국토교통부 보도자료 다시 대한민국! 새로운 국민의 나라

보도시점 : 2023. 5. 22.(월) 11:00 이후(5. 23.(화) 조간) / 배포 : 2023. 5. 22.(월)

원룸·오피스텔 등 관리비 투명화해 부당한 관리비 부담 덜어

- 온라인 중개플랫폼에서 정액관리비 세부내역 확인 가능해져
- 계약 전 관리비 명확히 알리고, 임대차계약서에도 비목별 금액 명시

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 원룸, 오피스텔 등의 임대인이 **과도한 관리비**를 부과하는 관행을 막고, 임차인의 **알 권리를 보장**하기 위해 **"소규모 주택 관리비 투명화 방안"**을 마련하여 6월부터 단계적으로 시행한다고 밝혔다.

○ **50세대 미만**의 공동주택, 다가구(원룸), 오피스텔(준주택) 등은 관리비에 대한 별도 규정이 없어, 특히 대학생, 사회초년생 등 **청년층이 주로 거주**하는 이들 주택의 경우 임차인이 매물을 구하거나 계약할 때 **관리비**가 얼마나 부과될지에 대한 **정보를 미리 알기가 어려웠다**.

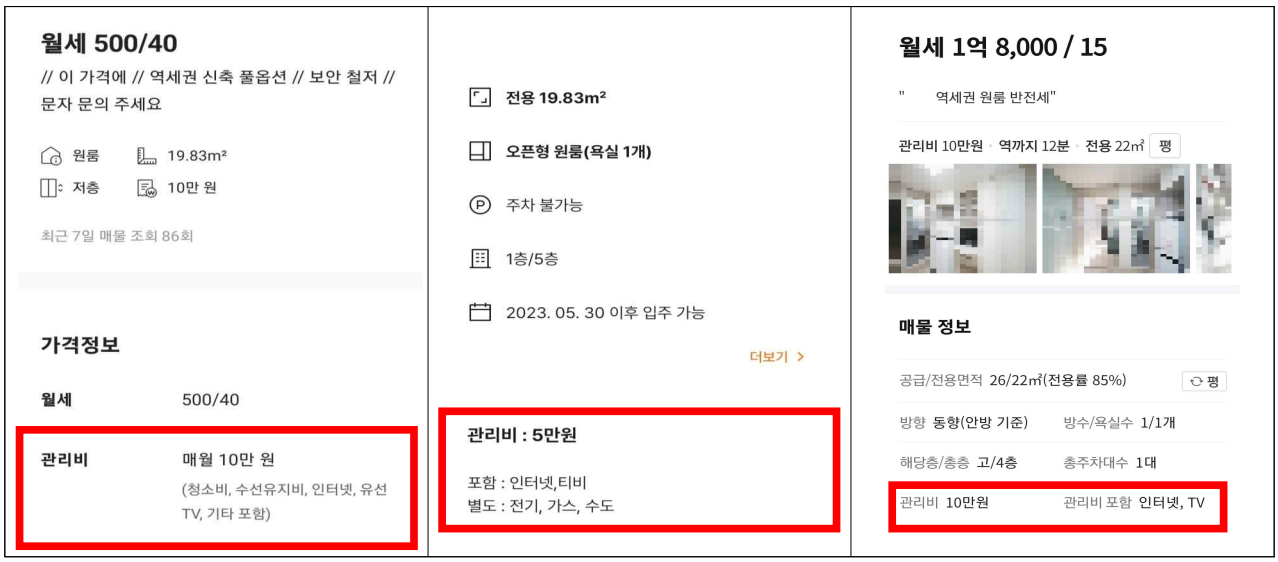
○ 이에, 국토교통부는 전·월세 매물 광고 시 월별로 일정 금액이 부과되는 **정액관리비**에 대해서는 **부과내역**을 **세분화하여 표시***하도록 하고, **온라인 중개플랫폼**에도 **표준화된 입력 기능**을 마련하여 임차인이 해당 매물의 **관리비 부과내역** 등 **정보**를 **명확히 확인**할 수 있도록 할 예정이다.

* 월 10만원 이상 정액관리비에 대해서는 부과내역 세분화 표시를 의무화

□ 아울러, 공인중개사는 **임대차 계약 전** 임차인에게 **관리비 정보를 명확히 안내**하도록 하고, **임대차계약서**에도 **비목별 관리비 내역**을 작성하도록 개선하여 매물 광고부터 계약까지의 **전 과정**에서 **관리비 내역이 투명하게 공개**될 수 있도록 한다.

