

11. 賃貸住宅業 育成 및 共同住宅管理 改善에 관한 政策討論會(Ⅱ)

主 催 : 國土開發研究院

共同住宅 管理 및 管理制度의 改善方案

김 종 구(한국소비자보호원 연구실장)

목 차

I. 공동주택 관리

1. 공동주택 관리목적과 관리업무
 - 가. 공동주택 관리와 관리목적
 - 나. 공동주택 관리목적에 의한 관리업무
 - 다. 공동주택 관리업무와 관리비
 - 라. 공동주택 관리업무의 공공성
2. 공동주택 관리제도 및 관리주체
 - 가. 공동주택의 관리제도
 - 나. 공동주택 관리주체 및 형태

II. 공동주택 관리의 문제점 및 개선방안

1. 임의관리 대상 공동주택에 관리제도 확립
2. 입주자 대표회의의 법적 책임과 권한의 명확화
3. 부분위탁 관리제도 도입 및 대규모 공동주택 위탁관리 유도
4. 일반관리비 비목의 세분화와 관리비 배분기준의 적정화
5. 주택관리사 제도의 정착

I. 공동주택 관리

1. 공동주택 관리목적과 관리업무

가. 공동주택관리와 관리목적

- 일반적으로 관리란 주어진 물적·인적자원을 효율적으로 사용하여 조직의 목적을 최대한 달성시키는 행정의 일환으로 생각할 수 있다.
따라서 관리는 효율적이고 합리적인 행위를 유도 또는 수반하여야 한다는 뜻을 포함하며, 더우기 이에에는 조직원(공동체의 구성원)의 행위뿐만 아니라 관리주체의 행위도 포함한다.
- 이같은 관리개념에 입각하여 공동주택 관리를 생각하여 보면 우선 공동주택의 관리 목표는 (i)공동주택 입주자들에게 쾌적한 주거환경을 제공하여 최대한의 주거만족을 부여하고 또한 (ii)공동주택의 보존유지를 통해 주택의 기능을 최대한 발휘하게 함으로써 기존 주택의 경제적 수명¹⁾을 연장하는 것이다.
- 따라서 공동주택의 관리란 이와 같이 주어진 관리목표를 최소한의 비용을 들여 달성하는 행위이다. 이에에는 물론 공동주택 입주자 뿐만 아니라 관리주체의 효율적이고 합리적인 행위가 유도되고 수반되어야 할 것이다.

나. 공동주택 관리목적에 의한 관리업무

- 우선 공동주택 관리목적에 의한 관리업무를 운영관리와 유지관리로 편의상 크게 나누어 생각하여 볼 수 있다.
- 운영관리는 서로 다른 사람들이 모여사는 공동생활에서 다른 생활습성[life style]과 어떤 사안에 대한 서로 다른 이해관계로 인해 발생할 수 있는 입주자간의 갈등문제를 될 수 있는대로 빨리 해결하고 입주자간의 원만한 공동생활을 유도하여 모든 입주자들의 주생활을 쾌적하게 함으로써 입주자들의 복리와 복지를 향상시킬 수 있는 활동이나 행위로 관찰 될 수 있고(생활관리)또한 공동주택 관리 목적을 달성하기

1) 기존주택에 거주할 때 '유지관리비용'등이 너무 과다하여 새로운 주택을 건축하는 것이 더 거주자에게 이익을 가져다 주는 경우 기존 주택은 그 경제적 수명을 다하였다고 할 수 있다.

위해 관찰 될 수 있고(생활관리)또한 공동주택 관리 목적을 달성하기 위해 행하여지는 모든 관리업무 수행에서 발생하는 공동비용을 각각의 입주자에게 합리적으로 배분하는 행위 뿐만 아니라 이에 대한 회계·감독행위도 운영관리로 간주할 수 있다(경영관리).

- 이와 같은 운영관리는 우리의 주거형태가 단독주택 주거형태에서 공동주택 주거형태로 전환되는 과정에서 아직은 소위 ‘아파트 문화가 완전히 정착되지 않은 우리의 현실을 감안할 때 매우 중요한 의미를 갖는다.
- 한편 유지관리란 기존 공동주택의 경제적 수명을 연장하기 위한 관리로 간주할 수 있다. 즉 공동주택에서 공동으로 소유되는 공유부분²⁾의 일반·주요시설물 유지, 환경·위생관리 등은 공동주택 건물의 현상태를 보전함은 물론 건물의 하자를 미연에 방지하고 또한 이들의 활동을 통해 공동주택의 경제적 수명을 연장시킬 수 있다.
- 이와 같은 유지관리는 기존주택의 조기 소멸을 방지³⁾하여 주택의 재고량의 감소를 완화시킴으로 우리나라처럼 대도시 주택난이 심각한 경우 주택공급 측면에서 매우 중요한 관리인 것이다.

다. 공동주택 관리업무와 관리비

- 공동주택의 제반관리업무를 수행하는데는 비용이 수반되며 이같이 관리업무 수행에 수반된 모든 비용은 관리비라는 형태로 나타난다.
- 공동주택의 관리는 합리적이고 효율적인 행위가 전제됨으로 관리비(적정 관리비 개념의)는 주어진 공동주택의 제반관리업무를 수행하는데 드는 ‘최소의 비용’을 의미한다. 즉 공동주택관리의 효율화는 주어진 관리업무 수행에 있어 ‘최소의 비용’으로

2) 공동주택의 공유부분이란 모든 구분소유자가 개별적으로 소유한 부분(전유부분)이외에 공동으로 공유할 수 있는 부분으로 복도, 계단, 승강기, 주요전기선, 가스관, 수도관들이 통과하는 부분, 공동주택에 부속된 복리시설 등 그리고 공동으로 서로 합의하여 설치된 장소(관리사무소, 회의실 등)이다.

3) 우리나라 경우 공동주택 노후화 및 불량문제가 건물시공후 7~년 안팎에서 발생하고 있으며 이의 원인으로 직접적으로 시공업체의 불량시공의 문제도 있지만 간접적으로 공동주택 시설물 유지관리의 미흡으로 주택의 노후화를 촉진시킬 수 있다.

관리함을 의미한다.

- 이와같이 공동주택 관리업무 수행에서 발생되는 관리비는 의무관리 대상 공동주택⁴⁾의 경우 공동주택관리령에 의하여 지정된 법적 항목이외의 항목으로 관리비를 고지 징수할 수 없음을 명시하였다(공동주택 관리령 제15조). 공동주택 관리업무와 공동주택관리령에 의한 관리비 고지비목을 살펴보면 다음과 같다.

관 리 업 무	관리령에의 고지비목
운영관리 ○ 생활관리 } ○ 경영관리 }	→ ○ 일반관리비 ○ 난방비 ○ 급탕비
유지관리 ○ 시설물 유지관리 } ○ 환경·위생관리 } ○ (안전관리) }	→ ○ 수선유지비 ○ 승강기유지비 ○ (특별수선 충당금 적립) → ○ 청소비 ○ 오물수거비 ○ 소독비 → ○ (수선유지비 일부도 포함)

- 상술한 공동주택 관리업무와 공동주택관리령에 의한 관리비 고지비목의 관계를 살펴보면 우선 공동주택관리령의 경우 운영관리에 있어 고지비목 분류가 너무 포괄적이다. 만일 공동주택관리에 있어 운영관리 측면이 강조되고 있는 추세라면 운영관리

4) 의무관리대상 공동주택이란 300세대 이상 공동주택이나 300세대 미만 공동주택이라도 승강기 설치 공동주택이나 중앙집중식 난방시설을 갖춘 공동주택이다. 이와 같은 공동주택은 공동주택관리령에 의해 명시적으로 공동주택 관리제도가 확립되어 있다. 참고로 의무관리대상 공동주택 경우도 주요시설물 유지관리를 위해 장기 수선계획 수립과 특별수선 충당금 적립이 매우 미흡한 수준이다.

에 관한 고지비목의 세분화가 필요하다. 현실적으로 현 공동주택관리령에 의한 일반 관리비는 관리요원의 인건비, 복리후생비, 입주자 대표회의 운영비, 제반사무용품비 등을 포함하고 있어 공동주택관리령에 의한 일반관리비의 세분화된 비목선정이 요구된다.

라. 공동주택 관리업무의 공공성

- 공동주택의 관리대상은 공유부분이며 이 공유부분은 공동주택 입주자간의 공동소유이다. 또한 이에 대한 관리의 혜택은 각 입주자간에 분할 될 수 없고 원칙적으로 모든 입주자에게 돌아가며, 어떤 입주자도 관리혜택에서 배제시킬 수 없다. 따라서 공동주택의 관리업무 수행은 입주자들 간에 일종의 공공재화 창출행위로 간주할 수 있는 것이다.
- 이와 같은 공동주택 관리업무의 공공재화성은 관리업무 수행에 드는 비용(총관리비)을 각각의 입주자에게 분담하는 문제와 입주자들의 무임승차(free rider)문제를 야기시킨다.
- 이론적으로 공공재화 성격을 가진 공동주택 관리에 있어 관리에 드는 총비용 분담은 입주자들 간에 지불능력에 따라 분담 될 수 있고(임대아파트 경우), 한편으로 수익자 부담원칙에 따라 분담될 수 있다.
- 즉 임대아파트 경우 임대아파트 입주자가 저소득층임을 감안할 때 총 관리비를 입주자간에 배분할 때 수익자 부담원칙보다 지불능력원칙을 적용하여 입주자의 경제적 능력(일예로 소득수준)에 따라 관리비의 배분이 매우 바람직하며 만일 입주자들의 경제능력이 결여되었을 때는 관리비의 일부를 국가나 지방자치단체가 보조하는 것은 저소득층의 복지향상 측면에서도 매우 타당하다.
- 한편 의무관리대상 공동주택의 경우 공동주택관리령에 의한 관리비의 세대별 산정 방법은 일반적으로 공동주택관리업무 수행에 소요된 총비용을 “분양면적에 따라 균등배분을 원칙으로 하고 있다. 이는 공동주택관리의 혜택이 각 세대의 분양면적에 비례하여 돌아가는 가정하에 전술한 수익자 부담원칙을 관리비 배분에 적용한 것으로 생각된다.
- 하지만 현실적으로 관리비배분에 있어 공동주택관리령에 따라 “분양면적”을 기준으로 하여 모든 관리업무 수행에 따른 비용을 획일적으로 적용함을 개선되어야 한

다. 왜냐하면 공동주택 관리업무에 따라 각 세대가 받는 관리의 수혜는 관리업무에 따라 다를 수 있기 때문이다. 따라서 관리비의 배분기준은 공동주택 관리업무 종류에 따라 다양하게 검토하여 공동주택관리령에서 제시된 “분양면적”에 따른 획일적 배분제도를 개선·보완되어야 할 것이다. 이와 같은 개선은 향후 불공정한 관리비 배분에 따른 입주자들이 분쟁과 마찰을 사전에 예방할 수 있을 것이다.

