

박사학위논문

공동주택의 관리방식에 따른 공동관리비와
장기수선충당금에 대한 연구

-서울시를 대상으로-

2017년

한성대학교 대학원

경제부동산학과 부동산학 전공

신 창 득

박사학위논문
지도교수 이용만

공동주택의 관리방식에 따른 공동관리비와
장기수선충당금에 대한 연구
-서울시를 대상으로-

A Study on the Management Fee and Allowance for
Long-Term Repair of Apartment Complex by Management
Style in Seoul

2017年 12月

한성대학교 대학원

경제부동산학과 부동산학 전공

신 창 득

박사학위논문
지도교수 이용만

공동주택의 관리방식에 따른 공동관리비와
장기수선충당금에 대한 연구
-서울시를 대상으로-

A Study on the Management Fee and Allowance for
Long-Term Repair of Apartment Complex by Management
Style in Seoul

위 논문을 경제부동산학과 박사학위논문으로 제출함

2017년 월 일

한성대학교 대학원

경제부동산학과 부동산학 전공

신 창 득

신창득의 부동산학 박사학위 논문을 인준함

2017년 12월 일

審査委員長 (인)

審査委員 (인)

審査委員 (인)

審査委員 (인)

審査委員 (인)

국 문 초 록

공동주택의 관리방식에 따른 공동관리비와 장기수선충당금에 대한 연구

-서울시를 대상으로-

한성대학교 대학원
경제부동산학과
부동산학전공
신 창 득

2016년 우리나라의 주택유형별 현황을 보면 공동주택이 차지하는 비율이 전국은 75.0%, 수도권은 80.3%에 이를 만큼 공동주택이 가장 보편화된 주택 형태이다. 서울의 경우 공동주택의 비율이 무려 89.2%에 달하고 있다. 따라서 공동주택에 대한 관리의 효율성과 전문성은 많은 국민들의 삶의 질이나 재산가치의 보전문제와 직결될 뿐 아니라 국가적으로도 건설자산의 가치가 중요한 과제로 떠올랐다.

본 연구에서는 이런 연구배경과 목적 아래 공동주택관리에 대한 문헌조사를 통하여 공동주택관리에 개한 이론적 고찰을 먼저 하였다. 다음으로 서울시의 공동주택에 대한 현황과 실태분석을 통하여 현재 공동주택의 지역적요인과 물리적 요인 그리고 단지의 특성별로 현황이 어떠하며 이들 요인과 관리비와의 관계가 어떠한지를 분석하였다.

서울의 2,291개 의무관리 대상 공동주택단지의 관리비자료를 데이터 마이닝 기법으로 K-apartment 홈페이지로부터 추출하여 이 중 입력오류 등이 있는 단지와 2016년도 중에 입주한 아파트 단지들은 제외하고 총 2,249개 단지의 관리비 자료만을 대상으로 했다.

연구결과 서울지역 내의 공동주택 대부분이 인건비 비중이 매우 높은 일반 관리비와 경비비, 청소비 등이 88.7%에 달하며 공동주택의 수명연장과 재산 가치 보존을 위한 장기수선충당금과 수선유지비의 경우 각각 13.6%, 6.7%에 불과했다. 관리방식별로 보면 총액계약방식이 가장 낮았으나 서울시 전체 단

지 중 차지하는 비율이 1.6%로 유의미하다고 볼 수가 없었으며 위탁관리방식이 자치관리방식이 전체적으로 관리비가 저렴하였다. 단지규모별로는 단지 내 세대수가 많을수록 관리비가 적게 나왔다. 세대 당 주거면적별로는 60㎡ 초과~85㎡이하가 가장 관리비가 적게 나왔으며 예상과 달리 60㎡이하 주택이 관리비가 높게 나왔다. 노후화 정도별에서는 5년 이하 경과된 단지가 가장 높게 나왔는데 이는 사업주체가 연고위주의 수의계약의 방법으로 계약을 체결하고 입주자대표회의에 그대로 관리를 이관하기 때문이다. 20년을 넘어서는 경우에는 수선유지비가 급격히 줄어들고 있어 효율적인 유지관리에 의구심이 들며 장기수선충당금의 건축경과년수가 오래될수록 오르다가 30년 초과된 공동주택의 경우 충당금이 급감하였다. 이는 재건축에 따른 경제적 이득을 염두에 두고 관리에 지극히 소홀하기 때문이다. 소유구조별로는 예상과 달리 임대주택단지의 관리비가 분양주택보다 월등히 높았다. 임대단지도 민간임대주택이 공공임대단지보다 높게 나왔는데 그 이유는 민간임대업체가 관리비를 통하여 임대수익을 확대하고자하기 때문이다. 난방방식별로는 개별난방이 관리비가 제일 저렴한 것으로 나왔으나 지역난방방식과 큰 차이가 없었다. 오히려 경비비를 제외하면 다른 비목에서는 개별난방이 더 비쌌다. 주택가격대별로 보면 주택가격이 비쌀수록 관리비가 증가한다.

정부에서도 제도적으로 공동주택의 수명연장을 위하여 공사종별로 수선방법과 수선주기, 수선비율 등의 객관적인 기준과 방법까지 제시하는 등 많은 노력을 기울여 왔다. 그러나 수선□유지 및 보전관리의 이행 여부에 대한 점검과 또 이행을 강제할 수 있는 수단이 확보되어 있지 않다. 실제 노후화된 단지의 경우 형식적인 계획만 제출할 뿐 오히려 재건축을 겨냥하여 관리를 더욱 소홀히 하여 슬럼화가 가속화되는 경향도 일부 있다. 이상의 실태분석은 일정 변수와 관리비와의 관계만 본 것으로 연구의 실효성 측면에서 개별 변수와 관리비와의 분석만으로는 한계가 있을 수 있다. 따라서 대표적으로 관리방식에 따른 규모효과에 대하여 모든 변수를 넣고 실증적 분석을 하였다.

연구결과 자기관리가 위탁관리보다 유리하였으며, 단지규모가 작을 때에는 자기관리가 위탁관리보다 유리하다고 말할 수 없었다. 단지규모가 클 경우, 규모의 경제가 존재하기 때문에 자기관리를 하더라도 전문성을 확보할 수 있다. 또 건축연령의 효과는 비선형적으로 영향을 미친다는 것도 확인하였다.

장기수선충당금은 분양단지가, 강남 3구와 소규모 단지가 다른 지역에 비해 장기수선충당금을 더 많이 쌓는 것으로 나타났다. 반면 해당 단지의 주택규모가 커질수록 장기수선충당금을 적게 쌓는 것으로 나타났다. 또한 자기관리는 위탁관리보다 장기수선충당금을 적게 쌓는 것으로 나타났으나 통계적으로 유의적인 차이는 없다. 그러나 이를 규모별로 나누어 보면, 확연한 차이를 보였다. 단지규모가 큰 경우, 자기관리가 위탁관리에 비해 장기수선충당금 규모가 작았으며, 이는 통계적으로도 유의하였다. 반면, 단지규모가 작을수록 위탁관리가 자기관리에 비해 장기수선충당금 규모가 작았다. 이런 결과는 관리의 효율성에 따른 것으로 보인다.

목 차

I. 서론.....	1
1. 연구배경 및 목적.....	1
2. 연구개요.....	3
2.1. 연구방법 및 구성.....	3
2.2. 연구의 범위.....	5
3. 선행 연구 검토.....	5
II. 공동주택의 관리비에 대한 이론적 검토.....	11
1. 공동주택의 개념	11
2. 공동주택의 관리.....	14
2.1. 공동주택관리에 대한 기본개념.....	14
2.1.1. 일상적 관리.....	16
2.1.2. 교정적 관리.....	17
2.1.3. 예방적 관리.....	17
2.1.4. 생애연장 유지보수.....	18
2.2. 현행법상 우리나라의 공동주택관리.....	18
2.2.1. 관련법령의 변천.....	18

2.2.2. 현행법상 공동주택관리와 관리규약.....	20
3. 공동주택의 관리비	23
3.1. 관리비 내역.....	23
3.2. 관리비의 구분.....	26
3.3. 관리비의 결정.....	28
3.3.1. 관리비의 배분.....	28
3.3.2. 관리비의 부과.....	30
4. 공동주택의 관리방식.....	32
4.1. 관리방식에 대한 기본이해.....	32
4.2. 사업주체관리방식.....	35
4.3. 자치관리방식.....	36
4.4. 위탁관리방식.....	38
4.5. 혼합방식.....	40
5. 공동주택의 장기수선계획.....	41
5.1. 지속적인 유지관리의 필요성과 개념.....	41
5.1.1. 지속적인 유지관리의 필요성.....	41
5.1.2. 수선□유지관리의 개념.....	44

5.2. 현행법상의 장기수선계획.....	47
------------------------	----

5.2.1. 장기수선계획을 위한 법령체계.....	47
-----------------------------	----

5.2.2. 장기수선계획의 수립과 기준.....	49
----------------------------	----

5.2.3. 장기수선계획과 장기수선충당금.....	52
-----------------------------	----

Ⅲ. 서울시 공동주택관리 현황 및 실태분석.....56

1. 공동주택 현황 및 실태분석.....56

1.1. 전체 개황.....	56
-----------------	----

1.2. 자치구별 분석.....	57
-------------------	----

1.3. 관리방식별 분석.....	60
--------------------	----

1.4. 복도구조별 분석.....	62
--------------------	----

1.5. 단지규모별 분석.....	65
--------------------	----

1.6. 주거전용면적별 분석.....	67
----------------------	----

1.7. 노후화 정도별 분석.....	70
----------------------	----

1.8. 소유구조별 분석.....	73
--------------------	----

1.9. 난방방식별 분석.....	74
--------------------	----

1.10 주택가격대별 분석.....	77
---------------------	----

2. 공동관리비 및 장기수선충당금에 대한 실태분석.....77

2.1. 전체 및 자치구별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	79
---	----

2.2. 관리방식별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	81
-------------------------------------	----

2.3. 복도구조별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	83
-------------------------------------	----

2.4. 단지규모별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	85
-------------------------------------	----

2.5. 주거전용면적별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	85
2.6. 노후화 정도별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	87
2.7. 소유구조별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	89
2.8. 난방방식별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	91
2.9. 주택가격대별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석.....	92

IV. 공동관리비와 장기수선충당금에 대한 실증분석.....95

1. 실증분석의 전제 및 설명.....	95
2. 주요변수의 범주별 관리비.....	97
2.1. 주요변수에 대한 기초 통계.....	97
2.2. 주요 변수의 범주별 공동관리비의 평균치.....	98
3. 관리방식에 따른 공동관리비 차이.....	104
4. 관리방식에 따른 장기수선충당금의 차이.....	108

V. 결론 및 시사점.....113

1. 결론에 대한 요약.....	113
2. 정책적 시사점.....	115

참고문헌.....	118
ABSTRACT.....	121

표 목 차

〈표Ⅱ-1-1〉 단독주택과 공동주택의 종류와 범위.....	12
〈표Ⅱ-3-1〉 관리비의 비목별 세부명세.....	25
〈표Ⅱ-3-2〉 관리비의 성격과 부담 주체별 내역.....	27
〈표Ⅱ-5-1〉 수선口유지 및 보전관리와 유사한 개념의 정리.....	45
〈표Ⅱ-5-2〉 2015년도 주요도시의 평균관리비 현황.....	55
〈표Ⅲ-1-1〉 2016.12월 기준 전국의 의무관리대상 공동주택현황.....	56
〈표Ⅲ-1-2〉 자치구별 현황.....	58
〈표Ⅲ-1-3〉 재산세 부과기준에 의한 공동주택 관리현황의 비교.....	60
〈표Ⅲ-1-4〉 관리방식별 현황.....	61
〈표Ⅲ-1-5〉 복도구조별 현황.....	64
〈표Ⅲ-1-6〉 단지규모별 현황.....	66
〈표Ⅲ-1-7〉 주거전용면적별 현황.....	68
〈표Ⅲ-1-8〉 노후화정도별 현황.....	71
〈표Ⅲ-1-9〉 소유구조별 현황.....	74
〈표Ⅲ-1-10〉 난방방식별 현황.....	76
〈표Ⅲ-1-11〉 주택가격대별 현황.....	77
〈표Ⅲ-2-1〉 자치구별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	80
〈표Ⅲ-2-2〉 관리방식별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	82
〈표Ⅲ-2-3〉 복도구조별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	84
〈표Ⅲ-2-4〉 단지규모별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	86
〈표Ⅲ-2-5〉 주택면적별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	87
〈표Ⅲ-2-6〉 노후화 정도별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	88
〈표Ⅲ-2-7〉 소유구조별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	90
〈표Ⅲ-2-8〉 난방방식별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	91
〈표Ⅲ-2-9〉 주택단지가격대별 관리비 및 장기수선충당금 현황.....	93
〈표Ⅳ-2-1〉 주요 변수별 기초통계량.....	99

〈표Ⅳ-2-2〉 기초통계에 대한 분석 결과 : 모형 1.....	100
〈표Ⅳ-2-3〉 기초통계에 대한 분석 결과 : 모형 2.....	100
〈표Ⅳ-2-4〉 주요 변수의 범주별 관리비.....	102
〈표Ⅳ-3-1〉 관리방식에 따른 분석 결과 : 모형 1.....	105
〈표Ⅳ-3-2〉 관리방식에 따른 분석 결과 : 모형 2.....	107
〈표Ⅳ-4-1〉 장기수선충당금에 대한 분석 결과 : 모형 1.....	110
〈표Ⅳ-4-2〉 장기수선충당금에 대한 분석 결과 : 모형 2.....	111

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

「주택법」상 우리나라의 주택형태는 크게 단독주택과 공동주택으로 구분할 수 있는데 2016년을 기준으로 우리나라의 총 조사 주택 16,692천호 중 공동주택이 12,523천호로 75%에 달한다.¹⁾ 공동주택은 형태별 주거위계상 가장 상위의 보편적인 주거형태라 할 수 있으며 이러한 경향은 앞으로도 쉽게 변화하지 않을 것으로 판단된다. 수도권인 경우에는 공동주택의 비중은 더욱 높다. 총 주택 7,604천호 중 공동주택이 6,106호로 무려 80.3%에 달하고 있다. 따라서 공동주택에 대한 관리의 효율성과 전문성은 많은 국민들의 주거생활과 삶의 질 문제에도 직결된다. 따라서 관리비의 부과 및 운영상의 공정성과 투명성에 대한 관심이 높을 수밖에 없다.

그럼에도 불구하고 그 동안 공동주택의 관리비는 공시가 되지 않아 관리 감독의 사각지대에 놓여 있었으나 2009년 「주택법」의 개정으로, 150세대 이상의 공동주택은 관리비 항목을 의무적으로 공개하도록 되었다. 이후 정부와 국회에서도 2009년 「주택법」 개정과 함께 아파트관리비 공개제도를 도입하였고 2016.6월 「주택법」과는 별도로 「공동주택관리법」을 분리 제정되어 공동주택의 관리비부과 및 운영에 따른 객관성과 신뢰성, 투명성을 한층 제고하기 위한 제도적 노력을 기울여 왔다.

처음에는 관리비 공개가 대한주택관리사협회에서 구축·관리하는 홈페이지에서 이루어졌으나, 기준이 불명확하고 자료의 신뢰성이 담보되지 않았을 뿐만 아니라 비교분석이 어렵게 되어 있어서 공시로서의 의의만 갖고 있었다. 그러다가 2014년에 위탁운영기관이 한국감정원으로 바뀌면서 2015년부터는 한국감정원이 운영하는 공동주택관리정보시스템(K-apt)에서 관리비 공시가 이루어지고 있다. 공동주택관리정보시스템에서는 자신의 아파트단지 관리비를 인근의 유사 아파트단지와 관리비를 비교할 수 있도록 되어 있어, 내가 사는

1) 2016년 인구주택통계조사, 통계청

아파트 단지의 관리비가 상대적으로 비싼지 싼지 여부를 확인할 수 있다. 또 최근에는 각 단지별 관리비의 시계열 자료를 엑셀자료로 제공하고 있으며, 각 단지의 특성 정보도 체계적으로 정비하여 제공하고 있다.

따라서 본 논문에서는 이러한 공시자료를 가지고 서울시의 공동주택관리현황 및 실태분석을 하고자 한다. 단지의 특성과 지역적 요인, 물리적 요인 등에 대해서 주요 요인별로 관리비와 어떤 관계를 가지고 있는지를 알아보고자 한다. 주요 요인에 대해서는 몇 가지 범주로 나누어 관리비와의 관계를 좀 더 깊이 분석할 필요가 있다. 과연 우리 단지의 관리비가 적정한지 여부에 대해서 단위면적 당 절대금액만 가지고 판단하기보다는 여러 요인을 감안하여 상대적으로 평가하는 것이 타당할 것이다. 따라서 1차적으로는 서울시의 공동주택관리비의 현황과 실태분석을 통하여 관리비와 관련한 주요 요인과의 관계를 규명하고자 한다.

공동주택의 관리는 크게 자기관리와 위탁관리로 나뉘어진다. 최근 관리비의 집행에 있어서 많은 비리와 부조리가 언론의 관심을 받고 있다. 따라서 일부 단지의 입주민들은 관리방식의 변경에 관심을 가지고 있다. 본 논문의 관심은 이러한 관리방식에 따라 관리비의 차이가 존재하는가를 확인하는데 있다. REITs 산업에서 관리방식의 차이에 따른 수익률의 차이는 중요한 학문적 관심사 중의 하나이다. 자기관리는 도덕적 해이 문제가 최소화 되고, 위탁수수료를 지급할 필요가 없어서 위탁관리보다 수익률이 높을 수 있으나, 규모가 작을 경우 전문성이 확보되지 못하거나 전문가의 직접 고용에 따른 비용 상승으로 오히려 비효율적일 수 있다. 반면 위탁관리는 직접관리와 반대로 규모가 작은 REITs에서는 효율적일 수 있다. 비슷한 논리에 따라 공동주택 관리에도 규모에 따라 자기관리와 위탁관리에 관리비의 차이가 있을 것이라는 것이 본 논문이 갖고 있는 가설이다. 따라서 본 논문은 그동안 정비된 자료와 통계를 근거로 공동주택관리비의 부과와 운영실태에 대한 개략적 분석과 함께 이러한 가설이 타당한지 여부를 검증하는데 연구의 우선적인 목적이 있다.

다음으로 실제 공동주택관리에 있어서 장기수선충당금의 부과현황에 대하여

살펴보고 앞서의 연구목적의 연장선상에서 관리방식에 따른 장기수선충당금의 차이에 대하여 살펴보고자 한다. 2016년 인구주택통계조사에 따르면 총 조사주택 중 20년 이상의 주택이 약 763만호이며 30년 이상 주택은 약 281만호에 이르는 것으로 조사되었다.²⁾ 일반단독주택 3,968천호 중 30년 이상은 1,908천호(48.1%)에 이르고 아파트 1,003만호 중 30년 이상은 59만호(5.9%)에 달하고 있다. 서울시의 경우 20년 이상 된 주택은 1,219천호로 약 43.1%이며 30년 이상 된 주택은 416천호로 20년 이상 된 주택이 전체 주택 총 호수의 57.8%에 해당되어 향후 시간이 경과함에 따라 주택의 물리적 노후화가 더욱 가속화될 것으로 판단된다.

따라서 앞으로 입주민들의 주거서비스의 질적 개선과 함께 재산가치의 유지 및 증대를 위해서는 물론 더 나아가 국가의 자원가치 보전 및 증대 차원에서 노후주택에 대한 적극적인 관리노력이 요구된다. 따라서 공동주택의 장기수선계획에 의한 수선유지활동과 이를 위한 충당금의 설정 및 운영이 매우 중요하다. 일반적으로 건축년한이 경과될수록 수선비용이 많이 소요될 것으로 예상된다. 관리방식에 따라서도 차이가 있을 수 있다. 위탁방식보다는 자치관리방식이 자산가치의 보존에 더 적극적일 수 있다. 따라서 건축년한 및 관리방식과 장기수선충당금의 관계에 있어서 이러한 가설이 타당한지 또 이들 요인 이외에 장기충당금에 영향을 미치는 요인이 무엇인지에 대해서도 부수적으로 살펴보고자 한다.

2. 연구 개요

2.1. 연구방법 및 구성

본 연구에서는 공동주택 관리비에 대한 이론적 검토와 함께 실증분석을 병

2) 2015년도 대비하여 30년 이상 주택은 267만호(16.3%)에서 14만호 증가하였으며, 20년 이상 주택은 716만호(43.8%)에서 47만호 증가하였음

행하고자 한다. 서론부분에서는 참고문헌과 선행 연구자료 등을 살펴봄으로써 연구배경 및 목적, 연구방법 및 범위를 정했다. 선행연구에 대한 검토는 본 연구에서 다루고자하는 목적과 유사한 연구가 있었는지 또 그 내용은 무엇인지, 본 연구와 어떠한 차이가 있는지에 대하여 함께 살펴보았다. 다음 장에서 관련 연구 자료와 문헌 등을 통하여 공동주택 및 공동주택 관리의 내용 및 현황에 대하여 알아보았다. 다음으로 공동주택 관리비의 구성에 대한 이론적 접근과 함께 공동주택의 관리방식과 관리비 부과 등에 대한 현행 제도와 운영상황을 알아보고 문제점은 없는지 살펴보았다.

그리고 장기수선충당금에 대한 분석에 앞서 필요성과 정확한 용어의 개념을 설명하였다. 특히 우리나라의 장기수선계획의 수립과 기준에 대한 법적인 근거를 살펴보았고 장기수선충당금 설정과의 관계는 어떤 내용이 있는지 이론적으로 분석하였다. 다음으로 관리비에 대한 실증분석에 앞서 K-ap^t의 자료를 data mining 기법을 통하여 분류, 정리하여 서울시의 공동주택 및 단지 현황과 공동주택관리비 현황에 대하여 전체 개황을 포함하여 관리비에 영향을 미치는 주요 요인들과의 관계를 개략적으로 살펴보았다. 주요 요인은 자치구별, 관리방식별, 주택유형별, 단지규모별, 세대규모별, 노후화정도별, 소유구조별로 분류하여 공동관리비와 장기수선충당금과의 관계를 단순통계기법을 이용하여 살펴보았다.

특히 실증적 분석에서는 서울시의 공동주택단지에 대한 K-ap^t의 관리비 엑셀자료를 데이터 마이닝 기법으로 수집한 후 단지정보에 대한 설명과 분석전제에 대하여 기술하고 동 통계치를 가지고 OLS방법에 의하여 관리비를 결정하는데 영향을 미칠 수 있는 주요 변수별로 어떠한 결과를 보이고 있는지 분석하였다. 특히 주요 변수 가운데 관리방식에 따른 관리비의 차이를 두 가지 관점에서 분석하였는데 하나는 단지 특성 위주로 분석하고 다른 하나는 단지 특성 외에 시설 특성도 포함하여 분석하였다. 다음으로 수집된 자료를 동일한 방법으로 분석하여 관리비 중 장기수선충당금이 관리방식에 따라 어떤 차이가 있으며 장기수선충당금이 주요변수별로 어떠한 관계를 지니고 있는지에 대해서도 관리방식에 따른 관리비 차이분석과 동일한 방법으로 실증

적 분석을 하였다. 끝으로 이러한 분석결과에 대한 요약과 함께 정책적 시사점에 대해서도 연구자의 의견을 제시하였다.

2.2. 연구의 범위

본 논문이 갖고 있는 가설을 검정하기 위하여 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제1항 제2호에 따른 관리비 공시의무 관리대상에 해당하는 공동주택만을 대상으로 하였다³⁾ 시간적 범위는 2016년도에 한하여 관리비공시내역을 중심으로 연구를 진행하였다. 지역적으로도 서울시의 공동주택만을 대상으로 하였다. 따라서 서울시의 25개구에 있는 2291개 단지의 2016년 관리비 자료를 데이터 마이닝 기법으로 K-apr 홈페이지로부터 채취하여 분석을 하였다. 이 중에서 일부 단지정보가 불명확하다고 판단된 단지의 경우, 부동산 114의 자료를 가지고 보완하였다. 이렇게 보완된 자료임에도 불구하고, 관리비 정보가 누락되어 있거나, 단지의 연면적 등에서 오류가 있는 것으로 보이는 단지들은 제외하였다. 또 2016년도 중에 입주가 이루어진 단지는 년간을 기준으로 한 분석인 만큼 제외하였다. 이렇게 해서 2291개의 단지 중 일부를 제외하고 나머지 2,249개 단지의 정보를 가지고 관리방식에 따른 관리비의 차이와 장기수선충당금의 차이를 분석하였다. 또한 전체 관리비 중 분석대상은 개별세대의 사용패턴에 따라 달리 부과되는 개별 사용료를 제외한 공동관리비만을 대상으로 하였다.

3. 선행연구에 대한 검토

3) ①300세대 이상의 공동주택②150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택③150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택④「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

공동주택에 대한 선행연구는 주택법개정(2009년)에 따른 국토건설부의 공동주택관리정보시스템의 구축(2010년)이전과 이후로 분리하여 생각해 볼 수 있다. 2010년 이전에는 공동주택의 관리비에 대한 법적, 제도적 기반이 미비하고 통일된 기준도 없어 지금과 같은 공신력 있는 통계자료를 얻기가 어려웠던 만큼 공동주택관리비에 대한 법적, 제도적 장치마련을 위한 정책 건의를 위한 부분적 주제에 대한 연구가 많았으며 극히 제한적으로 특정 공동주택단지에 대한 설문조사나 관리비 명세서, 면담 등을 통한 자료수집에 의한 관리비 변화 추이 등의 연구⁴⁾가 일부 있었다.

공동주택 관리비 결정요인에 대한 최초 논문으로 오을임외 2인의 연구⁵⁾가 있는데 당시 광주광역시 소재 30개 아파트 단지에 대한 관리비 명세서와 설문조사 등을 통하여 아파트 단지의 특성을 나타내는 세대규모, 층수, 분양면적, 관리인 수 등의 변수들을 가지고 관리비 결정요인을 분석하였으나 자료의 제한성으로 유의미한 통계적 결과나 모델의 제시 등은 없었다. 이후 동일한 주제로 이희두 외 3인(2001)⁶⁾이 부산□경남지역에 소재한 20개 아파트 단지를 대상으로 2000년 1년간의 관리비 고지서와 5개월에 걸친 면담 및 설문조사를 통하여 수집된 관련 자료를 분석하여 관리방법과 층수, 사용년수에 따른 단위면적 당 관리비를 가지고 연구한 바 있다 동 연구결과에 따르면 위탁관리방식을 택하고 있거나 사용년수가 오래된 아파트일수록 관리비가 높아지며 관리비에 있어서 인건비가 차지하는 비율이 32.14%로 아주 높았으며 층수가 높을수록 승강기 유지비 및 청소비가 높아진다는 분석결과를 제시했다. 그러나 분석내용을 보면 그 차이가 미미하여 단순하고도 보편적인 수준의 분석을 넘어서지 못했으며 관리비와 그 결정요인 간의 상관관계에 대해서도 계량적으로 의미 있는 설명을 하지는 못했다.

이후 유사한 방식의 연구가 있었는데 부산지역을 대상으로 한 강혜경(2000

4) 오영호, 유호천 대한건축학회학술발표논문집 제17권 제2호(pp873~877), 1997.1.25., 대한건축학회

5) 오을임, 박서희, 김구. 사회과학연구 Vol20 No2(pp105~124), 1999년, 조선대학교 사회과학연구소 ,

6) 이희두, 손정환, 김진호, 임남기, 대한건축학회학술발표논문집 제21권 제2호,2001.10.27. 대한건축학회

년), 이효진(2005년)의 연구가 그것이다. 강혜경(2000년)의 경우 다중회귀분석방법을 사용하여 아파트 관리비 결정요인을 규명하고자 하였는데 이희두 외 3인(2001)의 연구결과와 달리 관리방식과 난방방식을 주요 영향인자로 판단하고 있다. 이희두 외 3인(2001년)과 이효진(2005)은 층수 및 인건비가 관리비 결정의 큰 부분을 차지한다고 하였다.

가장 주목할 만한 연구는 은난순 외 1인의 연구논문⁷⁾으로 1999년 7월 광명시 지역소재 42개 공동주택단지 중 35개에서 회수된 분기별 관리비내역서와 관리소장과의 면담결과를 가지고 관리비 예측 추정모형을 회귀식을 통하여 분석하고 Excel로 추정그래프를 제시하여 주요변수에 따른 관리비 추정이 가능하도록 하였다. 자료처리는 SAS Package Program을 이용하여 빈도, 백분율, 평균, Pearson의 상관분석, 회귀분석, ANOVA, 사후분석으로 Duncan's Multiple Range Test기법을 사용하였고 추정그래프는 Excel로 작성하였다. 연구결과에 따르면 법정 관리비의 경우 건축경과년수와 단지 세대수의 증가에 따라 증가하는 것으로 나타나 앞서의 연구와 상반된 결과를 제시하면서 관리비 예측 시 단순한 평당 단가의 비교보다는 공동주택단지의 지역적 특성과 건축적 특성이 반드시 고려되어야 한다고 하였다.

동 연구는 제한된 통계자료이지만 처음으로 관리비 추정모형을 제시하였다. 그러나 동 논문 역시 특정 지역과 특정 시점만의 자료를 가지고 관리비 추정모형을 추정한바 연구자 스스로도 밝혔듯이 이를 일반화하기 위해서는 보다 많은 자료를 수집하여 제시된 모델을 더욱 더 정교하게 만들어 갈 필요가 있다.

결과적으로 볼 때 2010년도 이전에 발표된 연구의 경우 대부분 현재와 같이 비교적 정확한 지역별, 세대별, 규모별, 관리방식별 관련 통계수치 확보가 어려웠고 또 연구대상 집단의 지역적 한계로 공동주택 관리비의 결정요인에 대하여 일반화할 수 있는 표본 집단의 다양성을 확보하지 못한 한계로 지역적□건축적 특성이 충분히 반영될 수 없으며 일반화된 실증적 계량 모델을 확보할 수가 없었을 것으로 판단된다.

7) 은난순, 홍형옥 대한건축학회 논문집, 계획 계 제16권 제8호, pp65~74, 대한건축학회

공동주택관리비에 대한 공시제도가 도입된 2010년 이후 허재완 외 1인⁸⁾이 공동주택 관리비 결정요인에 대한 실증분석을 하였는데 서울지역의 150가구 이상의 489개 아파트단지를 대상으로 2009년 6월 부과된 관리비 명세서를 가지고 다중회귀분석을 하여 계량적 모델을 제시하였다. 분석모형을 보면 관리방식이나 복도구조, 소유권 형태, 난방방식, 생활권 등을 연속변수가 독립변수로 하여 모두 더미형태로 처리하였으나 분석결과 아파트 관리비는 지역적 요인(생활수준)에 의하여 매우 큰 영향을 받고 있으며 아파트관리비에 영향을 미치는 단지 내부적 요인중에 난방방식, 단지규모, 복도 유형이 가장 큰 통계적 유의성을 가지는 것으로 나타났으며 지역요인이 단지요인들보다 오히려 높은 통계적 연관성을 갖는 것으로 나타났다. 동 연구는 과거 연구들과 달리 공신력 있는 수치와 많은 단지의 표본을 가지고 분석하여 얻은 결과로 진실보한 면이 있지만 향후 자료축적이 되면 시계열적인 수년간의 자료를 가지고 보완연구를 하면 더 좋은 결과가 기대된다. 그 외에도 허명순⁹⁾ 울산시 소재 311개 아파트단지를 표본으로 2010년 1월부터 2012.6월까지의 자료를 분석하여 단지특성으로 경과연수가 높아질수록 관리비가 높아지는 것은 기존 연구와 동일하나 복도유형에 있어서 선행연구와 달리 계단식이 공용관리비의 증가요인으로 나타났으며 세대수가 적을수록 공용관리비의 증가요인이 된다고 하였으나 300세대를 기점으로 공용관리비의 증감이 이루어진다고 보았다. 그 외에 다른 변수들인 선행연구결과와 큰 차이가 없었다.

다음으로 박종열·조주현¹⁰⁾은 2011년 1월부터 2012년 12월까지 전국 공동주택 가운데 의무관리대상인 되는 322개 아파트단지에 대하여 층수에 따라 전체관리비와 세부 항목별 관리비가 어떻게 변하는지를 3개 그룹별(일반아파트, 고층아파트, 초고층 아파트)로 범주화하고 관리비를 5개의 구성요소(전력사용료, 공용사용료, 유지관리비, 일반관리비, 일반사용료)로 구분했으며 이를 다시 28개 항목의 특성으로 세분화하여 분석하였다. 분석방법은 분산분석과

8) 허재완, 이정연, 도시행정학보 제24권 제2호, pp173~185, 2011.6. 한국도시행정학회

9) 허명순, 아파트관리비 실증분석과 관리비 절감방안, 영산대학교 박사학위 논문, 2013

10) 박종열, 조주현. 층수에 따른 공동주택관리비의 변화특성 분석에 관한 연구, 부동산학 연구 제 20권 제1호, 2014, pp97~125, 한국부동산분석학회

회귀분석을 사용하여 변수들 간의 차이와 변수들이 변수로서 의미가 있는지 0.05에서 유의수준을 검토하였다. 연구결과 층수에 따른 관리비 세부항목별 변화특성을 확인하였다. 항목 중 유의한 변수로 비례형은 경비, 청소비, 위탁 수수료, 전용전기사용료, 생활폐기물비용이 비례형(+)은 공용난방비와 인건비였다. 비례형(-)은 승강기유지비, 홈네트워크 유지비, 공용가스비, 피복비이며 반비례형(+)은 전용수도료, 반비례형(-)은 소독비가 있는 것으로 분석하였다. 그 이외의 항목들은 유의하지 않은 것으로 나타났다.

김선주, 김행중¹¹⁾은 2013.6월을 기준으로 서울시의 의무관리대상 2,133개 아파트단지를 대상으로 개별 사용료와 장기수선충당금을 제외한 단위면적당 공용관리비의 결정요인을 분석하였다. 분석결과 지역특성으로 강남에 소재한 아파트일수록 공용관리비에 미치는 영향이 크고 단지특성으로 경과연수 및 층수가 높을수록, 세대수가 적을수록, 동수는 적을수록, 난방은 개별난방이 아닌 경우 공용관리비가 높게 나타났다. 관리특성으로 관리면적이 작을수록, 승강기 대수가 많을수록 공용관리비가 증가되는 것으로 나타났으나 공용전기료는 (+) 영향을 미치는 것으로 나타났고 그 외 관리방식이나 소유구분, 복도유형 등의 변수는 통계적으로 의미가 없는 것으로 분석하였다.

