

# 부산지역 공동주택 관리비 부과내역서 표준화(I)

- 개별난방방식 아파트를 중심으로 -

## A Scheme for Standardization of the Apartment Management Expenses Levy in the District of Busan(I)

-Focused on the Apartments of the Individual Heating System-

동의대학교 아동·가정환경학과  
조교수 강혜경

Dept.of Child and Family Environment, Dongeui Univ.

Assistant Professor : Kang, Hye-Kyoung

### ● 목 차 ●

- |                   |        |
|-------------------|--------|
| I. 서론             | IV. 결론 |
| II. 공동주택 관리비 부과내역 | 참고문헌   |
| III. 표준화작업        |        |

### < 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 individual 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 20 times as well as investigation of theoretical literature.

This scheme for standardization was based on the Act for Community of Dwelling Houses.

It is <table 19> to show the scheme for standardization of apartment management expenses levy all-inclusive.

**주제어(Key Words):** 공동주택 관리비(the apartment management expenses), 부과내역서(levy), 표준화(standardization), 개별난방방식(the individual heating system)

## I. 서론

### 1. 문제의 제기 및 연구의 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 높은 편이었지만(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%) (www.nso.go.kr).

부산시의 경우 1999년 말(1999. 12. 31현재) 주택 보급율 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 주택 현황 총조사, 2000). 이는 아파트에 대한 실질적인 수요와 사회적 관심이 그 어느 때보다 매우 커지고 있음을 시사하는 것이다.

아파트는 단독주택과는 달리 생활의 상당한 시설을 다른 입주민들과 공유하면서 생활해야 하는 공동체로서의 삶이 필수적이라 할 수 있다. 이러한 공동체적 삶을 영위하면서 필연적으로 발생하는 부분이 바로 공동시설의 사용에 대한 대가라 할 수 있으며, 아파트의 경우 이러한 명목으로 입주자등<sup>1)</sup>에게 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 기사).

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

현재 각 지역의 아파트 관리비 비교가 불가능에 가까울 정도로 어려운 가장 큰 이유는 거의 모든 아파트가 각기 다른 형식으로 관리비 부과내역을 작성하고 있기 때문이다. 이에 일차적으로 부산지역 개별난방방식 아파트를 임의표본으로 삼아 객관적인 기준을 근거로 통일시킨 표준 개별난방방식 아파트 관리비 부과내역을 제시하는데 본 연구의 목적을 둔다.

### 2. 연구방법

본 연구 목적을 달성하기 위하여 다음과 같은 연구방법을 사용하였다.

첫째, 1999년 6월~2000년 6월 납입분 일년치 50개 부산지역 개별난방방식 아파트 단지의 관리비 부과내역을 수집하여 이를 비교·분석하였다.

비교·분석 작업을 통해 관리비 부과내역이 비슷한 형식이지만 해당비목 세부내역이 각기 달라 단순비교가 불가능하다는 것을 확인하였다. 관리비 부과내역 비교·분석결과를 제시하는데는 많은 지면이 필요한 관계로 본고에서는 생략한다.

둘째, 관리비 부과를 담당하는 아파트 관리소장 2인, 주택관리사협회 사무국장 1인 및 부산 경제정의 실천 시민연합 아파트주거센터 간사 2인과 함께 관련문헌고찰을 토대로, 현장실무를 이론적으로 정립하는 작업을 수행하였다.

연구기간은 2000년 1월에서 8월까지이며, 1월에서 6월까지의 부과내역서 수집, 7월의 부과내역서 비교·분석작업, 7·8월의 표준화 작업이 수행되었다. 7·8월 두달동안 20회의 심층적인 토의와 이론적 문헌고찰 작업을 병행한 결과 본 표준화 방안이 마련되었다.

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

## II. 공동주택 관리비 부과내역

### 1. 공동주택관리령에 나타난 관리비 부과내역

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 보험료 등을 징수 할 수 있고, 제3항에서는 인양기등의 사용료(공유부지 사용료 등이 해당됨)를 징수 할 수 있다.

그리고, 공동주택관리령 제15조 제6항에서는 관리비와 구분<sup>2)</sup>하여 징수하여야 하는 비용으로 특별수선충당금, 안전점검 실시비용, 안전진단 실시비용을 명시하고 있다.

이 세 비용은 소유자 부담분으로 부과된다. 그러나 실제에서 세입자들의 무지로 인해 세입자가 비용을 부담하는 경우가 많으므로 이에 대한 주의가 요망된다.

### 2. 공동주택 관리비 부과내역서 표준화 시 고려해야 할 사항

부과내역서 표준화에 있어 난방방식의 차이에 따른 문제점을 살펴보면 다음과 같다.

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

우선 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.

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 부과기준

과 사용량에 따라 부과하게 된다.

지역난방은 대규모의 열생산시설에서 생산된 열(온수)을 일정 지역에 대해 일괄 공급하는 방법으로 세대별 열량계와 온수계량기가 부착되어 있어 세대별로 난방비 계산이 가능하며, 보일러 수선비용이 없다는 점에서도 중앙집중식 아파트와 구별된다. 그러므로 난방방식별로는 부과내역서 표준안이 각각 마련되어야 한다.

본 연구에서는 1단계로 개별난방방식 표준 아파트 관리비 부과내역서를 작성하였다.

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 개별난방방식 표준관리비 부과내역서를 작성하였다. 예외적으로 수도료, 전기료가 별도 부과된다든지 개별 세대 가스사용료등이 관리비와 합산 부과되는 경우에는 해당항목만 표준양식에서 삭제 또는 추가하면 되므로 여기서는 별도의 양식을 제시하지 않는다.

## III. 표준화 작업

### 1. 개별난방방식 아파트 관리비 부과내역서 표준화 작업

#### 1) 공동주택 기초사항

지금까지의 부과내역서는 대개가 관리비 총액을

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

먼저 제시하였으나, 본 연구의 표준부과내역서는 공동주택의 기본적인 정보와 관리비형성의 구성요인들을 기초사항으로 제시하고자 한다(표 1).

이는 표준화이후 발생할 수 있는 관리비 단순비교의 오류를 예방하고, 관리비용을 발생시키는 제반 사항들에 대한 이해를 돕는데 의의가 있다.

## 2) 예금현황

아파트 단지에서 보유하고 있는 모든 예금통장의 입출금 내역을 제시하여 입주자들에게 정확한 정보

를 제공하고자 예금현황표를 작성한다(표 2).

## 3) 관리비의 수입현황

관리사무소에서 관리비외의 수입으로 들어오는 다양한 수입현황을 자세하게 제시할 필요성이 있다.

가능하다면 예금기관 및 예금종류 등을 제시하여 입주자들의 이해를 도와야 한다(표 3).

## 4) 관리비 총괄표

관리비부과내역서 상으로 부과되는 모든 항목들

<표 1> 공동주택기초사항

단지명	단지주소			우편번호:	
	관리사무소 전화번호		FAX	분양형태 *a	아래참조
호수(세대수)	난방방식	개별난방	경비구조 *b	아래참조	
동수	난방연료		경비용역/직영		
층수	관리평수		청소용역/직영		
평형종류	직원수	관리직원수	공청시설유지관리비 징수유무(유선방송비) *각 세대 의사와 무 관하게 부과되는 항목		
		경비원수			
		미화원수			
사용검사일	건물출입구조에 따른 분류(복도/계단식)		전기료부과유무 *c	아래참조	
관리방식	승강기수		수도료부과유무 *d	아래참조	

- \* a. 분양형태 : ① 분양 ② 조합 ③ 임대 ④ 기타(기록요망)  
 b. 경비구조 : ① 무인경비 ② 라인별 ③ 동별 ④ 단지별 ⑤ 기타(기록요망)  
 c. 전기료부과유무 : 전기료영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우 : 무로표시  
 d. 수도료부과유무 : 수도료영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우 : 무로표시

<표 2> 예금현황표

구분	기관	종류	전월이월	금월입금	금월출금	잔액
관리비*a	○○은행	○○예금				
특별수선충당금						
퇴직급여충당금						
수선유지충당금						
임대보증금						
기타 항목*b						

\*a. 연차충당금, 상여충당금은 연차수당, 상여금으로 자주 지급이 발생하는 비목이므로, 이 금액의 적립은 관리비 예금계좌에 예치하고 별도 관리한다.

\*b. 단지에서 보유하고 있는 예금계좌의 현황을 모두 기재할 것.

<표 3> 관리비외 수입현황

구분	예금기관	예금종류	전월잔액	당월수입	당월지출	현재잔액	비고
관리비연체료수입 <sup>a</sup>	별도계좌 없음 <sup>d</sup>						
공유부지사용료 <sup>b</sup>	○○은행	○○예금					
예금이자	별도계좌 없음 <sup>d</sup>						
잡수입	임대료(시설사용료, 월세)	별도계좌 없음 <sup>d</sup>					
	전기검침수당						
	고용촉진장려금						
	부과차익						
	기타 <sup>c</sup>						

\*a. 관리비연체료수입 : 관리비 연체 총 ○○세대 중, ○○세대가 연체분 납부하여 ○○원 수입 발생  
 \*b. 공유부지사용료 : 관리비와 함께 부과되나, 관리외 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.

<표 4> 관리비총괄표

비목		전월부과액	금월부과액	증감	증감사유	부과방법 <sup>a</sup>
관 리 비	일반관리비					
	청소비					
	오물수거비					
	소독비					
	승강기유지비					
	수선유지비					
	특별수선충당금(소유자부담분)					
	공유부지사선충당금					
	안전점검 및 안전진단 실시 비용(소유자부담분)					
	소계					
전 기 료	주택용					
	세대사용료					
	TV수신료					
	일반기료					
	승강기전기료					
	광가입자전송 장치전기료 <sup>b</sup>					
산업용전기료						
가로등전기료						
소계						
수 도 료	세대사용료 (상·하수도금액)					
	공동사용료					
	지하수 하수도료					
	소계					
합계						

\*a. 관리규약으로 정해져 있으나, 바람직한 부과방법에 대해서는 세부항목 설명에서 제시한다.  
 \*b. 광가입자 전송장치에 드는 전기료로 세대부담분이 아니고 해당 인터넷사업자가 전기료를 부담한다.

