

碩士學位論文
指導教授 李太教

業務用 빌딩의 管理에 關한 研究

Office Building Management ; Issues and Alternatives

1998年 8月 日

漢城大學校 行政大學院

不動產學科

不動產學專攻

李 成 默

碩士學位論文
指導教授 李太教

業務用 빌딩의 管理에 關한 研究

Office Building Management ; Issues and Alternatives

위 論文을 行政學 碩士學位論文으로 提出함

1998年 8月 日

漢城大學校 行政大學院

不動產學科

不動產學專攻

李 成 默

李成默의 行政學 碩士學位 論文을 認定함

1998年 8月 日

審査 委員長 (印)

審査 委員 (印)

審査 委員 (印)

目 次

第1章 序 論	1
第1節 研究의 目的	1
第2節 研究의 範圍 및 方法	2
第2章 不動産 管理와 빌딩 管理	3
第1節 不動産管理의 概念	3
1. 不動産의 複合概念	3
2. 不動産 管理 活動	4
3. 不動産 管理의 意義	5
第2節 法律的 管理	11
1. 賃貸借 契約	11
2. 빌딩 賃貸借의 特殊性	13
3. 賃貸借 契約行爲	18
第3節 經濟的 管理	19
1. 賃貸料의 算定	19
2. 管理費의 算定	23
第4節 技術的 管理	25
1. 設備管理業務	25
2. 清掃管理業務	30
3. 保安防災管理業務	32
4. 保全管理業務	33

第3章 法律的・制度的 管理側面の 問題點과 改善方案	35
第1節 賃貸面積 算定方法	35
第2節 賃貸借 契約書 内容	40
第3節 빌딩 管理業의 社會的 地位	43
第4章 經濟・經營的 管理側面の 問題點과 改善方案	46
第1節 賃貸料의 調整	46
第2節 管理費 賦課	48
第3節 賃貸人の 保證金 返還	51
第4節 市場開放	53
第5章 技術的 管理側面の 問題點과 改善方案	56
第1節 設計・施工과 管理 參與	56
第2節 빌딩管理 用役費의 適正性	58
第6章 結 論	61
參考文獻	63
ABSTRACT	65

〈表 目 次〉

<表 2-1> 法人稅法 施行規則 第18條	21
<表 2-2> 賃貸빌딩의 經營에 必要한 直接費用	23
<表 2-3> 管理費의 徵收形態	25
<表 3-1> 契約時 包含되는 共有面積 對象과 比率	36
<表 3-2> 共有面積率 適用方式	37
<表 3-3> 共有面積의 增加 趨勢	39
<表 3-4> 契約書上의 不公正한 條項 事例	40
<表 3-5> 標準契約書 主要內容(例示)	42
<表 3-6> 빌딩管理法의 主要內容(例示)	44
<表 4-1> 賃貸料 調整 上限線	48
<表 4-2> 管理費 項目 標準化 (例示)	50
<表 4-3> 住宅 賃貸借 信用保險	52
<表 4-4> 빌딩 賃貸借 信用保險 (例示)	52

〈그림 目次〉

<그림 2-1> 不動産의 複合概念	4
<그림 2-2> 不動産 管理의 內容	10

第1章 序 論

第1節 研究의 目的

超現代式 設備시스템의 構築과 建築技術의 多樣化, 高機能化는 圓滑한 建物 維持管理 業務 遂行에 필요한 專門的인 知識을 絶對적으로 要求하게 되었으며, 각 건물별 特性에 맞는 高技能 人力의 확보와 관리업무의 특성별 技術管理의 필요성을 구체적으로 要求하게 되었다.

임대용 빌딩은 供給이 需要를 超過하는 상태에 있던 차에 불어닥친 IMF 寒波로 인하여 空室率 增加와 賃貸料의 引下에 따른 收益의 減少로 심각한 經營難에 逢着하고 있다.

빌딩 관리는 賃貸人에게 빌딩기능의 保全과 價値의 向上, 그리고 收益을 增大 시키는데 重要하며, 賃借人에게는 쾌적하고 편리하게 안전한 환경의 좋은 施設을 有用性있게 싼 賃貸料로써 이용한다는 觀點에서 관심을 갖게 한다.

이처럼 所有者와 利用者간에 상반된 目標의 調和와 滿足은 빌딩 管理를 통하여 이루어진다. 본 論文에서는 現行 우리나라 임대용 빌딩의 管理실태를 알아보고 管理업무 내용을 分析하여 우리가 안고 있는 問題點과 그 改善 方案을 摸索함으로써 效率的인 빌딩관리를 圖謀하고 빌딩 관리업의 活性化를 기할 수 있는 代案을 摸索하는데 그 目的을 두고자 한다.

第2節 研究의 範圍 및 方法

본 研究의 目的을 效果的으로 達成하기 위하여 제2장에서는 부동산학의 연구과제인 부동산관리이론에 대한 考察을 통하여 빌딩관리의 概念을 定立하고자 하였고 제3장에서는 實務에서 일어나고 있는 빌딩관리업무를 理論的·實務的 측면에서 綜合적으로 分析하여 問題點의 파악과 改善方案의 도출가능 여부를 정리하고, 제3~5장에서는 빌딩관리의 3側面에서 본 問題點 및 改善方案을 정리하였으며 제6장에서 結論을 提言하고자 한다.

본 研究 方法은 본인이 實務에 임하면서 접하는 빌딩임대업무의 經驗과 빌딩관리업 종사자와의 面談을 통한 實證的 연구 방법과 빌딩관리와 연관된 論文 및 文獻을 이용한 文獻的 연구방법을 採擇하였다.

第2章 不動産 管理와 빌딩 管理

第1節 不動産管理의 概念

1. 不動産의 複合概念

不動産·不動産 活動과 現狀을 에워싼 要因은 法律, 經濟, 社會, 建築, 自然 등 여러 가지 側面이 있고 이들은 또 相互 直·간접으로 관련을 맺고 있다. 따라서 不動産 活動과 現狀은 각각의 單純 側面만으로는 이해가 不可能 하고 이들을 複合的으로 考慮하여 理解하여야 한다. 이를 不動産의 複合概念이라 하며 이것을 그림으로 나타내면 <그림2-1>과 같다.

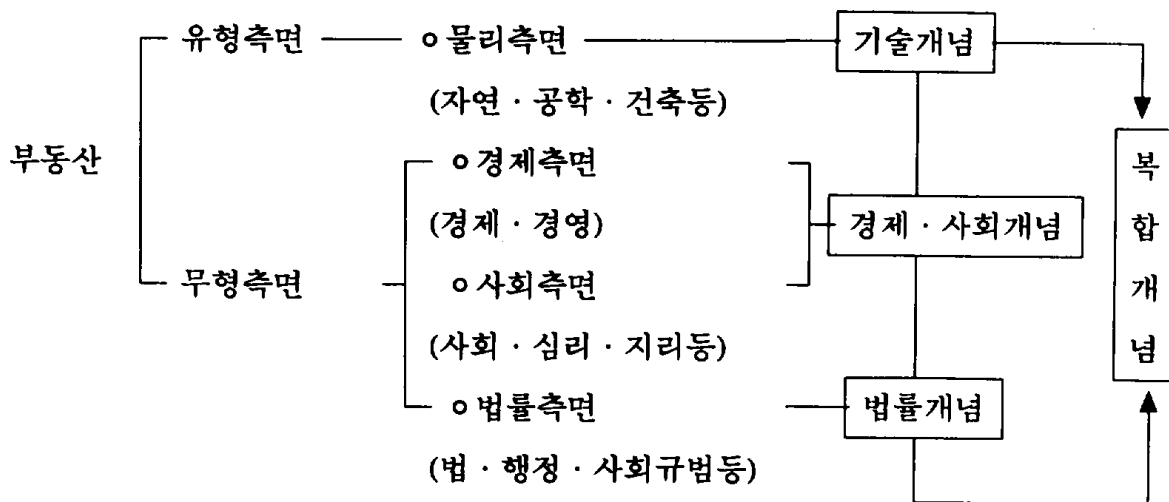
不動産의 이런 측면들은 눈에 보이는 有形側面과 보이지 않고 觀念的으로 認識하는 無形側面으로 나누어 볼 수 있는데, 有形側面은 부동산의 物理·技術側面이고 無形側面은 부동산의 經濟, 法律, 社會側面을 말하는 것이다. 一般的으로 부동산이라 하면 土地·建物 같은 有形側面만을 생각하기 쉬우나 부동산을 이해하는데 더 큰 比重을 차지하는 것이 부동산의 無形側面이라 할 수 있다. 이러한 有形·無形の 側面을 좀 더 具體的으로 集約한 것이 經濟, 法律, 技術의 세가지 側面으로 金永鎮 教授는 부동산의 概念을 經濟, 法律, 技術의 각 概念을 複합한 개념으로 이해하고 특별히 이것을 複合개념의 3대 측면이라 하며 각 측면의 개념은 엄격하게 구분할 필요 없이 어느 정도 확대 해석하는 것이 효과적이라고 한다.¹⁾

각 측면의 보기를 들면 經濟側面에는 부동산의 가격, 건축비용, 부동산경

1) 方京植, 不動産學概論(서울 : 汎論社, 1995), p.94

기, 수익성, 부동산의 需要·供給, 稅制 등 여러 가지 社會現狀을 포함한다. 法律側面에는 소유권 등의 권리관계, 등기관계, 契約行爲, 국토이용관리법·도시계획법·건축법 등 행정, 정치, 정부의 제도, 사회적 규범 등 제요인을 포함하며 技術側面은 건물의 設計, 施工, 設備, 資材, 測量等 工學分野의 각종 物理側面과 地質, 地盤, 地形等 自然條件을 포함한다.

〈그림 2-1〉 不動産의 複合概念



2. 不動産 管理活動

不動産 管理活動이란 부동산에 대한 保存活動, 利用活動, 改良活動의 總稱이라고 볼 수 있으며, 부동산 관리활동의 연구라든가 실무활동의 적용범위를 높이기 위해서는 前述한 부동산복합개념의 理論에 입각한 思考方式이 효과적이라 생각된다. 이 부동산 관리면에서 保存·利用·改良의 개념은 또 각각 經濟社會的, 法律的, 技術的 세가지 측면으로 分析할 수 있다.²⁾

2) 金永鎮, 不動産學概論(서울 : 汎論社, 1984), pp.27~29

첫째, 不動産 保存活動이란 財産으로서 부동산이 지니는 本來의 價値를 유지시킴으로서 그 부동산이 갖는 기능을 지속시키고자 하는 노력이라 할 수 있는데 이 보존활동은 經濟的 側面에서의 保存活動, 法律的 側面에서의 保存活動, 技術的 側面에서의 保存活動으로 區分할 수 있다. 둘째, 不動産 利用活動의 概念이란 부동산 보존활동의 개념과 다소 類似한 점이 있다. 보존활동의 主眼點은 현재의 만족상태를 후에도 계속해서 유지하는 것이 목적이며 그러한 노력은 결국 이용활동과도 結付되어서 展開되는 것이다. 따라서 양자는 활용(operation)과 보존(maintenance)에 해당하는 미묘한 차이가 있다고 보겠다. 셋째, 不動産의 改良活動이란 부동산에 무엇인가 瑕疵가 있을 경우 그 瑕疵를 제거하여 부동산의 기능을 향상시키려고 하는 노력이다. 이들 瑕疵는 부동산 보존활동을 통하여 전술한 바 있는 3側面에서 보존을 위한 노력이 불충분한 경우에 일어난다. 따라서 事前의 보존활동이 아주 적극적이었던가 效果的이었다고 하면 이른바 瑕疵防止가 가능할 것이다.

3. 不動産管理의 意義

가. 不動産管理의 擡頭

부동산관리(不動産管理, real estate management)가 제도화된 것은 그리 오래지 않은 일이다. 우리는 공동주택의 법률 근거를 마련한 것이 얼마 전의 일(공동주택관리령 1979.11.21 제정)이고 선진국인 미국도 1890년 이후에야 주택의 전문관리(expert management)가 이루어지고 있다. 다운스(James C. Downs)는 부동산관리가 대두되게 된 원인을 세가지로 지적한다.³⁾

3) 방경식, 前揭書, p.520.

첫째, 주거용 부동산(residential property)의 유형이 段階적으로 변한 점을 들고 있다. 1890년대 이전에는 단독주택이나 2~3세대용 주택이었던 것이, 그 후 급속히 공동주택(20세기 중반에 절정을 이룸)으로 변화하였다는 것이다.

둘째, 건축기술의 발달을 들고 있다. 즉, 철골조의 건축은 수직공간(perpendicular space)의 확대를 가능하게 하였다는 것이다.

셋째는 쇼핑센터의 分散立地를 들고 있다. 종래 도심의 중심부에 자리하던 상점들이 도시를 離脫하기 시작하였다는 것이다.(마이카 영향으로 이러한 경향은 최근 일본에서도 일어나고 있다.) 이러한 일련의 경향은 전 미국에서 일어났고, 그로 인하여 전문적인 관리가 요구되게 되었다는 것이다.

위에서 다운스가 지적한 사항들은 都市化過程에서 필연화되는 귀결로 볼 수 있으며, 관리할 부동산의 종류를 더욱 多樣하게 하여 전문적인 부동산관리활동을 가속화시켰다. 그 결과 미국에서는 전문성을 부여하는 부동산관리사(CPM, Certified Property Manager)제도가 탄생되었다.

우리나라도 1960년대 이후 아파트, 연립주택 등의 공동주택이 증가하기 시작하였고 고도경제성장은 大都市의 빌딩과 상가 등의 건물을 大量 건설하게 하였다. 이와 때를 같이 하여 전문관리회사가 등장하게 되었고, 공동주택 등의 관리에서 발생하는 제문제를 해결하기 위해 住宅管理士制度도 운영되고 있다.

나. 不動産管理의 概念 및 定義

미국에서는 “부동산관리란 타인의 부동산을 맡아 관리·유지(maintenance)하고 임대 및 임료 수납(collection of rents) 등을 하는 것”이라고 하고 있어, 부동산관리를 단순한 기술면의 관리·유지만이 아니라 임대 및 임료의 수납까지를 그 개념에 포함시키고 있다. 그러나 임료의 수납은 소극적 행위에 그치므로 경제(경영)관리까지를 포함하는 개념으로 보기에 는 미흡한 감이

없지 않다.

