

연구보고 96-5

관행 및 관습법 조사연구(V)

공동주택의 관리에 대한 관행 연구

- 수도권 아파트를 중심으로 -

1996. 12.

연구책임자 : 鄭肯植(선임연구원)

공동연구자 : 黃承欽

한국법제연구원

發 刊 辭

인간다운 삶을 누리기 위해서는 누구에게나 안정된 住居空間이 필요합니다. 따라서 住宅은 인간이 삶을 영위하기 위한 필수적 요소라고 할 수 있습니다. 産業化의 진전으로 人口가 도시로 집중하게 되어 주거 문제를 해결하는 것은 심각한 과제로 대두되었습니다. 협소한 공간에 거대한 인구가 거주하게 됨에 따라 住居形態는 여러 사람이 동일한 공간에 함께 거주하는 集合居住가 대표적인 것으로 되게 마련입니다. 이 가운데서도 아파트는 부족한 宅地문제를 해결할 가장 효율적인 住居形態로 등장하였고, 다른 한편 생활의 편리, 독립된 공간의 확보 등으로 선호되고 있습니다.

그러나 아파트는 그 편리함만큼 부작용도 있게 마련입니다. 이웃과의 단절, 집합생활에 따른 주민들의 마찰 등도 들 수 있지만, 가장 대표적인 것은 아파트 자체의 管理와 관련된 문제입니다. 아파트의 관리는 한편으로는 居住者의 財產權의 保護라는 私的인 측면도 있지만, 다른 한편으로는 居住者의 共同秩序의 維持 내지 共同體의 形成이라는 公的인 측면도 있습니다.

아파트의 관리에 대한 現行法令으로는 “住宅建設促進法”, “集合建物の所有 및 管理에 관한 法律”, “共同住宅管理令” 등을 들 수 있습니다. 그러나 아파트 관리는 기본적으로는 居住者와 管理者 사이의 私的인 領域입니다. 따라서 아파트의 관리는 國家의 規律만으로는 限界가 있을 수밖에 없으며 거주자들이 자율적으로 형성하여야 할 規範文化에 속한다고 할 수 있습니다. 그러므로 國家法으로는 居住者와 管理主體들 사이의 기본적인 방향을 설정하는 것에 그치고 公的인 規律의 밖에 있는 부분은 주체들이 상호 협력하여 형성해 가는 慣行에 맡겨져 있다고 할 수 있습니다.

우리 研究院에서는 위의 문제의식에 입각하여 “관행 및 관습법 조사·연

구”의 일환으로 아파트 관리에 대한 관행을 조사하여 보고서로 발간합니다. 본 조사보고서에서는 아파트 管理와 관련된 현행법령을 정리하고 아파트의 管理 및 修繕·維持와 관련된 관행을 수도권 아파트를 중심으로 하여 專門家 面接과 居住者에 대한 調査 및 특정 아파트에 대한 深層調査를 수행하였습니다.

이 조사보고서의 결과가 居住者의 財產權 保護라는 사적인 측면에서는 물론 건전한 아파트 生活文化 내지 共同體의 形成이라는 공적인 측면에서도 유용하게 활용되기를 바라마지 않습니다. 끝으로 이 조사에 협조해주신 분들께 심심한 감사를 드리며 수고스러운 조사를 수행한 연구진의 노고를 치하합니다.

1996년 12월

韓國法制研究院長
法學博士 朴松圭

目 次

제1장 서론	11
I. 연구의 의의	11
II. 연구범위	12
III. 연구방법 및 구성	14
제2장 현행 공동주택관리 제도	17
I. 공동주택관리 관련 법제도의 연혁	17
II. 공동주택 관련법령 개관	19
1. 공동주택 관련법령의 체계와 특성	19
2. 공동주택관리령의 적용범위	20
III. 공동주택관리의 방법	21
1. 사업주체에 의한 관리	21
2. 자치관리	22
3. 위탁관리	22
IV. 공동주택관리의 기구와 업무	24
1. 입주자와 사용자	24
2. 입주자대표회의	28
3. 관리주체	30
V. 공동주택관리의 주요항목	32
1. 공동주택관리규약	32
2. 관리비	36
3. 장기수선계획과 특별수선충당금	36
4. 안전교육과 안전점검	38

5. 회계관리	39
6. 하자보수	39
7. 주택관리사제도	42
8. 관리법령 위반과 제재	43
9. 공동주택관리에 관한 감독	44
제3장 아파트 관리의 관행·관습	45
I. 관리규약의 제정 및 개정	45
1. 관리규약의 제정	45
2. 관리규약의 개정	46
II. 관리방법의 결정	48
1. 관리방법의 실태	48
2. 관리방법결정의 동기	49
3. 관리방법의 변경	51
III. 아파트단지의 관리기구	51
1. 입주자대표회의	51
2. 관리사무소	58
3. 부녀회	59
IV. 관리비	61
1. 관리비의 산정	61
2. 관리비의 수납	65
3. 승강기 관리비용	67
4. 특별수선충당금	68
5. 회계감사	71
V. 아파트공동생활	71
1. 공동생활의 질서유지	71
2. 주차관리	74
3. 세입자문제	75

제4장 심층조사연구 : ○○ 아파트 사례	79
I. 서론	79
1. 아파트관련 분쟁과 관행·관습의 형성	79
2. 조사대상 및 방법	80
II. 조사대상의 일반적 상황	82
1. 위치, 규모 및 주거 환경	82
2. 아파트내 각종 기구	82
3. 아파트 관리 및 각종 기구 운영	83
III. 사례별 분석	84
1. 인근공사와 입주자대표회의의 구성	84
2. ▽▽ 비디오폰 문제	87
3. 재산세 과다부과 문제	87
4. 하자보수의 문제	88
IV. 아파트관리의 운영과 관행	91
1. 입주자대표회의의 운영	91
2. 주민들과 입주자대표회의간의 관계	94
3. 부녀회 및 주민기구와 입주자대표회의간의 관계	95
4. 관리사무소의 역할과 지위	97
5. 공동체 문화의 형성	98
6. 관행의 형성과 규약상의 반영	99
7. 새로운 문제들	100
V. 결론	101
제5장 문제점 및 입법방향의 제안	103
1. 공동주택관리법제 기본방향의 전환	104
2. 법령체계의 정비	106
3. 관리규약의 실효성 제고	106

4. 표준관리규약/규정의 제정 및 개정	108
5. 입주자대표회의와 관리주체 관계의 재정립	109

부 록

1. 관련법령 및 규약	113
1) 공동주택관리령	113
2) 공동주택 관리규칙	133
3) 표준공동주택 관리규약	141
4) 개별아파트 관리규약	153
2. 조사자료	167
1) 일반조사질문지	167
2) 면접조사질문지	177
3) 단순빈도표	180
참고문헌	187

제1장 서론

제2장 현행 공동주택관리 제도

제3장 아파트 관리의 관행·관습

제4장 심층조사연구 : ○○아파트사례

제5장 문제점 및 입법방향의 제안

제1장 서론

I. 연구의 의의

아파트는 현대도시생활에서 새로운 삶의 공간으로 자리잡고 있다. 건설교통부의 조사에 따르면 1995년 6월말 현재 우리나라 전체 아파트수는 4만 8천동 3백 15만 8천호로 우리나라 전체 주택수의 33%를 차지하고 있다.¹⁾ 아파트에 거주하고 있는 세대수도 비약적으로 증가하여 서울시의 경우 1995년 9월 현재 아파트에 거주하고 있는 가구는 63만세대에 달한다.²⁾ 도시화, 집약적 생활환경, 토지부족 등의 이유로 아파트는 가장 중요한 거주공간으로 등장한 것이다.

이렇듯 대표적인 주거형태가 되어 있음에도 불구하고 아파트는 비교적 최근에 등장한 새로운 거주공간이라고 할 수 있다. 우리 사회에서 대규모 아파트가 건설되기 시작한 것은 1962년 12월 마포아파트가 준공되면서부터이다. 이때는 아파트가 큰 인기를 끌지 못했으나, 1960년대의 시민아파트 건설에 이어, 1971년 여의도 시범아파트 건설을 시작으로 본격적인 아파트 시대가 열렸다. 1970년대의 아파트 건설 붐에 이어 1980년대에는 목동, 상계동 등의 신시가지와 분당, 일산 등의 신도시가 건설되었다. 따라서 아파트의 본격적인 역사는 채 30년을 넘지 못한다고 할 수 있다.

아파트는 한정된 공간에 다수의 세대가 집합적인 거주생활을 영위하는 공간이다. 따라서 단독주택에 비해 개인생활이 더욱 보장될 수도 있지만, 집합적인 거주공간이라는 특성 때문에 공동생활의 질서가 더욱 요구될 수 밖에 없다. 이와 같이 아파트는 새로운 형태의 삶의 방식이라고 할 수 있으므로 기존의 규율과는 다른 새로운 규율을 필요로 하게 된다. 그리고 그러한 새로운 규율의 많은 부분은 국가법을 통해서 이루어지고 있다. 그렇지만 아파트는 공적 생활의 영역보다

1) 이는 3년전인 1992년 6월의 1백 94만 9천호에 비해 120만 9천호(62.1%)가 늘어난 수치이다. 건설교통부, 아파트 주거현황 통계조사, 1996 참조.

2) 서울시 내부자료에 의하면, 1995. 9. 서울시의 현재 아파트의 세대수는 632,048세대이다. 서울시정개발연구원, 『공동주택관리제도개선방안』, 1995, 4면 참조. 이는 적어도 300만명 이상의 서울시민이 아파트에서 생활하고 있음을 의미한다.

는 개인적 사생활의 영역이 훨씬 큰 곳이기 때문에 국가법을 통한 규율은 한계가 있을 수 밖에 없다. 자연히 아파트의 질서는 국가법과 같은 외생적 규율보다는 자치규약과 같은 자생적 규율이 중심이 되기 쉽다. 이때 주목되는 것이 바로 관행·관습이다. 그렇다면 아파트생활의 규율에 있어서 관행·관습은 어떠한 의의를 가지고 있는 것일까?

아파트 주민들이 공동질서를 유지하기 위해서 형성하는 새로운 '관행·관습'은 우선은 자치규약으로 표현되어 당해 주민들간의 약속으로서 기능하게 된다. 뿐만 아니라 이 규약이 발전되고 그 보편성을 획득하게 되면 이는 국가법의 제정과 개정에 영향을 끼칠 수도 있게 된다. 반대로 국가법의 내용은 다시 자치규약의 형성을 유도하게 됨은 물론이다. 이처럼 아파트 생활의 규율은 어느 하나의 고정된 법이 아니라 국가법과 자치규약, 관행·관습이 함께 어우러져 담당하게 되며 그 전체는 그야말로 '형성되고 있는 법'이라고 할 수 있다.³⁾ 이러한 측면에서 관행·관습을 평가한다면 아파트생활에 있어서 그것은 제정법의 흠결을 보충하는 수준을 넘어 실질관계를 규율하는 법의 한 측면을 이루고 있다고 해야 할 것이다.

따라서 아파트 생활 —주로, 공동생활의 질서와 관리영역—에 대한 관행·관습을 조사하는 것은 제정법의 흠결을 보충하는 관습을 발견한다는 소극적 의미 이외에도 아파트생활의 실질관계를 규율하는 법을 발견한다는 적극적 의미를 포함하고 있다. 아울러 고려해야 할 것은 아파트생활에서의 새로운 관행·관습의 형성은 공동체적 삶에서 구성원이 자기입법자로서 스스로를 규제한다는 측면을 가지고 있다는 점이다. 아파트는 도시생활에서 가장 중요한 삶의 공간이 되었다. 아파트에서 형성되는 새로운 규율은 곧 새로운 도시문화, 현대문화의 중요한 측면이라고 할 수 있다. 그러므로 아파트생활의 관행·관습은 현대도시에서 공동체적 문화가 어떻게 형성되고 있느냐를 보여주는 중요한 척도가 될 수 있을 것이다.

II. 연구범위

아파트생활의 규율은 국가제정법과 관리규약, 그리고 관행·관습으로 이루어진다. 국가제정법으로는 여러 가지가 있지만 특히 중요한 것은 공동주택관리령

3) 형성되고 있는 법에 대해서는 최대권, 『법사회학』 서울대출판부, 1983 참조할 것.

제1장 서론

과 공동주택관리규칙이다. 그러나 실제적인 아파트생활은 제정법을 근간으로 하여 아파트단지내에서 제정한 자치입법인 관리규약을 중심으로 이루어진다. 관리규약은 실정법규의 형식을 갖추고 있으므로 관행·관습이라고 할 수는 없지만 그 자체가 국가제정법은 아니다. 또한 관리규약은 아파트에 입주하면 당연히 적용된다는 점에서 특별한 의사를 필요로 하는 계약과도 그 성질이 다르다. 관리규약은 관행·관습 자체는 아니지만 그 내용에 관행·관습이 반영되어 있고, 관행·관습의 형성에 영향을 미친다는 점에서 관행·관습과 밀접한 연관을 맺고 있다. 그 외 순수한 의미에서의 관행·관습은 관리령과 관리규약에서 규정하고 있지 못하거나 거기서 현실에 맞지 않는 규정을 한 경우 제정법의 흠결을 보충하거나 때로는 그 내용을 개폐하는 기능을 한다. 따라서 이 연구의 목적인 관행·관습 조사를 위해서는 관행·관습뿐만 아니라 관리령과 관리규약이 함께 고려되어야 할 것이다. 경우에 따라서는 관행, 관습, 관례 등의 의미를 구분하는 것이 가능하지만, 이 연구에서는 그 의미를 구분하지 않고, 관행·관습을 '관리령과 관리규약에 규정되어 있지 않는 내용이거나 그것과 다르게 이루어지는 관례'라는 포괄적인 의미로 사용하기로 한다.

아파트와 관련한 법적문제는 크게 분양, 하자보수, 관리, 재개발의 네 가지로 나누어 볼 수 있지만 이 글에서는 분양과 재개발의 문제는 다루지 않기로 한다. 이는 분양과 재개발의 문제는 관행·관습 조사가 적절한 영역이 아닐 뿐만 아니라 여러 형태의 상반된 이익이 대립하고, 국가정책적 문제가 맞물려 있기 때문이다. 하자보수의 경우도 국가정책이나 상반된 이익이 문제되기는 하나, 아파트생활의 가장 중요한 국면이라고 할 수 있는 자치적 관리영역을 형성하는 중요한 계기가 되기 때문에 이 연구에서 다루기로 하였다. 그러나 하자보수문제를 독자적으로 다루기보다는 관리문제와 관련되는 경우에만 언급하였다(이 문제는 주로 제4장에서 언급될 것이다).

이 연구에서 주로 언급되고 있는 것은 아파트관리에 대한 문제이다. '관리'는 분양이나 재개발, 하자보수와 같은 특정한 국면을 제외한다면, 아파트생활의 대부분을 차지하는 가장 중요한 영역이다. 이 글에서 사용하고 있는 관리개념은 넓은 의미로는 공동체적 삶의 자기규제라고 할 수 있고, 좁은 의미로는 별개의 관리주체와 자치조직이 아파트를 관리한다는 것이다. 양자는 내용에 따라서 적절하게 사용될 것이다. 이 글에서 대상으로 하고 있는 아파트의 범위는 모든 아

파트가 아니라 공동주택관리령에서 의무적 관리대상으로 규정하고 있는 아파트이다.⁴⁾ 그러므로 이 연구의 대상이 되는 아파트는 적어도 일정 규모 이상의, 관리사무소와 입주자대표회의가 있는 아파트를 말한다. 이런 이유로 주택건설촉진법에서 규정하고 있는 임대아파트는 연구대상에서 제외하기로 한다.

Ⅲ. 연구방법 및 구성

이 연구를 위해서는 먼저 실정법제도의 조사가 필요하다. 특히 공동주택의 관리에 대한 현행법제도에 대한 검토가 선행되어야 한다. 현행법제도가 관행관습 조사의 척도가 되기 때문이다. 따라서 제2장에서는 현행 공동주택관리 제도가 간략히 서술되어 있다.

다음으로 본격적인 아파트관리의 관행관습조사가 필요하다. 이 연구에서는 네 가지 종류의 조사가 실시되었다.

첫 조사는 아파트관리의 전문가에 대한 면접조사이다. 예비조사를 겸한 아파트문제 전문가에 대한 면접조사는 아파트문제를 중심으로 다루는 시민단체, 변호사, 아파트문제를 다루는 신문사, 관리소장, 입주자대표회의 회장 등을 중심으로 이루어졌다. 이 면접조사를 바탕으로 연구자는 아파트문제에 대한 정확한 현실인식을 할 수 있게 되었고, 이 결과를 통해서 면접조사와 설문지 문안의 내용을 설정할 수 있었다.

두 번째의 조사는 전문가 면접조사 결과를 토대로 만든 개방형 질문지를 통해서 이루어졌다. 조사원이 서울시내 30곳의 아파트단지를 방문하여 관리소장이나 관리사무소의 직원을 대상으로 아파트의 관리실태를 면접조사하였다.

세 번째의 조사는 일반 아파트주민을 대상으로 한 폐쇄형 설문조사하였다. 수도권권의 아파트에 거주하는 주민 100명을 대상으로 설문조사를 실시했다. 이 연구가 아파트 주민의 의식을 조사하는 것이 아니기 때문에 표본수는 적게 잡았다. 일반주민을 대상으로 한 조사결과는 주로 관행·관습을 확인하는 차원에서 활용되었다.

4) 공동주택관리령 제7조 제1항은 다음의 각호의 1에 해당하는 공동주택을 의무적 관리대상으로 규정한다. 1. 300세대 이상의 공동주택, 2. 승강기가 설치된 공동주택, 3. 중앙 집중식 난방방식의 공동주택.

제2장 현행 공동주택관리 제도

I. 공동주택관리 관련 법제도의 연혁

우리나라의 공동주택 관리제도는 정부로부터 보조를 받아 지방자치단체나 대한주택공사가 건설하는 공영주택에 대한 건설 및 관리를 목적으로 1963년 11월에 公營住宅法(1972.12.30 폐지)이 제정됨으로써 시작되었다. 그 이전에는 공유물의 관리에 관한 민법규정이 있는 정도에 불과하였으나 공영주택법을 제정하면서 주택관리와 관련하여 공영주택 및 복리시설의 관리기준과 입주자의 관리의무를 규정하게 되었고, 1969년 10월에 제정된 동시행령에서는 공영주택 관리조합의 조직에 관하여 규정하였다.

그 후 제3차 경제개발 5개년 계획의 일환으로 1972년 12월 공영주택법 대신 住宅建設促進法이 제정되었으며 여기에는 공영주택법의 주택관리 관련 규정이 거의 그대로 수용되었다. 그러나 공동주택의 공급 확대에 세부적인 내용에 대한 보완 요구가 증가하면서 1977년 12월에는 주택건설촉진법이 전문개정되어 주택관리인제도가 신설되고 관리규약의 제정이 의무화되는 등 규정의 보완과 수정이 계속적으로 이루어졌으며, 드디어 1979년에는 주택건설촉진법 시행령의 규정을 보완하여 별도로 공동주택관리령(1979.11.21. 대통령령 제9665호)을 제정함으로써 체계적이고 효율적인 관리제도에 중점을 두는 공동주택관리단계로 접어들게 되었다. 연이어 공동주택관리규칙(1979.12.12. 건설부령 제257호)이 제정되어 사업주체의 의무관리기간 신설, 용도변경의 규정, 사업주체의 하자보수 의무화, 특별수선충당금의 적립 의무화, 자영회의 구성, 주택관리인 제도의 신설 등과 같은 제도가 마련됨으로써 공동주택관리의 새로운 지평이 열리게 되었다.

1981년 4월 주택건설촉진법이 다시 개정됨으로써 공동주택관리령은 1982년에 그 전문이 개정되었다. 그 주요 골자를 보면, 입주자대표회의 구성의 법제화, 자치관리기구의 시장·군수 인가, 하자보수 절차의 강화, 관리규약의 내용 및 개정절차의 구체화 등이었다. 이어서 공동주택관리규칙도 1983년 6월에 전문개정되어 장기수선계획수립이 의무화되었고 입주자대표회의와 관리사무소의 업무를

제2장 현행 공동주택관리 제도

명확히 구분하는 관리업무 인수인계 절차가 명시되었다.

그 밖에 1984년 1월에는 “공동주택의 장기수선에 관한 기준”이 제정되었으며, 1984년 4월에는 “공동주택관리회계처리지침”과 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”이 제정되었다.

한편 건설부는 1984년 12월에 각 단지의 관리규약 제정시 모범으로 삼을 수 있는 “표준공동주택관리규약”을 제정하여 규약대상물의 범위, 입주자 등의 권리의무, 입주자대표회의의 구성과 의결사항, 업무와 책임, 관리주체의 업무와 책임, 재정보험, 회계, 예산과 결산, 감사, 관리비, 공동부분의 범위와 관리책임, 계획수선과 특별수선충당금을 관리규약의 내용으로 제시하였다. 표준공동주택관리규약은 1995년부터는 지방자치단체별로 그 특성을 고려하여 정하도록 그 방침이 변경되었다.

1986년 8월에는 공동주택의 장기수선에 관한 기준이 개정되었고 1987년 12월에는 주택건설촉진법이 개정되었다. 이로써 공동주택관리에 관한 규정은 대폭 보완되었는데, 공동주택의 관리책임자로 주택관리사 제도를 신설한 것과 주택관리업자의 등록취소, 영업정지 및 처벌규정을 마련한 것, 그리고 공동주택관리에 관한 감찰을 규정한 것은 그 중요한 내용이다.

공동주택관리령과 관리규칙은 1996년 말까지 각각 통산 9회와 6회의 개정을 거치고 있다. 그 중 1989년 9월의 관리령의 개정으로 자치관리기구의 인가신청, 주택관리업자의 계약기간, 주택관리사 자격시험의 응시자격 신설 등 공동주택관리의 효율화와 전문화가 가시화되기 시작했다. 1993년 12월에는 동별대표자의 자격범위가 확대되었고 주택관리사보 시험시 경력자에 대한 우대조치가 신설되었다. 1993년 12월에는 내력구조부에 대한 하자보수기간 및 하자보수보증금의 조정, 공동주택의 부대복리시설의 용도변경 등 행위허가 절차의 간소화 및 기준 완화, 그리고 내력구조부의 중대한 하자로 구조안전에 위험이 있을 경우 시장 등이 안전진단을 실시하는 것을 내용으로 하는 주택건설촉진법의 전문개정이 있었고, 이에 따라 1994년 8월 3일 공동주택관리령도 다시 개정되었다. 그 주요한 개정내용은 안전교육 및 안전점검의 실시의 의무화, 공동주택관리규약의 내용 강화, 특별수선충당금의 예치 및 사용을 입주자대표회의에 일임, 하자보수요구시 3일 이내 사업주체의 하자보수(계획) 이행, 내력구조부의 하자보수기간

과 하자범위 및 안전진단 실시 규정 마련, 주택관리업자의 업무지역 제한폐지, 사업주체의 장기수선계획수립 의무화, 주택관리업 등록기준 마련, 주택관리사 자격인정 등이다.

이상의 공동주택관리 관련 법령을 보면, 초기의 관계법령은 단순하게 제도적인 사항이 주종을 이루었으나 차츰 공동주택의 노후화 방지를 위한 장기대책을 수립토록 하고, 회계사고의 방지대책 및 입주자의 권익을 보호하며, 공동주택 단지내의 편의시설과 환경조성에 역점을 두는 방향으로 제도가 변천해 가고 있음을 알 수 있다.

II. 공동주택 관련법령 개관

1. 공동주택 관련법령의 체계와 특성

공동주택관리와 연계되는 법령에는 앞서의 “주택건설촉진법”과 그 하위 법령인 “공동주택관리령” 및 “공동주택관리규칙” 외에 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률”과 “민법” 및 “건축법” 중의 일부 관계규정, 그리고 임대주택의 관리방법에 대해서 주택건설촉진법을 적용하도록 규정하고 있는 “임대주택건설촉진법” 등이 있다. 그러나 이들 법령 중에서 실질적으로 공동주택의 관리방법 및 기타 사항에 관하여 직접적으로 관련되는 법은 그리 많지 않다.

주택건설촉진법은 제38조를 비롯한 몇 개의 조문이 관계될 뿐 공동주택 관련 상위법이라고 할 만하지 못한 수준이며, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률은 모든 집합건물을 상대로 하는 일반법으로서, 특별히 공동주택에만 관련된다고는 할 수 없다. 다만 주택건설촉진법에 따른 공동주택관련법령은 집합건물법상의 규정에 저촉할 수 없을 뿐이다. 또한 공동주택의 건설에 관련하여 건축법의 규정 중 건축물의 유지관리(법 제7조의3), 하자보수(시행령 제39조)에 관한 규정도 공동주택관리에 적용되며, 건설업법, 소방법, 전기사업법, 가스사업법, 고압가스안전관리법, 에너지이용합리화법, 국가기술자격법, 수도법, 근로기준법, 환경보전법, 오물청소법, 수질환경보전법 등도 공동주택의 관리업무와 관련되어 있다.

제2장 현행 공동주택관리 제도

한편 성수대교 붕괴사고 등의 대형사고 후 건축시설의 안전관리를 목적으로 1995년 1월에 제정된 "시설물안전관리에 관한 특별법"도 16층 이상의 공동주택의 안전점검 및 안전관리 등에 관련한 사항에 적용되고 있다.

이상을 요약해 보면, 공동주택은 그 건설에 있어서는 건축법과 임대주택건설촉진법 및 이와 관련된 부속법령에 의하여 규제를 받고, 건설된 공동주택의 관리는 私法인 민법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률과 公法인 주택건설촉진법, 동법 시행령 및 동법 시행규칙에 따라 규제를 받으며, 공동주택관리령과 공동주택관리규칙에 의하여 일반적인 관리업무가 수행되도록 되어 있음을 알 수 있다. 요컨대 주로는 공동주택관리령과 공동주택관리규칙이 공동주택의 관리에 대해 규율하고 있지만 이들 법령에서 정하지 않는 사항에 대해서는 기타 관련법의 규율을 받는 다원적인 구조를 띠고 있는 것이다.

2. 공동주택관리령의 적용범위

위에서 보듯이 공동주택은 집합건물이므로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 적용을 받고 주택건설촉진법에 의해서 그 관리의 근거가 주어지지만 공동주택의 관리에 관한 사항을 직접적으로 규제하는 것은 공동주택관리령이라고 할 수 있다.

공동주택관리령은 주택건설촉진법 제33조제1항의 규정에 의해 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택을 그 적용대상으로 하고 있다. 그러나 공동주택이라도 20세대 미만인 공동주택은 공동주택관리령의 적용에서 제외되며, 20세대 이상 300세대 미만으로서 승강기가 설치되지 않거나 중앙집중식 난방방식이 아닌 경우는 일부 규정만 적용된다. 따라서 공동주택관리령의 모든 규정이 일반적으로 적용되는 의무적 관리대상은 300세대 이상이거나, 그 이하라도 승강기가 설치되어 있거나 중앙집중식 난방을 하는 공동주택이 된다. 건축법에 의한 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택 등은 공동주택관리령 중 하자보수에 대한 규정(제16조 내지 제18조)만을 적용받고 있다. 또한 도시재개발법에 의해 또집지 재개발 사업으로 건설된 공동주택의 경우에는 공동주택관리규정이 적용되지 않고 있으며 임대를 목적으로 하는 공동주택의 경우에는 행위허가에 관한 규정(제6조)에 한해서 적용을 받고 있다.

이하에서는 공동주택관리령과 공동주택관리규칙을 중심으로 공동주택관리의 구체적인 내용을 살펴보기로 한다.

Ⅲ. 공동주택관리의 방법

공동주택의 관리방법에는 과도기적 형태인 사업주체에 의한 관리와 자치관리, 위탁관리의 세 가지가 있다.

1. 사업주체에 의한 관리

사업주체란 국가 또는 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사 및 등록된 건설업자를 말하며(주택건설촉진법 제3조), 사업주체관리란 사업주체가 입주 초기의 단지 질서확립과 능력배양을 위하여 관리요원을 현지에 상주시켜 직접적으로 관리하는 것을 말한다.

사업주체가 공동주택을 관리하여야 할 의무관리기간은 준공일로부터 1년간이지만 준공일로부터 8개월 이내에 입주예정자의 과반수가 입주를 완료하지 않은 경우에는 입주예정자의 과반수가 입주한 날로부터 4개월이 경과하는 날까지로 한다. 동일한 사업주체가 동일한 공동주택 단지를 여러 개의 공구로 구분하여 순차로 건설하는 경우에는 최종공구의 준공일을 기준으로 의무관리기간을 계산하되 동일한 공동주택단지내에서 여러 개의 공구별로 준공한 후 구분관리할 경우에는 당해 공구의 준공을 기준으로 의무관리기간을 계산한다.

사업주체가 국가, 지방자치단체 또는 대한주택공사의 경우에는 의무관리기간의 종료 전이라도 공동주택의 관리업무를 자치관리기구에 인계할 수 있다. 입주자가 자치관리기구를 구성하여 시장 또는 군수의 인가를 받아 공동주택의 관리업무를 인계를 요구한 경우에는 사업주체는 지체없이 자치관리기구에 그 관리업무를 인계해야 한다. 다만 주택관리인의 선정이 불가능한 경우와 시장 또는 군수가 인정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 의무관리기간 종료 후에도 공동주택의 관리업무를 인계할 때까지 계속 관리할 수 있다(공동주택관리령 제8조).

2. 자치관리

자치관리는 입주자들이 스스로 자신의 주택과 공동주택단지를 관리하는 방식이다. 의무적 관리대상인 공동주택이라도 주택관리업자에게 관리업무를 맡기지 않고 자치관리를 할 수 있다(주택건설촉진법 제38조제4항). 공동주택의 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하고자 할 때에는 기준에 따른 기술인력과 장비를 갖춘 자치관리기구를 두어야 한다(동법 제38조제8항, 공동주택관리령 제11조제1항). 입주자대표회의가 관리소장과 자치관리기구의 직원을 임면하며(공동주택관리령 제10조제6항제4호, 제11조제3항), 자치관리기구는 입주자대표회의의 지휘와 감독을 받는다(공동주택관리령 제11조제2항). 그러나 의결기관으로서의 입주자대표회의와 집행기관으로서의 자치관리기구는 구별되며 입주자대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸임할 수 없다(공동주택관리령 제11조제4항).

의무적 관리대상인 공동주택이 자치관리를 할 때에는 입주자대표회의는 자치관리기구를 구성하고 사업주체의 관리기간이 종료하기 1월 전까지 당해 공동주택 소유지 관할 시장 등에게 인가신청서⁵⁾를 제출해야 하며(주택건설촉진법 제38조제8항, 공동주택관리령 제12조제1항) 시장 등은 일정의 인가기준⁶⁾에 적합한 때에는 이를 인가하여야 한다(공동주택관리령 제13조). 만일 입주자대표회의가 자치관리를 폐지하고자 할 경우에는 미리 입주자 과반수의 동의를 얻은 다음 입주자대표회의의 2/3 이상의 찬성으로 의결하고 주택관리인을 선정해야 한다. 자치관리의 폐지신청서도 역시 시장이나 군수에게 제출해야 한다.

3. 위탁관리

위탁관리란 일정한 자격요건을 구비하여 국가로부터 면허를 받아 설립된 관리

- 5) 이 인가신청서에는 공동주택단지의 명칭 및 위치와 입주자대표회의의 명칭 및 소재지, 사업주체의 명칭과 사업승인일자 및 사용검사일자, 자치관리기구의 소재지 및 대표자의 성명·주소, 자치관리 개시예정일이 포함되어 있어야 하며, 관리규약과 기술인력의 인적사항조서 및 장비명세서, 단지배치도 및 부근안내도, 그리고 자치관리기구의 조직표 및 인적사항조서가 첨부되어야 한다(공동주택관리령 제12조).
- 6) 관리규약이 공동주택관리령의 규정에 적합하게 제정되고 기술인력 및 장비가 기준에 적합하며, 자치관리기구가 적법하게 구성된 때에는 이를 인가한다(영 제13조).

제2장 현행 공동주택관리 제도

전문회사가 사업주체 또는 입주자대표회의로부터 관리업무를 위탁받아 관리하는 것을 말한다. 입주자대표회의에 의해 위탁관리가 결정된 경우에는 공동주택관리 전문업체를 물색하여 관리업무 일체를 위탁해야 한다. 공동주택관리를 업으로 하고자 하는 자는 지방자치단체의 장으로부터 면허를 받아야 하는데, 면허를 받은 사람은 “주택관리인”이라고 한다(주택건설촉진법 제39조). 주택관리인에 대한 면허는 갑, 을의 두 가지 종류가 있다. 갑종은 단지규모나 승강기 유무 및 난방 방식의 종류에 관계없이 관리할 수 있으며, 을종은 승강기시설이 되어 있지 않거나 중앙집중 난방시설이 아닌 공동주택만을 관리하도록 하고 있다. 1000세대 이상의 공동주택을 관리하고자 할 때에는 2인 이상의 주택관리인 또는 건설업법에 의하여 면허를 받은 건설업자의 연대보증이 필요하다. 주택관리인은 면허로써 지정된 지역 내에서만 주택관리업무를 행할 수 있도록 하고 있다. 다만 건설부장관의 승인을 받은 경우 예외가 인정된다(공동주택관리령 제21조).

공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자는 건설교통부장관에게 등록⁷⁾해야 한다(주택건설촉진법 제39조제1항, 공동주택관리령 제20조제1항). 등록된 주택관리업자에게는 주택건설촉진법과 공동주택관리령 등에서 따로 정하고 있는 경우를 제외하고는 민법 중 위임에 관한 규정이 적용된다(주택건설촉진법 제39조제4항).

1인의 주택관리업자가 관리할 수 있는 공동주택의 규모는 납입자본금에 따라 순차적으로 정해져 있다.⁸⁾ 다만 2년 이상 의무적 관리대상 공동주택을 관리한 실적이 있는 주택관리업자는 최근 2년간의 평균관리세대수의 1/2을 가산하여 관리할 수 있다(공동주택관리규칙 제17조제1항).

입주자대표회의는 구성원의 2/3 이상의 찬성과 입주자의 과반수의 서면동의를 얻어 위탁관리를 결정할 수 있다(공동주택관리령 제10조제4항, 제5항). 또한 입주자대표회의 구성원은 그 2/3 이상의 찬성으로 주택관리업자의 선정을 할 수 있다(동령 동조 제4항). 주택관리업자를 선정하여 위탁을 맡기는 경우에는 그

7) 그 등록기준은 공동주택관리령에서 정하고 있다(영 제19조, 별표 4). 또한 그 등록을 하고자 하는 자는 주택관리업등록신청서에 법인등기부등본 및 그 정관(개인의 경우에는 주민등록등본과 재산평가서) 1부, 장비보유현황 및 그 증빙서류, 주택관리사보 또는 주택관리사와 기술자의 자격에 관한 증명서 사본, 사업계획서, 납입자본금에 대한 증명서류 등을 첨부하여 도지사에게 제출하여야 한다(공동주택관리규칙 제12조).

8) 공동주택관리규칙 별표 4 참조.

관리계약기간은 2년 이상이어야 한다(동령 제14조의2).

IV. 공동주택관리의 기구와 업무

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의하면 건물에 대해 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로서 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성해야 한다(동법 제23조). 또한 한 단지내에 여러 동의 건물이 있고 그 단지내의 토지 또는 부속시설이 그 건물소유자의 공동소유에 속하는 경우에는 그 단지내의 토지 또는 부속시설의 관리를 위한 단지관리단을 구성할 수 있다. 이때 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임해야 하는데, 관리인은 관리단집회의 의결에 의하여 선임되거나 해임된다. 관리인에게 부정행위 기타 그 직무를 수행하기에 적합하지 않은 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 그 해임을 법원에 청구할 수 있다(동법 제24조).

집합건물 중에서 공동주택에 관해서는 이러한 관리단과 관리인 대신에 입주자대표회의와 관리주체를 두고 있다. 전자가 관리에 관한 제반사항을 결정하는 의결기관이라면 후자는 그 의결을 집행하는 집행기관이다. 입주자대표회의와 관리주체뿐만 아니라 소유자, 입주자, 사용자도 공동주택관리령이 정하는 바에 의하여 공동주택과 그 부대시설, 복리시설을 관리하여야 한다(주택건설촉진법 제38조제1항). 이하에서는 공동주택관리와 관련되는 주된 행위자들을 항목별로 서술하고자 한다.

1. 입주자와 사용자

가) 입주자와 사용자의 정의

공동주택관리령을 비롯한 공동주택 관련법령에는 입주자의 정의규정은 존재하지 않는다. 그러나 공동주택관리령에서 간접적으로 나타난 바에 따르면 공동주택의 입주자란 당해 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다(공동주택관리령 제9조제2항). 이는 기존에 소유자만을 입주자로 하고 있던 것을 1994년 8월 3일의 개정으로 그 범위를 입주자의 직계가족까지 확대시킨 것이다. 그러나 직계가족은 소유자의 대리인으로도 볼 수 있다는

제2장 현행 공동주택관리 제도

점을 고려한다면 여전히 입주자는 기본적으로는 소유자라는 전제가 깔려 있음을 알 수 있다. 이러한 입주자의 개념은 공동주택관리령과 공동주택관리규칙, 그리고 각 공동주택의 관리규약에서 전반적으로 사용되고 있으며 공동주택관리의 거의 모든 규정은 입주자만을 대상으로 하고 있다.

그러나 이러한 입주자의 개념설정은 몇 가지 문제가 있다. 우선 공동주택관리령의 근거법률이라고 할 수 있는 주택건설촉진법에서는 입주자의 정의를 하고 있지 않고 소유자, 입주자, 사용자를 명백히 구분해서 열거하고 있는데(주택건설촉진법 제38조제2항), 하위법령인 공동주택관리령에서 입주자에 대해 실질적인 정의규정을 둔 것은 위임의 한계를 일탈한 것이 아니냐는 비판이 제기될 수 있다. 또한 법에서 굳이 소유자와 입주자를 구분해서 나열하고 있는 것은 입주자에 소유자만을 한정시키지 않고 실제로 입주해서 사는 사람—예컨대 전세계약자—을 입주자로 파악한 것이 아니냐는 추론을 할 수 있다. 이때 사용자는 전세계약자 외의 사용자, 즉 공동주택의 일부를 사용하는 사람으로 구성할 수 있을 것이다. 한편 이러한 추론에는 공동주택관리령에서 입주자에 소유자뿐만 아니라 소유자의 직계가족을 포함시킴으로써 소유자가 아닌 입주자도 있을 수 있게 되었으므로 법에서 소유자와 입주자를 따로 나열했다고 해서 입주자를 다른 개념으로 전개해 볼 여지는 없다는 반박이 있을 수 있다. 그러나 이러한 때도 여전히 문제는 남는다. 왜냐하면 입주자 속에는 당연히 소유자도 포함되는 것인데 그렇다면 왜 구태여 입주자와 소유자를 따로 규정했느냐 하는 질문을 던질 수 있기 때문이다.

사용자의 정의규정 역시 주택건설촉진법에도, 공동주택관리령이나 공동주택관리규칙에도 있지 않지만 현행법령에 따르면 사용자란 입주자 외의 사람을 말하게 된다. 따라서 여기에는 전세입주자뿐만 아니라 부분사용자도 해당된다.

나) 입주자와 사용자의 의무

공동주택관리 관련법령에서는 입주자와 사용자의 의무를 중요하게 언급하고 있다. 주택건설촉진법에 따르면 공동주택 및 부대시설·복리시설의 소유자·입주자·사용자·입주자대표회의 및 관리주체는 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 관리하여야 하며(주택건설촉진법 제38조제1항) 공동주택관리령에서는 입주

제2장 현행 공동주택관리 제도

자 또는 사용자(이하에서는 이를 통칭하여 '입주자 등'이라고 한다)의 의무를 따로 규정해 두고 있다. 이에 따르면, 입주자 등은 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상을 위하여 제반시설을 선량하게 보전·유지하여야 하며(공동주택관리령 제5조제1항), 관리주체가 건물을 점검하거나 수리하기 위하여 공동주택 등에 출입하고자 하는 경우 이를 거부할 수 없다(동령 동조 제2항).

또한 입주자 등에게는 일정한 행위가 금지된다. 입주자 등은 공동주택과 그 복리시설 및 복리시설을 사업계획에 따른 용도 이외의 용도에 사용할 수는 없고(주택건설촉진법 제38조제2항제1호), 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설을 개축·증축 또는 신축해서도 안되며(동조 제2호) 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설을 파손 또는 훼손하거나 당해 시설의 전부 또는 일부를 철거해서는 안된다(동조 제3호).

또한 기타 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 공동주택관리령이 정하는 행위도 금지되는바(주택건설촉진법 제38조제4호), 공동주택관리령에서는 조금 더 상세하게 이를 명시하여 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위(공동주택관리령 제5조제3항제1호), 공용부분에 물건을 적재하여 통행을 방해하는 행위(동조 제2호), 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위(동조 제3호), 그리고 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위(동조 제4호)를 원칙적으로는 금지하고 있다.

그러나 공동주택관리령에서 금지하고 있는 행위들은 법에 어긋나지 않는 범위 내에서 관리주체의 동의를 얻어서는 할 수 있게 되어 있으며(동조 제3항), 주택건설촉진법상 금지되는 행위이더라도 공동주택관리령이 정하는 기준·절차 등에 따라 도지사의 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 할 수 있다(주택건설촉진법 제38조제2항 단서). 그 외 입주자 등에게는 관리의 구체적인 규범이 되는 공동주택관리규약을 준수할 의무도 부과된다(공동주택관리령 제5조제4항).

입주자와 사용자 모두에게 적용되는 의무 외에 법령에서 입주자만을 예상해서 두고 있는 의무조항도 있다. 그 대표적인 것은 관리비의 납부이다. 즉 주택건설촉진법에 따르면 공동주택의 입주자는 당해 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 납부하여야 한다(주택건설촉진법 제38조제12항 전단). 만약 입주자가 관리비를 납부하지 아니하거나 관리비를 2회 이상 계속하여 연체한 때에는 입주자는 이로 인하여 발생된 손해를 배상할 책임을 진다(동조 동항 후단). 관

리비의 내역과 산정방법은 공동주택관리령 등에서 정하고 있다. 이에 대해서는 후술한다.

특별수선충당금의 징수 역시 입주자에게만 해당되는 사항이다. 주택건설촉진법에 따르면 관리주체는 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 입주자로부터 징수하여 적립하여야 한다(주택건설촉진법 제38조의2 제1항). 그 구체적인 내용은 공동주택관리령과 관리규칙이 정하고 있다. 이에 대해서도 역시 후술한다.

다) 입주자 등의 권리

공동주택관리 관련법령에서는 입주자의 권리라는 제목의 별개의 조항은 두고 있지 않지만 그 범주에 포함시킬 수 있는 것을 간추려 본다면 다음과 같다. 주의할 것은, 입주자 등의 의무규정의 포괄성과 광범위성에 비해 전반적으로 입주자 등의 권리규정은 미약하다는 점이다. 더욱이 그마저도 그 대부분은 사용자를 제외한 입주자의 권리일 뿐이다.

우선 사용자까지 포함된 입주자 등은 입주자대표회의에서 의결된 사항, 관리비의 부과 내역 및 입주자 등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진 상황을 통지받거나 공시받을 권리를 가진다(공동주택관리령 제10조제9항).

그 외의 사항들은 대개 입주자만을 예정하고 있는 내용이다. 그 중에서도 입주자가 갖는 가장 중요한 권리는 뭐니뭐니해도 역시 입주자대표회의를 구성할 수 있는 선거권과 피선거권을 갖는다는 것이다. 모든 입주자는 입주자대표회의의 구성원이 될 동별대표자를 선출할 수 있는 권한을 가지며(공동주택관리령 제10조제1항) 당해 공동주택에 6월 이상 거주하고 있는 입주자는 동별대표자의 피선거권도 가진다(동령 동조 제2항). 또한 입주자는 입주자대표회의의 중요 의결에 앞서 서면동의권을 가지며(동령 동조 제5항) 입주자의 1/10의 입주자로 공동주택의 관리규약의 개정을 제안할 수도 있다. 한편, 입주자는 회계감사보고서의 열람권(공동주택관리령 제3조의2 제2항), 입주자대표회의록의 열람권(공동주택관리령 제10조제13항) 등도 가진다. 관리규약의 열람권과 소지권 역시 공동주택관리령에서는 명시되어 있지는 않지만 이에 비추어 당연히 인정된다고 보아야 할 것이다. 그 외 입주자는 하자보수기간 중에 하자가 발생한 때에는 사업주체에게 하자의 보수를 요구할 수 있으며(공동주택관리령 제16조제2항), 입주

자대표회의의 소집·통지 등 기본적인 사항에 대해 통지를 받는다(공동주택관리령 제10조제8항).

그에 비해 사용자에게는 아무런 권한도 주어지지 않다. 다만 공동주택관리령은 입주자대표회의는 관리에 관한 사항을 결정함에 있어서는 공동주택의 입주자 외의 자로서 당해 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 기본적인 권리를 침해해서는 안된다고 규정하고 있는 바(공동주택관리령 제10조제12항)⁹⁾ 이에 의해 사용자는 간접적으로 보호를 받을 수 있을 뿐이다. 그러나 이해관계를 가진 자의 개념이 불명확하고 기본적인 권리 또한 그 내용이 명시되어 있지 않아 이 조항은 세입자 등의 권리조항으로서 활용되기에는 무리가 있다. 이에 대해 입주자의 개념정의상 사용자에게는 입주자대표회의의 구성권은 그렇다 치더라도 관계문서의 열람권 등은 인정되어야 하지 않느냐는 목소리가 높다. 법령상으로는 입주자가 부담해야 하는 관리비를 관례상 실제 사용하고 있는 사용자가 부담하고 있는 사정을 감안한다면 사용자가 자신의 생활과 관련있는 관리사항에 대해서 기본적인 정보를 요구하고 볼 수 있는 것은 어찌면 당연한 일이 아닐까 싶다. 실제로 입주자대표회의의 회의록은 입주자뿐만 아니라 이해관계인의 요구가 있는 때에는 열람할 수 있도록 하고 있으므로(공동주택관리령 제10조제13항) 이 조항에 따라서 적어도 이 부분에서만은 사용자의 권리가 인정된다고 하겠다. 하자보수의 요구 역시 사용자가 일일이 소유자를 통해서 하기보다는 직접 사업주체에게 보수를 요구할 수 있도록 하는 것이 바람직할 것이다.

2. 입주자대표회의

가) 입주자대표회의의 구성

공동주택에서 입주자대표회의의 구성은 해당 공동주택에 실제 거주하고 있으면서 등기부상의 소유자이거나 그의 배우자, 또는 직계존비속이 자신의 동에서 입주자 과반수 이상의 서명과 동의를 얻어 선출된 동별대표자로서 구성된다. 입주자대표회의는 법인격 없는 사단¹⁰⁾이다. 입주자대표회의의 기구는 회장 1인을 포함한 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 그 구성원 중에서 선출하여 구성

9) 이 조항은 사용자 등의 권익보호를 위해 1983년 6월 10일에 신설되었다.

10) 김정태, "공동주택 관리제도의 개선에 관한 연구", 인하대 석사학위논문, 1995, 21쪽.

제2장 현행 공동주택관리 제도

되며¹¹⁾ 시·군·구청 등에 반드시 이를 신고해야 단체로서 인정을 받게 된다.

나) 입주자대표회의의 업무

입주자대표회의는 공동주택관리에 대한 사항 전반에 대해 의결권과 감독권을 갖고 있다. 입주자대표회의의 의결권은 구성원 2/3 이상의 찬성으로 행사하는 것과 과반수의 찬성으로 행사하는 것이 있으며 전자의 경우에는 미리 입주자의 과반수의 서면동의를 얻어야 한다. 각각의 경우를 나누어 보면 다음과 같다.

먼저, 공동주택의 관리방법(주택관리인에 의한 관리방법을 선택하는 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)을 결정·변경하고자 하는 경우와 자치관리의 폐지결정을 할 때에는 구성원 2/3의 찬성을 얻어야 하며(공동주택관리령 제10조제4항), 이때는 미리 입주자의 과반수의 서면동의를 얻어야 한다(동조 제5항). 그러나 주택관리업자의 선정은 입주자대표회의의 결의(2/3 찬성)만으로도 할 수 있다(동조 제5항).

그 외에 있어서는 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결권을 행사한다. 구체적인 결정사항은 관리규약의 개정안의 제안 및 공동주택의 관리에 필요한 제규정의 제정 및 개정(공동주택관리령 제10조제6항제1호), 관리비 예산의 확정, 사용료의 기준, 감사의 요구와 결산의 처리(동항 제2호), 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준(동항 제3호), 공동주택의 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 보수·대체 및 개량(동항 제5호), 입주자 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정(동항 제6호), 기타 관리규약으로 정하는 사항(동항 제7호) 등이다. 자치관리를 하는 경우는 자치관리기구의 직원의 임면도 입주자대표회의가 구성원 과반수의 찬성으로 결정하게 된다(동항 제4호). 요컨대 관리방법과 관련된 사항 외에는 제반관리사항의 결정은 전적으로 입주자대표회의에 맡겨져 있는 것이다.

다) 입주자대표회의의 운영

입주자대표회의를 소집하고자 할 때에는 소집기일 5일 전에 회의의 목적·일시 및 장소를 입주자에게 개별 통지하거나 공시하여야 한다(공동주택관리령 제

11) 공동주택관리령 제10조.

제2장 현행 공동주택관리 제도

10조제8항). 법령상으로는 그에 대한 구체적인 것은 정해져 있지 않으므로 어느 방법을 택할 것인가와 그 구체적인 내용은 관리규약으로 정해질 수밖에 없을 것이다. 통지 혹은 공시는 회의에서 의결한 사항, 관리비의 부과내역 및 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황을 알리는 데에도 사용된다(동조 제9항). 한편 입주자대표회의는 공동주택단지의 명칭 및 위치와 입주자대표회의의 명칭 및 소재지(동조 제10항제1호), 입주자대표회의의 구성상황(동항 제2호), 공동주택의 관리방법(동항 제3호), 관리규약(동항 제4호), 기타 건설교통부령으로 정하는 사항(동항 제5호)은 시장 등과 사업주체에게 신고 또는 통지해야 한다. 건설교통부령인 공동주택관리규칙은 시장 등에게 관리방법을 신고하는 경우에는 사업주체의 성명 또는 명칭 및 주소와 사업승인일자 및 사용검사일자를 추가로 신고하도록 하고 있으며(공동주택관리규칙 제7조제1호), 주택관리업자를 선정한 경우에는 주택관리업자의 성명 또는 명칭 및 주소를 함께 신고 또는 통지하도록 하고 있다(동조 제2호).

또한 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 공동주택의 입주자 또는 이해관계인의 요구가 있는 때에는 이를 열람할 수 있도록 해야 한다(동조 제13항).

3. 관리주체

가) 관리주체의 개념

공동주택을 관리하기 위하여 입주자에 의하여 구성된 자치관리기구·위탁관리기구 및 사업주체를 관리주체라고 한다(주택건설촉진법 제3조제4호, 공동주택관리령 제3조제1항). 공동주택 등을 일반적으로 관리하기 위해서 관리조직을 구성하는데, 자치관리에서는 입주자자치관리기구, 위탁관리의 경우에는 주택관리업자, 사업주체관리의 경우에는 사업주체가 관리주체가 된다. 이들 관리인들은 보통 관리사무소라는 명칭의 사무소에서 일하게 된다.

나) 관리주체의 업무

a. 관리 일반

관리주체는 공동주택의 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설

제2장 현행 공동주택관리 제도

및 복리시설의 유지·보수와 안전관리, 공동주택 단지 안의 경비·청소 및 쓰레기 수거, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행, 특별수선충당금의 징수 및 적립 등의 일을 기본적으로 담당하며, 의결기관인 입주자대표회의의 의결사항을 집행하는 집행기관으로서 공동주택관리규약으로 정한 사항 및 입주자대표회의에서 결정한 사항의 집행도 담당한다(공동주택관리령 제3조제1항). 또한 관리주체는 기타 건설교통부령으로 정하는 사항의 집행도 맡는데 해당 건설부령인 공동주택관리규칙에서는 공동주택관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽(공동주택관리규칙 제2조제1호), 주민의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지에 대한 무단 점유행위의 방지(동조 제2호), 공동주택단지 안의 질서문란행위 등을 방지하기 위한 조치의 강구(동조 제3호), 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구(동조 제4호) 등을 관리주체의 업무로서 추가하고 있다. 관리주체는 공동주택 등을 관리함에 있어 선량한 관리자의 주의로 업무를 수행해야 한다(공동주택관리령 제3조제2항). 한편 관리주체는 매월별로 관리비·사용료 및 특별수선충당금의 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 보관하고, 공동주택의 입주자 등의 요구가 있을 경우에는 이를 열람할 수 있도록 해야 한다(공동주택관리령 제3조제3항).

b. 안전관리

공동주택의 안전은 일차적으로 관리주체의 책임이다. 공동주택관리령에서는 안전관리를 위하여 여러 가지 시설에 대한 안전관리계획을 수립할 것을 관리주체에게 요구하고 있다. 즉 관리주체는 고압가스시설, 중앙집중식 난방시설, 발전 및 변전시설, 위험물저장시설, 소방시설, 승강기 및 인양기, 세대별로 설치된 것이외의 연탄가스배출기와 같은 시설에 대한 안전계획을 수립해야 한다(공동주택관리령 제4조제1항). 또한 관리주체는 석축·옹벽·담장·맨홀·정화조·하수도, 옥상 및 계단 등의 난간, 우물 및 비상적수시설, 펌프실, 노인정 또는 어린이놀이터에 설치된 시설에 대해서도 안전관리계획을 세워야 한다(공동주택관리령 제4조제1항제8호, 공동주택관리규칙 제3조제1항). 그리고 이를 위하여 관리주체의 안전교육과 안전점검도 의무화하고 있는바, 이에 대해서는 후술한다.

V. 공동주택관리의 주요항목

1. 공동주택관리규약

가) 공동주택관리규약의 의무화

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의하면 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호간의 사항 중 동법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로서 정할 수 있게 되어 있다(동법 제28조제1항). 이러한 자치규범의 인정과 활용방침은 아파트 등의 공동주택을 직접 규율하는 공동주택관리령에서도 기본적으로 그대로 유지되고 있으며 나아가 자치적인 규약마련을 의무화하는 데까지 확대되고 있다. 즉 공동주택관리령에 따르면 공동주택의 입주자는 공동주택의 관리 또는 사용에 관한 공동주택관리규약(관리규약)을 정하여야 한다(공동주택관리령 제9조제1항). 이러한 의무조항은 1979년 11월 21일의 공동주택관리령 제정 당시에는 설치되어 있지 않았으나 1981년 10월 15일의 전면 개정으로 공동주택관리규약의 조항이 따로 설치되면서부터 도입되어 지금까지 유지되고 있다.