가장 최근에는 2017년 6월 이규태 외 2인¹²⁾이 2015.1월부터 12월까지 서울시 25개 자치구를 대상으로 의무관리 대상공동주택의 공용관리비를 가지고 공동주택 관리비에 영향을 미치는 요인에 대한 실증적 분석을 한 바 있다. 이들은 공동주택관리정보시스템의 Open API자료를 바탕으로 아파트단지 관련 정보와 관리비 정보 등을 구축하여 개별 아파트 단지의 특성요인이 공용 관리비에 미치는 상호연관의 정도를 헤도닉가격모형을 이용하여 분석하였다.

따라서 본 연구는 공동주택관리정보시스템이 구축된 지 어느 정도의 시간이 경과하여 과거보다 정확한 자료들이 있으므로 이를 토대로 공동주택 관리비에 영향을 미치는 요인들에 대한 분석과 그 중에서도 관리방식에 따른 실증

11) 김선주, 김행중 서울지역의 아파트 공용관리비 결정요인, 주거환경 제12권 제3호, 한국주거환경학회, 2014, pp. 117~129

12) 이규태, 김현우, 신종철. 한국부동산분석학회 2017상반기 학술대회 발표논문집, 2017.6. 한국부동산분석학회

적 분석을 하고자 한다. 그리고 그동안 사회적, 경제적, 정치적 관심과 연구가 필요한 장기수선충담금 부분에 대하여 좀 더 연구를 진행해 보고자 한다. 현재까지는 동 충당금이 전체 관리비에 미치는 영향이 크진 않았어도 이에 대한 실증적 분석을 통하여 현황과 문제점도 아울러 검토함으로서 주택자산의 수명연장을 통한 사회적 비용의 최소화에 대한 관심을 가져야 한다.

Ⅱ. 공동주택 관리비에 대한 이론적 검토

1. 공동주택에 대한 개념

「주택법」 제2조 제1호에 따르면 ‘주택’이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다고 되어 있다. 동법 제2조 제3호에 의하면 “공동주택이라 함은 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택’을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다고 되어 있는데 동법 시행령 제3조에 의한 공동주택의 범위와 종류를 보면 분양을 할 수 있는 다세대주택과 연립주택, 아파트로 구분할 수 있다. 그 외에도 ‘준주택’이란 개념의 거주할 수 공간이 있는데 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며 기숙사, 다중시설, 노인복지법에 따른 노인복지주택, 오피스텔이 있지만 공동주택에 해당하지는 않는다. 주택법상 주택의 종류는 <표 I-1>과 같다.

한편 「공동주택관리법」에 따르면 공동주택이란 이상의 「주택법」 제2조 제3호 외에도 「건축법」 제 11조에 따른 건축허가를 받아 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 건축물인 주상복합아파트와 「주택법」 제2조 제13호에 따른 부대시설(주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로 및 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·냉방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설 등 건축설비)과 그에 준하는 시설 또는 설비로 구체적이고도 상세하게 규정하고 있다.

이러한 공동주택의 일반적 특징은 하나의 주거용 건물을 구조상 여러 개의 개별 거주공간으로 분리하여 ①분리된 거주공간을 소유 또는 임차여부에 따

라 각각 독립적으로 사용□수익□처분 또는 사용할 수 있고 ② 거주자, 즉 소유주나 임차인이 독점적으로 사용□수익할 수 있는 전용부분과 단지별로 전 세대가 공동으로 사용□수익의 권리를 누릴 수 있는 공유부분으로 구분할 수 있으며 ③규모경제로 인한 체계적 관리운영이 가능하며 ④토지를 최유효사용이 가능하며 시설물, 주민생활편익시설 등의 효율적 배치와 상대적인 비용절감이 가능하다. 그 이 외에도 물리적 특징으로 은신처의 역할, 사생활의 보장, 위치부여 등이 있고 제도 및 사회, 경제적 특징으로 내구성, 위치의 고정성, 구성요소의 복합성, 공공서비스의 필요성, 정부의 시장 간섭, 인근지역의 영향 등 여러 가지를 들 수 있다¹³⁾.

〈표Ⅱ-1-1〉단독주택과 공동주택의 종류와 범위

종 류	구 분	요 건
단독주택	단독주택	
	다중주택	-학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것 -독립된 주거의 형태가 아닌 것 -연면적 330㎡ 이하이고, 층수가 3층 이하일 것
	다가구주택	-주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서

13) 하기명, 공동주택관리체계 개선에 의한 관리비 절감연구, 2005, 원광대 석사학위 논문

		제외한다. -1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적 (지하주차장 면적을 제외한다)의 합계 가 660 m ² 이하일 것 -19세대 이하가 거주할 수 있을 것
공동주택	아파트	-주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660m ² 를 초과하고 층수가 5개 층 이 상인 주택
	연립주택	-주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적 (지하주차장면적을 제외한다)의 합계 가 660m ² 를 초과하고 층수가 4개 층 이하인 주택
	다세대주택	-주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적 (지하주차장 면적을 제외한다)의 합계 가 660m ² 이하이고, 층수가 4개 층 이 하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차 장으로 연결하는 경우에는 각각의 동 으로 보며, 지하주차장 면적은 바닥면 적에서 제외한다)
	기숙사	-학교 또는 공장 등의 학생 또는 종 업원등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이다. 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(교육기본법 제27조 제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

자료: 주택법 시행령(2016)

그러나 여기서 단독주택과 구별되는 가장 큰 부분은 면적과 층수, 세대수 등에 대한 법적인 구분과 함께 단지 내부적으로 전용부분과 공용부분이 나누어진다는 것으로 전용부분은 거주자가 배타적으로 사용□수익을 누릴 수가 있으나 단지 전체의 세대원 모두가 공동으로 사용□수익을 누리는 공용공간이나 설비 또는 시설에 대해서는 「공동주택관리법」에 명확히 그리고 세부적으로 규정하고 있다. 그 이유는 전용부분과 같이 공용부분에 대해서도 동일한

재산권이 있지만 공용부분은 공동의 재산권으로 관리주체가 전용부분만큼 명확하지 않기 때문이다. 그러나 이런 이유로 공용부분에 대하여 관리소홀은 주거서비스의 질적 저하와 자산가치의 하락은 물론 더 나아가 건물의 노후화나 슬럼화도 가속화될 것이다. 또 입주민의 안전이나 국가적인 자원의 유지□보전에도 막대한 악영향을 미친다.

공동주택(아파트)을 세분하면 5층 이하의 저층 아파트, 12층 이하의 중층 아파트, 13층에서 20층 이하의 고층 아파트, 그리고 21층 이상의 초고층 아파트로 구분할 수 있으며, 그 외에 다세대주택이나 연립주택 등이 있으나 규모가 크지 않고 근래 공동주택의 건설은 대부분의 경우 이들보다는 대형화, 초 고층화된 아파트가 주를 이루고 있으며 본 논문에서는 의무관리대상 공동주택단지를 연구 및 분석대상으로 하고 다세대나 연립주택은 대규모 단지가 아닌 이상 연구 범위에서 제외하고자 한다. 따라서 향후 공동주택이라 함은 아파트를 말한다.

2. 공동주택의 관리

2.1. 공동주택관리에 대한 기본개념

관리란 주어진 인적□물적 자원을 효율적으로 사용하여 어떤 조직이나 공동체의 목적을 최대한 달성시키는 행정의 일환이다.¹⁴⁾ 따라서 「공동주택관리법」 제1조에도 법제정 목적이 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리함으로써 국민의 주거수준 향상에 이바지함에 있다고 되어있다. 그러므로 공동주택의 관리목적은 입주자들에 대한 쾌적한 주거환경의 제공과 함께 단지 관리에 대한 의사결정의 합리성과 공개성 그리고 무엇보다 효율성 측면에서 낮은 비용으로 소유주의 재산적 가치를 최대한 유지□보존시켜 나가는데 있다고 할 수 있다.

따라서 공동주택의 관리는 첫째, 입주자들이 살기에 안전하고도 편안한 최

14) 박연호, 「행정관리론」, 42면, 서울:박영사

상의 주거서비스와 환경을 제공해야 하며 둘째, 소유주의 재산인 건축물과 공용설비 또는 공용시설들에 안전하고 효율적으로 유지관리 및 보전하기 위한 노력이 그 주된 내용이라 할 수 있다. 통상 공동주택의 유지관리비는 건물의 내용년수 동안 발생하는 생애비용의 61.5%를 차지하고 있는 것으로 알려져 있으며 건물이 노후화 되면 건물의 성능과 주거만족도가 저하되어 이들을 향상시키기 위한 보수교체비를 투입하게 된다.¹⁵⁾ 일본의 山崎古都子(1986)에 의하면 공동주택관리의 목표는 거주환경의 이용가치와 재산적 가치를 적정수준으로 유지하고 보전하여 그 가치를 증대시키며, 또한 환경을 공유하는 거주자들의 생활문화 가치를 이루어 내는 것이라고 하였다.¹⁶⁾ 공동주택관리는 적절한 비용을 투입하여 지속적으로 보수하고, 부품교체와 개량활동으로 주택이 그 사용가능기간만큼 수명을 다할 때까지 그 기능과 안전을 확보해주고, 쾌적한 주거환경여건을 조성해주는 종합적인 서비스 업무이다. 그러므로 공동주택관리는 경제성·효율성·합리성의 측면을 고려하여 관리함으로써 건물의 사용가능 햇수를 연장하여 소중한 국가적인 자원의 낭비를 억제하여야 한다.

이러한 공동주택의 관리는 크게 유지보수와 시설이나 설비의 교체로 나눌 수 있는데 전자의 유지보수란 소극적 의미의 관리개념으로 건물의 노후화 내지는 사용으로 인한 건물의 성능저하를 지연시키거나 현재의 기능을 유지시키는 것을 말한다. 후자의 교체는 건물이나 시설 및 설비의 일부분 또는 전체를 다른 것으로 대체함으로써 현재의 기능을 증대시키거나 대체시킴으로써 건물의 사용년한을 연장시키기 위한 제반 노력을 말한다. 한국주택산업연구원의 ‘공동주택관리 합리화 방안 연구(2001)’에 의하면 외국은 공동주택 평균 수명이 미국 103년, 프랑스 86년, 독일 79년, 일본 60년 등으로 사용가능기간이 매우 길지만 한국의 주택유형별 평균 수명은 연립주택이 15년으로 가장 짧으며, 아파트 19년, 단독주택은 23년이다. 즉 외국의 주택수명은

15) 박태근 외 3인, 공동주택부위별 최적보수교체비 산정방법에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 제 8권 제9호, pp249

16) 山崎古都子, (1986). “住居官理概念に關する試験”. 『現代ハウツー論』. 東京: 都市文化社.

60~100년에 이르지만, 한국은 그 수명이 20~30년을 넘지 못하여 국가경제적인 측면에서 많은 문제가 있다. 만약 공동주택 400만 호를 20년만 사용하고 철거하면 94조 원의 손실이 생기며, 이는 가구당 2천350만 원의 손실을 본다고 한다. 이것은 주택의 구조적인 결함도 있지만 그동안 공동주택을 사용가능기간만큼이나 또는 그 이상 사용할 수 있도록 관리하지 못한 것이 그 원인 중의 하나일 것이다.¹⁷⁾

공동주택은 일반 단순소비재와 달리 장기간의 사용기간을 가진 내구성이 높은 건축물이기 때문에 효율적인 사용을 통하여 장기간 사용이 가능하도록 하는 것이 중요하다.¹⁸⁾ 그러므로 공동주택관리는 주민의 쾌적한 주거환경 서비스 제공을 통한 주민의 주거복지와 삶의 질을 높이는 것 외에도 국민의 주거형태 중 높은 비율을 차지하는 공동주택을 효율적으로 관리함으로써 국가자원을 최대한 유지·보전시켜야 할 것이다. 이러한 공동주택의 관리노력은 크게 다음 네 가지 측면에서 접근이 가능하다.¹⁹⁾

2.1.1. 일상적 유지보수(Routine Maintenance)

주기적인 건물유지(Housekeeping)는 가장 빈번히 일어나는 유지보수의 형태이다. 아파트나 연립주택은 물론 대부분의 주상복합빌딩은 공용구역과 건물주변을 매일 청소하고 순찰해야 한다. 또 수목의 전지나 시비, 세대 내의 소독청소, 공용시설 및 설비의 녹방지를 위한 도장과 보안 및 경비관련 시설이나 설비 등에 대한 건물유지는 신중하게 계획하고 조정해야 하는데 그 이유는 자칫 소홀하게 관리하면 그로 인한 문제점 발생 시 회복비용이 과다하게 소요되기 쉽기 때문이다. 운영비 항목 중 하나인 주기적 유지보수 비용이 단지마다 차이는 있으나 년 간 전체 관리비 예산의 10% 내외를 차지하며 주상

17) 천윤옥, 공동주택관리제도 개선방안 연구, 사회과학연구 제23권 제2호, pp26, 경성대학교 사회과학연구소

18) Franklin, B.J. Constructing a Service: Context. and Discourse in Management, Housing Study Vol.13, No 2(1988) pp 201

19) Robert C.Kyle, Marie S. Spodek, Floyd M. Baird, Property Management, 8Edition, pp. 172~173

복합건물의 경우 년 18%까지 차지할 수 있는데, 상업시설은 방문객으로 인하여 엘리베이터, 바닥 및 화장실 청소와 같이 특정한 작업을 하루에도 여러 번 해야 하기 때문이다. 이 경우 상업시설과 주거시설을 분리하여 관리비를 징수하기도 하나 하수구나 유리창을 청소하는 것과 같이 다른 일반적인 작업들은 그렇게 빈번히 이루어지는 일이 아니지만 설비배관의 경우 일상적인 점검도 매우 중요하다.

2.1.2. 교정적 유지보수(Corrective Maintenance)

어떤 물건이 고장 나면 그 기능회복을 위하여 수리를 해야 한다. 교정적 유지보수는 건물의 장비, 공익설비, 위락시설을 유지하기 위한 실질적인 수선을 수반한다. 보일러를 수리하고 새는 수도꼭지를 고치고, 막힌 배관을 뚫어야 하며 공동의 생활편의시설 등의 파손된 부분을 교체하는 것이 교정적 보수의 예들이다. 특히 소방시설의 오작동, 승강기 고장, 화재경보기 고장 등 공동주택의 시설이나 설비 등이 고장 났을 경우 적시에 교정적 유지관리 노력을 취하지 않을 경우 이러한 관리 소홀은 입주자들의 일시적이라도 큰 불편을 초래함은 물론 또 자칫 인명의 안전문제와 연결될 수도 있다. 또한 적시에 수리가 하지 않거나 모르고 넘긴 경우 추후 시설의 교체나 수리에 더 큰 비용이 들어갈 수도 있다.

2.1.3. 예방적 유지보수(Preventive Maintenance)

일반적 유지보수 활동이나 건물 및 시설, 설비의 일상적인 점검은 사전에 정해진 원칙에 따라 계획을 수립한다. 예방적 유지보수의 좋은 예는 규칙적으로 물탱크 청소나 수질검사하거나 혹은 난방을 시작해야 할 시기에 난방기를 점검하고 테스트하는 것이다. 이런 예방적 사전점검들을 규칙적으로 한다면 향후 주요 수리작업을 하기 전에 구조적이고 기계적인 문제점들을 사전에 찾아내어 교정적 유지보수비용을 제거하거나 감소시킬 수 있다.

2.1.4. 생애연장 유지보수(Deferred Maintenance)

생애연장 유지보수는 엄밀한 의미로 보면 유지보수의 형태는 아니지만, 부동산관리에서 자주 쓰는 용어로 건물은 물론 시설이나 설비의 수리를 필요할 때 가서 하는 것이 아니라 사전에 공사를 하거나 부분 또는 전면 교체함으로써 건물의 노후화로 인한 기능저하를 지연시키기 위한 노력을 말한다. 당해 건물이나 시설, 설비 등은 그 때 그 때 수리하지 않으면 가치가 하락하기 시작한다. 이런 가치하락 유형은 필요한 수리를 할 경우 그 기능이 회복되거나 또는 개선될 수 있다. 이를 치유 가능한 물리적 가치하락(curable physical depreciation) 혹은 치유 가능한 노후화(curable obsolescence) 라고 부르는데 우리나라의 경우 급격한 도시화에 따라 대규모 신도시나 아파트 단지를 짧은 기간 동안에 일시에 조성함으로써 기간경과에 따른 노후화도 동시에 진행되어 향후 재건축이 본격화될 경우 일시에 이주가 진행되어야 함으로 정치적□경제적□사회적으로 많은 문제를 낳을 수 있기 때문에 이러한 생애연장 유지보수가 매우 중요하다.

2.2. 현행법상 우리나라의 공동주택관리²⁰⁾

2.2.1. 관련 법령의 변천

1970년대 이후 급격한 경제성장으로 도시지역, 특히 서울과 수도권으로의 산업 및 인구집중이 가속화 되어 동 지역의 주택난이 심화 되어 토지 및 주택가격이 급등하자 빈부격차의 심화 등 심각한 사회문제가 야기되었다. 이에 정부도 1961년 공영주택법제정 이후 1972년 주택건설 10개년계획의 수립과

20) 정연부, 공동주택관리규약준칙의 법적 성격과 효력, 공법학연구 제18권 제3호를 참조하여 인용하여 재정리함

함께 주택건설 촉진법을 제정하였으며 1979년 택지개발촉진법을 제정하여 토지와 주택의 공급확대를 위한 법령을 제정□정비하여 주택개량공급의 기초를 마련하였다. 이때부터 공동주택이 급증하자 그 관리를 위하여 ‘공동주택관리령’을 제정하여 신규공급주택에 대하여 사업주체의 의무관리기간을 정하여 입주 초기부터 공동주택을 체계적으로 관리하도록 유도하고 장기수선충당금 제도를 도입하는 등 공동주택관리의 기초를 마련하였다.

이후 1980년도 전두환 정권 들어서는 주택 500만호 건설계획을 수립하여 공동주택을 대량으로 공급하였으며 노태우 정권 들어서도 주택 200만호 건설계획을 수립하여 안양 산본과 고양 일산 신도시에 이어 성남 분당, 안양 평촌, 부천 중동 등 1기 신도시를 건설하는 등 지속적인 공급확대노력을 기울여 왔다. 주택가격안정을 위한 양적인 공급확대 노력의 이면에는 주택의 질적인 측면이나 주거서비스 개념에서의 접근이 상대적 소홀이란 문제를 내포하고 있었기 때문에 1984년 공동주택의 노후화에 대비하여 ‘장기수선계획 작성을 위한 건설부 기준’ 고시와 회계업무의 공정성을 확보하기 위한 ‘공동주택관리 회계처리지침’이 마련되었다. 1987년에는 공동주택의 전문적 관리를 위하여 의무관리 대상아파트단지에 주택관리사를 의무적으로 배치토록 하였다. 김영삼 정부 하에서도 주택시장의 자율성확대라는 미명하에 ‘준농림지제도’를 도입한 결과 수도권이나 대도시 주변지역의 무계획적인 주택건설로 이어져 2000년대 초 주택 보급률이 100%를 넘어서는 결과를 가져왔지만 역대 정권과 같이 주택의 양적공급에만 치우쳐 질적인 측면은 간과되었다. 오히려 결과적으로 국토의 난개발이라는 문제만 야기하였다.

김대중 정부 하에서도 외환위기로 인하여 경기가 급락하자 건설산업의 활성화를 통한 경기부양과 서민주거생활안정이라는 정책목표 아래 지속적인 주택공급이 이루어져 왔다. 동 정권 역시 주택의 질적 서비스 제고노력이나 사유재산이라도 동시에 국가재산인 공동주택의 관리문제는 소홀한 측면이 많았다. 따라서 지은 지 30년 밖에 안 된 공동주택도 재건축 바람이 불어 급격한 주택가격 상승을 경험하기에 이르렀다.

이에 2003년 주택법을 제정하여 공동주택관리 관련 법령을 체계화하기 시

작하였다. 이후 노무현 정부 들어 투기차단을 통한 주택가격안정을 위하여 재건축 요건을 강화하기 시작했으며 한편으로 공동주택 관리에 따른 비리와 주민 간의 갈등 등 여러 문제점이 점점 더 커지어 공동주택관리에 정치적으로 사회적 관심이 높아질 수밖에 없었다. 이에 이명박 정부 집권 초인 2009년 「주택법」 개정과 함께 아파트관리비 공개제도를 도입하였고 2016년 6월 공동주택관리에 대하여 「주택법」과는 별도로 「공동주택관리법」을 분리 제정하여 공동주택의 관리비부과 및 운영에 따른 객관성과 신뢰성, 투명성을 한층 제고하기 위한 제도적 노력을 기울여 현재에 이르고 있다.

2.2.2. 현행법상의 공동주택관리와 관리규약

현재 우리나라의 공동주택의 관리는 「공동주택관리법」 제5조에 따라 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다. 자치관리의 경우 동법 시행령에 따라 입주자대표회의는 제11조제1항²¹⁾에 따른 요구가 있는 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 일정한 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 또한 주택관리업자에게 위탁관리로 하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우 입주자대표회의는 그 위탁관리의 종료일까지 제1항에 따른 자치관리기구를 구성하여야 한다. 입주자등이 공동주택의 관리방법을 정하거나 변경하는 경우에는 ①입주자대표회의의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하거나 ②전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 각 단지마다 개별적으로 마련된 공동주택관리규약에 의하여 관리하도록 하고 있다.²²⁾

원칙론적인 관점에서 규약과 그에 대한 준칙을 살펴본다면, 규약이란 조직

21) 제11조(관리의 이관) ① 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다.

22) 「공동주택관리법 시행령」 제3조

체의 구성원이 서로 협의하여 정하는 것으로, 그 조직체 안에서 적용되는 자치규범을 가리킨다. 즉, 공동주택 관리규약은 공동주택의 관리와 사용에 관하여 입주자 및 사용자가 자주적으로 정하는 거주 공동체의 자치규범을 말한다.²³⁾ 따라서 공동주택의 관리는 원칙적으로 각 단지마다 이상의 절차에 의하여 제정된 공동주택단지의 관리규약에 의하여 이루어진다. 관리규약은 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령²⁴⁾으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하고 입주자등이 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 정하도록 되어 있다. 이를 보면 정부에서 기준은 제시해 주되 사적자치의 원칙을 견지하고 단지마다의 개별성을 인정하는 방향에서 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 만들 수 있는 것으로 생각할 수 있다.

그러나 동법 시행령 부칙²⁵⁾ 제15조 제1항과 제2항에는 ‘관리규약준칙에 맞게 관리규약을 개정하여야 한다.’고 규정하고 있는데 이는 결국 관리규약이 관리규약의 준칙에 맞게 하여야 한다는 것을 말한다. 즉 공동주택단지의 개별관리규약은 관련 법령에서 정한 준칙의 여러 가지 사항을 충족시키는 범위 내에서만 개별 단지의 특성과 자치성을 인정하는 것이다. 이러한 법령 제정은 개별관리규약의 표준이 되는 준칙은 개별 관리규약의 제정이 사업자에 의해 주도되고, 입주예정자가 분양계약 시에 이를 형식적으로 승인하는 형태가 바람직하지 않다는 문제인식에서 출발한 것으로 판단된다.²⁶⁾ 따라서 현행 법령과 현실 하에서 아파트 관리규약은 그 제·개정 전반에 있어 시·도지사가

23) 정연부, 전거서, 2017.8. pp466

24) 대통령령제20조에는 **법 제18조제2항**에 따른 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 제1항에 따라 사업주체가 제안한 내용을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정하고 기타 이의 공시방법 등에 대하여 규정하고 있다.

25) 공동주택관리법 시행령 부칙 제15조 (관리규약의 준칙 등에 관한 경과조치) ① 시·도지사는 이 영 시행일부터 2개월 이내에 제19조제1항제21호·제26호 및 제27호에 맞게 관리규약준칙을 개정하여야 한다. ② 입주자대표회의는 이 영 시행일부터 3개월 이내에 제1항에 따른 관리규약준칙에 맞게 관리규약을 개정하여야 한다.

26) 강혁신, 일본맨션표준관리규약에 관한 검토, 법학총론 제21권 1호, 2014, 294면 참조, 조선대학교 법학 연구원

정한 관리규약 준칙의 강력한 영향 하에 있다.²⁷⁾ 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체를 말한다)은 관리규약의 제정과 개정은 물론 입주자대표회의의 구성이나 변경 시 30일 내에 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하고 있고 또 신고한 사항이 변경되는 경우에도 동일하게 처리하도록 하고 있는데 이상의 제반 사항을 볼 때 신규 아파트의 최초 분양아파트 시점은 물론 단지관리 과정에 있어서도 행정기관의 규범해석에서 나타나는 준칙의 구속력은 상당하다고 할 수 있다.

물론 공동주택관리에 있어서 가장 중요한 기초가 되는 공동주택 관리규약을 정함에 있어 이는 관련 상·하위 법령의 내용이 일치하지 않는 상황에서 법률적용에 혼란이 올 수 있다는 점을 간과할 수는 없다. 관리규약이 법상 공동주택 관리규약 준칙에 기속되는지 여부'에 대해 [법제처 법령해석]은 공동주택관리법이 준칙을 참조하여 정하도록 규정하고 있기는 하나, 동법 시행령의 부칙에서 관리규약의 준칙 등의 개정에 관한 경과조치를 두어 일정한 기간 안에 관리규약의 준칙에 따라 해당 공동주택의 관리규약을 개정하도록 의무를 부과하고 있으므로, 관리규약의 준칙은 사실상 구속력을 가지는 것으로 판단하였다. 따라서 공동주택 관리규약은 특별한 사유가 없는 한 공동주택 관리규약 준칙의 취지 및 방향에 적합하게 규정되어야 한다고 해석하였다.²⁸⁾ 그러므로 우리나라 공동주택관리제도의 특징은 첫째, 지방정부에서는 공동주택관리 인프라를 구축하고, 그 관리는 사적자치원칙에 의하되 지방정부에서 행정지도와 감독을 하고 있다. 둘째, 관리 업무에 대한 인식은 관리서비스를 사적서비스뿐만 아니라 준 공공 관리서비스의 성격으로 이해하고 있다고 볼 수 있다.²⁹⁾

27) 서울시, 공동주택관리규약 준칙의 적용지침, 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 2016. 10. 5. 2면:

“[준칙의 적용] 이 준칙은 공동주택관리법 제18조 및 같은 법 시행령 제19조에 따라 입주자 및 사용자 등 해당 공동주택관리규약을 제정 또는 개정할 때에 준거가 되는 것임”.

28) 법제처 법령해석 시스템에서 법제처 법령해석 13-0194(2013.6.12.) 참조. 다만 동 해석에서는 공동주택관리법이 아닌 주택법 및 동법 시행령을 기준으로 다룸.

29) 천윤옥, 전계서, 27면 참조 일부 인용함

3. 공동주택의 관리비

3.1. 관리비 내역

관리비란 대상건물의 전용부분과 공용부분을 포함한 전체 건물과 그 건물이 속한 대지 및 부속시설의 보존□이용□개량□교체□변경 등을 위한 통상적인 경비와 입주민들의 주거생활 안전 및 유지를 위한 제반 비용으로 정리할 수 있다. 따라서 관리비는 첫째, 건물 및 부속시설 등의 유지 및 보존을 위한 비용과 둘째 입주민들에 대한 안전하고도 쾌적한 주거서비스를 제공을 위한 공동경비와 셋째, 관리비에 포함되어 있지만 오로지 수익자부담의 성격을 지닌 사용자 납부비용으로 구성된다. 「공동주택관리법」 제23조에 따르면 의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다고 되어 있으며 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있다. 관리주체는 입주자들이 납부하는 사용료 등을 입주자 등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있도록 규정하고 있다.

관리주체는 <표Ⅱ-3-1>(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)의 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하도록 하고 있다. 다만 인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정)나 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등에 공개하도록 하고 있다. 그리고 동법 제88조 제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 관리비와 사용료, 장기수선충당금과 그 적립액을 공개하도록 하고 있다. 「공동주택관리법 시행령」 제23조에 따른 관리비는 다음 각 항의 비목의 월별 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 <표Ⅱ-3-1>과 같이 시행령에 상세히 규정하고 있다. 또한 관리주체는 「공동주택관리법 시행령 별표2」의 관리비와는 별도로 다음 항목에 대하여 구분하여 징수하도록 규정하고 있다.

가. 장기수선충당금

나. 안전진단 실시비용

다. 사용료 등³⁰⁾

- 1) 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
- 2) 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
- 3) 가스사용료
- 4) 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
- 5) 정화조오물수수료
- 6) 생활폐기물수수료
- 7) 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
- 8) 입주자대표회의 운영경비
- 9) 선거관리위원회 운영경비

그리고 관리주체는 주민공동시설, 이사할 때의 엘리베이터 및 인양기 사용료 등 공용시설물

의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있으며 보수가 필요한 시설[누수(漏水)되는 시설을 포함한다]이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 직접 보수하고 해당 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다. 관리주체는 앞서 서명한 관리비 등을 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하도록 규정하고 있다.

또한 관리주체는 사용량과 금액 및 세부 명세(장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 정부의 주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개하여야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하

30) 법 제23조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"임

같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개하도록 하고 있다.

<표Ⅱ-3-1> 관리비의 비목별 세부명세

관리비 항목	구 성 명 세
일반 관리비	가. 인건비: 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 나. 제사무비: 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 다. 제세공과금: 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 라. 피복비 마. 교육훈련비 바. 차량유지비: 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 사. 그 밖의 부대비용: 관리용품 구입비, 회계감사비 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용
청소비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
경비비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
소독비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
승강기 유지비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
지능형 홈 네트워크 설비 유지비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.

난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
수선유지비	가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 용역 시에는 용역 금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
위탁관리 수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용

*공동주택관리법 시행령 별표2

3.2. 관리비의 구분

관리비는 수익자가 누구인가 여부에 따라 부담주체를 달리하며 비용의 성격이 어떠한가에 따라서도 구분이 가능하다. 따라서 「공동주택관리법 시행령 별표1과 별표 2」의 관리비를 로 공개하도록 하고 있다.

비용성격에 따라 분류해 보면 ①사용자가 실제 사용함으로써 부담하는 비용(사용료) ②공용부분의 유지와 보존을 위한 공동의 경비 ③입주자 공동생활의 안전 및 유지관리를 위한 공동의 경비 ④소유주의 재산가치 보전을 위한 소유주가 부담하는 가치증대 및 시설의 교체, 대수선 등의 비용으로 구분이 가능하다.

그 외에도 고정비와 변동비로 관리비용을 구분할 수 있으나 실제 제반 비용이 모두가 최저임금의 상승, 용역 및 검사 비용의 계약 경신 시 단가 조정, 물가상승 등으로 계약기간 중에 가격변화가 없다 하더라도 일정기간 경과하면 자연스럽게 비용이 변동하기 마련이므로 관리비의 대부분이 다 변동비적

성격이 강하다. 특히 장기수선 충당금의 경우 공동주택의 노후화가 심해질 경우 동 충당금이 올라가는 것이 당연하다.

〈표Ⅱ-3-2〉관리비의 성격과 부담 주체별 내역

구 분		내 역
관리비의 성격	부담 주체	
사용자의 실제사용비용	입주자	전기료, 수도료, 가스료, 난방비, 급탕비, 생활폐기물 처리비용, 인양기 등 공용시설의 개별적 이용료
공용부분의 유지와 보존을 위한 관리비용	입주자	-관리인력의 인건비, 제 사무비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비와 차량유지비, 소모품비, 회계감사비, 회의비용 등 기타 관리업무에 소요되는 비용 -승강기 유지관리비, 공동이용의 건물, 설비, 기기에 대한 수선유지비, 시설물 안전관리비, 각종 부담금, 공동 전기료, 공동 수도료, 공동 난방비, 조정 식재비 등
공동생활의 안전 및 유지관리를 위한 경비	입주자	청소비, 경비비, 소독비, 안전 점검비용(승강기, 전기안전, 소방안전 등)
소유주의 재산가치 보전을 위한 가치증대 및 시설의 교체, 대수선 등의 비용	소유주	장기수선충당금, 건물 안전 진단 실시비용

소유주라도 실제 거주자가 많은 단지과 달리 자신이 거주하지 않고 대부분 임대를 많이 주고 있는 단지의 경우는 추후 재건축을 기대해 적극적인 관리

보다는 소극적으로 최소한의 관리만 행함으로 장기간 장기수선충당금이 변하지 않아 고정적인 성격을 지닐 수도 있다.

또한 설비배관(상수도관, 하수도관 등)이나 난방배관의 교체와 같은 경우 바닥을 뜯어야 하는 관계로 대규모 수선을 수반하는 재산의 가치증대 노력이 제한적일 수밖에 없으므로 이 부분에 대한 필요성이나 관심이 높다 하더라도 시행가능성이 매우 낮고 어려움이 많다. 따라서 재산가치의 유지 내지는 증대와 불필요한 국가자원낭비 억제를 위해서도 공동주택에 대한 적극적인 관리가 절대 필요하지만 단독주택과 달리 공동주택의 경우 이러한 노력이 제한적일 수밖에 없는 것이다.

3.3 관리비의 결정

3.3.1. 관리비의 배분

공동주택관리법을 보면 관리비 부과에 대한 원칙이나 기준이 없이 각 단지의 자율에 맡기고 있다. 그 이유는 최근에 들어 공동주택단지들이 그 형태나 평형의 다양성을 띠고 있고 분양촉진과 주거서비스 향상을 위한 각종 커뮤니티시설과 편의시설³¹⁾이 경쟁적으로 설치되어 단지마다 특수성이 있으므로 획일적으로 정하기가 어렵기 때문일 것이다. 한편으로 공동주택관리에서 사적자치를 원칙으로 하는 정부 입장에서 볼 때 일견 타당한 측면도 있다.

그러나 입주자대표회의의 전문성이 제한적인 면을 고려할 때 법령 제정까지는 안 가더라도 적어도 관련부서에서 관리비 비목에 대해서 어떠한 기준으로 어떻게 또 누구에게 배분해야 하는지에 대한 기준을 제시할 필요는 충분히 있다.

