

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

검 토 보 고

의 안 번 호	3476
------------	------

2026. 3. 4.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2026. 2. 9. 최진혁 의원 발의(2026. 2. 12. 회부)

2. 주 문

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.

3. 제안이유

가. 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 단계에서

의 조치에 치중되어 있어 실제 거주 중인 임차인이 관리비 상세 내역을 상시 확인하거나 부당·과다 청구에 대응하기에는 여전히 한계가 있음.

나. 최근 주택임대차시장의 불안정과 급격한 ‘전세의 월세화’로 인해 임대료 증가 외에도 관리비가 ‘제2의 월세’로 불릴 만큼 빠르게 상승하여 임차인의 주거비 부담을 가중시키고 있음.

다. 「공동주택관리법」의 적용을 받는 아파트는 관리비 공개 의무가 엄격히 규정되어 있는 반면, 집합건물은 관리비 공개 의무가 없으며 「주택법」상 준주택으로 인정되는 오피스텔은 아파트와 유사한 주거유형임에도 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.

라. 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.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 건의안은 오피스텔 등 집합건물에 거주하는 청년 등 임차인의 알 권리를 보장하고 부당한 관리비 청구를 방지하기 위해 50호 이상의 집합건물의 관리인은 관리비 내역을 외부에 의무적으로 공개하도록 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”)의 개정을 건의하려는 것임.
- '22년 정부에서는 '관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안'(22.10.24., 관계부처 합동)의 세부 사항으로 오피스텔 등의 경우 주택임대차 계약 시 관리비 항목 명시, 관리비 관리체계 구축, 집합건물 분쟁 심의·조정 활성화를 발표한 바 있음¹⁾.
- 이에 법무부는 '23. 3월 집합건물법을 개정²⁾하여 전유부분이 50개 이상인 집합건물의 관리인은 관리에 관한 사항을 임차인에게도 월 1회 보고³⁾하고, 관리비 사용내역을 작성하여 5년간 보관토록 하며, 이해관계

1) 설문조사 개요 : (조사기관) 청년재단, (조사기간)'22.9.22.~9.25., (응답자) 3,311명
설문조사 결과 : 월세와 관리비의 구분없는 납부, 관리비 사용내역 미공개 등 관리비 투명화를 위한 개선이 필요
< '관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안'(22.10.24., 관계부처 합동) 추진배경 >

2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다. <개정 2012. 12. 18., 2023. 3. 28.>

② 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. <신설 2023. 3. 28.>

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다. <개정 2023. 3. 28.>

3) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제6조(관리인의 보고의무 등)제2항에 따라 규약으로 달리 정할 수 있음.

② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다. <개정 2023. 9. 26.>

인은 이를 열람·교부를 청구할 수 있도록 하는 등 관리비에 관한 의무를 강화하였음.

- 그럼에도 불구하고, 최근 전월세가격이 급등하는 상황에서 관리비의 투명성을 확보하여 오피스텔에 거주하는 청년들의 주거 부담을 완화해주고자 개정을 건의하려는 것으로 이해됨.

○ 오피스텔에 거주하는 청년가구는 전체 청년가구의 16.5%(‘23년 기준)로 일반가구(5.2%)에 비해 거주 비율이 높고, 최근 그 비율도 지속 증가하고 있음(‘20년 13.7%→’23년 16.5%).

(단위 : %)

구분	연도	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	주택이외의 거처		
							소계	오피스텔	기타
일반가구	2020	23.1	51.7	2.4	15.1	1.5	6.2	4.0	2.2
	2021	22.4	52.0	2.4	14.9	1.4	6.9	4.6	2.3
	2022	21.7	52.3	2.3	14.9	1.4	7.3	5.0	2.3
	2023	21.2	52.6	2.3	14.9	1.4	7.6	5.2	2.3
청년가구	2020	34.5	29.0	1.6	16.0	1.5	17.4	13.7	3.7
	2021	30.7	30.8	1.7	15.9	2.1	18.8	15.3	3.6
	2022	32.0	28.0	1.6	16.3	1.4	20.8	15.4	5.4
	2023	29.8	27.6	2.3	16.2	2.0	22.1	16.5	5.6

