



---

수시 | 22-10

# 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안

Policy Directions for the Management Fees Levied on Tenants of  
Non-apartment Residences

---

윤성진



수시 22-10

# 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안

Policy Directions for the Management Fees Levied on Tenants of  
Non-apartment Residences

윤성진

■ 저자

윤성진

■ 연구진

윤성진 국토연구원 부연구위원(연구책임)

■ 연구심의위원

이형찬 국토연구원 주택·토지연구본부장

박미선 국토연구원 주거정책연구센터장

전성제 국토연구원 연구위원

김지혜 국토연구원 부연구위원

# 주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



## 본 연구보고서의 주요 내용

- 1 주택임대차에 보편적으로 적용되는 「주택임대차보호법」에 관리비 관련 규정이 부재하고 공동주택에 적용되는 「공동주택관리법」에 사각지대가 존재하여 비아파트 세입자 관리비 부과에 제도적 공백 존재
- 2 비아파트 세입자 관리비 제도 공백으로 인하여 내역 공개 없이 임대인에 의한 자의적 관리비 부과가 이루어지며, 특히 임대차법 개정 이후 계약갱신요구권 무력화, 임대차신고제 회피, 임대소득세 탈세 등을 목적으로 임대료 전가 현상 증가
- 3 관리비 제도 개선에 있어 ①실사용 금액에 근거한 예측가능하고 투명한 운영, ②사각지대 없는 제도 운영, ③관리비 부과 주체에 따른 법·제도 체계화, ④주택임대차에서의 관리비 제도화, ⑤투명한 운영이 어려운 경우 임대료에 포함 유도 등 원칙 및 방향 제시

## 본 연구보고서의 정책제안

- 1 보편적인 주택임대차에 적용하는 관리비 부과 원칙 및 기준, 회계장부 작성·보관·공개 의무를 포함하는 「주택임대차보호법」 개정 제안
- 2 관리비를 고려한 임대차법 운영이 필요하며, ①주택임대차신고제 대상 확대, ②관리비를 포함한 주택임대차신고 항목 확대, ③동일 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 상대적으로 열악한 주거 여건을 보이는 비아파트 관리를 전문 관리 영역으로 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

---

# 차례

## CONTENTS

---

주요 내용 및 정책제안 .....	iii
--------------------	-----

---

### 제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경과 목적 .....	3
2. 연구의 범위와 방법 .....	7
3. 연구의 틀 .....	14
4. 선행연구와의 차별성 .....	15

---

### 제2장 관리비 부과 관련 제도 현황과 공백

1. 주거용 건물의 유형과 관리에 관한 법률 .....	21
2. 공동주택에 적용되는 관리비 제도의 발전과 현황 .....	23
3. 비아파트에 적용되는 관리비 제도 현황 .....	35
4. 요약과 시사점 .....	43

---

### 제3장 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 문제점

1. 개요 .....	49
2. 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 악용 실태 .....	52
3. 비아파트 관리비 관련 제도 운영 실태 .....	56
4. 소결 .....	73

---

제4장 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 영향 분석

1. 분석 개요 .....	79
2. 주택유형별·점유형태별 관리비 추이 .....	85
3. 분석 결과 .....	89
4. 소결 .....	91

---

제5장 제도 개선 방안

1. 정책 방향 도출 .....	95
2. 제도 개선(안) .....	98

---

제6장 결론

1. 연구의 기대효과 .....	111
2. 연구의 한계와 향후 과제 .....	112

참고문헌 .....	114
------------	-----

SUMMARY .....	121
---------------	-----

부 록 .....	124
-----------	-----







CHAPTER 1

# 연구의 개요

1. 연구의 배경과 목적 .....	3
2. 연구의 범위와 방법 .....	7
3. 연구의 틀 .....	14
4. 선행연구와의 차별성 .....	15



# 01 연구의 개요

## 1. 연구의 배경과 목적

### 1) 연구 배경과 필요성

□ (비아파트 세입자 관리비 관련 제도 미비) 비아파트에서 관리비 비목 설정 및 공개·열람 권한에 대한 제도가 제한적인 가운데 관리비가 임대인에 의해 자의적으로 책정됨

- (비아파트) 「공동주택관리법」 제23조에 의해 공개 의무가 있는 공동주택<sup>1)</sup>에 해당하지 않는 주택(비아파트)에 대한 제도 미비

그림 1-1 | 비아파트 관리비 관련 제도 공백 개념도

단독주택				공동주택				업무시설	
단독주택	다중주택	다가구주택	공관	아파트	연립주택 도시형생활주택	다세대주택	기숙사	공공업무시설	일반업무시설 (오피스텔)
관리비 제도 공백				공동주택 관리법 의무관리대상	관리비 제도 공백				

주: 건축법 시행령 [별표 1]에 따른 단독주택(제1호), 공동주택(제2호), 업무시설(제14호)을 대상으로 작성하여 공관, 기숙사, 공공업무시설 등 관리비 제도 필요성이 낮은 대상도 도식에 포함

자료: 저자 작성

- (세입자) 주택임대차에 보편적으로 적용되는 「주택임대차보호법」은 관리비에 관한 내용을 다루고 있지 않음

1) 공동주택관리법 제23조에 따른 의무관리대상 공동주택(300세대 이상 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택)이거나 제23조 5항이 적용되는 공동주택(100세대 이상)을 말함

- 그 외 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집합건물법)」 및 「민간임대주택에 관한 특별법(이하 민간임대주택법)」에 관리비 관련 제도가 있으나, 인지도 및 구속력이 낮아 이행 정도가 낮음

□ (제도 공백 악용 사례 존재) 이에 일부 임대인들은 임대료 대신 관리비를 높여 임대차법(임대료 인상 상한, 임대차신고제 등)을 무력화하거나 임대소득세 등 조세 회피로 이어지기도 하는 등 위법·탈법적 행위가 나타나고 있으며, 이는 세입자 주거 안정에의 위협으로 작용함

- 전월세신고제 신고 의무를 회피하기 위하여 ‘월세 27만 원에 관리비 105만 원’을 부과하는 등 관련 사례들이 언론을 통해 보도됨

"월세 29만원인데 관리비 29만원?...양치 집주인 막을 수 있는 법 생나?" (매일경제, 2021년 10월 10일)

월세 27만원인데 관리비 105만원...임대차3법 '황당 부작용' (중앙일보, 2022년 3월 27일)

월세 20만원인데, 관리비 41만원... 수상한 임대 왜? (조선일보, 2022년 4월 13일)

"월세 29만원에 관리비 31만원...전기·수도는 별도예요" (JTBC, 2022년 4월 23일) 등

자료: 매일경제(2021.10.10.), 중앙일보(2022.3.27.), 조선일보(2022.4.13.), JTBC(2022.4.23.)

- 이외에도 뚜렷한 근거 없는 관리비 부과는 임대료 인상률 제한 등 세입자 보호를 위한 제도 무력화로 이어질 수 있으며, 임대소득세 세원을 불투명하게 하여 탈세로 이어질 수 있음

□ (정책적 대응) 정부는 비아파트 관리비 문제의 해결 방안을 모색 중이며, 국회에도 관련 법률에 대한 개정안이 발의됨

- 2022년 7월, ‘새 정부 국토교통부 대통령 업무보고’에 제도적 사각지대인 오피스텔·다세대 관리비에 대해 적극적으로 조치하겠다는 내용 포함<sup>6)</sup>

2) <https://www.mk.co.kr/news/politics/view/2021/10/959362/> (2022. 10. 10. 접속)

3) <https://www.joongang.co.kr/article/25058583#home> (2022. 10. 10. 접속)

4) [https://www.chosun.com/economy/real\\_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNENM42C7MTL4HU/](https://www.chosun.com/economy/real_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNENM42C7MTL4HU/) (2022. 10. 10. 접속)

5) [https://news.jtbc.co.kr/article/article.aspx?news\\_id=NB12056523](https://news.jtbc.co.kr/article/article.aspx?news_id=NB12056523) (2022. 10. 10. 접속)

- 2022년 10월, 국토교통부는 공동주택 관리비에 대한 알 권리 확대, 원룸·오피스텔 등 사각지대 보완 등을 주요 내용으로 하는 ‘관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안’ 발표<sup>7)8)</sup>

- 국토교통부 장관이 원룸 거주자, 업계 등과 만나 논의 후 약속한 후속 대책에 해당<sup>9)</sup>

- 그 외 정부 및 의원 입법으로 「집합건물법」 및 「주택임대차보호법」 등에 대한 개정안이 발의되어 있음

- 법무부가 관리인 선임 대상 범위 확대, 관리·감독 강화, 보고 대상 확대 등의 내용을 담은 「집합건물법」 개정안을 발의<sup>10)</sup>

- 임대료의 관리비 전가를 막기 위한 「주택임대차보호법」 개정안이 발의됨<sup>11)</sup>

□ (연구 공백) 기존 연구는 주로 아파트나 공공임대주택을 중심으로 이루어졌으며, 비아파트에서 임대인과 세입자 관계에서 부과되는 관리비를 다룬 연구는 제한적임

- 기존 연구들은 대부분 이미 자료가 공개되고 있는 아파트 관리비에 대한 논의를 다루고 있으며(허재완·이정연 2011; 이상학 2016), 비아파트에서 임대인과 세입자 관계에서 부과되는 관리비에 관한 이슈는 다루지 못함

□ 따라서 임대차 관계에서의 관리비 관련 제도의 미비로 인한 실태를 파악하고, 제도 개선 방안을 도출하는 연구가 필요함

6) 국토교통부. 2022. 새 정부 국토교통부 업무보고. 7월 18일. 보도자료.

7) 국토교통부. 2022. 관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안. 10월 24일. 보도자료.

8) 해당 내용은 연구 기간 종료 시점에 발표되어 실제 입법 및 제도 개선은 제한적으로 이루어졌기 때문에, 제도 현황 분석에 있어서는 대책 이전 시점을 중심으로 검토하고 제도개선(안) 도출 과정에서 이를 반영하고자 함

9) 국토교통부. 2022. K-apt 시스템 고도화로 ‘관리비 투명화·사각지대 해소’. 10월 4일. 보도자료.

10) 정부발의안(의안번호: 2109148, 제안일자: 2021.3.25.)을 비롯하여 류호정의원등10인(의안번호 2110350, 제안일자: 2021.5.24.), 이학영의원등12인(의안번호 2113936, 제안일자: 2021.12.16.), 김주영의원등12인(의안번호 2115227, 제안일자: 2022.4.13.) 등의 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안 존재(국회의안정보시스템, <https://likms.assembly.go.kr/bill/BillSearchResult.do>, 2022년 7월 23일 접속)

11) 이병훈의원등11인(의안번호: 2112770, 제안일자: 2021.10.1.) 및 신동근의원등10인(의안번호: 2116131, 제안일자: 2022.6.23.) 등에 의해 발의된 주택임대차보호법 일부개정법률안 존재(국회의안정보시스템, <https://likms.assembly.go.kr/bill/BillSearchResult.do>, 2022년 7월 23일 접속)

---

## 2) 연구 목적

□ (연구 목적) 이 연구는 비아파트 세입자 관리비 부과 실태를 체계적으로 파악하여 제도 개선 방안을 도출하는 것을 목적으로 함

- 관리비 관련 제도 현황을 검토하여, 현행 제도에서의 관리비 비목 설정, 내역 공개 등이 어떻게 이루어지는지 정리
- 현행 제도의 관리 정도에 따라 대상 집단군을 구분하고 집단별 쟁점 및 검토 방향을 설정하며, 이에 관한 실태 파악에 기초하여 제도개선방안 도출
  - 현행 관행에 따라 잘 운영되고 있으나 제도적으로 미비하여 악용의 여지가 존재하는 부분을 발굴하고 제도 보완
  - 현행 제도에 보장되어 있으나 실질적으로 작동하지 않는 부분을 검토하고 이에 대한 개선방안 도출
  - 제도 공백으로 인해 나타나는 문제와 악용 사례를 검토하고 개선방안 도출
- 주택 임대차 관계에 보편적으로 적용되는 관리비 부과 기준과 원칙을 마련

□ (연구 질문) 이 연구를 관통하는 주된 연구 질문은 “비아파트 세입자 관리비 부과 실태는 어떠한가?”에 관한 것이며, 아래와 같은 세부 질문이 존재함

- 비아파트 임대차에 적용되는 관리비 관련 제도 현황은 어떠한가?
  - 어떤 정책이 있고 내용 및 범위는 어떠한가?
  - 제도는 실질적으로 잘 운영되는가?
- 관리비 관련 제도 공백은 어떠한 현상을 유발하는가? , 문제는 무엇인가?
- 제도 공백으로 인한 문제에 노출된 가구는 얼마나 되는가?
- 제도 공백으로 인한 문제 발생에 영향을 미치는 요인은 무엇인가?
- 비아파트 세입자에 적용하는 관리비 제도를 어떻게 개선할 것인가?

---

## 2. 연구의 범위와 방법

### 1) 연구 범위

#### (1) 시간적 범위

- 시간적 범위는 「주택건설촉진법」에 관리비 관련 항목이 포함된 1980년대 이후부터 현재까지 살펴보며, 주로 제도 악용 유인이 증가하게 된 2020년 임대차법이 개정 전후를 중심으로 살펴봄

#### (2) 공간적 범위

- 이 연구는 임대차에 보편적으로 적용되는 법률을 다룬다는 점에서 기본적으로 전국이 공간적 범위가 됨
- 그러나 관리비 관련 제도가 미비한 비아파트의 임대차 관계를 중심으로 하는 연구 특성상 주요 실태 등은 지리적으로 집적할 가능성이 존재
  - 제도 공백 악용사례가 특정 가격 구간에서 발생한다는 점에서 특정 지역에서 집중적으로 발생할 가능성이 큼

---

### (3) 내용적 범위

#### □ 관리비 관련 제도 현황 분석

- 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」, 「주택임대차보호법」 등 관리비 관련 제도 현황 분석
- 「공동주택관리법」에 따른 공동주택관리정보시스템 운영 현황
- 관련 법률 개정(안) 검토
- 제도 수준에 따른 집단 구분 및 집단별 가구 규모 분석

#### □ 세입자 관리비 부과 실태 분석

- 제도 수준별 쟁점 도출 및 쟁점에 따른 부과 실태 파악
- 제도 미이행, 제도 공백 악용 사례 분석

#### □ 제도 공백의 관리비 영향 분석

- 주택유형별·점유형태별 관리비 추이 검토
- 임대차법 개정 및 제도 공백으로 인한 관리비 영향 계량적 분석

#### □ 제도개선방안 도출

- 주택 임대차에 적용되는 관리비 부과 기준 및 원칙 마련
- 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」, 「주택임대차보호법」 등 관련 법령 개정(안) 도출



---

## 2) 연구 방법

### □ 문헌 분석

- 세입자 관리비 부과에 관한 이론·실증연구·사례연구 등 문헌 검토
- 관리비 관련 법·제도·입법(안) 등 문헌 검토
- 자료 수집 및 분석방법론에 대한 문헌 검토

### □ 인터뷰 및 상담사례 분석

- 관리비 관련 주택임대차 분쟁 사례 및 상담 사례 분석
  - 법률구조공단 산하 주택임대차 분쟁조정위원회, 서울시 전월세보증금지원센터, 서울시 주택임대차 분쟁조정위원회, 서울시 집합건물 분쟁조정위원회, 민달팽이유니온 등 관계 기관 자료 협조
- 매입·전세임대주택 거주(경험)자 인터뷰
- 공인중개사 인터뷰

### □ 통계자료 분석

- 주거실태조사 자료를 활용한 관리비 관련 제도 수준별 가구 수 추정
- 가계동향조사 자료를 활용한 주택유형별·점유형태별·시기별 관리비 수준 분석
- 삼중차분법을 활용한 제도 변화 및 공백의 관리비 영향 분석

### □ 전문가 자문

- 자료 수집 및 분석방법론 관련 전문가 자문
- 현행 제도 운영 관련 전문가 자문
- 정책 방향 및 제도 개선(안)에 대한 전문가 심층 서면 조사

---

### 3) 주요 개념 정의

#### (1) 관리비

□ (광의의 관리비: 주거관리비) 이길제 외(2021, 255)는 주거관리비를 “주거를 관리하는 데 소요되는 비용”으로 정의하고 “공용부분에서 발생하는 비용과 개별 전용부분에서 발생하는 비용으로 구분”함

- 일반적으로 총주거비에서 주택 구입 및 임차를 위한 비용(구입 비용, 임차보증금, 임대료 등)을 제외한 나머지 비용 전체를 의미하는 단어로 사용

– 수선·유지비, 개별사용료(전기·수도·가스 등), 공용관리비 등을 전부 포괄

- ‘주거실태조사’ [문50]에서도 주거관리비에 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사 연료비, 일상적인 주택수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등 포함<sup>12)</sup>

- 「공동주택관리법 시행령」 제23조에서도 ‘관리비 등’을 정의할 때, ‘관리비’와 ‘사용료’로 구분하여 포함<sup>13)</sup>

– 관리비는 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비 등

– 사용료는 전기료, 수도료, 가스사용료, 정화조오물수수료, 생활폐기물 수수료 등

□ (협의의 관리비: 공동주택 관리비) 은난순(2017, 42)은 공동주택 관리비를 “주민 공유 자산의 유지관리 등 주거서비스 제공을 위해 매월 주민에게 부과하는 비용으로 정의”함

- 공동주택의 공용부분에 대한 운영 및 관리를 위한 비용을 중심으로 논의
- 즉, 광의의 관리비 개념에서 ‘개별 전용부분에서 발생하는 비용’을 제외한 ‘공용부분에서 발생하는 비용’만을 포함하여 개념 적용

---

12) 2020년도 일반가구 주거실태조사 조사표 참조(강미나 외 2021, 238)

13) 공동주택관리법 시행령 [시행 2022. 2. 11.] [대통령령 제32412호, 2022. 2. 11., 일부개정]

---

□ (조작적 정의) 이 연구에서 활용하는 관리비는 ‘협약의 관리비 개념’을 적용하여 ‘공용 부분의 유지·관리를 위하여 부과된 비용’으로 정의하고, 적용 범위 및 부과주체에 있어서 기존 논의에 비해 확대된 개념 적용

- 각 세대 내에서 사용되는 전기료, 수도료, 가스사용료 등은 포함되지 않으며, 공용부분 관리를 위한 일반관리비, 청소비, 경비비, 승강기유지비 등이 해당
- (적용범위) 「주택법」상 공동주택 이외에도 전유부분과 공용부분이 구분된 다가구주택이나 오피스텔과 같은 모든 주거용 건물에도 동일한 개념 적용
  - 「주택법」 제2조 제1호에서 공동주택은 “건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택”로 정의되며, 동법 시행령 제3조 제1항에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택 등이 이에 해당함<sup>14)</sup>
  - 「건축법 시행령」<sup>15)</sup>에 따라 단독주택으로 구분되는 다가구주택에서도 공용부분이 존재하며, 이에 대한 유지관리와 비용청구가 이루어지고 있어 공동주택에서의 관리비와 유사한 특징을 지님
  - 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택 외의 건축물에서도 오피스텔 등 주거 용도로 사용되는 경우가 존재하며, 전유부분과 공용부분이 구분된 경우 동일한 필요가 존재
- (부과주체) 기존 ‘관리주체’에 의해 부과되는 관리비 뿐 아닌 ‘임대인’에 의해 부과되는 관리비 포함
  - 기존 논의가 「공동주택관리법」상 의무관리대상 공동주택을 중심으로 이루어져 ‘관리주체에 의해 부과되는 관리비’에 대한 접근이 다수
  - 이 연구가 주된 대상으로 삼고 있는 비아파트의 경우 관리주체가 없이 임대인에 의해 관리비가 부과되는 경우가 많아 부과주체 확대 적용

---

14) 주택법 [시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정] 및 주택법 시행령 [시행 2022. 2. 11.] [대통령령 제32411호, 2022. 2. 11., 일부개정] 참고

15) 건축법 시행령 [시행 2022. 12. 8.] [대통령령 제33023호, 2022. 12. 6., 타법개정] [별표 1]

---

## (2) 비아파트

- (아파트) 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 가목에 따라 “주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 공동주택”을 의미함
- (공동주택관리법 적용 여부) 관리비 부과에 있어 중요한 구분은 「공동주택관리법」의 관리비 관련 제도의 적용 대상이 되는지 여부임
  - 「공동주택관리법」 제23조에서 관리비 내용 및 공개에 관련한 사항을 규정하고 있으며, ‘의무관리대상’ 과 ‘의무관리대상이 아닌 100세대 이상인 공동주택’에서 공개 의무가 존재
    - ‘의무관리대상 공동주택’은 ① 300세대 이상 공동주택, ② 150세대 이상으로서 승강기 또는 중앙(지역)난방방식 공동주택, ③ 주택이 150세대 이상인 주상복합아파트, ④ 그 외 입주자 등이 2/3이상 서면동의하는 공동주택은 ‘의무관리대상 공동주택’을 말함
- (조작적 정의) 이 연구에서 활용하는 비아파트는 「공동주택관리법」의 관리비 관련 제도의 적용을 받지 않아 자의적으로 비목이 설정되고 내역 공개가 이루어지지 않는 주택으로 정의
  - 「공동주택관리법」 적용 여부’와 ‘아파트 여부’의 일치도가 높은 가운데, 편의상 조작적으로 정의된 ‘비아파트’란 용어를 활용
    - 다만, 세대수가 적은 나홀로아파트 등에서 「공동주택관리법」 적용 대상이 되지 않거나, 일부 「공동주택관리법」 적용 대상이 되는 연립주택이 존재하는 등 예외 존재

---

### (3) 관리주체 및 관리유형

□ (공동주택 관리에서의 구분) 강태균·박정철(2013, 410-413)에서 공동주택의 관리주체를 사업주체, 입주자 자치관리기구, 주택관리업자로 보고, 관리형태를 ①사업주체 관리, ②자치관리, ③위탁관리, ④혼합관리 등 네 가지로 구분<sup>16)</sup>하였으나, 이러한 구분은 임대차 관계에서 부과되는 관리비를 다루는 이 연구에 적용하는데 한계 존재

- 사업주체 관리는 관리기구가 구성되지 않은 상태에서 건설 사업주체가 직접 관리하는 형태를 말함
- 자치관리는 입주자 대표회의 등 입주자가 자체적으로 관리하는 것을 의미
- 위탁관리는 위탁할 관리회사를 선정하여 관리하는 것을 의미
- 혼합관리는 소유자가 직접 관리하고 일부는 관리전문가에게 위탁하는 형태로 자치관리와 위탁관리가 혼합된 형태

□ (임대차 관계 반영) 이 연구에서는 관리주체를 임대인과 전문관리인(주택관리업자, 자치관리기구, 주택임대관리업자)으로 구분하고, 관리유형을 ①관리 없음, ②임대인 자체 관리, ③전문관리인에 의한 관리 등 세 가지로 구분

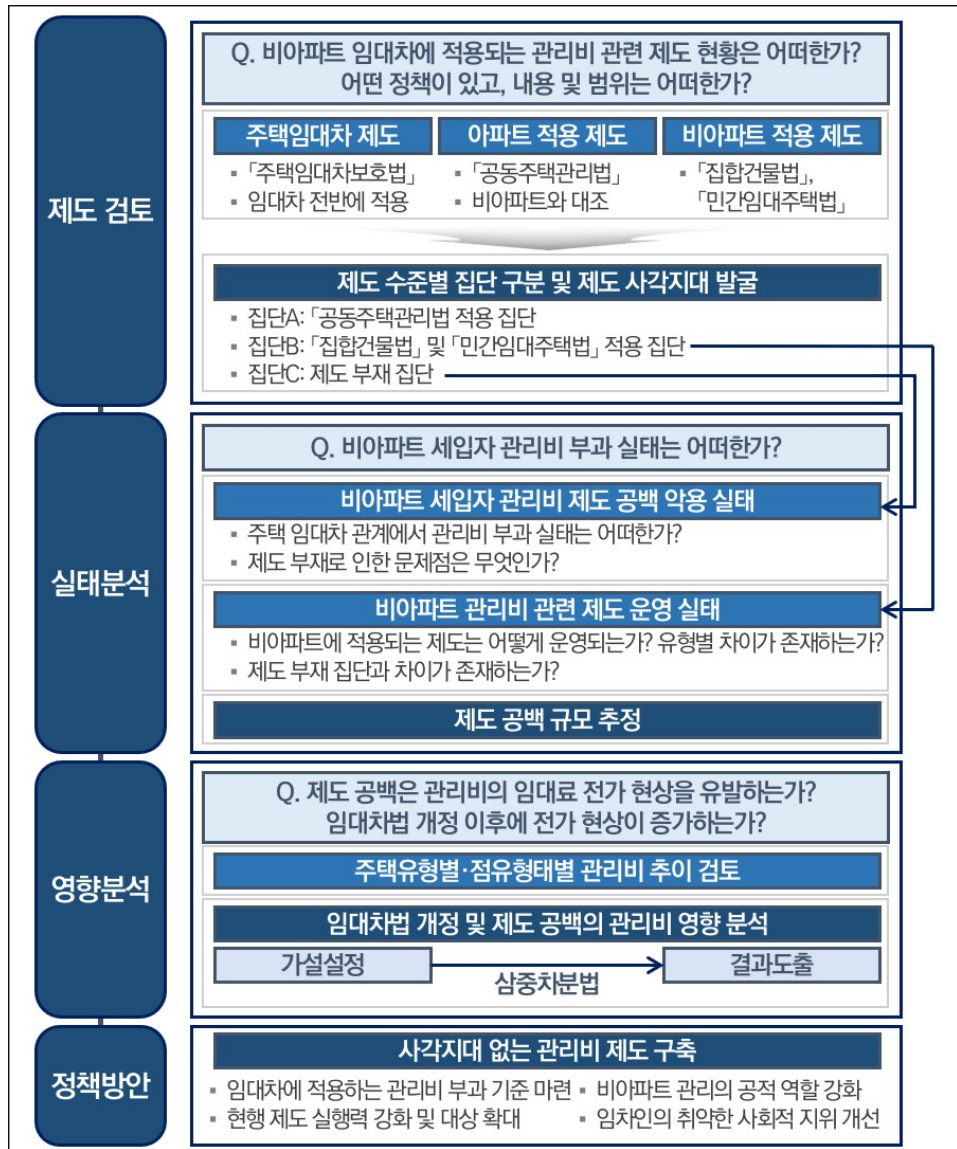
- ‘관리 없음’은 구체적 관리 내역이 존재하지 않아 비용 명세 등이 불가능한 경우
- ‘임대인 자체 관리’는 규모의 영세 등을 이유로 전문관리인에 별도 위탁이 이루어지지 않으나, 비용 명세가 가능한 방식의 자체적 관리가 이루어지는 경우
- ‘전문관리인에 의한 관리’는 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제15호에 따른 주택관리업자나 「공동주택관리법 시행령」 제4조 제1항에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구, 「민간임대주택법」 제2조 제11호에 따른 주택임대관리업자 등에 의해 체계적으로 관리가 이루어지는 경우를 말함

---

16) 「공동주택관리법」의 의무관리대상 공동주택에 적용되는 규정에 따라 구분한 것으로 보이나, 의무관리대상 이외의 주거용 건물을 포함하고 임대차 관계에 중점을 두고 있는 이 연구의 맥락을 고려하면 새로운 구분이 필요함

### 3. 연구의 틀

그림 1-2 | 연구의 틀



자료: 저자 작성

---

## 4. 선행연구와의 차별성

### 1) 선행연구 현황

- (공동주택) 아파트 관리비 비리 등 사회적 논란 속에서 공동주택 관리비는 높은 관심을 받았으며, 이에 따라 공동주택 관리비 결정요인이나 투명성 제고 등에 대한 연구가 다수 이루어짐(허재완·이정연 2011; 이상학 2016)
  - 허재완·이정연(2011)은 공동주택관리정보시스템(K-apt) 자료를 사용하여 공동주택관리비 결정요인을 분석하였으며, 분석모형에 점유형태가 포함되었으나 유의한 결과가 나타나지 않음
  - 이상학(2016)은 관리비 관리상의 부정사례 등을 검토하고 제도 개선 방안을 도출
  - 그 외에도 공동주택 관리비 결정(또는 영향)요인 및 관련 갈등 사례를 다룬 연구가 다수 존재(임남기 외 2002; 이강희 외 2010; 김승욱 2014; 나길수 2015)
- (공공임대주택) 공공임대주택의 관리비 부담이 높아질 경우, 주거복지 대상자의 주거비 부담이 가중되는 문제에 관한 연구도 이루어짐(김영주·김영태 2007; 장경석 2015; 오정석·김현영 2020)
  - 김영주·김영태(2007)는 영구임대주택 입주자의 관리비 및 임대료 체납 실태와 의식을 조사하고 제도적 개선방안을 제시
  - 장경석(2015)은 공공임대주택 관리비 인상 요인을 분석하고 대안을 검토
  - 오정석·김현영(2020)은 영구임대주택의 관리비가 유사 단지에 비해 다소 높게 나타남을 밝히고 단가 절감 및 관리비 보조 정책을 제안

---

□ (집합건물) 공동주택에 비해 공적인 관리기준이 미흡한 주상복합, 상가, 오피스텔 등 집합 건물의 관리체계 개선 필요성을 다룬 연구도 존재(최수 외 2018)

- 최수 외(2018)는 「집합건물법」은 「공동주택관리법」에 비해 관리비 정보 공개 등 관리업무에 대한 세부사항에 대한 규정이 미흡함을 지적하며 공적 규제 강화 필요성을 제시

□ (청년주거 및 원룸) 임경지 외(2015)는 토대로 청년이 경험하는 원룸 관리비 문제를 실태를 파악하고 개선방안을 도출하였으며, 이 연구에서 참고할만한 주요 실태는 아래와 같음

- 아파트에 비해 원룸의 단위면적당 공용관리비가 높음
- 실태조사 응답자의 63.7%가 임대인(건물주)에 관리비를 내고 있었으며, 관리인에 납부하는 경우는 33.3%에 불과함
- 계약 당시 관리비 세부 항목과 항목별 금액을 안내하는 경우는 11.4%에 불과하며, 18.2%는 관리비 금액과 세부 항목을 모두 모른 채로 계약하였음

## 2) 선행연구와의 차별성

□ (비아파트) 기존 연구들은 대부분 이미 자료가 공개되고 있는 아파트 관리비에 대한 논의를 다루고 있으며, 불투명하게 운용되는 비아파트(집합건물) 관리비 문제를 다룬 연구는 최수 외(2018) 정도임

→ 이 연구는 「공동주택관리법」의 의무관리대상에 포함되지 않아 불투명하게 운영 되는 비아파트의 문제를 중점적으로 다룬다는 점에서 기존 연구들과 차별됨

□ (세입자) 임대차 관계에서의 관리비 부과 실태를 다룬 연구가 제한적임

→ 이 연구는 임대인과 세입자의 관리비 부과를 중심으로 다룬다는 점에서 기존 연구와 차별되며, 특정 세대나 주택 유형에 국한하지 않는다는 점에서 임경지 외(2015)와도 차별적임



□ (임대차법 이후 현상 반영) 임대차신고제, 계약갱신청구권 등 임대차 관련 규제가 도입됨에 따른 임대료의 관리비 전가 현상을 다룬 연구는 존재하지 않았다는 점에서 이 연구의 차별성 존재

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행연구	1	· 선행연구 검토 · 통계 분석 · 계량 분석	· 서울지역 아파트 관리비 특성 분석 · 아파트 관리비 결정요인 분석
	2	· 문헌연구 · 통계(지표) 분석	· 공공임대주택 관리비 인상 요인 분석 · 공공임대주택 관리비의 합리적 산출과 부과를 위한 시스템 개선, 법적 근거 마련, 적정 관리비용 산출 등 대안 모색
	3	· 문헌연구 · 초점집단조사(FGI) · 심층 면접조사 · 실태조사(설문) · 원가조사(견적)	· 원룸 관리의 현황과 특성 검토 · 원룸 관리비 실태조사 · 해외 원룸형 주택의 관리 사례 · 표준주택임대차계약서 개선, 표준원룸관리비기준표 제시, 표준원룸관리비 가이드라인 제공 등 제도 개선 방안 도출
	4	· 문헌연구 (선행연구 검토, 법령 검토, 언론매체 분석) · 심층 면담 · 설문조사	· 공동주택관리법 제정배경 및 변천 검토 · 관리비 관리 부정 사례 검토 및 유형화 · 관리사무소장, 관리사무소장 심층 면담 및 설문조사
	5	· 문헌연구 · 관련 법·제도 및 관리체계 분석 · 실태조사 · 설문조사 · 해외사례 검토 · 전문가 의견 수렴	· 집합건물 관련 제도 분석 · 집합건물 관리실태 파악을 위한 실태조사 및 문제점 도출 · 외국 집합건물 관련 제도 검토 · 집합건물 관련 법체계 및 관리체계 개선 방안 도출
이 연구	· 과제명: 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안 · 연구목적: 비아파트 세입자 관리비 부과에 대한 실태 파악 및 제도 개선 방안 도출	· 문헌연구 · 법·제도 검토 · 통계(지표) 분석 · 계량 분석(이중차분법)	· 관리비 관련 제도 검토 · 제도 미비점 도출 및 정책 사각지대 가구 규모 추정 · 문제 사례 유형화 및 세입자 주거 안정에 미치는 영향 분석 · 제도 개선 방안 도출

자료: 저자 작성





CHAPTER 2

## 관리비 부과 관련 제도 현황과 공백

1. 주거용 건물의 유형과 관리에 관한 법률 ..... 21
2. 공동주택에 적용되는 관리비 제도의 발전과 현황 ..... 23
3. 비아파트에 적용되는 관리비 제도 현황 ..... 35
4. 요약과 시사점 ..... 43



## 02 관리비 부과 관련 제도 현황과 공백

### 1. 주거용 건물의 유형과 관리에 관한 법률

□ 주거용 건물의 관리에 관한 법률을 유형별로 도식화하면 [표 2-1]과 같으며, 이 장에서는 관련 법률을 검토하고 시사점을 도출하고자 함

- 주택임대차에 보편적으로 적용되는 「주택임대차보호법」의 관리비 관련 내용 부재 상황을 우선 검토함
- 공동주택(주로 아파트)에 적용되는 「공동주택 관리법」의 제도 발전 및 현황을 검토하여 비아파트에의 시사점 도출
- 「집합건물법」, 「민간임대주택법」 등 비아파트에 적용되는 제도 현황 검토

표 2-1 | 주거용 건물의 유형과 관리 관련 법률

건축물의 종류	단독주택				공동주택				업무시설		
	단독주택	다중주택	다가구주택	공간	아파트	연립주택	다세대주택	기숙사	도시형생활주택	공공업무시설	일반업무시설(오피스텔)
의무관리대상 <sup>1)</sup>											
관리 관련 법률					공동주택 관리법						
					집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률						
임대차 관련 법률					주택임대차보호법, 민간임대주택에 관한 특별법						

주: 의무관리대상은 공동주택관리법 제2조에서 정의되며, 150~300세대 이상의 공동주택이 이에 해당  
 자료: 임경지 외(2015) 및 김일현 외(2021)을 참고하여 저자 재작성

◎ 주택임대차보호법의 관리비 관련 제도<sup>17)</sup>

- 「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 임대차에 보편적으로 적용되는 법률로 임대차기간, 계약의 갱신 등 임대차 전반에 대한 내용을 다루고 있으나, 관리비에 관한 내용이 존재하지 않음
  - 관리비 비목 및 세부 내역, 공개방식, 장부의 보관, 열람 권한, 협의 등에 대한 내용 부재
- 「주택임대차보호법」 제30조에 따라 주택임대차계약시 우선적으로 사용하도록 한 주택임대차표준계약서에서 관리에 관한 내용을 다루고 있으나, 관리비에 관한 구체적인 내용이 부재한 채 관습적인 수준에서 제시하고 있음

주택임대차표준계약서 제4조(임차주택의 사용·관리·수선)	
①	임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.
②	임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.
③	임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.
임대인 부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인 부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

- 주택 임대차 관계에서 관리비에 대한 제도적 공백이 나타나는 가운데, 공동주택 등에서 관리주체에 의해 세대에 부과되는 관리비를 세입자가 부담하거나 관리주체가 없는 경우 임대인에 의해 자의적인 관리비 부과가 이루어지는 것으로 보임

17) 주택임대차보호법 [시행 2020. 12. 10.] [법률 제17363호, 2020. 6. 9., 일부개정]

## 2. 공동주택에 적용되는 관리비 제도의 발전과 현황

□ (검토배경) 공동주택에 적용되는 관리비 관련 제도는 「공동주택관리법」에 근거하고 있으며, 이 제도의 발전과 현황을 검토하여 대조적으로 비아파트의 관리비 관련 제도 부재 상황을 밝히고, 이를 기초로 제도 개선을 위한 시사점을 발견하고자 함

### 1) 공동주택 관리비 관련 제도의 발전

□ (개관) 공동주택 관리비 관련 제도 발전을 정리하면 [그림 2-1]과 같으며, 관리 영역의 중요성이 커짐에 따라 확대됨

- 과거 「공영주택법」 및 「주택건설촉진법」에 조항으로 존재하였으나, 이후 별도의 시행령인 「공동주택관리령」이 제정되고, 2015년에 이르면 별도의 전문법률인 「공동주택관리법」이 제정되는 등 체계화됨

그림 2-1 | 주택관리 관련 정책 흐름도



자료: 조승연(2022:7)에서 인용<sup>18)</sup>

18) 조승연. 2022. 소규모 분산형 공공임대주택 관리 및 운영체계 개선방안. 국토연구원 주거정책연구소 연구보고서 전문가 특강 발표자료, 8월 25일. 세종: 국토연구원.

