

공동주택 입주자대표회의 현황과 활성화를 위한 연구 - 신도시를 중심으로 -

A Study on the Resident Committee Revitalization of Multi-family Housing

은난순* 곽도**
Eun, Nan-Soon Kwak, Do

Abstract

The resident committee is a main board of the multi-family housing communities, which discuss and decide important matters regarding the multi-family housing management. So, the purpose of this study was to provide critical informations in order to revitalize the resident committee of multi-family housing. The research was conducted by surveys and interviews with residents and resident committee members. The major results were as follows : The resident committee members indicated that primary reason for them to volunteer as a committee member was because of the encouragement and recommendation of their neighbors. They were willing to be members of the resident committee but they were displeased by the lack of participation and training of some of the committee members. Resident committee members also pointed out that they had difficulties in fulfilling their roles. For one thing, they were not paid for their participation. Another problem was that there were several committee members who did not have knowledge of related laws and they gave themselves a negative evaluation, which told that they had lack of multi-family housing community management skills and knowledge. Training and education of the committee was essential in areas such as budget management, auditing, and damage control.

Keywords : resident committee, multi-family housing management

주요어 : 입주자대표회의, 공동주택관리

1. 서론

1. 문제제기

아파트를 분양받아 입주하는 주민들은 입주자 등의 과반수가 입주한 때에 동별 세대수에 비례하여 동별대표자를 선출하여야 하며, 선출된 동별대표자로 입주자대표회의를 구성하도록 법에서 정하고 있다. 입주자대표회의를 구성한다는 것은 전체 주민을 대신해 입주자들의 권익을 보호하고 공동 자산을 관리 감독할 수 있는 기구를 구성함을 의미한다.

입주자대표회의는 입주민 상호간의 이해가 상반되는 내용을 조정하고 다양한 의견을 수렴하며, 아파트 관리에 필요한 여러 현안을 결정하는 중요한 책임을 지닌 법적 구성단체이다. 아파트 단지의 주요 문제를 결정하는 중요한 역할을 하기 때문에 입주자대표회의는 “작은 정부”로도 불리워진다. 그러므로 입주자대표회의가 어떻게 역할을 하느냐에 따라 아파트 관리의 질과 주민간의 화합 등 공동생활의 성패가 좌우된다고 해도 과언이 아

니다.

아파트 관리는 거주자와 관리소장을 중심으로 한 관리주체, 입주자대표회의가 서로 협력하여 조화될 때 효율적으로 운영될 수 있다. 특히 위탁관리든 자치관리든 관리업무의 감독권과 주요 사안에 대한 결정권을 가진 입주자대표회의는 실질적으로 아파트 관리에 미치는 영향이 크기 때문에 그 역할이 보다 중요하다.

그러나 입주자대표회의가 주민의 대표로서 아파트 관리에 막중한 책임을 지니고 있음에도 불구하고 이들에 대한 현황 파악이나 활성화 방안에 대한 모색은 거의 이루어지고 있지 않다. 단지 ‘봉사직’이라는 명목하에 동대표들이 활동하는 데 있어 어려운 점이라든지, 지원해 주어야 할 점, 개선되어야 할 점을 단지 자체적으로 해결하도록 함으로써 제도적인 방치를 하고 있다.

따라서 본 연구는 아파트 공동체의 핵심 주체로서 아파트 관리를 위한 단지 내 예산을 심의하고 하자 문제 등 당면 과제를 의결하는 대표기구인 입주자대표회의의 활성화를 위한 기초자료를 제공하는데 목적이 있다. 주민들의 공동체 의식 형성과 실천 가능성을 모색하며, 특히 아파트 관리와 주민간 공동체 형성에 중요한 주체로서의 역할이 기대되는 입주자대표회의의 실태와 문제점을 파악하여 개선 방안을 모색하고자 한다.

*가톨릭대학교 생활과학대학 선임연구교원

**중앙대학교 도시 및 지역계획학과 박사과정, 군포경찰연대표
본 연구는 2003년 경기도와 군포경찰청 지원에 의해 수행되었음.

2. 연구내용 및 연구문제

구체적인 연구내용은 다음과 같다.

첫째, 입주자대표회의의 실태와 동대표의 의식을 조사한다. 동대표(혹은 입주자대표회의)로서 활동하게 된 동기, 활동에 대한 본인 스스로의 평가, 업무수행에 대한 만족도 뿐만 아니라 입주자대표회의의 기본적인 지식수준, 참여정도와 공동체 활성화에 대한 견해 등에 대해 알아본다.

둘째, 입주자대표회의의 활성화에 대한 방안을 마련하기 위한 기초조건 조사를 거주자와 동대표를 통해 실시한다. 거주자의 대표로서 아파트 관리 감독의 역할을 수행하고, 주민간 공동체 활성화의 주체로서 역할을 담당할 수 있는 환경이 조성되도록 활성화 지원방법을 검토한다.

구체적인 연구문제는 다음과 같다.

1. 입주자대표회의의 현황에 대한 동대표의 견해는 어떠한가
2. 입주자대표회의의 활성화하기 위한 동대표와 거주자의 의견은 어떠한가

II. 연구 방법

1. 조사 대상 및 연구방법

연구범위는 다음과 같다. 대상지역은 수도권 5개 시도(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)에 있는 1990년대 이후 200만호 건설계획이 발표된 이후 지어진 아파트 단지로 설정하였다. 수도권 신도시의 경우 서울의 위성도시로서 인구분산을 위해 정책적으로 개발되었으며 대량의 아파트가 집중적으로 공급된 특성을 지니고 있다. 또한 90년대 이후는 아파트가 대표적인 주거형태로 자리잡게 된 시기로 보고 있고, 아파트 단지 계획에 있어서도 공동체에 대한 관심이 대두되기 시작한 시기이기도 하다.

