

부산지역 공동주택 관리비 부과내역서 표준화(Ⅲ)
- 지역난방방식 아파트를 중심으로 -

A Scheme for Standardization of the Apartment Management
Expenses Levy in the District of Busan(Ⅲ)
- focused on the apartments of the local heating system -

동의대학교 아동·가정환경학과
조 교수 강혜경

Dept.of Child and Family Environment, Dongeui Univ.
Assistant Professor: Kang, Hye Kyoung

〈목 차〉

- I. 문제 제기 및 연구 목적
 - II. 연구방법
 - III. 공동주택관리령에 나타난 관리비 부과내역 및 표준화 시 고려사항
 - IV. 공동주택 관리비 부과내역서 표준화
 - V. 요약 및 결론
- 참고문헌

〈Abstract〉

The purpose of this study was to develop a scheme for standardization of the apartment management expenses levy focused on the apartments of the local heating system in Busan.

The researcher with apartment managers and executive secretaries of Busan Citizen's Coalition for Economic Justice performed a scheme for standardization through discussion of 30 times as well as investigation of theoretical literature. This scheme for standardization was based on the Act for Community of Dwelling Houses.

It is 〈appendix 1〉 to show the scheme for standardization of apartment management expenses levy all-inclusive.

◆ 주요어: 공동주택 관리비, 관리비 부과내역서, 지역난방방식 아파트, 표준화

I. 문제 제기 및 연구 목적

현재 우리 나라의 주거형태는 단독주택과 공동주택으로 대별된다. 공동주택이라 함은 아파트, 연립주택, 다세대 주택을 의미하는 것(주택건설촉진법, 제32조 제3항)으로 1990년대 초반 단독 및 공동주택의 점유율을 비교하면 단독주택이 높았으나(1990년 전체 주택수 중 단독주택 66.02%, 공동주택 31.16%), 1995년 이후부터는 공동주택의 점유율이 더 높게 나타나고 있다(1995년 단독주택 47.12%, 공동주택 49.16%)(통계청, 1999).

부산시의 경우 1999년 말(1999.12.31현재) 주택보급율 81.4%이며, 이중 공동주택 비율은 58.7%를 상회하고 있다. 또한 공동주택의 형태 중에서 아파트가 차지하는 비중은 82.5%에 육박하고 있다(1999년 부산시 주택현황 총조사, 2000). 이는 아파트에 대한 실질적인 수요와 사회적 관심이 그 어느 때보다 매우 커지고 있음을 시사하는 것이다.

아파트는 단독주택과는 달리 생활의 상당한 시설을 다른 입주자들과 공유하면서 생활해야 하는 공동체로서의 삶이 필수적이라 할 수 있다. 이러한 공동체적 삶을 영위하면서 필연적으로 발생하는 부분이 바로 시설의 사용에 대한 대가라 할 수 있으며, 아파트의 경우 이러한 명목으로 입주자들에게 부과되는 금액이 관리비이다(아파트 생활문화연구소, 2000).

1999년 4월 아파트 관리비리 수사이후 아파트 관리비에 대한 입주자들의 관심이 고조되고 투명한 관리비에 대한 요구는 우리 주거 공간의 과제로 등장하여 생활과 정치의 중요한 이슈가 되었다(조선일보, 1999.5.6).

본 연구는 문제시 되어온 아파트 관리비 부과에 적정성 및 투명성을 확보하고, 관리비 부과내역을 입주자들의 정보공유의 장으로 활용하기 위한 차원에서 시도되었다.

현재 각 지역의 아파트 관리비 비교가 불가능에 가까울 정도로 어려운 가장 큰 이유는 거의 모든 아파트가 자기 다른 형식으로 관리비 부과내역을 작성하고 있기 때문이다. 이러한 문제점에 근거하여 본 연구자의 선행연구(강혜경, 2000; 강혜경, 2001)에서

개별난방방식 아파트와 중앙집중식 난방방식 아파트의 관리비 부과내역서 표준화 연구를 수행하였다. 이의 후속연구로서 객관적인 기준을 근거로 통일시킨 부산지역 지역난방방식 아파트 관리비 표준 부과내역서를 제시하는데 본 연구의 목적을 둔다.

II. 연구방법

본 연구 목적을 달성하기 위하여 다음과 같은 연구방법을 사용하였다.

첫째, 1999년 6월~2000년 6월 납입분 일년치 30개 부산지역 아파트 단지의 관리비 부과내역서를 수집하여 이를 비교·분석하였다.

일년치 아파트 관리비 부과내역서 비교·분석결과를 제시하는데는 많은 지면이 필요한 관계로 생략하고, 2000년 3월분 4개 단지 아파트 관리비 부과내역서 비교 결과를 제시한다.

둘째, 관리비 부과를 담당하는 아파트 관리소장 2인, 주택관리사협회 사무국장 1인 및 부산 경제정의 실천 시민연합 아파트주거센터 간사 2인과 함께 30회의 심층적인 토의를 거쳐, 관련문헌고찰을 토대로 현장실무를 이론적으로 정립하는 1차 연구를 수행하였다. 아파트 관리비 부과내역서 표준화 관련 선행연구로는 본 연구자의 연구(2000, 2001) 외에는 전혀 없는 관계로 선행연구 고찰은 할 수 없었고, 관리비 부과와 관련된 법령이나 시민단체의 자료집 및 주택관리사 시험준비용 문헌 등을 참고자료로 활용하였다.

셋째, 본 연구의 1차 연구결과를 토대로 부산 경제정의실천시민연합 아파트주거센터의 주관하에 부산지역 아파트 관리비 부과내역서 표준화를 위한 공청회를 개최하였고 공청회에서 지적된 문제점들을 수정·보완하여 최종 표준 부과내역서를 작성하였다.

연구기간은 2000년 1월에서 12월까지이며, 1월에서 6월까지의 부과내역서 수집, 7월의 부과내역서 비교·분석, 7·8월의 표준화 연구가 수행되었고, 11월에 공청회를 거쳐 본 표준안이 완성되었다.

1) 입주자등이란? 입주자란 당해 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말하고, 입주자등이란 입주자와 사용자를 의미하는 것으로 이하 문장에서는 '입주자등'이라 한다(공동주택관리령 제3조 제3항).

Ⅲ. 공동주택관리령에 나타난 관리비 부과내역 및 표준화 시 고려사항

공동주택관리령에 나타난 관리비 부과내역은 일반 관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비가 있다. 그외의 기타항목으로 공동주택관리령 제15조 제2항에 의하면 전기료, 수도료, 가스사용료, 건물전체를 대상으로 하는 보험료등을 징수 할 수 있고, 제3항에서는 인양기등의 사용료(공유부지 사용료 등이 해당됨)를 징수 할 수 있다. 공동주택관리령 제15조 제6항에서는 관리비와 구분하여 징수하여야 하는 비용으로 특별수선충당금, 안전점검 실시비용, 안전진단 실시비용을 명시하고 있다. 이 세 비용은 소유자 부담분으로 부과된다. 그러나 실제 세입자들의 무지로 인해 세입자가 비용을 부담하는 경우가 많으므로 이에 대한 주의가 요망된다.

공동주택 관리비 부과내역서 표준화에 있어 난방방식의 차이에 따른 문제점을 살펴보면 다음과 같다.

공동주택의 난방방식은 개별난방 방식, 중앙집중식 난방방식, 그리고 지역난방 방식이 있는 바, 세 가지 난방방식은 세대에 공급하는 열원의 생산방법이 각기 다르므로 관리비 부과방법도 다르게 된다. 따라서 관리비 부과내역서의 양식이 달라지게 된다.

