

# 韓-英 共同 住宅 관리사 制度의 比較

## Comparison of Apartment House Manager System between Korea and England

申 京 珠\*

Shin Kyung Joo

中 島 明 子\*\*

Nakajima Akiko

### ABSTRACT

With the recent rise of apartment houses, the Korean government set up the Apartment House Manager System in 1989. In fact, a similar was originally introduced and fully settled down in England where the apartment house have been developed for a while.

This study is primarily concerned with the comparison of apartment house manager system between Korea and England, with special respect to the background, the department in charge, the qualification of examinees, and the subjects for examination.

The first part of this study deals with the difference of the system between Korea and England. Among the most salient difference is that the system of Korea was established by the government itself in order to solve some problems derived from management, whereas that in England came into being for citizens to help the poor with housing problems as a Christian social movement.

The second part of this study suggests that it is necessary to open a department of apartment house at the two-year colleges. In addition, it would be advisable to give some advantages such as full a partial exemption from examination to those who graduate from four-year universities or colleges.

#### 1. 서론

공동주택의 역사는 BC2000년 전의 로마 시대로 거슬러 올라가며, 정인국(1969)씨에 의하면 당시의 아파트는 15층으로 로마시가지의 빈이 아파트

였다고 한다.

현대적인 공동주택은 1800년대 후반 영국에서 시작되어, 영국은 이미 1890년에 주택법(Housing Acts)이 제정 되었다. 우리나라 최초의 공동주택은 1957년 종암동에 건설된 4층짜리 시영 아파트 152세대로 당시의 일반 시민은 주택에의 관심이 희박하였다 (박소연 1992).

\* \* 漢陽大 家庭管理學科 教授

\* 日本白短期大學 生活科學科 助教授

우리나라에서의 대형 아파트 단지의 시초는 1970년 서울시가 여의도에 조성한 여의도 시범 아파트로 1584세대규모 이었다. 그러던 것이 현재 서울의 공동주택은 총 주택 계고의 50%를 넘게 되었으며, 정부의 2001년 까지 1세대 1주택의 목표달성 작업등이 가세하여 앞으로도 계속 증가할 전망이다. 이와같은 공동주택의 양적 증가에 따라 관리 문제의 부재가 다양한 형태로 나타나기 시작하여, 정부는 주택 건설 촉진법을 개정하여 공동주택 관리사 제도를 신설하게 되었다. 이에 필자는 일찍부터 공동주택이 발달하여, 관련법이 정비되어있는 영국을 선택하여, 우리나라와 공동주택 관리사제도의 비교를 시도하였다. 비교 내용은 양국 관리사 제도의 정착 배경과 관리사의 시험 과목 등이다.

본연구 결과는 우리나라 공동주택 관리사제도의 빠른 시일내의 정착에 일익을 담당할 것을 기대한다.

## 2. 관리사의 정착 배경

### (1) 한국의 경우

정부가 심각한 주택난 해결을 위해 1957년 처음 공동주택의 건설을 시작하였으나 1975년 당시 총 주택 계고의 5.3%에 불과 하였다. 그후 1980년 7.3%에서 5년 사이에 급격히 증가하여 1985년 19.2%에 이르렀고, 1990년에는 29.4%(연립주택 포함)로 전 주택의 1/4를 넘게 되었다. 이 당시 서울은 총주택의 47.7%가 공동주택으로 전주택의 거의 반을 차지하게 되었다.

그러나 정부는 주택건설에만 급급하여 이렇게 급증하고 있는 공동주택의 관리에 대하여는 눈을 돌릴 여력이 없었다.

1960년대 부터 대두되기 시작한 아파트의 안전 문제에서 1970년 4월 와우 아파트의 붕괴 사건이 있었으며, 그후도 심심찮게 계속 되는 아파트의

하자 문제가 있었으며, 1978년 5월에는 아파트 수도료의 횡령사건이 있어(신경주, 박소연, 1993) 그에 대한 대응책의 강구로 1979년 10월에는 아파트 관리회사의 신설이 거론되었다(동아일보, 10월 4일). 이렇게 하여 주택건설 촉진법의 규정에 의하여 공동주택 관리에 관하여 필요한 사항을 정할 목적으로 1981년 10월 15일 공동주택 관리령이 처음 제정 공포 되었다(대법전 1993). 그러나 당시의 관리령에는 주택관리사에 대한 자격의 언급이 없었다. 그러다가 집합주택의 규모가 대형화 되면서 엄청난 관리경비를 다루는 관리인의 자격 규제가 없는 틈을 타고 관리비의 대형 횡령 사건이 빈번하게 되자 1987년 3월에는 전문 관리사제가 정착 되어야 한다는 여론이 나오게 되었다.

