



원룸 관리비 실태조사 및 가이드라인

2015. 6

주택건축국
(건축기획과)

제 출 문

서울시장 귀하

본 보고서를 “원룸 관리비 실태조사 및 가이드라인 마련” 용역 결과로 제출합니다.

2015. 6. 23

주관용역기관명 : 민달팽이유니온

서울특별시 비영리민간단체 등록번호 제1737호

과 업 책 임 자	임경지
실 태 조 사 담 당	정남진 유인혜 배재훈
제 도 연 구 담 당	박병규
제 도 개 선 담 당	박아현
가 이 드 라 인 담 당	황선주
자 문 변 호 사	김수아 김상균

원룸 관리비 실태조사 및 가이드라인

요약

최근 청년들의 주거 실태가 심각한 사회 문제로 대두되고 있음. 사회경제적 불평등의 심화와 높은 서울의 주택 가격으로 인해 서울 거주 청년들은 특히 축적된 자산이 적고 소득도 높지 않아 본인재산으로 안정적인 주택점유형태를 유지하기 어려울 것이며, 부모로부터 무상지원을 받거나 금융권으로부터 대출을 받아 주거를 마련할 가능성이 큼.

서울 청년 주거 빈곤의 문제는 다른 지역과 비교했을 때 보다 극심한 편임. 즉 전국 가구와 서울 1인 청년 가구의 주거빈곤율의 시계열적 추이를 살펴보면, 전국 가구의 주거빈곤율이 1995년에서 2010년으로 가면서 감소하는 반면 서울 1인 청년 가구의 경우 2000년 이후 주거빈곤율이 증가하는 경향을 보이고 있음. 한편 서울 청년 10명 중 6명은 자신의 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하고 있어 청년들은 열악한 주거 환경에 노출되고 있음에도 높은 주거비를 부담하고 있음.

주거비의 일부인 관리비는 입주자가 공동주택의 관리활동을 지속적으로 유지하기 위해 필요한 인력, 기술, 장비에 소요되는 일체의 비용 및 사용한 전기, 수도 등의 제반비용이라고 주택법에 명시되어있음. 현행 법상 관리비의 정의, 부과 준수 및 감사 등을 받는 의무관리대상은 공동주택 30세대 이상이거나 승강기가 설치되어있거나 중앙 또는 지역난방 방식을 택한 공동주택이기에 단독·다가구주택, 다세대주택, 오피스텔, 도시형생활주택에 거주하는 임차인들은 관리의 사각지대에 놓여있음.

민사법인 집합건물법에 따라 150세대 이하 공동주택의 관리 영역은 주택소유주들 사이의 사적 자치의 문제로 여겨지고 있는 상황에서, 청년 임차인의 권리 혹은 관리비 부과와 납부를 둘러싼 불투명한 재정회계의 문제를 극복하기 위해 정부 당국의 적극적인 개입이 요구되는 시점임. 이에 서울특별시 주거복지 기본조례 제7조, 및 서울특별시 청년 기본조례 제13조에 의거, 원룸 관리비에 관한 실태조사 및 청년들의 주거 문제를 해결하고자 본 과업을 진행함.

실태조사를 통해 정책 대상과 필요성, 그리고 정책 방향을 도출할 수 있었음. 정책 대상은 주로 50세대 미만으로 접근해야 함. 50세대 미만에 거주하는 임차인들이 70%에 달하기 때문임. 구체적으로 주택법에 명시된 주택 관리의 범위는 단독주택 또는 공동주택 30세대 이상이므로 이를 기준으로 정책을 설계함.

실태조사에 따르면 원룸의 평균 관리비는 약 70,000원이며 단위면적(m²)당 계산 시 원룸의 공용 관리비는 4,861원, 아파의 공용 관리비는 871원임. 이처럼 공용 시설이 적고 세대 수가 적은 원룸 관리비가 기형적으로 높음. 도시형 생활주택인 협동조합형 공공주택은 세대 당 실질 관리비가 10,950원인 반면 동일한 주택 형태와 비슷한 세대 수를 지닌 표본의 경우 70,000원임. 한편, <표준 원룸 관리비 기준표>에 따르면 전문 관리인 미고용시, 공용 관리비는 12,340원에서 14,720원임. 추가로 공용 전기, 수도, 난방 및 급탕비, 수선유지비 등이 추가될 수 있으나 실태조사 결과를 고려했을 시 각 개별 비용을 더했을 때 총 2만원 안팎임.

임차인들은 대체로 과도한 관리비가 부과되고 있다는 점을 가장 큰 문제로 꼽았음. 이는 곧 임대인 또는 관리인에 대한 불신으로 이어지므로 계약 전, 입주 후 충분한 정보 제공을 통해 신뢰 관계를 구축하고 주택 관리의 효율성을 가져오며 임차인의 권리를 보호하는 것이 정책 방향이어야 함. 아파트보다, 공공주택보다 비싼 민간 임대주택의 관리비는 그 구체적인 항목이 임차인에게 고지되지 않고 있음. 계약 당시에 관리비를 서면으로 받은 비율은 54.5%, 절반에 불과하며 고지받지 못한 경우(18.2%)도 있음. 관리비의 총액과 더불어 세부 항목까지 고지받은 비율은 11.4%에 그침. 입주 후, 해당 입주자의 사용 내역에 따라 구체적인 산출이 가능함에도 불구하고 영수증을 고지받는 비율은 22.7%임.

아울러 안전하게 임차인이 관리비에 관한 정보 요구 및 문제 발생 시 조치가 필요함. 관리비에 관한 문제를 겪음에도 불구하고 조치를 취하지 않은 비율은 65.9%에 달함. 조치를 취한 비율은 단 10%에 불과한데, 응답자 중 1명만 시정조치가 이뤄졌음. 1명은 불이익을 받았고 나머지는 아무런 변화가 없었기에 사후 권리를 구제받을 수 있는 대처법에 대한 교육 및 안내가 시급함.

이에 공통적으로 계약 당시, 관리비에 관한 정보를 공인중개사, 임대인, 임차인이 충분히 공유해 향후 발생할 분쟁을 최소화하고 임차인 역시 주택을 선택하는 데에 있어 비대칭성을 줄일 수 있도록 해야 할 것임. 이에 <표준 주택 임대차 계약서>를 개선, 관리비 총액과 부과 방식 및 결산 여부 등의 정보를 포함, 이를 통해 관리비 분쟁을 예방함. <표준 원룸 관리비 기준표>를 만들어 관리비에 관한 적정 가격을 임차인이 충분히 알 수 있게 하고 이를 포함해 분쟁 해결 공공 기관과 자주 발생하는 분쟁 대처법이 포함된 <표준 원룸 관리비 가이드라인>을 신설함. 이를 종합한 '표준 3단계 원룸 관리비 혁신 방안'을 제안함. 아울러 임차인들이 협력할 수 있도록 임차인 참여 기구를 보장하고 이들의 활동을 지원할 수 있도록 교육이 수반되어야 함.

이를 제도적으로 보장 및 지원하는 집합건물 관리에 관한 조례를 제정하는 것을 제안함. 본 조례에서는 주택관리의 대상과 범위를 정해야 함. 주택관리의 대상은 주택법에 명시된 사업계획 승인 대상인 단독주택 30호 또는 공동주택 30세대 이상으로 하되 임차인의 참여 방안 보장해 세대 수 지정에 따른 정책의 공백을 줄여야 함. 집합건물 관리에 관한 조례에는 '원룸 관리비 3단계 혁신 방안'을 실현할 수 있는 종합계획의 수립, 전문 인력 양성을 위한 집합건물 시민 아카데미의 확대 운영, 집합건물 분쟁조정위원회 위상 강화 및 전문 인력 배치 등을 포함해야 함. 이는 주택 임대 시장의 보편화에 따라 수요가 증가하는 주택관리 영역에서 시민이 자발적으로 하는 자치관리 모델의 초석을 닦을 수 있음.

■ 과업 추진 경위

과업 수행 과정

착 수 보 고	2015년 1월 16일
문 헌 연 구·제 도 연 구	2015년 1월 ~ 6월
초 점 집 단 조 사 (FGI)	2015년 3월 22일, 25일, 총2회
실 태 조 사	2015년 3월 24일 ~ 4월 15일, 총 20일간
심 층 면 접 조 사	2015년 4월 10일, 17일, 20일, 25일, 총4회
원 가 조 사	2015년 3월 ~ 5월
중 간 보 고	2015년 4월 2일
표준 원룸 관리비 기준표 제작	2015년 4월 ~ 6월
표준 원룸 관리비 가이드라인 제작	2015년 4월 ~ 6월
최 종 보 고	2015년 6월 23일

과업 수행 주요 내역

초 점 집 단 조 사 (FGI)	1회 당 3명, 총6명
실 태 조 사	340개 수집 중 유효설문 132개 분석
심 층 면 접 조 사	주거상담 동시 진행, 총6명
원 가 조 사	견적 문의, 각 항목 당 평균 5개의 업체 조사, 총50개

보고 과정 시 제안 및 반영 사항

착	수	보	고	실태조사 대상자의 연령 : 만 20세 ~ 만 39세 실태조사 대상형태 : 공동주택을 제외한 집합건물
증	간	보	고	월세형 표준 임대차 계약서 제작 추가 표준 원룸 관리비 가이드라인 구성 : 자주 발생하는 분쟁 대처법 추가 표준 원룸 관리비 가이드라인 적용 대상 : 50세대 미만 집합건물
최	종	보	고	연구 과정 및 연구 대상에 대한 상세한 설명 추가 표준 원룸 관리비 가이드라인 디자인 보완 상기의 지적을 보완하고 제안을 반영하여 제출함.

■ 목차

요약

과업 추진 경위

I. 과업 개요

1. 과업의 배경 및 목적

- 1) 세대로서의 청년 개념
- 2) 주거불안계층으로서의 청년
- 3) 관리비의 자의적 납부
- 4) 체계적인 주택임대관리의 필요성 증대
- 5) 서울시 아파트 및 집합건물 주거관리 사업 방향

2. 과업 대상 및 추진 방법

- 1) 과업의 대상
- 2) 과업의 추진 방법

II. 원룸 관리비 제도 개선의 필요성

1. 청년 가구의 주거 현황과 특성

- 1) 서울 인구 및 가구 구성의 변화와 청년층의 이동 경향
- 2) 서울 청년 가구의 주거 현황

2. 원룸 관리의 현황과 특성

- 1) 원룸 및 관리비의 개념과 특성
- 2) 서울 소재 집합건물의 현황과 특성

III. 원룸 관리비 실태 및 개선 방안

1. 원룸 관리비 실태조사 결과 및 시사점
2. 원룸 관리비 문제 유형 및 개선 방안
3. 해외 원룸형 주택의 관리 및 관리비 운영 사례

IV. 원룸 관리비 혁신 3단계 방안

1. 표준 주택 임대차 계약서 개선
2. 표준 원룸 관리비 기준표
3. 표준 원룸 관리비 가이드라인
 - 1) 가이드라인의 목적 및 방향
 - 2) 가이드라인의 구성 및 내용
 - 3) 가이드라인의 활용 방안

V. 참고문헌

VI. 별첨 부록

1. 실태조사 설문지
2. 실태조사 결과 자료
3. 표준 주택 임대차 계약서(안)
4. 표준 원룸 관리비 가이드라인(안)
5. 2015년 승강기 표준 유지 관리비
6. 임차인 비부담 관리비 항목 공정거래위원회 권고사항

1. 과업의 배경 및 목적

- 1) 세대로서의 청년 개념
- 2) 주거불안계층으로서의 청년
- 3) 관리비의 자의적 납부
- 4) 체계적인 주택임대관리의 필요성 증대
- 5) 서울시 아파트 및 집합건물 주거관리 사업 방향

2. 과업 대상 및 추진 방법

- 1) 과업의 대상
- 2) 과업의 추진 방법

1. 과업의 배경 및 목적

1) 세대로서의 청년 개념

‘청년’은 1998년 경제위기 이후 지속된 전체적인 고용구조 악화와 노동유연화 속에서 실업상태, 취업준비, 생계형 아르바이트(파트타임 비정규직)등 비정규 불안정 일자리들을 전전하며 노동시장에의 진입과 이탈을 반복하는 인구집단임(정민우, 이나영, 2011). 지역적인 이동에 있어서는 수도권에 있는 대학에 진학하기 위해, 수도권의 일자리를 얻기 위해 서울 경기도 지역으로 모여드는 집단이 바로 청년집단이기도 함.

이러한 이주의 경험과 청년실업 및 불안정고용의 상황은 청년계층으로 하여금 결혼, 출산, 육아로 이어지는 규범적 생애주기의 시기를 늦추거나 불가능한 혹은 선택적으로 다른 생애과정을 택하도록 촉구함. 이처럼 동시대 청년의 삶에서 목격되는 생애과정의 변화는 단지 과도기적인 것이 아니라 장기적으로 서울시 가족의 모습을 변화시키는 것으로 나타남.

2014년 5월 발표한 <통계로 본 서울가족 모습>에 따르면, 전체 가족 수에서 부부와 비혼 자녀 가족이 차지하는 비율이 2000년 49.8%에서 2013년 35.1%로 감소하였으며 1-2인 가족의 비율은 2000년 25.6%에서 2013년 39.0%로 증가하는 경향임. 장래가구추계에 따른 2023년 인구비율을 추산해보면, 부부와 비혼 자녀 가족비율은 28.4%, 1-2인 가족 비율은 45.3%로 나타나는 것처럼, 10년 후 서울시의 가장 전형적인 주거 형태는 결혼이나 출산을 하지 않는 1, 2인 가구가 될 것임.

이는 15세에서 29세의 연령으로 ‘청년’ 개념을 규정한 청년고용촉진특별법과 같은 기존의 제도적 장치에 대한 재고를 요구함. 즉 30세 이후, 자연스럽게 진행될 것으로 여겨지는 ‘어른’의 생애주기(결혼과 출산, 안정된 직장과 내 집 마련으로 이어지는 단계)가 점차적으로 의미를 상실할 것으로 보임. 이처럼 독립이 시작되는 시점이 늦어지고 결혼을 통한 가족 만들기가 어려워짐으로써 ‘청년’의 시기가 자연스럽게 연장되고 있는 추세를 반영하여 본 연구는 20세 이상 39세 이하 남녀 인구집단을 동일한 청년세대로 간주하고자 함.

2) 주거불안계층으로서의 청년

청년세대는 축적된 자산이 적고 소득도 높지 않아 본인재산으로 안정적인 주택점유형태를 유지하기 어려울 것이며, 부모로부터 무상지원을 받거나 금융권으로부터 대출을 받아 주거를 마련할 가능성이 큼. 한편 1997년 금융위기 이후 각종 부동산 탈규제와 모기지 시장 확대는 토지 및 주택가격 상승을 야기하여, 거주공간이자 사회적 권리로서의 주택 개념보다는 주택의 자산으로서 혹은 투자 대상으로서의 의미를 강화시킴.

2012년 2월 서울YMCA의 <수도권 소재 대학생 주거실태 조사>에 따르면 대학생 10명 중 4명이 매년, 매학기 주거비(월세, 하숙비, 기숙사비)의 인상을 경험한다는 보고에서 잘 드러나듯, 이러한 변화는 주거를 자산의 형태로 혹은 부동산으로 소유하고 있지 않은 ‘청년 세

대'의 주거불안정을 강화시킴. 즉 부부+자녀의 형태로 살지 않는 대다수의 청년 1,2인 가구는 임차의 형태로 주거를 선택하면서 임대료 상승 및 직장의 이동 등을 이유로 잦은 주거이동을 경험하게 됨.

특히 학업, 취업 등을 이유로 많은 청년층 인구가 유입되는 서울에서의 청년 주거 빈곤의 문제는 다른 지역과 비교했을 때 보다 극심한 편임. 즉 전국 가구와 서울 1인 청년 가구의 주거빈곤율의 시계열적 추이를 살펴보면, 전국 가구의 주거빈곤율이 1995년에서 2010년으로 가면서 감소하는 반면 서울 1인 청년 가구의 경우 2000년 이후 주거빈곤율이 증가하는 경향을 보이고 있음. 단적으로 말해 2005년에서 2010년 사이 서울 1인 청년 가구의 비닐하우스·고시원 등 주택 이외의 기타 거처 거주 가구 수는 2,818가구에서 22,644가구로 급격하게 증가했음.

청년들은 주로 임차의 형태로 점유하고 있으며, 공동주택보다는 단독주택을 선택할 확률이 높고 주로 적은 규모의 주택 서비스를 요구하고 있음. 즉 이들은 주택법상 의무관리대상인 승강기 또는 난방 시설이 포함된 150세대 이상이거나 300세대 이상의 공동주택인 대단지 아파트에 거주하기보다 오피스텔, 도시형생활주택, 다세대주택, 연립주택 또는 다가구주택에 거주하면서, 전·월세 등의 임차료 상승 이외에도 관리비의 자의적인 책정과 과도한 부과와 같은 한층 더 강화된 주거불안정의 요인을 겪고 있는 현실임.

3) 관리비의 자의적 납부

주택법에서 정의하고 있는 관리비는 입주자가 공동주택의 관리 활동을 지속적으로 유지하기 위해서 활용하는 필요한 인력, 기술, 장비에 소요되는 일체의 비용 및 사용한 전기, 수도 등의 제반비용임.

그러나 관리비를 정의하고 있는 제반 법에서 관리의 주체는 일차적으로 공동주택의 구분소유자인 임대인 또는 입주자라고 명명하고 있음. 임대인과 임차인 간에 발생할 수 있는 관리비 내역에 대한 정보제공에 관련된 문제 및 일방적인 과다부과 등과 관련한 법적 제재나 규정이 정비되어 있지 않음. 관리비를 둘러싼 임대인, 관리인, 임차인 간의 다양한 분쟁을 조정하기 위해서는 역부족임.

다가구 단독주택이나 오피스텔, 다세대주택, 도시형 생활주택(원룸형)과 같은 집합건물에서 임차형태로 살아가는 1, 2인 가구의 청년들은 높은 월세를 납부하는 것만이 아니라 임대인의 자의적 요구에 의해 관리비 납부를 요구받고 있는 상황임.

즉 이와 같은 과도한 관리비 납부는 임차인 청년들에게 또 하나의 월세로 여겨질 만큼 경제적 부담이 증대하고 있는 현실임. 민사법인 집합건물법에 따라 150세대 이하 공동주택의 관리 영역은 주택소유주들 사이의 사적 자치의 문제로 여겨지고 있는 상황에서, 청년 임차인의 권리 혹은 관리비 부과와 납부를 둘러싼 불투명한 재정회계의 문제를 극복하기 위해 정부 당국의 적극적인 개입이 요구되는 시점임.

4) 체계적인 주택임대관리의 필요성 증대

2008년 금융위기 이후 주택매매시장이 침체되면서 주택임대차시장으로의 전환이 빠르게 진행되고 있음. 이 과정에서 주택 가격의 하락과 금리 인하로 전세보다는 월세를 선호하는 임대인들이 증가했고 1, 2인 가구의 증가에 따라 월세 수요 또한 증가함. 이에 도시형 생활주택, 오피스텔과 같은 소형 주택 공급이 정책적으로 진행됨.

이에 따라 체계적인 주택임대관리에 대한 필요성이 대두됨. 이러한 흐름에서 정부는 2013년 주택 임대 관리업 도입을 위한 주택법 개정을 실시했으며 주택임대차 선진화 방안(2014년 2월 26일, 3월 5일 보완 조치)을 발표하여 주택임대시장의 양성화, 대형화, 기업화를 추진하고 있음. 하지만 현재 1, 2인 가구들이 주로 거주하는 다가구, 다세대 주택의 관리는 중개업소가 대행하는 영세한 형태임.

한편, 임대차 관계에서 주택관리와 관련한 법은 민법 제623조 임대인의 수선의무에 관한 규정만 존재함. 민법상 임대차 계약을 근거로 해석되기에 주택관리의 범위와 그에 따른 책무에 대해서는 명확한 규정이 없어 사법적 판단에 맡길 수밖에 없음. 주택관리와 관련한 분쟁이 발생할 시에는 불균형한 임대차 관계에서 임차인들은 계약 유지와 사법적 절차에 소요되는 비용의 부담으로 임대인의 요구에 응할 수밖에 없음. 이에 임대인과 임차인의 수선유지 관계를 명확히 하여 쾌적한 주거환경 유지와 임차인의 주거불안을 감소시키기 위한 체계적인 주택임대관리에 대한 다방면의 제도적 검토가 필요함.

5) 서울시 아파트 및 집합건물 주거관리 사업 방향

서울시는 2013년부터 '아파트 관리비 거품 제로' 사업을 실시해 긍정적인 효과를 냄. 서울시 '아파트 관리비 거품 제로' 사업은 △운영의 투명성 강화(알고 살아요) △관리비 절감(알뜰하게 살아요) △적기 유지보수 강화(오래오래 살아요) △공동체 회복(더불어 살아요)의 4가지 혁신 방안임. '아파트 코디네이터', '단지 내 커뮤니티 예산 의무편성' 등 공동체 활성화를 통한 관리비 절감, 비리 차단 등 문제 해결을 위해 새로운 방안을 선도적으로 추진하고 있음. 해당 사업을 통해 관행적으로 이루어져왔던 부정행위가 근절되는 한편 주거복지의 질적 개선과 관리비절감 등의 즉각적인 효과가 나타남.

집합건물 관리의 경우, 표준관리규약 제정, 집합건물 분쟁조정위원회 설치 운영, 집합건물 관리 시민 아카데미 운영 등 체계적인 주택 관리를 위한 전문 지식 공유 및 분쟁 해결을 위해 노력하고 있음. 하지만 현재 공공이 직접 개입할 여지가 전혀 없는 집합건물이기에 아파트의 사례를 본 단 집합건물 통합정보마당, 집합건물 관리단 구성 및 운영 시범사업 등을 추진하고자 함. 아울러 중앙부처, 국회와 협의해 집합건물법 개정을 추진하고 있음.

그동안 민간의 자치 영역으로 맡겨졌지만 지속적으로 비리와 부정이 발생하고 입주자들이 피해를 봄에 따라 공동체가 와해되는 사례도 종종 발생하고 있기에 공공이 주거관리영역에 적극적으로 개입해 문제를 해결해나가는 점은 매우 긍정적임. 특히나 주거관리의 모범 사례

를 발굴, 확산이 가능하도록 제도적 지원을 완비해 주민의 자발적인 참여를 유도할 수 있도록 해야 함.

청년들이 주로 거주하는 원룸의 경우, 행정기관에서 실시한 실태조사가 전무하고 관련 제도가 없어 현재 제도의 사각지대에 놓여있음. 서울특별시 주거복지 기본조례 제7조¹⁾, 및 서울특별시 청년기본조례 제13조²⁾에 근거해 원룸 관리비 문제 해결을 위한 주거복지사업이 필요함. 이에 관련 실태조사를 실시하고 현재 진행 중인 ‘아파트 관리비 거품 제로’사업을 청년 1, 2인 가구가 주로 거주하는 오피스텔, 도시형 생활주택, 다세대·다가구 주택 등에 확대 적용하여 정책적 효과를 극대화하고 청년 주거복지 향상에도 기여할 수 있을 것임.

2. 과업 추진 방법

1) 과업의 대상

‘원룸’이라는 용어는 건축법 시행령과 주택법 시행령에 등장하는데 위 시행령에서는 원룸형 주택은 도시형생활주택을 한정하고 있음. 하지만 원룸은 단독주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택, 오피스텔에서 존재함. 집합건물은 주택법에 명시된 주택에 비해 관리에 관해 공공개입의 근거가 전혀 없어 분쟁이 다수 발생하고 있어 다세대주택, 도시형 생활주택, 오피스텔을 대상으로 함. 거주자의 경우, 만 20세 이상 39세 이하³⁾ 서울 거주 남/여 청년들을 대상으로 하되, 임차인들을 대상으로 함.

1) 제7조(주거복지사업) 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주거복지사업에 대하여 행정적 지원을 할 수 있으며, 예산의 범위내에서 사업비를 지원할 수 있다.

1. 서울시 사회복지기금조례 제9조제2항제1호에 따른 주택임차보증금과 임대료의 보조 및 대출
2. 공공임대주택 입주민과 저소득층 주민의 주거복지 향상을 위한 사회복지기금 지원사업
3. 서울특별시 사회복지기금조례 시행규칙 제20조에 따른 저소득시민집수리 지원사업
4. 주거약자 등 주민 공동체 증진 및 공공임대주택 거주자에 대한 자활지원사업
5. 화재 등 재난으로 인하여 거주하기 곤란하게 된 긴급구조가구에 대한 공공임대주택 우선공급
6. 최저주거기준 미달 주택 거주자에 대한 주택개조자금 지원
7. 장애인·고령자를 위한 주택으로의 개조 자금 지원
8. 주거복지 관련 단체·기관 지원사업
9. 주거복지 향상을 위한 연구·조사사업
10. 그 밖에 주거약자 등의 주거복지 향상을 위해 필요한 사업

2) 제13조(청년의 주거안정 등)

- ① 시장은 청년의 주거안정 및 주거수준 향상을 위해 공공임대주택 공급, 주택임차보증금 및 차임의 보조 방안 등의 대책을 수립·시행하여야 한다.
- ② 시장은 청년의 주거환경 개선을 위한 방안을 강구하고 최저주거기준에 미달하는 주택 혹은 주택 외의 거처에 거주하는 청년의 권리구제를 위하여 노력하여야 한다.
- ③ 시장은 제1항, 제2항을 시행하는데 있어서 특별히 청년 1인가구를 위한 대책을 마련하여야 한다. <신설 2015.10.8.>
- 3) 청년고용촉진 특별법 시행령에 제2조. 서울특별시 청년기본조례는 청년의 연령범위를 만 15세 이상, 34세 이하로 두고 있음. 그러나 본 연구에서는 한국사회 내 청년들의 독립 시점이 늦고, 만혼(晩婚)으로 인해 1인 가구로 살아가는 시기가 연장되었음을 반영하여 조사 대상을 만 20세 이상부터 39세로 했음.