의 금액을 일괄적으로 제시한다(표 4).

증감항목에서는 증가한 경우 +○○원, 감소한 경우 -○○원으로 표시한다. 증감사유에 대해서는 간단한 경우 부과내역서로 설명하고, 사유설명이 길어지는 경우 공지사항에서 세부적으로 설명한다.

#### 5) 일반관리비

일반관리비는 인건비, 제사무비, 제세공과금, 지급수수료, 교육훈련비, 차량유지비, 업무추진비, 피복비, 보험료, 기타부대 비용으로 구성된다(표 5).

이 항목구성은 가급적 공동주택관리령을 충실하게 반영하고자 하였다.

공동주택관리령 [별표 3]에 의한 일반관리비 구성내역에는 차량유지비가 포함되나 부산지역 공동주택에서는 차량유지비가 부과되는 곳이 거의 없다. 그러나 5000세대 이상의 아파트단지에서는 차량유지가 법적 의무화되어 있으므로, 5000세대 이상의 아파트단지를 위해 차량유지비를 포함시켰다.

특히, 현장실무에서 관리령[별표 3]과 달리 운영되는 것이 관행화 된 항목, 즉 화재보험료, 피복비는 모두 관리령에 준해 재편성하였다.

따라서, 일반관리비와 분리 부과하던 화재보험료를 일반관리비내로 편입시켰고 복리후생비에 속해 있던 피복비를 복리후생비와 분리시켜 일반관리비내의 소항목으로 편성하였다.

반면, 관리실 사용전기료는 관리령에는 일반관리비로 부과하도록 하고 있으나, 별도의 계량기가 설치되어 있지 않은 공동주택이 대부분이고 실무에서도 모든 공동주택에서 예외없이 공동전기료로 부과하고 있다. 이에 따라 관리실 사용전기료를 공동전기료로 부과하는 것이 더 타당하다고 판단되므로 일반관리비에서 제외하기로 한다.

#### A 인건비

a. 기본급: 기존 아파트단지에서는 급여 또는 급여라는 명칭을 사용하나, 이는 총급여와의 구분이 모호하므로 기본급이라고 명명하였다. 직책에 따라 기본급이 달라진다.

#### b. 총당금

a) 상여총당금: 상여금 지급을 위해 적립하는 금액, 1개월을 넘는 기간마다 정기 또는 임시로 근로자의 근무성적 등을 감안하여 지급되고 있는 상여금은 각 아파트단지마다의 근로계약에 의해 달라질 수 있으나 통상 '기본급×300%÷12월'로 계산한다.

'기본급×300%÷12월'(중도 입·퇴사자가 있을 경우, 금액의 변경이 있을 수 있다.)

b) 연차총당금: 근로기준법에 의한 연차휴가는 1년간 개근한 근로자에게는 10일, 9월이상 출근한 근로자에게는 9일의 연차유급휴가를 부여하며, 근속년수가 늘어남에 따라 1년당 1일의 연차유급휴가가 늘어난다.

엄밀하게 말하면 입사일로부터 1년이 경과하면 연차유급휴가 청구권이 발생하고, 2년이 되는 시점에서 미사용 휴가일수에 대한 임금이 지급되어야 하는 것이 원칙이나, 아파트의 경우 최소인원만 있는 경우가 많아 직원들의 연차유급휴가 실시가 거의 불가능하므로, 입사 후 1년이 경과한 시점에 연차수당으로 지급하는 것이 보통이다.

근로기준법에 따라 계산하면,

'일급(日給)통상임금<sup>3)</sup>×10일÷12월'이나 현실에서는 '급여(기본급)÷30일×10일÷12월'이다.

그리고 직원들의 근속년수에 따라 연차휴가일수도 다양할 수 있으나 일률적으로 10일로 계산한 것은 이직이 잦고, 연차휴가 지급시기가 직원별로 다르므로 총당금이 부족한 일은 별로 없기 때문에 직원별로 세분화함에 따른 불편을 없애기 위함이다.

통상임금의 개념을 살펴보면 다음과 같다.

통상임금이란 근로자에게 정기적, 일률적으로 소정근로 또는 총근로에 대하여 지급하기로 정하여진 시간급, 일급, 주급, 월급금액 또는 도급 금액으로 말하는 것(근로기준법시행령 제31조 제1항)으로 관리사무소 종사근로자들의 월급(月給) 통상임금은 기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비

3) 일급(日給)통상임금 = 월급통상임금 ÷ 226(월평균 법정근로시간) × 8(1일 법정근로시간)

<표 5> 일반관리비

비 목	세부내역	금 액/비 고	부과방법	
A. 인 건 비	a. 기본 급	관리직 0명 0월분 기본급(급여) 전기직 0명 0월분 기본급 설비직 0명 0월분 기본급 경비직 0명 0월분 기본급	계 00원 계 00원 계 00원 계 00원	평당부과
	b. 총 당 금	a) 상여충당금: 기본급×300%÷12월 b) 연차충당금: 일급(日給)통상임금×10일÷12월=((기본급+자격수당+출납수당+직책수당+식대보조비)÷226×8)×10일÷12월 c) 퇴직충당금: (1년뒤의 퇴직금 총액 <sup>*1</sup> -현재 적립한 총당금)÷12월	00원 00원 00원	평당부과 ※ 실명에서 계산식참조
	c. 제 수 당	a) 자격수당: 주택관리사, 방화관리자, 전기산업기사, 전기기능사 b) 출납수당 c) 직책수당 d) 월차수당: 1달 통상임금(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비)÷30일 e) 생리수당: 1달 통상임금÷30일 f) 시간외 근로수당: 시간급통상임금×초과근로시간×1.5	수당별 금 액 기 재	평당부과 시간급통상임금 =(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비) ÷226시간
	d. 복 리 후 생 비	사 회 보 험 료 a) 국민건강보험: 표준보수월액의 2.8%중 입주자부담분 1.4% b) 국민연금: 표준소득월액의 9%중 입주자 부담분 4.5% c) 고용보험료: 임금총액의 1.4%중 입주자 부담분 0.9% d) 산재보험료: 임금총액의 1.3% e) 임금채권 보장기금 부담금: 임금총액의 0.09% f) 식대보조비	00원 00원 00원 00원 00원 00원	평당부과
	e. 경 비 용 역 비	경비원 0명: 경비용역서 (경비원인건비, 제사무비, 피복비를 포함시켜 계산)	※ 반드시 포함시킬것	아래 참조 <sup>*2</sup>
B. 제 사 무 비	a. 사무용품비 및 소모품비		※ 세부내역 모두기재	평당부과
	b. 도서 인쇄비	부과내역서 및 공지사항 인쇄비는 전산매체비로 넣을 것		
	c. 통 신 비	관리기구가 사용한 전화료, 우편료, 인터넷사용료, 택배료, 전파사용료(무전기 사용의 경우) 등		
	d. 여비교통비	출장비, 자재 구입시 차비		
C. 차 량 유 지 비	5,000세대 이상의 아파트에 해당	세부내역 기재	평당부과	
D. 제 세 공 과 금	인지세 등 관리기구에 부과되는 세금	세부내역 기재	평당부과	
E. 지 급 수 수 료	a. 전기안전대행 수수료		항목별 금액 기재	평당부과
	b. 위탁관리 수수료			
	c. 전산처리 및 부과내역서 인쇄비			
	d. 송금수수료			
	e. 수표발행 수수료			
F. 교 육 훈 련 비	a. 직능단체회비	주택관리사 00원, 전기기사 00원, 전기기능사 00원, 방화관리자 00원, 시민단체 가입단지 회비 00원		평당부과
	b. 실무교육비			
G. 피 복 비	세부내역 모두 기재		평당부과	
H. 보 험 료	a. 화재보험료		00원	평당부과
	b. 승강기보험료		00원	
	c. 인양기보험료 및 기타	세부내역 모두 기재	00원	
I. 업 무 추 진 비	a. 입주자 대표회의임원	세부내역 모두 기재	소득세 원천징수 또는 정산영수증 첨부 요망	평당부과
	b. 관리소장	세부내역 모두 기재		
J. 기 타 부 대 비 용	a. 회계감사비	세부내역 모두 기재	00원	평당부과
	b. 감가상각 총당금	세부내역 모두 기재	00원	
	c. 광열비	노인정, 관리사무소 등	00원	
	d. 입주자 대표회의 운영비	세부내역 모두 기재	00원	
	e. 기타잡비	세부내역 모두 기재	00원	
합 계			00원	

\*1. 1년뒤의 퇴직금 총액=(전직원 일일평균임금 합계/직원수)×30×(전직원 근속일수 합계/365일)

\*2. 일반적으로 평당부과하나 동별 경비인원이 달라질 경우 동별 차등부과가 가능하다.

가 포함되며 법정수당인 시간외 근로수당, 야간근로수당, 월차수당, 연차수당, 생리수당 등은 제외된다(김지형, 1998). 이에 따라 일급통상임금은 월급통상임금(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비)÷226×8 로 계산된다.

「연차충당금 = {(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비)÷226×8}×10일÷12월」

c) 퇴직충당금: 근로기준법상 계속근로연수 1년 이상된 근로자가 퇴사하는 경우 퇴직금을 지급하도록 되어 있는 바, 아파트에서는 직원들의 퇴사에 대비하여 퇴직금을 매월 일정액 씩 부과하여 적립하고 있다. 근로기준법상 기준에 따르면 퇴직금은 근속년수 1년에 대하여 평균임금 30일분 이상을 지급하게 되어 있는데 보통 아파트는 그 기준에 따라 평균임금 30일분을 지급하고 있으며 누진제를 시행하는 단지는 거의 없다. 여기서 평균임금의 개념을 살펴보면 다음과 같다.