첫째, 개별난방은 세대 내 개별 보일러가 설치되어 있어 이를 관리하는 것은 전적으로 입주자들의 개인 책임 하에 자기 비용으로 이루어지므로 난방비, 급탕비 등과 관련한 관리비 징수의 필요가 없으므로 개별난방의 표준 관리비 부과내역서 양식이 별도로 필요하다. 둘째, 중앙집중식 난방방식은 단지 내 전 세대에 공급하는 열원을 공동 생산하는 보일러가 있어 관리는 관리주체가 하고 그 비용은 입주자들이 내는 관리비로 충당되는데 그 부과 방법은 별도의 부과기준과 사용량에 따라 부과하게 된다. 셋째, 지역난방은 대규모의 열생산시설에서 생산된 열(온수)을 일정 지역에 대해 일괄 공급하는 방법으로 세대별 열량계와 온수계량기가 부착되어 있어 세대별로 난방비 계산이 가능하며, 보일러 수선비용이 없

다는 점에서도 중앙집중식 아파트와 구별된다. 그러므로 난방방식별로는 부과내역서 표준안이 각각 마련되어야 한다.

세대수, 건축년도, 층수, 동수, 건물출입구조에 따른 분류(복도식/계단식), 직원수(관리직원수, 경비원수, 미화원수) 등의 요인에 따른 관리비 차이는 발생하나, 부과내역서 상의 차이는 없으므로 다른 요인은 고려하지 않고, 난방방식별로만 별도 표준 부과내역서가 요구된다. 기타 고려해야 할 비용항목 중 전기 및 수도사용료는 관리비에 합산 부과되고 가스사용료는 별도의 고지서를 통하여 납부하는 경우가 대부분이므로 이에 준하여 본 연구에서는 지역난방 방식 표준관리비 부과내역서를 작성하였다. 예외적으로 수도료, 전기료가 별도 부과되는 경우에는 해당항목만 표준양식에서 삭제 또는 추가하면 되므로 본 고에서는 별도의 양식을 제시하지 않는다.

Ⅳ. 공동주택 관리비 부과내역서 표준화

1. 부산지역 아파트 관리비 부과내역서 비교

부산지역 아파트 관리비 부과내역서 비교를 위해 각 난방방식별로 부산시 소재 4곳의 아파트를 임의 선정하였다. 난방방식별로 난방비 및 급탕비의 부과방법이 달라 별도 부과내역서가 필요한 이유를 부과내역서 상으로 살펴보기 위해 세 가지 난방방식별 아파트 관리비 부과내역서를 함께 비교하였다. 이를 표로 정리하면 <표 1>과 같다.

난방방식별 아파트 관리비 부과비목을 살펴보면, 크게 일반비목, 전기료, 수도료 비목으로 구분할 수 있다.

일반비목은 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 수선유지비, 승강기유지비, 통신시설유지비, 특별수선충당금, 공유부지사용료, 기타로 세분되고 중앙/지역난방 방식에서는 난방비, 급탕비가 부과된다. 위탁관리비(위탁관리시)와 보험료등은 일반관리비에 포함시켜야 하나(공동주택관리령 제15조 별표3), 따로 비목을 두어 일반관리비를 적게 보이려 하는 경향이 있다. 공유부지사용료는 부산지역 아파트에서

2) 2000년 8월 11일자 건설교통부의 유권해석에 의하면 특별수선충당금, 안전점검 실시비용, 안전진단 실시비용은 관리비와 통합고지 하더라도 관리비와 구분하여 회계처리하도록 되어 있다.

〈표 1〉 2000년 3월 분 부산지역 아파트의 관리비 부과내역서 비교

아파트명	예1) 신개금 LG 1차아파트	예2) 가야 벽산 아파트	예3) 대연 비치 아파트	예4) 해운대 벽산 2차 아파트	
주 소 지	진구 개금 3동	진구 가야 2동	남구 대연 3동	해운대구 좌동	
관 리 방 식	위탁	자치	자치	위탁	
사 용 검 사 일	98. 11. 2	91. 1. 26	84. 11. 19	96. 11. 30	
세 대 수	1691	1772	1035	1070	
난방방식	개별	중앙	중앙	지역	
난방연료	LNG	경유	LNG	LNG	
일반관리비	일반관리비	일반관리비	일반관리비	일반관리비	
위탁관리비	없음(일반관리비내에 위탁관리수수료를 부과)	없음	없음	위탁관리수수료	
보 험 료	건물화재보험료	화재보험료 인양기 및 가스배상 책임 보험료 승강기(산재)보험료 산재보험료 고용보험료	가스책임보험료 화재보험료	화재보험료	
청 소 비	청소비	청소비	청소비	청소비	
오물수거비	음식물쓰레기처리	음식물찌꺼기수거비	없음	오물수거비	
소 득 비	방역비	소독비	소독비	소독비	
수선유지비	수선유지비 정화조처리비	수선유지비 수선적립금	수선유지비 전화보수유지비	수선유지비	
통신시설유지비	없음	공칭 및 통신유지비	공칭IAA	없음	
승강기유지비	승강기보수유지비 승강기점사료	승강기유지비	승강기유지보수비	승강기유지(보수)비	
특별수선충당금	특별수선충당금	특별수선충당금	특별수선충당금 도장공사적립금	특별수선충당금	
공유부지사용료	공유부지사용료	공유부지사용료	공유부지사용료	지하주차장전기료 (전세대에부과)	
기 타	전출분공제액 공제금	가수금	기타	없음	
난방비(지역/ 중앙난방시)	없음	난방비	난방비	난방비	열량비로 부과
급탕비(지역/ 중앙난방시)	없음	급탕비는 수도료비목에서 부과	급탕비는 수도료비목에서 부과	급탕비	
세대사용료	세대전기요금	세대전기료	세대사용료	세대전기료	
TV수신료	TV수신료	TV수신료	TV수신료	TV수신료	
승강기전기료	승강기전기료	승강기전기료	승강기전기료	승강기전기료	
산업용전기료	산업용전기료	산업용전기료(가로등전기 료가 포함)	공해관리비 (오수처리료)	산업용전기료	
가로등전기료	가로등전기료	없음	없음	가로등전기료	
공동전기료	공동전기료	공동전기료	공동전기료(가로등전기 가 포함)	공동전기료	
세대수도료	세대수도요금	세대수도료	세대수도료	세대수도료 (상·하수도료 포함)	
하수도금액	하수도금액 지하수하수도	하수도금액	하수도금액	없음	
공동수도료	공동수도료	공동수도료	공동수도료	공동수도료	
기타		급탕비	급탕비		

는 대부분 부과하고 있는데 해운대 벽산 2차 아파트의 경우, 지하주차장 전기료란 비목으로 공유부지 사용료를 부과하고 있다.

전기료 비목은 세대사용료, TV 수신료, 승강기전기료, 산업용전기료, 가로등전기료, 공동전기료로 구성된다. 공동사용분인 승강기전기료, 산업용전기료, 가로등전기료 등이 구분되는 이유는 용도에 따른 요금율이 달라지기 때문이다.