조사대상은 법적으로는 입주자대표회의를 구성하도록 되어 있는 분양아파트에 거주하는 거주자와 동대표를 조사대상으로 하였다.

연구방법은 설문지를 이용한 사회조사분석 방법을 실시하였다. 동대표의 경우 훈련된 조사자가 1:1 면접을 통해 질문 문항을 질의하였다.

2. 자료 수집 및 처리

예비조사는 2003년 7월에 동대표 10인과 거주자 30인을 대상으로 실시하였으며, 전문가에 의한 내용 타당도 검증 후 조사문항을 수정 보완하였다.

본조사는 2003년 8월 5일부터 2003년 10월 10일까지 실시하였다. 거주자의 경우 질문지 350부를 배부하여 315부(90.0%)를 회수하였으며 305부(87.1%)를 최종 분석에

사용하였다. 동대표의 경우 동대표 120명을 대상으로 면접 및 질문지를 통해 의견을 수렴하였으며 회수된 119부(99.2%)를 최종 분석에 사용하였다.

수집된 자료의 분석은 SAS (Statistical Analysis System) 8.0 for Window Program을 이용하여 처리하였으며, 사용된 분석방법은 빈도분석, 산술평균, 백분율, 교차분석을 이용하였다.

III. 관련법규 검토 및 문헌고찰

1. 입주자대표회의의 관련 법규 내용의 검토

2003년 5월에는 주택건설촉진법이 주택법으로 명칭이 바뀌었으며, 그해 11월에는 주택건설촉진법시행령과 공동주택관리령이 주택법시행령으로 일원화됨으로써, 공동주택관리령에 명시되던 입주자대표회의의 관련 규정은 주택법과 그 시행령에 그대로 이전되었다.

1) 입주자대표회의의 법적 기능

주택법시행령 제50조, 제51조, 제57조, 주택법시행규칙 제21조에 규정되어 있는 입주자대표회의의 관련 사항은 다음과 같다.

(1) 구성: 주택법시행령 제50조에서는 입주자대표회의의 구성과 관련한 사항, 즉 동대표 자격과 선출방법에 대해 제시하고 있다. 구성된 입주자대표회의의 기구는 회장 1인을 포함한 3인 이상의 이사와 1인 이상의 각사를 그 구성원 중에서 선출하도록 하고 있다. 또한 주택법시행규칙 제21조 제1항을 통해 입주자대표회의의 임원과 회장 선출에 관한 방법 등을 제시하고 있다.

(2) 업무범위 및 의결사항: 주택법시행규칙 제21조 제2항에서 제5항까지는 입주자대표회의의 임기와 업무 범위 등을 제시하고 있으며, 주택법 제51조에 의결사항에 대해 규정하고 있다. 즉 입주자대표회의는 공동주택관리에 대한 사항 전반에 대해 의결권과 감독권을 갖고 있다. 입주자대표회의의 의결권은 관리방법 결정시 입주자 등의 과반수 서면동의를 필요로 하는 사항 등을 제외하고는 많은 사안에 대해 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 행사할 수 있도록 하고 있다.

구체적인 결정사항은 관리규약의 개정안의 제안 및 공동주택의 관리에 필요한 제 규정의 제정 및 개정, 관리비 예산의 확정, 사용료 기준, 감사의 요구와 결산의 처리, 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준, 공동주택의 공용부분의 보수·대체 및 개량, 입주자 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정, 기타 관리규약으로 정하는 사항 등이다. 특히 금번 개정 시행령에는 입주자대표회의는 주택관리업자에 대하여 직원인사, 노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 아니된다(제51조 제5항)고 명시하였다.

(3) 운영: 입주자대표회의의 회의개최 관련 공시 의무는 삭제되었으며, 시도지사가 정하는 관리규약준칙에 입주

1) 동대표 개별적인 내용은 '동대표'란 명칭으로, 동대표의 모인 단체로서의 성격을 지닐 땐 '입주자대표회의'란 명칭으로 이후 사용함.

자대표회의의 소집절차를 포함하도록(주택법시행령 제57조) 하였다. 다만 입주자대표회의가 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하였으며(주택법시행령 제51조 제4항), 관리주체는 공동주택의 입주자 또는 이해관계인의 요구가 있을 때 이를 열람할 수 있도록 하였다.

관련법 조항을 살펴본 결과 입주자대표회의의 구성과 업무범위, 의결사항 등에 관한 규정은 구체적으로 제시되어 있었다. 그러나 이들의 운영에 대한 규정내용은 오히려 약화되었으며 지방자치단체의 권한으로 일부 이전된 특징을 보이고 있다.

또한 관리방법과 관련된 사항 외에 제반관리사항의 결정은 전적으로 입주자대표회의에 맡겨져 있음을 파악할 수 있었다. 이러한 점은 입주자대표회의의 법적 권한을 강화하는 내용으로서 아파트단지에서의 입주자대표회의의 역할이 중요함을 보여주는 증거라 할 수 있다.

2) 입주자대표회의의 법적 성질

동별 대표자로 구성된 입주자대표회의의 법적 성질은 '비법인 사단(관리 능력 없는 법인)'이라고 하는 것이 대법원의 판례이다. 대법원은 아파트입주자대표회의의 당사자 능력여부를 규명함에 있어, 법에 정한 바에 따라 구성된 입주자대표회의는 단체로서의 조직을 갖추고 의사 결정기관과 대표자가 있을 뿐만 아니라, 현실적으로도 자치관리기구를 감독하는 등 공동주택의 관리업무를 수행하고 있으므로 특별한 다른 사정이 없는 한, 법인 아닌 사단으로서 당사자 능력을 가지고 있는 것으로 보아야 한다." 고 결정적인 판결[91.4.23. 91다4478판결 업무방해배제 공898. 1475(24)]을 하였다.

