

민생물가 특별관리  
관계장관 TF  
(공개, ④번 안건)

# 비아파트 관리비 제도개선 방안

2026. 3. 26.

법무부

# 비아파트 관리비 제도개선 방안

## ① 비아파트 관리비 현황

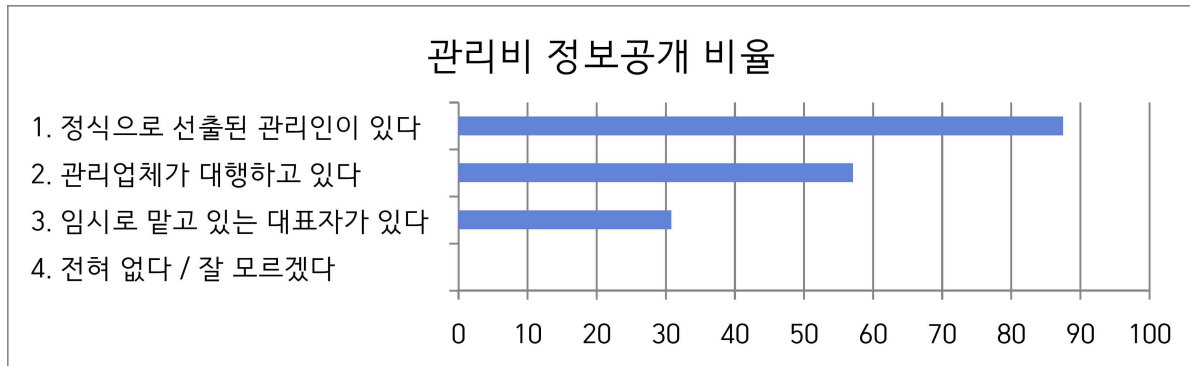
□ “1인 거주 오피스텔”, “연립주택” 등 비아파트 건물은 관리비의 투명한 징수를 담보하기 어렵다는 문제 제기

□ 법무부 자체 조사\*결과, 관리비 만족도는 액수보다 ▲관리비 정보 공개 여부 ▲관리인 선임여부와 높은 상관관계를 보임

\*25. 11.~26. 1. ① 전국 주거용 오피스텔(전유부분 100개 미만 포함) 관리비 징수 현황 실태 조사, ② 서울특별시 소규모 주거용 집합건물(연립주택다세대 주택 등) 관리 실태조사 진행

○ 50세대 미만 서울시 주거용 집합건물 47동 대상으로 한 설문조사 결과, △관리인 선임 시 관리비 정보 공개 비율은 87.5%, △관리인이 없거나 알 수 없는 경우의 공개 비율은 0%, △관리비 정보 공개시 78.9%가 관리비가 저렴·적절하다고 답변함

[표1] 관리인 여부에 따른 관리비 정보공개 비율 차이



### <구체적 사례>

- 관리단집회 결의 통한 관리인 선출이 없음에도 입주민 중 1인이 대표로서 다른 구분소유자와 협의 없이 위탁관리회사와 소통하고 있으며, 관리비용의 지출 내역에 대한 입주민의 공개 요구 거부 (서울시 은평구 응암동 주상복합)
- 관리단집회 결의를 개최하지 않고 선출된 “주민대표”가 관리하는 건물로, 세대 간 전유부분 면적의 차이(주택 약 20평, 근린생활시설 약 6~7평)에도 불구하고 월 1만 5,000원 정액의 관리비를 납부(서울시 은평구 신사동 다세대주택)

□ 관리인이 선임되지 않은 단독·다가구 주택과 같은 소규모 주택은 임대료를 관리비로 징수하는 행태가 발생할 가능성이 높음

- '23. 국토연구원에서 실시한 연구조사(22. 8. 기준 통계청 가계 동향조사 마이크로데이터 활용) 결과, 단독·다가구주택은 자가 관리비보다 임차인 관리비가 10.7배 높게 부과됨

