碩 士 學 位 論 文

指導敎授 安 正 根

共同住宅管理의 發展方案에 관한 硏究

- APT를 中心으로 -

A Study

on the Management Problems of the Condominium Apartments and their Solution Policies

２００１年 12月

漢城大學校 行政大學院

不 動 産 學 科

不 動 産 專 攻

李 源 城

碩 士 學 位 論 文

指導敎授 安 正 根

共同住宅管理의 發展方案에 관한 硏究

- APT를 中心으로 -

A Study

on the Management Problems of the Condominium Apartments and their Solution Policies

위 論文을 不動産學 碩士學位 論文으로 提出함

２００１年 12月

漢城大學校 行政大學院

不 動 産 學 科

不 動 産 專 攻

李 源 城

李源城의 不動産學 碩士學位 論文을 認定함

2001年 12月

審査 委員長 李 龍萬 印

審 査 委 員 閔 太郁 印

審 査 委 員 安 正根 印

目　　次

제1장 緖論 1

제1절 硏究의 目的 1

제2절 硏究의 方法 및 範圍 2

제2장 共同住宅管理의 理論的 基礎 4

제1절 共同住宅管理의 槪要 4

1. 共同住宅의 槪念 4

2. 共同住宅管理의 意義와 目的 7

3. 共同住宅管理의 類型 9

4. 共同住宅 管理業務의 內容 13

제2절 우리나라 共同住宅의 現況 및 管理制度 22

1. 共同住宅의 一般現況 22

2. 共同住宅管理의 特徵 32

3. 共同住宅管理의 關聯 法令 35

4. 住宅管理士 制度 46

제3장 共同住宅管理의 問題點 49

제1절 共同住宅 運營管理上 問題點 49

1. 管理形態의 問題點 49

2. 使用者權利 및 管理組織의 問題點 52

3. 管理費의 問題點 53
제2절 共同住宅의 制度上 問題點 56
1. 法令體系의 問題點 56
2. 住宅管理士制度와 住宅管理體系의 問題點 58
3. 監査制度의 問題點 60
4. 共同住宅管理 監督의 問題點 61
제3절 共同住宅管理에 대한 認識의 問題點 63
1. 共同住宅管理에 대한 認識 轉換의 問題點 63
2. 住宅管理 專門性 提高의 問題點 65

제4장 共同住宅管理 改善方案 67
제1절 共同住宅 運營管理上 改善方案 68
1. 管理形態의 改善方案 68
2. 使用者權利 및 管理組織의 改善方案 70
3. 管理費의 改善方案 72
제2절 共同住宅 制度上 改善方案 73
1. 法令體系의 改善方案 74
2. 住宅管理士制度의 改善方案 75
3. 監査制度의 改善方案 76
4. 共同住宅管理 監督의 改善方案 77
제3절 共同住宅管理에 대한 認識의 改善方案 80
1. 住宅管理 認識 轉換問題의 改善方案 80

2. 住宅管理 專門性 提高의 改善方案 81

제5장 結論 84

參考文獻 88

ABSTRACT 91

表 目 次

< 표 2-1 > 各 管理方式別 長短點.....13

< 표 2-2 > 共同住宅 管理 業務.....14

< 표 2-3 > 文書保存 期間.....16

< 표 2-4 > 施設物 管理의 範圍.....19

< 표 2-5 > 安全管理 計劃樹立 施設物.....21

< 표 2-6 > 共同住宅 安全點檢 關係法令 比較.....24

< 표 2-7 > 共同住宅 種類別 分布.....24

< 표 2-8 > 서울시 共同住宅 種類別 建築經年 分布.....24

< 표 2-9 > 서울시 共同住宅 管理對象 區分分布.....25

< 표 2-10 > 共同住宅管理制度의 變遷.....39

< 표 2-11 > 共同住宅管理의 法制體系.....43

< 표 2-12 > 共同住宅管理令의 適用範圍.....45

< 표 2-13 > 住宅管理士補 資格試驗의 試驗科目.....48

第 1 章 緖 論

第 1 節 硏究의 目的

우리 나라는 1960年代부터 40餘 年에 걸쳐 急速한 經濟發展을 持續하면서 産業化, 都市化에 따른 大都市로의 人口集中, 人口의 爆發的 增加, 核家族化 現象, 公共機關에 의한 住宅의 改良 등의 要因이 겹쳐 住宅需要가 急增하였다.

住宅은 個人과 國家의 財貨로서의 價値와 社會安定의 基礎임은 물론 삶의 보금자리임에도 불구하고 우리 나라의 大都市에서 共通的으로 겪고 있는 가장 큰 問題의 하나인 質的인 問題와 더불어 住宅 不足率 및 維持管理가 深刻한 問題로 擡頭되었다.

이를 解決하기 위하여 우리 나라에서는 集中된 都市人에게 住宅供給을 圓滑하게 하기 위한 方案의 하나로 共同住宅의 建設을 促進하는 住宅建設促進法을 制定한 바 있다. 그 結果로 住宅 供給은 國家 政策的인 配慮의 一環으로 제6차 經濟開發 5個年 計劃에서 住宅 200萬戶를 建設하고 그 以後 해마다 50萬戶 以上씩 建設함으로써 2000年 11月 1日 現在 住宅普及率 94.1%[1]을 達成하여 立法의 目的을 充分히 遂行하고 있다고 볼 수 있다.

그러나 좁은 國土의 利用과 빠른 都市化에 對應하기 위하여 共同住宅의 建設과 衛星新都市 開發 등 建設과 供給側面만을 중시하고, 事後管理의 側面이 전혀 考慮되지 않았으며 그 結果는 住宅建設促進法에 의하여 建設供給된 共同住宅이 이제 20餘年 밖에 되지 않았으나 再建築을 하지 않으면 안 되는 現實로 나타나고 있다. 이는 先進 外國의 경우 住宅의 壽命을 60年 乃至 100年이라고 하는 것과 比較해 볼 때 國家經濟의 엄청난 損

---

1) 韓國住宅公社, 住宅統計 便覽, 2001, 165쪽

失이며 國民 개개인의 財産管理 側面에서도 莫大한 損害를 보고 있는 것이다. 오늘의 現實은 急速한 經濟發展과 地價 上昇 등의 特殊 與件 속에서 入住者와 建築業者間의 이해가 맞고 超高層 住宅으로의 再建築이 利得을 본다는 非正常的인 市場論理가 形成되어 住宅의 機能과 수명이 社會問題가 되지 않고 있으나, 앞으로 管理疏忽로 인하여 現在의 超高層住宅을 再建築하여야 한다면, 이는 國家的인 次元의 社會問題가 될 것은 自明한 일이다. 이 問題는 高層 共同住宅으로 이루어진 首都圈 衛星都市가 都市로서의 壽命이 곧 共同住宅의 壽命과 一致할 수밖에 없다는 것을 생각한다면 單純한 住宅管理의 次元을 넘는 國家經濟의 重要한 問題가 될 것이다.

본 硏究는 國家經濟의 效率的 運用과 國民財産의 保護 및 快適한 住居文化를 이룩하기 위한 眞情한 住宅管理 政策이 이루어지기 위하여 우리나라 共同住宅의 管理에 대한 實像을 調査, 分析, 硏究하여 問題點을 導出하고 이에 依據하여 보다 現實的이고 發展的인 共同住宅管理 改善方案을 摸索하여 共同住宅의 管理에 效率性을 기하고 專門化된 管理 運營方案을 摸索하고자 하는데 그 目的이 있다.

제 2 절 硏究方法과 範圍

위와 같은 硏究目的을 가장 效率的으로 提示하기 위하여 共同住宅管理에 대한 各種 參考文獻과 現場實務參考書 및 各種 硏究報告書를 參照하고 특히 共同住宅管理에 관한 共同住宅管理令, 住宅建設促進法, 集合建物의 所有에 관한 法, 共同住宅管理規約, 各種 住宅管理 學術 論文集, 關聯機關의 硏究 學術紙와 住宅管理 專門家들의 意見, 改善事項, 發展方向 등을 綜

合的으로 整理 分析하여 共同住宅管理의 改善方案 樹立을 위한 資料로 參考하여 問題點의 改善 方案을 摸索하는 方法을 취하였다.

본 論文은 硏究範圍로는 論理的인 體系와 效率的 分析을 위하여 제1장 緖論에서 硏究의 목적과 範圍, 方法에 대하여 論하고 이어 제2장에서는 共同住宅管理의 理論的 基礎와 共同住宅 槪要를 考察하였다. 제3장에서는 現行 共同住宅管理上 專門化의 必要性을 土臺로 共同住宅의 管理方法 및 運營實態를 把握하여 比較 分析하였으며 共同住宅의 管理 實態를 中心으로 問題點을 導出하였다.

제4장에서는 제3장에서 論議한 共同住宅管理에 대한 問題點을 土臺로 그 改善方案을 提示하였다. 改善方案에 대한 展開方式은 問題點에 依據하여 記述하였으며, 關聯機關의 改善方向에 대해서도 言及하였다. 마지막으로 제5장에서는 본 論文의 內容을 綜合하여 우리 나라 全般的인 共同住宅管理가 效率的이고 能率的인 管理가 되도록 改善方案을 集約하여 提示함으로서 結論을 맺었다.

第 2 章 共同住宅管理의 理論的 基礎

第 1 節 共同住宅管理의 槪要

1. 共同住宅의 槪念

住宅이라 함은 世帶의 세대원이 장기간 독립된 住居生活을 영위할 수 있는 구조로 된 建築物 또는 建築物의 一部를 말하며 이를 單獨住宅과 共同住宅으로 구분한다.[2)]

共同住宅은 대지, 벽, 계단 및 設備 등의 全部 또는 一部를 共同으로 使用하는 各 世帶가 하나의 建築物內에서 각각 독립된 住居生活을 영위할 수 있는 구조로 된 住宅을 말하며[3)] 共同住宅의 特性은 하나의 施設을 둘 이상의 所有者 또는 占有者와 함께 사용하면서 共同生活을 하는 것이다. 單獨住宅은 住宅이나 대지의 所有한계가 뚜렷하기 때문에 他 住宅과 완전 분리된 것이지만 共同住宅은 정원, 놀이터, 통로 등이 共同所有임과 동시에 共同으로 사용된다.

수도권을 비롯한 대부분의 都市에서는 택지의 부족 및 토지의 효율적인 활용을 위해 많은 共同住宅團地가 高層化와 大量化로 建設되고 있다. 이러한 共同住宅은 5층 이상의 아파트, 동당연건축면적이 660㎡를 초과하는 4층 이하의 聯立住宅, 동당연건축면적이 660㎡이하이고 4층 이하인 多世帶住宅 및 學校 또는 工場등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 共同炊事등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 住居의 形態를 갖추

---

2) 住宅建設促進法, 第3條 2호
3) 住宅建設促進法, 第3條 3호.

지 아니한 寄宿舍로 나뉘어진다.[4]

가. 아파트

아파트는 5층 이상의 共同住宅으로서 대단위 團地로 構成되며 개개의 단위가구가 복도, 계단 등을 공용의 通路로 水平, 垂直方向으로 結合된 것으로 底層, 中層, 高層, 超高層 아파트로 분류할 수 있다. 특히 90년대에 접어들면서 大都市와 衛星都市에서 宅地 不足으로 인하여 대부분의 아파트가 高層 내지는 超高層 아파트로 建設되는 추세이다.

(1) 底層 및 中層 아파트

5층 이하의 底層 아파트와 12층 이하의 中層아파트는 高層이나 超高層아파트에 비해 住民간의 상호연대관계나 共同體의식면에서 친근감과 소속감을 느끼며 또한 공간구성의 폐쇄감이 완화된다는 정서적인 면과 5층이하의 底層 아파트의 경우 계단의 사용만으로도 오르내릴 수 있다는 장점이 있다. 그러나 택지수급면과 개발업자의 수익성을 고려하여 보면 수도권을 비롯한 大都市에는 적합하지 않으며 상대적으로 地價가 저렴하여 택지의 供給이 원활한 中小都市에 적합한 형태이다.

(2) 高層 및 超高層 아파트

高層 아파트는 13층에서 20층까지의 아파트를 말하며 超高層아파트는 21층 이상의 아파트를 말하는데 이는 地價가 높은 大都市 지역이나 지반이 견고한 곳에 주로 건축된다. 超高層아파트는 저·중층아파트에 비해 土地의 이용률에서 효과적일 뿐만 아니라 單獨住宅團地에 비해 에너지를 절

---

4) 住宅建設促進法 施行令, 第2條 1項.

약 할 수 있다는 장점이 있다. 그러나 高層이나 超高層 아파트는 底·中層아파트에 비하여 住民간의 상호접촉기회가 적어 소외감을 갖게 하며, 超高層의 공간구성으로 인한 폐쇄감을 갖게 하는 등의 단점이 있으며 장기간 세월이 흘러 건물이 노후화가 될 경우 재건축시 많은 問題點이 발생하게 된다.

나. 聯立住宅

聯立住宅은 동당연건축면적이 660㎡초과 4층이하의 수평식 共同住宅으로서 소단위 團地로 구성되며 이웃간에 상호유대관계에 좋으며 주로 都市내의 작은 토지에 건축된다.

다. 多世帶 住宅

多世帶 住宅이란 동당 건축면적이 660㎡이하 4층 이하 2세대 이상의 住宅으로 한 채의 건물 안에서 여러 가구가 독립된 생활을 영위할 수 있도록 설계된 1동의 住宅을 말한다. 아파트나 聯立住宅과 다른 점은 團地를 이루고 있지 않으며, 보통 1필지의 토지에 건축되며 1동의 건물에 10가구 이내로 설계되는 것이 특징이다. 이러한 형태의 住宅은 大都市의 심각한 住宅難을 해결하기 위한 住宅政策의 일환으로 생겨난 住宅形態인데 아파트나 聯立住宅과 마찬가지로 한 가구의 住宅이 독립하여 區分所有權을 등기할 수 있다는 점이 특징이다. 多世帶 住宅과 유사한 형태로서 다가구 住宅이 있으나 이는 所有權이란 측면에서 세대별 구분등기를 할 수 없으므로 獨立住宅에 포함된다. 그러나 1980년대 이후 소형 위주인 多世帶·다가구 住宅이 서민의 주거안정에는 많은 기여를 해 왔으나 과밀건축에 따른 주차난과 사생활 및 일조권 침해 등 많은 問題를 초래한 것이 사실

이므로 多世帶와 유사한 다가구住宅의 용도를 폐지하고 多世帶住宅으로 통일한 다음 多世帶住宅의 건축기준강화가 요청된다.

라. 寄宿舍

寄宿舍란 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 共同炊事등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것을 말한다.

2. 共同住宅 管理의 意義와 目的

가. 不動産管理의 개념

不動産管理(real estate management, property management)란 所有者의 목적을 달성하기 위하여, 不動産을 운영하고 維持하는 과정을 말한다. 所有者의 목적은 각자 다를 수도 있겠으나, 편의상 富의 극대화(wealth maximization)에 있다고 가정된다. 不動産管理는 통상적으로 施設管理, 資産管理, 그리고 企業管理의 세 가지 영역으로 나뉘어진다. 이 중에서 가장 중요하게 취급되는 것은 資産管理이다. 그러나 우리 나라에서는 부동산管理를 施設管理에 국한하려는 경향이 있다.[5)]

나. 共同住宅管理의 意義

共同住宅管理란 共同住宅과 그 住宅에 부수되는 附帶施設 및 福利施設을 효율적으로 保存 維持管理하여 共同住宅으로서의 機能이 住宅生活에 불편을 주지 않게 하고 共同住宅의 수명을 최장기간 연장될 수 있게 함으로써 생활의 안정을 가져다줄 諸般業務라고 하여 주로 維持管理 측면의

---

5) 安正根, 現代不動産學, 法文社, 2000, 439쪽

좁은 뜻으로 이해하여 왔다.

그러나 최근 共同住宅의 급속한 증가와 의식구조의 변화로 인하여 入住者間에 폐쇄적이고 이기주의적인 방향으로 住民意識이 팽배해짐에 따라 入住民들간의 상호유대관계의 증진과 참여의식 함양, 共同體 文化 형성에 적극적이고 긍정적인 면으로 생활자세를 바꾸어 가도록 노력하는 것이 共同住宅管理의 새로운 영역으로 다루어지고 있다. 나아가서는 住民 스스로가 주인의식을 갖고 참여하여 서로를 이해하고 問題가 발생했을 때 그 해결을 돕는 적극적인 管理槪念이 도입되고 있다.

다. 共同住宅管理의 目的 및 必要性

共同住宅管理를 하는 목적은 쾌적한 주거환경과 만족스런 住居生活이 보장되도록 하는 일체의 제도와 행위 및 그에 부수되는 모든 것을 의미한다. 즉 安定性, 便利性, 快適性, 平衡性, 相互人間關係의 紐帶性, 幸福感의 增進 등이 보장되도록 하는 것이다.

특히 共同住宅에 있어서 管理가 필요한 것은 共同住宅管理에 대해 효율적이고 적극적인 제도적 장치를 주거환경의 保全과 入住者간의 분쟁을 사전에 예방 및 조정을 하여 入住者의 자산을 保全維持하고 나아가 국가자산을 지속적으로 維持시키고 다변화된 社會生活의 안정을 住居生活에서 찾을 수 있도록 하는데 管理의 필요성이 있다.[6]

(1) 入住者의 安全하고 快適한 住居生活의 確保

첫째, 인간의 전체생활이 건전하게 되기 위해서는 住居生活이 항상 편리해야 하며,

---

6) 문영기 · 방경식, 共同住宅管理理論, 범론사, 1999, 17쪽

둘째, 住宅은 한 가정의 기본 생활단위이므로 安全性이 있어야 하며,

셋째, 현대인이 住居生活을 위해 쓰여 질 수 있는 소득이 한정되어 있으므로 경제성을 고려하지 않을 수 없고,

넷째, 住宅管理의 목적을 원만히 달성하기 위해서는 入住民 스스로가 管理에 참여할 수 있도록 유도할 필요가 있다.

(2) 入住者가 要求하는 經濟的인 管理

共同住宅 管理에서의 入住民의 한결같은 소망은 저렴한 管理費의 부담과 管理事務所의 서비스 수준의 향상이다. 이는 住民이 원하는 管理를 의미한다.

(3) 入住民의 共同體意識 培養

共同住宅 入住者의 共同體意識을 고취시켜 共同生活規範을 통한 상부상조의 인간성 회복을 추구하며, 入住民이 管理業務에 적극적으로 참여함으로써 管理主體를 불신임하거나 入住民들간의 상호불협화음을 사전에 예방하여 住居生活의 질을 향상시킨다.

3. 共同住宅 管理의 類型

가. 自治管理

(1) 自治管理의 意義

入住者가 스스로 자기 집과 共同住宅團地를 管理한다는 측면에서 入住者代表會議에서 管理方法을 결정한 후 共同住宅管理令과 共同住宅管理規約에서 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 自治管理機構를 구성하여 共同住宅管理를 자체적으로 운영하는 방식이다. 自治管理機構를 구성하여 시

장·군수의 인가를 받아 운영토록 한 규정은 1999년 10월 30일 住宅建設促進法 개정으로 管理令에서 삭제되었다.

(2) 自治管理의 長點

入住者가 스스로 管理를 함으로써 管理業務에 대한 지휘 통제권이 강화되며 管理費用을 절감할 수 있다. 또한 自治管理를 함으로써 保安維持가 잘되고, 건물에 대한 애착심이 강하며 入住者 상호간의 친목증대와 민원사항을 배제시킬 수 있다.

(3) 自治管理의 短點

入住者代表會議가 共同住宅管理에 대한 전문지식을 갖고 있지 않기 때문에 管理事務所에 대한 효율적인 지휘, 감독이 어렵고 대다수 入住者의 무관심으로 인한 소수대표에 의한 獨善的, 非民主的으로 管理가 되기 쉽고 利權介入 및 管理에 대한 不正이 발생할 우려가 있다.

議決機關인 入住者代表會議 구성원인 동 대표가 비전문가인 경우가 많아 管理事務所 執行業務에 깊숙이 관여하거나, 동 대표 본인의 私利私慾을 챙길 수 있는 소지가 다분하여 管理要員의 전문성이 무시되는 경우와 入住者代表會議의 비위만 맞추려는 경향이 있는데 이점이 自治管理의 가장 큰 短點이다.

나. 委託管理

(1) 委託管理의 意義

委託管理方式은 管理內容의 전부 또는 일부를 用役業體에게 委託하여 管理하게 하는 방식이다. 즉 專門管理業者에게 管理를 맡겨 전문적인 계

회 管理를 통하여 施設物 老朽化의 最小化, 財産價値의 極大化, 安全事故에 對備한 事前豫防 등을 도모하고자 하는 제도이다.

