

한국과 일본의 공동주택 관리제도 비교*

The Comparison of Apartment Management System Between Korea and Japan

동의대학교 생활과학대학 보육·가정상담학과
부 교수 강혜경**

Dept. of Child Care and Family Counseling, Dongeui University
Associate Professor : Kang, Hye-kyoung

〈 목 차 〉

- | | |
|--|--------------------------------------|
| I. 서론 | IV. 한일 공동주택 관리방법과 자격제도
및 관리시스템 비교 |
| II. 한국과 일본의 공동주택 관리에
관련된 주요법률 비교 | V. 정부와 지방자치단체의 역할 비교 |
| III. 한국과 일본의 공동주택 관리주체
의 조직 및 역할 비교 | VI. 결론
참고문헌 |

〈Abstract〉

This research is carried out to inspect the Apartment Management System of Japan, to examine the similarities and differences between the Korean Apartment Management System and the Japanese Apartment Management System.

First, as the basis law of apartment management, there exists the Building Unit Ownership Act, the Promotion Law for Adequate Mansion Management of Japan, the Housing Law, Housing Execution Law and Rule of Korea.

Second, the Association of Apartment Owners, an organization of owners of apartments in Japan and the Commission of the Representatives of the Occupants in Korea become the subject of maintenance. The Japan structure is made of the Assembly, the Director and the President. The Korean structure is made of Regular and Temporary Conferences and elected Officers(1 president, at least 2 directors and at least 1 inspector). The Commission of the Representatives of the Occupants and the Organization of Owners of Apartments make bylaws and diverse maintenance rules.

* 본 연구는 동의대학교 연구년 지원에 의해 수행된 것입니다.

** 주저자, 교신저자 : 강혜경 (hkkang@deu.ac.kr)

Third, the foremost reason why the Korean structure of maintenance of apartments is less efficient than Japan is because of the small number of people dispatched to the living-environment maintenance team and their short terms. It is necessary to grow professionals related to this sector and to have enough public servants that specialize in this.

Fourth, although it is compulsory to make long term plans for maintenance based on the Housing Law, because the reserve fund is decided by the maintenance rule(with no compulsory standards of reservation) of each apartment, it is difficult to reserve an adequate amount of reserve fund. So as in the example of the state of Hawaii in America, based on long term plans for maintenance, an execution rule of the Housing Law should be made which enforces to reserve at least 50 percent of future maintenance expenses.

Key Words : 공동주택 관리제도(apartment management system),
장기수선적립금(reserve fund)

I. 서론

공동주택의 관리를 통해 국가적 차원에서는 건물의 노후화를 지연함으로써 경제적 손실을 최소화하고, 개인적 차원에서는 물적·경제적 자산의 효율적 관리와 함께 공동생활문화를 형성할 수 있어 공동주택의 관리는 국가와 개인 모두에게 중요한 부문이다. 그러나 현재 공동주택이 전체 재고주택의 59%(www.moct.go.kr)를 넘어섰음에도 불구하고 관리업무를 지원해 줄 수 있는 제도적·행정적 방안이 부족한 실정이다(은난순, 2003).

공동주택 관리는 크게 유지관리·운영관리·생활관리로 구분하는 경우(박은규, 2003; 장영희, 2001)와 공동주택의 유지관리, 운영관리, 생활관리를 전부 합해 유지관리 또는 관리로 이해하는 경우가 있다(홍성지, 2005). 공동주택의 관리방법으로는 사업주체관리, 자치관리, 위탁관리가 있다.

공동주택이 좁은 국토의 효율적 활용방안으로 크게 부각됨에 따라 1972년 주택건설촉진법(특별법)이 제정·공포된 이후 전국적으로 공동주택이 급격히 증가하였고, 공동주택에 대한 효율적 관리와 입주자들의 편안한 주거생활을 위해 1979년에 공동주택의 각종 시설물관리와 입주자의 의견수렴 등의 내용을 담은 공동주택 관리령과 공동주택 관리규칙이 제정되었다. 1987년에는 전문지식과 기술을 겸비한 관리책임자인 주택관리사 제도도 도입되었다. 그 후 공동주택 관리령과 관리규칙은 수차례 걸쳐 개정되었다.

정부는 공동주택의 노후화 방지를 도모하고 입주자의 주거생활향상을 위해 주택건설촉진법과 공동주택 관리령, 공동주택 관리규칙에 있는 내용을 보완한 주택법과 주택법시행령, 주택법 시행규칙을 제정하여 2003년 11월 30일부터 시행하고 있으며, 이는 주택법(제16조)에 의한 사업승인을 받은 공동주택의 관리에 적용되고 있다(서울특별시, 2004).

계속적인 제도보완에도 불구하고 선행연구들(홍성지, 2005; 김용수, 2004, 김호철, 2004; 박인숙, 2003)에서 공동주택 관리제도의 개선을 위한 다양한 의견으로 관련법령을 통합한 공동주택 관리법을 제정하거나, 몇 개 단지를 합친 광역관리의 제안, 지방자치단체의 역할 제시 등을 하고 있다.

공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분되며 이 중 분양아파트(주택법 제16조에 의해 사업승인을 받은 공동주택)만 주택법, 주택법 시행령 및 주택법 시행규칙의 적용을 받는다.

한국의 분양아파트에 해당하는 일본의 맨션의 건설 및 운영, 관리에 관한 법률은, 1960년대 초기에 성립하여 약 40년이 경과하고 있다. 한국보다 앞선 공동주택 관리의 역사를 감안해 볼 때, 일본의 관리제도를 살펴보는 것이 필요하다고 사료된다.

본 연구에서는 일본의 공동주택 관리제도의 특징을 살펴보고 한국과 일본의 유사점과 차이점 파악을 통해 우리나라 공동주택 관리제도의 발전방안을 모색하고자 한다. 이를 위해 한국과 일본의 공동주택 관련법령과 법령해설책자, 관련연구 고찰을 통한 문헌연구를 실시하였다.

일본의 맨션을 「3층 이상인 분양공동주택, 철근콘크리트·철골철근콘크리트 또는 철골구조의 주택」이라고 국토교통성에서 정리하여 왔으나, 2000년에 「맨션 관리의 적정화의 추진에 관한 법률」이 제정되고, 최초로 맨션에 대한 법률적 정의가 이루어졌다. 이 법률에 따르면 소유자가 한사람밖에 없는 임대맨션은 법률상 맨션에 해당되지 않는다. 이 법률에 따른 맨션의 정의는 「복수(複數)의 점포와 사무소 및 주거가 되는 전유부분이 1호(戶)이상 있는 건물로 구분소유자가 최저 2명이상인 것(여기에는 설비와 토지도 포함된다)」라고 한다. 즉 둘 이상의 구분(區分)소유자가 존재하

는 건물에서 사람의 거주용으로 제공되는 전유부분과 그에 속하는 대지 및 부속시설을 맨션이라고 한다(맨션 관리의 적정화의 추진에 관한 법률, 제2조). 2006년 3월 현재 분양맨션은 440만호가 있고(www.mankan.or.jp), 그 중 건축 후 30년을 넘은 맨션도 약 12만호로 추정되며, 10년 후 약 100만호 정도가 건축 후 30년을 넘을 것으로 예측하고 있다. 공동주택의 노후화와 각종 지진의 경험으로부터 일본에서도 우리나라에서처럼 리모델링과 재건축의 논의가 활발하게 이루어지고 있다. 공동주택의 양적 성장과 함께 맨션관리는 법적·기술적으로 전문성을 필요로 하기 때문에, 일본에서는 맨션관리를 전문으로 하는 맨션관리회사가 1960년대부터 발달해 왔다.

일본의 맨션관리제도를 살펴보면 일본은 각 지방자치단체마다 약간의 차이점이 있으나 전체적인 맥락에서 공통된 틀을 살펴보고 이를 한국과 비교하겠다.

