

특집

임대인에 의한 관리비 부과 실태와 문제점

비아파트에서의 자의적 관리비 부과와 임대료 전가를 중심으로*

Exploring the Practice of Management Fees Levied by Landlords on Tenants

윤성진**

본 연구는 임대인에 의해 부과되는 관리비의 실태 파악을 살펴본다. 현행 제도에서 임대인에 의한 관리비 부과에 대한 규정은 존재하지 않는다. 관리주체에 의한 관리비 부과에 대해 「공동주택관리법」에서 비목설정, 내역공개 의무 등을 구체적으로 규정한 것과 대조적이다. 이에 관리주체가 없는 다가구·다세대·연립주택 등 비아파트에서 임대인에 의한 관리비가 자의적으로 부과되고 있다. 이러한 소위 ‘깜깜이 관리비’ 부과는 관리부실, 내역 미공개, 임대료 전가 등의 문제를 발생시킨다. 특히 임대료 전가는 임대차 2법 개정 이후 계약 갱신요구권 무력화, 임대차신고제 회피, 임대소득세 탈세 등의 목적에서 더욱 증가한다. 이러한 현상은 전세임대주택이나 민간등록임대주택과 같이 공적 지원이 이루어지는 주택에서도 발견되는데, 공적 지원의 정책효과를 감소시키는 결과를 낳는다. 이렇듯 잠재적으로 제도 공백에 노출된 가구를 추정하면 429.6만 가구에 달한다. 이러한 실태를 기초로 「주택임대차보호법」에 관리비 관련 조항을 신설하고, 관리비 및 사용자 구성 명세, 부당 원천, 장부 보관 및 열람 의무 등의 내용을 포함하는 것을 제안한다.

주요어: 관리비, 임대인, 세입자 권리, 주택임대차보호법, 공동주택관리법

* 이 논문은 국토연구원(2022)에서 수행한 「비아파트 세입자 관리비 부과 실태와 제도 개선 방안」의 일부 내용을 발전시켜 작성되었다.

** 국토연구원 주택·토지연구본부 부연구위원(sungjin@krihs.re.kr).

1. 서론

과거부터 원룸이나 다가구·다세대주택과 같이 공동주택관리법상 의무관리 대상이 아닌 소위 ‘비아파트’¹⁾에서 세입자에게 사용 내역을 알 수 없는 ‘깜깜이 관리비’를 부과한다는 문제 제기가 존재하였다. 주로 청년층이 거주하는 원룸을 중심으로 논의가 이루어졌는데, 「공동주택관리법」에 관리비 관련 규정이 존재하는 아파트에 비해 제도 사각지대인 원룸에서는 관리비가 임대인에 의해 자의적으로 부과되어 과도한 관리비가 책정됨을 지적하였다(《아시아경제》, 2014.8.19; 임경지 외, 2015). 이러한 문제 제기는 2014년 아파트 관리비 비리 제보와 함께 아파트 관리비 운영의 투명성에 대한 사회적 관심이 높아지고 이에 대한 제도 개선이 논의되는 배경 속에서 더욱 높은 관심을 받았으나(《한겨레》, 2014.9.19),²⁾ 구체적 제도 개선으로 이어지지 않았다.

2020년 ‘임대차 2법’ 개정 이후, 계약갱신청구에 따른 임대료 인상 상한이 적용되고 임대차신고 의무가 부여됨에 따라 이러한 문제는 더욱 심각한 양상을 보인다. 일부 임대인이 임대차법을 무력화하거나 임대소득세를 내지 않기 위한 목적에서 임대료를 관리비로 전가하는 현상이 나타난 것인데, 주거 여건이나 월세 수준에 비해 과도하게 높게 책정된 사례들이 보도되기도 하였다(《매일경제》, 2021.10.10; 《조선일보》, 2022.4.13; JTBC, 2022.4.23).

이에 대응하여 정부와 국회 차원의 제도 개선 노력이 일부 나타난다. 국회에는 「집합건물법」, 「주택임대차보호법」 등 관련 법률 개정안이 발의되었으며, 정부도 ‘관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안’과 같은 대책을 내놓고 있다(국토교통부, 2022b). 그러나 이러한 대응은 여전히 현재의 제도 틀

1) 「공동주택관리법」 제23조 관리비 관련 제도 적용을 받지 않는 ‘의무관리대상’과 ‘의무관리대상이 아닌 100세대 이상인 공동주택’ 이외의 주택을 의미한다.

2) 2014년 9월 서울 성동구 옥수동 모아파트의 난방비 비리에 대한 폭로가 사회적 이슈가 되었으며(이상학, 2016), 이는 공동주택 관리비 투명화를 위한 제도 개선의 중요한 계기가 되었다.

안에서 소극적인 보완에 머무르고 있으며, 근본적인 문제 해결로 이어지지 못하는 한계를 지니고 있다.

이러한 대응의 주된 한계는 ‘임대인에 의해 부과되는 관리비’를 제도화해내고 있지 못하다는 것에 있다. 즉, 세입자에게 ‘깜깜이 관리비’를 부과하거나 ‘임대료를 전가’하는 것이 임대인에 의해 부과되는 관리비에 관한 문제임에도 불구하고, 여전히 관리주체(또는 관리인)에 의해 부과되는 관리비에 관한 제도만을 다루는 것이다.³⁾

사실 학계에서의 논의도 ‘임대인에 의해 부과되는 관리비’를 적절하게 다루지 못했다. 기존의 관리비 연구는 주로 아파트(허재완·이정연, 2011; 이상학, 2016)나 공공임대주택(김영주·김영태, 2007; 장경석, 2015; 오정석·김현영, 2020)을 대상으로 이루어져, 역시 관리주체나 공공임대주택 사업자에 의해 부과되는 관리비만을 다루었다. 효과적인 정책 대응 및 제도 개선을 위해서 구체적인 실태 파악과 대응 방향에 대한 논의가 선행되어야 함에도 임대인에 의해 부과되는 관리비에 대한 충분한 논의가 이루어지지 않은 것이다.

이러한 흐름 속에서 본 연구는 임대인에 의해 부과되는 관리비의 실태 파악하여, 현행 제도의 문제점을 규명하며, 이를 기초로 제도 개선 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해서는 현행 제도에 대한 체계적인 검토가 필요하며, 적용되는 제도적 보호 수준에 따라 대상을 분류하고, 집단별 실태를 파악하는 것이 필요하다. 이 과정에서 주된 연구의 대상은 「공동주택관리법」의 관리제도 적용 사각지대에 놓여있는 비아파트가 되며, 제도 현황 분석, 선행연구 검토, 상담자료 검토, 심층면접 등의 방법론을 폭넓게 활용한다.

이 연구의 구성은 다음과 같다. 2절에서는 관리비 개념을 정의하고, 우리나라

3) 「공동주택관리법」과 「집합건물법」에 각각 ‘관리주체’와 ‘관리인’이 정의되고, 이 두 단어는 개념상 다소 차이가 있다. 그러나 이 두 개념 모두 임대인에 의해 부과되는 관리비를 포괄하기 어렵다는 점에서는 공통적이다. 이 두 개념의 차이에 대해서는 이후 제도 검토와 함께 다루고자 한다.

라 주거정책 체계 내에서 관리비 제도 공백이 갖는 시사점을 검토하며, 이후 관리비 관련 선행연구 동향을 통해 본 연구의 차별성 및 필요성을 제시한다. 3절에서는 「주택임대차보호법」, 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」 등에 존재하는 관리비 관련 제도를 검토하고, 제도적 보호 수준에 따라 집단을 구분한다. 4절에서는 각 집단별로 관리비 부과 실태를 파악하여 실제 제도 집행 이행 정도를 검토한다. 5절에서는 결론적으로 관리비 제도 공백 가구 규모를 추정하고, 제도 개선 방향 및 후속 과제를 제시하며 논문을 마무리한다.

2. 주요 개념 정의 및 선행연구 검토

1) 관리비 개념 정의

본격적인 선행연구 검토에 앞서 관리비의 정의에 대해 검토하고, 본 연구에서 논의할 대상을 명확히 할 필요가 있다. 이길제 외(2021)는 ‘주거관리비’를 “주거를 관리하는 데 소요되는 비용”으로 정의하였다. 이는 총주거비에서 주택 구매를 위한 비용이나 임차를 위한 임차보증금, 임대료를 제외한 나머지 비용 전체를 의미하는데, 수선·유지비, 개별사용료(전기, 수도, 가스 등), 공용관리비 등이 모두 포함된다. 이는 일상적인 대화에서 사용되는 ‘관리비’의 용례와도 유사하며, 이를 반영하여 국토교통부 주거실태조사의 관리비 문항(문50)에서도 주거관리비에 난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등을 포함한다(강미나 외, 2021).

한편 많은 연구에서 관리비 개념 정의에 있어 상대적으로 협의의 개념을 적용하기도 한다(허명순, 2013; 임관순·서충원, 2013; 김선주·김행중, 2014; 이규태·김현우·신종철, 2017). 이는 주로 「공동주택관리법 시행령」 제23조에서 ‘관리비’와 ‘사용료’를 구분하는 것에서 기인한다. 여기에서 관리비는 일반관리비, 청소

비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비 등을 말하며, 전기료, 수도료, 가스사용료 등을 지칭하는 ‘사용료’와 구분된 개념이다. 이러한 맥락에서 은난순(2017)은 관리비를 “주민 공유 자산의 유지관리 등 주거서비스 제공을 위해 매월 주민에게 부과하는 비용”으로 정의하였다. 이는 광의의 관리비 개념에서 ‘개별 전용 부분에서 발생한 비용’을 제외한 ‘공용부분에서 발생한 비용’만을 지칭하는 것으로 볼 수 있다.

이 연구에서도 협의의 관리비 개념을 활용하여 관리비를 정의하고자 한다. 다만, 적용 대상의 경우 기존 공동주택 중심 논의에서 확대될 필요가 있다. 「주택법」상 공동주택에 해당하지 않더라도 전유부분과 공용부분이 구분되는 주거용 건물의 경우 동일하게 관리비 관련 이슈가 발생하기 때문이다. 예를 들면, 단독주택에 해당하는 다가구주택이나 업무시설에 해당하는 오피스텔의 경우에도 전유부분과 구분된 공용부분이 존재하고 이에 대한 관리비 납부가 이루어진다. 이러한 건물에서 부과되는 공용공간에 대한 관리비도 포함하여 검토할 필요가 있다.

2) 우리나라 주거정책 특징과 관리비 제도 공백

이 연구에서 다루는 관리비 제도의 공백과 이로 인한 문제를 이해하기 위해서는 우리나라 주거정책의 전반적 특징을 검토할 필요가 있다. 우선, 우리나라의 주거정책은 자가 소유 촉진적 성격을 지니고 있다. 과거부터 ‘1가구 1주택’ 보유를 위한 주택보급률 확대가 정책 목표로 제시되기도 하였으며(진미운, 2014), 최근까지도 분양주택 공급을 ‘주거 안정’ 정책으로 제시하고 ‘주거사다리의 완성’을 ‘내 집 마련’으로 제시하는 등의 자가 보유 중심의 기조가 유지되고 있다(국토교통부, 2022a). 이 과정에서 임차 가구는 자가 보유를 이루지 못한 과도기적 단계로 이해된다.

또한, 임차 가구 내에서도 공공과 민간의 이원적 특징이 나타난다. 즉, 우리나라는 빈곤 가구 등을 대상으로 잔여적으로 공급되는 공공임대주택과 규제

되지 않는 민간 임대 부문의 구분이 뚜렷한 이원모델(dualistic model) 국가라는 것이다(Kemeny, 1995; 남원석, 2014). 이러한 특징은 주거영역에의 국가의 역할에 대한 관점에서 기인한다. 국가는 주택의 공급·개발 영역에 있어 주도적 역할을 수행하는 한편 소비영역에서는 주택을 사적인 재화로 간주하여 형평성에 대한 고려가 적은 동아시아의 발전국가적 특성을 나타내는 것이다(Lee, 2004; 남원석, 2014). 이러한 흐름 속에서 민간의 주택임대차는 임대인과 임차인의 사적인 계약이며, 여기에 국가의 개입은 제한적으로만 허용된다(노현숙, 2020).

