

2018년 상가건물임대차 실태조사



2018년 상가건물임대차 실태조사

상가임대차법 제한규정의 타당성 (환산보증금 기준)



최우선변제권 범위기준 적정성



임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성



● 임차인 ● 임대인

지역별 환산 보증금

서울특별시 과밀억제지역 광역시 세종시 파주시 화성시 등 그 밖의 지역

6억 1천만원 5억원 3억 9천만원 2억 7천만원

과밀억제지역
부산, 인천, 의정부, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 의왕, 군포, 구리 등

최우선변제권 범위

지역	보증금	변제금액
서울특별시	6,500만원	2,200만원 이하
과밀억제지역	5,500만원	1,900만원 이하
광역시 세종시 파주시 화성시 등	3,800만원	1,300만원 이하
그 밖의 지역	3,000만원	1,000만원 이하

임차인



임대차 계약 현황

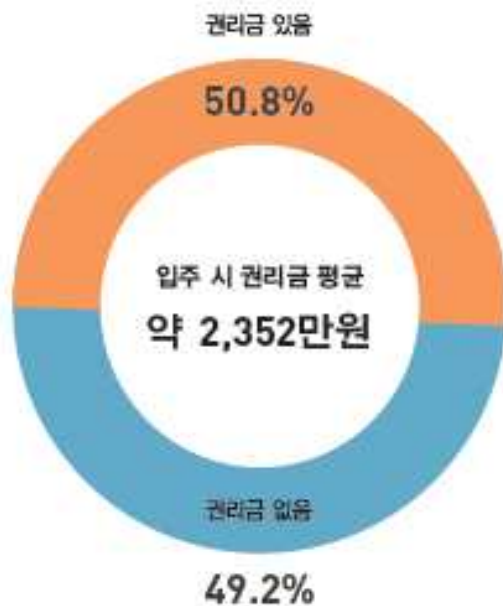
구분		보증금 (만원)			월세 (만원)			관리비 (만원)		
		최초*	현재**	차이	최초	현재	차이	최초	현재	차이
전체		2,340	2,436	96	92.6	106.4	13.6	17.5	19.4	1.9
권역별	서울	2,408	2,624	216	117.6	144.3	26.7	16.6	20.2	3.6
	과밀억제	2,451	2,586	135	104.4	116.1	11.7	15.3	16.3	1.0
	광역시	2,308	2,421	113	76.6	86.2	9.6	15.3	16.5	1.2
	기타	2,140	2,219	79	78.8	88.4	9.6	20.9	22.6	1.7
상권별	일반	2,227	2,347	120	88.3	101.9	13.6	15.6	17.1	1.5
	중심	2,541	2,690	149	105.0	118.5	13.5	22.3	25.4	3.1

최초* 최초 계약사항

현재** 가장 최근 계약사항

관리금 지불

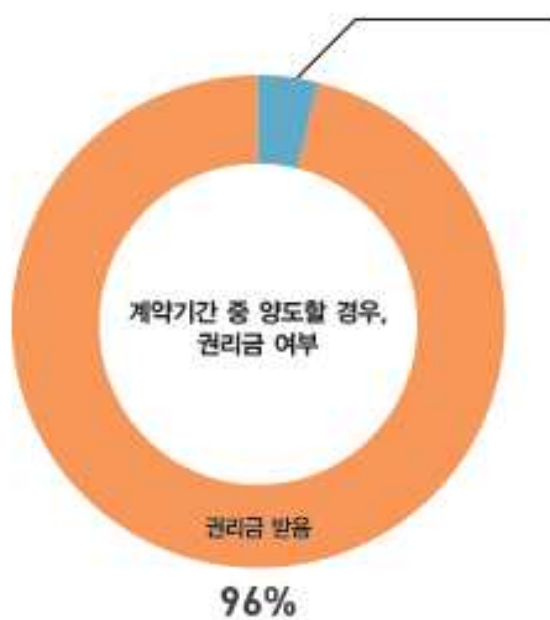
입주 시 50.8%가 관리금을 지불하였으며, 이들은 평균 2,352 만원을 지불



구분	평균
전체	2,352만원
권역별	서울 3,280
	과밀억제 2,384
	광역시 1,569
	기타 2,029
상권별	일반 2,173
	중심 2,925

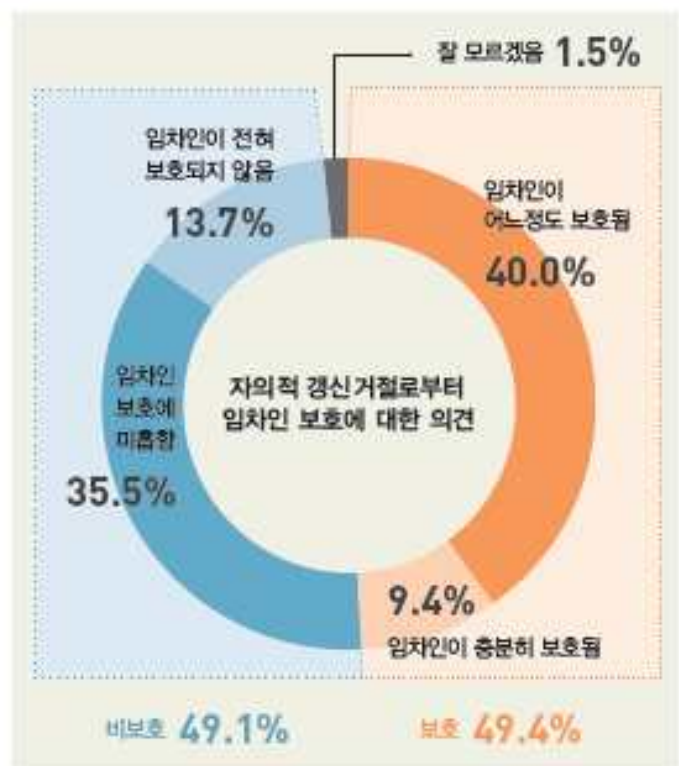
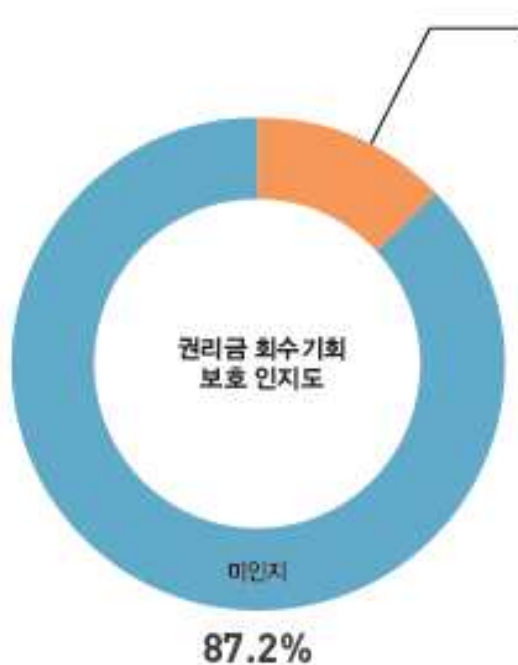
계약기간 중 사업장 양도시 권리금

현 사업장을 계약기간 중 양도할 경우 96.0%가 권리금 받길 희망하였으며, 평균 2,967.2 만원을 요구



구분	평균
전체	2,967 만원
지역별	
서울	4,147
과밀억제	2,950
광역시	1,993
기타	2,619
상권별	
일반	2,743
중심	3,691

임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호

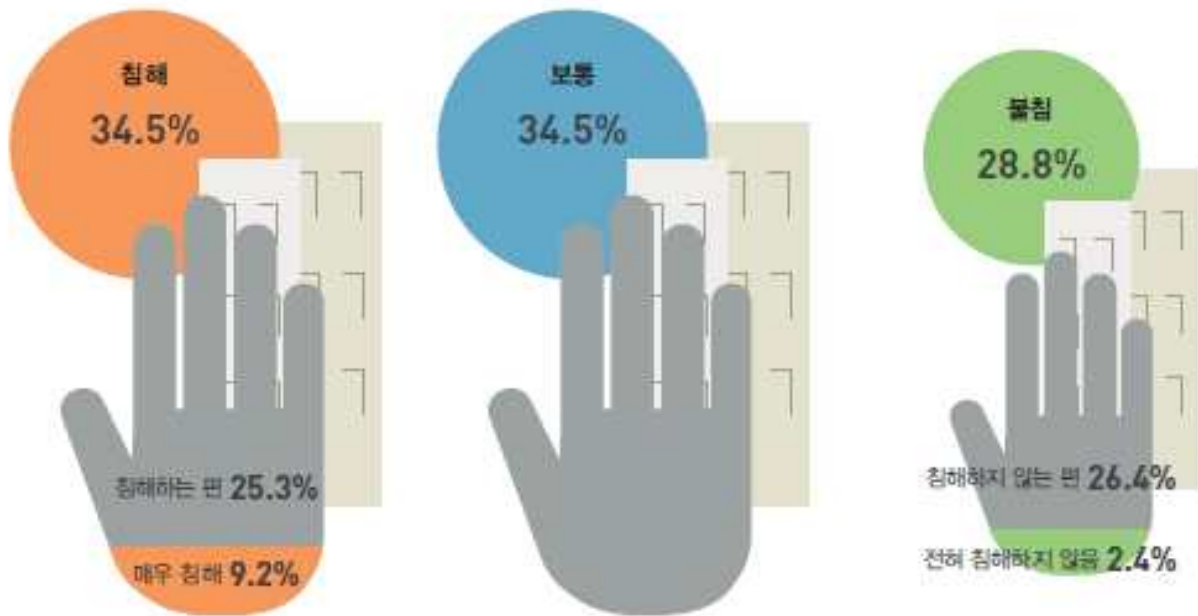


권리금 회수기회 보호

임대인은 임대차계약 기간이 종료되기 6개월 전부터 계약 종료까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인으로 부터의 권리금을 지급받는 것을 방해금지

임대인

현 상가임대차법의 임대인 사적 자율권 침해



임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절



일 러 두 기

- 본 보고서에 수록된 통계수치는 표본조사 결과에 가중치를 적용하여 추정한 수치임
- 전국 한국표준산업분류체계 내 5개 대분류 업종^{주1)}의 임대차 관계에 있는 소상공인 사업체를 대상으로 조사함
- 본 보고서에 수록된 통계수치는 반올림 등의 이유로 하위범주들의 합과 전체의 ‘합계’가 일치하지 않을 수 있음
- 일부 문항의 통계수치는 해당 임차인/임대인만을 대상으로 산출했기 때문에 해석에 유의해야 함
- 비율은 ‘모름/무응답’을 포함하여 계산하였으며, 평균은 ‘모름/무응답’을 제외하고 계산하였음
- 보고서에 수록된 통계표 중 복수응답 문항은 비율의 합계가 100.0을 초과함
- 산업분류는 『제10차 한국표준산업분류』를 따름
- 보고서에 사용된 기호의 뜻은 다음과 같음
 - [-] : 해당사항 없음
 - [0.0] : 단위 미만

주1) G. 도매 및 소매업 I. 숙박 및 음식점업 M. 전문, 과학 및 기술서비스업 R. 예술, 서비스 및 여가관련서비스업 S. 수리 및 기타 개인서비스업



CONTENTS

—

요약

제1장 조사개요

1 조사 목적 및 개요	3
1. 조사 목적	3
2. 조사연혁	3
3. 조사주기	3
4. 법적근거	3
2 조사 설계	4
1. 세부 조사설계	4
2. 조사단위	4
3. 조사내용	5
4. 조사절차	6
5. 면접원 선발 및 교육	7
6. 조사 관리	7
7. 자료 검증	8
8. 자료 처리	8
3 조사대상	9
1. 소상공인의 정의	9
2. 상가건물임대차보호법	9
4 표본설계	10
1. 모집단 분석	10
2. 표본크기 결정	12
3. 표본관리	12
4. 모수추정	13

5 품질관리	15
1. 조사과정 품질관리	15
2. 검증과정 품질관리	16

제2장 임차인 조사결과

1 사업체 일반현황	21
2 상가건물임대차보호법 관련 인식	22
1. 상가임대차법 개선시급 사항	22
2. 상가임대차법 실질적 혜택 수혜경험	24
3. 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성	26
4. 최우선변제권(소액보증금, 최우선변제금) 범위기준 적정성	28
5. 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 및 임대인 인센티브	30
6. 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안	32
7. 임차권등기명령제도 인지도 및 확대 찬반여부	33
8. 임대인의 상가임대차법 위반 부당요구 경험	35
9. 현 건물로 이전 이유	36
10. 건물주 부당요구시 대응	37
11. 상가임대차 분쟁조정기구 설치 필요 여부	38
3 권리금 현황 및 인식	39
1. 권리금 지불여부 및 금액, 산출방법	39
2. 권리금 중개료 지급경험 및 지급금액	42
3. 현 사업장 계약기간내 양도시 권리금 수령여부 및 희망 수령액	43
4. 상가건물 입주시 직전임차인 권리금과 임대차계약간의 관계	44
5. 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도 및 의견	46
6. 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점	48
4 임대차계약 현황	50
1. 현 사업장 재계약 경험여부 및 계약 횟수(자동갱신 포함)	50
2. 현 사업장의 임대차 계약 현황	52
3. 보증금 또는 월세의 전환요구 경험	59
4. 사업장 총 매출액	61
5. 현 사업장 투자금 회수여부 및 회수(예상) 기간	62

제3장 임대인 조사결과

1	사업체 일반현황	67
2	상가건물임대차보호법 관련 인식	68
1.	상가임대차법 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁경험 및 분쟁내용 ...	68
2.	환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성	70
3.	최우선변제권(소액보증금, 최우선변제금) 범위기준 적정성	71
4.	임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 및 임대인 인센티브	73
5.	철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안	75
3	권리금 현황 및 인식	76
1.	임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도 및 의견 ·	76
2.	권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점	78
4	임대차계약 현황	79
1.	임차 사업장 및 상가임대차법 보호 범위 내 임차 사업장 개수	79
2.	전세권 또는 임차권 등기 임차인 유무	81
3.	현 상가임대차법의 임대인 사적 자율권 침해정도	82
4.	임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절경험 및 사유	83
5.	2017년 사업장 총 매출액	85

기타 별첨

- 1 주요 용어
- 2 주요항목 상대표준오차(RSE)
- 3 조사표

그림 목차

<그림1-1> 에디팅 및 검증과정	16
<그림2-1> 상가임대차법 개선시급 사항	22
<그림2-2> 상가임대차법 실질적 혜택 수혜 경험 및 영역	24
<그림2-3> 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성	26
<그림2-4> 최우선변제권(소액보증금, 최우선변제금) 범위기준 적정성	28
<그림2-5> 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 및 임대인 인센티브	30
<그림2-6> 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안	32
<그림2-7> 임차권등기명령제도 인지도 및 임차권등기명령제도 확대 찬반여부	33
<그림2-8> 임대인의 상가임대차법 위반 부당요구 경험	35
<그림2-9> 현 건물로 이전 이유	36
<그림2-10> 건물주 부당요구시 대응	37
<그림2-11> 상가임대차 분쟁조정기구 설치 필요 여부	38
<그림2-12> 권리금 지불여부 및 금액	39
<그림2-13> 권리금 지불여부 및 산출방법	41
<그림2-14> 권리금 중개료 지급경험 및 지급액	42
<그림2-15> 현 사업장 계약기간내 양도시 권리금 수령여부 및 희망 수령액	43
<그림2-16> 상가건물 입주시 직전임차인 권리금과 임대차계약간의 관계	44
<그림2-17> 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도 및 의견	46
<그림2-18> 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점	48
<그림2-19> 현 사업장 재계약 경험여부 및 재계약 횟수	50
<그림2-20> 현 사업장의 임대차 계약 현황_계약기간 및 총 임대 면적	52
<그림2-21> 현 사업장의 임대차 계약 현황_보증금 및 월세, 관리비	53
<그림2-22> 보증금 또는 월세의 전환요구 경험	59
<그림2-23> 2017년 사업장 총 매출액	61
<그림2-24> 현 사업장 투자금 회수여부 및 회수(예상)기간	62
<그림3-1> 상가임대차법 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁경험 및 분쟁내용	68
<그림3-2> 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성	70
<그림3-3> 최우선변제권(소액보증금, 최우선변제금) 범위기준 적정성	71
<그림3-4> 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 및 임대인 인센티브	73
<그림3-5> 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방	75
<그림3-6> 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도 및 의견	76
<그림3-7> 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점	78
<그림3-8> 임차 사업장 및 상가임대차법 보호 범위 내 임차 사업장 개수	79
<그림3-9> 전세권 또는 임차권 등기 임차인 유무	81
<그림3-10> 현 상가임대차법의 임대인 사적 자율권 침해정도	82
<그림3-11> 임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절경험 및 사유	83
<그림3-12> 2017년 사업장 총 매출액	85

<표1-1> 조사 연혁	3
<표1-2> 조사설계	4
<표1-3> 교육 내용	7
<표1-4> 자료 처리 process	8
<표1-5> 업종별 조사대상	9
<표1-6> 업종별 지역별 소상공인 사업체수(단위 : 개)	10
<표1-7> 상권별·권역별 소상공인 사업체수(단위 : 개)	11
<표1-8> 지역별 비주거용 임대업 사업체수	11
<표1-9> 권역별 비주거용 임대업 사업체수(단위 : 개)	12
<표1-10> 표본크기에 대한 특성	12
<표1-11> 조사 관련 기본정보	15
<표2-1> 상가임대차법 개선시급 사항_1순위 기준	23
<표2-2> 상가임대차법 개선시급 사항_종합(1+2)순위	23
<표2-3> 상가임대차법 실질적 혜택 수혜경험	25
<표2-4> 상가임대차법 실질적 혜택 수혜영역	25
<표2-5> 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성	28
<표2-6> 최우선변제권 범위	28
<표2-7> 소액보증금 적정성	29
<표2-8> 최우선변제금액 적정성	29
<표2-9> 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성	31
<표2-10> 갱신요구권 기간 확대시 임대인 인센티브	31
<표2-11> 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안	32
<표2-12> 임차권등기명령제도 인지도	34
<표2-13> 임차권등기명령제도 확대 찬반여부	34
<표2-14> 임대인의 상가임대차법 위반 부당요구 경험	35
<표2-15> 현 건물로 이전 이유	36
<표2-16> 건물주 부당요구시 대응	37
<표2-17> 상가임대차 분쟁조정기구 설치 필요 여부	38
<표2-18> 입주시 권리금 여부	40
<표2-19> 입주시 권리금 수준	40
<표2-20> 입주시 권리금 수준 산출방식	41
<표2-21> 권리금 중개료 지급경험	42
<표2-22> 현 사업장 계약기간내 양도시 권리금 수령여부	43
<표2-23> 상가건물 입주시 직전임차인 권리금과 임대차계약간의 관계	45
<표2-24> 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지여부	47
<표2-25> 임대인의 자의적 갱신거절로부터 임차인 보호정도	47
<표2-26> 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점	49
<표2-27> 현 사업장 재계약 경험여부 및 재계약 횟수	51

<표2-28> 현 사업장 재계약 중 자동재계약 횟수	51
<표2-29> 현 사업장의 임대차 계약 현황_1) 계약기간 - 최초 계약 사항	54
<표2-30> 현 사업장의 임대차 계약 현황_1) 계약기간 - 현 계약 사항	54
<표2-31> 현 사업장의 임대차 계약 현황_2) 임대면적(m ²) - 최초 계약 사항	55
<표2-32> 현 사업장의 임대차 계약 현황_2) 임대면적(m ²) - 현 계약 사항	55
<표2-33> 현 사업장의 임대차 계약 현황_3) 보증금(만원) - 최초 계약 사항	56
<표2-34> 현 사업장의 임대차 계약 현황_3) 보증금(만원) - 현 계약 사항	56
<표2-35> 현 사업장의 임대차 계약 현황_4) 월세(만원) - 최초 계약 사항	57
<표2-36> 현 사업장의 임대차 계약 현황_4) 월세(만원) - 현 계약 사항	57
<표2-37> 현 사업장의 임대차 계약 현황_5) 관리비(만원) - 최초 계약 사항	58
<표2-38> 현 사업장의 임대차 계약 현황_5) 관리비(만원) - 현 계약 사항	58
<표2-39> 보증금 일부 월세전환요구 경험	60
<표2-40> 2017년 사업장 총 매출액	61
<표2-41> 현 사업장 투자금 회수율 및 소요 회수기간	63
<표2-42> 현 사업장 투자금 미회수율 및 예상소요 회수기간	63
<표3-1> 상가임대차법 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁경험 여부	69
<표3-2> 상가임대차법 시행 이후 임차인과 분쟁 내용	69
<표3-3> 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성	70
<표3-4> 소액보증금 적정성	72
<표3-5> 최우선변제금액 적정성	72
<표3-6> 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성	74
<표3-7> 갱신요구권 기간 확대시 임대인 인센티브	74
<표3-8> 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안	75
<표3-9> 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지여부	77
<표3-10> 갱신거절시 임대인의 자의적 갱신거절로부터 임차인 보호정도	77
<표3-11> 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점	78
<표3-12> 임차 사업장 개수	80
<표3-13> 상가임대차법 보호 범위 내 임차 사업장 개수	80
<표3-14> 전세권 또는 임차권 등기 임차인 유무	81
<표3-15> 현 상가임대차법의 임대인 사적 자율권 침해정도	82
<표3-16> 임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절경험 유무	84
<표3-17> 갱신 거절 사유	84
<표3-18> 2017년 사업장 총 매출액	85



요약

1. 2018년 상가건물임대차 실태조사 요약

(1) 상가임대차법 제한규정의 타당성(환산보증금 기준)

<지역별 환산 보증금>

서울특별시(6억 1천만원), 과밀억제지역(5억원), 광역시와 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시 등(3억 9천만원), 그 밖의 지역(2억 7천만원)

* 과밀억제권역 : 부산, 인천, 의정부, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 의왕, 군포, 구리, 등

- ▶ 상가임대차법의 제한규정에 대해 임차인은 적용범위 확대를 통한 보호 대상 확대(36.8%)가 가장 많았으며, 임대인은 현행 유지(61.6%)가 가장 많았음

구분	적용범위 확대를 통한 보호 대상 확대	환산보증금 폐지를 통한 모든 임차인보호	현행 유지	적용범위 축소를 통한 보호 대상 축소
임차인	36.8	34.2	26.5	2.5
임대인	18.6	12.6	61.6	7.2

(2) 최우선변제권 범위기준 적정성

<최우선변제권 범위>

- 서울특별시(보증금 : 6,500만원 / 변제금액 : 2,200만원 이하)
- 과밀억제권역(보증금 : 5,500만원 / 변제금액 : 1,900만원 이하)
- 광역시와 세종시, 파주시, 화성시 등 (보증금 : 3,800만원 / 변제금액 : 1,300만원 이하)
- 그 밖의 지역(보증금 : 3,000만원 / 변제금액 : 1,000만원 이하)

- ▶ 소액보증금과 최우선변제금액에 대한 규정을 임차인은 증액하고자 하려는 의향이 높게 나타났으나 임대인은 현행을 유지하고자 하는 수요가 높았음
- 상대적으로 임차인은 최우선변제금액의 증액 수요가 높았으며, 임대인은 소액보증금 현행 유지 의향이 더 높은 것으로 나타남

구분	소액보증금			최우선변제금액		
	증액	현행유지	축소	증액	현행유지	축소
임차인	49.2	45.5	5.3	70.0	28.4	1.6
임대인	19.3	75.2	5.5	24.0	68.4	7.6

(3) 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성

- ▶ 현행 상가임대차법에 따른 갱신 요구 기간을 연장하자는 이슈에 대해서는 임차인은 연장에 대한 요구가 다소 높은데 반해 임대인은 현행 기간을 유지하자는 의견이 많았음
 - 기간 연장을 희망하는 임차인들은 연장 기간으로 10년(28.1%)을 더 선호하였음

구분	축소 (*3년)	현행 유지 (*5년)	연장			기타
				7년	10년	
임차인	7.2	45.4	47.1	18.9	28.1	0.4
임대인	21.5	60.8	17.4	9.0	8.4	0.3

(4) 권리금 회수기회 보호

- ▶ 현재 상가임대차법 상 임대인이 갱신 거절 시 임차인은 권리금 회수기회를 주장할 수 있음. 이에 대해서는 임차인(12.8%)보다 임대인(33.7%)의 인지도가 높은 것으로 나타남

구분	인지			미인지	들어본 적은 있다	잘 모른다	들어본 적 없다
	인지	고인지	중인지				
임차인	12.8	1.8	11.0	87.2	23.6	28.9	34.7
임대인	33.7	7.3	26.4	66.3	29.2	20.1	17.0

- ▶ 권리금 회수기회 보호 인지자들이 실질적으로 보호된다고 생각할 수 있는지에 대해서는 임차인은 49.4%가 보호된다고 느끼는 반면, 임대인은 80.7%가 보호된다고 생각하는 것으로 차이를 보였음

구분	보호	충분히 보호		비보호	미흡	전혀 비보호
		충분히 보호	어느정도 보호			
임차인	49.4	9.4	40.0	49.1	35.5	13.7
임대인	80.7	23.0	57.7	11.9	10.3	1.6

(5) 권리금 회수기회 보호 제도의 문제점

- ▶ 임차인의 권리금 회수기회 보호에도 불구하고 제대로 보호되지 못하는 이유(상위 2순위)
 - 임차인 : 신규임차인 입점시간 부족(39.0%), 신규임차인에게 높은 차임 요구(35.7%)
 - 임대인 : 신규임차인 입점시간 부족(44.5%), 대규모 점포의 권리금 회수기회 비보호(34.7%)

구분	신규 임차인 입점시간 부족	신규 임차인에게 높은 차임 요구	대규모 점포는 권리금 회수기회 비보호	신규 임차인이 수용하기 어려운 조건 제시	1년6개월 공실로 회수기회 주장불가	재건축시 회수기회 불인정
임차인	39.0	35.7	30.9	26.5	11.0	7.8
임대인	44.5	34.3	34.7	18.5	9.3	11.0

2. 임차인 조사결과

(1) 상가임대차법 개선시급 사항

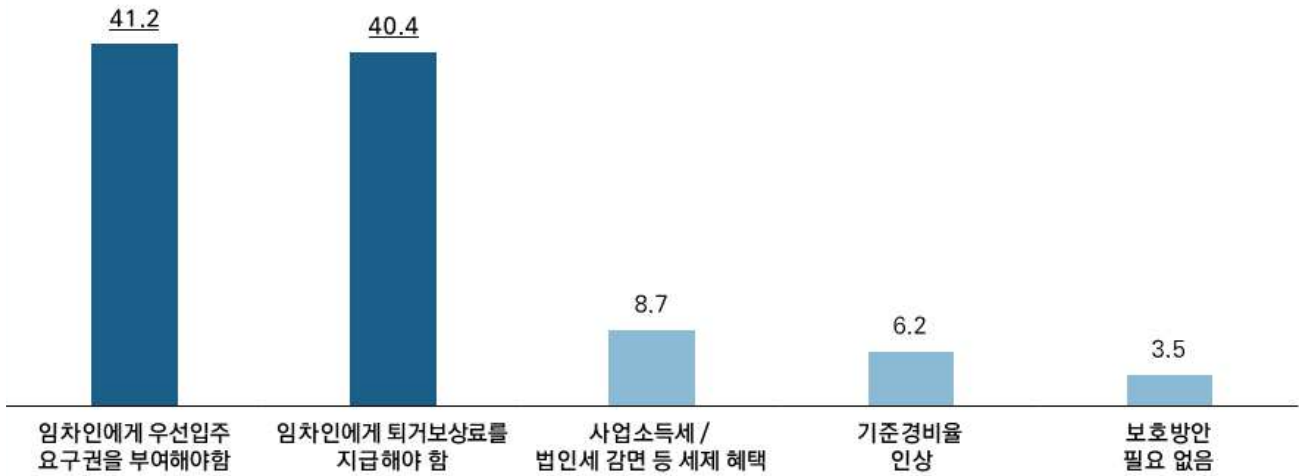
- ▶ 현재 시행 중인 상가임대차법 우선 개선 사항
 - 우선변제 보증금의 범위(30.2%) > 임차인의 계약갱신 요구권(현행 5년) 연장(29.2%) > 환산보증금 폐지(21.1%) > 재건축시 기존 임차인 우선 임차권 도입(13.1%) 순

(2) 상가임대차법 실질적 혜택 수혜경험

- ▶ 상가임대차법 시행에 따른 혜택 수혜는 임차인 대부분(95.4%)은 느끼지 못하고 있음
 - 수혜를 느끼는 임차인은 계약기간 5년 보장(61.9%), 월차임 증액 제한(18.5%), 임차보증금 우선 변제(10.5%), 대항력 발생을 통한 보증금 보호(8.2%)의 보호를 받았다고 생각함

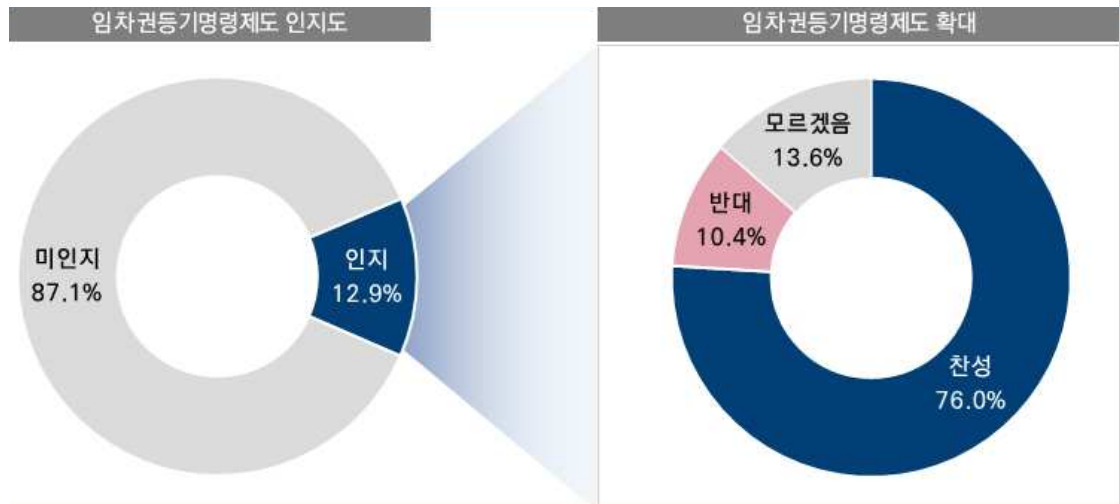
(3) 계약갱신거절 시 임차인 보호방안

- ▶ 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신거절의 경우, 임차인에게 우선입주요구권 부여(41.2%)와 퇴거보상료 지급(40.4%)을 통한 보호가 필요하다는 의견이 압도적으로 많았음



(4) 임차권등기명령제도

- ▶ 임차권등기명령제도^{주2)}에 대한 인지는 12.9%(매우 잘 안다 2.2%) 였으며, 이들 중 76.0%는 임차권등기명령제도를 임대차 계약 기간 중에도 신청할 수 있도록 확대하는 방안에 찬성



(5) 임대인의 상가임대차법 위반 부당요구

- ▶ 상가임대차법 시행 후 현 건물주로부터 부당한 요구를 받아본 임차인은 13.4%로 나타남
 - 부당요구 경험 임차인은 과다인상을 요구(7.7%)하거나 5년 이내의 재계약 거부(4.3%), 이면 계약 요구(1.4%) 순으로 겪음

주2) 현행법상 임대차기간 종료 후에도 보증금을 반환받지 못하는 임차인이 단독으로 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있는 제도

(6) 현 건물 이전 이유

- ▶ 직전 건물에서 지금의 건물로 이전한 계기
 - 현 건물 매출액 감소 등 경영상의 이유(12.0%), 임대 공간 축소/확대(9.5%)

(7) 건물주 부당요구 시 대응

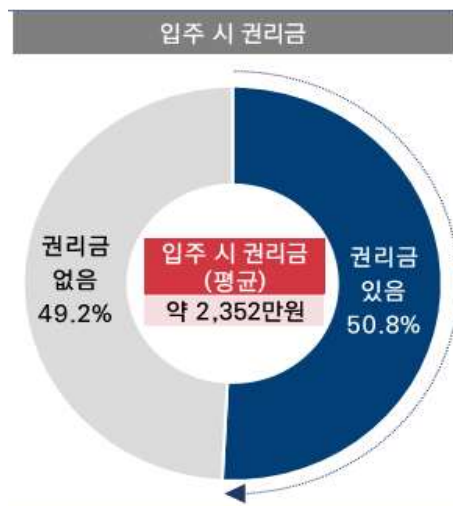
- ▶ 건물주로부터 부당한 요구를 받아본 임차인은 15.0%로 나타남
 - 건물주와의 관계에서 법과 관계없이 약자의 위치(7.3%)와 부당한 요구이지만 계약종료 후 권리금회수 문제(4.0%)로 인해 어쩔 수 없이 요구를 들어 준 사례가 상대적으로 많음

(8) 상가임대차 분쟁조정기구 필요성

- ▶ 향후 분쟁조정을 위해 상가임대차 분쟁조정기구가 필요하다고 생각하는 임차인은 79.9%(매우 필요 36.9% + 조금 필요 42.9%)로 나타남

(9) 권리금 지불

- ▶ 입주시 50.8%가 권리금을 지불하였으며, 이들은 평균 2,352만원을 지불한 것으로 나타남
 - 환산 보증금 기준 보호범위가 클수록(서울 > 과밀억제 > 기타 > 광역시) 권리금 지불 금액이 높은 것으로 나타남



구분		평균(만원)
전체		2,352
권역별	서울	3,280
	과밀억제	2,384
	광역시	1,569
	기타	2,029
상권별	일반	2,173
	중심	2,925

(10) 권리금 중개료 지급

- ▶ 권리금 중개료를 낸 임차인은 12.5%로 나타났으며, 평균 107만원인 것으로 나타남

구분	아니오	예	권리금 중개료 지급액					
			10만원 미만	10~50만원 미만	50~100만원 미만	100~200만원 미만	200만원 이상	평균 (만원)
전체	85.4	12.5	1.1	23.5	22.8	22.2	16.6	107

(11) 계약기간 중 사업장 양도시 권리금

- ▶ 현 사업장을 계약기간 중 양도할 경우 96.0%가 권리금 받길 희망하였으며, 희망하는 금액은 평균 2,967만원으로 나타남
- 이는, 입주 시 지불한 권리금(2,352만원)보다 약 615.3만원 증액된 수준임



구분		평균(만원)
전체		2,967
권역별	서울	4,147
	과밀억제	2,950
	광역시	1,993
	기타	2,619
상권별	일반	2,743
	중심	3,691