不動産을 管理하는 일이 하나의 전문직종으로 자리잡기 시작한 것은 19세기말부터이다. 專門的인 不動産管理者에 대한 社會的 需要는, 건물의 高層化와 그 맥을 같이 한다. 철제골격의 건물공법과 1889년의 전기 엘리베이터의 출현은, 高層建物이 급속도로 확산되는 계기를 제공했다. 미국에서 高層建物의 건축 붐은 이미 1920년대에 절정을 이루었다. 이 같은 상황에서, 이들을 전문적으로 管理하는 사람에 대한 수요가 급증하게 된 것은 당연한 일이라 할 수 있다. 동시에, 建物所有者나 專門管理士 간에 상호 정보교환이나 친목, 기술 및 경험 습득을 목적으로 하는 조직들도 자연스럽게 주요 都市別로 생겨나기 시작했다.[7]

(2) 委託管理의 長點

전문적인 計劃管理가 가능하며 管理會社는 면허규정에 따라 각종부문에 전문기술자를 보유하고 있어 적정한 시기에 安全事故 豫防點檢을 실시하므로 건물의 노후화를 최소화하고 入住者 재산가치를 극대화 할 수 있다.

한편 委託管理會社는 많은 세대를 管理함으로써 생긴 노하우를 축적하여 각 團地의 특성에 맞는 管理를 하여 管理費를 절감할 수 있고 회계사고 발생시 管理會社가 책임을 진다.

(3) 委託管理의 短點

委託管理會社의 경우 일정한 조건만 갖추면 영업을 할 수 있고 위탁업자의 수익상한선이나 用役費에 대한 법제가 없기 때문에 住宅管理業이 공

---

7) 安正根, 現代不動産學, 法文社, 2000, 441쪽

익을 목적으로 하지 않고 영리를 도모할 때에는 각종 부정의 소지를 낳아 入住者들에게 막대한 피해를 주어 오히려 管理費가 증가할 수 있다. 또한 종업원을 충분히 신뢰하기 어렵고 入住者와 管理會社간의 마찰이 있을 시 조정기구가 없어 그 피해를 入住民이 떠 안는 단점이 있다.

다. 混合管理

(1) 混合管理의 意義

混合管理란 自治管理와 委託管理의 장점을 결합한 방식이다.

즉 自治管理를 위주로 하되 보다 전문적인 분야는 위탁하여 管理하도록 하는 방식이다. 그러나 理論과는 달리 混合管理의 결과가 반드시 양방식의 장점으로 나타나지 않을뿐더러 그 장단점의 중간에 위치하는 것도 아니다.

(2) 混合管理의 長點

管理業務의 지휘권을 확보할 수 있고 일정한 시기에 安全事故 豫防點檢을 사전실시하며, 管理費 절감효과와 사고발생을 배제할 수 있다. 自治管理에서 委託管理로 전환할 때 유리한 方法이다.

(3) 混合管理의 短點

책임소재가 불분명하고 專門管理業者를 충분히 활용할 수 없으며 自治管理 종사자와 위탁분야의 종사자간에 원만한 유대가 어렵다. 운영이 잘 안 될 경우 不正腐敗만 생기고 양방식의 단점만 노출되는 현상이 생길 수도 있다.[8]

---

8) 문영기 · 방경식, 共同住宅管理理論, 범론사, 1999, 93쪽

(표 2-1) 各 管理方式別 長短點

區分	自治管理	委託管理	混合管理
指揮 및 統制	○	×	△
機密維持 및 保安	○	×	△
專門性	×	○	△
迅速性	○	×	△
責任所在의 明確性	○	○	×
業務의 正體性	○	×	△
愛着心	○	×	△

○ : 좋음　　△ : 보통　　× : 나쁨

4. 共同住宅管理業務의 內容

共同住宅管理業務[9]는 入住者가 쾌적한 환경에서 만족스런 住居生活을 영위 할 수 있도록 하는 일체의 행위 및 그 부대행위라 할 수 있는데 그 管理業務를 구분해 보면 (표 2-2)과 같이 일반적 管理業務와 기술적 管理業務로 나누어 볼 수 있다.

---

9) 共同住宅管理令 제3조 1항에서 共同住宅등을 管理하는 入住者自治管理機構 · 住宅管理業者 · 事業主體와 賃貸住宅法에 의한 賃貸事業者는 法 제38조제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 業務를 행한다.
1. 共同住宅의 공용부분, 共同住宅의 入住者의 共同所有인 부대施設 및 복리施設의 維持 · 보수와 安全管理
2. 共同住宅團地안의 경비 · 청소 · 소독 및 쓰레기수거
3. 管理費 및 使用料의 징수와 공과금의 납부대행
4. 特別修繕充當金의 徵收 및 積立
5. 제9조의 규정에 의한 共同住宅管理規約으로 정한 사항 및 제10조제6항의 규정에 의하여 入住者代表會議에서 결정한 사항의 집행
6. 기타 建設交通部令으로 정하는 사항

(표 2-2) 共同住宅 管理 業務

구 분		내 용
일반적관리업무	입 주 자 관 리	入住者간의 친목 및 유대강화, 入住者들의 요구, 희망사항 파악 및 해결, 入住者의 실태파악
	인 사 관 리	행정인력 및 기술인력 채용 · 훈련 · 통솔 · 보상 · 감독
	행 정 관 리	문서의 작성과 보관
	회 계 관 리	예산편성, 집행 및 결산, 管理費 산정 · 징수, 공과금 납부, 稅務管理, 물품구입 등
기술적관리업무	단 지 관 리	入住者들의 安全 및 秩序維持, 建物維持 · 보수 등을 改善하여 入住者의 재산을 보호하는 業務
	시 설 물 관 리	衛生施設 : 급수, 배수, 대소변기, 세면기, 配管施設과 浴槽 조화施設 : 옥내소화전, 스프링클러, 警報施設 냉 · 온방施設 : 냉방, 난방, 환기施設 電氣施設 : 엘리베이터, 각종 전기施設
	환 경 관 리	청소, 조경, 녹지, 위생 및 防役管理業務
	안 전 관 리	고압가스施設, 중앙집중식 煖房施設, 발전 및 變轉施設, 위험물 貯藏施設, 消防施設, 승강기 및 인양기 安全敎育, 피난훈련, 소방 · 保安警備, 建築物 設備 및 작업에서의 재해방지조치 및 응급조치 業務, 연탄가스배출기, 기타 建設部令이 정하는 施設

출처: 이영철, 共同住宅管理實務, 한국고시회, 1998, 11쪽

가. 一般的 管理業務

(1) 入住者管理

入住者管理業務란 入住者들의 요구와 희망사항을 파악하여 해결하고 入住者 상호간의 대화를 촉진시키며, 또한 啓蒙을 통하여 共同生活에 참여하고 협동하도록 하는 管理業務를 말한다.

入住者管理業務를 효율적으로 수행하기 위해서는 入住者의 실태파악을 철저히 하여야 한다. 이러한 入住者 실태파악은 共同體意識을 심어 주며, 단체 住居生活에서 결여되기 쉬운 상반된 이해관계를 극복하기 위한 方法의 일환으로 유효하게 활용할 수 있으며, 入住者들과 管理事務所와의 원활한 관계를 가질 수가 있다.

(2) 人事管理

共同住宅管理에 있어서 아무리 완벽한 施設이 갖추어져 있는 共同住宅이라 할지라도 그것을 管理하는 管理要員의 능력이 따르지 못한다면 오히려 入住者에게 부담을 증가시키고 건축수명의 단축은 물론 생활환경의 악화를 초래하게 된다. 바로 이러한 共同住宅의 管理 目的에 부합될 수 있는 管理要員을 채용하여 共同住宅管理의 기본적인 인적자원에 관한 問題를 해결하는 수단을 人事管理라 한다.

이들을 합리적으로 조직편성하고 조직 내에서 자발적인 의욕을 갖고 일할 수 있도록 業務를 이해시키고 책임을 부여했을 때 비로소 管理目的을 달성 할 수 있다.

또한 管理要員들이 물리적인 하자에 대한 보수뿐만 아니라 入住者들이 겪는 여러 가지 어려움을 해결해 주기 위한 능력을 배양하고 신뢰를 받게 하기 위해서는 끊임없는 職務敎育과 職場訓練을 시키지 않으면 안 된다.

人事管理란 인간을 대상으로 한 管理인데 인간의 개성존중과 능력개발 그리고 직업에 대한 만족이라는 점에서 다른 管理制度와 다른 특징이 있다. 따라서 직원의 잠재능력을 최대한으로 살려 최대한의 성과를 확보하도록 그들을 처우하고 조직하는 方法에 대한 규범체계가 人事管理라 할 수 있다.[10]

(3) 行政管理

共同住宅管理에 있어서 行政管理란 共同住宅管理의 일반행정사무라고 말 할 수 있다. 共同住宅의 管理에 따른 문서의 기록 등을 효율적으로 행하기 위한 것으로 모든 일상의 管理를 일목요연하게 행할 수 있도록 하는 業務이다. 이러한 行政管理에 있어서 문서는 매우 중요하며 사무활동에 필요한 주요매체가 되기 때문에 언제든지 활용할 수 있도록 정리정돈하여야 한다.

共同住宅團地의 문서보존기간은 아래의 (표 2-3)에서 보는 바와 같이 영구, 10년, 및 5년 보존이 있는데 문서명은 다음과 같다.

(표 2-3) 文書保存期間

연도 / 문서명	永久 保存	10年 保存	5年 保存
해당 문서 명	· 예산안 · 기타 결산보고서 · 업무위탁계약서 등의 계약서 · 기타 필요하다고 인정하는 서류	· 현금 출납장 · 예금 출납장 · 수입·지출 기본대장 · 비품대장·고정자산대장 · 유가증권대장 · 영수증 · 기타 필요하다고 인정되는 서류	· 수입 전표 · 지출 전표 · 전표의 부속서류 · 기타 필요하다고 인정되는 서류

출처: 이영철, 共同住宅管理實務, 한국고시회, 1998, 110쪽

---

10) 이영철, 共同住宅管理實務, 한국고시회, 1998, 105쪽

(4) 會計管理

會計란 그 조직체가 행정목적을 달성하기 위하여 필요로 하는 경제적 수단인 금전 및 재화를 질서정연하게 獲得, 管理, 使用하는 기술적인 절차를 말한다. 管理主體는 관계규정과 일반적으로 인정된 會計原則 및 會計慣習에 따라 會計處理를 하여야 한다.

會計事務의 처리에 있어서는 그 수입지출, 원인행위 등이 모두 법령에 근거하여야 하며, 일체의 행위를 함에 있어 재량권이 허용되지 않는다.

예산의 편성에 있어서도 共同住宅의 규모, 設備, 管理의 형태, 여건에 따라서 管理費의 구성과 내용이 다르며 入住者의 입장에서는 낮은 管理費로 쾌적한 생활여건을 요구한다. 그러나 管理費가 낮다는 사실만으로 양질의 管理를 한다고 할 수 없으며, 管理費가 管理의 내용에 적절하고 타당한가가 중요하다. 그리고 管理費를 최대한 절약하는 방향에서 共同住宅團地에 적절한 管理方案, 공용부분의 利用方法과 設備의 효율적인 사용方法 등을 종합하여 入住者가 管理費 부담을 긍정적으로 받아들일 수 있도록 管理者는 창의적인 노력을 해야 할 것이다.

나. 技術的 管理業務

(1) 團地管理

團地管理는 入住者들의 安全을 도모하고 團地 내 질서를 維持하며 쾌적한 주거환경을 조성함은 물론 管理者와 入住者와의 관계, 入住者 상호간, 入住者와 團地 隣近住民과의 사이에 얽히는 복잡한 社會關係를 조정하는 業務를 말한다.

共同住宅團地의 구조물은 철근 콘크리트로 되어 있어 수명이 반영구적이기 때문에 연속적인 管理 問題가 따르는 반면에 共同住宅에 살고 있는

入住者는 대부분 일시적이다. 그러므로 共同住宅을 管理하는 데는 장기적인 구조물의 保全維持 계획과 일시적인 入住者의 생활 환경에서 오는 불편을 없애기 위해 작은 부분에 대해서도 세심한 주의를 해야 하는 양면성을 지니고 있는 것이다.

(2) 施設物管理

施設管理(facilities management)는 각종 不動産施設을 운영하고 維持하는 것으로서, 施設使用者나 기업의 여타부문의 요구에 단순히 부응하는 정도의 소극적 管理를 의미한다.[11]

共同住宅의 施設物管理란 共同住宅 및 그 附帶施設物을 효과적으로 管理하고 적기에 改善·補完함으로써 모든 施設物의 機能과 壽命을 최대한으로 維持·保全하며 豫防點檢을 통해서 安全을 도모하여 入住者가 원활한 共同生活을 영위할 수 있도록 하는 業務를 말한다.

建築物의 安全管理는 매우 중요한 것으로써 共同住宅의 경우 入住者는 관계기관의 허가를 받지 않고는 共同住宅을 住宅 이외의 용도로 사용하는 행위, 개축, 증축 또는 共同住宅을 파손하는 행위는 할 수 없도록 되어 있다(共同住宅管理規則 제4조). 建築施設物 管理는 建設된 住宅을 효율적인 事後管理와 운용으로 적정상태를 維持하게 하여 내용연수를 연장하고 入住者의 원활한 共同生活을 영위할 수 있도록 함에 목적이 있다. 施設物管理 질서를 확립하고 합리적인 운영으로 각종 사고를 방지하여야 하며 共同住宅의 준공후 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하는 特別修繕充當金의 적립제도를 실시한다(共同住宅管理令 제23조 7항).

施設物의 點檢은 定期點檢과 隨時點檢으로 나누어지는데, 定期點檢은

---

11) 安正根, 現代不動産學, 法文社, 2000, 439쪽

매월 1회이상 실시하며 隨時點檢은 필요하다고 인정할 때, 또는 入住者의 요청에 의하여 실시한다.

施設物管理에는 아래(표 2-4)에서 보는 바와 같이 電氣設備, 가스設備, 煖房設備, 給·排水·衛生設備 기타 등으로 대별하고 관련범위를 보면 다음과 같다.

(표 2-4) 施設物管理의 범위

구 분	관 리 범 위
전 기 설 비	①강전 ㉠ 배전설비 ㉡ 동력설비 ㉢ 배선설비 ㉣ 피뢰침 ㉤ 수·변전설비 ㉥ 간선설비 ㉦ 조명·콘센트 등 기타 전기설비 ②약전 ㉠ 전화설비 ㉡ 방송설비 ㉢ 인터폰설비 ㉣ 화재경보설비 등 방재설비 ㉤ TV공청설비 ㉥ 기타약전설비
가 스 설 비	① 도시가스설비 ② LP가스설비 ③ 가스기기
난 방 설 비	① 보일러 ② 송·배풍기 등 환기설비 ③ 열교환기 및 압력 용기 ④ 각종 감시제어 계측장치 ⑤ 기타 부대시설
급·배 수 위 생 설 비	① 급수설비 ② 급탕설비 ③ 배수설비 ④ 통기설비 ⑤ 위생기구설비 ⑥ 분뇨정화조 ⑦ 주방기기 설비
기 타	① 노인정 ② 어린이 놀이터 ③ 독서실 등 복지제반설비

출처: 이영철, 共同住宅管理實務, 한국고시회, 1998, 167쪽

(3) 環境管理

環境管理란 共同住宅團地 내의 청결, 보건위생, 조경, 사고예방 등을 목적으로 일상생활에 있어서 쾌적한 생활환경을 維持하기 위한 管理業務를

말한다.

오늘날 주거형태의 共同化, 블록화, 高層化 추세로 녹지공간이 한정되고 획일화함에 따라 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 효율적인 都市綠地空間 확대가 필요함에 따라 造景綠地管理에 역점을 두어야 한다.

또한 建築物의 입면녹화의 일환으로 건출물의 벽면, 각종 울타리 방음벽, 콘크리트 옹벽 등 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면에 식물을 도입하여 綠陰으로 피복 함으로써 경관 향상과 삶의 질 향상을 기대할 수도 있을 것이다. 12)

(4) 安全管理

共同住宅 團地에서는 불의의 사고를 사전에 막기 위하여 경비원의 적재적소 배치로 安全管理에 최우선을 두고 管理해야 한다. 도난, 화재 등의 화재를 방지하고 團地 내 자체로 내포하고 있는 위험성을 감소, 혹은 완전 제거하기 위하여 安全管理 業務를 철저히 해야 한다.

또한 管理主體는 安全管理를 위하여 (표 2-5)의 施設物에 대한 安全管理 계획을 수립하고, 共同住宅團地內에서는 기술분야 자격증 소지자나 다년간 경험이 있는 기사(安全管理者)를 확보하여 각 분야별 點檢 및 보수일지를 비치하고 安全管理에 만전을 기하여야 한다.

현행 共同住宅團地에 대한 安全管理 관계법령을 비교하면 (표 2-6)과 같다.

---

12) 최근사례: 서울 강북구 미아동에 위치한 2001.12입주인 전국최대규모(5,327세대) 재개발아파트인 SK북한산시티아파트에 옹벽을 모두 자연석과 수목이 조화를 이루도록 처리. 관련기사: 한국경제신문 2001. 9.14 字 50쪽.

(표 2-5) 安全管理 計劃 樹立 施設物

연번	시 설 물
1	고압가스 시설, 액화 석유가스 및 도시가스 시설
2	중앙집중식 난방방식
3	발전 및 변전시설
4	위험물 저장시설
5	소방시설
6	승강기 및 인양시설
7	연탄가스 배출기(세대별로 설치된 것은 제외)
8	기타 건설교통부령으로 정하는 시설 · 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조, 하수도 · 옥상 및 계단 등의 난간 · 우물 및 비상저수시설 · 펌프실 · 노인정 또는 어린이 놀이터에 설치된 시설

출처: 이영철, 共同住宅管理實務, 한국고시회, 1998, 179쪽

(표 2-6) 共同住宅 安全點檢 關係法令 比較

區 分	共同住宅管理令	施設物의 安全管理에 관한 特別法	災難管理法
點檢對象	· 住宅建設促進法에 의해 지어진 20세대 이상 共同住宅	· 16層 이상 共同住宅	· 竣工檢査 후 15년 이상된 共同住宅 전체
點檢主體	· 管理主體(所有者)	· 管理主體(所有者)	· 自治區廳長
時機 및 回數	· 6개월마다 1회	· 定期點檢: 共同住宅은 管理令에 의한 點檢으로 대체 · 精密點檢: 매 3년 마다 · 初期精密點檢: 준공 후 90일 이내	· 共同住宅管理令에 의한 點檢으로 대체
點檢資格	· 管理主體에 소속된 職員	· 定期點檢: 住宅管理士補등 · 精密點檢: 관련 분야 전문 자격 소지자	· 技術職 公務員 및 有關機關 등
點檢方法	· 非專門家에 의한 육안 點檢	· 專門家에 의한 肉眼 및 計測點檢	· 肉眼點檢

출처: 이영철, 共同住宅管理實務, 한국고시회, 1998, 181쪽

第 2 節 우리 나라 共同住宅의 現況 및 管理制度

1. 共同住宅의 일반현황

가. 共同住宅의 現況

국가의 住宅政策이 共同住宅建設에 집중, 가속화되면서부터 아파트 供給이 크게 늘어나게 되었으며 1958년 서울 성북구 종암동에 17평형 4층 152세대의 시영종암아파트 3개동이 建設됨으로써 우리 나라 아파트 역사는 시작되었다.

1960년대는 共同住宅에 대한 시민의 인식부족으로 아파트 建設實績은 매우 저조하였으며 대부분의 아파트가 서울을 중심으로 供給되고 외국인을 위한 賃貸아파트를 제외하고는 대부분 서민용 소규모 아파트였다. 1970년에 들어와 서울 여의도 示範團地를 비롯하여 아파트團地는 대규모화, 高層化, 고급화되어 그 보급이 확대되어 갔다.[13]

오늘에 있어서는 전국의 어느 지역에서라도 흔히 아파트를 발견할 수 있는데 특히 우리 나라와 같이 인구밀도가 높은 都市地域에서는 共同住宅이 갖는 장점으로 말미암아 그 供給이 급격히 증가되고 있으며 都市民의 진취적인 주거형태로 정착되고 있다.

우리 나라의 총 住宅數는 2000년11월1일 기준 11,493천호이며 가구 수는 12,212가구로서 住宅普及率은 94.1%이다.[14] 이 가운데 아파트는 5,497천호로 全體住宅의 47.8%이고 單獨 住宅은 4,289천호로 全體住宅의 37.3%, 聯立住宅은 840천호로 全體住宅의 7.3%, 多世帶住宅 478천호로 全體住宅의 4.1%를 차지하고 있다. 특히 수도권 지역에서는 아파트가 모두 2,220천호로 수도권 지역의 全體 住宅 4,108천호의 54.0%로 보다 압도적

---

13) 이창석, 不動産管理論, 기공사, 1993, 321-322쪽
14) 大韓住宅公社, 住宅統計便覽, 2001, 165쪽

인 우위를 나타내고 있으며 聯立住宅은 465천호로 11.3%, 多世帶住宅은 297천호로 7.2%에 이른 것으로 나타났다.[15] 共同住宅의 증가현상은 지난 1990년대 초 경기도 분당, 일산, 평촌, 중동 등 新都市 建設로 아파트가 대량으로 建設되었기 때문으로 보여진다.