공동주택관리법 제23조 제1항에 따르면 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차에 대해서는 관리규약에 반드시 포함³²⁾토록 하고 있으나

31) 헬스장, 게스트 하우스, 공동세탁실, 스크린 골프장, 수영장 등 다양한 시설이 존재함.

32) 공동주택관리법 시행령 제19조 제1항 제12호

대부분의 단지의 경우 전문성이 부족한 관계로 관행처럼 관리비 총액을 분양 면적이나 전용면적으로 나누어 배분하는 수준을 못 넘어서고 있다.

의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다는 선언적 조항만 있다. 제2항에는 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 되어 있는데 시행령 내용을 보면 비목을 나열한 정도이지 배분기준이나 방식에 대한 언급은 전혀 없다. 제3항에는 제1항에 따른 관리주체는 입주자들이 납부하는 전기, 수도, 가스등 유틸리티(utility) 사용료 등을 입주자들을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다고만 되어 있다.

현재 우리나라의 일반적 관리비 배분방식은 토지와 건물³³⁾, 부속시설³⁴⁾을 하나로 간주하여 관리비총액을 총 분양면적 또는 전체 전용면적으로 나누어 단위면적당(m² 또는 평) 관리비를 산출하여 개별세대별로 분양면적이나 전용면적을 곱하여 배분하는 매우 단순하고 획일적인 방식을 많이 쓰고 있다. 그러나 면적기준에 의한 방식은 시설물의 사용이나 수익 정도차를 정확히 반영하지 못한다는 문제가 있다.

예를 들어 지하주차장의 경우 주차장 관리요원의 인건비나 바닥 보수 및 도장이나 세척 등 관련 시설의 수선유지비를 지출할 때 단일 평형의 아파트로만 구성된 단지의 경우는 문제가 없지만 다양한 평수로 구성된 단지의 경우 형평성이 결여될 수가 있다. 주차장의 사용□수익은 차량 보유대수에 의해 결정되어지는 것이지 50평 산다고 차량보유가 많은 것도 30평형에 산다고 차량보유가 적은 것은 아니다.

그러나 그 유지비에 대해서 인건비와 수선유지비에 포함하여 면적에 의하여 단순히 배분하고 있다. 또한 일부 단지의 경우 집집마다 보유차량을 조사하여 일정한 대수를 넘어가면 별도의 주차비를 징수하는 경우가 있는데 집집마다 보유차량이 다르다.

33) 지하주차장, 건물 내 설치되어 있는 경비실, 노인정, 관리사무실, 기계 및 전기실, 각종 시설공간은 물론 건물 내 헬스장, 게스트 하우스, 공동세탁실, 스크린 골프장, 수영장 등 포함

34) 건물과 별도로 지어진 노인정, 어린이집, 경비실, 수영장 및 위 시설 등

단지 내 수영장이나 헬스장의 경우 대부분 수익자부담원칙에 따라 이용자에게 일정 비용은 징구하겠지만 그 비용이 동 시설을 유지□관리하는데 절대적으로 부족한 경우 전체 입주민들의 부담으로 돌아간다, 이때 동 시설들을 이용 않거나 다른 곳으로 다니는 사람도 비용을 부담할 수밖에 없는데 이 역시 면적 배분에 의해 하는 것이 타당하다고 보기에는 문제가 있을 수 있다.

결국 정부에서 보다 전문화된 지원을 통하여 관리비의 부과기준이나 배분방식에 대해 보다 체계적인 접근이 선행 되어야 할 것이다. 공동주택은 공동생활을 전제로 하는 주거형태임에도 불구하고 거주자들이 단독주택 거주자들에 비해 공동생활에 대한 인식이 뚜렷하게 나타나지 않는다는 점³⁵⁾에서 입주자대표회의에서 자율적으로 결정한다는 것이 쉽지 않을 것이다. 따라서 정부가 관리비 구성항목별로 보다 세분화된 부과기준을 마련하는 것이 타당하다. 특히 건물이나 부속시설의 이용 측면에서 면적비례로 부과하는 항목과 실제 면적과 관계없이 일률적 배분 또는 입주민 숫자에 의해 부과하는 항목과 철저히 수익자부담원칙에 따라 부과하는 항목 등으로 구분하여 입법취지상의 목적과 자율성을 해치지 않는 범위 내에서 관리규약에 반영하여 주민 간 마찰을 최소화할 수 있도록 가이드라인이라도 제시해 주는 것이 좋다.

3.3.2. 관리비 부과

공동주택의 관리비를 징수하기 위해서는 우선 관리주체가 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 한다. 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다. 사업주체로부터 공동주택의 관리업무를 인계받은 관리주체 역시 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다. 다만, 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간이 3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의 의결이 있는 경우에는 생략할 수 있도록 하고 있다³⁶⁾.

35) 강혜경, 한국가정관리학회 학술대회 발표집, 2006.5., 한국가정관리학회, pp317

따라서 관리비는 전년도 집행액이나 설비의 유지보수와 각종 점검 및 진단 비용계약금액을 참고로 작성된 예산안을 입주자대표회의의 과반수이상의 찬성을 받아야 한다. 또한 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 하고 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분 계산서(또는 결손금처리계산서)의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다³⁷⁾.

관리주체는 이와 같이 승인된 사업계획 및 예산안에 의거하여 관리비의 각 비목별로 세대별 부담액을 산정하여 비목별 산정내역과 함께 입주자대표회의의 대표의 승인을 득한 후 개별세대에게 통지한다. 만약 입주자들이 이의가 있을 때에는 관리비와 사용료, 장기수선충당금과 그 적립금액, 관리비등의 부과명세 및 연체 내용은 물론 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서, 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항, 관리규약, 장기수선계획 및 안전관리계획의 현황, 입주자들의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황에 대해서도 열람을 할 수 있도록 함으로서 관리비 배분 및 부과의 투명성을 확보할 수 있도록 관련법에 규정하고 있다.

그리고 관리비에 대하여 공동주택단지의 인터넷 홈페이지³⁸⁾나 공동주택관리법 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 이상의 정보에 대해서 공개를 하도록 하고 있다. 다만 연체내역과 같이 개인 신상에 관한 사항은 공개가 곤란한 내용은 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있다.

이와 같이 우리나라의 관리비 부과절차는 매우 투명하고도 공개적으로 잘 되어 있으나 사실상 중요한 것은 관리비의 배분 기준인데 우리나라의 경우 앞서 언급했듯이 세대별 부담액을 분양면적이나 전용면적에 따라 균등하게

36) 공동주택관리법 시행령 제26조 참조

37) 공동주택관리법 시행령 27조 제1항 참조

38) 인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다)나 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등에 올려야 함

배분하는 것은 개선의 필요성이 많다. 정부차원에서도 업무의 복잡성이나 사회적지원칙의 존중으로만 이유를 찾기보다는 좀 더 적극적인 노력이 필요하다.

4. 공동주택의 관리방식

4.1. 관리방식에 대한 기본이해

공동주택관리법에 의하면 공동주택의 관리방식에는 크게 네 가지 방식이 있는데 ①사업주체 관리방식과 ②자기관리 방식과 ③위탁관리방식 그리고 ④혼합방식이 그것이다. 첫 번째 방식은 최초의 신규 분양이나 임대주택의 경우 주민자치기구가 구성되어 정상 가동하기 전까지는 불가피하게 당해 공동주택의 사업시행자가 일정 기간 관리하는 경우를 말한다. 기 분양된 기존 공동주택의 경우에는 대부분 입찰의 방법으로 주택관리업자³⁹⁾를 선정하여 관리업무를 위탁하는 두 번째 방식인 위탁관리방식을 취하고 있다.

그러나 세대수가 적은 소규모 단지이거나 소득수준이 상대적으로 낮은 지역의 공동주택단지는 비용절감 차원에서 청소, 경비 등 단순 업무는 직접고용에 의한 세 번째의 자기관리방식을 택하기도 한다. 이 경우에도 전문성이 요구되는 시설 및 설비 부분만 외부용역에 의존하는 경우가 일반적이다. 네 번째 혼합방식은 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지인 "혼합주택단지"의 관리방식을 말한다. 이 때 입주자대표회의와 임대사업자⁴⁰⁾는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다.

한편 혼합방식을 일부는 자기관리방식을 택하고 나머지 전문적이고도 기술

39) 주택관리업을 하는 자로서 동법 제52조제1항에 따라 등록한 자

40) "임대사업자"란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자 및 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자를 말한다

을 요하는 부분은 외부 전문업체에 별도로 위탁하여 정기적으로 시설이나 설비의 유지관리를 받거나 부정기적으로 필요시마다 의뢰하는 경우도 혼합관리 방식이라 할 수 있다. 본 논문에서는 후자의 개념을 가지고 접근하고자 한다.

이상의 내용을 살펴보면 사업주체에 의한 관리방식은 한시적인 관리방식이며 실상 공동주택의 관리방식은 개념상으로 위탁관리방식과 자치관리방식으로 대별해도 큰 무리는 없으나 실질적인 내용 측면에서는 혼합방식의 범주 안에 있다고 할 수 있다.

이러한 공동주택관리방식 중 과연 어느 방식이 더 좋은가에 대해서는 획일적인 기준이 없다. 실례로 많은 사람들이 자기관리방식이 위탁관리방식보다 관리비를 더 절감할 수 있을 것으로 생각하는데 위탁관리방식에 의존한다고 해서 반드시 비용이 더 발생하는 것은 아니다. 본 연구에서도 이러한 관계를 실증적 분석을 통하여 규명할 것이다.

사실상 위탁관리방식에 의하든지 자기관리방식에 의하든지 대부분 간단한 시설의 보수 및 유지는 관리업체나 자체 고용한 인력으로 해결이 가능하지만 전문적인 보수나 교체 등은 해당 분야의 전문 업체의 손을 빌리지 않을 수 없다. 따라서 위탁업체의 규모나 시설 및 인력 보유현황이나 고용 인력의 전문성 및 질적 능력에 따라 정도의 차이는 있기 마련이다.

자치관리방식이란 말 그대로 주민의 자치에 의한 관리이다. 관리의 형태만 가지고 보면 자치관리이건 위탁관리이건 현장에서는 주택관리사를 중심으로 하는 관리조직에 의해 관리업무가 이루어지므로 그 형태는 동일하지만 관리주체를 직접 구성하느냐 주택관리업자에 위탁하느냐의 차이에 의해서 관리방식이 결정된다. 결국 관리업무 수행은 관리주체가 담당하는 만큼 자치관리방식의 단지라도 입주자가 주도적으로 관리업무 전부를 할 수 있다고 기대하기는 한계가 있다.

위탁관리 방식에서 자치관리 방식으로 전환할 경우에도 단지운영 방식은 그대로 유지한다면 자치관리로 전환한 의미가 그리 크지 않다. 만약 자치관리가 관리소장을 비롯한 관리사무소 직원에게 관리업무를 일임하는 형태에 그치는 폐쇄적인 관리의 행태를 자초하면 자칫 한정된 몇몇 입주자대표의 독단

으로 치달는 우려를 간과할 수 없다. 주민에 의한 자치의 성격이 부각될 수 있도록 자치관리 방식을 채택하는 단지는 적어도 입주자의 관리에의 관심도와 입주자대표회의의 신뢰성을 담보할 수 있어야 한다. 입주자대표회의의 독단을 방지할 수 있도록 관리 운영상 다양한 방면에서의 견제기능을 고려할 필요가 있다.

주택관리업체에 의한 위탁관리 방식을 채택하는 이유는 전문적인 관리서비스를 제공받기 위한 것이다. 특히 공동주택관리업무는 시설이나 설비 등에 대한 전문성을 필요로 한다. 그러나 자치관리방식에서 이러한 전문성을 갖추기는 어렵다. 결국 부분적으로라도 외주용역이 불가피하다. 또 입주자들의 다양한 요구, 때로는 불합리한 요구를 해소하기 위해서 입주자대표회의가 직접 나서기보다 완충역할을 해 주고 객관화된 입장에서 합리적인 설득을 해 줄 수 있는 주체가 필요한데 이럴 때 수탁관리자로서 주택관리업체의 역할이 필요하다. 우리나라는 주택관리업자의 영세성, 과당경쟁을 통한 부당 이익 창출이 만연해 있어 주택관리 서비스 제공이라는 본연의 역할에는 미치지 못하고 있다.⁴¹⁾

주택관리업자들을 둘러싼 이러한 불신이 위탁관리무용론을 대두되고 있다. 이유는 현실적으로 단지 현장에서의 관리운영 방식이 자치관리와 위탁관리의 차이를 보이지 않고 주택관리업자는 위탁관리단지 현장에 인력파견을 하는 역할에 그치고 계약기간도 단기간으로 채수주를 위해서는 치열한 경쟁을 거쳐야하기 때문이다. 따라서 주택관리업체에 대한 정부의 등록요건 강화와 함께 전문성을 확보할 수 있는 방안을 강구해야 한다.

이러한 위탁관리무용론은 관리업체에 대한 불신을 야기하지만 그럼에도 불구하고 주택관리업자와 위탁관리계약을 체결하여 관리하는 단지가 점차 늘어나는 이유는 관리업무수행상의 책임이 관리주체에 주어지기 때문이다. 자치관리의 경우 자치관리기구가 관리주체인 반면, 위탁관리의 경우 주택관리업자가 관리주체이기 때문에 문제가 발생했을 경우 주택관리업자에게 문제의

41) 공동주택 관리방식의 적정화 구현/작성자 아파트너스와 「현대공동주택관리론」, 하성규 외, 2009,박영사 참조

수습책임이 있는 이른바 '보험'적인 성격이 강한 것. 그렇다고 주택관리업자가 자신들의 전문적인 노하우를 업무에 반영함으로써 업무수행의 책임을 안고 있는 것은 아니다. 오히려 관리서비스보다는 일부 사회적으로 문제가 제기되었던 유지보수 공사금액의 과다산정, 용역계약을 전제로 하는 리베이트에 초점을 두는 경우도 적지 않습니다. 즉, 전문성을 토대로 이윤을 창출하기보다는 다른 방면에서 수익을 기대하게 하여 부조리를 저지르는 경우가 발생하는 악순환이 반복되는 것이다. 이러한 위탁관리무용론을 극복하기 위해서 주택관리업자는 전문적이고 적절한 관리서비스를 제공하고 위탁관리의 가치를 극대화하여야 한다. 신뢰성을 바탕으로 관리계약이 가능하도록 하는 것이다.

결국 어느 방식에 의하든지 엄격한 의미에서 보면 혼합방식이 불가피하다. 규모가 큰 수탁관리업체의 경우 규모경제로 인하여 전문 인력의 확보나 배치가 용이하여 관리 인력의 결원이나 시설 및 설비 고장 시 어느 정도 적시에 조치가 가능하기 때문에 단순히 비용만 가지고 어느 방식이 좋다고 말하기에는 한계가 있다. 또한 위탁관리방식이라도 규모가 작은 업체의 경우 자기관리방식과 큰 차이가 없을 수 있고 특히 주택관리업자가 충분한 전문기술인력이 확보가 안 되어 있을 경우에는 별도의 시설이나 설비의 수선과 유지관리 전문 업체에 수선이나 보수를 의뢰해야 한다는 점에서 큰 차이가 없다. 결국 어느 관리방식을 택할 것인가에 하는 문제는 관리 업무량과 입주민들의 비용 효율성 측면과 선호도에 의해서 결정할 수밖에 없다.

4.2. 사업주체 관리방식

기존 공동주택이 아닌 신규로 분양한 공동주택은 사용검사를 받았다 해도 일정 기간 입주가 이루어지기까지 사업시행자나 시공사를 제외하고는 뚜렷한 관리주체를 선정할 수가 없다. 이 경우 공동주택의 사업주체(대개의 경우 사업시행자가 단독으로 선정하기 보다는 시공사인 건설사와 협의하여 결정하는

것이 일반적임)는 입주자 어느 정도 이루어져 입주자 대표회의가 구성되기까지 단지관리의 공백을 방지하고 입주 초기의 민원처리 및 하자보수, 입주자에 대한 지원 등 준공 후 야기되는 제반 문제점에 대하여 효율적인 관리 및 대처를 위해서도 직접 관리할 수밖에 없다.

「공동주택관리법」에도 이러한 사정을 감안하여 한시적이고 과도기적인 사업주체 관리방식을 인정하고 있다. 따라서 사업주체는 입주예정자가 과반수가 입주를 완료하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 통지하고 당해 공동주택 단지의 관리를 요청해야 한다.⁴²⁾ 입주자들은 사업주체로부터 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성하여 공동주택의 관리방법을 결정하여 사업주체에게 통지하고 해당자치단체의 장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다. 만약 입주자대표회의로부터 통지가 없거나 자치관리기구를 구성하지 아니하는 경우에는 사업주체가 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 때 사업주체는 입주자대표회의 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다. 사업주체가 선정한 주택관리업자에 의한 관리기간은 입주자가 주택관리업자를 선정하거나 자치관리기구를 구성하였을 때까지로 한다.

4.3. 자치관리방식

자치관리방식은 단지의 세대수가 충분하여 규모경제가 충분히 일어날 수 있고 그 업무량 또한 충분할 경우나 단지 규모가 작아 위탁관리에 의한 실익이 충분치 않을 경우 많이 채택하는 방식으로 이상적으로만 보면 가장 바람직한 방법이라 할 수 있다. 인간은 사회적 동물이고 상호간의 교류와 협력, 봉사와

42)공동주택관리법 제11조에 따르면 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자들에게 1. 총 입주예정세대수 및 총 입주세대수 2. 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수 3. 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구 4. 사업주체의 성명 및 주소(법인인 경우에는 명칭 및 소재지의 내용 기재) 등에 대하여 통지해야 한다

합리적 의사결정이 전제된다. 특히 공동주택의 경우 사적인 전용관리 부분 외에도 공동의 이용 및 관리와 유지보수가 전제되어야 하는 공용관리 부분이 있는데 서로가 뜻을 같이 하면 가장 이상적이나 자가 소유 거주자와 세입자와의 이해관계가 다르고 세입자와 소유주와의 이해관계가 다를 수밖에 없다.

따라서 이를 조정해 줄 입주자대표회의와 같은 협의체가 매우 중요하기 때문에 주택법이나 공동주택관리법 등 관련 법령에서도 공동주택의 준공 후 입주자가 과반수이상 입주하면 입주자대표회의를 구성하도록 하고 있는 것이다. 그러나 현실은 일부 단지의 입주자대표회의가 그 역할을 다 못하고 오히려 부도덕한 비리와 부조리에 연루되어 사회문제화 도기도 하며 입주민 역시 무관심 내지는 불신 등으로 비협조적으로 입주자대표회의가 그 역할을 다하지 못하는 경우가 많다.

공동주택 관리에 관한 중요한 사항은 모두 입주자가 선출한 입주자대표회의에서 결정되고 관리책임자가 그 집행을 하도록 되어 있어 절차의 합리성은 확보가 된지 몰라도 실제 그 역할을 다 하고 있는지 의문이 있다. 입주자대표회의 및 동대표가 그 역할을 다하기 위해서는 이들에 대한 어느 정도의 경제적, 사회적 대우가 있어야 하나 그렇지도 못한 현실에서 이들에게만 책임을 돌리기에 한계가 있다. 그렇다고 해서 이들에게 별도의 보수를 지급할 경우 관리비의 상승으로 이어져 서로 간에 상이한 이해관계에 따른 의견대립도 많을 것이다. 따라서 자치관리방식은 단순히 비용 효율적 측면에서만 접근해서는 현재의 최소한의 소극적 관리를 벗어나기가 어렵다. 따라서 이러한 주민자치관리가 성공하기 위해서는 입주민 자신들이 하지 못하는 일을 그들이 대신 자원봉사하고 있다는 신뢰관계가 형성되어야 하며⁴³⁾ 입주민들의 적극적인 참여와 이해, 협조가 전제 되어야 할 것이다.

그리고 자기관리방식에서 또 한 가지 주목할 점은 인력의 고용이다. 공동관리비 중 가장 많은 부분을 차지하고 있는 경비 및 시설관리 인력의 고용 시 그들이 간단한 배관과 전기시설의 보수, 도색은 물론 단순히 막힌 하수관

43) 강태균, 박정철, 공동주택 관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 국제회계연구 49호, 2013.6., 국제회계학회, pp411

이나 물이 새는 수도꼭지의 교환, 고장난 화장실 등을 어느 정도 해결할 수 있다면 굳이 외부의 전문 인력에 의존하지 않고서도 해결이 가능하므로 관리비를 줄일 수 있다. 그러나 직접 인력을 고용할 경우 입주자대표회의가 지원자의 능력과 경력, 전문성 등에 대한 충분한 검토와 판단을 할 수 있느냐의 문제와 그런 인력을 단순한 경비 등의 인건비로 구할 수 있느냐의 문제점은 그대로 있다. 결국 자기관리방식은 위탁관리방식에서 나타나는 도덕적 해이 문제를 최소화, 위탁수수료 비용이 들지 않는다는 장점이 있다. 그러나 규모가 작을 경우, 전문성을 확보하기 어렵고 전문가 고용에 따른 비용이 위탁비용보다 클 수 있어 미국의 경우 REITs나 연□기금이나 보험사 등 기관투자가들이 보유한 공동주택의 경우 위탁관리방식에서 점차 자기관리방식으로 진화하고 있다는 점을 유의할 필요가 있다.⁴⁴⁾

4.4. 위탁관리방식

위탁관리방식이란 일정한 요건⁴⁵⁾을 갖춘 외부의 전문적인 주택관리업자에게 일정한 관리수수료를 주고 공동주택의 관리를 맡기는 것으로 비용, 단지규모와 업무량, 주택의 경과년한, 전문성 등을 종합적으로 고려하여 결정한다. 일반적으로 관리수수료는 적어도 직접비와 간접비를 충당할 수 있도록 적정 마진을 보장하는 선에서 관리의 범위나 전문성과 관리능력 등을 종합하여 결정해야 한다.

미국의 경우 거주방법 가운데 월세시장이 보편화 되어 있다 보니 관리수수료 결정 시 대상 부동산의 총 수입과 연계되어 적게는 총수입의 2%에서 많게는 20%내(20%는 상가나 오피스 빌딩의 경우로 추정되며 공동주택의 경우라 하여도 임대차 및 각종 회계처리, 현금 유출입 관리 등 전반적인 자산관

44) Ambrose and Linneman(2001), "REIT Organizational Structure and Operating Characteristics", JREER, Vol.21, No.3, pp.141-162

45) 자본금 2억원 이상의 업체로 공동주택관리법 시행령 별표5의 일정한 인력과 장비를 갖추고 지자체에 등록을 마친

리업무 수행에 따른 비용으로서 우리나라와 같은 단순한 청소, 보안, 경비 및 시설관리와는 매우 다르다.)에서 결정⁴⁶⁾되지만 부동산의 종류나 관리의 난이도 관리의 범위, 건물의 노후화, 이윤율 등에 따라 다르고 주거문화와 공동주택의 관리에 대한 인식의 범위가 너무 상이하기 때문에 비교가 불가능하다.

우리나라의 경우에는 위탁관리 시 입주자대표회의와 주택관리업체와의 유착이나 야합으로 사회적 문제가 되어 정부에서도 이러한 문제를 최소화하고 투명성을 확보하기 위하여 선정절차를 관련 법령에 상세히 정하고 있다. 즉 위탁관리를 하고자 할 때는 공동주택관리법 제7조에 따라 입주자대표회의가 반드시 전자입찰방식에 의하여 주택관리업자를 선정하여야 하며 다만, 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우에는 국토교통부장관이 입찰의 절차, 입찰참가자격, 입찰의 효력 등을 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있도록 규정하고 있다.

계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하려는 경우에도 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등의 의견을 청취한 결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우에 한하고 있다. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있다. 그러나 이렇게 투명성만 강조하다 보니 절차적 투명성은 확보될지 몰라도 실제 입찰의 방식만을 택함에 따라 문제점이 없는 것은 아니다. 관리계약기간이 끝난 단지에 대해서 기존 관리업체는 일감을 뺏기지 않기 위해서 경쟁업체들은 새로운 일감을 확보하기 위하여 낮은 금액에 경쟁적으로 응찰함으로써 잦은 업체변경에 따른 비효율성과 지나친 경쟁으로 인한 관리 서비스의 질적 저하, 적정 인건비의 희생, 단지관리의 인수인계 상의 잡음과 신규 계약업체에 대한 기존 관리업체의 인계거부로 인한 주민 불편 야기 등 많은 문제점이 발생하는 경우도 많다. 따라서 정부에서도 계약기간을 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정하도록 하고 있고 입주자등이 새로운 주택관리업자

46) Robert C.Kyle, Marie S. Spodek, Floyd M. Baird, Property Management, 8Edition, pp.206

선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못할 경우 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구하려면 전체 입주자등의 과반수의 서면동의가 있어야 하도록 규정하고 있다. 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다.

위탁관리방식에서 절차적 투명성 못지않게 입주자의 선정방법과 선정기준으로 사적 자치의 원칙과 단지 특성의 다양성 등의 이유로 정부에서 이 부분까지 법제화하기에는 무리가 있겠지만 개인 간 각종 거래에 표준 약관과 같이 구속력은 없더라도 어느 정도 합리적이고 합목적적인 표준안을 제시하여 각 단지별로 특성과 여건에 따라 조정하여 사용할 수 있도록 하는 것이 바람직할 것이다.

입주자 대표회의 구성원 간 및 입주자들과의 상호갈등을 해소하고 입주민으로부터 오해나 불신을 막기 위해서라도 선정방법의 공정성을 확보하는데 있어서 정부의 간접 지원이 더 더욱 필요하다. 결국 위탁관리방식을 채택할 경우에 무엇보다 신뢰할 수 있고 전문적인 주택관리업체를 택해야 하는 실질적인 면과 투명한 선정이라는 명분이 동시에 충족할 수 있는 노력이 선행되어야 한다.

4.5. 혼합관리방식

앞서 언급했듯이 법상으로는 분양단지와 임대단지의 같이 있을 경우의 관리방식을 혼합관리라고 하나 여기서는 자치관리방식과 위탁관리방식의 혼합된 형태에 대하여 설명하고자 한다. 이러한 방식은 단순한 경비 및 청소 인력 등은 직접 고용하여 자체 관리하고 전문성을 요하는 시설 및 설비의 교체, 수리, 유지관리업무 등은 외부 전문 업체에 위탁하기도 한다.

동 방식의 장점은 입주자 내지는 비거주 소유주의 지휘통제력을 높일 수 있고 관리방식을 변경하는 과도기적 시기에 효율적으로 이용이 가능하다. 단점은 입주자 대표회의가 직원 채용 및 관리 및 단지의 유지관리 전반에 걸쳐

계획을 세우고 집행해 나가는데 따른 번잡함과 행정력이 필요하다. 또 입주자대표들이 관리의 전문성이 결여돼 있거나 지원들과의 의사소통이 부족할 경우 위탁관리방식보다 관리서비스의 질이 급격히 저하될 우려가 있고 오히려 비용이 증가할 수도 있다.

따라서 단지의 규모가 극히 작아 직접 관리가 용이하거나 역으로 단지규모가 매우 커 능력 있는 전문 관리 인력이나 시설 및 설비의 전문 관리자를 채용하여 운영해도 충분한 규모경제가 나올 수 있는 단지에 적용 가능한 대안이며 대개 300~1,000 세대의 규모는 위탁관리 방식을 취하되 그 이상 규모의 단지는 동 방식이 비용 효율적일 수 있다.

5. 공동주택의 장기수선계획

5.1. 지속적인 유지관리의 필요성과 개념

5.1.1. 지속적인 유지관리의 필요성

우리나라의 주택정책의 기초를 살펴보면 과거 주택난으로 인한 가격급등을 막기 위하여 정부주도의 주택의 양적 공급확대에만 치우친 감이 많다. 따라서 질적인 측면에서 효율적이고 체계적이며 적극적인 주택관리에 대한 인식이나 이해가 많이 부족했다. 즉, 사회, 문화적 특성이나 경제적 이유 등으로 공용공간에 대하여 무관심했고 법적, 제도적인 지원이나 뒷받침도 미약하였다.

일본의 경우도 주택이 부족한 시기에는 공공부문의 시장 참여와 함께 체계적인 주택건설계획을 정책목표로 양적인 공급확대에 나섰지만 주택보급률이 100% 달성된 1973년도 이후 주택의 노후화문제와 질적 수준 저하 등이 사회문제화 되기 시작했다. 이에 일본 정부도 60년대 이전에 건축된 주택의 노후화⁴⁷⁾가 가속화를 막고 주거환경의 질적 적정수준을 제고하기 위하여 일정

한 수준에 미달한 주택은 철거 및 개조를 하고 다양한 주택공급방식을 채택하며 장기수선충당금의 설정 등 많은 노력을 기울여 왔다.

건물이나 시설물 및 설비, 배관 등은 시간이 가면서 노후화가 필연적으로 일어난다. 노후화는 단순히 재료적 물성 측면에서 기인하는 것도 있지만 기능적 측면에서 비롯되는 것도 많다. 건물의 내용년수를 신축에서부터 재건축할 때까지의 기간으로 볼 때 한 나라의 전체 주택재고량을 매년 신설되는 주택수로 나누어 재건축년수를 얻는 방법이 있다. 동 방식에 의하면 주택의 평균 갱신년수가 나오는데 미국의 주택은 103년, 일본에서는 30년 정도가 된다.⁴⁸⁾ 그러나 우리나라가 일정한 주택재고를 위하여 매년 일정 규모의 주택공급이 발생한다고 보기는 어려워 동 산식을 그대로 적용하기에는 한계가 있다.

다른 연구로 김현우(2003년)⁴⁹⁾에 따르면 실제 12개 아파트 단지의 건립년도와 철거년도를 가지고 주택수명을 추정했더니 건축수명이 약 19.8년밖에 안 되는 것으로 나타났다. 표본수가 워낙 작아 이를 일반화하기에는 무리가 있다 하여도 세법상 철근콘크리트조 건물의 내용연수인 60년의 1/3밖에 안 된다는 것은 국가적 자원의 낭비이다. 한국주택산업연구원의 ‘공동주택관리 합리화 방안 연구(2001)’에 의하면 외국은 공동주택 평균수명이 미국 103년, 프랑스 86년, 독일 79년, 일본 60년 등으로 사용가능기간이 매우 길지만 한국의 주택유형별 평균 수명은 연립주택이 15년으로 가장 짧으며, 아파트 19년, 단독주택은 23년에 불과한 것으로 나타났다.

최근 20년간 국내 공동주택은 다양한 원인으로 재건축이 진행되고 있다. 그 원인은 단순히 물리적 요인인 구조의 내력저하라기 보다는 주거수준의 향상이나 생활양식의 변화, 화장실이나 주방 등의 설비의 고급화 내지는 현대화

47) ‘노후화’란 건물이나 시설 등의 과다 사용이나 관리소홀, 내구연수 경과 등으로 일부 또는 전부에 대하여 결함이 생겨 이들이 가지고 있어야 하는 내구성, 안전성, 기능성 등의 기본 성능이 제한을 받는 것을 의미함

48) 조미란, 공동주택단지의 리모델링 방안 연구, 2000년, 대한주택공사 주택연구소. pp13~18 참조

49) 김현우, 공동주택단지 리모델링 계획방향에 관한 연구:한국과 외국사례를 중심으로, 2002.10., 성균관대학교 건축학과 석사논문, pp7~8 참조

등도 있겠지만 가장 큰 원인은 재건축에 따른 가격상승에 대한 기대와 같은 경제적 원인이 가장 클 것이다.

현재도 강남 3구(서초, 강남, 송파구)의 일부지역과 강북지역의 경우 재건축 문제로 부동산시장이 요동치는 모습을 보이고 있는바 향후 이들 노후 공동주택에 대한 충분한 대비책이 없을 경우에는 정치, 경제, 사회적 측면에서 매우 심각한 문제를 야기하고 자원의 낭비에 따른 엄청난 사회적 비용을 발생시킬 우려가 매우 높다. 특히 대부분의 아파트가 경제성장기인 8~90년대에 일시에 지어져 노후화도 비슷하게 진행되므로 도시 내에서 자연적인 주거순환이 어렵다. 이들 전체가 재건축이 진행된다고 가정할 경우 사회적, 경제적, 정치적 파장은 감당하기가 어려울 것이다. 특히 1기 신도시라 일컬어지는 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 지구에 대해서 한 20년이 경과하면 설비의 노후화가 급격히 진행될 수밖에 없다. 현행의 소극적 유지관리로는 교체나 대수선 등이 제한적일 수밖에 없는데 향후 1~20년 내에 재건축이 진행된다면 어떻게 될 것인가? 또 근래 지어진 초고층 아파트의 경우 용적율이 250~300%에 달해 재건축으로 인한 수익성을 기대하기도 어렵고 사회적, 환경적 요인으로 재건축을 추진하기가 힘들 것이다. 이 경우는 어떻게 할 것인가? 이에 대한 정책적 배려나 지원이 현재와 같을 경우 향후 많은 어려움이 예상된다.

우리나라의 경우 주택보급률이 100%를 넘어섰고 인구증가도 정체기에 접어든 만큼 이제는 양적인 공급확대보다는 주거서비스의 질적 수준을 향상시키고 기존 주택에 대해서도 체계적인 수선·유지 및 보전관리 노력을 통해 건축수명을 연장시켜 나가야 한다. 또한 재건축보다는 현행 장기수선계획을 보다 실효성 있는 제도로 정책적인 관심과 지원을 기울여야 한다. 단순히 선언적인 지금의 관련 조항을 전면 재검토하여 건물이나 시설물, 설비 등에 대한 물리적 성능과 기능적 성능 저하를 막아야 할 것이다. 재건축만을 기대하여 건축년한이 20~30년 된 공동주택단지의 경우 지금이라도 적극적인 수선·유지 및 보전관리를 통하여 단지의 슬럼화나 노후화를 최대한 지연시켜 나가야 할 것이다. 그래야만 국가 전체의 건설자원가치를 보전하고 건설폐기물로 인한 환경오염과 노후화에 따른 정치, 경제, 사회 전반에 걸친 문제점을 최소화

할 수 있으며 건물의 기능적, 사회적 가치를 보전 내지는 상승시킬 수 있다.

