



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《중개의뢰인에게 확인·설명하여야 하는 사항에
관리비 추가 등》

■ 소병훈의원 대표발의(의안번호 제2211131호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 소병훈의원 대표발의(제2211131호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 중개대상물 확인·설명 사항에 관리비 금액과 그 산출내역 추가 등(안 제25조제1항제3호 신설 및 제2항 후단 신설)	3
나. 부칙	27

I. 소병훈의원 대표발의(제2211131호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 소병훈의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 27.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 30.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공인중개사에게 중개대상물에 관한 상태·입지 및 권리관계, 거래 또는 이용제한 사항, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 대해 중개의뢰인에게 확인·설명하도록 의무를 부과하고 있음.

한편, 국토교통부는 2023년 5월에 “소규모주택 관리비 투명화 방안”을 발표하여 원룸, 오피스텔 등 소규모주택에서 월세비용을 관리비로 전가하는 행태를 방지하기 위하여 공인중개사에게 임대차 계약 전 임차인에게 관리비 정보를 안내하도록 하는 방안을 마련하였고, 이에 따라 현행법 시행령 상 공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항으로 관리비 금액과 그 산출내역이 추가되었음.

그런데 현행법령 상 관리비에 대한 확인·설명의무가 공인중개사에만 부여되어 있고, 임대인에게는 관리비에 대한 정보를 제공해야 할 의무 등이 규정되어 있지 않아 임대인이 공개를 원하지 않을 경우 공인중개사가 관리비에 대해 임차인에게 확인·설명할 수가 없어 제도

가 유명무실하다는 비판이 제기되고 있음.

이에 공인중개사가 중개의뢰인에게 확인·설명해야 하는 사항에 관리비 금액과 그 산출내역을 명시하고, 공인중개사는 확인·설명의무이행을 위하여 필요한 경우 임대인의 등에게 관리비에 관한 자료를 요구할 수 있도록 하며, 임대인은 특별한 사정이 없는 한 이에 따르도록 규정함으로써 임대인이 월세비용을 관리비로 전가하는 행태를 방지하고, 임차인의 알 권리를 보장하려는 것임(안 제25조제1항·제2항).

3. 검토의견

가. 중개대상물 확인·설명 사항에 관리비 금액과 그 산출내역
추가 등(안 제25조제1항제3호 신설 및 제2항 후단 신설)

현행	개정안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개 업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경 우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고 자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확 하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명에 근거자료를 제시하여야 한다.	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<신설>	3. 관리비 금액과 그 산출내역(주택 임대차 중개의 경우에 한정한다)
3. (생략)	4. (현행 제3호와 같음)
② 개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에 는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의 뢰인 등에게 해당 중개대상물의 <u>상태</u> 에 관한 자료를 요구할 수 있다. <후 단 신설>	② ----- ----- ----- -----상 태 및 관리비----- ----- 이 경우 매도의뢰인·임대의 뢰인 등은 특별한 사유가 없으면 이 에 따라야 한다.
③ · ④ (생략)	③ · ④ (현행과 같음)

개정안은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 설명하여야 하는 사항에 ‘관리비 금액과 그 산출내역’을 추가하되, 관리비 금액과 그 산출내역의 확인·설명 의무는 주택 임대차 중개의 경우에 한정하여 적용하도록 하고(안 제25조제1항제3호 신설),

개업공인중개사가 중개대상물의 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 ‘상태’에 관한 자료뿐 아니라 ‘관리비’에 관한 자료도 요구할 수 있도록 ‘관리비’에 관한 자료 요구 권한을 명시함과 아울러(안 제25조제2항 전단),

중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 개업공인중개사로부터 해당 중개대상물의 상태 및 관리비에 관한 자료를 요구받은 경우 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 하도록 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 자료 제공 의무를 부여하려는 것임(안 제25조제2항 후단 신설).

(1) 주택 임대차 중개 시 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 사항에 관리비 금액과 그 산출내역 추가(안 제25조제1항제3호 신설)

관리비는 보증금 및 차임과 더불어 주택 임대차 계약의 주요 항목이나, 주택 임대차 계약에 일반적으로 적용되는 「주택임대차보호법」에는 관리비에 관한 법적 규정이 마련되어 있지 않은 가운데¹⁾,

주택 임대차 계약에서 임대인의 우월적 지위 및 임대인-임차인 간 정보 비대칭 등으로 인하여 관리비가 자의적으로 부과되는 이른바 ‘깡깡이 관리비’ 등의 문제가 발생하고, 이것이 정당한 차임을 축소하고 그 차액을 관리비 증액으로 충당하는 이른바 ‘제2의 월세’ 등 임대료의 관리비 전가 문제로 이어져, 임차인 보호제도 등을 무력화할 수 있다는 우려가 제기되고 있음.

임대료의 관리비 전가 문제는 다음과 같은 유인을 가지고 있는 것으로 추정되고 있음. 임대소득액이 과세 또는 건강보험료 등의 산정 근거가 되므로 임대인에게는 임대소득액을 축소 신고하기 위하여 임대료를 관리비에 전가하려는 유인이 발생할 수 있음.