평균임금이란 산정하여야 할 사유가 발생한 날 이전 3개월간에 대해 근로자에게 지급된 임금의 총액을 그 기간의 총일수로 나누어 산정한 금액을 말한다. 평균임금은 통상의 생활임금을 있는 그대로 산정하려는 의도에서 산정하여야 할 사유가 발생한 날 이전 3개월간에 그 근로자에 대하여 지급한 임금의 총액을 그 기간의 총일수로 나눈 금액을 말하며 취업후 3개월 미만도 이에 준하게 된다고 규정하고 있다(근로기준법 제19조 제1항). 또 통상임금보다 저액일 때는 근로자의 보호를 위해 그 통상임금을 평균임금으로 하게 되는데 그 산식은 다음과 같다

평균임금 = 이전 3개월간의 임금총액 / 이전 3개월간의 총일수

평균임금에서의 임금총액에 해당하는 항목은 기본급+연차수당+월차수당+생리수당+시간외근로수당+직책수당+출납수당+자격수당+당직수당+식대보조비+상여금+업무추진비(관리소장의 경우에 해당) 등이 포함되며, 체력단련비등은 제외된다.

「월급(月給) 평균임금 = (기본급+제수당<sup>4)</sup>(연차수당+월차수당+생리수당+시간외근로수당+직책수당+출납수당+자격수당)+식대보조비+1개월치 상여

금)」

그런데 많은 아파트에서 적립하고 있는 퇴직급여충당금의 계산방법이 잘못되어 있어 과다 징수한 단지가 있는 반면 과소 부과하여 직원 퇴사시 퇴직금이 부족하여 어려움을 겪는 단지도 있다.

일반적으로 사용되고 있는 많은 아파트의 퇴직급여충당금 계산방법을 보면,

「{기본급+제수당(연차수당+월차수당+생리수당+시간외근로수당+직책수당+출납수당+자격수당)+식대보조비+1개월치 상여금}÷12=월 적립금」과 같다.

위 식과 같이 개략적인 1개월치 평균임금을 12로 나누어 매년 같은 방식으로 적립하는데 재직 중에 임금이 변동이 없었다면 별 문제가 없겠으나 만약 임금이 인상되었다면 퇴직급여충당금은 부족하게 된다. 그 이유는 퇴직금 산정의 기준이 되는 평균임금은 퇴직하는 날 이전 3월간의 임금을 기준으로 계산되기 때문이다.

따라서 이런 사태를 예방하기 위해서는 퇴직급여충당금 적립금 산정 시점에서 1년 뒤 전 직원이 동시에 퇴사한다고 가정하고 퇴직금 총액을 계산한 뒤 현재 적립되어있는 퇴직급여충당금을 뺀 나머지 금액을 12개월로 나누어 매월 적립하면 된다.

「(1년뒤의 예상 퇴직금 총액 - 현재 적립한 총당금)÷12=매월 퇴직급여충당금 부과액」

「1년뒤의 예상 퇴직금 총액 = (전직원 1일평균임금 합계/직원수)×(전직원 근속일수 합계/365)×30」

이런 방법을 매년 반복하면 퇴직급여충당금이 남거나 부족한 일이 발생되지 않을 것이다. 부족액이 너무 많다면 1년만에 모두 메우기에는 무리가 따르므로 몇 년에 걸쳐 조금씩 채워나가면 좋을 것이다.

#### c. 제수당

a) 자격수당: 일반적으로 아파트 단지 규모에 따라 다르게 지급되고 있는 실정이다. 주택관리사, 방화관리사, 전기안전관리사, 전기안전관리원 등이 자격수당을 받고 있다.

b) 출납수당: 회계업무를 담당하는 경리직원에게

4) 제수당에 당직수당이나 관리소장인 경우 업무추진비등이 포함될 수 있다.



지급되는 수당이다.

c) 직책수당: 소장 또는 중간관리자의 직책에 따라 지급되는 수당이다

예) 경비반장, 미화반장, 소장 등에게 지급되는 수당

d) 월차수당: 근로기준법에 의한 월차휴가는 1개월동안 개근하였을 때 1일의 유급휴가를 부여하는 제도로서 1년간에 한하여 적치하여 사용하거나 분할하여 사용할 수 있다.

그러므로 기 발생한 월차유급휴가를 1년간 사용하지 않고 근로하였을 때에는 그에 대한 대가로 월차휴가 근무수당(통상 월차수당이라고도 함)을 통상임금으로 환산하여 지급하는 것이다.

「1달 통상임금 ÷ 30일 = (기본급 + 자격수당 + 직책수당 + 출납수당 + 식대보조비) ÷ 30일」

e) 생리수당: 여직원에게 지급하는 수당이다

「1달 통상임금 ÷ 30일 = (기본급 + 자격수당 + 직책수당 + 출납수당 + 식대보조비) ÷ 30일」

f) 시간외 근로 수당: 경비원과 같이 감시업무에 종사하는 근로자와 야간당직기사 등과 같이 격일제 근무를 하는 단속직(斷續的) 근로자들의 감시단속직 근로자처럼 포괄임금 계약을 체결한 경우가 아닐 때에는 법정근로시간 이외의 초과근로시간에는 근로기준법에 따라 시간외 근로 수당을 지급하도록 되어 있다(김지형, 1997). 현실적으로 아파트 직원들에게 시간외 근로수당이 지급되지 않고 있으므로 이에 대한 개선이 요망된다.

계산식 = 시간외통상임금 × 초과근로시간 × 1.5

「시간외근로수당 = (기본급 + 자격수당 + 직책수당 + 출납수당 + 식대보조비) ÷ 226시간 × 초과근로시간 × 1.5」

d. 복리후생비

a) 국민건강보험(의료보험이 국민건강보험으로 바뀜): 표준보수월액의 2.8% 중 입주자 부담분 1.4% (○○원)

보수라 함은 근로자가 근로의 대가로서 봉급, 급여, 보수, 세비, 임금, 상여 수당 및 이와 유사한 성질의 금품을 말하며, 아래에 명시한 금품은 제외된다. 따라서 국민건강보험에서의 보수개념은 근로기

준법(제18조), 국민연금법(제3조 제3항)상의 보수 및 소득세법(제4조 제1호)상의 근로소득과는 그 개념이 다르다.

매월 근무실적에 따라 다소의 금액변동이 있더라도 정기적으로 지급받는 금품이 보수에 포함되는 금품으로 직책수당, 직급수당, 시간외 근로수당, 명목상 지급되는 휴일근로수당, 야간근로수당, 직무수당, 근속수당, 면허수당, 가족수당, 출납수당, 조정수당, 판매수당, 능률수당, 전산수당, 봉사료, 실적급여, 기타보수성격의 각종수당이 포함된다.

보수에 포함되지 않는 금품으로는 퇴직금, 가입자 본인의 학자금, 현상금, 번역료, 원고료, 일·숙직수당, 교통비 및 여비, 법률의 규정에 의거 지급받는 사회보험 급여비(국민연금, 고용보험, 산재보험), 식비, 피복비, 사업장에 종사하는 근로자가 근무지역 또는 근무부서의 특수성으로 인한 보상으로 특별히 지급받는 금품, 법령 또는 조례의 규정에 의하여 지급받는 상금 또는 보조금, 판공비 기타 임시로 지급받는 금품이 있다.

국민건강보험료 산정 방법은 표준보수월액의 2.8% 중 입주자 부담분 1.4% (○○원)이다.

표준보수월액이란 보험료의 계산을 용이하게 하기 위하여 피보험자의 보수월액을 일정한 등급으로 구분하여 각 등급별로 표준이 되는 보수월액을 말한다.

표준보수월액 결정은 전년도에 당해 사업장 종사기간동안 지급받은 보수의 총액을 그 해당기간의 월수로 나누어 산정한다.

보험료의 결정은 국민건강보험공단에서 일괄적으로 계산하여 관리사무소에 통지한다.

b) 국민연금 (www.npc.or.kr): 표준소득월액의 9% 중 입주자 부담분 4.5% (○○원),

국민연금 보험료 산정기초로서의 표준소득월액의 개념은 근로자의 경우 근로의 제공으로 얻는 금품 가운데 다음의 것을 제외하여 산정한다.

- 퇴직금
- 학자금
- 현상금, 번역료 및 원고료
- 소득세법에 의한 실비 변상적인 성질의 급여,

기타 비과세근로 소득(다만, 소득세법 제12조 제4호 및 소득세법시행령 제16조 제1항 제1호의 규정에 의하여 비과세 되는 급여 제외)(국민연금법 시행령 제3조 제1항)

따라서, 대다수 아파트의 임금체계에서 운용되고 있는 기본급, 상여금, 월차·연차, 직책, 자격수당, 실비정산이 아닌 정액의 업무추진비 등 계수당은 모두 포함되며, 산재보험료 산정기초가 되는 임금총액과 동일하다. 국민연금관리공단에서 일괄적으로 계산해서 관리사무소에 통지한다.

c) 고용보험료 (www.apteeng.pe.kr): 임금 총액의 1.4% 중 입주자 부담분 0.9% (○○원).

고용 보험료 산정기초로서의 임금총액 개념은 모든 근로자에게 당해 보험연도 중에 지급 또는 지급하기로 결정한 일체의 금품으로서, 원칙적으로 평균 임금 산정시의 임금범위와 유사하다(노동부예규 제327호 통상임금 산정지침(1997. 3. 28 개정)의 “임금 산정 범위에 포함되는 금품예시”에 의한 “평균임금”을 기준으로 판단).

따라서, 현금 이외의 현물로 지급된 임금은 포함되나 근로의 대가가 아닌 은혜적, 호의적, 복리후생적 금품은 제외된다. 즉 기본급, 상여금, 월차·연차수당, 당직수당, 직책수당, 자격수당, 출납수당, 실비정산적인 것이 아닌 업무추진비 등은 포함되나 수시로 지급되는 교통비, 현물급식, 퇴직금 등은 제외된다(www.welco.or.kr).

d) 산재보험료(www.interbiz.co.kr): 산재사고가 있을 경우, 보험료율이 변동 될 수 있다.

