# 상가건물 임대차보호법 일부개정법률안(대안)

| 의 안<br>번 호 | |
|---|---|

제안연월일 : 2025. 9. .
제 안 자 : 법제사법위원장

## 1. 대안의 제안경위

| 연 번 | 의안명 | 대표발의자<br>(제출자) | 발의일<br>(제출일) | 심사경과 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 상가건물<br>임대차보호법<br>일부개정법률안<br>(제2200560호) | 이학영의원<br>대표발의 | 2024. 6. 17. | 제417회 국회(임시회) 제2차 전체회의(2024.8.23.) 상정・제안설명・검토보고・대체토론・소위회부<br>제418회 국회(정기회) 제5차 법안심사제1소위(2024.11.26.) 상정・축조심사<br>제429회 국회(정기회) 제4차 법안심사제1소위(2025.9.23.) 상정・축조심사・의결(대안반영폐기) |
| 2 | 상가건물<br>임대차보호법<br>일부개정법률안<br>(제2210568호) | 고동진의원<br>대표발의 | 2025. 5. 21. | 「국회법」 제58조제4항에 따라 법안심사제1소위원회에 직접 회부(2025.9.5.)<br>제429회 국회(정기회) 제4차 법안심사제1소위(2025.9.23.) 상정・축조심사・의결(대안반영폐기) |
| 3 | 상가건물<br>임대차보호법<br>일부개정법률안<br>(제2211574호) | 오세희의원<br>대표발의 | 2025. 7. 18. | 「국회법」 제58조제4항에 따라 법안심사제1소위원회에 직접 회부(2025.9.5.)<br>제429회 국회(정기회) 제4차 법안심사제1소위(2025.9.23.) 상정・축조심사・의결(대안반영폐기) |

가. 제429회국회(정기회) 제4차 법안심사제1소위원회(2025. 9. 23.)는 위 3건의 법률안을 병합하여 심사한 결과, 이를 통합·조정하여 우리 위원회 대안을 마련하기로 함.

나. 제429회국회(정기회) 제6차 법제사법위원회(2025. 9. 24.)는 법안심사제1소위원회에서 심사보고한 대로 이상 3건의 법률안에 대해서는 각각 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 법안심사제1소위원회가 마련한 대안을 위원회안으로 제안하기로 의결함.

## 2. 대안의 제안이유 및 주요내용

현행법은 상가건물 임대차에 대한 차임 또는 보증금에 관한 사항, 상가건물임대차표준계약서의 작성 등을 규정하고 있음.

그러나, 현행법상 상가건물의 관리비는 그 근거 규정이 없어 기준이 명확하지 않은 실정임. 이로 인해 현행법에 규정된 차임 및 보증금 증액 제한(5%)을 회피하기 위해 관리비를 인상하는 등 문제가 많다는 지적이 있음.

이에 표준계약서에 관리비 부과 항목이 포함되도록 명시적으로 규정하고, 임대차계약 시 합의로 임차인이 임대인에게 관리비를 납부하는 경우, 임차인이 임대인에게 부과된 관리비 내역의 제공을 요청할 수 있도록 하며, 요청받은 임대인은 이를 제공하도록 함으로써, 상가건물 관리비 운영의 투명성을 확보하려는 것임(안 제19조, 제19조의2 신설).

법률 제 호

# 상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

상가건물 임대차보호법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제19조 중 “분담”을 “분담, 관리비 부과 항목”으로 한다.

제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(관리비 내역의 제공) ① 임대차계약 시 합의로 임차인이 임대인에게 상가건물의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 납부하는 경우 임차인은 임대인에게 그 부과된 관리비 내역의 제공을 요청할 수 있다.

② 제1항의 따라 임차인으로부터 관리비 내역의 제공을 요청받은 임대인은 이에 따라야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 임대인이 제공하여야 하는 관리비의 내역 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(관리비 내역의 제공에 관한 적용례) 제19조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 임대차계약을 체결하거나 갱신하는 경우부터 적용한

다.

# 신·구조문대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
| --- | --- |
| 제19조(표준계약서의 작성 등) 법무부장관은 국토교통부장관과 협의를 거쳐 보증금, 차임액, 임대차기간, 수선비 분담 등의 내용이 기재된 상가건물임대차 표준계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.<br><신 설> | 제19조(표준계약서의 작성 등) ----------분담, 관리비 부과 항목----------.<br>제19조의2(관리비 내역의 제공)<br>① 임대차계약 시 합의로 임차인이 임대인에게 상가건물의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 납부하는 경우 임차인은 임대인에게 그 부과된 관리비 내역의 제공을 요청할 수 있다.<br>② 제1항의 따라 임차인으로부터 관리비 내역의 제공을 요청받은 임대인은 이에 따라야 한다.<br>③ 제1항 및 제2항에 따라 임대인이 제공하여야 하는 관리비의 내역 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. |