나) 관리규약의 제·개정방식

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따르면 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단회의에서 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 찬성을 얻어 행하게 된다(동법 제29조제1항 전단). 그러나 공동주택관리령에서는 그 의결권의 행사요건을 다소 완화하고 있다. 즉 공동주택의 분양 후 최초로 제정하는 관리규약은 사업주체가 당해 공동주택을 분양받은 자와 관리계약을 체결하는 때에 제안하여 당해 공동주택을 분양받은 자의 과반수(공동주택의 분양예정세대수의 과반수를 의미한다)의 서면합의로 결정하며, 그 개정은 당해 공동주택의 1/10 이상의 입주자 또는 입주자대표회의가 구성원 과반수의 찬성으로 제안하여 공동주택의 입주자 과반수의 찬성을 얻어 결정한다(공동주택관리령 제9조제2항).

1981년 공동주택관리령 전면개정시에는 관리규약에 관한 조문(공동주택관리

제2장 현행 공동주택관리 제도

령 제9조)을 두면서 그 관리규약의 제·개정 제안은 입주자대표회의만이 할 수 있게 하였으나¹²⁾ 입주초기에는 입주자대표회의가 구성되어 있기 어려운 점이 지적되어 1983년 6월 10일 개정으로 분양 후 최초로 제정하는 관리규약은 사업주체가 관리계약을 체결하는 때에 제안하여 당해 공동주택을 분양받은 자 또는 분양예정자의 과반수의 서면합의로 결정하도록 했다(공동주택관리령 제9조제2항 전단). 그 외 제·개정 방식은 그대로 유지되었고, 입주자대표회의가 아닌 일반 입주자들이 공동주택관리규약의 개정제안권을 갖게 된 것은 1994년 8월 3일의 개정에 이르러서였다. 즉 1994년의 개정으로 입주자는 그 1/10로써 관리규약의 개정을 제안할 수 있게 된 것이다. 낱낱이 흩어진 입주자들이 1/10의 합의를 이끌어낸다는 것은 어려운 일이겠지만 이 조항은 입주자대표회의가 입주자들의 의견을 충분히 반영하지 못할 때 입주자들이 직접 행동할 수 있는 중요한 근거조항이라고 할 수 있을 것이다.

다) 공동주택관리규약의 내용

공동주택관리령은 1981년 전면개정 당시부터 일정 사항을 나열하여 그것들이 관리규약에 꼭 포함되게 했다. 구체적·세부적인 관리를 관리규약에 의존할 수 밖에 없는 상황에서 기본적인 항목에 대한 규율내용이 정해져 있는 것이 필수적인 과제였기 때문이다. 이에 입주자의 권리 및 의무, 입주자대표회의의 구성 및 운영, 관리비 및 특별수선충당금의 징수·보관·예치 및 사용절차, 자치관리를 할 경우 자치관리기구의 구성·운영 및 업무와 임직원의 자격요건·인사·보수 및 책임, 회계관리와 회계관계직원의 책임 및 의무 등이 필수적 규정사항으로 제시되었다(제9조제3항). 이는 그 후 1983년 6월 10일의 개정으로 입주자대표회의의 구성원의 의무와 책임(제9조제3항제2호)과 관리비 등을 납부하지 않은 자에 대한 조치(동조 동항 제3호)가 추가되었고 공동주택의 전유부분 및 공용부분의 구분과 그 관리책임 및 비용부담(동조 동항 제6호), 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치(동조 동항 제7호), 그리고

12) 1981년 10월 15일 대통령령 제10484호 공동주택관리령 제9조제2항. 관리규약의 입안과 개정시 입주자대표회의 구성원의 과반수의 찬성으로 결정하고(제10조제6항제1호) 입주자 과반수의 찬성을 필요로 하고 있는 점은 현재와 같다.

관리주체의 동의를 얻어 할 수 있는 행위에 있어서의 그 동의기준(동조 동항 제 8호)도 관리규약의 필수적 내용으로 삽입되었다. 관리의 구체적 적응성을 높이고 관리규약의 강제성을 고양시키는 방식의 개정이었던 셈이다.

그러나 공동주택관리규정의 필수적 규정사항이 현재의 모습을 띠게 된 것은 1994년 8월 3일의 개정을 거치면서부터이다. 이 개정에서는 관리비 등의 세대별부담액산정방법을 관리규약의 필수적 내용으로 삼아(공동주택관리령 제9조제3항제3호) 그 부담방법을 둘러싼 시비와 분쟁의 소지를 줄이고자 하였고, 나아가 입주자대표회의와 관리주체의 업무구분과 관리주체에 대한 입주자대표회의의 업무감독의 범위도 관리규약으로 정하도록 함으로써(동조 동항 제9호) 불거지고 있던 입주자대표회의와 관리주체간의 마찰을 방지할 수 있도록 하였다.

요컨대 현행법에서 규정하고 있는 관리규약의 필수내용을 보자면 비교적 구체적 타당성 있는 관리를 도모하고자 하는 노력이 엿보인다. 또한 여러 가지 분쟁의 여지를 줄이고 분쟁발생시 해결근거를 두도록 유도하고 있음을 알 수 있다. 그러나 입주자대표회의 구성원의 권리—예를 들자면 활동비의 지급 등—에 대한 사항은 여전히 자율에 맡겨져 있어서 규정의 미비로 인한 시비의 소지가 있을 수 있으며 사용자에 대한 항목이 전혀 예정되어 있지 않은 점은 현실과 동떨어진 관리규약이 양산될 위험을 내포한다고 하겠다. 다만 공동주택의 입주자 외의 자의 기본적인 권리를 해치는 사항이 관리규약에 포함되어서는 안된다고 단서를 달고 있는바(공동주택관리령 제9조제3항 단서) 이것이 사용자를 염두에 둔 규정으로 해석될 가능성은 있다. 그러나 역시 그 규정의 모호함으로 인하여 관리규약이 사용자의 권리를 침해한다고 판단되었을 때 이 규정에 근거해서 항변을 할 수 있는지 여부는 불확실하다. '공동주택의 입주자 외의 자'라고 함이 공동주택에 살면서 입주자가 아닌 자를 말하는 것인지 아니면 공동주택의 외부인을 말하는 것인지 명확하지 않으며 기본적인 권리가 어떠한 권리를 말하는지도 역시 불명확하기 때문이다.

라) 공동주택관리규약의 적용범위

공동주택관리령에 의하면 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다(공동주택관리령 제9조제4항). 즉 매매나 상속 등으로 당해 공동

제2장 현행 공동주택관리 제도

주택의 소유자가 된 사람은 자신이 선거권과 투표권을 행사하여 마련된 관리규약이 아닐지라도 그를 준수해야 한다. 한편 경매나 시효의 완성으로 인한 원시취득의 경우는 문제인데, 공동주택관리령에서의 '승계'는 입주자라는 지위의 승계를 의미하므로 역시 관리규약의 규율을 받는다고 해석해야 할 것이다. 더욱 문제되는 것은 전세입자와 같은 사용자의 경우이다. 입주자의 개념 자체가 소유권 중심으로 편성되어 있으므로 이들은 입주자의 지위를 승계한다고는 볼 수 없을 것이다. 그러나 역시 '입주자의 지위를 승계한 자'라고 함은 실질적으로 공동주택을 점유하여 사용하고 있는 자를 지칭한다고 해석하여 사용자 등에게도 관리규약이 마찬가지로 적용된다고 해야 할 것이다.

마) 공동주택관리규약과 표준관리규약

이처럼 공동주택의 관리는 상당부분 당해 공동주택의 자체적인 관리규약에 의존하게 했지만 공동주택 관리에 대한 전문적인 지식이나 경험이 일천한 개별 공동주택이 적절한 관리규약을 마련한다는 것은 어려운 일이다. 따라서 공동주택관리령에서는 관리규약 관련조항을 둘 때인 1981년부터 "서울특별시장·직할시장 또는 도지사는 공동주택의 입주자보호와 주거생활의 질서유지에 필요한 범위 안에서 관리규약에 관한 준칙을 정할 수 있다"(제9조제5항)고 규정하여 표준으로 삼을 수 있는 관리규약을 권장하였다. 실제로 이에 따라 1984년 건설부는 표준공동주택관리규약을 내놓았고 이것이 거의 모든 공동주택의 최초의 관리규약으로 기능하였음은 물론, 입주자대표회의가 구성되어 관리규약을 개정하는 데 있어서도 표준관리규약이 여전히 표준모델로서 사용되어 각 관리규약은 상당부분 표준관리규약과 유사한 상황이다.

그러나 표준관리규약에 대하여는 그 규정의 불충분성과 추상성 등의 비판이 제기되어 1994년 건설부에서는 이를 폐지하게 되었고 1994년 8월 3일의 공동주택관리령의 개정으로 지금은 각 도지사가 관리규약에 관한 준칙을 정할 수 있게 되었다(공동주택관리령 제9조제5항). 그러나 아직 각 지방자치단체별 준칙은 제시되지 않고 있는 상황이다.

2. 관리비

가) 관리비의 구성

공동주택관리령이 적용되는 공동주택의 입주자는 당해 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 납부하여야 한다(주택건설촉진법 제38조제12항 전단). 관리비는 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 냉·난방시설의 청소비를 포함한 수선유지비의 월별금액의 합계액으로 한다(공동주택관리령 제15조제1항).

위에 열거된 것 이외의 다른 명목의 관리비 징수는 금지된다(공동주택관리령 제15조제2항 전문). 특별수선충당금도 관리비와 구분해서 징수하게 되어 있다(동조 제6항). 다만 오물수거비나 소독비, 난방비, 전기·수도 또는 가스 등의 사용료와 건물전체에 해당되는 보험료를 징수권자를 대행하여 징수하는 것은 가능하다(동조 제2항 후문). 또한 인양기 등의 사용료는 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다(동조 제3항).

나) 관리비의 산정방법

관리비의 세대별 부담액 산정방법은 사용자부담 및 공평부담의 원칙에 따라 관리규약으로 정하도록 되어 있다(공동주택관리령 제15조제1항). 이는 1994년 8월 3일 개정 이전에는 관리비의 내역과 아울러 그 산정방법도 공동주택관리령에서 일률적으로 규정하고 있던 것¹³⁾을 좀더 구체적인 사정에 맞게 설정·변경할 수 있도록 각 관리규약에서 정하도록 한 것이다.

3. 장기수선계획과 특별수선충당금

가) 장기수선계획수립 의무

공동주택을 건설한 사업주체는 당해 공동주택의 공용부분과 입주자의 공동소

13) 1994년 개정 전의 공동주택관리령 제15조제1항. 이때의 산정방법은 분양면적과 사용 실적에 따라 산정하는 식이었다.

제2장 현행 공동주택관리 제도

유인 부대시설 및 복리시설에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때에 이를 제출하고, 당해 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 의무적 관리대상이 아니라서 관리주체가 없을 경우에는 입주자대표회의나 이에 준하는 입주자 모임에게 장기수선계획을 인계한다(공동주택관리령 제23조제2항).

장기수선계획은 주요시설의 내구연한을 감안하여 수립되며, 계획이 수립되어 있지 않더라도 각각의 기간이 다하면 교체해야 한다(공동주택관리규칙 제18조).¹⁴⁾

나) 특별수선충당금 적립의무

공동주택은 그 특수성으로 인하여 일상적이지 않은 부분들에 대한 수선이 불가피하다. 따라서 주택건설촉진법은 관리주체가 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 입주자로부터 징수하여 적립하도록 하고 있다(동법 제38조의2제1항). 이에 따라 300세대 이상의 공동주택과 승강기가 설치된 공동주택, 그리고 중앙집중식 난방방식의 공동주택에서는 특별수선충당금을 적립하여야 한다(공동주택관리령 제23조제1항).

다) 특별수선충당금 적립방식과 사용

특별수선충당금은 장기수선계획에서 정하는 바에 의한다(공동주택관리령 제23조제4항). 특별수선충당금은 공동주택의 사용검사 후 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하며, 적립된 특별수선충당금은 입주자대표회의 명의로 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 별도로 관리하여야 한다(공동주택관리령 제23조제6항). 장기수선계획이 수립되지 않은 공동주택은 관리비의 월별금액의 3/100 이상 20/100 이하로 하되, 특별수선충당금을 사용하여 대체해야 할 시설의 내구연한을 감안하여 관리규약으로 정하도록 되어 있다(공동주택관리령 제23조제4항). 다만 분양되지 않은 공동주택의 특별수선충당금은 사업주체가 부담한다(공동주택관리령 제23조제7항).

14) 각각의 시설의 내구연한은 공동주택관리규칙 별표 5에 정해져 있다. 이에 따르면 변압기는 17년, 고압케이블은 30년, 발전기는 16년, 승강기와 인양기는 18년으로 정해져 있고, 보일러는 15년, 열교환기는 20년, 저탕조는 25년, 순환펌프는 10년, 가스저장탱크는 15년, 유류탱크는 30년, 강관은 15년으로 정해져 있다.

특별수선충당금의 사용은 장기수선계획에 의하고, 그 구체적인 사용절차는 관리규약으로 정한다(공동주택관리령 제23조제5항).

4. 안전교육과 안전점검

가) 안전교육

1994년 개정 이전에는 공동주택 내에서의 안전관리만이 규정되어 있었을 뿐 안전을 위한 지역사회와 지방자치단체의 임무는 전혀 예정되어 있지 않았다. 그러나 공동주택단지내의 안전사고와 범죄의 증가 등으로 정부는 1994년 8월 3일 공동주택관리령을 개정하여 안전교육에 관한 조문을 따로 두고 시장 등이 공동주택단지 안의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 건설부령¹⁵⁾이 정하는 바에 따라 경비업무에 종사하는 자에 대하여 교육을 실시할 수 있게 하고 방법교육은 관할 경찰서에 위탁할 수 있도록 하였다(공동주택관리령 제4조의2). 연이어 같은 해 11월 2일에는 공동주택관리규칙이 개정되어 경비업무에 종사하는 자에게 연 2회 이내 매회 4시간 이하의 교육시간이 정해졌다(공동주택관리규칙 제3조의2제1항). 그러나 이러한 안전교육은 의무화되어 있지는 않아 지방자치단체에게 그 시행이 맡겨져 있을 뿐이다.

나) 안전점검

1994년 즈음의 부실공사와 안전관리 미비로 인한 잇단 붕괴사고 등은 건축물 안전에 관한 경각심이 고조되는 계기가 되었고 특히 대량의 가구가 밀집되어 있을 수밖에 없는 공동주택의 경우 안전의 확보는 더욱 절실한 과제가 되었다. 이에 매년 2회 이상의 안전점검이 의무화되었다.¹⁶⁾ 그러나 안전점검 조항이 마련된 지 얼마 되지 않아 성수대교 붕괴사건이라는 대형사고가 또다시 발생하자 정부는 “시설물의 안전관리에 관한 특별법”을 제정하여 1995년 1월 5일에 공포하여 동년 4월 5일부터 시행에 들어갔다. 이는 국가 및 지방자치단체의 안점점검과 안전관리 제반 정책의 수립과 시행을 의무화하고(동법 제3조), 각 관리주체

15) 정부조직 개편으로 1994년 12월 23일 건설교통부령으로 바뀌었다.

16) 1994년 8월 3일 공동주택관리령 제4조의3 신설.

제2장 현행 공동주택관리 제도

의 안전관리계획의 수립과 시행(동법 제4조), 그리고 안점점검(동법 제6조)을 역시 의무화하고 있다. 또한 관리주체는 안전점검을 실시한 결과 재해예방 및 안전성 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 정밀안전진단을 실시하여야 한다(동법 제7조제1항). 안전점검 및 정밀안전진단에 소요되는 비용은 관리주체가 부담한다. 다만 하자담보책임기간내에 시공자의 귀책사유로 인하여 정밀안전진단을 실시하여야 하는 경우에는 그에 소요되는 비용은 시공자가 부담한다(동법 제12조).

5. 회계관리

관리주체의 회계업무의 공정성을 감시하기 위하여 300세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방시설인 공동주택에 대해서는 공인회계사나 회계법인에 의한 회계감사를 매년 1회 받도록 하고 있다(공동주택관리령 제3조의2제1항). 그러나 공동주택의 입주자의 2/3 이상의 서면합의가 있는 경우에는 공인회계사 등의 회계감사를 받지 않아도 되며(공동주택관리령 제3조의2 단서) 자체감사로 족하다. 이 경우의 입주자는 통상 실제 거주하고 있는 사람을 기준으로 하고 있고 따라서 전세입자도 동의권을 행사하고 있다. 회계감사를 받았을 때에는 입주자 등이 열람할 수 있음(공동주택관리령 제3조의2제2항)은 물론이다.

6. 하자보수

가) 하자보수의 방식

대량의 가구가 같은 건물에 집약적으로 모여 살고 있는 공동주택의 경우 건물에 대한 하자보수는 관리의 핵심적인 내용이 된다. 따라서 공동주택관리령은 하자보수기간을 주요시설인 경우에는 그 사용검사일로부터 2년 이상으로 하고 그 외의 시설의 경우에는 1년 이상으로 하도록 정하고 있다(공동주택관리령 제16조제1항). 이에 따라 웅벽이나 급·배수, 포장, 지하저수조 난방·환기·공사, 가스, 전기, 통신 등은 주요시설로서 2년 또는 3년으로 하자보수기간이 정해져 있다(공동주택관리규칙 제11조제1항, 별표3). 따라서 각각 정해진 기간 내에 하자가 발생한 때에는 입주자나 입주자대표회의 또는 관리주체(입주자대표회의 등)

제2장 현행 공동주택관리 제도

는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 3일 이내에 이를 보수하거나 보수일정을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의 등에 통보해야 한다(공동주택관리령 제16조제2항).

또한 입주자대표회의 등은 사업주체가 기간 내에 하자보수를 이행하지 않거나 하자보수계획을 이행하지 않을 때 또는 통보한 계획이 불합리하다고 판단되는 때에는 이를 사용검사권자에게 통보하고, 통보를 받은 사용검사권자는 하자여부를 조사하여 하자로 판명된 때에는 기간을 정하여 사업주체에게 그 보수를 명하여야 하며, 하자가 아닌 것으로 판명된 때에는 입주자대표회의 등에 그 사실을 통보하여야 한다(공동주택관리령 제16조제3항).

한편 사용검사권자의 조사결과에 대해서 이의가 있는 사업주체나 입주자대표회의 등은 엔지니어링활동주체, 기술사법에 의하여 기술사사무소의 개설등록을 한 기술사 또는 건축사법에 의한 건축사로서 해당분야의 엔지니어링활동주체, 기술사 또는 건축사의 조사의견서를 첨부하여 사용검사권자에게 재조사를 요구할 수 있다(공동주택관리령 제16조제4항).

입주자대표회의 등은 사업주체가 하자보수계획을 이행하지 않거나 하자보수명령을 받은 기간 내에 이를 이행하지 않은 때는 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행시킬 수 있다. 이 경우 입주자대표회의 등은 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 한다(공동주택관리령 제16조제5항).

나) 내력구조부의 하자보수

사업주체와 건축주는 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위내에서 이를 보수하고 그로 인한 손해를 배상할 책임을 진다(주택건설촉진법 제38조제16항).¹⁷⁾ 하자보수절차는 일반 하자보수절차와 같다(공동주택관리령 제16조의2제2항).

17) 하자보수기간은 기둥과, 힘을 받지 않는 조적벽 등을 제외한 내력벽은 10년, 보·바다·지붕은 5년이다(공동주택관리령 16조의2제1항제1호). 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너지거나 안전진단 실시결과 무너질 위험이 있다고 판정된 경우에 하자보수를 받는다(동조 제2호).

다) 하자보수보증금

대규모의 혹은 뜻밖의 하자발생에 대응하기 위해 공동주택의 사업주체와 건축주는 일정규모의 자금¹⁸⁾을 예치해야 한다(주택건설촉진법 제38조제15항). 구체적으로 공동주택 등을 건설·공급하는 자는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하여야 한다(공동주택관리령 제17조제1항 전문). 그러나 국가·지방자치단체·대한주택공사·지방공사인 사업주체와 주택조합이 건설하여 하자보수를 할 자가 따로 있는 경우는 하자보수보증금을 예치하지 않아도 된다(주택건설촉진법 제38조제15항 단서, 공동주택관리령 제17조제1항 단서).

하자보수보증금의 예치명의를 입주자대표회의가 구성되면 지체없이 그 명의로 변경해야 한다(공동주택관리령 제17조제2항 전문). 입주자대표회의는 그로부터 주요시설 및 내력구조부의 하자보수가 종료되었으며 하자보수기간이 만료되었다는 통보를 받은 후 1월이 경과할 때까지(공동주택관리규칙 제11조제2항) 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 한다(공동주택관리령 제17조제2항).

라) 하자담보책임에 대한 특례

시설물안전관리 특별법에 의하면 16층 이상의 공동주택은 정기적인 정밀안전진단 실시 외에 하자담보책임기간 만료일 이전 6월 이내에 정밀안전진단을 실시하여야 하며, 그 결과 시설물의 안전에 지장이 없다고 판정된 때에 한하여 하자담보책임기간 만료일로부터 시공자의 하자담보책임이 종료되는 것으로 되어 있다(동법 제15조제1항, 동법시행령 제15조). 이때 철근콘크리트구조부 또는 철골구조부 등 대통령령과 건설교통부령이 정하는 구조상 중요부분에 시공상의 잘못으로 인하여 중대한 하자가 발견된 때에는 그에 대한 시정이 완료될 때까지 하자담보책임기간이 연장되는 것으로 본다(동법 제15조제2항, 동법시행령 제15조제4항).

나아가 관리주체는 하자담보책임기간 만료 후이더라도 정밀안전진단 결과 시공자의 중대한 귀책사유로 인하여 공중의 위험을 발생시킬 구조안전상 하자가

18) 자세한 것은 공동주택관리령 제17조제3항 참조.

발생되었다고 판정된 때에는 시공자에게 보수를 요청할 수 있는 것으로 되어 있다(시설물안전관리특별법 제16조제1항). 그러면 보수요청을 받은 시공자는 보수계획서를 작성하여 관리주체의 승인을 얻어야 하며 보수가 완료된 때에는 보수완료보고서를 제출하고 관리주체로부터 이행확인을 받아야 한다(동법 제16조제2항).

7. 주택관리사제도

가) 제도의 도입과 운영상황

공동주택의 양적 증대와 이로 인한 관리의 곤란, 전문성의 중요성 등으로 인해 정부는 1987년 주택관리사제도를 도입하였다. 즉 공동주택의 관리책임자로서 주택관리사나 주택관리사보를 두도록 한 것이다(주택건설촉진법 제39조의3제1항). 500세대 미만의 공동주택이거나 중앙집중식 난방방식이나 승강기가 설치된 공동주택으로서 300세대 미만인 경우에는 주택관리사보나 주택관리사를 어느 쪽이든 관리책임자로 둘 수 있다. 그러나 500세대 이상이거나, 중앙집중식 난방방식이나 승강기가 설치된 공동주택의 경우로 300세대 이상의 공동주택의 경우는 주택관리사를 관리책임자로 두어야 한다(공동주택관리령 제25조제1항). 다만 주택관리사를 관리책임자로 두어야 하는 경우에도 1998년 12월 31일까지는 그에 갈음하여 주택관리사보를 관리책임자로 둘 수 있다(공동주택관리령 부칙 제8조).

나) 주택관리사의 업무

주택관리사 등은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자의 권익을 보호하기 위하여 공동주택의 운영·관리·유지·보수·대체 및 개량에 관한 업무를 맡고 그를 위한 분담금 기타 경비의 청구·수령·지출·관리 업무도 또한 담당한다(주택건설촉진법 제39조의3제2항제1·2호). 그 외 주택관리사 등은 공동주택의 관리에 관하여 공동주택관리규칙에서 정하는 업무도 맡음은 물론이다(동조 동항 제3호). 또한 주택관리사 등은 이러한 업무를 수행함에 있어 선량한 관리자의 주의를 다할 것이 요청된다(동조 제3항).

다) 주택관리사 등의 자격

건설교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격해야 주택관리사보가 된다(주택건설촉진법 제39조의4제1항). 자격시험은 1차와 2차로 나뉘어져 행해지며, 2년 이상 공동주택의 관리책임자로 근무한 경력이 있는 자는 제1차시험을 면제받는다.

주택관리사는 주택관리사보로서 주택관리실무경력 기타 공동주택관리령에서 요구하는 자격을 갖춘 자가 된다(주택건설촉진법 제39조의4제3항). 이는 의무적 관리대상인 공동주택, 즉 300세대 이상이거나 승강기가 설치되어 있거나 중앙집중식 난방방식인 공동주택의 관리책임자로 3년 이상 근무한 자와 그와 동등한 규모의 임대주택에서 3년 이상 관리책임자로 근무한 자, 그리고 의무적 관리대상인 공동주택의 관리직원이거나 주택관리업체의 직원으로서 주택관리업무에 5년 이상 종사한 자, 대한주택공사 또는 지방공기업법에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사의 직원으로서 주택관리업무에 5년 이상 종사한 자 혹은 공무원으로서 주택관리업무에 5년 이상 종사한 자 등이며(공동주택관리령 제26조제1~4호), 그러한 경력을 합산한 기간이 5년 이상인 자도 주택관리사가 될 수 있다(동조 제5호).

8. 관리법령 위반과 제재

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의하면 구분소유자가 공동의 이익에 반하는 행위를 한 경우에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 또는 그 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구할 수 있으며(동법 제43조제1항) 나아가 공동생활상의 장애가 현저하여 그러한 청구로서는 그 장애를 제거하여 공유부분의 이용의 확보나 구분소유자의 공동생활의 유지를 도모함이 심히 곤란한 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 訴로써 상당한 기간 당해 구분소유자에 의한 전유부분의 사용까지도 그 금지를 청구할 수 있다(동법 제44조제1항).

또한 주택건설촉진법은 주택의 내력구조부에 중대한 하자를 발생하게 하여 공중의 위험을 발생하게 한 설계자, 시공자, 감리자 및 사업주체는 10년 이하의 징역에 처하게 하고(동법 제50조의2제1항), 그로 말미암아 사람을 死傷에 이르

계 한 자는 무기 또는 3년 이상의 징역에 처하도록 하고 있다(동조 제2항).

그 밖에 구체적인 의무위반에 관한 사항은 공동주택관리규약에 의하여 정해진다(공동주택관리령 제9조제3항제7호).

9. 공동주택관리에 관한 감독

건설교통부장관 및 도지사는 입주자대표회의·관리주체 또는 주택관리사 등에 대하여 그 업무의 감독상 필요한 때에는 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 기타 필요한 명령을 할 수 있으며 소속공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있는데(주택건설촉진법 제39조의7제1항) 현재 이러한 권한은 각 도지사에게 위임되어 있다(공동주택관리령 제35조). 따라서 도지사는 주택관리업 등록과 주택관리업 등록의 말소·영업정지 및 과징금의 부과·징수와 함께 주택관리사보자격시험의 시행과 주택관리사자격 인정 및 자격증 교부, 주택관리사보 및 주택관리사 자격의 정지 및 취소, 자치관리기구 주택관리업자 또는 주택관리사 등에 대한 감독, 사업주체 및 관리주체에 대한 감독의 권한 등을 가지고 있다.

제3장 아파트 관리의 관행·관습

I. 관리규약의 제정 및 개정

1. 관리규약의 제정

아파트관리의 현행 법체계는 공동주택관리령을 중심으로 구성되어 있다. 각각의 아파트단지는 국가법인 공동주택관리령을 기본축으로 하고, 관리규약을 제정하여 공동질서를 규율한다. 법제도는 공동주택관리령과 관리규약의 이원적 체제를 예정하고 있지만 현실에 있어서는 관리규약은 큰 역할을 하지 못하는 것으로 보인다. 공동주택관리령은 1994년까지 계속 개정되어 왔지만,¹⁹⁾ 표준관리규약은 1984년에 나온 이후 한 번도 개정되지 않은 상태에서 1995년에 지방자치단체로 그 규약제정의 업무가 이관되었으나 아직까지 표준관리규약을 내놓은 지방자치단체는 없는 실정이다.²⁰⁾ 따라서 현재 대부분의 아파트단지들의 관리규약은 1984년의 표준관리규약을 거의 그대로 본뜬 것임을 감안해 본다면, 관리규약은 개별단지의 독특한 상황을 반영한 자치규범의 역할을 거의 하지 못하고 오히려 공동주택관리령에 어긋나는 규정까지 가지고 있어 현실적인 규범력을 거의 가지고 있지 못하고 있다고 할 수 있다.

이처럼 관리규약이 현실적인 규범력을 상실하게 된 것은 몇 가지 이유를 들 수 있다. 우선, 관리규약을 최초로 제정하는 주체가 주민이 아니라 사업주체이라는 점이다. 준공후 1년간은 의무관리기간이고 이때의 관리는 사업주체가 담당한다. 사업주체는 관리를 위해서 관리규약을 제정하는데 사업주체는 아파트의 건설만을 담당할 뿐 그곳에 거주하는 것이 아니기 때문에 관리규약의 제정을 보통

19) 근래의 공동주택관리령의 개정은 1994년 8월 3일에 이루어졌다. 그 후 동년 12월 23일과 1996년 6월 29일에도 개정이 있었지만 이것은 건설교통부로의 직제변경(전자)과 도시재개발법시행령의 개정에 따른 결과(후자)였으므로 공동주택관리령 자체의 내용은 1994년 8월 3일에 개정되었다고 볼 수 있다.

20) 서울시의 경우 1995년 서울시 공동주택관리 표준규약안을 마련하고 연구를 거쳐 보완 사항까지 검토하였으나 아직 공식화하지는 않고 있다. 서울시의 공동주택관리 표준규약안의 내용은 서울시개발연구원, 『공동주택관리제도 개선방안』, 1995의 부록1을 참조.

형식적으로 하게 된다. 즉 대개가 표준관리규약을 그대로 '베끼는 것'이 보통이다. 문제는 새로 준공된 아파트에 갓 입주한 주민들 역시 아파트단지의 자치규범에는 별다른 관심이 없다는 사실이다. 새로 구성된 입주자대표회의는 사업주체가 제정한 관리규약을 당연하게 받아들여 사용한다. 이렇게 해서 관리규약은 어느 누구의 관심도 받지 못한 채 방치된 셈이 되고 만 것이다. 관리규약이 현실적 규범력을 상실한 것은 관리규약 제정 규정의 문제점, 그리고 우리 사회의 규범문화 등이 작용한 결과라고 할 수 있다.

2. 관리규약의 개정

아파트 단지에서 주민생활이 계속되다 보면, 공동질서의 규율이 필요할 수밖에 없으므로 관리규약은 현실적인 문제로 등장하기 마련이다. 그러나 1984년의 표준관리규약을 그대로 전제한 관리규약은 공동주택관리령과도 어긋나는 내용을 가지고 있기 때문에 관리규약은 더욱더 무시될 수밖에 없다. 전문가 면접 중에 만난 관리소장들은 대부분이 관리규약보다는 관리령이 우선하기 때문에 법령에 맞지 않는 관리규약을 개정해야 한다고 말하고 있었고 실제로 관리규약을 관리령에 맞추는 개정 사례를 발견할 수 있었다. 그러나 이러한 개정은 관리규약의 몇몇 규정이 관리령에 비추어 '위법'하기 때문에 이를 교정한 것에 불과하므로 실질적으로 관리규약의 규범력을 제고하는 것이 아니라고 할 수 있다.

관리규약이 일종의 '애물단지'가 되어 버린 이유는 제정과정의 문제점 이외에도 '개정' 절차가 너무 어렵게 되어 있다는 데 있다. 관리규약의 개정을 위해서는 입주자대표회의의 결의와 주민 과반수의 동의를 필요로 한다. 그러나 관리규약은 아파트의 공동생활을 규율하는 실제적인 규범이라고 한다면 1년에 2, 3회나 적어도 1회 정도의 개정은 있어야 한다. 아파트의 사정들은 끊임없이 변동하고 있기 때문이다. 그런데 아파트생활의 기본질서가 아닌 작은 문제에 대한 규정을 개정하는 데에도 주민 과반수의 동의가 필요하기 때문에 사실상 개정은 불가능하다고 할 수 있다. 그러므로 시급히 문제되는 사항은 관리규약에서 다루어지지 못하고 어정쩡한 상태에서 일종의 관행으로 처리되는 것이 현실이다.

이와 함께 관리규약의 내용을 집행하는 사람은 관리주체이다. 실제로 관리규약 개정의 필요성을 제기하는 것은 대부분 관리주체인 관리소장이다. 그러나 이

들은 관리규약 개정절차에서 아무런 법적 권한을 가지고 있지 못하다. 다만 입주자대표회의에 규약개정을 '건의'할 수 있을 뿐이다. 대개의 입주자대표회의의 구성원은 용역계약의 체결이나 관리비 집행의 문제 등 재정적인 문제에만 관심이 있을 뿐, 공동질서의 규율에는 별다른 관심을 기울이지 않는다. 그리고 이들은 관리규약의 개정과 같이 명시적인 외양이 드러나는 일에는 적극적인 자세를 보이지 않는 경향이 있다. 일종의 책임문제가 부각되기 때문이다. 관리규약 개정의 실질적인 주도권을 가지고 있는 입주자대표회의가 규약개정에 소극적이기 때문에 규약개정이 사실상 이루어지지 않는다고 할 수 있다.

또한 관리규약의 개정문제를 제기해야 할 현실적 위치에 있는 관리소장의 소극성도 지적해야 할 것이다. 위에서 관리소장이 관리규약 개정 필요성을 현실적으로 제기하고 있는 사례를 지적했지만 이것은 어느 의미에서는 예외적인 것이다. 위탁관리의 경우 관리소장은 위탁관리회사에 고용되어 있다. 그러나 위탁관리계약은 2년 단위로 이루어지고 있기 때문에 이들의 고용보장은 불과 2년에 불과하다. 그리고 관리소장의 임금수준은 상당히 낮다고 할 수 있기 때문에 이들의 근무태도는 아파트문제에 적극적으로 나선다기보다는 소극적으로 방치하고 있다는 것은 보다 정확할 것이다. 이러한 상황에서는 관리소장들이 적극적으로 관리규약 개정문제를 제기하는 경우는 거의 없다고 해야 할 것이다.²¹⁾

그렇다면 현실적 규범력이 없이 출발한 관리규약은 개정의 현실적인 필요성이

21) 이번 조사중에 실시된 일반주민 대상의 설문조사 결과를 보면, "귀하는 살고 계신 아파트단지의 관리규약을 읽어보신 적이 있습니까?" 라는 질문에 있다고 대답한 응답자는 전체의 33.3%에 불과하였다. 이 결과를 보면 주민들은 관리규약에 관심이 많이 가지고 있지 않다고 말할 수 있으나, '고양 YMCA 좋은 아파트생활을 위한 시민의 모임'에서 96년 6월에 발표한 아파트생활실태조사 결과를 보면 아파트관리규약에 대하여 관심을 가지고 있거나 읽은 세대가 78.3%로 나타나고 있다. 고양 YMCA의 조사에서 주민들의 규약에 대한 관심도가 월등하게 높게 나온 사실은 특이한 현상이다. 이는 조사대상이 주로 일산지역에 거주하는 아파트주민을 대상으로 이루어졌다는 점, 신도시 주민들이 아파트 하자보수 문제 등으로 권리의식이 상당히 고양되어 있다는 점, 그리고 신도시의 아파트 주민이 주로 젊은 층으로서 아파트운영에 관심을 가지고 있다는 점 등을 이유로 생각해 볼 수 있지만 일반적인 사회풍토에 비추어 본다면 상당히 특이한 현상이라고 할 수 있다. 서울시와 수도권 전역에 거주하는 아파트주민들을 대상으로 한 본원의 조사는 표본수가 극히 작기 때문에 일반화하기는 어렵지만 조사결과는 일반적인 인식과 크게 반하지 않는다. 아무튼 아파트주민들이 가지고 있는 관리규약에 대한 관심은 일률적으로 단정할 수는 없지만 전반적으로 보아 높지 않다고 할 수 있다.

분명히 있음에도 필요성이 좀처럼 제기되지도 않으며 개정주체도 이에 소극적이고 개정절차 또한 상당히 어려우며, 주민들 또한 거의 관심을 가지고 있지 않기 때문에 여전히 현실과 괴리된 일종의 '장식물'로서 남아 있다고 해도 과언이 아니라고 할 수 있다.

II. 관리방법의 결정

1. 관리방법의 실태

아파트관리의 방법에는 사업주체관리, 위탁관리, 자치관리의 세 가지가 있다. 사업주체관리는 의무적 관리대상 공동주택의 준공 후 1년간의 의무관리기간 동안 사업주체가 행하는 것이다. 의무관리기간은 준공 후 주민들의 입주기간을 고려하여 설정된 것이다. 의무관리기간이 지나면 입주자들은 위탁관리 또는 자치관리로 관리유형을 결정해야 한다. 서울시의 1995년 조사에 따르면 의무적 관리대상 공동주택 중 사업주체관리 단지는 75개 단지로 8.3%, 자치관리 단지는 350개 단지로 38.6%, 그리고 위탁관리 단지는 477개 단지로 52.6%를 차지하고 있다.²²⁾ 전체적인 비율에서는 위탁관리 단지가 더 많은 비율을 차지하는 것은 최근에 들어 나타난 현상이다.²³⁾ 이는 대규모 아파트의 건설 초기에는 주로 자치관리방법을 택하다가 최근에 들어서는 위탁관리를 선택하고 있다는 사실을 말해 준다.

그러나 위탁관리의 비율이 증가하는 현상이 특정 아파트단지에서의 관리방법이 자치관리에서의 위탁관리로 전환되고 있다는 사실을 의미하지는 않는다. 그 보다는 1970년대와 1980년대 초에 건설된 아파트들은 주로 자치관리를 하고 있고, 1980년대 중반 이후에 건설된 아파트들은 주로 위탁관리를 하고 있다고 봐야 한다. 아파트 건설시기와 관리형태 결정의 연관성은 아파트의 지역별 분포

22) 서울시정개발연구원, 『공동주택관리제도개선방안』, 1995, 6면.

23) 위탁관리가 자치관리를 앞지른 현상은 1994년 조사에서 처음으로 나타났다. 1994년의 서울시 조사에서 보면 의무적 관리대상 공동주택에서 위탁관리가 403개 단지로 48%, 자치관리가 390개 단지로 46.4%였다. 위의 1995년 조사와 비교해 보면 점차적으로 위탁관리 단지가 증가하고 있는 것을 알 수 있다.

제3장 아파트 관리의 관행·관습

에 따라서도 나타난다. 최초로 대규모 아파트가 건설되기 시작한 강남구의 경우는 의무관리대상 아파트 102개 단지 중 자치관리 아파트가 60개 단지, 위탁관리 아파트 39개 단지 사업주체 의무관리아파트 3개 단지로 자치관리가 60% 이상의 비율을 차지하는 반면, 최근 대형아파트가 건설되기 시작한 노원구의 경우는 80% 이상이 위탁관리 방법을 택하고 있으며, 이러한 현상은 최근 입주가 완료된 신도시인 분당·평촌·일산·중동 등지에서 두드러지게 나타나고 있다.²⁴⁾ 서울시내 30개의 아파트단지를 대상으로 실시된 본원의 면접조사결과를 보면, 위탁관리 단지가 16개, 자치관리 단지가 14개로 나타나고 있다. 이 단지들의 지역적 분포를 보면 위탁관리는 상계지구가 9개, 목동지구가 4개, 기타가 3개이었다. 자치관리는 잠실지구가 4개, 서초지구 4개, 기타가 6개였다. 이 결과로 본다면 서울시의 경우 잠실, 서초, 반포와 같이 완공연도가 대개 1977년에서 1981년 사이인 아파트단지들은 자치관리를 하고 있고, 상계나 목동과 같이 대체로 1986년에서 1991년 사이에 완공된 아파트단지들은 위탁관리를 하고 있다고 볼 수 있다.

2. 관리방법결정의 동기

그 이전에 건설된 아파트에서는 주로 자치관리를 선택한 반면 80년대에 준공된 아파트단지들이 주로 위탁관리를 선택하는 원인은 여러 가지가 있다. 먼저 사업주체가 실시하는 의무관리의 실태가 대부분 사업주체가 직접 관리하기보다는 위탁관리업체에게 관리업무를 위탁하고 있다. 사업주체에게 관리를 위탁받은 관리업체는 주민들이 관리방식을 결정할 때 가능하면 위탁관리로 결정되도록 여러 가지 노력을 하고 있고, 주민들 역시 큰 문제가 없는 한 그대로 위탁관리를 계속하는 실정이다. 그리고 입주자대표회의가 불필요한 부담을 떠안기 싫다는 의사 역시 자치관리보다는 위탁관리를 선호하게 하는 요인이다. 전문가 면접 중에 만난 신도시의 한 입주자대표회의 회장은 위탁관리를 하는 이유를 “일종의 보험에 가입하는 것”이라고 했다. 이는 아파트단지에 대형사고가 발생했을 때 책임질 주체가 분명하다는 점에서 위탁관리수수료를 일종의 보험료라고 간주한다는

24) 아파트관리신문사 編, 『아파트관리 어떻게 하나』, 도서출판 사랑하, 1994, 21~22면 참조.

것이다.

이와 같이 위탁관리를 선호하는 이유는 입주자대표회의의 업무부담의 경감과 대형사고의 대비가 가장 주종을 이루었다. 그러나 일반적으로 위탁관리의 장점으로 거론되는 관리용역의 전문성이라고 답한 사람이 거의 없었다는 점이 주목할 만하다.²⁵⁾ 이는 아직 위탁관리업 자체가 제대로 자리잡지 못하고 있다는 사실을 반영한다. 실제로 많은 관리소장과 동대표들은 관리업체가 “아무 하는 일없이 수수료만 챙겨간다”라는 부정적인 견해를 가지고 있었다.

따라서 1970년대 후반에 준공된 아파트들이 주로 자치관리 방식을 택하고 있는 것은 그 당시에는 위탁관리방식이 잘 알려져 있지 않았기 때문이라고 할 수 있다. 잠실지구의 한 아파트에서는 자치관리를 선택한 이유가 “1977년 당시에는 위탁관리가 없었기 때문”이라고 답했다. 자치관리가 주민에게 더 서비스가 좋기 때문이라고 답한 아파트단지도 있었으나 다른 자치단지의 경우 특별히 서비스문제를 거론하지 않았다. 자치관리의 선택 이유를 “세대수가 적은 비슷한 규모의 다른 아파트단지의 위탁관리가 실패했기 때문”이라고 답한 단지가 있었는데, 이는 상당히 눈여겨볼 만한 대목이다. 의무적 관리대상에 속하기는 하지만 세대수가 적은 경우에는 다른 단지에 비해서 상대적으로 관리비의 부담이 높다. 이들 단지의 주민들은 위탁관리나 자치관리나 하는 선택에 비교적 민감한 편이다. 어떻게 하느냐에 따라서 관리비의 부담이 달라지기 때문이다. 위와 같은 답변을 한 아파트단지는 비슷한 규모의 옆 단지에서 위탁관리회사가 계속 관리비인상을 요구해서 계속 주민들과 갈등이 있게 되자 주민들이 직접 나서서 효과적인 관리비절감 방안을 찾아보자는 취지에서 아예 처음부터 자치관리를 했다고 한다.

그러나 자치관리를 하면 입주자대표회의의 업무부담과 책임이 상당히 크며 관할 구청장에게 인가를 받아야 하는 단점이 있다. 도시 아파트주민의 생활패턴이나 입주자대표회의의 구성원이 주로 직업을 가진 남성이라는 점을 고려한다면 새로 준공되는 아파트단지에서는 자치관리보다는 위탁관리를 선택할 가능성이 크다고 할 수 있다.

25) 전문가면접 중에 관리회사의 경륜 때문이라고 답한 관리소장이 있었는데, 이를 일반화 시키기는 곤란하다. 대부분의 관리소장은 위탁관리회사의 전문성에 대해서 회의를 하고 있었다. 위탁관리의 경우 관리소장은 위탁관리회사 소속 직원이다.

3. 관리방법의 변경

관리방법 결정에 있어서 주목할 점은 일단 관리방법을 결정하면 그것을 변경하는 일은 거의 발생하지 않는다는 사실이다. 그 예로 자치관리 방식을 택한 14개의 아파트단지는 1977년에서 1981년의 아파트준공 당시부터 지금까지 계속 자치관리방식을 유지하고 있다. 위탁관리의 경우에도 2년마다 한 번씩 재계약할 때 다른 위탁관리회사와 새로운 관리계약을 체결하는 사례는 있어도 관리방식을 자치관리로 바꾸는 것은 거의 찾아볼 수 없었다. 마찬가지로 자치관리에서 위탁관리로 변경하는 경우도 흔하지는 않을 것이다.²⁶⁾ 처음에 결정한 관리방식을 계속 고수하는 경향이 있는 것은 기존의 방식에 특별한 문제가 없는 한 그대로 유지하겠다는 측면도 있지만, 관리방식의 변경절차도 어렵게 규정되어 있기 때문이다.

대부분의 관리규약은 공동주택관리령에 따라 관리방식의 결정 또는 변경에 대하여 입주자 과반수의 서면동의와 입주자대표회의의 3분의 2 이상으로 규정되어 있다. 자치관리와 위탁관리가 본질적 차이가 없는 데다가 관리방식의 변경이 상당히 어렵게 규정되어 있으므로 관리방식의 변경은 좀처럼 일어나기 어렵다고 할 수 있다.

Ⅲ. 아파트단지의 관리기구

1. 입주자대표회의

입주자대표회의는 아파트단지의 의사결정기구로 아파트주민자치의 가장 핵심적인 기구이다. 공동주택관리령 제10조에서는 입주자대표회의에 대해 13개항에

26) 1980년초에 준공된 서울시의 아파트들이 자치관리를 하는 경우에는 별 문제점이 없는 한 관리방식을 변경하지 않는 것에 비해, 신도시에 건설된 아파트들이 20% 정도만이 자치관리를 선택하는데(고양 YMCA의 조사에 의하면 일산의 경우 위탁관리가 76.5%, 자치관리가 20.5%이다). 이들 중에는 다시 위탁관리로 전환하는 사례가 많다고 한다. 그 이유는 자치관리의 경우에는 입주자대표회의의 업무부담이 크고 무엇보다도 모든 책임을 입주자대표회의가 져야 한다는 어려움이 있기 때문이다. 특히, 주민들 사이에 이견이 있는 경우에 입주자대표회의는 말이 많은 자치관리보다 '속이 편한' 위탁관리로 전환해 버린다고 한다.

걸쳐 비교적 상세한 규정을 하고 있다. 관리규약은 공동주택관리령의 규정을 좀더 구체적으로 규정하고 있다. 그러나 관리규약의 내용은 관리령의 규정과 대동소이하기 때문에 실제의 많은 부분은 관행으로 이루어지는 것이 현실이다.

가) 동대표 선출자격

입주자대표회의의 구성원인 동대표의 선출자격에 대해서 관리령은 당해 공동주택에 6월 이상 거주한 자로 규정되어 있다(공동주택관리령 제10조제2항). 동대표의 피선거자격에 6개월 이상의 거주요건이 포함된 것은 입주자 중에 세를 주고 실제로는 거주하는 않는 경우가 많기 때문이다. 대부분의 관리규약은 '해당 전유부분에 주민등록이 되어 있고 6개월 이상 거주하고 있는 자'로 하여 동대표 피선출권을 좀더 구체적으로 규정하고 있다. 이처럼 주민등록 요건을 요구하는 것은 거주요건을 좀더 분명하게 하기 위한 것으로 보인다.²⁷⁾

이외에도 동대표의 피선거자격은 관리령에 등기권리자 및 동거중인 배우자 또는 직계 존비속으로 되어 있어 소유권의 명의인이 아니더라도 동대표가 될 수 있게 하고 있다. 이것은 주로 여성이 동대표가 될 수 있는 길을 열어 놓기 위함인데, 면접조사결과에 의하면 동대표에서 여성 즉, 주부가 차지하는 비율이 약 10% 정도라고 추산된다.

관리규약에 동대표출마자격을 제한하는 경우를 규정하는 것은 흔한 예가 아니다. 상계지구 한 아파트단지에서는 "위탁관리업체 직원, 통장, 자치단체장 및 임원은 동별대표자가 될 수 없다"고 하고 있다. 이러한 규정이 없더라도 위에서 열거한 경우에 동대표출마자격이 제한되는 것은 일종의 관례로 보인다. 위탁관리업체 직원이 동대표가 된다면 입주자대표회의가 위탁관리계약을 체결하고, 위탁관리업체의 업무를 감시하는 기능이 왜곡될 것이며 통장이나 자치단체의 임원과 같이 행정조직의 일원이 동대표가 된다면 아파트 주민자치의 참뜻이 훼손될 우려가 있다. 대체적으로 위탁관리업체 직원이나 통반장을 포함한 행정조직의 일

27) 새로 입주한 경우에는 6개월 이상 거주요건에 대한 예외를 인정하는 단지도 있었다. 관리주체의 1년간의 의무관리 기간이 끝나면 입주자대표회의가 구성되는데 이 시점에서부터 입주가 완료될 때까지 몇 년 이상이 걸리는 경우가 있다. 최근에 들어 아파트 경기가 좋지 않기 때문이다. 이 경우에 늦게 입주한 입주자에게도 6개월 이상 거주요건을 요구하는 것은 문제가 있어 이와 같은 예외를 설정한 것으로 보인다.

원은 동대표에 출마하지 않는 것이 보통이다.

나) 동대표 선출절차

동대표 선거절차에 대해서는 대부분의 관리규약에는 해당 동의 입주자 과반수의 찬성으로 선출한다는 것을 제외하고는 특별한 규정을 두고 있지 않다. 관리규약과는 별도로 선거규정을 가지고 있는 사례가 있기는 하지만 보통의 경우는 따로 선거규정을 두고 있지 않다. 그러므로 선거방식이라든지 선거관리와 같은 구체적인 업무는 기존의 관행에 따라 행하는 것이 일반적이다.

입후보자가 선정되는 방식은 크게 두 가지로 나누어 볼 수 있다. 첫째는 입주자대표회의가 동대표선출을 위한 입후보자선정 공고를 내고 이에 따라 입후보자등록이 이루어지는 방식이다. 이때 입후보자등록을 위해서 입주자의 추천을 요구하는 경우도 있다. 둘째는 통장이 선출위원장이 되어서 입후보자를 선정하는 방식이다. 동대표가 되려는 사람이 거의 없기 때문에 어떤 방식을 취한다고 할지라도 특별한 차이가 있는 것은 아니다. 많은 단지가 입후보자 등록을 위한 공고를 하고 있지만 실제로 있어서 이러한 공고절차가 입후보자등록에 별다른 기능을 하지 못하는 것으로 보인다.

대개의 경우 통반장의 추천에 의해서 입후보자가 선출한다. 이러한 추천 역시도 '일을 떠맡기는' 성격이 강하다. 입후보자 선출에 있어서 통장 또는 반장의 역할은 매우 크다. 이들은 크게 보아서 행정조직의 말단부이지만 주민들과 상시 접촉하고 있기 때문에 입주자들의 사정을 잘 파악하고 있고, 반상회를 통해서 주민들의 의사를 수렴할 수 있는 위치에 있다. 그러므로 이들의 동대표 후보자 추천은 주민들에게 상당한 영향력을 끼치고 있다고 할 수 있다. 경우에 따라서는 통장이 선출위원장이 되어 선거를 관리하는 사례도 있다. 이외에도 반상회를 통해서 주민결의라는 형식으로 입후보자를 추천하는 경우도 있다. 이때도 통반장이 중요한 역할을 하는 것으로 보인다.

입후보자가 선정되면 주민투표에 들어간다. 입주자 과반수의 찬성이 있어야 동대표의 자격을 얻기 때문이다. 입후보자는 단독입후보인 경우가 대부분이다. 이때의 주민투표는 찬반투표가 된다. 투표방식은 대체로 동별로 수위실에서 입주자의 명부를 비치해 놓고 입주자들이 도장을 찍어서 동의여부를 표시한다. 주

민들은 대개는 입후보자가 누구인지 관심없이 도장을 찍는 경우가 보통이다. 특히 단독입후보의 경우 굳이 반대를 할 이유가 없기 때문에 대부분 찬성한다. 단독입후보의 경우에 주민동의란 사실상 요식행위에 불과하다. 그래서 관리규약에 '1인 출마시에는 무투표 당선한다'라는 규정을 두고 있는 아파트단지도 있었다. 만일 입후보자가 복수이면 무기명 비밀투표를 한다. 본원의 조사과정에서는 이러한 방식의 투표를 한 경험이 있는 아파트 단지는 2곳에 불과했다. 이 경우는 다득표자가 선출되었다고 한다. 실제로 복수의 입후보자가 출마하는 경우가 거의 없다고 할 수 있다.

다) 동대표의 임기

공동주택관리령에는 동대표의 임기에 대해서는 아무런 규정을 두고 있지 않지만, 관리규약에서는 1년으로 규정한 사례도 있지만 2년으로 하고 있는 것이 보통이다. 연임에 관해서는 특별한 규정을 하고 있지 않는 관리규약이 대부분이다. 다시 말해서 연임을 허용한다는 뜻이다. 경우에 따라서는 2회 이상을 금지하는 규약이 있다. 이는 동대표와 관리업체 사이의 결탁을 막으려는 의도로 보인다. 그러나 동대표의 자질 문제는 항상 제기되는 것이나 대부분의 경우가 동대표를 맡으려는 데에 소극적이므로 기존의 대표가 연임을 하는 것이 일반적이다.

라) 입주자대표회의의 구성

대부분의 단지가 입주자대표회의를 동별 대표 즉, 동대표로 구성하고 있으나, 세대수가 적은 아파트단지의 경우에는 1개 동을 2개 반으로 나누어 반별 대표를 뽑는 경우도 있다. 동별 대표로 하면 입주자대표회의의 구성원이 지나치게 적기 때문에 반별 대표를 뽑아 동별로 2명의 뽑는 것이다. 이와는 달리 관리규약에 동별 대표자를 2인으로 뽑는다고 규정하는 단지도 있다. 반별 대표를 뽑는 것도 같은 결과를 가져온다. 동별로 2인 정도의 대표를 선출하는 것은 동수가 작기 때문에 입주자대표회의 구성원은 적어도 10명 정도로 하려는 의도도 있을 것이고, 하자보수문제 등으로 아파트단지가 커다란 분쟁에 휘말려 있는 경우에 입주자대표회의의 대표성과 교섭력을 강화하기 위해서 2인 이상의 동별대표자를 선출하기도 한다.

2인 이상의 동별대표자를 선출하는 것은 처음의 의도와는 달리 제대로 운영되고 있어 보이지는 않는다. 왜냐하면 단지내에 쟁점이 부각된 경우에는 동별대표자가 많은 경우가 문제해결에 도움이 되겠지만, 별다른 문제가 없는 일상적인 경우에는 많은 수의 동별 대표 때문에 오히려 입주자대표회의의 구성조차도 힘들 때가 많다고 한다. 즉, 과반수는 참석해야 회의가 성립하는데, 대부분의 동대표가 회의 참여에 소극적이므로 회의소집조차도 쉽지 않다는 것이다. 반별 대표를 선출하고 있는 중동의 한 아파트단지에서는 곧 규약개정을 해 동별 1인 대표자로 전환할 계획이라고 밝혔다.