수도료 비목은 세대수도료(상수도), 하수도금액, 공동수도료로 구분되는 데 개별난방방식에서는 난방비와 급탕비가 부과되지 않는 반면, 중앙집중식 난방방식 및 지역 난방방식에서는 수도료의 하위비목으로 급탕비(지역난방이나 중앙난방의 경우 부과하는, 온수를 공급하는데 소요되는 연료비, 즉 냉수를 데우는데 사용되는 열량비) 비목이 부과되는 경우와 별도의 급탕비 비목을 두는 경우가 있다. 지역난방방식에서는 표준 아파트와 같이 난방비, 급탕비(온수를 공급하는데 소요되는 연료비)가 열량비로 합하여져 부과되는 경우와 난방비, 급탕비 비목으로 각각 부과되는 경우로 구분된다. 이처럼 난방비와 급탕비 부과 차이점으로 인해 난방방식별 별도 표준 부과

내역서가 작성되어야 한다.

부산지역 아파트 관리비 부과내역서 비교 결과, 비슷하면서도 세부 비목이 다르게 표시되어 단순비교가 불가능하다는 것을 알 수 있다. 단순비교가 불가능한 문제점에 의거하여 부산지역을 중심으로 통일된 지역난방방식 아파트 관리비 표준 부과내역서 작성을 모색하였다.

2. 지역난방방식 아파트 관리비 부과내역서 표준화

지역난방방식 아파트 관리비 부과내역서 표준화의 내용(중 1)~9)까지는 부록 I 을 참조하고, 설명은 선행연구인 부산지역 공동주택 관리비 부과내역서 표준화(Ⅱ)(강혜경,2000)에 제시되어 있으므로 지면관계상 생략한다.

- 1) 공동주택 기초사항
- 2) 예금현황
- 3) 관리비의 수입현황
- 4) 관리비 총괄표
- 5) 일반관리비
- 6) 청소비

〈표 2-1〉 수선유지비

비목	세부내역	총금액	평당금액	비고*
수선유지비	A.물탱크 청소비(적립금)	○○원	○○원	
	B.정화조관리용역비(약품비)	○○원 (약품비 ○○원) 약품비 반드시 포함	○○원	
	C.정화조청소비(적립금)	○○원	○○원	
	D.구내통신설비유지보수비	○○원	○○원	
	E.공청설비유지보수비	○○원	○○원	
	F.일반 수선유지비	○○원 품목, 금액 전부 기재 예) 방청제* 구입 ○○원	○○원	
	G.열교환기* 수리비용	○○원	○○원	
	H.열교환기 세관비용**	○○원	○○원	
	기 타	○○원	○○원	변전실 정기 검사비 (3년에 1번씩)
	계.	○○원	○○원	

*a. 수선유지비 부과방법은 평당부과가 바람직하다.

*b. 방청제 : 급수용 배관시설의 부식방지 약품

*c. 열교환기 : 열교환기는 열전달의 원리(고온의 열매체에서 저온의 열매체로 열이 전달되는 원리)에 의하여 열을 전달하는 장치로 보일러 및 기타 기관에 사용되는 장치이다. 보일러에 의해 생산된 증기를 이용하여 물의 온도를 난방과 온수공급에 적당하게 높인 후, 난방배관이나 온수배관을 이용하여 개별세대에 난방과 온수를 공급하는 것이 기본적인 작동원리이다. 구조는 일반적으로 열원(고온의 증기나 온수)이 통과하는 파이프 주위에 열을 받아들이는 냉수를 계류시키도록 되어있다.

- 7) 오물수거비
- 8) 소독비
- 9) 승강기 유지비
- 10) 수선유지비

다른 난방방식과는 달리 지역난방방식에서는 열교환기를 사용하고 있으므로 수선유지비 세부내역이 달라진다. 이를 구체적으로 살펴보면 <표 2-1>, <표 2-2>와 같다.

열교환기 수리비용이란 열교환기 수리시 발생하는 비용이며, 열교환기 세관비용이란 1~2년에 한번씩 하는 열교환기 세관(洗管) 공사(열교환기를 안전하게 사용하기 위하여 정비하는 화학세관 및 부대공사)를 위해 적립하는 비용이다.

<표 2-2> 수선유지비 표준안

정화조관리 용역업체명	계약 기간	내역
		정화조 관리용역비 ○○원
		약품비 ○○원

열교환기 수리비용 및 세관비용을 제외한 나머지 비목의 설명은 선행연구(강혜경,2000)에 제시되어 있으므로 본고에서는 생략한다(부록1 참조).

- 11) 특별수선충당금
- 12) 공유부지 수선 충당금
- 13) 안전점검 및 안전진단 실시비용(정기점검비, 정밀점검비, 안전진단실시비용)

'11)~13)'까지는 선행연구(강혜경,2000)에 제시되어 있으므로 설명은 생략한다(부록1 참조).

14) 총열량비(난방비+급탕비)

지역난방방식 아파트는 대규모의 열생산 시설에서 생산된 열(온수)을 일정지역에 대해 일괄 공급하는 방법으로, 고유한 총열량비(난방비+급탕비)부과 방법이 존재한다. 이에 대해 살펴보면 다음과 같다.

· 기본 난방비

평형별	세대수	전용면적(㎡)	세대별 기본 난방비(원)	계
00.00	000	000.00	0,000	0,000,000
00.00	000	000.00	0,000	0,000,000
계				

총열량비=난방비+급탕비=(기본난방비+세대사용난방비+공동난방비)+급탕비

난방비=총열량비-급탕비(온수사용 열량비)

부산시 집단 에너지 공급열요금 고지내역

- 사용기간 : 0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.

계약면적	㎡	기본요금	원
사 용 량	Gcal	사용요금	원
총열량비		계	원

· 기본요금 : 계약면적(전용면적)을 기준으로 ㎡당 기본요금단가를 곱하여 산출한다(부산지역의 경우 2000년 8월 현재, 59.80원).

· 사용요금 : 사용량 Gcal 당 부산시 열공급 규정에 의한 난방단가(2000년 8월 현재, 1000Mcal 당 32,480원)로 환산

(단위 1Gcal=1000Mcal=10°Kcal

1Mwh=1,000Kwh=0.86Gcal)

(1) 급탕비 : 000,000원

① 세대별 온수 사용량(톤:㎡)에 대한 순수열량비이며, 용수비는 상·하수도요금에 합산하여 계산됨

② 사용기간 : 0000. 00. 00 ~ 0000. 00. 00.

③ 산출방법 : 세대별 검침 사용량(㎡)×㎡(톤)당 권장단가(0,000원)

(세대 총급탕사용량) 0,000 톤×㎡당 권장단가= 00,000,000 원

(2) 난방비

· 난방비는 총열량비(지역난방사업소 고지금액)에서 급탕비를 공제한 금액임.

· 난방비=기본난방비+세대사용량난방비+공동난방비

· 사용기간 : 0000. 00. 00 ~ 0000. 00. 00.

① 기본난방비(전용면적기준 ㎡당 기본요금단가 : 59.80원)

계약면적 × 59.80 = 0,000원

총발생금액÷관리평수 = 평당단가(원/평)

② 세대별 사용량 난방비

- 세대별 적산열량계 사용량(검침량)에 따라 부과함.
- 세대별 난방검침량(kwh) × 계절별 난방단가(kwh당)
- 총세대검침량 : 000.00Mwh × 계절별 난방단가 = (Mwh당)0,000,000원

③ 공동난방비

- 공동난방비 = (총열량비 - 급탕비) - (기본난방비 + 세대별사용난방비)

◇ 총발생금액 ÷ 관리평수 = 평당단가(원/평)

(4) 난방비 · 급탕비 (총열량비) 계산 방법 및 설명

총열량비 = 난방비 + 급탕비

난 방 비 = 기본요금 + 세대 사용 난방비 + 공동 난방비

① 기본요금

기본요금이란 지역난방의 열 공급시설 등의 초기 투자비 및 유지비를 고려한 것으로 계약면적에 따라 기본요금 단가를 곱하여 산출한다.

