

공동주택 관리비부과방식 실태조사를 통한 비용현황관리에 관한 연구

-서울시 아파트 단지 사례를 중심으로-

A Study about the cost present condition through research on the actual
condition the apartment houses expenses levy system
- Focusing on the Apartment Complexes Cases in Seoul -

박 경 모*○ 김 창 덕** 박 태 근*** 전 재 열**** 김 옥 규*****
Park, Kyung-Mo Kim, Chang-Duk Park, Tae-Keun Chon, Jae-Youl Kim, Ok-Kyue

요 약

현재 아파트 관리비는 소재지, 건축년도, 세대수, 난방방식, 관리방식 등 여러 요인에 따라 차이를 보이기 때문에 단순 비교하기는 어려우나, 관련 정보가 천무한 입주자로서는 자신이 부담하는 관리비가 적정 수준인지 전혀 알 수 없는 상황이다. 따라서 본 연구는 서울시에 위치한 아파트의 관리비 부과방식을 조사·분석하여 합리적인 비용분류체계를 제시하고, 비용관리 업무절차를 분석하여 문제점을 도출하고 개선방안을 제시함으로써 아파트 관리비의 적정성 및 투명성을 확보하고자 한다.

키워드: 관리비부과방식, 비용분류체계, 비용관리 업무절차

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라의 아파트 세대수는 약 400만 세대, 여기에서 발생하는 관리비는 세대당 월 약 15만원, 우리나라 전체로는 연간 약 7조 2천억 원 규모이다. 그리고 관리되는 아파트를 자산가치로 환산하면 약 200조원, 달러로 환산하면 2천억 불 규모이다. 만약 관리를 잘못하거나 관리비를 적기에 투입하지 않아 50년 수명의 아파트가 20년 만에 헐린다면 국가적으로는 연간 60억불의 순수실을 입게 된다. 무역흑자의 10%정도가 순이익이라면 연간 600억불의 무역흑자를 잃는 것과 같은 금액이다.

이처럼 아파트 관리비는 적게 써서, 그 규모를 줄여야 하는 일차적 과제와 함께 한편으로는 자산가치보존을 통해 국가경제의 낭비와 손실을 막아야 하는 무거운 짐을 안고 있다.

현재 아파트 관리비는 소재지, 건축년도, 세대수, 난방방

식, 관리방식 등 여러 요인에 따라 차이를 보이기 때문에 단순 비교하기는 어려우나, 관련 정보가 천무한 입주자로서는 자신이 부담하는 관리비가 적정 수준인지 전혀 알 수 없는 상황이다.

따라서 본 연구는 서울에 위치한 아파트의 관리비 산정방식을 조사·분석하여 합리적인 비용분류체계를 제시하고, 비용관리 업무절차를 분석하여 문제점을 도출하고 개선방안을 제시함으로써 아파트 관리비의 효율화를 제안하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 공동주택 아파트의 관리비 부과방식과 비용관리 업무절차의 실태를 조사하여 개선방안을 제시함으로써 아파트 관리비의 효율화를 제안하는 것으로 연구의 범위를 한정하였으며, 다음과 같은 체계로 연구를 진행한다.

- (1) 공동주택 아파트의 관리비에 대한 이론적 내용을 고찰한다.
- (2) 서울에 위치한 아파트(중계9단지, 휘경2단지, 신림1단지, 수서단지) 관리비 부과방식에 대한 실태조사를 한다.
- (3) 유지관리 비용분류체계를 제시한다.
- (4) 비용관리 업무절차를 분석하여 문제점을 도출하고 개선방안을 제시한다.

* 정회원, 광운대학교 건축공학과 대학원, 석사과정

** 정회원, 광운대학교 건축공학과 교수, 공학박사

*** 정회원, 목원대학교 건축공학과 교수, 공학박사

**** 정회원, 단국대학교 건축대학교 교수, 공학박사

***** 정회원, 충북대학교 건축공학과 교수, 공학박사

본 연구는 한국과학재단 특정기초연구 지원으로 수행되었음

과제번호 : R01-2002-000-00394-0(2002)

2 공동주택 관리비의 이론적 고찰

표 2. 관리사무소 현황

2.1 관리비의 정의 및 관리비 부과방식

관리비란 주택법 제45조에 따라 관리주체가 쾌적한 주거 환경 조성 및 입주민들의 편익을 증진시키기 위해 필요로 하는 제반 비용을 입주자에게 부과하여 관리, 사용하는 금액을 말한다.

