | 19 | 18 | 15 | 23 | 29 | 7 |
| 교육서비스업 | 30 | 28 | 34 | 40 | 36 | 53 | 66 | 12 |
| 보건 및 복지서비스업 | 18 | 18 | 24 | 26 | 25 | 32 | 38 | 9 |
| 오락,문화 및 운동관련 서비스업 | 33 | 27 | 36 | 33 | 34 | 51 | 59 | 13 |
| 기타서비스업 및 가사서비스업 | 105 | 90 | 126 | 128 | 137 | 178 | 184 | 37 |

□ 지역별 부동산임차사업자 표본할당(지역별 모집단 분포에 비례할당)

- 2004년도 상가건물임대차 실태조사의 지역별 임차사업장의 비율을 적용하여 목표표본 6,000개보다 많게 할당
 - 임차사업자가 소상공인이라는 점을 고려하면, 소멸된 사업장의 비율이 높을 것으로 예상됨에 따라 휴폐업, 조사협조 정도, 비대상 사업장 비율 등을 고려하여 목표표본보다 많게 할당(7,689개)

| 합계 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
|-------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 6,000 | 1658 | 601 | 430 | 358 | 229 | 216 | 153 | 1453 | 295 | 239 | 326 | 303 | 327 | 464 | 528 | 109 |

□ 지역별, 업종별 할당표(업종 대분류 기준, 업종별 사업체수가 적은 경우는 일부 통합하여 배정)

- 16개 시도별, 업종별로 층화한 후 Random Sampling 방법으로 표본을 추출

| 목표표본 : 6000개 | 전체 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 경기 |
|-------------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 전 체 | 7,689 | 1,658 | 601 | 430 | 358 | 229 | 216 | 153 | 1,453 |
| 농림어업 및 광업/전기가스수도업 | 13 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 제조업 | 815 | 153 | 64 | 57 | 49 | 18 | 16 | 12 | 208 |
| 건설업 | 219 | 45 | 13 | 11 | 9 | 7 | 6 | 5 | 40 |
| 도소매업 | 2,077 | 493 | 176 | 119 | 89 | 64 | 60 | 39 | 339 |
| 숙박 및 음식점업 | 1,496 | 262 | 115 | 75 | 66 | 40 | 41 | 35 | 269 |
| 운수업 | 821 | 217 | 68 | 47 | 45 | 24 | 24 | 15 | 152 |
| 통신업 | 23 | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 3 |
| 금융 및 보험업 | 86 | 20 | 7 | 4 | 3 | 3 | 3 | 2 | 13 |
| 부동산업 및 임대업 | 285 | 79 | 18 | 13 | 15 | 7 | 8 | 4 | 77 |
| 사업서비스업 | 213 | 80 | 16 | 11 | 7 | 7 | 6 | 4 | 34 |
| 교육서비스업 | 289 | 51 | 21 | 18 | 11 | 12 | 9 | 8 | 60 |
| 보건 및 복지서비스업 | 193 | 41 | 13 | 10 | 8 | 6 | 7 | 4 | 40 |
| 오락,문화 및 운동관련 서비스업 | 295 | 61 | 21 | 16 | 15 | 11 | 9 | 7 | 60 |
| 기타서비스업 및 가사서비스업 | 864 | 150 | 68 | 48 | 40 | 29 | 26 | 18 | 157 |

| 목표표본 : 6000개 | 전체 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 전 체 | 7,689 | 295 | 239 | 326 | 303 | 327 | 464 | 528 | 109 |

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------|----|----|----|----|----|-----|-----|----|
| 농림어업 및 광업/전기가스수도업 | 13 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | 1 | 1 | 1 |
| 제조업 | 815 | 17 | 22 | 31 | 24 | 28 | 48 | 63 | 5 |
| 건설업 | 219 | 11 | 9 | 10 | 9 | 10 | 15 | 16 | 3 |
| 도소매업 | 2,077 | 75 | 63 | 89 | 88 | 98 | 121 | 134 | 30 |
| 숙박 및 음식점업 | 1,496 | 84 | 51 | 75 | 56 | 70 | 109 | 121 | 27 |
| 운수업 | 821 | 26 | 23 | 26 | 31 | 24 | 40 | 44 | 15 |
| 통신업 | 23 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 0 |
| 금융 및 보험업 | 86 | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 | 6 | 6 | 1 |
| 부동산업 및 임대업 | 285 | 9 | 7 | 10 | 7 | 5 | 9 | 15 | 2 |
| 사업서비스업 | 213 | 6 | 5 | 6 | 6 | 5 | 8 | 10 | 2 |
| 교육서비스업 | 289 | 10 | 9 | 11 | 13 | 12 | 18 | 22 | 4 |
| 보건 및 복지서비스업 | 193 | 6 | 6 | 8 | 9 | 8 | 11 | 13 | 3 |
| 오락,문화 및 운동관련 서비스업 | 295 | 11 | 9 | 12 | 11 | 11 | 17 | 20 | 4 |
| 기타서비스업 및 가사서비스업 | 864 | 35 | 30 | 42 | 43 | 46 | 59 | 61 | 12 |

- 주 : 1. 표본 할당시 사업체의 규모(종업원 규모)는 반영하지 않음
 - 또한 조사대상 사업체의 대부분이 1~4인 규모의 소상공인 사업체에 집중되어 있음
 2. 임차사업장만을 대상으로 하기 때문에 규모별 가중치를 적용하여 규모가 큰 사업체를 많이 추출하여도 임차사업장이 아닌 경우가 많기 때문에 본조사 표본추출과정에서 규모를 반영하는 것은 큰 의미가 없음

2) 임대사업자

지역별 임대사업자 분포(2006년 사업체기초통계조사, 통계청)

| 합계 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
|-------|-------|-----|-----|-----|-----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 4,972 | 2,832 | 603 | 163 | 165 | 102 | 99 | 23 | 684 | 42 | 40 | 43 | 41 | 24 | 42 | 53 | 16 |

지역별 임대사업자 표본할당

- 16개 시도별로 층화한 후 Random Sampling 방법으로 표본을 추출
- 소상공인 임대사업자의 특성을 고려하면, 소멸된 사업체의 비중이 높을 것으로 예상되기 때문에 휴폐업, 조사협조 정도, 비대상 사업장 비율 등을 고려하여 목표표본의 5배수인 2,500개의 표본을 추출

| 구분 | 모집단 | 비율(%) | 목표표본 | 5배수 표본 |
|----|-------|-------|------|--------|
| 합계 | 4,972 | 100 | 500 | 2,500 |
| 서울 | 2,832 | 57.0 | 285 | 1,425 |
| 부산 | 603 | 12.1 | 61 | 305 |
| 대구 | 163 | 3.3 | 16 | 80 |
| 인천 | 165 | 3.3 | 17 | 85 |
| 광주 | 102 | 2.1 | 10 | 50 |
| 대전 | 99 | 2.0 | 10 | 50 |
| 울산 | 23 | 0.5 | 3 | 15 |
| 경기 | 684 | 13.8 | 69 | 345 |
| 강원 | 42 | 0.8 | 4 | 20 |
| 충북 | 40 | 0.8 | 4 | 20 |
| 충남 | 43 | 0.9 | 4 | 20 |
| 전북 | 41 | 0.8 | 4 | 20 |
| 전남 | 24 | 0.5 | 2 | 10 |
| 경북 | 42 | 0.8 | 4 | 20 |
| 경남 | 53 | 1.1 | 5 | 25 |
| 제주 | 16 | 0.3 | 2 | 10 |

3) 중개사업자

□ 지역별 부동산중개업자 분포(2006년 사업체기초통계조사, 통계청)

| 합계 | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 경기 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 | 제주 |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-----|
| 74,394 | 22,954 | 3,679 | 3,036 | 4,451 | 1,442 | 2,197 | 1,082 | 22,216 | 1,487 | 1,529 | 2,506 | 1,412 | 854 | 1,942 | 3,153 | 454 |

□ 지역별 부동산중개업자 표본할당

- 16개 시도별로 층화한 후 Random Sampling 방법으로 표본을 추출
- 소상공인 임대사업자의 특성을 고려하면, 소멸된 사업체의 비중이 높을 것으로 예상되기 때문에 휴폐업, 조사협조 정도, 비대상 사업장 비율 등을 고려하여 목표표본의 3배수인 1,500개의 표본을 추출

| 구분 | 모집단 | 비율(%) | 목표표본 | 3배수 표본 |
|----|--------|-------|------|--------|
| 합계 | 74,394 | 100 | 500 | 1,500 |
| 서울 | 22,954 | 30.9 | 154 | 462 |
| 부산 | 3,679 | 4.9 | 25 | 75 |
| 대구 | 3,036 | 4.1 | 20 | 60 |
| 인천 | 4,451 | 6.0 | 30 | 90 |
| 광주 | 1,442 | 1.9 | 10 | 30 |
| 대전 | 2,197 | 3.0 | 15 | 45 |
| 울산 | 1,082 | 1.5 | 7 | 21 |
| 경기 | 22,216 | 29.9 | 149 | 447 |
| 강원 | 1,487 | 2.0 | 10 | 30 |
| 충북 | 1,529 | 2.1 | 10 | 30 |
| 충남 | 2,506 | 3.4 | 17 | 51 |
| 전북 | 1,412 | 1.9 | 9 | 27 |
| 전남 | 854 | 1.1 | 6 | 18 |
| 경북 | 1,942 | 2.6 | 13 | 39 |
| 경남 | 3,153 | 4.2 | 21 | 63 |
| 제주 | 454 | 0.6 | 4 | 12 |

- 임차비율 산정시 소상공인만이 갖는 특성을 고려, 조사대상 사업체들의 소멸 비중이 높을 것으로 예상됨에 따라 최종적으로 추출한 표본크기는 2004년 조사의 임차율을 고려하여 산출

[참조] 지역별 임차 비율 및 사업체수

| 지역별 | 임차 비율(%) | 모집단 사업체수 | 임차 사업체수(모수추정) |
|-----|----------|-----------|---------------|
| 전 체 | 78.1 | 3,131,963 | 2,447,218 |
| 서울 | 82.6 | 735,258 | 607,323 |
| 부산 | 81.5 | 268,784 | 219,059 |
| 대구 | 77.7 | 182,576 | 141,862 |
| 인천 | 80.6 | 153,534 | 123,748 |
| 광주 | 77.6 | 93,161 | 72,293 |
| 대전 | 77.7 | 91,850 | 71,367 |
| 울산 | 79.7 | 63,178 | 50,353 |
| 경기 | 79.3 | 540,754 | 428,818 |
| 강원 | 72.9 | 113,276 | 82,578 |
| 충북 | 77.0 | 96,684 | 74,447 |
| 충남 | 72.1 | 119,762 | 86,348 |
| 전북 | 72.5 | 119,443 | 86,596 |
| 전남 | 69.8 | 128,517 | 89,705 |
| 경북 | 72.2 | 179,861 | 129,860 |
| 경남 | 75.1 | 203,569 | 152,880 |
| 제주 | 71.8 | 41,756 | 29,981 |

제 3 장 조사결과 분석

제 1 절 표본특성

1. 임차인

| 구 분 | | 일반상권 | | 중심상권 | |
|-----|--------------------|-------|-------|------|-------|
| | | 빈도수 | 비율(%) | 빈도수 | 비율(%) |
| 업종 | 제조업 | 431 | 9.4 | 67 | 4.7 |
| | 건설업 | 138 | 3.0 | 22 | 1.5 |
| | 도소매업 | 1,498 | 32.7 | 565 | 39.6 |
| | 숙박 및 음식업 | 965 | 21.1 | 386 | 27.1 |
| | 운수업 | 122 | 2.7 | 16 | 1.1 |
| | 통신업 | 17 | 0.4 | 5 | 0.4 |
| | 금융 및 보험업 | 11 | 0.2 | 12 | 0.8 |
| | 부동산업 및 임대업 | 79 | 1.7 | 20 | 1.4 |
| | 사업서비스업 | 154 | 3.4 | 52 | 3.6 |
| | 교육서비스업 | 184 | 4.0 | 49 | 3.4 |
| | 보건 및 복지서비스업 | 53 | 1.2 | 25 | 1.8 |
| | 오락, 문화 및 운동관련 서비스업 | 166 | 3.6 | 71 | 5.0 |
| | 기타서비스업 및 가사서비스업 | 519 | 11.3 | 131 | 9.2 |
| | 기타 | 244 | 5.3 | 4 | 0.3 |
| 지역 | 서울 | 870 | 19.8 | 270 | 18.9 |
| | 부산 | 323 | 7.4 | 76 | 5.3 |
| | 대구 | 305 | 7.0 | 38 | 2.7 |
| | 인천 | 235 | 5.4 | 59 | 4.1 |
| | 광주 | 142 | 3.2 | 29 | 2.0 |
| | 대전 | 134 | 3.1 | 17 | 1.2 |
| | 울산 | 107 | 2.4 | 24 | 1.7 |
| | 경기 | 813 | 18.5 | 338 | 23.7 |
| | 강원 | 160 | 3.7 | 52 | 3.6 |
| | 충북 | 137 | 3.1 | 59 | 4.1 |
| | 충남 | 172 | 3.9 | 79 | 5.5 |
| | 전북 | 181 | 4.1 | 56 | 3.9 |
| | 전남 | 149 | 3.4 | 91 | 6.4 |
| | 경북 | 261 | 6.0 | 122 | 8.6 |
| | 경남 | 317 | 7.2 | 101 | 7.1 |
| | 제주 | 77 | 1.8 | 14 | 1.0 |

| 구 분 | | 일반상권 | | 중심상권 | |
|------------|---|-------|-------|-------|-------|
| | | 빈도수 | 비율(%) | 빈도수 | 비율(%) |
| 권역별 | 서울 | 860 | 19.6 | 267 | 18.7 |
| | 수도권 | 509 | 11.6 | 244 | 17.1 |
| | 광역시 | 1,246 | 28.4 | 243 | 17.1 |
| | 기타도시 | 1,768 | 40.3 | 671 | 47.1 |
| 종업원 규모별 | 1인 | 1,455 | 33.6 | 396 | 28.1 |
| | 2인 | 1,453 | 33.6 | 493 | 35.0 |
| | 3~5인 | 1,217 | 28.1 | 452 | 32.1 |
| | 6~10인 | 155 | 3.6 | 41 | 2.9 |
| | 11인 이상 | 44 | 1.0 | 26 | 1.8 |
| 사업체 형태별 | 개인사업체 | 4,111 | 94.1 | 1,337 | 94.0 |
| | 회사법인 | 211 | 4.8 | 72 | 5.1 |
| | 비법인 단체 | 27 | 0.6 | 5 | 0.4 |
| | 회사외법인 | 18 | 0.4 | 6 | 0.4 |
| | 국가지자체 | 1 | 0.0 | 2 | 0.1 |
| 최근 계약시점 | 1999년 이전 | 86 | 2.0 | 40 | 2.9 |
| | 2000년 | 20 | 0.5 | 4 | 0.3 |
| | 2001년 | 32 | 0.8 | 6 | 0.4 |
| | 2002년 | 63 | 1.5 | 13 | 0.9 |
| | 2003년 | 68 | 1.6 | 14 | 1.0 |
| | 2004년 | 70 | 1.7 | 18 | 1.3 |
| | 2005년 | 121 | 2.9 | 43 | 3.1 |
| | 2006년 | 347 | 8.3 | 115 | 8.4 |
| | 2007년 | 2,857 | 68.1 | 943 | 68.6 |
| | 2008년 | 532 | 12.7 | 179 | 13.0 |
| 계약기간 | 1년 이하 | 673 | 17.0 | 263 | 20.3 |
| | 2년 | 2,609 | 65.7 | 825 | 63.7 |
| | 3~4년 | 349 | 8.8 | 111 | 8.6 |
| | 5~6년 | 306 | 7.7 | 82 | 6.3 |
| | 7년 이상 | 32 | 0.8 | 15 | 1.2 |
| 임대면적 | 33m ² 미만 | 189 | 5.4 | 33 | 2.9 |
| | 33m ² ~99m ² 미만 | 230 | 6.5 | 45 | 3.9 |
| | 99m ² ~165m ² 미만 | 407 | 11.6 | 70 | 6.1 |
| | 165m ² ~330m ² 미만 | 898 | 25.5 | 229 | 20.0 |
| | 330m ² 이상 | 1,798 | 51.1 | 766 | 67.0 |

* 주 : 임대면적의 경우 1평=3.3m²임

| 구 분 | | 일반상권 | | 중심상권 | |
|------------|------------------|-------|-------|-------|-------|
| | | 빈도수 | 비율(%) | 빈도수 | 비율(%) |
| 월 세 | 10만원 미만 | 29 | 0.9 | 3 | 0.3 |
| | 10만원~30만원 미만 | 502 | 15.0 | 88 | 8.1 |
| | 30만원~50만원 미만 | 757 | 22.6 | 185 | 17.0 |
| | 50만원~100만원 미만 | 1,017 | 30.4 | 348 | 32.0 |
| | 100만원~500만원 미만 | 989 | 29.6 | 437 | 40.1 |
| | 500만원 이상 | 50 | 1.5 | 28 | 2.6 |
| 보증금 규모별 | 1,000만원 미만 | 835 | 24.7 | 196 | 17.5 |
| | 1,000~1,500만원 미만 | 703 | 20.8 | 196 | 17.5 |
| | 1,500~2,000만원 미만 | 208 | 6.1 | 54 | 4.8 |
| | 2,000~3,000만원 미만 | 652 | 19.3 | 210 | 18.7 |
| | 3,000~5,000만원 미만 | 579 | 17.1 | 250 | 22.3 |
| | 5,000만원 이상 | 406 | 12.0 | 216 | 19.3 |
| 건무 위치별 | 도심번화가 | - | - | 1,425 | 100.0 |
| | 도심비번화가 | 1,529 | 34.9 | - | - |
| | 주택가 | 1,721 | 39.3 | - | - |
| | 변두리 | 517 | 11.8 | - | - |
| | 기타 | 616 | 14.1 | - | - |
| 입주형태별 | 도로변 상점가 | 1,823 | 41.8 | 757 | 53.7 |
| | 시 장 | 874 | 20.0 | 324 | 23.0 |
| | 지하상가 | 16 | 0.4 | 19 | 1.3 |
| | 백화점이나 할인점 | 29 | 0.7 | 7 | 0.5 |
| | 종합상가나 쇼핑센터 | 194 | 4.4 | 94 | 6.7 |
| | 일반사무실 건물 | 692 | 15.9 | 149 | 10.6 |
| | 기 타 | 734 | 16.8 | 59 | 4.2 |
| 입주 층수별 | 지하 | 117 | 2.7 | 41 | 3.0 |
| | 1층 | 3,178 | 74.7 | 908 | 65.4 |
| | 2층 | 521 | 12.2 | 187 | 13.5 |
| | 3~5층 | 377 | 8.9 | 194 | 14.0 |
| | 6~9층 | 41 | 1.0 | 36 | 2.6 |
| | 10층 이상 | 22 | 0.5 | 23 | 1.7 |

2. 중개인

| 구 분 | | 빈도 | 비율(%) |
|-------------|------------|-----|-------|
| 지역별 | 서울 | 129 | 25.6 |
| | 부산 | 23 | 4.6 |
| | 대구 | 24 | 4.8 |
| | 인천 | 37 | 7.3 |
| | 광주 | 12 | 2.4 |
| | 대전 | 17 | 3.4 |
| | 울산 | 7 | 1.4 |
| | 경기 | 151 | 30.0 |
| | 강원 | 12 | 2.4 |
| | 충북 | 13 | 2.6 |
| | 충남 | 19 | 3.8 |
| | 전북 | 9 | 1.8 |
| | 전남 | 8 | 1.6 |
| | 경북 | 14 | 2.8 |
| | 경남 | 24 | 4.8 |
| | 제주 | 5 | 1.0 |
| | 권역별 | 서울 | 129 |
| 수도권 | | 122 | 24.2 |
| 광역시 | | 120 | 23.8 |
| 기타 | | 133 | 26.4 |
| 중개업 시작년도 | 1990년 이전 | 33 | 6.6 |
| | 1990~1999년 | 44 | 8.9 |
| | 2000~2002년 | 71 | 14.3 |
| | 2003~2005년 | 179 | 36.0 |
| | 2006~2007년 | 140 | 28.2 |
| | 2007년 이후 | 30 | 6.0 |
| 임차 여부 | 자가 | 54 | 11.0 |
| | 임차 | 438 | 89.0 |

3. 임대인

| 구 분 | | 빈 도 | 비율(%) |
|-------------|----------|-----|-------|
| 지역별 | 서울 | 64 | 16.8 |
| | 부산 | 46 | 12.0 |
| | 대구 | 31 | 8.1 |
| | 인천 | 35 | 9.2 |
| | 광주 | 20 | 5.2 |
| | 대전 | 19 | 5.0 |
| | 경기 | 103 | 27.0 |
| | 강원 | 7 | 1.8 |
| | 충북 | 8 | 2.1 |
| | 충남 | 8 | 2.1 |
| | 전북 | 10 | 2.6 |
| | 전남 | 5 | 1.3 |
| | 경북 | 9 | 2.4 |
| | 경남 | 13 | 3.4 |
| | 제주 | 4 | 1.0 |
| 권역별 | 서울 | 64 | 16.8 |
| | 수도권 | 72 | 18.8 |
| | 광역시 | 151 | 39.5 |
| | 기타 | 95 | 24.9 |
| 기업형태별 | 개인사업체 | 264 | 70.4 |
| | 회사법인 | 67 | 17.9 |
| | 기타 | 44 | 11.7 |
| 임대업 시작시기 | 1999년 이전 | 1 | 0.5 |
| | 2000년 | 4 | 2.1 |
| | 2001년 | 2 | 1.0 |
| | 2003년 | 4 | 2.1 |
| | 2004년 | 4 | 2.1 |
| | 2005년 | 9 | 4.7 |
| | 2006년 | 10 | 5.2 |
| | 2007년 | 39 | 20.3 |
| | 2008년 | 119 | 62.0 |

제 2 절 임차인

1. 사업체 기본 현황

1) 조직형태

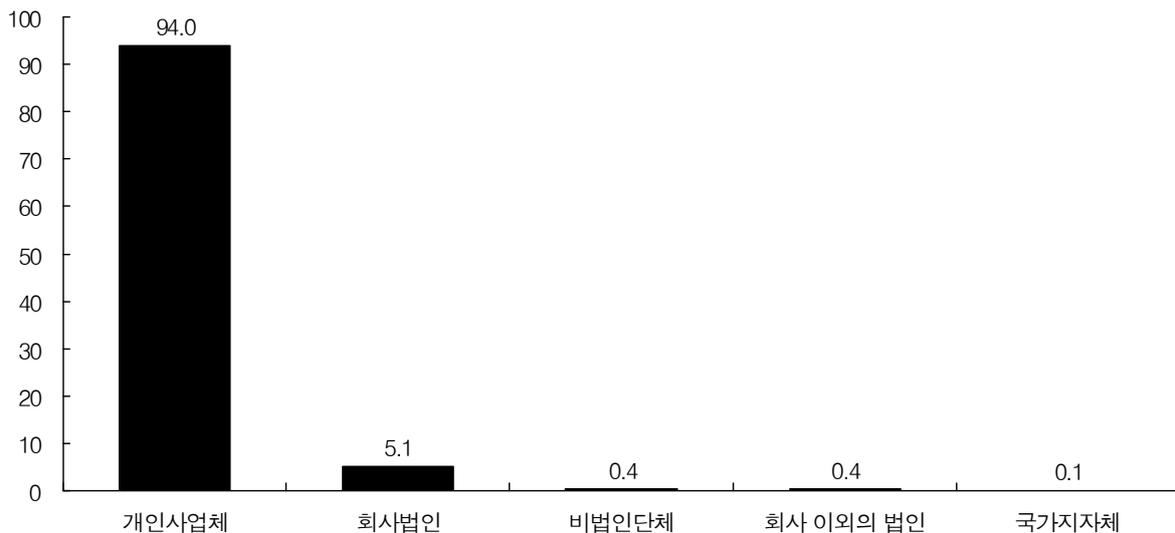
□ 본 조사대상인 임차인의 사업체를 조직형태별로 보면 개인사업체가 94.0%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 회사법인 5.1%, 비법인단체와 회사 이외의 법인이 각각 0.4% 등의 순으로 나타남

○ 일반상권의 경우 개인사업체 94.1%, 회사법인 4.8%, 비법인단체 0.6% 등의 순으로 분포되어 있는 것으로 나타남

○ 중심상권의 경우는 개인사업체 94.0%, 회사법인 5.1%, 비법인단체와 회사 이외의 법인이 각각 0.4% 등의 순으로 분포

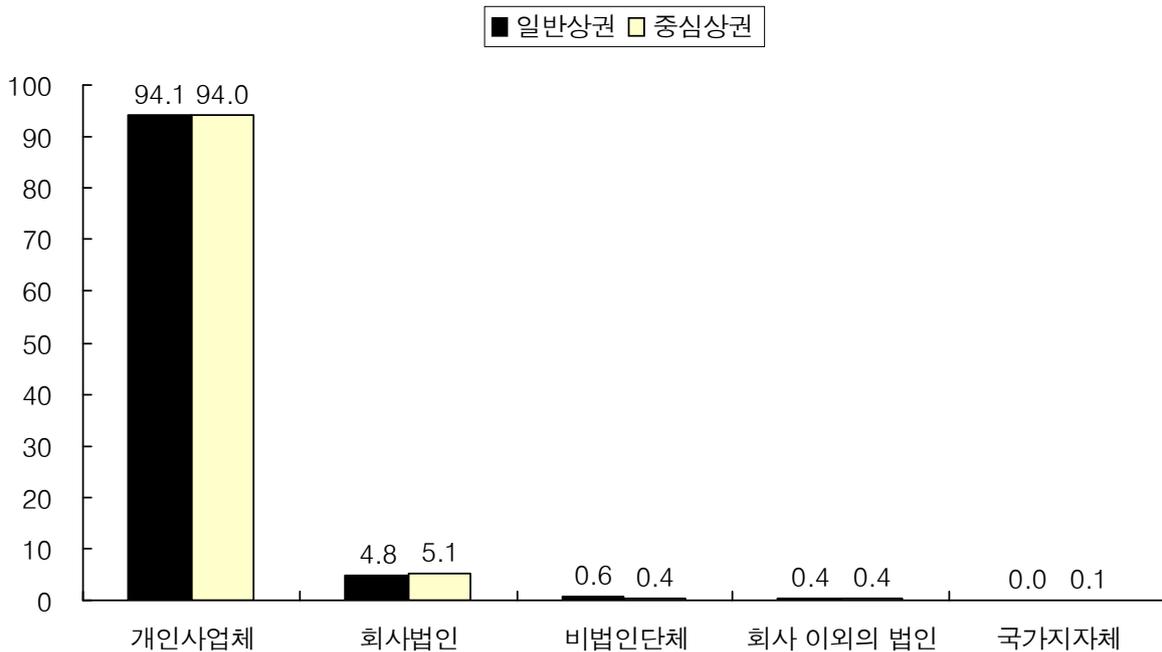
※ 1. 2003년 조사 : 개인사업체 94.5%, 회사법인 4.8%
2. 2004년 조사 : 개인사업체 92.0%, 회사법인 7.2%

(단위 : %)



[그림2-1] 사업체 조직형태

(단위 : %)



[그림2-2] 사업체 조직형태(일반·중심상권)

2) 종사자수

□ 본 실태조사에서 조사된 사업체의 전체 평균종사자수는 2.6명으로 나타났으며, 일반상권 2.5명에 비해 중심상권이 2.7명으로 평균 종사자수가 0.2명 더 많은 것으로 나타남

○ 일반상권의 경우 전체 평균종사자수는 2.5명으로 나타남

- 이를 세부적으로 살펴보면, 종사자수 1인 33.6%, 2인 33.6%, 3~5인 등으로 나타났으며, 6인 이상도 4.6%로 나타남

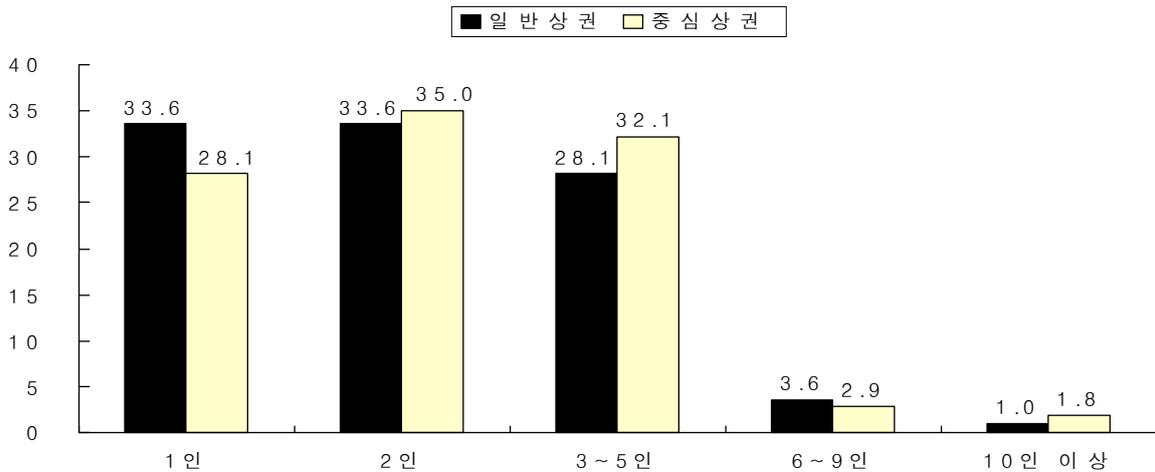
○ 중심상권의 경우 전체 평균종사자수는 2.7명으로 나타남

- 이를 세부적으로 보면, 종사자수 1인 28.1%, 2인 35.0%, 3~5인 32.1% 등으로 나타났으며, 6인 이상도 4.7%로 나타남

※ 1. 2003년 조사 : 전체 평균종사자수 3.2명

2. 2004년 조사 : 전체 평균종사자수 3.5명(일반상권 2.91명, 중심상권 4.09명)

(단위 : %)



[그림2-3] 종사자수 현황(일반·중심상권)

<표2-1> 종사자수 현황

(단위 : %)

| 구 분 | 종사자수 (평균) | 1인 | 2인 | 3~5인 | 6~9인 | 10인 이상 |
|------|--------------|------|------|------|------|--------|
| 전 체 | 2.6명 | 32.3 | 33.9 | 29.1 | 3.4 | 1.2 |
| 일반상권 | 2.5명 | 33.6 | 33.6 | 28.1 | 3.6 | 1.0 |
| 중심상권 | 2.7명 | 28.1 | 35.0 | 32.1 | 2.9 | 1.8 |

3) 매출액

□ 연평균 전체 매출액은 3억 1,135만원으로 나타남

- 이를 세부적으로 살펴보면, “1억원 이상~5억원 미만”의 경우가 54.6%로 상대적으로 가장 많은 것을 나타냈으며, 그 다음으로는 “5천만원~1억원 미만” 20.3%, “2천만원~5천만원 미만” 13.5% 등의 순으로 높게 나타남

<표2-2> 연평균 매출액 분포

(단위 : %)

| 구 분 | 평균매출액 (백만원) | 2천만원 미만 | 2천만원 ~5천만원 미만 | 5천만원 ~1억원 미만 | 1억원 이상 ~5억원 미만 | 5억원 이상 |
|-----|----------------|------------|---------------------|--------------------|-------------------------|-----------|
| 전 체 | 311.35 | 4.5 | 13.5 | 20.3 | 54.6 | 7.0 |

(1) 일반상권 연평균 매출액

□ 일반상권의 연평균 매출액은 약 321.1백만원으로 나타남

※ 2004년 : (일반상권의 연평균 매출액) 384.0백만원
(중심상권의 연평균 매출액) 763.0백만원[2003년 : 971.0만원]

- 이를 세부적으로 살펴보면, “1억원 이상~5억원 미만”이 51.4%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 “5천만원~1억원 미만” 21.8%, “2천만원~5천만원 미만” 16.6% 등의 순으로 높게 나타남

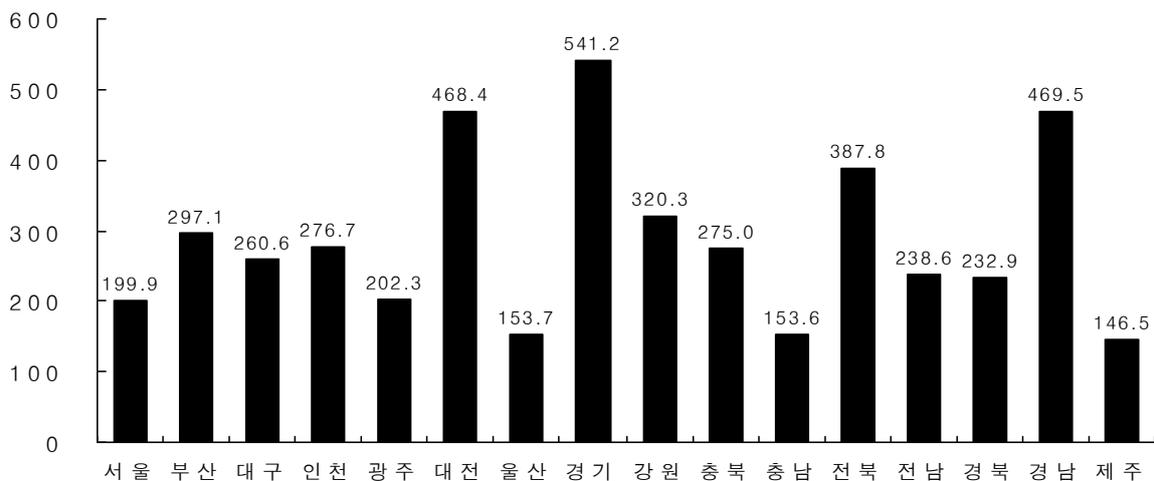
<표2-3> 연평균 매출액 분포(일반상권)

(단위 : %)

| 구 분 | 평균매출액 (백만원) | 2천만원 미만 | 2천만원 ~5천만원 미만 | 5천만원 ~1억원 미만 | 1억원 이상 ~5억원 미만 | 5억원 이상 |
|------|----------------|------------|---------------------|--------------------|----------------------|-----------|
| 일반상권 | 321.1 | 4.6 | 16.6 | 21.8 | 51.4 | 5.6 |

□ 지역별 연평균 매출액을 살펴보면, 경기지역이 541.2백만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 경남지역이 469.5백만원, 대전 468.4백만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 백만원)



[그림2-4] 지역별 연평균 매출액 분포(일반상권)

(2) 중심상권 연평균 매출액

□ 중심상권의 연평균 매출액은 약 301.6백만원으로 나타남

- 이를 세부적으로 보면, “1억원 이상~5억원 미만”이 57.8%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “5천만원~1억원 미만” 18.9%, “2천만원~5천만원 미만” 10.4% 등의 순으로 높게 나타남

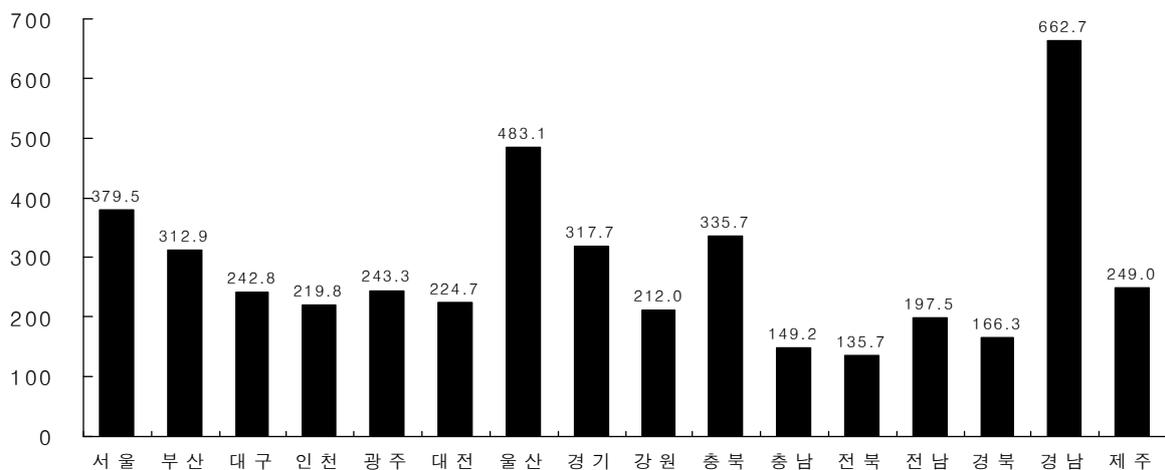
<표2-4> 연평균 매출액 분포(중심상권)

(단위 : %)

| 구 분 | 평균매출액 (백만원) | 2천만원 미만 | 2천만원 ~5천만원 미만 | 5천만원 ~1억원 미만 | 1억원 이상 ~5억원 미만 | 5억원 이상 |
|------|----------------|------------|---------------------|--------------------|-------------------------|-----------|
| 중심상권 | 301.6 | 4.4 | 10.4 | 18.9 | 57.8 | 8.4 |

□ 지역별로 보면, 경남지역이 662.7백만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 울산 483.1백만원, 서울 379.5백만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 백만원)



[그림2-5] 지역별 연평균 매출액 분포(중심상권)

(3) 지역별, 업종별, 규모별 매출액

- 지역별로 보면, 대전지역을 제외한 나머지 지역 모두에서 중심상권에 비해 일반상권의 매출액이 크게 나타난 것이 특징

<표2-5> 지역별 매출액 분포 비교

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 2003년도 | | 2004년도 | | 2008년도 | |
|-----|--------|---------|--------|---------|--------|-------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 전 체 | 431.6 | 971.5 | 384.4 | 763.3 | 172.3 | 151.1 |
| 서울 | 806.3 | 1,843.0 | 703.3 | 1,384.7 | 176.9 | 167.4 |
| 부산 | 469.9 | 991.3 | 435.5 | 884.0 | 193.4 | 180.0 |
| 대구 | 269.8 | 545.3 | 238.5 | 495.8 | 171.7 | 162.5 |
| 인천 | 318.2 | 570.9 | 252.2 | 467.7 | 181.0 | 153.7 |
| 광주 | 299.8 | 497.5 | 267.0 | 476.1 | 170.6 | 146.3 |
| 대전 | 310.0 | 249.2 | 286.3 | 206.5 | 152.6 | 182.6 |
| 울산 | 391.1 | 703.2 | 359.9 | 679.1 | 173.0 | 120.0 |
| 경기 | 398.8 | 398.0 | 373.4 | 307.6 | 191.7 | 158.9 |
| 강원 | 221.0 | 201.8 | 151.9 | 146.8 | 177.6 | 150.6 |
| 충북 | 171.7 | 202.9 | 153.9 | 194.5 | 165.9 | 124.6 |
| 충남 | 146.8 | 142.4 | 138.0 | 118.4 | 159.0 | 134.2 |
| 전북 | 371.7 | 315.4 | 441.3 | 256.1 | 164.8 | 139.6 |
| 전남 | 310.8 | 315.3 | 272.5 | 285.7 | 167.4 | 137.1 |
| 경북 | 167.8 | 310.3 | 136.5 | 253.2 | 165.4 | 153.0 |
| 경남 | 248.4 | 254.6 | 200.1 | 205.4 | 191.3 | 165.6 |
| 제주 | 180.4 | 259.0 | 158.4 | 193.4 | 154.0 | 141.4 |

- 업종별로 보면, 일반상권의 경우 통신업 813.8백만원, 건설업 456.2백만원, 제조업 409.9백만원 등의 순으로 높게 나타난 반면, 오락·문화 및 운동관련 서비스업이 96.2백만원, 기타 서비스업 및 가사서비스업 109.0백만원, 부동산 및 임대업 112.4백만원 등으로 상대적으로 낮게 나타남
- 중심상권의 경우는 통신업이 1,058.2백만원, 보건 및 복지서비스업 457.5백만원, 건설업 394.5백만원 등의 순으로 상대적으로 높게 나타난 반면, 농림어업 및 전기·가스수도업 14.4백만원, 부동산업 및 임대업 67.2백만원, 오락·문화 및 운동 관련 서비스업 110.2백만원 등의 순으로 낮게 나타남

<표2-6> 업종별 매출액 분포 비교

(단위 : 백만원)

| 업종별 | 2003년 | | 2004년 | | 2008년 | |
|--------------------|---------|----------|---------|---------|-------|--------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 전 체 | 431.6 | 971.5 | 384.4 | 763.3 | 292.5 | 299.2 |
| 농림어업 및 전기/가스수도업 | n.a | n.a | n.a | n.a | 296.4 | 14.4 |
| 제조업 | 581.7 | 972.3 | 562.2 | 914.3 | 409.9 | 206.4 |
| 통신업 | 3,212.1 | 10,140.2 | 2,651.7 | 4,726.3 | 813.8 | 1058.2 |
| 건설업 | 7,119.6 | 12,316.7 | 4,098.0 | 8,349.3 | 456.2 | 394.5 |
| 도소매업 | 468.7 | 940.5 | 427.1 | 894.0 | 168.7 | 229.1 |
| 숙박 및 음식업 | 110.0 | 154.6 | 81.8 | 124.2 | 274.9 | 356.8 |
| 운수업 | 2,071.4 | 2,721.1 | 1,994.6 | 2,407.7 | 210.0 | 369.6 |
| 금융 및 보험업 | 1,054.3 | 2,583.0 | 1,033.2 | 2,362.2 | 282.0 | 360.0 |
| 부동산업 및 임대업 | 78.8 | 134.9 | 60.8 | 106.8 | 112.4 | 67.2 |
| 사업서비스업 | 772.5 | 1,199.6 | 717.3 | 1,063.0 | 355.8 | 239.4 |
| 교육서비스업 | 122.9 | 476.8 | 102.7 | 449.7 | 226.7 | 192.2 |
| 보건 및 복지서비스업 | 165.8 | 173.8 | 144.0 | 198.8 | 283.4 | 457.5 |
| 오락, 문화 및 운동관련 서비스업 | 122.2 | 218.1 | 101.6 | 170.4 | 96.2 | 110.2 |
| 기타서비스업 및 가사서비스업 | 76.2 | 133.3 | 89.9 | 115.9 | 109.0 | 133.5 |
| 기타 | 317.4 | 673.7 | 262.3 | 601.4 | n.a | n.a |

- 종사자 규모별로 살펴보면, 일반상권과 중심상권 모두 규모가 클수록 매출액 규모가 큰 것으로 나타났으며, 1~2인 규모에서는 중심상권이, 그리고 3인 이상 규모는 일반상권에서 매출액 규모가 큰 것으로 나타남
- 지난 2004년 조사와 비교해 보면, 일반상권의 경우 전체 매출액 규모가 약 4배 정도 증가한 반면, 중심상권은 오히려 약간 감소한 것으로 나타남

<표2-7> 종사자 규모별 매출액 분포 비교

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 2003년 | | 2004년 | | 2008년 | |
|--------|---------|----------|---------|---------|---------|---------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 전 체 | 431.6 | 971.5 | 384.4 | 763.3 | 1,597.2 | 638.8 |
| 1인 | 59.3 | 79.5 | 46.0 | 61.5 | 112.5 | 115.5 |
| 2인 | 126.1 | 170.7 | 98.8 | 137.0 | 235.4 | 324.1 |
| 3~5인 | 459.7 | 472.9 | 405.3 | 405.7 | 429.3 | 331.8 |
| 6~10인 | 1,460.2 | 1,623.9 | 1,313.2 | 1,669.4 | 771.8 | 662.9 |
| 11인 이상 | 7,057.0 | 12,655.0 | 6,588.8 | 9,255.2 | 6,437.2 | 1,759.5 |

4) 사업시작 시기

- 임차인의 전체 평균업력은 4.5년으로 나타났으며, 일반상권은 4.7년, 중심상권은 4.4년으로 나타남
- 업종별로 보면, 금융 및 보험업의 전체 평균업력이 6.6년으로 상대적으로 가장 길었으며, 오락·문화 및 운동관련 서비스업이 2.3년으로 가장 짧은 것으로 나타남
 - 일반상권의 경우 부동산업 및 임대업이 8.7년으로 상대적으로 가장 긴 반면, 오락·문화 및 운동 관련 서비스업이 2.5년으로 가장 짧은 것으로 나타남
 - 중심상권은 농림어업 및 전기·가스수도업이 6.8년으로 상대적으로 가장 긴 반면, 오락·문화 및 운동 관련 서비스업이 2.2년으로 가장 짧은 것으로 나타남

<표2-8> 업종별 평균영업력 비교

(단위 : 년)

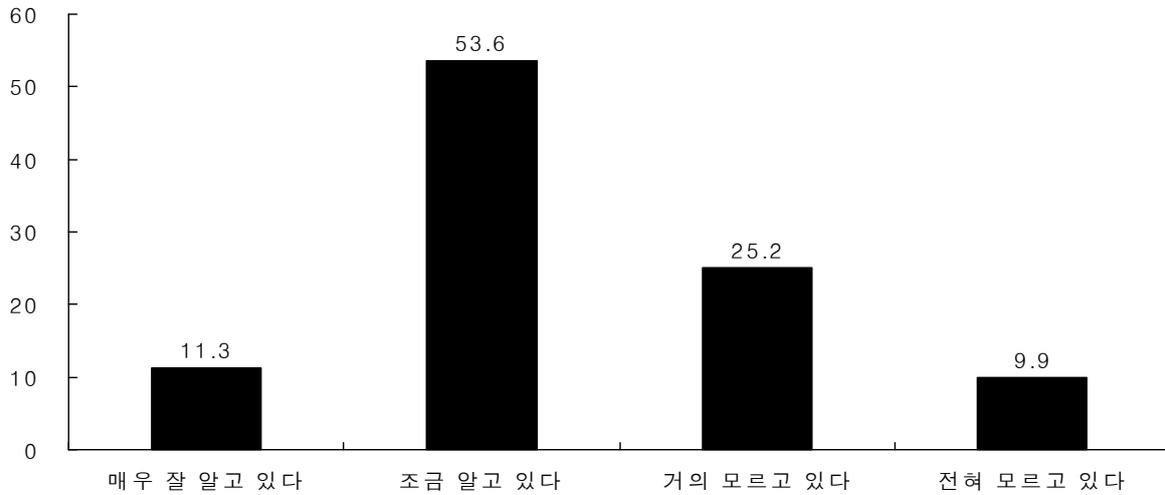
| 구 분 | 평균영업력 | 일반상권 | 중심상권 |
|--------------------|-------|------|------|
| 전 체 | 4.5 | 4.7 | 4.4 |
| 농림어업 및 전기/가스수도업 | 5.5 | 4.3 | 6.8 |
| 제조업 | 5.3 | 5.0 | 5.6 |
| 건설업 | 4.4 | 4.7 | 4.1 |
| 도소매업 | 4.6 | 4.6 | 4.6 |
| 숙박 및 음식점업 | 2.9 | 3.2 | 2.7 |
| 운수업 | 4.0 | 4.5 | 3.5 |
| 통신업 | 5.3 | 4.9 | 5.6 |
| 금융 및 보험업 | 6.6 | 8.7 | 4.5 |
| 부동산업 및 임대업 | 4.2 | 4.5 | 4.0 |
| 사업서비스업 | 3.7 | 3.8 | 3.6 |
| 교육서비스업 | 3.3 | 3.5 | 3.2 |
| 보건 및 복지서비스업 | 6.5 | 6.7 | 6.4 |
| 오락, 문화 및 운동관련 서비스업 | 2.3 | 2.5 | 2.2 |
| 기타서비스업 및 가사서비스업 | 4.7 | 4.6 | 4.7 |

2. 상임법에 대한 일반 사항

1) 상임법에 대한 인지 정도

- 지난 2002년 11월 1일 시행된 상가건물임대차보호법(상임법)에 대해 얼마나 알고 있는지를 질문한 결과, 전체 응답자 중 64.9%가 “알고 있다”고 응답한 반면, 35.1%가 “모른다”고 응답
 - 일반상권의 경우 전체 응답자 중 63.6%가 “알고 있다”고 응답한 반면, 36.4%가 “모른다”고 응답
 - 중심상권의 경우는 68.8%가 “알고 있다”고 응답한 반면, 31.1%가 “모른다”고 응답

(단위 : %)



[그림2-6] 상임법 인지 정도

<표2-9> 임차인의 상임법 인지 정도

(단위 : %)

| 구분 | 매우 잘 알고 있다 | 조금 알고 있다 | 거의 모르고 있다 | 전혀 모르고 있다 |
|------|------------|----------|-----------|-----------|
| 전체 | 11.2 | 55.0 | 24.5 | 9.3 |
| 일반상권 | 11.4 | 52.2 | 25.8 | 10.6 |
| 중심상권 | 11.0 | 57.8 | 23.1 | 8.0 |

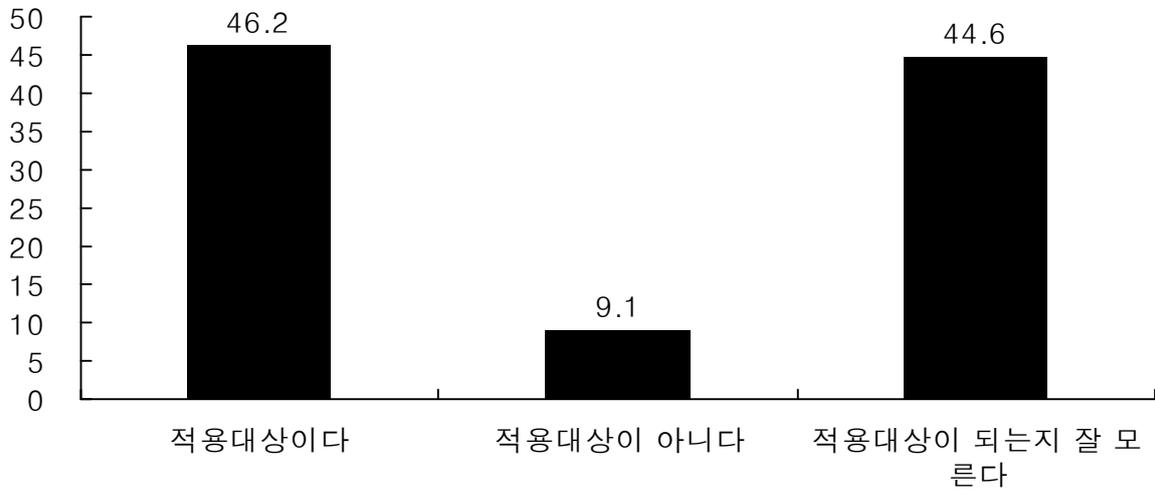
2) 법적용 대상 여부에 대한 인지도

□ 임차인에게 상임법의 적용대상 인지여부를 질문한 결과, 전체 응답자 중 46.2%가 상임법의 “적용대상”으로 알고 있는 것으로 나타난 반면, 44.6%가 “적용대상이 되는지 모른다”고 응답하였으며, 또한, 9.1%가 상임법의 “적용대상이 아니다”라고 응답

○ 이 결과로 알 수 있는 것은 상임법 자체에 대해 55.3%가 인지하고 있는 것으로 판단

※ 2004년 조사 : 상임법에 대한 전체 인지도 55%

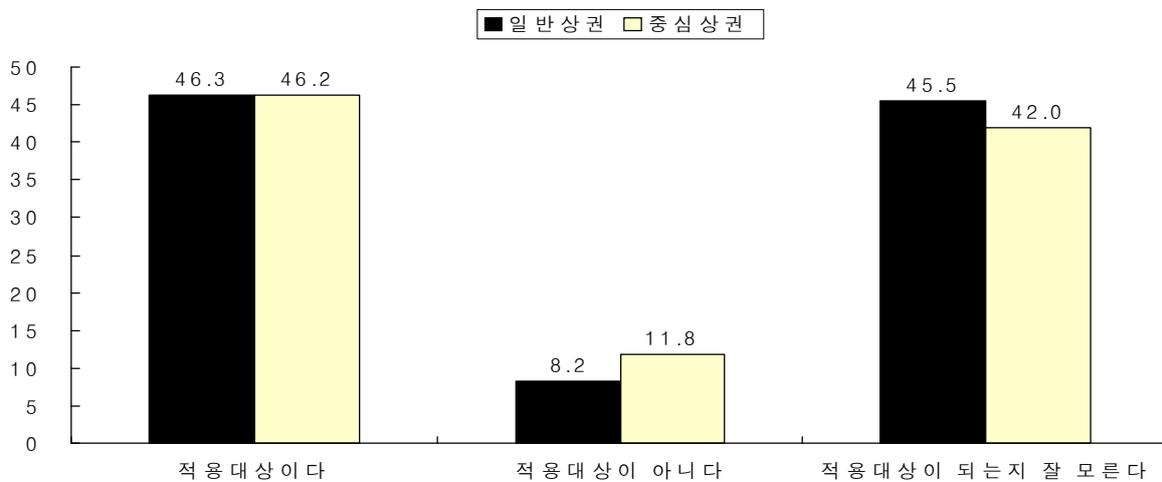
(단위 : %)



[그림2-7] 법 적용 대상 여부에 대한 인지도

- 일반상권의 경우 46.3%가 “적용대상이다”고 응답한 반면, 45.5%가 “적용대상이 되는지 모른다”고 응답
- 중심상권의 경우는 46.2%가 “적용대상이다”고 응답한 반면, 42.0%가 “적용대상이 되는지 모른다”고 응답

(단위 : %)



[그림2-8] 법 적용 대상 여부에 대한 인지도(일반·중심상권)

- 환산보증금 규모별로 보면, 일반상권에서 서울지역의 경우 환산보증금 규모 기준으로 2억 4천만원 이하로, 보호대상 범위에 있는 상가의 경우 52.2%가 적용대상으로 알고 있다고 응답하였으며, 적용대상이 아니라고 알고 있는 사업체가 5.9%, 적용대상이 되는지 모르는 경우가 41.9%로 나타남
- 수도권 지역의 경우는 1억 9천만원 이하 보호대상 범위에 있는 상가의 경우 53.7%가 적용대상인지 알고 있는 것으로 나타났으며, 적용대상이 아니라고 알고 있는 사업체가 4.9%, 적용대상이 되는지 모르는 경우가 41.4%로 나타남
- 중심상권에서 수도권 지역의 경우 환산보증금 초과 사업체 중에서 34.0%가 적용대상이 되는지 모른다고 나타났으며, 광역시 지역의 경우는 1억 5천만원 초과 사업체 중 29.6%가 적용대상이 되는지 모른다고 응답

<표2-10> 권역별 법 적용 대상 여부에 대한 인지도

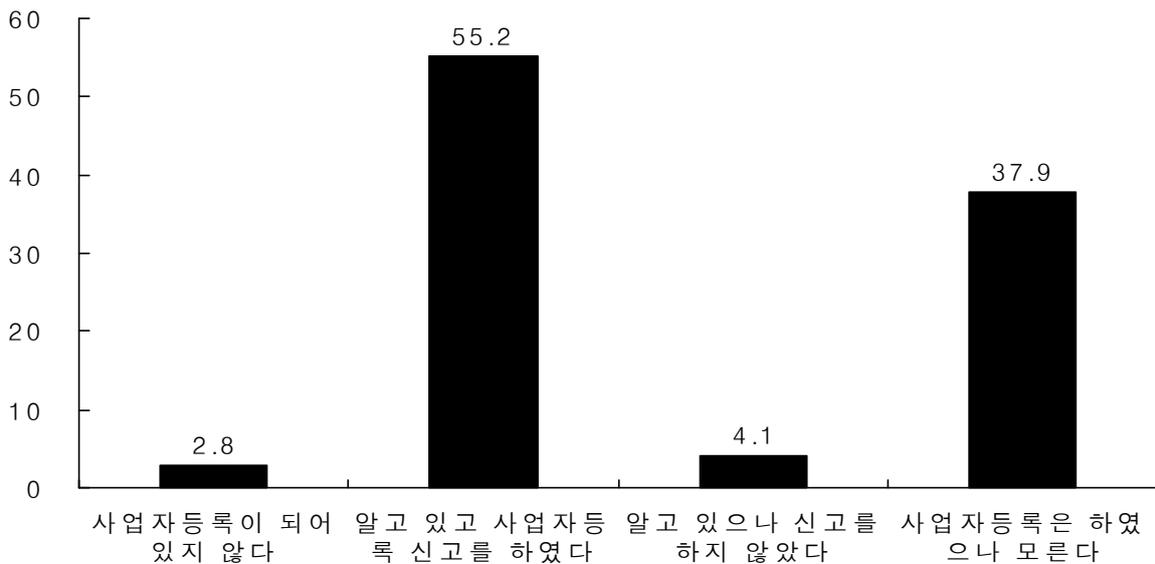
(단위 : %)

| 구 분 | | 적용대상이다 | 적용대상이 아니다 | 적용대상이 되는지 잘 모른다 | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------------|------|
| 일반 상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 38.5 | 49.2 | 12.3 |
| | | 2억4천만원 이하 | 52.2 | 5.9 | 41.9 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 27.6 | 36.2 | 36.2 |
| | | 1억9천만원 이하 | 53.7 | 4.9 | 41.4 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 39.2 | 22.7 | 38.1 |
| | | 1억5천만원 이하 | 46.7 | 4.3 | 49.0 |
| 기타 | 1억4천만원 초과 | 38.6 | 17.4 | 44.0 | |
| | 1억4천만원 이하 | 44.3 | 5.6 | 50.1 | |
| 중심 상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 39.5 | 34.9 | 25.6 |
| | | 2억4천만원 이하 | 43.0 | 5.8 | 51.1 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 32.0 | 34.0 | 34.0 |
| | | 1억9천만원 이하 | 59.7 | 7.3 | 33.0 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 31.0 | 39.4 | 29.6 |
| | | 1억5천만원 이하 | 53.8 | 5.8 | 40.4 |
| 기타 | 1억4천만원 초과 | 32.1 | 29.4 | 38.5 | |
| | 1억4천만원 이하 | 47.0 | 7.0 | 46.1 | |

3) 사업자등록 신고에 대한 인지도

- 상가건물 임대차 관계를 보호 받기 위한 사업자등록 신고 여부를 질문한 결과, 전체 응답자 중 2.8%가 사업자등록이 되어 있지 않은 것으로 나타났으며, 알고 있으나 사업자등록 신고를 하지 않은 경우도 4.1%나 된 것으로 나타남
- 반면, 상임법으로부터 보호 받기 위해서는 사업자등록 신고를 해야 된다는 것을 알고 있고 사업자등록 신고를 하였다고 응답한 비중은 55.2%로 나타났으며, 사업자등록을 신고하였으나 내용을 모르고 있다는 응답은 37.9%로 나타남

(단위 : %)



[그림2-9] 사업자등록 신고에 대한 인지도

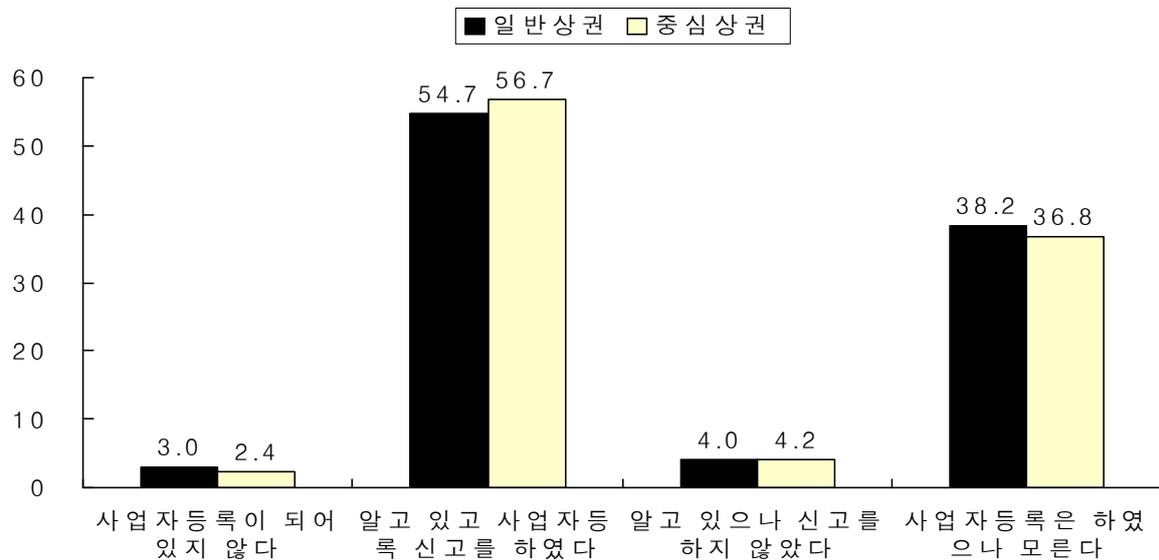
- 일반상권에서 환산보증금기준 초과 임차인의 경우 전체 응답자의 4.0%가 상임법의 보호를 받기 위해서는 사업자등록을 신고해야 한다는 것을 알고 있으나 신고를 하지 않았다고 응답한 반면, 사업자등록은 하였으나 내용 자체를 모른다는 응답은 38.2%로 나타남
- 한편, 사업자등록이 되어 있지 않은 비율은 3.0%로 나타남

□ 중심상권에서 환산보증금기준 초과 임차인의 경우 전체 응답자의 4.2%가 상임법의 보호를 받기 위해서는 사업자등록을 신고해야 한다는 것을 알고 있으나 신고를 하지 않았다고 응답한 반면, 사업자등록은 하였으나 내용 자체를 모른다는 응답은 36.8%로 나타남

○ 한편, 사업자등록이 되어 있지 않은 비율은 2.4%로 나타남

□ 일반상권의 경우 사업자등록을 신고한 비율은 92.9%로 나타남 반면, 중심상권은 93.5%로 나타나 중심상권이 일반상권에 비해 약 0.6%정도 높게 나타남

(단위 : %)



[그림2-10] 사업자등록 신고에 대한 인지도(일반·중심상권)

□ 일반상권 지역에서 환산보증금 기준 이하 임차인의 경우 사업자등록 자체가 되어 있지 않은 곳은 3.0%로 나타났으며, 53.5%가 사업자등록 신고를 한 것으로 나타남

○ 또한, 39.6%는 사업자등록 신고를 하였으나, 내용은 잘 모른 것으로 나타났으며, 알고 있으면서도 사업자등록 신고를 하지 않은 경우도 4.0%나 되는 것으로 나타남

○ 중심상권의 경우는 사업자등록 자체가 되어 있지 않은 곳은 2.9%로 나타났으며, 53.0%가 사업자등록 신고를 한 것으로 나타남

- 또한, 40.1%는 사업자등록 신고를 하였으나, 내용은 잘 모른 것으로 나타났으며, 알고 있으면서도 사업자등록 신고를 하지 않는 경우도 4.1%나 되는 것으로 나타남

<표2-11> 환산보증금 기준별 사업자등록 신고에 대한 인지도

(단위 : %)

| 구 분 | | 사업자등록이 되어 있지 않다 | 알고 있고 사업자등록 신고를 하였다 | 알고 있으나 신고를 하지 않았다 | 사업자등록은 하였으나 모른다 |
|------|------------|-----------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| 전 체 | | 3.0 | 54.7 | 4.0 | 38.2 |
| 일반상권 | 환산보증금 기준초과 | 2.7 | 63.2 | 4.6 | 29.5 |
| | 환산보증금 기준이하 | 3.0 | 53.5 | 4.0 | 39.6 |
| 전체 | | 2.4 | 56.7 | 4.2 | 36.8 |
| 중심상권 | 환산보증금 기준초과 | 0.0 | 72.0 | 4.8 | 23.2 |
| | 환산보증금 기준이하 | 2.9 | 53.0 | 4.1 | 40.1 |

□ 일반상권에서 서울지역의 경우 상임법 적용대상자 중 59.8%가 사업자등록 신고를 한 것으로 나타났으며, 사업자등록 신고를 하였으나 내용 자체를 모른다는 35.1%로 나타남

○ 한편, 사업자등록이 되어 있지 않은 사업체도 1.7%로 나타남

○ 수도권 지역의 경우는 상임법 적용대상자 중 67.8%가 사업자등록 신고를 한 것으로 나타났으며, 사업자등록 신고를 하였으나 내용 자체를 모른다는 27.7%로 나타남

○ 일반적으로 서울과 수도권 지역보다 광역시도 및 기타지역에서 사업자등록을 신고한 비율이 상대적으로 낮은 것으로 나타남

□ 중심상권에서 서울지역의 경우 상임법 적용대상자 중 51.8%가 사업자등록 신고를 한 것으로 나타났으며, 사업자등록 신고를 하였으나 내용 자체를 모른다는 44.1%로 나타남

- 한편, 사업자등록이 되어 있지 않은 사업체는 2.7%로 나타남
- 수도권 지역의 경우는 상임법 적용대상자 중 61.0%가 사업자등록 신고를 한 것으로 나타났으며, 사업자등록 신고를 하였으나 내용 자체를 모른다는 28.9%로 나타남
- 일반적으로 수도권과 광역시 지역보다 서울 및 기타 지역에서 사업자등록을 신고한 비율이 상대적으로 낮은 것으로 나타남

<표2-12> 권역별 사업자등록 신고에 대한 인지도

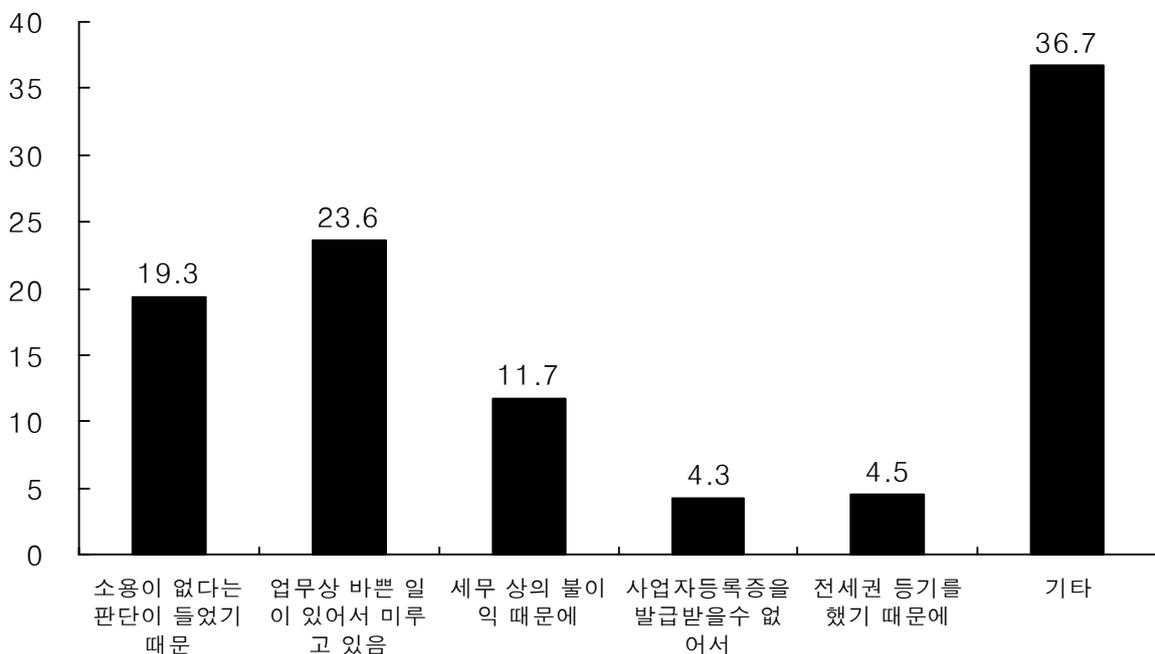
(단위 : %)

| 구 분 | | 사업자등록이 되어 있지 않다 | 알고 있고 사업자등록 신고를 하였다 | 알고있으나 신고를 하지 않았다 | 사업자등록은 하였으나 모른다 | |
|-------|-----|-----------------|---------------------|------------------|-----------------|------|
| 일반 상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 1.7 | 85.0 | 5.8 | 7.5 |
| | | 2억4천만원 이하 | 1.7 | 59.8 | 3.5 | 35.1 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 5.3 | 71.9 | 1.8 | 21.1 |
| | | 1억9천만원 이하 | 2.5 | 67.8 | 2.0 | 27.7 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 1.1 | 59.4 | 3.3 | 36.1 |
| | | 1억5천만원 이하 | 4.5 | 51.6 | 3.4 | 40.4 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 3.9 | 51.5 | 5.8 | 38.8 |
| | | 1억4천만원 이하 | 2.8 | 47.7 | 5.1 | 44.4 |
| 중심 상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 0.0 | 75.6 | 4.9 | 19.5 |
| | | 2억4천만원 이하 | 2.7 | 51.8 | 1.4 | 44.1 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 0.0 | 86.3 | 3.9 | 9.8 |
| | | 1억9천만원 이하 | 5.3 | 61.0 | 4.8 | 28.9 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 0.0 | 78.6 | 1.4 | 20.0 |
| | | 1억5천만원 이하 | 6.5 | 55.3 | 0.6 | 37.6 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 0.0 | 59.6 | 7.3 | 33.0 |
| | | 1억4천만원 이하 | 1.1 | 50.0 | 6.0 | 43.0 |

(1) 사업자등록 신고를 하지 않은 이유

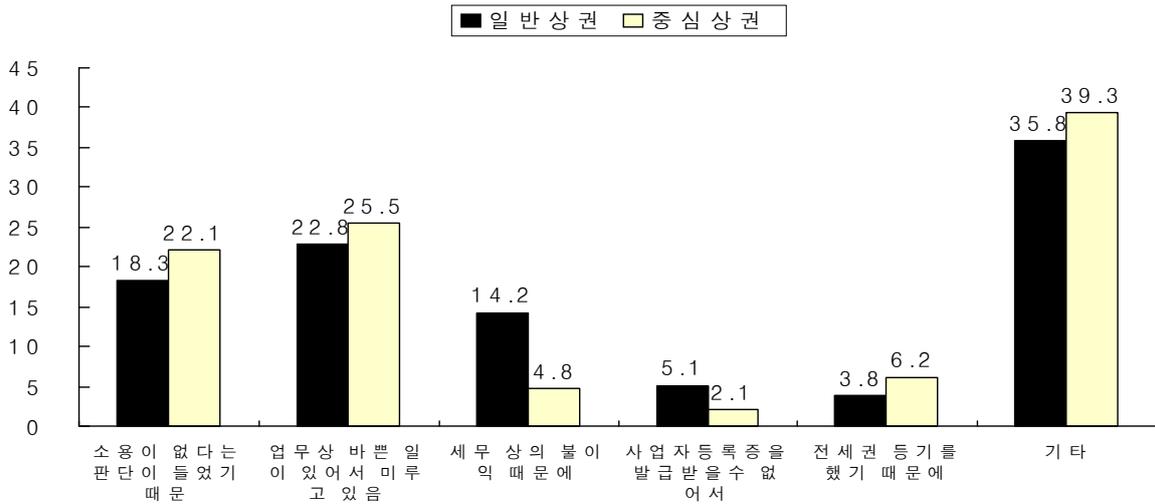
- 사업자 미신고자에 대하여 사업자등록 신고를 하지 않은 이유에 대해 질문한 결과, 전체 응답자 중 23.6%가 “업무상 바빠서” 사업자등록 신고를 미루고 있다고 응답하였으며, 그 다음으로 “해봐야 아무런 소용이 없다는 판단이 들었기 때문” 19.3%, “세무 상의 불이익 때문에” 11.5% 등의 순으로 높게 나타남
- 그 밖에 “전세권등기를 했기 때문에” 4.5%, “사업자등록의 절차를 잘 몰라 사업자등록증을 발급 받을 수가 없어서” 4.3% 등의 이유로 나타남
- 기타의 이유로는 “주인과 잘 아는 사이라서”, “보증금이 소액이라서”, “보증금이 없어서”, “보호대상이 아니기 때문에” 등의 이유로 나타남

(단위 : %)



[그림2-11] 사업자등록 신고를 하지 않은 이유

(단위 : %)



[그림2-12] 사업자등록 신고를 하지 않은 이유(일반·중심상권)

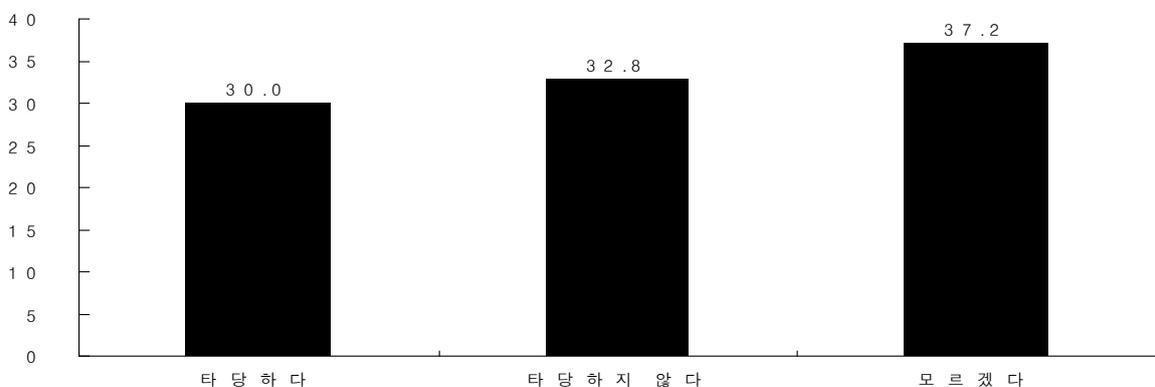
4) 상임법의 제한규정에 대한 의견

□ 상임법은 모든 임대차 관계를 보호하는 것이 아니라 환산보증금을 기준으로 일정 수준 이상이 되는 경우는 상임법의 보호범위에서 제외되는 규정이 있는데, 이러한 제한 규정에 대한 타당성을 임차인에게 질문한 결과, 전체 응답자 중 32.8%가 “타당하지 않다”고 응답한 반면, “타당하다”는 30.0%로 나타남

○ 한편, “모르겠다”는 유보적인 응답도 전체 37.2%로 나타남

- ※ 1. 2003년 조사 : 12.9%가 타당하다고 응답
- 2. 2004년 조사 : 35.0%가 타당하다, 63.2%가 타당하지 않다고 응답

(단위 : %)



