재건축연한 증가에 따른 공동주택 관리방법 개선에 관한 연구 (장기수선계획 및 장기수선충당금 실태조사를 중심으로)

A Study of Improving Apartment Estate Management Method in Relation to Expanding of Reconstruction Period by Law

박 병 규* 조 태 제**
Park, Byong-Gyu, Cho, Tae-Jea

Abstract

This study as a demand on reconstruction allows the longevity of the multi complex, analyze the problems and solutions for a long term maintenance planning scheme, and how to save contingency fund to utilize. The major role of the multi complex housing market reflects positively on our valuable society, provides a better life of environment on top of longevity and for the superior living quality. For a achievement and improvement existing long term maintenance plan and contingency fund system should be considered as follows. First, shall be expanded more units of house as smaller group. Second, advice from expert shall be reconsidered, eliminated, and protected reorganizing an informal reconstruction planning comparatively legal procedure must be renegotiated and pursued. Third, the fund which saved for the contingency has to clarified as tax free item by government. It's not only mistreated as a limitation of personal asset but also treated as national source. Despite of rather compulsive and constructive method must be noticed by whoever owns for, more positive follows, promotion and directing must be able to guide its understanding and adherence of importance and inevitability.

키 워 드 : 장기수선계획, 장기수선충당금
Keywords : Long-Term Maintenance Plan, Long-Term Contingency Fund

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

1960년대 이후 경제개발을 통한 급격한 산업화와 이로 인한 도시로의 인구집중, 도시화의 진전과 함께 가구당 가족구성원 수가 줄어드는 이른바 핵가족 추세로 1970년대 후반부터 주택부족은 한층 심화 되었고 이윤추구의 투기적 경향까지 나타나면서 주택문제는 심각한 사회 문제화 되었다. 이러한 주택부족 문제를 해결하기 위한 가장 즉각적인 대안으로 공동주택 공급이 확대되게 되었고 2003년까지 총 1,236만호의 주택이 확보되었으며 이중 단지규모가 20호 이상의 공동주택이 52%인 645만호에 이르게 되었다.[1)]

최근 정부의 중산·서민층의 주거부담완화 및 국내 경제의 건실한 성장을 위한 주택시장 안정정책은 기존 노후된 재고 주택의 재건축 추진에 많은 어려움이 발생하게 되었고 이로 인한 재건축 연한의 증가에 따른 공동주택 노후화, 슬럼화를 방지하고 주택의 장기사용과 더불어 환경보전과 소비자의 다양한 욕구를 수용하기 위한 공동주택 관리방안에 대한 검토 및 개발은 주거문화 수준향상을 위해 더욱 필요하게 되었다.

본 연구의 목적은 국내 주거의 상당부분을 차지하고 있는 생활의 주요 근거로써 공동주택이 입주자의 자산을 유지 보전할 뿐만 아니라가 국가 자산으로써 지속적인 유지관리를 통해 안정된 주거환경을 유지, 개선 할 수 있도록 관리주체로써 유지관리에 대한 인식 증대와 공동주택 소유자의 증가된 장기수선충당금 부과에 대한 협조, 장기수선계획의 수립 및 이에 따른 사용에 대한 인식제고 등 공동주택의 효율적인 유지관리를 위한 장기수선계획수립과 장기수선충당금 적립 및 활용에 대한 개선방안을 제시하는 데 있다.

1.2 연구의 방법 및 범위

연구방법은 문헌연구와 실증조사로 구분되며 공동주택의 개념 및 현황, 공동주택관리의 목적 및 특성 확인, 공동주택의 관리유형 및 법적근거와 관련법의 변천, 일본 등의 외국 공동주택관리제도의 특성 및 장단점, 선행연구 현황 등을 문헌연구를 통해 파악함으로서 공동주택에 관련하여 시대변화에 따른 사회적인 요구와 주된 업무의 변화를 분석하였다.

실증조사를 위하여 설문조사 방식을 채택하였고 설문을 위해 설계된 설문지는 장기수선계획과 장기수선충당금에 대한 시행현황, 현재의 문제점 및 개선방안을 도출하기 위해 조사대상 공동주택의 관리규모, 관리 형태를 비롯하여 장기수선계획

* 서울산업대학교 주택대학원 교수, 정회원
** 현대산업개발 부장, 정회원

1) 건설교통부 보도자료, 2003. 주택국 주거환경과

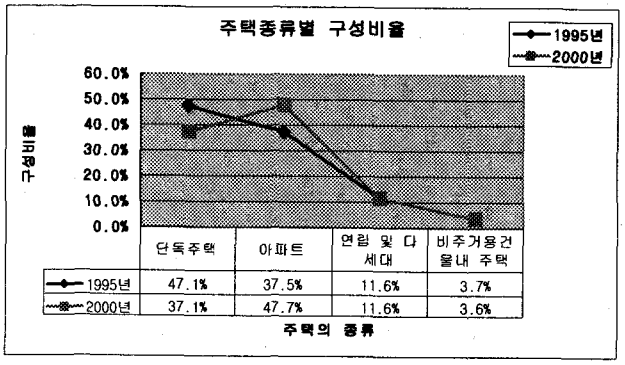
과 장기수선충당금의 인식 및 과소여부, 수선주기율과 수선율의 차, 수선주도 주체 등에 관련된 총 16문항으로 구성하였고 조사방법은 우편 설문조사를 실시하였다.

조사대상자는 현재 공동주택관리의 최 일선인 서울시내 공동주택에 근무하고 있는 관리사무소장을 대상으로 하였다. 설문대상의 수는 서울시내 공동주택의 구별 규모별 비중에 따라 83개소를 선정 하였으나 3회에 걸쳐 회신된 40부의 설문지를 최종 분석에 활용 하였다.

2. 공동주택관리에 대한 이론적 배경

2.1 공동주택의 개념 및 현황

우리나라에서의 공동주택이란 주택법에서 건축물의 벽·복도·계단 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며 주택부족문제를 해결하기 위해 건설된 공동주택은 그림 1과 같이 국내주택의 대표적인 형태가 되었다.