이러한 경과후 1989년 9월 5일 주택건설 촉진법이 개정되어 처음 주택관리사 자격 제도가 신설되었다. 1)

이와 동시에 주택 관리관련 법령이 신설 혹은 개정 되었는데 그 상세는 표과 같다. 본 표의 내용은 1989년 9월 5일 신설이후 1989년 12월 16일, 1992년 10월 9일의 두차례에 걸쳐 일부 혹은 전부 개정되었으며, 이를 포함 정리 하였다. 이와같이 공동주택 관리사 제도가 신설 됨에 따라 이에 관련된 종래의 주택관리 업자에 관한 법이 전부 개정 되었으며, 주택관리사 관련법 제 25조, 제35조가 신설 되었다. 또 부칙 제 3-제 5조가 신설 되었으며, 규칙 제 19조-제 23조가 제정 되었다(표).

위법에 준하여 1990년 3월 11일 주택관리사 및

註1) 주택 건설 촉진법이란 주택이 없는 국민의 주거 생활의 안정을 도모하고 모든 국민의 주거 수준의 향상을 기하기 위하여 주택의 건설 및 공급과 이를 위한 자금의 조달, 운용 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한 법이다. 여기에서의 주택이란 단독주택과 공동주택이 다 포함되며, 물론 국민주택도 이 속에 포함된다.

관리사보의 시험이 시행되었으며, 부칙 제 3조에 따라, 오는 1995년 1월 1일 부터 유자격자에 의한 관리가 의무화 되었는데 그범위는 다음과 같다.

- 1) 500세대 미만(중앙집중식 난방 방식 또는 승강기가 설치된 경우에는 300세대미만)의 공동주택 : 주택관리사보 또는 주택관리사
- 2) 500세대 이상(중앙집중식 난방방식 또는 승강기가 설치된 경우에는 300세대이상)의 공동주택 : 주택 관리사

위와 같은 과정을 통하여 우리나라 공동주택 관리사 제도가 시작 되었다.

그러다가 1994년 8월 3일 대통령령에 의해 주택 관리사의 시험이 폐지 되었다. 주택관리사의 자격을 인정 받고자 하는자는 자격인정 신청서와 실무경력에 대한 증빙 자료를 건설부 장관에게 제출하며, 건설부 장관은 신청자의 경력 심사를 거쳐 자격증을 교부하게 변경되었다. 자격인정의 신청 가능한 지는 표과 같다.

표1. 주택 관리사 자격제도 신설에 따른 관련법의 재정 및 개정 내용

주택 관리 업자 관련	제 19조	주택 관리업 면허와 종류의 기준(개정)	
	제 120조	주택관리업자 면허절차(개정)	
	제 21조	주택관리업자의 업무범위(개정)	
	제 22조	주택관리업자의 업무신고(개정, 일부신설)	
주택 관리 사 관련	제 25조	주택관리사의 배치(전문개정)	
	제 26조	주택관리사의 자격시험응시자격(본조신설) * 1994년 8월 주택관리사보로 변경됨	
	제 27조	주택관리사보 자격시험(본조신설)	
	제 28조	주택관리사보 자격시험(본조신설) * 1994년 8월 주택관리사보로 변경됨	
	제 30조	시험의 시행및 공고(본조신설)	
	제 31조	시험위원회(본조신설)	
	제 32조	응시원서등(본조신설)	
	제 33조	시험수당등의 지급(본조신설)	
	제 34조	시험부정 행위자에 대한 제제(본조신설)	
	제 35조	권한의 위임(본조신설)	
	부 칙	제 3조	주택관리사등의 임용에 관한 특례시기(본조신설)
		제 4조	기존관리 소장등의 경과 인정에 관한 경과조치(본조신설)
		제 5조	기존 관리 소장에 대한 시험의 특례(본조신설)
	규 칙	제19조	주택관리사등의 업무(개정)
		제20조	응시원서및 응시수수료등(개정)
제21조		주택관리사등의 자격증의 서식및 재교부 신청(개정)	
제22조		주택관리교육(개정)	
제23조		관리교육의 위탁실시(개정)	