아울러, 「주택임대차보호법」 제6조의3²⁾에 따라 임차인은 계약갱신

- 1) 다만, 「주택임대차보호법」 제30조에 근거하여 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 ‘주택임대차표준계약서’ 제1조는 계약내용으로 보증금 및 차임과 더불어 ‘관리비’를 명시하고 있음.

주택임대차표준계약서

[계약내용]

제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지불하기로 한다.

보 증 금	금	원정(W)	
계 약 금	금	원정(W)	은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중 도 금	금	원정(W)	은 년 월 일에 지불하며
잔	금	원정(W)	은 년 월 일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월	일에 지불한다(입금계좌:)
(정액인 경우) 총액 금 원정(W)			
관 리 비	월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재		
	1. 일반관리비	금 원정(W)	2. 전기료 금 원정(W)
	3. 수도료	금 원정(W)	4. 가스 사용료 금 원정(W)
	5. 난방비	금 원정(W)	6. 인터넷 사용료 금 원정(W)
	7. TV 사용료	금 원정(W)	8. 기타관리비 금 원정(W)
	(정액이 아닌 경우)		
	관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 세대별 사용량 비례, 세대수 비례)		

- 2) 「주택임대차보호법」

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차

요구권을 가지고, 계약갱신이 이루어지는 경우 차임이나 보증금 등 임대료의 증액은 같은 법 제7조3)에 따라 5%를 초과하지 못하므로, 인상률 제한 등의 규제가 없는 관리비에 임대료를 전가할 수 있고4),

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2 및 같은 법 시행령 제4조의35)에 따라 ‘보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 주택 임대차 계약’은 신고 대상이 되므로, 임대료의 관리비 전가는 주택 임대차 계약 신고 회피를 위한 수단도 될 수 있음.

인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. (단서 및 각 호 생략)

3) 「주택임대차보호법」

제7조(차임 등의 증감청구권) ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

4) 조선일보, “월세 20만원인데, 관리비 41만원… 수상한 임대 왜?”, 2022.4.13.

JTBC, ““월세 29만원에 관리비 31만원…전기·수도는 별도예요“, 2022.4.23. 등

5) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 주택(「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)에 대하여 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제4조의3(주택 임대차 계약의 신고) ① 법 제6조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약”이란 보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 주택 임대차 계약(계약을 갱신하는 경우로서 보증금 및 차임의 증감 없이 임대차 기간만 연장하는 계약은 제외한다)을 말한다.

〈표 1〉 임대료를 관리비로 전가하는 유인으로 추정되는 사유

관련 제도·법령	전가 유인
과세 법령 등	◦ 임대소득액이 과세 또는 건강보험료 등의 산정 근거가 되므로 탈세 등을 위해 임대소득액 축소 신고
계약갱신요구권 (「주택임대차보호법」 제6조의3) 전월세 상한제 (「주택임대차보호법」 제7조)	◦ 임차인은 계약갱신요구권을 가지고, 계약 갱신 시 임대료 증액 상한이 5% 범위로 제한되므로, 임대료 대신 인상률 제한 등의 규제가 없는 관리비 증액
주택 임대차 계약 신고제 (「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2)	◦ 보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 주택 임대차 계약은 신고 대상이 되므로 신고 회피를 위해 임대료 대신 관리비 증액

※ 자료: 국토연구원(윤성진 부연구위원), 「비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안」, 2022.10. 등을 바탕으로 재작성

임대료가 관리비에 전가되는 경우 임차인은 계약갱신요구권 등에 따른 권리를 정당하게 행사하기 어렵게 되고⁶⁾, 부동산 시장에서는 건전한 거래질서가 확립되기 어려우며, 탈세 등으로 인한 형평성 저하 문제도 초래될 수 있다는 점 등에서 임대료의 관리비 전가 문제는 사회적 과제로 주목을 받고 있음.

한편, 관리비에 관한 사항은 「공동주택관리법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 개별 법률을 통해 규율되어 왔으며, 각 법률의 관리비 관련 주요 내용을 종합하면 임대료의 관리비 전가 현상은 다음과 같은 측면에서 주로 단독주택 또는 소규모 공동주택 등 아파트 외 주택의 임대차 계약에 집중되었을 것으로 추정됨.

6) 임차인으로서 월세액이 축소 신고됨으로써 「조세특례제한법」 제95조의2에 따른 월세액에 대한 세액공제가 감소하는 등의 불리한 영향도 입을 수 있음.

첫째, 관리비 관련 제도는 공동주택, 그 중에서도 특히 아파트를 중심으로 발전하여 왔음⁷⁾. 공동주택의 관리와 관련한 사항을 규정한 「공동주택관리법」과 그 하위법령은 의무관리대상 공동주택⁸⁾에 대하여 공동주택의 관리를 담당할 관리주체를 선임·선정하도록 하고 있고, 관리방법과 관리비의 상세 비목 등을 규정하고 있으며, 50세대 이상인 공동주택은 의무관리대상 공동주택에 준하여 관리비 등⁹⁾을 공개하도록 함

7) 국토연구원(윤성진 부연구위원), 「비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안」, 2022. 10. 및 국토연구원(윤성진 부연구위원), 「‘깜깜이 관리비’ 부과 실태와 제도 개선 방안」, 『국토정책 Brief』, 2023. 2.

8) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. **“의무관리대상 공동주택”**이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결 기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자들이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

9) 「공동주택관리법」

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(동로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에만 공개할 수 있다.

1. 제2항에 따른 관리비

2. 제3항에 따른 사용료 등

3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 관리비 등의 내역을 제4항의 공개방법에 따라 공개하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 세대 수 미만의 공동주택 관리인은 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다.

「공동주택관리법 시행령」

제23조(관리비 등) ⑨ 법 제23조제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 세대 수”란 50세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다)를 말한다.

으로써 관리비의 체계적 관리 및 투명성 확보 등을 도모하고 있음.

다만, ‘단독주택’에 대해서는 「공동주택관리법」이 적용되지 않으며, ‘50세대 미만의 공동주택’에 대해서는 「공동주택관리법」에 따른 관리비 등의 공개 의무 규정이 적용되지 않음.

〈표 2〉 개별 법률에 따른 관리비 관련 내용

법률명	적용 대상	관리비 관련 내용
「공동주택 관리법」	◦ 주로 의무관리대상 공동주택(150세대 이상 공동주택 등) ◦ 관리비 등의 공개 등 (법 제23조)은 50세대 이상 공동주택부터 적용(시행령 제23조)	◦ 관리방법: 관리주체(입주자대표회의를 통해 선임된 관리사무소장 또는 선정된 주택관리업자)가 관리업무 수행 ◦ 관리비 범위: 관리비 납부를 위한 비목, 세부명세 등을 구체적으로 규정하고 있으며, 관리비와 사용료 등을 구분 - (관리비) 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비 등 - (사용료 등) 전기료, 수도료, 가스사용료, 입주자대표회의 운영경비, 선거관리위원회 운영경비 등 ◦ 관리비 등 공개 - 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 동별 게시판, 공동주택관리정보시스템(K-APT) 등에 공개 - 50세대 이상의 공동주택은 관리비 내역 공개 의무, 100세대 이상의 공동주택은 K-APT 공개 의무
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」	◦ 구분소유가 되어 있는 공동주택 등 집합건물	◦ 관리방법 - (관리단의 당연 설립) 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단 설립 - (관리인의 선임) 구분소유자가 10인 이상인 경우 관리인 의무 선임 - (관리인의 보고의무) 관리업무를 위한 분담금액과 비용 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항 등을 매년 1회 이상 구분소유자에게 보고 ◦ 분쟁조정 - 집합건물분쟁조정위원회에서 ‘관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁’ 심의·조정

법률명	적용 대상	관리비 관련 내용
「민간임대주택에 관한 특별법」	◦ 민간임대주택(공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 등)	◦ 관리방법 - (150세대 이상 임대주택) 「공동주택관리법」과 같이 관리주체를 두고 관리(일정 기술인력·장비를 갖추어 인가를 받으면 자체관리 가능) - (150세대 미만 임대주택) 임대사업자가 자체관리 ◦ 관리비 등 공개: 「공동주택관리법」 제23조제4항에 따른 관리비 등의 공개에 관한 사항 적용 ◦ 임차인·임대인 권한·의무 - (관리비 징수) 시행규칙 제22조제3항에 규정된 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비 징수 부과 금지 규정 - (관리비 등 협의) 공급규모가 150세대 이상인 경우 임차인대표회의 구성 의무화(20세대 이상인 경우 구성 가능), 임대사업자에게는 임차인대표회의와 관리비 등의 협의 의무 존재 - (표준임대차계약서 의무화) 표준임대차계약서 의무화 및 동 계약서에 따라 관리비·사용료 부과명세서 첨부 의무화 ※ 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(건설형·매입형·전세형)의 경우 같은 법 제50조에 따라 관리에 관하여는 같은 법 시행령으로 정하는 바에 따라 「민간임대주택에 관한 특별법」을 준용

※ 자료: 국토연구원(윤성진 부연구위원), 「비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안」, 2022.10. 등을 바탕으로 재작성

둘째, 집합건물의 관리 방법과 기준 등에 관하여 「공동주택관리법」의 규정이 적용되지 않는 집합건물에 대해서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”이라 함)이 적용¹⁰⁾되며,

「집합건물법」에 따르면, 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되는 경우 관리단이 당연 설립되고, 관리단을 대표하는 관리인은 관리단의

10) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제2조의2(다른 법률과의 관계) 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항 등을 매년 1회 이상 구분소유자 등에게 보고하여야 하며, 집합건물분쟁조정위원회에서 ‘관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁’을 심의·조정할 수 있도록 되어 있음¹¹⁾.

다만, 「집합건물법」과 그 하위법령에서는 관리비의 상세 비목과 세부명세 등을 규정하고 있지 않고¹²⁾ 「집합건물법」상 관리인의 보고 대상은 ‘구분소유자’라는 점 등에서, 「집합건물법」에 따르면 관리비에 대한 임차인의 정보 접근 권한 등이 명확하지 않은 측면이 있음.