(12) 임대차 계약 현황

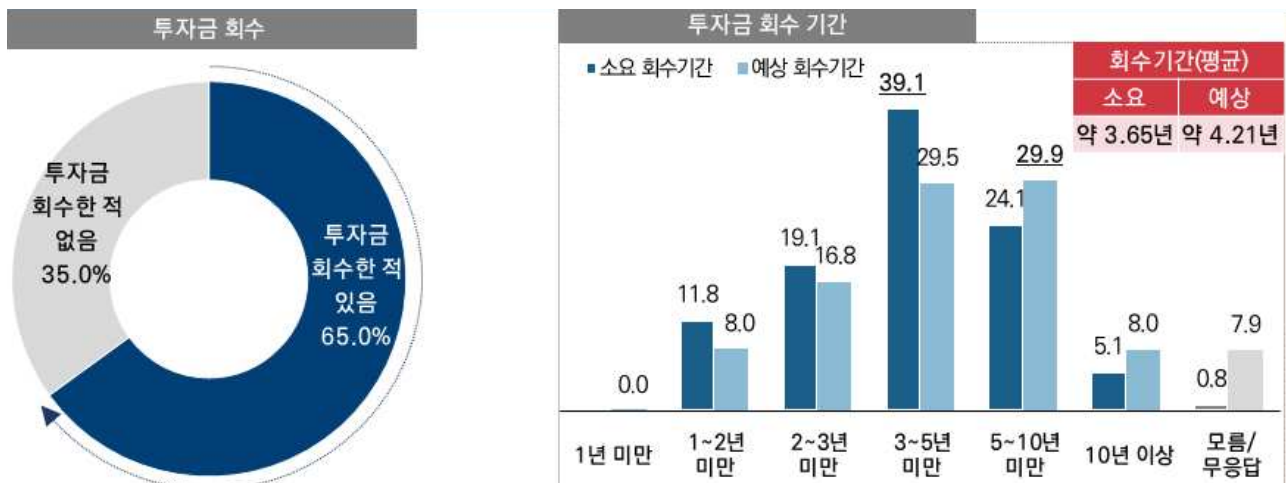
- ▶ 현 사업장의 재계약 비율은 71.5%, 평균 3.9회(자동갱신 3.0회) 경험
- 재계약 경험자의 10명 중 4명(39.8%)만이 보증금 및 월 차임 인상 없이 자동 재계약하는 것으로 나타남

▶ 현 사업장의 임대차 재계약 현황(평균)

구분		보증금(만원)			월세(만원)			관리비(만원)		
		최초	현재	차이	최초	현재	차이	최초	현재	차이
전체		2,340	2,436	96	92.6	106.2	13.6	17.5	19.4	1.9
권역별	서울	2,408	2,624	216	117.6	144.3	26.7	16.6	20.2	3.6
	과밀억제	2,451	2,586	135	104.4	116.1	11.7	15.3	16.3	1.0
	광역시	2,308	2,421	113	76.6	86.2	9.6	15.3	16.5	1.2
	기타	2,140	2,219	79	78.8	88.4	9.6	20.9	22.6	1.7
상권별	일반	2,227	2,347	120	88.3	101.9	13.6	15.6	17.1	1.5
	중심	2,541	2,690	149	105.0	118.5	13.5	22.3	25.4	3.1

(13) 현 사업장 투자금 회수

- ▶ 현 사업장의 투자금을 회수한 임차인은 65.0%였으며, 평균 소요기간은 3.7년으로 나타남
- ▶ 투자금을 회수하지 못한(35.0%) 임차인은 회수까지 평균 4.2년 걸릴 것으로 예상함



3. 임대인 조사결과

(1) 상가임대차법 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁경험

- ▶ 「상가건물임대차보호법」 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁을 겪은 임대인은 9.5%로 나타남

▶ 분쟁 내용

임대료 체납	수선 및 보수 관련 요구	합법적인 임대료 인상요구에 불응	부당한 계속 계약 요구	기타
68.6	38.7	15.5	6.5	2.8

(2) 계약갱신 거절시 임차인 보호방안 필요성

- ▶ 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절 시, 임차인을 보호하기 위한 방안으로 퇴거보상료 지급(25.3%), 재건축시 우선입주 요구권 부여(25.2%), 세제 혜택(20.9%) 등의 의견이 있었음

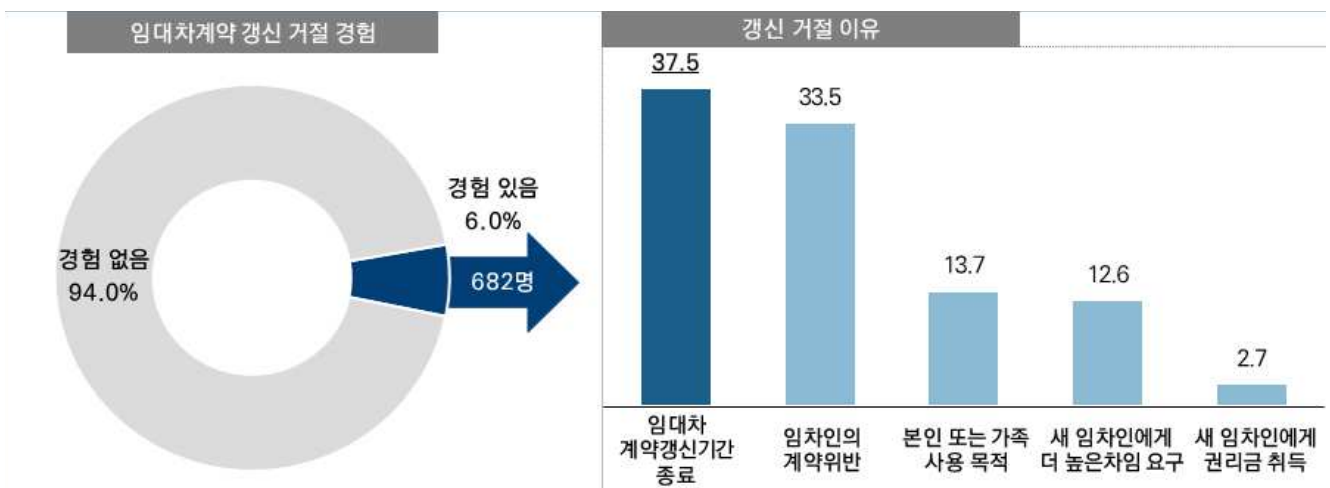
(3) 현 상가임대차법의 임대인 사적 자율권 침해

- ▶ 상가임대차법이 임대인의 사적 자율권을 침해한다는 의견은 34.5%로 나타남

침해	매우 침해함		보통	불침해	침해하지 않는 편	전혀 침해하지 않음
	매우 침해함	침해하는 편				
34.5	9.2	25.3	34.5	28.8	26.4	2.4

(4) 임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절

- ▶ 임대차 계약 기간이 종료된 후 계약갱신을 거절해 본 적이 있는 임대인은 6.0%임





Part 1

조사 개요

1 조사 목적 및 개요

1. 조사 목적

- ▶ 중소벤처기업부에서는 2002년부터 5년마다 상가건물임대차 실태 및 시장현황을 파악하여 「상가건물임대차보호법」^{주3)}(이하 상가임대차법)의 임대차 인상 상한율 등 시장 실태를 파악하기 위한 조사를 시행함
- ▶ 본 조사는 상가건물임대차 실태 및 시장현황과 법 도입의 영향 및 변화요인 등을 분석하여 상가건물임대차보호법 개선방안 연구를 위한 기초자료로 활용하고자 함

2. 조사연혁

<표1-1 > 조사 연혁

연도	내용
2002년	통계 최초 작성
2003년	상가건물임대차실태조사 신규작성 통계승인
2004년	1차 상가건물임대차실태조사 수행
2006년	작성주기 변경(1년 -> 5년)
2008년	2차 상가건물임대차실태조사 수행
2013년	3차 상가건물임대차실태조사 수행
2018년	4차 상가건물임대차실태조사 수행

3. 조사주기

- ▶ 작성주기 : 5년
- ▶ 기준시점 : 2017. 12. 31.
- ▶ 조사기간 : 2018년 10월 22일 ~ 2018년 11월 28일 (*37일간 진행)

4. 법적근거

- ▶ 통계청, 정부승인통계[승인번호 : 제142006호]

주3) 2001년 12월에 제정됨. 건물주와 상가 세입자 간의 점포 임대차 계약에서 약자인 세입자의 권리를 보호하기 위한 특별법. 공식약어는 상가임대차법.

2 조사 설계

1. 세부 조사설계

<표1-2> 조사설계

구분	2018년 상가건물임대차 실태조사
조 사 대 상	- 임차인 : 한국표준산업분류체계 내 5개 대분류 업종에 종사하는 종사자수 5인 미만의 상가건물을 임차한 사업체 - 임대인 : 사업장을 임대해준 사업자 개인 및 법인
조 사 방 법	구조화된 설문지를 이용한 현장방문 면접조사
표 본 규 모	- 임차인 : 7,000개사 - 임대인 : 1,000개사(명)
권 역 분 류	「수도권정비계획법」에 따른 '과밀억제권역' 기준 - 특별시 : 서울특별시 - 과밀억제 : 부산 인천 의정부 하남 고양 수원 성남 안양 부천 광명 의왕 군포 구리 등 - 광역시 : 광역시(부산 인천 제외) 세종 파주 화성 안산 등 - 그외지역 : 그 밖의 모든 시/군/구
수 행 기 관	(주)리서치앤리서치

2. 조사단위

- ▶ 사업체란 일정한 물리적 장소에서 종사자와 설비를 갖추고 단일 또는 주된 산업활동을 지속적으로 수행하는 기업체 또는 기업체를 구성하는 부분
예) 본사, 지사, 공장, 영업소, 상점, 백화점, 식당, 방송국, 은행, 연구소, 미용실, 노래방, 당구장, 부동산 중개업소, 관공서, 유치원, 중학교, 대학교, 학원, 병원 등
- ▶ 소상공인이란 「중소기업기본법」에 따라 매출액 기준으로 소기업에 해당하면서 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법」에 따라 소기업 중 상시근로자가 제조업, 건설업 및 운수업은 10명 미만, 그 외 업종은 5명 미만인 사업체

3. 조사내용

임차인		
1. 사업체 일반 현황	① 사업체명 ③ 대표자 성별 ⑤ 연락처 ⑦ 종사자수 ⑨ 건물층수 ⑪ 사업체 형태	② 대표자명(나이) ④ 본사 주소 ⑥ 업태/업종 ⑧ 창업연도 ⑩ 사업체 입주형태
2. 상가건물임 대차보호법 관련	⑫ 상임법 개선 시급 사항 ⑭ 상임법 제한규정의 타당성 ⑯ 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 ⑰ 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안 ⑲ 임대권등기명령제도 확대 찬반여부 ⑳ 현 건물로 이전 이유	⑬ 상임법 실질적 혜택 수혜여부 ⑮ 소액보증금 및 최우선변제금액 적정성 ⑰ 갱신요구권 확대시 임대인 인센티브 ⑲ 임차권등기명령제도 인지정도 ㉑ 임대인의 상임법 위반 부당요구 경험 ㉓ 건물주 부당요구시 대응 ㉔ 상임법 분쟁조정기구 설치 필요 여부
3. 권리금	㉕ 입주시 권리금 여부 ㉗ 입주시 권리금 수준 산출방식 ㉙ 권리금 중개료 지급액 ㉛ 상가건물 입주시 직전임차인 권리금과 임대차계약간의 관계 ㉝ 갱신거절시 임대인의 자의적 갱신거절로부터 임차인 보호정도 ㉟ 소상공인협회 등 가입 여부	㉖ 입주시 권리금 수준 ㉘ 권리금 중개료 지급경험 ㉚ 현 사업장 계약기간내 양도시 권리금 수령여부 ㉜ 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지여부 ㉞ 권리금 회수기회 보호 주장제도가 있음에도 실질적 보호가 되지 않는 이유
4. 임대차 현황	㉠ 현 사업장 재계약 경험 여부 ㉡ 현 사업장 임대차 계약 내용 ㉢ 월세의 보증금 전환 경험 ㉣ 현 사업장 투자금 회수여부 및 소요 기간	㉟ 현 사업장 재계약 횟수 ㊱ 보증금 일부 월세전환요구 경험 ㊲ 사업장 2017년 총 매출액
임대인		
1. 임대인 일반 현황	① 기업체명 ③ 성별 ⑤ 연락처 ⑦ 임대 사업장 수	② 연령 ④ 주소 ⑥ 사업체 조직형태
2. 상가건물임 대차보호법 관련	⑧ 상임법 시행 이후 임차인과 분쟁 경험여부 ⑩ 상임법 제한규정의 타당성 ⑫ 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 ⑭ 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안	⑨ 상임법 시행 이후 임차인과 분쟁 내용 ⑪ 소액보증금 및 최우선변제금액 적정성 ⑬ 갱신요구권 확대시 임대인 인센티브
3. 권리금	⑮ 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지여부 ⑰ 권리금 회수기회 보호 주장제도가 있음에도 실질적 보호가 되지 않는 이유	⑯ 갱신거절시 임대인의 자의적 갱신거절로부터 임차인 보호정도
4. 임대차 현황	⑱ 현 사업장 재계약 경험 여부 ㉑ 현 사업장 임대차 계약 내용 ㉓ 월세의 보증금 전환 경험 ㉣ 현 사업장 투자금 회수여부 및 소요 기간	㉟ 현 사업장 재계약 횟수 ㊱ 보증금 일부 월세전환요구 경험 ㊲ 사업장 2017년 총 매출액

4. 조사절차

1단계	조사 대상 업체 사전 탐색 및 접촉	- 시스템 내 업체 정보를 확인하여 조사 대상 업체 사전 탐색 및 컨택 진행 - 전화를 걸어 조사 안내 및 조사 협조 요청 - 면접원 방문 약속 잡음 - 필요(응답자 요청)에 따라 설문지를 사전에 발송하여 응답자가 미리 설문을 검토하고 자료를 준비할 수 있도록 유도함 - 응답기업 요청 시 희망하는 조사 방법을 기록하여 조사방법 변경 - 사전 컨택 내역은 시스템에 자동 기록
2단계	조사 대상 업체 방문	- 약속된 일시에 면접원이 조사 대상자 방문
3단계	면접 진행	- 설문에 대한 응답 방법 안내 및 면접 진행 - 응답 과정에서 다수의 응답자가 필요한 경우에는 최초 응답자에게 다음 응답자를 소개 받아 계속 진행
4단계	조사 완료 & 답례품 제공	- 응답자에게 응답에 필요한 시간을 충분히 주어 정확한 응답이 가능하도록 함 - 조사가 완료되면 응답 내용 검토 후 최종 완료 - 조사 협조에 대한 답례품 제공
5단계	사후 에디팅 및 검증	- 설문 내용에 오류가 있거나 수정이 필요한 부분이 있을 경우 재방문 또는 전화를 통해 사후 보완 - 사후 전화조사 진행 시 답례품 수령 여부 확인 및 면접원 불만사항 접수 진행
6단계	답례품 수령여부 확인	- 사후 전화조사 대상 외 기업들을 대상으로 답례품 수령여부 확인

5. 면접원 선발 및 교육

- ▶ 사업체 조사에 대한 이해도가 높은 면접원으로 선발
- ▶ 면접원 전문성 확보를 위한 단계별 교육 실시

<표1-3 >교육 내용

구분	세부 내용
1단계 (집체교육)	- 교육대상 : 본 조사 참여 면접원 전원 - 교육자 : 조사 주관기관 및 조사 수행기관 담당자, 조사 자문위원 - 교육내용 : 조사 대상 이해, 현장조사 요령, 조사표 작성시 유의사항, 상가건물임대차보호법, 주요 용어 등 조사 관련 전반 사항 - 교육방법 : 교육자가 직접 실사 관리 사무실을 방문하여 집체교육 실시
2단계 (수시교육)	- 문제 상황 발생, 변동 사항 발생시 즉각 조치 및 교육

6. 조사 관리

- ▶ 실사 관리자(SV)가 응답 업체 대상 컨택과정, 설문지 배부 및 회수 등을 검토하여 문제 발생 즉시 면접원을 교육하는 품질 관리 시스템을 통해 실사 오류 최소화
- ▶ 민원 발생 시 해당 조사원과 관리자의 신속한 대응을 위하여 매뉴얼을 작성하여 준수

현장 대응	조사원 1. 민원인에게 조사 취지 및 목적 재설명 2. 발생 내역에 대해 담당 SV에게 즉각 보고	>>	관리자(SV) 1. 민원 내역 세부 파악하여 담당연구원에게 보고 2. 경위보고서 제출 3. 해당 조사원 접촉 기업 대상 해피콜 진행
본사 대응	관리자(연구원) 1. 민원 제기자 접촉 2. 해당 내역 임원 보고 3. 사례 전 지역 실사에 전파 및 관리자(SV) 교육 ※ 필요시 조사원 집합교육 실시 4. 주관기관에 일일 특이사항으로 보고	>>	지역 실사 사무소 1. 민원 발생 조사원 동조사 투입 배제 2. 본 사례에 대해 조사원 공유 (조사원, 지역, 민원내용) 3. 조사원별 특이사항 파악 (일일 실사진행 이슈 점검)

7. 자료 검증

- ▶ 조사의 신뢰성을 확보하기 위해 회수된 설문지를 실사 관리자가 1차적으로 검토하며, 자료 입력 후 2차 검토 실시
- ▶ 검토 과정에서 발견된 오류사항 및 이상치는 100% 검증토록 하며 해당 면접원은 문제 재발 방지 교육 실시

8. 자료 처리

- ▶ 수집된 자료는 편집(editing)과 부호화(coding) 과정을 거친 후 자료 입력 시스템을 이용하여 자료를 입력
- ▶ 입력이 완료된 설문자료는 입력 오류 및 응답의 논리적 오류 내용을 검색하여 수정한 후 보고서 작성을 위해 통계표를 작성
- ▶ 2차 자료(IR자료, 금융감독원 전자공시시스템, 중소기업현황정보 시스템 등) 등을 수집하여 조사 자료와 비교 검토 수준점검을 통하여 자료의 일관성, 정합성, 정확성을 제고
- ▶ 대표적 조사문항인 매출액, 보증금, 월세, 관리비에 대해서는 이상점(Outlier)을 파악
 - 이상치 기준: (평균 $\pm$ 2 x 표준편차)의 범위를 벗어나는 값

<표1-4 >자료 처리 process

Editing	Coding	Punching	Data Cleaning
전문 Editing 팀이 회수된 모든 설문지를 검토, 일부항목 무응답, 논리적 오류 발견 시, 응답자 유선 컨택	전문 Coder가 설문 응답내용에 대한 Coding 실시	Punching Program을 이용하여, Marginal error, Logical error를 사전에 방지	입력된 자료의 오류를 검토하여, 상위/하위 5%의 극단치, 이상치, Logic이 맞지 않는 문항들에 대한 확인 및 처리

3 조사대상

1. 소상공인의 정의

- ▶ '소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법' 시행령에 따라, 광업·제조업·건설업 및 운수업의 경우에는 상시 근로자수 10인 미만, 이를 제외한 업종의 경우에는 상시 근로자수 5인 미만을 소상공인으로 정의
- ▶ 상가건물임대차 실태조사의 조사대상으로 선정한 5개 업종에 대하여 소상공인의 정의를 살펴보면, 각 업종별 소상공인의 정의는 상시 근로자수를 기준으로 구분하며, 업종별 조사 대상 기준은 아래 <표 1>과 같음

<표1-5> 업종별 조사대상

대 분 류	업종 중분류	예시
G 도매 및 소매업	47. 소매업; 자동차 제외	편의점, 통신사, 철물점, 약국, 소규모 매장 등
I 숙박 및 음식점업	56. 음식점 및 주점업	음식점, 호프집
M 전문, 과학 및 기술서비스업	73. 기타 전문, 과학 및 기술 서비스업	사진관
R 예술, 서비스 및 여가관련 서비스업	91. 스포츠 및 오락관련 서비스업	노래방, PC방, 실내스포츠방(골프, 야구 등)
S 수리 및 기타 개인서비스업	96. 기타 개인 서비스업	미용실, 세탁소

2. 상가건물임대차보호법

- ▶ 상가건물임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 함
- ▶ 적용범위
 - ①이 법은 상가건물의 임대차에 대하여 적용한다
 - ②보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다

- 과밀억제권역 : 인천광역시, 의정부시, 구리시, 남양주시, 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시 및 부산광역시
- 광역시 : 대구광역시, 광주광역시, 대전광역시, 울산광역시, 세종특별시, (파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시)
- 그 밖의 지역 : 동두천시, 오산시, 평택시, 춘천시, 강릉시, 청주시, 충주시, 공주시, 서산시, 천안시, 전주시, 정읍시, 목포시, 순천시, 경주시, 포항시, 구미시, 창원시, 통영시, 진주시

4 표본설계

1. 모집단 분석

- ▶ 업종별 소상공인의 분류기준에 의거하여 2016년 전국 사업체조사에 포함된 사업체에 대한 각 업종별 소상공인에 해당하는 업체수를 조사모집단으로 설정
- ▶ 전국사업체조사의 데이터는 총 28개의 변수로 구성되어 있으며, 기본적인 사업체 정보와 업종 세부 종사자수로 구성
- ▶ 소상공인의 규모가 상이할 뿐 아니라 상시근로자수 정의도 불분명하여 본 모집단 분석에서 상시근로자는 자영업 종사자수, 상용종사자수와 임시종사자수를 합한 것으로 정의
- ▶ 다음 <표 1-6>은 각 업종별 시도별로 소상공인 사업체수를 나타낸 표임

<표1-6> 업종별 지역별 소상공인 사업체수(단위 : 개)

구분	소매업	음식점 및 주점업	기타 전문, 과학 및 기술서비스업	스포츠 및 오락 관련 서비스업	기타 개인 서비스업	합계
서울	88,375	81,802	1,717	12,349	30,806	215,049
부산	35,527	30,547	481	3,925	12,092	82,572
대구	25,256	21,167	406	3,193	9,136	59,158
인천	21,906	20,759	297	4,044	8,545	55,551
광주	15,562	12,415	253	2,526	5,922	36,678
대전	15,638	14,799	230	2,362	5,386	38,415
울산	9,260	9,587	150	1,489	3,529	24,015

세종	1,398	2,013	18	234	443	4,106
경기	93,080	94,546	1,277	14,317	35,039	238,259
강원	12,663	15,791	229	1,680	4,445	34,808
충북	12,102	13,344	184	1,901	4,296	31,827
충남	15,782	17,984	200	2,110	5,179	41,255
전북	17,891	14,154	267	1,833	5,852	39,997
전남	11,846	11,314	176	1,553	4,237	29,126
경북	22,735	25,768	324	2,941	8,385	60,153
경남	28,277	31,975	381	3,500	9,945	74,078
제주	7,818	8,563	112	722	2,345	19,560
계	435,116	426,528	6,702	60,679	155,582	1,084,607

* 자료 : 통계청, 전국사업체조사(2016년) 재편 및 가공

- ▶ 17개 시도를 4개 권역으로 분류하며, 다음 <표 1-7>은 권역별 상권별로 소상공인 사업체 수를 정의

<표1-7> 상권별·권역별 소상공인 사업체수(단위 : 개)

구분	서울특별시	과밀억제권역	광역시	그 밖의 지역	합계
중심상권	42,899	81,323	86,898	71,951	283,071
일반상권	172,150	196,617	136,063	296,706	801,536
합계	215,049	277,940	222,961	368,657	1,084,607

* 중심상권 : 소상공인시장진흥공단 상권정보시스템의 '1,200대 상권(2016년)'으로 정의

- ▶ 임대인 모집단은 2016년 전국사업체조사의 '비주거용 건물 임대업' 사업체수 11,411개를 모집단으로 정의

<표1-8> 지역별 비주거용 임대업 사업체수

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
11,411	5,580	1,187	440	453	263	229	103	21
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1,923	119	121	205	188	95	177	249	58

<표1-9> 권역별 비주거용 임대업 사업체수(단위 : 개)

서울특별시	과밀억제권역	광역시	그 밖의 지역	합계
5,580	2,829	1,576	1,426	11,411

2. 표본크기 결정

- ▶ 표본크기는 예산과 일정 등 현실적인 여건을 감안하고, 주요 통계생산단위의 추정량이 일정 수준 이상의 정도(精度, precision)를 가질 수 있도록 결정할 필요가 있으나 목표표본오차의 크기보다는 예산과 일정 등 가용 자원을 감안하여 이번 조사의 총 표본크기를 임차인 7,000개, 임대인 1,000개 사업체로 결정하였으며 사전에 정해진 신뢰수준에서 목표허용오차가 명시된 경우에는 아래 식으로 표본크기를 계산함

$$n = \frac{\left(\frac{Z_{\alpha/2}S}{d_o}\right)^2}{1 + \frac{1}{N}\left(\frac{Z_{\alpha/2}S}{d_o}\right)^2}$$

- ▶ 여기서 $Z_{\alpha/2}$ 는 신뢰계수이고 S 와 N 은 각각 표준편차와 모집단 크기를 나타내며 d_o 는 목표허용오차임

<표1-10> 표본크기에 대한 특성

구분	임차인	임대인
표본크기	7,000개 사업체	1,000개 사업체
표본오차	95% 신뢰수준 $\pm$ 1.16%p	95% 신뢰수준 $\pm$ 2.83%p

3. 표본관리

- ▶ 표본보완 : 모집단 모수의 비편향추정량(Unbiased Estimator)을 얻기 위한 가중치 작성(표본설계, 무응답, 사후층화 등을 고려)

- ▶ 표본오차 관리 : 표본업체 변동을 파악하여 기업체 관리
- ▶ 대체표본 : 원표본과 가장 유사한(층화변수 및 정렬변수가 동일한) 표본을 이용하여 대체
- ▶ 비표본오차 관리
 - 조사기획 : 조사개념, 단위, 범위 등을 명확히 정의 및 분류
 - 자료수집 및 확인 : 현장 지도방문 및 입력자료의 철저한 검토
 - 자료처리 : 입력자료에 대한 내검 기능 강화

4. 모수추정

(1) 모총계의 추정

- ▶ 업종별 상권별 모집단 특성의 총계에 대한 추정량은 다음과 같이 추정

$$\hat{Y} = \sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{hsk}$$

여기에서

L : 층의 개수 (권역×상권)

sN_h : 층 h 의 모집단 크기

$s n_h$: 층 h 의 표본 크기

y_{hsk} : 층 h 의 k 번째 관찰값

$\frac{sN_h}{s n_h}$: 층 h 의 가중치

$\hat{Y}$: 층에서 각 층의 총계에 대한 추정량의 합계

(2) 모비율의 추정

$$\hat{P}_{st} = \frac{\hat{Y}}{N} = \frac{\sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{hsk}}{N}$$

(3) 분산 및 표본오차 추정

- ▶ 모총계 추정량에 대한 분산 추정

$$\begin{aligned}\hat{Var}(\hat{Y}) &= \hat{Var}\left(\sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{s n_h} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{hsk}\right) \\ &= \sum_{h=1}^L \left(\frac{sN_h}{s n_h}\right)^2 \frac{1}{s n_h - 1} \sum_{k=1}^{s n_h} (y_{hsk} - \bar{y}_h)^2\end{aligned}$$

- ▶ 모비율 추정량에 대한 분산 추정

$$\begin{aligned}\hat{P}_{st} = \frac{\hat{Y}}{N} &= \frac{\sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{N} \hat{Y}_h + \sum_{h=1}^L \frac{sN_h}{N} \sum_{k=1}^{s n_h} y_{hsk}}{N} \\ \hat{V}(\hat{p}_{st}) &= \sum_{h=1}^L \left(\frac{sN_h}{N}\right)^2 \left(1 - \frac{s n_h}{s N_h}\right) \frac{\hat{s}p_h \hat{s}q_h}{s n_h - 1} \\ \hat{s}p_h &: h\text{층에서 표본 비율} \\ \hat{s}q_h &= 1 - \hat{s}p_h\end{aligned}$$

5. 무응답 처리

- ▶ 단위무응답 처리

- 대체표본을 조사하여 처리

: 3회 이상 조사 요청을 하였으나 지속적으로 거부하는 경우에는 표본대체 방법에 의거하여, 다른 표본으로 대체

- ▶ 항목무응답 대체

- 소상공인 사업장의 경우 매출액 또는 보증금 등에서 항목무응답이 발생할 수 있으며, 보증금은 매출액에 상당한 영향을 줄 수 있으므로 보증금과 매출액의 상관관계가 높은 회귀식 방법을 이용

- 기본 회귀모형을 다음과 같이 설정

$$\text{매출액} = \text{intercept} + \text{회귀계수} * \text{보증금} + \text{error}$$

- ▶ 사업체 i가 매출액에 무응답을 제공한 경우 해당사업체의 보증금에 변화가 없다는 가정 하에서 매출액을 회귀식으로 추정하여 무응답을 대체
- ▶ 무응답을 대체한 후에는 표본의 크기를 모집단의 크기로 환원하여 층별 평균을 추정된 모집단 크기에 곱하면 해당 층의 총 매출액이 추정
 - 추정된 매출액 = $\hat{N} \times$ 추정된 표본평균

5 품질관리

1. 조사과정 품질관리

- ▶ 초기 접촉 과정에서의 협조도 제고
 - 소상공인시장진흥공단 명의를 공문을 발송하여 협조 부탁
 - 사업체 방문 대상 전문 컨택원을 통한 접촉
- ▶ 현장 방문조사 시 품질 확보를 위하여 응답자에게 조사 관련한 기본적인 정보를 설명

<표1-11> 조사 관련 기본정보

구분	조사 관련 기본정보
조사에 충분한 정보 제공	- 조사 취지, 목적, 활용 방안 등에 대한 안내 및 홍보를 통한 본 조사 진행 전에 충분한 정보를 제공
조사의 중요성 및 대표성 강조	- 조사 결과에 따른 활용방안에 대해 강조 - 응답자가 본 조사를 위해 특별히 선택되었음을 강조
조사의 합법성 및 보안 약속	- 자료의 활용방안 및 상가건물임대차법 관련 정책방향 설명 - 개인정보 수집 필요성 및 보안 특별 관리 설명

- ▶ 면접원 현장 가이드 제공
 - 응답 내용 중 문제점 발견 시 현장에서 즉시 보완할 수 있도록 현장 검증 가이드를 작성하여 배부

▶ 조사 기간 중 협조도 제고

- 조사에 대한 문의사항이 있을 경우 직통전화를 통해 문의하도록 담당연구원의 연락처 제공
- 지속적인 독려전화를 통해 협조도 제고

2. 검증과정 품질관리

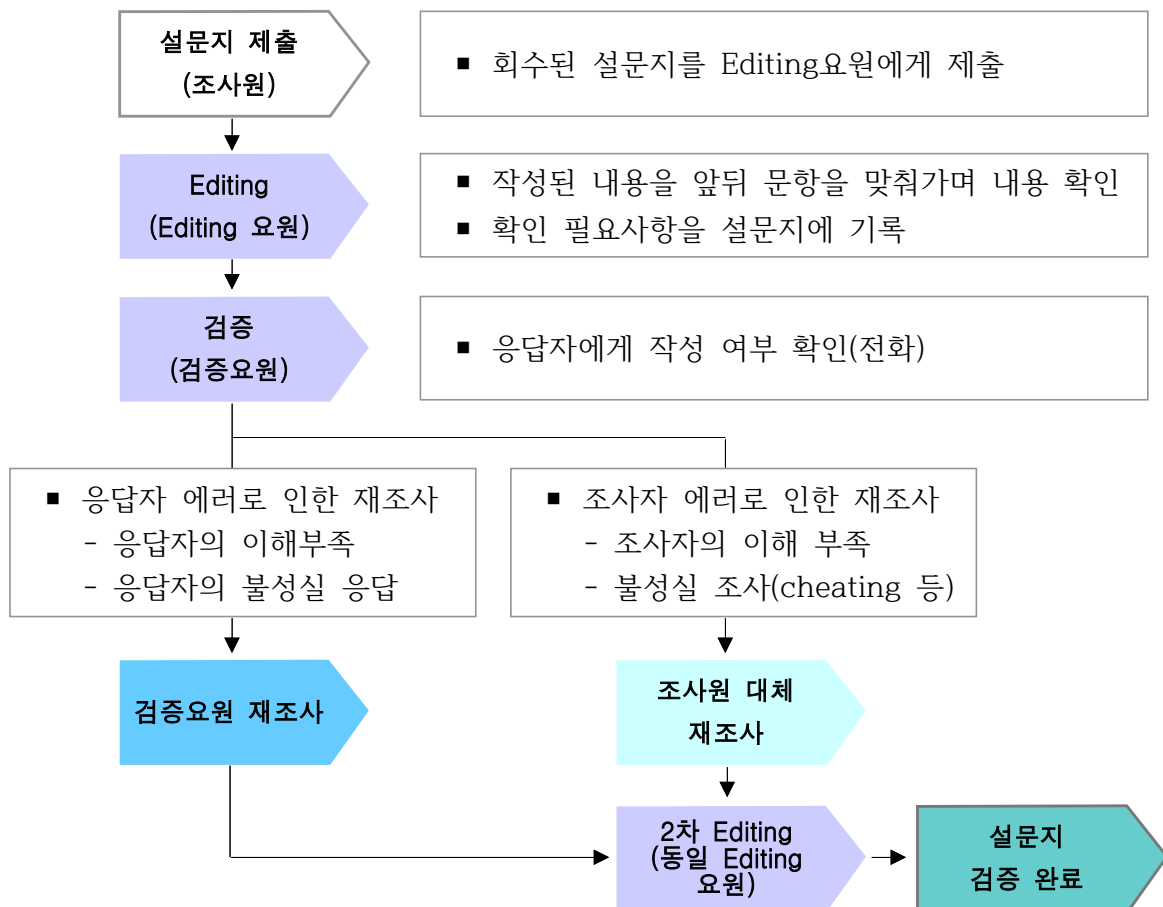
▶ 에디팅(Editing)시 오류 발생 최소

- 담당연구원과 전문에디터에 의한 이중확인 작업(Double Check System) 실시
- 설문의 문항별, 문항 간 검토를 통해 보완조사 여부를 결정하는 작업으로 응답 미비사항, logical error 등을 중점적으로 파악

▶ 검증을 통한 항목무응답 최소화

- 부정확하거나 응답이 미비한 항목에 대해 응답자에게 전화로 재확인 작업을 실시
- 자기기입방식으로 인해 오인하여 잘못 표기한 경우와 부정확한 단위 등을 바로잡고, 항목무응답을 최소화하도록 누락된 문항을 재질문하여 비표본오차 최소화