관리비를 부과하는 방식에는 연간예산제와 월별정산제가 있다(문영기·방경식, 1999, PP.199~200).

연간예산제란 1년간 소요될 총경비를 전년도 말에 추정하여 12개월로 배부하고, 이를 다시 총연건평으로 배부, 각 세대별 평수를 곱하여 매월 일정액을 고지하는 방식이며, 미리 예측할 수 없는 비목의 지출이 발생할 수 있으므로, 월별정산제에는 없는 '예비비'항목이 추가된다.

월 관리비 = 연간 총 발생비용 ÷ 12월 ÷ 총 연건평 × 분양평수

월별정산제는 매월 실제 사용된 비용을 각 비목별로 정산하여 총연건평으로 배부해서 각 세대별 평수를 곱하여 다음달 말에 고지하는 방식이다.

월 관리비 = 전월 사용량 ÷ 총 연건평 × 당해 주택분양 평수

대부분의 공동주택은 특별한 경우를 제외하고는 월별정산제를 택하고 있다.

공동주택관리령에서 관리비는 공동주택관리령 제15조에 나타난 각호 비목의 월별금액의 합계액으로 하고, 세대별 부담액 산정방법은 아파트단지의 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있다.

연간예산제 월별정산제를 비교하면 다음과 같은 특성과 장단점이 있다.

표 1. 연간예산제와 월별정산제의 비교

구분	연간예산제	월별정산제
산정원칙	<ul style="list-style-type: none"> 관리비를 연간배부 매월 정액 징수 	<ul style="list-style-type: none"> 실제사용관리비를 월별로 정산 매월 관리비 변동
고지	매월 일정액 고지	실제 사용한 금액 고지
잔액발생 처리	잔액 발생 긴급 필요시 사용 가능	잔액 발생 없음 긴급 필요시 별도 징수
운영실태	극히 일부에서만 운용	대부분의 단지에서 운용
장점	<ul style="list-style-type: none"> 정산사무가 간편 가계부담이 한형(일정액이므로 예산수립 가능) 잔액 발생시 긴급비용 사용 	<ul style="list-style-type: none"> 매월 정산으로 회계처리에 대한 민원 배제 물가 변동에 적응 용이
단점	<ul style="list-style-type: none"> 연말결산으로 회계처리에 대한 민원 잠재 물가 변동에 대한 적응 곤란 	<ul style="list-style-type: none"> 정산사무번잡 가계부담 불균형 긴급비용 발생시 별도 징수

3. 관리비 부과방식 실태 조사

3.1 관리사무소 현황

구분	중계 9단지	휘경 2단지	신림 1단지	수서단지
관리 유형	영구임대	공공임대(5년), 공공분양	국민임대주택 50년	영구임대주택
소재지	노원구 하계1동 256번지	동대문구 휘경2동 57번지	관악구 신림6동	강남구 수서동 707번지
세대 수	2,634세대	임대(400세대), 분양(400세대)	960세대	2,565세대
평형 별 세대 수	12.6평(1,470) 13.28평(717) 13.69평(447)	공공임대 : 17(A)-75 17(B)-325 공공분양 : 25(A)-209 26(B)-122 26(C)-69	국민임대주택 16.58평(268) 16.62평(336) 16.99평(38) 17.03(228) 분양주택 26.2평(90)	12평, 23평 총 2565세대
난방 방식	중앙난방 (가스)	개별난방	중앙난방 (보일러등유)	개별난방 (지역난방)

3.2. 관리비 부과방식

표 3-1. 중계 9단지, 휘경 2단지 관리비 부과방식

구분	중계 9단지		휘경 2단지	
	비목	구성내역	비목	구성내역
관리비	일반관리비	인건비	일반관리비	인건비
		복리후생비		복리후생비
		여비교통비		통신비
		통신비		소모품비
		소모품비		도서인쇄비
		도서인쇄비		협력비
		협력비		여비교통비
		광고선전비		경비용역비
		경비용역비		연료유지비 (관리등, 노인정취사용)
		청소비		청소용역비 쓰레기봉투 청소용품비
생활폐기물	오물수거비	생활폐기물	오물수거비	세대당 1300원
	소독비		소독비	기적립액 총납
	승강기유지비		승강기유지비	승강기유지비
	저수조청소비		보일러세관	수선유지비
기타수선유지비	청관제, 방청제 지급수수료			
난방비	난방전기료	난방비	개별난방	
	난방용가스대			
전력수도료	공동전기료	난방동력	공동전기료	공동부분 (지하주차장, 짐수정펌프, 계단실, 경비실, 관리동등) 산업용
		승강기		
		공용급수		
		가로동		
		상가전기료(-)		