셋째, 임대사업자의 임대주택을 규율하는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함)의 경우, 일반적으로 150세대 이상의 임대주택 등 같은 법 제51조제2항¹³⁾에 해당하는 임대주택은 「공동

11) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위

12) 「집합건물법」 제28조제4항에 따라 법무부장관이 마련하는 표준규약에는 관리비의 상세비목 등이 포함되어 있으나, 이는 법령에서 규정된 사항은 아니며, 관리비의 상세비목 등은 구분소유자로 구성되는 관리단이 규약을 통해 자율적으로 결정할 수 있는 사항임.

13) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제51조(민간임대주택의 관리) ② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.

③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

주택관리법」과 같이 관리주체를 두어 관리(일정 기술인력·장비를 갖추어 인가를 받는 경우 자체관리 가능)하도록 하고 이 외의 주택은 임대사업자가 자체관리할 수 있도록 하되,

민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택에 대해서는 「공동주택관리법」 제23조제4항에 따른 관리비 등의 공개에 관한 사항을 적용하도록 하고¹⁴⁾, 하위법령에 규정된 관리비 외에 임의적인 명목으로 관리비를 징수할 수 없도록 규정하여 관리비의 체계적 관리와 투명성 확보를 도모하고 있음¹⁵⁾.

또한, 임대인으로 하여금 표준임대차계약서 사용을 의무적으로 사용

제41조(민간임대주택의 관리) ③ 법 제51조제2항에서 “300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모”란 민간임대주택단지별로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모의 민간임대주택을 말한다.

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상의 공동주택으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식인 공동주택

14) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제51조(민간임대주택의 관리) ① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제41조(민간임대주택의 관리) ② 법 제51조제1항에 해당하는 민간임대주택의 관리에 대해서는 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 다음 각 호의 규정만을 적용한다.

2. 「공동주택관리법」 제23조제4항에 따른 관리비 등의 공개에 관한 사항

15) 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제22조(관리비 징수 등) ① 법 제51조제5항에 따라 임대사업자가 임차인으로부터 받을 수 있는 관리에 필요한 경비(이하 “관리비”라 한다)는 다음 각 호의 항목에 대한 월별 비용의 합계액으로 하며, 다음 각 호의 항목별 구성 명세는 별표 3과 같다.

1. 일반관리비 / 2. 청소비 / 3. 경비비 / 4. 소독비 /
 5. 승강기 유지비 / 6. 난방비 / 7. 급탕비 / 8. 수선유지비
 9. 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 민간임대주택의 경우에는 지능형 홈네트워크 설비 유지비
- ③ 임대사업자는 제1항 각 호의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다.

하도록 함¹⁶⁾과 아울러 임차인대표회의와 관리비 등을 협의하도록 의무를 부과¹⁷⁾하는 등 임대차 관계에서의 관리비에 대한 임차인의 권한 및 임대인의 의무 등을 명시적으로 규정하고 있음.

다만, 「민간임대주택법」에 따른 관리비 규정에 대하여 임대인·임차인 및 개업공인중개사 등의 인지도가 낮고, 일부 민간등록임대주택 및 전세임대주택 등의 경우 임대인의 우월적 지위로 인하여 자의적인 임대료 부과가 나타나는 등 제도의 실효성에 대한 검토가 필요하다는 지적이 제기되고 있음¹⁸⁾.

이상의 「공동주택관리법」, 「집합건물법」 및 「민간임대주택법」의 관리비 관련 규정을 종합하면, 주택의 유형, 소유 특성 및 사업자 특성 등에 따라 적용되는 법률이 다른데,

16) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제47조(표준임대차계약서) ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

17) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다. ④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정 / 2. 관리비
3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수 / 4. 임대료 증감
5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

18) 국토연구원(윤성진 부연구위원), 「비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안」, 2022. 10.

일반적으로 관리주체를 두어 공동주택의 관리 업무를 담당하도록 하는 150세대 이상의 아파트 및 공공·민간임대주택 등의 경우 체계적인 비목과 산출 내역에 기초한 관리비 부과 및 공동주택관리정보시스템(K-APT)을 활용한 관리비 내역 공개 등의 강화된 관리체계가 적용되고 있고,

50세대 이상의 공동주택의 경우 관리비 내역 공개가 의무화되는 등 관리비의 투명성을 확보하기 위한 방안이 일부 적용되고 있으며, 민간 임대주택의 경우 표준임대차계약서 의무 사용 및 임대인의 관리비 협의 의무 등 임차인 보호를 위한 제도가 일정 부분 마련되어 있음.

반면, 이상의 규정이 적용되지 않는 단독주택 또는 소규모 공동주택 등에서의 임대차 계약의 경우 관리비의 상세 비목 설정 및 내역 공개 등에 대한 법령상의 규정이 없거나 미흡하고, 관리비 내역 및 산출근거에 대한 임차인의 접근 권한이 제약되어 있다는 점에서,

단독주택 또는 소규모 공동주택 등에서 임대료의 관리비 전가 가능성이 상대적으로 높을 것으로 보이며, 이와 관련하여서는 단독·다가구 주택에서 점유형태가 ‘임차’인 경우 ‘자가’인 경우에 비하여 관리비가 10.7배 높은 것으로 나타났다는 국토연구원의 분석 결과를 참고할 수 있을 것으로 보임.