위와 같이 共同住宅 특히 아파트의 증가로 인하여 政府는 노후화된 아파트의 안정성(내부구조 변경행위 금지)에 많은 관심을 가지고 행정지도 및 감독을 하고 있으나 실질적인 규제장치가 미흡하여 앞으로 아파트 管理에 대한 효율적이고 실효성 있는 체계적인 政策이 필요하다. 1995년 9월 현재 共同住宅의 10년 이상된 아파트가 89만호에 달하고 있는 바 共同住宅의 維持, 修繕에 대한 적극적인 대책이 필요하다.

그리고 기술적인 安全管理와 병행하여 入住民간의 화합과 共有意識을 함양 할 수 있고 入住民들의 다양한 住居生活 욕구에 부응하는 管理서비스 체계구축이 요구된다고 하겠다.

서울시에는 2000년 12월 31일 현재 2,648개 團地에 1,024,297세대의 共同住宅이 있으며, 이중 아파트가 1,811개 團地에 886,381세대(86.53%), 聯立住宅은 724개 團地에 40,943세대(4.00%), 多世帶住宅은 6개 團地에 221세대(0.02%), 賃貸住宅 107개 團地에 96,752세대(9.45%) 가 분포하고 있는 것으로 나타났다. 賃貸住宅이 대부분 아파트임을 감안하면 共同住宅중 아파트거주 세대의 비중은 1,918개 團地에 983,133세대로서 95.98%을 차지한다 (표 2-7).

---

15) 大韓住宅公社, 住宅統計便覽, 2001, 167~175쪽

(표 2-7) 共同住宅 種類別 分布

(단위: %)

區 分	總 計	分 讓 住 宅				賃貸住宅	備考
		小 計	아파트	聯 立	多世帶		
團地數	2,648 (100)	2,541 (95.96)	1,811 (68.39)	724 (27.34)	6 (0.23)	107 (4.04)	
世帶數	1,024,297 (100)	927,545 (90.55)	886,381 (86.53)	40,943 (4.00)	221 (0.02)	96,752 (9.45)	

출처: 住宅建設促進法 제33조 제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 建設한 共同住宅의 종류별 團地數, 世帶數 분포, 2000.12말 기준, 서울시 住宅企劃課 공개자료.

건축경년별로 보면, 11년 이상인 경우가 多世帶住宅은 100%이며, 聯立住宅의 경우 83.4%, 아파트의 경우는 35.9%, 賃貸住宅의 경우는 9.3%로 나타났다.

이는 共同住宅의 종류별로도 차이가 나는 것을 알 수 있고, 多世帶住宅, 聯立住宅의 건축경년이 아파트보다 더 높다는 것을 알 수 있다. 또한 21년 이상된 아파트는 9.9%를 나타내고 있다. (표 2-8)

(표 2-8) 서울시 共同住宅 종류별 건축경년 분포

(단위: %)

區分 / 類型別		計	5年以下	6~10年	11~15年	16~20年	21年以上
總 計		2,648 (100)	882 (33.3)	496 (18.7)	555 (21.0)	475 (17.9)	240 (9.1)
分讓住宅	計	2,541 (100)	819 (32.2)	462 (18.2)	549 (21.6)	471 (18.5)	240 (9.5)
	아파트	1,811 (100)	794 (43.9)	367 (20.3)	256 (14.1)	214 (11.8)	180 (9.9)
	聯 立	724 (100)	25 (3.5)	95 (13.1)	292 (40.3)	252 (34.8)	60 (8.3)
	多世帶	6 (100)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (16.7)	5 (83.3)	0 (0.0)
賃貸住宅		107 (100)	63 (58.9)	34 (31.8)	6 (5.6)	4 (3.7)	0 (0.0)

출처: 住宅建設促進法 제33조 제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 建設한 共同住宅의 종류별, 사용년수별 분포, 2000.12말 團地數基準, 서울시 住宅企劃課 공개자료.

共同住宅管理令에 의하면 共同住宅管理를 위한 제규정의 적용은 임의적 管理對象 또는 의무적 管理對象에 따라 차이가 있다. 의무적 管理對象은 團地規模가 300세대 이상이거나 150세대 이상으로서 승강기가 설치되어 있거나 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 共同住宅은 제규정의 적용을 받으나, 그 외의 共同住宅은 임의적 共同住宅으로 共同住宅管理令의 일부 규정만 적용 받고 있다.

서울시에 분포하고 있는 2,648개 共同住宅 團地중 임의적 管理對象 共同住宅 團地는 1,328개 團地로 全體 團地의 50.2% 의무적 管理對象 共同住宅團地는 1,320개 團地로 全體 團地 중 49.8%를 차지하고 있다. 의무적 管理대상 共同住宅 團地는 임의적 管理對象 團地에 비해 규모가 대규모이기 때문에 거주세대 분포는 의무적 管理對象 共同住宅이 922,930세대로 90.1%, 임의적 管理對象 共同住宅이 101,367세대로 약 9.9%를 차지하고 있다.

(표 2-9) 서울시 共同住宅 管理對象 區分分布

(단위: %)

區 分	計	任意的 管理對象	義務的 管理對象	備 考
團地數	2,648 (100)	1,328 (50.2)	1,320 (49.8)	任意的 管理對象에는 聯立, 多世帶, 賃貸住宅도 포함.
世帶數	1,024,297 (100)	101,367 (9.9)	922,930 (90.1)	

출처: 住宅建設促進法 제33조 제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 建設한 共同住宅의 管理方法別 分布, 2000.12말 기준, 서울시 住宅企劃課 공개자료.

나. 共同住宅管理대상

우리 나라 共同住宅管理에 관한 법령은 住宅建設促進法 제38조 제1항에서 共同住宅 및 附帶施設·福利施設의 所有者·入住者, 使用者·入住者代

表會議 및 管理主體는 대통령령이 정하는 바에 따라 管理하여야 한다라고 규정하고 있으며 여기에서 대통령령이란 共同住宅管理令을 말한다.

共同住宅管理令의 적용을 받는 共同住宅은 住宅建設促進法에 의하여 住宅建設 사업계획승인을 얻어 建設한 共同住宅과 그 附帶施設 및 福利施設에 대하여 적용한다(住宅建設促進法 제33조 제1항, 共同住宅管理令 제2조 제1항). 하지만 共同住宅이라 하여 전부 의무적으로 管理하여야 하는 것은 아니며 현행법상 의무적으로 管理하여야 하는 共同住宅은 다음과 같은 共同住宅(附帶施設 및 福利施設을 포함하되 福利施設 중 일반에게 분양되는 施設은 제외한다.)으로써, 하나의 항목에 해당되는 共同住宅을 말한다(住宅建設促進法 제38조 제4항, 共同住宅管理令 제7조).

① 300세대 이상의 共同住宅

② 세대수가 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 共同住宅(1998. 12. 31 개정)

③ 세대수가 150세대 이상으로서 중앙집중 난방방식의 共同住宅(1998. 12. 31 개정)

다만 주상복합건물이나 건축법의 허가를 받아 건축된 共同住宅, 그리고 都市再開發法의 규정에 의하여 도심재개발사업으로서 建設된 共同住宅에 대하여는 적용하지 아니하고 賃貸를 목적으로 하는 共同住宅 등에 대하여는 제4조, 제조의 2, 제4조의 3, 제16조, 제16조의 2, 제16조의 3, 제17조, 제18조 및 제6조의 행위허가에 한하여 적용한다.

첫째, 共同住宅 등의 용도의 사용 등에 대하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 경우,

둘째, 共同住宅등의 용도의 사용 등의 허가 또는 신고의 기준은 共同住宅管理令에 있는 것과 같다.

셋째, 共同住宅의 지하층은 住宅建設기준 등에 관한 규정 제11조 단서의 규정에 의하여 住民共同施設로 활용할 수 있다. 이 경우 管理主體는 待避施設로 사용하는데 지장이 없도록 이를 維持, 管理하여야 한다. 위와 같이 우리 나라 현행 共同住宅管理는 住宅建設促進法과 共同住宅管理令에서 명시하고 있는 바, 동법 및 동령에 명시되어 있지 않은 共同住宅은 민법이나 集合建物의 所有 및 管理에 관한 법령에 따라 管理하고 있다.

다. 管理機構 및 管理主體

共同住宅의 管理組織은 의결기관인 入住者代表會議와 관리집행기관인 管理機構로 구분한다. 管理方式에 따라 管理主體가 달라지는데, 自治管理인 경우는 入住者自治管理機構, 委託管理인 경우는 住宅管理業者, 사업주체의 管理方式인 경우에는 사업주체가 管理主體가 된다.

(1) 入住者 代表會議

(가) 根據法令

共同住宅 및 附帶施設·福利施設의 所有者·入住者, 使用者·入住者代表會議 및 管理主體는 共同住宅管理令이 정하는 바에 의하여 共同住宅을 管理 할 것과 住民自治를 위한 의결기구로 入住者代表會議를 구성, 운영하도록 정하고 있으며, 住宅建設促進法 제38조(共同住宅의 管理), 共同住宅管理令 제10조(入住者代表會議), 共同住宅管理規則 제6조(入住者代表會議)에 규정되어 있다.

(나) 構成方法

구성시기는 사용검사를 받거나 임시사용 승인을 얻어 입주예정자의 과반수가 입주를 완료한 때에는 入住者는 사업주체의 요구가 있은 지 1월

이내에 入住者代表會議를 구성하며, 構成方法은 동별 세대수에 비례한 동별 대표자를 구성한다(통상적으로 1개 동별 1명 또는 1개 라인별 1명).

入住者代表會議의 구성원인 동대표 또는 라인 대표의 선출기준을 보면 다음과 같다.

① 선거권 : 入住者(세입자 포함)

② 피선거권 : 당해 共同住宅에 6월이상 계속하여 거주한 入住者 (당해 共同住宅의 所有者 또는 그 所有者를 대리하는 배우자나 직계존 비속)

③ 選出方法

· 選出方法에 대한 명문의 규정이 없음(團地別 管理規約으로 정함)

· 동별 대표자 선출의 細部的 기준은 管理規約을 보충하여 團地別 選擧管理規程을 制定하여 運營할 수 있으며, 入住者代表會議의 구성원은 自治管理機構의 직원을 겸임할 수 없다.[16]

· 편제는 會長 1인을 포함한 理事 3인 이상, 監事 1인 이상을 構成員[17] 중에서 管理規約이 定하는 바에 따라 構成員 過半數 贊成으로 選出하며, 任期는 管理規約으로 定하는데, 通常 2年으로 하고 있다.

(다) 議決事項 및 業務

① 管理方法 및 自治管理의 廢止決定

共同住宅 管理令 제8조의 2(管理方法의 결정 등)에 入住者 등이 共同住宅의 管理方法을 결정하거나 住宅管理業者를 선정하는 때에는 入住者代表會議(管理方法을 변경하는 경우에는 入住者代表會議 또

16) 共同住宅管理令 第11條 4項
17) 共同住宅管理令 第10條 4項

는 入住者등의 10분의 1이상)의 제안에 의하여 入住者 등의 과반수의 서면 동의로 결정한다.

② 管理에 관한 다음 사항은 구성원·과반수의 찬성으로 결정한다.

· 管理規約 개정안의 제안 및 共同住宅의 管理에 필요한 제 규정의 제정 및 개정

· 管理費 예산의 확정, 사용료의 기준, 감사의 요구와 결산의 처리

· 團地안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스設備·冷煖房設備 및 승강기 등의 維持 및 運營基準

· 自治管理를 하는 경우 自治管理機構 직원의 임명

· 共同住宅의 공용부분, 共同住宅 入住者의 共同所有인 附帶施設 및 福利施設의 보수, 대체 및 개량

· 入住者등의 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정

· 기타 管理規約으로 정하는 사항

③ 入住者 이외의 자의 기본적인 權利를 침해하는 결정을 할 수 없다.

④ 회의시는 회의록을 작성, 비치하여 入住者 등 또는 利害 關係人의 요구가 있는 때에는 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 入住者代表會議 소집시 소집기일 5日前에 入住者 등에게 개별통지하거나 공시하여야 한다.

⑥ 入住者代表會議는 회의에서 의결한 사항, 管理費의 賦課內譯 및 입주자 등의 건의 사항에 대한 조치결과 등 主要業務의 추진상황을 지체 없이 入住者 등에게 통지하거나 공시하여야 한다.

⑦ 事業主體는 당해 共同住宅의 入住者代表會議가 구성될 수 있도록 협력하여야 한다.

(라) 入住者 代表會議 責任性

현행 법령의 管理制度下에서는 入住者代表會議의 권한만 부여되어 있을 뿐 책임과 의무는 명확히 규정되어 있지 아니하다. 의무와 책임은 共同住宅管理令 제9조에 의거 각 團地의 管理規約에 명시하도록 되어 있다.

入住者代表會議는 의사결정기구로써 민주주의 원칙 하에서는 자기결정에 대한 자기책임의 원리가 지켜져야 함에도 불구하고 결정할 수 있는 권한만 있되 그 결정으로 인한 사후 잘못된 결정에 대하여 책임을 물을 수 있는 법적 장치가 미흡하다는 것이다. 즉 죄형법정주의 원칙에 입각 민·형사항의 責任問題를 管理規約에 위임할 것이 아니라 상위법령에 規定해야 할 것이 요망된다.

(2) 管理主體

管理主體라 함은 共同住宅을 管理하기 위하여 入住者 등에 의하여 구성된 自治管理機構, 住宅管理業者 및 사업주체와 賃貸住宅法에 의한 賃貸事業者를 말하는 것으로 住宅建設促進法 제38조 제4항의 규정에서 정하는 의무적 管理대상 共同住宅은 入住者 등이 自治的으로 管理하거나 住宅管理業者에 의하여 管理하도록 되어 있다.

住宅建設促進法 제38조(共同住宅의 管理), 住宅建設促進法 제39조의 7(共同住宅管理에 관한 감독), 共同住宅管理令 제3조(管理主體의 임무등), 共同住宅管理令 제24조(管理業務의 인수인계), 共同住宅管理規則 제2조(管理主體의 業務), 집합건물의 所有 및 管理에 관한 법률 제25조(管理인의 권한과 의무)에 규정되어 있으며 管理主體는 선량한 管理者의 주의 의무를 다하여 다음 業務를 수행하여야 한다.

① 共同住宅의 공용부분, 共同住宅 入住者의 共同所有인 附帶施設 및

福利施設의 維持·補修와 安全管理

② 共同住宅團地 안의 경비, 청소 및 쓰레기 수거

③ 管理費 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행

④ 특별수선충담금의 징수 및 적립

⑤ 共同住宅 管理規約으로 정한 사항 및 入住者代表會議에서 결정한 사항의 집행

⑥ 共同住宅 管理業務의 홍보 및 共同施設物의 使用方法에 관한 지도 계몽

⑦ 住民의 共同使用에 제공되고 있는 共同住宅團地내의 토지에 대한 무단 점유행위의 방지

⑧ 共同住宅團地內의 질서문란 행위 등을 방지하기 위한 조치의 강구

⑨ 共同住宅團地內에서 發生한 安全사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구

⑩ 기타 共同住宅管理와 관련사항 수행

- 매월별로 管理費, 사용료 및 特別修繕充當金의 징수, 사용, 보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 보관하고, 入住者 등의 요구가 있을 경우에는 열람할 수 있도록 하여야 함.
- 管理에 필요한 기술인력 및 장비를 團地 규모에 맞게 확보하여야 함.
- 管理業務는 인계·인수서를 작성하고 설계도서, 장비내역, 장기수선계획, 회계 및 安全管理 관계서류를 보관하여야 함.
- 管理業務를 인계하는 管理主體 및 事業主體는 管理에 필요한 제반사항을 알려주고 인수자가 원활히 管理할 수 있도록 협력해야

함.

2. 共同住宅管理의 特徵

不動産의 개념이 경제적 개념, 법률적 개념, 기술적 개념의 복합개념으로 집약되는 것과 같이 共同住宅管理의 경우도 복합적인 특징을 지니고 있다고 할 수 있다. 共同住宅管理를 위해서는 여러 가지 개념상의 특징을 내포하고 있는데 이를 요약 설명하면 다음과 같다.

가. 社會·文化的 特徵

共同住宅은 單獨住宅과는 달리 일단의 특정 團地內에서 다수의 가구가 共同으로 거주하는 생활 근거지이므로 여러 가지 社會問題를 야기할 소지가 많다. 또한 文化性과 社會性을 고려하여야 한다. 만일 그러한 요소를 고려하지 않을 경우, 社會的 생활협동체제의 機能을 원활히 발휘하지 못할 뿐만 아니라 인근 住居團地에 미치는 영향이 매우 커진다.

그러기 위해서는 共同住宅團地 建設을 계획할 양적인 供給側面에만 치중할 것이 아니라 질적 측면에서 본 住宅形成, 규모, 평면계획, 구조, 設備 등 다각적인 측면에서 검토가 이루어져야 한다. 이러한 효과는 共同住宅管理의 합리성을 기하는데 큰 도움이 될 것이다.

나. 經濟的 特徵

共同住宅은 單獨住宅이 단순한 집합체가 아니라 일단의 集合共同體的 機能을 갖춘 地域社會의 共同體 생활의 성격을 지니고 있으며, 施設面은 고도화되어 있으므로 維持管理를 위한 專門化가 필요하다. 共同住宅管理

의 경제적 특징을 구체적으로 예시하면 다음과 같다.

첫째, 團地規模의 적정화이다. 共同住宅管理는 團地의 특성과 규모에 따라 경제적 효과가 다르다. 적정규모의 共同住宅은 入住者의 부담을 극소화할 뿐만 아니라 커뮤니티적 機能을 충분히 발휘할 수 있으며, 경제성을 가진 住居生活의 쾌적화를 기할 수 있다.

둘째, 住宅管理는 국민 경제적 측면과 관계가 있다. 住宅은 단순한 소비재가 아니라 일반 국민의 所有慾을 충족시키는 중요한 재산항목이다. 그러므로 住宅所有는 재산을 保全하려는 목적이 뒤따른다. 결국 管理人은 共同住宅의 선량한 管理者로서의 양심에 따라 入住者의 財産管理를 철저히 하여야 한다.[18]

다. 法律的 特徵

현행 共同住宅의 물적 계획 중 일반적으로 問題視되는 것은 주로 單獨住宅과 共同體로서의 共同住宅과의 관계를 어떻게 조화시킬 것인가 하는 것이다. 여러 가구가 집합하여 거주하기 때문에 單獨住宅과는 달리 團地規模, 住宅構造, 共同施設의 機能, 그리고 共同住宅의 권리관계라고 할 수 있는 所有持分問題 등이 뒤따른다.

共同住宅의 권리관계는 區分所有의 법률관계를 규율하기 위하여 제정된 集合建物의 所有 및 管理에 관한 法律에 의하여 共同住宅의 특수성을 감안한 管理規約에 따라 운용되고 있다.

그래서 이 법에 의하여 區分所有權의 대상과 한계, 部分所有者 상호간의 法律關係, 區分所有權과 그 共同利用部分 및 그 대지에 대한 所有와 이용관계를 분명히 하고 있다. 부동산등기의 공시를 간편하게 하는 한편

---

18) 共同住宅管理令 第3條 2項

집합건물내에서의 共同生活을 규율함으로써 共同住宅管理에 法律的 合理化를 기하게 되었다.

라. 技術的 特徵

共同住宅은 여러 가지 구성요소의 복합체이다. 즉 共同住宅은 다양한 부대 서비스의 필요와 건축적 요소, 택지적 요소 및 위치적 요소에 따른 합리적, 科學的 및 技術的 管理가 要請되며, 共同住宅管理는 物的 管理와 人的 管理로 구분된다.

物的 管理란 公有施設의 給水施設, 電氣施設, 煖房設備 등을 포함한 기타 共有施設物의 管理를 뜻하며, 人的 管理는 共同住居生活을 원만하게 하기 위한 섭외활동과 서비스 등을 뜻한다. 그러므로 共同住宅管理는 단순한 住宅管理뿐만 아니라 共同的인 서비스를 필요로 하는 特殊管理라고 할 수 있다. 그 管理技法의 범위는 入住者管理, 團地管理, 施設物管理, 行政管理, 資産管理 및 기타 등으로 세분하고 그것에 적합한 기술적 管理指針의 설정이 필요하다. 技術的인 管理는 전기, 전화, 냉·난방 등의 전문적인 기술자이어야 한다는 점에서 불가피하게 기술적인 분야는 전문기술자에게 의뢰하여야 한다. 이와 같이 共同住宅管理는 복합적인 전문지식 내지는 기술을 요한다는 점에서 어려운 경우가 많으며 기술적인 특징을 지니고 있는 것이다.

마. 環境的 特徵

주거지와 인간생활은 밀접한 관계가 있다. 즉 인간은 환경의 영향을 받아 개성을 형성하기 때문이다. 그러므로 많은 사람들이 좋은 환경에서 거주하기를 바란다.

共同住宅은 일단의 集合共同體의 機能을 갖춘 커뮤니티이기 때문에 주거적 복합성이 더욱 필요하며, 共同住宅團地의 管理主體는 항상 團地環境을 감안해야 한다. 그것은 입자자의 보건, 위생, 방재 및 安全 등을 維持하고 쾌적한 주거수준 및 주거환경을 조성하기 위한 것이다.