2) 과업 추진 방법

원룸 관리비와 관련한 선행 연구는 ‘표준 원룸 관리비 기준표 개발을 위한 기초연구’ (민달팽이유니온, 2014)만 있음. 이에 최대한 다양한 사례를 수집해 문제를 유형화하고 이에 따라 개선 법을 모색하고자 함. 개선 법 역시 장기적인 법 개선을 포함해 당장의 관리비와 관련한 피해를 줄일 수 있는 행정의 역할을 강조해 사전에 분쟁을 예방하고 임대차 시장에서의 비대칭성을 줄일 수 있는 방안을 모색함.

이에 초점집단면접, 실태조사, 심층면접조사를 시행해 원룸 관리비와 관련한 실태와 다양한 문제를 수집함. 실태조사에 앞서 실태조사의 대상과 대상자를 설계하기 위해 집합건물법, 주택법 등의 관리비 관련 제도와 법체계 파악을 위한 문헌연구와 자료 수집을 실시하고 통계 분석을 통해 서울 청년주거 현황을 파악했음.

이어서 실제 오피스텔, 도시형 생활주택에 거주하고 있는 청년 임차인을 민달팽이유니온 회원 네트워크 및 SNS를 통해 모집하여 초점집단면접(Focused Group Interview)을 각 3명씩, 총 2회 실시했음. 면접조사를 통해 확인된 질적 자료를 토대로, 관리비 납부 내역을 확인하고 관리비 내역의 불투명성 혹은 부당한 납부여부를 조사할 수 있는 설문지를 작성했음.

이와 같은 실태조사는 SNS 및 각종 온라인 포럼에 관리비 실태조사 홍보를 통해 모집된 340명의 임차인들이 온라인상에서 응답자가 직접 관리비 납부 상황을 입력하는 방식으로 이루어짐. 340개의 수집한 데이터를 건축물대장과 조회하여 집합 건물로 명시된 데이터를 추출하여 유효설문 132개를 대상으로 분석했음.

관리비에 관한 구체적 분쟁 사례를 작성한 사람 중 상담을 희망한 6명을 심층 면접 조사하여 구체적인 관리비 유형을 파악하고 현행 제도에서 임차인이 보호받을 수 있는 제도를 실행해보았음.

표집된 데이터를 분석해 세 가지의 시사점을 도출하고 서울 청년 1, 2인 가구의 원룸 관리비 실태를 기술 통계 형식으로 작성했음. 또한 원룸 관리비에 관련해 주로 발생하는 문제 유형을 제시하고 이에 따른 각각의 개선 방안을 제시함. 또한 해외 원룸형 주택의 관리 및 관리비 운영 사례를 참고했음.

또한 집합건물을 관리할 때 필요한 요소와 실제 비용을 직접 업체에 문의해 견적을 비교해 50세대 미만의 집합건물의 적정 관리비를 산출했음. 이를 기준으로 임차인이 스스로 거주하는 집합건물의 관리비의 적정 여부를 판단하고 입주 전과 거주 시, 퇴거 후 임차인이 관리비와 관련한 분쟁에 대처할 수 있도록 표준 원룸 관리비 가이드라인을 마련했음. 정보의 신뢰도와 활용도를 높이기 위해 주택임대업 종사자와 주택관리회사, 변호사의 자문을 받아 진행함. 서울시가 현재 추진하고 있는 주거관리 영역에 대한 사업에 접목시키는 것을 전제로 활용 방안을 제시함.

〈표 I-1〉 초점집단면접(FGI) 대상자

집단의 특성 : 관리비 결산 내역을 정기적으로 받고 있는 사람						
성명	성별	나이	주택유형	점유형태	관리비금액(원)	만족도(10점 만점)
김○오	남	36	오피스텔	보증부 월세	평균 약100,000	5점
김○호	남	23	도시형생활주택	보증부 월세	평균 약70,000	7점
김○빈	여	32	오피스텔	전세	평균 약80,000	9점
집단의 특성 : 관리비 결산 내역을 정기적으로 받고 있지 않는 사람						
성명	성별	나이	주택유형	점유형태	관리비금액(원)	만족도
최○우	여	25	오피스텔	보증부 월세	50,000	3점
박○정	여	30	다세대주택	보증부 월세	20,000	10점
정○민	남	25	도시형생활주택	보증부 월세	60,000	5점

〈표 I-2〉 설문지의 구성

대분류	중분류	조사내용
인구 및 사회경제적 특성 / 주거실태	인구 및 사회경제적 특성	- 연령, 성별, 직업, 소득
	주거실태	- 주택유형 - 점유형태 - 주택면적 - 임차료 부담 주체
관리비 부과 항목 및 방식	부과 항목	- 일반관리비, 청소비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비 및 시설보수비, 정확조관리비, 장기수선비, 안전진단 실시비, 공용전기비
	부과 방식	- 총액을 기준으로 면적 별 비례배분 - 총액을 기준으로 세대 별 비례배분
관리비 비용	총액	- 매 월 납부하는 관리비
	각 세부 항목	- 일반관리비, 청소비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비 및 시설보수비, 정확조관리비, 장기수선비, 안전진단 실시비, 공용전기비
관리비 납부 방법	납부 대상	임대인, 관리인, 기타, 모름
	고지 방법과 그 내용	- 계약 시 관리비 고지 방법과 그 내용 : 구두, 서면, 총액, 세부항목 - 입주 이후 관리비 고지 방법과 그 내용 : 구두, 서면, 총액, 세부항목
관리 실태	주택관리규약	- 인지 여부 : 알고 있음, 모름 - 경로 : 임대인, 관리인, 공인중개사, 기타
	문제점	- 실질적으로 필요한 관리 비용에 비해 과도한 관리비가 부과되고 있다. - 사전에 관리비 항목으로 합의되지 않은 금액을 지급할 것을 요구하였다. - 임차인이 부담할 필요가 없는 관리 항목을 부당하게 임차인에게 전가한다. - 관리비 항목을 고지할 것을 요구했으나 거절당했다. - 관리비 납부 후 현금영수증 처리를 요구했으나 거절당했다. - 거주 중 갑작스럽게 관리비를 인상하였다.
	시정 조치 여부 및 대상	- 여부 : 했음, 안했음 - 대상 : 관리소장, 임대인, 정부기관, 시민단체, 기타
	시정 조치 결과	- 문제제기로 인한 부당 대우를 겪었다. - 문제제기를 했으나 달라지는 것이 없었다. - 문제를 시정할 수 있었다.
주택 특성	주소	- 동의 여부에 따라 주소 입력 후 건축물대장 조회

〈표 I-3〉 심층면접조사 대상자

공동 : 관리비 상담 후 구체적으로 조치를 제안하고 취했음					
성명	성별	나이	주택유형	관리비(원)	분쟁 사유
임○화	여	24	다세대주택	월 50,000	임대인이 도배, 청소 등의 명목으로 보증금 500만원에서 37만원을 제하고 임차인에게 지급
					조치 내용
					임차권등기명령을 위한 내용 증명을 임대인에게 발송
이○기	여	27	다세대주택	월 60,000	분쟁 사유
					입주 후 계약서에 적힌 금액 외에 추가로 납부 요구
					조치 내용
계약서와 다른 계약 이행 요구로 구체적 근거 요구					
김○정	여	29	다세대주택	월 50,000	분쟁 사유
					관리 부실로 인한 잦은 고장과 이에 따른 수선유지비를 관리비 이외에 수시로 따로 청구
					조치 내용
수리에 대한 구체적 근거 요구 및 부당이득반환청구를 위한 내용 증명을 임대인에게 요구					
박○현	여	25	다세대주택	월 50,000	분쟁 사유
					계약서와 다른 내용으로 갑작스러운 관리비 인상
					조치 내용
계약서와 다른 계약 이행 요구로 납부 거부					
이○진	남	26	다세대주택	평균 130,000	분쟁 사유
					수도세가 포함된 관리비로 비상식적으로 과다 청구
					조치 내용
영업용 시설로 등록된 불법건축물이기에 수도세 단가가 가정용 시설의 수도세 단가보다 2배 가량 비싸고 누진세 까지 적용 받았기에 가정용 단가를 근거로 수도세가 포함된 관리비 청구를 골자로 계약서 재작성					
송○지	여	28	오피스텔	월 67,000	분쟁 사유
					관리인 변경되었다면서 그동안 미납 공용전기세 명목으로 세대 당 약 50만원 청구
					조치 내용
부당이득반환청구를 위한 내용 증명 발송					

II. 원룸 관리비 제도 개선의 필요성

1. 청년 가구의 주거 현황과 특성

- 1) 서울 인구 및 가구 구성의 변화와 청년층의 이동 경향
- 2) 서울 청년 가구의 주거 현황

2. 원룸 관리의 현황과 특성

- 1) 원룸 및 관리비의 개념과 특성
- 2) 서울 소재 집합건물의 현황과 특성

1. 청년 가구의 주거 현황과 특성

1) 서울 인구 및 가구 구성의 변화와 청년층의 이동 현황

서울 1, 2인가구의 증가 경향은 1990년도부터 2010년까지 지난 20년간 꾸준히 확인됨. 이채선(2012)의 자료에 따르면, 지난 20년 동안 서울의 상주 인구수는 1,060만 명에서 963만 명으로 감소한 반면, 가구 수는 281만 가구에서 350만으로 증가했음. 1인가구는 90년도 9.1%였던 가구비율이 24.4%로 2.6배 증가하였고 같은 기간 2인가구는 11.8%에서 22.3%로 1.8배 증가했음.

2015년 현재 그 경향은 가속화될 것으로 보이는데 2015년 인구주택총조사가 진행된다면 정확히 확인되겠지만, 1990년에 20.9%였던 1, 2인 가구의 비율이 2010년에 46.7%에 달했다는 점을 고려한다면 2015년 현재는 1, 2인 가구의 비율이 전체 가구의 절반 이상을 차지할 가능성이 높아 보임.

〈표 II-1〉 연도별 가구 당 평균 가구원수 및 1·2인 가구 비율

(단위: 명, 가구, %)

연 도	인구수	가구수	가구당 평균 가구원수	1인 가구 비율(%)	1·2인 가구 비율(%)
1990	10,603,250	2,814,845	3.77	9.1	20.9
1995	10,217,177	2,965,794	3.45	12.9	27.3
2000	9,853,972	3,085,936	3.19	16.3	33.3
2005	9,762,546	3,309,890	2.95	20.4	40.7
2010	9,631,482	3,504,297	2.75	24.4	46.7

자료 : 통계청, 인구주택총조사 각 년도(이재수 외 2012) 인용
 주 : 인구수는 외국인을 제외한 내국인수, 가구수는 일반가구수임.

1·2인 가구로의 급속한 가구구조 변화는 서울 인구집단 전체에 공통적으로 나타나는 현상으로 서울의 전반적인 주거양식의 변화를 반영하고 있다고 볼 수 있음. 그런데 청년집단에게는 이 변화가 다른 인구집단에 비해 무척 강하게 나타나고 있음. 2010년을 기준으로 서울의 청년가구(20~29세) 34.6만 중 1인 가구는 21.9만, 2인 가구는 9.0만으로 청년가구 중 89.3%(30.9만 가구)는 1·2인 가구로 살고 있음을 확인할 수 있음. 이는 전체 서울의 가구분포와 청년 가구의 분포를 비교 했을 때 1인가구의 경우 ▲39.0%의 격차로 매우 크며 2인가구의 경우도 ▲3.6% 차이로 청년의 비율이 높음.

〈표 II-2〉 2010년 서울 청년 가구(20~29세) 가구원수

(단위: 세, 가구, %)

	20~24세	비율	25~29세	비율	합계	비율
1인 가구	66,763	71.6	152,466	60.3	219,229	63.4
2인 가구	20,508	22	69,142	27.4	89,650	25.9
3인 이상 가구	5,920	6.4	31,087	12.3	37,007	10.7
합 계	93,191	100	252,695	100	345,886	100

자료 : 국가통계포털(www.kosis.kr), 연령별 재구성.

청년 1인 가구의 급속한 증가는 다른 자료로도 확인할 수 있음. 지난 20년간 혼인상태를 비교해보면 비혼의 비율이 1990년 30.1%에서 2010년 68.5%로 빠르게 증가하였으며 반대로 유배우의 비율이 68.2%에서 30.3%로 감소함. 비혼이라도 부모와 함께 사는 경우가 있으므로 모두 1인 가구라고 볼 수는 없지만 비혼의 증가는 청년 1인 가구의 증가와도 연결됨. 이는 앞서 살펴본 1인 가구 중 청년 가구의 비중이 높은 점과 맞물리는 지점인데, 비혼 가구의 증가 중 상당수는 청년들의 학업, 구직기간의 연장에 따라 청년 1인 가구의 증가가 야기한 것으로 볼 수 있음.

〈표 II-3〉 혼인상태별 전국·서울 청년가구의 구성비 변화(1990~2010년)

(단위: 가구, %)

구분		1990년		1995년		2000년		2005년		2010년	
서울	비혼	277,042	30.1	318,996	37.8	344,622	45.5	430,838	59.0	471,147	68.5
	유배우	628,347	68.2	512,614	60.8	398,261	52.6	287,467	39.3	208,705	30.3
	사별	6,130	0.7	3,395	0.4	2,112	0.3	1,178	0.2	613	0.1
	이혼	9,577	1.0	8,100	1.0	11,719	1.5	11,269	1.5	7,349	1.1
	청년 전체	921,096	100.0	843,105	100.0	756,714	100.0	730,752	100.0	687,814	100.0
전국	비혼	859,325	24.9	1,036,910	30.4	1,137,126	36.2	1,481,361	49.4	1,615,446	57.5
	유배우	2,536,339	73.5	2,319,914	68.1	1,946,708	61.9	1,453,762	48.5	1,147,495	40.8
	사별	26,454	0.8	18,564	0.5	12,306	0.4	7,132	0.2	4280	0.2
	이혼	29,842	0.9	30,654	0.9	48,883	1.6	57,837	1.9	44132	1.6
	청년 전체	3,451,960	100.0	3,406,042	100.0	3,145,023	100.0	3,000,064	100.0	2,811,353	100.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도.(최은영 외 2014b)

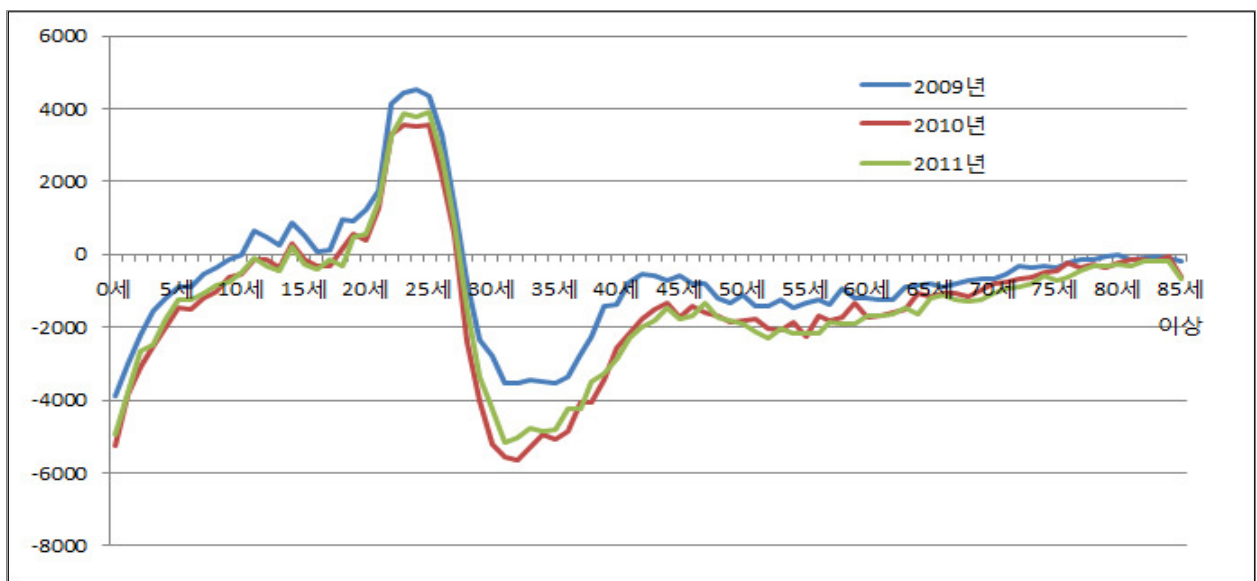
또한 서울 거주 청년 867명(만16~34세, 중고교생 제외)을 대상으로 2014년에 진행된 설문조사(최은영 외 2014b) 결과는 청년들의 서울 유입 경로를 설명해주는데, 부모와 비동거 형태로 거주하는 서울 청년 454명 중에 독립 이유로 '학업, 취업을 위한 타 지역에서 이주'를 선택한 인원은 74.0%(336명)가 되었음.

〈그림 II-1〉은 통계청의 인구이동통계를 해당연도 별로 정리한 것임(최은영 외, 2014a). 이처럼 서울시의 가구구조는 1·2인 가구의 급속한 증가로 변화하고 있고, 그 경향은 당분간

계속 이어질 것으로 보임. 특히 청년 가구의 경우 1, 2인 가구를 이뤄 살아가는 경향이 더 강하다고 할 수 있는데, 이는 1인 가구의 경우에는 학업·구직기간의 증가 등으로 인한 비혼 가구의 증가, 2인 가구의 경우에는 출산의 유예·포기, 이혼·별거 등으로 인한 부부 가구의 증가가 주요한 원인으로 보임.

이는 청년들이 다른 인구 집단에 비해 1, 2인 가구로 살아가야 하는 기간이 길어졌거나 아예 1, 2인 가구로 살아갈 것을 결심하게 되는 계기가 발생했기 때문으로 볼 수 있는데 구체적인 이유로는 이는 불안정 노동의 만연과 높은 주택 가격으로 인한 주택 구매력 약화 등 불평등이 가속화되고 있기 때문임.

〈그림 II-1〉 서울의 각 세별 순이동 (2009~2011년)



2) 서울 청년 가구의 주거 현황

서울에 거주하고 있는 청년들의 상당수가 원룸으로 여겨지는 다가구/다세대 주택과 오피스텔에 거주함. 1990년부터 2010년까지 5년 단위로 이뤄진 인구주택총조사에 따르면 단독주택, 즉 다가구 주택은 청년 가구의 주택 유형에서 다수를 차지하지만 점차 감소하는 경향을 보이며 다세대와 오피스텔, 비주택과 같이 집합건물의 비중은 꾸준히 증가하고 있음. 즉 1990년 기준, 집합건물 유형에 거주하는 청년가구는 3.2%였으나 2010년에는 23.8%로 상승했음. 또한 도시형 생활주택 등과 같이 소형 주택 공급이 최근 증가했음.

〈표 II-4〉 주택유형별 전국·서울 청년가구의 구성비 변화(1990~2010년)

(단위: 가구, %)

구분	1990년		1995년		2000년		2005년		2010년		
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	
서울	단독	651,520	70.7	564,970	67.0	465,847	61.6	386,309	52.9	330,388	48.0
	아파트	134,136	14.6	143,236	17.0	178,505	23.6	172,024	23.5	162,428	23.6
	연립주택	74,726	8.1	56,067	6.7	36,685	4.8	18,998	2.6	15,365	2.2
	다세대	20,274	2.2	39,815	4.7	39,073	5.2	94,192	12.9	90,218	13.1
	비거주용 건물 내 주택	34,467	3.7	34,417	4.1	27,819	3.7	14,006	1.9	12,548	1.8
	오피스텔	1,629	0.5	2,507	0.3	6,630	0.9	41,743	5.7	50,967	7.4
	비주택	4,344	0.5	2,093	0.2	2,156	0.3	3,480	0.5	25,900	3.8
	청년 전체	921,096	100.0	843,105	100.0	756,715	100.0	730,752	100.0	687,814	100.0
전국	단독	2,497,307	72.3	1,991,755	58.5	1,491,430	47.4	1,343,571	44.8	1,196,749	42.6
	아파트	562,627	16.3	929,563	27.3	1,243,091	39.5	1,167,329	38.9	1,132,584	40.3
	연립주택	193,544	5.6	211,245	6.2	168,515	5.4	74,838	2.5	55,339	2.0
	다세대	56,061	1.6	114,520	3.4	112,512	3.6	252,651	8.4	219,085	7.8
	비거주용 건물 내 주택	124,873	3.6	144,234	4.2	101,930	3.2	46,346	1.5	32,574	1.2
	오피스텔	3,090	0.1	4,487	0.1	14,187	0.5	132,591	3.5	123,335	4.4
	비주택	14,458	0.4	10,240	0.3	13,399	0.4	10,738	0.4	51,687	1.8
	청년 전체	3,451,960	100.0	3,406,044	100.0	3,145,064	100.0	3,000,064	100.0	2,811,353	100.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도.

한국 사회는 자산기반 복지시스템을 구축해왔으며, 과거 주택 가격의 상승으로 인한 자산 증가가 중산층 이상 계층의 복지를 대체하는 역할을 해오고 있음. 이에 정부의 주택 정책 역시 자가 소유 촉진 정책을 주로 이루었으며 자가 비율이 증가하는 것은 곧 한국사회의 중산층 이상의 계층이 늘어나는 것을 의미했었음. 하지만 최근 사회경제적 불평등과 함께 금융위기 이후 주택 매매 시장이 침체되고 양극화가 심화됨에 따라 임차 비율이 늘고 있음. 특히 청년세대의 지속적인 임차율 증가는 자가 소유가 청년들의 경제적 능력을 벗어나는 수준에 이르렀음을 의미하며 기존의 자산기반 복지시스템에서 청년세대가 배제되고 있음을 의미함.

특히 1990년 이래로 20년 동안 2010년도의 청년 자가 비율이 가장 낮고 월세 비율이 45.5%로 가장 높음. 절반에 이르는 청년들이 월세로 살고 있다는 것임. 전세값 폭등으로 이를 감당할 수 없거나 전세가 부족해 전세를 얻을 수 없는 등 어쩔 수 없는 경우에만 월세에 거주하려는 한국의 상황에서 월세 비율이 높다는 것은 곧 주거불안의 증가를 의미함. 특히 서울 청년가구의 경우 월세 비율은 전국 전체 가구(21.5%) 및 서울 전체 가구(24.6%)에 비해 높아 서울 청년 가구의 주거불안이 다른 지역, 다른 연령대에 비해 상당히 높다는 것을 의미함. 이러한 현상은 청년가구의 주거상황이 정체되고 있음을 의미함.

〈표 II-5〉 주택 점유형태별 전국·서울 청년가구의 구성비 변화(1990~2010년)

(단위: 가구, %)

구분	1990년		1995년		2000년		2005년		2010년		
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	
서울	자가	140,365	15.2	111,880	13.3	107,464	14.2	121,372	16.6	86,360	12.6
	전세	497,583	54.0	530,136	62.9	457,370	60.4	336,317	46.0	277,490	40.3
	월세	257,649	28.0	184,302	21.9	176,956	23.4	257,293	35.2	312,785	45.5
	무상	25,499	2.8	16,787	2.0	14,924	2.0	15,770	2.2	11,179	1.6
	전체	921,096	100.0	843,105	100.0	756,714	100.0	730,752	100.0	687,814	100.0
전국	자가	760,233	22.0	803,802	23.6	737,812	23.5	697,630	23.3	585,450	20.8
	전세	1,492,020	43.2	1,689,553	49.6	1,525,622	48.5	1,092,125	36.4	925,469	32.9
	월세	1,064,115	30.8	793,805	23.3	759,071	24.1	1,076,383	35.9	1,187,474	42.2
	무상	135,592	3.9	118,884	3.5	122,472	3.9	133,926	4.5	112,960	4.0
	전체	3,451,960	100.0	3,406,044	100.0	3,144,977	100.0	3,000,064	100.0	2,811,353	100.0

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 해당연도.

이는 최근 청년 실업의 증가와 고용률의 저하, 불안정한 노동 시장의 만연으로 인한 저임금과 잦은 이직 등으로 저축이 불가능한 청년세대의 경제적 상황이 반영된 것임. 노동시장의 변화에 따른 청년들의 열악한 경제적 상황을 구체적으로 살펴보면 아래와 같음. 이는 곧 청년들의 실질 소득이 저하되고 자산 기반의 축적이 어려워져 빈곤한 청년들이 점점 더 증가하고 있는 것을 의미함.

〈표 II-6〉 청년층의 고용률 변화(2000~2013년)

(단위: %)

구분	2000년	2005년	2010년	2013년
15~19세	10.3	8.0	6.1	6.9
20~24세	52.0	51.6	44.3	43.2
25~29세	66.1	68.9	68.2	68.8
30~34세	69.7	69.6	70.6	72.9
전 연령	58.5	59.7	58.7	59.5

자료 : 통계청, 경제활동인구조사, 해당연도.

〈표 II-7〉 청년층의 평균 근무기간 변화(2000~2012년)

(단위: 년)

구분	2000년	2010년	2012년
20~24세	1.7	1.3	1.2
25~29세	2.9	2.4	2.3
30~34세	4.8	4.4	4.2
평균	3.1	2.7	2.6

자료 : 고용노동부, 고용형태별 근로실태조사, 해당연도.