임금 총액의 1.3% (○○원), 고용보험료 산정기초로서의 임금총액과 같다.

아파트 임금체계에서 4대 보험료 산정기초로서의 임금총액의 개념을 살펴볼 때, 국민연금, 고용보험, 산재보험의 보험료 산정기초가 되는 임금의 범위는 사실상 같다고 볼 수 있고, 국민건강보험법 상의 임금 개념이 다소 특이한데 그것은 식대, 일·숙직수당이 임금에서 제외되는 점이다.

산재보험료와 고용보험료는 관리사무소에서 신고하는 보수총액을 근거로 해서 당해 연도 개산(概算)보험료를 납부하게 되나 익년 초에 정확하게 확

정보보험료를 산출하여 과납분, 부족분을 정산하게 된다. 따라서 관리비 부과는 통상 개산보험료를 기준으로 하고 익년 정산시 정산한 만큼 가감한다.

e) 임금채권보장기금 부담금: 임금총액의 0.09%

임금채권보장기금이란 도산기업체의 근로자들의 임금을 국가에서 보전하기 위한 기금으로 이 기금을 운용하는데 드는 운용비를 사업주에게 부담시킨다. 산재보험적용 사업장은 모두 부과된다.

f) 식대보조비: 일률적으로 1인당 일정금액을 지급하고 있다.

정액이 없으나 부산지역에서는 50,000~100,000원을 지급하고 있다.

e. 경비용역비: 경비업무를 직영하지 않고 외부용역을 주는 경우에, 일반관리비의 인건비 항목으로 경비용역비를 반드시 설정해 주어야 한다.

이 경우 그 금액을 「1인당 월간 용역비×경비원수」로 산출한 비용을 기재한다.

경비원 인건비, 제사무비·피복비 등이 포함되어 있으나 인건비 비중이 절대적이므로, 인건비의 세부항목으로 포함시킨다.

## B. 제사무비

a. 사무용품 및 소모품비: 여태까지는 사무용품과 소모품비를 구분해 왔으나 뚜렷한 개념의 구분이 없으므로 관리사무소에서 사용하는 모든 물품비를 의미한다. 예로 프린터 잉크 카트리지, 복사기 드럼 등을 들 수 있다.

b. 도서인쇄비: 도서구입비와 인쇄비를 의미하는 것이다. 단 부과내역서 및 공지사항 인쇄비는 제사무비내의 도서인쇄비로 보기에는 무리가 있으므로 지급수수료 항목 중 전산처리비 및 부과내역서 인쇄비로 부과한다. 도서인쇄비에 들어가는 항목으로는 도서구입비, 신문구독료, 일지, 전표, 기타 홍보물 인쇄비 등이 포함된다.

c. 통신비: 관리기구가 사용하는 전화료, 우편료, 인터넷 사용료, 택배료, 전파사용료(무전기 사용의 경우)등이 포함된다.

d. 여비교통비: 관리업무 수행으로 인해 발생하는 출장비, 교통비 등을 포함한다.

C. 차량 유지비

5,000세대 이상의 아파트에 해당하는 것으로 관리주체가 보유하고 있는 차량의 연료비, 수리비, 보험료 등 차량 유지에 직접 소요되는 비용이다.

D. 제세공과금

공동주택관리령[별표 3]에 따르면, 제세공과금 내역으로 관리기구가 사용한 전기료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금으로 명시되어있다. 또한 제사무비 구성내역으로 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 중 관리사무에 직접 소요되는 비용이 제시되어 있어 관리기구가 사용한 전화료, 우편료는 제사무비 항목과 제세공과금 항목 둘 중의 하나 항목에 포함시켜 부과할 수 있는 실정이다. 이에 본 표준안에서는 관리기구가 사용한 전화료 및 우편료를 제사무비의 통신비 항목으로 잡아 편성하였다. 한편 관리기구가 사용한 전기료는 별도로 검침한 계량기가 없는 경우가 대부분이어서 공동전기료로 부과하고 있는 실정이다. 중복되는 항목을 고려하여 제사무비 및 제세공과금 항목의 구성내역에 대한 공동주택관리령의 개정이 필요하다.

부가가치세는 제세공과금에 포함시킬 수 있으나 공사비나 용역비에 포함되어 각 해당 항목에 계상되어 별도로 분리할 필요성이 없다. 본 표준안에서는 제세공과금 항목으로 인지세 등 관리기구에 부과되는 세금만을 편성한다.

E. 지급수수료

a. 전기안전대행수수료: 수전용량(한전에서 전기를 받는 양) 1,000kwh미만인 공동주택에는 아파트 자체 고용의 전기기사를 상주시키지 않는 대신 전기 안전관리 대행업자에게 위탁관리 할 수 있다. 이

때 내야 하는 비용이 전기안전대행수수료이다.

(1,000kwh 이상일 경우에는 전기기사가 상주해야 하며 이는 인건비 항목으로 계상한다.)

b. 위탁관리수수료: 자치관리하지 않고 전문관리업자에게 위탁관리하는 경우에 지급하는 수수료를 말한다.

c. 전산처리 및 부과내역서 인쇄비: 관리비 전산처리비와 부과내역서 및 공지사항 인쇄비를 말한다. 부산지역에서는 전산매체비라는 명목으로 전산처리 및 부과내역서 인쇄비를 지급하고 있는 실정이나 일부지역에서는 부과내역서에 광고를 게재하는 대신 그 광고수입을 전산처리비로 처리하여 전산처리 및 부과내역서 인쇄비가 부과되지 않는 경우도 있다.

d. 송금수수료: 용역비, 물품대금, 공사대금 등을 송금할 경우의 은행 수수료

e. 수표발행 수수료

F. 교육훈련비

a. 직능단체회비: 단지내 의무적으로 배치해야 하는 기술인력의 직능 단체회비와 아파트 관련 시민사회단체에 가입하는 경우의 회비이다(표 6).

b. 실무교육비: 전기기사, 승강기안전관리원, 승강기안전관리사, 시설물 안전 점검 교육비(16층 이상), 기타 관리직원들의 실무능력향상을 위해 실시하는 교육과 관련된 비용(제직근로자 직무능력 향상 훈련비) 등

G. 피복비

직영시, 경비원·관리직원들의 피복비용(경비용역시에는 경비원 피복비는 제외함)이다.

H. 보험료

a. 화재 보험료: 16층 이상의 아파트 단지는 의무

<표 6> 직능단체회비

직능단체회비	기 관	회 비
주택관리사	대한주택관리사협회	월회비
전기기사	한국전력기술인협회	년회비
전기기능사	한국전력기술인협회	년회비
방화관리자	한국소방안전협회	년회비
시민단체가입단지회비	예) 경실련 아파트주거센터, 부산참여연대 아파트 공동체 운동본부 등	년/월 회비

적으로 화재보험에 가입하여야 한다. 15층 이하도 대부분 가입하고 있는 실정이다. 이에 화재보험료가 부과된다.

b. 승강기 보험료: 승강기 사고에 대비하기 위하여 개별아파트 단지에서 임의적으로 부과하고 있다.

c. 인양기 보험료 등 기타: 인양기가 설치되어 있는 아파트 단지의 경우, 임의적으로 가입해야 한다. 인양기는 점차 없어지고 있는 추세이다. 기타로 가스배상 책임보험료 등이 있다.

#### 1. 업무추진비

a. 입주자 대표회의 임원: 공동주택관리령(제15조 별표 3)에 따르면 입주자대표회의 운영비등은 일반 관리비로 부과할 수 있고, 이와 별도로 공동주택관리령 제9조 3항 10호를 보면 관리규약으로 동별대표자에 대한 업무추진비의 지급여부 및 그 금액을 명시하여 지급할 수 있다. 이에 따라 각 아파트에서는 업무추진비를 동별대표자에게 지급하고 있는 실정이다. 업무추진비는 소득세법 제 20조 제 1항에 의하여 근로소득에 해당하는 것이다. 세법에 따르면 2인 이상의 사용자로부터 근로소득을 받는 자는 소득세법시행령 제199조 제1항에 의하여 근무지(변동) 신고서를 주된 근무지의 원천징수의무자에게 제출하고, 같은 조 제3항에 의하여 종된 근무지의 원천징수의무자로부터 근로소득원천징수영수증을 교부받아 주된 근무지의 원천징수의무자에게 제출하여야 하며, 주된 근무지의 원천징수의무자는 같은 조 제4항에 의하여 주된 근로소득과 종된 근무지의 근로소득을 합계한 금액에 대하여 근로소득세액 연말정산을 하여야 한다. 그러나 업무추진비를 소득으로 보지 않고 실비 정산해야 하는 것으로 본다면 비용에 대한 정산영수증을 첨부하는 것이 필요하다.

b. 관리소장 업무추진비: 위탁관리의 경우 위탁관리 계약의 내용으로 정해지고, 자치관리의 경우에는 근로계약의 내용에 포함된다. 관리소장의 업무추진비는 근로소득에 해당하므로 임금대장에 등재하여 근로소득세 원천징수를 하여야 할 것이고, 지출증빙은 수령자의 영수인으로 하면 될 것이다. 현실적으로 관리소장의 업무추진비가 소득으로 정산되지 않

아 소득세 원천징수가 되지 않고 있다. 이에 대한 시정이 필요하다.

#### 2. 기타부대비용

a. 회계감사비: 공인회계사 감사가 의무사항은 아니나, 필요에 따라 공인회계사 감사를 할 경우 지급되는 비용이다. 단지규모가 크거나 관리비 문제가 발생했을 경우 회계감사를 실시하는 경우가 많다.

b. 감가상각충당금: 공기구·집기비품 대장에 등재되어 있는 물품(비교적 고가이고 소모성이 아님)을 구입하는 경우에 즉시 관리비로 부과하지 않는다. 물품구입대금이 비용이 아닌 아파트 자산의 개념으로 인식되기 때문이다. 예를 들면, 복사기, 컴퓨터 등의 물건을 구입했을 때, 이는 고정자산에 해당하므로 관리비로 비용이 부과되지 않는다. 다만, 내용년수의 경과에 따라 발생하는 가치 하락분을 감가상각충당 전입액이라는 비용항목으로 인식하여 부과한다.

