



제418회국회(정기회)
제6차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

<임대차계약 체결 시 관리비 등의 명시 의무 등>
■ 박균택의원 대표발의(의안번호 제2086호)

2024. 9.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 임대차계약 체결 시 관리비 등의 명시 의무	2
2. 주택임대차분쟁조정위원회 심의 · 조정 사항 추가	10

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 박균택의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2024. 7. 22.
3. 회 부 일 : 2024. 7. 23.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 차임 또는 보증금의 증감청구권, 초과 차임 또는 보증금의 반환청구권, 주택임대차분쟁조정위원회의 심의·조정 사항으로 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁을 규정하고 있음.

그런데 최근 전·월세 신고제 도입 이후 임대차 시장에서는 관리비를 높게 올려 받는 현상이 나타나고 있어 원룸이나 다가구 주택에 거주하는 임차인이 피해를 보고 있다는 의견이 있음.

이에 임대인이 차임 또는 보증금 외에 비용을 청구하는 경우에는 임대차계약 시 그 용도와 금액을 명시하도록 하고, 주택임대차분쟁조정위원회의 심의·조정 사항에 이에 관한 분쟁을 추가함으로써, 임차인을 보호하려는 것임(안 제10조의3 신설 및 제14조제2항).

Ⅲ. 검토의견

1. 임대차계약 체결 시 관리비 등의 명시 의무

가. 개정안의 주요내용

개정안은 임대인이 차임 또는 보증금 외에 청소비, 관리비 등의 명목으로 임차인에게 비용을 청구하는 경우에는 임대차계약 체결 시 그 용도와 금액을 명시하도록 하려는 것임(안 제10조의3 신설).

현행	개정안
<신설>	<u>제10조의3(차임 또는 보증금 외의 비용 청구) 임대인이 차임 또는 보증금 외에 청소비, 관리비 등의 명목으로 임차인에게 비용을 청구하는 경우에는 임대차계약 체결 시 그 용도와 금액을 명시하여야 한다.</u>

나. 개정안에 대한 검토

1) 개정안 적용대상 주택에 관한 검토

임대차 시장의 투명한 정보공개와 임차인의 권익보호를 위해 주택 임대차 신고제가 도입되었는데(2021. 6. 1. 시행), 제도 도입에 따른 순기능 외에 그 역효과로서 편법적인 임대차 거래가 발생하고 있다는 지적이 있음.

주택 임대차 신고제에 따르면 임대차 계약 당사자는 공동으로 임대기간, 보증금 또는 차임 등의 계약내용을 신고해야 하는데, 일부 임대인의 경우 보증금 또는 차임 등의 신고내용이 주택임대소득에 대한 과세근거로 활용될 수 있다는 점을 우려하여 임대료를 축소하는 대신 신고대상이 아닌 청소비·관리비 등(이하 “관리비등”이라 함)을 높여 받는 사례가 있다는 것임.

< 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」상 주택 임대차 신고제 개요 >

신고대상	「주택임대차보호법」상 주택으로서 보증금 6천만원 또는 차임(월세) 30만원 초과하는 주택(경기도 외 도 지역의 군 제외)의 임대차 계약(§6의2①·②)
신고의무	임대차 계약의 당사자가 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 공동으로 신고(§6의2①)
신고내용	임대인·임차인의 인적사항, 임대목적물 정보, 계약내용(보증금 또는 월차임, 계약기간) 등(§6의2①)
신고효력	임대차계약서를 제출하여 신고한 경우 확정일자 부여 간주(§6의5③)
위반 시 제재	미신고 또는 거짓신고 시 100만원 이하의 과태료(계도기간: 2021. 6. 1. ~ 2022. 5. 31.)(§28⑤ iii)

이러한 편법적 거래의 경우 관리비등이 사실상 제2의 월세로 작용하는 등 주택 임대차 신고제의 취지에 부합하지 않는 측면이 있고, 「조세특례제한법」에 따른 임차인의 월세액에 대한 세액공제¹⁾에 불리한 영향을 줄 수 있는 등 부작용이 우려되는 상황임.

이에 개정안은 임대차 계약 시 관리비등의 용도와 금액을 명시하도록 함으로써 보증금 또는 차임 신고액을 축소할 목적으로 관리비등을 증액하는 현상과 이로 인한 임차인의 피해를 방지하려는 것으로 그 취지는 타당한 측면이 있다고 보임.

다만, 주택의 형태에 따라 개별 법률에서 관리비등의 납부·부과에 관한 사항을 규정하고 있다는 점을 고려하여 주택임대차에 관한 민법에 대한 특례를 규정하고 있는 현행법에 관리비등에 관한 사항을 규정할 것인지 여부는 입법정책적으로 결정할 필요가 있다고 생각됨.