표2. 주택관리사 자격인정 신청 가능자

1) 공동주택(1,300세대 이상의 공동주택 2. 승강기가 설치된 공동주택 3. 중앙집중식 난방방식의 공동주택)의 관리책임자로 3년이상 근무한자.
2) 주택관리 업체의 직원으로 주택관리 업무에 5년이상 근무한자.
3) 대한 주택공사 또는 지방공사의 직원으로서 주택관리업무에 5년이상 종사한 자.
4) 공무원으로 주택관련 업무에 5년이상 종사한자.
5) 위 4가지 직종의 경력 합산 기간이 5년 이상인자.

(2)영국의 경우

영국은 주택 정책과 함께 주거관리에 있어서의 선진국이다.

영국의 공동주택은 우리나라의 개인 소유와는 달리 임대료가 많으며, 임대 : 소유의 비는 1931년 81:19, 1971년 51:49, 1990년 67:33이다(中島明子, 1991).

그 소유지는 정부, 지방자치단체, 주택조합, 공공기업체, 민간 기업체, 신도시 개발공사 등으로 다양하다. 그러나 공동주택의 관리는 지방자치단체에 소속되어 있는 전문주택 관리인이 주로 담당한다. 영국에서 전문 공동주택 관리인 제도의 정착 과정을 살펴보면, 그리스도교적 사회주의 운동에서 시작된 공적 개입을 거부한 Octavia Hill 의 정신에서 출발한 극빈층의 주택문제 개선 측면에서 시작 되었다.

Hill은 1864년 런던에서 임대주택 18실(3호)를 빌려서 주거관리를 시작 하였다. 그후 1916년 Hill에의해 훈련받은 여성이 「여성주거 작업자 연맹」(A.W.H.W: The Association of woman Housing)을 결성하였다.

이 단체는 1917년 「여성 건물 관리인 연합」으로 개칭(A.W.H.W: The Association of Woman House Property Managers) 하였으며, 그후 「여성 건물

관리인 협회」, 「여성주거관리인회」 등의 명칭을 거쳐 1948년 남성 입회 인정과 함께 오늘날의 「주택관리인 협회」(The Society of Housing Managers)로 개칭 되었다.

이와는 별도로 1931년 영국 지방자치체 주택국 직원에 의해 남성위주로 주거행정 협회가 설립되어, 1939년 여성 회원의 가입이 허용되어 앞에서 논술한 여성단체의 멤버가 영입되는 과정을 거쳐서 1955년 양 조직의 통합을 위한 상설 위원회가 개설 되었다. 이러한 노력이 7년간 계속되어 드디어 1962년 단일 주거관리시험부가 개설되었으며, 이것이 주택관리사제도의 효시로 볼수 있겠다.

사실상 두 조직의 통합은 이보다 3년 뒤인 1965년으로 「주거 관리자 협회」란 명칭하에 통일 되었다.

그후 1972년에는 주거관리 면허요강이 발표되었으며, 1975년 다시 「주택관리협회」(I.O.H:The Institute of Housing)로 개칭된후 현재 까지 계속 되어오고 있다. 이런 과정속에서 영국의 공동주택 관리사 제도가 정착되었는데 영국은 우리나라보다 100년 먼저 주택관리를 시작하여, 관리사 자격시험실시도 30여년 앞서 있었다. 또 다른 영국 주택관리의 특징은 여성의 활약이 큰점과 우리나라가 정부차원에서 시작 되고 있는데 비해 영국은 민간 차원에서 사회주의 운동의 일환에서

이루어진 점이다. 또 주거관리 시스템이 자치체 2)를 기초로 전개되어 지역성을 갖고 실시 되어 온 점을 볼수 있었다.