〈표 II-8〉 주요 연령 계층별 저소득 가구 비율

(단위 : %)

연령대	1인 가구	2인 가구	3인 이상 가구
20대	63.7	29.1	25.0
30대	38.7	11.1	11.4
60대	90.6	59.0	23.1

자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2010(이재수 외 2012) 인용

일반적으로 외국에서는 주거비가 소득의 25~30%를 넘으면 정책 대상이 되는데 2012년 기준으로 서울 청년 가구 중 주거비가 소득의 30% 이상을 차지하는 비율은 69.9%에 달함. 이는 현재 서울 청년 가구의 3분의 2 이상은 주거비로 인해 정상적으로 소비 생활을 하지 못할 가능성이 높다는 것을 말함. 전국의 청년 가구를 대상으로 한 수치가 25.6%인 것과 비교했을 때 3배 가까이 높고 서울의 전체가구가 30.2%인 것과 비교해도 2배 이상 높은 수치임.

〈표 II-9〉 전국과 서울의 가구 유형별 소득 대비 주거비 비율(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국				서울			
	전체가구		청년가구		전체가구		청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
10% 미만	5,889,804	33.4	307,944	20.1	814,456	22.7	17,828	3.1
10~20%	5,232,380	29.6	468,529	30.6	945,156	26.3	51,581	10.2
20~30%	3,094,957	17.5	364,693	23.8	751,392	20.9	99,529	16.7
30~40%	1,594,735	9.0	189,902	12.4	492,457	13.7	84,968	36.2
40~50%	831,669	4.7	96,084	6.3	296,806	8.3	38,870	11.0
50% 이상	1,013,550	5.7	106,339	6.9	293,989	8.2	43,668	22.7
전체	17,733,831	100.0	1,533,490	100.0	3,622,859	100.0	336,443	100.0

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 2012.(최은영 외 2014b) 인용

주 : 주거비에는 임차료 이외에 관리비, 난방비 등 기본 주거유지비가 포함됨.

주거 빈곤은 주택법에 규정되어있는 최저주거기준 미달과 함께 지하 및 옥탑, 비닐하우스·고시원 등 주택 이외의 기타 거처에 사는 것을 포함함. 2010년 서울 청년(만 19~34세) 1인 가구 34만 명 중 1/3이 넘는 12만 명은 주거 빈곤 상태에 놓여 있는데, 이들 중 5.8만 명(지

하옥탑 3.6만 명, 비주택 2.2만 명)은 주택이라고 부를 수 없는 가장 열악한 곳에 거주하고 있음. 이들을 포함한 주거 빈곤 청년은 서울에 52만 명이 넘으며 이는 청년 전체의 5분의 1 이 넘는 22.9%에 달함.

〈표 II-10〉 전국과 서울 청년의 주거 빈곤 규모

(단위 : 명, %)

구분	전국						서울						
	전체		청년		1인 청년가구		전체		청년		1인 청년가구		
전체 인구	46,070,318	100.0	9,457,826	100.0	1,189,820	100.0	9,344,608	100.0	2,294,494	100.0	340,817	100.0	
최저주거기준 미달	계	4,997,913	10.8	1,117,629	11.8	183,310	15.4	1,367,777	14.6	372,747	16.2	64,057	18.8
	시설 미달	1,654,927	3.6	235,514	2.5	63,166	5.3	197,176	2.1	51,618	2.2	22,029	6.5
	면적 미달	3,589,015	7.8	935,434	9.9	138,619	11.7	1,239,930	13.3	340,357	14.8	50,396	14.8
	방수 미달	526,227	1.1	112,280	1.2	0	0.0	130,121	1.4	26,660	1.2	0	0.0
최저주거기준 미달이거나 지하·옥탑	전체	5,790,514	12.6	1,319,442	14.0	239,600	20.1	1,812,022	19.4	494,631	21.6	100,947	29.6
주택 이외의 기타 거처	207,442	0.5	68,478	0.7	41,711	3.5	59,585	0.6	29,238	1.3	22,644	6.6	
주거 빈곤	5,997,956	13.1	1,387,920	14.7	281,311	23.6	1,871,607	20.0	523,869	22.9	123,591	36.2	

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2010 (2013. 주거복지컨퍼런스, 권지웅 외) 인용

이처럼 높은 월세 비율, 높은 주거비 부담, 열악한 주거 환경에 놓인 청년들의 주거 문제는 서울에서 특히나 두드러지게 나타나고 있으며 독립한 청년 가구인 서울 청년 1인 가구에 집중적으로 발생하고 있음. 즉 지역적으로는 전국 중 서울에서, 연령대로는 청년 세대에서 가장 열악한 주거 문제를 안고 있으며 서울의 주거 문제는 곧 청년들의 주거 문제임. 이러한 현상은 청년들이 자산을 축적하여 더 나은 미래를 설계할 수 없음을 의미하며 이는 저출산과 같이 청년들이 생애주기적 과업을 포기하게 되는 상황을 의미하기도 함. 결혼을 해서 자녀를 낳고 청년세대의 벌어들인 소득으로 집을 마련해 노후를 준비하는 전형적인 한국사회의 세대 진입의 장벽이 가로막히고 있는 것임. 한국은 유례없이 낮은 출산율을 매해 겪고 있으며 이처럼 한 세대가 다음 세대로 이행이 불가능한 세대, 또한 사회의 지속가능성이 위협받고 있는 사회 자체로도 이행이 불가능한 상태에 놓여있음. 이러한 점에서 집 없는 청년들은 민달팽이 세대이자 이행불가능 세대임.

2. 원룸 관리의 현황과 특성

1) 원룸 및 관리비의 개념과 특성

현행 법 체계에서 1인 가구가 주로 거주하는 '원룸'은 별도의 조항이 따로 없음. 원룸은 주택의 종류 또는 형태로 분류되고 있지 않음. 현행 법 체계에서 확인할 수 있는 '원룸'은 원룸형 주택으로, 도시형 생활주택 중 하나의 유형을 의미함. 하지만 실생활에서 원룸은 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 도시형생활주택, 오피스텔 등 주택과 업무시설 등 광범위하게 포진되어 있기에 본 과업에서는 원룸을 현행 법 상의 명시된 것보다 넓은 의미로 씀.

<표 II-11>은 주거용 건물의 유형과 각 유형 별 관리와 관한 법률을 나타낸 것임. 건축법 시행령 [별표 1]은 다양한 건축물을 분류하고 있는데 이 중 주거용 건물은 단독주택, 공동주택, 업무시설 중 오피스텔로 사용되고 있음. 주택법은 이 중 주거용 건물에 대해 사업의 등록과 승인, 관리 등을 명시하고 있는 법률임. 주택법은 주택을 세 종류로 분류하고 있는데, 단독주택, 공동주택, 준주택임. 준주택은 주택은 아니지만 '주택에 준한다.'는 의미로 대표적으로 기숙사와 오피스텔이 있음. 특히 오피스텔은 직장에 다니는 1인 가구들이 주로 거주하는 주택의 종류인데 주택법의 분류 상 공동주택이 아니기에 주택법이 아닌 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률에 적용을 받고 있음. 이에 원룸과 원룸의 관리에 관해 살펴보기 위해서는 주택법과 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률을 모두 살펴봐야 함.

<표 II-11> 주거용 건물의 유형과 관리와 관련한 법률

건물종류	단독주택				공동주택				업무시설	
정의	단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다.				[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 원룸형 주택을 포함한다]					
주거용 건물	단독주택	다중주택	다가구주택	공관	아파트	연립주택	다세대주택	기숙사	공공업무시설	일반업무시설(오피스텔)
주택종류	단독주택				공동주택				준주택	
주택관리의 범위(시행령제46조)	30호 이상				30세대 이상					
관련 법	주택법				집합건물 소유 및 관리에 관한 법률 단, 기숙사는 교육지원시설이므로 제외됨.					
의무관리대상(시행령제48조)										
관리 분쟁과 관련한 법					주택임대차보호법					

건축물의 종류는 건축법 시행령 [별표 1]에 의거하여 분류함.
주택 종류는 주택법에 의거하여 분류함.

4) 주택법 시행령 제48조에 의거하여, 30세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, 「건축법」 제11조에 따라 21층 이상의 건물로 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

주택법 시행령은 주택관리의 적용범위를 주택법 16조에 의거하고 있는데, 단독주택 30호 이상, 공동주택 30세대 이상이 주택법의 명시된 주택관리 범위에 대상이지만 이를 의무적으로 관리해야 하는 대상은 시행령 48조에 의거, 30세대 이상의 공동주택이거나 150세대 이상의 승강기 또는 중앙난방, 지역난방방식의 주택, 그리고 건축법 허가를 받은 21층 이상의 150세대 이상의 건물을 의미함.

한편, 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률에서 주택관리의 범위는 구분소유자가 10인 이상일 경우에 관리단 구성 등이 이뤄지므로 구분소유자가 9인 미만인 경우에는 관리에 관해 법의 적용을 받지 않고 있음. 아울러 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률은 공공 개입의 근거가 없음. 사실상 공동주택 의무관리대상 이외에는 주택 관리가 체계적으로 이뤄지지 않고 있는 실정이며 이에 따라 관리비 역시 임대인 또는 관리인이 자의적으로 부과하고 있고 임차인은 받아들일 수밖에 없음.

<표Ⅱ-12>는 주택관리에 대해 체계적으로 명시하고 있는 주택법과 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률을 비교한 것임. 주택법은 전문 관리인에 의한 체계적 관리, 민주적으로 운영될 수 있는 의결기관과 구성원의 적절한 참여를 보장하고 있음. 특히 의무관리대상은 공적 관리 개념이 도입되어 법에 구체적으로 주택 관리 규약이 명시되어 있음. 이에 따라 관리비 역시 법정 항목을 명시하고 있어 이외의 항목은 부과를 금지하고 있고 최대한 투명화 할 수 있는 여타의 장치를 두고 있음.

하지만 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률은 의무관리대상을 지정조차 하지 않고 있음. 각 건물마다 운영의 기준이 되는 관리규약은 사적 자치의 영역으로 존재해 각 건물마다 관리 운영 방식이 상이하고 자율에 맡기다보니 분쟁이 다수 발생하고 있음. 이에 관리비 역시 각 건물마다 자의적으로 부과하고 있고 집행내역의 공개가 의무가 아님. 공적 개입의 근거가 없어 행정 역시 선도적으로 개입할 수가 없는 실정임.

특히, 관리비에 대한 법적 용어가 분명히 존재함에도 불구하고 공동주택 의무관리대상 이외의 주택에는 이와 같은 규정이 적용되지 않아 많은 문제가 발생하고 있음. 주택법의 적용을 받는 대상은 관리주체의 전문성(주택법 제55조)을 갖추고 있어야 하며, 관리비 내역의 공개 원칙(주택법 제45조), 행정기관에 의한 관리감독 및 감사(주택법 제59조)를 요함. 하지만 집합건물을 포함한 대다수의 원룸의 경우 관리를 위해 관리비가 필요한 영역이 있음에도 불구하고 관련된 의무 규정이 존재하고 있지 않기 때문에 관리 항목조차 제대로 고지 받고 있지 못하고 있는 실정임.

원룸에 월세로 사는 임차인의 경우, 아파트와 달리 관리비가 상대적으로 소액이고, 입주자대표회의와 같이 조직적으로 대응할 수 있는 장치가 없어 관리비와 관련해 피해를 보거나 임대인 또는 관리인과 분쟁이 발생하면 경제적 비용이 큰 사법 기관에 의뢰할 수밖에 없음.

을 의미함. 이에 30세대 미만으로 규정된 도시형 생활주택은 공동주택 의무관리대상에서 제외되므로 최소 150세대 이상의 아파트만 의무관리대상에 한정되어 있어 수많은 주거용 건물이 주택 관리의 사각지대에 놓여있음.

〈표 II-12〉 주택법과 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 비교

범주		주택법	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률
의무 관리 대상	전문적 의무 관리	• 준공 후 사업주체관리, 자치관리기구, 주택법상 등록된 주택관리업자에 의한 관리	• 규정 없음
	의무관리 대상	• 사업계획 승인 대상 중 - 300세대 이상의 공동주택 - 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 주택이거나 중앙난방(지역난방 방식 포함) 공동주택	• 공적의무를 부과하는 의무관리개념을 도입하지 않음. • 구분소유자에 의한 관리단 구성 및 사적관리
전문 관리인	주택관리사	• 의무관리대상 시 주택관리사(보) 소장으로 배치하도록 의무화	• 규정 없음
	주택관리업	• 의무관리대상 시 법상 요건이 충족	• 규정 없음
의결 기관 구성	입주자 대표단	• 입주자대표회의	• 관리단 집회, 관리위원회
	구성	• 동별 세대수에 비례하여 선출	• 관리단의 의결에 따라 관리위원회를 둘 수 있고 관리위원회는 관리인을 감독함
	대표	• 대표회의 의장	• 관리위원회는 위원장을 두지만, 실제로 관리단을 대표하는 관리인이 관리위원장의 역할도 병행
	기능	• 관리에 대한 의결	• 관리에 대한 의결 (단, 집행과 의결의 구분이 모호함. 관리단의 의결에 따라 설립되는 관리위원회에서 실제로 관리단의 대표인 관리인을 감독하기는 어려움)
	관리의 의결	• 구성원 과반수 찬성 원칙	• 관리위원회 재적위원 과반수 찬성 원칙
관리 주체	관리주체의 성격	• 소유와 관리 경영 분리, 관리업무의 전문가 도입	• 소유자들의 관리 개념, 집행기관으로서의 관리인은 책임 소재의 불명확 및 전문성 결여
	관리주체의 분류	• 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장 • 관리업무를 인계하기 전의 사업주체 • 주택관리업자	• 관리단을 대표하고 관리업무를 수행하는 관리인
	관리주체의 기능	• 입주자대표회의 의결사항 집행	• 집행과 의결의 미분리
관리규약		• 공적 관리 개념 도입 및 주택법과 준하여 제정	• 사적 자치의 영역으로 존재하고 규약 내용의 결정이 건물 별로 자율적이어서 건물 내 입주자간의 분쟁해결의 미흡함
관리비	관리비	• 법정 항목 외의 항목은 부과 금지, 관리비 투명화 - 부담액은 m^2 단가 \times 전용면적 - 정보 공개로 관리비 투명성 확보	• 관리비용 기타 의무를 부담한다는 원칙적인 규정만 존재함 - 부과기준 및 부과항목 임의로 정함 - 집행내역 비공개
	장기수선 충당금	• 의무화	• 규정없음
	안전관리 계획	• 계획 수립 및 시행, 교육 의무화	• 규정없음

자료 : 집합건물 관리실태 토론회, 이미경 의원실(2015) 중 임한수의 자료 재구성

관리비는 주택법 제58조에서 법정 항목으로 지정하고 있고 관리주체는 이에 따라 관리비를 징수하고 공개해야 하며 회계 감사를 받아야 함. 서울시는 공동주택의 책임 있는 관리를 위해 서울시 공동주택 표준관리규약을 통해 구체적인 관리비의 회계 과목을 제시하고 있음 <표 II-13>. 관리비는 크게 세 가지로 나뉨. 관리기구 운영비, 공동주택 관리비, 개별세대 사용료로 나뉘는데 관리기구 운영비는 전문 관리인이 고용되었을 시에 소요되는 비용이 주로 포함되어 있음. 공동주택 관리비는 공용 공간 및 공용 시설을 유지, 관리하기 위한 비용이며 개별세대 사용료는 각 세대가 이용하는 비용임. 개별세대 사용료의 경우 대납할 수 있는 항목임.

<표 II-13> 서울시 공동주택 관리규약 준칙의 회계 과목 중 관리비용

관리비용		관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용으로 관리기구 운영비, 공동주택관리비 및 개별세대사용료로 구분
관리기구운영비		공동주택관리기구의 운영과 직접 관련되는 비용
인건비		공동주택관리기구에 근무하는 직원에 대한 급여, 상여금, 특별상여, 수당, 복리후생비, 퇴직급여 등을 의미
일반관리비		공동주택관리기구를 운영하기 위하여 발생하는 제반비용을 의미함. 단, 인건비는 별도 표시
수도광열비		관리실에서 사용한 수도료, 전기료 등을 의미
교육비		관리실에서 사용한 관리실 직원들의 교육훈련에 사용된 비용
교통비		관리실에서 사용한 관리실 직원들의 교통비에 사용된 비용
도서인쇄비		관리실에서 사용한 관리규약 인쇄비 등에 사용된 비용
전산고지비		관리실에서 사용한 전산회계프로그램사용료 및 관리비고지서인쇄비에 사용된 비용
통신비		관리실에서 사용한 관리실 직원들의 통신비에 사용된 비
감가상각비		관리실에서 사용한 각종 유형자산의 감가상각비
사무용품비		관리실에서 사용한 관리실 직원들의 사무용품비에 사용된 비용
소모품비		관리실에서 사용한 관리실 직원들의 소모품비에 사용된 비용
세금과공과		관리실에서 발생하는 국민연금 연체가산금, 원천징수미이행가산세, 지역입주자대표회의연합회회비 등에 사용된 비용
차량유지비		관리실에서 사용한 관리실 직원들의 차량유지비에 사용된 비용
회계감사비		아파트회계감사를 외부의 공인회계사 또는 일부에서는 내부의 감사 등 입주자들에게 실시할 경우에 사용된 비용
업무추진비		관리소장에게 매월 지급되는 업무추진수당 발생 금액
피복비		관리실에서 사용한 관리실 직원들의 피복비에 사용된 비용
광고선전비		플래카드 및 현수막 또는 신문광고 등으로 아파트의 주장 등을 홍보할 경우에 사용한 비용
지급수수료		상대방에게 서비스를 제공받고 지불하는 비용을 처리하는 계정과목으로, 송금수수료, 은행이체수수료 등이 해당
기타부대비		기타 관리실에서 사용하는 각종비용
위탁관리수수료		공동주택관리 업무를 전문적으로 수행하는 업체에게 공동주택관리 업무를 위탁하는 경우 해당 업체가 부과하는 수수료
	위탁관리수수료	

입주자대표회의운영비	입주자대표회의 운영과 관련한 비용
입주자대표회의운영비	입주자대표회의 운영과 관련한 비용
선거관리위원회운영비	선거관리위원회 운영과 관련한 비용
선거관리위원회운영비	선거관리위원회 운영과 관련한 비용
공동주택관리비	관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함에 따라 발생하는 비용
청소비	공동주택단지안의 건물, 부속시설 등에 대한 청소와 관련된 비용
청소비	공동주택단지안의 건물, 부속시설 등에 대한 청소와 관련된 비용
경비비	보안, 경비 등의 활동과 관련된 비용
경비비	보안, 경비 등의 활동과 관련된 비용
소독비	소독활동과 관련된 비용
소독비	소독활동과 관련된 비용
승강기유지비	승강기에 대한 검사, 수선, 유지 등과 관련된 비용
승강기유지비	승강기에 대한 검사, 수선, 유지 등과 관련된 비용
흙네트워크설비유지비	흙네트워크설비에 대한 검사, 수선, 유지 등과 관련된 비용
흙네트워크설비유지비	흙네트워크설비에 대한 검사, 수선, 유지 등과 관련된 비용
수선유지비	공동주택단지안의 건물, 부속시설 등에 대한 수선 및 유지와 관련된 비용. 단, 승강기와 관련된 비용은 제외
수선유지비	공동주택단지안의 건물, 부속시설 등에 대한 수선 및 유지와 관련된 비용. 단, 승강기와 관련된 비용은 제외
정화조관리비	정화조 오물 수거와 관련된 비용
정화조관리비	정화조 오물 수거와 관련된 비용
음식물처리비	음식물 쓰레기 수거와 관련된 비용
음식물처리비	음식물 쓰레기 수거와 관련된 비용
장기수선비	주택법시행령 제58조 제2항과 관련하여 장래에 발생가능성이 높은 대대적인 수선 유지비용
장기수선비	주택법시행령 제58조 제2항과 관련하여 장래에 발생가능성이 높은 대대적인 수선 유지비용
안전진단실시비	주택법시행령 제58조 제2항과 관련하여 공동주택건물에 대한 안전진단과 관련된 비용
안전진단실시비	주택법시행령 제58조 제2항과 관련하여 공동주택건물에 대한 안전진단과 관련된 비용
시설보수비	주택법시행령 제58조 제5항과 관련하여 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설에 대한 교체 또는 추가설치와 관련된 비용
시설보수비	주택법시행령 제58조 제5항과 관련하여 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설에 대한 교체 또는 추가설치와 관련된 비용
보험료	공동주택단지안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
보험료	공동주택단지안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
개별세대사용료	개별세대가 납부할 사용료를 관리주체가 징수를 대행하는 것
전기료	전력 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 전기료
세대전기료	전력 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 전기료 중 전유부분의 전기료
공동전기료	전력 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 전기료 중 세대전기료를 제외한 부분의 전기료
수도료	상하수도 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 상·하수도료
세대수도료	상하수도 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 상·하수도료 중 전유부분의 사용료. 난방비와 급탕비'로 분류되는 급탕용수비 제외
공동수도료	상하수도 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 상·하수도료 중 세대수도료를 제외한 부분의 상·하수도료. '난방비와 급탕비'로 분류되는 급탕용수비 제외
가스사용료	가스 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 가스사용료
세대가스료	가스 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 가스사용료 중 전유부분의 사용료
공동가스료	가스 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 가스사용료 중 세대가스료를 제외한 부분의 가스사용료
난방비와급탕비	난방 및 급탕 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 난방비와 급탕비
세대난방비	난방 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 난방비 중 전유부분의 사용료. 단, 중앙집중방식으로 운영되는 경우 공동주택관리실체가 난방을 공급하는데 소비된 원가(유류원가 포함) 중 전유부분의 사용료를 의미
공동난방비	난방 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 난방비 중 세대난방비를 제외한 부분의 난방비. 단, 중앙집중방식으로 운영되는 경우 공동주택관리실체가 난방을 공급하는데 소비된 원가(유류원가 포함)를 의미
세대급탕비	급탕 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 급탕비. 단, 중앙집중방식으로 운영되는 경우 공동주택관리실체가 급탕을 공급하는데 소비된 원가(급탕용수비 포함)를 의미
공동급탕비	급탕 공급업체에서 공동주택단지에 고지한 급탕비 중 세대급탕비를 제외한 부분의 급탕비. 단, 중앙집중방식으로 운영되는 경우 공동주택관리실체가 급탕을 공급하는데 소비된 원가(급탕용수비 포함)를 의미

청년들이 주로 거주하는 원룸의 경우, 300세대 미만의 주택이 많기 때문에 전문 관리인을 고용할 필요가 없고 그 의무도 없어 일반관리비는 대부분 해당하지 않음. 공동주택 관리비 역시 청소비, 승강기유지비, 소독비, 수선유지비, 정화조 관리비를 제외하곤 부과하지 않아되며, 장기수선충당금의 경우 소유자 또는 임대인의 의무이며 보험료는 공정거래위원회 시정 권고에 따라 임대인의 의무임.

개별 사용료의 경우, '원룸'도 마찬가지로 대납현상이 주로 발견되는데, 이 경우 정보의 불투명성으로 인한 부정행위가 발생할 가능성이 있음. 정보의 공개가 이루어지지 않는 상황에서 관리비 부과는 임차인에게 적절한 관리비를 부과하고 있는지에 대한 이해가 부족한 상태에서 수동적으로 관리비를 납부할 수밖에 없는 상황을 조성하는 것임. 관리인 혹은 임대인이 제시하는 금액이 합리적인지 검토할 수 없는 상황에서 소위 말하는 관리 주체의 '잇속 챙기기' 현상이 발생할 가능성이 생김. 뿐만 아니라 대납하는 항목에 대해서 분쟁이 발생할 수 있는 가능성 또한 배제할 수 없음. 또한 임대인과 관리인이 관리비에 관한 결산을 공개하고 대납 시 구체적인 항목과 내역을 임차인에게 알려줘야 할 법적 근거가 없고 갹신권이 임차인에게 없기 때문에 부당하다고 판단하더라도 임차인들은 재계약을 고려하면 '울며 겨자먹기'로 낼 수밖에 없음.

'원룸'의 특성에 따라 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률은 주택법을 준용할 수 있도록 해 통합적인 관리에 관한 법이 필요함. 특히 현행 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 소유자로 구성되는 관리단의 설립, 관리단에 의해 관리에 관한 주요 사항을 의결하는 사항이 이뤄지기 힘들어 관리위원회와 관리인을 견제할 수 있는 전문 관리 도입의 필요성, 그리고 실제 거주자를 보호할 수 있는 여타의 제도 개선 또한 함께 고려되어야 할 것으로 보임.

하지만 주택법에 의무관리대상은 승강기가 있거나 중앙난방식의 150세대 이상이거나 300세대 이상의 대규모 단지형 주택만 해당됨. 청년들이 주로 거주하는 '원룸'은 아파트와 달리 대규모 단지형으로 건설되지 않음. 최근 1, 2인 가구 증가에 따라 정책적으로 공급한 소형 주택인 도시형 생활주택은 300세대 미만을 명시하고 있어 상당 수 공동주택 의무관리대상 이외의 주택이 건설됨. 면적이 적고 세대 수가 적은 '원룸'의 경우 공용 공간이 적고 공용 서비스가 제공되지 않아 아파트보다 전체 관리비가 적을 것으로 예상되지만 선행 연구⁵⁾에서는 아파트보다 원룸의 관리비가 단위 면적(m²)당 약 2배 가량 비싼 것으로 확인됨.

이에 주택임대차보호법 개정을 통해 관리의 사각지대에 놓인 모든 주택에 거주하는 임차인의 권리를 보호해야 함. 다시 말해, 집합건물 관리에 있어 현행 공동주택 관리에 준하는 제도 개선을 통해 주거용 건물에 관한 통일적인 체계의 틀을 갖추고, 나아가 현행 집합건물 거주 실태를 파악해 거주자 만족도와 체감도가 높은 관리 제도의 개선을 갖춰야 함.

한편, 집합건물 관리에 관한 분쟁은 소유자끼리의 분쟁으로만 나타내는 것이 아님. 최근 소형 주택이 대부분 오피스텔 및 도시형 생활주택의 유형으로 공급되고 있어 임차 비율이 높음. 이에 소유자와 임차인 또는 관리인과 임차인 등 이해관계의 충돌이 다양하게 나타남. 관

5) 표준 원룸 관리비 기준표 개발을 위한 기초 연구, 민달팽이유니온, 2014.