구체적으로, 「공동주택관리법」은 의무관리대상 공동주택²⁾(최소 150

1) 「조세특례제한법」 제95조의2(월세액에 대한 세액공제) ① 과세기간 종료일 현재 주택을 소유하지 아니한 대통령령으로 정하는 세대의 세대주(세대주가 이 항, 제87조제2항 및 「소득세법」 제52조제4항·제5항에 따른 공제를 받지 아니하는 경우에는 세대의 구성원을 말하며, 대통령령으로 정하는 외국인을 포함한다)로서 해당 과세기간의 총급여액이 8천만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 7천만원을 초과하는 사람은 제외한다)가 대통령령으로 정하는 월세액을 지급하는 경우 그 금액의 100분의 15[해당 과세기간의 총급여액이 5천500만원 이하인 근로소득이 있는 근로자(해당 과세기간에 종합소득과세표준을 계산할 때 합산하는 종합소득금액이 4천500만원을 초과하는 사람은 제외한다)의 경우에는 100분의 17]에 해당하는 금액을 해당 과세기간의 종합소득산출세액에서 공제한다. 다만, 해당 월세액이 1천만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액은 없는 것으로 한다.

② 제1항에 따른 공제는 해당 거주자가 대통령령으로 정하는 바에 따라 신청한 경우에 적용한다.

③ 제1항에 따른 공제의 적용 등과 관련하여 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 「공동주택관리법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

세대 이상 공동주택 및 건축물)에 대하여 관리 방법 및 비용 부담을 정하고 있음. 입주자대표회의로 하여금 관리주체(관리사무소장 또는 주택관리업자)를 정하게 한 후³⁾에 관리비(일반관리비, 청소비, 경비비 등)는 관리주체가 부과하고 입주자등이 납부하게 하는 방식인 반면에, 사용료 등(전기료, 수도료 등)은 제3자가 부과하고 관리주체가 입주자등을 대행하여 납부하는 방식⁴⁾임.

임대사업자의 임대주택을 규율하는 「민간임대주택에 관한 특별법」의 경우 150세대 이상 임대주택은 「공동주택관리법」과 같이 관리주체를 두고 관리하게 하고 이 외의 주택은 임대사업자가 직접 관리하게 하면서⁵⁾, 그 비용부담에 대하여는 「공동주택관리법」과 동일한 내용으로

하는 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 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

3) 「공동주택관리법」 제5조(공동주택의 관리방법) ① 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 제6조제1항에 따라 자치관리하거나 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

제6조(자치관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 제11조제1항에 따른 요구가 있는 날(제2조제1항제2호마목에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환되는 경우에는 제19조제1항제2호에 따른 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날을 말한다)부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

제7조(위탁관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.

4) 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

5) 「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.

정하고 있음.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서는 상세한 규정이 없이 구분소유자로 구성되는 관리단 또는 관리단이 선임한 관리인이 집합건물을 관리하게 하면서 관리인의 권한 사항으로 공용부분 관리비용 등을 관리인이 청구할 수 있다는 내용을 정하고 있음⁶⁾.

< 개별 법률에 따른 관리비등의 규율 내용 >

법률명	관련 내용
공동주택관리법	(의무관리대상 공동주택) 최소 150세대 이상 공동주택 또는 건축물 (관리방법) 입주자대표회의를 통해 관리사무소장 선임 또는 주택관리업자에게 위탁 관리비와 사용료 등을 구분 –‘관리비’는 일반관리비, 청소비, 경비비 등 –‘사용료 등’은 전기료, 수도료, 입주자대표회의 운영경비 등 (관리비의 납부) 관리주체(관리사무소장, 주택관리업자)가 부과, 입주자등(소유자 및 임차인)이 납부 (사용료 등의 납부) 사용료 등을 받을 자가 부과, 관리주체가 입주자등을 대행하여 납부

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 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

6) 「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

법률명	관련 내용
민간임대주택에 관한 특별법	(민간임대주택) 임대사업자가 등록한 주택 (150세대 이상 임대주택) 「공동주택관리법」과 같이 관리주체를 두고 관리 (150세대 미만 임대주택) 임대사업자가 관리 (관리비와 사용료 등의 납부) 「공동주택관리법」과 동일한 내용
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률	(공용부분 관리) 통상 구분소유자의 집회결의로 결정 (공용부분 관리비용) 구분소유자가 지분 비율에 따라 관리비용 부담 (관리인 선임) 구분소유자는 당연히 관리단의 구성원이 되며, 10인 이상이면 관리인 선임 (관리인 권한) 공용부분 관리비용 등 관리단 사무집행을 위한 비용 및 분담금을 구분소유자에게 청구

이상과 같이 주택관리에 관한 개별 법률의 관련 규정을 종합하면, 150세대 이상 주택의 관리비등의 납부의 경우 「공동주택관리법」에서 정한 방식을 준수해야 하는 상황이고, 이 외 집합건물에서는 이를 구분소유자로 구성되는 관리단의 자율적인 사항으로 하고 있음.

개정안에서와 같이 임대인이 청소비·관리비 등의 명목으로 임차인에게 비용을 청구하는 경우는 위의 개별 법률이 적용되지 않는 150세대 미만의 공동주택이나 임대주택 등과 같은 주택⁷⁾에서 자율적으로 소유자가 임차인에게 관리비를 청구하여 관리비를 납부받는 경우가 될 수 있음.

