

# 국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2023. 2. 6.  
No. 903



발행처 국토연구원  
발행인 강현수  
www.krihs.re.kr

윤성진 국토연구원 부연구위원

## ‘깜깜이 관리비’ 부과 실태와 제도 개선 방안

### 주요 내용

- ① 주택임대차에 보편적으로 적용되는 「주택임대차보호법」에 관리비 관련 규정이 부재하고, 공동주택에 적용되는 「공동주택관리법」에 사각지대가 존재함
- ② 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
- ③ 관리비 제도 개선에 있어 실사용 금액에 근거한 예측가능하고 투명한 운영, 사각지대 없는 제도 운영, 관리비 부과 주체에 따른 법·제도 체계화, 주택임대차 과정에서 관리비 제도화, 투명한 운영이 어려운 경우 임대료에 포함 유도 등 원칙 및 방향 제시

### 정책방안

- ① 보편적인 주택임대차에 적용하는 관리비 부과 원칙 및 기준, 회계장부 작성·보관·공개 의무를 포함하는 「주택임대차보호법」 개정 제안
- ② 관리비를 고려한 임대차법 운영이 필요하며, 주택임대차신고제 대상 확대, 관리비를 포함한 주택임대차 신고 항목 확대, 동일 조건 갱신 원칙 실행력 강화 등을 제안
- ③ 사각지대 최소화 및 제도 악용 방지를 위한 「공동주택관리법」 및 「집합건물법」 적용 범위 확대, 「민간임대주택법」 제도 인지 및 구속력 강화 등 현행 제도 보완
- ④ 임대인에 의해 자체 관리되어 주거 여건이 상대적으로 열악한 비아파트 관리를 전문 관리 영역에 포함하고 공적 역할을 강화할 것을 제안
- ⑤ 비아파트 관리비 가이드라인 구축, 악용사례 신고 창구 운영, 주택임대차분쟁조정위원회 기능 강화 등 세입자의 취약한 사회적 지위 개선을 위한 노력 필요

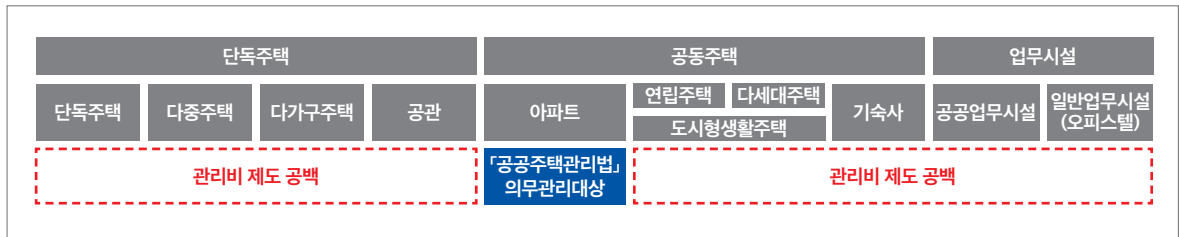
# 01. 관리비 부과 제도 현황

## 소위 '깜깜이 관리비' 문제는 비아파트 세입자에 대한 제도 공백에서 기인

(세입자) 주택임대차에 보편적으로 적용되는 「주택임대차보호법」은 관리비에 관한 내용을 다루고 있지 않음  
 (비아파트) 「공동주택관리법」 제23조에 따라 공개 의무가 있는 공동주택의 경우 비교적 체계적으로 관리되고 있으나 이에 해당하지 않는 소위 '비아파트'에 대한 제도 사각지대 존재

- 의무관리대상의 경우 비목 설정, 내역 공개, 공동주택관리정보시스템(K-APT) 운영, 감사 등 체계적으로 운영되나 대상이 아닌 경우 법률 적용 사각지대에 놓임

그림 1 비아파트 관리비 관련 제도 공백 개념도



출처: 저자 작성

「집합건물법」 및 「민간임대주택법」에 관리비 관련 제도가 있으나, 인지도·구속력 부족으로 이행 정도 낮음

- 「집합건물법」에 따라 구분소유 10인 이상일 경우 관리인 선임이 의무화(제24조)되며, 관리인은 관리 비용 및 내역 명세에 대한 보고의무(제26조)가 존재함
- 「민간임대주택법」에는 관리비 징수, 비목 및 명세, 장부 작성 및 열람 권한, 임차인 대표회의의 관리비 협의 권한 등이 명시되어 있으며, 공공임대주택(건설형·매입형·전세형), 공공지원민간임대주택, 민간등록임대주택 등에 적용