<자료: 2023년도 주거실태조사, 표II-8. 특성가구별 주택유형, 수도권기준>

- 부동산통계정보에 따르면 최근 5년간 전월세가격은 13.5% 상승하였는데⁴⁾, 주거용 오피스텔은 「주택임대차보호법」 제6조의3(20.신설)의 적용을 받게 됨에 따라 계약갱신 요구 시 임차료를 증가할 수 있는 범위가 5% 이내로 한정되고, 다수의 소유자가 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자로 등록되어 있어 신규임대차 계약 시에도 5% 범위에서만 상향할 수 있음에 따라, 임대료 시세 상승의 일부분을 관리비로 전가하는 사례가 나타나⁵⁾ 청년들의 주거 부담이 가중되는 실정임.

4) 서울지역 부동산 전세지수 ▲'21.1월 120.5 → ▲'25.1월 136.8(자료: 부동산통계정보)

5) 임차인 올리는 '감감이 관리비'...“제2의 월세화”(2023.2.6., 뉴스토마토)

- 집합건물은 관리비 항목이 공동주택관리법과 달리 법률이 아닌 표준규약 (법무부, 서울시)⁶⁾에 명시되어 있고, 관리비 내역에 대한 홈페이지 등 대외 공개 의무가 없어 인근 오피스텔의 관리비 비교를 통한 적정 수준을 판단 하는데에 한계가 있음.

〈 공동주택관리법 및 집합건물법 관리비 규정 비교 〉

구 분	공동주택관리법			집합건물법
	150세대 이상	100세대 이상	50세대 이상	50개 이상
관리비 내역 작성·보관	○	○	○	○ (이해관계인 열람·교부 청구 가능)
관리비 공개	홈페이지, 게시판	○	○	○
	공동주택관리정보 시스템 (K-apt, S-apt)	○	○	X (시행령에서 생략 가능)
관리비 항목	공동주택관리법에 규정			표준규약에 규정

- 이와 달리 공동주택은 「공동주택관리법」 및 시행령에서 관리비 부과 항목, 부과방법, 부과기준, 공개방법 등을 구체적으로 명시하고 있어 관리비와 관련된 분쟁은 상대적으로 적은 편인데, 주거용 오피스텔은 사실상 공동주택과 유사함에도 주로 구분소유관계를 규정하고 관리비 등 관리에 사항이 구체적으로 명시되어 있지 않은 집합건물법을 적용받기 때문임.

- 이러한 사유로 상대적으로 청년가구의 피해가 커지고 있어, 이번 건의안은 50호 이상 오피스텔의 경우부터 관리비를 외부에 공개하도록 집합건

6) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제28조(규약) ④ 법무부장관은 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 표준규약을 마련하여야 한다. <신설 2012. 12. 18., 2023. 3. 28.>

⑤ 시·도지사는 제4항에 따른 표준규약을 참고하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역별 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다. <신설 2023. 3. 28.>

제29조(규약의 설정·변경·폐지) ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다.

물법 개정을 촉구하는 사항으로, 집합건물법이 개정되면 인근 오피스텔 관리비와의 비교·검증을 통하여 관리비 과다 부과 또는 관리비 분쟁 예방7)에 기여할 것으로 판단됨.

- 아울러, 주거용 오피스텔과 관련해 공동주택관리법과 체계를 맞추어 오피스텔 규모에 따라 단계별로 공개 의무를 규정하는 방안과, 표준규약에서 규정하는 관리비 항목을 공동주택관리법과 같이 법령에 규정하는 방안, 주거용 오피스텔 등 준주택인 경우에 우선 공동주택관리정보시스템을 활용토록 의무를 부과하는 방안 등 제도 개선이 지속적으로 이루어질 필요가 있음.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 신아현	02-2180-8216

[붙임1] 관계 법령(p.7)

[붙임2] 집합건물 상담실 운영 개요(p.15)

[붙임3] 집합건물 및 공동주택 관리비 기준(p.16)

〈 2025년 서울시 집합건물분쟁위원회 추진 실적 〉 (’25.12월 기준)

계	관리단 등에 관한 사항	관리비	장기수선 총당금	하자분쟁	주택관리에 관한 사항	지도감독	기타
7) 2,464 (100%)	915 (37.1%)	340 (13.8%)	64 (2.6%)	278 (11.3%)	477 (19.4%)	41 (1.7%)	349 (14.2%)

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제1장 건물의 구분소유

제4절 관리단 및 관리단의 기관

제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.

② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.>

② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. <신설 2012. 12. 18.>

③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다. <개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.>

④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2012. 12. 18.>

⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

⑥ 전유부분이 50개 이상인 건물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준 대규모점포는 제외한다)의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다. <신설 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

제24조의2(임시관리인의 선임 등) ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자,

분양자 등 이해관계인은 제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.

② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다.

③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 같은 조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

<개정 2020. 2. 4.>

1. 공용부분의 보존행위

1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위

2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위

3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위

3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위

4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다. <개정 2012. 12. 18., 2023. 3. 28.>

② 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. <신설 2023. 3. 28.>

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다. <개정 2023. 3. 28.>

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정 과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

④ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에 대해서는 제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다. <신설 2023. 3. 28.>

⑤ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다. <개정 2012. 12. 18., 2023. 3. 28.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

제26조의2(회계감사) ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 단서에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 이 경우 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다.

④ 관리인은 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 한다.

⑤ 제1항 또는 제3항에 따른 회계감사의 기준·방법 및 감사인의 선정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받는 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위

2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

⑦ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2020. 2. 4.]

[중전 제26조의2는 제26조의3으로 이동 <2020. 2. 4.>]

제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능) ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.

② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.

③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제26조의2에서 이동, 종전 제26조의3은 제26조의4로 이동 <2020. 2. 4.>]

제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단 집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다. <개정 2020. 2. 4.>

③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. <신설 2020. 2. 4.>

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2020. 2. 4.>

⑤ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2020. 2. 4.>

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제26조의3에서 이동 <2020. 2. 4.>]

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항

2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항

3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항

4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항

5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항

6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

[본조신설 2023. 3. 28.]

제27조(관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임) ① 관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 구분소유자는 제12조의 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다. 다만, 규약으로써 그 부담비율을 달리 정할 수 있다.

② 구분소유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 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 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다. <개정 2023. 9. 26.>

③ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 한다.

■ 「공동주택관리법」

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

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(통로별 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 대통령령으로 정하는 세대 수 미만의 공동주택 관리인은 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23., 2023. 10. 24.>

⑥ 지방자치단체의 장은 제4항에 따라 공동주택관리정보시스템에 공개된 관리비 등의 적정성을 확인하기 위하여 필요한 경우 관리비 등의 내역에 대한 점검을 대통령령으로 정하는 기관 또는 법인으로 하여금 수행하게 할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>

⑦ 지방자치단체의 장은 제6항에 따른 점검 결과에 따라 관리비 등의 내역이 부적정하다고 판단되는 경우 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게 개선을 권고할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>

⑧ 제6항에 따른 점검의 내용·방법·절차 및 제7항에 따른 개선 권고 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

■ 「공동주택관리법 시행령」

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① 의제23조(관리비 등) ① 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)

8. 급탕비
9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료

② 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

1. 장기수선충당금
2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용

③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을

말한다. <개정 2024. 6. 11.>

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비
10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수신료

④ 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다. <개정 2017. 1. 10.>

⑤ 관리주체는 보수가 필요한 시설[누수(漏水)되는 시설을 포함한다]이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 직접 보수하고 해당 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다.

⑥ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 한다.

⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
4. 「보험업법」에 따른 보험회사

5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조제4항에 따라 그 명세(제1항제7호·제8호 및 제3항제1호부터 제4호까지는 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에 공개해야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의

이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다. <개정 2019. 10. 22.>

⑨ 법 제23조제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 세대 수”란 50세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다)를 말한다. <신설 2019. 10. 22., 2023. 6. 13.>

⑩ 법 제23조제5항 전단에 따른 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 관리비 등을 제8항의 방법에 따라 다음 달 말일까지 공개해야 한다. 다만, 100세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다) 미만인 공동주택의 관리인은 법 제23조제5항 후단에 따라 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있다. <신설 2019. 10. 22., 2023. 6. 13., 2024. 4. 9., 2024. 6. 11.>