- 공동주택 관리업무의 공공재화성 때문에 파생될 수 있는 무임승차문제는 공동주택 관리전반에 걸쳐 관리 무관심과 관리 소홀로 연결될 수 있어 특히 관리제도가 의무적으로 확립되어 있지 않은 공동주택의 경우 관리부재 및 관리수행이 적극성을 띄우고 제대로 되지 않는결과를 초래할 수 있다. 왜냐하면 어떤 입주자들은 본인이 적극적으로 공동주택 관리에 참여하건 않하건 일단 관리업무가 수행되면 관리의 수혜는 자동적으로 본인에게 돌아오기 때문이다.

2. 공동주택 관리제도 및 관리주체

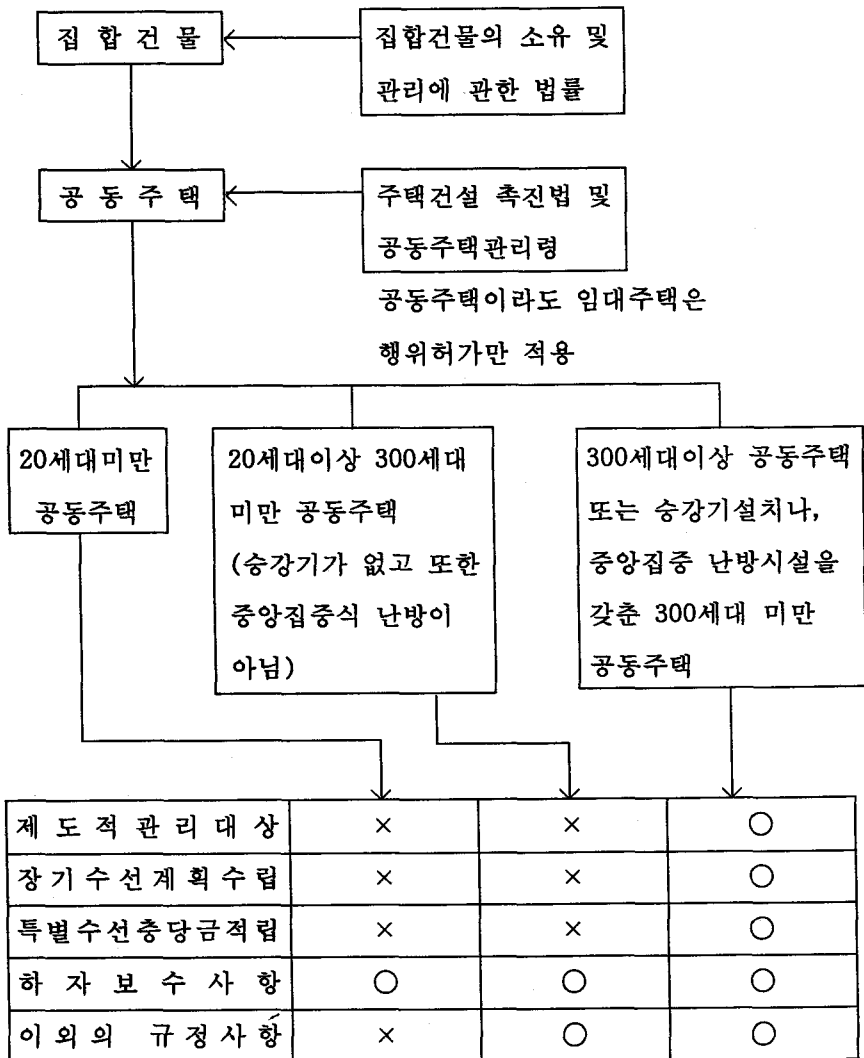
가. 공동주택의 관리제도

- 현재 공동주택의 관리에 관한 사항을 직접적으로 규제하고 있는 공동주택관리령의 적용은 공동주택의 형태에 따라 조금씩 그 내용에 따라 차이를 보이고 있다.
- 개략적으로 우선 30세대 이상이거나 또는 승강기가 설치되었거나, 또는 중앙집중식 난방 형태를 갖추고 있는 공동주택은 공동주택관리령에 의해 관리를 해야하도록 제도적으로 마련되어 있다.(의무관리대상 공동주택)주택의 하자보수 사항도 일차적으로 공동주택관리령의 적용을 받게 하고 있고 장기수선계획 수립을 의무화시키고 있고 또한 장기수선 계획에 따른 특별수선 충당금의 적립을 의무화하고 있다.

더우기 위에서 언급한 사항이외의 관리도 공동주택관리령에 규제를 받아야 한다.

- 하지만 20세대 이상이고 30세대 미만인 공동주택중 승강기가 없고, 난방방식이 중앙집중식이 아닌 공동주택의 경우에는 그 공동주택의 관리를 공동주택관리령에 의해 제도적으로 관리를 해야하는 의무사항이 없다(임의관리대상 공동주택). 특히 공동주택의 장기수선 계획의 수립이나 그에 따른 특별수선금의 적립도 의무화하지 않고 있으며 다만 하자보수 사항과 그 이외의 관리규정은 적용을 받게 하고 있다.

- 더우기 20세대 미만의 공동주택은 공동주택관리령중 하자보수에 관한 사항이외에는 전혀 공동주택관리령의 적용을 받지 않고 있다.
- 이와 같은 공동주택 형태에 따른 공동주택 관리령의 적용은 임의 관리대상인 공동주택의 관리에 있어 그 관리에 문제점이 발생할 경우 제도적인 미비의 문제점으로 간주될 수도 있다.
- 공동주택관리령의 적용범위를 도표로 요약하여 보면 다음과 같다.



× : 공동주택관리령의 적용범위가 아님 ○ : 공동주택관리령의 적용범위

나. 공동주택 관리주체 및 형태

- 공동주택 관리령에 의해 공동주택 소유자(소유자의 배우자 또는 전·월세입주자는 제외)는 공동주택 관리에 있어 의결기관인 “입주자 대표회의”를 동별 세대수에 비례한 대표를 선출하여 구성함으로써 공동주택 관리가 시작된다고 볼 수 있다. 입주자 대표회의는 우선 공동주택 관리가 시작된다고 볼 수 있다. 입주자 대표회의는 우선 공동주택의 관리방법(자치관리나 아니면 위탁관리나)을 결정하고 또한 입주자들의 권리와 의무사항, 각종 비율의 징수·사용방법 등을 내용으로 하는 공동주택 관리규약을 제정한다.
- 이와 같은 입주자 대표회의 구성에 의한 공동주택 관리는 원칙적으로 모든 관리업무를 입주자 스스로 관리하도록 유도하는 반면 입주자 대표회의의 법적 성격상 책임과 권한이 모호하여 구성과 해산이 임의적일 수 있으며 입주자간의 분쟁발생 경우 분쟁을 조정할 수 있는 법적근거가 미약하다.(일본의 구분소유자에 의한 관리조합에 비하여).
- 한편, 입주자 대표회의가 자치관리를 택하였을 경우 입주자 대표회의는 공동주택 관리규약에 의해 자치관리기구를 구성하여 관리요원을 선발해 고용계약을 체결하고, 기준에 따른 기술인력 및 장비를 구입하고 관리사무소장을 임명하여, 관리업무를 수행한다.
- 반면 입주자 대표회의가 관리방법을 위탁관리를 택한 경우 입주자 대표회의는 주택관리업 면허를 취득한 주택관리 전문회사에게 공동주택관리업무 전반을 위임·위탁하여 관리를 수행하게 된다.
- 이외의 관리형태로 공동주택 준공후 입주자 대표회의 결성전 1년간을 건설업자가 관리주체가 되어 관리하는 사업주체관리가 있다. 임대 아파트 경우 그 사업주체가 국가, 지방자치단체, 또는 대한주택공사일 경우 그 사업주체는 계속하여 관리주체가 되어 공동주택 관리업무를 관장한다.

Ⅱ. 공동주택 관리의 문제점 및 개선방안

- 서울시 공동주택 입주자를 대상으로 한 설문조사결과 전반적으로 입주자들의 공동주

택 관리에 대한 당위성, 그리고 공동주택 관리의 필요성의 인정은 대부분 하고있는 것으로 나타났으나 실제적으로 나타난 공동주택 관리상태에 대해 많은 입주자들이 불만을 나타내고 있으며(특히 국민주택규모 이하 거주자와 연립주택 거주자)또한 공동주택 거주시 문제점으로 공동주택관리 문제점을 많이 지적하고 있다.

이와 같은 문제점은 전문성을 요하는 주요시설물 유지관리는 물론 비교적 단순한 관리인 청소 및 오물수거관리, 안전점검(특히 연립주택 경우 심각함)등에서도 나타나고 있다.

- 이와 같은 사실로 미루어 볼 때 입주자들의 관리의식에는 큰 문제점은 없으나 관리제도의 미비, 전문관리인의 부족, 공동주택 관리주체의 관리운영의 미숙 및 관리의 비전문성, 관리요원의 관리업무 수행에 있어 관리서비스의 불이행 등 비적극성 등에 문제점이 있는 것으로 생각된다.
- 이러한 우리의 공동주택관리의 문제를 개선하기 위해 다음과 같은 개선방안을 강구하여 보았다.