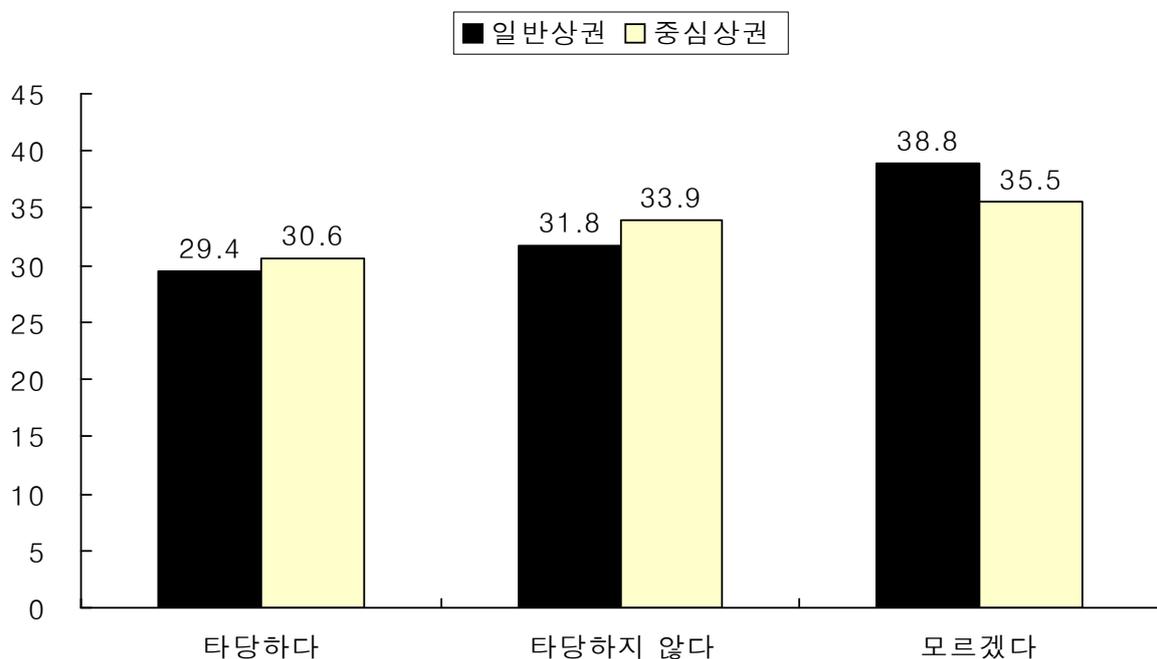
[그림2-13] 환산보증금 제한규정에 대한 타당성 평가

□ 일반상권의 경우 31.8%가 “타당하지 않다”고 응답한 반면, 29.4%가 “타당하다”고 응답

○ 한편, “모르겠다”는 유보적인 응답도 전체 38.8%로 나타남

○ 중심상권의 경우는 “타당하지 않다” 33.9%, “타당하다” 30.6%, “모르겠다” 35.5%로 응답해 일반상권과 거의 비슷한 수준으로 나타남

(단위 : %)



[그림2-14] 환산보증금 제한규정에 대한 타당성 평가(일반·중심상권)

□ 권역별 환산보증금 기준 초과 업체와 기준 이하 업체로 대별하여 살펴 보면, 상임법 보호대상 업체가 그렇지 않은 업체보다 상대적으로 “타당하지 않다”는 의견이 낮게 나타남

○ 일반상권과 중심상권의 경우 역시 상임법 보호대상 업체에서 상대적으로 “타당하지 않다”는 의견이 낮게 나타남

<표2-13> 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가 : 일반상권

(단위 : %)

| 구 분 | | 타당하다 | 타당하지 않다 | 모르겠다 |
|-----|-----------|------|---------|------|
| 서울 | 2억4천만원 초과 | 20.2 | 50.4 | 29.5 |
| | 2억4천만원 이하 | 29.2 | 27.4 | 43.5 |
| 수도권 | 1억9천만원 초과 | 25.0 | 48.2 | 26.8 |
| | 1억9천만원 이하 | 29.4 | 38.1 | 32.5 |
| 광역시 | 1억5천만원 초과 | 25.4 | 47.5 | 27.1 |
| | 1억5천만원 이하 | 29.6 | 31.9 | 38.5 |
| 기타 | 1억4천만원 초과 | 27.1 | 34.3 | 38.6 |
| | 1억4천만원 이하 | 31.1 | 27.6 | 41.3 |

<표2-14> 환산보증금 제한 규정에 대한 타당성 평가 : 중심상권

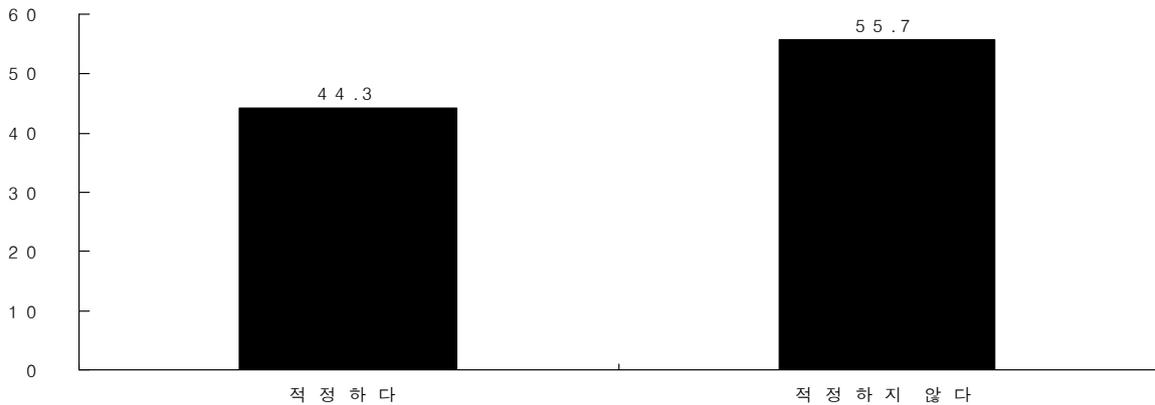
(단위 : %)

| 구 분 | | 타당하다 | 타당하지 않다 | 모르겠다 |
|------|-----------|------|---------|------|
| 서울 | 2억4천만원 초과 | 29.3 | 46.3 | 24.4 |
| | 2억4천만원 이하 | 24.2 | 34.1 | 41.7 |
| 수도권 | 1억9천만원 초과 | 32.0 | 50.0 | 18.0 |
| | 1억9천만원 이하 | 31.9 | 35.6 | 32.4 |
| 광역시 | 1억5천만원 초과 | 26.8 | 43.7 | 29.6 |
| | 1억5천만원 이하 | 33.3 | 35.2 | 31.5 |
| 기타도시 | 1억4천만원 초과 | 35.2 | 39.8 | 25.0 |
| | 1억4천만원 이하 | 31.5 | 28.0 | 40.5 |

(1) 환산보증금 제한규정 기준에 대한 적정성 여부

- 상임법상의 보호대상 범위는 환산보증금 기준으로 서울시, 과밀억제지역, 광역시, 그 밖의 지역으로 나누어져 있는데, 이러한 보호대상 범위의 환산보증금 기준이 적정한가에 대하여 임차인에게 질문한 결과, 전체 응답자 중 44.3%가 “적정하다”고 응답한 반면, 55.7%가 “적정하지 않다”고 응답

(단위 : %)



[그림2-15] 환산보증금 제한규정 기준에 대한 걱정성 평가

- 일반상권의 경우 44.5%가 “적정하다”고 응답한 반면, 55.5%는 “적정하지 않다”고 응답
- 중심상권의 경우는 “적정하다” 44.0%, “적정하지 않다” 56.0%로 응답

<표2-15> 환산보증금 제한규정 기준에 대한 걱정성 평가

(단위 : %)

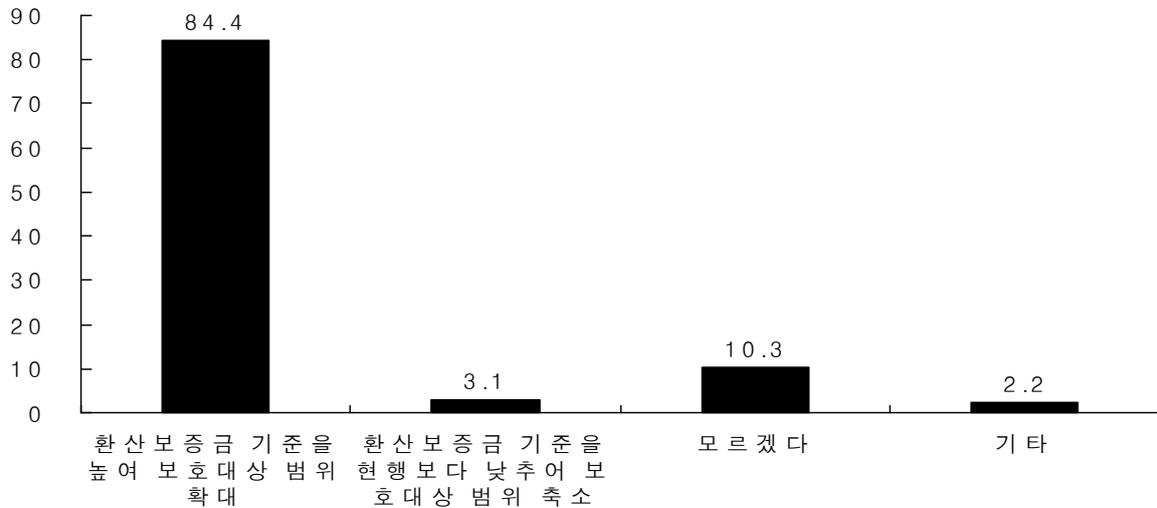
| 구분 | 적정하다 | 적정하지 않다 |
|------|------|---------|
| 전체 | 44.3 | 55.7 |
| 일반상권 | 44.5 | 55.5 |
| 중심상권 | 44.0 | 56.0 |

(2) 환산보증금 제한규정 기준에 대한 조정 의견

- 상임법상의 보호대상 범위는 환산보증금 기준으로 서울시, 과밀억제지역, 광역시, 그 밖의 지역으로 나누어져 있는데, 이러한 보호대상 범위의 환산보증금 기준이 적정한가에 대하여 임차인에게 질문한 결과, 전체 응답자 중 84.4%가 “환산보증금 기준을 현행보다 높여 보호대상 범위를 확대해야 한다”고 응답한 반면, 3.1%가 “현행보다 낮추어 보호대상 범위를 축소해야 한다”고 응답

※ 1. 2003년 조사 : 범위 확대 72.7%
 2. 2004년 조사 : 범위 확대 58.4%, 범위축소 2.1%

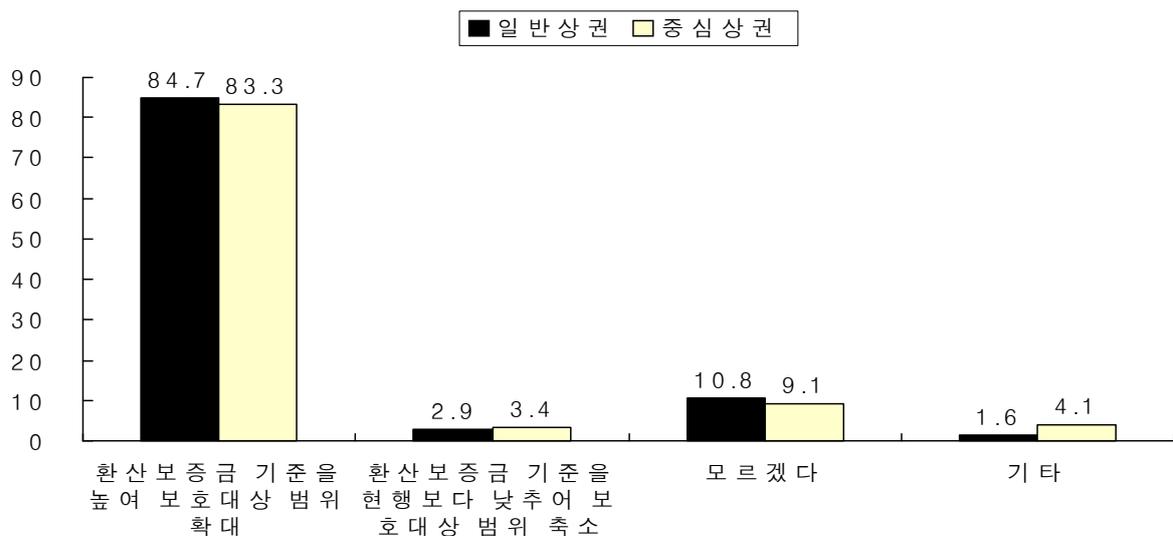
(단위 : %)



[그림2-16] 환산보증금 제한규정 기준에 대한 조정 의견

- 일반상권의 경우 84.7%가 “환산보증금 기준을 높여 보호대상 범위를 확대해야 한다”고 응답한 반면, 2.9%는 “환산보증금 기준을 현행보다 낮춰 보호대상 범위를 축소해야 한다”고 응답
- 중심상권의 경우는 83.3%가 “환산보증금 기준을 높여 보호대상 범위를 확대해야 한다”고 응답한 반면, 3.4%는 “환산보증금 기준을 현행보다 낮춰 보호대상 범위를 축소해야 한다”고 응답

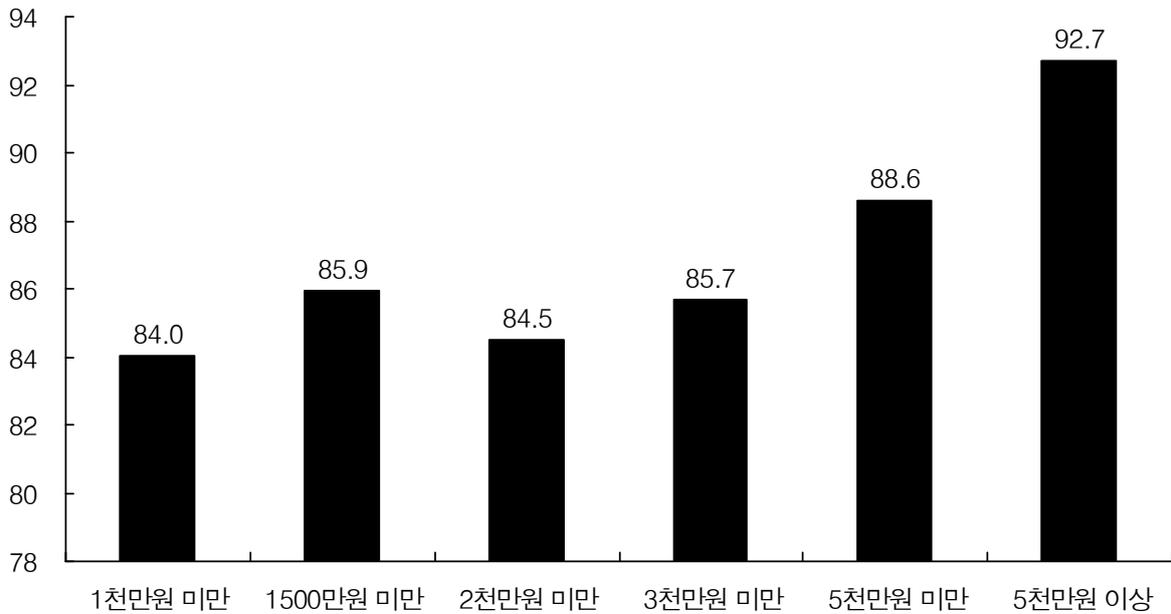
(단위 : %)



[그림2-17] 환산보증금 제한규정 기준에 대한 조정 의견(일반·중심상권)

- 보증금 규모가 “5천만원 이상”인 경우 92.7%가 환산보증금을 현행 기준보다 높여야 한다고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “5천만원 미만” 88.6%, “1,500만원 미만” 85.9% 등의 순으로 나타남

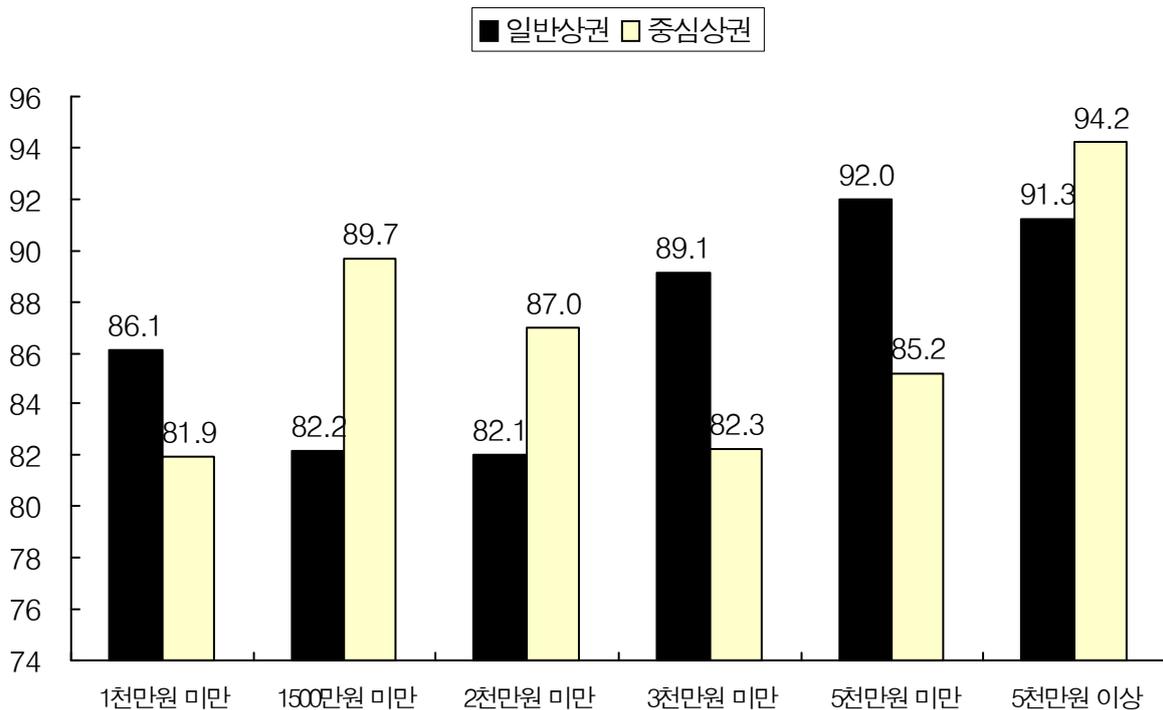
(단위 : %)



[그림2-18] 보증금 규모별 환산보증금을 확대해야 한다고 응답한 비율

- 일반상권의 경우 보증금 규모가 “5천만원 미만”인 경우 92.0%가 환산보증금을 현행 기준보다 높여야 한다고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “5천만원 이상” 91.3%, “3천만원 미만” 89.1% 등의 순으로 나타남
- 중심상권의 경우는 보증금 규모가 “5천만원 이상”인 경우 94.2%가 환산보증금을 현행 기준보다 높여야 한다고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “1,500만원 미만” 89.7%, “2천만원 미만” 87.0% 등의 순으로 나타남

(단위 : %)



[그림2-19] 보증금 규모별 환산보증금을 확대해야 한다고 응답한 비율(일반·중심상권)

- 일반상권에서 현행 상임법상 적용대상 범위를 초과하는 경우 서울은 95.1%가 보호범위를 확대해야 한다고 응답하였고, 수도권 지역은 93.1%, 광역시 지역은 89.2%, 기타 지역 85.9%가 보호범위를 확대해야 한다고 응답하여 보호범위에 해당하는 경우보다 확대를 요구하는 비율이 상대적으로 높게 나타남
- 중심상권에서도 현행 상임법상 적용대상 범위를 초과하는 경우 서울 87.5%, 수도권 지역 100.0%가 보호범위를 확대해야 한다고 응답하였고, 광역시 지역은 95.5%, 기타 지역 97.5%가 보호범위를 확대해야 한다고 응답하여 보호범위에 해당하는 경우보다 확대를 요구하는 비율이 상대적으로 높게 나타남

<표2-16> 환산보증금 제한규정에 대한 조정 의견 : 일반상권, 중심상권

(단위 : %)

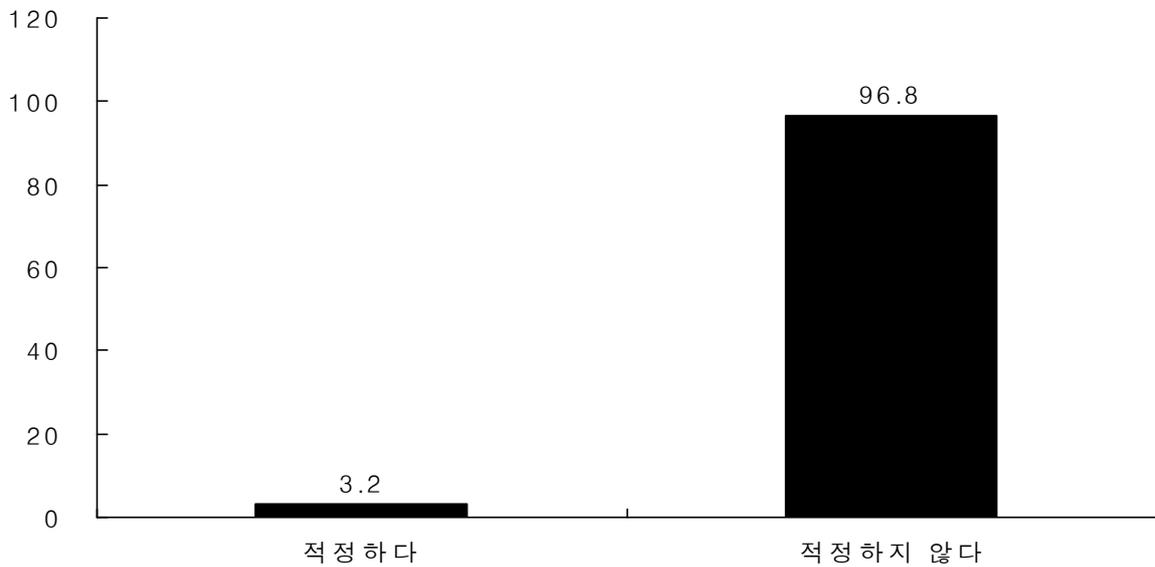
| 구 분 | | | 환산보증금 기준을 높여 보호대상 범위확대 | 환산보증금 기준을 낮춰 보호대상 범위축소 | 모르겠다 | 기타 |
|----------|-----|-----------|------------------------------------|------------------------------------|------|------|
| 일반 상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 95.1 | 0.0 | 4.9 | 0.0 |
| | | 2억4천만원 이하 | 85.7 | 5.2 | 7.9 | 1.2 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 93.1 | 3.4 | 3.4 | 0.0 |
| | | 1억9천만원 이하 | 82.8 | 2.7 | 12.4 | 2.2 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 89.2 | 6.0 | 2.4 | 2.4 |
| | | 1억5천만원 이하 | 81.1 | 1.5 | 14.1 | 3.3 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 85.9 | 7.7 | 5.1 | 1.3 |
| | | 1억4천만원 이하 | 84.4 | 2.1 | 11.8 | 1.7 |
| 중심 상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 87.5 | 6.3 | 0.0 | 6.3 |
| | | 2억4천만원 이하 | 75.3 | 4.9 | 6.2 | 13.6 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 100.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| | | 1억9천만원 이하 | 75.3 | 6.5 | 8.6 | 9.7 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 95.5 | 0.0 | 4.5 | 0.0 |
| | | 1억5천만원 이하 | 73.8 | 3.3 | 21.3 | 1.6 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 97.5 | 0.0 | 2.5 | 0.0 |
| | | 1억4천만원 이하 | 86.3 | 2. | 10.5 | 0.5 |

(3) 임대료 인상률 12%에 대한 의견

□ 현행 상임법상의 임대료 인상률 12%에 대한 걱정 여부를 임차인에게 질문한 결과, 전체 응답자 중 96.8%가 “적정하지 않다”고 응답한 반면, 3.2%가 “적정하다”고 응답

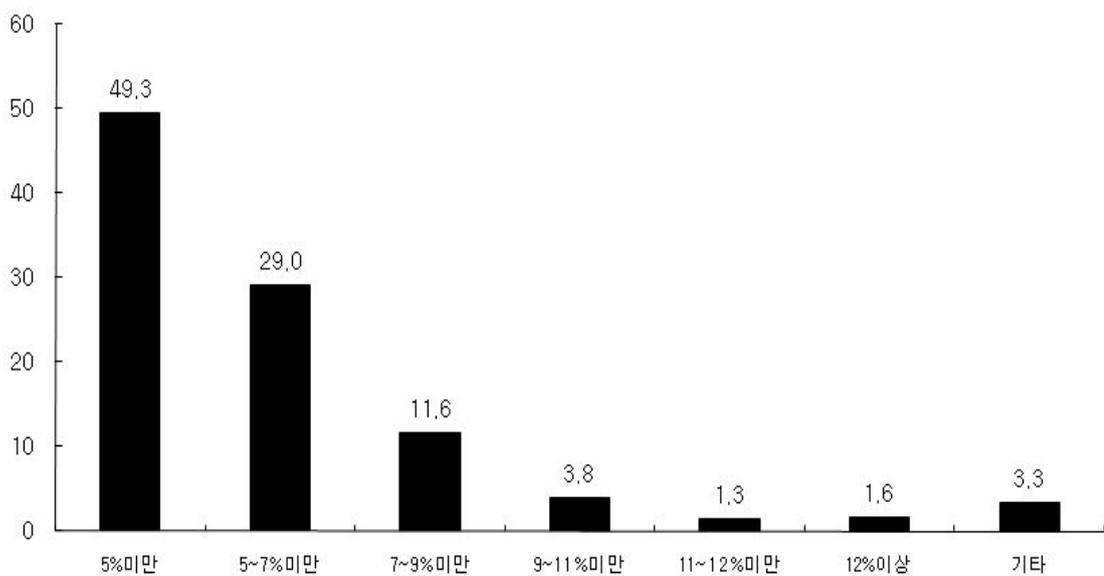
- “적정하지 않다”고 응답한 응답자들에게 걱정수준을 질문한 결과, 전체 응답자 중 49.3%가 임대료 인상률 적정선에 대해 “5% 미만”이라고 응답하여 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “5~7% 미만” 29.0%, “7~9% 미만” 11.6% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)



[그림2-20] 임대료 인상률 12%에 대한 적정성 평가

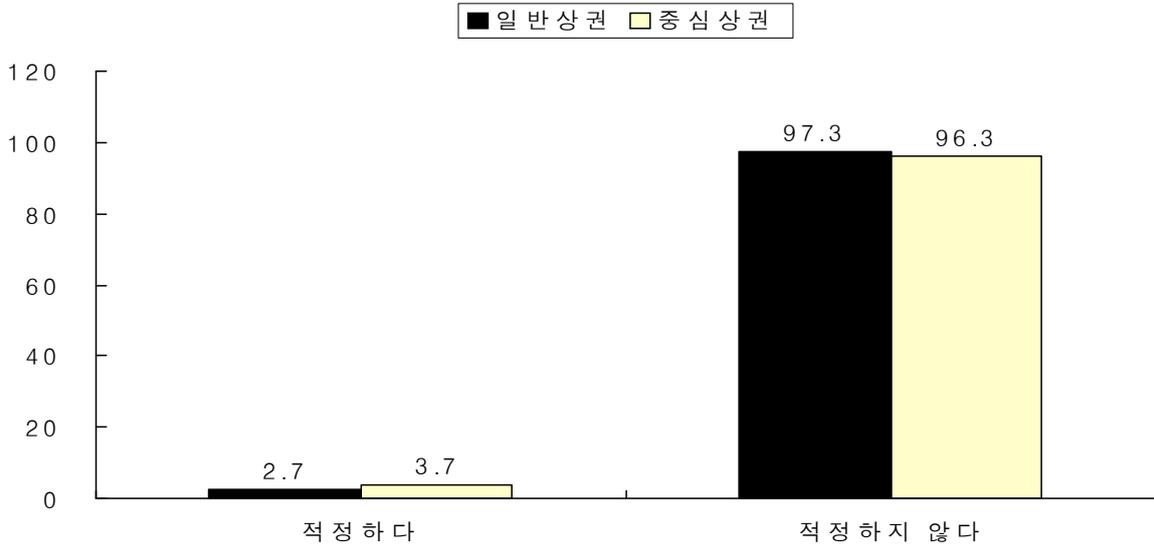
(단위 : %)



[그림2-21] 임대료 인상률 상한에 대한 적정성 평가

- 일반상권과 중심상권으로 구분하여 살펴보면, 일반상권의 경우 97.3%가 “적정하지 않다”고 응답한 반면, 2.7%가 “적정하다”고 응답하였으며, 중심상권의 경우는 96.3%가 “적정하지 않다”고 응답한 반면, 3.7%가 “적정하다”고 응답

(단위 : %)



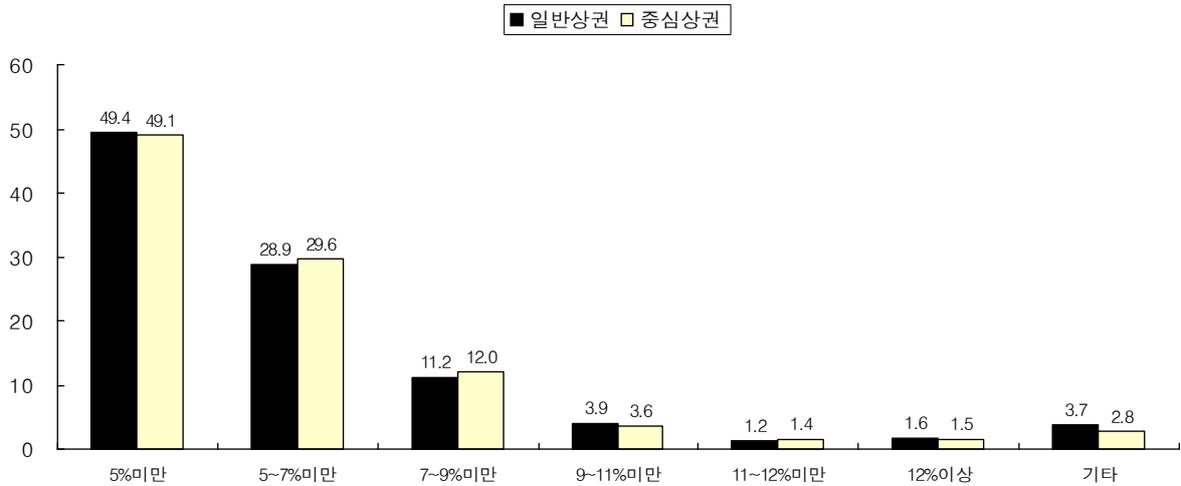
[그림2-22] 임대료 인상률 12%에 대한 걱정성 평가(일반·중심상권)

- 임대료 인상률 상한에 대한 걱정수준으로 일반상권의 경우 49.4%가 “5% 미만”이 걱정수준이라고 응답하여 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “5~7% 미만” 28.9%, “7~9% 미만” 11.2% 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권 경우는 49.1%가 “5% 미만”이 걱정 수준이라고 응답하여 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “5~7% 미만” 29.6%, “7~9% 미만” 12.0% 등의 순으로 높게 나타남

※ 2003년과 2004년 조사결과

| 구 분 | 2003년(%) | 2004년(%) | |
|-----------|----------|----------|------|
| | | 일반상권 | 중심상권 |
| 5% 미만 | 66.5 | 71.0 | 69.4 |
| 5~7% 미만 | 18.7 | 15.0 | 16.1 |
| 7~9% 미만 | 6.5 | 5.5 | 5.4 |
| 9~11% 미만 | 4.2 | 3.4 | 3.5 |
| 11~12% 미만 | 3.7 | 3.2 | 3.5 |
| 12% 이상 | 0.3 | 0.3 | 0.3 |

(단위 : %)

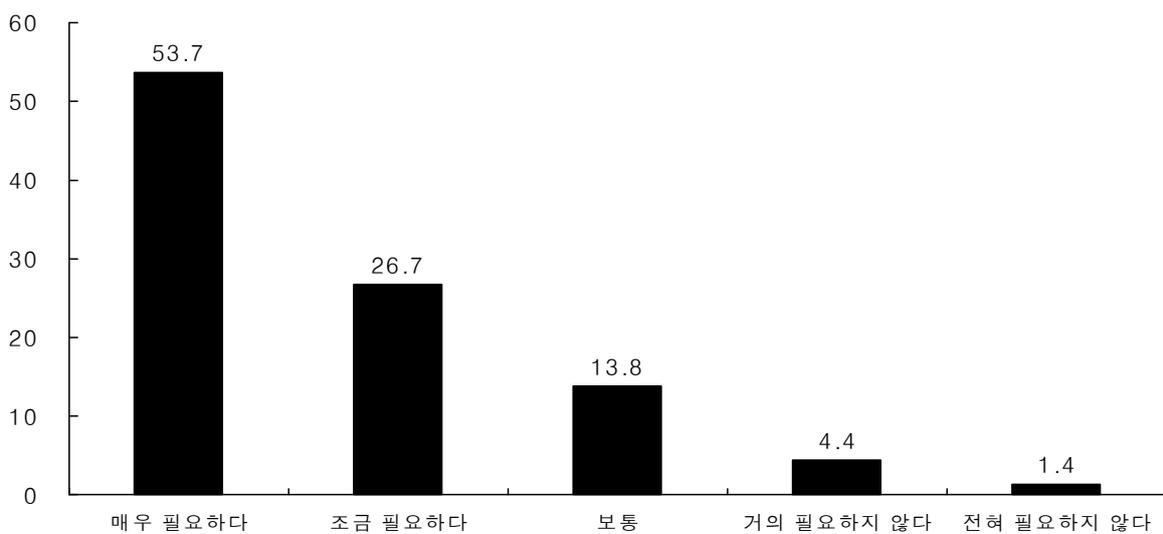


[그림2-23] 임대료 인상률 상한에 대한 걱정수준 의견(일반·중심상권)

5) 임대차 분쟁조정기구의 필요성

- 상가임대차 분쟁조정기구의 필요성에 대해 질문한 결과, 53.7%가 “매우 필요하다”, 26.7%가 “조금 필요하다”고 응답해 전체 응답자 중 80.4%가 “필요하다”고 응답한 반면, “거의 필요하지 않다” 4.4%, “전혀 필요하지 않다” 1.4%로 응답한 것으로 나타나 전체 응답자 가운데 5.8%가 “필요하지 않다”고 응답

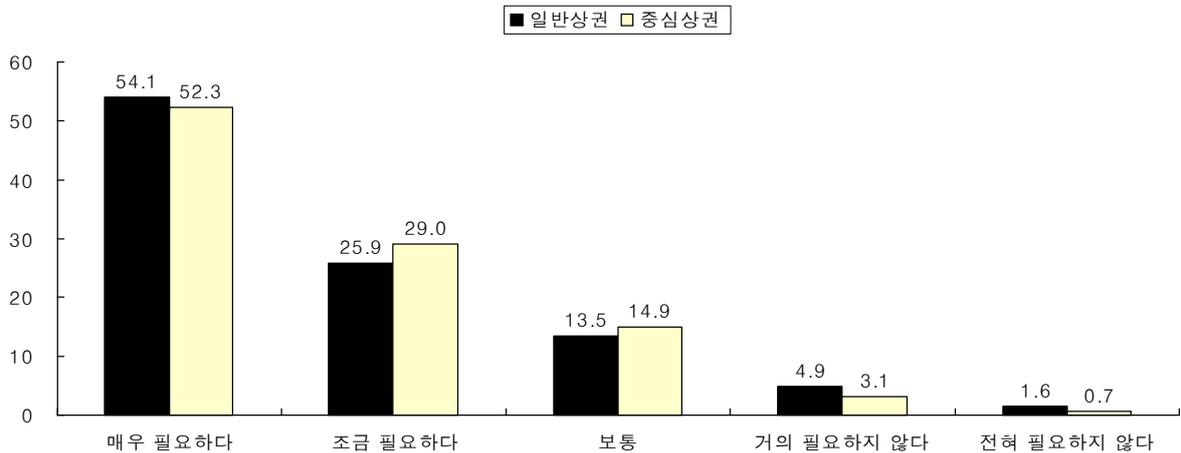
(단위 : %)



[그림2-24] 임대차 분쟁조정기구 필요성 여부

- 일반상권의 경우 전체 응답자 가운데 80.0%가 “필요하다”고 응답한 반면, “필요하지 않다”는 6.5%로 나타남
- 한편, 중심상권의 경우는 전체 응답자 가운데 81.3%가 “필요하다”고 응답한 반면, “필요하지 않다”는 3.8%로 나타남

(단위 : %)



[그림2-25] 임대차 분쟁조정기구 필요성 여부(일반·중심상권)

- 환산보증금을 초과하는 임차인들과 그렇지 않은 경우의 임차인들 모두 분쟁조정기구의 필요성을 비슷한 수준에서 느끼고 있는 것으로 나타남

<표2-17> 임대차 분쟁조정기구 필요성

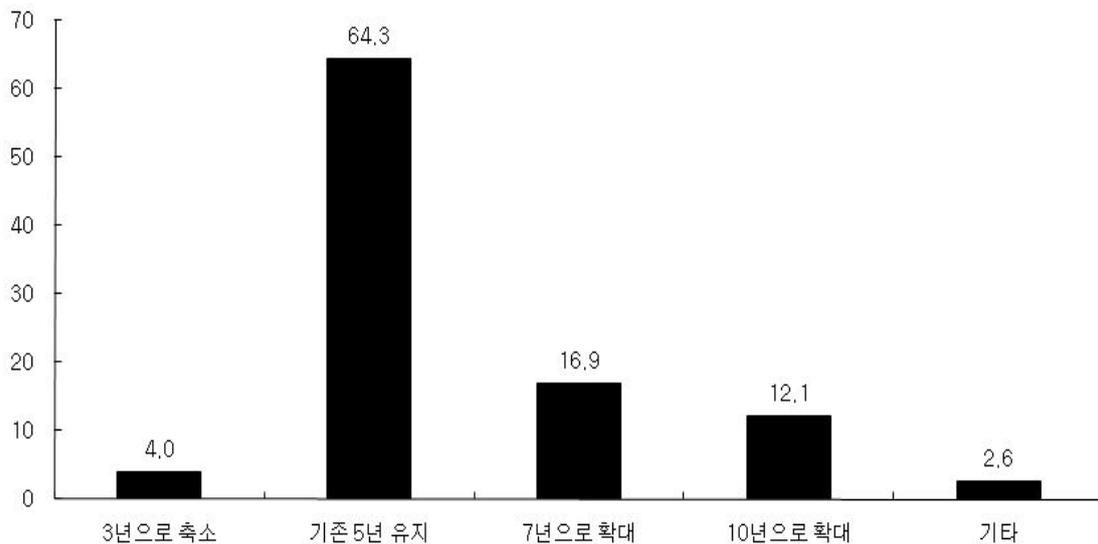
(단위 : %)

| 구분 | | | 매우 필요 | 조금 필요 | 보통 | 거의 불필요 | 전혀 불필요 |
|------|-----|-----------|-------|-------|------|--------|--------|
| 일반상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 56.9 | 17.7 | 15.4 | 9.2 | 0.8 |
| | | 2억4천만원 이하 | 55.0 | 19.9 | 10.2 | 11.0 | 3.9 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 50.9 | 35.1 | 12.3 | 1.8 | 0.0 |
| | | 1억9천만원 이하 | 56.5 | 21.7 | 16.4 | 4.1 | 1.4 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 59.0 | 30.9 | 6.7 | 3.4 | 0.0 |
| | | 1억5천만원 이하 | 54.8 | 27.0 | 14.7 | 1.9 | 1.5 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 57.8 | 23.5 | 14.7 | 1.5 | 2.5 |
| | | 1억4천만원 이하 | 51.2 | 29.4 | 14.0 | 4.6 | 0.8 |
| 중심상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 57.1 | 19.0 | 9.5 | 11.9 | 2.4 |
| | | 2억4천만원 이하 | 59.7 | 16.7 | 14.5 | 7.2 | 1.8 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 58.8 | 27.5 | 9.8 | 3.9 | 0.0 |
| | | 1억9천만원 이하 | 49.7 | 30.1 | 19.1 | 1.1 | 0.0 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 61.4 | 28.6 | 10.0 | 0.0 | 0.0 |
| | | 1억5천만원 이하 | 47.5 | 33.1 | 18.1 | 1.3 | 0.0 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 47.7 | 25.7 | 22.0 | 4.6 | 0.0 |
| | | 1억4천만원 이하 | 50.3 | 34.1 | 12.8 | 2.0 | 0.9 |

6) 임대차 보호기간에 대한 평가

- 현행 상임법상 5년으로 한정되어 있는 임대차 기간(임차인의 계약갱신 요구권리)에 대하여 통상적으로 건물을 임차하여 초기투자 할 때 투자 비용을 환수하기 위해서는 몇 년 정도의 영업이 보장되어야 하는가에 대하여 질문한 결과, 전체 응답자 중 64.3%가 “기존 5년 유지”가 바람직하다는 의견이 지배적인 것으로 나타남
- 그 밖에 “7년으로 확대” 16.9%, “10년으로 확대” 12.1%, “3년으로 축소” 4.0% 등의 의견이 있는 것으로 나타남

(단위 : %)



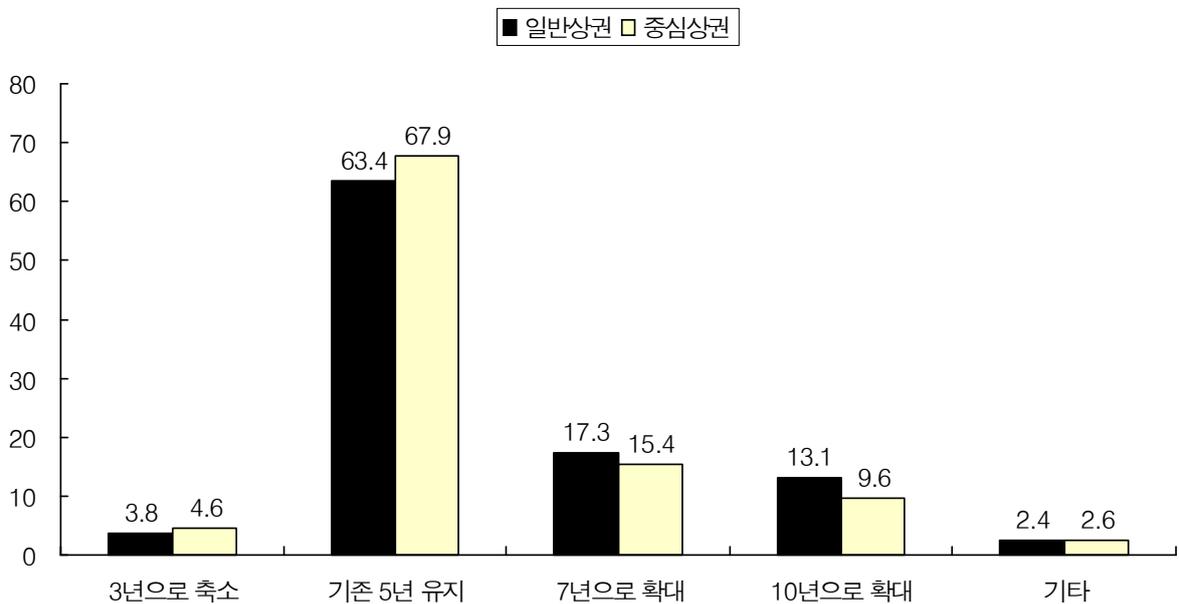
[그림2-26] 임대차기간(임차인의 계약갱신 요구권리)에 대한 평가

- 일반상권의 경우 63.4%가 “기존 5년 유지”가 가장 바람직하다는 의견이 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “7년으로 확대” 17.3%, “10년으로 확대” 13.1% 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 “기존 5년 유지” 67.9%, “7년으로 확대” 15.4%, “10년으로 확대” 9.6% 등의 순으로 높게 나타남

※ 2003년과 2004년 조사와의 비교

| 구 분 | 2003년(%) | 2004년(%) | |
|----------|----------|----------|------|
| | | 일반상권 | 중심상권 |
| 3년으로 축소 | 5.8 | 12.2 | 14.9 |
| 기존 5년 유지 | 74.8 | 66.5 | 65.6 |
| 7년으로 확대 | 7.1 | 10.4 | 8.4 |
| 10년으로 확대 | 12.2 | 10.4 | 10.4 |

(단위 : %)



[그림2-27] 상기별 임대차기간(임차인의 계약갱신 요구권리)에 대한 평가(일반·중심상권)

- 일반상권에서 권역별로 다소 차이는 있지만, “기존 5년을 유지”하는 것이 바람직하다는 의견이 수도권 지역과 광역시 지역에서 환산보증금 기준 이하 업체가 초과 업체보다 상대적으로 약간 높게 나타남
- 중심상권에서는 “기존 5년을 유지”하는 것이 바람직하다는 의견이 수도권지역을 제외한 나머지 지역에서 환산보증금 기준 이하 업체가 초과 업체보다 약간 높게 나타남

<표2-18> 권역별 임대차 보호기간에 대한 평가

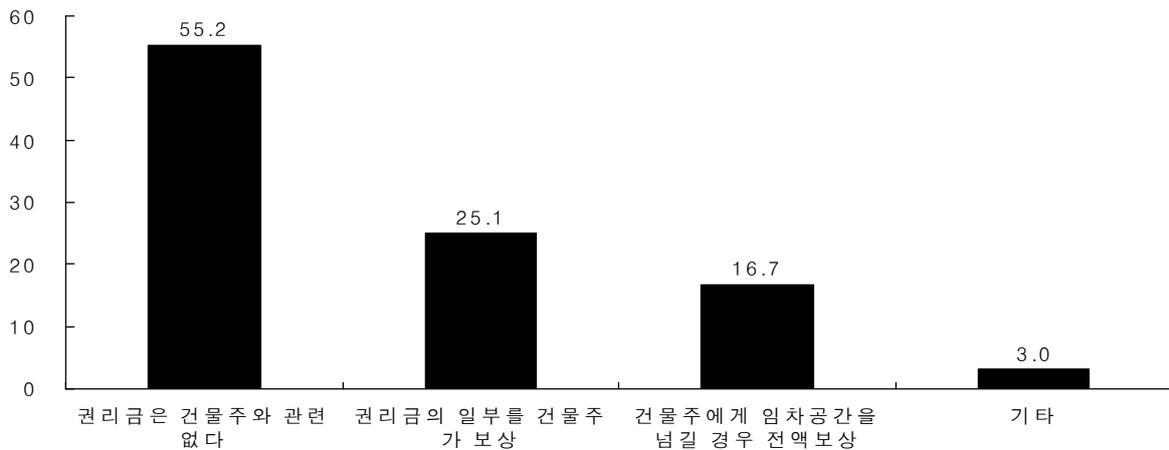
(단위 : %)

| 구 분 | | 3년으로 축소 | 기존5년 유지 | 7년으로 확대 | 10년으로 확대 | 기타 | |
|----------|-----|------------|------------|------------|-------------|------|-----|
| 일반 상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 0.8 | 79.0 | 7.3 | 10.5 | 2.4 |
| | | 2억4천만원 이하 | 4.3 | 59.5 | 15.3 | 19.4 | 1.5 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 10.3 | 51.7 | 29.3 | 8.6 | 0.0 |
| | | 1억9천만원 이하 | 5.9 | 55.6 | 13.8 | 17.2 | 7.5 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 1.7 | 64.1 | 18.8 | 13.8 | 1.7 |
| | | 1억5천만원 이하 | 3.9 | 66.5 | 17.6 | 10.8 | 1.2 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 1.0 | 67.5 | 18.4 | 10.7 | 2.4 |
| | | 1억4천만원 이하 | 3.4 | 63.9 | 19.0 | 11.1 | 2.7 |
| 중심 상권 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 0.0 | 69.8 | 18.6 | 9.3 | 2.3 |
| | | 2억4천만원 이하 | 2.3 | 71.5 | 12.2 | 10.0 | 4.1 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 3.9 | 68.6 | 9.8 | 13.7 | 3.9 |
| | | 1억9천만원 이하 | 9.9 | 67.5 | 10.5 | 6.8 | 5.2 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 4.2 | 54.9 | 19.7 | 19.7 | 1.4 |
| | | 1억5천만원 이하 | 5.0 | 72.0 | 17.4 | 4.3 | 1.2 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 0.9 | 66.1 | 22.0 | 11.0 | 0.0 |
| | | 1억4천만원 이하 | 4.7 | 67.0 | 16.0 | 9.9 | 2.3 |

7) 권리금에 대한 의견

- 건물 입주시 직전 임차인 또는 직전 사업주에게 지불하는 권리금이 건물주와 임대차 계약에서 어떤 관계가 있는지에 대하여 질문한 결과, 전체 응답자 중 55.2%가 “다음 임차인에게 권리금을 받고 못 받고는 건물주와는 아무런 관련이 없다”고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “다음 임차인에게 권리금을 받지 못할 경우 건물주가 일부 보상책임을 져야 한다” 25.1%, “임차인이 아닌 건물주에게 해당 임차공간을 넘길 경우 건물주가 권리금을 전액 보상해야 한다” 16.7% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)

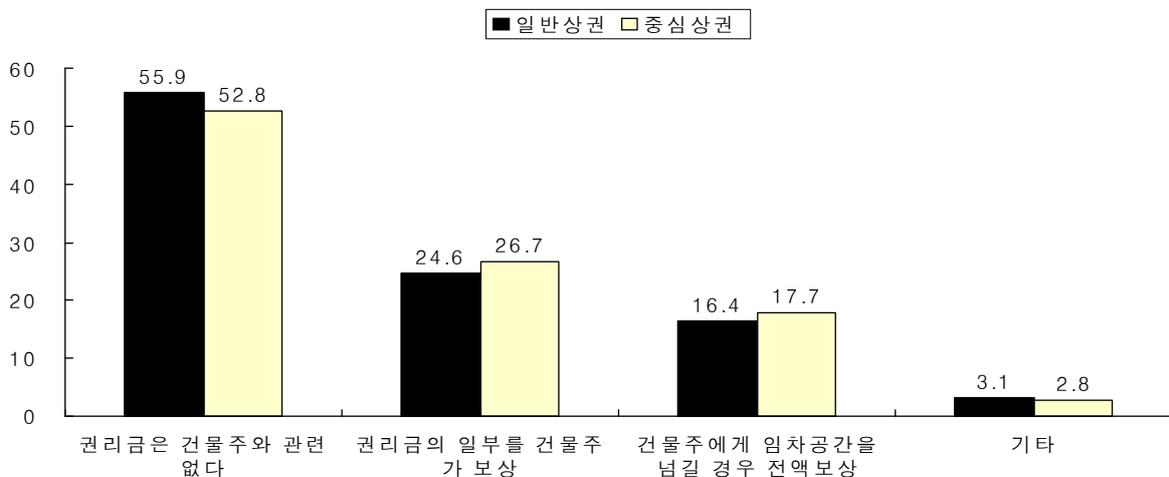


[그림2-28] 권리금에 대한 평가

□ 일반상권의 경우 55.9%가 “권리금은 건물주와 관련이 없다”고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “권리금의 일부를 건물주가 보상” 24.6%, “건물주에게 임차공간을 넘길 경우 전액보상” 16.4% 등의 순으로 높게 나타남

○ 중심상권의 경우는 52.8%가 “권리금은 건물주와 관련이 없다”고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “권리금의 일부를 건물주가 보상” 26.7%, “건물주에게 임차공간을 넘길 경우 전액보상” 17.7% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)



[그림2-29] 권리금에 대한 평가(일반·중심상권)

3. 상가임대차 실태

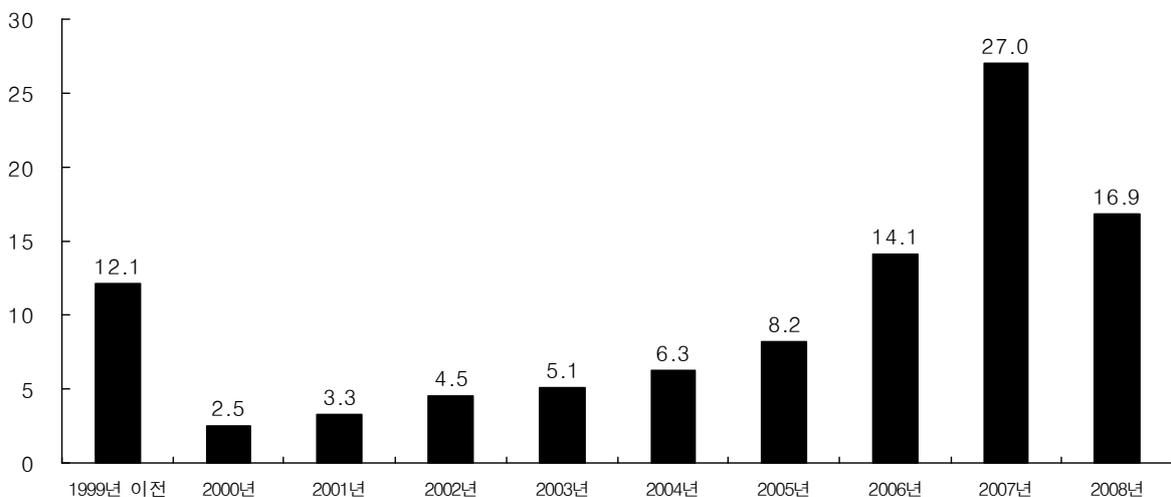
1) 건물입주 시기

- 현재 임차인이 사용하고 있는 건물에 입주한 시기는 1999년 이전이 12.1%로 나타났으며, 87.9%가 2000년 이후로 나타남
- 총 입주기간은 일반상권의 경우 전체 평균 6.87년, 중심상권은 전체 평균 6.99년으로 나타나, 거의 비슷하게 나타남
- 환산보증금 규모별로 보면, 상임법의 보호범위 내에 있는 임대료를 부담하는 임차인의 경우 범위를 초과하는 임차인보다 약간 임대 기간이 짧은 것으로 나타남

<표2-19> 총 입주기간

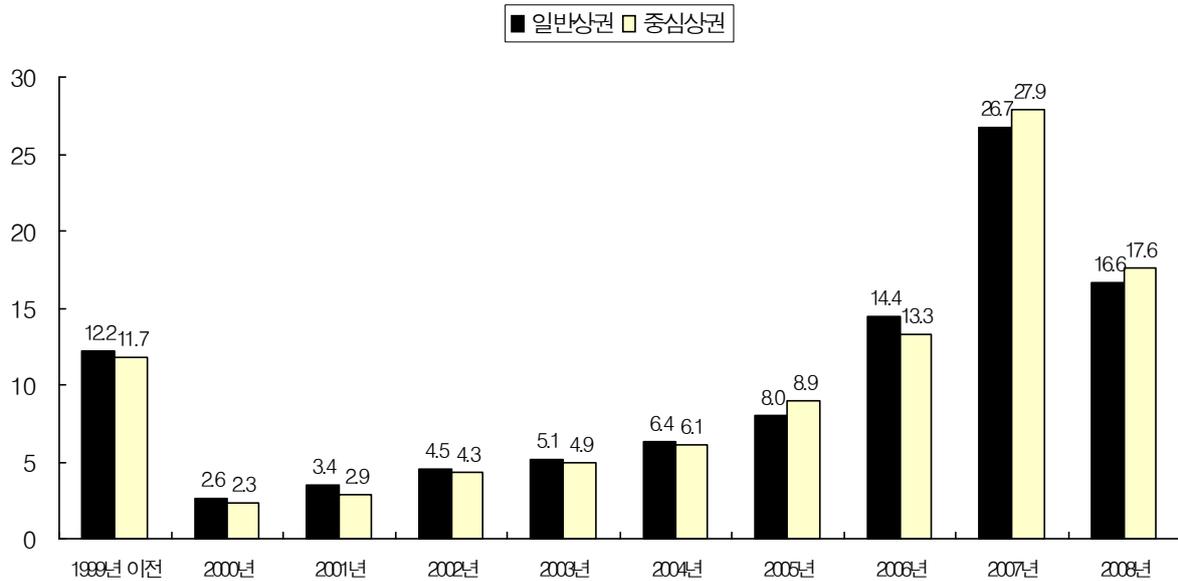
| 구 분 | 일반상권(년) | 중심상권(년) |
|----------|---------|---------|
| 전 체 | 6.87 | 6.99 |
| 환산보증금 초과 | 7.78 | 7.89 |
| 환산보증금 이하 | 6.86 | 6.89 |

(단위 : %)



[그림2-30] 건물입주 시기

(단위 : %)



[그림2-31] 건물입주 시기(일반·중심상권)

- 일반상권과 중심상권 모두에서 환산보증금 규모별로 상임법의 보호범위 내에 있는 임대료를 부담하는 임차인의 경우는 범위를 초과하는 임차인 보다 다소 차이는 있지만 임대 기간이 약간 짧은 것으로 나타남

<표2-20> 환산보증금 규모별 건물입주 기간

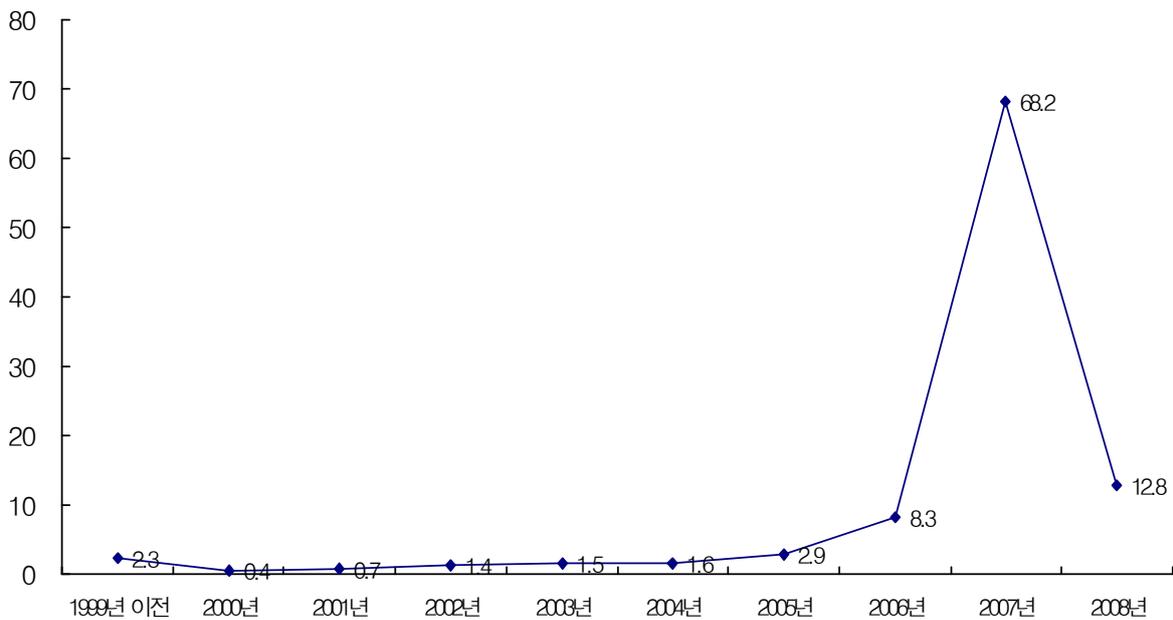
(단위 : 년)

| 구 분 | | | 일반상권 | 중심상권 |
|--------------|-----|-----------|------|------|
| 환산보증금 규모별 | 서울 | 2억4천만원 초과 | 7.93 | 9.35 |
| | | 2억4천만원 이하 | 7.73 | 8.07 |
| | 수도권 | 1억9천만원 초과 | 8.36 | 7.27 |
| | | 1억9천만원 이하 | 6.65 | 6.65 |
| | 광역시 | 1억5천만원 초과 | 7.41 | 7.65 |
| | | 1억5천만원 이하 | 6.62 | 6.23 |
| | 기타 | 1억4천만원 초과 | 7.41 | 7.29 |
| | | 1억4천만원 이하 | 6.45 | 6.59 |

2) 임대차 계약 시기

- 가장 최근에 임대차 계약을 한 시기로는 전체 68.2%가 2007년도에 계약을 한 것으로 나타났으며, 그 다음으로는 2008년 12.8%, 2006년 8.3%로 나타남

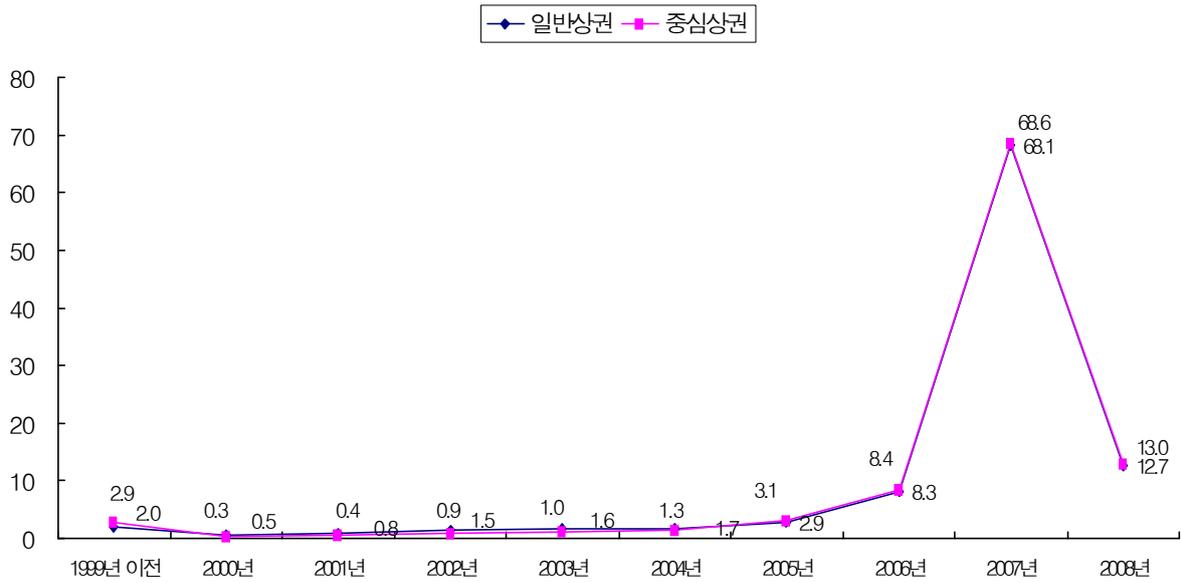
(단위 : %)



[그림2-32] 최근 임대차 계약 시기

- 일반상권의 경우 68.1%가 2007년에 새롭게 임대차 계약을 한 것으로 나타났으며, 12.7%는 2008년, 8.3%가 2006년에 한 것으로 나타남
 - 중심상권의 경우는 2007년 68.6%, 2006년 13.0%, 2008년 8.4% 등으로 나타남
- 대부분의 임차인들은 2005년 이후 새롭게 임대차 계약을 했거나 계약갱신을 한 것으로 나타남

(단위 : %)



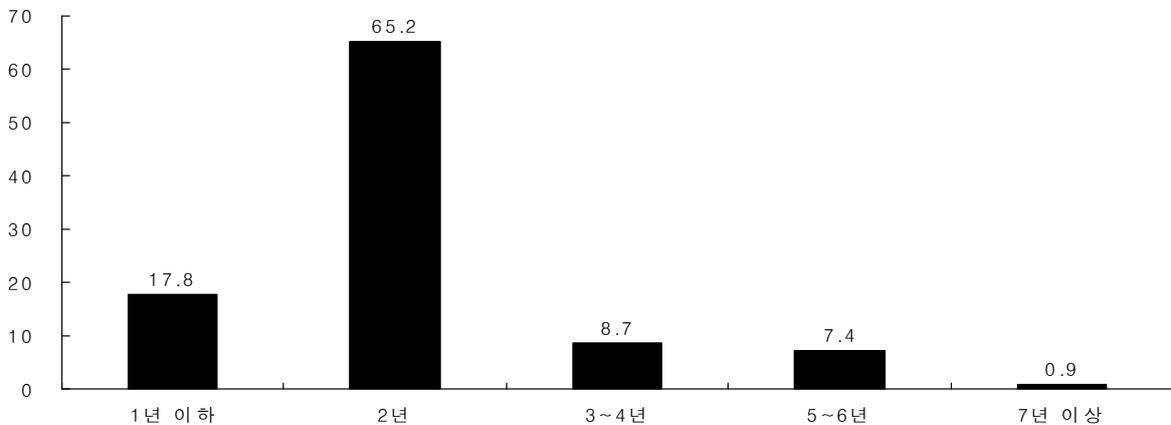
[그림2-33] 최근 임대차 계약 시기(일반·중심상권)

3) 임대차 계약기간

□ 가장 최근의 임대차 계약시 약정한 계약기간은 65.2%가 “2년”으로 나타나 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “1년 이하” 17.8%, “3~4년” 8.7% 등의 순으로 높게 나타남

○ 계약기간이 2년 이하가 전체의 83.0%를 차지하고 있어 소상공인 임차인의 계약기간은 1~2년 사이의 단기계약임을 알 수 있음

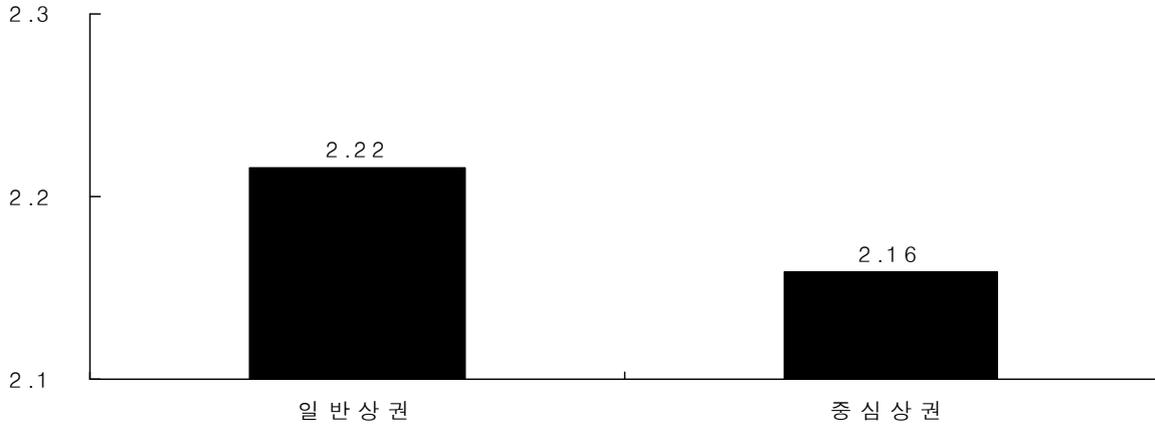
(단위 : %)



[그림2-34] 임대차 계약기간

□ 일반상권의 경우 전체 임대차 평균 계약기간은 2.22년으로 나타난 반면, 중심상권은 2.16년으로 나타남

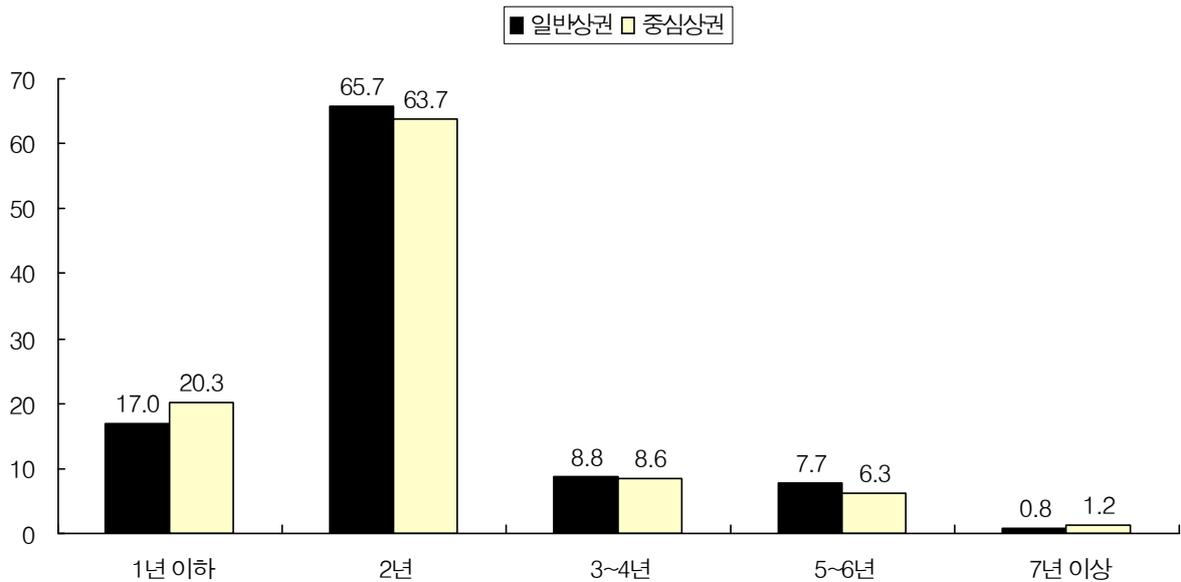
(단위 : 년)



[그림2-35] 임대차 평균 계약기간(일반·중심상권)

- 일반상권의 경우 가장 최근의 임대차 계약시 약정한 계약기간은 65.7%가 2년으로 나타났으며, 그 다음으로 1년 이하 17.0%, 3~4년 8.8% 등의 순으로 나타남
- 중심상권의 경우는 2년 63.7%, 1년 이하 20.3%, 3~4년 8.6% 등의 순으로 높게 나타남

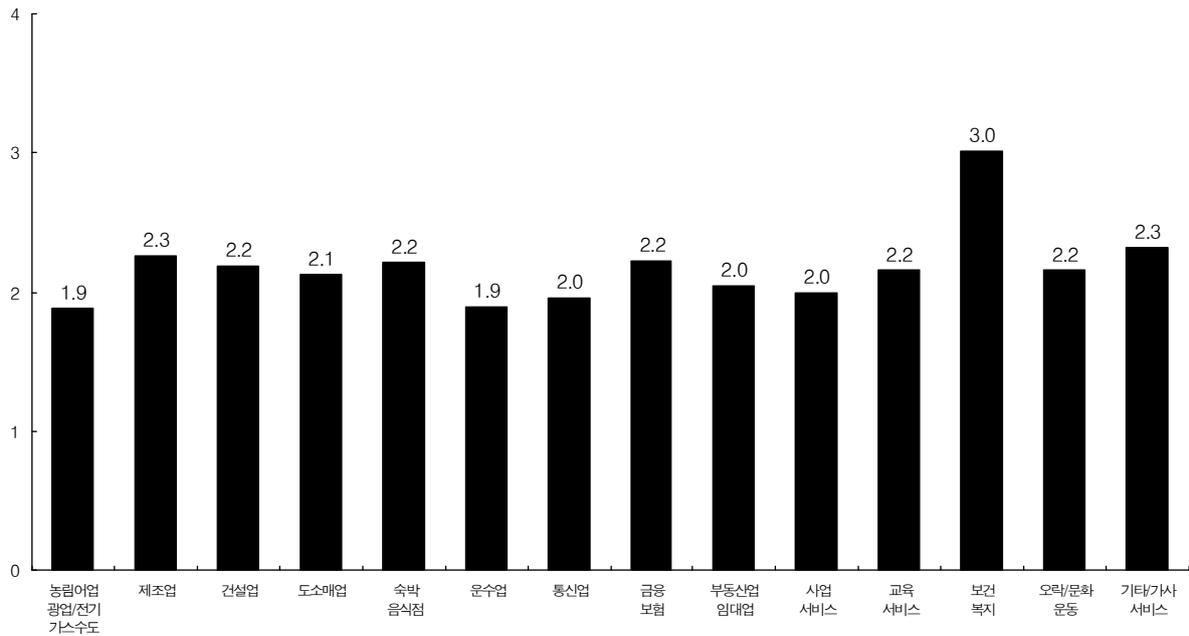
(단위 : %)



[그림2-36] 임대차 계약기간(일반·중심상권)

- 업종별 임대차 계약기간을 살펴보면, 보건 및 복지사업의 임대차 계약기간이 3.0년으로 가장 길었으며, 운수업과 농림어업 및 광업·전기가스수도업을 제외한 제조업, 도소매업, 숙박 및 음식점 등 조사대상 대부분이 평균 2년 이상의 임대차 계약기간을 가지고 있는 것으로 나타남

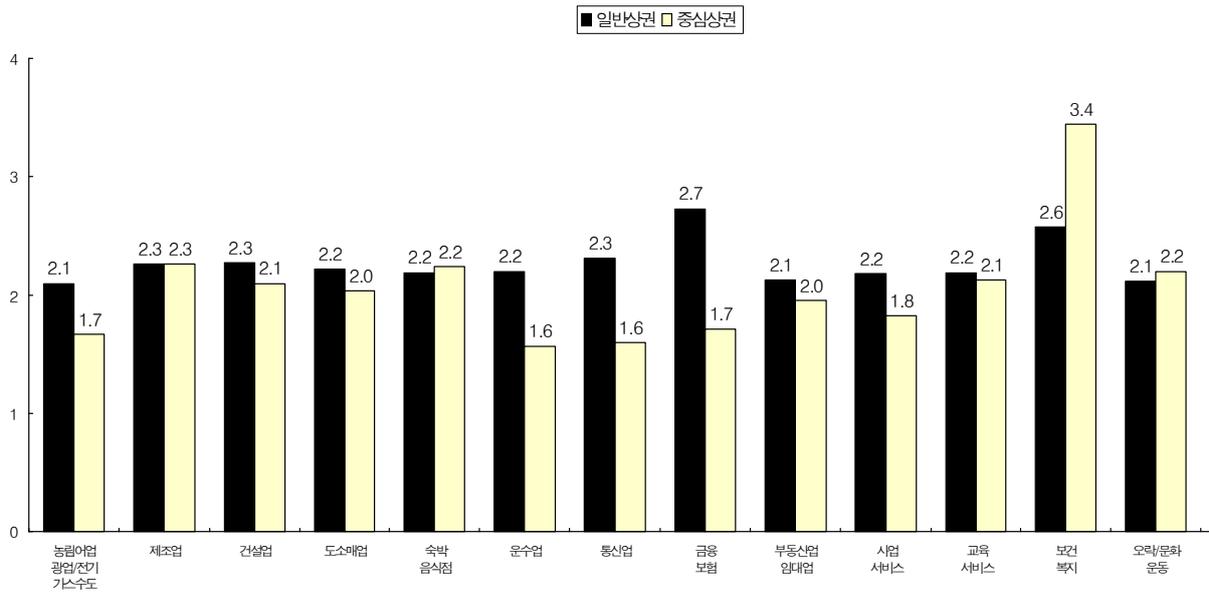
(단위 : 년)



[그림2-37] 업종별 임대차 계약기간

- 일반상권의 경우 금융 및 보험업이 2.7년으로 가장 길었으며, 모든 조사대상 업종이 평균 2년 이상의 계약기간을 가지고 있는 것으로 나타남
- 중심상권의 경우 보건 및 복지사업이 3.4년으로 가장 길었으며, 운수업, 통신업, 금융 및 보험업, 사업서비스업을 제외한 나머지 업종이 평균 2년 이상의 계약기간을 가지고 있는 것으로 나타남

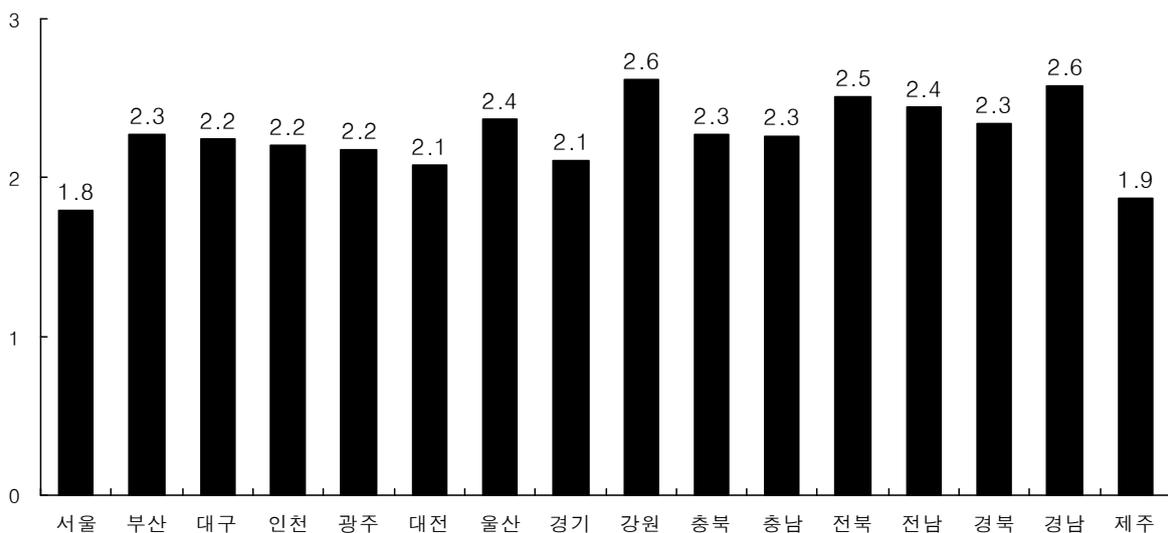
(단위 : 년)