그 외 아파트가 중심이 된 우리나라 주택 담론도 검토할 필요가 있다. 1980년대 이후 아파트 중심으로 주택공급이 이루어짐에 따라 아파트에는 ‘현대적’, ‘서구적’이라는 이미지가 부여되었다(Gelézeau, 2007; 문정필, 2018). 더욱이 중산층 거주지로 기능함에 따라 중산층의 안정된 삶을 상징하기도 하였다(천현숙·윤정숙, 2001). 이에 기초하여 아파트 선호가 지속되고 비아파트와 아파트 사이의 가격 격차가 높아지며, 우리 사회의 주택 담론과 정책이 아파트를 중심으로 이루어지고 비아파트는 소외된다는 지적도 존재한다(《주간경향》, 2018.11.5).

이 연구에서 다루는 관리비 제도의 공백과 이로 인한 문제는 주로 비아파트 민간 임차 가구에서 발생한다. 여기에는 민간 임차를 과도기적으로 바라보며, 민간의 주택임대차를 사적 영역으로 이해하고, 아파트에 비해 비아파트 관리체계 구축에 소홀했던 우리나라의 주거정책 체계 전반의 공백이 반영되어 있다. 관련된 실태를 통하여 우리나라 주거정책의 방향성을 점검해 볼 필요가 있다.

3) 선행연구 검토

기존의 관리비를 다룬 연구는 주로 아파트를 대상으로 하거나 공공임대주택을 대상으로 이루어졌다. 먼저, 아파트 관리비를 다룬 연구는 다시 ‘관리비

결정요인에 대한 실증연구'와 '관리비 부과의 집행과정 상의 문제를 밝히고 제도 개선 방향을 제시하는 연구'로 세분화할 수 있다. 아파트 관리비 결정요인에 관한 연구는 주로 단지특성, 관리특성, 시설특성, 설비특성, 지역특성 등의 변수를 활용하여 관리비가 어떻게 결정되는지를 밝히는 방식으로 이루어진다(이강희, 2001; 임남기·박찬정·정상진, 2002; 허재완·이정연, 2011; 이규태·김현우·신종철, 2017; 강은택, 2019). 이러한 연구는 공동주택관리정보시스템(K-APT)에의 등록이 의무화된 이후 이 데이터를 활용하여 더욱 활발하게 이루어졌다. 과거 관리비에 대한 기초 통계가 없던 시절에는 이러한 연구가 관리비 수준 파악 및 비교 등을 위한 실태 파악 및 자료 구축 기능을 수행하였다(이강희, 2001). 당시엔 아파트 관리비도 일종의 '깜깜이'였던 셈이다. 그러나 공개가 의무화되고 시스템을 통해 체계적인 자료가 제시됨에 따라 대부분의 관리비 결정요인 연구는 관리 효율화의 목적에서 이루어지고 있다.

한편, 아파트 관리비 집행과정과 관련 제도를 다룬 연구는 주로 아파트 관리비의 부정·비리를 배경으로 제시하고, 이를 해결하기 위한 제도 개선방안을 제시하는 방식으로 이루어진다. 이러한 연구는 관리주체와 입주자 대표, 입주자 간의 관계 사이에서 발생하는 상황을 다루고 있으며, 주된 문제로 제기되는 것은 관리업체 및 입주자 대표의 부실·부정이다. 이를 해결하기 위해 공동주택 대표회의 선거제도(김승욱, 2014)나 입주자 대표회의(나길수, 2015)에 관한 개선방안을 제시하거나, 공동주택관리비 배분, 특별수선충담금 적립, 미수관리비 회수, 입주자 관리 참여의 무관심, 입주자대표회의, 관리종사자 등을 망라한 종합적 대안을 제시하기도 한다(강태균·박정철, 2013). 이를 통해 아파트 관리비도 부정·비리에 대응하며 체계화되어왔음을 확인할 수 있다.

다음으로 공공임대주택의 관리비를 다룬 연구를 검토한다. 공공임대주택의 관리비는 공공임대주택에 입주한 취약계층의 주거비 부담과 직접적으로 연결되기 때문에 상당한 관심을 받았다. 김영주·김영태(2007)는 영구임대주택 입주자의 임대료와 관리비 체납 실태를 조사하여 입주자의 근본적 취약성, 자립지원 정책과의 연계 부족, 주거급여 제도의 완전성 결여 등의 문제를 제기

한 바 있다. 장경석(2015)은 임대주택 관리비 인상률이 과다하여 저소득층에 부담이 가중되는 상황 속에서, 관리비 산정 및 부과의 적정성을 검토하고 투명성을 높이기 위한 대안을 제시하였다. 오정석·김현영(2020)은 서울시 공공 임대주택을 유사한 일반 단지와 비교하여 공공임대주택의 관리비가 유사단지에 비해 다소 높게 나타남을 확인하고, 이를 기초로 관리비 보조 정책 활용 및 절감 방안을 제시하였다. 이렇듯 공공임대주택 관리비를 다룬 연구도 주택 유형 측면에서는 대부분 아파트를 대상으로 하고 있다.

한편 비아파트를 대상으로 「공동주택관리법」의 의무관리대상에 포함되지 않아 관리상의 문제가 나타나는 이슈를 다룬 연구도 소수이나 일부 존재한다(조승연·최은희·이슬해, 2021; 최수 외, 2018; 임경지 외, 2015). 조승연·최은희·이슬해(2021)는 의무관리대상이 아닌 150세대 미만의 소규모 공공임대주택에 대한 관리를 연구한다. 이 연구는 공공임대주택 사업자의 입장에서 관리 및 운영체계의 개선방안을 담고 있다는 점에서 기존 공공임대주택 연구의 연장선으로 볼 수 있으나, 소규모 주택 및 저층주거지의 관리 문제나 의무관리대상에서 제외된 주택의 관리 문제를 다룬다는 점에서 본 연구의 문제 인식과 연결된다. 최수 외(2018)는 「집합건물법」을 「공동주택관리법」과 비교하며, 공동주택에 비해 공적 관리기준이 미흡한 상가, 오피스텔 등 집합건물의 관리체계 개선 필요성을 제시하였다. 임경지 외(2015)는 청년이 경험하는 원룸 관리비 문제를 실태를 파악하고 개선방안을 제시하였다. 이 연구에서는 원룸에 거주하는 청년의 관리비에 대해 온라인 설문을 활용하여 조사하였다. 조사 결과 중 본 연구와 직접적으로 연결되는 것은 응답자의 63.7%가 임대인에게 관리비를 내고 관리인에 납부하는 경우는 33.3%에 불과하다는 것이다. 그 외 11.4%만이 계약 당시 관리비 세부 항목과 항목별 금액을 안내받았고 관리비 금액과 세부 항목을 모두 모른 채로 계약한 경우도 18.2%에 달하였으며, 원룸의 단위면적당 공용관리비가 아파트나 유사한 공공주택에 비해 높게 나타났다는 점도 제시하였다. 즉, 이를 통해 ‘임대인에 의해 부과되는 관리비’가 존재하며, 임대인에 의한 자의적 부과가 높은 관리비 부담으로 이어진다는 것을 확인할 수 있다.

4) 선행연구와의 차별성

이상의 기존 관리비 관련 연구 흐름 속에서, 본 연구는 크게 세 가지 측면에서 차별성을 갖는다. 첫째는 관리비 부과 주체이다. 기존 연구는 대부분 ‘관리주체에 의해 부과되는 관리비’를 다루었다. 아파트, 공공임대주택 모두 관리주체가 존재하고, 상대적으로 체계적인 비목과 산출내역에 기초하여 관리비가 부과된다. 하지만 본 연구는 주택임대차 관계에서 ‘임대인에 의해 부과되는 관리비’를 다루고자 한다. 두 번째는 주택 유형이다. 기존 연구가 대부분 이미 자료가 공개된 아파트를 중심으로 수행되었다면, 본 연구는 「공동주택관리법」의 의무관리대상에 포함되지 않아 불투명하게 운영되는 비아파트의 문제를 중심으로 접근한다. 세 번째는 시기이다. 임대차신고제, 계약갱신청구권 등 임대차 2법 개정 이후 임대료의 관리비 전가가 보도되는 가운데 이를 다룬 연구는 존재하지 않았다. 법 개정 이후 새로운 양상을 연구한다는 점에서 연구의 차별성이 존재한다.

3. 관리비 부과 관련 제도 현황과 공백

1) 개요 및 주택임대차보호법

관리비 부과에 관련된 제도는 주택유형, 소유 특성, 사업자 특성 등에 따라 서로 다른 법률이 적용되어 다소 복잡하다. 이 절에서는 「주택임대차보호법」, 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」을 검토한다. 이를 법률 특징 및 적용되는 주거용 건물의 유형에 따라 나타내면 <그림 1>과 같다. 사실 <그림 1>에서 표현된 것과는 달리, 각 유형에 해당하는 법률이 그 유형 모두를 대상으로 하는 것은 아니다. 오히려 각 법률 취지에 따라 각 유형 중 일부만을 대상으로 한다. 즉, 「공동주택관리법」은 주택유형 중 공동주택을 대상으로 하

<그림 1> 주거용 건물의 유형과 관리 관련 법률

건축물의 종류	단독주택				공동주택				업무시설	
	단독주택	다중주택	다가구주택	공간	아파트	연립주택 도시형생활주택	다세대주택	기숙사	공공업무시설	일반업무시설 (오피스텔)
의무관리대상					공동주택관리법 의무관리대상					
관리관련법률					공동주택관리법		집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률			
임대차관련 법률	민간임대주택에 관한 특별법									
	주택임대차보호법									

주: 의무관리대상은 공동주택관리법 제2조에서 정의되며, 150~300세대 이상의 공동주택이 해당.

자료: 임경지 외(2015) 및 김일현 외(2021)를 참고하여 저자 재작성.

며, 이 중 의무관리대상은 아파트가 중심이다. 「집합건물법」은 구분소유라는 소유특성을 다루는 법률로 한 건물을 한 사람이 모두 가지고 있는 경우에는 적용되지 않는다. 「민간임대주택법」의 관리 관련 조항은 임대사업자에 적용되기 때문에, 임대인이 임대사업자가 아닌 주택에는 적용되지 않는다.

이에 비해 「주택임대차보호법」은 주택임대차 전반에 적용되는 법률이다. 따라서 이 연구가 주목하는 ‘임대인에 의해 부과되는 관리비’를 보편적인 영역에서 제도화하기에 적합하다. 하지만 현행 「주택임대차보호법」에는 관리비에 관한 내용이 존재하지 않는다. 즉, 임대차 관계에서 부과되는 관리비에 대한 비목 및 세부 내역 설정, 내역공개, 장부의 보관, 열람 권한, 협의 등을 다루고 있지 않은 것이다. 비록 최근 관계부처합동(2022) 발표에 따라 주택임대차 표준계약서에 관리비 항목이 반영되었으나, 이 계약서는 「주택임대차보호법」 제30조에서 우선적으로 사용하도록 권고하고 있을 뿐 의무 사용 등 구속력은 없어 실제 사용 정도는 낮은 현실이다. 이러한 여건들이 종합적으로 반영되어 임대인에 부과되는 관리비에 대한 제도적 공백을 야기하는 것으로 볼 수 있다.

2) 공동주택관리법

「공동주택관리법」은 관리비 납부 및 공개에 있어 가장 대표적인 법률이다. 이 법에서는 공동주택 관리비 납부를 위한 비목, 세부명세 등을 구체적으로 규정하고 있다.⁴⁾ 특히 법 제23조 제4항에서 공동주택 관리비의 공개를 의무화하고 있는데, 현재 100세대 이상의 공동주택이 이러한 공개 의무를 지닌다.⁵⁾ 특히 의무관리대상 공동주택은 공동주택관리정보시스템(K-APT)에 공개하는 것이 의무화되어있는데, 2020년 12월 기준 의무관리대상 공동주택⁶⁾은 1,030만 가구로 총 주택의 55.6%, 아파트의 88.3% 수준이다.⁷⁾ 공동주택관리정보시스템(K-APT)에는 관리비 정보 이외에도 단지정보, 입찰정보, 외부회계 감사 결과, 유지관리 이력 정보가 공개되고 있으며, 이는 투명한 관리비 운영을 위한 제도적 노력으로 평가할 수 있다.

이러한 공동주택 관리체계는 오랜 시간 발전해온 결과이다. 과거 1960년대, 1970년대 공급 중심 시기에도 「공영주택법」과 「주택건설촉진법」에 사업주체의 관리 의무 조항이 존재하였다. 이후 1979년 별도의 시행령인 「공동주택관리령」이 제정되고, 2015년에 이르면 별도의 전문법인 「공동주택관리법」이 제정된다.

