

배포 일시	2022. 10. 23.(일)		
담당 부서 <총괄>	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과 장 강태석 (044-201-3364)
		담당자	서기관 박대종 (044-201-3382)
서기관 육인수 (044-201-3369)			
주무관 이지관 (044-201-3380)			
보도일시	2022년 10월 24일(월) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 24.(월) 11:00 이후 보도 가능		

「관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안」

① 공동주택 관리비에 대한 알 권리 확대

- 관리비 공개 대상 확대(現 100세대 이상 → 50세대 이상)
- 민관협력을 통한 관리정보 접근성 제고
- 지역·현장 밀착형 검증체계 구축

② 원룸·오피스텔 등 사각지대 보완(법무부 협업)

- 소규모주택 임차인의 관리비에 대한 알 권리 보장
- 오피스텔에 대한 체계적 관리체계 구축
- 관리비 관련 분쟁에 대한 심의·조정 활성화

③ 관리비리 근절을 통한 투명·공정한 관리문화 정착

- 유지보수공사 사업비 비교 시스템 구축
- 회계비리 방지를 위한 내부 통제절차 강화
- 공동주택 관리비리 조기경보시스템 본격 가동
- 관계부처·지자체 정기 합동점검 실시

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 경제여건 악화로 서민 경제가 어려운 상황에서 관리비 증가로 인한 국민의 경제적 부담을 완화하기 위해 관리비 관련 간담회(10.4) 등을 통해 「관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안」을 마련하였다.

□ 먼저, 개선방안을 마련하게 된 배경을 살펴보면,

- 아파트, 다세대·연립주택 등 공동주택은 우리나라의 대표적 주거공간으로 우리나라 전체 가구의 62.6*%가 공동주택에 거주 중이며, 전 국민이 연간 공동주택 관리비로 지출하는 금액은 23조원**에 달하고 있어 공동주택 관리비가 민생경제에 미치는 영향은 지대한 상황이다.

* (주거실태조사, '20년) 아파트 51.1%, 다세대주택 9.4%, 연립주택 2.1%

** '21년 기준(K-apt), 우리나라 공동주택 관리비는 총 22조9,000억원 규모로 세대당 한해 216만원(세대당 월 평균 18만원) 관리비 부과

※ 공동주택 관리비 상승률(통계청): ('19) 4.8% → ('20) 5.1% → ('21) 5.3%

□ 정부의 지속적인 제도개선에도 불구하고 관리비 정보 공개가 미흡하여 관리비에 대한 적정성 판단과 검증이 어려운 상황이며, 끊임없이 반복되는 공동주택 관리비리는 서민 경제에 부담을 가중시키고 있다.

- 관리비 정보 공개 의무가 없는 일부 관리주체는 제도적 허점을 이용해 세부내역이 불투명한 “깜깜이 관리비”를 부과·징수하고 있는 실정이며,
- 공동주택 관리비리는 불필요한 관리비 상승으로 이어져 고물가 등으로 어려운 서민 경제에 부담을 가중시키는 요인으로 작용하고 있다.
- 공동주택 관리비리 유형은 입찰담합 등 유지보수공사 발주 비리(37.0%)와 관리비 횡령 등 회계비리(33.5%)가 대부분을 차지하고 있다.

— < 반복되는 관리비리 사례 > —

- “□□아파트 직원 죽음 뒤엔 수년간 ‘눈먼 돈’ 횡령 있었다”(00신문 '20.1.16.)
- “월세 20만원인데, 관리비가 41만원”(00일보, '22.4.13.)
- “아파트 보수공사 입찰담합 3개 업체에 과징금 17억..대표이사 등 고발”(00경제 '22.1.23.)

- 특히, 청년·사회초년생이 주로 거주하는 원룸, 오피스텔은 공적 관리 제도의 사각지대에 있어 관리비리 발생에 더욱 취약한 실정이다.

□ 이에, 관리비 정보에 대한 국민의 알 권리 보장을 강화하고, 지속적으로 반복되는 관리비리를 근절하기 위해 범부처 차원의 제도개선 방안을 마련하게 되었다.

□ 정부는 1)관리비에 대한 국민의 알 권리 확대, 2)관리비 공개 사각지대 보완, 3)관리비리 근절방안 등을 골자로 한 「관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안」을 마련하였으며, 주요 내용은 다음과 같다.