---

□ (주택건설촉진법 시기) 공동주택은 '80년대에 이미 관리비의 내역, 산정 방법 및 납부 방법 등을 제도적으로 규정하였고, 이후 내역 공개 등의 제도 보완 존재

- 1981년 4월, 「주택건설촉진법」 개정<sup>19)</sup>을 통해 공동주택 관리비 납부 의무 명시 및 관리비 내역, 산정 방법, 납부 방법 등에 관한 법적 근거 마련(제38조 제12항 및 제13항 신설)
- 이에 따라 1981년 10월 「공동주택관리령」 개정<sup>20)</sup>을 통해 공동주택 관리비의 구성항목과 항목별 내역 및 부담방법을 정형화하고(제15조 제1항), 그 외 항목에 대해 관리비를 징수할 수 없도록 규정(제15조 제2항)
- 1999년 10월, 「공동주택관리령」 개정<sup>21)</sup>을 통해 관리주체의 관리비·사용료 및 특별수선충당금 부과에 대한 집행내역을 입주자 등에 알리도록 함(제15조 제7항 신설)

---

19) 구 주택건설촉진법 [시행 1981. 4. 20.] [법률 제3420호, 1981. 4. 7., 일부개정]

20) 구 공동주택관리령 [시행 1981. 10. 15.] [대통령령 제10484호, 1981. 10. 15., 전부개정]

21) 구 공동주택관리령 [시행 1999. 10. 30.] [대통령령 제16590호, 1999. 10. 30., 일부개정]



---

□ (주택법 시기) 2000년대 아파트 관리비에 대한 사회적 논란이 존재하였으며, 몇 차례의 「주택법」 개정을 통해 관리비 공개를 의무화하고 공동주택관리정보시스템(K-APT)을 도입하는 등 공동주택 관리제도가 고도화되었음

- 2003년 11월, 「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 전부개정되었으며<sup>22)</sup>, 「공동주택관리령」으로 관리되는 부분도 함께 개정됨
- 전부개정된 「주택법 시행령」<sup>23)</sup>에서 입주자대표회의는 관리비 등의 부과내역을 관리주체로 하여금 입주자 등에게 전자우편으로 통지하거나 공동주택의 인터넷 홈페이지에 게시하게 할 수 있는 규정이 포함됨(제56조)
- 2009년 2월, 「주택법」 개정<sup>24)</sup>으로 일정 세대 이상 공동주택<sup>25)</sup> 관리주체의 관리비 내역 공개가 의무화되었으며(제45조 제3항), 위반시 500만원 이하의 과태료가 부과됨(제101조 제2항 제8호)
  - 의무 공개한 관리비 자료는 2010년부터 공동주택관리정보시스템에 공개(허재완·이정연 2011:174)
- 2013년 12월, 「주택법」 개정<sup>26)</sup>을 통해 관리비 내역 공개방식 구체화(제45조 제4항 개정), 외부 회계감사 의무화(제45조의3 신설), 회계서류 보관 의무화(제45조의4 신설), 주택관리업자 또는 사업자와의 계약서 공개 의무화(제45조의5 신설), 공동주택관리정보시스템 구축·운영 의무화(제45조의7 신설) 등 공동주택 관리제도 개선이 이루어짐
  - 제45조의 명칭도 ‘관리비’에서 ‘관리비 등의 납부 및 공개’로 변경함

---

22) 주택법 [시행 2003. 11. 30.] [법률 제6916호, 2003. 5. 29., 전부개정]

23) 주택법시행령 [시행 2003. 11. 30.] [대통령령 제18146호, 2003. 11. 29., 전부개정]

24) 주택법 [시행 2009. 5. 4.] [법률 제9405호, 2009. 2. 3., 일부개정]

25) 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택을 의미하는 것으로 당시 시행령에 따르면 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 등을 말함

26) 주택법 [시행 2015. 1. 1.] [법률 제12115호, 2013. 12. 24., 일부개정]. 시행일은 각 조항마다 2013.12.24., 2014.6.25., 2015.1.1. 등으로 상이

---

□ (공동주택관리법 시기) 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용을 「공동주택관리법」으로 분리하였으며, 관리비 관련 조항도 「공동주택관리법」으로 포함

- 2015년 8월, 별도의 공동주택관리 전문법률인 「공동주택관리법」을 제정<sup>27)</sup>하여 공동주택의 체계적·효율적·전문적 관리를 도모
- 2019년 4월, 「공동주택관리법」 개정<sup>28)</sup>을 통해 의무관리대상 공동주택 범위 확대(제2조 제1항 제2호 마목 신설) 및 의무관리대상이 아니나 일정한 세대 수 이상인 공동주택에 대해서도 관리비 내역 공개 의무 부여(제23조 제5항 신설)
  - 세대수가 기준에 미달하더라도 전체 입주자 2/3가 서면으로 동의하는 경우 의무관리대상 공동주택에 포함(동법 시행령 제2조)
  - 100세대 이상 공동주택의 관리인은 관리비 내역을 의무관리대상에 준하여<sup>29)</sup> 공개해야함(동법 시행령 제23조)

## 2) 공동주택 관리비 관련 제도 현황<sup>30)</sup>

□ (관리비 납부) 「공동주택관리법」 및 동법 시행령은 공동주택 관리비 납부를 위한 비목, 세부명세 등을 구체적으로 규정하고 있음(법 제23조, 시행령 제23조)

- 공동주택 관리비 비목은 [표 2-2]와 같으며, 세부적인 항목까지 규정

---

### 공동주택관리법 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)

- ① 의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.
  - ② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
  - ③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자들이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자들을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.
- 

27) 공동주택관리법 [시행 2016. 8. 12.] [법률 제13474호, 2015. 8. 11., 제정]

28) 공동주택관리법 [시행 2019. 10. 24.] [법률 제16381호, 2019. 4. 23., 일부개정]

29) 의무관리대상과 동일하게 공개하도록 하고 있으나, 공동주택관리정보시스템 공개는 생략할 수 있도록 함

30) 공동주택관리법 [시행 2022. 2. 11.] [법률 제18385호, 2021. 8. 10., 일부개정]과 공동주택관리법 시행령 [시행 2022. 2. 11.] [대통령령 제32412호, 2022. 2. 11., 일부개정]을 적용

표 2-2 | 공동주택관리법 시행령 제23조의 관리비 비목 및 내역

구분	비목	세부 내역
관리비 (제23조 제1항)	일반관리비	가. 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 제세공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품구입비, 회계감사비 그밖에 관리업무에 소요되는 비용
	청소비	• 용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
	경비비	• 용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
	소독비	• 용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
	승강기유지비	• 용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
	지능형 홈네트워크 설비 유지비	• 용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
	난방비	• 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
	급탕비	• 급탕용 유류대 및 급탕용수비
	수선유지비	가. 법 제29조 제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 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
	위탁관리수수료	• 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용
구분징수항목 (제23조 제2항)	1. 장기수선충당금 2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용	
사용료 등 (제23조 제3항)	• 전기료(공동 사용 포함), 수도료(공동 사용 포함), 가스사용료, 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비, 정화조오물수수료, 생활폐기물수수료, 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로하는 보험료, 입주자대표회의 운영경비, 선거관리위원회 운영경비	
그 외 (제23조 제4,5항)	• 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료(제4항) • 보수가 필요한 시설이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것에 대한 보수비용(제5항)	

자료: 공동주택관리법 시행령 [시행 2022. 2. 11.] [대통령령 제32412호, 2022. 2. 11., 일부개정령을 기초로 저자 재정리

□ (관리비 내역 공개) 「공동주택관리법」 제23조 제4항에서 공동주택의 관리비를 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지, 동별 게시판, 공동주택관리정보시스템 등에 공개하는 것을 의무화함

공동주택관리법 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(동로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에만 공개할 수 있다. <개정 2019. 4. 23.>

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 관리비 등의 내역을 제4항의 공개방법에 따라 공개하여야 한다. 이 경우 공동주택관리정보시스템 공개는 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23.>

□ (관리비 내역 공개 대상) 100세대 이상의 공동주택은 기본적으로 관리비 내역 공개가 의무화되며, ‘의무관리대상 공동주택’은 공동주택관리정보시스템에 공개함

- ‘의무관리대상 공동주택’은 동법 제2조에서 정의되며, ① 300세대 이상 공동주택, ② 150세대 이상으로서 승강기 또는 중앙(지역)난방방식 공동주택, ③ 주택이 150세대 이상인 주상복합아파트, ④ 그 외 입주자 등이 2/3이상 서면 동의하는 공동주택이 이에 해당<sup>31)</sup>
- 제23조 제5항의 ‘의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택’에서 세대 수는 100세대이므로, 100세대 이상의 공동주택의 관리인은 의무적으로 관리비 내역을 공개하고 있다고 볼 수 있음

31) 공동주택관리정보시스템의 공개대상 단지 기준 설명에서 사용된 표현을 사용  
<http://www.k-apt.go.kr/cmmn/kaptsystemintro.do> (2022년 7월 22일 접속)

---

---

### 공동주택관리법 제2조(정의)

- ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
- 가. 300세대 이상의 공동주택
- 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
- 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

### 공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)

- ⑨ 법 제23조제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 세대 수”란 100세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다)를 말한다. <신설 2019. 10. 22.>
- ⑩ 법 제23조제5항 전단에 따른 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 관리비 등을 제8항의 방법(공동주택관리정보 시스템은 제외한다)에 따라 다음 달 말일까지 공개해야 한다. <신설 2019. 10. 22.>
1. 제23조제1항제1호부터 제10호까지의 비목별 월별 합계액
  2. 장기수선충당금
  3. 제23조제3항제1호부터 제9호까지의 각각의 사용료
  4. 잡수입

## 3) 공동주택관리정보시스템 운영 현황

- 공동주택관리정보시스템(K-apt)은 관리비의 투명성 제고 및 건전한 관리문화 정착을 위해 의무관리대상 공동주택의 단지 정보, 관리비 정보, 입찰 정보, 외부회계 감사 결과, 유지관리 이력 정보를 공개하고 전자입찰을 운영하는 시스템임<sup>32)</sup>
- 2009년 주택법 개정에 따라 운영이 시작되었으며, 주택전자입찰제도 및 외부회계감사제도 도입 등에 따라 기능 확대

---

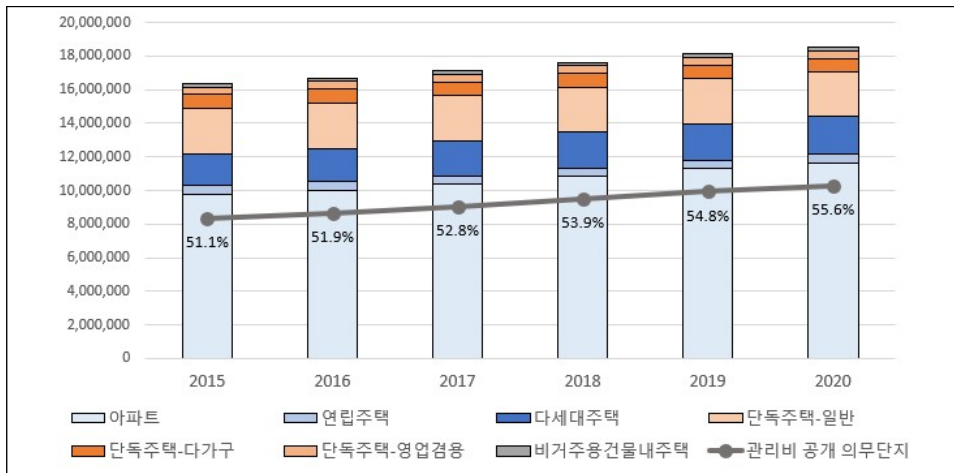
32) 공동주택관리정보시스템 홈페이지(<http://www.k-apt.go.kr/cmnn/kaptsystemintro.do>) (2022년 7월 22일 접속)

- 초기 대한주택관리사협회가 구축·운영하였으나 2015년 한국부동산원(구 한국감정원)으로 이관
- 2022년 7월 현재, 전국 17,841단지, 10,774,804호의 관리비 공개 의무단지의 자료를 공개하고 있음

□ 총 주택 중 의무관리대상 공동주택 비중은 증가하는 추세이며, 대부분의 아파트가 의무 관리대상에 포함되는 것으로 볼 수 있음

- 2020년 12월 기준 의무관리대상 공동주택은 1,030만 가구로 총 주택의 55.6%, 아파트의 88.3% 수준임
- 50~300세대 이상의 공동주택이 의무관리대상임을 고려하면 대부분 아파트일 것으로 유추할 수 있으며, 이는 대다수인 88.3% 아파트가 의무관리대상에 포함됨을 의미

그림 2-2 | 총 주택 중 관리비 공개 의무단지 비교 (단위: 호)



주: 관리비 공개 의무단지 자료는 매년 12월을 기준으로 작성

자료: 공동주택관리정보시스템 홈페이지 (<http://www.k-apt.go.kr/cmmn/kaptworkintro.do>, 2022년 7월 23일 접속); 통계청, 주택총조사

([https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1JU1501&vw\\_cd=MT\\_ZTITLE&list\\_id=H21\\_2015\\_1\\_10&scrid=&seqNo=&lang\\_mode=ko&obj\\_var\\_id=&itm\\_id=&conn\\_path=MT\\_ZTITLE&path=%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&vw_cd=MT_ZTITLE&list_id=H21_2015_1_10&scrid=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ZTITLE&path=%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do), 2022년 7월 23일 접속)

□ 공동주택관리정보시스템(K-apt)은 단지별 관리비 항목을 공개하고, 과거 관리비 부과 추이, 유사단지와의 비교, 특정 단지와의 비교할 수 있는 시스템을 제공함

- 관리비 공개항목은 47개로 [표 2-2]에 규정된 항목이며, 세세구분(4digit)까지 공개함
  - 예를들어, ‘공용관리비 > 일반관리비 > 인건비 > 급여’ 수준까지 공개
- 단지별 총액 및 단가를 제시하며, 평형별·항목별 관리비를 확인할 수 있음
- [그림 2-3]과 같이 단지별 관리비 총액, 단가를 제시하며, 전년 동월, 전월, 의무단지 평균, 의무단지 중위값, 유사단지군 평균 등과 비교할 수 있음
- [그림 2-4] 상단에서 보는 바와 같이 다른 단지와 1:1 비교를 수행하거나, 여러 단지들과 1:N 비교를 통해 해당 단지의 수준을 객관적으로 볼 수 있도록 도움
- [그림 2-4] 하단에서 보는 바와 같이 공급유형별·관리형태별·난방방식별·최고층수별·복도유형별·공동주택유형별·세대수구간별 공용관리비 통계를 지역별로 제공하며, 세부항목의 지역별 평균도 월별·연도별로 제시

그림 2-3 | 공동주택관리시스템(K-apt) 관리비 조회 화면(1)

관리비(단가)	유사단지보기 >	크게보기	(단위:원/㎡, 주거전용면적기준)							
분류(클릭시 상세내역표시)	우리단지 총액(원)	우리단지 단가	전년 동월	전년 동월 대비	전월	전월 대비	의무단지 평균	의무단지 중위값	유사단지군 평균①	관리비 수준①
+ 공용관리비	625,465,205	1,369	1,399	30 ↓	1,292	77 ↑	1,205	1,137	1,676	★★★★
+ 개별사용료	1,046,985,909	2,292	2,499	207 ↓	1,712	580 ↑	-	-	2,131	★★★
+ 장기수선충당금 월부과액	54,157,000	119	119	0	119	0	-	-	-	-
합계	1,726,608,114	3,779	4,017	238 ↓	3,123	656 ↑	-	-	-	-
접수입	35,892,369	79	88	9 ↓	44	35 ↑	-	-	-	-

주: 공동주택관리시스템(K-apt) 관리비 조회에서 제공하는 월별 단가(2021년 기준), 연도별 월평균 단가(2012~2021년) 그래프임

자료: 공동주택관리정보시스템 홈페이지

([http://www.k-apt.go.kr/apiinfo2017/goApiInfoSearch.do?search\\_date=202112](http://www.k-apt.go.kr/apiinfo2017/goApiInfoSearch.do?search_date=202112), 2022년 7월 22일 접속)

그림 2-4 | 공동주택관리시스템(K-apt) 관리비 조회 화면(II)



주: 상단은 2021년 12월 시점 결과이며, 하단은 2022년 1월부터 4월까지 전국의 공급유형별 관리비 그래프를 보여주는 화면을 캡처한 것임

자료: 공동주택관리정보시스템 홈페이지

(상단: [http://www.k-apt.go.kr/apiinfo2017/goApiInfoSearch.do?search\\_date=202112](http://www.k-apt.go.kr/apiinfo2017/goApiInfoSearch.do?search_date=202112), 하단: [http://www.k-apt.go.kr/apiinfo/goApiSearchCompare\\_detail.do?search\\_date=202112&bjd\\_code\\_t=11680110&bjd\\_code\\_r=11680118&kapt\\_code\\_t=A13589802&kapt\\_code\\_r=A13527017&tab\\_map\\_gubun=BJD&load\\_code=&bjd\\_name=](http://www.k-apt.go.kr/apiinfo/goApiSearchCompare_detail.do?search_date=202112&bjd_code_t=11680110&bjd_code_r=11680118&kapt_code_t=A13589802&kapt_code_r=A13527017&tab_map_gubun=BJD&load_code=&bjd_name=), 2022년 7월 22일 접속)



□ 그 외에도 입찰공고나 관리시설정보, 입주자대표회의 관련 정보 등 주택관리를 위한 정보 제공

그림 2-5 | 공동주택관리시스템(K-apt) 단지정보 조회 화면

입찰공고

우리단지 입찰공고

HOME > 단지정보 > 우리단지 입찰공고

순번	종류	입찰방법	입찰공고명	입찰마감일	상태	단지명	공고일
154	KAPT	전자입찰	[서울] 송강가 에어런 교채공사 업체선정 『건금』 입찰공고	2022-06-14 17:00:00	● 유망	■■■■■	2022-06-08 09:17:11
153	KAPT	전자입찰	[서울] 위백 및 유라창 청소 사업자 선정 입찰공고	2022-06-13 17:00:00	● 낙찰	■■■■■	2022-05-31 17:51:53
152	KAPT	전자입찰	[서울] 송강가 에어런 교채공사 업체선정 『건금』 입찰공고	2022-06-07 17:00:00	● 유망	■■■■■	2022-05-31 14:27:47
151	KAPT	전자입찰	[서울] 평화초 혜기덕도 종실 공사 사업자 선정 입찰공고	2022-06-13 17:00:00	● 낙찰	■■■■■	2022-05-31 13:50:29
150	KAPT	전자입찰	[서울] 지하주차장 LED안내사인 설치공사 건금 입찰공고	2021-12-29 18:00:00	● 낙찰	■■■■■	2021-12-23 18:59:12
149	KAPT	전자입찰	[서울] 지하주차장 LED안내사인 설치공사 건금 입찰공고	2021-12-23 18:00:00	● 유망	■■■■■	2021-12-17 21:05:22
148	KAPT	전자입찰	[서울] 지하주차장 LED조명 교채공사 업체선정 입찰공고	2021-12-06 18:00:00	● 낙찰	■■■■■	2021-11-30 17:24:42
147	KAPT	전자입찰	[서울] 수경시설 병수공사업체 선정 입찰공고	2021-11-02 18:00:00	● 낙찰	■■■■■	2021-10-27 18:00:25
146	KAPT	전자입찰	[서울] 수경시설 병수공사업체 선정 입찰공고	2021-11-02 18:00:00	● 수월취소	■■■■■	2021-10-27 13:52:10
145	KAPT	전자입찰	[서울] 자동문 설치공사 업체선정 입찰공고	2021-11-09 18:00:00	● 낙찰	■■■■■	2021-10-27 10:39:09

1
2 3 4 5 6 7 8 9 10 >

관리시설정보 - 관리사항

**관리사항**

일반관리	· 관리방식: 위탁관리 · 인원: 40 · 계약업체: ■■■■■
경비관리	· 관리방식: 위탁관리 · 인원: 31 · 계약업체: ■■■■■
청소관리	· 관리방식: 위탁관리 · 인원: 20 · 음식물처리방법: 차량수거방식
소독관리	· 관리방식: 위탁관리 · 연간소독횟수: 12 · 소독방법: 분무식,독이식

자료: 공동주택관리정보시스템 홈페이지 (상단: <http://www.k-apt.go.kr/kaptinfo/openkaptinfoBid.do>, 하단: <http://www.k-apt.go.kr/kaptinfo/openKaptMng.do>, 2022년 7월 22일 접속)

---

#### 4) 소결

- (의의) 「공동주택관리법」에 따라 관리되는 공동주택의 관리비의 경우 비목 설정, 내역 공개, 공동주택관리정보시스템(K-apt), 감사 등 비교적 체계적으로 관리되고 있음
  - 공동주택 공급이 활성화되었던 '80년대에 이미 관리비 구성항목, 내역, 납부 방법을 제도적으로 규정
  - 의무관리대상 공동주택의 경우 공동주택관리정보시스템 등을 통해 체계적으로 관리되고 있으며, 100세대 이상의 공동주택의 경우 내역 공개 의무 존재
- (문제점 1 - 사각지대 존재) 다만, 100세대 미만 공동주택의 경우 관리비 등의 납부 및 공개 관련 법률 적용 사각지대에 놓여있음
  - 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대수 (100세대) 이하의 공동주택에 대해서는 규정 부재
  - 따라서 대부분의 비아파트(연립·다세대) 공동주택은 이 법 적용이 불가함<sup>33)</sup>
- (문제점 2 - 임대차 관계 미반영) 이 법은 공동주택의 각 세대를 구분소유하고 있는 여러 소유자 간 관리의 문제를 다루고 있는 것으로 임대차 관계에서 임대인과 세입자 간의 관계를 다루고 있지 못함
  - 관행적으로 관리비 내역이 공개되는 공동주택에서는 관리주체가 부과하는 관리비를 세입자가 내고 있으나, 세입자 관리비 부과에 대한 제도적 근거는 찾기 어려움
  - 내역 공개가 이루어지는 공동주택에서조차 임대인이 세입자에게 계약상 특약 등을 통해 별도의 관리비를 부여하더라도 제지할 방법은 없음
  - 내역 공개 사각지대인 비아파트에서는 내역 없이 임대인에 의한 자의적인 관리비가 부과되는 것이 관행

---

33) 공동주택을 대상으로 하는 이 법 특성상 단독·다가구주택도 적용 불가

---

### 3. 비아파트에 적용되는 관리비 제도 현황

#### 1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률<sup>34)</sup>

□ (법률의 목적) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집합건물법)」은 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로 사용할 수 있을 때 각각을 소유권의 목적으로 하여 구분소유가 발생하고, 공용시설 및 공용공간의 공동이용이 이루어짐에 따라 발생하는 문제를 규율하기 위한 법률임

- 공동관리를 위한 관리비 관련 사항이 포함
- 구분소유가 되어있는 다세대·연립·아파트 등 공동주택은 「집합건물법」 적용 대상이 되며, 세대수 부족으로 「공동주택관리법」 상 관리비 관련 제도가 적용되지 않는 주택에 이 법의 관리비 제도 적용 가능

□ (관리단의 당연 설립) 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 설립(제23조)

□ (관리인의 선임) 구분소유자가 10인 이상일 경우 관리인을 선임하여야 함(제24조)

- 이 법에서 말하는 관리인은 구분소유자의 대표자 격임
  - 공용부분의 보존, 관리비용 청구·수령·관리, 관리단을 대표하여 하는 재판 등의 행위 등을 수행할 권한과 의무를 지님(제25조)
  - 앞서 검토한 「공동주택관리법」의 관리주체나 일상적으로 사용되는 관리인의 용어와 같이 실질적 관리업무를 담당하는 주체와는 개념적 차이 존재

---

#### 집합건물법 제24조(관리인의 선임 등)

① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

---

34) 집합건물법 [시행 2021. 2. 5.] [법률 제16919호, 2020. 2. 4., 일부개정]과 집합건물법 시행령 [시행 2021. 2. 5.] [대통령령 제31423호, 2021. 2. 2., 일부개정]을 적용

□ (관리인의 보고의무) 관리인은 관리업무를 위한 분담금액과 비용 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항 등을 매년 1회 이상 구분소유자에게 보고해야 함

- ‘관리업무를 위한 분담금액’을 ‘관리비’로 ‘비용 산정방법’은 ‘내역 명세’로 본다면, 관리비 내역 공개가 이루어지고 있는 것으로 볼 수 있음

집합건물법 제26조(관리인의 보고의무 등)

- ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 **매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고**를 하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.>
- ② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. <신설 2012. 12. 18.>
- ③ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다. <개정 2012. 12. 18.>

집합건물법 시행령 제6조(관리인의 보고의무)

- ① 법 제26조제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다. <개정 2021. 2. 2.>
  1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
  2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항
  3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항
  4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
  5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
  6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항
  7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
  8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항
- ② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 **월 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고**하여야 한다.
- ③ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 **보고**하여야 한다.

□ (한계) 비목 및 세부 내역에 대한 규정이 없고<sup>35)</sup>, 보고의 대상이 구분소유자로 되어있어 세입자에게 전달 여부가 불투명함

- 실제 관리인 보고의무 이행 여부, 세입자 전달 여부 등 확인 필요

35) 집합건물법 제28조 제4항에 따라 시·도지사에 의해 제정되는 지자체 표준규약에는 일반적으로 관련 내용이 포함되어 있으나 법에서 규정된 사항은 존재하지 않아 자체적으로 정해짐

---

## 2) 민간임대주택에 관한 특별법<sup>36)</sup>

□ (법률의 적용 범위) 「민간임대주택에 관한 특별법(이하 민간임대주택법)」은 민간임대주택의 공급, 임대차계약 및 관리 등을 다루고 있으며, 이 법의 내용은 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택(일명 등록임대주택) 등 민간임대주택에 적용됨

- 「공공주택 특별법」<sup>37)</sup> 제50조에서 관리에 관한 내용은 「민간임대주택법」에 따르도록 하여 건설형·매입형·전세형 공공임대주택 등에도 적용

□ (관리비 내역 공개) 기존 「공동주택관리법」 상 의무관리대상 공동주택 이외에도 「민간임대주택법」 제51조 제1항에 해당하는 주택은 공동주택관리정보시스템 관리비 내역 공개 대상이 됨

- 제51조 제1항에 따라 민간건설임대주택이거나 대통령령으로 정하는 민간매입 임대주택의 경우, 「공동주택관리법」 제23조 제4항을 적용하여 관리비 공개가 이루어짐
  - ‘대통령령으로 정하는 민간매입임대주택’은 30세대 이상 주택단지를 전체를 매입하여 임대하는 경우만 해당<sup>38)</sup>
  - 「공동주택관리법」 제23조 제4항을 적용할 경우, 앞서 살펴본 바와 같이 공동주택관리 정보시스템 등에 관리비 내역을 공개하게 됨
- 즉, 「공동주택관리법」에서 관리되는 100세대 이상의 공동주택에 일부 민간임대주택에서 관리비 공개가 이루어짐

---

36) 민간임대주택법 [시행 2022. 1. 15.] [법률 제18452호, 2021. 9. 14., 일부개정]과 민간임대주택법 시행규칙 [시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1099호, 2022. 1. 21., 타법개정]을 적용

37) 공공주택 특별법 [시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]

38) 민간임대주택법 시행령 [시행 2022. 1. 15.] [대통령령 제32333호, 2022. 1. 13., 일부개정] 제41조와 주택법 [시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정] 제54조 및 제15조 제1항, 주택법 시행령 [시행 2022. 2. 11.] [대통령령 제32411호, 2022. 2. 11., 일부개정] 제27조 참조

---

□ (관리비 징수) 「민간임대주택법」 제51조 제5항에서 임대사업자의 관리비 징수를 규정하고 있으며, 동법 시행규칙 제22조에서 구체적인 비목 및 명세를 규정함

- 시행규칙 제22조 제1항에서는 관리비, 제4항에 사용료 항목을 제시함
  - 세부 내용은 [표 2]에 나타난 「공동주택관리법」 제23조 제1항 및 제3항과 유사함
- 시행규칙 제22조 제2항에서 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙이라는 세대별 부담 기준이 제시
- 시행규칙 제22조 제3항에 규정된 관리비 외에 어떠한 명목으로도 징수할 수 없음을 명시

---

민간임대주택에 관한 특별법 제51조(민간임대주택의 관리)

- ① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다. <개정 2015. 8. 28.>
  - ② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다. <개정 2015. 8. 28.>
  - ③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
  - ④ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함한다)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.
  - ⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.
- 

□ (관리비 장부 작성 및 열람 권한) 「민간임대주택법」 시행규칙 제22조 제6항에서 임대사업자는 관리비 사용료의 징수 및 사용명세에 대한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인 또는 임차인대표회의가 열람할 수 있게 해야함을 명시

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제22조(관리비 징수 등)

제22조(관리비 징수 등) ① 법 제51조제5항에 따라 임대사업자가 임차인으로부터 받을 수 있는 관리에 필요한 경비(이하 “관리비”라 한다)는 다음 각 호의 항목에 대한 월별 비용의 합계액으로 하며, 다음 각 호의 항목별 구성 명세는 별표 3과 같다. <개정 2018. 7. 17.>

1. 일반관리비
  2. 청소비
  3. 경비비
  4. 소독비
  5. 승강기 유지비
  6. 난방비
  7. 급탕비
  8. 수선유지비
  9. 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 민간임대주택의 경우에는 지능형 홈네트워크 설비 유지비
- ② 제1항 각 호의 항목에 따른 비용의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙에 따라야 한다.
- ③ 임대사업자는 제1항 각 호의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다.
- ④ 임대사업자는 임차인이 내야 하는 다음 각 호의 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 낼 수 있다. <개정 2020. 12. 10.>
1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
  2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
  3. 가스 사용료
  4. 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
  5. 정화조 오물 수수료
  6. 생활 폐기물 수수료
  7. 임차인대표회의(법 제52조에 따른 임차인대표회의를 말한다. 이하 같다) 운영비
- ⑤ 임대사업자는 인양기 등의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.
- ⑥ 임대사업자는 제1항 및 제4항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 관한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인 또는 임차인대표회의가 열람할 수 있게 해야 한다. <개정 2020. 12. 10.>
- ⑦ 제1항 및 제4항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 대하여 임대사업자와 임차인 간의 다툼이 있을 때에는 임차인(임차인 과반수 이상의 결의가 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 임차인대표회의는 임대사업자로 하여금 「공인회계사법」 제7조제1항에 따라 등록된 공인회계사 또는 같은 법 제23조에 따라 설립된 회계법인(이하 “공인회계사등”이라 한다)으로부터 회계감사를 받고 그 감사결과와 감사보고서를 열람할 수 있도록 갖춰 둘 것을 요구할 수 있다.
- ⑧ 임차인 또는 임차인대표회의는 시장·군수·구청장에게 공인회계사등의 선정을 의뢰할 수 있다.
- ⑨ 제7항에 따른 회계감사 비용은 임차인 또는 임차인대표회의가 부담한다.

□ (임차인대표회의의 구성 및 관리비 협의) 「민간임대주택법」 제52조에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우, 임대사업자는 임차인대표회의와 관리비 등의 협의 의무 존재

- 150세대 이상 공급하는 경우 임차인대표회의의 구성이 의무화되어 있으며, 20세대 이상 공급하는 경우<sup>39)</sup> 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있음
- 임차인대표회의가 구성된 경우 관리비 협의 권한을 획득(제52조 제4항 제2호)
- 즉, 20세대 이상 공급하는 임대사업자가 공급하는 민간임대주택에 거주하는 세입자의 경우 잠재적으로 관리비 협의 권한을 지니는 것으로 볼 수 있음
  - 임차인대표회의를 구성한다는 전제

민간임대주택에 관한 특별법 제52조(임차인대표회의)

① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다. <개정 2018. 8. 14.>

② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다. <개정 2018. 8. 14.>

③ 제1항 단서에 따라 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원하여야 한다. <신설 2018. 8. 14.>

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다. <개정 2018. 8. 14.>

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정

**2. 관리비**

3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수

4. 임대료 증감

5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2018. 8. 14.>

39) 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 [시행 2022. 1. 15.] [대통령령 제32333호, 2022. 1. 13., 일부개정] 제42조 제1항에서 “대통령령으로 정하는 세대”란 20세대를 말함을 규정



- (표준임대차계약서의 부과명세서 의무화) 민간임대주택에 대한 임대차계약 체결시 활용되는 표준임대차계약서에 임대사업자는 관리비와 사용료를 징수할 때 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 통지해야 함을 명시
  - 「민간임대주택법」 제47조에 따라 민간임대주택의 표준임대차계약서 사용이 의무화되어 있음

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제24호서식] 표준임대차계약서 제4조

- ① 임차인이 임대주택에 대한 관리비와 사용료를 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 관리주체에게 납부해야 하는 경우에는 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대사업자는 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대해 제1조제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.
- ② 임대사업자는 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지해야 한다.