리비는 관리의 대가로 임대인 또는 관리인에게 임차인이 납부하는 것임. 관리비는 주택 관리와 관련한 분쟁에서 핵심 대상임. 따라서 관리비를 투명하게 공개하는 것은 주택 관리 운영의 체계화를 가져올 것이며 이를 통한 관리인, 임대인, 임차인 간의 신뢰 관계가 구축되어 더 효율적인 관리가 예상됨.

2) 서울 소재 집합건물의 현황과 특성

2015년 1월부터 서울시와 조선일보는 서울시 소재의 집합건물 6곳을 조사해 오피스텔 관리비 비리 실태를 조사함. 이 실태조사에서는 관리인과 관리위원회의 운영이 부실하고 관리규약이 미승인되거나 부적정한 경우, 관리업체의 소홀한 관리와 비리 등으로 분쟁 발생, 공사 및 용역계약에서의 비리 발생 등을 지적하고 있음. 특히나 최근 집합건물, 특히 청년 1, 2인 가구는 대부분 임차비율이 높기에 종전에 규정인 구분소유자들만 대상으로 하는 관리단 집회를 통해 관리 문제를 해결하기는 어려운 상황임. 또한 현행 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률은 구분소유자 10인 이상일 때 관리인을 선임할 수 있는데 최근 건물 분양보다는 임대가 보편화되어 구분소유자가 10인 이하인 집합건물일 경우 상당수의 집합건물이 현행법에 적용을 받지 않음.

〈표 II-14〉 서울시 공동주택 및 집합건물 각 시설별, 세대수별 현황

동수 전유부 수	공동주택	판매시설	업무시설	근린생활	기타	총합계
50미만	103,018	303	1,145	4,596	726	109,788
50이상 100미만	7,837	95	407	203	94	8,636
100이상 150미만	2,988	33	179	49	52	3,301
150이상 200미만	1,173	15	130	25	27	1,370
200이상 300미만	547	30	151	11	44	783
300이상 500미만	161	25	102	5	17	310
500이상	34	58	43	2	10	147
총합계(동수)	115,758	559	2,157	4,891	970	124,335

자료 : 서울특별시, 2014.

〈표 II-15〉 서울시 주거용 건물의 각 유형별, 세대수별 현황

동수 전유부 수	공동주택					업무시설		
	아파트	연립	다세대	기타	합계	오피스텔	기타업무	합계
50미만	10,289	19,183	66,026	7,706	103,204	718	427	1,145
50이상 100미만	7,751	21	3	-	7,775	325	82	407
100이상 150미만	2,979	3	-	-	2,982	152	27	179
150이상 200미만	1,127	2	-	-	1,129	107	23	130
200이상 300미만	525	-	-	-	525	95	56	151
300이상 500미만	127	-	-	-	127	79	23	102
500이상	16	-	-	-	16	22	21	43
총합계(동수)	22,814	19,209	66,029	7,706	115,758	1,498	659	2,157

자료 : 서울특별시, 2014.

집합건물은 구분소유의 대상이 아닌 공용부분이 있기 때문에 이를 관리하는 규율을 통해 안전 및 이해관계를 합리적으로 조율해야 함. 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』을 개정하는 움직임이 일고 있음. 법무부 역시 공공성 강화를 위한 행정규제와 권리구제의 근거 및 방안을 도입해 소유자, 임차인, 관리인간의 분쟁을 예방하고 해결하고자 집합건물법 개정의 필요성을 인정하고 있음. 그러나 현행 법률을 바꾸는 기준으로 공동주택 의무관리 대상이 검토되고 있음. 하지만 <표 II-14>처럼 서울시 공동주택 및 집합건물을 50세대로 구분해서 살펴보면, 공동주택 의무관리대상 기준에 준하는 150세대 이상의 수는 단 2.1%에 불과함. 집합건물법이 개정되어 공동주택 의무관리대상에 준해 집합건물이 적용받는다 고 할지라도 많은 집합건물의 관리가 또다시 사각지대에 놓이게 됨. 이를 더 좁혀서 <표 II-15>에서 나타나는 것처럼 거주를 목적으로 하는 집합건물의 대표적인 유형인 오피스텔만을 놓고 보았을 때에는 단 20%만이 적용받는 수준임.

따라서 50세대 미만의 '원룸'을 대상으로 새로운 제도가 필요함. 주택법에 따르면 단독주택은 20호, 공동주택은 20세대 이상 건설할 시에는 주택건설사업자로 등록을 의무적으로 해야 하며 단독주택 30호, 공동주택 30세대 이상으로 건설할 경우에는 사업계획의 승인을 받아야 하며 주택관리의 범위를 단독주택 30호 이상, 공동주택 30세대 이상으로 하고 있음. 이에 새로운 제도 역시 이를 준용해 단독주택 30호, 공동주택 30세대 이상으로 적용할 수 있어야 함.

한편, 서울시 공동주택 관리 조례는 공동주택의 정의를 포함하지 않고 있고 조례에 적용받는 대상을 구체적으로 명시하고 있지 않음. 조례 내 종합계획의 목적이 '맑은 아파트 만들기'를 위함이기에 본 조례에서의 주택 관리 대상은 주택법에 명시된 공동주택 의무관리대상으로 한정하고 있다고 보여짐. 하지만 조례가 제한적이지 않으므로 확대해 해석할 수 있는 여지가 있음. 서울시 공동주택 서울특별시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례의 대상은 주택법에서 사용계획의 승인을 받은 30세대 이상으로 규정하고 있기에 이 조례를 준용한다면 30세대 이상이 '원룸' 관리 및 관리비에 관한 새로운 제도의 대상이 될 수 있음.

하지만, 서울시 내 각 자치구의 공동주택 관리 또는 지원, 공동주택 분쟁조정위원회에 관한 조례에서는 각 자치구마다 20세대 또는 30세대 이상으로 상이하게 규정하고 있어 제도 간 통일이 필요해보임. 또한 현재 서울시에는 집합건물과 관련한 조례가 없기 때문에 오피스텔을 포함할 수 있는 집합건물 관련한 조례를 제정할 수 있음.

Ⅲ. 원룸 관리비 실태 및 개선 방안

1. 원룸 관리비 실태조사 결과 및 시사점
2. 원룸 관리비 문제 유형 및 개선 방안
3. 해외 원룸형 주택의 관리 및 관리비 운영 사례

1. 원룸 관리비 실태조사 결과 및 시사점

원룸 관리비 실태조사를 위해 집합건물에 거주하는 청년 임차인을 대상으로 설문조사를 실시했음. 온라인을 통해 340개의 수집한 설문 중 응답자 동의 하에 건축물대장과 조회하여 집합 건물로 명시된 데이터를 추출하여 유효설문 132개를 대상으로 분석했음. 표집된 데이터를 분석하여 원룸 관리비 실태를 기술 통계 형식으로 작성했음. 온라인으로 관리비에 관한 문제점과 분쟁을 수집했으며 추가로 초점집단면접(FGI)와 심층면접조사를 실시했음.

본 실태조사 결과에 따라 시사점은 크게 세 가지로 요약될 수 있음. 첫째, 임차인의 거주 형태를 고려했을 때 정책의 대상은 50세대 미만의 집합건물을 대상으로 함. 둘째, 공공에서 공급하고 입주자들이 자발적으로 투명하게 관리하는 집합건물의 관리비와 평균이 약 7배 차이가 나는 점과 다양한 관리비 분쟁 사례를 확인할 수 있기에 공공 개입의 필요성이 있음. 셋째, 관리비 분쟁의 핵심은 정보의 비대칭성으로 인해 임대인과 임차인 간의 힘의 불균형이 극대화되는 것이므로 행정은 정보를 충분히 제공해 분쟁을 예방하는 선제적 권리 보호로 행정 개입의 방향을 설정해야 함.

1) 정책 대상 : 50세대 미만의 집합건물

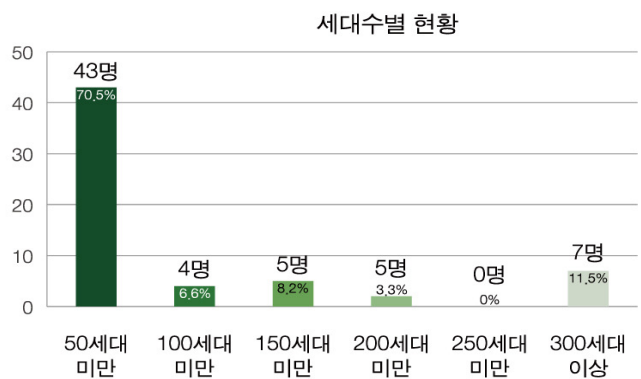
<표 III-1>은 실태조사로 수집한 원룸의 평균 세대 수, 전용 면적, 공용 면적을 나타낸 것임. 건축물대장 조회를 통해 세대 수가 확인되는 61개의 표본의 평균 세대 수는 80실인데, 50세대 미만에 해당하는 표본은 약 70%에 달함. 평균 전용 면적은 28.4㎡, 평균 공용 면적은 14.4㎡이므로 소형 주택이 주된 대상이며 공용 면적이 거의 없어 별도의 추가적인 관리 시설이 요구되지 않는 건물임.

<표 III-1> 실태조사 결과 평균 세대수 및 면적

평균 세대 수	40실
평균 전용 면적	28.4㎡
평균 공용 면적	14.4㎡

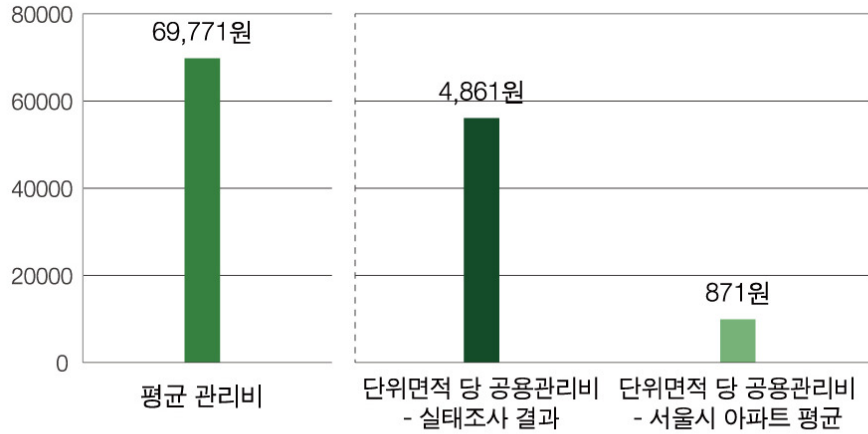
자료 : 실태조사

<그림 III-1> 실태조사 결과 각 주택 세대수 별 현황



2) 공공개입의 필요성 : 과도한 관리비 부담과 제한된 정보의 접근성

〈그림 Ⅲ-2〉 원룸과 아파트의 단위면적(㎡) 당 관리비



*서울시 공동주택 한마당, 2015.4

〈그림 Ⅲ-2〉은 실태조사를 바탕으로 집합건물 원룸 관리비 현황을 나타낸 것임. 조사 대상의 관리비는 4월 이용 내역이었는데 3월의 경우 거주자의 성향에 따라 난방비의 편차가 커서 비교적 난방비의 편차가 적은 4월의 부과 내역을 기준으로 수집했음. 실태조사 결과 평균 관리비는 약 70,000원이며 중위값은 50,000원임. 중위값에 해당하는 표본의 수는 공용관리비의 단위 면적(㎡) 당 비용을 아파트 비교해보면 실태조사 결과는 4,861원인 반면, 서울시 아파트의 경우 871원으로 집합건물 원룸의 관리비가 약 5배가량 비싼 수준임. 특히 공용면적과 공용시설이 현저히 적은 소형 및 소규모 집합건물임에도 아파트보다 관리비가 비싼 것은 집합건물 거주자의 주거비 부담을 가중시키는 것임.

구체적으로 집합건물 관리비의 수준을 살펴보기 위해서 서로 비슷한 조건을 갖춘 집합건물 중 공공과 민간에서 관리하는 집합건물을 비교해보았음. 공공에서 공급 및 관리하는 집합건물인 흥은동 협동조합형 공공주택은 총 32세대로서 31실은 입주자가 거주하고 1실은 공용 커뮤니티실로 이용하고 있음. 공용 관리비로 포함되는 내역에는 공용 전기료, 청소비, 생활 폐기물 처리비, 운영비, 공동체 활동비가 있고 희망자에 따라 인터넷비가 있음. 이와 비교가 가능하도록 실태조사에서 수집된 민간에서 관리하는 집합건물 중 비슷한 세대 수와 건축 연수가 비슷한 표본인 A 도시형생활주택을 추출했음. 비교 항목은 부과 방식과 관리비, 관리비의 세부 항목임. 개별적으로 고지서가 나오는 전용 관리비는 제외하고 공용 관리비만 비교했음.

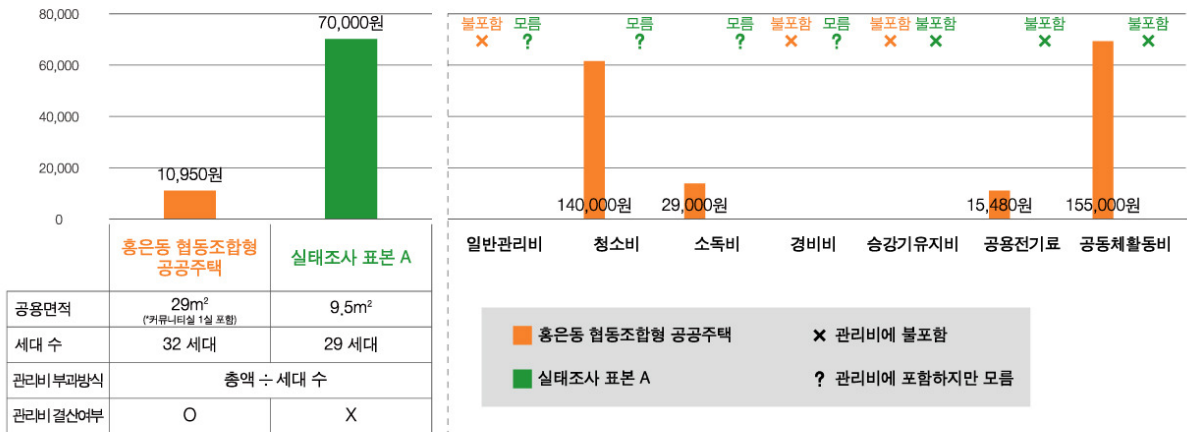
〈표 III-2〉 홍은동 협동조합형 공공주택과 실태조사 표본과의 비교

	홍은동 협동조합형 공공주택 도시형생활주택(다세대)	실태조사 표본 A 도시형생활주택(다세대)
일반관리비	없음	포함하지만 모름
청소비	140,000	포함하지만 모름
소독비	29,000	불포함
경비비	불포함	포함하지만 모름
승강기유지비	불포함	불포함
공용전기료	15,480	불포함
공동체활동비	155,000	불포함
총합	339,480	모름
세대 별 실질 관리비	10,950	70,000

자료: 홍은동 관리비 결산서, 실태조사 추출

주: 홍은동 협동조합형 공공주택은 32세대(31실 주거용, 1실 커뮤니티공간), 평균전용면적은 약 27㎡, 평균공용면적은 약 29㎡이며 관리비 부과방식은 총액을 세대 수에 따라 비례배분함. 실태조사 표본 A는 29세대, 평균전용면적 약 12.18㎡, 평균공용면적 약 9.5㎡이며 관리비 부과방식은 총액을 세대 수에 따라 비례배분함.

〈그림 III-3〉 홍은동 협동조합형 공공주택과 실태조사 표본과의 비교



공공에서 직접 공급하고 입주자들이 관리하는 홍은동 협동조합형 공공주택의 월 평균 실질 소요되는 관리비는 10,950원이고 민간의 비슷한 조건에 있는 집합건물의 관리비는 70,000원으로 약 7배 가량 차이가 났음. 홍은동 협동조합형 공공주택과 물리적 요건이 비슷한 도시형 생활주택 A는 전체 관리비 금액만 알 수 있고 구체적인 세부 내역을 알지 못한다는 점에서 큰 차이를 보임. 다시 말해, 구체적인 부과 내역이 공개되고 이에 따라 집행되는 공공의 영역이 훨씬 더 저렴하고 입주자의 만족도가 높은 것을 알 수 있음.

홍은동 협동조합형 공공주택은 입주자들이 협동조합을 꾸려 주택 관리를 스스로 하고 있어 회계 공개가 투명함. 매월 결산 내역을 온라인으로 공개하고 월례 회의에서 의견을 받아 관리비와 이에 대한 세부 항목에 대해서 입주자들과 함께 검토했음. 이 과정에서 입주자들은 관리비가 상당 부분 남기 때문에 2만원으로 인하할 것을 제안했고 조정됐음. 현재 매 월 남는 관리비 잉여액은 연 1회 공동으로 그 용처를 결정할 예정임.

홍은동 협동조합형 공공주택의 관리비 운영 방식은 첫째, 관리비의 결산 내역이 공개된다는 점, 둘째, 관리비의 책정 과정에 임차인의 견해가 반영된다는 점임. 즉, 금액이 합리적으로 조정된다는 것임. 이는 민간 임대 주택에서 볼 수 없는 드문 사례임. 가능할 수 있던 것은 입주 전부터 주택 관리 및 공동체 활성화를 위한 협동조합 설립을 준비했고 이 과정에서 서울시와 민간단체인 민달팽이유니온이 입주자 교육 및 협동조합 설립을 지원했음. 입주 전부터 충분한 교육 및 지원을 통해 입주자들이 자발적으로 주택 관리를 할 수 있는 권한을 부여함으로써 관리비 부담이 절감되고 주택 관리 운영의 합리성이 증대됨을 알 수 있음.

한편, 임차인들에게 관리비란 주택 관리 전반에 대한 서비스를 의미하기 때문에 높은 가격이기 때문에 무조건 부담스러워하는 거나 잘못됐다고 판단하는 것은 아님. 관리비에 대응하는 주택 관리 서비스가 수반될 때에는 합리적이라고 여기고 있음. 초점집단면접(FGI) 조사에 참가한 김○빈(32세, 마포구 거주)씨는 김○호(23세, 서대문구 거주)씨에 비해 매 월 관리비를 더 많이 내지만 본인은 그에 합당한 주택 관리 서비스를 받고 있고 영수증을 통해 결산 내역을 보고 관리인에게 문의할 수 있기에 주택 관리 운영과 환경에 만족한다고 답함.

“비용 대비 좋지 않아요. 구체적인 관리비 항목이 무엇인지도 몰라요. 그냥 관리하는 게 없는 것 같아요. 금액만 많이 나오고, 5만원에 타당한 서비스가 없는 것 같아요.”

- 김○호(23세, 서대문구 거주)

“저는 이사 온 지 6개월 정도 됐고 관리비는 지난 집에 비해서 5만원 정도 더 비싸요. 지난번에는 다가구 주택이었는데 집주인이 거의 방치하다시피 하면서 5만원씩 냈어요. 지금 10만원 정도 내는데 관리를 하시는 분이 늘 상주해계시고 매 월 영수증이 있으니 내가 낸 돈이 어디에 쓰이는지 알 수 있으니 좋은 것 같아요. 처음엔 비싸서 부담스러웠는데 분리수거, 계단 청소, 엘리베이터 점검 같은 것들이 포함되어있는데 깨끗하고 늘 잘 유지되고 있어서 돈이 아깝지 않아요.”

- 김○빈(32세, 마포구 거주)

<표 III-3>은 관리비의 각 세부 항목에 대한 포함 여부를 응답한 결과임. 포함과 불포함, 그리고 모름으로 응답함. 납부 항목은 주택법의 관리비 항목을 기준으로 조사했음. 응답자 50% 이상이 공용 관리비의 항목으로 포함되어 내고 있다고 응답한 항목은 일반관리비, 청소비, 공용전기료, 수도료였음. 난방비, 급탕비의 경우 관리비에 포함되어 있지만 개별 사용량을 확인할 수 있다고 응답했음. 또한 항목 중 포함 여부를 모른다고 응답한 비율도 상당히 하여 관리비 납부 항목에 대한 인지도가 현저히 떨어짐을 알 수 있음. 이에 과도한 관리비 부담뿐만 아니라 정보의 제한된 접근성이 문제임을 확인할 수 있음.

〈표 III-3〉 원룸 관리비 납부 항목

(단위 : 명, %)

비고	불포함	포함	모름	무응답	계
일반관리비	4(3.0)	94(71.2)	33(25.0)	1(0.8)	132 (100.0)
청소비	11(8.3)	95(72.0)	26(19.7)	0(0.0)	132 (100.0)
경비비	39(29.5)	48(36.4)	43(32.6)	2(1.5)	132 (100.0)
소독비	27(20.5)	43(32.6)	60(45.5)	2(1.5)	132 (100.0)
승강기 유지비	47(35.6)	65(49.2)	17(12.9)	3(2.3)	132 (100.0)
난방비(중앙난방)	84(63.6)	19(14.4)	22(16.7)	7(5.3)	132 (100.0)
난방비(개별난방)	91(68.9)	29(22.0)	9(6.8)	3(2.3)	132 (100.0)
급탕비(중앙난방)	70(53.0)	20(15.2)	35(26.5)	7(5.3)	132 (100.0)
급탕비(개별난방)	79(59.8)	25(18.9)	22(16.7)	6(4.5)	132 (100.0)
수선유지비	25(18.9)	49(37.1)	53(40.2)	5(3.8)	132 (100.0)
지능형 홈네트워크 설비 유지비(인터넷 등)	35(26.5)	49(37.1)	42(31.8)	6(4.5)	132 (100.0)
전기료(공동시설)	31(23.5)	72(54.5)	24(18.2)	5(3.8)	132 (100.0)
전기료(개별)	93(70.5)	30(22.7)	6(4.5)	3(2.3)	132 (100.0)
수도료(공동시설 포함)	40(30.3)	80(60.6)	10(7.6)	2(1.5)	132 (100.0)
정화조 오물 수수료	17(12.9)	50(37.9)	61(46.2)	4(3.0)	132 (100.0)
생활폐기물 수수료	31(23.5)	39(29.5)	57(43.2)	5(3.8)	132 (100.0)

자료: 실태조사

구체적으로 응답 대상의 집합건물 관리비 항목의 금액내역을 살펴보았음. 〈표 III-4〉에서 볼 수 있듯 일반관리비가 가장 큰 부분을 차지하고 있음. 일반관리비는 사무비, 운영비, 인건비를 포함함. 현재 일반관리비는 구체적으로 그 내역이 충분하게 공개되지 않고 있음. 실제 월별 관리비 사용 내역을 공개함에 있어 일반관리비의 세부 집행 역시 공개되어야 할 것임.

각 항목 금액 중에서도 일반관리비의 경우 편차에 주목할 필요가 있음. 인건비의 명목으로 부과되는 일반관리비의 경우는 특성상 주거 규모가 비슷한 경우 필요 이상 혹은 이하로 관리 용역을 투입하지 않는다면 유사한 비용이 부과될 가능성이 높음. 하지만 실제 조사 결과, 일반관리비의 편차는 0원에서 약 9만원까지 상당히 큰 편이었음. 분포를 나타내는 첨도값을 보았을 때 0보다 훨씬 큰 5를 기록하는 것으로, 일반관리비 금액이 일관되지 않고 제각각임을 뜻함. 다만 150 세대 이상의 집합건물의 경우 전문 관리인을 고용하는 경우가 대다수임을 고려하고 응답자에게 영수증을 받아 확인한 결과에 따라, 150세대 이상의 집합건물의 일반관리비 평균은 약 63,092으로 전문 고용인을 고용하는 경우 인건비가 대략 6만원으로 결정됨을 추정할 수 있음.

하지만 현재 원룸은 관리비의 법정 항목에 적용을 받지 않고 있음. 이에 임대인이 충분히 사전에 고지하거나 임대인 또는 관리인이 거주 시 정기적으로 결산 내역을 공개하지 않음에 따라 임차인들의 응답은 자의적일 수 있음. 이에 본 실태조사 결과에서의 구체적인 각 세부 항목의 금액은 참고용이며 실질적으로 원룸 관리에 소요되는 비용은 각 위탁 업체에 직접 조사한 금액에서 확인할 수 있음.

〈표 III-4〉 원룸 관리비 각 항목 금액

(단위 : 원)

관리비 항목	금액
일반관리비	37913.2
청소비	4048.2
경비비	7838.4
소독비	877.3
승강기 유지비	1735.0
난방비(일괄납부일 경우에만 기입)	24478.5
급탕비(일괄납부일 경우에만 기입)	10166.5
수선유지비	2864.5
지능형 홈네트워크 설비 유지비(인터폰 등)	583.8
전기료(일괄납부일 경우에만 기입)	12001.9
수도료(일괄납부일 경우에만 기입)	7380.8
가스사용료(일괄납부일 경우에만 기입)	12555.6
정화조 오물 수수료(일괄납부일 경우에만 기입)	555.1
생활폐기물 수수료(일괄납부일 경우에만 기입)	116.3

자료: 실태조사

3) 정책 방향 : 충분한 정보 제공으로 인한 권리 보호

과도한 관리비 부담과 정보의 접근성 제한으로 인해 임차인은 임대인 또는 관리인에 대한 불신이 강함. 임차인은 관리비가 비싸더라도 그 구체적인 항목을 알 수 있고 그에 합당한 관리를 받고 있다면 합리적이라고 생각함.