① 공동주택 관리비에 대한 알 권리 확대

① (관리비 공개 확대 및 검증 강화) 현행법상 100세대 이상 공동주택까지 관리비를 의무적으로 공개하고 있어, 입주민 등의 알 권리 강화를 위해 관리비 의무 공개대상을 확대한다.

※ 100세대 이상 150세대 미만 공동주택은 관리비 내역을 해당 공동주택의 누리집, 동별 게시판에 의무적 공개(공동주택관리정보시스템(K-apt)에는 자율 공개)

○ 법령 개정을 통해 관리비 의무 공개대상을 현행 100세대 이상에서 50세대 이상 공동주택으로 확대*하고,

* 50세대 이상 100세대 미만 공동주택: 약 6,100단지(약 419,600세대)
100세대 이상 공동주택: 약 21,700단지(약 11,274,800세대)

※ 관리비 의무 공개 대상에 신규 편입되는 50세대 이상 100세대 미만 공동주택은 관리주체 업무부담 경감 및 이행률 제고를 위해 공개항목 간소화(21개 → 13개)

- 공동주택관리정보시스템(K-apt) 의무 공개대상도 150세대 이상에서 100세대 이상으로 확대하여 관리비의 투명성 제고 및 입주민의 알 권리 보장을 강화할 계획이다.

○ 아울러, 50세대 이상 ~ 150세대 미만 공동주택의 경우 「집합건물법」 개정을 통해 회계장부 작성·보관·공개 의무를 신설함으로써 입주민의 자율적 관리비 검증도 강화한다.(공동주택관리법·집합건물법 개정, '23.上 및 시행령 개정, '23.3월)

구 분		150세대 이상	100세대 이상	50세대 이상
관리비 공개	현행	○		X
	개선	○		
K-apt 공개	현행	○	X	X
	개선	○		X
회계장부 작성·보관·공개	현행	○	X	X
	개선	○		

② (**관리정보 공개 민관협력 강화**) 관리비 내역 등 K-apt에 축적되어 있는 공동주택 관리정보의 민간분야 활용도를 높여 나간다.

- K-apt의 **관리정보 데이터**를 네이버, KB, 직방 등 국민이 쉽게 접근할 수 있는 **부동산 정보 관련 포털·앱에 공개범위를 확대함**으로써 민간의 창의성을 활용하여 입주민과 주거수요자가 필요로 하는 공동주택 관리정보를 **맞춤형으로 알기 쉽게 제공할 수 있도록** 지원한다.

③ (**검증 지원체계 확대**) 현재 중앙 공동주택관리 지원센터*(LH)에서 관리비 관련 적정성 검토업무 등을 지원하고 있으나, **관리비 공개 대상 확대에 따른 업무 증가를 감당하기 위해서는 추가적인 검증 지원체계 마련이 필요하다.**

* (인력) 39명 / (지원업무 실적, '21년) 민원상담 72,544건, 진단·자문 408건

- 이에 **지자체가 관할 지역의 공동주택 단지에 대해 공동주택 관리 지원 센터를 설치·운영할 수 있도록 제도적 근거를 마련**하고, 전문적 서비스 지원이 가능하도록 지원센터 업무의 **민간위탁도 허용할 계획**이다.(공동주택관리법 개정, '23.上)

* 현재 경기, 부산, 대구, 경남, 전북 등 일부 지자체는 조례 제정을 통해 공동주택 기술자문단을 설치·운영 중이나, 법적 근거가 없어 예산·인력 확보에 한계

② 원룸·오피스텔 등 사각지대 보완

① (**원룸·다가구주택**) 관리비 공개의무가 없는 원룸·50세대 미만 등 소규모 주택의 임차인 또는 주거수요자에 대한 **관리비 정보 제공을 확대**한다.

- 이를 위해 **주택임대차 표준계약서에 관리비 항목을 반영**하고, 임대차 계약시 공인중개사가 임차인에게 **관리비 관련 사항을 안내**하도록 공인중개사협회 등을 통해 **제도·홍보하는 등 관계부처인 법무부와 협의·추진**한다.

② (**오피스텔**) 「집합건물법」의 적용을 받는 오피스텔의 체계적인 관리비 운영을 위한 **다양한 방안을 법무부와 함께 협의·추진**한다.