이 연구에서는 제도 존재 여부 및 이행 정도에 따라 집단을 구분하고 실질적 운영 실태를 파악함

- [표 1]과 같이 「공동주택관리법」에 따라 관리되는 집단(A집단, 흰색), 「집합건물법」이나 「민간임대주택법」에 의해 관리되는 집단(B집단, 연보라색), 제도적 보호가 부재한 집단(C집단, 진보라색)으로 구분
- C집단의 관리비 제도 공백 악용 실태와 B집단의 비아파트 관리비 관련 제도 운영 실태를 중심으로 파악

표 1 세입자 관리비 관련 제도 실태 요약

구분	「민간임대주택법」 미적용 주택	「민간임대주택법」 적용 주택			
		150세대 이상	150세대 이하 20세대 이상	20세대 이하	
공동 주택	의무관리대상 O	내역 공개 O 관리비 협의 X	내역 공개 O 관리비 협의 O	내역 공개 O 관리비 협의 △	내역 공개 O 관리비 협의 X
	의무관리대상 X & 100세대 이상	내역 공개 O 관리비 협의 X	내역 공개 O 관리비 협의 O	내역 공개 O 관리비 협의 △	내역 공개 O 관리비 협의 X
	100세대 미만 (구분소유 10인 이상)	내역 공개 △ (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 △ (내역 열람 △) 관리비 협의 △	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 X
	100세대 미만 (구분소유 10인 미만)	내역 공개 X (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 △	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 X
단독·다가구 주택		내역 공개 X (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 △	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 X
업무 시설	구분소유 10인 이상	내역 공개 △ (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 △ (내역 열람 △) 관리비 협의 △	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 X
	구분소유 10인 미만	내역 공개 X (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 △	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 X

주1: 「민간임대주택법」 적용에서의 세대수는 임대사업자가 공급하는 세대수를 말하며(사업자 기준), 공동주택에서의 세대수는 공동주택의 세대수를 말함(건물 기준)

주2: 국토교통부(2022) 발표에 따르면, 추후 관리비 의무 공개 대상 확대 등 제도 개선이 예정됨

주3: 관리비 공개 방법과 내용이 구체적으로 명시된 「공동주택관리법」과 달리 「집합건물법」에서는 관리인의 보고의무로만 제시하고 있어 △로 표시

자료: 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」의 관리비 관련 규정을 기초로 저자 작성

## 02. 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 문제점

### 관리비 비목 및 사용 내역이 없는 '깜깜이 관리비' 부과

관리비 내역이 공개되지 않고 실질적 관리는 이루어지지 않는 가운데, 매월 정액으로 부과하여 관리비가 사실상 '제2의 월세'로 작용

- 「주택임대차보호법」에 관리비 비목 설정 내용이 부재한 가운데, 비목 및 사용 내역 없이 관리비가 부과되고 실질적 관리는 이루어지지 않는 경우 다수
- 관리비 내역 요구가 일반적이지 않은 관행 속에서 세입자가 관리비 내역을 요구하더라도 내역 공개가 이루어지지 않고 오히려 임대인과의 갈등 경험

“계약 때 공인중개사에게 관리비 산출 근거를 문의했는데, ‘다 그 정도야 그냥 내’ 정도의 대답만 들을 수 있었어요. 그런데 반대로 ‘주방 후환(후드)에 지든 때가 있던데 제가 지워야 되나요?’라는 질문에는 당연하게도 ‘그렇지’라고 응답하시더라고요.” - 2022.7. 상담사례

자료: 민달팽이유니온의 '주거 상담 접수 내부 자료'를 2022년 8월 31일 제공받아 저자 재정리.

### 계약갱신요구권 및 전월세 인상을 제한 무력화를 위해 임대료의 관리비 전가

관리비에 임대료를 전가하여 계약갱신 시 임대료 증액 상한 제한 무력화

- 「주택임대차보호법」 개정으로 임차인은 계약갱신요구권을 지니고(제6조의3) 이때 임대료 증액은 5%를 넘지 못 함(제7조)
- 임대료 상승이 높게 나타나는 상황에서 인상을 제한이 나타나자 별도의 규제가 없는 관리비에 임대료 전가

“살고있는 집 계약을 연장한다고 하니 처음엔 주변 시세가 너무 올라서 관리비 포함 17만 원을 올리시겠다 해서 최대 60만 원까지는 (10만 원 인상) 내겠다 했지만 거절당했고, 이후 알아보니 법적으로 전월세인상률 5%를 넘기지 못한다고 (제시했던) 60만 원도 낼 수 없다고 하니 이번에는 제가 좋아하는 법대로 하시겠다며 보증금 5% + 월세 5%를 올리되 관리비를 5만 2,000원 인상해서 12만 2,000원을 받겠다고 하십니다.” - 2021.3.23. 상담사례