5.1.2. 수선□유지 관리의 개념⁵⁰⁾

공동주택의 수명연장을 통한 개인과 국가의 자산가치를 유지 내지는 증진시키기 위해서 장기수선계획의 전제가 되는 수선□유지 및 보전관리의 개념에 대하여 먼저 정리가 필요하다. 유사 개념으로 개량□수선, 리노베이션(Renovation), 리모델링(Remodeling), 리폼(Reform), 대수선, 적응적 재사용(Adaptive reuse), 재적용 등 여러 가지 용어가 쓰이고 있어 엄격하게 보면 <표Ⅱ-5-1>에 설명하고 있듯이 조금씩 다른 의미를 지니고 있다.

일반적으로 수선이라 함은 각종 시설물 및 설비 등의 노후화□파손□고장 등에 의하여 물리적 기능의 상실 내지는 내용년수의 한계에 도달한 경우의 수리활동을 말하는데 이때 본래의 기능회복만을 위한 단순수리와 기존 기능의 향상이나 새로운 기능을 부여하는 개선수리가 있다. 유지라 함은 건물의 사용과정에서 준공 초기의 기능을 유지하기 위한 청소, 점검 및 교체 등의 활동을 의미한다. 따라서 수선□유지라 함은 건축물이나 시설물, 설비 등의 본래의 기능을 회복 또는 증진시키거나 더 넓은 의미로 완전히 새로운 기능을 부여하기 위한 일체의 활동이라 할 수 있다. 여기서 새로운 기능의 부여란 사회적, 경제적, 물리적 환경 변화에 따라 건축물이나 시설 등에 새로이 요구되는 기능을 충족시키기 위한 활동을 말한다.

한편 보전이라 함은 건축물이나 시설물, 설비 등의 기능이나 성능을 건축 준공 초기의 사용목적에 달성할 수 있도록 유지 및 개량하는 행위로 정의 할 수 있으나 특히 경제적 측면에서 자산가치의 보전이 매우 중요하다. 보전활동은 유지보전과 개량보전으로 구분할 수 있으며 전자는 다시 유지와 보수로 후자는 개수, 개조, 변경, 개선, 개장(改裝)으로 세분화하여 접근할 수 있다.

사실상 수선□유지 및 보전관리의 개념은 일부 중첩된 행위도 있고 용어사용

50) 윤영선, 리모델링의 개념과 용어정의, 리모델링 연구회 발표자료, 2000.6. 인용하여 재정리

에 있어서 법적인 뒷받침이 없으므로 엄격하게 구분 짓기는 어렵다. 학자마다 이에 대한 정의도 매우 다양하여 획일적으로 규정할 수는 없다. 다만 노후주택에 대한 처리를 단순히 재건축으로만 접근할 것이 아니라 개인 및 국가의 자산가치 보전과 건설폐기물로 인한 환경오염 방지, 사회적 매몰비용의 최소화를 위해서라도 장기수선계획에 의한 공동주택의 수명연장이라는 측면에서 수선□유지 및 보전관리 노력을 구분지어 생각해 볼 필요는 있다.

〈표Ⅱ-5-1〉 수선□유지 및 보전관리와 유사한 개념의 정리

구 분			정 의
유지관리 □ 보전개념	유지관리		-건축물, 설비 및 시설 등의 기능 또는 성능을 상시 적절한 상태로 유지하기 위한 수선유지의 제반 활동, 또한 그 관련 업무를 효과적으로 실시하기 위하여 행하는 관리활동
	보 전	유지 보전	-건축물의 초기의 성능 및 기능을 유지하기 위하여 행하는 보전
		개량보 전	-건축물 등의 초기 성능 또는 기존의 기능을 넘어서 새로이 개선 및 개량하기 위하여 행하는 보전
리모델링 유사개념	개량□개선		-건축물에 대한 사회적 요구수준의 변화에 부응하여 건축물의 기능 및 성능을 새롭게 향상시키는 활동
	리노베이션 (Renovation)		-기존건물의 내부구조 및 외부형태 변경 등에 의해 계획적인 사용 또는 사용을 추구하는 것으로 법규적으로 증축, 개축, 수선 등의 행위가 이에 해당
	리폼 (reform)		-증□개축, 유지, 수선 등을 통하여 기존 주택의 유효활용으로 욕구를 충족

	적응적 재사용 (Adaptive Reuse)	-물리적, 기능적, 사회적으로 노후화된 건물 및 단지를 새로운 형태와 기능을 제공함으로써 재순환(recycling)하여 건물 및 단지의 새로운 활력을 부여하는 것
	재적용 (Adaptive Remodeling)	-재적용은 건축적, 단지적, 도시적 영역까지를 망라하는 종합적인 개념으로부터 국부적으로 회복보수, 개선보수, 용도변경을 위한 적응적 재사용 등까지 모두 포함
	복원 (Restoration)	-소실되었거나 개조한 건축물 등을 건설 당시의 시점으로 회복시키는 행위
건축법상 개념	리모델링	-건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축, 개축 또는 대수선하는 행위
	증축	-기존건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적□연면적□층수 또는 높이를 증가시키는 것
	개축	-기존건축물의 전부를 철거하고, 그 대지 안에 종전의 기존건축물 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것 -기존건축물의 내력벽□기둥□보 및 지붕틀 중 3가지 이상을 포함한 일부를 철거하고 그 내진 안에 기존건축물 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것(중전규모를 초과하면 신축)
	대수선	-건축물의 주요구조부에 대한 수선 또는 변경이나 건축물의 외부형태의 변경 -내력벽의 벽면적을 30㎡이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 -기둥□보□지붕들을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 -방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 해체하여 수선 또는 변경하는 것 -주계단□피난계단 또는 특별피난계단을 해체하여 수선 또는 변경하는 것

5.2. 현행법상의 장기수선계획

5.2.1. 장기수선계획을 위한 법령체계

건축물 및 시설물과 설비 등의 물리적□ 기능적 기능회복과 수명연장, 기능의 개선 등 장기수선계획의 이행을 위해서 수반되는 수선□유지 및 보전관리 노력에는 필히 관련법의 적용을 받아야만 그 실행에 옮길 수 있다. 따라서 <표Ⅱ-5-1> 상의 어떤 개념에 해당하던지 간에 모든 수선□유지 및 보전관리 활동에 관한 법령을 살펴볼 필요가 있다. 물론 단순한 시설이나 설비의 수선□유지와 보전관리(유지보전과 개량보전 모두 포함)에 대해서는 일부 소방 및 가스, 전기시설 및 설비 등을 제외하고는 법령에 규정된 바가 없으면 관리주체의 판단에 의해 할 수 있다. 이 경우에도 <표Ⅱ-5-2>와 같이 공동주택관리법 시행규칙 별표에 수선대상별, 공사종별, 수선방법, 수선주기, 수선을 등이 자세히 나와 있으므로 해당되는 부분은 이를 따라야 한다. 그러나 실제 이러한 법적 기준이 있어도 이를 강제할 수단이 없으므로 사실상 관리주체의 자율적 판단에 의하는 경우가 대부분이다.

하지만 건축물의 경우는 다르다. 공적인 통제가 강하다. 개별법에서 강제하거나 인□허가가 필요한 경우는 반드시 그에 따라야 하며 위반했을 경우에는 처벌조항이 있다. 따라서 본 문에서는 앞서 설명한 수선□유지와 보전관리와 관련된 여러 가지 개념의 행위 가운데 법상 정의가 되어 있는 제도만 가지고 관련 법령을 살펴보기로 한다.

관련 제도 상 건축물의 수선□유지와 보전관리에 관한 법적인 개념은 건축법상의 리모델링과 증축, 개축, 대수선이 있고 주택법 상 리모델링이 있으며 공동주택관리법상의 장기수선계획과 장기수선충당금제도가 있다.

주택법상의 리모델링은 "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말하는데⁵¹⁾ 건축법상의 개념과 동일하다. 따라서 건축물의 수선□유지와

51) 건축법제2조 제1항 10호

보전관리 활동을 법적인 측면만 본다면 단순한 수선□유지관리를 제외하고는 대부분 리모델링에 해당한다고 볼 수 있다. 주택법상 리모델링은 대수선⁵²⁾과 증축의 두 가지 개념이 분류하고 있으며 증축은 다시 ‘세대수 증가형 리모델링’과 ‘수직증축형 리모델링’으로 구분하고 있다.

대수선(大修繕)이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 말한다.⁵³⁾

증축은 기존 건물에 추가적으로 건축물을 더 짓는 행위로 건축물의 준공 또는 사용승인일부터 15년⁵⁴⁾이 경과된 공동주택은 각 세대의 주거전용면적⁵⁵⁾의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 추가 건축이 허용되며 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

‘세대수 증가형 리모델링’은 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가시킬 수 있다. ‘수직 증축형 리모델링’은 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 14층 이하인 경우에는 2개층까지, 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우에는 3개 층까지 수직으로 증축할 수 있다.⁵⁶⁾

이상에서 우리나라의 수선□유지 및 보전관리에 관한 법령체계를 보면 그 목적들은 모두 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위한 것이라고 되어있다. 사실상 경제적 유인책을 통한 리모델링을 유도함으로써 건축물 및 시설물과 설비 등의 물리적□기능적 기능회복과 수명연장, 기능의 개선 등의 효과를 노리고 있지만 직접적인 수선□유지 및 보전관리에 대해서는 구체적인 언급이 없다.

건축법 제35조를 보면 건축물의 유지·관리조항이 있다. 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 도로보다 낮지 않게 해야 하며 대지조

52) 주택법 제2조 제1항 제25호 참조

53) 건축법 제2조 제1항 제9호 참조

54) 15년 이상 20년 미만의 연수 중 시·도의 자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 할 수 있다.

55) 건축법 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다

56) 주택법 제2조 제1항 제25호 및 동법 시행령 제13조

성이나 건축공사 시 토사의 유출, 붕괴 방지 노력을 해야 하고 일정면적에 대한 조정시설 및 식재 의무화, 건축선의 지정과 건축선에 따른 건축제한 등의 내용을 보면 건축과 안전관리에 관한 사항이 대부분이다. 다만 안전관리를 위한 지원 측면에서 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물 등에 대하여 직권으로 안전점검을 할 수 있고, 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검을 요구할 수 있으며, 이 경우 신속한 안전점검이 필요한 때에는 안전점검에 소요되는 비용을 지원할 수 있다고 되어있다.

이상에서 살펴보았듯이 공동주택의 장수명화를 위한 건축물이나 시설·설비 등의 유지관리에 대해서는 구체적인 조항이 없다. 물론 리모델링을 통하여 재건축을 지연함으로써 얻는 사회적 편익도 있으나 재건축추진에 다른 민원을 다소 완화 내지는 지연시키는 수준에 불과하다. 따라서 공동주택의 내구성을 제고함으로써 건축물 등의 수명을 연장시키기 위한 노력의 일환으로 2016년 공동주택관리법을 제정하였다. 동법의 제정 목적은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지하는데 있다. 동법은 입주대표회의의 부정과 비리가 사회문제화 되자 이를 해소하기 위하여 동 대표자회의의 투명성을 확보하고 안전관리와 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 기존 법령보다 진일보한 조치로 자세한 내용은 다음에서 살펴보겠다.

5.2.2. 장기수선계획의 수립과 기준

공동주택에 대한 관리의 효율성과 전문성은 건물에 대한 지속적 사용을 가능케 하여 자산 가치를 보전함과 쾌적한 주거환경과도 직결된다. 그러나 입주주민들의 대부분은 이러한 공익적 목적보다는 당장 매달 납부해야하는 관리비 및 이의 운영상의 공정성과 투명성에 대한 관심이 더 높다. 과거에는 지속적인 주택가격 상승으로 주택관리에 대한 관심이 적었으나 외환위기 이후 급격한 주택가격 하락과 함께 이후 회복과정에서 지역별, 단지별로 가격 상

승의 차별화가 진행되면서 공동주택관리에 대한 입주민들의 인식이 서서히 변했다.

한편 1999년 4월말 그동안 잠재되어 있던 아파트 관리비의 부과 및 운영에 대한 문제점이 노정되어 아파트관리에 대한 전반적인 검찰수사가 진행되면서 정치권이나 학계에서도 많은 관심을 가지게 되었다. 이후 정부와 국회에서 2009년 주택법 개정과 함께 아파트관리비 공개제도를 도입하였고 2016.6월 주택법과는 별도로 공동주택관리법을 분리 제정하였다. 동법의 주요 내용은 공동주택의 관리비부과 및 운영에 따른 객관성과 신뢰성, 투명성을 한층 제고하고 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 제정된 법이다.

동법은 공동주택의 관리방법과 입주자대표회의와 관리규약, 관리비 및 회계 운영, 시설관리 및 행위허가, 하자책임 및 하자분쟁조정, 주택관리업의 등록 등을 규정하고 있으나 대부분 그동안 노출된 입주자대표회의의 문제점을 해소하기 위한 투명성 확보가 주된 내용으로 실제 수선□유지 및 보전관리를 위한 내용은 시설관리 부분에 나와 있는 장기수선계획과 장기수선충당금 부분에 불과하다.

동법 제29조 제1항에 따르면 공동주택을 건설·공급하는 사업주체나 리모델링을 하는 자는 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때에 같이 제출하도록 하고, 사용검사권자는 이를 검토□보완하여 관리주체에게 인계하여야 한다. 기존 공동주택의 경우에는 입주자대표회의와 관리주체가 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 시행규칙 별표의 기준에 의하여 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.

시행규칙 별표상의 장기수선계획의 수립기준을 보면 건물 외부(지붕, 외부, 외부 창이나 자동출입문)와 건물 내부(천장 및 내벽의 도장, 지하 주차장 바닥, 계단), 전기(예비 자가발전설비), 변전설비(발전기, 배전판), 자동 화재감지 설비 및 소화설비, 승강기 및 인양기와 대피시설, 통신 및 방송설비, 급□배수설비와 배관, 가스 및 환기설비, 난방 및 급탕 설비 등에 대하여 공사종

별로 수선방법과 수선주기, 수선비율을 상세히 정하고 있다. 특히 노후화된 공동주택의 경우 가장 문제 되는 것이 배관인데 급배수관은 15년, 오배수관은 재료에 따라 25~30년, 난방 및 급탕 배관은 15년마다 전면 교체하도록 기준을 제시하고 있다. 따라서 일견 제도적으로는 정부에서도 공동주택의 수명연장을 위하여 객관적인 기준과 방법까지 제시하는 등 많은 노력을 기울여 왔다고 할 수 있다.

하지만 문제는 공동주택마다 이러한 수선유지 및 보전관리의 이행이 제대로 이행되고 있는지 점검과 또 이행을 안 할 경우 이를 강제할 수 있는 수단이 확보되어 있지 않다는 점이다. 실제 노후된 단지의 경우 형식적인 계획만 제출할 뿐 오히려 재건축을 겨냥하여 관리를 더욱 소홀히 하여 슬럼화가 가속화되는 경향도 일부 있다. 이 때 국가의 건설자원 가치보존과 건축폐기물로 인한 환경오염의 방지를 위해서도 수질검사법에 의한 물탱크 청소와 같이 이를 강제하고 이행이 안 될 경우 과태료나 벌금을 부과해야만 실효성을 확보할 수 있을 것이다.

사유재산이 보장되는 나라에서 개개인의 경제사정과 사안의 인식 기준이 다르다 보니 이행을 강제하기가 쉽지 않다. 특히 배관교체의 경우 공용부분과 전용부분이 연결되어 공용부분의 공사도 주민 불편으로 여의치 않고 전용부분의 경우 바닥과 벽체의 훼손이 불가피한데 난방 및 급탕배관은 하절기에 한다고 해도 공사기간 중 급배수관이나 오배수관의 경우 사실상 입주민이 거주한 상태에서는 절대 불가능하다. 그렇기 때문에 배관의 교체 대신 일정기간마다 배관 청소와 점검을 강제하는 것이 효율적일 수 있다. 배관청소 및 점검비용은 주택규모에 따라 다르겠지만 통상 국민주택규모를 기준으로 할 때 10만원 내외 정도 소요한다.

따라서 정부에서도 단순히 권고사항이 아닌 강제사항으로 전환하기 위해서는 현행 시설의 교체가능성과 실현 가능성, 합목적성 등을 고려하여 장기수선계획의 수립기준에 대한 전면 재검토가 필요하다. 현실적이지 못한 지나치게 세세한 규정은 지키고 싶어도 지킬 수가 없다. 정부에서도 이러한 현실을 감안하여 현실성과 정당성을 확보하기 위한 사전 노력이 필요하다. 어느 경

우이던 간에 재건축이나 리모델링에 의한 노후주택관리보다는 주택의 수명연장을 위한 장기수선계획의 수립과 철저한 관리가 절실한 시점이다.

5.2.3. 장기수선계획과 장기수선충당금

관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다. 장기수선충당금의 적립금액과 사용은 장기수선계획에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 장기수선계획을 수립해야 하는 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 앞서 설명한 공동주택관리법 시행규칙 별표상의 장기수선계획의 수립기준에 따른다. 별표상 6개 시설에 대하여 29개 공사, 147개 공종 그리고 수선범위를 전면 또는 부분보수(교체)로 하여 221개의 수선방법이 제시되어 있는데 지나치게 세세한 것까지 규정해 놓아 이를 지키기가 매우 어렵다. 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 자율적으로 정할 수 있다. 정부에서 제시하는 월간 세대별 장기수선충당금은 다음과 같다. 다만 건설임대주택을 분양 전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 장기수선계획을 수립하여야 하는 민간임대주택의 임대사업자는 특별수선충당금을 사용승인일부터 1년이 경과한 달부터 사업계획 승인 당시 표준 건축비의 1만분의 1의 요율로 매달 적립하여야 한다.⁵⁷⁾

월간 세대별 장기수선충당금	=	$\frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}}$	×	세대당 주택공급면적
-------------------	---	---	---	---------------

공공주택사업자는 특별수선충당금을 사용승인일부터 1년이 경과한 달부터 매달 적립하여야 한다.⁵⁸⁾ 이 때 적립요율은 영구임대주택이나 국민임대주택, 행복주택, 장기전세주택은 국토교통부 장관이 고시하는 표준건축비의 1만분

57) 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제43조 제3항

58) 공공주택 특별법 시행령 제57조제4항

의 4이며 여타 공공임대주택은 사업계획승인 당시 표준건축비의 1만분의 1로 매달 적립해야 한다.

특히 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력을 관리하여야 하며 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다. 또한 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결해야 한다.

이와 같이 장기수선충당금을 법으로 규정해 놓아도 현실적으로 대부분의 단지가 충당금 부과의 기준이 되는 장기수선계획이 수립되어 있지 않고 수립된 경우라도 그 계획에 부합되지 않게 장기수선충당금을 부과하고 있으며 주민들의 관심도 매우 낮은 편이다. 강태균 외(2013)에 따르면 실제 장기수선계획을 수립한 단지는 24.5%에 불과하며 특별수선충당금을 적용한 단지는 19.6%에 불과한 실정이라고 한다.⁵⁹⁾ 그러나 박수진, 김경래(2005)⁶⁰⁾에 따르면 장기수선계획이 수립되어 있는 공동주택단지는 분석대상인 161개 단지 중 133개단지(82.6%)이며 장기수선계획에 의거하여 부과하기보다 입주자 대표회의의 의결로 부과하는 단지가 45.3%이고 주위 공동주택단지의 현황을 비교 감안하여 부과하는 단지가 32.1%에 달했다. 그 이유로는 관리비의 상승에 따른 주민 민원 때문인 것으로 조사되었다. 물론 두 연구가 조사대상이나 조사시점이 다르기 때문에 결과의 차이가 있다고 해도 장기수선계획과 장기수선충당금의 연계성이 매우 낮다는 것을 알 수 있다. 이는 매 수선주기마다 적시에 처리해야 할 사전적□예방적 유지관리업무의 소홀로 이어져 주택의 수명을 감소시키고 더 나아가 주거 서비스의 질적 하락과 함께 주택재고량의 감소로까지 이어질 수 있다는 것을 말해 주는 것이다.

참고로 이규백외 2인(2017)⁶¹⁾의 연구결과에 따르면 우리나라 주요도시의 2015년도 기준 평균관리비 현황을 보면 전국 월평균 관리비가 주거전용면적 기준으로 m²당 2,104원인데 이 가운데 장기수선충당금 부과액은 m²당 125원

59) 강태균,박정철, 전계서, p420

60) 박수진, 김경래. 경제성분석을 통한 공동주택의 장기수선충당금 개선에 관한 연구, 2005년 한국건설관리학회 전국대학생 학술발표대회 논문집,P293 참조

61) 이규백, 김현우,신종철 전계서 p315

(5.9%)에 불과한 것으로 나타났다. 주요 도시별로 좀 더 자세히 살펴보면 <표Ⅱ-5-2>와 같다.

표를 보면 전체 관리비 중 장기수선충당금 비율이 비슷하게 5%대를 넘지 않으나 광주 6.8%, 울산 7.9%로 다소 높게 나온 것은 장기수선충당금 설정액은 크게 높지 않으나 전체적으로 월 관리비 부과액이 15~20%정도 적기 때문이다. 특이한 것은 대전으로 관리비 수준이 전국 평균보다 다소 높음에도 불구하고 충당금 비율이 9.3%에 달한 것이다. 대전시의 경우 충당금 자체가 전국평균보다 62%나 더 부과하고 있는 것을 알 수 있다. 2016년도 통계청의 인구주택통계조사결과에 따르면 20년 이상 노후화된 주택의 경우 전국평균이 45.7%인데 반해 대전시의 노후화 주택 비율은 52.7%로 다소 높게 나타났으나 30년 이상 된 주택의 경우 전국이 16.8%인데 반해 대전시의 경우 14.4%로 다소 낮게 나타났다. 다음 장에서 서울시의 공동주택 관리비 현황에서 좀 더 자세히 살펴보아야 하겠지만 이는 20년 이상 노후화된 주택의 비율이 유사한 부산시⁶²⁾의 경우와 비교해서도 충당금부과금액이 높다는 것을 알 수 있다. 따라서 지역별로 공동주택의 수명주기나 장기수선계획에 입각하여 장기수선충당금을 부과하기보다는 거주자들의 인식이나 인근 단지들과의 비교에 의해 대개는 전체 관리비의 5~6%, 공동관리비의 10~15% 선에서 매년 큰 차이가 없이 부과되고 있다는 사실을 유추해 볼 수 있다.

사실 일본의 경우도 장기수선계획이나 수선충당금 설정문제가 우리나라와 크게 다르지는 않다. 다만 그에 대한 지원시스템이 좀 더 활성화되어 있을 뿐이다. 일본의 공동주택관리센터에서는 관리조합이 현재의 장기수선계획이나 수선적립금의 조정이나 내용의 적절성에 대한 검토와 확인이 필요할 경우 비교검토가 가능도록 개략적인 장기수선계획의 작성과 그에 기초한 수선적립금을 산출해 주는 서비스를 제공하고 있다. 이 때 장기수선계획은 국토교통성이 책정한 ‘장기수선계획 수선양식’을 이용하며 ‘장기수선계획 작성 가이드라인’을 근간으로 한다. 다만 동 양식이나 가이드라인이 중·고층 아파트나 주

62) 2016년 기준 부산시의 20년 이상 노후주택의 비율은 51.2%이며 30년 이상된 비율은 21.9%임

거전용의 공동주택에 적용에 한정되며 우리나라의 주상 복합아파트나 초고층 아파트에는 적용이 제한적이다. 또 조사나 진단은 하지 않기 때문에 건물이나 시설 및 설비의 노후화 정도 등 개별성은 고려하고 있지 않다.

〈표Ⅱ-5-2〉 2015년도 주요도시의 평균관리비 현황

(단위:원/㎡)

구분	관리비 계	개별 사용료		공동관리비		장기수선 충당금	
		금액	%	금액	%	금액	%
전국	2,104	1,085	51.6	894	42.5	125	5.9
서울	2,471	1,282	51.8	1,064	43.1	126	5.1
부산	1,895	922	48.7	863	45.5	110	5.8
대구	2,017	1,066	52.9	845	41.9	106	5.2
인천	2,184	1,181	54.1	885	40.5	118	5.4
광주	1,681	862	51.3	705	41.9	115	6.8
대전	2,189	1,137	51.9	849	38.8	203	9.3
울산	1,842	838	45.5	859	46.6	145	7.9

*주거전용면적 기준임.

* 자료:공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)

Ⅲ. 서울시 공동주택관리 현황 및 실태분석

1. 서울시의 공동주택 현황 및 실태분석

1.1. 전체 개황

2016.12월 기준 서울시의 의무관리대상 공동주택단지는 총 2,291개 단지에 16,680개동이며 세대수는 1,427천호로 주택호수를 기준으로 볼 때 전국의 15.7%에 해당한다. 그러나 실제 단지 관리비 정보를 공개하지 않고 있는 단지가 5개단지이며 38개 단지는 2016년에 계약승인을 받은 단지이다.

〈표Ⅲ-1-1〉 2016.12월 기준 전국의 의무관리대상 공동주택현황

구분	단지수		동수		세대수	
	개	%	동	%	호	%
전국	14,910	100.0	108,507	100.0	9,102,343	100.0
서울	2,291	15.4	16,680	15.3	1,427,221	15.7
부산	998	6.7	6,420	5.9	633,639	7.0
대구	804	5.4	5,254	4.8	501,431	5.5
인천	759	5.1	6,135	5.6	517,421	5.7
광주	695	4.7	4,114	3.8	365,439	4.0
대전	427	2.9	3,688	3.4	317,197	3.5
울산	393	2.6	2,299	2.1	216,048	2.4
세종시	106	0.7	1,120	1.0	81,469	0.9
경기	3,801	25.5	33,229	30.5	2,505,005	27.5
강원	542	3.6	3,203	3.0	251,452	2.8
충청권	1,164	7.8	6,554	7.1	663,917	7.3
호남권	1,158	7.8	7,208	6.0	619,524	6.8
영남권	1,689	11.3	11,721	10.7	962,739	10.5
제주	83	0.5	882	0.8	39,841	0.4

2016년에 계약승인을 받은 단지는 아직 만 1년이 안 된 상태이기 때문에

연간 기준의 월 평균 관리비에 왜곡이 있을 수 있다. 그래서 이들 단지도 분석대상에서 제외하였다. 따라서 향후 서울시의 공동주택 현황 및 실태분석에서는 모두 분석이 가능한 그 결과 2,249개 단지를 가지고 연구를 진행하였다. 단지면적 기준으로는 서울시의 공동주택 주거전용면적이 총 111,232천㎡로 전국의 692,612천㎡의 16.1%로 주택호수보다 비율이 높는데 이는 주택호수별 주거면적은 서울시가 77.9㎡로 전국 평균 76.1㎡와 비교하여 약간 높기 때문이며 큰 차이는 없다고 할 수 있다. 서울시의 단지별 평균 세대수는 610세대로 전국 평균인 589세대에 비하여 약 20여 세대 많은 것으로 나타났으며 여타 대도시인 부산 615세대, 대구 601세대와 큰 차이는 없으나 인천 668세대, 경기도 632세대, 대전 723세대에 비해서는 훨씬 적은 편이다.⁶³⁾

세대별 주거면적을 볼 때 인천 77.6㎡, 경기도 78.5로 차이가 없음을 볼 때 인천지역과 경기도는 대규모 택지개발 및 공동주택건설이 활발했으나 서울시의 경우 1980년대 이후 개포 및 수서지구 개발 이후 마곡지구를 제외하고는 대규모 개발이 거의 없었기 때문이며 대전은 세대별 주거면적이 74.7㎡로 좁은데도 세대수가 많은 것은 소형주택의 비율이 높기 때문으로 판단된다. 단지별 세대규모나 세대별 평균 주거면적비율은 관리비 결정에 영향을 미치는 변수 중 하나로 실증적 분석에서 자세히 다룰 것이다.

1.2. 자치구별 분석

서울시의 25개 자치구별로 의무관리대상 공동주택현황을 보면 <표Ⅲ-1-2>와 같다. 가장 세대수가 많은 자치구는 노원구이며 단지의 수나 건물 동수도 제일 많다. 그러나 1세대 당 평균 주거전용면적은 자치구 중 가장 적은 69.5㎡이다. 다음으로 단지수가 제일 많은 자치구는 강남구로 157개 단지에 1,363개 동이 있는데 1세대 당 평균 주거전용면적은 89.1㎡로 노원구와 대조를 이루고 있다. 노원구의 경우 80년대 들어 소형평수가 많은 공공임대아파

63) k-apr.go.kr 참조하여 산출함

〈표Ⅲ-1-2〉 자치구별 현황

구 분	단지수		동수		세대수		평균주거 전용면적
	단지 수	%	동수	%	호	%	m ²
종로	17	0.8	83	0.5	7,699	0.6	86.2
중구	27	1.2	172	1.1	17,775	1.3	79.9
용산	53	2.4	332	2.1	25,596	1.9	103.3
성동	92	4.1	601	3.7	51,686	3.8	75.2
광진	53	2.4	231	1.4	22,235	1.6	87.2
동대문	81	3.6	532	3.3	47,092	3.4	74.3
중랑	78	3.5	450	2.8	41,783	3.0	75.9
성북	106	4.6	845	5.2	64,547	4.7	74.4
강북	40	1.8	334	2.1	29,440	2.1	71.0
도봉	92	4.1	612	3.8	59,157	4.3	76.7
노원	188	8.4	1,429	8.9	153,049	11.3	69.5
은평	92	4.1	649	4.0	38,084	2.8	83.1
서대문	61	2.6	450	2.8	37,199	2.7	72.3
마포	99	4.4	679	4.2	54,112	3.9	75.7
양천	102	4.5	864	5.4	66,980	4.9	84.5
강서	147	6.5	1,028	6.4	87,920	6.4	74.5
구로	119	5.3	778	4.8	62,296	4.5	76.4
금천	34	1.5	218	1.4	22,046	1.6	69.4
영등포	130	5.8	616	3.8	55,712	4.1	85.0
동작	89	4.0	571	3.5	48,768	3.6	81.6
관악	57	2.5	415	2.6	41,197	3.0	70.0
서초	130	5.8	881	5.5	71,836	5.2	94.6
강남	157	7.0	1,363	8.5	109,436	8.0	89.1
송파	115	5.1	1,166	7.2	97,618	7.1	85.0
강동	90	4.0	809	5.0	58,189	4.2	74.9
계	2249	100.0	16,108	100.0	1,371,452	100.0	평균 79.5m ²

트가 많이 들어섰기 때문이다. 용산구의 경우 동부이촌동을 비롯하여 최근 2010년대 이후 들어 주상복합아파트와 재건축등을 통하여 대형 아파트 공급이 활발해지면서 1세대 당 평균 주거전용면적이 103.3㎡에 달한다. 단지 수나 동수, 세대수 등이 비교적 가장 적은 자치구는 종로구와 중구로 지역적 특성상 도심에 위치해 오피스빌딩이나 상업용 건물이 많기 때문인 것으로 판단된다. 강남 3구(서초, 강남, 송파구)의 경우 단지의 경우 전체 단지 중 17.9%나 건물 동수는 20.7%에 이른다. 이는 서울시 전체의 1세대 당 평균 주거전용면적이 79.5㎡인데 반해 강남 3구의 경우 평균 89.6㎡를 보이고 있는데 기인한다.

이러한 지역적 특성을 분석하는 이유는 앞서 선행연구에서 검토했듯이 여러 학자들의 연구결과 동 요인이 공동주택의 관리비 결정요인 중의 하나로 작용하기 때문이다.

이들 25개 자치구에 대하여 2017년 7월분 재산세 부과액⁶⁴⁾을 가지고 주택 가격이나 보유부동산을 기준으로 한 자치구별 상위 3개구와 중위 3개구와 하위 3개구를 가지고 소득수준별로 분류해 보면⁶⁵⁾ 다음과 같다. 소득수준과 재산세 부과액이 반드시 일치하지는 않으나 소득만으로 부를 다 판단하기 어렵다.

따라서 개인 자산의 60%이상을 차지하는 재산세를 가지고 분석하였다. 재미있는 사실은 상위의 자치구가 단지수와 동수, 세대수가 월등히 많음에도 세대별 평균주거전용면적이 중위권 자치구보다 낮게 나타났다. 또한 하위 자치구의 경우 세대별 평균주거전용면적이 74.5㎡로 25개 자치구의 평균보다 낮다는 것은 소형주택의 비율이 매우 높다는 것을 의미하며 이는 다음에 분석할 관리비와도 많은 연관관계가 있다. 즉, 평균주거전용면적이 작은 공동주택과 큰 공동주택 간에는 분명한 차이가 있을 것이다. 어느 쪽이 더 관리비가 적게 나오는지 도 많이 나오는지 아니면 전혀 관계가 없는지에 대해서는 아파트 가격과 주택의 규모 등에 따른 공동주택관리비 현황분석과 실증분석을

64) <http://www.nocutnews.co.kr> CBS 노컷 뉴스 2017.7.13.자 기사 참조

65) 상위3개구: 강남, 서초, 송파. 중위 3개구: 성동, 종로, 동작구. 하위 3개구: 중랑, 도봉, 강북구

통하여 상세히 살펴 볼 것이다.

〈표Ⅲ-1-3〉재산세 부과기준에 의한 공동주택 관리현황의 비교

구분	단지수		동수		세대수		세대별 평균주거 전용면적(m ²)	
	계	평균	계	평균	계	평균	계	평균
상위 3개구	402	134	3,410	1,137	278,890	92,963	268.7	79.5
중위 3개구	198	66	1,255	418	108,153	36,051	243.0	81.0
하위 3개구	210	70	1,396	465	130,380	43,460	223.6	74.5

1.3. 관리방식별 분석

관리방식에 따라 의무관리대상 공동주택현황을 살펴보면 서울시 전체적으로 입주자 대표회의는 의사결정만 하고 그 집행은 주택관리업체에 의뢰하는 위탁방식이 84.3%로 가장 많다. 자치관리방식은 14.1%, 총액계약에 의한 방식은 불과 1.6%에 불과하다. 자치구별로는 위탁방식의 경우 강서구가 93.2%로 가장 높고 다음으로 노원구가 비율이 높다. 재미있는 현상은 강남 3구의 경우 서초, 강남, 송파의 경우 각각 68.5%, 76.4%, 86%로 타 자치구보다 위탁방식비율이 매우 낮고 자치관리방식이 각각 30.8%, 21.0%, 10.4%를 보이고 있다. 이는 강남 3구의 경우 오래된 아파트의 경우 재건축 기대로 관리에 대한 소유주나 임차인들의 무관심이 한 원인이 된다. 특히 개포 주공아파트나 개나리 아파트 일부 단지, 은마아파트의 경우 대부분 임대를 주다보나 임차인이 거주하는 비율이 높아 상대적으로 관리가 소홀한 면이 많다.