본 연구내용을 구체적으로 정리하면 다음과 같다.

1. 한국과 일본의 공동주택 관리에 관련된 주요법률을 비교한다.
2. 한국과 일본의 공동주택 관리주체의 조직 및 역할을 비교한다.
 - 2-1. 한일 공동주택 관리주체의 조직과 내부규약을 비교한다.
 - 2-2. 한일 공동주택 관리주체에 대한 공인회계사의 회계감사를 비교한다.
 - 2-3. 한일 공동주택 관리주체의 장기수선적립금 적립의무 및 적립기준을 비교한다.
 - 2-4. 한일 공동주택 관리주체를 지원하는 단체를 비교한다.
3. 한국과 일본의 공동주택 관리방법과 자격제도 및 관리시스템을 비교한다.
4. 한국과 일본의 공동주택 관리에 관한 정부와 지방자치단체의 역할을 비교한다.

II. 한국과 일본의 공동주택 관리에 관련된 주요법률 비교

1. 일본의 맨션관리에 관한 주요법률

일본의 맨션관리에 관한 제도는 법, 시행령, 규칙, 방침, 통달(通達), 모델세칙 등으로 구분된다. 맨션관리제도는 <표 1>을 통해 알

수 있으며, 맨션관리에 관련된 주요법률로 「건물의 구분소유 등에 관한 법률」과 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」이 있다.

「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」의 내용을 살펴보면, 제1장 총칙에서는 ‘토지이용의 고도화 및 국민의 주생활을 둘러싼 환경의 변화에 따라 다수의 구분소유자가 거주하는 맨션의 중요성이 증대하고 있는 점을 감안하여 맨션관리사의 자격을 정하고, 맨션관리

<표 1> 일본의 맨션관리제도

법, 시행령, 규칙, 방침	통달 (通達)	규약	모델세칙
<ul style="list-style-type: none"> ○ 건물의 구분소유 등에 관한 법률 ◆ 건물의 구분소유 등에 관한 법률 시행규칙 ○ 재해구분소유건물의 재건 등에 관한 특별조치법 ○ 맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률 ○ 맨션의 개축의 원활화 등에 관한 법률 ◆ 맨션 관리 적정화 지침 ◆ 맨션 관리의 적정화의 추진에 관한 법률시행 기일을 정하는 정령(政令) ◆ 맨션 관리의 적정화의 추진에 관한 법률시행령 ◆ 맨션 관리의 적정화의 추진에 관한 법률시행규칙 ◆ 맨션 관리의 적정화의 추진에 관한 법률시행규칙의 일부를 개정한 성령(省令) ◆ 맨션 관리 적정화 추진 센터를 지정하는 고시 ◆ 맨션의 개축 원활화 등에 관한 기본적인 방침 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 맨션의 관리위탁계약에 관한 표준관리 위탁계약서에 관한 내용 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 맨션 표준관리규약 (단동형) ◆ 맨션 표준관리규약 (단지형) ◆ 맨션 표준관리규약 (복합형) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ ○○맨션 사용세칙 ◆ 전유부분의 수선 등에 관한 세칙 ◆ 전용뜰 사용에 관한 세칙 ◆ 주차장 사용 세칙 ◆ 자전거 두는 곳 사용세칙 ◆ 집회실 사용세칙 ◆ 애완용동물 사육세칙

출처: www.mankan.or.jp 財団法人マンション管理センター

참조: ○ 법률을 나타냄 ◆ 법률의 하위체계인 시행령, 시행규칙, 고시, 방침 등을 나타냄.

1) 「건물의 구분소유 등에 관한 법률」

1963년부터 시행되어 1983년 개정된 법률로, ‘맨션관리의 헌법’으로 부를 만큼 맨션관리의 기초가 되는 법률이다. ‘구분소유’의 정의, 구분소유자 사이의 관계, 관리조합의 조직, 공동생활의 료에 관한 사항 등 맨션관리의 기초가 되는 사항을 다루고 있다.

2) 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」

2000년 12월 제정된 법률로 주로 맨션관리업에 대한 사항을 규정하고 있다 (<표 2> 참조).

업자의 등록 제도를 실시하는 등 맨션의 관리 적정화를 추진하기 위한 조치를 강구해 맨션에서의 양호한 거주환경의 확보를 도모하고 나아가 국민생활의 안정향상과 국민경제의 건전한 발전에 기여함을 법률의 목적으로 하고 있다. 제3조에서 국토교통성은 맨션관리의 적정화 추진을 도모하기 위하여 관리조합에 필요한 맨션관리의 적정화에 관한 지침을 정해 이를 공포하도록 하고 있다. 제4조에서 관리조합은 맨션관리 적정화 지침에 유의하여, 맨

션을 적정하게 관리하도록 노력해야 한다고 명시하고 있다. 제5조에서 국가 및 지방자치단체는 관리조합 또는 맨션의 구분소유자 등의 요구에 응해 필요한 정보 및 자료의 제공, 기타의 조치를 강구하도록 노력해야 한다고 명시하고 있다.

제2장에서는 맨션관리사의 창설에 관한 사항을 제시하고 있다. 국토교통성이 시행하는 맨션관리사 시험에 합격한 자에게 1급 국가자격증인 ‘맨션관리사’ 자격증을 수여한다.

〈표 2〉 일본 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」 내용

맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률	
제 1장 총칙	제1조 법률의 목적: 다수의 구분소유자가 거주하는 맨션의 중요성을 감안하여, 맨션관리의 적정화를 추진하기 위한 조치를 강구해 양호한 거주환경의 확보를 도모하는 것 제3조 국토교통성의 역할: 관리조합에 필요한 맨션관리의 적정화에 관한 지침을 정해 이를 공포하는 것 제4조 관리조합의 역할: 맨션관리 적정화 지침에 유의하여 맨션을 적정하게 관리하는 노력을 할 것 제5조 국가 및 지방자치단체의 역할: 관리조합 등의 요구에 응해 필요한 정보 및 자료의 제공, 기타의 조치를 강구하도록 노력할 것
제 2장 맨션관리사	맨션관리사의 창설 및 자격기준: 국토교통성이 시행하는 맨션관리사 시험에 합격한 자에게 1급 국가자격증으로 맨션관리사 자격증 수여
제 3장 맨션관리업	맨션관리업자는 맨션관리업자 등록부에 등록할 것 맨션관리회사는 관리하는 관리조합의 수가 30단체를 넘을 때마다 관리업무주임자(국가자격증)를 1명이상 채용하도록 의무화 함.
제 4장 맨션관리 적정화 추진센터	재단법인 중 전국의 1곳을 맨션관리 적정화 추진센터로 지정하고 아래의 역할을 하게 함. ① 맨션관리에 관한 정보 및 자료수집·정리를 함과 동시에 이를 관리조합의 관리자 등 기타 관계자에게 제공하는 일 ② 맨션관리의 적정화에 관해 관리조합의 관리자 등 기타 관계자에게 기술적인 지원을 행하는 일 ③ 맨션관리의 적정화에 관해 관리조합의 관리자 등 기타 관계자에게 강습을 행하는 일 ④ 맨션관리에 관한 고충처리를 위하여 필요한 지도 및 조언을 행하는 일 ⑤ 맨션관리에 관하여 조사 및 연구를 행하는 일 ⑥ 맨션관리의 적정화의 추진에 이바지하는 계발활동 및 홍보활동을 하는 일 ⑦ 앞에 제시된 외, 맨션관리 적정화의 추진에 이바지하는 업무를 하는 일
제 5장 맨션관리업자의 단체	맨션관리업자들이 사단법인을 만들어 고충해결, 보증업무 등 다양한 활동을 할 수 있음.