### 3. 관리사의 시험과목, 응시대상 및 담당관청

#### (1) 한국의 경우

우리나라의 주택 관련 행정기구는 중앙에 건설부 주택국이 있고 그 하부에 주택 정책과, 주택관리과, 기술지도과, 건축과가 있으며, 주택관리에 관한 행정은 주택관리과에서 관장하고 있다 - 또 중앙의 주택정책을 지원하기 위하여 지방자치단체의 주택과가 있으나 그힘이 미약하다 .

따라서 주거관리사보의 시험은 건설부 주택국 관리과에서 관장하며, 응시 자격은 현재 만 20세 이상인 국민으로 따로 학력등의 자격을 규정하고 있지 않으며, 인간적인 자질이 결여된자의 응시가 금지되고 있었다 3).

한편 주택 관리사보 보다 위 직급에 해당하는 주택 관리사는 처음 1989년 신설 당시는,

- 1) 공동주택의 관리책임자로 3년이상 근무한자 또는 공동주택의 주택관리업자, 자치 관리기구의 직원이나 대한 주택공사 직원으로 주택 관리 업무에 5년이상 종사한자.
- 2) 공무원으로 주택 관련 업무에 5년이상 종사한자.
- 3) 주택 관리사보 자격 시험에 합격 한후 7년이상 경과 한자로 한정 하였다.

그러다가 1994년 8월(1993년 12월 개정) 대통령

註2)영국의 주택법의 운영을 담당하는 기관은 중앙에 주택성(住宅省)이 있고, 그 안에 중앙 주택 심의회가 있다. 이 하부기구로 지방 공공 단체가 있고, 공동 주택의 관리는 지방 공공단체에 해당하는 자치체에 소속된 주택 관리인이 담당 하고 있다.

에 의하여 무시험, 경력심사로 바뀌었으며, 자격 인정의 신청 가능자는 2의 (1)에서 서술 하였다.

신설당시 주택 관리사 시험은 표3과 같이 1차의 필기시험에서 공동 주택 관리이론의 시험만 부과하고 있었으며, 주택관리사보 시험은 1차에서 윤리, 민법, 회계등의 관련 기초 지식은 물론 공동 주택 시설 개요와 건축의 시험을 치르게 하고 있다. 그후 2차 시험에 주택관계 법령과 공동주택 관리실무의 시험을 치르게 하고 있어 상급직인 주택관리사 보다 엄청난 부담을 안게 되어있다.

주택관리사 자격인정 조건에서 주택관련 학과 출신(건축학과, 주거학과, 가정관리학과등) 을 포함 시키고 있지 않아 주택관련학과 졸업후 주택 관리사보 자격 시험에 합격하여야 하며, 합격하더라도 자격에 규정된 곳(표2참조)에의 취직이 힘든 현실에서 실제 신규 졸업자의 주택관리사 자격 획득의 가능성에 의문이 제기된다.

이는 주택관리사로 취업시 관리소장의 보수가 대기업 과장급 수준으로 책정된 점 등을 감안하면 현재 엄청난 숫자의 현직 소장 및 관련행정기관 종사자들의 기득권자에 의한 배려로 볼수도 있겠으며, 앞으로 타당한 보완내지 해결책이 요구되고 있다.

註3) 1. 금치산자, 한정치산자 또는 미성년자.

2. 파산자로서 복권되지 않은자.

3. 금고이상의 형의 선고를 받고 그집행이 종료 되거나, 집행을 받지 않기로 확정된후 2년이 경과 되지 않은자.

4. 법 제 39조 5의 규정에 의하여 주택 관리사등의 자격이 취소된후 3년이 경과 되지 않은자.

