

청년세대 주거비 부담 완화를 위한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정 촉구 건의안

(최진혁 의원 발의)

의안 번호	3476
----------	------

발 의 년 월 일: 2026년 02월 09일

발 의 자: 최진혁 의원(1명)

찬 성 자: 김길영, 김동욱, 김영철, 김원태, 김지향, 김태수, 김혜영, 남창진, 문성호, 유만희, 윤기섭, 윤종복, 이상욱, 이종환, 이효원, 임춘대, 정지웅, 최민규, 허·훈, 홍국표 의원(20명)

1. 주문

- 서울특별시의회는 오피스텔 등 집합건물에 거주하는 임차인의 알 권리를 보장하고 부당한 관리비 청구를 방지하기 위하여, 50세대 이상 집합건물의 관리인이 관리비 장부를 작성·보관할 뿐만 아니라 이를 이해관계인과 외부에 의무 공개하도록 하는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 조속한 개정을 강력히 촉구함.

2. 제안이유

- 정부는 지난 2022년 ‘관리비 사각지대 해소방안’과 2023년 ‘표시·광고 명시사항 세부기준’ 개정 등을 통해 관리비 투명화를 추진해 왔으나, 집합건물에 대해서는 장부의 작성·보관 의무나 계약 단계에서의 조치에 치중되어 있어 실제 거주 중인 임차인이 관리비 상세 내역을 상시 확인하거나 부당·과다 청구에 대응하기에는 여전히 한계가 있음.
- 최근 주택임대차시장의 불안정과 급격한 ‘전세의 월세화’로 인해 임대료 증가 외에도 관리비가 ‘제2의 월세’로 불릴 만큼 빠르게 상승하여 임차인의 주거비 부담을 가중시키고 있음.

- 「공동주택관리법」의 적용을 받는 아파트는 관리비 공개 의무가 엄격히 규정되어 있는 반면, 집합건물은 관리비 공개 의무가 없으며 「주택법」 상 준주택으로 인정되는 오피스텔은 아파트와 유사한 주거 유형임에도 관리비 공개의무의 사각지대에 놓여 있어 법적 형평성 문제가 지속적으로 제기되고 있음. 이로 인해 집합건물에 거주하는 임차인은 동일한 주거비 부담 구조임에도 관리비 세부내역 접근 측면에서 불리한 위치에 놓이게 됨. 특히 서울시 청년 독신가구의 오피스텔 거주 비율이 29.3%에 달하는 등 청년세대의 집합건물 거주 비중이 높은 현실을 고려할 때, 투명한 관리비 정보 공개는 더 이상 미룰 수 없는 시급한 과제임.
- 이에 서울특별시의회는 국회가 집합건물 관리비의 투명성을 확보하고 서민과 청년세대의 주거비 부담을 실질적으로 완화할 수 있도록, 관리비 공개 의무화를 주요 내용으로 하는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정예 즉각 나설 것을 촉구함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등

4. 이송처

- 국회

청년세대 주거비 부담 완화를 위한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정 촉구 건의안

최근 전세 시장의 불안정과 월세 가속화로 인해 임차인들이 체감하는 주거비 부담이 그 어느 때보다 높아지고 있다. 특히 오피스텔, 다세대주택 등 집합건물에서 발생하는 관리비는 명확한 세부내역 공개 없이 청구되는 경우가 많아 ‘깜깜이 관리비’, ‘제2의 월세’ 라는 비판이 끊이지 않고 있다.

정부는 그간 관리비 사각지대 해소를 위해 K-apt 공개 대상 확대와 중개대상물 표시·광고 시 관리비 세부 내역 기재 등 여러 제도 개선을 추진해 왔다. 하지만 현행 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서는 50세대 이상 집합건물의 관리인이 장부를 작성하고 보관할 의무만 있을 뿐, 이를 임차인 등 실제 비용 부담자에게 상시 공개하도록 하는 법적 강제성이 부족하다.

이러한 관리비 정보 공개의 제도적 미비로 인한 정보의 비대칭성은 관리비의 과다 청구나 불투명한 산정으로 이어질 우려가 있으며, 특히 주거약자인 청년층의 경제적 고통을 심화시키는 요인으로 작용하고 있다. 「2025 서울주택통계」에 따르면 서울시 청년 독신가구의 오피스텔 거주 비율은 29.3%에 달하고, 「2024년도 주거실태조사」에서도 전국 청년가구 중 오피스텔을 포함한 ‘주택 이외의 거처’ 거주 비율이 17.9%로 일반가구(5.8%)에 비해 높은 것으로 나타났다.

이처럼 집합건물이 청년세대의 주된 ‘주거 사다리’ 역할을 수행하고 있는 현실을 고려할 때, 집합건물 관리비 내역에 대한 투명한 정보 공개는 오피스텔 등 집합건물 거주비중이 높은 청년세대의 주거비 부담 완화와 주거 안전망 구축을 위해 시급히 개선이 필요한 과제다.

또한, 일정 규모 이상의 아파트는 관리비를 인터넷 홈페이지 등에 의무적으로 공개하여 입주민의 감시가 가능한 것과 달리, 집합건물은 대외적으로 공개할 의무가 없어 주거 유형에 따른 법적 형평성 문제도 발생하고 있다. 관리비는 입주민의 재산권 및 경제적 여건과 직결되는 사항인 만큼, 관리비 장부의 작성과 보관을 넘어 ‘대외적 공개’로 법적 의무 수준을 높일 필요가 있다.

따라서 50세대 이상 집합건물의 관리인이 관리비 내역을 입주민 등 이해관계인과 외부에 의무적으로 공개하도록 법을 개정하는 것은 더 이상 미룰 수 없는 시대적 과제이다. 이는 단순히 정보의 공개를 넘어, 부당한 주거비 가중을 막고 신뢰할 수 있는 집합건물 관리 문화를 정착시키는 첫 걸음이 될 것이다.

이에 서울특별시의회는 국회가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 조속히 개정하여 관리비 사각지대를 해소하고, 서민과 청년들이 안심하고 거주할 수 있는 보다 투명한 주거 환경을 조성할 것을 강력히 촉구한다.

2026. 2.

서울특별시의회 의원 일동