제3장 맨션관리업에서는, 맨션관리업을 경영하려고 하는 자는 국토교통성이 지정하는 맨션관리업자 등록부에 등록을 해야 한다는 것과 맨션관리회사는 관리하는 관리조합의 수가 30단체를 넘을 때마다 관리업무주임자(국토교통성이 주관하고, 사단법인 고층주택관리업협회가 대행하여 실시하는 시험을 통해 부여하는 국가자격증)를 1명이상 채용하도록 의무화하는 것 등이 포함되어 있다.

제4장 맨션관리 적정화 추진센터에 대해서, 재단법인 중 전국에서 하나를 한정해 맨션관리 적정화 추진센터로 지정할 수가 있다. 지정받은 센터는 ① 맨션관리에 관한 정보 및 자료수집·정리를 함과 동시에 이를 관리조합의 관리자 등 기타 관계자에게 제공하는 일 ② 맨션관리의 적정화에 관해 관리조합의 관리자 등 기타 관계자에게 기술적인 지원을 행하는 일 ③ 맨션관리의 적정화에 관해 관리조합의 관리자 등 기타 관계자에게 강습을 행하는 일 ④ 맨션관리에 관한 고충처리를 위하여 필요한 지도 및 조언을 행하는 일 ⑤ 맨션관리에 관하여 조사 및 연구를 행하는 일 ⑥ 맨션관리의 적정화의 추진에 이바지하는 계발활동 및 홍보활동을 하는 일 ⑦ 앞에 제시된 외, 맨션관리 적정화의 추진에 이바지하는 업무를 하는 일 등의 내용을 포함하고 있다. 현재 재단법인 맨션관리센터가 맨션관리 적정화 추진센터로 지정되어 있다.

제5장 맨션관리업자의 단체에서는 맨션관리업자들이 사단법인 단체를 만들어 고층해결, 보증업무 등 다양한 활동을 할 수 있도록 제시하고 있다.

2. 한국의 공동주택 관리에 관한 주요법률과 한일 비교

정부는 주택건설을 촉진하는 정책에서 건

설된 주택관리에 초점을 두는 정책으로의 방향전환에 따라, 공동주택의 노후화 방지를 도모하고 입주자의 주거생활향상을 위해 주택건설촉진법과 공동주택 관리령, 공동주택 관리규칙에 있는 내용을 통합·보완한 주택법과 주택법시행령, 주택법 시행규칙을 제정하여 2003년 11월30일부터 시행하고 있으며(<표 3>, <표 4>참조) 이는 주택법(제16조)에 의한 사업승인을 받은 분양아파트의 관리에 적용되고 있다(서울특별시, 2004).

주택법 및 하위법령들은 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다(주택법 제1장 제1조). 주택법의 개요를 살펴보면 ① 주택종합계획의 수립에 관한 사항 ② 주택의 건설 및 주택의 공급에 관한 사항 ③ 주택의 관리에 관한 사항 ④ 주택자금에 관한 사항 ⑤ 주택의 거래에 관한 사항 ⑥ 협회 및 주택정책심의위원회에 관한 사항들이 정해져 있다.

우리나라 주택법과 일본의 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」의 개요를 비교하면, 한국의 경우 주택법 안에 공동주택 종합계획 및 건설, 공급, 관리에 관한 사항이 포괄적으로 제시되어 있으나, 일본의 법에는 공동주택의 건설 및 공급에 관한 사항은 없고 관리에 관한 사항만을 구체적으로 정하고 있음을 알 수 있다. 이에 주택법과 주택법 시행령 및 시행규칙의 내용 중 공동주택 관리에 관한 내용만을 별도로 추출하여 공동주택 관리에 관한 내용을 중심으로 하는 공동주택 관리법을 제정하는 것을 고려할 필요가 있다. 이는 선행연구(홍성지, 2005; 김용수, 2004)의 관련 법령을 통합한 공동주택 관리법의 제정과 같은 내용의 제안이다.

III. 한국과 일본의 공동주택 관리주체의 조직 및 역할 비교

1. 한일 공동주택 관리주체의 조직과 내부규약 비교

일본의 맨션관리는 구분소유자 전원의 법정단체인「관리조합」(우리나라의 아파트입주자대표들의 모임인 입주자대표회의에 해당)이 관리주체로 핵심적인 역할을 담당한다. 관리조합은 맨션 대상건물의 관리 또는 사용을 원활하게 하고, 건물 소유자의 공동의 이익을 증진시키며 양호한 주거환경을 확보하기 위하여 구성된 것으로 구분소유자 전원이 가입한다. 「건물의 구분소유 등에 관한 법률」에 구분소유자의 수가 30명 이상의 관리조합은 법인으로 등록하도록 하고 있으며, 30명 미만의 경우에도 관리조합은 권리능력이 있는 사단

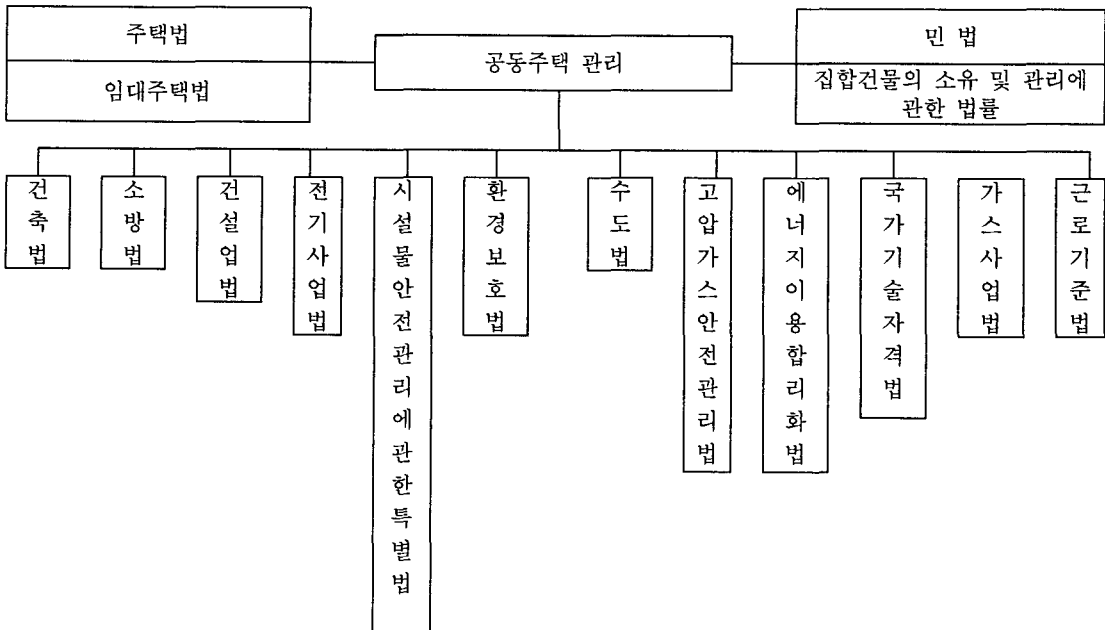
(社團)이다(맨션표준관리규약 코멘트, 1997). 관리조합은 총회를 통해 이사장 선출 및 이사회를 구성하여 운영한다.

일본의 맨션관리는 관리조합을 중심으로 입주자의 자율에 의존하고 있다. 정부 및 기타의 단체들은 모두 관리조합의 운영을 보조·지원하는 역할을 한다. 우리나라와 같이 일본의 맨션거주자의 대다수는 맨션관리에 무관심하며 전문지식의 결여로 인하여 관리조합의 운영, 장기수선계획의 수립, 적절한 위탁관리 등이 합리적으로 수행되지 못하고 있다. 이에 정부 및 지방자치단체의 다양한 제도적 지원이 수행되고 있다.