입주자대표회의의 구성원의 인적사항은 아주 다양하다. 대부분이 남성이고 여성의 비율은 아주 낮다.²⁸⁾ 직업은 시간적 여유가 있는 퇴직자가 가장 많았고, 공무원, 교사와 같이 사회적 신뢰도가 높은 직업도 상당히 많았다. 자영업과 같이 여유시간이 많은 경우도 꽤 있었다. 여성의 경우는 거의가 주부였다. 나이는 20대인 경우도 있었으나 대부분은 50대와 60대 였다. 75세인 동대표도 있었다. 입주자대표회의는 보통 1개월에 한 번씩 정기적으로 소집되었다. 1개월에 한 번씩 정기소집되는 이유는 관리비가 1개월 단위로 납부되고 이에 맞추어 1개월 단위로 집행되기 때문이다. 동대표들은 매월 정기회의에서 관리비 집행을 승인한다. 회의소집을 위해서는 5일 전에 소집공고를 하는 한편 동대표에게 개별통지를 한다. 회의는 저녁 7시에서 8시 사이에 시작하는 것이 일반적이었다. 저녁시간에 회의를 하는 것은 낮시간에는 동대표들이 각자 생업에 종사하는 점을 고려한 것이다.

마) 입주자대표회의의 임원

입주자대표회의에는 회장, 감사, 등의 임원을 둘 수 있다. 관리령에는 임원의 종류로 회장과 감사, 이사를 예시하고 있다. 표준관리규약 역시 임원을 위의 세 가지로 예시하고 있다. 그렇지만 각 단지의 특성에 따라 여러 종류의 임원을 둘 수 있다. 중동의 한 아파트단지의 관리규약에서는 회장, 부회장, 감사, 총무, 이사와 같은 임원을 규정하고 있다.²⁹⁾

28) 조사대상 단지 중 특별히 남녀성비가 조사된 경우는 9:4, 12:1, 10:1로 3곳이었다.

29) 이 아파트의 관리규약 제19조에는 임원의 업무에 대하여 다음과 같이 규정하고 있다.

“1. 회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 업무를 통괄하며, 관리주체의 업무를 지도,

관리규약에는 임원의 업무에 대한 규정이 있지만, 현실적으로는 회장과 총무가 실제 업무에 적극 참여한다. 감사의 경우는 회계와 같은 특별한 지식이 필요하기 때문에 공인회계사나 세무서공무원 경력이 있는 동대표가 맡는 것이 보통이다.

입주자대표회의의 임원에 대해서 특별히 문제되는 것은 임원의 보수지급문제이다. 동대표는 기본적으로는 무보수 명예직이다. 그러므로 임원 역시도 무보수가 원칙일 것이다. 그러나 입주자대표회의에 임원들의 활동에는 현실적으로 시간과 경비가 소요된다. 이를 무보수로 한다면 결국은 임원들의 개인부담이 될 것이며 이는 입주자대표회의를 극도로 위축시키는 결과를 가져올 것이다. 표준관리규약에는 임원에게 업무추진비를 지급할 수 있다고 규정하고 있고, 많은 관리규약이 임원의 업무추진비를 규정하고 있다. 중동의 한 아파트단지는 회장의 업무추진비로 월 20만원, 총무의 업무추진비 월 10만원, 회의운영비로 20만원을 지급한다고 규정하고 있다. 상계동의 한 단지에서는 회장 월 30만원, 감사 분기별 9만원으로 규정하고 있다.

이와 같이 많은 아파트 단지에서 입주자대표회의의 임원에서 업무추진비를 지급함으로써 임원들의 현실적인 활동이 가능하도록 하고 있다.

바) 입주자대표회의의 임무

입주자대표회의의 가장 중요한 업무는 관리회사의 선정이나 승강기관리회사의 선정과 같은 각종 용역계약을 체결하는 것이다. 관리령에는 관리회사는 동대표의 3분의 2의 찬성으로 선정한다는 규정만 있을 뿐이다. 용역계약 체결에 관해

감독한다. 2. 부회장은 회장을 보좌하고, 회장의 유고시에는 부회장이 그 직무를 대행하며, 입주자대표회의에서 정하는 업무를 담당한다. 3. 감사는 관리비, 사용료 및 특별수선충당금의 부과, 징수, 지출 등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하고, 그 결과를 입주자대표회의에 보고하여야 하며, 관리주체의 업무집행상 위법, 부당한 사항이 있다고 인정된 때에는 필요한 조치를 취하고, 임시 입주자대표회의의 소집을 회장에게 요구하여야 한다. 4. 총무는 이사회를 소집하고 운영하는 제반업무를 담당하며 이사회의 의결사항을 집행하는 제반사항 준비와 대표회 운영비를 집행한다. 5. 이사는 입주자의 의견을 수렴하여 대표회에 상정하고 이를 표결하는 의결기관이다.” 이 규정은 회장과 감사 부분은 표준관리규약과 동일하나 부회장, 총무, 이사의 규정은 이와 다르다.

서 관리규약에 구체적인 규정을 하거나 따로 지침을 가지고 있는 단지를 찾아볼 수 없었다. 그래서 대부분의 단지에서는 입찰규정이 없이 관례에 따라 각종 용역계약을 체결하고 있다. 이와 같이 규정이 없다시피 하기 때문에 동대표들이 임의로 관리회사를 선정할 수 있으므로 관리회사는 관리서비스의 질에 신경을 쓰기보다는 동대표와의 친분관계를 통한 로비에 신경을 더 쓰는 편이다. 이러한 현실에서는 용역회사 선정을 둘러싸고 동대표들과 관리회사 사이에 뇌물이 오고 간 사실이 폭로되어 종종 주민들간에 분쟁에 일어나기도 한다.

기존의 관리회사 선정의 실태를 보면, 먼저 아파트 게시판에 며칠간 입찰공고안을 붙이는 형식적인 입찰공고를 한다. 그리고는 동대표들이 아는 업체 몇 군데를 불러다가 입찰을 시킨다. 동대표 앞에서 관리회사들이 설명회를 갖는 경우가 있지만 대개가 자기회사의 일방적인 홍보에 그치는 경우가 많다고 한다. 비밀투표를 하는 곳도 있으나 회장이 수의계약을 한 상태에서 동대표들이 이의가 없음을 박수로 확인하고 끝내는 경우도 있다고 한다.

위탁관리계약을 체결하기 위한 관리회사들간의 경쟁도 치열한 편이다. 심지어는 위탁수수료를 평당 1원에 입찰하는 업체가 있었다고 한다. 업체들간의 경쟁을 이용하여 적은 비용으로 질높은 서비스를 찾는 입주자대표회의도 있다.³⁰⁾ 이들은 입찰사실을 널리 알리어서 서비스가 좋은 관리회사의 입찰을 유도한다. 입찰사실을 아파트 게시판에만 공고하는 것은 사실상 수의계약을 한다는 것과 다를 이 없다. 입찰사실을 알리는 수단으로는 주로 '아파트관리신문'과 같은 전문지가 활용되고 있었다.

사) 입주자대표회의에 대한 입주민의 인식

일반주민을 대상으로 한 조사에서 아파트 단지에서 관리주체 중 가장 영향력 있는 기구가 무엇인냐는 질문에 응답자의 54.2%가 입주자대표회의라고 답했고, 관리사무소라고 답한 응답자는 22.2%였다. 이와 같이 입주자대표회의는 주민들에게도 가장 영향력있는 기구로 인식되고 있다. 그러나 입주자대표회의에 대한

30) 위탁수수료가 싸다고 해서 좋은 서비스가 보장되는 것은 아니다. 한 동대표는 "위탁수수료가 싸다고 해서 나갈 돈이 안나가는 것은 아니다"고 했다. 결국, 다른 부분에서 손실을 메우기 때문이다. 위탁수수료는 지나치게 높아도, 그리고 낮을 필요도 없이 적절한 수준이어야 한다.

주민들의 관심도는 그리 높지 않는 편이다. “귀하는 동대표 및 입주자대표회의의 임원이 누구인지 알고 계십니까?”라는 질문에 알고 있다는 응답자가 33.3%에 불과하였고, 모르거나 관심이 없는 응답자는 61.1%였다. 주민들의 입주자대표회의에 대한 관심도가 낮을 뿐만 아니라, 운영에 대해서도 상당한 불신을 가지고 있다. 입주자대표회의의 운영이 잘되고 있다는 질문은 29.2%에 불과하였고, 주민의견 수렴없이 독단적으로 운영하고 있다는 응답이 20.8%, 구성원의 자질에 문제가 있다는 질문이 16.7%였다. 관심이 없다와 같이 소극적으로 부정적 의사를 표현한 경우까지 포함한다면, 입주자대표회의의 운영에 부정적인 견해를 가진 응답은 62.5%에 달한다.

위의 조사에서 볼 수 있듯이 아파트주민은 입주자대표회의에 대하여 관심도가 낮을 뿐 아니라 운영문제에 대해서 상당한 불신감을 가지고 있다고 할 수 있다. 이와 같이 본다면, 입주자대표회의는 그것에 부여된 막강한 권한에도 불구하고 아파트주민을 대표하는 진정한 자치기구로서의 역할을 하고 있지 못하고 있다고 할 수 있다.

2. 관리사무소

관리사무소는 아파트 관리를 실질적으로 담당하는 기구이다. 관리방식이 위탁 관리인가 아니면 자치관리인가에 따라 위탁관리회사 소속인가, 자치관리기구인가로 구분되지만, 실질이 다르지는 않다. 관리사무소는 아파트단지의 중심에 자리잡고 있으며 관리소장과 관리과장, 경리사무원의 사무직과 기능직, 경비직으로 구성되어 있다. 관리소장은 관리주체로서 관리사무소를 책임지고 있고, 사무직은 사무소의 운영상 필수적이며, 기능직은 법적으로 반드시 고용하게 되어 있다. 다만 경비직의 경우는 단지의 규모에 따라 수의 차이가 있다.

상계지구의 851세대 규모의 아파트단지는 사무직은 소장 1인, 관리과장 1인, 경리 1인이고, 기능직은 주임 2인, 전기공 4인, 기관공 4인, 영선반장 1인이며, 경비직은 경비반장 2인, 경비원 14인으로 총 30명으로 관리사무소가 구성되어 있었다. 상계지구의 2,072세대 규모의 단지는 총 69명의 직원이 있었다. 필수 고용인원이 있기 때문에 단지규모가 작을수록 직원의 수가 상대적으로 많아지며, 따라서 관리비부담도 커질 수 밖에 없다. 이 때문에 무인경비시스템을 도입

하여 경비직의 수를 줄이는 아파트단지도 있다.

일반주민을 대상으로 한 조사에서 주민자치활동이나 아파트운영에 이의나 불만이 있을 때 어떻게 처리하느냐는 질문에 응답자의 45.8%가 관리사무소를 이용한다고 했다.³¹⁾ 이와 같은 조사에서 볼 수 있듯이 관리사무소는 아파트관리의 실질을 담당함은 물론 아파트주민들의 문제점을 직접 해결하는 입장에서 서 있다. 주민들은 문제가 발생하면 일단은 관리사무소를 찾는다.

그러나 관리사무소의 문제처리는 그리 만족스러운 것 같지는 않다. 관리사무소의 운영에 대해서 어떻게 생각하느냐는 질문에 대해서 '고압적이고 관리사무소 위주이다'라는 대답이 40.3%, '주민편의를 위해 적극적인 것 같다'라는 대답이 30.6%, '관심이 없다'라는 대답이 25%였다. 관리사무소에 대한 주민들의 태도는 전반적으로 보아 부정적이라고 할 수 있다. 관리사무소는 주민들의 생활에 가장 밀접한 관련을 맺고 있지만 주민들은 상당한 불신감을 가지고 있는 것으로 보인다.

3. 부녀회

부녀회는 공식적인 기구는 아니지만 자생적으로 조직되는 비공식자치기구이다. 거의 모든 아파트에서 조직되고 있기 때문에 부녀회는 아파트자치의 중요한 모습 중의 하나라고 할 수 있다. 입주자대표회의의 구성은 관리령과 관리규약에 규정되어 있으나 부녀회는 법적인 근거없이 자생적으로 발생한 임의단체이다. 그러나 부녀회는 새로 준공된 아파트에 주민들이 입주하자마자 조직되고, 입주자대표회의의 조직은 상당한 기일이 걸리기 때문에 나중에 조직되는 입주자대표회의는 오히려 부녀회의 영향을 받기도 한다. 다시 말해서 부녀회가 동대표후보를 추천하기도 한다는 것이다. 대부분의 아파트단지에 부녀회가 조직되어 있고 활발한 활동을 벌이고 있으나, 그렇지 않는 사례도 있다. 본원에서 면접조사한 서울시의 30 단지 중에서 부녀회가 결성되어 있지 않는 곳이 세 단지였다. 이 중 두 단지는 부녀회가 없다고만 답했고 한 단지는 처음에는 있었으나 지금은

31) 다른 응답을 보면, 입주자대표회의라고 답한 응답자는 9.7%, 부녀회는 11.1%, 반상회는 20.8%, 지방자치단체에 민원접수는 2.8%, 시민단체이용은 1.4% 그냥 둔다는 대답이 6.9%였다.

활동을 하지 않는다고 답했다.

아파트단지에 부녀회가 처음으로 등장한 것은 1970년대의 새마을운동 때였다. “새마을운동조직육성법(1980년 12월13일 법률 제3269호)”에 따라 아파트단지에는 ‘새마을부녀회’가 대대적으로 조직되었다. 새마을운동 자체가 농촌에서 시작된 것이므로 도시의 아파트단지의 새마을부녀회는 별다른 기능을 하지 못해 왔다. 이러한 상황에서 상가의 협찬금 등 수익금이 생기자 편법으로 자치부녀회를 결성하게 된 것이다. 이는 통반단위로 결성된 새마을부녀회는 공익봉사단체로 수익사업이 금지되어 있기 때문이었다. 이와 같이 단지에는 외관상으로는 하나의 부녀회가 있는 것처럼 보이지만, 내용은 법적으로 조직이 강제되는 새마을부녀회와 자율적으로 조직되는 자치부녀회가 공존하고 있다. 새마을부녀회는 서류상으로만 존재하는 명목적인 경우가 많고, 대개가 양 부녀회가 임원을 공유하기 때문에 사실상 하나의 부녀회라 해도 과언은 아닐 것이다. 때로는 두 개의 부녀회가 서로 대립하고 갈등하는 관계일 수도 있다. 또한 기존의 부녀회에 반발하고 새로운 부녀회가 결성되기도 한다.

부녀회가 하는 사업은 여러 종류가 있다. 알뜰시장이나 바자회를 개최하기도 하고, 경로잔치를 열기도 하며, 친목을 도모하는 행사를 하기도 한다. 부녀회의 활동은 아파트단지의 共同體化에 중요한 역할을 한다. 그러나 부녀회 활동에 수반되는 각종 수익사업은 많은 문제의 소지가 있다. 부녀회의 수익사업 중에서 가장 보편적인 것이 알뜰시장이라는 이름으로 물건을 파는 이동상인들에게 장소 사용의 명목으로 기금을 받는 것이다. 금액은 단지마다 일정하지 않고, 보증금을 받거나 월 일정액을 받기도 한다. 또한 아파트상가에 입주한 상인들로부터 승강기사용료 등의 명목의 기금을 받거나 아니면 각종 행사에 대한 협찬금을 받기도 한다. 그 밖에 인근 상가나 백화점 등으로부터 받는 광고게재비도 있으며 주방 후드청소, 싱크대 배수구 청소 등을 위한 업자를 소개·유치하는 조건으로 그들에게 얼마의 기금을 받기도 한다. 요즘에는 에어로빅 수강생을 모집해 수강료의 일부를 수익금으로 하는 사례도 있다. 이렇게 조성된 부녀회 기금은 경우에 따라서는 수천 만원에 이르기도 한다. 그러나 전반적으로 보아서 상당한 액수로 모아진 부녀회기금이 적절하게 사용되는 것으로 보이지는 않는다. 노인정을 위한 효도잔치나 체육대회에서 식사제공, 화단조성 등을 제외하고는 뚜렷한 활동례가 발견되지는 않는다. 다만, 부녀회기금을 아파트수선에 쓰고 있다고 답한 예

외적인 사례가 있었다.

부녀회기금이 문제가 되는 것은 상당한 금액을 적립하고 사용하고 있음에도 불구하고 어떠한 통제장치가 없다는 데에 있다. 부녀회기금의 적립은 관행으로 이루어지는 것일 뿐 어떤 법적 근거가 있는 것이 아니다. 아파트상가에서 내는 협찬금이나 알뜰시장을 통한 기금조성은 엄밀하게 말하면 아파트 전체 주민의 수입이라고 해야 할 것이다. 그런데 부녀회가 이러한 공적 성격의 기금을 임의로 적립하고 사용한다는 것은 문제가 될 수밖에 없다. 중동의 한 아파트단지에서는 부녀회기금 사용문제에 대해서 심각한 갈등을 겪었다고 한다. 이 단지에서는 문제를 해결하기 위해서 관리규약 개정시에 “자생단체는 회칙, 예산 및 결산 내용을 입주자대표회의의 승인을 받아야 하며, 기타사항은 입주자대표회의에서 정하는 바에 따라야 한다”는 조항을 두었다. 이로써 부녀회는 정기적으로 입주자대표회의에 예산내역을 보고하고 예산집행을 승인받는다고 한다. 이렇게 입주자대표회의가 개입하여 부녀회를 통제하는 아파트단지는 극히 드문 예에 해당한다. 대부분의 아파트단지에서는 부녀회에 대한 통제가 거의 이루어지지 않고 있으며 부녀회는 항시 갈등의 소지를 안고 있는 실정이다.

IV. 관리비

1. 관리비의 산정

아파트주민들은 아파트단지의 유지·관리를 위해서 매월 관리비를 부담한다. 관리비는 단독주택과는 달리 공동주택에 거주하기 때문에 부담하는 비용이다. 아파트주민에게 관리비는 공동의 생활을 유지하기 위한 비용이기는 하지만 실질적인 부담이 되기 때문에 상당한 관심의 대상이 되고 있다. 그러나 관리비의 산정과 집행 그리고 감독에 관한 법규정은 제대로 갖추어져 있지 않다고 할 수 있다.

관리비의 산정에 관해서 관리령은 제15조제1항에서 8가지의 항목만을 열거하며, “관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대해서는 사용자부담 및 공평부담의 원칙에 따라 관리규약으로 정한다”고 하고 있다. 그러나 관리규약에서는 관리비 등의 수납방법에 대해서만 규정하고 있을 뿐, 관리령에서 예정하고 있는 관리비의 산정방법에 대한 구체적인 규정은 없다. 그러므로 아파트주민들의 경제적 이해

제3장 아파트 관리의 관행·관습

관계에 직결되는 관리비의 산정방법에 대해서는 사용자부담 및 공평부담의 원칙이라는 추상적 기준 이외에 어떠한 명문의 규정이 없이 관행으로 이루어지고 있는 형편이다.

다음은 상계동에 있는 두 아파트단지의 1996년 7월에 부과된 6월분 관리비의 평당 단가를 비교한 것이다. A아파트는 2,085세대에 분양평수는 46,701.38평이고, B아파트는 845세대에 분양평수가 19,034.62평이다. A아파트단지는 B아파트단지에 비해 약 2.3배정도의 규모이다.

항 목	A 아파트	B 아파트
일반관리비	1,673원	1,966원
수선유지비	84원	135원
난방비	104원	126원
급탕비	세대별사용량	세대별사용량
청소비	180원	200원
승강기유지비	42원	41원
공동전기료	125원	112원
소독비	43원	45원
특별수선충당금	168원	150원
위탁관리비	39원	33원
지역난방시설비	951원	717원

공동주택관리령에서 정하는 있는 8가지 항목은 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비이다. 이중 오물수거비는 쓰레기종량제 실시후에는 부과되지 않는 항목이다. 세대별로 쓰레기규격봉투를 사용해야 하므로 따로 오물수거비를 부과할 필요성이 없어진 것이다. 오물수거비를 제외한 7개의 법정항목 이외에도 특별수선충당금(이에 대해서는 후술), 위탁관리비, 전기료, TV시청료, 수도료, 지역난방시설비 등이 별도로 부과된다. 이중 특별수선충당금은 관리비와 별도로 법적으로 부과되는 것이고, 위탁관리비는 위탁관리인 경우에 관리회사에게 지급하는 수수료이며, 전기료와 TV시청료, 그리고 수도료는 관리사무소가 징수를 대행하는 것이고, 지역난방시설비는 아파트의 난방시설의 교체를 위해서 주민들이 자체적으로 부담하는 금액이다. 이중

전기료와 수도료의 경우는 공동부담액이 포함되기 때문에 사실상 관리비의 일종이라고 볼 수 있다.³²⁾

위의 표에서 볼 수 있듯이 관리비에서 가장 큰 비중이 큰 항목은 일반관리비이다. 일반관리비는 인건비, 각종 사무비, 교통통신비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비 및 각종 부대비용으로 구성되어 있다. 단적으로 표현하면, 관리사무소 직원의 인건비와 유지비용이라 할 수 있다. 인건비에는 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금이 포함되지만 청소원 및 오물수거원의 인건비는 포함되지 않는다. 중동의 한 아파트단지는 관리규약에 일반관리비의 세대별 부담액 산정방법을 “월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등배분하거나 월예산액을 분양면적에 따라 균등배분하고 사용실적에 따라 정산한다. 위탁관리의 경우 계약으로 정한 월간비용을 분양면적에 따라 균등배분한다”고 규정하고 있다. 이와 같은 규정을 두고 있는 많은 아파트단지도 같은 방식에 의해 산정한다고 할 수 있다. 이러한 규정은 추상적인 기준만을 설정해 주기 때문에 구체적인 산정방식을 정해주지는 않는다. 그러므로 일반관리비의 산정은 확립된 기준없이 각각의 아파트단지의 사정에 따라 정해진다고 볼 수 있다. 위의 표의 A, B 아파트를 비교해 보면, 일반관리비의 경우 상당한 차이가 있음을 알 수 있다. 물론 A아파트의 경우 세대수가 많기 때문에 규모의 경제가 적용된다고도 할 수 있지만, 상대적으로 B아파트의 주민이 많은 부담을 하고 있다고 볼 수 있다. A아파트는 68명의 직원을 고용하고 있고, B아파트는 30명의 직원을 고용하고 있다. 두 단지의 규모의 차이를 고려한다면 직원수는 크게 차이가 나지 않는다고 할 수 있다. 그렇다면 B아파트는 인건비와 제비용을 상대적으로 과대평가하고 있다고 볼 수 있다.

청소비와 소독비, 승강기유지비, 수선유지비는 용역시에는 용역비로 하고 직영시에는 인건비와 제반비용으로 하며, 분양면적에 따라 배분한다. 수선유지비의 경우는 월예산액을 세우고 이를 분양면적에 따라 균등배분하고 사용실적에 따라 정산한다. 대부분의 아파트단지에서는 청소와 소독, 승강기유지는 용역으로 하고

32) 전기료는 세대별 전기료와 공동전기료로 나눌 수 있는데 공동전기료에는 승강기동력과 난방동력을 포함시킬 수 있지만, 승강기동력은 승강기사용료로, 난방동력은 난방비로 부과한다. 공동전기료는 급수, 외등, 외곽초소, 기타 등의 이유로 발생하는 것이다. 수도요금 중 급탕용수료는 급탕비로 부과한다.

있으며 수선유지의 경우는 물탱크청소와 같은 용역비용과 각종 자재비용이 포함되어 있다. 위의 표를 보면 승강기유지비를 제외하고는 B아파트가 상당히 높은 금액을 부담하고 있는데, 이는 용역비가 상대적으로 높게 책정되었기 때문이다. 사실 용역비에 대해서는 확립된 기준이 없으며, 그때그때의 상황에 따라 입주자 대표회의와 관리사무소가 용역업체를 선정하기 때문에 문제가 될 수 있는 소지가 항상 존재한다. 수선유지비의 경우에 큰 차이를 보이고 있는데, 여기에는 용역비 이외에도 자재비용이 높게 책정되었기 때문이라고 생각된다. 난방비와 같이 사용량에 따라 부과하는 금액의 경우에도 B아파트가 더 많은 금액이 부과되는 것은 병커C유나 경우, 전력의 단가가 높게 책정되었기 때문이다.³³⁾ 그러나 기름값과 전기요금과 같이 공개되어 있는 가격이 차이를 보이는 것은 좀처럼 납득하기 어렵다고 할 수 있다.

A와 B아파트의 관리비 비교에서도 알 수 있듯이 관리비산정은 관리비의 '표준원가'도 없이 아파트단지의 사정에 따라 임의적으로 이루어진다. 이 때문에 주민들은 관리비에 대한 불만을 가지고 있을 수밖에 없다. 상대적으로 높은 관리비가 산정되어 있는 B아파트의 경우는 계속적으로 관리비에 대한 민원이 제기되고 있다고 한다. 일반주민을 대상으로 하는 조사에서 응답자의 47.2%가 관리비가 비싸다고 했고, 적절하다고 한 응답자는 48.6%였다. 고양 YMCA의 조사결과도 관리비가 비싸다고 한 응답이 55.7%, 적절하다고 한 응답이 34.2%였다. 이와 같은 결과를 보면 상당한 수의 주민들이 관리비에 대해서 불만을 가지고 있다고 할 수 있다.

주민들의 관리비에 대한 불만은 보통 다른 아파트단지에 비해 우리 아파트의 관리비가 비싸다는 식으로 표출된다. 위의 예에서 같은 상계지구에 있는 아파트단지이지만 B아파트는 A아파트에 비해서 관리비가 현저하게 높다고 할 수 있다. 이러한 경우에 주민들이 불만은 주로 관리사무소와의 마찰로 표현된다. 결국은 입주자대표회의가 꼼꼼하게 감독을 해야 할 문제이지만 대체적으로 입주자대표회의의 활동이 미약하기 때문에 사실상 관리사무소의 방만한 운영을 견제할 수단은 거의 없다고 할 수 있다. 때로는 관리사무소와 입주자대표회의 그리고

33) 이를테면, A아파트는 병커C유의 단가가 리터당 135.34원, 경유가 리터당 230원, 전력의 경우 kwh당 69.033원인데, B아파트는 병커C유의 리터당 가격이 135.92원, 경유가 리터당 238원, 전력은 kwh당 71.861원으로 책정되어 있다.

주민들간의 마찰이 표면화되어 심각한 양상으로 발전하기도 한다.³⁴⁾

2. 관리비의 수납

대부분의 관리규약에서는 관리비의 납부고지서는 관리비의 비목별금액, 납부 기한, 납부장소 등을 명시하여 납기일 7일전에 입주자들에게 도달하도록 하고 있다.³⁵⁾ 상당히 많은 단지에서 납부고지서와는 별도로 상세한 관리비부과내역서를 배부하기도 한다. 관리비의 수납은 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에서 수납하는 것을 원칙으로 한다(표준관리규약 제36조제3항). 대부분의 단지에서는 단지에 입주해 있는 은행을 지정하여 관리비의 수납하게 한다. 입주자대표회의가 특정 금융기관을 수납처로 지정하는 것은 그 금융기관에 일종의 특혜를 부여하는 것이지만, 주민의 입장에서는 다른 금융기관을 이용할 수 없으므로 상당한 불편을 겪어야 한다. 실제로 납기마감일이 다가오면 아파트상가나 관리사무소 건물 등에 입주해 있는 은행에는 주민들로 장사진을 이룬다. 납부금융기관을 복수로 지정하는 단지로 있지만 대부분은 한 곳으로 한정하기 때문에, 은행지로도 이용하지 못하는 실정이다.

관리비와 특별수선충당금을 납부하지 않는 입주자에 대해서 관리규약에서는 연체요율을 적용하고 있다. 다음은 표준관리규약에서 정하고 있는 연체요율로 대부분의 관리규약이 이에 따르고 있다. 이는 기본연체요율을 5%로 하고, 3개월 이상일 때는 매월 경과시 1.6%를 가산부과하는 방식이다.

34) 아파트관리신문사 편, 『아파트관리 어떻게 하나』, 도서출판 사랑하, 1994, 231~232면에는 다음과 같은 분쟁사례가 실려 있다. 부산 남구 남천2동 삼익비치아파트 33개동 3천60세대 입주민들은 주민공개토론회를 개최, 입주자대표회의의 비싼 관리비청구와 수십억원대의 공사를 추진하면서 공개입찰이 아닌 수의계약을 체결하려 한 경위에 대한 해명을 요구했다. 또한 아파트관리비가 34평 기준 월 24만원으로 부산 해운대 삼호가든의 52평 기준 20만원, 동래 럭키아파트 33평 기준 15만원 등에 비해 턱없이 높게 책정되었다고 주장했다. 이에 대해 입주자대표회의는 아파트 관리비 24만원에는 가스관 도장비가 포함되어 있으며, 이를 제외하면 14만 2천원에 불과하다고 해명하고 있다. 이와 함께 부산 북구 우신임대아파트 입주민 4백80세대도 아파트관리를 맡고 있는 (주)우신종합건설과 관리사무소가 주차비와 관리비 일부를 유용했다며 일주일간 집단농성을 했다. 서구 송도현대아파트의 경우도 입주민들이 관리사무소장이 각종 공사비 및 수수료 등 3천만원을 변칙 지출하거나 횡령했다면 경찰에 진정서를 제출했다.

35) 7일전은 표준관리규약의 규정이다. 5일전이라고 규정하고 있는 관리규약도 있다.

제3장 아파트 관리의 관행·관습

개 월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
연체율(%)	5	5	5	6.6	8.2	9.8	11.4	13	14.6	16.2	17.8	19.4

표준관리규약과 다른 방식으로 미납연체요율을 정하고 있는 관리규약도 상당수 있다. 예를 들면, 기본연체요율을 5%로 하는 점은 같지만 연체개월이 2개월 이상인 경우에는 매 1개월마다 1.6%를 가산부과하는 경우도 있고, 기본요율 5%에 연체개월이 1개월 이상인 경우에는 매 1개월마다 1.5%를 가산부과하는 단지도 있다.

관리비 미납시에 강제방법에 대해서 표준관리규약은 연체요율만을 규정하고 있으나, 많은 관리규약에서는 연체요율 이외에도 강제력행사를 규정하고 있다. 가장 많이 규정하고 있는 강제력행사방식은 단전·단수조치이다. 2개월 이상 체납세대에 단전·단수를 시행하는 단지도 있고, 3개월, 5개월로 규정하고 있는 단지도 있었다. 이중 3개월이 가장 흔한 경우였다. 단전단수를 관리주체가 바로 시행하도록 규정하는 경우도 있지만, 입주자대표회의의 의결을 요구하는 규약도 있다. 그러나 단전·단수조치는 관리규약의 규정에도 불구하고 사실상 실효성이 없다고 할 수 있다. 단전·단수는 관리주체나 입주자대표회의의 권한이 아니라 한전이나 수도공사의 권한이기 때문이다. 물론, 관리비고지서에는 전기료와 수도료도 함께 대행고지되기 때문에, 미납관리비에는 전기료와 수도료의 미납액이 포함되어 있을 수 있다. 그럼에도 단전·단수는 관리주체의 권한이 아니기 때문에 다만 한전이나 수도공사에 단전·단수를 의뢰할 수 있을 뿐이다. 만일 관리주체가 임의로 단전·단수조치를 시행한다면 법령위반으로 형사고발될 수 있다. 이와 같이 본다면 관리비 연체시 단전·단전조치의 규정은 실효성이 없을 뿐만 아니라 불법적인 방법이라고 할 수 있다. 관리비 미납에 대해서 소액심판청구를 규정하고 있는 규약도 있었다. 재판청구는 이러한 규정이 아니더라도 당연히 할 수 있는 것이므로 특별한 의미가 있는 규정이라고 할 수는 없다. 다만 소액심판을 청구하는 시기를 한정하는 의미 즉, 몇 개월이 연체되었을 때 소액심판을 청구한다는 식의 의미는 있을 것이다.

3. 승강기 관리비용

관리비의 세대별 부담액 산정의 원칙은 사용자부담과 공평부담이다. 그런데 때로는 이 두 원칙이 충돌하여 주민들간의 불만을 야기시키기도 한다. 이러한 갈등은 주로 승강기 관리비용을 둘러싸고 발생하고 있다. 승강기를 이용하지 않는 저층주민은 사용자부담원칙을 주장하고 고층주민은 공평부담원칙을 주장한다. 승강기 관리비용을 둘러싼 갈등 때문에 관리규약을 개정하여 새로운 규정을 하는 단지가 많아지고 있다.

승강기 관리비용은 승강기 유지비와 승강기보수비, 승강기 전기료가 있다. 승강기는 아파트주민의 공동재산이므로 이를 유지하는 비용도 공동으로 부담하는 것이 원칙이다. 그러나 저층(주로 1~3층을 말한다)에 사는 주민들은 승강기를 이용하지 않기 때문에 비용을 부담할 수 없다고 주장한다. 아파트 단지에 따라 저층과 고층동이 분리되어 있어 저층동에는 승강기가 설치되어 있지 않는 경우에는 승강기에 관한 비용을 부담시키지 않는다. 그러나, 고층동 내부에서 저층과 고층 주민들간의 갈등은 쉽사리 해결되지 않는다. 그리고 이에 관한 현재의 관행도 일률적이라고 하기는 어렵다.

먼저 승강기 유지비는 일반적으로 승강기 관리전문 용역업체에 용역을 주어 매달 평당 균등부과하고 있다. 이에 대해서는 대부분의 단지에서는 저층 주민들에게도 부담시키고 있다. 그렇지만 승강기유지비를 저층주민들에게는 부담시키지 않는다고 규정한 사례도 있다. 승강기 수리비의 경우는 보통 수선유지비로 부과하는데 대체적으로 전체 주민들에게 평등부담시킨다고 할 수 있다. 위의 승강기유지비를 저층주민들에게 부담시키지 않는다고 규정한 단지도 수리비의 경우는 저층주민들에게도 부담시키고 있다. 작은 부품의 교체의 경우에는 이와 같이 수선유지비로 부과하면 되지만 수리비가 많이 들어간 경우가 문제된다. 이때는 수선유지비와는 별도의 항목으로 승강기수리비를 부과할 수 있는데 이때는 저층주민들이 반발할 수 있다. 대부분이 저층주민들에게도 부담시키지만, 부담시키지 않는 단지도 있고, 저층주민들이 반액만을 부담하는 경우도 있다. 부담액수의 조정은 보통 입주자대표회의에서 한다. 승강기전기료의 경우는 사용자부담의 원칙이 적용되기는 것이 일반적이어서 저층주민들에게는 승강기전기료의 부담을

면제해 준다.

서울시내의 30개 아파트단지에 대한 면접조사 결과를 보면, 승강기유지비의 배분에 대해서 의미있는 응답을 한 단지는 28단지였다. 저층의 개념에 대해서 보면 1~2층이 저층이라고 보는 단지는 4곳이었고, 나머지는 1~3층을 저층이라 보고 있었다. 가장 일반적인 유형은 승강기유지비와 고장시 승강기보수비는 전체에게 부담시키고, 저층주민에게는 승강기전기료만 면제시키는 경우로 19곳이었다. 승강기유지비만 부담시키고 전기료와 보수비를 면제시키는 단지가 2곳이었고, 보수비용만 부담시키고 전기료와 유지비를 면제시키는 단지가 2곳이었다. 저층주민에게 유지비와 보수비, 전기료 모두를 면제시키는 곳도 3곳이었으며, 저층입주자에 대해 승강기에 관련해서 별도의 면제분이 없는 단지는 2곳이었다.³⁶⁾

이와 같은 결과를 볼 때, 저층주민과 고층주민간에 승강기 관리비용에 대한 부담에 차이를 두는 것은 일반적인 추세라고 할 수 있다. 비용분담에 있어서 승강기전기료에 대해서는 사용자부담 원칙이 적용되는 것은 일반적인 관행이다. 그러나 유지비와 보수비용에 대해서는 사용자부담 원칙보다는 공평부담 원칙이 적용된다고 할 수 있다. 위의 면접조사 결과에서도 알 수 있듯이 대체적인 추세에도 불구하고 단지의 사정에 따라 다양한 해결방법이 나오고 있다.

4. 특별수선충당금

특별수선충당금은 아파트의 노후화를 대비하여 일정액을 매월 적립하는 아파트의 장기 유지보수비용이다. 1994년에 개정된 관리령에는 공동주택을 건설한 사업주체가 당해 공동주택의 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리

36) 일반주민을 대상으로 하는 조사에서 보면, 층수와 관계없이 모두 같은 금액을 낸다고 답한 응답자는 16.7%이고 저층의 경우에는 부담분이 낮다고 한 응답이 33.3%였다. 이 질문에서 해당사항이 없거나 모르겠다고 답한 응답이 43%에 달하기 때문에 자료 가치가 충분한 것은 아니지만, 비교적 많은 단지에서 저층에 대한 승강기 관리비의 부담을 다르게 하고 있다는 것을 알 수 있다. 부담이 제외되는 항목에 대한 응답에서는 전기료가 12명, 승강기유지비가 15명, 승강기 고장시 수리비가 7명이었다. 여기에서 볼 수 있는 것은 전기료와 유지비는 저층에 부담을 면제시키고 있으나 수리비는 공동부담으로 하고 있다는 사실이다.

시설에 대한 장기수선계획을 건설부장관이 정하는 기준에 따라 수립하여 사용점사를 신청할 때에 이를 제출하고, 당해 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다고 규정하고 있다(제23조제2항, 제3항). 법 개정 전에는 관리주체가 장기수선계획을 수립하도록 되어 있었기 때문에, 대다수 아파트의 장기수선계획은 관리주체가 작성한 것이라고 할 수 있다. 특별수선충당금은 장기수선계획에 따라 적립한다. 다만 장기수선계획이 수립되지 않은 공동주택의 경우에는 수선유지비와 승강기 유지비의 월별금액을 합한 금액의 3%이상 20%이하를 적립하도록 되어 있다.

면접조사한 서울 시대 30곳의 아파트단지에서 장기수선계획이 수립된 곳은 25단지였고, 수립하지 않은 단지가 4단지, 그리고 시공회사로부터 장기수선계획을 인수받지 못한 단지가 1곳이었다.³⁷⁾ 장기수선계획을 수립하지 않은 한 아파트는 1979년에 완공된 비교적 노후화된 단지로 “재건축논의도 있고, 주민들의 건물구조에 대한 불만이 많으므로 장기적 수선은 생각하고 있지 않다”고 답했다. 장기수선계획을 수립한 단지는 건설부기준에 의해 관리주체 또는 실무담당자가 작성했다고 답했고, 입주자대표회의의 의결을 거쳤다는 단지도 상당수가 되었다. 그러나 대부분은 현실적인 장기수선계획이라고 생각하고 있지는 않았다. 이 중 2단지에서는 3년에 한 번씩 제반여건을 고려하여 장기수선계획을 새로 수립한다고 답하였다.

장기수선계획에 의해서 적립되는 특별수선충당금의 정도는 일률적이지 않다. 비율로 답한 단지중에는 3%가 1곳, 5%가 1곳, 6%가 1곳, 7%가 3곳, 10%가 2곳이었다. 법정한도는 3~20%이지만 10%를 넘는 곳은 한 곳도 없었다. 대체적으로 6~7%정도를 적립한다고 할 수 있다. 평당 매월부담액으로 답한 단지를 보면, 100원 미만이 2곳, 100원 이상이 2곳, 200원 이상이 2곳, 300원 이상이 1곳, 400원 이상이 2곳이었다. 이 중 최저액은 70원이었고, 최고액은 450원이었다. 위에서 예로 든 A, B아파트 단지의 경우도 150원 정도에 불과하다. 이와 같은 조사결과를 볼 때 비교적 적은 액수가 특별수선충당금으로 적립됨을 알 수 있다. 면접조사한 단지 중에서 특별수선충당금의 적립액이 적절하다고 답한

37) 시공회사로부터 장기수선계획을 인수받지 못한 단지는 1994년에 완공된 아파트였다. 나머지 아파트들은 1994년 이전에 완공된 아파트였다. 그러므로 이 아파트들의 장기수선계획은 관리주체가 작성한 것이다.

곳은 6곳이었고, 부족하다고 답한 곳은 14곳이었다. 적절하다고 답한 단지는 최소한 평당 200원 정도는 적립하고 있었다. 부족하다고 답한 단지 중에는 필요액의 10분의 1에 불과하다고 한 단지도 있었다.

일반주민들의 특별수선충당금에 대한 인식은 전문가면접결과와는 다르게 나타난다. 우선 특별수선충당금을 알고 있는 경우는 응답자의 61.1%에 불과하였다. 이들 중 현재 부담하고 있는 특별수선충당금이 적정하다고 생각하는 경우는 43.1%였고, 비싸거나 부담할 필요가 없다고 한 응답자는 54.5%였다. 관리소장을 주대상으로 하는 전문가면접에서는 부족하다는 견해가 지배적인 반면, 일반주민들은 비싸다는 견해가 더 많았다.³⁸⁾

특별수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라 관리주체가 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의의 동의를 받아 집행된다. 대부분의 관리규약은 특별수선충당금의 사용처를 "(1)일정기간이 경과함에 따라 공용부분에 대한 정기적이고 계획적인 수선공사 (2)불의의 사고나 기타 부득이한 사유가 있는 경우에는 건축사법 또는 기술용역육성법에 의한 해당 분야의 전문가 2인 이상이 필요하다고 인정하는 수선공사"로 한정하고 있다. 면접조사에서 나타난 특별수선충당금의 사용례를 보면 단지내 도로보수, 보일러보수, 옥상방수처리, 승강기보수 및 교체, 도장공사, 지역난방시설교체 등이었다. 이와 같이 특별수선충당금은 아파트의 공용부분의 보수에 주로 사용되는데, 적립된 특별수선충당금으로 보수비용이 부족한 경우에는 주민들이 별도의 부담을 하기도 한다. 일반주민을 대상으로 한 조사결과를 보면, 보수공사가 있었지만 관리비와는 별도의 비용부담을 한 적이 없었다는 응답이 31.9%, 별도의 비용을 주민공동으로 부담한 적이 있다는 응답이, 16.7%, 아직 보수한 적이 없다는 응답이 48.6%였다.

38) 특별수선충당금의 인상에 대해서 찬성하는 견해는 53.8%였고, 반대하는 견해는 46.2%였다. 반대이유로는 "필요할 때 주민공동으로 부담하면 된다"가 52.5%로 가장 많았고, "어차피 형식적이므로 인상할 필요가 없다"고 한 응답이 35%, "오래 살지 않을 것이기 때문"이라고 답한 것은 10%, "아파트가 노후하면 재건축하면 된다"고 한 답이 2.5%였다. 대체적으로 아파트에 문제가 생기면 그때그때 비용을 부담하면 된다고 생각하는 견해가 지배적이라고 할 수 있다. 이는 특별수선충당금의 존재 자체를 반대하기보다는 '적립'한다는 사실을 반대하는 것으로 보인다. 이는 특별수선충당금을 적립하는 입주자대표회의와 관리사무소에 불신이 있다는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

5. 회계감사

관리주체가 관리비를 집행할 때는 회계처리를 해야 한다. 현실적으로 공동주택의 관한 특별한 회계기준이 확립되어 있지 않기 때문에 기업회계기준을 준용하여 사용하는 실정이다. 관리규약에는 결산서는 관리주체가 작성하여 회계연도 종료후 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하여 승인을 받아야 한다고 규정하고 있다. 결산보고 이외에 관리주체는 공인회계사 등의 회계감사를 매년 1회 받아야 한다. 외부감사를 하는 경우 비용은 평당 100원 정도를 지출한다. 외부감사라 할지라도 그 수준이 대차변의 숫자를 맞추는 정도라고 한다. 다만, 입주자 3분의 2이상이 서면합의한 경우에는 회계감사를 받지 않을 수 있다.

면접조사한 아파트단지 중 외부감사를 하지 않고 자체감사만을 하는 곳은 4곳이었다. 외부감사를 하는 경우에도 분기별 또는 월별로 자체감사를 하는 경우도 상당히 많았다. 자체감사는 주민 중에 공인회계사가 입주자대표회의의 감사의 자격으로 감사를 실시하는 경우가 많았다. 감사결과는 관리사무소에 비치하고 입주자 등이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 그러나 일반주민을 대상으로 한 조사결과를 보면, 주민들은 회계감사에 대해 거의 관심이 없다고 할 수 있다.

관리비 사용내역 등에 대해서 회계감사를 받고 있느냐는 질문에서, 공인회계사에 의한 회계감사를 받고 있다는 응답이 11.1%, 주민 자체감사를 하고 있다는 응답이 15.3%, 회계감사를 하고 있지 않다는 응답이 4.2%였으나 모르겠다는 답이 65.3%로 가장 많았다. 일반주민들은 관리비결산내역서에 대해서는 별다른 관심을 보이지 않고 있었다. 관리비결산내역서를 본 적이 있느냐는 질문에서 본 적이 없다는 답이 26.4%, 대충 보았다는 답이 61.1%로 가장 많았다. 자세히 보았다는 답은 8.3%에 불과하였고, 자세히 검토하고 이의를 제기하였다는 답은 1명만이 응답하였다.

V. 아파트공동생활

1. 공동생활의 질서유지

아파트 단지는 수 많은 사람들이 공동생활을 유지하고 있는 장소이다. 여기에

는 자연히 공동생활의 질서를 유지하는 문제가 생긴다. 물론, 기본적인 공동생활의 질서유지는 국가나 지방자치단체의 몫이다. 여기서 논의하는 것은 좀더 운택한 공동생활을 위해서 아파트주민들이 스스로를 규율하는 모습이다. 이러한 모습은 관행으로 나타날 수도 있고, 관리규약에 명문화되어 있을 수 있다. 아파트 단지의 공동생활의 질서를 말하기 위해서는 우선 아파트단지가 하나의 생활공동체로서 기능을 하고 있는지가 고려되어야 할 것이다. 아파트가 생활공동체가 되기 위해서는 첫째로 입주주민들이 잠깐 동안 거주하는 것이 아니라 영구히 거주한다는 의식이 분명해야 하고, 주민들끼리의 인적 연대감도 상당한 수준이어야 할 것이다.

일반주민을 대상으로 한 조사결과를 보면, 거주연한에 대해서 1년 이상 2년 미만이 34.7%로 가장 많고, 2년에서 4년 미만이 30.6%로 다음으로 많았다. 이는 대체적으로 아파트 거주연한이 5년이 넘지 못한다는 것을 말해준다. 우리나라에 아파트가 등장한 것은 1970년대였지만 본격적인 주거유형으로 자리잡은 것은 1980년대 후반이라 해야 할 것이다. 그러므로 거주연한이 5년을 넘지 못하는 것이다. 거주연한과 함께 얼마나 더 거주하고 싶으냐는 질문에 5년 이상이라는 응답은 51.4%이었으나 10년 이상은 9.7%이며, 영구거주는 8.3%에 불과하였다. 1년이라고 답한 사람은 29.2%나 되었다. 이와 같은 결과는 현재의 아파트 거주개념이 영구거주나 적어도 10년 이상의 장기간 거주개념이 아니라 5년 이내의 단기간 거주에 불과하다는 것을 보여준다. 아파트주민들의 인적 유대관계를 보면 이웃과 잘 어울린다는 답은 18.1%에 불과하였다. 반사회와 같은 주민모임에 자주 참석한다는 답은 13.9%였고, 단지내의 각종 문화행사에 참여하고 있다는 답 역시 16.7%에 불과하였다. 아파트주민들간의 인적 유대관계는 상당히 낮은 수준에 머무르고 있다는 사실을 알 수 있다. 그렇다면 아파트가 생활공동체로서의 기능을 제대로 수행하고 있다고 보기는 어려울 것이다. 이와 같이 본다면, 현재의 아파트는 공동체생활의 영역은 개인생활보다 훨씬 적을 것이며, 공동생활의 질서유지를 위한 자기규제력(self-control)도 매우 약할 것이라고 추정할 수 있다.

대부분의 관리규약은 공동생활의 질서유지와 관련하여 “입주자 또는 사용자가 법령·규약 및 제반규정에 위반한 때, 또는 단지내에서 공동생활의 질서를 문란하게 하는 행위를 한 때에는 입주대표회의의 회장은 입주자대표회의의 의결을

거쳐 해당 입주자 등에게 필요한 권고·지시 또는 경고를 할 수 있다”는 규정을 가지고 있다. 그러나 입주자대표회의 회장의 권고, 지시, 경고는 아무런 현실적인 강제력을 가지고 있지 않다. 관리소장이나 입주자대표회의 회장은 입주자들의 공동질서 위반행위에 대해서 아무런 벌칙규정이 없기 때문에 회장이나 관리소장의 권고는 실효성이 없다고 하지만, 좀더 근본적인 이유는 현재의 아파트가 하나의 공동체라기보다는 단순한 거주집단에 가깝기 때문이라고 해야 할 것이다. 관리소장이나 회장의 명령에 강제력이 부여되느냐를 떠나서 그 명령에 따라야 한다는 사회적 의무감 자체가 없다고 할 수 있다. 그렇기 때문에 공동생활의 질서유지를 규정하고 있는 관리규약은 사실상 장식물에 불과한 실정이라고 할 것이다.

이러한 상황을 단적으로 보여주고 있는 것이 관리령에도 규정되어 있고, 대부분의 관리규약이 따르고 있는 가축사육금지 규정이다. 관리령과 관리규약에서 금지하고 있는 것은 “가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위”이다. 이것이 가축사육 자체를 금지하고 있느냐에 대해서는 논란의 여지가 있다. 그러나 대부분의 관리소장들이나 관리사무소직원들은 가축사육 금지로 이해하고 있었다. 그러나 면접조사한 30개 단지 중에서 이 규정이 지켜지고 있다고 답한 단지는 없었다. 관리사무소 측은 방송이나 게시물을 통해 지속적으로 홍보를 하지만, 애완견을 기르는 것과 같은 행위는 근절되지 않는다고 한다. 실상, 입주자가 애완견을 기른다 할지라도 관리사무소 측에서 어떤 제재를 할 수 있는 것은 아니다. 애완견을 기르는 행위가 국가법적으로 위법행위가 아니기 때문에 행정기관에 고발을 할 수 있는 것도 아니다. 그러므로 대부분의 경우에는 관리사무소측은 애완견과 같은 가축을 기르는 행위를 묵인할 수밖에 없는 실정이다. 문제는 가축사육으로 인해 주민간에 분쟁이 발생했을 경우이다. 즉, 이웃에 거주하는 주민이 관리사무소에 민원을 제기했을 경우이다. 이때는 관리사무소측은 개를 기르지 말라고 하지만, 해당 주민이 이에 따를 것이냐는 현실적으로 그의 선택에 달린 문제이다. 면접조사한 한 아파트단지에서 개사육을 둘러싼 재미있는 분쟁이 있었다. 개를 기르고 있는 주민에게 관리사무소측에서 개를 처분하라고 하였다. 또한 관리사무소는 개를 처분하지 않으면 전기를 끊어버리겠다고 하였다. 물론, 관리사무소측이 단전 운운한 것은 위법이다. 그런데 문제는 엉뚱한 방향으로 발전하였는데, 한국조견협회라는 동물보호단체에서 관리사무소측으로 압

력이 들어온 것이었다. 왜 집에서 개를 못기르게 하느냐는 것이다. 이 사례에서 볼 수 있듯이 아파트라는 공동생활에는 특유한 법질서가 있다는 것을 거의 의식하지 못하고 있다. 개사육은 일반 단독주택에서는 별 문제가 없지만, 물론 단독주택에서도 이웃에 피해를 주어서는 안될 것이다—공동주택에서는 물리적으로 이웃과 더 긴밀한 관계에 있기 때문에 더 높은 질서의의식이 요구된다. 그러나 일반적인 어법에서 보면, 아파트생활의 장점 중의 하나가 누구의 간섭도 받지 않는다는 것이다. 즉, 아파트주민들의 의식은 오히려 개인적인 데 반해, 아파트생활은 공동질서를 요구하고 있다. 이러한 괴리 속에서 공동생활의 질서유지는 형해화될 수밖에 없다고 할 수 있다.

2. 주차관리

현재 아파트생활에서 가장 큰 문제점은 주차관리를 어떻게 할 것이냐이다. 아파트가 건설될 당시의 주차장 규모가 현재의 폭주하는 주차수요를 감당할 수 없기 때문이다. 대부분의 아파트단지에서는 외부차량의 진입과 관련된 갈등, 차량보유대수가 많은 주민들과 그렇지 않은 주민들과의 갈등, 주차장시설의 관리문제, 관리비의 추가부담에 관련된 갈등이 끊이지 않고 있다. 주차관리문제는 관리령이나 관리규약에서 전혀 예상하지 못한 문제로 어떠한 명문규정도 없는 실정이다. 결국 관행으로 이 문제를 해결할 수밖에 없다. 주차관리에서 문제되는 것은 외부차량의 진입을 금지문제, 주차관리비의 부과문제, 차량보유대수가 많은 가구의 추가부담문제 등이다.

많은 단지에서는 외부차량의 진입을 금지하기 위해서 주차스티커를 자기단지 차량에 부착하고 있다. 때로는 차단기를 설치하여 운영하는 단지도 있다. 면접조사한 아파트단지 중에 주차관리에 관련해서 아무런 조치를 취하고 있지 않는 단지는 8곳뿐이었다. 나머지 22곳이 주차스티커를 부착하거나 차단기 등을 설치하고 있었다. 그렇다고 해서 주차관리를 하지 않는 8곳의 단지가 주차문제가 없는 것이 아니다. 이들 단지는 관리비용문제 때문에 따라 주차관리를 하지 않을 뿐이다. 외부차량에 대해서는 경고문을 부착하는 단지도 있었고, 바퀴에 족쇄를 달 계획이라는 단지도 있었다. 특이한 사항은 외부차량에 아예 주차요금을 받는 단지가 2곳이 있었다는 점이다. 물론, 저녁시간에는 외부차량의 주차가 금지되지

만 낮시간에는 주차공간에 여유가 있으므로 주차요금을 받고 외부차량을 주차시키는 것이다.

다음으로 문제되는 것은 주차관리비를 따로 부과할 것이냐이다. 관리령에서는 관리비는 법정 8개 항목 이외에는 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없게 되어 있다. 그러므로 주차관리비를 관리비에 포함시키는 것은 원칙적으로 불법이다. 하지만 주차관리에는 상당한 비용이 들게 마련이므로 어떤 명목으로든 간에 주차관리비를 징수해야만 한다. 주차관리를 하고 있는 단지 중 10곳에서는 주차비를 따로 징수하지는 않았다. 이러한 단지에서의 주차관리는 스티커를 부착하는 정도이다. 명목이야 어떠한든 간에 주차관리비를 부과하는 단지는 12곳이었다. 주차관리비의 부과는 별도의 항목을 만들어서 하는 것이 아니라 수선유지비의 일부분으로 부과하는 것이 보통이다. 주차장관리를 일종의 시설관리로 보는 것이다. 이것은 법정 8개항목 이외에는 관리비 항목을 만들 수 없는 법규정을 회피하기 위한 것이다. 그럼에도 불구하고 주차관리비 또는 주차수선비, 주차장확장공사비라는 항목으로 따로 부과하는 단지도 있었다. 이것은 지역난방시설비와 같이 주민동의하에 별도로 부과되는 항목과 유사한 성격을 가지는 것이다.