「기본요금 = 기본요금 단가 × 계약면적」

- 기본요금 단가 : 현재 부산지역의 경우 m²당 59.80원
- 계약면적 : 세대 전용면적 및 관리실, 노인정 등 부대 · 복리시설의 난방면적을 합한 것
- 부과는 기본요금을 평당 요금으로 환산하여 평형 별로 부과한다.

② 세대 사용 난방비

부산시 열공급규정(제40조)에 의거, 도시가스 가격 변동에 따라 정해진 금액을 적용하여 세대 열량계에 계측된 사용량을 곱하여 부과한다(일부 아파트는 유량계가 부착된 경우도 있음).

「세대 사용 난방비 = 세대 사용량 × 규정 단가」

- 세대 사용량 : 세대 장착된 열량계를 읽으면 된다. 단위는 kwh

- 규정단가 : 부산시에서 정하는 단가는 Mcal 기준<표 참조>이므로 이를 열량계 단위인 kwh 기준으로 환산해야 한다. (1000kwh=1Mwh)

예를 든다면,

규정 단가는 100 Mcal = 100,000 Kcal = 3,248원
이므로

100,000 Kcal : 3,248원 = 860 Kcal : x 원

(1 kwh = 860 Kcal : 부산시 열공급규정)

x = 27.9328 원/kwh

즉 하절기 난방비는 1 kwh 당 요금이 28원이고, 1Mwh 당 요금은 28,000원이 된다.

③ 공동난방비

공동난방비는 노인정, 관리실 등의 공용 시설에 사용되는 난방요금과 배관 열손실과 열교환기 열손실 비용이 포함된다.

「공동난방비 = 공용시설 난방비 + 열손실 비용」

열손실은 불가피한 현상이며 배관의 길이, 외기 온도, 마찰손실, 보온재의 시공방법 등에 따라 열손실율이 달라지므로 열손실 비용을 정확히 계산할 수 없다. 따라서 계산은 잔여 개념으로 추정할 수 있을 뿐이며 다음과 같이 계산될 수 있을 것이다. 부과는 세대 평형별로 배분하여 부과한다.

「열손실 요금 = 총열량비 - 세대 사용 난방비 (기본요금 포함) - 노인정 등 난방비· 급탕비」

그러나, 이 공식은 이론상 성립될 수 있으나, 실제 정확히 산출하기 매우 힘들다. 따라서 실무에서는 열손실 요금을 따로 계산하지 않고, 공동난방비에 포함시킨다.

④ 급탕비

급탕비는 세대별 온수유량계에 계측된 온수 사용량에 따라 단가를 곱하여 부과한다.

「급탕비 = 온수사용량 × 급탕단가」

<표 3> 부산시 열공급규정에 의한 난방 단가

2000년 8월 현재

계 절	월	단가: 100 Mcal 당
동절기	1, 2, 3, 12월	3,745원
하절기	5, 6, 7, 8월	3,248원
춘 추	4, 9, 10, 11월	3,458원

- 온수 사용량 : 세대 온수유량계 검침. 단위는 m^3 (= 톤)
- 급탕 단가 : 별도의 급탕단가가 정해져 있는 것이 아니므로 부산시 열공급규정에서 고시한 단가를 기초로 해서 산출해내야 한다.

「열량 $Q = m^3 \times \Delta t \times \text{비열}$ 」

예) 하절기 냉수 온도 : 18 $^{\circ}C$,

온수 공급온도 : 62 $^{\circ}C$

물의 비열 : 1

물 1 톤을 1 $^{\circ}C$ 상승시키는데 필요한 열량은 1,000 kcal 인데(1,000 kcal = 1,000 kg \times 1 $^{\circ}C$ \times 1), 18 $^{\circ}C$ 의 냉수를 62 $^{\circ}C$ 의 온수로 데올려면 44,000 kcal($\Delta t=44$)가 필요하다. 이때, 배관 열손실율(약 20%로 가정)과 열교환기 손실율(약 10%로 가정)을 감안하면 30% 정도를 보상해주어야 한다.

따라서,

$Q = 1\text{톤} \times 44 \times 1 = 44,000 \text{ kcal}$

보상 값(필요 공급온도까지 올라는데 필요한 열량)
 = 순수 필요열량 + 배관손실분 + 열교환기 손실분
 = 44,000 kcal + 8,800 kcal + 4,400 kcal
 = 57,200 kcal

열손실율을 감안하여 18 $^{\circ}C$ 냉수를 62 $^{\circ}C$ 온수로 데우는데 필요한 열량은 57,200kcal가 된다. 따라서 급탕단가는 현재 100 Mcal 당 난방 단가 3,248원을 감안하여 비례하여 계산하면

$100 \text{ Mcal} : 3,248\text{원} = 57.2 \text{ Mcal} : x \text{ 원}$

$x = 1,857.856 \text{ 원}$

이 되므로 하절기 급탕단가는 톤당 1,857.856 원이 되고, 같은 방법으로 동절기를 계산하면 급탕단가는 톤당 2,617.888 원이 된다.

그러나 배관손실율과 열교환기 손실율을 정확하게 산출할 수 없고 외기 온도 등 다양한 변수들이 일정

치 아니하므로 급탕단가를 정확하게 산출할 수 없다. 따라서 현재 부산 해운대 신도시에서는 일부 아파트를 제외하고, 대부분 단지에서는 하절기 급탕단가를 통일시켜 2,280원으로 하여 적용시키고 있다(수돗물 값은 상수도료에 포함되므로 여기서 제외).

해운대 신도시에서 통일적으로 적용하고 있는 급탕단가 2,280 원은 부산시 열공급규정에서 고시하는 난방 단가가 변동될 때마다 비례적으로 조정하여 적용시키고 있다.

위와 같은 방법으로 동절기와 봄·가을에도 급탕단가를 통일시켜 적용하고 있다(표 4 참조).

이상과 같은 방법으로 기본요금, 난방비, 급탕비, 공용시설 난방비를 계산하여 합계한 금액이 지역난방공사에서 고지한 총열량사용요금보다 부족하면 공동난방비로 부과하게 되고, 총열량요금보다 많으면 잉여금이 발생하게 된다(지역난방공사에서 고지하는 고지서에는 급탕비, 난방비 구분없이 총열량 사용요금만 명시된다).

15) 전기료

16) 수도료

'15)~16)'까지는 선행연구(강해경,2000)에 제시되어 있으므로 설명은 생략한다(부록1 참조).

표준화 전 관리비 부과내역서와 표준화된 부과내역서의 차이를 표로 제시하면 다음과 같다(표 5 참조).

3. 표준화 전 관리비 부과내역서와 표준 부과내역서의 차이

표준화 전 관리비 부과내역서와 표준 부과내역서의 차이를 비교하면 다음과 같다.