<그림1-1> 에디팅 및 검증과정



- ▶ 펀칭(Punching) 과정의 오류 발생 최소화
 - 전체 항목에 대해 똑같은 설문지를 두 사람이 동시에 펀칭하는 체계를 운영
 - 입력된 데이터를 비교하여 펀칭에러를 최소화
- ▶ 전산처리 과정의 오류 발생 최소화
 - 전산요원이 전산처리 지침에 따라 데이터 클리닝(Data Cleaning) 작업 수행

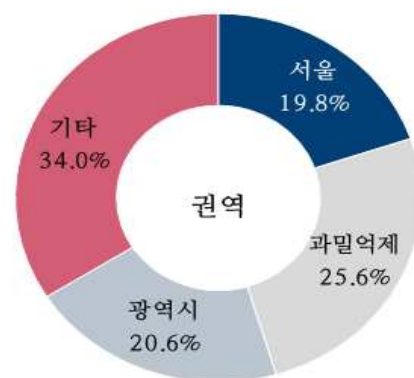
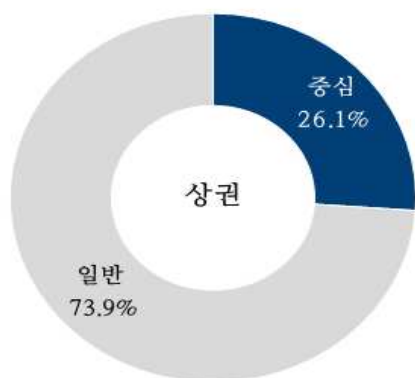


Part 2

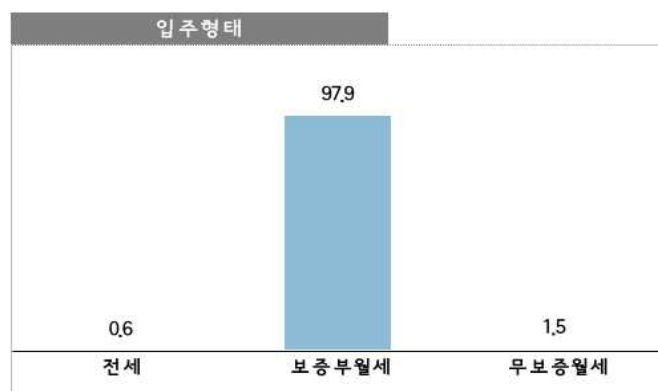
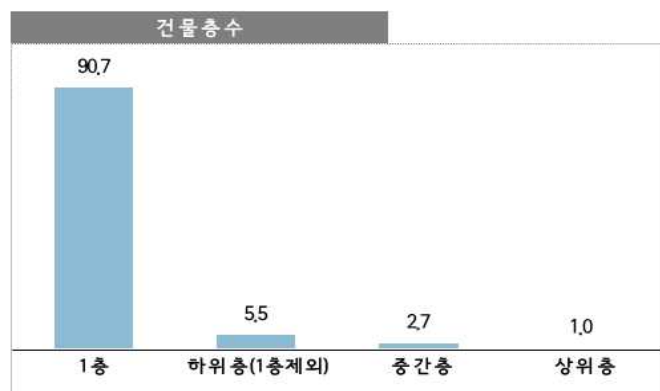
임차인 조사결과

1 사업체 일반현황

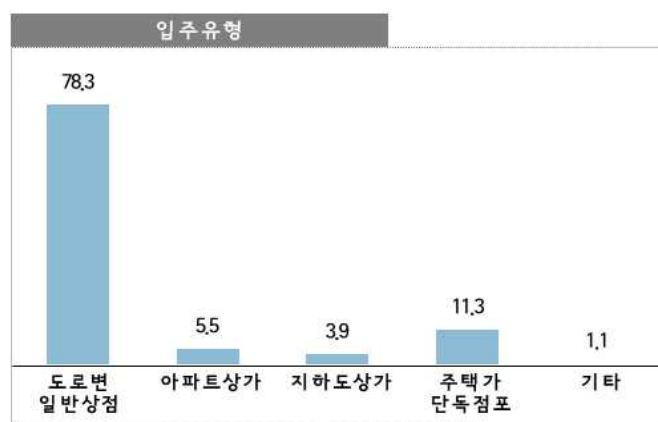
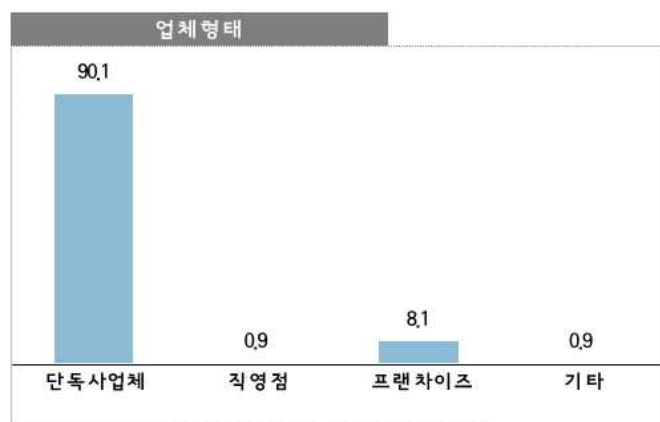
▶ 상권 및 권역



▶ 건물층수 및 입주형태



▶ 업체형태 및 입주유형

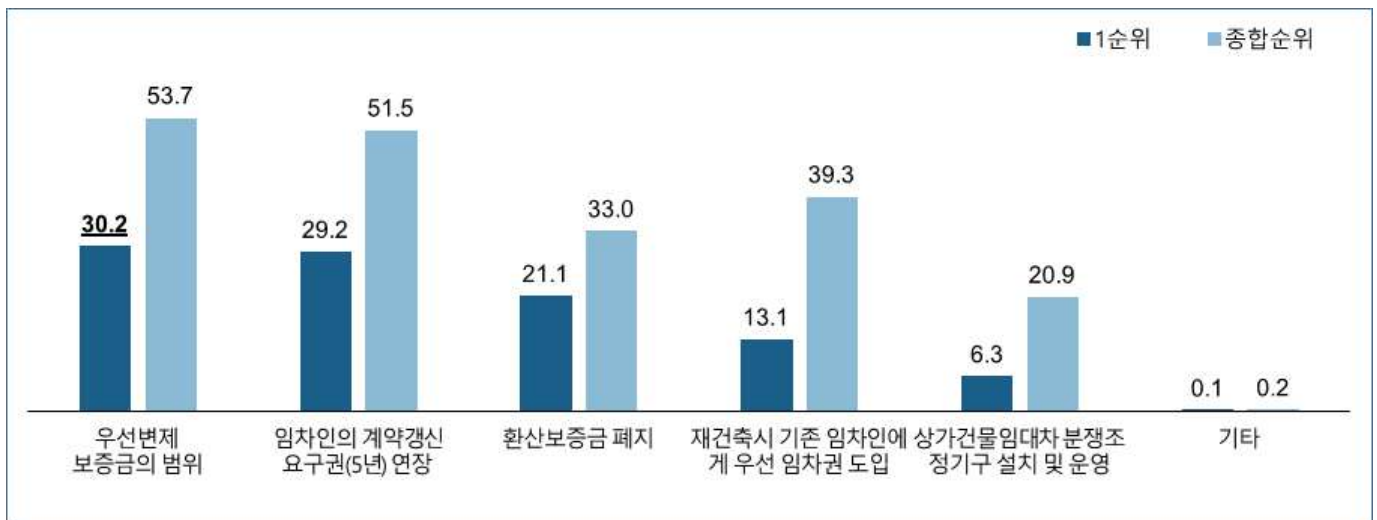


2 상가건물임대차보호법 관련 인식

1. 상가임대차법 개선시급 사항

- ▶ 현재 시행 중인 상가임대차법 우선 개선 사항으로는 '우선변제 보증금의 범위'(30.2%)와 '임차인의 계약갱신 요구권(현행 5년) 연장'(29.2%)을 상대적으로 많이 꼽았음
 - 다음으로는 '환산보증금 폐지'(21.1%), '재건축시 기존 임차인에게 우선 임차권 도입'(13.1%), '상가건물임대차 분쟁조정기구 설치 및 운영'(6.3%) 등의 순으로 나타남

<그림2-1> 상가임대차법 개선시급 사항



[Base : 전체, 단위 : %, 복수응답]

- ▶ 1순위 기준 '우선변제 보증금 범위' 개선이 시급하다는 의견을 권역별로 보면 광역시(39.4%)가 가장 높았으며, 다음으로는 과밀억제 권역이 33.8%로 높게 나타남
- ▶ 상권별로는 중심상권은 '우선변제 보증금 범위'(36.2%)를 우선으로 꼽았으며, 일반상권은 '계약갱신 요구권 연장'(30.2%)에 대한 의견이 더 높게 나타남

<표2-1> 상가임대차법 개선시급 사항_1순위 기준

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	우선변제 보증금 범위	계약갱신 요구권 연장	환산보증금 폐지	재건축시 우선 임차권 도입	분쟁조정기 구 설치 및 운영	기타
전체		(1,084,607)	30.2	29.2	21.1	13.1	6.3	0.1
권역별	서울	(215,049)	26.4	29.7	23.1	13.5	7.0	0.2
	과밀억제	(277,940)	33.8	23.7	26.2	9.8	6.4	0.1
	광역시	(222,961)	39.4	21.2	25.0	11.9	2.6	0.0
	기타	(368,657)	24.1	37.8	13.6	16.1	8.2	0.1
상권별	일반	(801,536)	28.1	30.2	21.6	13.1	6.8	0.1
	중심	(283,071)	36.2	26.1	19.5	13.2	4.9	0.0

<표2-2> 상가임대차법 개선시급 사항_종합(1+2)순위

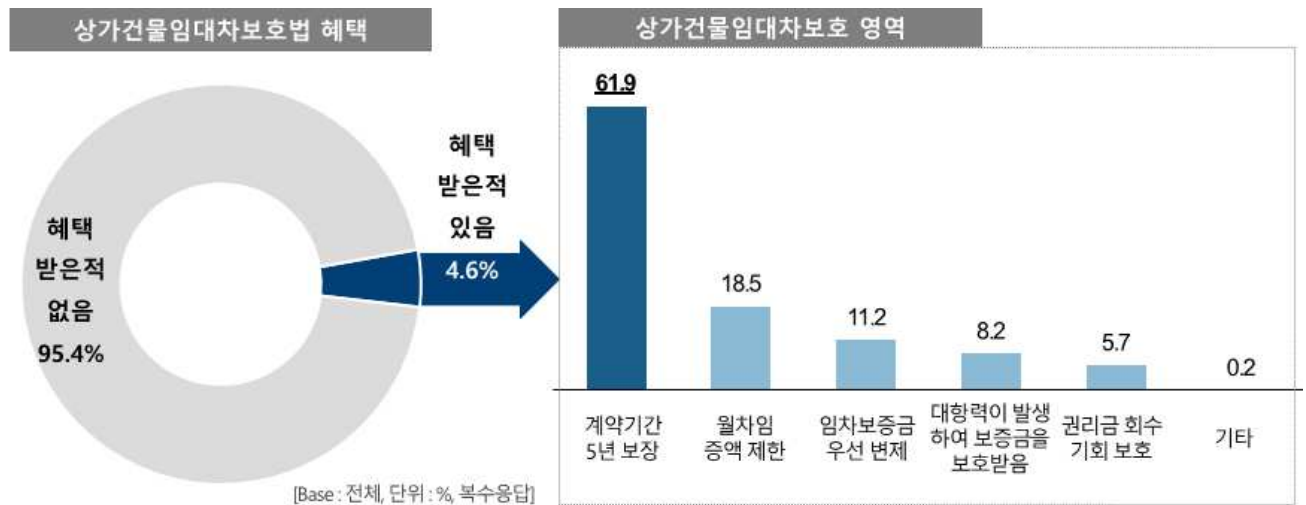
[단위= 개사, %]

구분		사업체수	우선변제 보증금 범위	계약갱신 요구권 연장	재건축시 우선 임차권 도입	환산보증금 폐지	분쟁조정기 구 설치 및 운영	기타
전체		(1,084,607)	53.7	51.5	39.3	33.0	20.9	0.2
권역별	서울	(215,049)	48.6	52.4	35.2	36.4	26.3	0.3
	과밀억제	(277,940)	56.8	47.7	34.8	36.8	22.0	0.3
	광역시	(222,961)	73.9	42.7	32.1	41.6	8.7	0.0
	기타	(368,657)	42.3	59.1	49.4	22.9	24.3	0.2
상권별	일반	(801,536)	50.1	53.3	39.6	33.0	22.3	0.2
	중심	(283,071)	64.1	46.2	38.3	32.8	17.0	0.2

2. 상가임대차법 실질적 혜택 수혜경험

- ▶ 상가임대차법 시행에 따른 혜택 수혜경험은 임차인의 95.4%가 경험하지 못하고 있는 것으로 나타남
- ▶ 실질적인 혜택을 받은 임차인들(4.6%)이 보호 받는 영역으로는 '계약기간 5년 보장'(61.9%)에 대한 수혜가 가장 큰 것으로 나타남
 - 다음으로는 '월차임 증액 제한'(18.5%), '임차보증금 우선 변제'(11.2%), '대항력 발생을 통한 보증금 보호'(8.2%) 등의 순이었음

<그림2-2> 상가임대차법 실질적 혜택 수혜 경험 및 영역



- ▶ 상가임대차법 실질적 혜택 수혜경험은 과밀억제 권역이 1.5%로 가장 적은 것으로 나타났으며, 중심상권(4.3%)보다 일반상권(4.7%)이 상대적으로 수혜경험 비율이 높았음
- ▶ 수혜자들이 보호받는 영역에 대해서는 광역시는 '계약기간 5년 보장'(80.1%), 서울은 '월차임 증액 제한'(22.3%), 과밀억제권은 '임차보증금 우선 변제'(21.4%)에 대한 응답이 상대적으로 높게 나타남

<표2-3> 상가임대차법 실질적 혜택 수혜경험

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	있다	없다
전체		(1,084,607)	4.6	95.4
권역별	서울	(215,049)	4.9	95.1
	과밀억제	(277,940)	1.5	98.5
	광역시	(222,961)	3.1	96.9
	기타	(368,657)	7.7	92.3
상권별	일반	(801,536)	4.7	95.3
	중심	(283,071)	4.3	95.7

<표2-4> 상가임대차법 실질적 혜택 수혜영역

[단위= 개사, %]

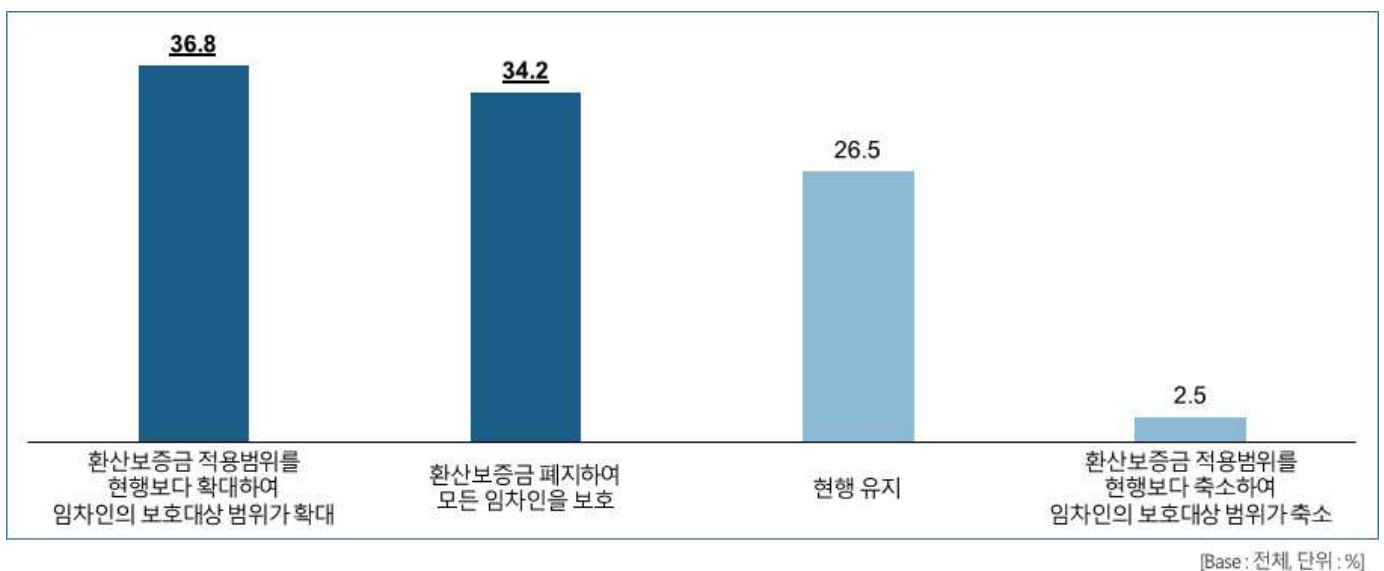
구분		사업체수	계약기간 5년 보장	월차임 증액 제한	임차보증금 우선 변제	보증금 보호 대항력 발생	권리금 회수기회 보호	기타
전체		(49,986)	61.9	18.5	11.2	8.2	5.7	0.2
권역별	서울	(10,457)	66.9	22.3	8.5	3.1	5.4	0.0
	과밀억제	(4,253)	61.4	4.3	21.4	0.0	12.9	0.0
	광역시	(6,934)	80.1	10.0	9.4	0.0	5.5	1.7
	기타	(28,343)	55.7	21.3	11.0	13.3	4.7	0.0
상권별	일반	(37,905)	58.5	20.3	12.2	3.4	6.7	0.0
	중심	(12,082)	72.8	12.6	8.0	23.2	2.6	1.0

(base = 상가임대차법 실질적 혜택 수혜자)

3. 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성

- ▶ 상가임대차법의 환산보증금 기준으로 보호범위^{주4)}를 설정하는 규정에 대해서는 '적용범위 확대를 통한 대상 확대'가 36.8%로 가장 높았으며, '환산보증금 폐지를 통한 모든 임차인 보호'도 34.2%로 높게 나타남
- ▶ '현행 기준을 유지'하자는 의견은 26.5%로 나타났으며, '현행보다 축소'하자는 의견은 2.5%에 불과하였음

<그림2-3> 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성



주4) 현 상가임대차법은 모든 임대차 관계를 보호하는 것이 아니라 지역별로 환산보증금의 차등을 두어 범위 안에 충족하는 임차인만을 보호함.

- ▶ '환산보증금 적용범위를 현행보다 확대'하자는 의견은 광역시(43.4%), 기타(38.0%), 과밀억제권(35.1%), 서울(30.2%) 순이었음
- ▶ 중심상권(34.6%)보다는 일반상권(37.6%)이 적용범위 확대를 희망하는 비율이 높았음

<표2-5> 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	적용범위 확대를 통한 보호 대상 확대	환산보증금 폐지를 통한 모든 임차인보호	현행 유지	적용범위 축소를 통한 보호 대상 축소
전체		(1,084,607)	36.8	34.2	26.5	2.5
권역별	서울	(215,049)	30.2	36.9	30.0	2.8
	과밀억제	(277,940)	35.1	40.0	22.7	2.1
	광역시	(222,961)	43.4	28.4	26.4	1.8
	기타	(368,657)	38.0	31.7	27.3	3.0
상권별	일반	(801,536)	37.6	34.9	25.2	2.2
	중심	(283,071)	34.6	32.1	30.1	3.2

4. 최우선변제권(소액보증금, 최우선변제금) 범위기준 적정성

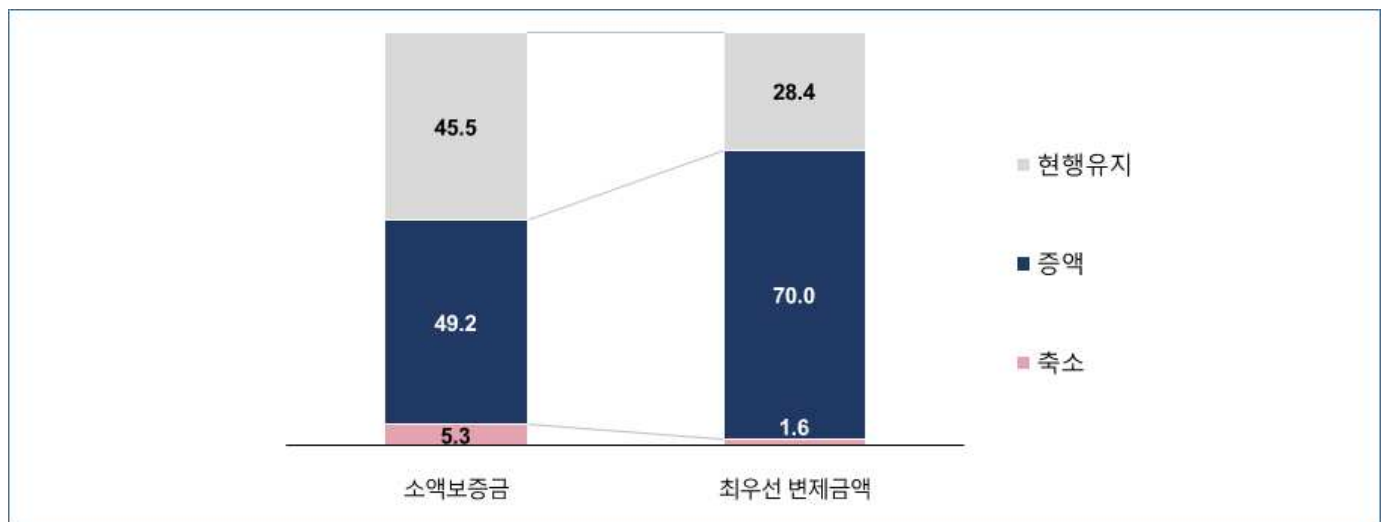
- ▶ 상가임대차법은 환산보증금 보호범위 안의 임차인에게 최우선변제권을 규정을 하고 있음. 소액보증금과 변제금액의 범위는 아래 표와 같음

<표2-6> 최우선변제권 범위

권역	보증금	변제금액
서울특별시	1억 1,000만원 이하	3,700만원 이하
과밀억제권역	1억원 이하	3,400만원 이하
광역시	6,000만원 이하	2,000만원 이하
그 외 지역	5,000만원 이하	1,700만원 이하

- ▶ 최우선변제권 범위기준에 대해 살펴보면 보증금의 경우 49.2%가 '증액'을 희망하는 것으로 나타났으며, '현행유지'는 45.5%로 나타남
- ▶ 변제금액은 임차인 70.0%가 '증액'을 요구하는 것으로 나타났으며, '현행을 유지'하자는 임차인은 28.4%인 것으로 나타남

<그림2-4> 최우선변제권(소액보증금, 최우선변제금) 범위기준 적정성



[Base: 전체, 단위: %]

(1) 소액보증금주5)

- ▶ 권역별로 소액보증금 증액을 살펴보면 광역시가 66.8% 타 권역에 비해 압도적으로 높았음
- ▶ 상권별로는 중심상권이 일반상권보다 증액을 희망하는 비율이 높았음

<표2-7> 소액보증금 적정성

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	증액	현행유지	축소
전체		(1,084,607)	49.2	45.5	5.3
권역별	서울	(215,049)	41.4	51.6	7.0
	과밀억제	(277,940)	45.2	51.3	3.6
	광역시	(222,961)	66.8	30.2	3.0
	기타	(368,657)	46.1	46.8	7.0
상권별	일반	(801,536)	48.8	46.5	4.7
	중심	(283,071)	50.4	42.6	7.0

(2) 변제금액

- ▶ 변제금액을 권역별로 보면 '증액'의 경우 광역시(77.4%)가 가장 높았으며, '현행유지'는 서울(38.2%)이 가장 높은 것으로 나타남
- ▶ 상권별로는 일반상권이 중심상권보다 증액을 희망하는 비율이 높았음

<표2-8> 최우선변제금액 적정성

[단위= 개사, %]

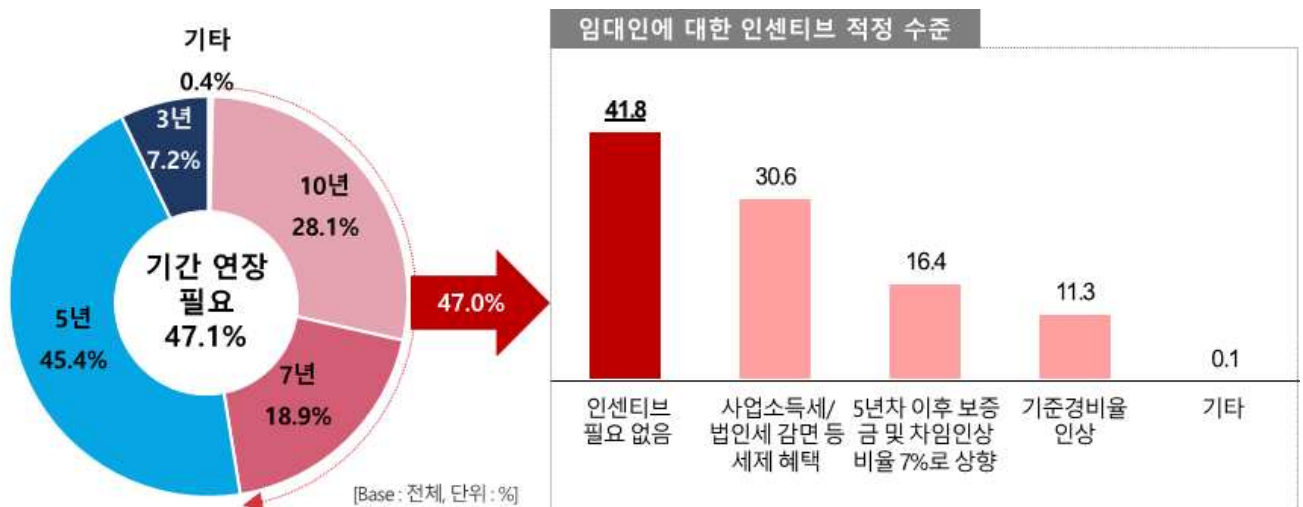
구분		사업체수	증액	현행유지	축소
전체		(1,084,607)	70.0	28.4	1.6
권역별	서울	(215,049)	58.4	38.2	3.3
	과밀억제	(277,940)	71.5	27.2	1.3
	광역시	(222,961)	77.4	20.8	1.7
	기타	(368,657)	71.1	28.1	0.8
상권별	일반	(801,536)	71.1	27.3	1.6
	중심	(283,071)	66.8	31.5	1.7

주5) 임차인의 최소한의 권리를 보충하기 위해 소액보증금만큼은 최우선적으로 임차인이 변제받을 수 있는 권리

5. 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 및 임대인 인센티브

- ▶ 현 상가임대차보호법은 임차인이 5년의 범위 내에서 임대차계약의 갱신을 요구할 수 있도록 규정하고 있음. 이에 대해 유지하자는 '5년'이 45.4%로 가장 많았으며, 다음으로 '10년'(28.1%), '7년'(18.9%), '3년'(7.2%) 순으로 나타남
- ▶ 임대차계약 갱신 요구 기간을 현행(5년)보다 확대할 경우, 임대인에 대한 인센티브 필요성에 대해서는 '임대인에게 사업소득세 또는 법인세 감면 등 세제 혜택'(30.6%)을 주어야 한다는 의견이 가장 많았으며, '5년차 이후 보증금 및 차임인상비율 7%로 상향'(16.4%), '기준경비율 인상'(11.3%) 등의 순으로 나타남
 - 기간 연장을 희망하는 임차인 10명 중 4명(41.8%)은 갱신요구권 기간이 확대되더라도 인센티브를 줄 필요가 없다고 응답함

<그림2-5> 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 및 임대인 인센티브



(1) 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성

- ▶ 권역별로는 서울의 갱신요구권 기간 연장 필요성이 높게 나타났으며, 축소는 과밀억제가 상대적으로 높게 나타남
- ▶ 상권별로는 일반상권보다 중심상권이 기간 연장 또는 축소에 대한 필요성이 높게 나타남

<표2-9> 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	축소 (*3년)	현행 유지 (*5년)	연장			기타
						7년	10년	
전체		(1,084,607)	7.2	45.4	47.1	18.9	28.1	0.4
권역별	서울	(215,049)	4.3	41.9	53.5	21.6	31.9	0.4
	과밀억제	(277,940)	11.0	40.9	48.0	19.3	28.7	0.1
	광역시	(222,961)	5.7	51.5	42.7	22.3	20.4	0.1
	기타	(368,657)	6.9	47.1	45.3	15.1	30.2	0.7
상권별	일반	(801,536)	6.3	46.8	46.5	20.3	26.2	0.4
	중심	(283,071)	9.6	41.5	48.7	15.0	33.7	0.2

(2) 갱신요구권 기간 확대시 임대인 인센티브

- ▶ 임대인 인센티브로 세제 혜택을 주자는 의견을 권역별로 보면 과밀억제가 높게 나타남
- ▶ 상권별로는 중심상권이 일반상권보다 세제 혜택에 대한 필요성 의견이 높았음

<표2-10> 갱신요구권 기간 확대시 임대인 인센티브

[단위= 개사, %]

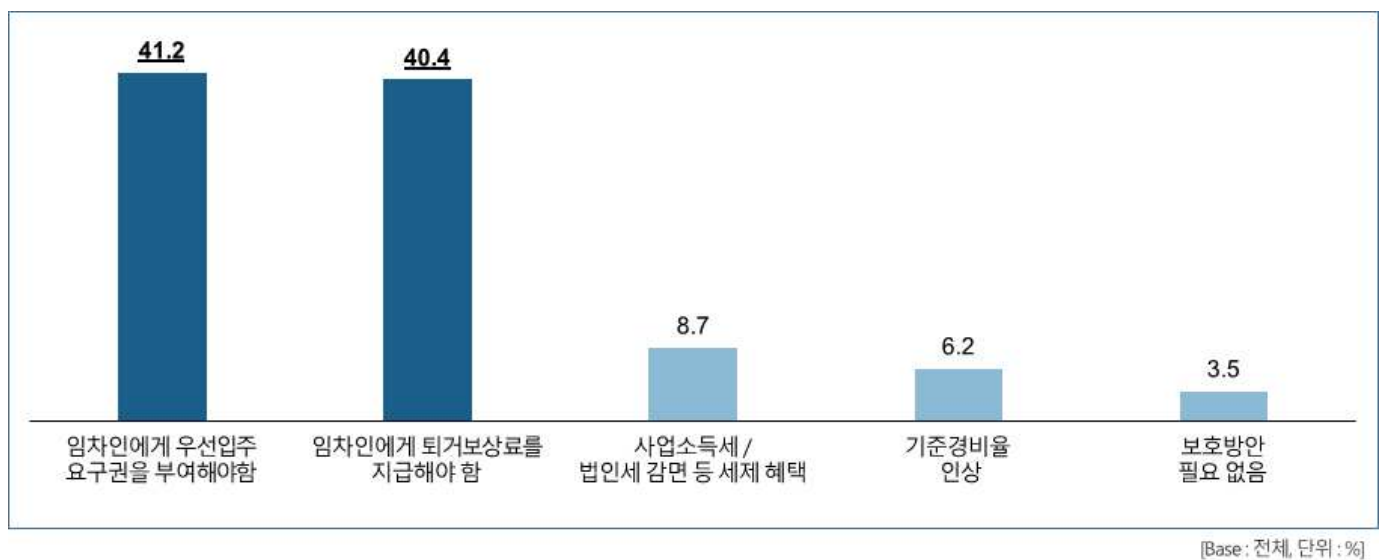
구분		사업체수	필요 없음	사업소득세 또는 법인세 감면 등 세제 혜택	5년차 이후 보증금 및 차임인상비율 7%로 상향	기준경비율 인상	기타
전체		(511,172)	41.8	30.6	16.4	11.3	0.1
권역별	서울	(115,151)	42.2	28.0	14.9	14.8	0.1
	과밀억제	(133,768)	33.4	40.3	17.4	8.8	0.1
	광역시	(95,418)	45.8	29.7	13.8	10.8	0.0
	기타	(166,834)	45.9	25.1	18.0	11.0	0.0
상권별	일반	(372,890)	41.2	29.0	18.0	11.8	0.0
	중심	(138,282)	43.4	34.8	11.8	9.9	0.1

(base = 갱신요구권 기간 연장 희망자)

6. 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안

- ▶ 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신거절의 경우, 임차인의 보호방안으로는 '임차인에게 우선 입주요구권 부여'(41.2%)해야 한다와 '퇴거보상료를 지급'(40.4%)해야 한다는 의견이 매우 높게 나타남
- ▶ 그 외 '사업소득세 또는 법인세 감면 등 세제 혜택'(8.7%), '기준경비율 인상'(6.2%)에 대한 의견이 있었으며, '보호방안이 필요 없다는 의견'(3.5%)도 소수 있었음

<그림2-6> 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안



- ▶ 권역별로는 우선입주 요구권 부여의 경우 과밀억제가 가장 높았으며, 퇴거보상료 지급은 과역시가 매우 높은 것으로 나타남
- ▶ 상권별로는 일반상권이 중심상권보다 우선입주 요구권 부여에 대한 필요성이 높게 나타남

<표2-11> 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안

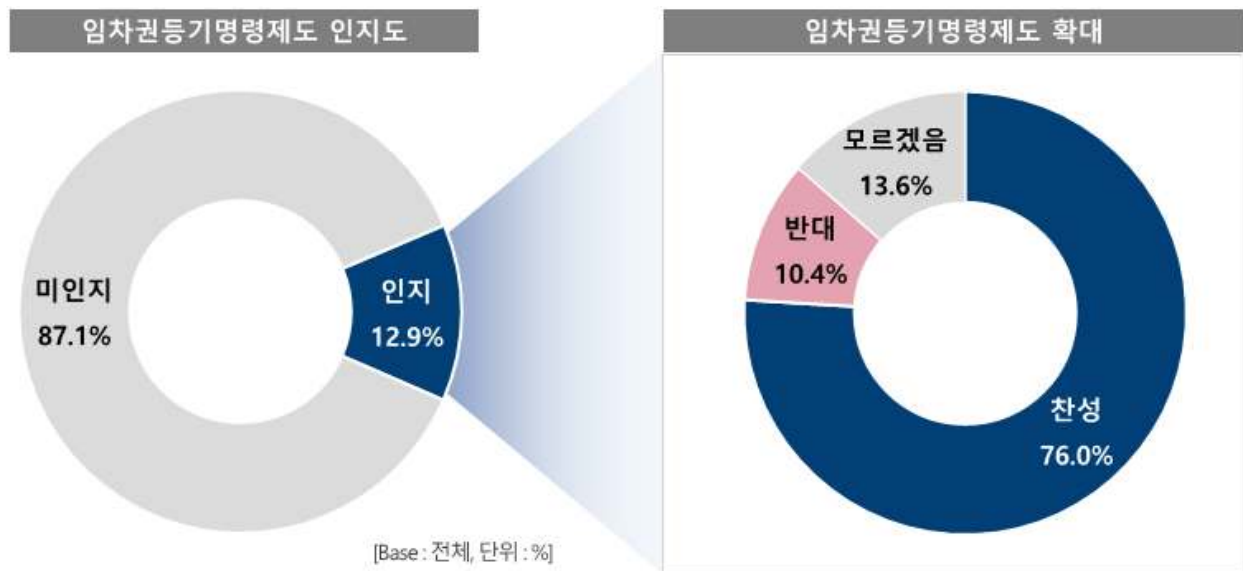
[단위= 개사, %]