	단독주택	아파트	연립 및 다세대	비주거용건물내 주택
1995년	47.1%	37.5%	11.6%	3.7%
2000년	37.1%	47.7%	11.6%	3.6%

그림 1. 주택종류별 구성비율(대한주택공사, 주택통계편람 2004)

규모별로는 그림 2와 같이 전용면적기준 85㎡ 이하가 4,610,573세대, 85㎡초과 - 102㎡이하가 974,142세대, 102㎡초과 - 135㎡이하가 643,199세대, 135㎡초과 176,576세대로 85㎡이하가 71.99%로 가장 높은 비율을 보이고 있다.

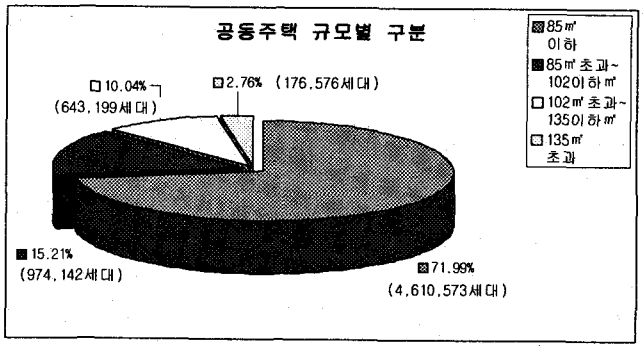


그림 2. 공동주택 규모별 분포현황(건설교통부 2003년말 통계)

공동주택의 층별 분류 분석결과는 그림 3과 같이 5층 이하 1,192,663세대, 6-10층 379,586세대, 11-15층 2,673,943세대, 16-20층 1,354,700세대, 21층 이상 803,598세대로 11-15층이 41.75%로 높은 비율을 보이고 있으나 층별 변화 추이는 2002년 층별 구분과 비교해 볼 때 21층 이상의 증가율이 8.64%로 전반적으로 공동주택이 빠르게 고층화 하고 있다.

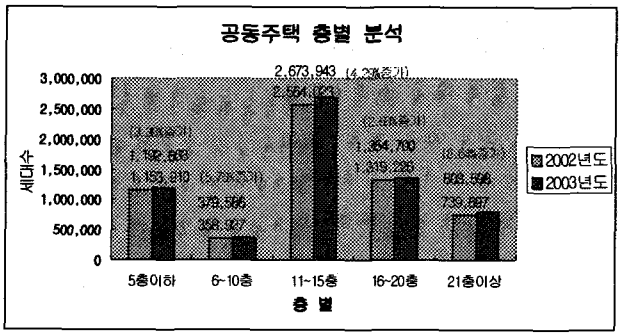


그림 3. 공동주택 층별 분석(건설교통부, 2003년말 통계)

공동주택의 사용 연수별 분류결과 그림 4와 같이 입주 후 10년 이하의 공동주택이 63.84%로 가장 높은 비율을 차지 하고 있다.

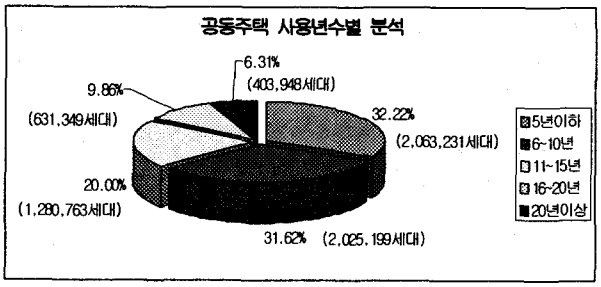


그림 4. 공동주택 사용연수별 분석(건설교통부, 2003년말 통계)

공동주택 단지의 수는 표 1과 같이 2002년 말 기준 21,259개소로 분양주택의 규모별 분류 결과는 150세대 이상 500 세대 미만이 가장 높은 비율을 보이고 있다.

표 1. 공동주택 단지규모별 분석(2002년 주택공사 통계지료)

구 분	총 계	분양주택				임대 및 기타
		계	150세대 미만	150-500 세대 미만	500세대 이상	
세대수	21,259	12,699	4,720	4,967	3,012	8,560
비 율	100%	59.73%	22.20%	23.36%	14.17%	40.27%

2.2 공동주택관리의 목적 및 특성

공동주택관리의 목적은 편리성, 안정성, 경제성, 형평성, 상호인간관계, 연대성, 행복감의 증진 등을 들 수 있다.[2] 또한 공동주택 관리는 법률상 일반적인 개념과 다른 점에서 통상 공동주택관리에 있어서의 관리권개념은 특수한 개념으로 구성된다. 따라서 보통의 관리에는 이용, 개량행위가 주된 것이고 처분행

2) 신영제, 공동주택관리제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구, p9, 1987.

위는 포함되지 않는다. 그러나 공동주택의 관리에는 목적물상 일정범위의 처분행위도 관리권의 범위에 포함시키는 것이 일반적이고 나아가 목적물의 복구나 재건축 등의 문제도 관리행위에 포함시키고 있다. 또한 공동주택의 관리에는 물적 관리, 재산권관리에 한하지 않고 공동생활을 합리적으로 규정함과 동시에 공동주택의 생활상 질서유지와 입주자의 공동이익까지도 관리의 대상으로 하고 있다. 관리의 대상으로써 공용부분, 공용시설, 공용대지 외에 관리주체의 전용사용권은 물론이고 구분소유권의 목적물의 전유부분에 있어서도 일정한 범위 내에서 포함되는 것이 특징이다.[3]