- (제도 의의) 「민간임대주택법」의 관리비 관련 제도는 아래와 같은 의의를 지님
  - 첫째, 임대차 관계를 반영한 관리비 관련 제도
    - 「주택임대차보호법」에 관리비 비목 및 징수 권한 등이 명시되어 있지 않음을 고려할 때, 임대차 관계의 관리비 부과를 다루고 있는 유일한 제도
    - 명시된 비목 외 관리비 부과를 금지하고, 부과명세서 첨부 의무화
  - 둘째, 모든 민간임대주택에 대해 임대인의 장부 작성 및 보관 의무와 임차인의 열람 권한 부여
    - 공개에 비해 약한 조치이나 열람 권한 존재
  - 셋째, 관리비 협의 의무·권한 명시
    - 임차인대표회의 구성을 통해 관리비 협의 권한 획득 가능
  - 넷째, 관리비 공개 대상 일부 확대
    - 제51조 제1항 적용 민간임대주택에 대해 공동주택관리정보시스템 등 관리비 공개 대상 포함

---

□ (제도 한계) 제도의 의의에도 불구하고 실제 민간임대주택법 적용을 받는 주택에서 다음과 같은 이유로 관리비 관련 규정이 준수되지 않음

- 첫째, 임대사업자의 인식 부재
- 둘째, 임차인의 인식 부재
- 셋째, 과태료 등 제도적 강제성 부재

---

## 4. 요약과 시사점

### 1) 요약

□ 기존 관리비 관련 제도는 구분소유자들 간 건물의 공동관리에 관한 내용 측면에서 발달해왔으나, 임대차 관계에서의 관리비 비목 설정 및 내역 공개 등에 관한 내용은 제도적으로 미비

- 「공동주택관리법」과 「집합건물법」 등은 구분소유자를 위한 제도임
- 「주택임대차보호법」에는 관리비에 대한 내용이 부재함
- 임대차 관계에서의 관리비 관련 정책이 부재한 가운데 관행적으로 관리주체에 의한 관리비를 세입자가 부담하였으나, 관리주체가 없거나 내역 공개 의무가 없는 주택의 경우 자의적으로 관리비가 부과될 가능성이 높음

□ 이러한 흐름 속에서 관리비 관련 제도를 검토하였고, 이를 요약하면 [표 2-3]과 같음

- 「공동주택관리법」 제23조에 따라 의무관리대상이거나 100세대 이상 공동주택의 경우 사용액에 기반하여 내역 공개가 충실하게 이루어짐
- 100세대 미만의 공동주택이나 업무시설 중 구분소유가 10인 이상인 경우 「집합건물법」에 따라 관리인을 선임해야하고 관리인은 비용 등에 대해 보고의무를 지니고 있어 일부 내역 공개가 이루어지는 것으로 볼 수 있으나, 보고의 대상이 구분소유자이기 때문에 세입자에게 내역 공개가 이루어지지 않을 수 있음
  - 관리비 비목 설정 등도 부재함
- 「민간임대주택법」 적용을 받는 주택은 기본적으로 열람 권한이 존재하며, 임차인 대표회의를 구성하는 경우 협의 권한도 존재하나 실제 적용에 있어 한계가 존재

- 실제 150세대 이상 공급하는 임대사업자는 소수로 공공임대주택 거주자 등에 국한 될 가능성이 높음
- 민간임대주택에서 관리비 비목의 존재, 임대인의 장부 작성 의무, 세입자의 열람 권한 등에 대한 인지도가 부족하여 실제 적용이 제한적일 것으로 예상
- 위 세 가지 법 적용이 되지 않는 단독주택이나 구분소유 10인 미만의 공동주택 및 업무시설 등에 거주하는 경우, 제도적으로 정해진 비목도 내역 공개 의무도 없는 상황에서 임대인에 의해 자의적으로 책정된 관리비를 내고 있을 가능성이 높음

표 2-3 | 세입자 관리비 관련 제도 실태 요약

구분	민간임대주택법 미적용 주택	민간임대주택법 적용 주택			
		150 세대 이상	150 세대 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 O) • 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 O) • 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: 「공동주택관리법」에 의해 관리되는 집단(A집단)은 '흰색'으로, 「집합건물법」이나 「민간임대주택법」에 의해 관리되는 집단(B집단)은 연보라색으로, 제도적 보호가 부재한 집단(C집단)은 '진보라색'으로 표시

주2: 민간임대주택법 적용에서의 세대수는 임대사업자가 공급하는 세대수를 말하며(사업자 기준), 공동주택에서의 세대수는 공동주택의 세대수를 말함(건물 기준)

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

---

## 2) 시사점

□ 앞서 제시한 제도 실태에 기초하여 제도적 보호 수준에 따라 세 가지 집단으로 구분함

- A 집단(흰색): 「공동주택관리법」에 의해 관리되는 집단
  - 100세대 이상 공동주택
- B 집단(연보라색): 「집합건물법」이나 「민간임대주택법」에 의해 관리되는 집단
  - 구분소유 10인 이상
  - 「민간임대주택법」 적용: 공공임대(건설, 매입, 전세), 민간임대(등록, 공공지원)
- C 집단(진보라색): 제도적 보호가 부재한 집단
  - A, B 집단을 제외한 나머지

□ 관리비 부과 실태 파악을 위한 집단별 검토 사항을 정리하면 아래와 같음

- A 집단: 「공동주택관리법」 이외 특약 등으로 임대인의 관리비 부과가 존재하는가?
- B 집단: 「집합건물법」이나 「민간임대주택법」에 명시된 의무·권리가 잘 준수되는가? 제도적 미비점은 무엇인가?
- C 집단: 제도 공백으로 인한 악용사례가 존재하는가? 이를 보완하기 위한 정책적 방안은 무엇인가?

□ 이러한 구분에 따라 다음 장에서 제도수준별·집단별 실태를 파악하고 시사점을 도출

- 이 연구의 목적에 따라 비아파트(B, C 집단)를 중심으로 검토
- A 집단의 검토사항인 「공동주택관리법」상 관리비 책정 및 공개에도 불구하고 별도의 임대인에 의한 현금성 관리비 부과가 나타나는가? '에 관한 내용은 조사 과정에서 부분적으로 확인





CHAPTER 3

## 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 문제점

- 1. 개요 ..... 49
- 2. 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 악용 실태 ..... 52
- 3. 비아파트 관리비 관련 제도 운영 실태 ..... 56
- 4. 소결 ..... 73





---

## 03 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 문제점

### 1. 개요

- (집단 구분) 앞서 2장에서 관리비 관련 제도 현황을 검토하였고, 이에 기초하여 A, B, C 세 개의 집단으로 구분하였음
  - A 집단은 「공동주택관리법」에 의해 관리되고 있는 집단으로 대부분의 아파트가 여기에 포함
  - B 집단은 「집합건물법」이나 「민간임대주택법」에 의해 관리되고 있는 집단으로 일부 제도가 존재하나 실제 집행 과정에 대한 검증이 필요한 집단임
  - C 집단은 A, B 집단을 제외한 나머지로 일반적인 주택임대차 제도의 특성이 나타나는 집단으로 관리비 관련 제도 공백이 나타남
- (대상 및 목적) 이번 3장에서는 비아파트에 해당하는 B, C 집단의 세입자 관리비 부과 실태를 파악하고자 함
  - 연구의 목적에 따라 「공동주택관리법」에 의해 관리되지 못하는 대다수의 비아파트 (B, C 집단)를 대상으로 실태 파악
  - 먼저, 1절에서 C 집단을 중심으로 검토하여 관리비 관련 제도 공백으로 보편적인 임대차 제도에서 발생할 수 있는 현상 및 문제점 검토

- 다음으로, 2절에서 「집합건물법」이나 「민간임대주택법」 등 비아파트 관리비 관련 제도 적용을 받는 B 집단의 현상을 검토하여, 보편적 임대차 제도 수준(C 집단)에 비교한 관리비 관련 제도 운영 실태 파악
  - 세부 유형에 따라 제도 운영의 차이가 나타나므로, ‘매입임대’, ‘전세임대’, ‘등록임대’, ‘집합건물’로 나눠서 실태 파악

- 마지막으로, 3절에서 부과 실태를 종합하여 제도 공백 대상을 재정의하고, 제도 공백 가구의 규모와 속성을 파악하여 정책적 시사점 도출

□ (방법론) 현장성 있는 실태 파악을 위해 문헌검토, 상담자료 검토 및 관계자 자문, 거주자 인터뷰, 공인중개사 인터뷰 등의 방법을 종합적으로 활용

- 비아파트 세입자 관리비 부과 실태는 지역, 주택 유형, 주택규모, 적용 제도, 시기 등에 따라 다양하게 나타나며, 특히 제도 공백으로 인한 문제는 몇몇 악용 사례를 중심 접근 필요

- 따라서 다양한 방법론을 활용하여 자료를 확보하고 이를 종합하여 실태 재구성

□ (문헌검토) 관련 기사 및 뉴스, 선행연구 등 문헌을 검토하여 현상 이해에 활용

- 기사 및 뉴스를 통해 제도 공백 악용 사례 및 동기에 대한 접근
- 선행연구 및 정책자료 분석을 통해 제도 운영 현황 검토

□ (상담자료 검토 및 관계자 자문) 주택임대차 관련 상담 창구를 운영하거나, 분쟁조정 위원회를 운영하는 기관의 상담·조정 자료 및 관계자 자문을 통한 실태 파악

- 법률구조공단 산하 주택임대차 분쟁조정위원회, 서울시 전월세보증금지원센터, 서울시 주택임대차 분쟁조정위원회, 서울시 집합건물 분쟁조정위원회, 민달팽이 유니온 등 관계 기관 협조
  - 상담자료 협조 및 주요 사례에 관한 자문 수행<sup>40)</sup>

40) 상담자료는 상담내용을 각 기관의 형식에 맞게 기록한 자료이며, 주요 사례를 보여주는데 이를 활용함. 일부 개조식으로 작성된 자료에 대하여 전체 구성에 맞추어 연구자가 재구성함.

---

□ (인터뷰) 비아파트 중 민간임대주택특별법의 적용을 받는 매입임대, 전세임대, 등록임대 주택의 실태와 집합건물법 적용 실태를 파악을 위해 입주자와 공인중개사를 대상으로 인터뷰 수행

- 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택법」, 「집합건물법」 등에 따른 관리비 관련 제도 운영 실태에 대한 정보는 제한적이며, 운영 실태 파악을 위해 인터뷰 수행
- (입주자 인터뷰) 매입임대주택 및 전세임대주택과 같은 공공주택 거주 경험 및 관리비 부과 실태를 인터뷰
  - 매입임대주택의 경우, GH 매입임대주택 거주자(이하 입주자 A) 1인을 대상으로 인터뷰 수행하였으며, 이는 LH를 중심으로 검토한 문헌 연구에 대한 보완 가능
  - 전세임대주택의 경우, LH 청년 전세임대주택 거주경험자(이하 입주자 B) 1인과 SH 신혼부부 전세임대주택 거주자(이하 입주자 C) 1인을 대상으로 인터뷰 수행
- (공인중개사 인터뷰) 집합건물, 등록임대주택, 전세임대주택에 관한 계약 및 제도상의 특징, 현행 제도 인지 정도, 주요 관행 등을 인터뷰
  - 일부 지역적 특성을 반영하기 위하여 서대문·마포 지역의 공인중개사(이하 공인중개사 A)와 관악·신림 지역의 공인중개사(이하 공인중개사 B)를 인터뷰
- 인터뷰는 반구조화된 질문지에 따라 진행되었으며, 질문지는 [부록]에 수록

## 2. 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 악용 실태

□ (내역 미공개) 비목 및 사용 내역 없이 정액으로 관리비를 부과하고, 실질적 관리는 미흡

- 「주택임대차보호법」에 관리비 비목 설정 내용이 부재한 가운데, 비목 및 사용 내역없이 관리비 부과
- 관리 내역이 없어 실질적 관리가 이루어지지 않는 경우 다수 존재
- 관리비 내역을 요구하는 경우에도 내역 공개가 이루어지지 않고 오히려 임대인과의 갈등 경험
  - 관리비 내역 요구가 일반적이지 않은 풍조 속에서 요구 시 갈등 유발

“이 오피스텔에 이사오고나서 사용량에 비해 부과되는 전기료가 너무 높아서 한전(한국전력공사)에 문의해봤어요. 그랬더니 혹시 공용 전기료가 같이 부과되는 건 아니냐는 말을 들었습니다. 저는 그런 공용전기는 보통 관리비에 포함된다고 알고 있거든요. 그래서 확인차 계약서를 보는데, 관리비를 매달 8만 원 걷는다는 내용만 있지 관리비에 어떤 비용이 포함되는지에 대한 내용은 일절 없습니다.” - 2020. 2. 상담사례

“계약 때 공인중개사에게 관리비 산출 근거를 문의했는데, ‘다 그정도야 그냥 내’ 정도의 대답만 들을 수 있었어요. 그런데 반대로 ‘주방 후황(후드)에 찌든 때가 있던데 제가 지워야 되나요?’라는 질문에는 당연하게도 ‘그렇지’라고 응답하시더라고요” - 2022. 7. 상담사례

“제가 살던 지역의 관리비가 대체로 5만 원이었는데, 어느 순간 8만 원으로 다 뛰는거예요. 왜 이렇게 책정되나 의문스러워하면서 친구랑 둘이 얘기하다가... 답답한데 집주인한테 한 번 물어볼까 한 적이 있었어요. 저는 집주인이 그냥 구두로 청소하시는 분 한 분 오시는데 그분 월급하고, 쓰레기 분리수거장 물품비용이랑 해서 대략 설명을 들었거든요. 그런데 친구는 임대인 분이란 생각이 생겨서.. 임대인분이 ‘왜 그런거를 요구하는거냐’, ‘나를 의심하는거냐’ 이런 식으로 갑자기 화를 내고 싸움이 커졌어요. 이후로 막 집주인이 집에도 찾아오시고, 얘기 좀 하자하시고... 특히 여성은 집주인한테 무언가를 문제제기하는게 더 어려운 것 같기도 해요” - 입주자 B

자료: 민달팽이유니온의 ‘주거 상담 접수 내부 자료’를 2022년 8월 31일 제공받아 저자 재정리;  
익명(입주자 B). 전세임대주택 거주경험자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 21일, 서울.

□ (임대료 전가 목적 1: 계약갱신요구권 무력화) 계약갱신요구권 상 임대료 상한이 존재함에 따라 관리비를 올리는 경우가 다수 나타남

- 2020년 7월 31일 개정된 「주택임대차보호법」 제6조의3 제2항에 따라 임차인은 계약갱신요구권을 1회 사용할 수 있게 되었으며, 이때 임대료 증액은 동법 제7조에 따라 5%를 넘지 못함
- 임대료 시세 상승 비율이 높게 나타나는 상황에서 인상률의 제한이 나타나자 별다른 규제가 없는 관리비로 전가하는 현상이 발생함
- 이는 계약갱신요구권 도입의 법 취지를 무력화하는 결과를 초래

“살고있는 집 계약을 연장한다고하니 처음엔 주변 시세가 너무 올라서 관리비 포함 17만 원을 올리시겠다해서 최대 60만 원까지는(10만 원 인상) 내겠다 했지만 거절당했고, 이후 알아보니 법적으로 전월세인상을 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

“제가 2년 전세 계약 후 12월 21일 만기라 갱신을 생각하고 있었습니다. (한 달도 안 남은 시점인) 엇그제, 집주인과 재계약 관련해서 얘기하다가 갑자기 ‘관리비가 기존 5만 원에서 8만 원으로 오르는거 알고있죠?’ 하길래 왜 그렇게 많이 오르냐 물었더니 청소아주머니를 써야해서 그렇다면서 다 정당하게 계산해서 한 것이니 걱정말라고만 합니다. 전세 5프로 오르는건 알고 있었지만, 전세보증보험인가도 이번 갱신때 들어야하고, 복비도 제가 부담하라는데 너무 답답하고 부담하게 느껴집니다.” - 2021. 11. 25. 상담사례

“사실 분쟁조정위원회에는 관리비 이런 문제가 많이 들어오지는 않아요. (보증금 같이 큰 거로나 많이 오지)원래 관리비 5만 원 받다가 3~4만 원 올리고 이런거로는 잘 안오는지요. 근데 요새는 5만 원 받던 것을 30만 원 이렇게 올리니까 저희들한테까지도 전화가 오는거요. 전화오신 분 중에는 ‘관리비 꼬박꼬박 내는데 뭘 관리했는지 모르겠다’, ‘청소 한 번 하느거 못봤다 하시는분들도 있어요.’ 관리비를 월세처럼 그냥 받는 분들이 있다는 얘기죠.” - 분쟁조정위원회 관계자 자문회의 중

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

□ (임대료 전가 목적 2: 임대차신고제 회피) 전월세신고제 회피 목적

- 2020년 8월 18일 개정된 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따라 임대차 계약을 체결한 경우 신고 의무가 발생함
- 동법 시행령 제4조의3에서 임대차신고제 대상을 ‘보증금이 6천만 원을 초과하거나 월 차임이 30만 원을 초과하는 주택임대차 계약’으로 정하고 있음
- 이러한 임대차 신고제를 회피하기 위한 목적으로 월세를 30만 원 이하로 하고 그 차액을 관리비로 전가하는 현상 발생
  - 2022년 6월 1일부터 임대차신고제를 어기는 경우 최대 100만 원의 과태료가 부과됨에 따라 이를 회피하기 위한 비정상적인 매물이 ‘다방’, ‘직방’ 등 부동산 중개플랫폼에서 다수 발견됨(조선일보, 2022. 4. 13.)<sup>41)</sup>

그림 3-1 | 부동산 중개사이트 ‘꿈수 매물’ 사례

월세 500/27	월세 100/27	월세 150/27
☐세류동 컨디션 최고 분리형 원룸☐	주방분리형	문산도보5분거리-신축리모델링-오픈형원룸
🏠 원룸(분리형) 📏 20.02m <sup>2</sup>	🏠 1동 📏 19.25m <sup>2</sup>	🏠 원룸 📏 33.05m <sup>2</sup>
🏢 2층 🏠 36만 원	🏢 2층 🏠 35만 원	🏢 2층 🏠 105만 원
최근 7일 매물 조회 100회	최근 7일 매물 조회 29회	최근 7일 매물 조회 7회
<b>가격정보</b>	<b>가격정보</b>	<b>가격정보</b>
월세 500/27	월세 100/27	월세 150/27
관리비 매월 36만 원	관리비 35만 원	관리비 매월 105만 원

자료: 중앙일보. 2022. 월세 27만원인데 관리비 105만원...임대차3법 '횡당 부작용', 3월 27일.

<https://www.joongang.co.kr/article/25058583#home> (2022. 10. 10. 접속).

주1: 중앙일보(2022.3.27.)은 박성민 의원실의 ‘다방’ 화면을 활용한 자료를 인용하였으며 저자는 이를 재인용

주2: 월세는 27만 원인데 비해 관리비는 36만 원, 35만 원, 105만 원인 매물 존재

41) 조선일보, 2022, 월세 20만원인데, 관리비 41만원... 수상한 임대 왜?, 4월 13일.

([https://www.chosun.com/economy/real\\_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNENM42C7MTL4HU/](https://www.chosun.com/economy/real_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNENM42C7MTL4HU/) 2022.10.10. 접속)

□ (임대료 전가 목적 3: 임대소득세 탈세) 임대료를 관리비로 전가하여 수취하는 경우 임대 소득세 대상에서 제외되어 탈세 및 건강보험료 편법회피 수법으로 활용

- 내역 공개 및 신고 의무가 없는 관리비를 활용하여 “사실상 두 번째 월세”를 걷고, 이는 탈세로 이어짐(JTBC, 2022)<sup>42)</sup>
- 임대소득액은 건강보험료 산정에도 활용되기 때문에, 관리비로 전가하여 임대 소득액을 축소신고 할 경우 건강보험료의 편법회피 가능
- 반대로 저소득층 무주택자 임차인을 위한 ‘월세 소득공제’ 대상을 줄이는 측면도 존재함

“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.

□ 관리비의 자의적 부과를 활용하여 임대인은 더 많은 교섭력을 확보

- 월세 증액, 보증금 비율 조정 등 임차인과의 협의 과정에서 임대인이 원하는 결과를 얻기 위해 관리비 활용
  - 관리비 부과의 자의성이 세입자의 교섭력이 낮아서 발생하는 문제를 가중

“보증금 3,000만 원에 월세 30만 원, 관리비 5만 원 이렇게 살고 있었는데, 몇 주 전에 보증금을 1,000만 원으로 낮추고 월세는 협의하자는 요구를 받았어요. 그러면서 월세 인상이 협의되지 않을 경우에 그만큼을 관리비 명목으로 증액하겠다고 협박하더라구요. 법정전환율과 전월세상한제를 적용한 상한을 말씀드려도 옆방에서 받고 있는 금액을 얘기하시면서 계속 인상을 요구하시네요.” – 2022. 1. 4. 상담사례

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

42) 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) (2022. 10. 10. 접속).

---

### 3. 비아파트 관리비 관련 제도 운영 실태

□ 제도 운영 상황이 비교적 투명하게 공개되는 「공동주택관리법」과 달리 「민간임대주택법」, 「집합건물법」 등에 따른 관리비 관련 제도의 경우 실질적인 운영 실태에 관한 정보가 제한적임

- 「공동주택관리법」 적용을 받지 않고 「민간임대주택법」 또는 「집합건물법」 적용만 받는 매입임대, 전세임대, 등록임대, 집합건물 등에 관한 실태 파악 필요

□ 유형별 제도 운영 실태를 다각적으로 파악함

- 공적 개입 정도에 따라 매입임대, 전세임대, 등록임대, 집합건물 순으로 제시
- 매입임대주택의 경우, 공공에서 직접 공급하는 소규모 주택(비아파트)으로 「주택임대차보호법」 등 일반적 주택임대차에 적용되는 제도 개선 시 참고할만한 시사점을 중심으로 검토
- 관리비 내역 미공개, 임대료 전가, 자의적 부과 등 앞서 살펴본 일반적 주택임대차에서 나타나는 문제로부터 세입자 보호가 이루어지는지를 검토
- 각 유형의 제도적 특성으로 인해 추가적으로 발생하는 문제는 없는지 검토



---

## 1) 매입임대주택 관리비 부과 실태

□ 매입임대주택은 「공공주택 특별법」의 적용을 받는 공공임대주택의 일종으로 앞 장에서 다룬 바와 같이 「민간임대주택법」 상의 관리비 관련 제도가 적용됨

- 매입임대주택은 공공임대주택 사업자가 직접 건설하지 않고 기존 주택을 매매 등의 방식으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말함
- 「공공주택 특별법」에서 관리에 관한 내용은 「민간임대주택법」을 준용하도록 함
- 구체적 관리방식은 공공임대주택 사업자의 개별 관리 규정에 따르고 있어 사업자마다 관리방식에 차이가 존재

□ LH의 경우 매입임대주택 관리방식으로 ‘권역별 관리방식’을 채택하여 권역별로 거점 관리소를 두고 관리업무를 위탁하는 방식을 취함(조승연 외 2021, 29-31)

- 매입임대주택은 소규모 주택이 분산되어 있어 효율적 관리를 위해 권역별 관리 방식을 채택
- 2015년부터 전국을 29개 권역으로 구분하여 관리업무를 수행하였으며, 2022년 현재 50개로 권역이 세분화되고 거점관리소가 확대됨
- 관리인원 배치의 경우 행정인력은 850호당 1인, 시설관리인력은 332호당 1인을 배치하며, 기준에서 100호 기준 초과 시 추가 배치를 의무화함
- 권역별로 주사무소와의 거리를 고려하여 필요한 경우 분사무소를 설치
- 단지규모, 기계식주차장 등 매입임대주택의 규모를 고려하여 상주관리가 필요한 경우 상주인력을 배치함
- 위탁관리업체는 [표 3-1]과 같이 임대관리지원, 주택관리, 기타지원업무 등을 수행함

표 3-1 | 매입임대 관리소 업무 범위

구분	세부업무		관리부서
임대 관리 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입·퇴거 시 시설물점검, 열쇠불출 등 입·퇴거 업무</li> <li>• 퇴거세대 확인업무(하자 등)</li> <li>• 공가세대 정기점검 및 관리</li> <li>• 계약예정자 주택열람 시 출입문 개폐</li> <li>• 임대차계약, 해약 등 각종사항 안내</li> <li>• 임대차계약 해지 신청서 접수 및 전달</li> <li>• 거주자 실태조사 협조업무</li> </ul>		[지역본부] 주거복지사업부 (지사)
주택 관리	행정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대별 수도요금(공동 부과건), 공동 수도료·전기료 등 각종 공과금 배분·고지·수납·납부</li> <li>• 복도, 벽체, 계단, 주차장, 옥상 등 공동부분 청소 업체 선정 및 관리</li> <li>• 관리 관련 각종 자료 제출</li> <li>• 관리에 따른 민원 처리</li> </ul>	
	환경 위생	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동부분 청소</li> <li>• 세대소독 및 방역작업 (1회/년)</li> </ul>	
	유지 보수 및 안전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설물의 경미한 하자에 대한 보수공사(57개 품목) 및 배관 막힘에 따른 단순 통수</li> <li>• 입주민 유지보수 요청사항 접수 및 COTIS 입력, 현장확인 및 임시조치</li> <li>• 옥내·외 하자처리 완료세대 점검 및 보고</li> <li>• 승강기, 소방시설 등 관리주택 공용시설물 안전관리 등에 관한 일체의 관리업무</li> <li>• 입주세대 내부안전 점검 (1회/년)</li> </ul>	[지역본부] 주거자산 관리부
기타 지원 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사의 입주민 안내사항 전달</li> <li>• 각종 입주민 불편사항, 입주민 주거상황(고령자, 장애인, 한부모가족 등) 파악 및 해당 센터로 전달</li> <li>• 기타 입주민 공동사항 조정·처리</li> </ul>		본사 등

자료: 조승연 외(2021, 31) [표 2-10] 인용

□ LH 매입임대주택의 관리비는 [표 3-2]와 같이 일반관리비, 청소비, 시설유지비, 공동 사용료, 인건비 등으로 구성되어 비교적 체계적으로 제시되며, LH 차원에서 일반관리비 지원이 존재함(조승연 외, 2021, 31-32)

- 매입임대주택 거주자의 부담을 고려하여 LH공사가 일반관리비의 상당 부분을 부담·지원하고 있음
  - LH의 일반관리비 부담 비율은 기존 87.5%였으나 2022년부터 90%로 상향됨<sup>43)</sup>
  - 매입임대주택의 경우 저소득층을 대상으로 저렴하게 공급되어 임대료 부담은 적은 것에 비해 사용액에 기반하여 부과되는 관리비가 부담이 되는 경우가 존재

43) 이와 유사하게 경기주택도시공사(GH)는 100%, 광주도시공사는 50%를 부담(2022년 9월 20일 매입임대 관리소 관계자를 통해 확인)

- 위탁용역 업체 선정 및 설계금액 산정 방식 등이 체계화되어 있음
  - 위탁용역업체는 적정 참가 자격을 갖춘 업체의 제안서에 의한 수행 능력, 사업계획 및 가격을 종합적으로 평가하여 선정
  - 위탁용역 설계금액은 매입임대주택 밀집도 및 이동시간에 따라 A~D의 4가지 등급으로 구분하여 차등 부과

표 3-2 | 매입임대 관리비 항목 및 부담주체

구성	세부내역	부담주체
일반관리비	관리업체 위탁수수료 (총원가 = 인건비+경비+일반관리비+이윤+부가가치세)	LH: 90% 입주자: 10%
청소비	공용부분(주출입구, 복도, 계단, 주차장) 청소 (주1회)	입주자: 100%
시설유지비	승강기, 소방, 전기, 기계식주차장 등 시설 유지·관리에 필요한 비용 (정기점검, 보험, 관리위탁수수료)	입주자: 100% * 안전관리자선임에 필요한 비용: LH
공동사용료	정화조 청소, 공동전기료, 공동수도료 등	입주자: 100%
인건비	오피스텔 등 상주인력 배치 시 인건비	입주자: 100% * 호별 LH 부담분 제외

주: 일반관리비의 LH 부담비율 상향 반영 (기존 87.5% → 90%)

자료: 조승연 외(2021, 31) [표 2-11] 인용

□ LH 매입임대주택의 ㎡당 관리비 구성은 [표 3-3]과 같으며, 청소비 비중이 높음

- 청소비가 큰 비중을 차지하나 입주민 동의를 받은 경우 제외할 수 있도록하여 부담 완화 방안 제시
  - 청소 기본적으로 주1회 순회이동관리 방식을 적용하여 위탁관리업체가 경쟁입찰로 선정한 업체가 담당하도록 하고 있음
  - 커뮤니티시설 등도 관리비 부담으로 인해 운영을 중지하는 경우 존재

표 3-3 | 매입임대주택 ㎡당 관리비 구성

유형	일반관리비	청소비	관리용역비	승강기 유지비	공동전기료	공동수도료
평균	45.4	114.7	43.8	35.1	49.5	33.2
다세대/다가구	41.3	114.5	20.5	19.9	18.1	33.4
오피스텔	43.9	114.0	82.5	57.2	83.6	34.5
기숙사	183.4	134.2	-	73.4	183.8	17.3

자료: LH내부자료(2021년 8월 기준)를 조승연 외(2021, 32) [표 2-12]를 활용하여 재인용

□ 사회적 경제주체가 운영기관으로 참여하여 관리하는 LH 사회적 주택<sup>44)</sup>의 경우 관리비 명목으로 월 5만 원 등 고정된 금액을 특정하여 부과(조승연 외 2021, 65-72)

- (주) 세어하우스 WOOZOO는 월 5만 원, 아이부키는 6만 원, 유니버설하우징협동조합은 월 5만 원 등의 관리비를 부과하며, 운영주체에 따라 관리형태가 다양

□ SH는 자치구별로 주거안심종합센터를 설치하고 센터에 관리 및 시설운영팀을 두어 직접 관리하고 있음

- SH 매입임대주택에서 승강기가 없는 경우는 청소비를 제외하면 관리비는 거의 발생하지 않음(조승연 외 2021, 53)

- 관리 및 시설운영팀에 시설직을 두고 자체적으로 하자보수를 수행

□ GH는 주택관리공단에 관리를 위탁하고 있으며, 입주자 인터뷰 수행에 기초하면 청소비, 공동전기료, 정화조오물수수료 등 항목에 대해 제한적인 관리비가 부과됨

- 인터뷰 사례에 의하면 월 만 원이 넘지 않는 선에서 관리비 지출(입주자 A)

그림 3-2 | GH 매입임대주택 관리비 고지서

2022년 08월 임대료/관리비 고지서		지료번호 6372693 전자납부번호 00000000598648
항목	고지액	납부방법 및 할인(감면)내역
청소비	7,700	08월 임대료/관리비를 (주)케이뱅크 100*****으로 은행 자동이체 출금됩니다.
공동전기료	1,070	가상계좌(국민은행) 0141-9205-514452 예금주 임대료관리비 [redacted]
정화조오물수수료	560	가상계좌(농협중앙회) 7901-2607-682441 예금주 임대료관리비 [redacted]
		고객 안내 문
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 임대료 및 관리비의 납기일은 매월 말일이며, 지료 가상계좌, 자동이체를 이용하여 납부가 가능합니다.</li> <li>◎ 가상계좌를 이용하여 납부하는 세대에서는 받는분 주택(계약자명)을 반드시 확인 후 입금하시기 바랍니다.</li> <li>◎ 임대료 및 관리비 연체이율은 연 6.5%이며 일할계산 됩니다.</li> <li>◎ 3개월이상 체납세대는 소송을 의뢰하며 소송비는 입주자 부담입니다</li> </ul>
		공용 계량기 사용기간
		항목 사용기간
		세대 차감 감면 내역
		항목 금액

자료: 인터뷰 대상자 제공(입주자 A)

44) 기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침[시행 2020. 12. 9.] [국토교통부훈령 제1340호, 2020. 12. 9., 일부개정] 제38조(사회적 주택 운영 특례)에 근거한 주택을 말함

□ 매입임대주택 입주자 인터뷰 결과, 관리 수준, 비용 등에 있어 만족도가 높음<sup>45)</sup>

- 민간 임대에 비해 임대료와 관리비 수준이 낮으며, 관리비 내역 공개가 잘 이루어짐
- 시설물에 문제가 발생한 경우에 요청할 관리소가 명확히 지정되어 있다는 점에서 만족도가 높으며, 하자·보수가 빠르게 이루어짐
  - 일반적으로 시설물 하자·보수를 위한 현장 대응은 주로 하루 내에 이루어지며, 늦어도 2~3일 내 처리됨<sup>46)</sup>

“원래 (보증금) 600에 (월세) 21만 원인 것을 4,900만 원 전세로 전환했고 이것을 이자 1.2% 수준에 중소기업 청년 전세 대출을 받으니, 월 이자가 5만 원이 나와요 여기에 관리비도 1만 원 수준에서 해결되니까 그냥 감사하게 살고 있죠.”

“환풍기 배관이 끊어져 있길래 전화를 했더니 다음날쯤인가 원래 시공했던데에서 와서 고쳐주더라고요”

“일단 뭐가 고장나면 어디로해서 해달라 이런거가 확실하게 되어있으니까요. 들어올 때 고장나면 얼마나 나갈 때 지불해야한다 이런것도 명확히되어있구요.”

자료: 익명(입주자 A). 매입임대주택 거주자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 21일, 서울.