[그림2-38] 업종별 임대차 계약기간(일반·중심상권)

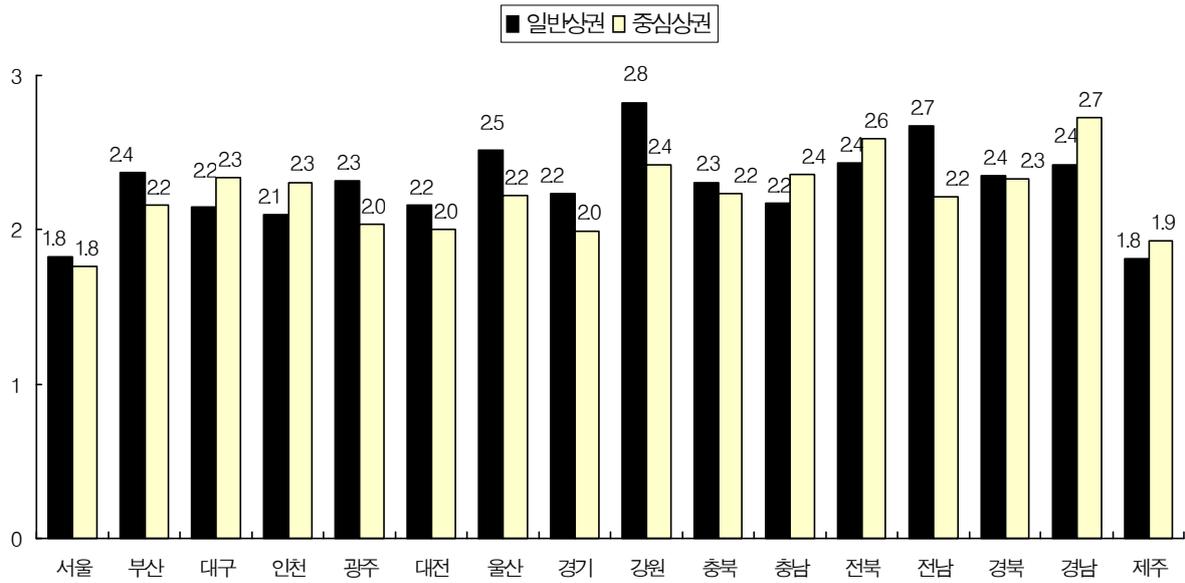
- 임대차 계약 기간이 가장 긴 지역은 강원과 경남지역으로 2.6년으로 나타난 반면, 서울지역이 1.8년으로 임대차 계약기간이 가장 짧은 것으로 나타남

(단위 : 년)



[그림2-39] 지역별 임대차 계약기간

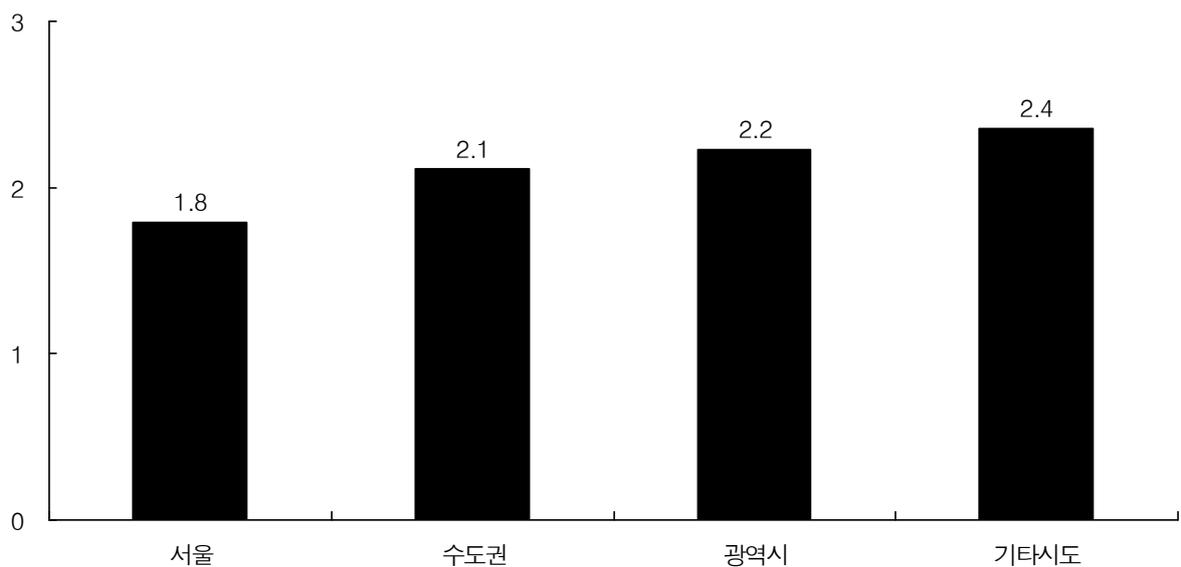
(단위 : 년)



[그림2-40] 지역별 임대차 계약기간(일반·중심상권)

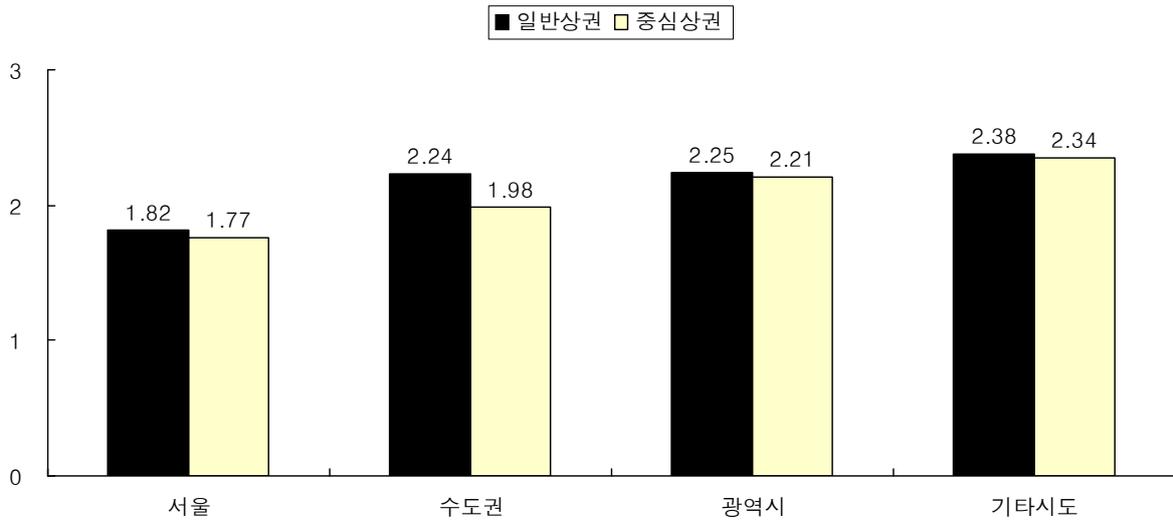
□ 권역별로 보면, 임대차 계약기간이 가장 긴 지역은 기타 지역으로 2.4년이며, 가장 짧은 지역은 서울로 1.8년으로 나타남

(단위 : 년)



[그림2-41] 권역별 임대차 계약기간

(단위 : 년)



[그림2-42] 권역별 임대차 계약기간(일반·중심상권)

- 환산보증금 1억 4천만원을 초과하는 상가의 임대차 계약기간이 가장 긴 것으로 나타남
 - 이 경우에도 환산보증금을 초과하는 상가의 경우가 환산보증금을 초과하지 않는 경우보다 임대차 계약기간이 더 긴 것으로 나타남
 - 서울 지역의 환산보증금별 임대 계약기간의 차이가 가장 적었으며, 기타 시도지역에서 가장 크게 나타남

<표2-21> 권역별 임대차 계약기간(환산보증금 규모별)

(단위 : 년)

| 구 분 | | 일반상권 | 중심상권 | |
|--------------|------|------------|------|------|
| 환산보증금 규모별 | 서울 | 2억4천 만원 초과 | 1.79 | 1.81 |
| | | 2억4천 만원 이하 | 1.66 | 1.90 |
| | 수도권 | 1억9천 만원 초과 | 2.10 | 2.14 |
| | | 1억9천 만원 이하 | 2.01 | 2.19 |
| | 광역시 | 1억5천 만원 초과 | 2.22 | 2.43 |
| | | 1억5천만원 이하 | 2.08 | 2.18 |
| | 기타도시 | 1억4천 만원 초과 | 2.38 | 2.42 |
| | | 1억4천 만원 이하 | 2.19 | 2.17 |

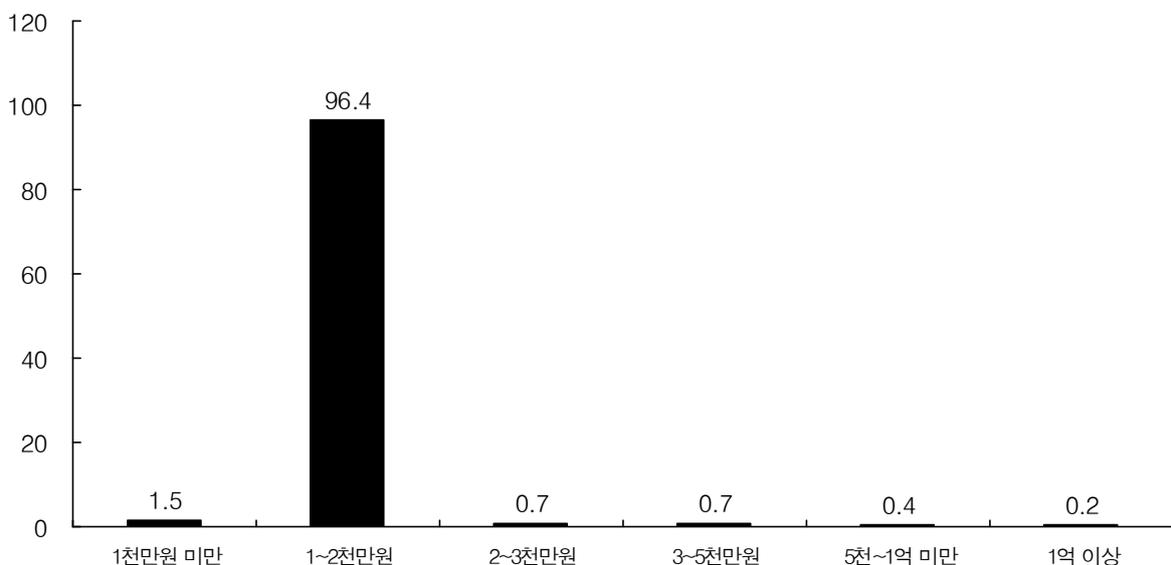
4) 권리금 규모

- 입주 시에 권리금을 부담한 비율은 1~2천만원 사이가 96.4%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 1천만원 미만 1.5%, 2~3천만원과 3~5천만원이 각각 0.7% 등의 순으로 높게 나타남
- 일반상권의 경우 1~2천만원이 96.7%로 가장 높게 나타났으며, 중심상권 역시 1~2천만원이 95.6%로 가장 높게 나타남

※ 2003년과 2004년 조사결과

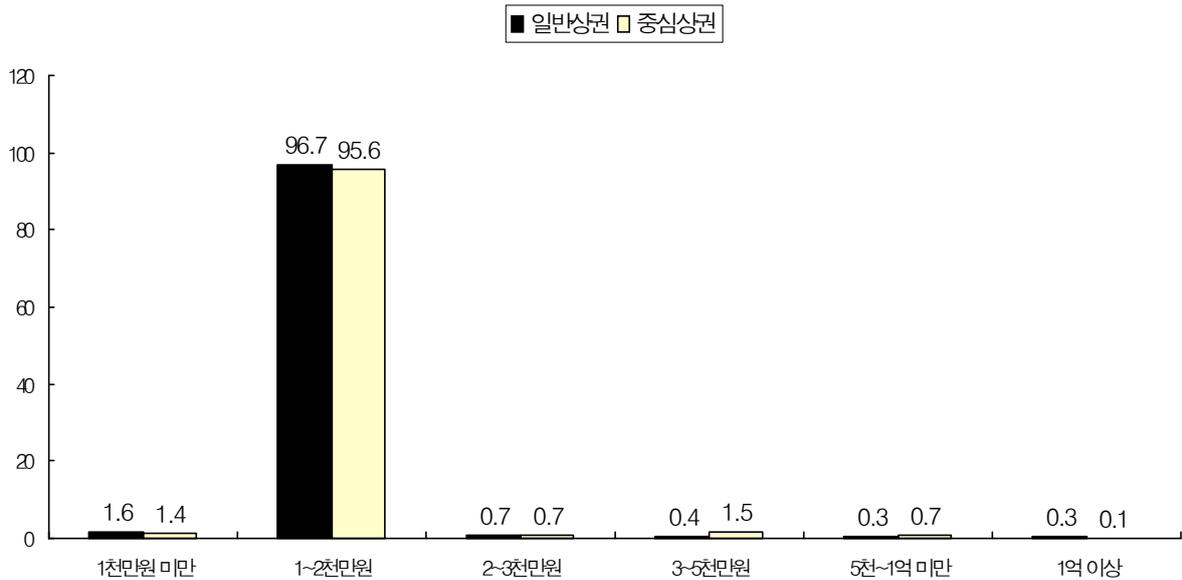
| 구 분 | 2003년 | 2004년 | |
|-----------|-------|-------|------|
| | | 일반상권 | 중심상권 |
| 권리금 없음 | 64.2 | 64.0 | 60.6 |
| 1천만원 미만 | 11.6 | 11.2 | 7.2 |
| 1~2천만원 미만 | 9.6 | 9.6 | 8.0 |
| 2~3천만원 미만 | 5.5 | 5.2 | 5.5 |
| 3~5천만원 미만 | 5.0 | 5.1 | 7.0 |
| 5~1억원 미만 | 2.7 | 2.9 | 5.9 |
| 1억원 이상 | 1.1 | 1.1 | 3.6 |

(단위 : %)



[그림2-43] 권리금 분포

(단위 : %)



[그림2-44] 권리금 분포(일반·중심상권)

- 건물입주시 권리금을 지불하고 입주한 업체의 경우 평균 권리금은 일반상권의 경우 1,051만원으로 나타났으며, 중심상권은 1,088만원으로 나타남

※ 지난 2004년 조사와 비교해 볼 때 건물입주시 권리금을 지불하고 있는 업체의 평균 권리금 지불규모는 일반상권은 약 1배 정도, 중심상권은 3배 정도 낮아지고 있는 추세로 나타남

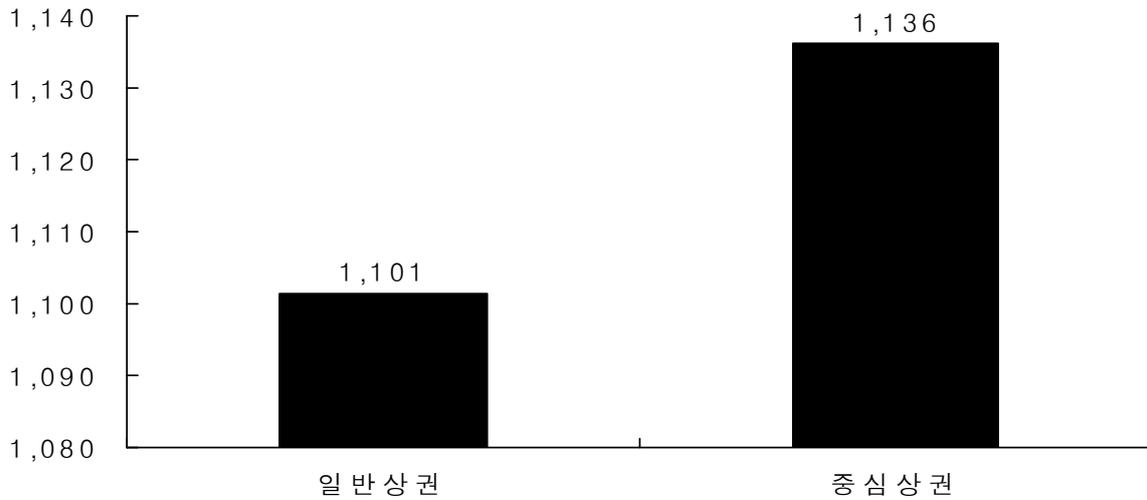
<표2-22> 조사시점별 권리금

(단위 : 만원)

| 2003년 | 2004년 | | 2008년 | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 2,103 | 2,190 | 3,530 | 1,051 | 1,088 |

- 지역별 전체 평균 권리금은 일반상권의 경우 1,101만원, 중심상권의 경우는 1,136만원으로 중심상권 지역이 일반상권에 비해 약간 높은 것으로 나타남

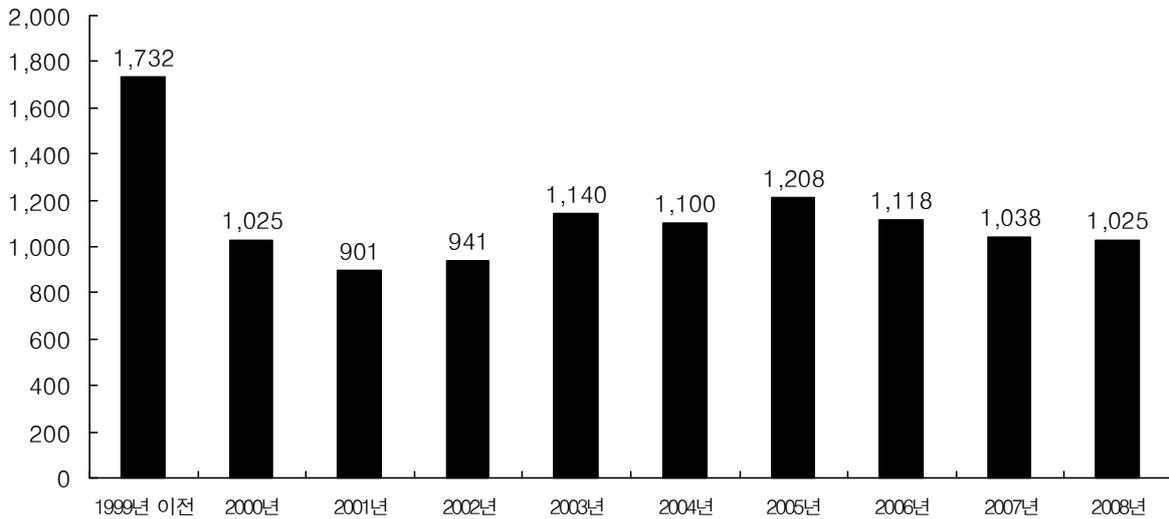
(단위 : %)



[그림2-45] 지역별 권리금 규모

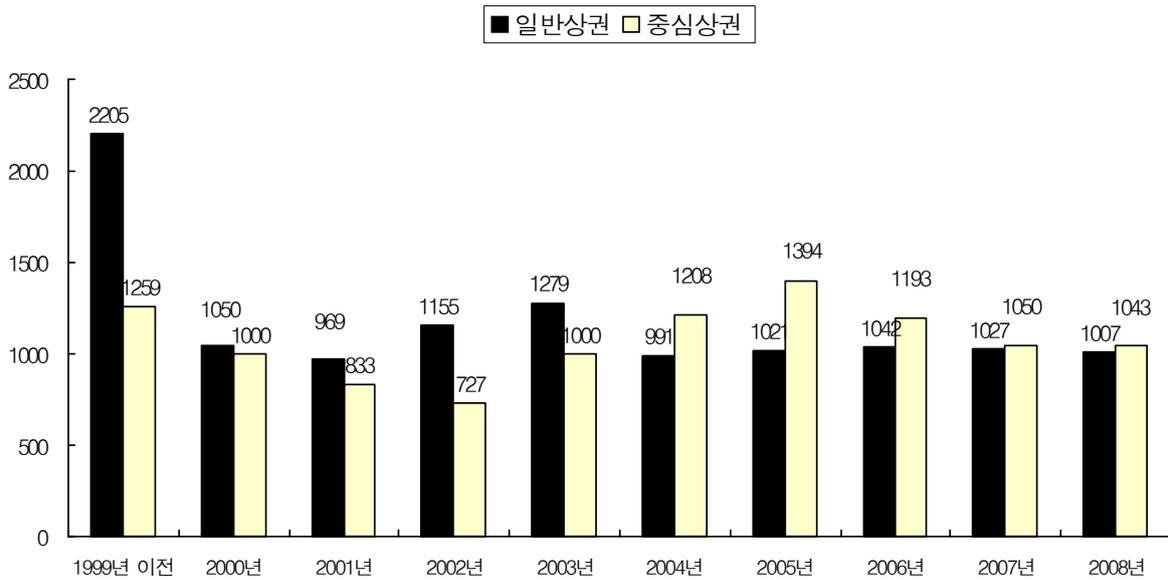
- 입주시기별로 보면, 2003년 이후 최근 년도에 가까울수록 평균 권리금 규모에 차이가 없는 것으로 나타남

(단위 : %)



[그림2-46] 입주시기별 권리금 규모

(단위 : %)



[그림 2-47] 입주시기별 권리금 규모(일반·중심상권)

5) 1m²당 임대료

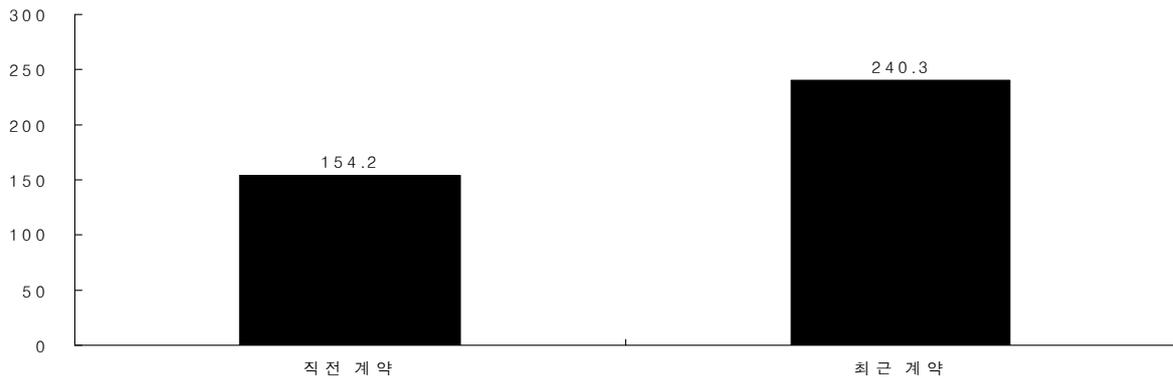
- 1m²당 전체 평균 임대료는 직전 계약에서는 154.2만원으로 나타난 반면, 최근 계약에서는 240.3만원으로 55.8% 상승한 것으로 나타남
- 일반상권의 경우는 직전 계약에서는 129.6만원으로 나타난 반면, 최근 계약에서는 186.7만원으로 44.1% 상승한 것으로 나타남
- 중심상권의 경우 직전 계약에서는 178.9만원으로 나타난 반면, 최근 계약에서는 293.8만원으로 64.2% 상승한 것으로 나타남

<표 2-23> 1m²당 임대료 변화 추이

(단위 : 만원)

| 구분 | 직전 계약 | 최근 계약 |
|------|-------|-------|
| 전체 | 154.2 | 240.3 |
| 일반상권 | 129.6 | 186.7 |
| 중심상권 | 178.9 | 293.8 |

(단위 : 만원)



[그림2-48] 1m²당 임대료 변화 추이

□ 최근의 지역별 1m²당 임대료를 보면, 일반상권의 경우 서울지역이 375.3만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 전남 211.4만원, 대구 186.4만원 등의 순으로 높게 나타남

○ 반면, 광주가 88.4만원으로 상대적으로 가장 낮게 나타남

<표2-24> 지역별 1m²당 임대료

(단위 : 만원, %)

| 지역별 | 직전 계약 | | 최근 계약 | | 최근 계약 대비 증감율(%) | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-----------------|--------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 서울 | 219.9 | 558.1 | 375.3 | 706.4 | 70.71 | 26.56 |
| 부산 | 179.4 | 238.5 | 149.4 | 250.0 | -16.70 | 4.83 |
| 대구 | 183.2 | 296.4 | 186.4 | 262.2 | 1.75 | -11.52 |
| 인천 | 149.9 | 271.0 | 160.6 | 182.9 | 7.14 | -32.51 |
| 광주 | 79.2 | 100.5 | 88.4 | 131.6 | 11.53 | 30.92 |
| 대전 | 86.0 | 422.9 | 131.4 | 750.2 | 52.86 | 77.39 |
| 울산 | 79.0 | 116.6 | 92.2 | 134.3 | 16.76 | 15.20 |
| 경기 | 169.4 | 209.0 | 186.3 | 269.8 | 9.99 | 29.11 |
| 강원 | 108.0 | 219.9 | 99.8 | 186.6 | -7.56 | -15.16 |
| 충북 | 79.8 | 115.2 | 96.3 | 153.4 | 20.68 | 33.13 |
| 충남 | 113.1 | 136.6 | 156.3 | 138.1 | 38.16 | 1.08 |
| 전북 | 102.8 | 109.7 | 94.9 | 104.8 | -7.69 | -4.52 |
| 전남 | 128.6 | 174.7 | 211.4 | 167.4 | 64.42 | -4.22 |
| 경북 | 137.8 | 129.4 | 105.6 | 115.7 | -23.37 | -10.61 |
| 경남 | 86.0 | 128.9 | 95.3 | 159.9 | 10.92 | 24.02 |
| 제주 | 108.1 | 151.6 | 104.3 | 172.4 | -3.46 | 13.71 |

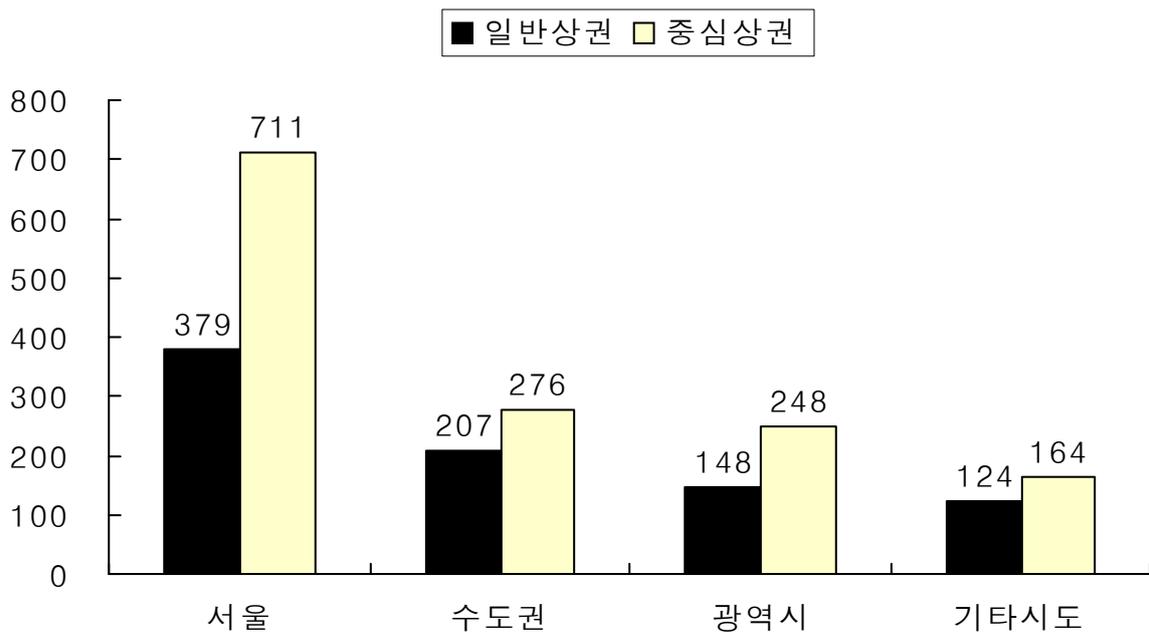
□ 중심상권의 경우 대전이 750.2만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 서울 706.4만원, 경기 269.8만원 등의 순으로 높게 나타남

○ 반면, 전남지역이 104.8만원으로 상대적으로 가장 낮게 나타남

□ 권역별 1m²당 임대료를 보면, 일반상권의 경우 서울지역이 379만원으로 상대적으로 가장 비싼 것으로 나타났으며, 그 다음으로 수도권 207만원, 광역시 148만원 등의 순으로 높게 나타남

○ 중심상권의 경우 서울지역 711만원, 수도권 276만원, 광역시 248만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 만원)

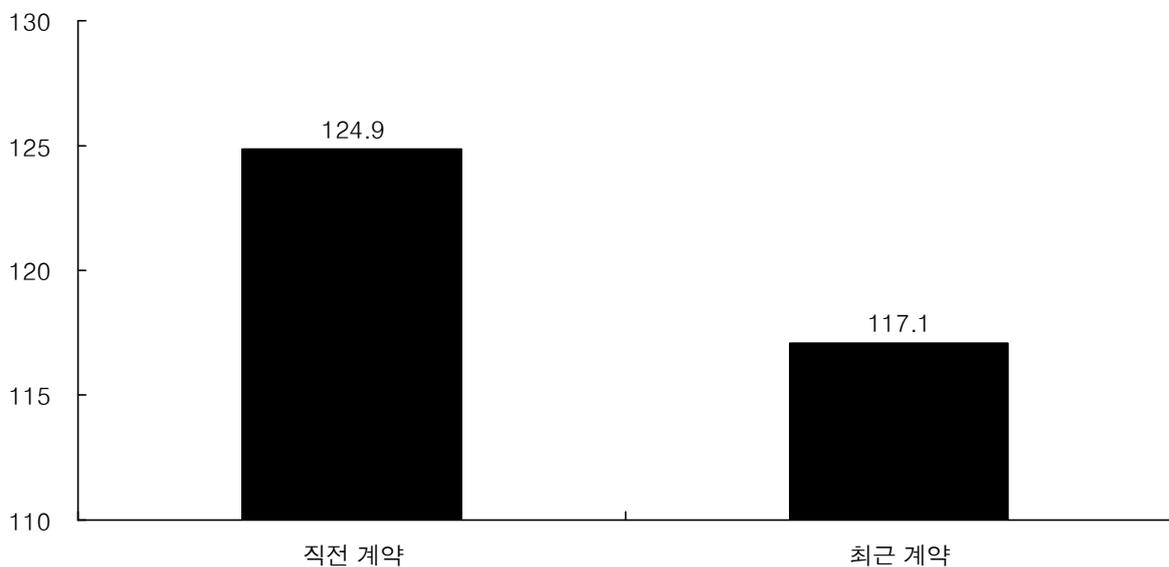


[그림2-49] 권역별 1m²당 임대료

4. 임대면적

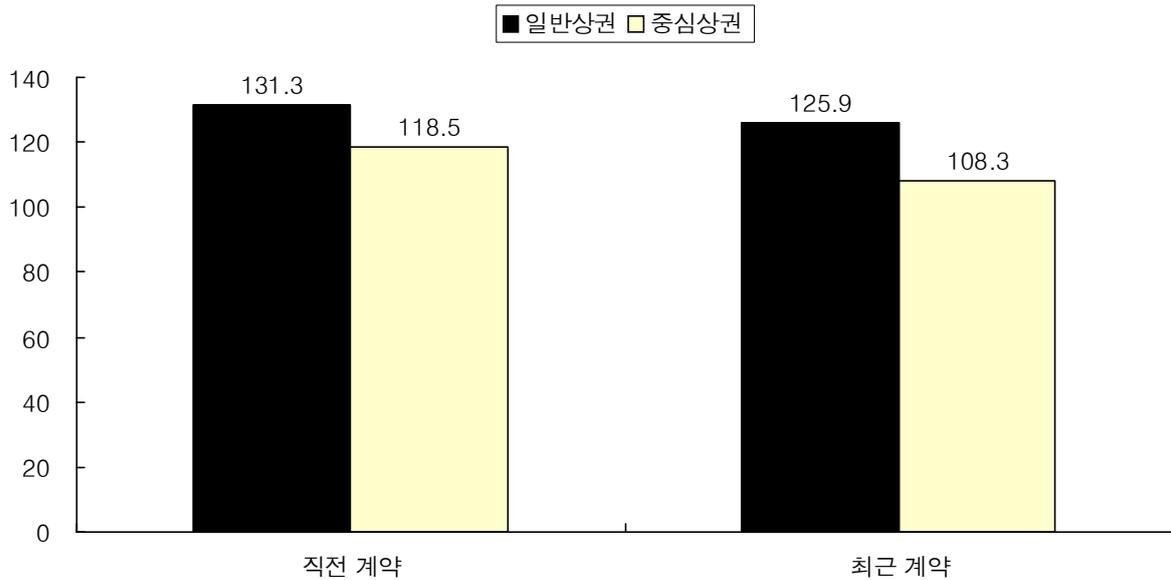
- 임대면적은 33~66m²(10평~20평) 사이가 가장 많은 것으로 나타났으며, 직전 계약시 전체 임대면적 평균은 124.9m²이며, 최근 계약시 전체 임대면적 평균이 117.1m²로 7.8m² 정도 감소한 것으로 나타남
- 직전 계약시 일반상권의 임대면적 평균은 131.3m²이며, 최근 계약시 평균 임대면적이 125.9m²로 5.4m² 정도 감소한 것으로 나타남
 - 직전 계약시 중심상권의 임대면적 평균은 118.5m²이며, 최근 계약시 평균 임대면적이 108.3m²로 10.2m² 정도 감소한 것으로 나타남
 - 일반상권의 평균 임대면적이 중심상권의 평균 임대면적보다 넓은 것으로 나타남

(단위 : m²)



[그림2-50] 임대면적 변화 추이

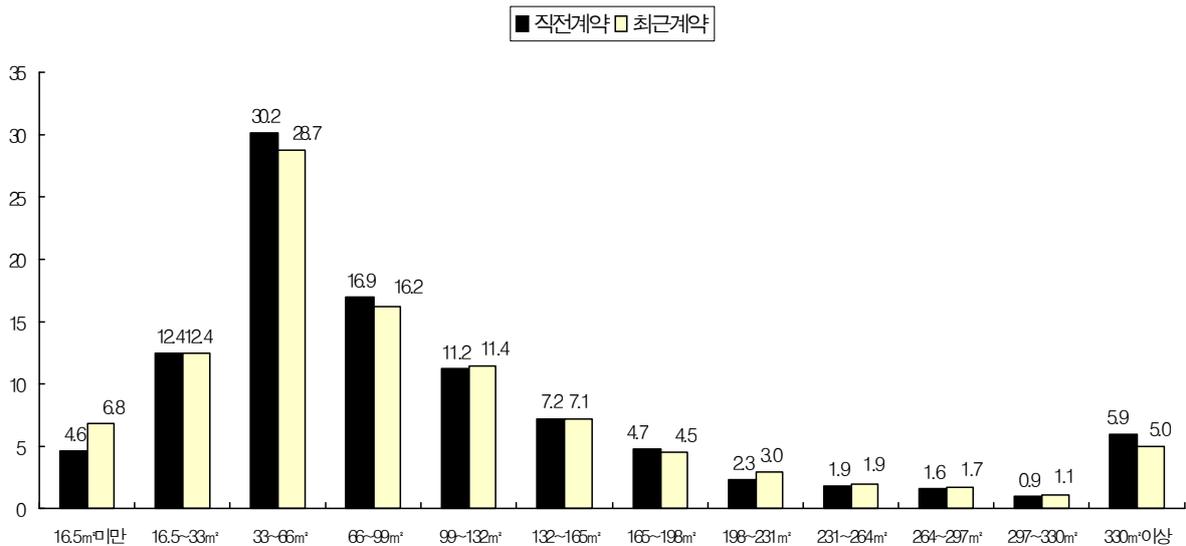
(단위 : m2)



[그림2-51] 임대면적 변화 추이(일반·중심상권)

- 최근의 임대면적 규모는 33~66m² 미만이 28.7%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 66~99m² 16.2%, 16.5~33m² 미만 12.4% 등의 순으로 높게 나타남

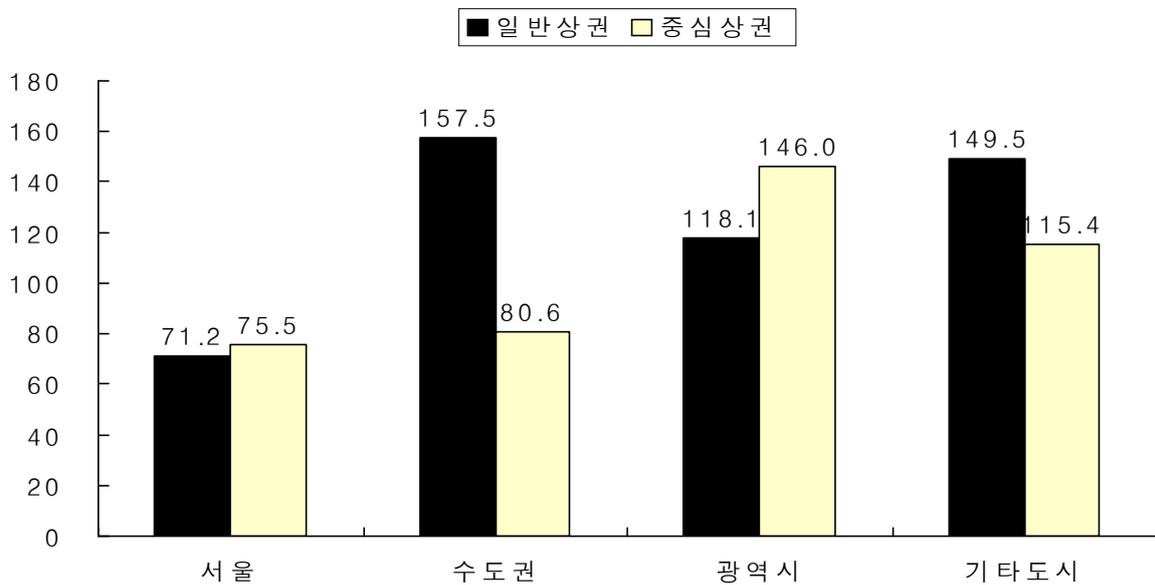
(단위 : m2)



[그림2-52] 임대면적 실태

- 권역별로 보면, 일반상권의 경우 수도권 지역에서 평균 임대면적이 157.5m²로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 기타 도시 149.5m², 광역시 118.1m² 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 광역시에서 평균 임대면적이 146.0m²로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 기타 도시지역 115.4m², 수도권 80.6m² 등의 순으로 높게 나타남

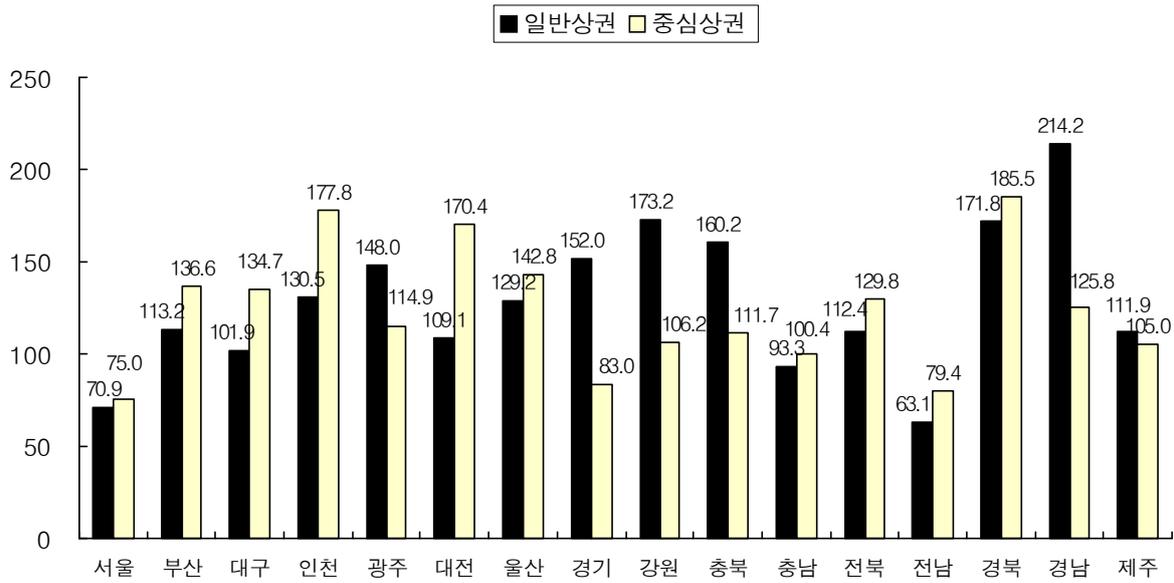
(단위 : m²)



[그림2-53] 권역별 평균 임대면적

- 지역별로 살펴보면, 일반상권의 경우 경남지역의 평균 임대면적이 214.2m² 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 강원 173.2m², 경북 171.8m² 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 경북지역의 평균 임대면적이 185.5m²로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 인천 177.8m², 대전 170.4m² 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : m²)



[그림2-54] 지역별 평균 임대면적

- 권역별로 살펴보면, 일반상권의 경우 최근의 전체 평균 임대면적은 124.1m²이며, 중심상권은 104.4m²로 나타나 일반상권의 임대면적이 약 19.7m² 정도 더 넓은 것으로 나타남
- 서울지역의 경우 일반상권과 중심상권 모두 다른 지역에 비해 상대적으로 임대면적이 약 2배 정도 작은 것으로 나타남

<표2-25> 권역별 평균 임대면적

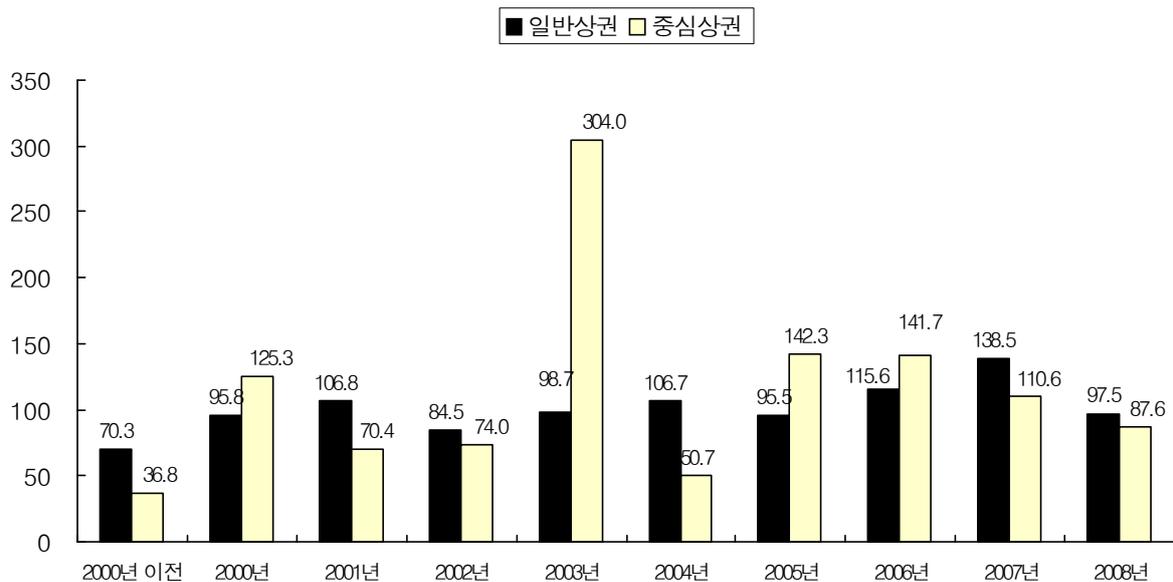
(단위: m²)

| 권역별 | 직전계약 | | 최근계약 | |
|------|-------|-------|-------|-------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 전 체 | 105.9 | 110.9 | 124.1 | 104.4 |
| 서울 | 64.4 | 38.8 | 71.2 | 75.5 |
| 수도권 | 88.6 | 86.4 | 157.5 | 80.6 |
| 광역시 | 118.9 | 201.9 | 118.1 | 146.0 |
| 기타도시 | 151.8 | 116.4 | 149.5 | 115.4 |

□ 계약시점에 따른 평균 임대면적은 일반상권의 경우 2007년에 138.5m²로 가장 넓었으며, 그 다음으로 2006년 115.6m², 2001년 106.8m² 등의 순으로 나타남

○ 중심상권의 경우 평균 임대면적은 2003년 304.0m²로 상대적으로 가장 넓었으며, 그 다음으로 2005년 142.3m², 2006년 141.7m² 등의 순으로 나타남

(단위: m²)



[그림2-55] 계약시점별 평균 임대면적(일반·중심상권)

5. 보증금

□ 임차인의 전체 평균 보증금액은 직전 계약시에는 2,612.9만원으로 나타났으며, 최근 계약시에서는 2,745.0만원으로 나타남

□ 일반상권의 경우 평균 보증금액이 직전 계약시에서는 2,208.5만원으로 나타난 반면, 최근 계약에서는 2,354.9만원으로 나타남

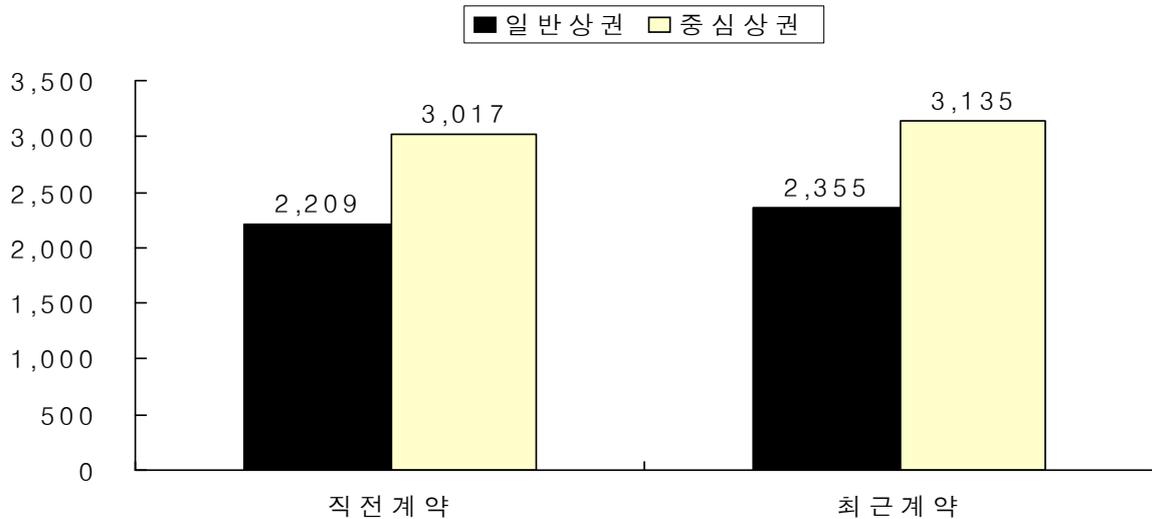
○ 중심상권의 경우는 평균 보증금액이 직전계약시 3,017.3만원, 최근계약 3,135.1만원으로 나타남

<표2-26> 평균 보증금액 변화 추이

(단위 : 만원)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근 계약 |
|------|---------|---------|
| 전 체 | 2,612.9 | 2,745.0 |
| 일반상권 | 2,208.5 | 2,354.9 |
| 중심상권 | 3,017.3 | 3,135.1 |

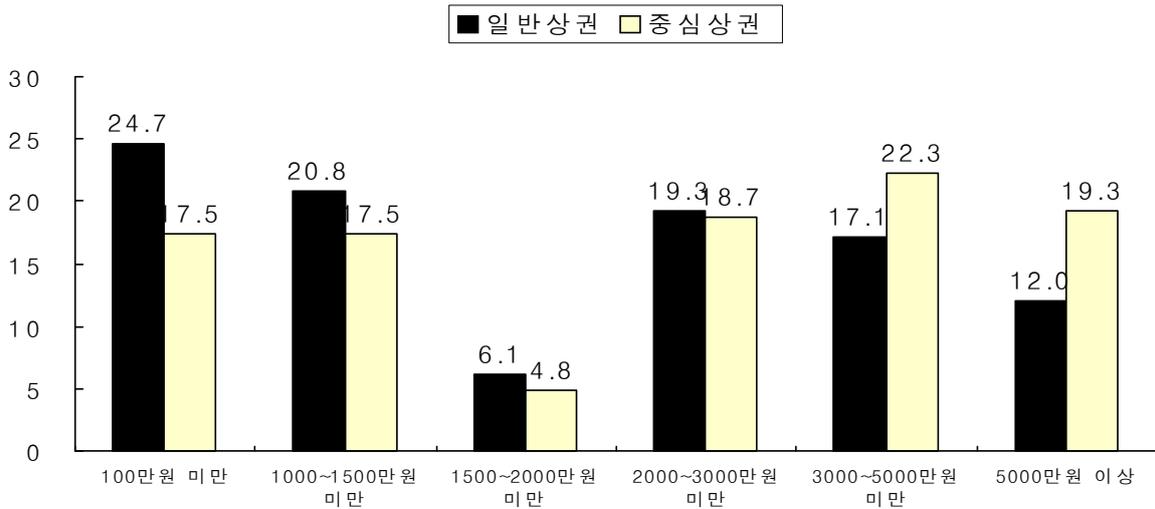
(단위 : 만원)



[그림2-56] 평균 보증금 변화 추이(일반·중심상권)

- 상권별 보증금 분포를 살펴보면, 일반상권의 경우 24.7%가 “1,00만원 미만”으로 나타나 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “1,000만원~1,500만원 미만” 20.8%, “2,000~3,000만원 미만” 19.3% 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 22.3%가 “3,000~5,000만원 미만”으로 나타나 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “5천만원 이상” 19.3%, “2,000만원~3,000만원 미만” 18.7% 등의 순으로 높게 나타남

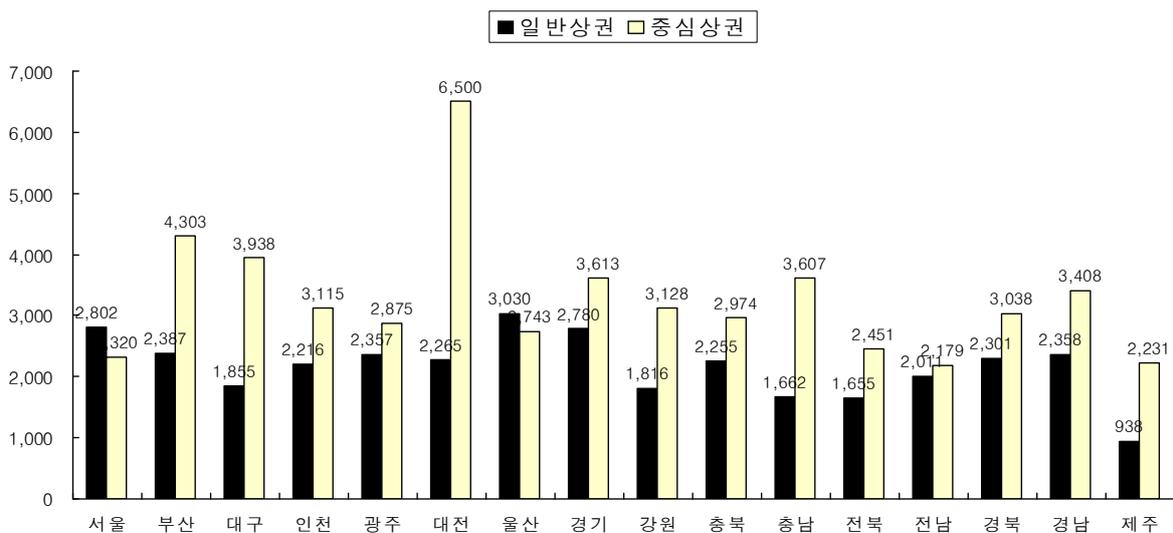
(단위 : %)



[그림2-57] 보증금 분포(일반·중심상권)

- 지역별 평균 보증금액을 살펴보면, 일반상권의 경우 울산지역이 3,030만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 서울 2,802만원, 경기 2,780만원 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우 대전지역이 6,500만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 부산 4,303만원, 대구 3,938만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 만원)



[그림2-58] 지역별 평균 보증금액(일반·중심상권)

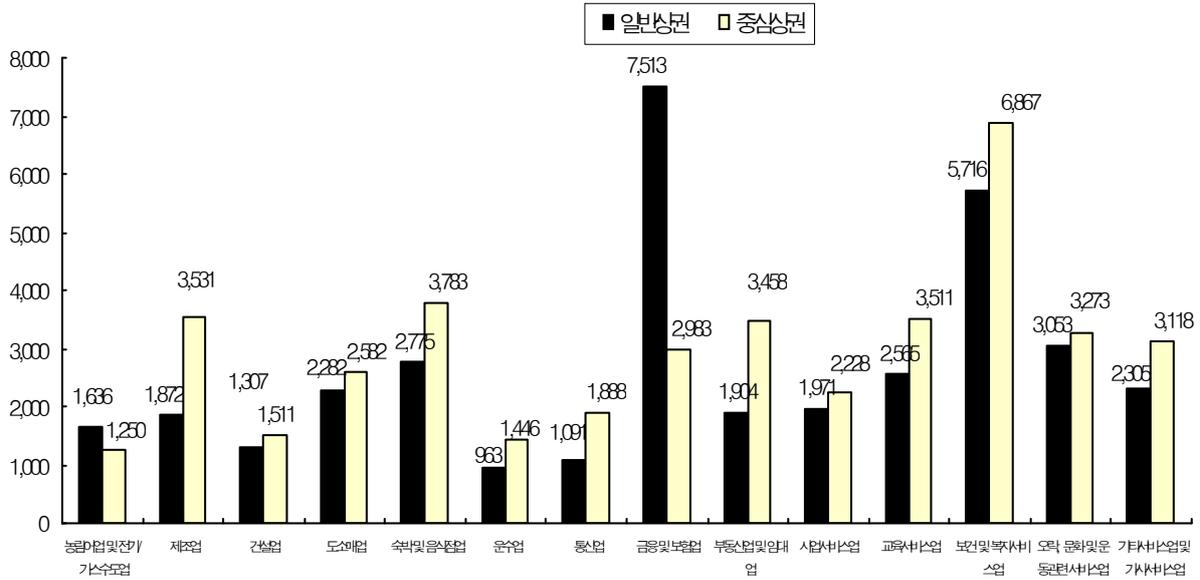
<표2-27> 지역별 평균 보증금액

(단위 : 만원)

| 지역별 | 직전계약 | | 최근계약 | | 직전계약 대비 증감율(%) | |
|-----|-------|--------|-------|-------|----------------|--------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 전체 | 2,099 | 3,214 | 2,168 | 3,276 | 5.60 | 10.44 |
| 서울 | 2,776 | 2,002 | 2,802 | 2,320 | 0.93 | 15.89 |
| 부산 | 2,584 | 3,000 | 2,387 | 4,303 | -7.62 | 43.44 |
| 대구 | 2,030 | 2,500 | 1,855 | 3,938 | -8.61 | 57.51 |
| 인천 | 2,060 | 3,200 | 2,216 | 3,115 | 7.58 | -2.67 |
| 광주 | 2,558 | 2,825 | 2,357 | 2,875 | -7.84 | 1.77 |
| 대전 | 1,641 | 10,033 | 2,265 | 6,500 | 38.03 | -35.22 |
| 울산 | 2,684 | 2,433 | 3,030 | 2,743 | 12.90 | 12.72 |
| 경기 | 2,522 | 3,525 | 2,780 | 3,613 | 10.25 | 2.50 |
| 강원 | 1,716 | 3,150 | 1,816 | 3,128 | 5.80 | -0.70 |
| 충북 | 1,463 | 2,321 | 2,255 | 2,974 | 54.06 | 28.11 |
| 충남 | 1,965 | 2,714 | 1,662 | 3,607 | -15.45 | 32.90 |
| 전북 | 1,436 | 1,686 | 1,655 | 2,451 | 15.23 | 45.35 |
| 전남 | 1,968 | 3,518 | 2,011 | 2,179 | 2.20 | -38.07 |
| 경북 | 2,894 | 2,869 | 2,301 | 3,038 | -20.49 | 5.90 |
| 경남 | 2,378 | 3,092 | 2,358 | 3,408 | -0.82 | 10.20 |
| 제주 | 907 | 2,550 | 938 | 2,231 | 3.38 | -12.52 |

- 업종별 평균 보증금액을 살펴보면, 일반상권의 경우 금융 및 보험업이 7,513만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 보건 및 복지서비스업 5,716만원, 오락·문화 및 운동관련 서비스업 3,053만원 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 보건 및 복지서비스업이 6,867만원으로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 숙박 및 음식점업 3,783만원, 제조업 3,531만원 등의 순으로 높게 나타남

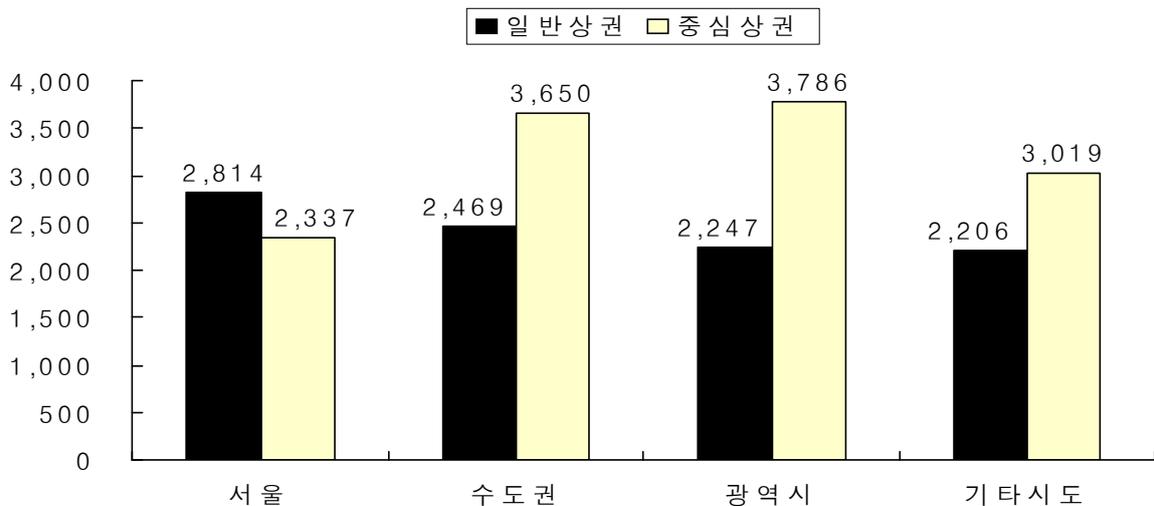
(단위 : 만원)



[그림2-59] 업종별 보증금액(일반·중심상권)

- 권역별로 보면, 일반상권의 경우 서울 지역이 2,814만원으로 가장 높았으며, 그 다음으로 수도권 2,469만원, 광역시 2,247만원 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 광역시 지역이 3,786만원으로 가장 높았으며, 그 다음으로 수도권 지역 3,650만원, 기타 지역 3,019만원 등의 순으로 높게 나타남

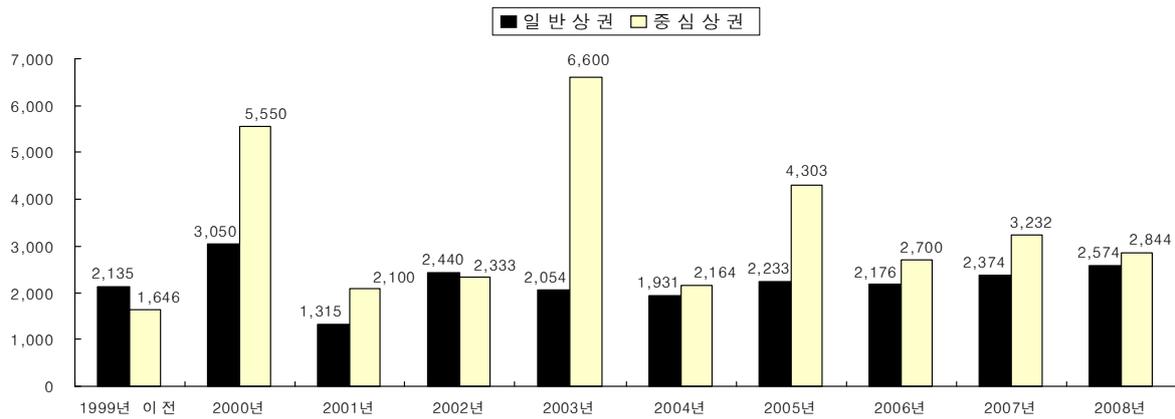
(단위 : 만원)



[그림2-60] 권역별 보증금액(일반·중심상권)

- 계약시점별로 보면, 일반상권의 경우 2000년의 계약보증금이 3,050만원으로 가장 높았으며, 2004년을 기점으로 점차 보증금이 지속적으로 증가하는 추세로 나타남
- 중심상권의 경우 2003년의 계약보증금이 6,600만원으로 가장 높았으며, 그 다음으로 2000년 5,550만원, 2005년 4,303만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 만원)

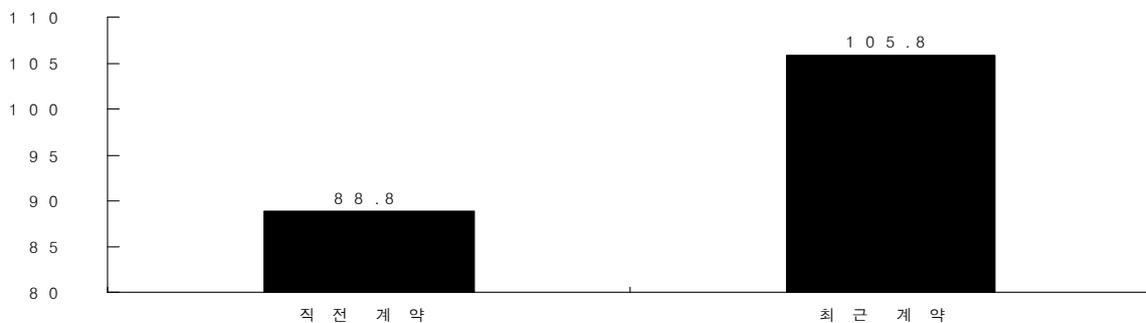


[그림2-61] 계약시점별 보증금액(일반·중심상권)

6. 월세

- 임차인의 전체 평균 월세규모는 직전 계약에서는 평균 88.8만원으로 나타났으며, 최근 계약에서는 105.8만원으로 나타나 최근 들어 전체 평균 약 17만원 증가한 것으로 나타남

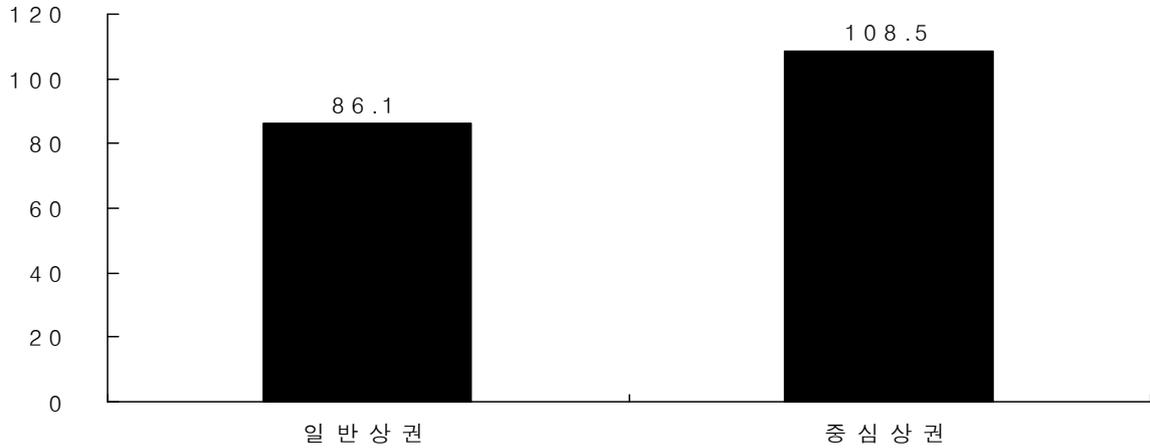
(단위 : 만원)



[그림2-62] 평균 월세규모

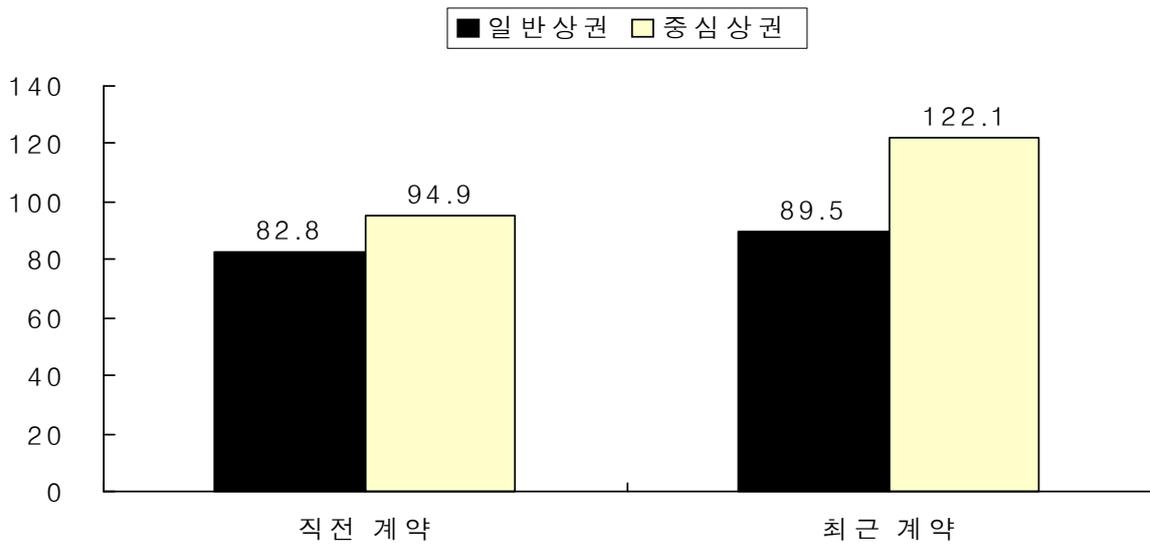
- 일반상권의 경우 전체 평균 월세규모는 86.1만원으로 나타났으며, 중심상권은 108.5만원으로 나타남

(단위 : 만원)



[그림2-63] 평균 월세규모(일반·중심상권)

(단위 : 만원)



[그림2-64] 평균 월세규모

- 지역별 직전계약 대비 최근 계약 증감율을 보면, 일반상권의 경우 0.2% 상승한 반면, 중심상권은 14.2% 상승한 것으로 나타나 상대적으로 높게 나타남

- 권역별로 보면, 서울지역의 경우 일반상권에서 16.5% 상승한 반면, 중심상권에서는 9.0% 상승한 것으로 나타남
- 한편, 수도권 지역에서는 일반상권에서 14.9% 감소한 반면, 중심상권은 17.4% 상승한 것으로 나타남
- 지역별로 보면, 충북지역에서 일반상권이 62.0% 상승한 것으로 나타나 가장 높았으며, 중심상권에서는 대구가 82.6% 상승해 가장 높게 나타남

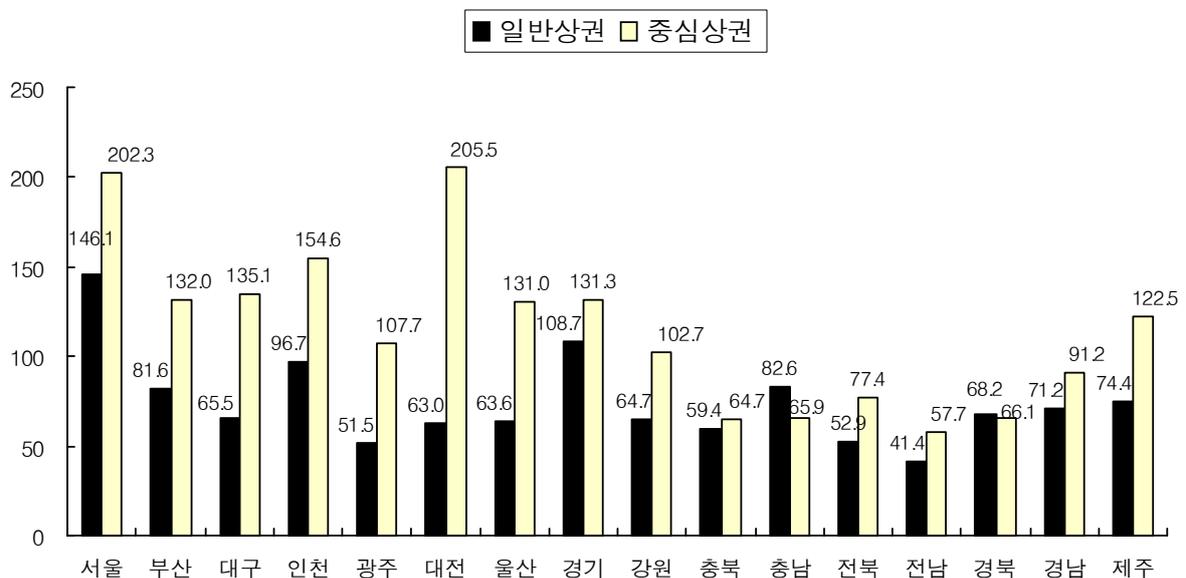
<표2-28> 지역별 평균 월세액

(단위 : 만원)

| 구 분 | | 직전 계약 | | 최근 계약 | | 직전계약 대비 증감율(%) | |
|-----|------|-------|-------|-------|-------|----------------|-------|
| | | 일반 상권 | 중심 상권 | 일반 상권 | 중심 상권 | 일반 상권 | 중심 상권 |
| 전 체 | | 101.7 | 123.4 | 101.9 | 140.5 | 0.2 | 14.2 |
| 권역별 | 서울 | 126.3 | 187.1 | 147.1 | 203.9 | 16.5 | 9.0 |
| | 수도권 | 137.1 | 116.6 | 116.7 | 136.9 | -14.9 | 17.4 |
| | 광역시 | 72.9 | 114.4 | 73.2 | 139.4 | 0.3 | 21.9 |
| | 기타 | 70.5 | 75.5 | 70.6 | 81.9 | 0.1 | 8.5 |
| 지역별 | 서울 | 125.5 | 187.1 | 146.1 | 202.3 | 16.4 | 8.1 |
| | 부산 | 94.2 | 152.4 | 81.6 | 132.0 | -13.4 | -13.4 |
| | 대구 | 61.5 | 74.0 | 65.5 | 135.1 | 6.4 | 82.6 |
| | 인천 | 110.9 | 130.8 | 96.7 | 154.6 | -12.8 | 18.2 |
| | 광주 | 48.9 | 91.3 | 51.5 | 107.7 | 5.4 | 18.0 |
| | 대전 | 50.0 | 170.3 | 63.0 | 205.5 | 25.8 | 20.6 |
| | 울산 | 56.3 | 94.3 | 63.6 | 131.0 | 13.0 | 38.9 |
| | 경기 | 132.0 | 109.9 | 108.7 | 131.3 | -17.7 | 19.5 |
| | 강원 | 110.2 | 89.7 | 64.7 | 102.7 | -41.3 | 14.6 |
| | 충북 | 36.7 | 62.4 | 59.4 | 64.7 | 62.0 | 3.6 |
| | 충남 | 57.0 | 69.2 | 82.6 | 65.9 | 45.1 | -4.8 |
| | 전북 | 45.3 | 71.6 | 52.9 | 77.4 | 16.7 | 8.1 |
| | 전남 | 39.1 | 47.6 | 41.4 | 57.7 | 5.8 | 21.0 |
| | 경북 | 69.9 | 76.1 | 68.2 | 66.1 | -2.4 | -13.1 |
| | 경남 | 70.2 | 76.8 | 71.2 | 91.2 | 1.4 | 18.8 |
| 제주 | 71.5 | 130.3 | 74.4 | 122.5 | 4.0 | -6.0 | |

- 월세 없음을 제외한 지역별 평균 월세액 규모를 보면, 일반상권의 경우 서울지역이 146.1만원으로 월세 부담액이 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 경기 108.7만원, 인천 96.7만원 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우 대전이 205.5만원으로 월세 부담액이 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 서울 202.3만원, 인천 154.6만원 등의 순으로 높게 나타남

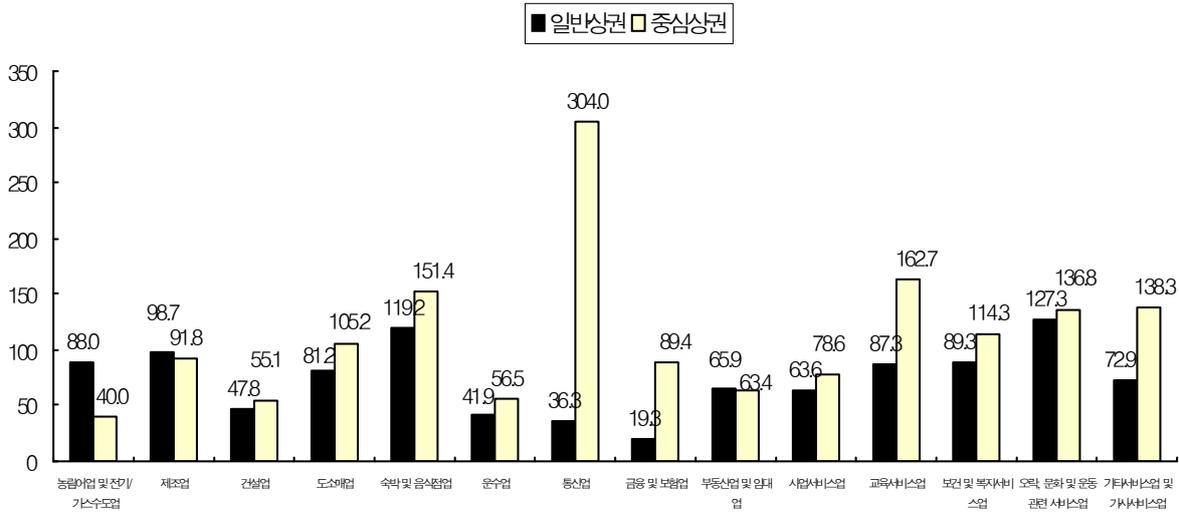
(단위 : 만원)



[그림2-65] 지역별 평균 월세액(월세 없음 제외 : 일반·중심상권)

- 월세 없음을 제외한 업종별 평균 월세액 규모를 보면, 일반상권의 경우 오락·문화 및 운동관련 서비스업이 127.3만원으로 상대적으로 가장 높았으며, 그 다음으로 숙박 및 음식점업 119.2만원, 제조업 98.7만원 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 통신업이 304.0만원으로 상대적으로 가장 높은 것으로 나타났으며, 그 다음으로 교육서비스업 162.7만원, 기타 서비스업 및 가사서비스업 138.3만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 만원)

