

	보 도 자 료	
	작성	주택·토지연구본부 윤성진 부연구위원(044-960-0321)
	배포	홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443) 홍보출판팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

“ ‘갸갸이 관리비’ 부과 싯태와 제도 개선 방안”
국토연구, 국토정책Brief 제903호

- 주택임대차에 보편적으로 적용되는 「주택임대차보호법」에 관리비 관련 규정이 부재하고, 공동주택에 적용되는 「공동주택관리법」에 사각지대가 존재한다.
- 이에 국토연구원(원장 강현수) 주택·토지연구본부 윤성진 부연구위원은 국토정책 Brief 『 ‘갸갸이 관리비’ 부과 싯태와 제도 개선 방안』에서 비아파트 세입자 관리비 부과 싯태와 관리비 제도 공백 영향을 분석하고 제도 개선 방향을 설정했다.
 - 비아파트 세입자 관리비 제도 공백으로 인하여 임대인이 내역 공개 없이 자의적으로 관리비를 부과하고 있으며, 특히 임대차법 개정 이후 계약갱신요구권 무력화, 임대차신고제 회피, 임대소득세 탈세 등을 목적으로 임대료 전가 현상 증가
- 윤성진 부연구위원은 관리비는 실사용 금액에 근거하여 예측가능하고 투명하게 운영해야 하며 제도 적용에 있어 사각지대가 없어야 한다는 원칙을 설정하고, 이에 따른 정책 방안을 제시했다.
 - 보편적인 주택임대차에 적용하는 관리비 부과 원칙 및 기준, 회계장부 작성·보관·공개 의무를 포함하는 「주택임대차보호법」 개정 제안
 - 관리비를 고려한 임대차법 운영이 필요하며, 주택임대차신고제 대상 확대, 관리비를 포함한 주택임대차 신고 항목 확대, 동일 조건 갸신 원칙 싯행력 강화 등을 제안
 - 사각지대 최소화 및 제도 악용 방지를 위한 「공동주택관리법」 및 「집합건물법」 적용 범위 확대, 「민간임대주택법」 제도 인지 및 구속력 강화 등 현행 제도 보완
 - 임대인에 의해 자체 관리되어 주거 여건이 상대적으로 열악한 비아파트 관리를 전문 관리 영역에 포함하고 공적 역할을 강화할 것을 제안

- 비아파트 관리비 가이드라인 구축, 악용사례 신고 창구 운영, 주택임대차분쟁조정위원회 기능 강화 등 세입자의 취약한 사회적 지위 개선을 위한 노력 필요




보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.

[참고]

그림 1 비아파트 관리비 관련 제도 공백 개념도



출처: 저자 작성.

표 2 주택유형별 점유형태에 따른 단위면적당 관리비 차이
(단위: 원/㎡)

단독·다가주택			아파트		
자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A
36.7	391.5	10.7배	1,236.6	1,351.9	1.1배
연립주택			다세대주택		
자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A
416.8	381.0	0.9배	346.1	726.9	2.1배
오피스텔			기타		
자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A
1,829.0	2,545.7	1.4배	90.3	338.8	3.8배

자료: 가계동향조사 원자료를 활용하여 저자 작성.