

상가 갇갇이 관리비 사라진다..세부 내역 공개 의무화

법무부, 상가건물 임대차보호법 시행령 개정안 입법예고

앞으로 상가 임차인은 자신이 내는 관리비가 어디에 어떻게 쓰이는지 투명하게 확인할 수 있게 됩니다.

법무부(장관 정성호)는 임차인의 관리비 내역 제공 요청권을 신설한 개정 「상가건물 임대차보호법」 시행(5. 12.)에 맞춰 구체적인 관리비 제공 항목 등을 담은 시행령 일부개정령안을 마련하여, 3. 17. 입법예고하였습니다.

그동안 일부 상가 건물에서 관리비 항목을 불투명하게 운영하거나 구체적인 근거 없이 관리비를 인상하는 ‘갇갇이 관리비’ 문제로 임차인들이 피해를 입는 사례가 있었습니다.

이번 시행령 개정은 이러한 사례를 막기 위해 임대인이 제공하여야 하는 관리비 내역의 구체적 사항을 정하는 내용입니다. 시행령 개정안에 따르면 임차인으로부터 관리비를 받는 임대인은 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비 등 14개 항목으로 그 내역을 세분화하여 제공해야 합니다.

다만, 소규모 상가에 대하여는 내역 제공 방법을 간소화하여 법 개정으로 인한 영세 임대인의 행정적 부담을 최소화하였습니다. 임차인 1인의 월 관리비 납부액이 10만 원 미만인 상가의 경우, 임대인은 항목별 세부 금액을 일일이 적는 대신 임차인에게 어떠한 항목이 관리비에 포함되었는지만 고지할 수 있습니다.

정성호 법무부 장관은 “이번 개정으로 상가 관리비 운영의 투명성이 높아져 임차인에게 관리비가 과다청구되는 피해 사례가 줄어들 것으로 기대한다”며, “특히 고물가 시대에 어려움을 겪는 소상공인들의 알 권리를 보장하고 주거 및 영업 환경의 안정을 돕는 민생 대책을 지속적으로 추진하겠다”고 밝혔습니다.

【붙임】 「상가건물 임대차보호법 시행령」 일부개정령안 신·구 조문 대비표

담당 부서	법무실 법무심의관실	책임자	심의관 권내건 (02-2110-3164)
		담당자	검 사 김민희 (02-2110-4180)
		담당자	법무관 김민식 (02-2110-4264)



현행	개정안
<신 설>	제8조(관리비 내역의 제공) ① 법 제19조의2제3항에 따라 임대인이 임차인에게 제공하여야 하는 관리비의 내역은 다음 각 호와 같고, 각 비용의 세부적인 내용은 별표1과 같다. 1. 일반관리비 2. 청소비 3. 경비비 4. 소독비 5. 승강기유지비 6. 냉난방비 및 급탕비 7. 수선유지비(냉난방시설의 청소비를 포함한다) 8. 위탁관리수수료 9. 전기료(임차인이 별도로 직접 납부하는 경우는 제외한다) 10. 수도료(임차인이 별도로 직접 납부하는 경우는 제외한다) 11. 가스사용료(임차인이 별도로 직접 납부하는 경우는 제외한다)

	<u>12. 정화조 오물 수수료</u> <u>13. 폐기물 수수료</u> <u>14. 건물 전체를 대상으로 하는 보험료</u> <u>② 제1항에도 불구하고 임차인이 임대인에게 납부한 월 관리비가 10만원 미만인 경우에는 제1항 각 호의 세부 금액을 생략하고, 각 항목의 비용이 관리비에 포함되었는지 여부를 표시하여 제공할 수 있다.</u>
<u>제8조(상가건물임대차분쟁조정위원회 설치)</u> 법 제20조제1항에 따른 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 두는 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 “공단”이라 한다), 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다) 및 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다)의 지부,지사 또는 사무소와 그 관할구역은 별표와 같다. <u>제9조 ~ 제12조 (생략)</u>	<u>제9조(상가건물임대차분쟁조정위원회 설치)</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>별표 2---</u>. <u>제10조 ~ 제13조 (현행 제9조부터 제12조까지와 같음)</u>

관리비의 항목별 세부명세(제8조 관련)

관리비 항목	구성명세
1. 일반관리비	가. 인건비: 급여, 수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 세금·공과금: 관리단이 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리단에 부과되는 세금 등 라. 의류비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비, 회계감사비, 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용
2. 청소비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 청소원인건비, 의류비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용(임대인이 직접 업무를 수행하는 경우 그에 상응하는 노무비를 포함한다)
3. 경비비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원인건비, 의류비 등 경비에 직접 소요된 비용(임대인이 직접 업무를 수행하는 경우 그에 상응하는 노무비를 포함한다)
4. 소독비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용(임대인이 직접 업무를 수행하는 경우 그에 상응하는 노무비를 포함한다)
5. 승강기 유지비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
6. 냉난방비 및 급탕비	냉방, 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)
7. 수선유지비	가. 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
8. 위탁관리 수수료	건물관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 임대인과 건물관리업자 간의 계약으로 정한 월간 비용