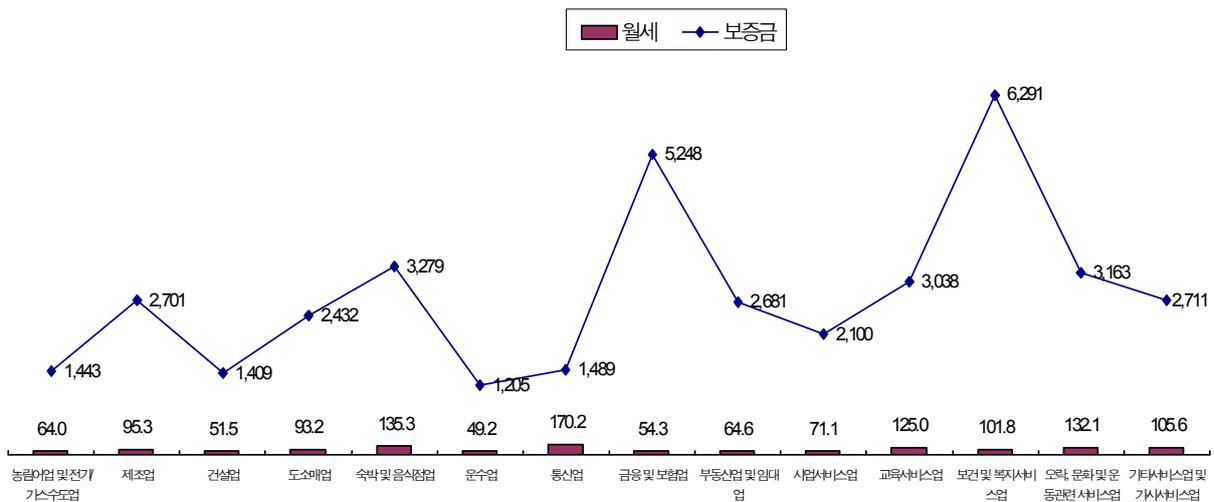


[그림2-66] 업종별 평균 월세액(월세 없음 제외 : 일반·중심상권)

□ 업종별 전체 평균 보증금 및 월세액 특징을 살펴보면, 보건 및 복지서비스업, 금융 및 보험업, 숙박 및 음식점업은 보증금 규모가 큰 업종으로 나타났으며, 통신업과 숙박 및 음식점업, 오락·문화 및 운동 관련 서비스업의 경우는 월세 부담액이 큰 것으로 나타남

○ 숙박 및 음식점업의 경우 보증금과 월세액 부담이 큰 것으로 나타남

(단위 : 만원)



[그림2-67] 업종별 평균 보증금 및 월세

□ 월세 없음을 제외한 권역별 환산보증금 범위에 따른 평균 월세액을 보면, 모든 지역에서 상임법의 보호범위 내 상권의 평균 월세 부담액이 작은 것으로 나타남

○ 권역에 따라 다소 차이는 있지만, 거의 대부분이 상임법상의 환산보증금 적용대상인 상권의 월세가 그렇지 않은 경우의 월세보다 다소 적은 월세를 부담하고 있는 것으로 나타남

<표2-29> 권역별 환산보증금 범위에 따른 평균 월세액(월세 없음 제외)

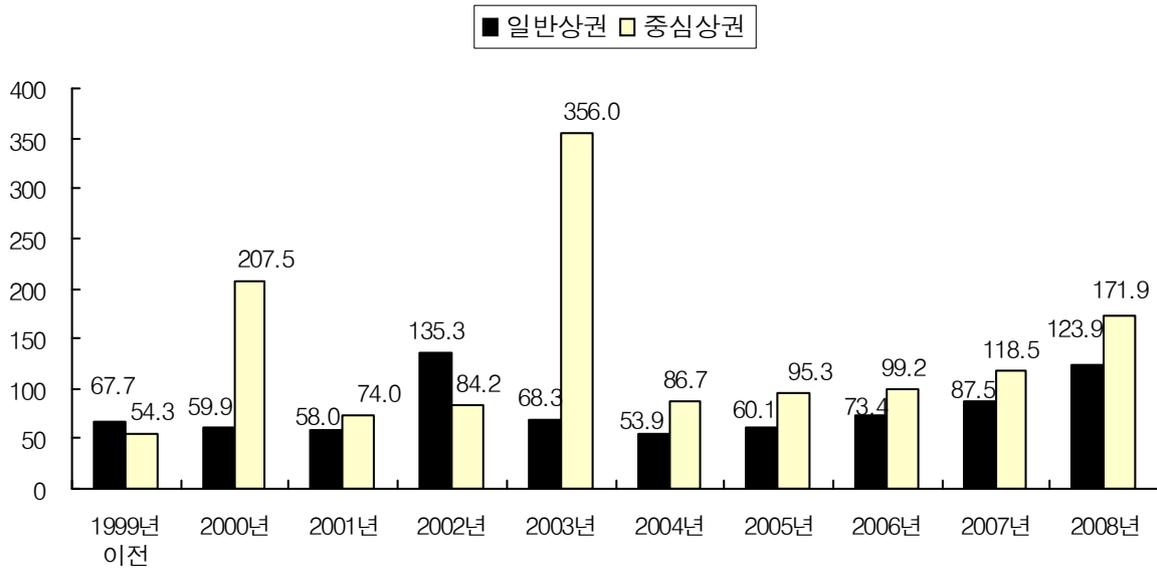
(단위 : 만원)

| 구 분 | 환산보증금 범위 | 직전 계약 | | 최근 계약 | |
|-----|-----------|-------|------|-------|------|
| | | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 서울 | 2억4천만원 초과 | 500 | 480 | 515 | 530 |
| | 2억4천만원 이하 | 411 | 395 | 403 | 415 |
| 수도권 | 1억9천만원 초과 | 500 | 500 | 509 | 508 |
| | 1억9천만원 이하 | 403 | 432 | 394 | 415 |
| 광역시 | 1억5천만원 초과 | 483 | 509 | 491 | 507 |
| | 1억5천만원 이하 | 340 | 398 | 341 | 369 |
| 기타 | 1억4천만원 초과 | 481 | 487 | 484 | 493 |
| | 1억4천만원 이하 | 334 | 365 | 331 | 361 |

□ 계약기간별 평균 월세액을 보면, 일반상권의 경우 2002년에 135.3만원으로 월세 부담액이 가장 높았으며, 그 다음으로는 2008년 123.9만원, 2007년 87.5만원 등의 순으로 높게 나타남

○ 중심상권의 경우는 2003년 356.0만원, 2000년 207.5만원, 2008년 171.9만원 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 만원)



[그림2-68] 계약기간별 평균 월세액(일반·중심상권)

7. 월세적용 이자

- 월세 적용 이자는 1부 비중이 직전계약과 비교해 거의 비슷한 수준에서 유지되고 있는 것으로 나타남
 - 월세 적용 이자 2부 비중이 직전계약에 비해 일반상권에서 4.3%p 정도 낮아졌으며, 중심상권은 1.8%p 정도 낮아진 것으로 나타남
- 한편, 직전계약시 월세 적용이자 평균은 일반상권의 경우 1.225%에서 최근계약 1.228%로 약 0.003%p의 월세 적용이자가 증가한 것으로 나타났으며, 중심상권의 경우는 1.238%에서 1.225%로 약 0.013%p의 월세적용이자가 감소한 것으로 나타남

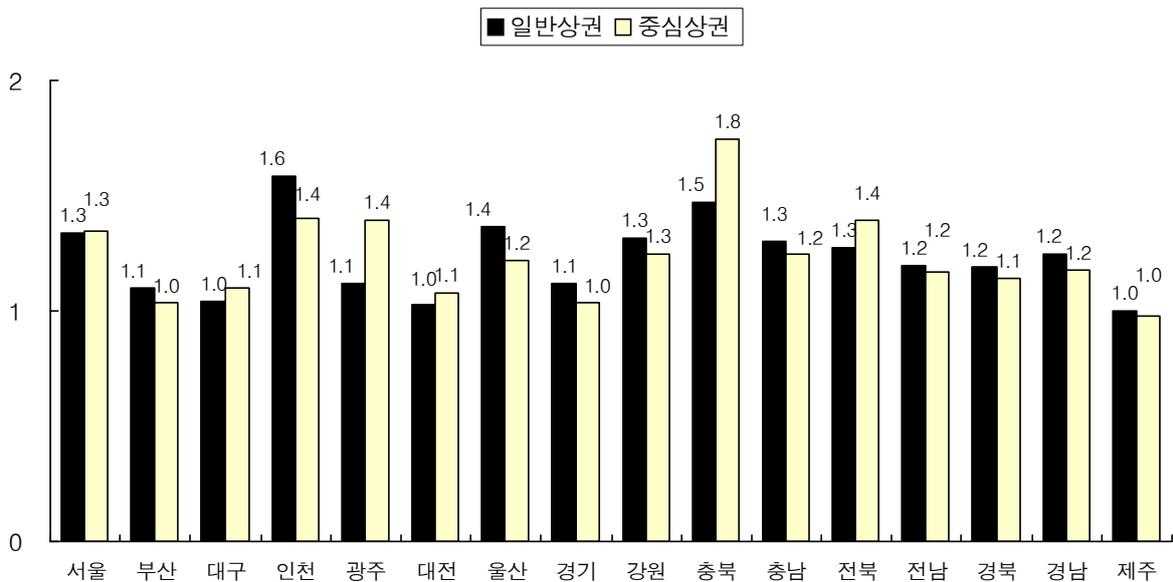
<표2-30> 월세 적용 이자

(단위 : %)

| 구 분 | 직전 계약 | | 최근 계약 | |
|---------------|-------|-------|-------|-------|
| | 일반상권 | 중심상권 | 일반상권 | 중심상권 |
| 평균이자율 | 1.225 | 1.238 | 1.228 | 1.225 |
| 9리 이하 | 27.3 | 27.4 | 25.6 | 25.5 |
| 1부 | 30.9 | 34.2 | 31.4 | 30.8 |
| 1부~1부5리 미만 | 18.2 | 17.5 | 21.4 | 18.9 |
| 1부 5리 | 12.7 | 14.1 | 14.8 | 18.9 |
| 1부 5리 ~ 2부 미만 | 0.0 | 0.0 | 0.6 | 0.7 |
| 2부 | 10.0 | 6.3 | 5.7 | 4.5 |
| 2부 1리 이상 | 0.9 | 0.4 | 0.4 | 0.7 |

- 지역별 월세 적용이자율은 일반상권의 경우 인천이 1.6%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 충북 1.5%, 울산 1.4% 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우는 충북이 1.8%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 전북, 광주, 인천 등이 각각 1.4%로 높게 나타남

(단위 : %)



[그림2-69] 지역별 평균 월세 적용이자율(일반·중심상권)

8. 환산보증금 규모

- 환산보증금 기준으로 상임법의 적용범위에 해당되는지를 분석한 결과, 2004년 조사대비 전권역에서 보호범위가 감소한 것으로 나타남
 - 광역시 지역에서 2004년 조사 대비 6.6%p 보호범위가 감소한 것으로 나타나 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 수도권이 1.8%p 감소한 것으로 나타나 가장 낮게 나타남
 - 그러나 지난 '04년 조사와 비교하여 보호범위에 해당하는 임차인이 감소하였다고는 하지만, 여전히 보호범위에 해당하는 임차인은 전지역에서 80% 이상을 차지하고 있다는 점에 주목해야 할 것으로 판단

<표2-31> 권역별 환산보증금 규모

| 구 분 | 환산보증금 범위 | 응답자수 (개) | 2008년 조사(%) | 2004년 조사(%) | 2003년 조사(%) | '04년대비 보호범위 증감율 |
|-----|-----------|-------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 서울 | 2억4천만원 초과 | 173 | 15.2 | 9.3 | 9.2 | 5.9%감소 |
| | 2억4천만원 이하 | 964 | 84.8 | 90.7 | 90.8 | |
| 수도권 | 1억9천만원 초과 | 109 | 13.9 | 12.1 | 10.7 | 1.8%감소 |
| | 1억9천만원 이하 | 677 | 86.1 | 87.9 | 89.3 | |
| 광역시 | 1억5천만원 초과 | 253 | 16.1 | 9.5 | 11.2 | 6.6%감소 |
| | 1억5천만원 이하 | 1,314 | 83.9 | 90.5 | 88.8 | |
| 기타 | 1억4천만원 초과 | 317 | 12.6 | 7.4 | 8.1 | 5.2%감소 |
| | 1억4천만원 이하 | 2,191 | 87.4 | 92.6 | 91.9 | |

- 환산보증금이 월세와 보증금으로 산정되는 만큼 최근 보증금보다는 월세 비중이 높아지고 있는 추세에서는 이전 계약에서 보호되던 임차인에 대해 법의 보호를 보장하기에는 많은 어려움이 상존

- 환산보증금의 많고 적음보다는 월세의 변동에 훨씬 더 민감하게 작용하기 때문
- 예컨대, 서울지역을 일반상권과 중심상권으로 구분하여 보호되는 임차인과 보호되지 않는 임차인을 보면, 일반상권의 경우 보호범위 내의 임차인은 여전히 83.9%로 나타나고 있으며 그렇지 않은 임차인은 16.1%로 나타나고 있음

<표2-32> 일반상권 대 중심상권 환산보증금

| 구 분 | 환산보증금 범위 | 응답자수(개) | 일반상권(%) | 중심상권(%) |
|-----|-----------|---------|---------|---------|
| 서울 | 2억4천만원 초과 | 173 | 16.1 | 15.1 |
| | 2억4천만원 이하 | 954 | 83.9 | 84.9 |
| 수도권 | 1억9천만원 초과 | 109 | 20.9 | 11.4 |
| | 1억9천만원 이하 | 644 | 79.1 | 88.6 |
| 광역시 | 1억5천만원 초과 | 252 | 29.2 | 14.5 |
| | 1억5천만원 이하 | 1,237 | 70.8 | 85.5 |
| 기타 | 1억4천만원 초과 | 317 | 16.5 | 11.7 |
| | 1억4천만원 이하 | 2,114 | 83.5 | 88.3 |

9. 관리비

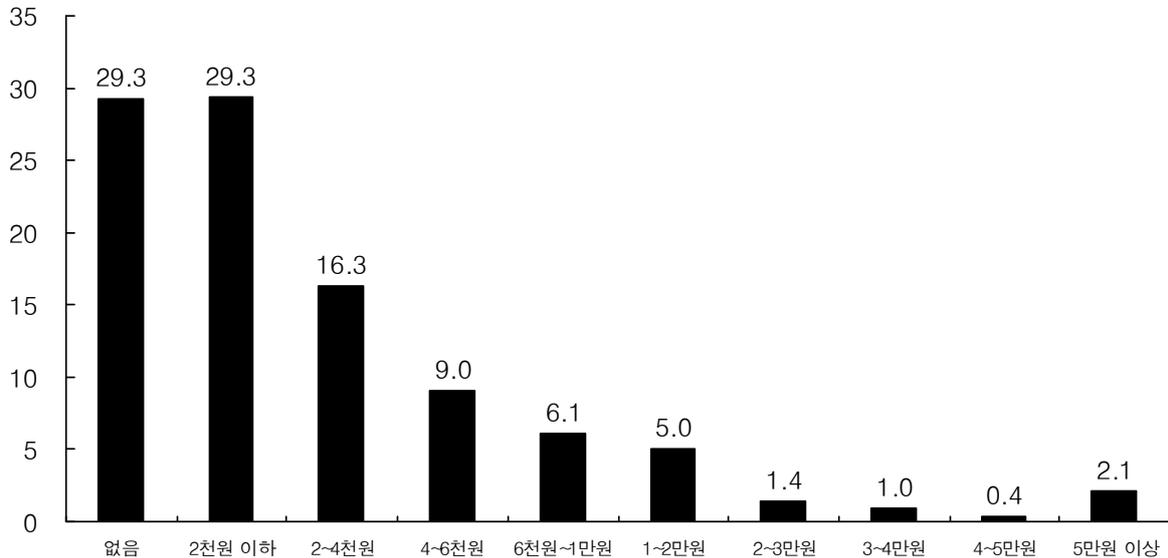
- 관리비를 내지 않는 업체들이 전체 29.3%로 나타난 반면, 70.7%가 관리비를 내고 있는 것으로 나타남

※ 2003년 조사에서는 관리비를 내지 않는 업체 비율이 80.1%이며, 2004년 조사에서는 77.0%로 나타남

- 한편, 관리비를 내고 있는 업체 중 2천원 이하가 29.3%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 2천~4천원 미만 16.3%, 4천~6천원 9.0% 등의 순으로 나타남

- 한편, 관리비를 1만원 이상 내는 업체는 전체 9.9%로 나타났으며, 5만원 이상 관리비를 내는 업체도 2.1%로 나타남

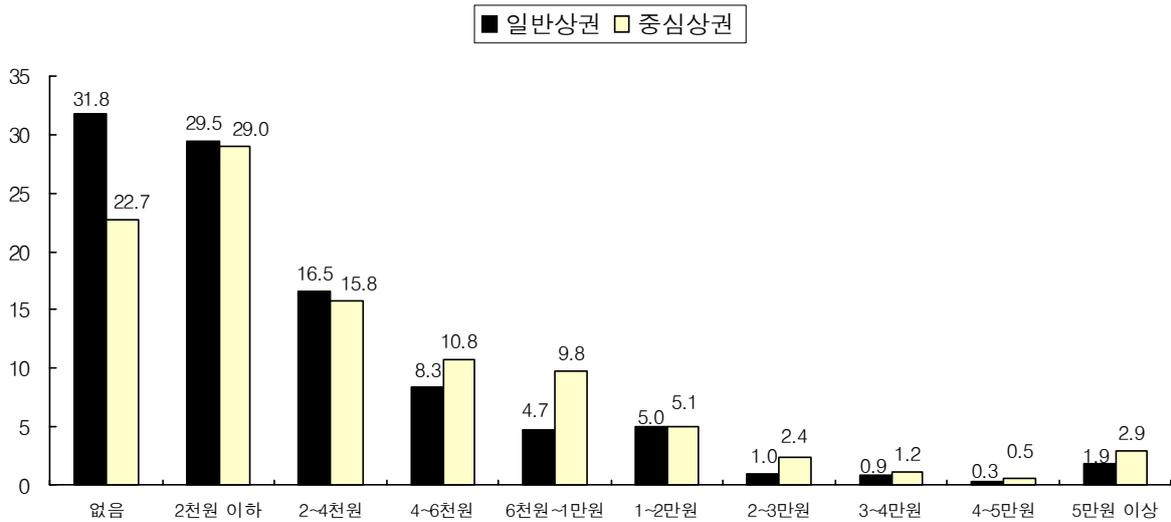
(단위 : %)



[그림2-70] 1m²당 관리비 분포

- 일반상권의 경우 관리비를 내지 않는 업체는 전체 31.8%로 나타나 상대적으로 가장 많았으며, 그 다음으로 2천원 이하 29.5%, 2~4천원 이하 16.5% 등의 순으로 나타남
- 중심상권의 경우 관리비를 내지 않는 업체는 22.7%로 일반상권에 비해 상대적으로 낮게 나타남
- 한편, 2천원 이하 29.0%, 2~4천원 이하 15.8%, 4~6천원 10.8% 등의 순으로 나타남

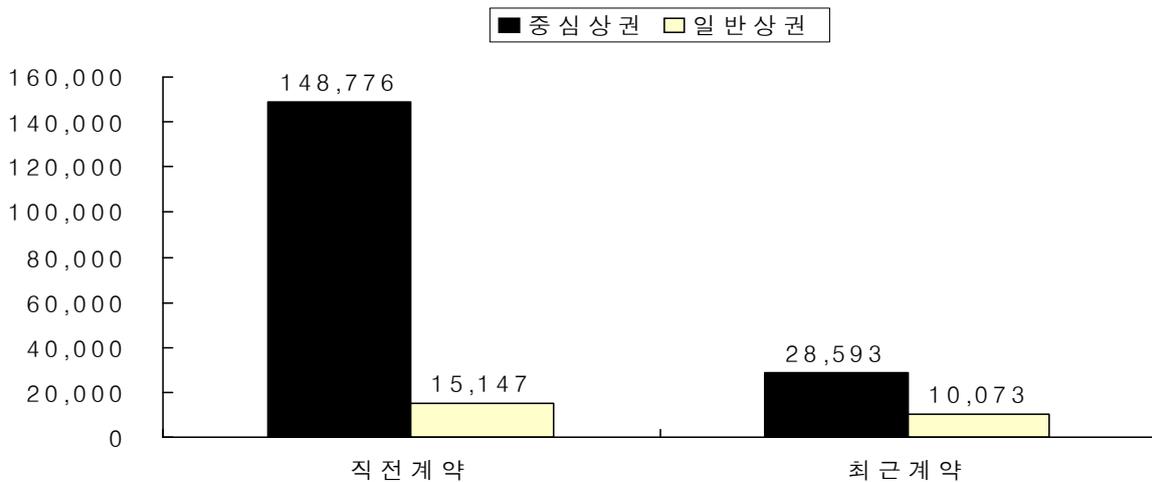
(단위 : %)



[그림2-71] 1m²당 관리비 분포(일반·중심상권)

- 관리비를 별도로 지불하는 상권(관리비를 내지 않는 업체 제외)의 경우 일반상권의 1m²당 평균 관리비는 직전 계약시 148,776원 대비 최근 계약시는 28,593원으로 120,183원 감소한 것을 나타남
- 중심상권의 경우 1m²당 평균 관리비는 직전 계약시 15,147원 대비 최근 계약시는 10,073원으로 5,074원 감소한 것으로 나타남
- ※ 평균 관리비(2004년) : 직전 계약 265,992원, 최근계약 270,469원

(단위 : 원)



[그림2-72] 1m²당 평균 관리비 변화 추이(관리비 없음 제외)

<표2-33> 1㎡ 당 평균 관리비 변화 추이(관리비 없음 제외)

(단위 : 원)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근 계약 |
|------|---------|--------|
| 전 체 | 81,962 | 19,333 |
| 일반상가 | 15,147 | 10,073 |
| 중심상가 | 148,776 | 28,593 |

- 권역별로 살펴보면, 일반상권의 경우 기타 지역에서 1m2당 평균 관리비가 13,087원으로 상대적으로 가장 비싼 것으로 나타났으며, 그 다음으로 수도권 지역 11,323원, 광역시 지역 6,262원 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우 역시 기타 지역이 40,155원으로 상대적으로 가장 비싼 것으로 나타났으며, 그 다음으로 서울 23,896원, 수도권 지역 23,303원 등의 순으로 높게 나타남

<표2-34> 권역별 1㎡ 당 평균 관리비

(단위 : 원)

| 구 분 | 권역 | 1㎡당 관리비 |
|------|-----|---------|
| 일반상권 | 서울 | 8,072 |
| | 수도권 | 11,323 |
| | 광역시 | 6,262 |
| | 기타 | 13,087 |
| 중심상권 | 서울 | 23,896 |
| | 수도권 | 23,303 |
| | 광역시 | 8,714 |
| | 기타 | 40,155 |

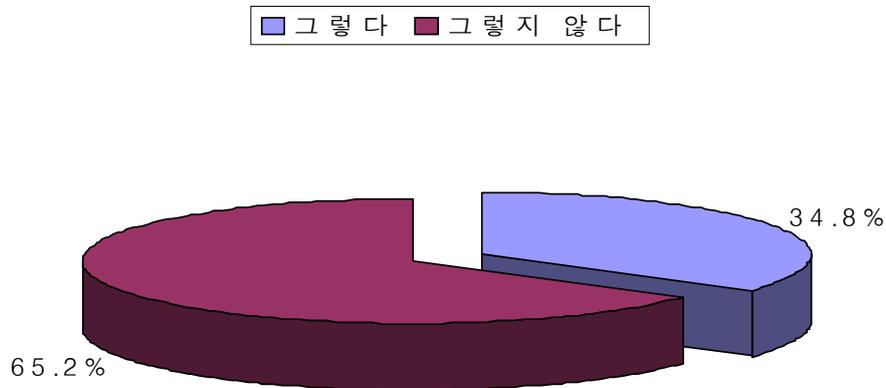
10. 관리비 내역

(1) 관리비 내역 제공 받는지 여부와 공개 요구 경험

- 임대차 계약 내용 중 관리비 내역에 대해 구체적으로 제공 받고 있는지의 여부를 질문한 결과, 관리비 내역을 구체적으로 제공받고 있는 임차인은 34.8%로 나타난 반면, 그렇지 않은 경우는 65.2%로 나타남

※ 2004년 조사 : 제공받고 있음 70.5%, 제공받고 있지 않음 28.1%

(단위 : %)

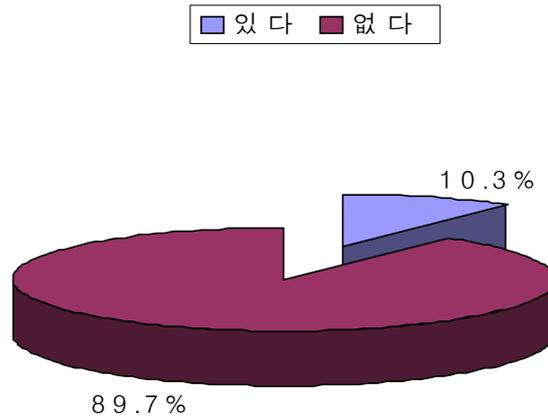


[그림2-73] 관리비 내역 구체적 제공 여부

- 또한, 건물주나 건물관리사업자에게 관리비 내역에 대한 공개를 요구한 경험이 있는 임차인은 10.3%로 나타난 반면, 그렇지 않은 경우는 89.7%로 나타남

※ 2004년 조사 : 경험 있음 13.1%, 경험 없음 86.9%

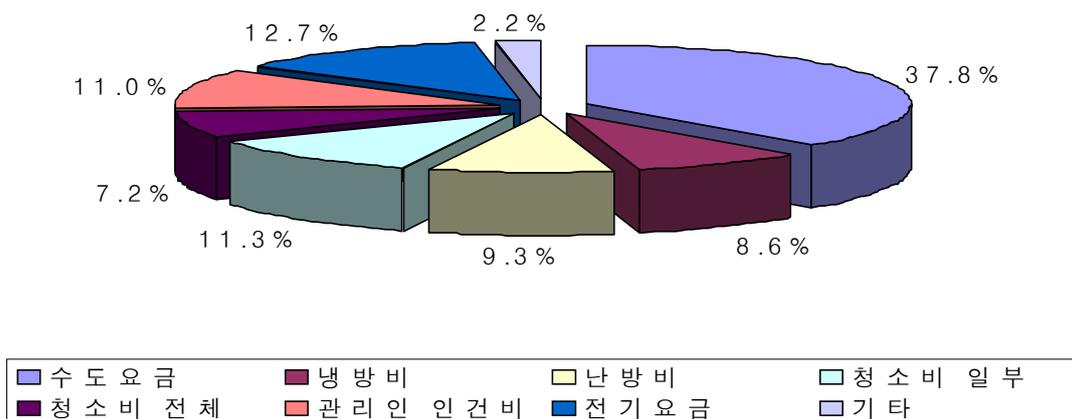
(단위 : %)



[그림2-74] 관리비 내역 공개 요구 경험

(2) 관리비 포함 내역

□ 관리비에 포함되어 있는 항목으로는 수도요금 37.8%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 전기요금 12.7%, 관리인 인건비 11.0% 등의 순으로 높게 나타남



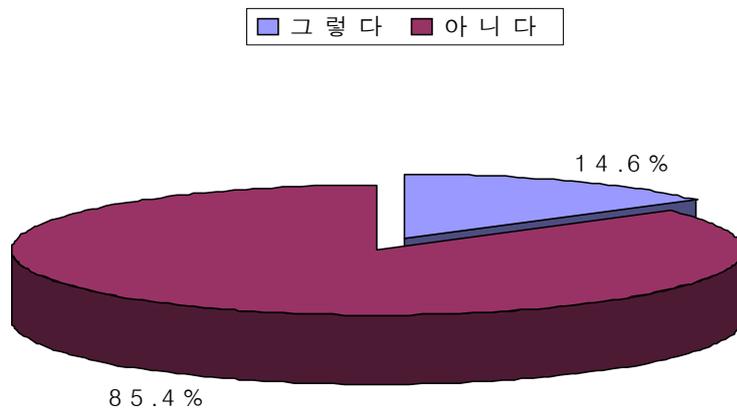
[그림2-75] 관리비 항목 내역

11. 전세권등기 여부

- 전세권 등기가 설정되어 있는 임차인은 전체 응답자 중 14.6%로 나타난 반면, 그렇지 않은 경우는 85.4%로 나타나 대부분의 임차인들은 전세권 등기가 설정되어 있지 않은 것으로 나타남

※ 2004년 조사 : 설정되어 있음 6.4%, 설정되어 있지 않음 93.1%

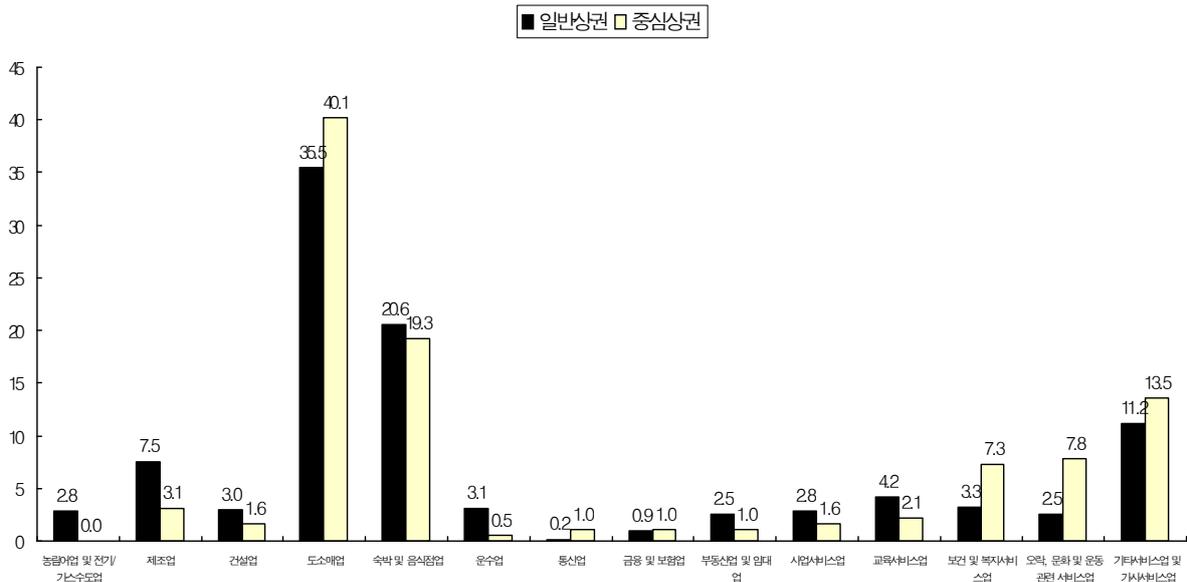
(단위 : %)



[그림2-76] 전세권등기 설정 여부

- 임차인의 전세권등기 설정 여부를 업종별로 살펴보면, 일반상권의 경우 도·소매업이 35.5%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 숙박 및 음식업 24.1%, 기타서비스업 및 가사서비스업 11.2% 등의 순으로 높게 나타남
 - 중심상권의 경우는 도소매업이 40.1%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 숙박 및 음식업 19.3%, 기타서비스업 및 가사서비스업 13.5% 등의 순으로 높게 나타남
 - 임차인들의 전세권등기 설정이 도소매업, 숙박 및 음식업, 기타서비스업 및 가사서비스업 등 세 업종에 집중되어 있는 것으로 나타났으며, 그 외의 업종에서는 전세권등기가 거의 설정되어 있지 않은 것으로 나타남

(단위 : %)



[그림2-77] 업종별 전세권등기 설정 여부(일반·중심상권)

- 전세권 등기를 하지 않은 이유로, 일반상권의 경우 “보증금액이 소액이라서”라는 응답이 전체 22.4%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “건물주의 동의를 얻기 힘들어서”가 20.3%, “내용을 몰라서” 17.1% 등의 순으로 높게 나타남
- 중심상권의 경우 “건물주의 동의를 얻기 힘들어서”가 26.4%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “보증금액이 소액이라서” 17.8%, “내용을 몰라서” 17.0% 등의 순으로 높게 나타남

<표2-35> 전세권등기를 하지 않은 이유

(단위 : %)

| 항 목 | 일반상권 | 중심상권 |
|--------------------------|------|------|
| 건물주와의 관계가 나빠져 불이익을 볼까봐 | 13.2 | 15.6 |
| 귀찮아서 | 6.4 | 5.5 |
| 건물주의 동의를 얻기 힘들어서 | 20.3 | 26.4 |
| 내용을 몰라서 | 17.1 | 17.0 |
| 보증금액이 소액이어서 | 22.4 | 17.8 |
| 임대차보호법으로 보호를 받을 수 있기 때문에 | 11.4 | 10.0 |
| 기타 | 9.3 | 7.6 |

□ 권역별로 살펴보면, 서울을 비롯한 수도권 등의 모든 지역에서 전세권 등기가 설정되어 있지 않은 경우(미등기)가 설정되어 있는 경우(등기)보다 훨씬 높게 나타남

○ 광역시 지역에서 환산보증금 보호범위를 초과한 상권이 보호대상인 경우의 상가들에 비해 전세권등기 설정을 더 많이 한 것으로 나타남

<표2-36> 권역별 환산보증금 범위에 따른 전세권등기 설정 여부

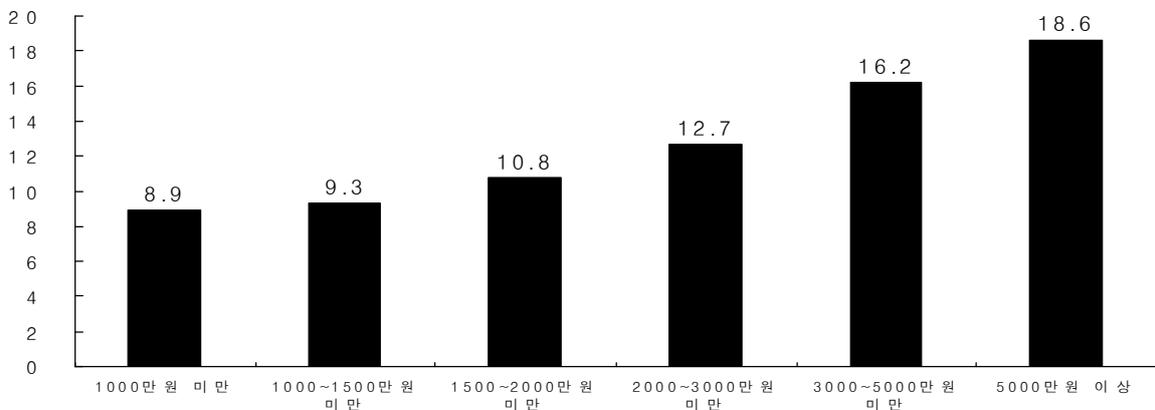
(단위 : %)

| 구 분 | 환산보증금 범위 | 등기 | 미등기 |
|-----|-----------|------|------|
| 서울 | 2억4천만원 초과 | 7.0 | 93.0 |
| | 2억4천만원 이하 | 23.0 | 77.0 |
| 수도권 | 1억9천만원 초과 | 8.0 | 92.0 |
| | 1억9천만원 이하 | 11.0 | 89.0 |
| 광역시 | 1억5천만원 초과 | 24.0 | 76.0 |
| | 1억5천만원 이하 | 14.0 | 86.0 |
| 기타 | 1억4천만원 초과 | 13.0 | 87.0 |
| | 1억4천만원 이하 | 13.0 | 87.0 |

□ 임차인들의 보증금 규모별 전세권 등기 설정 여부를 살펴보면, 보증금 규모가 클수록 전세권 등기를 설정한 경우가 많은 것으로 나타남

○ 이를 세부적으로 보면, 보증금 규모가 5,000만원 이상인 경우가 18.6%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 3,000~5,000만원 미만 16.2%, 2,000~3,000만원 미만 12.7% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)



[그림2-78] 보증금 규모별 전세권 등기 설정여부

12. 상임법 시행 이후 부당 요구

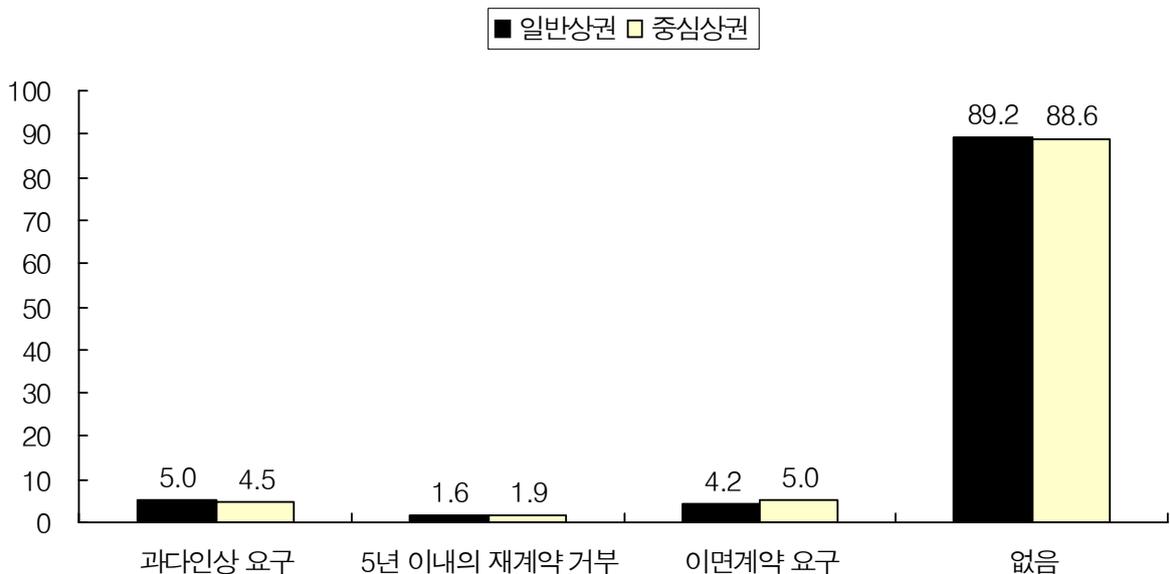
- 상임법 시행 이후 건물주로부터 상한선을 초과한 인상 요구나 5년 이내 재계약 거부, 이면계약 요구 등과 같은 부당한 요구를 받아 본 적이 있는지에 대해 질문한 결과, 전체 응답자 중 89.1%가 “없었다”고 응답해 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “과다인상 요구” 4.9%, “이면계약 요구” 4.3% 등의 순으로 나타남

<표2-37> 상임법 시행 이후 부당 요구 경험

(단위 : %)

| 구 분 | | 과다인상 요구 | 5년 이내의 재계약 거부 | 이면계약 요구 | 없음 |
|-------|------|---------|---------------|---------|------|
| 전체 비율 | | 4.9 | 1.7 | 4.3 | 89.1 |
| 2003 | 전체 | 3.3 | 0.7 | 0.4 | 95.5 |
| 2004 | 일반상권 | 5.5 | 0.6 | 0.4 | 93.3 |
| | 중심상권 | 7.0 | 0.5 | 0.7 | 91.5 |

(단위 : %)



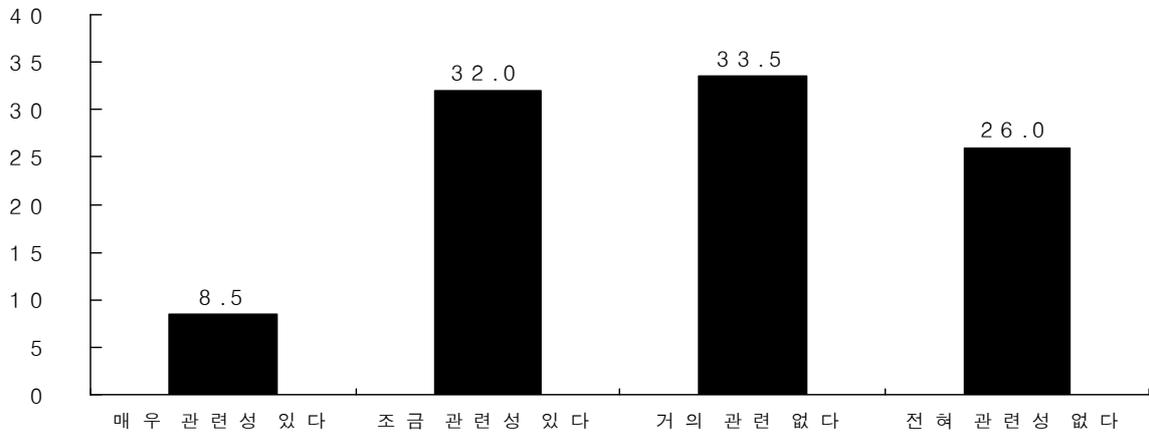
[그림2-79] 상임법 시행 이후 부당 요구 경험(일반·중심상권)

□ 건물주와의 부당요구가 없었던 이유가 상임법의 시행과 얼마나 관계가 있는지에 대하여 질문한 결과, 전체 응답자 중 59.6%가 “관련성이 없다”고 응답한 반면, 40.4%가 “관련성이 있다”고 응답

※ [참고]

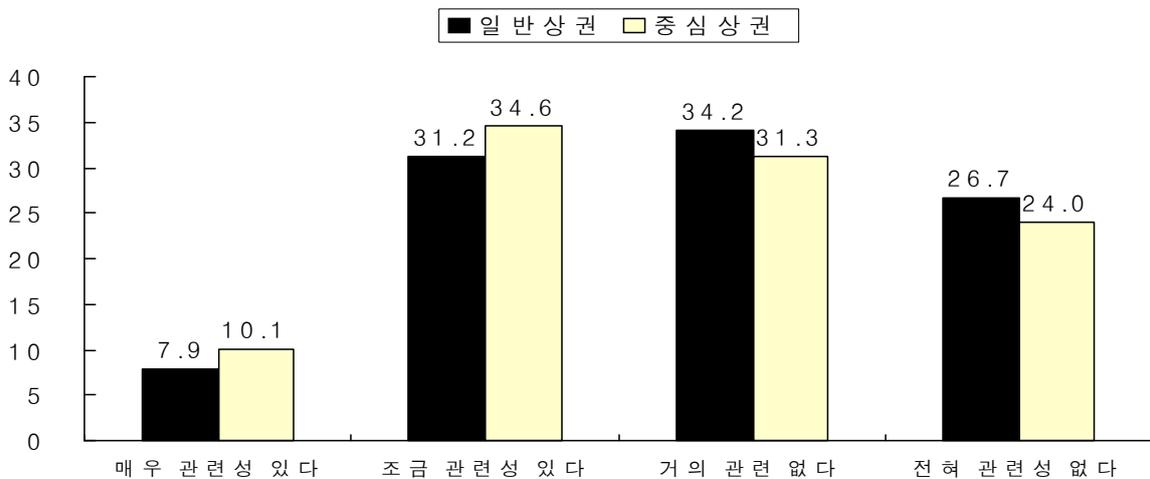
| 구분 | | 관계 있다 | 관계 없다 | 무응답 |
|-------|------|-------|-------|-----|
| 2004년 | 일반상권 | 7.4 | 90.8 | 1.8 |
| | 중심상권 | 7.9 | 90.4 | 1.7 |

(단위 : %)



[그림2-80] 상임법과 부당 요구와의 관계

(단위 : %)



[그림2-81] 상임법과 부당 요구와의 관계(일반·중심상권)

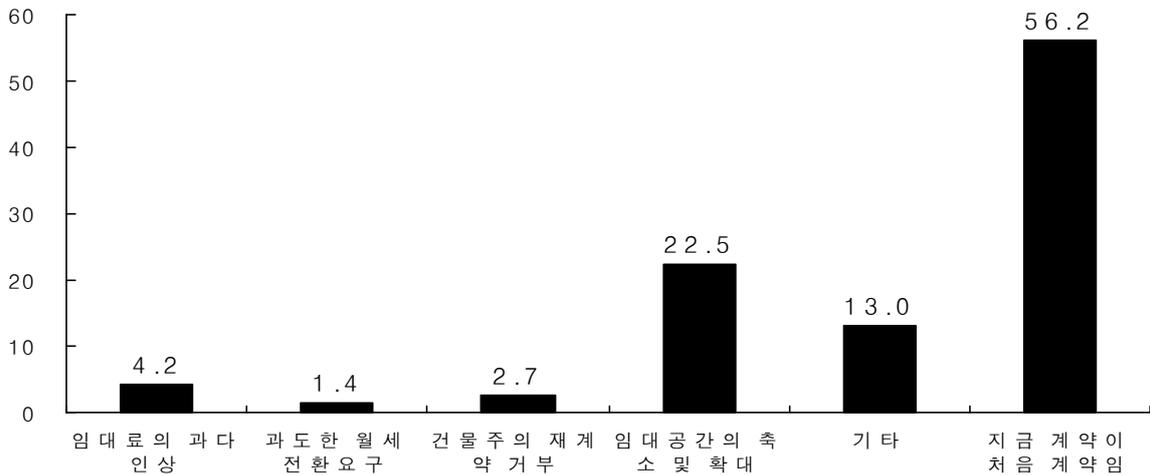
13. 직전 건물에서 이전한 계기와 부당요구 대응

1) 직전 건물에서 이전한 계기

□ 직전 건물에서 현재의 건물(사업장)로 이전한 계기에 대해 질문한 결과, 전체 응답자 중 56.2%가 “지금의 계약이 처음 계약”이라고 응답하였으며, 그 다음으로 “임대공간의 축소 및 확대 등의 자체 이유” 22.5%, “임대료의 과다 인상” 4.2% 등의 순으로 나타남

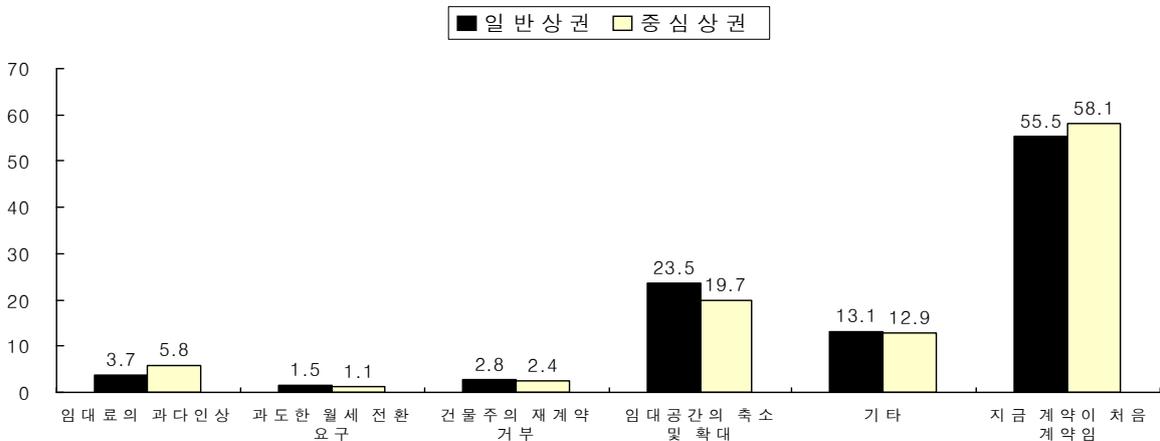
- 건물주의 재계약 거부(2.7%), 과도한 월세 전환요구(1.4%, 보증금을 월세로 전환) 등의 이유는 매우 낮은 것으로 나타남

(단위 : %)



[그림2-82] 직전 건물에서 이전한 계기

(단위 : %)

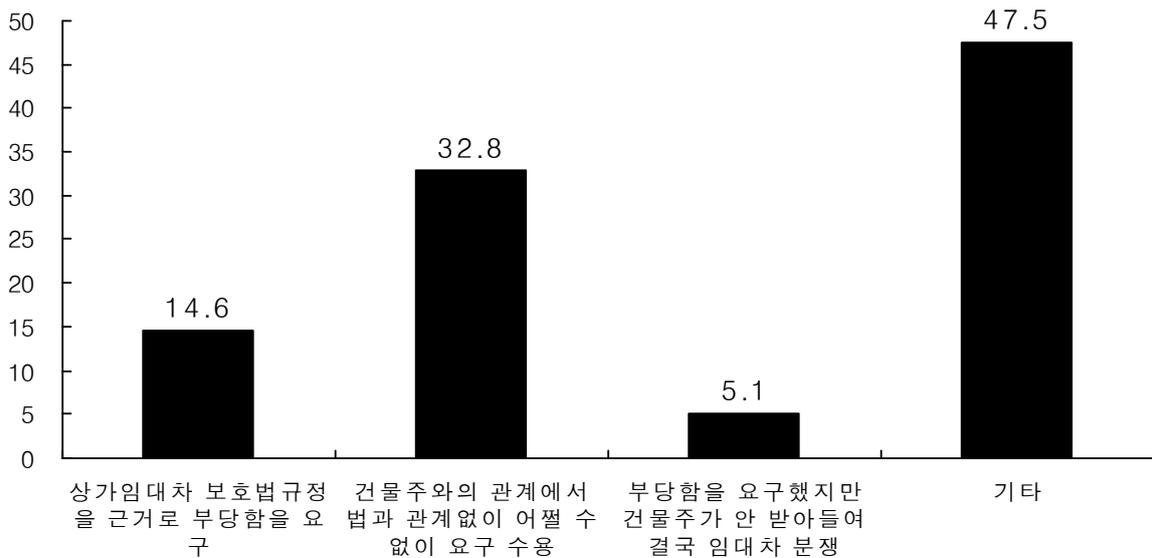


[그림2-83] 직전 건물에서 이전한 계기(일반·중심상권)

2) 건물주의 부당한 요구 대응 방법

- 건물주의 부당한 요구 시 대응방법으로는 응답자의 32.8%가 “건물주와의 관계에서 법과 관계없이 약자의 위치이기 때문에 어쩔 수 없이 요구를 들어 주었다”고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “상임법의 규정을 근거로 부당함을 요구” 14.6%, “부당함을 요구했지만, 건물주가 받아들이지 않아 결국 임대차분쟁으로 이어졌다” 5.1% 등의 순으로 높게 나타남
- 실제 건물주의 부당한 요구에 대해 상임법의 규정을 근거로 부당함을 요구하는 임차인은 매우 적은 것으로 나타남

(단위 : %)

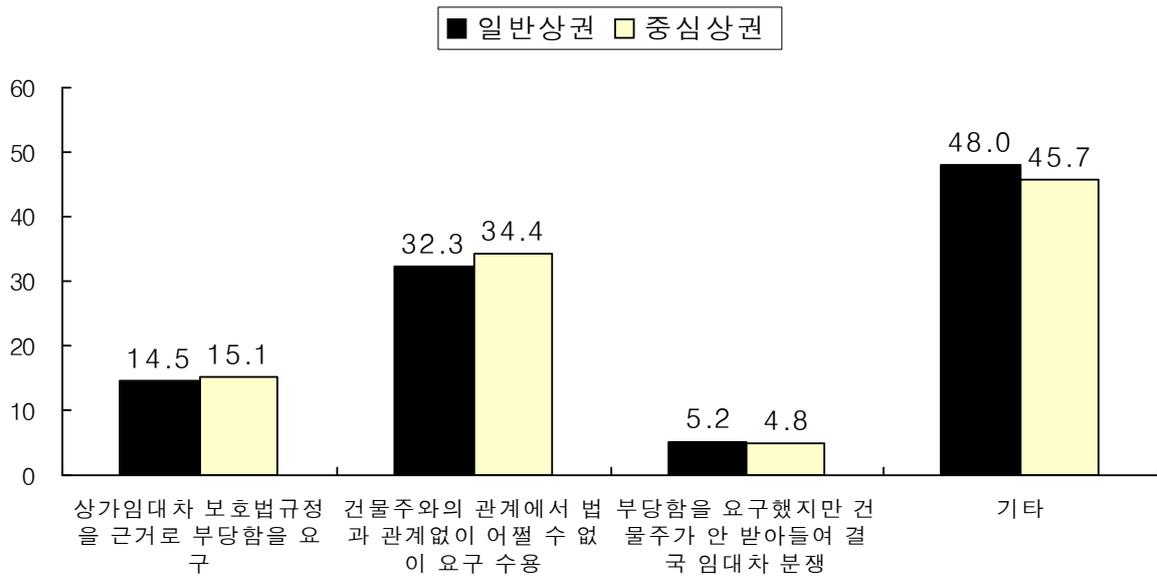


[그림2-84] 건물주의 부당한 요구 대응 방법

- 일반상권의 경우 응답자의 32.3%가 “건물주와의 관계에서 법과 관계없이 약자의 위치이기 때문에 어쩔 수 없이 요구를 들어 주었다”고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “상임법의 규정을 근거로 부당함을 요구” 14.5%, “부당함을 요구했지만, 건물주가 받아들이지 않아 결국 임대차분쟁으로 이어졌다” 5.2% 등의 순으로 높게 나타남

- 중심상권의 경우는 34.4%가 “건물주와의 관계에서 법과 관계없이 약자의 위치이기 때문에 어쩔 수 없이 요구를 들어 주었다”고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “상임법의 규정을 근거로 부당함을 요구” 15.1%, “부당함을 요구했지만, 건물주가 받아들이지 않아 결국 임대차분쟁으로 이어졌다” 4.8% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)

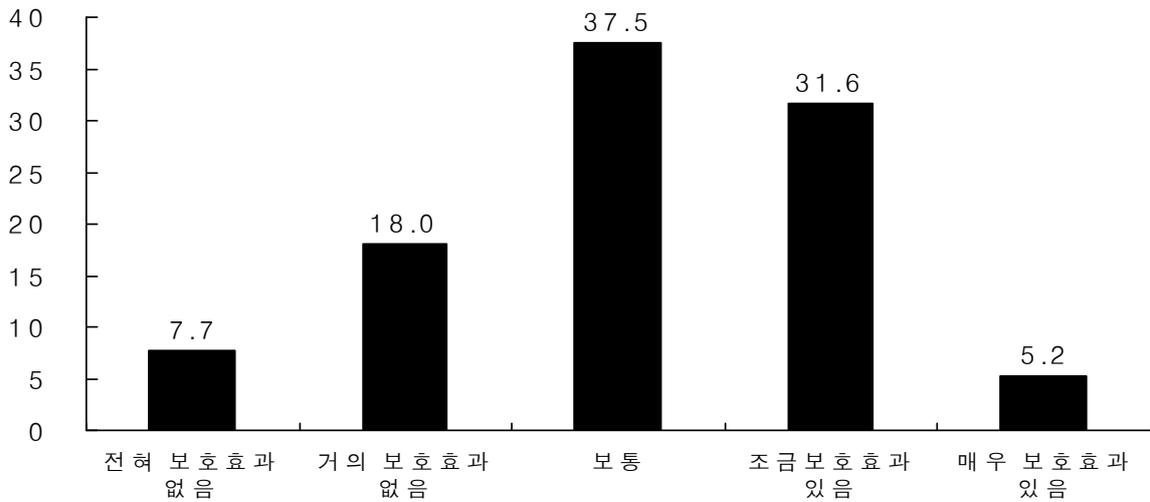


[그림2-85] 건물주의 부당한 요구 대응 방법(일반·중심상권)

14. 상임법의 임차인 보호효과

- 현재 시행되고 있는 상임법이 임차인들을 어느 정도 보호하고 있다고 생각하는지 대해 질문한 결과, 전체 응답자 중 36.8%가 “보호효과가 있다”고 응답한 반면, 25.7%는 “보호효과가 없다”고 응답

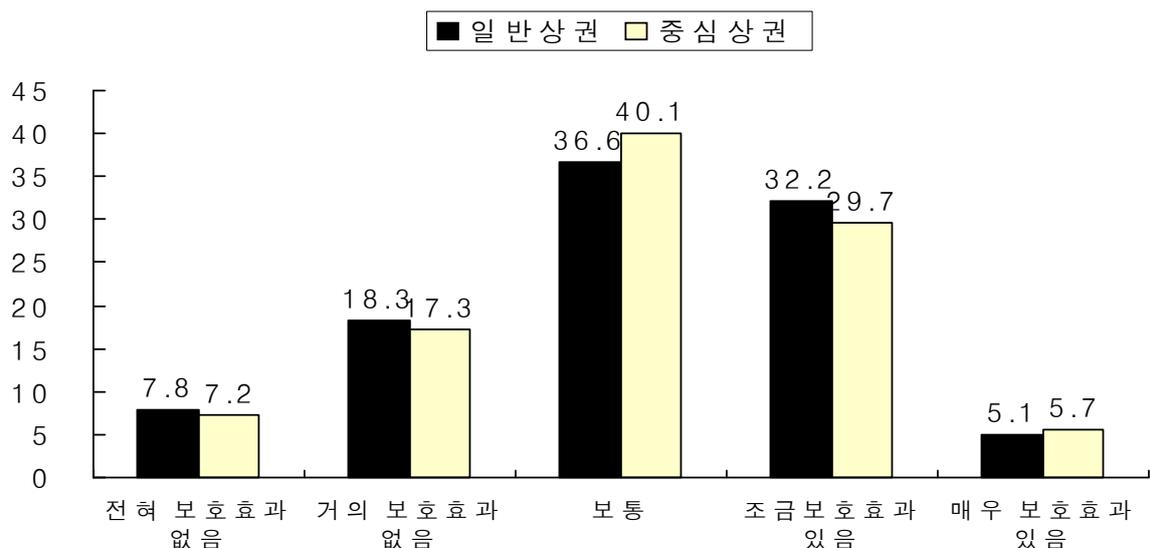
(단위 : %)



[그림2-86] 상임법의 임차인 보호효과 정도

- 일반상권의 경우 37.3%가 “보호효과가 있다”고 응답한 반면, 26.1%는 “보호효과가 없다”고 응답
- 중심상권의 경우는 35.4%가 “보호효과가 있다”고 응답한 반면, 24.5%는 “보호효과가 없다”고 응답

(단위 : %)



[그림2-87] 상임법의 임차인 보호효과 정도(일반·중심상권)

15. 기타 임대건물 입지 특성

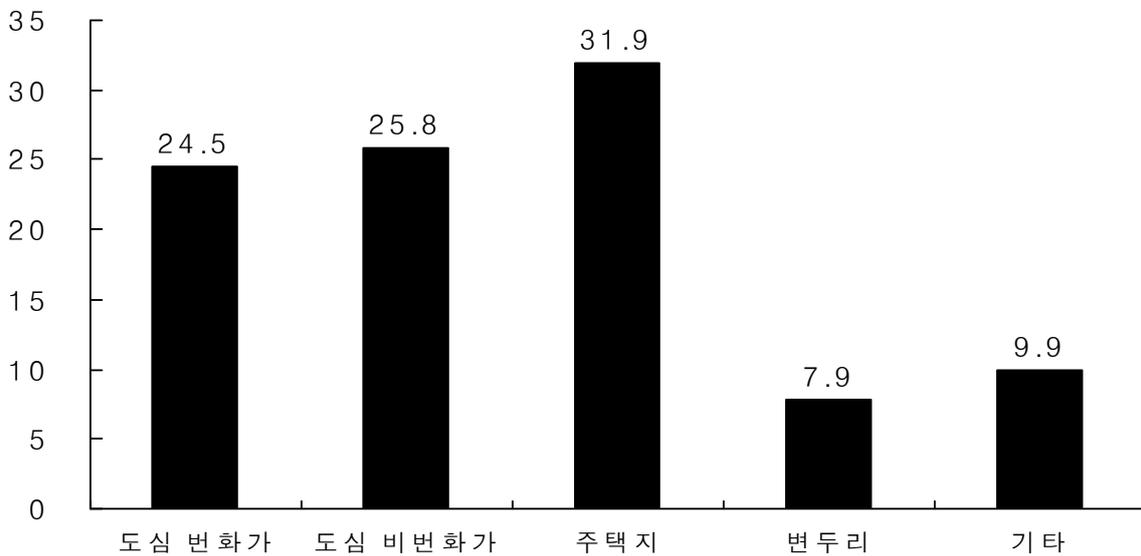
1) 상권 특성

- 건물이 위치한 입지는 주택지가 31.9%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 도심비변화가 25.8%, 도심변화가 24.5% 등의 순으로 나타남

※ 2003년과 2004년 조사 결과

| 구분 | 도심변화가 | 도심비변화 | 주택지 | 변두리(도심도 주택지도 아닌) | 기타 |
|------------------|-------|-------|------|------------------|-----|
| 2003년(%) | 24.1 | 31.0 | 31.7 | 11.4 | 1.8 |
| 2004년(%) 일반상권 | 23.5 | 28.6 | 33.2 | 12.5 | 1.9 |

(단위 : %)



[그림2-88] 상권 특성

<표2-38> 임차건물의 입지 특성

(단위 : %)

| 구 분 | | 도심 변화가 | 도심 비변화가 | 주택지 | 변두리 | 기타 |
|------------|-----------------|-----------|------------|------|------|------|
| 권역별 | 서울 | 23.7 | 27.0 | 41.0 | 3.7 | 4.6 |
| | 수도권 | 32.4 | 23.9 | 24.4 | 8.4 | 10.9 |
| | 광역시 | 16.3 | 26.4 | 31.6 | 11.1 | 14.6 |
| | 기타시도 | 27.5 | 26.7 | 24.8 | 10.1 | 10.9 |
| 종업원 규모별 | 1인 | 21.4 | 27.0 | 32.6 | 6.6 | 12.4 |
| | 2인 | 25.3 | 25.1 | 31.8 | 7.4 | 10.4 |
| | 3~5인 | 27.1 | 26.2 | 25.6 | 12.3 | 8.7 |
| | 6~10인 | 20.9 | 30.6 | 19.9 | 15.8 | 12.8 |
| | 11인 이상 | 37.1 | 27.1 | 17.1 | 10.0 | 8.6 |
| 보증금 규모별 | 없음 | 28.6 | 28.6 | 14.3 | 14.3 | 14.3 |
| | 1천만원 미만 | 26.3 | 29.5 | 32.6 | 6.8 | 4.7 |
| | 1천만원~1,500만원 미만 | 30.2 | 19.5 | 41.6 | 4.7 | 4.0 |
| | 1,500만원~2천만원 미만 | 13.2 | 20.8 | 32.1 | 3.8 | 30.2 |
| | 2~3천만원 미만 | 21.1 | 28.5 | 40.7 | 4.1 | 5.7 |
| | 3~5천만원 미만 | 18.8 | 24.1 | 49.4 | 5.3 | 2.4 |
| | 5천만원 이상 | 22.5 | 22.0 | 51.4 | 1.2 | 2.9 |

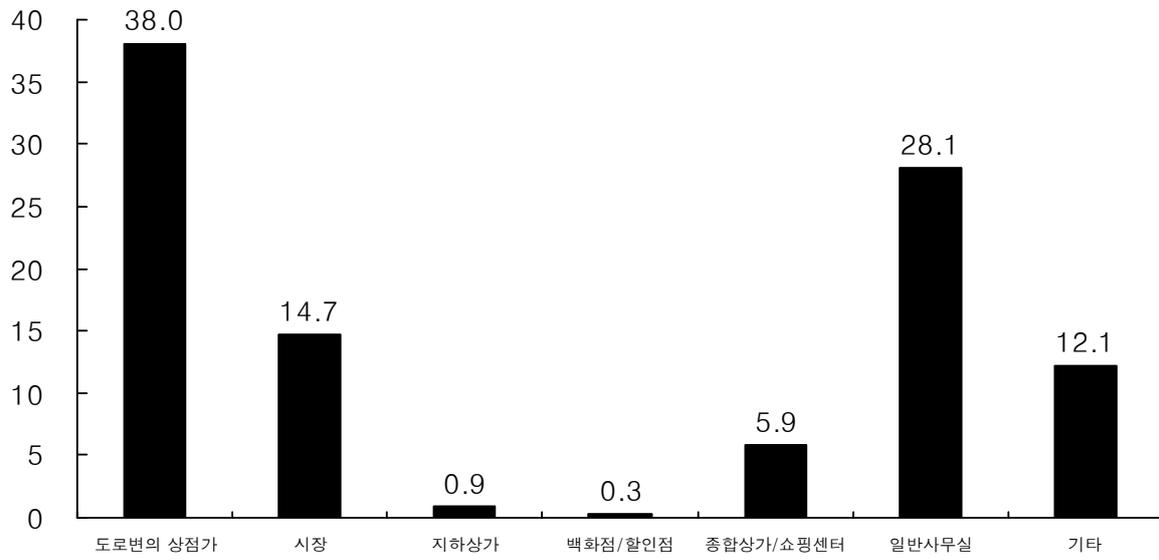
2) 건물 형태

- 입주 건물의 형태는 응답자의 38.0%가 “도로변의 상점가”라고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, “일반사무실 건물” 28.1%, 시장 “14.7%” 등의 순으로 높게 나타남

※ 2003년과 2004년 조사결과

| 구 분 | 2003년 | 2004년(일반상권) |
|------------|-------|-------------|
| 도로변의 상점가 | 57.0 | 61.1 |
| 시장 | 6.5 | 6.1 |
| 지하상가 | 0.5 | 0.6 |
| 백화점이나 할인점 | 0.2 | 0.2 |
| 종합상가나 쇼핑센터 | 4.7 | 4.3 |
| 일반사무실 건물 | 9.1 | 6.5 |
| 기타 | 12.4 | 20.8 |

(단위 : %)



[그림2-89] 건물형태

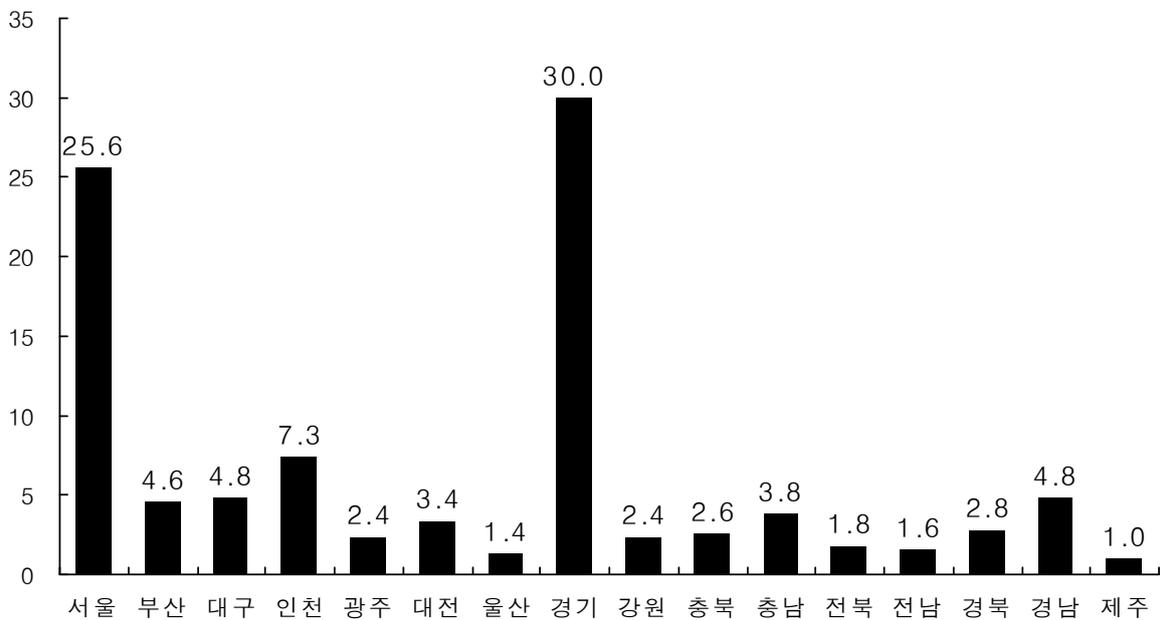
제 3 절 중개인

1. 사업체 기본현황

1) 지역분포

- 전체 응답자 중 경기지역이 30.0%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 서울 25.6%, 인천 7.3% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)

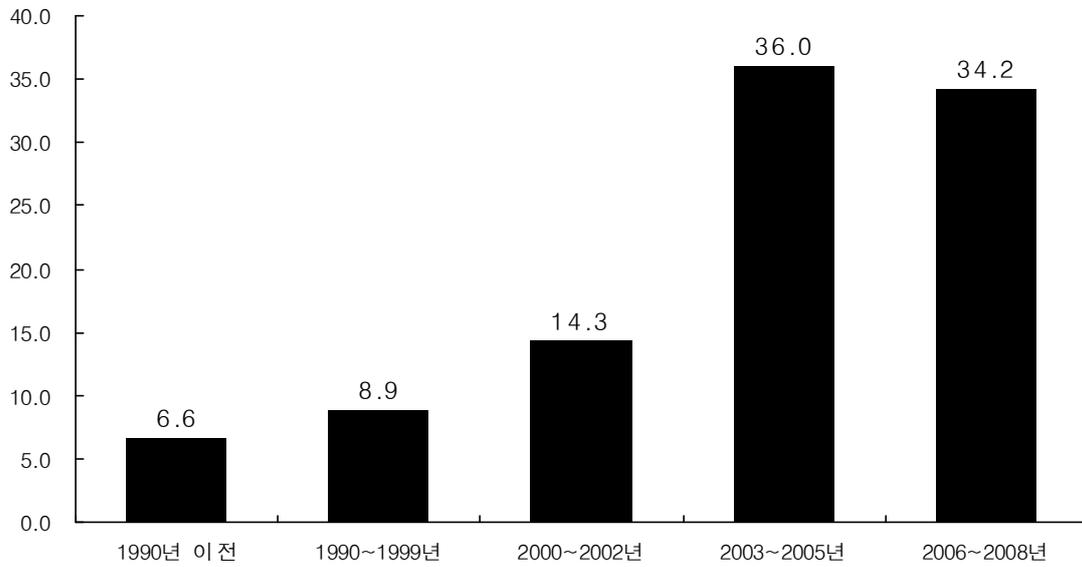


[그림3-1] 응답자 지역분포

2) 부동산 중개업 시작 시기

- 전체 응답자 가운데 36.0%가 '03~'05년 사이에 부동산중개업을 시작한 것으로 나타났으며, 그 다음으로 '06~'08년 34.2%, '00~'02년 14.3% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)



[그림3-2] 부동산중개업 시작 시기

3) 사업장 임차여부

- 자가로 중개업소를 운영하는 중개업자들은 11.0%, 임차 중개업자들은 89.0%로 나타나 임차 중개업자들의 비율이 매우 높은 것으로 조사됨

<표3-1> 사업장 임차여부

| 구분 | 자가 | 임차 |
|-------|------|------|
| 비율(%) | 11.0 | 89.0 |

2. 상임법에 대한 일반사항

1) 상가임대차보호법 인지도 및 고지정도

(1) 인지도

- 상가건물임대차보호법에 대해 어느 정도 알고 있는지의 여부를 질문한 결과, 전체 응답자의 97.6%가 “알고 있다”고 응답한 반면, “모른다”는 2.4%로 나타남

<표3-2> 권역별 상임법에 대한 인지도

(단위 : %)

| 구 분 | 전혀 모른다 | 거의 모른다 | 조금 안다 | 매우 잘 안다 |
|-----|--------|--------|-------|---------|
| 전 체 | 0.4 | 2.0 | 44.4 | 53.2 |
| 서 울 | 0.0 | 2.3 | 42.6 | 55.0 |
| 수도권 | 0.0 | 2.5 | 45.8 | 51.7 |
| 광역시 | 0.0 | 0.0 | 31.1 | 68.9 |
| 기 타 | 1.5 | 3.0 | 56.8 | 38.6 |

(2) 고지정도

- 임차인들에게 상가건물임대차보호법에 대해 알려 주는지의 여부를 질문한 결과, 전체 응답자의 60.1%가 “보호범위에 해당되면 반드시 알려 준다”는 의견이 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “내용은 알고 있지만, 경우에 따라 알려 준다” 37.1%, “내용을 몰라 알려주지 못하고 있다” 1.6% 등의 순으로 나타남

<표3-3> 상임법에 대한 고지정도

(단위 : %)

| 구분 | 내용을 몰라 알려주지 못하고 있다 | 내용은 알고 있지만, 경우에 따라 알려 준다 | 보호범위에 해당되면 반드시 알려 준다 | 기타 |
|-----|--------------------|--------------------------|----------------------|-----|
| 전체 | 1.6 | 37.1 | 60.1 | 1.2 |
| 서울 | 1.6 | 35.7 | 61.2 | 1.6 |
| 수도권 | 3.3 | 45.0 | 49.2 | 2.5 |
| 광역시 | 0.0 | 22.9 | 77.1 | 0.0 |
| 기타 | 1.5 | 43.9 | 53.8 | 0.8 |

2) 상임법이 건물주에 미치는 영향

- 상가건물임대차보호법이 건물주에게 미치는 영향의 정도를 질문한 결과, 전체 응답자의 45.1%가 “부정적 영향과 긍정적 영향을 미친다”는 의견이 상대적으로 가장 높게 나타나, 동법이 반드시 어느 일방에게 유리하도록 영향이 미치지 않는다는 의견이 높게 나타남
 - 한편, “긍정적 영향을 미친다” 13.7%, “부정적 영향을 미친다” 27.9%로 나타남
- 권역별로 살펴보면, 서울지역의 경우 상가건물임대차보호법이 건물주에 “긍정적 영향을 미친다”는 의견이 22.2%로 나타나, 상대적으로 “부정적 영향을 미친다”(17.5%)는 의견보다 높게 나타남
 - 한편, 서울지역을 제외한 나머지 지역에서는 “긍정적인 영향을 미친다”는 의견보다는 “부정적인 영향이 미친다”는 의견이 상대적으로 높게 나타남

<표3-4> 상임법이 건물주에 미치는 영향

(단위 : %)

| 구분 | 긍정적 | 부정적 | 긍정적+부정적 | 모르겠다 |
|-----|------|------|---------|------|
| 전체 | 13.7 | 27.9 | 45.1 | 13.3 |
| 서울 | 22.2 | 17.5 | 46.0 | 14.3 |
| 수도권 | 11.8 | 37.0 | 28.6 | 22.7 |
| 광역시 | 9.2 | 35.3 | 44.5 | 10.9 |
| 기타 | 11.5 | 22.9 | 59.5 | 6.1 |