주거환경이란 入住者들이 쾌적하고 편리한 住居生活을 영위할 수 있도록 뒷받침하는 부수 요소들의 총칭이다. 훌륭한 집합형태와 住宅으로서의 機能을 충분히 발휘할 수 있게 하기 위해서는 共同住宅의 團地計劃을 할 때부터 주거성에 대한 快適性, 便益性, 文化, 經濟性 등을 고려해야 한다. 이것은 환경적 특성인 건물의 배치, 차도와 주차장, 보행로와 공간, 便益施設, 난방, 전기, 위생, 급수, 가스 등 諸施設과 커뮤니티로서의 적정한 共同施設, 공원, 학교, 병원 등 附帶施設을 완전하게 설치함을 의미한다.

3. 共同住宅管理의 關係法令

가. 法制度 변화과정

우리 나라의 共同住宅 管理制度는 政府로부터 보조를 받아 地方自治團體나 大韓住宅公社가 建設하는 公營住宅에 대한 建設 및 管理를 목적으로 1963년 11월에 제정된 公營住宅法(1972. 12. 30 폐지)에서 시작되었다.

이전에는 公有物의 管理에 관한 민법규정이 있는 정도에 불과하였으나 公營住宅法을 제정하면서 住宅管理와 관련하여 公營住宅 및 福利施設의 管理 기준과 入住者의 管理義務를 규정하게 되었고 1969년 10월에 제정된 동시행령에서는 公營住宅 管理組合의 조직에 관하여 제정하였다. 그후 제3차 경제개발 5개년 계획이 일환으로 1972년 12월 公營住宅法 대신 住

宅建設促進法이 제정되었으며 公營住宅의 住宅管理 관련 規程이 住宅建設促進法에 거의 그대로 수용되었다.

그러나 共同住宅의 供給확대로 세부적인 내용에 대한 보완요구가 증가하면서 규정의 보완이 계속적으로 이루어졌으며 드디어 1979년에는 住宅建設促進法 시행령의 규정을 보완하여 별도로 共同住宅管理令(1979. 11. 21. 대통령령 제9663호)을 제정함으로써 체계적이고 효율적인 管理制度에 중점을 두는 共同住宅 管理段階로 접어들게 되었다.

연이어 共同住宅 管理規則 (1979. 12. 12. 建設部令 제257호)이 제정되어 사업주체의 義務管理期間 신설, 용도변경의 규정, 사업주체의 하자보수 의무화 特別修繕充當金의 적립의무화, 자영회의 구성, 住宅管理人 제도의 신설 등과 같은 제도가 마련됨으로써 共同住宅管理의 새로운 지평이 열리게 되었다.

1981년 4월 住宅建設促進法이 다시 개정됨으로써 共同住宅管理令은 1982년에 그 전문이 개정되었다. 그 주요 골자를 보면, 入住者代表會議 구성의 법제화, 自治管理機構의 시장·군수 인가, 하자보수 절차의 강화, 管理規約의 내용 및 개정절차의 구체화 등이었다. 이어서 共同住宅管理規則도 1983년 6월에 전문 개정되어 장기수선계획수립이 의무화되었고 入住者代表會議와 管理事務所의 業務를 명확히 구분하는 管理業務 인수인계 절차가 명시되었다.

그 밖에 1984년 1월에는 共同住宅의 장기수선에 관한 기준이 제정되었으며, 1984년 4월에는 共同住宅管理 會計處理指針과 集合建物의 所有 및 管理에 관한 法律이 제정되었다.

한편 建設部는 1984년 12월에 각 團地의 管理規約 제정시 모범으로 삼을 수 있는 標準共同住宅管理規約을 제정하여 규약대상물의 범위, 入住者

등의 권리의무, 入住者代表會議의 구성과 의결사항, 業務와 責任, 管理主體의 業務와 責任, 재정보증, 회계, 예산과 결산, 감사, 管理費, 共同部分의 범위와 管理責任, 계획수선과 特別修繕充當金을 管理規約의 내용으로 제시하였다. 표준 共同住宅管理規約은 1995년부터는 地方自治團體別로 그 특성을 고려하여 정하도록 그 방침이 변경되었다.

1988년 8월에는 共同住宅의 장기수선에 관한 기준이 개정되었고 1987년 12월에는 住宅建設促進法이 개정되었다. 이로써 共同住宅管理에 관한 규정은 대폭 보완되었는데, 共同住宅의 管理責任者로 住宅管理士 制度를 신설한 것과 住宅管理業者의 등록취소, 영업정지 및 처벌규정을 마련한 것, 그리고 共同住宅管理에 관한 감독을 규정한 것은 그 중요한 내용이다.

1989년 9월의 管理令의 개정으로 自治管理機構의 인가신청, 住宅管理業者의 계약기간, 住宅管理士 자격시험의 응시자격 신설 등 共同住宅管理의 效率化와 專門化가 가시화 되기 시작했다. 1993년 12월에는 동별 대표자의 자격범위가 확대되었고 住宅管理士補 시험시 경력자에 대한 우대조치가 신설되었으며, 내력구조부에 대한 하자보수기간 및 하지보수보증금의 조정, 共同住宅의 附帶福利施設의 용도변경 등 행위허가 절차의 간소화 및 기준완화, 그리고 내력구조부의 중대한 하자로 構造安全에 위험이 있을 경우 시장 등이 安全診斷을 실시하는 것을 내용으로 하는 住宅建設促進法의 전문개정이 있었다.

이에 따라 1994년 8월 3일 共同住宅管理令도 다시 개정되었다. 그 주요한 개정내용은 安全敎育 및 安全點檢의 실시의 의무화, 共同住宅管理規約의 내용 강화, 特別修繕充當金의 예치 및 사용을 入住者代表會議에 일임, 하자보수 요구시 3일 이내 사업주체의 하자보수(계획)이행, 내력구조부의 하자보수기간과 瑕疵範圍 및 安全診斷 실시 규정 마련 住宅管理業者

의 의무지역 제한폐지, 사업주체의 장기수선계획수립 의무화, 住宅管理業 등록기준마련, 住宅管理士 자격인정 등이다.

1998. 12. 31일자로 共同住宅管理令이 개정되었는데 개정된 취지는 共同住宅에 대한 安全點檢을 共同住宅의 管理責任者인 住宅管理士도 실시 할 수 있도록 함으로써 入住者가 管理費를 절감할 수 있도록 하고, 하자보수 보증금의 반환시기 및 반환금액을 합리적으로 조정함으로써 建設業體의 부담을 덜어 줄 수 있도록 하며, 住宅管理士를 두어야 하는 아파트團地의 규모를 상향조정하고 共同住宅管理業 신고의무를 폐지하여 住宅管理業者의 자율성을 부여하는 규제완화책이 시행되었다.

최근 1999. 10. 30일자로 共同住宅管理令이 개정되었는데 管理主體는 管理費·使用料 및 特別修繕充當金 등을 부과할 때에는 그 수입과 집행내역을 정리하여 入住者 등에게 공시하도록 의무화하고 共同住宅管理 관련 비리의 예방을 위하여 工事 및 用役의 발주, 물품구입의 절차를 共同住宅管理規約에 명시 의무화하여 管理主體에 대한 감시체제를 확립하고, 共同住宅管理費 부과의 투명성을 확보하는 등 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 改善, 補完하려는 것이다.

이상의 共同住宅管理 관련 법령을 보면 초기의 관계법령은 단순하게 제도적인 사항이 주종을 이루어 졌으나 차츰 共同住宅의 노후화 방지를 위한 장기 대책을 수립토록 하고 회계사고의 방지대책 및 入住者의 권익을 보호하며, 共同住宅 團地內의 便宜施設과 환경조성에 역점을 두는 방향으로 제도가 변천해 가고 있음을 알 수 있다.

(표 2-10) 共同住宅管理制度의 變遷

개정시기	관 련 제 도	내 용
1963. 11	公營住宅法 제정	· 전문 21조 · 公營住宅 및 福祉施設의 管理기준 · 入住者의 管理業務
1969. 10	公營住宅法 施行令	· 公營住宅管理組合 조직에 관한 기준
1972. 12	住宅建設促進法 제정	· 公營住宅 및 福祉施設의 管理기준 · 入住者의 管理의무
1977. 12	住宅建設促進法 전문 개정	· 住宅管理人 제도 신설 · 管理規約 제정 의무
1979. 11	共同住宅管理令 제정	· 사업주체의 義務管理期間 신설 · 용도변경 등 행위제한 · 特別修繕充當金 적립 의무화 · 자영회 구성
1981. 4 1981. 10	住宅建設促進法 개정 共同住宅管理令 전문 개정	· 入住者代表會議 법제화 · 自治管理機構의 인가 · 安全管理技術者 확보 의무화 · 하자보수 절차의 강화 · 管理規約의 제·개정절차의 구체화
1983. 6	共同住宅管理令 개정	· 공인회계사의 회계감사 의무화 · 장기수선계획 수립 의무화 · 特別修繕充當金 산출 방법 및 사용 절차 · 自治管理機構의 구성방법
1984. 1	共同住宅의 長期修繕에 관한 基準 제정	· 공용부분과 入住者의 共同所有인 附帶施設 및 福利施設의 장기수선에 필요한 기준 제정 · 장기수선계획이 작성, 수립대상시설과 표준 수선주기 및 수선율 산정방법, 충당금 예치기관
1984. 4	共同住宅管理 會計處理指針 제정	· 共同住宅管理 會計業務에 필요한 주요기준과 절차
1984. 4	集合建物의 所有 및 管理에 관한 法律 제정	· 건물의 구분소유관계 설정 · 관리단의 설립 및 관리인의 선정

주) 관계법령 요약정리

개정시기	관 련 제 도	내 용
1984. 12	共同住宅標準管理規約 제정	· 규약대상물의 범위 · 入住者등의 권리의무 · 入住者代表會議 구성, 의결사항, 회의 의무 책임 · 管理主體義務, 業務責任, 제정보험 · 회계 예·결산, 감사, 管理費 · 공동부분의 범위와 管理責任 · 계획수선 特別修繕充當金
1986. 8	共同住宅의 長期修繕에 관한 基準 개정	
1987. 12	住宅建設促進法 개정	· 住宅管理士 도입 · 住宅管理業者 등록취소, 영업정지등 처벌규정 · 共同住宅管理에 관한 감독
1989. 9	共同住宅管理令 개정	· 등록 및 취소, 住宅管理士 시험등 · 행정절차의 간소화
1993. 12	賃貸住宅法 전면개정	· 賃貸住宅의 管理 · 賃貸住宅法 施行令, 規則
1993. 12	共同住宅管理令 개정	· 동별 대표자의 자격범위 확대 · 住宅管理士補시험시 경력자에 대한 특례(1차면제) · 신·증축대상 공유시설의 확대
1994. 1	住宅建設促進法 개정	· 내력구조부에 대한 하자보수기간 및 하자보수보증금의 조정(강화) · 共同住宅의 부대·복리시설의 용도변경 등 행위허가절차 간소화 및 기준완화 · 내력구조부의 중대한 하자로 구조안전에 위험이 있을 경우 시장 등이 안전진단실시
1994. 8	共同住宅管理令 개정	· 共同住宅의 安全點檢 의무규정 마련 · 共同住宅管理規約의 내용 강화 · 特別修繕充當金의 예치 및 사용을 入住者대표회의에 일임·하자보수(계획)이행 · 내력구조의 하자보수기간과 하자범위 및 안전진단실시 규정 마련 · 住宅管理業者의 업무지역 제한 폐지 · 사업주체의 장기수선계획수립제출 의무화 · 住宅管理業 등록 기준 · 住宅管理士 자격 인정

주) 관계법령 요약정리

나. 法令의 體系와 特性

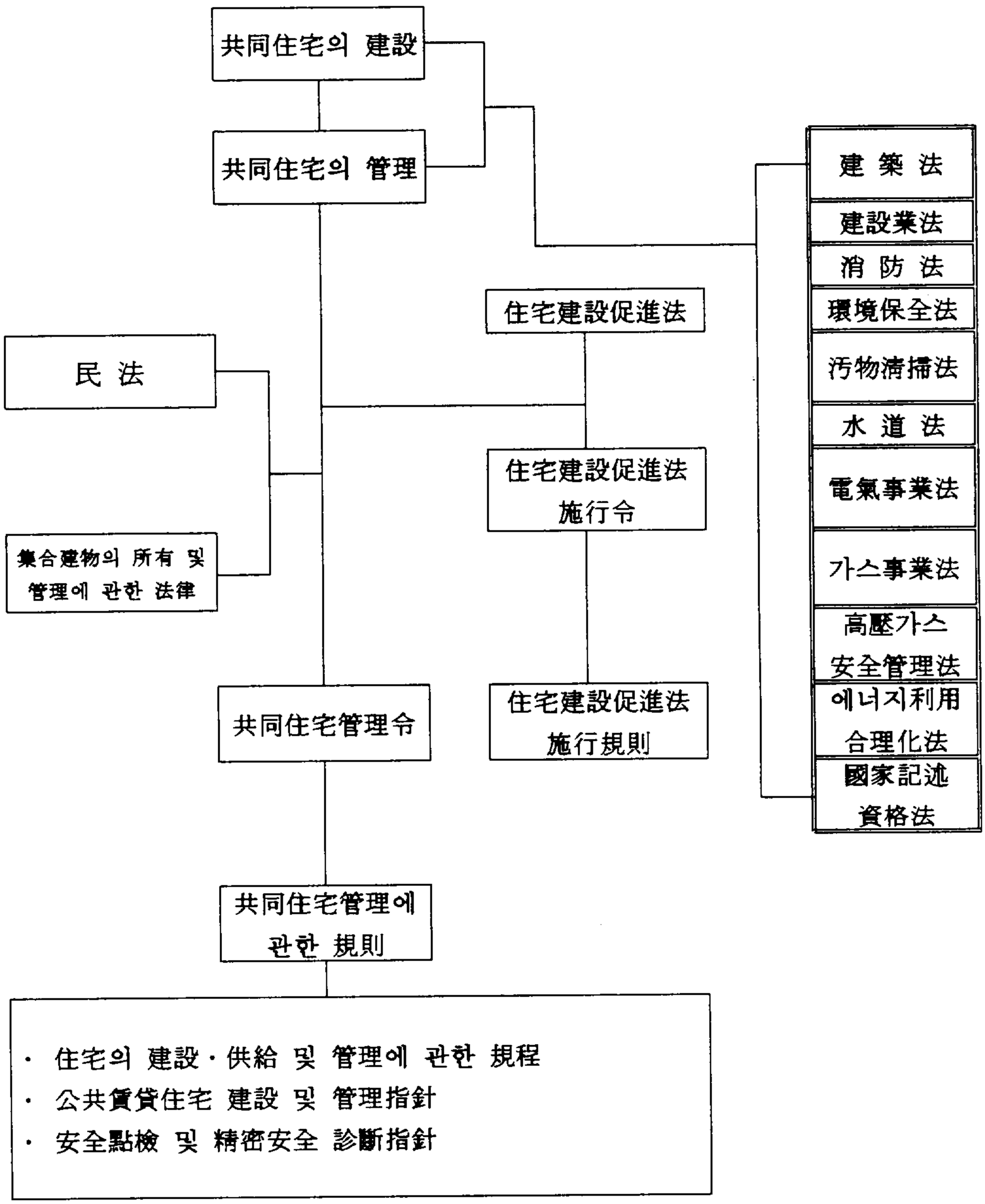
共同住宅管理 業務를 수행하기 위한 共同住宅管理와 관련하여 적용되는 법체계는 住宅建設促進法과 그 하위법령인 共同住宅管理令 및 共同住宅管理規則 외에 集合建物의 所有 및 管理에 관한 法律과 民法 및 建築法 중의 일부 관계규정 그리고 賃貸住宅의 管理方法에 대해서 住宅建設促進法을 적용하도록 규정하고 있는 賃貸住宅建設促進法 등이 있다. 그러나 이들 법령 중에서 실질적으로 共同住宅의 管理方法 및 기타 사항에 관하여 직접적으로 관련되는 법은 그리 많지 않다.

住宅建設促進法은 제38조를 비롯한 몇 개의 조문이 관계될 뿐 共同住宅 관련 상위법이라고 할 수 없는 수준이며, 集合建物의 所有 및 管理에 관한 법률은 모두 集合建物을 상대로 하는 일반법으로서 특별히 共同住宅에만 관련된다고는 할 수 없다. 다만 住宅建設促進法에 따른 共同住宅관련 법령은 集合建物上의 규정에 저촉할 수 없을 뿐이다. 또한 共同住宅의 建設에 관련하여 건축법의 규정 중 建築物의 維持管理(법 제7조의 3) 하자보수(시행령 제39조)에 관한 建築物의 共同住宅管理에 적용되며 建設業法, 消防法, 電氣事業法, 가스事業法, 고압가스安全管理法, 에너지이용 합리화법, 국가기술자격법, 수도법, 근로기준법, 環境保全法, 오물청소법, 水質環境保全法 등도 共同住宅의 管理業務와 관련되어 있다.

한편 성수대교 붕괴사고 등의 대형사고 후 建築施設의 安全管理를 목적으로 1995년 1월 제정된 施設物安全管理에 관한 特別法도 16층 이상의 共同住宅의 安全點檢 및 安全管理 등에 관련한 사항에 적용되고 있다. 이상을 요약해 보면 共同住宅은 그 建設에 있어서는 建築法과 賃貸住宅建設促進法 및 이와 관련된 부속법령에 의하여 규제를 받고 완공된 共同住宅管理는 사법인 민법, 集合建物의 所有 및 管理에 관한 法律과 공법인 住

宅建設促進法, 同法 施行令 및 施行規則에 따라 규제를 받으며 共同住宅管理令과 共同住宅管理規則에 의하여 일반적인 管理業務가 수행되도록 되어 있음을 알 수 있다. 요컨대 주도는 共同住宅管理令과 共同住宅管理規則이 共同住宅의 管理에 대해 규율하고 있지만 이들 법령에서 정하지 않는 사항에 대해서는 기타 관련법의 규율을 받는 다원적인 구조를 띠고 있는 것이다. 共同住宅管理 法體系의 다원성은 (표 2-11)에서 보는 바와 같다.

(표 2-11) 共同住宅管理의 法制體系



출처: 문영기 · 방경식, 共同住宅管理論, 범론사, 1999, 129쪽

다. 共同住宅管理令의 적용범위

共同住宅과 관련된 問題點을 解決하기 위한 대표적인 公法的 規制는 住宅建設促進法과 이 住宅建設促進法에 根據한 共同住宅管理令이다.

그런데 住宅建設促進法은 共同住宅管理에 관하여 일반적인 사항만을 기술하고 있으며, 管理에 관한 구체적인 사항을 대부분 共同住宅管理令에 유보하고 있다. 따라서 共同住宅管理令의 적용범위는 共同住宅의 管理制度 자체의 본체와 관련되는 중요한 항목이라 할 것이다.

共同住宅管理令은 원칙적으로 共同住宅과 그 附帶施設 및 福利施設중 住宅建設促進法 제33조 제1항의 규정에 의한 사업계획 승인을 얻어 建設한 共同住宅 등에 대하여 적용된다.[19] 여기에서 共同住宅이라 함은 대지 및 건물의 벽, 복도, 계단, 其他設備 등의 전부 또는 일부를 共同으로 사용하는 각 세대가 하나의 建築物內에서 각각 독립된 住居生活을 영위할 수 있는 구조로 된 住宅을 말하며, 이러한 共同住宅의 개념에는 그에 부속되는 일단의 토지, 즉 대지가 포함된다.