공동수도료	난방비와 연개 부과(포함)	공동수도료	가로동
승강기전기료		승강기전기료	
		세대전기료	사용량에 따라
		세대수도료	세대별 부과
		TV수신료	

도	세대수도료	도	세대수도료
---	-------	---	-------

관리비 부과방식 실태조사결과 관리비 정산 및 부과는 대한주택공사 실무 지침서의 내용을 적용하고 있었으나, 관리비 부과방식은 각 단지별로 차이를 보이고 있어 다른 단지와 관리비를 비교할 수 없으므로 입주자가 부담하는 관리비가 적정 수준인지 알 수 없었다. 또한 단지별 난방방식에 따른 관리비 금액의 차이 및 타 관리소와의 비용 차이에 대한 민원이 제기되고 있었다.

표 3-2. 신림1단지, 수서단지 관리비 부과방식

신림1단지			수서단지		
비목	구성내역		비목	구성내역	
일반 관리비	정 기 적 인 비 용	인건비	정 기 적 인 비 용	인건비	일반 관리비
		복리후생비		복리후생비	
		통신비		통신비	
		소모품비		소모품비	
		여비교통비		여비교통비	
		도서인쇄비		도서인쇄비	
		협력비		협력비	
		세금과공과		지급수수료	
		경비용역비		경비용역비	
		복사기N/M/S		매출부가세	
	일 시 적 인 비 용	상여금	일 시 적 인 비 용	상여금	
		퇴직금		퇴직금	
		복리후생비		복리후생비	
		피복비		피복비	
급 여 인 상 분 용	급여인상분	급 여 인 상 분 용	급여인상분		
	감가상각비		비품감가상각		
정 소 비	청소용역비	정 소 비	청소용역비		
	수선유지비		매출부가세		
	매출부가세				
폐 기 물 수 수 료	폐기물수수료	오 물 수 거 비	폐기물수수료		
소 독 비	소독비	소 독 비	소독비		
	매출부가세		매출부가세		
승 강 기 유 지 비	유지보수용역비	승 강 기 유 지 비	승강기유지비		
	지급수수료		수선유지비		
	매출부가세		지급수수료		
수 선 유 지 비	정 기 적 인 비 용	수선유지비	정 기 적 인 비 용	수선유지비 지급수수료 매출부가세	
		지급수수료			
		저장품			
		소모대체액			
	일 시 적 인 비 용	정화조	일 시 적 인 비 용	수선유지비 기타수선비 매출부가세	
		오물수수료			
	일 시 적 인 비 용	공동저수조	일 시 적 인 비 용	수선유지비 기타수선비 매출부가세	
		청소비			
		열교환기세척비			
		보일러세관비			
기 타 적 립 금	기타적립금	기 타 적 립 금	기타적립금		
난 방 비	난방용유류대	난 방 비	지역난방고지액		
	동력전기료		난방급탕용수비		
급 탕 비	난방급탕용수비	급 탕 비	난방급탕용수비		
전 력 수	공동전기료	전 력 수	공동전기료		
	E/L 전기료		E/L 전기료		
	세대전기료		세대전기료		
	세대수도료		세대수도료		

4. 유지관리 비용현황관리

4.1 비용분류체계

공동주택에는 단독주택과는 달리, 전용부분과 공용부분에 대한 유지관리가 필요하다(문영기 외,1999). 유지관리를 필요로 하는 공간에는 주거용 건물은 물론 대지 및 주거기능에 필요한 각종 시설과 공용설비 등이 모두 포함된다.

관리비는 각 세부항목의 성격에 따라 크게 세 가지 방법으로 구분할 수 있다(전국 아파트 관리비 표준 부과내역서 해설서,2001).

첫째는 공동관리비와 사용자관리비로 구분하는 것인데 공동관리비는 공용부분에 소요된 비용이고, 사용자관리비는 사용자가 사용한 만큼 개인이 부담하는 비용이다.