현재 존재하는 법령도 이러한 흐름에서 발전되어 왔다. 비목 설정 및 세부

-
- 4) 「공동주택관리법 시행령」 제23조와 [별표 2]에 따르면 세부 항목은 47개에 달한다.
 - 5) 국토교통부(2022b)에서 이러한 기준을 50세대로 강화할 것을 발표하였으나, 2023년 1월 현재 시행령 개정이 되지 않아 기존의 100세대로 기재하였다. 인터넷홈페이지, 동별 게시판에 공개하는 것이 의무화되어 있으며, 의무관리대상이 아니라면 공동주택관리시스템에의 공개는 의무가 아니다.
 - 6) 의무관리대상은 「공동주택관리법」 제2조에서 300세대 이상 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택 등으로 정의된다.
 - 7) 공동주택관리정보시스템 홈페이지 자료와 통계청 주택총조사 자료를 활용하여 산출한 결과이다.

명세에 관한 내용은 1981년으로 거슬러 올라가는데, 「주택건설촉진법」과 「공동주택관리령」 개정을 통해 관리비 납부 의무 명시 및 관리비 내역, 산정방법, 납부방법 등에 관한 제도를 마련하였다. 공개에 관한 사항도 점차 구체화되고 강화되었다. 1999년 집행내역을 입주자에게 알리도록 하는 내용이 「공동주택관리령」에 포함되었고, 2003년 「주택건설촉진법」이 「주택법」으로 전부개정되면서 「주택법 시행령」에 부과내역 통지 방식을 구체화하였다. 이후 2009년에 이르면 현재의 의무관리대상과 유사하게 ‘일정 세대 이상 공동주택’ 관리주체의 관리비 내역공개가 의무화되고, 관리비 공개 홈페이지를 운영하기 시작한다. 2013년 12월, 공개방식 구체화, 외부 회계감사 의무화, 회계서류 보관 의무화, 공동주택관리정보시스템 구축·운영 의무화 등을 담은 「주택법」 개정이 이루어져 현재와 같은 제도적 틀을 구축하게 된다. 2015년, 이와 관련된 조항이 「공동주택관리법」으로 분리되어 현재로 이어지고 있다.

3) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

「집합건물법」은 한 동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립적으로 사용할 수 있을 때 각각을 소유권의 목적으로 하여 구분소유가 발생하고, 공용시설 및 공용공간의 공동이용이 이루어짐에 따라 발생하는 문제를 규율하기 위한 법률이다. 따라서 구분소유가 되어있는 다세대·연립·오피스텔 등은 이 법의 적용 대상이 되며, 세대수가 부족하여 「공동주택관리법」관리 규정의 대상이 되지 않는 주거용 건물의 관리 개선을 도모할 때 활용되기도 한다(국토교통부, 2022b).

이 법에서 관리비 공개를 다루는 절차는 다소 복잡하다. 구분소유 관계가 성립하면 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 ‘관리단’이 설립되는데(제23조), 구분소유자가 10인 이상일 경우 ‘관리인’ 선임 의무가 발생한다(제24조). 여기서 ‘관리인’이란 일반적으로 생각하는 관리인이나 「공동주택관리법」의 관리주체 등과는 차이를 보이는데, 사무 집행뿐 아니라 관리단을 대표하는 대표자

격의 지위를 지닌다. 즉, 공용부분의 보존, 관리비용의 청구·수령·관리뿐 아니라 관리단을 대표하여 하는 재판 등의 행위 등을 담당한다(제25조). 이러한 ‘관리인’은 매년 1회 이상 구분소유자에게 사무에 관한 보고의무를 지니게 되는데(제26조), 보고의무에 ‘관리업무를 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항’이 포함된다(시행령 제6조). 여기에서 분담금액을 ‘관리비’로 비용 산정방법을 ‘내역명세’로 본다면 관리비 내역공개가 이루어지고 있는 것으로 볼 수 있다.

이 법은 몇 가지 한계를 지닌다. 첫째, 비목 및 세부 내역에 대한 규정이 없고, 둘째, 보고 대상이 구분소유자로만 되어있어 세입자에 전달 여부가 불투명하며, 셋째, 제도 인지도 및 구체적인 관리·감독이 부족하여 관리인의 보고 의무 이행 여부가 불투명하다는 것이다.

정부는 이러한 문제를 보완하기 위하여 개정안을 발의하였다.⁸⁾ 개정안에는 관리인 선임 의무 구분소유자 기준을 10인 이상에서 2인 이상으로 강화하고, 비목 및 세부 내역을 다루는 표준규약 마련 주체를 광역자치단체에서 법무부로 이관하며, 관리인 보고의무에 점유자를 포함하고, 전유부분 50개 이상 건물 관리인의 장부 작성 및 보관 의무 신설하는 등의 내용이 포함되었다.

4) 민간임대주택에 관한 특별법

「민간임대주택법」은 민간임대주택의 공급, 임대차계약 및 관리 등을 다루고 있으며, 이 법의 내용은 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택(일명 등록임대주택) 등 민간임대주택에 적용된다. 또한 관리에 관한 내용의 경우 「공공주택 특별법」 제50조에서도 「민간임대주택법」을 따르도록 하고 있어 건설형·매입형·전세형 공공임대주택의 관리에도 적용된다.

8) 2021년 3월, 정부는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호: 2109148)을 발의하였다.

먼저 관리비 징수에 관해서 「민간임대주택법」과 동법 시행규칙에는 분명한 규정이 존재한다. 시행규칙 제22조에서 관리비 및 사용료 항목을 규정하고(제1항, 제4항), 사용자 부담과 공평한 부담의 원칙이라는 분담 기준을 제시하며(제2항), 규정된 관리비 외에 어떠한 명목으로도 징수할 수 없음을 명시하고 있다(제3항). 또한 임대사업자는 관리비의 징수 및 사용명세에 대한 장부를 따로 작성하고 증명자료와 함께 보관하여 임차인 또는 임차인대표회의가 열람할 수 있도록 명시하고 있다(제22조 6항). 더욱이 민간임대주택에 대한 임대차계약 체결에는 표준임대차계약서 사용이 의무화되어 있는데(제47조), 표준임대차계약서 제4조에 “임대사업자는 관리비와 사용료를 징수할 때 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 통지”해야 함을 명시하고 있기도 하다. 이외에도 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 임차인대표회의와 관리비를 협의해야 하는 의무가 존재한다(제52조). 20세대 이상 공급하는 경우 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있고, 150세대 이상 공급하는 경우 구성이 의무화됨을 고려할 때, 20세대 이상 공급하는 임대사업자가 공급하는 민간임대주택에 거주하는 세입자의 경우 잠재적으로 관리비 협의 권한을 지니는 것으로도 볼 수 있다. 이외에도 한 사업자가 30세대 이상 주택단지를 전체 매입하여 임대하는 경우 공동주택관리정보시스템에 공개 의무가 주어지는 등 일부 대상을 확대하는 측면도 존재한다.

이러한 「민간임대주택법」의 관리비 관련 제도는 시사하는 바가 크다. 우선, 임대차 관계를 반영한 관리비 제도라는 점이며, 이 법이 적용되는 모든 계약에 대해 임대인의 장부 작성 및 보관 의무와 열람 권한을 부여했다는 점, 임차인 대표회의의 관리비 협의 의무 및 권한이 존재한다는 점, 관리비 공개 대상을 일부 확대했다는 점 등이다. 그러나 이러한 의의에도 불구하고, 이러한 제도 특성에 대한 인지도 및 구속력이 낮을 것으로 예상되며 이에 대한 검토가 필요하다.

5) 관리비 제도 수준별 집단 구분 : 제도 공백 규명

이상의 관리비 관련 제도를 요약하면, 주택유형, 소유 특성, 사업자 특성 등에 따라 적용되는 법이 다르고, 대체로 관리주체나 관리인, 임대사업자 등을 통해 부과되는 관리비에 대한 제도만 존재한다는 것이다. 즉, ‘임대인에 의해 부과되는 관리비’에 대한 제도가 없다. 이렇듯 임대차에 적용되는 관리비 제도가 부재한 상황 속에서 관리주체가 없거나 관리주체에 대한 관리 규정이 적용되지 않는 주택에서는 임대인에 의한 자의적 관리비 부과나 관리주체에 의한 부정이 나타날 수 있는 배경이 된다.

기존 제도는 대체로 세대수 및 소유자 수에 따라 관리비 규정이 적용되기도 하고 적용되지 않기도 한다. 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」의 관리비 관련 제도 내용을 교차해서 내역공개 및 열람, 협의 권한 등에 대해 요약하여 나타내면 <표 1>과 같다. 여기에는 제도적 보호 수준 및 실행 정도에 따라 크게 세 가지 집단으로 나누고 색을 달리 표시하였다. 첫 번째 집단(집단 A, 흰색)은 「공동주택관리법」 제23조의 적용을 받는 의무관리대상이거나 100세대 이상 공동주택이다. 이 경우에 사용액에 기반하여 내역공개가 충실하게 이루어지는 것으로 볼 수 있다. 두 번째 집단(집단 B, 연회색)은 「집합건물법」과 「민간임대주택법」에 의해 관리되는 집단이다. 100세대 미만 공동주택이나 업무시설 중 구분소유가 10인 이상인 경우 「집합건물법」이 적용되어 관리인 보고의무에 따른 일부 내역공개가 이루어진다. 또한 「민간임대주택법」 적용을 받는 주택⁹⁾은 기본적으로 열람 권한이 존재하며, 임차인대표회의를 구성하는 경우 협의 권한도 존재한다. 그러나 이러한 「집합건물법」과 「민간임대주택법」의 실제 운영에 대해서는 파악된 것이 적기 때문에 이 집단(집단 B)의 경우 실태 파악이 필요하다. 세 번째 집단(집단 C, 진회색)은 이상의 세 가

9) 공공지원민간임대주택, 민간등록임대주택, 공공임대주택(건설, 매입, 전세) 등이 포함된다.

〈표 1〉 세입자 관리비 관련 제도 실태 요약

구분	민간임대주택법 미적용 주택	민간임대주택법 적용 주택			
		150세대 이상	150세대 이하 20세대 이상	20세대 이하	
공 동 주 택	의무관리대상 O	내역 공개 O 관리비 협의 X	내역 공개 O 관리비 협의 O	내역 공개 O 관리비 협의 △	내역 공개 O 관리비 협의 X
	의무관리대상 X & 100세대 이상	내역 공개 O 관리비 협의 X	내역 공개 O 관리비 협의 O	내역 공개 O 관리비 협의 △	내역 공개 O 관리비 협의 X
	100세대 미만 (구분소유 10인 이상)	내역 공개 △ (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 △	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 X
	100세대 미만 (구분소유 10인 미만)	내역 공개 X (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 △	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 X
단독·다가구 주택		내역 공개 X (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 △	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 X
업 무 시 설	구분소유 10인 이상	내역 공개 △ (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 △	내역 공개 △ (내역 열람 O) 관리비 협의 X
	구분소유 10인 미만	내역 공개 X (내역 열람 X) 관리비 협의 X	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 O	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 △	내역 공개 X (내역 열람 O) 관리비 협의 X

주1: 민간임대주택법 적용에서의 세대수는 임대사업자가 공급하는 세대수를 말하며(사업자 기준), 공동주택에서의 세대수는 공동주택의 세대수를 말함(건물 기준).

주2: 관리비 공개 방법과 내용이 구체적으로 명시된 「공동주택관리법」과 달리 「집합건물법」에서는 관리인의 보고의무로만 제시되어 △로 표시.

자료: 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」의 관리비 관련 규정을 기초로 저자 작성.

지 법이 모두 적용되지 않아 제도적 보호가 부재한 집단이다. 단독·다가구주택이나 구분소유 10인 미만의 공동주택 및 업무시설이 이에 해당한다. 이러한 제도 부재로 인해 발생하는 문제를 파악할 필요가 있다.

4. 관리비 부과 실태와 문제점

앞서 제도적 현황을 검토하고, 제도적 보호 수준에 따라 세 개의 집단(집단 A, B, C)으로 구분하였다. 본 장에서는 상대적으로 제도적 보호 수준이 낮고, 실태에 대한 정보가 부족한 집단 B와 집단 C를 대상으로 실태를 파악하고자 한다. 본 연구의 목적이 ‘임대인에 의해 부과되는 관리비’를 다루는 데 있으므로, 먼저 제도적 보호가 부재한 집단 C의 실태를 파악하여 보편적 임대차 제도에서 발생할 수 있는 현상 및 문제점을 검토한다. 이후 「집합건물법」이나 「민간임대주택법」 등 비아파트 관리비 관련 제도 적용을 받는 집단 B의 실태를 검토하여, 보편적 임대차 제도 수준(C 집단)에 비교한 제도적 보호 수준과 운영 실태를 파악한다. 이러한 실태에 기초하여 관리비 제도 공백을 재정의하고, 제도 공백 가구의 규모를 추정하고자 한다.