□ **국토교통부 원희룡 장관**은 "원룸, 오피스텔 등 소규모 주택은 그간 **제도 사각지대**에 놓여, 과도한 관리비가 부과되더라도 청년들은 이를 받아들일 수밖에 없는 어려움이 있었다"면서, "이번 대책으로 관리비가 '**제2의 월세**'로 **악용되는 구조를 차단**하고, 임대인이 부당하게 관리비를 올리는 **관행을 끊어내 임대차 시장**이 **더욱 투명**해질 것으로 기대된다"고 밝혔다.

< 관리비 세부내역을 알 수 없는 매물사례 >



담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택건설공급과	책임자	과 장	유혜령 (044-201-3364)
		담당자	서기관	노희동 (044-201-3380)
<관리비 세분화, 중개플랫폼>	국토교통부 부동산개발산업과	책임자	과 장	박동주 (044-201-3434)
		담당자	사무관	서태진 (044-201-3412)
<표시·광고 위반사항 모니터링>	국토교통부 부동산소비자보호기획단	책임자	단 장	김성호 (044-201-3589)
		담당자	서기관	박태진 (044-201-3606)
<임대차계약서>	국토교통부 주택임차인보호과	책임자	과 장	이장원 (044-201-3321)
		담당자	사무관	김애리 (044-201-3314)
	법무부 법무심의관실	책임자	법무심의관	구승모 (02-2110-3164)
		담당자	검 사	홍현준 (02-2110-3733)

대한민국 정책브리핑
OPEN 출처표시
공공누리 공공저작물 자유이용허락

붙임 1 소규모 주택 관리비 투명화 방안 세부내용

〈 **전·월세 매물 광고 표시내역 개선 (예시)** 〉

기존	개선
월세 : 30만원 관리비 : **15만원** * 청소비, 인터넷, TV 포함	월세 : 30만원 관리비 : **15만원** ① **일반관리비** : 8만원 ② **사용료** : 4만원 - 수도료 : 2만원 - 인터넷 : 1만원 - TV : 1만원 ③ **기타관리비** : 3만원 * 제외 : 전기료, 가스사용료

❶ 전·월세 매물 광고 시 정액관리비 표시내역 세분화

□ 공인중개사가 **인터넷**을 통해 **전·월세 매물을 광고**하려는 경우, 현재는 관리비 **월 평균액수를 표시**하되 그 외 비목이 포함된 경우에만 내용을 표시하도록 규정하고 있다.

□ 이로 인해 관리비 **세부 부과 내역을 알 수 없는** 문제가 있어, 중개대상물 표시·광고 시 정액관리비를 **일반관리비**와 **사용료**(전기·수도료, 난방비 등) 및 **기타관리비**로 **구분**하여 금액을 표시하도록 개선한다.

○ 이를 통해 정액관리비에 **포함되는 사항**과 그 **세부금액** 및 별도 부과되는 **사용료**(전기료 등)를 **명확히 확인**할 수 있을 것으로 기대되며, 특히 월 10만원 이상 정액관리비에 대해서는 관리비 부과내역 세분화 표시를 **의무화**하되 중개의뢰인(임대인)이 세부금액을 표시하기 곤란한 경우에 대한 **예외규정**도 마련한다.

❷ 중개플랫폼에 표준화된 관리비 입력 세분화 기능 추가

□ **온라인 중개플랫폼**에 전·월세 매물 등록 시 현재는 월 관리비 **총금액**과 이에 **포함되는 항목**(청소비, 인터넷·tv 등)만을 간략하게 입력하도록 하고 있으나, 항목별 금액을 확인할 수 없고 플랫폼 업체별로 표시 양식이 달라 임차인이 매물별 관리비를 **명확히 비교·분석하기 어려웠다**.

□ 이에, 중개플랫폼의 **관리비 입력 기능을 고도화**하여 매물 등록 시 정액 관리비와 실비 부과되는 관리비 **항목을 구분**하도록 하고, 정액관리비에 대해서는 「중개대상물 표시·광고 명시사항 세부기준」에 따른 **비목별로 표준화된 양식**에 따라 **세부금액을 입력**할 수 있도록 **기능을 추가**한다.

○ 특히 **10만원 미만** 정액관리비가 부과되는 경우에도 중개사·임대인이 원하는 경우 **자율적으로** 세부금액을 **입력**하도록 하고, 플랫폼 자체적으로 매물별 **관리비 비교서비스를 제공**하여, 시장에서 자연스럽게 **관리비 투명화**를 위한 **선순환 구조**가 만들어질 수 있도록 유도한다.

□ 이에 따라 임차인은 플랫폼에서 매물별 관리비 정보를 손쉽게 알아볼 수 있고, 해당 매물의 관리비를 **인근 시세와 비교**하여 비슷한 수준인지를 살펴보아 **계약의 판단 근거로도 활용**할 수 있을 것으로 기대된다.