구분		사업체수	우선입주 요구권 부여	퇴거보상료 지급	세제 혜택	기준경비율 인상	필요 없음
전체		(1,084,607)	41.2	40.4	8.7	6.2	3.5
권역별	서울	(215,049)	41.6	33.4	9.5	9.3	6.2
	과밀억제	(277,940)	46.3	33.8	10.2	6.1	3.7
	광역시	(222,961)	28.4	55.2	8.5	4.8	3.1
	기타	(368,657)	44.9	40.4	7.1	5.4	2.2
상권별	일반	(801,536)	43.5	40.1	7.8	5.7	2.9
	중심	(283,071)	34.9	41.3	11.0	7.6	5.2

7. 임차권등기명령제도 인지도 및 확대 찬반여부

- ▶ 임차권등기명령제도^{주6)}에 대해서 12.9%가 인지하고 있는 것으로 나타남(매우 잘 안다 2.2% + 의미정도는 알고 있다 10.7%)
- ▶ 본 제도에 대해 인지하고 있는 임차인들은 임대차 계약 기간 중에도 이 제도를 신청할 수 있도록 확대하는 방안에 대해 '찬성' 76.0%, '반대' 10.4%로 나타남

<그림2-7> 임차권등기명령제도 인지도 및 임차권등기명령제도 확대 찬반여부



주6) 현행법상 임대차기간 종료 후에도 보증금을 반환받지 못하는 임차인이 단독으로 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있는 제도

(1) 임차권등기명령제도 인지도

- ▶ 권역별 인지도를 보면 서울 > 과밀억제 > 광역시 순으로 인지도가 높았음
- ▶ 상권별로는 일반상권이 중심상권보다 인지도가 높은 것으로 나타남

<표2-12> 임차권등기명령제도 인지도

[단위= 개사, %]

구분	사업체수	인지	의미정도는		미인지	들어본 적 있다	들어 봤지만 잘 모른다	들어본 적 없다
			매우 잘 안다	알고 있다				
전체	(1,084,607)	12.9	2.2	10.7	87.1	19.5	30.0	37.5
권역별	서울	(215,049)	16.2	2.0	14.2	83.8	17.2	27.4
	과밀억제	(277,940)	14.4	2.4	11.9	85.6	22.1	23.3
	광역시	(222,961)	10.7	1.8	8.9	89.3	15.9	43.7
	기타	(368,657)	11.3	2.4	8.9	88.7	21.1	28.3
상권별	일반	(801,536)	13.2	2.6	10.6	86.8	18.5	28.4
	중심	(283,071)	12.3	1.2	11.1	87.7	22.5	34.6

(2) 임차권등기명령제도 확대 찬반여부

- ▶ 권역별 확대에 대한 찬성의견은 서울이 가장 높은 것으로 나타남
- ▶ 상권별로는 일반상권이 중심상권보다 소폭 찬성 비율이 높았음

<표2-13> 임차권등기명령제도 확대 찬반여부

[단위= 개사, %]

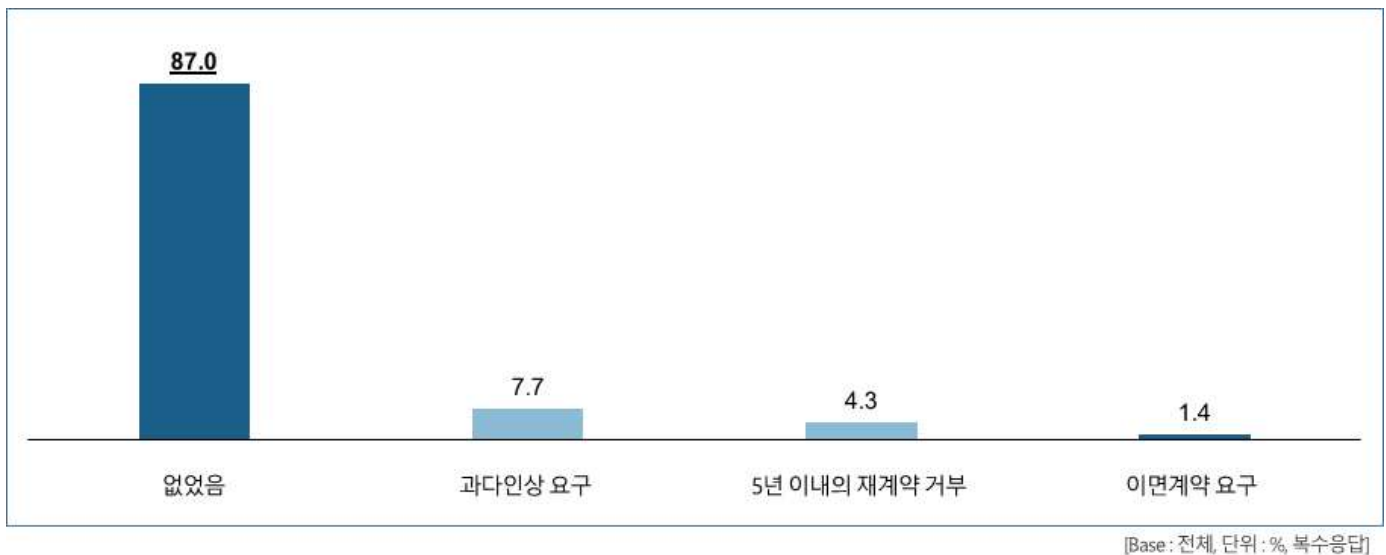
구분		사업체수	찬성	반대	모르겠다
전체		(140,262)	76.0	10.4	13.6
권역별	서울	(34,840)	85.7	3.0	11.3
	과밀억제	(39,941)	71.1	18.3	10.7
	광역시	(23,806)	72.8	2.1	25.1
	기타	(41,676)	74.4	13.9	11.7
상권별	일반	(105,569)	76.3	11.7	12.0
	중심	(34,693)	75.0	6.5	18.5

(base = 임차권등기명령제도 인지자)

8. 임대인의 상가임대차법 위반 부당요구 경험

- ▶ 상가임대차법 시행 이후 현재의 건물주로부터 부당한 요구 경험에 대해서는 대부분(87.0%) 없는 것으로 나타남
 - 경험자들은 '차임의 상한을 초과한 과다인상요구'(7.7%), '5년 이내 재계약 거부'(4.3%), '이면계약 요구'(1.4%) 등의 경험이 있는 것으로 나타남

<그림2-8> 임대인의 상가임대차법 위반 부당요구 경험



- ▶ 권역별로 보면 경험이 없는 비율은 광역시가 92.8%로 가장 높았고, 서울, 과밀억제, 기타 순이었음
- ▶ 상권별로는 일반상권이 중심상권보다 경험이 적은 것으로 나타남

<표2-14> 임대인의 상가임대차법 위반 부당요구 경험

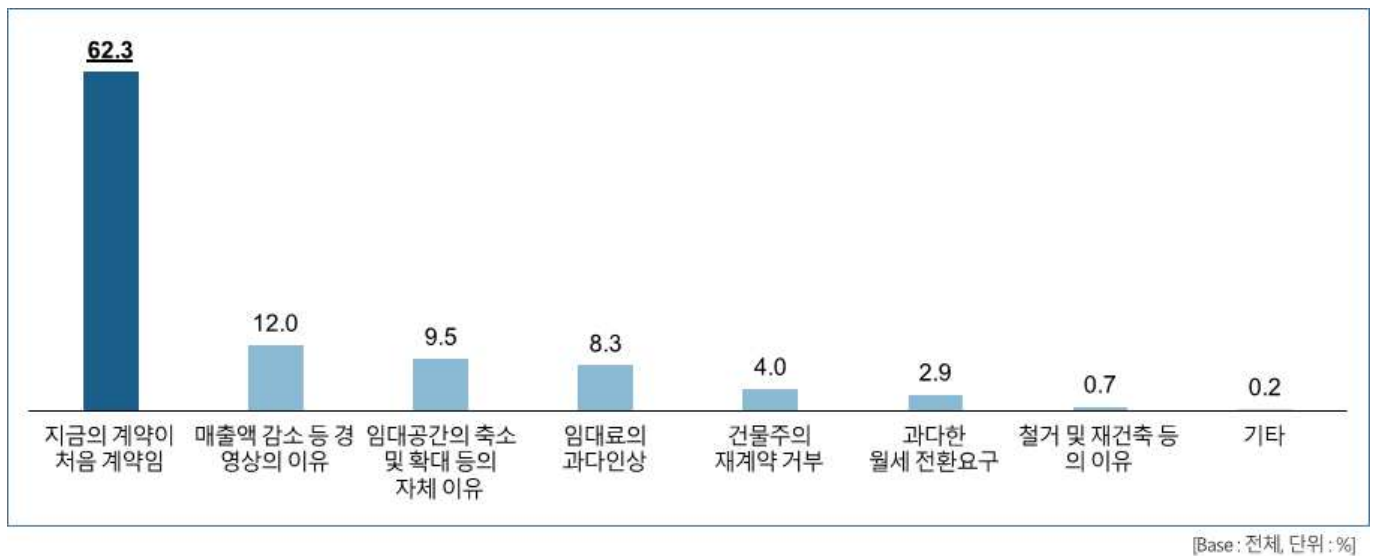
[단위= 개사, %]

구분	사업체수	없었음	과다인상 요구	5년 이내의 재계약 거부	이면계약 요구
전체	(1,084,607)	87.0	7.7	4.3	1.4
권역별	서울	(215,049) 88.2	6.7	4.2	1.2
	과밀억제	(277,940) 84.8	11.6	2.8	0.9
	광역시	(222,961) 92.8	4.1	2.1	1.3
	기타	(368,657) 84.5	7.3	6.9	1.9
상권별	일반	(801,536) 87.2	7.6	4.3	1.2
	중심	(283,071) 86.6	7.8	4.4	2.0

9. 현 건물로 이전 이유

- ▶ 직전 건물에서 지금의 건물로 이전한 계기에 대해서는 62.3%가 처음 계약이었으며, 이를 제외하면 '매출액 감소 등 경영상의 이유'(12.0%)와 '임대공간 및 축소/확대를 위해서'(9.5%)라는 의견이 상대적으로 많았음
 - 다음으로는 '임대료의 과다 인상'(8.3%), '재계약 거부'(4.0%), '과다한 월세 전환요구'(2.9%) 등의 순이었음

<그림2-9> 현 건물로 이전 이유



- ▶ 권역별로 경영상의 이유의 경우 과밀억제가 가장 높았으며, 임대공간의 축소 및 확대 등의 자체 이유는 기타권역에서 가장 높게 나타남
- ▶ 상권별로 일반상권이 중심상권보다 임대료 과다인상에 따른 이전 비율이 높았음

<표2-15> 현 건물로 이전 이유

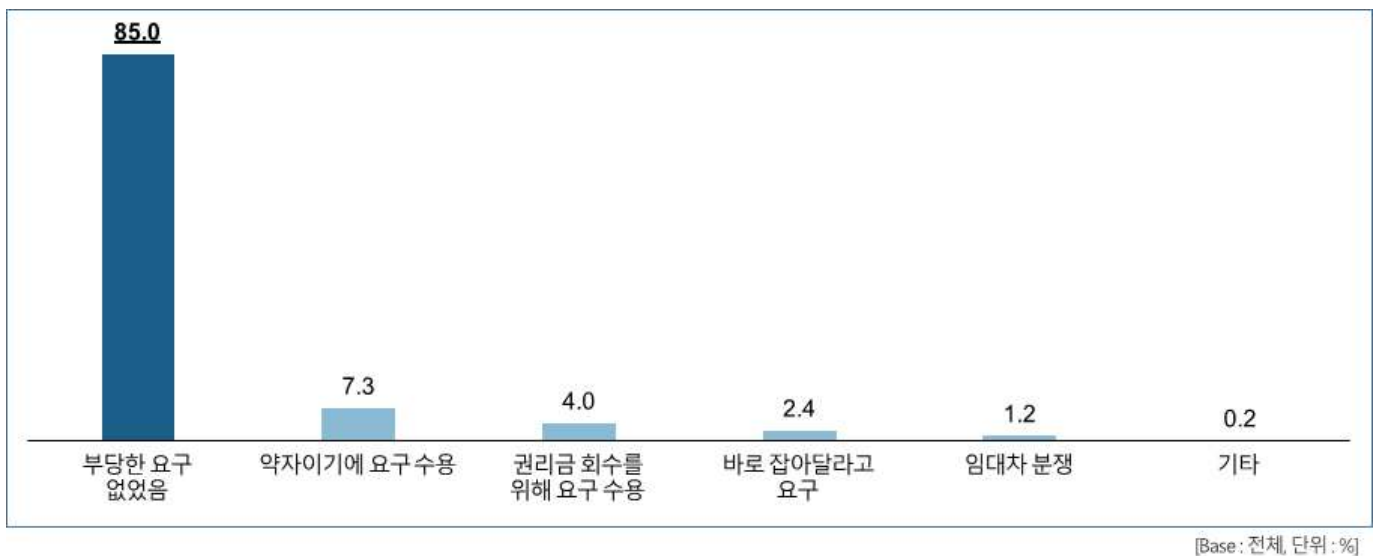
[단위= 개사, %]

구분		사업체수	처음 계약이라 경험없음	경영상의 이유	임대공간 축소 및 확대	임대료 과다인상	건물주 재계약 거부	과다한 월세 전환요구	철거 및 재건축	기타
전체		(1,084,607)	62.3	12.0	9.5	8.3	4.0	2.9	0.7	0.2
권역별	서울	(215,049)	59.2	13.0	9.8	9.2	4.1	3.4	1.0	0.3
	과밀억제	(277,940)	54.8	14.9	9.3	12.2	5.3	2.8	0.7	0.0
	광역시	(222,961)	81.9	6.4	7.2	2.1	1.0	1.3	0.1	0.1
	기타	(368,657)	57.9	12.6	10.9	8.5	4.7	3.8	1.0	0.5
상권별	일반	(801,536)	60.8	12.4	9.6	9.0	4.1	2.9	0.9	0.3
	중심	(283,071)	66.6	10.8	9.1	6.3	3.7	3.1	0.3	0.0

10. 건물주 부당요구시 대응

- ▶ 건물주로부터 부당한 요구를 받아본 임차인은 15.0%로 나타났다. 이들의 대응 방법으로는 '건물주와의 관계에서 법과 관계없이 약자의 위치이기 때문에 어쩔 수 없이 수용'(7.3%), '부당한 요구이지만 계약종료 후 권리금회수 문제 때문에 요구 수용'(4.0%), '바로 잡아달라고 요구'(2.4%), '임대차 분쟁'(1.2%) 순이었음

<그림2-10> 건물주 부당요구시 대응



- ▶ 권역별로 과밀억제에서 부당요구 수용(약자이기에 요구 수용 9.7% + 권리금 회수를 위해 요구수용 5.0%) 응답률이 가장 높았음
- ▶ 상권별로 중심상권이 일반상권보다 임대인의 부당 요구 경험이 높게 나타남

<표2-16> 건물주 부당요구시 대응

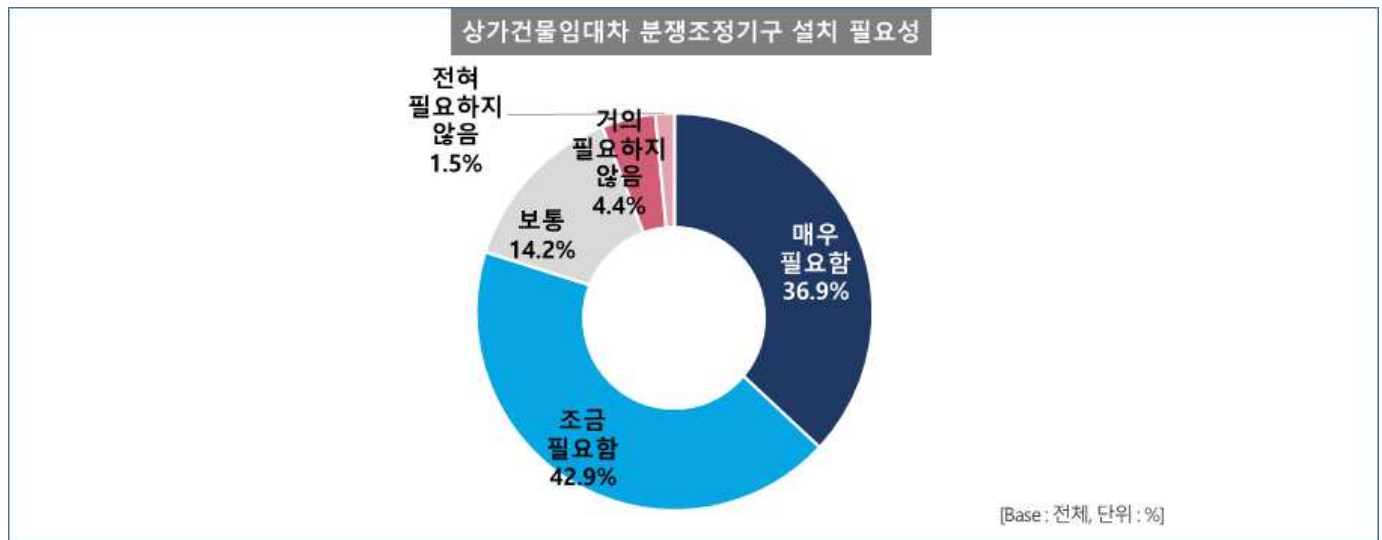
[단위= 개사, %]

구분		사업체수	부당한 요구 없었음	부당한 요구 있었음	약자이기에 요구 수용	권리금 회수 위해 요구 수용	바로 잡아달라고 요구	임대차 분쟁	기타
전체		(1,084,607)	85.0	15.0	7.3	4.0	2.4	1.2	0.2
권역별	서울	(215,049)	85.7	14.3	8.8	2.5	1.6	0.6	0.7
	과밀억제	(277,940)	79.9	20.1	9.7	5.0	3.4	1.9	0.0
	광역시	(222,961)	92.3	7.7	4.1	1.9	0.8	0.9	0.0
	기타	(368,657)	84.0	16.0	6.4	5.4	3.0	1.1	0.1
상권별	일반	(801,536)	86.2	13.8	6.3	4.6	1.4	1.3	0.2
	중심	(283,071)	81.6	18.4	10.0	2.4	5.1	1.0	0.0

11. 상가임대차 분쟁조정기구^{주7)} 설치 필요 여부

- ▶ 현재 상가임대차법은 분쟁 시 분쟁조정을 의뢰할 수 있는 상가건물임대차 분쟁조정기구가 없으나 설치가 필요하다는 의견이 79.9%(매우 필요 36.9% + 조금 필요 42.9%)로 나타남
- ▶ 다소 유보적인 의견은 14.2%로 나타났음

<그림2-11> 상가임대차 분쟁조정기구 설치 필요 여부



- ▶ 권역별로 서울, 과밀억제, 기타는 상가건물임대차 분쟁조정기구 필요하다는 의견이 80%를 상회함
- ▶ 상권별로 일반상권이 중심상권보다 필요성이 높게 나타남

<표2-17> 상가임대차 분쟁조정기구 설치 필요 여부

[단위 = 개사, %]

구분		사업체수	필요	필요		보통	불필요	거의 불필요	전혀 불필요
				매우 필요	조금 필요				
전체		(1,084,607)	79.9	36.9	42.9	14.2	5.9	4.4	1.5
권역별	서울	(215,049)	82.5	41.7	40.8	13.4	4.1	2.7	1.3
	과밀억제	(277,940)	81.7	29.6	52.2	12.5	5.8	4.8	1.1
	광역시	(222,961)	69.5	28.3	41.2	24.9	5.6	4.5	1.1
	기타	(368,657)	83.2	44.9	38.2	9.5	7.3	5.0	2.3
상권별	일반	(801,536)	81.9	38.4	43.5	12.6	5.4	3.9	1.6
	중심	(283,071)	74.1	32.8	41.2	18.6	7.3	5.8	1.5

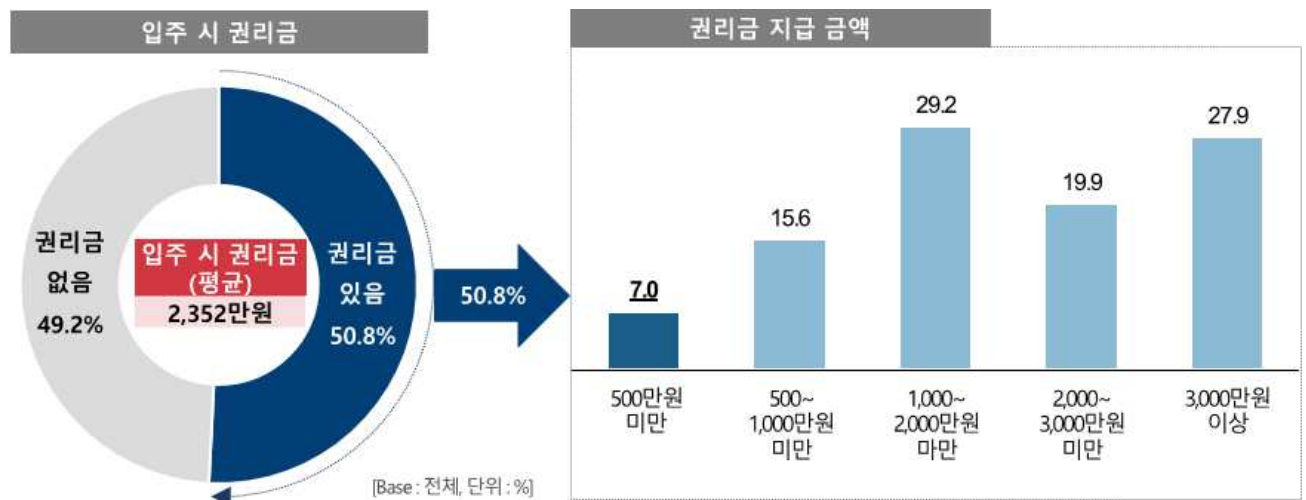
주7) 2018년 9월 20일 상가임대차법이 개정되어 2019년 4월부터 상가건물임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 각 지자체에 설치될 예정임. 본 조사 시작 전 설문문항이 설계된 이후에 개정되어 개정 전 상가임대차법으로 해석하여야 옳음

3 권리금 현황 및 인식

1. 권리금 지불여부 및 금액, 산출방법

- ▶ 입주시 권리금을 지불한 경험은 50.8%로 과반인 것으로 나타남
- ▶ 권리금을 지불한 임차인은 평균 2,352만원을 지불하고 있었으며, 구간으로 보면 '1,000~2,000만원 미만'이 29.2%로 가장 많았음
 - 다음으로는 '3,000만원 이상'(27.9%), '2,000~3,000만원 미만'(19.9%), '500~1,000만원 미만'(15.6%) 순이었음

<그림2-12> 권리금 지불여부 및 금액



(1) 입주시 권리금 지불여부

- ▶ 입주시 권리금 지불여부를 권역별로 보면 서울 > 과밀억제 > 광역시 > 기타 순으로 높았음
- ▶ 상권별로는 일반상권이 중심상권보다 권리금 지불한 임차인이 많았음

<표2-18> 입주시 권리금 여부

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	있었다	없었다
전체		(1,084,607)	50.8	49.2
권역별	서울	(215,049)	63.5	36.5
	과밀억제	(277,940)	57.0	43.0
	광역시	(222,961)	48.6	51.4
	기타	(368,657)	40.1	59.9
상권별	일반	(801,536)	52.4	47.6
	중심	(283,071)	46.4	53.6

(2) 권리금 수준

- ▶ 입주시 지불한 권리금 수준은 서울(3,280만원), 과밀억제(2,384만원), 광역시(1,569만원) 순으로 나타남
- ▶ 상권별로는 중심상권(2,925만원)이 일반상권(2,173만원)보다 높게 나타남

<표2-19> 입주시 권리금 수준

[단위= 개사, %]

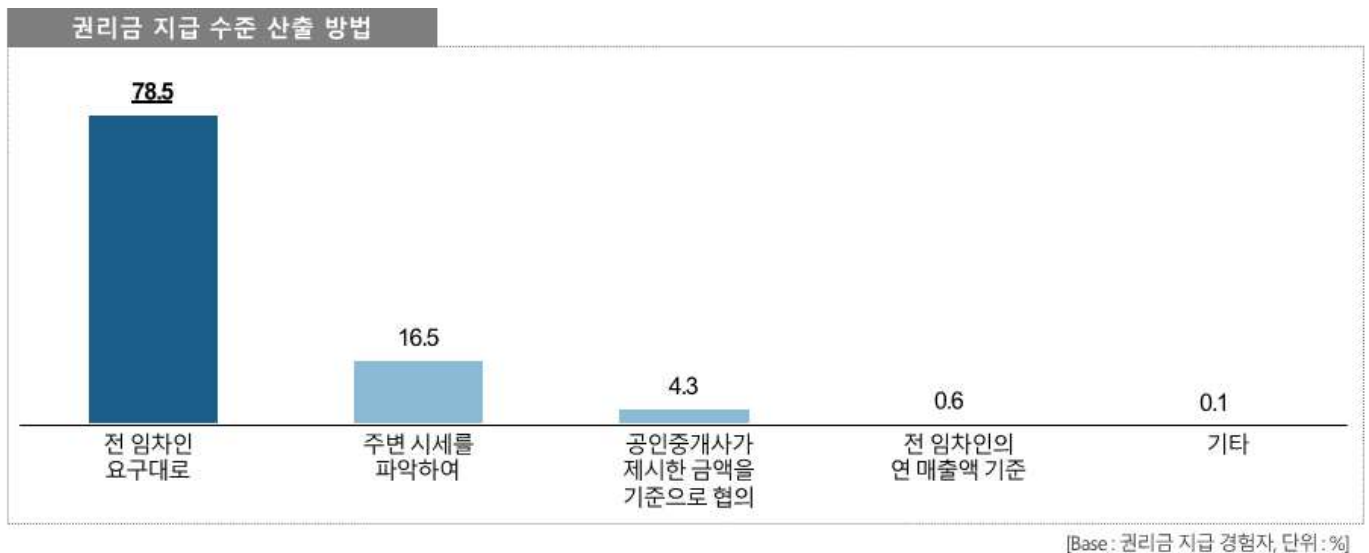
구분		사업체수	500만원 미만	500~1,000만원 미만	1,000~2,000만원 미만	2,000~3,000만원 미만	3,000만원 이상	평균 (만원)
전체		(551,017)	7.0	15.6	29.2	19.9	27.9	2,352
권역별	서울	(136,637)	4.4	8.2	26.3	22.9	37.8	3,280
	과밀억제	(158,324)	4.2	13.7	28.6	21.4	31.5	2,384
	광역시	(108,335)	13.4	27.4	30.2	12.7	15.6	1,569
	기타	(147,721)	7.6	15.7	31.7	20.7	23.7	2,029
상권별	일반	(419,787)	6.4	16.3	30.1	20.8	25.9	2,173
	중심	(131,230)	8.6	13.3	26.2	17.0	34.1	2,925

(base = 입주시 권리금 지급 경험자)

(3) 입주시 권리금 수준 산출방식

- ▶ 입주 시 권리금을 지불한 임차인은 권리금 산출방식으로 '전 임차인 요구'가 78.5%로 압도적으로 많았음
 - 그 외에는 '주변 시세를 파악하여'(16.5%), '공인중개사 제시 금액을 기준으로 협의'(4.3%), '전 임차인 연 매출액 기준'(0.6%) 등이 있었음

<그림2-13> 권리금 지불여부 및 산출방법



- ▶ 모든 권역에서 '전 임차인 요구'로 입주 권리금을 산출한 임차인이 가장 높게 조사됨
- ▶ 상권별로 일반상권이 중심상권보다 '전 임차인 요구대로' 권리금 산출 응답이 높았으며, '주변 시세를 파악하여' 권리금을 산출한 응답비율은 중심상권이 더 높게 나타남

<표2-20> 입주시 권리금 수준 산출방식

[단위= 개사, %]

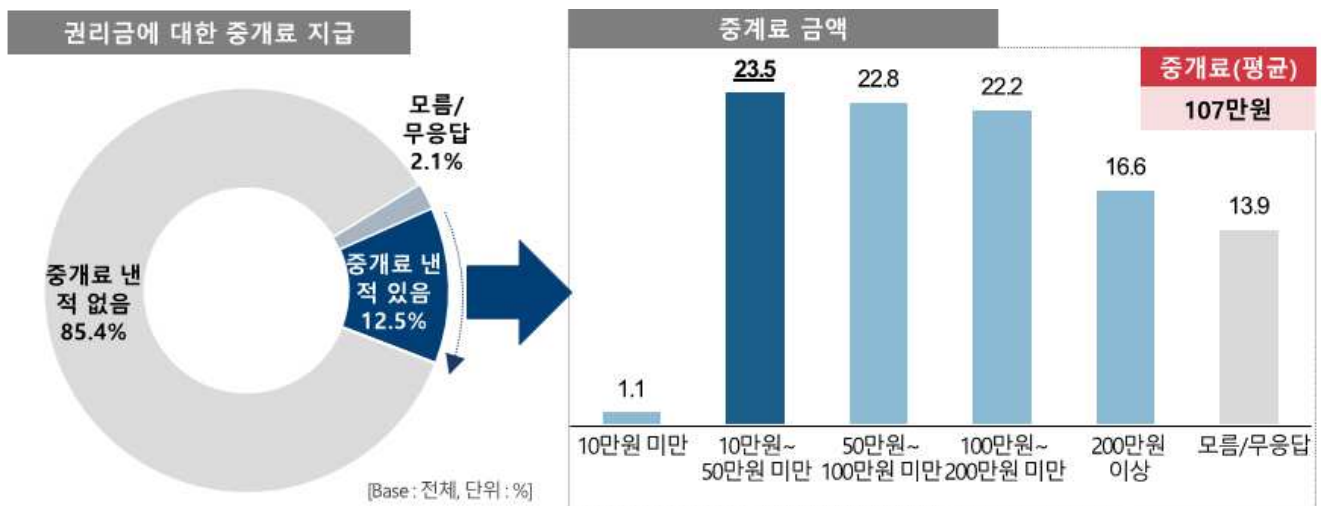
구분		사업체수	전 임차인 요구대로	주변 시세를 파악하여	공인중개사 제시 금액 기준으로 협의	전 임차인 연 매출액 기준	기타
전체		(551,017)	78.5	16.5	4.3	0.6	0.1
권역별	서울	(136,637)	74.8	20.8	3.8	0.6	0.0
	과밀억제	(158,324)	78.3	18.1	2.3	1.2	0.1
	광역시	(108,335)	77.3	17.1	5.3	0.2	0.0
	기타	(147,721)	83.1	10.3	6.1	0.2	0.3
상권별	일반	(419,787)	80.3	14.8	4.2	0.6	0.1
	중심	(131,230)	72.8	21.8	4.6	0.8	0.1

(base = 입주시 권리금 지급 경험자)

2. 권리금 중개료 지급경험 및 지급금액

- ▶ 권리금에 대한 중개료를 지불한 임차인은 12.5%로 나타났으며, 평균 107만원을 지불한 것으로 나타남
 - 지불 권리금 중개료를 구간으로 보면 '10만원~50만원 미만'이 23.5%로 가장 많았으며, '50만원~100만원 미만'(22.8%), '100만원~200만원 미만'(22.2%) 등의 순이었음

<그림2-14> 권리금 중개료 지급경험 및 지급액



- ▶ 모든 권역에서 중개료 지급 경험이 없다고 응답한 비율이 높고, 평균은 과밀억제(120만원), 서울(115.5만원), 광역시(95.9만원), 기타(82.8만원) 순으로 높음
- ▶ 일반상권, 중심상권 모두 중개료 지급 경험이 없다고 응답한 비율이 높고, 평균은 일반상권(117.9만원)이 중심상권(77.8만원)보다 더 높음

<표2-21> 권리금 중개료 지급경험

[단위= 개사, %]

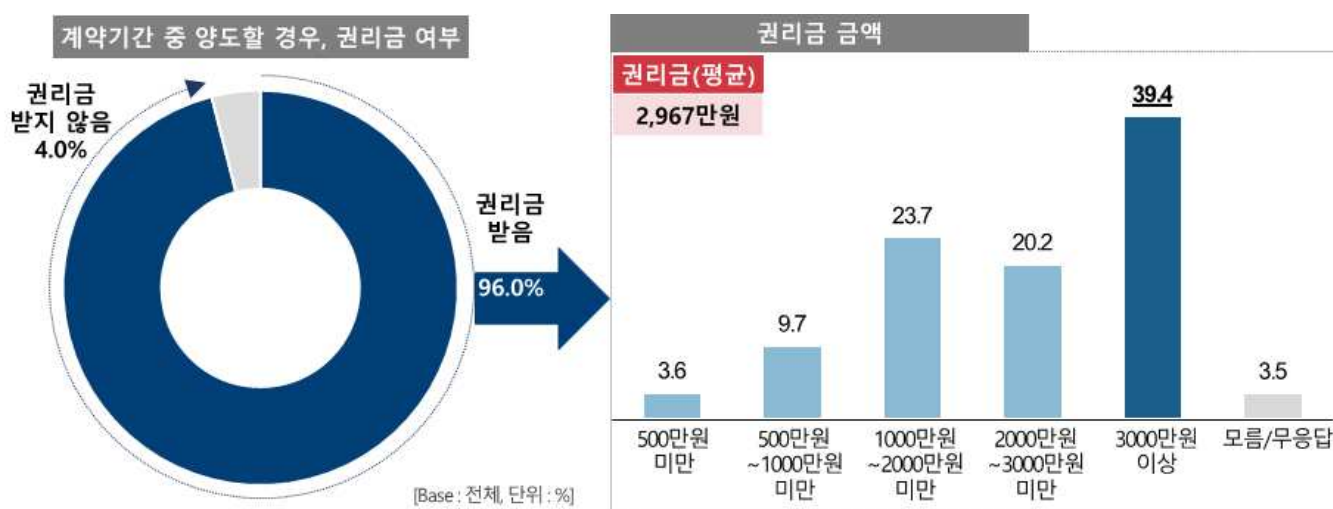
구분	사업체수	예	아니오	사업체수	10만원 미만	10~50만원 미만	50~100만원 미만	100~200만원 미만	200만원 이상	평균 (만원)
전체	(551,017)	12.5	85.4	(68,961)	1.1	23.5	22.8	22.2	16.6	107.4
권역별	서울	(136,637)	16.8	81.8	(22,901)	1.8	23.9	21.0	21.7	115.5
	과밀억제	(158,324)	11.1	86.3	(17,564)	0.0	17.0	26.3	23.9	120.0
	광역시	(108,335)	16.6	82.8	(18,036)	0.0	30.9	26.8	22.4	95.9
	기타	(147,721)	7.1	89.7	(10,459)	3.2	20.4	13.6	20.2	82.8
상권별	일반	(419,787)	12.5	85.2	(52,506)	1.0	18.0	22.0	23.2	117.9
	중심	(131,230)	12.5	86.3	(16,455)	1.1	40.7	25.3	19.2	77.8