심층면접대상자 송○지의 경우, 67,000원씩 매 월 관리비를 납부하다가 관리업체가 변경되자 그동안 체납된 공용전기세 500,000원을 추가로 납부할 것을 요구받음. 이에 대해 문제를 제기 하자, 변경된 관리업체는 당사는 모르는 일이고 새롭게 관리를 하기 위해서는 정산해야 할 금액이라며 임차인에게 전가하고 있음. 임차인인 송씨는 이에 대한 구체적인 정보의 접근 권한이 없고 구체적인 해결책을 몰라 임대인에게 연락하자 임대인은 본인이 사용한 내역이 아니므로 납부할 수 없다고 답함. 이처럼 문제의 원인 및 해결 방법에 대해 임차인은 모르고 있기 때문에 행정 개입의 방향을 분쟁을 예방하고 분쟁 발생 시 이에 대처할 수 있는 정보를 제공하는 것으로 잡아야함.

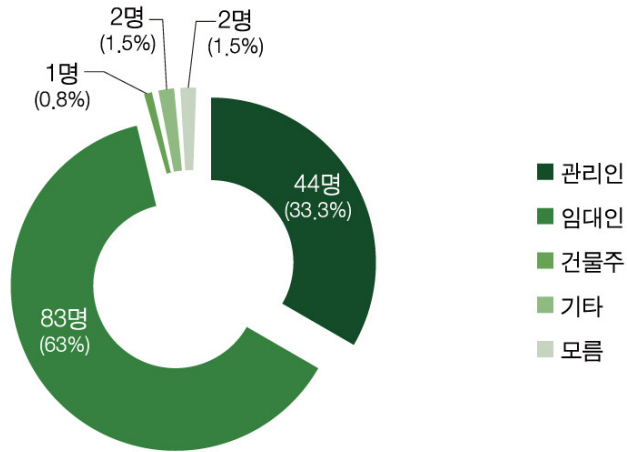
집합건물은 본래 관리단이 관리의 집행기관인 관리인을 규정할 것으로 법률에 명시되어 있으나 현재 책임 있는 전문가로서 관리 주체의 개념이 아닌 경우가 많음. 관리인이 존재한다면 구체적인 집행과 의결을 분리시켜 체계적인 관리를 기대할 수 있으나 서울 청년 1, 2인 가구가 주로 거주하는 집합건물의 경우 임대인에게 직접 납부하는 비율이 더 높았음. 다시 말해, 대형 오피스텔이 아닌 경우에는 대부분 임대인에게 납부하고 있는데 이는 다세대 주택에서의 발생 하는 관리 체계의 부실이 임차인에게 주먹구구식으로 부과되는 관리비 현황을 나타낸 것으로 보임.

〈표 III-5〉 원룸 관리비 수납 주체

	관리인	임대인	건물주	기타	모름
명	44	83	1	2	2
%	33.3	62.9	0.8	1.5	1.5

자료 : 실태조사

〈그림 III-4〉 원룸 관리비 수납 주체



원룸 관리비는 현재 사적 자치의 영역으로 계약 당시 임대차 관계에 의존해 분쟁을 해결할 수밖에 없음. 한국의 주택임대차보호법은 민사의 영역이므로 계약 관계와 계약 내용에 준하여 그 의무가 발생되기에 사전에 충분히 검토하여 계약해야 임차인이 불이익을 받지 않음.

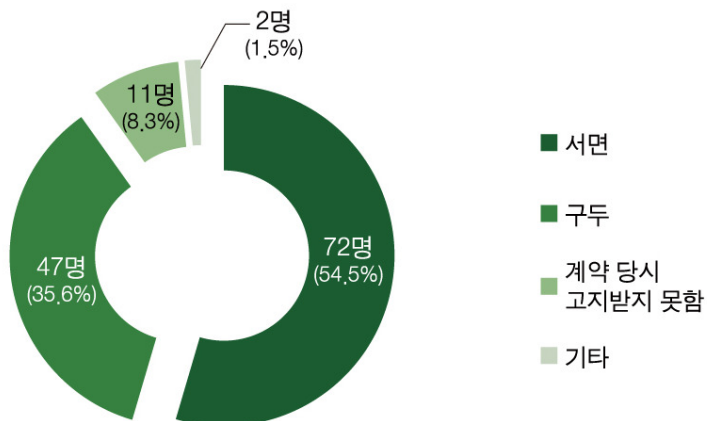
계약 당시, 관리비에 대한 안내 여부 및 방식, 관리비 안내의 내용에 대해 살펴보았음. 계약을 하는 당시, 서면, 즉 계약서에 관리비를 명시해서 납부하고 있는 비율은 54.5%에 불과했음. 관리비 납부에 대한 사실을 고지 받지 못한 비율 역시 약 8.3%에 달했음에도 관리비를 현재 납부하고 있는 실태임. 전체 관리비의 금액만 알고 계약했다고 응답한 비율은 약 54%이고 모두 알고 계약한 비율은 약 12%에 불과했음.

〈표 III-6〉 계약 당시 관리비 안내 방식

	서면	구두	계약당시 고지 받지 못함	기타
명	72	47	11	2
%	54.5	35.6	8.3	1.5

자료 : 실태조사

〈그림 III-5〉 계약 당시 관리비 안내 방식



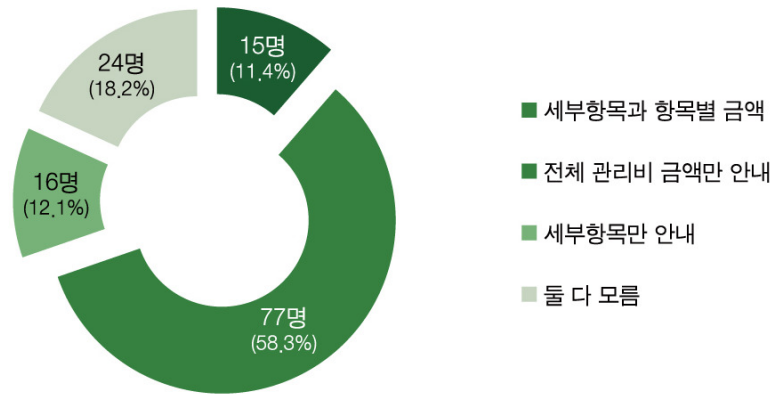
이에 임대인은 사전에 임차인에게 충분하게 정보를 제공하고 임차인 역시 이를 요구할 것을 인지해야 함. 무엇보다도 계약서에 관리비에 관한 내용을 반드시 포함해야 함. 그러나 표준 임대차 계약서에는 관리비에 관한 항목이 없으므로 이를 추가해야 하며 공인중개사 역시 이에 대해 자세히 안내할 필요성이 있음.

〈표 III-7〉 계약 당시 관리비 세부내역/금액 안내 여부

	세부항목과 항목별 금액	전체 관리비 금액만 안내	세부항목만 안내	둘 다 모름
명	15	77	16	24
%	11.4	58.3	12.1	18.2

자료 : 실태조사

〈그림 III-6〉 계약 당시 관리비 세부내역/금액 안내 여부



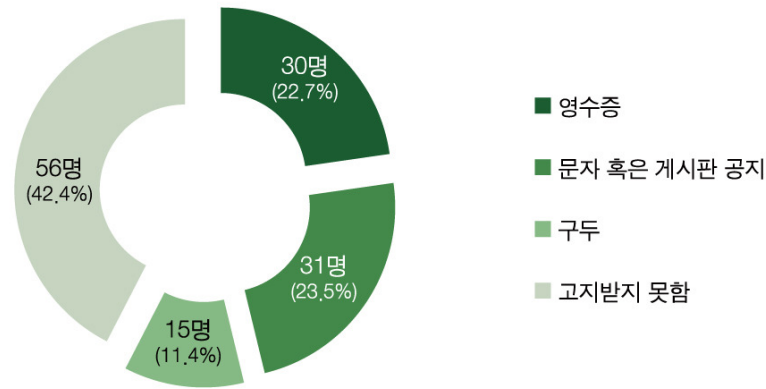
계약서에 명시되지 않았다면 그 의무를 이행하지 않아도 되지만 대부분의 임차인은 매월 관리비를 납부하고 있음. 이에 입주 이후, 관리비 안내 여부와 그 내용과 범위에 대해 살펴봄. 응답자 중 관리비를 현재 고지 받지 못하고 있는 비율이 약 42.4%나 되었음. 문자 혹은 게시판, 영수증을 통해서 관리비 고지를 받고 있는 비율은 약 45.4%밖에 되지 않았음. 관리비를 고지 받고 있는 응답자 중 세부항목과 금액 모두 개별적으로 받고 있는 비율은 전체 응답자 중 약 27.3%에 불과했음. 대형 오피스텔의 경우 관리비 영수증을 발급하고 있는데 오피스텔이 아닌 다세대 주택 또는 소형 오피스텔의 살 경우 영수증을 발급받지 못해 현행 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률이 주택법에 준한다고 할지라도 여전히 입법 사각지대에 놓일 임차인이 상당할 것으로 보임.

〈표 III-8〉 입주 후 관리비 안내 방식

	영수증	문자 혹은 게시판 공지	구두	고지 받지 못함
명	30	31	15	56
%	22.7	23.5	11.4	42.4

자료 : 실태조사

〈그림 III-7〉 입주 후 관리비 안내 방식

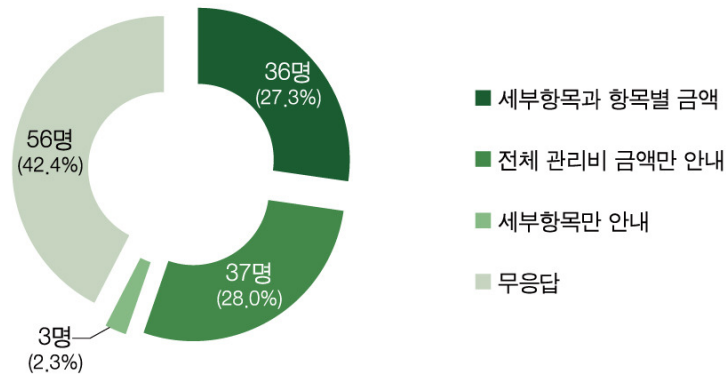


〈표 III-9〉 입주 후 관리비 관련 정보 안내 여부

	세부항목과 항목별 금액	전체 관리비 금액만 안내	세부항목만 안내	무응답
명	36	37	3	56
%	27.3	28.0	2.3	42.4

자료 : 실태조사

〈그림 III-8〉 입주 후 관리비 관련 정보 안내 여부



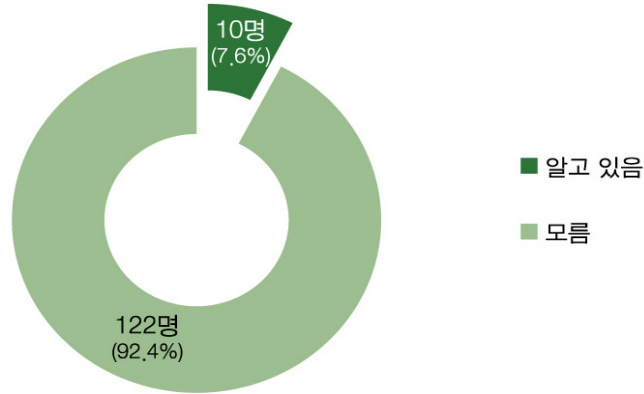
공동주택의 경우 관리규약이 공적 개념으로서 특별한 경우를 제외하고는 상위법인 주택법의 규정과 동일하지만 집합건물의 경우 표준관리규약이 지방자치단체와 법무부에서 제공하고 있음에도 불구하고 의무 사항이 아니기에 이에 준하지 않는 경우가 많음. 전체 응답자 중 92.4%가 현재 거주하고 있는 집합건물의 관리규약을 알고 있지 못했음(〈표 III-10〉). 관리규약을 알고 있는 응답자는 대부분 공인중개사와 임대인을 통해 안내 받고 있음. 관리규약이 존재할 경우 공인중개사가 계약 당시 사전에 안내해야 할 필요성이 보임.

〈표 III-10〉 집합건물 관리규약 인지 여부

	알고 있음	모름
명	10	122
%	7.6	92.4

자료 : 실태조사

〈그림 III-9〉 집합건물 관리규약 인지 여부

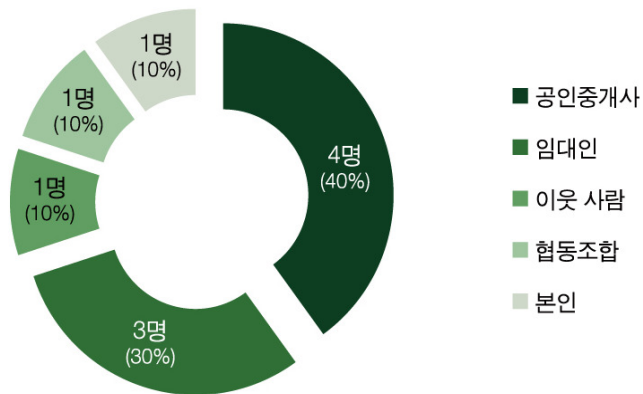


〈표 III-11〉 집합건물 관리규약 안내자

	공인중개사	임대인	이웃 사람	협동조합	본인
명	4	3	1	1	1
%	40.0	30.0	10.0	10.0	10.0

자료 : 실태조사

〈그림 III-10〉 집합건물 관리규약 안내자



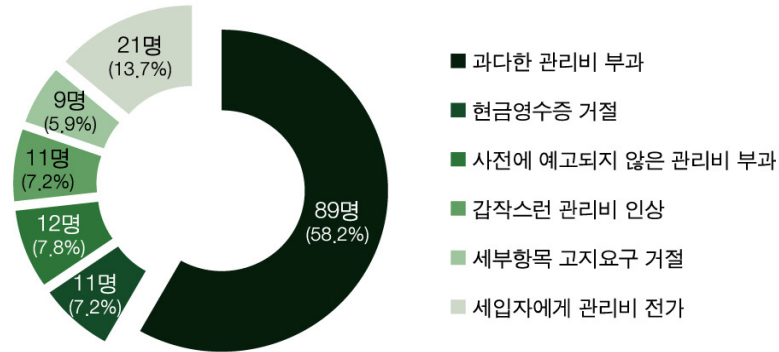
실태조사 응답자들은 원룸 관리비를 납부하면서 다양한 문제를 겪고 있었음. 본 문항은 응답자들이 중복으로 응답했는데, 전체 응답자 중 2.3%만이 관리비가 합리적이라고 응답했으며, 이들 중 전체의 약 58.2%가 실질적으로 필요한 관리 비용에 비해 관리비가 과도하게 부과되어 있다고 생각하고 있음. 또한 13.7%의 응답자들이 임대인이 임차인에게 불필요한 관리비를 전가하고 있다고 생각함. 이는 관리비가 제대로 부과되고 집행되고 있다 하더라도 그 내역이 투명하게 공개되지 않고 있어 임차인의 불신이 증대될 수 있음을 의미함. 또한 세부 항목을 고지 받지 못해서 문제를 제기했다는 응답한 비율은 약 5.9%이며 사전에 합의되지 않은 관리비를 요구하거나(7.8%), 갑작스럽게 관리비 인상을 요구받은 비율이 7.2%에 달하기도 함.

〈표 III-12〉 관리비로 인해 겪은 문제점 또는 문제의식

	과다한 관리비 부과	현금영수증 거절	사전에 고지되지 않은 관리비 부과	갑작스런 관리비 인상	세부 항목 고지요구 거절	임차인에게 관리비 전가
명	89	11	12	11	9	21
%	58.2	7.2	7.8	7.2	5.9	13.7

자료 : 실태조사

〈그림 III-11〉 관리비로 인해 겪은 문제점 또는 문제의식



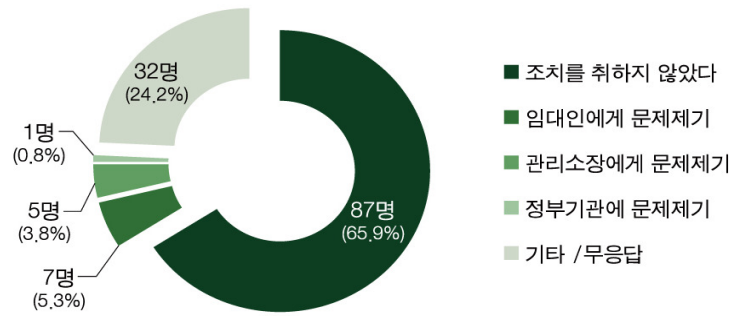
관리비 문제를 겪고 있음에도 이를 분쟁으로 인식하지 않거나 이에 대해 조치를 취하는 경우는 거의 없는 것으로 드러남. 관리인과 임대인에게 문제제기를 한 비율은 9.1%에 불과하며 조치를 취하지 않은 경우가 상당수였음. 문제를 제기한 응답자 중 단 1명만이 시정조치가 있었다고 답했으며, 심지어 불이익을 당한 경우도 있었음. 이렇듯 사적 자치 영역에 놓일 경우에는 문제제기를 할 수 있다고 인식하지 못할 뿐더러 전혀 변화가 없음을 알 수 있어 공적 개입이 더욱 더 필요한 것을 알 수 있음.

〈표 III-13〉 원룸 관리비와 관련한 문제제기 경험

	조치를 취하지 않았다	임대인에게 문제제기	관리소장에게 문제제기	정부기관에 문제제기	기타/무응답
명	87	7	5	1	32
%	65.9	5.3	3.8	0.8	24.2

자료 : 실태조사

〈그림 III-12〉 원룸 관리비와 관련한 문제제기 경험

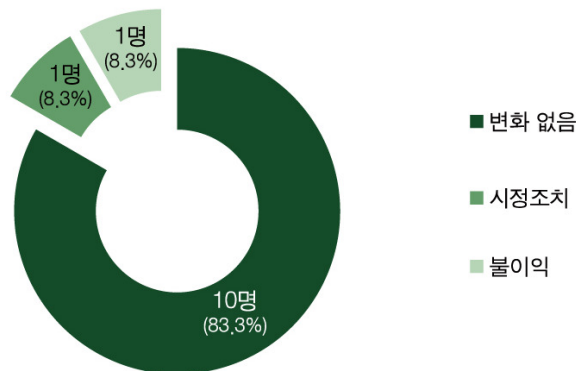


〈표 III-14〉 문제제기 후 변화된 점

	변화 없음	시정조치	불이익
명	10	1	1
%	83.3	8.3	8.3

자료출처 : 실태조사

〈그림 III-13〉 문제제기 후 변화된 점



한편, 초점집단면접(FGI) 조사에 참여한 정○민(25세, 성북구 거주)씨는 주택 관리와 관련해 임대인에게 문제를 제기했지만 임대인과의 관계가 불편해진 경험을 이야기하며, 이후 아예 주택 관련한 설비를 사용하지 않았다고 밝힘. 이처럼 임차인에게 문제 제기의 경로가 없다는 것은 주택 관리의 질과 함께 임차인의 주거 환경의 질이 떨어진다는 것을 의미함. 힘의 불균형이 현격히 임대인에게 기울어진 민간 주택 임대 시장에서 이를 교정하기 위한 행정의 개입이 필요함을 알 수 있음.

“주택 관리 관련해서 예전엔 주로 집주인에게 이야기했어요. 한 번 하고 나니까 집주인도 부담스러워 해서 저도 불편해졌어요. 세면대가 자주 막혔는데 집주인에게 뚫어달라고 이야기를 몇 번 하다보니까 집주인이 싫어했어요. 제가 관리를 잘 못해서 그런 거라면서 한 번 더 막히면 아예 세면대를 바꿀 건데 저보고 내라고 하더라고요. 매 월 내는 관리

비가 있는데 그 돈은 이럴 때 쓰라고 있는 것 아닌가요? 그 이후로는 또 막혀서 돈을 내야 할까봐 아예 세면대를 사용하지 않았어요. 문제가 있어서 말한 건데 결국 제 책임만 남았죠.”

- 정○민(25세, 성북구 거주)

“제가 살던 오피스텔 1층 전구가 불이 안 들어왔어요. 관리인 아저씨한테 불이 안 들어와서 들어올 때마다 무섭다고 하니까 일찍일찍 다니라면서 다 큰 여자가 늦게 다녀서 무서운 거 아니냐고 하는 거예요. 저는 이 오피스텔에 살고 관리비 내고 있으니 1층 전구는 당연히 관리비로 해야 되는 건데 조치를 취해주지는 않고 제 행동보고 뭐라고 하는 거예요. 그때부터 제가 조금이라도 늦게 들어가면 관리인 아저씨가 쳐다보면서 한소리하시고... 그때부터는 아예 마주치기 싫어서 아저씨가 잠깐 자리 뜨는 거 보고 집에 들어가고 그랬어요.”

- 최○우(23세, 종로구 거주)

최○우(23세, 종로구 거주)씨의 사례는 임차인이 임대인 또는 관리인에게 동등한 계약 관계로 여겨지는 것이 아니라 나이 어린 여성으로 혼계의 대상임을 보여줌. 이처럼 임차인이 합리적인 요구했을 때 이를 시정하지 않을 경우, 민법 623조에 있는 임대인의 수선의무와 이 권한을 양도받은 관리인이 그 의무를 위반한 것임. 이처럼 임차인이 임대인 또는 관리인에게 문제제기 하는 경로가 차단되었을 때, 임차인의 삶의 질이 떨어지고 오히려 불안이 가중될 소지가 있음.

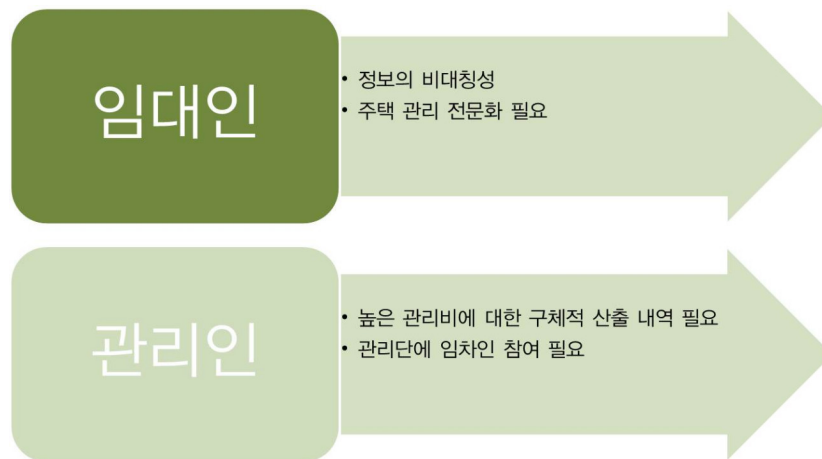
서울 청년 1, 2인 가구의 집합건물 관리비에 관한 실태조사 결과를 종합해보면 대부분의 임차인은 계약 당시부터 관리비에 대한 제대로 된 안내를 받지 못하고 있음. 입주 후에도 영수증과 같이 서면으로 제대로 세부 항목과 그에 해당하는 금액까지 고지 받지 못하고 있음. 관리비가 문제가 있다고 생각함에도 이를 문제제기 하는 비율은 상당히 적고 문제제기를 해도 전혀 변화가 없기에, 공공이 적극적으로 정보를 제공해 계약 전, 분쟁이 생기지 않도록 상호 확인하고 거주 시에도 분쟁을 효과적으로 해결할 수 있도록 공공의 개입이 필요함.

2. 원룸 관리비 문제 유형 및 개선 방안

실태조사 결과를 통해 살펴볼 수 있듯이 원룸 관리비 문제를 해결하기 위한 정책 대상은 30세대 미만의 소형 및 소규모 집합건물이며 문제의 핵심은 과도한 관리비 금액과 정보의 접근성 약화임. 그러나 그 구체적인 양상은 임대인에게 관리비를 납부할 때와 관리인에게 납부할 때가 다르게 나타남. 임대인에게 관리비를 납부할 경우에는 주로 관리비의 금액은 크지 않으나 결산 내역에 대해 전혀 알지 못하는 경우가 많고 관리인에게 납부할 경우에는 영수증을 받을 수 있음. 그러나 그 구체적인 항목과 금액의 수준이 임차인의 입장에서는 납득하기 어려움. 또한 관리인이 있을 시에는 집합건물 소유 및 관한 법률에 따라 관리단 회의 또는 입주자대표회의에 임차인 참여를 보장해 직접 집합건물 관리에 개입할 수 있는 근거를 마련할 수 있음. 이에 원룸 관리비 문제 유형은 문제의 양상과 현존하는 법과 제도를 활용

할 수 있는 장치에 따라 임대인에게 납부하는 경우와, 관리인에게 납부하는 경우를 나눌 수 있으며 이에 따른 개선 방안 역시 다르게 모색될 수 있음. 공통적으로는 주택 관리를 효율화 및 체계화하고 이에 소요되는 관리비를 투명화하는 것이 정책 목표가 되어야 함.

〈그림 III-14〉 관리비 납부 대상에 따른 원룸 관리비 문제 유형



주택 관리가 체계적으로 이뤄지기 위해서는 관리주체가 전문가로 구성될 필요성이 있거나 임대인이 전문 관리인에 준하는 자격이 있어야 함. 하지만 공동주택 의무관리대상 미만의 주택인 경우, 전문 관리인이 부재한 경우가 많으므로 이에 대한 개선책으로 서울시에서는 공동주택 및 집합건물 조례의 제, 개정이 필요하고 상위법인 주택법과 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률이 개정되어야 함.

아울러 주택 종류와 상관없이 임차인이 관리비와 관련한 분쟁에서 권리를 보호받을 수 있도록 해야 함. 흥은동 협동조합형 공공주택처럼 임차인이 주택 관리에 참여해 주택관리 운영의 효율성과 합리성을 보장할 수 있도록 임차인 참여를 독려 및 지원하는 방안이 필요함. 이는 곧 임차인과 임대인의 신뢰 관계를 구축해 민주적인 운영을 통한 분쟁 해결과 다양한 분쟁 유형에 따른 정책 설계 및 집행에 대한 행정비용을 줄일 수 있음.

