



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 황정아의원 대표발의(의안번호 제2201790호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 황정아의원 대표발의(제2201790호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 참고사항	2
4. 검토의견	3
가. 확정일자 부여일 등 임대차정보 확인·설명 의무화 (안 제25조제1항제1호의2 신설)	3
나. 부칙	12

I. 황정아의원 대표발의(제2201790호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 황정아의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 16.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 개업공인중개사가 중개대상물의 권리관계 등 계약에 관련 된 정보를 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하도록 규정하고 있음.

그런데 공인중개사가 중개대상물의 권리관계 중 특히 등기부등본 상 공시되어 있지 않은 임차권에 대해서는 제대로 설명하기 어렵다 보니 다가구주택 등의 임차인들이 중개대상물의 권리관계를 정확히 파악하지 못한 채 권리관계의 후순위자로서 계약하여 종국적으로는 전세사기의 위험에 놓이게 된다는 지적이 제기되고 있음.

이에 등기부등본 상 공시되어 있지 않은 임차권에 관한 사항인 확정일자부여일, 차임 및 보증금, 임대차 기간 등을 중개대상물의 확인·설명 대상으로 추가하여 규정함으로써 중개대상물에 대한 임차의뢰인의 알 권리를 강화하고 전세사기로부터 임차의뢰인을 보호하려는 것임(안 제25조제1항제1호의2 신설).

3. 참고사항

이 법률안은 행정위원이 대표발의한 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제1788호), 「상가건물 임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제1789호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정하여야 할 것임.

4. 검토의견

가. 확정일자 부여일 등 임대차정보 확인·설명 의무화(안 제25조 제1항제1호의2 신설)

현행	개정안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 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.	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>1의2. 해당 중개대상물의 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제2항에 따른 확정일자부 중 다음 각 목에 해당하는 정보(「주택임대차보호법」 제3조의6제4항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제4항에 따른 정보제공 요청에 대해서 임대인이 동의하지 아니하는 경우에는 그 사실을 말한다)</u>
	<u>가. 확정일자 부여일</u>
	<u>나. 차임 및 보증금</u>
	<u>다. 임대차 기간</u>
	<u>라. 그 밖에 임대차계약에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는</u>

	<u>사항</u>
2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

개정안은 중개의뢰인이 주택이나 상가건물을 임차하려는 경우 개업 공인중개사가 확정일자부의 기재사항 중 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보에 관한 사항을 중개가 완성되기 전에 확인하여 설명하도록 하되, 임대인이 해당 정보의 제공에 동의하지 아니하는 경우에는 미동의의 사실을 알려주도록 하려는 것임.

현행 「주택임대차보호법」¹⁾과 「상가건물 임대차보호법」²⁾에 따르면

1) 「주택임대차보호법」

- 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등)** ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다)이 부여한다.
- ② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.
- 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.
- ⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.
- ⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

2) 「상가건물 임대차보호법」

- 제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등)** ① 제5조제2항의 확정일자는 상가건물의 소재지 관할 세무서장이 부여한다.
- ② 관할 세무서장은 해당 상가건물의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산정보처리조직을 이용할 수 있다.
- ③ 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.
- ④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장에게 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관 또는 관할 세무서장에 해당 부동산의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보(이하 “임대차정보”라 함)의 제공을 요청할 수 있음.

이러한 임대차정보 제공제도는 임대차계약을 체결하려는 자가 계약 체결 전에 해당 주택에 대한 우선변제권을 가진 선순위임차인과 권리금액 등을 확인하도록 하여 위험성이 있는 임대차계약을 방지하고 보증금 반환 가능성을 높이는 등 임차인을 보호하려는 제도³⁾로서 2014년 1월 1일부터 시행⁴⁾되어 왔으며,

특히 호별 구분등기가 불가능한 다가구주택 등의 경우 다수의 선순위임차인 현황 및 보증금 규모 등 복잡한 권리관계를 파악할 필요가 있어 해당 건물에 대한 임대차계약을 체결하려는 자에게 동 제도의 중요성이 더욱 높다고 할 수 있으나,

임대인의 동의를 얻지 못하면 임대차계약을 체결하려는 자로서는 정보 열람이 불가능하고 임대차계약을 체결하려는 자가 동 제도의 존재를 인지하지 못하여 임대차정보 열람 없이 계약이 체결되는 등 제

⑤ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 관할 세무서장에게 요청할 수 있는 정보의 범위 및 그 밖에 확정일자 부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3) 해당 부동산의 선순위권리자는 등기기록의 확인을 통해서도 가능하며 등기에 관한 사항은 「부동산등기법」 제19조제1항에 따라 누구든지 수수료를 내면 열람이 가능하나, 등기기록으로는 대항력과 우선변제권을 취득한 임차인에 관하여는 확인할 수 없음.