□ (소결) 공공임대주택 사업자가 소유하고 임대·운영하는 매입임대주택의 경우 비교적 체계적이고 투명하게 관리가 이루어지고 있으며, 입주자의 부담을 최소화하기 위한 노력이 존재함

45) 이 연구의 목적에 따라 일반 민간 비아파트에서의 임대차의 관리 수준에 대비한 주관적 만족도에 관한 답변으로 매입임대주택 관리에 대한 추가적인 논의는 향후 더 이루어져야 할 것임

46) 광주광역시 도시공사 매입임대센터에서 관리업무를 담당하는 주택관리공단 직원과의 면담을 통해 확인한 결과이며, 해당 직원은 과거 GH 매입임대 관리소에도 근무한 경력이 있음(2022년 9월 20일 저자 방문 질의)

---

## 2) 전세임대주택 관리비 부과 실태

- (제도적 배경) 전세임대주택은 공공 주체에 의한 임대라는 ‘공공주택’적 성격과 기존주택 활용 및 임차라는 ‘민간임대주택’적 성격이 혼재되어 관리 제도 적용에 혼란 존재
  - “전세임대주택이란 입주대상자가 거주하기 원하는 기존주택의 소유자와 공공 주택사업자가 전세계약을 체결하여 입주대상자에게 임대하는 주택”을 말함<sup>47)</sup>
  - (공공주택적 성격) 전세임대주택은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항 제7호에 따른 공공임대주택으로 원칙적으로는 관리에 있어 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택법」에 따라야 함
  - (민간임대주택적 성격) 기존주택 소유자가 존재하고 개별 호수에 대해서만 별도의 관리 방식을 적용하기 어려워 주택유형에 따른 기존 관리 방식에 따르는 경우가 일반적임
- (실태파악 필요성) 대개 일반적인 민간 주택임대차의 관례를 따를 것으로 예상되는 가운데, 이에 대한 실태 파악이 필요함
- (분쟁조정 사례) 전세임대분쟁조정 상담 과정에서도 관리 및 관리비 관련 사례가 나타나나 상담 및 분쟁 해결 과정에서 ‘공공주택적 성격’을 반영하고 있지 않음
  - LH 서울지역본부에서 수행한 ‘전세임대 분쟁조정·상담 시범사업 성과보고서’에 전세임대에서 임대인과 입주자 간 관리비 관련 분쟁이 나타나나 조정 및 해결 과정에서 「민간임대주택법 시행규칙」 제22조에 따른 임대인 의무나 임차인 권리 등이 제시되고 있지 않음
    - 입주자가 계약 당시 안내받지 않았고 특약사항에도 기재되지 않은 공용관리비를 내지 않자 퇴거 시 임대인이 이를 LH 기금에서 공제해야 한다고 주장하는 분쟁에 대하여, 임차인과 임대인 간 합의하여 입주자가 관리비를 내고 기금 반환을 유도하는 방식으로 해결함(전세임대분쟁조정상담센터 2022, 32-33)

---

47) 기존주택 전세임대 업무처리지침 [시행 2022. 3. 24.] [국토교통부훈령 제1514호, 2022. 3. 24., 일부개정] 제2조

□ (이중계약) 공공주택사업자(LH, SH)와 맺는 정식 계약 외에도 임대인과 세입자 간의 직접 계약이 이루어지는 이중계약이 팽배하며, 여기에 특약 등으로 관리비가 포함

- 전세임대주택 거주자(입주자 C)가 제공한 계약서 묶음에도 SH 전세임대 표준 계약서 이외에도 공인중개사협회 서식의 별도 계약서 존재

- SH 전세임대 표준계약서에는 관리비 관련 내용이 없고, 별도 계약서에만 기재

“LH에 내는 표준임대차계약서 거의 신고용이라 거기에는 관리비를 적지 않고 공인중개사들이 일반적으로 쓰는 한방 계약서를 따로 만들어서 거기에 관리비를 명시하는 거죠” ... (중략)... “LH에서 지원되는 금액에 한계가 있으니까 그런 한계들을 피해서 자기들끼리 따로 계약서를 쓰는거죠” - 공인중개사 A

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

그림 3-3 | SH 전세임대주택 입주자의 이중계약서

2. 계약내용	
제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.	
보증금 금 이익원정	(₩200,000,000)
계약금 금 일천만원정	은 계약시에 지불하고 영수함 영수사
잔금 금 일억구천만원정	은 2021년 10월 25일에 지불한다
차임 금 삼십만원정	은 매월 1일(선불) 지불한다.
제2조 [손속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2021년 11월 01일 까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2023년 10월 31일(24개월) 까지로 한다.	
제3조 [용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.	
제4조 [계약의 해지] 임차인의 차임 연체액이 2기의 차임액에 달하거나, 제3조를 위반 하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.	
제5조 [계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.	
제6조 [계약의 해제] 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지불하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환 하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.	
제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제 할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약종지에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.	
제8조 [중개보수] 개업공인중개사는 임대인 또는 임차인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 체결에 따라 계약 당사자 쌍방에 각각 지불하며, 개업공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제 되어도 중개보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 개업공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.	
제9조 [중개대상물확인성명서교부 등] 개업공인중개사는 중개대상물확인성명서를 작성하고 업무보증관계증서 (공제증서 등) 사본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2021년 09월 25일)	
[ 특약사항 ]	
1. 현시점 상태 및 권리상태의 계약이며 등기부등본, 건축물 대장, 토지이용계획확인원, 공제증서, 확인 설명서 설명하고 지급하고 계약함.	
2. 관리비는 오만원(₩50,000)으로 케이불, 공동전기, 경화조, 벽도 청소비를 포함하며 수도, 전기, 가스(난방 포함)는 별도로 한다.	
3. 임대인은 임차인이 SH대출 전세자금 대출에 받는 데 적극 협조하기로 하며, 임대인 또는 임차목적물의 문제로 대출 불가시에는 이 계약은 무효로 하기로 하며 계약금은 즉시 반환하기로 한다.	
4. 주차비는 1대에 10만원이며 추가 주차시에는 임대인과 임차인이 합의하기로 하고 퇴실 청소비 10만원 있음.	
5. 이 계약과 관련하여 계약금, 잔금 및 관리비를 계좌이체하는 경우 영수증으로 같음이다.	
임금계좌: [redacted]	
6. 나머지 사항은 주택 임대차 보호법 및 부동산 관례에 따른거로 한다.	
비상 연락처: [redacted]	
주인 명: [redacted]	
7. 잔금은 2021년 10월 25일에 진행하며 차임, 관리비, 주차비는 2021년 11월 1일부터 지급하기로 한다.	

주1: 특약사항 3에 SH전세임대주택 협조를 명시

주2: 관리비 5만 원, 주차비 10만 원, 퇴실 청소비 10만 원 등을 명시

자료: 인터뷰 대상자 제공(입주자 C)

---

□ (임대료 전가) 전세임대주택이 가능한 주택이 제한적인 가운데 관리비 명목으로 추가적인 금액을 부과하며, 관리비 내역 공개 등은 이루어지지 않음

- 전세임대주택으로 임대하기 위해서는 권리분석이나 관련 서류 작업 등이 수반되어 전세임대주택으로 공급이 불가능하거나 원치 않는 경우가 많은 가운데, 임대인 우위 현상이 나타나는 경향을 보임
  - 세입자는 이미 선정된 주거지원 프로그램을 놓치고 싶지 않은 가운데 임대인의 요구를 들어줌(입주자 B)
  - 전세임대주택 입주를 위한 탐색 및 서류 준비 과정이 요구되는 가운데 관리비에 관한 사항을 계약 당일에 듣게 되어 이를 거절하기 어려운 경우도 존재(입주자 C)
- 이러한 관리비는 주로 이면 계약을 통해 징수하며, 내역 공개나 합리적인 근거 제시, 장부 보관 및 열람 등은 이루어지지 않음
  - 관리비 비목 설정 및 내역 열람 등 「민간임대주택법 시행규칙」 제22조에 따른 관리비 징수 관련 규정은 작동하지 않음
  - 입주자 B의 사례에서도 단순한 임대료 교섭과 같은 형식으로 나타날 뿐, 실질적 관리와 연동되는 비용은 아님
  - 입주자 C의 사례에서 관리비 5만 원, 주차비 10만 원 외에 계약서에도 나타나지 않은 부가가치세(VAT) 3만 원이라는 다소 생소한 비용을 부과하는데, 입주자 C는 현재도 이를 납부하고 있음
- 전세임대주택 제도가 대학생·청년·신혼부부 등 사회적 경험이 비교적 적은 대상을 중심으로 공급되어 과거부터 이를 활용한 편법 행위들이 발생하기 좋은 구조를 갖춤
  - 임대차법 이전에도 관리비를 활용한 임대료 전가가 활발히 진행됨



“전세 임대에서도 돈 못 올리니까 관리비로 전가하는게 상당히 일반적이지요.” – 공인중개사 A

“NH 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 이후로 매월 임대인 분 통장으로 넣어드렸어요.” – 입주자 B

“저는 보증금 2억에 월세 30으로만 알았거든요. 그런데 계약 날 보니 관리비 5만 원에 주차비 10만 원에 임대사업자라고 VAT 3만 원을 추가로 내야한다는거예요. 그럼 임대인에 내는 돈만 48만 원이 되고, SH에 내는 이자 26만 원까지 합치면 74만 원이 되거든요. 만만치 않은 금액이지요. ...(중략)... “요즘 SH 전세임대 구하기가 참 힘들어요. 부동산에 가면 그런 물건 없다고 딱 하시는 분도 있고, 집도 다 봤는데 SH는 안한다고해서 깨진적도 있고... 그러다 이 집 보고 (SH에 제출할 서류가 많다보니) 서류 준비하며 부동산도 세 번인가 만나고 했는데 전혀 말이 없다가 계약하는 날 관리비 얘기를 듣게 되거죠. 서류 준비다 뭐다 투입한 노력이 있는데... 다시 구하려면 어렵기도 하고... 그래서 그냥 (계약) 한 거죠.” – 입주자 C

자료: 익명(공인중개사 A). 공인중개사. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 29일, 서울; 익명(입주자 B). 전세임대주택 거주경험자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 21일, 서울; 익명(입주자 C). 전세임대주택 거주자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 29일, 서울.

#### □ (관리 부실) 별도의 관리주체가 없이 임대인이 자체적으로 관리를 수행하는 경우 별도의 체계적 관리가 이루어지지 않음

- 공용공간에 대한 청소 등 관리가 이루어지지 않고 입주자에게 책임을 전가하거나 (입주자 B), 임대인이 자체적으로 청소하는 경우가 많음(입주자 C)
- 입주 청소, 퇴실 청소, 퇴실 시 도배 요구 등 입주 및 퇴실 과정에서 실제 유지 관리 행위로 연결되는지 확인하기 어려운 현금 지급 요구가 빈번하게 이루어짐
  - 대학생·청년을 대상으로 하는 주택임대차에서 다수 발견되는 퇴실 청소비 등의 다소 불합리한 관행이 전세임대주택에도 여과 없이 적용되고 있는 것으로 보임<sup>48)</sup>

48) 퇴실 청소비와 관련한 이슈는 서울시 주택임대차 분쟁조정위원회 관계자 인터뷰 과정에서도 확인되었다(2022년 8월 12일 수행). 대학생·청년을 대상으로 하는 주택임대차에서 특약으로 5~10만 원 수준의 퇴실 청소비를 부과하는 것이 만연하다는 것이다. 이에 조정위 내부에서는 ‘임대인이 돈을 안 받고 집을 빌려주는 것도 아니고, 대가를 받고 빌려주는 것인데 퇴실 청소비가 말이 되는가?’ 하는 논의가 존재하였다고 한다.

“집주인은 집에 잘 안 오셨던 것 같아요. 쓰레기장이 더럽단 민원이 있었는데, 집주인은 ‘쓰레기장 청소잘하세요.’하면서 분리수거 제대로 안하면 벌금을 메기겠다. 책임을 물겠다. 이런 식으로만 대응했던 것 같아요. 주변 친구들도 다 그렇게 열악하게 살아서 그러려니 하긴 했는데... 가끔 관리는 오롯이 내 몫인데, 내가 낸 관리비는 도대체 어디에 쓰일까 이런 생각은 했던 것 같아요.” - 입주자 B

“입주할 때 아는 업체 있다고 돈 내라해서 청소비 한 10만원인가 15만원인가 냈던 것 같은데 알고 보니까 본인들이 직접 하신 것 같아요.”...(중략)... “그리고 퇴실 청소비 10만원도 계약서에 적혀있는데... 인간적으로 퇴실청소비랑 입주청소비 둘 중 하나는 안받느게 맞지 않나...” - 입주자 C

“그 집이 되게 오래된 건물이고 빛이 하나도 안들어왔어요. 그러니까 욕실에 곰팡이가 계속 생기는거예요. 항상 청소하려해도 계속 곰팡이가 쓰는 그런 집인거죠. 그런데 나올 때 그걸 저한테 책임을 무셨어요. 관리를 잘 안했다는거죠. 그래서 한 16만 원 내서 도배해주고 나왔어요.” - 입주자 B

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

익명(입주자 C). 전세임대주택 거주자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 29일, 서울.

□ (소결) 전세임대주택의 경우 일반적인 민간 주택 임대차와 관리상 특별한 차이가 존재하지 않으며, 오히려 임대인 우위가 발생하여 임대료 전가 등의 문제가 다수 나타남

- 관리 측면에 있어 ‘공공주택’ 으로의 특성이 발현되지 않음
- 임대료의 관리비 전가, 이중계약 등 문제상황이 제도 초기부터 지속됨

---

### 3) 민간등록임대주택 관리비 부과 실태

□ 앞 장에서 검토한 「민간임대주택법」에 따른 관리비 관련 제도가 실질적으로 어떻게 작동하는지 파악할 필요가 있음

- 「민간임대주택법」에 명시된 관리비 관련 규정에 대한 인지 정도, 실제 운영 방식, 주요 현상 등을 종합적으로 검토
- 소위 ‘민간등록임대주택’으로 불리는 ‘장기(또는 단기)일반민간임대주택’을 중심으로 검토함<sup>49)</sup>
  - 공공지원민간임대주택의 경우 주로 아파트로 건설·공급되어 「공동주택관리법」을 적용받기 때문에 본 연구의 주된 관심 대상이 아님
  - ‘장기(또는 단기)일반민간임대주택’ (이하 민간등록임대주택)은 기존주택을 등록한 형태로 일반적인 미등록임대주택과의 차이나 주요 특징을 살펴보기 용이함

□ 민간등록임대주택은 민간이 소유·관리·임대하고 있으나, 세제 혜택 등 정부의 지원이 이루어지고 미등록 된 민간임대주택에 비해 높은 수준의 규제가 적용되는 등 준공공적 성격을 지니고 있음(윤성진, 2022)

- 취득세·재산세 감면, 종합부동산세 합산배제, 양도소득세 중과배제 등 공적 지원 존재
- 「민간임대주택법」에 따라 등록된 민간임대주택은 일반적인 「주택임대차보호법」 이외에도 「민간임대주택법」에 따른 규제를 적용
  - 10년 등 임대 의무기간 존재, 임대 의무기간 내 임대료 인상률 제한, 보증보험 의무 가입 등 보다 높은 임대인 의무 및 세입자 권리 제공
  - 「민간임대주택법 시행규칙」 제22조의 관리비 관련 규정이 적용되어 비목 설정, 장부 보관 의무 및 열람 권한이 존재하는 것으로 볼 수 있음
  - 표준임대차계약서 사용 의무, 임차인대표회의의 구성 및 관리비 협의 권한 등도 적용

---

49) 단기일반민간임대주택은 2020년 8월 18일 폐지되었으나, 기공급된 주택 재고가 존재하고 폐지 이전까지 유사한 구조로 운영된 점을 고려하여 별도의 구분 없이 “민간등록임대주택”이란 표현을 활용하여 검토

□ (낮은 제도 인지) 민간등록임대에 적용되는 관리비 관련 제도에 대한 인지도 낮으며, 실질적으로 일반적인 주택 임대차와 관리비 제도 운영의 차이가 없음

- 「민간임대주택법」의 관리비 관련 제도에 대해 임대인, 공인중개사, 임차인 모두 인지하지 못하는 가운데, 일반적인 주택 임대차와 마찬가지로 자의적으로 관리비가 부과됨(공인중개사 A, B)
- 민간등록임대주택 계약 시 사용이 의무화된 표준임대차계약서의 경우 ‘신고용’ 서류로 활용되는 경우도 많으며, 표준임대차계약서에 특약으로 관리비를 부과하는 경우도 많음(공인중개사 A, B)
  - 공인중개사협회에서 만든 부동산 플랫폼 ‘한방’의 계약서를 주로 사용
  - 관리비 및 사용료 징수시 부과명세서를 첨부하여 임차인에 통지해야 한다는 표준임대차계약서 제4조의 내용을 인지하지 못하고 사용하는 경우가 많음

“(민간등록임대주택에 적용되는 관리비 관련 내용에 대해) 아마 다들 모르고 있을 거예요. 추후에 어떻게 관리하는지에 대해서는 보통 공인중개사의 관심 분야가 아니기 때문에... 주로 계약을 성사시키는 것까지가 주요 업무라고 생각하거든요.” ... (중략)... “표준임대차계약서는 신고용으로만 인지하고 실제로는 (공인중개사협회에서 만든) 한방 계약서를 써요. 임차인한테는 임대인이 지금 등록임대서서 이걸 신고를 하는 서류니 여기 사인해달라 이런 식으로 쓰는 경우가 많아요.. 그래서 한방 계약서에 특약으로 (관행에 따라서) 한 10만 원 정도 그렇게 관리비를 매겨요.” - 공인중개사 A

“표준임대차계약서도 맨 뒷장에 특약란이 있어요 거기에 관리비를 넣으면 돼요. (표준임대차계약서 제4조 관리비 관련 내용을 설명한 후) 저는 잘 모르겠네요. (이후 비목 설정, 장부 작성 의무, 열람 권한 등을 설명하자) 처음 들었어요. 솔직히 말해서 정말 처음 들었어요.” - 공인중개사 B

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

□ (임대료 전가) 임대료 인상 제한, 전월세 전환율 제한 등 민간등록임대주택에 적용되는 정책으로 인해 관리비 전가가 나타남

- 민간등록임대주택은 「주택임대차보호법」의 계약갱신청구권 개정 이전에도 임대료 인상 제한이 존재하였으며, 이를 회피하고자 관리비 전가 현상이 나타남
- 임대 의무기간 내 새로운 기존 세입자가 나가고 새로운 세입자가 입주하더라도 종전 임대료를 기준으로 상한이 적용되는 것을 회피하기 위한 관리비 전가 현상이 나타남
  - 2019년 4월 23일 개정된 「민간임대주택법」에서 제44조 제1항 제2호에 단서 조항이 신설됨에 따라 등록 당시 존속 중인 임대차계약이 있는 경우 종전 임대차계약에 따른 임대료를 기준으로 임대료 증액 상한이 적용되도록 함
- 「민간임대주택법」 제44조 제4항에 따른 전월세 전환율 규제로 인해 전세 물건을 월세로 전환할 때 시세에 비해 낮은 임대료만 받을 수 있는 상황에서 임대료를 관리비로 전가하여 해결

“등록임대주택은 이전 계약에도 구속(인상율 제한)을 받잖아요. 그러니까 이전 세입자가 나간 다음에 집주인이 월세를 올리길 원하면, 아예 매물을 올릴 때 월세를 관리비에 전가해서 올리는 경우가 꽤 많아요. 솔직히 새로 오는 세입자야 어차피 내는 금액이 똑같은니까. 관리비로 내나 월세로 내나 똑같이 생각하죠.” ... (중략) ... “전셋집을 월세로 바꿀 때가 진짜 극단적이에요. 등록임대주택에 옛날부터 전월세 전환율이 있잖아요. 전세를 월세로 전환했을 때 받을 수 있는 월세 상한이랑 시세랑 안맞는거죠. 보통 시세가 높는데, 그러면 남은 비용을 다 관리비로 전가해서 받는거죠. 등록임대 한창 등록되고 물건 늘어나고 하던 때부터 이런 일은 많았어요.” - 공인중개사 A

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

□ (소결) 민간등록임대주택에 적용되는 관리비 제도에 대한 인지가 낮고, 임대차법 개정 이전부터 임대료의 관리비 전가 유인이 높아 전가 현상이 활발히 나타남

- 임대차법 이전부터 유사한 내용의 제도가 운영되었기 때문에, 일찍부터 임대료 전가 현상이 나타남

- 이는 여러 세제 혜택 등을 동원하여 세입자 주거 안정을 위한 민간등록임대주택 제도의 정책효과를 반감시키는 요인으로 작용
- 적절한 제도적 대응이 이루어지지 않을 경우, 이후 상생임대인 등 유사한 제도 시행에 있어서도 유사한 현상이 나타날 수 있음

#### 4) 집합건물 관리비 부과 실태

□ 집합건물에서는 구분소유라는 특성으로 인해 관리주체를 두는 등 관리상의 차이가 발생

- 관리주체 존재 여부는 주택유형, 주택규모 외에도 소유 특성도 영향을 미침
- 구분소유되어있지 않은 곳에서는 자체관리가 이루어지는 경우가 많으나, 구분 소유되어있는 곳에서는 관리주체를 선임하거나 청소업체 등을 고용하여 관리 하는 경우가 많음
  - 관리 특성에 영향을 미치는 요인에 대해서는 추가적인 검증이 필요하겠으나, 구분 소유 여부도 중요한 요인 중 하나임

“웬만한 오피스텔은 한 사람이 다 갖고 있는게 아니기 때문에 관리주체가 없으면 운영이 좀 어렵고, 대부분 관리주체가 있다고 봐야할 것 같아요. 그런데 다가구나 다세대 같은 빌라 이런거는 그냥 집주인이 관리하거나 관리주체라 해봐야 청소업체 정도 하겠죠.” - 공인중개사 A

“한 3, 4층 빌라에 관리인이 왜 필요해요. 세입자나 집주인 중에 한 명이 관리를 맡아서 계단청소비 받아서 청소해주고 이렇게 하지. 청소해주고 말일에 호수별로 청구하고 이렇게...” - 공인중개사 B

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

□ 관리주체가 있는 경우, 관리주체가 없는 경우에 비해 임대차 관계에서 관리비가 문제 될 가능성이 낮음

- 관리주체가 있는 경우, 임대인을 통하지 않고 관리주체에 관리비를 직접 납부 하는 경우가 많음

- 다만, 관리주체가 있다고 하더라도 임대료 전가 등 특수한 상황이 전제될 경우, 임대차계약에 특약으로 관리비를 추가로 부과할 가능성 존재<sup>50)</sup>

- 관리주체가 없이 직접 관리하거나 일부 청소업체 등을 고용하는 경우 세입자는 분명한 내역 고지 없는 관리비를 특약에 따라 납부하는 경우가 많음

“관리사무소가 있는 경우에 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

“오피스텔, 연립주택 이런데 중에 관리주체가 있는 경우에 아파트와 비슷하게 ‘관리사무소에서 통제한다’ 이렇게 계약서가 작성되고, 다세대나 다가구 같이 그런거(관리주체)가 없는 경우에 특약에 5만 원, 10만 원 이렇게 해서 관리비를 적는거죠.”...(중략)... “구분소유되어 있는 빌라 같은 데는 간단하게 청소업체 정도 쓰는 경우가 많은데, 이럴 땐 집주인들이 매달 얼마씩 내기로 해놓고 세입자들한테는 따로 받는 경우도 많아요. 세입자는 집주인에게 내고, 집주인이 매달 얼마씩 관리업체한테 돈을 내는거죠.” - 공인중개사 A

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

□ 관리인 의무나 표준규약 등 「집합건물법」에 따른 관리비 제도는 인지 정도가 낮고, 임대차 영역에서의 적용에 제한이 존재하는 것으로 보임

“(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.

□ 즉, 집합건물의 경우 ‘구분소유’라는 소유 특성으로 인해 관리주체를 둘 가능성이 높고, 관리주체가 존재하는 경우 비교적 임대차 관계에서 관리비가 문제가 되는 경우가 적으나, 이는 소유 특성에서 기인할 뿐 「집합건물법」 상의 제도 작동으로 보기 어려움

50) 이러한 현상을 경험한 사람은 제한적일 것으로 보이나, 제도적으로 불가능한 것은 아님

□ 더욱이 집합건물의 경우 관리단 및 관리주체와의 관리비 분쟁이 나타나며, 결국 관리비의 불투명성 문제에 노출됨

- 최수 외(2018, 61)에 따르면 집합건물 분쟁조정 사유 중 15.9%가 관리비 부과 및 집행 관련 사항임
  - 2022년 서울시 분쟁조정위원회 조정 사례를 통해 세부 사항을 살펴보면 [표 3-4]와 같으며, 주로 관리비 내역 공개 및 관리비 인상에 관한 사항임
- 즉, 관리주체가 존재하여 임대인과 임차인의 관계에서의 분쟁 여지는 감소한다 하더라도, 「집합건물법」의 관리비 정보 공개 및 감독 미비로 인한 문제가 여전히 존재함
  - 「집합건물법」은 관리비 정보공개 및 지자체의 감독 등 관리업무에 대한 세부사항에 대한 규정 미흡(최수 외 2018, 54-69)
  - 세입자(또는 점유자)는 「집합건물법」상 관리인의 보고 대상이 아니고, 의결권도 제한됨

표 3-4 | 서울시 집합건물 분쟁조정위원회 관리비 관련 조정신청 내용

신청일	내용
2022. 1. 6.	관리비(가스요금) 징수 기준을 명확하게 할 것
2022. 3. 2.	인상된 관리비 조정
2022. 3. 15.	관리비의 투명한 책정 요구
2022. 5. 6.	관리비 사용 내역을 공개할 것
2022. 6. 16.	인상된 관리비 조정, 관리비(전기요금) 내역 공개 요구
2022. 7. 1.	관리비 내역 공개 요구
2022. 7. 4.	회계자료 열람 요구
2022. 7. 7.	인상된 관리비 조정
2022. 7. 25.	관리비 중 부당하게 부과된 일부 비용 취소
2022. 8. 1.	관리단 구성원 여부 확인, 수선적립금 반환
2022. 8. 9.	관리비 통장을 임의로 개설 후 관리비를 무단 징수한 문제 해결

자료: 서울시 집합건물분쟁조정위원회의 내부자료를 제공 받아 저자 재정리 (2022년 8월 11일 제공)



---

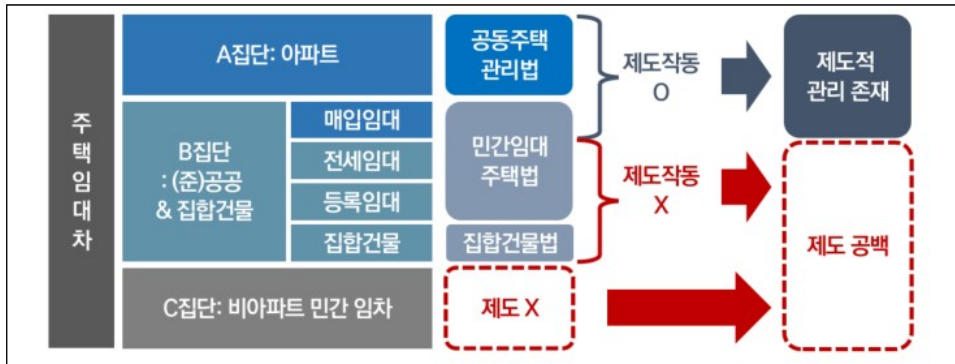
## 4. 소결

### 1) 관리비 부과 실태 요약

- 주택임대차 제도 내 제도 미비로 인해 내역 공개 없는 임대인에 의한 자의적 관리비 부과가 만연하며, 이러한 관행은 임대료의 관리비 전가, 임대인의 교섭력 증가로 이어짐
  - 임대료의 관리비 전가 현상은 임대차법 이후 임대료 인상률 상한, 임대차신고제 회피 등 유인 증가로 인해 급증
    - 이외에도 임대소득세 탈루를 위한 임대료의 관리비 전가 현상도 발견됨
- 공공사업자에 의해 직접 공급되는 매입임대주택의 경우, 비교적 체계적인 관리비 부과 및 관리가 이루어짐
- 민간에 의해 공급되는 전세임대주택 및 등록임대주택의 경우 「민간임대주택법」의 관리비 관련 제도에도 불구하고 일반 주택임대차와 동일한 문제 발생
  - 오히려 전세임대주택과 등록임대주택에 적용되는 다른 규제를 회피하기 위하여 임대료의 관리비 전가 현상이 더욱 활발하게 이루어짐
  - 일반 민간임대주택과 관리상 차이가 없으며, 이종계약 등이 만연하게 나타남
  - 「민간임대주택법」의 관리비 관련 제도에 대한 인지도가 절대적으로 낮음
- 제도적 여건에 상관없이 관리주체가 존재하는 경우 임대차 관계에서의 관리비 관련 문제는 감소함
  - 관리주체가 부과하는 관리비를 세입자가 내는 것이 일반적이며, 그 경우 세입자가 임대인에게 별도로 관리비를 입금하는 경우는 제한적
- 구분소유되어 「집합건물법」 적용 대상이라 하더라도 관리주체 없이 자체적 관리가 이루어지는 경우 세입자는 임대인에게 관리비를 지불하게 되며, 이 과정에서 임대료의 관리비 전가 등의 현상이 나타남

- 「집합건물법」상 관리비 관련 제도에 대한 인지 정도가 낮음
  - ‘구분소유 및 「집합건물법」 적용’ 보다는 ‘관리주체 여부’가 더욱 중요한 요소
- 결국, 「공동주택관리법」의 관리를 받지 못하는 주택 중 공공이 직접 소유·공급하는 ‘매입 임대주택’을 제외한 대부분 주택에서 세입자 관리비에 대한 제도적 보호 부재
- 앞서 검토한 내용을 [그림 3-4]에 도식화하여 제도 공백 현상 정리

그림 3-4 | 제도 공백 도식화



자료: 저자 작성

## 2) 제도 공백 규모 추정

- 앞서 규명한 세입자 관리비 제도 공백에 해당하는 가구 규모를 추정하는 것이 필요함
- 2021년 주거실태조사의 점유형태, 주택유형, 임대주택유형 등의 변수 활용
- (점유 형태) 전체 2,092.7만 가구 중 자가는 1,198.9만 가구(57.3%), 임차는 815.7만 가구(39.0%), 무상은 78.1만 가구(3.7%)이며, 임차 가구 중 공공임대거주자구는 173.7만 가구이며, 민간 임차 가구는 641.9만 가구임<sup>51)</sup>

51) 주거실태조사의 공공임대주택 과소 추정 현상을 보완하기 위하여 국토교통부의 임대주택 재고 현황(2020)을 활용하여 보정한 수치임. 이는 민간 임차 가구의 상대적 규모를 적게 나타내는 방식으로 민간 임차 가구에서 나타나는 정책 공백 규모를 분석하는 본 연구의 결과치를 보수적으로 제시함

□ (주택 유형) 아파트 거주 가구는 1,078.0만 가구(51.5%)이며, 비아파트 거주 가구는 1,014.6만 가구(48.5%)임

- 단독·다가구 635.4만, 연립주택 44.2만, 다세대주택 194.5만, 오피스텔 62.7만, 기타 77.8만 가구임

- 1,030만 호의 주택이 「공동주택관리법」에 따라 의무관리대상으로 등록되어있음을 고려할 때, 아파트 대부분이 의무관리대상으로 관리되고 있음<sup>52)</sup>

□ (비아파트 세입자) 점유형태별·주택유형별 가구 수를 정리하면 [표 3-5]와 같으며, 비아파트에 민간 임차로 거주하는 가구는 450.3만 가구임

표 3-5 | 점유형태별·주택유형별 가구 수

구분	자가	임차		무상
		민간	공공	
단독·다가구	293.7	<b>278.0</b>	13.9	29.3
아파트	746.7	191.7	145.3	25.6
연립주택	29.5	<b>10.8</b>	1.1	2.3
다세대주택	101.9	<b>72.8</b>	12.3	4.9
오피스텔	9.0	<b>47.1</b>	0.9	1.6
기타	18.1	<b>41.5</b>	0.3	14.3
합계	1,198.9	641.9	173.7	78.1

주: 2021년 주거실태조사 원자료를 기초로 국토교통부 임대주택 재고현황(2020)년 자료를 활용하여 공공임대주택 및 민간임대주택 거주 가구 수를 보정함. 점유형태를 우선하여 보정하여, 주거실태조사 원자료에 따른 주택유형별 집계와는 차이가 존재할 수 있음.

자료: 2021년 주거실태조사 원자료 및 임대주택통계(2020)를 활용하여 저자 작성

□ (등록임대주택) 한편, 임대주택통계에 따르면 등록임대주택은 147.7만 호이며 이중 비아파트가 90.7만 호를 차지하지만, 앞서 검토한 바와 같이 관리 측면에서 실질적인 차이를 나타내지 못함

- 「민간임대주택법」의 관리비 제도가 작동하였다면, 비아파트 민간 임차 가구의 20.2%에 달하는 가구가 관리비 제도 공백에서 벗어날 수도 있었을 것임

52) 주택총조사에 따르면 2020년 기준 아파트는 1,166.2만 호로 주거실태조사 기준 아파트보다 높음. 주택총조사를 기준으로 하면 아파트 중 의무관리대상 등록 비중이 다소 감소하나, 주택총조사 기준으로도 88.3%로 대다수의 아파트가 의무관리대상으로 관리되고 있다고 할 수 있음

- (전세임대주택) 공공임대주택에 포함되는 전세임대주택의 경우 28.3만 가구에 달하며, 이 경우에도 관리비 측면에서 민간 임차와 유사한 수준임
- (제도 공백 가구 규모) 제도 집행 및 세부 주택유형까지 고려한 관리비 관련 제도 공백 가구는 429.6만 가구임
  - 비아파트 민간 임차 가구에 450.3만 가구에 비아파트 거주 전세임대주택 가구 추정치 26.6만 가구를 더하여 산출<sup>53)</sup>
  - 이 중 공용부분이 존재하지 않아 관리비 제도 필요성이 낮은 일반·영업겸용 단독 주택 거주 가구 중 민간임차 및 전세임대에 거주하는 47.3만 가구 제외
- (정책적 시사점) 전체 가구의 20.5%가 관리비 내역 미공개, 임대료의 관리비 전가 위협 등으로부터 적절한 제도적 보호를 받지 못함<sup>54)</sup>
  - 이는 제도 공백에 노출된 잠재적 가구를 추정한 것으로 현재 실제 피해로 이어진 가구 비중을 의미하는 것은 아니나 제도적 공백이 광범위하게 나타남을 의미
    - 실제 제도 공백으로 인한 관리비 수준 차이 및 임대료 전가 영향은 다음 장에서 분석
  - 비아파트 세입자는 상대적으로 저자산·저소득 계층으로 정책적 보호 필요성이 높다는 점을 고려할 때, 정책적 대응 필요성 높음<sup>55)</sup>
    - 비아파트 민간 임차 가구의 평균 자산은 8,875만 원으로 그 외 가구의 평균 자산이 4억 4,833만 원 수준인 것에 비해 낮은 자산 보유
    - 비아파트 민간 임차 가구의 월평균 경상소득은 259.6만 원으로 그 외 가구의 평균 소득 373.2만 원에 비해 113.6만 원 낮음
    - 주택 전용면적은 평균 37.8㎡ 좁고, 연령도 12.8세 낮음

53) 비아파트 거주 전세임대주택 가구는 '주거실태조사 문14'의 공공임대주택 세부유형에서 '기존주택 매입·전세임대'로 응답한 가구의 주택 유형 분포를 활용하여 구한 전세임대주택 중 비아파트 거주 비율(94.2%)을 전세임대주택 공급 물량에 적용하여 산출

54) 이는 실제 문제상황으로 이어진 가구 수를 의미하는 것은 아니며, 제도현황 및 운영실태에 기초한 잠재적 규모임

55) 제시한 수치 각각에 대하여 비아파트 민간 임차 가구와 그 외 가구 사이의 평균 동일성에 대한 t-검정을 수행하였으며, 모두 1% 수준에서 통계적으로 유의한 차이를 나타내었음



CHAPTER 4

## 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 영향 분석

- 1. 분석 개요 ..... 79
- 2. 주택유형별·점유형태별 관리비 추이 ..... 85
- 3. 분석 결과 ..... 89
- 4. 소결 ..... 91



---

## 04 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 영향 분석

### 1. 분석 개요

#### 1) 가설설정

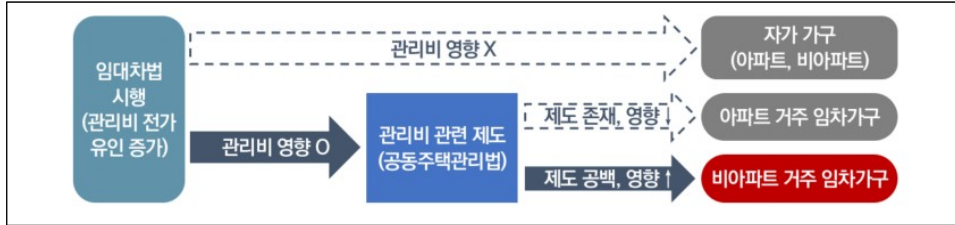
□ 앞 장의 관리비 부과 실태분석에서 검토한 바를 기초로 제도 공백에 따른 임대료의 관리비 전가 현상을 계량적으로 분석하고자 함

- 앞에서 검토한 바를 정리하면, ① 주택임대차에서 임대료의 관리비 전가 현상이 존재하며, ② 이러한 전가 현상은 임대차법 이후에 증가하고, ③ 관리비 관련 제도가 없는 비아파트에서 주로 나타난다는 것임
- 즉, 점유형태, 주택유형, 시기에 따른 관리비 수준을 분석하면, 임대차법 이후 발생한 관리비 전가 현상을 확인할 수 있음

□ 계량 분석을 위해 현상을 단순화하여 아래와 같이 가설을 설정함

- **가설 1(점유형태):** 관리비 전가 유인이 있는 주택(임차, 실험군)은 관리비 전가 유인이 없는 주택(자가, 대조군)에 비해 임대차법 시행 이후 높은 관리비 상승이 나타날 것이다.
- **가설 2(주택유형):** 관리비 관련 규제가 존재하지 않는 주택(비아파트, 실험군)이 존재하는 주택(아파트, 대조군)에 비해 관리비 전가가 쉽게 이루어질 것이다.