〈표 3〉 주택유형별 점유형태에 따른 단위면적당 관리비 차이

(단위: 원/㎡)

단독·다가구주택			다세대주택			연립주택		
자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A
36.7	391.5	10.7배	346.1	726.9	2.1배	416.8	381.0	0.9배
아파트			오피스텔			기타		
자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A
1,236.6	1,351.9	1.1배	1,829.0	2,545.7	1.4배	90.3	338.8	3.8배

주) 국토연구원에서 가계동향조사 원자료(<https://mdis.kostat.go.kr/doi/doiDesc.do?p=P.101006>, 2022년 8월 24일 추출)를 활용하여 작성

※ 자료: 국토연구원(윤성진 부연구위원), 「비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안」, 2022.10.

국토교통부는 2022년 10월 「관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안」(2022. 10. 24.)을 마련하여, 공동주택 관리비에 대한 알 권리를 확대하기 위하여 관리비 공개 대상 공동주택의 범위를 확대하였고, 원룸·오피스텔 등에 대한 관리비 제도의 사각지대를 보완하기 위하여 ‘주택임대차표준계약서’에 관리비 항목을 신설하였음.

아울러, 2023년 5월에는 50세대 미만의 공동주택, 다가구(원룸) 및 오피스텔(준주택) 등의 임대차 계약 시 임대인이 관리비를 과도하게 부과하는 관행을 막고 임차인의 알 권리를 보장하고자 「소규모 주택 관리비 투명화 방안」(2023. 5. 23.)을 마련하여, 개업공인중개사가 중개대상물에 대하여 확인·설명 시 관리비의 금액과 그 산출내역(상세 비목 등)을 확인·설명하도록 「공인중개사법 시행령」¹⁹⁾과 「공인중개사법 시행규칙」²⁰⁾을 개정하였음.

19) 「공인중개사법 시행령」

제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 제3호의2 및 제10호부터 제12호까지의 사항은 주택 임대차 중개의 경우에만 적용한다.

3의2. 관리비 금액과 그 산출내역 (이하 생략)

〈표 4〉 관리비 투명화를 위한 제도개선 현황

「관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안」(2022. 10. 24.)			
구분	종전	개편	비고
공동주택 관리비에 대한 알 권리 확대	◦ 100세대 이상 공동주택부터 관리비를 의무적으로 공개	◦ 50세대 이상 공동주택부터 관리비를 의무적으로 공개	◦ 「공동주택관리법 시행령」 개정 (2023. 6. 13.)
	◦ 100세대 이상 150세대 미만 공동주택은 K-apt 자율 공개	◦ 50세대 이상 100세대 미만 공동주택은 K-apt 자율 공개	
	◦ 150세대 이상 공동주택부터 회계장부 의무 작성·보관·공개	◦ 50세대 이상 공동주택부터 회계장부 의무 작성·보관·공개	◦ 「집합건물법」 개정(2023. 3. 28.)
원룸·오피스텔 등 사각지대 보완	◦ 주택임대차표준계약서에 관리비 항목 부재	◦ 주택임대차표준계약서에 관리비 항목 신설(금액 명시)	◦ ‘주택임대차표준 계약서’ 개정
	◦ 오피스텔의 경우 관리비 관련 제도적 관리체계 미흡	◦ 50세대 이상 오피스텔의 관리인에게 회계장부 작성· 보관·공개 의무 부과	◦ 「집합건물법」 개정(2023. 3. 28.)
		◦ 지방자치단체의 장에게 회계 관련 감독권 부여	
		◦ 집합건물 표준관리규약에 관리비 세부 항목 명시	◦ ‘집합건물 표준 관리규약’ 개정
「소규모 주택 관리비 투명화 방안」(2023. 5. 23.)			
과도한 관리비 부과 방지 및 임차인의 알 권리 보장	◦ 50세대 미만의 공동주택, 다가구(원룸), 오피스텔(준 주택) 등의 경우 관리비에 대한 별도 규정이 없어, 임 차인이 관리비 정보 사전 파악 곤란	◦ 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명사항에 ‘관리비’ 항목 추가	◦ 「공인중개사법 시행령」 개정 (2024. 4. 9.) 및 같은 법 시행규칙 개정(2024. 7. 2.)
		◦ 10만원 이상의 정액관리비가 부과되는 중개대상물 표시· 광고 시, ① 일반관리비, ② 사용료(전기·수도료, 난방비 등), ③ 기타관리비 등 세부 비목 구체적으로 표시·광고	◦ 「중개대상물의 표시·광고 명시 사항 세부기준」 개정(2023.9.21.)
		◦ 주택임대차표준계약서에 관리비의 비목별 세부내역 표시	◦ ‘주택임대차표준 계약서’ 개정

※ 자료: 국토교통부 보도자료를 바탕으로 재작성.
 “관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안”, 2022. 10. 24.
 “관리비의 투명성 및 공동주택 안전 관리를 강화하겠습니다”, 2022. 12. 9.
 “원룸·오피스텔 등 관리비 투명화해 부당한 관리비 부담 덜어”, 2023. 5. 23.
 “소규모 주택(원룸·오피스텔) 관리비’ 세부내역 표시 의무화”, 2023. 9. 21.