4) 상가건물에 대한 임대차정보 제공제도는 2015년 11월 14일부터 시행됨.

도가 충분히 활용되지 못하였다는 지적도 제기되었음.

이에 현행법은 주택의 임대차 중개 시 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 확정일자부여기관에 임대차정보의 제공을 요청할 수 있다는 사실을 설명하도록 의무를 부과⁵⁾하여 동 제도의 활용가능성을 높이고자 하고 있으나,

개정안은 여기에 더하여 개업공인중개사가 중개가 완성되기 전에 중개의뢰인에게 중개대상물의 임대차정보를 직접 확인하여 알려주도록 의무를 강화하는 것으로서, 임차인을 더욱 두텁게 보호하려는 취지로 이해됨.

개정안과 관련하여 다음과 같은 점을 고려할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 현행 「주택임대차보호법」⁶⁾ 및 「상가건물 임대차보호법」⁷⁾에

5) 「공인중개사법」

제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항
2. 「국세징수법」 제109조제1항·제2항 및 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항

6) 「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.

⑥ 확정일자부여 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

따르면 주택 또는 상가건물 임대차의 이해관계인이 아니면 임대차정보의 제공을 요청할 수 없고, 공인중개사는 해당 이해관계인의 범위에 포함되지 않아 임대차정보 제공의 요청 주체가 될 수 없는 상황이므로,

임대차정보의 제공을 요청할 수 있는 자의 범위를 규정한 「주택임대차보호법」과 「상가건물 임대차보호법」의 개정이 병행되어야 개정안에 따른 실질적인 효과가 발생할 수 있을 것으로 보임⁸⁾.

「주택임대차보호법 시행령」

제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자
6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자

7) 「상가건물 임대차보호법」

제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등) ③ 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차입 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

⑤ 확정일자부여 기재하여야 할 사항, 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 관할 세무서장에게 요청할 수 있는 정보의 범위 및 그 밖에 확정일자 부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「상가건물 임대차보호법 시행령」

제3조의2(이해관계인의 범위) 법 제4조제3항에 따라 정보의 제공을 요청할 수 있는 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 상가건물 임대차계약의 임대인·임차인
2. 해당 상가건물의 소유자
3. 해당 상가건물 또는 그 대지의 등기부에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제5조제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등
5. 제1호부터 제4호까지에서 규정한 자에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 임대차 정보의 제공에 관하여 법원의 판결을 받은 자

8) 행정아의원이 대표발의한 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제1788호), 「상가건물 임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제1789호)은 개업공인중개사도 임대인의 동의를 전제로 해당 부동산의 임대차정보의 제공을 요청할 수 있도록 권한을 부여하는 내용으로서, 동 법률안들은 2024년 8월 현재 법제사법위원회에 계류되어 있음.

둘째, 개정안은 개업공인중개사의 임대차정보 확인·설명 의무를 현행법 제25조에 규정하고 있는데, 제25조는 매도·매수 등 대등한 거래 당사자 간의 계약까지 포괄하는 일반규정이고 현행법은 제25조의3⁹⁾에서 임대차 중개 시의 강화된 설명의무를 별도로 규정하고 있다는 점에서 개정안의 내용을 제25조의3과 연계하여 개정하는 방안도 검토할 수 있을 것으로 보임.

셋째, 개정안은 개업공인중개사의 임대차정보 확인·설명 의무를 주택과 상가건물 모두에 적용하고 있는데, 현행법 제25조의3에서는 개업공인중개사의 임대차 중개 시의 설명 의무를 주택의 임대차계약에 한정하고 있어, 현행법 제25조의3의 대상 범위를 상가건물로 확대하거나 개정안의 대상 범위를 현행법과 동일하게 주택으로 한정하는 등 법체계 정비가 수반되어야 할 것으로 보임.

개정안과 관련하여, 국토교통부는 2024년 7월 10일부터 개정되어 시행되고 있는 「공인중개사법 시행령」과 같은 법 시행규칙 별지 제20호서식¹⁰⁾을 통해 개업공인중개사가 주택임차 의뢰인에게 임대차정보

9) 「공인중개사법」

제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항
2. 「국세징수법」 제109조제1항·제2항 및 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항

10) 「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 임대

주택과 달리 상가건물은 월세 위주로 임대 이루어져 전세사기 피해 사례가 많지 않으므로¹¹⁾ 상가건물 임차시 개업공인중개사가 임대차정보

「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물) 발취

④ 임대차 확인사항	확정일자 부여현황 정보		[] 임대인 자료 제출 [] 열람 동의 [] 임차인 권리 설명	
	국세 및 지방세 체납정보		[] 임대인 자료 제출 [] 열람 동의 [] 임차인 권리 설명	
	전입세대 확인서		[] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인(열람·교부 신청방법 설명) [] 해당 없음	
	최우선변제금	소액임차인범위: 만원 이하		최우선변제금액: 만원 이하
	민간 임대 등록 여부	[] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 그 밖의 유형([] 임대보증금 보증 설명)) 임대유무기간 임 대 개 시 일		
	미등록 []			
	계약갱신 요구권 행사 여부	[] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인 [] 해당 없음		