“사실 분쟁조정위원회에는 관리비 이런 문제가 많이 들어오지는 않아요. (보증금 같이 큰 거로나 많이 오지) 원래 관리비 5만 원 받다가 3~4만 원 올리고 이런 거로는 잘 안오는 거죠. 근데 요새는 5만 원 받던 것을 30만 원 이렇게 올리니까 저희들한테까지도 전화가 오는 거죠. 전화 오신 분 중에는 ‘관리비 꼬박꼬박 내는데 뭘 관리했는지 모르겠다.’, ‘청소 한 번 하는 거 못봤다 하시는 분들도 있어요.’ 관리비를 월세처럼 그냥 받는 분들이 있다는 얘기도.” - 분쟁조정위원회 관계자

자료: 민달팽이유니온의 '주거 상담 접수 내부 자료'를 2022년 8월 31일 제공받아 저자 재정리;  
익명, 서울시 주택임대차분쟁조정위원회 관계자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 12일, 서울.

### 임대차신고제 회피를 위해 임대료의 관리비 전가

임대차신고제 회피 목적에서 월세를 30만 원 이하로 하고 그 차액을 관리비로 전가하는 현상 발생

- 임대차 신고 대상을 '보증금이 6천만 원을 초과하거나 월 차임이 30만 원을 초과하는 주택임대차 계약'으로 정하고 있어 이를 회피하기 위해 관리비에 임대료 전가
- 이러한 목적에서 임대료가 과도하게 낮고 관리비가 과도하게 높은 매물이 '다방', '직방' 등 부동산 중개 플랫폼에서 다수 발견됨
  - 월세 27만 원에 관리비 105만 원, 월세 20만 원에 관리비 41만 원 등 비정상적인 매물 존재(중앙일보 2022; 조선일보 2022)

그림 2 부동산 중개사이트 '꿈수 매물' 사례

월세 100/27	월세 150/27
주방분리형	둔산도보5분거리-신축리모델링-오픈형원룸
1동 19.25m <sup>2</sup>	1동 원룸 33.05m <sup>2</sup>
2층 35만 원	2층 105만 원
최근 7일 매물 조회 29회	최근 7일 매물 조회 7회
<b>가격정보</b>	<b>가격정보</b>
월세 100/27	월세 150/27
관리비 35만 원	관리비 매월 105만 원

자료: 중앙일보(2022)  
주: 중앙일보(2022)는 박성민 의원실의 '다방' 화면을 활용한 자료로 인용하였으며 저자는 이 중 일부를 재인용

## 임대소득세 탈세 및 건강보험료 절감을 위해 임대료의 관리비 전가

임대료를 관리비로 전가하는 경우 임대소득세 대상에서 제외되어 탈세 및 건강보험료 회피 수법으로 활용

- 관리비 제도 공백을 악용하여 “사실상 두 번째 월세”를 걷고, 이는 탈세로 이어짐(JTBC, 2022)
- 임대소득액은 건강보험료 산정에도 활용되기 때문에, 관리비로 전가하여 임대소득액을 축소신고할 경우 건강보험료의 편법회피 가능

“집주인들은 1000에 50 이렇게 받잖아요? 거기에 7만 원 관리비를 받았어요. 근데 이제는 1000에 30을 받고, 관리비를 30만 원 받아요. 왜 그랬을 것 같아요? 전월세신고제 회피도 있겠지만, 나는 임대소득세 안 내려는 목적이 더 크다고 봐요.” - 공인중개사 B

자료: 익명(공인중개사 B). 공인중개사. 2022. 저자와 인터뷰, 9월 19일, 서울.

## 공적 지원이 이루어지는 전세임대주택 및 민간등록임대주택에서의 관리비 악용 실태 더욱 심각

(전세임대) 이종계약, 임대료의 관리비 전가, 관리부실이 동일하게 발생

- (이종계약) 공공주택사업자(LH, SH)와 맺는 정식 계약 외에도 임대인과 세입자 간에 직접 계약이 이루어지는 이종계약이 팽배하며, 특약에 관리비 부과에 관한 사항을 포함
- (임대료 전가) 전세임대주택이 가능한 주택이 제한적인 가운데 임대인 우위 현상이 나타나 임대료 전가가 활발하게 나타남
  - 전세임대주택 임대를 위해서는 권리분석이나 관련 서류 작업이 수반되어 공급이 제한되는 상황 속에서 세입자는 이미 선정된 주거지원 프로그램을 놓치고 싶지 않아 임대인의 요구를 들어줌
  - 관리비에 관한 사항을 계약 당일에 듣게 되어 이를 거절하기 어려운 경우도 존재
- (관리 부실) 관리주체가 없이 임대인이 자체적으로 관리를 수행하는 경우 별도의 체계적 관리가 이루어지지 않으며, 내역 공개나 장부 보관 및 열람 등도 이행되지 않음