중구와 용산구의 경우도 자치관리비율이 각각 25.9%, 26.0%로 서울시 전체 평균인 14.1%보다 매우 높다. 중구의 경우 10년 이하 주택이 55.5%를 차지하고 있어 서울시 전체 평균비율인 23%보다 월등히 높다. 일례로 중구의 경우 85㎡ 이하의 주택이 62.9%를 차지하고 있고 60㎡ 이하 주택도 44.4%에 달하고 있다.

〈표 Ⅲ-1-4〉 관리방식별 현황

구 분	계	자치/직영식		위탁방식		총액계약식	
		단지수	%	단지수	%	단지수	%
종로	17	2	11.8	14	82.3	1	5.9
중구	27	7	25.9	19	70.4	1	3.7
용산	53	14	26.4	38	71.7	1	1.9
성동	92	17	18.5	75	81.5	0	0.0
광진	53	10	18.9	42	79.2	1	1.9
동대문	81	10	12.3	69	85.2	2	2.5
중랑	78	6	7.7	71	91.0	1	1.3
성북	106	14	13.2	89	84.0	3	2.8
강북	40	4	10.0	36	90.0	0	0.0
도봉	92	7	7.6	84	91.3	1	1.1
노원	188	14	7.4	174	92.6	0	0.0
은평	92	11	12.0	80	86.9	1	1.1
서대문	61	7	11.5	53	86.9	1	1.6
마포	99	6	6.1	90	90.9	3	3.0
양천	102	7	6.9	92	90.2	3	2.9
강서	147	8	5.4	137	93.2	2	1.4
구로	119	10	8.4	109	91.6	0	0.0
금천	34	4	11.8	28	82.4	2	5.9
영등포	130	30	23.1	99	76.2	1	0.7
동작	89	8	9.0	80	89.9	1	1.1
관악	57	11	19.3	45	78.9	1	1.8
서초	130	40	30.8	89	68.5	1	0.7
강남	157	33	21.0	120	76.4	4	2.6
송파	115	12	10.4	99	86.1	4	3.5
강동	90	24	26.7	65	72.2	1	1.1
계	2,249	316	14.1	1,897	84.3	36	1.6

사실상 분양한지 10년 미만의 주택이 많아 단지의 시설 및 설비에 문제가 없고 일부 단지에 대한 유선통화 결과 단순경비 및 청소인력의 직접고용이나 동 부분만 위탁을 주는 단지가 타 지역보다는 높다는 것을 알았다. 그러나 단지가 시간이 경과함에 따라 노후화는 불가피한데 시간이 지나면 위탁비율이 점진적으로 높아질 것으로 판단된다.

관리비와 관련해서 관리방식 하나만 가지고 결론을 내기는 한계가 있다. 후술할 노후화에 따른 관리비와도 연관이 있다. 이러한 단지요인 외에도 지역요인에 의해서 또 이 두 가지 요인의 복합적인 작용으로도 관리비가 변할 수 있다. 허재완 외 1인(2011)의 연구에서도 이를 언급하였다. 어떠한 관리방식을 택하느냐에 따라 관리비가 달라지는 것은 분명하나 선행 연구들에 따르면 상반된 의견도 많다. 부산□경남 지역의 20개 아파트단지에 국한된 연구이지만 이희두 외 3인(2001)에 따르면 위탁관리방식을 택할 경우 관리비가 높아진다고 하였다. 부산 지역의 아파트를 대상으로 한 강혜경(2000), 이효진(2005)의 연구에서도 관리방식이나 난방 방식이 주요 영향인자라고 하였다. 그러나 김선주 외 1인(2013)은 관리방식이 관리비의 변수로서 통계적 의미가 없다고 하였다. 이러한 여러 가지 상반된 의견이 나온 것은 연구 대상이나 표본수, 그리고 정확한 통계 등의 차이에서 올 수도 있으므로 최근의 의무대상 공동주택의 종합적인 정보를 가지고 재조명할 필요가 있다. 본 연구의 목적도 여기에 있다. 관리비 측면에서 어느 방식이 좋다고 확일적으로 말하기 보다는 단지의 특성이나 지역적 특성 등을 종합적으로 고려하여야 할 것이다. 관리방식에 대한 상세한 분석은 다음 장에서 다룰 것이다.

1.4. 복도구조별 분석

공동주택유형별로 계단식이나 복도식이나 혼합형이나 타워형이나의 여부에 따라 관리비에 미치는 영향이 다를 것이다. 김선주 외 1인(2014)은 관리방식이나 소유구분, 복도유형 등의 변수는 통계적으로 의미가 없다고 하였다. 허

재완 외 1인(2011)과 가장 최근의 이규태 외 2인(2017)의 연구결과에 따르면 복도의 형태가 관리비에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구에서는 이러한 점을 고려하여 건축형태에 따라 관리비가 어떤 영향을 미치는지를 최근 통계 및 자료를 가지고 다시 한 번 분석해 보는 것도 의미가 있는 일이라 생각한다.

일반적으로 볼 때 단순히 복도형태 뿐만 아니라 주택유형(판상형이나 타워형이나 또는 일반아파트단지나 주상복합아파트단지)에 따라 전용율의 차이가 있을 수 있으며 그에 따라 관리비 부과 기준이 되는 면적도 달라질 수 있다. 또한 경비인력이나 청소비나 기타 부대 경비 등이 달라질 수 있다. 과거 80년대 이전 주택의 경우에는 복도식이 많았으나 80년대 이후에는 복도식이 많이 적용되고 있다. 서울시의 전체 단지 중 계단식이 45.1%이며 복도식은 19.2%인 반면 계단과 복도식이 혼재되어 있는 혼합형인 단지수가 35.7%까지 높은 비율을 보이고 있다.

과거 80년대 후반부터 90년대 지어진 중□소형주택이 많은 강서, 도봉, 노원의 경우 10~30년 이하 주택의 비율이 거의 80% 초반에서 95%이상 되는데 이들의 경우 복도식의 비율이 높을 것이라는 인식이 있을 수 있으나 오히려 강서구나 도봉구의 경우 계단식이 전체 평균인 45.1%보다 높은 49%, 55.4%의 비율을 나타내고 있다.

광진구와 중랑구의 경우 혼합형이 각각 45.3%, 44.9%를 보이고 있어 서울시 평균보다 훨씬 높은 비율을 보여주고 있다. 물론 본 통계가 평균적인 면을 보여주는 것으로 단지를 기준으로 하고 있기 때문에 개별적인 단지의 특성을 충분히 고려하지는 못하고 있으나 분석결과만 놓고 보면 일반적인 생각과는 다른 양상을 보이고 있다. 혼합형이 생각보다 높게 나타난 것은 타워형이 많이 지어진 것으로 여길 수도 있으나 실제 서울시 전체적으로 볼 때 11개 단지만 순수한 타워형 단지이다. 오히려 서민주거생활 안정이라는 정치 적□사회적 목적과 함께 인위적인 계층간 통합(Social Mix)을 위하여 소형주택 의무화 비율이 시행된 이후 개별 단지내에서도 판상형과 타워형을 혼합하

〈표Ⅲ-1-5〉복도구조별 현황

구 분	계		계단식		복도식		혼합형	
	단지수	%	단지수	%	단지수	%	단지수	%
종로	17	100.0	8	47.1	4	23.5	5	29.4
중구	27	100.0	8	29.6	13	48.1	6	22.2
용산	53	100.0	26	49.1	9	17.0	18	34.0
성동	92	100.0	39	42.4	20	21.7	33	35.9
광진	53	100.0	23	43.4	6	11.3	24	45.3
동대문	81	100.0	34	42.0	16	19.8	31	38.3
중랑	78	100.0	34	43.6	9	11.5	35	44.9
성북	106	100.0	55	51.9	15	14.2	36	34.0
강북	40	100.0	19	47.5	9	22.5	12	30.0
도봉	92	100.0	51	55.4	14	15.2	27	29.3
노원	188	100.0	63	33.5	56	29.8	69	36.7
은평	92	100.0	48	52.2	8	8.7	36	39.1
서대문	61	100.0	20	32.8	12	19.7	29	47.5
마포	99	100.0	50	50.5	19	19.2	30	30.3
양천	102	100.0	52	51.0	15	14.7	35	34.3
강서	147	100.0	72	49.0	35	23.8	40	27.2
구로	119	100.0	56	47.1	20	16.8	43	36.1
금천	34	100.0	10	29.4	8	23.5	16	47.1
영등포	130	100.0	62	47.7	25	19.2	43	33.0
동작	89	100.0	46	51.7	13	14.6	30	33.7
관악	57	100.0	23	40.4	17	29.9	17	29.9
서초	130	100.0	59	45.4	25	19.2	46	35.4
강남	157	100.0	75	47.8	34	21.7	48	30.6
송파	115	100.0	55	47.8	12	10.4	48	41.7
강동	90	100.0	26	28.9	17	18.9	47	52.2
계	2,249	100.0	1,014	45.1	431	19.2	804	35.7

*타워형:11건

여 공동주택을 배치한 단지가 적지 않은 점을 고려할 때 이에 기인하는 바가 크다고 보겠다.

강남 3구의 경우 30년 이상 된 공동주택비율이 3구 평균 20.3%로 서울시 평균인 7.4%보다 훨씬 높은데도 불구하고 계단식 비율이 47%를 보이고 있으며 복도식의 경우 서울시 평균인 19.1%보다 낮은 17.1%의 비율을 보이고 있다. 이는 건축년도의 건축문화나 경향에 따른 것이라 판단되며 소득수준이나 주택규모와도 큰 인과관계가 없다는 것을 알 수 있다. 복도형태에 따른 관리비의 영향은 다음에 후술하겠다.

1.5. 단지규모별 분석

단지별 규모는 관리비 결정에 아주 중요한 변수이다. 허재완 외 1인(2011)의 연구에 따르면 아파트 관리비에 영향을 미치는 요인 중 난방방식, 단지규모, 복도 유형이 가장 큰 통계적 유의성을 갖는 것으로 나타났다. 한편 광명시의 35개 단지에 대한 은난순 외 1인(2000)의 연구에 따르면 법정관리비의 경우 단지 세대수에 따라 증가하는 것으로 나타났으며 앞서의 연구 결과와는 사뭇 다른 의견을 제시하였다. 그러나 일반적으로 단지규모가 클수록 공동관리비가 낮아지고 규모경제로 인하여 전체적인 유지관리에 외부용역보다 전문기술인력을 고용함으로써 관련비용의 절감이 가능하다. 은난순 외 1인의 연구는 보다 많은 단지의 자료를 가지고 규모별로도 좀 더 세분화한다면 다른 결과가 나올 수 있었을 것이다.

김선주 외 1인(2014)는 단지 세대수가 적을수록 관리비가 올라간다고 하였다. 허명순(2013)과 허재완 외 1인(2011)도 단지규모는 공동관리비에 가장 큰 통계적 유의성을 가지고 있다고 하였으며 세대수가 많을수록 관리비가 낮아진다고 하였다. 특히 허명순(2013)에 의하면 300세대를 기점으로 관리비의 증가가 이루어진다고 보았다.

본 연구에서는 의무관리대상 공동주택의 최소규모인 300세대를 네 가지 범

〈표Ⅲ-1-6〉단지규모별 현황

구 분	계		300세대 이하		300세대초과 ~500세대이하		500세대초과~ 1,000세대이하		1,000세대 초과	
	단지 수	%	단지 수	%	단지 수	%	단지 수	%	단지 수	%
종로	17	100.0	8	47.1	2	11.8	7	41.2	0	0
중구	27	100.0	12	44.4	5	18.5	6	22.2	4	14.8
용산	53	100.0	24	45.3	10	18.9	14	26.4	5	9.4
성동	92	100.0	28	36.4	28	30.4	23	25.0	13	14.1
광진	53	100.0	25	47.2	17	32.1	6	11.3	5	9.4
동대문	81	100.0	27	33.3	25	30.9	18	22.2	11	13.6
중랑	78	100.0	35	44.9	12	15.4	19	24.4	12	15.4
성북	106	100.0	35	33.0	27	25.5	28	26.4	16	15.1
강북	40	100.0	16	40.0	7	17.5	5	12.5	12	30.0
도봉	92	100.0	37	40.2	19	20.7	22	23.9	14	15.2
노원	188	100.0	51	27.1	44	23.4	51	27.1	42	22.3
은평	92	100.0	41	44.6	30	32.6	16	17.4	5	5.4
서대문	61	100.0	26	42.6	9	14.8	19	31.1	7	11.5
마포	99	100.0	35	35.4	24	24.2	33	33.3	7	7.1
양천	102	100.0	41	40.2	24	23.5	16	15.7	21	20.6
강서	147	100.0	61	41.5	33	22.4	25	17.0	28	19.0
구로	119	100.0	46	38.7	31	26.1	31	26.1	11	9.2
금천	34	100.0	16	47.1	2	5.9	10	29.4	6	17.6
영등포	130	100.0	57	43.8	41	31.5	25	19.2	7	5.4
동작	89	100.0	34	38.2	18	26.2	28	31.5	9	10.1
관악	57	100.0	22	38.6	12	21.1	11	19.3	12	21.1
서초	130	100.0	48	36.9	43	33.0	22	16.9	17	13.0
강남	157	100.0	50	31.8	37	23.6	41	26.1	29	18.5
송파	115	100.0	39	33.9	22	19.1	35	30.4	19	16.5
강동	90	100.0	37	41.1	17	18.9	25	27.8	11	12.2
계	2,249	100.0	851	37.8	539	24.0	536	23.8	323	14.4

위로 구분하여 접근하였다. 우선 서울시 전체적으로 볼 때 300세대 이하 단지의 경우 전체 공동주택단지 중 차지하는 비율이 37.8%이며 500세대 미만

까지 합하면 61.8%이다 세대규모는 관리비에 미치는 영향은 여러 논문에서도 입증되었으나 상반된 의견이 존재하나 최적의 단지규모에 대한 연구는 부족한 실정이다. 300세대 이하 단지의 경우 종로구와 광진구의 경우 각각 47.1%, 47.2%로 서울시 전체 평균인 37.8%보다 높은 비율을 보이고 있다. 이를 500세대 이하단지까지 확대해 보면 은평구와 영등포구가 각각 77.2%, 75.3%로 서울시 평균인 61.8%보다 매우 높게 나타나고 있다. 500세대 초과 1,000세대 이하 단지에서는 종로구가 가장 높은 비율을 보이고 있으나 단지수가 불과 7개밖에 안 되므로 큰 의미는 없다. 다음으로 마포구가 33.3%의 높은 비율을 보이고 있으며 이어서 동작구와 송파구가 각각 31.5%와 30.4%의 비율을 보여주고 있다. 1,000세대 초과 단지의 경우 노원구가 단지수도 42개 단지로 제일 많았으며 비율도 22.3%로 서울시 평균인 14.4%를 크게 넘어섰다. 1,000세대 초과 단지의 비율이 가장 높은 강북구의 경우 전체 단지가 서울시 전체 단지의 1.8%에 불과하여 큰 의미를 두기에는 한계가 있었다.

다음으로 서울시 공동주택단지의 16.1%를 차지하고 있는 강남 3구의 경우 300세대 단지의 평균비율은 34.2%로 서울시 전체의 평균 비율보다 다소 낮게 나타났지만 500세대 이하를 기준으로 할 때는 서울시 평균이 61.8%이나 강남 3구는 65.7%로 다소 높게 나타났다. 이를 1,000세대 이하 단지까지 확대해 보면 강남 3구가 90.1%로 서울시 평균인 85.6%보다 높게 나타나고 있다. 이는 강남 3구의 경우 대개 단지가 300세대에서 1,000세대에 몰려 있다는 것을 말해준다. 특히 강남구의 경우 1,000세대 이상 단지가 가장 많았으며 강서구가 뒤를 잇고 있는데 이는 대규모 택지개발사업에 기인한 것으로 보인다.

1.6. 주거전용면적별 분석

최근 단독세대, 1인 세대의 급증으로 초소형 주택의 임대료가 급등한 것도

〈표 Ⅲ-1-7〉주거전용면적별 현황

구 분	계		60㎡이하		60㎡초과~ 85㎡이하		85㎡이상	
	단지수	%	단지수	%	단지수	%	단지수	%
총로	17	0.8	2	11.8	7	14.2	8	47.1
중구	27	1.2	9	33.3	4	18.5	14	51.9
용산	53	2.4	5	9.4	16	30.2	32	60.4
성동	92	4.1	15	16.3	54	58.7	23	25.0
광진	53	2.4	0	0	41	77.4	12	22.6
동대문	81	3.6	16	19.8	46	56.8	19	23.5
중랑	78	3.5	11	14.1	54	69.2	13	16.7
성북	106	4.6	19	17.9	68	64.2	19	17.9
강북	40	1.8	8	20.0	26	65.0	6	15.0
도봉	92	4.1	16	17.4	56	60.9	20	21.7
노원	188	8.4	64	33.5	95	50.3	29	15.4
은평	92	4.1	5	5.4	53	57.6	34	37.0
서대문	61	2.6	14	23.0	34	55.7	13	21.3
마포	99	4.4	19	19.2	55	55.6	25	25.3
양천	102	4.5	14	13.7	54	52.9	34	33.3
강서	147	6.5	31	21.0	85	53.8	31	21.0
구로	119	5.3	14	11.8	83	69.7	22	18.5
금천	34	1.5	8	23.6	21	61.8	5	14.7
영등포	130	5.8	14	10.8	74	56.9	42	32.3
동작	89	4.0	9	10.1	45	50.6	35	39.3
관악	57	2.5	17	29.9	28	49.1	12	21.0
서초	130	5.8	20	15.4	42	32.3	68	52.3
강남	157	7.0	31	19.7	54	34.4	72	45.9
송파	115	5.1	15	13.0	57	49.6	43	37.4
강동	90	4.0	13	14.4	58	64.4	19	21.1
계	2,249	100.0	389	17.3	1,210	53.8	650	28.9

전체 재고가 부족한데에 한 원인이 있을 것이다. 거주하는 주택의 전용면적 규모에 따라서 단위면적 당 관리비에도 영향을 미친다. 사람들은 막연히 큰 평수가 단위면적 당 관리비도 높게 나올 것으로 예상한다. 그러나 이에 대한 의미 있는 연구결과는 부족한 편이다. 나중에 개별 단지별로 평균 주거전용

면적에 따라 단위 면적 당 관리비가 어떻게 달라지는지를 개략적으로 살펴보고자 한다. 세대별 주거전용면적에 따른 관리비의 변동이 본 연구의 목적이 아니므로 정밀한 분석은 한계가 있겠지만 단지별로 접근을 해 보면 방향성에서 큰 차이는 없을 것으로 사료된다. 다만 나중이라도 동 부분에 대한 후속연구가 있었으면 한다.

〈표Ⅲ-1-2〉에 따르면 서울시의 주거전용면적 평균치는 79.5㎡이다. 가장 많은 부분을 차지하고 있는 부분이 60㎡초과~85㎡이하로 서울시 전체 단지의 약 53.8%를 차지하고 있다. 자치구별로 보면 60㎡이하 부분에서는 노원구가 33.5%로 가장 높게 나왔는데 이는 중계□상계지구와 월곡지구, 신내지구의 공공임대주택의 영향이 큰 탓으로 여겨진다. 동 면적의 서울시 평균비율은 17.3%에 불과하다. 다음으로 관악구와 금천구가 그 뒤를 잇고 있다. 각각 29.9%와 23.6%로 서울시 평균보다는 매우 높다. 이는 동 지역에 소형아파트가 집중적으로 몰려 있다는 것을 알 수 있는데 소득이나 재산 상 상대적으로 작다고 한 하위 3개구(중랑, 도봉, 강북구)의 경우 60㎡ 이하 주택이 각각 14.1%, 17.4%, 20%로 서울시 평균보다 크게 높지는 않다. 오히려 1인 세대들이 많이 몰려 있는 관악구와 금천구가 각각 29.9%, 23.6%로 서울시 평균보다 높은 비율을 보이고 있다.

60㎡ 초과~85㎡ 이하의 경우 광진구가 가장 높은 77.4%에 달하고 이어 구로구와 중랑구, 도봉구가 각각 서울시의 평균비율인 53.8%보다 월등히 높은 69.7%, 69.2%, 66.9%의 비율을 보이고 있다. 이는 동 지역에 중산층 단지가 매우 많은 것으로 추정되며 여타 자치구도 대부분 55% 내외를 상회하고 있다. 그럼에도 불구하고 전체적인 비율이 낮은 것은 용산구와 강남 3구 탓으로⁶⁶⁾ 용산구의 경우 동 규모의 주택이 30.2%이며 강남3개구의 경우 38.1%에 불과하기 때문이다.

85㎡를 초과 하는 단지의 비율을 보면 서울시 평균이 28.9%인 반면 용산구는 60.4%의 가장 높은 비율을 나타내고 있다. 이는 용산구 일대의 재건축과

66) 중구의 경우 60㎡ 초과~85㎡ 이하 주택의 비율이 18.5%로 매우 낮으나 표본 수가 4개 단지에 불과하므로 분석에서는 제외하였음

주상복합아파트의 분양 등에 기인한다. 그리고 강남 3구의 경우에도 45.5%에 달하고 있는데 강남3구의 지가와 주택가격이 매우 높음에도 불구하고 대형 아파트가 많이 분포함을 알 수 있다.

1.7. 노후화 정도별 분석

우리나라의 공동주택은 현재 가장 보편적인 주거형태라 할 수 있다. 산업화가 이루어진 70년대 중반을 기점으로 80년대 들어 주택가격이 급상승하자 공공부문의 주도로 대규모 택지개발 사업과 신도시 개발 사업을 통하여 주택이나 택지의 대량공급이 작위적으로 이루어지면서 단기간 내 도시가 형성되었다. 이렇다 보니 도시의 노후도도 같이 진행되어 향후 20~30년 후면 그에 따른 문제가 심각하게 대두될 것으로 예상된다.

서울시의 건축 년한에 따른 공동주택 단지를 살펴보면 준공 후 10년 이내의 단지가 전체의 23%로 이르며 20년 이하의 단지가 전체 단지의 70.5%에 이른다. 단순히 준공 후 경과 년수만 놓고 보면 외국과 비교하여 단지의 나이가 무척 젊다고 할 수 있다. 서울시 전체적으로 볼 때 10년 이하된 단지의 비율이 23%이나 특히 은평구와 중구는 전체단지 중 10년 이하 된 단지가 각각 58.7%, 55.5%에 이를 정도이다. 이어 성북구가 41%, 마포구가 34%, 용산구가 30%에 이를 정도이다. 늘 재건축하면 대명사처럼 떠오르는 강남3구의 경우도 10년 이하된 주택단지 수가 서초구 27.7%, 강남구 27.4%, 송파구 27%의 비율을 보이고 있다.

물론 10년 이하의 단지가 극히 적은 자치구도 있다. 노원구의 경우 10년 이하 된 단지가 2.6%에 불과하고 이어 도봉구 3.3%, 관악구와 영등포구 11.5%의 통계를 보여주고 있는데 이를 20년 이하 된 공동주택단지까지 포함하면 이야기가 달라진다. 위에 열거한 단지도 20년 이하의 단지 수가 노원구가 52.6%, 도봉구 53.3%, 영등포구 59.2%이며 관악구는 무려 82.5%를 차지하고 있다.

〈표Ⅲ-1-8〉노후화정도별 현황

구 분	계	5년이하		5년초과~ 10년이하		10년초과~ 20년 이하		20년초과~ 30년 이하		30년 초과	
		단지 수	%	단지 수	%	단지 수	%	단지 수	%	단지 수	%
종로	17	1	5.9	5	29.4	8	47.0	3	17.6	0	0.0
중구	27	10	37.0	5	18.5	10	37.0	1	3.7	1	3.7
용산	53	7	13.2	9	17.0	24	45.3	4	7.5	9	17.0
성동	92	14	15.2	11	12.0	51	55.4	14	15.2	2	2.2
광진	53	1	1.9	5	9.4	29	54.7	16	30.2	2	3.8
동대문	81	11	13.6	9	11.1	50	61.7	7	8.6	4	5.0
중랑	78	6	7.7	9	11.5	49	62.8	14	18.0	0	0.0
성북	106	11	10.4	33	31.1	54	51.0	5	4.7	3	2.9
강북	40	1	2.5	7	17.5	22	55.0	10	25.0	0	0.0
도봉	92	1	1.1	2	2.2	46	50.0	43	46.7	0	0.0
노원	188	1	0.5	4	2.1	94	50.0	85	45.2	4	2.1
은평	92	12	13.0	42	45.7	26	28.3	12	13.0	0	0.0
서대문	61	6	9.8	7	11.5	36	59.0	11	18.0	1	1.6
마포	99	15	15.1	19	19.1	59	59.6	6	6.0	0	0.0
양천	102	8	7.8	10	9.8	57	55.6	24	23.5	3	2.9
강서	147	12	8.2	15	10.2	65	44.2	55	37.4	0	0.0
구로	119	12	10.0	14	11.8	62	52.1	26	21.9	5	4.2
금천	34	2	5.9	3	8.8	20	58.8	6	17.6	3	8.8
영등포	130	6	4.6	9	6.9	62	47.7	22	16.9	31	23.8
동작	89	9	10.1	14	15.7	45	50.6	21	23.6	0	0.0
관악	57	1	1.8	6	10.5	40	70.2	8	14.0	2	3.5
서초	130	22	16.9	14	10.8	41	31.5	26	20.0	27	20.8
강남	157	27	17.2	16	10.2	47	29.9	33	21.0	34	21.7
송파	115	10	8.7	21	18.3	36	31.3	27	23.5	21	18.3
강동	90	8	8.9	14	15.6	36	40.0	17	18.9	15	16.7
계	2,249	214	9.5	303	13.5	1,069	47.5	496	22.1	167	7.4

여타 다른 자치구도 사정은 다르지 않다. 서울시 전체적으로 73.5%가 20년 이하 된 단지이다. 이는 그동안 주택시장에 대한 정부의 양적 공급 확대정책으로 가용택지가 거의 없다고 하는 서울지역조차도 뉴타운 개발이나 재개발·재건축 등을 통하여 신규 아파트 공급이 꾸준히 이어져 온 것을 알 수 있다. 또한 공동주택의 내용년수를 감안하면 지금이라도 관리에 신경을 쓰면 늦지 않았다. 강남 3구의 경우 30년 이상 된 공동주택단지의 비율이 영등포구의 23.8%를 제외하고는 여타 다른 지역보다 매우 높은 것으로 나타났다. 강남 3구에서 30년 이상 경과한 단지 수는 82개 단지로 해당 자치구의 전체 공동주택단지 가운데 21.8%에 불과하여 일반인의 생각보다는 낮은 수치이다. 문제는 경제적 이익만을 기대하여 경쟁적으로 재건축을 진행함으로써 단지 관리가 매우 소홀해지고 있다. 관리 부재나 관리 부실은 필연적으로 단지의 슬럼화를 가져올 수밖에 없다. 이러한 문제는 공동주택의 가속상가를 가져와 국가적으로도 건설자원의 손실이 매우 크고 재건축 기간 중에 일어나는 집단이주문제는 전세난과 주택가격의 상승으로 이어져 엄청난 사회적 비용을 치르게 될 것이다. 그동안 정부에서도 공동주택관련 법령의 정비를 통하여 공동주택관리문제에 대하여 투명성 확보라는 목적을 어느 정도 달성한 만큼 향후에는 공동주택의 수명연장을 위하여 단순한 기준이나 방향만 제시할 것이 아니라 구체적이고도 실현 가능성이 높은 정책이나 방안을 마련하여야 한다. 결코 노후화 되지 않은 서울시의 공동주택을 그냥 버려두어서는 안 된다.

일반적으로 노후화된 공동주택의 경우 수선유지비 지출이 많을 것으로 예상되지만 역으로 그동안 장기수선충당금이 제대로 적립되어 왔다면 큰 문제가 안 될 수도 있다. 이희두 외 3인(2001)의 연구에 따르면 사용년수가 오래된 아파트의 경우 관리비가 올라간다. 박종열 외 1인(2013)과 김선주 외 1인(2013)도 같은 의견이다. 물론 단지가 노후화된 경우 난방효율이 떨어지고 따라서 난방비가 올라갈 수도 있고 여타 시설이나 설비의 수선과 교체수요도 있을 것이다. 그러나 실제 30년 이상된 일부단지의 경우 다는 아니지만 관리가 거의 방치수준인 곳도 있다 따라서 장기수선계획에 의한 정기적인 수선유지나 보전 노력보다는 재건축을 위하여 오히려 관리비의 지출을 최소화하는

곳도 있다. 과연 주택 경과년수에 따라 관리비가 어떻게 변동하는지는 경과년수별로 살펴볼 필요가 있다. 이 부분에 대해서는 후술할 것이다.

1.8. 소유구조별 분석

서울시의 공동주택단지의 소유구조를 보면 분양단지가 83.2%로 절대적으로 높다. 이는 역으로 보면 임대주택 비율이 극히 낮다는 것을 의미할 수도 있다. 서울시의 임대주택비율은 민간임대와 공공임대를 합하여 8.1%에 불과하며 정확한 통계자료가 없어 단적으로 이야기할 수는 없지만 분양주택과 임대주택이 혼재된 혼합단지까지 포함해도 17.8%밖에는 안 된다.

그러나 정확한 통계가 없어서 민간임대주택의 범주로는 분류를 할 수 없지만 분양주택도 상당부분을 임대를 하고 있어 이러한 분류가 통계적으로 유의미한 결과를 가져올 것인지는 미지수이다. 소유구조에 따른 관리비의 영향 정도에 대하여 허재완 외 1인(2011)은 통계적 유의성이 낮다고 하였고 오히려 난방방식과 단지규모, 복도 유형이 가장 큰 통계적 유의성을 갖는다고 하였다. 다른 연구자들도 이 부분에 대하여 이렇다 할 변수로 제시한 바가 드물다.

자치구별로 보면 분양주택단지의 비율이 가장 높은 곳은 도봉구로 95.7%에 달하며 그 뒤를 이어 영등포구 95.4%, 용산구 94.3%의 높은 비율을 보여주고 있다. 분양주택단지의 비율이 가장 낮은 곳은 중구로 70.4%수준이며 다음으로 강북구가 72.5%의 비율을 보이고 있다. 흔히들 임대주택단지가 거의 없을 것으로 여기는 강남 3구는 서울시의 평균 비율과 비슷한 수준을 보이고 있다.

이는 정부의 보금자리주택과 행복주택 건설 사업에 기인한 것으로 강남 3구에 분양주택과 임대주택이 혼합되어 있는 단지가 50개에 이르며 민간임대주택단지도 13개 단지에 이른다.

〈표 Ⅲ-1-9〉 소유구조별 현황

구 분	계	분양		민간임대		분양+임대		공공임대	
		단지수	%	단지수	%	단지수	%	단지수	%
종로	17	16	94.0	1	5.9	0	0.0	0	0.0
중구	27	19	70.4	7	25.9	1	3.7	0	0.0
용산	53	50	94.3	2	3.8	1	1.9	0	0.0
성동	92	74	80.4	15	16.3	3	3.2	0	0.0
광진	53	53	100	0	0.0	0	0.0	0	0.0
동대문	81	63	77.8	10	12.3	6	7.4	2	2.5
중랑	78	67	85.9	3	3.9	6	7.8	2	2.6
성북	106	84	79.2	15	14.1	5	4.7	2	1.9
강북	40	29	72.5	5	12.5	4	10.0	2	5.0
도봉	92	88	95.7	2	2.2	2	2.2	0	0.0
노원	188	163	86.7	13	6.9	3	1.6	9	4.8
은평	92	63	68.5	7	7.6	22	23.9	0	0.0
서대문	61	46	75.4	7	11.5	8	13.1	0	0.0
마포	99	76	76.8	9	9.1	13	13.1	1	1.0
양천	102	85	83.3	6	5.9	10	9.8	1	1.0
강서	147	113	76.9	11	7.5	19	13.0	4	2.7
구로	119	105	88.2	3	2.5	11	9.2	0	0.0
금천	34	30	88.2	2	5.9	1	2.9	1	2.9
영등포	130	124	95.4	2	1.5	4	3.0	0	0.0
동작	89	76	85.4	5	5.6	7	7.9	1	1.1
관악	57	42	73.7	9	15.8	6	10.5	0	0.0
서초	130	107	82.3	5	3.8	17	13.0	1	0.8
강남	157	131	83.4	5	3.2	17	10.8	4	2.5
송파	115	98	85.2	3	2.6	14	12.2	0	0.0
강동	90	70	77.8	4	4.4	16	17.8	0	0.0
계	2,249	1,872	83.2	151	6.7	196	8.7	30	1.4

1.9. 난방방식별 분석

난방방식에는 크게 중앙난방방식, 지역난방방식, 개별난방방식 세 가지가 있다. 중앙난방방식은 공동주택 단지 내에 큰 보일러와 같은 시설이 있어서 자

체적으로 경유나, 도시가스 등을 이용하여 열과 온수를 생산, 공급하는 형태로 중앙의 관리실을 통해 각 세대의 난방을 관리하는 방식이다. 지역난방식은 최근에 생기는 대단지 아파트에서 쉽게 볼 수 있는 방식으로 전기 생산 등을 위해 열병합발전소를 가동하는 과정에서 생겨난 폐열을 주변 지역에 공급해 난방을 하는 방식으로 1985년 한국지역난방공사의 설립과 함께 목동 신시가지 아파트에 최초로 적용되었다. 90년대 이후 들어서는 대규모 공동주택단지의 경우에는 지역난방을 채택하는 단지가 많이 늘어났다.