한편 共同住宅이라도 20세대 미만인 共同住宅은 共同住宅管理令의 적용에서 제외[20]되며 20세대 이상 300세대 미만으로서 승강기가 설치되지 않고 중앙집중식 난방방식이 아닌 경우는 일부규정만 적용된다. 따라서 共同住宅管理令의 모든 규정이 일반적으로 적용되는 의무적 管理對象은 300세대 이상의 共同住宅, 세대수가 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 共同住宅, 세대수가 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 共同住宅[21]이다. 건축법에 의한 건축허가를 받아 분양을 목적으로 建設한 共同住宅 등은 共同住宅管理令중 하자보수에 대한 규정(제16조 내지 제18조)만을

---

19) 共同住宅管理令 第2條 1項
20) 住宅建設促進法施行令 第9條 1項
21) 共同住宅管理令 第7條 1項

적용 받고 있다. 또한 都市再開發法에 의해 도심지 재개발사업으로 建設된 共同住宅의 경우에는 共同住宅管理 규정이 적용되지 않고 있으며 賃貸를 목적으로 하는 共同住宅의 경우에는 安全管理(제4조), 安全교육(제4조의 2), 共同住宅의 安全點檢(제4조의 3), 행위 허가 등의 기준 등(제6조), 사업주체의 하자보수(제16조), 내력구조부의 하자보수 등(제16조의 2), 安全진단실시 등(제16조의 3), 하자보수보증금(제17조) 및 하자보수보증금의 반환(제18조)의 규정에 한하여 적용된다. (1998.12.31개정)

(표 2-12) 共同住宅管理令의 적용범위

공동주택관리

구 분	집합건물법 적용대상	임의적 관리대상	의무적 관리대상
	분양을 목적으로 하는 20세대 미만 건물	· 20세대 이상~300세대 미만 · 세대수가 150세대 미만으로 승강기가 없는 공동주택 · 세대수가 150세대미만으로 개별난방방식 공동주택	· 300세대 이상 · 세대수가 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택 · 세대수가 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택
제도적 관리대상	×	×	○
장기수선계획수립	×	×	○
특별수선충당금적립	×	×	○
하자보수사항	○	○	○
안전관리업무	×	×	○
시,군,구 지도감독	×	×	○

출처: 문영기 · 방경식, 共同住宅管理論, 범론사, 1999, 133쪽

4. 住宅管理士 制度

가. 制度의 導入 背景

共同住宅의 양적 증대와 이로 인한 管理의 곤란, 管理專門家의 절대적 필요성으로 인해 1987년 住宅管理士制度를 도입하였다. 즉 共同住宅의 管理責任者로서 住宅管理士나 住宅管理士補를 두도록 한 것이다(住宅建設 촉진법 제39조의 3 제1항). 共同住宅管理의 책임자인 住宅管理士는 管理業務를 추진해 나가는데 管理上의 모든 問題點을 미리 검토하고 硏究하여 入住民들로부터 問題를 제기 받기 전에 전문가적 입장에서 능동적으로 問題를 해결해 나가야 하고 합리적인 대안을 제시하여야 할 것이다.

또한 住宅管理士는 조직의 최종책임자로서 조직의 활성화와 管理職員의 효율성 제고를 위해 선량한 管理者로서 성실히 그 직무를 수행하여야만 한다.

나. 住宅管理士의 業務

住宅管理士는 共同住宅을 효율적으로 管理하여 共同住宅의 入住者의 권익을 보호하기 위하여 다음의 業務를 행한다(住宅建設促進法 제39조의 3, 제2항, 제3항).

① 共同住宅의 運營, 管理, 維持, 補修, 代替 및 改良에 관한 業務

② 상기의 業務를 행하기 위한 분담금 기타 경비의 청구, 수령, 지출 관리業務

③ 기타 共同住宅의 管理에 관하여 建設部令이 정하는 業務[22]

다. 住宅管理士의 配置

---

22) 建設部令이 정하는 業務: 管理令 제3조 제1항 각호의 業務를 지휘, 총괄함을 말한다. (共同住宅管理規則 제19조)

住宅管理士(住宅管理士補)는 법률로서 규정하여 의무적 管理對象 共同住宅에는 반드시 채용하도록 되어 있어 共同住宅團地의 규모에 따라 중·대규모團地에는 住宅管理士를 管理責任者로 두도록 되어 있으며, 소규모團地에서는 住宅管理士補도 管理責任者로 둘 수 있도록 규정하고 있다(住宅建設 촉진법 제39조의 3 제1항, 共同住宅管理令 제25조 제1항).

① 500세대이하(중앙집중식 난방방식 또는 승강기 유무와 관계없음)의 共同住宅을 管理하는 경우에는 住宅管理士 또는 住宅管理士補 1인 이상을 배치해야 한다. (1998. 12. 31개정)

② 500세대 이상 (중앙집중식 난방방식 또는 승강기 유무와 관계없음)의 共同住宅을 管理하는 경우에는 住宅管理士 1인 이상 배치해야 한다(1998. 12. 31 개정). 즉, 중앙집중식 난방방식이 아니고 승강기가 설치되지 않은 300세대 미만(층수불문)의 共同住宅은 住宅管理士補의 의무배치 요건에 해당되지 않고 임의적 배치에 해당된다. 또한 1998. 12. 31개정된 共同住宅管理令에 의하면 住宅管理士와 住宅管理士補의 業務範圍 구분규정이 시행일 현재 근무 중이거나, 1년이상 경력이 있는 住宅管理士補는 2000년까지 住宅管理士 業務를 갈음할 수 있도록 유예하였다.

라. 住宅管理士의 자격

우리 나라의 住宅管理士는 2단계로 구분되어 있어 먼저 住宅管理士補를 취득한 후 일정한 자격을 갖춘 자에 한하여 住宅管理士 자격을 주고 있다. 따라서 현행 법령상 住宅管理士가 되기 위해서는 국가에서 시행하는 住宅管理士補 자격시험에 합격하고 다음과 같은 자격요건을 갖추면 住宅管理士자격을 취득하게 된다(住宅建設促進法 제39조의 4 제3항, 共同住宅管理令 제26조).

① 共同住宅(동등한 규모이상의 賃貸住宅포함)[23]의 管理責任者로 3년이상 근무자

② 共同住宅 管理事務所의 직원 또는 住宅管理業體의 직원 또는 대한주택공사의 직원과 住宅사업을 목적으로 설립된 지방공사의 직원으로서 住宅管理業務에 5년이상 근무한 자.

③ 공무원으로 住宅관련 業務에 5년 이상 근무한 자.

④ 위 각 항목의 요건 중 각각의 경력을 합산한 기간이 5년 이상인 자.

한편 住宅管理士補 자격시험은 (표 2-13)과 같으며 제1차시험에 있어서는 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상이고 전과목 평균 60점 이상 득점한 자를 합격자로 하고, 제2차 시험에 있어서는 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상이고 전과목 평균 60점 이상 득점한 자를 합격자로 결정한다(1998. 12. 31 개정 共同住宅管理令 제29조 1항).

(표 2-13) 住宅管理士補 資格試驗의 試驗科目

시 험 구 분	시 험 과 목
제1차 시험	1. 민법총칙 2. 회계원리 3. 共同住宅施設槪論(목구조, 철골구조, 특수구조를 제외한 일반건축구조와 공기조화, 冷凍設備를 제외한 建築設備槪論을 포함한다.)
제2차 시험	1. 住宅管理法令(住宅建設促進法·賃貸住宅法·건축법의 하위법령)중 住宅管理에 관련되는 규정 및 施設物의 安全管理에 관한 특별법령 중 安全管理에 관한 규정 2. 共同住宅管理實務(施設管理·環境管理·共同住宅會計管理·入住者管理·대외업부·事務管理·安全管理등)

23) 共同住宅管理令 第7條 第1項 각호에 해당되는 共同住宅

第 3 章 共同住宅管理의 問題點

供給위주의 住宅政策은 建設된 후의 住宅의 機能, 안정성 등과 관련된 維持管理에는 거의 등한시되어 왔으며 入住民을 위한 福利施設 및 生活便益施設에 대한 배려도 미흡했다. 또한 무책임하고 안일한 사업주체의 부실시공은 입주후 共同住宅 維持管理의 고비용을 초래하고 入住民들의 효율적인 施設物管理에 대한 인식 부족으로 共同住宅의 재산적 가치하락 및 施設物 維持·保全의 비합리성을 가져오게 되었다.

일본이나 선진외국은 이미 住宅의 維持管理 단계를 벗어나 건물이 지니고 있는 機能이 일정수준이상을 갖추도록 하여 건물의 성능 및 사용자의 쾌적한 공간을 제공하고 있다. 따라서 우리 나라 共同住宅도 이러한 외국의 維持管理 수준을 넘기 위해서는 다음과 같은 問題點을 확인하고 건물의 성능을 保全하는 단계로 발전하여야 할 것이다.

第 1 節 共同住宅 運營管理上 問題點

1. 管理形態의 問題點

가. 自治管理制와 委託管理制의 모순

自治管理란 자기결정 및 자기책임의 원리를 근간으로 이루어져야 함은 물론 入住民의 간접적인 참여가 아니라 직접참여를 전제로 하여야 함에도 불구하고 현행 법령은 동별 대표자로 구성하는 入住者代表會議를 통한 간접 참여로 管理하고 있는 실정이다. 즉 管理主體의 구성원이 入住者가 아닌 외부인을 채용하여 管理하게 하고 있으므로 管理에 관한 위탁관계로 성립되고 있어 완전한 自治管理가 아니다.

또한 결정과 집행이 일원화되어야 함에도 불구하고 이원화된 체계로 결정에 대한 잘못된 책임, 집행의 잘못된 책임을 귀책 한다는 것이 어렵고 이를 발견하기가 어려우며, 발견하다 하더라도 이를 소급하여 소환한다는 것도 애로사항으로 지적되고 있다. 즉 금전적인 관계에 대하여는 법적인 책임을 물을 수 있다 하지만 잘못된 결정으로 인한 管理의 비능률, 비효율성, 불합리성을 평가한다는 점 자체가 問題이고 더불어 이를 평가할 수 있는 제도적 장치가 없고 객관적이고 계량적인 평가기준이 없다는 것이다.

委託管理 역시 入住者代表會議 결정에 의하여 自治管理制 또는 委託管理制로 전환되기 때문에 소신 있는 管理業務를 수행할 수 없고 委託管理 기간이 만료되면 이를 연장하기 위해 위탁수수료를 터무니없이 낮추거나 동대표들에게 금품을 제공하거나 등, 일단 수주하고 보자는 입장만 취하다 보니 해당團地의 특성이나 수준 높은 管理서비스를 받을 수 없다.

특히 住宅管理業者를 선정하는 때에는 入住者代表會議 제안에 의하여 入住者 등의 과반수 서면 동의로 결정한다(管理令 제8조의 2). 이때의 入住者代表會議의 제안이란 하나의 業體나 둘 이상의 業體를 入住民에게 제안하여 실질적인 결정은 入住民들이 할 수 있도록 하여야 함에도 하나의 業體를 선정하여 그에 대한 住民의 과반수 서면 동의만 얻고 있는 실정이다. 入住民들은 管理方法도 중요하지만 현실적으로 管理서비스를 수행하는 회사가 어떤 회사(자본금, 기술력, 장비현황, 管理經歷, 管理노하우 등)인가에 대해 전혀 모르고 團地 入住者代表會議의 결정에 대한 동의만 할 뿐 이므로 入住者의 참여와 알 권리를 위해 위 조항을 명확히 하여 入住者代表會議는 業體를 반드시 2개 業體이상 住民에게 제안하고 제안된 회사의 管理에 관한 모든 것을 入住民에게 고지하여 실질적으로 入住民이

業體를 결정하도록 明文化하여야 할 것이다.

나. 技術人力 및 裝備의 確保未洽과 非現實性

入住者代表會議가 自治管理를 할 경우 共同住宅管理令 제11조의 별첨 1에 의한 기술인력 및 장비를 갖추게 하고 있으나 예외적으로 해당법령에서 인정하는 專門用役業體에 用役하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않아도 된다는 것과 장비의 경우 승강기가 설치된 共同住宅 또는 중앙집중식 난방방식의 共同住宅으로 그 규모가 5천세대 이상인 경우에는 소형운반차량 1대를 구비하도록 하고 있는데, 이에는 다음과 같은 問題點이 발생한다.

첫째, 人件費 절감 및 管理費 절감을 이유로 用役을 주고 있는 현실이어서 긴급한 상황 발생시 임기응변으로 대처할 수 없기 때문에 入住民이 이로 인해 피해를 보게 된다. 예컨대 機械設備 및 電氣施設과 승강기 사고 발생시 이에 대한 전문기술인력이 없어 전문기술인력이 현장에 도착할 때까지 問題解決이 지연되는 사례가 발생하고 있다.

둘째, 用役業體의 형식적인 검사이다. 승강기 安全檢査나 電氣安全檢査의 경우 해당 법령에 의해서 주기적인 검사를 시행하고 있으나 이는 행정적이고 형식적인 검사에 불과해 고장발생의 빈도가 높다는 것이다.

셋째, 승강기가 설치되고 중앙난방방식의 5,000세대 이상의 共同住宅에서는 소형운반차량 1대를 구비하도록 하고 있으나 이의 기준은 현실성을 결여하고 있다. 즉 제도와 현실이 동떨어져 있다. 그리고 管理에 관한 安全性과 技術性은 승강기 유무 및 중앙난방방식의 유무화는 관계가 있겠으나 세대수와는 상관관계를 갖지 않는다는 점을 간과하는 법제이다.

2. 使用者權利 및 管理組織의 問題點

가. 사용자(전세권자)권리의 한계

현행 住宅建設促進法 및 共同住宅管理令에서는 사용자(전세권자)의 의무사항인 管理費 납부의무(住宅建設促進法 제38조 12항), 共同生活의 질서維持 의무(共同住宅管理令 제5조)만 있고 入住者代表會議에 참여하여 管理規約을 제·개정할 수 있는 권리, 入住者代表會議 구성원이 될 수 있는 피선거권이 제한되어 있어 사용자의 권리에는 入住者(所有者)에 비해 한계가 있다.

예컨대 入住者代表會議를 구성하는 동별 대표자 선출과정에서 해당동의 거주자가 入住者(所有者)가 아니고 사용자(전세권자)만 거주할 경우 그 해당 동은 동별 대표자 피선거권이 주어지지 않아 공석으로 남게 되고 그 해당동의 거주자는 團地管理에 있어서 권리를 행사할 수 없게 된다. 團地사용자(전세권자)의 참여라고 하는 것은 管理主體의 장부와 증빙서류의 열람이나 복사를 요구하는 것이다(共同住宅管理令 제3조 3항, 1998.12.31 개정).

나. 入住者 代表會議의 代表性과 利害調整機能 微弱

入住者間 분쟁 발생 시 이를 조정할 수 있는 제도적 機能이 미약하다. 入住者代表會議는 入住者로 구성되기 때문에 入住者代表會議 자체에서 入住者간, 각 동별간, 이해관계가 대립될 경우 이를 조정할 수 있는 제도적인 機能이 마련되어 있지 않고 있으며, 團地 내 및 대외적인 問題로 책임소재를 지울 수 있는 법적인 장치가 마련되어 있지 않다.

그러므로 問題가 발생하면 책임을 면하기 위해 동별 대표직을 사임하므로 入住者代表會議의 구성 자체를 불가능하게 한다. 현재 入住者代表會

議는 특정집단의 사적 재산보호를 위해 구성된 임의 단체로서 책임과 권한이 모호하다는 지적이다.[24]

다. 自治管理機構의 代表性 모호함과 그 權限과 責任의 限界

自治管理機構(管理事務所)의 대표인 管理事務所長은 집행부의 장으로써 共同住宅管理의 실질적인 운영을 맡고 있으나 入住者代表會議에서 임면권을 가지고 있기 때문에 소신 있게 專門管理를 할 수 없고 비전문가인 入住者代表會議가 요구한 管理를 하고 있는 실정이다.

管理事務所長은 대외적으로는 조직의 장으로서 대표성을 가지나 행정적, 법적으로는 근로자의 신분에 불과해 대표성의 모호성과 직원의 임면권을 入住者代表會議에서 갖고 있기 때문에 직원들을 명령, 지휘, 통솔하는데 한계를 가지고 있다. 그러므로 직원들은 管理所長의 지시보다는 入住者代表會議 구성원들의 눈치를 살피는 일이 허다하여 이의 改善을 위한 제도적 장치가 시급하다.

3. 管理費의 問題點

가. 管理費 賦課基準의 混亂

共同住宅管理令 제9조 3항 3호에 의거 管理費 사용료 및 特別修繕充當金의 세대별 부담액 算定方法을 管理規約으로 정하도록 하였는데 그 徵收方法이 서로 달라 問題點으로 지적되고 있다. 예컨대 급탕비의 경우 같은 都市가스를 사용하면서도 ㎥당 많게는 삼천원, 적게는 일천원이었으며, 승강기 검사비의 徵收方法도 서로 달라 사용자부담의 원칙을 적용하여 사용자에게 부과하는 곳과 승강기를 자산의 개념으로 적용하고 자산취득비

---

24) 고철, 共同住宅管理制度의 問題點과 改善方向, 정책토론 자료집 서울 韓國建設政策研究院, 1996, 17쪽

율에 따라 징수하는 곳으로 나뉘어져 있다.

또한 상수도 요금의 徵收 方法도 시조례에 입각하여 徵收하는 곳과 사용비율에 따라 배분하는 곳으로 나뉘어져 있어 入住民의 혼란을 야기시키고 있다. 이러한 問題點은 감독기관에서 入住者 자율(管理規約)로 정하도록 하여 아파트 管理費가 團地마다 다르다. 또한 아파트의 노후화로 인한 수선 및 교체비용이 급증하게 되는데, 2005년도에 접어들면, 1980년대에 건립한 아파트는 20년 안팎의 노후 건물로 변하게 되는데, 그럴 경우 각종 施設物의 노후화로 인한 일반 修繕維持費가 평소보다 2~3배 증가하게 됨은 물론, 施設物의 법정내용년수 때문에 그 동안 적립해온 특별수선충당금으로 대대적인 교체공사가 연쇄적으로 발생하게 되는 것이다.[25] 이 特別修繕充當金의 부과기준도 아파트 團地마다 다르다.

나. 管理費 滯納者에 대한 處理 問題

管理費는 현재의 시점을 기준으로 사용자 부담원칙에 의하여 현실적으로 거주하고 있는 入住民이 부담해야 하나 管理費를 부담해야 할 入住民이 轉出 및 所有權 變動 등의 사유로 管理費를 체납할 경우, 管理主體에서는 管理規約에 규정한 바에 의하여 단전, 단수 등의 조치를 하게 되는데 여기에는 다음과 같은 問題가 있다.

첫째, 管理主體에서 管理費 수납에 최선을 다하지 아니하고 전 入住民의 소재를 파악하지 못하여 단수조치를 시행할 경우 새로운 入住民이 그 피해을 감수해야만 한다. 즉 현실적으로 단수상태로 인하여 물을 사용하지 못하는 사람은 새로 전입한 入住民이기 때문에 그 入住民은 이의 불편을 해소하기 위하여 부득이 본인이 부담하는 경우가 있는데 이것은 사용

---

25) 이병수, 아파트주민에게 드리는 편지, 부연사, 2001, 13쪽

자부담원칙에 어긋난다고 볼 수 있다. 특히 최근 세입자가 滯納管理費를 발생하게 하고 도주했을 경우 그 체납 管理費의 일부를 入住者인 주인이 부담하도록 하는 소액심판청구소송 결과가 나왔다.[26]

여기에는 다음과 같은 제고해야 할 점이 부각되고 있다. 먼저 管理費 滯納時 법적 강제력 등 권한이 없는 상태에서 管理事務所 측이 조치할 수 있는 方法은 管理規約에 의거 제재를 가하거나, 위 경우처럼 소액 심판청구 소송 등 법적으로 해결할 수밖에 없다. 그러나 소송과 같은 方法은 管理費가 소액임에 비해 시간과 인력낭비를 감안하면 상당히 비효율적이며 체납될 때마다 청구소송을 한다는 것은 더욱 어려운 일이다. 그렇다면 管理規約에 정해 놓은 제재조치를 가해야 하는데 보통 제재 方法으로는 제반 供給施設의 차단을 규정해 놓고 있으나 여기에도 問題는 있다. 즉 전기나 가스, 水道施設을 차단하는 것은 헌법상 보장되어 있는 인간의 기본적인 삶의 원천을 봉쇄하는 問題로 확대되기 때문이다. 또한 법적인 소송으로 갔을 경우 滯納管理費보다 소송비가 더 드는 경우가 있어 管理事務所에서는 많은 액수가 아닌 경우 이외에는 이를 주저하는 경우가 많다.

住宅建設促進法 제38조 제12항에서는 共同住宅의 入住者가 管理費를 납부하지 아니하거나 2회 이상 계속하여 연체 할 때에는 이로 인하여 발생된 손해를 배상할 책임이 있다라고 규정하고 있는데 이 조항에서는 사용자 등이 연체했을 경우가 명시되어 있지 아니하다. 이와 같은 管理費 체납에 대한 효율적인 徵收方法과 사전예방조치가 법제화되어야 할 것이다.

둘째, 경락과 같은 所有權 변동으로 체납된 共同住宅을 취득한 자는 부득이 전 거주자의 滯納管理費를 부담해야 하는 불합리성[27]을 갖고 있다.

---

26) 한국아파트신문, 水原地方法院 城南支院, 滯納管理의 소액심판청구소송, 1997년 5월 14일자, 2쪽

셋째, 전입시 管理費의 체납여부를 확인해야 한다고 하지만 이는 이미 滯納管理費의 전 入住民이 떠나고 난 뒤의 확인작업에 불과한 管理主體의 행정 편의적인 발상이다.