7) 다가구주택의 관리비등의 경우에도 이를 규율하는 별도의 법률이 없어 개정안이 입법될 경우 다가구주택의 임대차계약에 대해서도 개정안의 내용이 적용될 것으로 보임.

2) 임대차계약 체결 시 관리비 금액 등 명시에 대한 검토

개정안은 임대차계약 체결 시 관리비의 용도와 금액을 명시하도록 의무화하고 있는데, 이에 대해 고려가 필요한 사항은 다음과 같음.

첫째, 관리비등의 항목 중 일부 항목은 시설물·용역 사용에 따른 소비 사용료의 성격으로 사용량에 따라 금액의 편차가 발생할 수 있는 것인데, 임대차계약 시 일률적으로 관리비등을 ‘고정적 금액’으로 명시하도록 의무화하는 것이 적정한지에 대한 검토가 필요함.

참고로 현재 법무부가 국토교통부와 함께 마련하여 제공하고 있는 ‘주택임대차표준계약서⁸⁾’에서는 관리비를 명시하도록 하면서 관리비가 정액인 경우 금액을, 정액이 아닌 경우에는 관리비의 항목 및 산정방식을 기재하도록 하고 있음⁹⁾.

8) 「주택임대차보호법」 제30조(주택임대차표준계약서 사용) 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때에는 법무부장관이 국토교통부장관과 협의하여 정하는 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용한다. 다만, 당사자가 다른 서식을 사용하기로 합의한 경우에는 그러하지 아니하다.

9) 주택임대차표준계약서 중 관리비 관련 사항

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

둘째, 개정안에 따른 규정을 위반하여 관리비등의 용도와 금액을 명시하지 않고 임대차계약을 체결한 경우 그에 따른 법률효과가 불분명하다는 점을 검토할 필요가 있음.

판례¹⁰⁾나 통상적인 관례에 따르면 관리비등은 시설물·용역의 이용에 따른 대가로 임대차 보증금에 의하여 담보되는 임차인의 채무에 속하는 것으로 볼 수 있는 반면, ‘이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다’는 제10조¹¹⁾에 비추어 볼 때 임대차계약 체결 시 관리비등의 용도와 금액을 명시하지 않고 추후에 청구하는 것은 임차인에게 불리하므로 청구할 수 없다고 볼 여지도 있게 됨.

10) …임차인이 임대차목적물을 사용·수익하는 동안 그 사용·수익을 위하여 그 목적물에 관하여 발생한 관리비·수도료·전기료 등 용역에 관한 채무는 임대차계약에서 달리 약정하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대차관계의 성질상 임대차보증금에 의하여 담보되는 임차인의 채무에 속한다고 할 것이다…(대법원 2012. 6. 28. 선고 2012다19154 판결)

11) 「주택임대차보호법」 제10조(강행규정) 이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

2. 주택임대차분쟁조정위원회 심의·조정 사항 추가

가. 개정안의 주요내용

개정안은 주택임대차분쟁조정위원회의 심의·조정 사항에 차임 또는 보증금 외의 비용(관리비등)의 증감에 관한 분쟁을 추가하려는 것임(안 제14조제2항제1호의2 신설).

현 행	개 정 안
제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① (생 략) ② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다. 1. (생 략) <u><신 설></u> 2. ~ 5. (생 략) ③·④ (생 략)	제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 차임 또는 보증금 외의 비용 증감에 관한 분쟁</u> 2. ~ 5. (현행과 같음) ③·④ (현행과 같음)

나. 개정안에 대한 검토

개정안은 관리비등의 증감에 관한 분쟁이 있는 경우 주택임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)의 조정을 통해 신속하고 효율적인 분쟁해결을 유도하려는 것으로, 그 취지는 타당한 점이 있다고 보임.

특히, 「공동주택관리법」 등 관리비에 관한 사항을 규정한 다른 법률에서는 분쟁조정위원회가 관리비에 관한 사항도 심의·조정¹²⁾할 수 있도록 하고 있는데, 공동주택 등에 해당하지 않는 주택의 경우 관리비등의 분쟁을 조정할만한 기관이 부재하여 최근 늘어나고 있는 관리비등에 대한 분쟁이 신속하게 해결되지 못하는 면이 있음.

다만, 국토교통부 등은 현행법령의 해석을 통해 현재도 실비 사용료를 초과하여 관리비등을 인상하는 것은 조정위원회의 심의·조정 사항에 포함될 수 있다고 설명하고 있음¹³⁾.

< 조정위원회 심의·조정 사항 >

「주택임대차보호법」

제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
4. 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁

「주택임대차보호법 시행령」

제22조(조정위원회의 심의·조정 사항) 법 제14조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
2. 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
3. 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
4. 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
5. 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 분쟁으로서 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)이 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

12) 「공동주택관리법」 제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치) ② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항

13) 제21대국회에서 발의된 주택임대차보호법 일부개정법률안(의안번호 제2112770호)에 대한 국토교통부(2022. 1. 7.)와 법제처(2021. 10. 26.)의 검토의견

개정안은 그 필요성과 함께 유사 입법례 및 관계기관 의견 등을 종합적으로 고려하여 논의될 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5064