일본의 아베마코토(阿部 諄)는 “부동산관리란 그 부동산을 보존하고 그 성질을 변경시키지 않는 범위 내에서 경제상의 효용을 얻을 수 있도록 이것을 이용하고 또는 개량하는 것”이라 한다. 이 견해는 부동산관리를 법률측면의 대리행위로 이해하는 사고방식이라 볼 수 있다. 다시 말해 대리인이 할 수 있는 법률행위란 보존행위와 부동산의 성질을 변경하지 않는 범위 내에서 이용 또는 개량을 목적으로 하는 행위(民法 제118조)이기 때문이다.⁴⁾

그러나 여기서 말하는 보존·이용·개량 등은 부동산의 물리·경제·기능 등의 복합개념으로 이해할 수 있다. 부동산을 보존한다는 것은 물리·경제면의 운영(operate) 또는 보수·보전(maintenance)한다는 의미이고, 이용이라는 것은 법률과 관행이 규제하는 범위 내에서 수익획득을 위한 경제행위개념으로 이해할 수 있으며, 改良(modernization)이란 부동산이 계속적으로 이용될 수 있도록 기능 및 경제 결함을 제거하여 그 기능을 발휘시켜 이용효율을 높이려는 행위로써 이해할 수 있다. 그러나 아베의 정의도 다음에 말하는 알렌과 울프의 정의보다는 협의의 개념이다.

알렌과 울프(Rober D. Allen and Thomas E. Wolfe)는 “부동산관리(property management)란 이용가능한 기간에 가장 많은 소득을 올릴 수 있는 부동산운영측면의 종합관리(supervising every aspect of the property's management)이며 임대, 임차인관계, 빌딩유지와 改修(repair), 인사 및 고용원, 회계 및 광고관리를 포함한다”고 정의하고 있다. 알렌과 울프는 부동산의 물적 설비의 유지·이용 뿐만 아니라 부동산운영측면에서 그를 관리하는 인사관리까지 포함하고 있어 아브라함과 아베보다는 더 넓은 뜻으로 해석하고 있다.⁵⁾

4) 上掲書, p.522.

5) 上掲書, p.523.

위에서 살핀 바와 같이 부동산관리란 단순히 물리적 설비의 관리 뿐만 아니라 인사관리까지를 포함하는 廣義의 개념으로 이해할 수 있고 또 관리 자체가 물리·기능·경제 및 법률의 복합개념으로 이해됨을 알 수 있다. 따라서 부동산관리는 복합개념의 관리로 이해하고 법률관리, 경영(경제)관리, 기술관리 등으로 나누어 체계적으로 접근할 수 있다. 이같은 다각적인 면에서의 관리를 廣義의 부동산관리라 하고 기술관리만을 말할 때는 狹義의 관리라 할 수 있다.

다. 不動產管理의 內容⁶⁾

(1) 經濟管理(經營管理)

부동산의 경제관리(economic management)는 부동산을 활용하여 발생하는 총수익에서 제비용을 뺀, 즉 관리비를 제외한 순이익이 합리적으로 산출되느냐에 초점이 있다. 만일 적정한 이익이 발생하면 그 수익성을 유지하기 위해 노력과 주의를 기울여야 한다. 그때에 소유권보존이나 계속적인 관리는 장기간의 의사결정(long-term decision)이 필요하게 된다.

이 경제관리는 주로 수익성부동산(income property)의 투자에서 중요하며 ① 부동산 총수익의 극대화(maximizing the property's gross income) ② 운용비의 통제(controlling operating expense) ③ 지렛대효과(다액의 저당대출을 받아 채무금리와 관리비를 훨씬 상회하는 수익을 올려 투자자본에 대한 이익률을 높이는 것)유지 등의 세가지 변수에 주의를 기울이는 것이다.

따라서 경제관리의 기능은 부동산가치(property value)의 보존에 대한 주기적인 현금유입량(cash flow)의 대차대조(balance) 및 투자에 대한 수익률의 극대화에 있다.

6) 上揭書, pp.523~526

(2) 法律管理(保存管理)

부동산의 법률관리란 대상부동산의 行政 내지 法律 면의 관리를 의미하며, 이는 곧 부동산의 유용성을 보호하고자 하는 법률상의 절차와 처리로 법적인 보장을 확보하려는 관리행위이다. 이 법적인 관리는 크게 둘로 나눌 수 있다.

하나는 권리분석(title examination)과 조정이다. 所有權 및 기타 권리관계에 대한 권리의익의 진정성이나 안전성을 조사분석하여, 이 분석의 판단에 따라 유익한 권리는 계속 보전하고 불리한 제약이나 불합리한 문제는 제거하거나 최소한으로 조정한다. 소유권 및 기타 권리보전상의 불리한 여러 가지 요인은 행정·법률하자이므로 이러한 하자사항이 발생하지 않도록 예방 조치를 하여야 하는 것도 이에 속한다.

예를 들면, 등기부상 미등기인 때는 보존등기를 하고, 지적도상의 경계와 실제에 차이가 있을 때는 이를 정정 또는 확인한다든가, 대상부동산이 불법 점유를 당한 부분이 있으면 이를 원상복구하고 또는 건축법이나 도시계획법의 변동이나 토지이용의 법적 규제정도 및 이용가치의 개선 등에 관한 조사를 하여 부동산의 이용효율을 높이도록 공·사법상 및 행정법상의 관리행위가 강구되는 것이 이것이다.

다른 하나는 契約管理이다. 먼저 말한 것은 대상부동산 자체의 법적 문제이나, 여기에서의 계약관리는 소유자와 임차인과의 관계를 말하는 것이다. 임차관계(lease connection)에서 발생하는 예약 및 이용계약 등 여러 가지 계약관리가 이에 해당한다.

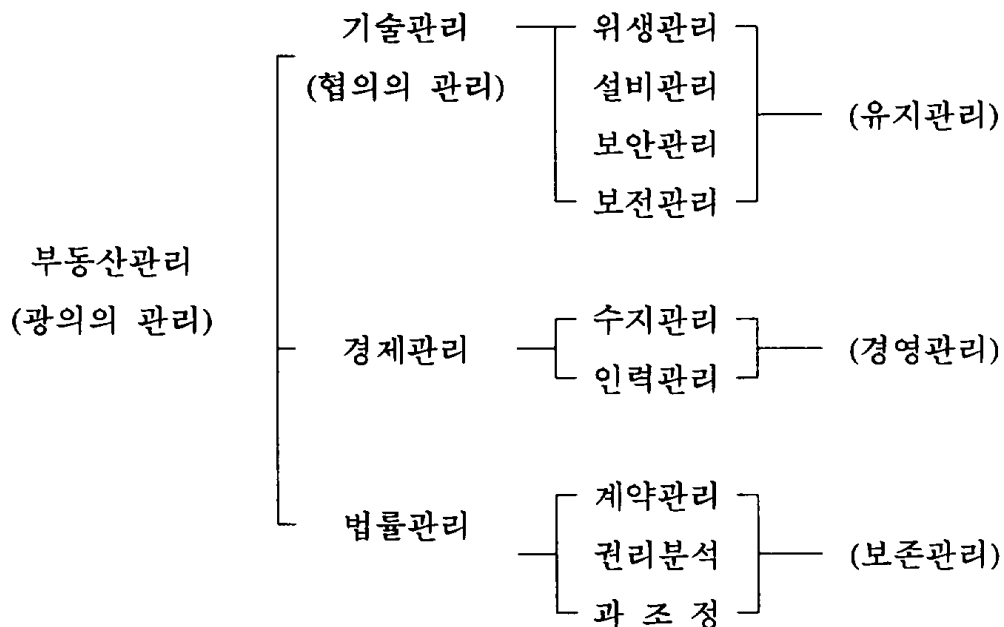
보기를 들면, 건물임대시 임차인과 계약할 때 계약서의 계약내용을 분명히 하는 것이라든지, 주차장시설의 이용문제, 광고시설의 이용문제 등을 명확히 하는 것 등이 이 계약관리의 내용이다.

(3) 技術管理(維持管理)

부동산의 기술관리란 대상부동산에 대한 물리·기능면의 흠을 발견하여 기술면의 조치를 하는 것을 비롯하여 이에 대한 사전방지책으로써 기술적으로 유지·보존하는 행위를 말한다. 보기를 들면, 장래의 증·개축 계획을 세우거나, 토지의 경우 경계를 확인하기 위하여 경계측량을 실시하여 확정하는 등의 관리가 이것이다.

이러한 행위는 대상부동산의 利用便宜, 價値增大, 去來促進, 現狀保存을 위한 기술면의 관리행위가 되는 것이다. 그러나 기술면의 관리행위는 건축 기술자나 측량사 등의 전문적인 기술자가 관계한다는 점에서 불가피하게 전문기술자의 손에 맡겨야 한다는 불편이 따른다. 기술면의 관리만을 狹義의 관리라 하는데, 그 내용은 ① 衛生管理 ② 保全管理 ③ 設備管理 ④ 保安管理가 있다.

〈그림 2-2〉 不動産管理의 內容



第2節 法律的管理

넓은 의미에서 계약은 私法上 일정한 法律效果의 發生을 목적으로 하는 2인 이상의 當事者간의 의사표시의 합치, 즉 合意에 의하여 성립하는 법률 행위를 말한다. 여기에는 債權契約 뿐만 아니라 物權契約, 準物權契約, 家族法上的 契約까지도 포함되지만, 좁은 의미에서 계약은 債權의 발생을 목적으로 하는 合意, 즉 이른바 債權契約만을 의미하는 것이다.

債權契約이란 일정한 債權의 發生을 목적으로 하는 複數當事者의 서로 對立하는 의사표시의 합치로 성립하는 법률행위인데, 質貸借契約은 이러한 채권계약의 일종으로서 民法上 典型契約에 속한다.

1. 質貸借契約

가. 意義 및 法的 性質

質貸借는 當事者 一方(質貸人)이 相對方(質借人)에게 目的物(質借物)을 사용·수익하게 할 것을 약정하고, 상대방이 이에 대하여 借賃을 支給할 것을 약정함으로써 성립하는 계약으로서(民法 제618조), 有償·雙務·諾成·不要式契約이다.

質貸借는 消費貸借 및 使用貸借와 함께 他人의 물건을 사용·수익하는 貸借型契貸이기는 하지만 이들 3자 사이에는 뚜렷한 차이가 있다. 즉, 質貸借에 있어서는 質借人이 그가 사용·수익한 質借物 자체를 返還하고 그 所有權을 취득하지 않는다는 점에서 消費貸借와 다르고, 사용·수익의 대가로 借賃을 지급한다는 점에서 使用貸借와도 구별된다.

質貸借의 목적물은 物件이며, 消費를 목적으로 하는 消費物은 원칙적으로 消費貸借의 목적이 되고, 質貸借의 목적으로는 되지 못한다. 즉, 質貸借의 目的物은 사용·수익으로 소멸되지 않는 것이어야 하며, 사용·수익으로 인하여 소멸되지 않는 것이면 무엇이든 상관없을 것이다.

이러한 質貸借는 債權契約으로서 質貸人은 質借人으로 하여금 목적물을 사용·수익하게 할 債務를 부담하며, 質貸人은 이 채무를 이행하기 위하여 質借人에게 목적물을 이전하여야 할 의무를 부담한다(民法 제623조).

나. 質貸借의 社會的 機能

이와 같이 質貸借의 목적물은 사용·수익으로 인하여 소멸하지 않는 動產·不動產이다.

그런데 質貸借 중에서도 특히 중요한 것이 不動產의 質貸借이다. 土地·建物 등의 不動產은 인간생활에 있어서 없어서는 아니될 필수불가결의 財貨이지만 그 고유한 특성⁷⁾으로 인하여 누구나 이를 취득하여 이용하기가 용이하지 않다. 더욱이 경제가 발전하고 인구가 증가하여 都市化 현상이 심각해짐에 따라 부동산의 수요는 계속적으로 증대하고 있는 반면에, 공급은 극히 非彈力적이어서 그 取得이 더욱 어려워져 가고 있는 실정이다.

이에 따라 자연히 적지 않은 사람들이 타인소유의 부동산을 빌려서 사용·수익하기에 이르렀고, 오늘날 그 수단으로서 가장 빈번하게 이용되고 있는 것이 바로 質貸借이다.

7) 부동산의 자연적 특성으로는 不動性, 不增性, 永續性, 個別性 등을 들고 있다.
李太教, 不動產마케팅, (서울 : 經營文化院, 1984), pp.30~33.

다. 不動產賃貸借

不動產을 목적으로 하는 賃貸借의 類型으로는 土地의 賃貸借와 建物の 賃貸借 두 가지를 들 수 있다. 그런데 이 중 土地의 賃貸借는 거의 이용되지 않고 있는 것이 현실이다. 이런 이유에서 不動產 賃貸借의 주종을 이루는 것은 건물의 賃貸借인 것이다. 건물의 임대차는 住宅 賃貸借와 빌딩 賃貸借로 대별할 수 있는데, 무주택 서민이 주거 서비스를 제공받기 위하여 이용하는 것이 주택의 임대차이며, 업무용의 장소로 사용하기 위하여 건물의 전부 또는 그 일부를 임대차하는 것이 이른바 빌딩 임대차인 것이다.

2. 빌딩賃貸借의 特殊性

도시에서 빌딩은 시민생활의 공간으로 인간행동과 여러 방면에서 관련을 맺고 있다. 빌딩은 도시와 함께 발전해 왔으며 그 자체로서 도시를 대표하는 구조물이기도 하다.

도시가 단일도시에서 몇 개의 도시로 環狀的으로 확산하여 거대 도시화함에 따라 빌딩의 형태에도 변화를 가져오게 되었다. 빌딩 자체가 複合化·高層化하게 되었으며 그 所有形態에 있어서도 빌딩의 소유주와 이를 사용하는 자로 分離現狀이 급증하게 되었다. 이러한 현상은 빌딩의 임대차관계가 빈번하게 되었음을 의미한다.

빌딩의 임대차는 소유주에 있어서는 借賃 등의 수익으로 投下資本의 回收를 가능하도록 해주며, 賃借人에게는 적은 비용으로 영업의 장소를 제공해 주는 역할을 담당할뿐 아니라, 사회적으로도 경제사회를 이끌어 가는 핵심적인 기능을 발휘하고 있는 것이다.