1. 임의관리대상 공동주택에 관리제도 확립

- 설문조사 결과 공동으로 공동주택 관리가 되지 않고 있는 공동주택은 서울시 공동주택중 적어도 12%정도로 예상되고 있다.
한편 임의관리대상 공동주택 경우 비체계적인 관리비 비목, 안전점검 등 안전관리의 미흡, 장기수선 계획수립 및 특별수선 충당금 적립이 안되고 있는 등 관리소홀이 문제점으로 지적되고 있다.
- 이와 같은 일부 임의관리대상 공동주택의 관리부재 문제와 관리 소홀문제를 극복하기 위해 가능하면 공동주택관리령의 적용범위를 임의 관리대상 공동주택에도 확대 적용하는 것이 바람직하다.
- 한편 소규모 공동주택 경우 관리주체를 형성하여 자체적으로 간단한 관리업무 수행을 하게하고 전문성이 요구되는 관리업무(특히 주요시설물 유지관리)는 지역별로 공동관리체계 설정이 바람직하다. 즉, 행정구역 중심으로 그 행정구역에 주택관리사(보)를 배치하여 각각의 공동주택 관리주체를 지도하고, 전문성이 요하는 관리업무는 대행하

고 또한 관리주체의 관리상황을 감독하게 할 수도 있다.

2. 입주자 대표회의의 법적 책임과 권한의 명확화

- 입주자 대표회의에 대한 입주자들의 신뢰성에 관한 설문조사 결과 응답자의 15%정도가 입주자 대표회의를 불신하는 것으로 나타났다.
- 이와 같은 입주자 대표회의 불신의 원인으로는 대표자 활동 및 관리비 내역 미공개, 거액의 공사진행 및 회의결과의 미공개, 주민 건의 사항 무시 등 입주자 대표회의의 미공개 행정과 비민주적 운영이 지적되었다. 한편, 사업실시에 관한 전문지식 부족, 장부기록 미흡 등 입주자 대표회의에 비전문성도 지적되었다.
- 이와 같은 입주자 대표회의의 문제점을 해결하기 위해 입주자 대표회의는 관리업무 수행을 공개적·민주적으로 수행하고, 자치관리인 경우 관리소장을 주택관리업무에 전문지식을 갖춘 주택관리사(보)을 임명하고, 또한 입주자 대표회의의 책임과 권한을 명확히하여 관리권의 이원화(입주자 대표회의는 의결·감독권행사, 관리소장은 집행)를 실질적으로 도모하여야 한다.
- 입주자 대표회의는 행정적 편의성에 의해 구성된 기구임으로 입주자와 대표회의와의 관계는 사적관계이다. 따라서 입주자 대표회의의 법적 책임과 권한이 명확하지 않고 또한 입주자간의 분쟁발생시 분쟁을 조정할 수 있는 법적 제도가 미비하다. 이러한 점을 감안하여 불 때 장기적으로는 입주자 대표회의를 민법상 조합으로 입주자조합구성을 유도하여 조합이 될 경우, 구성, 운영 및 예산은 사법적 절차에 의거할 것이며, 한편 현재 미약한 행정감독 기능이 보장될 것이다.
- 하지만 단기적으로는 회계사고 등을 미연에 방지하도록 회계감독, 관리비 징수 및 사용 등 경영관리 기준을 관리규약으로 정해 운용토록 유도하기 위해 공동주택관리지침 마련도 가능할 것이다.
- 서울시 공동주택에 거주하고 있는 입주자중 약 23%가 전·월세로 거주하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 현실을 감안할 때 입주자 대표회의 구성에 있어 구분소유자가 의결권을 배우자나 전·월세자에게 위임한 경우 의결권을 대행할 수 있도록 하는 것도 바람직하며, 의결권이 위임이 안된 경우에도 공동주택 거주자로서의 관리문제에 있

어 의견제시는 가능하도록 하여야 할 것이다. 또한 입주자 대표회의 구성에 있어서도 관리령에 의한 동별 세대수에 비례한 대표자 선출이 지켜져야 할 것이다.

3. 부분위탁관리제도 도입 및 대규모 공동주택 위탁관리유도

- 자치관리제도는 입주자 대표회의가 관리주체가 되어 공동주택의 모든 관리업무를 입주자 스스로 관장하는 매우 민주적인 관리제도이다. 하지만 설문조사결과 자치관리 공동주택 입주자들은 위탁관리에 비해 유지관리 현황에 더욱 큰 불만족을 나타내고 있으며 또한 거주시 문제점 중심으로 볼 때도 자치관리는 위탁관리보다 실제적으로 많은 문제점이 있는 것으로 나타났다.
- 이는 일차적으로 자치관리에 있어 관리주체의 관리와 경영에 있어 전문성이 결여되어 전문적인 관리주체가 없음에 그 원인이 있다고 판단된다.
- 따라서 통제의 범위(span of control)가 비교적 적은 소규모 공동주택관리 경우 관리소장을 관리의 전문지식을 구비한 주택관리사(보)을 임명토록 하고, 관리요원을 적정하게 배치하고 철저하게 교육을 시켜야 할 것이다. 한편 관리소장은 입주자의 공동주택 관리참여를 적극적으로 유도하고 입주자들이 원만한 공동생활을 할 수 있도록 각종의 불만을 적절히 해결하고 입주자들간의 분쟁도 능동적으로 대처하여야 하며 관리요원을 교육시켜 관리요원이 직업의식을 투철하게 갖게 하여야 할 것이다.
- 반면 입주자 대표회의는 의결권과 감독권만 갖고, 관리소장은 집행권을 갖게 하여 완전하게 분리된 관리체계를 유지하여야 할 것이다.
- 이경우 관리업무중 관리의 전문성을 요하는 주요시설물 유지관리업무는 전문관리회사에 위탁할 수 있는 제도설정(부분 위탁관리)도 바람직하고 공동주택을 시공한 사업주체는 장기수선계획을 세워 향후 관리주체 설정시 이를 관리주체에 이양하는 것도 바람직하다.
- 대규모 공동주택 경우 만일 주택관리 전문업체의 영세성이 탈피되고 전문성이 제고된다면, 위탁관리가 바람직하다. 이는 공동주택 규모가 크면 클수록 관리업무가 복잡해지고 또한 더욱 전문성을 요하는 관리업무가 발생하기 때문이다.
- 우선 관리전문 회사의 전문성 확보를 위해 주택관리사(보)을 의무적으로 직원으로 채

용하고, 관리소장은 주택관리사를 임명하며, 한편관리전문 기술축적을 유도하며 관리요원의 교육강화도 철저히하여야 할 것이다. 또한 관리전문회사가 관리사무소를 독립채산제로 운영하거나, 인력지원이나 기술지원이 없을 경우나 관리의 위탁을 위해 입주자 대표회의와 전문관리업체간에 비리가 발생한 경우 법적 제재를 강구하거나 심각한 경우 전문관리면허 취소를 유도하고 전문관리회사육성을 위해 세제혜택을 부여하고, 위탁계약을 특별한 하자가 없는한 자동적으로 일년 더연장 할 수 있는 제도도 생각해 볼만 하다.

- 한편으로 위탁계약시 위탁관리 업무영역을 명확하게 하고 위탁내용도 투명하게 할 필요가 있다. 한편 관리의 위탁후에는 입주자 대표회의는 관리전문회사의 관리집행 업무에 관여를 최소화하고 만일 관리전문회사가 관리집행이 소홀할 경우 그 책임을 추궁할 수 있는 제도적 뒷받침도 바람직하다.
- 끝으로 사업주체의 관리전문회사 설립 운영 권유도 주택관리전문업체 육성방안의 일환으로 생각해 볼 수도 있을 것이다.

4. 일반관리비 비목의 세분화와 관리비 배분기준의 적정화

- 설문조사결과 의무관리 대상 공동주택 입주자의 과반수 이상이 일반관리비가 비싸다고 지적하였다. 한편, 관리사무소 제출자료에 의하면 관리비 지출내역중 일반관리비 지출은 총지출의 거의 삼분의 일을 차지함에도 불구하고 하나의 고지항목으로 징수함이 나타났다.
- 일반관리비는 인건비, 퇴직급여 총당금, 기타 복리후생비, 수수료, 소모품비 등 여러 비목으로 구성되어 있음에도 한 고지비목으로 징수하고 있는 것이 현실이다. 이로 말미암아 입주자는 일반관리비에 대해 비싸다고 느낄 수 있고, 분쟁의 여지가 있으며, 또한 불만과 의혹이 있을 수 있다.
- 더우기 응답자의 삼분의 일이 관리비 고지비목과 내용이 더욱 자세하고 체계화 되기를 바라고 있어 공동주택관리령에 있어 일반관리비 비목을 세분화하는 것이 매우 바람직하다고 판단된다.
- 한편으로 설문조사결과에 의하면 서울시 공동주택 입주자들의 관리의식중 관리비의

공정배분에 대한 당위성은 매우 높게 나타났다. 따라서 향후 관리비의 공정배분 문제는 민원사항과 분쟁의 소지가 있을 것으로 예측된다.

- 이를 대비하여 관계법령에 기본적으로 개연적이고 포괄적으로 관리비배분에 있어 수익자 부담원칙⁵⁾을 밝히고, 각종 관리업무수해 정도를 잘 대변할 수 있는 기준은 관리업무에 따라 다양하게 검토되어 각각의 공동주택 특성에 맞게 공동주택 관리규약에 반영하는 것도 바람직하다.
- 한편 향후 관리비 배분에 관한 분쟁발생시 이에 대한 해결은 지역별 특성에 걸맞는 해결을 위하여 관련 지방자치단체에 일임하는 것도 바람직하다.