주택법시행령(제50조 제4항)에서는 입주자대표회의는 반드시 회장을 포함한 임원진을 선임해야 하도록 함으로써 임원진을 임의기관이 아닌 필수기관으로 규정하고 있다.

검토 결과, 대법원 판결과 법규에서 정하고 있는 입주자대표회의의 법적 성질은 아파트 단지의 필수기관이며 법인이 아닌 사단으로 당사자 능력을 가진 비법인 사단으로 나타나고 있다.

이처럼 관련법규에서 정하고 있는 입주자대표회의의 관련 내용은 그 구성방법과 업무범위 등이 주를 이루고 있을 뿐 구체적인 성격규정이나 활동지원 등에 대해서는 제시하고 있지 못한 실정이다. 따라서 단지마다 입주자대표회의를 운영하는 데 있어 분쟁 등 어려움을 겪고 있으며, 문제를 해결하는데 필요한 기준을 찾기 어려운 실정이다. 입주자대표회의에 관한 세부사항을 법으로 규정하기 어렵다면, 각 지역별 특성에 맞게 조례나 권고 사항, 혹은 표준지침 등과 같은 모델을 통해 각 단지에서 이를 참고로 할 수 있도록 자료제공이 필요하다.

2. 기존연구 고찰

입주자대표회의와 관련된 기존 연구를 살펴보면, 먼저 입주자대표회의의 의식을 조사한 연구들을 들 수 있다.

커뮤니티 증진방안에 대해 조사한 한 연구(최재순·이재준, 2000)에서는 커뮤니티 리더로서의 입주자대표회의를 조사대상자에 포함시켜 그들의 의견을 수렴하였다. 또한 공동주택의 관리방안에 대한 연구 중 검토사항의 하나로 입주자대표회의의 법적 권한과 관리주체와의 관계 등 현황을 연구내용의 일부로 살펴본 연구들(국토개발연구원, 1996; 시정개발연구원, 2001)이 있다. 또한 아파트 공동체 형성에 있어 입주자대표회의의 올바른 운영이 무엇보다도 중요함을 조사결과 중 하나로 제시한 연구(하성규·서종균, 2000)와 입주자대표회의와 관련된 관례와 노동위판정 및 학설 등을 검토한 연구(고준기, 2001)등이 있다.

기존연구들은 공동주택관리의 방안을 마련하는데 검토해야 할 대상으로 입주자대표회의를 다루고 있으며, 그들의 의견을 물은 연구 역시 입주자대표회의 자체 문제보다는 아파트 활성화 등에 관한 연구였다. 입주자대표회의의 문제점 및 대안과 관련해서는 대부분 법적 검토를 통한 의견일 뿐, 입주자대표회의의 당사자의 의견조사를 통해 검토된 바는 없다.

IV. 결과 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

1) 동대표의 특성

조사대상 동대표의 사회인구·경제적 특성으로 연령, 성별, 교육수준, 현재 직업 그리고 가족의 월평균 소득을 조사하였다<표 1 참조>. 평균연령은 55.2세이고, 성별로는 남자가 많은 것으로 나타났다. 교육수준은 대졸 이상이 가장 많았으며, 현재 직업으로는 기능·판매·서비스직과 전업주부가 가장 많았고, 가족의 월평균 소득은 452만원인 것으로 조사되었다.

조사대상 동대표의 주거 및 거주단지 특성으로는 거주지역, 거주기간, 관리방식, 세대수, 건축경과년수를 조사하였다<표 2 참조>. 거주지역으로는 산본이 가장 많았으며, 거주기간은 평균 7년 8개월로 거주자의 경우와 마찬가지로 매우 길다는 것을 알 수 있다. 거주 단지의 관리방식으로는 위탁관리가 가장 많았으며, 세대수는 평균 1,000세대이고, 건축경과년수는 평균 9년인 것으로 나타났다.

2) 거주자의 특성

조사대상 거주자의 평균 연령은 45.1세였으며, 성별로는 여자가 남자보다 많았고, 교육수준은 대졸이 많이 표집되었다. 직업분류 상 전업주부가 많이 표집되었는데, 이들은 공동주택 단지와 개별주호에서 보내는 시간이 가장 많은 구성원 중 하나로 표집의 주대상이 되었다. 주택소유형태로는 자가 가장 많았으며, 거주지역은 산본과 평촌에서 많이 표집되었다.

현재 살고 있는 아파트에서의 거주기간은 10년 이상이 가장 많았으며, 평균 6년 3개월의 거주기간을 보이고 있는데 이는 우리나라 도시 세입자들이 1.4년 만에 한

표 1. 동대표의 사회인구·경제적 특성 n=119

사회인구·경제적 특성	구분	f(%)	평균
연령	40세 이상 50세 미만	38(32.48)	55.2세
	50세 이상 60세 미만	31(26.50)	
	60세 이상	48(41.03)	
	계	117(100.00)	
성별	남자	78(65.55)	·
	여자	41(34.45)	
	계	119(100.00)	
교육수준	고졸이하	49(41.88)	·
	대졸	56(47.86)	
	대학원졸 이상	12(10.26)	
	계	117(100.00)	
현재직업	단순노무직	3(2.68)	·
	기능·판매·서비스직	27(24.11)	
	사무직	20(17.86)	
	전문직·관리직	22(19.64)	
	전업주부	25(22.32)	
	기타(정년퇴직 등)	15(13.39)	
	계	112(100.00)	
가족의 월평균 소득	200만원 미만	7(8.43)	452만원
	200~300만원 미만	22(26.51)	
	300~500만원 미만	33(39.76)	
	500~1,000만원 미만	16(19.28)	
	1,000만원 이상	5(6.02)	
계	83(100.00)		