- 오피스텔도 체계적이고 투명하게 관리되도록 제도적 관리체계*를 구축한다.
- * 회계장부 작성·보관·공개 의무와 지자체 감독 규정 등을 신설하는 내용의 「집합건물법」 개정안(법무부 발의, '21.3.)의 조속한 개정 필요
- 50세대 이상 오피스텔 관리인에게 회계장부 작성·보관·공개 의무를 부과하고, 지자체장에 회계 관련 감독권도 부여할 계획이다.
- 또한, 오피스텔 입주민이 관리비 항목에 대해 구체적으로 알 수 있도록 '집합건물 표준관리규약'에 관리비 세부 항목을 명시한다.

③ (관리비 분쟁 심의·조정 활성화) 현행 제도권 외에 있는 소규모 주택과 오피스텔에 대한 관리비 관련 분쟁발생시 심의·조정 절차를 활성화한다.

- 소규모 주택의 경우 주택임대차 표준계약서상 관리비 관련 사항을 토대로 주택임대차 분쟁조정위원회*를 통해 심의·조정하게 되며,
- * 「주택임대차보호법」에 따라 대한법률구조공단, 한국토지주택공사, 한국부동산원 및 시·도에서 임대차계약의 이행, 계약내용의 해석 등에 관한 분쟁을 심의·조정
- 오피스텔의 경우 앞으로 집합건물 표준관리규약에 명시될 관리비 항목을 토대로 분쟁 발생 시 집합건물 분쟁조정위원회*가 심의·조정한다.
- * 「집합건물법」에 따라 시·도에 설치되어 있으며, 관리비의 징수·부과 등에 관한 분쟁을 심의·조정

③ 관리비리 근절을 통한 투명·공정한 관리문화 정착

- ① (정보격차 해소) 전문성과 경험이 부족한 입주민이 공동주택 유지보수 공사비의 적정성을 판단할 수 있도록 K-apt에 유지보수공사 사업비 비교 기능을 구축('22.12.)하고,
- 관리주체로 하여금 K-apt의 사업비 비교 기능을 활용하도록 하여 유지보수 공사의 적정 입찰가격을 산출하게 할 계획이다.(주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정, '23.上)
- 또한, 공동주택 유지보수공사 입·낙찰 단계별 비리 발생 취약 요인을 사전에 차단하여 공정성을 담보할 수 있는 제도적 장치도 마련한다.(주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정, '23.上)

- 입찰단계에서 입찰참여 업체는 「공정거래법」 위반에 따른 행정처분 확인서를 발급받아 제출하여야 하며, 주택관리업체와의 계열사 여부도 입찰서류에 표기하여야 한다.
- 평가단계에서는 평가위원으로 입주자대표회의 또는 관리주체 외에 입주민이나 외부평가위원이 참여토록 하고, 낙찰단계에서는 추첨으로 낙찰자를 선정하는 경우 입찰업체 등 이해관계인이 입회하도록 한다.

② (내부통제 절차 강화) 관리비 횡령 등 회계비리* 방지를 위한 내부 통제 절차가 미흡하며, 입주자대표회의·관리주체 등에 대한 입주민 견제도 제한적**인 상황이다.

* 납부단계에서 현금으로 관리비를 받고 허위로 회계처리를 하거나, 지출단계에서 정당한 금액보다 큰 금액을 지출하는 것처럼 허위서류를 꾸며 차액을 횡령

** 공동주택 관리에 대한 지자체 감사를 요청하기 위해서는 전체 세대의 30% 이상 동의가 필요하나, 개인이 동의율을 확보하는 것은 현실적으로 어려운 측면

- 이에 관리사무소장이 예금잔고와 장부상 금액의 일치 여부를 매월 확인토록 하는 절차(현행 고시)를 법령으로 상향 규정하고, 회계처리를 수기로 하는 경우에도 입주자대표회의 감사에게 매월 현금 및 예금잔고 대조를 받도록 개선하는 한편,
- 입주민의 지자체 감사 요청 요건도 완화(전체 세대의 30% → 20%)하고, 입주자대표회의 회의 진행 시 현행 회의록 작성 외에 녹음·녹화·중계, 참관 등을 통한 공개가 활성화될 수 있도록 법제화한다.(공동주택관리법 및 동법 시행령, '23.上, 동법 시행규칙 및 공동주택 회계처리기준 개정, '23.3)