(base = 입주사 권리금 지급 경험자)

3. 현 사업장 계약기간내 양도시 권리금 수령여부 및 희망 수령액

- ▶ 현 사업장을 계약기간 중 양도할 경우, 권리금을 받기 희망하는 임차인은 96.0%로 대부분 희망하는 것으로 나타남
- ▶ 이 들은 평균 2,967만원 수령을 희망하며, 이는 입주 시 지불한 권리금(2,352만원)보다 약 615만원 높은 것으로 나타남

<그림2-15> 현 사업장 계약기간내 양도시 권리금 수령여부 및 희망 수령액



- ▶ 권역별로 보면 대부분 권리금을 수령했고, 평균은 서울(4147만원), 과밀억제(2950만원), 기타(2619만원), 광역시(1993만원) 순으로 높음
- ▶ 일반상권, 중심상권 모두 대부분 권리금을 수령했고, 중심상권의 평균이 일반상권보다 더 높음

<표2-22> 현 사업장 계약기간내 양도시 권리금 수령여부

[단위= 개사, %]

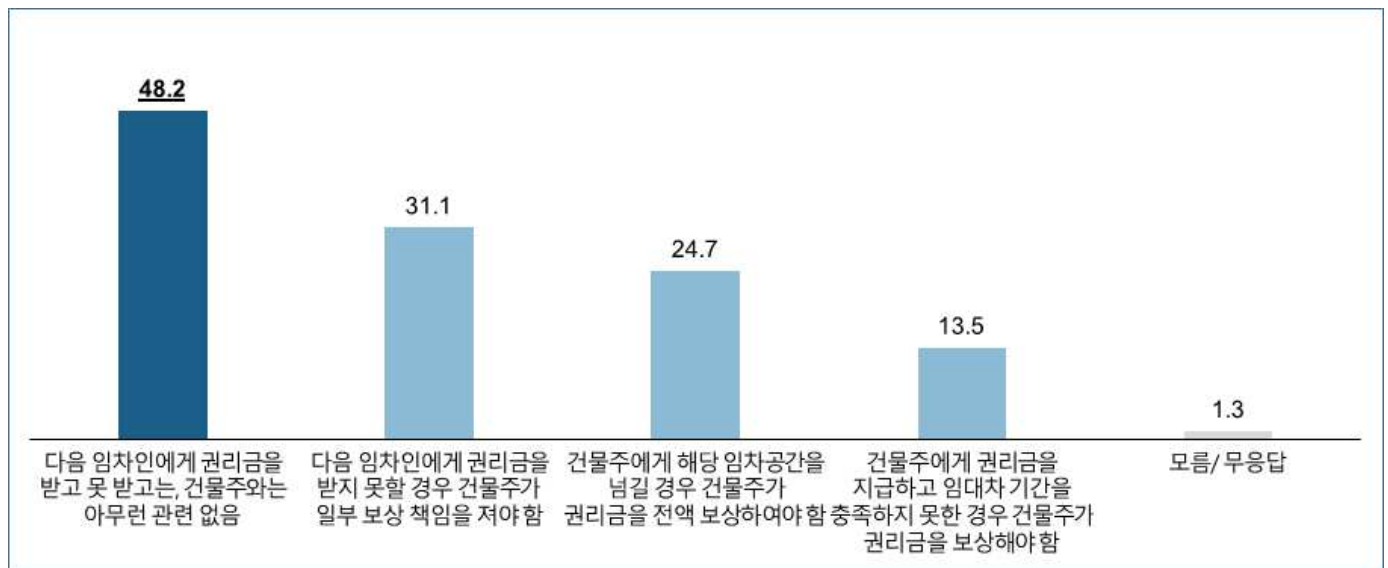
구분		사업체수	예	아니오	사업체수	500만 원 미만	500~ 1,000만 원 미만	1,000~ 2,000만 원 미만	2,000~ 3,000만 원 미만	3,000만 원 이상	평균 (만원)
전체		(551,017)	96.0	4.0	(529,153)	3.6	9.7	23.7	20.2	39.4	2,967
권역별	서울	(136,637)	96.0	4.0	(131,149)	2.3	3.9	18.3	20.2	51.7	4147
	과밀억제	(158,324)	96.7	3.3	(153,092)	1.2	8.8	22.8	23.0	40.4	2950
	광역시	(108,335)	96.8	3.2	(104,865)	7.7	18.5	33.5	16.6	21.4	1993
	기타	(147,721)	94.8	5.2	(140,047)	4.3	9.3	22.2	19.9	40.2	2619
상권별	일반	(419,787)	96.4	3.6	(404,490)	2.8	9.8	24.4	20.8	38.5	2743
	중심	(131,230)	95.0	5.0	(124,663)	6.0	9.1	21.2	18.2	42.3	3691

(base = 입주시 권리금 지급 경험자)

4. 상가건물 입주시 직전임차인 권리금과 임대차계약간의 관계

- ▶ 상가건물 입주 시, 직전 임차인(사업주)에게 지불하는 권리금이 건물주와의 임대차 계약과 관계는 있는지에 대해서는 '다음 임차인에게 권리금을 받고 못 받고는, 건물주와는 아무런 관련이 없다'(48.2%)는 응답이 가장 많은 것으로 나타남
- ▶ 다음으로는 '다음 임차인에게 권리금을 받지 못할 경우 건물주가 일부 보상 책임'(31.1%), '건물주에게 해당 임차공간을 넘길 경우는 건물주가 권리금을 전액 보상'(24.7%), '건물주에게 권리금을 지급하고 임대차 기간을 충족하지 못한 경우 건물주가 권리금을 보상'(13.5%) 순으로 나타남

<그림2-16> 상가건물 입주시 직전임차인 권리금과 임대차계약간의 관계



[Base: 전체, 단위: %, 복수응답]

- ▶ 권역별로 보면 '건물주와는 아무런 관련이 없다'는 응답이 과밀억제 55.2%, 기타 51.4%로 높음
- ▶ 일반상권(49.9%), 중심상권(43.4%) 모두 '건물주와는 아무런 관련이 없다'는 응답이 가장 많음

<표2-23> 상가건물 입주시 직전임차인 권리금과 임대차계약간의 관계

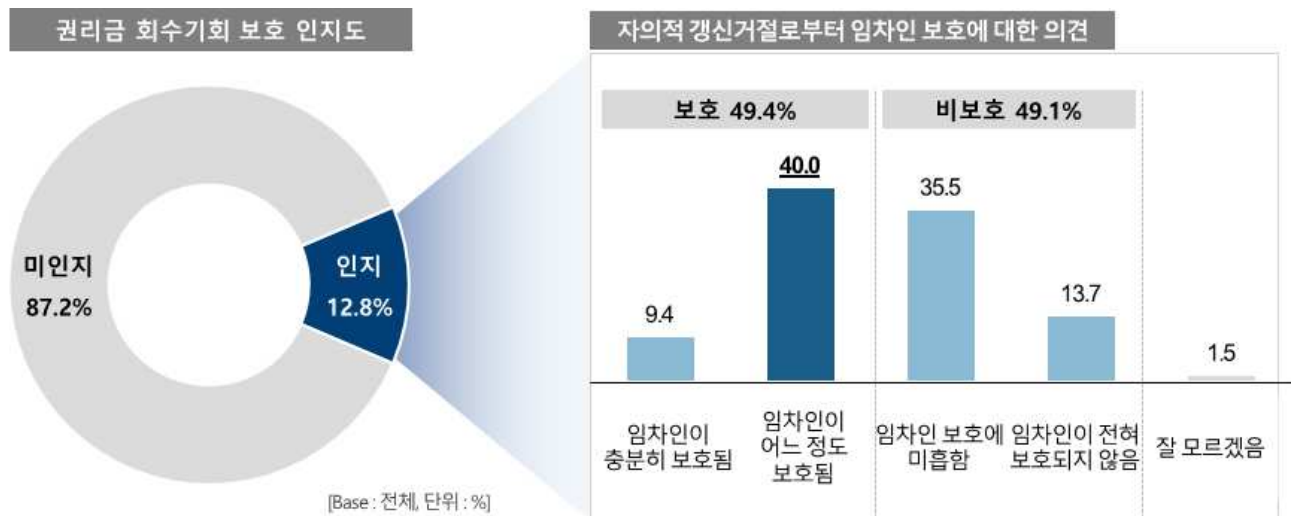
[단위= 개사, %]

구분		사업체수	건물주와는 아무런 관련이 없다	다음 임차인에게 권리금을 받지 못할 경우 건물주 일부 보상 책임	건물주에게 넘길 경우는 건물주가 권리금을 전액 보상	임대차 기간을 충족하지 못한 경우 건물주가 권리금을 보상
전체		(1,084,607)	48.2	31.1	24.7	13.5
권역별	서울	(215,049)	43.2	37.7	25.6	22.2
	과밀억제	(277,940)	55.2	27.3	23.9	13.5
	광역시	(222,961)	39.1	32.8	25.9	9.4
	기타	(368,657)	51.4	29.0	24.2	10.9
상권별	일반	(801,536)	49.9	32.2	22.8	12.2
	중심	(283,071)	43.4	27.8	30.2	17.1

5. 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호주8) 주장제도 인지도 및 의견

- ▶ 현재 상가임대차법의 권리금 회수기회 보호 주장제도에 대한 인지도는 12.8%로 나타남 (고인지 1.8% + 중인지 11.0%)
- ▶ 권리금 회수기회 보호 주장제도에 대해 인지하고 있는 임차인들은 이로 인해 임대인의 자의적인 갱신거절로부터 임차인이 보호된다고 생각하는지에 대해서는 40.0%가 '임차인이 어느 정도 보호된다'고 응답함
 - 반면, '임차인 보호에 미흡함'(35.5%)과 '임차인이 전혀 보호되지 않음'(13.7%)도 높게 나타나 부정적 의견도 높았음

<그림2-17> 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도 및 의견



주8) 임대인은 임대차계약 기간이 종료되기 6개월 전부터 계약 종료까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선했던 신규임차인으로부터 권리금을 지급받는 것을 방해 금지

(1) 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도

- ▶ 모든 권역에서 미인지의 비율이 더 높았고, 권역별로 보면 기타가 91.7%로 미인지의 비율이 가장 높고 광역시, 과밀억제, 서울 순으로 높음
- ▶ 일반상권(86.5%), 중심상권(89.0%) 모두 미인지의 비율이 더 높음

<표2-24> 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도여부

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	인지	고인지	중인지	미인지	들어본 적은 있다	잘 모른다	들어본 적 없다
전체		(1,084,607)	12.8	1.8	11.0	87.2	23.6	28.9	34.7
권역별	서울	(215,049)	21.3	2.6	18.7	78.7	24.2	26.9	27.6
	과밀억제	(277,940)	15.5	2.8	12.7	84.5	27.6	27.2	29.7
	광역시	(222,961)	8.7	0.8	8.0	91.3	26.6	29.6	35.0
	기타	(368,657)	8.3	1.4	7.0	91.7	18.3	31.0	42.3
상권별	일반	(801,536)	13.5	2.0	11.4	86.5	22.5	27.7	36.3
	중심	(283,071)	11.0	1.3	9.7	89.0	26.8	32.3	30.0

(2) 임대인의 자의적 갱신거절로부터 임차인 보호정도

- ▶ 권역별로 보면 기타만 '보호' 응답률이 더 높고 나머지는 '비보호' 응답률이 더 높음
- ▶ 중심상권은 54.3%가 보호를 받는다고 응답한 반면 일반상권은 50.4%가 비보호에 응답

<표2-25> 임대인의 자의적 갱신거절로부터 임차인 보호정도

[단위= 개사, %]

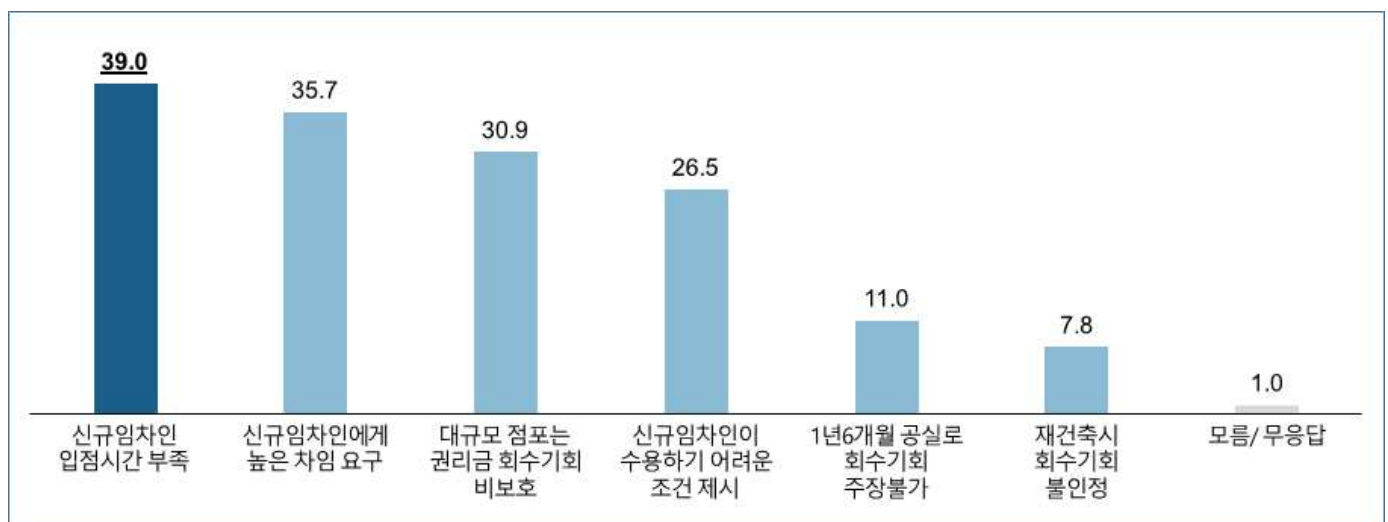
구분		사업체수	보호	충분히 보호	어느정도 보호	비보호	미흡	전혀 비보호
전체		(139,007)	49.4	9.4	40.0	49.1	35.5	13.7
권역별	서울	(45,814)	49.4	6.2	43.3	50.1	40.9	9.1
	과밀억제	(43,032)	47.2	7.8	39.4	50.8	30.1	20.8
	광역시	(19,474)	45.0	5.5	39.6	52.0	42.1	10.0
	기타	(30,686)	55.1	18.9	36.2	43.4	30.7	12.8
상권별	일반	(107,953)	48.0	10.2	37.7	50.4	36.6	13.8
	중심	(31,053)	54.3	6.5	47.8	44.7	31.6	13.1

(base = 권리금 회수기회 보호 주장 제도 인지도자)

6. 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점

- ▶ 임차인의 권리금 회수기회가 보호됨에도 불구하고 임차인의 권리금이 제대로 보호되지 않는 이유로는 '신규임차인을 구하기 위한 시간이 부족'(39.0%)하다는 의견이 가장 많았음
- ▶ 다음으로는 '임대인이 신규임차인에게 높은 차임을 요구'(35.7%), '시장이나 쇼핑센터와 같은 대규모 점포의 경우 권리금 회수기회가 보호되지 않음'(30.9%), '임대인이 신규임차인이 수용하기 어려운 조건을 제시함'(26.5%) 등의 이유가 있었음

<그림2-18> 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점



[Base: 전체, 단위: %, 복수응답]

- ▶ 권역별로 보면 '신규 임차인 입점시간 부족'이 과밀억제 45.5%, 서울 40.4%로 높음
- ▶ 상권별로 보면 '신규 임차인 입점시간 부족'이 일반상권 40.2%, 중심상권 35.8%로 높음

<표2-26> 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점

[단위= 개사, %]

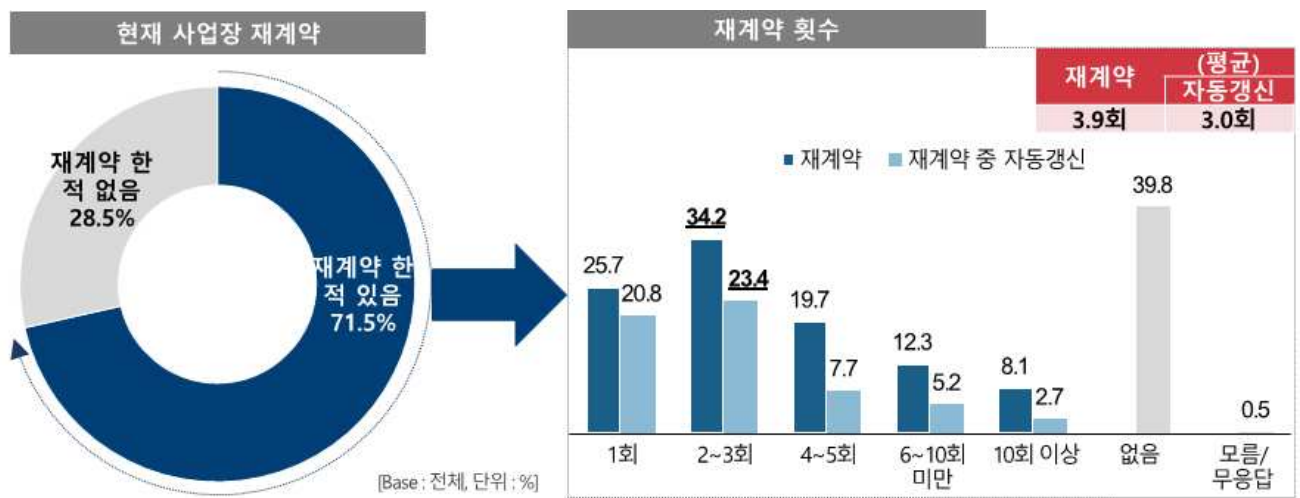
구분		사업체수	신규 임차인 입점시간 부족	신규 임차인에게 높은 차임 요구	대규모 점포는 권리금 회수기회 비보호	신규 임차인이 수용하기 어려운 조건 제시	1년6개월 공실로 회수기회 주장불가	재건축시 회수기회 불인정
전체		(1,084,607)	39.0	35.7	30.9	26.5	11.0	7.8
권역별	서울	(215,049)	40.4	32.8	34.2	25.6	11.6	8.4
	과밀억제	(277,940)	45.5	32.7	27.4	18.8	5.5	4.8
	광역시	(222,961)	33.7	34.0	25.4	18.6	7.2	2.5
	기타	(368,657)	36.6	40.6	35.0	37.6	17.1	13.1
상권별	일반	(801,536)	40.2	36.5	32.9	27.6	10.0	8.7
	중심	(283,071)	35.8	33.4	25.3	23.5	13.8	5.5

4 임대차계약 현황

1. 현 사업장 재계약 경험여부 및 계약 횟수(자동갱신 포함)

- ▶ 현 사업장에 대한 재계약 비율은 71.5%로 나타났으며, 횟수로는 평균 3.9회(자동갱신 3.0회)로 나타남
- ▶ 재계약 경험자의 10명 중 4명(39.8%)만이 보증금 및 월 차임 인상 없이 자동 재계약함

<그림2-19> 현 사업장 재계약 경험여부 및 재계약 횟수



- ▶ 권역별로는 광역시가 재계약 비율이 가장 많은 것으로 나타났으며, 상대적으로 서울도 재계약 비율이 높았음(재계약 횟수 : 서울 4.5회, 광역시 4.4회)
- ▶ 상권별로는 재계약 경험에 큰 차이를 보이지 않았으나 횟수는 중심상권이 4.5회로 일반상권(3.7회)보다 많은 것으로 나타남

<표2-27> 현 사업장 재계약 경험여부 및 재계약 횟수

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	있음	없음	사업체수	재계약 횟수(base = 재계약 경험자)					
						1회	2~3회	4~5회	6~10회 미만	10회 이상	평균 (회)
전체		(1,084,607)	71.5	28.5	(775,197)	25.7	34.2	19.7	12.3	8.1	3.9
권역별	서울	(215,049)	76.4	23.6	(164,356)	22.0	32.0	21.0	13.4	11.7	4.5
	과밀억제	(277,940)	68.8	31.2	(191,267)	30.7	36.7	17.9	9.8	4.8	3.3
	광역시	(222,961)	77.7	22.3	(173,245)	22.9	29.4	20.9	16.5	10.2	4.4
	기타	(368,657)	66.8	33.2	(246,330)	26.3	37.0	19.5	10.5	6.6	3.6
상권별	일반	(801,536)	71.5	28.5	(573,136)	27.0	33.9	20.3	11.8	6.9	3.7
	중심	(283,071)	71.4	28.6	(202,061)	22.1	34.9	18.0	13.8	11.2	4.5

- ▶ 권역별로는 자동재계약 횟수는 서울이 3.5회, 광역시가 3.4회로 상대적으로 많았음
- ▶ 상권별로는 일반상권이 2.8회로 중심상권 3.7회보다 적은 것으로 나타남

<표2-28> 현 사업장 재계약 중 자동재계약 횟수

[단위= 개사, %]

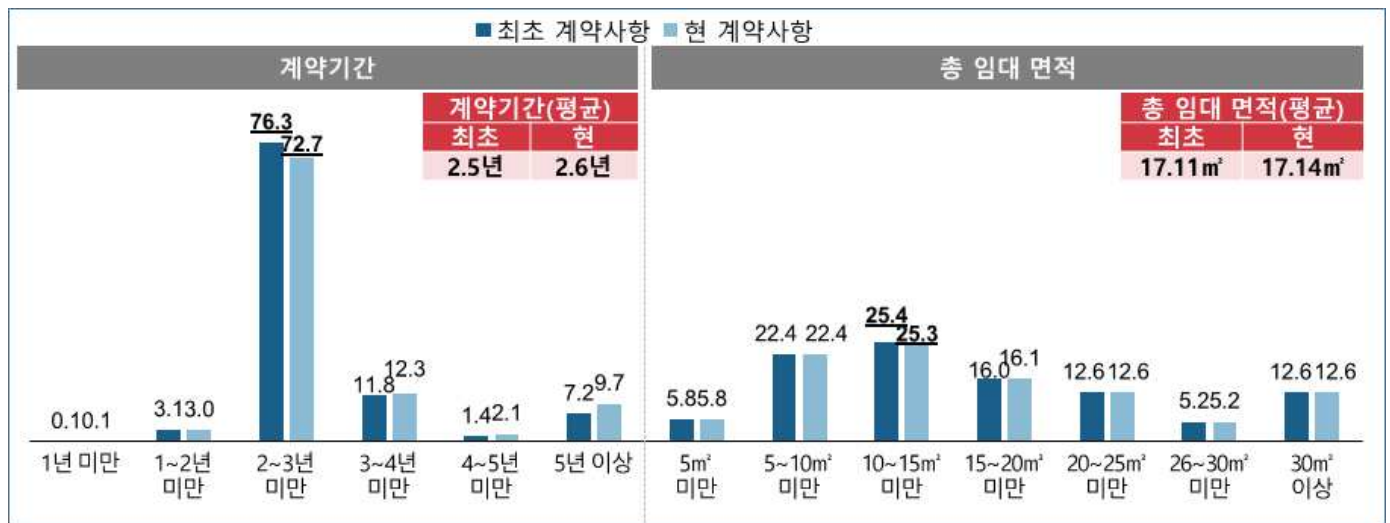
구분	사업체수	자동 재계약 없음	1회	2~3회	4~5회	6~10회 미만	10회 이상	평균(회)
전체	(775,197)	39.8	20.8	23.4	7.7	5.2	2.7	3.0
권역별	서울	(164,356)	46.8	15.7	23.3	6.8	3.6	3.5
	과밀억제	(191,267)	37.2	28.2	22.3	5.8	4.7	2.5
	광역시	(173,245)	15.4	26.1	31.1	12.5	9.5	3.4
	기타	(246,330)	54.3	14.8	18.8	6.4	3.7	2.7
상권별	일반	(573,136)	43.3	20.8	22.8	6.6	4.1	2.8
	중심	(202,061)	29.7	20.8	25.0	10.8	8.5	3.7

(base = 재계약 경험자)

2. 현 사업장의 임대차 계약 현황

- ▶ 현 사업장의 최초 계약시 임대차 기간은 '2년 이상~3년 미만'(76.3%)이 가장 많았으며, 평균 2.5년으로 나타남. 가장 최근(현재) 재계약도 '2년 이상~3년 미만'(72.7%)이 가장 많았으나 '3년~4년 미만'이 다소 높아졌음(평균 2.6년)
- ▶ 최초 계약한 임대면적은 평균 17.11㎡(약 5.2평)로 나타났으며, 구간 별로는 '10~15㎡'가 25.4%로 가장 많았음
 - 최근 재계약 임대면적은 17.14㎡로 나타나 최초 계약과 큰 변동이 없는 것으로 나타남

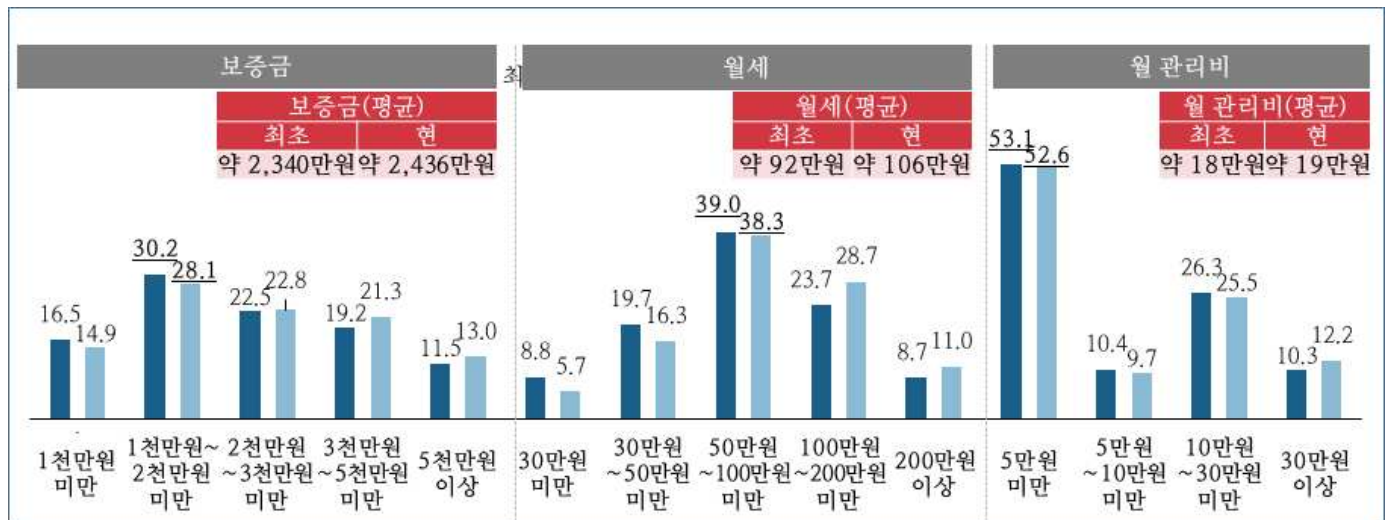
<그림2-20> 현 사업장의 임대차 계약 현황_계약기간 및 총 임대 면적



[Base: 전체, 단위: %]

- ▶ 최초 계약시 보증금은 '1천만원~2천만원 미만'이 30.2%로 가장 많았음(평균 2,340만원)
 - 현재 보증금은 '1천만원~2천만원 미만' 비율이 28.1%로 최초 계약보다 줄어든 것으로 나타남데 반해 '3천만원 ~ 5천만원 미만'(21.3%)과 '5천만원 이상'(13.0%) 비율이 최초보다 증가한 것으로 나타남(평균 2,436만원)
- ▶ 임대차 계약상의 최초 월세는 평균 92.6만원으로 나타났으며, '50만원~100만원 미만'(39.0%)이 가장 많은 것으로 나타남
 - 현재 사업장의 월세는 평균 106.4만원으로 나타났으며, 구간별로는 '50만원~100만원 미만'이 38.3%로 가장 많은 것으로 나타났음. 평균 월세는 최초 계약(92.6만원) 대비 약 14만원 증가한 것으로 나타남
- ▶ 최초 계약시 관리비는 평균 17.5만원으로 나타났으며, '5만원 미만'(53.1%)을 지불하는 임차인이 가장 많은 것으로 나타났음
 - 반면, 현재 지불하는 관리비는 평균 19.4만원으로 약 2만원 정도가 증가한 것으로 나타났으며, '30만원 이상'(12.2%) 지불하는 임차인 비율이 최초보다 많아졌음

<그림2-21> 현 사업장의 임대차 계약 현황_보증금 및 월세, 관리비



[Base : 전체, 단위 : %]

(1) 계약기간(년)

- ▶ 모든 권역에서 2~3년 미만 계약의 비율이 가장 높고, 서울이 83.9%로 가장 높음
- ▶ 중심상권의 평균(2.6년)이 일반상권의 평균(2.5년)보다 근소하게 높음

<표2-29> 현 사업장의 임대차 계약 현황_1) 계약기간 - 최초 계약 사항

[단위= 개사, 년]

구분		사업체수	1년미만	1~2년미만	2~3년미만	3~4년미만	4~5년미만	5년 이상	평균(회)
전체		(1,084,607)	0.1	3.1	76.3	11.8	1.4	7.2	2.5
권역별	서울	(215,049)	0.2	3.7	83.9	7.0	2.0	3.1	2.3
	과밀억제	(277,940)	0.1	1.6	68.6	17.9	2.2	9.6	2.6
	광역시	(222,961)	0.1	6.4	70.1	14.4	0.8	8.2	2.5
	기타	(368,657)	0.0	1.9	81.5	8.5	0.9	7.2	2.6
상권별	일반	(801,536)	0.1	2.1	80.9	9.4	1.3	6.2	2.5
	중심	(283,071)	0.0	6.1	63.5	18.7	1.8	10.0	2.6

- ▶ 모든 권역에서 2~3년 미만의 임대차 계약 비율이 가장 많음
- ▶ 일반상권과 중심상권 모두 2~3년 미만 계약이 가장 많고 평균은 2.6년으로 같음

<표2-30> 현 사업장의 임대차 계약 현황_1) 계약기간 - 현 계약 사항

[단위= 개사, 년]

구분		사업체수	1년미만	1~2년미만	2~3년미만	3~4년미만	4~5년미만	5년 이상	평균(회)
전체		(1,084,607)	0.1	3.0	72.7	12.3	2.1	9.7	2.6
권역별	서울	(215,049)	0.3	4.5	79.7	8.3	2.3	4.9	2.4
	과밀억제	(277,940)	0.1	2.2	62.5	19.2	3.0	13.0	2.7
	광역시	(222,961)	0.1	4.6	73.2	11.8	1.0	9.3	2.4
	기타	(368,657)	0.0	1.9	76.1	9.7	1.9	10.4	2.7
상권별	일반	(801,536)	0.1	1.7	76.5	10.4	2.1	9.3	2.6
	중심	(283,071)	0.1	6.8	62.2	17.6	2.2	11.1	2.6

(2) 임대면적(m²)

- ▶ 권역별로 보면 임대면적 평균은 광역시(19.01m²), 기타(18.59m²), 과밀억제(16.28m²), 서울(13.65m²) 순으로 높았음
- ▶ 일반상권, 중심상권 모두 10~15m² 미만 구간의 비율이 가장 높고, 임대면적 평균은 중심상권(19.26)이 일반상권(16.35)보다 더 큰 것으로 나타남

<표2-31> 현 사업장의 임대차 계약 현황_2) 임대면적(m²) - 최초 계약 사항[단위= 개사, m²]

구분		사업체수	5m ² 미만	5~10m ² 미만	10~15m ² 미만	15~20m ² 미만	20~25m ² 미만	26~30m ² 미만	30m ² 이상	평균(m ²)
전체		(1,084,607)	5.8	22.4	25.4	16.0	12.6	5.2	12.6	17.11
권역별	서울	(215,049)	7.4	33.7	27.5	11.4	6.4	4.2	9.3	13.65
	과밀억제	(277,940)	7.4	21.6	27.1	16.7	11.3	4.6	11.1	16.28
	광역시	(222,961)	5.0	17.2	22.0	18.3	18.8	5.6	13.2	19.01
	기타	(368,657)	4.1	19.4	25.0	16.8	13.5	6.0	15.3	18.59
상권별	일반	(801,536)	4.5	23.7	27.3	16.1	12.2	5.0	11.1	16.35
	중심	(283,071)	9.3	18.5	20.1	15.9	13.8	5.8	16.7	19.26

- ▶ 권역별로 보면 임대면적 평균은 광역시(19.02m²), 기타(18.63m²), 과밀억제(16.34m²), 서울(13.67m²) 순으로 큼
- ▶ 일반상권, 중심상권 모두 10~15m² 미만 구간의 비율이 가장 높고, 임대면적 평균은 중심상권(19.29)이 일반상권(16.38)보다 더 큼

<표2-32> 현 사업장의 임대차 계약 현황_2) 임대면적(m²) - 현 계약 사항[단위= 개사, m²]

구분		사업체수	5m ² 미만	5~10m ² 미만	10~15m ² 미만	15~20m ² 미만	20~25m ² 미만	26~30m ² 미만	30m ² 이상	평균(회)
전체		(1,084,607)	5.8	22.4	25.3	16.1	12.6	5.2	12.6	17.14
권역별	서울	(215,049)	7.4	33.7	27.5	11.5	6.4	4.1	9.4	13.67
	과밀억제	(277,940)	7.4	21.6	27.1	16.7	11.3	4.6	11.2	16.34
	광역시	(222,961)	5.0	17.2	21.9	18.3	18.8	5.6	13.2	19.02
	기타	(368,657)	4.0	19.4	24.8	17.0	13.5	6.0	15.2	18.63
상권별	일반	(801,536)	4.5	23.7	27.2	16.1	12.2	5.0	11.2	16.38
	중심	(283,071)	9.2	18.5	20.1	16.0	13.8	5.8	16.7	19.29