그림 4-1 | 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 영향 분석 가설 도식화( I )

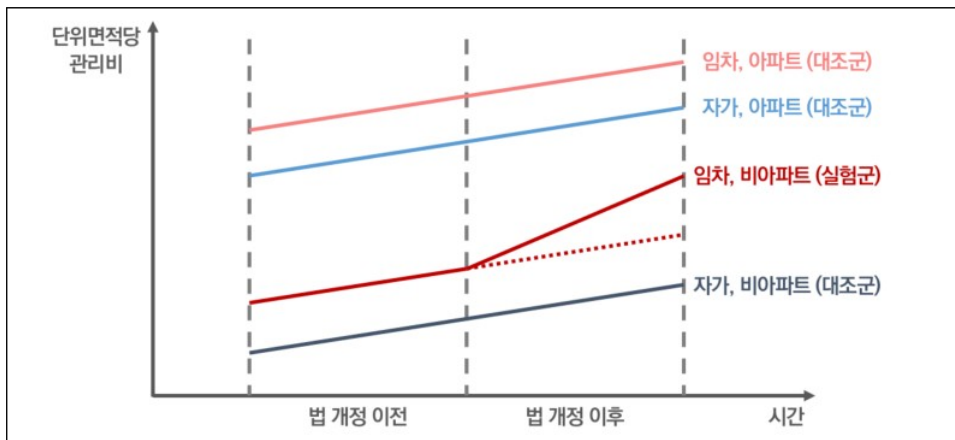


자료: 저자 작성

□ 위 가설에 따라 실험군과 대조군을 구성하고 예상되는 추세에 대하여 그래프로 나타내면 [그림 4-2]와 같음

- 점유형태와 주택유형에 따라 비아파트 거주 임차 가구를 실험군으로, 아파트 거주 임차 가구, 아파트 거주 자가 가구, 비아파트 거주 자가 가구를 대조군으로 설정
- 임대차법 개정 전·후 효과를 비교할 때 [그림 4-2]와 같이 대조군에 비해 실험군에서 높은 관리비 증가가 나타날 경우, 비아파트 거주 임차 가구에서 관리비 전가 현상이 나타났음을 확인할 수 있음
  - 이는 관리비 제도 공백으로 인해 임대료의 관리비 전가를 막지 못한 것에 기인함

그림 4-2 | 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 영향 분석 가설 도식화(II)



자료: 저자 작성



---

## 2) 분석자료: 가계동향조사

### □ (분석자료) 가계지출에 특화된 통계청 승인통계인 가계동향조사 마이크로데이터 활용

- 가계동향조사 통계가 개편되어 연속성을 지니는 2019년 1분기 이후부터 2022년 2분기까지의 분기별 자료를 중심으로 분석
  - 임대차법 이전과 이후의 대칭적인 자료 구축 가능
  - 2019년 1분기 이후 자료부터 주거비 세부 항목 원자료가 공개됨

### □ (주요 활용 변수) 주택 유형, 점유 형태, 주거비 등을 주로 활용하며, 관리비를 나타내는 변수는 주거비 중 '기타 주거 관련 서비스'임

- 주택유형은 '단독·다가구', '아파트', '연립주택', '다세대주택', '비거주용 건물', '오피스텔', '기타' 로 구분
- 점유형태는 '자가(자기집)', '무상', '사택', '전세', '영구임대', '보증부 월세', '보증금 없는 월세' 로 구분되어 있으며, 이 중 자가, 전세, 보증부 월세, 보증금 없는 월세를 주로 분석에 활용
- 주거비 지출은 '실제 주거비', '주택 유지 및 수선', '상하수도 및 폐기물처리', '연료비', '기타 주거 관련 서비스' 등으로 구분
  - '실제 주거비' 는 월세, 기타 의제 주거비 등 주거시설 임차비용을 의미함
  - '기타 주거 관련 서비스' 항목은 공동주택 관리 및 주거를 위한 공동비용 등 주거 서비스에 대한 비용으로 공동주택관리비, 기타 주거 서비스 등이 포함되어, 이 연구에서 다루는 '관리비' 개념에 부합함
  - 전기, 가스, 수도 등 '개별사용료'에 해당하는 항목은 '상하수도 및 폐기물처리', '연료비' 등 다른 항목에 포함됨
- 단위면적당 관리비를 구하기 위하여 주거용 전용면적(㎡) 활용

---

### 3) 분석 방법: 삼중차분법(DDD, Difference in Difference in Difference)

□ (분석모형) 연구가설에 대한 통계적 분석을 위해 삼중차분법(DDD)을 활용함

- “이중차분법(DID, Difference in Difference)은 정책 처치 전·후의 차이(difference)를 처치집단과 통제집단 사이에서 다시 차분(difference)하여 정책효과를 분석하는 방법”임(김훈호·이호준 2018, 368)
- 삼중차분법(DDD)은 이중차분법(DID)에 처치집단과 통제 집단의 시계열적인 변화 차이를 유발하는 다른 요인을 한 번 더 차분(difference)하여 효과를 분석
- 본 연구에서는 점유형태에 따른 구분(처치집단 구분1)에 더하여 주택유형에 따른 구분(처치집단 구분2)을 적용하여 정책 전·후 차이를 비교하고 있기 때문에 삼중차분법(DDD)을 적용

□ (분석절차 및 장점) 삼중차분법(DDD)은 제도 시행 이후 비아파트와 아파트 집단 사이에 존재하는 집단 특정 추세를 추가로 통제하여 추정치의 편의를 감소시킴

- 먼저, 비아파트 임차 가구의 제도 시행 전후 관리비 차이에서 아파트 임차 가구의 제도 시행 전후 관리비 차이를 차감하여 임차 가구에 대한 이중차분 추정 실시
- 동일한 방식으로, 비아파트 자가 가구의 제도 시행 전후 관리비 차이에서 아파트 자가 가구의 제도 시행 전후 관리비 차이를 차감하여 자가 가구에 대한 이중차분 추정을 실시
- 임차 가구에 대한 이중차분 추정치에서 자가가구에 대한 이중차분 추정치를 차감하여 제도 시행 전후에 비아파트와 아파트 집단 사이에 나타나는 일반적인 집단 특정 추세의 영향을 제거
- 삼중차분 추정을 통해 주택임대차보호법이 관리비에 미치는 인과 효과에 대한 신뢰성 있는 추정치를 얻는 것이 가능

---

□ (종속변수) 분석의 종속변수는 단위면적당 관리비(원/㎡)이며, 절대액 차이를 볼 수 있는 수준(level) 모형과 비율 차이를 볼 수 있는 로그변환 모형을 함께 검토함

□ (처치 시점 구분) 임대차법 개정이 이루어진 2020년 3분기 이후를 처치 시점으로 처리

- 2019년 1분기에서 2020년 2분기까지 6개 시기를 제도 시행 이전 시기로 보고, 2020년 3분기에서 2022년 2분기까지 8개 시기를 제도 시행 이후 시기로 처리
- 개정 시점과 시행 시점의 차이, 임대차 특성상 제도 시행 이후 일정 시간이 지난 후에 계약이 이루어지는 점 등을 고려하면 실질적으로 제도 시행의 영향을 받는 시기는 2020년 3분기보다 이후일 수 있음
  - 계약갱신청구권을 포함한 「주택임대차보호법」 개정 및 시행은 2020년 7월 31일에 이루어졌으나, 일반적인 주택 임차 계약이 2년이라는 점을 고려하면 시행 이후 점진적으로 제도의 실질적 효력이 발생
  - 임대차신고제를 포함한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정은 2020년 8월 18일이나 시행은 2021년 6월 1일로 시점 차이가 존재
  - 실제 관리비 추이를 살펴보다라도 2021년 4분기 이후 비아파트 거주 임차 가구의 관리비가 상대적으로 급격히 증가하는 것을 볼 수 있음
  - 다만, 제도 개정이라는 중요성 높은 사건을 반영하고, 효과에 대한 보수적인 추정치를 얻을 수 있는 2020년 3분기 이후를 제도 시행 이후로 처리

□ (처치집단 구분1: 점유형태) 임차 가구를 처치집단으로 자가 가구를 통제집단으로 처리

- 전세, 보증부 월세, 보증금 없는 월세를 임차 가구로 처리
- 무상, 사택, 영구임대 등으로 응답한 가구는 분석에서 제외함
  - 영구임대주택의 경우 개념적으로 임차 가구이나, 앞서 살펴본 바와 같이 공공임대 사업자에 의한 임대차의 경우 별도의 관리비 관련 제도가 존재하여 민간 임대차에서의 관리비 부과와 차이를 보이기 때문에 분석에서 제외

---

□ (처치집단 구분2: 주택유형) 비아파트 거주 가구를 처치집단으로 아파트를 통제집단으로 처리

- 단독·다가구 주택, 연립주택, 다세대주택, 비거주용건물, 기타 등이 처치집단으로 포함되고, 아파트가 통제집단으로 처리됨
- 제도 여건상 일부 소규모아파트는 「공동주택관리법」 상 관리대상에 포함되지 않을 수 있으나, 대부분의 아파트가 의무관리대상에 포함되고, 포함되지 않는 아파트의 경우에도 관리주체에 의해 비교적 체계적으로 관리되고 있음
- 일부 오피스텔, 연립주택 등이 「공동주택관리법」 상 관리대상에 포함되는 경우가 존재할 수 있음

□ (회귀식) 위 내용을 반영하여 삼중차분 형식의 회귀식을 구성하면 아래와 같음

$$y_{i,r,h,t} = \alpha_r + \alpha_h + \alpha_t + \gamma_{r,h} + \gamma_{r,t} + \gamma_{h,t} + \delta D_{r,h,t} + \epsilon_{i,r,h,t}$$

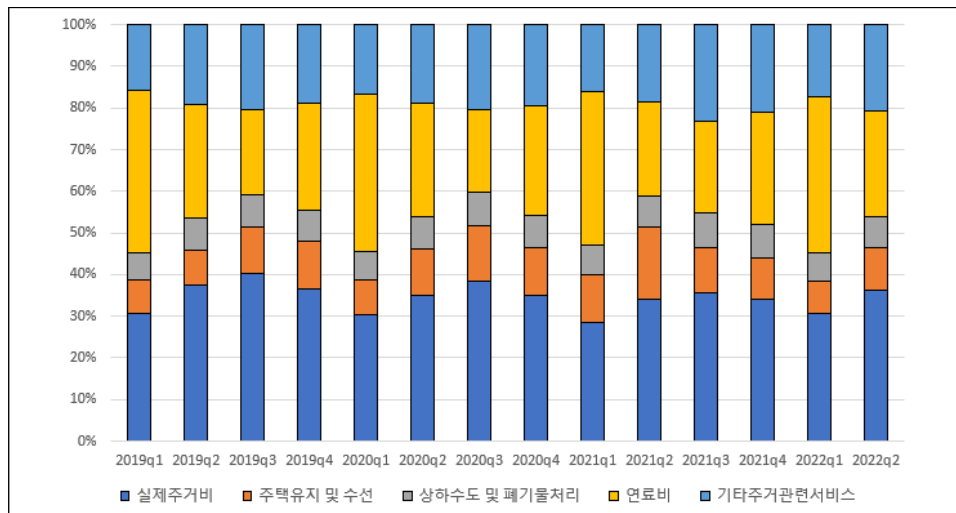
- $y_{i,r,h,t}$ 는 특정 시점  $t$ 에 특정 주택 유형  $h$ 에서 특정 점유 형태  $r$ 로 거주하는 가구  $i$ 의 관리비(단위 면적당 관리비, 로그 단위 면적당 관리비)를 의미
- $\alpha_r, \alpha_h, \alpha_t$ 는 각각 점유 형태 고정 효과, 주택 유형 고정 효과, 시간 고정 효과
- $\gamma_{r,h}$ 는 점유 형태 더미와 주택 유형 더미의 교호항으로 점유 형태에 따른 주택 유형별 영향을 통제
- $\gamma_{r,t}$ 와  $\gamma_{h,t}$ 는 각각 점유 형태 특정 시간 효과와 주택 유형 특정 시간 효과를 통제
- $D_{r,h,t}$ 는 본 회귀식의 관심 변수로 가구  $i$ 가 법 개정에 영향을 받았는지를 의미하며, 2020년 3분기 이후, 비아파트, 임차 가구의 경우 1의 값을 취하고 나머지는 0의 값을 취함

## 2. 주택유형별·점유형태별 관리비 추이

□ (주거비 지출 중 관리비 비중) 주거비 지출 항목 중 관리비에 해당하는 ‘기타 주거 관련 서비스’는 주거비 지출 중 약 15.7~23.2% 수준이며, 금액으로는 5~6만 원 수준임

- 연료비 등 시기에 따라 변동이 크게 나타나는 항목이 존재하여 주거비 지출 중 관리비 비중의 변화가 나타남
- 전체 가계지출 중 주거비 지출은 8.0~10.3% 수준이며, 전체 가계지출 대비 관리비 지출 비중은 1.5~1.7% 수준임

그림 4-3 | 주거비 지출 항목별 비중

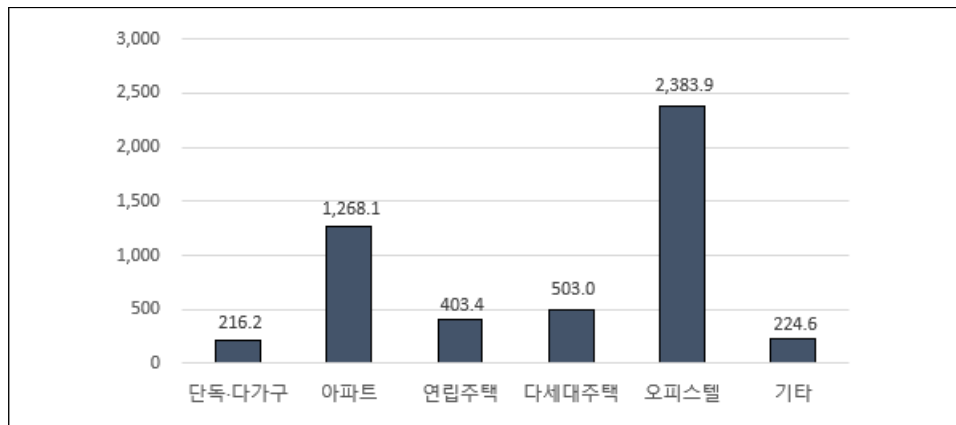


자료: 가계동향조사 원자료(<https://mdis.kostat.go.kr/doi/doiDesc.do?p=P.101006>, 2022년 8월 24일 추출)를 활용하여 저자 작성

□ (주택유형별 단위면적당 관리비) 단위면적당 관리비<sup>56)</sup>는 주택유형에 따라 상이하며, 오피스텔, 아파트에서 크게 나타남

- 오피스텔(2,383.9원/㎡), 아파트(1,268.1원/㎡), 다세대주택(503.0원/㎡), 연립주택(403.4원/㎡), 기타(224.6원/㎡), 단독·다가구주택(216.2원/㎡) 순으로 나타남
- 공동주택관리정보시스템(K-apt)에서 확인되는 전국 평균 단위면적당 관리비는 1,215~1,388원/㎡으로 가계동향조사의 ‘아파트’ 관리비와 유사함<sup>57)</sup>
  - 전체 관리비에서 개별사용료를 제외한 공용관리비와 장기수선충당금 월부과액을 반영한 주거전용면적기준 단위면적당 관리비는 2019년 1,215원/㎡, 2020년 1,295원/㎡, 2021년 1,337원/㎡, 2022년 1,388원/㎡임<sup>58)</sup>
  - 공동주택관리정보시스템이 주로 아파트를 대상으로 하여 대부분의 아파트가 등록되어 있음을 고려할 때, 이러한 결과는 가계동향조사 관리비 자료의 신뢰도를 높임

그림 4-4 | 주거유형별 단위면적당 관리비(원/㎡)



자료: 가계동향조사 원자료(<https://mdis.kostat.go.kr/doi/doiDesc.do?p=P.101006>, 2022년 8월 24일 추출)를 활용하여 저자 작성

56) '기타 주거 관련 서비스' 지출을 전용면적(㎡)으로 나눈 값임

57) 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr/apiinfo/goApiInfoBySido.do>, 2022년 9월 6일 접속)

58) 2022년 자료의 경우 6월까지의 자료가 반영됨

□ (점유형태별 단위면적당 관리비) 동일한 주택유형에서도 점유형태에 따라 단위면적당 관리비 차이가 존재하며, 단독·다가구주택, 다세대주택 등에서 자가거구에 비해 임차가구의 관리비가 크게 나타남

- 전체 거구에 대하여 점유형태별 단위면적당 관리비를 분석할 경우, 자가(792.7원/㎡), 전세(998.6원/㎡), 월세(742.7원/㎡), 기타(824.0원/㎡)으로 차이가 크지 않으나, 이는 점유형태와 주택유형 사이의 상관관계에 기인함
- 동일 주택유형에서 점유형태에 따른 단위면적당 관리비를 분석한 결과는 [표 4-1]과 같으며, 대체로 임차가구가 자가가구에 비해 높은 관리비 부담을 지님
- 특히 아파트나 연립주택 등은 임차가구와 자가가구의 차이가 제한적인 것에 비해 단독·다가구주택, 다세대주택 등에서는 차이가 크게 나타남
  - 단독·다가구주택에서 자가가구의 경우 주로 단독주택에 거주하여 별도의 공용관리비가 존재하지 않고 임차가구의 경우 주로 다가구주택에 거주하여 별도의 공용관리비가 존재할 수 있는 등의 차이는 고려할 필요가 존재함
  - 다세대주택의 경우 집주인이 자가로 거주하며 다른 세대를 임대주는 경우 집주인은 별도의 공용관리비를 내고 있지 않을 가능성이 존재함<sup>59)</sup>

표 4-1 | 주택유형별 점유형태에 따른 단위면적당 관리비 차이

(단위: 원/㎡)

단독·다가구주택			아파트			연립주택		
자가(A)	임차(B)	B/A	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	416.8	381.0	0.9배
다세대주택			오피스텔			기타		
자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A	자가(A)	임차(B)	B/A
346.1	726.9	2.1배	1,829.0	2,545.7	1.4배	90.3	338.8	3.8배

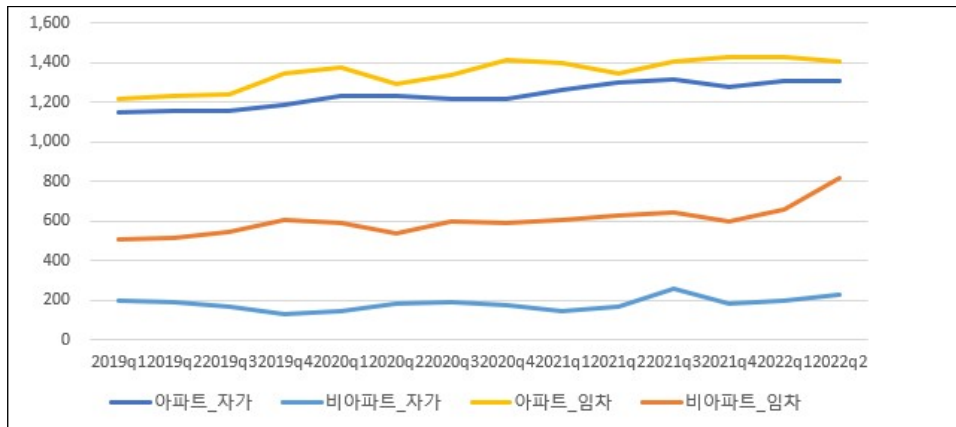
자료: 가계동향조사 원자료(<https://mdis.kostat.go.kr/doi/doiDesc.do?p=P.101006>, 2022년 8월 24일 추출)를 활용하여 저자 작성

59) 같은 건물을 사용하며 집주인은 공용관리비를 내지 않고 세입자에게는 부과하는 것이 정당한가에 대한 논의를 떠나 수치를 통해 확인되는 현상을 해석하기 위해 제시함

□ (시계열 추이 분석) 아파트에 비해 비아파트에서 임차와 자가의 관리비 부담 차이가 크게 나타나며, 이러한 주택유형 및 점유형태 간 차이는 2019년 2분기에 비해 2022년 2분기 현재 더욱 확대됨

- 주택유형은 아파트와 비아파트로 나누고, 점유형태는 임차와 자가로 나눔
- 2022년 2분기 기준 임차와 자가의 관리비 부담차이가 아파트에서는 99.9원/㎡인데 비해 비아파트의 경우 591.8원/㎡으로 차이가 크게 나타남
- 아파트의 임차와 자가의 관리비 부담차이는 2019년 2분기 79.1원/㎡에서 2022년 2분기 99.9원/㎡으로 소폭 증가한 것에 비해, 비아파트의 경우 2019년 2분기 324.4.0원/㎡에서 2022년 2분기 533.8원/㎡으로 크게 증가함
- 이는 주택유형에 따른 제도 수준 차이와 임대차 제도 변화 등이 반영된 결과로 예상되며, 이러한 실태에 대하여 삼중차분법을 활용하여 계량적으로 분석할 것임

그림 4-5 | 주택유형별 점유형태별 단위면적당 관리비 추이(2019년 1분기 ~ 2022년 2분기)



자료: 가계동향조사 원자료(<https://mdis.kostat.go.kr/doi/doiDesc.do?p=P.101006>, 2022년 8월 24일 추출)를 활용하여 저자 작성



### 3. 분석 결과

□ 임대차법 개정이 관리비에 미친 영향을 비아파트 여부, 임차 여부, 시점 더미 등을 활용하여 분석하면 [표 4-2]와 같으며, 통계적으로 유의한 영향을 확인할 수 있음

- 이는 임대차법 개정으로 인해 세입자에 대한 관리비 전가 유인이 높아지는 가운데, 관리비 비목 설정 및 공개 등에 관한 제도가 부재한 비아파트에서 전가 현상이 나타났음을 통계적 기법을 통해서 확인한 것임

□ 임대차법 시행 이후 비아파트 임차 가구의 단위면적당 관리비는 77.6원/㎡ 증가하고, 로그 변환 모형에 따르면 25.3% 증가하는 것으로 나타남

- ‘비아파트 여부x임차 여부’ 변수도 통계적으로 유의한 양(+)의 값을 나타냄
  - 임대차법 이전에도 비아파트 임차 가구에 대한 임대료 전가가 만연했음을 고려하면, 이 변수를 통해 통제된 효과 중 일부에 제도 공백으로 인한 영향이 포함되었을 가능성 존재

표 4-2 | 삼중차분법 분석결과(더미변수 활용 통제)

구분	단위 면적당 관리비	로그 단위 면적당 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)
<b>임차 여부 x 비아파트 여부 x 시점 더미</b>	<b>77.582*** (19.029)</b>	<b>0.253*** (0.069)</b>
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: 저자 작성

□ 점유형태, 주택유형, 시간에 대한 범주형 자료를 활용한 고정 효과 통제를 통해 보다 보수적인 분석을 수행함

- 앞에서 통제변수 적용에 있어 더미변수를 활용하여 점유형태는 자가와 임차, 주택유형은 아파트와 비아파트, 시간은 임대차법 이전과 이후로 구분함
- 이 모형에서는 점유형태(자가, 전세, 보증부 월세, 보증금 없는 월세), 주택유형(단독·다가구, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔, 기타 등), 시간(각 분기) 등 범주형 변수를 활용하여 통제함
  - 점유형태나 주택유형 각각의 개별 효과를 통제할 수 있음
  - 시간 고정 효과를 통제하여 계절적 요인에 대한 통제가 가능함

□ 분석결과는 [표 4-3]과 같으며, 일부 수치가 감소하나 여전히 통계적 유의성을 확보함

- 임대차법 시행 이후 비아파트 임차 가구의 단위면적당 관리비는 39.8원/㎡ 증가하고, 로그 변환 모형에 따르면 13.6% 증가하는 것으로 나타남

표 4-3 | 삼중차분법 분석결과(범주형 변수 활용 통제)

구분	단위 면적당 관리비	로그 단위 면적당 관리비
임차 여부 x 비아파트 여부 x 시점 더미	39.803** (20.094)	0.136** (0.059)
점유형태 고정 효과	통제	통제
주택유형 고정 효과	통제	통제
시간 고정 효과	통제	통제
점유형태 고정 효과 x 주택유형 고정 효과	통제	통제
점유형태 고정 효과 x 시간 고정 효과	통제	통제
주택유형 고정 효과 x 시간 고정 효과	통제	통제
N	79,372	79,372
R-squared	0.532	0.718

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

---

## 4. 소결

- (요약) 삼중차분법을 활용한 계량 분석을 통해 임대차법 개정 이후 비아파트 임차 가구에서 유의미한 수준의 관리비 증가가 이루어졌음을 확인하였으며, 이는 임대료의 관리비 전가 유인 증가와 관리비 관련 제도 공백에서 기인하는 것으로 판단
  - 주택 유형, 점유 형태, 계절적 요인 등을 통제한 분석에서 비아파트 임차 가구는 다른 가구의 임대차법 개정 전후 관리비 상승에 비해 13.6~25.3% 더 높은 상승을 경험
  - 아파트와 비아파트의 관리비 제도 수준의 차이가 임대차법으로 인한 임차 가구에서의 관리비 인상 유인 증가에 대한 반응에 있어 유의미한 차이를 나타냄
- (의의) ‘임대료의 관리비 전가 현상’을 양적 분석을 통해 계량적으로 검증
  - 언론, 상담사례, 인터뷰 등을 통해 확인한 내용을 양적 분석에서도 확인
    - 언론, 상담사례 등에서는 임대료에 비해 관리비가 과도하거나 관리비의 급격한 인상으로 인해 갈등이 발생하는 사례 위주로 확인할 수 있고, 소폭 인상하는 등 일상적인 범주 내의 현상을 반영하기 어려운 구조임
    - 그러나 가계동향조사 자료를 활용한 계량분석으로 임대료의 관리비 전가 현상이 광범위한 영역에서 이루어짐을 확인
- (정책적 시사점) 임대료의 관리비 전가 현상에 대한 정책적 대안 마련이 필요함
  - 주택유형별·점유형태별 관리비 부과 추이를 볼 때, 2022년부터 비아파트에서 자가와 임차 사이의 관리비 수준 차이가 명백하게 확인됨
    - 임대인 사이에서 관리비 활용이라는 전략이 전파되고, 계약갱신 및 재계약이 점차 이루어짐에 따라 발생하는 현상으로 보임
  - 적절한 정책적 대응이 이루어지지 않을 경우, 임대료의 관리비 전가 현상은 더욱 폭넓게 이루어져 세입자 주거 안정 위협 요인으로 작용할 것임





CHAPTER 5

# 제도 개선 방안

1. 정책 방향 도출 .....	95
2. 제도 개선(안) .....	98



---

## 05 제도 개선 방안

### 1. 정책 방향 도출

#### 1) 전문가 심층 서면 조사 수행

- (제도 개선 필요성) 앞서 실태조사 및 영향 분석을 통해 비아파트 주택임대차에서 관리비 관련 제도 공백으로 임대료 전가 등 부작용이 발생함을 확인
  - 관리비 비목 및 내역 공개 의무가 없어 임대인에 의한 자의적 부과가 일어나는 것에서 기인
  - 일부 비아파트 세입자를 대상으로 적용되는 제도도 현실에서는 작동하지 않음
  - 임대차법, 등록임대주택 적용 규제, 전세임대주택 적용 규제 등의 회피 목적으로 관리비가 활용되어 본래 제도 취지를 살리지 못함
  - 세입자의 취약성 및 약한 교섭력으로 인해 문제 가중
- (공론화 및 대안 마련) 비아파트 세입자 관리비 문제에 대한 공론화 및 대안 마련을 위하여 전문가 심층서면 조사를 수행함
- (조사 대상) 학계, 변호사, 시민 활동가 등을 대상으로 조사 수행
  - 공공과 민간, 시민사회를 포함한 폭넓은 의견 수렴

---

□ (조사 내용) 연구를 통해 파악한 실태를 공유하고, 기 발의된 법률 개정안 및 저자의 제도 개선(안)에 대한 의견과 전반적 정책 방향에 대한 의견 등을 조사함<sup>60)</sup>

- 주택임대차 관계에서의 관리비 관련 규정 신설에 관한 의견
- 임대차법의 관리비 관련 제도 개선에 관한 의견
- 기존 제도 실효성 강화에 관한 의견
  - 「집합건물법」 관련 의견
  - 「민간임대주택법」 관련 의견
- 그 외 제도 개선 방안 의견
  - 임대료와 관리비의 관계, 그 외 제도 개선 방안 의견, 제도 설계 시 고려 요소 등

## 2) 제도 개선을 위한 원칙 및 방향 설정

□ 실태 파악 및 전문가 의견 수렴 과정을 거쳐 관리비 관련 제도 개선을 위한 원칙 및 방향을 설정하면 아래와 같음

□ 첫째, 관리비는 실사용 금액에 근거하여 예측가능하고 투명하게 운영해야 함

- (실사용 금액 근거) 실제 관리가 이루어지는 영역에 세부 사용명세에 따라 금액이 설정되어야 하며, 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙에 따라 부과
- (예측가능성) 부과원칙 및 방식에 있어 계약 체결 시 안내되어 거주 기간 내 지급하는 관리비에 대한 사항을 예측할 수 있어야 함
- (투명성) 장부 작성 및 증빙자료, 운영 방식 등이 투명하게 공개

---

60) 자세한 내용은 [부록 3]에 조사 문항과 위원별 응답을 정리하였음



---

□ 둘째, 관리비 제도의 사각지대가 없어야 함

- 주택 및 단지 규모, 주택유형에 따른 제도의 차등적용은 제한적으로 이루어지고, 내역 공개 등 최소한의 제도적 보호는 보편적으로 적용되어야 함

□ 셋째, 관리비 부과 주체를 기준으로 법률 적용

- 주택유형, 점유형태, 공급주체 등에 따라 복잡한 법률을 적용할 경우 혼란 가중될 수 있음
  - 「민간임대주택법」의 적용은 공급주체가 공공 또는 공공의 지원을 받는 임대사업자 등에만 적용되고, 「집합건물법」의 경우 건물의 소유자가 구분된 경우에 적용되는 등 보편적 적용에 제한
- 관리비는 관리주체에 의한 부과와 임대인에 의한 부과로 나눌 수 있으며, 각각 「공동주택관리법」, 「주택임대차보호법」을 중심으로 제도 운영 필요
  - 관리주체에 의한 부과는 「공동주택관리법」을 따르되 필요에 따라 대상 확대
  - 임대인에 의한 부과는 「주택임대차보호법」에 제도 신설

□ 넷째, 주택 임대차 과정에서 관리비 제도화

- 관리비는 이미 주택임대차 과정에서 일반적으로 적용되고 있으며, 임대차계약, 임대차 신고 등에 있어 제도화가 필요

□ 다섯째, 투명한 관리·감독이 어려울 경우 임대료에 포함 유도

- 소규모 주택의 경우 관리비의 투명한 운영을 위한 제도 준수가 어려울 수 있음
- 이 경우 불투명한 관리비 수취 및 운영을 용인하는 것이 아닌 임대료로 수취할 수 있도록 유도

---

## 2. 제도 개선(안)

### 1) 주택임대차에 적용하는 관리비 부과 기준 마련

□ (배경) 기존 관리비 관련 제도는 주로 '공동 거주', '공동 소유' 등 주택유형이나 소유 관계로 인한 공용부분의 관리 문제를 다루고 있으나, 임대차 시장의 관행을 살펴본 결과 임대차에 적용되는 관리비 제도가 필요함

- 「주택임대차보호법」을 개정하여 보편적 임대차에 적용

□ (1안) 「주택임대차보호법」에 관리비 규정을 신설하여 '관리비 및 사용료 구성 명세', '부담 원칙', '장부 보관 및 열람 의무' 등 포함

- 현행 「민간임대주택법」과 유사한 조항을 「주택임대차보호법」에 신설하여, 보편적 임대차에 적용할 수 있도록 하고, 「민간임대주택법」 및 「공공주택특별법」 상의 관리비 조항은 이를 준용하도록 함

- 비목, 부담원칙, 장부 보관 및 열람 의무 등 활용

- 아래 신설(안) 참조

- 「공동주택관리법」 등에 따라 관리주체에 세입자가 직접 관리비를 납부하는 경우, 임대인이 별도의 관리비 징수가 불가능하도록 명시

- 신설(안)에 따른 시행령 제6항을 명시하여 관리주체에 의한 관리비를 우선하여 책정하고 별도의 관리비 징수는 불가능하게 함

- 1안에 따라 제도 개선이 이루어질 경우, 월별로 발생한 비용에 근거하여 관리비를 부과하게 되어 기존 '매월 동일 금액 부과 방식'의 관리비는 점차 사라질 것으로 기대

- 주택임대의 규모 영세 등으로 인해 세부 내역 산정 및 공개에 제한을 겪는 경우, 임대료에 관리비를 통합하여 부과하는 방식으로 운영 유도

---

---

### 주택임대차보호법 관리비 관련 조항 신설(안)

제#조(임차주택의 관리) ① 임대인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 임차주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.

시행령 제##조 (관리비 징수 등) ① 법 제#조제1항에 따라 임대인이 임차인으로부터 받을 수 있는 관리에 필요한 경비(이하 “관리비”라 한다)는 다음 각 호의 항목에 대한 월별 비용의 합계액으로 한다.

1. 일반관리비
  2. 청소비
  3. 경비비
  4. 소독비
  5. 승강기 유지비
  6. 난방비
  7. 급탕비
  8. 수선유지비
  9. 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 민간임대주택의 경우에는 지능형 홈네트워크 설비 유지비
- ② 제1항 각 호의 항목에 따른 비용 산정방법은 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙에 따라야 한다.
- ③ 임대인은 제1항 각 호의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다.
- ④ 임대인은 임차인이 내야 하는 다음 각 호의 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 낼 수 있다.
1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
  2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
  3. 가스 사용료
  4. 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
  5. 정화조 오물 수수료
  6. 생활 폐기물 수수료
- ⑤ 임대인은 제1항 및 제4항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 관한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인이 열람할 수 있게 해야 한다.
- ⑥ 임차인이 「공동주택관리법」 제23조에 따른 관리비 및 사용료를 내는 경우 제1항 및 제4항에도 불구하고 임대인은 별도의 관리비 및 사용료를 징수할 수 없다.
-

---

□ (2안) 주택 임대차 계약시 용도와 금액을 명시하고, 임차인은 세부내역을 요구하도록 「주택임대차보호법」 개정

- 신동근 의원 대표발의안(의안번호: 2116131)에 이와 같은 내용이 담겨 있으며, 「주택임대차보호법」 제10조의 3을 아래와 같이 신설<sup>61)</sup>

---

주택임대차보호법 제10조의3 신설

제10조의3(차임 또는 보증금 외의 비용 청구) 임대인이 차임 또는 보증금 외에 청소비, 관리비 등의 명목으로 임차인에게 비용을 청구하는 경우에는 임대차계약 체결 시 그 용도와 금액을 명시하여야 한다. 이 경우 임차인은 임대인에게 그 세부내역을 요구할 수 있다.