*무응답으로 인해 각 항목의 계가 일치하지 않음 (이하 모든 표 동일)

표 2. 동대표의 주거 및 거주단지 특성 n=119

주거특성	구분	f(%)	평균
거주지역	산본	38(31.93)	·
	평촌	24(20.17)	
	일산	17(14.29)	
	분당	22(18.49)	
	중동	18(15.13)	
	계	119(100.00)	
거주기간	2년미만	10(8.47)	7년 8개월
	2년~4년미만	9(7.63)	
	4년~6년미만	7(5.93)	
	6년~8년미만	22(18.64)	
	8년~10년미만	44(37.29)	
	10년이상	26(22.03)	
	계	118(100.00)	
관리방식	위탁관리	93(78.81)	·
	자치관리	25(21.19)	
세대수	500세대미만	10(8.40)	1,000세대
	500~1,000세대미만	52(43.70)	
	1,000~2,000세대미만	56(47.06)	
	2,000세대이상	1(0.84)	
	계	118(100.00)	
건축경과년수	5년이하	30(25.21)	9년
	5년초과 10년이하	72(60.50)	
	10년초과	17(14.29)	
	계	119(100.00)	

*무응답으로 인해 각 항목의 계가 일치하지 않음 (이하 모든 표 동일)

번씩 이사를 하는 것으로 나타난 통계 수치(주거학회연구회, 1999)와 비교해 볼 때 표집된 거주자들의 거주기간이 상당히 길다는 점을 알 수 있다.

거주단지 특성으로는 관리방식, 세대수, 건축경과년수를 조사하였는데, 관리방식의 경우 위탁관리가 많았으며, 단지의 세대수는 평균 1,062세대인 것으로 나타났다. 건축경과년수는 10년이 초과된 아파트 거주자가 가장 많았다(표 생략).

2. 입주자대표회의의 현황

1) 동대표 활동 특성과 처우에 대한 의견

조사대상 동대표의 동대표로 출마하게 된 이유로는 “동주민 권유에 의해서”가 가장 많았으며 “스스로 출마”한 경우가 그 다음으로 많았다. 당해 아파트에서의 동대표 활동기간은 평균 28개월인 것으로 조사되었다. 현재 살고 있는 단지에서 뿐 아니라 이전에 살던 단지에서의 동대표 경력을 합한 총 활동 경력으로는 평균 36.5개월로 현재 살고 있는 단지에서 동대표를 처음하는 응답자가 많음을 알 수 있다<표 3 참조>.

현재 동대표로서 어느 정도 활동하고 있는가에 대해서는 “보통”이라고 응답한 경우가 가장 많았으며, 적극적으로 활동하고 있다와 조금 활동하고 있다는 답변이 다음으로 많았다. 동대표로서 활동하는 데 있어 만족하고 있는지에 대해서는 40.17%(만족, 매우만족)만이 만족하고 있는 것으로 나타났다. 동대표로서 활동하는 있어 불만족한 점으로는 동대표 참여 결여, 주민협조 부족, 입주자대표회의의 교육필요 등 기타의견이 가장 많았으며 본인 스스로 업무 파악이 어렵고 적성이 맞지 않는다고 느낀다는 의견과 무보수라는 점이 다음으로 많았다. 입주자대표회의의 가장 중요한 임무로는 투명한 관리업무로 관

표 3. 조사대상 동대표의 활동 특성 n=119

특성	구분	f(%)	평균
동대표 출마 이유	동주민 권유에 의해서	85(72.65)	·
	단지 내 단체나 사람이 권유	7(5.98)	
	단지 외부 기관이나 관공서 등의 추대	25(21.37)	
	스스로 출마	25(21.37)	
계	117(100.0)		
당해 아파트에서의 동대표 활동 기간	1년미만	14(11.76)	28개월
	1년이상 2년미만	43(36.13)	
	2년이상 3년미만	21(17.65)	
	3년이상 4년미만	20(16.81)	
	4년이상	21(17.65)	
계	119(100.0)		
동대표로서의 총 활동 경력	2년미만	45(37.82)	36.5 개월
	2년이상 4년미만	44(36.97)	
	4년이상 6년미만	22(18.49)	
	6년이상	8(6.72)	
	계	119(100.0)	

표 4. 동대표 활동에 대한 평가 및 의견 (동대표) n=119

특성	구분	f(%)	평균
동대표로서 활동정도	전혀 활동 못함	-	3.77
	거의 못함	5(4.31)	
	보통	49(42.24)	
	조금 활동함	29(25.00)	
	적극적으로 활동함	33(28.45)	
	계	116(100.0)	
동대표로서 활동하는데 있어 만족도	매우 불만족	5(4.27)	3.33
	불만족	9(7.69)	
	보통	56(47.86)	
	만족	36(30.77)	
	매우 만족	11(9.40)	
	계	117(100.0)	
동대표로서 활동하는데 있어 불만족한 점	본인 스스로 업무 파악이 어렵고 적성이 맞지 않는다고 느낀다	19(22.35)	.
	회장단과 본인 뜻이 별로 맞지 않는다	10(11.76)	
	본인에게 부여된 업무가 별로 없다	15(17.65)	
	무보수여서 별로 내키지 않는다.	19(22.35)	
	기타의견	22(25.88)	
	계	85(100.0)	
입주자 대표 회의 업무수행에 대한 평가	매우 못함	2(1.71)	3.23
	못함	9(7.69)	
	보통	71(60.68)	
	잘함	30(25.64)	
	매우 잘함	5(4.27)	
	계	117(100.0)	
입주자대표 회의의 가장 중요한 임무	투명한 관리업무로 관리비 절감	86(74.14)	.
	입주민 민원해결로 불신해소	8(6.90)	
	타 단지 보다 쾌적한 환경조성	6(5.17)	
	화목하고 정감이 넘치는 아파트를 위한 공동체 활성화	15(12.93)	
	기타	1(0.86)	
	계	116(100.0)	

리비 절감을 꼽았으며 화목하고 정감이 넘치는 아파트를 위한 공동체 활성화라는 의견은 다음으로 많았다<표 4 참조>.