5. 주택관리사 제도의 정착

- 공동주택관리의 전문화 유도의 일환으로 주택관리사 제도를 정착 활성화하여야 한다. 이는 주택관리사는 계획적이고 전문적이며 안전하고 효율적인 관리능력을 가질 수 있고 관리상의 문제점을 미리 검토·연구하고 전문가적인 입장에서 능동적으로 대처할 수 있기 때문이다.
- 향후 제도적으로 주택관리사(보)협회를 활성화시켜 관리사의 선발(국가의 지도 감독 하에 자격부여)및 교육, 훈련을 권장토록 유도하고 또한 입주자 대표회의나 전문관리회사의 일방적인 계약파기시 협회가 조정을 함으로써 관리사의 신분을 보장하고, 관리사의 보수 처우를 신장시키고, 관리사에게 관리업무를 자문하고 더욱 나아가 관리사 관리사 귀착사유로 문제발생시 보험 등도 제공할 수 있는 보험제도도 긍정적으로 검토하여야 한다.
- 관리사(보)의 활용문제는 우선 관리사는 주택관리사협회에 가입토록 하고, 관리사의 자유직을 최대 보장하는 방향으로 검토하고, 주택관리 전문회사는 관리사 채용을 의무화하고, 관리사 위치문제는 관리소장을 관리사로 전환하는 것이 장기적으로 매우 바람직하다. 한편, 소규모 공동주택 경우⁶⁾지역별 공동관리 체계의 설정을 긍정적으로 검토하고 지역별로 주택관리사 배치도 긍정적으로 검토하여야 할 것이다.

5) 임대아파트 경우는 입주자의 소득수준을 고려한 지불능력주의를 밝힘이 타당하다.

6) 기존 관리소장(무자격)의 구제방안으로 우선 전문적인 교육·양성과정을통해 유자격화에 노력하고 한편 기존 관리소장을 소규모 공동주택 관리소장으로 유도하는 것도 무난하리라 생각한다.

공동주택의 효율적 유지관리방안

민 병 호(한국건설기술연구원 건축연구실장)

목 차

I. 배경

1. 유지관리의 중요성
2. 노후화 문제
3. 결함발생의 원인

II. 공동주택 유지관리의 제도적, 기술적 문제

1. 장기 수선계획 및 수선비 마련
2. 관리조직 및 체계 관련
3. 저층아파트 및 연립(다세대)의 노후문제
4. 건물 하자보수 관련
5. 현행 규정의 구속력 미비

III. 공동주택의 효율적 유지관리 방안

1. 관리령상의 관리대상 범위 확대
2. 관리조직 및 운영의 개선
3. 하자보수제도 보완
4. 유지관리 전문기관 설립
5. 부대복리 시설의 용도변경, 개축 및 신증축에 대한 규제 완화

IV. 결론

I. 배 경

1. 유지관리의 중요성

최근의 주택200만호 건설과 그 이후의 지속적인 주택 대량건설계획으로 신규 공동주택 물량 급증, 유지관리해야 할 국내 주택재고 규모 급속히 증가.

가. 주택재고 증가

- 1992년 기준 공동주택 재고 총 308만여호로 추산.
 - 아파트 242만5천호(감실율 18.4%)
 - 연립 및 다세대 65만7천호(감실율 40.4%)
(1985~90의 신규물량 대비 연평균 감실율 적용)
- 지금같은 추세 및 계획대로라면 2000년에는 전체주택 1156만여호에서 아파트 450여만호, 연립 및 다세대 100여만호로 유지관리대상 확대 예상

<표 1-1> 주택재고증가추이

(단위 : 천호)

년	도	계	아	파	트	연	립
1985		6,104	821.6			350	
1990		7,374	1,670.4			499	
1992		8,396	2,425.6			657	
2000		11,564	4,508			1,074	

* 통계청, '1990 인구주택총조사', 국토개발연구원, '제3차 국토종합개발계획시안' 1992년, 및 주택공사, '고층화에 따른 공동주택 관리기법 연구'보고서 1993년 참조

- 신규건설에 따라 감실되는 노후주택을 고려하더라도 전면수선이 필요한 준공 10년 이상의 공동주택은 1992년 기준으로 50만호 추정, (전체 주택재고물량 대비 15.9%)
 - 아파트 35만여호, 전체 아파트의 14.4%
 - 연립 14만여호, 전체 연립의 21.3%

(건기연, '공동주택 재건축에 관한 토론회' 발표논문집 참조)

- 1992년 기준으로 의무적 공동주택 관리대상(300세대 이상의 6층이상 중앙난방식)은 전국적으로 약 2800단지(건설부 자료)

나. 적극적 유지관리의 필요성

- 10년 이상된 아파트단지에서 수선적극성 감소현상
 - 경년이 오래된 아파트일수록 유지관리 및 수선에 대한 적극성이 감소하고 수선적극성 감소는 이사요구의 증가를 유도함.
 - 따라서, 건설경년이 경과한 아파트의 물량이 증가할수록 장기적인 주거 기능의 유지를 위해 적극적인 노후화 방지노력 필요.
- 유지관리 전문성 요구증대
 - 건물의 고층화 및 계획의 다양화에 따라 유지관리에 대한 보다 전문적인 지식 요구.
 - 더욱이 국내와 같이 부실시공 및 하자문제가 심각한 경우 건물 노후에 따른 재산 가치 저하 및 주민생활 폐해의 우려가 큼(준공 직후부터 발생하는 각종 하자로 건설업자와의 분쟁 및 주민민원이 끊이지않는 상태)
- 방치할 경우 LCC개념의 유지관리비 과다 우려
 - 공동주택 내구연한 동안 소유자 및 관리주체에 의해 수선 유지관리에 투자되는 총비용은 건물특성 및 노후정도에 따라 초기 건축비의 2~3배에 해당.
 - 건물의 노후가 진행됨에 따라 초기 건축비에 대한 유지관리비율은 가속적으로 증가.

<표 1-2> 초기공사비 대비 유지관리비 비율

단위 : 연간 유지비 투입비율(%)

경과년수	1	5	7	9	11	15	17
국내 노후아파트 경우	-	0.22	1.26	1.11	3.99	11.47	16.80
일보의조사	0.08	0.85	1.16	1.30	2.46	-	-

* 자료 : 구양우, '공동주택의 적정 수선비 산정 및 철거시기 결정에 관한 연구', 1989(경상가격 기준)

2. 노후화 문제

이와같은 막대한 공동주택물량의 유지관리상 문제점은 대다수의 주택이 완공후 조기에 노후된다는 점 그리고 다양한 유형의 결함이 과다하게 (결함발생율) 또는 심하게(결함발생정도)발생하고 있다는 점임.

가. 조기노후화(결함발생시기)의 문제

- 국내 대도시 아파트의 경우 건물내구연한은 위치, 평형 및 건물특성에 따라 23년 내지 28년으로 추정. 선진국 내구연한 50년혹은 100년(일본 건설성의 센츄리하우징) 개념에 훨씬 못미치는 실정.
- 공동주택의 여러 부위에서 각종 결함들의 발생이 예상시기(기술자료 및 지침에 나타난 점검수선기준)보다 이르게 발생.
 - 건설부 공동주택의 장기수선에 관한 기준과 비교할 때, 특히 옥상방수 및 보호층, 건물설비부분, 기타 외부철재류(발코니 난간, 계단난간 등)및 PVC부품 등은 조기수선정도가 심함.
 - 아파트에 따라 창호는 6년 이내, 하수구 배구, 부착기구(신발장, 장식장, 썩크대 등)는 7년 이내, 실시설은 4~5년 이내, 난방 및 급탕설비 중 보일러 수선은 5~6년 이내에서 수선필요. 전체적으로 건설경년 4년 이후부터 부분보수 및 교체 등 수선율이 늘기 시작하여 8년 이내에 대부분 수선.
 - 서울시내 아파트중에서 31.3%가 부분수선 이상, 미세수선 까지 포함하면 조사대상의 85.8%가 수선의 필요성이 있는 결함을 보이고 있음.(서울시내 176개 단지 및 세대에 대한 전문가 관찰조사, 1989년)
 - 특히, 공동주택 각 세대내의 노후정도 보다 건물, 단지의 순으로 노후화가 보다 심해지는 경향을 보이고 있어 공동주거의 공용부분에 대한 관리에 보다 신중한 고려가 필요.

나. 결함과다발생(결함발생율 및 결함정도)의 문제

- 공동주택의 용도별 재료 및 부품 총 300여종에서 국내 아파트의 경우 수선 139개 공종 및 개조 20개 공종이 발생가능한 결함항목.
- 이중 특히 30~40가지 항목이 높은 결함발생빈도.

- 구조결함 : 기초지반 침하, 슬라브 처짐, 균열(기초, 기둥, 슬라브, 벽체), 구조체의 탈락 및 파손 등
 - 설비결함 : 배수불량, 배관누수, 배관스케일 및 녹물, 부품작동불량(수도꼭지, 샤워기, 계량기), 승강기 고장 등
 - 환경결함 : 결로(곰팡이, 얼룩), 벽체 및 천정의 누수, 방수불량(옥상, 옥실)등
 - 내외장결함 : 도장변색 및 얼룩, 파손 및 작동불량, 도배 및 장판의 얼룩과 들뜸, 타일부착 불량, 창호작동 불량 및 고장, 부착기구의 작동불량 및 파손(싱크대, 욕조, 세면기, 부착가구 등), 철재류 및 PVC류의 부식 및 파손 등
 - 기타 : 놀이시설 파손, 조정시설 부식과 파손(웬스, 벤치, 조명등), 보도 및 도로 불량, 옹벽 및 담장의 균열과 파손 등
- 그러나, 기수선사항에 대한 관리소의 설물조사결과를 보면, 관리사무소의 수선은 대개 외벽도장, 옥상과 벽체의 방수, 급배수파이프 보수 등에 편중.