가. 賃貸借의 存續期間

기간의 약정이 있는 경우 임대차의 존속기간은 20년을 넘지 못한다. (民法 제651조 제1항 본문) 만일 20년 이상으로 약정된 경우는 20년으로 단축한다. (民法 제651조 제1항 본문)

그리고 계약에 의한 갱신은 10년을 넘지 못하며(民法 제651조 제2항), 默示의 갱신은 임대인이 임대차 기간이 만료된 후에도 임차물의 사용·수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당기간동안 이의를 제기하지 않으면 전 임대차와 동일조건으로 다시 임대차한 것으로 보는 것이다(民法 제639조 제1항 본문). 다만 이 경우에는 기간의 약정이 없는 임대차로 되어 당사자는 언제든지 계약을 해지할 수 있다. (大判, 1966.10.25. 66다 1467)

기간의 약정이 없는 임대차는 당사자가 언제든지 해지의 통고를 할 수 있고, 해지의 효력은 상대방이 그 해지통고를 받은 날로부터 일정한 기간이 경과한 후에 생기므로 이때까지 임대차는 존속한다.(民法 제635조)

부동산의 임대차에 있어서는 임대인이 해지를 통고한 때에는 6개월, 임차인이 한 때는 1개월이 경과함으로써 해지의 효력이 생긴다. 그리고, 민법 제635조의 규정은 강행규정이므로, 이에 위반하는 약정으로서 임차인에 불리한 것은 무효이다.(民法 제652조)

나. 賃貸人의 權利, 義務

임대인의 권리로서는 賃料支給 請求權, 目的物返還 請求權, 借貸增額 請求權, 賃貸物의 보존에 필요한 행위를 할 權利·法定擔保物權 등이 있다.

임대인의 의무로는 첫째, 目的物을 사용, 수익하게 할 의무가 있다. 임대인은 계약이 존속하는 동안 임차인으로 하여금 목적물을 사용, 수익하게 할 적극적의무를 부담한다. 이로부터 目的物 引渡義務, 妨害除去義務, 修繕義務 등의 여러 의무(民法 제623조 참조)가 파생된다.

둘째, 費用償還義務가 있다. 임차인이 목적물에 관하여 비용을 지출한 때에는 임대인은 必要費·有益費를 구별하여 다음과 같이 상환하여야 한다. 즉, 임차인이 임차물의 보존에 관하여 필요비를 지출한 때에는 임대차의 종료를 기다리지 않고 곧 상환을 청구할 수 있으며, 임대인은 이를 상환하여야 한다.(民法 제626조)

셋째, 擔保責任이 있다. 임대차는 유상계약이기 때문에 賣買에 관한 규정이 준용되므로(民法 제567조), 임대인은 임대물에 하자가 있거나 권리에 하자가 있는 때에는 매도인과 동일한 擔保責任을 부담한다. 따라서 임차인은 임대인에 대하여 손해배상을 청구할 수 있고, 목적물의 권리의 일부가 타인에게 속하거나 목적물의 수량이 부족한 경우 등에 있어서는 차임의 감액을 청구할 수 있고, 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없을 때에는 계약을 해지할 수 있다.

다. 賃借人의 權利, 義務⁸⁾

賃借權이라 함은 임대차계약에 기인하여 임차인이 목적물을 사용·수익할 권리를 말하며, 이는 목적물을 직접 지배하는 것을 주된 내용으로 하지만 원칙적으로 배타성이 없으므로 일종의 債權이라고 할 수 있다.

임차인의 권리는 첫째, 契約의 更新請求權이 있다. 건물 그밖의 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 지상물이 현존한 때에는, 임차인은 계약의 갱신을 청구할 수 있다(民法 634조, 283조 1항).

둘째, 附屬物 買受請求權이 있다. 건물 그밖의 건축물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인으로부터 매수한 부속물이 있는 때에는, 임대차가 종료한 때에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다(民法 646조).

임차인의 의무에는 임차물을 사용, 수익하는 대가로써 계약 또는 법률의

8) 池光潤, 賃貸用빌딩 管理制度의 改善에관한 研究, 건국대학교 碩士學位論文, 1994, p.22

규정에 의하여 정해진 시기에 차임을 지급할 의무가 있다(民法 618조).⁹⁾

그리고, 임차인은 임대차계약의 종료로 임차물을 보관하여야 한다. 이 의무를 위반하면 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 지게 된다.

또 임차권의 無斷讓渡, 轉貸하지 않을 의무와 賃借物 返還義務가 있다.

임차물 반환의무는 임차인은 임대차가 종료한 때에는 지체없이 임차물(빌린 물건 그 자체)을 임대인에게 반환하여야 한다는 것이다(民法 654조, 615조). 그리고 임차물을 반환할 때에는 임차인은 원상회복을 하여야 하므로, 그가 임차물에 부속시킨 물건이 있으면 이를 수거하여야 한다.

라. 賃貸借의 終了

(1) 終了의 原因

임대차계약 종료의 원인은 크게 세가지로 나누어지는데, 첫번째가 期間의 滿了이다. 임대차에 존속기간이 정하여져 있는 경우에는 그 기간이 만료함으로써 임대차가 終了한다. 그런데 임대차기간이 만료한 후 임차인이 계속하여 임차물을 사용·수익하고 있는 경우에, 임대인이 상당한 기간안에 이의를 제기하지 아니하면 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.(民法 제639조)

둘째, 解止의 通告이다. 임대차의 존속기간이 정하여져 있지 아니한 때에는, 당사자는 언제든지 계약해지를 통고할 수 있는데, 이때 상대방이 이 통고를 받은 날로부터 일정한 기간이 경과함으로써 임대차는 종료한다. 즉, 상업용 건물(부동산)에 관하여는 임대인이 해지를 통고한 때에는 6개월, 임차인이 한 때에는 1개월이 경과함으로써 임대차는 종료한다.(民法 제635조)

임대차기간의 약정이 있을때 당사자의 일방 또는 쌍방이 그 기간안에 해

9) 상업용 건물의 임대차에는 차임의 적정을 기하기 위하여 경제기획원이 상업용 건물 임대료 관리지침(공고 제90-7호)을 정하여 1990년 4월부터 시행하고 있다.

지할 권리를 보류한 때에도 민법 제635조의 규정에 의한 해지를 통고할 수 있다. 임차인이 破産宣告를 받은 경우에는, 임대차의 존속기간의 약정이 있는 때에도 임대인이나 破産管財人은 민법 제635조의 규정에 의한 해지를 통고할 수 있다.

셋째, 契約의 解止이다. 일정한 사유가 있는 때에는 기간의 약정 유무에도 불구하고 해지할 수 있는 것으로, 이에 의하여 곧 계약은 효력을 잃게 된다. 그 일정한 사유란,

- ① 임대인이 임차인의 意思에 反하여 보존행위를 할 때.
- ② 임차물의 일부가 임차인의 과실에 의하지 아니하고 멸실한 경우에 그 잔재 부분만으로는 임차권을 유지할 수 없을 때.
- ③ 임차인이 임대인의 동의 없이 제3자에게 임차권을 양도하거나 임대한 때.
- ④ 借賃을 延滯한 때.
- ⑤ 그밖의 당사자 一方의 債務不履行이 있는 때 등이다.

(2) 終了의 效果

임대차가 종료하면 그 원인 여하를 묻지 아니하고 언제나 장래에 향하여 임대차관계가 소멸한다. 즉, 遡及效果가 없다. 그리고 임차인은 목적물을 원상으로 회복하여 반환하여야 하고, 임대인은 보증금이 있으면 그것을 반환하여야 한다. 또한, 임대차계약을 해지한 경우에 당사자의 어느 일방에 과실이 있으면, 상대방은 손해배상을 청구할 수 있다.

3. 賃貸借 契約行爲

가. 賃借人 選別

빌딩관리에 있어 중요한 일은 우선 가장 적당한 임차인을 골라 임대하는 일이다. 임대인은 임차인을 선별하는데 ① 財務狀態 ② 임차인에 의해 건물의 구조설비에 損傷이 발생하는지 여부 ③ 출입인원의 急増 가능성 여부 ④ 빌딩의 이미지에 손상을 끼치는지 여부 등을 고려하여 결정한다. 반면에 임차인은 ① 유리한 임차료 ② 공간의 이용가능성 ③ 입지적 이익이나 불이익 등을 고려한다. 고객확보를 위하여 임대인은 서비스 기회를 부여하여 공간을 팔아야 하는데 그때 고객의 특정목적과 요구에 만족되는 것이어야 한다.

나. 條件協議

계약의 조건으로 먼저 계약기간이라는 것은 계약의 길이 또는 지속기간으로 정의된다. 일반적으로 말하면 내장공사 등에 많은 액수의 자본을 투자하고 있는 건물주와 입주자는 똑같이 오랜 기간 투자비용을 회수하려고 한다. 덧붙여 입주자의 퇴실 등에 의한 혼란을 최소한으로 하고 싶어한다. 지금과 같은 경기침체기에는 임대료는 평소의 경우보다 낮은 것이 보통이므로 입주자는 낮은 임대료의 이점을 살리기 위해 장기계약으로의 입주가 큰 관심사이다.

한편 건물주는 장래의 호황기에는 임대료를 높일 수 있다는 생각에서 계약기간을 짧게 하려고 한다. 기간을 짧게 할 수 없다면 건물주는 임대료 상승조건을 계약서에 넣으려고 노력한다. 반면에 입주자는 장래 임대료가 하락하는 경우에 임대차계약을 재차 교섭할 수 있도록 노력한다.

다. 契約 終了 後の 再契約

명백한 의사전달과 자기를 드러내는 정중한 예를 갖추면 임차인과의 우

호관계가 유지된다. 성실한 임차인관계를 유지하면 임대료 수납이 容易하고, 임차인 談話を 피할 수 있으며, 임차인의 협조를 얻을 수 있다. 이렇게 하여 기존 입주자를 계속 입주하도록 설득해 두는 것은 새로운 입주자를 발견하기 위해 걸리는 시간과 새로운 계약을 위한 비용 투자가 얼마나 들지 모르는 불투명함을 회피할 수 있기 때문이다. 임차인에 대한 신속하고 예의바른 應待는 설령 그 요구를 모두 들어줄 수 없더라도 이런 관점에서 중요하다. 어떻게 기존 입주자를 기쁘게 하여 良好한 관계를 유지하는가 하는 戰略的 계획은 빌딩관리의 중요한 역할이다.

第3節 經濟的 管理

1. 賃賃料의 算定

가. 算定方法

賃賃料의 算定方法으로는 賃賃事例 比較法, 積算法, 收益分析法 등이 있으며 이 중 賃賃事例 比較法이 주로 사용된다.

(1) 賃賃事例 比較法¹⁰⁾

임대사례 비교법은 다수의 임대차 사례를 收集하여 積정한 사례를 선택하고 實在 實質 賃賃料에 事情補正과 時點修正을 한 다음 지역 요인과 개별적 제요인의 비교를 행하여 구하여진 賃賃料를 比較, 考量하여 대상 물건의 임료(類推賃賃料)를 구하는 방법이다. 이 방법은 인근지역 또는 동일 수급권내의 유사지역에 소재하는 대상물건과 유사한 물건의 임대차등이 행하여 지는 경유에 유효하다.

10) 洪吉成, 新不動產鑑定評價論, (서울:汎論社, 1992), p.369

(2) 積算法¹¹⁾

積算法은 어떤 용익을 위하여 투입된 원가에 착안하여 그 대가인 임대료를 구하는 것으로 임대료(적산임료) = 기초가격(제조달원가 정상시가) X 기대이율 + 필요제경비의 식으로 구해진다. 임대사례가 최소한 부동산에 대하여는 임대사례 비교법을 적용할 수 없기 때문에 적산법을 유익하게 쓸 수 있다. 이 방법에 의하여 산정된 임료를 積算賃料라 한다.

(3) 收益分析法¹²⁾

收益分析法이라 함은 일반 기업경영에 의하여 발생하는 總收益을 분석하여 대상 물건이 일정한 기간 동안 산출할 것으로 기대되는 純利益을 구하고 이에 필요한 제경비를 加算하여 대상 물건의 賃料를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 賃料를 收益賃料라 한다. 이 방법은 일반적으로 企業用 부동산에 있어서 부동산에 귀속하는 적절한 순이익을 구할 수 있는 경우에 有效하며 대상 부동산에 귀속되는 순이익을 일반 수요자 가격으로서의 임료 결정 요소로 보려는 理論이다.

나. 一般的인 算定

일반적으로 임대료는 임대사례비교법으로 산정하는데, 인근 빌딩의 賃料水準, 空室發生率, 빌딩 내 시설물의 對比, 신축중인 빌딩 현황, 경제성장과 사무실 수요 예측, 타빌딩으로부터의 이전 가능업체 有無 등의 市場調査를 토대로 산정하고 있다. 法人인 경우 非業務用 不動産에 해당되지 않게 하기 위하여 賃賃料를 無理하게 높게 策定하거나 과도한 引上을 주도하는 경향이

11) 上掲書, p.320

12) 上掲書, p.428

있었으나 <표2-1> 에서와 같이 '97년12월에 法人稅法 施行規則의 개정으로 非業務用 判定基準이 완화됨으로써 정상적인 빌딩의 경우에는 합리적인 임대료 산정이 가능하게 되었다.

<표2-1> 法人稅法 施行規則 第18條

개 정 전	개 정 후
임대에 쓰이고 있는 부동산의 1년간 수입금액이 당해 부동산 가액의 100분의 3에 미달하는 부동산	건축물의 부속토지중 제2호 규정에 의한 기준면적을 초과하는 부분 * 제2호 규정 - 건축물의 바닥면적에 용도지역별 적용 배율을 곱하여 산정한 면적과 건축물의 연면적을 건축법에 의한 당해 지역에 적용되는 용적율로 나눈 면적에 1.2를 곱하여 계산한 면적중 큰 면적 (상업지역의 적용배율은 3이고 용적율은 1300%임.)