2.3 공동주택관리의 법적근거 및 변화과정

주택관리관계법규는 일반적으로 부동산에 관한 공법이며 주택관계 행정법의 한 분야이다. 1956년 5월 서울의 이태원에 건설된 25동의 외인주택을 당시 국무원 사무국으로부터 대한공영단이 인수하여 직접 관리하게 되면서부터 주택관리라는 용어가 사용 되었으며 공동주택의 대량공급에 따라 우리나라도 공동주택관리를 위한 제도를 마련하였는데 1963년에 창립된 대한주택공사가 관리사무소를 통하여 아파트 등 공동주택을 체계적으로 관리하는 방법을 채택한 것이 공동주택관리의 시작이라 할 수 있다.[4]

1972년 10월에는 경제개발 3차 5개년 계획의 일환으로 주택건설 촉진을 위한 주택건설촉진법이 제정된 이후 30여 년간에 걸친 공동주택관리 관계법령은 주택관리 조직과 시스템의 발전을 가져왔으나 2003년 5월 29일 건설교통부는 주택보급율의 상승과 함께 그동안의 주택공급 위주의 정책에서 벗어나 무주택자, 저소득층 등 사회적 약자를 위한 주거복지정책과 주거수준 향상 및 기존주택의 효율적인 유지관리에도 많은 관심을 기울여야 한다는 시대적 요청이 커짐에 따라 이에 부응하기 위해 기존의 1 법률, 3 대통령령, 4 건교부령을 1 법률, 2 대통령령, 2 건교부 령으로 통합하게 되었다.

2.4 공동주택관리의 적용범위

공동주택 의무 관리대상은 300세대 이상, 150세대 이상으로 승강기가 설치되었거나, 150세대 이상으로 지역난방을 포함하여 중앙집중식 난방인 공동주택은 주택법 제43조 제2항 및 주택법시행령 제48조에 의거 입주자가 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다. 이때 입주자대표회의는 입주자들의 부담비용 등을 고려해 단지별 입주자의 과반 이상의 서면동의를 통해 공동관리 또는 구분관리를 실시할 수 있다.

의무관리대상의 공동주택과 임의관리대상의 공동주택은 주택법령을 적용 받는다. 관리주체는 공동주택을 관리하는 자로 관리주체에 따라 자치관리와 위탁관리, 사업주체관리 및 자체관리로 나뉘어 진다. 관리주체의 주요업무는 공동주택 공용부분의 유지, 보수 및 안전관리, 단지 내의 경비, 청소, 소독 및 쓰레기 수거, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 장기수선충당금의 징수, 적립 및 관리와 관리규약 및 입주자대표회의 의결사항과 건설교통부령으로 정하는 사항을 이행하여야 한다.

2002년 말 현재 우리나라 공동주택단지의 관리방식별 현황은 표 2와 같이 자치관리가 과반수를 넘는 56%를 차지하고 있으며 위탁관리는 44%로 상대적으로 낮은 비율을 보이고 있다.

표 2. 공동주택의 관리방식별 현황(건설교통부, 2002.12.31)

구 분	자치관리	위탁관리	구 분	자치관리	위탁관리
서 울	758	1,339	강 원	460	175
부 산	1,473	327	충 북	78	170
대 구	473	101	충 남	259	149
인 천	380	328	경 북	239	192
대 전	170	173	경 남	880	328
광 주	402	38	전 북	295	181
울 산	410	172	전 남	216	83
경 기	447	1,788	제 주	216	-
계(비율) : 자치관리 7,155(56%), 위탁관리 5,544(44%)					

2.5 외국의 공동주택관리제도

일본의 공동주택관리는 상주인원을 최소화하기 위해 기계화 및 정보화를 도입하고 있으며 몇 개의 단지를 하나의 영업소에서 통합하여 관리방식을 취하고 있다.

2000년 12월 맨션관리법이 제정되었으며 이 법에 따라 2002년 1월 31일 7천여 명의 맨션관리사가 1회로 배출 되었고 구분소유자는 소유권 발생과 함께 조합원이 되며 구분소유권 상실시까지 탈퇴가 불가능 하다. 조합원의 공동 이익을 증진하고 양호한 주거환경을 위해 관리조합은 업무의 전부 또는 일부를 제3자에게 위탁 또는 청부하여 집행할 수 있으며 수선유지비와 관련된 비용은 우리나라와는 달리 각 동마다 구분 회계하는 특징이 있다.[5]

미국의 공동주택관리 특성은 주택의 노후화를 예방하면서 투자된 자본에 대하여 가능한 한 최대의 이익을 보장하는 것에 중점을 두고 있으며 우리나라와 같이 장기수선계획에 입각한 수선적립금제도는 없으나 입주자가 그 비용을 분담하지 않을 경우 퇴거조치가 가능하고 관리인은 관리비 및 수선 등에 필요한 금액을 징수해야 하며, 입주자가 관리비 또는 수선비의 연체시 재판에 회부할 수도 있다. 미국의 공동주택관리는 공동체의 규범을 통해 적절한 유지관리가 이루어지고 있는 것이 그 특징이며 우리나라 공동주택관리처럼 관리회사에 전적으로 위탁하는 것이 아니라 관리회사로부터 Manager, 수위, 청소원을 추천받는 정도이며 고용계약은 이사회가 직접 체결하는 형태를 취한다.

영국은 비교적 전문적인 공동주택관리 형태를 취하고 있으며 주택정책이나 그 관리시책은 단계적 계층성을 띠고 운영되고 있다. 1850년대부터 저소득층을 위한 사회 정책적 차원에서 건설된 집단 임대주택에 대하여 제2차 세계대전 후 조합제도를 통하여 구분소유권을 인정하였고 주택정책의 수립과정과 정책과정에서 중앙정부와 지방정부, 정부와 주민, 공공과 민간의 역할분담 방식에서 민주적 절차를 중요시하기 때문에 주택정책의 선진국이라 불린다.[6] 영국의 주택관리제도는 매우 다

3) 김희숙, 공동주택관리제도의 개선방안에 관한 연구, p12, 2001.
4) 구현식, 공동주택관리제도의 개선방안에 관한 연구, p23, 1999.
5) 김영열, 공동주택의 유지관리개선방안에 관한 연구, p35, 2002.
6) 유희숙, 공동주택관리제도의 개선방안에 관한 연구, p25, 2001.