표3. 우리나라 공동 주택 관리사보 자격시험 과목

시 험 구 분		시 험 과 목
주택 관리사	개정 당시	공동주택 관리이론(공동주택 시설개론, 주택관계법령, 공동주택관리 실무, 기타 공동주택 관리에 필요한 이론)
	개정	1993년 12월 개정되어 시험이 없어짐
주택 관리사보	1차	1. 국민윤리 2. 민법총칙 3. 회계원리 4. 공동주택시설 개론(목구조, 철물구조, 특수구조를 제외한 일반건축구조와 공기조화, 냉동설비를 제외한 건축설비개론을 포함한다.)
	2차	1. 주택관계법령(주택건설 촉진법, 임대주택 건설촉진법, 건축법과 그 하위법령)중 주택에 관련되는 규정 2. 공동주택 관리실무(시설관리, 환경관리, 공동주택회계 관리, 입주자 관리, 대외업무, 사무관리, 안전관리등)

(2) 영국의 경우

영국의 경우 주택 관리사 제도는 크게 3가지로 구분 가능하다. 먼저 영국측량사 협회(R.I.C.S)에 의한 자격 시험이 있으며, 이 시험은 3차 시험까지 치르게 되어있다. 두번째는 주택관리협회(I.O.H)에 의한 자격시험으로 응시자격은 협회가 요구하는 일반교육을 받은자와 지방자치단체나 공공기업체, 신도시 개발공사, 주택조합등에서 주택관리업무에 종사하고 있는자로 2차 시험까지 치르게 되어있다. 세번째는 공인경매및 자격관리협회에 의한 자격시험으로 런던, 캠브리지 대학의 부동산 교육 이수자는 시험을 면제하는 특전을 받게 되어있다.

앞에서 언급한 바와 같이 영국에서는 국가 특성상 주택협회에 의한 자격이 가장 일반적이라 볼 수있어 본 논문에서는 두번째에 해당하는 이 시

험을 중심으로 살펴본다.

표4에 영국 주택관리협회(I.O.H)에서 실시하는 자격시험과목을 제시한다.

영국에서는 1962년 주거관리 시험부가 개설되어 1차 시험과목의 개정이 이루어졌으며, 다시 7년 시행되다가 2차 개정이 이루어져서 현재까지 15년간 계속되고 있다.

영국 주택관리 협회의 회원에는 4종류가 있는데 그 상세를 살펴보면 다음과 같다.

1) 정회원: I.O.H혹은 타의 I.O.H가 인정하는 시험에 의해서 직능자격(職能資格)을 얻어 주거 분야에서 활동하고 있는 사람.

I.O.H의 직능자격을 취득하기위한 코스는 일반에 3년으로 공개 또는 통신강좌가 있다.

표4. I.O.H 에서 실시하는 자격시험과목의 변화

	1965년-	1972년-1978년		1979년-현재까지	
선 행 시 험	건물의 구조와 위치 중앙 및 지방정부 가옥의 기록과 설명 영국법의 요점 위생시설과 서비스 행정원리 주거법과 공중위생법	건물의 구조와 위치 중앙 및 지방정부 가옥의 기록과 설명 영국법의 요점 위생시설과 서비스		중 간 시 험 1	건물공학1 법률연구 주거학 주거재정과 해설 사회구조와 그 변화
					중 간 시 험 2
최 종 시 험	주거와 계획법 주거재정 주택소유주와 임차인법 사회복지 구조와 유지2 주거관리와 행정1 주거관리와 행정2	최 종 시 험 1	행정원리 공중위생과 계획법 주거재정 주택소유주 및 임차 인법 사회서비스	계획과 개발 법률연구3 관리학3 선택과목	
			최 종 시 험 2		주거와 법률 구조와 유지 2 주거관리의 역사적 원리실재 레포트 작성과 응용 실험실습 가족의 개발

2) 학생회원: 주거 서비스직에 종사하고 있는 사람으로 직능자격의 공부와 최대공약수 5과목에 합격한 사람. (30세 이상자에도 입학제도가 있다).

3) 준회원: 30세 이상으로 적어도 주택분야에 있어서 5년 이상 종사하여 적절한 실제적 지식과 소질을 갖고 있는 사람.

4) 전문위원: 비즈니스 교육과 기술교육회의 국가시험에 합격하여 주거서비스의 분야에서 종

사하고 있는 사람.

#### 4. 결론 및 요약

우리나라는 공동주택의 양적 증가에 따라 파생되는 관리문제 해결의 한 방법으로 1989년 공동주택관리사 제도가 신설되었다. 이에 필자는 앞으로 우리나라 공동주택  
익을 담당하고자 일찍부터 공동주택이 발달하여,

이 제도가 이미 정착된 영국을 비교국으로 선정하여 양국 공동주택관리사 제도의 비교를 시도하였다.