“LH 전세임대 해주는 주택을 구하기가 정말 힘들었어요. 그때 온갖 전셋집을 찾아다니면서 거의 몇 달을 집을 구했거든요. 그러다 친구가 예전에 했다고 하는 집에 찾아갔는데, 그분이 해주기 싫다고 하시는 거죠. 재차 빌었더니 (관리비를) 15만 원 더 내면 해주겠다고 하시더라고요. (집 구하기가 워낙 힘들다 보니) 다 알겠고 계약만 해달라 해서 매월 임대인 분 통장으로 넣어드렸어요.” - 입주자

자료: 익명(입주자). 전세임대주택 거주경험자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 21일, 서울.

(등록임대) 공공성 확보를 위한 임대료 인상 제한 등을 회피하기 위한 악용사례 존재

- (제도 인지 부족) 민간등록임대주택에 적용되는 「민간임대주택법」상 관리비 관련 제도에 대한 인지 부재로 일반적 주택임대차와 관리 측면의 차이 없음
  - 임대인, 임차인, 공인중개사 모두 이에 대한 제도 인지가 부족하며, 등록임대주택에서 의무화된 표준임대차 계약서를 단순 ‘신고용’으로 인식하고 계약서에 포함된 관리비 관련 조항에 대한 인지 정도 낮음
- (임대료 전가) 임대료 인상 제한, 전월세 전환율 제한 등 공적 지원을 전제로 세입자 보호를 위해 만들어놓은 제도 회피를 목적으로 임대료의 관리비 전가 현상이 더욱 심각
  - 임대차법 개정 이전부터 이러한 제한이 존재하여 관리비 제도 공백 악용사례가 과거부터 발생

“등록임대주택은 이전 계약에도 구속(인상률 제한)을 받았어요. 그러니까 이전 세입자가 나간 다음에 집주인이 월세를 올리고 싶으면, 아예 매물을 올릴 때 월세를 관리비에 전가해서 올리는 경우가 많아요. 솔직히 새로 오는 세입자야 어차피 내는 금액이 똑같은니까. 관리비로 내나 월세로 내나 똑같이 생각하죠.”...(중략)... “전셋집을 월세로 바꿀 때가 진짜 극단적이에요. 등록임대엔 전월세 전환율 제한이 있잖아요. 전세를 월세로 전환했을 때 받을 수 있는 월세 상한이랑 시세랑 안맞는 거죠. 보통 시세가 높는데, 그러면 남은 비용을 다 관리비로 전가해서 받는 거죠. 등록임대 한창 등록되고 물건 늘어나고 하던 때부터 이런 일은 많았어요.” - 공인중개사 A

자료: 익명(공인중개사 A). 공인중개사. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 29일, 서울.

「민간임대주택법」의 관리비 제도는 실질적으로 작동하지 않으며, 이는 공적 지원이 존재하는 주택의 정책적 효과를 반감시키는 결과로 이어짐

- 한편, 유사하게 기존 주택(대부분 비아파트)을 활용하여 공공임대주택 사업자에 의해 소유·공급·운영되는 매입임대주택의 경우 비교적 체계적으로 관리

## 「집합건물법」의 관리비 제도의 실질적 작동 제한적

집합건물에서는 구분소유라는 특성으로 인해 관리주체를 두는 등 관리상의 차이 발생

- 집합건물은 구분소유되어 일반적으로 관리주체를 선임하는 경우가 많으며, 관리주체가 있는 경우 대체로 임대인을 통하지 않고 관리주체에 관리비를 직접 납부하는 경우가 많아 임대차 관계에서의 문제 발생 낮음  
- 다만, 관리주체가 있다고 하더라도 임대료 전가 등 특수한 상황이 전제될 경우, 임대차계약에 특약으로 관리비를 추가로 부과할 수 있음
- 관리주체가 있는 집합건물에서 임대인에 의한 '깜깜이 관리비' 문제가 상대적으로 적다고 하더라도, 관리단 및 관리주체와의 관계에서 결국 불투명성 문제에 노출

관리인 의무나 표준규약 등 「집합건물법」에 따른 관리비 제도는 인지 정도가 낮고, 임대차 영역에의 적용에 제한이 존재함

- 「집합건물법」은 기본적으로 구분소유자 간의 관리를 다루는 법으로 임대차에 적용하는 데 제한

“관리사무소가 있는 경우엔 관리사무소에서 관리비를 청구해요. 보통 세입자가 직접 관리사무소에 납부하고, 임대인 통해서 납부하는 경우는 거의 없죠. 계약서에도 ‘관리비는 관리위원회(또는 관리사무소)에 준해서 지불한다.’ 이런 식으로 적어요.” - 공인중개사 B