주차관리비의 부과형태는 모든 주차차량에 부과하는 것이 아니라 2대 이상의 차량을 가진 가구에 대해서만 부과하는 것이 일반적이었다. 모든 차량보유가구에 주차관리비를 부과하는 경우는 1곳에 불과하였다. 이 단지에서는 해당 월 1천원만 부과하고 보유대수가 많은 경우에는 5천원씩 추가부담을 시키고 있었다. 나머지 11곳에서는 2대 이상의 보유차량에 대해서만 주차관리비를 부과시키고 있었다. 이 중 1곳에서만 3대 이상의 경우에만 주차관리비를 부과시켰다. 추가부담액은 대부분 월 5천원 또는 1만원이었고, 세대제는 3만원을 받는 경우도 있고, 외부차량주차비와 같은 금액을 받는 경우도 있었다. 주차관리비는 대체적으로 관리사무소가 관리비와 함께 징수하고 있었다. 면접조사대상 중 1곳에서는 부녀회가 징수하고 있었다.

3. 세입자문제

아파트단지에서 세입자가 차지하는 비율을 정확히 산출하기는 어렵다. 적게도 30% 정도에서 많게는 60%에 달하는 것으로 추산된다. 면접조사한 아파트단지

의 경우를 보면, 세입자의 비율을 정확하게 파악하고 있지 못하였다. 그 이유는 전에는 입주자관리카드를 만들어서 현황을 파악하고 있었지만 요즘에는 사생 활침해 등을 이유로 입주자카드를 만들고 있지 않기 때문에 개략적인 수만을 추산하고 있다고 한다. 대체적으로 보아 아파트 주민의 절반 정도는 세입자로 생각할 수 있다.

현재의 공동주택 관리법제는 기본적으로 소유권에 기초하고 있다. 즉, 관리의 법적 의미는 소유권의 권능 중의 하나인 사용권능에 기초해서 소유권자의 사용권을 상호 제약한다는 것이다. 그러므로 소유권자가 아닌 세입자는 임시적인 거주자일 뿐, 관리령이나 관리규약 상으로 아무런 법적 권리를 향유할 수 없는 것이다. 그러나 아파트 주민의 절반을 차지하는 세입자가 아무런 권리를 보유할 수 없다면, 아파트의 '주민자치'라는 것은 일종의 구호에 불과한 것이다. 관리령이나 관리규약 상으로 사용자라고 표현되는 세입자는 관리비를 납부함은 물론 각종의 의무는 입주자와 똑같이 부담한다. 그럼에도 가장 중요한 자치조직인 동대표가 될 수 있는 자격이 없다. 즉, 아파트의 관리와 운영에 전혀 참여할 수 없는 것이다. 세입자들은 자기가 내는 관리비에 대해서 감시·감독권을 전혀 행사할 수 없다. 관리비사용에 대한 의결권 역시 없으며, 동대표의 선출이나 관리규약을 개정 등에서 전혀 참여할 수 없다. 관리규약에는 "입주자가 대리인에 의한 의결권을 행사하는 경우에 그 대리인은 그의 소유인 전유부분의 사용자이어야 하며, 대리권을 증명하는 서면을 관리주체에게 제출하여야 한다"라는 규정이 있다. 세입자가 입주자를 대리하여 각종 의결권을 행사할 수 있다. 그러나 이와 같은 번거로운 절차를 통해서 의결권을 행사할 세입자가 있다고 기대하기는 어렵다. 아파트단지에 따라 세입자에게 의견진술권을 인정하고 있는 곳도 있다. 그럼에도 세입자들이 아파트 관리에 적극적으로 참여하는 것은 아니라고 한다.

현실적으로 세입자들을 배제하고는 아파트단지의 운영이 불가능하다고 할 수 있다. 가령, 동대표의 선출과 관리규약의 개정을 위해서 입주자의 과반수의 찬성이 필요한데, 세입자의 비율이 절반 가량에 달하는 현실을 고려해 본다면, 동대표의 선출이나 관리규약의 개정은 사실상 불가능하다고 할 수 있다. 그런데 어느 아파트단지나 입주자 과반수의 찬성으로 동대표를 선출하고 관리규약을 개정하는 것을 보면, 세입자가 의결에 참여한다는 것을 알 수 있다. 즉, 도장만 찍는 형식화된 의결방식에서 세입자도 관례적으로 의결에 참여하고 있다고 할 수 있

제3장 아파트 관리의 관행·관습

다. 결국, 세입자는 실제의 의결권이나 피선거권은 없으면서 의결요건을 위해서 '머릿수만 채우는' 역할을 하고 있는 셈이다. 세입자가 각종 의결에 참여하는 비율 자체는 그렇게 높은 것이라고 할 수는 없다. 기본적으로 세입자는 동대표선출이나 관리규약의 개정과 같은 아파트의 자치적 관리에 별다른 관심을 기울이지 않고 있다. 일반주민 중에서 세입자를 대상으로 한 조사결과를 보면, 동대표선출이나 입주자대표회의에 관심을 가진 세입자는 27.7%, 관심이 없다는 한 세입자는 72.3%였다. 세입자들의 거주연한은 2년 이내에 불과하고, 현거주지에 대한 애착이나 영구거주의 의사 역시 가지고 있지 않다. 이들에게 아파트관리에 관심을 기대한다는 것은 무리하고 할 것이다. 세입자들은 아무런 관심도 없이 "그저 도장만 찍는 존재"라고 할 수 있다.

세입자와 입주자 사이에는 임대차관계가 성립한다. 이 관계는 일반적인 주택임대차관계와 다를 바가 없다. 아파트에서는 관리비와 관련한 문제가 있다. 이사를 때 관리비의 정산은 대개가 낱짜 등을 계산하여 분담한다. 보통은 관리사무소에 이사갈 낱짜를 알려주면, 사용낱짜에 맞추어 관리비를 정산해 준다. 현재는 관례적으로 관리비는 사용자인 세입자가 부담한다. 그러나 관리규약에는 "입주자가 그의 소유인 전유부분을 제3자에게 대여한 경우에도 관리비 및 특별수선충당금의 납부의무는 당해 입주자에게 있다"고 규정되어 있다. 법형식 논리적으로 말한다면, 아파트를 임차하려는 세입자는 임대인인 입주자와 관리비 및 특별수선충당금에 관한 특약을 맺어야만 한다. 그렇지 않으면 원칙적으로 관리비 및 특별수선충당금의 납부의무는 입주자에게 있다. 일반적으로 아파트 임대차 계약은 표준계약서에 몇 가지 사항을 수정해서 이루어진다. 현재의 관행은 관리비의 정산문제만 임대차계약시에 추가하는 실정이다. 관리비의 정산문제가 관리비납부의무의 이전을 전제로 한다고 해석할 수 있고, 사용자부담이라는 점을 고려한다면, 세입자가 관리비를 부담하는 것은 큰 문제가 되지 않을 수 있다.

그러나 특별수선충당금과 같이 장기수선을 위해 적립하는 비용이 문제된다. 세입자의 거주연한은 2년을 넘지 못한다. 그런데 장기적인 수선비용을 세입자에게 부담시키는 것은 사용자부담의 원칙에도 맞지 않는다. 관리비와 특별수선충당금은 분명히 별도의 항목이기 때문에 관리비정산에 관한 특약이 특별수선충당금 납부의무의 이전을 포함하고 있다고 해석할 여지는 전혀 없다. 그럼에도 현실적인 관례는 세입자들이 특별수선충당금을 부담한다. 정확히 표현하면, 관리비

내역에 있는 포함되어 있는 월 3천원에서 4천원 정도의 특별수선충당금을 별다른 생각없이 납부하고 있는 실정이다. 누가 특별수선충당금을 부담해야 하는 문제는 입주자와 세입자의 무관심 속에 묻혀 있다고 할 수 있다. 많은 경우는 아니지만 특별수선충당금을 둘러싼 세입자와 입주자간의 분쟁이 관리사무소측에 제기되기도 한다. 관리사무소 측은 당사자간에 해결해야 할 문제라고 미루는 것이 보통이다. 법규정도 당사자간의 특약으로 해결하도록 하고 있다.

그러나 임대차계약이 체결될 당시 그러한 것이 전혀 고려되지 않는 것이 현실적이고 보면, 결국은 특약이 없는 것으로 볼 수밖에 없다. 관리사무소 측도 세입자가 계속 문제제기를 하면 결국 세입자의 손을 들어준다고 한다. 특별수선충당금과는 달리 지역난방시설비는 액수도 크고, 세입자가 현재의 시설사용에 따른 비용부담이 아닌 것이 분명히 드러난다. 이 경우에는 관리사무소측이 입주자 부담을 분명히 천명하고 있다. 상계지구의 한 단지의 관리사무소는 주변의 부동산중개업소에 협조공문을 보내 임대차계약시에 지역난방시설비를 계약 만료시에 입주자로부터 환급받을 수 있도록 하고 있다.

제4장 심층조사연구 : ○○아파트사례

I. 서론

1. 아파트관련 분쟁과 관행·관습의 형성

1996년 5월 18일, 중동신도시에서는 세간의 이목을 끄는 행사가 벌어졌다. 신축 아파트의 경우 으레 발생하게 마련인 각종 하자를 주민 공동의 노력에 의하여 해결한 것을 기념하는 의미에서 ○○아파트 주민이 손수 준비하고 다른 아파트 주민과 각계 인사를 초청하여 열린 '△△마을 ○○아파트 주민화합잔치 및 하자보수 완공기념 행사'였다. '하자보수 완공기념'이라는 특이한 명칭 아래 '하자 없는 최고의 아파트'라는 주민 스스로의 평가와 자축에 의한 행사라는 의미도 있겠지만 무엇보다도 그 의미가 남다른 까닭은 이 행사에 이르기까지의 일련의 과정과 이 행사가 미칠 파급력이 아파트 관련 각종 분쟁이 발생하고 해결되어 가는 과정에 대해 중요한 시사점을 던져주고 있기 때문이다.

다시 말해서, 이 행사를 하나의 모범적인 사례로서 평가하기 이전에 ○○아파트의 분쟁사례 자체가 한국의 아파트관련 분쟁 발생·해결과 관행·관습 형성의 일반적 혹은 특수한 과정을 들여다 볼 수 있는 지점들을 함축하고 있기 때문이다. 예를 들어 아파트에서 하자가 발생했을 때 단지 하자가 발생하였다는 사실 하나만으로 모든 문제가 해결되는 것은 아니다. 그 하자를 둘러싼 다수의 이해관계인이 서로 관계를 맺고, 여러 가지 내외의 수단들을 동원하며, 각종 비용과 편익이 발생하고, 당사자간에 서로 대립하거나 상충하며 협상을 벌인다. 그렇게 해서 문제가 해결되기도 하고 또 다른 문제가 파생하기도 하는 이러한 일련의 과정을 통해서 당사자간 혹은 이해관계가 있는 주민 내부에서 분쟁해결과 관련된 일정한 행위규범들이 형성되며, 이것이 때로는 아파트관리에 있어서 새로운 관행이나 관습으로 정착하거나, 미래의 문제에 대응하는 준거틀이 준비된다.

만일 우리의 연구목적이 각종 관행·관습을 조사함으로써 아파트관리에 더 나은 방향을 제시하는 것 역시 포함하고 있다면, 위에서 언급한 일련의 과정들을 분석하는 것은 앞으로 채택될 정책적 수단들이 위치하게 될 지리적 형상을 그려

보는 데 있어서의 전제적 과제를 해결하는 의미를 지니게 될 것이다. 계획의 실현은 결국 채택 가능한 정책적 수단들의 수에 좌우되며, 이러한 정책적 수단들은 그것이 효과를 미치게 될 환경적 조건들과 정확히 부합할 때에만 실제적이고 유용한 수단들이 될 수 있을 것이다.

2. 조사대상 및 방법

그 동안 5개 신도시 아파트의 부실시공과 하자 문제는 누차에 걸쳐 언론에 보도되어 이미 공론화되었고 점차 시정되고 있기는 하지만, 시공업체와 정부기관의 미온적 태도와 주민들의 참여 부족 등을 이유로 아직까지 해결되지 못하고 있는 부분이 많다. 그러한 와중에 중동 ○○아파트는 시공회사 대신 주민들이 스스로 하자보수를 한 곳으로 주목을 끌고 있다.

입주당시 지하주차장 누수, 외벽 균열, 마감재 부실공사 등 수십 건의 하자가 발견되어 아파트 입주자대표회의는 시공업체인 ◎◎건설측에 하자보수를 요구하였으나, 업체의 미온적 태도로 하자보수에 진전이 없자, 시공업체와 부천시장, 감리회사를 직무유기, 부실시공 등의 혐의로 검찰에 고소하고 자체적으로 하자 실태 조사에 나섰다. 그러나 시공업체가 부도가 나서 사실상 시공업체측의 하자보수를 기대할 수 없게 되자, 주민들은 1995년 5월 하자보증금이 예탁된 건설공제조합에 보강공사가 시급하다는 안전진단서와 하자조사서, 견적서 등을 제출하여 마침내 세 차례에 걸쳐 8억4천만원을 지급받아 직접 하자보수업체를 선정하여 지하주차장 누수 등 공동구 보수공사를 진행한 다음 세대별 내벽균열, 도배, 마감재 등에 대한 보강공사를 마쳤다.

물론 본 연구에서 다루려고 하는 바는 아파트 하자보수 문제가 아니며 심층조사대상인 아파트 단지에서 단지 하자보수 문제만 있었던 것도 아니다. 우리가 이 사례를 심층적으로 조사해서 얻고자 하는 것은 아파트관리의 관행과 관습의 형성과정과 분쟁이 해결되는 과정에 대한 실제적인 모습이다. 따라서 ○○아파트는 다음과 같은 특징들 때문에 본 연구가 의도하고 있는 바에 비교적 잘 부합되었기 때문에 심층조사 대상으로 선정되었다 할 것이다.

첫째, 아파트관리에서의 핵심 관건이라 할 수 있는 주민들의 자발적이고 능동적인 참여가 하자 등의 문제를 해결하는 기본적인 동력이 되었다는 의미에서 관

제4장 심층조사연구 : ○○아파트사례

I. 서론

1. 아파트관련 분쟁과 관행·관습의 형성

1996년 5월 18일, 중동신도시에서는 세간의 이목을 끄는 행사가 벌어졌다. 신축 아파트의 경우 으레 발생하게 마련인 각종 하자를 주민 공동의 노력에 의하여 해결한 것을 기념하는 의미에서 ○○아파트 주민이 손수 준비하고 다른 아파트 주민과 각계 인사를 초청하여 열린 '△△마을 ○○아파트 주민화합잔치 및 하자보수 완공기념 행사'였다. '하자보수 완공기념'이라는 특이한 명칭 아래 '하자 없는 최고의 아파트'라는 주민 스스로의 평가와 자축에 의한 행사라는 의미도 있겠지만 무엇보다도 그 의미가 남다른 까닭은 이 행사에 이르기까지의 일련의 과정과 이 행사가 미칠 파급력이 아파트 관련 각종 분쟁이 발생하고 해결되어 가는 과정에 대해 중요한 시사점을 던져주고 있기 때문이다.

다시 말해서, 이 행사를 하나의 모범적인 사례로서 평가하기 이전에 ○○아파트의 분쟁사례 자체가 한국의 아파트관련 분쟁 발생·해결과 관행·관습 형성의 일반적 혹은 특수한 과정을 들여다 볼 수 있는 지점들을 함축하고 있기 때문이다. 예를 들어 아파트에서 하자가 발생했을 때 단지 하자가 발생하였다는 사실 하나만으로 모든 문제가 해결되는 것은 아니다. 그 하자를 둘러싼 다수의 이해관계인이 서로 관계를 맺고, 여러 가지 내외의 수단들을 동원하며, 각종 비용과 편익이 발생하고, 당사자간에 서로 대립하거나 상충하며 협상을 벌인다. 그렇게 해서 문제가 해결되기도 하고 또 다른 문제가 파생하기도 하는 이러한 일련의 과정을 통해서 당사자간 혹은 이해관계가 있는 주민 내부에서 분쟁해결과 관련된 일정한 행위규범들이 형성되며, 이것이 때로는 아파트관리에 있어서 새로운 관행이나 관습으로 정착하거나, 미래의 문제에 대응하는 준거틀이 준비된다.

만일 우리의 연구목적이 각종 관행·관습을 조사함으로써 아파트관리에 더 나은 방향을 제시하는 것 역시 포함하고 있다면, 위에서 언급한 일련의 과정들을 분석하는 것은 앞으로 채택될 정책적 수단들이 위치하게 될 지리적 형상을 그려

보는 데 있어서의 전제적 과제를 해결하는 의미를 지니게 될 것이다. 계획의 실현은 결국 채택 가능한 정책적 수단들의 수에 좌우되며, 이러한 정책적 수단들은 그것이 효과를 미치게 될 환경적 조건들과 정확히 부합할 때에만 실제적이고 유용한 수단들이 될 수 있을 것이다.

2. 조사대상 및 방법

그 동안 5개 신도시 아파트의 부실시공과 하자 문제는 누차에 걸쳐 언론에 보도되어 이미 공론화되었고 점차 시정되고 있기는 하지만, 시공업체와 정부기관의 미온적 태도와 주민들의 참여 부족 등을 이유로 아직까지 해결되지 못하고 있는 부분이 많다. 그러한 와중에 중동 ○○아파트는 시공회사 대신 주민들이 스스로 하자보수를 한 곳으로 주목을 끌고 있다.

입주당시 지하주차장 누수, 외벽 균열, 마감재 부실공사 등 수십 건의 하자가 발견되어 아파트 입주자대표회의는 시공업체인 ◎◎건설측에 하자보수를 요구하였으나, 업체의 미온적 태도로 하자보수에 진전이 없자, 시공업체와 부천시장, 감리회사를 직무유기, 부실시공 등의 혐의로 검찰에 고소하고 자체적으로 하자 실태 조사에 나섰다. 그러나 시공업체가 부도가 나서 사실상 시공업체측의 하자보수를 기대할 수 없게 되자, 주민들은 1995년 5월 하자보증금이 예탁된 건설공제조합에 보강공사가 시급하다는 안전진단서와 하자조사서, 견적서 등을 제출하여 마침내 세 차례에 걸쳐 8억4천만원을 지급받아 직접 하자보수업체를 선정하여 지하주차장 누수 등 공동구 보수공사를 진행한 다음 세대별 내벽균열, 도배, 마감재 등에 대한 보강공사를 마쳤다.

물론 본 연구에서 다루려고 하는 바는 아파트 하자보수 문제가 아니며 심층조사대상인 아파트 단지에서 단지 하자보수 문제만 있었던 것도 아니다. 우리가 이 사례를 심층적으로 조사해서 얻고자 하는 것은 아파트관리의 관행과 관습의 형성과정과 분쟁이 해결되는 과정에 대한 실제적인 모습이다. 따라서 ○○아파트는 다음과 같은 특징들 때문에 본 연구가 의도하고 있는 바에 비교적 잘 부합되었기 때문에 심층조사 대상으로 선정되었다 할 것이다.

첫째, 아파트관리에서의 핵심 관건이라 할 수 있는 주민들의 자발적이고 능동적인 참여가 하자 등의 문제를 해결하는 기본적인 동력이 되었다는 의미에서 관

행·관습의 형성에 있어서의 입주자로부터의 능동적 형성 요인을 살펴 볼 수 있다. 둘째, 각종 문제를 해결하는 과정에서 등장하는 장애요소들과 비용 등이 어떻게 극복되며 부담되는 과정을 관찰함으로써 분재해결을 통한 관행의 정립 방식을 추적할 수 있다. 셋째, 그 과정에서 필요한 수단과 자원들이 어떻게 동원되고 활용되는지를 살펴봄으로써 각종 정책수단들의 유용성과 효율적 배치의 정도를 가늠해 볼 수 있게 된다. 마지막으로 이러한 요인들과 아파트 등 공동주거 문화 정착과의 상관도를 예측해 볼 수 있을 것이다.

그럼에도 불구하고 몇 가지 주의할 점이 없는 것은 아니다. 이 사례를 모범적이거나 전형적인 사례로서 파악하는 관점에 의해서만 접근한다면 지나친 일반화의 오류를 피할 수 없을 것이다. 따라서 서로 다른 사례들의 비교검토가 필요하지만 일단 다음과 같은 주의점들을 고려함으로써 본 연구의 한계를 조금이나마 보충해 보고자 한다. 먼저 사례에 등장하고 있는 여러 가지 조건들 중 어디까지나 특수한 조건으로 고려되어야 할 것이 있다는 점이다. '이미 주어진 조건'과 '있어야 할 조건'을 엄연히 구별된다. 다만 만일 '이미 주어진 조건'이 좀더 우월하다면 '있어야 할 조건'을 이에 접근할 수 있도록 하는 방안이 마련되어야 할 것이다. 그리고 여기에 언급되고 있는 것은 주로 적극적 요인들이라는 점이다. 따라서 일련의 과정 속에 존재하고 있는 소극적 요인들이나 對照群으로 존재하는 요인들에 대한 분석이 부족하다는 점이다. 또한 무엇보다도 가장 큰 한계는 본 조사에서 활용된 정보들이 주로 입주자대표회의 관계자(회장, 동대표)와 관리소장과의 면접조사와 규약 및 언론자료 등을 토대로 획득된 것인 만큼 주민개개인, 관리 인원들을 아우르는 총체적인 상에는 못미친다는 점이다.

조사대상의 선정은 연구자가 각종 자료를 검토하고 실제 조사에 나서던 중 ○○아파트가 자주 언급되어 면접조사는 3회에 걸쳐 실시되었다. 그중 입주자대표회의 회장인 이☆☆씨와 2회에 걸쳐 약 4시간 동안의 면접조사가 실시되었으며(1996년 10월 5일 오후 2:30~5:00, 11월 3일 오후 6:30~8:00), 11월 3일 같은 시간에 동대표 1인도 합석하였다. 관리소장과 1회 약 2시간 정도의 면접조사(11월 7일 오후 2:00~4:00)가 실시되었다. 부녀회 및 노인회, 일반주민과의 접촉은 여러 가지 사정상 수행되지 못했다. 이☆☆ 회장은 중동 신도시 아파트 입주자대표회의 회장단 연합회의 총무를 거쳐 현재는 부회장 직에 있다.

II. 조사대상의 일반적 상황

1. 위치, 규모 및 주거 환경

○○아파트는 소위 중동신도시, 즉 행정구역상 경기도 부천시 원미구 중동 8-2블록 단지명 △△마을에 위치하고 있다. 대지면적 20,490㎡, 연면적 59,895.06㎡, 건축면적 3,458.06㎡, 15층 4동, 25층 2동 총 6개동으로 이루어 졌다. 사업주체명은 ◎◎주택건설(주)이며 지난 1993년 3월 30일에 완공하여 동년 4월 1일부터 입주하기 시작하여 총 310세대가 거주하고 있다. 주거면적은 40평형 90세대, 47평형 120세대, 55평형 100세대로 비교적 큰 평수의 아파트이다. 단지내에는 지하 1, 2층 주차장, 노인정, 어린이 놀이터 2곳, 테니스장 1곳, 자전거 및 2륜차 주차장 1곳, 산책로 등이 마련되어 있고 단지 입구에는 상가가, 단지와 맞붙어 '어린이집'이 자리잡고 있다. 산책로를 비롯한 조경 환경은 잘 조성되어 있으며 지하주차장 시설은 하자보수를 통해 깨끗하게 정비되어 있다. 이 외에도 무인경비시스템을 운영하고 있어 관리비의 절감을 도모하고 있다.

△△마을에는 ○○아파트 외에도 세대규모가 더 큰 X아파트, Y아파트가 자리잡고 있으며 고등학교 1개교가 접하고 있다. 단지 주변으로 5내지 10분 거리에 구청, 시청, 우체국, 전신전화국, 법원경찰청, 문예회관, 중앙공원, 백화점 등 각종 행정관청 및 편의·복지시설이 위치하고 있다. 이런 면에서 현재로서는 상당히 우량한 주거환경을 구비하고 있다고 할 것이다.

2. 아파트내 각종 기구

다른 아파트와 마찬가지로, ○○아파트 내에는 입주자대표회의, 부녀회, 노인회, 관리사무소 등이 구성되어 있다. 입주가 대표회의는 동별로 선출한 대표에 의해서 구성되는 것이 아니라 구 관리규약상에서는 15세대당 1인씩 선출된 대의원 20명으로 구성되었으며, 1995년 3월 관리규약이 개정되어 1개 반에 1인씩 전체 11명의 반별대표자로 현재에 이르고 있다. 신 관리규약상 명시된 입주자대표회의의 임원은 회장 1인, 부회장 1인, 총무 1인, 감사 2인, 이사 6인 모두

제4장 심층조사연구

11명이며 별도의 운영비규정을 두고 있다. 입주자대표회의가 주민들의 정식 의결기구라면 노인회, 부녀회는 임의단체인 자생단체라고 할 수 있는데, 관리규약상 특징이라면 '공동생활의 상호이익을 증진하고 우의를 돈독히 하기 위해 노인회와 부녀회의 자생단체를 둘 수 있다'고 명시하고 '자생단체는 회칙, 예산 및 결산내용을 입주자대표회의의 승인을 받아야 하며, 기타 사항은 입주자대표회의에서 정하는 바에 따라야 한다'고 규약에 직접 자생단체에 대한 규정을 두고 있다는 점이다(관리규약 제47조).

대표회의의 운영비조항과 단지내 자생단체에 대한 통제조항은 실제 운영속에서 파생된 필요가 규약상 제정으로 옮겨 간 예이다.

입주자대표회의의 적극성과 추진력은 어느 곳보다 돋보인다 하겠다. 물론 이것은 각종 문제를 해결하는 데 중요한 조건이자 결과이다. 이러한 적극성과 추진력은 아파트 주민들 중의 전문인을 실제 과정에 참여시키고 활용할 수 있는 기반이라 할 수 있다. 나중에 살펴보겠지만 주민 중 건설, 조경 전문가가 직접 참여하여 하자를 점검하고 손해를 산정하기도 하였다.

3. 아파트 관리 및 각종 기구 운영

구체적이고 세밀한 내용은 본 분석에서 언급될 것이기 때문에 여기서는 기본적인 사항과 특이한 사항에 대해 간단히 열거하는 것으로 그친다. ○○아파트는 위탁관리 방식으로 관리되고 있다. 의무관리기간이 종료하고 무인경비시스템을 운영하는 모 업체와 위탁관리계약을 맺었으나 이 업체가 면허취소되어 현재는 다른 업체에서 위탁관리하고 있다. 위탁관리 수수료는 평당 40원으로 책정되어 있다. 관리비구성내역은 여타 아파트의 구성내역과 다르지 않고 다만 승강기의 경우 1, 2, 3층에 대해 전기료를 면제해주고 있다. 공인회계사의 감사를 받아 관리비를 결산하고 있다. 특별수선충당금은 법규정에 의해 5/200을 적립하고 있다. 위탁관리업체의 선정은 아파트신문에 관리업체 모집공고를 내서 결정하고 있다. 입주자대표의 선출은 현재 반별대표자 체제이기 때문에 통반장의 협조를 구해 해당 반에서 추천과 표결을 통해 선출동의서를 작성하여 선출한다고 한다.

Ⅲ. 사례별 분석

여기서는 ○○아파트에서 벌어진 각종 분쟁들을 시간적으로 서술할 것이다. 앞서 간략히 언급했지만, 무엇보다도 가장 큰 분쟁은 ◎◎건설과의 하자 및 부실시공 문제이다. 이것 외에도 부근 아파트 신축에 따른 분진 및 소음 문제, 건물분 재산세 과다부과 문제, 옵션사항인 비디오폰 가격 과다책정 문제, 위탁관리 계약 해지에 따른 무인경비시스템 운영 문제 등이 있었다. 따라서 일단 각각의 사안을 항목별로 나누어 시간적으로 서술해 가면서 본 조사가 목적하는 바를 드러내 보일 것이다. 그리고 마지막에 가서는 실제적인 아파트관리의 관행·관습 및 주거문화형성과 어떻게 관련되는지 검토해 보기로 한다.

1. 인근공사와 입주자대표회의의 구성

가) 입주자대표회의 구성의 동기

일반적으로 최초 입주 후 약 6개월이 지나야 입주자대표회의가 구성되지만 ○○아파트에서는 좀더 일찍 결실을 보게 되었다. 1993년 3월 31일 완공된 후 4월 1일부터 1차 입주가 시작되어 1, 3, 4, 6동 총 210세대가 우선 입주하였으며 다음 달인 5월 3일에는 입주자 대표 선출을 위한 준비위원이 구성되었다. 그리하여 5월 29일 회장 이☆☆씨를 비롯하여 부회장 1인, 총무 1인 외 11인의 대의원, 총 14인으로 입주자대표회의가 구성되었다. 비슷한 시기에 부녀회와 노인회도 꾸려졌다. 2개월만에 입주자대표회의가 구성된 것인데 여기에는 나름의 이유가 있었다.

입주 당시부터 단지 바로 옆에서 1,836세대 규모의 X아파트와 Y아파트가 신축공사를 시작하였다. 그러나 공사방법상의 문제로 소음, 분진, 교통혼잡 등 각종 문제가 발생하였다. 건물 외벽이 기름 그을음으로 얼룩지고 평균 80dB가량의 소음이 계속되었으며 심지어 조경수가 분진으로 고사하기까지 하였다. 이렇게 되자 평소 분재에 취미를 갖고 있던 이☆☆씨는 난초가 고사하는 등 직접 피해를 받게 되자 문제 해결을 위해 앞장서게 되었다. 우선 임시대표를 구성하고 X와 Y건설 측에 주민요구사항을 제시하였으나 일의 진전이 없었다. 따라서

본격적인 피해보상과 주민활동을 위해 정식으로 입주자대표회의를 구성할 필요를 느꼈고 이에 따라 입주 후 두달 여 만에 입주자대표회의가 구성된 것이다.

나) 인근공사 피해보상사례

먼저 입주자대표회의는 건설회사 측에 환경에 유해하지 않은 시공법으로 공사방법을 변경할 것과 지금까지 받은 피해의 보상을 요구하였지만 업체는 이를 묵살하였고 다만 아침마다 주차된 차에 앉은 분진만을 닦아낼 뿐이었다. 결국 주민들이 공사현장에 진입하여 공사를 저지하는 농성사태로 확대되고 전주민이 부천시청을 방문하여 공사현장의 공해와 건설업체의 횡포에 대해 항의하고 진정서를 접수시키기까지 하였다. 그러면서 신문사를 이용하거나 청와대에 진정서를 제출하고 정부종합청사를 방문하는 등 분주한 활동을 벌였으나 별 소득이 없자 대표회의 임원진이 방송 3사와 교섭하게 되었고, 마침내 한 방송사의 '신문고'라는 프로그램에 이☆☆ 회장이 직접 출연하여 부천시의 무성의와 시공업체의 횡포를 고발하기에 이르렀다. 방송 보도가 있게 되자 6월 29일 부천시의 중재하에 시공업체와 협상을 벌여 공사방법 변경과 피해보상금, 고사목 식재비용, 외벽 도장 공사비 등 2억 3천 4백만원의 보상비를 받기로 합의하였다. 이 보상금으로 기존에 입주한 210세대와 10월에 2차 입주한 100세대에게 지급하고, 5천만원 가량을 아파트 하자보수 기금으로 적립하였다.

다) 평 가

이 사건은 ○○아파트 주민들이 이루어낸 최초의 승리였다는 주민들의 자신감 측면에서의 의미 외에도 앞으로 있을 사안들에 대한 주민들의 대응방식과 관계하게 될 여러 행위 지침들이 발견되고 있다는 점에서 의미가 있다.

우선 입주자대표회의의 구성측면에서 실제 문제를 해결하는 과정에서 구성되었기 때문에 자발적이고 민주적인 구성이 가능했으며 또한 집행력과 권위를 지닐 수 있었던 점을 주목할 수 있겠다. 대개의 경우 부녀회가 먼저 구성되고 이 부녀회가 입주자대표회의와 별도로 또 하나의 주민대표기구화할 가능성이 있는데, ○○아파트의 경우는 입주자대표회의가 초기부터 당면 과제를 성공적으로 수행할 수 있었기 때문에 주민대표기구로서의 권위를 인정받을 수 있었고 부녀

회와 같은 주민기구들에 대한 일정한 통제력을 발휘할 수 있었던 것이다.³⁹⁾

둘째로 시공업체와 관련당국의 무성의를 확인함으로써 이를 제어하기 위한 수단들이 법규정 밖에서 채택된 것도 주요하게 두드러진다. 주민들의 공사저지와 농성, 언론기관의 활용 등이 그 구체적인 방식인데, 이는 시공업체인 협상 상대방과 법집행 당국에 대한 불신에서 비롯된 것으로 그 실제적인 효과는 어김없이 드러났다. 이 부분은 우리나라에서의 어느 집단민원과 분쟁이 빚어졌을 때 나타나는 전형적인 모습과 크게 다르지 않다.

그러나 결과물의 획득 여부를 떠나서 문제 해결을 위한 적절한 과정과 방안이 마련되어 있지 않기 때문에 치러야 하는 대가는 여전히 고려해야 할 대목이다. 주민 전체가 공사저지 농성이라는 수단을 통해 동원되거나 청와대나 정부종합청사에 민원을 접수하는 일 또는 언론기관과 교섭하는 일—이것들은 모두 제반 정책 수단에 접근하는 비용들이 될 것이다—등은 주민의 입장에서는 상당한 비용이 소요되는 일이기 때문이다. 실제로 이러한 비용의 문턱 때문에 항의과정의 중도에 좌절되는 일도 많다. 따라서 이러한 비용이 어떻게 해결되는가 하는 문제는 앞으로의 사안들에서도 중요한 위치를 차지하게 될 것이다.

또한 관련되는 문제로서, 피해산정은 주민들이 직접 행한 것이기는 하나 이에 대한 법률적·정책적 기준들이 마련되어 있지 않아 주민들로서는 사건마다 따져 보아야 하는 번거로움과 또 그 과정에서의 비용의 소모는 회피할 수 없었던 것도 지적되어야 하겠다. 주민의 그러한 노력에 대한 보상은 별도로 이루어지지 않았음은 물론이다. 피해보상이 개입되는 문제가 이것만이 아닐 것임을 감안한다면 이런 경우를 위해 시공업체 측에서는 시공과정에 지출되는 당연한 경제적 비용으로서 책정되고 주민측에서는 정당한 보상 내지는 상당한 보상으로서 만족하게 되는 수준이 무엇인가에 대해 사회경제적 고려가 필요하다 하겠다.

셋째, 더욱 중요한 것은 이 사건에 관련된 피해보상에 대한 입주자들의 관점이 단순한 재산적 가치의 감소에 대한 보상 이외에도 공동주거문화의 형성까지

39) ○○아파트 신규약상의 제47조의 자생단체 등에 대한 규정은 이러한 의미에서 입주자 대표회의의 지위에 대한 주민들의 승인과 자생단체간 마찰을 통제할 필요가 실제 규범화한 경우라 할 것이다. 그러나 동조 제2항에 의해 자생단체는 회칙, 예산 및 결산내용을 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다고 되어 있으나, 이를 시행한 적은 아직까지 없었다고 한다. 단, 이는 문제가 발생할 때 규약에 의해 해결할 수 있는 준거규정이라는 의미에서 상징적인 의미만 지니고 있는 것은 아니다.

고려하고 있었다는 점이다. 사건발생 당시 직접 참여하지 않았던 2차 입주자들에게도 보상금이 지급되었고, 보상금 중 5천만원 가량이 하자보수기금으로 따로 적립되었는데 이는 입주자들이 아파트를 단순한 교환가치가 아니라 주거환경적 가치(공동주택하자의 보수, 주민간의 화합 등)까지 고려하고 있음을 보여주고 있는 예이다. 무임승차자에 대한 이익 분배라는 식으로 문제가 발생할 수 있었던 여지를 이렇게 주민들의 합의에 의해서 해결되었다.

넷째, 위의 문제에 전주민이 참여해 봄으로써 주민들 중 전문적 식견을 가진 사람들을 활용할 수 있는 기회가 되었다. 마침 아파트 규모에서도 알 수 있듯이 이 아파트의 주민들은 중산층 이상 전문적 식견을 갖춘 자들이 포함될 수 있는 가능성이 높았고 이들이 외벽도장과 조경수의 피해를 산정하는 데 참여하였기 때문에 자체적인 정보창출과 수용능력을 어느 정도 갖출 수 있었다.

2. ▽▽ 비디오폰 문제

○○아파트에는 옵션사항으로 186세대에 ▽▽비디오폰이 설치되어 있었다. 그러나 그 가격이 실제와는 많은 차이가 나자 입주자대표회의에서는 소비자보호원과 공정거래위원회에 ▽▽전자를 '과대광고'를 이유로 제소하고 환불을 요구하였다. 그러나 소비자보호원에서는 공정거래위원회의 소관사항이라 회피하고 공정거래위원회에서는 민사상 문제라 하여 책임을 전가함으로써 당국을 통한 해결이 요원해지게 되었다. 이에 대표회의는 직접 ▽▽전자와 협상에 나서게 되었지만 ▽▽전자의 협상 태도는 미온적이었다. 결국 입주자대표회의에서 집단행동 등 실행행사에 나서겠다는 의사를 전달하자 당시 신도시에 상당량의 비디오폰을 공급 설치하고 있었던 ▽▽전자는 태도를 바꿔 환불은 곤란하나 추가로 자동도어 록과 전자키를 설치해 준다는 협상안을 내놓아 타결을 보게 되었다. 입주자대표회의는 이 문제가 불거지게 되면 ▽▽로서는 난처한 입장에 처하게 된다는 점을 적절히 이용한 것이다. 결국 이 아파트는 신도지에서 ▽▽라는 대기업을 상대로 유일하고도 중요한 승리를 일궈내는 성과를 거두었다 할 것이다.

3. 재산세 과다부과 문제

1994년도에 전년도에 비해 건물분 재산세가 55% 인상되어 부과되자 구청세

무과에서 건물분 재산세에 관리사무소, 노인정, 주차장 등 공용부분이 포함되어 산정되었음을 확인한 입주자대표회의는 재산세 과다부과의 부당성을 지적하여 당국에 이의신청을 내기로 결정하였다. 이 문제는 비단 ○○아파트 주민에 한정된 사안이 아닌 만큼 중동 신도시의 타 아파트 단지의 입주자대표회의와 연대할 필요가 있었다. 따라서 이☆☆ 회장을 비롯한 몇몇 타 아파트의 대표들이 결합하여 부천시, 경기도, 내무부에 이의신청을 접수시켰다. 이 과정에서 몇몇 단지의 경우는 부천시 업무를 마비시킬 정도로 대다수의 주민들이 직접 참여하여 이의신청을 내기도 하였다. 마침내 내무부로부터 재산세 부과를 1995년도부터는 1993년도 수준으로 환원하겠다는 답변을 받아내고 사안이 종결되었다. ○○아파트에서만 해도 약 4억원 가량의 재산세 감액이 있었다고 한다. 다만 같은 아파트단지내에 사는 주민들뿐만 아니라 비슷한 공적 주거조건과 취급을 받게 되는 아파트 단지들이 상호연대하여 타당한 규율과 그 적용을 만들어 낼 수 있음을 보여준 좋은 예라고 할 수 있다.

4. 하자보수의 문제

입주 1년후 적지 않은 하자가 있음을 발견한 주민들은 입주자대표회의를 중심으로 1994년 3월 4일 입주자들 중 건축, 토목, 설비, 조경 분야의 전문가로 구성된 하자대책반을 편성하였다. 하자대책반에서는 건축, 조경 등 아파트 단지내 공동부분에 대한 하자조사에 나서 주민들을 상대로 설문 조사를 벌이기도 하였다. 이 결과 조경시설이 계획보다 부족하다는 것과 건축구조가 준공도면과 차이가 있음이 발견되었다. 도면상으로는 보도블록 두께가 8cm인데 실제로는 6cm였고 대피소의 외벽 크랙과 지하주차장 누수가 발견된 것이다. 3월 29일 이☆☆ 회장과 하자대책 위원들은 하자조사서를 작성하여 시공업체인 ○○건설 본사를 방문하여 접수하고 부천시청에 통보하였다. 이 결과 당시 조경을 담당하였던 업체와 주민대표로 참여한 조경 전문가인 하자대책위원 사이에서 6천만원 상당의 10년생 뽕나무 120그루를 추가로 식재하기로 합의하였다.

조경문제는 해결되었으나 건물하자는 여전히 그대로였다. 지하주차장은 물이 새고 외벽크랙은 주민들의 불안심리를 조장했다. 그러나 ○○건설과 수차례 하자 문제를 협상하였으나 ○○건설은 무성의로 일관하고 심지어 이☆☆ 회장에게

폭행을 가하기까지 하였다. 부천시에 대한 민원접수 역시 묵살되기 일쑤였다. 게다가 하자문제가 외부로 알려질 경우 아파트값이 떨어질 우려가 있었기 때문에 어떤 주민은 대표회의의 활동에 불만을 표시하기도 하였다.

결국 뚜렷한 방안을 얻어내지 못하던 대표회의는 반상회를 통해서 직접 주민들의 의견을 묻기에 이르렀다. 아파트값의 하락에도 불구하고 하자 문제를 공개하여 완전히 해결할 것인가 아니면 그대로 놔둘 것인가를 주민들은 결정해야 했고 결국 입주자대표회의는 이 문제를 공개한다는 합의를 이끌어 내었다. 드디어 11월 3일에 입주자대표회의는 입주자들의 서명을 받아 부천시장과 ○○건설 사장, 감리회사를 상대로 부실시공과 직무유기 혐의로 인천지검에 고소장을 접수하기에 이르렀다.

아파트주민들이 이렇듯 강경하고 확고한 자세를 보이자 당시 시에서는 이☆☆회장에 대해 고소를 취하지 않으면 명예훼손으로 맞고소하겠다고 위협까지 하였다. 그러나 주민들과 입주자대표회의는 굴복하지 않고 언론기관을 동원하는 등 적극적인 자세를 견지하였다. 그러던 중 방송 뉴스와 신문지상을 통해 아파트 명칭과 하자문제, 부천시·시공업체·감리회사의 무성의한 태도가 방영되자 사태는 급전되었다. 그리고 그로부터 두달 후인 1995년 1월 10일 ○○건설측은 아파트 하자문제를 주민의 요구대로 단계적으로 보수해 주기로 약속하고 모든 공사를 입주자대표회의의 감독하에 추진하기로 결정하였다. 3월 25일 ○○건설에서 본격적인 하자보수작업으로 외벽 보수공사에 들어갔다. 그 공사방법은 최신공법인 인젝션 클리닉 공법으로 채택되었는데 이 역시 주민들 중 전문가의 추천에 의한 것이었다. 하자문제를 주민들이 끝까지 해결하겠다는 의지를 가지고 문제제기에서부터 마무리까지 전과정을 참여했던 것이다.

그런데 외벽공사에 들어가 완벽한 보수를 기대하고 있던 주민들은 갑작스런 ○○건설의 부도로 말미암아 공사가 중단되는 위기에 처하게 되기도 하였다. 시공업체의 부도에 부실공사의 위험, 어느 하나도 외부로 알려져서 좋을 것이 없었고 중단된 공사로 그 간의 노력들이 무위로 돌아가게 될 지도 모를 일이었다. 이 일을 어떻게 처리하느냐가 제2기 입주자대표회의의 과제였다. 1995년 3월 24일 관리규약을 개정하기로 합의하여 주민들의 동의를 받아 5월 31일에는 새로이 반별대표자 체제를 갖추게 될 입주자대표회의는 5월 7일 ○○건설의 부도

에 대응한 대책위원을 결성하였다.

입주자대표회의 회장에 재임된 이☆☆씨와 새로 구성된 대표회의는 공사강행을 결정하였다. 어떻게든 외벽 보수를 진행시키는 것이 시급하다는 결론에서였다. 이에 외벽 보수를 맡았던 업체에 공사를 독촉하고 이☆☆ 회장의 인감을 첨부한 각서로 '선공사 후결제'의 합의서를 작성하여 공사를 강행하였다. 여러 가지로 힘들고 자칫하면 입주자대표회의가 주민들로부터 고립될 수 있는 상황에서 마침 주민들의 불안감을 해소시켜 줄 만한 일도 있었다. 1994년 12월 위탁관리 및 무인 전자 경비시스템 설치 계약을 체결한 ◇◇시스템이 1995년 6월 경비시스템과 산책로를 에두르는 외곽울타리를 완공함으로써 관리비 절감과 생활의 편리를 도모할 수 있었기 때문에 주민들이 대표회의의 활동에 호응하고 신뢰할 수 있을 만한 토대가 마련된 것이다.

이제 문제는 부도난 회사를 대신하여 누가 비용을 부담해 줄 것인가였다. 입주자들 중 건설관계 전문가들의 조언을 받아 마침내 하자보수 보증금을 예치하고 있는 건설공제조합을 이용하는 길이 열렸다. 회장을 비롯한 입주자 대표들은 건설공제조합에 안전진단서와 하자조사서, 견적서를 제출하고 하자보증금 지급을 청구하였다. 정확한 진단과 견적의 어려움, 공제조합으로부터 인증받기까지의 세밀한 조사과정, 입주자들이 지치기를 바라는 듯한 시공업체와 공제조합의 태도, 생업에 지장을 줄 정도로 소모되는 비용과 시간 등의 어려움을 겪었지만 결국 수 차례의 재조사 끝에 건설공제조합은 시공업체인 ◎◎건설이 부도로 인해 하자보수를 이행할 수 없음을 인정하게 되었고, 6월 30일 1차로 외벽보수비로 1,454만원의 하자보증금이 지급되었다.

이에 용기를 얻어 7월 입주자대표회의에서는 지하주차장 및 공동구 하자에 대해 업체를 선정하여 공제조합에 하자보증금을 청구기로 하고 대표단이 공제조합을 방문하였으며, 11월에는 공제조합으로부터 지하주차장 하자보수비 2억 8380만원을 지급받았다. 이 당시 본 공사계약과는 별도로 동대표기금을 지출하여 감리업체를 선정하여 하자보수에 만전을 기하였다. 그 결과 지하주차장 바닥을 엑포시폴타르로 깔고 기둥 역시 철판으로 보강하여 완벽한 주차시설을 견비할 수 있게 되었다.

세대별 하자는 주민간 마찰을 빚을 우려가 높기 때문에 정확성을 기하기 위해

서 전문업체를 선정하여 하자조사에 들어갔다. 그리하여 1995년 12월부터 3개월 동안 전문업체가 각 세대를 방문하여 세대하자를 파악하여 견적서를 제출받고, 1996년 2월 8일 다시 건설공제조합에 세대하자보수 보증금을 청구하는 공문을 발송하였다. 96년 5월 10일에는 세대하자 보수비로 4억 1374만 여원을 지급받아 96년 11월까지 6개동의 하자보수 작업을 마쳤다.

IV. 아파트관리의 운영과 관행

1. 입주자대표회의의 운영

가) 입주자대표회의조직의 정비

아파트의 경우 입주자대표회의가 관리회사나 용역회사 선정을 둘러싼 잡음에 휩싸이는 일이 적지 않다. 이런개입이나 지나친 독단적 운영 때문에 입주자대표회의와 주민간, 혹은 주민들간에서 충돌하거나 심지어 서로 고소하는 사태가 빚어지기도 한다. 따라서 이러한 문제를 극복하고 입주자대표회의가 진정한 '주민대표'로서의 위상을 지닐 수 있느냐 없느냐는 결국 주민대표의 선출과 운영과정상의 민주성과 공개성을 어떻게 확보하느냐의 여부에 달려 있다. 동시에 입주자대표회의의 구성원으로서의 활동은 무보수 봉사적인 것인 만큼 어떻게 하면 자발적인 참여 및 능동적인 추진을 보장할 수 있는가의 문제도 마찬가지로 존재한다.

그런데 위와 같은 문제를 ○○아파트는 기나긴 하자보수과정과 각종 금전상·업무상 계약체결과 협상과정을 거치면서 나름대로 해결할 수 있었다.

먼저 당해 아파트는 주민공동의 문제를 좀더 효율적이고 적극적으로 해결하기 위해서 입주자와 주민대표 간의 간격을 줄이는 것이 필요하다는 판단 아래 초기에 15세대당 1인의 대표(구 규약상의 '대의원')로 입주자대표회의를 구성하였다. 동별 대표라면 6인으로 구성될 것이나 이렇게 함으로써 20인이 대의원으로 선출되게 되었다. 인근 공사장으로 인한 피해에 항의하는 과정에서 예비대표로는 효과적인 활동을 펼칠 수 없어서 더 많은 정식 대표를 확보할 필요에 의해 수가 증원된 것이다. 몇 명으로 구성되는 것이 적절한 규모인가 하는 문제는 경우에 따라 다를 것이므로 일단 접어둔다 하더라도, 이는 주민들과의 친밀도를 배가할

수 있는 기반이 되었다고 할 수 있다. 이러한 예는 소규모 단지에서 종종 발견된다.

그러나 시간이 경과하고 그에 따라 상황이 변화됨에 따라서 20명의 인원으로 대표회의를 효율적으로 운영하기에는 시간과 비용이 많이 소모된다는 것을 발견하였다. 무엇보다도 ◎◎건설측과의 협상 및 당국과의 접촉을 수행하기 위해서 20명은 다소 많은 인원이라는 판단이 있었고 그 결과 신 규약에서는 반별 대표자 체제로 운영되게 되었다.

반별 대표자 체제는 기존 통반 제도를 이용하여 주민자치기구를 형성하는 방식이다. 그 선출방식도 반장에게 협조를 요청하여 선출동의서에 연명하는 방식으로 반내 주민들이 자체적으로 선출하는 방식을 택하고 있다. 또한 입주자대표회의가 주민의 의견을 묻거나 공고할 사항이 있을 경우 반상회를 활용하고 있다. 즉 반상회가 주민들의 자치적 참여의 최소단위가 되고 있고 그것은 반별 대표자 제도에 의해 공식적으로 보장되고 있는 것이다.

나) 입주자대표회의운영의 특색

입주자대표회의가 활발한 활동을 펼치기 위해서는 의욕만 가지고 되는 일이 아니다. 그래서 대개의 공동주택규약은 주민대표(동대표 등) 및 임원은 무보수 명예직으로 하되 업무집행을 위해 필요하다고 대표회의가 결의할 때 회의에서 정하는 업무추진비를 지불한다는 내용의 규정을 두고 있기 마련이다. 그런데 그에 비해 이 아파트에서는 구 규약에서는 40만원의 업무추진비를, 신 규약에서는 회장, 총무의 업무추진비와 회의 운영비가 별도로 규정되어 있으며(합계 50만원), 기타 임원들 역시 필요하다고 인정되면 대표회의의 결의로써 지급할 수 있게 되어 있다(규약 제20조제2항). 이 조항은 회장을 비롯한 입주자 대표들의 활동에 대한 신뢰의 증거이며 동시에 분명한 책임의 근거로서 주민들 사이에서 이해되고 있다. 더구나 업체와 협상하거나 당국과의 교섭, 그리고 대인접촉 과정에서 발행하는 비용들이 이 규정을 통해서 어느 정도 해결될 수 있었다는 점 역시 주목할 만한 부분이다.

이 아파트의 경우는 입주자대표회의의 구성과 권한 역시 여느 아파트보다 세분화되어 있다. 통상 존재하는 회장, 감사, 이사 외에도 여기서는 부회장과 총무

를 두고 있다. 따라서 회장 유고시 부회장이 직무를 대행하며(대개는 연장자 순이다), 총무는 이사회를 소집하고 운영하는 제반업무를 담당하고, 이사는 입주자의 의견을 수렴하여 대표회의에 상정하고 표결하는 의결기관으로 규정되고 있다(제19조). 반별대표는 주로 50대 전후의 남성들로 구성되고 있다.

다) 정보와 자원의 확충

이 아파트의 경우 입주자대표회의가 실질적인 권한을 갖고 활발하게 활동하여 적절한 결과를 얻어낼 수 있었던 것은 그 조직과 운영의 측면에서 힘을 기울인 것도 있지만 상당 부분은 아파트관리에 관심과 의욕을 가진 주민들이 적극적으로 나섰다기 때문이기도 했다. 이는 비단 이 아파트의 경우에만 한정되는 요인은 아니지만 이 아파트의 입주자대표회의의 회장인 이☆☆씨가 바로 그러한 사람이었다.

이☆☆씨는 아파트생활 자체는 처음이지만 부근에서 20여년 동안 거주하였고 당시 부동산중개업을 운영하고 있어서 나름대로 그 곳에서의 '주거'에 대한 관심이 높았다고 할 수 있다. 그는 처음에는 직접 키우고 있던 분재가 분진으로 인해 고사하자 시간 여유도 있고 해서 문제 해결에 주도적으로 나섰다. 입주자대표회의 회장으로 선출되었다고 한다. 20여년의 거주경력과 직업상 관심, 그리고 그 동안 쌓아온 대인관계 등은 이☆☆씨가 회장직을 수행하는 데 적지 않은 기반이 되었다고 할 수 있다. 물론 회장직에 대해 '당연히 도리로 생각해야지 생색 내면 안된다'는 이☆☆ 회장 자신이 신념도 있던 희유와 협박에도 불구하고 나름의 '보람'을 느끼는 소신있는 활동을 펼칠 수 있었던 요인이기도 하다.

그러나 이것만으로 충분한 활동이 보장되는 것은 아니다. 아파트관리에는 각 분야의 전문적 지식이 필요하기 때문에 이 회장 스스로 시민단체 등에서 운영하는 '아파트자치학교'를 통해 부족한 지식을 확충하였다고 한다. 또한 실제 문제를 해결하기 위해 임시적으로 운영되는 각종 대책반에 주민 중 전문가들이 참여함으로써 관련 정보를 직접 생산하고 이용할 수 있었다. 아파트관리, 건설, 조정, 법적 문제 등에 대한 정보를 자체적으로 관리할 수 있었던 것이다.

좀더 중요한 것은 이러한 개인적이고 한 아파트에 국한된 경험이 다른 단지 입주자들과의 연대에 활용되기도 했다는 점이다. 재산세 과다부과에 대한 이의 신청 및 아파트관리의 공동해결을 위해 1994년 결성된 신도시 아파트 입주자대

표회의 등 서로의 경험과 정보가 공유되고 공동실천 할 수 있는 공간이 결성되어 서로서로의 정보를 교환하고 활용할 수 있었던 것이다. 실제로 ○○아파트를 선례삼아 중동 신도시 다른 아파트에서는 건설공제조합으로부터 하자보수보증금을 받아 직접 하자를 해결하겠다는 움직임이 일고 있다.

한편 시공업체와 당국의 무성의로 인해 법적 수단들보다는 때로 공사저지와 같은 실행행사나 형사고소, 언론보도와 같은 제3자의 권위를 이용하는 수단들이 채택되었다는 점은 이미 밝힌 바와 같다. 이는 문제가 이미 불거졌을 때 활용된 수단이라고 하겠으나 역으로 문제를 예방하는 차원에서 다양한 방법을 모색하도록 만들기도 하였다. 위탁관리 업체 선정과정에서의 주민의사수렴을 거친 공개 입찰과정, 하자보수시 주민 중 전문가의 직접 감독, 적립된 기금을 이용한 관리 업체의 선정 등이 그것이다. 이 역시 문제발생시 발생할 잠재적 비용과 위험을 미리 분배·감축하는 수단으로서의 의미를 갖는다.