1) 임대인에게 관리비를 납부하는 임차인을 위한 개선 방안

과도한 관리비 부과 문제와 관리비 내역에 불투명성에 대한 문제는 주로 대단위 아파트단지 입주자, 주로 소유자들에 의해 제기되었고 상대적으로 아파트, 오피스텔, 다세대주택, 다가구주택 등의 다양한 집합건물 및 공동주택에 거주하는 임차인들이 관리비 납부와 관련해서 경험하는 부당함과 불이익은 드러나지 않는 경향이 있음.

특히 단독다가구주택, 혹은 소유주가 1명인 공동주택에 거주하거나 실태조사 결과처럼 50세대 미만의 소규모 집합건물에 거주하는 임차인들의 경우, 관리인이 아닌 임대인에게 관리비 명목으로 청소비, 수도세, 난방비, 경비비 등을 납부해왔는데 임대인이 자의적인 관리비 인상이나 세부항목에 대한 지출내역이 없는 전체관리비를 일방적으로 요구함으로써 많은 불편이 발생함.

관리비는 전월세 보증금에 비해 소액이기 때문에 비용대비 편익의 관점에서 보면 민법상 법적 소송으로 문제가 제기되기 어려우며 임대차분쟁위원회에서도 거의 다루지 않았음. 관리비 납부와 관련하여 사회적 이슈가 되었을 때 학계나 행정기관에서는 주로 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률과 주택법 개정을 중심으로 움직임이 있어왔으나 두 법은 공동주택 및 집합건물에 소유권을 가진 구분소유자들이 어떻게 관리단, 관리위원회/임주자대표회의를 구성하여 관리규약에 따라 공용부분의 유지 및 이용, 관리문제를 자치적으로 해결할 것인지를 언급하는데 그치고 있음. 즉 단독다가구주택에서 임대인에게 관리비를 납부하는 상황에서 발생할 수 있는 관리비 불투명성이나 자의적 부과 및 관리비 인상 문제 등에 대해서 임차인의 주거권을 위한 아무런 행정적 개입이나 법적인 보호가 이루어지지 않고 있음.

이는 민법상 주택임대차보호법에서 임대인이 임대주택을 주거에 적절한 상태로 수리하고 유지할 법적 의무에 대한 아무 규정이 없을 뿐만이 아니라 기본적인 월세 이외에 추가적으로 발생할 수 있는 관리비 부과에 대한 규정이 부재한 것과 관련됨. 주택임대차보호법은 위생적이고 안전한 주거환경에서 임차인이 거주할 수 있도록 주거적정성을 보장(warranty of habitability)하도록 임대인의 의무를 규정해야 함.

특히 주거적정성의 보장을 위한 임대인의 의무는 공동주택의 건물유지 및 하자과 관련되어 임차인과 임대인 사이에 관리비 부담의 책임을 어떻게 분담할 것인가에 관한 문제와 연결됨. 또한 임차인에게 주거(점유)기간 동안 발생한 사용료(전기, 가스, 수도 이용 등)에 대해 월세에 포함되지 않고 관리비 형태로 별도의 부과를 요구할 때 임대인은 계약 시 어떻게 사용료를 부과할 것인지 약정할 의무를 가지며 정확한 정산내역을 제공할 의무를 가짐.

① 관리비 부과에 대한 약정의 의무

월세 이외에 추가적으로 임차인에게 관리비 납부 의무를 요구할 경우 임대인은 임차인과 반드시 서면으로 주거 이용 및 공용 공간 사용에 따른 비용(관리비) 납부에 대한 약정을 해야 함.

미국 캘리포니아 법에 따르면 전기, 가스, 수도 사용에 대한 계량기가 가구별로 분리되지 않고 임대인 명의로 다수 가구에 대한 사용료에 대한 공동납부를 할 경우, 임대인은 임차인에게 계약 이전에 누가 어떻게 이에 대한 비용을 납부할 것인지에 대한 합의를 서면으로 약정해야 한다고 명시하고 있음. 사전에 약정하지 않았을 경우 임대인은 월세 이외에 추가적인 비용 납부를 임차인에게 요구할 수 없음. 계약 시 서면으로 관리비를 법적으로 정해진 항목에 따라 어떻게 낼지 약정함으로써 임차인은 임대인에게 관리비 납부에 대한 법적

인 의무를 갖게 됨.

이러한 점에서 주택 임대차 계약서에 관리비에 관한 항목이 반드시 들어가야 함. 현재 대부분 특약 사항에 별도로 표시되어있어 관리비에 대해서 사전에 안내받지 않고 계약서에 없어도 입주 후 내야하는 경우가 상당수 발생함. 이에 표준 주택 임대차 계약서에 관리비 항목을 추가해야 할 필요성이 있음.

또한 주택이 아닌 독서실, 학원과 같이 영업용 시설로 등록한 후 임대사업을 하는 불법건축물일 경우, 수도세의 단가가 가정용 시설에 비해 2배 가량 높고 누진세가 부과되어 실제로 과다하게 청구될 위험이 있기 때문에 건물의 용도 또한 반드시 확인을 할 수 있어야 함. 이러한 부분을 미리 확인할 수 있도록 주택 표준 임대차 계약서에 건축물대장 조회를 권장하고 공인중개사가 이를 안내해야 하는 의무가 있다는 조항도 포함시켜야 함.

② 사용료 내역에 관한 정보공개와 보장

임차인에게 관리비 납부를 요구하는 임대인은 주택관리 및 이용에서 항목별로 발생한 사용료 내역에 대한 투명한 정보를 제공해야 함. 단독·다가구주택의 경우 계량기가 층별로 혹은 건물별로 통합되어 있을 시, 전기 가스 수도요금에 대한 고지서가 공급업체로부터 개별 세대에게 통지되지 않고 임대인에게만 통지되기 때문에 임차인은 정확한 전체 사용량 및 사용료를 모른 채 자기 분담금을 납부하게 됨.

공용공간에 대한 이용료 역시 건물주인 임대인에게만 통지되기 때문에 임차인은 정확한 사용량에 대한 인지없이 임대인이 요구하는 대로 관리비를 납부하게 됨. 이와 같이 임대차 관계에서 발생하는 건물이용에 대한 정보 비대칭성 때문에 임대인은 실제 사용량에 따른 청구비용 외에 추가금액을 더하여 부당한 관리비를 임차인에게 청구하게 됨. 특히, 소형 및 소규모 집합건축물일수록 수도세와 같이 대납하는 항목이 발생하는데 이 경우, 자세한 부과 방식에 대해 임대인과 공인중개사가 충분히 안내해야 하며, 임대인은 대납한 항목에 대해서 결산을 반드시 이행해야 함.

독일의 임대차관계에서는 월세 이외에 한국의 관리비에 준하는 운영비용(Betriebskosten)을 임차인에게 별도의 약정에 따라 부과할 경우, 운영비용의 세부화(Aufstellung)를 위하여 운영비용규칙(Betriebskostenverordnung)이 적용됨. 특히 운영비용의 지급에 관하여 '확정된 금액'으로서의 예상형(Pauschale)이 아닌 선지급형(Vorauszahlung)으로 약정하는 경우 그 액수가 상당성의 기준을 충족하여야함. 상당하다는 것은 그 액수가 실제 발생할 것으로 예상되는 비용과 대략적으로 일치할 것을 요구하며, 이러한 상당성의 원칙에 따라 임대인은 매년 정산(Abrechnung)을 통해 임차인에게 추가지불을 요구할 수 있거나 과도하게 부과된 비용에 대해서는 임차인의 이의제기에 따라 환급할 의무를 가짐.

독일과 비근한 사례로 네덜란드 역시 선지급형으로 약정한 관리비(Servicekosten)의 경우 1년 단위로 정산을 한 후 차액이 발생한 경우 임차인에게 관리비 인상을 요구할 수 있음. 그리고 임대인은 매년 7월 1일까지 전 해의 정산을 완료하여 임차인에게 정산에 대한 사실

을 알려야 하며, 이후에 이루어진 정산에 대해서는 임차인은 임대인에게 어떤 책임도 갖지 않음. 반면에 정산에 따른 관리비 인상에 이의를 제기하고자 하는 임차인은 임대차분쟁조정위원회(Huurcommissie)에 온라인상으로 간단한 내용증명(임대차계약 사본, 관리비지불증명서, 추가지불내역)과 전자양식에 따른 진정서를 제출할 수 있으며, 25유로(한화 3만원 상당)의 처리비용만 지불하면 관리비 인상에 대한 합리성 여부를 검증하고 분쟁을 해결해줌.

위의 해외사례에서 나타난 것처럼, 한국의 주택임대차보호법 역시 임대인에게 세부항목에 따른 정산내역을 임차인에게 정기적으로 제공하도록 의무를 규정해야 하며 과도한 관리비 인상이나 근거 없는 인상에 대해 임차인은 임대차분쟁조정위원회에 저렴한 비용으로 이의를 제기할 수 있도록 해야 함. 그리고 임차인이 임대차분쟁조정위원회에 찾아갈 수 있도록 행정의 적극적인 태도가 요구됨.

③ 주거적정성(Warranty of Habitability) 보장

현재 한국의 주택임대차보호법에서는 임대인이 임대주택을 임차인에게 제공할 시 위생적이고 안전한 주거환경을 제공하도록 하는 주거적정성을 보장할 것의 의무를 규정하는 규정이 마련되어 있지 않음. 단지 민법 제623조에서 “임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다”고만 규정되어 있을 뿐 한국의 주택임대차 실정과 임대인과 임차인의 비대칭적인 계약관계를 고려한 법안은 부재함. 위의 민법조항은 너무나 포괄적이기 때문에 판례에서는 사용이 불가능할 정도로 목적물에 하자가 생긴 것이 아닌 경우 대부분 임차인에게 의무를 부담하여 임차인이 수선을 한 뒤 비용을 필요비 등으로 상환 받을 것으로 해석하거나, 임대인의 수선의무는 특약에 의해서 면제되거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있는 것으로 봄(장민, 2011:174).

미국의 경우 통일임대차보호법(Uniform Residential Landlord and Tenant Act)의 주요한 입법목적중 하나로 “임대인에게 최소한의 기준을 충족한 안전하고 주거 가능한 주택을 제공할 의무”를 들면서 임대인의 주거적정성 보장의 의무를 명문화하고 있는데, 임대주택을 제공하는 임대인이 건물의 공용부분을 깨끗하고 안전하게 유지해야할 의무, 전기 수도 난방 냉방 등과 같은 주택의 제반시설이 안전하고 제대로 작동하게끔 유지해야할 의무, 쓰레기 및 주택 사용으로 비롯된 폐기물의 제거를 위해 적절한 조치를 취할 의무 등을 규정하고 있음(장민, 2011:167). 이러한 임대인이 가진 주거적정성보장의 의무는 20세기 후반의 미국사회에서 “임차인이 주거하기에 적절한 주택에 대한 요구는 증가하는 반면, 임차인이 주택의 하자를 조사할 능력은 감소”되는 상황에서 묵시적으로 보장되어오다 1972년 통일임대차보호법의 제정과 함께 명문화됨.

임대인의 주거적정성 의무에 대한 규정은 임차인이 임대인에게 납부하는 관리비를 건물 수선유지 및 공용 공간 청결유지 및 안전유지를 명목으로 실제 주거사용에서 발생하는 비용과 상관없이 납부하는 경우가 많기 때문에 논의할 필요 있음. 실제로 많은 임차인들 중 구체적인 항목도 모른 채 높은 관리비 액수를 합리적이라고 여길 때, 임대인이 안전하고 청결한 주택관리 및 수선유지문제를 잘 해결해주기 때문이라고 응답하는 경우가 많음.

그러나 미국의 통일임대차보호법 및 주거적정성 보장에 대한 입법사례에서 보듯 이와 같은 주택관리 전반에 대한 책임은 임차인에게 있는 것이 아니라 임대인의 의무로 규정되어야 하는 것임. 즉 미국법원의 판례에서도 예증하듯, 주택임대차는 단순한 부동산권의 처분으로 간주하는 것이 아니라 상품과 서비스 일체의 제공을 목적으로 한 계약으로 간주해야함(장민, 2011:159). 따라서 주택임대차 계약에서 관리비 납부를 통해 주택관리, 수선유지에 대한 의무를 임차인이 지게 하는 방식은 문제가 있으며 관리비 납부와 상관없이 기본적인 월세 납부라도 임대인이 제공하는 모든 주택은 주거하기에 적절한 수준으로 안전하고 위생적인 주거환경을 유지하도록 하는 방향으로 주택임대차보호법 개정이 필요함.

2) 관리인에게 관리비를 납부하는 임차인을 위한 제도 개선 방안

단일 임대인이 소유한 임대주택(단독·다가구주택)이 아닌 아파트, 오피스텔 및 도시형생활주택(다세대, 연립주택)에 거주하는 임차인은 관리비를 임대인에게 납부하지 않고 관리인에게 납부하게 됨. 이는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조에 의거한 구분소유자 전원을 구성원으로 한 “관리단의 당연설립” 혹은 주택법 제43조에 따라 구성된 입주자대표회의와 관리사무소 설치에 따라 선임된 관리주체에게 공동주택 유지관리에 필요한 관리비를 납부해야 한다는 주택법 제45조의 규정에 따른 것임.

하지만 현재 관리단과 입주자대표회의는 소유자의 회의임. 이에 실질적으로 거주하고 있는 임차인이 참여할 수 있는 별도의 회의 또는 입주자대표회의에서 임차인이 원활하게 참여할 수 있는 제도적 장치가 필요함.

공동주택관리시스템을 비롯한 인터넷 웹사이트를 통한 정보공개 의무, 주택관리의 전문성 등이 강화되는 방식으로 법 개정이 이루어지고 있음. 이는 소유자는 물론 오피스텔, 도시형 생활주택 등에 실제로 거주하는 임차인들의 관리비 부담을 줄여주는 효과가 있음.

따라서 해외 공동주택 관리의 사례를 참조하여 집합건물 관리에 관한 제도 도입 또는 법률 개정이 필요함. 현재 행정기관이 마련한 다양한 양식(공동주택표준관리규약 등) 및 플랫폼(공동주택통합정보마당)을 집합건물의 주택 관리에 적용시켜 관리 실태 및 관리비에 관한 정보 공개가 효과적으로 이행할 수 있도록 집합건물 관리 시스템을 보완할 필요가 있음.

즉 각각의 집합건물, 공동주택 관리단, 입주자대표회의가 관련규정을 준수하도록 조직적, 절차법적 보장을 행함으로써 집합건물의 사적 자치를 침해하지 않는 범위에 한해 효과적으로 공적인 규제가 개입될 수 있도록 해야 함. 이는 장기적으로 주택 관리에 관해 임대인, 관리인, 임차인 간의 신뢰 및 자발적인 참여를 기대할 수 있음.

한편, 여전히 특정 세대 수를 기준으로 집합건물의 관리에 대한 공공의 개입을 가능하게 하는 법안은 지속적으로 법의 보호를 받지 못하는 사각지대를 만들어낼 것임. 특히나 공동주택 의무관리대상인 승강기 또는 중앙/지역난방을 채택한 150세대 이상이거나 300세대 이상

이라는 기준을 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률에 적용할 경우 해당되지 않는 집합건물의 규모가 상당할 것으로 이룸. 최근 소규모의 집합건물이 증가하고 서울시 대부분의 집합건물이 50세대 미만이기에 주택법에 명시된 주택 관리의 범위 기준인 30세대 이상에 소형공동주택 역시 포함하는 방안을 모색해야 함.

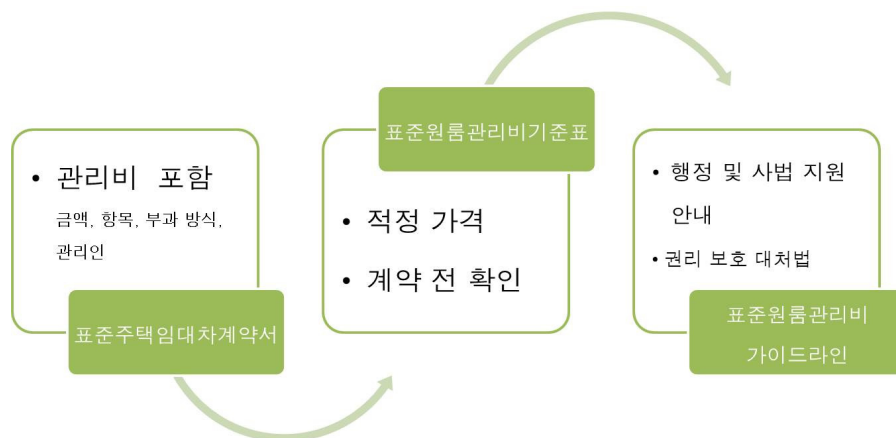
3) 주택관리에 임차인이 참여할 수 있는 제도 개선 방안

홍은동 협동조합형 공공주택과 같이 청년 1인 가구가 입주해있는 주택에서 임차인들이 일정한 주택 관리의 권한을 갖자 주택 관리가 더욱 더 쾌적하게 유지되고 투명하게 관리비 운영을 할 수 있게 됨. 아울러 임차인들은 스스로 관리비를 절감할 수 있는 방안을 모색함.

임대차관계의 비대칭성을 해소하기 위해서는 당사자 간 소통과 협력이 필요하겠지만, 국가나 공공기관이 올바른 정보를 제공해주는 것도 문제 해결에 도움이 될 수 있음. 공공부문이 거래에서 상대적으로 취약한 당사자를 지원해주거나 제도적으로 협력과 연대를 보장해주는 것도 좋은 해법이 될 수 있음. 약자는 비슷한 처지에 있는 이해관계자들과의 협력과 연대를 통해 부족한 힘을 보충할 수 있음. 이것이 조합이나 협동조합의 원리임. 노동조합에게 단결권을 보장하는 이유도 개별적으로 대응해서는 힘의 비대칭 문제를 해소할 수 없기 때문임.

이에 계약 당시, 관리비에 관한 정보를 공인중개사, 임대인, 임차인이 충분히 공유해 향후 발생할 분쟁을 최소화하고 임차인 역시 주택을 선택하는 데에 있어 비대칭성을 줄일 수 있도록 해야 할 것임. 이에 <표준 주택 임대차 계약서>를 개선, 관리비 총액과 부과 방식 및 결산 여부 등의 정보를 포함, 이를 통해 관리비 분쟁을 예방함. <표준 원룸 관리비 기준표>를 만들어 관리비에 관한 적정 가격을 임차인이 충분히 알 수 있게 하고 이것이 포함된 <표준 원룸 관리비 가이드라인>을 통해 향후 분쟁이 생길 경우, 구제받을 수 있는 3단계 원룸 관리비 혁신 방안이 필요함. 아울러 임차인들이 협력할 수 있도록 임차인 참여 기구를 보장하고 이들의 활동을 지원할 수 있도록 교육이 수반되어야 함.

<그림 III-15> 원룸 관리비 3단계 혁신 방안(안)



현대사회에서 발생하는 대부분의 사회문제는 복잡성으로 인해 국가 또는 시장만으로는 해결이 불가능함. 그리고 여러 사회 갈등은 다양한 이해관계자가 참여했을 때 효과적인 갈등 관리와 더불어 새로운 대안을 모색할 수 있음. 따라서 집합건물의 관리비 역시 엄격한 법 제·개정을 통해서만이 해결하는 것이 아니라 현재의 이해관계자 참여하여 ①제도를 적절히 설계하거나 ②상호협력을 통해 당사자들이 공동의 문제해결을 가능하게 하는 방안이 필요함. 특히 다양한 이해관계자들이 서로의 목표를 협의·조정한다면 강제적인 이행이 아닌 합리적 대안을 기반으로 정책 집행이 가능할 것임. 특히 불균형한 임대차 관계가 심각한 한국에서는 임차인의 권리가 보장될 수 있도록 임차인이 적극적으로 참여할 수 있는 방안이 필요함. 이에 그동안 침해된 권리가 회복될 수 있도록 해야 할 것임. 따라서 새로운 정책 설계 과정에서 이해관계자의 적절한 참여는 필수임. 특히 그동안 소유자와 관리인으로 대표되던 집합건물의 관리체계에서 벗어나 입주자 중심으로 다시 설정할 필요가 있음. 이 과정에서 실거주자인 임차인들의 권한과 책임을 향상시켜 체계적인 주택관리와 더불어 임차인들이 합리적인 관리비를 낼 수 있도록 하는 다양한 제도 개선 방안이 모색되어야 함.

입주자들이 직접 주택을 관리하는 대표적인 주택으로 SH에서 공급한 청년 협동조합 공공주택인 '이웃기웃 청년 주거협동조합'이 있음. 이 조합은 월 2만 4천원의 관리비로 청소, 분리수거, 공동체 활동비, 협동조합 교육의 항목으로 쓰고 있음. 입주자들이 자발적으로 관리함으로써 건물에 대한 애정과 쾌적한 주택 환경에 대한 책임감이 커지고 있음. 이와 같이 임차인들을 배제하는 것이 아니라 권한을 부여했을 때 더 합리적인 관리가 이루어지는 것처럼, 임차인 참여는 더욱 더 긍정적인 결과를 나타낼 수 있을 것임.

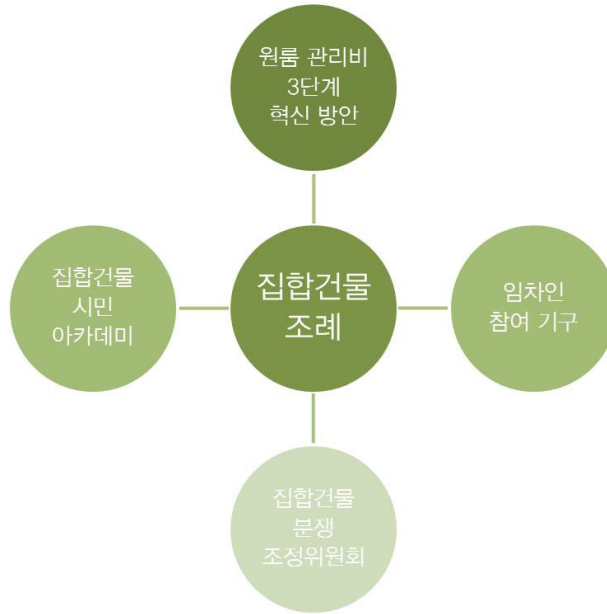
임차인들이 참여를 원활히 할 수 있도록 지자체에서는 교육, 참여 프로그램 등이 필요함. 영국의 경우, <임차인 역량 강화 프로그램>이 있는데, 지방자치단체에서 중앙 정부의 지원을 받아 실시하고 있음. 임차인들이 정책에 참여할 수 있는 방법을 알려주고 각종 사업을 수행하는 데에 필요한 각종 지식과 기술을 학습할 수 있는 기회를 제공함. 본 프로그램은 임차인들에게 a)정책 참여 기회 보장을 위한 정보 제공과 자문 b)임차인 교육과 선택적 추가 학습 c)주택 관리 지원 d)임차인이 원하는 혁신적인 실행 계획 지원을 제공하고 있음.

서울시 역시, <집합 건물 관리 시민 아카데미>를 운영하고 있는데 이 대상을 넓히고 참여 방식 또한 온라인 또는 지역 단위 등을 통해 주택 관리 및 도시 관리를 시민이 함께할 수 있는 영역을 다양하게 넓혀나가야 할 것임. 특히 맑은 아파트 만들기 사업과 같이 주민들이 참여해 아파트의 공동체 활성화를 촉진하고 민주적 운영을 기반으로 관리비 문제를 공동체 내에서 풀 수 있는 방안을 집합건물에 적용할 수 있는 방안을 모색한다면 장기적으로 행정 비용을 줄일 수 있음.

이를 제도적으로 보장 및 지원하는 집합건물 관리에 관한 조례를 제정하는 것을 제안함. 본 조례에서는 주택관리의 대상과 범위를 정해야 함. 주택관리의 대상은 주택법에 명시된 사업계획 승인 대상인 단독주택 30호 또는 공동주택 30세대 이상으로 하되 임차인의 참여 방안 보장해 세대 수 지정에 따른 정책의 공백을 줄여야 함. 집합건물 관리에 관한 조례에는 '원

룸 관리비 3단계 혁신 방안'을 실현할 수 있는 종합계획의 수립, 전문 인력 양성을 위한 집합건물 시민 아카데미의 확대 운영, 집합건물 분쟁조정위원회 위상 강화 및 전문 인력 배치 등을 포함해야 함. 이는 주택 임대 시장의 보편화에 따라 수요가 증가하는 주택관리 영역에서 시민이 자발적으로 하는 자치관리 모델의 초석을 닦을 수 있음.

〈그림 III-16〉 집합건물 조례 제정 시 포함될 제도 및 내용



3. 해외 원룸형 주택의 관리 및 관리비 운영 사례

해외의 경우에도 관리비에 대한 규정을 하고 있음. 네덜란드의 경우 개별 거주 가구의 사용량에 따라 지불하는 유틸리티 비용(kosten voor nutsvoorzieningen)과 공동의 주거환경을 위한 서비스 비용(servicekosten)을 엄밀하게 구분함. 그리고 임대계약서 종류를 관리비와 월세를 합쳐서 납부하는 합체형 납부방식(all-in-all payment)와 각각을 분리해서 내는 분리형 납부방식(separate payment)으로 구분하여 전자의 경우엔 최초 계약서에 평균 유틸리티 비용을 상정해 유틸리티비용, 서비스비용, 순수 월세 분을 항목 별로 정확히 분리하게 명기하게 함. 후자의 경우, 유틸리티 비용의 경우 대납 없이 임차인이 직접 관리비용을 유틸리티공급회사에 납부하고, 서비스비용의 경우는 내역공개와 정산을 의무로 함.