감가상각비 계산을 위해 아파트에서는 구입비용을 내용년수로 나누는 정액법(감가상각비=(취득원가-잔존가액)/내용년수)을 통상 사용한다(박영배, 2000). 즉, 100만원짜리 복사기는 분명 비용이 들었으나 이를 바로 관리비로 부과하지 않고 자산의 개념으로 인식한다. 그러나 복사기가 자산이 된 후의 비용발생 부분을 감가상각충당금으로 부과한다. 이 복사기의 내용년수(유형자산을 계속하여 이용할 수 있으리라고 추정되는 기간=사용가능기간)를 5년으로 보고, 잔존가액(일정한 내용년수가 경과한 뒤의 처분 예상가액)을 0%(0원)로 추정한다. 취득가액에서 잔존가액을 차감한 100만원을 내용년수 5년으로 나누어 1년에 200,000원씩 감가상각충당금 비목으로 부과하게 된다. 즉 감가상각충당금 200,000원은 복사기 구입비용으로 5년간 계속 지급하게 되는 것이다.

c. 광열비: 노인정, 관리사무소 등 공용 시설물의 난방비

d. 입주자 대표회의 운영비: 공동주택관리령 제15조 별표 3에 따라 입주자 대표회의 운영비는 기타 부대비용의 하나로 설정한다.

d. 기타잡비: 일반관리비 항목의 경우 상기 계정 항목에 포함되지 않는 기타비용이 발생할 경우 기타잡비로 부과한다.

6) 청소비

청소비는 직영인 경우와 용역인 경우로 구분된다 (표 7-1, 표 7-2).

청소업무를 직영하지 않고 외부용역을 주는 경우에 청소용역비를 반드시 설정해 주어야 한다. 이 경우 그 금액을 「1인당 월간 용역비×미화원수」로 산출한 비용을 기재한다.

7) 오물수거비

오물수거 용역업체는 구청에서 지정한 업체인 경우가 대부분이므로 아파트 단지 자체에서 용역업체를 선정하지는 않는다. 부과방법은 평당부과와 세대별 균등부과가 아파트 관리실무에서 병존하고 있으나, 음식물 쓰레기 배출량은 평형에 따라 차이가 있는 것이 아니므로 음식물 쓰레기 수거비용과 음식물 쓰레기 발효제 구입비용은 세대별 균등 부과가 합리적인 부과기준이라고 판단된다. 그리고, 공유부분 오물수거 등 종량제 봉투 비용과 기타오물수거와 관련된 비용은 평당부과가 합리적이다.

단, 이러한 부과기준은 관리규약에 근거 규정을

<표 7-1> 청소비(직영인 경우)

비 목	세 부 내 역		금 액	평당금액	비 고		
인 건 비	기본급	미화원( )명 0명 기본급	00원	00원	부과방법 <sup>*1</sup>		
	총당금	상여총당금	기본급×300%÷12월	00원	00원		
		연차총당금	일급(日給)통상임금×10일÷12월={(기본급+자격수당+출납수당+직책수당+식대보조비)÷226×8}×10일÷12월	00원	00원		
		퇴직총당금	(1년뒤의 퇴직금총액-현재 적립한 총당금)÷12월	00원	00원		
	제수당	월차수당	1달 통상임금(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비)÷30일	00원	00원		
		생리수당	1달 통상임금÷30일	00원	00원		
	복리 후생비	사 회 보 험 료	국민건강보험	표준보수월액의 2.8% 중 입주자 부담분 1.5%	00원	00원	
			국민연금	표준소득월액의 9% 중 입주자 부담분 4.5%	00원	00원	
			고용보험료	임금총액의 1.4% 중 입주자 부담분 0.9%	00원	00원	
			산재보험료	임금총액의 1.3%	00원	00원	
임금채권보장 기금 부담금			임금총액의 0.09%	00원	00원		
식대보조비			일정액 지급	00원	00원		
피 복 비	미화원피복비		00원	00원			
청소용품비	청소용품	청소용구 및 소모품 비용	00원	00원			
계			00원	00원			

\*1. 청소비 부과방법은 평당부과가 바람직하다.

<표 7-2> 청소비(용역인 경우)

청소용역비	미화원 인원수	업체명	계약기간
1인당 월간 용역비×미화원수 = 00원 평당금액 : 00원			

<표 8> 오물수거비

비 목	세부내역	금액/비고	부과방법
오물 수거비	음식물 쓰레기 수거비용	○○원	세대별균등부과
	공유부분 오물수거용 종량제 봉투비용	○○원	평당부과
	음식물 쓰레기 발효제 구입비용	○○원	세대별균등부과
	기타 오물수거와 관련된 비용	○○원	평당부과
계		○○원	

제시하여 운영하여야 한다(표 8).

8) 소독비

소독은 모든 아파트 단지에서 용역을 주고 있는 실정이다.

전염병 예방법에 의해 300세대 이상 단지에서는 분기 1회 이상 소독을 실시하여야 한다. 그러나, 통상적으로 300세대 미만의 소규모 아파트에서도 소독을 실시하고 있다. 그리고 소독주기는 계약에 따라 매월, 격월, 분기별 1회씩 실시하는 등 다양하여, 비용 지급방법도 소독하는 당월에 당월비용을 지급하는 방법, 또는 연간비용을 월평균하여 지급하는 방법 등이 있다(표 9).

9) 승강기 유지비

승강기 유지비는 승강기 유지 보수 및 안전에 관련된 모든 비용이다. 이에 승강기유지보수비, 승강기수리비(부품교체비, 인건비), 승강기검사비가 속한다(표 10-1, 표 10-2).

승강기 유지비 부과 대상 세대는 1, 2층 세대를 제외하는 경우도 있는데 층수에 관계없이 부과하는 것이 합리적이다. 그 이유는 승강기 유지비가 승강기라는 아파트 자산의 가치를 정상적으로 유지하기 위한 비용이므로 사용유무에 관계없이 부과하는 것이 타당하다고 본다. 이와 달리 승강기 전기료는 승강기를 사용하지 않는 1, 2층 세대의 경우 부과하지 않는 것이 합리적이라고 판단된다.

<표 9> 소독비

소 독 비	소독업체명	계약기간	소독실시 주기 및 내용	매월 소독비

<표 10-1> 승강기 유지비

승강기 보유수 ( )대	승강기유지보수 업체명	계약기간	승강기유지보수 계약조건

<표 10-2> 승강기 유지비 세부내역

비 목	세부내역	금액/비고	부과방법
승강기 유지비	승강기유지보수(용역)비	○○원	평당부과
	승강기수리비(승강기 부품교체비 및 인건비)	○○원	평당부과
	승강기 검사비	○○원	평당부과
	계	○○원	평당부과

단, 승강기 유지비 부과대상은 관리규약상으로 정한다. 승강기 유지비 부과기준으로는 가구원수를 기준으로 하자는 대안(대구광역시 아파트 관리비 실태분석, 2000)이 제시되었으나, 관리사무소에서 세대별 가구원수를 정확히 파악하는데 한계가 있으므로 부과기준으로는 평당부과가 합리적이다.

장기수선계획에 의하여 특별수선충당금으로 보수하는 승강기관련비용은 승강기 유지비에서 제외한다. 그러나 현실적으로 특별수선충당금이 충분히 적립되지 못한 상태이므로 경우에 따라서는 승강기 유지비로 장기수선 계획에 의한 승강기 수리비를 부과할 수도 있다.

10) 수선유지비

시설물의 유지 및 보수에 소요되는 비용으로 <표 11-1>, <표 11-2>와 같다.

정화조 관리용역비에 약품비가 포함되는 경우가 있고, 약품비가 포함되지 않는 경우는 수선유지비 내의 일반수선유지비로 부과하고 있는 실정이다. 이는 정화조관리 용역비를 단순비교하기 어렵게 만드는 사항이므로, 약품비를 정화조 관리 용역비내에

포함시켜 부과할 것을 제안한다.

A. 물탱크 청소비(적립금)

수도시설의 위생관리 등에 관한 규칙(수도법 제21조)에 의해 연 2회 의무적으로 물탱크 청소를 실시하여야 하는데 일시에 부과하지 않고 2회분 청소비를 12개월 분할부과한다. 물탱크 청소를 직접하는 경우도 있을 수 있다.

B. 정화조 관리 용역비

정화조란 오수(분뇨) 및 하수(생활하수)처리 시설을 말하는데, 정화조의 유지·관리가 필요하다. 아파트 단지내 자체 정화조시설(오수처리시설, 1일 처리 용량 200ton이상 규모)이 있는 경우 수질 환경기사를 선임하거나 관리용역회사에 정화조 관리대행을 시켜야 한다. 많은 아파트는 인건비 절감을 위해 정화조 관리 용역을 맡기고, 이에 관련한 정화조 관리 용역비를 지불한다(오수 및 하수를 합쳐 이에서는 오수라고 명명한다).

C. 정화조 청소비

정화조 청소비란 정화조(오수처리시설)시설을 가

<표 11-1> 수선유지비

비 목	세부내역	금액/비고	부과방법
수 선 유 지 비	A. 물탱크 청소비(적립금)	○○원	평당부과
	B. 정화조관리용역비(약품비)	○○원 (약품비 ○○원) 약품비 반드시 포함	평당부과
	C. 정화조청소비(적립금)	○○원	평당부과
	D. 구내통신설비유지보수비	○○원	평당부과
	E. 공청설비유지보수비	○○원	평당부과
	F. 일반 수선유지비	○○원 품목, 금액 전부 기재 예) 방청제* 구입 ○○원	평당부과
	기 타	○○원	평당부과
계	○○원		

\* 방청제 : 급수용 배관시설의 부식방지 약품

<표 11-2> 수선유지비

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

동하면, 발생하는 슬러지(죽은 미생물 및 기타 불순물 등 찌꺼기)를 수거·반출하는 비용이다.