<표 1-3> 주요 조기발생 결함내용 ()는 부분수선 주기

결 함 내 용	건 설 부 기 준 *	일 본 기 준 **	부분수선 및 결함발생 (실태조사 연구결과들)
옥 상 방 수	25(8)	20(7)	5- 6
외 벽 균 열	(8)	-	3- 4
외 부 철 재 창 호	30(15)	30(15)	9-15
철 재 난 간	30(15)	(5)	5- 8
PVC 제 품	5-28(6)	(5)	5
벽 지 도 배	10	(7)	3- 5
내 장 재 들 뜸	(5-7)	10	3- 4
내 부 바 닥 타 일	30(8)	-	4- 5
창 호 개 폐 불 량	20(15)	10(10)	3- 4
난 방 배 관 설 비 불 량	15	-	4- 5
급 수 관	15	20	6-15
배 수 관	15	(5)	4- 5
전 기 시 설 불 량	20	20	4- 5
소 화 기 구 불 량	23	-	3- 4

* 건설부령 장기수선기준, **일본건축학회 표준수선기준

3. 결함발생의 원인

건물기능의 급격한 저하 및 입주자 불편의 원인이 되는 이러한 결함의 조기과다발생의 문제는 크게 건물시공단계에서의 근본적인 시공하자 및 사용단계에서의 사용결함에 기인하여 발생

가. 시공하자

- 계획, 설계, 시공, 감리 등 각단계에서 공동주택 부실공사의 원인이 되는 제반 하자 요인에 기인하여 건물준공후 발생하는 결함.(불량 자재의 사용, 전근대적 건물설비의 채택, 기타 시공부실요인 등)
- 시공하자는 입주후 유지관리업무에 어려움 초래.

나. 사용결함

- 하자보수 미비 : 공동주택관리령에 정해진 하자보수가 불완전 하거나 혹은 하자보수 기간 이후에 라도 시공단계의 근본적인 잘못에 의해 하자 및 결함발생
- 유지관리 미흡 : 현행 관리령 및 유지관리체계의 제도적, 기술적 문제에 따라 적정시기에 적절한 방법으로 관리를 수행하지 못함으로써 발생하는 결함.
- 기타 : 과도한 세입자 비율, 단지의 토지가치 하락, 재건축 기대 등 사회경제적, 제도적 원인에 근거하여 건물방치경향이 나타나 건물기능이 전반적으로 저하되는 경우

Ⅱ. 공동주택 유지관리의 제도적, 기술적 문제

1. 장기수선계획 및 수선비 관련

주택관리는 수시점검 및 수선 뿐만 아니라 각부위 내용연한에 근거한 장기적 안목의 체계적인 진단과 개보수가 필수요건임. 장기수선을 위해서는,

- 관리조직 및 수선계획 확립,
- 진단과 수선을 위한 전문지식 확보,
- 수선을 위한 재원확보 필요

현재 국내 아파트 관리현황을 보면 이러한 요건에 문제점이 있음

가. 수선계획 미수립

- 현행 관리령 제23조 제1항에 해당하는 공동주택은 제2항의 규정에 따라 공용부분, 부대시설 및 복리시설에 대한 장기수선계획이 의무화되어 있으나 실적은 저조
 - 전체적으로는 대도시 아파트단지의 약 42%에서 장기수선계획미확립.(결함발생시 입주자대표회의 동의 얻어 즉흥적으로 수선 시행)
 - 특히 자치관리방식의 경우 60%이상 단지에서 수선계획 없이 관리.(위탁관리 단지는 대부분 수선계획 작성)

나. 수선계획의 전문성 및 적용성 미흡

- 수선계획은 해당단지의 단지규모 및 위치, 입주자 특성, 시공상태 등 특수한 성격에 부합하도록 개별적으로 작성되는 것이 바람직. 그러나, 대부분 단지에서 '공동주택의 장기수선에 관한 기준'(건설부고시)에 근거하여千篇일률적으로 작성되어 현실성 부족.
- 수선계획 작성에는 건물 각부위의 기술적 특성 및 수선주기 등에 관한 전문지식 필요 현재 작성되는 수선계획은 단지의 특수성 및 전문지식 부족으로 효용성에 의문.
- 이에 따라 현재 적용이 극히 불충분한 실정. 예방보전적 사전진단없이(있어도 보일러, 가스 등 일부시설에 치우치고 있으며 대체적으로 비전문적)결함발생시 마다 즉흥적이고 무계획한 수선 불가피.
 - 실제의 수선 및 개보수에 미적용
 - 수선충당금 산정의 근거로도 불충분
 - 3년마다의 수정작업도 불이행 단지 다수.
 - 수정하더라도 기술적 필요성 보다는 물가상승에 의한 수선충당금 개산을 위해 시행.(수선시기 및 수선율은 초기계획 미수정)
- 장기수선계획의 내용과 실제 수선활동의 일치도 : 평균 34.5%에 그침.(단지에 따라 10~70%정도, 나머지는 수선계획과 무관하게 수선활동 시행)

다. 수선비 부족현상 일반화

- 현행규정
 - 특별수선충당금은 장기수선을 위한 적립금으로서 의무관리대상에 대해 장기수선 계획에 의거 매월 충당금 적립 의무화(주택법 제38조의 2제1항)

- 수선계획이 수립되지 않은 경우에는 승강기 유지비, 난방비, 급탕비 및 수선유지비의 월별금액을 합한 금액의 100분의 3 이상 100분의 20이하의 범위에서 관리규약으로 정함(공동주택관리령 제23조 제4항)
- 관리주체 대상연구에 따르면 수선시 자금부족이 가장 큰 문제점으로 지적
- 수선충당금 적립 불이행문제 :
 - 서울시 아파트 조사의 경우 13.6%가 수선충당금 미징수.
- 수선충당금의 부족문제
 - 수선금 징수단지의 경우에도 월평균 수선충당금은 세대당 약 2,000원정도
 - 건기연 표본조사 : 평당 월평균 60~70원선
 - 주택공사 표본조사 : 평당 월 33~129원에서 분포
 - 국토개발연구원의 국내 28개 단지에 대한 수선충당금 적립현황과 적립소요액을 비교조사한 연구에 의하면, 중앙난방 아파트의 경우 소요액의 약25% 미만개별난방의 경우 약 50%미만 수준
 - 주택공사 아파트 51개 단지의 조사결과 실제 수선유지비 징수액은 추정 수선비 소요액의 20~65%, 특별수선충당금 징수액은 추정 충당금 소요액의 10~19%에 머물러 있음.

<표 2-1> 소요액 대비 수선비 징수액 비율

아 파 트 형 식	수 선 유 지 비	특 별 수 선 충 당 금
중 층 연 탄 난 방	60~70%	20%
중 층 중 앙 난 방	20%	15%
고 층 중 앙 난 방	50%	30%

* 자료 : 주택공사, '수선개조가 용이한 주택설계기법 연구, 1988

- 충당금 개산근거 불확실
 - 장기수선계획을 미수립 단지는 물론이고 수립한 단지라도 대부분 특별수선 충당금을 장기수선계획에 의거하여 정확히 산출하는 것은 아님.
 - 수선계획의 구체성 결여로 과거의 수선경험이나 다른 단지의 경험에 근거하여 개산하거나 사용중 노후 및 결함발생에 따라 즉흥적으로 계획변경 및 충당금 징구.

- 수선비 징수부족의 사유
 - 입주자 거부가 59.4%로서 가장 중요(주택공사 아파트의 경우)
 - 입주자들은 관리업무에 높은 관심 및 참여의식을 보이고 있으나, 관리비가 대체로 비싸다는 문제가 현재 관리사무소에 대한 중요한 불만임. 관리비 인상에는 부정적인 태도
 - 입주자의 불만의 최소화를 위해 관리령에서 정하는 최소율 기준 적용
- 수선충당금과 결함발생

수선충당금과 결함발생율의 관계를 조사한 연구에 따르면 수선충당금이 부과되지 않는 아파트는 같은 경과년수에서 노후정도가 더욱 심한 것으로 평가됨.(건기연 서울시 표본조사결과)

2. 관리조직 및 체계관련

가. 관리방식상의 문제

- 국내 아파트 대다수가 자치관리 채택
 - 서울시 표본조사 : 자치관리 68.8%, 위탁관리 28.4%
 - 주택공사 아파트 표본조사 : 자치관리 80%이상
 - 건설부 자료(1991년 6월 기준) : 전국적으로 75 : 25로 자치관리 지방도시 아파트 단지에서 자치관리가 특히 우세

<표 2-2> 지역별 의무관리대상 단지수 및 관리방식별 비율

구 분	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전
단 지 수	1,198	647	175	162	103	112	91
자 치 관 리	75%	61%	91%	99%	85%	100%	75%
위 탁 관 리	25%	39%	9%	1%	15%	0%	25%

* 자료 : 건설부

- 자치관리 선호의 이유(대한주택공사, 1993)
 - 위탁관리 불신(관리회사 설립역사 짧고 영세하여 신뢰도 저하)
 - 관리비 상승 우려(실제로는 위탁관리시 관리비 저렴화 가능)
 - 입주자대표회의 관리 통제력 확보 경향
 - 위탁관리 경우 대형사고시 조치능력 및 책임 부담능력 결여
- 위와 같이 자치관리가 일반화되어 있으나,
 - 자치관리는 위탁관리에 비해 전문성이 미흡한 실태(현행 관리령상 자치관리 인가 기준은 전문관리업체 면허기준에 비해 낮음)
 - 최근에 건설되는 아파트들에서 전문가(전문관리업체)위탁관리가 증가하는 경향을 보이고 있으나, 자치관리를 택하고 있는 경과년수 10년이상('89년 기준)된 서울시 아파트는 건물노후정도가 더욱 심하게 나타나고 있음(서울시 표본조사 결과).

<표 2-3> 관리방식에 따른 노후동향 차이

관 리 형 태	평 균 노 후 도	빈 도 수 (%)	F(P)
자 치 관 리	3.47	121(70.8)	21.17(<.01)
위 탁 관 리	3.86	20(29.2)	
계	3.56	171(100)	

* 자료 : 한국건설기술연구원, '노후아파트의 개보수를 위한 평가기법개발', 1989.

나. 관리운영상의 문제

- 입주자대표회의 권한 과다
 - 관리주체(집행기관)의 모든 행위에 대한 지휘감독업무 담당.
 - 의결기관으로서 관리방식, 예산, 관리회사의 선정(위탁관리의 경우), 관리사무소 직원의 임면(자치관리의 경우)등 결정.
 - 유지관리에 대한 전문지식 없이 가능한한 관리비용의 저렴화 추구.
 - 이에따라 관리의 질을 떨어뜨리거나 재원확보를 기피하는 경향으로 장기수선에 소홀해지기 쉬움.
- 주거비 개념으로서 아파트 관리비 과다
 - 국내 아파트의 가구당 평균관리비는 68,700원(고층기준)도시 근로자 가구 월평균

소득 115만 8,600원의 5.9%로서 도시근로자 평균 주거비 3.3%에 비해 월등히 높음.