1) 연구방법

임대인에 의한 자의적으로 부과되는 관리비 실태 파악을 위해서는 단순히 금액 등 정량적인 측면보다 질적인 접근이 이루어질 필요가 있다. 임대인과 세입자의 상호작용이나 임대인의 동기, 세입자가 처한 현실 등을 심층적으로 접근해야 하기 때문이다. 또한 「주택임대차보호법」, 「집합건물법」, 「민간임대주택법」 등의 복잡한 제도나 주택임대차 계약 절차, 공동주택 관리방식 등 전문성이 필요한 내용도 많이 다루게 된다. 이러한 특성을 반영하여 본 연구에서는 문헌검토, 상담자료 검토, 심층면접을 병행하였다.

문헌은 관련 기사 및 뉴스, 선행연구 등을 검토하였다. 기사 및 뉴스에는 관리비를 활용한 제도 공백 악용 사례들이 다수 나타나며, 이러한 사례가 나타나는 배경과 동기에 대한 접근이 존재한다. 현상 해석에 이를 활용하였다. 선행연구 및 정책자료에서는 제도 운영 실태를 정리하고, 이를 평가하며, 관련된 선행 조사 결과를 참고하였다.

<표 2> 상담자료의 사례자 기본정보

사례 구분	상담시점	나이	주택 유형	보증금/월세 (만 원)	관리비 (만 원)	지역	중개사 이용 여부
A	2021.3.	32	다세대	500/46	7	경기도 화성	0
B	2021.11.	31	다세대	15500	5	서울 동대문	0
C	2022.1.	45	오피스텔	7000	7	서울 관악	-
D	2022.7.	-	-	-	3	-	-

자료: 민달팽이유니온의 '주거 상담 접수 내부 자료'(2022년 8월 31일 제공).

상담자료 검토는 주택임대차 관련 상담 창구를 운영하거나, 분쟁조정위원회를 운영하는 기관의 자료 검토를 통해 이루어졌다. 법률구조공단 산하 주택임대차 분쟁조정위원회, 서울시 전월세보증금지원센터 및 주택임대차 분쟁조정위원회, 서울시 집합건물 분쟁조정위원회, 민달팽이유니온 등 관계 기관 협조가 있었다. 이 과정에서 관계자와의 인터뷰를 수행하였으며, 이 과정에서 실태 파악을 위한 현장성 있는 의견들을 취합할 수 있었다. 이러한 자료 중 민달팽이유니온의 상담자료는 상담내용이 상세하게 기록되어있고, 성별, 나이, 점유형태, 주택 유형, 정책 이용 여부, 보증금, 월세, 관리비, 이자, 주소, 중개사 이용 여부, 직업 등이 대체로 체계적으로 정리되어 있었다. 2018년 6월 1일부터 2022년 8월 31일까지의 상담자료를 제공받았으며, 이 중 관리비와 관련이 있어 이 연구에 시사점을 제공할 수 있는 상담내용을 일부 재구성하여 포함하였으며, 사례자의 기본정보를 정리하면 <표 2>와 같다.

심층면접의 경우 앞서 제시한 상담자료에서 파악하기 힘든 실태를 중심으로 수행하였다. 즉, 「민간임대주택법」과 「집합건물법」의 제도 적용의 경우 해당 주택의 거주 경험이 있거나, 관련한 실태에 대한 전문성이 있어야만 알 수 있어 이를 중심으로 심층면접을 수행하였다. 심층면접 대상은 입주자와 공인중개사로 나누어 진행하였다. 입주자 심층면접은 매입임대주택과 전세임대주택 거주자를 대상으로 수행하였다. 모집은 지인을 통해 소개받거나 관련 단체 회원을 대상으로 문자 발송하여 모집하였다. 심층면접을 수행한 매입·전세

<표 3> 사례자 기본정보

사례구분	인터뷰 수행일자	거주유형	사업자	정책유형	지역
E	2022.8.21.	매입임대거주자	GH	청년	경기도 부천
F	2022.8.21.	전세임대거주자	LH	청년	서울 서대문
G	2022.8.29.	전세임대거주자	SH	신혼부부	서울 관악

자료: 저자 작성.

임대주택 거주자는 총 3명이며, 기본정보는 <표 3>과 같다. 매입임대주택 거주자 1명, 전세임대주택 2명으로 구성되었다. 매입임대주택 거주자의 경우 상대적으로 문헌을 통해 접하기 어려운 GH 매입임대주택 거주자를 대상으로 수행하였고, 전세임대주택 거주자의 경우에도 사업자나 정책유형 측면에서 다른 구성을 인터뷰할 수 있었다. 심층면접은 2022년 8월 21일과 29일 양일간 진행하였으며, 반(半)구조화된 질문지를 바탕으로 매입·전세임대주택 거주경험 및 관리실태, 일반 민간임대차와의 관리상 차이, 제도 공백으로 인한 악용 경험, 관리비 관련 제도 인지 등을 질문하였다.

공인중개사 심층면접은 민간의 기존주택을 활용하는 전세임대주택이나 민간등록임대주택, 집합건물에서의 계약이나 관리상의 특징 등에 대한 일반적인 관행을 파악하기 위한 목적에서 이루어졌다. 이러한 것은 일반 거주자나 임대인이 전체적 경향을 알기 어렵기 때문에 공인중개사를 대상으로 인터뷰하였다. 심층면접을 수행한 공인중개사는 총 2명이며, 2022년 8월 29일과 2022년 9월 19일 개별적으로 인터뷰하였다. 이들의 기본정보 및 모집경로는 다음과 같다. 지인을 통해 소개받은 ‘공인중개사 H’의 경우 주로 서대문·마포 지역에서 중개업무를 수행하였고, 과거 LH서울지역본부에서 전세임대주택 업무를 담당하기도 하였다. 이후 추가적인 현황 파악을 위해 관악·신림 지역의 공인중개사무소들을 현장 방문하여 여러 공인중개사와 관련한 대화를 나누었고, 이 중 협조가 이루어진 ‘공인중개사 I’와 심층면접을 수행하였다. 공인중개사 심층면접 역시 반(半)구조화된 질문지를 바탕으로 이루어졌다. 먼저 「민간임대주택법」과 「집합건물법」의 규정을 함께 살펴보고, 이 제도에 대한 인지

정도, 관리주체에 의해 관리되는 비중, 주택유형별 관리비 부과 특징, 계약 단계에서의 관리비 고지 실태, 집합건물에서의 주택관리, 등록임대주택에서의 관리비 부과, 표준계약서 이용 실태, 제도 공백으로 인한 악용 사례 등 실태에 관해 질의하였다.

2) 제도적 보호가 부재한 집단(집단 C)의 관리비 부과 실태

임대인에 의해 부과되는 관리비에 대한 제도가 없어 발생하는 가장 근본적인 문제는 산출 근거를 알 수 없다는 것이다. 계약서에는 관리비에 어떠한 항목을 기초로 어떻게 산출되는지 기재되지 않고, 단순히 매월 일정 금액을 책정한다. 비아파트를 임차하는 데 있어 이러한 ‘깜깜이 관리비’ 부과는 이미 일상적이기 때문에 이에 대해 문제를 제기하는 경우가 많지는 않으나, D가 경험한 바와 같이 이를 물어보더라도 “다 그 정도야”라는 대답을 듣게 된다. 실제로 유사한 형태의 집들도 다 그렇기 때문에, 이것이 틀린 이야기가 아니기도 하다. 그런데 이러한 내역 미공개는 관리의 부실로 이어지는데, 세입자 입장에서는 관리비를 내고 있지만 어떠한 관리에 대해 요구할 수 있는 것인지 알기 어려운 상황에 놓이게 된다. 어떠한 경우에는 세입자가 임대인한테 무언가를 물어본다는 것이 상당한 각오를 요하는 일이 되기도 한다. F와 친구의 경험에서 보듯이, 관리비 책정 방식에 물어보았을 때 F의 경우에는 형식적이나마 설명을 들을 수 있었지만, 그 친구는 임대인과 갈등을 경험해야만 했다. 특히 같은 건물에 거주하거나 해서 자주 마주쳐야 하는 상황이라면 더욱 불편한 일이기도 하다. 관리비 내역을 요구하는 일이 이만큼 일반적이지 않은 일임을 보여주는 사례이기도 하다.

계약 때 공인중개사에게 관리비 산출 근거를 문의했는데, ‘다 그 정도야 그냥 내’ 정도의 대답만 들을 수 있었어요. 그런데 반대로 ‘주방 후황(후드)에 찌든 때가 있던데 제가 지워야 되나요?’라는 질문에는 당연하게도 ‘그렇지’라고 응답하시더라고요. _ D

제가 살던 지역의 관리비가 대체로 5만 원이었는데, 어느 순간 8만 원으로 다 뛰는 거예요. 왜 이렇게 책정되나 의문스러워하면서 친구랑 둘이 얘기하다가... 답답한데 집주인한테 한번 물어볼까 한 적이 있었어요. 저는 집주인이 그냥 구두로 청소하시는 분 한 분 오시는데 그분 월급하고, 쓰레기 분리수거장 물품비용이랑 해서 대략 설명을 들었거든요. 그런데 친구는 임대인 분이랑 갈등이 생겨서... 임대인분이 ‘왜 그런거를 요구하는거냐’, ‘나를 의심하는거냐’ 이런 식으로 갑자기 화를 내고 싸움이 커졌어요. 이후로 막 집주인이 집에도 찾아오시고, 얘기 좀 하자 하시고... 특히 여성은 집주인한테 무언가를 문제제기하는 게 더 어려운 것 같기도 해요.” _ F

이렇듯 산출근거에 대한 설명이 없고 내역공개가 이루어지지 않은채 매월 부과되는 관리비는 사실상 ‘두 번째 월세’로 기능한다. 이러한 속성은 임대인의 목적에 따라 관리비에의 임대료 전가가 가능하게 한다. 임대차 2법 개정 이후 이러한 임대료 전가는 더욱 활발하게 이루어지는데, 이것은 관리비 관련 규정이 부재한 상황 속에서 임대인이 관리비를 올릴 유인이 상승하였기 때문이다. 임대차 2법은 계약갱신청구권과 임대차신고제를 말한다.

먼저 계약갱신청구권 무력화를 위해 관리비에 임대료를 전가하는 실태를 살펴보고자 한다. 2020년 7월 31일 개정된 「주택임대차보호법」 제6조의3 제2항에 따라 임차인은 계약갱신요구권을 1회 사용할 수 있게 되었으며, 이때 임대료 증액은 동법 제7조에 따라 5%를 넘지 못하도록 하고 있다. 즉, 임대료 시세 상승이 높게 나타나는 상황에서 일종의 임대료 규제가 발생한 것이다. Malpezzi(1998)는 임대료 규제 속에서 전가가 가능한 부수비용(side payment)의 존재가 규제를 무력화시키는 현상을 다룬 바 있다. 우리나라 맥락에서는 관련 제도가 없는 관리비가 이러한 부수비용으로 작용하였다. A와 B의 사례는 모두 계약갱신청구권이 무력화된 사례이다. 이 사례들에서 임대인은 관리비를 활용하여 사실상 임대료를 법적 제한보다 인상하였다. 이는 계약갱신요구권 도입의 법 취지를 달성하지 못하게 한다.