20) 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식](발췌)

중개대상물 확인·설명서 [1] (주거용 건축물)

1. 개업공인중개사 기본 확인사항			
경비실	☐ 있음	☐ 없음	관리주체 ☐ 위탁관리 ☐ 자체관리 ☐ 그 밖의 유형
⑥ 관리에 관한 사항	관리비 금액: 총 _____ 원		
	관리비 포함 비목: ☐ 전기료 ☐ 수도료 ☐ 가스사용료 ☐ 난방비 ☐ 인터넷 사용료 ☐ TV 수신료 ☐ 그 밖의 비목()		
	관리비 부과방식: ☐ 임대인이 직접 부과 ☐ 관리규약에 따라 부과 ☐ 그 밖의 부과 방식()		
작성방법(주거용 건축물)			

<세부항목>

7. ⑥ 관리비는 직전 1년간 월평균 관리비 등을 기초로 산출한 총 금액을 적되, 관리비에 포함되는 비목들에 대해서는 해당하는 곳에 √로 표시하며, 그 밖의 비목에 대해서는 √로 표시한 후 비목 내역을 적습니다. 관리비 부과방식은 해당하는 곳에 √로 표시하고, 그 밖의 부과방식을 선택한 경우에는 그 부과방식에 대해서 작성해야 합니다. 이 경우 세대별 사용량을 계량하여 부과하는 전기료, 수도료 등 비목은 실제 사용량에 따라 금액이 달라질 수 있고, 이에 따라 총 관리비가 변동될 수 있음을 설명해야 합니다.

이에 주택 임대차 중개의 경우 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무 사항으로 ‘관리비 금액과 그 산출내역’을 추가하려는 개정안은 관리비에 대한 임차인의 알 권리와 재산권 등을 보장하기 위한 하위법령의 제도개선 방안을 법률에 명시하는 상향 입법의 측면이 있으며,

관리비와 관련하여 실사용 금액에 근거한 예측가능하고 투명한 거래질서를 확립함으로써 임차인에 대한 법적 보호를 강화하려는 조치라는 점에서 타당한 취지의 입법으로 이해됨.

한편, 개정안에 따라 개업공인중개사에게 ‘관리비’의 확인 의무가 부여되는 경우 개업공인중개사의 명확한 의무 이행²¹⁾을 위하여, 「공인중개사법」에 관리비의 정의를 마련하고 구체적인 범위를 하위법령에 위임할 것인지 또는 다른 법률 상 관리비의 개념²²⁾을 인용할 것인지

21) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명 의무와 관련하여 손해배상책임을 질 수 있고 위무 위반 시 과태료 등의 처분을 받을 수 있음.

「공인중개사법」

제30조(손해배상책임의 보장) ① 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제51조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1의6. 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

22) 참고로, 「공동주택관리법」에서는 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 납부하여야 할 항목으로 ‘관리비’, ‘사용료 등’, ‘장기수선충당금’ 등을 구분하고 있음.

「공동주택관리법」

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에 공개하여야 한다. (단서 생략)

1. 제2항에 따른 관리비

2. 제3항에 따른 사용료 등

여부 등에 대하여 함께 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 주택 임대차 계약의 임차인의 알 권리 등을 보장하려는 개정안의 취지에 공감하는 입장으로, 현행 「공인중개사법 시행령」 제21조제1항과 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식 ‘중개대상물 확인·설명서[I](주거용 건축물)’에 따라 개업공인중개사가 중개대상물의 관리비 금액과 그 산출내역을 확인·설명하여야 한다는 내용을 법률에 상향 규정하는 경우 일반 국민들이 해당 내용을 한층 더 확인하기 쉬울 것으로 판단된다는 의견이며,

개정안의 조치에 더하여, ‘상가 임차인’의 알 권리 등도 보장하기 위하여 개업공인중개사로 하여금 ‘상가관리비 내역’도 확인·설명하도록 추가할 필요가 있다는 의견을 제시함.

3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 **관리비 등**의 내역을 제4항의 공개방법에 따라 공개하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 세대 수 미만의 공동주택 관리인은 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다.

「공동주택관리법 시행령」

제23조(관리비 등) ① 법 제23조에 따른 **관리비**는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

1. 일반관리비 / 2. 청소비 / 3. 경비비 / 4. 소독비 / 5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비 /
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)

8. 급탕비 / 9. 수선유지비(난방·난방시설의 청소비를 포함한다) / 10. 위탁관리수수료

③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 **사용료 등**”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료 / 4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비 / 5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료 / 7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비 / 9. 선거관리위원회 운영경비
10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수신료

(2) 개업공인중개사에게 관리비에 관한 자료 요구권 부여

(안 제25조제2항 전단)

안 제25조제2항 전단은 개업공인중개사가 중개대상물의 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 ‘상태’에 관한 자료뿐 아니라 ‘관리비’에 관한 자료도 요구할 수 있도록 ‘관리비’에 관한 자료 요구 권한을 명시하려는 것임.