“(「집합건물법」상 표준규약에 대해서) 저는 실무하면서 들어본 적은 없었고, 아마 임대차계약보다는 임대인이랑 주택관리 업체와의 관계에서 유효할 것 같아요” - 공인중개사 A

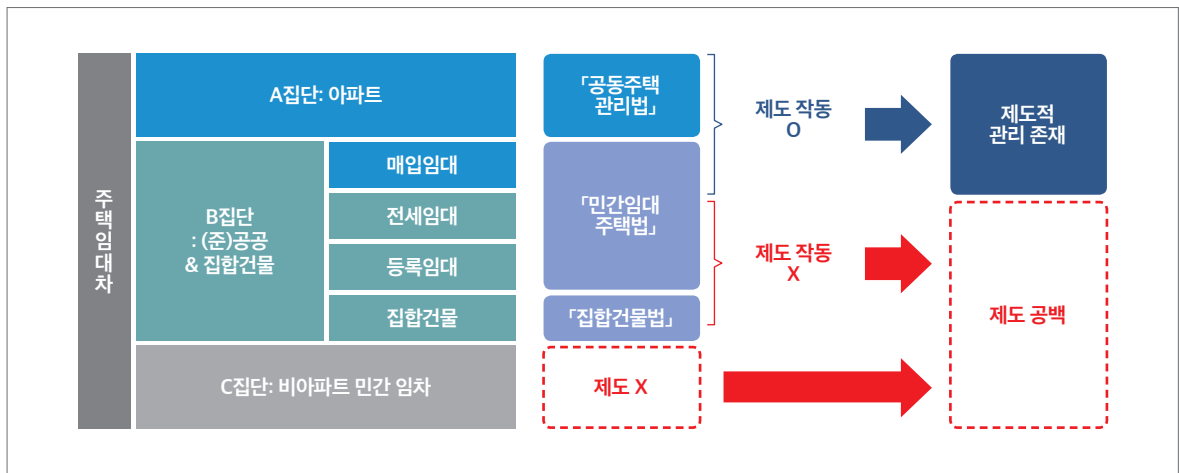
자료: 익명(공인중개사 A), 공인중개사, 2022. 저자와 인터뷰, 8월 29일, 서울; 익명(공인중개사 B), 공인중개사, 2022. 저자와 인터뷰, 9월 19일, 서울.

## 관리비 제도 공백, 약 430만 가구로 추정

앞서 살펴본 실태를 기초로 제도 존재 및 실질적 제도 작동 여부를 고려하여 관리비 제도 공백을 재정의

- 일부 매입임대주택을 제외하면 「집합건물법」 및 「민간임대주택법」의 제도 작동은 이루어지지 않음

그림 3 제도 공백 재정의



출처: 저자 작성.

관리비 제도 공백 가구 규모를 추정하면 약 429.6만 가구이며, 이는 전체 가구의 20.5%에 해당

- 비아파트 민간임차가구 450.3만 가구와 비아파트 거주 전세임대주택 가구 26.6만 가구를 더한 476.9만 가구에서 일반·영업 겸용 단독주택 유형 민간임차 및 전세임대에 거주하는 47.3만 가구를 제외하여 산출  
- 2021년 주거실태조사 원자료 및 2020년 임대주택 재고 현황 통계를 활용하여 추정
- 이는 상당한 가구가 관리비 내역 미공개, 임대료의 관리비 전가 위협 등으로부터 적절한 제도적 보호를 받지 못하는 상태에 놓여있음을 의미  
- 제도 공백에 노출된 잠재적 가구를 추정한 것으로 현재 실제 피해로 이어진 가구 비중을 의미하는 것은 아니나 제도적 공백이 광범위하게 나타남을 의미

