

민생물가 특별관리
관계장관 TF
(공개, ④번 안건)

공동주택 관리비 제도개선 방안

2026. 5. 21.

국 토 교 통 부

I 최근 공동주택 관리비 동향 및 전망

- '26.3월 관리비는 세대당 22.4만원 고지, 전년동월 22.0만원 대비 2.1% 상승하여 물가상승률(2.1%) 수준, 전월 24.2만원 대비 7.26% 하락
 - * 출처: k-apt, 3월 관리비 정보가 공개된 10,076단지 대상으로 집계한 데이터
- 매년 1월 인건비 상승분 기 반영, 계절적 요인 등 감안 시 추가적인 인상 요인이 없어, 전월 대비 하락한 것으로 분석
- 5월부터는 기온 상승으로 냉방기기 사용이 증가하고, 전기·수도 사용량도 증가함에 따라 관리비 또한 다소 상승할 것으로 예상

【'25.3월 -'26.3월 세대당 관리비 세목별 비교】

(단위: 원)

구분	총계	경상경비			사용료					장기수선 충당금	기타 경상경비· 사용료
		일반관리비 (인건비 등)	경비비	청소비	난방료	급탕료	수도료	전기료	가스료		
'25.3월	220,111	39,696	26,632	18,201	19,764	11,447	17,914	49,077	179	20,402	16,799
'26.2월	242,316	41,441	27,393	18,868	28,905	11,426	18,946	55,530	228	22,179	17,400
'26.3월	224,728	40,903	27,181	18,657	18,711	11,444	18,846	49,001	214	22,079	17,692
전년 동월 대비	2.10%	3.04%	2.06%	2.51%	-5.33%	-0.03%	5.20%	-0.15%	19.55%	8.22%	5.32%
전월 대비	-7.26%	-1.30%	-0.77%	-1.12%	-35.27%	0.16%	-0.53%	-11.76%	-6.14%	-0.45%	1.68%

II 관리비 부과 · 집행 현장조사 결과

☐ 조사 개요

- (기간/ 대상) '26. 3. 25.(수) ~ 4. 9.(목) / 16개 시·도, 19개 공동주택 단지*
 - * 선정 기준(K-apt 참고): ¹관리비 공개규정 미준수, ²2024 회계연도 회계감사 결과 미공개 및 감사의견 부적정 ³조기경보시스템 이상징후 다수 항목 단지
- (조사반) 국토부·지방정부(시·도) 합동 구성
- (중점 조사 항목) 관리비 정보공개 및 명세(서류 보관, 계약서 게시, 비목별 집행현황, 용도 외 목적 사용 등), 회계감사(결과보고서 공개 및 조치 현황 등), 조기경보시스템(이상징후 및 조치 현황 등), 사업자 선정(절차 준수 등) 등

□ 조사 결과: 현장 지도·시정 38건, 과태료 부과 사전통지 등 19건

위반유형	법령상 의무	위반내용	처벌수준
1	<ul style="list-style-type: none"> ■ 관리비 내역을 동별 게시판, K-apr 등에 공개 ■ 공사·용역 계약 체결시 1개월 내 계약서 공개 ■ 매년 1회 이상 외부 회계감사 실시 및 공개 	■ 외부 공개를 상당기간 지연하거나 미공개	과태료 5백만원 이하
2	■ 관리비 등 장부 및 증빙서류, 사업자 선정 증빙서류 등 5년간 보관	■ 회계서류 및 장부 등 미보관	과태료 5백만원 이하
3	■ 일반관리비, 청소비, 수선유지비 등 10개 항목으로 구분하여 관리비 산정·부과 집행	■ 항목에 맞지 않게 관리비 집행	과태료 1천만원 이하
4	■ 경쟁입찰 원칙, 예외적으로 수의계약 허용	■ 수의계약 비대상이나, 임의로 수의계약	과태료 5백만원 이하

III 공동주택 관리 제도개선

◆ 공동주택은 제도 미비로 인한 관리비 전가, 담합 우려 등은 높지 않으나, 현장에서 입주자대표회의·관리주체의 비리 등으로 인한 관리비 인상 유발 가능

* 부과징수 절차, 투명성 확보 제도는 既 마련, 관리비는 법령에서 정하는 비목의 합계액이며, 입주자가 예결산을 승인, 인력·서비스 등의 품질을 결정하여, 이에 따라 관리비도 결정·납부

☞ 공동주택 관리 현장의 관리비 집행 실태 점검 결과 등을 토대로 제도개선 추진

1 입주자대표회의·관리주체의 일탈 방지

○ (회계감사 예외 삭제) 입주자등 동의 시 회계감사를 받지 않도록 허용 하던 규정* 삭제로 입대의·관리주체의 관리비리에 대한 경각심 강화

* 의무관리 공동주택은 매년 회계감사를 받아야 하나, 입주자등 과반수(300세대 ↓) 또는 3분의 2이상(300세대 ↑)의 서면 동의가 있는 경우 해당연도는 회계감사를 수감 제외 가능