- 관리비에서 인건비가 차지하는 비율 과다, 수선유지비 및 장기수선적립금의 비율은 상대적으로 낮음. 관리비의 11.5%(고층)내지 12.4%(저층)수준

• 일본 : 수선유지비(장기충당금 포함)는 전체관리비의 약45%
(일본 단지서비스 자료)

- 금융기관의 수선비 용자가 전무한 상태에서 입주자들의 관리비저렴화 노력 및 수선비 증액에 대해 반감.

○ 세입자의 유지관리태도

- 세입자 비율(전세, 보증부월세, 월세 포함, 1990년 기준)

아파트 31.1%(시부는 30.9%), 연립주택 31.7%(시부는 32.9%)

- 세입자는 입주자대표회의 및 관리사무소의 유지관리업무에 수동적이고 비협조적이 되기 쉬우며,

- 세대 내부의 관리에 대해서도 당장의(계약만료기간까지)생활불편사항 이외의 개보수에 등한하게 됨.

- 따라서, 결함의 방치, 개보수의 실기, 건물수명의 단축이 불가피함.

다. 관리주체의 능력 문제

○ 관리회사의 전문성 부족

- 1992년 기준 국내 136개사 면허취득(서울시 등 대도시에 69개사)

- 전체적으로 64.7%(지방의 경우 88%)가 1990년 이후에 면허취득

- 자격증 소지 관리원 확보의 어려움(유치의 어려움, 잦은 이직)

- 관리규모(호수)규제에 따른 규모경제성의 상실로 경험축적, 시설 및 인력투자, 장비확보 등 전문성 확보 곤란, 관리능력 결여

- 관리부실에 따른 별책조항이 있으나 별도 기금조성이 없어 관리부실의 회복 및 책임규명 곤란

○ 관리회사의 영세성

- 면허업체의 과반수가 넘는 71개사(52.2%)가 자본금 2억원 이하의 영세규모로서 회사운영 및 시설투자에 어려움. 자본금 5억이상은 24개사에 불과(대형건설업체의 자회사 포함).

- 현행 관리령에서 관리회사의 자본금에 따라 관리가능호수 제한. 허용 규모가 작아 (최대 5만호)경제성 확보 및 관리의 전문화 불가능.

<표 2-4> 현행 관리가능규모 및 예상수입

자 본 금 규 모	개수(%)	관 리 가 능 규 모	예상매출액(천원/월)
2 억 원 이 하	71(52.2)	5,000호이하	6,298
2억초과 - 5억이하	41(18.4)	20,000호이하	25,190
5억초과 - 7억이하	8(5.6)	40,000호이하	50,380
7 억 원 초 과	16(11.8)	50,000호이하	62,975
계	136(100)		

* 위탁수수료=위탁관리비(55원/평) × 평균규모(22.9평) × 관리가능호수

* 자료 : 건설부, 대한주택공사, '고층화에 따른 공동주택 관리기법 연구', 1993.

○ 전문성 확보 위해 관리사 자격제도 도입했으나, 과도기 경험공백처리 미흡

- 1994년까지는 잠정적으로 주택관리사보 또는 2년 이상 경험자가 관리사무소장 가능
- 현재 관리사무소장 구제책으로 경과규정 및 시험면제 등 채택했으나 실효성 의문
- 1995년 부터 다경험 관리사무소장의 유지관리 현장경험 사장우려, 신진 관리사의 경험부족 및 관리사무소(소장)과의 불화

라. 결국, 자치관리, 위탁관리 공히 전문지식 및 기술이 요하는 공동주택 유지관리 업무를 수행하는데 있어서 조직체계 및 수선계획의 미비, 관리주체의 전문성 결여, 개보수를 위한 재원확보 곤란 등 문제점이 해결되지 않은 상태임.

3. 저층아파트 및 연립(다세대)의 노후문제

저층(승강기 미설치), 연탄난방, 소규모 아파트(300세대 미만) 및 연립, 다세대 주택은 현행 관리령의 의무관리대상에서 제외되어 있는 상태로서, 이들 의무관리 비대상 공동주택의 노후상태 및 피폐현상은 대규모 아파트보다 매우 심각한 상태

가. 저층, 연탄난방 아파트의 결함

- 저층연탄난방, 아파트는 대체로 경과년수가 오래된 노후아파트에 속하며,
- 시공당시 부터 불량자재, 낙후설비의 사용이 뚜렷하며,
- 대부분 중저소득 계층용 아파트로서
 - 시공하자 및 유지관리 미비에 의해 결함상태가 심하며,
 - 특히 도시 외곽의 10년 이상된 저층 개별난방형식에서 노후화가 매우 빠르고 심하게 진행되고 있음.

<표 2-5> 층수에 따른 노후도 차이

층 수 구 분	노 후 도	빈도(%)	유 의 도
저 층 (5 - 6 층)	3.10	69(39.2)	R=.70 (p<.001)
중 층 (7 - 12 층)	3.85	70(39.8)	
고 층 (13 층 이 상)	3.87	37(21.0)	
계	3.56	176(100)	

<표 2-6> 난방형태에 따른 노후도 차이

난 방 형 식 구 분	노 후 도	빈도(%)	F=12.8 (p<.001) *연탄과 기타비교
지 역 난 방	3.68	99(56.3)	*연탄과 기타비교
중 앙 난 방	3.83	2(1.1)	
가 스 보 일 러			
연 탄 난 방 (보일러, 아궁이)	2.81	29(16.5)	
계	3.56	176(100)	

* 자료 : 한국건설기술연구원, '노후아파트의 개보수를 위한 평가기법 개발', 1989.(서울시 아파트 표본조사 자료)

나. 연립 및 다세대주택의 결함

- 주택유형별 결함발생건수에 대한 비교통계자료에 의하면 다세대 및 연립의 결함건수가 상대적으로 심하다는 것이 입증

<표 2-7> 주택유형별 결함발생건수

주 택 유 형	결함의 평균발생건수	유 의 도
다 세 대 주 택	13.7	F+2.62(p<.05)
연 립 주 택	10.5	
아 파 트	10.5	
단 독 주 택	10.1	
다 가 구 주 택	8.7	

* 4개 주택유형 총 558가구에 대한 결함실태조사

자료 : 강순주, 이용래, '주택의 하자발생으로 인한 소비자 문제에 관한 연구', 1992.

- 아파트, 연립, 다세대, 단독의 결함을 비교분석한 결과,
 - 다세대주택에서 생활에 직접 관계되는 하자인 누수, 결로, 부착기수 및 시설불량 등 발생율이 가장 높음.
 - 특히, 균열, 누수 등 치명적인 결함은 소규모 건축업자가 공급하는 주택에서 발생율이 높게 나타남.
 - 시공불량 뿐만 아니라 난방설비, 배관 등에 불량자재 사용도 문제

다. 위의 현황을 정리하면

- 저소득층 대상의 분양 및 임대아파트는 시공하자(낙후된 설비의 채택, 부실시공 등)의 가능성이 크고 수선비 부담 또한 과다하며,
- 연립주택은 대부분 소규모 영세건설업자에 의해 저가로 공급되는 주택형태로서 현재 경년 10~20년 사이의 연립주택은 각종 주거성능기준(단열성, 내구성등)에 미달할 뿐만 아니라 여러 건물부위에 결함발생이 심각한 수준이나,
- 제도적인 뒷받침이 결여되어 관리마비 및 결함발생에 취약

4. 건물 하자보수 관련

가. 건물하자 과다발생문제

○ 아파트 유형별로 결함발생율을 조사한 결과, 준공후 5년 이내에서 주로 시공단계의 근본적인 문제로 인한 결함 다수 발생.(장판, 타일부착, 창호개폐 등 불량, 결로, 구조적 문제)

－ 유형별 결함발생율

- 소음 ; 68.9%
- 장판의 들뜸과 얼룩 : 48.6%
- 타일부착 불량 : 45.1%
- 문, 창문의 개폐불량 : 40.9%
- 바닥의 처짐, 경사짐 : 40.6%
- 실내벽의 곰팡이, 습기, 썩음(결로, 누수) : 38.8%
- 균열(내외벽) : 36.7%

이들 결함은 대부분 하자보수의 미비로 현행 2~3년 하자보수기간직후에 주로 발생

○ 건물하자의 원인은 설계하자 34%, 시공하자 32%, 감리 및 감독 하자 30%, 기타 4%로서, 설계상의 잘못 등 보다 근원적인 이유에 기인하는 비율이 많음.

○ 1982~1992년간 준공된 주택표본에 대해 결함발생정도를 비교하면, 1987~89년에 완공된 주택이 1982~86년의 경우 보다 오히려 발생정도가 심함.

－ 이 기간중 건축호황으로 인한 자재수급상 문제 및 부실시공(공사기간 단축, 기능공 부족 등)에 기인한 하자 과다발생 및 보수미비가 원임.

나. 하자보수 미비문제

○ 하자의 원인이 복잡하고 설계, 시공단계의 근원적인 원인에 기인하므로 현행 2~3년 간의 하자보수기간중에 보수가 미비하거나 불완전할 가능성을 배제할 수 없음.

○ 준공검사 및 하자만료 절차

－ 현행 관리령에서 하자만료시 준공검사권자의 조사를 요구하고 있으나 업무과다, 전문지식 부족 등의 이유로 실행이 안되고 있으며,

－ 또한 조사에 이의가 있을시 용역업자의 조사의견서를 첨부하여 재조사 요구가 가

능하나 업무가 번거롭고 과도한 경비가 소요되며, 적절한 용역업자를 구하기 어렵거나 용역업자의 자질에 대한 신뢰성이 부족한 실태.

<표 2-8> 연도구분별 주요결함의 발생정도

결 합 유 형	82-86	87-89	90-92	F(p)
급 수 관 누 수	1.38	2.23	1.72	10.95(<.001)
외 벽 누 수	1.72	2.30	2.00	4.75(<.05)
배 수 불 량 (배 란 다)	1.44	2.06	1.57	4.08(<.05)
배 수 불 량 (다 용 도 실)	1.28	1.77	1.00	6.05(<0.05)
악 취 (부 엽, 욕 조)	1.89	2.30	1.86	4.59(<.05)

자료 : 대한주택공사, '고층화에 따른 공동주택 관리기법 연구', 1993.