그러나 90년대 이전에 지어진 공동주택이나 그 이후라도 난방배관이 인근에 없는 단지의 경우 대부분 개별난방에 의존할 수밖에 없었다. 개별난방방식은 각 세대마다 보일러를 설치해서 사용하는 형태이다. 사용 연료는 도시가스를 사용하기도 하지만 도시가스가 공급이 안 되는 지역은 석유나 LPG가스 등을 이용하기도 한다. 서울시의 난방방식 비율을 보면 중앙난방방식이 6.5%이며 지역난방방식이 27.1%이나 개별난방은 무려 66.4%에 달하고 있다. 이러한 난방방식은 관리비에 많은 영향을 미친다. 허재완 외 1인(2011)은 아파트 관리비에 영향을 미치는 단지 내부요인으로 난방방식이 단지규모와 복도 형태와 함께 가장 큰 통계적 유의성을 지닌다고 했다. 김선주 외 1인(2014)은 개별난방이 아닌 경우 공용관리비가 높게 나왔다고 하였다.

자치구별로 살펴보면 종로구는 100% 개별난방이며 성북구, 중구, 광진구, 관악구 등 노후화가 심하지 않은 자치구의 경우에도 개별난방비율이 각각 97.2%, 96.3%, 96.2%, 91.2%에 달하고 있다. 이는 지역난방공사에 따른 비용부담 탓도 있지만 과거 지역난방이 일반화되지 않았던 도입 초기에 지어진 단지의 경우 20년이 안 되었어도 지역난방배관이 인근에 없다보니 불가피한 경우도 많았다. 강남 3구의 경우 건축년한이 30년을 초과한 단지가 20%대로 상대적으로 높은 비율을 보이고 있지만 지역난방방식 비율이 50~70%로 타 지역보다 높게 나타나고 있다. 특히 목동 신시가지를 개발하면서 인근에 난방배관공사를 한 양천구는 강남과 같은 70%대의 지역난방 비율을 보이고 있다. 상계, 중계지구와 같은 대규모 택지개발사업이 이루어진 자치구의 경우도 50%대의 단지가 지역난방방식을 택하고 있어 타 자치구에 비하여 상대적

으로 높게 나타났다. 그러나 지역난방이 많이 보급된 지금도 세대규모가 적은 일부 단지의 경우 아직도 가스보일러에 의한 개별난방방식을 채택하는 곳도 있다.

〈표Ⅲ-1-10〉난방방식별 현황

구 분	계		중앙난방		지역난방		개별난방	
	단지수	%	단지수	%	단지수	%	단지수	%
종로	17	100.0	0	0.0	0	0.0	17	100.0
중구	27	100.0	1	3.7	0	0.0	26	96.3
용산	53	100.0	7	13.2	20	37.7	26	49.1
성동	92	100.0	9	9.8	0	0.0	83	90.2
광진	53	100.0	2	3.8	0	0.0	51	96.2
동대문	81	100.0	4	4.9	0	0.0	77	95.1
중랑	78	100.0	0	0.0	15	19.2	63	80.8
성북	106	100.0	3	2.8	0	0.0	103	97.2
강북	40	100.0	5	12.5	0	0.0	35	87.5
도봉	92	100.0	5	5.4	11	1.2	76	82.6
노원	188	100.0	17	9.0	82	43.6	89	47.3
은평	92	100.0	1	1.1	35	38.0	56	60.9
서대문	61	100.0	1	1.6	5	8.2	55	90.2
마포	99	100.0	9	9.1	25	25.3	65	65.7
양천	102	100.0	0	0.0	72	70.6	30	29.4
강서	147	100.0	0	0.0	67	46.1	80	54.4
구로	119	100.0	11	9.2	5	4.2	103	86.6
금천	34	100.0	4	11.8	2	5.9	28	82.3
영등포	130	100.0	7	5.4	23	17.7	100	76.9
동작	89	100.0	17	19.1	1	1.1	71	79.8
관악	57	100.0	5	8.8	0	0.0	52	91.2
서초	130	100.0	13	10.0	60	46.2	57	43.8
강남	157	100.0	5	3.2	110	70.1	42	26.7
송파	115	100.0	7	6.1	61	53.0	47	40.9
강동	90	100.0	14	15.5	15	16.7	61	67.8
계	2,249	100.0	147	6.5	609	27.1	1,493	66.4

1.10.주택단지 주택가격대별 분석

〈표Ⅲ-1-11〉에 나와 있는 서울시의 주택가격대별 현황에 따른 주택단지 주택가격별 분포를 보면 평당 2천만원 이하의 단지가 대부분이다. 여기서 주택가격은 부동산114의 웹사이트와 일부 단지에 대해서는 인근 부동산업체와의 유선통화를 통하여 얻은 평균가격을 기준으로 하였다. 허재완 외 1인(2011)은 관리비가 지역적 요인 즉, 생활수준에 의하여 큰 영향을 받는다고 하였으며 김선주 외 1인(2014)도 강남에 소재한 아파트일수록 공용관리비에 미치는 영향이 크다고 하였다.

강남 3구의 경우 송파구를 제외하고는 서초, 강남구 공히 평당 3천만원이 넘는 단지가 100%이다. 송파구는 평당 2천만원에서 3천만원대의 공동주택단지가 100%인 것으로 나타났다. 강북구나 도봉구, 노원구, 중랑구, 구로구, 금천구 6개 구는 100% 평당 1천 3백만원 이하의 단지로 나타났다. 그 외에 종로구, 동대문구, 성북구, 은평구, 서대문구, 강서구, 관악구 등 7개구는 평당 1천 3백만원에서 1천 7백만원 사이의 공동주택이 100%에 달했다. 용산구, 성동구, 마포구, 양천구, 송파구 5개 자치구의 공동주택은 모두 평당 2천만원에서 3천만원 사이에 위치해 있다. 지나친 양극화 현상이 나타나고 있다고 할 수 있다. 서울시 전체로는 평당 2천만원대 이하의 아파트가 62.7%, 평당 2천만원대를 초과하는 공동주택이 37.3%에 달한다.

선행연구결과에 따르면 생활수준이 높은 단지의 관리비가 더 많이 나온다고 하는데 그 이유는 나중에 가격대별 공용 관리비의 분석을 통해 알아보기로 한다. 단순히 생각해 보면 언뜻 선행연구결과에 합리적인 이유를 찾기가 어렵다. 관리수준의 차이에서 온다고 보기보다는 다른 요인 때문일 것으로 판단된다. 이 부분에 대해서는 나중에 다시 후술하겠다.

2. 공동관리비 및 장기수선충당에 대한 실태분석

〈표Ⅲ-1-11〉주택가격대별 현황

(단위:천만원/평당)

구 분	계	1.3 이하		1.3초과~ 1.7이하		1.7초과~ 2.0 이하		2.0 초과~ 3.0 이하		3.0 초과	
		단지 수	%	단 지 수	%	단 지 수	%	단 지 수	%	단 지 수	%
종로	17	0	0.0	17	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
중구	27	0	0.0	0	0.0	27	100.0	0	0.0	0	0.0
용산	53	0	0.0	0	0.0	0	0.0	53	100.0	0	0.0
성동	92	0	0.0	0	0.0	0	0.0	92	100.0	0	0.0
광진	53	0	0.0	0	0.0	53	100.0	0	0.0	0	0.0
동대문	81	0	0.0	81	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
중랑	78	78	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
성북	106	0	0.0	106	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
강북	40	40	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
도봉	92	92	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
노원	188	188	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
은평	92	0	0.0	92	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
서대문	61	0	0.0	61	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
마포	99	0	0.0	0	0.0	0	0.0	99	0.0	0	0.0
양천	102	0	0.0	0	0.0	0	0.0	102	0.0	0	0.0
강서	147	0	0.0	147	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
구로	119	119	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
금천	34	34	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
영등포	130	0	0.0	0	0.0	130	100.0	0	0.0	0	0.0
동작	89	0	0.0	0	0.0	89	100.0	0	0.0	0	0.0
관악	57	0	0.0	57	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
서초	130	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	130	100.0
강남	157	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	157	100.0
송파	115	0	0.0	0	0.0	0	0.0	115	100.0	0	0.0
강동	90	0	0.0	0	0.0	0	0.0	90	100.0	0	0.0
계	2,249	551	24.5	561	24.9	299	13.3	551	24.5	287	12.8

2.1. 전체 및 자치구별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

서울시의 전체단지 2,249개 단지의 평당 평균 공동관리비는 2016년도 기준으로 1,193원/㎡이다. 이는 전용면적을 기준으로 한 것이다. 여기에는 입주자 개별적으로 부과되는 사용관리비는 포함되지 않는다.

이 가운데 가장 큰 비용을 차지하는 것은 일반관리비와 경비비로 각각 501원/㎡과 395원/㎡에 42.0%와 33.1%를 차지하고 있다. 이는 전체 공동관리비 중 75.1%에 달한다. 다음으로 청소비인데 162원/㎡에 13.6%를 차지하고 있는 바 이들 세 가지 비목을 합치면 공동관리비의 88.7%에 해당한다. 이들 비목의 구성은 대부분 관리인력인 사무실 직원 및 경비인력, 청소인력의 인건비와 그에 따른 사무실 유지비와 피복비, 청소용품비, 소모품비 등으로 거의 대부분이 인건비라 할 수 있다.

공동주택의 수명연장과 재산가치 보존을 위한 장기수선충당금은 130원/㎡에 13.6%에 불과하며 수선유지비 역시 79원/㎡에 6.7%에 불과한 실정이다. 전용 85㎡를 기준으로 할 때 월 17,765원으로 연간 213,180원에 불과하다. 실제 십년 넘게 모아도 공동주택관리법 시행규칙의 장기수선계획상의 수선이나 교체 주기를 도저히 충족할 수가 없다. 그나마 수선유지비를 빼면 장기수선충당금은 11,050원으로 연간 132,600원에 불과하다.

자치구별로 보면 용산구가 1,520원/㎡으로 공동관리비가 가장 높고 다음으로 강남구 1,507원/㎡, 중구 1,433원/㎡, 서초구 1,371원/㎡ 순이다. 이들 지역의 관리비가 타 자치구보다 높은 이유는 일반관리비와 경비비, 청소비 등이 훨씬 높게 나타나고 있기 때문이다. 이들 지역의 소득수준과도 관계가 있을 것으로 추정될 뿐 실제 수선유지비나 기타 경비에서 두드러진 차이는 없다. 다만 장기수선충당금 부분에서 강남구가 153원/㎡으로 다소 높으나 상대적으로 소득수준이 낮은 도봉구의 경우는 이보다 더 많은 194원/㎡을 적립하고 있다.

관리비가 가장 낮은 자치구는 구로구로 1,012원/㎡으로 가장 높은 용산구와 강남구에 비하여 30%이상 저렴하다. 이어 은평구, 중랑구, 금천구, 관악구

순으로 관리비가 낮다. 이들 자치구의 비목별 내용을 보면 역시 일반관리비와 경비비, 청소비의 차이에서 타 자치구보다 매우 낮은 수준을 보이고 있다.

〈표Ⅲ-2-1〉자치구별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

(단위:원/㎡)

구분	공동 관리비 총계	공동관리비								장기 수선 충당금
		일반 관리비	경비비	청소 비	승강 기 유지 비	소독 비	수선 유지 비	기타 경비	소계	
종로	1,256	511	421	191	36	9	76	12	1,256	128
중구	1,433	645	428	202	38	9	104	7	1,433	106
용산	1,520	615	510	218	42	10	106	19	1,520	130
성동	1,157	470	389	157	26	10	81	24	1,157	101
광진	1,247	518	428	156	35	10	82	18	1,247	159
동대문	1,117	484	341	152	24	9	62	43	1,116	100
중랑	1,074	440	374	141	27	9	70	13	1,074	136
성북	1,104	495	327	157	29	9	73	14	1,104	117
강북	1,104	491	335	151	29	9	81	8	1,104	121
도봉	1,076	433	391	139	23	9	72	9	1,076	194
노원	1,120	474	402	136	21	10	69	8	1,120	170
은평	1,021	458	290	147	36	10	70	10	1,021	117
서대문	1,185	502	389	167	30	10	79	8	1,185	125
마포	1,277	535	374	186	34	10	95	43	1,277	128
양천	1,172	444	430	149	30	9	80	30	1,172	131
강서	1,084	450	376	142	27	10	70	9	1,084	128
구로	1,012	421	321	138	28	10	75	19	1,012	123
금천	1,049	442	353	136	23	10	77	8	1,049	123
영등포	1,209	515	412	159	26	11	76	10	1,209	121
동작	1,122	445	372	153	28	9	84	31	1,122	132
관악	1,076	476	344	144	24	10	71	7	1,076	128
서초	1,371	585	464	168	31	10	83	30	1,371	128
강남	1,507	589	542	211	35	10	93	27	1,507	153
송파	1,301	528	466	178	31	10	76	12	1,301	137
강동	1,231	543	388	173	28	10	78	11	1,231	119
계	1,193	501	395	162	30	9	79	17	1,193	130

일반관리비의 경우 구로구가 421원/㎡으로 가장 낮고 경비비의 경우 은평구가 가장 낮는데 290원/㎡으로 강남의 50%에도 못 미친다. 청소비도 금천구와 도봉구가 136원/㎡으로 가장 낮다.

수선유지비가 가장 많이 든 자치구는 용산구로 1,520원/㎡이며 다음으로 강남구 1,507원/㎡, 중구 1,433원/㎡ 순이며 이들 자치구를 제외하면 자치구별로 큰 차이가 없다. 장기수선충당금은 도봉구가 194원/㎡, 노원구 170원/㎡으로 상대적으로 소득수준도 높은 강남구보다 훨씬 많았다. 타 자치구는 대체로 120~130원/㎡대가 주를 이루고 있다. 20년을 초과하는 단지 노후화 비율도 강남구와 큰 차이는 없다. 이를 보면 입주민들의 관심을 알 수 있다. 용산구나 중구의 경우 장기수선충당금이 서울시 전체 평균과 같거나 이보다 훨씬 낮은 반면 수선유지비는 서울시 평균보다 40%정도 더 드는 것으로 나타났다.

2.2. 관리방식별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

공동주택의 관리방식의 선택은 입주민들의 생활만족뿐만 아니라 공동주택 관리비 결정에도 영향을 지속적으로 미친다. 또한 전문적이고 효율적이며 책임감 있는 관리가 적절히만 이루어진다면 건물의 노후화 속도의 지연도 가능하여 소유주에게도 이익이 될 것이다. 공동주택의 관리방식은 단지특성, 지역 특성, 입주민들의 성향 등에 의하여 영향을 받는다.

곽동규(2017)의 석사학위 논문⁶⁷⁾에 의하면 주상복합일수록 위탁관리를 선택한다. 이유는 상업시설을 포함하는 복합건물이라는 점을 감안한다면 보안 시설 및 관리에 있어 전문성이 강조되기 때문이라며 세대수가 많은 대단지나 경과연수가 증가할수록 위탁관리방식을 채택할 가능성이 높다는 결과에는 경과연수가 많은 건물일수록 보다 전문적인 관리능력을 통한 건물의 유지·보수가 필요하기 때문이라는 결론을, 세대 당 주차대수가 많을수록 위탁관리방식을 채택할 가능성이 높은 것에는 주차대수가 많아질수록 주차공간이 넓어져 관리해야 할 면적이 증가하기 때문이라는 결론을 내렸다. 강남3구에 위치할

67) 곽동규, 서울시 공동주택의 관리방식과 관리인원에 관한 연구(2017), 건국대학교 대학원 부동산학과 석사논문

경우 자치관리 선택 가능성이 높은 것으로 조사됐는데, 꼭 씨는 이 같은 현상이 주민들의 생활과 교육수준이 높아 자치관리방식을 선택해 더욱 적극적으로 관리에 참여하고 있기 때문인 것으로 보았다.

〈표Ⅲ-1-4〉의 관리방식별 현황을 보면 서울지역의 단지별 관리방식을 보면 자치관리는 14.1%에 불과하고 위탁관리방식이 84.3%로 대부분을 차지하고 있는데 강남 3구의 경우 자치관리비율이 서초구가 30.8%, 강남구가 21.0%, 송파구가 10.4%로 송파구를 제외하면 전국의 자치관리방식 평균비율인 14.1%보다 높게 나타나고 있는데 이것이 꼭 주민들의 생활과 교육수준이 높아서인지는 정밀한 분석이 필요하다. 용산구나 영등포구의 자치관리비율이 높게 나타나고 있는데 이들 자치구에도 동일한 논리를 적용하기에는 한계가 있을 것이다.

〈표Ⅲ-2-2〉관리방식별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

단위:원/㎡

구분		자치/직영방식		위탁방식		총액계약식	
		금액	%	금액	%	금액	%
공 용 관 리 비	일반관리비	521	36.5	474	35.2	505	38.7
	경비비	460	32.2	458	34.0	369	28.3
	청소비	145	10.1	157	11.0	163	12.5
	승강기 유지비	23	1.6	27	2.0	30	2.3
	소독비	8	0.6	9	0.7	10	0.8
	수선유지비	106	7.4	70	5.2	79	6.1
	기타경비	10	0.7	17	1.3	19	1.5
	소계	1,273	89.1	1,212	90.0	1,175	90.0
장기수선충당금		156	10.9	135	10.0	130	10.0
공동관리비 총계		1,429	100.0	1,347	100.0	1305	100.0

일반적으로 자치관리방식을 선택하는 가장 큰 요인은 역시 관리비가 제일 큰 원인이며 기타 부수적으로 입주자대표회의와 위탁관리업체와의 비리나 부조리 등을 들 수 있다. 따라서 관리방식에 따라 관리비가 어떻게 되는지 살

퍼볼 필요가 있다. 관리비는 개별관리비를 제외한 일반관리비와 경비비, 청소비, 수선유지비, 소독비, 사무실 유지관리비, 각종 소모품비 그리고 장기수선충당금을 모두 포함한 공용관리비를 기준으로 했다.

〈표Ⅲ-2-2〉의 관리방식별 관리비 현황을 보면 자치관리방식이 1,429원/㎡으로 관리비가 가장 비싼 것으로 나타났으며 다음으로 위탁관리방식이 1,347원/㎡이며 총액관리방식이 1,305원/㎡으로 가장 저렴했다. 내용을 보면 일반관리비의 경우 위탁관리방식이 가장 낮고 다음으로 총액계약방식이 마지막으로 위탁관리방식이 가장 높은 것으로 나타났으나 유의미한 수준으로 큰 차이가 나는 것은 아니다. 다른 요인들도 다들 비슷한 수준을 보이고 있으나 다만 총액계약방식이 경비비에서 큰 차이로 낮게 나타났으며 위탁관리방식이 수선유지비가 타 방식보다 약 30%정도 높게 나타났다. 이는 전체 관리비에 대하여 단순히 관리방식만 가지고 공용 관리비를 비교한 것으로 타 요인인 단지특성이나 지역특성을 고려하여 정밀하게 분석을 하면 다른 결과도 나올 수 있다. 따라서 본 논문에서는 다음 장에서 관리방식에 대하여 다른 단지변수와 지역변수 등을 종합적으로 고려하여 더 깊이 있는 분석을 하고자 한다.

2.3. 복도구조별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

복도구조에 따른 관리비를 보면 계단식이 1,612원/㎡으로 타 구조보다 월등히 높게 나왔다. 복도식과 비교해서 볼 때 장기수선충당금이 30원/㎡이 적음에도 전체 공동관리비는 28.6% 더 나왔다. 장기수선충당금을 뺀 공용관리비만 보면 다른 구조보다 차이가 더 크다. 계단식은 1,504원/㎡이나 복도식은 1,115원/㎡, 혼합형은 1,121원/㎡에 불과하다. 이러한 차이가 나는 가장 큰 부분은 일반관리비와 경비비, 청소비의 차이에서 오는 것이다. 일반적으로 계단식의 경우 입구가 계단식에 비하여 동 당 1개소 정도가 더 많고 청소면적 또한 넓기 때문으로 판단된다. 90년대 이후 최근에 건설된 단지는 소형일지라도 대부분 계단방식을 이용하고 있으나 과거 80년대 지어진 아파트의 경

우 복도식이 많았으며 특히 오래된 임대주택단지는 대부분 복도식이었다. 장기수선충당금의 경우 계단식 주택이 가장 낮고 계단식의 경우가 훨씬 높았는데 그 이유에 대해서 동 자료만 가지고는 설명이 어렵다. 앞서의 <표Ⅲ-1-5>복도구조별 현황과 <표Ⅲ-1-7>노후화 정도별 현황에 의하면 복도식의 비율이 상대적으로 높은 중구와 관악구, 성동구, 동대문구, 금천구의 경우 노후화율도 높지 않다. 이들 단지에 거주하는 사람들은 재건축과 거리가 멀고 재건축을 하여도 단지의 용적률 등을 감안할 때 경제적 실익도 없기에 건물의 유지관리에 상대적으로 신경을 더 쓰는 부분도 있지만 10년 초과 30년 이하의 주택비율이 상대적으로 높고 10년 초과 20년 이하 주택비율도 다른 지역에 비하여 매우 높은 점에 비추어 볼 때 이들 단지가 향후 시설이나 설비의 교체가 이루어질 것을 대비하여 충당금 설정액을 타 자치구보다 더 높은 수준을 유지하는 것으로 해석된다. 승강기 유지관리비나 수선유지비는 전체 공용관리비대비 비중도 작게 나타나고 이들 비용의 합을 보면 복도구조별로 차이가 많지 않다.

<표Ⅲ-2-3>복도구조별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

단위:원/m²

구분		복도식		계단식		혼합형	
		금액	%	금액	%	금액	%
공 용 관 리 비	일반관리비	457	36.5	683	42.4	449	35.6
	경비비	364	29.1	484	30.0	397	31.5
	청소비	157	12.5	185	11.5	150	11.9
	승강기 유지비	32	2.6	27	1.7	27	2.2
	소독비	9	0.7	12	0.8	9	0.7
	수선유지비	78	6.2	86	5.3	74	5.9
	기타경비	18	1.4	26	1.6	14	1.1
	소계	1,115	89.0	1,504	93.3	1,121	88.9
장기수선충당금		138	11.0	108	6.7	140	11.1
공동관리비 총계		1,253	100.0	1,612	100.0	1,261	100.0

*타워형 11개 단지는 혼합형에 포함

2.4. 단지규모별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

단지규모별로 관리비를 분석하기 위해서 단지 내 세대수를 기준으로 300세대, 500세대, 100세대를 분기점으로 하여 구분하였다. 전체적인 공동관리비를 살펴보면 <표Ⅲ-2-3>에서 보듯이 300세대 이하 단지는 1,462원/㎡으로 가장 높게 나오는데 세대 규모가 늘어날수록 정비례하여 줄어드는 것을 알 수 있다. 1000세대를 초과하는 단지는 1,169원/㎡으로 그 차이가 297원/㎡이다. 이를 비목별로 살펴보면 일반관리비의 경우 300세대 단지의 경우 1,000세대를 초과하는 단지보다 무려 226원/㎡이나 높았는데 이는 전체관리비의 10%를 상회하는 금액이다.

그 외에도 청소비, 승강기유지비, 소독비, 수선유지비, 기타비용은 물론 장기수선충당금까지도 300세대 이하 단지가 가장 높았다. 다만 경비비의 경우는 여타 비목과는 달리 세대수가 증가할수록 늘어나는 것을 알 수 있다. 이는 단지세대수가 많을수록 관리면적이 넓고 출입구가 많기 때문에 경비인력이 더 많이 소요되기 때문이다.

분석결과를 볼 때 단지규모에 따른 규모의 경제성은 반드시 존재한다. 그 외에도 단지가 대규모일수록 주택관리업체가 수주를 위하여 이윤율을 낮추어도 전체이윤총액은 더 커지기 때문에 경쟁적인 가격제시하기 마련이다. 따라서 여러 가지 이유로 세대수가 많을수록 관리비가 내려간다고 하겠다.

<표Ⅲ-1-6>의 지역별 단지규모현황과 <표Ⅲ-2-1>의 자치구별 관리비 현황을 보아도 300세대 이하 단지가 많은 지역의 공동관리비가 상대적 높게 나오는 경향이 있다. 일례로 중구와 용산구의 경우 300세대 이하 비율이 각각 44.4%, 45.3%로 전체 평균 37.8%로 높는데 이들 자치구의 관리비 역시 중구가 1,433원/㎡이고 용산구가 1,520원/㎡으로 서울시 평균인 1,193원/㎡보다 월등히 높음을 알 수 있다.

2.5. 주택전용면적별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

서울시의 세대 당 평균 주거전용면적은 79.5㎡이다. 60㎡이하의 공동주택단지
지가 약 17.3%이며 60㎡ 초과 85㎡ 이하가 53.8%, 85㎡ 초과는 28.9%이다. 이
러한 세대 당 면적은 단지 내 여러 평형이 있어도 이를 평균한 면적을 기준으로
한 것이다.

〈표Ⅲ-2-4〉단지규모별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

단위:원/㎡

구분		300세대 이하		300초과 500세대 이하		500 초과 1,000세대 이하		1,000세대 초과	
		금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
공 용 관 리 비	일반관리비	596	40.8	492	42.2	423	34.6	370	31.6
	경비비	396	27.1	381	32.7	402	32.9	432	37.0
	청소비	169	11.6	161	13.8	154	12.6	144	12.3
	승강기유지비	33	2.3	30	2.6	26	2.1	21	1.8
	소독비	11	0.8	9	0.8	8	0.6	8	0.7
	수선유지비	92	6.3	74	6.3	68	5.6	65	5.6
	기타경비	24	1.6	19	1.6	12	1.0	10	0.8
	소계	1,323	90.5	1,166	89.5	1,093	89.4	1,050	89.8
장기수선충당금		139	9.5	137	10.5	129	10.6	119	10.2
공동관리비 총계		1,462	100.0	1,303	100.0	1,222	100.0	1,169	100.0

〈표Ⅲ-2-5〉의 주택면적별 관리비 현황은 다른 요인은 배제하고 단순히 세
대별 면적과 관리비와의 관계를 나타낸 것이다. 분석결과에 따르면 소형주택일수록
관리비가 매우 높게 나타나고 있다. 전체 공동관리비를 보면 60㎡이하가 1,658원
/㎡으로 가장 높고 다음이 85㎡ 초과로 1,311원/㎡이며 60㎡ 초과 85㎡ 이하는
1,224원/㎡이다. 소형주택의 경우 민간이나 공동임대주택이 주를 이루고 있는
것으로 추정된다. 이를 세분화하여 보면 가장 큰 차이가 나는 것이 일반관리
비와 경비비, 청소비 부분으로 이들 비목이 대부분 인건비와 관련이 있다는
점에서 지나치게 인력을 많이 쓰고 있거나 아니면 인건비가 높다는 설명 외
에 다른 요인은 없다.

승강기유지비와 장기수선충당금만 적을 뿐 모든 비용부분에서 높게 나타나
고 있다. 공공임대의 경우 대개의 경우 300세대 이상의 중대규모인 점을 감

안할 때 60㎡이하의 공동주택단지의 관리비가 가장 높게 나옴 것은 의외의 사실이다. 특히 임대주택은 장기 수선충당금을 소유주인 민간이나 공공기관이 부담하는 만큼 사실 전혀 부과되지 않는다는 점을 고려할 때 장기수선충당금이 타 면적의 단지보다 낮은 것이 당연하다. 승강기 역시 오래 전에 지어진 임대주택의 경우 승강기가 없기 때문에 승강기 유지비가 낮다고도 볼 수 있다. 따라서 전체적으로 60㎡ 이하 주택의 관리비가 지나치게 높다고 할 수 있다. 가장 차이가 두드러지게 차이가 나는 부분은 일반관리비로 85㎡ 초과 주택보다 무려 268원/㎡, 60% 정도 비싸다. 이 부분에서는 다른 요인들도 함께 분석해 보아야 할 것이다.

〈표Ⅲ-2-5〉주택면적별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

단위:원/㎡

구분		60㎡ 이하		60㎡ 초과 85㎡ 이하		85㎡ 초과	
		금액	%	금액	%	금액	%
공 용 관 리 비	일반관리비	715	43.1	454	37.1	447	34.2
	경비비	487	29.4	356	29.0	429	32.7
	청소비	195	11.8	149	12.2	160	12.2
	승강기 유지비	27	1.6	28	2.3	32	2.4
	소독비	13	0.8	9	0.7	8	0.6
	수선유지비	85	5.1	75	6.1	80	6.1
	기타경비	29	1.7	13	1.1	21	1.6
	소계	1,551	93.5	1,084	88.5	1,177	89.8
장기수선충당금		107	6.5	141	11.5	134	10.2
공동관리비 총계		1,658	100.0	1,225	100.0	1,311	100.0

2.6. 노후화 정도별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

통상적으로 건물의 노후화가 심할수록 수선유지비와 장기수선충당금 등으로 관리비가 높다고 생각하는 경향이 있다. 그러나 분석결과 〈표Ⅲ-2-5〉노후화 정도별 관리비 현황에서도 알 수 있듯이 예상 외로 5년 이하 단지가 1,422

원/㎡으로 가장 높게 나왔다. 이는 입주 초기 입주자대표회의가 구성이 안 된 시점에서 대부분의 사업주체가 경쟁의 방법이 아닌 수의계약의 형태로 연고에 의하여 주택관리업체를 선정하기 때문이다. 또 입주 후 입주민들 간에 입주자대표회의가 바로 구성되는 것도 아니고 구성된다 하여도 입주민들의 상호 소통이나 협력이 충분히 안 되는 시점이고 관심도 낮기 때문에 대부분은 기존 계약을 승계하는 경향이 높다. 물론 공동주택법에 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못할 경우 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구하려면 전체 입주자들의 과반수의 서면동의가 있어야 하도록 규정하고 있다.

〈표Ⅲ-2-6〉노후화 정도별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

단위: 원/㎡

구분		5년 이하		5년 초과 10년 이하		10년 초과 20년 이하		20년 초과 30년 이하		30년 초과	
		금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
공 용 관 리 비	일반 관리비	576	40.5	498	39.0	502	38.5	465	34.1	465	35.6
	경비비	377	26.5	353	27.7	366	28.1	464	34.0	534	40.9
	청소비	217	15.3	181	14.2	160	12.3	134	9.8	128	9.8
	승강기 유지비	38	2.7	39	3.0	29	2.2	22	1.6	17	1.3
	소독비	10	0.7	9	0.7	10	0.8	9	0.7	9	0.7
	수선 유지비	79	5.5	82	6.4	83	6.4	73	5.3	55	4.2
	기타 경비	50	3.5	17	1.3	18	1.4	9	0.6	4	0.3
	소계	1,347	94.7	1,179	92.4	1,168	89.6	1,176	86.2	1,212	92.9
장기수선 충당금		75	5.3	97	7.6	136	10.4	188	13.8	93	7.1
공동관리비 총계		1,422	100.0	1,276	100.0	1,304	100.0	1,364	100.0	1,305	100.0

5년 초과에서 10년 이하 단지가 가장 낮은 1,276원/㎡의 관리비를 부담하는 것으로 나왔다. 30년 초과 단지의 경우는 예상과 달리 1,305원/㎡으로 10년 초과 20년 이하 주택의 경우와 차이가 거의 없었다. 다만 20년 초과 30년

이하 단지의 경우 1,364원/m² 으로 두 번째로 높게 나왔다.

앞서의 분석과 같이 다른 요인은 배제하고 단순히 건축 경과년수만을 기준으로 공동관리비와의 관계를 규명한 것이기 때문에 다른 단지도 반드시 유사한 흐름을 보일 것이라고 단정할 수 없어도 적어도 동 분석이 전체적인 흐름측면에서 상호간의 관계를 보는 데에는 도움이 될 것이다.

건축노후화와 관련하여 20년 이상의 오래된 공동주택단지일수록 일반관리비와 승강기유지비, 특히 수선유지비가 큰 폭으로 감소하는 것을 알 수 있다. 이와는 반대로 경비비의 경우 오히려 건축년한이 오래된 단지일수록 높아지는 것을 알 수 있다. 우리나라는 앞서도 언급했듯이 공동주택의 수명이 30년 내외로 외국보다 짧고 재건축이라는 경제적 동기 때문에 건축년한이 20년 이상 된 공동주택단지의 경우 관리가 소홀한 감이 많이 있다. 오래된 건물일수록 수선유지비가 많이 드는데도 20년 이하의 단지에서는 수선유지비가 증가하다가 20년이 경과한 시점부터 오히려 큰 폭으로 감소한다는 사실이 이를 잘 설명하고 있다. 반면 경비비의 경우 5년 이하의 입주초기를 제외하면 더 늘어난다는 것은 입주민들이 치안이나 주민의 안전을 위한 관심이 더 커진다는 것을 알 수 있다.

2.7. 소유구조별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

〈표Ⅲ-2-6〉의 단지 내 주택의 소유형태에 따른 관리비를 보면 임대주택의 경우가 월등히 높다는 것을 알 수 있다. 임대주택의 경우 장기수선충당금을 소유자가 부담하므로 이를 제외하고 비교해 보면 민간임대 주택단지의 경우 분양단지보다 월등히 높게 나타나고 있다. 민간임대단지의 경우 1,428원/m²으로 분양단지의 1,175원/m²보다 253원/m²(21.5%)이 더 많다. 이러한 사정은 공공임대단지의 경우도 마찬가지이다. 공공임대단지의 경우 1,302원/m²으로 민간임대단지보다는 적지만 분양주택단지에 비하여 127원/m²(10.8%)이 더 많게 나온다.

〈표Ⅲ-2-7〉소유구조별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

단위:원/㎡

구분		분양		민간임대		분양+임대		공공임대	
		금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
공 용 관 리 비	일반 관리비	480	36.2	716	49.8	480	39.1	619	47.5
	경비비	402	30.3	426	29.6	342	27.9	466	35.8
	청소비	156	11.7	174	12.1	189	15.4	139	10.7
	승강기 유지비	29	2.2	26	1.8	35	2.8	28	2.2
	소독비	9	0.7	13	0.9	9	0.7	11	0.8
	수선 유지비	81	6.1	70	4.9	63	5.1	40	3.1
	기타경비	18	1.3	13	0.9	28	2.3	0	0.0
	소계	1,175	88.5	1,428	100.0	1,147	93.3	1,302	100.0
장기수선충당금		152	11.5	0	0.0	80	6.5	0	0.0
공동관리비 총계		1,327	100.0	1,428	100.0	1,227	100.0	1,302	100.0

이러한 이유 중 가장 큰 부분은 주거전용면적별 관리비 현황에서도 살펴본
 았듯이 일부 분양과 일부 임대단지가 섞여있는 경우에는 1,147127원/㎡
 (10.8%)으로 가장 적게 나오는데 그 이유는 단일관리에 의하여 분양주택단
 지의 일반관리비와 경비비, 청소비의 차이에서 주로 오는 것이다. 이러한 비
 용들은 주로 인건비로 구성되어 있어 민간의 경우 관리비를 통하여 비정상적
 인 방법으로 수익을 보전하기 위함이 크며 공공임대의 경우에도 저렴한 임대
 료 탓에 주민들의 불만도 크지 않고 공공임대의 경우 규정의 준수문제로 편
 법적인 근무시간 운영을 가급적 지양하기 때문이 아닌가 한다. 그리고 분양
 과 일부 임대단지가 섞여있는 경우 장기수선충당금이 6.5원/㎡으로 월등히
 낮게 나오는 것은 임대단지의 경우 장기수선충당금을 내지 않는데 이를 단순
 평균한 때문인 것으로 추정된다.