다. 賃賃料

오피스빌딩 賃賃借時의 賃賃料란 주택 傳賃權을 취득하기 위한 一時金の 성격과 달리 保證金 및 月賃賃料를 별도로 지불하는 것으로 法律的 性格으로서는 賃賃借에 불과하다. 賃賃料 산출은 월임대료에 보증금을 더한 금액으로 산출할 수 있는데, 보증금과 월임대료를 별도로 지불하는 것을 전제하는 것이기 때문에 다음과 같은 식이 성립한다.¹³⁾

$$R = R_m + \{B_y \times r + H \times (r-m)\} \times 1/12$$

단, R=실질임료,

13) 小林清周, ビールの經營, (東京:理工圖書, 1970), p.125

R_m =임대료,

B_y =보증금,

r =보증금의 운용이율,

H =협력금,

m =협력금의 이율

여기서, 실질임료는 임차에 의해 임대인이 수수하는 일체의 경제적 대가의 합계를 말하며, (지급임료)+(보증금의 운용익)+(협력금의 운용익)으로 산정할 수 있다. 지급임료는 이른바 '임대료'로 실제로 수수되는 명목임료이다. 일본의 업계 관행은 지급임료를 명목임료(임대료)와 별도 징수금(공익비, 부가사용료)으로 나눈다.¹⁴⁾

라. 保證金の 決定

保證金이란 民法上으로는 채권이행을 보증하기 위하여 債務者로부터 債權者에게 교부되는 금액인데, 不動産 質貸借 등에서는 質借人이 質貸人에게 수여하는 일시금을 말하며 그 내용은

① 임료 체납 등 계약불이행 시에 質料를 擔保하는 것으로서 손해배상의 성질을 가진 것.

② 임대 등에서 임대차 계약기간 만료전에 중도해지를 못하게 하기 위한 違約金の 性格을 띤 것.

③ 빌딩 건설시에 미리 입주할 임차인으로부터 建設協力的 性格으로 받는 것 등의 성격이 있다.

14) 船津忠正・森田虎夫, ビル貸室業(東京:第一法規,1971), pp.127~128

우리나라의 관행은 담보성격으로 제공되는 사례가 많으며 금액은 월 임료의 10배 정도이고 계약해지시 返還하는 것으로 한다.

2. 管理費의 算定¹⁵⁾

빌딩을 임차인에게 임대하고 임대료를 받는 것으로 이익을 올리는 임대 빌딩업에서는 빌딩경영에서 요구되는 비용을 임차인으로부터 회수하지 않으면 안된다. 이 회수에는 여러 가지 방법이 취해지고 있으며 많은 빌딩에서는 管理費라고 하는 명칭으로 사용한 비용의 주요 부분을 回收하고 있다.¹⁶⁾

〈표 2-2〉 賃貸빌딩의 經營에 필요한 直接 費用

물 건 비	토지, 건물 등의 고정자산세, 도시계획세 건물, 설비의 감가상각비 건물 등의 보험료 지대 수선비 (수선, 갱신, 개수, 일반보수)
관 리 비	설비의 운전, 감시, 보수점검비 보안, 경비, 방재비 공용부분의 청소, 쓰레기 처리비 환경 위생비 주차장 관리비 조경비
수도광열비	전기료/수도료/가스료/연료구입비
기 타	소모품비(관리용 소모품, 화장실 휴지대 등) 비품비 잡비

관리비는 기본적으로는 필요한 비용의 총액을 전적하여 그것을 빌딩임대 면적으로 나누어 계산한 것이 단가가 된다.

15) 池光潤, 前掲書, pp.42~43

16) 전술한 公益費 및 附加使用料를 말한다.

$$\frac{\text{비용총액}}{\text{임대면적}} \div 12 = \text{관리비의 월 단가액}$$

또 어떤 범위까지를 관리비로 해서 청구하는가에 대해서도 각종의 방법이 있기 때문에 단순히 관리비라고 하는 같은 명칭을 사용하여도 그 내용은 다양하며 금액에서도 큰 차이가 난다. 관리비는 대부분의 빌딩에서 매월 정액 징수되고 있기 때문에 임차인 입장에서 보면 임대료와 다르지 않은 비용이고 제2의 임대료라고도 할 수조차 있다.

가. 管理費의 徵收形態

임대빌딩에서 관리비를 조달하는 방법은 일반적으로 다음의 3가지가 있다.

① 연간 총경비를 12개월로 균등산출하여 임대료와는 별도로 월정액제로 징수

② 각종 지출 외에 주로 공용부분의 유지를 위해 지출된 비용을 일괄해서 임대료에 포함 정액 징수

③ 개별의 지출 항목을 명시해서 임대료, 관리비와는 별도로 요금을 징수
(주로 전용실내의 전기, 수도, 가스료 등으로서 정액징수와 실비징수의 두 가지가 있다.)

상기의 세가지의 방법은 병용되는게 많고 또 어떤 비용항목을 어떤 명목으로 임차인에게서 징수하는가는 사실 다양하다.

이를 더 상세히 세분하여 보면 <표 2-3>과 같이 대체로 7가지 형태로 분류할 수 있다. ABCD의 형태는 관리비를 징수하는 방법이고 그외 EFG의 형태는 관리비를 징수하지 않는 방법이다. 원래 임대빌딩에는 관리비라고 하

는 방법이 아니고, 유지관리비가 증대하는데 따라서 생긴 것이기 때문에 EFG의 형태는 전통적인 방법이라고 할 수 있다.

〈표 2-3〉 管理費의 徵收形態

		공동부분의 비용					전용실내의 비용		
		설비 운전 · 보수비	보안 · 경비비	청 소 비	소 모 품 비	전기 · 수도 · 가스료	냉난방 · 공조비	실 내 · 청소비	전기 · 수도 · 가스료
A	임 대 료	관 리 비							개 별
B	임 대 료	관 리 비						개 별	
C	임 대 료	관 리 비					개 별		
D	임 대 료	관 리 비				개 별			
E	임 대 료							개 별	
F	임 대 료						개 별		
G	임 대 료					개 별			

자료 : 賃貸빌딩에서 發生費用의 考察과 實態, 빌딩文化, 1991년도 7월호, p.166

第4節 技術的 管理

1. 設備管理業務¹⁷⁾

가. 빌딩과 設備의 重要性

빌딩을 사용함에 있어서 설비가 차지하는 역할과 중요성은 새삼스럽게 지적할 필요도 없는 것이다. 停電이 되어 어두운 실내를 상상해보면, 근대건

17) 洪起亨, 빌딩管理에 관한 研究, 건국대학교 碩士學位論文, 1984, pp.36~42

축에서의 설비가 정확하게 작동하지 않는다면 이미 빌딩으로서의 가치조차 발휘할 수 없다. 근대빌딩의 건축이념은 밀폐공간에서의 인공환경을 지향하고 있다. 따라서 각종의 설비기기가 환경유지의 필수요소가 된다. 인간이 빌딩내에서 거주하고 활동하여 가기 위해서는 거주환경이 쾌적하여 건강을 유지할 수 있고 이와 더불어 환경성과 편리성을 함께 구비하지 않으면 안된다. 생활수준이 향상되고, 업무가 복잡하게 되었으며, 특히 정밀기기가 도입되면 보다 고도의 환경수준과 효율적인 기능이 한층 더 요구된다. 따라서 지금이야말로, 빌딩은 단순히 사람을 넣는 것, 즉 일하는 곳이라는 사고방식에서 탈피하여, 합리적으로 기능적인 도시생활을 영위하기 위한 대단히 중요한 요소로서 이해되지 않으면 안된다. 이를 위해서는 단순히 빌딩내부의 환경만을 생각할 것이 아니라, 동시에 외부와의 배려도 고려해야 된다.

유해 가스나 매연 및 배수의 배출, 용수나 에너지원의 소비, 外氣의 採入과 배출, 주차시설과 교통문제, 먼지의 처리, 특히 풍해, 열오염, 日照權문제, 전파장애 및 도시경관에의 영향 등 외부와의 배려는 외부와 공존관계에 있는 빌딩으로써 당연한 것이다. 이런 관계로 빌딩의 제 설비는 시간이 갈수록 근대기술을 응용한 고도의 기종을 채택하게 되었다. 또한 빌딩의 대형화나 고층화에 따라 설비의 규모도 大型化, 尖端化되고 있다. 따라서 전 건축비에 대한 설비비의 비율도 3분의 1, 경우에 따라서는 2분의 1에까지도 도달하게 되었다.

나. 빌딩의 設備・器機

빌딩의 설비라고 하면 대략, 전기, 냉난방, 상하수도, 에레베이타, 기계식 주차장 등이 생각될 것이다. 이와 같이 빌딩 내에는 여러 가지 設備器機가 設置되어 있다. 이것을 대별하면, 電氣設備, 空氣調節設備, 給排水衛生設備, 搬送運搬設備, 消火警報待避設備, 기타로 분류할 수 있다.

電氣設備에는 受配電設備, 非常用電源設備, 각종 모타나 照明器具 등의 負荷設備, 기타가 포함된다. 空氣調節設備란 冷暖房 및 換氣를 위한 일련의 설비를 말하며 給排水衛生設備는 상·하수도관계 Tank배관 등 각종 위생설비 및 처리장치를 말한다. 搬送運搬設備에는 각종 에레베이터, 에스컬레이타 등이 있으며 消火警報待避設備는 火災의 慄知 消火 待避誘導를 위한 일련의 설비를 말한다. 이러한 빌딩설비는 기술혁신에 의하여 顯著하게 進歩하였고 그 규모도 점점 복잡 多樣化하고 있다. 따라서 이러한 발달이 대형빌딩이나 고층빌딩의 건축을 가능하게 한 하나의 이유이다. 불과 10년전만 하여도 백열전등에 스팀난방, 또는 창을 열고 닫음으로써 환풍을 시키는 것이 보통이었지만 이제는 自動的으로 공기를 조절하는 中央方式이 빌딩에 넓게 보급되었다. 이와 같이 발달한 설비기기를 運轉補修하고, 빌딩의 환경을 유지관리하는 데에는 技術的으로는 고도의 知識과 經驗이, 運營上으로는 合理性이 요구되고 있다.

다. 빌딩의 設備管理와 管理業務 姿勢

빌딩의 快適環境이나 제 기능의 유지는 빌딩 제설비의 正常的인 稼動에 의하여 달성된다. 만약 기능이 調和를 이루지 않는다거나 적절하게 운전되지 않는다면 곧 어딘가에 惡影響을 미칠 것이다. 또한 설비의 事故는 재산적 손해를 끼치며 修理費는 물론, 빌딩경영상의 信用失墜도 가져올 수 있다. 최근의 빌딩은 구조상이나 규모상의 制約, 특히 경제적인 이유에서 설비가 不足한 곳이 많다. 또한 器機의 運轉休止期間도 짧기 때문에 충분한 補修가 되지 않은 채로 長期間의 사용을 하는 경향이 있다. 예를 들어 건축완성시에는 최신의 빌딩으로서 고도의 설비를 誇示하여도 운전기술과 적절한 補修를 하지 않으면 몇 년 후에 老化하고 고장의 빈번한 발생이 있게 된다. 여기에 빌딩 설비관리의 必要性이 있으며, 설비관리의 良否에 따라 빌딩 기능

이나 빌딩 입주자에 끼치는 영향은 상당한 것이다. 따라서 설비관리는 빌딩 경영에 있어서 대단히 중요한 要素라고 말할 수 있겠다.

넓은 의미에서의 빌딩의 설비관리라고 하면 두가지로 大別할 수 있다. 첫째는 減價償却의 대상이 되는 자산으로서의 설비를 價値管理하는 경제적인 입장이며, 둘째로는 소정의 機能維持管理라고 하는 技術的인 立場이다. 보통 빌딩관리에서 설비관리업무라고 하면 주로 後者를 의미한다. 이것은 빌딩입주자의 건강이나 빌딩의 쾌적성·안전성·편리성 등을 유지향상시키기 위하여 빌딩에 설치된 각종 설비기기의 기능을 충분히 활용발휘시켜 빌딩 전체의 기능을 最高度로 높이는데 있다. 이를 위하여 설비기기의 運轉補修를 하고, 環境條件의 측정을 한다. 설비관리에서는 이러한 사항을 잘 이해하여야 하며, 단순히 설비를 보수하는데 국한하지않고 빌딩내의 환경유지의 향상과 입주자의 능률향상에 적극적으로 寄與하도록 노력하여야 할 것이다. 또한 설비관리의 목적을 실현하기 위해서는 다음과 같은 점을 配慮하여야 할 것이다.

(1) 항상 설비기기를 平常狀態로 운전함으로써 쾌적하고 건강한 환경을 유지한다. 특히 환경상의 문제점의 개선도 적극적으로 계획할 필요가 있다.

(2) 경제적인 운전에 의하여 運轉經費의 節減을 기한다. 따라서 빌딩경영에 필요한 電力, 燃料, 水道 등의 사용량 節減이나 사용법의 合理化를 실시하는 것은 당연하다. 이를 위하여 實績資料나 改善用 참고자료를 모집하고 합리화계획을 立案하여 검토후 실시하거나 필요에 따라 修訂을 한다. 다시 말해 기기의 효율적 운전, 전기설비의 力率改善, 不要電燈의 消燈, 熱損失防止, 器機容量의 적정화 등을 검토하여 실시한다.

(3) 豫防保全에 의하여 기기의 사고발생을 방지한다. 設備의 장기간 사용과 溫濕度, 먼지 등 사용조건에 영향을 받아 각 기기는 매년 노화되고 있으며 노화는 고장의 원인이 된다. 기기의 고장은 인명피해를 초래한다. 따라서

고장의 수리는 당연한 것으로 업무실시에 있어서는 예방보전을 중심으로 하여야 할 것이다. 그리고 이상의 조기 발견에 노력하여 고장의 발생을 최소한으로 줄이는 方策을 세울 필요가 있다.

(4) 점검정비의 계획적 실시에 의하여 설비기기의 壽命이나 자산보전에 노력한다. 각 설비기기의 연간, 내지 월간 운전보수의 예정계획을 수립하여 年間 기기정비 작업계획을 확립하는 것은 설비관리에 있어서 중요한 것이다. 그리고 업무는 작업기준, 점검기준을 정하여 실시하고 실시후는 보전기록을 整備한다. 이러한 實績資料의 분석, 검토를 하면 점검수리의 종합적인 곳이나 점검정비의 최적주기를 찾아 관리의 합리화도 기도한다. 특히 설비는 現在의 상태가 좋은지, 장래는 어떤지 함께 검토하여야 할 것이다.

(5) 관계자와 意思疏通을 기하고, 종합적 견지에서 설비를 생각한다. 업무를 效率的으로 원활히 수행하는 데에는 관계자간의 의사소통이 대단히 중요한 것으로, 빌딩관리자의 의지가 말단 기술자에까지 충분히 전달되어야 한다. 업무에 대해서는 部內 뿐만 아니라 部外 혹은 社外의 서비스업자나 공급자등과 연락조정도 필요하게 된다. 특히 防災警備器機의 설비관리에 대해서는 보안경비관계자와의 연락조정이 중요하다. 이와 같이 설비관리는 각 기기의 운전보수만으로 만족하지 않고, 항상 빌딩 전체의 종합적 견지에서 배려하는것도 대단히 중요하다.