5. 현행 규정의 구속력 미비

제도 및 기준은 존재하나 그 내용 및 구속력이 미흡하여 실행 미진.

- 유지관리에 대한 행정감사
- 준공검사 및 하자보수
- 수선계획 및 수선금 적립
- 수선비 산정의 적정성 및 수선상태
- 유지관리 지침, 진단 및 수선 매뉴얼
- 벌칙

Ⅲ. 공동주택의 효율적 유지관리방안

1. 관리형상의 관리대상범위 확대

가. 아파트 노후문제 연구결과에 따르면 아래와 같은 아파트에서 불량자재 및 낙후설비의 채택, 시공부실 등의 사례가 많고 상대적으로 유지관리 소홀, 이에따라 과도한 결함

과 심각한 노후의 증후군이 다수 발견됨.

- 저층의 개별연탄난방 아파트로서 대도시 외곽에 위치한 아파트,
- 자치관리를 행하는 10년 이상 경과한 아파트,
- 수선충당금이 적거나 없는 아파트,
- 저소득, 저학력 가구비율이 높은 아파트(특히 경과년수가 비교적 오래된 아파트군에서 월평균수입과 노후정도의 상관관계가 높게 나타남)
- 소규모 아파트, 연립 및 다세대주택

나. 이들은 현행 관리령의 의무관리조항에서 제외된 경우로서, 관리조직이 없고 관리비 및 수선비의 부과가 어려운 저소득층 아파트 및 소규모 공동주택임.

다. 주민생활 안정, 각종 하자 및 결함발생에 대한 주민보호, 공동주택제고의 수명연장 및 가치보전 측면에서 소규모 저층아파트, 연립 및 다세대를 관리대상에 포함하는 것이 법취지에 적합.

라. 대상을 공동주택 전체로 확대하되 주택규모, 입주인 소득, 건물 및 주요설비의 특성에 따라 관리방식을 다양화하는 것이 바람직.

- 현행 300세대 이상, 승강기 설치, 중앙난방은 의무화 지속하되,
 - 결함발생 이전에 사전예방을 위한 전문기관인 정기점검 강화
 - 점검의 결과에 근거한 장기수선계획의 수정보완
 - 수선유지비 및 특별수선충당금의 확대징수(관리인건비 절감방안과 병행)
- 다세대, 연립, 소규모 저층 개별난방 아파트도 수선충당금 및 회계감사 등 경비의 과다한 부담이 없는 범위 관리대상에 포함.
 - 입주자대표회의(주민대표 기구)구성
 - 기술용역단체 및 전문관리회사 의뢰하여 장기수선계획 수립, 관할행정관서에 제출, 전문관리 기구와 협조
 - 주택기금을 활용한 수선비 장기저리 융자(전문단체의 보증, 주택소유자 상환부담 원칙)
 - 일본 : 대규모 수선시 건설성 산하 주택관리센타의 보증으로 주택금융공고에서 장기저리(연리 4.9%)대출
 - 유럽 : 민간금융 발달로 전문가 확인후 금융기관에서 융자, 입주자 장기상환(입주자 변경시 상환의무 승계)

2. 관리조직 및 운영의 개선

직접적인 벌칙 및 강제력 등 공권력 개입을 최소화하는 방향에서 자율관리 및 전문업체 경쟁체제 확립

가. 수선계획 및 수선비 대책

- 현행 공동주택관리령을 불이행 사례 다수 발견.
 - 장기수선계획 미수립
 - 수선계획 수정 불이행
 - 형식적인 수선계획(실제수선행위와 차이)
 - 특별수선충당금(적립금)보관방법 부적절
- 장기수선계획 수립 및 전문성 제고를 위해서
 - 장기수선기준에 대한 건설부고시를 지침형식으로 전환하고, (년도표기준 수정, 범위화)
 - 부위별 수선시기, 수선정도, 소요액 등 구체적인 기준은 단지, 건물, 주민의 고유한 특성을 반영한 단지별 장기수선계획에서 정확히 수립될 수 있도록 조치.
 - 현행 관리사무소 작성 및 위탁회사 작성을 전문관리회사 작성으로 일원화하되, 외부전문가(기관) 및 해당 건설업체의 참여 고취.
 - 준공 이후 즉시 작성(유렵의 경우 건설업체가 건축허가 또는 공법인정시에 건물 운영 및 관리계획서 제출)
- 수선재원 확보를 위해서
 - 원칙적으로 수선비용을 전액 적립금으로 활용하기 위해 특별수선충당금의 상향조정이 바람직하나 입주자의 반응을 고려해서,
 - 장기수선계획상 수선소요액의 50%이상을 적립토록 하고,
 - 적립액의 적정성 여부는 전문단체에서 검토
 - 현행 수익자부담 및 발생주의 원칙에서 주택소유자 부담 원칙 또는 소유주/입주자 일정비율 공동부담원칙으로 전환
- 위와같은 사항을 관리규약으로 정하고 주택소유자 및 입주자 서명요구
 - 수선비 미납부에 대한 직접적인 처벌규정의 신설보다는, 관리규약 불이행시 소유주에게 재산권 행사에 대한 제재. (예 : 임대, 양도 및 매각, 저당시 관리자의 수선

충당금 완납증명 등 제출)

- 이와는 별도로 주민참여의식, 유지관리에 대한 관심 및 공동체 의식 고양을 위한 노력 경주(단지별 주민공청회, 건물관리회의 등 신설 검토 및 반상회 등 기존체제 활용)

나. 관리방식의 개선

- 위탁관리 보급확대 및 전문성 제고체제 확립
 - 위탁관리는 자치관리에 비해 관리비 절감 가능(입주자 조사에 의하면 위탁관리 경우 관리위탁비가 포함되어 있음에도 불구하고 자치관리 보다 관리비 산정이 합리적이라고 인식)
 - 위탁관리 의무대상단지 신설, 위탁관리로 유도(예 : 일정지역의 1000세대 이상 모든 단지 위탁관리로 전환)
 - 위탁관리회사의 면허요건 강화
 - 관리회사 업무검사기능 강화(전문단체, 협회, 입주자에 의한 관리 기술평가서 등)
- 선진국 예 :
- 미국 : 전문관리인 고용 (관리인 1인이 다수단지 계약가능), 시설종류에 따라 기능별 전문관리회사와 다수 고용계약(직능별 조합으로 부터 추천), 전문관리인 자격 엄격(정규교육과정 이수 후 5년 이상의 실무경험자, 재교육과정)
 - 독일 : 완공과 동시에 전문관리자에게 의해 관리. 임기 5년에 재임 가능(의결기관은 입주자 총회)
 - 프랑스 : 관리자 선임 의무화, 실제 건물관리 책임수행, 관리자감독 철저(학력, 면허, 경험 등 입증, 매년 갱신)
 - 일본 : 입주자조합이 위탁, 자치를 결정하나 전문관리회사 위탁이 일반화(고층주택의 경우 1988년 기준 73.7%가 위탁), 국내경우와 마찬가지로 모든 의결권은 입주자 관리 조합회의(총회)가 갖고 관리회사는 형식적 집행역할 담당하여 관리의 질 저하 우려, 여러 단지가 관련된 전문관리기능 인력 공유

다. 사전점검 위주의 유지관리

- 사후대책 위주에서 사전보전을 위한 정기점검 및 진단시행으로 전환.
 - 건축토목부문에 대해서도 단지 관리자의 정기점검 시행(현행 보일러 및 배관, 전

기, 가스 등은 시행하나 건축 및 토목부문에 대한 점검규정 없음)

- 일정규모 이상의 공동주택에 대해 자체진단 뿐만 아니라 지자체 또는 전문기관에 의해 위된 전문가(학계, 업계)의 정기진단 실시 또는 단지 관리자 점검기록 확인 (수선계획의 수정 및 수선금 사전적립 가능, 점검결과의 실행여부에 대한 확인 병행)

○ 진단점검과 개보수공사 이원화

- 진단기관과 관리주체 이원화, 진단점검 후 관리회사에 개보수 명령
 - 일본의 경우 전문기관(수선진단센터)의 업무와 관리회사의 업무가 원칙적으로 진단업무와 시공업무로 이원화되어 있음

○ 발생가능한 결함의 사전발견 및 예방대책 위주의 관리 지향

라. 전문관리조직 및 기술자 육성

○ 관리기술자 육성 및 교육, 관리회사 육성 및 감독을 위한 별도규정 마련 및 전문기관 설립

○ 시설투자 금융지원 및 세제지원, 전문관리협회 육성

○ 자본금 규모에 따른 사업규모 제한 상향조정

- 현행 : 자본금에 따라 업체당 5000호 내지 50,000호 이내로 규제하여 운영 및 투자에 어려움.
- 소자본 회사의 규제 대폭 완화 및 증대규모 회사의 관리가능호수 상향조정
- 관리회사간 경쟁체제 확립 : 관리전문화 제고, 관리비 절감, 관리효율성 제고 등 유도

○ 광역화된 관리체제 구축 허용

- 현행 : 지역별로 업무영역 규제
- 관리회사의 업무지역 제한 완화
- 관리회사의 사업영역 확대에 회사규모 증대 및 고급인력의 유치 가능

○ 위탁관리비 상향조정 또는 수수료로 규정화

- 현행 33원71전/평, 협회부과액 55원/평

○ 관리회사의 공신력 제고를 위해 보증금예치제도 도입 고려(협회차원의 공제금 징수도 가능)

마. 전문관리자의 관리업무 개선

- 관리사의 현장상주는 지양하되 현장에는 기타 면허소지한 기술자를 연락원으로 두고 관리사는 위탁관리회사로 유도
- 관리의 기술적 업무에 대한 관리회사의 권한 증대
 - 수선계획 작성, 수선여부 결정, 수선비 산정 등에서 입주자대표회의와 동등한 권한 부여, 독자적인 권한을 갖는 전문적인 관리 보장하되 관리책임 부여.
 - 현행체계에서는 입주자대표회의가 고용자 및 관리자를 선임하는 위치에서 관리자의 전문성 및 고유권한 확보 불가능
 - 입주자대표회의의 감독권은 인정하되 관리의 중요한 내용의 결정은 전문성에 입각한 관리회사에게 부여