사전에 임대차계약서를 통해 분쟁을 예방하고자 함에도 불구하고 분쟁은 발생할 수 있음. 이에 네덜란드에서는 관리비 등에 대한 임대인과 임차인의 갈등을 조정하는 중앙정부 산하 독립행정기구인 '임대차관계조정위원회(Huurcommissie: Tenancy tribunal)'가 존재하며 이 조직이 임차인들의 권리를 보호하는 구심점으로 작용함. 임대차관계를 둘러싼 '서비스 비용령'이나 '거주공간 임대료 산정령(Besluit huurprijzen woonruimte)' 같은 법에 근거, 실질적인 법집행을 담당하기 때문임. 예를 들어 임차인이 관리비 내역과 비용 공개를 요구했을 때

임대인이 이를 묵살하면, 임차인은 임대차관계조정위원회에 적은 비용(25유로; 약 3만3천5백 원)을 지불하여 서비스비용 및 유틸리티비용에 관한 분쟁 사항을 접수할 수 있으며 위원회는 절차를 밟아 객관적인 검증과 법적 구속력을 갖는 판결을 내려줌. 이러한 '임대차관계조정위원회'의 기원은 1917년으로 거슬러 올라갈 정도로 그 역사가 길며, 당시 주거 공간 임대차관계를 둘러싼 주요 법령제정과 바로 관련이 있음.

〈그림 III-17〉 네덜란드의 임대차 계약서 중 관리비 부분

Jaarafrekening servicekosten en nutsvoorzieningen - verzoekschrift 3

De jaarafrekening servicekosten en nutsvoorzieningen

5. Boekjaar
 U betaalt leges per boekjaar waarover u een uitspraak wilt. Een boekjaar heeft maximaal 12 maanden.
 Via de datum in op de volgende manier: dd-mm-jjj. Bijvoorbeeld: 01-01-2012.

Over welk boekjaar/boekjaren gaat uw verzoek?

1	tot
2	tot
3	tot

6. Heeft uw verhuurder over deze periode(s) een jaarafrekening gestuurd?

Ja
 Nee

7. Met welke servicekosten en/of nutsvoorzieningen bent u het niet eens?

<input type="checkbox"/> Water	<input type="checkbox"/> Schoonmaakkosten
<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Glasverzekering
<input type="checkbox"/> Elektriciteit	<input type="checkbox"/> Tuin/groenvoorziening
<input type="checkbox"/> Stookkosten	<input type="checkbox"/> Verdeelsleutel
<input type="checkbox"/> Stoffering/meubilering	<input type="checkbox"/> Anders (licht toe bij vraag 10)
<input type="checkbox"/> Huismeester	

Woning en huurcontract

8. Gegevens van het huurcontract

Ingangsdatum van het huurcontract

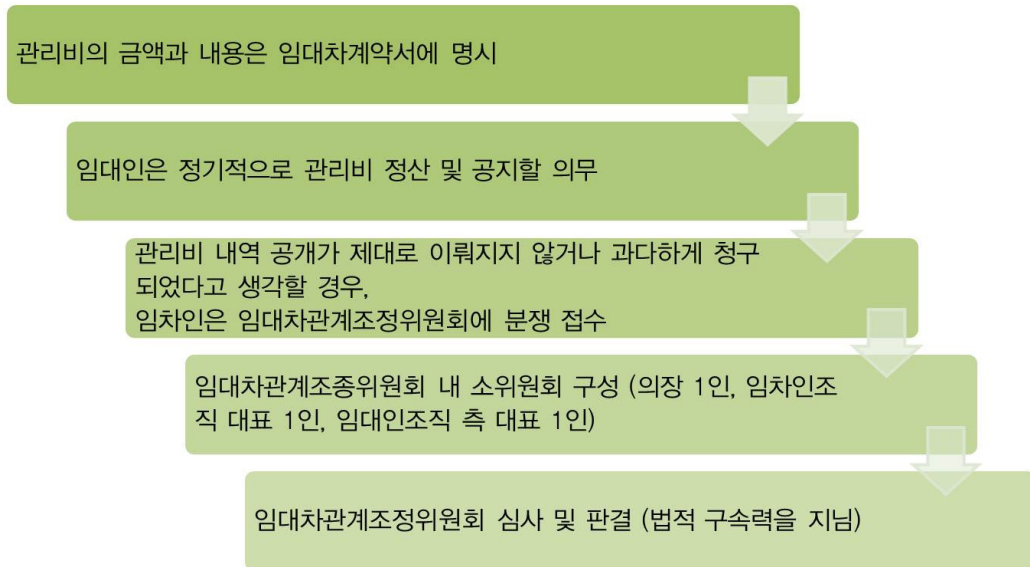
Kale huurprijs bij ingang huurcontract € per maand

9. Type woning

Zelfstandige woning. Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang ('eigen voordeur'), keuken en toilet.
 Kamer(s)
 Woonwag(en) of woonwag(en)standplaats

'임대차관계조정위원회'에 접수된 사안 중 객관적인 검증을 거친 판결은 의장 1명, 임차인조직 측 대표 1명, 임대인조직 측 대표 1명으로 구성된 '분쟁조정위원회'가 내림. 전국적으로 6명의 의장, 약 53-56명의 위원이 활동하고 있으며, 한 해 평균 약 400여 내외의 '분쟁조정회의'를 전국 약 30여 곳에서 열어, 매 회의마다 평균 13-15건의 분쟁을 처리했음. 이 '조정위원' 중 임차인 측 대표는 전체 임차인의 절반 가까이를 대변하는 전국 임차인 연대(Nederlandse Woonbond)에서 임명함. 이 전국 연대에는 약 500여 개의 임차인조직들이 속해있으며 지역이나 주택협회마다 다양한 형태와 규모로 조직되어 임차인들의 권리를 보호하는 법제와 그 집행을 지원하는 것은 물론, 지자체별 주택정책에 대해서도 의견을 표명하고, 주택협회와 같은 대규모 임대사업자와는 임대료 인상 및 관리비 산정에 관해 대화하고 토론하여 협상을 타결하기도 함.

〈그림 III-18〉 네덜란드 임대차관계조정위원회의 관리비 분쟁 처리 절차



프랑스의 경우 관리비(Charges)는 공동 사용시설(예를 들어 중앙난방)이나 건물의 여러 부분 사용에 관련되는 서비스, 임대차 세금, 혹은 공과금 과 관련해 발생하는 일련의 지출비용을 의미함. 주택 제반 시설의 보수 및 유지와 관련되어서는 임차인이 부담하는 “임차인 관리비(Charges locatives)”에 속하며 이는 상세한 명세서 증명으로 청구됨. 임대인은 임차인에게 회기 연도 중 관리비에 대한 일정 예치금을 요구할 수 있지만 이는 네덜란드와 같이 매년 조정되는 사항이며, 매년 조정 1개월 전에 임대인은 관리비 명세서를 통지해야 함. 임대인은 관리비 명세서 발송 후 한 달 간 이에 관련된 모든 증명서(영수증, 용역계약서, 물품 소비량, 그의 단가 등에 대한 서류)들을 임차인이 자유롭게 참조할 수 있도록 배치해 두어야 함. 임차인은 같은 시기 한 달 동안 이 명세서를 점검해야 하며 이미 서명된 용역 계약의 내용이나 종결된 계약의 내용 확인을 주장할 권리가 없음.

IV. 원룸 관리비 3단계 혁신 방안

1. 표준 주택 임대차 계약서 개선
2. 표준 원룸 관리비 기준표
3. 표준 원룸 관리비 가이드라인
 - 1) 가이드라인의 목적 및 방향
 - 2) 가이드라인의 구성 및 내용
 - 3) 가이드라인의 활용 방안

1. 표준 주택 임대차 계약서 개선

임대인과 임차인간 관리비에 관한 정보의 비대칭성을 줄이는 기초적인 방안은 계약서에 관리비의 금액, 포함 항목, 납부 대상, 납부 방식 등을 포함하는 것임. 현재 서울특별시와 법무부에서 배포하고 있는 표준 주택 임대차 계약서에는 관리비의 항목이 존재하지 않음. 이에 표준 임대차 계약서에 관리비를 포함하는 것으로 개선하도록 함. 향후 이 표준 임대차 계약서를 서울특별시에서 적극적으로 배포하고 법무부에 건의해 의무적으로 사용할 수 있도록 법을 개정할 필요가 있음.

개선되는 표준 주택 임대차 계약서는 관리비의 금액, 입금 계좌, 관리인, 결산 안내 방식, 관리비 포함 항목 및 기타 특이 사항을 포함하고 있음. 계약할 주택에 관리인이 있을 경우, 관리인의 연락처를 명시해 주택 관리의 책임을 명확히 하고 효율적인 주택 관리가 가능하도록 하며 결산이 가능한 항목에 대해 임대인이 할 수 있도록 그 방식을 추가함. 또한 관리비 포함 항목을 추가해 임차인은 해당 주택의 관리의 범위를 파악할 수 있음. 임차인이 표준 원룸 관리비 가이드라인을 살펴본 후 본 표준 주택 임대차 계약서로 계약할 경우, 임차인은 관리비 과다 납부를 방지할 수 있음. 이는 궁극적으로 관리비에 관한 정보의 비대칭성을 줄이고 임차인은 초기 계약 정보로 관리비 인상 등에 대해 대응할 수 있는 근거를 갖게 됨. 임대인 역시 관리비 운영에 관한 신뢰를 쌓을 수 있는 방안이 될 것이고 이는 곧 임차인의 심리적 안정과 함께 주택 관리의 책임성을 담보할 것임.

<표 IV-1> 현 표준 주택 임대차 계약서에 신설될 관리비에 관한 부분

관리비(월)	금 원정은 매월 일에 지불한다. (입금계좌:) 관리인 : (연락처 :) 임대인 또는 관리인은 서면(문자메시지, 전자우편, 게시판 등)으로 임차인에게 관리비의 총 사용 내역(결산)을 매 <input type="checkbox"/> 월 <input type="checkbox"/> 분기 <input type="checkbox"/> 연 안내한다.
	관리비 포함 항목 <input type="checkbox"/> 일반관리비 <input type="checkbox"/> 청소비 <input type="checkbox"/> 소독비 <input type="checkbox"/> 정화조관리비 <input type="checkbox"/> 승강기유지비 <input type="checkbox"/> 전기안전검사대행 <input type="checkbox"/> 공용 전기료 <input type="checkbox"/> 공용 수도세 <input type="checkbox"/> 공용 난방및급탕비 <input type="checkbox"/> 기타 :
	특이 사항

2. 표준 원룸 관리비 기준표

관리비의 실질 비용을 파악하기 위해 표준 원룸 관리비 기준표를 만들었음. 이 표는 임차인에게 원룸 관리 항목과 관리비의 적정한 수준을 제시함으로써 향후 계약할 원룸의 관리비가 과다한지, 그렇지 않은지를 파악할 수 있는 근거가 됨. 표준 원룸 관리비 기준표의 항목은 집합건물 표준 관리규약에 의거, 실태조사 결과에 따라 집합건물에서 주로 소요되는 관리 항목을 추출했음. 각 항목에 소요되는 비용은 해당 업체 각 10개씩 조사했음. 이를 바탕으로 건물의 유형과 상관없이 공통으로 드는 비용과, 건물의 유형 및 관리 방식에 따라 다르게 소요되는 개별 추가 비용을 나눔.

〈표 IV-2〉 표준 원룸 관리비 기준표(안)

		매월발생 월 환산	매년발생 월 환산	산출 근거	월 평균	
					최소	최대
청소비	최소	90,000		주 2회, 계단 및 주변 청소	90,000	
	최대	120,000				120,000
소독비	최소	26,667		3개월에 1회, 회당 80,000원	26,667	
	최대	33,333		3개월에 1회, 회당 100,000원		33,333
정화조 관리비	최소		100,000	정화조 용량(㎡) 당 정화조 청소료 서울특별시 물가정보망에서 공개 갈현동 희망하우징의 경우, 50인조 부패방식 100,000원	8,333	
	최대		120,000			
승강기 점검비	최소	182,000		승강기 표준 유지 관리비(한국승강기안전관리원, 2015)	182,000	
	최대	208,000		승강기 표준 유지 관리비(한국승강기안전관리원, 2015)		208,000
전기안전 검사대행	고정	90,000		갈현동 희망하우징 기준	90,000	
합					388,675	461,333
30세대 기준 1세대 당					12,960	15,380

공통으로 드는 비용은 〈표 IV-2〉처럼 청소비, 소독비, 정화조 관리비, 승강기, 전기안전검사대행비, 공용전기료가 있음. 청소비와 소독비는 시장 가격을 조사해 최소, 최대를 구함. 정화조 청소비는 서울시 물가정보망에 고시된 가격을 기준으로 다세대 주택, 오피스텔의 평균 정화조 용량을 파악하여 산출함. 승강기 점검비는 한국승강기안전관리연구원의 표준 승강기 유지비를 바탕으로 최소, 최대 가격을 산출함.

원룸 청소비는 월 최소 9만원에서 최대 12만원으로 분포되어있음. 청소의 범위는 계단과 옥상, 건물 주변이며 청소 주기는 주 2회임. 가격의 차이는 청소 용품의 품질 차이임.

원룸 소독은 건물에 병충해를 방지하기 위함임. 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 제51조(소독의무) 및 동법 시행령 제24의 규정에 의해 소독을 실시해야 하는 시설을 운영하는 자는 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률에 의거 소독업을 신고한 자를 통해 소독을 해야 함. 주거용 시설의 경우 공동주택 300세대 이상에 한정하여 대다수의 원룸이 소독 의무 대상은 아니지만 주택의 쾌적한 환경 유지와 입주자의 건강을 위해 할 것을 권함. 각 자치구는 관내 소독업소를 공개하고 있음. 소독 횟수는 제36조(방역기동반의 운영 및 소독의 기준 등에

의거해 연평균 4회, 3개월마다 1회씩으로 정하고 있음. 이를 바탕으로 조사한 결과 약품의 품질에 따라 최소, 최대 가격 차이가 나며 회당 8만원에서 10만원임.

정화조는 하수도법 시행규칙 33조 1항에 따라 정화조는 연 1회 이상 내부청소를 해야 함. 이를 어길 시 과태료가 10만원에서 100만원까지 부과됨. 정화조 청소비는 각 자치구마다 다르며 서울특별시는 물가정보망에서 정화조 청소료를 공개하고 있음. 정화조 용량 0.75m³까지 기본요금이며 m³당 추가요금이 있음. 정화조 청소료를 정확하게 알고 싶을 때에는 서울특별시 물가정보망 홈페이지에 접속, 거주하는 원룸의 정화조 용량을 파악 후, 산출할 수 있음. 한편, 정화조 용량은 건축물 용도, 건축물의 연면적과 인원수에 따라 차이가 있음. 일반적으로 원룸 건물의 경우 50인조 부패방식의 정화조로 오수처리를 하고 있으며 이를 설치한 갈현동 공공기숙사의 경우, 연 1회 100,000원이 소요됨.

승강기 유지비는 한국승강기안전관리원에서 제공한 2015년 승강기 표준 유지 관리비를 기반으로 했음. 본 자료는 승강기시설 안전관리법 제11조의 4(표준유지관리비) 및 승강기검사 및 관리에 관한 운용요령 제37조(표준유지관리비의 공표 등)에 따라 조사하고 있는 바임. 전기 안전검사대행비는 SH공사 은평주거복지센터에서 관리하는 갈현동 희망하우징을 근거로 조사했음. 공용전기료는 실태조사에 기반해 CCTV가 아예 없는 주택과 승강기, CCTV가 포함된 주택을 기준으로 최소, 최대 비용을 파악함. 하지만 주택마다 설비 시설과 이용 내역이 다르므로 영수증 또는 결산 내역을 요구해 정확한 금액을 파악할 필요가 있음. 이를 종합해 매 월 발생하는 비용과 매 년 발생하는 비용을 월로 환산해 월 평균 최소, 최대 비용을 산출했음. 1대 당 기준층 6층일 때 최저 승강기 점검비는 월 182,000원이며 기준층 10층일 때 208,000원임. 점검 시 공휴일 여부, 인원 2인 이상 여부 등에 따라 추가 비용이 발생할 수 있음. 승강기 점검 시 제공되는 서비스는 월 1회 정기 점검과 연 1회 점검, 야간, 휴일 고장 시 긴급 출동과 기타 사후관리 전문 서비스임.

이를 종합하면 원룸 건물 한 동을 관리하기 위해 드는 비용 중 공통적으로 들어가는 비용은 최소 388,675원, 즉 388,680원이고 최대 461,333원, 즉 461,340원임. 이를 각 건물의 세대 수로 나오면 평균 공통 비용이 산출된다. 한 세대 당 공통 비용의 수준을 파악하기 위해 주택법에 명시된 주택 관리의 범위인 30세대를 기준으로 나눠보면 1세대 당 월 약 12,340원에서 약 15,380원임.

위 항목은 건물의 유형과 상관없이 필수적으로 드는 공통 비용이고 각 건물의 상황에 따라 추가적으로 발생하는 비용이 있음. 이를 공통비용 외 추가비용이라고 한다면, 구체적인 항목으로는 일반관리비, 공용전기비, 공용수도료, 공용 난방 및 급탕비, 수선유지비, 기타 업무추진비 등이 있음.

〈표 IV-3〉 원룸 건물 한 동 관리에 소요되는 공통 비용 외 추가 비용

추가로 발생할 수 있는 비용		
일반관리비	전문 관리인이 있을 경우 인건비 등	결산내역 요청 가능함
공용전기비	해당 주택 운영에 따라 발생 비용이 다름	
공용수도료		
공용난방 및 급탕비		
수선유지비		
기타 업무추진비 등		

일반관리비의 경우 전문 관리인이 고용되었을 시 이들의 인건비, 전문 관리인이 업무를 수행하기 위한 제반 업무 비용을 의미함. 관리인의 인원과 기타 사무실 운영에 따라 금액이 다를 수 있고 그 편차도 클 수 있으므로 계약 전과 입주 후 임대인과 관리인에게 구체적인 산출 근거와 결산 내역을 공개해야 관리비를 과다하게 내지 않을 수 있음. 본 과업에서 수행한 실태조사 결과에 따르면 일반관리비는 평균 약 40,000원임. 대체로 30세대 미만은 전문 관리인을 고용하지 않음.

공용전기비는 현관과 복도에 설치된 등의 개수와 CCTV 운영, 승강기 유지에 소요됨. 흥은동 협동조합형 공공주택의 경우 승강기가 없고 CCTV 12개, 주차장 등 12개, 현관 센서등 2개, 복도와 계단에 총 등이 16개가 있을 때 공용전기비가 15,480원임. 공용 전기비는 고지서가 한국전력공사로부터 발부되므로 이를 임대인에게 요구하면 구체적으로 알 수 있음. 이외에도 직접 한국전력공사 홈페이지에 접속, 고객센터 또는 임대인(건물주 명의)의 이름과 주민등록번호를 입력할 시 요금을 조회할 수 있음.

원룸 건물 내에 공용 시설이 없을 경우 별도의 공용 수도료와 공용 난방 및 급탕비가 발생하지 않지만 종종 발생할 수 있는데 이는 마찬가지로 각 공사 또는 회사에서 고지서를 발부하고 있으므로 임대인에게 요구할 수 있음.

수선유지비는 매 월 소요되는 소모품의 비용임. 전구, 쓰레기청소에 드는 비용 등이 이에 해당함. 직접 사용하는 사람이 비용을 부담하는 수혜자 부담 원칙에 의거해 임차인이 내야 하는데, 만약 잦은 고장 등은 건물 자체의 문제가 있는 것이므로 임대인 또는 관리인에게 점검 또는 전면적인 수리를 요청해야 함. 만약 임차인의 과실이 아닌 범위에서 건물의 전면적인 수리는 민법 제623조의 임대인의 수선 의무에 해당하므로 임차인이 부담하는 영역이 아님. 이는 각 사안에 따라 다르므로 임대인과 임차인의 협의가 필요함. 즉, 임대인이 일방적으로 임차인에게 부과해서는 안 됨.

기타 업무 추진비의 경우 임대인에게 사용 내역과 그 근거를 요구해 관리비를 과다하게 내지 않도록 유의해야 함.

관리비 중 임차인이 내지 않아도 되는 항목, 즉, 임대인의 의무인 항목은 <표 IV-4>와 같이 보험료, 장기수선충당금, 회계감사비 등이 있음. 이는 민법 제623조인 임대인의 수선 의무에 해당함.

<표 IV-4> 임차인이 내지 않아도 될 관리비 항목

임차인이 내지 않아도 될 관리비 항목		
보험료	임대인의 의무	대납 시 돌려받을 수 있음
장기수선충당금		
회계감사비		
환경부담개선금		
도로교통유발부담금		
비이용 시설사용료		
CCTV	매 월 이용에 발생하는 비용은 공용전기비에 포함, 별도의 추가 비용 없음	

환경개선부담금은 환경개선부담금법 제9조제1항 및 같은 법 시행령 제5조제1항에서는 환경개선부담금은 건물의 소유주 또는 점유자가 부담하도록 하면서 소유주가 분명하지 않을 때에만 점유자가 부담한다고 규정하고 있음. 공정거래위원회 시정권고에 따르면 집합건물 관리규약에서 환경부담금을 임차인에게 전가한 조항은 무효임.

도로교통정비촉진법 제18조제1항에서는 도로교통유발부담금의 부담자는 시설물 소유자로 규정되어 있음. 환경개선부담금법 제9조제1항 및 같은 법 시행령 제5조 제1항에서는 환경개선부담금은 건물의 소유주 또는 점유자가 부담하도록 하면서 소유주가 분명하지 않을 때에만 점유자가 부담한다고 규정하고 있음. 특단의 사정이 없는 한 환경개선부담금 및 도로교통유발부담금은 시설물 소유자인 임대인이 부담하는 것이 타당함.

비이용시설사용료의 경우 역시 납부할 의무가 없음. 공정거래위원회 역시 임차인이 사용하지 않는 시설에 대한 이용료를 부과하는 것은 무효라고 시정권고를 내리고 있음. 민법 제623조에 의거, 임대인은 목적물을 임차인에게 임대하고 계약존속 중 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담해야 하므로 임차인이 주차용 승강기를 사용한다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 주차용 승강기의 관리, 유지의무는 임대인에게 있음. 따라서 임대인이 임차인에게 그 사용료에 해당하는 비용 외에 이용하지 않는 경우의 사용자에게 매월 일정액의 보수, 검사료를 부담하도록 것은 임대인의 의무를 임차인에게 전가하는 것임.

한편 CCTV는 임대인이 관리 항목에 넣고 비용을 요구할 때가 있는데 CCTV는 설치비용만 소요되고 나머지는 공용 전기비에 포함되므로 별도의 비용을 청구해서는 안됨. 보험료와 장기수선충당금, 회계감사비는 민법 제623조 임대인의 수선의무에 포함되는 영역임. 공정거래위원회의 시정권고에 따라 화재보험료는 임대인의 책임임을 명시하고 있음. 장기수선충당금은 주택법에 따라 임대인이 해당 건물의 유지를 위해 적립하는 것임. 수시로 발생하는 소모품에 드는 비용과 고장 수리비용은 수선유지비의 명목으로 이미 임차인이 내고 있으므로 별도의 비용을 적립하는 장기수선충당금은 임차인이 내지 않아도 됨.

〈표 IV-5〉 표준 원룸 관리비 기준표(안)

		매월발생 월 환산	매년발생 월 환산	산출 근거	월 평균	
					최소	최대
청소비	최소	90,000		주 2회, 계단 및 주변 청소	90,000	
	최대	120,000				120,000
소독비	최소	26,667		3개월에 1회, 회당 80,000원	26,667	
	최대	33,333		3개월에 1회, 회당 100,000원		33,333
정화조 관리비	최소		100,000	정화조 용량(m ³) 당 정화조 청소료 서울특별시 물가정보망에서 공개 갈현동 희망하우징의 경우, 50인조 부패방식 100,000원	8,333	
	최대		120,000			
승강기 점검비	최소	182,000		승강기 표준 유지 관리비(한국승강기안전관리원, 2015)	182,000	
	최대	208,000		승강기 표준 유지 관리비(한국승강기안전관리원, 2015)		208,000
전기안전 검사대행	고정	90,000		갈현동 희망하우징 기준	90,000	
합					388,675	461,333
30세대 기준 1세대 당					12,960	15,380
추가 발생 가능 비용				임차인이 내지 않아도 되는 항목		
일반관리비			해당 주택 운영에 따라 비용이 다름. 임대인에게 결산을 요구할 수 있음.	보험료		
공용전기비				장기수선충당금		
공용수도료				회계감사비		
공용난방 및 급탕비				CCTV 설치·유지비용 (공용전기료에 포함)		
수선유지비				환경개선부담금		
기타 업무추진비 등				도로교통유발부담금		
기타 : _____				비이용 시설사용료		
기타 : _____						
합				총합		

이에 원룸 건물 한 동 관리에 소용되는 공통 비용인 12,960원과 15,380원 사이에서 기타 추가 비용을 더하면 적정한 관리비 수준이 나옴. 허나 대체로 30대 내외의 다세대 주택의 경우 공용 전기비를 제외하고는 별도의 관리인을 두지 않고 시설이 없기에 비용이 들지 않으므로 관리비의 적정 수준은 2만원 안팎이라고 볼 수 있음. 특히 가장 많은 비용을 발생시키는 승강기가 없을 경우 공통 비용은 6000원에서 7000원 선이며 여기에 주택 운영 사장에 따라 추가 발생 가능 비용을 더할 경우 1만원 안팎으로 적정 관리비의 수준이 나옴.

만약 오피스텔일 경우, 일반관리비, 공용전기비, 공용 수도료, 공용 난방 및 급탕비, 수선유지비, 기타 업무추진비 등이 포함되어 있으므로 계약 전, 관리규약을 요청해 구체적인 관리비 항목을 사전에 인지해야 함. 입주 후 관리인 또는 임대인이 고지한 관리비 영수증을 기준으로 각 항목의 구체적인 사용 내역을 요구하고 내지 않아도 되는 항목을 내고 있지는 않는지 확인해야 함. 만약 내고 있을 경우, 관리인 또는 임대인에게 시정을 요구해야 함.