(6) 安全管理體制를 확립하고 설비의 고장발생을 방지하며 운전의 원활화와 안전성을 높인다. 또한 안전장치나 危害防止施設의 점검정비를 하고 필요한 위험방지책을 강구한다. 또한 전체 기술자에게 반복하여 안전교육훈련을 실시하는 것이 대단히 중요하다.

(7) 긴급시나 돌발사고의 처치대책을 수립한다. 설비관리에 있어서 비상시의 대책은 중요하다. 만일의 경우 신속한 연락이나 응급처치를 하고 2차 재해의 발생을 방지하기 위하여 日常의 준비가 필요하다. 이와 같이 설비관

리에 있어서는 설비의 기능을 충분히 파악하고, 계획적으로 적절한 관리방식을 구체화하는 것이 바람직하며 실적경험을 장래의 합리화계획에 반영함과 동시에 그 빌딩의 특성을 살리는 관리방식을 계획하는데에 심혈을 기울여야 하겠다.

라. 設備管理業務의 範圍

각종의 설비기기를 취급하는 빌딩의 설비관계에서는 그 업무범위도 상당히 넓어 내용을 정확하게 구별한다는 것은 어렵지만, 대략 다음과 같이 분류하면 이해가 쉬울 것이다.

設備管理業務	{	총괄업무와 사고처리	{	일상점검정비
		운전조작과 감시기록		
		보수(점검 · 정비)		정기점검정비
		긴급처리		
		기타(개량, 갱신계획 등)		

2. 清掃管理業務

가. 빌딩 清掃의 役割과 目的¹⁸⁾

빌딩관리에서 말하는 청소는 이미 완성하여 사용중인 빌딩을 대상으로 한다. 사용되고 있는 빌딩의 内外에는 매일매일 각종의 汚物이나 먼지가 발생하고 있다. 이것을 그대로 방치하면 계속 累積되어 마침내 住居不適의 상태가 되어 버린다. 쾌적한 환경 保持를 위하여 청소는 중요한 役割을 담당

18) 上掲書, pp.53~55

한다. 빌딩을 사용하지 않고 방치한다 하여도 시간의 경과에 따라 창문유리는 더러워지고 실내에는 먼지가 쌓인다. 더구나 사람들이 근무하면 한층 더 흙이 들어온다든가, 휴지의 발생, 그밖의 담배연기, 손때 등 오물이나 먼지의 발생 원인은 무수하다. 이러한 것을 제거하여 쾌적환경수준을 유지하는데에는 적절한 청소계획의 立案을 필요로 한다. 또한 인간의 感覺은 상당히 微妙한 것으로 衛生面의 확보만으로는 만족하지 않는다. 예를 들면 카페트 위의 발자국조차 상당히 기분을 좌우하는 것이다. 때문에 청소작업은 단순히 汚物을 제거하는데 그치지 않고, 美觀을 유지하기 위하여는 상당의 노력을 하여야 한다. 빌딩청소는 다수인을 조직적으로 사용하고 계획적으로 작업을 하는 점에서 일컬어 家庭의 청소와는 전혀 異質적인 것이라 말할 수 있겠다. 청소의 대상이 되는 각종의 內裝財나 건물의 사용방법이 家庭의 것과는 상당히 다르다는 점에서도 명확할 것이다. 무릇 인간은 깨끗한 환경에서 생활하고 싶어한다. 그리고 현대인은 깨끗한 생활환경 속에서 文化人으로서의 건강을 유지하려 할 것이다. 청소는 文化生活의 尺度이다. 문화인일수록 깨끗한 청소상태를 유지하며 살아간다. 특히 사람이 많이 集散하는 고층빌딩에는 청소의 양이 상당히 많고, 한번 청소를 했다 하더라도 쉽게 더러워진다. 또 청소대상물체의 질로 보아서도 다양하고 각각의 특성이 있기 때문에 빌딩에 있어서 청소방법은 기술적으로 연구하여야 하며, 인력에만 의존하던 과거의 방법을 버리고 기계나 약품을 이용하는데 주력해야 한다. 빌딩관리에 있어서 청소관리가 중요시되고 있는 이유를 들어본다면,

첫째로, 좋은 清掃狀態의 維持는 來訪客이 빌딩에서 느끼는 첫 印象이 되며, 동시에 서비스부분의 評價對象이 된다.

둘째로, 清掃狀態의 良否는 빌딩관리성적의 척도가 되며 입주자가 관리자를 비판할 수 있는 대상이 되고 있다. 따라서 빌딩의 임대차관계에 크게 영향을 준다.

셋째로, 빌딩관리요원 중에서 청소요원수가 50%를 차지하는 큰 비중을 갖고 있다.

넷째로는 빌딩관리비에서도 청소관리비가 차지하는 비용이 상당히 많은 점이다. 미국에 있어서는 전관리비 중에서 청소비가 22.9%를 차지하게 됨으로 관리비의 수위를 차지하고 있으며 우리나라도 예외는 아닐 것이다. 이 때문에 빌딩 관리자로서는 청소에 대한 인식을 새로이 가져야 할 것이다.

나. 室內空氣의 清潔 維持

빌딩은 현대인들이 하루중 가장 많은 시간을 보내는 장소로 빌딩 실내공기의 청결상태는 이용자들의 건강과 直結된다 해도 과언이 아니다. 정부는 이런 현실의 중요성을 인지하고 室內環境衛生法을 제정하여 空氣換氣口 청소를 위해 3년에 1회 이상 덕트 청소를 의무화하였고 禁煙區域을 제정하도록 하여 시행중에 있는 바 이의 철저한 이행이 요구되고 있다.

3. 保安防災管理 業務

가. 保安管理 業務의 目的과 性格

보안관리의 목적은 빌딩 내의 秩序를 유지하여 盜難, 火災등의 犯罪와 災害로부터 빌딩 안의 근무자, 출입자의 生命과 財産을 지키려는 것이다. 범죄인의 추적, 체포, 화재의 진압은 경찰, 소방기관의 업무분야로 民間의 보안능력 범위를 넘어선 것이기는 하나 行政力은 이에 못미치는 경우가 많은 고로 경찰과 소방서에만 이를 맡길 수는 없다. 스스로 對策을 강구하지 않으면 안된다. 따라서 도난을 위시하여 범죄를 경계하고 또 화재예방 내지 초기 消火에 노력하는 것과 화재보험이나 재해보험에 가입하는 것도 보안관리의 하나이다.

나. 警備方式 및 警備機器

보안 경비방식에는 경비원의 常駐와 각종 보안 경비용 기기를 필요로 한다. 요즘에는 보안관리 업무에도 機械化가 이루어져서 많은 경비기기가 갖추어져 있다. 그리하여 사람만에 의존한 보안관리에서 점차로 감지기, 감시 카메라, 경보장치 등 기계를 보안관리 기능의 중심적인 역할로 하고 사람은 기기를 감시하다가 사건이 발생하면 처리하는 體制로 轉換하였고 최근에는 Man-machine System¹⁹⁾에 의한 관리방식이 많이 採擇되고 있는 趨勢이다.

4. 保全管理業務

건축물은 자연적인 조건에 의해 老朽化되거나 재해 또는 시공상의 缺陷과 사용중의 用途變更에 의한 構造形態의 변화 등으로 급격한 損傷을 입는다.

보전관리는 건물의 현상유지·원상회복 뿐만 아니라 예방관리로써 보수작업·개량행위까지 포함한 유지관리업무를 말한다.

삼풍백화점 붕괴사고 이후 정부는 건축물의 기능과 안전을 유지하고 재난예방에 만전을 기하는 대책으로 「施設物の 安全管理에 관한 特別法」을 공포('95.1.5)하였으며 기술적 관리부문에서 보전관리의 중요성이 강조되는 계기가 되었다.

시설물 안전관리에 관한 특별법을 요약해 보면,

가. 一般的 事項

해당 시설물의 소유자 또는 소유자와의 관리계약 등에 의하여 시설물의 관리책임을 진 자를 관리주체라 하며 관리주체는 일관성 있고 적절한 점

19) Man-Machine System이란 무인경비시스템과 人力에 의한 保安活動을 結合한 造語로 保安侵害事件이 發生되면 警備시스템의 作動과 警備人力의 合同活動이 가능토록 하는 保安管理體制를 말하며 에스원 등의 專門會社들이 있다.

점·진단 및 유지관리를 위하여 소관 시설물에 대한 완전하고 정확한 기록 및 자료를 보관하여야 하고 안전 및 유지관리계획을 수립, 시행하여야 하며 또한 그 계획과 실적을 관청에 보고하여야 한다.

나. 安全點檢

(1) 日常點檢 : 순찰과 유사한 성격의 점검으로 육안에 의한 관찰로 이루어지며 분기별 1회 이상 요구된다.

(2) 定期點檢 : 면밀한 육안검사와 간단한 측정기구에 의한 측정으로 이루어지며 3년에 1회 이상 요구된다.

(3) 精密安全診斷 : 정기점검 과정을 통해서는 쉽게 발견하지 못하는 결함부위를 발견하기 위하여 행해지는 정밀한 육안검사 및 검사측정장비에 의한 측정을 포함하는 근접점검이며 5년에 1회 이상(완공이 10년이 경과된 건축물) 요구된다.

다. 安全 및 維持管理計劃의 樹立·施行 및 報告 義務

(1) 관리주체는 '95년도를 기준으로 5년 단위마다 안전 및 유지관리계획을 수립하여야 하며, 매년 시행계획을 수립·시행하여야 하며 이에 따른 실적을 보고하여야 한다.

(2) 計劃에 포함되어야 할 事項

- 시설물별 일상점검, 정기점검, 정밀안전진단 실시 시기 및 소요예산
- 시설물의 사용제한 실시계획
- 안전 및 유지관리에 필요한 장비구입계획
- 점검결과에 따른 시설물별 개·보수 및 유지관리계획
- 개·보수, 장비구입 등에 대한 유지관리예산

第3章 法律的・制度的 管理側面の 問題點과 改善 方案

第1節 賃貸面積 算定方法

1. 現況 과 問題點

가. 現況²⁰⁾

(1) 共有面積 算入對象

임대계약시 공유면적에 포함시키는 부분에 대해서는 <표 3-1>에서 보는 바와 같이 각 빌딩 모두 각층 복도와 계단(주계단, 피난계단 등 모든 계단), 화장실, 세면실을 공유면적으로 보고 있고, 현관이나 전기실, 기계실, 방재실 등 기관제실에 대해서도 대부분 공유면적에 산입하고 다만, 지하 주차장이 나 옥탑에 관해서는 각 빌딩 임대인의 독자적인 판단과 주위 빌딩과의 비교에 의해 산입여부가 결정되고 있는 실정이다.

<표 3-1>에서 나타난 공유면적 대상 이외에도 공유면적과 관련하여 경비원 등 관리인들 휴게실, 안내양 휴게실, 기사 대기실, 청소원 대기실, 교환실 등에 대해서는 견해가 일치되어 있지 않은 실정이라 각 빌딩마다 산입여부의 차이가 보인다.

(2) 共有面積 算入對象에 대한 分類

필수적인 산입대상에는 각층복도, 계단, 현관, 화장실, 세면실, 기관제실, 엘리베이터실, 옥탑, 휴게실을 들 수 있다.

20) 李載雨, 事務室用빌딩 賃貸管理에관한研究, 건국대학교 碩士學位論文, 1989, pp.95~99

〈표 3-1〉 契約시 포함되는 共有面積 對象과 比率

공유면적대상항목	조사빌딩수	적용빌딩수	비율(%)
현관	19	16	84.2
각층복도·계단		19	100
화장실·세면실		19	100
기관제실		17	89.5
엘리베이터실		19	100
옥탑		10	52.6
지하주차장		3	15.8

자료 : 월간 빌딩관리技術情報, 1988.3월호, p.87.

(3) 共有面積率 算定方法

공유면적율은 임대인·임차인 양자에게 중요한 역학관계가 있기 때문에 정확하고 합리적으로 계산되어야 한다. 현재 대부분의 임대빌딩에서의 공유면적을 산정방법은 <표 3-2>에서와 같이 크게 두가지로 분류할 수 있다.

공유면적을 A, 전용면적을 B라고 할 때 제1방식은 공유면적을 임대면적으로 나누는 $A/A+B$ 이고, 제2방식은 공유면적을 전용면적으로 나누는 A/B 이다.

이 관계를 예를 들면 연면적 100평의 건물이 공유면적 40평, 전용면적 60평일때, 전용면적 기준으로 A입주사 30평, B입주사 20평, C입주사 10평을 사용하려 한다면(단, 연면적 = 임대가능면적) 임대계약면적은 제1방식은 84평이고 제2방식은 100평이다. 따라서 1방식은 임차인에게 유리한 방식이고 2방식은 임대인에게 유리한 방식이다.

〈표 3-2〉 共有面積率 適用方式

<제1방식 적용>

공유율은 $(40/100) \times 100 = 40\%$ 임.

	전용면적	공 유 면 적	계약평수(임대료 지불평수)
A	30평	$30 \times 0.4 = 12$	$30 + 12 = 42$
B	20평	$20 \times 0.4 = 8$	$20 + 8 = 28$
C	10평	$10 \times 0.4 = 4$	$10 + 4 = 14$
계	60평	24평	84평

<제2방식 적용>

공유율은 $(40/60) \times 100 \approx 66.67\%$ 임.

	전용면적	공 유 면 적	계약평수(임대료 지불평수)
A	30평	$30 \times 0.6667 \approx 20.00$	$30 + 20.00 = 50.00$
B	20평	$20 \times 0.6667 \approx 13.33$	$20 + 13.33 = 33.33$
C	10평	$10 \times 0.667 \approx 6.67$	$10 + 6.67 = 16.67$
계	60평	40평	100.00평

자료 : 월간 빌딩관리 技術情報, 1988.3월호, p.88.