第 2 節 共同住宅의 制度上 問題點

1. 法令體系의 問題點

가. 住宅建設促進法의 複合性과 管理에 관한 母法 不在

住宅建設促進法은 住宅의 大量供給을 목적으로 제정된 법으로써 住宅建設의 촉진에 그 입법취지가 있으나 그 내용상 라이프사이클에 따른 모든 과정 즉 토지수용, 대지조성, 住宅建設承認, 住宅建設資材, 住宅建設基準, 住宅供給, 住宅管理, 재건축에 이르기까지 종합적으로 규정하고 있다. 더욱이 1972년에 제정된 이후 필요에 따라서 개정을 거듭하다 보니 입법취지에 맞는 부분인 住宅建設部分은 전문적인 규정으로 되어 있으나 부수業務로서 취급되어온 管理分野는 선언적 의미만을 부여하고 있을 뿐이며 90년 이후 신설조항 없이 業務區分 시행 및 감독 등이 입법 취지대로 시행되지 못하고 있다. 또한 促進法과 管理令은 管理에 관한 총괄적인 사항을 명시하고 그 구체적인 사항은 각 共同住宅의 管理規約에 명시하도록 위임함으로써, 같은 행정구역 심지어는 隣近團地끼리도 管理規約 및 운영방침이 달라 入住民의 혼란을 가중시키고 있다.

---

27) 한국아파트관리신문, 1996년 2월 7일자, 1쪽.

나. 共同住宅管理 關係法令과 統一性 缺如

政府의 적극적인 住宅普及政策에 따라서 共同住宅의 비율이 기하급수적으로 증가하여 2000.11. 1.기준 59.2%(아파트 47.8%, 聯立住宅 7.37%, 多世帶 4.1%)가 共同住宅에 거주하고 있음에도 불구하고 住宅政策은 建設, 供給위주의 政策만을 중요시하는 가운데 대형 사고나 安全事故 발생 또는 총체적 부실공사에 따른 社會 민심이반 등에 의한 즉흥적 법률개정을 하여 옴으로써 管理業務의 일관성이 결여되거나 적용관계법령의 이율배반적 적용사례가 나타나는 모순까지 있다.

이는 住宅建設促進法上 1977년에 도입된 專門住宅管理業制度나 1987년도 도입된 住宅管理士制度 등이 共同住宅의 증가와 入住者의 의식변화, 주거개념의 변화에 부응하여 정착된 제도로서 발전할 수 있는 政策的 배려가 없이 지난 20년전 또는 10년전의 제도 그대로 답습하고 있는 것은 共同住宅管理의 절대적 필요성을 갖지 못한 일부 政策執行者들에 의해서 오히려 후퇴하는 제도로 변모하고 있는 실정이다.

한편 전술한 (표 2-11)에서 보는 바와 같이 管理에 관한 기본적인 사항인 管理主體의 조직과 운영, 인사, 회계, 管理費, 修繕充當金과 각종 사용료 그리고 安全管理의 기준에 관한 사항 및 入住者代表會議 구성 및 운영을 명시하고 있는데 반해, 환경, 소방, 都市가스, 전기, 수도, 방역, 위생 등의 問題는 각 개별법령에 명시되어 있어 管理의 통일성과 계획성이 결여된다는 점이다.

현행 共同住宅管理令에서는 주상복합건물이나 賃貸住宅, 건축법의 허가를 받아 건축된 共同住宅, 都市再開發法에 의해 도심지재개발사업으로 建設된 住宅 등은 적용대상이 아니다(共同住宅管理令 제2조 제1항 단서조항). 단, 건축법의 허가를 받은 住宅은 하자보수에 대한 조항만 적용하고

(共同住宅管理令 제2조 제2항) 賃貸를 목적으로 하는 共同住宅 등에 대하여는 제4조(安全管理), 제4조의 2(安全교육), 제4조의 3(共同住宅의 安全點檢), 제6조(행위허가 등의 기준 등), 제16조(사업주체의 하자보수), 제16조의 2(내력구조부의 하자보수 등), 제16조의 3(安全진단실시 등), 제17조(하자보수보증금), 제18조(하자보수의 종료)의 규정에 한하여 적용한다(1998.12.31개정).

이로 인하여 파생되는 問題點으로는 첫째, 共同住宅이 어떤 법령에 의하여 건축되었는가에 따라 적용여부가 달라진다는 것은 共同住宅의 효율적 管理라는 목적과 상충된다는 점이다. 둘째, 소규모 團地를 제외함으로써 전문적이고 계획적인 住宅管理가 어렵게 되어 소규모 團地 入住民의 便益性과 安全性 그리고 住宅의 경제적 가치의 저하가 초래된다는 점이다. 셋째, 賃貸 住宅管理의 疏忽이다. 앞에서 전술한 조항이외에는 管理令의 적용을 받지 않고 管理에 있어서도 賃貸住宅法에는 300세대 이상이거나, 승강기가 설치 된 경우 또는 중앙난방방식인 경우 사업주체가 직접 管理하거나 專門住宅管理業者에게 委託管理 할 수 있도록 되어 있어 사업주체의 管理裁量을 규제할 수 있는 장치가 마련되어 있지 않고 賃貸住宅에 입주한 入住民들의 管理에 대한 참여권 제한 등으로 주거의 안정과 편익을 보장받지 못하는 점이다.

특히 사업주체가 國家, 地方自治團體, 大韓住宅公社 및 地方公社인 경우는 共同住宅管理令의 적용대상에서 제외되는 사항이 많아 管理의 통일성이 결여된다. 예를 들면 하자보수보증금 예치 제외(住宅建設促進法 제38조 15항)조항을 들 수 있다.

2. 住宅管理士制度와 住宅管理業體의 問題點

住民의 安全과 財産을 보호하기 위하여 도입된 專門住宅管理制度는 크게 두 가지 制度로 구분되는데 住宅管理制度와 住宅管理士制度이다. 1976년 住宅建設促進法에 의하여 免許制度로서 시작된 委託管理業制度는 入住民들로부터 管理行爲를 위임받아 아파트 내에 설치된 管理事務所를 운영하는 制度이다. 이 취지는 入住民이 생업에 종사하면서 자체적으로 共同住宅의 維持, 管理, 設備運營 등의 業務를 專門的으로 할 수 없다고 생각되어 專門的인 管理를 위하여 管理業務의 專門知識과 設備의 효율적인 維持, 管理의 서비스를 제공하고 그 대가로 管理手數料(현재 평균 30원~50원)를 받는 영리 사업이다. 住宅管理士制度는 建設交通部에서 실시하는 자격시험에 합격하면 住宅管理士補 자격이 주어지고 住宅管理士補 자격을 취득한 후 일정한 管理經驗을 쌓으면 住宅管理士가 된다.

그러나 住宅管理士補가 일정기간 管理經驗을 住宅管理士 밑에서 받는 것이 아니라 일정규모이하(500세대) 共同住宅을 直接管理 함으로써 다양한 入住民의 요구를 제대로 충족시키지 못하는 경우와, 管理施行錯誤를 겪는 問題點이 있다.

住宅管理業의 問題點으로는 자본금만 갖추고 신고를 하면 아무나 할 수 있도록 한 것에 대한 장점은 하나도 살리지 못하고 다음과 같은 폐단만 발견되고 있다.

(1) 專門管理業體의 기술적, 행정적 서비스 부재

설립신고시의 1개 기술 팀과 자본금에 의하여 회사를 설립후 영리추구만을 해 온 결과 專門管理라는 서비스를 入住民이 전혀 느낄 수가 없으며 管理職員의 자질향상, 專門管理技法의 硏究, 보급 등을 통하여 管理서비스의 질을 향상시킬 수 있도록 制度的 장치가 요망된다.

(2) 管理서비스 경쟁이 아닌 로비스트 전락

住宅管理業者는 영리업자이므로 委託管理하고자 하는 共同住宅과 위·수탁관리계약을 체결하기 위해 수주활동을 하는 것은 당연하지만, 수주활동을 함에 있어서 管理서비스의 질, 기술능력, 장비, 管理노하우 등에 의하기보다는 동대표들을 금품으로 매수한다거나, 위탁수수료 6개월 내지 1년분을 대가로 지불한다거나, 정상직무를 수행하고 있는 管理所長을 음해 한다거나, 아파트 특성을 제대로 파악하지 못하고 무조건 인원을 줄인다거나 하여 수주활동을 함으로써 特定業體를 지지하는 入住者끼리 반목과 심지어는 법정투쟁까지 가는 사례가 일어나고 있다. 이것은 범국가적인 개혁에 반하는 행위로서 대다수 入住民들에게 잘못된 共同住宅管理文化만 심어 주고 있는 실정이다.

3. 監査制度의 問題點

共同住宅管理令 개정(1998. 12. 31)시에 共同住宅 의무적 회계감사 조항이 삭제되어(共同住宅管理令 제3조의 2) 아파트 자율에 맡기고 있다. 현행 자체 감사는 入住者代表會議 구성원 중에서 선출하도록(共同住宅管理令 제10조 4항)하고 감사는 管理主體의 業務만을 감사하도록(共同住宅管理規則 제6조 2항) 되어 있어 入住者의 財産管理에 대한 중요한 의안을 심의, 의결하는 入住者代表會議의 業務에 대하여 검증할 수 있는 方法이 없다는 問題點이 있다.

또는 入住者代表會議의 管理主體에 대한 감독권과 감사의 管理主體 業務에 대한 감사권 등 管理主體에 대한 감시는 이중으로 되어 있으나 入住者代表會議 또는 동대표의 業務에 대한 감시체제 및 책임규정이 없다는

問題點을 안고 있다.

入住者는 감사의 監視機能에 의하여 管理業務의 투명성을 갖게 되는 것임에도 감사의 業務怠慢(非專門家)으로 인한 入住者의 피해에 대해서는 아무런 규정이 없다.

특히 자체감사의 수준이 떨어질 경우 공인회계감사를 통하여 관리재정 및 회계처리에 관한 효율성과 합리성, 회계절차 등에 대한 지도를 받을 수 있는데도 管理令 개정시 공인회계감사 조항이 삭제된 것은 많은 問題點을 발생시킬 수 있다.

4. 共同住宅管理 監督의 問題點

가. 행정지도 감독의 형식성

共同住宅管理에 관하여 행정지도·감독 할 수 있는 법적 근거는 마련되어 있으나 제대로 활용하지 못하고 있으며, 마련된 법제 또한 기술적인 管理監督보다는 행정적인 管理監督 사항으로 되어 있어 安全管理 등에 사전 예방적 監督機能을 담당하지 못하고 있다.

그리고 아파트 管理에 관한 기술적인 專門知識을 보유한 유능한 담당자(安全管理, 建築, 土木)가 배치되지 못하고 일반행정직이 그 業務를 담당하고 있어 비효율성을 초래하고 있는 것이다.

나. 義務履行 確保手段 未洽

法令에서는 共同住宅의 管理主體를 비롯하여 入住者, 入住者代表會議 등이 이행하여야 할 管理者 또는 使用者로서의 수많은 의무가 명시되어 있으나 이를 효과적으로 이행할 수 있는 수단을 확보하지 못하고 있는 실정이다. 의무이행 확보수단으로는 행정벌이나 행정조치가 있지만 의무적

관리대상이라 하더라도 住宅建設促進法 제52조의 2 제2호의 自治管理 규정을 위반하는 경우를 제외하고는 거의 대부분 의무규정에 대한 구체적인 벌칙규정이 없는 실정이다. 다만 포괄적으로 적용할 수 있는 500만원이하의 과태료 처분규정(住宅建設促進法 제52조의 3)이 있으나 거의 작용하지 못하고 있는 실정이며, 住宅管理士 등의 자격을 취득하지 아니한 자가 住宅管理士 등의 業務를 수행하거나 이를 수행하게 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처한다는 조항이 이제서야 신설되었다(住宅建設促進法 제52조12항. 2000. 1)

다. 共同住宅 安全點檢 適用法의 모호성

共同住宅 등의 安全點檢은 管理主體가 반기마다 安全點檢을 실시하여야 하고 安全點檢의 결과 구조, 設備의 安全度가 취약하여 위해의 우려가 있는 때에는 시장 등에게 보고하고 당해 施設의 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다(共同住宅管理令 제4조의 3, 1998. 12. 31개정). 다만 16층 이상인 共同住宅 등의 安全點檢은 施設物安全管理에 관한 특별법 시행령 제7조 1항의 규정에 의한 책임기술자로서 당해 共同住宅團地의 管理職員인자나, 住宅建設促進法 제39조의 4의 규정에 의한 住宅管理士 또는 住宅管理士補로서 당해 共同住宅團地의 管理職員인자 중 施設物 安全管理에 관한 특별법시행령 제7조 1항의 규정에 의한 安全點檢 교육을 이수한 자가 실시한다(1998. 12. 31개정). 16층 이하 共同住宅의 安全點檢은 管理主體가 자격여부에 관계없이 할 수 있는데 建築物의 구조나 設備 등의 중요성을 감안할 때 반드시 安全點檢 교육을 필한 자나, 책임 기술자가 安全點檢을 실시하도록 하여야 한다.

한편 共同住宅의 安全管理에 관하여 이 법에 적용되는지의 여부가 주

목되고 있다. 共同住宅의 維持管理에 관하여 "施設物의 安全管理에 관한 特別法"에서는 그 對象施設物의 범위를 제1종 施設物인 21층 이상의 共同住宅, 제2종 施設物인 16층 이상 20층 이하의 共同住宅이라 規程(施設物安全管理에 관한 特別法 施行令 제2조 별표1)하고 있으나 제18조에서는 다른 법령의 규정에 의하여 維持 管理하는 施設物은 제외한다고 규정하면서 300세대 이상 共同住宅, 승강기가 설치된 共同住宅, 중앙집중식 난방방식의 共同住宅은 제외한다고 하였다. 그리고 시행령 제4조에서 情密安全진단 對象施設物의 범위를 완공 후 10년이 경과된 1종 施設物로 규정해 놓고 예외적으로 共同住宅은 제외하였다. 이와 같은 규정을 살펴보면 共同住宅의 본 법령의 대상이 되는지 제외되는지가 명확하지 않다는 점이다. 또한 동법 제5조에서는 다른 법률에 우선하여 적용한다고 규정하여 특별법 우선의 원칙에 명시해 두고 있어 共同住宅이 이 법령에 의하여 적용해야 하는지 또는 共同住宅管理令에서만 적용하고 있는지가 명확해져야 할 것이다.

第 3 節 共同住宅管理에 대한 認識의 問題點

1. 共同住宅管理에 대한 認識 轉換의 問題點

集合建物의 所有 및 管理에 관한 法律에서는 건물의 보존에 해로운 행위, 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 入住者 共同의 이익에 반하는 행위에 대하여 사용금지, 경매청구, 계약해제 등의 조치를 취할 수 있도록 규정하고 있다. 또한 住宅建設促進法에서는 내력구조부의 하자발생 책임 및 하자보수의 책임에 대한 위반, 관계공무원의 共同住宅管理와 관련된

業務監督의 방해, 共同住宅管理令 규정위반 등에 관련하여 행정형벌을 규정하고 있다. 그러나 共同住宅管理令이나 共同住宅管理規則에서는 入住者 또는 사용자에 대한 의무규정은 있으나 의무위반자에 대한 처리절차, 管理主體의 業務權限과 위임의 한계, 業務區分과 책임 등이 불분명하여 규정으로서의 실효성을 거두지 못하고 있다.

또한 共同生活의 질서를 문란하게 한 자에 대한 제재, 이해가 대립된 사항 등에 대한 조정 등은 管理規約 및 入住者代表會議의 결정 등 住民自治에 일임함으로써 결국 실제적으로는 민사재판을 통해서만 제재가 가능하여 처리기간이 장기화 및 절차의 복잡성으로 인해 실효를 거두지 못하고 있다.

이는 政府의 住宅管理에 대한 인식이 單獨住宅과 共同住宅의 특성을 생각하지 않고 住宅이 사유재산이라는 점만을 강조하여 민원을 지나치게 인식 "住民自治原則"이라는 이름 하에 모든 결정을 自治的으로 해결하도록 하고 있기 때문이다.

현행 共同住宅管理令이 전면 개정된 1980년에 共同住宅의 비율은 總住宅數의 7.5%에 불과한 40만호에 지나지 않았으나 1998년 말 기준 總住宅數(1천86만7천채)의 53.4%인 580만 3천호가 共同住宅으로 구성되어 있으며 이 비율은 앞으로 더욱 높아질 것이다. 더욱이 법령이 개정될 당시의 共同住宅은 환전가치가 높고, 부가가치가 높은 부동산 투기의 대상으로서 인식되었을 뿐 잠깐 살다 더 큰 아파트로 이사갈텐데 修繕·維持費用을 내가 낼 필요가 없다는 管理意識이 확산되어 무조건 적은 비용의 管理費를 지출하게 하는 管理者나 入住者 대표가 유능한 사람으로 인식되었다.

그러나 20년도 채 안된 지금 그 같은 무책임한 행동의 결과는 100년 이상 살 수 있는 철근, 콘크리트 구조물인 共同住宅을 再建築해야 하는 엄

청난 국가적 자원낭비를 하게 만들었다. 住宅管理 관계법령이 아직도 住民自治의 원칙만을 고수하는 것이며 계획적으로 대규모, 超高層으로 建設된 수도권 衛星都市 즉, 일산, 분당, 평촌, 議政府一圓 등이 20여년 후에는 모두 재건축 되어야 한다면 국가적 혼란을 초래하게 될 것이다.

2. 住宅管理 專門性 提高의 問題點

住宅管理業務는 住宅의 建設과 供給에 따른 事後管理로서 住宅의 維持保全에 중요한 사안임에도 불구하고 그 동안의 住宅政策은 住宅供給위주로 시행하여 온 결과 住宅管理에 대한 적극적 政策樹立 없이 所有者에 의한 자율에 맡기고 있다.

그러나 住宅政策이 共同住宅 供給위주로 전환되고 超高層化되는 현실에서는 주거환경, 安全 및 尖端設備의 운용과 공유부분의 管理 등에 專門技術 및 專門管理技法등이 필요하게 된다. 현행 법규정은 專門管理制度를 통한 效率的管理를 위한 기준 제시에 미흡하여 특히 300세대 이상의 共同住宅이나 세대수가 150세대 이상으로 승강기가 설치된 共同住宅, 세대수가 150세대 이상으로서 중앙 집중식 난방방식이 共同住宅만을 의무적 管理對象으로 하고(1998.12.31 개정) 그 외의 共同住宅은 현행 共同住宅管理令의 보호를 받을 수 없게 되어 있어 專門管理의 혜택을 전혀 받을 수 없고 住宅管理 政策의 일관성도 상실하고 있다.

따라서 소규모 共同住宅 入住者들은 주거환경, 修繕維持, 가스폭발 등 安全事故, 建築物의 安全診斷, 하자와 부실공사 등의 住宅問題에 대하여 政府의 住宅管理 政策의 도움을 받지 못하고 있는 실정이며 이에 대한 問題解決을 民法에 의존할 수밖에 없다. 또한 住宅管理 專門機關이 없어 管理現場에서 계획적인 維持管理를 위한 新管理技法의 研究, 개발, 보급

및 장기수선계획의 수립, 표준시방서, 표준서식 등의 부재로 효율적인 維持管理와 環境改善을 통한 쾌적한 주거환경의 조성 등 入住者의 권익을 보호할 수 있는 專門管理體系가 되지 못하고 있다.

第 4 章 共同住宅管理 改善方案

오늘날 共同住宅은 삶의 질을 향상시키는 住宅과 좋은 서비스를 제공하는 住宅, 福祉施設 및 社會的 유대관계가 좋은 住宅을 선택하는 비중이 높아지게 되고, 情報化社會에 대응하기 위해서는 삶의 조건을 윤택하게 하는 共同住宅 福祉施設 强化政策이 요망된다 하겠다.

이제는 양적인 膨脹政策이 우선하는 것이 아니라 질적 성장의 요건을 갖추어야 한다. 共同住宅의 住居環境施設 管理에 대해 효율적이고 적극적인 制度化를 정착시킴으로서 共同住宅 團地의 각종 環境施設에 대한 安全事故를 미연에 방지하고 주거환경의 保全과 사업주체와 入住者間 생활환경에 대한 분쟁을 사전에 방지함으로서 社會的 자산가치를 지속적으로 維持할 수 있다. 현대인이 복잡하고 다변화된 社會生活의 안정을 住居生活에서 찾을 수 있도록 住居環境施設에 대한 적극적이고 합리적인 管理方案이 무엇보다도 필요하다 하겠다.

또한 住居環境施設에 대한 인식과 投資政策이 부족하고 거대한 물량변화를 내면적인 질적 변화가 따라가 주지 못하는 실정으로서 共同生活 文化 성숙이 미흡한 상태에 이르고 있다. 따라서 政府는 共同住宅管理에 대한 制度的인 뒷받침과 共同住宅 생활자에 대한 바람직한 生活文化의 성숙 및 쾌적하고 안락한 住居生活에 도움을 줄 수 있는 住宅團地內의 환경管理施設에 대한 적정성 硏究가 적극적으로 이루어져야 한다. 특히 최근에는 아파트의 분양 시 종래의 供給者爲主의 分讓建設方式에서 수요자의 의견을 존중하고 많은 부분을 建設過程에 반영하려는 예비사용검사제라든가, 일층 베란다의 정원화와 같은 시도가 나타나고 있다. 이는 그 동안에 획일적으로 적용되어 왔던 주거패턴에서 앞으로는 어느 정도 住宅消費者의 의사에 따른 "주문선택, 선택공급" 이 가능해지리라는 예측을 해 볼

수 있다.