2) 입주자대표회의의 현황 조사

입주자대표회의의 현황을 파악하기 위해 활동비 수령 사항과 임기, 관리 관련 지식 수준의 평가 등을 조사하였다. 먼저 입주자대표회의의 활동비와 관련해서는 “현재 활동비를 받고 있다”고 응답한 경우가 62.89%로 나타났다으며, 그 금액에 있어서는 회장이 평균 32만 4000원, 총무가 11만 8200원, 동대표가 6만 8100원인 것으로 나타났다<표 5 참조>. 현재 받고 있는 활동비 적정성에 대해서는 평균 2.97로 적정하지 않다는 부정적인 의견을 보이고 있다<표 6 참조>.

현 단지에서의 동대표 임기는 2년으로 정해져 있는 단

표 5. 입주자대표회의의 활동비 관련 사항(동대표) n=119

내용	구분	f(%)
입주자대표회의 활동비 유무	있다	61(62.89)
	없다	36(37.11)
	계	98(100.00)
내용	구분	평균(단위:만원)
입주자대표회의 활동비 있는 경우 금액정도	회장	32.40
	총무	11.82
	동대표	6.81

표 6. 현 입주자대표회의의 활동비에 관한 의견(동대표) n=119

내용	구분	f(%)	평균
현 입주자 대표회의의 활동비의 적정성	매우 적정하지 않다	4(4.04)	2.97
	적정하지 않다	22(22.22)	
	보통	47(47.47)	
	적정하다	25(25.25)	
	매우 적정하다	1(1.01)	
	계	99(100.00)	

표 7. 동대표 임기에 관한 의견 (동대표) n=119

내용	구분	f(%)
당해 단지에서의 동대표 임기	1년	30(26.32)
	2년	80(70.18)
	3년	2(1.75)
	4년 이상	2(1.75)
	계	114(100.00)
가능한 동대표 연임 횟수	연임안됨	7(6.25)
	1번	34(30.36)
	2번	54(48.21)
	3번	4(3.57)
	4번 이상	13(11.61)
	계	112(100.00)

지가 가장 많았으며, 동대표 연임은 2번과 1번 할 수 있다는 응답이 많았다<표 7 참조>.

동대표의 관리업무에 관련된 지식 정도를 파악하기 위하여 몇 가지 사항을 물어본 결과 <표 8>에서와 같이 나타났다. 우선 공동주택관리 관련 법령의 내용을 본 적이 있는가에 대해서는 평균 3.35로 나타났으나, “없다”와 “전혀없다”는 응답도 20%나 차지해 관련법에 대한 지식 없이 업무를 수행하고 있는 동대표들이 상당수 됨을 지적할 수 있다. 또한 관계법령의 내용을 본 적이 있다면 어떤 경로를 통해서 접해 보았는가에 대해서는 관리 관련 신문이나 인터넷(23.44%)을 통해서, 관리사무소장을 통해서 얻는 경우가 가장 많으며 다른 동대표를 통해서도 얻고 있다고 하였다. 이는 관리관련 정보를 체계적으로 얻을 수 있는 시스템이 부족함을 보여주는 결과로 관리교육 시스템의 구축이 필요함을 보여주고 있다.

공동주택관리에 관한 지식 정도를 스스로 평가해보라

표 8. 동대표의 관리 관련 지식 수준(동대표) n=119

내 용	구 분	f(%)	평균
공동주택관리 관련 법령의 내용을 본 적이 있는가	전혀없다	3(2.61)	3.35
	없다	20(17.39)	
	보통	38(33.04)	
	조금있다	41(35.65)	
	매우 많다	13(11.30)	
	계	115(100.0)	
관계 법령 내용을 본 적이 있다면 어떤 경로를 통해서	관리 관련 신문이나 인터넷	38(36.89)	2.99
	다른 동대표	18(17.48)	
	관리사무소장	33(32.04)	
	구청이나 관리회사에서 제공하는 자료	8(7.77)	
	강좌나 세미나 참석	2(1.94)	
	직접 법조문을 찾아	4(3.88)	
	계	103(100.0)	
공동주택 관리에 관한 지식정도를 스스로 평가하면	전혀 모른다	11(9.40)	2.99
	모른다	11(9.40)	
	보통	61(52.26)	
	조금 안다	30(25.21)	
	충분히 안다	4(3.36)	
	계	119(100.0)	

는 질문에 대해서는 평균 2.99으로 부정적으로 평가하고 있음을 볼 수 있다.

3. 입주자대표회의 활성화 의견

입주자대표회의를 활성화 또는 전문화 하기 위해 가장 중요한 것이 무엇인지에 대해, 거주자와 동대표 모두 투명한 ‘아파트 관리를 위한 회장의 봉사정신’이 다른 무엇보다도 중요하다고 꼽았다<표 9 참조>. 이는 입주자대표회의를 끌어내가는 대표의 역할이 매우 중요함을 보여주는 결과라 할 수 있다.