2. 주민들과 입주자대표회의간의 관계

○○아파트의 경우 입주자대표회의의 회의가 소집되면 반별대표자 외에도 통반장, 부녀회, 노인회, 관리소장 등이 참여하고 있다. 물론 입주자대표회의의 구성원 외의 자의 회의참석은 규약상에 명시되어 있지도 않고 그들에게 의결권이 주어지는 것도 아니다. 그러나 입주자대표회의에서 주민공동의 문제를 거의 전적으로 주관하고 있으므로 비록 입주자대표회의의 구성원이 아니라 할지라도 자신들의 문제가 논의되는 장소에 참석하여 의견을 표명하는 것(이것이 바로 주민여론수렴이 될 것이다)은 필요하고 바람직한 일이라는 인식하에 관행적으로 참석하고 있는 것이다. 여기에도 물론 하자보수문제 등을 해결해내는 과정에서 주민들이 참가했던 경험이 많이 작용하였다.

입주자대표회의 회의는 통상 월 1-2회 열리는데, 긴급한 사항이 발생했을 때는 매일 아침마다 30분씩 열린 적도 있다고 한다. 실질적이고 접근가능한 접촉 기회를 늘림으로써 공개성과 민주성을 확보하고 있는 것이다.

공동주택관리규약에서는 통상적으로 입주자 등에게도 관리업무 전반에 대한 의견진술권을 보장하고 있으나 이 권리가 실제적인 회의운영을 통해 행사되고 있는 경우는 드물다. 그러나 이 아파트의 경우는 의결권 자체는 행사하지 않더

라도 입주자 등의 참여를 정례화하고 그 기회 또한 위와 같이 넓힘으로써 의견을 표명할 장을 상대적으로 많이 마련하고 있는 것이다. 이에 덧붙여 이☆☆ 회장은 이러한 회의의 공개와 접근가능성이 대표회의에 대한 주민들의 신뢰의 기반이 되고 있다고 말하고 있다. 사태의 진전이 지지부진한 경우나 금전적 이해관계가 맞물리는 경우 이러한 회의 방법은 입주자대표회의의 활동을 주민들에게 이해시키는 데 있어서 중요한 의미를 갖는다는 것이다. 또한 이러한 회의의 결과는 곧바로 주민들에게 공고되어 그 결과 단지 주민들 사이의 '동참의식'과 '이웃간 대화 분위기'의 조성에 기여하고 있다고 평한다.

이러한 분위기는 관리업체 선정 및 용역계약 등에 있어서도 공개적인 절차를 마련하기 위한 대표회의의 노력에 크게 힘입은 바가 없지 않다. 의무관리기간이 종료하자 일단 이를 공고하고 대표회의 및 통반장, 부녀회 등이 모여 위탁관리와 자치관리 방식 중 위탁관리방식을 택하기로 합의하고 업체선정작업에 들어갔는데 이때 '아파트 신문'이란 공식적인 경로를 통해 관리업체 모집공고를 게재하고 다수 업체의 입찰을 받아 대표회의에서 업체를 선정하였던 것이다. 이 과정에서 무인경비시스템 설치를 내세운 업체를 선정하기로 주민의 동의를 얻었다고 한다.

3. 부녀회 및 주민기구와 입주자대표회의간의 관계

통상적으로 부녀회는 사실상 아파트의 안살림을 하고 있다는 점에서 무시할 수 없는 단체이고 때문에 경우에 따라서는 부녀회가 입주자대표회의와 마찰을 빚는 경우도 있다. ○○아파트의 경우 역시 초기에 그러한 조짐이 보이기도 했으나 외부적인 문제에 대응하기 위해 주민 전체가 되도록 단일한 경로(입주자대표회의)를 통하여 힘을 결집하는 것이 요청되었고 그 결과 부녀회와 노인회가 주민들의 자생단체로서 입주자대표회의의 승인을 받도록 함으로써 그러한 문제의 빌미를 제거했다는 점은 앞서 언급한 바이다. 현재 이 아파트의 부녀회는 다른 아파트들에서의 그것처럼 쓰레기분리수거나 장터 등을 관장하며 주민행사에도 일익을 담당하고 있다. 또한 부녀회는 아파트게시판 광고부착이나 알뜰시장 등 단지내 영업행위시의 찬조금 혹은 쓰레기 분리수거 수익 등에서 기금을 조성하고 있는데, 부녀회의 기금조성과 사용내역도 분기별로 입주자대표회의에 보고

되고 있다. 이렇듯 부녀회는 입주자대표회의에 종속되어 있는 외관을 띠고 있지만 대표회의가 회의를 소집하면 참여하여 나름대로의 의견을 개진하고 있기 때문에 기본적으로는 상호이해와 협조의 기반이 마련되어 있다고 볼 수 있다. 부녀회 기금은 노인정 운영이나 단지 조경에 활용된다고 한다. 입주자대표회의와 부녀회간에서는 아직까지는 특별한 마찰은 없었다.

부녀회보다 미약하긴 하지만 이 아파트의 노인회 역시 연장자로서의 일정한 권위를 지니고 있는데, 그것은 회의 참여와 같은 공식적인 경로 외에도 각종 비공식적 경로를 통한 조언이나 의견개진 등으로 확인된다. 그 외 테니스회 같은 아파트주민들간의 자생적인 친목단체 역시 비공식적인 경로를 통해 아파트관리에 협조하고 있다고 한다. 이러한 것들은 모두 이 아파트의 입주자대표회장인 이☆☆씨가 강조하는 '공동이익도 중요하지만 공동선 역시 추구해야 한다'는 말이 권유되고 수긍되고 있는 지점일 것이다.

그러한 취지가 잘 드러나는 더욱 중요한 예는 바로 통장과 입주자대표회의의 관계이다. 양자는 규정상으로는 별도의 조직이지만 그 관계는 각별하다. 가령 통장(2인)이 사임을 할 경우 동사무소에 사표를 내기 전에 입주자대표회의에 먼저 통지하는 것은 그 단적인 예이다. 그럴 때 입주자대표회의는 후임자를 합의하에 선정하며 그 의견에 따라 후임 통장이 선임되고 있다. 입주자대표회의의 구성원을 반별대표자로 보하고 있고 그 반별대표자는 반상회와 맥이 닿는다는 점에서 그 상위단위인 통장의 경우도 입주자대표회의와 관련을 맺게 되는 것은 어떻게 보면 짐작할 수 있는 일이긴 하지만 행정기관을 주민들이 자율적으로 활용하고 있다는 점에서 매우 특징적인 일이라고 하지 않을 수 없다.

이러한 주민기구들 사이의 협조관계는 전체적으로 사소한 사건들이 발생하였을 때에 자율적으로 문제가 신속하게 해결할 수 있도록 한다. 단지 입구에 차량이 진입하여 전조물이 파손되는 사건이 발생하였을 때 입주자 대표 전원이 업무상 이유로 단지내에 없었음에도 불구하고 부녀회장이 나서서 응급적인 조치를 취하고 나중에 입주자대표회의에서 이를 받아 사건을 마무리하였던 경우가 있었는데 이렇듯 돌발적인 사건에 대해 주민기구들 사이에 원활한 협조가 가능하였던 것이다.

아직까지 별다른 갈등은 없었지만 그러나 입주자대표회의에 위임되어 있는 권한이 상대적으로 막강함에 따라 간혹 단지내 기구들 사이의 공화적 관계를 깨뜨

리는 권한 외적인 개입의 소지가 없는 것은 아니다. 입주자대표회의가 주민대표기구이기 때문에 단지내 자생단체들은 대표회의의 승인을 받아야 한다는 규정 역시 일면 긍정적이기는 하지만 실제 문제가 발생하였을 때 어느 정도 효력을 발휘할지는 의문이다.

4. 관리사무소의 역할과 지위

이 아파트의 관리사무소는 일반적인 관리업무 외에도 하자보수과정에서 중요한 역할을 담당했던 점이 특색이다. 그 밖에도 입주자대표회의가 각종 행위지침 등 안전을 결정하면 관리사무소는 마치 수임인이나 대행인의 지위에 있는 것처럼 이를 집행하고 있다. 각종 고발, 내용증명 발송을 비롯한 민원접수, 주민들에 대한 통지 및 공고활동이 그것이다. 관리사무소는 법원이나 검찰청 등 법률문제를 처리할 경우 입주자대표회의로부터 정식 위임장을 교부받아 처리하기도 하였다. 이는 각종 법규와 규약이 예정하고 있는 의결기구(입주자대표회의)와 집행기구(관리주체)간의 상호의존과 신뢰관계를 실현하고 있는 것이라 보여진다. 관리소장 역시 입주자와 업체들 사이의 중간자로서 자신을 인식하고 있다. 실제 아파트관리에 관한 각종 문제를 경험하면서 입주자대표회의 역시 관리주체의 사정을 이해할 수 있는 기반이 마련된 것이다.

물론 이 아파트의 경우에도 여타 아파트 단지에서 찾을 수 있는 업무범위와 책임한계를 둘러싼 문제의 여지가 없는 것은 아니다. 특히 관리소의 직원 인사 문제에 대표회의가 간섭하는 경우나 관리문제가 발생하였을 때 관리소장을 거치지 않고 직접 개입하는 등 여타 단지와 유사한 문제가 존재한다. 이 역시 아직까지는 '형성 중인 관행'이라고 볼 수 있다. 즉 입주자 사이에서 관리직원을 보는 단순한 '고용인상'을 탈피하여 '전문관리인상'을 확립하는 문제는 여전히 남아 있는 것이다. 그러나 상호이해 관계가 어느 정도 성립되어 있기 때문에 관리주체 역시 관리업무에 효율화를 기할 수 있는 수단들을 지니고 있다.

관리주체의 집행강제수단 중 대표적인 것이 관리비가 체납될 때의 단전, 단수 조치이다. 통상적으로 대개의 아파트의 규약은 이를 예정하고 있다. 그러나 문제는 이는 상위법에 저촉되는 사항이라는 점이다. 따라서 현행법에 거슬리면서까지 무리하게 단전 혹은 단수조치를 취하기보다는(이는 주민들에게 실시하기에

정서상 부적합하기도 하다) 통상은 납부를 수차 독촉한 후 그래도 납부하지 않으면 소액심판제도를 이용하는 경우가 종종 있다. ○○아파트의 경우는 일단 관리사무소에서 독촉하여 납부를 약속받고 그래도 납부하지 않으면 난방수 공급 중단 등을 경고하고 1차 연기한 후 그래도 반응이 없자 명단을 '공개'한 경우가 있다고 한다. 이 아파트가 사용한 이러한 공개적 수치제도는 독특하고 효과적인 것이며, 입주자대표회의의 재량 혹은 규약에 의거하여 가능한 것이기는 하지만 당해 주민의 체면과 관계되는 일이고 또 그것은 아파트 전체의 융화분위기를 저해할 수도 있어서 이 '명단공개'는 어디까지나 입주자대표회의의 양해하에 가능한 것이었다.

또한 이 아파트에서는 에어컨 사육, 에어컨 설치 등 아파트 공동생활의 질서 유지에 관한 문제가 발생하면 관리사무소는 입주자대표회의를 통해 시정권고 또는 경고를 할 수 있었다고 한다. 즉 대개의 경우 관리주체만 홀로 고심하는 경우와 달리 권위의 정당성을 인정받은 입주자대표회의가 존재하기 때문에 단지내에서 자율적으로 해결할 수 있었던 것이다.

이렇듯 관리사무소가 입주자대표회의와 유연하게 상호 기능하고 있음은 물론, 단지내에서 영업행위를 할 경우 해당 상인은 먼저 관리사무소를 통해 부녀회와 교섭하고 부녀회에서 승낙하면 관리사무소에서 주민들에게 방송한 후 영업행위가 이루어지기 때문에 관리주체와 부녀회 사이의 관계도 원만한 편이다.

5. 공동체 문화의 형성

이 아파트에 있어서 주민들의 참여와 신뢰는 실질적인 문제의 해결을 가능하게 한 것에서 지나지 않고 공동체문화를 형성하는 데도 일정한 기여를 하였다. 여기의 주민들은 함께 문제를 해결한 경험을 바탕으로 1994년 5월 이래 매년 5월이면 연례적으로 주민화합 잔치를 기획하고 성공적으로 치러 내고 있다. 게다가 1996년 5월에는 하자보수 완공 기념이란 의미까지 덧붙여져 인근 주민과 인사들을 초청하여 장기자랑, 노래자랑, 행운권 추첨, 감사패 전달 등 다채롭게 행사가 이루어졌다. 주민화합잔치의 비용은 그 동안 주로 기왕에 적립된 대표회의 기금에서 충당되었다. 이 외에도 부근 백화점과 교섭하여 상품권을 경품으로 준비하기도 하였다. 이 행사는 하자의 완전보수에도 불구하고 주민들이 떠맡아야

하는 부동산 가치의 하락을 만회해 보려는 의미도 지니고 있다. 현재 주민들은 아파트의 주거환경과 이웃간의 화합에 있어서 상당히 만족하고 있다고 한다.

공동체 문화를 형성하기 위해서는 무엇보다도 주민의 관심이 필요하다. ○○아파트의 경우 주민의 대부분은 주택의 소유자이기 때문에 비교적 자발적인 참여의욕이 높지만 세입자들의 경우는 '주인의식이 없어서 동참의사가 없다'는 인식이 있다. 세입자의 권리보장과 관심유도의 과제는 아파트를 단순한 재산적 가치로 생각하기 이전에 공동 주거공간으로 이해할 때 해결될 가능성이 있으나 아직까지는 취약한 문제 중의 하나이다. 이 아파트에서도 세입자에 대한 특단의 고려는 거의 이루어지고 있지 않다.

6. 관행의 형성과 규약상의 반영

○○아파트 사례는 주로 하자보수와 관련되기 때문에 공동주거 문화에 관한 관행관습의 형성의 전모를 보여주고 있지는 못하다. 다만 하자보수 등의 활동과 관련하여 분주한 활동이 있었기 때문에 입주자대표회의 구성 및 운영, 관리소를 비롯한 기타 기구들과의 관계에 대하여 특색있는 관행들이 형성될 수 있었던 것은 높이 평가할 만하다. 이미 앞에서 언급하였지만, 대의원제도, 반별 대표자 제도, 대표회의 구성과 권한, 일정액의 업무추진비 지급, 자생단체에 대한 승인과 감독, 대표회의 임원의 선출 시기, 관리주체의 재정보증에 대한 감사규정, 위탁 관리시 관리주체의 기구에 관한 제반사항의 결정방법, 회계감사의 기간명시 등의 사항이 규약상의 규범으로 명시 내지는 구체화된 예들이다.

아울러 규약에는 규정되지 않았지만 반별대표자 선출방식, 입주자대표회의의 회의 소집시 각종 기구의 참여, 통반장 교체시 후임자 선임, 회의 및 안전의 공개, 공개입찰방식을 통한 업체의 선정, 반상회의 상시적인 이용, 공동생활 질서 유지와 관련된 적극적 권한 행사, 아파트 주민 잔치의 연례화, 한시적 중대사안에 대한 주민대책반의 편성, 피해보상금의 일부를 공동기금으로 적립하는 것 등 규약의 규정들을 실제로 실행함에 있어서 필요한 구체적 수단이나 규범들이 자체적으로 형성되고 있었다.

이러한 특색있는 관행들 외에 전용부분과 공용부분의 수선유지, 승강기 유지비, 부녀회 수익사업 등에서는 타 단지와 동일한 관행들이 형성되어 있다. 이러

한 관행들은 아파트 단지의 기초적인 관리와 관계되는 것이기 때문인 듯하다.

7. 새로운 문제들

○○아파트는 지금까지 ○○건설측과의 하자보수문제로 갈등을 빚어 왔지만 입주자대표회의의 업무 추진력과 주민들의 화합, 그리고 인적 물적 자원의 효과적인 활용을 통해 마침내 주민 자체의 힘으로 하자보수를 완수할 수 있게 되었다. 또한 그 과정에서 나름대로 중요한 관행들이 행위규범으로 정착하게 되었다. 하자보수가 끝난 지금 아파트관리에 관하여 새로운 전환을 도모해야 할 시기에 이르렀다고 할 것이다. 하자는 어디까지나 주민들 개개인의 재산권의 행사에 한정되는 것이니만큼 지금부터는 공동주거문화의 정착을 위한 다양한 수단들이 모색되어야 한다는 것이다. 신도시 아파트의 경우 초기 2~3년간은 하자보수 해결 과정에서 주민들의 자발적 참여가 가능하였으나, 4~5년이 경과한 후 하자문제가 어느 정도 해결된 뒤에는 주민들의 관심도 시들해지기 시작하는 경향을 보이고 있다. 이때부터는 재산적 가치와 직결되는 문제가 아니라 고층아파트의 정기적인 안전진단, 일반적인 아파트관리, 생활환경개선 및 공동체문화의 형성 즉 본격적인 주민자치문화 형성과 같은 비경제적 가치들을 증진시키는 과제가 등장하기 시작한다. ○○아파트에서도 이를 인식하고 있고 그간의 과정 속에서 이를 위한 단초들이 형성되었다고는 하지만 '현재의 반별 대표자 체제가 머지않아 동별 대표자 체제로 바뀔 것 같다'는 대표들의 우려섞인 발언은 그 과정이 순탄하지 않을 것임을 미리 보여주고 있다. 과연 차기 입주자대표회의 역시 지금까지와 같은 활동을 벌일 수 있을 것인지는 두고 볼 일이다.

아마도 앞으로 이 아파트와 같은 신도시아파트의 입주자대표회의는 그들에게 공동되는 문제를 타개하기 위해서 각 아파트별의 활동보다는 공동의 결과를 위해 연대에 더 주력할 가능성이 높다. 실제로 이 아파트가 포함된 신도시에서도 그러한 노력의 일환으로 '부천 중동 신도시 아파트 입주자대표회의 연합회' 차원에서 아파트 관리회사 설립을 준비·구상 중이라고 한다. 또한 신도시의 건축물 안전, 주거환경, 교통문제, 교육문제 등을 해결하기 위하여 연합회 차원에서 건설교통부 등 정부기관과 국회에 청원·건의도 하고, 국회의원·시의원 선거에도 후보를 출마시킬 계획이라고 하며 현재 시의원으로 연합회 소속회원 2명이 활동

중이기도 하다. 그러나 결코 무시할 수 없는 중대한 사안들임에도 불구하고 이를 주도하는 인원수는 점점 줄어들고 있는 형편이다. 비슷한 사례가 일산신도시 '아파트 시민의 모임'에서도 발견된다. 공공재에 있어서 무임승차문제와 유사한 경우라 하겠는데, 그 상대방이 중앙정부차원이라는 점에서 갈등의 해결이 쉽지 않을 것임을 말해주고 있다.

V. 결 론

이상과 같이 ○○아파트의 실제 분쟁 사례 및 관리의 실태를 살펴보았다. 여기서는 주로 하자보수문제를 처리하는 과정에서 형성된 단초들이 어떻게 일상적인 아파트관리에 투영되고 있는가를 중점적으로 서술해 보았다. 결국 동일한 이야기이지만 아파트관리의 관행들은 문제점을 발견하고 제기하고 해결해 나가는 과정에서 형성되고 정착됨을 알 수 있다. 따라서 능동적으로 관행들이 형성되기 위해서는 문제점을 발견하고 해결하는 과정에서 필요한 정보와 수단들이 손쉽게 획득될 수 있어야 함을 확인하였다 할 것이다. ○○아파트의 경험은 초기활동이 배태한 행위정향과 입주자대표회의의 책임있는 활동에 의해서 각종 장벽을 극복하여 접근 경로가 모색되고 비용과 위험 등이 분배되고 있음을 보여준다.

또한 그러한 과정을 통해 획득된 관행들은 분명히 주민들 사이 혹은 외부와의 관계 속에서 발생할 수 있는 갈등들을 미연에 조절하고 자체적으로 해결할 수 있는 수단들이 되고 있다. ○○아파트의 성공적 사례는 여타 아파트 단지와의 정보 교류과정을 통해 주변으로 확산되고 있는 것은 더욱 고무적인 일이라 할 것이다.

QUESTION

1. A company has a fixed cost of \$100,000 and a variable cost of \$20 per unit. The company sells 10,000 units at a price of \$30 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

2. A company has a fixed cost of \$150,000 and a variable cost of \$15 per unit. The company sells 12,000 units at a price of \$25 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

3. A company has a fixed cost of \$200,000 and a variable cost of \$10 per unit. The company sells 15,000 units at a price of \$20 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

4. A company has a fixed cost of \$250,000 and a variable cost of \$8 per unit. The company sells 18,000 units at a price of \$18 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

5. A company has a fixed cost of \$300,000 and a variable cost of \$6 per unit. The company sells 20,000 units at a price of \$15 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

6. A company has a fixed cost of \$350,000 and a variable cost of \$4 per unit. The company sells 22,000 units at a price of \$12 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

7. A company has a fixed cost of \$400,000 and a variable cost of \$3 per unit. The company sells 25,000 units at a price of \$10 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

8. A company has a fixed cost of \$450,000 and a variable cost of \$2 per unit. The company sells 28,000 units at a price of \$8 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

9. A company has a fixed cost of \$500,000 and a variable cost of \$1 per unit. The company sells 30,000 units at a price of \$6 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

10. A company has a fixed cost of \$550,000 and a variable cost of \$0.50 per unit. The company sells 35,000 units at a price of \$4 per unit. Calculate the contribution margin and the break-even point.

ANSWER

제5장 문제점 및 입법방향의 제안

아파트관리의 문제점을 해결하기 위해 제시되는 방안은 크게 두 가지로 요약해 볼 수 있다. 첫째는 외부의 기관에 의해서 획일적이고 일관된 기준으로 아파트관리를 규율하자는 입장이다. 이러한 입장에서는 공동주택관리령을 강화하여 관리법으로 격상시키고 좀더 상세하게 규정하여, 국가제정법으로 공동주택의 관리에 대한 규율을 한다든가, 국가 또는 지방자치단체에 공동주택관리공사 등을 만들어 획일적인 관리를 하게 한다든가 등을 방안을 제시한다. 둘째는 아파트주민에 의한 자치적 관리를 기본으로 해야 한다는 입장이다. 여기서는 주민자치구에 의한 아파트관리방식을 중요하게 생각하며, 관리규약이 규율의 중심이 되어야 한다고 생각한다. 현재의 아파트관리는 기본적으로 주민에 의한 자치적 관리를 기본으로 하고 있다. 그래서 현실에서 나타나는 대부분의 문제는 자치적 관리의 한계로 인식되고 해결방안은 별다른 비판의식 없이 첫째의 외부기관에 의한 규율을 제시되곤 한다.⁴⁰⁾

외부기관에 의한 아파트관리의 규율은 지나치게 관념적인 발상이라고 할 수 있다. 국가기구가 비대해지는 문제는 말할 것도 없고, 이에 따르는 추가비용부담의 문제, 그리고 관료화의 문제 등 긍정적인 효과보다는 부정적인 효과가 훨씬 더 클 것으로 생각된다. 따라서 원칙적으로 주민자치를 상정하고 있는 현재의 법제의 태도가 옳다고 본다. 다만 여기서 나타나는 문제점을 어떻게 극복하느냐가 관건이 될 것이다. 그리고 아파트단지를 새로운 주거공동체로 전환시키는 궁

40) 이에 덧붙여 위탁관리가 좋은가, 자치관리가 바람직한가 하는 불필요한 소모적인 논쟁에 대해서 언급해 보기로 한다. 한 마디로 말해서 자치관리나 위탁관리는 주민에 의한 자치적 관리의 한 방식에 불과하다는 것이다. 자치관리가 더 주민자치적 관리에 부합하는 것은 아니다. 그렇다고 해서 위탁관리가 주민자치에 반하는 것도 아니다. 개개의 아파트 단지의 사정에 따라 적합한 관리방식을 선택하는 것이다. 이번 조사결과에서도 주민자치가 어느 정도 이루어지고 있다고 판단되는 단지도 위탁관리를 하고 있었다. 다만, 현재의 위탁관리회사가 관리업무의 효율성에 별다른 기여를 하지 못하는 것은 사실이고, 정당하지 못한 방법으로 관리계약을 맺기도 한다. 그래서 위탁관리는 주민자치의 본질을 왜곡시키기도 하는 것이다. 그러나 위탁관리업무가 효율적으로 이루어진다면, 입주자대표회의의 업무부담을 덜어 주어 더 효율적인 주민자치를 가능하게 할 수도 있다.

극적인 목표가 되어야 할 것이다.

현재의 관리실태를 보면, 주민자치를 기본원칙으로 하고 있으면서도 주민자치가 제대로 될 수 있는 제도적 여건의 설정은 아주 미약한 수준이다. 편의적으로 강화된 국가제정법이 실질적인 규율을 담당하고 있는 기형적인 체제라고 할 수 있다. 외형적으로는 주민자치를 표방하고 있으나 내부적으로 외부기관에 의한 규율체제를 유지하고 있다고 할 수 있다. 주민자치가 제대로 이루어지려면 외부기관에 의한 규율체제를 최소한으로 하고, 주민자치에 의한 관리체제 확립에 주력해야 할 것이다.

이번 연구결과를 요약하면, 공동주택관리법제의 경우 세세한 입법적 불비가 문제되는 것이 아니라 일종의 '방향감각의 상실'이라고 할 수 있을 정도로 기본방향 자체가 잘못 설정되어 있다고 할 수 있다. 그러한 기본적인 방향감각 상실은 크게 두 가지로 요약할 수 있다. 첫째는 공동주택관리법제의 기본방향이 소유권을 중심으로 이루어져 있다는 점이다. 그러나 이는 관리중심으로 전환되어야 한다. 둘째의 문제는 현재의 공동주택관리의 중심적인 법은 '공동주택관리령'이라는 점이다. 즉, 국가제정법이 아파트관리의 중심이 되고 있다는 것이다. 그러나 국가법에 의해 공동주택관리가 이루어지는 것은 주민에 의한 자치적 관리라는 이상에 맞지 않다고 할 수 있다. 현재 거의 규범력을 상실하고 있다고 할 수 있는 관리규약의 실효성을 높이는 것이 올바른 방향이다. 이 두 가지 사항을 중심으로 아파트관리의 문제점과 올바른 입법방향을 제안해 보기로 한다.

1. 공동주택관리법제 기본방향의 전환

현재의 공동주택관리법제에서 관리개념은 소유권을 바탕으로 하고 있다. 이는 입주자의 개념이 전유부분의 소유권자나 그의 배우자, 가족으로 되어 있다든가, 동대표의 선거권, 피선거권, 관리규약의 제·개정권이 입주자로 제한되어 있다는 점에서 분명히 나타난다. 단적으로 표현하면, 공동주택의 관리는 전유부분의 소유권자들이 서로 합의하여 이루어진다고 상정하는 것이다. 그러나 이러한 시각은 "소유와 사용의 분리"라는 현대법의 중요한 경향을 무시한 것이다. 아파트주민의 절반 가량을 차지하고 있는 세입자는 소유권자가 아니라는 이유로 아파트의 자치적 관리에서 전적으로 배제되어 있다. 임대아파트의 경우도 어떤 주민의

제5장 문제점 및 입법방향의 제안

의사를 관리방식에 반영할 방법이 없다. 이와 같이 소유권자가 아닌 사용자는 아파트의 자치적 관리에 참여할 길이 없다. 그러나 세입자나 임대아파트의 거주자 역시 관리비를 부담하고 있으며, 각종 의무를 부담하고 있다. 이들은 의무만 있고 권리는 없는 불합리한 상태에 있다고 할 수 있다. 소유권자 중심의 공동주택관리는 아파트를 거주공간이라기보다는 재산가치로 여기는 사고방식을 더욱 고착화시킬 뿐 아니라, 아파트의 공동체화를 실질적으로 가로막는 장애요인으로 작용하고 있다.

이제는 공동주택의 “관리”개념을 소유권에서 분리시켜서 관리 그 자체로서 이해할 필요가 있다. 즉 공동주택의 “거주자”가 좀더 나은 공동주택생활을 위해서 기울이는 일체의 노력을 관리라고 파악해야 한다. 그렇다면 전유부분의 소유자이나 아니냐가 문제되는 것이 아니라 실제로 그것을 사용하고 있는 사람이 중심으로 되어야 할 것이다. 이는 공동주택을 재산가치가 아니라 하나의 거주공간으로 보는 것이다. 그러면 원칙적으로 세입자나 임대아파트의 임차인도 아파트의 자치적 관리에 참여할 자격을 가질 수 있을 것이다. 다만 경우에 따라서는 자치적 관리의 참여범위를 단기간의 거주자까지 확대하면 불합리한 결과가 생길 수 있다. 특히, 동대표의 경우는 당해 단지의 사정을 아는 주민이 선출되는 것이 바람직하다고 할 수 있다. 그래서 동대표의 피선거권에 대해서는 일정한 거주연한을 요구할 필요가 있다. 그러나 현 주택임대차보호법의 거주연한 보장이 2년이고, 동대표의 임기가 통상 2년인 것을 고려한다면, 거주연한을 요구하는 것은 사실상 세입자가 동대표에 출마하는 것을 불가능하게 할 것이다. 장기적으로 본다면 주택임대차보호법의 거주연한보장이 더 연장될 필요성이 있으며, 입법방향이 그러하리라 기대된다. 주택임대차보호법의 거주연한 보장이 3년 내지 4년 정도라면, 1년 정도의 거주연한을 요구하면 세입자도 충분히 동대표가 될 수 있을 것이다. 현 제도 내에서는 동대표의 임기가 1년 정도로 하고, 6개월 정도의 거주연한을 요구할 수 있다. 동대표의 피선거권에는 거주연한이 요구되지만, 동대표의 선거권이나 관리규약의 개정권에는 거주연한을 요구할 필요가 없을 것이다. 여기에도 보통선거의 원리가 적용된다고 할 수 있다. 임대아파트의 주민들도 자치조직을 구성하여 관리업무에 참여하고, 관리사무소의 관리비 집행을 감시, 감독할 수 있게 해야 할 것이다. 관리 개념의 전환은 아파트주민의 절반을 차지하는 세입자가 아파트관리에 적극적으로 참여하는 계기로 작용할 것이다. 이를

통해서 아파트가 단순한 거주공간이 아니라 새로운 도시공동체로 발전할 수 있는 토대를 마련할 수 있을 것이다.

2. 법령체계의 정비

공동주택관리에 관한 법체계는 매우 복잡하게 보인다. 법률로는 주택건설촉진법이나 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등이 있으나 주로 적용되는 것은 공동주택관리령과 공동주택관리규칙이다. 공동주택관리령의 모법은 형식적으로는 주택건설촉진법으로 되어 있지만 실질적으로 주택건설촉진법은 공동주택관리령의 모법이라 할 만한 내용을 가지고 있지 못하다. 즉 공동주택관리령은 사실상 모법이 없는 시행령이라 할 수 있다. 이와 같은 이유 때문에 공동주택관리령은 그 형식은 명령임에도 불구하고, 내용은 법률적 입법사항과 명령적 입법사항이 혼재되어 있다. 이러한 모순을 해결하기 위해서는 시급히 “공동주택관리에 관한 법률”의 제정을 서둘러야 한다. 이 법에서는 현재의 공동주택관리령에서 법률로 규정해야 할 기본적인 사항에 대하여 규정하고 나머지 세세한 사항은 현재의 공동주택관리령에 규정하는 체계를 갖추는 것이 바람직하다. 공동주택관리법의 제정은 공동주택의 관리가 주택의 ‘건설’이나 집합건물의 ‘소유’와 별개의 개념이라는 사실을 분명할 수 있는 계기로 작용할 수 있다. 현행 법체계하에서는 의무적 관리대상이 아닌 공동주택은 사실상 관리가 되지 않고 있는 실정이다. 공동주택관리법에서는 공동주택의 일반적 정의를 신설하고 모든 공동주택에 적용되는 기본적인 관리기준과 의무적 관리대상에 적용되는 관리기준을 나누어서 규정할 필요가 있다.

3. 관리규약의 실효성 제고

아파트의 관리에 관한 법체계는 기본적인 사항에 대해서는 공동주택관리령으로 규정하고, 개개의 아파트단지의 사정에 대해서는 관리규약으로 규정하는 이원적 체제라고 할 수 있다. 공동주택관리 현실에서 매우 심각한 문제 중의 하나는 관리규약의 실효성이 거의 없다는 점이다. 물론 관리령이 상당한 부분을 규율하고 있지만, 국가제정법이 개개의 아파트단지의 특성을 모두 고려할 수는 없

제5장 문제점 및 입법방향의 제안

을 것이다. 결국은 관리령에서 규정하고 있지 않는 많은 부분이 자의와 관례에 의해 처리되고 있다.

관리규약이 실효성이 없는 이유는 관리령과 관리규약 사이에 심각한 시간적 지체(time lag)현상이 존재하기 때문이다. 관리령은 1994년까지 지속적으로 개정되어 온 데 비해, 관리규약은 1984년에 표준관리규약이 제시된 이후로 아직 공식적인 표준관리규약의 개정이 없었다. 상위법이라 할 수 있는 관리령은 새로운 내용을 담고 있지만 하위법이라 할 수 있는 관리규약은 여전히 낡은 내용을 가지고 있는 것이다. 관리령과 관리규약의 이상적인 관계는 개별 단지내에서 관리규약의 개정을 통해 새로운 사항이 제기되고 이것이 일반적인 경향이 되면, 이를 관리령에 규정하여 제도화하는 것이라고 할 수 있다. 그러나 현재의 상황은 관리령의 개정은 빨리 이루어지는데, 관리규약의 개정은 거의 이루어지고 있지 않고 있다. 경우에 따라 관리규약의 개정이 이루어진다고 할지라도 새로운 사항을 규정하기보다는 관리령과 맞지 않는 부분을 바로 잡는다고 이미 관리령에 규정되어 있는 사항을 다시 규정하는 데 그치고 있으므로 관리규약은 아파트관리의 실질적인 규율에는 거의 기여를 하지 못하는 실정이라고 할 수 있다.

관리규약이 현실에 뒤쳐지게 된 이유는 크게 보아 두 가지를 생각할 수 있다. 첫째는 관리규약의 제정이 거주하게 될 아파트주민에 의해서가 아니라 사업주체에 의해서 이루어진다는 점이다. 사업주체는 주민의 입장에서 현실에 맞는 관리규약을 제정하기보다는 형식적으로 1984년의 표준관리규약을 그대로 전제하는 경우가 많다. 의무적 관리기간이 끝나고 입주자대표회의가 구성된다고 할지라도 관리규약에 대해서 별다른 문제제기 없이 받아들이는 것이 현실이다. 둘째는 사업주체에 의해서 비현실적으로 제정된 관리규약을 개정하려고 해도 그 절차가 상당히 어렵다는 점이다. 관리규약의 개정은 입주자대표회의의 의결과 입주자의 과반수찬성을 요구한다. 그런데 현실적으로 입주자 과반수의 찬성을 얻는 것은 용이한 일이 아니다. 찬성률보다는 투표율 자체가 문제된다.

관리규약이 실효성을 가지려면 개개 아파트단지의 변화된 상황을 바로바로 받아들이며 조문화할 수 있어야 한다. 우선 입주자과반수의 찬성요건을 일률적으로 요구할 것이 아니라 중요한 사항의 개정에만 이 요건을 요구하게 하고 나머지 사항은 입주자대표회의의 의결만으로 개정이 가능하게 해야 할 것이다. 입주자과반수의 찬성이 필요한 사항은 관리령에서 규정하면 될 것이다. 개개의

단지에서 제기되는 새로운 문제를 조문화하여 관리규약에 반영하는 것은 일종의 전문지식이 요구된다. 건설부나 지방자치단체에서 현실적으로 문제가 되고 있는 각종 용역계약의 체결, 동대표의 선거의 관리, 승강기유지비문제, 주차관리문제 등이 반영된 새로운 표준관리규약을 적어도 1년에 한 번씩은 개정하여 발표하여야 할 것이다. 개개의 단지에서는 이를 토대로 현실에 맞게 관리규약을 개정하면 될 것이다. 어느 정도 시일이 지나서 일반적인 경향이 되었다고 한다면 이 내용을 관리령 또는 법률에 규정하여 제도화하도록 해야 할 것이다.

4. 표준관리규약/규정의 제정 및 개정

관리규약이 실효성이 없다는 사실과 관련되는 것이겠지만, 현재의 관리업무는 대체적으로 관례와 자의에 따라 이루어지고 있는 형편이다. 모든 관리업무를 관리규약에서 규정할 수는 없을 것이다. 동대표의 선거관리규정, 용역계약의 체결 규정, 주차장관리규정 등은 관리규약에 규정되기보다는 별도의 규정으로 상세히 규정하는 것이 바람직하다. 이렇게 함으로써 각종 분쟁을 미연에 방지할 수 있고, 관리업무를 투명하고 공정하게 집행될 수 있도록 할 수 있다. 그러나 이러한 규정들이 개개의 단지에서 채택되어 시행되려면, 책임있는 기관에서 표준안을 만들어 발표하고 홍보하는 것이 무엇보다도 중요하다. 표준관리규약과 표준관리규정들을 지속적으로 개정하고 이를 발표하는 것이 관리규약의 실효성을 확보하고, 아파트의 주민자치적 관리를 발전시키는 데 중요한 역할을 한다.

이와 함께 표준관리비의 산정 또한 시급히 요청된다. 현재, 관리비 산정은 단지에 따라 천차만별이고, 왜 그러한 금액이 설정되었는지 이유를 설명하지 않는다. 막대한 금액의 관리비의 산정이 주먹구구식으로 이루어지는 것과 같은 불합리한 현실이 어디 있겠는가? 아파트주민의 불만의 상당수가 관리비와 관련된 문제들이다. 평당 표준관리비가 정확하게 제시된다면, 각각의 단지에서는 현실적인 실정을 반영하여 표준관리비에서 가감하여 관리비를 산정하면 될 것이다. 또한 공동주택에 적합한 회계기준의 마련도 시급하다. 지금은 기업회계기준을 준용하여 쓰는 형편이나 공동주택에 고유한 내용과 차이가 나는 경우가 많다. 표준회계기준의 마련은 일반주민이 봐도 쉽게 이해할 수 있는 수준이 되어야만 주민자치의 이상에 부합하는 것이라고 할 수 있다.

표준관리규약, 표준관리규정, 그리고 표준관리비의 산정, 표준화체기준의 마련은 국가기관이나 지방자치단체에서 담당해야 할 몫이다. 그러나 현실적인 여건이 허락하지 않는다면, 소비자단체나 책임있는 연구단체에서 이를 담당할 수도 있을 것이다. 표준규정은 그 자체가 입법이 아니기 때문에 반드시 국가나 지방자치단체가 발표해야 할 이유는 없다. 여러 단체나 기관에서 다양한 시안이 제시되는 것도 주민적 자치발전에 더 긍정적인 역할을 할 것으로 기대된다.

5. 입주자대표회의와 관리주체 관계의 재정립

현재의 관리규약상으로는, 관행에 있어서나 입주자대표회의와 관리주체의 관계는 상당히 모호하게 설정되어 있다. 입주자대표회의는 아파트주민의 자치적 의결기구이고, 관리주체는 실제의 관리업무를 담당하는 집행기구이다. 아파트의 관리업무가 효율적으로 이루어지려면 두 기구가 잘 물린 톱니바퀴처럼 돌아가야 한다. 그런데 현재의 실정은 입주자대표회의가 관리주체를 고용하고 있는 것처럼 생각하는 것 같다. 관리주체가 입주자대표회의의 종속된다고 생각한다면, 아파트의 관리업무는 제대로 이루어지지 않을 것이다. 실제로 관리주체의 책임의식은 비교적 약한 것으로 보인다. 관리업무를 실질적으로 담당하는 관리주체의 책임과 권한을 명확하게 규정할 필요가 있다. 특히, 입주자대표회의와의 관계에서 서로 견제하고 통제할 수단이 마련되어야 할 것이다. 입주자대표회의가 정당하지 못한 의결을 할 때는 관리주체가 이의를 제기할 수 있는 권한을 규정하는 것이 좋을 것이다. 그리고 안전관리문제에 있어서는 관리주체의 고유권한을 인정할 필요가 있다. 안전관리문제를 강화한다는 것은 곧 입주자에게 경제적 부담이 가중된다는 것을 의미한다. 이 때문에 입주자의 대표로 구성된 입주자대표회의에서 안전문제에 소극적으로 대처하기가 쉽다. 그렇기 때문에 특별수선충당금의 최저한도를 높여야 할 것이고, 관리주체가 독자적으로 판단하여 안전문제에 대한 결정을 할 수 있게 해야 한다.

입주자대표회의 역시 그 법적 성격을 명확히 하여 조합을 구성하든가 법인화하여 명실상부한 아파트주민의 대표가 될 수 있게 해야 할 것이다. 현재의 상태는 일종의 법인격없는 단체에 불과한데, 소를 제기할 경우 소제기자격이 부정되는 않지만, 진정으로 아파트주민의 의사를 대표하고 있느냐가 문제될 수 있다.

제5장 문제점 및 입법방향의 제안

입주자대표회의를 조합으로 구성하거나 법인화한다면, 재산권에 대한 문제와 아파트주민에 대한 법적 대표문제가 분명해지고, 각종 분쟁에서 책임소재가 분명해지며, 동대표의 책임의식을 높일 수 있다는 등을 긍정적인 효과를 기대해 볼 수 있다.

부 록

1. 관련법령 및 규약

- 1) 공동주택관리령
- 2) 공동주택관리규칙
- 3) 표준공동주택관리규약
- 4) 개별관리규약

2. 조사자료

- 1) 일반조사질문지
- 2) 전문가면접조사지
- 3) 단순빈도표

1947

1947

1947

1947

1947

1947

1947

1947

1947

1947

1. 관련법령 및 규약

1) 공동주택관리령(1981.10.15; 대통령령 제10484호 전문개정)

- 개정 1983. 6. 10 대통령령제11142호
1989. 9. 5 대통령령제12803호
1991. 12. 31 대통령령제13563호(행정권한의위임및위탁에관한규정)
1992. 5. 30 대통령령제13655호(건축법시행령)
1993. 5. 26 대통령령제13889호(엔지니어링기술진흥법시행령)
1993. 12. 2 대통령령제14014호
1994. 8. 3 대통령령제14352호
1994. 12. 23 대통령령제14447호(건설교통부와그소속기관직제)
1996. 6. 29 대통령령제15096호(도시재개발법시행령)

제1조(목적) 이 영은 주택건설촉진법(이하 "법"이라 한다)의 규정에 의하여 공동주택의 관리에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다. <개정 89.9.5>

제2조(적용범위) ①이 영은 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 "공동주택등"이라 한다)중 법 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택 등에 대하여 적용한다. 다만, 도시재개발법의 규정에 의한 도심재개발사업으로 건설된 공동주택등에 대하여는 적용하지 아니하고, 임대를 목적으로 하는 공동주택등에 대하여는 제6조의 규정에 한하여 적용한다. <개정 83.6.10, 89.9.5, 96.6.29>

②제1항의 규정에 불구하고 제16조 내지 제18조의 규정은 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택등에 대하여도 이를 적용한다. <신설 89.9.5, 92.5.30>

제3조(관리주체의 업무) ①공동주택등을 관리하는 입주자자치관리기구, 주택관리업자 및 사업주체(이하 "관리주체"라 한다)는 법 제38조제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 업무를 행한다. <개정 83.6.10; 89.9.5; 94.12.23>

1. 공동주택의 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지, 보수와 안전관리
2. 공동주택단지안의 경비, 청소 및 쓰레기수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행
4. 특별수선충당금의 징수 및 적립
5. 제9조의 규정에 의한 공동주택관리규약으로 정한 사항 및 제10조 제6항의 규정에 의하여 입주자대표회의에서 결정한 사항의 집행

부록 : 1. 관련법령 및 규약

6. 기타 건설교통부령으로 정하는 사항

②관리주체는 공동주택등을 관리함에 있어 선량한 관리자의 주의로 제1항의 업무를 수행하여야 한다.

③관리주체는 매월별로 관리비, 사용료 및 특별수선충당금의 징수, 사용, 보관 및 예치등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 보관하고, 공동주택의 입주자등의 요구가 있을 경우에는 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 83.6.10>

④사업주체 또는 주택관리업자가 공동주택등을 관리하는 때에는 별표 1 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에서 규정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 관리기구를 당해 공동주택단지안에 두어야 한다. 다만, 제7조제2항의 규정에 의하여 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장등"이라 한다)이 인근의 공동주택단지와 공동으로 관리하게 한 때에는 별표 1의 기술인력 및 장비의 기준의 적용에 있어서, 이를 1개의 공동주택단지로 본다. <개정 89.9.5; 94.8.3>

⑤관리주체는 제1항에 규정된 업무를 수행하기 위하여 필요한 범위안에서 공동주택의 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설을 사용할 수 있다. <신설 83.6.10>

제3조의2(회계감사등) ①300세대이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식인 공동주택을 관리하는 관리주체(국가, 지방자치단체 및 대한주택공사인 관리주체를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 공인회계사법 제5조의 규정에 의하여 등록된 공인회계사 또는 동법 제12조의2의 규정에 의하여 설립된 회계법인(이하 "공인회계사등"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 받아야 한다. 다만, 공동주택의 입주자 3분의 2이상의 서면합의가 있는 경우에는 공인회계사등의 회계감사를 받지 아니한다.

②관리주체는 제1항 본문의 규정에 의하여 감사를 받은 경우에는 그 감사결과를 입주자 대표회의에 보고하고, 공인회계사등이 작성한 감사보고서를 비치하여 공동주택의 입주자등이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

[본조신설 83.6.10]

제4조(안전관리) ①관리주체는 안전관리를 위하여 다음 각호의 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 한다. <개정 94.12.23>

1. 고압가스시설
2. 중앙집중식 난방시설
3. 발전 및 변전시설
4. 위험물 저장시설
5. 소방시설
6. 승강기 및 인양기
7. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다)

부록 : 1. 관련법령 및 규약

8. 기타 건설교통부령으로 정하는 시설

②관리주체는 제1항의 규정에 의한 안전관리계획이 정하는 바에 따라 시설별로 안전관리 책임자를 임명하여 책임점검을 실시하여야 한다.

③관리주체는 제1항 각호에서 규정하는 시설에 대하여 건설교통부령으로 정하는 바에 따라 안전관리진단을 실시하여야 한다. <개정 94.12.23>

④관리주체는 제2항의 규정에 의한 책임점검과 제3항의 규정에 의한 안전관리진단의 결과를 문서로 작성, 보관하여야 한다.

⑤관리주체는 제2항의 규정에 의한 책임점검과 제3항의 규정에 의한 안전관리진단의 결과, 위해가 발생할 우려가 있다고 인정하는 경우에는 당해 시설의 이용제한 또는 보수등의 필요한 조치를 하여야 한다.

⑥제5항의 경우 관리주체는 위해발생의 우려가 있는 시설의 보수에 있어서 보수할 책임이 있는 자가 따로 있는 때에는 그에게 당해 시설의 보수를 요구하고, 그 외의 경우에는 즉시 이를 보수하여야 한다.

제4조의2(안전교육) 시장등은 공동주택단지안의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 건설교통부령이 정하는 바에 따라 제3조제1항제2호의 경비업무에 종사하는 자에 대하여 교육을 실시할 수 있다. 이 경우 방법교육에 관한 사항은 관할경찰서장에게 위탁할 수 있다. <개정 94. 12. 23>

[본조신설 94. 8. 3]

제4조의3(공동주택등의 안전점검) ①시장등은 공동주택등에 대하여 건설교통부령이 정하는 바에 따라 매년 2회이상 안전점검을 실시하고 그 결과를 특별시장, 직할시장 또는 도지사(이하 "도지사"라 한다)에게 보고하여야 하며, 도지사는 이를 건설교통부장관에게 보고하여야 한다. <개정 94. 12. 23>

②시장등은 제1항의 규정에 의한 안전점검의 결과 구조, 설비의 안전도가 취약하여 재해의 우려가 있는 공동주택등에 대하여는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 이를 관리하여야 한다. <개정 94. 12. 23> [본조신설 94. 8. 3]

제5조(입주자 또는 사용자의 의무등) ①공동주택등의 입주자 또는 사용자(이하 "입주자등"이라 한다)는 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상을 위하여 제반시설을 선량하게 보전, 유지하여야 한다.

②입주자등은 관리주체가 건물을 점검하거나 수리하기 위하여 공동주택등에 출입하고자 하는 경우 이를 거부할 수 없다.

③입주자등은 관리주체의 동의를 얻지 아니하고는 다음 각호의 행위를 하여서는 아니된다.

1. 법 제38조제2항 각호에 해당되지 아니하는 범위안에서 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위

2. 공용부분에 물건을 적재하여 통행을 방해하는 행위

부록 : 1. 관련법령 및 규약

3. 광고물, 표지물 또는 표지를 부착하는 행위

4. 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위

④입주자들은 제9조의 규정에 의하여 정하여진 공동주택관리 규약을 준수하여야 한다.
(신설 83.6.10)

제6조(행위허가등의 기준등) ①법 제38조제2항 단서의 규정에 의하여 공동주택등의 용도의 사용등에 대하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 도지사에게 허가신청을 하거나 신고를 하여야 한다. <개정 94.8.3, 94.12.23>

②법 제38조제2항 단서의 규정에 의한 공동주택등의 용도의 사용등의 허가 또는 신고의 기준은 별표 2와 같다. <개정 94.8.3>

③공동주택의 지하층은 주택건설기준등에관한규정 제11조 단서의 규정에 의한 주민공동시설로 활용할 수 있다. 이 경우 관리주체는 대피시설로 사용하는데 지장이 없도록 이를 유지, 관리하여야 한다. <신설 94.8.3>

제7조(주택관리업자등에 의한 의무적관리대상 공동주택의 범위등) ①법 제38조제4항에서 "대통령령으로 정하는 공동주택"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 공동주택을 말한다.
(개정 89. 9. 5)

1. 300세대이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식의 공동주택

②시장등은 제1항 각호의 공동주택의 관여건상 단지별로 관리함이 불합리하다고 인정하는 경우에는 입주자대표회의의 신청에 의하여 건설교통부령이 정하는 바에 따라 인근의 공동주택단지와 공동으로 관리하게 하거나, 500세대이상의 단위로 구분하여 관리하게 할 수 있다. <신설 94.8.3, 94.12.23>

제8조(사업주체에 의한 관리등) ①법 제38조제5항에 의하여 사업주체가 공동주택을 관리하여야 할 기간(이하 "의무관리기간"이라 한다)은 그 사용검사일부터 1년간으로 한다. 다만, 사용검사일부터 8월이내에 입주예정자의 과반수가 입주를 완료하지 아니한 경우에는 입주예정자의 과반수가 입주한 날로부터 4월이 경과되는 날까지로 한다. <개정 94.8.3>

②동일한 사업주체가 동일한 공동주택단지를 수개의 공구로 구분하여 순차로 건설하는 경우에는 최종 공구의 사용검사일을 기준으로 제1항의 의무관리기간을 계산하되, 동일한 공동주택단지안에서 수개의 공구별로 사용검사를 받은 후 구분관리할 경우에는 당해 공구의 사용검사일을 기준으로 제1항의 의무관리기간을 계산한다. <개정 94.8.3>

③다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 그 각호에서 정하는 바에 의한다. <개정 89.9.5, 94.8.3>

1. 사업주체가 국가, 지방자치단체 또는 대한주택공사인 경우에는 의무관리기간의 종료 전이라도 공동주택의 관리업무를 자치관리기구에 인계할 수 있다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

2. 입주자가 자치관리기구를 구성하여 시장등의 인가를 받거나 주택관리업자를 선정하여 공동주택의 관리업무의 인계를 요구한 경우에는 사업주체는 지체없이 당해 자치관리기구 또는 주택관리업자에 그 관리업무를 인계하여야 한다.
 3. 사업주체는 법 제38조제9항의 규정에 의한 주택관리업자의 선정이 불가능하거나, 시장등이 인정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 의무관리기간이후에도 자치관리기구 또는 입주자가 선정한 주택관리업자에게 공동주택의 관리업무를 인계할 때까지 계속하여 관리하여야 한다.
 - ④제3항 각호의 경우 의무관리기간은 공동주택 관리업무를 인계한 때 종료된 것으로 본다. <신설 94.8.3>
 - ⑤법 제38조제6항의 규정에 의한 통지는 서면으로 하여야 하며, 그 통지에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 총 세대수
 2. 입주 세대수
 3. 공동주택관리방법에 관한 결정의 요구
 4. 사업주체의 성명 또는 명칭 및 주소
 - ⑥법 제38조제9항의 규정에 의하여 사업주체가 선정한 주택관리업자에 의한 관리기간은 자치관리기구가 구성되거나 입주자에 의하여 주택관리업자가 선정될 때까지로 한다. <개정 89.9.5>
 - ⑦사업주체는 제7조 각호에 해당하는 공동주택을 분양하는 때에는 당해 공동주택을 분양 받은 자와 관리계약을 체결하여야 한다. <신설 83.6.10>
- 제9조(공동주택관리규약) ①공동주택의 입주자는 공동주택의 관리 또는 사용에 관한 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)을 정하여야 한다.
- ②공동주택의 분양후 최초로 제정하는 관리규약은 사업주체가 당해 공동주택을 분양받은 자와 제8조제7항의 규정에 의한 관리계약을 체결하는 때에 제안하여 당해 공동주택을 분양받은 자의 과반수(당해 공동주택의 분양예정세대수의 과반수를 말하다)의 서면합의로 결정하고, 그 개정은 당해 공동주택의 10분의 1이상의 입주자(당해 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다. 이하 같다) 또는 제10조제1항의 규정에 의한 입주자대표회의가 제10조제6항제1호의 규정에 의하여 제안하여 공동주택의 입주자 과반수의 찬성을 얻어 결정한다. <개정 83.6.10, 94.8.3>
 - ③관리규약에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 공동주택의 입주자외의 자의 기본적인 권리를 해하는 사항이 포함되어서는 아니된다. <신설 83.6.10, 94.8.3>
 1. 입주자등의 권리 및 의무
 2. 입주자대표회의의 구성 및 운영과 그 구성원의 의무 및 책임
 3. 관리비, 사용료 및 특별수선충당금의 세대별부담액산정방법, 징수, 보관, 예치 및 그

부록 : 1. 관련법령 및 규약

사용절차와 이를 납부하지 아니한 자에 대한 조치

4. 자치관리를 할 경우 자치관리기구의 구성, 운영 및 업무와 직원(관리사무소장을 포함한다. 이하 같다)의 자격요건, 인사, 보수 및 책임
5. 회계관리와 회계관계직원의 책임 및 의무(회계관계 임직원의 재정보증에 관한 사항을 포함한다)
6. 공동주택의 전유부분 및 공용부분의 구분과 그 관리책임 및 비용부담
7. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
8. 제5조제3항 각호의 행위에 대하여 관리주체가 동의를 하는 경우 그 동의기준
9. 입주자대표회의와 관리주체의 업무구분과 관리주체에 대한 입주자대표회의의 업무감독의 범위

④관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다.

