

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

관리비 너무 많이 나옴」: 아파트 관리비 항목...

루리의 줍줍이 정리한 글



「관리비 너무 많이 나옴」: 아파트 관리비 항목별 확인과 이의 제기, K-apt 비교

루리

관리비가 많이 나오면 고지서 항목을 하나씩 보고, K-apt에서 같은 지역·면적 단지와 비교해요. 의무관리대상 단지는 관리비 내역을 단지 홈페이지와 K-apt에 공개해야 하고, 입주자는 장부와 증빙서류 열람을 요구할 수 있어요. 해결이 안 되면 지자체 감사 요청이나 분쟁조정 절차가 있어요.

관리비가 많이 나오면 고지서 항목을 하나씩 보고, K-apt에서 같은 지역·면적 단지와 비교해요. 의무관리대상 단지는 관리비 내역을 단지 홈페이지와 K-apt에 공개해야 하고, 입주자는 장부와 증빙서류 열람을 요구할 수 있어요. 해결이 안 되면 지자체 감사 요청이나 분쟁조정 절차가 있어요.

2026-10-29 기준 공동주택관리법(시행 2024.4.25. 본문을 법제처에서 내려받아 확인), 공동주택관리법 시행령 별표, 정책브리핑 K-apt 안내를 정리한 일반 설명이에요. 법률 상담이 아니며, 법은 개정될 수 있어서 현행 조문은 **공식 확인**하세요.

1 1. 관리비는 무엇으로 이루어지나

시행령 제23조 제1항과 별표 2는 관리비를 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 지능형홈네트워크설비유지비, 수선유지비, 위탁관리수수료 등 비목별 합계로 정해요

(<https://www.law.go.kr/LSW/lumLsLinkPop.do?lspttninfSeq=132099> (<https://www.law.go.kr/LSW/lumLsLinkPop.do?lspttninfSeq=132099>)). 장기수선충당금과 안전진단 비용은 관리비와 구분해서 걷어야 해요. 수선유지비에는 장기수선계획에서 빠지는 공용부분 수선·보수비, 냉난방시설 청소비, 각종 검사비·안전점검비가 들어가요.

2. 고지서 점검 표

확인할 곳	볼 것	어디서
전월·전년 같은 달	급격히 오른 비목이 있는지	내 고지서
같은 지역·면적 단지	평균과 얼마나 다른지	K-apr 비교
공용 vs 세대	공용 전기, 수도, 난방 사용량	단지 공개 내역
장기수선충당금	관리비와 따로 표시되는지	고지서, 단지 공개
계약·입찰	용역비 계약이 공개돼 있는지	단지 홈페이지

3. K-apr로 비교하는 법

정책브리핑(2023.2.14.) 기사에 따르면 K-apr(www.k-apr.go.kr)는 로그인 없이 주소를 입력하면 단지 정보를 볼 수 있어요. 지역, 전용면적, 공급유형별로 관리비와 사업비를 보고, 우리 단지와 다른 단지를 1:1 또는 1:N으로 비교해요. 종이 관리비 내역서는 17개 항목인데 K-apr에서는 47개 항목을 볼 수 있다고 소개돼요. 단지가 안 보이면 의무관리 대상 공동주택이 아닐 수 있어요. 난방비는 중앙·개별·지역난방 방식에 따라 차이가 나므로 같은 방식끼리 비교하세요

(<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148911643> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148911643>)). 기사 시점이 2023년이라 현재 항목 수와 화면은 K-apr에서 공식 확인하세요.

4. 법이 정한 공개와 열람

공동주택관리법 본문 기준이에요(<https://www.law.go.kr/법령/공동주택관리법> (<https://www.law.go.kr/법령/공동주택관리법>)).