# 03. 관리비 제도 공백 영향 분석

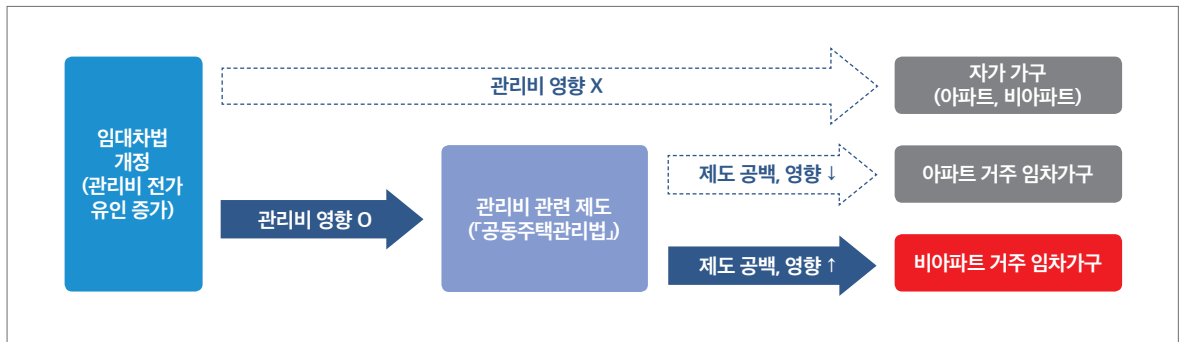
## 가설설정

점유형태, 주택유형, 시기에 따른 관리비 수준을 분석하여 관리비 제도 공백의 영향을 확인

- 앞에서 검토한 바를 정리하면, ①주택임대차에서 임대료의 관리비 전가 현상이 존재하며, ②이러한 전가 현상은 임대차법 개정 이후에 증가하고, ③관리비 관련 제도가 없는 비아파트에서 주로 나타난다는 것임

- 가설1(점유형태): 관리비 전가 유인이 있는 주택(임차, 실험군)은 관리비 전가 유인이 없는 주택(자가, 대조군)에 비해 임대차법 개정 이후 높은 관리비 상승이 나타날 것이다.
- 가설2(주택유형): 관리비 관련 규제가 존재하지 않는 주택(비아파트, 실험군)이 존재하는 주택(아파트, 대조군)에 비해 관리비 전가가 쉽게 이루어질 것이다.

그림 4 관리비 제도 공백 영향 분석 가설 도식화



자료: 저자 작성.

## 주택유형별·점유형태별 관리비 추이

주택유형별로 점유형태에 따른 단위면적당 관리비 차이를 비교하면, 아파트 및 연립주택은 임차가구와 자가가구의 차이가 제한적인 것에 비해 단독·다가구주택, 다세대주택에서는 차이가 크게 나타남 (표 2)

- 단독·다가구·다세대의 경우 자가와 임차 간 관리비의 개념이 상이할 가능성 존재

주택유형별·점유형태별 단위면적당 관리비의 시계열 추이를 살펴보면, 아파트에 비해 비아파트에서 임차와 자가의 관리비 부담 차이가 크게 나타나는데 이러한 차이는 최근 더욱 확대됨 (그림 5)

- 2019년 2분기에서 2022년 2분기 사이 아파트의 임차와 자가의 관리비 차이는 소폭 증가(79.1→99.9원/m<sup>2</sup>)한 것에 비해, 비아파트의 경우 크게 증가(324.4→533.8원/m<sup>2</sup>)함
- 이는 주택유형에 따른 제도 수준 차이와 임대차 제도 변화 등이 반영된 결과로 예상됨

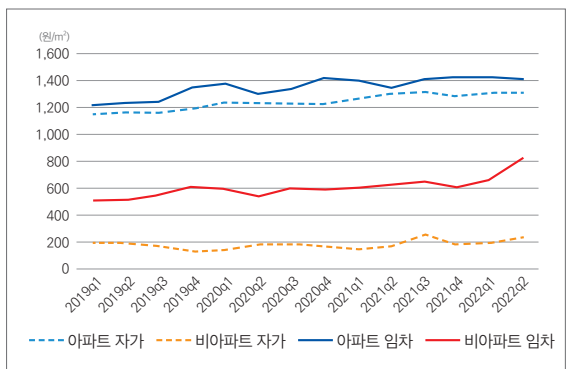
표 2 주택유형별 점유형태에 따른 단위면적당 관리비 차이

(단위: 원/m<sup>2</sup>)

단독·다가구주택			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.

그림 5 주택유형별·점유형태별 단위면적당 관리비 추이



자료: 가계동향조사 원자료를 활용하여 저자 작성.

## 관리비 제도 공백 영향 분석 결과

관리비 제도 공백이 나타나는 비아파트 임차 가구에서의 임대료 전가 현상을 통계적으로 확인

- 관리비 제도 공백 영향을 비아파트 여부, 임차 여부, 시점 더미 등을 활용한 삼중차분모형으로 분석하였으며, 통계적으로 유의한 영향을 확인할 수 있음
- 임대차법 개정으로 인해 세입자에 대한 관리비 전가 유인이 높아지는 가운데, 관리비 비목 설정 및 공개 등에 관한 제도가 부재한 비아파트에서 전가 현상이 나타남
- 임대차법 개정 이후 비아파트 임차 가구(실험군)의 단위면적당 관리비는 대조군(아파트 또는 자가)에 비해 77.6원/㎡ 추가적으로 증가하고, 로그 변환 모형에 따르면 25.3% 증가하는 것으로 나타남
- ‘임차 여부 x 비아파트 여부’ 변수도 통계적으로 유의한 양(+)의 값을 나타냄
  - 임대차법 개정 이전에도 비아파트 임차 가구에 대한 임대료 전가가 존재했음을 고려하면, 이 변수를 통해 통제된 효과 중 일부에 제도 공백으로 인한 영향이 포함되었을 가능성 존재