⑤도지사는 공동주택의 입주자보호와 주거생활의 질서유지에 필요한 범위안에서 제1항의 관리규약에 관한 준칙을 정할 수 있다. <개정 94.8.3>

제10조(입주자대표회의) ①입주예정자의 과반수가 입주한 공동주택의 입주자는 동별세대수에 비례한 대표자(이하 "동별대표자"라 한다)를 선출하고, 그 선출된 동별대표자로 입주자대표회의를 구성하여야 한다. <개정 83.6.10, 93.12.2, 94.8.3>

②동별대표자로 될 수 있는 자격은 당해 공동주택에 6월이상(최초의 입주자대표회의의 구성을 위한 동별대표자를 선출하는 경우를 제외한다) 거주하고 있는 입주자이어야 한다. <개정 83.6.10>

③입주자대표회의는 회장 1인을 포함한 3인이상의 이사 및 1인이상의 감사를 그 구성원 중에서 선출하여야 한다.

④입주자대표회의는 당해 공동주택의 관리방법(주택관리인에 의한 관리방법을 선택하는 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)을 결정, 변경하고자 하는 경우에는 그 구성원의 3분의 2이상의 찬성을 얻어야 한다. 자치관리의 폐지결정을 하고자 할 때에도 또한 같다. <개정 93.12.2>

⑤입주자대표회의가 제4항의 규정에 의하여 공동주택의 관리방법(주택관리업자의 선정을 제외한다)을 결정하고자 할 때에는 미리 입주자의 과반수의 서면동의를 얻어야 한다. <개정 83.6.10, 89.9.5>

⑥입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각호의 사항을 결정한다. 다만, 국가, 지방자치단체 또는 대한주택공사인 관리주체가 관리하는 경우에는 제2호를 적용하지 아니한다. <개정 83.6.10>

1. 관리규약 개정안의 제안 및 공동주택의 관리에 필요한 제규정의 제정 및 개정
2. 관리비 예산의 확정, 사용료의 기준, 감사의 요구와 결산의 처리
3. 단지안의 전기, 도로, 상하수도, 주차장, 가스설비, 냉난방설비 및 승강기등의 유지

부록 : 1. 관련법령 및 규약

및 운영기준

4. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구의 직원의 임면
5. 공동주택의 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 보수, 대체 및 개량
6. 입주자상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
7. 기타 관리규약으로 정하는 사항

⑦입주자대표회의의 회장, 이사 및 감사의 업무범위등은 건설교통부령으로 정한다. <개정 94.12.23>

⑧입주자대표회의를 소집하고자 할 때에는 소집기일 5일전에 회의의 목적, 일시 및 장소를 입주자에게 개별 통지하거나 공시하여야 한다.

⑨입주자대표회의는 그 회의에서 의결한 사항, 관리비의 부과내역 및 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과등 주요업무의 추진상황을 지체없이 입주자들에게 통지하거나 공시하여야 한다. <개정 83.6.10>

⑩제7조의 규정에 해당하는 공동주택의 입주자대표회의가 법 제38조제7항의 규정에 의하여 시장등과 사업주체에게 신고 또는 통지하여야 할 사항은 다음 각호와 같다. <개정 83.6.10, 94.8.3, 94.12.23>

1. 공동주택단지의 명칭 및 위치와 입주자대표회의의 명칭 및 소재지
2. 입주자대표회의의 구성상황
3. 공동주택의 관리방법
4. 관리규약
5. 기타 건설교통부령으로 정하는 사항

⑪사업주체는 공동주택의 입주자대표회의가 구성될 수 있도록 협력하여야 한다.

⑫입주자대표회의가 제6항의 규정에 의한 사항을 결정함에 있어서는 공동주택의 입주자의 자로서 당해 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 기본적인 권리를 침해하여서는 아니된다. <신설 83.6.10>

⑬입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 공동주택의 입주자 또는 이해관계인의 요구가 있는 때에는 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다. <신설 83.6.10>

제11조(자치관리기구) ①제7조의 규정에 해당하는 공동주택의 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하고자 할 경우에는 별표 1의 기준에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 두어야 한다.

②제1항의 자치관리기구는 입주자대표자회의의 지휘, 감독을 받는다.

③입주자대표회의는 자치관리기구의 대표자(이하 "관리사무소장"이라 한다)를 임명하여야 한다. <신설 83.6.10>

부록 : 1. 관련법령 및 규약

④입주자대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸임할 수 없다. <개정 83.6.10>

⑤관리사무소장은 자치관리기구의 직원을 지도, 감독하여 제3조에 규정하는 업무를 성실히 수행하여야 한다. <신설 83.6.10>

⑥관리사무소장과 자치관리기구의 회계관계직원은 재정보증이 있어야 한다. <개정 83.6.10>

제12조(자치관리기구의 인가신청등) ①제7조의 규정에 해당하는 공동주택의 입주자 대표회의가 법 제38조제8항의 규정에 의하여 자치관리기구의 인가를 받고자 할 때에는 다음 각호의 사항을 기재한 인가신청서를 시장등에게 제출하여야 한다. <개정 89.9.5, 94.8.3>

1. 공동주택단지의 명칭 및 위치와 입주자대표회의의 명칭 및 소재지
2. 사업주체의 명칭과 사업승인일자 및 사용검사일자
3. 자치관리기구의 소재지 및 대표자의 성명, 주소
4. 자치관리 개시에정일

②제1항의 인가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 제9조의 규정에 의한 관리규약
2. 별표 1에 의한 기술인력의 인적사항조서 및 장비명세서
3. 단지배치도 및 부근안내도
4. 자치관리기구의 조직표 및 인적사항조서

제13조(자치관리기구의 인가기준) 시장등은 제12조의 규정에 의한 자치관리기구의 인가신청이 있는 경우 다음 각호에 해당하는 때에는 이를 인가하여야 한다. <개정 94. 8. 3>

1. 관리규약이 제9조의 규정에 적합하게 제정된 때
2. 기술인력 및 장비는 별표 1의 기준에 적합한 때
3. 자치관리기구가 적법하게 구성된 때

제14조 삭제 <93.12.2>

제14조의2(주택관리업자와의 계약기간) 입주자대표회의가 제10조제4항의 규정에 의하여 주택관리업자를 선정하여 공동주택등을 관리하게 하는 경우에 그 관리계약기간은 2년이상이어야 한다.

[본조신설 89.9.5]

제15조(관리비등) ①법 제38조제12항의 규정에 의한 관리비는 다음 각호의 비목의 월별금액의 합계액으로 하며, 그 구성내역은 별표 3과 같이 하되, 관리비의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담 및 공평부담의 원칙에 따라 관리규약으로 정한다. <개정 94.8.3>

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 오물수거비
4. 소독비

부록 : 1. 관련법령 및 규약

- 5. 승강기유지비
- 6. 난방비
- 7. 급탕비
- 8. 수선유지비(냉, 난방시설의 청소비를 포함한다)

②관리주체는 제1항 각호에 제기한 것 이외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다. 다만, 제3항, 제4항 및 제6항의 경우와 전기(공동으로 사용되는 시설의 전기를 포함한다), 수도(공동수도를 포함한다) 또는 가스등의 사용료와 건물전체를 대상으로 하는 보험료를 징수권자를 대행하여 징수하는 경우에는 예외로 한다.

③관리주체는 인양기등의 사용료를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

④관리주체는 보수를 요하는 시설이 2세대이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 이를 직접 보수하고, 당해 입주자에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다.

⑤법 제38조제9항의 규정에 의하여 사업주체가 선정한 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우의 제1항제1호의 일반관리비는 사업주체의 의무관리기간중의 월평균 일반관리비에 당해 의무관리기간의 도매물가상승률을 감안한 금액을 가산한 금액을 초과할 수 없다. <개정 89.9.5>

⑥관리주체는 법 제38조의2제1항의 특별수선충당금을 제1항의 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

제16조(사업주체의 하자보수) ①공동주택등에 대한 하자보수기간은 그 사용검사일부터 주요시설인 경우에는 2년이상으로 하고 그 외의 시설인 경우에는 1년이상으로 하되, 하자 보수대상인 주요시설 및 그 외의 시설의 구분 및 범위에 따른 기간은 건설교통부령으로 정한다. <개정 89.9.5, 94.8.3, 94.12.23>

②제1항의 규정에 의한 기간내에 공동주택등의 하자가 발생한 때에는 입주자, 입주자대표회의 또는 관리주체(이하 이 조에서 "입주자대표회의등"이라 한다)는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 3일 이내에 이를 보수하거나 보수일정을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의등에 통보하여야 한다. <개정 94.8.3>

③사업주체가 제2항의 규정에 의한 기간내에 하자보수를 이행하지 아니하거나 하자 보수계획을 통보하지 아니한 때 또는 통보한 하자보수계획이 불합리하다고 판단되는 때에는 입주자대표회의등은 이를 사용검사권자에게 통보하고, 통보를 받은 사용검사권자는 하자 여부를 조사하여 하자로 판명된 때에는 기간을 정하여 사업주체에게 그 보수를 명하여야 하며, 하자가 아닌 것으로 판명된 때에는 입주자대표회의등에 그 사실을 통보하여야 한다. <개정 94.8.3>

④제3항의 규정에 의한 사용검사권자의 조사결과에 대하여 이의가 있는 사업주체 또는 입주자대표회의등은 엔지니어링기술진흥법에 의한 엔지니어링활동주체, 기술사법에 의하여 기술사사무소의 개설등록을 한 기술사 또는 건축사법에 의한 건축사로서 해당분야의

부록 : 1. 관련법령 및 규약

엔지니어링활동주체, 기술사 또는 건축사의 조사의견서를 첨부하여 사용검사권자에게 재조사를 요구할 수 있다. <개정 93.5.26, 94.8.3>

⑤입주자대표회의등은 사업주체가 제2항의 규정에 의한 하자보수계획을 이행하지 아니하거나 제3항의 규정에 의하여 하자보수명령을 받은 기간내에 이를 이행하지 아니한 때에는 제17조의 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행시킬 수 있다. 이 경우 입주자대표회의등은 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 한다. <개정 94.8.3>

제16조의2(내력구조부의 하자보수등) ①법 제38조제16항의 규정에 의한 내력구조별 하자보수기간과 하자의 범위는 다음과 같다.

1. 내력구조별 하자보수기간

가. 기둥, 내력벽(힘을 받지 아니하는 조적벽등을 제외한다) : 10년

나. 보, 바닥, 지붕 : 5년

2. 하자의 범위

가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우

나. 제16조의3제1항의 규정에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우

②내력구조부의 하자보수절차등에 관하여는 제16조제2항 내지 제5항의 규정을 준용한다.

[본조신설 94.8.3]

제16조의3(안전진단실시등) ①법 제38조제17항의 규정에 의하여 시장등은 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 기관에 안전진단을 의뢰할 수 있다. <개정 94.12.23>

1. 건설기술관리법 제7조의 규정에 의한 한국건설기술연구원

2. 건축사법 제31조의 규정에 의한 건축사협회

3. 교육법에 의한 대학교의 부설연구기관(상설의 경우에 한한다)

4. 기타 건설안전진단을 사업목적으로 하여 설립된 법인으로서 건설교통부장관이 건설안전진단 업무를 수행할 능력이 있다고 인정하는 기관

②제1항의 규정에 의한 안전진단 실시비용은 사업주체가 이를 부담한다. 다만, 하자의 원인이 사업주체외의 자에게 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

[본조신설 94.8.3]

제17조(하자보수보증금) ①공동주택등을 건설, 공급하는 자는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치증서는 사용검사신청서를 제출할 때에 사용검사권자에게 함께 제출하여야 한다. 다만, 법 제44조제1항의 주택조합이 건설한 공동주택등으로서 하자보수를 할 자가 따로 있는 경우에는 그러하지

부록 1. 관련법령 및 규약

아니하다. <개정 89.9.5; 93.12.2>

②사용검사권자는 입주자대표회의가 구성된 경우에는 지체없이 제1항의 규정에 의한 하자보수보증금의 예치명의를 당해 입주자대표회의의 명의로 변경하여야 하며, 입주자대표회의는 명의변경을 받은 날로부터 건설교통부령으로 정하는 기간동안 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 한다. <개정 93.12.2; 94.12.23>

③제1항의 규정에 의한 하자보수보증금은 다음 각호의 1의 금액의 100분의 3에 해당하는 금액으로 한다. <개정 93.12.2, 94.12.23>

1. 대지조성과 함께 공동주택등을 건설하는 경우에는 사업주체가 사업계획서에 기재한 당해 공동주택등의 총공사비에서 대지조성전의 토지가격을 뺀 금액
2. 대지조성을 하지 아니하고 공동주택등을 건설하는 경우에는 사업주체가 사업계획서에 기재한 당해 공동주택등의 총공사비에서 대지가격을 뺀 금액
3. 제2조제2항의 규정에 의한 공동주택등의 경우에는 법 제32조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 정한 표준건축비

④제1항의 규정에 의한 하자보수보증금은 현금 또는 다음 각호의 증서로 예치하여야 한다. <신설 93.12.2>

1. 은행의 지급보증서
2. 입주자대표회의 또는 그 위임을 받은 자를 피보험자로 하는 이행보증보험증권
3. 건설공제조합법에 의하여 건설공제조합이 발행하는 보증서
4. 법 제47조의6의 규정에 의한 주택사업공제조합이 발행하는 보증서

제18조(하자보수의 종료) ①사업주체는 제16조제1항 및 제16조의2제1항의 규정에 의한 주요시설 및 내력구조부의 하자보수기간이 각각 만료된 때에는 사용검사권자에게 하자보수의 종료사실 및 하자보수기간의 만료사실을 통보하여야 하며, 통보를 받은 사용검사권자는 하자의 유무 및 하자보수의 완료여부와 하자보수기간의 만료 사실등을 조사하여 입주자대표회의(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 입주자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 통보하여야 한다. <개정 94.8.3>

②입주자대표회의는 사용검사권자로부터 제1항의 규정에 의하여 하자보수의 종료사실을 통보받은 때에는 그의 명의로 예치하고 있는 하자보수보증금을 사업주체에게 지체없이 반환하여야 한다. 다만, 제16조제1항의 규정에 의한 하자보수기간이 종료된 때에는 당초 예치한 하자보수보증금 총액의 100분의 20을 제외한 금액을 반환한다. <개정 94.8.3>

③사업주체 또는 입주자대표회의가 제1항의 규정에 의한 사용검사권자의 하자의 유무 및 하자보수의 완료여부등의 조사에 이의가 있을 때에는 사용검사권자로부터 제1항의 규정에 의한 하자보수의 종료사실등을 통보받은 날로부터 1월이내에 엔지니어링기술진흥법에 의한 엔지니어링활동주체, 기술사법에 의하여 기술사사무소의 개설등록을 한 기술사 또는 건축사법에 의한 건축사로서 해당분야의 엔지니어링활동주체, 기술사 또는 건축사의

부록 : 1. 관련법령 및 규약

조사의견서를 첨부하여 사용검사권자에게 재조사를 요구할 수 있다. <개정 83.6.10, 93.5.26, 94.8.3>

④사용검사권자는 제1항의 규정에 의한 조사결과 하자보수가 종료되지 아니한 때에는 기간을 정하여 사업주체에게 그 보수를 명하여야 한다. <신설 83.6.10, 94.8.3>

⑤사업주체는 제4항의 규정에 의한 명령을 받은 때에는 그 기간내에 하자보수를 완료하고, 하자보수완료여부에 대한 사용검사권자의 조사를 다시 받아야 한다. <신설 83.6.10, 94.8.3>

⑥입주자대표회의는 제4항의 규정에 의하여 하자보수의 명령을 받은 사업주체가 제5항의 규정에 의하여 정하여진 기간내에 이를 이행하지 아니한 때에는 제17조의 규정에 의한 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행하게 할 수 있다. 이 경우 입주자대표회의는 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 한다. <신설 83.6.10>

⑦법 제38조제14항의 규정에 의한 사업주체의 하자보수책임은 제1항 또는 제5항의 규정에 의한 사용검사권자의 조사결과 하자보수의 종료사실이 확인된 때에 종료된다. <신설 83.6.10, 94.8.3>

제19조(주택관리업 등록기준) 법 제39조제1항의 규정에 의한 주택관리업의 등록기준은 별표 4와 같다.

[전문개정 94.8.3]

제20조(주택관리업 등록절차등) ①법 제39조제1항의 규정에 의하여 주택관리업의 등록을 하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 건설교통부장관에게 등록 하여야 한다. <개정 94.8.3, 94.12.23>

②삭제 <94.8.3>

③건설교통부장관은 주택관리업의 등록을 한 자에게 주택관리업등록증을 교부하여야 한다. <개정 94.8.3, 94.12.23>

④건설교통부장관이 법 제39조의2의 규정에 의하여 주택관리업등록의 말소 또는 영업의 정지를 하고자 할 때에는 처분 1월전까지 당해 주택관리업자가 관리하는 공동주택의 사업주체 또는 입주자대표회의에 그 사실을 통보하여야 한다. <개정 89.9.5; 94.8.3; 94.12.23>

⑤법 제39조의2제2항의 규정에 의한 등록의 말소 및 영업의 정지처분의 기준은 별표 4의2와 같다. <신설 94.8.3>

⑥법 제39조의2제3항의 규정에 의한 과징금의 부과기준은 별표 5와 같다. <신설 89.9.5, 94.8.3>

제21조(주택관리업자의 업무범위) ①삭제 <94.8.3>

②1인의 주택관리업자가 1천세대이상의 공동주택을 관리하고자 할 때에는 2인이상의 주택관리업자 또는 건설업법에 의하여 면허받은 건설업자의 연대보증인이 있어야 한다. <개

부록 : 1. 관련법령 및 규약

정 89.9.5)

③주택관리업자가 관리할 수 있는 업무범위등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다. <개정 89.9.5, 94.12.23>

제22조(주택관리업자의 업무신고등) ①주택관리업자가 주택관리업무를 개시하고자 할 때에는 제3조제4항의 규정에 의하여 기술인력 및 장비를 갖추고, 제25조의 규정에 의하여 주택관리사등을 배치한 관리기구를 구성하여(제21조제2항의 규정에 해당하는 경우에는 연대보증을 받아) 미리 시장등에게 이를 신고하여야 한다. <개정 89.9.5; 94.8.3>

②시장등이 제1항의 규정에 의하여 신고를 받은 때에는 이를 지체없이 도지사에게 보고하여야 한다. <개정 94.8.3>

제22조의2(공동주택관리실적) ①법 제39조의2제1항제5호의 규정에 의한 공동주택관리실적은 최근 3년간의 관리실적 300세대로 한다.

②제1항의 규정에 의한 공동주택관리실적의 산정방법은 건설교통부령으로 정한다. <개정 94.12.23>

[본조신설 89.9.5]

제23조(특별수선충당금의 적립등) ①법 제38조의2제1항의 규정에 의하여 특별수선충당금을 적립하여야 할 공동주택은 다음 각호의 1과 같다.

1. 300세대이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식의 공동주택

②공동주택을 건설한 사업주체는 당해 공동주택의 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설에 대한 장기수선계획(이하 "장기수선계획"이라 한다)을 수립하여 사용검사를 신청할 때에 이를 제출하고, 당해 공동주택의 관리주체(의무적 관리대상이 아닌 경우에는 입주자대표회의 또는 이에 준하는 입주자 모임을 말한다)에게 인계하여야 한다. <개정 94.8.3>

③장기수선계획은 건설부장관이 정하는 기준에 따라야 한다. <개정 83.6.10>

④법 제38조의2제3항의 규정에 의한 특별수선충당금은 장기수선계획에서 정하는 바에 의한다. 다만, 장기수선계획이 수립되지 아니한 공동주택의 경우에 그 특별수선충당금은 제15조제1항제5호 내지 제8호에 정한 비목의 월별금액을 합한 금액의 100분의 3이상 100분의 20이하로 하되, 특별수선충당금을 사용하여 대체하여야 할 시설의 내구연한을 감안하여 관리규약으로 정한다. <신설 83.6.10>

⑤특별수선충당금의 사용은 장기수선계획에 의하되, 그 사용절차는 관리규약으로 정한다. <개정 94.8.3>

⑥특별수선충당금은 공동주택의 사용검사후 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하며, 적립된 특별수선충당금은 입주자대표회의 명의로 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예

부록 : 1. 관련법령 및 규약

치하여 별도로 관리하여야 한다. <개정 83.6.10, 94.8.3>

⑦분양되지 아니한 공동주택에 대한 특별수선충당금은 사업주체가 이를 부담하여야 한다.

제24조(관리업무의 인수, 인계) ①관리주체가 관리업무를 인수, 인계하는 때에는 인수, 인계서를 작성하여 서명, 날인하고, 설계도서, 장비내역, 회계 및 안전관리관계서류와 함께 이를 보관하여야 한다. <개정 83.6.10>

②관리업무를 인계하는 관리주체는 그 관리업무를 인수할 관리주체에게 당해 공동주택등의 관리에 필요한 제반사항을 알려주어야 한다.

③사업주체는 자치관리기구에 관리업무를 인계할 때에는 자치관리기구가 당해 공동주택등을 원활히 관리할 수 있도록 협력하여야 한다.

제25조(주택관리사등의 배치) ①공동주택의 관리주체는 법 제39조의3제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 구분에 따라 주택관리사 또는 주택관리사보(이하 "주택관리사등"이라 한다)를 관리책임자로 두어야 한다.

1. 500세대미만(중양집중식 난방방식 또는 승강기가 설치된 경우에는 300세대미만)의 공동주택 : 주택관리사보 또는 주택관리사

2. 500세대이상(중양집중식 난방방식 또는 승강기가 설치된 경우에는 300세대이상)의 공동주택 : 주택관리사

②관리주체는 제1항의 규정에 의한 관리책임자외에 관리책임자의 보조자로 주택관리사등을 둘 수 있다.

③법 제38조제5항의 규정에 의하여 사업주체가 주택관리업자에게 관리업무를 대행하게 하는 경우에는 주택관리업자로 하여금 제1항 각호의 구분에 따라 주택관리사등을 관리책임자로 두어 관리하도록 하여야 한다. <신설 94.8.3>

[전문개정 89. 9. 5]

제26조(주택관리사의 자격) 법 제39조의4제3항의 규정에 의하여 주택관리사자격을 인정받을 수 있는 자는 다음 각호의 1에 해당하는 자로 한다.

1. 제7조제1항 각호의 1에 해당하는 공동주택(동등한 규모이상의 임대주택을 포함한다. 이하 같다)의 관리책임자로 3년이상 근무한 자

2. 제7조제1항 각호의 1에 해당하는 공동주택의 관리직원 또는 제19조의 규정에 의한 주택관리업체의 직원으로서 주택관리업무에 5년이상 종사한 자

3. 대한주택공사 또는 지방공기업법에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사의 직원으로서 주택관리업무에 5년이상 종사한 자

4. 공무원으로서 주택관련업무에 5년이상 종사한 자

5. 제1호 내지 제4호의 각각의 경력을 합산한 기간이 5년이상인 자

[전문개정 94. 8. 3]

제27조(주택관리사보자격시험) ①주택관리사보자격시험은 제1차시험 및 제2차시험으로 구

부록 : 1. 관련법령 및 규약

분한다. 다만, 건설교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 제1차시험과 제2차시험을 구분하되 동시에 실시할 수 있으며, 이 경우의 시험방법은 제2항의 규정에 의한다. <개정 94.12.23>

②제1차시험은 선택형을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다.

③제2차시험은 논문형을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다.

④제2차시험은 제1차시험에 합격한 자에 대하여 실시한다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의하여 제1차시험과 제2차시험을 동시에 시행하는 경우에 제1차시험에 불합격한 자의 제2차시험은 이를 무효로 한다.

⑤제1차시험에 합격한 자에 대하여는 다음 회의 시험에 한하여 제1차시험을 면제한다.

⑥주택관리사보자격시험의 시험과목은 별표 6과 같다.

⑦법률 제3998호 주택건설촉진법중개정법률 부칙 제7조의 규정에 의한 건설교통부장관이 정하는 요건에 해당하는 자로서 2년 이상의 공동주택의 관리책임자로 근무한 경력이 있는 자는 별표 6의 주택관리사보자격시험중 제1차시험을 면제한다. 이 경우 시험의 면제를 받고자 하는 자는 주택관리사보자격시험 시행일의 3월이전에 건설교통부장관이 정하는 바에 따라 그 경력에 대하여 도지사의 확인을 받아야 한다. <신설 93.12.2, 94.12.23>

[본조신설 89.9.5]

제28조(주택관리사자격인정) ①법 제39조의4제4항의 규정에 의하여 주택관리사자격을 인정받고자 하는 자는 자격인정신청서와 실무경력에 대한 증빙서류를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 94.12.23>

②건설교통부장관은 건설교통부령이 정하는 바에 따라 제1항의 규정에 의한 신청자의 경력을 심사하여 제26조의 규정에 적합한 자에 대하여는 주택관리사자격증을 교부하여야 한다. <개정 94.12.23>

[전문개정 94.8.3]

제29조(시험합격자의 결정) ①주택관리사보자격시험 제1차시험에 있어서는 매과목 100점을 만점으로 하여 매과목 40점이상이고 전과목 평균 60점이상 득점한 자를 합격자로 하고, 제2차시험에 있어서는 매과목 100점을 만점으로 하여 매과목 40점이상이고 전과목 평균 60점이상 득점한 자중 선발예정인원의 범위내에서 고득점자 순으로 합격자를 결정한다.

②삭제 <94.8.3>

③건설교통부장관은 주택관리사보자격시험의 합격자에게는 주택관리사보자격증을 교부하여야 한다. <개정 94.8.3, 94.12.23>

[본조신설 89.9.5]

제30조(시험의 시행 및 공고) ①주택관리사보의 자격시험은 매 2년마다 1회 시행한다. 다

부록 : 1. 관련법령 및 규약

만, 건설교통부장관이 주택관리사보의 수요를 고려하여 필요하다고 인정하는 경우에는 매년 이를 시행할 수 있다. <개정 94.8.3, 94.12.23>

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 주택관리사보의 시험을 시행하고자 할 때에는 시험일시, 시험장소, 시험방법, 선발예정인원등 시험시행에 관하여 필요한 사항을 시험시행일 30일전에 일간신문에 공고하여야 한다. <개정 94.8.3, 94.12.23>

[본조신설 89.9.5]

제31조(시험위원회) ①주택관리사보의 자격시험에 관한 다음 각호의 사항을 심의하기 위하여 건설교통부에 주택관리사보시험위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다. <개정 94.8.3, 94.12.23>

1. 응시자격에 관한 사항
2. 시험방법에 관한 사항
3. 시험문제의 출제에 관한 사항
4. 시험합격자의 결정에 관한 사항
5. 기타 시험에 관하여 건설교통부장관이 부의하는 사항

②위원회는 위원장 1인을 포함한 25인이내의 위원으로 구성한다.

③위원장은 건설교통부소속 1급공무원중에서 건설교통부장관이 지명하는 자가 되며, 위원은 공동주택관리에 관하여 학식과 경험이 풍부한 자중에서 건설교통부장관이 임명 또는 위촉한다. <개정 94.12.23>

④위원장은 의장으로서 위원회를 대표하고 위원회의 회무를 통리하며, 위원회의 회의를 소집하여 의장이 된다.

⑤건설교통부장관이 위촉하는 위원의 임기는 위촉일로부터 다음 시험의 시행공고일 전일까지로 한다. <개정 94.12.23>

⑥위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑦제1항 내지 제6항에 규정된 것외에 위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

[본조신설 89.9.5]

제32조(응시원서등) ①시험에 응시하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 응시원서를 건설교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 94.12.23>

②제1항의 규정에 의하여 응시원서를 제출하는 때에는 건설교통부령이 정하는 시험수수료를 납부하여야 한다. <개정 94.12.23>

③제2항의 규정에 의한 시험수수료는 시험에 응시하지 아니한 경우에도 이를 반환하지 아니한다.

[본조신설 89.9.5]

제33조(시험수당등의 지급) 위원회의 위원과 시험감독업무에 종사하는 자에 대하여는 예산

부록 : 1. 관련법령 및 규약

의 범위안에서 여비와 수당을 지급할 수 있다.

[본조신설 89.9.5]

제34조(시험부정행위자에 대한 제재) 주택관리사보의 자격시험에 있어서 부정한 행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 당해 시험시행일로부터 5년간 시험응시자격을 정지한다. <개정 94.8.3>

[본조신설 89.9.5]

제35조(권한의 위임) 건설교통부장관은 법 제50조의 규정에 의하여 다음 각호의 사항에 관한 권한을 도지사에게 위임한다. <개정 91.12.31, 94.8.3, 94.12.23>

1. 삭제 <94.8.3>

2. 법 제39조제1항의 규정에 의한 주택관리업등록과 법 제39조의2의 규정에 의한 주택관리업등록의 말소, 영업정지 및 과징금의 부과, 징수

3. 법 제39조의4의 규정에 의한 주택관리사보자격시험의 시행과 주택관리사자격인정 및 자격증교부

3의2. 법 제39조의5의 규정에 의한 주택관리사보 및 주택관리사 자격의 정지 및 취소

4. 법 제39조의7의 규정에 의한 자치관리기구, 주택관리업자 또는 주택관리사등에 대한 감독

5. 법 제48조의 규정에 의한 사업주체 및 관리주체에 대한 감독

[본조신설 89.9.5]

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(공동주택등 용도변경등의 허가신청에 대한 경과조치) 이 영 시행당시 법 제38조제2항 단서의 규정에 의한 허가를 신청한 사안에 대한 허가기준은 종전의 규정에 의한다.

제3조(종전관리주체등에 대한 조치) ①이 영 시행당시 제7조의 규정에 의한 공동주택으로서 입주예정자의 과반수가 입주하고, 사업주체의 의무관리기간이 종료한 공동주택을 종전의 규정에 의하여 관리하는 사업주체는 이 영 시행일로부터 15일 이내에 입주자에게 법 제38조제4항의 규정에 의하여 관리할 것을 요구하여야 한다.

②제1항의 요구를 받은 입주자는 지체없이 입주자대표회의를 구성하고, 당해 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리인에 의한 관리방법을 결정한 경우에는 그 주택관리인의 선정을 포함한다)하여 이 영 시행일로부터 2개월 이내에 사업주체에게 통지하고, 관할시장 또는 군수에게 이를 신고하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 입주자대표회의가 자치관리하고자 하는 때에는 이 영 시행일로부터 3월 이내에 제12조의 규정에 의한 인가를 신청하여야 한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

④제1항의 규정에 의한 사업주체는 제2항의 통지 또는 신고나 제3항의 인가신청이 없는 때에는 주택관리인을 선정하여야 한다. 이 경우에 사업주체는 입주자대표회의 또는 입주자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

제4조(준공된 공동주택등에 대한 경과조치) 이 영 시행당시 이미 준공검사를 마쳤거나 준공검사를 신청한 공동주택등의 하자보수보증금 및 그 예치, 보관등에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

부 칙 <83. 6. 10>

제1조(시행일) 이 영은 공포후 20일이 경과한 날로부터 시행한다. 다만, 제3조의2 및 제23조의 개정규정은 1984년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(공동주택관리규약에 관한 경과조치) 이 영 시행전에 종전의 규정에 의하여 제정된 공동주택관리규약은 이 영 시행일로부터 6월이내에 제9조제2항 및 제3항의 개정규정에 적합하도록 하여야 한다.

제3조(입주자대표회의에 관한 경과조치) 이 영 시행전에 종전의 규정에 의하여 구성된 입주자대표회의는 제10조의 개정규정에 의한 입주자대표회의로 본다.

제4조(자치관리기구에 관한 경과조치) 이 영 시행전에 종전의 규정에 의하여 시장 또는 군수의 인가를 받은 자치관리기구는 제11조의 개정규정에 의한 자치관리기구로 본다.

제5조(공동주택등의 용도변경등의 허가신청사항에 대한 경과조치) 이 영 시행전에 법 제38조제2항 단서의 규정에 의한 허가를 신청한 사항에 대한 허가기준은 별표 2의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제6조(기존 건축물의 용도변경허가기준에 관한 경과조치) 이 영 시행전에 준공검사를 마친 건축물을 복리시설로 용도변경하고자 하는 경우에는 별표 2 제1호중 해당 규정을 적용할 수 있다.

부 칙 <89. 9. 5>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(하자보수책임에 대한 경과조치) 이 영 시행당시 건축법 제5조의 규정에 의하여 건축허가를 받은 공동주택등에 대하여는 제2조제2항, 제16조제1항 및 제17조제1항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제3조(주택관리사등의 임용에 관한 특례시기) 법 부칙 제7조에서 "대통령령이 정하는 시기"라 함은 주택관리사를 관리책임자로 두어야 하는 공동주택의 경우에는 1994년 12월 31일, 주택관리사보를 관리책임자로 두어야 하는 공동주택의 경우에는 1996년 12월 31일을 말한다.

[전문개정 93. 12. 2]

부록 : 1. 관련법령 및 규약

제4조(기존관리소장등의 경력인정에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 제7조 각호의 1에 해당하는 공동주택의 관리업무의 책임자로 근무한 경력이 있는 자(이하 "관리사무소장"이라 한다)에 대하여는 제26조제2항제1호의 규정에 의한 관리책임자로, 제7조 각호의 1에 해당하는 공동주택의 관리업무에 종사한 경력이 있는 자에 대하여는 제26조제2항제2호의 주택관리업자등의 직원으로 근무한 경력이 있는 것으로 본다.
제5조 삭제 <93. 12. 2>

부 칙 <91. 12. 31>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조 생략

부 칙 <92. 5. 30>

제1조(시행일) 이 영은 1992년 6월 1일부터 시행한다.

제2조 내지 제6조 생략

부 칙 <93. 5. 26>

제1조(시행일) 이 영은 1993년 5월 26일부터 시행한다.

제2조 생략

부 칙 <93. 12. 2>

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 건설부장관의 승인을 얻어 주택관리업의 면허를 받은 지역외의 지역에서 주택관리업무를 행하고 있는 자는 제21조제1항 단서의 개정규정에 의한 관할 도지사의 승인을 얻은 것으로 본다.

부 칙 <94. 8. 3>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(용도변경 허가신청중인 시설에 대한 경과조치) 이 영 시행당시 부대시설이나 입주자 공유인 복리시설로서 용도변경허가를 신청중인 것은 제6조 및 별표 2의 개정 규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제3조(의무관리기간중 관리업무 인계에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 사업주체가 의무관리기간중의 주택관리업무를 주택관리업자에게 대행하게 한 경우에는 제8조제3항제2호의

부록 : 1. 관련법령 및 규약

개정규정에 불구하고 입주자가 자치관리기구를 구성하여 관리업무의 인계를 요구한 경우에 한하여 관리업무를 인계하여야 한다.

제4조(관리비 산정방법에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 관리규약에 관리비의 세대별부담액산정방법이 정하여져 있지 아니한 경우에는 관리규약으로 이를 정할 때까지는 제15조의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제5조(주택관리업 등록기준에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 주택관리업자로서 별표 4의 주택관리업 등록기준중 자본금 및 주택관리사등의 보유기준에 미달하는 자는 이 영 시행일부터 1년이내에 등록기준에 적합하게 하여야 한다.

제6조(장기수선계획수립에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 장기수선계획이 수립되지 아니한 공동주택의 경우에는 제23조의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 따라 관리주체가 이를 수립하여야 한다.

제7조(특별수선충당금의 사용절차에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 관리규약에 특별수선충당금 사용절차가 정하여져 있지 아니한 경우에는 관리규약으로 이를 정할 때까지는 제23조제5항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제8조(주택관리사의 배치에 관한 특례) 제25조의 규정에 의하여 주택관리사를 관리책임자로 두어야 하는 공동주택의 관리주체는 동조의 규정에 불구하고 1998년 12월 31일까지는 주택관리사에 갈음하여 주택관리사보를 관리책임자로 둘 수 있다.

부 칙 <94. 12. 23>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. <단서 생략>

제2조 내지 제5조 생략

부 칙 <96. 6. 29>

제1조(시행일) 이 영은 1996년 6월 30일부터 시행한다.

제2조 내지 제4조 생략

부록 : 1. 관련법령 및 규약

2) 공동주택관리규칙(1982.2.22 ; 건설부령 제318호 전문개정)

- 개정 1983. 6. 25 건설부령제358호
1986. 9. 23 건설부령제408호
1989. 12. 16 건설부령제459호
1992. 6. 1 건설부령제504호(건축법시행규칙)
1992. 10. 9 건설부령제514호
1994. 11. 2 건설부령제567호

제1조(목적) 이 규칙은 주택건설촉진법(이하 "법"이라 한다) 및 공동주택관리령(이하 "령"이라 한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(관리주체의 업무) 영 제3조제1항제6호에서 "기타 건설부령으로 정하는 사항"이라 함은 다음 사항을 말한다. <개정 83.6.25>

1. 공동주택관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도, 계몽
2. 주민의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지에 대한 무단 점유행위의 방지
3. 공동주택단지안의 질서문란행위등을 방지하기 위한 조치의 강구
4. 공동주택단지안에서 발생한 안전사고 및 도난사고등에 대한 적절한 대응조치의 강구

제3조(안전관리) ①영 제4조제1항제8호에서 "기타 건설부령으로 정하는 시설"이라 함은 다음 시설을 말한다. <개정 83.6.25>

1. 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조, 하수도
2. 옥상 및 계단등의 난간
3. 우물 및 비상저수시설
4. 펌프실
5. 노인정 또는 어린이놀이터에 설치된 시설

②영 제4조제2항의 규정에 의하여 시설에 대한 책임점검을 하는 자는 안전관리점검기록부를 작성, 보관하여야 하며, 승강기의 경우에는 승강기제조및관리에관한법률 제14조 및 제17조의 규정에 의한 검사필증을 승강기마다 부착하여야 한다. <개정 94. 11. 2>

③영 제4조제3항의 규정에 의한 시설의 안전관리진단에 관한 기준은 별표 2와 같다.

제3조의2(경비업무에 종사하는 자에 대한 안전교육) ①영 제4조의2의 규정에 의하여 경비업무에 종사하는 자에게 실시하는 교육은 연 2회이내로 하고 매회별 교육시간은 4시간을 초과할 수 없다.

②시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 "시장등"이라 한다)은 제1항의 규정에 의하여 교육을 실시하고자 하는 경우에는 교육실시 14일전에 교육일시, 교육장소 및 교육방법등 교육에 필요한 사항을 관리주체에게 통보하여야 한다.

[본조신설 94.11.2]

부록 : 1. 관련법령 및 규약

제3조의3(공동주택등의 안전점검) ①시장등이 영 제4조의3제1항의 규정에 의하여 실시하는 안전점검은 다음 각호의 구분에 따라 실시한다.

1. 정기점검 : 해빙기 및 우기를 대비하여 실시하는 점검
2. 특별점검 : 태풍등 재해의 우려가 있는 경우에 실시하는 점검

②시장등은 영 제4조의3제2항의 규정에 해당하는 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 "공동주택등"이라 한다)에 대하여는 다음 각호의 조치를 하고 매월 1회이상 점검을 실시하여 그 결과를 도지사를 거쳐 건설부장관에게 보고하여야 한다.

1. 단지별 점검책임자 지정
2. 단지별 관리카드 비치
3. 단지별 점검일지 작성
4. 단지내 관리기구와 관계행정기관간의 비상연락체계 구성

[본조신설 94.11.2]

제4조(행위허가신청등) 법 제38조제2항 단서 및 영 제6조의 규정에 의하여 공동주택등의 용도의 사용등의 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 별지 제1호서식에 의한 허가신청서 또는 별지 제1호의2서식에 의한 신고서에 다음의 구분에 따른 서류를 첨부하여 관할시장등을 거쳐 특별시장, 직할시장 또는 도지사(이하 "도지사"라 한다)에게 제출하여야 한다. <개정 83.6.25, 92.6.1, 94.11.2>

1. 용도변경의 경우에는 용도를 변경하고자 하는 층의 변경전과 후의 각 평면도, 공동주택단지의 배치도 및 영 별표 2의 규정에 의한 동의서
2. 개축·재축 또는 대수선의 경우에는 영 별표 2의 규정에 의한 동의서 및 개축·재축 또는 대수선을 하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제6조의 서류 및 도서
3. 파손 또는 용도폐지의 경우에는 파손 또는 용도폐지의 사유서와 영 별표 2의 동의서 및 공동주택단지배치도
4. 신축 또는 증축의 경우는 해당 부분에 대한 사업계획승인서 사본, 영 별표 2의 규정에 의하여 동의를 얻어야 할 경우 그 동의서 및 신축 또는 증축하고자 하는 건축물의 종별에 따른 건축법시행규칙 제6조의 서류 및 도서

제4조의2(신고대상인 경미한 사항) 영 제6조제2항의 규정에 의한 별표 2 제4호에서 "건설부령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 주택건설기준등에관한규정에 적합한 범위안에서 다음 각호의 시설을 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위안에서 증축하는 경우를 말한다.

1. 주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비실
2. 대문, 담장, 공중변소

[본조신설 94.11.2]

제4조의3(공동주택의 공동관리) 시장등은 영 제7조제2항의 규정에 의하여 공동주택을 공동관리하게 하는 경우에는 다음 각호의 기준에 의한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

1. 세대수 : 1,000세대이하. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 공동주택단지와 인근에 있는 300세대미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 단지수 : 3개 단지(제1호 단서의 경우에는 2개 단지)이하
(본조신설 94.11.2)

제5조(관리규약의 보관 및 열람) ①공동주택의 관리주체는 영 제9조의 규정에 의한 공동주택관리규약을 보관하여야 한다.

②공동주택등의 입주자는 관리주체에게 관리규약의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다.

제6조(입주자대표회의) ①영 제10조제3항의 규정에 의한 입주자대표회의의 이사(회장을 포함한다) 및 감사는 관리규약이 정하는 바에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다.

②입주자대표회의의 이사(회장을 포함한다) 및 감사의 임기는 관리규약으로 정한다.

③회장은 입주자대표회의를 대표하고 그 업무를 통할한다.

④이사는 회장을 보좌하고, 회장이 사고가 있을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.

⑤감사는 관리비, 사용료 및 특별수선충당금의 부과, 징수등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.

⑥삭제 <83.6.25>

제7조(관리방법의 신고등) 영 제10조제10항제5호에서 “기타 건설부령으로 정하는 사항”이라 함은 다음 사항을 말한다. <개정 83.6.25, 89.12.16, 94.11.2>

1. 사업주체의 성명 또는 명칭 및 주소와 사업승인일자 및 사용검사일자(시장등에게 신고하는 경우에 한한다)

2. 주택관리업자를 선정한 경우에는 주택관리업자의 성명 또는 명칭 및 주소

제8조(자치관리기구의 인가신청) 영 제12조의 규정에 의한 자치관리기구인가신청서는 별지 제2호서식에 의한다.

제9조(자치관리기구의 인가사항 변경신고) 법 제38조제8항의 규정에 의하여 자치관리기구의 인가를 받은 입주자대표회의는 다음 사항에 변경이 있는 때에는 그 날로부터 15일 이내에 이를 시장등에게 신고하여야 한다. <개정 94.11.2>

1. 관리규약

2. 자치관리기구의 기술인력 및 장비

3. 입주자대표회의의 임원 및 자치관리기구의 대표자

제10조 삭제 <94.11.2>

제11조(하자보수기간등) ①영 제16조제1항의 규정에 의한 하자 보수대상인 시설공사의 구분 및 하자의 범위와 그 하자보수 책임기간은 별표 3과 같다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

②영 제17조제2항의 "건설부령으로 정하는 기간"은 입주자대표회의가 사용검사권자로부터 하자보수보증금의 예치명의를 변경을 받은 날로부터, 영 제18조의 규정에 의한 하자보수의 종료사실 및 하자보수기간의 만료사실의 통보를 받은 후 1월이 경과한 날까지로 한다. <개정 83.6.25, 94.11.2>

제11조의2(안전진단 실시기관) 영 제16조의3제1항제4호에서 건설부장관이 건설안전 진단 업무를 수행할 능력이 있다고 인정하는 기관이라 함은 주택건설촉진법시행규칙 제32조의 2제1항 각호의 기관을 말한다.

[본조신설 94.11.2]

제12조(주택관리업의 등록신청) 영 제20조제1항의 규정에 의하여 주택관리업등록을 하고자 하는 자는 별지 제4호서식에 의한 주택관리업등록신청서에 다음의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

1. 법인등기부등본 및 정관(개인의 경우에는 주민등록등본과 재산평가서) 1부
2. 장비보유현황 및 그 증빙서류
3. 주택관리사보 또는 주택관리사(이하 "주택관리사등"이라 한다)와 기술자의 자격에 관한 증명서 사본
4. 사업계획서
5. 납입자본금에 관한 증명서류

제13조(등록증의 교부) ①영 제20조제3항의 규정에 의한 주택관리업등록증은 별지 제5호서식에 의한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

②주택관리업등록을 한 자가 주택관리업등록증을 분실 또는 훼손한 때에는 별지 제 6호서식의 주택관리업등록증재교부신청서를 도지사에게 제출하여 등록증의 재교부를 받을 수 있다. <개정 94.11.2>

③주택관리업등록증을 분실한 주택관리업자는 그의 영업지에서 발간 또는 배포되는 일간신문에 분실사실을 공고한 후 등록증의 재교부를 신청하여야 한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

④주택관리업등록증재교부신청서에는 제3항의 주택관리업등록증 분실공고의 사본 또는 훼손된 등록증을 첨부하여야 한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

⑤도지사는 주택관리업등록증을 교부(재교부의 경우를 포함한다)한 때에는 별지 제7호서식에 의한 주택관리업등록대장에 이를 등재하여야 한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

⑥도지사가 주택관리업 등록을 하거나 이를 취소한 때에는 그 사실을 건설부장관에게 보고하여야 한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

제14조(주택관리업 등록사항의 변경신고) ①주택관리업자는 그의 등록사항중 다음의 사항에 변경이 있을 때에는 그 날로부터 15일 이내에 별지 제8호서식에 의한 신고서를 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

부록 : 1. 관련법령 및 규약

1. 상호
2. 성명(법인의 경우는 대표자의 성명)
3. 사무소 소재지
4. 납입자본금(법인의 경우에 한한다)
5. 기술능력
6. 주택관리사등

②제1항의 신고서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다. <개정 94.11.2>

1. 법인등기부등본(개인의 경우에는 주민등록등본) 1부
2. 변경된 기술자의 기술자격 및 주택관리사등의 자격에 관한 증명서 사본
3. 삭제 <94.11.2>

제15조(공동주택 관리실적 산정방법등) ①영 제22조의2제1항의 규정에 의한 주택관리업자의 공동주택 관리실적은 매년 12월말을 기준으로 최근 3년간 관리한 공동주택의 세대수를 누계하여 산정한다.

②주택관리업자는 매년 12월말을 기준으로 최근 1년간의 공동주택 관리실적을 도지사에게 보고하여야 하며, 도지사는 이를 종합하여 다음 연도 1월말까지 건설부장관에게 보고하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 주택관리업자의 공동주택관리실적보고는 별지 제9호서식에 의한다. [전문개정 89.12.16]

제16조(주택관리업자 실태조사) 도지사는 매년 12월 말일을 기준으로 주택관리업자의 실태를 조사하여 그 결과를 별지 제7호서식의 주택관리업자등록대장의 변경사항기재란에 기록하여야 한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

제17조(주택관리업자의 업무범위등) ①영 제21조제3항의 규정에 의하여 1인의 주택관리업자가 관리할 수 있는 업무범위는 별표 4와 같다. 다만, 2년이상 영 제7조 각호의 1에 해당하는 공동주택의 관리실적이 있는 주택관리업자는 최근 2년간의 평균관리세대수의 2분의 1을 가산하여 관리할 수 있다. <개정 89.12.16>

②영 제22조제1항의 규정에 의하여 주택관리업자가 시장등에게 업무신고를 하는 때에는 관리하고자 하는 주택에 관한 사항, 주택관리사등과 기술인력 및 장비의 내역을 기재한 신고서에 다음의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다. <개정 89.12.16, 94.11.2>

1. 연대보증서(영 제21조제2항에 해당하는 경우에 한한다)
2. 납입자본금을 증빙할 수 있는 서류

제18조(공동주택의 주요시설의 범위등) 법 제38조의2제2항의 규정에 의한 공동주택의 주요시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법등은 영 제23조제2항의 규정에 의하여 수립된 장기수선계획에서 정하는 바에 의한다. 다만, 장기수선계획이 수립되지 아니한 공동주택의 경우에 영 제23조제4항 단서의 규정에 의하여 특별수선충당금을 사용하여 대체하여야

부록 : 1. 관련법령 및 규약

할 주요시설의 범위와 내구연한은 별표 5와 같다.

[전문개정 83.6.25]

제19조(주택관리사등의 업무) 법 제39조의3제2항제3호에서 “건설부령이 정하는 업무”라 함은 영 제3조제1항 각호의 업무를 지휘, 총괄함을 말한다.

[본조신설 89.12.16]

제20조(주택관리사등의 자격증의 서식 및 재교부신청등) ①영 제28조제1항의 규정에 의한 주택관리사자격인정신청서는 별지 제11호서식에 의하며, 별지 제11호의2서식의 경력(재직)증명원을 첨부하여야 한다.

②영 제28조제2항 및 제29조제3항의 규정에 의한 주택관리사등의 자격증은 별지 제12호서식에 의한다.

③주택관리사등의 자격증의 분실 또는 훼손으로 이의 재교부를 신청하고자 할 때에는 별지 제13호서식의 재교부신청서를 시장등을 거쳐 도지사에게 제출하여야 한다.

④제3항의 규정에 의한 재교부신청 수수료는 500원으로 한다.

[전문개정 94.11.2]

제21조(응시원서 및 시험수수료등) ①영 제32조제1항의 규정에 의한 주택관리사보의 자격시험 응시원서는 별지 제14호서식에 의한다.

②영 제32조제2항의 규정에 의한 주택관리사보의 자격시험 응시수수료는 4천원으로 한다.

[전문개정 94.11.2]

제22조(주택관리교육) ①법 제39조의6제1항의 규정에 의한 주택관리에 관한 교육(이하 “관리교육”이라 한다)은 영 제25조의 규정에 의하여 배치된 주택관리사등을 대상으로 한다. <개정 94.11.2>

②제1항의 규정에 의한 주택관리사등은 3년마다 관리교육을 받아야 한다. <개정 94.11.2>

③관리교육의 교육기간은 6일로 하며 교육에 소요되는 비용은 당해 교육이수자가 부담한다.

④건설부장관은 관리교육을 주택관리사에 대한 교육과 주택관리사보에 대한 교육으로 구분하여 실시할 수 있다.

⑤건설부장관은 관리교육을 실시할 때에는 교육기간, 장소, 대상자 기타 필요한 사항을 교육실시 30일전까지 공고하거나 대상자에게 통지하여야 한다. [본조신설 89. 12. 16]

제23조(관리교육의 위탁실시) ①건설부장관은 법 제39조의6제2항의 규정에 의하여 관리교육의 실시를 위탁하고자 할 때에는 주택관리 또는 건설기술에 관한 교육을 목적으로 설립된 비영리법인이나 단체에 위탁하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 관리교육의 위탁을 받은 법인 또는 단체는 매년 11월말까지 다음 각호의 내용이 포함된 교육계획서를 작성하여 건설부장관의 승인을 얻어야 한다.

1. 교육일시, 장소 및 교육시간

2. 교육예정인원

부록 : 1. 관련법령 및 규약

3. 강사의 성명, 주소 및 교과목별 이수시간표
4. 기타 교육시행과 관련하여 건설부장관이 요구한 사항
- ③제1항의 규정에 의하여 관리교육의 위탁을 받아 교육을 실시한 법인 또는 단체는 당해 연도 관리교육 종료후 1월이내에 다음 각호의 내용이 포함된 교육결과보고서를 작성하여 건설부장관에게 보고하여야 한다.

1. 교육대상자 및 이수자명단
2. 교육계획의 주요내용이 변경된 경우에는 그 변경내용과 사유
3. 기타 교육시행과 관련하여 건설부장관이 요구한 사항

제24조(잠수입의 사용) 영 제15조제1항의 규정에 의한 관리비 이외에 당해 공동주택 관리로 인하여 발생한 수입은 당해 공동주택에 설치된 주요시설의 보수등에 이를 사용하거나 법 제38조의 규정에 의한 특별수선충당금으로 적립하여야 한다. <개정 89. 12. 16>

부 칙

- ①(시행일) 이 규칙은 공포한 날로부터 시행한다.
- ②(주택관리인의 업무범위에 관한 경과조치) 이 규칙 시행당시 종전의 규정에 의한 관리업 무계약에 따라 공동주택을 관리하는 주택관리인에 대하여는 당해 공동주택에 한하여 그 계약이 만료될 때까지 종전의 규정을 적용한다.
- ③(공동주택관리규약에 관한 경과조치) 이 규칙 시행당시 종전의 규정에 의하여 제정된 공동주택관리규약은 이 규칙 시행일로부터 3월이내에 이 규칙에 적합하도록 그 내용을 변경하여야 한다.

부 칙 <83. 6. 25>

이 규칙은 1983년 7월 1일부터 시행한다. 다만, 제18조의 개정규정은 1984년 1월 1일부터 시행한다.

부 칙 <86. 9. 23>

- ①(시행일) 이 규칙은 공포한 날로부터 시행한다.
- ②(하자보수책임기간에 관한 경과조치) 이 규칙 시행전에 이미 준공검사를 마쳤거나 준공검사를 신청한 공동주택등의 하자보수 책임기간에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

부 칙 <89. 12. 16>

- ①(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.
- ②(주택관리사등에 갈음하는 요건) 법 부칙 제7조에서 "건설부장관이 정하는 요건에 해당하

부록 : 1. 관련법령 및 규약

는 자"라 함은 다음 각호의 자를 말한다.

1. 이 규칙 시행당시 영 제7조 각호의 1에 해당하는 공동주택의 관리책임자로 재직하고 있는 자
2. 영 제7조 각호의 1에 해당하는 공동주택의 관리책임자로서 2년 이상의 근무경력이 있는 자

부 칙 <92. 6. 1>

제1조(시행일) 이 영은 1992년 6월 1일부터 시행한다.

제2조 내지 제5조 생략

부 칙 <92. 10. 9>

①(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

②(서식개정에 따른 경과조치) 이 규칙 시행당시 종전의 별지 제12호서식 및 별지 제13호 서식은 계속하여 사용하되, 행정관청의 명칭은 이 규칙에 의하여 개정된 명칭으로 본다.

부 칙 <94. 11. 2>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

3) 표준공동주택 관리규약 (주관454-24184, 84. 12. 24)

○○공동주택 관리규약

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규약은 주택건설촉진법 제38조 및 공동주택관리령 제9조의 규정에 따라 ○○시 ○○구 ○○동 ○○번지 소재 ○○공동주택단지내의 공동주택, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 관리 및 사용함에 있어서 필요한 사항을 규정함으로써 입주자의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. "입주자"라 함은 구분소유권의 목적인 공동주택의 전유부분의 소유자를 말한다.
2. "사용자"라 함은 입주자 이외의 자로서 공동주택에 거주하는 자를 말한다.
3. "전유부분"이라 함은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. "공용부분"이라 함은 전유부분 이외의 건물부분, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 말한다.

제3조(규약대상물의 범위) 이 규약의 대상물은 별표1과 같다.

제4조(관리기구) ①입주자는 제1조의 목적을 달성하기 위하여 동별대상자로 구성되는 입주자대표회의와 관리주체(자치관리를 하는 경우에는 관계기관으로부터 인가를 받은 자치관리기구, 위탁관리를 하는 경우에는 주택관리인을 말한다. 이하 같다)를 둔다.