❸ 중개대상물 확인·설명사항에 관리비 항목 추가

□ **공인중개사**가 **계약 전**에 임차인에게 **확인·설명**해야 하는 항목에 **관리비도 포함**하여, 임차인이 계약 전 관리비 정보를 **명확히 안내**받을 수 있도록 개선한다.

○ 관리비는 전·월세 계약 시 보증금, 월 차임과 더불어 매물을 선택하는 데 있어 **중요한 요소** 중 하나임에도 불구하고, 임대차계약서 작성 전 공인중개사의 **확인·설명사항*에는 포함되어 있지 않았다**.

* 중개대상물 권리관계 및 거래금액, 수도·전기 등 시설물 상태, 환경·입지조건 등

□ 이에, 공인중개사가 임대인에게 확인한 **관리비 총액**과 **실비로 부과되는 항목**에 대해 **안내**토록 하여, 임차인은 계약 전 발급되는 **중개대상물 확인·설명서**를 통해서 해당 매물을 계약할 경우 월 평균 부과되는 관리비 수준을 **미리 확인**할 수 있게 된다.

< 확인·설명사항 개선(안) 예시 >

중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)

(생략)

⑫ 환경 조건	일조량	[ ] 풍부함 [ ] 보통임 [ ] 불충분 (이유:)		
	소음	[ ] 아주 작음 [ ] 보통임 [ ] 심한 편임	진동	[ ] 아주 작음 [ ] 보통임 [ ] 심한 편임
⑬ 관리비				

※ 공인중개사는 관리비를 포함한 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 발급

❹ 중개대상물 표시·광고 및 확인·설명 의무 위반 모니터링

□ 이번 대책으로 10만원 이상 정액관리비가 부과되는 매물에 대해 관리비 비목별 금액을 표시하고, 계약 전 중개대상물을 확인·설명토록 **의무화**됨에 따라, 이를 위반한 경우 **최대 500만원의 과태료***가 부과될 수 있다.

* 중개사가 거짓·허위로 중개대상물을 표시·광고를 하거나, 중개대상물 확인·설명 의무 미이행 시 : 500만원, 표시·광고 명시사항 누락 시 : 50만원

○ 이에, 공인중개사가 중개대상물 설명 의무를 다하지 않거나, 관리비 비목별 금액을 표시하지 않거나 실제 관리비와 현저하게 차이나는 금액으로 표시한 경우 등의 사례를 **모니터링**하고, **위반사례가 확인**되는 경우 이를 **지자체에 통보**하여 과태료 부과 등 **처분**토록 한다.

❺ 임대차계약서에 비목별 관리비 내역 명시

□ '관리비 개선대책'('22.10)에 따라 **임대차표준계약서**에 **관리비 금액을 명시**하도록 개선한 데 이어, 이번 개정으로 관리비 **비목별 세부내역**도 **표시**

하도록 개선하여 과도하거나 부당한 관리비가 부과되지 않도록 **계약 시점**에서 최종적으로 **확인**할 수 있도록 한다.

○ 또한, **현장**에서는 공인중개사협회의 표준계약서인 '**한방계약서**'가 **주로 사용**되고 있다는 점을 고려하여, 협회와 협의하여 임대차표준계약서의 **개정 시점에 맞추어** 한방계약서에도 관리비 세부내역을 표시하도록 **동일한 양식으로 개선**할 계획이다.

< 「임대차표준계약서」 개선(안) >

관리비	**(정액인 경우)** 금 원정(₩) 1. 일반관리비 금 원정(₩) 2. 사용료 (포함내역에 ○표시) 전기료, 수도료, 가스사용료, 난방비, 인터넷사용료, TV수신료 3. 기타관리비 금 원정(₩)
	(정액이 아닌 경우) 관리비 항목 및 산정방식 기재 (예: 세대별 사용량에 따라 부과, 전체 사용량을 세대수로 나누어 부과 등)

□ 아울러, 개선된 표준계약서가 **현장에서 널리 활용**되어 임대인이 관리비를 투명하게 공개할 수 있도록 **관련 업계**를 통해 **계도**하고, 주 수요층인 청년 등을 대상으로 '**우리집 관리비 알 권리 찾기**' 등의 **홍보 캠페인**도 추진할 계획이다.

□ 이번 대책 중 **온라인 중개플랫폼**의 **관리비 입력 세분화 기능 추가**에 대해서는 표준화된 관리비 입력 양식을 조속히 마련하여 플랫폼 업계와 **협의**하여 **6월 중 즉시 시행**될 수 있도록 추진하고,

○ 10만원 이상 정액관리비에 대한 중개대상물 **표시·광고 의무화**는 「중개대상물 표시·광고 명시사항 세부기준」 **개정**을 통해 **'23년 9월 중**, 중개대상물 확인·설명 의무화는 「공인중개사법 시행령」 **개정**을 통해 **'23년 12월 중** 시행할 계획이다.