입주자대표회의의 구성원인 동대표에 대한 사항으로 직업유무와 적정 연령, 직업 경력, 적정임기는 어떠해야 하는지 의견을 물었으며, 입주자대표회의와 관련해서는

표 9. 입주자대표회의 활성화 의견²⁾

내 용	구 분	거주자	동대표
		f(%)	f(%)
입주자 대표회의 활성화와 전문화를 위해 가장 중요한 것	투명한 아파트관리를 위한 회장의 봉사정신	226(75.84)	89(76.72)
	선진우수 단지 방문을 통한 견문을 쌓는 것	21(7.05)	10(8.62)
	전문분야 유명강사 초빙 및 자체교육일시	34(11.41)	10(8.62)
	적정한 업무추진비의 지급	17(5.70)	7(6.03)
	계	298(100.0)	116(100.0)

2) 거주자 n=305, 동대표 n=119(이하 표 동일), 지면관계상 이하 표에서는 생략함

활동비 지급과 적정 금액, 입주자대표회의의 교육 등을 조사하였다. 동대표의 직업유무와 관련해서는 거주자와 동대표 모두, 직업이 있어야 된다는 의견이 매우 많았으며, 직업유무와 상관없다는 의견도 다소 보였다. 동대표로서 활동하기에 적절한 연령은 50대가 가장 많았으며 다음으로 40대라는 의견이 많았다. 동대표를 하기에 적당한 직업경력으로는 경영주, 기업체 간부 등 관리직이 적합하다는 의견이 가장 많았으며 다음으로 서비스직과 전문직 순으로 나타났으며, 기타 의견도 많았는데 직업의 종류와는 상관없으며, 다양한 직업경력을 가진 사람들이 골고루 필요하다는 의견과 함께 정년퇴직자가 동대표를 하는 것이 적합하다는 의견 등을 보였다. 동대표로서 활동하기에 적절한 임기는 2년이라는 의견이 가장 많았다<표 10~13 참조>.

입주자대표회의에 지급되는 활동비에 관한 의견으로, 거주자는 입주자대표회의의 활성화를 위해서 활동비를 지급해야 한다는 의견이 매우 많았다<표 14 참조>. 활동비의 수령대상으로 적합한 사람으로는 거주자의 경우 입주자대표회의 회장만 받는 것이 적합하다는 의견이 가장 많았으며, 입주자대표회의 구성원(동대표) 모두가 받는 것과 회장 및 간부급만 받는 것이 적합하는 순으로 나타났다. 그러나 동대표의 경우 입주자대표회의의 구성원 모

표 10. 동대표 직업유무 의견

내 용	구 분	거주자	동대표
		f(%)	f(%)
동대표는 직업이 있어야 하나	직업이 있어야 한다	200(67.80)	56(49.12)
	직업이 없어야 한다	61(20.61)	41(35.96)
	직업유무와 상관없다	34(11.49)	17(14.91)
	계	295(100.0)	114(100.0)

표 11. 동대표 적정 연령

내 용	구 분	거주자	동대표
		f(%)	f(%)
활동하기에 적절한 연령	30대 이하	6(1.99)	1(0.86)
	40대	126(42.72)	25(21.55)
	50대	143(47.35)	63(54.31)
	60대	27(8.94)	27(23.28)
	70대 이상	0(0.00)	.
	계	302(100.0)	116(100.0)

표 12. 동대표 적정 직업경력

내 용	구 분	거주자	동대표
		f(%)	f(%)
동대표로서 적당한 직업 경력은	교수, 법조계 등 전문직	37(12.37)	5(4.31)
	경영주, 기업간부등 관리직	95(31.77)	33(28.45)
	은행원, 회사원 등 사무직	10(3.34)	4(3.45)
	설비, 판매등 기능서비스직	57(19.06)	24(20.69)
	전업 주부	24(8.00)	3(2.59)
	기타의견(정년퇴직자 등)	76(25.42)	47(40.52)
	계	299(100.0)	116(100.0)

표 13. 동대표 적정 임기

내 용	구 분	거주자	동대표
		f(%)	f(%)
동대표로서 활동하기에 적절한 임기는	1년	52(17.16)	3(2.63)
	2년	183(60.40)	67(58.77)
	3년	63(20.79)	35(30.70)
	4년	3(0.99)	9(7.89)
	5년~9년	2 (0.66)	·
	10년 이상	0(0.00)	·
	계	303(100.00)	114(100.00)

표 17. 입주자대표회의 교육의 필요성

내 용	구 분	거주자	동대표
		f(%)	f(%)
입주자 대표회의 대상 공동주택관리 교육이 필요한가	전혀 필요없다	2(0.67)	·
	필요없다	7(2.36)	1(0.88)
	보통	63(21.21)	18(15.79)
	필요하다	100(33.67)	45(39.47)
	매우 필요하다	125(42.09)	50(43.86)
	계	297(100.0)	114(100.0)
	평균	4.14	4.26

표 14. 입주자대표회의 활동비 지급 필요성(거주자)

내 용	구 분	f(%)
입주자대표회의 활성화를 위한 활동비 지 급이 필요한가	지급해야 한다	230(76.67)
	지급할 필요가 없다	70(23.33)
	계	300(100.0)

두가 받는 것이 적합하는 의견을 보여 거주자의 의견과 차이가 있음을 보여주고 있다<표 15 참조>.

