

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

심 사 보 고 서

2025. 9. .

법제사법위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024. 6. 17. 이학영의원 등 10인

나. 회 부 일 자 : 2024. 6. 18.

다. 상정일자 및 의결일자 :

제417회 국회(임시회) 제2차 전체회의(2024. 8. 23.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회

제418회 국회(정기회) 제5차 법안심사제1소위원회(2024. 11. 26.)

상정 · 축조심사

제429회 국회(정기회) 제4차 법안심사제1소위원회(2025. 9. 23.)

상정 · 축조심사 · 의결(대안반영 폐기)

제429회 국회(정기회) 제6차 전체회의(2025. 9. 24.)

상정 · 소위심사보고 · 찬반토론 · 의결(대안반영 폐기)

2. 제안설명의 요지 및 주요내용

(제안설명: 이학영의원)

현행법은 차임 또는 보증금의 증감청구권, 상가건물임대차표준계약서의 작성 등을 규정하고 있음.

그러나 현행법상 상가건물의 관리비에 대한 명시적 규정이 없는바 관리비 근거 기준이 미비하여 관리비의 산정에 오류가 발생할 우려가 있고, 관리비에 관하여 분쟁 발생 위험이 높다는 의견이 있음.

이에 임차인이 임대인에게 요청할 경우 관리비의 내역을 공개할 의무를 명시함으로써 임차인의 알권리를 보장하고, 관리비 운영의 투명성을 확보하려는 것임(안 제19조의2).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(전문위원: 이화실)

(1) ‘관리비’는 현행법에서 사용되어지지 않은 용어인데 개정안은 “상가건물의 유지관리를 위해 필요한 관리비”라고만 규정하고 있어 관리비의 범위가 명확하지 않은 측면이 있으므로, 유사 입법례와 같이 관리비의 내용·범위 등을 대통령령으로 위임하는 방안 등을 검토할 필요가 있음.

(2) 개정안은 임차인이 임대인에게 “관리비 내역”의 공개를 요청할 수 있도록 규정하면서 공개 내역은 시행령으로 정하도록 규정하고 있는데, 이와 같은 “관리비 내역”이 ①임차인에게 부과된 “항목별 관리비

내역”인지, ②임대인이 상가건물의 유지관리를 위해 사용한 “관리비 사용 내역”인지 또는 ③양쪽을 모두 포괄하는 의미인지 개정안의 문구만으로는 불분명한 측면이 있으므로 법안 심사과정에서 이를 명확히 하는 방안을 논의할 필요가 있어 보임.

(3) 개정안은 임대인과 임차인이 관리비 납부를 약정한 경우 이를 임대인에게 납부하도록 하면서 임차인의 공개 요청 역시 임대인에게 하도록 규정하고 있는데, 구분소유자가 10인 이상인 상가건물의 경우 관리인이 공용부분 관리비용을 청구·징수 및 관리하고, 실제로 구분소유자가 아닌 점유자에게 관리비를 청구하는 경우도 있어 구분소유자인 임대인이 관리비 관련 사항에 대해 상세히 알지 못하는 경우가 있을 수 있으므로, 개정안 심사 시 이에 대한 논의가 필요하다고 보임.

(4) 앞에서 살펴본 것과 같이 「집합건물법」에서는 구분소유자가 10인 이상일 경우, 전유부분이 50개 이상인 경우 등으로 관리인의 의무사항을 나누어 규정하고 있는데 개정안과 같이 요청 시 모든 상가건물에 대하여 관리비 내역의 공개를 규정하게 되면, 관리비를 체계적으로 관리하기 어려운 영세한 임대인의 경우 대통령령으로 규정되는 내용에 따라 세부내역을 표시하기 곤란한 경우도 있을 수 있어 이에 대한 고려도 필요할 것으로 보임.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(법안심사 제1소위원장 김용민)

위원회 대안을 제안하기로 하고, 동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안을 제안하고 본회의에 부의하지 아니하기로 의결