현행법 제25조제2항²³⁾은 舊 「부동산중개업법」 개정(법률 제6236호, 2000. 1. 28. 개정, 2000. 7. 29. 시행)에 따라 2000년 신설된 규정으로, 종전에는 중개대상물에 대한 확인·설명사항이 소재지·면적·권리관계 등으로 한정되어 있던 것을 같은 조 제1항²⁴⁾ 개정을 통해 거래판단에 중요한 상태·입지 등도 이에 포함되도록 확대하는 과정에서 도입되었으며,

개업공인중개사가 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있도록 한 것은 개업공인중개사가 공적 장부

23) 「공인중개사법」

제25조(중개대상물의 확인·설명) ②개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

24) 「공인중개사법」

제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

등을 통해 중개대상물의 상태를 확인하기 어렵다는 점에서 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인으로 하여금 일정 부분 중개대상물의 상태를 입증하도록 하려는 취지의 입법으로 추정됨.

관리인이나 관리주체를 두지 않는 단독주택(다가구주택) 또는 소규모 공동주택 등의 관리비에 대해서는 그 금액과 산출내역을 객관적으로 입증할 공적 자료가 미흡할 가능성이 있을 것으로 보이는바,

안 제25조제1항에 따라 개업공인중개사에게 중개대상물의 ‘관리비 금액과 그 산출내역’을 확인·설명하여야 하는 의무가 부여되는 경우, 개업공인중개사가 해당 의무를 원활하게 이행하는 데 필요한 기초자료를 확보할 수 있도록 관련 권한을 확대하려는 취지로 이해됨.

한편, 개업공인중개사가 안 제25조제1항제3호에 따른 ‘관리비 금액과 그 산출내역’을 확인·설명할 의무는 주택 임대차 중개의 경우에 한정되므로, 안 제25조제2항에서 개업공인중개사가 관리비에 관한 자료를 요구할 수 있는 대상을 매도의뢰인 또는 상가 임대의뢰인 등을 제외한 ‘주택의 임대의뢰인’으로 한정할 것인지 여부에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

(3) 개업공인중개사의 자료 요구에 대한 매도의뢰인·임대의뢰인의 자료 제공 의무 부여(안 제25조제2항 후단 신설)

신설되는 안 제25조제2항 후단은 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 개업공인중개사로부터 해당 중개대상물의 상태 및 관리비에 관한 자료를 요구받은 경우 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 하도록 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 자료 제공 의무를 부여하려는 것임.

현행 「공인중개사법」 제25조제1항²⁵⁾에 따라 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 같은 항 각 호의 사항, 즉 중개대상물의 ‘상태·입지 및 권리관계’ 등에 대하여 확인·설명하여야 하며, 앞서 언급하였듯이 같은 조 제2항²⁶⁾에 따라 개업공인중개사가 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 ‘상태’에 관한 자료를 요구할 수 있음.

다만, 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 개업공인중개사의 자료 요구에 응하여야 한다는 의무는 규정되어 있지 않고, 「공인중개

25) 「공인중개사법」

제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

26) 「공인중개사법」

제25조(중개대상물의 확인·설명) ②개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

사법 시행령」 제21조제2항²⁷⁾은 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 「공인중개사법」 제25조제2항에 따른 개업공인중개사의 자료 요구에 ‘불응’한 경우에는 개업공인중개사로 하여금 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고 중개대상물 확인·설명서에 기재하도록 규정하고 있다는 점에서,

매도의뢰인·임대의뢰인 등이 개업공인중개사의 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구에 불응하는 것이 가능하다고 이해됨.

이에 따라 안 제25조제2항 전단에 근거하여 개업공인중개사에게 중개대상물의 관리비에 관한 자료 요구 권한이 부여되어도, 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 해당 자료 요구에 불응하는 경우 개업공인중개사가 관리비에 관한 자료를 확보할 수 없게 되어 개업공인중개사의 관리비 자료 요구 권한이 유명무실해질 가능성이 있음.

이에 매도의뢰인·임대의뢰인 등의 자료 제공 의무를 명시하려는 안 제25조제2항 후단은 개업공인중개사의 자료 요구 권한의 실효성을 강화함으로써 매수의뢰인·임차의뢰인 등의 알 권리 등을 보다 제도적으로 보장하기 위한 취지의 입법으로 이해되며,

27) 「공인중개사법 시행령」

제21조(중개대상물의 확인·설명) ②개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 법 제25조제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 제3항의 규정에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다.

개정안의 입법 여부는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 개업공인중개사의 자료 요구에 불응할 권리 등과 매수의뢰인·임차의뢰인 등의 알 권리 등을 비교 형량하여 결정할 사항으로 보임.

한편, 안 제25조제2항 후단을 도입하는 경우 다음과 같은 점을 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제25조제2항 후단에 따르면, 매도의뢰인·임대의뢰인 등은 매매계약 또는 임대차계약의 체결 여부가 확정되지 않은 경우에도 개업공인중개사의 자료 요구가 있는 경우 특별한 사유가 없으면 해당 요구에 따라 자료를 제공하여야 하는 것으로 이해됨.