둘째는 변동비, 고정비, 준변동비로 구분하는 것이다. 변동비 성격의 관리비는 전기료, 상·하수도료 등 각 세대별 사용량에 따라 비례적으로 발생하고 부과된다. 고정비 성격의 관리비는 경비원, 관리사무소의 관리자 등의 인건비, 청소비 등과 같이 매월 세대 내에서 사용하는 것과 무관하게, 일정한 지출이 요구된다. 그리고 준변동비 성격의 관리비는 승강기유지관리비·수선유지비 등과 같이 고정비와 변동비적인 성격이 혼합되어 있다. 이것은 <표4>와 같이 정리할 수 있다.

표 4. 변동비, 고정비, 준변동비에 의한 분류

분류	항목	구성내역
변동비	전기료	세대사용, 공용, 승강기사용 전기료, 상가
	상·하수도료	세대사용, 공용, 상가
고정비	일반관리비	관리인, 경비 등의 급여, 복리후생비, 각종 보험료, 제경비, 기타 잡비
	청소비	용역시: 청소용역비 직역시: 청소원의 급여, 청소용품비 등
준변동비	승강기	승강기수리비, 부품교체비 등
	수선유지비	전기시설, 우수정화시설, 공용시설(노인정, 놀이터, 복지관 등) 수리 및 유지비

셋째는, 공동주택관리령에 따라 구분하는 방식이다. 공동주택관리령에 의거한 관리비의 구성을 살펴보면, 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비가 있고 그 외의 기타 항목은 다음과 같다. 공동주택관리령 제15조 제2항에 의하면 전기료, 수도료,

4.2 비용관리 업무절차

비용관리 업무절차는 수익관리와 지출관리로 구분되며 업무flow, 업무내용은 다음과 같다.

(1) 수익관리

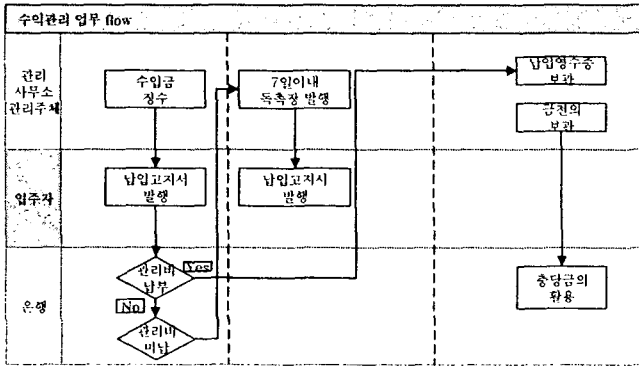


그림 1. 수익관리 업무 flow

표 6. 수익관리 업무내용

분류	업무 내용
수입금 정수·결정	수입금을 정수·결정하고자 할 때는 수입결의서(관리비 부과내역서)를 이용하고, 납입의무자에게 납입고지서를 발부하여야 한다. 다음의 경우에는 수입결의서 및 납입고지서 없이 수납할 수 있다. 위약금 및 해약금, 변상금, 과태료, 반납금, 이자수입 및 배당수입, 기타 관계법령 및 계약 등에 의한 확정 수입
납입고지서 발행	수입금의 납입고지를 할 때는 5일 전에 납입고지서를 발행하여야 한다. 납입고지서의 발행 후 기재 사항의 오류 발견시 정정된 납입고지서를 재발행 한다.
관리비 납부	모든 수입금은 지정금융기관에서만 수납하도록 하되, 입주자대표회의의 회장 및 관리주체의 공동명의 된 예금구좌에 입금하도록 한다. 관리소 수납 담당자는 매일 수납한 수입금에 대한 영수필통지서와 수입 일계표를 지정금융기관으로부터 발부받아 이를 검토한 후 관련 장부에 기재하여야 한다.
관리비 미납	납입기한이 경과하여도 납입하지 아니하는 납입의무자에 대하여는 납입일 경과 후 7일 이내에 독촉장을 발행하여야 한다. 미납한 내용을 조사한 결과 납입의 가망이 없거나, 납입을 태만히 한 자에 대하여는 체납자의 재정상황 등을 조사하여 체소 등의 절차를 취하여야 한다. 관리주체는 체납자에게 체소 등의 조치를 하였을 경우에는 입주자대표회의에 조치사항을 보고하여야 한다. 미납시의 연체료율은 관리규약으로 정한 바에 따른다.
납입영수증 보관	수입금이 납입되었을 때에는 일계표·납입고지서 원본·납입영수증서, 거래점과의 대조확인서 등을 증빙서류로 보관하여야 한다.
금전 보관	금전 및 수표장은 견고한 금고에 보관하고 보관에 필요한 조치를 취해야한다. 전도금의 지출 잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관

