

제336회 시의회 정례회

기획경제위원회

법령 · 제도 개선 건의 사항 보고

민생노동국

법령 · 제도개선 건의사항

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처				
환산보증금 초과 상가임대차의 관리비 투명성과 분쟁조정 사각지대 해소 (소상공인정책과, '26.4.17.)	□ 현황 및 문제점 ○ (현황) 환산보증금(9억원) 초과 상가임대차는 「상가건물 임대차보호법」 상 관리비 내역 제공 및 분쟁 조정절차 이용 규정에서 제외 * 환산보증금 = 보증금 + 월세 × 100 ○ (문제점) 관리비 내역 확인과 공적 조정절차 이용이 제외되어 분쟁 예방 및 조기 해결에 한계 - 관리비 세부 내역 제공의무가 없어, 현재 차임(월세) 인상 우회 수단으로 악용 - 환산보증금을 초과하는 일부 고액 상가점포의 차임·관리비 수준이 주변 점포의 협상 기준으로 작용하여 분쟁 확산 우려 □ 건의내용 ○ 환산보증금 초과 상가임대차에도 관리비 내역제공과 분쟁조정 절차 이용 규정 적용 - 「상가건물임대차보호법」 제2조제3항에 제19조의2, 제20조 및 제21조 추가 〈 상가건물임대차보호법 제2조 제3항 개정안 〉 <table><tr><th>현 행</th><th>개정안</th></tr><tr><td>제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.</td><td>제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2, 제19조, 제19조의2 및 제20조부터 제21조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.</td></tr></table>	현 행	개정안	제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.	제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2, 제19조, 제19조의2 및 제20조부터 제21조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.	(법무부)
현 행	개정안					
제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.	제2조(적용범위) ③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2, 제19조, 제19조의2 및 제20조부터 제21조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.					

참고

(현행) 상가건물 임대차보호법

제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다.

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 제1항에 따라 임차인으로부터 관리비 내역의 제공을 요청받은 임대인은 이에 따라야 한다.

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

제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
4. 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 권리금에 관한 분쟁
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 상가건물 임대차에 관한 분쟁

③ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 조정위원회에 사무국을 두고, 사무국의 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 사무국의 조정위원회 업무담당자는 「주택임대차보호법」 제14조에 따른 주택임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다.

제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) 조정위원회에 대하여는 이 법에 규정한 사항 외에는 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “주택임대차분쟁조정위원회”는 “상가건물임대차분쟁조정위원회”로 본다.