양한 특성을 갖고 있으며 각 분야마다 전문가들로 주택관리 전문직종이 있고, 여기에는 여성의 진출과 활동이 활발하게 이루어지고 있다. 특히 대인관리까지 그 관리범위를 확대하고 있어 지방자치제도를 토대로 하여 공동주택문제에 관해서도 주민참여를 통한 문제해결 장치들을 갖추고 있다. 이와 같이 외국의 공동주택 관리 제도를 비교분석하면 관리형태 면에서 우리나라는 일반법에 의한 공적인 관리가 중심이나 외국의 경우 사법 중심의 자율적인 관리 형태이며, 주택관리인의 경우 우리나라는 국가주관 자격 시험제를, 외국은 경력 등을 고려한 민간단체의 자격부여를 기본으로 하고 있다. 특히 의사결정의 경우 우리나라는 입주자대표회의 등을 거친 상명하달식에 가까운 반면 외국은 주민자치관리기구가 중심이 되는 하의상달 형이 주를 이루고 있다. 관리범위 면에서는 우리나라의 관리가 공용부위에 국한된 행정관리 및 단순 시설물 관리인데 비해 외국의 경우 필요시 전용부분 까지도 관리의 대상으로 삼고 있으며 행정관리 및 시설관리 뿐만 아니라 입주자 관리를 통해 공동주택 내의 커뮤니티 활성화를 추구하고 있다. 최근 관리제도의 변화 형태로 우리나라는 전문가의 수적인 증가로 공동주택관리 전 분야에 걸친 관심이 고조되고 있고 관리비를 절감하며 보다 효율적인 관리를 할 수 있도록 하는 연구가 활발히 진행 중이나 외국의 경우와 같이 주민참여 유도 및 스스로 책임지기 위한 장기수선충당금의 적립 및 운용은 물론 임대, 임차인에 대한 재정지원이 강화되고 시설물관리 외에도 공동주택단지가 사회적인 기여를 할 수 있는 시스템이 미비하여 이를 활성화 할 수 있는 구체적 방안을 갖추어야 할 것이다.

3. 공동주택의 장기수선계획수립 및 장기수선충당금적립

모든 건축물은 준공 후 사용기간의 경과에 따라 노후화가 진행된다. 대부분 철근콘크리트 구조체인 아파트의 경우도 마찬가지로 콘크리트의 중성화와 철근의 부식에 의한 부피팽창이 발생하여 열화되며 특히 준공 후 10년이 경과되면 시설 및 설비의 마모가 뚜렷해지기 때문에 이에 대응할 수 있는 적절한 예방적 차원의 관리가 체계적으로 이루어 지지 않으면 내구성, 안전성, 기능성 등의 성능이 저하될 수밖에 없으며 1980년대 이후부터 급격한 고층아파트의 공급이 안전하고 쾌적한 상태로 수명장기회가 이루어지기 위해서 장기수선계획은 필수적 요소라 할 수 있다.

수선은 수선대상이 되는 시설의 유형과 수선정도에 따라 보통수선, 계획수선, 특별수선, 개량수선 등 4가지로 구분할 수 있으며 장기수선계획은 공동주택 단지 중 의무관리 대상인 단지는 사업주체가 수립하여 사용검사 신청시 이를 제출하도록 되어 있고 이를 해당 공동주택의 관리주체에게 인계할 것을 주택법 제47조 제1항에서 의무화하고 있다.

즉, 장기수선계획의 경우, 적산을 통해 구해진 물량과 이에 대한 단위가격을 적용하여 견적된 공사비를 공동주택마다 해당되는 부분의 개략 공사비를 집계하여 수선계획에 정해진 5년, 10년, 20년 등의 기간 내에 평균값을 구하여 긴 안목에서 수선비용을 적립해 가는 것으로 공동주택의 부분별 노후 정도에 따라 계획된 수선을 적정한 시기에 시행함으로써 생활에 불편이 없고 안전한 상태를 유지하여 주민과 국가의 자산 가치를 유지 보전하도록 하는데 그 목적이 있다. 장기수선계획은 사업주체 또는 리모델링 시행자가 대통령령이 정하는 바에 의하여 해당 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청할 때 사용검사권자에게 제출하고 사용검사권자는 이를 해당 공동주택의 관리주체에게 인계하여야한다. 장기수선계획의 조정은 관리주체가 3년마다 수행하되 관리여건상 필요하여 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과되기 전에 주택법시행규칙 제26조 2항에 의거, 조정 할 수 있다.

공동주택의 관리주체는 장기수선계획에 의하여 주요 시설의 교체와 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 구분소유자로부터 월정액으로 징수 적립하게 된다. 공동주택의 관리비는 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비와 세대별 사용료인 전기료와 수도료로 구분되어지며 이 중 수선유지비는 공동주택의 유지보수를 위한 금액에 대해 미리 매월 일정금액을 부과해 충당금으로 적립하여야 한다. 공동주택 중 분양되지 못한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 이를 부담하여야 하며 전세 및 임차권자인 사용자가 편의상 사용기간 동안에 납부한 장기수선충당금은 사용기간 만료시에 납부한 금액을 소유자에게 돌려받을 수 있다. 장기수선충당금의 적립 시기는 해당공동주택의 사용검사일 또는 단지의 공동주택 전체에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우 임시사용승인일로부터 1년이 경과한 날에 속하는 달부터 매월 적립한다. 장기수선충당금은 매 5년마다 물가 상승율을 고려하여 조정할 수 있으며 납부된 금액은 매매 등 어떠한 이유에도 반환 될 수 없고 납부된 장기수선충당금은 입주자대표의 명의로 적립한다.

장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하며 적립금액은 장기수선계획에서 정한다. 장기수선계획서의 월간 세대별 장기수선충당금의 산정 방법은 식 1과 같다.