이와 관련하여 「주택임대차보호법」 제3조의7²⁸⁾에 따르면 임대인에게는 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보를 제시하여야 할 의무가 있으나, 해당 의무는 주택의 임대차계약을 체결할 때 임대인-임차인 간 적용되는 것으로,

28) 「주택임대차보호법」

제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.
2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 채납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

같은 법 제3조의6제4항²⁹⁾에 따라 ‘임대차계약을 체결하려는 자’는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있고, 「국세징수법」 제109조제1항³⁰⁾에 따라 주거용 건물 등을 ‘임차하여 사용하려는 자’는 임대인의 동의를 받아 임대인의 국세 또는 체납액의 열람을 관할 세무서장에게 신청할 수 있는 등, 임차인이 아닌 자의 경우 임대인의 동의가 있어야 임대인 정보의 제공·열람 요구 권한이 발생함.

「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무는 임차인이 보증금의 반환 가능성과 관련하여 임대인의 재무상태 등을 판단할 수 있도록 임대인의 정보 제공 거부권을 제약하면서도, 해당 의무가 임대차계약을 체결할 때 발생하도록 함으로써 임대인의 정보가 오남용되는 것을 최소화하기 위한 취지로 이해됨.

이와 같은 「주택임대차보호법」 등의 규정을 고려할 때, 안 제25조 제2항 후단과 같이 중개대상물의 상태나 관리비에 대해 매도인·임대인

29) 「주택임대차보호법」

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

30) 「국세징수법」

제109조(미납국세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 그 자가 납부하지 아니한 다음 각 호의 국세 또는 체납액의 열람을 임차할 건물 소재지의 관할 세무서장에게 신청할 수 있다. (후단 및 각 호 생략)

등이 아닌 매도의뢰인·임대의뢰인 등에 대해서까지 정보 제공 거부권을 제약해야 할 필요성이 있는지 여부를 현행법 체계와의 정합성 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제25조제2항 후단에 따르면 매도의뢰인·임대의뢰인 등은 개업공인중개사의 자료 요구가 있는 경우 ‘특별한 사유가 없으면’ 해당 요구에 따라 자료를 제공하여야 하는데, ‘특별한 사유’의 내용과 범위 등이 매도의뢰인·임대의뢰인 등의 입장에서 충분히 예측가능하고 명확한지 여부를 검토할 필요가 있을 것으로 보이고,

개정안만으로는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 개업공인중개사의 자료 요구에 따르지 않더라도 이를 제재할 수단이 마련되어 있지 않은바³¹⁾, 매도의뢰인·임대의뢰인 등의 의무 이행을 확보할 방안에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

국토교통부와 한국공인중개사협회는 개업공인중개사가 임대의뢰인

31) 현행 「공인중개사법」은 제25조‘제1항’ 위반에 대해서만 소속공인중개사의 자격정지(제36조 제1항제3호) 및 개업공인중개사에 대한 과태료(제51조제2항제1호의6)를 규정하고 있음.

「공인중개사법」

제36조(자격의 정지) ①시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다.

3. 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우

제51조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1의6. 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

에게 관리비에 관한 자료를 요구할 수 있는 권한을 갖게 되고, 임대인의
인이 해당 요구에 따르도록 한다면 개업공인중개사의 효과적인 확인·
설명에 도움이 될 것으로 판단된다는 의견임.

나. 부칙

부 칙
이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

안 부칙은 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 제도의 안내·홍보 및 하위법령의 준비기간 등을 고려하여 시행일을 결정할 필요가 있을 것으로 보이며,

이와 관련하여 국토교통부는 개정안이 입법화되는 경우 하위법령의 정비기간이 필요할 것으로 보이는바, 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정할 필요가 있다는 의견임.

한편, 개업공인중개사가 중개대상물에 대하여 확인·설명하여야 하는 사항을 확대하거나 그 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 사항을 추가하는 등의 취지로 현행법 제25조제1항³²⁾이 개정되는 경우,

중개업무의 안정성과 명확성을 위해 제25조제1항의 개정규정을 “이 법 시행 이후 계약을 체결하는 경우부터 적용”하는 등 ‘중개대상물의 확인·설명에 관한 적용례’³³⁾가 필요하다는 국토교통부와 한국공인중개사협

32) 현행법 제25조제1항을 개정하는 내용으로, 황정아의원안(제2201790호), 김성원의원안(제2205577호), 서미화의원안(제2206102호), 이연희의원안(제2206892호) 등 4건의 「공인중개사법 일부개정법률안」이 국토교통위원회 국토법안심사소위원회에 회부되어 있음.

33) 현행 「공인중개사법」(법률 제19371호, 2023. 4. 18., 일부개정, 2023. 10. 19. 시행)은 개업공인

회의 의견이 제시된 바 있으므로, 이를 개정안 심사 시 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

중개사의 임대차 중개 시의 설명의무를 규정한 제25조의3의 신설과 관련하여 부칙을 다음과 같이 규정하고 있음.

「공인중개사법」 부칙 <법률 제19371호, 2023. 4. 18.>

제2조(임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례) 제25조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.