오수종말처리장이 있는 수계지역의 경우(예: 해운대구 신도시 지역)는 오수처리에 관련한 비용이 들지 않으므로 정화조 청소비가 부과되지 않을 수 있다. 오수종말 처리장이 없는 경우(비수계지역)는 정화조를 통한 오수처리가 필요하고 오수처리 후에 남는 찌꺼기(슬러지)를 수거하는 비용인 정화조 청소비가 필요하며, 이는 구청에서 정한 협정요금을 납부하게 되어 있다.

그러나, 최근 오수 종말처리장이 있는 지역(즉, 수계지역)이 점차 늘고 있는데 이 경우에는 사정이 달라진다. 즉, 오수 종말처리장이 있는 경우에도 자체 정화조 시설이 있는 경우(I, II)와 없는 경우(III)가 있다. 자체정화조 시설이 있는 경우에도 다시 시설관리를 관리회사에 대행하는 경우(I)와 대행시키지 않고 직접관리하는 경우(II)가 있는데 I의 경우에는 관리대행 용역비가 지출되나, II의 경우 관리용역비 지출이 있을 수 없다. 그러나, 정화시설이 있는 경우에는 수계지역이라도 청소(슬러지 방출)가 필요하게 되는데 이 경우 청소비 지출이 있을 수 있다. 그러나 III의 경우 자체 정화가 시설이 없으므로 청소비도 발생하지 않는다 비수계지역은 자체정화시설을 가동하여야 하고 그 관리도 관리회사에 용

역을 주어야 하므로 관리 용역비가 지출될 것이며 청소비도 당연히 발생하게 된다(표 12, 표 13).

D. 구내통신설비 유지보수비

인터넷, 단지내 전화 선로 관리 등의 비용이다.

E. 공청설비유지보수비

개별세대의 의사와는 무관하게 부과하는 비용으로 TV·공청시설을 유지보수하는데 발생하는 비용이다.

F. 일반수선유지비

위 항목에 포함되지 않는 기타 수선유지에 소요되는 비용이다. 예를 들면 복도등 구입비, 방청제(배관시설의 부식방지 약품) 구입비, 수질검사 의뢰비 등이 있다.

11) 특별수선충당금

주택건설촉진법에 의해 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 징수하도록 되어 있는 바, 그 금액은 장기수선계획에 의해 산출된 만큼 매월 부과하도록 되어 있는데 극히 일부 아파트를 제외한 대부분의 아파트에서는 장기수선계획을 무시하고 보통 평당 50원에서 200원선까지 아무런 합리적 근거 없이 부과하고 있는 것이 현실이다. 따라서 평당 정액을 부과하고 있는 특별수선충당금은 「세대 분양평수×00원」식으로 산출되어

<표 12> 오수처리 방법에 따른 관리비 부과형태

수계지역(하수종말처리장 있는 경우)	자체 정화조 있는 경우	관리대행 하는 경우(I)
	자체 정화조가 없는 경우(III)	관리대행 하지 않는 경우(II)
비수계지역(하수종말 처리장이 없는 경우) (IV)		

<표 13> 정화조관련 비용징수여부

		정화조 관리용역비	정화조 청소비	
수계지역	I	○	○	○은 비용 징수, ×는 비용 징수 없음.
	II	×	○	
	III	×	×	
비수계지역	IV	○	○	



부과된다. 이러한 금액은 장기수선계획에 따라 주요 시설의 교체 및 보수를 하기에는 턱없이 부족한 금액으로 개선이 필요하다.

특별수선충당금은 소유자 부담분으로 소유자가 부담해야하는 비용이다. 그러나 실제에서 세입자들의 무지로 인해 세입자가 비용을 부담하는 경우가 많으므로 이에 대한 주의가 요망된다. 세입자가 이미 부담한 경우에는 이주 시 관리사무소에서 정산하여 소유자로부터 환급 받도록 한다(표 14).

12) 공유부지 수선 충당금

공유부지사용료란 주로 주차요금을 뜻하며, 주차료 외에 주차관리, 아파트내 주차선 관리비용 등을 의미하고, 부과하는 경우와 부과하지 않는 경우로 나누어진다. 부과하는 경우에는 차량보유세대에 한해 해당 〇〇원씩 정액 부과된다(표 15).

13) 안전점검 및 안전진단 실시비용(정기점검비, 정밀점검비, 안전진단실시비용)

시설물의 안전관리에 관한 특별법(99. 1. 29, 99. 4. 15 개정)과 그 시행령(99. 6. 8 개정), 시행규칙(99. 6. 8)에 따라 안전점검 및 안전진단 실시비용이 부과된다.

a. 정기점검비: 주택관리사가 안전점검 교육수료 후 자체 실시 가능하므로 비용발생 경우가 없다.

b. 정밀점검비: 시설물의 안전 관리에 관한 특별법에 의거 16층 이상 아파트의 경우 3년에 1회이상 의무적으로 정밀점검을 받아야 한다. 이때 소요되는 비용이다.

c. 안전진단실시비용: 공동주택관리령 제16조 3에 의해 시장등은 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단을 의뢰할 수 있는데 이 경우 하자의 원인이 사업주체외의 자에게 있는 경우에는 입주자들이 이의 비용을 부담할 수 있다.

14) 전기료

한국전력공사에 따르면 전기사용계약은 총 9종으로 나뉜다. 공동주택에 공급되는 전기는 주택용, 일반용, 산업용(갑), 가로등등 4가지 계약종별이 있다. 이 중 요금은 주택용이 가장 비싸고 일반용, 산업용(갑), 가로등 순으로 저렴한 요금이 적용된다(www.kepco.co.kr).

- 주택용 전기 : 세대 전유부분, TV수신료
- 일반용 전기 : 승강기, 지하주차장, 복도, 계단, 관리사무소, 경비초소 등 기타 공유시설물에 사

<표 14> 특별수선충당금

특별수선충당금 부과방법	금 액(소유자부담분)
	〇〇원

<표 15> 공유부지 수선 충당금

공유부지 수선 충당금 부과방법	금 액
	〇〇원

<표16> 안전점검 및 안전진단 실시비용

비목 및 세부내역	주 기	금액/비고 (소유자부담분)
안전점검	a. 정기점검	반기 1회 이상 자체점검으로 수당지급
	b. 정밀점검	3년 1회 이상 〇〇원
	긴급점검	필요시 〇〇원
c. 안전진단실시비용		〇〇원

용되는 전기  
 - 산업용(갑) : 오수처리시설, 급수실 내에 설치된 모터, 브로워, 펌프 등의 사용 전기  
 - 가로등 : 단지내 보안등 사용전기  
 주택용 전기사용량은 세대 계량기에 의해 세대 사

용량만(단지에 따라 승강기 사용전력을 검침할 수 있도록 승강기 기계실에 계량기를 장착한 경우도 있음) 정확히 검침되고 나머지는 주택용 전기 총사용량에서 세대 사용량 합계를 빼는 방식으로 계산한다. 그리고 세대 사용 전기요금에는 TV 수신료가 세

<표 17> 전기료

○○○○년 ○○월분, 사용기간 : ○○년 ○월 ○일 ~ ○월 ○일까지

A. 한전고지현황

구 분	사용량(kwh)	금액(원)	비 고
주택용전력			세대, TV수신료,
일반용전력			승강기, 기타공용
산업용전력			급수펌프
가 로 등			가로등
합 계			

B. 전기요금 세부내역

구 분	사용량(kwh)	단 가	금액(원)	비 고
세대별				한전 조건적용
TV수신료				세대전기사용량 50kwh 이상시 부과
공동	공 용			
	승강기			라인별부과 또는 평당부과
	기 타			공동전기료
	소 계			
소 계				
산업용				
가로등				공동에 합산
합 계				
전월미부과분				전월 공동전기료 미부과분
실부과액				

공동전기료 평당단가(가로등전기료, 전월 미부과분 포함) = 사용금액/총평수  
 산업용전기료 평당단가(사용금액/총평수)

C. 승강기라인별 계량기가 부착된 경우

라 인	사용량(kwh)	단 가	금액(원)	세대수	세대당

대당 2,500원씩 부과되는데, 세대 전기 사용량이 당월에 50kwh미만인 세대는 당월 수신료가 면제된다.

승강기 사용전력을 검침하는 계량기가 부착된 단지에서 승강기 사용요금을 라인별 분리하여 해당 라인 계량기로 산출한 전기료를 해당 라인 세대에만 부과하는 경우도 있는데 바람직한 방법이다. 동별, 라인별 층수에 차이가 없는 경우 라인별 요금이 그다지 큰 차이가 없겠으나, 층수가 다른 경우에는 전기료가 다소 차이가 나게된다(표 17).

15) 수도료

수도료는 세대별 상수도료와 하수도료, 공동수도

료 등으로 나뉘는데 세대 사용량은 세대별로 장착되어 있는 계량기 검침을 통해 정확히 이루어진다(부산광역시 상수도사업본부 가정용 수도요금 참조).

하수도료는 상수도 사용량에 따라 비례하여 요율에 따라 부과된다(단 지하수를 생활용수로 이용하는 경우는 제외한다).

총사용량은 주계량기를 검침하여 산출되며, 공동수도료는 별도의 계량기를 통해 검침되는 것이 아니고 수도료 총사용요금에서 세대 요금 합계를 빼는 방법으로 계산된다.