입주자대표회의의 활동비로 적정한 금액에 있어서도 거주자와 동대표의 의견 차이를 볼 수 있는데, 동대표는 거주자에 비해 입주자대표회의 회장의 활동비를 높게 책정하고 있으며, 총무나 동대표들의 활동비는 거주자에 비해 낮게 책정하고 있음을 보고 있다<표 16 참조>. 이는 회장과 총무의 경우 현재 받고 있는 활동비 금액과 비교했을 때 더 많은 금액으로서 현재 받고 있는 활동비에 대해 걱정하지 않으며 회장과 총무, 동대표 모두 현재 보다 더 많아야 적정하다는 의견임을 알 수 있다. 이러한 결과를 토대로 입주자대표회의의 적정 활동비를 산출해 보면 회장은 35~45만원, 총무는 15~20만원, 동대

표 15. 입주자대표회의 활동비 수령에 관한 의견

내 용	구 분	거주자	동대표
		f(%)	f(%)
입주자 대표회의 활동비 수령할 대상은	입주자대표회의 회장만	79(26.60)	34(31.19)
	회장 및 간부급만	70(23.57)	18(16.51)
	입주자대표회의 구성원 (동대표) 모두	66(22.22)	43(39.45)
	모두 받지 않음	66(22.22)	10(9.17)
	기타 의견(회의시 회의비만 지급, 공동 활동비로 한다, 필요시만 지급등)	16(5.39)	4(3.67)
	계	297(100.0)	109(100.0)

표 16. 입주자대표회의 활동비의 적정금액

내 용	구 분	거주자	동대표
		평균(단위:원)	평균(단위:원)
입주자대표회의 활동비의 적정 금액은	회 장	359,177	443,936
	총 무	191,754	187,014
	동대표	134,778	77,017

표는 10만원 정도가 적합하며, 단지의 특성에 따라 $\pm\alpha$ 를 두는 것이 적정하다.

입주자대표회의의 교육 필요성에 대해서는 거주자의 경우 “매우 필요하다”는 의견이 가장 많았으며, 평균 4.14로 매우 높은 점수를 보이고 있다. 동대표의 경우, “필요하다”와 “매우 필요하다”는 의견을 합해 83.33%로 동대표 스스로 교육의 필요성을 느끼고 있음을 보여준다<표 17 참조>. 거주자와 동대표의 특성에 따라 입주자대표회의 교육 필요성에 대한 의견의 차이가 있는지 교차분석을 실시한 결과 통계적으로 유의미한 결과를 보이지 않았다. 이는 예를 들어 동대표 경력이 많은 동대표든 그렇지 않은 동대표든, 또한 공동주택관리에 대한 지식이 많다고 스스로 평가한 동대표나 그렇지 않다고 평가한 동대표든 상관없이 모두 교육은 필요하다는 동일한 의견을 보이고 있음을 의미한다. 입주민과 관리사무소장의 건의사항을 조사한 서울시의 여론조사 결과(신형균, 2003 재인용)에서도 입주자대표회의와 관련해서는 “동대표의 아파트관리 관련 전문교육의 필요성”에 대한 의견이 많은 것으로 나타나, 입주자대표회의 교육에 대한 제도적 장치가 모색될 필요가 있음을 시사한다.

교육내용으로는 가장 필요한 교육내용으로는 거주자와 동대표 모두, 예산집행 및 감사와 하자보수, 공동체 활성화 방안 순으로 필요하다고 하였다. 입주자대표회의의 교육의 주체로 적합한 대상은 거주자와 동대표 모두 입주자대표회의 자체적으로 한다는 의견이 가장 많았으나 시민단체 주관, 지자체 주관, 입주자대표 협의회 주관으로 하는 것이 바람직하는 의견도 많았다<표 18 참조>. 이러한 결과는 입주자대표회의 스스로의 노력 뿐 아니라 지방자치단체와 시민단체의 협력이 함께 이루어져야 될 필요성이 있음을 보여주는 결과라 할 수 있다.

입주자대표회의 회장과 동대표에게 가장 필요한 자질에 대해 실제 동대표 경험이 있어 내부사정을 잘 아는 동대표에게 물어본 결과, 회장의 경우 봉사정신 및 청렴성, 탁월한 경영능력, 리더쉽 순으로 나타났는데<표 19 참조>, 이는 주민의 대표로서 관리업무를 잘 이끌어 갈 수 있는 경영능력과 리더쉽 역시 중요하다는 것을 동대표 스스로 지적하고 있다.

입주자대표회의 활성화에 필요한 여러 조건들을 거주

표 18. 동대표 교육에 관한 사항

내 용	구 분	거주자	동대표
		f(%)	f(%)
동대표 교육 내용에서 가장 필요한 내용	하차보수	2(20.67)	30(26.55)
	예산집행 및 감사	115(38.33)	31(27.43)
	관련법규	18(6.00)	17(15.04)
	인사행정	1(0.33)	1(0.88)
	입찰방식	11(3.67)	2(1.77)
	관리비 관련	35(11.67)	4(3.54)
	공동체 활성화방안	50(16.67)	19(16.81)
	타 단지 관리 우수사례	6(2.00)	6(5.31)
	기타	2(0.67)	3(2.65)
	계	300(100.0)	113(100.0)
바람직한 동대표 교육의 주제	입주자대표회의 자체적	81(27.27)	38(34.23)
	시민단체 주관	71(23.91)	20(18.02)
	지자체 주관	70(23.57)	32(28.83)
	입주자대표회의회 주관	75(25.25)	18(16.22)
	기타의견(전문교수 등)	.	3(2.70)
	계	297(100.0)	111(100.0)

표 19. 입주자대표회의 회장과 동대표 자질(동대표)

내 용	구 분	f(%)	
		회장	동대표
회장과 동대표에게 가장 필요한 자질은 무엇인가	탁월한 경영능력봉사	43(39.09)	5(4.63)
	정신 및 청렴성	44(40.00)	75(69.44)
	리더쉽	16(14.55)	10(9.26)
	전문지식	7(6.36)	18(16.67)
	계	110(100.0)	108(100.0)

자와 동대표를 통해 검토하였다. 입주자대표회의 활성화의 필요성은 본 연구 뿐 아니라 다른 연구결과에서도 입주자들의 의견을 통해서 제기된 바 있다. 따라서 입주자대표회의의 활성화를 위한 제도적 장치가 모색되기 위해서는 입주자대표회의의 당사자 의견과 입주자 등의 의견 등을 수렴하여 현실적인 방안들로 계속 검토되어야 할 것이다.