이러한 변화는 지금까지의 단순화되고 획일적인 供給爲主의 일반적인 주거환경 및 주거공간에 대한 인식으로부터 크게 변화된 것인 동시에 주거공간이 종래의 단순히 잠자는 장소의 소극적인 개념에서 벗어나 '건강성, 安全性, 편안함, 생활편익, 쾌적성'등을 강조하려는 최근의 주거패턴에 대한 커다란 변화양상의 한 일면이라고 할 수 있다.

현재의 이러한 변화의 양상은 향후 住居生活에 대한 인식을 새롭게 할 것이며 새로운 주거공간의 建設에 많은 변화를 가져올 것으로 보인다. 다라서 超高層 아파트의 供給 급증에 따른 社會的, 국가적인 問題點 해결과 합리적인 共同住宅의 制度정착을 위한 제반사항에 대한 改善方案들을 언급하고자 한다.

第 1 節 共同住宅 運營管理上 改善方案

1. 管理形態의 改善方案

가. 完全한 自治管理制度 導入 및 委託時 住民參與 明文化

현행 우리 나라 自治管理 制度는 不安全한 自治管理制度이다. 전술한 바와 같이 管理主體인 管理事務所를 통한 管理業務의 위임관계이다.

의결기구인 入住者代表會議에서 결정된 사항을 管理主體를 통하여 집행하는 制度이다. 그러나 현행 自治管理制度는 自治管理의 근본인 책임과 住民 참여의 미흡이란 한계를 지니고 있다.

入住者代表會議의 管理事務所에 대한 감독 권한과 감사의 管理主體의 業務에 대한 감사 등은 明文化되어 있지만 入住者代表會議 책임과 권한 남용에 대해서는 아무런 제재조치가 없으며, 감사 역시 入住者代表會議

의결사항에 대해서는 가사가 이루어지지 않고 있다.

이러한 問題點에 대한 改善方案으로 入住者代表會議, 管理主體, 감사의 조직을 明文化하여 入住者代表會議는 의결기구로, 管理主體는 집행기관으로, 감사는 入住者代表會議와 管理主體를 감사 할 수 있도록 制度的 뒷받침이 되어야 할 것이다.

또한 入住者에게 재산상의 피해가 있을 경우 책임소재를 분명히 하여 반드시 피해를 보상하고 자격을 정지할 수 있도록 明文化하여야 한다.

현행 自治管理의 경우 入住者代表會議 구성원간의 갈등이나 住民의 불신임 등으로 한 團地내 두 개의 入住者代表會議가 구성돼 서로 적법성과 정통성을 주장하며 법적 투쟁을 하는 등 入住民을 위한 의결기구로써 역할을 하지 못하고 있는 실정이다. 이러한 問題로 住民 召喚制度를 관계법령에 明文化하여 入住民을 위한 성실의무를 다하도록 하여야 할 것이다.

委託管理시 共同住宅管理令 제8조의 2의 내용이 애매모호하여 원래 취지인 入住民의 참여증대를 기할 수 없고 入住者代表會議 전횡에 대해 入住民의 동의만 요구하고 있는 실정이다. 업자선정이나 管理方法 결정 등 入住民과 직접적으로 관련 있는 問題들은 入住者代表會議에서 상세하고 정확한 정보만 入住民에게 고시하여 入住民 스스로 권리행사를 할 수 있도록 明文化하여야 한다. 이러한 점이 改善되면 委託管理業體는 入住者代表會議에 로비나, 금품살포 등 여러 형태의 불미스러운 일은 자연스레 없어지면, 住民참여도 배가될 것이다. 한편 委託管理業體는 管理노하우나 기술력 등에 의존하여 수주경쟁을 할 때 共同住宅文化 정착에 많은 기여를 할 것이다.

나. 技術人力의 實質的 運用과 技術裝備의 現實的 確保

自治管理의 경우 기술능력 소지자를 의무 채용토록 관계법령에 규정하여 建築物의 수명 연장과 각 施設物의 性能維持가 가능하도록 하며 기술인력에 대한 실질적인 대우로 우수한 技術要員들이 管理事務所에 근무할 수 있도록 하여야 할 것이다.

委託管理의 경우도, 委託管理業 등록기준에 준 하는 기술인력을 현실에 맞게 재조정하여야 하며 委託管理業을 등록하기 위한 형식적인 기술인력(자격증) 확보가 아닌 실질적으로 共同住宅 委託管理에 활용할 수 있도록 행정적인 지도, 감독이 강화되어야 한다. 또한 委託管理業體의 기술장비 확보를 의무화하여야만 한다. 각종 기술장비를 확보하게 되면 긴급재난이 발생했을 때 대응능력이 빨라져 더 큰 재해를 막을 수 있을 것이고 入住民이 委託管理를 한 취지에도 부합되어 入住民은 委託管理手數料를 지급하는 대신 수준 높은 管理를 委託管理를 통해 받을 수 있을 것이다.

2. 使用者權利 및 管理組織의 改善方案

가. 使用者(傳貰權者)의 權利 및 參與의 擴大

사용자(전세권자)의 권리 및 참여의 폭을 확대하여 현실적으로 團地에 거주하는 모든 入住民으로 하여금 團地管理에 관한 자기결정에서의 자기책임을 확보해야 할 것이다. 따라서 민법상 재산권, 즉 區分所有權 및 공용부분의 처분이나 변경의 권리사항을 제외하고는 주거기간 동안의 管理에 관한 의사 결정 과정에 참여할 수 있는 권리는 부여해야 한다.

예컨대 전세권설정등기나 전세계약서상에 이와 같은 사항을 규정토록 하여 현실적으로 共同住宅에 거주하는 자(入住民)의 권익을 보호해야 할

것이다.

그리고 현행 入住者代表會議 구성원의 선출방식은 明文化되어 있지 않는(共同住宅管理令 제10조 제1항)바, 이를 직선제 및 동시선거로 明文化하여야만 진정한 의미의 自治管理 혹은 入住民 參與制度의 장치가 될 것이다. 직선제 및 동시선거의 기대효과 및 한계점을 살펴보면 먼저 기대효과로써는 ① 대표성을 확립하고 ② 團地內 轉入住者로 하여금 團地管理에의 참여를 확보하여 ③ 團地住居의 소속감과 자긍심을 고취하며 ④ 선출된 구성원에게는 책임감을 부여하여 소신 있는 決定 및 管理를 하게끔 한다.

한계점으로는 ① 많은 시간과 비용 그리고 인력이 소요되고 ② 가장 작은 地域共同體의 결합을 선거의 과열로 인하여 해체될 위험이 있고 ③ 선거가 과열되면 이웃간의 정이 이해 관계로 전환되어 화합과 단결을 해칠 우려가 있다.

나. 入住者代表會議 法的 權限과 責任의 明確性

入住者代表會議의 대표성과 권한 그리고 책임의 명확성을 위해서는 共同住宅管理令에 이와 같은 사항을 明文化할 필요가 있다. 위의 사항을 管理規約에 위임하게 할 경우 각 團地마다 管理規約의 내용이 다르고 권한과 책임 한계에 대한 명확성이 명시되지 않을 경우 적용 및 집행의 혼선을 초래하기 때문이다.

예컨대 共同住宅管理에 있어 入住者代表會議는 의결권만 갖고 管理事務所는 집행권, 감사는 入住者代表會議 구성원 중에서 선출하지 말고 별도의 선출을 통하여 業務의 독자성을 확보한 후 入住者代表會議의 의결권과管理事務所의 집행권 등을 감사할 수 있도록 하여 業務의 정확성과 투

명성을 확보하여 管理業務로 인한 회계사고등을 미연에 방지함은 물론 책임소재를 분명히 하여 責任管理가 이루어지게 하고 入住者가 管理業務에 대한 정보를 효율적으로 이용할 수 있게 하여야 한다.

다. 管理機構 代表에 職員 任免權 賦與

현행 共同住宅管理令에서는 自治管理의 경우나 委託管理시에 소장 및 직원에 대한 임면권을 入住者代表會議(自治管理경우)나 委託管理業者(委託管理의 경우)가 행사하도록 되어 있는데 管理所長은 管理機構의 장이기 때문에 入住者代表會議나 委託管理業者가 임면권을 가지도록 하고 직원은 管理所長이 임면권을 가지도록 해야 할 것이다.

이것은 管理機構의 業務執行에 있어 명령 계통의 일원화를 통해 業務의 신속성 및 효율성을 향상시키게 될 것이다.

3. 管理費의 改善方案

가. 統一的인 管理費 賦課基準과 標準管理費 引上基準案 마련

共同住宅管理令 제15조 개정시(1998.12.30)管理費 算定方法 및 사용자부담원칙 및 공평부담원칙 조항을 삭제함으로써 管理費 부담에 대한 기본적인 기준이 없어 각 團地別 특성에 따라 入住者間의 다툼 발생 소지가 있으므로 이에 대한 制度的 보완조치가 있어야 한다.

한편 特別修繕充當金은 사업주체가 작성한 장기수선계획에 의해 적립하도록 되어 있지만 사업주체가 장기수선계획을 수립하지 않고 사용검사를 신청하거나 사용검사권자는 장기수선계획 수립여부에 관계없이 사용검사를 해준다 해도 사업주체나 행정관청 모두 불이행시 처벌규정이 없어 현실적으로 이행되지 않고 있다.

또한 장기수선계획이 수립되지 않은 團地의 特別修繕充當金은 승강기維持費, 난방비, 급탕비. 修繕維持費의 월별금액을 합한 금액의 100분의 3이상, 100분의 20이하로 하되, 特別修繕充當金을 사용하여 대체하여야 할 施設의 내구연한을 감안하여 管理規約으로 정하도록 (제23조 4항) 되어 있는데 위비목도 중앙난방을 기준으로 작성된 것이며 현재 거의 대다수 團地가 개별난방이나 지역난방이기 때문에 현시점에서는 맞지 않는다.

그러므로 特別修繕充當金은 管理費의 8개 비목의 몇%로 율을 정하여 徵收할 수 있도록 의무화함으로써 共同住宅의 노후와 방지 및 수명연장을 위한 수단으로 활용할 수 있을 것이다.

나. 管理費 滯納世帶의 新 入住民 不利益 解消 方案

현행 법령(管理規約包含) 및 판례에서는 入住者의 권리와 의무에 대한 入住者 승계를 인정하여 전 入住者의 管理費 납부의무를 새로운 入住者에게 부담하고 있으나 이는 사용자부담원칙에 위배된다. 따라서 법령 및 管理規約에서 管理費의 체납에 대한 새로운 入住者의 납부의무 및 불이익 처분은 제외되어야 할 것이다. 이를 위해서는 管理規約에 정할 것이 아니라 상위법에 매매나, 賃貸借 계약시 管理主體를 경유하는 규정을 두어 의무화함으로써 管理費를 체납하는 세대는 滯納管理費를 완납하지 않고는 매매나 賃貸借契約이 불가능하도록 制度化하여야 한다.

앞으로 管理費 중 所有者 부담분과 사용자 부담분으로 나누어 부과하도록 하고 있으므로 管理主體 경유 制度를 의무화하지 않으면 안 된다.

第 2 節 共同住宅의 制度上 改善方案

1. 法令體系의 改善方案

住宅建設促進法은 1970년대의 경제발전에 따른 급진전된 都市化에 의하여 住宅供給政策을 원활하게 수행하기 위하여 제정된 법으로서 住宅普及위주의 住宅政策을 수행하기 위하여 제정된 법이라면 이제는 "삶의 질"을 높이는 선진화된 시대로서 별도 진화되어야 한다.

社會 각 부분이 專門化되어 가는 시대적 조류에 맞추어 住宅建設促進法, 共同住宅管理令, 集合建物 所有와 管理에 관한 法律, 賃貸住宅法 등 共同住宅의 管理와 관련되어 산재되어 있는 관계법령을 일원화하여 효율적인 共同住宅管理로 共同住宅의 수명연장을 통한 국민의 재산보호와 專門住宅管理 시행으로 쾌적한 주거환경을 조성하여 國民住居生活의 안정과 주거수준의 향상을 기하고 제2의 建設로서 專門管理制度를 정착시켜 建築物의 수명을 연장, 국가 경제발전의 일익을 담당하도록 하여야 한다.

※ 住宅의 라이프싸이클에 따른 법규 정비를 예제 하면 다음과 같다.

- 住宅基本法: 住宅事業 전반에 관한 선언적 의미의 기본법.
- 住宅事業法: 住宅建設과 관계되는 허가, 승인 및 이의 기준 등.
- 住宅金融支援法: 住宅建設業者의 建設資金支援, 국민의 住宅購入 자금지원, 주택의 건설대체, 修繕維持支援資金 등 住宅관련 금융 관계법.
- 住宅供給法: 住宅供給 및 賣買關係등 관계법.
- 住宅管理法: 住宅管理 관계법.
- 재개발, 재건축법: 재개발, 재건축 등 관계법.

또한 현행 共同住宅管理令의 적용 배제대상(의무적 管理團地)을 대폭 축소하여 300세대 미만의 共同住宅, 승강기가 설치되고 150세대 미만인

共同住宅, 賃貸住宅, 건축법에 의한 共同住宅, 都市再開發法에 의한 住宅, 주상복합건물, 5층이상의 빌딩 등을 管理適用 대상으로 포함시켜 專門的이고 계획적인 管理가 되도록 해야 할 것이다.

2. 住宅管理士制度의 改善方案

住宅空間의 한계성과 都市人口의 과밀화로 住宅의 형태는 單獨住宅에서 共同住宅으로 급속히 전환되어 왔으며 이로 인한 양적 팽창의 共同住宅 建設供給으로 全體人口 비율 중 상당수의 인구가 共同住宅에서 주거 생활을 영위하게 되었고 게다가 부실시공으로 인한 社會的 여론의 비판이 管理上의 諸般問題에 중요성을 느끼게 되면서부터 필연적으로 도입된 것이 住宅管理士 制度라 본다.

共同住宅管理令에서는 앞에서 서술한 管理業務 등을 선량한 주의로서 그 직무를 성실히 수행하도록 규정하고 있다. 住宅管理士는 入住者가 거주하고 있는 共同住宅을 효율적으로 維持 管理하여 入住者에게 최소의 管理費用으로 최대의 주거만족 서비스를 제공하면서 양호한 共同住宅의 보존으로 건물의 수명과 機能을 다하게 하고자 하는데 그 목적이 있다. 과학적이고 專門的인 管理를 위해 현 住宅管理士制度의 改善方案으로는 다음과 같은 것을 들 수 있다.

첫째, 일정규모 이상의 (예를 들면 500세대)團地에는 보조책임자로서 住宅管理士補를 두도록 하여 다양한 入住民의 요구를 충족하여 직접 管理業務수행시 겪을 수 있는 시행착오를 줄일 수 있을 것이다.

둘째, 타 자격증과 같이 專門서비스업으로 育成할 필요가 있다. 실례로 법무사, 회계사, 노무사, 변호사, 세무사 등 모든 자격증은 자격을 소지한 사람을 중심으로 경영이 되며 "법무법인", "노무법인" 制度를 법에서 정하

여 운영되고 있으며 그에 따른 권리와 의무가 정해져 있는 것처럼 住宅管理士도 "住宅管理法人"을 만들어 專門管理人으로서 責任管理(經營)가 이루어지도록 하여야 할 것이다.

셋째, 住宅管理士 業務중 기술적인 측면을 살펴보면 건축물관리, 수변전실관리, 급배수시설관리, 한전관리, 승강기관리, 정화조관리등 다방면에 상당한 기술력과 노하우를 가지고 있어야만 業務遂行을 할 수 있을 뿐만 아니라 사고 발생시 최종책임을 면할 길이 없는데도 불구하고 1998.12.30 共同住宅管理令 개정시 住宅管理士 實務 교육이 폐지된 것은 최근 共同住宅의 첨단화된 施設과 IBS(Intelligent Building System)화 되어 가는 추세 등 날로 달라지는 정보화의 환경변화에 능동적으로 대처하고 住宅管理士의 자질 향상을 위하여 住宅管理士補 교육과 住宅管理士 實務교육을 분리해 시행되어야 할 것이다.

넷째, 住宅管理士가 共同住宅을 管理함에 있어 專門性을 인정받고 共同住宅에서 맡은 바 역할을 유감없이 발휘할 수 있도록 하기 위해서는 住宅管理士의 책임과 권한 부분을 법령상 明文化함으로써 責任 管理가 확인될 것이다.

다섯째, 住宅管理士의 신분 保障問題도 制度的으로 改善되어야 한다. 특히 事業主體管理 만료시, 委託管理 변경시, 管理方法 변경 시에 근로기준법상 해고사유가 되지 않고 형사상 問題가 되지 않는 이상 본인의 의사에 따라 계속 근무할 수 있도록 법령상 보호장치가 반드시 규정되어야 한다.

3. 監査制度의 改善方案

共同住宅管理令 제3조의 2(회계감사등)의 삭제(1998.12.30)로 共同住宅

공인회계감사 制度가 폐지됨에 따라 이에 대한 보완책으로 행정관청의 아파트 管理에 대한 회계감사 및 사무감사권을 부활하게 되면 入住民의 아파트 管理에 대한 부정적인 시각도 改善될 것이다.

최근 개정된(1998.12.30) 共同住宅管理令 제3조의 2의 회계감사 조항이 삭제된 것은 중앙난방방식에서 개별난방방식으로 전환된 현 시점에서는 바람직한 일이지만, 난방방식에 기준을 둘 것이 아니라 일정규모 예를 들면 300세대 이상의 아파트는 매년 행정관청의 회계감사와 3년에 1회 공인회계감사를 받는다든지, 행정관청의 회계감사에 대해 이의가 있을 시 공인회계감사를 받을 수 있도록 보완 부활되어야 한다.

또한 감사는 業務의 특성상 管理行政과 회계 등에 대한 지식이 있어야 하므로 감사선출기준을 엄격하게 하여 감사의 機能을 활성화하고 業務의 정확성과 투명성을 확보하기 위하여 入住者代表會議 구성원 중에서 감사를 선출하지 않고 별도의 규정에 의해 선출하여야 한다. 이렇게 별도의 규정에 의해 감사가 선출되면 入住者代表會議, 管理主體, 감사 등으로 業務分擔이 이루어지며, 감사는 入住者代表會議 의결 및 감독권과 管理主體의 집행권을 감사함으로써 권리와 책임의 한계가 분명하고 業務의 책임소재가 명확하여 責任管理가 이루어질 것이다.

4. 共同住宅 管理監督의 改善方案

가. 共同住宅管理 專擔部署의 新設

共同住宅管理의 강화를 위해서 住宅管理部處나 住宅管理公社 및 公團(가칭)등을 신설하여 共同住宅管理를 專門的으로 수행해야 할 필요성이 있다. 共同住宅管理공단의 機能으로서는 ① 현행 건교부에서 大韓住宅管理士 협회에 위탁하여 실시하고 있는 住宅管理士補의 교육 프로그램을 담

당 ② 최초 入住者代表會議 구성과 管理方式 등에 관한 법률적, 행정적 諮問機能 및 기술적 諮問機能 ③ 共同住宅의 전반적인 管理業務의 指導, 監督機能 ④ 재건축의 상담 및 安全診斷機能 ⑤ 團地 內 入住民간의 紛爭 調停機能 ⑥ 入住者代表會議 구성원과 管理主體 구성원의 합동 교육을 병행하여야 한다. 즉 管理公團의 機能을 현재 건교부, 시도, 기초지방자치단체에 분산되어 있는 것을 일원화하여 指導監督機能과 政策機能을 총괄 전담함으로써 管理政策의 일관성과 專門性 및 效率性을 제고시키자는 것이다.

나. 專門的인 管理技術 諮問機關 設立

管理에 관한 적절한 지도, 상담 및 대규모 수선에 필요한 정보의 제공, 시공업자의 선택, 사양의 결정, 수선공사시 집행과 감리 등에 이르기까지 專門的인 기술 및 정보를 지원할 수 있도록 공공공단 또는 民間專門管理業體 또는 建設業體 부설 管理센타 등을 설립하여 활용하도록 한다. 共同住宅은 입주초기 管理時에 管理業務의 형태가 완성되며 入住者의 재산권과 직결되는 하자와 부실공사에 대한 처리가 管理業務의 주요한 부분이 되고 있으나 入住者의 편에서 처리되지 않고 있는 것이 현실이다.

따라서 입주초기의 管理는 공익관리차원에서 1년간 專門管理機關이 管理하게 하여 入住者가 생활하면서 함께 감리하게 하는 入住者 監理制度와 함께 공익관리기간을 설정하여 부실공사와 하자공사를 추방할 수 있도록 소비자 위주의 管理政策으로 改善이 필요하다.

다. 義務履行 確保手段 講究

入住者의 의무 불이행에 대해서는 경제벌을 강화하고 이를 단속할 수

있는 실질적인 권한을 管理主體나 管理責任者에게 주어야 한다. 따라서 入住者 또는 사용자의 의무불이행에 대하여 행정조치를 요구하지 않는 管理責任者는 인사 조치할 수 있도록 하고, 住宅管理業者는 영업정지처분, 入住者代表會議 회장은 자격박탈 등의 인사조치를 취하도록 하는 方案이 강구되어야 할 것이다.