한국은 공동주택 구분소유자들 즉 입주자들 중 각 동을 대표하는 대표자를 입주자들이 선출하며, 이렇게 선출된 동대표들의 모임을 「입주자대표회의」라고 한다.

입주자대표회의는 관리주체로, 주택법 시행

〈표 3〉 한국의 공동주택 관리 관련법체계



출처: (홍성지, 2004 : 32 를 재구성)

령 제51조에 의거해 공동주택 관리와 관련한 각종 의사결정을 하는 역할과 주택법 시행규칙 제21조에 의거 관리관련주체(자치관리기구 또는 위탁관리회사)의 업무 전반에 대한 감사를 하게 된다. 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의를 열어 의사결정을 하고 있으며, 회장, 임원(회장 1인, 이사 2인 이상, 감사 1인 이상)이 선출되어 활동하고 있으나 법정단체가 아니다. 입주자들의 무관심속에 관리와 관련된 각종 공사 등의 이권개입에 관심이 있는 사람들이 동대표로 나섬으로 인해, 입주자대표회의가 전체 입주자들의 의견을 제대로 반영하고 있지 못하고 있는 것이 문제점이며, 이에 대해 정부나 지방자치단체가 거의 역할을 하고 있지 못한 부분이 일본과는 다른 부분이다.

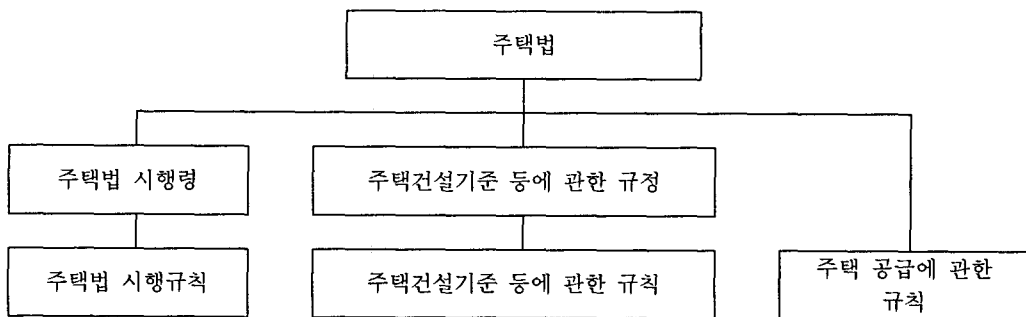
일본과 같이, 공동주택 소유자 전원을 구성원으로 하는 입주자조직을 만들고, 이를 법인으로 등록하여 운영하는 방법도 공동주택 관리에 대한 관심을 유도하고 건전한 운영방안을 모색하는 한 대안이 될 것이다.

일본은 관리를 위한 내부규약으로 「관리규약」, 「사용세칙(우리나라의 관리규정에 해당)」을 개별 관리조합에서 제정하고 있는데, 이는 우리나라와 유사하다.

관리규약은 「건물의 구분소유 등에 관한 법률」에 의거하여 법률로 정하지 않는 ‘구분소유자 상호간의 사항’에 대해 규정하는 것으로 국토교통성은 1997년과 2004년 「단동형 맨션 표준관리규약」(일반 분양된 주거전용 하나의 동(단동)을 가진 맨션대상), 「단지형 맨션표준관리규약」(동일 부지 내에 주거전용맨션이 여러 동 존재하는 단지형식의 맨션대상), 「복합용도형 맨션표준관리규약」(아래층은 점포(상가)이고, 위층부터 주거전용인 점포(상가)병용형 맨션대상) 세 가지 표준관리규약을 개정·제시하여 개별 관리조합들이 표준 관리규약을 모범으로 삼아 개별 관리규약을 만들 수 있도록 하고 있다. 최근 개정된 표준관리규약에서는 적절한 대규모 수선을 위한 장기수선계획을 관리조합의 업무로 규정하였고, 맨션이용을 둘러싼 분쟁에 대해 구분소유자 사이의 공평성을 확보하기 위한 규정을 첨가하였다.

관리규약으로 다루지 못하는 구체적인 대상건물의 사용에 관한 규정을 다루고 있는 것이 사용세칙으로, 주요내용은 ① 구분소유자의 공동의 이익에 반하는 행위의 제한 ② 주차장, 집회실, 자전거 두는 곳, 전용 공원 등의 공용시설의 사용방법 ③ 전유부분의 리폼에 대한 사항 등을 규정하고 있다.

〈표 4〉 한국의 주택법 체계



출처: (서울특별시, 2004 : 12)

우리나라의 경우 서울시 등 지방자치단체가 「공동주택 표준관리규약」을 제정해 두고, 개별 공동주택 입주자대표회의는 이를 모범삼아 개별 공동주택 관리규약을 제정하고 있다. 각종 관리규정도 자율적으로 각 공동주택의 실정에 맞게 제정한다(예; 회계관리규정, 주차장 관리규정 등). 그러나 일본의 경우처럼 단동형(한 동으로 이루어진 공동주택으로 우리나라에서는 1동의 다세대주택, 연립주택으로 볼 수 있음), 단지형(우리나라의 아파트에 해당), 복합용도형(우리나라의 주상복합아파트나 오피스텔에 해당)으로 구분하여 표준관리규약을 제정해 두지 않고 있다.

다세대주택(주택으로 쓰이는 1개동의 연면적이 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택)·연립주택(주택으로 쓰이는 1개동의 연면적이 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택)·아래층은 상가이고 위층은 주거전용인 주상복합아파트(5개층 이상의 공동주택)의 경우 주택법의 적용을 받지 않고 있다(아파트관리신문, 2006.2.27). 따라서 주택법시행령 제48조에 의해 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상 공동주택의 범위에 해당되지 않으며, 이에 따라 관리규약 제정의무도 없는 실정이다. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 적용받고 있는 주상복합공동주택은 입주자(거주용과 상업용)간 권리행사가 상이하므로, 현재로서는 주택법을 적용하기 어렵다. 따라서 수많은 다세대주택 및 연립주택, 주상복합공동주택의 경우, 관리에 많은 문제점을 안고 있는 상태이다.

일본은 둘 이상의 구분소유자가 존재하는 공동주택을 맨션이라 정의하고, 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」에 의해 관리하고 있음을 감안 할 때, 우리나라도 분양아파트 및 다세대주택, 연립주택, 주상복합아파트, 오피스텔의 구분 없이 2사람 이상의 소유자가

존재하는 모든 공동주택의 관리를 종합적으로 규정하는 주택법(혹은 공동주택 관리법)의 제정이 필요하다고 사료된다. 또한 일본의 경우를 모범으로 삼아 건설교통부나 각 지방자치단체에서 단동형, 단지형, 복합용도형 표준관리규약을 제정하고 이를 기준해 현재의 아파트이외에 각 다세대주택, 연립주택, 주상복합공동주택에서 개별 관리규약 제정 및 이에 따른 관리가 이루어 질 수 있도록 하는 제도적 보완이 시급하다.

한일 관리주체를 비교하면, 한국의 입주자대표회의는 법정단체가 아닌 반면에 일본의 소유자조합은 법정단체이다. 한국의 입주자대표회의의 역할과 책임을 법적으로 확실히 하기 위해서는 법정단체로 만드는 것을 고려할 필요가 있다. 내부규약으로 관리규약과 각종 규정은 동일하여 관리주체의 역할은 같다고 볼 수 있다.

2. 한일 공동주택 관리주체에 대한 공인회계사의 회계감사 비교

일본에서는 관리조합의 구분소유자들 중에서 선출된 감사에 의해 회계감사가 수행되며, 공인회계사 등의 자격을 가진 자의 감사까지 요구하지 않는다.

한국에서는 주택법 시행규칙 제21조에 의해, 동대표중에서 선출된 감사에 의해 회계감사가 수행되며, 공인회계사 등의 자격을 가진 자의 감사까지 요구하지 않아 일본과 같다.