3) 상임법의 영향 평가

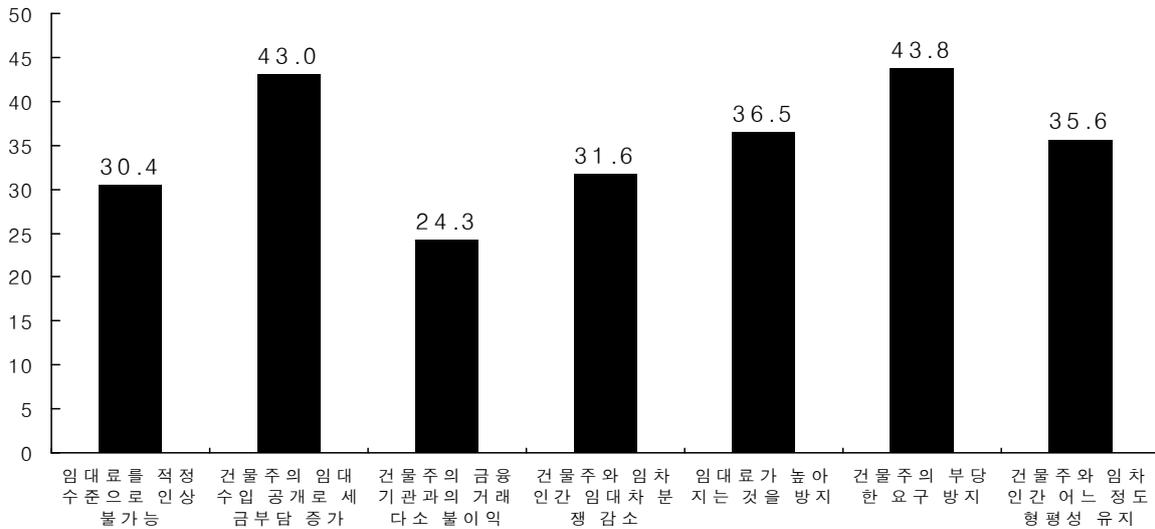
<표3-5> 자가·임차 여부에 따른 상가건물임대차보호법의 영향평가

(단위 : %)

| 구분 | 전체 | 자가 | 임대 |
|---------------------------|------|------|------|
| 1) 임대료를 적정수준으로 인상 불가능 | 30.4 | 23.4 | 31.2 |
| 2) 건물주의 임대수입 공개로 세금부담 증가 | 43.0 | 48.9 | 42.3 |
| 3) 건물주의 금융기관과의 거래 다소 불이익 | 24.3 | 31.9 | 23.2 |
| 4) 건물주와 임차인간 임대차 분쟁 감소 | 31.6 | 19.1 | 32.8 |
| 5) 임대료가 높아지는 것을 방지 | 36.5 | 36.2 | 36.1 |
| 6) 건물주의 부당한 요구 방지 | 43.8 | 27.7 | 45.2 |
| 7) 건물주와 임차인간 어느 정도 형평성 유지 | 35.6 | 21.3 | 37.0 |

주 : 상기의 수치는 긍정 응답율임

(단위 : %)



[그림3-3] 상임법 영향평가

(1) 임대료 적정수준으로의 인상 불가능

- 전체 응답자 중 30.4%가 “상가건물임대차보호법의 시행으로 건물주가 임대료를 적정수준으로 인상하기 어려워졌다”는 의견에 동의하는 것으로 나타남
 - 즉, 상가건물임대차보호법이 있다고 해서 건물주가 적정수준의 임대료 인상이 불가능 하지는 않다는 평가를 하고 있는 것으로 나타남
 - 다시 말해, 나머지 70% 정도가 동법이 있다 해도 임대료를 인상하고 있다는 해석이 가능해짐

(2) 건물주의 임대수입 공개로 세금부담 증가

- 전체 응답자 중 43.0%가 “상가건물임대차보호법의 시행으로 건물주의 임대 수입이 드러나 세금부담이 증가되었다”라는 의견에 동의하고 있는 것으로 나타남
 - “그렇지 않다(57.0%)”는 비율이 상대적으로 높게 나타나, 상임법 시행으로 인하여 세 부담 가중에 영향을 미쳤다고 보기는 어려운 것으로 판단

-
-
- 자가 중개업자 48.9%, 임대 중개업자 42.3%로 나타나 6.6%p의 의견 차이를 보이고 있는 것으로 나타남

(3) 건물주가 금융기관과의 거래

- 전체 응답자 중 24.3%가 “상임법의 시행으로 건물주가 금융기관과의 거래에 불이익을 당한다”라는 의견에 동의하고 있는 것으로 나타난 반면, “그렇지 않다”는 의견이 75.7%로 상대적으로 높게 나타남
 - 즉, 상임법의 시행은 건물주의 금융거래에 부정적인 영향을 미치지 않는다고 판단

(4) 건물주와 임차인간 임대차 분쟁

- 전체 응답자 중 31.6%가 “상임법의 시행으로 건물주와 임차인간에 임대차 분쟁이 줄었다”라는 의견에 동의하고 있는 것으로 나타난 반면, “그렇지 않다”는 68.4%로 나타남
 - 상임법이 시행되고 있다하더라도 여전히 건물주와 임차인 간에 임대차 분쟁이 발생하고 있는 것으로 볼 수 있으나, 상임법 시행으로 임대차 분쟁에 다소의 영향을 미친 것으로 평가
- 자가 중개업자의 경우 19.1%, 임대 중개업자의 경우는 32.8%가 동의하고 있는 것으로 나타나, 상임법 시행 이후 실제 임차인과 건물주와의 분쟁에 다소의 영향을 미친 것으로 평가됨

(5) 임대료 인상 방지 기여

- 전체 응답자 중 36.5%가 “상임법이 임대료 상승을 방지하는데 기여하고 있다”는 의견에 동의하고 있는 것으로 나타난 반면, “그렇지 않다”는 의견은 63.5%로 나타남

-
-
- 즉, 상임법 시행이 임대료 상승을 충분히 방지하는데 제역할을 다하지 못하고 있는 것으로 나타남

(6) 건물주의 부당한 요구 방지

- 전체 응답자 중 43.8%가 “상임법의 시행으로 건물주가 임차인에게 부당한 요구를 하는 것을 방지하는데 기여하고 있다”는 의견에 동의하고 있는 것으로 나타난 반면, “그렇지 않다”는 의견은 56.2%로 다소 높게 나타남

- 상임법의 시행으로 건물주가 임차인에게 부당한 요구를 하는 것에 대해 충분한 제역할을 다하지 못하고 있는 것으로 평가

(7) 건물주와 임차인간 형평성 유지

- 전체 응답자 중 35.6%가 “상임법은 건물주와 임차인의 권익보호측면에서 어느 정도 형평성을 유지하고 있다”는 의견에 동의하고 있는 것으로 나타난 반면, “그렇지 않다”는 의견은 64.4%로 상대적으로 다소 높게 나타남

- 따라서 상임법은 임차인에게 보다 유리하지 못하고, 임대인에게 보다 유리하여 적절한 형평성을 유지하지 못하고 있는 것으로 평가

4) 상가임대차보호법 제한 규정 타당성

- 상가건물임대차보호법은 모든 임대차 관계를 보호하는 것이 아니라 환산보증금을 기준으로 일정수준 이상이 되는 경우 보호범위에서 제외되는 제한규정에 대해서 전체 응답자의 47.1%가 “타당하다”고 응답한 반면, 37.9%는 “타당하지 않다”고 응답한 것으로 나타남

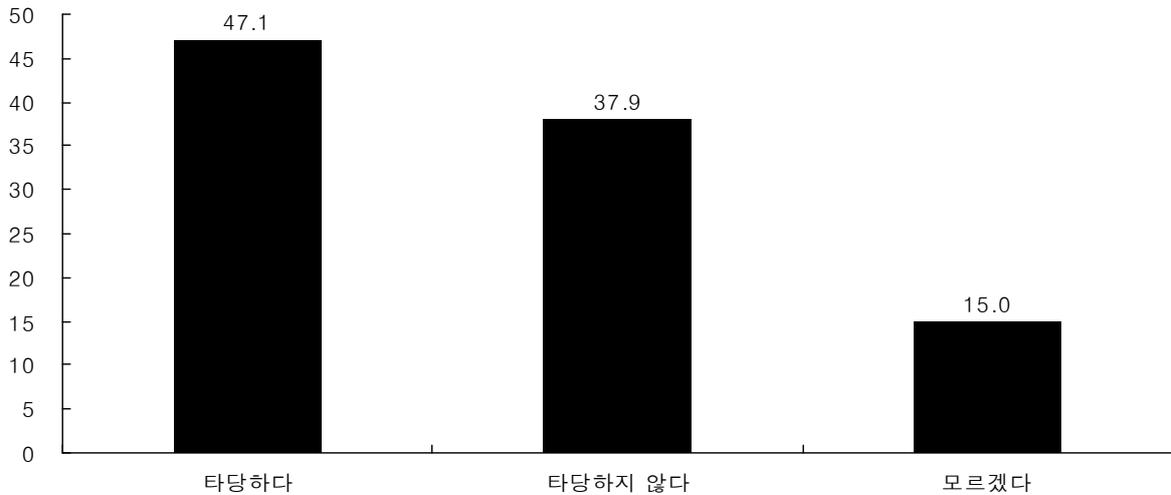
- 한편, 이러한 제한규정이 타당한지, 타당하지 않은지에 대해 판단이 서지 않아 유보한 경우도 전체 응답비율이 15.0%로 나타남

- 임차여부별로 살펴보면, 자가로 부동산중개업을 운영하는 사업자는 45.3%가 “타당하다”고 응답한 반면, 34.0%는 “타당하지 않다”고 응답하였고, “모르겠다” 20.8%로 나타남
 - 임차하여 부동산중개업을 운영하는 사업체인 경우 역시 47.7%가 “타당하다”로 응답하였으며, “타당하지 않다”는 37.9%, “모르겠다” 14.4%로 나타남
- 권역별로 살펴보면, 서울지역을 비롯한 수도권, 광역시·도 단위의 지역에서는 “타당하다”는 의견이 상대적으로 높게 나타난 반면, 기타 지역에서는 “타당하지 않다”는 의견이 상대적으로 높게 나타남
 - 수도권 지역에서 “모르겠다”는 의견이 26.3%로 상대적으로 높게 나타남

<표3-6> 제한 규정의 타당성

(단위 : %)

| 구 분 | | 타당하다 | 타당하지 않다 | 모르겠다 |
|------|-----|------|---------|------|
| 전 체 | | 47.1 | 37.9 | 15.0 |
| 임차여부 | 자가 | 45.3 | 34.0 | 20.8 |
| | 임차 | 47.7 | 37.90 | 14.4 |
| 권역 | 서울 | 58.5 | 25.2 | 16.3 |
| | 수도권 | 38.1 | 35.6 | 26.3 |
| | 광역시 | 50.4 | 43.7 | 5.9 |
| | 기타 | 40.2 | 48.5 | 11.4 |



[그림3-4] 제한 규정의 타당성

5) 환산보증금 제한 규정 보호범위 조정

- 현재의 상가건물임대차보호법상의 보호범위 대상은 환산보증금 기준으로 서울시, 과밀억제권역, 광역시, 그 밖의 지역으로 나누어져 그 상한이 정해져 있는 것에 대해 전체 응답자 중 88.9%가 “환산보증금 제한규정 기준을 높여 보호대상 임차인 범위를 확대해야 한다”는 의견이 상대적으로 가장 높게 나타난 반면, “환산보증금 기준을 현행보다 낮추어 임차인의 보호대상 범위를 축소해야 한다”는 의견은 5.7%로 나타남
 - 한편, “잘 모르겠다”는 의견은 3.9%로 나타남
- 임차여부별로 살펴보면, 임차중개업자의 89.7%, 자가 82.8%가 “환산보증금 제한규정 기준을 높여 보호대상 임차인 범위를 확대해야 한다”는 의견이 높게 나타남
 - 한편, 자가의 경우 현재의 보호범위가 “적정하다”는 의견이 10.3%로 나타남
- 중개업 시작년도를 기준으로 살펴보면, 중개업 시작년도가 최근에 가까울수록 “환산보증금 제한규정 기준을 높여 보호대상 임차인 범위를 확대해야 한다”는 의견이 높게 나타남

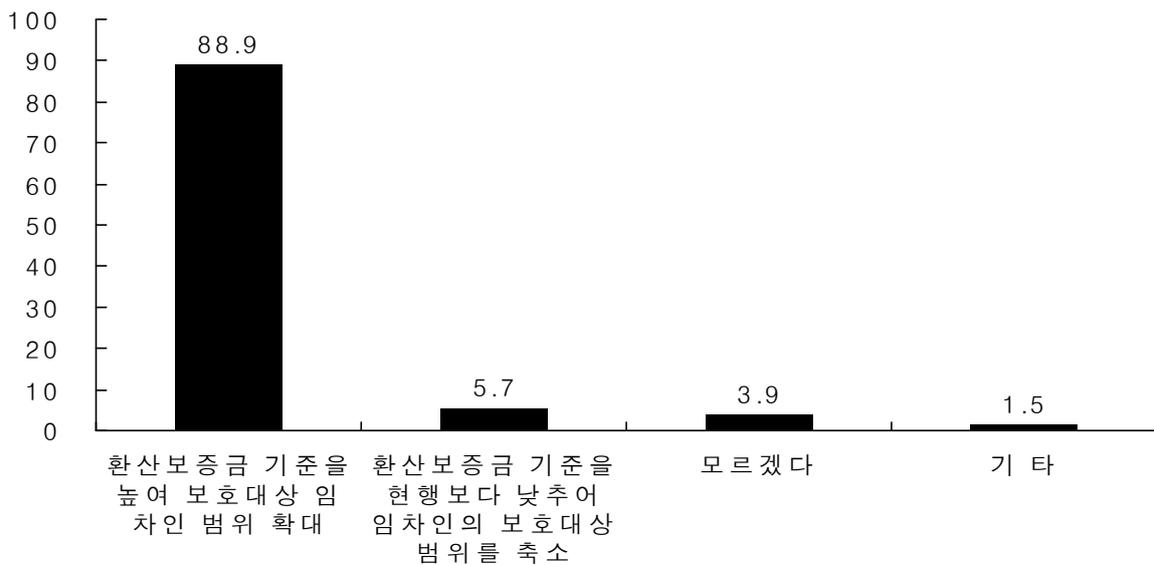
- 1990년 이전에 중개업을 시작한 중개업자의 78.9%가 “임차인의 보호범
위 확대”에 동의하고 있는 것으로 나타났으며, 2000년 이후 중개업을
시작한 중개업자의 90.0% 이상이 동의하고 있는 것으로 나타남

<표3-7> 임차인 보호범위 조정

(단위 : %)

| 구 분 | | 환산보증금 기 준을 높여 보 호대상 임차인 범위 확대 | 환산보증금 기준을 현행 보다 낮추어 임차인의 보 호대상 범위 를 축소 | 모르겠다 | 기타 |
|-------------|------------|--|---|------|------|
| 전 체 | | 88.9 | 5.7 | 3.9 | 1.5 |
| 임차여부 | 자가 | 82.8 | 3.4 | 3.4 | 10.3 |
| | 임차 | 89.7 | 6.0 | 3.6 | 0.7 |
| 중개업 시작년도 | 1990년 이전 | 78.9 | 10.5 | 5.3 | 5.3 |
| | 1990~1999년 | 75.0 | 8.3 | 8.3 | 8.3 |
| | 2000~2002년 | 93.6 | 2.1 | 4.3 | 0.0 |
| | 2003~2005년 | 89.4 | 7.6 | 2.3 | 0.8 |
| | 2005~2007년 | 89.9 | 3.4 | 5.6 | 1.1 |
| | 2008년 | 95.7 | 4.3 | 0.0 | 0.0 |

(단위 : %)



[그림3-5] 임차인 보호범위 조정

6) 임대료 인상 상한선 12% 적정성 여부

□ 임대료 인상 상한선에 대하여 전체 응답자의 32.1%가 “5~7% 미만”이 적정하다고 응답하여 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “5% 미만”이 26.5%, “7~9% 미만” 13.2% 등의 순으로 나타난 반면, “12% 이상”이 적정하다는 응답비율은 7.7%로 나타남

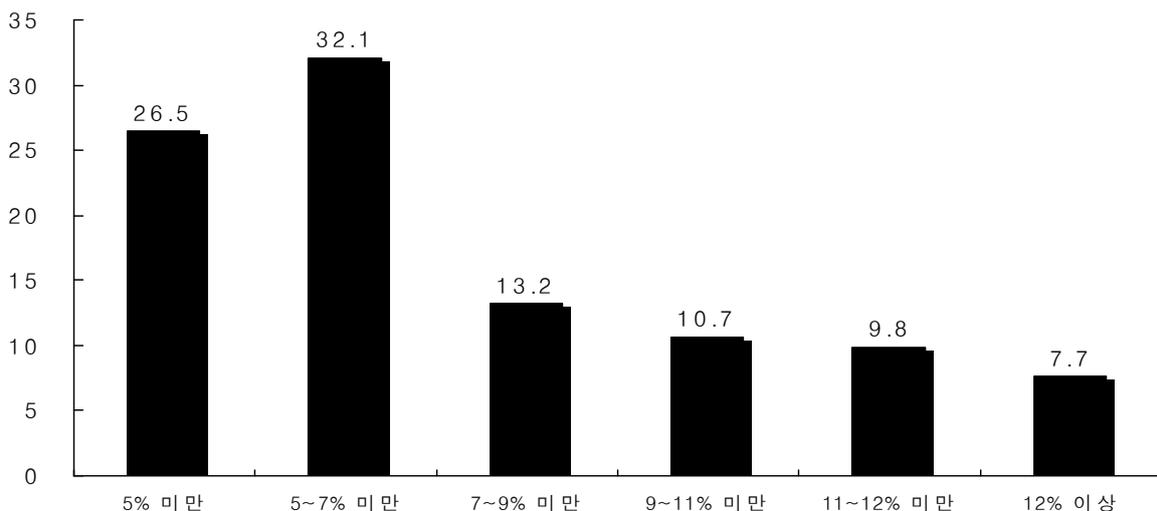
○ 전체 응답자의 70% 이상이 “10% 미만”이 적정하다는 의견으로 나타남

<표3-8> 임대료 인상 적정 상한선

(단위 : %)

| 구 분 | | 5%미만 | 5~7%미만 | 7~9%미만 | 9~11%미만 | 11~12%미만 | 12%이상 |
|----------|-----|------|--------|--------|---------|----------|-------|
| 전 체 | | 26.5 | 32.1 | 13.2 | 10.7 | 9.8 | 7.7 |
| 임차 여부 | 자가 | 39.3 | 31.0 | 9.5 | 7.1 | 9.5 | 3.6 |
| | 임차 | 10.7 | 25.0 | 19.6 | 19.6 | 17.9 | 7.1 |
| 권역 | 서울 | 29.0 | 37.1 | 8.1 | 9.7 | 11.3 | 4.8 |
| | 수도권 | 21.0 | 32.1 | 18.5 | 6.2 | 8.6 | 13.6 |
| | 광역시 | 30.4 | 26.1 | 13.0 | 17.4 | 8.7 | 4.3 |
| | 기타 | 25.5 | 33.1 | 13.1 | 9.6 | 10.8 | 8.0 |

(단위 : %)



[그림3-6] 임대료 인상 적정 상한선

7) 상가건물임대차 분쟁조정기구 설치 필요성

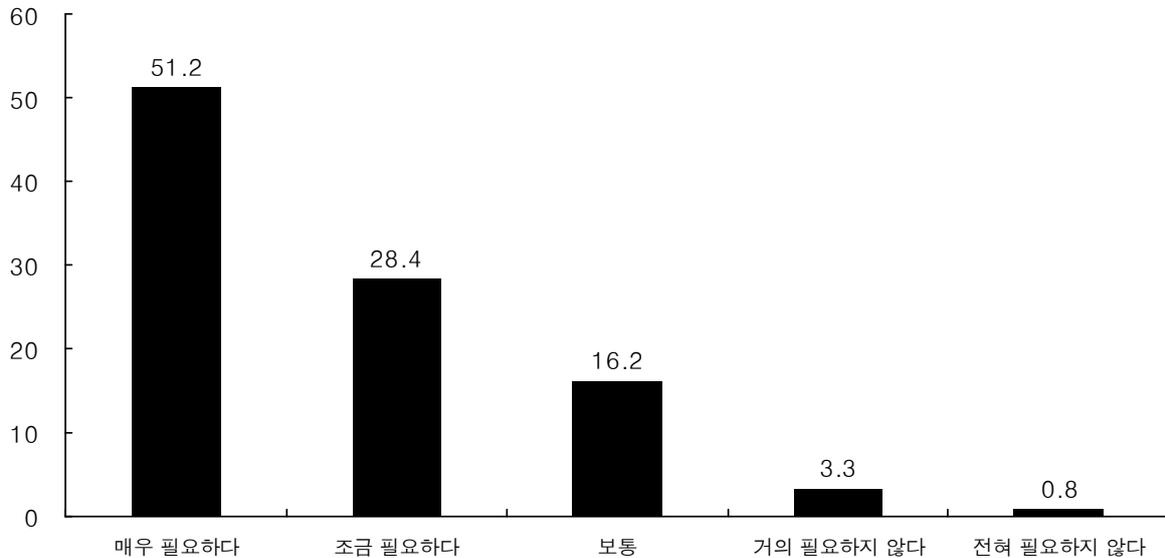
- 임대차 분쟁 시 분쟁조정을 의뢰할 수 있는 상가건물임대차 분쟁조정기구의 필요성에 대해 질문한 결과, 전체 응답자 중 79.6%가 “필요하다”고 응답한 반면, 4.1%가 “필요하지 않다”고 응답
- 권역별로 살펴보면, 서울지역의 중개업자들의 90.0%, 광역시·도 단위지역 85.0%, 기타지역 74.8%의 중개업자들이 분쟁조정기구의 필요성에 대해 찬성하고 있는 것으로 나타남
- 임차중개업자들(80.5%)의 경우는 자가중개업자들(68.1%)에 비해 상대적으로 필요하다는 응답률이 높게 나타남

<표3-9> 분쟁조정기구 설치 필요성

(단위 : %)

| 구 분 | | 매우 필요하다 | 조금 필요하다 | 보통 | 거의 필요하지 않다 | 전혀 필요하지 않다 |
|-------------|------------|------------|------------|------|------------------|------------------|
| 전 체 | | 51.2 | 28.4 | 16.2 | 3.3 | 0.8 |
| 권역 | 서울 | 66.1 | 24.8 | 2.5 | 5.0 | 1.7 |
| | 수도권 | 37.5 | 30.8 | 27.5 | 2.5 | 1.7 |
| | 광역시 | 56.1 | 28.9 | 12.3 | 2.6 | 0.0 |
| | 기타 | 45.7 | 29.1 | 22.0 | 3.1 | 0.0 |
| 중개업 시작연도 | 1990년 이전 | 61.3 | 12.9 | 19.4 | 3.2 | 3.2 |
| | 1990~1999년 | 40.5 | 35.7 | 19.0 | 4.8 | 0.0 |
| | 2000~2002년 | 56.7 | 20.9 | 17.9 | 4.5 | 0.0 |
| | 2003~2005년 | 52.3 | 27.0 | 15.5 | 3.4 | 1.7 |
| | 2005~2007년 | 49.3 | 34.3 | 14.2 | 2.2 | 0.0 |
| | 2008년 | 53.3 | 30.0 | 16.7 | 0.0 | 0.0 |
| 임차여부 | 자가 | 44.7 | 23.4 | 23.4 | 6.4 | 2.1 |
| | 임차 | 51.4 | 29.1 | 15.7 | 3.1 | 0.7 |

(단위 : %)



[그림3-7] 분쟁조정기구 설치 필요성

8) 임대차 보호 적정기간

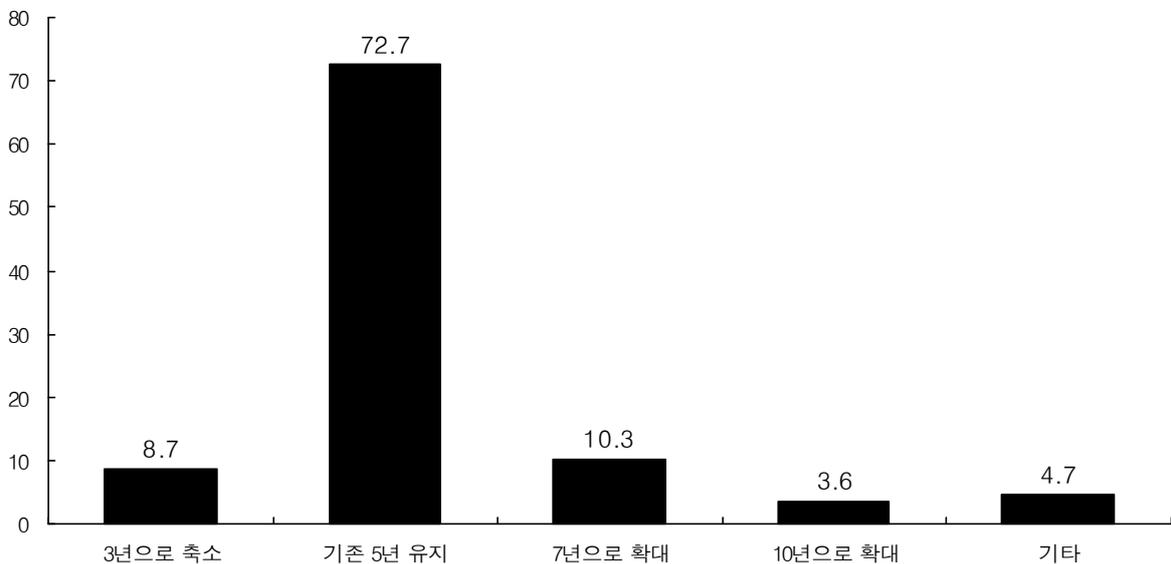
- 임차인의 계약갱신 요구권리에 대한 적정기간을 질문한 결과, 전체 응답자의 72.7%가 “기존 5년 유지”라고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “3년으로 축소” 8.7%, “7년으로 확대” 10.3% 등의 순으로 높게 나타남
- 권역별로 살펴보면, 서울지역을 비롯한 수도권, 광역시·도, 기타지역 등에서 지역에 관계없이 “기존 5년 유지”가 상대적으로 가장 높게 나타났으나, 그 밖의 의견으로 서울과 수도권에서는 “3년으로 축소”가, 그리고 광역시·도와 기타 지역은 “7년으로 확대”가 상대적으로 높게 나타남
- 또한, 중개업 시작년도에 관계없이 “기존 5년 유지”가 상대적으로 가장 높게 나타났으나, 중개업을 20년 이상 오랫동안 운영한 응답자일수록 적정기간이 3년이라고 응답한 비율이 높은 것으로 나타남
- 자가중개업자나 임차중개업자 모두 큰 차이 없이 5년이 적정기간으로 보고 있는 것으로 나타남

<표3-10> 임차인 보호 적정기간

(단위 : %)

| 구 분 | | 3년으로 축소 | 기존 5년 유지 | 7년으로 확대 | 10년으로 확대 |
|-------------|------------|---------|----------|---------|----------|
| 전 체 | | 8.7 | 72.7 | 10.3 | 3.6 |
| 권역 | 서울 | 9.4 | 76.5 | 8.2 | 3.5 |
| | 수도권 | 14.4 | 61.9 | 2.5 | 5.1 |
| | 광역시 | 6.0 | 74.4 | 16.2 | 3.4 |
| | 기타 | 5.5 | 78.7 | 13.4 | 2.4 |
| 중개업 시작년도 | 1990년 이전 | 16.7 | 73.3 | 3.3 | 3.3 |
| | 1990~1999년 | 17.9 | 69.2 | 7.7 | 2.6 |
| | 2000~2002년 | 6.3 | 82.8 | 10.9 | 0.0 |
| | 2003~2005년 | 5.8 | 74.0 | 11.7 | 4.5 |
| | 2005~2007년 | 9.4 | 67.2 | 10.9 | 4.7 |
| | 2007년 이후 | 7.1 | 71.4 | 7.1 | 3.6 |
| 임차여부 | 자가 | 4.4 | 84.4 | 2.2 | 0.0 |
| | 임차 | 9.4 | 71.2 | 11.5 | 3.6 |

(단위 : %)



[그림3-8] 임차인 보호 적정기간

9) 권리금에 대한 의견

- 건물 입주 시 직전 임차인 또는 직전 사업주에게 지불하는 권리금에 대한 건물주와의 관계에 대하여 질문한 결과, 전체 응답자의 76.2%가 “다음 임차인에게 권리금을 받는 여부는 건물주와 아무런 관련이 없다”고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “권리금의 일부를 건물주가 보상해 주어야 한다”가 12.4%, “건물주에게 임차공간을 넘길 경우 전액보상해야 한다” 7.5% 등의 순으로 높게 나타남
- 권역별로 살펴보면, 서울과 수도권을 비롯해 조사대상 전지역에서 “다음 임차인에게 권리금을 받는 여부는 건물주와 아무런 관련이 없다”로 응답한 비율이 상대적으로 가장 높게 나타남
- 임대 및 자가 중개업자 역시 “다음 임차인에게 권리금을 받는 여부는 건물주와 아무런 관련이 없다”로 응답한 비율이 상대적으로 가장 높게 나타남

<표3-11> 권리금에 대한 의견

(단위 : %)

| 구 분 | | 권리금은 건물주와 관련 없다 | 권리금의 일부를 건물주가 보상 | 건물주에게 임차공간을 넘길 경우 전액보상 | 기타 |
|------|-----|-----------------------|---------------------|---------------------------------|-----|
| 전 체 | | 76.2 | 12.4 | 7.5 | 4.0 |
| 권역 | 서울 | 75.0 | 20.2 | 2.4 | 2.4 |
| | 수도권 | 72.5 | 10.8 | 12.5 | 4.2 |
| | 광역시 | 83.8 | 6.8 | 6.0 | 3.4 |
| | 기타 | 73.5 | 13.6 | 7.6 | 5.3 |
| 임차여부 | 자가 | 83.0 | 8.5 | 6.4 | 2.1 |
| | 임차 | 75.1 | 13.1 | 7.6 | 4.3 |

3. 상가임대차 실태

1) 「상임법」 시행 이후 임대료 증감 변화

- 전체 응답자 중 95.8%가 최근 1년 동안 임대료가 “인상”하였다고 응답 하였으며, 4.2%만이 “인하”하였다고 응답
- 권역별, 중개업 시작년도, 임차유무에 관계없이 90% 이상이 최근 1년 동안 임대료가 “인상”하였다고 응답

<표3-12> 임대료 증감 변화

(단위 : %)

| 구 분 | | 변동여부 | |
|-------------|------------|-------|-----|
| | | 인상 | 인하 |
| 전 체 | | 95.8 | 4.2 |
| 권역 | 서울 | 98.7 | 1.3 |
| | 수도권 | 96.4 | 3.6 |
| | 광역시 | 91.1 | 8.9 |
| | 기타 | 94.4 | 5.6 |
| 중개업 시작년도 | 1990년 이전 | 94.1 | 5.9 |
| | 1990~1999년 | 95.2 | 4.8 |
| | 2000~2002년 | 100.0 | 0.0 |
| | 2003~2005년 | 93.7 | 6.3 |
| | 2005~2007년 | 97.1 | 2.9 |
| | 2007년 이후 | 95.2 | 4.8 |
| 임차여부 | 자가 | 96.8 | 3.2 |
| | 임차 | 95.5 | 4.5 |

- 또한, 전체 응답자 중 96.5%가 최근 1년 기간 동안 계약갱신 시마다 임대료가 “인상”하였다고 응답한 반면, 3.5%만이 “인하”하였다고 응답
- 권역별, 중개업 시작년도, 임차유무에 관계없이 90% 이상이 최근 1년 기간 동안 계약갱신 시마다 임대료가 “인상”하였다고 응답

<표3-13> 계약 갱신시 임대료 증감 변화

(단위 : %)

| 구분 | | 변동여부 | |
|-------------|------------|-------|-----|
| | | 인상 | 인하 |
| 전체 | | 96.5 | 3.5 |
| 권역 | 서울 | 98.4 | 1.6 |
| | 수도권 | 95.4 | 4.6 |
| | 광역시 | 94.6 | 5.4 |
| | 기타 | 97.3 | 2.7 |
| 중개업 시작년도 | 1990년 이전 | 100.0 | 0.0 |
| | 1990~1999년 | 100.0 | 0.0 |
| | 2000~2002년 | 100.0 | 0.0 |
| | 2003~2005년 | 94.6 | 5.4 |
| | 2005~2007년 | 96.4 | 3.6 |
| | 2007년 이후 | 92.9 | 7.1 |
| 임차여부 | 자가 | 100.0 | 0.0 |
| | 임차 | 96.0 | 4.0 |

2) 총임대금액 대비 보증금 비중

□ 보증금 비중은 총 임대금액의 30.6%로 나타남

- 이는 임대료가 1억 원이면 3,060만원은 보증금으로 예치하고, 6,940만원에 해당하는 월세를 지급한다는 의미임

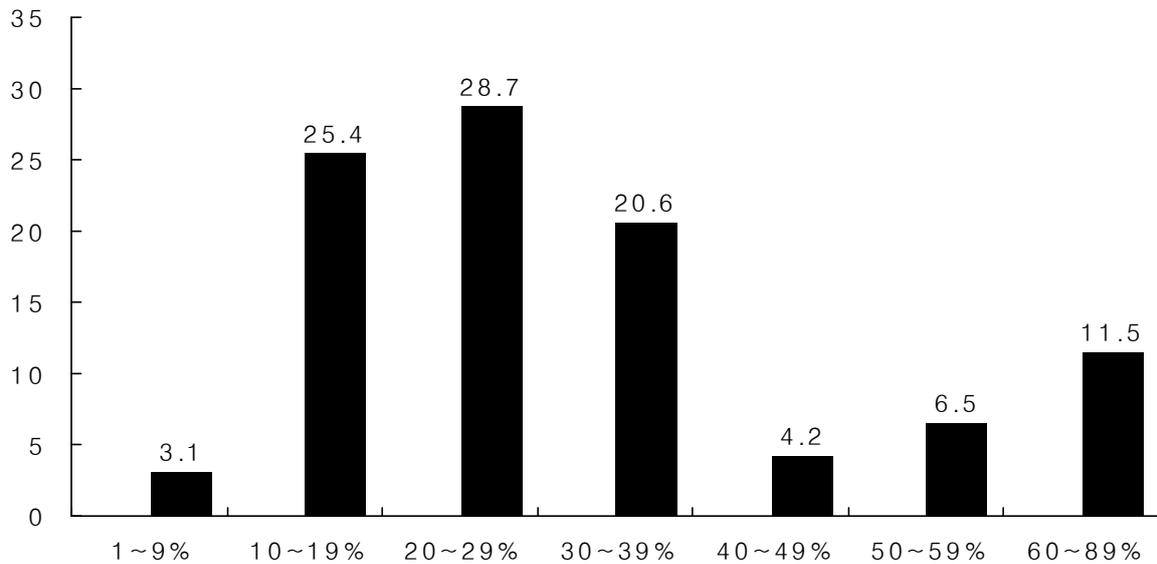
□ 권역별로 살펴보면, 수도권이 40%로 가장 높았고, 기타시도가 31.4%, 광역시 24.8%, 서울 23.7%의 순으로 높게 나타남

<표3-14> 총 임대금액 대비 보증금 비중

(단위 : %)

| 구분 | | 1~9% | 10~19% | 20~29% | 30~39% | 40~49% | 50~59% | 60~89% | 보증금 비중평균 |
|----|-----|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|
| 전체 | | 3.1 | 25.4 | 28.7 | 20.6 | 4.2 | 6.5 | 11.5 | 30.6 |
| 권역 | 서울 | 7.0 | 47.4 | 15.8 | 12.3 | 1.8 | 1.8 | 14.0 | 23.7 |
| | 수도권 | 1.1 | 14.6 | 28.1 | 23.6 | 5.6 | 3.4 | 23.6 | 40.0 |
| | 광역시 | 4.4 | 19.8 | 45.1 | 16.5 | 3.3 | 8.8 | 2.2 | 24.8 |
| | 기타 | 1.7 | 27.1 | 22.9 | 25.4 | 5.1 | 9.3 | 8.5 | 31.4 |

(단위 : %)



[그림3-9] 총 임대금액 대비 보증금 비중

3) 상임법 시행 이후 임대차 계약 변화

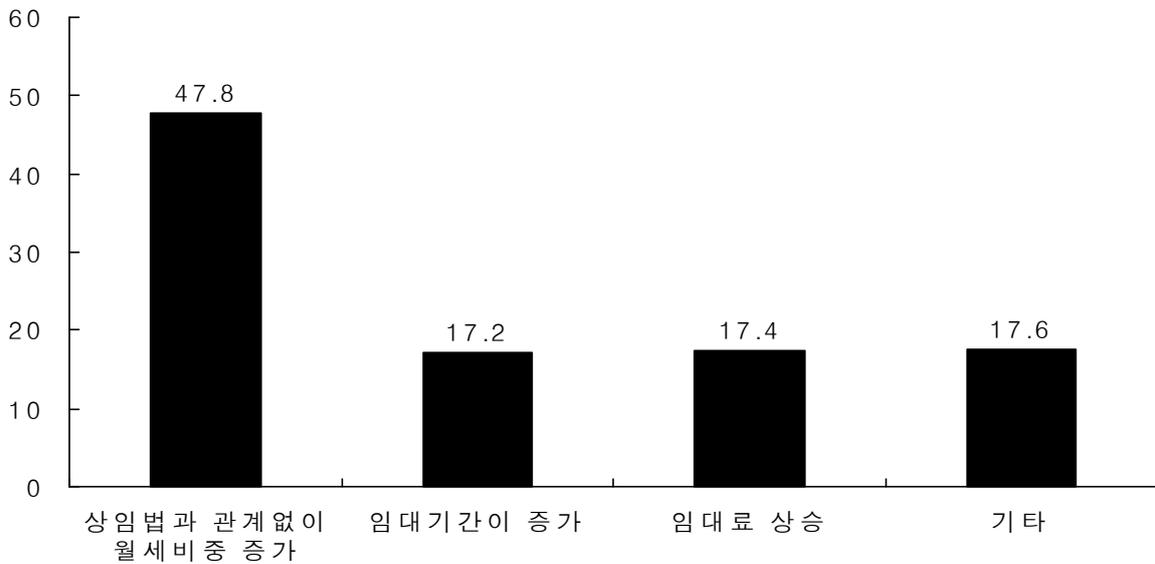
- 상임법 시행 이후의 임대차 계약의 변화에 대하여 “상임법과 관계없이 월세 비중이 높아지고 있다”는 응답이 전체 응답비율의 47.8%로 나타나 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “상임법에서 정한 상한선을 유지하기 위해서 임대료가 계속 인상되고 있다” 17.4%, “임대기간 증가 추세” 17.2% 등의 순으로 높게 나타남

<표3-15> 임대차 계약 변화

(단위 : %)

| 구분 | 월세비중 증가 | 임대기간 증가추세 | 임대료 상승 | 기타 | |
|----|---------|-----------|--------|------|------|
| 전체 | 47.8 | 17.2 | 17.4 | 17.6 | |
| 권역 | 서울 | 17.1 | 14.5 | 11.8 | |
| | 수도권 | 41.5 | 11.9 | 22.9 | 23.7 |
| | 광역시 | 50.5 | 16.2 | 18.0 | 15.3 |
| | 기타 | 46.2 | 22.7 | 13.6 | 17.4 |

(단위 : %)



[그림3-10] 임대차 계약 변화

4) 임차인과 건물주의 분쟁경험 및 분쟁내용

□ 상임법 시행 이후, 임차인과 건물주의 분쟁이 발생한 경험이 있는 경우는 전체 응답자 가운데 33.7%로 나타났으며, 경험이 없는 경우는 66.3%로 나타남

□ 분쟁내용으로는 “임대료 체납”이 36.5%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “합법적인 임대료 인상요구에 대한 불응” 20.6%, “이면계약 요구” 18.0% 등의 순으로 나타남

○ 이 외에도 “부당한 계속 계약요구”도 13.8%로 나타남

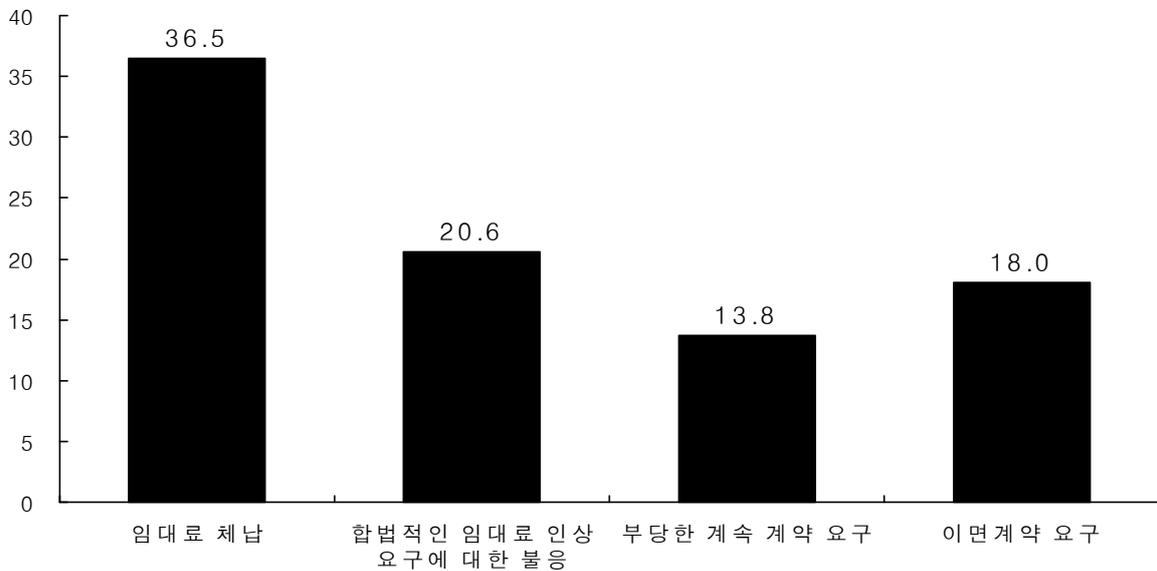
※ 기타 분쟁사유로는 보증금 반환거부, 임대기간, 강제퇴거, 시설물 원상복귀, 보증금 인상 등으로 나타남

<표3-16> 임차인과 건물주 분쟁 경험유무

(단위 : %)

| 구분 | 있다 | 없다 |
|---------------|------|------|
| 임차인과 건물주 분쟁경험 | 33.7 | 66.3 |

(단위 : %)



[그림3-11] 임차인과 건물주 분쟁내용

5) 임대인의 사적 자유허 침해 정도

- 상가건물임대차보호법이 임대인들의 사적 자유허를 침해하는 정도에 대해 중개업자들은 전체 응답자의 35.6%가 “침해 받음”으로 응답한 반면, 32.6%는 “침해 받지 않음”으로 나타남

<표3-17> 임대인의 사적 자유허 침해 정도

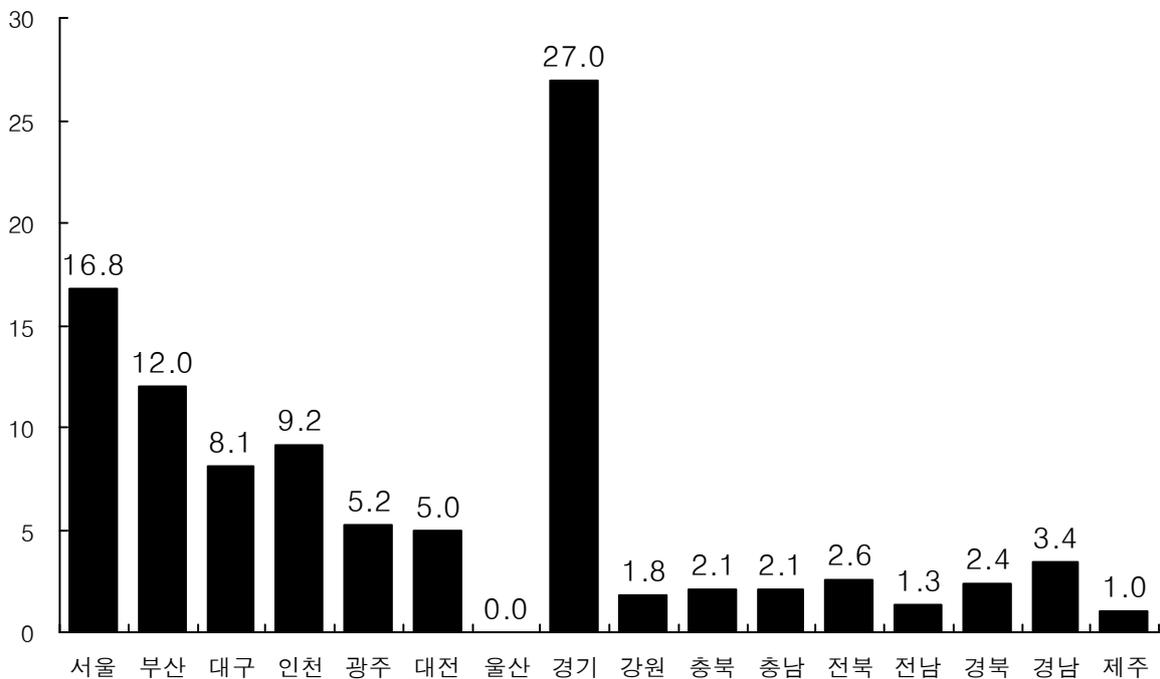
| 구분 | 전혀 침해 받지 않음 | 거의 침해 받지 않음 | 보통 | 약간 침해 받음 | 매우 침해 받음 |
|-------|-------------|-------------|------|----------|----------|
| 비중(%) | 11.5 | 21.1 | 31.8 | 32.0 | 3.6 |

제 4 절 임대인

1. 지역분포

- 임대인의 지역 분포현황은 경기 지역이 전체의 27.0%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 서울 16.8%, 부산 12.0% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)

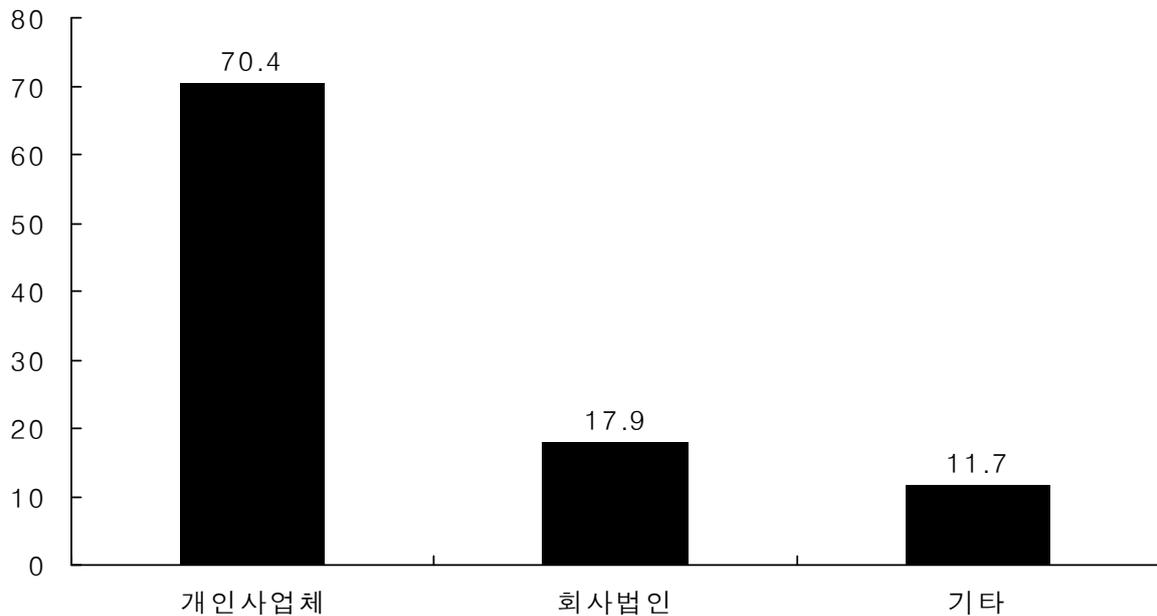


[그림4-1] 임대인 지역 분포현황

2. 조직형태

- 임대인들의 조직형태는 70.4%가 개인사업체로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 회사법인 17.9%로 나타남

(단위 : %)

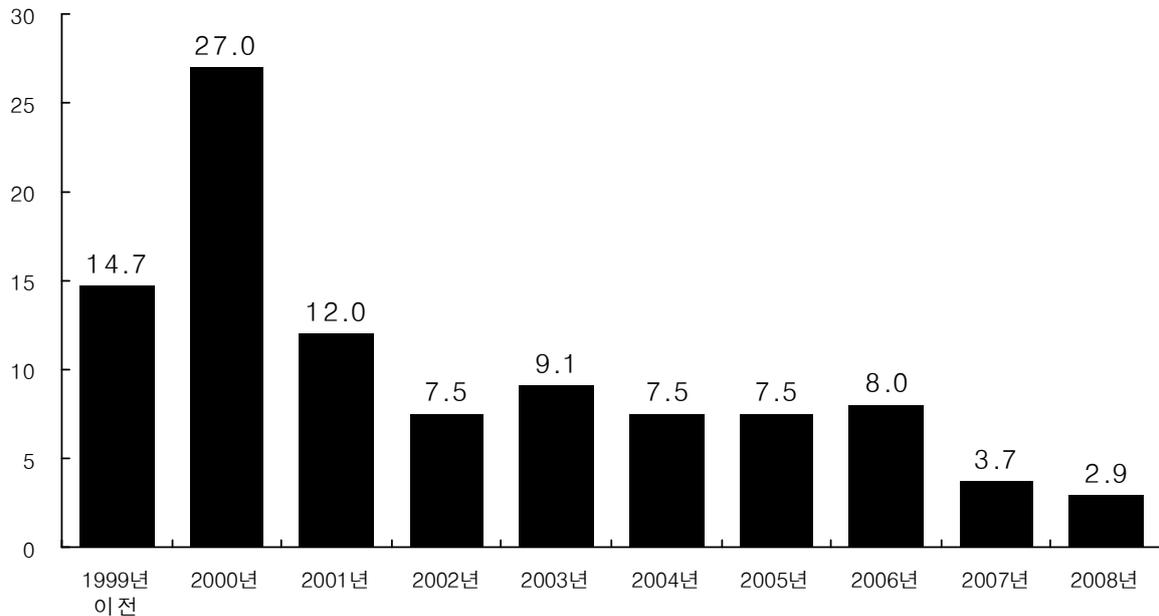


[그림4-2] 조직형태 분포

3. 임대사업 시작 시기

- 2000년에 임대사업을 시작한 임대인들이 전체 27.0%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 1999년 이전 14.7%, 2001년 12.0% 등의 순으로 높게 나타남
- 최근 3~4년 기간 동안에 임대사업을 시작한 비율은 비교적 낮고, 2003년 이전부터 임대사업을 지속해 온 임대인들이 70% 정도 분포되어 있음

(단위 : %)



[그림4-3] 상가 및 사무실용 건물 임대사업 시작 시기

4. 상임법에 대한 일반사항

1) 상임법에 대한 인지도

- 상가건물임대차보호법(이하 “상임법”)에 대해 얼마나 알고 있는지의 여부를 질문한 결과, 전체 응답자 중 79.5%가 상임법에 대해 알고 있는 것으로 나타남
- 권역별로 살펴보면, 서울과 광역시·도, 기타 지역에 비해 수도권 지역(86.9%)에서 임대인들의 상임법에 대한 인지도가 상대적으로 높게 나타남
- 기업형태별로 보면, 개인사업체와 회사법인 모두에서 상임법에 대해 알고 있는 정도가 비교적 높게 나타남
- 또한, 임대차 관계가 6~15개 정도의 임대인들이 상임법에 대해 상대적으로 잘 알고 있는 것으로 나타남

<표4-1> 상임법에 대한 임대인의 인지 정도

(단위 : %)

| 구 분 | | 매우 잘 안다 | 조금 안다 | 거의 모른다 | 전혀 모른다 |
|-------|----------|---------|-------|--------|--------|
| 전 체 | | 23.1 | 56.4 | 15.7 | 4.8 |
| 권역별 | 서울 | 42.2 | 31.3 | 14.1 | 12.5 |
| | 수도권 | 30.4 | 56.5 | 13.0 | 0.0 |
| | 광역시 | 14.9 | 67.6 | 16.2 | 1.4 |
| | 기타 | 17.9 | 55.8 | 17.9 | 8.4 |
| 기업형태별 | 개인사업체 | 21.0 | 59.5 | 16.0 | 3.4 |
| | 회사법인 | 37.9 | 43.9 | 6.1 | 12.1 |
| | 기타 | 15.9 | 52.3 | 29.5 | 2.3 |
| 임대차관계 | 2개/명 이하 | 13.0 | 66.2 | 18.2 | 2.6 |
| | 3~5개/명 | 27.8 | 43.1 | 26.4 | 2.8 |
| | 6~15개/명 | 40.7 | 54.2 | 0.0 | 5.1 |
| | 16개/명 이상 | 23.8 | 38.1 | 19.0 | 19.0 |

2) 상임법 시행으로 인한 불이익 경험여부 및 내용

- 상임법 시행으로 불이익을 경험한 적이 있는냐는 질문 결과, 전체 응답자 가운데 82.4%가 “불이익을 경험한 적이 없다”고 응답한 반면, 17.6%가 “불이익을 경험한 적이 있다”로 응답
- 불이익 경험 내용으로 “임대수입의 투명성으로 세금부담 가중”이 36.8%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “적정수준의 임대료 인상 곤란” 28.4%, “필요에 따라 임차관계를 종료할 수 없음” 22.1% 등의 순으로 높게 나타남
- 그러나, 상임법의 입법 취지나 목적으로 볼 때 동법의 시행으로 인한 불이익을 경험한 임대인이 적으나, 소수라 하더라도 상가건물임대차의 공정한 거래질서를 확립하고, 영세 상인들이 안정적으로 생업에 종사할 수 있도록 과도한 임대료 인상 방지와 세입자의 권리를 보장하였다는 점에서 동법의 취지 목적에 적합한 방향으로 법이 집행되고 있음을 알 수 있음

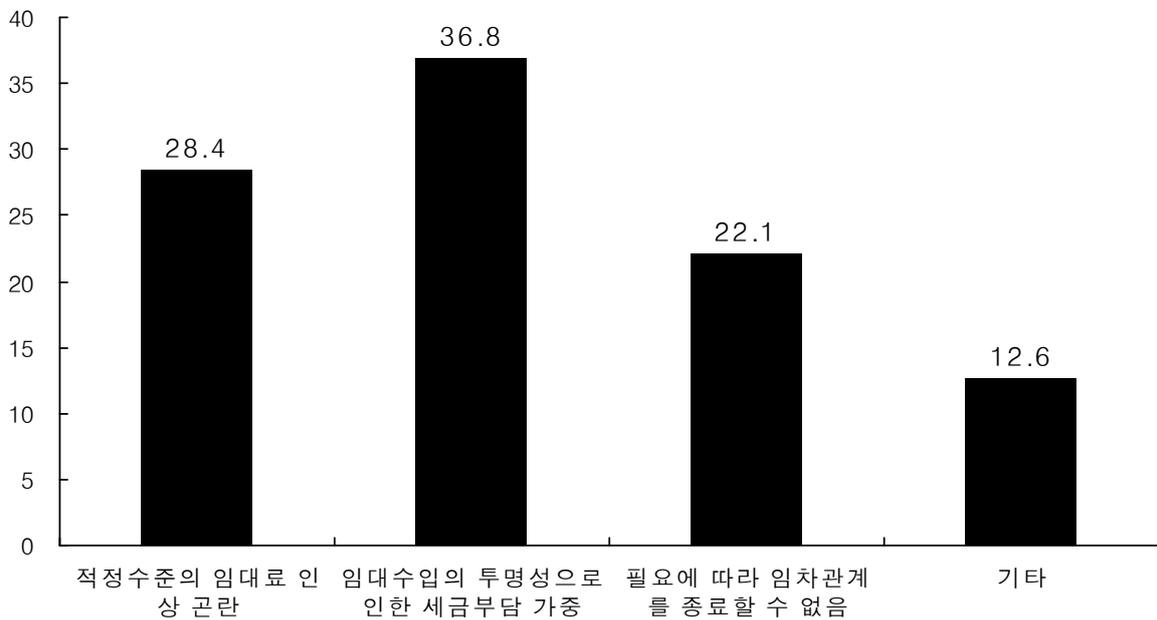
<표4-2> 불이익 경험 유무

| 구분 | 있다 | 없다 |
|--------------|------|------|
| 불이익 경험 유무(%) | 17.6 | 82.4 |

<표4-3> 불이익 경험 내용

| 구분 | 비율(%) |
|------------------------|-------|
| 적정수준의 임대료 인상 곤란 | 28.4 |
| 임대수입의 투명성으로 인한 세금부담 가중 | 36.8 |
| 필요에 따라 임차관계를 종료할 수 없음 | 22.1 |
| 기타 | 12.6 |

(단위 : %)



[그림4-4] 불이익 경험 내용

3) 상임법 제한 규정에 대한 타당성 평가

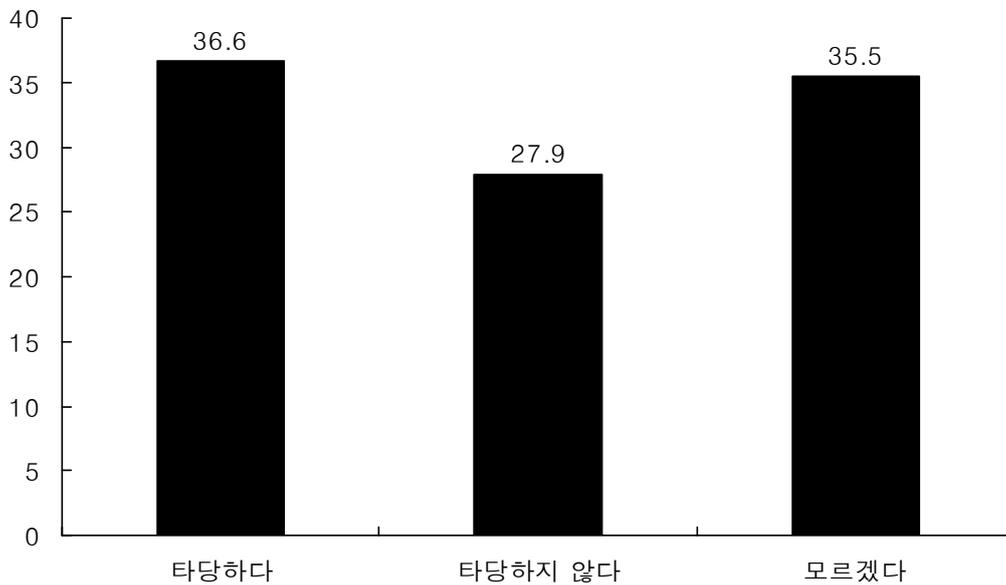
- 현행 상임법 상의 환산보증금 제한규정에 대하여 전체 응답자 가운데 36.6%가 “타당하다”고 응답한 반면, 27.9%는 “타당하지 않다”고 응답하였으며, “잘 모르겠다”는 35.5%로 나타남
- 권역별로 보면, 서울지역에서 상대적으로 현행 상임법 상의 환산보증금 제한규정에 대하여 “타당하다”는 의견이 높게 나타남
- 임대차 관계 수가 11개 이상인 임대인들이 상대적으로 “타당하다”는 의견이 높게 나타남
 - 임대차 관계 수가 적을수록 “타당하다”와 “타당하지 않다”의 비율이 비슷하게 나타남

<표4-4> 환산보증금 제한 규정의 타당성

(단위 : %)

| 구 분 | | 타당하다 | 타당하지 않다 | 모르겠다 |
|----------------|----------|------|---------|------|
| 전 체 | | 36.6 | 27.9 | 35.5 |
| 권역 | 서울 | 53.3 | 24.4 | 22.2 |
| | 수도권 | 42.0 | 15.9 | 42.0 |
| | 광역시 | 30.8 | 38.4 | 30.8 |
| | 기타 | 33.7 | 22.1 | 44.2 |
| 보호 범위 임대차관계 | 0개/명 | 36.4 | 36.4 | 27.3 |
| | 1개/명 | 36.2 | 29.0 | 34.8 |
| | 2~3개/명 | 38.2 | 33.8 | 27.9 |
| | 4~10개/명 | 27.1 | 31.4 | 41.4 |
| | 11개/명 이상 | 54.8 | 25.8 | 19.4 |

(단위 : %)



[그림 4-5] 환산보증금 제한 규정 타당성

4) 환산보증금 규모의 적정성 평가

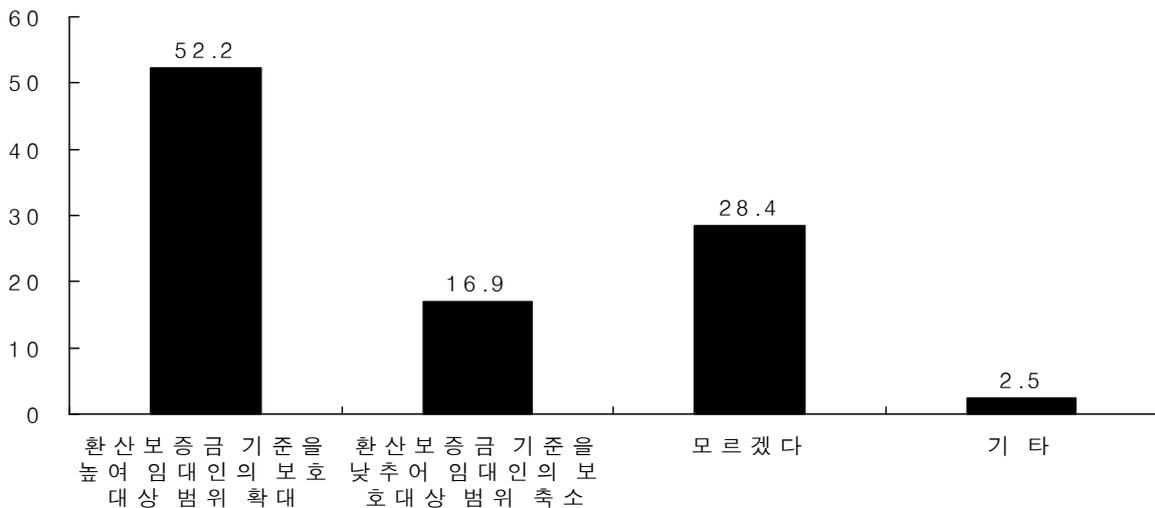
- 현행 상임법 상의 환산보증금 제한규정에 대하여 “타당하지 않다”고 응답한 응답자들에게 환산보증금 제한규정을 인상 또는 인하하여 보호범위를 조정한다면 보호범위가 확대되는 쪽이 바람직한지, 아니면 보호범위가 축소되는 것이 바람직한지를 질문한 결과, 전체 응답자 중 52.2%가 “환산보증금 기준을 현행보다 높여 임대인의 보호대상 범위가 확대되어야 한다”고 응답한 반면, “환산보증금 기준을 현행보다 낮추어 임대인의 보호대상 범위가 축소되어야 한다”는 의견은 16.9%로 나타남
- 그러나, 환산보증금 기준을 현행보다 높여 임대인의 보호대상 범위를 확대해야 할지, 아니면 기준을 낮추어 임대인의 보호대상 범위를 축소해야 할지 바람직한 조정 방향을 판단하기가 어려워 “모르겠다”는 유보적 응답비율도 28.4%로 나타남

<표4-5> 환산보증금 규모의 적정성 평가

(단위 : %)

| 구 분 | | 환산보증금 기준을 높여 임대인의 보호대상 범위확대 | 환산보증금 기준을 낮추어 임대인의 보호대상 범위축소 | 모르겠다 | 기 타 |
|----------------|----------|---|--|------|-----|
| 전 체 | | 52.2 | 16.9 | 28.4 | 2.5 |
| 권역별 | 서울 | 48.5 | 6.1 | 45.5 | 0.0 |
| | 수도권 | 41.4 | 27.6 | 24.1 | 6.9 |
| | 광역시 | 57.1 | 16.3 | 25.5 | 1.0 |
| | 기타 | 51.2 | 19.5 | 24.4 | 4.9 |
| 보호 범위 임대차관계 | 0개/명 | 30.0 | 0.0 | 70.0 | 0.0 |
| | 1개/명 | 57.7 | 25.0 | 17.3 | 0.0 |
| | 2~3개/명 | 65.9 | 14.6 | 14.6 | 4.9 |
| | 4~10개/명 | 63.9 | 8.3 | 22.2 | 5.6 |
| | 11개/명 이상 | 50.0 | 25.0 | 25.0 | 0.0 |

(단위 : %)



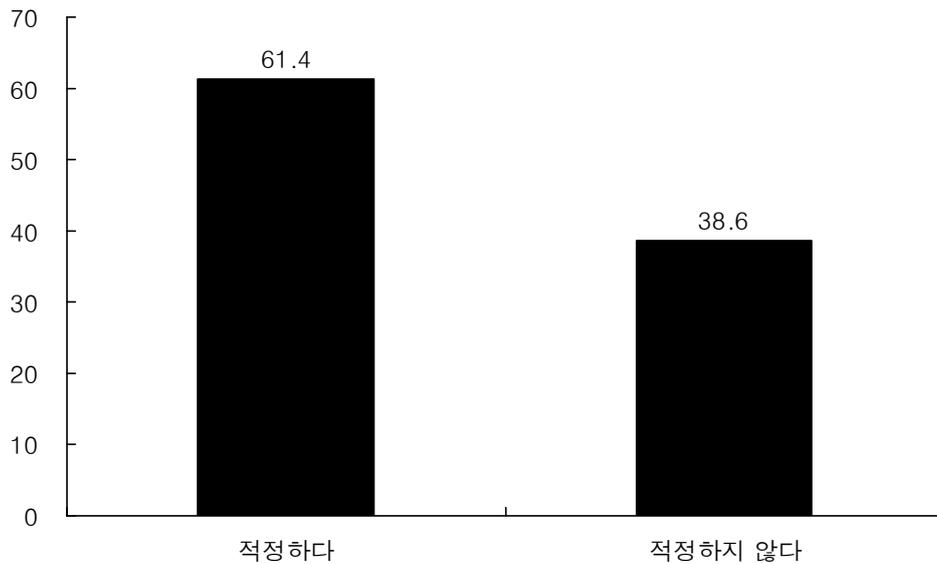
[그림4-6] 환산보증금 규모의 적정성 평가

5) 임대료 인상 상한선 12%에 대한 적정성

- 현행 상임법에 의한 임대료 인상을 상한선에 대한 견해를 임대사업자에게 질문한 결과, 전체 응답자 중 61.4%가 “적정하다”고 응답한 반면, “적정하지 않다”는 38.6%로 나타남

□ “타당하지 않다”고 응답한 응답자에게 다시 현행 임대료 인상의 적정선을 질문한 결과, 전체 응답자 중 28.7%가 “12% 이상”으로 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “11~12% 미만” 13.4%, “7~9% 미만” 13.4% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)



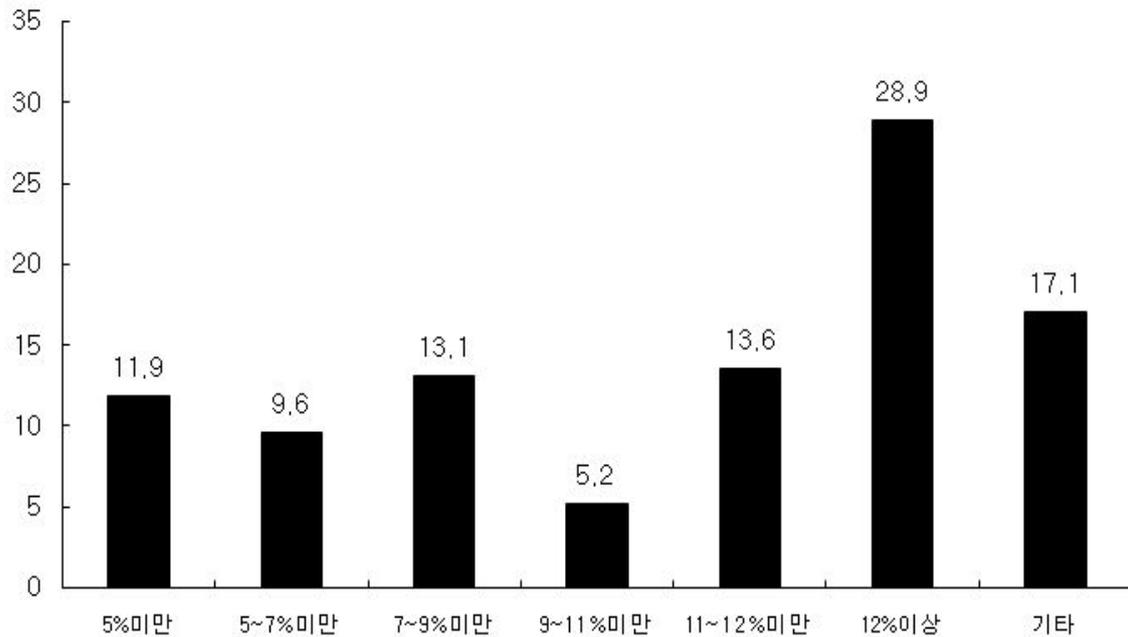
[그림4-7] 임대료 인상 상한율에 대한 적정성 여부

<표4-6> 임대료 인상 상한선 적정성 평가

(단위 : %)

| 구 분 | | 5%미만 | 5~7% 미만 | 7~9% 미만 | 9~11% 미만 | 11~12% 미만 | 12% 이상 | 기타 |
|-----------|---------|------|---------|---------|----------|-----------|--------|------|
| 전 체 | | 11.9 | 9.6 | 13.1 | 5.2 | 13.6 | 28.9 | 17.1 |
| 권역 | 서울 | 35.5 | 12.9 | 12.9 | 6.5 | 6.5 | 6.5 | 19.4 |
| | 수도권 | 0.0 | 12.5 | 0.0 | 8.3 | 8.3 | 45.8 | 25.0 |
| | 광역시 | 8.5 | 11.9 | 0.0 | 8.5 | 20.3 | 39.0 | 11.9 |
| | 기타 | 12.0 | 0.0 | 36.0 | 0.0 | 12.0 | 22.0 | 18.0 |
| 임대차 관계 | 2개/명 이하 | 4.8 | 4.8 | 28.6 | 4.8 | 14.3 | 38.1 | 4.8 |
| | 3~5개/명 | 8.3 | 16.7 | 13.9 | 5.6 | 13.9 | 13.9 | 27.8 |
| | 6~15개/명 | 14.3 | 8.6 | 0.0 | 2.9 | 20.0 | 37.1 | 17.1 |

(단위 : %)



[그림4-8] 임대료 인상 상한선 걱정성 평가

6) 분쟁조정 기구의 필요성

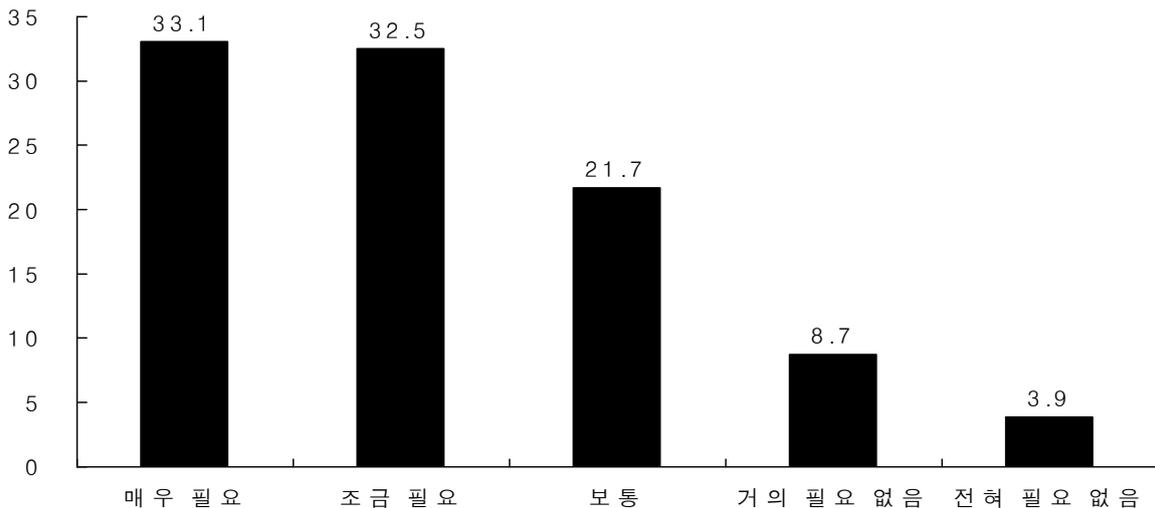
- 향후 분쟁조정기구 설치의 필요성에 대해 질문한 결과, 전체 응답자 중 65.6%가 “필요하다”고 응답한 반면, 12.6%는 “필요하지 않다”고 응답해 임대사업자들은 분쟁조정기구의 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타남
- 권역별로 보면, 서울, 수도권 등 지역에 관계없이 모든 지역에서 분쟁조정기구의 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타났으며, 임대차 관계 수에 상관없이 임대사업자 과반수 이상이 분쟁조정기구의 필요성을 느끼고 있는 것으로 나타남

<표4-7> 분쟁조정기구의 설치 필요성 여부

(단위 : %)

| 구 분 | | 매우 필요 | 조금 필요 | 보통 | 거의 필요 없음 | 전혀 필요 없음 |
|--------|---------|-------|-------|------|----------|----------|
| 전 체 | | 33.1 | 32.5 | 21.7 | 8.7 | 3.9 |
| 권역 | 서울 | 27.5 | 50.0 | 2.5 | 5.0 | 15.0 |
| | 수도권 | 19.4 | 43.3 | 23.9 | 13.4 | 0.0 |
| | 광역시 | 39.8 | 25.6 | 22.6 | 8.3 | 3.8 |
| | 기타 | 35.9 | 27.2 | 27.2 | 7.6 | 2.2 |
| 임대차 관계 | 2개/명 이하 | 43.0 | 25.0 | 26.0 | 6.0 | 0.0 |
| | 3~5개/명 | 21.3 | 41.3 | 25.3 | 12.0 | 0.0 |
| | 6~15개/명 | 36.1 | 27.8 | 23.6 | 8.3 | 4.2 |

(단위 : %)



[그림4-9] 분쟁조정기구의 설치 필요성

7) 계약갱신 요구기간

- 임대사업자의 경우 계약갱신 요구기간을 “기존 5년을 유지”하자는 의견이 전체 응답자 중 55.6%로 나타나 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “3년으로 축소” 36.3%, “7년으로 확대” 1.7% 등의 순으로 높게 나타남

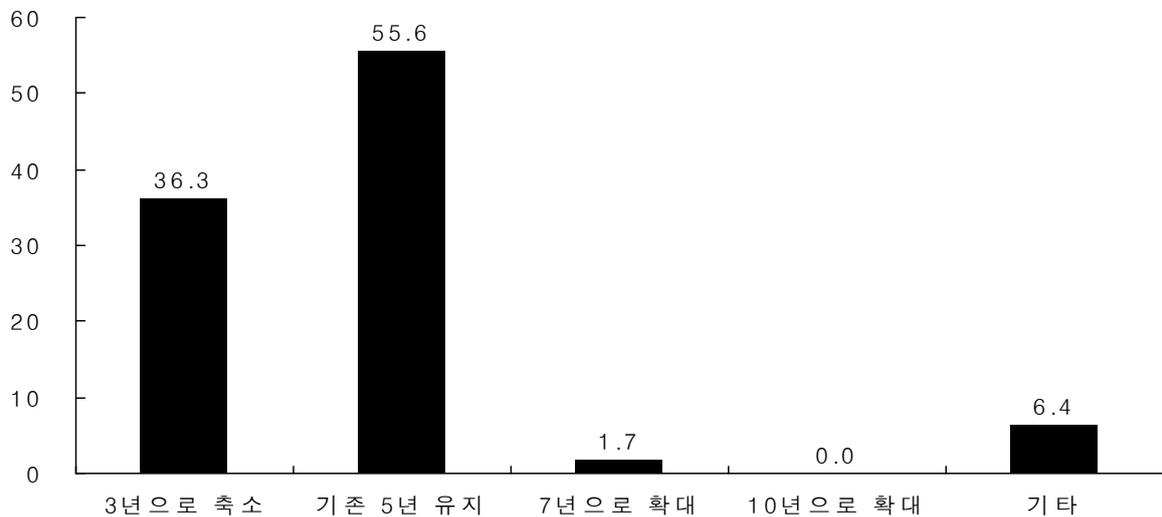
- 임대차 관계가 많을수록 보호기간을 “기존 5년을 유지”하자는 의견이 상대적으로 높게 나타났으며, 적을수록 “3년으로 축소”하자는 의견이 많은 것으로 나타남