라. 共同住宅 安全點檢 敎育 擴大

16층 이하 共同住宅의 安全點檢은 管理主體가 자격여부나, 安全點檢 교육 여부에 관계없이 할 수 있도록 되어 있는 데 建築物의 構造나 設備등의 중요성을 감안할 때 반드시 管理責任者가 安全點檢 교육을 필한 자나 책임기술자가 할 수 있도록 安全點檢 교육 확대 改善策이 요구된다.

또한 共同住宅管理令과 施設物 安全管理에 관한 특별법으로 양분되어 잇는 것을 共同住宅 安全點檢은 管理令의 적용만 받을 수 있도록 관계법령을 개정하고 施特法에 의한 安全點檢은 共同住宅을 제외한 建築物에 적용할 수 있도록 법제를 일원화하여야 할 것이다.

마. 共同住宅 紛爭調停委員會 設置 運營

지방자체단체장을 위원장으로 하고 共同住宅關聯專門家, 행정기관의 담당 공무원, 시민단체 대표, 共同住宅 관련기관의 대표 등으로 분쟁조정위원회를 설치하여 入住民間의 갈등이나 團地와 團地사이에 이해 대립된 부분이나 조정이 필요한 사안에 대해 심의하여 합리적인 결과를 도출하거나 행정 직권으로 분쟁을 해결하여야 할 것이다. 1999.10.30 管理令 개정 시에(제9조의 2) 시장 등은 共同住宅 등의 管理와 관련한 분쟁의 조정에 관한 자문에 응하기 위하여 분쟁조정위원회를 구성, 운영하게 할 수 있다라

는 조항이 신설되었고 이를 적극 활용하여야만 할 것이다.

第 3 節 共同住宅管理에 대한 認識의 改善方案

1. 住宅管理 認識 轉換問題의 改善方案

共同住宅管理에 있어서 인식전환의 問題點에 대한 改善方案으로 共同住宅의 공공재 인식과 政策支援 方案을 보면 다음과 같다.

가. 共同住宅 修繕, 維持의 政策支援

장기수선계획에 의하여 施設代替 및 維持, 補修를 함으로써 建築物의 機能을 維持, 保全하도록 하고 있으나, 장기수선계획에 의한 特別修繕充當金의 적립이 충분하게 이루어지지 않았을 때의 修繕維持費用의 貸出制度나 環境·安全등의 기준이 강화되어 施設의 대체비용이 커질 경우 政策金融支援制度 및 再建築 保險制度 등을 시행함으로써 효율적인 住宅政策이 이루어지도록 한다.

나. 消費者 爲主의 住宅政策 轉換

住宅供給爲主의 住宅政策에서 住宅消費者 爲主의 住宅政策으로 전환하여 住宅品質 保證保險制度, 入住者 事前檢查制度 강화 등을 도입하여야 한다.

다. 共同住宅의 公共財 認識 提高를 위한 政策 施行

共同住宅의 공공재로서의 인식을 법령에서 규정하여 環境, 安全 및 공

유부분의 管理에 대하여 住宅管理政策이 적극적으로 반영될 수 있도록 한다. 共同住宅의 공공재 인식에 따라 管理費, 修繕維持費 등에 소요되는 비용을 入住民의 소득세에서 공제하고 住宅管理業과 管理事務所를 면세업으로 분류하여야 한다. 또한 현재 變轉設備費用, 設備代替 費用과 變轉設備運用을 위한 建設費 등을 부담하고 있는 전기요금체제를 改善하여 入住民의 부담을 절감할 수 있도록 하여야 한다.[28]

2. 住宅管理 專門性 提高의 改善方案

가. 初期管理의 公益管理 實施

使用檢查日로부터 事業主體가 1年間 義務管理 하도록 한 立法趣旨는 入住者의 편익을 도모하고, 상업주체로 하여금 효율적인 設備運用의 點檢과 입주초기의 하자처리 등을 신속하게 하는데 그 목적이 있다. 따라서 사업주체는 義務管理기간 설정의 입법취지에 맞는 效率的 施設物管理, 設備운영의 교육과 장기수선계획의 수립 및 하자처리 등을 통한 入住民의 편익을 도모하여야 할 책임이 있고 管理主體에게는 入住民의 管理費 운용을 통하여 施設物을 효율적으로 維持 管理하여 共同住宅의 쾌적한 생활환경과 安全, 재산가치의 保全 등을 하여야 할 책임이 주어져 있다. 사업주체의 管理主體는 業務의 專門性에 따라 初期管理 때부터 業務를 분리, 관장하여 엄정한 公益管理를 통하여 하자처리 등에 있어 정확한 業務處理가 될 수 있도록 한다. 이는 住宅建設당시의 감리와 아울러 입주감리 역할을 수행하여 부실공사를 원천적으로 막을 수 있는 소비자 保護制度로 발전 될 것이며, 모든 共同住宅이 입주 시부터 管理方法, 회계처리, 서식, 통계 등의 표준화를 꾀할 수 있게 되어 業務의 효율성을 높을 수가 있게 될

---

28) 玄基石, 高層아파트 電氣料金 賦課方法 改善에 관한 硏究, 군산대학교 경영행정대학원 碩士學位論文, 2000년 8월.

것이다.

나. 共同住宅管理令 適用排除 團地의 共同管理와 巡廻管理制度의 施行

機械設備와 尖端設備 등을 갖춘 高層共同住宅중 소규모의 共同住宅은 하나의 管理主體를 구성하여 수 개의 共同住宅을 管理하게 하는 共同管理를 활성화하여 入住者의 비용부담을 줄이면서 효율적으로 管理할 수 있게 制度를 改善한다. 底層, 소규모 개별 난방방식의 共同住宅은 安全, 環境, 行政業務, 장기수선계획에 의한 修繕·維持에 대한 管理關聯業務를 1명의 住宅管理士가 일정 지역 내에 있는 소규모, 底層 共同住宅(의무적 管理對象 외)도 住宅政策의 制度權에서 管理를 할 수 있도록 하여야 한다.

다. 住宅管理 專門機關 育成

현행 住宅管理政策은 住宅管理 專門化의 일환으로 자격시험을 통하여 住宅管理士를 배출하여, 共同住宅管理業務를 수행하도록 하고 있다. 그러나 住宅管理士 및 共同住宅 管理主體의 직원에 대한 자질향상, 住宅管理 기법의 개발, 교육, 훈련 등 專門人力의 양성을 위한 政策的 배려가 없고 이를 위한 專門機關이 없어 개인의 능력에 따라 管理水準이 달라지는 등 전반적인 住宅管理政策이 專門化에 이르지 못하고 있다.

共同住宅管理에 대한 지도·감독관청인 시·군의 住宅管理擔當의 인력부족 등으로 당해 지역의 共同住宅管理現況 및 지도·감독이 형식적으로 이루어지고 있으며 지도·감독하는 관계공무원의 管理業務 專門性의 결여로 효율적인 지도·감독이 되고 있지 않다. 施設物의 장기수선계획의 수립 및 보정과 시행상의 사양결정 등의 專門的 지식과 각종 業務上 필요한 현실적인 管理情報 제공과 자문 등의 業務支援機關의 부재로 인하여 共同

住宅管理主體의 業務가 원활하게 운영되지 못하고 있다. 현재 建設交通部長官의 인가를 받아 조직된 住宅管理士協會가 住宅管理士補의 교육 등의 業務委託 및 住宅管理士의 자질향상을 위한 각종 業務을 수행하고 있다.

따라서 이를 住宅管理 專門機關으로 育成하여 制度的으로 管理主體의 業務改善, 指導 및 住宅管理士의 자질향상과 業務能率의 함양 및 管理業務上 중대 과실 등에 의한 손해담보, 公共賃貸住宅 및 사업주체 義務管理기간의 공익관리를 통한 입주감리 시대를 맞이하여 하자와 부실공사를 원천적으로 막을 수 있도록 하여야 한다.

第 5 章 結 論

1970年代 以後 大都市에서의 住宅難을 解消하기 위한 政策으로 新都市 建設 및 200萬戶의 住宅建設計劃을 樹立하여 그 동안 住宅需給에 量的으로 많은 膨脹을 가져왔다.

그러나 量的 膨脹에 비해 質的 水準과 管理面에서는 未洽하여 人力 依存的이고 非專門的이어서 共同住宅管理上 많은 問題點이 露出되고 있다. 이는 共同住宅의 住居生活에 대한 經驗不足과 住宅을 住居槪念이 아닌 所有槪念으로 생각하여 財産增殖의 手段으로 생각하였고, 大規模 團地化에 따른 共同體 意識이 缺如와 入住者들로 하여금 共同住宅管理의 重要性을 생각하지 않게 만드는 行政當局의 無關心에도 重要한 原因이 있다. 行政當局은 每年 供給되는 住宅戶數를 決定하는 등 新規供給 住宅戶數에는 높은 關心을 가지고 있으면서도 이미 供給된 아파트가 疏忽히 管理됨으로써 耐久年限 보다 일찍 老朽化되는 것에는 關心을 기울이고 있지 않기 때문이다.

共同住宅은 수많은 入住者가 共同으로 居住하는 住宅인 點에서 管理를 專擔하는 組織이 必要하며, 入住者 個個人이 意思와 相關없이 組織은 運營될 수 있어야 한다. 특히 아파트 維持管理와 關聯된 部分은 自發的으로 參與하는 個人의 意思에 依存해서 維持管理 自體가 행해질 수 없다. 이러한 點에서 아파트의 維持管理를 위해서는 入住者의 强制的인 參與가 要求되며, 政府가 積極的으로 入住者들의 意思를 묶어 주고 效率的인 管理가 되도록 支援하는 것이 必要하다.

본 硏究에서는 이러한 方案의 一環으로 管理制度의 未備와 不合理性을 提示하고 이에 대한 政策的 改善方案을 提示하였는 바, 要約하면 다음과

같다.

첫째, 住宅關聯 法令 體系의 一元化이다. 住宅建設促進法의 一部分과 그 下位 法令으로 規定되어 있는 共同住宅管理令을 中心으로 共同住宅管理법을 制定하고, 共同住宅 維持管理에 必要한 各 個別法令에 散在되어 있는 規定을 이 共同住宅管理法에 包含시켜 하나의 法律로 制定해야 한다. 同時에 義務的 管理 適用制의 共同住宅, 賃貸住宅, 建築法에 의한 共同住宅, 都市 再開發法에 의한 共同住宅, 住商複合建物, 一般빌딩(5층 이상)을 이 法에 의하여 維持管理 할 수 있도록 하여야 한다.

둘째, 共同住宅의 公共財 認識이다. 共同住宅의 修繕·維持는 長期修繕計劃에 의하여 施設代替 및 維持·補修를 함으로써 建築物의 性能을 維持, 保全토록 하고 있으나 長期修繕計劃에 의한 特別修繕充當金의 積立이 充分하게 이루어지지 않았을 때는 貸出制度 등을 積極 活用하여 效率的인 住宅政策이 이루어지도록 하여야 할 것이다.

셋째, 住宅管理의 專門性 提高이다. 初期管理는 專門機關에 의한 公益管理를 實施하여 事業主體 義務管理의 趣旨에 맞게 瑕疵補修를 迅速히 處理하여 入住民의 不便을 解消하고 施設物을 效率的으로 維持管理하여 共同住宅의 快適한 生活環境과 安全, 財産價値의 保全을 이룰 수 있을 것이다. 또한 住宅管理 專門機關을 育成하여 制度的으로 管理業務의 制度改善, 指導 및 住宅管理士의 資質向上을 꾀할 수 있다.

넷째, 管理形態의 全面的 提高이다. 自治管理일 경우 入住者代表會議, 管理主體, 監査 機構 등으로 業務를 分擔하여 權限에 따른 責任을 반드시 지게 함으로써 入住民을 위한 管理가 될 것이며, 우수한 技術人力을 確保하여 建築物의 壽命延長과 각 施設物의 性能維持가 可能하도록 해야 한다. 委託管理일 境遇는 實質的인 技術人力確保와 現實的인 技術裝備를

保有하여 委託管理業者가 受託한 共同住宅團地는 委託會社 技術陣으로 巡廻管理하여 委託管理라는 趣旨에 맞게 運營하여야만 하고 그에 따른 不實이나 瑕疵로 인해 入住民에게 損害를 입혔을 境遇나, 受託團地 公用部分에 被害를 입혔을 경우 委託管理에서 責任을 지고 補償을 한다거나, 原狀回復 義務를 지도록 한다.

다섯째, 入住者代表會議와 管理主體와의 權限 責任의 明確性이다. 入住者代表會議는 議決機能, 管理主體는 執行機能으로써 그 權限과 責任을 明確히 해야 한다. 따라서 管理所長이 職員에 대한 任免權을 行使하여 業務執行에 있어 命令系統의 一元化로 業務의 迅速性과 效率性을 增大시키고 責任管理가 이루어지도록 해야 한다.

여섯째, 아파트 管理費 賦課基準 統一化이다. 管理費 賦課基準으로 使用者 負擔原則과 公平負擔原則 條項을 原則으로 하고 각 團地 特性에 따라 管理規約으로 정할 수 있도록 해야 한다. 또한 滯納管理費 問題를 해결하기 위해서는 共同住宅 所有權 變動時 管理主體 經由制度를 制度化하여 滯納管理費로 인한 被害를 最小化 할 수 있다.

일곱째, 住宅管理士 養成制度의 改善과 位相 提高方案 確保이다. 專門的 住宅管理士를 輩出하고 住宅管理士의 位相과 社會的 自矜心을 가질 수 있도록 制度的인 改善이 提高되어야 한다. 이를 위해서 住宅管理法人을 만들어 專門 住宅管理人으로 育成될 수 있도록 制度的 뒷받침이 반드시 必要하다. 그리고 住宅管理士의 社會的 位相定立과 自矜心을 確保하기 위해서는 社會的 經濟的인 身分保障策이 講究되어야 한다. 이를 위해서는 共同住宅管理公團을 設立하여 그 所屬으로 각 團地에 配置하는 方案이 考慮될 수 있다.

여덟째, 行政官廳의 아파트 管理에 대한 會計 및 事務 監査權 實施이다.

行政官廳의 監査 部署의 支援을 받아 每年 會計 및 事務監査를 實施함으로써 아파트 管理에 따른 入住民들의 否定的인 視覺도 拂拭하고, 아파트 管理에 따른 一元化, 統一化도 可能할 것이다. 共同住宅 自體 監査의 選出 基準을 嚴格히 하여 監査의 不實로 入住民에게 損害를 입혔을 경우 그에 따른 責任을 질 수 있도록 해야 한다.

마지막으로 共同住宅 管理監督 機關을 新設하는 것이다. 共同住宅管理의 强化를 위해서 住宅管理公團을 新設하여 共同住宅管理를 專門的으로 遂行해야 할 必要性이 있다. 또한 管理에 대한 適切한 指導, 相談 및 大規模 修繕에 必要한 情報의 提供, 施工業者 選定, 仕樣의 決定, 修繕工事時 執行과 監理 등에 이르기까지 專門的인 技術 및 情報를 支援할 수 있는 管理技術諮問機關의 設立이 되어야 한다. 그리고 入住民間의 葛藤이나 이웃團地와의 이해 對立된 問題들을 解決하기 위해 1999년 10월 30일 管理令 改正時 新設된 共同住宅紛爭調停委員會를 活性化하여야 한다.

본 論文의 限界와 향후 硏究課題로는 본 論文이 制度的인 考察에 局限하고 入住民의 形態의 屬性과 共同體文化 部分이 排除되었는 바 향후 共同住宅管理에 관한 硏究에서는 入住民의 欲求變化, 共同體文化 定着에 관한 硏究가 계속 이어져야 할 것이다.

參 考 文 獻

1. 단행본

김영길, 공동주택관리 핸드북, 서광건설산업정보, 1999.

노원구청, 아파트 주거문화 정착을 위한 공동주택관리 길잡이, 1999.

대한주택공사, 일본 토지 및 주택정책, 1994.

대한주택공사, 주택통계편람, 2001.

문영기 · 김한수, 共同住宅管理實務, 서울법론사, 1996.

문영기 · 방경식, 공동주택관리이론, 범론사, 1999.

민태욱, 부동산조세법, 부연사, 2001.

방경식, 부동산학개론, 서울법론사, 1998.

(사)大韓住宅管理士協會, 住宅管理大法典, 1994.

(사)大韓住宅管理士協會, 共同住宅管理業務便覽, 1998.

서울특별시, 공동주택표준관리규약, 2001.

서울특별시, 알기쉬운 아파트관리, 주택국 주택기획과, 1999.

시설안전관리공단, 주택관리사 안전점검교육교재(II), 1999.

심현철, 살기좋은 아파트 마을 만들기, 서울 : 도서출판 마들, 1996.

아파트 신문사, 아파트 관리 어떻게 하나, 1995.

아파트관리신문사, 아파트하자 대책실무, 1993.

安正根, 現代不動産學, 法文社, 1999.

安正根, 不動産評價理論, 法文社, 2000.

安正根, 不動産評價實務, 法文社, 2000.

안정근 · 이태교, 부동산마케팅, 법문사, 1999.

이병수, 아파트 주민에게 드리는 편지, 부연사, 2001.

이영철, 共同住宅管理實務, 한국고시회, 1998.

이창석, 不動産管理論, 서울 : 기공사, 1995.

정현근, 주택관리론, 서울건국대학교 출판부, 1994.

한국법제연구원, 공동주택의 관리에 대한 관행 연구, 1996.

(주)한빛관리, 공동주택관련 종합정보, 1999.

2. 논 문

강모택, "共同住宅管理의 效率化 方案에 관한 硏究", 경남대학교 행정대학원 碩士學位 論文, 1998.

김재은, "高層共同住宅의 管理에 관한 硏究", 연세대학교 행정대학원 碩士學位 論文, 1999.

박진석, "共同住宅 管理制度 改善方案에 관한 硏究", 한양대학교 행정대학원 碩士學位 論文, 1998.

안일균, "共同住宅의 效率的인 管理方案 관한 硏究", 경기대학교 대학원 碩士學位 論文, 2000.

이성식, "우리나라 共同住宅管理의 法制와 實務에 관한 硏究", 연세대학교 대학원 碩士學位 論文, 1997.

정오택, "共同住宅管理制度 改善方案에 관한 硏究", 강릉대학교 경영·정책과학 대학원 碩士學位 論文, 1999.

정훈회, "공동주택 효율적인 관리에 관한 연구", 강원대학교 경영행정대학원 碩士學位 論文, 1998.

최순철, "共同住宅 管理制度의 改善方案에 관한 硏究", 한양대학교 대학원 碩士學位 論文, 1999.

추민호, "우리나라 共同住宅管理의 改善方案에 관한 硏究", 전주대학교 지역정책대학원 碩士學位 論文, 1999.

현기석, "高層아파트 電氣料金의 賦課方法 改善에 관한 硏究", 군산대학교 경영행정대학원 碩士學位 論文, 2000.

ABSTRACT

A Study on the Management Problems of the Condominium Apartments and their Solution Policies

Lee, Won Sung

Major in Real Estate

Department of Real Estate

Graduate School of Public Administration

Hansung University

Over the past four decades since 1960's, Korea has sustained a rapid economic growth, and as a result, the population has concentrated in the big cities due to industrialization and urbanization. Thus, in addition to such population growth and concentration in cities, the large families have disintegrated into nuclear ones, while more and more houses have been improved by the initiative of the government. After all, the demands for housing have increased explosively.

Despite the houses as individual and national assets form the basis for the social stability, the majority of our houses in the metropolitan cities were of

poor quality, while the housing ownership ratio was not much high, much less efficiently managed.

In order to solve such problems, the "Housing Construction Promotion Code" was promulgated to smoothly supply the houses to the urban population. Subsequently, with the Sixth Economic Development Plan, the government encouraged the private constructors to build 2 million houses, and thereby, 0.5 million houses were built every year. As of November 1, 2000, the housing ownership ratio increased to 94.1%.

However, the government's initiative to use the narrow national land effectively and thereby, meet the increasing demands for houses - the construction of more apartment houses and development of new satellite cities - did not take into consideration the post-construction management; they only paid attention to the supply side of the houses. As a consequence, the apartment houses only two decades old need to be reconstructed. Such a phenomenon may be a huge loss of national wealth as well as individuals' assets; the average life of houses in the advanced nations is 60 ~ 100 years. The reality is that owners' interests coincide with those of constructors because of rising land prices and that reconstruction of super-high-rise apartment houses assures both of them of financial profits. It is an abnormal logic of market economy. However, if the current young apartment houses should be reconstructed into high-rise housing buildings due to poor management, the problem of national resource waste will become a social

issue. In other words, if the life of the satellite cities expires according as the life of the apartment house complexes expires, the national economy is being mismanaged just beyond loss of national resources or poor management of houses.

With such basic conceptions in mind, this study was aimed at reviewing, analyzing and examining the conditions of our apartment house management with a view to helping manage the national economy efficiently, protecting people's assets and creating a comfortable living culture, and thereby, addressing the problems to suggest progressive apartment house management methods by exploring more professional management of the apartment houses.