V. 결 론

공동체 활성화 뿐 아니라 아파트 관리의 감독권을 가진 입주자대표회의는 그 성격이 어떠한가에 따라 관리의 질이 좌우된다고 해도 과언이 아닐 것이다. 현재 입주자대표회의의 입지는 제도적으로나 사회적으로 매우 열악하여 전문적인 역할을 기대하기에 어려움이 많은 실정이다. 한 예로 1998. 12. 31. 공동주택관리령이 개정되기 이전에는 입주자대표회의 구성 및 변경 사항을 관할 관청에 신고하도록 규정되어 있었으나 행정규제 완화라고 하는 미명 하에 이를 폐지하였기 때문에 관할 관청에서도 누가 적합한 업무집행기관인지를 확인하지 못하고 있

으며, 이로 인해 동일한 단지 내에 2개의 입주자대표회의와 관리주체가 서로 적법한 입주자대표회의와 관리주체라고 주장하면서 법적 투쟁을 하는 경우가 비일비재한 것이 현실이다. 이러한 상황은 입주자대표회의의 입지를 명확히 하고 활성화하는 데 걸림돌이 된다.

책임과 의무를 부여하고자 하는 만큼 입주자대표회의의 법적 지위와 권한, 경제적 지원 및 관심이 같이 주어 져야 된다. 이를 위해서는 입주자대표회의의 관리주체로서의 권한을 강화하고, 봉사정신이란 기본적인 입장에 더해 전문성이라는 자질을 갖추기 위한 물질, 심리적 지원을 아끼지 말아야 할 것이다. 연구결과에 서도 확인할 수 있었듯이, 짧은 임기 동안 봉사하기 위해 스스로 출마하기보다는 다른 주민들에게 떠밀려 동대표로 나오는 것이 일반적인 사실인 현 상황 속에서는 관리 활동과 주민화합의 구심점으로 입주자대표회의가 자리잡기 어려울 수 밖에 없다.

동대표 교육의 필요성이 높다는 본 연구의 분석 결과로 볼 때 소정 의무교육을 이수하도록 하는 등 방안을 마련함으로써 자질 향상을 위해 노력하도록 유도해야 할 것이다. 아파트 현안의 주요 사안의 결정과 감독자로서 역할을 제대로 수행하기 위해서는 관련법 등 최소한의 전문지식 습득을 통해 기초소양을 쌓아야 한다. 그럼에도 불구하고 주택법시행령에서는 입주자대표회의의 운영과 관련한 교육만을 시장 등에게 일임하고 있다.

분석 결과와 논의를 토대로 입주자대표회의의 활성화 방안을 몇 가지 제시하면 다음과 같다. 우선 입주자대표회의의 기본 교육이 단지자체적으로 정착되기까지는 지자체의 지원이 구체적으로 이루어져야 한다. 조례를 통해 입주자대표회의의 의무교육과 관련된 사항을 제시한다. 의무화가 어려운 지자체의 경우 권고사항으로 하되 교육 후 인센티브를 주는 방법 (예를 들어 입주자대표회의 활동비 수령의 근거로 삼음)을 도입해야 할 것이다.

입주자대표회의로서 활동하기에 필요한 활동비를 책정함에 있어 현재는 각 단지의 상황에 맞게 자율적으로 설정하도록 별다른 규정을 하고 있지 않다. 이러한 방침은 동대표의 활동비를 현실화하는데 제한점을 가지고 있으며 연구 결과에서와 같이 동대표의 불만을 초래하는 원인이 되기도 한다. 따라서 위에서 언급했듯이 활동비 자체의 지불을 입주자대표회의의 교육이수와 연결시켜 각 지자체의 권고사항이나 규정 등을 통해 명시하고 정당한 근거를 통해 입주자대표회의의 활동에 필요한 재정의 확보를 유도해야 할 것이다. 재정의 확보방안은 지자체의 지원과 단지별 부담 가능성 등의 검토를 통해 도출되어야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 고준기(2001), "판례에 나타난 아파트 입주자대표회의의 사용자성 판단". 법과 정책연구, 한국법정책학회, 제1권

- pp.183-216.
2. 공동주택관리령, 공동주택관리규칙
 3. 국토개발연구원(1996), 공동주택의 효율적 관리방안.
 4. 주택법, 주택법시행령
 5. 대법원 판례 1991.4.23, 91다4478판결 업무방해배제 공 898. 1475(254)
 6. 시정개발연구원(2001), 아파트관리 평가모델 구축방안.
 7. 신형균·김기룡(2003), “지방정부에서의 공동주택 분쟁 관리 방안”. 공동주택관리에 있어서 지방자치단체의 역할, 한일국제 학술 심포지움 자료집, pp.44- 68.
 8. 최재순·이재준(2000), 살고싶은 아파트 단지 만들기를 위한 커뮤니티 증진 방안 연구. 대한주택공사.
 9. 하성규·서종균(2000), “아파트 공동체 운동과 주민의식에 관한 연구”, 한국사회정책학회 제7권1호, pp.271~299.
- (接受: 2004. 8. 16)