(4) 最近의 共有面積率 上昇趨勢

요즘들어 각 빌딩의 공유면적율이 과거 40% 내외에서 50%선으로 상승하고 있는데 이는 여러 가지 요인이 있겠지만 크게 몇가지로 나누어 보면 첫째, 신축건물은 구건물보다 사무실 기능의 考慮외에 도시미관 고려, 휴식공간 확대 그리고 건축법상 규제 강화로 인해 공유면적 부분이 대폭 늘고 있고, 둘째, 임대유치가 치열한 현시점에서 임대료를 높이기 보다 공유율을 높여 결과적으로 임대료 상승효과를 가져오자는 심리적 요인도 공유율 상승에 영향을 끼치게 된다.

나. 問 題 點

(1) 共有面積 算入對象이 標準化되어 있지 않다.

공유면적은 전용면적을 경제적이고 합리적이며 적절하게 활용할 수 있도록 有用性を 최대로 하여 주는 역할을 하는 기능이 있다.

그러나 공유면적 산입대상이 非標準化되어 있어 공유율이 너무 높거나 또는 실제 공유면적을 이상 높은 수치로 계약을 하고 있어 임차인의 손해가 발생됨은 물론 공유면적을 실제보다 낮게 산정하여 임대인측에서도 손해가 발생하고 있다. 이러한 것은 산입대상이 빌딩주의 독자적인 판단이나 주변의 빌딩과의 비교에 의해 決定되기 때문이다.

(2) 二重 算入이 되는 수가 있다.

지하 주차장의 경우 임대면적에 비례한 무상주차대수 제공외에 별도의 요금을 받는 경우가 대부분이며, 이 경우 지하주차장 면적은 공유면적에 산입되어 있으므로 임대료외에 추가로 使用料를 지급하는 二重산입의 오해가 있을 수 있다. 이것은 또한 관리비 부과와 연계되어 시비의 대상이 되는 경우가 많다.

(3) 공유면적을 산정방법에 따라 賃貸料에 差異가 있다.

같은 지역에서 坪當 賃料가 같은 水準이라면 共有面積率 산정방법에 따라 임대료에 차이가 있다.

(4) 최근에는 <표 3-3>에서와 같이 공유면적율이 증가하는 추세여서 賃貸料가 上昇하고 있다. 이렇게 공유면적율이 높아지는 이유로는 첫째, 건축법상 강화된 주차장 확보를 위해서 지하면적이 증가했고, 둘째, 입

주자의 편의제공 측면에서 승강기 설치대수 증가, 휴게시설 마련등으로 공유면적이 늘어났으며 셋째, 대용량 대형 첨단설비의 설치를 위한 공간 증대와 복도폭의 확장등으로 공유면적이 증가하고 있다.

<표 3-3> 共有面積의 增加 趨勢

소 재 지	준공년도	연 면 적	공유면적율	주차대수
여의도T빌딩	1985	8,900평	46.5%	150대
마포 T빌딩	1995	10,000평	53.3%	350대

2. 改善方案

첫째, 共有面積 算入對象과 共有率 算定方法이 標準化 되어야 한다.

공유면적 산입대상과 공유율 산정방법이 통일되어 있지 않으므로 임대인과 임차인의 분쟁여지가 많다. 공유면적 산입대상과 공유율 산정에 관한 정확하고 통일된 적용을 위하여 標準化된 方法의 法制化가 요망된다.

둘째, 共有面積率의 最大 限度가 정해져야 한다.

최근 건축규제강화로 공유면적이 증가하여, 舊建築物과 공유면적율이 크게 차이가 나고 있으며, 공유율이 높은곳의 임대료가 높아지는 결과가 초래되고 있다. 따라서 공유면적율의 최대한도를 정해야 한다.

第2節 賃貸借 契約書 内容

1. 現況과 問題點

가. 現 況

현행 임대차 계약서는 <표3-4>의 경우와 같이 대부분 임대인에게만 유리한 조항으로 작성되어 있어 문제가 야기되는 경우가 많이 있다. 계약의 해지사유, 위약금, 임대료의 조정, 계약기간 중 해지, 보증금의 반환시기, 원상복구의 범위, 임차자의 채권확보 등 많은 계약조항이 임대인에게 유리하게 작성되어 통용되어 왔다.

< 표 3-4 > 契約書上의 不公正한 條項 事例

조 항	조 문
기한전 해약	계약기간 만료일전 “을”의 사정으로 인한 해약은 원칙적으로 인정하지 않는다. 단, 부득이한 경우 30일 이전까지 서면으로 “갑”에게 통고하고 해약의 승인을 요청하여야 한다.
담보권 설정 또는 등기	“을”은 임대차 보증금에 대한 전세권, 근저당권 등 일체의 담보물권의 설정 또는 등기를 요구하지 아니 한다.
“갑”의 계약의 해지	“갑”은 다음 사항의 경우 최고 없이 이 계약을 즉시 해지할 수 있다. -. 임대료, 관리비 등 제부담액을 2개월이상 체납하였을 경우 -. 기타, 이 계약의 어느 조항에 위배되는 행위가 있을때
“을”의 계약의 해지	“을”이 계약을 해지할 수 있는 조항은 없음.

나. 問 題 點

(1) 期限前 契約 解約 要請의 承認 拒否

율이 부득이한 사정으로 違約金을 負擔하고서라도 期限前에 契約를 解約하고자 할 때 갑은 재임대의 가능성과 임대료 수준을 고려하여 기한전 해약 承認을 거부하는 경우가 있다. 이 경우 율이 일방적으로 退室하면 임대보증금은 既存 契約기간 만료일 때 반환되며 관리비는 부과를 못하여도 월임대료를 부과할 수 있는 권리를 갑이 보유하므로 분쟁의 소지가 크다.

(2) 賃貸保證金에 대한 債權 確保 不可能

임차인이 保證金에 대한 債權을 확보할 수 있는 방법은 계약서 내용과 같이 源泉的으로 封鎖되어 있다. (단, 금융기관과의 임대차 계약시는 전세권 설정을 하여 준다.) 따라서 임대빌딩 소유자의 財産에 이상이 생길 경우 임차인이 보증금을 返還받을 수 있는 保護裝置가 없다.

(3) 契約 解止 事由의 不明確性和 不平等

임대인은 임차인의 歸責事由가 발생되면 催告없이 解止할 수 있는 권리를 가진 반면에, 임차인은 임대인의 귀책사유가 있어도 이의 是正을 요구할 수 있는 手段도, 契約解止權도 없는 不平等한 위치에 있으며 또한 계약해지 사유가 분명하게 細細히 摘示되어 있지않아 임대인의 權利濫用에 의한 被害가 우려된다.

2. 改善方案

共同住宅 분양(임대) 계약서와 商街 분양계약서는 公正去來委員會의 약관

심사를 통해 통일된 標準約款²¹⁾ 이 마련되어 대부분의 주택업체들이 이 표준계약서를 사용하게 되어 불공정 약관조항 여부와 관련한 분쟁이 크게 감소되고 계약자들의 權益保護에 많은 효과를 보고 있듯이 빌딩 임대차계약서도 임대인과 임차인 모두에게 不利益이 돌아가지 아니하도록 <표3-5>에서와 같이 配慮된 標準契約書의 制定이 時急하다 하겠다.

〈표 3-5〉 標準契約書 主要內容 (例示)

조항	조문
기한전 해약	- “을”의 사정으로 인한 계약기간내 중도해약은 계약기간의 절반이 경과된후에야 승인요청 가능하며 합리적인 사유일 경우 “을”은 위약금으로 임대보증금의 10%를 “갑”에게 지불하고 “갑”은 승인일로부터 30일 이내 보증금을 반환한다. - 해약사유가 불합리하여 “갑”이 승인할 수 없는 경우에는 임대보증금은 계약만료일에 반환한다.(단, 임대료와 관리비는 명도일까지 기산한다.)
담보권 설정 또는 등기	“갑”을 “을”의 요구가 있을 경우 임대차 보증금에 대한 전세권, 근저당권등 담보물권을 제공하거나 보증증권을 교부하여야 한다.
계약의 해지	“갑”, “을”은 다음 사항의 경우 2번의 최고 절차를 거친후 이 계약을 해지할 수 있다. - “을”의 임대료 미납 - “을”의 시정요구를 “갑”이 불합리한 이유로 거부할때.

21) 共同住宅 分讓 및 賃貸借 契約에 관한 標準약관은 '95.12.5일, 商街 分讓에 관한 標準약관은 '96.12.24일자로 공정거래위원회의 승인을 받음.

第3節 빌딩 管理業의 社會的 地位

1. 現況과 問題點

共同住宅관리와 관련해서는 住宅建設促進法을 근거로 한 共同住宅管理令 및 施行規則이 제정되어 운용하고 있으며, 그에 의거 管理 專門會社의 주택 관리업 免許 取得에 관한 기준과 의무관리대상, 주택관리사 자격 면허제도에 대한 규정등이 정해져 법적으로도 주택관리의 專門化에 대한 요구에 부응하여 가는 趨勢이다.²²⁾ 그러나 공동주택관리보다 더욱 전문적이고 고도의 기술과 지식을 요하는 빌딩 관리에 관해서는 아무런 규정이나 法律的 뒷받침이 없는 것이 오늘의 實狀이다.

첫째, 빌딩 관리업에 대한 일반의 낮은 認識

빌딩 관리업은 대부분이 청소업무로부터 출발하였기 때문에 일반 사회인의 관리업에 대한 職業水準에 대한 評價 認識이 타 직업과 비교해서 매우 낮으며 또한 역사가 짧아 사회의 인식도 역시 낮다.

둘째, 少數인 利害當事者와 그들의 無關心

현재까지 공동주택관리에 비하여 빌딩 관리부분에 대해서 아무런 법적 뒷받침이 없는 것은 공동주택은 자기 소유의 주택이고 자기 비용으로 관리비를 부담하기 때문에 많은 사람들이 상당한 관심을 보이고 있으며 공동거주에 따른 입주민간의 분쟁등 민원이 증대되고 있고 공동재산의 관리상 발생하는 많은 문제점과 공동주택의 집단적 노후화를 예방하기 위한 유지·보수에 적극적인 대책이 필요하다는 관계당국의 인식으로 공동주택 관리에 대해서는 일찍이 법적인 뒷받침이 확립된 반면에 빌딩은 오로지 소수의

22) 高 鐵, 共同住宅의 效率的 管理方案, 國土開發研究院, 1996. pp.24~33

건물주와 임차인(대표자)만이 이해관계가 있는 듯 하고 이용자들은 실제 많은 시간을 관리와 함께하면서도 직접적인 이해관계가 없어 무관심하기 때문에 공동주택 관리상의 문제보다 사회 경제적 파장이 미미해서 관계 당국의 인식이 약한 것으로 여겨진다. 이것이 빌딩관리분야가 주택관리분야보다 전문성과 기술수준이 더욱 요구되면서도 법적 뒷받침이 소홀해진 이유인 것으로 판단된다.

2. 改善方案

첫째, 빌딩 管理法의 制定이 要求된다.

빌딩의 전문적 관리를 위해서는 〈표3-6〉과 같이 管理用役業者의 免許取得・登録基準과 빌딩 所有者의 義務事項 및 專門管理人の 資格, 免許取得에 관한 사항 등을 규정한 빌딩 管理法의 제정 필요성이 있다.

〈표3-6〉 빌딩 管理法의 主要内容 (例示)

조 항	내 용
관리 용역업자의 의무	- 수행업무에 대한 범위 - 기술인력 및 장비기준
사용자의 의무	- 자격있는 전문 관리사 채용의무 - 질서유지에 필요한 사용자의 의무사항
관 리 규 약	- 공유면적 구분과 산정방법
관 리 비	- 관리비 항목 - 관리비 부과기준
관리 용역업 등록기준과 절차	- 자본금 - 기술능력 - 필수 보유장비
전문관리사의 자격	- 자격 시험

둘째, 빌딩관리업 協會의 創設이 필요하다.

현재는 衛生·警備·設備·駐車場 관리용역업체들이 각각의 독립된 協會를 구성하여 固有領域의 利益 代辯을 위한 활동에만 전념하고 있지 빌딩관리업계 전체의 統合된 활동이 全無한바, 빌딩관리업 특성을 나타내기 위한 管理技術의 標準化, 先進技術의 導入과 開發, 종사자의 教育訓練등을 綜合的이고 體系的으로 運營·發展 시키기 위해서,또한 一致된 弘報活動을 통하여 社會的·經濟的·法律的으로 빌딩 管理業의 位相을 명확히 인식 시키기 위해서도 協會의 創設이 요구되는 것이다.

協會의 主要 業務로는 ①管理技術의 開發 및 指導·教育에 관한 事項 ②技術向上을 위한 調查·研究 및 情報提供 ③管理業에 관한 弘報活動 및 刊行物の 發刊 ④共同利用 裝備 및 施設의 導入·設置·運營 및 管理 ⑤專門管理事 資格管理 ⑥管理上 紛爭 調整을 위한 調停委員會 運營등을 들 수 있다.

第4章 經濟・經營的 管理側面的 問題點과 改善方案

第1節 賃貸料의 調整

1. 現況과 問題點

대부분의 빌딩 임대차 계약서에는 賃貸料 調整要因이 있는 경우에는 “갑”과 “을”이 합의하여 引上調整할 수 있으며 調整合意가 불가할 경우 즉 “을”(임차인)이 이에 대한 반대 의사표시를 할 경우는 곧 契約解止 通知로 看做한다고 정하고 있다. 즉, 借賃增額 請求權은 形成權이므로 상대방의 승낙을 요하지 아니한다는 것이다. 따라서, 賃貸人이 不當한 引上을 要求하여도 임차인은 자기의 영업 근거지를 옮기는 것도 용이한 일이 아니고, 또 임차물의 장소에서 지금까지의 緣故 關係가 이루어져 왔으므로 移轉이 오히려 더 불리하게 될 경우가 많으므로 어쩔수 없이 임대료의 증액 청구를 받아 들여야만 할 수밖에 없는 것이 現實이며, 빈번한 引上和 上식선을 넘어서 높은 인상률이 문제가 된다.

그러나, 최근에는 IMF 한파로 인한 업체의 不渡와 기업의 사업 축소로 인해 빌딩의 空室率이 높아지면서 임대가격의 下落이 가속화되고 임대빌딩 상호간에 入住社를 誘致하기 위한 각가지 유치전략이 亂舞하는 가운데 IMF 이전에 현저하게 비싼 임대료를 부담하는 계약을 맺었던 임차인들이 계약기간중임에도 불구하고 민법628조²³⁾의 借賃增減 請求權을 내세워 賃貸料의

23) 民法 第628條 「賃貸物에 대한 公課負擔의 增減 기타 經濟事情의 變動으로 인하여 約定한 借賃이 相當하지 아니하게 된 때에는 當事者는 將來에 대한 借賃의 增減을 請求할 수 있다」.