②입주자대표회의와 관리주체의 사무소는 본 단지내의 관리사무실에 설치한다.

제5조(규약등의 준수의무) ①입주자는 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 관계법령 및 이 규약과 이 규약에 따른 제규정(이하 "관계규정"이라 한다)을 성실히 준수할 의무를 진다.

②입주자는 그의 소유인 전유부분의 사용자에게 대하여 그의 책임하에 관계규정을 준수하도록 하여야 한다.

제6조(규약의 효력) 이 규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다.

제2장 입주자 등의 권리의무

제7조(입주자의 자격 등) ①입주자의 자격은 전유부분의 소유권을 취득한 때 발생하고 그 소유권을 상실한 때 소멸한다.

②새로이 입주자의 자격을 취득하거나 상실한 자는 지체없이 이를 관리주체에게 신고하여야 한다.

제8조(입주자 등의 권리) ①입주자는 다음 각호의 권리를 갖는다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

1. 전유부분을 주거의 목적으로 사용하는 권리
2. 공용부분을 관계규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리
3. 동별대표자를 선출하는 선거권
4. 동별대표자가 될 수 있는 피선거권(해당 전유부분에 주민등록이 되어 있고 6개월 이상 거주하고 있는 자에 한한다)
5. 관리규약의 제·개정권
6. 관리업무 전반에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에 의견을 진술하는 권리
7. 관리방법 결정에 대한 동의권

②사용자는 제1항 제1호, 제2호 및 제6호의 권리를 갖는다.

제9조(의결권의 행사) ①하나의 전유부분에는 하나의 의결권을 갖는다.

②하나의 전유부분을 2인 이상이 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.

③입주자는 서면 또는 대리인에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.

④입주자가 대리인에 의한 의결권을 행사하는 경우에 그 대리인은 그의 소유인 전유부분의 사용자이어야 하며, 대리권을 증명하는 서면을 관리주체에게 제출하여야 한다.

제10조(의결) ①다음 사항은 입주자 과반수의 찬성으로 의결한다.

1. 동별대표자의 선출
2. 관리규약의 제정 또는 개정
3. 관리방법 결정에 대한 동의

②다음 사항은 입주자 전원의 찬성으로 의결한다.

1. 대지 및 공용부분의 변경 또는 처분
2. 공유시설의 증축 또는 신축

③입주자의 의결은 서면으로 한다.

④입주자의 의결에 관한 서류는 관리주체가 보관한다.

제11조(입주자 등의 의무) ①입주자와 사용자(이하 "입주자 등"이라 한다)는 공동생활의 질서를 문란하게 하는 행위를 하여서는 아니된다.

②입주자 등은 재산가치의 보전과 주거생활의 향상을 위하여 제반시설을 선량하게 사용·보전·유지하여야 한다.

③입주자는 공동주택 등의 유지, 관리를 위하여 필요한 관리비 및 특별수선충당금을 매월 부담하여야 한다.

④입주자가 그의 소유인 전유부분을 제3자에게 대여한 경우에도 관리비 및 특별수선충당금의 납부의무는 입주자에게 있다.

⑤입주자 등은 다음 각호의 행위를 하여서는 아니된다. 다만, 주택건설촉진법령의 규정에 의하여 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

1. 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하“공동주택 등”이라 한다)을 개축, 증축 또는 신축하는 행위
 2. 공동주택 등을 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 승인받은 사업계획에 따른 용도 이외의 용도에 사용하는 행위
 3. 공동주택 등을 파손하는 행위(난방방식의 변경을 포함한다)
- ⑥입주자 등은 관리주체의 동의를 얻지 아니하고는 다음 각호의 행위를 하여서는 아니된다.
1. 제5항 각호에 해당되지 아니한 전유부분의 구조물과 설비(위생기구, 조명기구 및 부속설비는 제외한다)를 증설, 제거 또는 개량하는 행위
 2. 공용부분에 물건을 적재하여 통행을 방해하는 행위
 3. 광고물 또는 표지물을 설치 또는 부착하는 행위
 4. 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
- ⑦관리주체는 제6항의 규정에 의한 동의를 하고자 하는 때에는 다음의 절차를 거쳐야 한다.
1. 난방설비의 증설, 개량은 입주자 과반수의 찬성이 있어야 한다.
 2. 지정계시판 이외의 장소에 광고물 또는 표지물의 설치 및 부착은 입주자 대표회의의 동의를 얻어야 한다.
- ⑧입주자 등은 관리주체가 건물을 점검하거나 보수하기 위하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우에는 이를 거부할 수 없다.
- ⑨관리주체는 제8항의 규정에 의하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우, 긴급한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이를 입주자 등에게 미리 통보하여야 한다.
- ⑩입주자 등은 입주자대표회의가 제17조의 규정에 의거 결정한 사항을 준수하여야 한다.
- ⑪입주자 등은 이 규약에 의한 조직 이외의 다른 조직을 결성하거나 이에 참가하여 제1조의 목적달성에 방해되는 행위를 하여서는 아니된다.
- 제12조(배상책임 등) ①입주자 등이 고의 또는 과실로 공용부분 및 시설물 등을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 하며, 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ②제11조 제8항의 규정에 의한 관리주체의 출입을 거부한 입주자 등은 그로 인하여 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ③관리주체는 제11조 제8항의 규정에 의거 전유부분에 출입하여 그 전유부분에 설치된 시설을 훼손한 경우에는 지체없이 이를 원상복구하여야 한다.
- 제13조(권리의무의 승계) ①관리주체는 관리비, 사용료 및 특별수선충당금에 대한 채권은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 행사할 수 있다.
- ②제17조의 규정에 의하여 입주자대표회의에서 의결한 사항은 입주자의 지위를 승계한 자에게도 그 효력이 미친다.
- ③관리 및 관리주체가 제43조의 규정에 의한 장기 수선계획에 따라 공용부분의 수선을

부록 : 1. 관련법령 및 규약

위해 진 채무는 제35조의 규정에 의한 관리비의 부담율에 따라 입주자가 변제할 책임을 진다.

제14조(화재보험) 입주자는 관리주체가 입주자를 대리하여 다음의 업무를 하는 것을 승인한다.

- ① 화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률의 규정에 의한 화재보험계약 체결의 대행
- ② 보험증권의 보관과 보험금의 청구대행
- ③ 보험료의 납부대행

제3장 입주자대표회의

제15조(동별대표자) ① 동별대표자는 각 동마다 ○인을 둔다.

② 동별대표자는 해당동의 해당입주자 과반수의 찬성으로 선출한다.

③ 동별대표자의 임기는 1년으로 하며, 연임할 수 있다.

④ 동별대표자의 결위가 있는 경우에는 결위일로부터 ○○일 이내에 다시 선출하고 그 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다. 다만, 그 잔임기간이 3월 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

⑤ 동별대표자의 임기는 매년 ○월 ○일부터 익년 ○월 ○일까지로 한다.

⑥ 동별대표자는 입주자의 자격을 상실할 때에 그 자격이 상실된다.

⑦ 동별대표자가 불가피한 사유가 있어 입주자대표회의의 회의에 참석할 수 없는 경우에는 서면 또는 당해 동의 다른 입주자를 대리인으로 지명하여 의결권을 행사할 수 있다.

제16조(입주자대표회의의 구성) ① 입주자대표회의는 동별대표자로 구성된다.

② 입주자대표회의에는 다음 각호의 임원을 둔다.

1. 회 장 1인
2. 감 사 ○인
3. 이 사 ○인

③ 임원은 동별대표자 과반수의 찬성으로 선출한다.

④ 임원의 임기는 동별대표자의 임기와 같고 연임할 수 있다.

⑤ 임원은 동별대표자의 자격을 상실한 때에 그 자격이 상실된다.

⑥ 임원의 결위가 있는 경우에는 결위일로부터 ○○일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다. 다만, 그 잔임기간이 3월 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

제17조(입주자대표회의의 의결사항 등) ① 다음 각호의 사항은 입주자대표회의의 의결이 있어야 한다.

1. 관리규약의 개정안의 제안과 공동주택의 관리에 필요한 제규정의 제정 및 개정
2. 관리비 예산 및 사업계획의 결정 또는 변경, 부대시설등의 사용료 기준 및 그 부과

부록 : 1. 관련법령 및 규약

방법의 결정 또는 변경, 회계 및 업무감사의 요구와 결산 및 사업보고의 승인

3. 단지안의 전기, 도로, 상하수도, 주차장, 가스설비 및 난방시설 등의 유지 및 운영에 관한 구체적인 기준
4. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면
5. 공용부분의 수선 및 개량
6. 입주자 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
7. 관리규약 위반자 및 공동생활의 질서문란 행위자에 대한 조치
8. 제11조 제7항 제2호의 규정에 의한 동의
9. 입주자 10인 이상의 연명으로 제안하는 사항

②제1항의 의결은 동별대표자 과반수의 찬성이 있어야 한다.

③입주자대표회의는 공동주택의 관리방법을 구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 결정한다. 이를 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

④입주자대표회의는 제3항의 규정에 의하여 공동주택의 관리방법을 결정하고자 할 때에는 미리 입주자의 서면 동의를 얻어야 한다.

⑤입주자대표회의는 그 회의에서 의결한 사항, 관리비의 부과내역 및 입주자 등의 건의 사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황을 지체없이 입주자 등에게 통지하거나 공시하여야 한다.

제18조(회의) ①입주자대표회의의 회의는 정기회의와 임시회의로 구분한다.

②정기회의는 매분기 1회로 하고, 회장이 이를 소집한다.

③임시회의는 다음 각호의 경우에 회장이 이를 소집한다.

1. 회장이 필요하다고 인정하는 때
2. 감사가 관리주체에 대한 감사결과 부정이 있다고 인정하여 회의소집을 요구하는 때
3. 이사 3인 이상의 요구가 있는 때
4. 입주자대표회의 구성원 4분의 1 이상으로부터 회의의 목적사항을 제시하여 회의소집을 요구하는 때

④회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 소집기일 5일전에 회의의 목적, 일시 및 장소를 동별대표자에게 개별통지하고, 입주자에게 공시하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있어 긴급히 회의를 소집할 필요가 있다고 회장이 인정하는 경우에는 그 기간을 단축할 수 있다.

⑤회장은 회의 진행상 필요한 경우에는 동별대표자 이외의 자의 회의참석을 제한할 수 있다.

⑥입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 입주자 또는 이해관계인의 요구가 있는 때에는 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑦회의는 동별대표자(서면 또는 대리인에 의한 참석은 제외한다) 과반수의 출석으로 성립한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

제19조(임원의 업무) ①회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 업무를 통할하며, 관리주체의 업무를 지도·감독한다.

②이사는 회장을 보좌하고, 회장의 유고시에는 연장자의 순으로 그 직무를 대행하며, 입주자대표회의에서 정하는 업무를 담당한다.

③감사는 관리비·사용료 및 특별수선충당금의 부과·징수·지출 등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하고, 그 결과를 입주자대표회의에 보고하여야 하며, 관리주체의 업무 집행상 위법·부당한 사항이 있다고 인정된 때에는 필요한 조치를 취하고, 임시 입주자대표회의의 소집을 회장에게 요구하여야 한다.

제20조(동별대표자 및 임원의 책임등) ①동별대표자 및 임원은 관계규정과 입주자대표회의의 결의를 준수하고, 입주자를 위하여 맡은 업무를 성실히 수행할 의무를 진다.

②임원에게는 다음 각호에서 정하는 범위내에서 업무추진비를 지불할 수 있다.

1. 회 장 : 월 〇〇원

2. 감 사 : 월 〇〇원

3. 이 사 : 특정한 업무수행을 위하여 필요하다고 입주자대표회의의 결의로써 정하는 금액

③임원은 그가 맡은 업무를 선량한 관리자의 주의로서 수행하지 아니함으로써 입주자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

④회장은 매기 재산세 〇〇원 이상을 납부하는 보증인 2인 또는 동별대표자 〇인 이상의 연대보증(재정보증)이 있어야 한다.

⑤임원이 사임하고자 하는 경우에는 입주자대표회의의 승인을 얻어야 한다.

제4장 관리주체

제21조(자치관리) ①입주자대표회의가 관리방법을 결정한 경우에는 관계법령에 적합하게 자치관리 기구를 구성하여 시장(군수)의 인가를 받아야 한다.

②자치관리기구의 직원의 채용은 공개경쟁을 원칙으로 하고, 제24조의 규정에 적합한 자 중에서 입주자대표회의가 선발하여 회장이 임명한다.

제22조(위탁관리) ①입주자대표회의가 관리방법을 위탁관리로 결정한 경우에는 동별대표자 3분의 2 이상의 찬성으로 주택관리업체를 선정하여야 한다.

②주택관리업체를 선정하는 때에는 다음 각호를 고려하여야 한다.

1. 신용도

2. 관리실적

3. 납입자본금과 부채

4. 보유기술인력 및 장비

5. 단지의 관리계획

③입주자대표회의가 주택관리업체를 선정할 때에는 회장은 관리위탁계약을 체결하여야

부록 : 1. 관련법령 및 규약

한다.

④회장이 제3항의 관리위탁계약을 체결하고자 하는 때에는 관리위탁계약의 내용을 입주자대표회의에 보고하여 미리 승인을 얻어야 한다.

제23조(관리주체의 의무 등) ①관리주체는 관계규정과 입주자대표회의에서 결정한 사항에 따라 선량한 관리자의 주의로서 단지를 관리할 의무를 진다.

②회장은 관리주체로부터 제1항에서 규정하는 의무를 질 것을 서약하는 서약서를 징구하여 보관하여야 한다.

제24조(관리주체의 업무) ①관리주체는 다음 각호의 업무를 행한다.

1. 공용부분의 유지·보수·보전·점검·가동·수선과 안전관리
2. 단지내의 경비·청소·쓰레기수거 및 소독
3. 관리비 및 사용료의 징수·예치·사용과 부과금의 납부 대행
4. 규약으로 정한 사항 및 입주자대표회의에서 결정한 사항의 집행
5. 장기수선계획의 수립, 특별수선충당금의 징수·예치 및 사용
6. 관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도 계몽
7. 주민의 공동사용에 제공되고 있는 단지의안에 토지에 대한 무단점유 행위의 방지
8. 단지의안의 질서문란 행위등을 방지하기 위한 조치의 강구
9. 단지의안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구
10. 기타 단지관리 및 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 필요한 사항

②관리주체는 월별로 관리비·사용료 및 특별수선충당금의 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 보관하고 입주자 등의 요구가 있을 경우에는 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제25조(관리주체의 책임) ①관리주체의 대표자와 그 직원은 업무와 관련하여 고의 또는 과실로 인하여 입주자 또는 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

②제1항의 규정에 의한 관리주체의 직원의 책임에 대하여는 자치관리를 하는 경우에는 관리사무소장, 위탁관리를 하는 경우에는 주택관리업체의 대표자가 연대하여 책임을 진다.

제26조(관리주체의 기구 등) ①본단지에 설치하는 관리주체의 기구·직원의 자격요건·담당업무·보수·임면 및 책임 등은 입주자대표회의에서 정하는 인사규정에 따른다.

②다음 각호에 해당하는 자는 관리주체의 직원(관리사무소장을 포함한다)이 될 수 없다.

1. 병역기피자 및 군무이탈자
2. 건강진단결과 맞은 업무를 수행할 수 없다고 입주자대표회의에서 판정된 자
3. 기타 신원이 부적당하다고 입주자대표회의에서 정한 자

③관리주체는 그 소속 직원이 맡은 업무가 법정자격증의 소지를 요하는 경우에는 해당 자격증이 있는 자만이 그 업무를 담당하게 하여야 한다. 이 경우 해당직원이 그 자격을 상실 또는 정지당하거나 자격을 사칭한 경우에는 지체없이 해임하여야 한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

제27조(관리주체의 재정보증) ①관리사무소장과 회계관계 직원은 다음 각호의 1에 해당하는 보증이 있어야 한다.

1. 재정보증

매기재산세 ○○원 이상(관리사무소장은 ○○원 이상)을 납부하는 보증인 ○인 이상의 연대보증

2. 보험회사의 신원보증

보증금액 ○○원 이상의 신원보증보험

②위탁관리를 하는 경우에는 제1항에서 규정하는 관계직원의 재정보증 이외에 주택관리업체의 소속직원에 대한 연대보증인이 있어야 한다.

③감사는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 재정보증서를 각2부씩 징구하여 1부를 관계기관에 제출하고 1부는 그의 책임하에 보관하여야 한다.

제28조(공용부분의 무상사용) 입주자는 관리주체가 제24조에서 규정하는 업무를 수행하기 위하여 필요한 범위내에서 공용부분을 무상으로 사용하는 것을 승인한다.

제5장 회 계

제29조(회계처리의 원칙) 관리주체는 관계규정과 일반적으로 인정된 회계원칙 및 회계관습에 따라 회계처리를 하여야 한다.

제30조(회계연도) 회계연도는 매년 7월 1일부터 익년(동년) 6월 30일까지로 한다.

제31조(장부) 관리주체는 다음 각호의 장부를 비치하여 회계사실을 명확하게 기록, 유지 및 보관하여야 한다.

1. 현금출납부
2. 은행예금출납부
3. 수입보조부(세대별징수대장 포함)
4. 지출보조부(비목별장부)
5. 물품관리대장(공기구 비품대장 및 저장품 수불부)
6. 기타 회계처리규정에서 정하는 장부

제32조(예산) ①모든 수입과 지출은 예산에 편성하여야 한다.

②관리주체는 회계연도 개시 3월전까지 예산안을 작성하여 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

③입주자대표회의는 회계연도 개시 1월전까지 예산안을 심의 결정하여 관리 주체에게 통보하여야 한다.

④관리주체는 매분기말을 기준으로 하여 예산액과 대비한 예산집행 실적을 입주자대표회의에 보고하여 승인을 득하여야 한다.

⑤예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 기타 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을

부록 : 1. 관련법령 및 규약

변경할 필요가 있을 때에는 추가경정예산을 편성할 수 있다. 이 경우 편성 및 집행절차는 본 예산에 준하여 처리한다.

제33조(결산) ①결산은 당해연도의 수입과 지출을 대조하여 명료하게 작성하여야 한다.

②결산서는 관리주체가 작성하여 회계년도 종료후 1월 이내에 입주자대표회의에 보고하여 승인을 받아야 한다.

③결산결과 관리비등에 잉여금 또는 부족금이 발생했을 때에는 입주자대표회의에서 결정하는 바에 따른다.

④제2항의 결산내용과 제3항의 결산과부족의 처리에 대하여 결산일로부터 1월 이내에 입주자 등에게 개별통지 하여야 한다.

제34조(회계감사 등) ①관리주체는 공동주택관리령 제3조의 2에서 정하는 바에 따라 공인회계사등의 회계감사를 매년 1회 받아야 한다. 다만, 입주자 3분의 2 이상의 서면 합의가 있는 경우에는 회계감사를 받지 아니한다.

②관리주체는 제1항의 규정에 의하여 감사를 받은 경우에는 그 감사결과를 입주자대표회의에 보고하고 공인회계감사등이 작성한 감사보고서를 관리사무소에 비치하여, 입주자등이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제35조(관리비 등) ①관리비는 다음 각호 비목의 합계액으로 하고, 그 구성 내역 및 산정방법은 공동주택관리령의 규정에 따르되, 사용빈도 등 그 외의 사정은 고려하지 아니한다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 오물수거비
4. 소독비
5. 승강기유지비(승강기가 설치된 경우에 한한다)
6. 난방비(중앙집중식 난방시설이 설치된 경우에 한한다)
7. 급탕비(중앙집중식 온수공급시설이 설치된 경우에 한한다)
8. 수선유지비(난방시설등의 청관제를 포함한다)

②관리주체는 제1항 각호에 제기한 것 이외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다. 다만, 인양기, 전기(공동으로 사용되는 시설의 전기를 포함한다), 수도(공동수도료를 포함한다) 또는 가스 등의 사용료와 제14조의 규정에 의한 보험료를 징수하는 경우는 그러하지 아니하다.

③관리주체는 입주자대표회의에서 지정하는 시설의 사용료를 당해시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

④관리주체는 특별수선충당금을 제1항의 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

제36조(관리비 등의 수납) ①관리비 등 제수납금의 납부고지서는 동호, 성명, 관리비 등의 비목별 금액, 납부기한 및 납부장소 등을 명시하여 납기일 7일전에 입주자 등에게 도달

부록 : 1. 관련법령 및 규약

하도록 하여야 한다.

②관리비 등 제수납금의 납부기한은 매월 말일로 하되 납기일이 공휴일인 경우에는 다음의 첫 근무일까지로 한다.

③관리비 등 제수납금의 수납은 입주자대표회의에서 지정하는 금융기관(이하 "지정금융기관"이라 한다)에서 수납함을 원칙으로 한다.

제37조(연체료) 관리비, 사용료와 특별수선충당금의 연체요율은 별표2와 같다.

제38조(사용료 등의 관리) 입주자대표회의에서 지정하는 시설의 사용료는 해당시설의 관리에 소요되는 비용에 충당하고, 그 잔액과 기타 잠수입은 특별수선충당금으로 적립한다.

제39조(관리비의 사용 등) ①관리비 등은 예산에서 정하는 범위안에서 관리주체의 책임하에 사용한다.

②회장과 감사는 매월말에 지정금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계장부와 대조하여야 한다.

제40조(회계처리규정) 입주자대표회의는 회계처리에 관한 세부적인 사항을 규정으로 정하여야 한다.

제6장 공용부분 등의 범위와 관리책임

제41조(전유부분의 범위와 관리책임) ①전유부분은 단위세대당 독립된 주거 생활을 영위할 수 있도록 구획된 부분을 말하고, 그 범위는 다음 각호와 같다.

1. 천정, 바다 및 벽은 주요구조부인 천정, 바다 및 벽의 바다구조체를 공용부분으로 하고 그 위의 마감부분 및 주요구조부가 아닌 내부 간막이 벽은 전유부분으로 한다.
2. 현관문은 문의 몸체부분과 외부도장부분을 공용부분으로 하고, 시전장치 및 내부도장부분을 전유부분으로 한다.
3. 창은 외기에 면하는 창틀을 공용부분으로 하고, 그 외를 전유부분으로 한다.
4. 배관, 배선, 닥트 그 외의 건물에 부속되는 제1호에서 정하는 전유부분에 설치되어 있는 부분을 전유부분으로 하고, 그 외 부분을 공용부분으로 한다.

②전유부분은 당해 전유부분의 입주자의 책임과 부담으로 관리한다. 다만, 급수관, 배수관과 난방관의 유지·보수는 관리주체가 한다.

제42조(공용부분의 범위와 관리책임) ①공용부분은 전유부분을 제외한 주택부분, 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 말한다.

②공용부분은 관리주체의 책임하에 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 입주자가 부담한다.

제7장 계획수선과 특별수선충당금

제43조(장기수선계획의 수립) 관리주체는 "공동주택의 장기수선에 관한 기준"에서 정하는

부록 : 1. 관련법령 및 규약

바에 따라 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여야 한다.

제44조(특별수선충당금의 적립) ①매월 세대별로 부담하여야 할 특별수선충당금은 제43조의 규정에 의거 수립하는 장기수선계획에서 정하는 바에 의한다.

②특별수선충당금은 입주자대표회의 명의로 한국주택은행에 따로 설치된 계정에 예치하여 관리하여야 한다.

제45조(특별수선충당금의 사용) ①관리주체가 특별수선충당금을 사용하고자 할 때에는 장기수선계획에 따라 특별수선충당금 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의의 동의를 받아 시장(군수)에게 신고한 후 사용하여야 한다.

②특별수선충당금은 다음 각호 이외의 용도로 사용하여서는 아니된다.

1. 일정기간이 경과함에 따라 공용부분에 대한 정기적이고 계획적인 수선공사
2. 불의의 사고나 기타 부득이한 사유가 있는 경우로서 건축사법 또는 기술용역육성법에 의한 해당분야의 전문가 2인 이상이 필요하다고 인정하는 수선공사

제8장 공동생활의 질서유지

제46조(권고 및 지시 등) ①입주자 등이 관계규정에 위반한 때 또는 단지내에서 공동생활 질서를 문란하게 하는 행위를 하는 때에는 회장은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 해당 입주자 등에게 그 시정 등을 위하여 필요한 권고 또는 경고를 할 수 있다.

②입주자는 그의 소유인 전유부분의 사용자가 제1항의 행위를 하는 경우에는 그 시정 등을 위하여 필요한 조치를 강구하여야 한다.

③입주자 등이 단지내에서 불법행위를 하는 때에는 회장은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 그의 중지 또는 관계기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다.

제9장 보 칙

제47조(규약의 보관) ①이 규약의 원본은 관리주체가 보관하고, 그 사본을 2부작성하여 입주자대표회의 회장 및 감사가 각각 1부씩 보관한다.

②새로이 입주자의 자격을 취득한 자가 제7조 제2항의 규정에 의한 신고를 하는 때에는 관리주체가 이 규약의 사본 1부를 교부하여야 한다.

제48조(인수·인계) 관리주체 및 입주자대표회의의 임원이 그 업무를 인수·인계하는 때에는 인수인계서를 작성하여 서명 날인하고, 관련서류와 함께 인수·인계하여야 한다.

제49조(규약의 사항) 이 규약의 시행에 필요한 세부사항은 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 정할 수 있다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

부 칙

1. 이 규약은 서기○○년 ○월 ○일부터 발효한다.
2. 규약은 발효 당시 종전의 규약에 의하여 행하여진 결정이나 처분 등은 이 규약에 의하여 행한 것으로 본다.
3. 이 규약에 적합하지 않은 사항은 이 규약 발효일로부터 ○일 이내에 이 규약에 적합하게 하여야 한다.
4. 이 규약 발효 당시의 동별대표자 및 임원의 임기는 ○○년 ○월 ○일까지로 한다.

<별표 1> 규약 대상물

단지	단지명칭				
	단지위치				
	대지면적			사업주체명	
	사업승인일자			준공일자	
주택	세대수			난방방식	
	구조	조		동수	
	층수	지상 층 지하 층			
	연면적			건축면적	
부대부리시설	전유부분	면적		세대수	
	관리사무소	연면적		구조	
	노인정	연면적		구조	
	어린이놀이터	총면적		개소	
	공동저수시설	용량		비상우물	개소
	체육시설	정구장	면	운동장	
기타					

<별표 2> 관리비 등의 미납시 연체요율

연체개월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
연체요율(%)	5	5	5	6.6	8.2	9.8	11.4	13	14.6	16.2	17.8	19.4

※ 연체개월이 4월 이상인 경우에는 매1월 경과시마다 1.6%씩 가산 부과

4) 개별아파트 관리규약

○○마을 ○○○아파트 관리규약

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규약은 주택건설촉진법 제38조 및 공동주택관리령 제9조의 규정에 따라 ○○시 ○○구 ○○ 신도시 ○○블럭 ○○마을 ○○○아파트의 공동주택 입주자의 공동 소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 관리 및 사용함에 있어서 필요한 사항을 규정함으로써 입주자의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. (입주자)라 함은 구분소유권의 목적인 공동주택의 전유부분의 소유자를 말한다.
2. (사용자)라 함은 입주자 이외의 자로서 공동주택에 거주하는 자를 말한다.
3. (전유부분)이라 함은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. (공용부분)이라 함은 전유부분 이외의 건물부분, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 말한다.
5. (관리주체)라 함은 자치관리기구 또는 위탁관리업자를 말한다.

제3조(규약대상물의 범위) 이 규약의 대상물은 별표 1과 같다.

제4조(관리기구) ①입주자는 제1조의 목적을 달성하기 위하여 반별대표자로 구성되는 입주자대표회의와 관리주체(자치관리를 하는 경우에는 관계기관으로부터 인가를 받은 자치관리기구, 위탁관리를 하는 경우에는 주택관리업자를 말한다. 이하 같다)를 둔다.

②입주자대표회의와 관리주체의 사무소는 본 단지내의 관리사무실에 설치한다.

제5조(규약 등의 준수의무) ①입주자는 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 관계법령 및 이 규약과 이 규약에 따른 제규정(이하 "관계규정"이라 한다)을 성실히 준수할 의무를 진다.

②입주자는 그의 소유인 전유부분의 사용자에게 대하여 그의 책임하에 관계규정을 준수하도록 하여야 한다.

제6조(규약의 효과) 이 규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다.

제2장 입주자 등의 권리 의무

제7조(입주자의 자격 등) ①입주자의 자격은 전유부분의 소유권을 취득한 때 발생하고 그 소유권을 상실한 때 소멸한다.

②새로이 입주자의 자격을 취득하거나 상실한 자는 지체없이 이를 관리주체에게 신고하

부록 : 1. 관련법령 및 규약

여야 한다.

제8조(입주자 등의 권리) ① 입주자는 다음 각호의 권리를 갖는다

1. 전유부분을 주거의 목적으로 사용하는 권리
 2. 공용부분을 관계규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리
 3. 반별대표자를 선거하는 선거권
 4. 반별대표자가 될 수 있는 피선거권(해당 전유부분에 주민등록이 되어 있고 6개월 이상 거주하고 있는 자에 한한다. 다만, 최초로 입주자대표회의의 구성을 위한 경우에는 그러하지 아니하다)
 5. 관리규약의 제정 및 개정권
 6. 관리업무 전반에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에 의견을 진술하는 권리
 7. 관리방법 결정에 대한 동의권
 8. 관리규약 개정안 발의권(입주자 10분의 1의 서면동의로 발의한다)
- ②사용자는 제1항 제1호, 제2호 및 제6호의 권리를 갖는다.

제9조(의결권의 행사) ①하나의 전유부분에는 하나의 의결권을 갖는다.

- ②하나의 전유부분을 2인 이상이 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.
- ③입주자는 서면 또는 대리인에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ④입주자가 대리인에 대한 의결권을 행사하는 경우에 그 대리인은 그의 소유인 전유부분의 사용자의어야 하며, 대리권을 증명하는 서면을 관리주체에게 제출하여야 한다.

제10조(의결) ①다음 사항은 입주자 과반수의 찬성으로 의결한다.

1. 반별대표자의 선출
 2. 관리규약의 제정 또는 개정
 3. 관리방법결정에 대한 동의
- ②다음 사항은 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.
1. 대지 및 공용부분의 변경 또는 처분
 2. 공유시설의 증축·개축·신축
 3. 입주자의 의결은 서면으로 한다.
 4. 입주자의 의결에 관한 서류는 관리주체가 보관한다.

제11조(입주자 등의 의무) ①입주자와 사용자(이하 "입주자 등"이라 한다)는 공동 생활의 질서를 문란하게 하는 행위를 하여서는 아니된다.

- ②입주자 등은 재산가치의 보전과 주거생활의 향상을 위하여 제반시설을 선량하게 사용, 보전, 유지하여야 한다.
- ③입주자는 공동주택 등의 유지, 관리를 위하여 필요한 관리비 및 특별수선충당금을 매월 부담하여야 한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

- ④입주자가 그의 소유인 전유부분을 제3자에게 대여한 경우에도 관리비 및 특별수선충당금의 납부의무는 당해 입주자에게 있다.
- ⑤입주자 등은 다음 각호의 행위를 하여서는 아니된다. 다만, 주택건설촉진법령의 규정에 의하여 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 "공동주택 등"이라 한다)을 개축, 증축 또는 신축하는 행위
 2. 공동주택 등을 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 승인받은 사업계획에 따른 용도 이외의 용도에 사용하는 행위
 3. 공동주택 등을 파손하는 행위(난방방식의 변경을 포함한다)
- ⑥입주자 등은 관리주체의 동의를 얻지 아니하고는 다음 각호의 행위를 하여서는 아니된다.
1. 제5항 각호에 해당되지 아니한 전유부분의 구조물과 설비(위생기구, 조명기구를 제외한다)를 증설, 제거 또는 개량하는 행위
 2. 공용부분에 물건을 적재하여 통행을 방해하는 행위
 3. 광고물 또는 표지물을 설치 또는 부착하는 행위
 4. 가축으로 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
- ⑦관리주체는 제6항의 규정에 의한 동의를 하고자 하는 때에는 다음의 절차를 거쳐야 한다.
1. 난방설비의 증설, 개량은 입주자 과반수의 찬성이 있어야 한다.
 2. 지정계시관 이외의 장소에 광고물 또는 표지물의 설치 및 부착은 입주자대표회의의 동의를 얻어야 한다.
- ⑧입주자 등은 관리주체가 전물을 점검하거나 보수하기 위하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우에는 이를 거부할 수 없다.
- ⑨관리주체는 제8항의 규정에 의하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우, 긴급한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이를 입주자 등에게 미리 통보하여야 한다.
- ⑩입주자 등은 입주자대표회의가 제17조의 규정에 의거 결정한 사항을 준수하여야 한다.
- ⑪입주자 등은 이 규약에 의한 조직 이외의 다른 조직을 결성하거나 이에 참가하여 제1조의 목적달성에 방해되는 행위를 하여서는 아니된다.
- 제12조(배상책임 등) ①입주자 등이 고의 또는 과실로 공용부분 및 시설물 등을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 하며, 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 지체없이 그 손해를 배상하여야 한다.
- ②제11조 제8항의 규정에 의한 관리주체의 출입을 거부한 입주자 등은 그로 인하여 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ③관리주체는 제11조 제8항의 규정에 의거 전유부분에 출입하여 그 전유부분에 설치된 시설을 훼손한 경우에는 지체없이 이를 원상복구하여야 한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

제13조(권리의무의 승계) ①관리주체는 관리비, 사용료 및 특별수선충당금에 대한 채권은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 행사할 수 있다.

②제17조의 규정에 의하여 입주자대표회의에서 의결한 사항은 입주자의 지위를 승계한 자에게도 그 효력이 미친다.

③입주자대표회의 및 관리주체가 제43조의 규정에 의한 장기수선계획에 따른 공용부분의 수선을 위해 진 채무는 제35조의 규정에 의한 관리비의 부담비율에 따라 입주자가 변제할 책임을 진다.

제14조(화재 보험) 입주자는 관리주체가 입주자를 대리하여 다음 업무를 하는 것을 승인한다.

①“화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률”의 규정에 의한 화재보험계약 체결의 대행

②보험증권의 보관과 보험금의 청구대행

③ 보험료의 납부대행

제3장 입주자대표회의

제15조(반별대표자) ①반별대표자는 각 반별로 1인을 두는 것을 기준으로 한다.

②반별대표자는 해당반별로 해당반의 입주자 과반수의 찬성으로 선출한다.

③반별대표자의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.

④반별대표자의 결위가 있는 경우에는 결위일로부터 30일 이내에 다시 선출하고 그 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다. 다만, 그 잔임기간이 3월 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

⑤반별대표자의 임기는 매년 6월 1일부터 익년 5월 31일까지로 한다.

⑥반별대표자는 입주자의 자격을 상실할 때에 그 자격이 상실된다.

⑦반별대표자가 불가피한 사유가 있어 입주자대표회의의 회의에 참석할 수 없는 경우에는 서면 또는 당해 동의 다른 입주자를 대리인으로 지명하여 의결권을 행사할 수 있다.

제16조(입주자대표회의의 구성) ①입주자대표회의는 반별대표자로 구성된다.

②입주자대표회의에는 다음 각호의 임원을 둔다.

1. 회장 1인

2. 부회장 1인

3. 감사 2인

4. 총무 1인

5. 이사 6인

③임원은 출석한 반별대표자 과반수의 찬성으로 선출한다.

④임원의 임기는 반별대표자의 임기와 같고 연임할 수 있다.

⑤임원은 반별대표자의 자격을 상실한 때에 그 자격이 상실된다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

⑥임원의 결위가 있는 경우에는 결위일로부터 30일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다. 다만, 그 잔임기간이 3월 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

제17조(입주자대표회의의 의결사항 등) ①다음 각호의 사항은 입주자대표회의의 의결이 있어야 한다.

1. 관리규약의 개정안의 제안과 공동주택의 관리에 필요한 제규정의 제정 및 개정
2. 관리비예산 및 사업계획의 결정 또는 변경, 부대시설 등의 사용료기준 및 그 부과방법의 결정 또는 변경, 회계 및 업무감사의 요구와 결산 및 사업보고의 승인
3. 단지안의 전기, 도로, 상하수도, 주차장, 가스설비 및 난방시설등의 유지 및 운영기준
4. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면
5. 공용부분의 수선 및 개량
6. 입주자 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
7. 관리규약 위반자 및 공동생활의 질서 문란 행위자에 대한 조치
8. 제11조 제7항 제2호의 규정에 의한 동의
9. 입주자 10인 이상의 연명으로 제안하는 사항

②제1항의 의결은 출석한 반별대표자 과반수의 찬성이 있어야 한다.

③입주자대표회의는 공동주택의 관리방법을 출석한 반별대표자 3분의 2 이상의 찬성으로 결정한다. 이를 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

④입주자대표회의는 제3항의 규정에 의하여 공동주택의 관리방법을 결정하고자 할 때에는 미리 입주자의 과반수의 서면동의를 얻어야 한다.

⑤입주자대표회의는 그 회의에서 의결한 사항, 관리비의 부과내역 및 입주자 등의 건의 사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황을 지체없이 입주자 등에게 통지하거나 공시하여야 한다.

제18조(회의) ①입주자대표회의의 회의는 정기회의와 임시회의로 구분한다.

②정기회의는 매분기 1회로 하고 회장이 이를 소집한다.

③임시회의는 다음 각호의 경우에 회장이 이를 소집한다.

1. 회장이 필요하다고 인정하는 때
2. 감사가 관리주체에 대한 감사결과 부정이 있다고 인정하여 회의소집을 요구하는 때
3. 이사 2인의 요구가 있는 때
4. 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 소집기일 5일 전에 회의의 목적, 일시 및 장소를 반별대표자에게 개별통지하고, 입주자에게 공시하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있어 긴급히 회의를 소집할 필요가 있다고 회장이 인정하는 경우에는 그 기간을 단축할 수 있다.
5. 회장은 회의진행상 필요한 경우에는 반별대표자 이외의 자의 회의참석을 제한할 수

부록 : 1. 관련법령 및 규약

있다.

6. 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 입주자 또는 이해관계인의 요구가 있는 때에는 열람할 수 있도록 하여야 한다.
7. 회의는 반별대표자(서면 또는 대리인에 의한 참석을 허용한다) 과반수의 출석으로 성립한다.

제19조(임원의 업무) ①회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 업무를 통할하며, 관리주체의 업무를 지도, 감독한다.

②부회장은 회장을 보좌하고, 회장의 유고시에는 부회장이 그 직무를 대행하며, 입주자대표회의에서 정하는 업무를 담당한다.

③감사는 관리비, 사용료 및 특별수선충당금의 부과, 징수, 지출 등 회계관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하고, 그 결과를 입주자대표자회의에 보고하여야 하며, 관리주체의 업무집행상 위법, 부당한 사항이 있다고 인정된 때에는 필요한 조치를 취하고, 임시 입주자대표회의의 소집을 회장에게 요구하여야 한다.

④총무는 이사회를 소집하고 운영하는 제반업무를 담당하며 이사회 의결사항을 집행하는 제반사항 준비와 대표회 운영비를 집행한다.

⑤이사는 입주자의 의견을 수렴하여 대표회에 상정하고 이를 표결하는 의결기관이다.

제20조(반별대표자 및 임원의 책임 등) ①반별대표자 및 임원은 관계규정과 입주자대표회의의 결의를 준수하고, 입주자를 위하여 맡은 업무를 성실히 수행할 의무를 진다.

②회장 및 총무에게는 운영 및 업무수행을 위하여 다음의 업무추진비를 지급하고 기타 임원에게는 업무수행을 위하여 필요하다고 입주자대표회의의 결의로서 정하는 금액의 업무추진비를 지급할 수 있다.

1. 회장의 업무추진비 200,000원
2. 총무의 업무추진비 100,000원
3. 회의 운영비 200,000원

③임원은 그가 맡은 업무를 선량한 관리자의 주의로서 수행하지 아니함으로써 입주자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

④회장은 매기 재산세 30,000원 이상을 납부하는 보증인 2인 또는 1,000만원 이상의 신원보증보험증서를 제출하여야 한다.

⑤임원이 사임하고자 하는 경우에는 입주자대표회의의 승인을 얻어야 한다. 다만, 사임계를 제출한 날로부터 15일이 경과하여도 입주자대표회의의 승인이 없는 경우에는 경과일 익일을 사임일로 한다.

제4장 관리주체

제21조(자치관리) ①입주자대표회의가 관리방법을 자치관리로 결정한 경우에는 관계법령에

부록 : 1. 관련법령 및 규약

적합하게 자치관리기구를 구성하여 시장의 인가를 받아야 한다.

②자치관리기구의 직원채용은 공개경쟁을 원칙으로 하고, 입주자대표회의가 선발하여 회장이 임명한다.

제22조(위탁관리) ①입주자대표회의가 관리방법을 위탁관리로 결정한 경우에는 출석한 동별 대표자 3분의 2 이상의 찬성으로 주택관리업체를 선정하여야 한다.

②주택관리업체를 선정하는 때에는 다음 각호를 고려하여야 한다.

1. 신용도
2. 관리실적
3. 납입자본금과 부채
4. 보유기술인력 및 장비
5. 단지의 관리계획

③입주자대표회의가 주택관리업체를 선정한 때에는 회장은 위탁관리계약을 체결하여야 한다.

④회장이 제3항의 관리위탁계약을 체결하고자 하는 때에는 관리위탁계약의 내용을 입주자대표회의에 보고하여 미리 승인을 얻어야 한다.

제23조(관리주체의 의무 등) ①관리주체는 관계규정과 입주자대표회의에서 결정한 사항에 따라 선량한 관리자의 주의로서 단지를 관리할 의무를 진다.

②회장은 관리주체로부터 제1항에서 규정하는 의무를 질 것을 서약하는 서약서를 청구하여 보관하여야 한다.

제24조(관리주체의 업무) ①관리주체는 다음 각호의 업무를 행한다.

1. 공용부분의 유지, 보수, 보전, 점검, 가동, 수선과 안전관리
2. 단지 내의 경비, 청소, 쓰레기 수거 및 소독
3. 관리비 및 사용료의 징수, 예치, 사용과 부과금의 납부대행
4. 규약으로 정한 사항 및 입주자대표회의에서 결정한 사항의 집행
5. 장기수선계획의 수립, 특별수선충당금의 징수, 예치 및 사용
6. 관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도, 계몽
7. 주민의 공동사용에 제공되고 있는 단지 안의 토지에 대한 무단점유행위의 방지
8. 단지 안의 질서 문란 행위 등을 방지하기 위한 조치의 강구
9. 단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구
10. 기타 단지관리 및 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 필요한 사항

②관리주체는 월별로 관리비, 사용료 및 특별수선충당금의 징수, 사용, 보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 보관하고 입주자 등의 요구가 있을 경우에는 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제25조(관리주체의 책임) ①관리주체의 대표자와 그 직원은 업무와 관련하여 고의 또는 과

부록 : 1. 관련법령 및 규약

실로 인하여 입주자 또는 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

②제1항의 규정에 의한 관리주체의 직원의 책임에 대하여는 자치관리를 하는 경우에는 관리사무소장, 위탁관리를 하는 경우에는 주택관리업체의 대표자가 연대하여 책임을 진다.

제26조(관리주체의 기구 등) ①본 단지에 설치하는 관리주체의 기구, 직원의 자격요건, 담당업무, 보수, 임면 및 책임 등은 입주자대표회의에서 정하는 제규정에 따른다. 다만, 위탁관리의 경우에는 제22조 제3항에서 정한 바에 따른다.

②다음 각호에 해당하는 자는 관리주체의 직원(관리사무소장을 포함한다)이 될 수 없다.

1. 병역기피자 및 군무이탈자
2. 건강진단 결과 말은 업무를 수행할 수 없다고 입주자대표회의에서 판정된 자
3. 기타 신원이 부적당하다고 입주자대표회의에서 정한 자

③관리주체는 그 소속직원이 맡을 업무가 법정자격증의 소지를 요하는 경우에는 해당자격증이 있는 자만이 그 업무를 담당하게 하여야 한다. 이 경우 해당직원이 그 자격을 상실 또는 정지당하거나 자격을 사칭한 경우에는 지체없이 해임하여야 한다.

제27조(관리주체의 재정보증) ①관리사무소장과 회계관계 직원은 다음 각호의 1에 해당하는 보증이 있어야 한다.

1. 재정보증

매기 재산세 20,000원 이상(관리사무소장은 30,000원 이상)을 납부하는 보증인 2인 이상의 연대보증

2. 보험회사의 신원보증

보증금액 1,000만원 이상(관리사무소장 2,000만원 이상)의 신원보증보험

②위탁관리를 하는 경우에는 제1항에서 규정하는 관계직원의 재정보증 이외에 주택관리업체의 소속직원에 대한 연대보증인이 있어야 한다.

③감사는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 재정보증서를 각 2부씩 징구하여 1부를 관계기관에 제출하고 1부는 그의 책임하에 보관하여야 한다.

제28조(공공부분의 무상사용) 입주자는 관리주체가 제24조에서 규정하는 업무를 수행하기 위하여 필요한 범위내에서 공용부분을 무상으로 사용하는 것을 승인한다.

제5장 회 계

제29조(회계처리의 원칙) 관리주체는 관계규정과 일반적으로 인정된 회계원칙 및 회계관습에 따라 회계처리를 하여야 한다.

제30조(회계연도) 회계연도는 매년 7월 1일부터 익년 6월 30일까지로 한다.

제31조(장부) 관리주체는 다음 각호의 장부를 비치하여 회계사실을 명확하게 기록, 유지 및 보관하여야 한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

1. 현금출납부
2. 수입보조부(세대별징수대장 포함)
3. 지출보조부(비목별 장부)
4. 물품관리대장(공기구비품대장 및 저장품 수불부)
5. 기타 회계처리규정에서 정하는 장부

제32조(예산) ① 모든 수입과 지출은 예산에 편성하여야 한다.

② 관리주체는 회계연도 개시 3월 30일까지 사업계획 및 예산안을 심의, 결정하여 입주자대표회의에 통보하여야 한다.

③ 입주자대표회의는 5월 30일까지 예산안을 심의, 결정하여 관리주체에게 통보하여야 한다.

④ 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 기타 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정예산을 편성할 수 있다. 이 경우 편성 및 집행절차는 본예산에 준하여 처리한다.

제33조(결산) ① 결산은 당해년도의 수입과 지출을 대조하여 명료하게 작성하여야 한다.

② 결산서는 관리주체가 작성하여 회계연도 종료후 1월 이내에 입주자대표회의에 보고하여 승인을 받아야 한다.

③ 결산결과 관리비 등에 잉여금 또는 부족금이 발생했을 때에는 입주자대표회의에서 결정하는 바에 따른다.

제34조(회계감사 등) ① 관리주체는 공동주택관리령 제3조의 2에서 정하는 바에 따라 공인회계사 등의 회계감사를 매년 7월에 받아야 한다. 다만, 입주자 3분의 2 이상의 서면합의가 있는 경우에는 회계감사를 받지 아니한다.

② 관리주체는 제1항의 규정에 의하여 감사를 받은 경우에는 그 감사결과를 입주자대표회의에 보고하고 공인회계사 등이 작성한 감사보고서를 관리사무소에 비치하여 입주자 등이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제35조(관리비 등) ① 관리비는 다음 각호 비목의 합계액으로 하고, 그 구성내역 및 산정방법은 공동주택관리령의 규정에 따르되, 사용빈도 등 그 외의 사정은 고려하지 아니한다(별표 3 참조).

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 오물수거비
4. 소독비
5. 승강기 유지비
6. 난방비
7. 급탕비
8. 수선유지비(난방시설등의 청관계를 포함한다)

부록 : 1. 관련법령 및 규약

②관리주체는 제1항의 각호에 제기한 것 이외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다. 다만, 인양기, 전기(공동으로 사용되는 전기를 포함한다), 수도(공동수도료를 포함한다) 또는 가스 등의 사용료와 제14조의 규정에 의한 보험료를 징수하는 경우는 그러하지 아니하다.

③관리주체는 입주자대표회의에서 지정하는 시설의 사용료를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

④관리주체는 특별수선충당금을 제1항의 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

제36조(관리비 등의 수납) ①관리비 등 계수납금의 납부고지서는 동호, 성명, 관리비 등의 비목별금액, 납부기한 및 납부장소 등을 명시하여 납기일 5일전에 입주자 등에게 도달하도록 하여야 한다.

②관리비 등 계수납금의 납부기한은 매월 26일로 하되 납기일이 공휴일인 경우에는 다음의 첫 근무일까지로 한다.

③관리비 등 계수납금의 수납은 입주자대표회의에서 지정하는 금융기관(이하 "지정금융기관"이라 한다)에서 수납함을 원칙으로 한다.

제37조(연체) 관리비, 사용료와 특별수선충당금 등의 연체시 요율 등은 별표 2와 같다.

제38조(사용료의 관리) 입주자대표회의에서 지정하는 시설의 사용료는 해당 시설의 관리에 소요되는 비용에 충당하고, 그 잔액과 기타 잡수입은 입주자대표회의에서 정하는 바에 따른다.

제39조(관리비의 사용) 관리비 등은 예산에서 정하는 범위 안에서 관리주체의 책임하에 사용한다.

제40조(회계처리규정) 입주자대표회의는 다음에서 정하는 회계처리에 관한 세부적인 사항을 규정으로 정하여야 한다.

제6장 공용부분 등의 범위와 관리 책임

제41조(전유부분의 범위와 관리책임) ①전유부분은 단위세대당 독립된 주거생활을 영위할 수 있도록 구획된 부분을 말하고, 그 범위는 다음 각호와 같다.

1. 천정, 바닥 및 벽은 주요구조부분인 천정, 바닥 및 벽의 바탕구조체를 공용부분으로 하고 그 위의 마감부분 및 주요구조부가 아닌 내부 간막이벽은 전유부분으로 한다.
2. 현관문은 문의 몸체부분과 외부도장부분을 공용부분으로 하고, 시건장치 및 내부도장부분을 전유부분으로 한다.
3. 창은 외기에 면하는 창틀을 공용부분으로 하고, 그 외를 전유부분으로 한다.
4. 배관, 배선, 닥트 그 외의 건물에 부속되는 설비는 제1호에서 정하는 전유부분에 설치되어 있는 부분을 전유부분으로 하고, 그 외 부분을 공용부분으로 한다.

②전유부분은 당해 전유부분의 입주자의 책임과 부담으로 한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

제42조(공용부분의 범위와 관리책임) ①공용부분은 전유부분을 제외한 주택부분, 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 말한다.

②공용부분은 관리주체의 책임하에 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 입주자가 부담한다.

제7장 계획수선과 특별수선충당금

제43조(장기수선계획의 수립) 관리주체는 “공동주택의 장기수선에 관한 기준”에서 정하는 바에 따라 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여야 한다.

제44조(특별수선충당금의 적립) ①매월 세대별로 부담하여야 할 특별수선충당금은 제43조의 규정에 의거 수립하는 장기수선계획에서 정하는 바에 의한다.

②특별수선충당금은 입주자대표회의의 명의로 금융기관에 따로 설치된 계정에 예치하여 관리하여야 한다.

제45조(특별수선충당금의 사용) ①관리주체가 특별수선충당금을 사용하고자 할 때에는 장기수선계획에 따라 특별수선충당금 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의의 동의를 받아 시장에게 신고한 후 사용하여야 한다.

②특별수선충당금은 다음 각호 이외의 용도로 사용하여서는 아니된다.

1. 일정기간이 경과함에 따라 공용부분에 대한 정기적이고 계획적인 수선공사
2. 불의의 사고나 기타 부득이한 사유가 있는 경우로서 건축사법 또는 기술용역육성법에 의한 해당분야의 전문가 2인 이상이 필요하다고 인정하는 수선공사

제8장 공동생활의 질서유지

제46조(권고 및 지시 등) ①입주자 등이 관계규정에 위반한 때 또는 단지내에서 공동 생활 질서를 문란하게 하는 행위를 하는 때에는 회장은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 해당 입주자 등에게 그 시정 등을 위하여 필요한 권고 또는 경고를 할 수 있다.

②입주자는 그의 소유인 전유부분의 사용자가 제1항의 행위를 하는 경우에는 그 시정 등을 위하여 필요한 조치를 강구하여야 한다.

③입주자 등이 단지내에서 불법행위를 하는 때에는 회장은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 그의 중지 또는 관계기관에 고발 등 필요한 조치를 할 수 있다.

제47조(자생단체 등) ①공동생활의 상호이익을 증진하고 우의를 돈독히 하기 위해 다음 각호의 자생단체를 둘 수 있다.

1. 노인회
2. 부녀회

②자생단체는 회칙, 예산 및 결산내용을 입주자대표회의의 승인을 받아야 하며, 기타 사항은 입주자대표회의에서 정하는 바에 따라야 한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

제9장 보 칙

제48조(규약의 보관) ①이 규약의 원본은 관리주체가 보관하고, 그 사본을 2부 작성하여 입주자대표회의 회장 및 감사가 각각 1부씩 보관한다.

②새로이 입주자의 자격을 취득한 자가 제7조 제2항의 규정에 의한 신고를 하는 때에는 관리주체는 이 규약의 사본 1부를 교부하여야 한다.

제49조(인수인계) 관리주체 및 입주자대표회의의 임원이 그 업무를 인수, 인계하는 때에는 인수인계서를 작성하여 서명 날인하고, 관련서류와 함께 인수, 인계하여야 한다.

제50조(규약 외 사항) 이 규약의 시행에 필요한 제규정 및 세부사항은 입주자대표회의의 출석구성원 과반수의 찬성으로 정할 수 있다.

부 칙

1. 규약은 서기 1995년 3월 1일부터 발효한다.
2. 규약은 발효 당시 종전의 규약에 의하여 행하여진 결정이나 처분 등은 이 규약에 의하여 행한 것으로 본다.
3. 이 규약에 적합하지 않은 사항은 이 규약 발효일로부터 90일 이내에 이 규약에 적합하게 하여야 한다.
4. 이 규약 발효 당시의 대의원 및 임원의 임기는 95년 5월 31일까지로 한다.
5. 반별대표자 선출은 임기만료 30일 이전에 선출하여야 한다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

<별표 1> 규약대상물

단 지 ; 단지명칭 : ○○마을 ○○○아파트	
단지위치 : ○○구 ○○신도시 ○-○	
대지면적 : 20,480㎡(6,195vud)	사업주체명 : ○○○ 주택건설
사업승인일자 :	준공일자 : 93. 3. ○일
주 택 ; 세대수 : 3○○세대	난방방식 : 지역난방
구 조 :	동 수 : ○
층 수 : 지상25, 15층 지하 층	
연 면 적 : 59,895.06㎡	건축면적 : 3,458.06㎡
전유부분 : 면적14,740	세대수 : 3○○세대
(부대복리시설)	
관리사무소 ; 연면적 : 144.5㎡ 구 조 :	
노 인 정 ; 연면적 :	구 조 :
어린이놀이터 : 총면적 :	개 소 :
공동저수시설 ; 용 량 : 1,008톤	비상우물 : 1개소
체육시설 ; 정구장 : 1개소	운동장 :
기 타 :	

<별표 2> 관리비 등의 미납시 연체요율

연 체 개 월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
연체요율(%)	5	5	5	6.6	8.2	9.8	11.4	13	14.6	16.2

1. 미납시 적용하는 연체요율은 건설부 표준규약에 의거한다.
2. 연체개월이 4개월 이상인 경우에는 매 1개월 경과시마다 1.6(%/년)씩 가산된다.
3. 3개월 이상 미납세대에 대하여는 관리소장 책임하에 1,2차 독촉장을 발급한다.
4. 1,2차 독촉장을 통보한 후에도 체납된 관리비 등을 납부하지 않을 때는 단전 및 단수조치를 할 수 있다.