식 1. 장기수선충당금의 산정방법

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당주택공급면적}$$

장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 의하되 그 사용절차는 관리규약으로 정한다. 다만 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 하자판정비용 및 하자판정 비용의 청구에 소요되는 비용에 대하여 사용할 수 있다. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차는 관리규약으로 정해진다. 장기수선계획 을 수립하지 않은 사업주체 및 장기수선충당금을 적립하지 않은 관리주체는 주택법 제101조 제1항에 의거 500만원 이하의 과태료에 처해진다. 이는 직접 시공을 한 사업주체에게 장기수선계획을 수립하게 하여 관리주체가 정확한 수선자료를 담은 장기수

선계획의 인수 및 그에 근거해 비교적 정확한 장기수선충당금을 적립하게 하는데 그 목적이 있다. 장기수선계획의 조정을 위해 관리주체는 관리사무소장을 주택법 제47조 3항에 의거 이에 대한 교육을 받도록 하였다. 일부 공동주택단지에서는 관리규약으로 재건축 당시의 구분소유자 들에게 장기수선충당금을 분배 한다는 규정을 두기도 하며 장기수선충당금은 구분소유권의 변동 등에 따라 환급되거나 처분될 수 없고 일단 납부 후 적립된 경우에는 구분소유자들로 구성된 관리단에 민법상 총유의 형태로 귀속되며 또한 법령이 정하는 용도로의 사용이 불가능한 경우에는 관리단의 규약이 정하는 절차에 따라 처분해야 한다.

4. 공동주택의 장기수선계획수립, 장기수선 충당금적립 사용에 대한 실태조사 및 분석

4.1 조사의 목적 및 개요

거주민의 쾌적성과 생활환경 향상 및 수명장기화를 위한 경제적인 이유에서 공동주택 관리는 매우 중요한 요소가 되었으며 공동주택의 수선시기 및 수선율에 따른 공동주택 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금의 적립 및 사용실태를 조사 분석하여 보다 효율적인 관리를 위한 현황파악 및 현상의 문제점을 도출하고 이에 대한 대책을 수립하기 위해 실태조사 및 분석을 실시하였다.

본 연구의 조사대상은 서울시내에 위치한 40개의 공동주택 단지에 근무하고 있는 관리사무소장을 대상으로 우편을 통한 설문조사를 실시하였다.

조사 시기는 2005년 3월 10일 부터 2005년 4월 16일 까지 이다.

조사내용은 첫째 조사대상단지의 개요, 둘째 관리방식 및 난방방식, 셋째 장기수선계획의 수립여부 및 개정, 수립대상자 등을 조사했으며, 넷째 장기수선충당금의 적립 및 규모를 파악하고, 다섯째 입주자 및 관리사무소장의 장기수선충당금에 대한 인식 및 과부족 여부, 마지막으로 수선주기율과 수선율의 차이와 수선에 영향을 미치는 요인 등을 조사 하였다.

4.2 조사 자료 분석

조사대상 단지는 그림 5와 같이 300세대 미만은 10개 단지인 25%, 300-500세대미만은 11개 단지로 27.5%, 500-1,000세대미만은 35%, 1,000세대 이상의 단지는 12.5% 이며, 건설경과년도에 따른 분류는 94년 8월 이전 사용승인단지 57.5%, 이후 승인단지 42.5%로 구성되어있고 그중 위탁관리는 36개 단지인 90%이며 직접관리는 4개 단지 10%로 위탁관리가 80% 이상 많은 차이를 보이고 있다.

조사대상 단지 중 장기수선계획은 38개단지인 95%가 수립되었고 2개단지는 수립되지 않은 것으로 조사되었다. 미 수립된 2개단지는 1991년 6월에 입주한 H 아파트와 2000년 7월 사용검사를 득한 아파트로 규모나 난방방식, 승강기사용으로 수립대상 공동주택 단지였다.

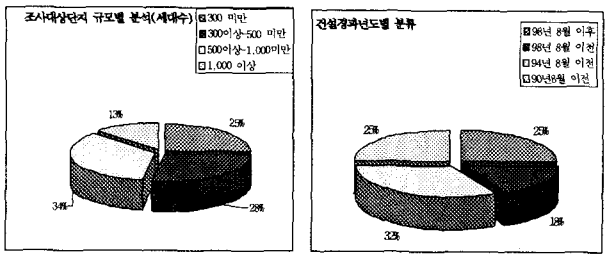


그림 5. 조사대상단지 분석

장기수선계획 최초 수립자 조사에서는 사업주체 작성이 47.5%로 가장 높았으며 관리사무소 40%, 입주자대표회의 5%, 미확인이 7.5%로 나타났다. 이는 1994년 8월 3일 기존의 공동주택관리령 개정으로 장기수선충당금의 예치 및 사용을 입주자대표에게 일임하고 사업주체의 장기수선계획 수립 및 제출이 의무화 된 것에 그 원인이 있는 것으로 판단된다.

장기수선계획의 개정은 3년 이상이 55.26%로 가장 높았고, 2-3년 주기가 36.84%, 1-2년이 7.89%로 대부분 3년을 기준으로 조정하는 것으로 나타났다.

장기수선충당금은 미 응답 1개 단지를 제외하고 39개 단지가 적립하고 있었으며 장기수선충당금의 최초 적립 시기는 법적 기준인 입주 후 1년이 78.38%로 가장 많았고 입주 후 2년이 10.81%, 입주 후 6개월 이내는 8.11%였으며 입주 후 3년도 1개 단지가 조사 되었다.

장기수선충당금의 적립규모는 그림 6과 같이 평당 151원 이상 300원 이하가 51.28%로 가장 높았고 150원 이하가 25.64%, 451원-600원 15.38% 301원-450원까지가 7.69%로 가장 낮았다.

