



제417회국회(임시회)
제2차 법제사법위원회

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임차인의 관리비 내역 공개요청 근거 마련〉

■ 이학영의원 대표발의(의안번호 제560호)

2024. 8.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	3
3. 관계기관 의견	7

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 이학영의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2024. 6. 17.
3. 회 부 일 : 2024. 6. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

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).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임차인이 관리비 약정에 따라 납부기일에 관리비를 납부하도록 하면서, 임대인에게 관리비 내역의 공개를 요청할 수 있도록 하고, 임대인은 그 요청에 따라 관리비 내역을 공개하도록 하는 내용임.

현행	개정안
<u><신 설></u>	<u>제19조의2(관리비의 납부 및 공개 등)</u> <u>① 임차인은 임대차계약 시 임대인과 합의하여 상가건물의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 약정한 경우에는 납부기일에 임대인에게 그 관리비를 납부하여야 한다.</u> <u>② 제1항의 경우 임차인은 임대인에게 관리비 내역의 공개를 요청할 수 있다.</u> <u>③ 제2항에 따라 임차인으로부터 공개를 요청받은 임대인은 관리비 내역을 공개하여야 한다. 이 경우 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다.</u>

2. 개정안에 대한 검토

현행법은 상가건물 임대차계약 시 보증금과 차임에 대해서는 명시하고 있지만, 관리비에 대해서는 별도로 규정하지 있지 않음.

이에 개정안은 상가건물 임대차계약 시 합의하여 관리비를 약정한 경우에는 임차인이 관리비 내역의 공개를 요청할 수 있도록 하고 임대인이 이를 공개하도록 함으로써 관리비 운영의 투명성을 확보하여 임대인이 임차인에 대해 과도하게 관리비를 인상하는 것을 방지하려는 것으로 그 입법취지는 타당해 보임.

상가건물이 집합건물에 해당하는 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “「집합건물법」”)의 적용을 받게 되는데, 「집합건물법」은 구분소유자가 10인 이상일 경우 관리인을 선임하도록 하고, 관리인에게 구분소유자(임대인)와 점유자(임차인)에 대한 보고의무를 두는 한편, 전유부분이 50개 이상인 집합건물의 경우 관리인이 관리비 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관한 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 보관하도록 하고, 이해관계자가 열람할 수 있도록 규정¹⁾

1) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다.

② 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에

하고 있으나 「집합건물법」이 적용되지 않는 상가건물의 임차인은 임대인 등에게 관리비를 납부하는 경우에도 관리비의 상세 내역을 파악하기 어려울 것으로 보임.

이에 개정안과 같이 할 경우 「집합건물법」 적용 여부와 관계없이 관리비 운영 내역이 공개될 수 있어 그 운영의 투명성이 강화될 것으로 보임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, ‘관리비’는 현행법에서 사용되어지지 않은 용어인데 개정안은 “상가건물의 유지관리를 위해 필요한 관리비”라고만 규정하고 있어 관리비의 범위가 명확하지 않은 측면이 있으므로, 유사 입법례²⁾와 같이 관리비의 내용·범위 등을 대통령령으로 위임하는 방안 등을 검토할 필요가 있음³⁾.

응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 의사결정 과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보
 - ④ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에 대해서는 제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다.
 - ⑤ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다.
- 2) 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ ~ ⑧ (생략)
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조(민간임대주택의 관리) ① ~ ④ (생략)
- ⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.
- 3) 법무부의 「집합건물 표준관리규약」에 따르면 관리비 항목은 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비, 냉난방비, 급탕비, 수선유지비, 위탁관리수수료로 구분됨.

둘째, 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 보임⁴⁾⁵⁾.

셋째, 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 관리하고⁶⁾, 실제로 구분소유자가

4) 참고로, 「공동주택관리법」 제23조제4항은 의무관리대상 공동주택의 경우 관리주체로 하여금 관리비 등의 항목별 산출내역(세대별 부과내역 제외)을 공개하도록 규정하고 있음.

한편, 같은 법 제23조제5항 전단은 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 시행령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 관리비 등의 내역을 공개하도록 하면서 후단에서 구체적인 공개 내역을 시행령으로 정하도록 규정하고 있는데, 시행령에서는 공개 내역에 대해 규율하고 있지 않음.

「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에만 공개할 수 있다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 관리비 등의 내역을 제4항의 공개방법에 따라 공개하여야 한다. 이 경우 공동주택관리정보시스템 공개는 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다.

5) 이와 같이 관리비 내역의 범위가 광범위할 경우 영세 임대인이 관리비 내역의 공개·보관 의무를 부담하기 어려운 측면이 있음.

아닌 점유자에게 관리비를 청구하는 경우도 있어 구분소유자인 임대인이 관리비 관련 사항에 대해 상세히 알지 못하는 경우⁷⁾가 있을 수 있으므로, 개정안 심사 시 이에 대한 논의가 필요하다고 보임.

넷째, 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 세

6) 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」 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.

1. 공용부분의 보존행위

1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위

2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위

3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위

3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위

4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

7) 「집합건물법」에 따르면 공용부분의 관리비용을 공유자가 부담하여야 하며, 점유자는 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 구분소유자가 부담하는 의무와 동일한 의무를 짐.

법무부의 「집합건물 표준관리규약」은 관리비를 점유자가 구분소유자와 연대하여 책임을 지도록 하면서 관리비 징수는 구분소유자와 점유자에게 할 수 있도록 제시하고 있음. 이를 감안할 때 실제 집합건물 관리규약에서 관리비의 징수를 점유자인 임차인에게 하는 경우가 있을 수 있음.

「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」 제17조(공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

제42조(규약 및 집회의 결의의 효력) ② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.

「**집합건물 표준관리규약**(관리위원회가 있는 상가)」 제2조(정의) 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

3. “구분소유자등”이란 제1호의 구분소유자 및 제2호의 점유자를 말한다.

제76조(관리비등) ⑤ 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 관리비등에 대하여 구분소유자와 연대하여 책임을 진다.

제80조(관리비등의 징수) 관리단은 관리비등을 징수하기 위하여 납기일 10일 전까지 구분소유자등에게 다음 각 호의 사항을 명시한 고지서를 교부하여야 한다.

부내역을 표시하기 곤란한 경우도 있을 수 있어 이에 대한 고려도 필요할 것으로 보임.

3. 관계기관 의견

법무부는 임차인이 계약 체결 시 약정한 관리비 내역을 요청할 수 있도록 하여 임차인의 알 권리를 보장하고, 관리비 운영의 투명성을 확보하여는 입법 취지에 공감하며,

다만, 관리비 운영의 투명성을 제고하고 임대인 등이 차임 증액 제한 회피 목적 등으로 관리비를 인상하는 행위를 제한하려는 목적 달성을 위해서는 개정안이 관리비의 공개 내역·기한 등만 대통령령으로 위임하고 있어, 관리비의 개념과 범위를 명확하게 규정할 필요가 있는바, 유사 입법례를 참고하여 법률 자체에서나 하위 법령에 위임하여 관리비에 대한 구체적 사항을 규정하는 방안을 보완 검토할 필요가 있다는 입장임.

법원행정처는 관리비 징수에 관한 명시적인 법률적 근거 마련, 임대인에게 임차인의 요청에 따른 관리비 내역의 공개 의무를 부과하는 것은 입법정책적으로 결정할 사항이라는 입장임.

문 의 처

02)6788-5064