부록 : 1. 관련법령 및 규약

〈별표 3〉 관리비의 구성내역

비 목	구 성 내 역	세대별 부담액 산정방법
1. 일 반 관리비	인건비(급여, 제수당, 상여금, 퇴직금을 포함하되 청소원 및 오물수거원의 인건비를 제외한다), 제사무비, 교통통신비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비 및 제부대비용	월간 실제 소요된 비용을 분양면적에 따라 균등배분하거나 월예산액을 분양면적에 따라 균등배분하고 사용실적에 따라 정산한다. 위탁관리의 경우 계약으로 정한 월간비용을 분양 면적에 따라 균등 배분한다.
2. 청소비	용역시에는 용역비로 하고 직영시는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용	분양면적에 따라 배분
3. 오물 수거비	용역시에는 용역비로 하고 직영시에는 오물수거원인건비, 피복비 및 오물수거에 직접 소요된 비용	분양면적에 따라 배분
4. 소독비	용역시에는 용역비로 하고 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용	분양면적에 따라 배분
5. 승강기 유지비	용역시에는 용역비로 하고 직영시에는 제부대비 및 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함된다.	분양면적에 따라 배분
6. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 동력전기료, 난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 제외한 금액	공동난방비는 분양면적에 따라 배분하고 개별난방비는 세대별 계측기에 의거 산출한다.
7. 급탕비	급탕용 유류대, 동력전기료, 급탕용수비	예정원가에 의해 입방미터당 단가를 결정하고, 세대별 계측기에 의하여 산출한다.
8. 수선 유지비	○ 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 ○ 정확조청소비, 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비, 옥상방수공사비, 외부도장비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반검사비	월예산액을 분양면적에 따라 균등 배분하고 사용실적에 따라 정산한다.

2. 조사자료

1) 일반조사질문지

--	--	--

아파트 생활의 관행 · 관습 조사

안녕하십니까.

한국법제연구원은 국내외 법제에 관한 전문적인 조사·연구를 통하여 국가의 입법정책 수립을 지원하고 법령정보를 신속·정확하게 보급함으로써 법률문화의 향상에 이바지하기 위하여 설립된 연구기관입니다.

현재 저희 연구원에서는 아파트 생활에 관한 관행·관습을 조사하고 있습니다. 조사의 결과는 법제개선의 방향을 모색하고 한국법률문화의 향상에 기여하는 기초자료로 활용될 것입니다. 저희 연구원의 연구활동을 후원하고 입법정책을 지원하여 주시는 뜻에서 적극 협조하여 주시면 감사하겠습니다.

이 조사는 무기명으로 실시되고, 통계로 처리되기 때문에 개인의 비밀은 완전히 보장됩니다. 다소 시간이 걸리더라도 성의껏 응답하여 주시기 바랍니다. 협조에 감사드립니다.

1996년 10월

한국법제연구원

원장 박 송 규

조사와 관련하여 의문사항이 있으시면 아래로 연락하시기 바랍니다.

한국법제연구원 연구책임자 선임연구원 정금식

110-062 서울특별시 종로구 신문로 2가 1-103

TEL (02) 722-0162 FAX : (02) 722-2900

부록 : 2. 조사자료

설문지 기입요령

- 이 설문에는 맞고 틀리는 것이 없습니다. 따라서 선생님의 평소의 느낌이나 의견에 조금이라도 더 가까운 한 곳에 "V" 표를 하여 주십시오.
- 각 문항에 대한 적절한 응답이 없을 경우 "기타 ()" 란에 반드시 기입하여 주십시오.

일반적인 사항에 대한 질문입니다.

- 귀하는 어느 아파트에 사십니까?
_____ 시 _____ 구 _____ 아파트 _____ 층
- 귀하가 사시는 아파트 단지는 지은 지 몇 년이 되었습니까?
① 20년 이상 ② 10년 이상 20년 미만
③ 5년 이상 10년 미만 ④ 3년 이상 5년 미만
⑤ 2년 이하 ⑥ 모르겠다
- 귀하의 주거형태는 구체적으로 어떻게 됩니까?
① 자택 ② 전세(등기함)
③ 전세(등기 안함) ④ 월세
⑤ 임대아파트 ⑥ 기타()
- 귀하는 현재의 아파트 단지에 언제부터 거주하셨습니까?
① 1년 미만 ② 1년에서 2년 미만
③ 2년에서 4년 미만 ④ 4년 이상
- 귀하가 현재 거주하시는 아파트 단지의 관리방법은 어떠합니까?
① 자치관리 ② 위탁관리
③ 건설회사 직영 ④ 모르겠다
- 귀하는 현재 거주하시는 아파트 단지에서 향후 몇 년간 거주하고 싶습니까?
① 1년 ~ 5년 미만 ② 5년 ~ 10년 미만
③ 10년 이상 ④ 영구거주
- 성 별 ① 남 ② 여

아파트 주민의 자치기구에 대한 질문입니다.

* 해당사항이 없는 항목에 대해서는 표시하지 마십시오.

- 귀하는 동대표 및 입주자 대표회의의 임원이 누구인지 알고 계십니까?
① 알고 있다 ② 모른다 ③ 관심이 없다

부록 : 2. 조사자료

2. 귀하는 살고 계신 아파트 단지의 관리규약을 읽어 보신 적이 있습니까?
 ① 있다 ② 없다 ③ 규약이 있는지를 알 수 없다
3. 귀하는 동대표 선출이나 관리규약 개정 등의 일에 참여하신 적이 있습니까?
 ① 있다 ② 없다
4. 귀하가 살고 계신 아파트 단지에서는 동대표를 선출할 때 어떤 절차를 거칩니까?
 ① 선거관리위원회를 구성하고 필요한 내용을 공고하는 등 공개적이고 민주적인 절차를 거친다
 ② 몇사람끼리 비공개적으로 처리하고 주민들은 도장이나 찍는다
 ③ 관심이 없다
5. 귀하는 동대표 선출이나 관리규약을 개정할 때 어떤 방식으로 참여하셨습니까?
 ① 자격이나 내용을 잘 살펴서 소신대로 판단하였다
 ② 별다른 생각없이 투표에 임했다(또는 도장만 찍었다)
 ③ 관심이 없었다
6. 귀하는 현재 아파트 주민자치기구에 참여하고 있거나 과거에 참여한 적이 있습니까?
 ① 없다
 ② 동대표이다(이였다)
 ③ 부녀회 임원이다(이였다)
7. 귀하가 거주하시는 아파트 단지내에 부녀회가 구성되어 있습니까?
 ① 되었다
 ② 안 되었다
 ③ 모르겠다
8. 귀하는 부녀회의 구성원과 임원이 누구인지 알고 계십니까?
 ① 알고 있다
 ② 모르겠다
 ③ 관심이 없다
9. 귀하는 주민자치기구 및 관리기구의 활동에 대해 어떻게 생각하십니까?
 (해당란에 ○ 표시를 해주십시오)

	①아주 신뢰한다	②약간 신뢰한다	③불신한다	④아주 불신한다
동대표 및 입주자 대표회의				
부녀회				
관리사무소				

10. 귀하는 입주자 대표회의의 운영에 대해 어떻게 생각하십니까?
 ① 잘 되고 있다

부록 : 2. 조사자료

- ② 주민의견 수렴없이 독단적으로 운영되고 있다
 - ③ 구성원의 자질에 문제가 있다
 - ④ 관심이 없다
11. 귀하는 부녀회의 활동에 대해 어떻게 생각하십니까?
- ① 잘되고 있다 ② 보통이다 ③ 못 한다 ④ 관심이 없다
12. 귀하는 관리사무소의 운영에 대해 어떻게 생각하십니까?
- ① 고압적이고 관리사무소 위주이다
 - ② 주민편의를 위해서 적극적인 것 같다
 - ③ 관심이 없다
13. 귀하는 주민자치활동이나 아파트 운영에 이의나 불만이 있을 때 어떻게 처리하십니까?
또는 어떻게 처리하시겠습니까?
- ① 입주자 대표회의를 이용한다
 - ② 관리사무소를 이용한다
 - ③ 부녀회를 이용한다
 - ④ 반상회 등 주민 모임을 이용한다
 - ⑤ 지방자치단체 등에 직접 민원을 접수시킨다
 - ⑥ 시민단체를 이용한다
 - ⑦ 그냥 둔다
14. 귀하는 아파트 단지에서 가장 영향력이 있는 기구는 무엇이라고 생각하십니까?
- ① 입주자 대표회의 ② 부녀회
 - ③ 노인정 ④ 위탁관리회사
 - ⑤ 관리사무소 ⑥ 기타(_____)
15. 귀하는 반상회 등 주민모임에서 건의된 사항들이 잘 반영되고 있다고 생각하십니까?
- ① 잘 된다 ② 보통이다 ③ 잘 안된다 ④ 전혀 안된다
16. 귀하는 주민자치기구 간에 협조가 잘 되고 있다고 생각하십니까?
- ① 서로 잘 협조하고 있다 ② 보통이다 ③ 서로 갈등이 심하다
17. 귀하께서는 주민자치기구에 직접 참여하시겠습니까?
- ① 기회가 된다면 참여하겠다
 - ② 참여하지 않겠다
 - ③ 관심이 없다

아파트의 관리비와 관리에 대한 질문입니다.

18. 귀하가 현재 거주하시는 아파트의 관리비에 대해 어떻게 생각하십니까?
- ① 비싸다 ② 적정하다 ③ 싸다
19. 귀하가 현재 거주하시는 아파트에서는 관리비 내역을 어떻게 통지하니까?

부록 : 2. 조사자료

2. 귀하는 살고 계신 아파트 단지의 관리규약을 읽어 보신 적이 있습니까?
 ① 있다 ② 없다 ③ 규약이 있는지를 알 수 없다
3. 귀하는 동대표 선출이나 관리규약 개정 등의 일에 참여하신 적이 있습니까?
 ① 있다 ② 없다
4. 귀하가 살고 계신 아파트 단지에서는 동대표를 선출할 때 어떤 절차를 거칩니까?
 ① 선거관리위원회를 구성하고 필요한 내용을 공고하는 등 공개적이고 민주적인 절차를 거친다
 ② 몇사람끼리 비공개적으로 처리하고 주민들은 도장이나 찍는다
 ③ 관심이 없다
5. 귀하는 동대표 선출이나 관리규약을 개정할 때 어떤 방식으로 참여하셨습니다?
 ① 자격이나 내용을 잘 살펴서 소신대로 판단하였다
 ② 별다른 생각없이 투표에 임했다(또는 도장만 찍었다)
 ③ 관심이 없었다
6. 귀하는 현재 아파트 주민자치기구에 참여하고 있거나 과거에 참여한 적이 있습니까?
 ① 없다
 ② 동대표이다(이였다)
 ③ 부녀회 임원이다(이였다)
7. 귀하가 거주하시는 아파트 단지내에 부녀회가 구성되어 있습니까?
 ① 되었다
 ② 안 되었다
 ③ 모르겠다
8. 귀하는 부녀회의 구성원과 임원이 누구인지 알고 계십니까?
 ① 알고 있다
 ② 모르겠다
 ③ 관심이 없다
9. 귀하는 주민자치기구 및 관리기구의 활동에 대해 어떻게 생각하십니까?

(해당란에 ○ 표시를 해주십시오)

	①아주 신뢰한다	②약간 신뢰한다	③불신한다	④아주 불신한다
동대표 및 입주자 대표회의				
부녀회				
관리사무소				

10. 귀하는 입주자 대표회의의 운영에 대해 어떻게 생각하십니까?
 ① 잘 되고 있다

부록 : 2. 조사자료

- ② 주민의견 수렴없이 독단적으로 운영되고 있다
 ③ 구성원의 자질에 문제가 있다
 ④ 관심이 없다
11. 귀하는 부녀회의 활동에 대해 어떻게 생각하십니까?
 ① 잘되고 있다 ② 보통이다 ③ 못 한다 ④ 관심이 없다
12. 귀하는 관리사무소의 운영에 대해 어떻게 생각하십니까?
 ① 고압적이고 관리사무소 위주이다
 ② 주민편의를 위해서 적극적인 것 같다
 ③ 관심이 없다
13. 귀하는 주민자치활동이나 아파트 운영에 이의나 불만이 있을 때 어떻게 처리하십니까?
 또는 어떻게 처리하시겠습니까?
 ① 입주자 대표회의를 이용한다
 ② 관리사무소를 이용한다
 ③ 부녀회를 이용한다
 ④ 반상회 등 주민 모임을 이용한다
 ⑤ 지방자치단체 등에 직접 민원을 접수시킨다
 ⑥ 시민단체를 이용한다
 ⑦ 그냥 둔다
14. 귀하는 아파트 단지에서 가장 영향력이 있는 기구는 무엇이라고 생각하십니까?
 ① 입주자 대표회의 ② 부녀회
 ③ 노인정 ④ 위탁관리회사
 ⑤ 관리사무소 ⑥ 기타(_____)
15. 귀하는 반상회 등 주민모임에서 건의된 사항들이 잘 반영되고 있다고 생각하십니까?
 ① 잘 된다 ② 보통이다 ③ 잘 안된다 ④ 전혀 안된다
16. 귀하는 주민자치기구 간에 협조가 잘 되고 있다고 생각하십니까?
 ① 서로 잘 협조하고 있다 ② 보통이다 ③ 서로 갈등이 심하다
17. 귀하께서는 주민자치기구에 직접 참여하시겠습니까?
 ① 기회가 된다면 참여하겠다
 ② 참여하지 않겠다
 ③ 관심이 없다

아파트의 관리비와 관리에 대한 질문입니다.

18. 귀하가 현재 거주하시는 아파트의 관리비에 대해 어떻게 생각하십니까?
 ① 비싸다 ② 적정하다 ③ 싸다
19. 귀하가 현재 거주하시는 아파트에서는 관리비 내역을 어떻게 통지하십니까?

부록 : 2. 조사자료

- ① 관리비 통지서에 세목별로 자세히 나와있다
- ② 일괄적으로 관리비항목만 나와있다
- ③ 등을 통해 별도로 자세히 알려준다
- ④ 모르겠다

20. 다음은 아파트의 장기적인 유지, 보수를 위해 적립하는 특별수선충당금에 대한 질문입니다.

- 1) 귀하는 관리비에 포함되어 있는 특별수선충당금이 무엇인지 알고 계십니까?
① 알고 있다 [☞ 2)와 3)과 4)를 답해 주십시오]
② 모른다 [☞ 3)과 4)를 답해 주십시오]
- 2) 귀하는 현재 부담하고 있는 특별수선충당금에 대해서 어떻게 생각하십니까?
① 싸다 ② 적정하다
③ 비싸다 ④ 부담할 필요가 전혀 없다
- 3) 만일 지금보다 특별수선충당금이 인상되어 관리비부담이 늘어난다면 귀하께서는 이에 대해 어떻게 생각하십니까?
① 아파트의 실질적인 유지 관리를 위해서는 필요한 조치라고 수긍하겠다.
[☞ 다음 21번으로 가십시오]
② 관리비가 올라가므로 반대하겠다 [☞ 4)를 답해 주십시오]
- 4) 귀하께서 특별수선충당금의 인상에 반대하는 이유는 무엇입니까?
① 필요할 때 주민 공동으로 부담하면 된다
② 오래 살지 않을 것이기 때문에
③ 아파트가 노후하면 재건축하면 된다
④ 어차피 형식적이므로 인상할 필요가 없다

21. 다음은 아파트 승강기의 관리비 등에 대한 질문입니다.

- 1) 귀하께서 살고 계신 아파트의 경우 승강기 관리비를 어떻게 처리하고 있습니까?
① 층수 관계없이 모두 같은 금액을 낸다 [☞ 다음 22번으로 가십시오]
② 1, 2, 3층 등 저층의 경우에는 부담분이 낮다 [☞ 2)를 답해 주십시오]
③ 모르겠다 [☞ 다음 22번으로 가십시오]
④ 해당사항이 없다 [☞ 다음 22번으로 가십시오]
- 2) 다음 중 부담이 제외되는 항목을 모두 표시해 주십시오.
① 전기료 ② 승강기 유지비
③ 승강기 고장시 수리비 ④ 기타 (구체적으로 : _____)

22. 다음은 주차관리비에 대한 질문입니다.

- 1) 귀하가 거주하는 아파트의 경우 별도의 주차관리비를 따로 내고 있습니까?
① 별도로 부담하지 않는다 [☞ 다음 23번으로 가십시오]
② 가구별 차량보유수에 따라 다르게 내고 있다 [☞ 2)를 답해 주십시오]
③ 모르겠다 [☞ 다음 23번으로 가십시오]

부록 : 2. 조사자료

- 2) 별도의 주차비는 어떤 방식으로 부과되고 있습니까?
- ① 관리비 내역 중 주차비 항목이 따로 있다
 - ② 관리비 내역 중 수선유지비 항목을 이용한다
 - ③ 기타 다른 항목이 있다 (어떤 방식으로 부과됩니까? _____)
 - ④ 항목은 잘 모르겠지만 차량 보유수에 따라 달리 부과되고 있다
 - ⑤ 모르겠다
23. 다음은 아파트에 하자가 발생한 경우에 대한 질문입니다.
- 1) 귀하가 사시는 아파트에 하자가 발생한 적이 있습니까?
- ① 있다 [☞ 2)와 3)을 답해 주십시오]
 - ② 없다 [☞ 다음 24번으로 가십시오]
- 2) 귀하가 사시는 아파트에 하자가 발생했을 때 어떻게 처리하였습니까?
- ① 관리사무소에서 시공회사에 수리를 요구하였다
 - ② 입주자대표회의에서 시공회사에 수리를 요구하였다
 - ③ 따로 대책기구를 만들어 시공회사에 수리를 요구하였다
 - ④ 시민단체 등에게 의뢰하였다
 - ⑤ 시공회사를 상대로 소송을 제기하였다
- 3) 귀하가 사시는 아파트의 하자는 어떻게 처리되었습니까?
- ① 완전히 보수되었다
 - ② 보수한 후에 다시 문제가 발생하여 다시 보수하였다
 - ③ 하자보수를 해주지 않았다
 - ④ 하자가 발생한 적이 없다
24. 귀하는 아파트 공용부분 보수시(예 : 아파트 외벽 페인트칠, 난방설비 보수, 가스공사 등)에 관리비와는 별도로 주민들이 비용을 부담한 적이 있습니까?
- ① 보수공사는 있었지만 관리비와는 별도로 부담한 적은 없다
 - ② 공동부담한 적이 있다 (있었다면 어떤 경우였습니까? _____)
 - ③ 아직까지 보수한 적이 없다
 - ④ 경험이 없다
25. 귀하는 살고 계신 아파트의 경우 관리비 사용내역 등에 대해서 회계감사를 받고 있습니까?
- ① 공인회계사에 의한 회계감사를 받고 있다
 - ② 주민 자체 감사를 하고 있다
 - ③ 회계감사를 하고 있지 않다
 - ④ 모르겠다
26. 귀하는 관리비 결산내역서를 보신 적이 있습니까?
- ① 본 적이 없다
 - ② 대충 보았다
 - ③ 자세히 보았다
 - ④ 자세히 검토하고 이의를 제기하였다

부록 : 2. 조사자료

아파트의 거주 문화와 관련된 질문입니다.

27. 귀하의 아파트 이웃들과 관계는 어떠합니까?
① 이웃과 잘 어울린다 ② 보통이다 ③ 관심이 없다
28. 귀하는 주민 모임(반상회 포함)에 참석하십니까?
① 자주 참석한다 ② 가끔 참석한다 ③ 참석하지 않는다
29. 귀하는 단지내 각종 문화행사에 참여하십니까?
① 참여한다 (어떤 행사입니까? : _____)
② 참여한 적이 없다
③ 관심이 없다
30. 귀하가 살고 계신 아파트단지내의 각종 문화 행사를 위해 필요한 비용은 주로 어떻게 마련됩니까?
① 주민이 부담한다 ② 관리사무소측에서 부담한다
③ 부녀회의 적립금을 이용한다 ④ 외부의 후원업체의 협찬을 받는다
⑤ 모르겠다
31. 다음은 놀이터 등 공용시설의 불량으로 사고가 난 경우에 대한 질문입니다.
1) 귀하가 거주하는 아파트에서 위와 같은 사고가 발생한 적이 있습니까?
① 있다 [☞ 2)를 답해 주십시오]
② 없다 [☞ 다음 32번으로 가십시오]
2) 위의 경우에 귀하가 거주하는 관리사무소에서는 어떻게 처리하였습니까?
① 관리사무소는 어떠한 책임도 지지 않았다
② 치료비 정도만 배상해 주었다
③ 치료는 물론 불량시설을 즉시 수리하였다
32. 귀하가 사시는 아파트 단지내 상가의 위치는 어떠합니까?
① 단지 중앙에 있다
② 단지 외곽 도로변에 있다
③ 단지내에 상가가 없다
33. 귀하는 단지내 상가의 위치 때문에 불편하다고 생각해 보신 적이 있습니까?
① 있다 ② 없다

* 현재 귀하 소유의 아파트에서 거주하시는 분은 마지막 장으로 가십시오.

부록 : 2. 조사자료

세입자와 관련된 질문입니다.
아래 문항에 대해서는 세입자만 응답해주시시오

1. 귀하는 전세 계약시 일반적으로 표준 계약서를 사용하는데 계약 체결시 아파트 생활에 관련된 특별한 약정을 맺었습니까?
① 맺었다 (맺었다면 어떤 사항입니까? _____) ③ 모르겠다
② 안 맺었다
2. 귀하는 이사를 때 관리비는 어떻게 정산하였습니까?
① 이사진 달의 관리비 전액을 납부하고 이사갈 때는 내지 않는다
② ①의 예와 반대로 하고 있다
③ 날짜 등을 계산하여 분담한다
④ 모르겠다
3. 귀하는 특별수선충당금을 납부하고 계십니까?
① 납부하고 있다 ② 납부하지 않는다
4. 귀하는 아파트 건물 외벽을 새로 도장할 때 비용을 어떻게 부담하십니까?
① 세입자가 직접 전액 부담하였다
② 집주인이 부담하였다
③ 집주인과 공동 부담하였다
④ 경험이 없다
5. 귀하는 아파트 전체(공용부분)의 긴급보수가 있었을 때 비용을 어떻게 부담하십니까?
① 직접 전액 부담했다
② 집주인이 부담했다
③ 집주인과 분담했다
④ 경험이 없다
6. 귀하는 동대표 선출이나 입주자대표회의에 관심이 있습니까?
① 관심이 있다 ② 관심이 없다
7. 귀하는 동대표 선출이나 관리규약개정 등의 일에 참여하신 적이 있습니까?
① 경험이 있다(도장을 찍은 적이 있다)
② 참여하고 싶으나 안되는 것으로 알고 있다
③ 관심이 없었다
8. 귀하는 입주자 대표회의 등에서 아파트 생활과 관련하여 의견을 개진하거나 이익을 제기한 적이 있습니까?
① 있다 ② 없다 ③ 관심이 없다

부록 2. 조사자료

9. 귀하는 부녀회 활동에 참여하십니까?

- ① 관심을 갖고 참여한다
- ② 참여하지 않는다
- ③ 세입자는 참여하지 못한다고 알고 있다
- ④ 관심이 없다

10. 귀하는 관리사무소를 이용하는 데 불편이 있으십니까?

- ① 다른 입주자와 비교해서 별 불편이 없다
- ② 입주자가 아니라서 애로가 많다
- ③ 이용해본 적이 없다

☞ 거주자의 입장에서 생활 및 운영을 위해 제도적으로 보완할 점이 있다고 생각하신다면 어떤 점인지 구체적으로 말씀해 주십시오.

수고 많으셨습니다. 대단히 감사합니다.

부록 : 2. 조사자료

코딩 별지

1. D.			1.			2.	3.	4.	5.		6.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	

7.			8.		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		

8.				9	10.		11.	12.	13.	14.	15.	16.
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32		

17.	18.	19.	20.				21.				
33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44

22.		23.			24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.
45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56

31.		32.	33.
57	58	59	60

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70

2) 전문가면접조사지

아파트 관리의 관행·관습 면접조사설문

〈조사대상 아파트〉

- ◆ 위치 :
- ◆ 규모 :
- ◆ 완공연도 :

일반질문

1. 귀하는 아파트 단지에서 어떠한 직책을 맡고 있습니까?
(보충질문: 동대표, 부녀회임원인 경우는 직업, 관리소장의 경우는 경력)
2. 이 아파트의 관리 방식은 위탁관리입니까, 자치관리입니까?
3. 이와같은 관리방식으로 결정하게 된 동기는 무엇입니까?
(특히, 관리방식이 변경된 경우에는 시기와 이유를 자세히 기술)

입주자대표회의에 관한 질문

4. 이 아파트 단지에서 입주자대표(동대표)는 어떻게 선출합니까?
 - 선출규정이 있는가? 있다면 그대로 시행되는가?
 - 실제로 선출되는 방식을 기술할 것(가령 동대표를 선정하면 입주자들은 도장만 찍는 방식)
 - 도장찍는 방식이라면 동대표후보의 선정은 보통 누가 하나?
5. 동대표는 주로 어떤 사람들입니까? (성별, 나이, 직업 등)
6. 입주자 대표회의는 얼마만에 한 번씩 열립니까? 소집하는 방식은? 시간대는?
7. 입주자대표회의가 각종 용역계약(예를 들어 관리회사의 선정, 승강기관리회사의 선정)을 체결하는 방식에 대한 명문화된 규정이 있습니까? 이 규정대로 시행되고 있습니까? 규정이 없는 경우 각종 용역계약은 구체적으로 어떻게 체결됩니까?
8. 입주자대표회의의 용역회사 선정에 관련된 분쟁은 없었습니까?

부녀회에 관한 질문

9. 이 아파트에도 부녀회가 결성되어 있습니까? 부녀회 기금은 어떻게 조성되고 있습니까?(특히 상가협찬금, 알뜰시장 개최시의 협찬금 등) 그리고 부녀회의 활동은 어떤 것들이 있습니까?
10. 부녀회의 활동이나 기금조성문제에 있어서 분쟁사례가 있습니까?

하자보수에 관련된 질문

11. 이 아파트의 처음 입주 당시나 지금까지 하자문제가 있었습니까? 주로 어떤 문제였습니까?
12. 하자문제가 발생했을 때 시공회사는 적절히 문제를 해결하였습니까?
13. 시공회사가 문제를 제대로 해결하지 않았다면 하자문제를 어떻게 해결하였습니까?
(구체적으로 기술)
 - 가령, 시공회사와 교섭, 시민단체와 상담, 변호사에 의뢰, 소송 등
 - 특히, 하자문제해결을 주도한 주민조직에 대해서 기술할 것(입주자대표회의 또는 별도조직)

관리 및 관리비에 관한 질문

14. 이 아파트는 특별수선충당금을 어느 정도로 적립하고 있습니까? (법규정은 수선유지비와 승강기유지비의 월별금액을 합한 금액의 3/100이상 20/100을 적립토록 함)
15. 현재의 적립액이 적절하다고 보십니까? 적립된 특별수선충당금이 구체적으로 사용된 예가 있습니까? 보수가 필요한 경우 부족한 재원은 어떻게 충당하셨습니다?
16. 이 아파트의 경우 장기수선계획이 수립되어 있습니까? 장기수선계획의 수립은 어떻게 이루어졌습니까?
17. 이 아파트의 승강기 유지비는 어느 정도로 하고 있습니까? 저층 아파트의 주민들에게도 유지비를 부담시키고 있습니까? 특히, 전기료의 경우도 저층에 부담시키고 있습니까? 승강기가 고장이 난 경우 승강비 수리비를 저층에도 부담시키고 있습니까?
18. 승강기 유지를 용역회사에 용역을 준 경우에 용역회사의 관리방식은 어떠한가요? 만일, 사고가 나거나 고장이 난 경우에는 용역회사는 어떠한 책임을 지고 있습니까?
19. 이 아파트 관리사무소의 접수입으로는 어떠한 것이 있습니까? (구체적으로 예를 들어 기술)
20. 이 아파트는 주차관리를 위해 특별한 조치를 하고 있습니까? 특히, 차량보유대수가 많은 가구의 경우 추가부담을 시키고 있습니까? 이 경우 주차관리비라는 항목으로 통지

부록 : 2. 조사자료

합니까? 아니면 다른 항목으로 통지합니까?

21. 회계감사는 어떻게 하고 있습니까? 회계감사 수수료는 얼마가 지급되고 있습니까?
22. 이 아파트의 경우 급수·난방·배수관의 유지보수 책임은 어떻게 하고 있습니까? 특히 이 관들이 벽속에 들어 있는 경우는 어떠합니까? (유지보수 책임과 비용부담을 나누어서 확인할 것)
- 이 부분은 전유부분과 공유부분이 만나는 곳이다. 벽 속의 관들은 법적 으로는 전유부분이다. 전유부분의 관리책임은 입주자이다. 그러나 관은 모두 이어져 있기 때문에 전체와 불가분의 관련이 있다.
23. 이 아파트에서는 주민이 애완동물과 같은 동물을 기르고 있는 경우에 어떤 조치를 합니까?

아파트 생활에 관한 질문

24. 이 아파트 단지에서 쓰레기 분리수거는 어떻게 이루어지고 있습니까? 주민들의 참여는 어떻게 됩니까? 수익금의 관리주체는? 이 수익금은 어떻게 쓰이고 있습니까?
25. 이 아파트 단지에서 체육대회나 문화행사가 열리는 경우 주관할 하는 곳은 어느 곳입니까? (입주자대표회의, 부녀회, 관리사무소 등) 이 경우 비용은 어떻게 조달합니까?(외부업체의 협찬, 기금, 회비 등)
26. 이 아파트에는 세입자의 비율이 어느 정도 입니까? 그리고 세입자들이 아파트 관리에 참여할 수 있는 관리규약이나 관행 상의 제도가 있습니까?

위탁관리에 관한 질문

27. 이 아파트의 위탁관리 수수료는 평당 얼마로 책정되어 있습니까?
28. 만일, 위탁관리 용역회사에서 노조의 파업 등으로 임금인상이 된 경우에 어떻게 하고 있습니까? (가령, 임금인상분 만큼 관리비가 인상되는지 아니면 다른 특약이 있는지 확인)
29. 아파트 단지에서 놀이터나 주차장 같은 공유부분에서 사고나 도난 사건이 발생한 경우 위탁관리회사는 어떠한 책임을 지고 있습니까? (놀이터에서 사고, 특히 주차장에서 발생한 카오디오 도난사고 등)

※ 끝으로 귀하 아파트의 관리규약을 얻을 수 있겠습니까?

3) 단순빈도표

1. 귀하는 동대표 및 입주자 대표회의의 임원이 누구인지 알고 계십니까? 72(100.0)
① 알고 있다 4(5.6) ② 모른다 24(33.3) ③ 관심이 없다 36(50.0)
2. 귀하는 살고 계신 아파트 단지의 관리규약을 읽어 보신 적이 있습니까? 72(100.0)
① 있다 24(33.3) ② 없다 42(58.3)
③ 규약이 있는 지를 알 수 없다 4(5.6)
3. 귀하는 동대표 선출이나 관리규약 개정 등의 일에 참여하신 적이 있습니까? 72(100.0)
① 있다 13(18.1) ② 없다 58(80.6)
4. 귀하는 살고 계신 아파트 단지에서는 동대표를 선출할 때 어떤 절차를 거칩니까? 72(100.0)
① 선거관리위원회를 구성하고 필요한 내용을 공고하는 등 공개적이고 민주적인 절차를 거친다 28(38.9)
② 몇사람끼리 비공개적으로 처리하고 주민들은 도장이나 찍는다 25(34.7)
③ 관심이 없다 17(23.6)
5. 귀하는 동대표 선출이나 관리규약을 개정할 때 어떤 방식으로 참여하셨습니까? 72 (100.0)
① 자격이나 내용을 잘 살펴서 소신대로 판단하였다 17(23.6)
② 별다른 생각없이 투표에 임했다(또는 도장만 찍었다) 21(29.2)
③ 관심이 없었다 30(41.7)
6. 귀하는 현재 아파트 주민자치기구에 참여하고 있거나 과거에 참여한 적이 있습니까? 72(100.0)
① 없다 64(88.9)
② 동대표이다(이었다) 5(6.9)
③ 부녀회 임원이다(이었다) 0(0.0)
7. 귀하가 거주하시는 아파트 단지 내에 부녀회가 구성되어 있습니까? 72(100.0)
① 되었다 55(77.5)
② 안 되었다 7(9.9)
③ 모르겠다 8(11.3)
8. 귀하는 부녀회의 구성원과 임원이 누구인지 알고 계십니까? 72(100.0)
① 알고 있다 19(26.8)
② 모르겠다 48(67.6)
③ 관심이 없다 1(1.4)

부록 : 2. 조사자료

9. 귀하는 주민자치기구 및 관리기구의 활동에 대해 어떻게 생각하십니까? 72(100.0)

(해당란에 ○ 표시를 해주십시오)

	①아주 신뢰한다	②약간 신뢰한다	③불신한다	④아주 불신한다
동대표 및 입주자 대표회의	6(8.5)	45(63.4)	11(15.5)	1(1.4)
부녀회	7(9.9)	48(67.6)	7(9.9)	2(2.8)
관리사무소	7(9.9)	42(59.2)	15(21.1)	1(1.4)

10. 귀하는 입주자 대표회의의 운영에 대해 어떻게 생각하십니까? 72(100.0)

- ① 잘 되고 있다 21(29.6)
- ② 주민의견 수렴없이 독단적으로 운영되고 있다 15(21.1)
- ③ 구성원의 자질에 문제가 있다 12(16.9)
- ④ 관심이 없다 18(25.4)

11. 귀하는 부녀회의의 활동에 대해 어떻게 생각하십니까? 72(100.0)

- ① 잘되고 있다 7(9.9)
- ② 보통이다 39(54.9)
- ③ 못 한다. 8(11.3)
- ④ 관심이 없다 15(21.1)

12. 귀하는 관리사무소의 운영에 대해 어떻게 생각하십니까? 72(100.0)

- ① 고압적이고 관리사무소 위주이다 29(40.8)
- ② 주민편의를 위해서 적극적인 것 같다 22(31.0)
- ③ 관심이 없다 18(25.4)

13. 귀하는 주민자치활동이나 아파트 운영에 이의나 불만이 있을 때 어떻게 처리하십니까?
또는 어떻게 처리하시겠습니까? 72(100.0)

- ① 입주자 대표회의를 이용한다 7(9.9)
- ② 관리사무소를 이용한다 33(46.5)
- ③ 부녀회를 이용한다 8(11.3)
- ④ 반상회 등 주민 모임을 이용한다 5(21.1)
- ⑤ 지방자치단체 등에 직접 민원을 접수시킨다 2(2.8)
- ⑥ 시민단체를 이용한다 1(1.4)
- ⑦ 그냥 둔다 5(7.0)

14. 귀하는 아파트 단지에서 가장 영향력이 있는 기구는 무엇이라고 생각하십니까? 72(100.0)

- ① 입주자 대표회의 39(54.9)
- ② 부녀회 12(16.9)
- ③ 노인정 0(0.0)
- ④ 위탁관리회사 1(1.4)
- ⑤ 관리사무소 16(22.5)
- ⑥ 기타 (_____)

부록 : 2. 조사자료

15. 귀하는 반상회 등 주민모임에서 건의된 사항들이 잘 반영되고 있다고 생각하십니까? 72(100.0)
- ① 잘 된다 6(8.5) ② 보통이다 40(56.3)
 ③ 잘 안된다 21(29.6) ④ 전혀 안된다 1(1.4)
16. 귀하는 주민자치기구 간에 협조가 잘 되고 있다고 생각하십니까? 72(100.0)
- ① 서로 잘 협조하고 있다 6(8.5) ② 보통이다 53(74.6)
 ③ 서로 갈등이 심하다 6(8.5)
17. 귀하께서는 주민자치기구에 직접 참여하시겠습니까? 72(100.0)
- ① 기회가 된다면 참여하겠다 40(56.3)
 ② 참여하지 않겠다 13(18.3)
 ③ 관심이 없다 17(23.9)
18. 귀하가 현재 거주하시는 아파트의 관리비에 대해 어떻게 생각하십니까? 72(100.0)
- ① 비싸다 34(47.9) ② 적정하다 35(49.3) ③ 싸다 1(1.4)
19. 귀하가 현재 거주하시는 아파트에서는 관리비 내역을 어떻게 통지하십니까? 72(100.0)
- ① 관리비 통지서에 세목별로 자세히 나와 있다 41(57.7)
 ② 일괄적으로 관리비항목만 나와있다 12(16.9)
 ③ 관리비통지서에는 일반관리비 항목만 있고 아파트 회보나 주민모임 등을 통해 별도로 자세히 알려준다 16(22.5)
 ④ 모르겠다 2(2.8)
20. 다음은 아파트의 장기적인 유지, 보수를 위해 적립하는 특별수선충당금에 대한 질문입니다.
- 1) 귀하는 관리비에 포함되어 있는 특별수선충당금이 무엇인지 알고 계십니까? 72 (100.0)
- ① 알고 있다 [☞ 2)와 3)과 4)를 답해 주십시오] 44(62.0)
 ② 모른다 [☞ 3)과 4)를 답해 주십시오] 26(36.6)
- 2) 귀하는 현재 부담하고 있는 특별수선충당금에 대해서 어떻게 생각하십니까? 44 (100.0)
- ① 싸다 1(2.3) ② 적정하다 19(43.1)
 ③ 비싸다 20(54.5) ④ 부담할 필요가 전혀 없다 4(9.1)
- 3) 만일 지금보다 특별수선충당금이 인상되어 관리비부담이 늘어난다면 귀하께서는 이에 대해 어떻게 생각하십니까? 65(100.0)
- ① 아파트의 실질적인 유지 관리를 위해서는 필요한 조치라고 수긍하겠다
 [☞ 다음 21번으로 가십시오] 35(53.8)
 ② 관리비가 올라가므로 반대하겠다[☞ 4)를 답해 주십시오] 30(46.2)
- 4) 만약 귀하께서 특별수선충당금의 인상에 반대하는 이유는 무엇입니까? 40(100.0)
- ① 필요할 때 주민 공동으로 부담하면 된다 21(52.5)
 ② 오래 살지 않을 것이기 때문에 4(10.0)

부록 : 2. 조사자료

- ③ 아파트가 노후하면 재건축하면 된다 1(2.5)
- ④ 어차피 형식적이므로 인상할 필요가 없다 14(35.0)

21. 다음은 아파트 승강기의 관리비 등에 대한 질문입니다.

- 1) 귀하께서 살고 계신 아파트의 경우 승강기 관리비를 어떻게 처리하고 있습니까? 72(100.0)
 - ① 층수 관계없이 모두 같은 금액을 낸다 [☞ 다음 22번으로 가십시오] 12(16.9)
 - ② 1, 2, 3층 등 저층의 경우에는 부담분이 낮다 [☞ 2)를 답해 주십시오] 24(33.8)
 - ③ 모르겠다 [☞ 다음 22번으로 가십시오] 14(19.7)
 - ④ 해당사항이 없다 [☞ 다음 22번으로 가십시오] 17(23.9)
- 2) 다음 중 부담이 제외되는 항목을 모두 표시해 주십시오. 24(100.0)
 - ① 전기료 12(50.0) ② 승강기 유지비 15(62.5)
 - ③ 승강기 고장시 수리비 7(29.2) ④ 기타 (구체적으로 : _____)

22. 다음은 주차관리비에 대한 질문입니다.

- 1) 귀하가 거주하는 아파트의 경우 별도의 주차관리비를 따로 내고 있습니까? 72 (100.0)
 - ① 별도로 부담하지 않는다 [☞ 다음 23번으로 가십시오] 52(73.2)
 - ② 가구별 차량보유수에 따라 다르게 내고 있다 [☞ 2)를 답해 주십시오] 9(12.7)
 - ③ 모르겠다 [☞ 다음 23번으로 가십시오] 8(11.3)
- 2) 별도의 주차비는 어떤 방식으로 부과되고 있습니까? 8(100.0)
 - ① 관리비 내역 중 주차비 항목이 따로 있다 3(37.5)
 - ② 관리비 내역 중 수선유지비 항목을 이용한다 1(12.5)
 - ③ 기타 다른 항목이 있다 (어떤 방식으로 부과됩니까? _____) 0(0.0)
 - ④ 항목은 잘 모르겠지만 차량 보유수에 따라 달리 부과되고 있다 4(50.0)
 - ⑤ 모르겠다 0(0.0)

23. 다음은 아파트에 하자가 발생한 경우에 대한 질문입니다.

- 1) 귀하가 사시는 아파트에 하자가 발생한 적이 있습니까? 72(100.0)
 - ① 있다 [☞ 2)와 3)을 답해 주십시오] 9(54.9)
 - ② 없다 [☞ 다음 24번으로 가십시오] 30(42.3)
- 2) 귀하가 사시는 아파트에 하자가 발생했을 때 어떻게 처리하였습니까? 38(100.0)
 - ① 관리사무소에서 시공회사에 수리를 요구하였다 25(65.8)
 - ② 입주자대표회의에서 시공회사에 수리를 요구하였다 10(26.3)
 - ③ 따로 대책기구를 만들어 시공회사에 수리를 요구하였다 2(5.3)
 - ④ 시민단체 등에게 의뢰하였다 1(2.6)
 - ⑤ 시공회사를 상대로 소송을 제기하였다 0(0.0)

부록 : 2. 조사자료

- 3) 귀하가 사시는 아파트의 하자는 어떻게 처리되었습니까? 39(100.0)
- ① 완전히 보수되었다 20(51.3)
 - ② 보수한 후에 다시 문제가 발생하여 다시 보수하였다 11(28.2)
 - ③ 하자보수를 해주지 않았다 7(17.9)
 - ④ 하자가 발생한 적이 없다 (2.6)
24. 귀하는 아파트 공용부분 보수시(예 : 아파트 외벽 페인트칠, 난방설비 보수, 가스공사 등)에 관리비와는 별도로 주민들이 비용을 부담한 적이 있습니까? 72(100.0)
- ① 보수공사는 있었지만 관리비와는 별도로 부담한 적은 없다 23(32.4)
 - ② 공동부담한 적이 있다 (있었다면 어떤 경우였습니까? _____) 12(16.9)
 - ③ 아직까지 보수한 적이 없다 18(25.4)
 - ④ 경험이 없다 17(23.9)
25. 귀하는 살고 계신 아파트의 경우 관리비 사용내역 등에 대해서 회계감사를 받고 있습니까? 72(100.0)
- ① 공인회계사에 의한 회계감사를 받고 있다 8(11.3)
 - ② 주민 자체 감사를 하고 있다 11(15.5)
 - ③ 회계감사를 하고 있지 않다 3(4.2)
 - ④ 모르겠다 47(66.2)
26. 귀하는 관리비 결산내역서를 보신 적이 있습니까? 72(100.0)
- ① 본 적이 없다 19(26.8)
 - ② 대충 보았다 44(62.0)
 - ③ 자세히 보았다 6(8.5)
 - ④ 자세히 검토하고 이의를 제기하였다 1(1.4)
27. 귀하의 아파트 이웃들과 관계는 어떠합니까? 72(100.0)
- ① 이웃과 잘 어울린다 13(18.3) ② 보통이다 45(63.4)
 - ③ 관심이 없다 13(18.3)
28. 귀하는 주민 모임(반상회 포함)에 참석 하십니까? 72(100.0)
- ① 자주 참석한다 10(14.1) ② 가끔 참석한다 32(45.1)
 - ③ 참석하지 않는다 28(39.4)
29. 귀하는 단지내 각종 문화행사에 참여하십니까? 72(100.0)
- ① 참여한다 (어떤 행사입니까? : _____) 12(16.9)
 - ② 참여한 적이 없다 39(54.9)
 - ③ 관심이 없다 18(25.4)

부록 : 2. 조사자료

30. 귀하가 살고 계신 아파트단지 내의 각종 문화 행사를 위해 필요한 비용은 주로 어떻게 마련되니까? 72(100.0)

- ① 주민이 부담한다 5(7.0) ② 관리사무소측에서 부담한다 1(1.4)
- ③ 부녀회의 적립금을 이용한다 20(28.2)
- ④ 외부의 후원업체의 협찬을 받는다 7(9.9) ⑤ 모르겠다 36(50.7)

31. 다음은 놀이터 등 공용시설의 불량으로 사고가 난 경우에 대한 질문입니다.

1) 귀하가 거주하는 아파트에서 위와 같은 사고가 발생한 적이 있습니까? 72(100.0)

- ① 있다 [☞ 2)를 답해 주십시오] 8(11.3)
- ② 없다 [☞ 다음 32번으로 가십시오] 61(85.9)

2) 위의 경우에 귀하가 거주하는 관리사무소에서는 어떻게 처리하였습니까? 7(100.0)

- ① 관리사무소는 어떠한 책임도 지지 않았다 3(42.9)
- ② 치료비 정도만 배상해 주었다 1(14.3)
- ③ 치료는 물론 불량시설을 즉시 수리하였다 3(42.9)

32. 귀하가 사시는 아파트 단지 내 상가의 위치는 어떠합니까? 72(100.0)

- ① 단지 중앙에 있다 26(36.6)
- ② 단지 외곽 도로변에 있다 37(52.1)
- ③ 단지내에 상가가 없다 8(11.3)

33. 귀하는 단지내 상가의 위치 때문에 불편하다고 생각해 보신 적이 있습니까? 72(100.0)

- ① 있다 24(33.8) ② 없다 45(63.4)

세 입 자

1. 귀하는 전세 계약시 일반적으로 표준 계약서를 사용하는데 계약 체결시 아파트 생활에 관련된 특별한 약정을 맺었습니까? 18(100.0)

- ① 맺었다 (맺었다면 어떤 사항입니까? _____) 3(16.7)
- ② 안 맺었다 15(83.3) ③ 모르겠다 0(0.0)

2. 귀하는 이사를 때 관리비는 어떻게 정산하였습니까? 19(100.0)

- ① 이사온 달의 관리비 전액을 납부하고 이사갈 때는 내지 않는다 1(5.3)
- ② ①의 예와 반대로 하고 있다 4(21.1)
- ③ 날짜 등을 계산하여 분담한다 11(57.9)
- ④ 모르겠다 3(15.8)

3. 귀하는 특별수선충당금을 납부하고 계십니까? 16(100.0)

- ① 납부하고 있다 5(31.3) ② 납부하지 않는다 11(68.7)

부록 : 2. 조사자료

4. 귀하는 아파트 건물 외벽을 새로 도장할 때 비용을 어떻게 부담하셨습니다? 18(100.0)
- ① 세입자가 직접 전액 부담하였다 2(11.1)
 - ② 집주인이 부담하였다 2(11.1)
 - ③ 집주인과 공동 부담하였다 2(11.1)
 - ④ 경험이 없다 12(66.7)
5. 귀하는 아파트 전체(공용부분)의 긴급보수가 있었을 때 비용을 어떻게 부담하셨습니다? 18(100.0)
- ① 직접 전액 부담했다 2(11.1)
 - ② 집주인이 부담했다 6(33.3)
 - ③ 집주인과 분담했다 3(16.7)
 - ④ 경험이 없다 7(38.9)
6. 귀하는 동대표 선출이나 입주자대표회의에 관심이 있습니까? 18(100.0)
- ① 관심이 있다 5(27.8) ② 관심이 없다 13(72.2)
7. 귀하는 동대표 선출이나 관리규약개정 등의 일에 참여하신 적이 있습니까? 18(100.0)
- ① 경험이 있다(도장을 찍은 적이 있다) 1(5.6)
 - ② 참여하고 싶으나 안되는 것으로 알고 있다 3(16.7)
 - ③ 관심이 없었다 14(77.8)
8. 귀하는 입주자 대표회의 등에서 아파트 생활과 관련하여 의견을 개진하거나 이익을 제기한 적이 있습니까? 19(100.0)
- ① 있다 5(26.3) ② 없다 12(66.7) ③ 관심이 없다 2(10.5)
9. 귀하는 부녀회 활동에 참여하십니까? 18(100.0)
- ① 관심을 갖고 참여한다 1(5.6) ② 참여하지 않는다 11(61.1)
 - ③ 세입자는 참여하지 못한다고 알고 있다 1(5.6) ④ 관심이 없다 5(26.3)
10. 귀하는 관리사무소를 이용하는 데 불편이 있으십니까? 18(100.0)
- ① 다른 입주자와 비교해서 별 불편이 없다 8(44.5)
 - ② 입주자가 아니라 애로가 많다 4(22.2)
 - ③ 이용해본 적이 없다 6(33.3)

참 고 문 헌

- 강남철, 『주택관계법령』, 양서원, 1996
- 건설교통부, 『아파트 주거현황 통계조사』, 1996
- 국토개발연구원, 『공동주택의 효율적 유지관리제도 연구』, 1987
- 서울시정개발연구원, 『공동주택관리제도 개선방안』, 1995
- 서울 YMCA 시민중계실, 『YMCA 시민안전 자료집』, 1995
- 심현천, 『살기좋은 아파트마을 만들기』, 도서출판 마들, 1996
- 아파트관리신문사 편, 『아파트관리 어떻게 하나』, 도서출판 사랑하, 1994
- 아파트관리신문사 편, 『'96 아파트관리법령집』, 1996
- 안산 YMCA 시민중계실, 『제1회 아파트학교 살맛나는 아파트학교 만들기』, 1994
- 최대권, 『법사회학』, 서울대출판부, 1983
- 河晟奎, 『주택정책론』, 박영사, 1995
- 현대경제사회연구원, 『주택문제 해소대책』, 1991
- 홍두승·이동원, 『집합주거와 사회환경』, 서울대출판부, 1993
- 강순주·김진영, 「공동주택의 관리실태와 거주자의 관리의식 및 만족도-서울시 아파트를 중심으로」, 『한국주거학회지』 제4권 제2호, 1993. 12.
- 강인호, 「도시형 집합주택 개념적 접근전략」, 『주택』 55호, 대한주택공사, 1994
- 김선중, 「공동주택의 관리업무에 관한 거주자 의식」, 『한국주거학회지』 제3권 제2호, 1992. 12.
- 김선중, 「공동주택의 관리업무와 비용에 관한 연구」, 『한국주거학회지』 제4권 제1호, 한국주거학회, 1993. 6.
- 김선중·박현옥, 「공동주택 관리업무의 수행정도 및 인식에 관한 연구」, 『울산대학교 연구논문집』 20권(자연과학·공학편) 1호, 1989
- 金壽永, 「아파트 단지 실험을 통한 지역사회개발 활성화 방안에 관한 연구-대구직할시 아파트 단지 실험을 중심으로」, 대구대학교 석사학위논문, 1993
- 김정태, 「공동주택 관리제도의 개선에 관한 연구」, 인하대학교 석사학위논문, 1995
- 南寧祐, 「도시집합주거의 기본목표 설정에 관한 연구 - 도시에서의 '모여살기'에 관한 의미 해석을 중심으로」, 고려대학교 석사학위논문, 1995
- 文永基, 「공동주택의 효율적 관리방안에 관한 연구」, 『부동산정책연구』 창간호, 건국대학교 부동산정책연구소, 1991
- 박경구, 「공동주택단지의 주민공동체의식형성에 관한 연구 - 대전시 고층아파트를 중심으로

참고문헌

- 로», 전남대학교 석사학위논문, 1994
- 朴慶亮, 「집합건물 구분소유법리의 재조명」, 전남대학교 박사학위논문, 1991
- 박경량, 「독일 주거소유권법상의 집합건물 관리」, 법과 사회이론연구회, 『법과 사회』 제13호(1996년 상반기), 창작과 비평사, 1996
- 朴萬龍, 「집합건물 소유자의 법적 지위에 관한 연구」, 부산대학교 석사학위논문, 1990
- 박신영·전승준·고봉찬, 「고층화에 따른 공동주택 관리기법 연구」, 『주택기술정보』 55호, 대한주택공사, 1993. 5.
- 박신영·선중국·박은규, 「공동주택 관리서비스 제고방안」, 『주택기술정보』 62호, 대한주택공사, 1994. 7.
- 朴鍾斗, 「집합건물의 관리에 관한 법리연구」, 중앙대학교 박사학위논문, 1988
- 孫世郁, 「집합건물의 근린교체에 관한 연구」, 서울시립대학교 박사학위논문, 1992
- 申京珠·中島明子·安玉姬, 「한·영 공동주택 관리사의 의무」, 『한국주거학회지』 제5권 제2호, 1994. 12.
- 윤현정, 「집합건물 소유·관리의 법적 고찰」, 『주택』 55호, 대한주택공사, 1994
- 殷蘭淳, 「공동주택 생활관리 만족 및 요구에 대한 연구-서울시 아파트를 중심으로」, 경희대학교 석사학위논문, 1995
- 이규인·이재준·황경희, 「주거단지 공동체시설 활성화를 위한 배치기법연구」, 『주택기술정보』 62호, 대한주택공사, 1994. 7.
- 이상우·최원령, 「공동주택의 사회적 환경 평가인자에 관한 연구」, 『경기대학교 논문집』 27집, 경기대학교, 1990
- 李春鎬, 「수도권 공동주택 거주자의 거주행태 및 주거이동패턴 분석연구」, 『강원대학교 논문집』 21집, 1991
- 정규식, 「공동주택 관리의 효율화 방안에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문, 1995
- 蔡載萬, 「공동주택단지의 효율적인 관리운영 방안에 관한 실증적 연구 - 서울시 개포지역 공동주택단지를 중심으로」, 한양대학교 석사학위논문, 1987
- 최재필, 「우리나라의 근대화 와 아파트문화의 성공적인 정착요인」, 『주택』 52호, 대한주택공사, 1991
- 洪三烈, 「아파트지역 주민자처조직의 활성화 - 대구, 경북지역을 중심으로」, 경북대학교 석사학위논문, 1993
- 연세대학교 생활과학연구소·삼성건설, 「21세기 공동체 생활문화육성을 위한 다학제적 방안 모색 학술심포지엄」, 『주택회보』 63호-67호, 1995. 8-12., 한국주택협회
- 藤本佳子, 「외국의 공동주택 관리실태」, 『주택기술정보』 56호, 대한주택공사, 1993. 7.
- 梶浦恒男, 「분양공동주택 관리의 입차인참가에 대한 연구」, 『주택기술정보』 571호, 대한주택공사, 1993. 9.

연구보고 96-5 공동주택의 관리에 대한 관행 연구

1996년 12월 25일 印刷

1996년 12월 31일 發行

發行人 朴 松 圭

發行處 **한국법제연구원**

印刷處 東 洋 商 社

서울특별시 종로구 신문로 2가 1-103

전화 : (722)2901~3, 0163~5

등록번호 : 1981. 8.11. 제1-190호

값 6,000 원

1. 본원의 승인없이 轉載 또는 譯載를 금함. ©
2. 이 보고서의 내용은 본원의 공식적인 견해가 아님.

ISBN 89-8323-012-6 93330