<표4-8> 임대차 보호기간에 대한 평가

(단위 : %)

| 구 분 | | 3년으로 축소 | 기존 5년 유지 | 7년으로 확대 | 10년으로 확대 | 기타 |
|-------|---------|---------|----------|---------|----------|------|
| 전 체 | | 36.3 | 55.6 | 1.7 | 0.0 | 6.4 |
| 임대차관계 | 2개/명 이하 | 53.3 | 40.2 | 0.0 | 0.0 | 6.5 |
| | 3~5개/명 | 27.8 | 58.2 | 2.5 | 0.0 | 11.4 |
| | 6~15개/명 | 31.9 | 61.1 | 4.2 | 0.0 | 2.8 |

(단위 : %)



[그림4-10] 계약갱신 요구기간에 대한 평가

8) 권리금에 대한 의견

- 건물 입주시 직전 임차인 또는 직전 사업주에게 지불하는 권리금에 대한 건물주와의 임대차계약 관계에 대하여 질문한 결과, 전체 응답자 중 92.2%가 “다음 임차인에게 권리금을 받고 못 받고는 건물주와 아무런 관련이 없다”고 응답해 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 “다음 임차인에게 권리금을 받지 못할 경우 건물주가 일부 보상책임을 져야 한다” 1.5%, “임차인이 아닌 건물주에게 해당 임차공간을 넘길 경우 건물주가 권리금을 전액 보상이야 한다” 1.5% 등의 순으로 나타남
- 이러한 결과는 지역과 임대차 관계가 많고 적음에 관계없이 거의 비슷한 결과로 나타남

<표4-9> 권리금에 대한 의견

(단위 : %)

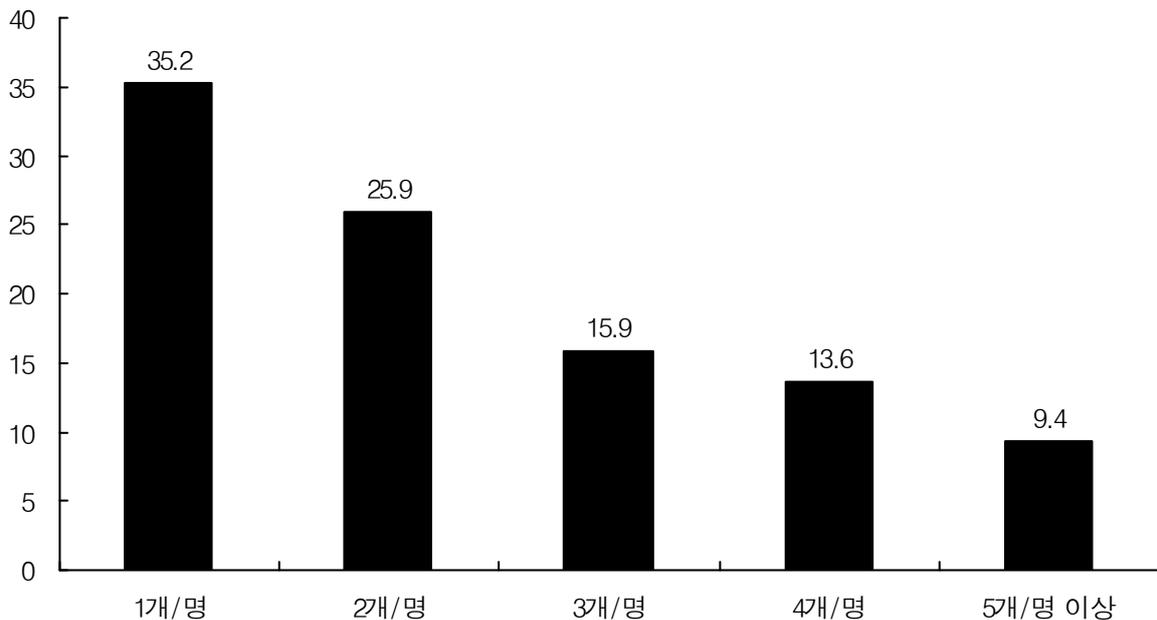
| 구 분 | | 권리금은 건물주와 관련없음 | 권리금의 일부를 건물주가 보상 | 건물주에게 임차공간을 넘길 경우 전액 보상 | 기타 |
|-------|---------|----------------------|---------------------------|----------------------------------|------|
| 전 체 | | 92.2 | 1.5 | 1.5 | 4.8 |
| 권역 | 서울 | 78.3 | 0.0 | 0.0 | 21.7 |
| | 수도권 | 94.2 | 2.9 | 2.9 | 0.0 |
| | 광역시 | 92.5 | 0.7 | 0.7 | 6.2 |
| | 기타시도 | 93.7 | 2.1 | 2.1 | 2.1 |
| 임대차관계 | 2개/명 이하 | 95.3 | 1.9 | 0.0 | 2.8 |
| | 3~5개/명 | 97.4 | 2.6 | 0.0 | 0.0 |
| | 6~15개/명 | 91.8 | 1.4 | 2.7 | 4.1 |

5. 상가임대차 실태

1) 계약을 맺고 있는 임대차 관계 수

- 임대하고 있는 사무실이나 상가의 임대차 관계가 1개 이하인 경우는 35.2%, 2개 이하 25.9%, 3개 이하 15.9% 등으로 나타났으며, 5개 이상의 임대관계를 가지고 있는 비율도 9.4%로 나타남
- 서울과 광역시·도 단위의 지역에서는 임대관계가 1개 이하인 비율이 타 지역보다 상대적으로 높게 나타난 반면, 수도권과 기타 지역에서는 1~2개 이하의 임대관계가 있는 비율이 상대적으로 높게 나타남

(단위 : %)



[그림4-11] 계약을 맺고 있는 임대차 관계 수

<표4-10> 계약을 맺고 있는 임대차 관계(평균 : 11.8개)

(단위 : %)

| 구 분 | 1개 | 2개 | 3개 | 4개 | 5개 이상 | 평균(개) |
|-----|------|------|------|------|-------|-------|
| 전 체 | 35.2 | 25.9 | 15.9 | 13.6 | 9.4 | 11.80 |
| 서울 | 32.1 | 17.9 | 14.3 | 21.4 | 14.3 | 10.64 |
| 수도권 | 29.9 | 29.9 | 17.9 | 13.4 | 9.0 | 8.82 |
| 광역시 | 43.4 | 21.3 | 12.5 | 14.7 | 8.1 | 16.24 |
| 기 타 | 29.0 | 34.4 | 20.4 | 7.5 | 8.6 | 8.02 |

(1) 상임법 상의 보호범위에 속하는 임대차 계약 수

- 상임법의 보호범위에 속하는 임대차 계약 수는 1개 이하가 49.4%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 2개 이하 25.1%, 3개 이하 13.7% 등의 순으로 나타남
- 전체 임대차 관계 중에서 상임법 보호범위에 해당되는 임대차 관계 수는 평균 1.91개로 나타남

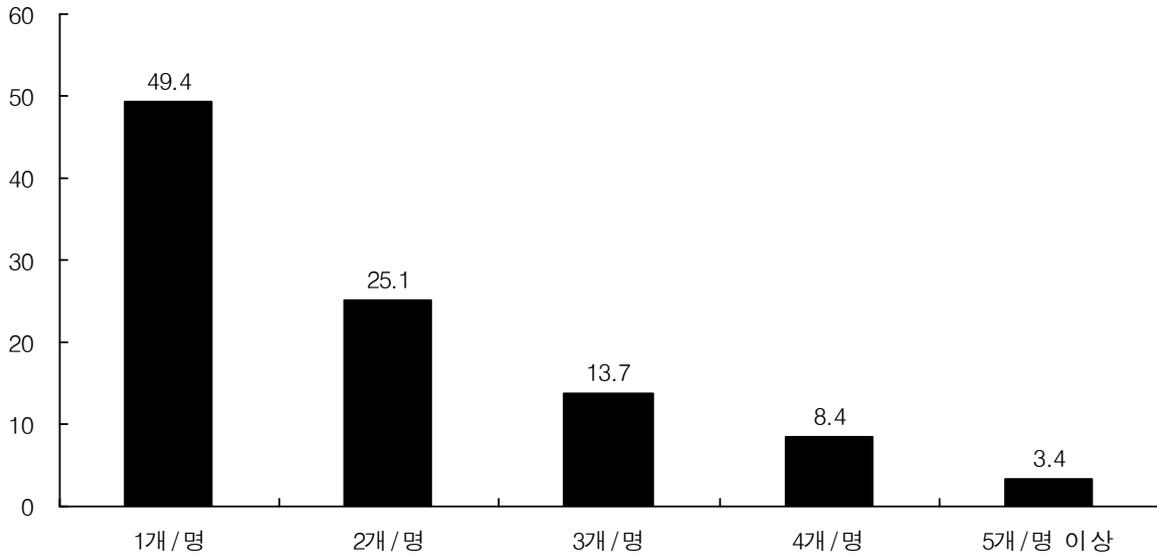
※ '04년의 조사결과와 상이한 이유는 '04년에 조사된 임대사업자는 기업형 임대사업을 하는 법인사업자 비율(20% 이상)이 높은 반면, 이번 조사는 비주거용 건물 임대사업에 종사하는 개인사업자가 조사대상이 많이 포함

<표4-11> 상임법 상의 보호대상 임대차 관계 수(평균 : 1.91개)

(단위 : %)

| 구 분 | 1개 | 2개 | 3개 | 4개 | 5개 이상 | 평균(개) |
|------|------|------|------|------|-------|-------|
| 전 체 | 49.4 | 25.1 | 13.7 | 8.4 | 3.4 | 1.91 |
| 서울 | 15.8 | 31.6 | 10.5 | 31.6 | 10.5 | 2.89 |
| 수도권 | 44.2 | 19.2 | 23.1 | 3.8 | 9.6 | 2.15 |
| 광역시 | 56.3 | 24.1 | 7.1 | 10.7 | 1.8 | 1.78 |
| 기타시도 | 51.3 | 28.8 | 17.5 | 2.5 | 0.0 | 1.71 |

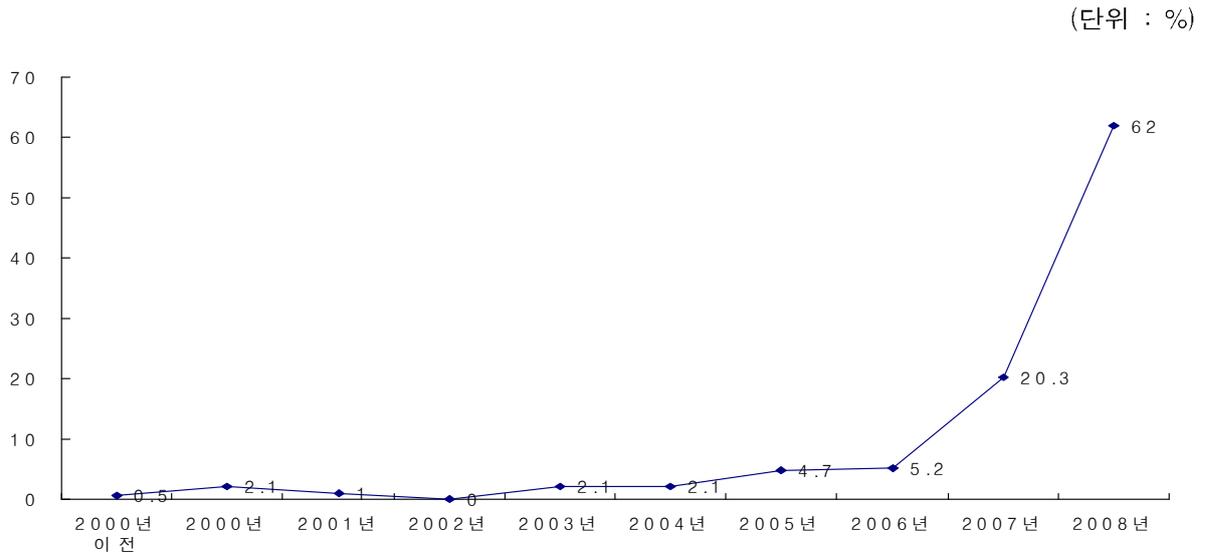
(단위 : %)



[그림4-12] 상임법 상의 보호대상 임대차 관계 수

2) 임대차 계약년도와 계약기간

- 전체 응답자 가운데 62.0%가 2008년에 새로이 임대차 계약(재계약 포함)을 한 것으로 나타났으며, 2007년에는 20.3%, 2006년은 5.2%로 나타남
 - 2000년 이전에는 0.5%가 임대차 계약을 한 것으로 나타났으며, 2004년까지 2.1%의 임대차 계약을 맺은 것으로 나타나 최근으로 올수록 임대차 계약을 새롭게 맺은 비율이 증가하는 것으로 나타남
 - 이를 통해 간접적으로 알 수 있는 것은 상당수 임대차 계약이 1~2년 단위의 단기계약이 많음을 알 수 있음

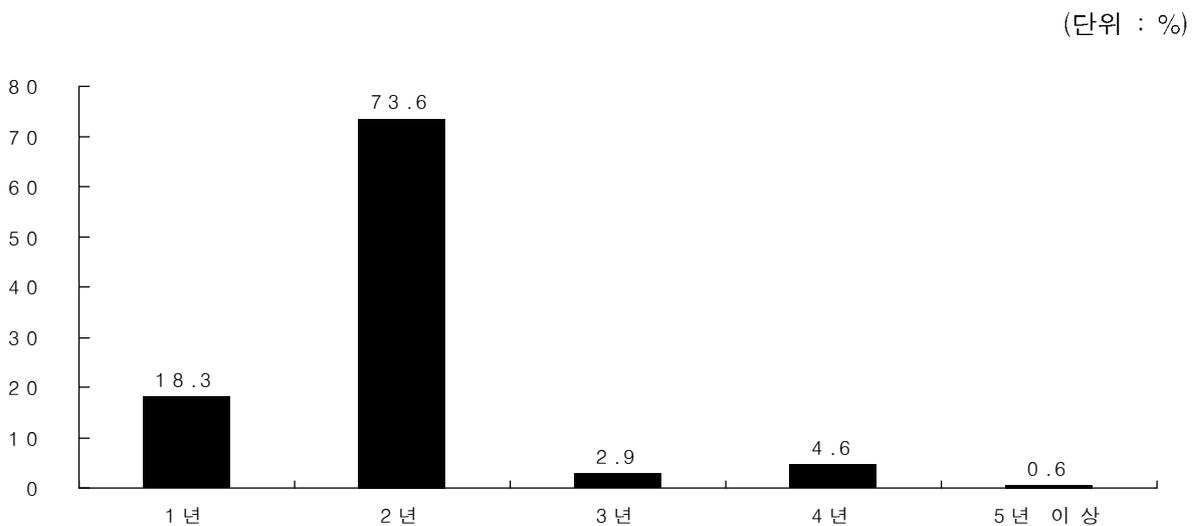


[그림4-13] 가장 최근의 임대차 계약 년도

□ 새로이 임대차 계약을 한 계약기간은 2년 단위가 73.6%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 1년 단위의 계약도 18.3%로 나타남

○ 그 밖에도 3년 2.9%, 4년 4.6%, 5년 이상 0.6%로 3년 이상 계약의 경우는 8.1%로 나타남

□ 최근의 계약기간으로 2년 이하의 단기계약이 전체 응답자의 91.9%로 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타남

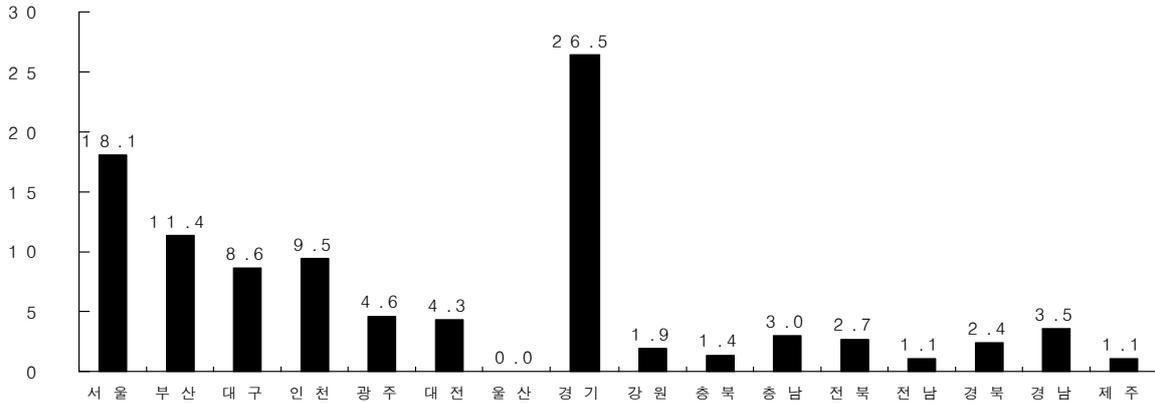


[그림4-14] 임대차 계약기간

3) 임대차 계약된 임대 건물 소재지

- 최근 계약된 임대 건물 소재지로는 경기지역이 26.5%, 서울 18.1%, 부산 11.4% 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)



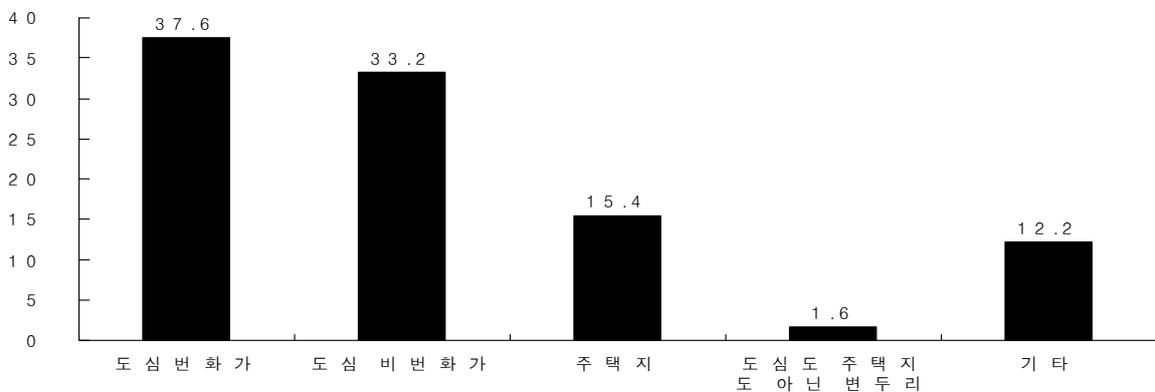
[그림4-15] 최근 계약된 임대 건물 소재지

4) 임대차 계약된 임대 건물의 위치

- 최근 계약된 임대 건물 위치는 도심변화가 지역이 37.6%, 도심비변화가 33.2%로 나타나 도심지역에 70.8%의 임대 건물이 집중되어 있는 것으로 나타남

- 그 밖에도 주택지 15.4%, 도심도 주택지도 아닌 변두리 1.6% 등으로 나타남

(단위 : %)



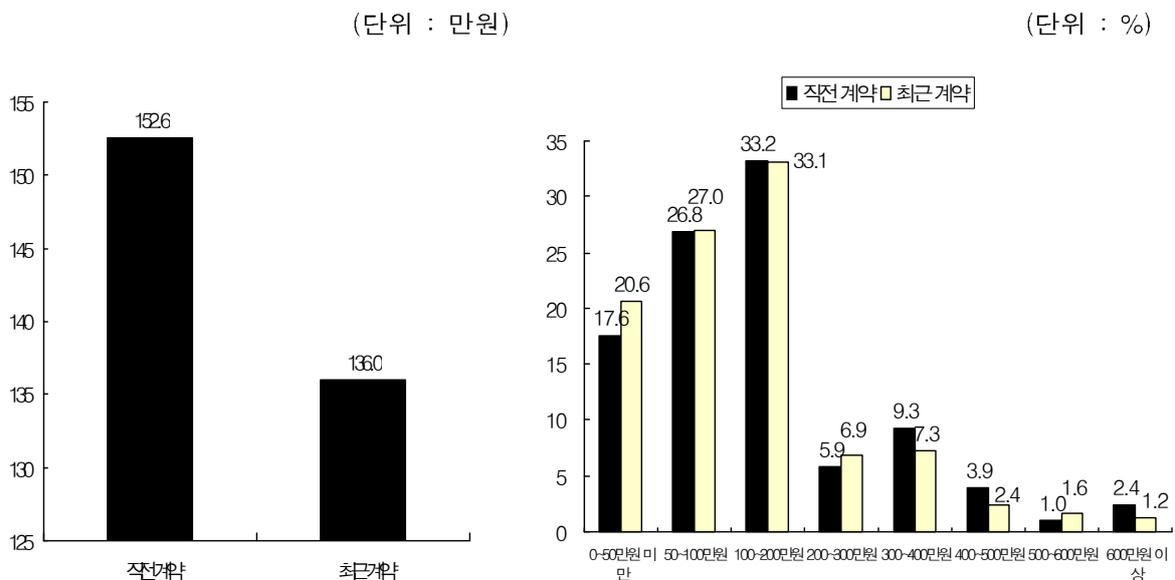
[그림4-16] 임대차 계약된 임대건물 위치 분포

5) 1m²당 임대료

- 직전 계약 대비 최근 계약시 1m²당 “100만원 ~ 200만원 미만” 사이의 임대료를 받는 임대업자는 33.1%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 “50만원 ~ 100만원 미만” 27.0%, “50만원 미만” 20.6% 등의 순으로 나타남

○ 80%의 임대사업자가 200만원 미만의 임대료를 받고 있는 것으로 나타남

- 직전계약과 최근계약의 1m²(약 0.33평)당 임대료 평균은 152.6만원에서 136.0만원으로 약 16.6만원이 감소한 것으로 나타남

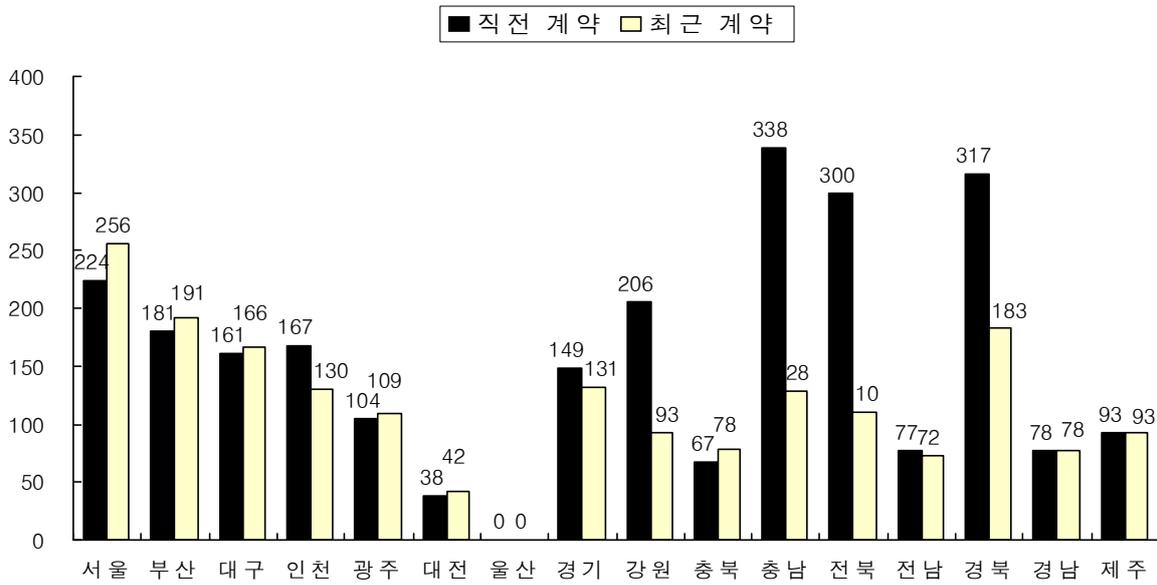


[그림4-17] 1m²당 임대료 변화 추이 [그림4-18] 1m²당 임대료 실태

- 지역별 1m²당 임대료 실태를 보면, 서울을 비롯한 부산, 대구 등 서울과 광역시·도 단위 지역에서 소폭 상승한 반면, 경기, 충남, 전북, 경북 등의 지역에서는 큰 폭으로 감소한 것으로 나타남

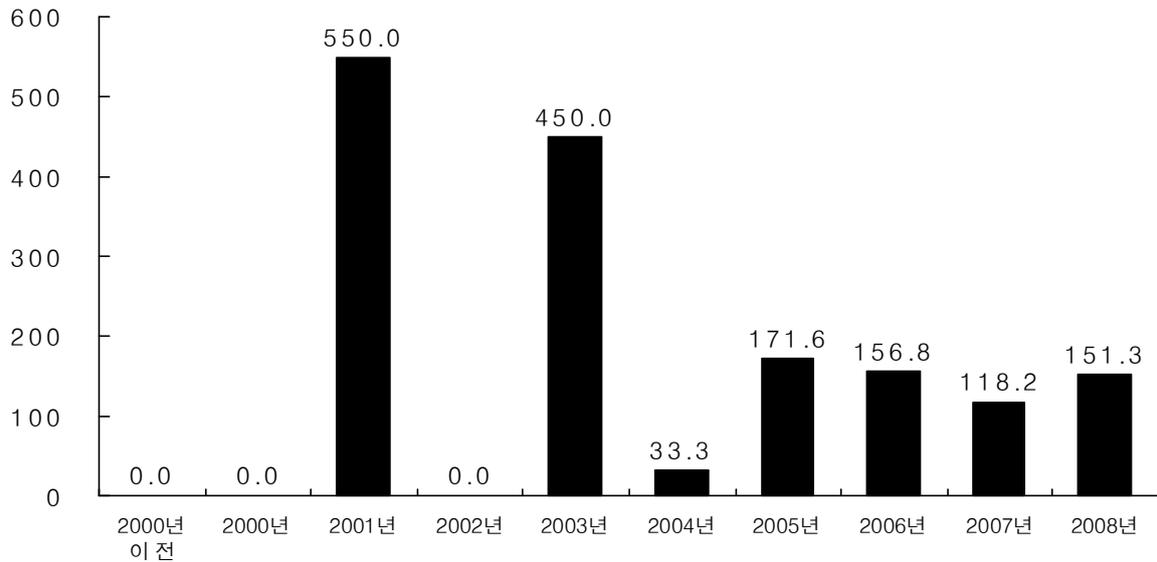
※ 강원, 충남, 전북의 경우 직전계약 대비 최근 계약 임대료 차이가 큰 이유는 이들 세지역의 조사 샘플 수가 작기 때문으로 해석

(단위 : 만원)



[그림4-19] 지역별 1m²당 임대료

(단위 : 만원)



[그림4-20] 계약시점별 1m²당 임대료

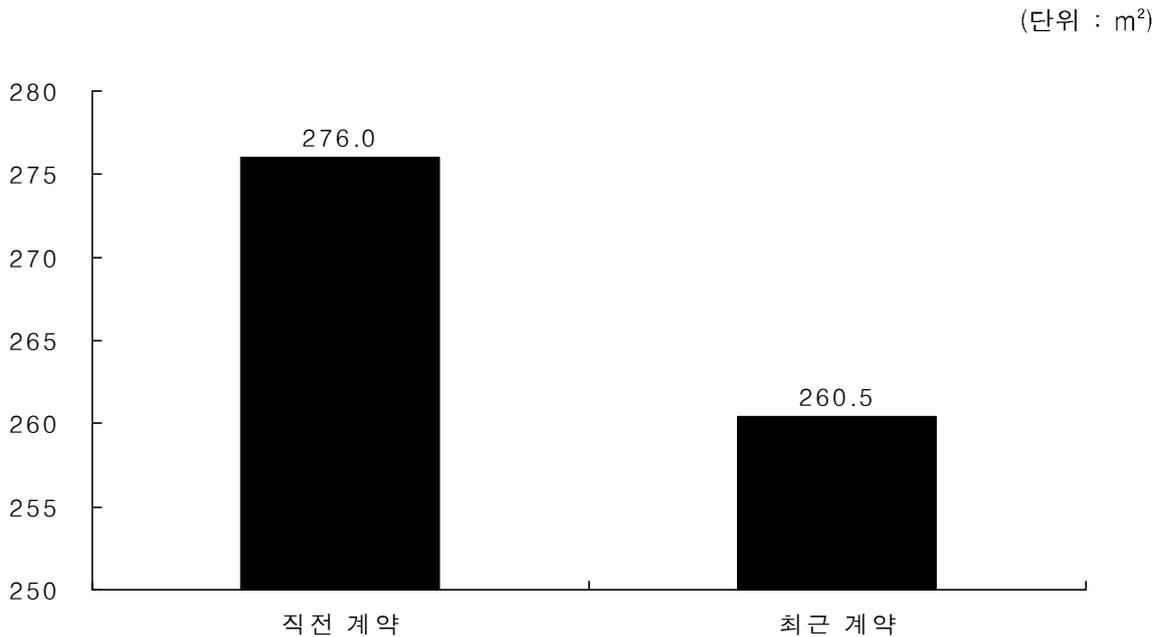
6) 임대면적

□ 임대면적 변화 추이를 보면 10m²~40m² 미만의 임대면적은 감소하는 추세이며, 40m² 이상은 증가하는 추세로 나타남

- ※ 1. 지난 '04년의 경우 '평(坪)'의 개념으로 조사하였으나, 이번 조사에서는 1m²의 개념으로 사용
- 2. 예컨대 1평=3.3m²을 기준으로 계산(10평=33m², 100평=333m²)

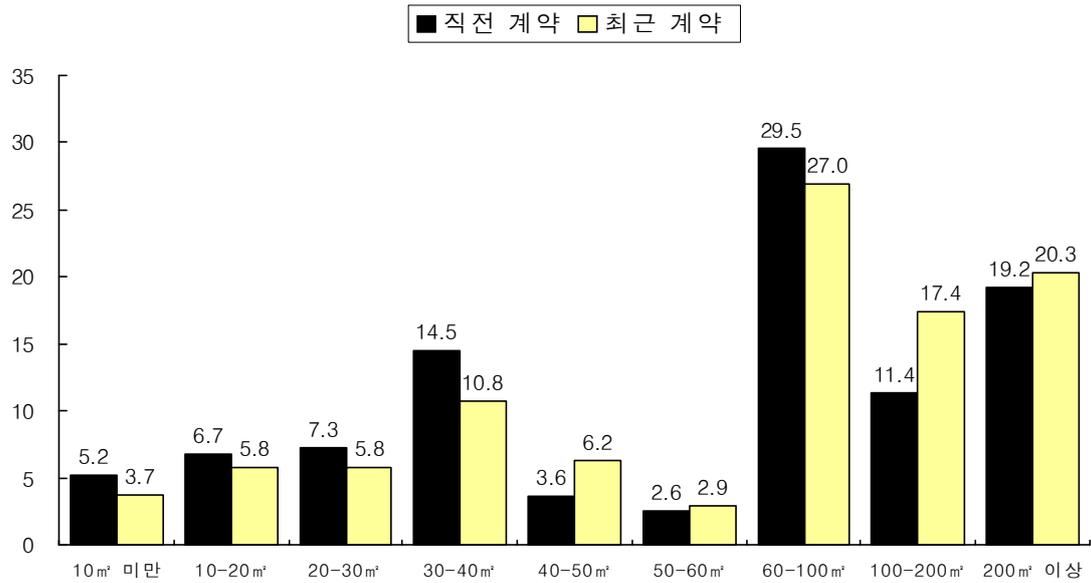
- 10m² 미만 임대면적의 경우 1.5% 감소, 10~20m² 미만 0.9% 감소 등 10~40m² 미만 규모 임대면적의 경우 약간의 차이는 있으나 소폭 감소한 것으로 나타난 반면, 40m² 이상 규모 임대면적의 경우 다소 차이는 있으나 소폭 증가하고 있는 것으로 나타남

□ 임대면적 평균은 276.0m²에서 260.5m²로 15.5m² 감소한 것으로 나타남



[그림4-21] 임대면적 변화 추이

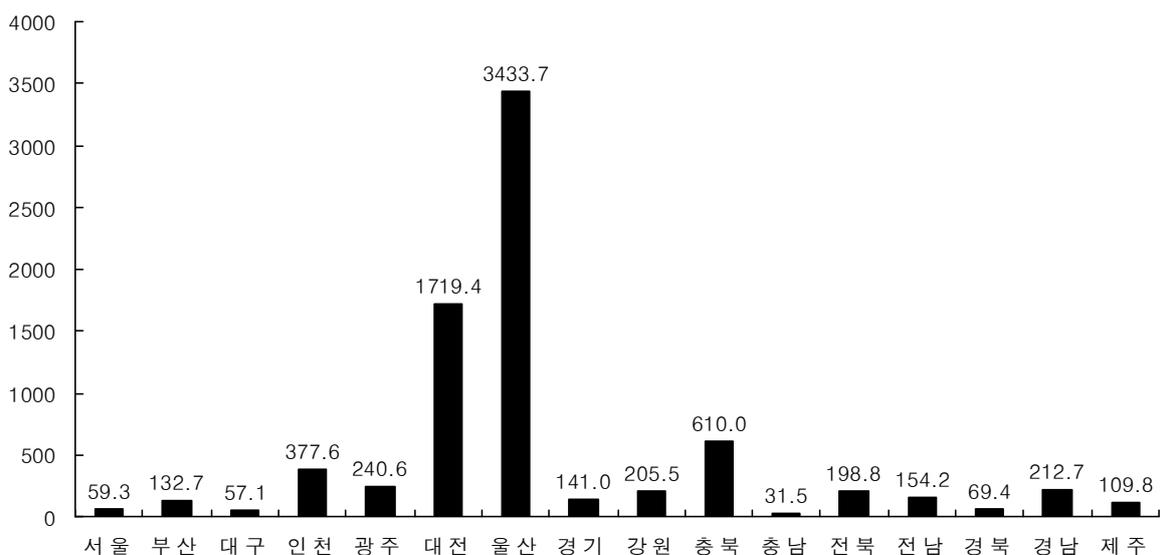
(단위 : %)



[그림4-22] 임대면적 분포

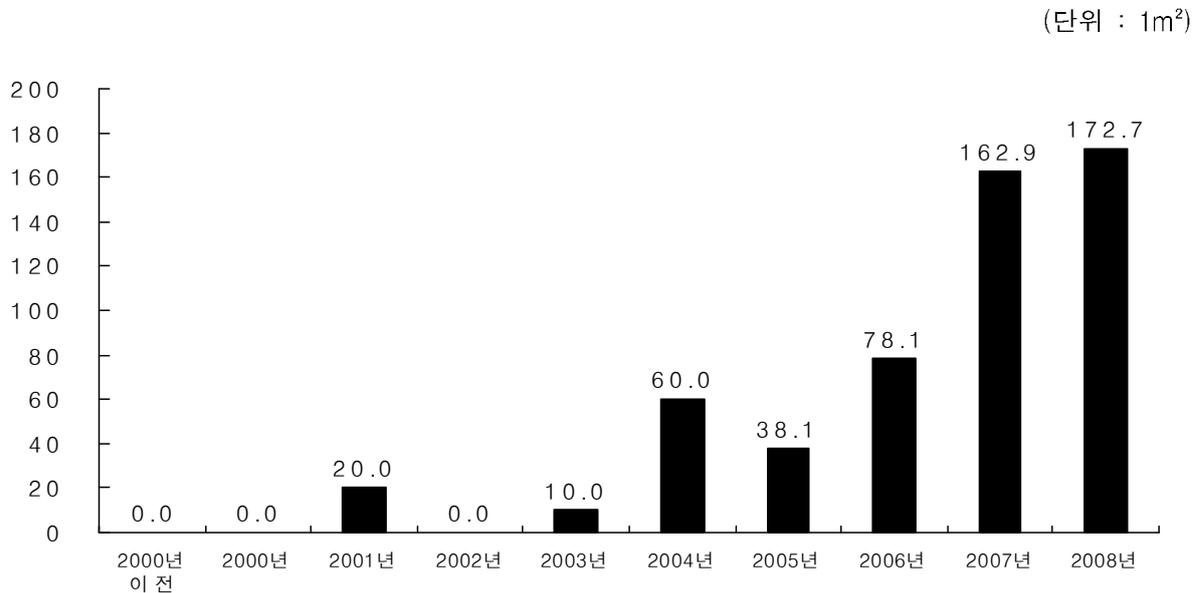
□ 지역별 임대면적을 살펴보면, 울산이 3,433.7m²로 상대적으로 가장 넓은 면적을 임대하고 있는 것으로 나타났으며, 그 다음으로 대전 1,719.4m², 충북 610.0m² 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : 1m²)



[그림4-23] 지역별 임대면적

□ 계약시점별로는 최근일수록 임대면적이 증가하고 있는 것으로 나타남



[그림4-24] 계약시점별 임대면적

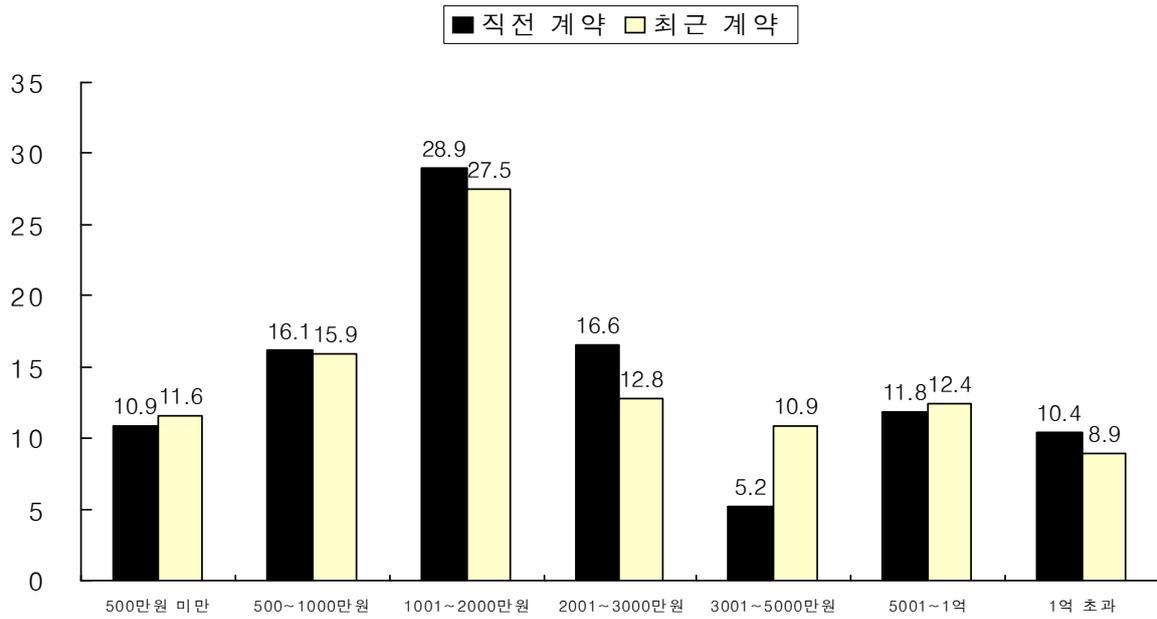
7) 보증금

□ 500만원 미만의 보증금을 받는 경우 0.7%, 3,000만원 이상~5,000만원 미만 5.7%, 5,000만원 이상~1억원 미만 0.6%가 직전계약 대비 최근계약에서 보증금이 상승한 것을 제외하면, 직전계약 대비 최근계약에서 보증금이 소폭 감소한 것으로 나타남

- 3,000만원 이상~5,000만원 미만의 보증금을 받는 임대인은 5.7%로 상대적으로 가장 크게 증가한 것으로 나타난 반면, 2,000만원 이상~3,000만원 미만의 보증금을 받는 임대인은 3.8%로 상대적으로 가장 크게 감소한 것으로 나타남

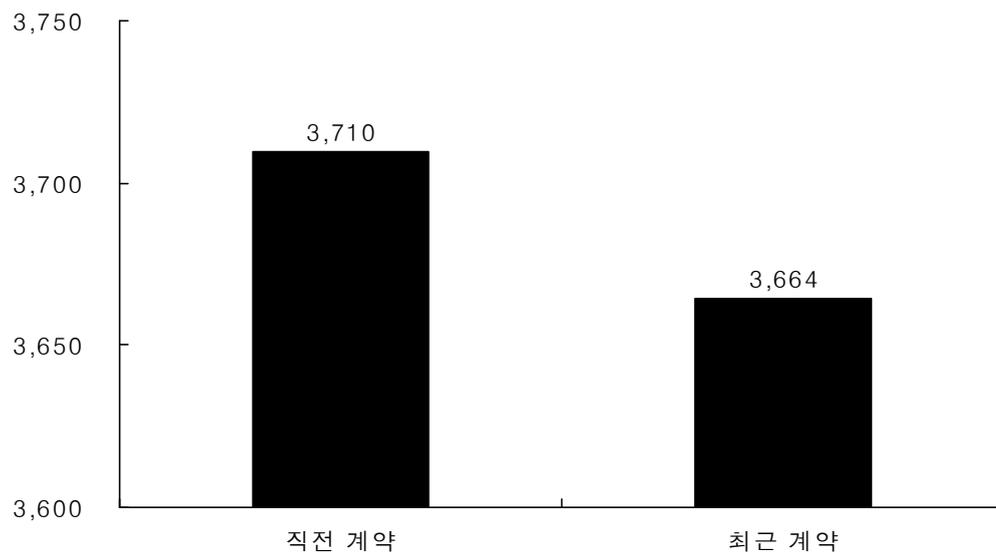
□ 보증금 평균은 직전 계약 3,710만원 대비 최근 계약은 3,664만원으로 46만원 감소한 것으로 나타남

(단위 : %)



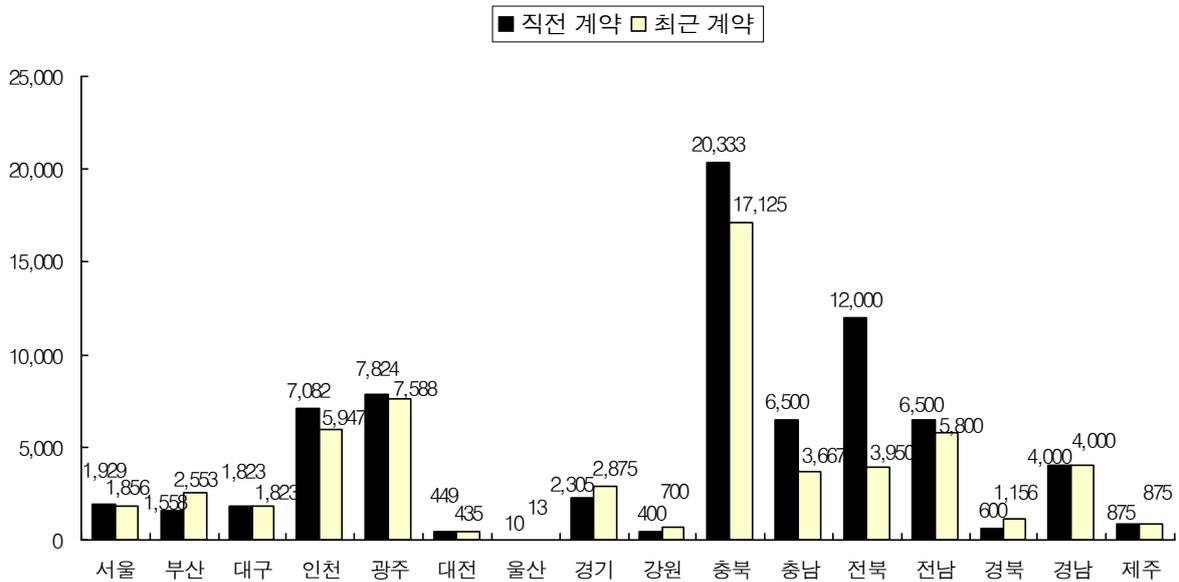
[그림4-25] 보증금 실패

(단위 : 만원)



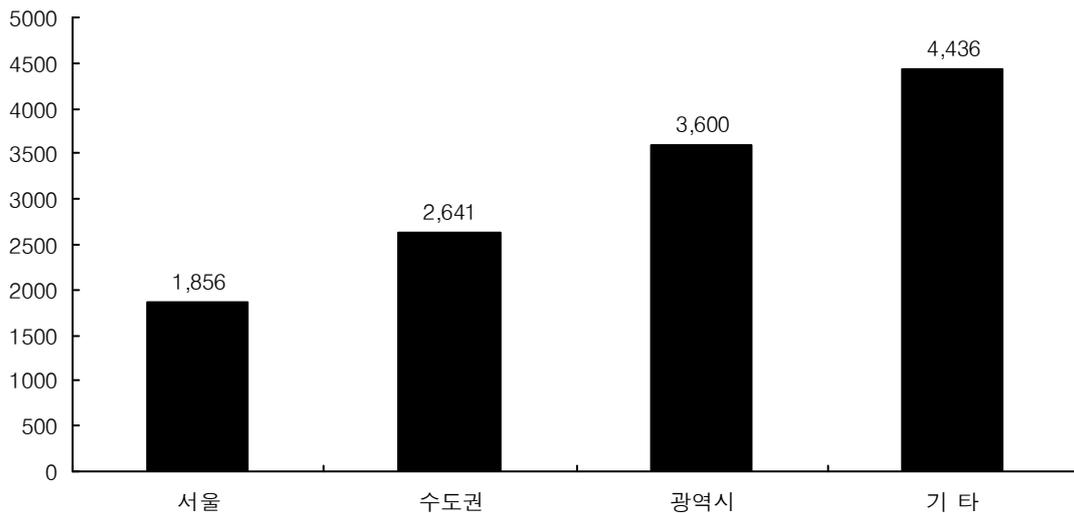
[그림4-26] 보증금 변화 추이

(단위 : 만원)



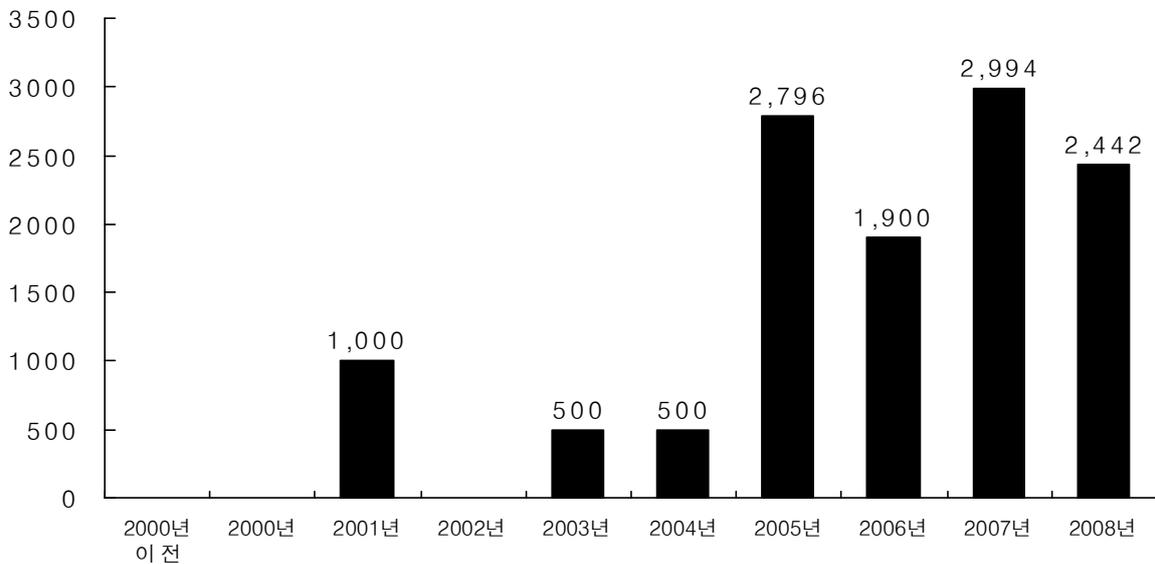
[그림4-27] 지역별 보증금

(단위 : 만원)



[그림4-28] 권역별 보증금

(단위 : 만원)



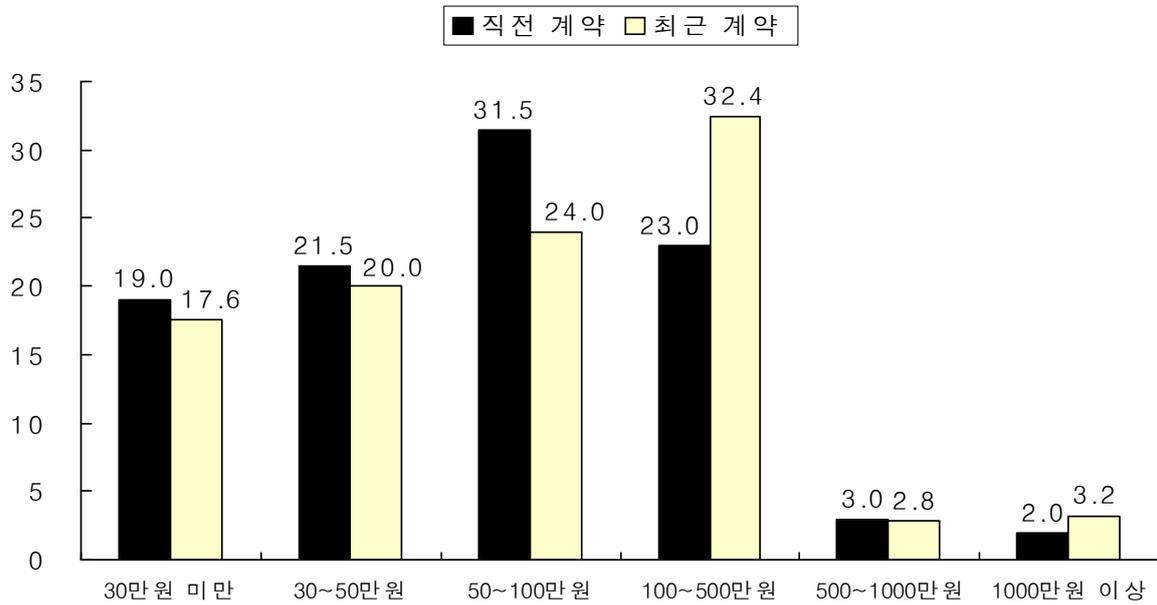
주) 2000년 이전과 2000년, 2002년은 무응답

[그림4-29] 계약시점별 보증금

8) 월세

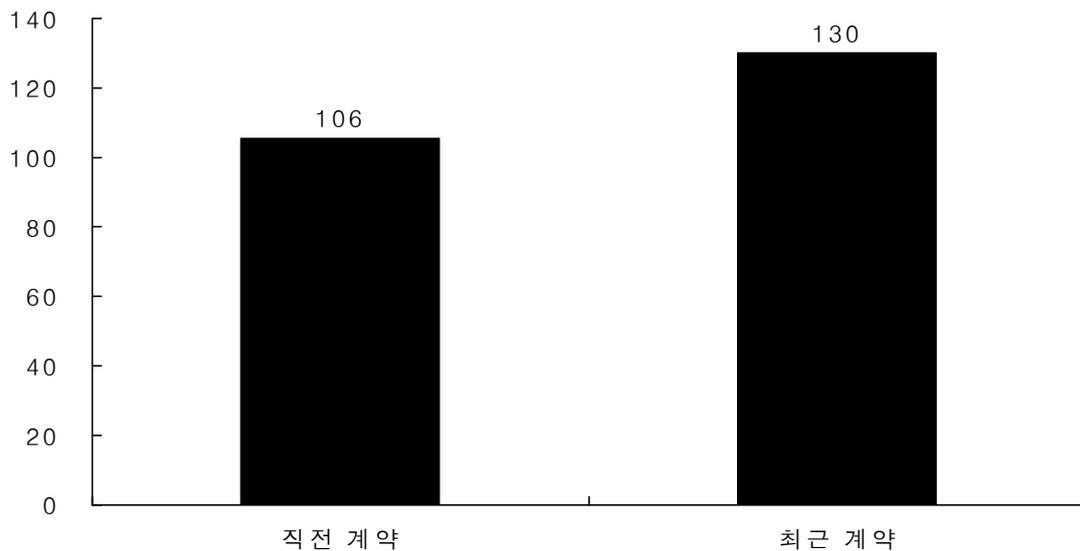
- 100만원 이상~500만원 이하 사이의 월세를 받는 임대인(9.4%)과 1,000만원 이상의 월세를 받는 임대인(1.2%)은 증가한 것으로 나타난 반면, 30만원 미만과 30만원~50만원 미만, 50만원~100만원 미만 사이 등의 월세를 받는 임대인은 감소한 것으로 나타남
 - 특히, 50만원 이상~100만원 미만과 100만원 이상~500만원 미만 사이의 월세를 받는 임대인의 비중이 가장 크게 감소하거나 증가한 것으로 나타남
- 월세 평균은 직전 계약 106만원 대비 최근 계약에서 130만원으로 24만원이 증가한 것으로 나타나, 임대인의 임대수입이 직전계약 대비 상승한 것으로 나타남

(단위 : %)



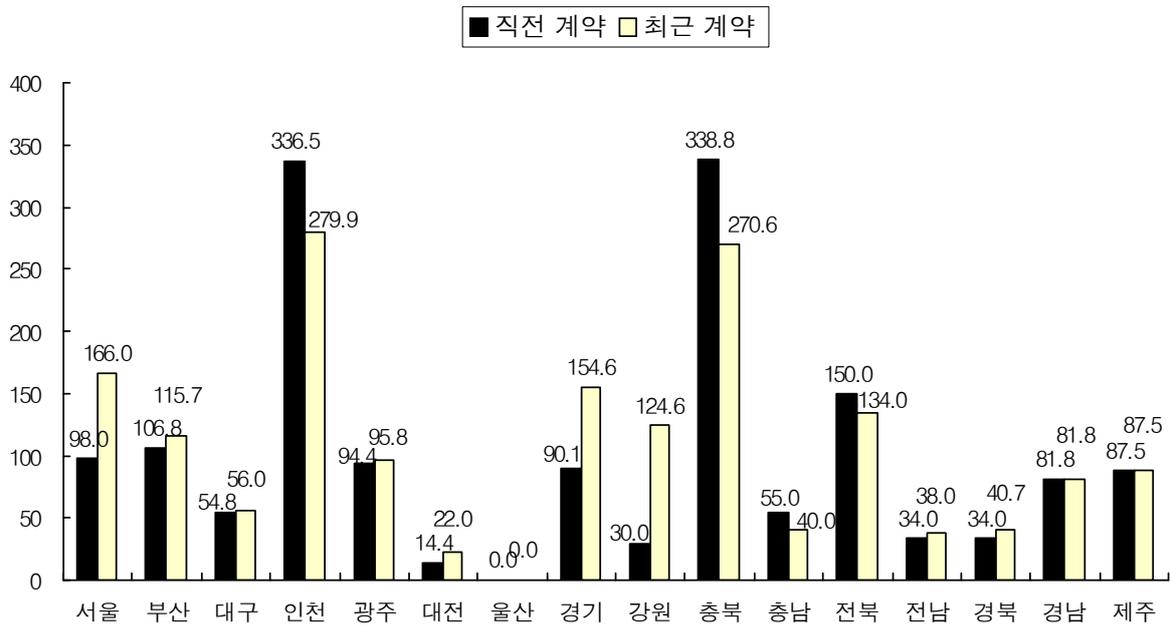
[그림4-30] 월세 분포

(단위 : 만원)



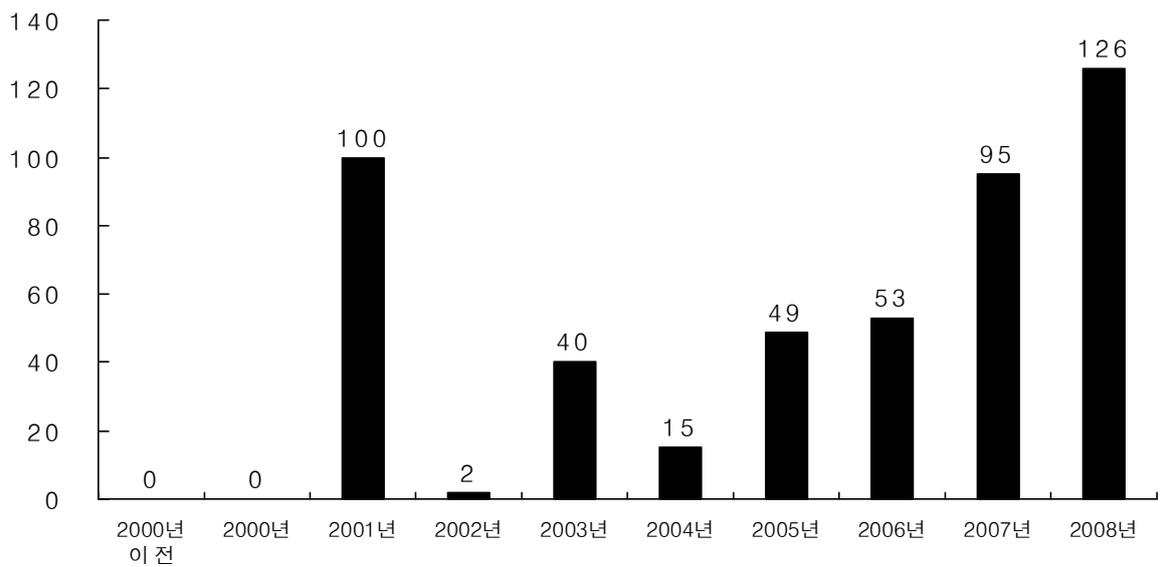
[그림4-31] 월세 변화 추이

(단위 : 만원)



[그림4-32] 지역별 월세

(단위 : 만원)

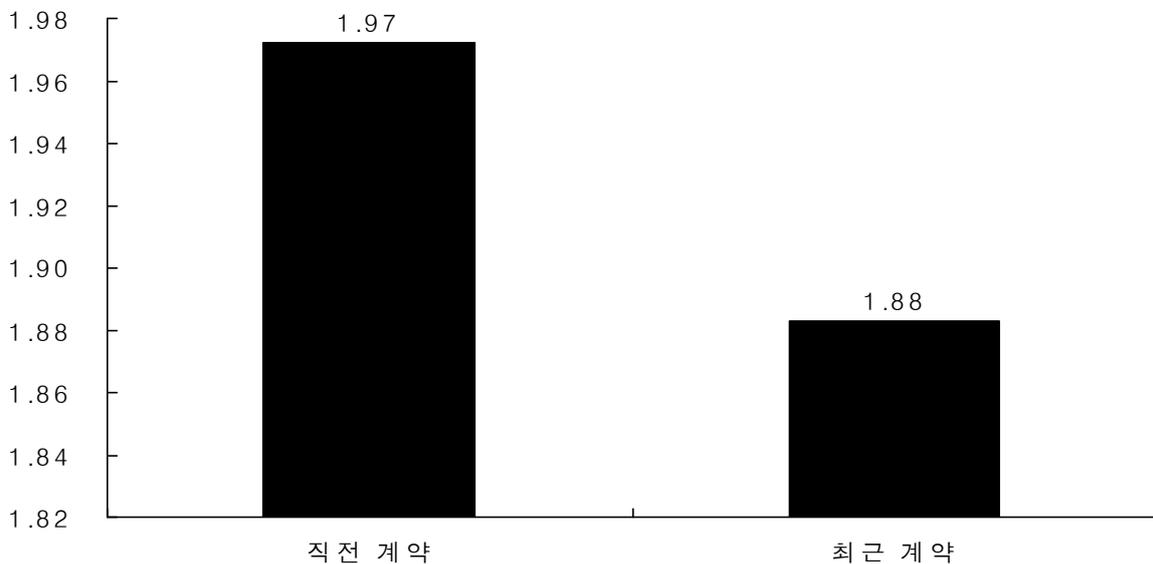


[그림4-33] 계약시점별 월세

9) 월세이자

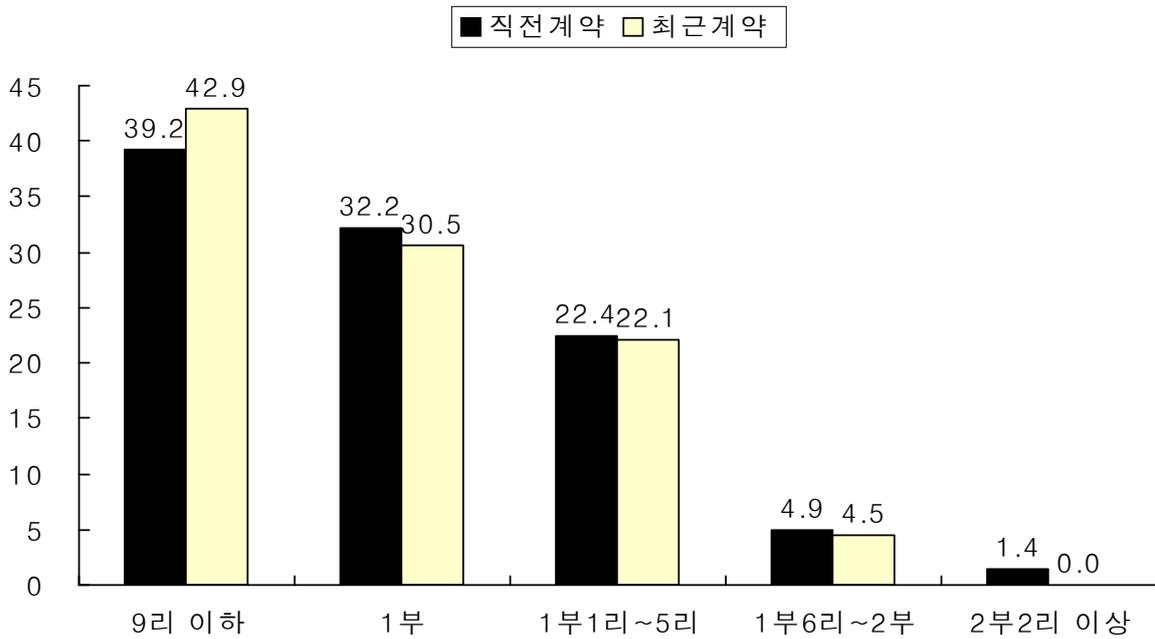
- 월세이자는 9리 이하를 받는 경우가 가장 많은 것으로 나타났으며, 1부 1리~5리와 1부 6리~2부의 월세를 받는 경우 직전 계약 대비 최근 계약에서 월세이자의 변화가 매우 작은 것으로 나타남
- 특히, 2부 이하의 월세이자를 받는 경우 직전계약 대비 최근 계약시 조금씩 감소하였으나, 9리 이하의 월세이자를 받는 경우만 유일하게 증가한 것으로 나타남
- 월세이자 평균은 1.97%에서 1.88%로 0.9%p 감소한 것으로 나타남
- 지역별 월세이자를 살펴보면, 전남이 3부 3리로 가장 높게 나타났으며, 충북 3부, 광주 2부 8리, 경남과 충남 2부 5리 등의 순으로 높게 나타남

(단위 : %)



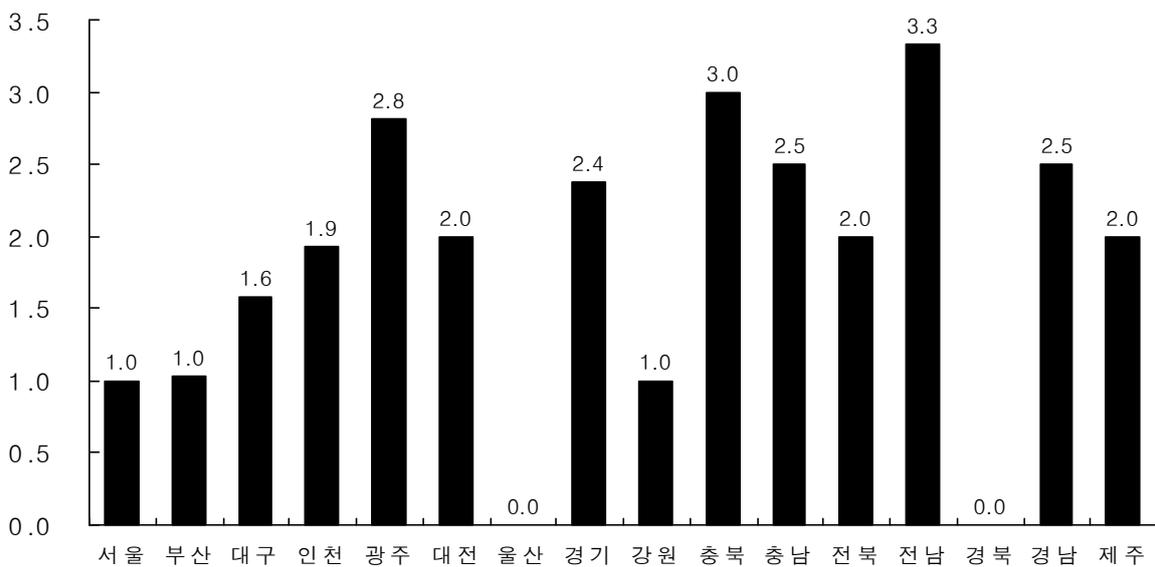
[그림4-34] 평균 월세이자 변화 추이

(단위 : %)



[그림4-35] 월세이자 분포

(단위 : 부/리)

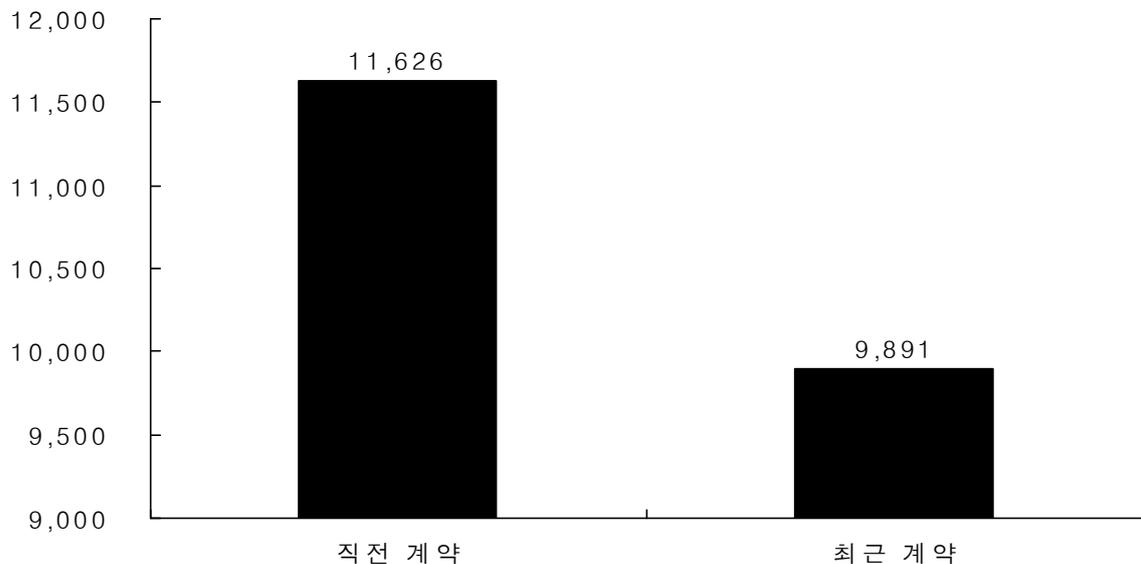


[그림4-36] 지역별 월세이자

10) 관리비

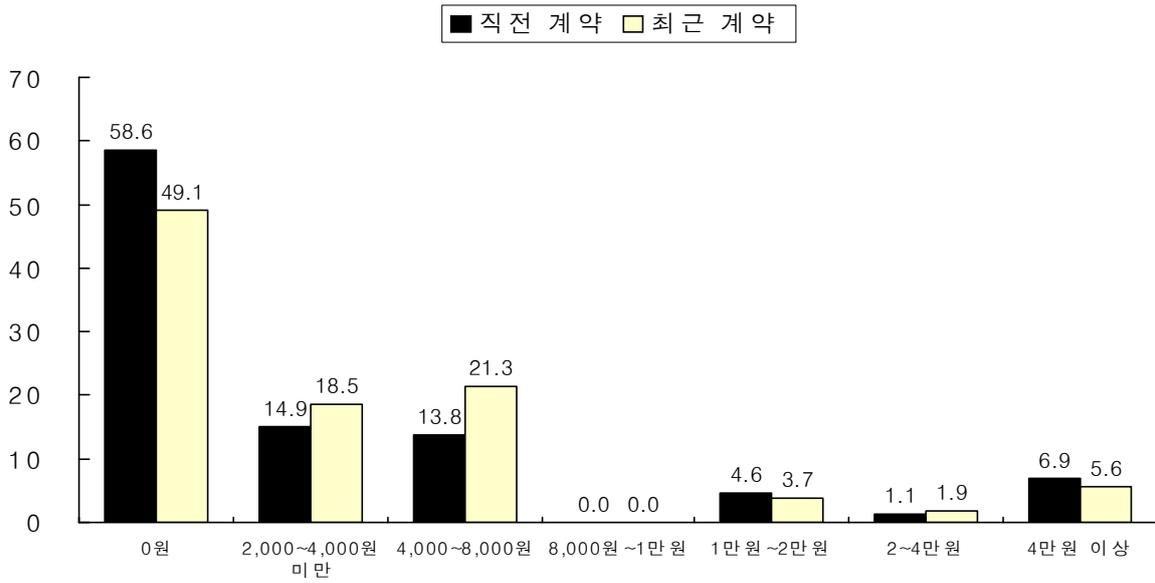
- 관리비를 별도로 내지 않는 경우는 직전계약 대비 최근 계약에서 49.1%로 9.5% 감소한 것으로 나타났으며, 1m²당 1만원 ~ 2만원 미만과 4만원 이상의 관리비를 내는 경우를 제외하고 직전계약 대비 최근 계약에서 1m²당 관리비가 모두 하락한 것으로 나타남
 - 특히, 4,000원 ~ 8,000원 사이의 관리비를 내고 있는 경우 관리비 상승이 가장 큰 폭(7.5%)으로 증가한 것으로 나타남
- 1m²당 관리비는 11,626원에서 9,891원으로 약 1,735원이 하락한 것으로 나타남

(단위 : 원)



[그림4-37] 1m²당 관리비 변화 추이

(단위 : %)

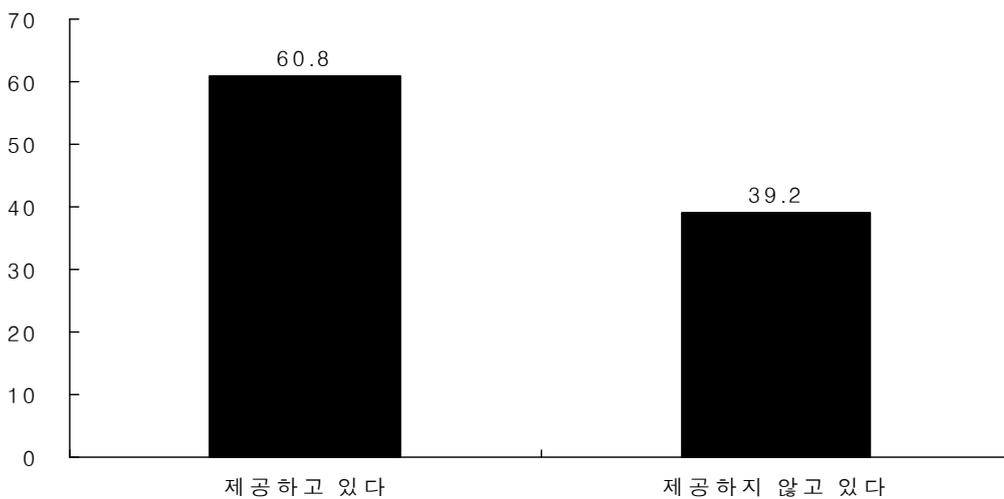


[그림4-38] 1m²당 관리비 분포

11) 관리비 내역

□ 관리비 내역을 임차인에게 적극적으로 공개하는 경우는 60.8%로 나타난 반면, 39.2%는 공개하지 않고 있는 것으로 나타남

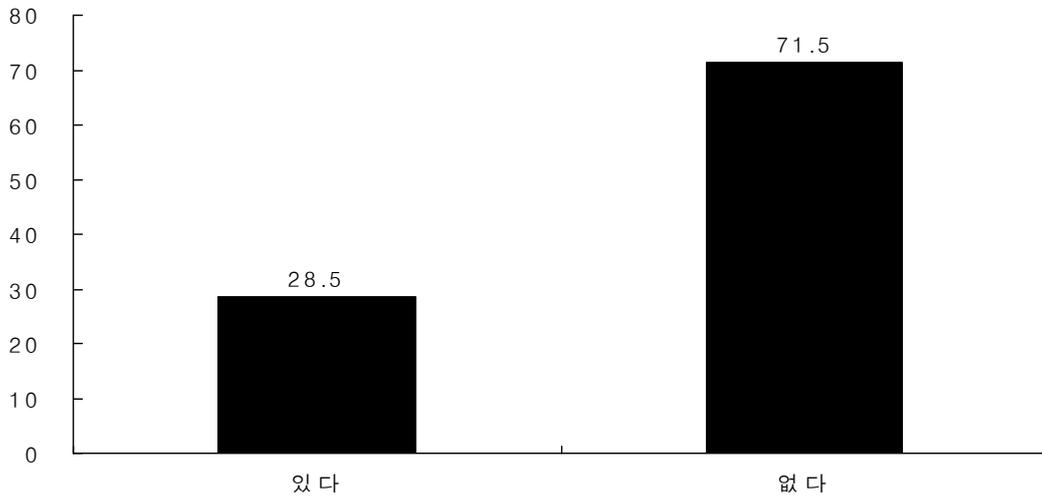
(단위 : %)



[그림4-40] 관리비 내역 제공 여부

- 또한, 관리비 내역에 대해 건물주나 건물 관리사업자에게 공개를 요구하는 임차인이 있는 경우는 28.5%로 나타남

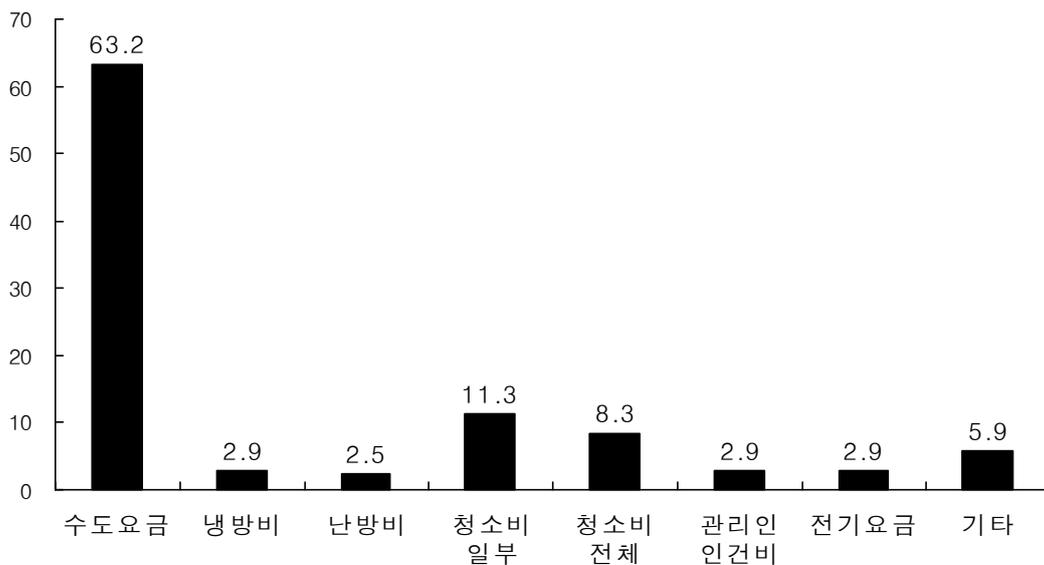
(단위 : %)