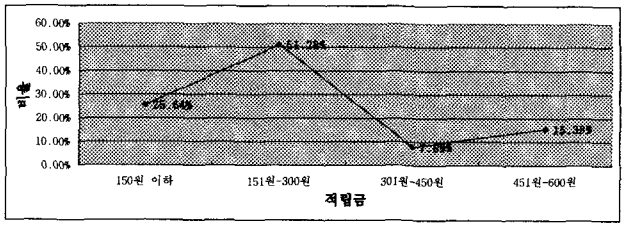


그림 6. 적립금액별 비율

단지 규모별 평당 적립규모는 그림 7과 같이 300세대 이상의 공동주택이 151원 이상 300원 이하가 51.28%로 가장 높았고 150원 미만은 25.64%로 300세대 이하의 공동주택이 높은 비율을 차지했다. 조사결과 장기수선충당금은 300세대 이하의 단지가 적립금이 다소 낮으나 단지의 규모에 대한 영향은 적은 것으로 나타났다.

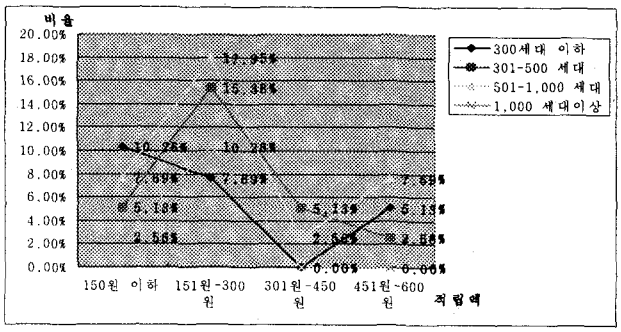


그림 7. 단지 규모별 장기수선충당금적립 규모

난방방식과 장기수선충당금의 상관관계를 파악하기 위한 조사결과 그림 8과 같이 중앙공급식 에서는 150원 이상이었으며 151원 이상 300원 이하가 23.08%로 가장 높게 나타났고, 지역난방은 150원 이하부터 600원 까지 다양한 분포를 보이고 있는 반면 개별난방 방식은 300원 이하가 대부분인 것으로 조사되었다.

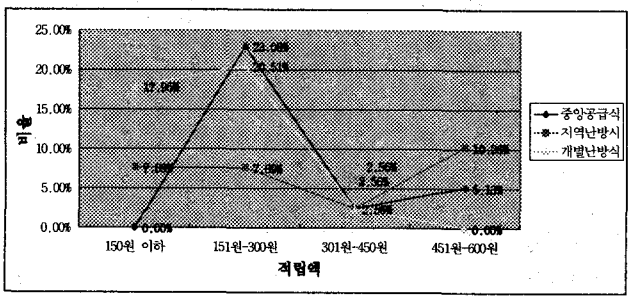


그림 8. 난방방식별 장기수선충당금적립

건설경과기간별 장기수선금충당금 적립 조사결과 그림 9와 같이 98년 8월 이후 건설된 공동주택단지 전체가 평당 300원 이하인 반면 15년 이상 경과된 공동주택의 경우 451원-600원 까지가 12.82%로 가장 높아 건설경과 기간의 증가에 따라 장기수선충당금이 증가함을 알 수 있다.

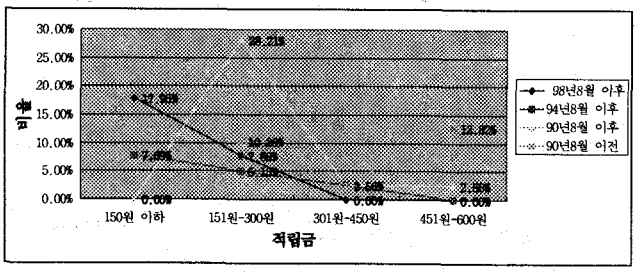


그림 9. 건설경과 기간별 적립금 현황

이밖에도 장기수선충당금이 부과관리비에서 차지하는 비율은 조사결과 5%이상이 50%로 가장 높게 나타났다.

장기수선계획 및 장기수선충당금에 대한 인식 및 필요성에 대한 조사결과 알고 있음이 75%로 모른다의 25% 보다 월등히 많았고 이는 공동주택 관리비 부과 시 장기수선충당금의 포함이 원인으로 보인다.

구분소유자의 장기수선계획 및 장기수선충당금에 대한 필요성 조사에서는 97.5%가 공동주택의 쾌적한 생활환경 조성 및 장수명화를 위한 최적의 관리가 필요함을 인식하고 있었다.

공동주택의 주요시설의 수선 및 교체를 하기 위한 비용의 근간이 되는 장기수선충당금의 과소에 대한 조사에서 첫 번째, 구분소유자가 느끼는 충당금은 보통이다 60.0%, 적다 30%, 많다 7.5%, 아주적다 2.5%로 대부분의 구분소유자는 현재 적립금에 대해 적정하다고 판단하고 있으며 적다라는 조사결과도 30%에 이르고 있어 추후 장기수선충당금의 적립금 상향조정이 가능하리라 판단된다. 두 번째 공동주택관리 접점에서 특별수선충당금의 적립 및 사용을 가장 잘 알고 있는 공동주택관리소장의 경우 조사결과 적립금이 적다가 77.5%로 현재 장기수선추당금이 개선여지가 많음을 보여주고 있다.

관리소장이 생각하는 적정한 장기수선충당금의 평당 부과액은 300원 이상 500원 이하가 40%, 501원 이상 1,000원 이하가 37.5%로 대부분을 차지하고 있어 현재 장기수선충당금 적립금액의 51.28%가 300원 이하인 점으로 볼 때 보다 적정한 공동주택의 수선유지보수를 위해 장기수선충당금의 추가 인상요인이 있음을 알 수 있다.

수선 및 교체에 영향을 주는 요인과 수선주기율과 수선율의 차를 관리소장들을 통해 설문조사, 분석한 결과 그림 10과 같이 55%가 그 차이가 크거나 아주 크다고 조사 되었다. 이는 장기수선계획서에 의한 장기수선충당금 적립이 부족하며 수선주기율도 제대로 지켜지지 않음을 보여주고 있어 공동주택관리의 문제점을 확인할 수 있다.