3. 한일 공동주택 관리주체의 장기수선적립금 적립의무 및 적립기준 비교

일본에서는 일반적으로 관리규약에 따른 장기수선적립금을 적립하도록 하는 지침이 정해져 있지만, 법률에 따른 수선적립금의 적립

의무 또는 적립해 두어야 하는 적립금액의 기준이 정해져 있지 않다.

한국에서는 공동주택의 장기수선계획을 수립하도록 의무화(주택법 제47조 제1항, 동 시행령 제63조 제2항)하고 있고, 장기수선공사비 예상금액은 장기수선계획에서 정하며 장기수선충당금의 요율(적립 적립금액의 기준)을 관리규약으로 정한다(주택법 시행령, 제66조 제1항, 시행규칙 제26조 제1항). 이처럼 주택법에 따른 장기수선계획의 수립과 장기수선적립금의 적립이 의무로 되어 있지만, 예상수선공사비의 적립금액을 개별 공동주택의 관리규약으로 자율적으로 정하고 있는 현실에서는 최소한의 금액을 장기수선공사비로 적립하고 있는 실정이다. 실제 공동주택의 노후화가 진행되면 수선공사에 필요한 금액이 부족하여 사회적 문제가 될 것이 확실시된다. 그러므로 적립해 두어야 하는 수선적립금의 기준을 정하는 방안(예: 미국 하와이 주의 경우처럼 장래 예상공사비의 50% 이상의 금액 (강혜경, 2006))을 적극적으로 도입하는 것이 필요하다.

4. 한일 공동주택 관리주체를 지원하는 단체 비교

일본의 맨션관리에 있어 특징적인 사항은 맨션관리와 관련된 연구단체 및 지원단체들이 다양하다는 점이다. 그 중에서도 재단법인 맨션관리센터와 사단법인 고층주택관리업협회가 대표적인 단체이다.

1985년 설립된 재단법인 맨션관리센터는 관리조합을 대변하는 전국조직으로 전국에서 5700여 관리조합이 등록되어 있다. 2001년 8월에는 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」에 의거해, 국토교통성으로부터 맨션관리사에 관한 시험, 등록 및 강습의 실시에 관한 사무를 위임받아 맨션관리사 시험기관 및 등록기관으로 지정되고, 이와 함께 「맨션관리 적정

화 추진센터」로 지정되었다.

주요업무는 ① 맨션의 적절한 관리지도 및 상담 ② 맨션의 대규모수선의 실시에 관한 지도 및 상담 ③ 맨션의 수선적립금의 효율적인 운용에 관한 정보제공 등 ④ 주택금융공고(公庫)의 맨션공용부분 리폼용자에 관한 채무보증 ⑤ 맨션의 관리 및 개축 등에 관한 조사 및 연구 ⑥ 맨션관리사에 관한 시험, 등록 및 강습의 실시에 관한 사무 및 맨션관리 적정화 추진에 관한 업무 등이다.

사단법인 고층주택관리업협회는 맨션관리업자 즉 맨션관리회사를 대변하는 전국조직으로 국토교통성과 함께 맨션관리정책을 주도하고 있다. 1979년에 ‘고층주택관리문제간담회’와 빌딩관리업계 유지들로 조직되었던 ‘고층주택관리간담회’의 양대 조직이 발전적으로 통합되어 1979년 10월 임의단체로 설립되었고, 고층공동주택의 관리가 사회문제화 됨에 따라 국토교통성으로부터 사단법인인가를 받고 활동하고 있다. 고층주택의 관리시스템·관리기술에 대한 조사연구, 고층주택관리비 등의 보증사업, 관리업무주임자(국가자격증)의 자격인정 및 구분소유관리사(고층주택관리업협회의 사설자격증)의 인정사업, 고층주택관리업무에 종사하는 자의 자질향상을 도모하기 위한 연수실시 등 매우 광범위한 활동을 하고 있다. 하부조직으로 「맨션보전진단센터」에서는 맨션의 보전과 진단에 대한 각종 서비스를 제공하고 있으며 전국 맨션의 약 4분의 3이 등록 되어 서비스를 제공받고 있다.

한국의 대다수 입주자대표회의에서는 관리에 관한 상담과 문제해결, 정보 수집을 위해 관리업자(관리회사)에 위탁하는 방법 이외에도, 각 지역의 아파트연합회(입주자대표회의 전국연합체) 및 사단법인 대한주택관리사협회(주택관리사들의 전국조직)의 지부, 각 시민단체의 공동주택상담창구 등을 이용하고 있다.

한국의 상황은 일본에 비해 입주자대표회의 활동을 지원하는 단체의 수 및 역할이 미미하여, 개별 입주자대표회의가 개별의 상담 및 문제해결을 관리회사와 특정단체에 위탁하는 것이 번거롭고 어려울 뿐만 아니라 전문적인 조언을 기대하기 어려우며 공동주택 관리를 전문적으로 상담하는 변호사, 건축사 등이 거의 없는 실정이다.

일본의 (재)맨션관리센터와 같은 단체가 관리조합에 대한 전체적인 관리와 상담을 총괄하는 것처럼, 우리나라에서도 소유자전원이 구성원인 입주자조직을 법인으로 만들고, 이들을 관리하는 공동주택 관리센터와 같은 재단법인을 구성하는 방안을 고려할 것을 제안한다.

IV. 한일 공동주택 관리방법과 자격제도 및 관리시스템 비교

1. 한일 공동주택 관리방법 비교

일본에 있어서 맨션관리는 소유자가 관리

조합을 조직하고 자주적으로 운영하거나, 관리조합이 관리회사에 관리를 위탁하는 것으로 구분된다. 즉 자주적으로 관리하는 ‘자주관리(관리조합 주도형)’와 관리업무를 위탁하는 ‘위탁관리’가 있다 (<표 5>참조).

한국공동주택의 관리방법으로는 사업주체관리, 자치관리, 위탁관리가 있다. 사업주체관리는 공동주택을 건설한 사업주체가 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 것(주택법 제43조 제1항 및 시행령 제48조)으로 입주초기의 공동주택단지 질서 확립 및 공사마무리 또는 하자보수의 능동적 처리를 위한 것이다. 자치관리는 입주자 스스로가 전문적인 지식과 기술을 겸비한 관리책임자와 직원들을 고용하여 관리하는 것인 반면, 위탁관리는 전문적인 기술인력과 장비를 갖추고 공동주택 관리를 업으로 하는 전문업체를 입주자가 선정하여 이 주택관리업체로 하여금 관리하도록 하는 것이다.

일본과 한국의 관리방법은 입주초기 단기간의 사업주체관리 외에 자치관리(자주관리)

<표 5> 일본의 관리유형: 위탁관리와 자주관리(조합관리)

관리의 형태		특징과 내용
위탁관리	전면위탁·무조직형	관리조합의 조직자체가 가능하지 않고, 모두 관리회사에 맡김
	전면위탁·회사주도형	관리조합은 조직되어 있으나, 관리회사의 주도성이 강하고, 거주자의 관여가 희박하다.
관리조합 주도형 (자주관리)	전면위탁 : 자주관리형	관리회사에 위탁관리는 하지만, 관리조합의 자주성이 강하고, 주도권을 행사한다.
	일부위탁 : 거주자주도형	관리비의 출납이나 청소 및 보수점검업자에의 업무의뢰 등 가능한 한 관리조합이 행하며, 관리원 파견 등의 일부업무에 한정하여 관리회사에 위탁한다.
	전면자주관리형	법정점유 등의 면허를 요하는 사항 이외에는 모두 관리조합이 수행한다.

출처: 박은규, 2003: 122

와 위탁관리로 구분되며 거의 차이가 없다.