[그림4-41] 관리비 내역 공개요구 여부

- 관리비에 포함되어 있는 항목은 수도요금(63.2%), 청소비일부[화장실, 복도 등](11.3%), 청소비전체(8.3%), 전기요금(2.9%), 인건비(2.9%), 냉방비(2.9%) 등으로 나타남

(단위 : %)

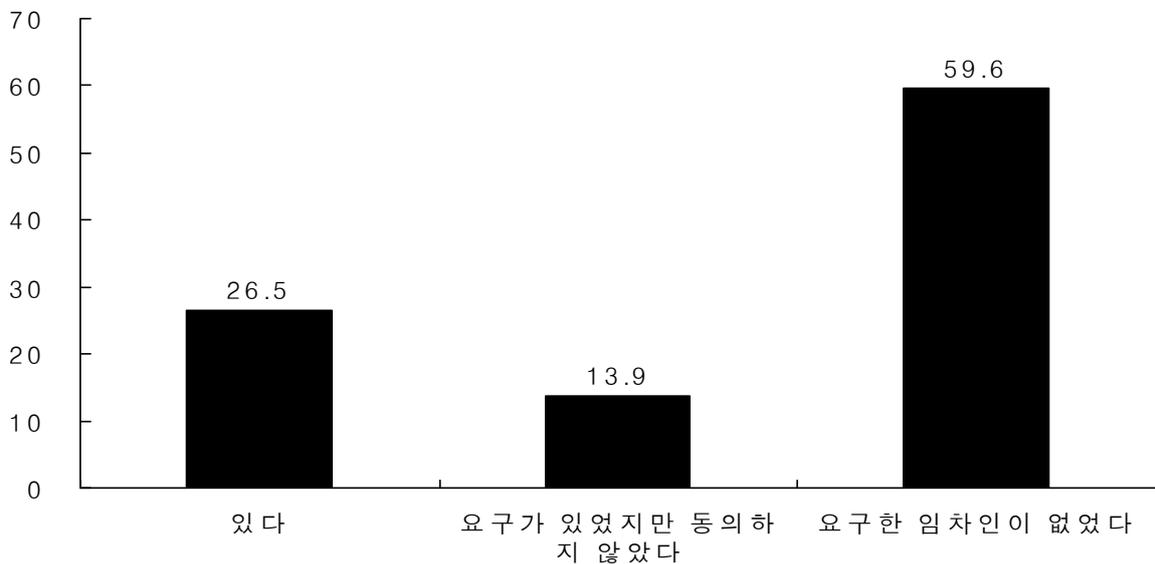


[그림4-42] 관리비 포함 항목

12) 전세권 등기

- 전세권 등기를 요구하여 전세권 등기를 한 임차인이 있는 경우는 26.5%로 나타난 반면, 59.6%가 임차인으로부터 전세권 등기를 요구받은 적이 없는 것으로 나타남
- 한편, 임차인으로부터 요구가 있었지만 동의하지 않은 경우는 13.9%로 나타남

(단위 : %)

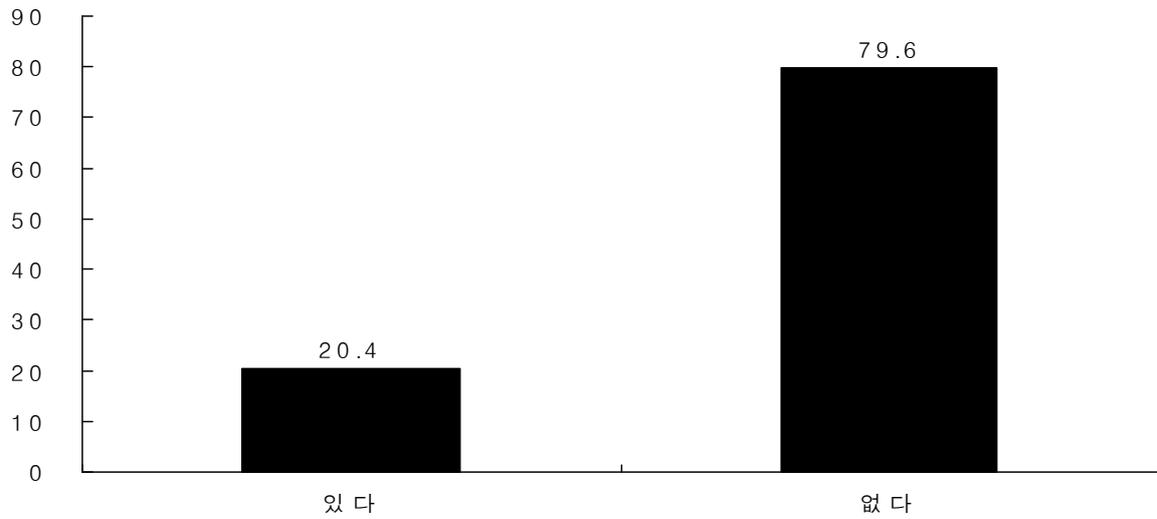


[그림4-43] 전세권 등기를 요구한 임차인 여부

13) 임대차 분쟁 경험 유무 및 경험 사례

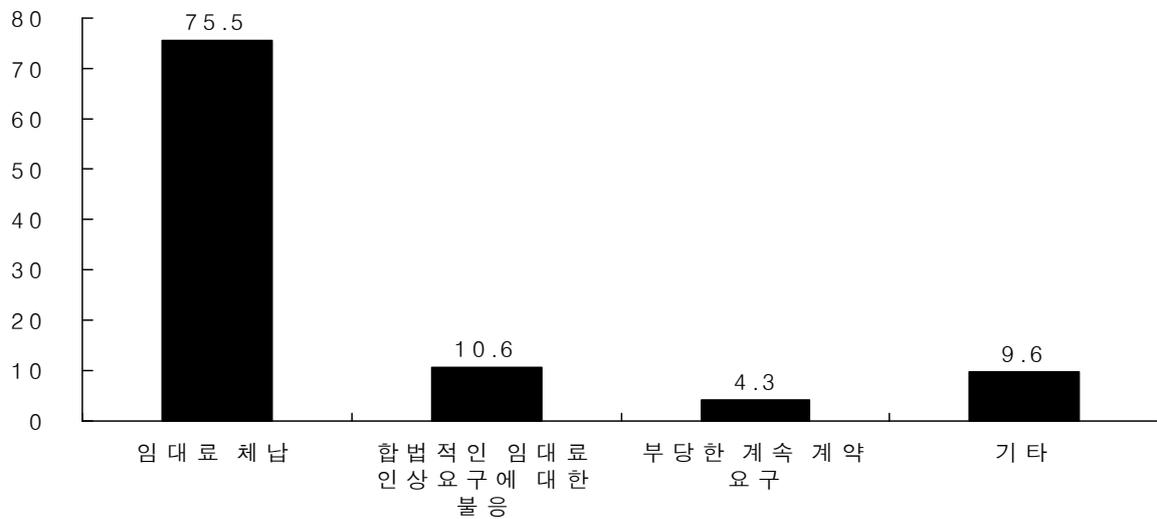
- 상임법 시행 이후에 임차인과 임대차 분쟁을 경험한 적이 있는 응답자는 20.4%로 나타난 반면, 경험이 없는 경우는 79.6%로 나타남
- 임차인과 임대차 분쟁을 경험한 내용으로는 “임대료 체납”이 75.5%로 상대적으로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로는 “합법적인 임대료 인상 요구에 대한 불응” 10.6%, “부당한 계속 계약 요구” 4.3% 등의 순으로 나타남

(단위 : %)



[그림4-44] 임대차 분쟁 경험 유무

(단위 : %)

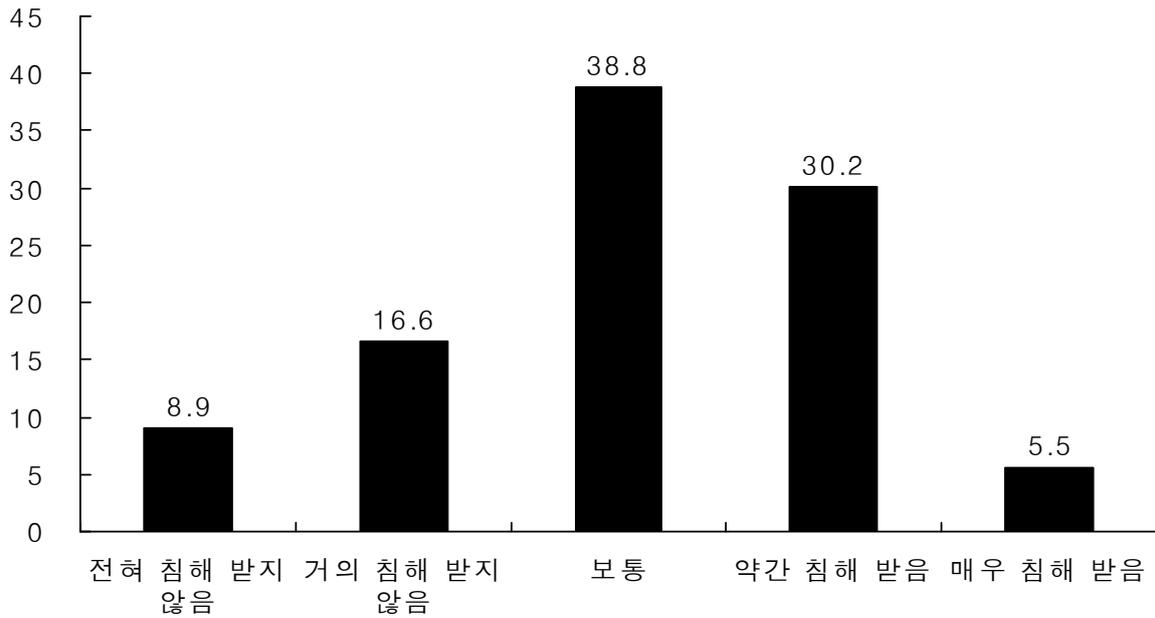


[그림4-45] 분쟁내용

14) 임대인의 사적 자유헌 침해 정도

- “상임법이 임대인들의 사적 자유헌을 침해 받지 않는다”는 의견이 25.5%로 나타난 반면, “침해 받는다”는 의견은 35.7%로 나타남

(단위 : %)



[그림 4-46] 상임법 상의 사적 자유헌 침해 정도

제 5 절 시장편

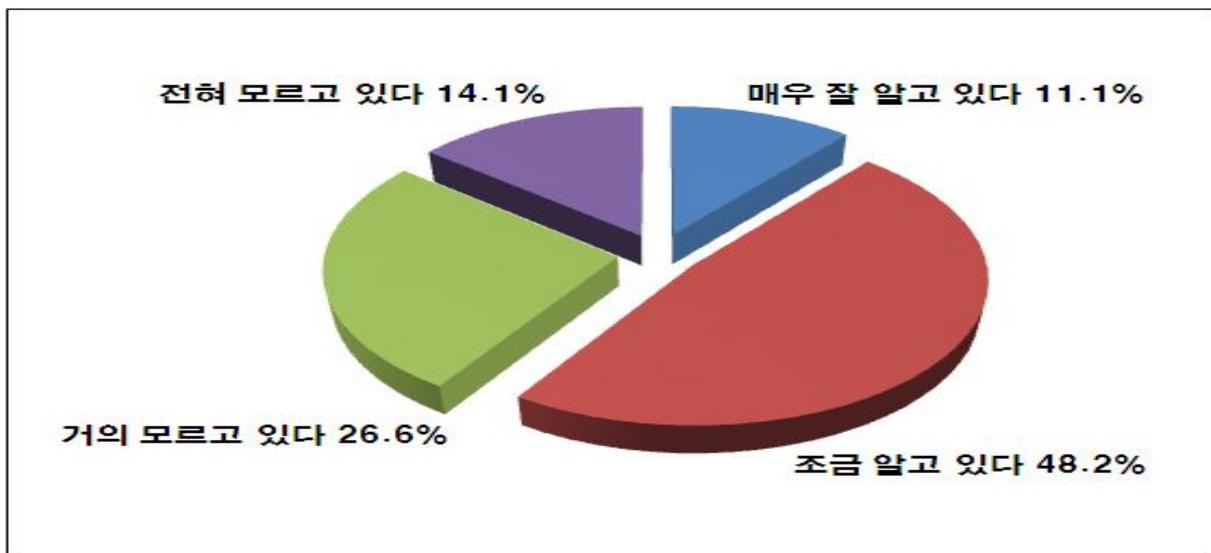
1. 임차인

1) 상임법에 대한 일반 사항

(1) 상임법에 대한 인지 정도

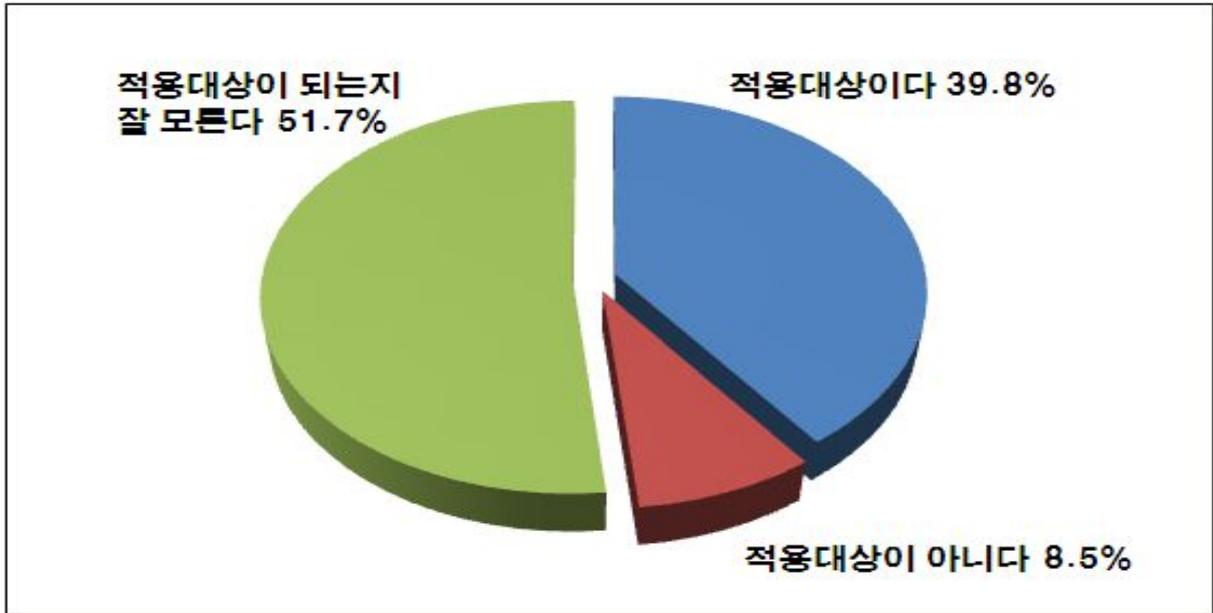
□ 상가건물임대차보호법

- 2002년 11월 1일부터 시행하고 있는 상가건물임대차보호법에 대해 재래시장 임차인들 중 59.3%만이 인지하고 있으며, 40.7%의 임차인들은 잘 모르고 있는 것으로 나타났으며, 임대차보호법에 대해 전혀 모르고 있는 임차인들도 14.1%나 되는 것으로 나타남



[그림5-1] 재래시장 임차인 상임법 인지도

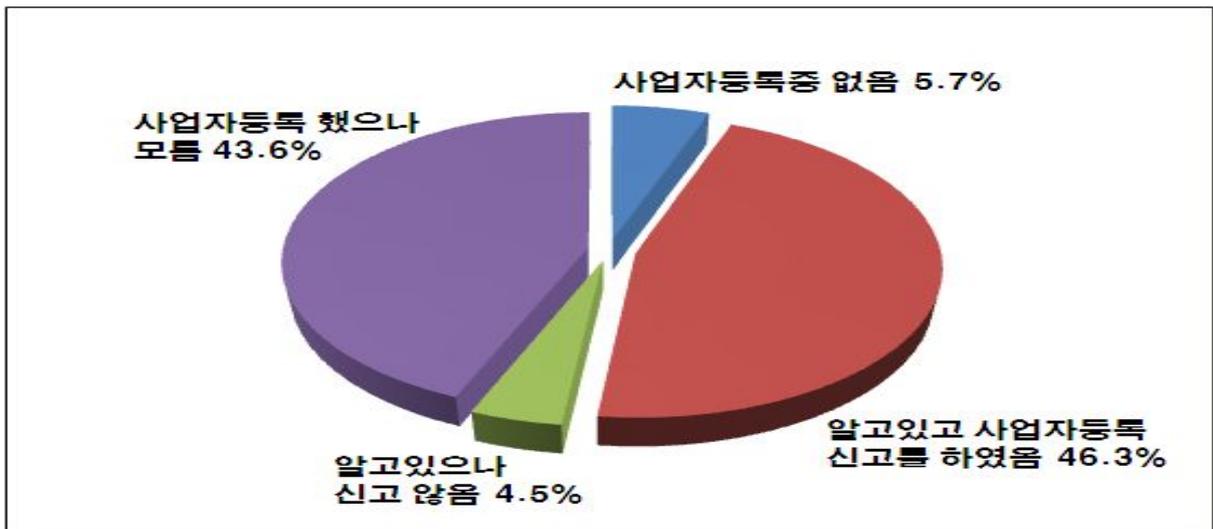
- 현재 운영하고 있는 재래시장 내 점포가 상가건물임대차보호법의 적용 대상인지 아는 임차인이 48.3%, 모르는 사람이 51.7%로 나타나, 상가건물임대차보호법의 인지도가 낮은 것으로 분석됨



[그림5-2] 임차점포 상임법 적용 인지도

□ 사업자등록에 대한 인지도

- 상가건물임대차보호법의 보호를 받기 위해 사업자등록 신고가 되어야 한다는 사항에 대한 인지도는 아예 사업자등록을 하지 않았거나 (5.7%), 알고 있으나 신고하지 않은 경우도 4.5%나 되었으며, 사업자등록을 하였으나 이러한 사항에 대해 모르는 경우도 43.6%나 되는 것으로 나타남



[그림5-3] 재래시장 임차인 사업자등록신고 인지도

- 사업자등록이 되어 있지 않거나, 알고 있으면서도 사업자등록을 신고하지 않은 이유에 대해서는 ‘업무상 바쁜 일이 있어 미루고 있다’는 응답이 30.4%로 가장 높았으며, 그 다음으로 ‘해박야 아무런 소용이 없다는 판단’이 28.0%, ‘세무 상의 불이익 때문’의 응답이 22.6%로 높게 나타남

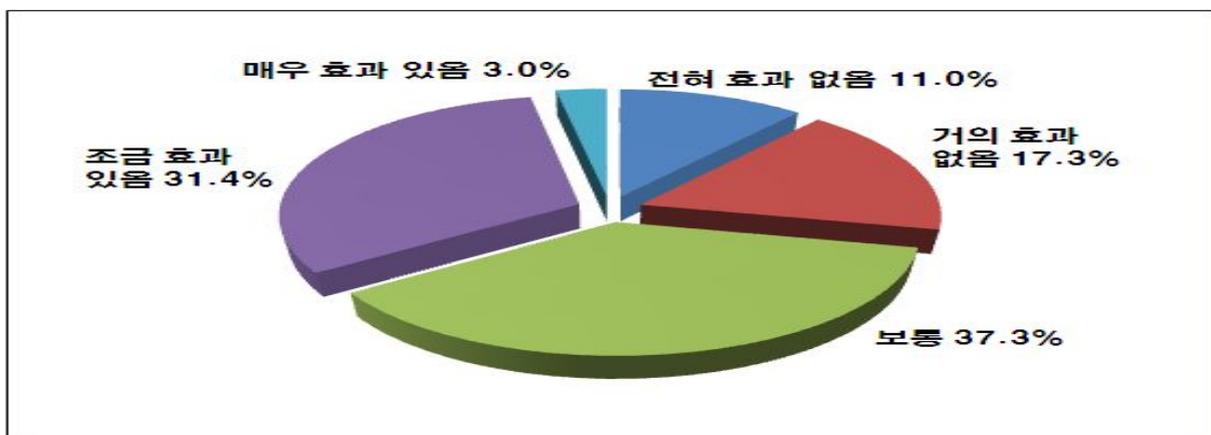
<표5-1> 사업자등록 신고 않는 이유

(단위 : %)

| 구 분 | 빈 도 |
|-----------------------------|-------|
| 해박야 아무런 소용이 없다는 판단이 들었기 때문에 | 22.8 |
| 업무상 바쁜 일이 있어서 미루고 있음 | 30.4 |
| 세무 상의 불이익 때문에 | 22.6 |
| 사업자등록증을 발급받을 수 없어서 | 11.3 |
| 전세권 등기를 했기 때문에 | 7.7 |
| 합 계 | 100.0 |

□ 상임법의 임차인 보호효과

- 현행 시행되고 있는 상가건물임대차보호법이 임차인들을 얼마나 보호하고 있냐는 질문에 효과가 있다는 응답이 34.4%, 효과가 없다는 응답이 28.3%로 나타나 상가건물임대차보호법의 임차인들이 체감적으로 느낄 수 있는 보호법의 개선이 필요한 것으로 분석됨



[그림5-4] 상임법의 임차인 보호효과

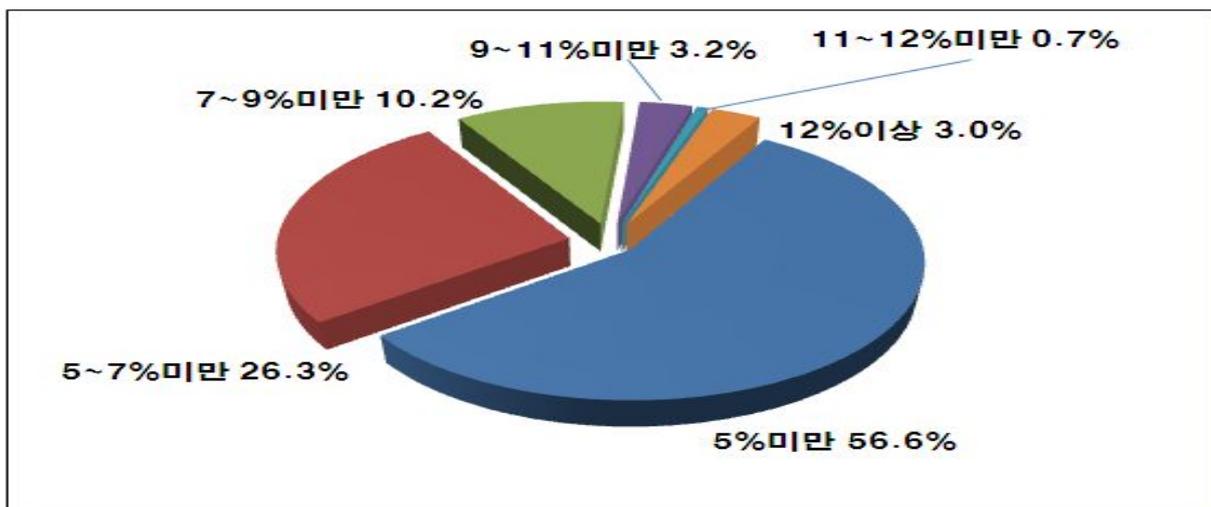
(2) 상임법 개선 여지

□ 환산보증금 규정

- 상가건물임대차보호법의 환산보증금 기준 제한 규정에 대한 타당성에 대해 25.2%만이 타당하다고 응답하였으며, 32.0%의 응답자는 타당하지 않다고, 42.8%는 잘 모르겠다고 응답함
- 보호대상범위인 환산보증금 기준(서울 2억4천만원, 과밀억제지역 1억9천만원, 광역시 1억5천만원, 기타지역 1억4천만원)에 대한 적정성에 대해 43.7%가 적정하다고, 56.3%가 적정하지 않다고 응답하였으며, 적정하지 않다고 응답한 재래시장 임차인들은 대부분(80.7%) 그 범위가 확대되어야 한다고 나타남

□ 임대료 인상 상한선 규정

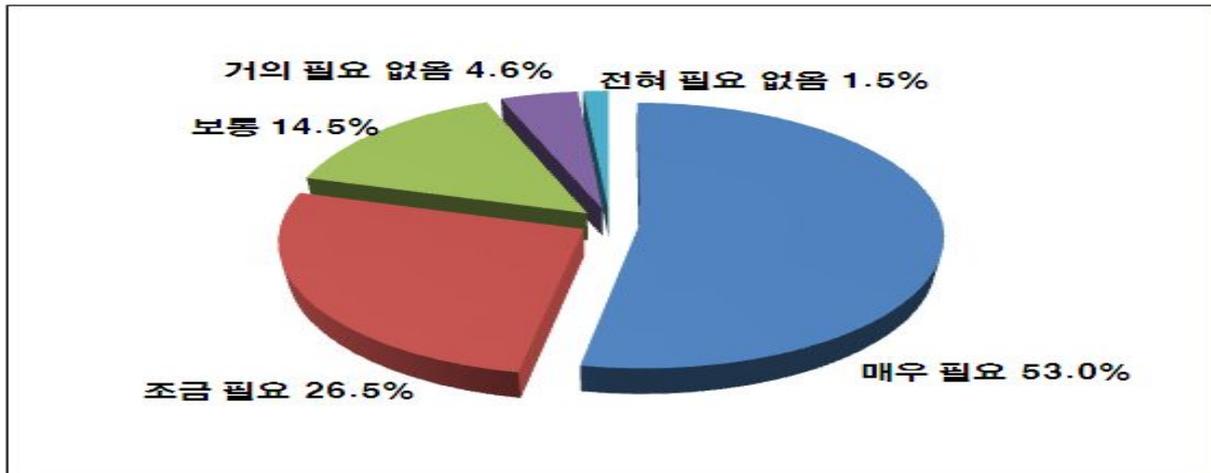
- 또한 재래시장 임차인들은 현행 상가건물임대차보호법의 임대료 인상 상한선인 12%이하에 대한 적정성에 대해 5.1%만이 적정하다고 응답한 반면, 94.9%의 대부분 임차인들은 적정하지 않다고 응답하였으며, 그 적정한 수준은 5%미만이 56.6%로 가장 많았으며, 5~7%미만이 26.3%, 7~9%미만이 10.2%, 9~11%미만 3.2%, 11~12%미만 0.7%, 12%이상 3.0%의 순으로 높게 나타남



[그림5-5] 임차인 응답 임대료 인상률 걱정 상한선

□ 상가임대차 분쟁기구

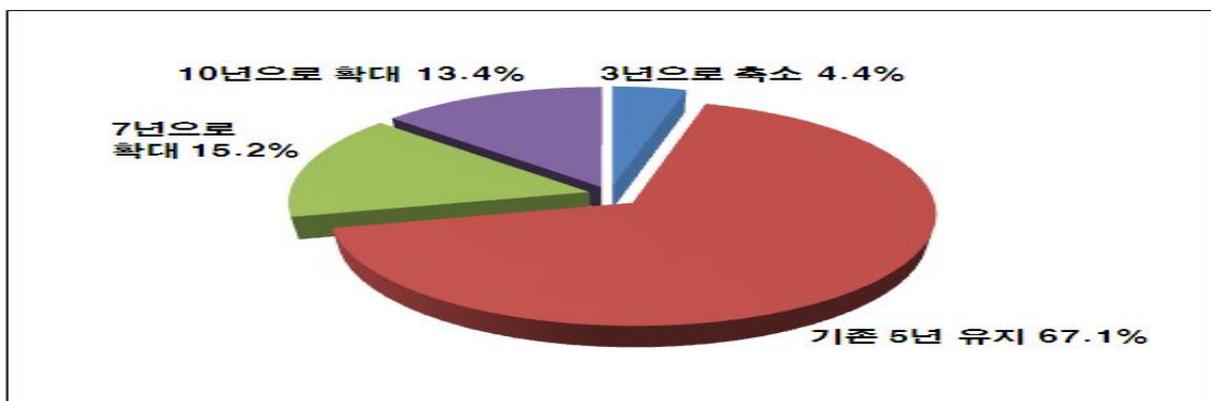
- 현 상가건물임대차보호법에 없는 분쟁 시 분쟁조정을 의뢰할 수 있는 상가임대차 분쟁기구의 설치 필요성에 대해 필요하다는 응답이 79.5%로 그 수요가 매우 높다 할 수 있음



[그림5-6] 상가임대차 분쟁기구 필요성

□ 임대차기간 규정

- 상가건물임대차보호법 상 5년의 임차인 계약갱신 요구권리와 관련, 초기투자비용 회수를 위한 적정 영업보장기간에 대해 재래시장 임차인들은 기존 5년을 유지해야 한다는 응답이 67.1%로 높게 나타났으며, 다음으로 7년으로 확대해야 한다는 의견이 15.2%로 높게 나타남



[그림5-7] 임차인 응답 적정 영업보장 기간

□ 권리금과 건물주의 임대차 계약 간 관계

- 상가건물 입주 시에 직전 사업주에게 지불하는 권리금에 대해 '다음 임차인에게 권리금을 받고 못받고는 건물주와 관련이 없다'는 응답이 56.4%로 가장 높게 나타났으며, '다음 임차인에게 권리금을 못받을 경우 건물주가 일부 보상을 해주어야 한다'는 응답 또한 26.4%로 높게 나타남

<표5-2> 권리금과 건물주와의 관계

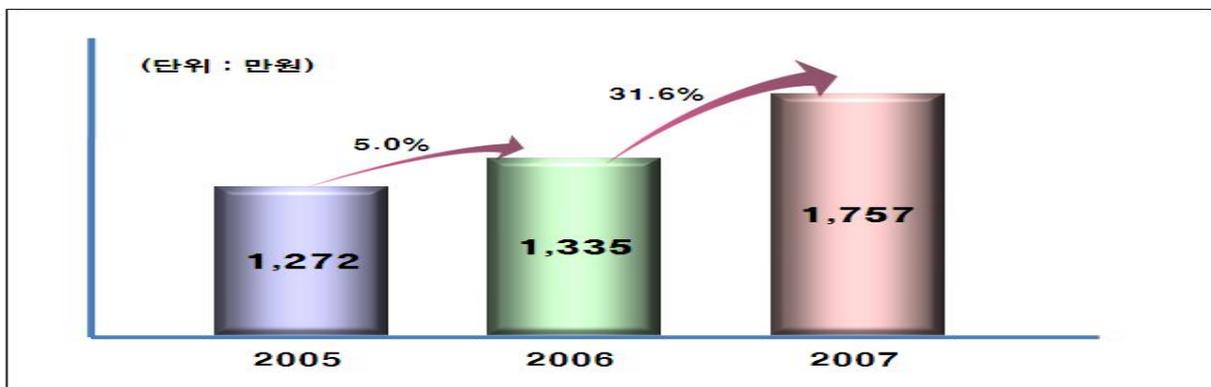
(단위 : %)

| 구 분 | 빈도(%) |
|---|-------|
| 다음 임차인에게 권리금을 받고 못받고는 건물주와 관련 없음 | 56.4 |
| 다음 임차인에게 권리금을 못받을 경우 건물주가 일부 책임 | 26.4 |
| 임차인이 아닌 건물주에게 해당 임차공간을 넘길 때에는 건물주가 권리금 보상 | 13.9 |
| 기타 | 3.3 |
| 합 계 | 100.0 |

2) 상가임대차 실태

(1) 매출액

- 재래시장의 월평균 매출액은 2007년 현재 1,757만원으로 조사되었으며, 2005년 1,272만원, 2006년 1,335만원으로 지속적인 증가를 보이고 있어 연평균 18.3%의 증가율을 보이고 있음



[그림5-8] 재래시장상가 매출액 증감

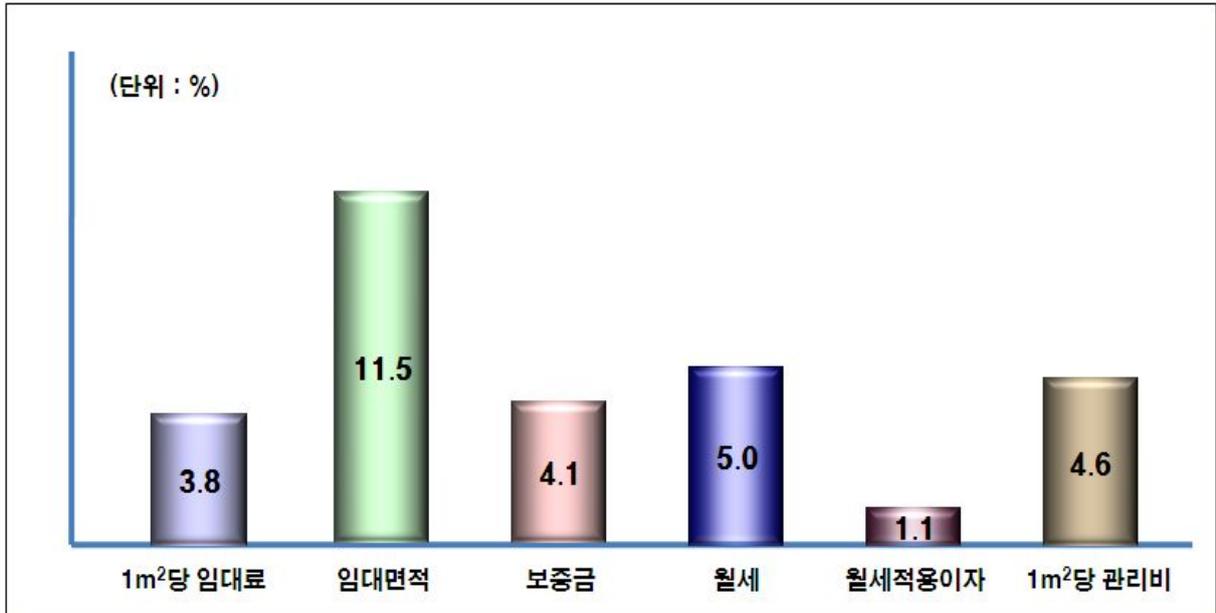
(2) 임대차 현황

□ 임대차 계약내용

- 현 건물의 계약기간은 2.4년이며, 재래시장 점포의 보증금은 평균 2,069.0만원으로, 직전 계약(1,986.9만원)에 비해 4.1% 증가하였으며, 월세의 경우 평균 63.2만원으로 직전 계약(60.2만원)에 비해 5.0% 증가한 것으로 나타남
- 현 계약 이전의 계약과 비교해 보았을 때 1m² 당 임대료는 3.8% 증가하였으며, 임대면적 또한 11.5% 증가하여 재래시장 약화로 발생된 빈 점포 흡수에 의한 임대면적 증가가 두드러지게 나타나, 경쟁력을 기준으로 한 점포의 퇴출과 확장현상이 일어나는 것으로 분석됨
- 월세 적용이자 또한 9.2부로 직전계약 대비 1.1% 상승하여 최근 지속된 이율하락에도 불구하고 재래시장 월세 적용이자는 상승한 것으로 나타남
- 1m² 당 관리비는 2,182.3원으로 직전 계약(2,086.9원)에 비해 4.6% 증가한 것으로 나타남

<표5-3> 재래시장 임대차 계약내용

| 구분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률(%) |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------|
| 1m ² 당 임대료 | 169.0만원 | 175.4만원 | 3.8 |
| 임대면적 | 73.8m ² | 82.3m ² | 11.5 |
| 보증금 | 1,986.9만원 | 2,069.0만원 | 4.1 |
| 월세 | 60.2만원 | 63.2만원 | 5.0 |
| 월세적용이자 | 9.1부 | 9.2부 | 1.1 |
| 1m ² 당 관리비 | 2,086.9원 | 2,182.3원 | 4.6 |
| 현 계약기간 | - | 2.4년 | - |



[그림5-9] 재래시장상가 임대차 계약내용별 증가율

□ 권역별 1m² 당 임대료

- 서울의 1m² 당 임대료가 681.6만원으로 가장 높게 나타났으며, 수도권 (302.2만원)의 2.3배, 광역시(153.4만원)의 4.4배, 기타도시(139.8만원)의 4.9배에 달해 서울 재래시장 상인들의 임대료 지불수준이 매우 높은 것으로 나타남
- 반면 서울의 임대료 증가율은 0.0%로 가장 낮은 것으로 나타났으며, 수도권이 8.2%(279.2만원→302.2만원)로 가장 높은 증가율을 보인 가운데, 광역시 6.2%(144.4만원→ 153.4만원), 기타도시 3.0%(135.7만원→139.8만원)의 증가율을 보임

<표5-4> 권역별 재래시장 1㎡ 당 임대료

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률 |
|------|-------|----------|-----|
| 서울 | 681.6 | 681.6 | 0.0 |
| 수도권 | 279.2 | 302.2 | 8.2 |
| 광역시 | 144.4 | 153.4 | 6.2 |
| 기타도시 | 135.7 | 139.8 | 3.0 |
| 전 체 | 169.0 | 175.4 | 3.8 |

□ 권역별 임대면적

- 광역시의 재래시장 점포가 98.4㎡로 가장 넓은 면적을 임대하고 있는 것으로 나타났으며, 그 다음으로 기타도시(84.4㎡) > 수도권(44.4㎡) > 서울(28.7㎡)의 순으로 넓은 면적을 임대하고 있는 것으로 나타남
- 임대면적 증가율의 경우 기타도시가 19.5%로 가장 높게 나타났으며, 서울은 변화 없고, 수도권(6.3% 감소)과 광역시(0.3% 감소)는 임대면적이 감소한 것으로 나타나 경쟁력에 따른 기타도시에서의 점포의 퇴출과 확장현상이 가장 크게 일어나는 것으로 분석됨

<표5-5> 권역별 재래시장 임대면적

(단위 : m2, %)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률 |
|------|-------|----------|------|
| 서울 | 28.7 | 28.7 | 0.0 |
| 수도권 | 47.4 | 44.4 | ▲6.3 |
| 광역시 | 98.7 | 98.4 | ▲0.3 |
| 기타도시 | 70.6 | 84.4 | 19.5 |
| 전 체 | 73.8 | 82.3 | 11.5 |

□ 권역별 보증금

- 수도권 지역의 재래시장 보증금이 4,163.5만원으로 가장 보증금을 많이 지불하고 있는 것으로 나타났으며, 그 다음으로 서울(3,531.4만원) > 광역시(2,161.4만원) > 기타도시(1,554.0만원)의 순으로 보증금을 지불하는 것으로 나타남
- 재래시장 보증금 증가율은 서울이 16.5%로 가장 크게 증가하였고, 수도권(12.1%), 기타도시(4.7%) 또한 증가한 반면, 광역시의 경우 5.4% 감소한 것으로 나타남

<표5-6> 권역별 재래시장 보증금

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률 |
|------|---------|----------|------|
| 서울 | 3,031.4 | 3,531.4 | 16.5 |
| 수도권 | 3,713.5 | 4,163.5 | 12.1 |
| 광역시 | 2,284.3 | 2,161.4 | ▲5.4 |
| 기타도시 | 1,483.8 | 1,554.0 | 4.7 |
| 전 체 | 1,986.9 | 2,069.0 | 4.1 |

□ 권역별 월세

- 월세의 경우 서울이 135.0만원으로 가장 높은 월세를 보였으며, 그 다음으로 수도권(87.1만원) > 광역시(61.1만원) > 기타도시(51.6만원)의 순으로 월세를 지불하는 것으로 나타남
- 재래시장 점포 평균 월세 증가율은 광역시가 14.0%로 가장 높게 나타났으며, 수도권 10.5%, 서울 7.7%로 증가한 반면, 기타도시의 경우 1.0% 감소한 것으로 나타남

<표5-7> 권역별 재래시장 월세

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률 |
|------|-------|----------|------|
| 서울 | 125.3 | 135.0 | 7.7 |
| 수도권 | 78.8 | 87.1 | 10.5 |
| 광역시 | 53.6 | 61.1 | 14.0 |
| 기타도시 | 52.1 | 51.6 | ▲1.0 |
| 전 체 | 60.2 | 63.2 | 5.0 |

□ 권역별 1m² 당 관리비

- 1m² 당 관리비의 경우 수도권이 4,350.0원으로 가장 많이 지불하는 것으로 나타났으며, 그 다음으로 서울, 광역시, 기타도시의 순으로 나타났고, 서울과 수도권의 1m² 당 관리비가 광역시나 기타도시보다 2배 이상 높은 수준인 것으로 나타남
- 재래시장 점포 평균 월세 증가율은 광역시가 14.0%로 가장 높게 나타났으며, 수도권 10.5%, 서울 7.7%로 증가한 반면, 기타도시의 경우 1.0% 감소한 것으로 나타남

<표5-8> 권역별 재래시장 1㎡ 당 관리비

(단위 : 원, %)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률 |
|------|---------|----------|-----|
| 서울 | 4,000.0 | 4,000.0 | 0.0 |
| 수도권 | 4,320.0 | 4,350.0 | 0.7 |
| 광역시 | 2,427.5 | 2,483.5 | 2.3 |
| 기타도시 | 1,269.7 | 1,316.7 | 3.7 |
| 전 체 | 2,086.9 | 2,182.3 | 4.6 |

(3) 권리금 현황

□ 권리금

- 재래시장 임차인 중 39.0%의 상인들이 권리금을 지불하고 현재 점포에 입주하였으며, 입주 시 지불한 평균 권리금은 1312.0만원으로 나타남

□ 권역별 권리금 현황

- 권역별로 보면 서울이 권리금 지불 비율이 56.9%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 수도권 > 광역시 > 기타도시의 순으로 권리금이 형성되어 있는 것으로 나타남
- 평균 권리금 또한 서울이 1,610.2만원으로 가장 높게 나타난 가운데, 기타도시의 경우 권리금 지불비율은 30.2%로 낮은 반면 형성되어 있는 권리금(1,219.6만원)은 광역시(1,087.2만원)보다 높은 것으로 나타남

<표5-9> 재래시장 권리금 현황

(단위 : %, 만원)

| 구 분 | 권리금 지불비율 | 권리금 |
|------|----------|---------|
| 서울 | 56.9 | 1,610.2 |
| 수도권 | 52.4 | 1,287.9 |
| 광역시 | 31.4 | 1,087.2 |
| 기타도시 | 30.2 | 1,219.6 |
| 전 체 | 39.0 | 1,312.0 |

(4) 전세권 등기

- 임대차에 대한 권리를 등기부등본에 설정하는 전세권 등기 설정비율은 19.7%로 매우 낮게 나타났으며, 전세권 등기를 설정하지 않은 이유는 '건물주와의 관계가 나빠져 불이익을 볼까봐'라는 의견이 100%인 것으로 나타남

<표5-10> 전세권 등기 설정 않는 이유

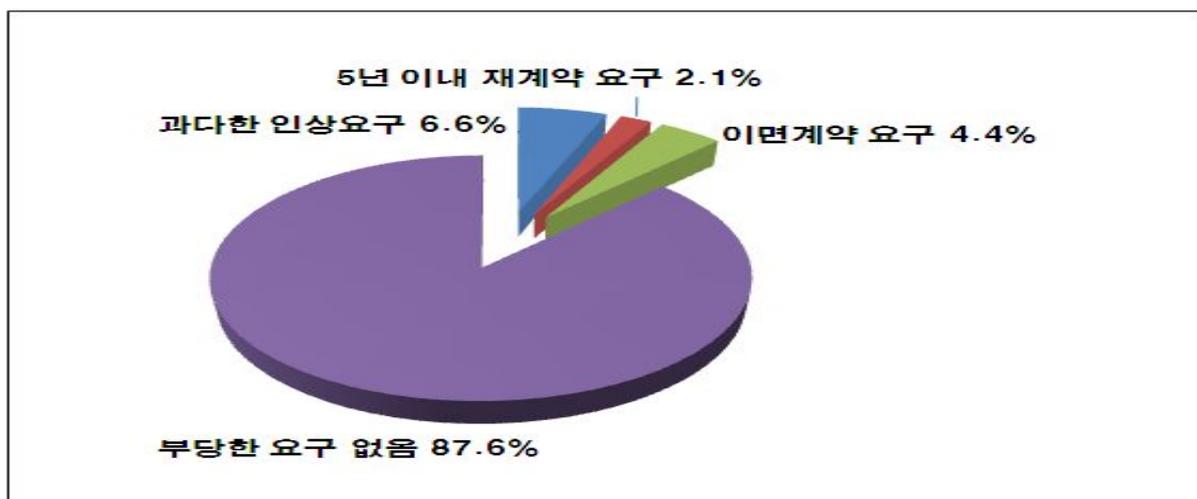
(단위 : %)

| 구 분 | 비율(%) |
|--------------------------|-------|
| 건물주와의 관계가 나빠져 불이익을 볼까봐 | 100.0 |
| 귀찮아서 | 0.0 |
| 건물주의 동의를 얻기 힘들어서 | 0.0 |
| 내용을 몰라서 | 0.0 |
| 보증금액이 소액이어서 | 0.0 |
| 임대차보호법으로 보호를 받을 수 있기 때문에 | 0.0 |
| 전 체 | 100.0 |

(5) 상임법 시행 이후 부당 요구

□ 부당 요구 경험

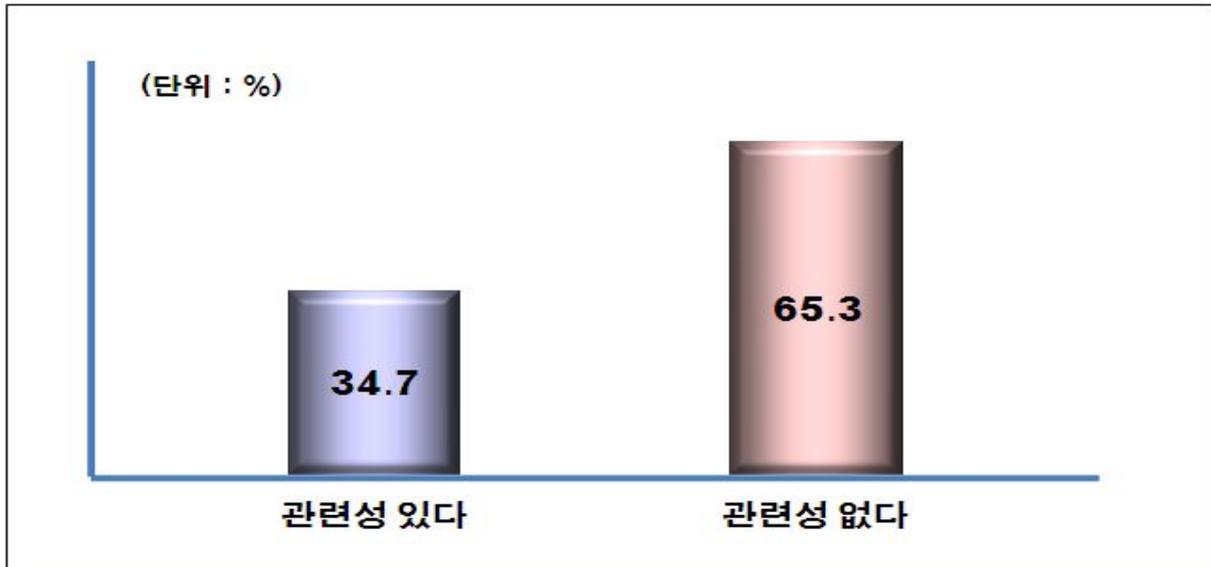
- 재래시장 임차인들은 임대차보호법 시행('02.11) 이후 건물주가 상한을 초과한 과다인상요구나 5년 이내의 재계약 거부, 이면계약과 같은 부당한 요구를 받아보았는지에 대한 질문에 과다한 인상요구가 6.0%, 5년 이내의 재계약 거부가 2.1%, 이면계약 요구가 4.4% 발생한 것으로 나타났으며, 부당한 요구가 없었다는 의견이 87.6%로 나타남



[그림5-10] 상임법 시행 이후 부당 요구 경험

□ 상임법과 부당요구와의 관계

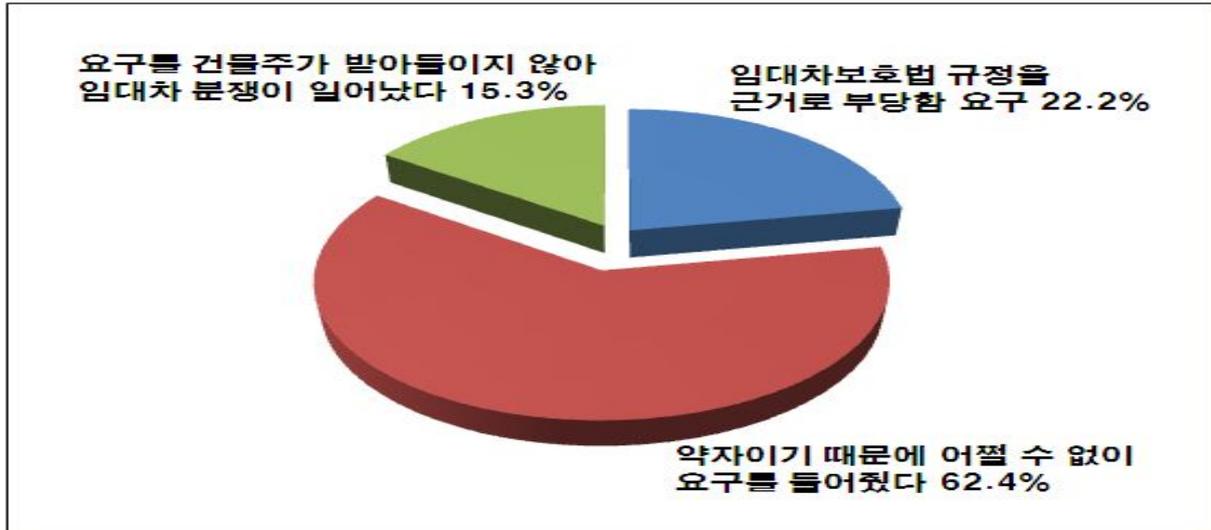
- 건물주의 부당한 요구가 없었던 이유가 상가건물임대차보호법과 관련이 있다고 응답한 비율은 34.7%로 나타나 상가건물임대차보호법이 재래시장 임대차 계약에 미치는 영향이 아직은 낮은 것으로 나타남



[그림5-11] 상임법과 부당요구와의 관계

□ 부당한 요구에 대한 대응방법

- 건물주가 부당한 요구를 한 경우에 재래시장 임차인들의 대응방법으로는 상가건물임대차보호법을 근거로 부당함을 요구한 경우가 22.2%였으며, 부당함에 대한 요구를 건물주가 받아들이지 않아 임대차 분쟁이 일어난 경우가 15.3%가 된 반면, 건물주와의 관계에서 약자의 위치이기 때문에 어쩔 수 없이 요구를 들어줬다는 응답이 62.4%로 나타남



[그림5-12] 부당한 요구에 대한 대응방법

3) 시설현대화가 임대차 계약에 미치는 영향

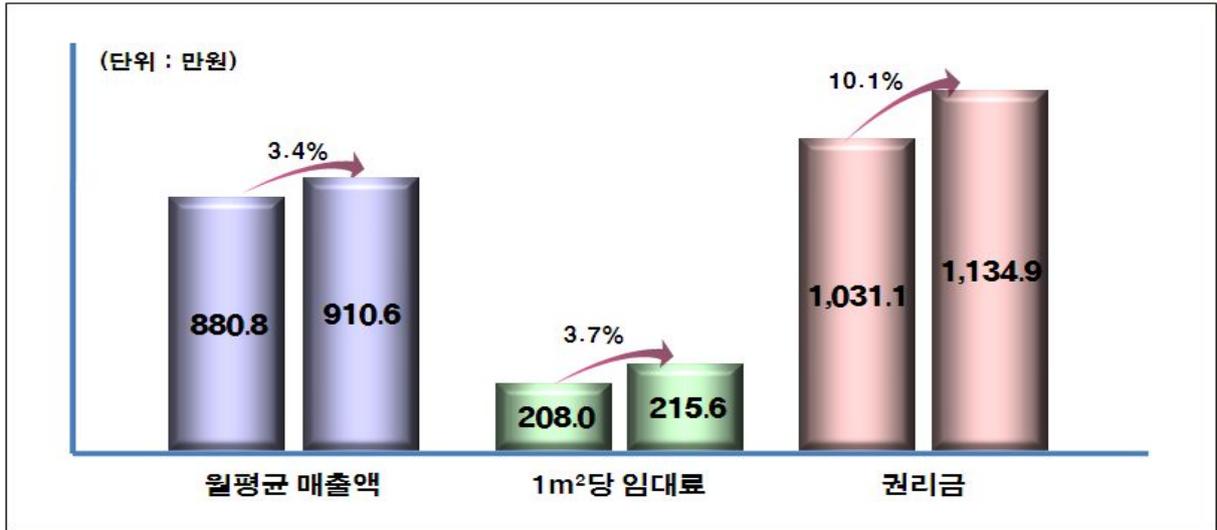
(1) 시설현대화 사업 영향

- 시설현대화를 지원받은 재래시장의 월평균 매출액은 시설지원 후 910.6만원으로 조사되었으며, 시설지원 전 880.8만원에서 3.4%의 증가를 보임
- 1m² 당 임대료의 경우 3.7%가 증가(208.0만원→215.6만원)된 것으로 나타났으며, 권리금 또한 10.1% 증가(1,031.1만원→1,134.9만원)한 것으로 나타남

<표5-11> 재래시장 시설현대화의 임대차 영향

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 시설현대화 전 | 시설현대화 후 | 증감률(%) |
|-----------------------|---------|---------|--------|
| 월평균 매출액 | 880.8 | 910.6 | 3.4 |
| 1m ² 당 임대료 | 208.0 | 215.6 | 3.7 |
| 권리금 | 1,031.1 | 1,134.9 | 10.1 |



[그림5-13] 재래시장 시설현대화의 임대차 영향

- 시설현대화 전·후의 매출액 증가율(3.4%)에 비해 임대료(3.7%)는 유사한 수준으로 증가하였으나, 권리금(10.1%)은 매출액에 비해 큰 폭으로 증가된 것으로 나타나 시설현대화가 권리금 상승에 영향을 미치는 것으로 분석됨

(2) 권역별 시설현대화 사업 영향

□ 서울시 권역

- 서울시의 경우 시설현대화 전·후의 매출액 증가율(33.3%)에 비해 임대료(25.0%)가 증가폭이 작아 시설현대화의 매출증대효과가 임대료 증가보다 높은 것으로 분석됨

<표5-12> 서울시 재래시장 시설현대화의 임대차 영향

(단위 : 만원, %)

| 구분 | 시설현대화 전 | 시설현대화 후 | 증감률(%) |
|-----------|---------|---------|--------|
| 월평균 매출액 | 3000.0 | 4000.0 | 33.3 |
| 1m² 당 임대료 | 200.0 | 250.0 | 25.0 |
| 권리금 | - | - | - |

□ 수도권 권역

- 수도권의 시설현대화 전·후의 매출액은 증가한(2.4%) 반면, 임대료는 크게 감소(▲39.4%)하여 시설현대화가 매출증대효과는 있지만, 임대료 증가를 유도하지는 않은 것으로 분석되며, 권리금의 경우 시설현대화 사업 전·후 변동이 없어 시설현대화사업이 권리금에는 영향을 미치지 않는 것으로 분석됨

<표5-13> 수도권 재래시장 시설현대화의 임대차 영향

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 시설현대화 전 | 시설현대화 후 | 증감률(%) |
|-----------------------|---------|---------|--------|
| 월평균 매출액 | 1,189.5 | 1,218.6 | 2.4 |
| 1m ² 당 임대료 | 462.0 | 280.0 | ▲39.4 |
| 권리금 | 1,000.0 | 1,000.0 | 0.0 |

□ 광역시 권역

- 광역시는 매출액은 감소(▲12.4%)한 반면, 임대료는 증가(2.3%)하여 광역시 재래시장 상인들은 매출감소와 임대료 상승이라는 2중고를 겪고 있는 것으로 분석되며, 이에 대한 보상심리가 권리금 상승(3.8%)으로 나타나는 것으로 분석됨

<표5-14> 광역시 재래시장 시설현대화의 임대차 영향

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 시설현대화 전 | 시설현대화 후 | 증감률(%) |
|-----------------------|---------|---------|--------|
| 월평균 매출액 | 661.3 | 579.0 | ▲12.4 |
| 1m ² 당 임대료 | 123.4 | 126.2 | 2.3 |
| 권리금 | 2,312.5 | 2,400.0 | 3.8 |

□ 기타 도시 권역

- 기타 도시의 경우 매출액 증가율(0.5%)에 비해 임대료(8.0%)와 권리금(12.2%)이 크게 증가하여 시설현대화가 매출도 상승시키지만, 임대료와 권리금 또한 크게 상승시킨 것으로 분석됨

<표5-15> 기타 도시 재래시장 시설현대화의 임대차 영향

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 시설현대화 전 | 시설현대화 후 | 증감률(%) |
|-----------------------|---------|---------|--------|
| 월평균 매출액 | 763.0 | 767.1 | 0.5 |
| 1m ² 당 임대료 | 215.3 | 232.6 | 8.0 |
| 권리금 | 889.6 | 998.1 | 12.2 |

(3) 임대차에 영향을 미치는 시설현대화 사업

※ 시설현대화 사업 중 건물 리모델링과 기타 편의시설은 그 집행 실적(건수)이 부족하여 분석에서 제외

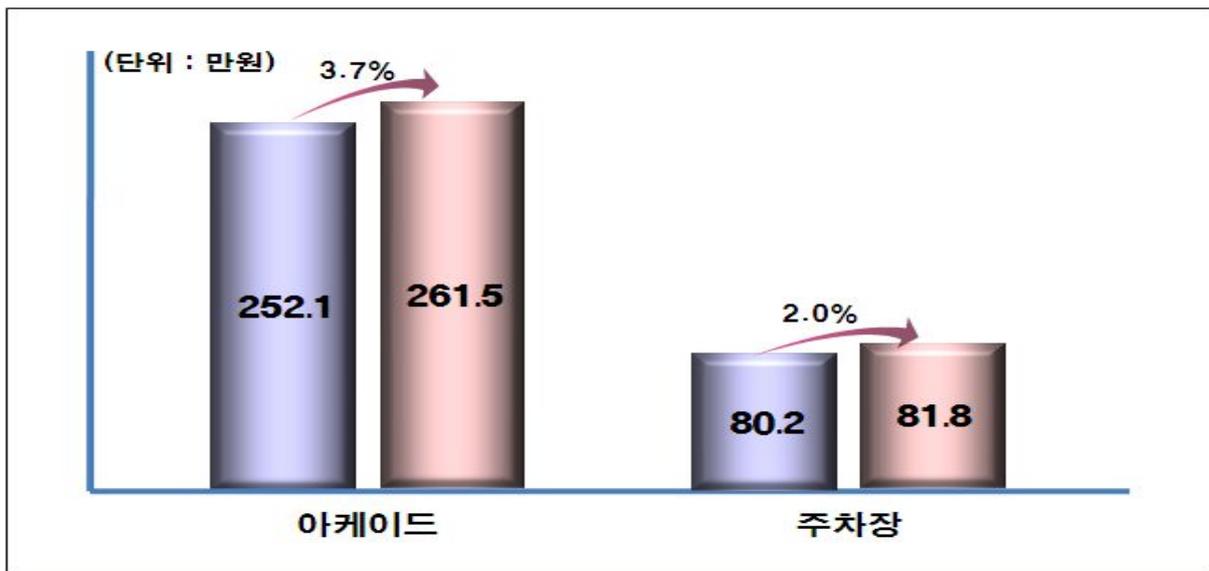
□ 임대료에 영향을 미치는 사업

- 아케이드의 경우 사업 전·후의 임대료 증감률은 3.7%(252.1만원→261.5만원)으로 나타났으며, 주차장의 경우 2.0%(80.2만원→81.8만원) 증가한 것으로 나타남
- 시설현대화 사업 중 아케이드 설치가 임대료 증가에 많은 영향을 미쳤다고 볼 수 있는데, 이는 주차장 사업에 민간 자부담이 없는 반면(국가 60%, 지자체 40%), 아케이드 사업에는 10%의 민간자부담(국가 60%, 지자체 30%)을 대부분 건물주가 지불하기 때문에 임대료를 통해 임차인들로부터 회수하려는 성향에서 나타나는 현상이라 분석됨

<표5-16> 임대료에 영향을 미친 사업

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 설치 전 | 설치 후 | 증감률(%) |
|------|-------|-------|--------|
| 아케이드 | 252.1 | 261.5 | 3.7 |
| 주차장 | 80.2 | 81.8 | 2.0 |



[그림5-14] 임대료에 영향을 미친 사업

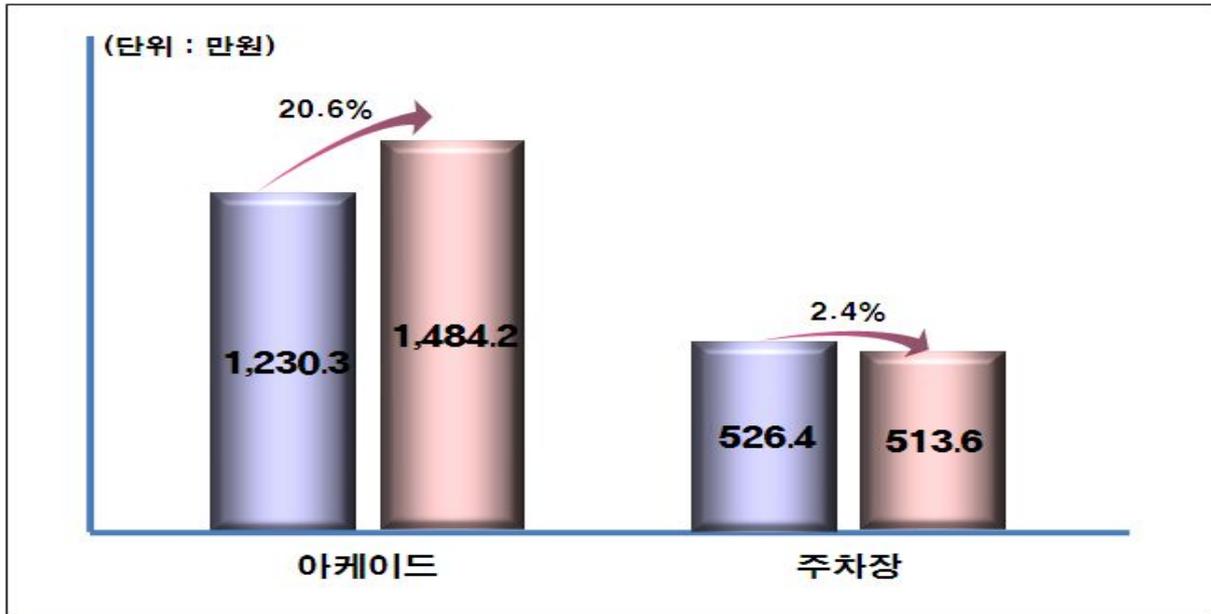
□ 권리금에 영향을 미치는 사업

- 아케이드의 경우 사업 전·후의 권리금 증감률은 20.6%(1230.3만원→1484.2만원)으로 나타났으며, 주차장의 경우 2.4%(526.4만원→513.6만원) 감소한 것으로 나타남
- 권리금 또한 아케이드 설치가 많은 영향을 미쳤다고 볼 수 있는데, 이는 거리상 점포와 떨어져 있고 주로 고객들이 이용하는 주차장 사업에 비해 점포 상단에 직접적으로 설치되는 아케이드가 점포의 물리적 환경에 보다 밀접하게 느껴지기 때문인 것으로 분석됨

<표5-17> 권리금에 영향을 미친 사업

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 시설현대화 전 | 시설현대화 후 | 증감률(%) |
|------|---------|---------|--------|
| 아케이드 | 1,230.3 | 1,484.2 | 20.6 |
| 주차장 | 526.4 | 513.6 | ▲2.4 |



[그림5-15] 권리금에 영향을 미친 사업

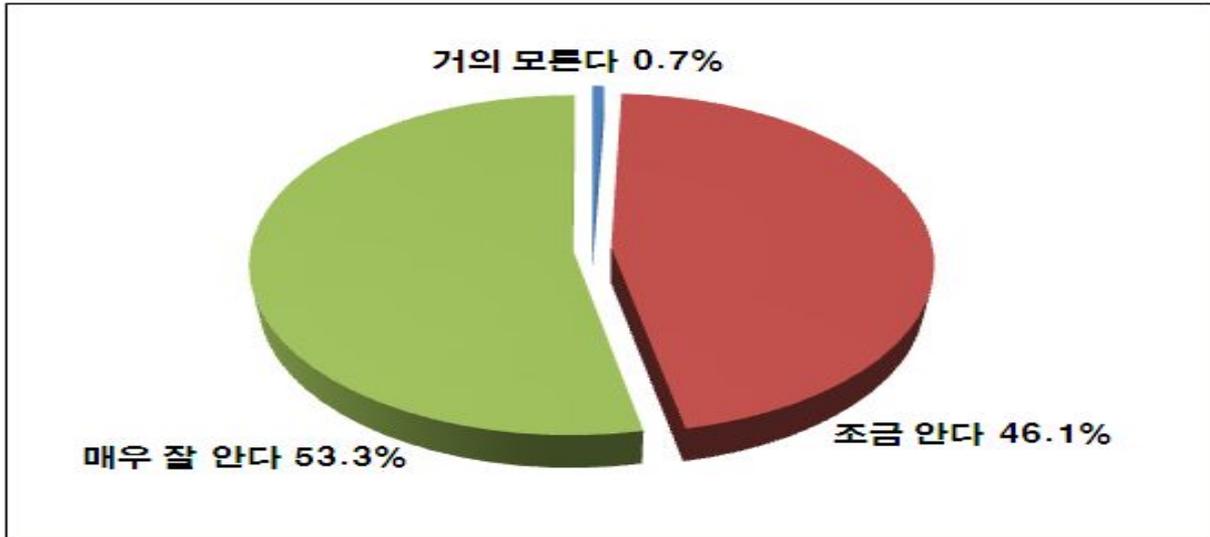
2. 중개인

1) 상임법에 대한 일반사항

(1) 상임법 인지도 및 고지정도

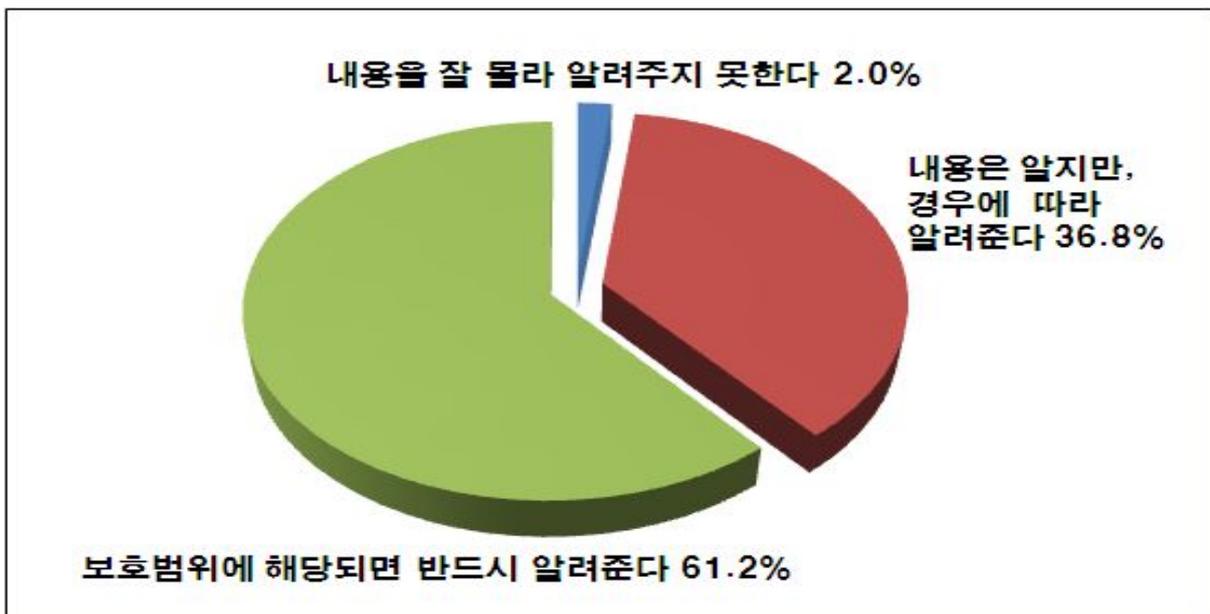
상가건물임대차보호법

- 2002년 11월 1일부터 시행하고 있는 상가건물임대차보호법에 대해 재래시장을 취급하는 중개인들 중 99.3%가 인지하고 있는 것으로 나타남



[그림6-1] 재래시장 중개인 상임법 인지도

- 중개인으로서 임차인들에게 상가건물임대차보호법에 대해 알려주고 있는가에 대해 상가건물임대차보호법의 '보호범위에 해당되면 반드시 알려준다'는 중개인이 61.2%로 나타났으며, '경우에 따라 알려준다'는 응답이 36.8% 등 98.0%가 임차인에게 보호범위를 알려주고 있는 것으로 나타남

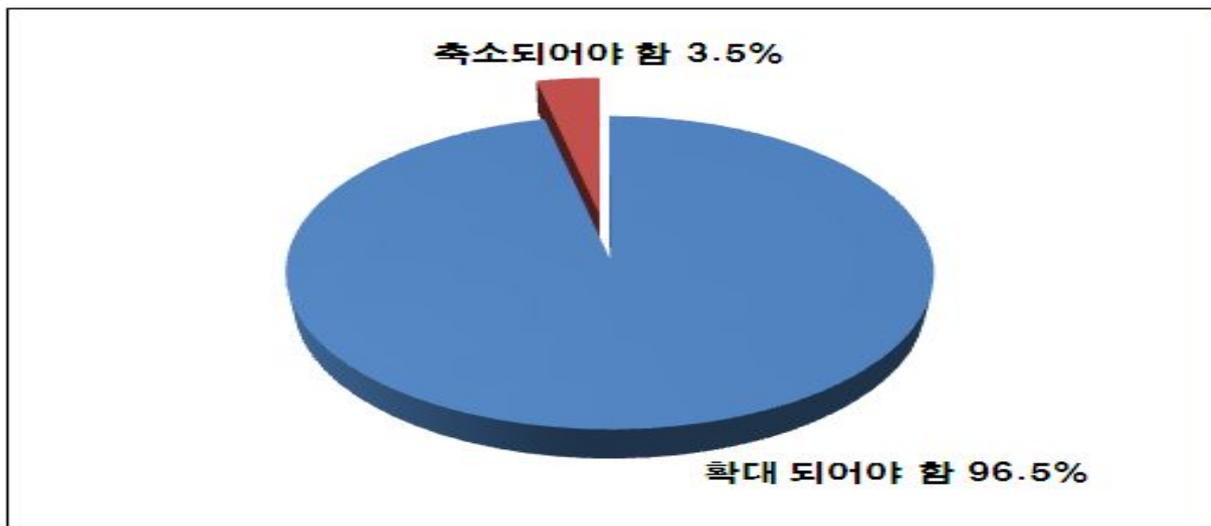


[그림6-2] 임차인에게 상임법 고지

(2) 상임법 개선 여지

□ 환산보증금 규정

- 상가건물임대차보호법의 환산보증금 기준 제한 규정에 대한 타당성에 대해 51.2%가 타당하다고 응답하였으며, 48.8%의 응답자는 타당하지 않다고 응답함
- 보호대상범위인 환산보증금 기준(서울 2억4천만원, 과밀억제지역 1억9천만원, 광역시 1억5천만원, 기타지역 1억4천만원)에 대한 적정성에 대해 21.6만이 적정하다고 응답하였으며, 나머지 중개인들은 78.4%가 적정하지 않다고 응답하였으며, 적정하지 않다고 응답한 재래시장 임차인들은 대부분(96.5%) 그 범위가 확대되어야 한다고 나타남

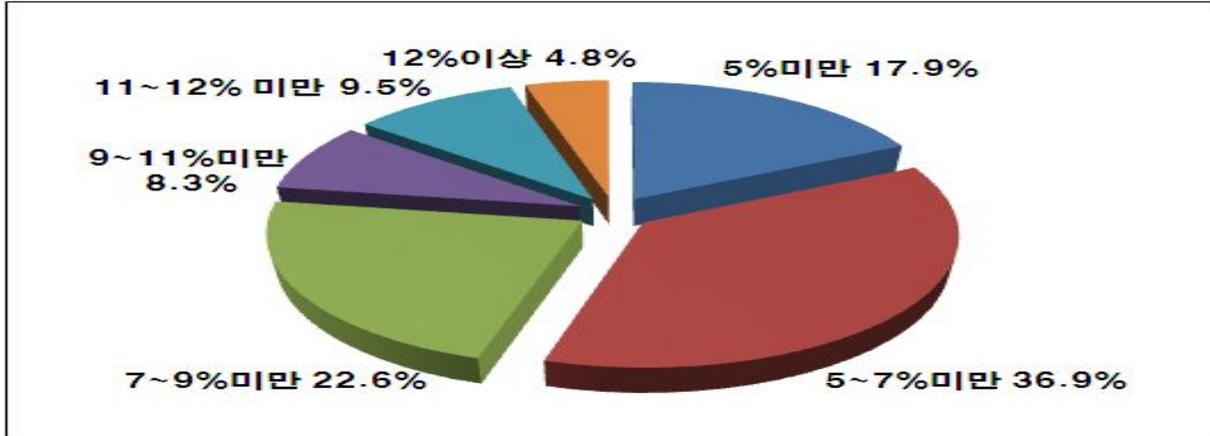


[그림6-3] 환산보증금 제한 규정의 확대/축소 범위

□ 임대료 인상 상한선 규정

- 재래시장 중개인들은 현행 상가건물임대차보호법의 임대료 인상 상한선인 12%이하에 대한 적정성에 대해 52.7%가 적정하다고 응답하였으며, 47.3%의 중개인들은 적정하지 않다고 응답하였고, 그 적정한 수준