비교 내용은 관리사제도의 정착배경, 관리사의 시험과목 시험응시대상 및 담당관청이며, 그 결과는 다음과 같다.

1) 우리나라는 공동주택의 관리에서 파생되는 다양한 문제 해결의 한 방편으로 정부 차원에서 급격히 공동주택 관리사 제도를 신설하였다. 영국은 그리스도교적 사회운동에서 공적 개입을 거부한 민간이 극빈층의 주택문제 개선 측면에서 시작되어 오랜 변화 과정을 거치면서 정착되었다.

관리사의 시험과목은 우리나라는 처음제정시는 관리사와 관리사보로 나누어 하급직위인 관리사 보쪽이 더 힘든 다양한 과목의 시험을 2차에 걸쳐 치르게 하다가, 1994년 8월 대통령령으로 주택 관리사는 시험없이 현재 특정 직업 종사자에만 자격인정 신청이 가능하게 하는 한편, 관련학과 전공자는 하급직 합격후 특정직종에 일정기간 취업해야 비로소 자격 취득이 가능하게 되어 있었다.

영국은 관리사의 시험과목이 결정 시행된후 7년 경과에 1차 개정, 또 7년 경과시 2차 개정을 거쳐서 현재는 1979년 부터 시행되어온 시험과목이 그대로 15년째 계속 시행되고 있다.

2) 관리사제도의 담당관청은 우리나라는 중앙에 건설부 주택국 산하 4개과 중의 하나인 주택관리과에서 관장 하고 있었다. 영국은 정부차원의 단일 창구가 아니고, 영국 측량시험회, 주택관리협회, 공인경매 및 자격관리협회 등에서 관장하여, 상호 시험을 인정하고 있었다.

3) 관리사제도의 응시자격은 우리나라는 관리사보의 경우는 학령에 제한을 두지않고 인간적인 결격사유가 없는 모든 사람에게 응시자격을 주고

있었으며, 한편, 상위직급인 관리사는 특정 직업 종사자에 한하여 자격을 인정하고, 일반인은 신청자격을 인정 하지 않았다.

영국은 일반인에 3년 과정으로된 자격취득을 위한 공개 또는 통신강좌를 개설하고 있었으며, 또 특정학과 출신자에게는 시험 면제 특혜제도도 있었다.

제언

현재 공동주택관리사 제도하에서는 현재 종사자와 신규 자격자의 공급이 어려운 실정이다. 우리나라도 앞으로 영국등 공동주택관리 선진국의 공동주택관리사 자격제도 등에 관한 심층 연구를 통해 하루 빨리 실질적인 자격을 갖춘 공동주택관리사에 의한 공동주택관리가 이루어져야 하겠다.

이를 위해서는 전문대학, 특수대학 등에 공동주택 관리사 자격제도 과정의 개설이 요망되며, 4년제 관련 학과(가정관리학과, 주거학과, 건축학과 등) 졸업생에 대한 부분적 시험 면제등의 특혜 법안도 모색 되어야 하겠다.

참고문헌

建設省住宅局. [英國의 住居法] 1952.

官報 12781호 1994. 8. 30일자.

동아일보. 아파트 관리 회사가 생긴다. 1979. 10. 4일자.

민복기, 이영섭, 이태홍. [대법전], 법전출판사. 1993.

박소연. 아파트 관리문제의 시대적 변천



에 관한 연구,

한양대 대학원 석사학위논문, 1992.

신경주, 박소연. 우리나라 아파트의 변천  
에 관한자료,  
한국생활과학 연구, 제11호, 1993.

서울신문사. 93 아파트 관리법령집.

통계청. 한국의 사회지표.

中島明子. イギリスの地方自治體にわける  
住居管理. 日本京都大學 博士學位論文, 199  
2, 6.

Marion Brion and Anthea Tinker. Women  
in Housing, 1980, p62, p65.

I.O.H 발행. The Aims and Activities o  
f the I.O.H.

