

계약시 관리비 세부내역을 표기하도록 상가건물임대차표준계약서 양식 개선

- 관리비 꼼수인상 방지를 위한 대통령실 선정 「국민제안 2차 정책화과제」 추진 -

- 법무부와 국토교통부는 상가 관리비 투명화와 임차인의 알 권리 제고를 위해 상가건물임대차표준계약서 양식을 개선하였습니다.
- 개선된 표준계약서 양식에 따르면 상가건물 임대차계약을 체결할 때 월 10만 원 이상 정액관리비의 주요 비목별 부과 내역을 세분화하여 표시하여야 하며, 정액이 아닌 경우는 관리비 항목과 산정방식을 명확히 기재하여야 합니다.
- 「상가건물 임대차보호법」과 시행령은 임대인이 5%를 초과하여 차임 또는 보증금을 증액하지 못하도록 제한하고 있으나, 최근 일부 임대인이 그 제한을 회피하기 위해 차임 대신 관리비를 대폭 인상하고 세부 내역을 공개하지 않아 임차인이 피해를 입는 사례가 발생하고 있습니다.
- 이에 대통령실은 「국민제안 2차 정책화 과제」 중 하나로 ‘상가건물 임대인의 임의적 관리비 인상 방지 방안 마련’을 선정하였고, 법무부와 국토교통부가 유관 기관과 긴밀하게 협의하며 개선방안을 검토해왔습니다.

□ 법무부장관은 “앞으로도 제도의 허점으로 인해 임차인들이 피해를 보는 사례를 막을 수 있도록 노력하겠다.”며, “상가 관리비 분쟁 방지를 위해 개정된 표준계약서를 적극 활용해주기를 부탁드립니다.”고 밝혔습니다.

○ 국토교통부장관은 “표준계약서에 관리비 산정방식과 세부내역을 기재함으로써 임대차계약에서 발생하는 불필요한 분쟁을 방지하고 임차인의 관리비 부담을 완화하는 등 긍정적인 효과를 가져올 것으로 기대한다.”고 밝혔습니다.

□ 이번 개선으로 임차인이 계약 시부터 관리비의 세부 내역을 확인할 수 있게 되어 근거 없는 과도한 관리비 인상으로 인한 임차인의 피해를 방지할 수 있을 것으로 기대됩니다.

□ 앞으로 법무부와 국토교통부는 실제 계약 과정에서 개선된 표준 계약서가 널리 활용될 수 있도록 적극 홍보하고, 임차인의 부당한 피해를 방지하기 위한 제도개선을 계속하여 추진하겠습니다.

【별첨】 상가건물임대차표준계약서 양식 전·후 비교

담당 부서 <공동>	법무부 법무실 법무심의관실	책임자	법무심의관	구승모	(02-2110-3164)
		담당자	검 사	최형규	(02-2110-4180)
담당 부서 <공동>	국토교통부 부동산개발산업과	책임자	과 장	박동주	(044-201-3434)
		담당자	사 무 관	김정민	(044-201-3455)

☐ (현행) 표준계약서상 관리비 관련 조항이 없음

제1조(보증금과 차임) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금 원정(W)
계약금	금 원정(W)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금 원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔금	금 원정(W)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금 원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌:)
환산보증금	금 원정(W)

☐ (개선) 관리비 항목을 신설하고, 월 10만원 이상 정액관리비의 경우 주요 비목별 세부금액을 기재하도록 하며, 정액이 아닌 경우 항목 및 산정방식을 기재하도록 하여 임의적 관리비 인상 방지 및 투명성 제고

제1조(보증금과 차임 및 관리비) 위 상가건물의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금과 차임 및 관리비를 아래와 같이 지급하기로 한다.

상동	상동
관리비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재
	1. 일반관리비 금 원정(W) 2. 전기료 금 원정(W) 3. 수도료 금 원정(W) 4. 가스 사용료 금 원정(W) 5. 수선·유지비 금 원정(W) 6. 청소비 금 원정(W) 7. 총당금 금 원정(W) 8. 기타관리비 금 원정(W)
	(정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재(예: 점포/호실별 사용량 비례, 점포/호실수 비례)
	(임차인이 직접 납부하는 공과금이 있는 경우) 임차인이 직접 납부하는 공과금을 기재(예: 전기료, 수도료는 임차인이 별도로 직접 납부한다.)