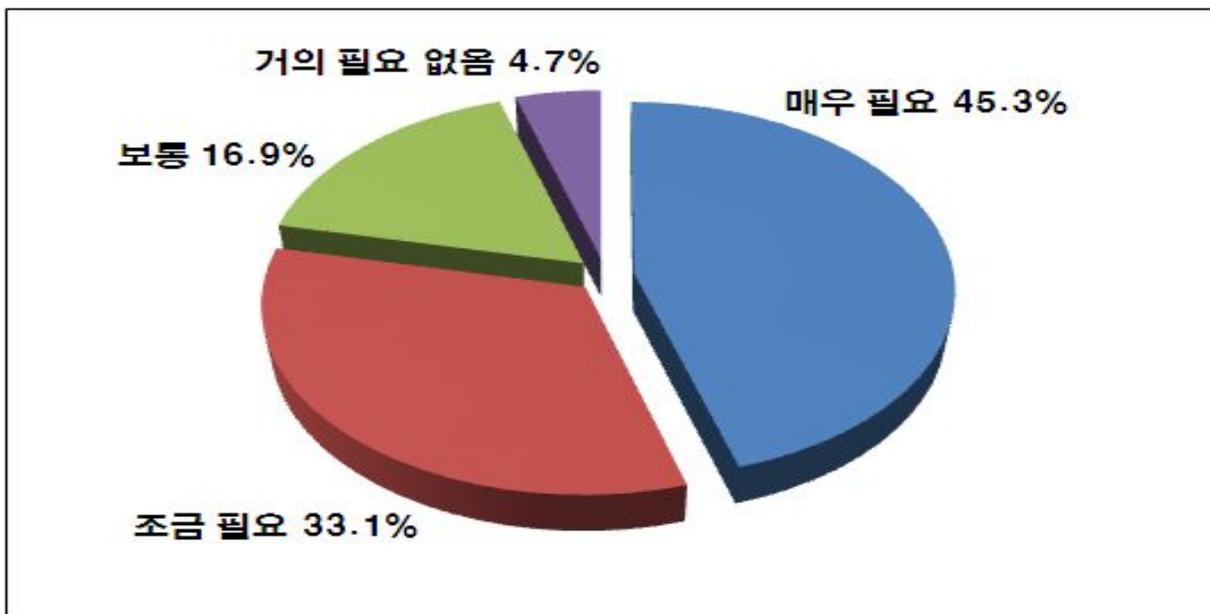
은 5~7%미만이 36.9%로 가장 많았으며, 그 다음으로 7~9%미만이 22.6%, 5%미만이 17.9%의 순으로 높게 나타남



[그림6-4] 중개인 응답 임대료 인상률 걱정 상한선

□ 상가임대차 분쟁기구

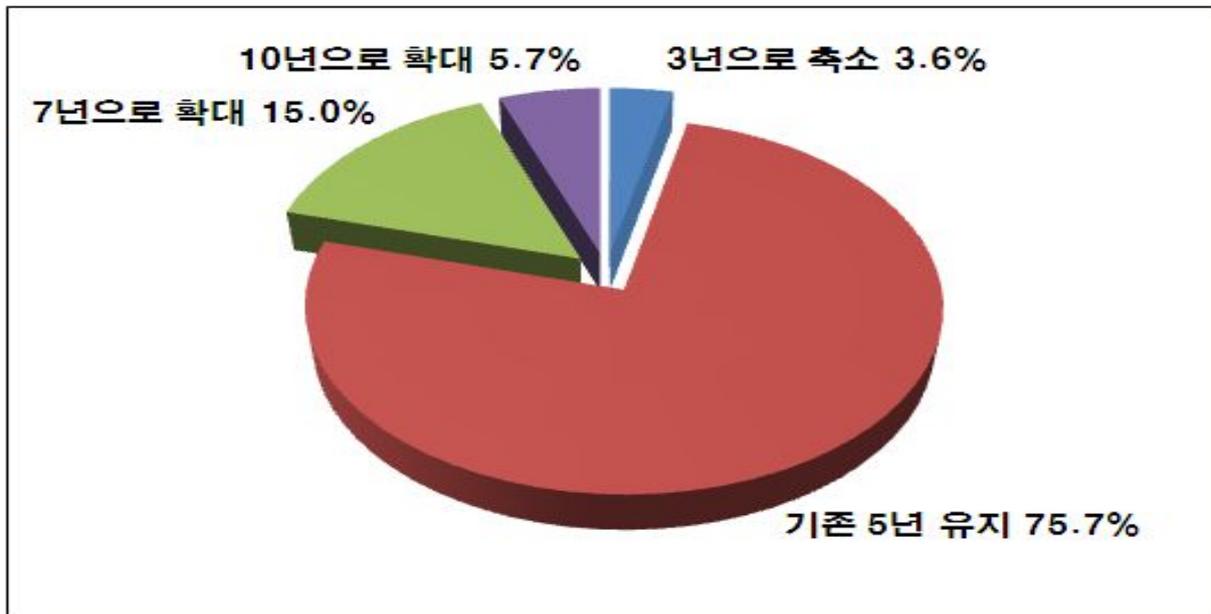
- 현 상가건물임대차보호법에 없는 분쟁 시 분쟁조정을 의뢰할 수 있는 상가임대차 분쟁기구의 설치 필요성에 대해 중개인들의 필요하다는 응답이 78.4%로 임차인, 임대인, 중개인 모두 그 수요가 매우 높다 할 수 있음



[그림6-5] 상가임대차 분쟁기구 필요성

□ 임대차기간 규정

- 상가건물임대차보호법 상 5년의 임차인 계약갱신 요구권리와 관련, 초기투자비용 회수를 위한 적정 영업보장기간에 대해 재래시장 중개인들은 기존 5년을 유지해야 한다는 응답이 75.7%로 높게 나타났으며, 다음으로 7년으로 확대해야 한다는 의견이 15.0%로 높게 나타남



[그림6-6] 중개인 응답 적정 영업보장 기간

□ 권리금과 건물주의 임대차 계약 간 관계

- 상가건물 입주 시에 직전 사업주에게 지불하는 권리금에 대해 '다음 임차인에게 권리금을 받고 못받고는 건물주와 관련이 없다'는 응답이 81.9%로 가장 높게 나타났으며, '다음 임차인에게 권리금을 못받을 경우 건물주가 일부 보상을 해주어야 한다'는 응답 또한 9.7%로 나타남

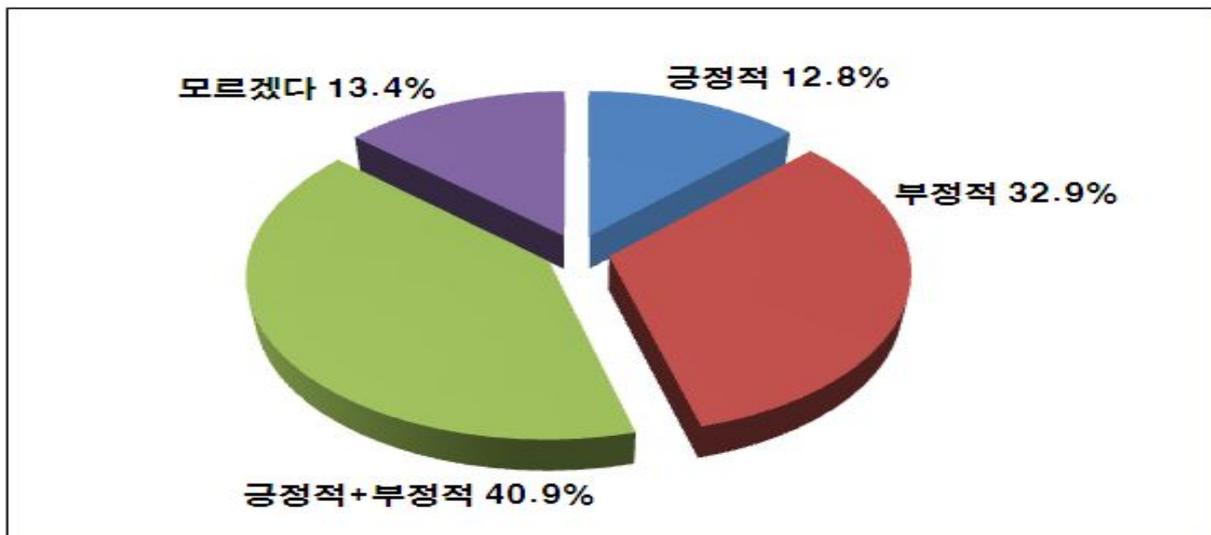
<표6-1> 권리금과 건물주와의 관계

| 구분 | 빈도(%) |
|---|-------|
| 다음 임차인에게 권리금을 받고 못받고는 건물주와 관련 없음 | 81.9 |
| 다음 임차인에게 권리금을 못받을 경우 건물주가 일부 책임 | 9.7 |
| 임차인이 아닌 건물주에게 해당 임차공간을 넘길 때에는 건물주가 권리금 보상 | 4.2 |
| 기타 | 4.2 |
| 합계 | 100.0 |

2) 상임법이 임대차에 미치는 영향

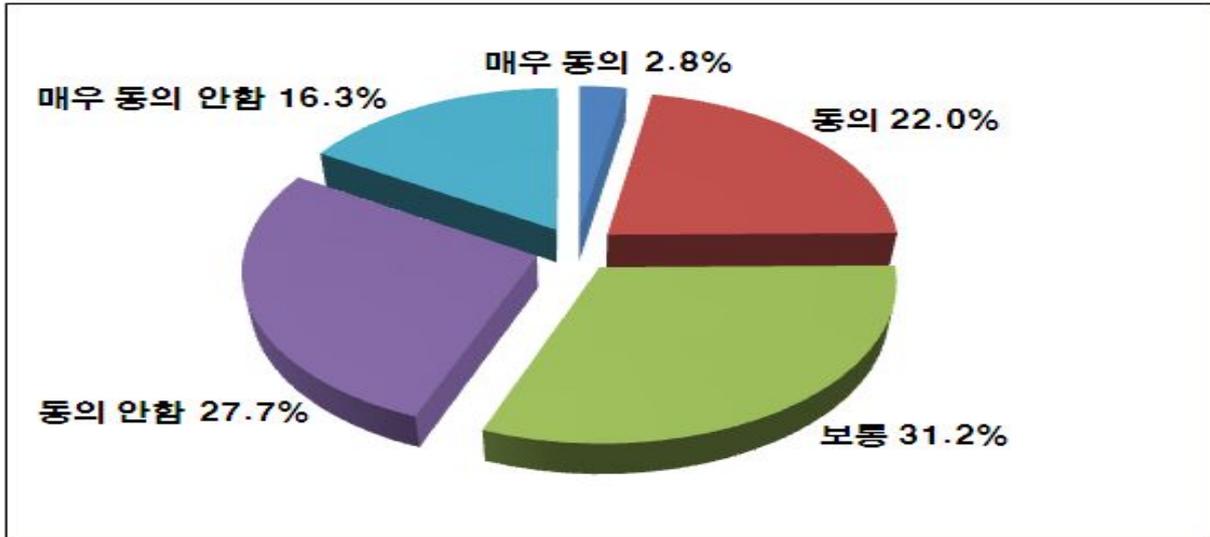
(1) 건물주에 미치는 영향

- 상가건물임대차보호법이 건물주에 미치는 영향에 대해 중개인들은 12.8%가 긍정적 영향을 미친다고 응답하였으며, 부정적 영향이 32.9%, 긍정적 영향과 부정적 영향이 동시에 미친다는 의견이 40.9%로 나타남



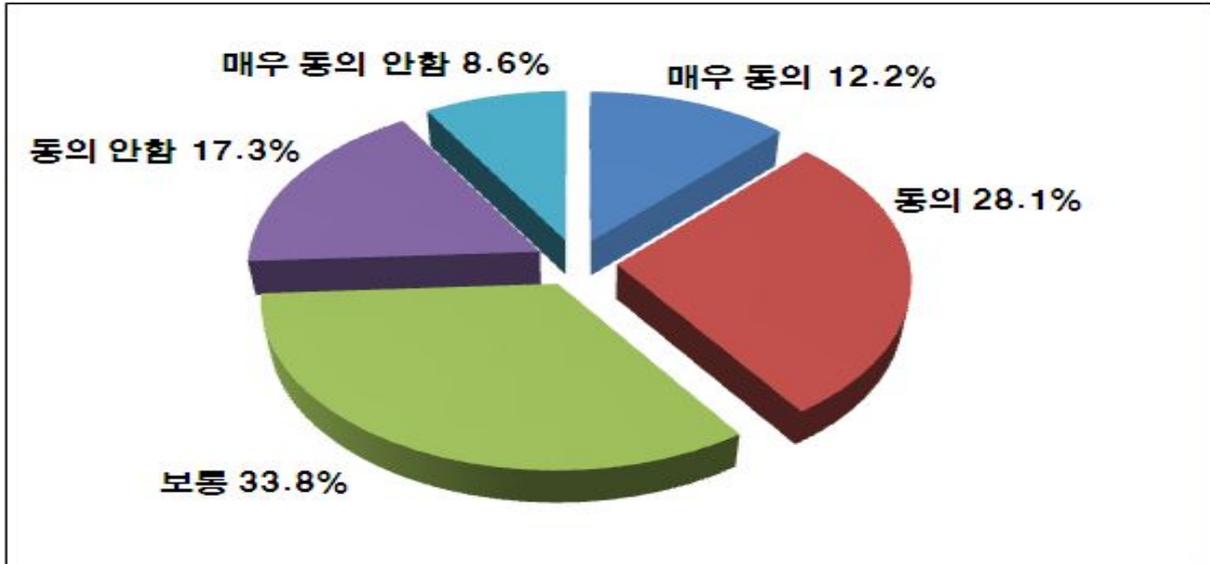
[그림6-7] 상임법이 건물주에 미치는 영향

- 상가건물임대차보호법의 시행으로 건물주가 임대료를 적정수준으로 인상하기 어려운가에 대해 중개인들은 24.8%가 동의를, 44.0%가 동의하지 않는 것으로 나타남



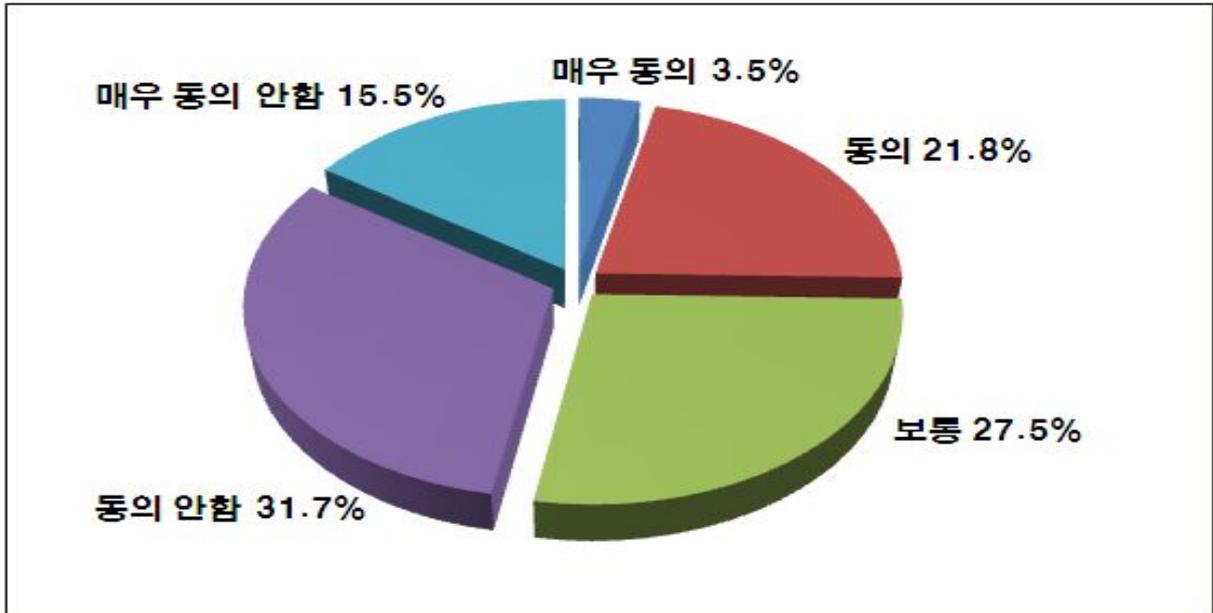
[그림6-8] 상임법의 건물주 임대료 인상 저지

- 상가건물임대차보호법의 시행으로 건물주의 임대수입이 드러나 세금부담이 가중되었는가에 대해 중개인들은 40.3%가 동의를, 25.9%가 동의하지 않는 것으로 나타남



[그림6-9] 상임법의 건물주 세금 투명성 효과

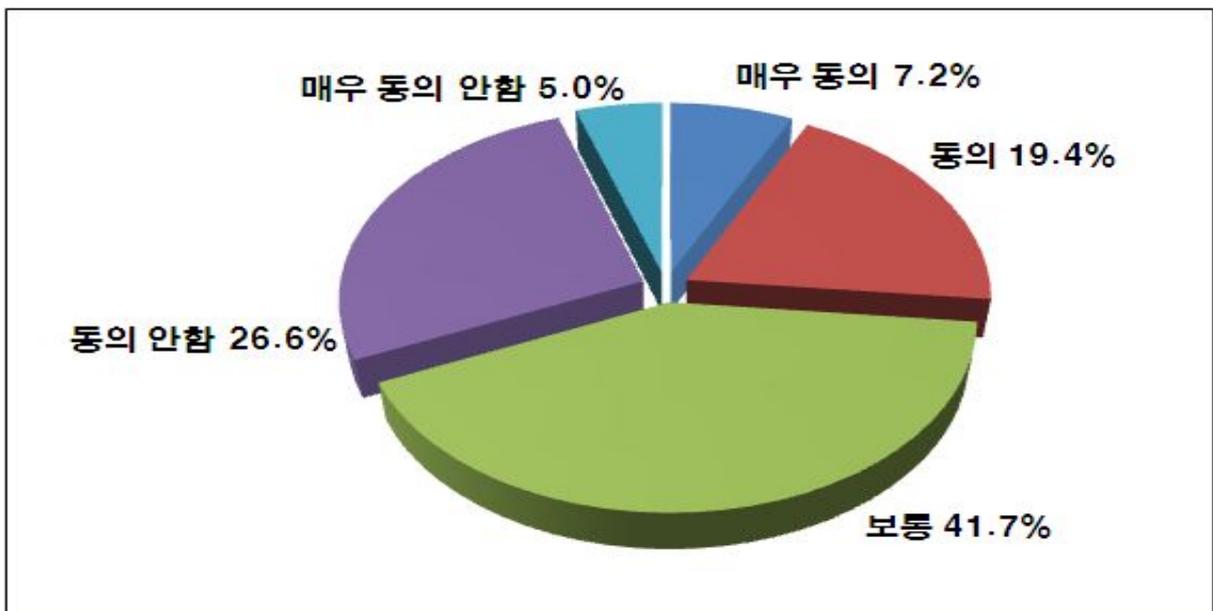
- 상가건물임대차보호법의 시행으로 건물주가 금융기관과의 거래에 다소 불이익을 당하는가에 대해 중개인들은 25.3%가 동의를, 47.2%가 동의하지 않는 것으로 나타남



[그림6-10] 상임법의 금융기관 거래 불이익

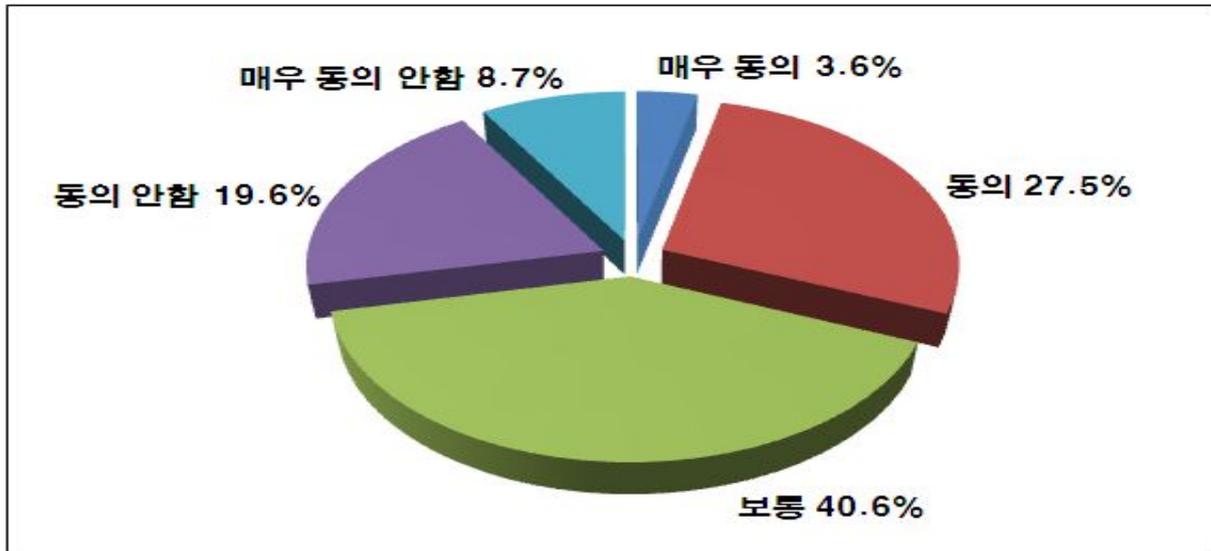
(2) 상임법의 임대차 기여

- 상가건물임대차보호법의 시행으로 건물주와 임차인 간에 임대차 분쟁이 줄어들었는가에 대해 중개인들은 26.6%가 동의를 하였으며, 31.6%가 동의하지 않는 것으로 나타남



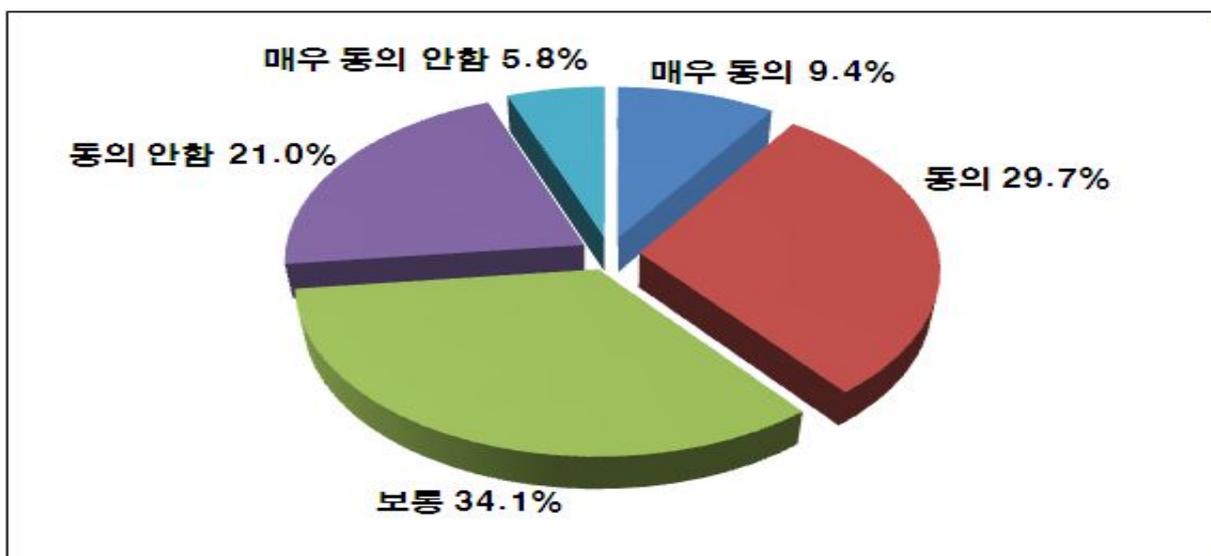
[그림6-11] 상임법의 임대차 분쟁 감소효과

- 상가건물임대차보호법이 임대료 상승을 방지하는데 대한 기여에 대해 중개인들은 31.1%가 동의할, 28.3%가 동의하지 않는 것으로 나타남



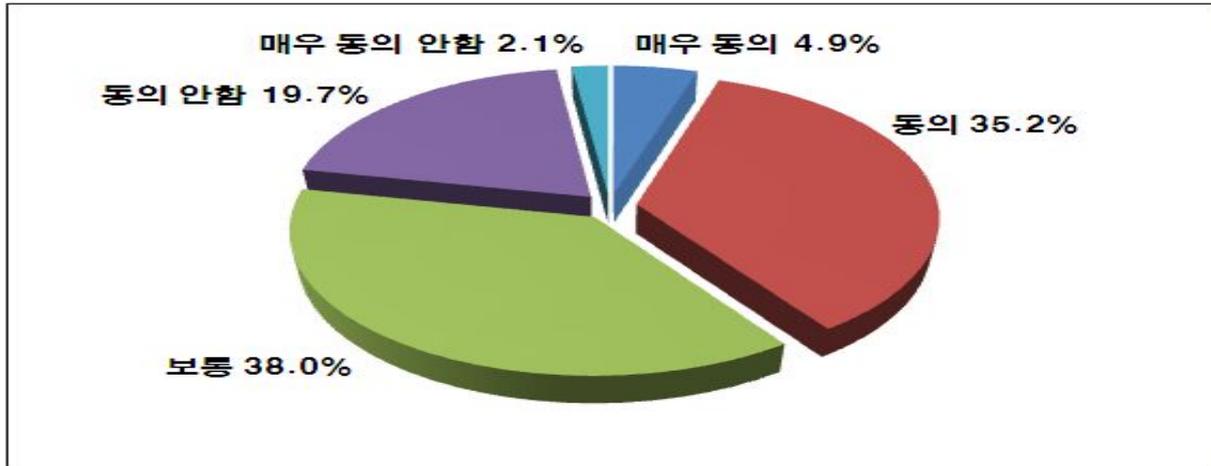
[그림6-12] 상임법의 임대료 상승 방지효과

- 상가건물임대차보호법이 건물주의 부당한 요구 방지에 기여를 하고 있는가에 대해 중개인들은 39.1%가 동의할, 26.8%가 동의하지 않는 것으로 나타남



[그림6-13] 상임법의 건물주 부당요구 방지

- 상가건물임대차보호법이 건물주와 임차인의 권익보호 측면에서 어느 정도 형평성을 유지하고 있는가에 대해 중개인들은 40.1%가 동의를, 21.8%가 동의하지 않는 것으로 나타남



[그림6-14] 상임법의 형평성 유지

3) 상가임대차 실태

(1) 임대료 변동률 및 보증금 비중

□ 임대료 변동률

- 상가건물임대차보호법의 시행 이후 1년 평균 임대료 변동에 대해 인상된 곳이 96.8%, 인하된 곳이 3.2%로 대부분의 임대료가 인상된 것으로 나타났으며, 그 평균 인상률은 7.4%인 것으로 나타남(인하율 10%)
- 또한 중개인들은 계약이 한 번 이루어질 때마다 평균 7.7% 인상되는 것으로 응답하였음

<표6-2> 임대료 변동률

(단위 : %)

| 구 분 | 빈도 | 인상/인하율 |
|--------|------|--------|
| 임대료 인상 | 96.8 | 7.4 |
| 임대료 인하 | 3.2 | 10.0 |

□ 보증금 비중

- 평균 1회 계약 갱신주기는 1.9년인 가운데, 통상적인 보증금 비중은 총 임대금액의 24.7%인 것으로 나타남

<표6-3> 계약갱신주기와 보증금 비중

| 구 분 | 내 용 |
|--------|-------|
| 계약갱신주기 | 1.9년 |
| 보증금 비중 | 24.7% |

□ 권역별 임대료 변동률 및 보증금 비중

- 권역별 재래시장 임대료 인상률은 서울이 10.2%로 가장 높은 인상률을 보였으며, 그 다음으로 수도권(7.9%) > 광역시(7.4%) > 기타도시(5.7%)의 순으로 인상된 것으로 나타나 서울의 임대료 인상률이 가장 높은 것으로 분석됨

<표6-4> 권역별 재래시장 임대료 인상률

(단위 : %)

| 구 분 | 인상률 |
|------|------|
| 서울 | 10.2 |
| 수도권 | 7.9 |
| 광역시 | 7.4 |
| 기타도시 | 5.7 |
| 전 체 | 7.4 |

- 권역별 보증금 비중은 수도권이 35.8%로 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 기타도시 > 광역시 > 서울의 순으로 나타남

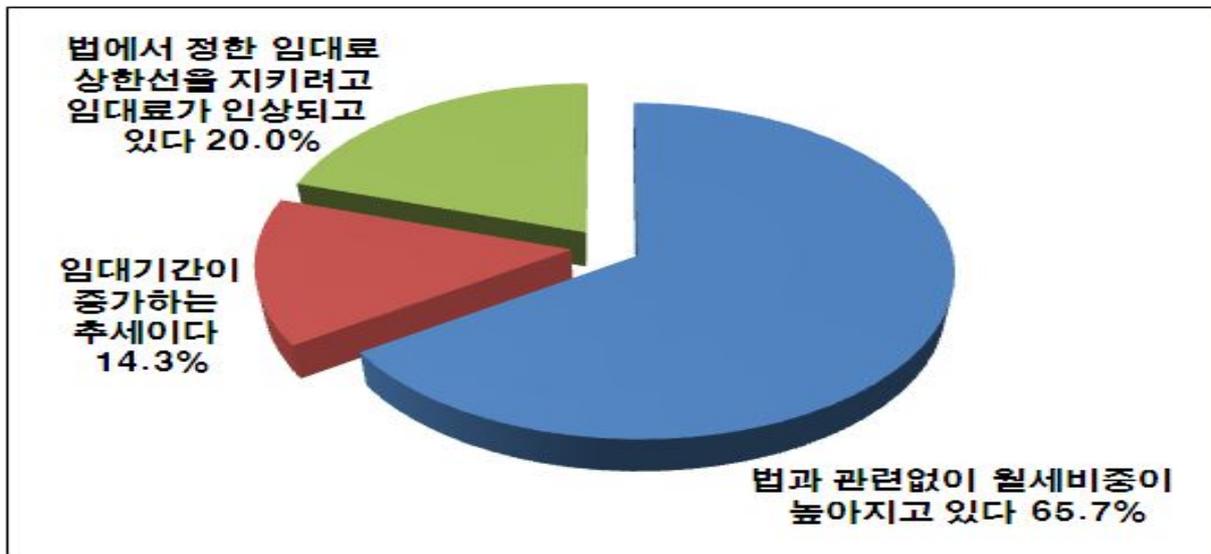
<표6-5> 권역별 재래시장 보증금 비중

(단위 : %)

| 구 분 | 보증금 비중 |
|------|--------|
| 서울 | 12.4 |
| 수도권 | 35.8 |
| 광역시 | 24.8 |
| 기타도시 | 26.8 |
| 전 체 | 24.7 |

(2) 임대차 계약의 변화

- 상가건물임대차보호법 시행 이후 임대차 계약과 관련한 변화에 대해 중개인들은 ‘상가건물임대차보호법과 상관없이 임대료가 높아지고 있다’는 응답이 65.7%로 가장 높았으며, ‘법에서 정한 임대료 인상 상한선을 지키려고 임대료가 인상되고 있다’는 의견 또한 20.0%로 나타남

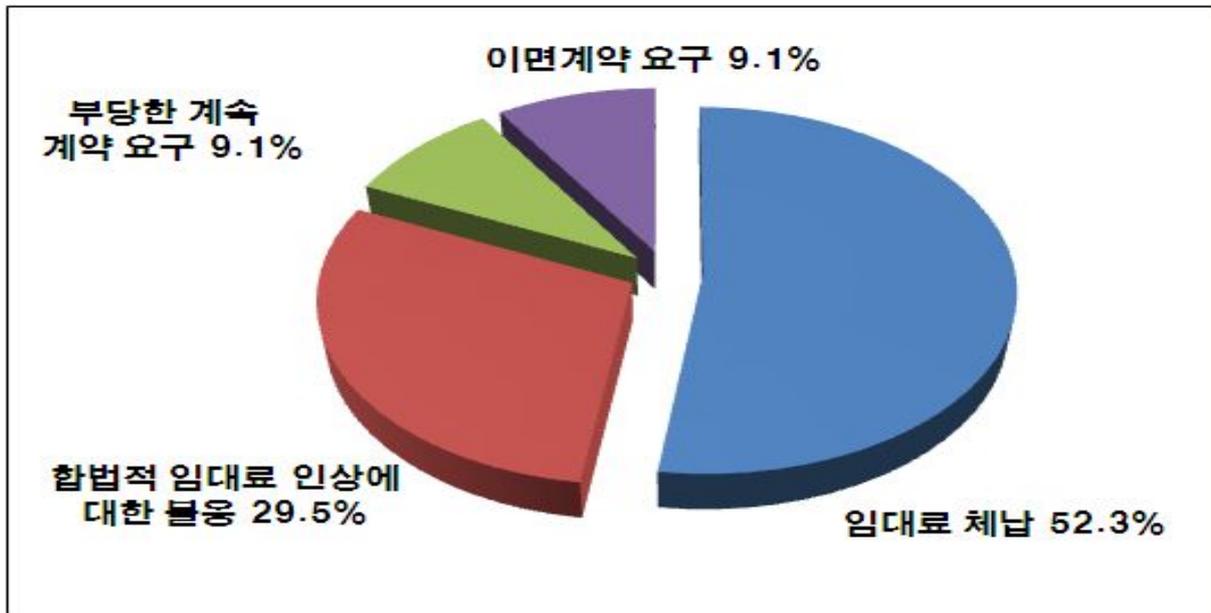


[그림6-15] 상임법 시행 이후 임대차 계약 변화

(3) 임대차 분쟁 및 임대인들의 사적 자유권

□ 임대차 분쟁

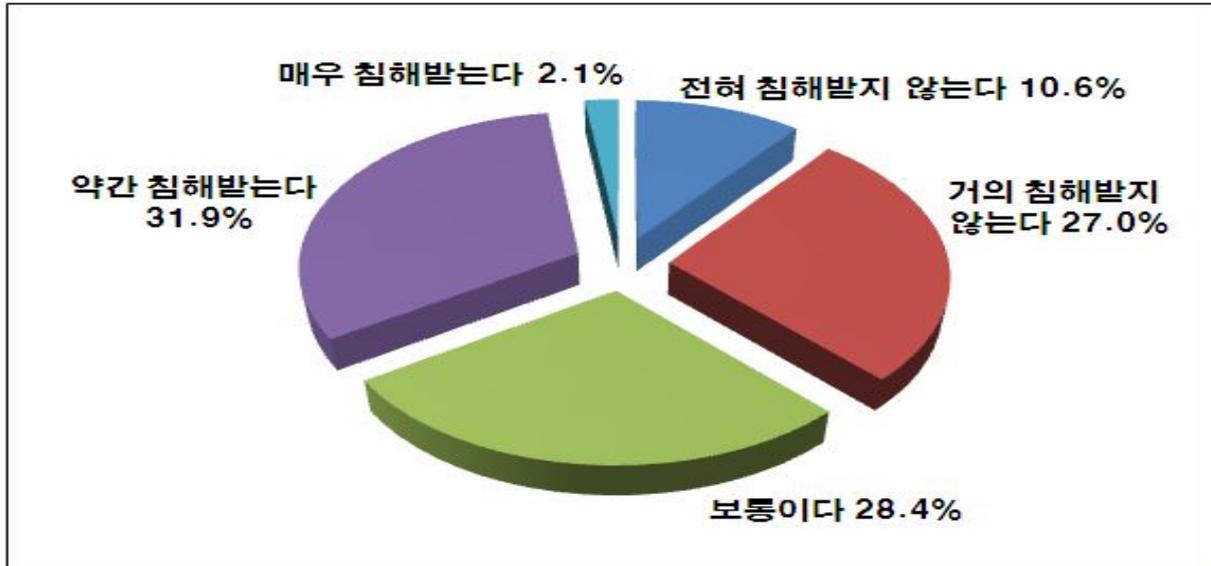
- 상가건물임대차보호법 시행 이후 임차인과 건물주가 분쟁이 발생하는 경우를 경험한 중개인이 27.2%로 나타났으며, 분쟁의 내용으로는 ‘임대료 체납’이 52.3%로 가장 높았으며, 그 다음으로 합법적인 임대료 인상 요구에 대한 불응(29.5%), 부당한 계속계약 요구(9.1%) 및 이면계약 요구(9.1%)의 순으로 나타남



[그림6-16] 임대차 분쟁 발생 내용

□ 임대인들의 사적 자유권

- 상가건물임대차보호법이 임대인들의 사적 자유권을 침해한다는 점에 대해 중개인들은 침해받지 않는다는 의견이 37.6%, 침해받는다라는 의견이 34.0%로 나타남



[그림6-17] 임대인들의 사적 자유허 침해

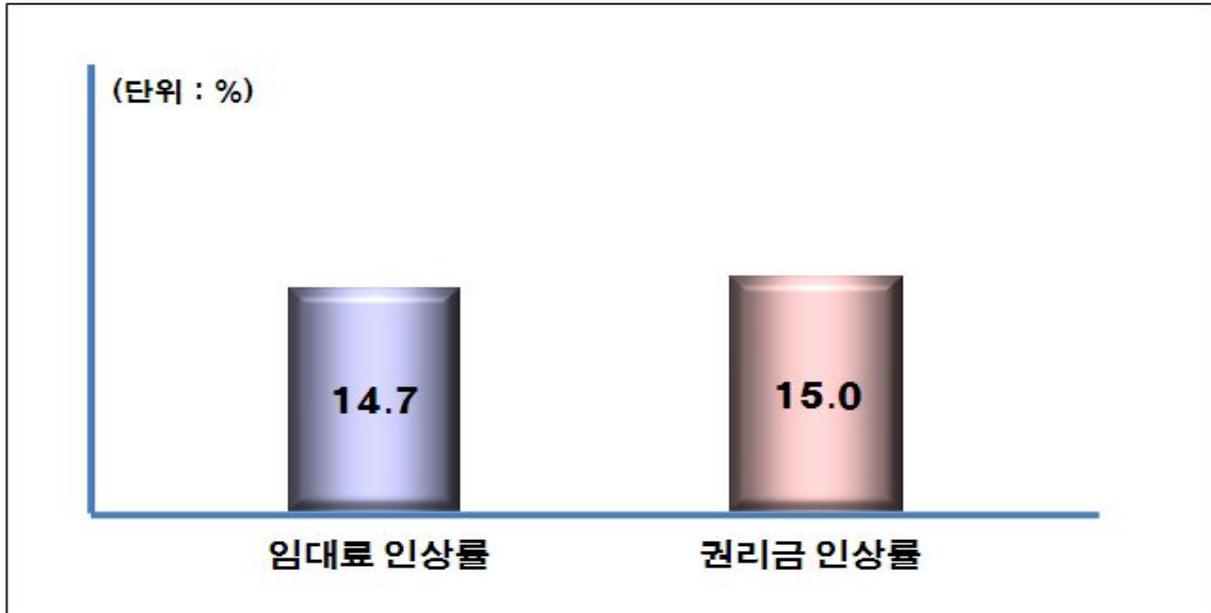
4) 시설현대화가 임대차 계약에 미치는 영향

□ 임대료에 미치는 영향

- 재래시장 중개인들은 시설현대화 사업 후 임대료가 모두(100.0%) 인상되었다고 응답하였으며, 그 평균 인상률은 14.7%로 나타남
- 임대료 인상에 영향을 준 시설현대화 사업은 아케이드(100.0%)로 나타났으며, 주차장은 임대료 인상에 영향을 주지 않은 것으로 나타남

□ 권리금에 미치는 영향

- 중개인들은 시설현대화 사업 후 권리금 또한 모두(100.0%) 인상되었다고 응답하였으며, 그 평균 인상률은 15.0%로 나타남
- 권리금 인상에 영향을 준 시설현대화 사업 역시 아케이드(100.0%)로 나타났으며, 주차장은 권리금 인상에 영향을 주지 않는다고 응답함



[그림6-18] 시설현대화 후 임대료 및 권리금 증가율

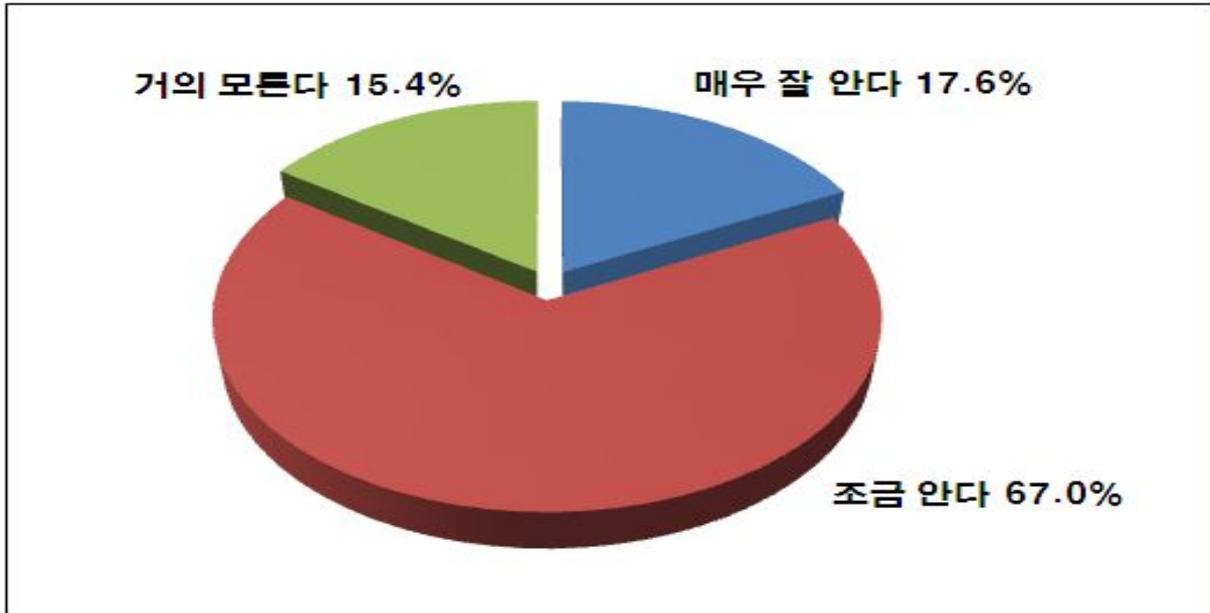
3. 임대인

1) 상임법 일반 사항

(1) 상임법 인지도

상가건물임대차보호법

- 2002년 11월 1일부터 시행하고 있는 상가건물임대차보호법에 대해 재래시장 임대인들 중 84.6%가 인지하고 있고, 15.4%의 임대인들은 잘 모르고 있는 것으로 나타남



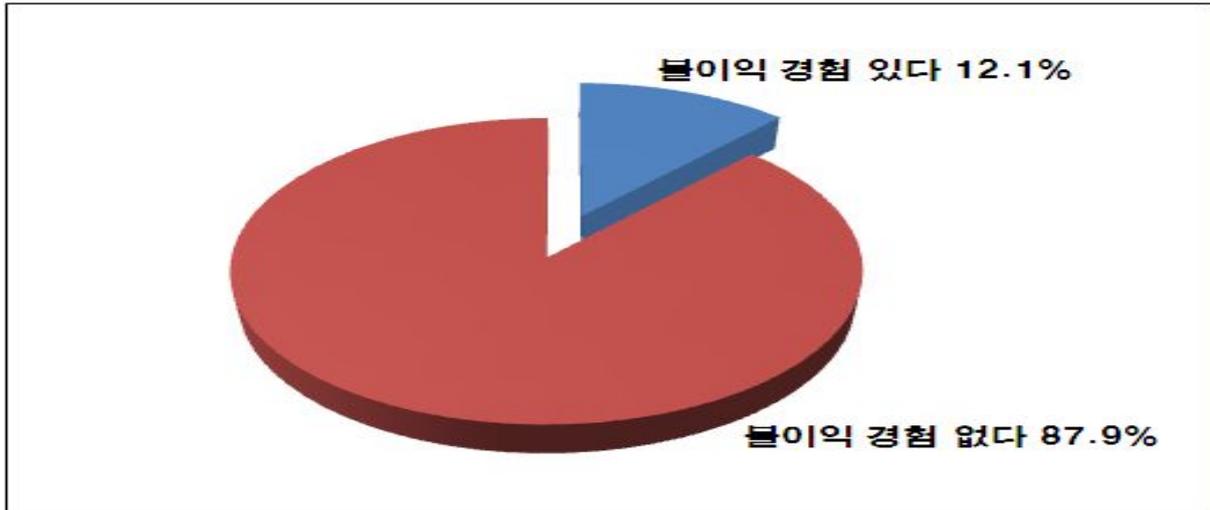
[그림7-1] 재래시장 임대인의 상임법 인지도

- 임대인 입장에서 상가건물임대차보호법에 의해 경험한 불이익의 내용은 '임대 수입의 투명성으로 인한 세금부담 가중'이 81.2%로 높았고, '적정 수준의 임대료 인상 곤란'이 18.8%로 나타남

<표7-1> 상임법이 건물주에 미치는 영향

| 구 분 | 빈도(%) |
|-------------------------|-------|
| 적정 수준의 임대료 인상 곤란 | 18.8 |
| 임대 수입의 투명성으로 인한 세금부담 가중 | 81.2 |
| 필요에 따라 임차관계를 종료할 수 없음 | 0.0 |
| 합 계 | 100.0 |

- 상가건물임대차보호법의 시행으로 인하여 임대인으로서 실질적 불이익을 받은 경우가 12.1%였으며, 나머지 87.9%는 불이익을 받은 경우가 없는 것으로 나타남

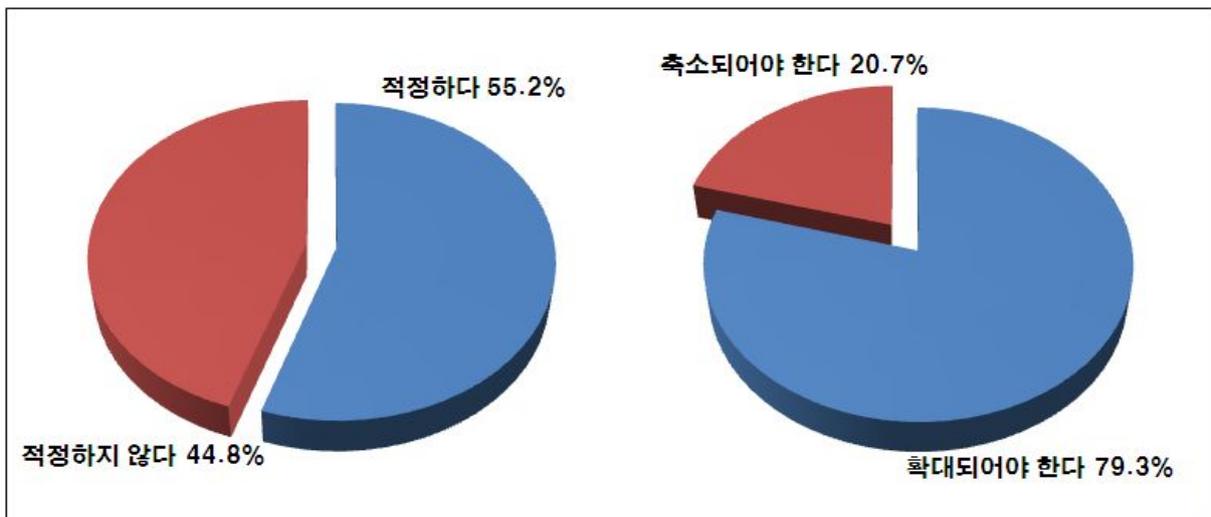


[그림 7-2] 상임법에 의한 불이익 경험

(2) 상임법 개선 여지

□ 환산보증금 규정

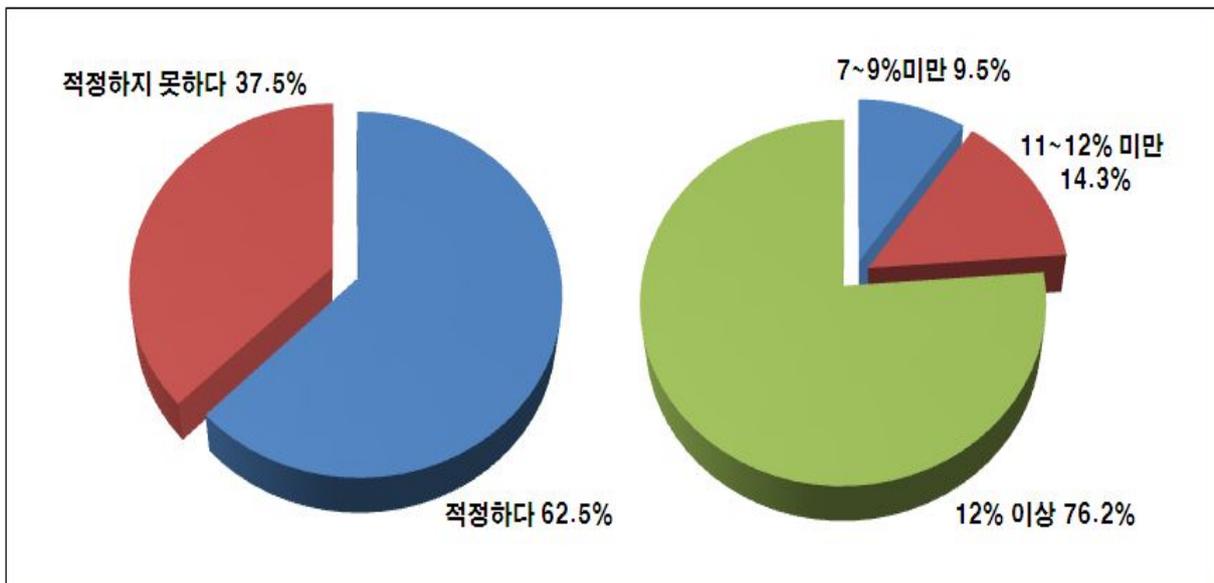
- 보호대상범위인 환산보증금 기준에 대한 적정성에 대해 55.2%가 적정하다고, 44.8%가 적정하지 않다고 응답하여 임차인과 상반된 결과를 보였으며, 조정이 필요하다고 응답한 재래시장 임대인들은 대부분 (79.3%) 그 범위가 확대되어야 한다고 나타나 환산보증금 보호범위의 확대에 대해서는 임차인과 동일한 의견이 나타남



[그림 7-3] 환산보증금 범위의 적정성과 확대/축소 의견

□ 임대료 인상 상한선 규정

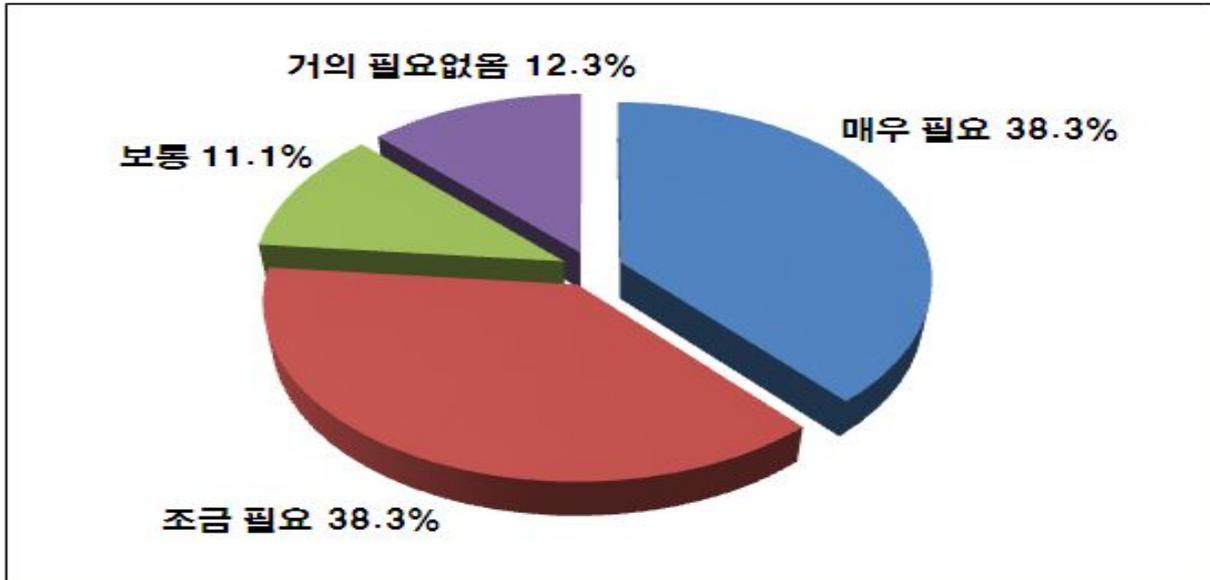
- 재래시장 임대인들은 현행 상가건물임대차보호법의 임대료 인상 상한선인 12%이하에 대한 적정성에 대해 62.5%가 적정하다고 응답하여 역시 임차인들과 많은 차이를 나타냈으며, 적정하지 못하다는 의견이 37.5%가 응답함
- 임대료 인상 상한에 대한 조정이 필요하다는 응답자들은 76.2%가 12% 이상으로 인상하길 원하고 있으며, 11~12%미만이 14.3%, 7~9%미만이 9.5%로 나타나 임대인들은 대부분 임대료 인상 상한선에 대해 현행 유지하거나 확대하길 원하고 있는 것으로 분석됨



[그림 7-4] 임차인 응답 임대료 인상을 적정 상한선(임대인)

□ 상가임대차 분쟁기구

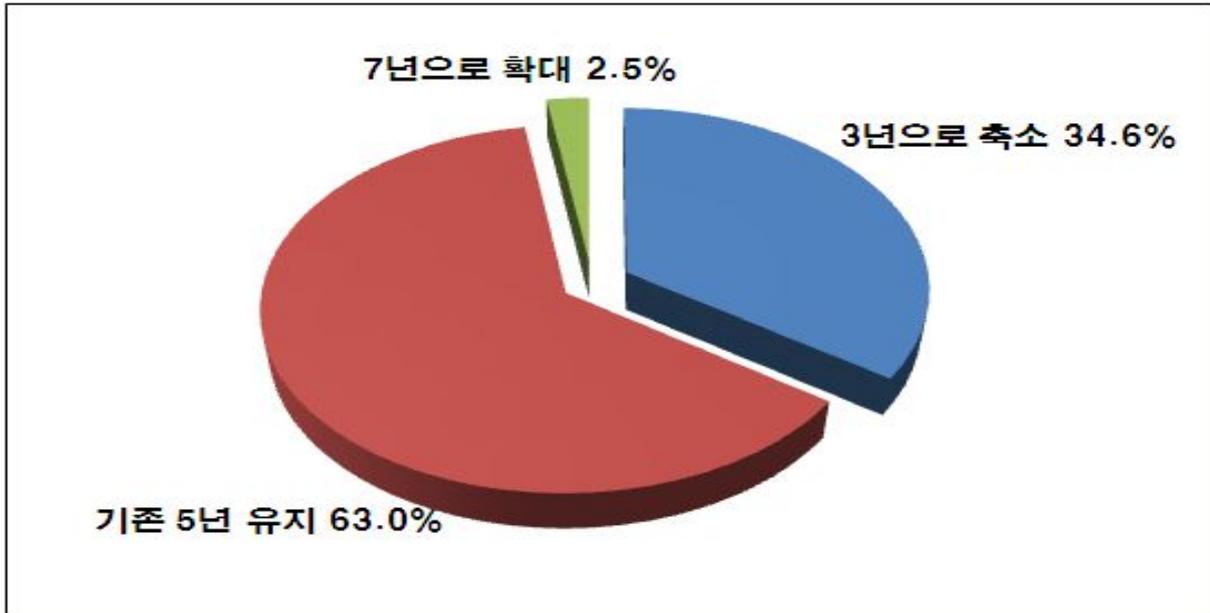
- 현 상가건물임대차보호법에 없는 분쟁 시 분쟁조정을 의뢰할 수 있는 상가임대차 분쟁기구의 설치 필요성에 대해 필요하다는 응답이 76.6%로 그 수요가 매우 높다 할 수 있음



[그림7-5] 상가임대차 분쟁기구 필요성

□ 임대차기간 규정

- 상가건물임대차보호법 상 5년의 초기투자비용 회수를 위한 적정 영업 보장기간에 대해 재래시장 임대인들은 기존 5년을 유지해야 한다는 응답이 63.0%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 3년으로 축소해야 한다는 의견이 34.6%로 높게 나타나 기존 5년을 유지하자는 의견이 가장 많은 가운데 임차인들은 확대를, 임대인들은 축소를 원하는 것으로 분석됨



[그림7-6] 임대인 응답 적정 영업보장 기간

□ 권리금과 건물주의 임대차 계약 간 관계

- 상가건물 입주 시에 직전 사업주에게 지불하는 권리금에 대해 '다음 임차인에게 권리금을 받고 못받고는 건물주와 관련이 없다'는 응답이 93.0%로 가장 높게 나타남

<표7-2> 권리금과 건물주와의 관계

| 구 분 | 빈도(%) |
|---|-------|
| 다음 임차인에게 권리금을 받고 못 받고는 건물주와 관련 없음 | 93.0 |
| 다음 임차인에게 권리금을 못 받을 경우 건물주가 일부 책임 | 0.0 |
| 임차인이 아닌 건물주에게 해당 임차공간을 넘길 때에는 건물주가 권리금 보상 | 1.2 |
| 기타 | 5.8 |
| 합 계 | 100.0 |

2) 상가임대차 실태

(1) 계약을 맺고 있는 임대차 관계

□ 임대차 관계 수

- 재래시장 임대인들은 평균 20.9개의 점포와 임차관계를 가지고 있으며, 평균 21.3명의 임차인과 계약을 하고 있는 것으로 나타났으며, 이 중 상가임대차 보호법의 보호 범위에 속하는 임대차 계약은 14.6개의 점포와 이루어졌으며, 14.0명의 임차인과 계약관계에 있는 것으로 나타남

□ 최근 임대차 기간

- 재래시장의 임대인들의 최근 임차계약기간은 2.3년을 유지하고 있는 것으로 나타남

<표7-3> 재래시장 임대차 계약내용

| 구 분 | 직전 계약 |
|-------------------------|-------|
| 계약 중인 임대차 관계 | 20.9개 |
| → 상가건물임대차보호법 범위의 임대차 관계 | 14.6개 |
| 임대하고 있는 점포의 임차인 | 21.3명 |
| → 상가건물임대차보호법 범위의 임차인 | 14.0명 |
| 현 계약 유지기간 | 2.3년 |

(2) 임대차 현황

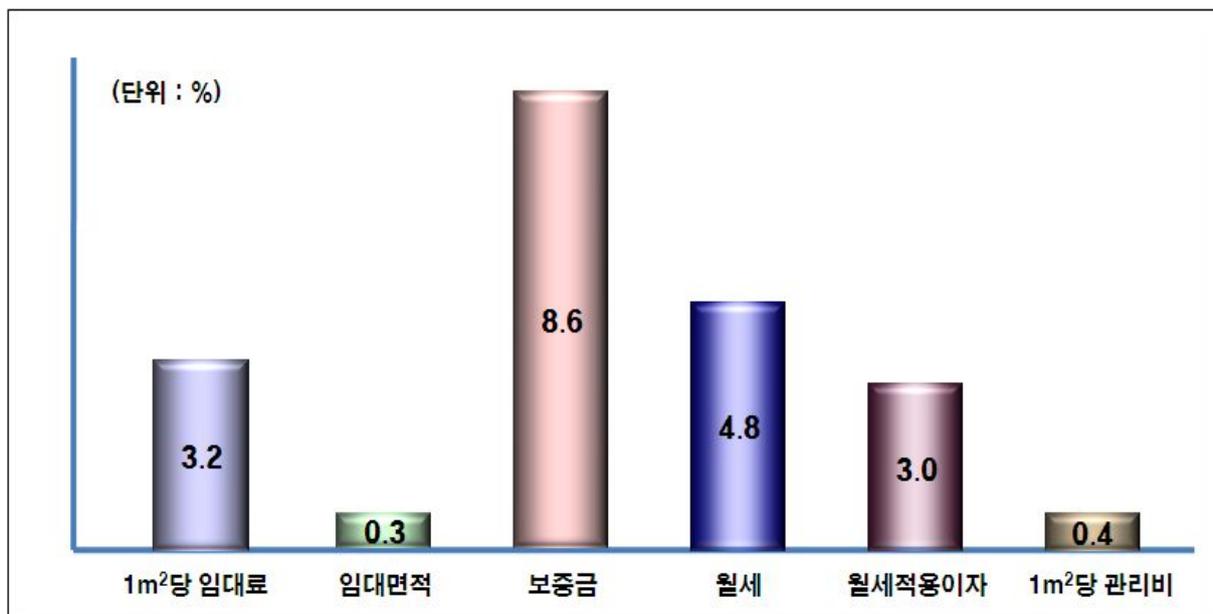
□ 임대차 계약내용

- 재래시장 점포의 보증금은 2,558.8만원으로, 직전 계약(2,629.4만원)에 비해 2.8% 증가하였으며, 월세의 경우 평균 151.4만원으로 직전 계약(144.4만원)에 비해 4.8% 증가한 것으로 나타남

- 현 계약 이전의 계약과 비교해 보았을 때 1m² 당 임대료는 평균 116.1만원으로, 직전 계약(112.5만원)에 비해 3.2% 증가하였으며, 임대면은 0.3% 증가한 것으로 나타남
- 월세 적용이자 또한 6.9부로 직전계약 대비 3.0% 상승하여 직전 계약에 비해 재래시장 월세 적용이자는 상승한 것으로 나타남
- 1m² 당 관리비는 8,666.2원으로 직전 계약(8,704.5원)에 비해 0.4% 증가한 것으로 나타남

<표7-4> 재래시장 임대차 계약내용

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률(%) |
|-----------------------|---------------------|---------------------|--------|
| 1m ² 당 임대료 | 112.5만원 | 116.1만원 | 3.2 |
| 임대면적 | 177.8m ² | 178.3m ² | 0.3 |
| 보증금 | 2,558.8만원 | 2,629.4만원 | 2.8 |
| 월세 | 144.4만원 | 151.4만원 | 4.8 |
| 월세적용이자 | 6.7부 | 6.9부 | 3.0 |
| 1m ² 당 관리비 | 8,666.2원 | 8,704.5원 | 0.4 |



[그림7-7] 재래시장상가 임대차 계약내용별 증가율

□ 권역별 1m² 당 임대료

- 수도권의 1m² 당 임대료가 193.5만원으로 가장 높게 나타났으며, 광역시(110.9만원)과 (112.5만원)와 많은 차이를 보여 수도권의 재래시장 상인들의 임대료 지불수준이 매우 높은 것으로 나타남
- 수도권의 임대료 증가율은 24.1%로 가장 높은 증가율을 보였으며, 광역시 1.4%(109.4만원→ 110.9만원), 기타도시 1.3%(111.1만원→112.5만원)의 증가율을 보임

<표7-5> 권역별 재래시장 1m² 당 임대료

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률 |
|------|-------|----------|------|
| 수도권 | 155.9 | 193.5 | 24.1 |
| 광역시 | 109.4 | 110.9 | 1.4 |
| 기타도시 | 111.1 | 112.5 | 1.3 |
| 전 체 | 112.5 | 116.1 | 3.2 |

□ 권역별 보증금

- 기타 도시의 재래시장 보증금이 5,141.7만원으로 가장 보증금을 많이 받고 있는 것으로 나타났으며, 그 다음으로 수도권(3,000.0만원), 광역시(2,021.2만원)의 순으로 보증금을 받고 있는 것으로 나타남
- 재래시장 보증금 증가율은 수도권(20.0%)이 가장 많이 증가하였고, 기타 도시 4.2%, 광역시의 경우 0.3% 증가한 것으로 나타남

<표7-6> 권역별 재래시장 보증금

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률 |
|------|---------|----------|------|
| 수도권 | 2,500.0 | 3,000.0 | 20.0 |
| 광역시 | 2,015.4 | 2,021.2 | 0.3 |
| 기타도시 | 4,933.3 | 5,141.7 | 4.2 |
| 전 체 | 2,558.8 | 2,629.4 | 2.8 |

□ 권역별 월세

- 월세의 경우 기타 도시가 151.4만원으로 가장 높은 월세를 보였으며, 그 다음으로 수도권(150.0만원) > 광역시(140.3만원)의 순으로 월세를 지불하는 것으로 나타남
- 재래시장 점포 평균 월세 증가율은 수도권이 25.0%로 가장 높게 나타났으며, 광역시는 0.3%, 기타 도시는 15.5% 증가한 것으로 나타남

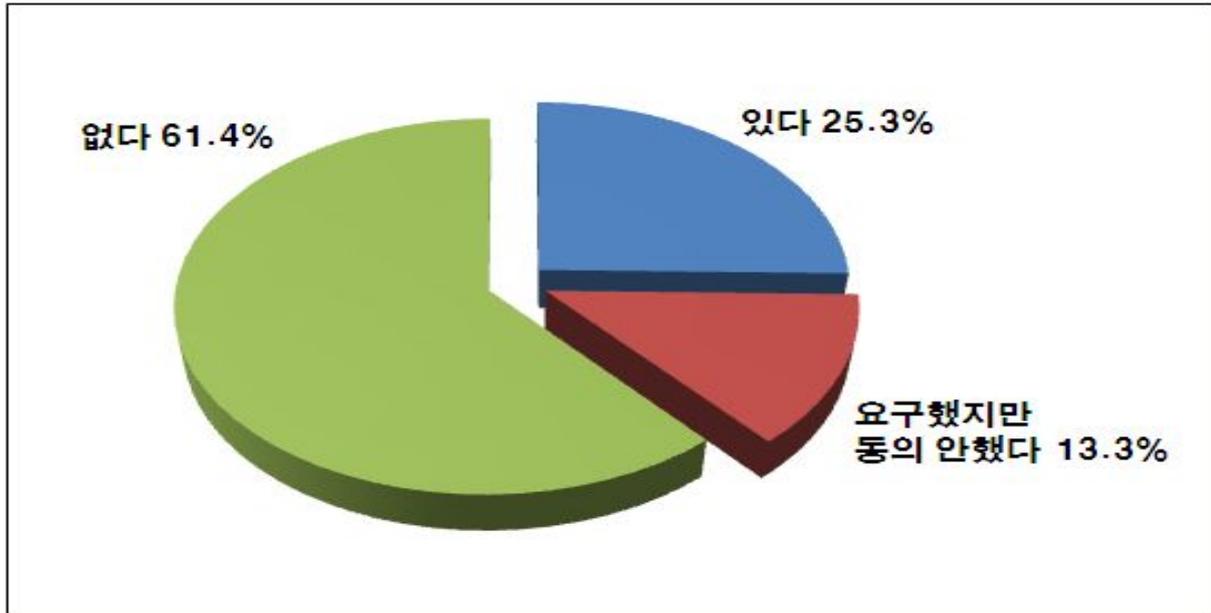
<표7-7> 권역별 재래시장 월세

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 직전 계약 | 최근(현) 계약 | 증감률 |
|------|-------|----------|------|
| 수도권 | 120.0 | 150.0 | 25.0 |
| 광역시 | 139.9 | 140.3 | 0.3 |
| 기타도시 | 171.7 | 198.3 | 15.5 |
| 전 체 | 144.4 | 151.4 | 4.8 |

(3) 전세권 등기

- 재래시장에 임대를 해준 임차인이 전세권 등기를 요구하여 전세권 등기를 경우에 대해 등기를 해준 경우가 25.3%였으며, 전세권 등기를 요구하지 않은 경우가 61.4%로 가장 높았으며, 전세권 등기를 요구하였지만 동의하지 않은 경우도 13.3%나 되는 것으로 나타남

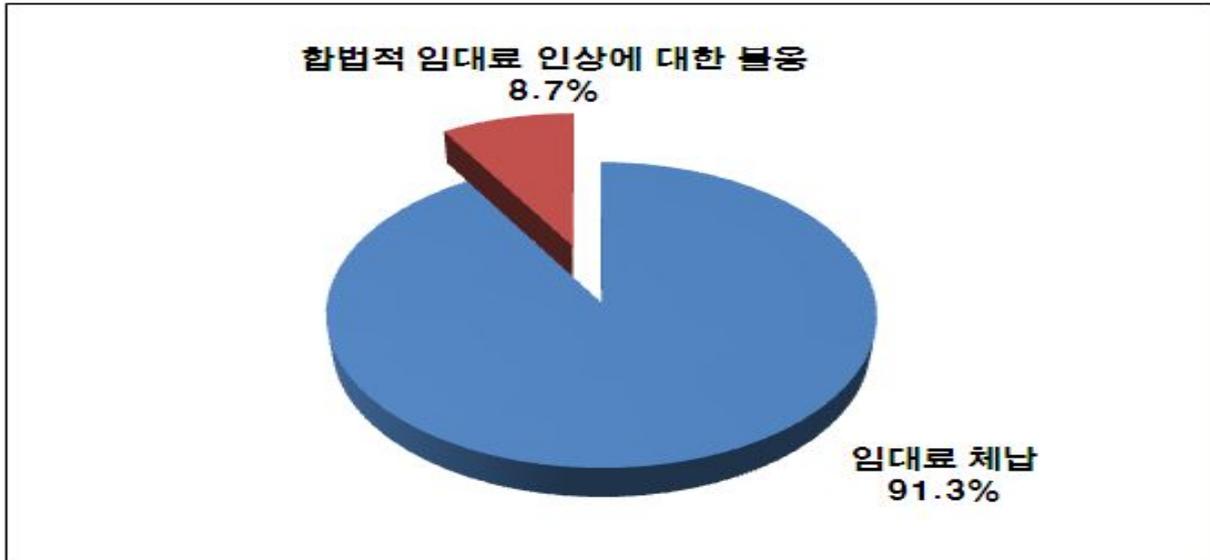


[그림7-8] 전세권 등기 요구에 대한 대응

(4) 상임법 및 임차인과의 분쟁

□ 임차인과의 분쟁

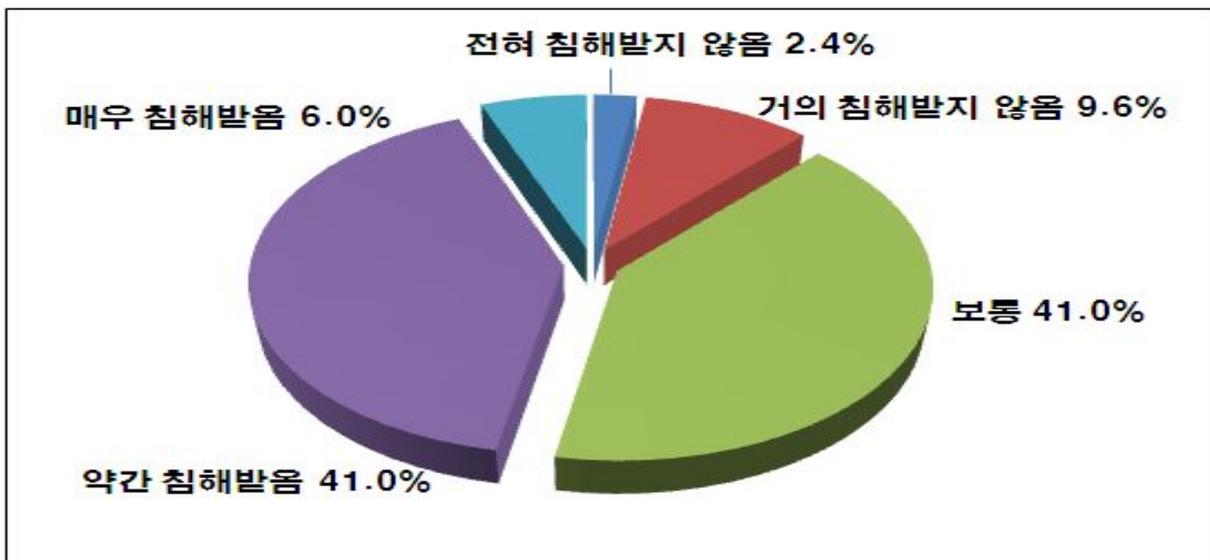
- 상가건물임대차보호법 시행 이후 임차인과의 임대차 분쟁을 경험한 재래시장 임대인은 20.7%로 나타났으며, 나머지 79.3%는 분쟁을 겪지 않은 것으로 나타남
- 임차인과의 분쟁 내용으로는 거의 대부분(91.3%)이 임대료 체납에 의한 문제로 나타났으며, 나머지 8.7%는 합법적인 임대료 인상요구에 대한 불응에 대한 문제로 나타남



[그림 7-9] 임차인과의 임대차 분쟁 내용

□ 상가건물임대차보호법의 임대인 사적자율권 침해

- 현재 시행되고 있는 상가건물임대차보호법이 임대인들의 사적 자율권을 어느 정도 침해받고 있는가라는 질문에 임대인들 중 47.0%가 침해를 받고 있다고 하였으며, 12.0%만이 침해를 받고 있지 않다고 나타남



[그림 7-10] 상임법의 임대인 사적자율권 침해 정도

3) 시설현대화가 임대차 계약에 미치는 영향

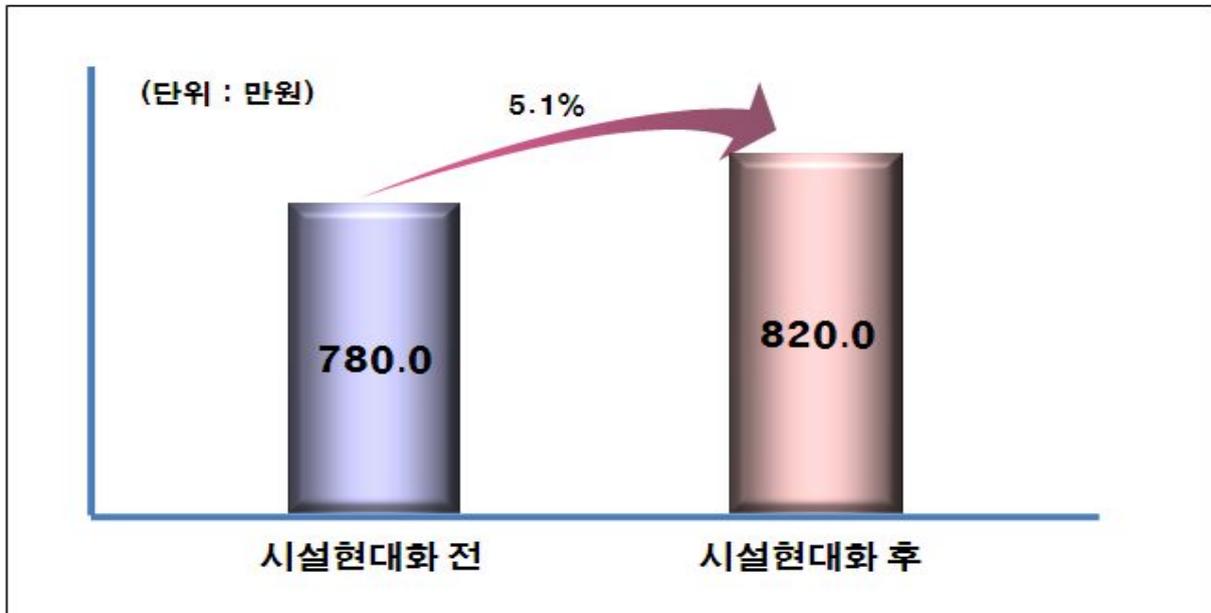
□ 시설현대화 사업 영향

- 시설현대화를 지원받은 재래시장의 임대료의 경우 5.1%가 증가(780.0만원→820.0만원)된 것으로 나타나 시설현대화 사업이 임대료 상승에 영향을 미쳤다고 분석됨

<표7-8> 재래시장 시설현대화의 임대료 영향

(단위 : 만원, %)

| 구 분 | 시설현대화 전 | 시설현대화 후 | 증감률 |
|---------|---------|---------|------|
| 월평균 임대료 | 780.0만원 | 820.0만원 | 5.1% |



[그림7-11] 시설현대화 전·후의 임대료 변화

2008년도 상가건물임대차 실태조사 보고서

담당 · 노화봉 / 발행인 · 권충식 / 발행처 · 소상공인진흥원

인쇄 · 2008년 7월 일 / 발행 · 2008년 7월

주소 · 우)302-708 대전광역시 서구 둔산2동 1133 대전상공회의소 5층

전 화 : 042) 363 - 7700, 7702(대표) FAX : 042) 363 - 7799

<http://www.sbdc.or.kr>

자세한 문의사항은 소상공인진흥원 조사연구부(노화봉 연구위원, 042-363-7736)로 문의바랍니다