- **제23조 제4항:** 관리주체는 관리비, 사용료 등, 장기수선충당금과 적립금액의 항목별 산출내역(세대별 부과내역 제외)을 단지 인터넷 홈페이지, 동별 게시판, K-apr에 공개해야 해요.
- **제27조 제1항·제3항:** 관리비 장부와 증빙서류는 회계연도 종료일부터 5년간 보관해야 하고, 입주자등이 열람을 요구하거나 자기 비용으로 복사를 요구하면 관리규약이 정하는 바에 따라 응해야 해요. 개인정보와 내부 검토 중인 정보는 제외돼요.
- **제28조:** 사업자와 계약을 맺으면 1개월 이내에 계약서를 단지 홈페이지와 동별 게시판에 공개해야 해요.
- **제23조 제6항·제7항(2023.10.24. 신설):** 지자체장은 K-apr에 공개된 관리비의 적정성을 점검하게 할 수 있고, 부적정하면 입주자대표회의와 관리주체에 개선을 권고할 수 있어요.

5 5.이의 제기 순서

- 관리사무소에 해당 비목의 산출내역과 증빙(계약서, 사용량) 열람을 서면으로 요청해요(제27조 제3항).
- 설명이 안 되면 입주자대표회의나 관리규약이 정한 절차로 문제를 제기해요. 관리규약의 세부 절차는 단지마다 달라서 **공식 확인**하세요.
- 지자체 감사 요청: 전체 입주자등의 10분의 2 이상 동의를 받아, 사유를 소명하고 자료를 붙여 서면으로 지자체장에게 요청할 수 있어요(제93조 제2항, 위반 조치 필요·분쟁 조정 필요·관리규약 위반 등에 해당하는 경우).
- 분쟁조정: 관리비·사용료·장기수선충당금 징수·사용 분쟁은 공동주택관리 분쟁조정위원회가 심의·조정해요. 시·군·구에 지방위원회, 국토교통부에 중앙위원회가 있어요(제71조·제72조).
- 불법행위는 국토교통부 공동주택 관리비리 신고센터에 신고할 수 있어요(제93조의2).

6 체크리스트

- 최근 6개월 고지서 비목별 금액을 표로 정리했다
- K-apr에서 같은 지역·면적 단지와 비교했다
- 이상 비목의 산출내역 열람을 서면으로 요청했다
- 계약서 공개 여부를 단지 홈페이지에서 확인했다
- 관리규약의 열람·이의 절차를 확인했다
- 이웃 동의(10분의 2)가 필요한지 확인했다

7 용어 정리

- **관리주체**: 관리사무소 등 공동주택을 관리하는 주체예요.
- **입주자등**: 입주자와 사용자를 합친 말이에요.
- **장기수선충당금**: 큰 수리를 대비해 걷는 돈이에요. 관리비와 구분해요.
- **의무관리대상 공동주택**: 법에 따라 관리 의무가 있는 일정 규모 이상 단지예요. 세대수 기준은 시행령에서 **공식 확인**하세요.

8 자주 묻는 질문

Q. 우리 단지가 K-apr에 안 나와요.

A. 의무관리 대상이 아니면 안 나올 수 있어요. 의무관리대상이 아닌 일정 규모 이상 단지는 관리인이 공개하되 K-apr 공개는 생략할 수 있다고 제23조 제5항이 정해요.

Q. 관리비가 비싼지 기준이 있나요?

A. 법에 정해진 평균 기준은 확인하지 못했어요. K-apr 비교 화면의 같은 조건 단지 값을 참고하세요.

9 근거로 삼은 공식 출처

- 공동주택관리법(법제처): <https://www.law.go.kr/법령/공동주택관리법> (<https://www.law.go.kr/법령/공동주택관리법>)
- 공동주택관리법 시행령 제23조·별표 2: <https://www.law.go.kr/LSW/lumLsLinkPop.do?lspttninfSeq=132099> (<https://www.law.go.kr/LSW/lumLsLinkPop.do?lspttninfSeq=132099>)
- 정책브리핑 K-apt 안내(2023.2.14.): <https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148911643> (<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148911643>)
- K-apt: <https://www.k-apt.go.kr> (<https://www.k-apt.go.kr>)



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

10 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.