2. 한일 공동주택 관리 자격제도 및 관리시스템 비교

일본의 자격제도로는 첫째 국가자격증 ‘**맨션관리사**’ 제도가 2000년 12월 제정된 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」에 의해 도입되었다. 이 법에 따라 2001년 12월에 제 1회 자격시험이 행해져, 2002년 2월에 7,213명의 합격자(합격률 7.4%)가 발표되었다. 이 법률에 의하면 맨션관리사는 전문적 지식을 가지고 관리조합의 운영, 건물구조상의 기술적 문제 등 맨션관리에 대해 맨션의 관리조합 또는 맨션소유자 등과 상담을 통해서 조언, 지도 및 그 외에 도움이 되는 역할을 수행하는 즉, 상담업무를 주로 하는 자격소지자라고 말할 수 있다. 맨션관리사가 되기 위해서는 국토교통성이 실시하는 맨션관리시험(재단법인 맨션관리센터가 대행)에 합격한 후, 맨션관리사로서 국토교통성에 등록할 필요가 있다. 맨션관리사는 상담을 업무로 하는 명칭독점자격(맨션관리사의 국가자격증이 없으면 맨션관리사 또는 비슷한 명칭을 사용할 수가 없다)으로서 업무독점자격은 아니다.

둘째 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」(이하 맨션관리적정화법이라 칭함)에 의해 맨션관리회사가 관리하는 관리조합의 수가 30단체를 넘을 때마다 **관리업무주임자**를 1명 이상 채용하도록 의무화하고 있다. 이 규정에 의해 관리업무주임자의 최저 필요인원이 법률로 정해져 있는 데 반해, 맨션관리사에는 이런 규정이 없다. 관리업무주임자의 자격시험은 사단법인 고층주택관리업협회가 대행(본래 이 자격제도는 사단법인 고층주택관리업협회가 이전부터 실시 해 오던 것으로서 맨션관리적정화법에 의해 국가자격으로 변경된 것이다.)하여 실시하고 있다. 자격소지자가 사회에

서 활동하기 위해서는 국토교통성에 등록할 필요가 있지만, 등록 신청시까지의 실무경험이 2년 이상 필요하다. 실무경험이 2년 미만인 자격소지자는 사단법인 고층주택관리업협회가 실시하는 연수를 수강하고 수료시험에 합격하는 것으로 2년 이상의 실무경험이 있는 것과 동등한 능력이 있는 것으로 인정하고 있다.

셋째 종래부터 활동하고 있는 **구분소유관리사**(사실자격증)는 맨션을 포함해 구분소유건물의 기획, 설계, 운영 등에 관한 전문적 업무를 종합적으로 관리하는 역할을 담당하는 자격자이다. 이 자격시험은 1996년부터 사단법인 고층주택관리업협회가 실시하고 있다. 시험자격요건은 구분소유건물(맨션을 포함)의 관리업무에 종사하고 있거나, 3년 이상의 실무경험이 있는 자로서 맨션관리회사의 종업원으로 관리, 감독직이상의 지위에 있는 사람으로 규정하고 있다. 구분소유관리사는 변호사, 건축사 등의 전문가와 연계하면서 관리업무주임자의 업무를 총괄하는 역할을 수행한다.

넷째 맨션관리와 관련하여 국가자격인 맨션관리사가 배출되기 전부터 동경도가 2000년 7월부터, 요코하마시가 2001년 4월부터 제 3기관 또는 NPO(비영리단체)조직을 통해 「**맨션관리어드바이저**」제도를 도입하였다. 맨션관리어드바이저의 성격과 업무는 국가자격증 맨션관리사와 거의 동일하다. 다만, 맨션관리어드바이저의 선정은 각 지방자치단체(동경도와 요코하마시)가 직접 행사하며, 사회에서 맨션관리어드바이저로서 활동하기 위해서는 각 지방자치단체에 등록이 필요하다. 이 자격은 맨션관리사의 자격을 갖고 있든 없든 관계가 없으며, 각 전문분야의 지식과 경험이 풍부한 인재를 채용하고 있다. 이 제도는 지방자치단체가 관여하는 것으로 공정성과 중립성을 확보할 수 있을 것이라고 보고 있다(양광수, 2002).

한국의 자격제도로는 1987년 도입된 주택

관리사제도가 있다. 주택관리사보 자격시험이 매2년마다 시행되고, 주택관리사의 자격은 주택관리사보로서 소정의 경력을 갖춘 자로 한다(주택법 제56조2항, 주택법 시행령 제73조 제1항). 공동주택에 관리소장을 배치하여야 하는데, 500세대 미만의 공동주택은 주택관리사보 또는 주택관리사가 배치되어야 하고, 500세대 이상의 공동주택은 주택관리사가 배치되어야 한다(주택법 시행령 제 72조).

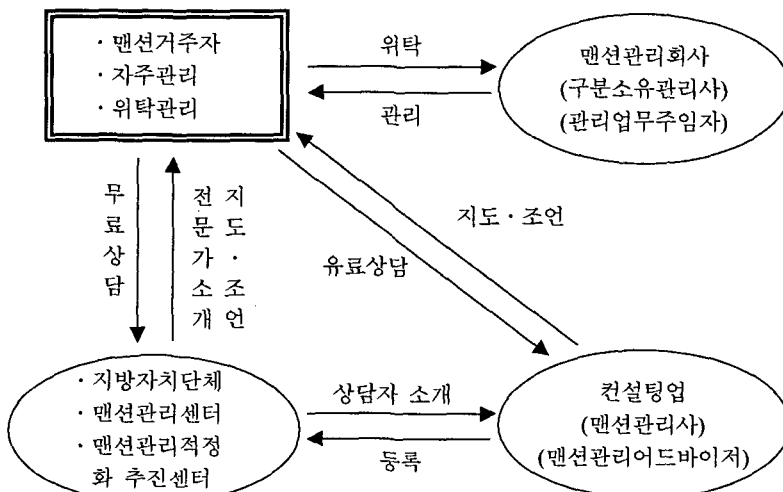
일본의 맨션관리시스템과 관련자격소지자의 역할을 정리하면 <그림 1>과 같다. 그림에서 보는바와 같이 국가자격 맨션관리사의 역할은 상담업무로서 실제의 관리업무를 대행하는 것이 아니다. 사설자격 구분소유관리사 및 국가자격 관리업무주임자의 업무와도 구별된다. 그러나 맨션관리사의 업무가 구분소유관리사와 관리업무주임자가 수행해 온 업무와 중복되는 부분이 있는 것이 현실이다. 따라서 맨션관리사의 활용방안으로서는 각 지방자치단체를 중심으로 설치된 맨션관리상담창구와 「맨

션관리센터」, 그리고 맨션관리적정화법에 의해 지정된 「맨션관리적정화 추진센터」(현재는 맨션관리센터가 맨션관리적정화 추진센터임)를 통해서 맨션관리에 관련된 조언, 지도를 필요로 하는 관리조합 또는 맨션거주자 등에 대해 전문가인 맨션관리사를 소개하게 하는 것이 효율적일 것이다(양광수, 2002).

한국의 공동주택 관리시스템을 설명하면 입주자대표회의가 주체가 되어 자치관리를 하거나, 관리회사에 위탁관리를 맡긴다. 관리회사(자치관리의 경우에도 마찬가지로 임)에서는 주택관리사(보)가 관리소장의 역할을 한다. 문제나 분쟁이 있을 경우, 관리회사 또는 각 지역의 아파트 연합회(입주자대표회의의 전국연합체) 및 사단법인 대한주택관리사협회(주택관리사들의 전국조직)의 전국지부, 각 시민단체의 공동주택상담창구 등을 통해 무료상담 및 지도 또는 조언을 받고 있다.