[표2] 주택유형별 점유형태에 따른 단위면적당 관리비 차이 (단위:원/㎡)

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

▲ 국토연구원 “비아파트 세입자 관리비 부과실태와 제도개선방안” (2023)

## 2] 제도개선 방안

- 어디에 거주하든지 관리비 내역을 제공받을 수 있도록 법률 정비
  - 거주자가 임대인 또는 관리인에게 관리비 내역 제공을 요청할 수 있도록 「주택임대차보호법」\* 및 「집합건물법」\*\* 개정
    - \*단독다가구주택 임대인 및 \*\*모든 집합건물 관리인에게 관리비 내역 제공의무를 규정
- 집합건물 관리의 투명성 제고를 위한 집합건물법 정비 추진
  - 관리인 선임을 통한 체계적 건물 관리가 가능하도록 관리인 선임 절차인 관리단집회 소집통지 방식 및 의결요건 완화
    - ※ 관리단집회의 소집통지 방식으로 서면 소집통지 외 전자서면 방식을 추가하고 관리단집회 서면전자적 방식 결의 요건을 현행(구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상)보다 완화
  - 집합건물분쟁조정위원회 조정절차 실효성 강화
    - ※ 당사자 일방의 조정 신청 있으면 특별한 사정이 없는 경우 조정에 응하도록 규정
  - 지방자치단체의 행정조사 권한 신설 등 감독권한 강화
    - ※ 전유부분이 50개 이상인 집합건물을 대상으로 한 지방자치단체장의 행정조사 권한 신설
- 집합건물 관리에 점유자의 의사가 충분히 반영되도록 개정 추진
  - 실무상 집합건물의 관리와 관리인 사무집행 감독을 수행하는 관리위원회 자격을 구분소유자 외 점유자까지 확대 ☐

## □ 집합건물 관리체계 개관

- (관리단) 집합건물은 모든 구분소유자를 구성원으로 하는 관리단이 관리하며, 관리단집회에서 집합건물 관리사항을 의결
  - 관리단집회통지는 법률상 '서면'으로 하도록 하고, 현장집회는 원칙적으로 구분소유자 1/2 및 의결권 1/2, 서면·전자집회는 구분소유자 3/4 및 의결권 3/4 요건으로 의결함
  - \* 임차인 등 점유자도 공용부분의 관리(제16조), 관리인이나 관리위원회 위원 선임(제24조, 제26조의4) 등의 사항은 구분소유자의 의결권을 행사 가능
- (관리위원회) 집합건물 관리규약에 따라 설치되는 기관이며 관리단으로부터 위임된 의사결정과 관리인의 사무집행 감독 기능을 수행
  - \* 관리위원회 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회 결의에 의해 선출
- (관리인) 구분소유자 10인 이상 집합건물은 관리단을 대표하고 사무를 집행할 선임의무가 있으며, 관리인은 관리단집회 의결로 선임·해임됨

## □ 관리비 내역 제공 관련 법률 규정

- (상가임대차보호법) 임차인이 임대인에게 상가건물 관리비를 납부하는 경우 임차인은 임대인에게 그 부과된 관리비 내역 제공을 요청할 수 있도록 규정(제19조의2) 신설('26. 5. 12. 시행)
  - 법률개정 후속조치로, 시행령에 임대인이 임차인에게 제공할 상세 내역 규정을 마련하는 개정 추진 중('26. 3. 20. ~4. 29. 입법예고)
  - \* 주택임대차보호법은 임차인이 임대인에게 관리비 내역 제공을 요청할 수 있는 근거규정 없음
- (집합건물법) 관리인이 선임된 경우 '사무 보고' 의무를 규정하고 있고 전유부분 50개 이상인 집합건물부터 금원의 징수 등 모든 거래행위에 대한 월별 장부 작성·보관 의무를 규정(제26조)