바. 관리회사의 면허취득요건 및 책임 강화

- 업무규제 완화 및 권리권한 부여와 함께 면허취득 및 갱신에 현행보다 엄격한 요건 적용
 - 현행 : 자본금 1억원 이상 각분야 기술자 각 1인 이상(전기, 기계안전, 소방설비안전, 열관리, 고압가스기계, 위험물취급 등)운반차량 1대 이상
 - 기술자보유 기준 및 납입자본금 규모 상향조정과 함께 기술능력, 관리경험, 교육 등을 종합평가하는 체제로 전환.
- 관리기술자 재교육프로그램 신설, 정기교육 실시 및 면허기간 연장
- 관리회사의 요건 변동상황 파악 및 사후감독 철저

사. 현행 관리사무소장 또는 단지상주 관리인(보다 전문화된 관리조직으로의 변화시)의 자격 완화

- 관리회사의 전문직 자격기준은 상향조정하되 현장관리인은 경험위주의 자격조건에 의해 일정기간의 관리경험 입증시 및 재교육 필한 후 자격인정

3. 하자보수제도 보완

- 하자보수기간 및 보증금 예치기간 연장 고려
 - 독일, 덴마크 등 유럽의 경우 하자보증기간 5년 채택
- 하자보수 완료시 현행 입주자의 의뢰에 의한 해당분야 용역업자의 조사의견서 보다

- 는 유지관리 전문기관의 기술적 점검을 거치는 것이 유리(일부 유럽국가에서 시행)
- 일정규모 이상의 공동주택에 우선 적용하되,
- 공공부문은 주택공사 산하의 주택관리 및 진단 전담기구를 신설하여 진단점검 및 수선정보 제공도 가능.(일본이 단지서비스 경우)
- 건설회사 산하에 주택관리팀 또는 자회사 성격의 관리회사 설립운영고려. 하자보수 기간은 물론 기간 이후에라도 관리업무의 일관성 확보, 업체 이미지 및 관리효과 제고기회 부여.
- 장기수선계획 확립에 해당 건설회사의 적극적인 참여 의무화, 필요한 설계 및 시방 자료와 도면 이관.

4. 유지관리를 고려한 설계

- 실제 국내 아파트단지의 수선, 개보수에서 문제점으로서 자금부족 뿐만 아니라 공사 복잡(방수, 외부철재류, 배관류), 구조상 불가능(배관류, 배선관 등이 구조체에 인입), 기술수준의 미흡(방수), 타입주자의 불편야기(온돌바닥)등이 지적
- 특히 문제가 되는 옥상방수 등 30개 공종에 대해서는 수선공사비 절감 및 이웃피해 방지를 고려하여 사전 설계시 고려 필요
 - 철재난간류, 안테나는 내식재료 사용 혹은 교체 용이하도록 설계
 - 경사지붕 채택(옥상방수)
 - 외부흡통에 내구성 자재 사용
 - 배관 및 배선은 개방 혹은 닥트화, 닥트개소 최소화 배선방식 조정
 - 기타 개조용이성 증대를 위해 비내력벽 및 부엌 등은 부품화

5. 유지관리 전문기관 설립

- 건설부 산하(혹은 전기연 산하)공동주택관리센타(가칭) : 전체 공동주택(또는 아파트)에 대해 관리 및 행정업무 총괄
주택공사 산하 관리기구 : 주택공사 및 기타 공공부문에 대한 진단 및 관리보조기능 전담

○ 유지관리대상 재고규모의 급격한 증가, 고층화 및 다양화에 대비한 유지관리 전문화 요구, 현재 문제가 되고 있는 관리조직 및 관리방식의 개선 등에 대비하여 기술과 행정을 총괄하는 전담기구 필요성 증대(현재 건설부 고유능력으로는 한계)

○ 외부 전문가 및 단체 등 기존조직을 활용하여 최소한의 인력으로 운영. 전체 또는 일정규모 이상의 공동주택에 대하여,

1) 감독업무

- 건설업체 하자보수 점검 감독(입주자 의뢰에 따라)
- 전문관리회사의 지도감독(면허, 면허취득후 변동상황, 부실관리, 불법 면허대여, 자본금 누수, 장비 및 시설 조사 등)
- 관리비 징수 및 관리비 활용에 대한 행정감사

2) 행정업무

- 관리기술자 면허부여 행정업무
- 전문관리자 교육 및 재교육

3) 기술업무

- 장기수선계획 작성지침 제시, 작성 및 수정에 협조
- 수선비의 산정기준 확립 및 전적 협조
- 공동주택의 정기진단(건축, 토목 부문)
- 유지관리에 관한 전문지식 및 정보 구축(수선비, 수선부위, 수선정도, 개보수 방법, 기타 유지관리의 기술적 사항)
- 관련 기술 및 행정 연구개발 확대 등 업무 담당

일본의 경우

건설성 산하 일본주택관리센타 이외 주택도시정비공단(국내의 주택공사 해당)이 출자 회사인 (주)단지서비스, 고등주택관리업협회(1992년 현재 324개 등록회사가 회원)등 지원조직체제 보유

일본주택관리센타 주요업무(1992년 현재 총인원 26인, 기존 외부전문조직 활용)

- 관리지도 및 교육(관리업조합 대상)
- 수선상담(장기수선계획 확립 및 수선적립금 개산 관련)
- 주택금융공고 수선자금 용자에 대한 채무보증
- 조사 및 연구(수선적립금 산출방법, 수선공법 등 관련), 매뉴얼 발간

6. 부대복리시설의 용도변경, 개축 및 신증축에 대한 규제 완화

- 현행 규정상 부대복리시설의 변경에 대한 규제가 지나치게 강함.
 - 용도변경 및 신축, 증축 및 개축을 위해서는 사업승인 범위내, 입주자 2/3이상인 동의 또는 입주자 전원의 서면동의 필요
- 경년이 경과함에 따라 시대적, 사회경제적 및 입주자 요구에 적절히 대응하지 못하여 입주민의 불편 초래
 - 주민 생활방식의 변화(맞벌이 부부 증가 등), 차량보유 증가, 주민 공동체의식의 증대 등으로 예전에 건설된 공동주택일수록 새로운 공간의 필요성 및 현재공간의 확대 요구.
 - 지하실의 생활공간 활용, 주차장 증설, 아동 및 노인 복지시설과 주민체육시설의 마련 등을 위한 변경이 매우 번거롭거나 거의 불가능함.
- 일본은 1983년 구분소유법의 개정으로 공용부분의 변경 및 폐지의 요건완화, 특별다수의결 원칙에 의해 공용부분의 변형 뿐만 아니라 재건축 시행 까지도 주민 4/5동의로 조정

IV. 결론

가. 공동주택 재고물량이 증가하여 유지관리의 필요성 대두

- 국내의 막대한 아파트물량(약300만호), 도시주택재고의 과반수를 넘는 공동주택('91년 기준으로 50.2%) 및 적극적인 수선개조가 필요한 경년 10년 이상의 공동주택(약 50만호 추정)의 기능발휘 및 수명연장, 입주자 복지증대를 위해 건물의 사후유지관리에 대한 새로운 인식이 필요. 더욱이 향후에도 공동주택이 지속적으로 증가할 것을 대비하여(신규건설, 재건축, 재개발, 고층화)관련규정의 수정보완 및 제도정비가 시급함.

나. 국내 공동주택의 조기노후화 및 과도한 결함의 문제

- 건설당시 불량자재, 낙후된 설비, 치밀하지 못한 설계, 부실시공등에 기인한 초기의 근본적인 하자과 입주후 체계적인 유지관리의 미비에 의해 조기 노후화 및 결함과

다문제 심각

- 건설업자의 무책임한 태도 및 이를 적절히 통제하지 못하는 건설정책에 근거를 둔 국내 대부분 공동주택에서 노후 가속화현상 및 시공하자는 입주후의 유지관리에 더욱 큰 어려움을 주는 원인이 되고 있음.

다. 현행체제의 문제

- 수선계획 수립 및 수선충당금 적립 등 유지관리와 관련하여 관리령 등 제도를 지속적으로 수정보완하고 있으나 비현실적인 면이 없지않고 제제규정이 미흡하여 관리주체의 호응도가 낮음(형식적 운영 문제).
- 현재의 관리체제내에서는 예방보전적 진단, 계획적 유지관리, 수선비의 적립 및 관리주체의 전문성이 제고가 어려움
- 실태조사에서 밝혀진 유지관리상 제반문제점
 - 관리조직체계의 미흡 및 전문성 부족
 - 장기수선계획 작성 미진
 - 적정 수선비용의 징수 곤란
 - 하자보수의 불완전
 - 설계시 유지관리 고려미흡
 - 유지관리에 필요한 기술적 지침 및 행정규정 미흡
 - 현행법령의 현실성 부족에 따른 불이행

라. 관리체계 및 관련제도의 선진화

- 건물유지관리는 원칙적으로 사전진단 및 계획수선을 의미함. 결함발생후 개보수에 해당하는 사후대책 보다는 결함발생을 미연에 방지코자 하는 사전대책으로서 의의가 있음.
- 지금까지의 무계획적 사후보수 위주의 관리체제 탈피하여 건물내용연한을 고려한 예방보존 중심의 전문적 관리체제 전환 필요
- 부실관리에 따른 큰 사고, 도시주택 노후화의 사회문제화 등 향후의 불미스런 사건이 발생하기 이전에 현단계에서 제도정비 및 엄격한 적용이 요망됨.
- 국가적인 관리체제의 정비, 관리체도의 대폭적인 수정보완, 전문관리조직의 신설 및 전문화 육성, 관리비용적립의 제도적 보장, 여타관련제도(설계, 감리, 준공검사, 하자보수등)와의 연관성 검토 등에 의한 총괄적인 유지관리 선진화 노력 필요