표준화 전 관리비 부과내역서에서는 공동주택 기초사항(주소, 세대수, 관리방식 등)이 제시되어 있지

〈표 4〉 2000년 8월 기준 부산지역 해운대 신시가지 지역난방 조정급탕단가

	기간	조정급탕단가
동 절 기	1, 2, 3, 12 월	2,625원
하 절 기	5, 6, 7, 8 월	2,280원
기 타 월	4, 9, 10, 11 월	2,418원

〈표 5〉 표준화 전 부과내역서와 표준 부과내역서의 비교

해운대구 벽산 2차 아파트 관리비 부과내역서(지역난방방식)	부산지역 표준 지역난방방식 아파트 관리비 부과내역서
없음	공동주택 기초사항(주소, 세대수, 사용점사일, 관리방식 등 특성제시)
예금현황	예금현황
없음	관리비외 수입현황
관리비 총괄표	관리비 총괄표
일반관리비	일반관리비(위탁관리수수료, 화재보험료 포함)
위탁관리수수료	
화재보험료	
청소비	청소비
오물수거비	오물수거비
소독비	소독비
수선유지비	수선유지비
승강기유지보수비	승강기유지비
특별수선충당금	특별수선충당금
지하주차장 전기료	공유부지사용료
난방비,급탕비	총열량비(난방비 + 급탕비)
전기료	전기료
수도료	수도료

않아 관리비 부과내역서 만으로는 아파트의 특성을 파악하기 불가능하였다. 이런 문제점에 의거하여 표준 부과내역서에서는 기초사항을 제시하였다. 이러한 아파트의 기초사항 제시는 관리비 산출근거의 기초자료로 활용할 수 있다. 아파트 관리비 표준 부과내역서에서는 예금현황과 관리비외 수입현황(상인기부금 등)을 제시하여 아파트의 수입에 대해 일괄적으로 파악가능하게 하였다. 또한 표준 부과내역서에서는 공동주택관리령, 근로기준법 및 각종 관련지침을 기초로 각 관리비 비목의 산출근거에 대해 알기 쉽고 상세하게 제시하여 비용부과의 합리성을 입주자들이 파악할 수 있게 하였다. 관리비 표준 부과내역서에서는 공동주택관리령에 따라 위탁관리수수료 및 화재보험료를 일반관리비 안에 포함시켰다. 또한 표본 아파트의 지하주차장 전기료 비목이 공유부지사용료로 사실상 징수되고 있고, 부산지역의 대부분 아파트(90%이상)에서 공유부지사용료가 부과되는 현실에 비추어 관리비 표준 부과내역서에서는 공유부지사용료를 한 비목으로 제시하였다(표 5 참조).

V. 요약 및 결론

본 연구는 부산지역 공동주택 중 지역난방방식 아파트를 대상으로 표준화된 아파트 관리비 부과내역서를 마련하기 위해 시도되었다. 아파트 관리비 표준 부과내역서 작성을 위한 기초작업으로 부산지역 아파트 관리비 부과내역서 수집 및 비교·분석 연구를 수행한 결과 비슷한 형식의 부과내역서이지만 각 비목 세부내역이 각기 달라 단순비교가 불가능하다는 것이 파악되었다. 이러한 비교·분석 결과를 기초로 주택관리 실무를 담당하는 주택관리사 협회 담당자, 아파트 관리소장, 부산 경실련 아파트주거센터 간사들과 함께 2000년 1월에서 8월에 걸쳐 30회의 심층적인 토의 및 문헌고찰 작업을 통해 1차 연구 결과를 확정하였다(부록1 참조).

1차 연구 결과로 본 연구자의 선행연구(2000,2001)가 완성되었다. 선행연구의 후속연구로 지역난방방식 아파트 관리비 부과내역서 표준화 작업이 수행되었고, 이 결과를 토대로 부산 경제정의실천시민연합 아파트주거센터의 주관 하에 부산지역 아파트 관리

3) 표준화 전 관리비 부과내역서의 표본으로 지역난방방식인 해운대구 벽산 2차 아파트 관리비 부과내역서를 사용하였다.

비 부과내역서 표준화를 위한 공청회를 열어 지적된 문제점들을 수정·보완하여 최종 확정하였다.

부과내역서의 실제적인 차이가 많이 나고, 관련연구가 전혀 없는 상태에서 실무지식을 바탕으로 한 현장경험을 이론적으로 정립하는데 많은 시간과 노력이 투입되었다.

본 표준안은 공동주택관리령의 제안들을 충실히 반영하였고, 실무에서의 다양한 문제점들을 자세하게 정리하여 제시하였다.

본 연구의 결과는 다음과 같은 효과를 거둘 것으로 예상된다.

첫째, 지역난방방식 아파트 관리비 표준 부과내역서는 지면이 허용하는 범위 내에서 관리비 부과내역의 산출근거를 최대한 알기 쉽고 상세하게 기재하여 입주자 등이 관리비 부과내역을 효율적으로 파악할 수 있게 한다. 관리비 표준 부과내역서가 사용되면, 이사를 하더라도 동일한 형식의 아파트 관리비 부과내역서를 받아 볼 수 있게 하여 관리비의 각 비목별 상호비교를 가능하게 한다. 이러한 관리비의 각 비목별 상호비교는 타 아파트와 비교하여 관리비 부과액의 적정성을 판단할 수 있는 자료로 활용 할 수 있다. 이로 인해 아파트 관리비 부과액의 투명성이 확보됨은 물론이고 한 걸음 더 나아가 주민들이 신뢰할 수 있는 아파트 관리문화의 정착에도 기여 할 것이다.

둘째, 관리비 표준 부과내역서가 보급되어 각 단지에서 시행된다면 관리회계의 표준화가 어느 정도 이루어질 것으로 기대된다. 현대 각 아파트의 회계처리는 단지마다 조금씩 다르나, 표준 부과내역서가

부산지역에서 사용된다면 적어도 해당 계정과목의 내용이 동일하므로 관리회계의 표준화가 가능한 것으로 사료된다.

표준화 전 관리비 부과내역서의 문제점과 표준화를 통한 경제적 측면의 예상이익을 비교하여 제시하면 <표 6>과 같다.

셋째, 부산지역을 대상으로 본 연구에서 표준화시킨 지역난방방식 아파트 관리비 부과내역서는 전국 지역난방방식 아파트 관리비의 가이드라인(guide line)을 설정할 수 있는 지표로 활용될 수 있다. 이는 아파트주민의 아파트 관리 참여의식을 고취시켜 공동체 문화의 기반조성에도 일조 할 것으로 기대된다.

연구의 제한점은 다음과 같다.

첫째, 선행연구가 전혀 없는 상태에서 실무상의 지식들을 바탕으로 아파트 관리비 부과내역서 표준화 연구를 수행 하였던 바, 정확한 이론적 근거나 참고 문헌을 제시하지 못하는 제한점과 선행연구 고찰을 통한 이론적 토대를 마련할 수 없다는 제한점이 따른다.

둘째, 부산지역의 지역난방방식 아파트에 한해서만 관리비 표준 부과내역서를 작성하였으므로, 일반 아파트 모두에 적용하기에는 한계가 따른다.

앞으로의 연구에서는 본 연구자의 선행연구(2000, 2001)와 본 연구를 종합하여, 이를 토대로 전국적으로 통일된 아파트 관리비 부과내역서의 표준화 연구가 수행되어야 할 것으로 사료된다.

<표 6> 표준화 전 문제점과 표준화를 통한 경제적 측면의 예상이익 비교

표준화 전 관리비 부과내역서의 문제점	표준화를 통한 경제적 측면의 예상이익
모든 관리비 부과내역서의 비목 분류가 상이하여 타 아파트 단지와 비교가 불가능함.	관리비 부과내역서의 비목 분류를 통일시켜 표준 부과내역서의 사용이 이루어질 경우, 타 아파트 단지와 각 비목별 비교가 가능해짐. 이는 관리비 부과액의 적정성 판단을 위한 기초자료가 됨.
각 부과내역 비용의 산출 근거가 정확히 제시되어 있지 않음	각 부과내역 비용의 산출근거를 알기 쉽고 상세하게 제시하여 관리비 부과액의 합리성을 유도함.
관리비 부과내역이 상이하여 각 아파트 단지의 회계처리 방법이 다양함.	표준 관리비 부과내역서의 사용이 이루어지면 회계처리시 해당계정과목의 내용이 동일하여 아파트 단지의 관리회계의 표준화가 가능함.

