

상가 찜찜이 관리비 사라진다 세부 내역 공개 의무화

**- 5.12. 개정 상가건물 임대차보호법 및 시행령 시행 -
- 관리비 세부항목을 반영한 상가건물임대차표준계약서 배포 -**

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

법무부는 임차인의 관리비 내역 제공 요청권을 신설한 개정 「상가건물 임대차보호법」과 구체적인 관리비 제공 항목 등을 담은 「상가건물임대차 보호법 시행령」 일부개정령안이 5월 12일부터 시행된다고 밝혔습니다.

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

이번 상가건물임대차보호법 및 시행령 개정은 이러한 사례를 막기 위해 임대인의 관리비 세부 내역 제공을 의무화하는 내용입니다. 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.

아울러 법무부는 이번 시행령 개정 및 법 시행일에 맞추어, 세분화된 관리비 항목이 표시된 개정 ‘상가건물 임대차 표준계약서’를 5월 12일자로 게시·배포하였습니다. 표준계약서 사용을 통해 임대차계약 체결 단계부터 관리비 산정 및 부과 기준이 명확해져 관련 분쟁을 사전에 예방할 수 있을 것으로 기대됩니다.

정성호 법무부 장관은 “이번 제도개선과 표준계약서 개정으로 관리비 산정 내역이 투명하게 공개됨에 따라, 관행처럼 이어져 온 부당한 관리비 청구를 미연에 방지할 수 있는 기반이 마련되었다”며, “특히 고물가 시대에 어려움을 겪는 소상공인들의 알 권리를 보장하고 주거 및 영업 환경의 안정을 돕는 민생 대책을 지속적으로 추진하겠다”고 밝혔습니다.

【붙임1】「상가건물 임대차보호법 시행령」 일부개정령안 신·구 조문 대비표

【붙임2】개정 「상가건물 임대차 표준계약서」 양식

담당 부서	법무실 법무심의관실	책임자	법무심의관 직무대리	이윤구 (02-2110-3164)
		담당자	검 사	김민희 (02-2110-4180)
		담당자	법무관	김민식 (02-2110-4264)



붙임 1
상가건물임대차보호법시행령 신·구 조문 대비표

현행	개정안
<신 설>	제8조(관리비 내역의 제공) ① 임대인이 법 제19조의2제2항에 따라 임차인에게 제공하는 관리비 내역에는 다음 각 호의 비용 항목별 금액이 명시되어야 한다. 1. <u>일반관리비</u> 2. <u>청소비</u> 3. <u>경비비</u> 4. <u>소독비</u> 5. <u>승강기유지비</u> 6. <u>냉난방비 및 급탕비</u> 7. <u>수선유지비(냉난방시설의 청소비를 포함한다)</u> 8. <u>위탁관리수수료</u> 9. <u>전기료(임차인이 따로 직접 납부하는 부분이 있는 경우 그 금액은 제외한다)</u> 10. <u>수도료(임차인이 따로 직접 납부하는 부분이 있는 경우 그 금액은 제외한다)</u> 11. <u>가스사용료(임차인이 따로 직접 납부하는 부분이 있는 경우 그 금액은 제외한다)</u> 12. <u>정화조 오물 처리 수수료</u>

[상가건물임대차보호법 시행령 별표 1]

관리비 비용 항목별 세부 내용(제8조제2항 관련)

관리비 항목	세부 내용
1. 일반관리비	가. 인건비: 급여, 수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 드는 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 드는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비, 회계감사비, 그 밖에 관리업무에 드는 비용
2. 청소비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 청소원인건비, 의류비 및 청소용품비 등 청소에 직접 든 비용(임대인이 직접 업무를 수행하는 경우 그에 상응하는 노무비를 포함한다)
3. 경비비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원인건비, 의류비 등 경비에 직접 든 비용(임대인이 직접 업무를 수행하는 경우 그에 상응하는 노무비를 포함한다)
4. 소독비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독용품비 등 소독에 직접 든 비용(임대인이 직접 업무를 수행하는 경우 그에 상응하는 노무비를 포함한다)
5. 승강기유지비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 부대비·자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
6. 냉난방비 및 급탕비	냉방, 난방 및 급탕에 든 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)
7. 수선유지비	가. 공용부분의 수선·보수에 드는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기 약제 보충비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 각종 검사비

	다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
8. 위탁관리수수료	건물관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 임대인과 건물관리업자 간의 계약으로 정한 월간 비용

상가건물 임대차 표준계약서

이 계약서는 법무부에서 국토교통부·서울시·중소벤처기업부·소상공인진흥공단 등 유관 기관 및 학계 전문가와 함께 민법, 상가건물 임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. **법의 보호를 받기 위해 【중요확인사항】 (별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

☐보증금 있는 월세
☐전세 ☐월세

상가건물 임대차 표준계약서

임대인(이름 또는 법인명 기재)과 임차인(이름 또는 법인명 기재)은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차 상가건물의 표시]

소 재 지			
토 지	지목	면적	m ²
건 물	구조·용도	면적	m ²
임차할부분		면적	m ²

유의사항: 임차할 부분을 특정하기 위해서 도면을 첨부하는 것이 좋습니다.