「공동수도료 = 총사용 요금(고지서 고지금액) - 세대 사용요금 합계」

〈표 18〉 수도료

사용기간 : 〇〇년 〇월 〇일 ~ 〇월 〇일 까지

A. 수도사업소 금월분 고지내역

구 분	사용량(m³)/금액(원)	비 고
전월지침	m³	검침일 기재
금월지침	m³	검침일 기재
사용량	m³	
상수도료	원	세대당 〇〇원
하수도료	원	세대당 〇〇원
총금액	원	

B. 수도 부과내역

구 분	사용량(m³)	금 액	비 고
세대수도	m³	원	
공동수도	m³	원	
계	m³	원	

C. 지하수하수도(지하수가 있는 경우)

사용량	금 액	비 고
m³	원	

D. 공동수도료

평 형	〇〇평	〇〇평	〇〇평
금액	원	원	원

<표 19> 부산지역 개별난방방식 표준 아파트 관리비 부과내역서

1. 공동주택 기초사항

단지명	단지주소			우편번호:	
	관리사무소 전화번호		FAX	분양형태	*a 아래 참조
호수 (세대수)	난방방식	개별 난방	경비구조	*b 아래 참조	
동수	난방연료		경비용역/직영		
층수	관리평수		청소용역/직영		
평형 종류	직 원 수	관리직원수	공정시설통계관리비 정수유무(유선방송비)	*c 세대 의사와 무관 하게 부과되는 항목	
		경비원수			
사용 검사일	건물출입구조에 따른 분류 (복도/계단식)		전기료부과유무	*c 아래 참조	
			*d 아래 참조		
관리 방식	승강기수		수도료부과유무	*d 아래 참조	

- \* a. 분양형태: ① 분양 ② 조합 ③ 임대 ④ 기타(기록요망)
- b. 경비구조: ① 무인경비 ② 라인별 ③ 동별 ④ 단지별 ⑤ 기타(기록요망)
- c. 전기료부과유무: 전기료영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우: 무료표시
- d. 수도료부과유무: 수도료영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우: 무료표시

2. 예금현황

구 분	기 관	종 류	전월이월	금월입금	금월출금	잔 액
관 리 비 <sup>a</sup>	○○은행	○○예금				
특별수선충당금						
퇴직급여충당금						
수선유지충당금						
임대보증금						
기타 항목 <sup>b</sup>						

- \*a. 연차충당금, 상여충당금은 연차수당, 상여금으로 자주 지급이 발생하는 비목 이므로, 이 금액의 적립은 관리비 예금계좌에 예치하고 별도 관리한다.
- \*b. 단지에서 보유하고 있는 예금계좌의 현황을 모두 기재할 것.

3. 관리비와 수입현황

구 분	예금기관	예금종류	전월잔액	당월수입	당월지출	현재잔액	비 고
관리비연체료수입 <sup>a</sup>	별도계좌	없음 <sup>b</sup>					
공유부지사용료 <sup>b</sup>	○○은행	○○예금					
예금이자	별도계좌	없음 <sup>c</sup>					
집 수 입	임대료 (시설사용료, 월세)						
	전기검침수당						
	고용촉진장려금	별도계좌	없음 <sup>d</sup>				
	부과차익						
기타 <sup>e</sup>							

- \*a. 관리비연체료수입: 관리비 연체 총 ○○세대 중, ○○세대가 연체분 납부하여 ○○원 수입 발생
- \*b. 공유부지사용료: 관리비와 함께 부과되나, 관리의 수입으로 간주함.
- \*c. 기타: 집수입으로 발생하는 모든 항목 기재요망  
예) 수도료인여금, 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. 관리비총괄표

비	목	전월부과액	금월부과액	증 감	증감사유	부과방법 <sup>a</sup>
일반관리비						
청소비						
오물수거비						
소독비						
승강기유지비						
수선유지비						
특별수선충당금 (소유자부담분)						
공유부지사선충당금						
안전점검 및 안전진단						
실시 비용(소유자부담분)						
소 계						
주 택 용	세대사용료					
	TV수신료					
	일 공용전기료					
	승강기전기료					
전 기 료	광가입자전송장치전기료 <sup>b</sup>					
	산업용전기료					
	가로등전기료					
	소 계					
수 도 료	세대사용료 (상·하수도금액)					
	공동사용료					
	지하수 하수도료					
소 계						
합 계						

- \*a. 관리규약으로 정해져 있으나, 바람직한 부과방법에 대해서는 세부항목 설명에서 제시.
- \*b. 광가입자 전송장치에 드는 전기료로 세대부담분이 아니고 해당 인터넷사업자가 전기료를 부담.

6-1. 청소비(직영인 경우)

비목	세부내역		금액/비고	부과방법
기본급	미화원( )명	0명 기본급	0원	평당부과
충당금	상여충당금	기본급×300%÷12월	0원	평당부과
	연차충당금	일급(日給)통상임금×10일÷12월= {(기본급+자격수당+출납수당+직책수당+식대보조비)÷26}×8×10일÷12월	0원	
	퇴직충당금	(1년뒤의 퇴직금총액-현재 적립한충당금)÷12월	0원	
인건비	월차수당	1달 통상임금(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비)÷30일	0원	평당부과
	생리수당	1달 통상임금÷30일	0원	
복리 후생비	사회보험료	국민건강보험: 표준보수월액의 2.8% 중 임주자 부담분 1.5%	0원	평당부과
	국민연금	표준소득월액의 9% 중 임주자 부담분 4.5%	0원	
	고용보험료	임금총액의 1.4% 중 임주자 부담분 0.9%	0원	
	산재보험료	임금총액의 1.3%	0원	
	임금채권보장기금 부담금	임금총액의 0.09%	0원	
식대보조비	일정액 지급	0원		
피 복 비	미화원피복비		0원	평당부과
청소용품비	청소용품	청소용구 및 소모용품 비용	0원	평당부과
계			0원	

5. 일반관리비

비목	세부내역	금액/비고	부과방법		
A 인건비	a. 기본급	관리직 0명 ○월분 기본급(급여) 전기직 0명 ○월분 기본급 설비직 0명 ○월분 기본급 경비직 0명 ○월분 기본급	계 00원 계 00원 계 00원 계 00원 평당부과		
	b. 총 당 급	a) 상여총당급: 기본급×300%÷12월 b) 연차총당급: 일급(日給)×통상임금×10일 ÷12월=(기본급+자격수당+출납수당+직책수당+식대보조비)÷226×8×10일÷12월 c) 퇴직총당급: (1년뒤의 퇴직급 총액* <sup>a</sup> 원채 적립한 총당급)÷12월	○0원 ○0원 ○0원	평당부과 * 설명에서 계산식참조	
	c. 제 수 당	a) 자격수당: 주택관리사, 방화관리사, 전기산업기사, 전기기능사 b) 출납수당 c) 직책수당 d) 월차수당: 1달 통상임금(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비)÷30일 e) 생리수당: 1달 통상임금÷30일 f) 시간외 근무수당: 시간급통상임금×초과근로시간×1.5	수당별 금액기재	평당부과 시간급통상임금=(기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비)÷226시간	
	d. 복리 후생비	a) 국민건강보험: 표준보수월액의 2.8%중 입주자부담분 1.4% b) 국민연금: 표준소득월액의 9%중 입주자 부담분 4.5% c) 고용보험료: 임금총액의 1.4%중 입주자 부담분 0.9% d) 산재보험료: 임금총액의 1.3% e) 임금채권 보장기금 부담금: 임금총액의 0.09% f) 식대보조비	○0원 ○0원 ○0원 ○0원 ○0원	평당부과	
	e. 경비 용역비	경비원 0명 : 경비용역시(경비원인건비, 제사주비, 피복비를 포함시켜 계산)	* 반드시 포함시킬 것	이해 참조 <sup>b</sup>	
	B. 제 사 무 비	a. 사무용품비 및 소모품비 b. 도서 인쇄비 c. 통신비 d. 여비 교통비	부과내역시 및 공지사항 인쇄비는 전산매체비로 넣을 것 관리기구가 사용한 전화료, 우편료 인터넷사용료, 택배료, 전파사용료(무전기 사용의 경우) 등 출장비, 자재 구입시 차비	* 세부 내역 모두 기재	평당부과
	C. 차량유지비	5,000세대 이상의 아파트에 해당	세부내역 기재	평당부과	
	D. 제세 공과금	인건세 등 관리기구에 부과되는 세금	세부내역 기재	평당부과	
	E. 지 급 수 수 료	a. 전기인건대행수수료 b. 위탁관리 수수료 c. 전산처리 및 부과내역서 인쇄비 d. 송금수수료 e. 수표발행 수수료	항목별 금액기재	평당부과	
	F. 교육 훈련비	a. 주택관리사 00원 전기기사 00원 전기기능사 00원 방화관리사 00원, 시민단체 가입년차 회비 00원		평당부과	
G. 피복비	세부내역 모두 기재		평당부과		
H. 보 험 료	a. 화재보험료 b. 승강기 보험료 c. 인양기 보험료 및 기타	○0원 ○0원 ○0원	평당부과		
I. 입 주 지 비 (대금)	a. 입주자 대표회의인원 b. 관리소장	세부내역 모두 기재	소독세 원천징수 또는 전산영수증 첨부 요망	평당부과	
J. 기 타 부 대 용	a. 회계감사비 b. 감가상각 총합금 c. 광열비 d. 입주자 대표회의 운영비 e. 기타감비	세부내역 모두 기재 세부내역 모두 기재 노인정, 관리사무소 등 세부내역 모두 기재 세부내역 모두 기재	○0원 ○0원 ○0원 ○0원 ○0원	평당부과	
합 계		○0원			

\*a. 1년뒤의 퇴직급 총액=(전직원 일일평균임금 합계/직원수)×30×(전직원 근속일수 합계/365일)

\*b. 일반적으로 평당부과하나 동별 경비인원이 달라질 경우 동별 차등부과가 가능하다.