살고 있는 집 계약을 연장한다고 하니 처음엔 주변 시세가 너무 올라서 관리비 포함 17만 원을 올리시겠다 해서 최대 60만 원까지는(10만 원 인상) 내겠다 했지만 거절당했고, 이후 알아보니 법적으로 전월세인상율 5%를 넘기지 못한다고 (제시했던) 60만 원도 낼 수 없다고 하니 이번에는 제가 좋아하는 법대로 하시겠다며 보증금 5% + 월세 5%를 올리되 관리비를 5만 2,000원 인상해서 12만 2,000원을 받겠다고 하십니다.” _ A

제가 2년 전세 계약 후 12월 21일 만기라 갱신을 생각하고 있었습니다. (한 달도 안 남은 시점인) 엇그제, 집주인과 재계약 관련해서 얘기하다가 갑자기 ‘관리비가 기존 5만 원에서 8만 원으로 오르는 거 알고 있죠?’ 하길래 왜 그렇게 많이 오르냐 물었더니 청소아주머니를 써야 해서 그렇다면서 다 정당하게 계산해서 한 것이니 걱정말라고 합니다. 전세 5프로 오르는 건 알고 있었지만, 전세보증보험인가도 이번 갱신 때 들어야 하고, 복비도 제가 부담하라는데 너무 답답하고 부당하게 느껴집니다. _ B

임대차신고제 회피도 또 다른 임대료 전가의 목적이 된다. 2020년 8월 18일 개정된 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따라 임대차 계약을 체결한 경우 신고 의무가 발생한다. 그런데 동법 시행령 제4조의3에서 임대차 신고제 대상을 ‘보증금이 6천만 원을 초과하거나 월 차임이 30만 원을 초과하는 주택임대차 계약’으로 정하고 있어 보증금이 6천만 원을 초과하지 않고 월세가 30만 원을 초과하지 않으면 신고 의무가 발생하지 않는다. 따라서 임대차 신고제를 회피하기 위한 목적으로 월세를 30만 원 이하로 하고 그 차액을 관리비로 전가하는 현상이 발생하기도 한다. 이 경우 월세보다 관리비가 높은 기이한 현상이 벌어지기도 해서 언론을 통해 ‘월세 27만 원에 관리비 105만 원’, ‘월세 20만 원에 관리비 41만 원’ 등의 사례가 다수 보도되기도 하였다(《중앙일보》, 2022; 《조선일보》, 2022).

사실 임대료 전가 현상은 최근만의 일은 아니다. 임대료를 관리비로 전가하여 부과하는 경우 임대소득을 축소하여 신고할 수 있고 이는 임대소득세를 줄

<그림 2> 부동산 중개사이트 ‘꼼수 매물’ 사례

월세 500/27	월세 100/27	월세 150/27
☐세류동 컨디션 최고 분리형 원룸☐	주방분리형	둔산도보5분거리—신축리모델링—오픈형원룸
🏠 원룸(분리형) 📏 20.02m ²	🏠 18 📏 19.25m ²	🏠 원룸 📏 33.05m ²
🏢: 2층 🏠: 36만 원	🏢: 2층 🏠: 35만 원	🏢: 2층 🏠: 105만 원
최근 7일 매물 조회 100회	최근 7일 매물 조회 29회	최근 7일 매물 조회 7회
가격정보	가격정보	가격정보
월세 500/27	월세 100/27	월세 150/27
관리비 매월 36만 원	관리비 35만 원	관리비 매월 105만 원

자료: <<중앙일보>>(2022)는 박성민 의원실의 ‘다방’ 화면을 활용한 자료를 인용하였으며 저자는 이를 재인용.
 주: 월세는 27만 원인 데 비해 관리비는 36만 원, 35만 원, 105만 원인 매물 존재.

일 수 있기 때문에, 일종의 탈세 목적에서 임대료의 관리비 전가 현상이 일어나기도 한다(«JTBC», 2022). 공인중개사 I는 최근의 임대료 전가 현상도 탈세 목적이 더 크다고 판단하기도 한다. 특히 임대소득액은 건강보험료 산정에도 활용되기 때문에, 관리비로 전가하여 임대소득액을 축소신고할 경우 건강보험료의 편법 회피·축소가 가능한 구조이다. 이러한 구조는 세입자 입장에서 큰 피해가 없어 보인다. 하지만 저소득층 무주택자 임차인을 위한 월세 소득 공제 대상을 줄이는 측면도 존재한다.

집주인들은 1000에 50 이렇게 받잖아요? 거기에 7만 원 관리비를 받았어요. 근데이 제는 1000에 30을 받고, 관리비를 30만 원 받아요. 왜 그랬을 것 같아요? 전월세신고제 회피도 있겠지만, 나는 임대소득세 안 내려는 목적이 더 크다고 봐요. _ 공인중개사 I

이렇듯 관리비를 활용한 임대료 전가 현상은 분쟁조정위원회 관계자를 통해서도 확인된다. 사실 작은 수준의 관리비 인상의 경우 분쟁적 상황으로 이

어지는 경우가 제한적이고 따라서 분쟁조정위원회에 접수되는 사례도 적었다고 한다. 그러나 최근 계약갱신요구권 무력화 등을 목적으로 무리한 관리비 인상이 일어나면서 분쟁 사례가 접수된다는 것이다. 이것은 어찌보면 과거에도 작은 수준에서의 관리비 문제는 만연하게 일어났음에도 불구하고 사회적으로 충분한 관심을 못 받았을 수 있음을 의미하기도 한다.

사실 분쟁조정위원회에는 관리비 이런 문제가 많이 들어오지는 않아요. (보증금같이 큰 거로나 많이 오지) 원래 관리비 5만 원 받다가 3~4만 원 올리고 이런 거로는 잘 안오는 거죠. 근데 요새는 5만 원 받던 것을 30만 원 이렇게 올리니까 저희들한테까지도 전화가 오는 거죠. 전화하신 분 중에는 ‘관리비 꼬박꼬박 내는데 뭘 관리했는지 모르겠다.’, ‘청소 한 번 하는 거 못 봤다 하시는 분들도 있어요.’ 관리비를 월세처럼 그냥 받는 분들이 있다는 얘기죠 _ **분쟁조정위원회 관계자**

관리비 제도 공백으로 인해 발생하는 대부분의 일은 세입자의 교섭력이 임대인에 비해 낮아 벌어진다. 그러나 반대로 관리비의 자의적 책정이라는 수단이 임대인의 교섭력을 높이고 세입자의 교섭력을 낮추기도 한다. C의 사례와 같이, 월세 증액이나 보증금 비율 조정과 같이 임대인과의 협의를 필요한 상황에서 임대인이 원하는 결과를 얻기 위해 관리비 책정을 활용하는 것이다. 관리비 부과 기준이 제도화되어있었다면 벌어지지 않았을 일이다.

보증금 3,000만 원에 월세 30만 원, 관리비 5만 원 이렇게 살고 있었는데, 몇 주 전에 보증금을 1,000만 원으로 낮추고 월세는 협의하자는 요구를 받았어요. 그러면서 월세 인상이 협의되지 않을 경우에 그만큼을 관리비 명목으로 증액하겠다고 협박하더라고요. 법정전환율과 전월세상한제를 적용한 상한을 말씀드려도 옆방에서 받고 있는 금액을 얘기하시면서 계속 인상을 요구하시네요. _ C

3) 「민간임대주택법」 및 「집합건물법」의 관리비 제도 운영실태

앞서 제도적 보호가 없는 집단에서의 관리비 부과가 어떻게 나타났는지 분석하였다면, 여기에서는 「민간임대주택법」과 「집합건물법」의 관리비 제도가 어떻게 작동하는지 살펴보고자 한다. 즉, 이 제도가 관리비 내역 미공개, 임대료 전가 등으로부터 세입자를 얼마나 보호하며, 얼마나 체계적으로 관리비 부과 및 징수가 이루어지는지 검토한다.

「민간임대주택법」의 관리비 제도는 민간임대주택과 공공임대주택에 모두 적용된다. 그러나 이 중 주로 아파트로 공급되어 「공동주택관리법」의 관리비 제도를 적용받는 대상을 제외하면, 매입임대주택, 전세임대주택, 민간등록임대주택이 해당한다. 각각을 검토하고 이후 「집합건물법」이 적용되는 집합건물을 검토한다.

(1) 매입임대주택

매입임대주택은 공공임대주택 사업자가 직접 건설하지 않고 기존주택을 매매 등의 방식으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다. 매입임대주택의 관리는 사업자의 개별 관리 규정에 따르고 있어 관리방식에 있어 차이가 존재한다. LH의 경우 권역별 관리방식을 채택하여 거점 관리소를 두고 관리 업무를 위탁하는 방식을 취한다(조승연 외, 2021). 2022년 기준 50개의 권역으로 세분화하여 관리하고 있으나, 행정인력은 850호당 1인, 시설관리인력은 332호당 1인을 배치하고 있다. 관리비는 일반관리비, 청소비, 시설유지비, 공동사용료, 인건비 등으로 구성되며, 이중 일반관리비에 대해서는 90% 수준을 사업자가 부담하는 등 지원이 이루어진다.¹⁰⁾ 한편 SH는 자치구별로 주거안심종합센터를 설치하고 센터에 관리 및 시설운영팀을 두어 직접 관리하고 있

10) 유사하게 경기주택도시공사(GH)는 100%, 광주도시공사는 50%를 부담한다.

으며, GH는 주택관리공단에 위탁한다. GH 매입임대주택 거주자 E를 인터뷰한 결과, 관리비 및 관리 수준에 있어 만족도가 높은 것으로 보인다. 특히 시설물에 문제가 발생한 경우에 요청할 관리소가 명확히 지정되어 있고, 하자·보수가 빠르게 이루어진다는 점을 만족요인으로 응답하였다. 종합하면, 공공임대주택 사업자가 소유하고 임대·운영하는 매입임대주택의 경우 비교적 체계적이고 투명하게 관리가 이루어지고 있으며, 입주자의 부담을 최소화하기 위한 노력이 존재한다고 볼 수 있다.

원래 (보증금) 600에 (월세) 21만 원인 것을 4,900만 원 전세로 전환했고 이것을 이자 1.2% 수준에 중소기업 청년 전세 대출을 받으니, 월 이자가 5만 원이 나와요. 여기에 관리비도 1만 원 수준에서 해결되니까 그냥 감사하게 살고 있죠. ...(중략)... 환풍기 배관이 끊어져 있길래 전화했더니 다음날쯤인가 원래 시공했던데에서 와서 고쳐 주더라고요 ...(중략)... 일단 뭐가 고장나면 어디로 연락해야 할지가 확실하게 되어 있으니까요. 들어올 때 ‘고장나면 얼마나. 나갈 때 지불해야 한다.’ 이런 것도 명확하고요. _ E

(2) 전세임대주택

전세임대주택은 입주대상자가 거주하기 원하는 기존주택의 소유자와 공공주택사업자가 전세계약을 체결하여 입주대상자에게 임대하는 주택을 말한다. 따라서 공공 주체에 의한 임대라는 ‘공공주택’적 성격과 기존주택 활용 및 임차라는 ‘민간임대주택’적 성격이 혼재되어 있다. 이러한 특징은 관리제도 적용에 혼란을 야기하는데, 원칙적으로는 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택법」에 따라 관리되어야 하나, 기존주택 소유자가 존재하고 개별 호수에 대해서만 별도의 관리방식을 적용하기 어려워 해당 주택유형에 따른 기존 관리방식을 적용하는 경우가 일반적이다(전세임대분쟁조정상담센터, 2022). 즉, 비아파트에서의 임대인의 자의적 관리비 부과, 관리 부실, 임대료 전가 현상이 동일하게 나타난다.

전세임대주택에서도 일반 민간임대차와 동일하게 별도의 관리주체 없이 임대인이 자체적으로 관리를 수행하는 경우가 많은데, 이 경우 체계적인 관리가 이루어지지 않는다. F가 겪은 것과 같이 공용공간에 대한 청소 등 관리가 이루어지지 않고 입주자에게 책임을 전가하고, 내부 공간의 관리에 대해서도 입주자가 책임지는 방식으로 운영된다. 또 입주 청소, 퇴실 청소, 퇴실 시 도배 요구 등 입주 및 퇴실 과정에서 실제 유지·관리 행위로 연결되는지 확인하기 어려운 현금 지급 요구가 이루어지기도 한다. 이 과정에서 공공 차원의 관리도 물론 이루어지지 않는다.