〈부록 1〉 부산지역 지역난방방식 아파트 관리비 표준 부과내역서

1. 공동주택 기초사항

단지명	단지주소	우편번호:			
		관리사무소 전화번호	FAX	homepage	분양형태 ※ a.아래참조
전체호수 (세대수)	난방방식		경비구조 ※ b.아래참조		
전체동수	난방연료		경비용역/직영		
층별동수	()층()동 ()층()동 ()층()동	관리평수 (관리면적)	()평 ()㎡	청소용역/직영	
평형별 세대수	()평형-()세대, ()평형-()세대, ()평형-()세대.	직 원 수 관리직원수 (기술직포함) 경비원수 미화원수 총 직원수		공청시설유지관리비 징수유무 *각 세대 의사와 무관하게 부과되는 항목	
사 용 검사일		건물출입구조에 따른분류 (복도 /계단식)		전기료부과유무 ※ c.아래참조	
관리방식 (위탁/자치)		승강기수		수도료부과유무 ※ d.아래참조	

- ※ a. 분양유형 : ①분양 ②조합 ③임대 ④기타(기록요망)
 - b. 경비구조 : ①무인경비 ②라인별 ③동별 ④단지별 ⑤기타(기록요망)
 - c. 전기료부과유무 : 전기료영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우 : 무료표시
 - d. 수도료부과유무 : 수도료영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우 : 무료표시
- 층별 동수는 ()층()동, 평형별 세대수는 ()평형-()세대의 형식으로 모두 표시.

2. 예금현황

구 분	기 관	종 류	전월이월	금월입금	금월출금	잔 액
관 리 비*	〇〇은행	〇〇예금				
	〇〇은행	〇〇예금				
	〇〇은행	〇〇예금				
특별수선충당예금	〇〇은행	〇〇예금				
퇴직급여충당예금	〇〇은행	〇〇예금				
수선유지충당예금	〇〇은행	〇〇예금				
임대보증금	〇〇은행	〇〇예금				
기타 항목**	〇〇은행	〇〇예금				

*a 연차충당금, 상여충당금은 연차수당, 상여금으로 수시로 지급해야 하는 비목이므로 이 금액의 적립은 별도의 계좌를 만들지 않고 관리비 예금계좌에 예치하고 별도 관리한다.
*b 단지에서 보유하고 있는 예금계좌의 현황을 모두 기재할 것

3. 관리비의 수입현황

구 분		예금기관	예금종류	전월잔액	당월수입	당월지출	현재잔액	비고
관리비연체료수입 ^a		별도계좌 없음 ^a						
공유부지수선충당예금 ^b		○○은행	○○예금					
예금이자		별도계좌 없음 ^a						
잡수입	임대료 (시설사용료, 월세)	별도계좌 없음 ^a						
	고용촉진장려금							
	부과차익							
	기타 ^c							

- *a. 관리비연체료수입 : 관리비 연체 총 ○○세대 중, ○○세대가 연체분 납부하여 ○○원 수입 발생.
- *b. 공유부지수선충당예금 : 관리비와 함께 부과되나, 관리의 수입으로 간주함.
- *c. 기타 : 잡수입으로 발생하는 모든 항목 기재요망.
 예) 수도료잉여금, 이삿짐 운반시 승강기(인양기) 사용료,
 외부차량 주차료수입, 세차용역, 상인 기부금, 광고 게재료, 보험관련 수입 등.
- *d. 자주 발생하는 비목이 아니거나 금액이 많지 않은 관계로, 관리비 예금계좌에 예치되어 별도 계좌를 만들지 않는다.

4. 관리비 총괄표

비 목		전월부과액	금월부과액	평당금액 (또는 세대당 금액)	평형별 부담액 (또는 세대별 부담액)	비고 ^a
관 리 비	일반관리비					평당부과 ^b
	청소비					
	오물수거비					
	소독비					
	승강기유지비					
	수선유지비					
	특별수선충당금 (소유자 부담분)					
	공유부지수선충당금					
	안전점검 및 안전진단 실시 비용 (소유자 부담분)					
	난방비					
	급탕비					
	소 계					

- *a. 금월부과액과 전월부과액의 비용차이가 클 경우에만 증감사유를 비교란에 제시할 것.
- *b. 관리비, 전기료, 수도료의 부과방법은 대부분이 평당부과임. 평당부과가 아닐 경우만 별도 표시할 것.

〈관리비 총괄표 계속〉

비 목		전월부과액	금월부과액	평당금액 (또는 세대당 금액)	평행별 부담액 (또는 세대별 부담액)	비고*
전	주택용					
	세대사용료					
기	일반용					
	TV수신료					
료	공용전기료					
	승강기전기료					
료	광고입자 전송 장치 전기료*					
	산업용전기료					
료	가로등전기료					
	소 계					
수	세대사용료					
	(상·하수도금액)					
도	공동사용료					
	지하수 하수도료					
료	소 계					
	합 계					

*c. 광고입자 전송장치 가동에 드는 전기료로 세대 부담분이 아니고 해당 인터넷 사업자가 전기료를 부담한다.

5. 일반관리비

비 목	세 부 내 역		금 액	평당금액/비고*
인건비	기본급	관리직 0명 ○월분 기본급(급여)	계 ○○원	평당금액 ○○원
		전기직 0명 ○월분 기본급	계 ○○원	
		설비직 0명 ○월분 기본급	계 ○○원	
		경비직 0명 ○월분 기본급(용역인 경우 제외)	계 ○○원	
	충당금	상여충당금 : 기본급×300%÷12월	○○원	평당금액 ○○원 ※ 설명에서 계산식참조
		연차충당금 : 일급(日給)통상임금×10일÷12월 = {(기본급+자격수당+직책수당+출납수당)÷226×8}×10일÷12월	○○원	
		퇴직충당금 : *(1년위의 퇴직금 총액-현재 적립한 충당금)÷12월	○○원	
	제수당	월차수당: 일급통상임금 생리수당: 일급통상임금 연차수당: 연차충당금으로 지급(별도부과 안됨) 야간근로수당: 시간급통상임금×야간근로시간×1.5 휴일근로수당: 시간급통상임금×휴일근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외) 연장근로수당: 시간급통상임금×연장근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	수당별 금액 기재	평당금액 ○○원 일급통상임금 =(기본급+자격수당+직책수당+출납수당) ÷226×8
		법정의수당 a)출납수당 b)직책수당		

*a. 일반관리비 부과방법은 모든 세부비목에서 평당부과가 일반적이나, 경비용역비 부과방법 다를 수있음.