---

- 즉, 현재 비아파트 임대차 시장에서 작동하는 있는 ‘매월 동일 금액 부과 방식’을 유지한 채, 계약시 세부 내역에 대한 설명을 들어 과도한 부과를 일부 보완
  - 매월 균등한 세부 내역이 존재할 수 있는지, 매월 균등 금액 부과에 있어 임대료 외의 별도 관리비로 부과해야 할 필요가 있는지 등에 대해서는 고민의 여지 존재
- 이러한 규정을 신설할 경우 세부 내역에 대한 정보 없이 관행에 따라 관리비가 부과되던 문제 완화 기대
- 전반적인 관리비 제도 운영을 위한 비목 설정에 관한 사항이나 비용 집행 과정을 감시할 수 있는 장부 보관 및 열람 권한 등 부재하여 여전히 임대인에 의한 자의적 부과가 가능함
  - 그럼에도 기존 일상적으로 부과하던 방식을 일부 개선한다는 점에서 제도 도입에 대한 거부감이 1안에 비해 적을 것으로 기대
  - 과도기적인 방식으로 고려 가능

---

61) 신동근의원등10인(의안번호: 2116131, 제안일자: 2022.6.23.)에 의해 발의된 주택임대차보호법 일부개정법률안 (국회의안정보시스템, <https://likms.assembly.go.kr/bill/BillSearchResult.do>, 2022년 7월 23일 접속). 이병훈 의원등11인(의안번호: 2112770, 제안일자: 2021.10.1.)의 발의안에도 유사한 내용 포함

---

## 2) 주택 임대차 계약서에 관리비 반영

□ 주택 임대차에 있어 관리비 부과는 일반적 현상이므로 계약서에 관리비 영역을 체계적으로 반영하도록 유도

- 특약 등으로 예외적인 현금성 비용 부과 행위 제한 방안 마련

□ 주택 임대차 계약서에 관리비 반영하는데 있어, '매월 동일 금액 부과 방식'의 관리비 존재 여부에 따라 차이가 나타남

- 매월 동일 금액 부과 방식의 관리비를 제도적으로 용인하는 경우, 보증금, 임대료 외에도 관리비 기재란을 만들어 보급

- 앞 절의 2안과 같은 제도 개선이 이루어질 경우에 해당

- 매월 동일 금액 부과 방식의 관리비를 제도적으로 없애나가는 경우, 관리비 부과 원칙 및 관련 조항을 계약서에 기재

- 앞 절의 1안과 같은 제도 개선이 이루어질 경우에 해당

- “임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지해야하며, 「주택임대차보호법」 시행령 제##조 제1항 각 호의 관리비 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다.” 등의 내용 명시

□ 공공이 활용하는 계약서에 반영

- 「주택임대차보호법」에 따른 주택임대차표준계약서, 「민간임대주택법」에 따른 표준임대차계약서, 각 공공사업자의 전세임대주택 계약서 등 수정

- 정부의 「관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안」(‘22. 10. 24.)<sup>62)</sup>에 「주택임대차보호법」에 따른 주택임대차표준계약서의 관리비 항목 명시에 관한 내용 포함되었고, 이후 국토부와 법무부의 후속조치(‘22. 11. 21.)<sup>63)</sup>를 거쳐 에 관련 내용 반영<sup>64)</sup>

---

62) 국토교통부. 2022. 관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안. 10월 24일. 보도자료

63) 관계부처합동. 2022. 전세사기 및 소위 '강통전세' 방지를 위한 임대차 제도개선. 11월 21일. 보도자료

64) 위 내용은 연구 기간 이후 공론화 과정에서 일부 반영·발표되었으며, 보고서 수정과정에서 현황 업데이트 차원에서 기재

- 「민간임대주택법」에 따른 표준임대차계약서, 공공주택사업자의 전세임대주택 계약서 등에도 반영 필요

그림 5-1 | 주택임대차표준계약서에의 관리비 항목 반영

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

보증금	금	원정(₩ )
계약금	금	원정(₩ )은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 ( 인)
중도금	금	원정(₩ )은 년 월 일에 지불하며
잔금	금	원정(₩ )은 년 월 일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 일에 지불한다(임금계좌: )
관리비	(정액인 경우) 금 원정(₩ ) (정액이 아닌 경우) 관리비의 항목 및 산정방식을 기재	

자료: 관계부처합동. 2022. 전세사기 및 소위 '강통전세' 방지를 위한 임대차 제도개선. 11월 21일. 보도자료. [붙임 4]에서 가져옴

#### □ 공인중개사협회 플랫폼 '한방'에 반영

- 대부분의 부동산에서 '한방' 플랫폼에서 출력되는 계약서를 사용하며, 공인중개사협회와의 협의를 통해 '한방 계약서'에 관련 내용 반영
  - 주택임대차표준계약서의 이용률이 낮은 상황에서 실질적으로 많이 사용되는 '한방 계약서' 등에서의 반영을 위한 노력 필요

### 3) 관리비를 고려한 임대차법 운영

#### □ 주택임대차신고제 대상 확대

- 현재 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 제4조의3에 따라 '보증금 6천만 원 이하 또는 월 차임이 30만 원 이하' 주택은 임대차 신고 의무에서 제외됨에 따라 임대료의 관리비 전가 현상 심화
- 시행령의 대상을 확대하여 모든 임대차를 대상으로 신고제를 운영할 경우, 임대료의 관리비 전가 유인 감소
  - 단, 임대료가 낮은 주택의 임차인의 경우 과태료 대상에서 면제하고, 임대인에게만 신고 의무를 부여하는 등의 고려 필요

---

## □ 주택임대차 신고 사항에 관리비 포함

- 현재 주택임대차 신고 사항은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행규칙 제6조의2에 따라 ‘임대차계약당사자의 인적사항’, ‘임대차 목적물’, ‘보증금 또는 월 차임’, ‘계약 체결일 및 계약 기간’, ‘계약갱신요구권의 행사 여부’ 등임
- 여기에 계약상 매월 고정적으로 지급하는 ‘관리비’ 를 포함하여 관리비에 대한 제도적 관리·감독 강화
  - 위 항목을 정의하기 위해서 앞서 제시한 바와 같이 「주택임대차보호법」에 ‘관리비’ 관련 조항 정의 필요
  - 「주택임대차보호법」 개정 등 제도 개선을 통해 매월 고정적으로 지급하는 관리비가 사라지는 경우 필요성 약화
  - 실제 사용액 기준으로 매월 변동되어 부과되는 ‘관리비’ 또는 ‘사용료’의 경우 전문가 의견 수렴 결과 신고 필요성이 낮은 것으로 나타남
  - 즉, 임대인에 의해 정액으로 부과되는 관리비는 신고 대상으로 하되, 관리주체에 의해 부과되는 관리비의 경우 신고 필요성 낮음
- 주택임대차 신고의 경우, 임대차 현황 파악 및 정책 활용을 위해 신고 항목이 점차 확대될 필요 존재

## □ 계약갱신 시 ‘동일 조건 갱신’ 원칙 강화

- 현재 「주택임대차보호법」 제6조의3 제3항에 따라 ‘동일 조건 갱신’ 원칙이 제시되고 있음
  - 「주택임대차보호법」 제6조의3 제3항에서 “갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.”고 명시
- 위 조항에 따른 ‘동일한 조건’에 ‘관리비’가 포함된다고 볼 경우, 계약갱신 요구 과정에서 발생하는 임대료의 관리비 전가 현상은 막을 수 있음

- 그러나 실제 계약갱신계약에서 관리비 조건 변경이 다수 존재함
- 앞서 제시한 대로 주택임대차에서의 관리비 부과 원칙에 대한 제도가 마련될 경우, 그 기준에 따라 갱신 과정에서도 동일한 기준을 유지하는 방식으로 반영할 수 있음
- ‘동일 조건 갱신’ 조항에 대한 공론화 및 실행력 강화 방안 모색
  - 서면 조사 및 자문회의 등을 통한 전문가 의견 수렴 과정에서도 해당 조항에 대한 해석이 일치되지 않아 이에 대한 논의가 필요함
  - 다만, 물가상승 등 분명한 인상 근거가 존재하지 않는 관리비 인상이 갱신 과정에서 이루어지는 것은 막아야 한다는 것에는 일치된 견해를 보였으며, ‘동일 조건 갱신’ 조항이 이를 위한 수단이 될 수 있음을 확인

#### 4) 현행 제도 범위 확대 및 실행력 강화

- 중장기적으로 「공동주택관리법」 및 「주택임대차보호법」을 중심으로 관리비 제도 운영이 필요하나, 과도기적 측면에서 기존 제도의 범위 확대 및 실행력 강화 필요
- 「공동주택관리법」 적용 범위 확대
  - 「공동주택법」의 관리 사항은 대부분 ‘의무관리대상 공동주택’만을 대상으로 하고 있어, 의무관리대상이 아닌 공동주택의 경우 유사한 필요가 있음에도 불구하고 관련 관리 근거 부재하여 적용 범위 확대 필요
  - 공동주택관리시스템(K-APT) 등의 경우에도 의무관리대상 이외에도 더 많은 공동주택에 관한 정보가 수집될 수 있도록 확대하는 것이 필요
    - 정부의 대책<sup>65)</sup>에 관리비 공개 범위(100세대 → 50세대) 및 K-APT 공개 범위(150세대 → 100세대) 등 확대 포함

65) 국토교통부. 2022. 관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안. 10월 24일. 보도자료



---

□ 「집합건물법」 개정을 통한 적용 범위 확대 및 관리·감독 강화

- 정부는 2021년 3월 법무부의 정부 입법으로 「집합건물법」 개정(안)을 발의<sup>66)</sup> 하였으며, 이후 여러 대책<sup>67)</sup>에서 「집합건물법」 개정을 관리비 사각지대 해소를 위한 주요 정책 수단으로 제시하고 있음
  - 정부가 발의한 「집합건물법」 개정(안)의 주요 내용은 아래와 같음
  - 관리인 선임 의무 구분소유자 기준 강화(10인 이상 → 2인 이상)
  - 표준규약 마련 주체 변화 (광역자체장 → 법무부장관)
  - 관리인 보고의무에 점유자 포함 (구분소유자 → 구분소유자 및 점유자)
  - 장부 작성 및 보관 의무 신설(전유부분 50개 이상 건물 관리인에 적용) 및 이해관계인 열람 청구권 신설, 지자체 자료 요구권 신설
- 유사한 취지에서 관리인 의무 및 세입자 권리 확대 내용을 담은 의원 입법 존재<sup>68)</sup>
  - 관리인의 보고의무에 점유자 포함, 관리인의 회계장부 매월 작성 및 보관 의무, 이해관계인의 장부 열람 청구권, 지자체의 집합건물 분쟁조정 사항에 대한 감독권 등의 내용 포함
- 이러한 제도 개선이 이루어질 경우 과도기적으로 관리비 사각지대를 완화하는 효과가 존재할 것으로 기대
  - 관리인 선임 대상 집합건물의 범위를 확대하고 관리인 의무를 강화하여, 2인 이상의 구분소유가 일어나는 건물에서는 임차인도 관리비에 관한 사항을 보고 받을 수 있게 되며, 이는 근본적 해결로 보기는 어려우나 일부 구분소유되어 「집합건물법」 적용을 받는 연립·오피스텔에서의 관리비 문제 해소에 기여할 것으로 기대

---

66) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안(의안번호: 2109148, 제안일자: 2021.3.25.)

(국회의안정보시스템, <https://likms.assembly.go.kr/bill/BillSearchResult.do>, 2022년 7월 23일 접속)

67) “국토교통부. 2022. K-apt 시스템 고도화로 ‘관리비 투명화·사각지대 해소’. 10월 4일. 보도자료.” 및 “국토교통부. 2022. 관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안. 10월 24일. 보도자료” 등에서 원룸, 오피스텔 등 관리비 사각지대 해소에 주요한 수단으로 다루어짐

68) 류호정의원등10인(의안번호 2110350, 제안일자: 2021.5.24.), 이학영의원등12인(의안번호 2113936, 제안일자: 2021.12.16.), 김주영의원등12인(의안번호 2115227, 제안일자: 2022.4.13.) 등에 의해 발의된 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안 존재  
(국회의안정보시스템, <https://likms.assembly.go.kr/bill/BillSearchResult.do>, 2022년 7월 23일 접속)

- 다만, 전문가 조사 결과 아래와 같은 이유로 「집합건물법」을 활용하여 관리비 문제를 해결하는 것에는 대체로 부정적인 평가가 지배적이며, 중장기적으로 이러한 문제를 보완한 제도 개선 방안 마련이 요구됨
  - 첫째, 「집합건물법」은 구분소유 상황에 적용되는 법률로 1인이 전체 건물을 소유하고 임대하는 다가구·다세대주택은 다시 사각지대가 발생<sup>69)</sup>
  - 둘째, 「집합건물법」 개정안은 ‘관리인(또는 관리주체)과 구분소유자(또는 점유자) 사이에서 부과되는 관리비’에 관한 문제를 완화하는 측면이 있으나, 현재 발생하는 문제는 ‘임대인과 세입자 사이에 부과되는 관리비’에 관한 것으로 이 개정안으로 현재 진행되는 잘못된 관행을 바로잡기 어려움<sup>70)</sup>
  - 셋째, 「집합건물법」을 통한 관리비 제도 개선은 법 체계 측면을 고려할 때 복잡성을 강화할 수 있으며, 관리비 부과주체에 따라 「공동주택법」과 「주택임대차보호법」으로 체계화하는 것이 효과적임<sup>71)</sup>

#### □ 「민간임대주택법」 제도 인지 강화 및 구속력 강화

- 「민간임대주택법」 상 존재하는 관리비 관련 임대인 의무 및 세입자 권리 인지 강화
- 전세임대주택 및 등록임대주택에서의 이중계약 실태 조사 및 개선방안 마련
- 과태료 규정에 관리비 징수 방식 위반 포함 여부 검토

69) 이 연구의 실태조사 과정에서 구분소유되지 않은 주택에서 악용사례가 더욱 빈번하게 나타남을 확인했다는 점에서 1인이 전체 건물을 소유하는 경우를 사각지대로 두는 것에는 문제 존재

70) 관리주체에 의해 관리비가 체계적으로 운영·공개된다하더라도 임대차 계약에 따라 특약 등으로 별도의 관리비를 부과할 수 있음

71) 이미 관리주체가 존재하여 비교적 체계적으로 관리되는 소규모 공동주택의 경우에 「공동주택법」을 활용하고 있어, 새로이 「집합건물법」을 통해 관리비 항목 및 공개 방식을 규정하는 것보다 「공동주택법」 적용 대상을 확대하는 것이 효과적임. 더욱이 임대인과 세입자 사이의 관리비 부과에 대한 제도화가 요구되는 상황 속에서 ‘구분소유’ 상황에 대한 관리를 따로 명시하는 「집합건물법」의 내용을 확대하는 것에 부정적인 의견이 높음.

---

## 5) 비아파트 관리 개선 및 공적 역할 강화

### □ 임대인에 의한 자체 관리가 아닌 전문 관리 영역으로 포섭

- 비아파트의 상당수가 별도의 전문 관리주체 없이 자체적으로 관리되고 있으며, 이는 아파트에 비해 열악한 주거 상태로 이어짐
- 비아파트에서도 관리주체가 존재하는 경우, 부재 상황에 비해 여건 양호
- 비아파트의 관리를 전문 관리 영역으로 포함하는 전략이 요구됨
  - 주거서비스 품질 제고 및 규모의 경제 작동 유도

### □ 매입임대주택 관리소 운영 대상 확대

- 현재 LH 매입임대주택을 대상으로 운영하는 권역별 관리체계 대상을 점진적으로 확대
  - 조승연 외(2021, 126-127)에서도 LH 전세임대주택을 시작으로 지자체 소규모 임대주택, 저층주거지, 도시재생지역 등으로 위탁관리 업무 확대하는 방안이 제시됨
  - 중장기적으로 위탁관리를 원하는 비아파트를 대상으로 관리를 수행하여 저층주거지에 대한 공적 관리 강화 및 아파트와의 관리 수준 격차 해소 등을 도모

## 6) 임차인의 취약한 사회적 지위 개선

### □ 비아파트 관리비 가이드라인 구축

- 아파트와 달리 비아파트의 경우 관리비에 관한 정보가 제한적이고, 주택유형, 여건, 옵션 등이 다양하여 적정 관리비에 대한 정보가 부재함
- 주택유형별, 면적별, 지역별 관리비 가이드라인 구축
- 비아파트에서 포함 옵션에 따른 관리비 차이에 관한 연구 수행 필요

---

□ 악용사례 신고 창구 운영

- 관리비 관련 제도 악용사례에 대한 신고 창구를 한시적으로 운영하여 사례발굴 및 대책 마련에 활용

□ 주택임대차분쟁조정위원회 기능 강화

- 분쟁조정 및 상담 기능 강화를 통한 관련 분쟁 해결 지원
- 임대차 분쟁 지원을 통해 교섭력이 취약한 세입자 지원
- 주택임대차분쟁조정위원회의 관리비 관련 분쟁 통계 구축 및 주요 사례 공개



CHAPTER 6

결론

1. 연구의 기대효과 ..... 111  
2. 연구의 한계와 향후 과제 ..... 112



---

## 06 결론

### 1. 연구의 기대효과

#### 1) 정책적 기대효과

주택임대차에 적용하는 관리비 부과 기준 마련

- 주택 임대차에서 별도의 규정 없이 관행에 따라 부과하던 관리비 제도화

내역 공개 없는 관리비 부과 문제(소위 깜깜이 관리비) 해소

- 기존 비목 설정 및 내역 공개가 이루어지지 않던 주택의 제도 공백 해소

임대료의 관리비 전가 문제 해소

- 임대소득 축소 신고를 통한 임대소득세 탈세, 건강보험료 편법회피 문제 방지
- 임대료의 관리비 전가를 통한 임대료 인상 상한 회피, 임대차 신고제 회피 등을 막고 세입자 보호를 위한 임대차법 제도 취지 달성
- 전세임대주택 및 등록임대주택 등에 적용되는 규정 회피 문제를 완화하여 공적 지원에 부응하는 정책 효과 달성 도모

비아파트 관리 여건 개선 및 공적 역할 강화

- 비아파트 관리의 전문성 강화 및 공적 역할 확대

임대인-세입자 간 교섭력 불균등 문제 완화

---

## 2) 학술적 기대효과

### □ 관리비 관련 연구 영역 확대

- 기존 관리비 관련 연구는 자료가 공개된 공동주택이나 공공임대주택을 대상으로 수행되었으나, 이 연구는 비아파트를 대상으로 연구하여 영역 확대

### □ 관리비 부과 및 주택 임대차에 대한 질적 자료 제공

- 상담자료 분석 및 인터뷰를 통해 주택 임대차에서의 관행, 매입·전세·등록임대 주택에서의 관리 이슈 등에 대한 탐색

### □ 법 개정 및 제도 공백으로 인한 효과 분석 사례 제공

- 제도적용 수준에 따라 처치집단과 비교집단을 설정하고, 법 개정 전후를 비교하여 제도 및 정책 효과를 분석

## 2. 연구의 한계와 향후 과제

### □ 세입자 관리비 부과에 있어 비아파트 내에서도 상당한 이질성이 존재하여 이를 고려한 구체적인 실태 파악 필요

- 이 연구는 초기적 성격을 지닌 연구로 「공동주택관리법」 적용 대상이 아닌 비아파트 세입자 관리비에 대해 광범위하게 접근하고 있음
- 그러나 주택 유형, 지역, 관리주체 존재 여부 등에 따라 관리비 부과 방식 및 여건에 상당한 차이를 보여 개별적인 연구가 이루어져야 함

### □ 동일한 제도 공백 상황 속에서도 임대인 및 세입자 특성에 따라 관리비 부과 실태는 차이가 나타날 수 있어 이를 고려한 후속 연구 필요

- 이 연구는 제도 공백 현상을 중심으로 연구를 수행하여 제도 존재유무, 제도 작동 여부 등을 중심으로 검토함



- 동일한 제도 여건하에서도 임대인 및 세입자 특성에 따른 관리비 부과의 차이가 나타날 수 있으며, 이에 대한 미시적 접근이 이루어진다면 임대인-세입자 교섭에 대한 심층적인 이해를 제공할 것임
  - 예를 들어, 이 연구가 주요하게 다룬 ‘임대료의 관리비 전가 현상’의 경우에도 “어떠한 여건에서 임대인이 이러한 수단을 활용하는지”, 또는 “어떠한 과정을 통해서 이러한 악용 수단이 전파되는지” 등에 대한 미시적 접근 가능

#### □ 주택 임대차 관계를 반영한 자료 구축 및 분석 필요

- 이 연구는 기존자료인 가계동향조사를 활용하였으나 관리비 포함항목, 임대차 계약 항목 등을 고려한 자료 구축 필요
  - 관리비에 일부 사용료(수도, 가스 등)나 인터넷, TV 등이 포함되거나, 고시원 등에서는 라면과 밥이 제공되는 등 포함항목 차이가 존재
  - 임대차 기간을 고려하면 계약 시점에 따라 실질적으로 체감하는 임대차법 도입 시점은 다를 수 있음
- 이러한 한계에도 불구하고 제도적 여건이 다른 주택유형, 점유형태, 시점 등을 활용한 삼중차분모형을 구축하여 효과를 분석했다는데 의의가 존재하나 이후 추가적인 자료 및 방법론 보완을 통한 점검 필요

#### □ 비아파트의 관리비 부과 실태에서 더 나아가 관리 수준 향상에 관한 연구 필요

- 이 연구는 비아파트의 관리비 부과 실태를 중심으로 다루고 있어, 구체적인 관리 수준 향상을 위한 방안으로 이어지지 못함
- 아파트와 비아파트 간 관리 격차가 커지고, 도시 노후화에 따른 관리 문제가 부각 됨에 따라 비아파트 관리 수준 향상에 대한 요구는 높아질 것으로 예상
- 관리 수준 향상, 관리비 부과 체계, 정책적 지원 등을 연계한 후속 연구 필요

---

## 참고문헌

REFERENCE



### 【논문 및 보고서】

- 강미나·박미선·이재춘·이길제·이후빈·조윤지·우지윤 외. 2021. 2020년도 주거실태조사 (일반가구) 연구보고서. 세종: 국토교통부.
- 강태균·박정철. 2013. 공동주택관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구. 국제회계연구 제49집: 405-430.
- 관계부처합동. 2022. 전세사기 및 소위 '깡통전세' 방지를 위한 임대차 제도개선. 11월 21일. 보도자료.
- 국토교통부. 2022. 관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안. 10월 24일. 보도자료.
- 국토교통부. 2022. 새 정부 국토교통부 업무보고. 7월 18일. 보도자료.
- 국토교통부. 2022. K-apt 시스템 고도화로 '관리비 투명화·사각지대 해소'. 10월 4일. 보도자료.
- 김승욱. 2014. 공동주택대표회의 선거의 문제점과 개선방안. 부동산학보 제58집: 303-316.
- 김영주·김영태. 2007. 영구임대주택 입주자의 관리비 및 임대료 체납 실태와 의식. 한국 주거학회논문집 제18권 제5호: 73-84.
- 김일현·강세진·김란수·진남영·정용찬. 2021. 사회적 주택의 관리 및 운영 개선방안. 진주: 한국토지주택공사.
- 김훈호·이호준. 2018. 교육복지우선지원 사업의 교육적 효과 분석: 서울시교육청 교육 복지특별지원 사업을 중심으로. 교육행정학연구 제36권 제5호: 355-383.
- 나길수. 2015. 공동주택 관리제도 발전방안에 관한 연구: 입주자대표회의를 중심으로. 대한부동산학회지 제33권 제1호: 149-167.
- 민달팽이유니온. 2022. 주거 상담 접수 자료. 내부자료 (2022. 8. 31. 제공).

- 
- 서울특별시. 2022. 서울특별시 집합건물 분쟁조정위원회 관리비 관련 조정신청 자료.  
내부자료 (2022. 8. 11. 제공).
- 오정석·김현영. 2020. 서울시 공공임대주택의 관리비 현황 및 절감방안 연구. 주택도시  
연구 제10권 제2호: 1-14.
- 윤성진. 2022. 민간등록임대주택 관련 제도 변화와 시사점: 임대인 혜택과 세입자 권리  
변화를 중심으로. WP 21-24. 세종: 국토연구원.
- 은난순. 2017. 공동주택관리비. 공동주택관리의 새로운 패러다임. 하성규 외 16인. 서울:  
박영사.
- 이강희·양재혁·채창우. 2010. 공동주택의 관리비 추정모델 연구. 한국주거학회논문집  
제21권 제2호: 59-67.
- 이길제·김혜승·박미선·이운상·김지혜·이치주·조윤지 외. 2021. 주거급여 발전방안 마련  
및 주거상향 지원 방안 연구 - 제1권 주거급여 최저보장수준 평가 및 발전 방안  
연구. 세종: 국토교통부.
- 이상학. 2016. 공동주택 관리비의 투명성 제고방안에 관한 연구. 부동산학보 제67호:  
31-44.
- 임경지·정남진·유인혜·배재훈·박병규·박아현·황선주 외. 2015. 원룸 관리비 실태조사  
및 가이드라인. 서울: 서울특별시 주택건축국.
- 임남기·박찬정·정상진. 2002. 공동주택 관리비 항목별 영향요인 분석에 관한 연구. 한국  
건축시공학회지 제2권 제1호: 155-162.
- 장경석. 2015. 공공임대주택 관리비 제도 개선을 위한 정책과제. NARS 현안보고서 제266호.  
서울: 국회입법조사처.
- 전세임대분쟁조정상담센터. 2022. 전세임대 분쟁조정상담 시범사업(연장 포함) 성과보고서.  
서울: LH서울지역본부.
- 조승연. 2022. 소규모 분산형 공공임대주택 관리 및 운영체계 개선방안. 국토연구원 주  
거정책연구센터 전문가 특강 발표자료, 8월 25일. 세종: 국토연구원.

- 
- 조승연·최은희·이슬해. 2021. 소규모 분산형 공공임대주택 관리 및 운영체계 개선방안 연구. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 최수·이형찬·안승만·윤선근. 2018. 갈등 해소 및 분쟁 조정을 위한 집합건물 관리체계 선진화 방안 연구. 세종: 국토연구원.
- 허재완·이정연. 2011. 공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석. 도시행정학보 제24집 제2호: 173-185.

### 【언론 기사】

- 매일경제. 2021. “월세 29만원인데 관리비 29만원?”…암체 집주인 막을 수 있는 법 생기나, 10월 10일.  
<https://www.mk.co.kr/news/politics/view/2021/10/959362/> (2022. 10. 10. 접속).
- 중앙일보. 2022. 월세 27만원인데 관리비 105만원…임대차3법 '항당 부작용', 3월 27일.  
<https://www.joongang.co.kr/article/25058583#home> (2022. 10. 10. 접속).
- 조선일보. 2022. 월세 20만원인데, 관리비 41만원… 수상한 임대 왜?, 4월 13일.  
[https://www.chosun.com/economy/real\\_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNENM42C7MTL4HU/](https://www.chosun.com/economy/real_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNENM42C7MTL4HU/) (2022. 10. 10. 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) (2022. 10. 10. 접속).

### 【인터넷 문헌】

- 국토교통부 공동주택관리정보시스템 K-apt (<http://www.k-apt.go.kr/>, 2022년 7월 22~23일 접속)
- 대한민국 국회 의안정보시스템(<https://likms.assembly.go.kr/bill/main.do>, 2022년 7월 23일 접속)
- 법제처 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/LSW//main.html>, 2022년 6월 30일~12월 27일 접속)

---

## 【통계자료】

국토교통부 임대주택통계, 임대주택 재고현황

([https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=6825&hSelectId=6826&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=&rFileName=&midpath=&month\\_yn=N&sFormId=6825&sStart=2020&sEnd=2020&sStyleNum=1&EXPORT=](https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=37&hFormId=6825&hSelectId=6826&hPoint=00&hAppr=1&hDivEng=&oFileName=&rFileName=&midpath=&month_yn=N&sFormId=6825&sStart=2020&sEnd=2020&sStyleNum=1&EXPORT=), 2022년 10월 18일 접속)

국토교통부 주거실태조사 원자료 (<https://mdis.kostat.go.kr/doi/doiDesc.do?p=P.116031>, 2022년 10월 18일 접속; 국토연구원 내부 미공개 자료 활용)

통계청 가계동향조사 원자료 (<https://mdis.kostat.go.kr/doi/doiDesc.do?p=P.101006>, 2022년 8월 24일 접속)

통계청 주택총조사, 주택의 종류별 주택

([https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1JU1501&vw\\_cd=MT\\_ZTITLE&list\\_id=H21\\_2015\\_1\\_10&scrId=&seqNo=&lang\\_mode=ko&obj\\_var\\_id=&itm\\_id=&conn\\_path=MT\\_ZTITLE&path=%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&vw_cd=MT_ZTITLE&list_id=H21_2015_1_10&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ZTITLE&path=%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do), 2022년 7월 23일 접속)

## 【인터뷰】

익명. 광주광역시 도시공사 매입임대센터 관계자. 2022. 저자 방문 질의, 9월 20일, 광주.

익명. 민달팽이유니온 관계자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 31일, 화상.

익명. 서울시 주택임대차분쟁조정위원회 관계자. 2022. 저자 방문 질의, 8월 12일, 서울.

익명(입주자 A). 매입임대주택 거주자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 21일, 서울.

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

익명(입주자 C). 전세임대주택 거주자. 2022. 저자와 인터뷰, 8월 29일, 서울.

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

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

익명(A위원). 변호사. 2022. 전문가 심층 서면 조사, 10월 25일, 서면.

---

익명(B위원). 시민 활동가. 2022. 전문가 심층 서면 조사, 10월 12일, 서면.  
익명(C위원). 주택관리공단 관계자. 2022. 전문가 심층 서면 조사, 10월 12일, 서면.  
익명(D위원). 연구자(공공·민간). 2022. 전문가 심층 서면 조사, 10월 12일, 서면.  
익명(E위원). 연구자(공공). 2022. 전문가 심층 서면 조사, 10월 12일, 서면.  
익명(F위원). 연구자(민간). 2022. 전문가 심층 서면 조사, 10월 12일, 서면.

### **【관련 법령】**

건축법 시행령 [시행 2022. 12. 8.] [대통령령 제33023호, 2022. 12. 6., 타법개정]  
[별표 1]

공공주택 특별법 [시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정] 제50조  
공공주택 특별법 시행령 [시행 2019. 3. 14.] [대통령령 제29617호, 2019. 3. 12.,

타법개정] 제2조 제1항 제7호

공동주택관리법 [시행 2016. 8. 12.] [법률 제13474호, 2015. 8. 11., 제정]

공동주택관리법 [시행 2019. 10. 24.] [법률 제16381호, 2019. 4. 23., 일부개정]  
제2조 제1항 제2호 마목, 제23조 제5항

공동주택관리법 [시행 2022. 2. 11.] [법률 제18385호, 2021. 8. 10., 일부개정]  
제2조 제1항 제15호, 제23조

공동주택관리법 시행령 [시행 2019. 10. 24.] [대통령령 제30147호, 2019. 10. 22.,  
일부개정] 제2조, 제23조

공동주택관리법 시행령 [시행 2022. 2. 11.] [대통령령 제32412호, 2022. 2. 11.,  
일부개정] 제2조, 제23조, 제4조 제1항

구 주택건설촉진법 [시행 1981. 4. 20.] [법률 제3420호, 1981. 4. 7., 일부개정]  
제38조 제12항, 제13항

구 공동주택관리령 [시행 1981. 10. 15.] [대통령령 제10484호, 1981. 10. 15.,  
전부개정] 제15조 제1항, 제2항

---

구 공동주택관리령 [시행 1999. 10. 30.] [대통령령 제16590호, 1999. 10. 30.,  
일부개정] 제15조 제7항

기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침[시행 2020. 12. 9.] [국토교통부훈령 제1340호,  
2020. 12. 9., 일부개정] 제38조

기존주택 전세임대 업무처리지침 [시행 2022. 3. 24.] [국토교통부훈령 제1514호,  
2022. 3. 24., 일부개정] 제2조

민간임대주택에 관한 특별법 [시행 2022. 1. 15.] [법률 제18452호, 2021. 9. 14.,  
일부개정] 제2조, 제44조, 제47조, 제51조, 제52조

민간임대주택에 관한 특별법 시행령 [시행 2022. 1. 15.] [대통령령 제32333호,  
2022. 1. 13., 일부개정] 제41조, 제42조 제1항

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [시행 2022. 1. 21.] [국토교통부령 제1099호,  
2022. 1. 21., 타법개정] 제22조

부동산 거래신고 등에 관한 법률 [시행 2021. 6. 1.] [법률 제17483호, 2020. 8. 18.,  
일부개정] 제6조의2

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 [시행 2022. 2. 28.] [대통령령 제32512호,  
2022. 2. 28., 일부개정] 제4조의3

부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [시행 2022. 3. 30.] [국토교통부령 제1118호,  
2022. 3. 30., 타법개정] 제6조의2

주택법 [시행 2003. 11. 30.] [법률 제6916호, 2003. 5. 29., 전부개정]

주택법 [시행 2009. 5. 4.] [법률 제9405호, 2009. 2. 3., 일부개정] 제45조 제3항,  
제101조 제2항 제8호

주택법 [시행 2015. 1. 1.] [법률 제12115호, 2013. 12. 24., 일부개정] 제45조,  
제45조의3, 제45조의4, 제45조의5, 제45조의7

주택법 [시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정] 제2조 제1호,  
제54조 및 제15조 제1항

---

주택법 시행령 [시행 2003. 11. 30.] [대통령령 제18146호, 2003. 11. 29., 전부개정]  
제56조

주택법 시행령 [시행 2022. 2. 11.] [대통령령 제32411호, 2022. 2. 11., 일부개정]  
제3조 제1항, 제27조

주택임대차보호법 [시행 2020. 12. 10.] [법률 제17363호, 2020. 6. 9., 일부개정]  
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 [시행 2021. 2. 5.] [법률 제16919호, 2020. 2. 4.,  
일부개정] 제23조, 제24조, 제25조, 제26조, 제28조 제4항

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 [시행 2021. 2. 5.] [대통령령 제31423호,  
2021. 2. 2., 일부개정] 제6조

#### **【법률 개정안】<sup>72)</sup>**

김주영의원 발의. "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안", 2115227,  
(2022. 4. 13.).

류호정의원 발의. "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안", 2110350,  
(2021. 5. 24.).

신동근의원 발의. "주택임대차보호법 일부개정법률안", 2116131, (2022. 6. 23.).

이병훈의원 발의. "주택임대차보호법 일부개정법률안", 2112770, (2021. 10. 1.).

이학영의원 발의. "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안", 2113936,  
(2021. 12. 16.).

정부 발의. "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안", 2109148,  
(2021. 3. 25.).

---

72) 대한민국 국회 의안정보시스템(<https://likms.assembly.go.kr/bill/main.do>, 2022년 7월 23일 접속)을 통해 자료에 접근함



---

## SUMMARY



### Policy Directions for the Management Fees Levied on Tenants of Non-apartment Residences

Yun, Sungjin

**Key words:** Management Fee, Non-apartment Residence, Tenant Rights, Residential Tenancy

The purpose of this study is to examine the current status of the practice of levying management fees on tenants of non-apartment residences and explore possible strategies to improve the system, with a view to minimizing the “blind zones” of the current system and contributing to the stabilized housing of the tenants of non-apartment residences. The “Multi-Family Housing Management Act” sets forth the requirements on how management fees for multi-household residences are to be levied and how the details of such fees should be disclosed. These principles and compliance requirements, however, are subject to the household number conditions, creating blind zones for the implementation of the law. In addition, the usual practice of renting residential properties is that homeowners levy management fees on tenants. However, the Housing Lease Protection Act, which covers residential tenancies in general, does not provide for management fees. While the “Act on Ownership and Management of Condominium Buildings” and the “Special Act on Private Rental Housing”

---

stipulate the management fee systems for some types of properties, the level of awareness and practical relevance of these systems are not significant. In other words, there is a “blind zone” concerning the management fees that tenants of non-apartment residences have to pay.