○ (비리 주택관리사 제재 강화) 기존 '자격정지'에서 '자격취소'로 제재 수준을 강화하여 관리주체의 관리비리 연루 가능성 최소화

* 주택관리사가 공동주택 관리와 관련하여 고의 또는 중대한 과실로 재산상 손해를 입히거나 금품수수 등 부당이득을 취한 경우 가장 높은 수위의 행정처분을 통해 시장에서 영구 퇴출

○ (형벌 등 강화) 관리비 관련 사항 위반에 대한 형사처벌 수위 상향

< 관리비 관련 형사처벌 강화(안)>

- ▲ (장부 미작성 또는 거짓 작성 시) 현재 징역 1년·벌금 1천만원 이하(공동주택관리법 제99조 제1의3호) → 개선 징역 2년·벌금 2천만원 이하
- ▲ (장부 열람·교부 거부 시) 현재 과태료 500만원 이하(공동주택관리법 제102조 제3항 제8호) → 개선 징역 1년·벌금 1천만원 이하
- ▲ (관리비 내역 제공 의무 위반 시) 현재 과태료 500만원 이하(공동주택관리법 제102조 제3항 제22호) → 개선 과태료 1천만원 이하*

* 관리주체의 포괄적 의무사항 중 관리비의 세대별 부과·징수 의무를 명시적으로 신설하고, 이에 대한 과태료도 포괄적 의무위반에 대한 과태료 금액보다 상향

② 공동주택 공사·용역에 대한 입찰제도 강화

- (수의계약 대상 합리화) 효율적 관리를 위해 예외적으로 수의계약을 허용 중이나, 수의계약을 임의로 적용하거나 악용하는 사례 빈번
 - 수의계약 대상은 천재지변·안전사고 등 긴급한 경우, 특정 기술 필요한 경우 등으로만 한정
 - 보험·공산품 등 품목은 수의계약 대상에서 삭제하고, 기 계약한 청소·경비 용역도 사업수행실적 등을 감안하여 수의계약 제한적 허용
- (제한경쟁입찰 요건 강화) 제한경쟁입찰 시 과도한 제한 적용*으로 경쟁 입찰 원칙을 훼손하고, 관리비 상승요인으로 작용하는 사례 다수
 - * '23.1월 경기△△아파트 도장·방수공사 입찰 시 자본금과 기술능력으로 참가자격을 제한하여 업체 간 입찰담합을 통해 총 21억원 규모의 계약을 체결하는 사례 발생
 - 특히, 악용사례가 많은 “기술능력” 제한경쟁입찰에 대해서는 공사·용역에 필요한 특허·신기술을 입주자등에게 사전동의를 받도록 요건 강화

IV 향후계획

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개정('26.6)
- 「공동주택관리법」 개정안 발의('26.6)
- 필요 시 관리비 부과·집행 관련 추가(연장) 조사 및 감사 실시, 과태료 부과 등 행정처분 절차 착수(지방정부)

- **(관리비 등의 내역 공개)** 공동주택단지 인터넷 홈페이지 및 동별(통로별) 게시판^{50~99세대}, 공동주택관리정보시스템(k-apt)^{100세대~}
- **(회계서류 보관)** 관리비 등 장부 및 증빙서류, 사업자 선정 증빙서류 5년간 보관, 입주자등의 요구 시 열람 또는 복사^{의무관리대상}
- **(회계서류 공개)** 계약 체결시 1개월 내 인터넷 홈페이지 · 동별 게시판 공개^{의무관리대상}
- **(회계감사)** 매년 1회 이상 외부 회계감사 실시, 회계감사 결과 지자체 제출 및 인터넷 홈페이지 · 동별 게시판 · k-apt 공개^{의무관리대상}
- **(내부 감사)** 입주자대표회의 감사의 관리주체 회계업무 전반에 대한 감사, 감사보고서 작성, 인터넷 홈페이지 · 동별 게시판 공개^{의무관리대상}
- **(사업자 선정)** 국토교통부 고시(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에서 정한 입찰의 방법 등 적용^{의무관리대상}
- **(공동주택 회계처리기준)** 국토교통부 고시로 관리주체의 재무제표 작성, 예 · 결산, 수입 · 지출 등에 관한 기준과 절차 제시
- **(관리비리 신고센터)** 공동주택관리 불법행위 신고 상담 및 접수, 해당 지자체에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구 등 수행 중^{공동주택}

- 공동주택 : ① 아파트 ② 연립주택 ③ 다세대주택
- 의무관리대상 공동주택 : ① 300세대 이상 ② 150세대 이상으로 승강기 설치
③ 150세대 이상으로 중앙집중(지역난방) 방식