2.8. 난방방식별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

난방비의 경우 중앙난방방식의 관리비가 1,429원/㎡으로 가장 높게 나왔다. 이는 당연히 예상했던 결과이다. 주로 80년대 초반까지 지어진 공동주택은 개별난방이 일반적인 형태이었다. 지금은 아니지만 당시로서는 중앙공급방식은 고급 아파트단지에만 적용되던 난방방식이었다. 서울시 공동주택단지 가운데 중앙공급방식을 택하고 있는 단지는 146개단지로 6.5%에 불과하며 동작구가 자치구 내의 단지 중 19.1%로 가장 높다.

〈표Ⅲ-2-8〉난방방식별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

단위: 원/㎡

구분		중앙난방		지역난방		개별	
		금액	%	금액	%	금액	%
공 용 관 리 비	일반관리비	521	36.5	474	35.2	505	38.7
	경비비	460	32.2	458	34.0	369	28.2
	청소비	145	10.1	157	11.6	163	12.5
	승강기 유지비	23	1.6	27	2.0	30	2.3
	소독비	8	0.6	9	0.7	10	0.8
	수선유지비	106	7.4	70	5.2	79	6.1
	기타경비	10	0.7	17	1.3	19	1.4
	소계	1,273	89.1	1,212	90.0	1,175	90.0
장기수선충당금		156	10.9	135	10.0	130	10.0
공동관리비 총계		1,429	100.0	1,347	100.0	1,305	100.0

그 외에 강동구 15%, 용산구 13%, 강북구 12.5%를 보이고 있다. 1985년 목동 신시가지 아파트에 우리나라 최초로 지역난방공급이 이루어지기 전까지 중앙공급방식을 채택한 단지는 단지 내에 보일러실과 기사를 두고 대부분의 아파트는 방카C유나 경유(지금은 LNG로 대체를 많이 하였음) 등을 연료로 난방을 했다. 그러다 보니 보일러시설의 유지관리와 인력의 운영으로 관리비

가 높을 수밖에 없다.

중앙난방방식을 채택하고 있는 단지의 공동관리비 내역 중 타 방식과 가장 두드러지게 차이가 나는 부분은 수선유지비로 지역난방방식이나 개별난방 방식보다 30% 이상 차이가 난다. 일반관리비의 경우 지역난방방식이 가장 낮고 경비비의 경우 개별난방방식이 가장 저렴하다. 소독비나 승강기유지비와 난방방식과 유의미한 통계수치는 없으며 장기수선충당금의 경우 중앙난방방식이 가장 높게 부과되었다.

개별난방의 경우 관리비가 1305원/㎡으로 가장 낮게 나왔다. 지역난방방식보다 42원/㎡이 더 낮는데 세부 비목별 내역을 보면 경비비를 제외하고는 모든 비목에서 지역난방방식보다 높게 나왔다. 이는 지역난방방식이 관리비 절감에 가장 유리한 조건이 될 수 있음을 말해 주는 것이다.

2.9. 주택단지 주택가격대별 공동관리비 및 장기수선충당금의 분석

주택가격대 별로 관리비를 분석해 보면 주택가격이 비싼 단지로 갈수록 관리비가 비례하여 상승하고 있다. 평당 1.3천만원 이하 주택의 경우 공동관리비가 1,230원/㎡으로 평당 1.3천만원 초과 1.7천 이하 주택보다 12원/㎡ 정도 높게 나왔으나 장기수선충당금을 33원/㎡ 더 많이 부과하고 있다는 점을 고려하여 장기수선충당금을 제외한 순수 공용관리비만 보면 가장 낮다.

비목별로 살펴보아도 마찬가지이다. 일반관리비, 경비비, 청소비 등 인건비가 차지하는 비율이 높은 비목의 경우 주택가격이 높을수록 이들 비용이 더 높아지는 것을 알 수 있다. 수선유지비도 같다. 그리고 기타 경비도 주택가격이 높은 단지일수록 관리비가 더 올라간다. 동일하다. 여기에는 여러 가지가 복합적으로 작용하겠지만 여기서는 공동관리비와 주택단지의 가격대만 가지고 이들의 상관관계를 보는 것이기 때문에 정확한 분석을 위해서는 모든 지역요인과 단지 요인을 다 고려하여 분석을 해야 한다. 비교적 주택가격대가 높은 단지일수록 생활수준이 높은 관계로 관리비 부과에 대하여 관대하기 때

문일 수도 있다. 물론 관리비가 비싼 만큼 관리서비스의 질도 좋아지겠지만 실제 주택관리업체들이 관리구역 입찰 시 인건비를 타 자치구보다 높이 하여 응찰하며 관리인력의 채용에 있어서도 타 자치구보다 상대적으로 신경을 더 쓰기 마련이다.

장기수선충당금의 경우 1.3천만/평 이하의 공동주택단지가 153원/㎡으로 가장 높은 수치를 보이고 있다. 그 다음이 3천만/평을 초과하는 단지로 153원/㎡이다. 1.3천만/평 초과 1.7천만/평 이하, 1.7천만/평 초과 2.0천만/평 이하, 2.0천만/평 초과 3.0천만/평 이하의 단지들은 주택가가격이 비싸질수록 장기수선충당금도 올라가는데 서로의 상관관계가 유의미한 수준인지 여부는 확인할 수 없다.

〈표Ⅲ-2-9〉주택단지 가격대별 공동관리비 및 장기수선충당금 현황

단위:천만/평

구분		1.3 이하		1.3 초과 1.7 이하		1.7 초과 2.0 이하		2.0 초과 3.0 이하		3.0 초과	
		금액	%	금액	%	금액	%	금액	%	금액	%
공 용 관 리 비	일반 관리비	450	36.6	475	39.0	511	38.2	514	35.9	588	37.1
	경비비	371	30.2	347	28.5	394	29.5	461	32.2	506	31.9
	청소비	139	11.3	152	12.5	166	12.4	175	12.3	191	12.0
	승강기 유지비	25	2.0	29	2.4	29	2.2	33	2.3	33	2.1
	소독비	9	0.7	9	0.7	10	0.7	10	0.7	10	0.6
	수선 유지비	72	5.9	71	5.8	83	6.2	83	5.8	89	5.6
	기타경비	11	0.9	15	1.2	22	1.6	20	1.4	28	1.8
	소계	1,077	87.6	1,098	90.1	1,215	90.8	1,296	90.6	1,445	91.1
장기수선 충당금		153	12.4	120	9.9	123	9.2	134	9.4	142	8.9
공동관리비 총계		1,230	100.0	1,218	100.0	1,338	100.0	1,430	100.0	1,587	100.0

다만 〈표Ⅲ-1-10〉을 보면 주택가격대별 공동주택단지 현황 보면 노원구, 도봉구, 중랑구의 경우 자치구 내 모든 공동주택 단지 내의 주택가가격이 1.3천만/평 이하인데 이들 단지의 장기수선충당금을 보면 도봉구가 194원/㎡,

노원구 170원/㎡, 중랑구 155원/㎡으로 상대적으로 소득수준도 높은 강남3구의 평균보다 많았다. 타 자치구는 대체로 120~130원/㎡대가 주를 이루고 있다. 한편 이들 자치구는 노후화 정도가 10년 초과 30년 이하 공동주택단지가 도봉구 96.7%, 노원구 92%, 중랑구 80.8%를 차지하고 있으며 이 가운데 30년 이상된 단지는 도봉구 0.0%, 노원구 2.1%, 중랑구 0.0%에 불과하다. 10년 초과 20년 이하의 단지 비율도 도봉구 50.0%, 노원구 50.0%, 중랑구 62.8%인 점을 감안하면 향후 노후화가 진행될 때 이들 자치구의 단지들이 타 지역의 단지들보다 훨씬 유연한 대처가 가능하다는 것을 알 수 있다.

IV. 공동주택관리비와 장기수선충당금에 대한 실증적 분석

1. 실증분석의 전제 및 설명

본 연구에서는 서울시 25개구에 있는 의무관리대상 공동주택의 관리비를 분석대상으로 삼았다. 이를 위해 데이터 마이닝 기법으로 K-aprt의 관리비 엑셀 자료를 다운받고, 각 공동주택의 단지정보를 채취하였다. 관리비는 2016년의 월평균 m^2 당 관리비를 사용하였다. 일반관리비는 시점에 따라 단지별로 편차를 보인다. 예를 들어 A단지는 6월에 소독과 대청소를 하고, B단지는 7월에 소독과 대청소를 한다면 비교시점에 따라 아파트 단지별 관리비의 차이가 생기게 된다. 이런 문제를 피하기 위해 연중 총 관리비를 월로 평균한 관리비를 사용하였다. 그리고 아파트 관리비는 일반적으로 주택의 규모에 비례하여 배분을 한다. 주택규모가 크면 관리비도 커지기 때문에 아파트 단지 간 관리비를 비교하기 위해서는 단위면적당 관리비를 비교해야 한다. 그래서 m^2 당 관리비를 가지고 아파트 단지별 관리비를 비교하였다.

총 2291개 단지의 관리비 및 단지정보를 수집하였는데, 이 중에서 5개 단지는 관리비 정보가 없었다. 그리고 37개 단지는 2016년에 계약승인을 받은 단지이다. 2016년에 계약승인을 받은 단지는 아직 만 1년이 안 된 상태이기 때문에 연간 기준의 월 평균 관리비에 왜곡이 있을 수 있다. 그래서 이들 단지도 분석대상에서 제외하였다. 그 결과 2249단지의 관리비 정보를 이용하여 공동주택의 관리비를 분석하였다. 일부 관리비 정보는 부동산 114의 웹사이트를 이용하여 보완하였다.

앞서 표장에서는 이러한 방법으로 취득한 자료를 가지고 자치구별, 관리방식별, 복도구조별, 단지규모별, 주거전용면적별, 노후화 정도별, 소유구조별, 난방방식별, 주택가격대별로 관리비의 결정에 영향을 미칠 수 있는 주요변수 9개를 가지고 단순히 관리비와 해당 변수와 만의 관계를 분석하였다. 그러나 해당 변수가 독립하여 관리비를 결정짓는다고 보기는 어렵다. 특히 지역요인과 건축요인, 단지요인 등이 종합적으로 작용하여 관리비에 미치기 때문에

타 변수와의 상관관계를 복합적으로 분석할 필요가 있다. 그러나 모든 변수에 대하여 이를 행하기에는 너무 연구의 범위가 넓고 방대하기 때문에 관리방식에 따른 관리비의 효과에 대해서만 집중적으로 연구하였다.

선행연구에 따르면, 공동주택 관리비에 영향을 미치는 요소로, 건축연령, 단지규모, 건물동수와 층수, 주택의 주된 규모(대형이나 중형이나, 소형이나 여부), 계단과 복도 여부, 관리방식, 엘리베이터 수, CCTV 수, 홈네트워크 여부, 지역(강남지역 여부 등), 전기공급방식, 급수공급방식, 난방방식, 화재경보방식, 관리인원(일반관리인, 경비원, 청소원 등) 등인 것으로 알려져 있다.

본 연구에서도 건축연령, 단지규모를 나타내는 변수로 세대수, 건물동수와 층수를 동시에 고려한 건물 동별 평균 세대수, 계단 또는 복도 여부, 그리고 주택의 주된 규모를 대리하는 변수로 세대수 대비 주택연면적 비율을 주된 변수도 사용하였다. 이 밖에 관리방식, 전기공급방식, 급수공급방식, 난방방식, 화재경보방식 등도 변수로 고려하였다. 이것 이외에 본 연구에서는 단지 특성으로 분양/임대 여부, 주택연면적 대비 단지연면적 비율 등도 주요 변수로 고려하였다. 분양 아파트의 경우, 아파트 입주민들의 관리 의식이 높아서 관리비에 대한 감시가 클 것으로 보인다. 반면 임대아파트의 경우, 임대아파트 소유주 측에서 관리비를 통해 추가적인 수입을 노릴 수도 있다. 이것이 사실이라면 분양아파트의 관리비가 저렴할 것으로 보인다.

아파트의 공동관리비는 주택연면적 뿐만 아니라 단지의 총 연면적에 의해서도 영향을 입을 수 있다. 단지의 연면적이 주택 연면적에 비해 상당히 클 경우, 추가적인 관리비가 들어가기 때문이다. 그래서 주택연면적 대비 단지연면적 비율이 높은 단지의 경우, 관리비가 높을 것으로 예상된다.

이 밖에 본 연구에서는 승강기의 수 대신 엘리베이터 존재 유무를 변수로 사용하였다. 승강기의 수는 건물 동수와 하나의 건물 내에 얼마만한 세대가 사느냐에 따라 달라진다. 그런데 자료에는 승강기의 수에 입력 오류로 보이는 자료들이 많아서 직접 승강기 수를 변수로 사용하지 않고, 엘리베이터가 있느냐 여부와 건물 동수 대비 세대수 비율을 사용하였다. 엘리베이터가 없다면, 관리비가 쌀 것이다. 그리고 건물 동수 대비 세대수 비율이 높으면 상

대적으로 승강기의 수가 적을 것으로 보이고, 따라서 관리비가 줄어듦 것으로 보인다.

2. 주요변수의 범주별 관리비

2.1. 주요변수에 대한 기초 통계

여기서는 먼저 전체 단지를 대상으로 분석을 하였고, 그 다음 세대수 중위값을 기준으로 하여 400세대 이하 단지와 400세대 초과 단지를 구분하여 분석을 하였다. 분석 모형은 크게 두 가지로 나누었다. 하나는 단지 특성 위주로 관리비를 분석하였고, 다른 하나는 단지 특성 외에 시설 특성도 포함하여 분석을 하였다.

이상의 방법에 의하여 분석한 결과가 <표 IV-2-1> 주요변수별 기초 통계량이다. 표에 의하면 공용관리비의 평균은 1,191.4원, 최대값은 5,812.6원, 최소값은 482.9원으로 나타났다. 장기수선충당금의 평균은 133.2원, 최대값은 1,469.5원, 최소값은 0원인데 장기수선충당금이 0인 것은 민간 및 공공임대주택의 경우 소유주가 장기수선충당금을 부담하므로 관리비 부과 시 이를 포함하지 않고 부과하기 때문이다.

단지 내 세대수의 평균은 609.8호이며 최대값은 6,864세대, 최소값은 150세대가 차이가 크게 나타나고 있다. 대개의 경우 세대수가 많은 단지는 대규모 택지개발사업지구 내의 단지가 대부분이며 세대수가 극히 작은 단지는 도시지역내 나홀로 단지나 2~3개 동 밖에 없는 소규모단지들인데 그 수는 전체 단지 수에 비하여 많지 않았다. 건축연령의 평균은 16.8년이며 최대값은 46년, 최소값은 1년으로 나타났다. 주택의 소유형태를 보면 분양단지가 83.2%로 대부분을 차지하고 있었고 분양/임대혼합단지가 8.7%, 나머지 8.1%가 민간임대단지이다. 지역별로 보면 강남3구에 있는 단지가 17.9%에 달한다. 세대 당 평균적인 주택연면적의 평균은 79.6㎡이며 최대값은 211.6㎡이나 최소

값은 13.4m²에 불과한 단지도 있었다.

관리방식별로 보면 자기관리방식이 14.1%로 나머지는 대부분 위탁관리방식이 주를 이루고 있었다. 복도구조별로 보면 계단식이 45.1%, 계단/복도 혼합식이 35.7%, 나머지가 복도식이다. 승강기가 없는 단지가 전체 단지 중 5.5%에 불과했으며 난방방식별로 분석해 보면 지역난방이 26.9%, 중앙난방이 6.5%, 나머지는 개별난방방식으로 66.6%에 달한다. 이는 1985년도 최초로 지역난방이 공급되었으며 그 이후 90년 초까지 대부분 인근지역의 지역난방배관이 설치되어 있지 않아 동 시기 이전에 공급된 공동주택의 경우 대부분 개별난방방식에 의할 수밖에 없었기 때문이다.

공동주택 1동당 평균 세대수는 108.1세대이며 최대값은 997세대, 최소값은 15.4세대로 큰 차이를 보이고 있다. 주택연면적 대비 단지 연면적 비율은 평균이 29배이며 최대값은 19,527.6배, 최소값이 0.004배로 나타났으나 최대값이 10배를 넘는 것과 최소값이 1배 미만인 것 모두가 입력 오류 가능성이 매우 높다. 입력 오류로 인해 최대값이 지나치게 크다 보니 평균도 지나치게 크게 나타난 것으로 보인다.

<표 IV-2-2>의 모형 1은 단지특성만 감안하여 분석한 결과이다. 이런 결과의 유효성 여부를 확인하기 위해 위의 모형 1에다가 단지의 시설특성변수를 포함하여 분석을 한 것이 <표 IV-2-3>의 모형 2이다.

2.2. 주요 변수의 범주별 공동관리비의 평균치

<표 IV-2-4>는 주요 변수의 범주별 공동관리비의 평균을 보여주고 있다. 건축연령의 경우, 연령이 높아질수록 관리비가 줄어다가 어느 순간 다시 관리비가 늘어나는 것으로 나타나고 있다. 세대수의 경우, 세대수가 늘어날수록 관리비가 감소하고 있다. 건물 동수와 층수를 동시에 고려한 건물 동별 세대수의 경우, 예상과는 반대로 동별 세대수가 많을수록 관리비가 증가하는 것으로 나타나고 있다.

〈표 IV-2-1〉 주요변수별 기초 통계량

	평균치	최대치	최소치	표준편차	관찰치
공용관리비(원/㎡)	1191.446	5812.562	482.932	438.448	2249
장기수선충당금(원/㎡)	133.216	1469.548	0	91.032	2249
세대수(호)	609.805	6864	150	634.642	2249
건축연령(연)	16.812	46	1	8.635	2249
분양단지(터미)	0.832	1	0	0.374	2249
분양/임대혼합단지(터미)	0.087	1	0	0.282	2249
강남3구(터미)	0.179	1	0	0.383	2249
주택연면적/세대수(㎡/호)	79.636	211.602	13.380	25.259	2249
자기관리(터미)	0.141	1	0	0.348	2249
계단식(터미)	0.451	1	0	0.498	2249
계단/복도 혼합식(터미)	0.357	1	0	0.479	2249
단지연면적/주택연면적(배)	29.605	19527.570	0.004	575.968	2249
승강기 없음(터미)	0.055	1	0	0.228	2249
지역난방(터미)	0.269	1	0	0.444	2249
중앙난방(터미)	0.065	1	0	0.247	2249
건물 당 평균 세대수(호/동)	108.031	997	15.364	67.743	2249

분양 아파트의 경우, 임대아파트에 비해 평균 관리비가 낮는데, 공공아파트 역시 분양 아파트에 비해 평균 관리비가 높은 것으로 나타나고 있다. 계단/복도 방식의 경우, 복도 방식이 관리비가 많이 드는 것으로 나타났다. 주택연면적 대비 단지연면적 비율의 경우, 일정 비율 이하에서는 별 차이가 없었고, 그 비율이 일정 수준 이상으로 높아졌을 때 관리비가 비싸지는 것으로 나타났다.

본 연구의 관심사인 위탁/자치관리 여부에 따른 평균 관리비를 보면, 위탁 관리가 다소 싼 것처럼 보인다. 총액계약식의 경우, 일정 금액으로 일괄 계약을 하고 위탁하는 방식인데 총액계약방식의 관리비가 가장 높았다. 그러나

충액계약방식 단지는 20여 단지에 불과하므로 통계적으로 의미 있는 결과로 볼 수는 없었다.

〈표 IV-2-2〉 기초통계에 대한 분석 결과 : 모형 1

Variable	전체 단지		400세대 초과 단지		400세대 이하 단지	
	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic
상수	7.45988***	233.15	7.13769***	163.03	7.82660***	154.12
세대수 (호)	-0.00011***	-13.69	-0.00007***	-7.41	-0.00068***	-6.57
건축연령 (년)	-0.01304***	-5.53	-0.00040	-0.13	-0.02323***	-7.09
건축연령 (년) ²	0.00036***	6.17	0.00021***	2.66	0.00048***	5.81
분양단지	-0.14113***	-5.89	-0.13315***	-4.57	-0.17580***	-4.91
분양/임대 혼합단지	-0.24124***	-8.39	-0.14394***	-4.11	-0.23779***	-5.37
강남 3구	0.20118***	14.37	0.14874***	8.45	0.24754***	12.30
주택연면적/ 세대수 (m ² /호)	-0.00206***	-8.12	-0.00108***	-3.29	-0.00263***	-7.44
자기관리	0.00263	0.16	-0.04600**	-2.13	0.04084*	1.83
관찰치	2148		1071		1078	
Adj R square	0.206		0.205		0.253	

주: ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 유의수준 하에 해당 변수의 추정치가 통계적으로 유의함을 나타냄.

〈표 IV-2-3〉 기초통계에 대한 분석 결과 : 모형 2

Variable	전체 단지		400세대 초과 단지		400세대 이하 단지	
	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic
상수	6.81179***	132.72	6.76623***	92.78	7.04792***	98.73
세대수(호)	-0.00012***	-15.35	-0.00007***	-9.19	-0.00063***	-6.93

건축연령 (년)	-0.00812***	-3.59	-0.00198	-0.65	-0.01611***	-5.21
건축연령 (년) ²	0.00033***	6.15	0.00023***	3.22	0.00043***	5.68
분양단지	0.01231	0.54	0.01748	0.62	-0.01686	-0.51
분양/임대 혼합단지	-0.07085**	-2.55	-0.01538	-0.44	-0.04800	-1.18
강남 3구	0.15812***	12.19	0.11508***	6.94	0.17943***	9.81
주택연면적 /세대수 (㎡/호)	-0.00062**	-2.43	0.00021	0.62	-0.00134***	-3.79
자기관리	-0.01711	-1.18	-0.04104**	-2.12	0.00595	0.31
계단식	-0.16706***	-9.48	-0.19701***	-8.24	-0.10228***	-4.34
계단/복도 혼합	-0.15508***	-9.73	-0.15366***	-7.32	-0.12449***	-5.62
단지연면적 /주택연면 적(배)	0.23078***	13.77	0.13404***	5.31	0.24711***	11.80
승강기 없음	-0.06847***	-3.32	-0.04897*	-1.86	-0.08736***	-3.07
지역난방	0.05393***	4.44	0.07946***	5.57	0.06574***	3.27
중앙난방	0.13541***	6.86	0.12370***	6.10	0.22715***	4.77
세대수/ 건물동 (호/동)	0.00051***	6.08	0.00046***	4.70	0.00078***	5.94
관찰치	2148		1071		1078	
Adj R2	0.378		0.369		0.444	

주 : ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 유의수준 하에 해당 변수의 추정치가 통계적으로 유의함을 나타냄.

세대수 대비 주택연면적의 경우, 60㎡ 이하인 소형 주택 위주의 단지의 관리비가 85㎡ 이하 중형 주택 위주의 단지의 관리비보다 비쌌으며, 85㎡를 넘어서면 다시 관리비가 비싸지는 것으로 나타났다. 지역 더미로 사용할 강남지역과 비강남지역의 경우, 명확하게 관리비의 차이가 나타났다. 강남지역의 관리비가 비강남지역보다 훨씬 높은 것으로 나타났다.

나머지 변수들은 일반적인 예상과 큰 차이가 없었으나, 이런 차이가 통계적으로 유의미한 의미를 보이는지 여부는 여기서 검정하지 않았다. 이런 차이는 단일 변수만을 고려한 것이기 때문에 단일 변수만의 통계적 차이를 갖고, 이것이 사실이라고 말할 수 없기 때문이다. 관리방식에서 총액계약제와 기타 관리방식도 분석대상에서 제외하였다. 관찰치가 작아서 의미 있는 결과를 내지 못할 것으로 보았기 때문이다. 그리고 모형 2에서 들어갈 예정이기는 하지만, 주택연면적 대비 단지연면적 비율이 1보다 작은 단지나 10보다 큰 단

<표 IV-2-4> 주요 변수의 범주별 관리비

		평균치	최대치	최소치	표준편차	관찰치
공동관리비(월평균 원/제곱미터)		1191.4	5812.6	482.9	438.4	2249
건축연령	5년이하	1345.9	5812.6	617.0	841.2	214
	5-10년이하	1180.5	4884.0	493.9	434.3	303
	10-20년이하	1167.6	5148.1	579.2	409.9	1069
	20-30년이하	1176.1	2222.5	516.0	244.0	496
	30년 초과	1211.4	1892.2	482.9	241.1	167
세대수	300세대이하	1323.1	5812.6	611.7	579.6	851
	300-500세대이하	1166.5	3254.4	685.5	312.2	539
	500-1000세대이하	1092.7	3652.2	516.0	278.2	536
	1000세대 초과	1050.0	1998.2	482.9	283.9	323
세대수/동	60세대 이하	1096.2	3200.0	482.9	293.1	436
	60-90세대 이하	1089.1	2895.2	493.9	254.7	709
	90-120세대 이하	1169.8	3363.2	604.9	340.6	455
	120세대 초과	1382.4	5812.6	516.0	634.5	649
분양/임대	분양	1174.5	5812.6	482.9	427.7	1872
	민간임대주택	1438.1	3552.8	759.4	418.4	151
	분양+임대 혼합	1146.1	5148.1	617.0	503.3	196
	공공임대주택	1301.9	2182.5	834.8	362.0	30
계단/복도	계단식	1114.6	4886.0	482.9	335.9	1014
	복도식	1503.9	5812.6	782.6	693.5	431
	혼합형	1115.4	3254.4	604.9	257.3	793
	타워형	1515.4	3321.3	829.5	693.2	11
단지연면적/주택연	1.4배이하 단지	1150.0	1993.2	482.9	233.3	503

면적	1.6배이하 단지	1161.8	2222.5	604.9	253.4	380
	1.8배이하 단지	1078.0	3033.2	493.9	249.7	642
	1.8배초과 단지	1336.4	5812.6	579.2	661.0	724
관리방식	자치/직영	1248.0	4886.0	482.9	438.2	316
	위탁	1168.7	5812.6	493.9	394.9	1897
	총액계약식	1953.8	5619.8	799.8	1380.7	20
	기타	1812.8	5148.1	855.5	1153.8	16
주택연면적/세대수	60제곱미터 이하	1552.1	5812.6	482.9	744.1	389
	60-85제곱미터 이하	1086.4	2185.2	493.9	204.5	1210
	85제곱미터 초과	1171.2	3652.2	579.2	397.5	650
엘리베이터 유무	엘리베이터 있음.	1192.0	5812.6	493.9	432.6	2125
	엘리베이터 없음.	1181.2	5401.7	482.9	531.0	124
급수방식	부스터 방식	1208.7	5812.6	493.9	523.3	1207
	과수도정방식	1168.0	4886.0	482.9	302.7	785
	수도직별	1050.4	2011.3	627.2	288.7	24
	압력탱크	1094.2	1258.4	899.2	106.9	9
	기타	1199.7	2895.2	615.5	345.7	224
화재경보방식	p	1197.3	4886.0	516.0	321.4	1004
	R	1190.4	5812.6	585.9	557.6	770
	GR	1197.4	5026.2	493.9	576.6	179
	기타	1170.6	2895.2	482.9	319.2	296
난방방식	중앙난방	1273.3	3321.3	639.5	385.1	148
	지역난방	1211.8	2747.4	585.9	306.9	605
	개별난방	1175.1	5812.6	482.9	485.1	1496
경비	자치/직영	1210.4	5148.1	482.9	432.4	446
	위탁	1178.5	5812.6	493.9	410.6	1669
	총액계약식	1406.6	5619.8	647.2	964.5	60
	기타	1193.7	2516.2	683.4	363.9	74
전기공급방식	단일계약	1173.4	5401.7	482.9	424.0	1129
	종합계약	1205.1	5812.6	493.9	466.9	935
	기타	1232.6	2895.2	627.2	368.4	185
홈네트웍크	없음	1187.3	5812.6	482.9	416.0	1724
	있음.	1205.1	4886.0	585.9	505.4	525
지역	비강남3구	1145.1	5812.6	493.9	379.8	1847
	강남3구	1404.4	5619.8	482.9	598.5	402

지는 분석대상에서 제외하였다. 이런 이상 치들은 입력상의 오류에 따른 것으로 보이기 때문이다.

3. 관리방식에 따른 관리비의 차이

관리방식에 따른 관리비의 차이를 보기 위해, 여기서는 먼저 전체 단지를 대상으로 회귀분석을 하였고, 그 다음 세대수 중위값을 기준으로 하여 400세대 이하 단지와 400세대 초과 단지를 구분하여 회귀분석을 하였다. 분석 모형은 크게 두 가지로 나누었다. 하나는 단지 특성 위주로 관리비를 분석하였고, 다른 하나는 단지 특성 외에 시설 특성도 포함하여 분석을 하였다.

먼저 단지 특성을 나타내는 변수로, 단지의 규모를 나타내는 세대수, 단지의 노후도 정도를 나타내는 건축연령, 분양단지 여부를 나타내는 더미변수(분양단지, 분양 및 임대 혼합단지), 지역 특성을 나타내는 강남 3구 더미변수, 단지의 주택규모를 나타내는 세대수 대비 주택연면적, 그리고 마지막으로 관리방식의 더미변수(자기관리)를 사용하였다. 분석과정에서 몇 가지 이상치나 특이변수는 제외를 하고 분석을 하였다. 먼저 분양/임대 단지 구별에서 공공임대주택 단지 30곳은 제외를 하였다. 공공임대주택 단지는 LH 등으로부터 관리비의 일부는 보조를 받고, 관리 업무 중에 입주민의 생활관리 등도 포함되어 있어서 민간의 공동주택과 비교하기 어려운 측면이 있다.

종속변수는 연 단위의 월 평균 일반관리비(원/㎡)에 자연로그를 취한 값을 사용하였다. 다음 <표 IV-3-1>의 모형 1은 단지 특성만을 고려하여 규모에 따른 관리비의 차이를 분석한 결과이다. 예상대로 세대수가 많은 단지일수록 관리비가 줄어들어, 규모의 효과가 존재하는 것으로 나타났다. 건축연령의 효과는 비선형 관계인 것으로 나타났다. 건축연령 초기에는 시간이 지날수록 관리비가 하락하다가, 일정 수준 이상으로 건축연령이 올라가면 다시 관리비가 올라가는 것으로 나타난바 그 변곡점은 대략 건축연령이 18년 되는 때이

다.

분양단지와 분양/혼합단지는 임대단지에 비해 관리비가 상대적으로 저렴한 것으로 나타났다. 강남 3구의 경우 다른 지역에 비해 관리비가 비쌌다. 그리고 해당 단지의 주택규모를 나타내는 주택연면적/세대수 비율은 커질수록 관리비가 작아지는 것으로 나타났다.

〈표 IV-3-1〉 관리방식에 따른 분석 결과 : 모형 1

	전체 단지		400세대 초과 단지		400세대 이하 단지	
Variable	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic
상수	7.45988	233.15	7.13769	163.03	7.82660	154.12
세대수(호)	-0.00011	-13.69	-0.00007	-7.41	-0.00068	-6.57
건축연령(년)	-0.01304	-5.53	-0.00040	-0.13	-0.02323	-7.09
건축연령 (년) ²	0.00036	6.17	0.00021	2.66	0.00048	5.81
분양단지	-0.14113	-5.89	-0.13315	-4.57	-0.17580	-4.91
분양/임대 혼합단지	-0.24124	-8.39	-0.14394	-4.11	-0.23779	-5.37
강남 3구	0.20118	14.37	0.14874	8.45	0.24754	12.30
주택연면적/ 세대수 (m ² /호)	-0.00206	-8.12	-0.00108	-3.29	-0.00263	-7.44
자기관리	0.00263	0.16	-0.04600	-2.13	0.04084	1.83
관찰치	2148		1071		1078	
Adj R square	0.206		0.205		0.253	

우리의 관심사인 자기관리는 예상과 다르게 위탁관리보다 비싼 것으로 나타났으나, 통계적으로 유의적인 차이는 없다. 즉, 위탁관리나 자기관리나 관리비에 있어서 차이는 없다는 것이다. 그러나 이를 규모별로 나누어 보면, 확연한 차이를 보인다. 단지규모가 큰 경우, 자기관리가 위탁관리에 비해 관리비가 싸며, 이는 통계적으로도 유의하였다. 반면, 단지규모가 작으면, 자기관리

가 위탁관리에 비해 관리비가 비싸며, 이는 10% 유의수준으로 유의하였다. 이런 결과가 강건한 결과인가를 확인하기 위해 위의 모형 1에다가 단지의 시설특성변수를 포함하여 회귀분석을 해 보았다. 시설특성을 나타내는 변수로 층 특성(복도식을 기준으로 하여 계단식, 계단/복도 혼합식 더미변수), 단지 내 각종 시설 등의 크기를 나타내는 단지연면적 대비 주택연면적 비율(배), 승강기의 존재 유무를 나타내는 더미변수(승강기 없음), 난방시설 특성(개별 난방을 기준으로 하여, 지역난방과 중앙난방 더미변수), 그리고 건물 동의 크기를 나타내는 건물동 대비 세대수(세대수/동)을 사용하였다. 이밖에 전기공 급방식과 급수방식, 화재경보방식, 경비계약 방식 등도 변수로 사용하였으나, 전체적인 결과에는 큰 영향을 미치지 않아 여기서는 생략하였다.