집주인은 집에 잘 안 오셨던 것 같아요. 쓰레기장이 더럽단 민원이 있었는데, 집주인은 ‘쓰레기장 청소 잘하세요’하면서 분리수거 제대로 안 하면 벌금을 매기겠다. 책임을 물겠다. 이런 식으로만 대응했던 것 같아요. 주변 친구들도 다 그렇게 열악하게 살아서 그러려니 하긴 했는데... 가끔 관리는 오롯이 내 몫인데, 내가 낸 관리비는 도대체 어디에 쓰일까 이런 생각을 했던 것 같아요. ...(중략)... 그 집이 되게 오래된 건물이고 빛이 하나도 안 들어왔어요. 그러니까 욕실에 곰팡이가 계속 생기는 거예요. 항상 청소를 해도 계속 곰팡이가 쓰는 그런 집인 거죠. 그런데 나올 때 그걸 저한테 책임을 무셨어요. 관리를 잘 안 했다는 거죠. 그래서 한 16만 원 내서 도배해주고 나왔어요. _ F

입주할 때 아는 업체 있다고 돈 내라 해서 청소비 한 10만 원인가 15만 원인가 냈던 것 같은데 알고 보니까 본인들이 직접 하신 것 같아요.” ...(중략)... “그리고 퇴실 청소비 10만 원도 계약서에 적혀 있는데... 인간적으로 퇴실청소비랑 입주청소비 둘 중 하나는 안 받는 게 맞지 않나... _ G

전세임대주택에서는 임대료 전가 현상도 활발하게 나타나며, 일반 민간임대차에 비해 더욱 심각하게 나타난다. 이는 전세임대주택으로 임대하기 위해서는 권리분석이나 관련 서류 작업 등이 수반되어 전세임대주택으로 공급이 불가능하거나 원치 않는 경우가 많은 가운데, 임대인 우위 현상이 나타나는

것에 기인한다. F가 경험한 바와 같이 세입자는 이미 선정된 주거지원 프로그램을 놓치고 싶지 않은 가운데 임대인의 요구를 들어주기도 한다. 또 G와 같이, 전세임대주택 입주를 위해 상당한 탐색 및 서류 준비과정이 요구되는 가운데 관리비에 관한 사항을 계약 당일에 듣게 되어 쉽게 거절하기 어려운 상황도 발생한다. 이 과정에서 「민간임대주택법」에 명시된 내역공개나 분담기준에 따른 배분, 장부 보관 및 열람 등은 이루어지지 않는다. 오히려 G의 사례처럼 관리비 5만 원과 주차비 10만 원에 계약서에도 나타나지 않은 부가가치세(VAT) 3만 원이라는 다소 생소한 비용을 부과하는 경우도 발생한다.

LH 전세임대 해주는 주택을 구하기가 정말 힘들었어요. 그때 온갖 전셋집을 찾아다니면서 거의 몇 달을 집을 구했거든요. 그러다 친구가 예전에 했다고 하는 집에 찾아갔는데, 그분이 해주기 싫다고 하시는 거죠. 재차 빌었더니 (관리비를) 15만 원 더 내면 해주겠다고 하시더라구요. (집 구하기가 워낙 힘들다 보니) 다 알겠고 계약만 해달라 해서 이후로 매월 임대인 분 통장으로 넣어드렸어요. _ F

저는 보증금 2억에 월세 30으로만 알았거든요. 그런데 계약 날 보니 관리비 5만 원에 주차비 10만 원에 임대사업자라고 VAT 3만 원을 추가로 내야 한다는 거예요. 그럼 임대인에 내는 돈만 48만 원이 되고, SH에 내는 이자 26만 원까지 합치면 74만 원이 되거든요. 만만치 않은 금액이죠. ...(중략)... 요즘 SH 전세임대 구하기가 참 힘들어요. 부동산에 가면 그런 물건 없다고 딱 하시는 분도 있고, 집도 다 봤는데 SH는 안 한다고 해서 깨진 적도 있고... 그러다 이 집 보고 (SH에 제출할 서류가 많다 보니) 서류 준비하며 부동산도 세 번인가 만나고 했는데 전혀 말이 없다가 계약하는 날 관리비에 기를 듣게 된거죠. 서류 준비다 뭐다 투입한 노력이 있는데... 다시 구하려면 어렵기도 하고... 그래서 그냥 (계약) 한 거죠. _ G

전세임대주택에서의 이러한 관리비 부과는 주로 이중계약에 의존한다. 공공주택사업자(LH, SH)와 맺는 정식 계약 외에도 임대인과 세입자 간의 직접

<그림 3> SH 전세임대주택 입주자의 이증계약서

2. 계약내용	
제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.	
보증금	금 이억만원정 (₩200,000,000)
계약금	금 일천만원정 은 계약시에 지불하고 영수함 *영수자
잔금	금 일억구천만원정 은 2021년 10월 25일에 지불한다
차임	금 삼십만원정 은 매월 1일(선불) 지불한다.
제2조 [종속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2021년11월1일 까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 2023년10월31일(24개월) 까지로 한다.	
제3조 [용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차인 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.	
제4조 [계약의 해지] 임차인의 차임 연체액이 2기의 차임액에 달하거나, 제3조를 위반 하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.	
제5조 [계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인 은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.	
제6조 [계약의 해제] 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없으면 잔금)을 지불하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환 하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.	
제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행 한 차임 대하여 시정으로 최고하고 계약을 해제 할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약문서에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구 할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기금으로 본다.	
제8조 [중개보수] 계약공인중개사는 임대인 또는 임차인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 체결에 따라 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 계약공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 성립, 취소 또는 해제 되어도 중개 보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 계약공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.	
제9조 [중개대상물확인설명서교부 등] 계약공인중개사는 중개대상물확인설명서를 작성하고 업무보증금계서(공제중서 등) 사본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2021년 09월 25일)	
1. [특약사항]	
1. 현시실 상태 및 권리상태의 계약이며 등기부등본, 건축물 대장, 토지이용계획확인원, 공제중서, 확인 설명서 설정하고 지급하고 계약함.	
2. 관리비는 오만원(₩50,000)으로 케이플, 공동전기, 경화조, 복도 청소비를 포함하며 수도, 전기, 가스(난방 포함)는 별도도 한다.	
3. 임대인은 임차인이 SH대출 전세자금 대출에 받는데 적극 협조하기로 하며,	
임대인 또는 임차목적물의 문제로 대출 불가시에는 이 계약은 무효로 하기로 하며 계약금은 즉시 반환하기로 한다.	
4. 주차비는 1대에 10만원이며 추가 주차시에는 임대인과 임차인이 합의하기로 하고 퇴실 청소비 10만원 있음.	
5. 이 계약과 관련하여 계약금, 잔금 및 관리비를 계좌이체하는 경우 영수증으로 갈음한다.	
입금계좌 : [redacted]	
6. 나머지 사항은 주택 임대차 보호법 및 부동산 관례에 따르기로 한다.	
비상 연락처 : [redacted]	
주인 닉남 : [redacted]	
7. 잔금은 2021년 10월25일에 진행하며 차임, 관리비, 주차비는 2021년 11월1일부터 지급하기로 한다.	

- 주1: 특약사항 3에 SH전세임대주택 협조를 명시.
- 주2: 관리비 5만 원, 주차비 10만 원, 퇴실 청소비 10만 원 등을 명시.
- 자료: 인터뷰 대상자(G) 제공.

계약이 이루어지는 이증계약이 팽배하며, 여기에 특약 등으로 관리비를 포함하는 것이다. 이는 공공주택사업자에 의해 지원되는 금액의 한계를 피하기 위한 목적에서 주로 이루어지는데, 실제 G의 계약서(<그림 3>)를 통해서도 확인된다.

LH에 내는 표준임대차계약서 거의 신고용이라 거기에는 관리비를 적지 않고 공인중개사들이 일반적으로 쓰는 한방 계약서를 따로 만들어서 거기에 관리비를 명시하는 거죠... (중략)... “LH에서 지원되는 금액에 한계가 있으니까 그런 한계들을 피해서 자기들끼리 따로 계약서를 쓰는거죠. _ 공인중개사 H

(3) 민간등록임대주택

민간등록임대주택은 장기(또는 단기)일반민간임대주택을 의미하며, 민간에서 소유한 기존주택을 등록한 형태이다. 민간등록임대주택은 민간이 소유·관리·임대하고 있으나, 세제 혜택 등 정부의 지원이 이루어지고 미등록 된 민간임대주택에 비해 높은 수준의 규제가 적용되는 등 준공공적 성격을 지니고 있다(윤성진, 2022). 즉, 취득세·재산세 감면, 종합부동산세 합산배제, 양도소득세 초과배제 등 공적 지원 존재하는 동시에 임대의무기간 존재, 임대의무기간 내 임대료 인상률 제한, 보증보험 의무 가입 등 「민간임대주택법」에 따라 일반 미등록 민간임대주택에 비해 높은 임대인 의무 및 세입자 권리 보장이 이루어진다.

그러나 「민간임대주택법」의 관리비 관련 제도에 대한 인지가 낮고, 실질적으로 일반적인 미등록주택에서의 관리방식과 차이가 없다. 즉, 「민간임대주택법 시행규칙」 제22조에 규정된 관리비 비목 설정, 장부 보관 의무 및 열람 등에 대해 임대인, 공인중개사, 임차인 모두 인지하지 못하는 가운데, 임대인에 의한 자의적 부과가 이루어지는 것이다. 또한 민간등록임대주택 계약 시 사용이 의무화된 표준임대차계약서의 경우에도 ‘신고용’ 서류로만 인식하고 공인중개사협회에서 만든 부동산 플랫폼 ‘한방’ 계약서를 이용하여 이중계약하는 경우도 많으며(공인중개사 H), 표준임대차계약서 제4조에 대한 인식이 없이 특약에 관리비를 포함하여 징수하기도 한다(공인중개사 I).

(민간등록임대주택에 적용되는 관리비 관련 내용에 대해) 아마 다들 모르고 있을 거예요. 추후에 어떻게 관리하는 지에 대해서는 보통 공인중개사의 관심 분야가 아니기 때문에... 주로 계약을 성사시키는 것까지가 주요 업무라고 생각하거든요. ...(중략)... 표준임대차계약서는 신고용으로만 인식하고 실제로는 (공인중개사협회에서 만든) 한방 계약서를 써요. 임차인한테는 임대인이 지금 등록임대주택에서 이진 신고를 하는 서류니 여기 사인해달라 이런 식으로 쓰는 경우가 많아요.. 그래서 한방 계약서에 특약으로 (관행에 따라서) 한 10만 원 정도 그렇게 관리비를 매겨요. _ 공인중개사 H

표준임대차계약서도 맨 뒷장에 특약란이 있어요. 거기에 관리비를 넣으면 돼요. (표준임대차계약서 제4조 관리비 관련 내용을 설명한 후) 저는 잘 모르겠네요. (이후 비목 설정, 장부 작성 의무, 열람 권한 등을 설명하자) 처음 들었어요. 솔직히 말해서 정말 처음 들었어요. _ 공인중개사 I

임대료 전가 현상은 민간등록임대주택에서 오히려 심각하다. 이는 임대료 인상 제한, 전월세 전환율 제한 등 임대료와 관련하여 민간등록임대주택에 적용되는 정책이 많은 것에 기인하는데, 임대차 2법 개정 이전에도 흔히 나타난 것으로 확인된다. 특히, 민간등록임대주택은 임대 의무기간 내 이전 계약에 대해서도 상한율 제한이 존재하는데, 새로운 세입자 입장에서는 관리비로 전가된 금액을 내더라도 시세보다 낮은 경우 큰 문제가 없다고 인식할 수 있으나, 이러한 제한을 위해 세제 혜택을 제공한 국가의 입장에서는 큰 손실이 아닐 수 없다. 그 외에도 「민간임대주택법」 제44조 제4항에 따른 전월세 전환율 규제 적용도 관리비를 이용하여 쉽게 회피하기도 한다.

등록임대주택은 이전 계약에도 구속(인상을 제한)을 받잖아요. 그러니까 이전 세입자가 나간 다음에 집주인이 월세를 올리고 싶으면, 아예 매물을 올릴 때 월세를 관리비에 전가해서 올리는 경우가 꽤 많아요. 새로 오는 세입자야 어차피 내는 금액이 똑같으니까. 관리비로 내나 월세로 내나 똑같이 생각하죠. ...(중략)... 전셋집을 월세로 바꿀 때가 진짜 극단적이에요. 등록임대주택엔 옛날부터 전월세 전환율이 있잖아요. 전세를 월세로 전환했을 때 받을 수 있는 월세 상한이랑 시세랑 안 맞는 거죠. 보통 시세가 높는데, 그러면 남은 비용을 다 관리비로 전가해서 받는 거죠. 등록임대 한창 등록되고 물건 늘어나고 하던 때부터 이런 일은 많았어요. _ 공인중개사 H

최근 상생임대인 도입이나 민간등록임대주택 혜택 확대 등 임대사업자에 혜택을 제공하고 임대료 인상 폭을 제한하도록 하는 정책적 논의가 진행되고 있다. 그러나 이러한 임대료의 관리비 전가 현상에 대한 제도적 개선 없이 이

러한 정책이 도입되는 경우 정책 기대효과 달성이 어려울 수 있다.