This study examined how homeowners levy management fees on the tenants of non-apartment residences. For this purpose, this study reviewed the consultation files on housing tenancies, and the officers of agencies related to house leasing were consulted. Tenants and realtors were also interviewed. As a result, cases of abusing the blind zones were confirmed, including levying of management fees on tenants without providing breakdowns, poor management of properties, and transfer of part of the rent to the management fee. Especially the transfer of rent to management fees is becoming increasingly severe following the amendment of the House Leasing Act. The quantitative DDD (difference in difference in difference) analysis conducted for this study revealed a statistically significant impact. Such transfer of rent to the management fee nullified the right of tenants to demand a revision of the tenancy, and it was used to evade the duty of reporting housing lease contracts and taxes on lease income, making the issue more serious.

This issue also arises in housing with public subsidies, such as jeonse rental houses or registered private rental houses. Especially, the blind zone in the management fee system is actively exploited to evade legal obligations to ensure the public nature of these houses, such as rent caps or limitations on the conversion rate between deposit and monthly rents. Some cases of such abuses even involved executing dual contracts.

Based on these findings, this study develop five strategies to improve the management fee program. First, management fee systems must be operated with predictability and transparency based on the actual cost of operation.

---

Second, there should be no blind zones in this system. Third, the laws and systems should be reorganized, switching focus to the party that levies management fees. Fourth, official systems should be introduced regarding management fees for house leasing. Fifth, if the transparent operation of management fees programs is not possible, the inclusion of management fees in rents should be encouraged.

Based on the abovementioned principles, several improvements of the system are suggested. First, the Housing Lease Protection Act should be amended to stipulate the principles of levying management fees, duty of keeping accounting books, and rights to access such records, to be applied to residential tenancies in general. Second, it is necessary to implement the amended residential tenancy system considering the management fees. For this, expanding the scope of application of residential tenancy report obligations, adding more items to be reported including management fees, and strengthening the enforceability of the principle of the renewal contract with the same conditions are suggested. Third, there is a need to expand the scope and strengthen the enforceability of the current system, such as the Multi-Family Housing Management Act, Act on Ownership and Management of Condominium Buildings, and Special Act on Private Rental Housing. Fourth, this study suggests that the management of non-apartment residences—which tend to have poorer housing conditions since the management is done by unprofessional homeowners—be included in the professional management sector, with increased roles of the public sector. Fifth, in order to improve the poor social status of tenants, it would be necessary to make efforts such as developing guidelines for non-apartment residences' management fees, operating reporting channels for abuses, and strengthening the functions of the residential tenancy dispute resolution services.



▣ 부록1: 매입·전세임대주택 거주(경험)자 인터뷰 조사표

매입 · 전세임대주택 거주(경험)자  
초점집단 면접 조사표

안녕하십니까?

국토연구원은 「비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안」 연구를 진행 중입니다. 본 조사는 관리비 부과실태 파악 및 개선 방안 마련을 목적으로 합니다.

본 조사는 통계법 제 25조에 따라 실시·관리되며 응답내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의거 조사목적에만 사용되고 비밀은 반드시 보장됩니다. 귀하의 응답은 정부의 올바른 정책수립에 귀중한 기초자료로 이용되오니 시간을 내어 협조해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

2022년 8월 21일

※ 본인은 국토연구원에서 실시하는 ‘비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안 연구’를 위한 인터뷰’ 참여에 동의하였으며, 아울러 인터뷰 참여자의 수집된 자료가 이차분석에 사용될 수 있음을 설명 받았으며, 이에 대해 역시 동의합니다.

성명: \_\_\_\_\_(서명)

< 문의 및 연락처 > 국토연구원 윤성진 부연구위원 (☎ 044-960-0321)

## I 거주 경험

### 아이스브레이킹 및 참여자 소개

1. 연구의 배경 및 목적 안내 / 연구자 소개
2. 참여자 소개

### 매입 · 전세임대주택 거주 경험

1. 기본 정보
  - \* 위치
  - \* 임대주택 유형 (매입 / 전세) 및 공급자 (LH, SH, GH, 사회주택 등)
  - \* 주택유형 (다세대, 다가구, 연립, 오피스텔, 그 외)
  - \* 주택규모 (세대수 등)
  - \* 거주기간
2. 임대조건
  - \* 보증금, 임대료, 계약기간
  - \* 관리비, 그 외 부대 비용(주차비 등)
3. 주택 및 주거환경 만족도

## II 관리비 부과 실태

### 매입·전세임대주택 관리 실태

1. 관리 형태 및 수준
  - \* 관리주체 존재 여부
  - \* 시설 상태 (승강기 유무, 읍션 수준 등)
  - \* 관리 상태 (정결도, 하자보수, 쓰레기 처리, 민원 처리 등)
  - \* 만족도 및 불만·불편 사항
2. 관리비 부과 형태 및 내용
  - \* 관리비 수납 주체 (관리인, 임대인, 건물주 등)
  - \* 관리비 책정 방식 (정액, 정액+공과금, 변동 등)
  - \* 관리비 안내 방식 (영수증, 게시판 공지, 문자, 구두, 고지없음)
  - \* 관리비 안내 내용 (종액만 안내, 세부항목 및 항목별 금액)
  - \* 관리비 포함 항목
    - 개별 사용료 (전기, 수도, 가스 등)
    - 공용관리비 (일반관리비, 청소, 경비, 소독, 승강기유지비 등)
3. 계약 당시 관리비 안내 여부
  - \* 관리비 안내 시점 (탐색단계, 계약단계, 입주 후 고지 등)
  - \* 계약 당시 관리비 세부내역/금액 안내 여부
  - \* 표준임대차계약서 작성 여부
4. 만족도 및 불만·불편 사항

## II 관리비 부과 실태

### 민간임대주택과의 비교

1. 민간임대주택 거주 경험
2. 민간임대주택의 관리 수준
  - \* 관리주체 존재 여부, 시설상태, 관리상태
  - \* 관리비 수납 주체, 책정방식, 안내방식, 안내내용, 포함항목
3. 민간임대주택과 비교한 매입·전세임대주택 관리 특성

### 제도 악용 사례

1. 임대료의 관리비 전가 경험
  - \* 임대료가 낮고 관리비가 과도하게 높은 경우
  - \* 재계약 과정에서 임대료는 안 올리고 관리비만 높이는 경우
2. 그 외 관리비 관련 제도 미비로 인한 악용 사례

### III 제도 인지 및 개선 의견

#### 제도 인지 여부

1. 공동주택 관리비 관련 제도 인지 여부 (「공동주택관리법」)
  - \* 관리비 비목 및 내역 설정 (비목 외 부과 불가)
  - \* 관리비 공개 의무화(인터넷 홈페이지, 동별 게시판, 공동주택관리정보시스템)
2. 집합건물 관리비 관련 제도 인지 여부 (「집합건물법」)
  - \* 집합건물 관리규약 인지 여부 및 안내자
  - \* 관리인의 보고 의무 등에 대한 인지 여부
3. '민간임대주택에 관한 특별법'의 관리비 관련 제도 인지 여부
  - \* 비목 및 구성명세 존재 여부
  - \* 임대인의 장부 보관 의무 및 임차인 열람 권한
  - \* 임차인대표회의의 관리비 협의 권한
  - \* 표준임대차계약서의 부과명세서 의무화

#### 문제인식 및 정책제언

1. 관리비 제도 관련 문제인식
  - \* 과도한 관리비 부과, 현금영수증 거절, 사전에 예고되지 않은 관리비 부과, 갑작스러운 관리비 인상, 세부항목 고지요구 거절, 세입자에게 관리비 전가, 임대료의 관리비 전가 등
2. 제도 개선 방안에 관한 의견



## 부록2: 공인중개사 인터뷰 조사표

### 집합건물 및 등록임대주택의 관리비 부과실태 관련 공인중개사 인터뷰

2022. 8. 29.

국토연구원 윤성진 부연구위원

#### 1. 주요 제도 현황

##### 1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

- (관리단의 당면 설립) 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 설립(제23조)
- (관리인의 선임) 구분소유자가 10인 이상일 경우 관리인을 선임하여야 함(제24조)
- 이 법에서 말하는 관리인은 구분소유자의 대표자 격임

##### 집합건물법 제24조(관리인의 선임 등)

- ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. (개정 2012. 12. 18.)
- ② 관리인은 구분소유자일 필요 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. (신설 2012. 12. 18.)

- (관리인의 보고의무) 관리인은 관리업무를 위한 분담금액과 비용 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항 등을 매년 1회 이상 구분소유자에게 보고해야 함
- '관리업무를 위한 분담금액'을 '관리비'로 '비용 산정방법'은 '내역 명세'로 분다면, 관리비 공개가 이루어지고 있는 것으로 볼 수 있음

##### 집합건물법 제26조(관리인의 보고의무 등)

- ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 **매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고**를 하여야 한다. (개정 2012. 12. 18.)
- ② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. (신설 2012. 12. 18.)
- ③ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 관리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다. (개정 2012. 12. 18.)

##### 집합건물법 시행령 제6조(관리인의 보고의무)

- ① 법 제26조제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다. (개정 2021. 2. 2.)
- 1. 관리인의 사무 집행에 관한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
- 2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항
- 3. 관리업무계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조각에 관한 사항
- 4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항
- 5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항
- 6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항
- 7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항
- 8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항
- ② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 **매년 1회 구분소유자에게 관리단의 사무 집행에 관한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고**하여야 한다.
- ③ 관리인은 법 제32조에 따른 **장기 관리단임위에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역**을 보고하여야 한다.

- (한계) 비록 및 세부 내역에 대한 규정이 없고, 보고의 대상이 구분소유자로 되어있어 세입자에게 전달 여부가 불투명함

2) 민간임대주택에 관한 특별법

- **(관리비 징수)** 「민간임대주택법」 제51조 제5항에서 임대사업자의 관리비 징수를 규정하고 있으며, 동법 시행규칙 제22조에서 구체적인 비목 및 명세를 규정함
  - 시행규칙 제22조 제1항에서는 관리비, 제4항에 사용료 항목을 제시함
    - 세부 내용은 [표 2]에 나타난 「공동주택관리법」 제23조 제1항 및 제3항과 유사함
  - 시행규칙 제22조 제2항에서 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙이라는 세대별 분담 기준이 제시
  - **시행규칙 제22조 제3항에 규정된 관리비 외에 어떠한 명목으로도 징수할 수 없음을 명시**
- **(관리비 장부 작성 및 열람 권한)** 「민간임대주택법」 시행규칙 제22조 제6항에서 임대사업자는 관리비 사용료의 징수 및 사용명세에 대한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인 또는 임차인대표회의가 열람할 수 있게 해야함을 명시

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제22조(관리비 징수 등)
제22조(관리비 징수 등) ⑥ 임대사업자는 제1항 및 제4항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 관한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인 또는 임차인대표회의가 열람할 수 있게 해야 한다. (개정 2020. 12. 10.)

- **(임차인대표회의의 구성 및 관리비 협의)** 「민간임대주택법」 제52조에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우, 임대사업자는 임차인대표회의와 관리비 등의 협의 의무 존재
  - 150세대 이상 공급하는 경우 임차인대표회의의 구성이 의무화되어 있으며, 20세대 이상 공급하는 경우<sup>1)</sup> 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있음
  - 임차인대표회의가 구성된 경우 관리비 협의 권한을 획득(제52조 제4항 제2호)
- **(표준임대차계약서의 부과명세서 의무화)** 민간임대주택에 대한 임대차계약 체결시 활용되는 표준임대차계약서에 임대사업자는 관리비와 사용료를 징수할 때 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 통지해야 함을 명시
  - 「민간임대주택법」 제47조에 따라 민간임대주택의 표준임대차계약서 사용이 의무화되어 있음

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제24호서식] 표준임대차계약서 제4조
① 임차인이 임대주택에 대한 관리비와 사용료를 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 관리주체에게 납부해야 하는 경우에는 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대사업자는 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대해 제1조제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다. ② 임대사업자는 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지해야 한다.

1) 민간임대주택법 시행령 [시행 2022. 1. 15.] [대통령령 제33233호, 2022. 1. 13., 일부개정] 제42조 제1항에서 "대통령령으로 정하는 세대"란 20세대를 말함을 규정

## 2. 주요 실태 관련 인터뷰

- 공인중개사가 이러한 제도들에 대해 대체로 인지하고 있는가? , 인지한다면 어떻게 받아들이고 있는가?
  - 관리비목 및 구성 명세, 관리비 운영 내역 공개, 임차인 열람 및 협의 권한 등
  - 집합건물법에 따른 표준규약에 관한 내용을 인지하고 있는가?
- 주택 유형에 따라 관리주체가 존재하는 비중은 대략 어느 정도 된다고 생각하는가?
  - 아파트, 오피스텔, 연립주택, 다세대, 다가구 등
  - 소규모 아파트(100세대 또는 150세대 이하) 또는 오피스텔에서 관리주체가 없는 경우가 많이 있나? , 또는 연립주택이나 다세대주택 등에서 관리주체가 존재하는 경우가 많이 있나?
- 각 주택유형별로 계약서 상의 관리비 부과 관련 내용과 특징은 어떠한가? , 계약서에 없는 관리비 부과가 이루어지는 경우가 있나?
  - 포괄적으로 명기(부과할 수 있다), 항목과 기준 명기, 특정 금액 명기(특약 등), 그 외
- 계약 단계에서 관리비 금액 수준과 고지방식, 납부방식 등에 대해 안내가 이루어지는가?
- 구분소유되고 있는 집합건물은 구분소유 되어 있지 않은 동일 주택 유형과 관리 측면에서 어떠한 차이가 있나?  
(ex. 집주인이 10인 이상인 연립다세대 vs 집주인이 2~10인 연립다세대 vs 집주인이 1인 연립다세대)
  - 집합건물은 관리주체에 의해 체계적으로 관리되는 경우가 많은가?
  - 집합건물의 관리비 수령 주체는 어떠한가? (관리주체, 집주인, 그 외)
- '등록임대주택' 이 동일 주택유형의 '미등록임대주택' 과 계약상의 차이가 존재하는 측면이 있는가? , 관리비 측면에서 차이가 존재하는가?
- '등록임대주택' 의 표준임대차계약서 이용은 잘 이루어지는가? 표준임대차계약서를 이용하는 경우에 제4조 제2항 내용은 어떻게 적용되는가?
  - 그 외 미등록 민간임대주택의 경우에 표준임대차계약서 이용 실태는 어떠한가?
- '전세임대주택' 에서의 관리비 부과 실태는 어떠한가? , 보통의 민간임대주택과의 차이가 있나?
- 제도 공백으로 인한 악용사례에 대해 들어본 바 있는가? , 관련 실태 및 작동과정은 어떠한가?
  - 임대료의 관리비 전가
  - 임대료 내역 요구 거절
  - 퇴거 시 청소비 명목 등 현금성 비용 부과
  - 혹시 아파트 등 관리주체가 존재하는 경우에도 특약 등을 적용하여 이러한 문제가 발생하는 사례가 있는가? 또 이러한 것이 가능할까?

### 3. 제도 개선 의견

- 관리비 관련 제도 개선 방향에 대한 의견이 있는가?
  - 관리 내역 공개 미비, 관리비에의 임대료 전가, 관리 미비 등을 개선하기 위한 의견
- 정부의 집합건물법 개정안에 대한 의견
  - 구분소유자 기준 완화 (10 → 2)
  - 표준규약 마련 주체 변화 (광역지체장 → 법무부장관)
  - 관리인 보고의무에 점유자 포함 (구분소유자 → 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자)
  - 장부 작성 및 보관 의무 신설(전유부분 50개 이상 건물 관리인에 적용) 및 이해관계인 열람 청구권 신설, 지자체 자료 요구권 신설 - 이에 대한 과태료 조항(200만 원 이하)
  - 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 의결정족수 현실화 (5분의4 → 4분의3)

---

### ▣ 부록3: 제도 개선(안) 전문가 심층 서면 조사

## 비아파트 세입자 관리비 관련 제도에 대한 전문가 심층서면 조사

국토연구원은 “비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안” 연구를 수행하고 있습니다. 주택 임대차 관계에서 관리비 항목에 관한 규정이 없는 가운데, 「공동주택관리법」의 의무관리대상이 아닌 비아파트 세입자를 대상으로 임대인이 자의적으로 관리비를 부과하는 사례가 발생하고 있습니다. 특히 임대료 상한제나 임대차 신고제 등 임대차법을 무력화하거나 임대소득세를 탈루하기 위한 목적으로 관리비의 제도 공백을 악용하는 사례가 다수 나타납니다.

이와 관련하여 세입자 주거 안정을 위한 효과적이고 합리적인 제도 개선 방안이 마련될 수 있도록 전문가 여러분의 고견을 부탁드립니다.

2022. 10.

< 문의 및 연락처 >

국토연구원 윤성진 부연구위원(☎ 044-960-0321)

## 1. 주택 임대차 관계에서의 관리비 관련 규정 신설에 관한 의견

- **(현행 제도)** 주택 임대차 관계에서 임대인이 임차인에 부과하는 관리비에 관한 규정이 없고, 「공동주택 관리법」 상 관리비 비목 설정 및 공개 의무 등이 없는 비아파트(다가구, 다세대, 연립 등)의 경우 임대인에 의해 자의적으로 관리비가 책정됨
- **(국회 발의안)** 「주택임대차보호법」 제10조의3(차임 또는 보증금 외의 비용 청구)을 신설하는 일부개정 법률안이 발의되어 있음<sup>73)</sup>
- 임대인이 차임 또는 보증금 외에 청소비, 관리비 등의 명목으로 임차인에게 비용을 청구하는 경우에는 임대차계약 체결 시 그 용도와 금액을 명시하여야 한다. 이 경우 임차인은 임대인에게 그 세부내역을 요구할 수 있다.

### Q1. 국회 발의안에 대한 의견은 어떠하십니까?

A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>합리적인 대안입니다.</li> <li>임대료는 임대주택에 대한 사용 대가이지만, 관리비는 공용부분의 유지, 관리에 필요한 경비이기 때문에, 임차인은 임대인에게 관리비 사용 내역의 공개를 요청할 권리가 있습니다.</li> <li>다만 그동안 적은 규모의 다가구 주택과 공동주택이나, 오피스텔의 경우에는 일일이 관리비를 정산할 인력이 없어, 관리비 공개를 생략해온 측면이 있으나, 관리비를 사전에 임대차 계약에 포함할 경우에는, 임차인은 관리비의 적정성을 사전에 판단 할 수 있어, 임대료를 관리비에 전가하는 부작용을 차단할 수 있을 것으로 판단됩니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리비는 보증금, 월임차료와 달리 애당초 임대인-임차인 간 합의 하에 결정되는 실비로 취급되어 왔음. 하지만 월마다 임대인에게 지불해야 하는 임대차관계가 설정된 경우, 관리비는 일종의 두 번째 월세처럼 여겨짐.</li> <li>그러나 이로부터 임차인의 권리를 제대로 보호하거나 임차인이 활용할만한 법 제도가 없음. 따라서 위 발의안과 같은 내용이 적극 필요하다고 판단함.</li> <li>실제 상담 사례 중, 임대인의 갑작스러운 관리비 인상 요구에 대해 인상이 필요한 이유를 구체적으로 설명해달라고 대응했으나 임차인에게 관리비 상세내역을 줘야 할 의무가 없다는 답변을 받았던 세입자가 있었음.</li> <li>다만, 민특법에서 관리비에 관해 표준계약을 통하여 확인 및 설명하도록 규정하고 있으나 현실적으로 잘 활용되고 있지 않다는 점을 고려하면, 해당 법 조항의 실효성을 높이기 위한 추가적인 조치 또한 마련될 필요가 있음.</li> <li>또한, 관리비를 마음대로 부과하지 못하게 되면 월임차료를 신규 계약 시부터 인상함으로써 임대인은 수익 창출 목표를 달성하고 임차인의 주거비 부담은 얼마든지 가중될 수 있다는 점에서 향후 주택임대차관계에서 임차인이 지불해야 하는 비용의 항목 일체와 그에 대한 규제가 복합적으로 마련될 필요가 있음.</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>계약서에 명시하는 것은 명시된 것 이외의 관리비 징수를 못하게 하려는 의도를 가지고 있는</li> </ul>

73) 이병훈의원등11인(의안번호: 2112770, 제안일자: 2021.10.1.) 및 신동근의원등10인(의안번호: 2116131, 제안일자: 2022.6.23.) 등

	<p>것인데, 이를 분명히 하고 강제할 수 있는 수단을 둘 필요가 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>임대료와 동일하게 매월 일정액을 징수하는 것이고, 세부내역 공개에 대한 부담을 줄이기 위해서 관리비 명목을 줄이고 임대료를 증가시키는 결과를 낼 것이다.</li> <li>이미 공동주택 관리비를 부담하는 임차인과 명확하게 구분할 필요가 있다. 공동주택관리법의 의무적용대상이나 그 원칙에 따르는 경우에는 해당되지 않도록 할 수 있다. 두 가지 원칙이 적용된다는 것과 경계가 모호한 영역이 나타날 수 있다는 부담은 있다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>법률 제정의 필요성에 대해서는 전적으로 동의함. 다만 임대차계약을 체결하면서 그 세부금액을 제시하기는 어려울 것으로 생각함. 따라서 매월 임차인은 임대인에게 세부내역을 고지하도록 하고, 연말에 임대차계약 체결시 관리비로 책정한 금액에 대해 세부정산을 하도록 한다. 이 경우 남은 금액을 임차인에게 돌려주도록 하되, 부족 금액에 대해서는 청산할 필요가 없다 정도로 개정</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>월료이나 다가구 주택에 있어서의 관리비는 실상 소액이었으나 전월세 신고제로 인하여 임대료 전가가 일부 나타나고 있다는 문제 인식에 대해서 동의합니다. 그러나 현행 임대주택에 대한 별도의 관리규정이 미미한 상황에서 관리비의 용도와 금액을 명시하는 경우, 예상치 못한 상황 등으로 인하여 관리비가 추가 발생했을 때 능동적인 대처가 어려운 경우도 있습니다.</li> <li>임대차계약에 관리비 용도를 명시할 수 있습니다만, 한편으로는 이를 규정화함으로써 현재 소액으로 발생하고 있는 관리비가 확대, 주거비 부담요인으로 작용할 가능성 또한 부인하기 어렵다고 판단됩니다. 실제 현재 소규모 주택의 관리비가 적정한가에 대해서는 실비수준으로 최소한의 금액만 부과되고 있습니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>법률 개정이 필요하다고 생각합니다. 임차인 입자에서는 어떠한 용도인지도 모르는 상황에서 일방적으로 비용을 지불하고 있었는데, 위 법률안이 개정될 경우에는 최소한의 금액 및 용도를 확인하고 임대차 계약을 체결할 수 있을 것 같습니다.</li> </ul>

Q2. 「주택임대차보호법」에 관리비 등의 납부 및 공개 관련 조항을 포함하는 것에 대한 의견은 어떠하십니까?

ex) “임대인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 임차주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.” 등 관리비 관련 규정 추가

- 시행령에는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조와 유사한 방식으로 ‘관리비 및 사용료 구성 명세(비목)’, ‘부담 원칙’, ‘장부 보관 및 열람 의무’ 등 포함
  - 임대인이 임차인으로부터 받을 수 있는 관리비 및 사용료 항목 설정
  - 임대인은 규정된 비목 외 관리비 징수 불가
  - 임대인은 관리비와 사용료 등의 징수 및 사용명세에 관한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인 또는 임차인대표회의가 열람할 수 있게해야 함

A위원

- 원칙적으로 공동주택관리법이나, 민간임대주택특별법상 관련 규정과 같이, 실제 지출된 비용인 관리비 등의 공개를 의무화하는 것이 타당합니다.
- 다만 모든 주택 임대차 계약에 관리비 등의 납부 및 공개 의무 조항을 규정하는 게 타당할지 시기적으로 우려되는 측면은 있습니다. 시기적으로 우려되는 대상은, 소규모의 임대차를 하시는 분을인데요. 예를 들면, 다가구주택 1체에 대한 임대차 계약시에도 관리비 내역을 공개하라고 하면, 회계 전문가가 없는 해당 임대인은 버거운 측면이 있을 것으로 판단되어, 비용 대비 실익이 있는 지 사전 검토가 우선되어야 할 것으로 판단됩니다.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 또한 공동주택관리법과 집합건물법상 관리비 공개는 관리사무소를 통해서 관리비가 정산되기 때문에, 가능한 측면이 있습니다.</li> <li>• 결국 현실적 타당성과 구체적인 비용 대비 이익 형량의 문제로 판단되는데요. 당장 주택임대차보호법에 관리비 공개 내역을 포함하기 보다는, 민간임대주택특별법과 공동주택관리법 및 집합건물법 등을 통해 관리비 공개 대상을 점진적으로 넓혀가는 것이 현실적으로 타당할 것으로 판단됩니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Q1에 대한 의견과 동일함. 당장은 큰 실효성이 없거나 월임차료 자체의 상승을 낳을 수 있다고 하더라도, 장치 제도적으로 기반을 마련해둬야 하는 영역인 것은 분명함.</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 임대주택의 경우, 관리비와 관련하여 임차인의 실질적인 통제가 어렵다. 따라서 공동주택의 관리비와 같은 원칙을 적용하는 것에는 무리가 있다.</li> <li>• 소규모 주택에서 과도한 논란과 갈등이 발생할 가능성도 있다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재 작성된 방안이 동의함.</li> <li>• 다만 이렇게 되면 임대인이 관리비의 모든 것을 결정하게 되기 때문에 낭비의 요소가 있을 수 있음. 분양주택의 관리비에 대해서는 입주자대표회의가 심의도 하고 결산도 감독함. 즉, 사용비용에 대한 감독권이 없는 상태에서는 임차인이 끌려다닐 수밖에 없다는 것임.</li> <li>• 차라리 위의 질문에 있었던 것처럼 관리비를 임대차계약시 알려주도록 하고, 임차인도 이를 알고 계약을 체결하도록 하거나, 비아파트에도 임차인대표회의를 구성하도록 하고 일정한 책임과 의무 부과</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Q1에서 응답한 관리비 내용 공개 정도가 임대차 보호법에 담긴다면 구체적인 사항은 1개 법(현재는 민특법)을 준용하는 것이 바람직하다고 봅니다. 임대차 보호법에 관리비 규정을 두는 것은 과도한 관리비 설정을 제약하기 위한 것으로서 관리비에 대한 내용을 규정하는 것은 법의 취지하고도 맞지 않다고 봅니다.</li> <li>• 다만 민특법에서는 민간임대주택임에도 혜택을 받기 위하여 사업자로 등록한 경우 이에 대한 책임으로서 관리비에 대한 규정을 두고 있습니다. 원룸, 다가구 등 소규모 주택까지 관리비에 대한 장부 및 사용명세 등의 의무를 부과하는 것은 현행 시스템 상 과도한 의무로 보여집니다. 영세사업장 등은 대부분 국세청에서도 간이 과세로 절차 등을 간소화하고 있는 상황에서 임차인을 보호한다는 차원에서 민간임대사업자에 대한 과도한 규제의 우려가 있습니다. 실제 공공임대주택의 절대적 양이 10%에 불과하고, 자가율이 높지 않은 수도권외의 경우 민간임대시장에 대한 제약은 저가주택으로서의 민간임대주택 공급물량을 제한하는 효과를 가져올 수 있습니다. 실제 지난 몇 년간 민간임대사업자를 육성했던 정책 흐름과 인센티브가 폐지, 보증보험가입 의무화에 이어서 관리비 부과에 대한 규정이 있다면 추가적인 인센티브 등이 고려되어야 한다고 봅니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 또는 “임대인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 임차주택의 유지관리를 위하여 필요한 경비 내에서 받을 수 있다.” 라는 개념으로 필요한 경비 이외의 비용을 과다 청구하지 못하도록 규정하는 것도 좋을 것 같습니다.</li> </ul>



## 2. 임대차법의 관리비 관련 제도 개선에 관한 의견

- **(계약갱신청구권 및 임대료 인상을 상한 회피)** 「주택임대차보호법」에 계약갱신청구권(제6조의3)과 임대료 인상을 제한(제7조)이 포함됨에 따라 임대인은 2+2년에 대하여 연 5% 수준의 인상이 제한받게 되었으나, 임대료를 관리비로 전가하여 부과하는 사례 발생
- **(임대차 신고제 회피)** 「부동산거래신고법」과 동법 시행령에 따라 보증금이 6천만 원을 초과하거나 월 임대료가 30만 원을 초과하는 주택의 경우 주택 임대차 계약 신고가 의무화되나, 이를 회피하기 위하여 관리비를 높이고 월 임대료를 30만 원 이하로 하는 사례 발생

Q3. 「주택임대차보호법」 제6조의3 제3항을 고려할 때, 임대인은 계약갱신 시 관리비를 인상하는 것이 가능하다고 판단하십니까?

Q3-1. 가능하다면, 이를 제한하기 위한 방안은 무엇이 있으며,  
 Q3-2. 불가능하다면, 실효성을 높일 수 있는 방안은 무엇입니까?

- 「주택임대차보호법」 제6조의3 제3항: “갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.”

A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대료는 임대주택에 대한 임대차 계약에 따른 사용료이고, 관리비는 임대주택의 공용부분에 대한 실질적인 관리 유지 비용이기 때문에, 본질적으로 다릅니다. 따라서 임대료는 사전 임대차 약정에 따라 결정되지만, 관리비는 시장의 물가 상승률에 따라 좌우됩니다. 당장 시장에서 물가 상승률이 10% 인상되면, 통상적으로 관리비는 계약 기간과 무관하게 10% 인상될 수 밖에 없습니다.</li> <li>• 따라서 임대차 계약 갱신 및 임대료와 무관하게 관리비는 물가 상승률에 따라 수시로 인상될 수 있습니다. 다만 관리비를 인상한다면, 관리비는 임대주택의 공용부분에 대한 관리 유지 비용이기 때문에, 임대인은 계약 상대방인 임차인에게 관리비 인상 원인을 공개하는 것이 합리적입니다.</li> <li>• 다만 현실적으로는 주택임대차보호법상 관리비 공개 규정이 없기 때문에, 임대인은 관리비를 인상하더라도 관리비 인상 이유를 명시적으로 공개하지 않고 있어, 임차인이 관리비 인상의 원인을 확인하기는 어려운 부분이 있습니다.</li> <li>• 이에 따르면, 임대인의 관리비 공개의무가 문제되므로, 다시 질문 2항으로 돌아가게 됩니다. 만일 제도 개선의 취지가 임대료의 관리비 전가를 차단하기 위한 의도라면, 관리비를 임차인에게 공개하여 사적 분쟁 해결로 유도하기보다는, 관리비를 관할 행정기관에 신고하도록 하는게 어떨까요? 임차인은 필요시에 관할 행정기관에 정보 공개를 신청하도록 하면, 계약 당사자간 민사적 분쟁이라기 보다는 임대차 행정을 위한 정보 수집으로 보게 되어, 임차인의 부담이 덜할 것으로 판단됩니다.</li> </ul>
B위원	<p>Q3-1. 가능 시 제한 방안</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비는 애당초 합의의 영역에 있는 항목이며 임대인-임차인 간에 조율하여 정할 수 있기에 별도 조항이 필요없다고 할 수 있으나, 실제 주택임대차관계에서 임차인에게 동등한 지위에서 합의할 수 없다고 판단되는 경우가 다수이기에 이것은 현실과 맞지 않은 판단임.</li> <li>• 따라서, 관리비에 관해서도 주택임대차보호법 내 법 조항이 마련될 필요가 있음.</li> <li>• 계약갱신 시 인상 요구하는 항목 중 관리비 또한 분쟁의 여지가 있으며 이를 빌미로</li> </ul>

	<p>전월세상한제로 정한 임대료 인상 범위 이상의 주거비 인상을 꾀하는 사례가 다수 발생하고 있음.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 문제는 단순히 사인 간의 합의 사항으로 취급할 것이 아니라, 주택임대차관계 당사자 간 불균등한 권력 관계로 말미암아 손쉽게 발생할 수 있는 임차인에 대한 권리 침해 사안으로 취급하고 법적 보호 장치를 마련할 필요.</li> <li>• 정리하자면, 임대인은 관리비 인상을 요구할 수는 있으나 근거가 있어야 하며, 부당한 사유로 인상 요구를 하는 것에는 합의를 거절하고 기존 계약에서 합의했던 관리비만큼만 지불할 수 있도록 해야 함. 사실상 계약갱신만을 이유로 관리비 인상을 할 수 있어서는 안된다는 의견임.</li> </ul> <p>Q3-2. 불가능 시 실효성 높일 방안</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 실효성을 높이기 위해서는 1.에서 다룬 법 개정이 필요할 것이고, 관리비를 부당하게 전가하지 않도록 하는 비아파트 거주 임차인에 대한 보호 체계를 기초지자체 단위에서 구축할 수 있도록 민간임대주택 관리 및 임차인 보호에 관한 정책이 마련되어야 함.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비 인상은 가능한 것으로 생각함. 따라서 관리비의 책정부터 집행, 결산에 대해 임차인이 감독할 수 있도록 하는 방안이 필요하다고 생각함. 또한 비주택에 대해서도 관리비를 공개하도록 하는 것이 필요함</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30만원 이하의 주택에서 발생하는 관리비 증가의 부분은 발생할 수 있는 부분이라고 보여집니다.</li> <li>• 관리비에 포함되어지는게 공용수도, 전기요금 등이 있고, 관리자 인건비까지 포함하여 적용하게 되는 경우 실제 비용은 더 늘어날 가능성이 있습니다. 실제 150호 미만의 소규모 공동주택의 경우 인건비로 인하여 관리비 부담이 높아진 사례가 많습니다. Q2에 언급한 것과 같이 실제 관리비가 적절한 유지관리를 위한 현실적인 비용을 반영하고 있지 않기 때문에 이를 규제하는 경우 오히려 관리비 인상요인으로 작용할 우려가 있습니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비에 대한 용어의 정의가 규정되어 있지 않고 통념상 차임과 보증금에 관리비가 포함되지 않기 때문에, 계약갱신 시 관리비를 인상하는 것이 당연히 가능하다고 판단됩니다. 참고로, 의무관리대상 공동주택의 경우에도, 상황에 따라서는 연 5%가 넘게 인상이 되는 경우도 발생될 수 있습니다.</li> <li>• 실효성을 높이는 방법이 제한적이지만, 관리비를 임차주택의 유지관리를 위하여 필요한 비용의 범위 내에서만 받도록 규정할 필요가 있으며, 시행령을 통해서 유지관리에 필요한 항목(e.g. 공동주택관리법에서의 관리비 항목)을 규정할 필요가 있습니다. 규정된 항목 이외로 받는 경우에는 과태료 처벌 조항 등이 필요해 보입니다.</li> </ul>

**Q4. 임대차 신고제의 대상 확대에 대한 의견은 어떠하십니까? 관리비 전가를 활용한 임대차 신고제 회피를 막기 위한 제도 개선 방안이 있다면 무엇입니까?**

A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최초 임대차 신고제 시행시에 무슨 이유로 시행령에 보증금을 6천만 원으로, 월 임대료를 30만 원으로 제한하였는지 의문이 있습니다.</li> <li>• 모든 부동산의 매매계약에 대해서는 실거래 정보를 신고하도록 하면서, 임대차 계약시에는 무슨 근거로 위와 같은 제한을 한 것인지 잘 모르겠습니다.</li> <li>• 임대차 계약 신고제의 입법 취지가 정확한 임대차 시세정보 제공을 통한 임차인과 임대인 사이의 대등한 임대조건 협상과 분쟁 발생 시 해결 기준 마련을 위한 것이라면, 지금이라도 임대차 계약 신고제는 모든 임대차 계약으로 확대함이 타당한 것으로 판단됩니다.</li> <li>• 또한 임대료의 관리비 전가를 활용한 임대차 신고제 회피를 막기 위해서는, 임대차 행정의 회피를 막기 위한 목적이니, 임대주택의 관리비를 관할 행정기관에 신고하도록 하는 것이 타당한 것으로 판단됩니다. 임차인은 필요시에 관할 행정기관에 관리비 사용 내역에 대한 정보 공개를 신청하면 좋고, 관할 행정기관은 임대차 행정을 위한 정보 수집이 가능하게 되어, 임대차 신고제 회피를 막기 위한 대안이 될 것으로 판단됩니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대차신고제에서 제외되고 있는 대상을 당연히 전면 포함시켜야 함.</li> <li>• 관리비 전가를 활용한 임대차 신고제 회피를 막기 위한 제도 개선 방안은 위와 같음 : 비아파트 거주 임차인에 대한 보호 체계를 기초자치체 단위에서 구축할 수 있도록 민간임대주택 관리 및 임차인 보호에 관한 정책이 마련되어야 함.</li> <li>• 민특법 내 관리비에 관한 조항이 실효성 있게 다뤄지고 있지 않다는 점을 고려했을 때, 단순히 법만 개정되어서 해결될 문제는 아니며, 아파트 관리비에 관한 법 제도와 이에 관한 정책적 지원 근거를 마련한 조례 등을 통해 비아파트 민간임대주택에도 적용할 수 있는 장치를 모색해야 할 것임.</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 모든 임대차계약 신고를 전제로 정책을 설계하는 것이 적절하다.</li> <li>• 계약서에 명시되는 관리비는 임대료와 합친 총액으로 관리하는 것이 적절하다. 거래신고 내용에도 당연히 포함되어야 한다.</li> <li>• 모든 종류의 임대차계약을 신고하도록 하는 것이 목적이 되어야 할 것이다. 부적절하거나 착취적 방식의 임대차 시장에 대한 정책 대응을 위해서는 낮은 임대료 수준의 거처를 포함시키기 위한 우선적이고 특별한 노력이 있어야 한다.</li> <li>• 임대차 신고는 가격 파악을 위한 정책이 아니라 임대차 시장에서 최소한의 원칙과 규율을 만들기 위한 것이다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이 부분은 임차인이 받아들였다고 보아야 되는 것은 아닌지? 관리비가 과도함에도 불구하고 임대차계약을 맺지는 않을 것으로 보기 때문임. 다만 관리비가 과도한 주택에 대해서는 불이익을 부과하는 것은 어떨지? (이미 월세는 세금 공제가 되지만 관리비는 그렇지 않지요)</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대차 시장의 주택가격이 증가함에 따라 6천만원 보증금, 30만원 월세를 넘지 않는 임대차 계약은 소수에 불과한 것으로 판단됩니다. 이 부분은 세금부과와도 관련이 있으므로 신중할 필요가 있다고 봅니다.</li> <li>• 관리비 전가부분은 관리비는 주택가격의 일정 비율이자가 맞다고 판단됩니다. 다만 현재 실제 공공임대주택에서 임대료보다 관리비가 높은 관리비 역전현상이 발생하고 있습니다. 이는 관리비 전가가 아니라 실제 발생하는 관리비를 부과하고 임대료는 계속 할인된 금액을 적용받고 있기 때문에 발생하는 문제입니다. 이로인해 임대주택의 경우, 주택과 관련된 직접적인 서비스 비용은 주거비로서 임대료에 포함시키고자 하는 논의가 진행되고 있습니다. 따라서 관리비 항목에 대해 규정한다면 관리비 전가에 대한 논의도 대응이 가능할 것으로 보입니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 원칙적으로 모든 임대차는 차임 및 보증금에 상관없이 신고하는 것이 적절한 것 같습니다. 이렇게 해야 통계자료로서의 활용도도 높아질 것 같습니다.</li> </ul>

Q5. 주택 임대차 계약 신고사항을 규정하는 「부동산거래신고법 시행규칙」 제6조의2에 “관리비 및 사용료”를 포함하는 것에 대한 의견은 어떠하십니까?