※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

나. 임대인이 제출한 전입세대 확인서류가 있는 경우에는 확인에 √로 표시를 한 후 설명하고, 없는 경우에는 미확인에 √로 표시한 후 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람·교부 방법에 대해 설명합니다(임대인이 거주하는 경우이거나 확정일자 부여현황을 통해 선순위의 모든 세대가 확인되는 경우 등에는 '해당 없음'에 √로 표시합니다).

를 확인·설명하도록 하는 의무를 강화할 실익이 크지 않다는 입장임.

또한, 공인중개사협회도 임차인 보호를 위한 개정안의 취지에는 공감하나 국토교통부와 마찬가지로 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식을 통해 이미 개업공인중개사의 임대차정보의 확인·설명 의무가 강화되었으므로 개정안 도입은 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

그러나 국토교통부와 공인중개사협회의 의견대로 「공인중개사법 시행규칙」 개정을 통해 개업공인중개사가 확정일자 부여현황 등 임대차정보를 확인·설명하도록 “중개대상물 확인·설명서”의 서식이 보완되었으나, 일반 국민들이 하위법령인 시행규칙(국토교통부령)의 별지 서식의 개정 내용까지 확인하는 것이 용이하지 않다는 점을 감안해 볼 때,

개정안 제25조제1항제1호의2와 같이 개업공인중개사가 중개가 완성되기 전에 중개의뢰인에게 중개대상물의 임대차정보를 직접 확인하여 알려줄 의무를 법률에 명시하는 것은 최근에 개정·시행되고 있는 「공인중개사법 시행규칙」과 법체계적으로 충돌되지 않을 뿐만 아니라, 오히려 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식의 개정 내용에

11) 다만, 「2023년 상가건물임대차 실태조사」(중소벤처기업부 실시, 2024.2.29. 공표) 결과에 따르면 상가건물 임대차 중 전세 비율은 약 1.1%로 나타났으나, 보증부 월세(보증금+월세) 비율은 약 96.1%에 달하며 평균 보증금 규모는 3,026만원으로 나타난 바 있어, 반드시 전세사기 등의 피해 발생가능성이 적을 것이라고 단정하기는 어려울 것으로 보임(참고자료 참조).

대한 법적 근거 규정이 될 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있다고 보임.

추가적으로 공인중개사협회는 개업공인중개사의 임대차정보 확인·설명 의무를 법률에 명시할 경우 임대차계약 당사자의 편의 증진 및 개업공인중개사의 업무 경감 등을 위해 해당 정보를 전자적 방법으로 제공하는 시스템 구축을 위한 법령 개정이 선행될 필요가 있다는 의견을 제시하고 있으며, 이와 관련하여 확정일자 부여일 등 주택임대차에 관한 정보를 통합적으로 유지·관리하기 위한 주택임대차정보체계의 근거 규정을 마련하는 내용의 「주택임대차보호법 일부개정법률안」¹²⁾이 발의되어 있으므로,

하위규정에 따라 시행 중인 제도를 법률에 명시함으로써 강화될 공익, 개업공인중개사의 책임 이행을 촉진할 여건의 성숙도 및 법체계적 통일성 등을 종합적으로 고려하여 개정안의 입법 실익에 대하여 살펴볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

12) 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(안태준의원 대표발의, 2202775) 제3조의8 신설

제3조의8(주택임대차정보체계의 구축·운영) ① 법원행정처장 및 지방자치단체의 장은 주택임대차에 관한 정보를 통합적으로 유지·관리할 수 있도록 다음 각 호에 관한 정보관리체계(이하 “주택임대차정보체계”라 한다)를 구축·운영하여야 한다.

1. 확정일자 부여일 // 2. 차임 및 보증금 정보 // 3. 임대인의 주택 보유 건수
4. 임대인의 보증사고 이력 // 5. 그 밖에 주택임대차에 관한 정보

② (생략)

③ 법원행정처장 및 지방자치단체의 장은 주택임대차정보체계를 통하여 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 등 대통령령 또는 대법원규칙으로 정하는 사항을 관계 기관 및 일반 국민에게 제공할 수 있다. 이 경우 다가구주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 해당 주택 전체를 기준으로 확정일자 부여일 등의 사항을 제공할 수 있다.

④~⑥ (생략)

나. 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(중개대상물의 확인·설명에 관한 적용례) 제25조제1항제1호의2의 개정규정은 이 법 시행 당시 중개가 완성되지 아니한 경우부터 적용한다.