[계약내용]

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

보증금	금	원정(W)	
계약금	금	원정(W)은	계약시에 지급하고 수령함. 수령인 (인)
중도금	금	원정(W)은	년 월 일에 지급하며
잔금	금	원정(W)은	년 월 일에 지급한다
차임(월세)	금	원정(W)은	매월 일에 지급한다. 부가세 ☐ 불포함 ☐ 포함 (입금계좌:)
환산보증금	금	원정(W)	
관 리 비	(정액인 경우) 총액 금 원정(W) 월 10만원 이상인 경우 세부금액 기재		
	1. 일반관리비	금 원정(W)	2. 청소비 금 원정(W)
	3. 경비비	금 원정(W)	4. 소독비 금 원정(W)
	5. 승강기유지비	금 원정(W)	6. 냉난방비·급탕비 금 원정(W)
	7. 수선유지비	금 원정(W)	8. 위탁관리수수료 금 원정(W)
	9. 전기료	금 원정(W)	10. 수도료 금 원정(W)
	11. 가스사용료	금 원정(W)	12. 정화조수수료 금 원정(W)
	13. 폐기물수수료	금 원정(W)	14. 건물보험료 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.)		

유의사항: ① 당해 계약이 환산보증금을 초과하는 임대차인 경우 확정일자를 부여받을 수 없고, 전세권 등을 설정할 수 있습니다 ② 보증금 보호를 위해 등기사항증명서, 미납국세, 상가건물 확정일자 현황 등을 확인하는 것이 좋습니다 ※ 미납국세·선순위확정일자 현황 확인방법은 "별지"참조

제2조(임대차기간) 임대인은 임차 상가건물을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 _____월 _____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

제3조(임차목적) 임차인은 임차 상가건물을 _____(업종)을 위한 용도로 사용한다.

제4조(사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차 상가건물의 구조·용도 변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차 상가건물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차 상가건물의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제7조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차 상가건물의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적대로 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다. 이 경우에 그 잔존부분만으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(계약의 종료와 권리금회수기회 보호) ① 계약이 종료된 경우에 임차인은 임차 상가건물을 원상회복하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다.

② 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 「상가건물임대차보호법」 제10조의4 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 「상가건물임대차보호법」 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 임대인이 제2항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

④ 임차인은 임대인에게 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.

제9조(재건축 등 계획과 갱신거절) 임대인이 계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, 임대인은 임차인이 상가건물임대차보호법 제10조 제1항 제7호에 따라 계약갱신을 요구하더라도 계약갱신의 요구를 거절할 수 있다.

제10조(비용의 정산) ① 임차인은 계약이 종료된 경우 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인이 장기수선충당금을 납부한 경우, 임차인은 이미 납부한 장기수선충당금을 소유자에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 임차 상가건물에 관한 장기수선충당금을 정산하는 주체가 소유자가 아닌 경우에는 그 자에게 청구할 수 있다.

제11조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가액의 _____ % 인 _____ 원(부가세 ☐ 불포함 ☐ 포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래 행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조(중개대상물 확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

※ 조정 관련 특약

- ① 상가 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 상가건물 임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청하여야 한다(☐동의 / ☐부동의).
- ② 임차인이 상가건물임대차분쟁조정위원회에 상가 임대차 계약과 관련한 조정을 신청한 경우, 임대인은 조정 절차에 성실하게 응해야 한다(☐동의 / ☐부동의).
- 참고) 상가건물임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.

※ 해지권 특약

- ① 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치를 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 인하여 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다(☐동의 / ☐부동의).

※ 연체 관련 특약

- ① 코로나19 또는 그에 준하는 감염병으로 임차인이 집합금지조치 또는 집합제한조치를 받은 경우 그 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다.
- ② 전항에 따라 연체한 것으로 보지 아니하는 차임액은 6개월분을 초과할 수 없다(☐동의 / ☐부동의).

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. _____ 년 _____ 월 _____ 일

임대인	주 소											서명 또는 날인 ㉠
	주민등록번호 (법인등록번호)				전 화				성 명 (회사명)			
	대 리 인	주 소				주민등록번호				성 명		
임차인	주 소											서명 또는 날인 ㉠
	주민등록번호 (법인등록번호)				전 화				성 명 (회사명)			
	대 리 인	주 소				주민등록번호				성 명		
개업공인중개사	사무소소재지				사무소소재지							
	사 무 소 명 칭				사 무 소 명 칭							
	대 표	서명 및 날인	㉠			대 표	서명 및 날인	㉠				
	등 록 번 호			전화		등 록 번 호			전화			
	소속공인중개사	서명 및 날인	㉠			소속공인중개사	서명 및 날인	㉠				

별지)

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

< 계약 체결 시 꼭 확인하세요 >

【대항력 및 우선변제권 확보】

임차인이 **상가건물의 인도와 사업자등록**을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 환산보증금을 초과하지 않는 임대차의 경우 계약서에 **확정일자**까지 받으면, 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있습니다.

※ 임차인은 최대한 신속히 ① 사업자등록과 ② 확정일자를 받아야 하고, 상가건물의 점유와 사업자등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.

< 계약기간 중 꼭 확인하세요 >

【계약갱신요구】

- ① 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 정당한 사유(3기의 차임액 연체 등, 상가건물 임대차보호법 제10조제1항 참조) 없이 거절하지 못합니다.
- ② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있습니다.
- ③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금은 청구 당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 아니하는 범위에서 증액할 수 있습니다.

※ 환산보증금을 초과하는 임대차의 계약갱신의 경우 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담이나 경제사정의 변동 등을 고려하여 차임과 보증금의 증감을 청구할 수 있습니다.

【차임 등의 증감청구권】

차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 제1급감염병 등에 의한 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있습니다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율(5%)을 초과하지 못합니다.

< 계약종료 시 꼭 확인하세요 >

【보증금액 변경시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약을 하면서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.