③ (관리비리 조기경보) 현재 K-apt의 관리정보 검증을 통해 입찰·회계비리 이상징후*를 발견할 수 있는 관리비리 조기경보시스템을 시범운영 중인 바,

* 관리사무소장의 잦은 변경, 공용관리비 급등, 공사계약이 없음에도 장기수선충당금 사용, 회계감사결과 이상 또는 미실시, 사업자 수익계약 결과 미공개 등 31개 항목

- 앞으로, 관리비리 조기경보시스템을 본격 가동하여 상시 감독체제로 전환하고, 그간의 시범운영 결과를 토대로 이상징후 검증체계도 고도화할 계획이다.

- 또한, 지자체 간 조기경보시스템을 통한 지도·감독 사례를 공유하고, 관리비리 적발·조치 사례집도 발간하여 일선 현장에 배포한다.
- 아울러, 지자체장이 조기경보시스템을 통해 직접 관리비리 의심단지를 모니터링하여 부적정 단지를 공개(K-apt)하고 개선을 권고한다.(공동주택 관리법 개정, '23.上)



④ (관계부처 합동점검) 입찰담합 등의 관리비리 적발은 공정거래위원회의 간헐적인 특별조사를 통해 이뤄지고 있어, 관리비리 등 불법행위에 대한 경각심 고취를 위해서는 추가적인 방안이 필요한 상황이다.

○ 이에 국토교통부·공정거래위원회는 유지보수공사·용역 관련 입찰담합, 관리비 관련 회계비리 등의 관리비리를 근절하기 위해 매년 정기 합동 점검을 실시(매년 3월·10월)하며, 첫 번째 합동점검은 올해 10월 26일부터 11월 25일까지 실시한다.

- 조사대상은 입찰담합이 의심되거나 관리비·장기수선충당금 관련 회계비리, 사업자 선정 관련 이상징후 등이 발견된 20개 단지*를 선정하였으며, 공정거래위원회는 입찰참여 업체 간 담합 여부 사실관계를 집중 조사하고, 국토교통부와 지자체는 관리주체 등의 적법한 관리절차 준수 여부를 중점적으로 조사·감사한다.

* 서울 3, 경기 5, 인천 3, 강원 2, 충남 2, 세종 1, 부산 2, 충북 1, 대구 1

- 합동점검에서 비리 등 불법행위가 적발된 업체·관리주체 등에 대해서는 「공정거래법」 또는 「공동주택관리법」에 따른 시정명령·과징금·과태료*가 부과된다.

- * (공정거래법) 부당한 공동행위 적발시 매출액의 20% 이내 과징금
(공동주택관리법) 사업자 선정 기준 위반시 500만원 이하의 과태료 등

- 국토교통부 원희룡 장관은 “‘제2의 월세’로 인식되고 있는 관리비는 청년 등 주거취약계층에게 더 큰 주거부담으로 다가온다”면서, “정부는 관리비 공개 사각지대를 해소하고 투명성을 높이는 등 다각적인 제도개선을 추진하겠다”고 강조하였다.
 - 아울러, “정당한 주거서비스에 대한 합리적인 비용은 민간분야, 관계부처 등과의 협력을 통해 투명성이 높아질 것으로 기대한다”면서, “관리비리 근절을 통해 관리비 절감 효과도 높여나갈 계획”이라고 밝혔다.
- 이를 위해, 국토교통부는 관계법령 개정을 내년 상반기 중 완료를 목표로 추진하며, 민간과의 협업체계를 강화하여 관리비 정보공개를 확대해 나간다.
 - 또한, 법무부와 협력하여 관리 사각지대 해소를 위한 제도개선을 적극 추진하는 한편, 공정거래위원회·지자체 등과도 협력하여 관리·감독도 강화해 나갈 예정이다.

붙임. 「관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안」

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택건설공급과	책임자	과 장	강태석 (044-201-3364)
		담당자	서기관	박대종 (044-201-3382)
			서기관	육인수 (044-201-3369)
			주무관	이지관 (044-201-3380)
	법무부 법무심의관실	책임자	심의관	정재민 (02-2110-3501)
		담당자	검사	석수민 (02-2110-3502)
	공정거래위원회 민수입찰담합조사팀	책임자	팀장	권병기 (044-200-4750)
		담당자	사무관	여환영 (044-200-4753)