引下調整 또는 返還을 요구하는등 임대시장 상황이 급격히 변하고 있으며, 지금까지 弱者로서 일방적으로 불리한 계약을 강요당했던 임차인들이 事情變更을 요구할 수 있게된 것이다.

(1) 賃貸借 契約內容의 不平等

賃貸料 조정에 있어 引上에 관해서만 言及되어 있고 引下調整에 대해서는 契約內容이 없는 契約書가 通用되고 있다.

(2) 商業用 建物 賃貸料 管理指針의 適用對象이 市場, 大規模 小賣店 (百貨店, 쇼핑센터, 대형점), 도매센터로 制限 되어 있어 賃貸用 빌딩에는 적용하지 않고 있다.

2. 改善方案

첫째, 標準 契約書 制定과 契約內容의 公平性이 요구된다.

임대차 계약은 쌍방간에 互惠와 信義, 誠實의 원칙을 根幹으로한 合意에 의한 私的契約이나, 賃貸料의 調整(引上, 引下)에 있어서는 利害關係가 첨예하게 對立할 가능성이 다분하다. 現在 通用되고 있는 임대차 계약서는 임대료의 조정에 있어서 引上에 대해서만 言及되어 있어 賃借人 立場에서는 아주 불리하고 不平等한 內容이므로 約款上 不公正 사항을 解消한 公平한 계약내용의 標準 賃貸借 契約書를 制定하여야 한다.

* 公平성의 예 : 물가상승률, 주변 임대가격의 변동, 공과부담금의 변동등을 감안하여 5% 한도내에서 상호 합의하여 조정할 수 있다.

단, 주변 임대가격과의 차이가 현저할 경우에 한해서 임대보증금을 10% 한도내에서 상호 합의 조정할 수 있다.

둘째, 商業用 建物 賃貸料 管理指針(經濟企劃院:現 財政經濟府 '90.4월 施行)의 適用對象을 業務用 빌딩으로 擴大해야하며 또한 확고한 施行의 지의 表出과 함께 부당한 引上行爲에 대한 제재가 있어야 한다. 賃貸料 管理 指針上의 賃貸料 調整上限線은 <표4-1> 과 같다.

<표4-1> 賃貸料 調整 上限線

임대료 조정후 경과 기간	조 정 상 한 선
1년 미만	-
1년 미만 2년 미만	5%
2년 이상	8%
단, 다음의 경우 상기 각 조정상한에서 5%초과하지 않는 범위내에서 추가 조정 가능 ① 인근지역, 유사건물에 비해 임대료가 낮을 경우 ② 개축·시설개량·도시계획등에 의해 임대여건이 현저하게 개선 되는 경우	

第2節 管理費 賦課

1. 現況 및 問題點

건물 관리비는 건물의 물리적, 기능적, 경제적 효율의 저하를 방지,예방 하는데 필요한 제비용, 즉 냉·난방비, 수도·광열비, 수선유지비, 청소비, 기계설비 운전·보수비, 보안·보전 관리비 및 일반 관리비용을 말한다.

관리비는 통상 公益費나 附加使用料로 大別할 수 있다. 公益費는 빌딩 관리비에 필요한 제비용 즉 기계 설비운전·보수비, 청소비, 수도광열비, 냉·난방비, 수선유지비, 보안·보전관리비 및 일반관리비등의 항목이 들어가고,

附加使用料는 임차인이 專用部分內에서 단독으로 사용하는 水道光熱費가 되겠다. 그러나 이 관리비속에 반드시 들어가야할 項目에 대하여 公式化된 것이 없기 때문에 임대인의 任意性이 介入될 여지가 많으며, 또한 빌딩마다 일정하게 적용된다고 보기 어렵다.

관리비는 실제 精算을 전제로 하지만 빌딩내 사무실부분은 管理規約締結시의 合意에 의한 특별한 경우를 제외하고는 임차인의 附加使用量과 상관없이 定額制로 賦課하는곳이 대부분이고, 또 어쩔수 없는 현실이다.

이런 경우 비록 금액상으로는 많지않을지 몰라도 냉·난방시 온도의 상·하선을 정한다든가 공용부분의 節電, 사무실의 점심시간 전면 消燈같은 에너지 절약에의 동참에 의한 효과를 임차인들은 공유하기가 어려운 실정이다

이렇게 관리비 構成 項目과 賦課基準에 대하여 標準化된 것이 없기 때문에 입주자가 異意를 제기하여 紛爭이 발생하는 원인이 된다.

2. 改善方案

첫째, 관리비 項目의 標準化 制定이 필요하다.

共同住宅 管理令에 정해진 공동주택 관리비 項目을 근간으로 빌딩의 特殊性和 賃借人 占有用途에 따른 주택과의 差別性을 감안한 아래 <표4-2>에서와 같은 管理費 項目의 標準化를 통해 임대인의 任意性을 排除할 수 있고 제2임대료화한 관리비 부담의 輕減效果를 기대할 수 있다.

둘째, 관리비 算定方法(賦課基準)의 標準化가 필요하다.

빌딩의 規模와 用途 및 건물관리형태에 의한 差等化, 임차인의 업무성격, 개별 설치하는 기구의 용량, 사용태도, 관리용역 제공의 時間帶의 差異 등으로 인한 관리비 부과에 관한 분쟁을 예방하기 위해서는 賦課基準의 標準化가 필요하다.

〈 표 4-2 〉 管理費 項目 標準化 (例示)

항 목	구 성 내 역
일반 관리비	인건비(급여·상여금·제수당·퇴직금) 제경비(국민연금·건강진단비·식대·도서인쇄비·업무 추진비) 보험료(산재·의료·고용) 피복비, 교육훈련비, 교통통신비, 차량유지비
용 역 비	청소용역, 시설용역, 위생용역, 경비용역, 소독용역, 소방검사 용역, 냉온수기보수용역, 오물처리용역, 승강기보수용역, 주차 용역
수 선 비	정화조약품비, 쿨링타워소독약품비, 청관제구입비, 보수운영 소모자재비
수선 충당금	물탱크청소, 냉동기세관, 보일러세관, 정화조청소
수 수 료	승강기안전검사, 전기안전검사, 보일러안전검사
제세 공과금	전기사용요금, 상하수도요금, 가스사용요금

셋째, 管理費 徵收形態는 定額制보다 精算制가 바람직하다.

대부분의 빌딩에서 管理費는 定額制로 徵收하며, 대개는 인접 유사빌딩의 관리비를 참조하여 決定한다. 그러나 精算制를 施行하는 여의도 J 빌딩의 경우 定額制를 實施하는 他빌딩보다 月平均 坪當4,000원이나 적은 管理費를 賦課하고 있다. 通常적인 定額管理費가 坪當 18,000원~20,000원선인 것을 감안할 때 무려 20%나 낮은 費用이다. 이빌딩은 공실율도 매우 낮아 요즘같은 혹독한 임대빌딩의 시련기에도 곳곳하게 견디고 있다. 精算制는 先支出 後精算 形式이므로 管理者 立場에서는 費用의 선지출이 되기 때문에 共同住宅의 入住때 처럼 계약시 일정금액의 管理費를 미리 徵收하며 계약만료시 임대보증금과 함께 返還하거나 承繼 精算 處理한다.

第3節 賃貸人の 保證金 返還

1. 現況 및 問題點

규모가 작은 회사나 개인 등 일반적으로 信用度가 낮은 임대인은 물론이고 대기업도 자금의 IMF 한파로 인한 경제 불황으로 자금 사정이 극도로 악화되고 기업의 구조조정으로 인한 사무실의 축소와 낮은 임대료를 받는 빌딩으로의 이전등으로 퇴실자가 급증하고있는 이때 임대인은 再賃貸가 잘 안될뿐만 아니라, 설령 재임대를 한다 해도 임대가격의 대폭 하락으로 반환해야 할 보증금의 전액 지급이 안되며 건물을 팔려고 해도 賣買價格만 하락할뿐 賣却을 할 수 없어 임차인은 임대보증금을 返還받기가 여의치 않을 경우가 예상되며 이로인해 經濟的으로 큰 損害를 보게된다. 또한 임대빌딩주의 借入金의 상환지연 또는 불능으로 인해 해당 빌딩이 競賣 處分되는 경우 현행 임대차 계약 조건상 전세권등의 對抗力을 갖추지 못한 임차인은 보호받을 장치가 없어 임대 보증금 全額을 상실하는 큰 被害가 發生된다.

2. 改善方案

첫째, 빌딩 賃貸借 信用保險의 導入이 필요하다.

현재 대한보증보험에서는 <표4-3>에서 같이 住宅 賃貸借 信用保險을 판매하고 있다. 이 보험은 賃入者가 加入하며 전세 계약기간이 만료되어 다른집으로 옮기려 할 때 집주인이 전세보증금을 되돌려주지 않을 경우, 보험사를 통해 전세보증금을 돌려 받을 수 있다. 전세기간중 집이 競賣에 붙여지는 경우에도 전세금 全額을 保護 받는다. 그러나 빌딩 임대차의 경우는 임대인은 임차인이 임대료를 滯納하면 보증금으로 상계 처리할 수 있는 반면, 임차인은 계약기간이 만료되어도 賃貸人の 사정이 여의치 않을 경우 보증금 반환을 보장받는 장치가 없는 바, 주택 임대차 신용보험을 확대하여

빌딩 임차인이 보험사를 통해 임대보증금을 반환받을 수 있도록 〈표4-4〉와 같은 賃貸借 信用保險을 도입할 필요성이 있다.

〈 표 4-3 〉 住宅 賃貸借 信用保險

구 분	내 용
금 액	전세 보증금액
유 효 기 간	전세기간 + 30일
수수료 요율	연 0.5% (5천만원, 1년인 경우 25만원)
가 입 시 한	계약 개시일로부터 5개월 이내
유 의 사 항	· 계약기간 1년이상 · 임차면적40평(1백32㎡)이하 · 금융불량거래자 제외

〈 표4-4 〉 빌딩 賃貸借 信用保險 (例示)

구 분	내 용	비 고
금 액	임대 보증금액	
기 간	임대기간 + 30일	
수수료 요율	0.5% 이상	빌딩은 주택과 달라 보험회사의 구상권 행사가 쉽지않다.
가입시한	계약개시일로부터 2개월 이내	주택은 임대차 보호법에 의하여 2년기간이나 빌딩은 통상 1년이기 때문에 가입시한의 단축이 요구된다.
유의사항	· 계약기간 1년 이상 · 임대보증금 5천만원이상 5억원 이하 · 임차인은 물론 임대인의 신용상태가 우량이어야 한다.	임대보증금이 巨額인 경우 임차인이 전세권등을 설정하는 경우가 많으며 그렇치않을 경우 보험회사의 부담이 커지기 때문에 보증금의 상한액이 필요하다.

둘째, 標準契約書 制定이 요구된다.

현재 통용되고 있는 임대차 계약서의 표준화를 통하여 임차인의 擔保權 設定 또는 登記와 관련된 조항의 約款上 不公正 사항을 解消하여야 한다. 임대보증금에 대하여 임차인이 자기 부담으로 전세권을 설정토록 하거나 임대인이 保證證券을 발행 교부토록 하여 임차인의 경제적 손실을 예방할 필요가 있다.

第4節 市場開放

1. 現況과 問題點²⁴⁾

世界化에 따른 市場開放은 건물관리 用役業界 또한 제외의 대상이 될 수 없다. 계속 증대되고 있는 건물관리 시장은 이제 그 규모가 外國用役業體의 관심의 대상이 되기에 충분해졌다. 시장개방으로 先進 管理技法으로 무장된 외국 용역업체와의 競爭이 불가피해졌고 과거의 기득권 주장만으로 건물관리 용역시장을 守護하고 유지하기에는 지금의 사회적 인식이 너무 변했고 그것만으로는 역부족으로 보아진다.

점차 많은 건물들이 競爭的으로 尖端化되고 있음은 이제 건물관리 용역업체도 과거 단순형태의 건물관리 기법에서 벗어나 외국업체와 정정당당히 對應하여야 할 時點에 와 있음을 자각하고 대안을 강구해야 할 시점에 있다. 우리나라 건물관리 용역업체가 선진 외국업체보다 資本力과 건물관리 수행 기능에 있어 이론적인 부분은 물론, 실무능력 등 모든 면에서 뒤떨어지고 있다고 생각하고 있는 것이 우리 社會의 通念이다.

이러한 社會的 通念은 선진외국 용역업체의 市場占有를 容易하게 할 수 있을 뿐만 아니라 이미, 極少數이기는 하나 技術提携 등을 통해 橋頭堡를

24) 月刊 빌딩文化, 1997年 7月號, pp.110~111

확보하고 있음을 볼 수 있다.

이러한 時代的 變化에 대응하는 데는 조속히 선진 관리기법의 情報를 습득하고 우리 정서에 알맞는 管理技法을 開發함으로써 부족한 부분을 보충하여 외부로부터 점유를 기도하는 건물관리 시장을 實力으로 保護하여야 하겠다.

2. 對應方案

첫째, 同業者끼리의 콘소시엄(Consortium) 形成이 필요하다.

건물관리 용역업의 기업화 歷史가 짧은 업계로서는 資本과 技術을 蓄積할 시간과 여유가 너무 없었다. 同業者간의 치열한 수주경쟁으로 인한 낮은 용역비와 종사자의 임금상승폭과의 불균형이 한 원인이 되겠지만 이러한 여건에서 자본력과 우수한 기술력을 갖춘 외국업체와 一對一로 맞서 경쟁한다는 것은 상당히 어려운 것이 현실이므로 컨소시엄을 형성하여 顧客의 要求와 기대를 충족시킬 수 있는 裝備과 資材 또는 用品의 적절한 도입과 공동운영으로 경비와 인원절감의 도움을 받고 作業方法의 改善을 위한 정보교환과 공동연구를 통해 경쟁력을 확보해야만 市場蠶食에 대응할 수 있을 것이다.

둘째, 從事者の 管理教育 프로그램 開發이 필요하다.

