

주택임대차보호법 일부개정법률안

(손명수의원 대표발의)

의안 번호	18106
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 6.

발 의 자 : 손명수 · 김준혁 · 한민수
황명선 · 강준현 · 홍기원
백선희 · 조계원 · 허성무
부승찬 · 염태영 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 행정 규칙을 통해 공인중개사의 관리비 세부 내역 표시·광고 의무가 강화되었으나, 이는 단순한 ‘내역 공개’에 불과함.

최근 주택임대차 시장에서는 현행법에 따른 전월세상한제(차임 등의 증액청구 5% 제한) 및 전월세신고제 등 임차인 보호 규제를 회피하기 위하여, 표면적인 차임은 동결하거나 낮추는 대신 관리비를 대폭 인상하여 수익을 보전하는 이른바 ‘깜깜이 관리비’ 문제가 만연하고 있음.

이에 임대인은 임차인으로부터 약정한 차임이나 보증금 외에 임차주택의 관리에 실제로 소요되는 비용으로서 대통령령으로 정하는 비용을 징수할 수 있도록 하고, 임대인이 이를 위반하여 징수한 금원 중 실제 지출액을 초과하는 부분은 임차인이 반환을 청구할 수 있도록 하고자 함(안 제10조의3 신설).

주택임대차보호법 일부개정법률안

주택임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조의3을 다음과 같이 신설한다.

제10조의3(관리비 등의 반환청구) ① 임대인은 임차인으로부터 약정한 차임이나 보증금 외에 임차주택의 관리에 실제로 소요되는 비용으로서 대통령령으로 정하는 비용(이하 “관리비”라 한다)을 징수할 수 있다.

② 제1항에 따른 관리비 중 대통령령으로 정하는 비용을 제외한 그 밖의 비용(이하 “간주차임”이라 한다)은 차임으로 간주한다. 이 경우 해당 금원은 제7조제2항에 따른 증액청구의 기준이 되는 차임에 포함되며, 임대인은 간주차임을 포함한 차임의 합계액은 제7조제2항에서 정한 증액 상한을 초과하여 징수할 수 없다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금원은 임차인이 반환을 청구할 수 있다.

1. 임대인이 제1항을 위반하여 징수한 금원 중 실제 지출액을 초과하는 부분
2. 임대인이 제2항을 위반하여 간주차임을 포함한 차임의 합계액이 제7조제2항에서 정한 증액 상한을 초과하여 징수한 부분

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 법의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차계약부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제10조의3(관리비 등의 반환청구)</u> ① 임대인은 임차인으로부터 약정한 차임이나 보증금 외에 임차주택의 관리에 실제로 소요되는 비용으로서 대통령령으로 정하는 비용(이하 “관리비”라 한다)을 징수할 수 있다. ② 제1항에 따른 관리비 중 대통령령으로 정하는 비용을 제외한 그 밖의 비용(이하 “간주차임”이라 한다)은 차임으로 간주한다. 이 경우 해당 금원은 제7조제2항에 따른 증액청구의 기준이 되는 차임에 포함되며, 임대인은 간주차임을 포함한 차임의 합계액은 제7조제2항에서 정한 증액 상한을 초과하여 징수할 수 없다. ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금원은 임차인이 반환을 청구할 수 있다. 1. 임대인이 제1항을 위반하여 징수한 금원 중 실제 지출액

	<u>을 초과하는 부분</u> <u>2. 임대인이 제2항을 위반하여</u> <u>간주차임을 포함한 차임의</u> <u>합계액이 제7조제2항에서 정</u> <u>한 증액 상한을 초과하여 징</u> <u>수한 부분</u>
--	--