

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

의안 번호	3476
----------	------

2026. 3. 4.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2026. 2. 9. 최진혁 의원 발의
- 회부일자: 2026. 2. 12.
- 상정 및 의결일자
 - 제334회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2026. 3. 4. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최진혁 의원)

1. 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.

2. 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 단계에서의 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.

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 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)제2항**에 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, 수도권 기준>

- 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)	○	○	×	×
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 집합건물법 개정을 촉구하는 사항으로, 집합건물법이 개정되면 인근 오피스텔

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.

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.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

〈 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%)

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