(3) 보증금(만원)

- ▶ 모든 권역에서 1,000~2,000만원 미만 구간의 비율이 가장 높고, 평균은 과밀억제(2,451만원), 서울(2,408만원), 광역시(2,308만원), 기타(2,140만원) 순으로 높음
- ▶ 보증금 평균의 경우 중심상권(2541만원)이 일반상권(2227만원)보다 높음

<표2-33> 현 사업장의 임대차 계약 현황_3) 보증금(만원) - 최초 계약 사항

[단위= 개사, 만원]

구분		사업체수	1,000만원 미만	1,000~2,000만원 미만	2,000~3,000만원 미만	3,000~5,000만원 미만	5,000만원 이상	평균 (만원)
전체		(1,084,607)	16.5	30.2	22.5	19.2	11.5	2,340
권역별	서울	(215,049)	11.8	33.7	21.4	21.6	11.5	2408
	과밀억제	(277,940)	12.7	31.4	24.3	18.1	13.6	2451
	광역시	(222,961)	19.6	28.5	24.0	17.0	10.8	2308
	기타	(368,657)	20.4	28.4	21.3	21.0	8.9	2140
상권별	일반	(801,536)	16.1	31.3	23.1	19.5	10.0	2227
	중심	(283,071)	17.9	27.2	21.5	19.6	13.8	2541

- ▶ 모든 권역에서 1,000~2,000만원 미만 구간의 비율이 가장 높고, 평균은 서울(2,624만원), 과밀억제(2,586만원), 광역시(2,421만원), 기타(2,219만원) 순으로 높음
- ▶ 중심상권의 보증금 평균(2,690만원)이 일반상권의 보증금 평균(2,347만원)보다 높음

<표2-34> 현 사업장의 임대차 계약 현황_3) 보증금(만원) - 현 계약 사항

[단위= 개사, 만원]

구분		사업체수	1,000만원 미만	1,000~2,000만원 미만	2,000~3,000만원 미만	3,000~5,000만원 미만	5,000만원 이상	평균 (만원)
전체		(1,084,607)	15.7	28.0	22.8	21.4	12.1	2,436
권역별	서울	(215,049)	9.3	30.6	23.1	24.0	13.1	2,624
	과밀억제	(277,940)	12.0	28.4	25.4	19.9	14.3	2,586
	광역시	(222,961)	19.0	27.1	23.6	17.7	12.6	2,421
	기타	(368,657)	20.1	26.8	20.4	23.1	9.6	2,219
상권별	일반	(801,536)	15.3	29.1	23.2	21.5	11.0	2,347
	중심	(283,071)	16.6	25.1	22.0	21.0	15.3	2,690

(4) 월세(만원)

- ▶ 권역별로 보면 서울, 과밀억제, 광역시, 기타 모두 50~100만원 미만 구간의 비율이 가장 높고, 평균은 서울이 117.6만원으로 가장 높음
- ▶ 월세 평균은 중심상권(105.0)이 일반상권(88.3)보다 높음

<표2-35> 현 사업장의 임대차 계약 현황_4) 월세(만원) - 최초 계약 사항

[단위= 개사, 만원]

구분		사업체수	30만원 미만	30~50만원 미만	50~100만원 미만	100~200만원 미만	200만원 이상	평균 (만원)
전체		(1,084,607)	8.8	19.7	39.0	23.7	8.7	92.6
권역별	서울	(215,049)	5.6	13.2	36.2	30.2	14.8	117.6
	과밀억제	(277,940)	5.8	15.9	38.5	29.5	10.3	104.4
	광역시	(222,961)	12.9	26.6	37.3	17.2	5.9	76.6
	기타	(368,657)	10.5	22.2	42.2	19.6	5.5	78.8
상권별	일반	(801,536)	8.2	19.6	40.7	24.3	7.2	88.3
	중심	(283,071)	10.6	20.2	34.2	22.2	12.9	105.0

- ▶ 권역별로 보면 월세 평균은 서울이 144.3만원으로 가장 높고 과밀억제, 기타, 광역시 순으로 높음
- ▶ 중심상권(118.5만원)이 일반상권(101.9만원)보다 평균 월세가 높음

<표2-36> 현 사업장의 임대차 계약 현황_4) 월세(만원) - 현 계약 사항

[단위= 개사, 만원]

구분		사업체수	30만원 미만	30~50만원 미만	50~100만원 미만	100~200만원 미만	200만원 이상	평균 (만원)
전체		(1,084,607)	5.8	16.3	38.4	28.7	10.9	106.2
권역별	서울	(215,049)	3.4	8.3	32.1	36.2	20.0	144.3
	과밀억제	(277,940)	3.1	12.3	38.5	33.8	12.3	116.1
	광역시	(222,961)	7.4	24.5	39.9	21.1	7.0	86.2
	기타	(368,657)	8.2	19.0	40.9	24.9	6.9	88.4
상권별	일반	(801,536)	5.4	16.3	38.8	30.1	9.4	101.9
	중심	(283,071)	7.0	16.3	37.1	24.7	15.0	118.5

(5) 관리비(만원)

- ▶ 권역별로 보면 광역시의 경우 5만원 미만이 71.3%로 가장 높고, 평균은 기타가 20.9만원으로 가장 높음
- ▶ 중심상권(22.3만원)이 일반상권(15.6만원)보다 평균 관리비가 높음

<표2-37> 현 사업장의 임대차 계약 현황_5) 관리비(만원) - 최초 계약 사항

[단위= 개사, 만원]

구분		사업체수	5만원 미만	5~10만원 미만	10~30만원 미만	30만원 이상	평균 (만원)
전체		(1,084,607)	53.1	10.4	26.3	10.3	17.5
권역별	서울	(215,049)	37.6	14.3	35.3	12.8	16.6
	과밀억제	(277,940)	47.6	11.5	34.4	6.6	15.3
	광역시	(222,961)	71.3	10.7	13.9	4.1	15.3
	기타	(368,657)	55.2	7.0	22.4	15.3	20.9
상권별	일반	(801,536)	55.8	10.6	25.3	8.3	15.6
	중심	(283,071)	45.3	9.8	29.1	15.8	22.3

- ▶ 권역별로 보면 광역시는 5만원 미만이 71.1%로 가장 높고 평균은 기타가 22.6만원으로 가장 높음
- ▶ 중심상권(25.4만원)이 일반상권(17.1만원)보다 평균 관리비가 높음

<표2-38> 현 사업장의 임대차 계약 현황_5) 관리비(만원) - 현 계약 사항

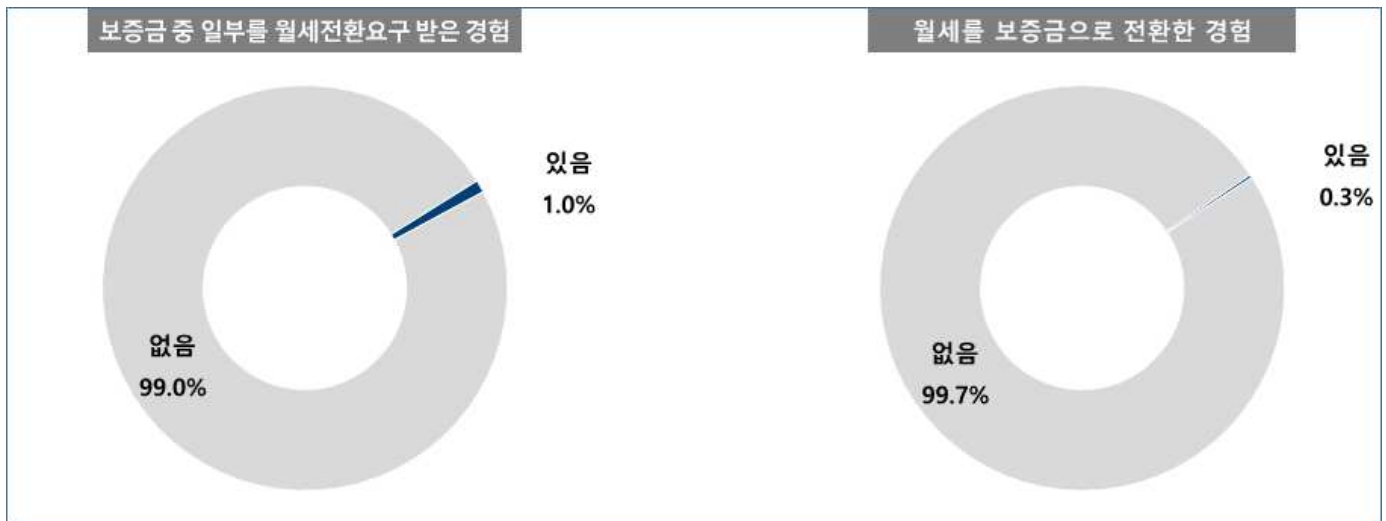
[단위= 개사, 만원]

구분		사업체수	5만원 미만	5~10만원 미만	10~30만원 미만	30만원 이상	평균 (만원)
전체		(1,084,607)	52.6	9.7	25.5	12.2	19.4
권역별	서울	(215,049)	36.4	12.7	32.6	18.2	20.2
	과밀억제	(277,940)	46.6	11.1	34.0	8.4	16.3
	광역시	(222,961)	71.1	9.3	15.1	4.5	16.5
	기타	(368,657)	55.3	7.2	21.4	16.1	22.6
상권별	일반	(801,536)	55.2	10.7	24.5	9.6	17.1
	중심	(283,071)	45.2	7.0	28.4	19.4	25.4

3. 보증금 또는 월세의 전환요구 경험

- ▶ 임대인이 보증금의 일부를 월세로 전환할 것을 요구한 경험에 대해서는 1.0%가 경험한 것으로 나타남. 또한, 월세를 보증금으로 전환한 경험은 0.3%로 미미한 수준임

<그림2-22> 보증금 또는 월세의 전환요구 경험



[Base: 전체, 단위: %]

- ▶ 권역별로 보면 보증금 일부 월세전환요구 경험은 대부분 없으며 없음 응답 비율은 기타가 99.4%로 가장 높았고, 월세의 보증금전환요구 경험 역시 대부분 없으며 없음 응답 비율은 광역시가 99.9%로 가장 높았음
- ▶ 보증금 일부 월세전환요구 경험과 월세의 보증금전환요구 경험 모두 일반상권이 중심상권보다 '없음'이라고 응답한 비율이 높음

<표2-39> 보증금 일부 월세전환요구 경험

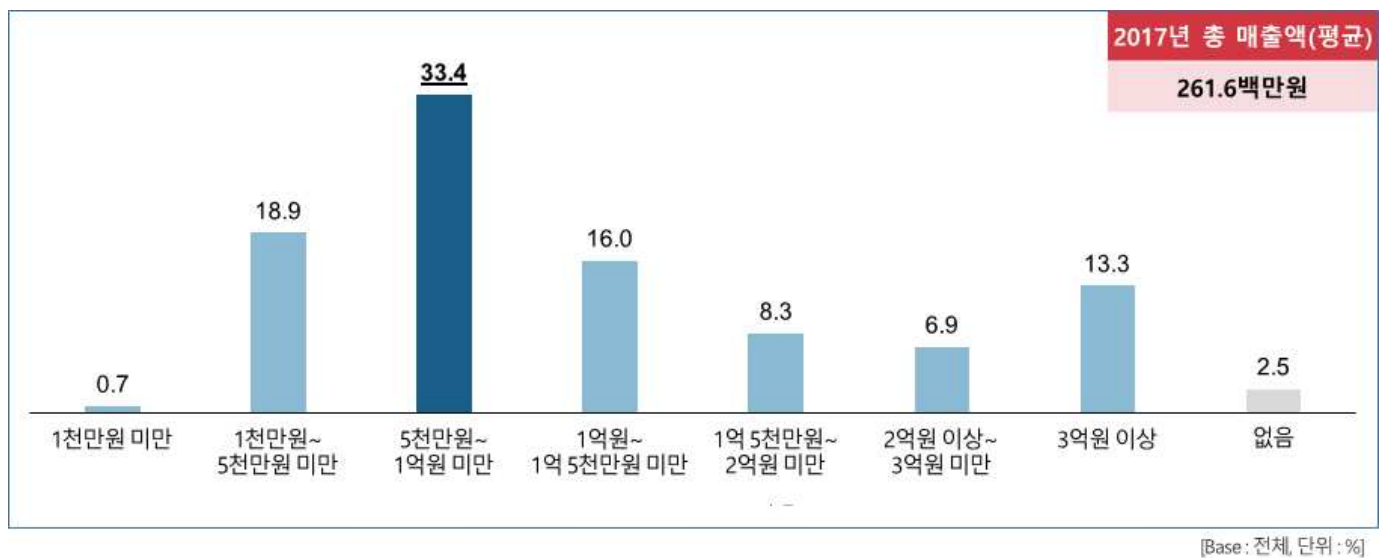
[단위= 개사, %]

구분		사업체수	보증금 일부 월세전환요구 경험		월세의 보증금전환요구 경험	
			있음	없음	있음	없음
전체		(1,084,607)	1.0	99.0	0.3	99.7
권역별	서울	(215,049)	0.7	99.3	0.2	99.8
	과밀억제	(277,940)	1.2	98.8	0.4	99.6
	광역시	(222,961)	1.8	98.2	0.1	99.9
	기타	(368,657)	0.6	99.4	0.2	99.8
상권별	일반	(801,536)	0.7	99.3	0.2	99.8
	중심	(283,071)	1.9	98.1	0.4	99.6

4. 2017년 사업장 총 매출액

- ▶ 임차인의 2017년 매출액 평균은 261.6백만원으로 나타남
- ▶ 매출 구간별로는 '5천만원 이상~1억원 미만'이 33.4%로 가장 많았으며, 다음으로는 '1천만원~5천만원 미만'(18.9%), '1억원~1억5천만원 미만'(16.0%) 순이었음

<그림2-23> 2017년 사업장 총 매출액



- ▶ 권역별로 보면 평균은 과밀억제권역이 448.2백만 원으로 가장 높고, 서울, 기타, 광역시 순으로 높음
- ▶ 일반상권이 중심상권보다 평균적으로 2017년 사업장 총 매출액이 더 높음

<표2-40> 2017년 사업장 총 매출액

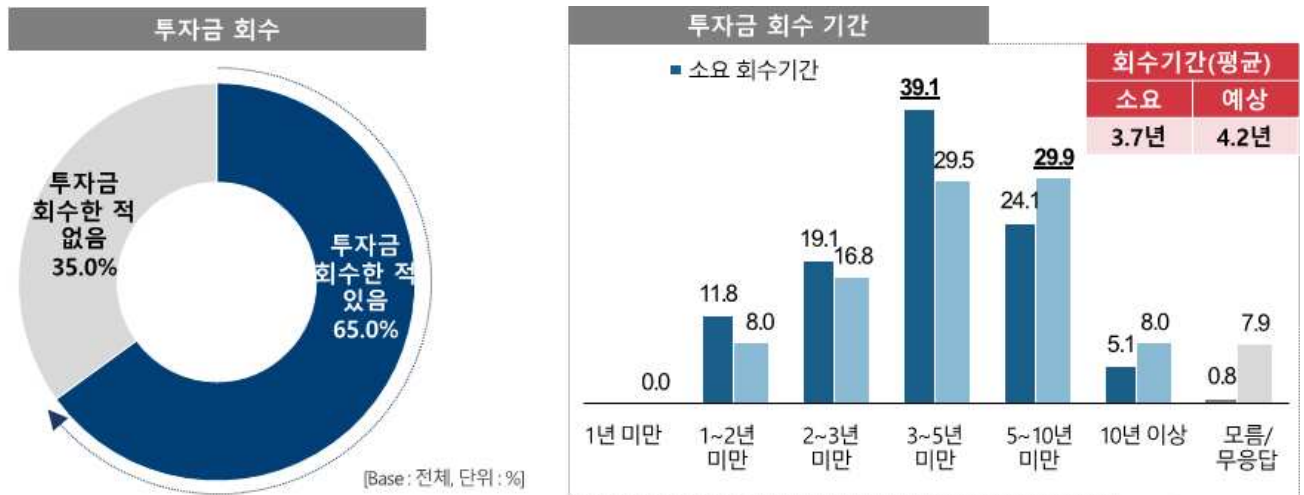
[단위= 개사, %]

구분		사업체수	없음	1천만원 미만	1~5천만원 미만	5천~1억원 미만	1억~5천만원 미만	1억5천~2억원 미만	2억원~3억원 미만	3억원 이상	평균 (백만원)
전체		(1,084,607)	2.5	0.7	18.9	33.4	16.0	8.3	6.9	13.3	261.6
권역별	서울	(215,049)	0.9	0.4	26.9	31.0	12.0	9.0	7.1	12.8	226.7
	과밀억제	(277,940)	1.9	1.2	21.3	36.2	13.9	8.6	3.2	13.6	448.2
	광역시	(222,961)	2.7	0.9	30.7	29.6	13.2	6.7	6.4	9.9	133.0
	기타	(368,657)	3.9	0.5	16.9	38.9	20.9	6.9	6.1	5.9	159.7
상권별	일반	(801,536)	2.6	0.8	22.7	34.9	16.2	8.4	5.1	9.3	251.2
	중심	(283,071)	2.5	0.7	23.1	34.1	14.7	5.7	7.1	12.0	216.5

5. 현 사업장 투자금 회수여부 및 회수(예상) 기간

- ▶ 현 사업장의 투자금을 회수한 임차인은 65.0%로 나타났으며, 소요기간은 평균 3.7년으로 나타남
- ▶ 투자금을 회수하지 못한 임차인은 35.0%로 나타났으며, 이들 임차인이 투자금을 회수하기까지 평균 4.2년이 걸릴 것으로 예상함

<그림2-24> 현 사업장 투자금 회수여부 및 회수(예상)기간



- ▶ 권역별로 보면 회수율은 광역시(74.1%), 기타(70.8%), 서울(56.9%), 과밀억제(56.3%) 순임
- ▶ 중심상권(66.0%)이 일반상권(64.6%)보다 중심상권이 회수율이 높음

<표2-41> 현 사업장 투자금 회수율 및 소요 회수기간

[단위= 개사, %, 년]

구분		사업체수	회수	사업체수	1~2년 미만	2~3년 미만	3~5년 미만	5~10년 미만	10년 이상	평균 (년)
전체		(1,084,607)	65.0	(704,926)	11.8	19.1	39.1	24.1	5.1	3.7
권역별	서울	(215,049)	56.9	(122,272)	8.6	15.0	31.5	37.2	7.3	4.3
	과밀억제	(277,940)	56.3	(156,571)	8.3	18.9	41.2	25.1	6.1	3.8
	광역시	(222,961)	74.1	(165,254)	17.2	25.9	37.7	16.1	1.8	3.0
	기타	(368,657)	70.8	(260,829)	11.9	16.8	42.4	22.5	5.5	3.7
상권별	일반	(801,536)	64.6	(518,122)	8.8	19.9	42.1	23.3	5.1	3.7
	중심	(283,071)	66.0	(186,803)	19.9	16.9	30.9	26.5	5.0	3.6

(base = 투자금 회수자)

- ▶ 권역별로 보면 회수하지 못한 경우 과밀억제가 43.7%로 가장 높았으며, 5~10년 미만인 경우 서울이 41.4%로 가장 높았음
- ▶ 상권별로는 일반상권이 중심상권보다 회수하지 못한 비율이 높은 것으로 나타남

<표2-42> 현 사업장 투자금 미회수율 및 예상소요 회수기간

[단위= 개사, %, 년]

구분		사업체수	회수 하지 못함	사업체수	1년 미만	1~2년 미만	2~3년 미만	3~5년 미만	5~10년 미만	10년 이상	평균 (년)
전체		(1,084,607)	35.0	(379,681)	0.0	8.0	16.8	29.5	29.9	8.0	4.2
권역별	서울	(215,049)	43.1	(92,777)	0.2	6.1	11.3	27.7	41.4	9.1	4.7
	과밀억제	(277,940)	43.7	(121,369)	0.0	10.1	18.5	27.5	26.8	11.3	4.3
	광역시	(222,961)	25.9	(57,707)	0.0	9.4	18.3	33.8	26.4	4.0	3.7
	기타	(368,657)	29.2	(107,828)	0.0	6.6	18.7	30.9	25.2	5.5	3.9
상권별	일반	(801,536)	35.4	(283,414)	0.1	8.9	17.1	30.9	27.9	7.3	4.1
	중심	(283,071)	34.0	(96,268)	0.0	5.6	15.9	25.2	35.7	10.1	4.6

(base = 투자금 미회수자)

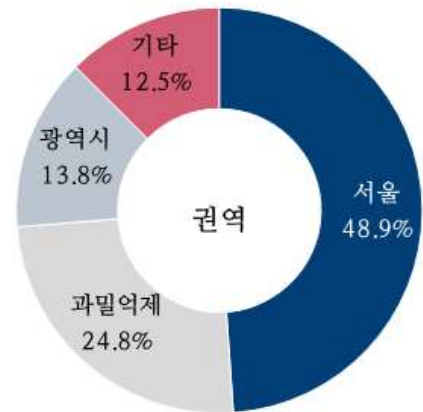
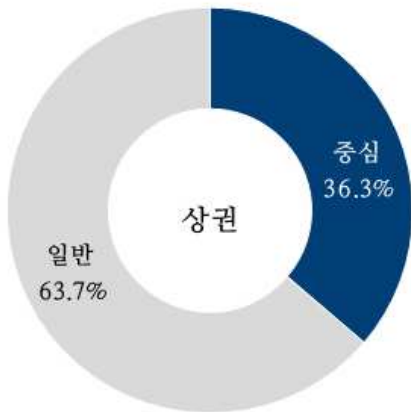


Part 3

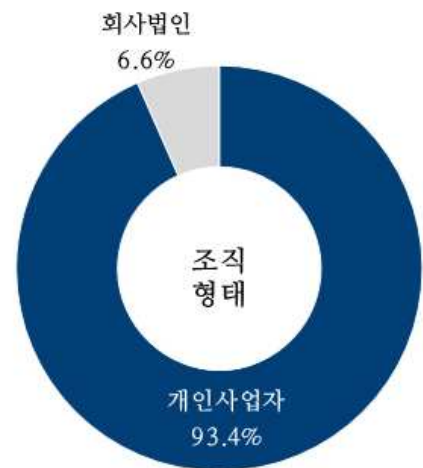
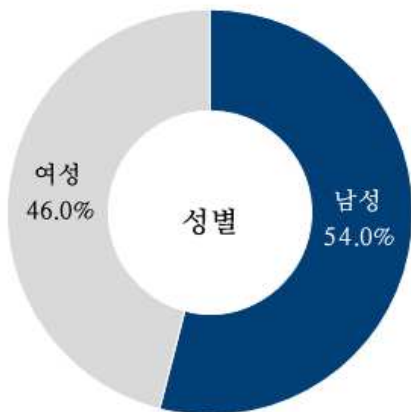
임대인 조사결과

1 사업체 일반현황

▶ 상권 및 권역



▶ 대표자 성별 및 조직형태

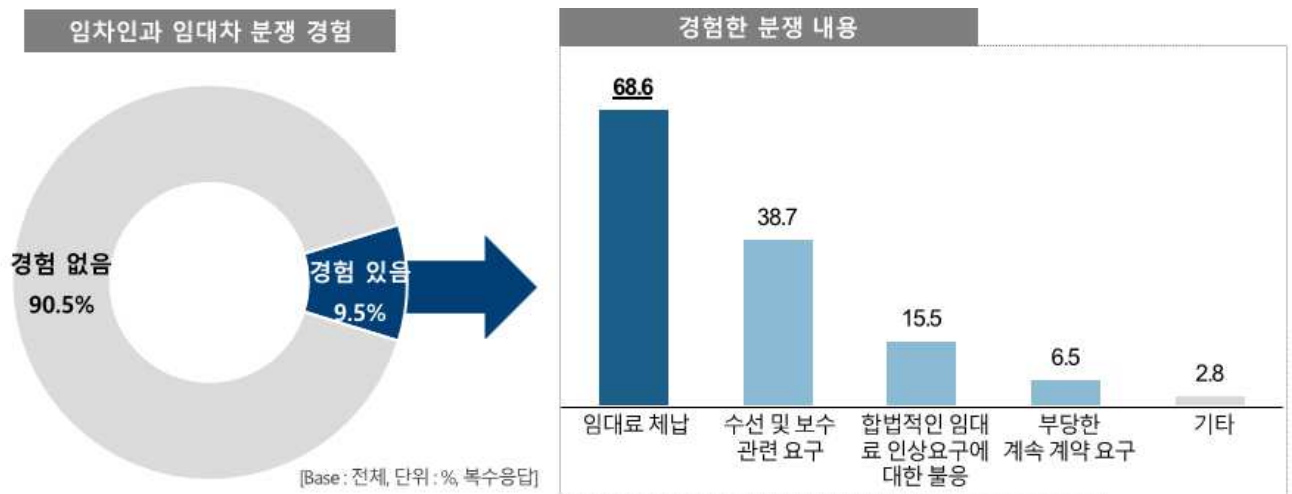


2 상가건물임대차보호법 관련 인식

1. 상가임대차법 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁경험 및 분쟁내용

- ▶ 「상가건물임대차보호법」 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁을 겪은 임대인은 9.5%로 나타남
- ▶ 분쟁을 겪은 임대인들은 분쟁 사유로 '임대료 체납'(68.6%)을 가장 많이 꼽았으며, 다음으로는 '수선 및 보수 관련 요구'(38.7%), '합법적인 임대료 인상요구에 대한 불응'(15.5%), '부당한 계속 계약 요구'(6.5%) 순이었음

<그림3-1> 상가임대차법 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁경험 및 분쟁내용



(1) 상가임대차법 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁경험

- ▶ 권역별로는 서울 임대인 9.8%, 과밀억제 7.7%, 광역시 5.3% 순으로 분쟁을 경험했으며, 그 외 지역은 16.4%임

<표3-1> 상가임대차법 시행 이후 임차인과 임대차 분쟁경험 여부

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	있다	없다
전체		(11,411)	9.5	90.5
권역별	서울	(5,580)	9.8	90.2
	과밀억제	(2,829)	7.7	92.3
	광역시	(1,576)	5.3	94.7
	기타	(1,426)	16.4	83.6

(2) 상가임대차법 시행 이후 임차인과 분쟁 내용

- ▶ 권역별로 보면 과밀억제 지역 임대인의 수선 및 보수 관련 분쟁이 61.1%로 타 지역 임대인에 비해 높은 수준임

<표3-2> 상가임대차법 시행 이후 임차인과 분쟁 내용

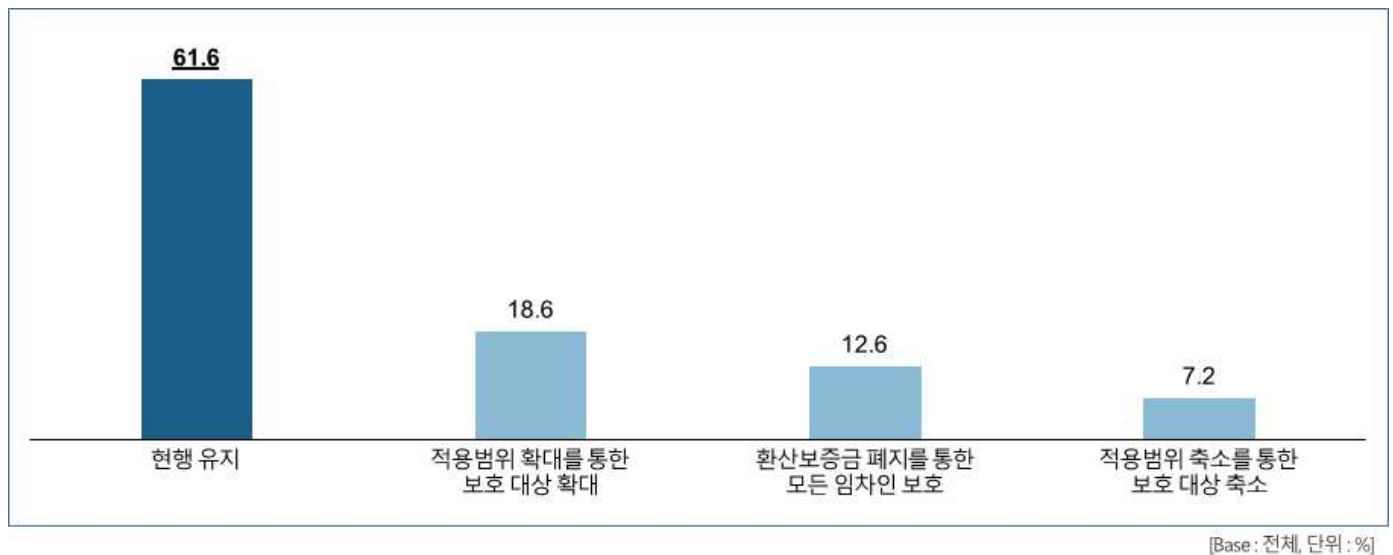
[응답대상= 임대차분쟁 경험자 단위= 개사, %]

구분		사업체수	임대료 체납	수선 및 보수 관련 요구	합법적인 임대료 인상요구에 대한 불응	부당한 계속 계약 요구	기타
전체		(1,084)	68.6	38.7	15.5	6.5	2.8
권역별	서울	(548)	65.2	34.8	17.4	4.3	4.3
	과밀억제	(219)	72.2	61.1	5.6	5.6	0.0
	광역시	(83)	66.7	25.0	16.7	8.3	8.3
	기타	(234)	74.0	32.0	20.0	12.0	0.0

2. 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성

- ▶ 지역별 환산보증금 기준으로 상가건물임대차보호법 보호범위 기준을 보면 '현행대로 유지하자'는 의견은 61.6%로 가장 높았으며, 다음으로는 '적용범위 확대를 통한 보호대상 확대'(18.6%), '환산보증금 폐지를 통한 모든 임차인 보호'(12.6%), '적용범위 축소를 통한 보호대상 축소'(7.2%) 순이었음

<그림3-2> 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성



- ▶ 권역별로는 서울지역에서 현행 유지 의견이 가장 높았음. 반면, 광역시 임대인은 적용범위 확대를 통한 보호 대상 확대(20.6%)와 환산보증금 폐지를 통한 모든 임차인보호(19.7%) 의견이 가장 높게 나타남

<표3-3> 환산보증금 기준 상가임대차법 제한규정의 타당성

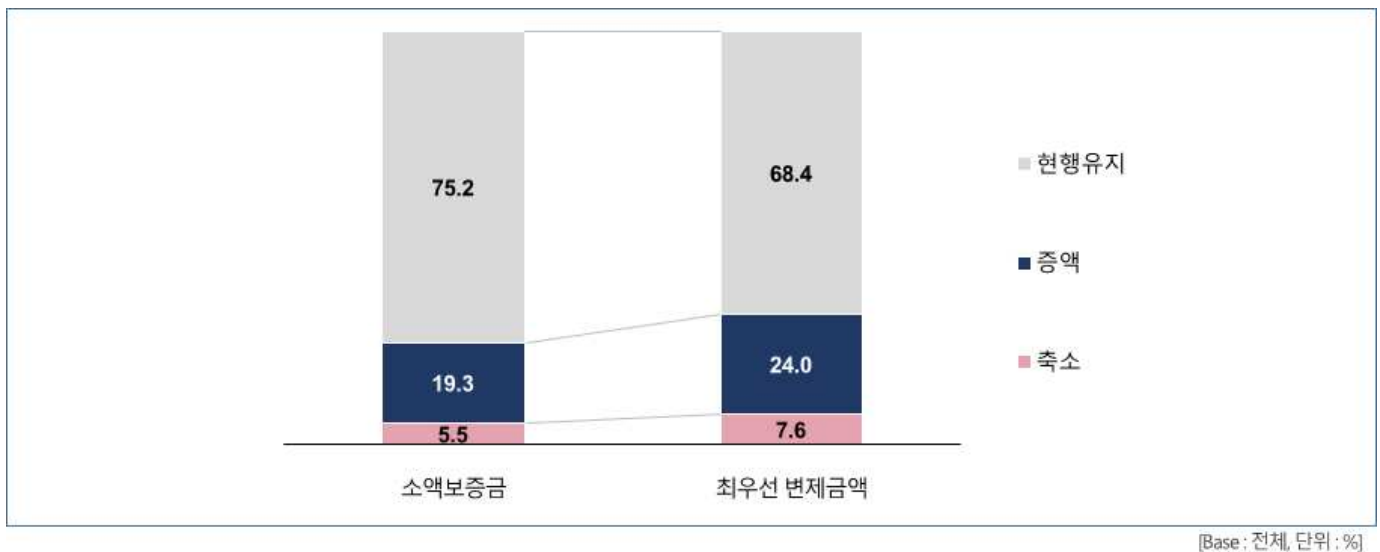
[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	현행 유지	적용범위 확대를 통한 보호 대상 확대	환산보증금 폐지를 통한 모든 임차인보호	적용범위 축소를 통한 보호 대상 축소
전체		(11,411)	61.6	18.6	12.6	7.2
권역별	서울	(5,580)	65.8	18.4	8.1	7.7
	과밀억제	(2,829)	54.5	18.5	17.2	9.9
	광역시	(1,576)	55.3	20.6	19.7	4.4
	기타	(1,426)	65.9	17.4	13.4	3.3

3. 최우선변제권(소액보증금, 최우선변제금) 범위기준 적정성

- ▶ 현 상가임대차법의 소액보증금 범위 적정성에 대해서는 '현재대로 유지해야 한다'는 의견이 75.2%로 나타났음
 - 반면, '증액'은 19.3%, '축소'는 5.5%로 나타남
- ▶ 최우선변제금 범위 역시 '현행대로 유지'가 68.4%로 가장 많았음
 - '증액'은 24.0%, '축소'는 7.6%로 나타남

<그림3-3> 최우선변제권(소액보증금, 최우선변제금) 범위기준 적정성



(1) 보증금

- ▶ 권역별로는 광역시 지역 임대인의 증액 요구가 30.3%로 가장 높게 나타났고, 과밀억제(21.9%), 서울(15.8%) 등의 순임

<표3-4> 소액보증금 적정성

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	증액	현행유지	축소
전체		(11,411)	19.3	75.2	5.5
권역별	서울	(5,580)	15.8	78.6	5.6
	과밀억제	(2,829)	21.9	72.1	6.0
	광역시	(1,576)	30.3	67.5	2.2
	기타	(1,426)	15.7	76.7	7.5

(2) 변제금액

- ▶ 최우선변제금액을 권역별로 살펴보면, 광역시 지역 임대인의 증액 요구가 31.6%로 가장 높게 나타났고, 과밀억제(27.9%), 서울(20.5%) 등의 순임