실태조사에 따르면 임차인들이 내고 있는 원룸 평균 관리비는 약 70,000원인데 이는 임차인이 과다하게 내고 있음을 보여줌. 또한 그 구체적 내역을 임대인 또는 관리인이 공개하지 않고 있어 70,000원에 포함된 관리 항목과 그에 해당하는 비용을 알 수 없음. 이에 임대인 또는 관리인의 관리 항목을 구체적으로 공개해야 불신을 해소할 수 있음.

<표 IV-5>인 표준 원룸 관리비 기준표(안)은 실태조사를 통해 산출한 원룸 건물 실질 비용과 함께 주택법에 명시된 주택 관리의 범위인 30세대를 기준으로 1세대 당 부과 금액을 제시함. 추가로 발생하는 비용은 각 건물 유형에 따라 다르기에 임차인이 계약 전과 입주 후 임대인 또는 관리인과 함께 확인을 하여 임대인과 임차인, 중개사가 같이 평균 비용을 작성할 것을 권장함. 임차인이 내지 않아도 되는 항목을 포함해 임차인이 불합리하게 관리비를 내지 않도록 사전에 방지하도록 함. 이를 합산하여 계약 전, 임대인은 평균 관리비 비용을 제시하고 임차인은 해당 주택의 관리비 수준을 알고 계약함으로써 정보의 비대칭성을 줄이고 사후 분쟁 발생 시 해결할 수 있는 기준으로 작용하도록 함.

3. 표준 원룸 관리비 가이드라인

1) 가이드라인의 목적 및 방향

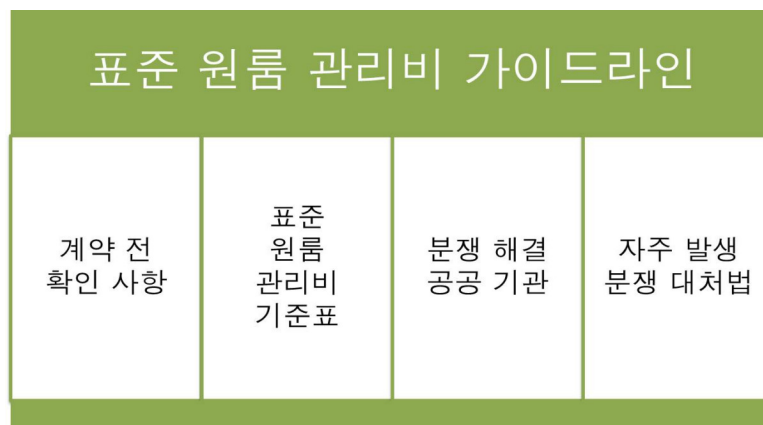
임차인이 주택을 선택함에 있어 가장 많이 고려하는 요소는 주거비인데 실질적으로 관리비는 주거비에 포함됨에도 불구하고 사전에 그 금액과 그에 따른 항목이 고지되지 못하고 있어 임차인이 계약 후에 추가적으로 주거비 부담을 하고 있음. 게다가 관리비에 대한 기준 역시 체계적이지 않고 임대인 또는 관리인 마음대로 주먹구구식으로 부과되고 있어 임차인은 추가로 부담을 하고도 그 내역을 자세히 알 수 없는 상황임. 이는 곧 주택임대차의 비대칭성을 드러내는 것이며 이러한 문제를 개선할 사전적, 사후적 행정 조치가 없어 이러한 불균형한 임대차관계는 더욱 심화되고 있음.

이에 표준 원룸 관리비 가이드라인은 집합건물의 관리비에 관한 내용을 충분히 사전에 고지하여 임차인이 주택을 선택함에 있어 관리비를 하나의 요소로 고려할 수 있게 하는 것을 목적으로 함. 따라서 임차인이 해당 집합건물의 해당 집합건물의 관리 현황과 이에 따른 예상 소요 비용, 그리고 각 부담 주체에 대해서 충분히 인지할 수 있도록 해야 할 것임. 이는 임차인에게 충분한 정보를 제공함으로써 비대칭적인 주택임대차 관계를 개선할 수 있을 것으로 보임. 또한 행정기관이 적절한 정보를 임차인에게 제공함으로써 임차인 간의 협력과 연대를 구축할 수 있을 것으로 예상됨.

2) 가이드라인의 구성 및 내용

표준 원룸 관리비 가이드라인이 대상으로 하고 있는 집합건물은 1인 가구가 주로 거주하는 소형 주택이며 그 세대 수 역시 50세대 미만으로 하고 있음. 구체적으로 주택법 상 주택 관리의 범위로 명시된 30세대를 기준으로 함.

〈그림 IV-1〉 표준 원룸 관리비 가이드라인의 구성



표준 원룸 관리비 가이드라인은 〈원룸 관리비 3단계 혁신 방안〉을 실현하기 위한 수단으로서 표준 주택 임대차 계약서와 계약 전 알아야 할 사항, 표준 원룸 관리비 기준표, 분쟁 발생 시 도움을 받을 수 있는 행정 기관과 자주 발생하는 관리비 분쟁 유형 대처법을 포함하고 있음.

① 계약 전 확인 사항

〈표 IV-3〉 표준 원룸 관리비 기준표(안)을 포함한 후, 주택 임대차 계약 전, 확인 사항으로 관리비에 관한 사항을 안내함. 표준 주택 임대차 계약서 작성 여부, 주택의 상태를 알 수 있는 증개대상물확인사용설명서, 관리비 납입 시 관리비 금액 등 관련 정보, 건축물 용도에 따라 달라지는 전기료, 수도세의 단가 확인 등을 안내하고자 함.

〈표 IV-6〉 표준 원룸 관리비 가이드라인 중 계약 전 확인 사항

<p>계약하기 전, 알고 갑시다.</p> <p>표준임대차계약서로 작성, 관리비를 꼼꼼히 따져보세요. 공인중개사에게는 중개대상물확인사용설명서를 요구, 주택 설비의 상태를 살펴보세요. 임대인에게는 관리비의 유무, 금액 및 포함되는 항목, 결산 내역 등을 확인, 요구하세요.</p> <p>잠깐, 주거용 시설과 영업용 시설인지 확인하세요. 주거용 시설과 영업용 시설은 수도료, 전기료의 단가가 차이납니다. 수도료의 경우, 주거용 시설이 영업용 시설에 비해 약 1/2이므로 주의하세요. 전기료의 경우, 부과 기준 및 방식이 다릅니다. 한국전기공사에서는 주거용 목적일 경우, 전기료의 부과 기준을 변경해주기도 하오니 확인하시기 바랍니다.</p>

② 표준 원룸 관리비 기준표

표준 원룸 관리비 기준표(안)은 윗 장에서 자세히 그 구성과 근거를 제시하고 있어 본 장에서는 표만 제시함.

〈표 IV-7〉 표준 원룸 관리비 기준표(안)

		매월발생 월 환산	매년발생 월 환산	산출 근거	월 평균	
					최소	최대
청소비	최소	90,000		주 2회, 계단 및 주변 청소	90,000	
	최대	120,000				120,000
소독비	최소	26,667		3개월에 1회, 회당 80,000원	26,667	
	최대	33,333		3개월에 1회, 회당 100,000원		33,333
정화조 관리비	최소		100,000	정화조 용량(㎡) 당 정화조 청소료 서울특별시 물가정보망에서 공개 갈현동 희망하우징의 경우, 50인조 부패방식 100,000원	8,333	
	최대		120,000			
승강기 점검비	최소	182,000		승강기 표준 유지 관리비(한국승강기안전관리원, 2015)	182,000	
	최대	208,000		승강기 표준 유지 관리비(한국승강기안전관리원, 2015)		208,000
전기안전 검사대행	고정	90,000		갈현동 희망하우징 기준	90,000	
합					388,675	461,333
30세대 기준 1세대 당					12,956	15,380
추가 발생 가능 비용				임차인이 내지 않아도 되는 항목		
일반관리비				해당 주택 운영에 따라 비용이 다름. 임대인에게 결산을 요구할 수 있음.	보험료	
공용전기비					장기수선충당금	
공용수도료					회계감사비	
공용난방 및 급탕비					CCTV 설치·유지비용 (공용전기료에 포함)	
수선유지비					환경개선부담금	
기타 업무추진비 등					도로교통유발부담금	
기타 : _____					비이용 시설사용료	
기타 : _____						
합				총합		

③ 분쟁 해결 공공기관

관리비 분쟁 발생 시, 도움을 줄 수 있는 행정기관을 소개함. 서울특별시 집합건물분쟁조정위원회와 서울특별시 전월세보증금지원센터 임대차분쟁조정위원회를 안내함. 현재 자치구 10개에 있는 주거복지지원센터가 주거상담 기능을 한다면 주거복지지원센터 연락처를 추가할 수 있음. 또는 관련 업무를 수행할 수 있는 민간단체에 협조를 요청하여 연락처를 포함할 수 있음. 청년 1인 가구의 주거 문제 해결을 위해 상담 및 활동하는 민간단체인 민달팽이유니온 또는 서울 거주 임차인의 주거 문제 해결을 위해 상담 및 활동하는 서울세입자협회를 고려할 수 있음.

〈표 IV-8〉 표준 원룸 관리비 가이드라인 중 관리비 분쟁 상담 및 조정 행정 기관

관리비에 관한 분쟁 발생 시 서울특별시 집합건물분쟁조정위원회 02)2133-7100 서울특별시 전월세보증금지원센터 임대차분쟁조정위원회 02)2133-1200~8

④ 자주 발생하는 분쟁 유형별 대처법

관리비와 관련한 자주 발생하는 분쟁 유형을 네 가지로 정리해 임차인이 스스로 대처할 수 있도록 방법을 제시함. 사법기관이 해결하기 전에 임차인들이 서로 협력과 연대해 임대인과 신뢰 관계를 바탕으로 풀 수 있도록 이웃과 함께 논의할 것을 우선으로 하되 현재 임차인이 잘 알지 못하는 사법적 구제 방법을 제시해 권리를 구제하고자 함.

(1) 갑작스럽게 관리비 인상을 요구받는 경우

임대차 계약은 계약서에 준하므로 갑작스럽게 인상을 고지 받았을 경우 임차인은 이 요구에 불응해도 무방함. 만일 임대인이 계속해서 관리비 인상을 요구할 경우 집합건물 분쟁조정위원회에 신청하여 임대인이 관리비 인상 근거를 충분히 소명하여 재계약을 추진하거나 합리적이지 않다고 판단할 시에는 계약 해지 사유가 됨.

〈표 IV-9〉 표준 원룸 관리비 가이드라인 중 자주 발생하는 관리비 분쟁 유형 대처법(1)

1. 갑작스럽게 관리비 인상을 요구하는 경우 → 이행하지 않아도 됩니다. 주택임대차보호법에 의거, 임차의 조건은 초기 계약한 임대차계약서에 준합니다. 지속적으로 임대인이 요구할 시, 계약 위반으로 계약 해지 사유가 됩니다.

(2) 임차인이 내지 않아도 되는 항목을 내고 있는 경우

관리비 중 임차인이 내지 않아도 되는 항목, 즉, 임대인의 의무인 항목은 보험료, 장기수선충당금, 회계감사비, 환경개선부담금⁶⁾, 도로교통유발부담금⁷⁾, 비이용 시설사용료⁸⁾가 있음.

6) 공정거래위원회, 지정권고 2001약제4720, 2001. 12. 31.

도로교통정비촉진법 제18조제1항에서는 도로교통유발부담금의 부담자는 시설물 소유자로 규정되어 있음. 환경개선부담금법 제9조제1항 및 같은 법 시행령 제5조 제1항에서는 환경개선부담금은 건물의 소유주 또는 점유자가 부담하도록 하면서 소유주가 분명하지 않을 때에만 점유자가 부담한다고 규정하고 있음. 특단의 사정이 없는 한 환경개선부담금 및 도로교통부담금은 시설물 소유자인 임대인이 부담하는 것이 타당함.

민법 제623조에 의거, 임대인은 목적물을 임차인에게 임대하고 계약존속 중 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담해야 하므로 임차인이 주차용 승강기를 사용한다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 주차용 승강기의 관리, 유지의무는 임대인에게 있음. 따라서 임대인이 해당 시설을 사용하지 않는 임차인에게 매월 일정액의 보수, 검사료를 부담하도록 것은 임대인의 의무를 임차인에게 전가하는 것임.

하지만 현재 계약갱신청구권이 없는 상황에서 임차인이 임대인에게 관리비에 불포함해야 할 항목을 제외해달라고 요청할 경우, 심리적 위협을 받거나 계약 연장 취소가 될 수 있으므로 요청할 수 없는 상황이 발생함. 민법 제163조 제1호는 '이자, 부양료, 급료, 사용료 기타 1년 이내의 기간으로 정한 금전 또는 물건의 지급을 목적으로 한 채권'은 3년의 단기소멸시효에 걸리는 것으로 규정하고 있는데 대법원 판결⁹⁾은 '1개월 단위로 지급되는 집합건물의 관리비 채권은 민법 제163조 제1호의 1년 이내의 기간으로 정한 채권'에 해당된다고 판시하고 있음. 이에 3년 이내의 납부한 관리비라면 계약 종료 후에라도 돌려받을 수 있음. 돌려받는 방법으로는 내용증명을 임대인에게 발송하고 만약 돌려주지 않을 시에는 부당이득반환청구소송을 제기할 수 있음.

〈표 IV-10〉 표준 원룸 관리비 가이드라인 중 자주 발생하는 관리비 분쟁 유형 대처법(2)

2. 임차인이 내지 않아도 되는 항목을 내고 있는 경우 → 이행하지 않거나 계약 종료 후 돌려받을 수 있습니다.
 주택법 제51조에 의거, 장기수선충당금은 임대인의 의무
 민법 제623조 '임대인의 의무' 및 공정거래위원회 지정권고에 의거, 화재보험료, 도로교통유발부담금, 환경개선부담금, 비이용 시설사용료는 임차인이 부담하지 않아도 됩니다.
 이미 납부했을 시, 돌려받을 수 있습니다. 관리비에 관한 채권은 3년으로 현재 시점에서 3년 전까지 부과한 금액은 돌려받을 수 있습니다. 부당이득반환청구소송 또는 지급명령을 진행할 수 있습니다.

③ 계약 종료 후, 관리비 명목으로 일정 금액을 보증금에서 제하고 주는 경우

임대차보호법 제3조의 3에 규정된 임차권 등기 명령은 임대차 종료 이후 보증금 반환받지 못한 임차인 보호 제도임. 법원의 임차권등기명령에 의해 임차권 등기 시 임차인은 대항력 취득, 임차권등기 종료 이후 대항요건을 상실해도 이미 취득한 대항력 상실이 불가능함. 이에 임대인이 부당하게 관리비를 차입했을 경우, 임차인은 이 제도를 활용하여 관리비를 다시 돌려받을 수 있음.

7) 공정거래위원회, 지정권고 2006약관2415, 2007. 9. 5.
 8) 공정거래위원회, 지정권고 2001약제4720, 2001. 12. 31.
 9) 대법원, 선고 2005다65821호, 2007. 2. 22.

임차권 등기명령의 요건은 다음과 같음. 첫째, 임대차의 종료를 전제하지만 이사를 나가지 않았을 경우, 즉 점유권이 인정되어야 하며, 둘째, 임차인이 보증금을 온전히 반환받지 못한 경우에 한하여 인정함. 이는 곧 보증금의 일부라도 반환받지 못하면 해당됨을 의미함.

임차권등기명령은 보통 보증금 반환 청구의 내용증명으로 해결되지 않는 경우에 진행됨. 등기와 관련된 것이므로 신청은 주소지 지방법원 혹은 관할소재지에 있는 법원에서 가능함. (필요서류 제출 시 보증금 반환 청구 내용증명을 함께 첨부하면 더욱 강력한 소명자료가 됨. 효력발생 시기는 판결일 경우 선고한 즉시이며 결정일 경우 임대인에게 결정본이 송달된 시기를 의미)

임차권등기명령제도의 장점은 신청인의 별도의 변론 없이 진행되므로 변론의 부담이 없다는 것임. 하지만 추가적인 변론이 없기 때문에 신청할 때 충분히 소명자료를 제출해야 하는데 이때 사실관계에 대한 입증 책임이 문제를 제기한 쪽, 임차인에게 있으므로 이를 유의해야 함. 또한 임차권등기명령은 대항력을 상실하지 않기 위해 하는 것이므로 추후 남은 보증금을 돌려받기 위해서는 보증금 반환 소송을 진행할 수 있음.

〈표 IV-11〉 표준 원룸 관리비 가이드라인 중 자주 발생하는 관리비 분쟁 유형 대처법(3)

3. 계약 종료 후, 관리비의 명목으로 보증금에서 일부 금액을 제하고 주는 경우 → 임차권등기명령
임대차계약 종료 후 이사를 나가지 않았을 경우, 보증금을 전액 반환받지 못했을 경우 사용할 수 있습니다.
법원에 임차권등기명령신청서 제출 → 법원 심사 → 법원, 임대인에게 서면 고지 → 임차권등기명령 발령
이후에도 돌려주지 않을 경우, 임차보증금반환소송 진행

(4) 계약 종료 후, 명백하게 과다 비용이 청구됐다고 생각하는 경우

관리비의 채권 유효기간은 3년임. 즉 현재의 시점부터 3년 전까지 납부한 관리비에 대해 문제제기를 할 수 있으므로 계약이 종료된 후에도 관리비를 과다하게 납부했다고 판단할 경우, 부당이득반환청구소송 또는 지급명령 제도를 활용할 수 있음. 특히 관리비와 같이 비교적 소액일 경우에는 소송 등과 같은 재판이 경제적, 시간적 비용을 많이 소요하므로 지급명령 제도를 활용해 소액의 관리비를 돌려받거나 보호받는 것을 권장함.

부당이득반환청구소송은 법률상 원인 없이 타인의 재화나 노무로부터 이익을 얻은 자에게 권리자가 반환을 청구하는 소송임. 부당이득반환청구소송은 다섯 가지의 소송 종류가 있는데 관리비가 과다하게 부과된 부분에 대한 금액을 돌려받을 시는 '가집행으로 인한 부당이득'에 해당함. 대한법률구조공단 홈페이지에 서식을 다운받아 작성 후, 임대인 또는 관리인의 관할 법원에 제출함. 이 경우, 청구하는 금액이 1천만 원 미만 시에는 청구하는 금액의 0.0005%에 해당하는 인지액과 송달료를 기본으로 증인여비, 검증, 감정 비용, 변호사 선임 비용 등이 소요되므로 실익을 판단해 진행해야 함.

지급명령이란, 『민사소송법』 제5편 독촉절차의 제462조에 의거, 금전 기타 대체물이나 유가증권의 일정한 수량을 채무자가 채권자에게 지급할 것을 채권자의 신청에 의해 법원이 채무자에게 서면으로 하는 명령을 의미함. 일반 민사소송에 비해 절차가 간이하며 신속한 집행이 가능하다는 점이 있음.

지급명령의 대상이 사람일 경우에는 채무자의 주소지 관할 지방 법원으로, 지급명령의 대상이 회사, 즉 법인일 경우에는 법인의 주된 사무소, 영업소, 업무담당자의 주소지가 있는 관할지방법원에서 신청함. 관리비의 경우 임대인의 주소지 관할 지방법원의 전속 관할임. 관할지방법원에서 신청서를 접수하면 법원에서 판단 후 결정문이 임대인의 주소지로 발송됨. 관할 법원에서 지급명령을 상대방에게 청구한 경우 상대방이 이의신청 할 수 있는 기간은 2주이며 이를 초과할 시 상대방의 재산을 찾아내 강제집행이 가능함.

〈표 IV-12〉 표준 원룸 관리비 가이드라인 중 자주 발생하는 관리비 분쟁 유형 대처법(4)

4. 계약 종료 후, 명백하게 과다 비용이 청구됐다고 생각하는 경우 → 부당이득반환청구소송 또는 지급명령
 임대인 또는 관리인의 주소지 관할 법원에 지급명령 신청서 제출 → 2주 내에 임대인 또는 관리인 이 이의제기 할 시, 각자 변론 필요, 이의제기 없을 시, 결정문 송달, 임대인 또는 관리인의 재산에서 강제집행, 부당이득반환청구소송은 소송 비용이 발생하므로 실익을 판단해 진행해야함. 대체로 소액일 경우, 지급명령을 권장함.

3) 가이드라인의 활용 방안

표준 원룸 관리비 가이드라인의 궁극적인 목적은 충분한 정보 제공을 통한 임대인과 임차인의 신뢰 구축과 더불어 임차인을 관리비에 관한 부당행위에서 지키는 것임. 이에 표준 원룸 관리비 가이드라인을 일상에서 활용할 방안을 적극적으로 모색해야 하고, 관련해 임대인과 임차인, 중개사가 충분히 인지할 수 있도록 하는 교육이 필요함. 특히 임차인에 관한 권리 교육이 부족하기에 교육을 집중적으로 개설해 임차인이 스스로 권리를 지키고 임차인끼리 협력할 수 있는 장을 만들어야 함.

표준 원룸 관리비 가이드라인이 일상에서 활용되기 위해서는 이에 대한 전달체계가 고려되어야 함. 우선적으로 서울시가 가지고 있는 공적 전달체계를 활용하는 방안이 있음.

온라인으로는 서울시 및 각 구청 홈페이지에 〈서울시 표준 원룸 관리비 가이드라인〉을 알리는 페이지를 개설하고, 홈페이지 배너 등을 통해 홍보하면 ‘가이드라인’에 대한 인식을 증대시킬 수 있을 것임. 또한 현재 운영 중인 〈서울시 전월세보증금지원센터〉 및 〈서울시 집합건물 분쟁조정위원회〉 등 임대차 상담과 분쟁조정이 가능한 기관에 〈표준 원룸 관리비 가이드라인〉을 배포하여 상담자에게 사용하도록 권하고, 가이드라인을 준용하는 업무처리 지침을 서울시 관련 부서에 전달하는 것도 고려해 볼 수 있음.

오프라인으로는 각 자치구 주민센터, 주거복지지원센터 등 주민들이 자주 드나드는 곳에서 관리비에 관한 정보를 획득할 수 있도록 하는 방안이 있음. 아울러 1인 가구가 밀집한 2호

선에 포스터, 표준 원룸 관리비 가이드라인을 배치하는 것을 고려할 수 있음.

민간 자원을 활용하는 방법도 함께 병행해야 함. 한국공인중개사협회 등 민간 공인중개업소와 서울시가 업무협약을 추진하여, 서울 시내 공인중개업소에 <표준 원룸 관리비 가이드라인> 내용이 포함된 안내서를 배부하고 계약 시 임대인과 임차인에게 해당 내용을 고지하도록 함. 또한 계약 시에도 관리비 내역과 고지 방법 등에 관해 가이드라인을 준용하는 내용이 포함된 <표준 주택 임대차 계약서>를 사용하도록 권장하도록 함.

아울러 임차인에 관한 권리 교육을 증대하고 관리인 역시 투명한 주택 관리 운영을 강화할 수 있도록 시민들에게 시민교육을 강화하는 방안이 있음. 현재 서울시에서는 <집합건물관리 시민아카데미>에서도 150세대 이하의 소규모 집합건물 관리에 대한 내용을 교육하고, 교육 과정에 <표준 원룸 관리비 가이드라인>의 내용을 포함시키도록 함. 또한 소규모 집합건물에 주로 대학생·청년과 같은 젊은 계층이 거주하는 것을 고려하여 대학본부 등과 함께 대학생을 대상으로 특강을 실시하거나 시민단체와 협업하여 청년들을 대상으로 한 집합건물 관리비 교육을 실시하는 것을 고려해 볼 수 있음. 시민들이 교육에 대한 접근을 쉽게 하기 위해 <서울시정학교> 또는 <서울평생학습포털>에 온라인 강의를 개설할 수 있음.

<국내문헌>

- 고용노동부, 고용형태별 근로실태조사, 2000~2012.
국토해양부, 주거실태조사, 2010~2012.
민달팽이유니온, 표준 원룸 관리비 기준표, 2014.
민일영, 주택경매에 있어서 임차인보호에 관한 연구, 법학 박사학위, 서울대학교, 2004
서울특별시, 서울시 공동주택 관리규약 준칙, 2014.
서울특별시, 알기 쉬운 아파트 관리 - 관리비 바로 알기, 2008.
서울시 청년허브, 다음사회를 위한 청년정책의 재구성, 2015.
이미경, 전해철, 집합건물관리실태와 개선과제, 2015.
장민, 허명국, 「임대차법제의 비교법적 연구」, 법무부, 2010.
통계청, 경제활동인구조사, 2000~2013
통계청, 인구주택총조사, 1990~2010

<국외문헌>

California Department of Consumer Affairs, California Tenants: A Guide To Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities, 2012

<인터넷 자료>

- 공정거래위원회(<http://www.ftc.go.kr/>)
국가통계포털(www.kosis.kr/)
찾기쉬운생활법령정보(<http://oneclick.law.go.kr/CSP/Main.laf>)
Uniform Law Commission (<http://uniformlaws.org>)
암스테르담시 종합정보포털 (<http://www.iamsterdam.com>)
네덜란드 임대차보호위원회 (<https://huurcommissie.nl>)

1. 실태조사 설문지
2. 실태조사 결과 자료
3. 표준 주택 임대차 계약서(안)
4. 표준 원룸 관리비 가이드라인(안)
5. 2015년 승강기 표준 유지 관리비
6. 임차인 비부담 관리비 항목 공정거래위원회 권고사항



원룸 관리비 실태조사 및 가이드라인

주택건축국 건축기획과

주관 용역 기관 민달팽이유니온

2015. 6. 23