*b. 1년위의 퇴직금 총액=(전직원1일평균임금합계/직원수)×(전직원근속일수합계/365)×30

〈일반관리비 계속〉

비 목		세부내역	금 액	평당금액/비고	
인건비	복리후생비	사회보협료	국민건강보험: 표준보수월액의 2.8% 중 입주자부담분 1.4%	○○원	평당금액 ○○원
		국민연금: 표준소득월액의 9% 중 입주자 부담분 4.5%	○○원		
		고용보험료: 임금총액의 1.4% 중 입주자 부담분 0.9%	○○원		
		산재보험료: 임금총액의 1.3%	○○원		
		임금채권보장기금 부담금: 임금총액의 0.09%	○○원		
	식대보조비		○○원	평당금액 ○○원	
경비 구역비	경비원 0명 : 경비구역시 1인당 월간 구역비 (경비원인건비, 제사무비, 피복비를 포함시켜 계산)	※ 구역인 경우 반드시 포함시킬 것 ^{*)}	○○원	평당금액 ○○원	
제 사무비	사무용품비 및 소모품비	사무도구 및 소모품(종이컵, 쓰레기 봉투 등)	○○원	※ 세부내역 모두 기재	평당금액 ○○원
	도서인쇄비	부과내역서 및 공지사항 인쇄비는 전산처리 및 부과내역서 인쇄비로 넣을 것	○○원		
	통신비	관리기구가 사용한 전화료, 우편료, 인터넷사용료, 택배료, 전과 사용료(무전기 사용의 경우) 등	○○원		
	여비교통비	출장비, 자재 구입시 차비	○○원		
차량유지비	5,000세대 이상의 아파트에 해당	세부내역기재	○○원	평당금액 ○○원	
제세 공과금	인지세 등 관리기구에 부과되는 세금	세부내역기재	○○원	평당금액 ○○원	
지급 수수료	전기안전대행 수수료	수전용량 1,000kwh미만 공동주택 해당	항목별 금액 기재	평당금액 ○○원	
	위탁관리 수수료	위탁관리 경우에만 해당			
	전산처리 및 부과내역서 인쇄비				
	송금수수료				
	수표발행 수수료 등 기타				
교육 훈련비	직능단체회비	주택관리사 ○○원, 전기기사 ○○원, 전기기능사 ○○원, 방화관리자 ○○원, 시민단체 가입회비 ○○원		평당금액 ○○원	
	실무교육비			평당금액 ○○원	
	피복비	세부내역 모두 기재			
보험료	화재보험료		○○원	평당금액 ○○원	
	승강기보험료		○○원		
	인양기보험료 및 기타	세부내역 모두 기재	○○원		

*c. 수전용량 2000kwh 이상인 경우는 전기산업기사 외에 전기기능사를 두도록 되어 있다.

*d. 일반적으로 평당부과하나 동별 경비인원이 달라질 경우 동별 차등부과하는 것이 가능하다.

〈일반관리비 계속〉

비 목		세부내역	금 액	평당금액/비고
업무 추진비	입주자 대표회의임원	세부내역 모두 기재	소득세 원천징수 또는 정산영수증 첨부 요망	평당금액 ○○원
	관리소장	세부내역 모두 기재		
기타 부대 비용	회계감사비	세부내역 모두 기재	○○원	평당금액 ○○원
	감가상각비	세부내역 모두 기재	○○원	
	광열비	노인정, 관리사무소 등	○○원	
	입주자 대표회의 운영비	세부내역 모두 기재	○○원	
	예비비	세부내역 모두 기재	○○원	
	잡비	세부내역 모두 기재	○○원	
합계			○○원	평당금액 ○○원

6. 청소비(직영인 경우)

비 목	세 부 내 역		금 액	평당 금액	비 고	
인 건 비	기본급	미화원()명 ○명 기본급	○○원	○○원	부과 방법 ¹⁾	
	충당금	상여충당금	기본급×300%÷12월	○○원		○○원
		연차충당금	일급(日給)통상임금×10일÷12월= [(기본급+ 자격수당+출납수당+직책수당)÷226×8] ×10일÷12월	○○원		○○원
		퇴직충당금	(1년뒤의 퇴직금총액-현재 적립한 충당금)÷ 12월	○○원	○○원	
	제수당	월차수당	일급통상임금	○○원	○○원	
		생리수당	일급통상임금	○○원	○○원	
		연차수당	연차충당금으로 지급되어 별도부과 안됨	○○원	○○원	
		야간근로수당	시간급통상임금×야간근로시간×1.5	○○원	○○원	
		휴일근로수당	시간급통상임금×휴일근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	○○원	○○원	
	연장근로수당	시간급통상임금×연장근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	○○원	○○원		
	복리 후생비	사 회 보 험 료	국민건강보험	표준보수원액의2.8%중입주자부담분 1.4%	○○원	○○원
			국민연금	표준소득원액의 9% 중 입주자 부담분 4.5%	○○원	○○원
			고용보험료	임금총액의 1.4% 중 입주자 부담분 0.9%	○○원	○○원
			산재보험료	임금총액의 1.3%	○○원	○○원
			임금채권보장 기금부담금	임금총액의 0.09%	○○원	○○원
식대보조비	일정액 지급	○○원	○○원			
피복비	미화원피복비	○○원	○○원			
청소용품비	청소용품	청소용구 및 소요물품 비용	○○원	○○원		
계			○○원	○○원		

* 청소비 부과방법은 평당부과가 바람직하다.

청소비 (용역인 경우)

청소용역비	미화원 인원수	업체명	계약기간
1인당 월간 용역비×미화원수 = ○○원 평당금액 : ○○원			

7. 오물수거비

비 목	세부내역	총금액	평당금액 (또는 세대당 금액)	부과방법
오 물 수 거 비	음식물 쓰레기 수거비용	○○원		세대별균등부과
	음식물 쓰레기 발효제 구입비용	○○원		세대별균등부과
	공유부분 오물수거용 종량제 봉투비용	○○원		평당부과
	기타 오물수거와 관련된 비용	○○원		평당부과
계		○○원		

8. 소독비

소독비	소독업체명	계약기간	소독실시 주기 및 내용	매월 소독비	평당금액
					○○원

9. 승강기 유지비

승강기 보유수	승강기유지보수 업체명	계약기간	승강기유지보수 계약조건
()대			

승강기 유지비 세부내역

비목	세부내역	금액	평당금액	비 고
승강기 유지비	승강기유지보수용역비	○○원	○○원	평당부과*
	승강기수리비 (승강기 부품교체 관련비용)	○○원	○○원	
	승강기 검사비	○○원	○○원	
	계	○○원	○○원	

* 승강기 유지비는 일반적으로 평당부과를 한다.

10. 수선유지비

비목	세부내역	총금액	평당금액	비고*
수 선 유 지 비	물탱크 청소비(적립금)	○○원	○○원	
	정화조관리용역비(약품비)	○○원 (약품비 ○○원) 약품비 반드시 포함	○○원	
	정화조청소비(적립금)	○○원	○○원	
	구내통신설비유지보수비	○○원	○○원	
	공정설비유지보수비	○○원	○○원	
	일반 수선유지비	○○원 품목, 금액 전부 기재 예) 방청제* ^b 구입 ○○원	○○원	
	열교환기* ^c 수리비용	○○원	○○원	
	열교환기 세관비용* ^d	○○원	○○원	
	기 타	○○원	○○원	변전실 정기검사비 (3년에 1번씩)
	계	○○원	○○원	

*a. 수선유지비 부과방법은 평당부과가 바람직하다.

*b. 방청제 : 급수용 배관시설의 부식방지 약품

*c. 열교환기 : 열교환기는 열전달의 원리(고온의 열매체에서 저온의 열매체로 열이 전달되는 원리)에 의하여 열을 전달하는 장치로 보일러 및 기타 기관에 사용되는 장치이다.