<표3-5> 최우선변제금액 적정성

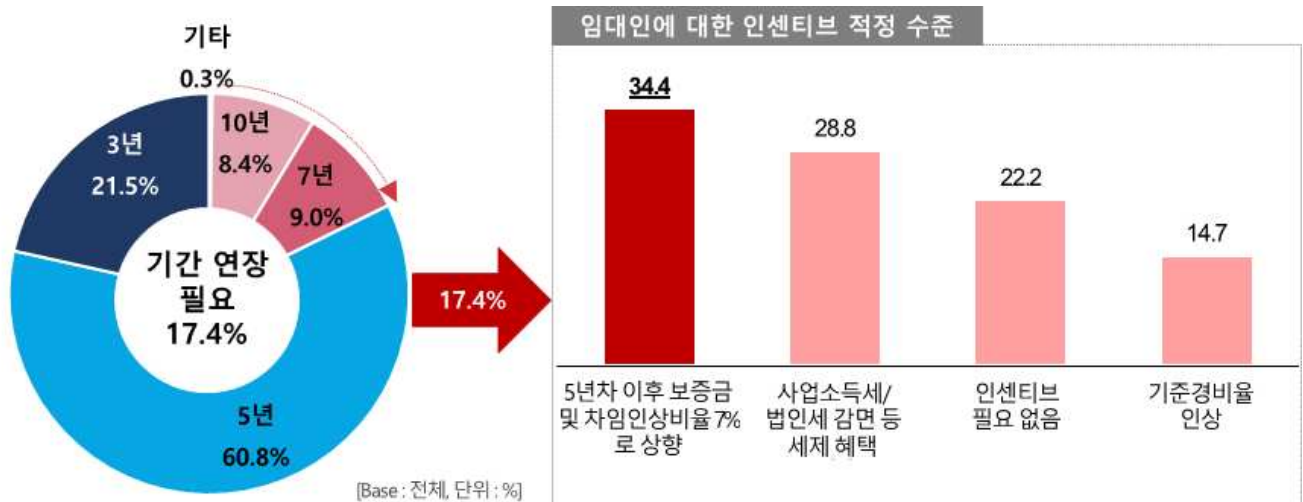
[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	증액	현행유지	축소
전체		(11,411)	24.0	68.4	7.6
권역	서울	(5,580)	20.5	70.9	8.5
	과밀억제	(2,829)	27.9	63.5	8.6
	광역시	(1,576)	31.6	66.2	2.2
	기타	(1,426)	21.6	70.5	7.9

4. 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 및 임대인 인센티브

- ▶ 현재 상가임대차법에서 계약은 최장 임대차 갱신청구기간이 5년으로 되어 있으며, 이 기간에 대해 적정수준을 알아본 결과 현행과 같은 '5년'이 60.8%로 가장 높았음
 - 다음으로는 '3년'(21.5%), '7년'(9.0%), '10년'(8.4%) 순으로 나타남
- ▶ 기간의 확대를 주장하는 임대인은 현행 5년인 임대차계약 기간이 확대될 경우, 임대인에 대한 인센티브로 '5년차 이후 보증금 및 차임인상비율을 7%로 상향'(34.4%)을 가장 많이 꼽았음
 - 다음으로는 '사업소득세 또는 법인세 감면 등 세제 혜택'(28.8%), '인센티브 필요없음'(22.2%), '기준경비율 인상'(14.7%) 순이었음

<그림3-4> 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성 및 임대인 인센티브



(1) 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성

- ▶ 권역 형태별로는 서울 지역 임대인은 축소를 희망하는 비율이 타 지역 임대인에 비해 높았으며, 광역시 임대인은 연장(21.5%) 의견이 높았음

<표3-6> 임대차계약 갱신요구권 기간 연장 필요성

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	축소 (*3년)	현행 유지 (*5년)	연장	7년	10년	기타
전체		(11,411)	21.5	60.8	17.4	9.0	8.4	0.3
권역	서울	(5,580)	24.4	57.7	17.9	7.7	10.3	0.0
	과밀억제	(2,829)	20.6	65.7	12.9	8.6	4.3	0.9
	광역시	(1,576)	14.9	63.2	21.5	11.4	10.1	0.4
	기타	(1,426)	19.7	60.3	20.0	12.5	7.5	0.0

(2) 갱신요구권 기간 확대시 임대인 인센티브

- ▶ 임대인 인센티브를 5년차 이후 보증금 및 차임인상비율 7%로 상향하자는 의견은 과밀억제권역(36.7%)에서 높았으며, 기준경비율 인상은 서울 지역 임대인(19.0%)이 가장 높은 것으로 나타남

<표3-7> 갱신요구권 기간 확대시 임대인 인센티브

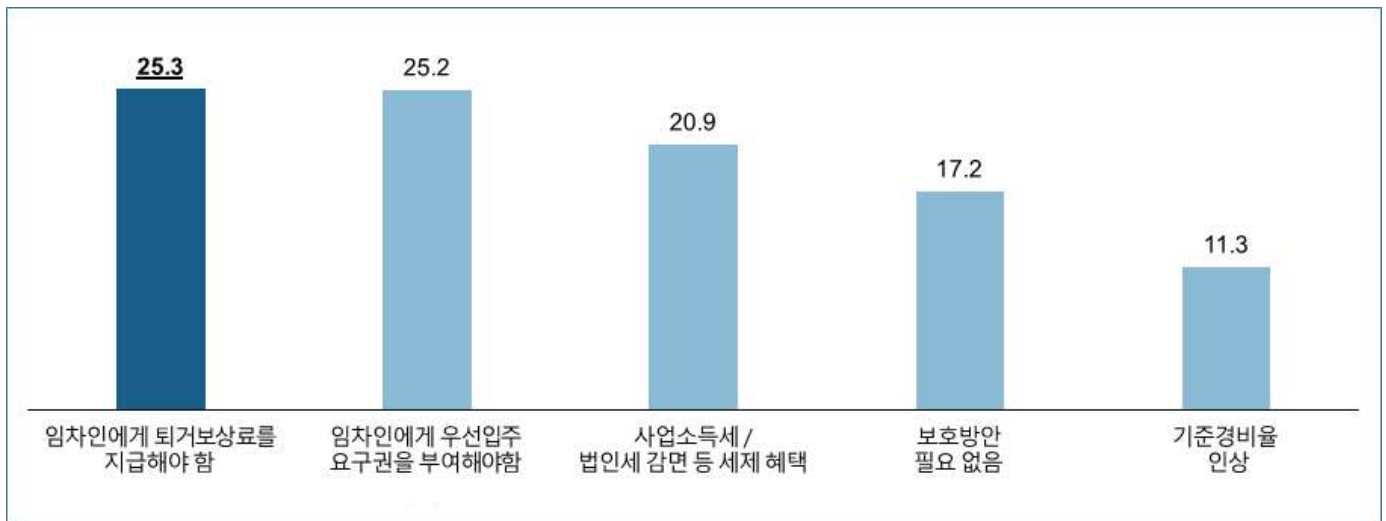
[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	5년차 이후 보증금 및 차임인상비율 7%로 상향	세제 혜택	기준경비율 인상	필요 없음
전체		(1,990)	34.4	28.8	14.7	22.2
권역	서울	(1,002)	33.3	28.6	19.0	19.0
	과밀억제	(364)	36.7	33.3	3.3	26.7
	광역시	(339)	26.5	26.5	18.4	28.6
	기타	(285)	44.3	26.2	9.8	19.7

5. 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안

- ▶ 철거 또는 재건축으로 인하여 계약갱신이 거절될 경우, 임차인 보호방안에 대해서는 '퇴거보상료 지급'(25.3%)과 '재건축시 우선입주 요구권 부여'(25.2%)가 높게 나타남. 그 다음으로는 '세제 혜택'(20.9%), '보호방안 필요없음'(17.2%), '기준경비율 인상'(11.3%) 순이었음

<그림3-5> 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방



[Base: 전체, 단위: %]

- ▶ 권역별로는 서울 지역 임대인은 우선입주 요구권(29.9%)을 가장 선호하였으며, 과밀억제 및 광역시 지역 임대인은 퇴거보상료 지급, 세제 혜택, 우선입주 요구권, 기준경비율 인상 순으로 요구함

<표3-8> 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신 거절시 임차인 보호방안

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

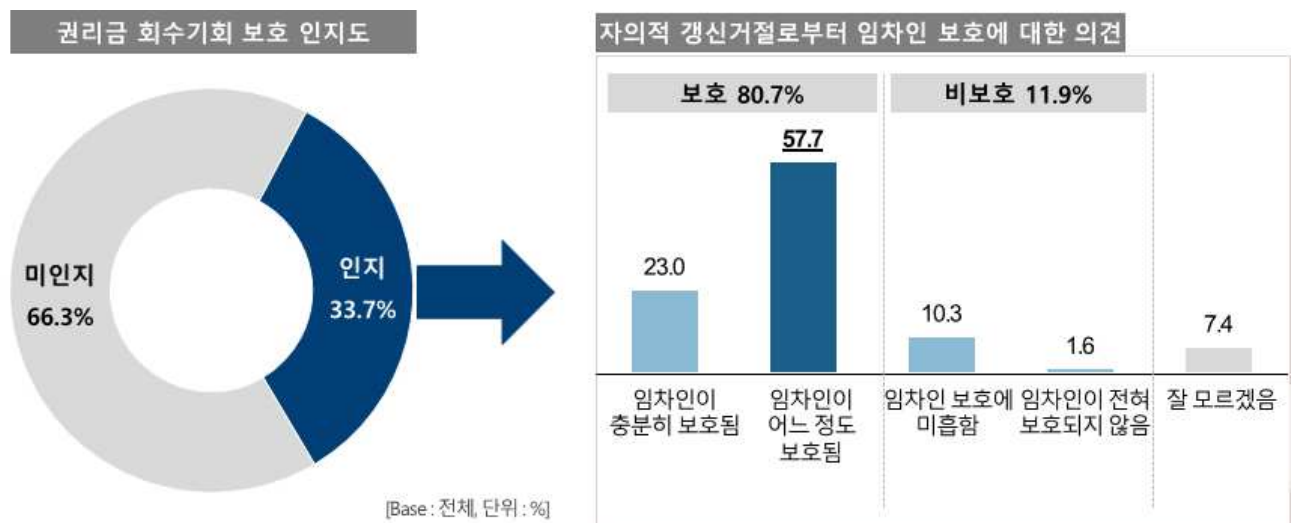
구분		사업체수	퇴거보상료 지급	우선입주 요구권 부여	세제 혜택	기준경비율 인상	필요 없음
전체		(11,411)	25.3	25.2	20.9	11.3	17.2
권역	서울	(5,580)	18.4	29.9	17.5	12.0	22.2
	과밀억제	(2,829)	31.3	18.0	26.6	10.7	13.3
	광역시	(1,576)	34.6	18.4	25.4	11.4	10.1
	기타	(1,426)	30.2	28.9	18.0	9.5	13.4

3 권리금 현황 및 인식

1. 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도 및 의견

- ▶ 임대인이 임대차 계약 갱신 거절 시 임차인의 「권리금 회수기회 보호」 주장 제도를 알고 있는 임대인은 33.7%(고인지 7.3% + 중인지 26.4%)로 나타남
- ▶ 제도 인자들은 권리금 회수기회 보호 주장을 통한 임대인의 자의적 갱신거절로부터 보호정도에 대해 80.7%(충분히 보호 23.0% + 어느 정도 보호 57.7%)가 보호받고 있다고 느끼는 것으로 나타남
 - 반면, 보호 미흡은 10.3%, 전혀 보호 안됨은 1.6%로 나타남

<그림3-6> 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도 및 의견



(1) 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도

- ▶ 권역별로는 서울, 과밀억제, 광역시 등의 순으로 인지도가 높은 것으로 나타남

<표3-9> 임대인의 갱신거절시 권리금 회수기회 보호 주장제도 인지도여부

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	인지	고인지	중인지	미인지	들어본 적은 있다	잘 모른다	들어본 적 없다
전체		(11,411)	33.7	7.3	26.4	66.3	29.2	20.1	17.0
권역	서울	(5,580)	37.2	7.3	29.9	62.8	32.9	17.9	12.0
	과밀억제	(2,829)	35.2	10.3	24.9	64.8	25.3	18.5	21.0
	광역시	(1,576)	28.9	5.7	23.2	71.1	31.6	26.8	12.7
	기타	(1,426)	22.3	3.0	19.3	77.7	20.0	24.3	33.4

(2) 갱신거절시 임대인의 자의적 갱신거절로부터 임차인 보호정도

- ▶ 임차인 보호정도에 대해서는 광역시 임대인의 보호 체감률이 89.4%로 가장 높게 나타났으나 충분한 보호를 체감한다는 의견은 과밀억제(25.6%) 지역 임대인이 가장 높게 나타났음

<표3-10> 갱신거절시 임대인의 자의적 갱신거절로부터 임차인 보호정도

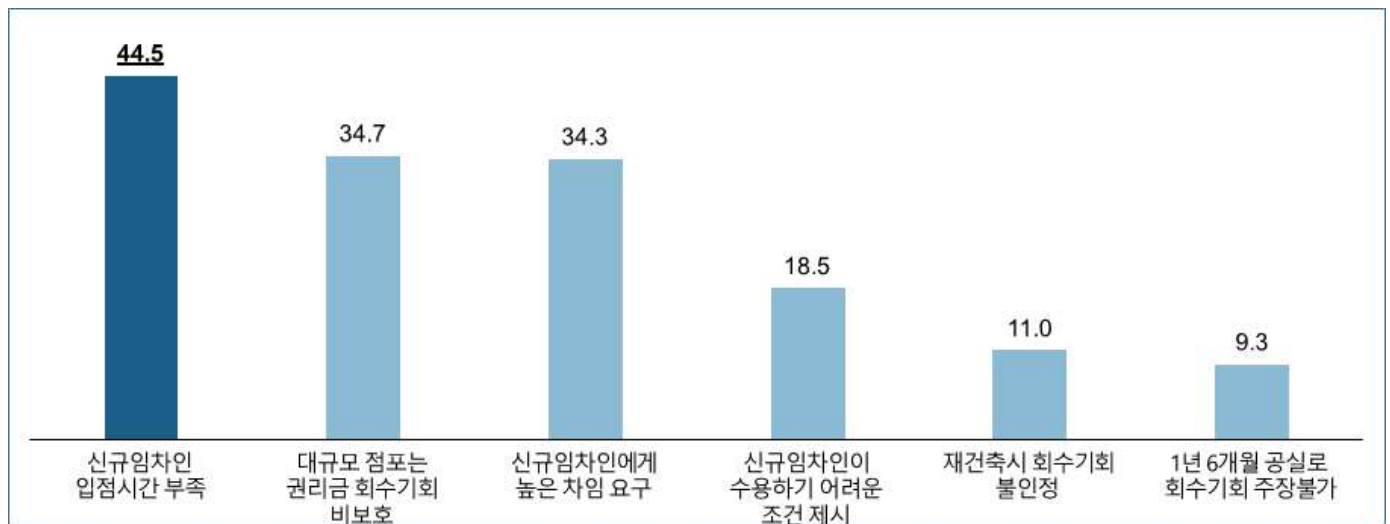
[응답대상= 권리금 회수기회 보호 주장 제도 인지자, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	보호	충분히 보호	어느정도 보호	비보호	미흡	전혀 비보호
전체		(3,844)	80.7	23.0	57.7	11.9	10.3	1.6
권역	서울	(2,075)	81.6	25.3	56.3	11.5	10.3	1.1
	과밀억제	(996)	73.2	25.6	47.6	18.3	14.6	3.7
	광역시	(456)	89.4	13.6	75.8	3.0	3.0	0.0
	기타	(318)	85.3	13.2	72.1	7.4	7.4	0.0

2. 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점

- ▶ 임차인의 권리금 회수기회가 보호됨에도 불구하고 임차인이 제대로 보호되지 못하는 이유로 44.5%가 '신규임차인 입점시간 부족'을 꼽았음
 - 다음으로는 '대규모 점포는 권리금 회수기회 비보호'(34.7%), '신규임차인에게 높은 차임 요구'(34.3%) 등의 의견이 있었음

<그림3-7> 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점



[Base: 전체, 단위: %, 복수응답]

- ▶ 권역별로는 광역시 지역 임대인은 신규 임차인에게 높은 차임을 요구(38.6%)가 가장 높게 나타났다

<표3-11> 권리금 회수기회 보호 주장제도의 허점

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

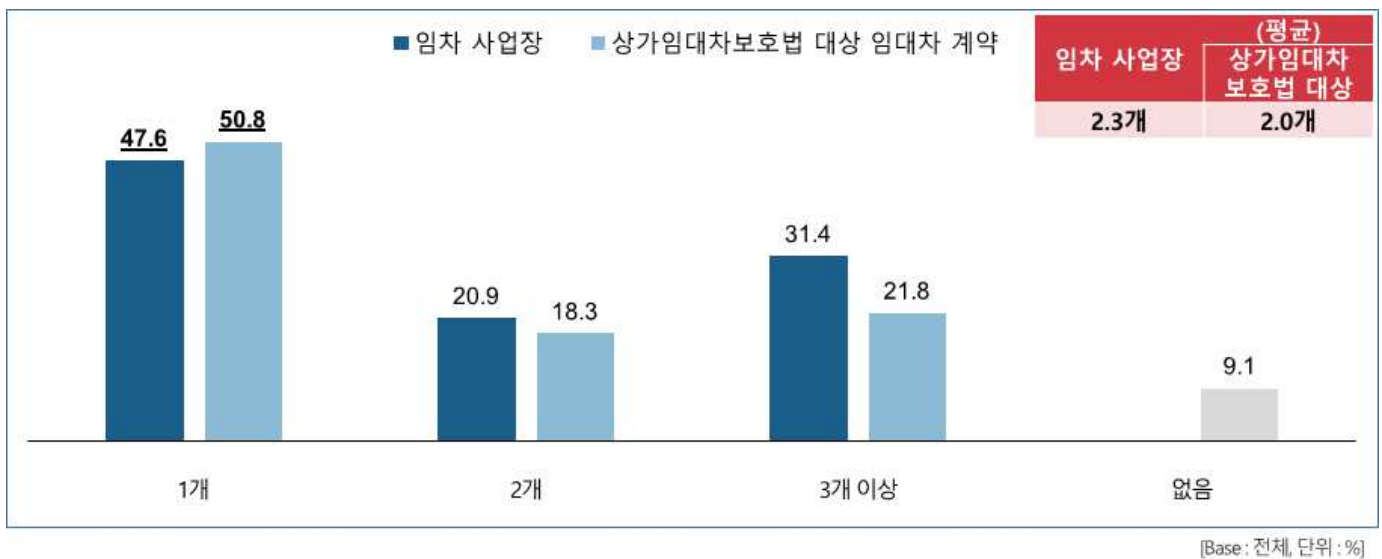
구분		사업체수	신규 임차인 입점시간 부족	대규모 점포는 권리금 회수기회 비보호	신규 임차인에게 높은 차임 요구	신규 임차인이 수용하기 어려운 조건 제시	재건축시 회수기회 불인정	1년6개월 공실로 회수기회 주장불가
전체		(11,411)	44.5	34.7	34.3	18.5	11.0	9.3
권역	서울	(5,580)	47.9	41.5	30.3	17.9	12.0	11.5
	과밀억제	(2,829)	43.3	27.5	39.9	19.7	9.0	6.0
	광역시	(1,576)	37.7	24.1	38.6	19.3	9.6	8.8
	기타	(1,426)	41.0	34.4	34.1	17.7	12.5	7.5

4 임대차계약 현황

1. 임차 사업장 및 상가임대차법 보호 범위 내 임차 사업장 개수

- ▶ 임대사업자 또는 법인의 임차 사업장 개수는 1개(47.6%) 가장 높게 나타났으나, 3개 이상(31.4%) 가지고 있는 사업자도 상대적으로 많은 것으로 나타남
- ▶ 임차 사업장은 평균 2.3개로 나타났으며, 이 중 상가임대차 보호법 대상은 2.0개인 것으로 나타남

<그림3-8> 임차 사업장 및 상가임대차법 보호 범위 내 임차 사업장 개수



(1) 임차 사업장 개수

- ▶ 권역별로는 광역시(3.2개), 과밀억제(2.3개), 서울(2.2개) 등의 순으로 나타났으며, 광역시 지역 임대인의 3개 이상 보유율은 41.7%로 가장 높게 나타남

<표3-12> 임차 사업장 개수

[응답대상 = 전체, 단위 = 개사, %]

구분		사업체수	1개	2개	3개 이상	평균 (개)
전체		(11,411)	47.6	20.9	31.4	2.3
권역	서울	(5,580)	50.9	16.7	32.5	2.2
	과밀억제	(2,829)	38.2	33.0	28.8	2.3
	광역시	(1,576)	45.6	12.7	41.7	3.2
	기타	(1,426)	56.1	22.6	21.3	1.8

(2) 상가임대차법 보호 범위 내 임차 사업장 개수

- ▶ 권역별 보호 범위 내 임차 사업장 개수를 보면 서울 지역은 평균 2.0개였으며, 광역시 지역은 3.0개로 가장 높게 나타남

<표3-13> 상가임대차법 보호 범위 내 임차 사업장 개수

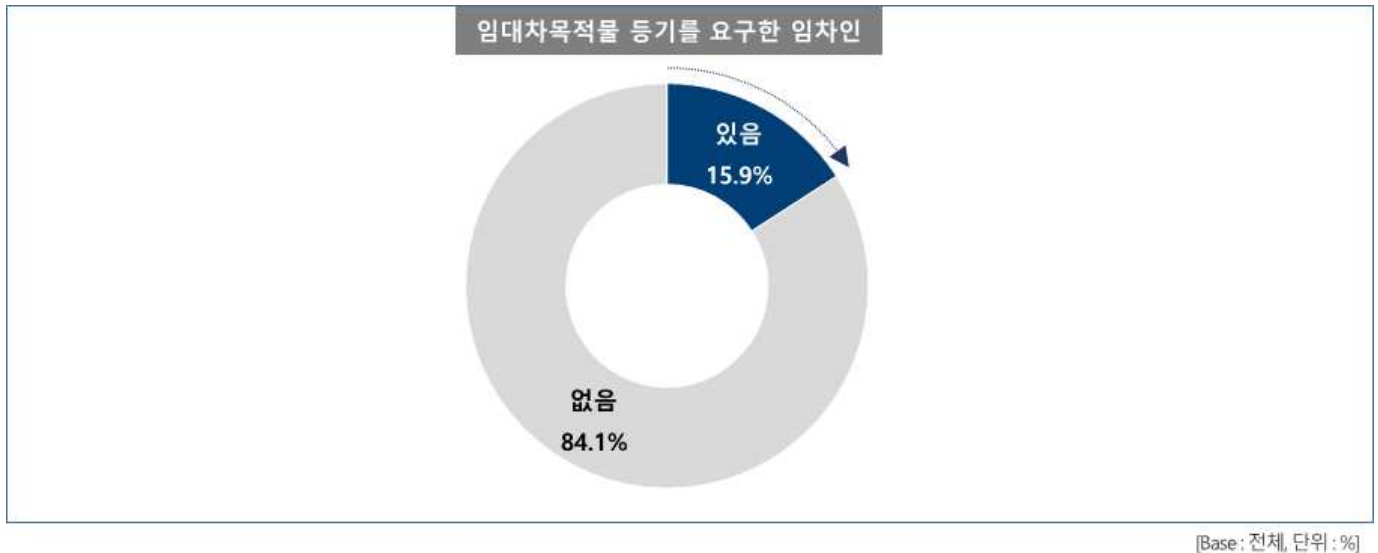
[응답대상 = 전체, 단위 = 개사, %]

구분		사업체수	없음	1개	2개	3개 이상	평균 (개)
전체		(11,411)	9.1	50.8	18.3	21.8	2.0
권역	서울	(5,580)	5.1	52.6	17.9	24.4	2.0
	과밀억제	(2,829)	18.9	45.9	23.6	11.6	1.7
	광역시	(1,576)	1.8	46.1	12.7	39.5	3.0
	기타	(1,426)	13.1	59.0	15.4	12.5	1.6

2. 전세권 또는 임차권 등기 임차인 유무

- ▶ 임차인이 임대차목적물에 등기를 요구하여 전세권 또는 임차권 등기를 한 임차인이 있는지에 대해서는 15.9%가 있는 것으로 응답함

<그림3-9> 전세권 또는 임차권 등기 임차인 유무



- ▶ 권역별로는 과밀억제 지역의 임차인 등기 요구율이 28.8%로 가장 높게 나타남

<표3-14> 전세권 또는 임차권 등기 임차인 유무

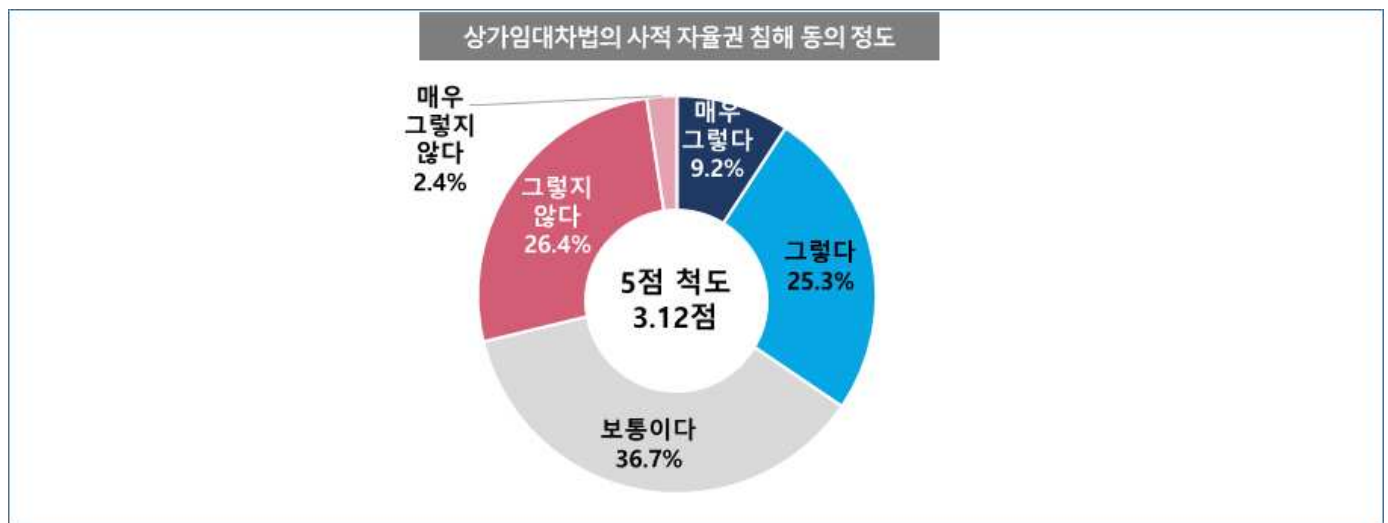
[응답대상 = 전체, 단위 = 개사, %]

구분		사업체수	있다	없다
전체		(11,411)	15.9	84.1
권역	서울	(5,580)	10.7	89.3
	과밀억제	(2,829)	28.8	71.2
	광역시	(1,576)	17.5	82.5
	기타	(1,426)	9.2	90.8

3. 현 상가임대차법의 임대인 사적 자율권 침해정도

- ▶ 현재 시행되고 있는 상가임대차법이 임대인의 사적인 자율권을 침해한다고 생각하는지에 대해서는 34.5%(매우 침해 9.2% + 침해하는 편 25.3%)가 침해하는 것으로 나타남
 - 보통이라는 의견은 36.7%로 나타남

<그림3-10> 현 상가임대차법의 임대인 사적 자율권 침해정도



[Base: 전체, 단위: %]

- ▶ 권역별로는 서울 임대인의 침해 체감도가 41.5%로 가장 높게 나타났으며, 매우 침해한다는 의견도 15.8%로 가장 높음

<표3-15> 현 상가임대차법의 임대인 사적 자율권 침해정도

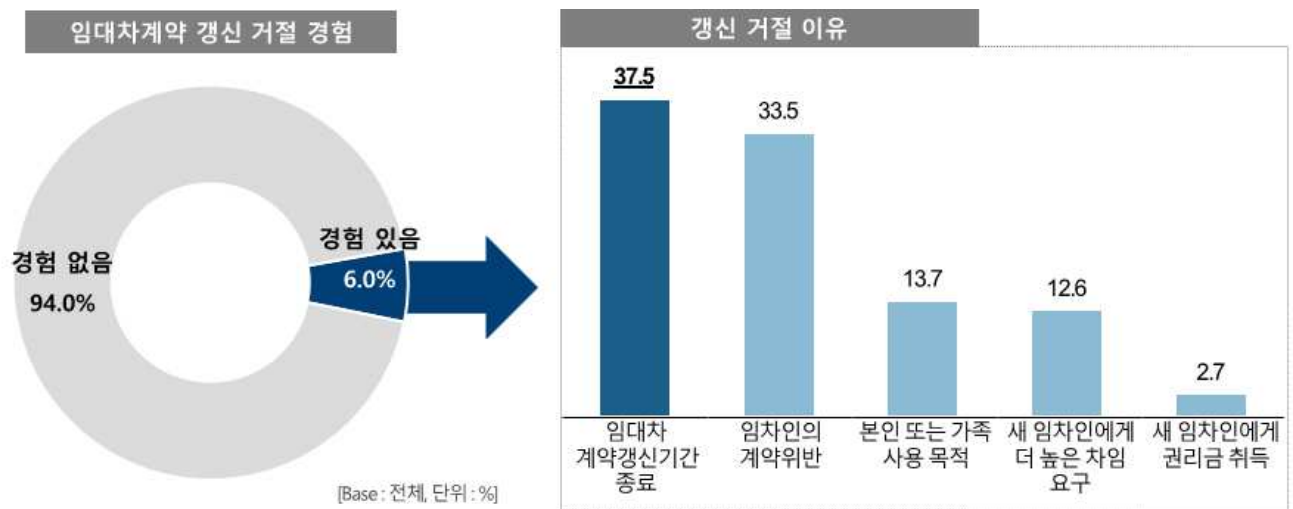
[응답대상 = 전체, 단위 = 개사, %]

구분		사업체수	침해	매우 침해함	침해하는 편	보통	불침	침해하지 않는 편	전혀 침해하지 않음
전체		(11,411)	34.5	9.2	25.3	34.5	28.8	26.4	2.4
권역	서울	(5,580)	41.5	15.8	25.6	36.8	21.8	18.8	3.0
	과밀억제	(2,829)	34.3	1.7	32.6	35.2	30.5	28.3	2.1
	광역시	(1,576)	14.0	2.2	11.8	41.7	44.3	41.7	2.6
	기타	(1,426)	30.2	5.9	24.3	34.1	35.7	35.1	0.7

4. 임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절경험 및 사유

- ▶ 임대차 계약 기간이 종료된 경우 계약갱신을 거절해 본 적이 있는 임대인은 6.0%로 나타남
- ▶ 갱신을 거절한 이유로는 '계약갱신기간 종료'가 37.5%로 가장 많았으며, '임차인의 계약 위반'(33.5%), '본인 또는 가족의 사용'(13.7%), '새 임차인에게 더 높은 차임 요구'(12.6%) 등의 순으로 나타남

<그림3-11> 임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절경험 및 사유



(1) 임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절경험 유무

- ▶ 계약갱신 거절경험은 개인사업자가 6.4%로 나타났으며, 회사법인은 거절경험이 없는 것으로 나타남

<표3-16> 임대차 기간 종료 이후 계약갱신 거절경험 유무

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	있다	없다
전체		(11,411)	6.0	94.0
권역	서울	(5,580)	7.3	92.7
	과밀억제	(2,829)	3.9	96.1
	광역시	(1,576)	3.5	96.5
	기타	(1,426)	7.9	92.1

(2) 갱신 거절 사유

- ▶ 계약 갱신 거절사유에 대해 서울과 광역시 지역 임대인은 임차인의 계약 위반을, 과밀억제는 새 임차인에게 더 높은 차임 요구 및 본인 또는 가족 사용 목적이 가장 높게 나타남

<표3-17> 갱신 거절 사유

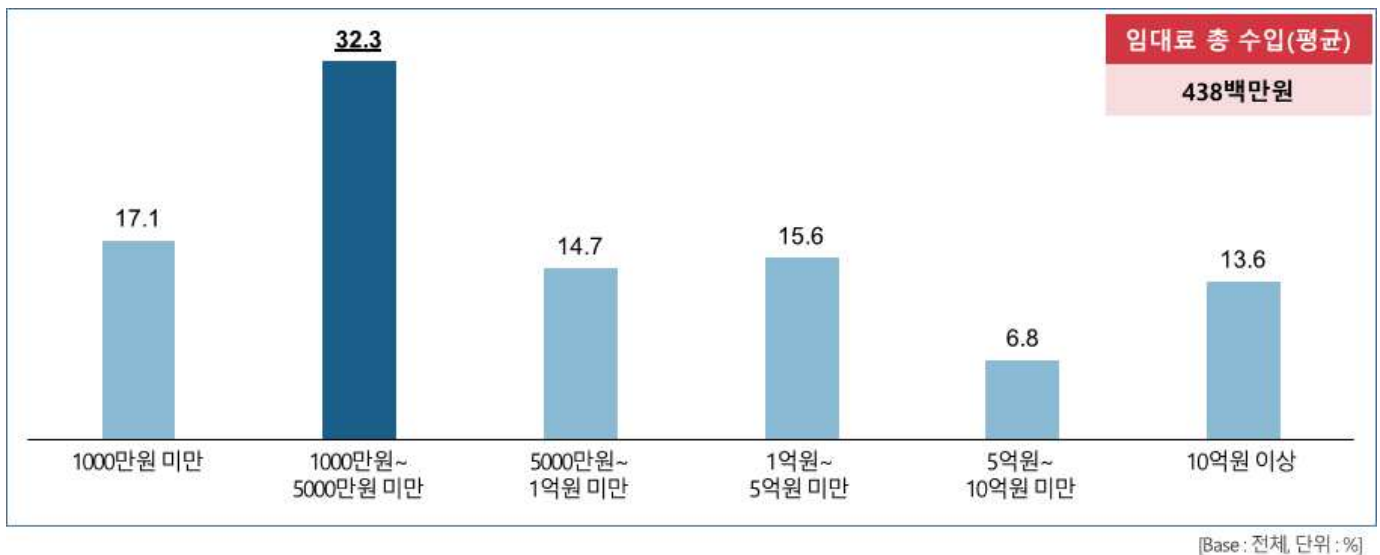
[응답대상= 임대차 계약 갱신 거부자, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	임대차 계약갱신기간 종료	임차인의 계약 위반	본인 또는 가족 사용 목적	새 임차인에게 더 높은 차임 요구	새 임차인에게 권리금 취득
전체		(682)	37.5	33.5	13.7	12.6	2.7
권역	서울	(405)	35.3	47.1	11.8	5.9	0.0
	과밀억제	(109)	22.2	11.1	33.3	33.3	0.0
	광역시	(55)	25.0	37.5	0.0	12.5	25.0
	기타	(112)	66.7	4.2	8.3	16.7	4.2

5. 2017년 사업장 총 매출액

- ▶ 임대 사업장에서 벌어들인 2017년 총 매출액은 주로 '1,000만원 이상~5,000만원 미만'이 32.3%로 가장 높았으며, 평균적으로 438백만원으로 나타남
 - 다음으로는 '1,000만원 미만'(17.1%), '1억원~5억원 미만'(15.6%), '5,000만원~1억원 미만'(14.7%) 순이었음

<그림3-12> 2017년 사업장 총 매출액



- ▶ 2017년 사업장 총 매출액은 과밀억제 지역 임대인이 평균 621.4백만원으로 가장 높게 나타났으며, 광역시 임대인은 113.8백만원으로 가장 낮게 나타남

<표3-18> 2017년 사업장 총 매출액

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	1,000만원 미만	1,000~5,000만원 미만	5,000~1억원 미만	1~5억원 미만	5~10억원 미만	10억원 이상	평균 (백만원)
전체		(11,411)	17.1	32.3	14.7	15.6	6.8	13.6	438.0
권역	서울	(5,580)	15.4	36.3	17.5	13.7	5.1	12.0	431.9
	과밀억제	(2,829)	18.0	24.0	7.7	18.5	10.7	21.0	621.4
	광역시	(1,576)	19.7	34.6	25.9	14.5	2.6	2.6	113.8
	기타	(1,426)	18.7	30.5	4.9	18.4	10.5	17.0	456.9



부록.