<표 IV-3-2>의 모형 2는 단지특성뿐만 아니라 시설특성까지 고려하였을 때의 결과를 보여준다. 이 표에서 보다시피 주요 결과에서는 앞의 <표 IV-3-1>의 모형 1과 큰 차이가 없다. 여전히 규모의 효과가 존재하는 것으로 나타났으며, 건축연령의 비선형성도 나타났다. 다만, 분양단지 여부와 분양/임대 혼합단지의 결과는 앞의 모형 1과 사뭇 다르게 임대단지와 관리비에 있어서 차이가 거의 없는 것으로 나타났는데(추정계수의 통계적 유의성이 없는 것으로 나타남), 이는 층의 특성(계단, 복도, 계단 및 복도 혼합)이 통제되면서 나타난 현상인 것으로 보인다. 선행연구에서도 나타난 바와 같이 복도식은 계단식보다 관리비가 비싸다. 본 연구에서도 동일한 결과가 나타났다. 그런데 임대단지는 복도식이 대다수라서, 복도식에 따른 관리비 상승효과가 임대단지의 관리비 상승으로 나타난 것으로 보인다⁶⁸⁾.

주택연면적 대비 단지연면적 비율이 크면 당연히 관리비가 증가한다. 그리고 건물 동 대비 세대수가 클수록 관리비가 증가하는 것으로 나타났다. 건물 동 대비 세대수가 크다는 것은 해당 단지가 고층단지일 가능성이 높다. 이런 유추가 가능하다면, 고층단지는 관리비가 비쌀 수 있다. 본 연구에서는 단지별 층수 정보가 없어서 이를 확인하지는 못하였다.

68) 본 연구에서 사용한 자료에서 민간임대아파트단지 151개 중 130개(86%)가 복도식이었다. 반면, 분양아파트단지는 1872개 단지 중 258개(13.7%)만 복도식이었다.

<표 IV-3-2> 관리방식에 따른 분석 결과 : 모형 2

	전체 단지		400세대 초과 단지		400세대 이하 단지	
Variable	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic
상수	6.81179	132.72	6.76623	92.78	7.04792	98.73
세대수(호)	-0.00012	-15.35	-0.00007	-9.19	-0.00063	-6.93
건축연령(년)	-0.00812	-3.59	-0.00198	-0.65	-0.01611	-5.21
건축연령 (년) ²	0.00033	6.15	0.00023	3.22	0.00043	5.68
분양단지	0.01231	0.54	0.01748	0.62	-0.01686	-0.51
분양/임대 혼합단지	-0.07085	-2.55	-0.01538	-0.44	-0.04800	-1.18
강남 3구	0.15812	12.19	0.11508	6.94	0.17943	9.81
주택연면적/ 세대수 (㎡/호)	-0.00062	-2.43	0.00021	0.62	-0.00134	-3.79
자기관리	-0.01711	-1.18	-0.04104	-2.12	0.00595	0.31
계단식	-0.16706	-9.48	-0.19701	-8.24	-0.10228	-4.34
계단/복도 혼합	-0.15508	-9.73	-0.15366	-7.32	-0.12449	-5.62
단지연면적/ 주택연면적(배)	0.23078	13.77	0.13404	5.31	0.24711	11.80
승강기 없음	-0.06847	-3.32	-0.04897	-1.86	-0.08736	-3.07
지역난방	0.05393	4.44	0.07946	5.57	0.06574	3.27
중앙난방	0.13541	6.86	0.12370	6.10	0.22715	4.77
세대수/건물 동 (호/동)	0.00051	6.08	0.00046	4.70	0.00078	5.94
관찰치	2148		1071		1078	
Adj R2	0.378		0.369		0.444	

선행연구와 마찬가지로 개별난방보다 지역난방이나 중앙난방이 관리비가 비

쌌다. 승강기가 없을 경우(건물 동이 5층이나 6층 이하일 경우, 승강기가 없다), 관리비가 상대적으로쌌다.

본 연구의 관심사는 규모에 따라 자기관리와 위탁관리의 관리비 비용이 달라지는가에 있다. 전체 자료를 가지고 분석을 하였을 때, 자기관리가 위탁관리보다 싼 것으로 나타났는데, 통계적으로 유의하지는 않았다. 그러나 400세대 초과 단지와 400세대 이하 단지로 나누어서 분석해 보았을 때, 여전히 400세대 초과 단지는 자기관리가 유리하였고, 400세대 이하 단지는 자기관리가 불리하였다. 다만, 400세대 이하 단지에서는 추정계수가 유의하지 않아, 단정적으로 자기관리가 불리하다고 볼 수는 없었다. 즉, 단지규모가 작을 경우, 자기관리나 위탁관리나 차이가 거의 없었고, 단지규모가 클 경우에는 자기관리가 유리한 것으로 나타난 것이다.

4. 관리방식에 따른 장기수선충당금의 차이

관리방식에 따른 장기수선충당금의 차이를 보기 위해, 앞서서와 마찬가지로 전체 단지를 대상으로 회귀분석을 하였고, 그 다음 세대수 중위값을 기준으로 하여 400세대 이하 단지와 400세대 초과 단지를 구분하여 회귀분석을 하였다. 분석 모형은 앞서서와 마찬가지로 크게 두 가지로 나누었다. 하나는 단지 특성 위주로 관리비를 분석하였고, 다른 하나는 단지 특성 외에 시설 특성도 포함하여 분석을 하였다.

앞서서와 동일하게 단지 특성을 나타내는 변수로, 단지의 규모를 나타내는 세대수, 단지의 노후도 정도를 나타내는 건축연령, 분양단지 여부를 나타내는 더미변수(분양단지, 분양 및 임대 혼합단지), 지역 특성을 나타내는 강남 3구 더미변수, 단지의 주택규모를 나타내는 세대수 대비 주택연면적, 그리고 마지막으로 관리방식의 더미변수(자기관리)를 사용하였다.

여기서도 분석과정에서 몇 가지 이상치나 특이변수는 제외를 하고 분석을 하였다. 먼저 분양/임대 단지 구별에서 공공임대주택 단지 30곳은 제외를 하였

다. 공공임대주택 단지는 LH 등이 정책적으로 장기수선충당금을 적립하기 때문에 민간 공동주택단지와 비교하기 어려운 측면이 있다.

종속변수는 연 단위의 월 평균 장기수선충당금(원/㎡)을 사용하였다. 장기수선충당금에도 자연로그를 취한 semi-log 모형으로 추정하고자 하였으나, 장기수선충당금이 0인 단지도 있어서 자연로그를 취할 수 없었다.

먼저 단지 특성 정보만 갖고 추정한 <표Ⅳ-4-1>의 모형 1의 경우, 세대수는 장기수선충당금 부과에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 장기수선충당금과 관련해서는 규모의 효과가 없는 것으로 나타났다. 건축연령의 경우, 건축연령 초기에는 시간이 지날수록 장기수선충당금이 증가하다가 일정 수준 이상으로 연령이 올라가면 다시 장기수선충당금이 줄어드는 것으로 나타났다. 그 변곡점은 대략 건축연령이 22년 되는 때이다. 건축연령이 일정 수준 이상이 되면, 재건축을 고려하여 장기수선충당금을 많이 쌓지 않는 것으로 보인다.

분양단지와 분양/혼합단지는 임대단지에 비해 장기수선충당금을 많이 쌓는 것으로 나타났다. 특히 분양단지가 장기수선충당금을 많이 쌓는 것으로 나타났다. 임대단지의 경우, 사업자가 장기수선충당금을 쌓는데, 임대후 분양 등을 고려하여 장기수선충당금을 많이 쌓지 않는 것으로 보인다. 강남 3구의 경우 다른 지역에 비해 장기수선충당금을 더 많이 쌓는 것으로 나타났지만, 특히 소규모 단지에서 이런 경향이 컸다. 그리고 해당 단지의 주택규모를 나타내는 주택연면적/세대수 비율은 커질수록 장기수선충당금을 적게 쌓는 것으로 나타났다.

우리의 관심사인 자기관리는 위탁관리보다 장기수선충당금을 적게 쌓는 것으로 나타났으나 통계적으로 유의적인 차이는 없다. 즉, 위탁관리나 자기관리나 장기수선충당금의 크기에 차이가 없다는 것이다. 그러나 이를 규모별로 나누어 보면, 확연한 차이를 보인다.

단지규모가 큰 경우, 자기관리가 위탁관리에 비해 장기수선충당금 규모가 적으며, 이는 통계적으로도 유의하였다. 반면, 단지규모가 작으면, 위탁관리가 자기관리에 비해 장기수선충당금 규모가 적으며, 이는 10% 유의수준으로 유

의하였다.

〈표 IV-4-1〉 장기수선충당금에 대한 분석 결과 : 모형 1

Variable	전체 단지		400세대 초과 단지		400세대 이하 단지	
	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic
상수	-79.6153 ***	-7.99	-116.2693 ***	-8.24	-46.5460 ***	-2.79
세대수(호)	-0.0029	-1.10	-0.0046	-1.61	-0.0068	-0.20
건축연령(년)	10.6151 ***	14.44	13.3783 ***	13.26	7.6748 ***	7.14
건축연령(년) ²	-0.2391 ***	-13.03	-0.2945 ***	-11.82	-0.1811 ***	-6.68
분양단지	160.1463 ***	21.43	167.8965 ***	17.87	156.1291 ***	13.29
분양/임대 혼합단지	124.1225 ***	13.86	134.5232 ***	11.92	130.2597 ***	8.97
강남 3구	14.8267 ***	3.40	5.6053	0.99	27.9662 ***	4.24
주택연면적/ 세대수(m ² /호)	-0.3204 ***	-4.05	-0.2028*	-1.91	-0.3976 ***	-3.43
자기관리	-2.2104	-0.44	-16.5535 **	-2.38	12.4743*	1.70
관찰치	2148		1071		1078	
Adj R square	0.309		0.419		0.225	

주 : ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 유의수준 하에 해당 변수의 추정치가 통계적으로 유의함을 나타냄.

이런 결과는 관리의 효율성에 따른 것으로 보인다. 대규모 단지에서는 자기관리가 위탁관리보다 관리의 효율성을 가질 수 있고, 이것이 장기수선충당금을 적게 쌓을 수 있는 이유가 될 수 있다. 반면 소규모 단지에서는 위탁관리가 자기관리보다 관리의 효율성을 가질 수 있어서 이것이 장기수선충당금을 적게 쌓을 수 있는 이유가 되는 것으로 보인다.

이런 결과가 강건한 결과인가를 확인하기 위해 <표IV-4-1>의 모형 1에다가 단지의 시설특성변수를 포함하여 회귀분석을 해 보았다. 관리비 분석에서 한

것과 마찬가지로, 시설특성을 나타내는 변수로 층 특성(복도식을 기준으로 하여 계단식, 계단/복도 혼합식 더미변수), 단지 내 각종 시설 등의 크기를 나타내는 단지연면적 대비 주택연면적 비율(배), 승강기의 존재 유무를 나타내는 더미변수(승강기 없음), 난방시설 특성(개별난방을 기준으로 하여, 지역난방과 중앙난방 더미변수), 그리고 건물 동의 크기를 나타내는 건물동 대비 세대수(세대수/동)을 사용하였다. 이밖에 전기공급방식과 급수방식, 화재정보방식, 경비계약 방식 등도 변수로 사용하였으나, 전체적인 결과에는 큰 영향을 미치지 않아 여기서는 생략하였다.

<표 IV-4-2>의 모형2는 단지특성뿐만 아니라 시설특성까지 고려하였을 때의 결과를 보여준다. 이 표에서 보다시피 주요 결과에서는 앞의 모형 1과 큰 차이가 없다. 다만, 모형 1에서는 규모의 효과가 없는 것으로 나타났는데, 시설특성을 추가하였을 때에는 규모의 효과가 있는 것으로 나타났다. 즉, 규모가 큰 단지일수록 장기수선충당금이 적다는 것이다. 연령 효과나 규모별 관리방식의 차이도 모형 1과 동일하였다. 시설특성의 경우, 난방방식의 차이와 건물 동의 평균적인 세대수를 빼 놓고는 장기수선충당금의 규모에 큰 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

<표 IV-4-2> 장기수선충당금에 대한 분석 결과 : 모형 2

Variable	전체 단지		400세대 초과 단지		400세대 이하 단지	
	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic	Coefficient	t-Statistic
상수	-115.3708 ***	-6.46	-130.2912 ***	-5.042	-96.8013 ***	-3.59
세대수(호)	-0.0058**	-2.18	-0.0059**	-2.084	-0.0113	-0.33
건축연령(년)	10.4960 ***	13.34	12.1812 ***	11.272	8.4571 ***	7.24
건축연령(년) ²	-0.2395 ***	-12.84	-0.2823 ***	-11.284	-0.1895 ***	-6.68
분양단지	176.6464 ***	22.18	189.9730 ***	18.964	162.5276 ***	12.99
분양/임대혼합단지	140.0721 ***	14.50	153.2034 ***	12.474	139.9909 ***	9.07

강남 3구	6.8004	1.51	-4.1525	-0.706	22.7309***	3.29
주택연면적/ 세대수 (㎡/호)	-0.3730***	-4.20	-0.1423	-1.212	-0.5297***	-3.96
자기관리	-1.7003	-0.34	-15.6264* *	-2.275	13.3154*	1.81
계단식	6.6454	1.08	-4.1140	-0.486	21.0432**	2.36
계단/복도 혼합	-5.5596	-1.00	-9.994	-1.344	2.6414	0.32
단지연면적/ 주택연면적 (배)	5.6537	0.97	-8.0344	-0.898	13.8772*	1.75
승강기 없음	-3.4256	-0.48	3.5945	0.385	-9.0633	-0.84
지역난방	22.6674***	5.36	23.0494***	4.561	17.9006**	2.36
중앙난방	20.5947***	3.00	16.6418**	2.316	0.6380	0.04
세대수/건물 동 (호/동)	0.1143***	3.91	0.1545***	4.460	0.0848*	1.72
관찰치	2148		1071		1078	
Adj R2	0.325		0.442		0.234	

주 : ***, **, *는 각각 1%, 5%, 10% 유의수준 하에 해당 변수의 추정치가 통계적으로 유의함을 나타냄.

V. 결론 및 시사점

1. 결론에 대한 요약

본 연구에서는 공동주택의 규모에 따라 자기관리와 위탁관리 간에 관리비의 차이가 존재하는지를 실증적으로 검정하고자 하였다. 이를 위해 데이터 마이닝 기법으로 공동주택관리정보시스템의 관리비 및 단지 정보를 채취하고, 이를 부동산 114의 자료로 보완하였다. 서울의 2,291개 의무관리 대상 공동주택단지의 관리비자료를 데이터 마이닝 기법으로 K-aprt 홈페이지로부터 추출하여 이 중 입력오류 등이 있는 단지와 2016년도 중에 입주한 아파트 단지들은 제외하고 총 2,249개 단지의 관리비 자료만을 대상으로 했다. 연구결과 서울지역 내의 공동주택 대부분이 인건비 비중이 매우 높은 일반관리비와 경비비, 청소비 등이 88.7%에 달하며 공동주택의 수명연장과 재산가치 보존을 위한 장기수선충당금과 수선유지비의 경우 각각 13.6%, 6.7%에 불과했다.

관리방식별로 보면 총액계약방식이 가장 낮았으나 서울시 전체 단지 중 차지하는 비율이 1.6%로 유의미하다고 볼 수가 없었으며 위탁관리방식이 자치관리방식이 전체적으로 관리비가 저렴하였다. 반면 장기수선충당금과 수선유지비는 자치관리방식이 위탁관리방식보다 높게 나타났다. 단지규모별로는 단지 내 세대수가 많을수록 관리비가 적게 나왔다. 세대 당 주거면적별로는 60㎡초과~85㎡이하가 가장 관리비가 적게 나왔으며 예상과 달리 60㎡이하 주택이 관리비가 높게 나왔다.

노후화 정도별에서는 5년 이하 경과된 단지가 가장 높게 나왔는데 이는 사업주체가 연고위주의 수의계약의 방법으로 계약을 체결하고 입주자대표회의에 그대로 관리를 이관하기 때문이다. 20년을 넘어서는 경우에는 수선유지비가 급격히 줄어들고 있어 효율적인 유지관리가 안 되고 있었다. 특히 장기수선충당금의 건축 경과년수가 오래될수록 오르다가 30년 초과된 공동주택의 경우 충당금이 급감하였다. 이는 재건축에 따른 경제적 이득을 염두에 두고

관리에 지극히 소홀하기 때문이다. 소유구조별로는 예상과 달리 임대주택단지의 관리비가 분양주택보다 월등히 높았다.

난방방식별로는 개별난방이 관리비가 제일 저렴한 것으로 나왔으나 지역난방방식과 큰 차이가 없었다. 오히려 경비비를 제외하면 다른 비목에서는 개별난방이 더 비쌌다. 중앙난방방식은 장기수선충당금과 수선유지비가 타 난방방식의 단지보다 월등히 높게 나타났다.

주택가격대별로 보면 주택가격이 비쌀수록 관리비가 증가한다. 그러나 장기수선충당금의 경우 입주 후 5년이 안 된 아파트 단지가 제일 많았다. 주택가격대별 장기수선충당금은 1.3천만원 이하 단지가 가장 높았으나 수선유지비의 경우 가격대가 오를수록 미세하게 높아지는 것을 알 수 있는데 상승폭에 아무런 의미를 둘 수가 없는 미미한 수준이었다.

이상의 실태분석은 사실상 일정 변수와 관리비와의 관계만 본 것으로 연구의 실효성 측면에서 개별 변수와 관리비와의 분석만으로는 한계가 있다. 따라서 앞서의 분류기준별로 지역적, 물리적, 건축적, 가격적 특성을 모두 검증해야 하나 분석이 지나치게 광범위하여 오히려 연구 목적을 놓칠 수 있기 때문에 관리비에 영향을 미치는 요인 중 대표적으로 관리방식에 따른 관리비의 차이와 관리방식에 따른 장기수선충당금의 차이에 대하여 실증적 분석을 하였다. 아울러 장기수선충당금부분은 제한적인 분석이지만 각 요인별로 해당 분석에서 언급하였다.

난방방식에 따른 분석결과 단지규모가 클 때에는 자기관리가 위탁관리보다 유리하였으며, 단지규모가 작을 때에는 자기관리가 위탁관리보다 유리하다고 말할 수 없었다. 단지규모가 클 경우, 규모의 경제가 존재하기 때문에 자기관리를 하더라도 전문성을 확보할 수 있다. 그러나 단지규모가 작을 경우에는 규모의 경제를 발휘하기가 어려워 자기관리가 위탁관리보다 우월하다고 이야기하기 어렵다.

분석과정에서 부수적으로 분양단지냐 임대단지냐 여부에 따라 관리비의 차이가 존재할 수 있음을 확인하였고, 이는 주로 층별 구조에 따른 것으로 생각된다. 또 건축연령의 효과는 비선형적으로 영향을 미친다는 것도 확인하였

다.

결국 관리비의 차이는 관리의 질과 관련이 있다. 관리의 질이 좋으면 관리비도 비싼 것이다. 현재 주어진 자료로는 관리의 질을 확인하기가 어려워서, 관리의 질적 차이에 따른 관리비의 차이를 통제하고 나서도 동일한 결과에 도달할 것인지 여부는 알 수가 없다. 이는 향후의 과제로 돌리도록 한다.

장기수선충당금은 분양단지가 많이 쌓는 것으로 나타났다. 임대단지의 경우, 사업자가 장기수선충당금을 쌓는데, 임대 후 분양 등을 고려하여 장기수선충당금을 많이 쌓지 않는 것으로 보인다. 강남 3구의 경우 다른 지역에 비해 장기수선충당금을 더 많이 쌓는 것으로 나타났지만, 특히 소규모 단지에서 이런 경향이 컸다. 그리고 해당 단지의 주택규모를 나타내는 주택연면적/세대수 비율은 커질수록 장기수선충당금을 적게 쌓는 것으로 나타났다.

우리의 관심사인 자기관리는 위탁관리보다 장기수선충당금을 적게 쌓는 것으로 나타났으나 통계적으로 유의적인 차이는 없다. 즉, 위탁관리나 자기관리나 장기수선충당금의 크기에 차이가 없다는 것이다. 그러나 이를 규모별로 나누어 보면, 확연한 차이를 보인다. 단지규모가 큰 경우, 자기관리가 위탁관리에 비해 장기수선충당금 규모가 적으며, 이는 통계적으로도 유의하였다. 반면, 단지규모가 작으면, 위탁관리가 자기관리에 비해 장기수선충당금 규모가 적으며, 이는 10% 유의수준으로 유의하였다. 이런 결과는 관리의 효율성에 따른 것으로 보인다.

2. 시사점

전체적으로 볼 때 장기수선충당금의 경우 어느 단지나 할 것 없이 실제 소요예산액보다는 절대 낮은 금액이 공동관리비에 부과되고 있었다. 모든 단지가 건물수명을 연장하기 위한 노력이 부족하고 단시안적인 접근을 벗어나지 못하고 있었다. 정부에서도 제도적으로 공동주택의 수명연장을 위하여 공사종별로 수선방법과 수선주기, 수선비율 등의 객관적인 기준과 방법까지 제시

하는 등 많은 노력을 기울여 왔다. 그러나 제도의 마련보다 단지마다 수선□ 유지 및 보전관리의 이행이 제대로 이행되고 있는지 점검과 또 이행을 안 할 경우 이를 강제할 수 있는 수단이 확보되어 있지 않다. 또 기존 자체도 실현 가능한 측면을 고려하여 현실성 있게 수정이 되어야 한다. 실제 노후화된 단지의 경우 형식적인 계획만 제출할 뿐 오히려 재건축을 겨냥하여 관리를 더욱 소홀히 하여 슬럼화가 가속화되는 경향도 일부 있다. 정부에서도 건설자산의 가치와 건축폐기물에 따른 환경오염문제를 극소화하기 위하여 이제는 본격적으로 공동주택의 수명을 연장시키기 위한 각종 대안을 모색해야 한다. 장기수선충당금도 단지 자율에 맡기기보다 합리적인 기준을 설정하여 의무적으로 적립케 하여야 하며 이의 사용 또한 적립목적에 적합하게 정해야 한다.

그리고 최근 정부에서 추진 중인 도시재생사업과 관련해서도 생활편익시설이나 공공시설이 절대 부족한 지역에 대하여 도로확장이나 공원의 배치, 재건축 등 환경개선에만 치중한 물리적인 측면 외에도 도시 건축물의 수명 연장을 통한 국가자원의 보존 및 수명연장도 아울러 고려해야 할 것이다. 특히 재건축과 관련하여 시간이 지남에 따라 물리적 노후화는 불가피하다 해도 재건축 등 경제적 이유로 관리를 방치하는 부분은 막아야 할 것이다.

정부 차원에서 기술적인 측면은 물론 정책적, 재정적 지원을 통하여 이를 지연시킬 수 있는 실효성 있는 대책을 강구해야 한다. 특히 건물도장이나 시설 및 설비의 교체, 조경과 같이 눈에 보이는 가시적인 것 못지않게 보이지 않는 배관의 문제가 심각하다. 물탱크 청소와 수질검사 등과 같이 일정한 기간마다 정기적인 배관 청소 등을 의무화해야 한다. 장기수선충당금과 관련해서도 사유재산이라 그 관리 역시 사적자치에 맡기는 것이 일견 타당할 몰라도 공익을 위해서는 법률에 의하여 최소한의 제한을 가할 수 있을 것이다. 정부 차원의 대책과 노력 없이는 향후 20~30년이 경과하는 시점에는 우리나라 주택의 77%가 30년에서 50년 이상 노후화된 주택이 된다. 단기간에 형성된 공동주택단지의 노후화가 동시에 진행된다면 사회적으로도 문제이지만 개인들의 삶의 질도 급속히 악화될 것이다.

공동관리비의 경우 5년 이하 주택의 경우하자기간 중임에도 불구하고 관리

비가 지나치게 높은 이유는 연고에 의한 주택관리업체 선정에 가장 큰 이유가 있으므로 입주자대표회의 구성 전이라도 사업주체가 주택관리업체를 선정할 때는 반드시 입찰의 방법을 통하도록 하는 것이 바람직하다. 또한 분양주택보다 임대주택의 공동관리비가 훨씬 높은데 민간은 제한이 어렵더라도 공공임대주택만이라도 재점검하여 추가인하요인이 없는지 살펴보아야 할 것이다.

관주도의 지원에서 오는 한계를 극복하기 위하여 민간전문기관의 적극적인 참여와 협력을 유도할 수 있는 제도적 보완을 해야 할 것이다.

우리나라의 공동주택 관리는 주로 시설물 안전관리 위주로 행정지도와 감독에 초점을 맞추고 있으며 공동주택관리의 효율성 및 문제점 해소를 위한 제도적 지원이나 전문성 제고를 위한 종합적인 지원책은 미약하다고 하겠다.

우리나라도 일본의 경우와 같이 공동주택관리지원센터를 활성화 하여야 할 것이다. 입주자대표회의는 주민들로 구성되어 있어 사실상 전문성이 많이 부족할 수 있다. 우리나라에도 2014년 4월 국토교통부가 지원하고 주택관리공단에서 주관하는 공동주택관리지원센터, 일명 「우리가(家) 함께 행복지원센터」를 출범시켰다. 그러나 전국에 1개소로 사실상 유명무실하게 운영되고 있으며 동 센터의 존재도 모르는 사람이 많다. 종사자도 전문성이 많이 부족한 실정이다. 일본은 이러한 공동주택관리지원센터가 지자체마다 매우 활성화되어 있다. 일본의 공동주택관리지원센터는 공용 부분 리모델링에 대한 용자, 채무 보증 등의 금융업무, 공동주택관리사 시험 및 자격에 대한 관리 등 전문적인 부분에 대한 지원도 병행하고 있으며 무엇보다 중요한 장기수선계획의 작성, 수선적립금 산출 서비스까지도 제공한다. 각 자치단체별로 공동주택관리를 담당하는 조직도 있다. 그러나 공동주택관리와 관련한 소극적인 단순 민원창구나 통계정보의 수집과 보고만 하는 기관이 아니라 장기적인 관점에서 역량과 전문성을 갖춘 기관이 되어야 하며 역할 또한 활성화되고 확대되어야 할 것이다. 우리나라의 공동주택의 연령이 아직도 젊은 축에 속하기 때문에 공동주택의 수선유지노력이 더욱 절실하다.

참 고 문 헌

〈국내문헌〉

- 2016년 인구주택통계조사, 통계청
- 곽동규, 서울시 공동주택의 관리방식과 관리인원에 관한 연구(2017), 건국대학교 대학원 부동산학과 석사논문
- 강혁신, 일본 맨션표준관리규약에 관한 검토, 법학논총 제 21권 1호, 조선대학교 법학연구원, 2014, p290
- 강태균, 박정철. 공동주택 관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 국제회계연구 49호, 2013.6., 국제회계학회, pp411
- 강혜경, 2006. 한국과 일본의 공동주택관리제도 비교, 한국가정관리학회 학술대회 발표집, 한국가정관리학회, pp317
- 김선주, 김행종 서울지역의 아파트 공용관리비 결정요인, 주거환경 제12권 제3호, 한국주거환경학회, 2014, pp. 117~129
- 김현우, 공동주택단지 리모델링 계획방향에 관한 연구:한국과 외국사례를 중심으로, 2002.10., 성균관대학교 건축학과 석사논문, pp7~8 참조
- 박수진, 김경래. 경제성분석을 통한 공동주택의 장기수선충당금 개선에 관한 연구, 2005년 한국건설관리학회 전국대학생 학술발표대회 논문집, P293
- 박연호, 「행정관리론」, 42면, 서울:박영사
- 박종열, 조주현. 층수에 따른 공동주택관리비의 변화특성 분석에 관한 연구, 부동산학 연구 제 20권 제1호, 2014, pp97~125, 한국부동산분석학회
- 박태근 외 3인, 공동주택부위별 최적보수교체비 산정방법에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 제 8권 제9호, p249
- 신형석, 공동주택 층간소음분쟁의 효과적 해결을 위한 법적 소고:분쟁해결수단 검토를 중심으로, 2014, 아주법학 제8권 제2호, 아주대학교 법학연구소, p 268 참조
- 신창득, 김규진, 이용만, 서후석, 2015, 자산관리, 부연사

오영호, 유호천 대한건축학회학술발표논문집 제17권 제2호(pp873~877),
1997.1.25., 대한건축학회

오을임, 박서희, 김구. 사회과학연구 Vol20 No2(pp105~124), 1999년, 조선
대학교 사회과학연구소

윤영선, 2000.6. ‘리모델링의 개념과 용어정의, 리모델링 연구회 발표자료

은난순, 홍형옥 대한건축학회 논문집, 계획 계 제16권 제8호, pp65~74, 대한
건축학회

이강희, 2001, 공동주택의 관리비 특성분석, 주택연구 제9권 제2호,
pp101~124

이규태, 김현우, 신종칠. 한국부동산분석학회 2017상반기 학술대회 발표논문
집, 2017.6. 한국부동산분석학회

이희두, 손정환, 김진호, 임남기, 대한건축학회 학술발표 발표논문집 제21권
제2호, 2001.10.27. 대한건축학회

이희두, 임남기. 2002, 공동주택 유지관리비용 분석연구, 동명정보대학교 건
축도시연구소

정연부, 공동주택관리규약준칙의 법적 성격과 효력, 공법학연구 제18권 제3
호, 2017.8. p466

조미란, 공동주택단지의 리모델링 방안 연구, 2000년, 대한주택공사 주택연구
소. pp13~18

조필규, 정종대. 서울도시연구 12권 4호, 2011. 서울연구원. pp162-166

천윤옥, 공동주택관리제도 개선방안 연구, 사회과학연구 제23권 제2호, pp26,
경성대학 사회과학연구소

하기명, 공동주택관리체계 개선에 의한 관리비 절감연구, 2005, 원광대 석사
학위 논문

하성규 외, 2009, 현대공동주택관리론, 박영사

허명순, 아파트관리비 실증분석과 관리비 절감방안, 2013, 영산대학교 박사학
위 논문,

허재완, 이정연. 도시행정학보 제24권 제2호, 2011.6., pp173~185, 한국도시

행정학회

공동주택관리시스템:<http://www.k-apt.go.kr>

노컷뉴스 홈페이지:<http://www.nocutnews.co.kr>

〈해외문헌〉

山崎古都子. (1986). “住居官理概念に關する試験”. 『現代ハウツー論』.

東京：都市文化社.

金貞仁, (2005). “マンション管理に對する地方自治体の行政施策に關する研究”, 大阪市立大学校 大學院 博士學位論文

Ambrose and Linneman(2001), “REIT Organizational Structure and Operating Characteristics”, JRER, Vol.21, No.3, pp.141-162

Franklin, B.J.Constructing a Service: Context. and Discourse in Management, Housing Study Vol.13, No 2(1988) pp 201

Robert C.Kyle, Marie S. Spodek, Floyd M. Baird, Property Management, 8Edition,pp. 172~173

일본 국토교통성 홈페이지(<http://mlit.go.kr>)

일본공동주택관리센터 홈페이지:<http://www.mankan.or.jp>

ABSTRACT

A Study on the Management Fee and Allowance for Long-Term Repair of Apartment Complex by Management Style in Seoul

Shin, Chang Deuk

Real Estate

Department of economic&Real Estate

Graduate School of Hansung University

The ratio of apartment house from the whole country is 80.3%. It is now general type in Korea. The ratio is 89.2% especially in Seoul. It became to secure efficiency and specialty in managing the apartment house because it is linked with enhancing the quality of living life and keep the value of house. During the industrialization process in Korea, apartment house has been constructed in very short term. Because its physical and functional obsolescence will be progressed simultaneously and will cause the various social problems, the research for those problems is very important. Therefore to find out those problems in this research, I analyzed the current situation and actual condition of apartment house sites in Seoul through the research for the related theory and literature. Also I analyzed what the regional and physical factors of apartment house sites is and what the characteristics of apartment house sites. At the same time, I analyzed the present co-relation between those factors and management fee.

I extracted the management fee data of 2,249 apartment house sites

from 2,291 apartment house sites in K-apt homepage by being designated for the compulsory report about accounting materials and dates with data mining technique My research is restricted in only those data.

According to the analyzed results, administration fee and security fee, cleaning fee were 88.7% totally and mainly consisted of labor cost. Allowance for long-term repair and repair&maintenance expense to secure life extension of house and preserve property value was only 13.6%, 6.7% each. According to management type, total common fee by outsourcing management is cheaper than the self management. The more units, the less total common fee by housing unit numbers. In total fee per unit by dwelling square, the unit between over 60m² to below 85m² was lowest among 3 category. By obsolescence, 5 year passed sites was highest in total management fee. The reason is that the project subject is used to select the management firm by nepotism and pay more than bidding especially in initial entry. In case of 20 years passed sites, repair&maintenance expense decreased rapidly and resulted in inefficiency in management of apartment house. More passed years, more allowance for long-term repair until below 30 years passed. But that allowance rapidly decreased in over 30 years passed. The reason is house owner's expectation for the economic benefits coming from re-construction. Our government have put in effort to extend the durable life of apartment house by establishing the repair ratio and repair cycle, repair standard system with law and regulation. But he has no checking and controlling instruments.

The above analysis is focused only to see the relation between particular factor and management fee. Therefore it has limit because it cannot be applied generally if I should take into consideration all factors.

Thus as a representative case, I tried another research magnitude effect especially about management type by input all factor i.e. regional& physical factors and characteristics of apartment house sites in analysis. Result tell us self management is more advantageous than outsourcing management, but can not say so in case of a small sized apartment house sites because. If the sites is large scale, it can be justified because there is economy of scale in specialty of sites management. I can confirmed incidentally difference of management fee between the owner house sites and rental house sites in researching process. It could be derived from different floor corridor type. And housing age can has the nonlinear influence on total common management fee.

According to the statistic survey on the allowance for long-term repair with same method and technique as the above management style, the more sites of owned units, the more allowance. Kangnam 3 district(Seocho, Kangnam, Songpa-Gu) reserved more allowance than the other districts. Especially the small sites show the strong tendency like this. The wider the dwelling square per unit, the less allowance reserve. Self-management style, my main concern, reserved less allowance than outsourcing-management but this has not meaningful difference statistically. Thus there is no difference in the volume of the allowance for long-term repair by only management style. But I can find out distinct difference between them if analyze them by sites scale. In the case of large-scale apartment sites, reserve volume of self-managed sites were smaller than the outsourcing-managed sites.

On the other hand, reserve volume of the outsourcing-managed sites were smaller than self-managed sites in the case of small-scale apartment sites . This is effective on the 10% significance level. I guess this results from the efficiency of the management.