1. 제1항제1호부터 제10호까지의 비목별 월별 합계액
2. 장기수선충당금
3. 제3항 각 호에 따른 각각의 사용료 등(세대 수가 50세대 이상 100세대 미만인 공동주택의 경우에는 각각의 사용료 등의 합계액을 말한다)
4. 잠수입

⑪ 법 제23조제6항에서 “대통령령으로 정하는 기관 또는 법인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 법인을 말한다. <신설 2024. 4. 9.>

1. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구
2. 법 제86조의2에 따른 지역공동주택관리지원센터
3. 제95조제2항에 따라 공동주택관리정보시스템의 구축·운영 업무를 위탁받은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
4. 그 밖에 관리비 등 내역의 점검을 수행하는 데 필요한 전문인력과 전담조직을 갖추었다고 지방자치단체의 장이 인정하는 기관 또는 법인

붙임2 집합건물 상담실 운영 개요

□ 추진근거

- 서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 제11조(상담실 설치 운영)
 ※ 2020년 6월 상담실 최초로 설치하여 현재까지 운영 중

□ 추진개요

- 운영기간 : '26. 1 ~ 12월
- 사업비 : 33백만원(기타보상금)
- 분 야 : 집합건물 상담실 상담(전화, 방문)
- 인 원 : 약 16여명
- 근무시간 : 일 7시간(오전 9시 ~ 오후 5시, 사무실 근무원칙)
- 위원자격
 - 주택관리사 자격증, 집합건물관리사 자격증 소지자
 - 집합건물, 공동주택, 공공주택 관리업종에 3년 이상 민원상담 실무경력자
- 주요업무
 - 집합건물 관련 민원(전화·방문) 상담유형에 따른 답변
 - 집합건물분쟁조정위원회 신청서 접수(사전상담) 및 사실조사
 - 상담일보 및 일일 집계표 작성 등

□ '25년도 추진실적 : 2,464건

('25.12월 기준)

총계	관리규약 설정/ 변경/해 지	하자/ 분쟁	관리비	장기 수선 총당금	지도 감독 요청	관리단 구성/운 영	관리단 집회 절차/방 법	관리 위원회 구성/운 영	관리인 선임/해 임 권한/의 무	의결권/ 의결방 법	분양자 관리 의무	공용 부분 /관리	기타
2,464	152	278	340	64	41	157	119	121	271	95	16	461	349

□ 법무부 집합건물 표준관리규약('23. 10월 기준)**법무부 집합건물 표준관리규약**
(관리위원회가 있는 단지형 공동주택)

제76조(관리비등) ① 관리비는 다음 각 호의 경비를 말하며 항목별 세부명세는 별표 8과 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비
8. 급탕비
9. 수선유지비(난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료

② 단지관리단은 단지건물소유자등의 편의를 위하여 징수권자를 대행하여 다음 각 호의 사용료를 관리비와 함께 징수하여 징수권자에게 납부할 수 있다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 주거용 건물의 난방비와 급탕비
5. 분뇨 처리 수수료
6. 폐기물 처리 수수료
7. 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 관리단 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비

③ 관리비는 별표 9에 따라 산정하며, 사용료는 별표 10에 따라 산정한다.

④ 단지건물소유자는 단지관리단에 주거용 단지 건물의 유지·관리에 필요한 관리비와 사용료(이하 “관리비등”이라 한다)를 납부하여야 한다.

⑤ 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 관리비등에 대하여 단지건물소유자와 연대하여 책임을 진다.

□ 공동주택관리법 시행령

제23조(관리비 등) ① 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)
8. 급탕비
9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)

10. 위탁관리수수료

② 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

1. 장기수선충당금
2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용

③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다. <개정 2024. 6. 11.>

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비
10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수신료

④ 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다. <개정 2017. 1. 10.>

⑤ 관리주체는 보수가 필요한 시설[누수(漏水)되는 시설을 포함한다]이 2세대 이상의 공동 사용에 제공되는 것인 경우에는 직접 보수하고 해당 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다.

⑥ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 한다.