한국과 일본의 자격제도를 비교하면, 일본은 국가자격증으로 맨션관리사 및 관리업무주임

(그림 1) 일본의 맨션관리시스템



출처: 양광수, 2002: 67

자, 사설자격증으로 구분소유관리사, 지방자치단체의 등록자격증 맨션관리어드바이저가 있다. 이에 비해 한국은 국가자격증 주택관리사만 있다. 한국은 일본에 비해 다양한 자격제도가 없을 뿐만 아니라 관련자격자의 전문성이 결여되어 실제적인 문제나 분쟁해결에 많은 어려움을 겪고 있다. 주택관리사라는 자격제도의 전문성과 자질이 문제가 되는 현실에서 우리나라 정부는 공동주택 관리에 관한 법률적 보완과 함께 자격제도 시험을 강화하여 전문가로서 활동할 수 있는 이론적 지식의 축적과 충분한 실습기간 확보가 되도록 해야 할 것이다. 주택관리사 자격제도의 강화와 함께 공동주택 관리와 관련된 환경문제, 법률문제 등 다양한 공동주택 관리에 관한 상담을 할 수 있는 (가칭)공동주택전문상담사와 같은 전문직종의 개발이 필요하다고 사료된다.

V. 정부와 지방자치단체의 역할 비교

일본 정부는 맨션관리를 주민자율에 일임하면서도 한편으로 바람직한 맨션관리의 틀을 제공하는 데 중요한 역할을 하고 있다.

국토교통성은 맨션관리의 주무부서로서 맨션관리에 관한 각종 법률(「건물의 구분소유 등에 관한 법률」, 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」을 제정하는 한편 각종 지침 「맨션 표준관리규약」 「맨션 표준 관리위탁계약서」 「맨션관리업자 등록규정」 「맨션관리업무 처리준칙」) 등의 제정·개정을 통해 적절한 맨션관리를 유도하고 있다.

현행법과 제도의 문제점을 재점검하고 맨션관리의 적정화를 도모하기 위해 1999년 11월 국토교통성 내에 ‘맨션관리연구회’를 설치하여 (재)맨션관리센터, (주)일본주택관리 등

관리업자, 부동산컨설턴트 등 맨션관리에 관련된 분야를 망라한 멤버가 고정적으로 모임을 갖고 맨션관리 분야의 제반 문제점을 연구하고 있다.

또한 국토교통성은 (재)맨션관리센터를 2001년 8월에는 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」에 근거하여 「맨션관리 적정화 추진센터」로 지정하였다.

지방자치단체는 주로 정보의 제공과 상담 역할에 중점을 두고 활동하고 있다. 지방자치단체마다 「맨션관리상담창구」를 마련하여 맨션관리와 관련된 애로사항 및 분쟁사항에 대한 상담을 한다.

맨션관리와 관련하여 국가자격인 맨션관리사가 배출되기 전부터 동경도가 2000년 7월부터, 요코하마시가 2001년 4월부터 제3기관 또는 NPO조직(비영리단체조직)을 통해 「맨션관리어드바이저」제도를 도입하여 시행하고 있다.

한국의 건설교통부는 공동주택의 관리를 위해 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(1984년 제정)을 기반으로 주택법, 주택법 시행령, 주택법 시행규칙(2003년 시행)을 제정하였다. 또한 각 지방자치단체가 「공동주택 표준관리규약」을 제정하게 하여 이를 모범삼아 각 공동주택이 개별 공동주택 관리규약을 제정하게 하고 있다. 각 지방자치단체는 시·군·구의 공동주택 관리 분쟁조정위원회를 설치하여 분쟁조정이 가능하게 하였다(주택법 제52조, 주택법 시행령 제67조).

한국의 건설교통부 및 지방자치단체는 정책적으로 공동주택 관리를 입주자 자율에 일임하여 왔다. 정부 및 지방자치단체의 역할을 나름대로 수행하고 있지만 일본에 비해 중요한 역할을 해 내지 못하고 있는 실정이다. 정부 및 지방자치단체의 공동주택 관리에 대한 역할중대가 요구된다.

행정기관의 담당부서를 살펴보면, 일본에서

한국과 일본의 공동주택 관리제도 비교

〈표 6〉 한국과 일본의 공동주택 관리제도 비교

항목	일본	한국
공동주택(맨션) 관리의 근거법	건물의 구분소유 등에 관한 법률(1963년)시행, 1983년 개정 맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률(2001년 시행)	주택건설촉진법(1972년)제정 공동주택 관리령· 공동주택 관리규칙(1979년)제정 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(1984년) 제정 위의 법률을 종합한 주택법 및 동법 시행령, 시행규칙 시행(2003년)
공동주택 관리주체	관리조합	입주자대표회의
관리주체의 조직	관리조합 (이사장, 이사회, 총회)	회장, 임원(회장 1인, 이사 2인 이상, 감사 1인 이상), 정기회의, 임시회의
관리주체의 내부규약	관리규약 사용세칙	관리규약 각종 관리규정 (예: 회계관리규정, 주차관리규정 등)
관리주체에 대한 공인회계사의 회계감사	법적으로 공인회계사에 의한 회계감사의 의무는 없다.	법적으로 공인회계사에 의한 회계감사의 의무는 없다.
관리주체의 장기수선적립금 적립의무 및 적립기준	적립해야 할 법적 기준은 없으나, 국토교통성에서 표준관리규약의 내용으로 적립을 지도하고 있다.	장기수선계획의 수립 및 장기수선적립금의 적립의무가 법적으로 정해져 있다. 다만 장기수선비의 적립금액은 각 공동주택마다 관리규약으로 자율적으로 정한다.
관리주체를 지원하는 단체	① 지역마다 관리조합의 연합체(NPO와 사단법인 등)이 활동하고 있다. ② 전국대상 활동을 하고 있는 공익법인으로 재단법인 맨션관리 센터가 있다. (1985년 설립된 공익법인, 전국 4개의 지부를 가지고 약 6000명의 회원이 있다)	① 사단법인 전국 아파트 연합회- 아파트 동대표들의 전국연합회 ② 사단법인 대한주택관리사협회- 주택관리사들의 전국조직
공동주택 관리 자격제도	맨션관리사 맨션관리어드바이저 관리업무주임자 구분소유관리사	주택관리사
공동주택 분쟁처리를 위한 중재역할	맨션관리사 또는 맨션관리어드바이저 등과 상담을 하거나 필요에 따라 변호사, 건축사, 회계사 등을 이용한다. 최종적으로 재판소에 제소한다.	필요에 따라 변호사, 건축사, 회계사 등을 이용한다. 주택관리사 제도가 있긴 하지만, 전문가자격자라고 보기에 자질이 부족하다. ① 분쟁조정위원회(주택법 제52조, 시행령 제67조)- 시·군·구의 조례로 운영된다. ② 재판소에의 제소
공동주택 관리시스템 중 관리업자의 자격	관리업무주임자의 설치를 의무화 시키고, 동시에 관리업자의 등록을 의무화 시켰다(맨션 관리의 적정화의 추진에 관한 법률).	주택관리업자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 한다. 주택관리사 제도(1987년)의 도입으로 주택관리사보 자격시험이 매 2년마다 시행되고 있다. 주택관리사 또는 주택관리사보를 관리사무소장으로 배치하여야 한다 (주택법 제53조 제1항).
정부 및 지방자치단체의 담당부서	국토교통성 주택국 주택총합조정과 맨션관리 대책실 都道府縣, 政令지정도시 등의 상담창구 *「건물의 구분소유 등에 관한 법률」에 의해서는 法務省	건설교통부 주거복지본부 산하 주거환경팀. 각 구청 주택관리담당자

출처 : 한국에 대해서는 주택법· 주택법 시행령 및 시행규칙, 관련논문(은난순, 2003) 참조, 米国のマンション維持管理制度の特徴とわが国との比較 Official Report 財団法人マンション管理センター(2002)를 재구성

는 국토교통성 주택국 주택종합조정과 맨션관리 대책실과 도도부현(都道府縣), 정령(政令) 지정도시 등의 상담창구에서 공동주택의 관리를 담당하고 있다. 오랜 기간 전문적으로 공동주택 관리업무에 종사해 온 담당공무원이 다수이다.