	할 수 없다. 현금시재액은 매일 관리소장이 검사 후 출납책임자가 이를 보관하여야 한다.
충당금 활용	관리주체는 각종 충당금 및 유이자금을 수납사무를 대행 취급하는 지정금융기관에 가장 이율이 높고 안정한 방법으로 예치 관리하여야 한다.
수입금 관리	매월 소용되는 비용은 관리주체의 명의로 지정금융기관에 예금구좌를 개설하여 예치보관하여야 한다.

(2) 지출관리

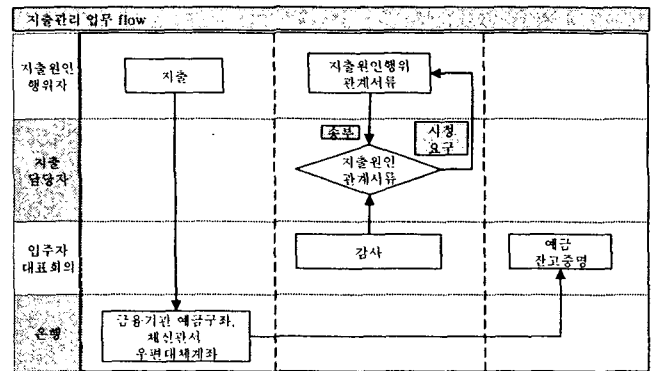


그림 2. 지출관리 업무 flow

표 7. 지출관리 업무내용

분류	업무 내용
금융기관 예금구좌, 체신관서 우편대체계좌	지출은 채권자가 지정하는 금융기관에 예금구좌 또는 체신관서의 우편대체계좌에 입금함으로써 지급하여야 한다. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 예외로 할 수 있다. ① 인건비, 여비를 지출하는 경우 ② 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우 ③ 기타 채권자계좌입금에 의하여 지급하는 것이 특별히 곤란하다고 실정하는 경우
지출원인행위서류 송부 또는 심사	지출원인행위자는 지출원인 행위가 끝나면 지출원인행위 관계서류를 지출담당자에게 송부하여야 한다. 지출담당자는 지출원인행위자로부터 지출원인관계서류를 받았을 때에는 이를 심사하여야 한다. 심사결과 부적당한 때에는 관계서류를 지출원인행위자에게 시정을 요구하여야 한다.
지출결의서에 대한 감사	입주자대표회의의 감사는 지출 업무의 적정을 유지하기 위하여 수시로 지출에 관한 증빙서류를 감사하여야 한다.
잔고증명	입주자대표회의의 회장과 관리사무소장, 감사는 매월 말에 지정금융기관으로부터 예금잔고증명을 받아 관계장부와 대조하여야 한다.

수익관리·지출관리 업무내용을 분석한 결과 사용료 납부, 예금계좌 명의, 사용료에 대한 관리, 현금출납제도 등 여러 문제점들이 도출되었으며 문제점들에 대한 개선방안은 <표8>과 같다.