A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대료는 임대주택에 대한 임대차 계약에 따른 사용료이고, 관리비는 임대주택의 공용부분에 대한 실질적인 관리 유지 비용이기 때문에, 현행법상 주택 임대차 신고 내용에 관리비 및 사용료까지 포함시키기는 어려울 것으로 판단됩니다.</li> <li>• 다만 질문 1항과 같이, 관리비를 사전에 임대차 계약에 포함하는 법률이 도입되면, 부동산거래신고법 시행규칙 제6조의 2에 “관리비 및 사용료”를 포함할 수 있을 것으로 판단됩니다.</li> <li>• 그러나 위와 같이 관리비를 사전에 임대차 계약에 포함하는 입법이 이루어지지 않는다면, 부동산거래신고법 시행규칙 제6조의 2에 “관리비 및 사용료”를 포함하는 것은 불가능할 것으로 판단됩니다.</li> <li>• 그리하여 만약 관리비를 사전에 임대차 계약에 포함하는 입법이 이루어지지 않으면, 임대인의 관리비 공개의무가 문제되므로, 다시 앞의 질문 2항으로 돌아가게 됩니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 포함하는 것이 좋음. 다만, 관리비는 건축물의 노후 정도, 단열 상태 등 임차목적물의 조건에 따라 차이가 발생할 수 있음. 신고사항에 관리비 뿐만 아니라 해당 관리비의 타당성을 유추해볼 수 있는 다른 정보도 입력하게 해야 함. 기준은 중개대상물확인설명서의 조항들을 참고하여 제시해볼 수 있겠음.</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가구별로 사용량이 측정되고 비용이 부과되는 사용료는 관리비와 구분해서 지불하는 것이 적절하다. 별도로 신고하고 규제할 필요가 없을 것이라고 생각된다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 찬성함. 많은 임차인들이 신고하고 싶은 내용이 있어도 불편한 절차나 신원이 알려질까바 주저하는 경우가 있으므로 신고절차나 신고인에 대한 익명성을 보호하는 것은 필요할 듯- 물론 이 경우 행정비용이 과도해질 우려도 있으나 신고는 쉽게 하고, 익명성은 보호하되 과도함을 보여주는 자료는 제시하도록 해야 할 듯</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비 및 사용료는 규정되는 것이 아니라 실제 발생하는 금액에 따라 연동되기 때문에 이를 신고하는 것은 무의미하다고 보여집니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신고사항에 규정하는 것은 적절하지 않다고 생각합니다.</li> <li>• 그 이유는 관리비 및 사용료에 대한 명확한 정의 규정이 없는 상태이며, 또한 매월, 매년 변동되는 관리비 및 사용료 금액을 어떻게 신고해야 하는지? 명확하지 않은 것 같습니다.</li> </ul>

---

### 3. 기존 제도 실효성 강화에 관한 의견

#### 1) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 관리비 관련 제도

- **(현행 제도)** 구분소유자가 10인 이상일 경우 관리인을 선임하여야 하며(제24조), 관리인은 관리업무를 위한 분담금액과 비용산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항 등을 매년 1회 이상 구분소유자에게 보고해야 함
  - (한계) 비목 및 세부 내역에 대한 규정이 없이 지자체 단위 표준규약에 기재되며, 보고 대상이 구분소유자로 세입자에 대한 전달 미비
- **(정부 개정안)** 정부에서는 관리비 관련 문제 해결을 위해 집합건물법 개정안을 발의하였으며, 주요 내용은 아래와 같음<sup>74)</sup>
  - 관리인 선임 의무 구분소유자 기준 강화(10인 이상 → 2인 이상)
  - 표준규약 마련 주체 변화 (광역자체장 → 법무부장관)
  - 관리인 보고의무에 점유자 포함 (구분소유자 → 구분소유자 및 점유자)
  - 장부 작성 및 보관 의무 신설(전유부분 50개 이상 건물 관리인에 적용) 및 이해관계인 열람 청구권 신설, 지자체 자료 요구권 신설 - 이에 대한 과태료 조항 신설(200만 원 이하)

---

74) 정부발의안(의안번호: 2109148, 제안일자: 2021.3.25.)

Q6. 정부 개정안에 대한 의견은 어떠하십니까?

A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비는 공용부분 대한 실질적인 관리 유지 비용이기 때문에, 대부분 건물 임차인이 부담하게 되며, 이에 따라 관리비 내역은 구분소유자 뿐만 아니라, 임차인에게도 공개되어야 합니다. 관리비 내역은 구분소유자에게는 본인의 건물 유지 비용이 어느 정도 소요되는 지 확인할 수 있는 정보이고, 임차인에게는 본인이 납부한 관리비가 얼마나 투명하게 제대로 사용되고 있는 지 확인할 수 있는 정보입니다. 따라서 관리인의 관리비 보고 대상에 임차인을 포함하는 것이 당연합니다.</li> <li>• 정부 개정안은 투명성 강화를 위한 제도 개선방안인데, 일응 전유 부분 50개 이상 건물부터 시작하는 것도 한 걸음 나아가는 의미가 있는 것으로 판단됩니다. 2022. 10. 24.자 국토교통부의 '관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안'에서도 아파트 관리비 공개의무를 50세대로 확대하겠다고 발표하였습니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 점유자를 포함하는 것에 긍정적임</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 실질적인 효과를 기대하기 어려운 종류의 규제 확대이다.</li> <li>• 실용적 정책을 법무부장관 소관으로 두는 것은 주거정책적 고려가 어려워지는 것이기 때문에 부적절하다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대체적으로 법개정 취지에 동감. 그러나 현실적으로 임차인에 도움이 될지는 의문- 만일 2인 이상의 소유자가 있는 건물에 관리인을 선임해야 한다면 결국 그 비용은 구분소유자나 임차인이 부담하게 될 듯, 또한 점유자에게 보고한다고 하지만 관리인들은 소유자의 의견만을 중시할 듯</li> <li>• 과태료 조항을 1000만원으로 인상하는 것은 어떨지?</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정부 개정안은 비아파트 관리비 문제를 해결하는데 실효성이 크지 않아 보입니다.</li> <li>• 먼저, 관리인 선임 의무, 표준규약 마련, 관리인 보고의무 등은 비아파트 관리비 문제가 관련성이 낮습니다. 다음으로, 장부 작성 및 보관 의무 신설은 상당수의 사람들이 집합건물법에 대해서 잘 모르고 있으며, 또한 관리인도 선임되지 않은 건물이 대다수인 상황에서 실효성이 높아보이지는 않습니다.</li> </ul>

Q7. 그 외 「집합건물법」을 활용한 관리비 제도 개선 방안이 있다면 무엇입니까?

A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현행 집합건물법은 원칙적으로 구분소유자에게 의결권을 부여하고, 예외적으로 임차인에게도 의결권을 부여하고 있으나, 구분소유자가 의결권을 행사하는 경우에는 임차인의 의결권 행사를 차단하고 있습니다(제16조 2항, 제24조 4항, 제26조의 2, 2항, 3항, 제26조의 4, 5항). 이에 따라 관리단의 대부분의 의사 결정은 구분소유자의 의사에 따라 좌우될 수 밖에 없는 게 집합건물 관리의 현실입니다. 이에 따라 집합건물법 제26조의 2, 제1항 단서에 따라 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 경우에는 관리비에 대한 회계감사를 받지 아니하면, 집합건물 관리비의 투명성을 확보하기가 어렵습니다.</li> <li>• 또한 현행 집합건물법은 민법의 특별법이라는 집합건물법 학계의 강력한 주장에 따라, 집합건물법에는 사적 자치에 따른 투명성 강화 방안을 포함할 수 있을 뿐, 관할 행정청의 실태 조사 및 감독권 등의 입법을 포함하기 어려운 현실적인 부분이 있습니다.</li> <li>• 그러나 다수 임차인이 집합건물의 관리비를 납부하고 있고, 이 관리비가 투명하게 제대로 사용되는 지에 대해서는 관할 행정청의 실태 조사 및 감독권 등을 추가할 필요성이 있는 것으로 판단됩니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아파트 관리비의 경우 관리사무소 업체에 문제가 발생 시 지자체장에게 회계 감사를 요청할 수 있음.</li> <li>• 집합건물법에 적용받는 오피스텔에 거주하던 세입자들이 관리업체로부터 부당한 관리비 납입 요구를 받고 있는 것에 대항하고자 관리단을 구성하기 위해 구분소유자들의 동의를 구하는 등 구체적인 직접행동을 실천했던 사례가 있음. 그러나 결과적으로 관리업체가 안하무인격으로 기존 관례를 고집하고 비협조적으로 나오는 경우 계약기간(2년)동안 이렇다 할 시정조치 없이 부당한 관리비를 지불하며 거주하다가 퇴실하게 됨.</li> <li>• 문제가 발생한 경우, 빠른 시정조치를 통해 부당이득반환을 이행해야 하도록 관리업체에 대한 규제 강화될 필요가 있음.</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 의무적 적용이 어려운 부분에 대해서는 중앙정부가 정책 방향을 제시하고 지방정부가 정책 필요와 행정 대응 능력을 고려하여 자율적으로 적용하도록 하는 것이 적절할 것이다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비아파트 임차인에 대한 관리비 개선이 목적이라면 집합건물법을 대상으로 할 필요는 없을 듯, 집합건물법은 임차인보다는 소유자 중심의 법률로 생각되기 때문.</li> <li>• 임차인의 관리비 부담을 줄여주려면 수선적립금(장기수선계획에 입각한 비용)은 아파트와 같이 임대인인 구분소유자가 부담하는 것으로 해야 함</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 집합건물법은 임차인보호라기보다는 소유자에 대한 구분관리권한에 따른 분쟁 등이므로 본 연구의 목적에서 벗어난다고 판단됩니다.</li> <li>• 임대주택의 관리비에 대해서는 별도의 법이나 민특법으로 통일하는 것이 맞다고 봅니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 집합건물법과 공동주택관리법을 비교하면, 집합건물법은 사법이고 집합건물의 소유관계 중심의 법률이라는 이유로, 그 동안 임차인 및 점유자의 권리를 보호하는데는 소홀한 측면이 있었습니다. 특히 소규모 공동주택의 경우에는 현장에 나가보면 대부분 집합건물법이 아닌 공동주택관리법으로 관리하고 있는 현실입니다.</li> <li>• 현재 공동주택관리법에 100세대 이상의 경우에는 관리비를 공개하도록 규정하고 있기 때문에, 해당 규정을 개정하여 50세대 이상의 경우에는 관리비를 공개하도록 규정할 필요가 있다고 생각합니다.</li> </ul>

## 2) 「민간임대주택에 관한 특별법」의 관리비 관련 제도

<p>□ <b>(현행 제도)</b> 관리비 비목, 임대인의 장부 작성 및 보관 의무, 임차인의 열람권한, 관리비 협의 권한 등 임대인과 임차인 관계를 반영한 제도 존재</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비 비목을 규정하고 규정된 관리비 외에 어떠한 명목으로도 징수할 수 없음을 명시 (동법 시행규칙 제22조 제1항, 제3항)</li> <li>• 임대사업자는 관리비 사용료의 징수 및 사용명세에 대한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인 또는 임차인대표회(의가 열람할 수 있게 해야 함을 명시 (동법 시행규칙 제22조 제6항)</li> <li>• 임차인대표회(의가 구성된 경우 협의 권한 존재 (동법 제52조 제4항 제2호)</li> </ul> <p>□ <b>(실태)</b> 위 관리비 제도는 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택(일명 등록임대주택)을 비롯하여 공공주택(건설, 매입, 전세 임대)에 적용되나, 기존 비아파트를 활용하는 등록임대주택, 전세임대주택 등에서는 위 조항이 지켜지지 않음</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 등록임대주택에 적용되는 임대료 인상을 제한, 전월세전환율 제한 등으로 인해 임대료의 관리비 전가 현상이 더욱 활발</li> <li>• 전세임대주택에서 공공주택사업자와의 계약 이면에 이중계약을 체결하는 경우가 많고, 지원 금액 제한 등을 관리비를 통해 우회적으로 회피하는 현상 발생</li> </ul>
---

Q8. 「민간임대주택에 관한 특별법」의 관리비 관련 제도 적용 범위에 대해 어떻게 생각하십니까? 등록임대주택이나 전세임대주택에도 이를 적용할 수 있다고 생각하십니까?

A위원	• 이에 대해서는 질문 2항과 동일한 의견입니다.
B위원	• 적용가능하며, 이를 위한 구체적인 정책이 마련될 필요
C위원	• 공동주택의 관리비 원칙이 적용되는 객관적인 통제가 이루어질 경우에는 실경비를 토대로 임차인의 관리비 부담이 가능하다. 하지만 그렇지 않은 경우에는 임의적인 비용이 임대인 등에 의해서 부과될 수 있기 때문에 임대료와 통합해서 임대차계약 조건으로 통제할 수 있도록 하는 것이 적절할 것이다. • 등록임대주택이나 전세임대주택이라고 다른 방법을 찾을 이유는 없다.
D위원	• 등록임대주택이나 전세임대주택은 집합이 아니라 흩어져 있는 주택으로 어쩌면 아파트 단지에 속해있을 수도 있고 연립주택에 속해있을 수 있으므로 거기에 맞는 관리비를 부담할 것으로 생각함. 따라서 관리비를 규제해야 할 새로운 주택유형으로 생각할 필요는 없다고 생각함.
E위원	• 현재 등록임대주택이나 전세임대의 경우 추가 등록은 안되지만 기존에 등록된 주택 중의 많은 부분이 아파트형으로 관리비를 부과하는 주체는 당해 물건이 소속된 아파트입니다. 따라서 관리비는 관리사무소에서 부과하는 것으로서 현재 임차인이 부담하고 있습니다. 이는 임대차 계약과는 별개이므로 이중 관리비 부과가 됩니다.



F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 등록임대주택까지 관리비 관련 제도의 적용이 가능하다고 생각합니다. 만약 적용이 안 된다면, 법률 개정을 통해서 당연히 적용되도록 해야 할 것으로 생각합니다.</li> <li>• 전세임대주택 등은 임대주택을 등록하도록 유도하여 적용하는 것이 적절해 보입니다.</li> <li>• 또한, 현재는 아파트는 임대주택 등록이 불가능한데, 이 부분도 제도개선을 통해서 아파트도 임대주택으로 등록 가능하도록 해서, 제도권 내에서 관리하는 방향이 적절할 것으로 생각합니다.</li> </ul>
-----	--

**Q9. 등록임대주택에 적용되는 임대료 인상률 제한, 전월세전환율 제한 등을 우회하기 위해 관리비를 활용하는 실태가 확인됩니다. 이를 개선하기 위한 방안이 있다면 무엇입니까?**

A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제도 개선의 취지가 등록임대주택에서 임대료의 관리비 전가를 차단하기 위한 의도라면, 관리비를 임차인에게 공개하여 사적 분쟁 해결로 유도하기보다는, 등록임대주택의 입법취지상 관리비를 관할 행정기관에 신고하도록 하여 공적영역에서 해결하는 게 타당할 것입니다. 이 경우, 임차인은 필요시에 관할 행정기관에 정보 공개를 신청하면 족하고, 관할 행정청은 등록임대주택의 임대차 행정을 위한 정보 수집으로 보게 되어, 임차인의 부담이 덜할 것으로 판단됩니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과태료 대상으로 포함 시켜야 함 : 계약 전에 확인설명하지 않았던 사항, 계약 이후 상세한 근거 제시 및 합의 과정 없이 일방적으로 인상 요구를 하는 사항 전반에 대해</li> <li>• 민간임대주택 관리와 임차인 권리 보호를 위해 역할하는 기초 단위의 기구 필요</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계약서에 일정액을 책정하고 부과하고, 임대료와 통합하여 신고하고 관리한다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 앞서서도 이야기했지만 이 부분은 임차인이 그것을 받아들이는 경우로 생각됨. 따라서 법의 그룹에서 빠져나가는 모든 것을 규제하기는 어렵다고 생각함</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 등록임대주택의 경우에도 전체 건물을 가지고 있는 경우에는 관리비에 임대료를 부가할 수 있으나, 건물의 일부 호실을 가지고 있는 경우 전가자체가 어렵습니다. 따라서 여기서 검토하기 어렵습니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 등록임대주택은 민간임대주택특별법 시행규칙에서 관리비로 규정된 항목 외에 다른 명목으로 비용을 청구할 수 없도록 규정하고 있습니다. 해당 조문의 실효성을 높여, 모든 등록임대주택에 적용하고, 이를 지키지 않을 경우에는 지자체의 실태조사 및 과태료 처벌로 이어질 수 있도록 제도개선이 필요하다고 생각합니다.</li> </ul>

**Q10. 전세임대주택에서 발생하는 임대료의 관리비 전가 문제를 해결하기 위한 방안이 있다면 무엇입니까?**

A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세임대주택에서 공공주택사업자와의 계약 이면에 이중계약을 체결하는 경우가 있다니, 이걸 처음 들어보는 이야기네요. 주택임대인과 LH 또는 SH공사와 사이에 이면 계약이 있다는 취지인가요?</li> <li>• 전세임대주택에서 발생하는 임대료의 관리비 전가 문제 또한 임차인인 LH 또는 SH공사에서 사전 임대 계약시에 관리비의 적정성을 판단해서 임대 계약을 체결해야하지, 관리비의 적정성 판단을 전세 임차인에게 부담케하는 것은 적절하지 않은 것으로 판단됩니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세임대제도 자체가 가지고 있는 한계가 분명히 있음. 주택관리 문제에 관해 LH측이 직접 개입하지 않으며 주택 소유주 - 정책이용자 간 합의를 통해 해결하는 것을 지침으로 삼고 있음. 이 과정에서 관리비 또한 LH측 관할 밖의 영역이라고 치부되고 있음.</li> <li>• 계약 과정에서 관리비 항목과 비용을 확인 설명 후 서명하는 절차를 두고, 중도에 갑작스러운 인상 요구는 없도록 지원해볼 수 있겠음.</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세임대주택이라고 다른 방법을 적용할 이유 없다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세임대주택은 그 주택의 유형에 따라 관리비를 내고 있을 것으로 생각함. 따라서 비주택의 관리비를 규제한다면 그에 따른 개선방안이 적용될 것임</li> </ul>

E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>전세임대는 관리비 전가가 아니라 이종계약으로 발생하는 문제로 이에 대해서는 별도 전세임대의 제도를 통해서 보완해나가야 할 문제라 생각합니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>전세임대주택을 등록임대주택으로 등록을 유도하여, 등록임대주택에서 관리하는 것이 적절하다고 생각합니다.</li> <li>또는 임대차계약서에서 민간임대주택특별법 시행규칙의 관리비 항목 외에 청구하지 못하는 부분에 임대인이 동의하는 과정도 적절하다고 생각합니다.</li> </ul>

#### 4. 그 외 제도 개선 방안 의견

<p>Q11. 주택 임대차 관계에서 ‘임대료’와 구분되는 ‘관리비’의 영역에 대해 어떻게 생각하십니까? (주택 임차와 임대료에 관한 철학적 고민 수반)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(주택 임차) 다른 임대차 목적물에서도 (공용관리비 등을 제외하고 별도의) 관리비를 징수하는 것이 일반적인가?</li> <li>(임대료) 임대료의 의미는 무엇이며, 어떠한 것이 포함되는가?</li> </ul>	
A위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>상가 건물 임대차 계약시에도, 임대료와 관리비는 별도로 계약하는 것이 일반적입니다. 다만 상가 건물 임대차 계약시에는 관리비가 상당한 비중을 차지하기 때문에, 임대료와 함께 관리비 약정까지 포함하는 경우가 많습니다.</li> <li>공용관리비 등을 제외하고 별도의 관리비는 무슨 취지인지 이해하기가 어렵네요. 관리비 내역은 공동주택관리법 시행령 제23조와 민간임대주택특별법 시행규칙 제22조에 자세히 규정되어 있습니다.</li> <li>임대료는 임대주택에 대한 임대차 계약에 따른 사용료(임대인에게는 주택 임대를 통한 수익금 약정)이고, 관리비는 임대주택의 공용부분에 대한 관리 유지 비용으로 건물 관리를 위해 실제 지출된 비용을 의미합니다. 따라서 원칙적으로 관리비의 사용 내역에 대해서는 임차인이 임대인에게 공개를 요구할 수 있는 권리를 가지며, 실제 관리비 사용내역과 달리 관리비를 부풀린 경우에는, 임차인은 부당이득으로 반환 청구를 할 수도 있습니다.</li> </ul>
B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물 유지를 위한 청소비, 경비비 등은 모두 실비를 기준으로 1/n 부과되어야 하고 이에 대한 구체적인 내역이 필요하다고 사료됨. 따라서 정확한 명세서가 발급되는 공과금이 아니고서야 무엇을 근거로 고정관리비 5만원, 7만원, 10만원을 받는지 설명할 방도가 마땅치 않은 임대인이 다수 있을 것임. 이유는 실제로 마땅한 사유 없이 관행적으로 정해 둔 돈이며, 사실상 두 번째 월세였기 때문임.</li> <li>이를 바로잡기 위해서는 공과금과 같이 분명한 명세서가 발급되는 것이 아닌 항목에 관해서는 전부 월임대료에 전가시키도록 하고, 월임대료 자체에 대한 규제를 적용하는 방향으로 제도 개선 방안을 모색해볼 수도 있겠음.</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>비용 지불 방식은 원칙적으로 계약당사자가 결정할 수 있다. 이 원칙의 적용에 문제가 있을 경우 공정한 계약을 위한 개입의 여지가 있다.</li> <li>관리비와 관련하여 한 가지 원칙이 적용될 수도 있지만 두 가지 이상의 방식이 적용되지 못할 이유도 없다.</li> </ul>
D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>일본에서는 아파트 단지에서 차가 있는 사람만이 주차비를 별도로 납부함. 일본의 경우 관리비라는 용어보다는 공익비라는 용어로 관리비를 징수하는데 관리활동으로 편익을 보는 사람이 내는 비용으로 이해됨.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대료란 빌린 공간을 사용함에 따른 댓가를 내는 것으로 생각함. 따라서 소유자가 부담해야 할 이자나 각종 세금 등을 염두에 둔 비용이 책정되는 것으로 생각함</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다른 임대차 목적물(?)에 대한 정의가 명확하지 않아서 사회적주택의 경우를 예로 들겠습니다. 자기관리형으로 건물을 LH 등으로부터 임차하여, 이를 전대하여 관리하고 있습니다. 관리비는 공용관리비 외에 커뮤니티 활성화 회비를 포함하여 걷고 있습니다.</li> <li>• 현재 임대료는 순수하고 개별 주거공간에 대한 사용료만으로 구성되고 있습니다. 그러나 외국의 경우 임대료에는 시설 등 서비스 사용료가 포함되어 있습니다. 국내공공임대주택은 부대시설 유무에 따라 임대료가 달라지지 않으므로 서비스 수준에 따라 임대료의 차이가 크지 않습니다. 그러나 민간임대주택의 경우 부대시설 유무 등에 따라 임대료가 차이가 납니다. 일부 서비스 등이 반영되어 있는 걸로 판단됩니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대료 안에 관리비를 포함하느냐? 포함하지 않느냐? 보다 신중한 연구 및 검토가 필요하다고 생각합니다.</li> <li>• 다만, 집합건물법, 민간임대주택특별법, 공동주택관리법 등에서는 임대료와 관리비를 명확히 구분하고 있으며, 많은 사람들도 오랫동안 구분하여 사용하고 있습니다.</li> <li>• 의무관리대상 공동주택에서는 임대료는 집주인에게, 관리비는 관리주체에 지불(납부)하고 있습니다. 이러한 현실을 반영해서, 비아파트의 관리비도 집주인의 수익이 아닌 공동주택관리법에서 규정하고 있는 항목에 대한 필요경비 정도로 제도개선이 이뤄지면 좋을 것 같습니다.</li> </ul>

Q12. 그 외 관리비 제도 개선방안 의견이 있다면 기술해주시기 바랍니다.  
(공동주택관리법 등 기존 제도 개선, 제도 및 기구 신설, 가이드라인 구축, 관행 개선 등)

B위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비 항목을 구체적으로 나열하고 비교하면서 구분해야 할 것임</li> <li>• 관리비라고 하면서 요구받는 금액, 위반건축물 여부(근린생활시설에 살거나, 고시원에 살거나 등등이면 관리비를 공과금 포함해서 대충 통치는데 이 경향성 파악), 건축연도, 최근 리모델링 여부, 관리비 항목(공과금 등), 인상 요구를 받았다면 그 이유 등을 설문하고 답변으로 모아진 관리비 항목을 양적으로 분석해볼 수 있겠음 : 법에 따르면 각 항목의 부담 책임이 누구에게 있는지 vs 실제 사례에 따르면 어떻게 지불되고 있는지 vs 법에서 정하고 있는 사항이 전혀 없으며 관행에 따라 결정되고 그 관행에서 책임 주체는 누구인지 등</li> <li>• 예를 들어 다세대주택은 소방안전관리비를 소유주가 지불해야 하고, 소방안전교육을 거주자 대상으로 진행해야 하는데, 비용은 애매하게 점유자가 부담하면서 안전교육은 누락하는 경우가 다수임. 민달팽이주택협동조합은 최근 점유자(세입자) 대상으로 소방안전교육을 실시하기 시작했는데, 참여한 모든 점유자들이 이런 교육이 필수였다는 사실조차 몰랐음. 최근 반지하에서 화재로 사망한 청년(서울 마포구, 30대)의 안타까운 죽음은 다방면으로 문제원인을 진단하고 같은 일이 반복되지 않도록 여러 조치를 강구해야 하며, 그 중 화재에 대한 대피 경로 확보와 이에 관한 점유자 대상의 안전교육 등이 제도적으로는 마련되어 있으나 그 시각지대에 놓인 사람들의 안전과 생명권 보장을 위해 어떻게 제도를 개선해야 하는지에 대한 논의 과정에서 관리비와 주택관리에 대한 고민 또한 함께 이뤄져야 할 것임. 소방안전과 같이, 관리비에 관하여 어떤 비용은 과도하게 책정하여 요구받는 반면, 어떤 비용은 지불조차 제대로 안되거나 그에 수반한 절차를 누리지 못하는 것에 대해서도 파악해줄 필요가 있음.</li> </ul>
C위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택의 경우 관리비 차이가 크고 단지별로 실제 주거비 부담의 격차가 심각하다. 관리비를 포함하는 적절한 부담을 유도하는 것이 바람직하다.</li> <li>• 공공임대주택에 대해서 평균적인 관리비 수준을 임대료에 포함하고 실제 관리비용은 임대사업자가 임대료 수입을 통해서 부담하도록 할 수 있을 것이다.</li> <li>• 주거급여를 통해서 적절한 수준의 주거비 부담을 실현할 수 있다.</li> <li>• 아파트에 거주하는 주거급여 수급자가 크지 않을 것임을 고려하면, 소규모 임대주택에 거주할 경우 관리비와 임대료를 통합해서 신고하고 관리하면서 주거급여의 대상이 되도록 할 수 있다.</li> </ul>

D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비주택을 포함하여 관리비의 세부항목을 만든다면 통일하는 것이 필요함</li> <li>• 관리비 정보공개 시스템은 해당주택이나 단지의 건축적인 특징 정보도 탑재되는 것이 필요할 듯</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대료가 관리비에 전가되는 것은 임대료 30만원이하의 주거주택에서 발생하는 것을 염두로 진행되는 것이라면, 입주 대상이 주거급여의 대상일 경우 임차료는 주거급여의 대상이 되나 관리비는 급여 대상 외이므로 주거비 부담이 급증하는 요인이 됩니다. 그러나 본 자문에서는 구체적으로 어떠한 계층을 대상으로 주거비 부담을 경감시키기 위한 것인지에 대한 방향이 없으므로 정책방향 등을 제시하기가 다소 어려운 부분이 있습니다. 특히 민간 임차 시장에서의 추가적인 규제는 자가 주택의 공급 자체를 위축시킬 우려가 있습니다. 또한 관리비 규제는 임차인이 서비스를 요구하도록 하고, 이에 따라 관리비 추가 상승 요건으로 작용할 수 있으므로 신중할 필요가 있다고 판단됩니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비와 관련된 부분은 그 동안의 많은 논쟁으로 인해서, 공동주택관리법에 매수 상세하게 규정하고 있습니다.</li> <li>• 따라서 등록임대주택은 민간임대주택특별법에서의 관리비 규정으로, 소규모 공동주택 및 주거용 오피스텔은 공동주택관리법의 규정을 적용 또는 활용하는 방향이 적절할 것으로 생각됩니다.</li> </ul>

Q13. 그 외 제도 설계 과정에서 고려해야 할 부분이 있다면 기술해주시기 바랍니다.  
(정책 방향, 정책 우선순위, 장단기 과제 등 자유롭게 기술)

D위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 연구목적에 비아파트 세입자 관리비 개선방안에 둔다면 비아파트에 포함되는 주택유형의 관리현황을 살펴보고 관리비 징수를 살펴보아야 할 것 같아요. 그런 다음 세입자가 과도한 관리비를 납부하지 않도록 하는 방안으로 공동주택관리법이 적용되는 경우와의 차이를 살펴보고, 나아가 아파트이거나 비아파트이거나 관리비가 세는 곳이 어디인지를 살펴보아야 할 것 같아요. 또한 여기서 세입자까지 유형화해서 개인간의 임대차 계약으로 입주한 사람부터 임대주택회사와 세입자, 민간지원주택의 세입자, 등록임대주택의 세입자로 구분할 필요는 없는 것 아닌지요? 따라서 저라면 비 아파트에서 가옥주와 세입자가 관리비를 납부할 때 차별받는 것이 무엇인지를 찾아서 제시할 것 같은데요.</li> </ul>
E위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현행 공동주택관리법 및 민특법이 모두 150세대 이상의 주택이나 분양주택, 공동주택을 대상으로 하고 있으므로 공동주택이 아닌 형태의 일반 주택, 공공임대주택에 대해서는 별도의 관리규정이 부재합니다. 따라서 임대주택에 대한 관리규정이 필요하다고 생각합니다.</li> </ul>
F위원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가급적 등록임대주택은 민간임대주택특별법으로, 공동주택(소규모 공동주택, 주거용 오피스텔)은 공동주택관리법 내에서 규정하는 것이 적절할 것으로 생각합니다.</li> <li>• 현장에 나가보면, 대부분의 소규모 공동주택, 주거용 오피스텔 등은 집합건물법이 아닌 공동주택관리법을 기준으로 관리를 하고 있습니다. 이러한 이유는 집합건물법으로 관리하기에는 한계점이 많이 존재하기 때문입니다. 공동주택관리법 내에 소규모 공동주택 및 주거용 오피스텔까지 법률의 적용을 받을 수 있도록 제도개선이 필요할 것으로 생각됩니다.</li> </ul>

수시 22-10

## 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안

연구진 윤성진

발행인 강현수

발행처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발행 2022년 10월 26일

주소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전화 044-960-0114

팩스 044-211-4760

가격 비매품

---

I S B N 979-11-5898-775-6

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2022, 국토연구원

---

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

윤성진. 2022. 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안. 세종: 국토연구원.

---

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

# 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안

Policy Directions for the Management Fees Levied on Tenants of  
Non-apartment Residences



제1장 연구의 개요

제2장 관리비 부과 관련 제도 현황과 공백

제3장 비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 문제점

제4장 비아파트 세입자 관리비 제도 공백 영향 분석

제5장 제도 개선 방안

제6장 결론



**KRIHS** 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)  
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