*d. 열교환기 세관비용 : 1년~2년에 한번씩 하는 열교환기 세관공사를 위해 적립하는 비용

수선유지비(정화조 관리 용역비)

정화조관리용역업체명	계약 기간	내역
		정화조 관리용역비 ○○원
		약품비 ○○원

11. 특별수선충당금

특별수선충당금 산출방법	금액(소유자부담분)	평당금액
	○○원	○○원

12. 공유부지 수선 충당금

공유부지 수선 충당금 부과방법	총금액
1대 보유세대 ○○세대×○○원=○○원 2대 보유세대 ○○세대×○○원=○○원 3대 보유세대 ○○세대×○○원=○○원	○○원

13. 안전점검 및 안전진단 실시비용

비목 및 세부내역		주기	금액 (소유자부담분)	평당금액	비고
안전점검	정기점검	반기 1회 이상	자체점검으로 수당지급	〇〇원	16층 이상 해당동의 경우에만 부과
	정밀점검	3년 1회 이상	〇〇원	〇〇원	
	긴급점검	필요시	〇〇원	〇〇원	
안전진단실시비용			〇〇원	〇〇원	

14. 총열량비(난방비+급탕비)

총열량비=난방비+급탕비=(기본난방비+세대사용
난방비+공동난방비)+급탕비
난방비=총열량비-급탕비(온수사용 열량비)
부산시 집단 에너지 공급요금 고지내역
-사용기간 : 0000. 00. 00 ~ 0000. 00. 00.

계약면적	m ²	기본요금	원
사 용 량	Gcal	사용요금	원
총열량비		계	원

· 기본요금 : 계약면적(전용면적)을 기준으로 m²당
기본요금단가를 곱하여 산출한다(부산지역의 경
우 2000년 8월 현재, 59.80원).
· 사용요금 : 사용량 Gcal 당 부산시 열공급 규정
에 의한 난방단가(2000년 8월 현재, 1000Mcal
당 32,480원)로 환산
(단위 1Gcal=1000Mcal=10⁶Kcal
1Mwh=1,000Kwh=0.86Gcal)

1) 급탕비 : 000, 000원

- ① 세대별 온수 사용량(톤:m³)에 대한 순수열량비
이며, 용수비는 상· 하수도요금에 합산하여 계
산됨
- ② 사용기간 : 0000. 00. 00 ~ 0000. 00. 00.
- ③ 산출방법 : 세대별 검침 사용량(m³)× m³(톤)당
권장단가(0,000원)
(세대 총급탕사용량) 0,000 톤× m³당 권장단
가= 00,000,000· 원

2) 난방비

· 난방비는 총열량비(지역난방사업소 고지금액)에
서 급탕비를 공제한 금액임.
· 난방비=기본난방비+세대사용량난방비+공동난
방비
· 사용기간 : 0000. 00. 00 ~ 0000. 00. 00.
① 기본난방비(전용면적기준 m²당 기본요금단가 :
59.80원)
계약면적 × 59.80 = 0,000원
총발생금액÷관리평수 = 평당단가(원/평)

평형별	세대수	전용면적 (m ²)	세대별 기본 난방비(원)	계
00.00	000	000.00	0,000	0,000,000
00.00	000	000.00	0,000	0,000,000
계				

② 세대별 사용량 난방비

· 세대별 적산열량계 사용량(검침량)에 따라 부과함.
· 세대별 난방검침량(kwh)× 계절별 난방단가(kwh당)
· 총세대검침량 : 000.00Mwh× 계절별 난방단가=
(Mwh당)0,000,000원
③ 공동난방비
· 공동난방비=(총열량비-급탕비)-(기본난방비+세
대별사용난방비)
◇ 총발생금액÷관리평수 = 평당단가(원/평)

15. 전기료

〇〇〇〇년 〇〇월분, 사용기간 : 〇〇년 〇월 〇
일 ~ 〇월 〇일까지

1) 전기요금 세부내역

구 분	사용량(kwh)	사용금액(원)	평당금액	비 고
주택용	세대별			한전 조건적용
	TV수신료			세대전기사용량 50kwh 이상시 부과
일반용	기타공용			관리사무소, 지하주차장, 난방동력.
	승강기			라인별부과 또는 평당부과(1,2층 제외)
소계				
산업용				오수처리시설, 급수시설
가로등				
합계				

공동전기로 평당단가 = 사용금액/총평수

산업용전기로 평당단가 = 사용금액/총평수

2) 승강기라인별 계량기가 부착된 경우

라인	사용량(kwh)	금액(원)	세대수	평당금액

16. 수도료

사용기간 : ○○년 ○월 ○일 ~ ○월 ○일 까지

1) 수도사업소 금월분 고지내역

구 분	사용량(m ³)/금액(원)	비고
전원지침	m ³	검침일 기재
금월지침	m ³	검침일 기재
사 용 량	m ³	
상수도료	원	세대당 ○○원
하수도료	원	세대당 ○○원
정액요금*	원	세대당 ○○원
총 금 액	원	

* 정액요금 : 일종의 기본요금에 해당하는 비용으로 계량기 설치에 따라 구경별로 부과되는 비용.

예) 13mm 1200원, 20mm 2200원 (부산시 상수도 사업본부 급수조례 제4장 제32조)

2) 수도(냉수,온수) 사용내역

구분	세대수도	비고
온수사용량	m ³	
냉수사용량	m ³	
수도사용량	m ³	

3) 수도 부과내역

구분	사용량(m ³)	금액	비고
세대수도	m ³	원	상하수도료, 정액요금 합계금액
공동수도	m ³	원	상하수도료
계	m ³	원	

4) 지하수하수도(지하수가 있는 경우)

사용량	금액	비고
m ³	원	

5) 공동수도료

평형	00평	00평	00평
금액	원	원	원

- 접수일 : 2001년 7월 9일
- 심사완료일 : 2001년 8월 14일

【참고문헌】

강혜경(2000). 부산지역 공동주택 관리비 부과내역서 표준화(Ⅱ). 한국가정관리학회지 18(4), 95-112.
 강혜경(2001). 부산지역 공동주택 관리비 부과내역서 표준화(Ⅰ). 대한가정학회지 39(1), 113-136.
 김동준 (2000). 민법총칙. 한국고시회.
 김준식(2000). 공동주택시설개론. 한국고시회.
 김지형(1999). 근로기준법 해설. 청림출판.
 건축법 시행령.
 공동주택관리령. 대통령령 제16590호. 일부개정 1999.10.30.
 박균성(2000). 최신행정법총론. 박영사.
 박영배(2000). 회계원리. 한국고시회.
 박정현·장인석(2000). 공동주택관리실무. 한국고시회.
 박재범·조정호(1999). 주택관계법령. 한국고시회.

부산경실련 아파트주거센터(1999). 살맛나는 아파트: 입주자와 함께 만들어 갑니다. 부산경실련.
 부산시 건축주택과(2000). 1999년 부산시 주택현황 총조사. 부산시.
 부산참여자치시민연대(2000). 으뜸아파트 이렇게 만들어요. 시민연대.
 소득세법.
 수도법.
 시설물의 안전관리에 관한 특별법.
 시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령.
 시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행규칙.
 아파트 생활문화연구소 (2000). 제 1회 아파트 월례 포럼. 대구광역시 아파트 관리비 실태분석.
 조선일보(1999). 관리비, 무엇이 문제인가. 5월6일자 기사 13면.
 주택건설촉진법. 일부개정 1999.2.8.
 주택건설촉진법 시행령. 일부개정 1999.4.30. 대통령령 제16283호.

주택건설촉진법 시행규칙. 일부개정 1998.8.14. 건설
교통부령 제 146호.

한정화 외(1999). 투명한 아파트 관리비 길라잡이.
(사)한국가정생활개선진흥회.

강혜경 외(2000). 투명한 아파트 관리비 길라잡이
2000. (사)한국가정생활개선진흥회.

인터넷 자료

아파트 고객제안 사항.www.apartment.co.kr

인츠 커뮤니티.www.apatz.com

통계청.www.nso.go.kr

국민연금 관리공단.www.npc.or.kr

부산광역시 상수도 사업본부.www.waterworks.pusan.kr