(4) 집합건물

여기에서는 「집합건물법」이 적용되는 집합건물의 관리비 부과 실태를 검토한다. 집합건물은 구분소유되어 있어 소유자가 여러 명이기 때문에, 단독소유인 경우에 비해 관리주체를 두고 있을 가능성이 높은 것으로 확인된다. 하지만 이 경우에도 건물유형이나 규모가 큰 영향을 미치는데, 대규모 오피스텔과 같은 경우 한 개인이 다 가지고 있는 경우가 적고 주로 관리주체를 선임하는 한편, 다세대주택 등 소규모 빌라에서는 관리주체를 선임하기보다는 업무를 분장하는 등 자체 관리가 이루어지는 경우가 많다.

웬만한 오피스텔은 한 사람이 다 갖고 있는 게 아니기 때문에 관리주체가 없으면 운영이 좀 어렵고, 대부분 관리주체가 있다고 봐야 할 것 같아요. 그런데 다가구나 다세대 같은 빌라 이런 거는 그냥 집주인이 관리하거나 관리주체라 해봐야 청소업체 정도 하겠죠. _ 공인중개사 H

한 3, 4층 빌라에 관리인이 왜 필요해요. 세입자나 집주인 중에 한 명이 관리를 맡아서 계단청소비 받아서 청소해주고 이렇게 하지. 청소해주고 말일에 호수별로 청구하고 이렇게... _ 공인중개사 I

이러한 관리주체 유무와 같은 관리 특성은 임대차 관계에서 관리비를 둘러싼 문제가 발생할 가능성에 영향을 미친다. 일반적으로 관리주체가 있는 경우 임대인을 통하지 않고 관리주체에 관리비를 직접 납부하는 경우가 많기 때문이다. 하지만 관리주체가 없이 직접 관리하거나 일부 위탁 청소 수준만 이뤄지는 경우 임대인이 이러한 비용을 내고 세입자에게는 매월 일정 금액을 따로 징수하기도 한다. 이 경우 집합건물도 다른 비아파트와 마찬가지로 임대인에 의한 관리비가 발생하는 것이다.

관리사무소가 있는 경우엔 관리사무소에서 관리비를 청구해요. 보통 세입자가 직접 관리사무소에 납부하고, 임대인 통해서 납부하는 경우는 거의 없죠. 계약서에도 ‘관리비는 관리위원회(또는 관리사무소)에 준해서 지불한다.’ 이런 식으로 적어요. _ **공인중개사 I**

오피스텔, 연립주택 이런데 중에 관리주체가 있는 경우엔 아파트와 비슷하게 ‘관리사무소에서 통제한다’ 이렇게 계약서가 작성되고, 다세대나 다가구 같이 관리주체가 없는 경우엔 특약에 5만 원, 10만 원 이렇게 해서 관리비를 적는거죠.”...(중략)... “구분소유되어 있는 빌라는 간단하게 청소업체 정도 쓰는 경우가 많은데, 이럴 땐 집주인들이 매달 얼마씩 내기로 해놓고 세입자들한테는 따로 받는 경우도 많아요. 세입자는 집주인에게 내고, 집주인이 매달 얼마씩 관리업체한테 돈을 내는 거죠. _ **공인중개사 H**

표준규약이나 임대인의 보고의무 등 「집합건물법」의 관리비 제도의 경우에도 인지 정도가 낮게 나타난다. 더욱이 이 법은 구분소유자들 간, 또는 구분소유자와 관리인 사이의 관계를 다루고 있는 법으로 인식되어, 임대인과 세입자 사이의 관리비 문제를 다루기에 적합하지 않다는 인식이 존재한다.

(집합건물법상 표준규약에 대해서) 저는 실무하면서 들어본 적은 없었고, 아마 임대차계약보다는 임대인이랑 주택관리 업체와의 관계에서 유효할 것 같아요. _ **공인중개사 H**

정리하면, 집합건물은 ‘구분소유’라는 특징으로 인해 관리주체를 둘 가능성이 높고, 관리주체가 존재하는 경우 비교적 임대차 관계에서 문제가 되는 경우가 적으나, 이는 소유 특성에서 기인할 뿐 「집합건물법」상의 제도 작동으로 보기는 어렵다. 더욱이 집합건물 관리는 「공동주택관리법」에 의해 관리되는 주택에 비해 상대적으로 불투명하다. 이러한 이유로 최수 외(2018)는 집합건물 분쟁조정 사유 중 15.9%가 관리비 부과 및 집행 관련 사항임을 지적하기도

하였다. 즉, 관리주체가 존재하여 임대인과 임차인의 관계에서의 분쟁 여지는 감소하더라도, 「집합건물법」의 관리비 정보 공개 및 감독 미비로 인한 문제가 여전히 존재한다.

5. 결론

1) 연구 요약 및 제도 공백 규모 추정

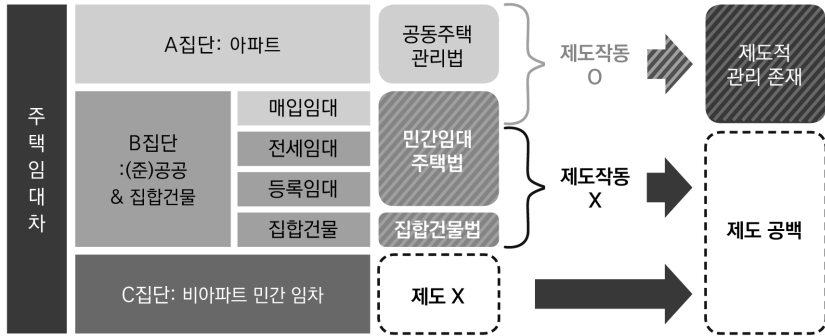
(1) 요약

우리나라 주택임대차에서 임대인에 의한 관리비 부과는 일반적이다. 그러나 현행 제도는 이를 포함하고 있지 못하다. 이러한 상황에서 세입자에 대한 임대인의 자의적 관리비 부과로 ‘깜깜이 관리비’나 ‘임대료의 관리비 전가’ 문제가 발생한다. 임대차 2법 개정 이후 이러한 현상은 더욱 심각해져 계약갱신 청구권 및 임대차신고제 도입 취지를 무력화하며, 임대소득세 탈세로 이어지기도 한다. 한편, 공공주택사업자가 직접 공급하는 매입임대주택은 비교적 체계적인 관리비 부과 및 관리가 이루어지나, 그 외 전세임대주택과 등록임대주택의 경우 「민간임대주택법」의 관리비 제도가 작동하지 않고 오히려 관리비 악용사례가 더욱 빈번하게 발생한다. 또한, 집합건물의 경우 구분소유라는 특성으로 인해 관리주체가 존재할 가능성이 높아 임대인에 의한 관리비 부과 문제는 일부 감소하였으나, 이것은 「집합건물법」의 제도적 보호라기보다는 관행에 따른 것으로 보는 것이 적합하다.

(2) 제도 공백 규모 추정

이 연구에서는 제도 실태와 실질적 작동 과정을 살펴보았다. 이에 기초하여 제도 공백을 재정의하면 <그림 4>와 같으며, 「공동주택관리법」의 관리를 받지 못하는 주택 중 공공이 직접 소유·공급하는 ‘매입임대주택’을 제외한 대부

<그림 4> 관리비 제도 공백 도식화



자료: 저자 작성.

분 주택에서 세입자 관리비에 대한 제도적 보호가 부재한 것으로 볼 수 있다.

이러한 관리비 제도 공백 개념에 기초하여 이에 해당하는 가구 규모를 추정한다. 2021년 주거실태조사 원자료의 점유형태, 주택유형, 임대주택유형 등의 변수를 활용하고, 국토교통부 임대주택 재고 통계(2020)를 활용한다. 주거 실태조사는 임대주택 재고 현황에 비해 공공임대주택을 과소 추정하는 경향이 있으므로, 임대주택 재고 현황을 활용하여 공공임대주택 및 민간임대주택 거주 가구 수를 보정한다. 이는 민간 임차 가구의 상대적 규모를 감소시키는 방식으로 민간 임차 가구에서 나타나는 정책 공백 규모를 분석하는 데 있어 상대적으로 보수적인 결과치를 제시할 수 있다. 이렇게 보정한 자료에 기초하여 점유형태별·주택유형별 가구 수를 정리하면 <표 4>와 같다. 주된 정책 공백 대상이 되는 비아파트 민간 임차 가구는 450.3만 가구이다.

한편 공공임대주택에 해당하는 가구 중 전세임대주택의 경우 제도 공백 가구에 해당한다. 다만 임대주택 재고 통계에는 주택 유형의 구분이 적용되지 않으므로 주거실태조사 문1411)의 공공임대주택 세부 유형에서 ‘기존주택 매입·전세임대’로 응답한 가구의 주택유형별 비율을 활용한다. 전세임대주택

<표 4> 점유형태별·주택유형별 가구 수

구분	자가	임차		무상
		민간	공공	
단독·다가구	293.7	278.0	13.9	29.3
아파트	746.7	191.7	145.3	25.6
연립주택	29.5	10.8	1.1	2.3
다세대주택	101.9	72.8	12.3	4.9
오피스텔	9.0	47.1	0.9	1.6
기타	18.1	41.5	0.3	14.3
합계	1,198.9	641.9	173.7	78.1

자료: 2021년 주거실태조사 원자료 및 임대주택통계(2020)를 활용하여 저자 작성.

28.3만 가구 중 26.6만 가구가 비아파트에 거주하는 것으로 추정하였다.

또한 단독주택의 경우 공용부분이 존재하지 않아 관리비 제도 필요성이 낮은 경우도 존재한다. 주거실태조사의 문41²⁾에서 단독주택은 일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택으로 구분된다. 이 중 다가구주택만을 정책 공백 가구에 포함하고 일반단독주택과 영업겸용단독주택가구는 정책 공백 가구에서 제외한다. 일반·영업겸용 단독주택 거주 가구 중 민간임차 및 전세임대에 거주하는 가구는 47.3만 가구이다.

이러한 추정 과정을 통해 관리비 제도 공백 가구 수를 추정하면 429.6만 가구이며, 이는 전체 가구의 20.5%에 해당한다. 상당한 가구가 관리비 내역 미공개, 임대료의 관리비 전가 위협 등으로부터 적절한 제도적 보호를 받지 못함을 의미한다.¹³⁾

11) “현재 살고 계신 임대주택은 어떤 유형입니까”라는 문항으로 임대주택 유형을 민간임대, 공공임대, 분양전환공공임대, 기타임대로 구분하고, 공공임대의 경우 세부 유형 구분이 존재한다.

12) “귀 닥의 주택유형은 무엇입니까”라는 문항이다.

13) 이는 제도 공백에 노출된 잠재적 가구를 추정한 것으로 현재 실제 피해로 이어진 가구 비중을 의미하는 것은 아니나 제도적 공백이 광범위하게 나타남을 의미한다.

2) 제도 개선 방향과 원칙¹⁴⁾

이러한 문제를 해결하기 위해서는 제도 개선이 필요하다. 가장 근본적인 것은 주택임대차에서 임대인에 의한 관리비를 제도화하는 것이다. 보편적인 주택임대차에 적용되는 「주택임대차보호법」에 관리비 관련 조항을 신설하고, 관리비 및 사용료 구성 명세, 부담 원칙, 장부 보관 및 열람 의무 등의 내용을 포함하는 것이 필요하다.¹⁵⁾ 이후 현재 복잡한 제도를 부과주체를 기준으로 정리할 필요가 있다. 관리주체에 납부하는 관리비는 「공동주택관리법」으로 임대인에게 납부하는 관리비는 「주택임대차보호법」에 명시하고, 다른 법률에서는 이를 준용하는 방식으로의 개선이 가능하다. 다만, 규모가 영세한 임대인의 경우 이러한 제도 준수가 어려울 수 있다. 하지만 이 경우 자의적인 관리비 징수를 제도적으로 용인하는 것이 아니라, 관리에 관한 비용을 임대료에 포함하여 수취하도록 유도할 필요가 있다. 즉, 관리비는 부과는 실사용 금액에 근거하여 부과되고, 투명하게 운영되어야 한다는 원칙을 분명히 하고, 이를 사각지대나 예외 없이 보편적으로 적용해야 한다.

3) 연구의 한계와 후속 연구 제언

본 연구는 기존의 관리비 연구에서 다루지 못하던 임대인에 의한 관리비 부과를 다루고 구체적인 실태를 제시했다는 것에 의의가 있다. 이는 제도 개선을 위한 자료로 활용될 것이라 기대한다. 하지만 효과적이고 체계적인 제도 개선을 위해서 본 연구의 한계와 이에 기초한 향후 과제를 제시하고자 한다.