개정안의 부칙은 시행일과 안 제25조제1항제1호의2의 개정사항의 적용례를 규정하고 있는데, 다음과 같은 점을 고려할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 개정안의 시행일은 하위 법령의 정비 기간을 부여하려는 취지로 보이는데, 주택 임대차의 경우 2024년 7월 10일부터 개정되어 시행되고 있는 「공인중개사법 시행령」과 같은 법 시행규칙에 따라 개업공인중개사의 임대차정보 확인·설명 의무가 이미 정비되어 시행시기를 단축하는 것도 가능한 면이 있으므로, 개정 범위에 따라 시행일을 그에 맞게 부여할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 부칙 안 제2조는 개업공인중개사의 중개대상물 임대차정보 확인·설명 의무를 “이 법 시행 당시 중개가 완성되지 아니한 경우부터 적용”하도록 규정하고 있는데, 국토교통부와 공인중개사협회는 중개의 특성상 중개가 완성되지 아니한 경우의 중개대상물은 그 범위가 광범

위하고 모호하게 확대될 수 있으므로 중개업무의 안정성과 명확성을 위해 이를 “이 법 시행 이후 계약을 체결하는 경우부터 적용”하도록 수정할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있으므로, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임¹³⁾.

문 의 처
02)6788-5578

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

참고

2023년 상가건물임대차 실태조사 결과('23년 기준, '24.2 발표)

자료: 「2023년 상가건물임대차 실태조사」(중소벤처기업부) 35쪽 발췌

- 임대차 현 계약현황은 전체 평균 계약기간(3.4개월), 계약면적(127.7m²), 보증금(3,010만원), 월세(124만원), 평균관리비(32만원), 관리비 중 사용료(28만원)으로 나타남
- '서울'이 타 권역대비 계약면적은 작으나 보증금 및 월세가 면적대비 높게 형성되어 있는 특징을 보이며, 업종별로는 산업단지, 공장 등이 다수 분포된 '제조업(306.5m²)'의 면적이 가장 큰 것으로 나타남

<표 4-11> 현 계약사항 (평균)

(Base : 전체, 단위 : 개, 년, m², 만원)

		사례수	계약 기간	계약 면적	보증금	월세	월평균 관리비	관리비 중 사용료
전체		(2,597,814)	3.4	127.7	3,010	124	32	28
권역	서울	(456,665)	3.8	64.2	3,093	177	27	20
	과밀억제	(496,266)	2.6	126.1	3,076	159	34	29
	광역시	(469,395)	3.5	137.1	3,273	121	37	32
	기타	(1,175,488)	3.4	149.2	2,844	90	32	28
업종	C. 제조업	(499,900)	3.9	306.5	3,212	148	39	33
	G47. 소매업	(860,673)	3.5	74.2	3,075	124	28	24
	I56. 음식점 및 주점업	(701,610)	3.0	84.0	3,010	119	36	32
	P85. 교육 서비스업	(180,165)	3.1	129.6	2,970	120	27	22
	R91. 스포츠 및 오락관련 서비스업	(96,135)	2.8	172.9	3,508	155	44	35
	S95. 개인 및 소비용품 수리업	(38,652)	3.2	75.0	2,083	79	20	17
	S96. 기타 개인 서비스업	(220,679)	3.2	57.9	2,274	86	22	19
지역	서울	(456,665)	3.8	64.2	3,093	177	27	20
	부산	(128,680)	2.3	108.6	3,417	104	31	30
	대구	(125,846)	4.1	99.1	2,791	119	37	32
	인천	(106,282)	2.4	166.4	2,883	176	18	11
	광주	(56,733)	2.4	114.5	2,746	77	41	37
	대전	(59,649)	4.8	102.0	4,033	66	40	32
	울산	(43,894)	3.3	174.2	3,704	116	42	39
	세종	(11,960)	8.2	143.7	11,202	80	24	16
	경기	(432,618)	2.8	140.7	2,942	171	38	33
	강원	(119,400)	5.9	87.2	2,151	88	15	10
	충북	(137,963)	3.0	203.7	4,396	90	35	31
	충남	(132,029)	4.7	155.2	4,925	74	34	29
	전북	(154,306)	2.2	95.7	2,214	77	36	33
	전남	(136,575)	2.1	75.5	1,448	72	26	25
	경북	(180,787)	4.0	111.8	2,613	110	32	28
	경남	(242,856)	2.7	266.2	3,131	108	39	35
	제주	(71,571)	4.3	90.5	802	72	24	24
임차 유형	전세(보증금만)	(28,521)	7.4	221.4	8,356	0	43	35
	보증부 월세(보증금+월세)	(2,497,594)	3.3	127.3	3,026	127	32	28
	무보증 월세(월세만)	(43,823)	6.2	117.5	0	89	27	24
	기타	(27,877)	2.7	85.27	812	69	22	22