표 8. 수익관리·지출관리업무 문제점 및 개선방안

분류	문제점	개선방안
수입을 일부 관리소에서 직접 징수하는 경우	현재 대부분의 아파트에서는 관리비를 입주자가 직접 은행에 납부하고 있지만 공용부지 사용료나 콘도라 사용료 등은 관리소에서 직접 징수하는 경우도 있다.	관리소에서 부득이 징수하여야 할 경우, 영수증에 일련번호를 반드시 기재하도록 해야 수입의 누락을 막을 수 있다.
예금계좌 명의	일부 관리사무소의 경우 일부 예금의 명의를 자치회장 등 일부 개인의 명의로 되어 있는 경우가 있다.	일부 명의를 자치회장 등 일부 개인의 명의로 할 경우 공공횡령 문제가 발생 소지가 있으므로 반드시 입주자 대표회의의 회장 및 관리주체의 공동명의 된 예금계좌에 입금하도록 한다.
사용료에 대한 관리	공동주택 관리의 수익은 주차장 사용료, 승강기 사용료, 광고수익(게시판 사용료), 알뜰장수익, 임대수익이 있다.	사용료에 대한 회계처리시 단지에서 사용료를 부과·수납하고자 하는 경우에는 반드시 해당 시설물의 운영규정을 마련하고 이를 근거로 한 부과는 물론, 현금수납 금지차원에 따른 신속한 예금입금처리 등 투명한 관리가 요구된다.
현금 출납제도	일부 관리사무소의 경우 현금출납부를 작성하지 않고 아무런 증빙없이 가불 등을 해 주는 등 현금관리가 철저하지 못하다.	현금 출납부를 별도로 작성하여 매일의 현금 시제를 마감하여 업무가불시 명의의 현금배모 등을 받아두고 사후에 정산하는 것이 필요하다.
예금이자, 광고료 등 변칙처리	관리소장의 감독소홀과 부관심, 감사소홀이 문제가 되고 있다.	영수증 추적조사하고 매월 수시 및 정기 감사를 강화한다. 또한 잡수입 대장관리를 철저하게 해야 한다.

5. 결론

현행 공동주택 관리비부과방식 실태조사 결과 관리비 정산 및 부과는 주택공사 실무지침서의 내용을 적용하고 있었으나, 관리비 부과방식은 각 단지별로 차이를 보이고 있어 다른 단지와 관리비를 비교할 수 없으므로 입주자가 부담하는 관리비가 적정 수준인지 알 수 없었다. 따라서 본 연구는 아파트의 관리비 부과방식을 조사·분석하여 합리적인 비용분류체계를 제시하고, 비용관리 업무절차를 분석하여 문제점을 도출하고 개선방안을 제시함으로써 아파트 관리비의 적정성 및 투명성을 확보하고자 하였다.

본 연구의 결과를 요약해 보면 다음과 같다.

첫째, 현행 공동주택 관리비 부과는 표준화된 기준 없이 아파트 단지 특성에 따라 부과되던 관리비를 공동주택관리령 15조 별표3에서 제시하고 있는 관리비 항목을 근거하여 일반관리비, 에너지비, 시설물관리비, 위생비, 보안관리비로 분류하고 각 항목을 정기적인 비용과 일시적인 비용으로 나누어 세부항목을 구성하여 관리주체와 사용자간의 관리비 사용에 대한 투명성과 신뢰성 확보, 검사 및 수선에 대한 비용계획 및 집행이 체계적으로 이루어지도록 하였다.

둘째, 현행 비용관리 업무의 문제점은 사용료를 은행에 직접 납부하지 않고 관리소에 직접 납입하여 일부 수입의 누락이 있을 수 있고, 사용료에 대한 관리 시 해당 시설물의 운영규정 부재 등 여러 가지 문제점들이 도출되었으며 개선방안을 제시함으로써 관리비의 투명성을 확보하고자 하였다.

참고문헌

1. 울산참여연대, 공동주택 표준관리규정(감사규정)
2. 울산참여연대, 공동주택 표준관리규정(회계규정)
3. 전국아파트연합회 광주·전남지부, 관리비 투명성 확보 방안
4. 전국 아파트 관리비 표준 부과내역서 해설서, 한국 가정생활 개선진흥회, 2001, pp1, pp7~8
5. 아파트 관리비 비교조사(서울 및 수도권을 중심으로), 생활경제국 가격유통팀
6. 아파트 관리비 절감 사례 연구, 대한주택공사, 1999.2
7. 강혜경, “부산지역 공동주택 관리비 부과내역서 표준화”, 대한가정학회지, 제39권 1호, 2001
8. 이정화, “아파트 관리비의 실태분석에 관한 연구”, 대구대학교 사회복지개발대학원, 석사학위논문

Abstract

Now it is a difficult situation to compare the apartment houses expenses with the others because of showing the difference according to several facts such as the location, the time of completion, the number of households, the heating system and the management system. So tenants who do not know related information cannot know whether the management expenses which they are put to expense is fair or not. Therefore firstly, this study presents cost breakdown system with investigating and analyzing the management expenses levy system of the apartment locating the city of Seoul. Secondly, this deduces problems and presents a remedy with analyzing cost management business procedure.

Keywords : the apartment houses expenses levy system, cost breakdown system, cost management business procedure