표 3 관리비 제도 공백 영향 분석 결과

구분	단위면적당 관리비	로그 단위면적당 관리비
임차 여부	113.650*** (11.610)	0.074* (0.042)
비아파트 여부	-1,032.860*** (8.280)	-5.597*** (0.302)
시점 더미 (2020년 3분기 이후 = 1)	89.246*** (7.357)	0.100*** (0.029)
임차 여부 x 비아파트 여부	224.583*** (14.928)	1.317*** (0.054)
임차 여부 x 시점 더미	-6.244 (14.761)	-0.045 (0.054)
비아파트 여부 x 시점 더미	-73.157*** (10.659)	0.070* (0.039)
임차 여부 x 비아파트 여부 x 시점 더미	77.582*** (19.029)	0.253*** (0.069)
상수항	1,149.068*** (5.757)	6.946*** (0.020)
N	79,372	79,372
R-squared	0.407	0.574

주: 괄호 안은 표준오차이며, \*\*\*,\*\*\*은 각각 10%, 5%, 1% 수준에서 유의함을 의미  
자료: 계량분석결과를 기초로 저자 작성.

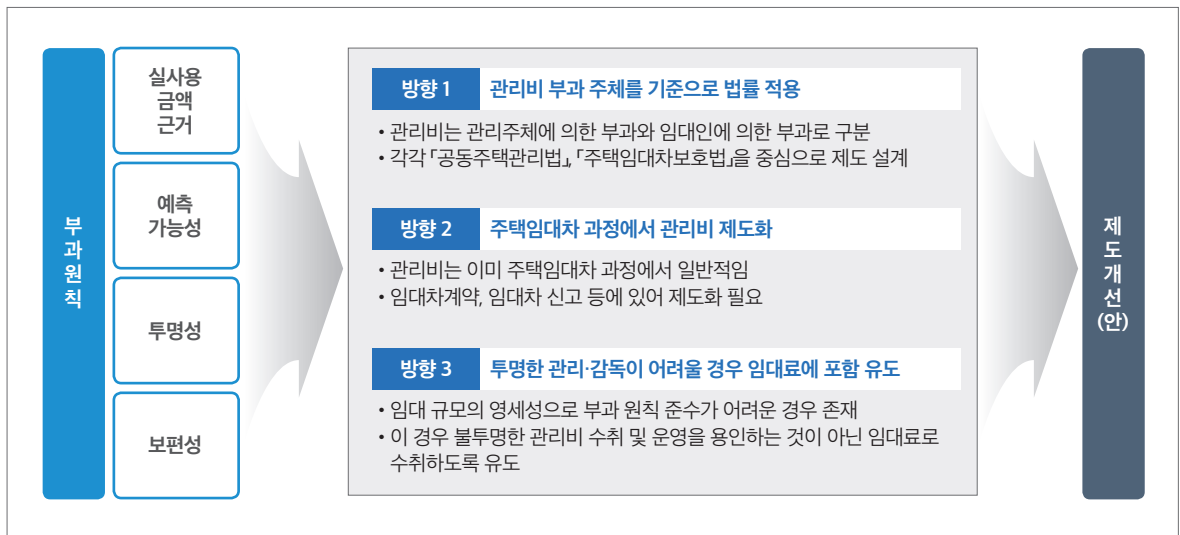
## 04. 제도 개선 방안

### 제도 개선을 위한 원칙 및 방향 설정

관리비는 실사용 금액에 근거하여 예측가능하고 투명하게 운영해야 하며, 제도 적용에 있어 사각지대가 없어야 한다는 원칙 마련

관리비 부과 주체에 따른 법·제도 체계화, 주택임대차 과정에서 관리비 제도화, 투명한 운영이 어려운 경우 임대료에 포함 유도 등의 정책 방향 설정

그림 6 관리비 제도 개선 원칙과 방향 설정



자료: 저자 작성.