건물관리 수행 능력은 해당 업무를 수행하는 종사자의 분야별 업무 수행 수준에 좌우됨으로 먼저 우수한 종사자의 확보가 필요하다. 종사자의 숙련도에 相應하는 적절한 待遇가 前提 되어야 하겠지만, 적절한 교육으로 기능을 숙달하게 하여 첨단화 되어가는 설비 수준에 맞추어야 하고 선진관리기법과 신기술을 전파하여야 한다. 이를 위해서는 能率協會, 生産性本部 같은 專門機關과 협조하여 관리교육프로그램의 적극적인 開發이 요구된다.

셋째, 우리 실정에 맞는 對人 管理技法의 개발이 필요하다.

對人管理는 관리대상국가, 지역 또는 건물용도 등에 따라 요구하는 수준이 다르고 情緒가 각기 다르기 때문에 외국의 대인관리기법을 우리 실정에 무조건 대입하기는 어려울 것이다. 따라서 정서를 같이하는 우리 관리 용역업체가 유리한 면이 크므로 외국 용역업체와의 差等性을 浮刻하기 위해서도 대인관리 기법에 대한 創意性 있는 개발이 요구된다.

第5章 技術的 管理側面の 問題點과 改善方案

第1節 設計・施工과 管理 參與

1. 現況과 問題點²⁵⁾

가. 現 況

(1) 빌딩 建築 計劃段階(設計,施工檢討)의 管理部分의 排除

대부분의 빌딩 건축시 設計士들이나 빌딩 建築主들은 빌딩이 갖추고 있는 기능과 안전성 그리고 예술성을 목적대로 유지하기 위해서는 빌딩관리 부문이 절대적으로 중요한 역할을 하는데도 불구하고 유지관리상의 문제나 운영비용 또는 耐用年壽에 대하여는 거의 고려하지 않는 것이 현실이다.

(2) 빌딩평가의 誤謬

외관의 화려함과 첨단설비를 갖춘것만으로 빌딩의 가치를 판단하고 평가하는 경향이 주류이다.

나. 問題點

(1) 不必要한 관리비용의 追加負擔 발생

첫째, 예술성의 지나친 기교에 의한 외벽의 심한 요철과 유리돔은 청소를 위한 특수장비 추가구입과 인력투입 過多를 유발하여 관리 비용의 추가 부담을 발생시키며

25) 月刊빌딩文化, 1997년3월호, pp.129~131

둘째, 설계,시공시의 부주의에 의해 관리에 부적절한 구조물이 있을 경우에는 철거 또는 보수하는데 불필요한 비용이 발생된다.

(2) 관리업무 수행의 困難

첫째, 업무수행의 難易度가 심하면 관리업무 종사자의 忌避로 인한 인력 부족 현상이 나타나고

둘째, 불충분한 작업공간과 부적합한 위치에 설치된 시설물은 응급 조치 또는 보수 작업시 작업자에게 傷害를 일으킬 危險性이 常存한다.

(3) 빌딩의 競爭力 상실과 價値下落 유발

첫째, 추가발생된 관리비용을 임차인에게 전가 시키려할 경우 임시 방편은 될 지 모르나 장기적인 면에서는 높은 관리비 때문에 競爭力을 상실 하게 되고

둘째, 비용부담을 줄이려할 경우 빌딩의 物理的 壽命 短縮과 빌딩 이용자에게 재임대의 忌避 要因을 제공하게 되어 價値 下落을 誘發한다.

2. 改善方案

첫째, 빌딩의 설계,시공단계부터 반드시 관리부분이 함께 검토되도록 하여야 한다.

설계와 시공의 검토단계에서 부터 관리부분의 제반사항을 검토하고 의견을 맞추어 기본사항이 결정되어야 하므로 건축허가 관청에 허가 설계도서를 제출할 때 관리부분 意見書가 설계도서에 첨부되도록 行政指導가 요구되며,

또한 건축사 협회를 통한 설계사에게의 지도가 있도록 하여야 한다.

둘째, 專門性和 資格을 갖춘 관리분야 종사자나 團體의 培養이 필요하다.

빌딩 계획 단계에서부터 관리분야의 諮問에 응하려면 그에 상응하는 전문성과 자격을 갖춘 관리분야 종사자나 단체가 필요하게 된다. 그러므로 빌딩관리법이 제정되어 資格있는 전문관리사의 輩出이 있어야 하며 빌딩관리업협회가 창설되어 專門團體로서의 役割을 하여야 한다.

第 2節 建物管理 用役費의 適正性

1. 現況 및 問題點

건물 관리용역업체의 選定은 건물주와의 緣故에 의한 경우와 競爭을 통하여 낮은 가격을 제시한 용역업체를 선정하는 경우로 대별되는데, 前者는 전문기능의 우수성과는 상관없이, 後者는 無形의 서비스인 용역에 대한 優劣判斷이 상당히 어렵기 때문에 見積書²⁶⁾에 의거 價格 比較를 통해 결정하는 것이 보통이다. 어떠한 경우이든 건물주는 良質의 서비스를 제공받기를 기대하지만 업체 선정 방식에 따라 다음과 같은 長.短點이 있다.

첫째, 緣故에 의한 선정의 경우는 오랜 유대 관계를 통한 信賴感으로 책임 있게 관리 서비스를 제공할 수 있는 반면에 용역업체가 스스로 안일한 관리 인식에 빠져 경쟁과 개발을 통해 성장하는 타 용역업체에 비해 전문성이 뒤떨어질 수 있다. 둘째, 競爭에 의한 선정의 경우는 용역업의 특성상 見積費中 人件費가 차지하는 비중이 큰 관계로 경쟁 입찰시는 제살 깎아먹기 식의 낮은 가격 제시가 불가피하며, 이로인해 전문 인력의 확보가 어려워져 관리 부실을 초래할 우려가 크고, 건물주의 감독 능력이 뒤떨어질 경우 良質의 서비스를 제공 받기가 어려워진다.

26) 見積書는 정해진 作業示方을 무리없이 履行하는데 필요한 費用을 算出한 內譯書로 投入人件費, 用品費, 裝備使用料, 一般管理費 및 適正利潤등으로 構成된다.

2. 改善 方案

첫째,客觀性있는 作業示方書의 制定이 필요하다.

건물관리 용역은 서비스를 제공하는 것으로 건물주의 NEEDS에 적합하여야 한다. 그러나 건물주마다 요구하는 용역의 내용이 다양하고 빌딩도規模와 用途, 設置된 施設의 種類등에 따라 用役의 水準과 內容이 각기 相異하기 때문에 一律적이고 統一된 作業 示方書의 制定이 어렵겠으나 우선적으로 각 관리분야(設備, 清掃, 駐車場등)마다 통일된 업무 매뉴얼을 작성하고 그외 건물주의 注文사항과 빌딩의 普遍的이지 않은 施設등은 特別項目으로 별도로 취급해서 客觀性 있는 작업 시방서를 제정하여야 한다.

둘째, 客觀性있는 用役單價의 策定이 필요하다.

政府 標準 품셈같은 객관적이고 공인된 단가표가 정해져야 하며 이를 위해서는 조달청, 능률협회, 생산성본부같은 전문기관의 협조를 받아 용역업체의 실정에 맞는 용역단가를 책정하는데 주도적인 역할을 할 수 있는 빌딩관리업협회의 창설이 우선 필요하다.

셋째, 見積에 대한 건물주의 認識轉換을 誘導하는 積極的 弘報 努力이 필요하다.

관리수준은 관리비에 비례하고 있듯이 最低價의 用役費가 건물주의 관리 목적을 달성하는 지름길이 아니라 용역업체에 適正利潤을 보장해 주어야 良質의 서비스를 提供받을 수 있다는 共存共生の 相互 利益創出의 認識을 건물주가 가질 수 있도록 적극적인 弘報 노력이 있어야 한다. 이런 과정을 통해서 용역업체 選定은 最低入札制가 아닌 豫價入札制로 變更되어야 하고 見積內譯중 特殊裝備 使用部分에 대한 附加點數制를 導入으로 適正利潤 確

保가 가능토록 하여 용역업체가 관리기법과 기술개발에 노력할 수 있는 풍토가 만들어져야 한다.

넷째, 빌딩관리법의 제정과 빌딩관리업 협회의 창설이 요구된다.

客觀性있는 作業示方書와 용역단가의 制定, 건물주의 認識轉換을 위한 弘報노력은 빌딩관리업의 사회적 지위와 밀접히 연계되므로 빌딩관리법, 빌딩관리업 협회등 법률적 뒷받침이 있어야 한다.

第6章 結 論

IMF 시대를 맞이하여 우리나라 빌딩경영은 質貸者 위주에서 質借者 위주로 變化하고 있으며 빌딩경영주 상호간에 임차자 誘致를 위한 치열한 경쟁을 하는 실정에까지 이르렀다. 그에 따라 빌딩간에 競爭力 確保를 위한 노력이 필요하게 되고 빌딩 영업을 위한 企劃力과 빌딩을 安全, 快適하게 유지하는 관리력을 增進시키며 사용자의 便宜를 최대한 保障하면서도 관리비용 부담을 최소화하지 않으면 안되게 되었다. 따라서 빌딩경영자는 유지·관리비용을 최소화하면서도 빌딩의 價値와 機能을 최대한 保全, 向上시킬 수 있는 관리의 效率性を 講究하게 되었다.

이러한 관점에서 빌딩관리 업무내용에 나타난 問題點을 分析하고 그에 대한 改善方案을 다음과 같이 提案한다.

(1) 法律的·制度的 側面에서

첫째, 共有面積 算入대상과 共有率 산정 방법이 標準化되어야 한다.

둘째, 共有面積의 最大限度가 정해져야 한다.

셋째, 빌딩 質貸借契約書에 대하여 공정거래위원회의 標準約款이 制定되어야 한다.

넷째, 빌딩 管理法의 制定이 要求된다.

다섯째, 빌딩 管理協會의 創設이 必要하다.

(2) 經濟·經營的 側面에서

첫째, 標準契約書 制定과 契約內容의 公平性이 要求된다.

- 둘째, 管理費 項目과 賦課基準의 標準化 制定이 必要하다.
- 셋째, 管理費 徵收形態는 定額制精보다 精算制가 바람직하다.
- 넷째, 빌딩 賃貸借 信用保險의 導入이 必要하다.
- 다섯째, 用役業體간의 콘소시엄(Consortium) 形成이 必要하다.
- 여섯째, 從事者에 대한 管理教育프로그램 開發이 必要하다.
- 일곱째, 對人管理技法의 開發이 必要하다.

(3) 技術的 側面에서

- 첫째, 빌딩 設計・施工段階에서 부터 반드시 管理部分의 檢討가 이루어 지도록 하여야 한다.
- 둘째, 專門性和 資格을 갖춘 관리분야 종사자나 團體의 培養이 필요하다.
- 셋째, 客觀性 있는 作業示方書와 用役單價의 策定이 必要하다.
- 넷째, 見積에 대한 건물주의 認識轉換을 위한 弘報 努力이 必要하다.

參 考 文 獻

<國內文獻>

1. 單行本

- 高 鐵, 共同住宅의 效率的 管理方案, 國土開發研究院, 1996
- 孔大植, 不動產管理理論, 서울:華學社, 1990
- 金永鎮, 不動產學概論, 서울:汎論社, 1984
- 金在德, 不動產經營論, 서울:博英社, 1990
- 方京植, 不動產學概論, 서울:汎論社, 1995
- 李昌錫, 不動產管理論, 서울:기공사, 1996
- 李太教, 不動產마케팅, 서울:經營文化院, 1984
- 印柱陞, 建物管理 : 빌딩 관리의 理論과 方法, 서울:弘益濟, 1985
- 洪吉成, 新不動產鑑定評價論, 서울, 汎論社, 1992

2. 論 文

- 朴春權, 事務室用 빌딩 賃貸料 算定方法에 관한 研究, 석사학위
청구논문, 건국대학교 행정대학원, 1987
- 梁俊鴻, 빌딩 賃貸借契約에 관한 研究, 석사학위 청구논문, 건국대학교
행정대학원, 1985
- 李載雨, 事務室用빌딩 賃貸管理에 관한 研究, 석사학위 청구논문,
건국대학교 행정대학원, 1989
- 池光潤, 賃貸用빌딩 管理制度의 改善에 관한 研究, 석사학위 청구논문,
건국대학교 행정대학원, 1994
- 洪起亨, 빌딩管理에 관한 研究, 석사학위 청구논문, 건국대학교
행정대학원, 1984

3. 刊行物

大生엔지니어링, 月刊 빌딩文化, 1995年 11月號 - 1998年 5月號

〈外國文獻〉

小林清周, ビールの經營, 東京:理工圖書, 1970.

船津忠正・森田虎夫, ビール貸室業, 東京 : 第一法規, 1971.

ABSTRACT

Office Building Management ; Issues and Alternatives

Lee, Sung-Mook
Major in Real Estate Studies
Dept. of Real Estate Studies
Graduate School of Public Administration
Hansung University

Facing IMF bailout and current economic turmoil, the weight is moving from building owner to renter in commercial building management business in Korea. And the competitions among the building owners to attract renters became much fiercer. So, efforts to get competitive edge - enhancement of business planning, development of management power for safe and comfortable maintenance and other efforts to raise renter's comfortability and to minimize the management costs - is needed. Consequently, building managers should pursue the management efficiency to minimize management and maintenance costs in parallel with maximization of the value and functionality of building.

At the standpoint as above, I analyze the problems on the building management business operation and suggest the improvement measures as following.

First, on the legal and institutional side

- ① Boundary and measurement method of common area should be

standardized.

- ② Upper limit of common area should be set.
- ③ Standard stipulation should be set by Fair Trade Committee for building rent contract form.
- ④ It is required to establish the building management law.
- ⑤ It is necessary to found building management association.

Second, on the economic and managerial side

- ① Establishment of standard contract form and impartiality on contract contents is required.
- ② Sub-items and criteria of building management fee should be standardized.
- ③ Exact calculation system is more desirable than flat amount system in collecting the building management fee.
- ④ Credit insurance for building rent contract should be introduced.
- ⑤ It is necessary to make consortiums among building management service firms.
- ⑥ Building management education programs for personnel should be developed.
- ⑦ It is necessary to develop methods to manage human relations.

Third, on the technical side

- ① Building management should be considered at the phase of design and construction of building.
- ② Persons and organizations with expertise and qualification should be cultivated.
- ③ Work specifications and service unit prices should be set objectively.
- ④ Efforts to acquire publicity for building owner's understanding of estimation is required.