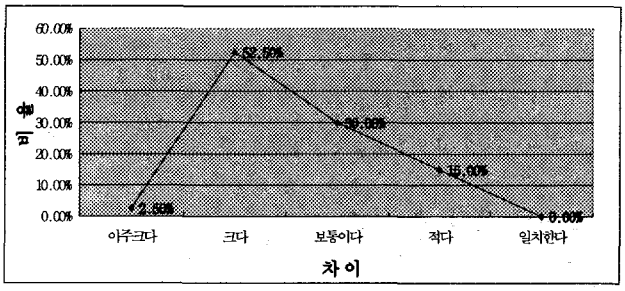


그림 10. 수선주기율과 수선율의 차

공동주택의 수선 및 교체에 영향을 주는 가장 큰 요인에 대한 조사결과 입주자대표 83.33%, 관리소장 16.67%로 수선주기 및 수선방법, 업체선정, 수선 등 전 분야에 걸쳐 입주자대표가 가장 큰 영향을 주는 요인으로 분석 되었다.

본 조사는 조사대상을 서울지역 내의 공동주택 40개 단지를 대상으로 하는 지역적 편중과 샘플조사 규모 부족의 한계를 갖고 있으며 조사 및 분석과정에서 단순비율 산정으로 전체의 현상에 대한 분석을 세분화 하지 못한 부분이 있다.

5. 공동주택의 장기수선계획수립 및 장기수선충당금적립의 문제점 및 개선대책

2003년 건설교통부 통계에 따르면 전국 21,650개 공동주택단지 중 500호 이상의 대형단지는 3,844개 단지로 17.7%인 반면 150호 미만의 소형 단지는 11,379개 단지로 52.6%에 이르고 있다 최근 공동주택은 점차 고층화되어 가고 있으나 장기수선계획의 수립은 소규모 공동주택에는 적용되지 못하고 있으며 특히 대규모 공동주택의 체계적인 관리가 소규모 공동주택에서는 예산상의 문제나 조직상의 문제로 불가하여 이로 인해 급격히 노후화가 진행되고 있는 실정이다.

이를 위해 소규모 공동주택의 효율적인 관리를 위해서는 대상규모를 기존 300세대 이상에서 사업승인대상인 20세대 이상으로 조정하여 전체 공동주택을 대상으로 하는 체계적인 관리가 확대 적용되어야 할 것이다.

또한 분양주택의 경우 2003년 기준 10년 이상 경과분이 254만3천호로 전체 공동주택의 36.1%에 이르고 있으며 그중 20년 이상 경과된 공동주택도 40만3천호로 6.3%에 이르고 있다. 10

년 이상 경과된 공동주택의 장기수선계획수립 조사결과 대다수가 형식적으로 작성 되어있고 심지어 장기수선계획이 수립되지 않은 공동주택도 나타나고 있어 공동주택 수선의 기준이 되는 수선주기율 적용 및 수선충당금의 재정적인 확보를 불가능하게 하여 공동주택의 주요부분 수선 및 교체가 적기에 이루어 지지 못해 노후화 슬럼화를 촉진시키고 있다.

이를 방지하기 위해 새로이 시공 입주하는 공동주택의 장기수선계획의 관리는 물론 기존 공동주택의 효율적인 관리를 위해 주택관리사협회 등을 통한 기존 공동주택에 대한 장기수선계획의 정기적인 확인 조치가 필요하며 필요시 이에 대한 법적인 검토가 뒷받침되어야 할 것이다.

의무관리 대상인 공동주택단지에 대한 장기수선계획 수립 및 조정시 적정성을 강화를 위해 주택관리사 협회 등을 통한 검토 확인 또는 위탁 작성을 실시하여 계획수립 시 관리영역의 파악과 수선항목의 누락 방지와 조정 시에도 수선주기율 변화 적용, 대상물의 노후정도, 물가사정, 적립금의 사용 잔고 등을 종합적으로 판단하고 내구연한이 예상외로 조기에 오는 것과 계획보다 건전한 상태로 유지되고 있는 것 등을 감안하도록 하여야한다. 이와 함께 입주자에 대한 홍보를 통해 유지 관리를 위한 비용의 필요성에 긍정적인 인식을 갖게 하여 주민 스스로가 쾌적한 삶의 터전을 유지하는데 적극 참여하도록 유도하여야 한다.

최근 입주한 공동주택 8개소에 대한 장기수선계획서의 검토결과 표 4와 같이 1개의 공동주택은 적립금이 관리평당 38,010원으로 잘 못 작성된 상태에서 사업승인기관에 제출되어 입주 후 관리가 되고 있어 이는 장기수선계획의 수립이 아직도 형식적임을 알 수 있으며 장기수선계획수립시 규모별 적립금액 최소기준이 마련되어야 할 것이다.

표 3. 적립금액별 현황

순 서	규 모	적립금 (원/월,관리평)	비 고
1	1개동, 111세대, 3,515평	1,711	
2	3개동, 257세대, 8,124평	1,297	
3	6개동, 400세대, 13,720평	1,304	
4	5개동, 488세대, 16,586평	996	
5	11개동, 735세대, 25,776평	945	
6	12개동, 807세대, 29,928평	1,450	
7	13개동, 851세대, 41,347평	38,010	작성오류
8	15개동, 1,466세대, 46,912평	1,105	

공동주택의 장기수선충당금 증가에 따른 구분소유자의 부담증가에 따른 거부감을 없애기 위한 보상혜택으로 구분소유자의 공동주택 거래 시 적립된 장기수선충당금을 매매 당사자 간 확인 후 거래가 이루어지도록 하고, 적립금에 대해서는 비과세 저축으로 인정하여 세제혜택 등을 부여하는 방안도 검토 되어야 하겠다.