1. 주요 용어
2. 주요항목 상대표준오차
3. 조사표

1 주요 용어

○ 대항력

: 임차인이 대항요건을 취득한 이후에 매매등으로 임차건물 소유권을 취득하는 제 3자에 대해 대항할 수 있는 권리를 말함

○ 환산보증금

상가임대차보호법에서 보증금과 월세 환산액을 합한 금액을 말함

-환산보증금=보증금+(월세×100))

-상가임대차 보호법은 환산보증금을 기준으로 세입자에 대한 보호 범위를 구분하고 있음

-환산보증금이 일정액을 넘게 되면 건물주가 월세를 올리는 데 제한이 없어짐

<권역별 환산보증금 기준 세입자 보호 범위>

- ① 서울시 : 6억 1,000만원
- ② 수도권 및 과밀억제권역 : 5억원
- ③ 광역시 : 2억 4,000만원
- ④ 그 밖의 지역 : 1억 8,000만원

○ 우선변제 보증금

상가 매각 등으로 인해 변제 시 우선적으로 받을 수 있는 보증금을 말함 **최우선변제 보증금**은 지역에 따라 아래와 같음

<권역별 최우선변제권 범위>

- ① 서울특별시 : (보증금 6,500만원/변제금액 2,200만원 이하)
- ② 과밀억제권역 : (보증금 5,500만원/변제금액 1,900만원 이하)
- ③ 광역시와 세종시, 파주시, 화성시 등 : (보증금 3,800만원/변제금액 1,300만원 이하)
- ④ 그 밖의 지역 : (보증금 3,000만원/변제금액 1,000만원 이하)

○ **차임증감청구권**

차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세 및 공과금 등 경제사정 변동으로 증감을 9%이내에서 청구할 수 있음

○ **임차인 계약갱신요구권**

임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 정당한 사유없이 거절할 수 없음 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서 행사 가능

○ **임차권등기명령**

임대차기간이 만료되었으나 보증금을 돌려받지 못하고 퇴거하더라도, 대항력 및 우선변제권을 보존해주는 제도

○ **권리금**

주로 상가 임차인이 임대인에게 내는 임차료 외에 앞서 빌려 사용하던 사람(전차주)에게 내는 관행상의 금전을 말함

○ **기준경비율**

장부에 없는 사업자라도 일정 규모 이상이면 증빙서류를 제출해야 경비로 인정하며 나머지 비용은 소득세 기준율을 의미함
 $\text{소득금액} = \text{수입금액} - \text{주요경비} - (\text{수입금액} \times \text{기준경비율})$

○ **월차임 전환**

보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 임대료로 전환하는 것을 말함 상가건물은 연 1할 5푼을 초과할 수 없음

2 주요항목 상대표준오차(RSE)

<부록-1> 임차인_입주시 권리금 수준

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량,만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(551,017)	2,352	50.7	2.0	2252.6	2451.4
권역별	서울	(136,637)	3,280	134.7	3.7	3016.0	3544.0
	과밀억제	(158,324)	2,384	71.8	3.0	2243.2	2524.8
	광역시	(108,335)	1,569	65.5	4.0	1440.7	1697.3
	기타	(147,721)	2,029	83.7	4.2	1864.9	2193.1
상권별	일반	(419,787)	2,173	50.7	2.3	2073.6	2272.4
	중심	(131,230)	2,925	108.8	3.5	2711.7	3138.3

<부록-2> 임차인_권리금 중개료 지급액

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량,만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(68,961)	107.4	6.8	6.6	94.1	120.7
권역별	서울	(22,901)	115.5	15.8	14.3	84.5	146.5
	과밀억제	(17,564)	120.0	11.0	9.2	98.4	141.6
	광역시	(18,036)	95.9	8.9	9.5	78.5	113.3
	기타	(10,459)	82.8	13.1	18.2	57.1	108.5
상권별	일반	(52,506)	117.9	9.4	8.0	99.5	136.3
	중심	(16,455)	77.8	8.3	10.8	61.6	94.0

<부록-3> 임차인_사업장 임대차 계약 현황_1) 보증금_최초

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량,만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(1,084,607)	2,340	29.6	1.3	2282.0	2398.0
권역별	서울	(215,049)	2408	69.2	2.6	2272.4	2543.6
	과밀억제	(277,940)	2451	53.2	2.2	2346.8	2555.2
	광역시	(222,961)	2308	67.8	2.9	2175.0	2441.0
	기타	(368,657)	2140	48.0	2.3	2045.9	2234.1
상권별	일반	(801,536)	2227	30.8	1.4	2166.7	2287.3
	중심	(283,071)	2541	59.6	2.3	2424.1	2657.9

<부록-4> 임차인_사업장 임대차 계약 현황_1) 보증금_현재

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량,만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(1,084,607)	2,436	31.7	1.2	2373.8	2498.2
권역별	서울	(215,049)	2,624	79.0	2.7	2469.1	2778.9
	과밀억제	(277,940)	2,586	55.4	2.2	2477.5	2694.5
	광역시	(222,961)	2,421	70.3	2.8	2283.2	2558.8
	기타	(368,657)	2,219	50.2	2.2	2120.7	2317.3
상권별	일반	(801,536)	2,347	32.6	1.4	2283.2	2410.8
	중심	(283,071)	2,690	64.5	2.3	2563.6	2816.4

<부록-5> 임차인_사업장 임대차 계약 현황_2) 월세_최초

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량,만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(1,084,607)	92.6	1.3	1.3	90.1	95.1
권역별	서울	(215,049)	117.6	3.6	2.9	110.6	124.6
	과밀억제	(277,940)	104.4	2.8	2.7	99.0	109.8
	광역시	(222,961)	76.6	2.0	2.5	72.7	80.5
	기타	(368,657)	78.8	1.6	2.1	75.6	82.0
상권별	일반	(801,536)	88.3	1.4	1.6	85.6	91.0
	중심	(283,071)	105.0	2.5	2.3	100.1	109.9

<부록-6> 임차인_사업장 임대차 계약 현황_2) 월세_현재

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량,만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(1,084,607)	106.2	1.5	1.4	103.2	109.2
권역별	서울	(215,049)	144.3	4.7	3.1	135.0	153.6
	과밀억제	(277,940)	116.1	2.9	2.5	110.4	121.8
	광역시	(222,961)	86.2	2.2	2.5	81.9	90.5
	기타	(368,657)	88.4	1.7	1.9	85.1	91.7
상권별	일반	(801,536)	101.9	1.8	1.7	98.4	105.4
	중심	(283,071)	118.5	2.7	2.2	113.2	123.8

<부록-7> 임차인_사업장 임대차 계약 현황_3) 관리비_최초

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량,만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(1,084,607)	17.5	0.2	2.2	17.1	17.9
권역별	서울	(215,049)	16.6	0.5	3.5	15.7	17.5
	과밀억제	(277,940)	15.3	0.4	4.2	14.5	16.1
	광역시	(222,961)	15.3	0.4	7.6	14.5	16.1
	기타	(368,657)	20.9	0.4	3.7	20.1	21.7
상권별	일반	(801,536)	15.6	0.2	2.7	15.2	16.0
	중심	(283,071)	22.3	0.4	3.3	21.4	23.2

<부록-8> 임차인_사업장 임대차 계약 현황_3) 관리비_현재

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량,만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(1,084,607)	19.4	0.2	2.1	18.9	19.9
권역별	서울	(215,049)	20.2	0.6	3.6	19.1	21.3
	과밀억제	(277,940)	16.3	0.4	4.0	15.5	17.1
	광역시	(222,961)	16.5	0.4	7.3	15.7	17.3
	기타	(368,657)	22.6	0.5	3.8	21.7	23.5
상권별	일반	(801,536)	17.1	0.2	2.8	16.6	17.6
	중심	(283,071)	25.4	0.5	3.2	24.4	26.4

<부록-9> 임차인_2017년 사업장 총 매출액

[단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량, 백만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(1,084,607)	261.6	9.4	3.7	243.2	280.0
권역별	서울	(215,049)	226.7	14.9	4.7	197.4	256.0
	과밀억제	(277,940)	448.2	31.0	7.2	387.5	508.9
	광역시	(222,961)	133.0	9.3	6.9	114.9	151.1
	기타	(368,657)	159.7	11.0	7.5	138.1	181.3
상권별	일반	(801,536)	251.2	13.0	4.9	225.7	276.7
	중심	(283,071)	216.5	12.6	5.5	191.9	241.1

<부록-1> 임대인_임차 사업장 개수

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량, 개)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(11,411)	2.3	0.1	3.1	2.2	2.4
권역	서울	(5,580)	2.2	0.1	5.0	2.0	2.4
	과밀억제	(2,829)	2.3	0.1	5.4	2.1	2.5
	광역시	(1,576)	3.2	0.2	7.2	2.7	3.7
	기타	(1,426)	1.8	0.1	3.5	1.7	1.9

<부록-2> 임대인_2017년 사업장 총 매출액

[응답대상= 전체, 단위= 개사, %]

구분		사업체수	평균 (추정량, 백만원)	표준오차	상대표준오차 (RSE)	95% 신뢰구간	
						하한	상한
전체		(11,411)	438.0	17.1	8.4	404.4	471.6
권역	서울	(5,580)	431.9	60.9	15.7	312.6	551.2
	과밀억제	(2,829)	621.4	34.3	13.5	554.2	688.6
	광역시	(1,576)	113.8	19.3	16.9	76.0	151.6
	기타	(1,426)	456.9	5.8	6.1	445.5	468.3

3 조사표

 승인번호 제 142006 호	2018년 상가건물임대차 실태조사표(임차인용)	ID <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 30px; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="width: 25px; height: 25px;"></td> <td style="width: 25px; height: 25px;"></td> <td style="width: 25px; height: 25px;"></td> <td style="width: 25px; height: 25px;"></td> </tr> </table>				

안녕하십니까? 여론조사 전문기관 (주)리서치앤리서치입니다.

중소벤처기업부와 소상공인시장진흥공단은 2002년부터 5년마다 상가건물임대차 실태 및 시장현황을 파악하여 『상가건물임대차보호법』의 임대차 인상 상한율 등 시장 및 경제 상황에 맞게 제도개선을 위해 실태조사를 수행하고 있습니다.

본 조사는 『상가건물임대차보호법』의 개정이 목적이며, 이에 따라 임대차 관계에 있는 영세상인(소상공인)의 법적보호를 위한 법률 개정 기초자료로 활용될 예정입니다.

(주)리서치앤리서치는 위 공단의 조사수행 업무를 위임받았으며, 설문에 응답해주신 정보는 통계법 제33조에 의해 통계작성의 목적 외에는 일절 사용하지 않을 것이며, 법률 제11690호 개인정보보호법 제15조(개인정보 수집·이용)에 의거 보호 받을 수 있으며, 동법 제21조(개인정보의 파기)에 의거 조사 종료 후 파기되오니 안심하시고 원활한 연구 진행이 될 수 있도록 모든 문항을 빠짐없이 응답해 주시면 감사하겠습니다.

2018. 10

■ 주관기관 : 소상공인시장진흥공단

■ 조사기관 : (주)리서치앤리서치

※ 통계법 제33조(비밀의 보호 등)

- ① 통계작성과정에서 알려진 사항으로서 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
 ② 통계작성을 위하여 수집된 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 기초자료는 통계작성의 목적 외에 사용하여서는 아니 된다.

1. 사업체 특성

사업체명			대표자명 (나이)	() (세)	성별	1) 남 2) 여
주소 (상세)	시/도	시/군/구	동/읍/면	연락처 (전화번호)		
업태/업종	/		종업원수 (대표자 제외)	남 : ()명 여 : ()명		
창업년도	()년 ()월	건물층수	현 입주 건물의 총 층수 : 총()층-[지상()층, 지하()층] 귀사업체가 입주해 있는 층수 : ()층			
입주형태	1) 전세(보증금만) 2) 보증부 월세(보증금+월세) 3) 무보증 월세(월세만) 4) 기타()					
사업체 형태	1) 독립점(단독사업체) 2) 직영점 3) 프랜차이즈 가맹점 4) 기타()					
상권 구분	1) 일반상권 2) 중심상권					
권역 구분	1) 특별시 2) 과밀억제권역 3) 광역시 4) 그 외 지역					
입지유형	1) 도로변 일반상점 2) 아파트상가 3) 지하도상가 4) 주택가 단독점포 5) 기타()					

2. 상가건물임대차보호법

문1. 귀하는 현재 시행되고 있는 「상가건물임대차 보호법」에서 개선이 시급하다고 생각하는 부분은 무엇입니까?(우선순위 2개 선택)

1순위		2순위	
-----	--	-----	--

- 1) 환산보증금 폐지
2) 우선변제 보증금의 범위(임차인의 범위)
3) 임차인의 계약갱신요구권(5년) 연장
4) 재건축시 기존 임차인에게 우선 임차권 도입
5) 상가건물임대차 분쟁조정기구 설치 및 운영
6) 기타()

문2. 상가건물임대차보호법 시행에 따라 귀사가 실질적인 혜택을 본 경우가 있으십니까?

- 1) 있다.(문2-1)
- 2) 없다.(문3)

문2-1. 그렇다면, 어떤 영역에서 보호를 받았습니까?(다중응답)

- 1) 대항력이 발생하여 보증금을 보호받음 2) 계약기간 5년 보장 3) 임차보증금 우선 변제
4) 권리금 회수기회 보호 5) 월차임 증액 제한 6) 기타()

문3. 상가건물임대차보호법은 모든 임대차 관계를 보호하는 것이 아니라 일정 수준이상이 되는 경우(환산보증금 기준)에는 보호범위에서 제외하고 있습니다. 이러한 제한규정이 있는 것이 타당하다고 생각하십니까?

<지역별 환산 보증금>

서울특별시(6억 1천만원), 과밀억제지역(5억원), 광역시와 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시 등(3억 9천만원), 그 밖의 지역(2억 7천만원)

* 과밀억제권역 : 부산, 인천, 의정부, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 의왕, 군포, 구리, 등

- 1) 환산보증금 폐지하여 모든 임차인을 보호해야 한다.
- 2) 환산보증금 적용범위를 현행보다 확대하여 임차인의 보호대상 범위가 확대되어야 한다.
- 3) 현행 유지
- 4) 환산보증금 적용범위를 현행보다 축소하여 임차인의 보호대상 범위가 축소되어야 한다.
- 5) 기타()

문4. 동법에서는 소액보증금의 범위와 최우선변제금액에 대하여 규정하고 있습니다. 이러한 최우선변제권 범위기준은 적정하다고 생각하십니까? 보증금과 변제금액에 체크(✓)해 주시기 바랍니다

<최우선변제권 범위>

- 서울특별시(보충금 : 6,500만원 / 변제금액 : 2,200만원 이하)
- 과밀억제권역(보충금 : 5,500만원 / 변제금액 : 1,900만원 이하)
- 광역시와 세종시, 파주시, 화성시 등 (보충금 : 3,800만원 / 변제금액 : 1,300만원 이하)
- 그 밖의 지역(보충금 : 3,000만원 / 변제금액 : 1,000만원 이하)

구분	적정 최우선변제권 범위기준		
(a). 보증금	1) 현행유지	2) 증액	3) 축소
(b). 변제금액	1) 현행유지	2) 증액	3) 축소

문5. 현재의 상가건물임대차보호법에 따르면 임차인은 5년의 범위에서 임대차계약의 갱신을 요구할 수 있습니다. 이 5년의 기간을 연장하거나 축소할 필요성이 있다고 생각하십니까?

- 1) 3년(☞문6) 2) 5년(☞문6) 3) 7년(☞문5-1) 4) 10년(☞문5-1) 5) 기타()

문5-1. 그렇다면 5년보다 확대될 경우, 임대인에 대한 인센티브가 필요할까요?

- 1) 5년차 이후 보증금 및 차임인상비율 7%로 상향 2) 기준경비율 인상
3) 사업소득세 또는 법인세 감면 등 세제 혜택 4) 인센티브 필요 없음 5) 기타()

문6. 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신거절의 경우, 임차인의 보호방안이 필요할까요?

- 1) 임차인에게 우선입주요구권을 부여해야 한다. 2) 임차인에게 퇴거보상료를 지급해야 한다.
3) 기준경비율 인상 4) 사업소득세 또는 법인세 감면 등 세제 혜택
5) 보호방안 필요 없음 6) 기타()

문7. 현행법상 임대차기간 종료후에도 보증금을 반환받지 못하는 임차인이 단독으로 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있는 제도(임차권등기명령제도)가 있습니다. 이 제도를 알고 계십니까?

- 1) 매우 잘 안다.(☞문7-1) 2) 임차권등기명령제도의 의미정도는 알고 있다.(☞문7-1)
3) 들어본 적 있다.(☞문8) 4) 들어봤지만 잘 모른다.(☞문8) 5) 들어본 적 없다.(☞문8)

문7-1. 이 제도를 임대차 계약 기간 중에도 신청 할 수 있도록 확대하는 방안에 대하여 어떻게 생각하십니까?

- 1) 찬성 2) 반대 3) 모르겠다.

문8. 상가건물임대차보호법 시행(02.11.1) 이후, 현재의 건물주로부터 차임의 상한을 초과한 과다인상요구나 5년 이내의 재계약 거부, 이면계약과 같은 부당한 요구를 받아 본 적이 있습니까?(다중응답)

- 1) 과다인상 요구 2) 5년 이내의 재계약 거부 3) 이면계약 요구 4) 없었다.

문9. 귀하께서 직전 건물에서 지금의 건물로 이전한 계기가 있다면, 다음 중 어디에 해당됩니까?

- 1) 임대료의 과다인상 2) 과다한 월세 전환요구(보증금을 월세로 전환)
3) 건물주의 재계약 거부 4) 임대공간의 축소 및 확대 등의 자체 이유
5) 매출액 감소 등 경영상의 이유 6) 지금의 계약이 처음 계약임
7) 기타 ()

문10. 건물주가 부당한 요구를 한 경우에 어떻게 대응을 하였습니까?

- 1) 상가건물임대차보호법 규정을 근거로 부당한 것을 바로잡아달라고 요구하였다.
2) 건물주와의 관계에서 법과 관계없이 약자의 위치이기 때문에 어쩔 수 없이 요구를 들어 주었다.
3) 부당함을 요구하였지만, 건물주가 받아들이지 않아 결국 임대차 분쟁으로 이어졌다.
4) 부당한 요구이지만 계약종료 후 권리금회수 문제 때문에 어쩔 수 없이 요구를 들어 주었다.
5) 기타()
6) 부당한 요구 없었음

문11. 현재의 상가건물임대차보호법은 분쟁 시 분쟁조정을 의뢰할 수 있는 상가건물임대차 분쟁조정기구가 없습니다. 향후 분쟁조정기구의 설치가 필요하다고 생각하십니까?

- 1) 매우 필요하다. 2) 조금 필요하다. 3) 보통이다. 4) 거의 필요하지 않다. 5) 전혀 필요하지 않다.

3. 권리금

문12. 입주 시 권리금은 있었습니까?

- 1) 예(☛문12-1) 2) 아니오(☛문13)

문12-1. 입주 시 권리금은 얼마였습니까? ()만원

문12-2. 권리금 지급수준은 어떻게 산출되었습니까?

- 1) 전 임차인 요구대로 2) 주변 시세를 파악하여
3) 공인중개사가 제시한 금액을 기준으로 협의 4) 전 임차인의 연 매출액 기준
5) 기타()

문12-3. 권리금에 대한 중개료(수수료)를 낸 적이 있습니까?

- 1) 예(☛문12-3-1) 2) 아니오(☛문12-4)

문12-3-1. 그 금액은 얼마입니까? ()만원

문12-4. 현 사업장 계약기간 중 양도할 경우, 권리금을 받을 예정입니까?

- 1) 예()만원 2) 아니오

문13. 상가건물 입주 시, 직전 임차인 또는 직전 사업주에게 지불하는 권리금이 건물주와의 임대차 계약과 어떤 관계가 있다고 생각하십니까? (해당란 모두에 기재 : 다중응답)

- 1) 다음 임차인에게 권리금을 받고 못 받고는, 건물주와는 아무런 관련이 없다.
2) 다음 임차인에게 권리금을 받지 못할 경우 건물주가 일부 보상 책임을 져야 한다.
3) 건물주에게 해당 임차공간을 넘길 경우는 건물주가 권리금을 전액 보상하여야 한다.
4) 건물주에게 권리금을 지급하고 임대차 기간을 충족하지 못한 경우 건물주가 권리금을 보상해야 한다.
5) 기타()

문14. 현재 상가건물임대차보호법은 임대인이 갱신을 거절하면 임차인은 권리금 회수기회의 보호를 주장할 수 있습니다. 이러한 제도를 알고 계십니까?

- 1) 매우 잘 알고 있다. } (☛문14-1)
2) 잘 알고 있다. }
3) 들어본 적은 있다. }
4) 들어보았지만 잘 모른다. } (☛문15)
5) 들어본 적이 없다. }

문14-1. 임차인은 권리금 회수기회 보호를 주장할 수 있기 때문에 임대인의 자의적인 갱신거절로부터 임차인이 보호된다고 생각하십니까?

- 1) 임차인이 충분히 보호된다. 2) 임차인이 어느 정도 보호된다. 3) 임차인 보호에 미흡하다.
4) 임차인이 전혀 보호되지 않는다. 5) 잘 모르겠다.

문15. 임차인의 권리금 회수기회가 보호됨에도 불구하고 임차인이 제대로 보호되지 못하는 이유는 무엇이라고 생각하십니까(다중응답)

- 1) 신규임차인을 구하기 위한 시간이 부족하다.
2) 시장이나 쇼핑센터와 같은 대규모점포의 경우에는 권리금 회수기회가 보호되지 않는다.
3) 임대인이 신규임차인에게 높은 차임을 요구하는 경우가 있다.
4) 임대인이 새로운 임대차계약을 체결하기 위해서 신규임차인이 수용하기 어려운 조건을 제시한다.
5) 임대인이 권리금 회수기회를 주장하지 못하도록 1년 6개월 동안 점포를 비워두겠다는 주장을 한다.
6) 임대인이 재건축을 이유로 권리금 회수기회를 인정하지 않는다.

4. 임대차 현황

문16. 현재 사업장을 재계약 한 적 있습니까?

- 1) 있다.(☞문16-1) 2) 없다.(☞문17)

문16-1. 몇 회 하셨습니다? ()회 (그 중, 자동갱신()회))

* 주 : 자동갱신은 새로운 계약서를 작성하지 않고 임대인과 구두 및 암묵적인 계약을 연장

문17. 현재 사업장의 임대차 계약(재계약 포함) 내용에 관련된 질문입니다.

구분	최초 계약사항	현 계약사항	비고
가. 계약기간	년 ~ 년	년 ~ 년	
나. (총)임대 면적 ¹	(m ²) (평)	(m ²) (평)	
다. 보증금	만원	만원	
라. 월세	만원	만원	
마. 월 관리비	만원	만원	

* 주 : 임대면적이라 함은 전용면적과 공용면적을 모두 합한 면적을 의미(①전용면적 : 임차인이 독립적, 배타적으로 사용할 수 있는 부분, ②공용면적 : 전용면적을 사용하기 위해 필요한 공통으로 사용하는 면적으로 로비, 계단, 엘리베이터, 복도, 화장실, 주차장 등이 포함)

문17-1. 보증금 중 일부를 월세전환요구를 받은 경험이 있습니까?

- 1) 있다 2) 없다

문17-2. 월세를 보증금으로 전환한 적이 있습니까?

- 1) 있다 2) 없다

문18. 귀 사업체의 2017년 총 매출액은 얼마입니까? ()백만원

문19. 현 사업장의 투자금을 회수하셨습니다? 회수 기간도 작성해주세요

- 1) 예(☞소요 회수기간()년) 2) 아니요(☞예상 회수기간()년)

♣ 설문에 응해주셔서 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣



2018년 상가건물임대차 실태조사표(임대인용)

ID

--	--	--	--

안녕하십니까? 여론조사 전문기관 (주)리서치앤리서치입니다.
중소벤처기업부와 소상공인시장진흥공단은 2002년부터 5년마다 상가건물임대차 실태 및 시장현황을 파악하여 『상가건물임대차보호법』의 임대차 인상 상한율 등 시장 및 경제 상황에 맞게 제도개선을 위해 실태조사를 수행하고 있습니다.

본 조사는 『상가건물임대차보호법』의 개정이 목적이며, 이에 따라 임대차 관계에 있는 영세상인(소상공인)의 법적보호를 위한 법률 개정 기초자료로 활용될 예정입니다.

(주)리서치앤리서치는 위 공단의 조사수행 업무를 위임받았으며, 설문에 응답해주신 정보는 통계법 제33조에 의해 통계작성의 목적 외에는 일절 사용하지 않을 것이며, 법률 제11690호 개인정보보호법 제15조(개인정보 수집/이용)에 의거 보호 받을 수 있으며, 동법 제21조(개인정보의파기)에 의거 조사 종료 후 파기되오니 안심하시고 원활한 연구 진행이 될 수 있도록 모든 문항을 빠짐없이 응답해 주시면 감사하겠습니다.

2018. 09 ~ 10

- 주관기관 : 소상공인시장진흥공단
■ 조사기관 : (주)리서치앤리서치

※ 통계법 제33조(비밀의 보호 등)

- ① 통계작성과정에서 알려진 사항으로서 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 사항은 보호되어야 한다.
② 통계작성을 위하여 수집된 개인 또는 법인이나 단체의 비밀에 속하는 기초자료는 통계작성의 목적 외에 사용하여서는 아니 된다.

1. 사업체 특성

사업체명 (사업자명)		연령	(세)	성별	1) 남 2) 여
주소	시/도 시/군/구 동/읍/면	연락처 (전화번호)			
사업체 조직형태	1) 개인사업자(단독사업자) 2) 회사법인 3) 기타()				

2. 상가건물임대차보호법

문1. 상가건물임대차보호법 시행 이후 귀하는 임차인과 임대차 분쟁을 경험하신 적이 있습니까?

- 1) 있다 (☞문1-1) 2) 없다 (☞문2)

문1-1. 귀하가 경험하신 분쟁의 내용은 어떤 것이었습니까? (다중응답)

- 1) 임대료 체납 2) 합법적인 임대료 인상요구에 대한 불응
3) 부당한 계속 계약 요구 4) 수선 및 보수 관련 요구
5) 기타()

문2. 상가건물임대차보호법은 모든 임대차 관계를 보호하는 것이 아니라 일정 수준이상이 되는 경우(환산보증금 기준)에는 보호범위에서 제외하고 있습니다. 이러한 제한규정이 있는 것이 타당하다고 생각하십니까?

<지역별 환산 보증금>

서울특별시(6억 1천만원), 과밀억제지역(5억원), 광역시와 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시 등(3억 9천만원), 그 밖의 지역(2억 7천만원)

* 과밀억제권역 : 부산, 인천, 의정부, 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 의왕, 군포, 구리, 등

- 1) 환산보증금 폐지하여 모든 임차인을 보호해야 한다.
- 2) 환산보증금 적용범위를 현행보다 확대하여 임차인의 보호대상 범위가 확대되어야 한다.
- 3) 현행 유지
- 4) 환산보증금 적용범위를 현행보다 축소하여 임차인의 보호대상 범위가 축소되어야 한다.
- 5) 기타()

문3. 동법에서는 소액보증금의 범위와 최우선변제금액에 대하여 규정하고 있습니다. 이러한 최우선변제권 범위기준은 적정하다고 생각하십니까? 보증금과 변제금액에 체크(v)해 주시기 바랍니다

<최우선변제권 범위>

- 서울특별시(보증금 : 6,500만원 / 변제금액 : 2,200만원 이하)
- 과밀억제권역(보증금 : 5,500만원 / 변제금액 : 1,900만원 이하)
- 광역시와 세종시, 파주시, 화성시 등 (보증금 : 3,800만원 / 변제금액 : 1,300만원 이하)
- 그 밖의 지역(보증금 : 3,000만원 / 변제금액 : 1,000만원 이하)

구분	적정 최우선변제권 범위기준		
(a). 보증금	1) 현행유지	2) 증액	3) 축소
(b). 변제금액	1) 현행유지	2) 증액	3) 축소

문4. 현재의 상가건물임대차보호법상의 계약은 최장 임대차 갱신청구기간이 5년으로 되어 있습니다. 최장 임대차 갱신청구기간의 적정수준은 어느 정도로 생각하고 계십니까?

- 1) 3년
- 2) 5년
- 3) 7년
- 4) 10년
- 5) 기타

} (문5)

} (문4-1)

문4-1. 그렇다면 5년 보다 확대될 경우, 임대인에 대한 인센티브는 무엇이 적정한가요?

- 1) 5년차 이후 보증금 및 차임인상비율 7%로 상향
- 2) 기준경비율 인상
- 3) 사업소득세 또는 법인세 감면 등 세제 혜택
- 4) 인센티브 필요 없음
- 5) 기타()

문5. 철거 또는 재건축으로 인한 계약갱신거절의 경우, 임차인에게 보호방안이 필요할까요?

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| 1) 임차인에게 우선입주요구권을 부여해야 한다. | 2) 임차인에게 퇴거 보상료를 지급해야 한다. |
| 3) 기준경비율 인상 | 4) 사업소득세 또는 법인세 감면 등 세제 혜택 |
| 5) 보호방안 필요 없음 | 6) 기타() |

3. 권리금

문6. 현재 상가건물임대차보호법은 임대인이 갱신을 거절하면 임차인은 권리금 회수기회의 보호를 주장할 수 있습니다. 이러한 제도를 알고 계십니까?

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1) 매우 잘 알고 있다. (☛문6-1) | 2) 잘 알고 있다. (☛문6-1) |
| 3) 들어본 적은 있다. (☛문7) | 4) 들어보았지만 잘 모른다. (☛문7) |
| 5) 들어본 적이 없다. (☛문7) | |

문6-1. 임차인은 권리금 회수기회 보호를 주장할 수 있기 때문에 임대인의 자의적인 갱신거절로부터 임차인이 보호된다고 생각하십니까?

- | | |
|-------------------|----------------------|
| 1) 임차인이 충분히 보호된다. | 2) 임차인이 어느 정도 보호된다. |
| 3) 임차인 보호에 미흡하다. | 4) 임차인이 전혀 보호되지 않는다. |
| 5) 잘 모르겠다. | |

문7. 임차인의 권리금 회수기회가 보호됨에도 불구하고 임차인이 제대로 보호되지 못하는 이유는 무엇이라고 생각하십니까? (다중응답)

- 1) 신규임차인을 구하기 위한 시간이 부족하다.
- 2) 시장이나 쇼핑센터와 같은 대규모점포의 경우에는 권리금 회수기회가 보호되지 않는다.
- 3) 임대인이 신규임차인에게 높은 차임을 요구하는 경우가 있다.
- 4) 임대인이 새로운 임대차계약을 체결하기 위해서 신규임차인이 수용하기 어려운 조건을 제시한다.
- 5) 임대인이 권리금 회수기회를 주장하지 못하도록 1년 6개월 동안 점포를 비워두겠다는 주장을 한다.
- 6) 임대인이 재건축을 이유로 권리금 회수기회를 인정하지 않는다.

4. 상가건물임대차 실태

문8. 귀하의 임차 사업장은 몇 개입니까? () 개)

문8-1. 이 중에서 상가임대차보호법의 보호 범위에 속하는 임대차 계약은 몇 개입니까? () 개)

문9. 임대차목적물에 등기를 요구하여 전세권 또는 임차권 등기를 한 임차인이 있습니까?

(임차권 등기란 임대차에 대한 권리를 등기부에 설정하는 것으로 건물주의 동의가 필요합니다.)

- | | |
|-------|-------|
| 1) 있다 | 2) 없다 |
|-------|-------|

문10. 현재 시행되고 있는 상가건물임대차보호법이 임대인들의 사적 자율권을 침해한다고 생각하십니까?

- | | | | | |
|------------|---------|----------|------------|---------------|
| 1) 매우 그렇다. | 2) 그렇다. | 3) 보통이다. | 4) 그렇지 않다. | 5) 매우 그렇지 않다. |
|------------|---------|----------|------------|---------------|

문11. 임대차기간이 종료된 경우 임대차계약의 갱신을 거절한 경우가 있습니까?

- 1) 있다. ( 문11-1로) 2) 없다. ( 문12로)

문11-1 있다면, 갱신을 거절한 이유는 무엇입니까?.

- 1) 본인 또는 가족이 사용하기 위해서
- 2) 임차인이 계약을 위반하였기 때문에
- 3) 임대차 계약갱신기간이 종료되었기 때문에
- 4) 더 많은 차임을 지불할 새로운 임차인이 있기 때문에
- 5) 새로운 임차인으로부터 권리금을 받기 위해서
- 6) 재건축이나 재개발로 인하여
- 7) 기타 ()

문12. 귀하의 임대 사업장 2017년 임대료 총수입은 얼마나 됩니까? ()백만원

♣ 설문에 응해주셔서 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