## 제도 개선 방안

(단기) 현행 제도 범위 확대 및 실행력 강화, 계약서에 관리비 반영 등을 통해 과도기적으로 문제에 대응

- 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」 등 현행 제도 체계 내에서의 보완
- 정책 방향의 실현을 위해서는 사회적 합의 과정이 요구되는 가운데 현재 당면한 문제를 완화하기 위함

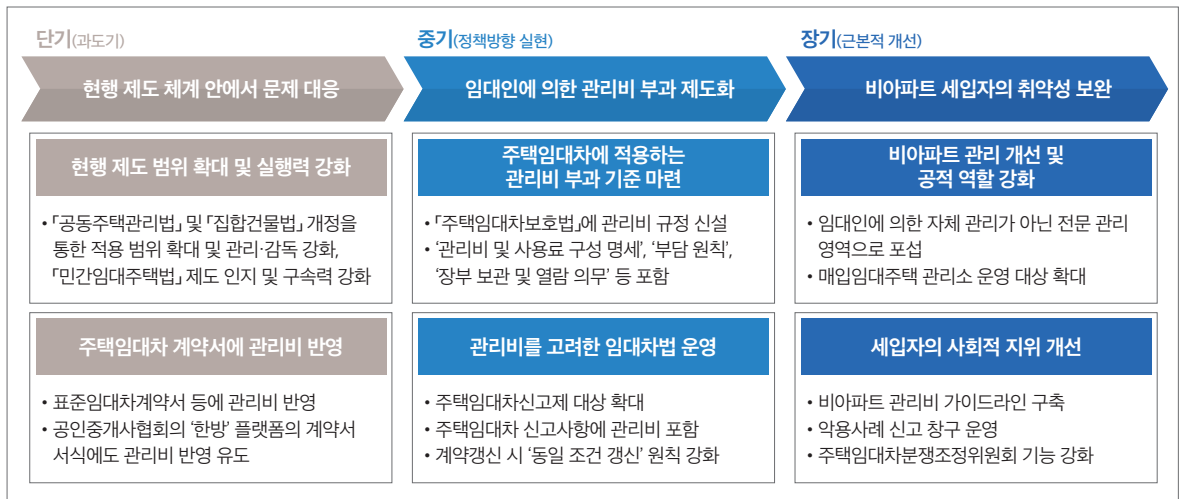
(중기) 임대인에 의한 관리비 부과를 제도화하여 정책 방향 실현

- 「주택임대차보호법」에 관리비 규정을 신설하여 주택임대차에 적용하는 관리비 부과 기준을 마련
- 주택임대차신고제, 계약갱신청구권 등 임대차법 적용에 있어 관리비 고려

(장기) 비아파트의 체계적 관리와 세입자의 사회적 지위 개선을 통한 근본적 문제 해결 노력

- ‘깜깜이 관리비’와 관련된 문제는 상대적으로 비아파트의 관리가 부실하고 세입자의 교섭력이 낮은 것에 기인하므로 이에 대한 근본적 대응 모색
- 비아파트 관리의 전문화, 매입임대주택 관리소 운영 대상 확대, 비아파트 관리비 가이드라인 구축, 관리비 악용사례 신고 창구 운영, 주택임대차분쟁조정위원회 기능 강화 등을 제안

그림 7 단계별 제도 개선 방안



자료: 저자 작성.

## 참고문헌

- 국토교통부. 2022. 관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안. 10월 24일. 보도자료.
- 민달팽이유니온. 2022. 주거 상담 접수 자료. 내부자료 (2022. 8. 31. 제공).
- 익명(입주자). 전세임대주택 거주경험자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 21일, 서울.
- 익명(공인중개사 A). 공인중개사. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 29일, 서울.
- 익명(공인중개사 B). 공인중개사. 2022. 저자와 인터뷰, 9월 19일, 서울.
- 익명. 서울시 주택임대차분쟁조정위원회 관계자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 12일, 서울.
- 조선일보. 2022. 월세 20만원인데, 관리비 41만원... 수상한 임대 왜?, 4월 13일. [https://www.chosun.com/economy/real\\_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNEM42C7MTL4HU/](https://www.chosun.com/economy/real_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNEM42C7MTL4HU/) (2022년 10월 10일 접속)
- 중앙일보. 2022. 월세 27만원인데 관리비 105만원...임대차3법 '황당 부작용', 3월 27일. <https://www.joongang.co.kr/article/25058583#home> (2022년 10월 10일 접속).
- JTBC. 2022. 월세 29만원에 관리비 31만원...전기·수도는 별도예요, 4월 23일. [https://news.jtbc.co.kr/article/article.aspx?news\\_id=NB12056523](https://news.jtbc.co.kr/article/article.aspx?news_id=NB12056523) (2022년 10월 10일 접속).

※ 이 브리프는 “윤성진. 2022. 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약 정리한 것임.

• 윤성진 국토연구원 주택·토지연구본부 부연구위원(sungjin@krihs.re.kr, 044-960-0321)