장기수선계획의 적정 수립과 충당금 적립을 위해 주택법 제101조 제1항에 의거 500만원 이하의 과태료에 처분을 하고 있으나 보다 적극적인 개념의 공동주택 관리를 위해서는 확실한 강제성을 갖도록 과태료의 부과 대상 및 금액을 높여 형식적인 운영을 방지해야 하겠다. 또한 공동주택의 수선 및 교체에 영향을 주는 가장 큰 요인에 대한 조사결과 입주자대표가 가장 큰 영향을 주는 요인으로 분석 되었다. 장기수선충당금 확보를 위한 제도강화와 유도방법도 중요하지만 적립된 금액 사용시 주택법에서는 공동주택 홈페이지를 통해 주택관리정보를 제공하여 투명성을 증대 시켰으나 공동주택의 장기수선충당금 사용에 대하여 지방행정 자치단체의 적극적인 행정행위도 동반되어야 하며, 지자체 공동주택관리부서의 연간 1회 실태점검 및 일상사무 신고, 접수 처리를 강화하고 수선주기율과 상이한 수선 및 교체를 실시할 경우 반드시 전문성을 갖는 주택관리사협회 등의 확인을 받는 것 등을 제도화 할 필요가 있다.

6. 결 론

본 연구는 공동주택의 장기수선계획 및 장기수선충당금에 대해 다음과 같은 결론을 도출하였다.

첫째, 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립 의무대상을 확대하여 소규모 공동주택의 예산상의 문제나 조직관리 문제로 체계적인 관리부재로 발생되는 급격한 노후화 슬럼화를 방지하고, 특히 소규모 공동주택의 관리구조 개선을 위해 공동주택관리공단 등의 기구를 신설하여 공동 관리를 실시하는 방안도 검토 되어야 한다.

둘째, 장기수선계획의 수립 및 조정시 적정성 검토를 실시해야 하며 건설경과년도가 장기화된 공동주택에 대한 장기수선계획 수립이 재검토 되어야 할 것이다. 조정 시에도 주택관리사 협회 등을 통한 검토확인 절차 후 가능토록 변경하여 계획수립 시 누락이나 오류, 입주자 편의에 의한 무리한 조정 등이 발생하지 않도록 해야 할 것이다. 주택관리사협회 등의 전문기구를 통한 주기적인 확인 관리를 통한 관리기능 강화의 법적인 검토 또한 뒷받침 되어야 하겠다.

셋째, 장기수선계획에 의한 장기수선충당금의 적립실시가 필요하다. 대다수의 공동주택이 계획대비 적립금이 부족하여 수선계획상의 수선주기율에 의한 공동주택 주요시설물의 수선 및 교체가 불가능한 실정으로 보다 적극적인 개념의 공동주택 관리를 위해서는 보다 확실한 강제성을 갖도록 과태료 부과대상 및 금액을 높여 형식적인 운영이 이루어 지지 않도록 해야 할 것이다.

넷째, 적립당사자에 대한 보상혜택이 부여 되어야 한다. 장기수선충당금 징수에 대한 거부감을 없애기 위해 공동주택 거래시 적립된 수선충당금을 매매당사자간 확인 후 거래가 이루어지도록 부동산 중개법이 보완 되어야 하며, 적립금에 대해서는 비과세 저축으로 인정하여 세제혜택을 부여하는 방안 등도 검토가 필요하다.

다섯째, 적립된 장기수선충당금의 사용에 대한 투명성과 전

문성이 확보되어야 한다. 현재 관련자 교육 및 공동주택 홈페이지를 통한 주택관리정보를 제공하여 공동주택 내에서 발생하는 제반사항에 대해 투명성을 증대함과 동시에 지방행정 자치단체의 적극적인 관리, 감독 행정행위가 이루어 져야 하겠다. 또한 수선주기율과 상이한 수선 및 교체 실시, 계획 조정 등에 대해 주택관리사협회 등의 전문가에게 확인 후 시행이 가능하도록 관련법의 개정이 필요하다.

이상에서 살펴본 바와 같이 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립은 개인이나 단지별 재산관리 차원을 넘어 국가적인 자원의 관리를 위한 개념으로 보다 적극적인 조치가 수반되어야 하며, 계획 및 실행은 입주자가 그 중요성과 필요성을 이해하고 유지관리를 위한 비용에 대해 긍정적인 인식을 갖고 입주민 스스로가 쾌적한 삶의 터전을 유지 보수하는데 적극적으로 참여할 수 있도록 적극적인 홍보 및 계도가 이루러져야 할 것이다. 추후 증가되는 노후 공동주택의 효율적인 관리를 위한 연구는 필연적으로 계속 되어야 할 과제이다.

참 고 문 헌

1. 건설교통부 보도자료, 주택국 주거환경과, 2003.
2. 건설교통부, 주택업무편람, 2003.
3. 구현식, 「공동주택관리제도의 개선방안에 관한 연구」,p.23, 1999. · 김영열, 「공동주택의 유지관리 개선방안에 관한 연구」,p.35, 2002. · 김원필, 「문화적 배경에 따른 아파트 주거 평가지표 비교연구」, 한국주거학회지 제9권3호 1998.11.
4. 김태희, 김선국, 한충희, 「공동주택의 유지관리 성능 평가를 위한 업무분석」,한국건설학회지 제5권 제6호, 2004.12.
5. 김희숙, 「공동주택관리제도의 개선방안에 관한 연구」,p12, 2001.
6. 박병규, 「The Housing for Better Life」,서울산업대학교, 1998.11.
7. 박현숙, 도성욱, 「주택관리 관계법규」, 2005.
8. 손성태, 「부동산관계법규」, 법문사, 2003.
9. 서울특별시, 알기 쉬운 아파트관리, 2003.
10. 신영제, 「공동주택관리제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구」, p9, 1987.
11. 주택산업연구원, 「장기수선충당금제도의 개선방안 연구」, 2003.
12. 유희숙, 「공동주택관리제도의 개선방안에 관한 연구」,p25, 2001.
13. 은난순, 「공동주택 관리실태와 관리업무 수행유형-관리소장을 중심으로-」, 주택연구 제12권 2호 2004.11.12.