14) 제도 개선 방안은 학자, 변호사, 시민활동가 등을 대상으로 2022년 10월 12일에서 10월 25일 수행한 전문가 심층서면조사 결과에 기초하여 도출하였다.

15) 현재 주택임대차보호법 일부개정안(신동근 의원 대표발의, 의안번호: 2116131)에도 주택임대차 계약시 용도와 금액을 명시하고 임차인은 세부 내역을 요구하도록 하는 내용이 담겨 있으나, 여기에서 더 나아가 관리비 관련 기준을 명시하는 것이 필요하다.

먼저, 본 연구의 실태 파악은 제도 공백으로 인해 발생하는 문제점을 규명하는 것에는 강점이 있으나, 구체적이고 세부적인 특수성을 모두 반영하기에는 한계가 있다. 특히 상담자료 및 심층면접 대상자에 청년층 비중이 높으며, 이는 후속 연구를 통해 이러한 문제를 경험하는 더욱 다양한 계층의 사례가 보충될 필요가 있다. 이는 임대인이나 세입자의 특성에 대한 연구로 이어진다. 본 연구는 제도 공백 자체에 집중했지만, 동일한 제도 여건하에서도 임대인이나 세입자 특성에 따라 관리비 부과에 차이가 날 수 있다. 이에 대한 미시적 접근이 이루어진다면 임대인과 세입자 사이의 교섭에 대한 심층적인 이해를 제공할 수 있다. 또한 본 연구는 적용되는 제도에 따라 대상을 구분하였지만, 실제로 주택유형이나 지역에 따른 관리비 부과 방식, 관리주체 존재 여부 등 여건의 차이가 클 것으로 보여 이에 대한 접근이 요구된다. 이외에도 보다 근본적 해결을 위해서는 저층주거지의 관리 여건 개선을 위한 도시계획적 접근이나 ‘임대란 무엇인가?’, ‘관리에 있어 세입자의 의무와 책임은 무엇인가?’, ‘임대료는 무엇이고, 관리비란 무엇인가?’ 등 근본적인 법철학적 접근도 함께 이루어져야 할 것이다.

원고접수일: 2023.02.13.

1차심사완료일: 2023.03.06.

1차수정완료일: 2023.03.22.

2차심사완료일: 2023.04.03.

게재확정일: 2023.04.03.

최종원고접수일: 2023.04.04.

Abstract**Exploring the Practice of Management Fees Levied by Landlords on Tenants**

Yun, Sungjin

The purpose of this study is to examine the current status of the practice of levying management fees by landlords on tenants. Contrary to the regulated maintenance fees imposed by management entities as specified in the “Multi-Family Housing Management Act,” there are currently no regulations regarding maintenance fees imposed by landlords. Therefore, in non-apartment residences without management entities, maintenance fees are imposed arbitrarily by landlords. The widespread practice of imposing what is often referred to as a “blind maintenance fee” leads to various problems, including poor management, a lack of transparency, and a portion of the rent transferring towards increased maintenance fees. Especially, following the amendment of the House Leasing Act, the transfer of rent to management fees is becoming increasingly severe for purposes such as the weakening of the right to request contract renewal, avoidance of lease registration, and tax evasion of rental income. This issue is also prevalent in publicly supported housing types such as Jeonse Rental Housing and Registered Private Rental Housing, causing a reduction in the effectiveness of public support policies. It is estimated that there are 4.296 million households potentially affected by this issue. To address this, the “Housing Lease Protection Law” should establish provisions related to maintenance fees, specify the composition and calculation of maintenance fees and usage fees, principles of burden, duties of keeping and accessing records, etc.

Keywords: Management Fee, Landlord, Tenants Rights, Housing Lease Protection Act, Multi-Family Housing Management Act

참고문헌

논문, 단행본, 보도자료 및 자료집

- 강미나·박미선·이재춘·이길제·이후빈·조윤지·우지윤 외. 2021. 「2020년도 주거실태조사(일반가구) 연구보고서」. 국토교통부.
- 강은택. 2019. 「공동주택 관리비와 사용료에 관한 연구」. 《대한부동산학회지》, 제37권 제4호, 169~186쪽.
- 강태균·박정철. 2013. 「공동주택관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구」. 《국제회계연구》, 제49집, 405~430쪽.
- 관계부처합동. 2022. 「전세사기 및 소위 '깡통전세' 방지를 위한 임대차 제도개선」. 11월 21일. 보도자료.
- 국토교통부. 2022a. 「국민 주거안정 실현방안 발표 - 향후 5년간 270만 호 주택공급 등 공급 청사진 마련」. 8월 16일. 보도자료.
- _____. 2022b. 「관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안」. 10월 24일. 보도자료.
- 김선주·김행중. 2014. 「서울지역 아파트 공용관리비 결정요인」. 《주거환경》, 제12권 제3호, 117~129쪽.
- 김승욱. 2014. 「공동주택대표회의 선거의 문제점과 개선방안」. 《부동산학보》, 제58집, 303~316쪽.
- 김영주·김영태. 2007. 「영구임대주택 입주자의 관리비 및 임대료 체납 실태와 의식」. 《한국주거학회논문집》, 제18권 제5호, 73~84쪽.
- 김일현·강세진·김란수·진남영·정용찬. 2021. 「사회적 주택의 관리 및 운영 개선방안」. 한국토지주택공사.
- 나길수. 2015. 「공동주택 관리제도 발전방안에 관한 연구: 입주자대표회의를 중심으로」. 《대한부동산학회지》, 제33권 제1호, 149~167쪽.
- 남원석. 2014. 「한국 공공임대주택의 미래: 새로운 제도화의 경로와 과제」. 《공간과 사회》, 제24권 제2호, 136~177쪽.
- 노현숙. 2020. 「개정 주택임대차보호법의 헌법적 쟁점 검토: 계약생신청구권제와 전월세상한제를 중심으로」. 《일감부동산법학》, 제21권, 201~229쪽.
- 문정필. 2018. 「아파트 공화국에 더해져야 할 장소적 시·공간」. 《사회사상과 문화》, 제21권 제2호, 251~280쪽.
- 민달팽이유니온. 2022. 「주거 상담 접수 자료. 내부자료」(2022.8.31. 제공).
- 오정석·김현영. 2020. 「서울시 공공임대주택의 관리비 현황 및 절감방안 연구」. 《주택도시연구》, 제10권 제2호, 1~14쪽.
- 윤성진. 2022. 「민간등록임대주택 관련 제도 변화와 시사점: 임대인 혜택과 세입자 권리 변화를 중심으로」. 국토연구원.

- 은난순. 2017. 『공동주택관리비. 공동주택관리의 새로운 패러다임』. 하성규 외 16인. 박영사.
- 이강희. 2001. 「공동주택의 관리비 특성분석」. 《주택연구》, 제9권 제2호, 101~124쪽.
- 이규태·김현우·신종철. 2017. 「공동주택 관리비에 영향을 미치는 요인에 관한 연구」. 《부동산학 연구》, 제23권 제4호, 21~39쪽.
- 이길재·김혜승·박미선·이운상·김지혜·이치주·조윤지 외. 2021. 「주거급여 발전방안 마련 및 주거상향 지원 방안 연구 - 제1권 주거급여 최저보장수준 평가 및 발전 방안 연구」. 국토교통부.
- 이상학. 2016. 「공동주택 관리비의 투명성 제고방안에 관한 연구」. 《부동산학보》, 제67호, 31~44쪽.
- 임경지·정남진·유인혜·배재훈·박병규·박아현·황선주 외. 2015. 「원룸 관리비 실태조사 및 가이드라인」. 서울특별시 주택건축국.
- 임관순·서충원. 2013. 「공동주택 관리비용의 요인별 특성 연구: 경기도 용인시 기흥구를 중심으로」. 《부동산학보》, 제52집, 18~30쪽.
- 임남기·박찬정·정상진. 2002. 「공동주택 관리비 항목별 영향요인 분석에 관한 연구」. 《한국건축 시공학회지》, 제2권 제1호, 155~162쪽.
- 장경석. 2015. 「공공임대주택 관리비 제도 개선을 위한 정책과제」. 『NARS 현안보고서』 제266호. 국회입법조사처.
- 전세임대분쟁조정상담센터. 2022. 「전세임대 분쟁조정상담 시범사업(연장 포함) 성과보고서」. LH서울지역본부.
- 조승연·최은희·이슬해. 2021. 「소규모 분산형 공공임대주택 관리 및 운영체계 개선방안 연구」. 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 진미윤. 2014. 「한국의 자가 소유 부문의 미래 자가 소유의 성장 가능성과 발전 방향」. 《공간과 사회》, 제24권 제2호, 38~82쪽.
- 천현숙·윤정숙. 2001. 「아파트 주거문화의 진단과 대책」. 국토연구원.
- 최수·이형찬·안승만·윤선근. 2018. 「갈등 해소 및 분쟁 조정을 위한 집합건물 관리체계 선진화 방안 연구」. 국토연구원.
- 허명순. 2013. 「아파트 관리비 결정요인 실증분석과 관리비 절감 방안 연구: 울산광역시 아파트를 중심으로」. 영산대학교 박사학위논문.
- 허재완·이정연. 2011. 「공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석」. 《도시행정학보》, 제24집 제2호, 173~185쪽.
- Gelézeau, V. 2007. 『아파트공화국』. 서울: 후마니타스.
- Kemeny, J. 1995. *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. London: Routledge.
- Lee, J. 2004. "Comparing East Asian Housing Systems: Some Implications on Theorizing Housing and Welfare." *Social Development Issues*, 25(3), pp.87~99.
- Malpezzi, S. 1998. "Welfare analysis of rent control with side payments: a natural

experiment in Cairo, Egypt.” *Regional Science and Urban Economics*, 28, pp.773~795.

기사 및 온라인 자료

- 《매일경제》. 2021.10.10. “월세 29만 원인데 관리비 29만 원?...얇체 집주인 막을 수 있는 법 생각 나” <https://www.mk.co.kr/news/politics/view/2021/10/959362/>(검색일: 2022.10.10.).
- 《아시아경제》. 2014.8.19. “원룸 관리비, 아파트보다 2배 비싸다.” <http://view.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2014081910115821513>(검색일: 2023.2.11.).
- 《주간경향》. 2018.11.5. “[특집] 아파트에 안 살면 대접 못 받나요?” http://weekly.khan.co.kr/khnm.html?mode=view&code=114&art_id=201810291528121(검색일: 2023.3.15).
- 《조선일보》. 2022.4.13. “월세 20만 원인데, 관리비 41만 원... 수상한 임대 왜?” https://www.chosun.com/economy/real_estate/2022/04/13/UMJ3VYV4QRAPNENM42C7MTL4HU/(검색일: 2022.10.10).
- 《중앙일보》. 2022.3.27. “월세 27만 원인데 관리비 105만 원...임대차3법 ‘황당 부작용.’” <https://www.joongang.co.kr/article/25058583#home> (검색일: 2022.10.10).
- 《한겨레》. 2014.9.19. “‘김부선 코스프레’를 해봤어요. 그랬더니...” https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/655959.html (검색일: 2023.2.11).
- JTBC. 2022.4.23. “월세 29만 원에 관리비 31만 원...전기·수도는 별도예요.” https://news.jtbc.co.kr/article/article.aspx?news_id=NB12056523 (검색일: 2022.10.10).

온라인 자료

- 국토교통부 공동주택관리정보시스템 K-apt 홈페이지. <http://www.k-apt.go.kr/>
- 대한민국 국회 의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr/bill/main.do>
- 법제처 국가법령정보센터 <https://www.law.go.kr/LSW//main.html>
- 국토교통 통계누리 홈페이지, 국토교통부 임대주택통계. <https://stat.molit.go.kr/>
- 국토교통부 주거실태조사 원자료. <https://mdis.kostat.go.kr/doi/doiDesc.do?p=P.116031>

인터뷰

- 익명. 주택임대차분쟁조정위원회 관계자. 2022.8.12.
- 익명(E). 매입임대주택 거주자. 2022.8.21.
- 익명(F). 전세임대주택 거주경험자. 2022.8.21.
- 익명(G). 전세임대주택 거주자. 2022.8.29.
- 익명(공인중개사 H). 공인중개사. 2022.8.29.
- 익명(공인중개사 I). 공인중개사. 2022.9.19.