6-2 청소비(용역인 경우)

청소용역비	미화원 인원수	업체명	계약기간
1인당 월간 용역비×미화원수=00원 평당금액: 00원			

7. 오물수거비

비목	세부내역	금액/비고	부과방법
오 물 수 거 비	음식물 쓰레기 수거비용	○0원	세대별균등부과
	공유부분 오물수거용 중량제 봉투비용	○0원	평당부과
	음식물 쓰레기 발효제 구입비용	○0원	세대별균등부과
계	기타 오물수거와 관련된 비용	○0원	평당부과

8. 소독비

소독비	소독업체명	계약기간	소독실시 주기 및 내용	매월 소독비

9-1. 승강기 유지비

승강기 보유수	승강기유지보수 업체명	계약기간	승강기유지보수 계약조건 ( ) 대

9-2 승강기 유지비 세부내역

비목	세부내역	금액/비고	부과방법
승강기 유지비	승강기유지보수(용역)비	○0원	평당부과
	승강기수리비(승강기 부품교체비 및 인건비)	○0원	평당부과
	승강기 검사비	○0원	평당부과
계		○0원	평당부과

10-1. 수선유지비

비목	세부내역	금액/비고	부과방법
수 선 유 지 비	A.물탱크 청소비(적립금)	○0원	평당부과
	B.정화조관리용역비(약품비)	○0원 (약품비 00원) 약품비 반드시 포함	평당부과
	C.정화조청소비(적립금)	○0원	평당부과
	D.구내통신설비유지보수비	○0원	평당부과
	E.공청설비유지보수비	○0원	평당부과
	F.일반 수선유지비	○0원 품목, 금액 전부 기재 예) 방청제* 구입 00원	평당부과
	기 타	○0원	평당부과
계		○0원	

\* 방청제: 급수용 배관시설의 부식방지 약품

10-2 수선유지비

정화조관리용역업체명	계약기간	내역
		정화조 관리용역비 00원 약품비 00원

11. 특별수선충당금

특별수선충당금 부과방법	금 액(소유자부담분)
	00원

12. 공유부지 수선 충당금

공유부지 수선 충당금 부과방법	금 액
	00원

13. 안전점검 및 안전진단 실시비용

비목 및 세부내역	주 기	금액/비고 (소유자부담분)
안전점검	a. 정기점검	반기 1회 이상 자체점검으로 수당지급
	b. 정밀점검	3년 1회 이상 00원
	긴급점검	필요시 00원
c. 안전진단실시비용		00원

14. 전기료

A. 한전고지현황 0000년 00월분, 사용기간: 00년 0월 0일~0월 0일까지

구 분	사용량(kwh)	금액(원)	비 고
주택용전력			세대, TV수신료
일반용전력			승강기, 기타공용
산업용전력			급수펌프
가 로 등			가로등
합 계			

B. 전기요금 세부내역

구 분	사용량(kwh)	단 가	금액(원)	비 고
공동	세대별			한전 조건적용
	TV수신료			세대전기사용량 50kwh 이상시 부과
	공 용			
	승강기			라인별부과 또는 평당부과
	기 타			공동전기료
소 계				
산업용				
가로등				공동에 합산
합 계				
전월미부과분				전월 공동전기료 미부과분
실부과액				

공동전기료 평당단가(가로등전기료, 전월 미부과분 포함) = 사용금액/총평수  
 산업용전기료 평당단가(사용금액/총평수)

이렇게 계산되는 공동수도료는 간혹 마이너스(-)가 되는 경우(총사용요금보다 세대요금합계가 많은 경우)가 발생할 수 있는데, 이러한 경우 '수도료 잉여금'으로 계상하여 두었다가 i)익월 공동수도료를 부과할 때 잉여금만큼 차감하여 부과하는 방법, ii)'수도료 잉여금'으로 적립하였다가 회계연도 말에 잡수입으로 처리하여 이익잉여금으로 남기는 방법 등이 있을 수 있겠다(표 18)(www.waterworks.pusan.kr).

이상의 내용 결과를 정리하면 <표 19>와 같다.

IV. 결 론

본 연구는 부산지역 공동주택 중 개별난방방식

C. 승강기라인별 계량기가 부착된 경우

라인	사용량(kwh)	단가	금액(원)	세대수	세대당

15. 수도료

A. 수도사업소 금월분 고지내역 사용기간: 00년 0월 0일~0월 0일 까지

구분	사용량(m³)/금액(원)	비 고
전월지침		m³ 검침일 기재
금월지침		m³ 검침일 기재
사용량		m³
상수도료		원 세대당 00원
하수도료		원 세대당 00원
총금액		원

B. 수도 부과내역

구분	사용량(m³)	금 액	비 고
세대수도	m³	원	
공동수도	m³	원	
계	m³	원	

C. 지하수하수도(지하수가 있는 경우)

사용량	금 액	비 고
m³	원	

D. 공동수도료

평 형	00평	00평	00평
금액	원	원	원

아파트를 대상으로 표준화된 아파트 관리비 부과내역을 마련하기 위해 시도되었다. 이를 위해 부산 지역 개별난방방식 아파트 관리비 부과내역서 수집 및 비교·분석 작업이 수행되었다. 비교·분석 결과 비슷한 형식의 부과내역서 이지만 해당비목 세부내역이 각기 달라 단순비교가 불가능하다는 것이 파악되었다. 이에 비교·분석 결과를 기초로 주택관리

5) 이유 : 첫째, 총사용 요금은 누진제 적용을 하지 않으나 세대사용요금은 누진제를 적용하여 세대사용요금이 더 많아질 수도 있다. 둘째, 계량기에 수돗물뿐만 아니라 기포량이 계량기에 검침되는 경우가 있을 수 있다. 이때 각 세대계량기마다 검침되는 수돗물량은 '수도용수 + 기포'가 되어 세대사용요금합계가 총 사용금액보다 많아질 수 있다.

실무를 담당하는 주택관리사 협회 담당자, 아파트 관리소장, 부산 경실련 아파트주거센터 간사들과 함께 2000년 7·8월에 걸쳐 20회의 심층적인 토의 및 문헌고찰 작업을 통해 본 표준 아파트 관리비 부과내역서를 작성하였다(표 19).

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

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

본 연구의 결과를 현장에 적용하기 위한 방안으로 부산 경실련 아파트 주거센터의 주관하에 표준 부과내역서 실시를 위한 공청회를 열 예정이다. 이 공청회를 통해 확정된 표준부과내역서의 실무적 적용을 위해서는 부산시 및 관리비 관련 전산회사의 협조를 요청할 것이다.

본 연구의 결과는 다음과 같은 효과를 거둘 것으로 예상된다.

첫째, 개별난방방식 표준 아파트 관리비 부과내역서는 지면이 허용하는 범위 내에서 관리비 부과내역을 최대한 알기 쉽고 상세하게 기재함과 함께 입주자들에게 통일된 양식의 부과내역서를 제공함으로써 이사를 하더라도 동일한 관리비 부과내역서를 받아볼 수 있게 하여 상호비교가 용이하다. 이로 인해 아파트 관리비 부과 투명성이 확보됨은 물론이고 한 걸음 더 나아가 주민들이 신뢰할 수 있는 아파트 관리문화의 정착에도 기여 할 것이다.

둘째, 부산지역을 대상으로 본 연구에서 표준화시킨 개별난방방식 아파트 관리비 부과내역서는 전국 아파트 관리비의 가이드라인(guide line)을 설정할 수 있는 지표로 활용될 수 있다.

이는 타 지역 아파트주민의 아파트 관리 참여의식을 고취시켜 공동체 문화의 기반조성에도 일조할 것으로 기대된다.

본 연구는 부산지역의 개별난방방식 아파트에 한해서만 표준 관리비 부과내역서를 작성하였으므로, 일반아파트 모두에 적용하기에는 제한점이 있다. 따

라서 앞으로의 연구에서는 개별난방방식 외에 중앙 집중식 난방방식, 지역난방방식의 표준 아파트 관리비 부과내역서 작성이 요구되며, 전국적으로 통일된 아파트 관리비 부과내역서의 표준화 작업이 수행되어야 할 것이다.

■ 참고문헌

건축법 시행령  
공동주택관리령, 대통령령 제16590호, 일부개정 1999. 10. 30.  
김동준(2000). 민법총칙. 서울: 한국고시회.  
김준식(2000). 공동주택시설개론. 서울: 한국고시회.  
김지형(1999). 근로기준법 해설. 서울: 청림출판.  
박군성(2000). 최신행정법총론. 서울: 박영사.  
박영배(2000). 회계원리. 서울: 한국고시회.  
박정현, 장인석(2000). 공동주택관리실무. 서울: 한국고시회.  
박재범, 조정호(1999). 주택관계법령. 서울: 한국고시회.  
박충명(1998). 아파트유형별 유지관리비에 관한 연구. 부경대학교 석사학위논문.  
부산 경실련 아파트 주거센터(1999). 살맛나는 아파트: 입주자와 함께 만들어 갑니다. 부산: 부산경실련.  
부산시 건축주택과(2000). 1999년 부산시 주택현황 조사. 부산: 부산시.  
부산 참여자치 시민연대(2000). 으뜸아파트 이렇게 만들어요. 부산: 시민연대.  
소득세법.  
수도법.  
시설물의 안전관리에 관한 특별법.  
시설물의 안전관리에 관한 시행령.  
시설물의 안전관리에 관한 시행규칙.  
신경주, 안옥희(1999). 신주거 관리학. 서울: 학지사.  
아파트 생활문화 연구소(2000). 제1회 아파트 월레포럼 대구광역시 아파트 관리비 실태분석.  
조선일보. 1999년 5월 6일자.  
주택건설 촉진법, 일부개정 1999. 2. 8.

- 주택건설 촉진법 시행령, 일부개정 1998. 4. 30. 대통령령 제16283호.
- 주택건설 촉진법 시행규칙, 일부개정 1998. 8. 14. 건설교통부령 제146호.
- 한국소비자보호원(1999). 아파트관리비 비교조사-서울 및 수도권을 중심으로-. 생활경제, 14-99.
- 한정화 외(1999). 투명한 아파트관리비 길라잡이. 서울: (사) 한국가정생활개선 진흥회

## 인터넷 자료

- (<http://www.apartment.co.kr>).
- (<http://www.apatz.com>).
- (<http://www.apteng.pe.kr>).
- (<http://www.aptin.co.kr>).
- (<http://www.aptkorea.net>).
- (<http://www.interbiz.co.kr>).
- (<http://www.nhic.or.kr>).
- (<http://www.nso.go.kr>).
- (<http://www.npc.or.kr>).
- (<http://www.waterworks.pusan.kr>).