우리나라의 경우 공동주택 관리를 담당하는 정부기관은 건설교통부 산하에 있는 주거복지본부의 주거환경팀이다(www.moct.go.kr). 우리나라 공동주택 관리 분야가 전문분야로 자리 잡기 어려운 이유를 살펴보면, 첫째 주거환경팀에 배치된 인적자원의 문제이다. 공동주택 관리를 담당하고 있는 직원은 3명으로 2000만 공동주택 입주자의 문제를 전담하기에는 한계상황에 와 있다. 둘째 이들 인력이 공동주택 관리에 종사하는 기간이다. 건설교통부 공동주택 관리에 관한 업무는 길게 1년, 짧게 6개월 정도 머물다가는 대기정거장으로서의 자리에 불과하기 때문에(이병수, 2001) 일관성 있는 주택관리 정책을 수행하는 데 문제점을 안고 있다. 그나마 학계 연구를 통해 나온 대안들도 정책과 행정입안에 반영되기 어려운 실정이다(은난순, 2003).

한국의 공동주택 관리가 일본보다 체계적이지 못한 이유를 살펴보면, 건설교통부 주거복지본부의 주거환경팀에 배치된 담당자 수와 이들이 공동주택 관리에 종사하는 기간의 문제를 들 수 있다. 이러한 이유에 기인해 관련 단체의 활동이 활발하지 못한 결과를 낳을 수 있다. 공동주택 관리업무를 전담하는 적정한 수의 공무원인력 확보와 전문공무원 인력양성이 요구된다.

VI. 결론

우리나라의 공동주택 수명은 부실시공과 관리의 소홀로 인하여 20년 정도 밖에 되지 않

고 있는데, 이는 선진국의 50-60년에 비해 매우 짧은 실정이다. 대단위 공동주택단지가 점점 고층화되어가는 상황에서 관리의 비능률이 계속 방치된다면 엄청난 국가적 낭비를 초래하게 될 것이다(기민자, 2004).

한국과 일본의 공동주택 관리제도를 비교한 결과를 요약하고, 공동주택의 효율적인 관리를 위해 입주자와 정부·지방자치단체 등이 노력해야 할 사항을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 우리나라 주택법과 일본의 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」의 개요를 비교하면, 한국의 경우 주택법 안에 공동주택 종합계획 및 건설, 공급, 관리에 관한 사항이 포괄적으로 제시되어 있으나, 일본의 법에는 공동주택의 건설 및 공급에 관한 사항은 없고 관리에 관한 사항만을 구체적으로 정하고 있음을 알 수 있다. 이에 주택법과 주택법 시행령 및 시행규칙의 내용 중 공동주택 관리에 관한 내용만을 별도로 추출하여 공동주택 관리에 관한 내용을 중심으로 한 공동주택 관리법을 제정하는 것을 고려할 필요가 있다.

둘째, 관리전반에 대한 동대표들의 의사결정기구인 「입주자대표회의」를 활성화시킬 필요성이 있다. 일본과 같이, 공동주택 소유자 전원을 구성원으로 하는 입주자조직을 만들고, 이를 법인으로 등록하여 운영하는 방법도 공동주택 관리에 대한 관심을 유도하고 건전한 운영방안을 모색하는 한 대안이 될 것이다.

한국은 일본에 비해 입주자대표회의 활동을 지원하는 단체의 수 및 역할이 미미하여, 개별 입주자대표회의가 개별의 상담 및 문제 해결을 관리회사와 특정단체에 위탁하는 것이 번거롭고 어려울 뿐만 아니라 전문적인 조언을 기대하기 어려우며 공동주택 관리를 전문적으로 상담하는 변호사, 건축사 등이 거의 없는 실정이다. 일본의 재단법인 맨션관리센

터가 일본 관리조합에 대한 전체적인 관리와 상담을 총괄하는 것처럼, 우리나라도 소유자 전원을 구성원으로 하는 입주자조직의 구성 및 법인화 후에 이 입주자조직을 관리하는 공동주택 관리센터와 같은 재단법인을 구성하는 방안을 고려할 것을 제안한다.

셋째, 일본은 둘 이상의 구분소유자가 존재하는 공동주택을 맨션이라 정의하고, 「맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률」에 의해 관리하고 있음을 감안 할 때, 우리나라도 분양 아파트 및 다세대주택, 연립주택, 주상복합아파트, 오피스텔의 구분 없이 2사람 이상의 소유자가 존재하는 모든 공동주택의 관리를 종합적으로 규정하는 주택법(혹은 공동주택 관리법)의 제정이 필요하다고 사료된다. 또한 일본의 경우를 모범으로 삼아 건설교통부나 각 지방자치단체에서 단동형, 단지형, 복합용도형 표준관리규약을 제정하고 이를 기준해 현재의 아파트이외에 각 다세대주택, 연립주택, 주상복합공동주택 등에서 개별 관리규약 제정 및 이에 따른 관리가 이루어 질 수 있도록 하는 제도적 보완이 시급하다.

넷째, 한국은 법적으로, 일본은 관리규약으로, 관리의 효율을 위해 장기수선계획을 의무적으로 수립하도록 하고 있지만, 장기수선계획에 의한 수선적립금의 적립금액을 개별 공동주택의 관리규약에서 정하고 있는 현실에서는 적절한 대규모수선이 이루어질 만큼의 많은 비용의 적립이 어려운 현실이다. 따라서 미국의 하와이 주의 경우처럼 장기수선계획서를 기초로 장래 예상 공사비의 50% 이상을 적립하도록 하는 주택법 시행령 조항이 마련되어야 할 것이다.

다섯째, 일본의 자격제도로는 국가자격증으로 맨션관리사 및 관리업무주임자, 사설자격증으로 구분소유관리사, 지방자치단체의 등록자격 맨션관리어드바이저가 있다. 이에 비해

한국은 국가자격증 주택관리사만 있다. 일본과 비교할 때 한국은 다양한 자격제도가 없을 뿐만 아니라, 관련자격자의 전문성이 결여되어 있어 실제적인 문제나 분쟁해결에 많은 어려움을 겪고 있다. 주택관리사라는 자격제도의 전문성과 자질이 문제가 되는 현실에서 우리나라 정부는 공동주택 관리에 관한 법률적 보완과 함께 자격제도 시험을 강화하여 전문가로서 활동할 수 있는 이론적 지식의 축적과 충분한 실습기간 확보가 되도록 해야 할 것이다. 주택관리사 자격제도의 강화와 함께 공동주택 관리와 관련된 환경문제, 법률문제 등 다양한 공동주택 관리에 관한 상담을 할 수 있는 (가칭)공동주택전문상담사와 같은 전문직종의 개발이 필요하다고 사료된다.

여섯째, 한국과 일본 모두 공동주택 관리를 입주자 자율에 일임하고 있다. 일본의 경우 관리를 일임하면서도 한편으로 정부 및 지방자치단체가 다양한 역할을 수행하며 관리의 틀을 세우고 있다. 이에 비해 한국의 정부와 지방자치단체는 나름대로의 역할을 담당하지만, 중요한 역할을 해내기에는 부족한 점이 많다. 한국의 공동주택 관리가 일본보다 체계적이지 못한 이유를 살펴보면, 건설교통부 주거복지본부의 주거환경팀에 배치된 담당자 수의 부족과 이들이 공동주택 관리에 종사하는 짧은 기간의 문제를 들 수 있다. 공동주택 관리업무를 전담하는 적정한 수의 공무원 인력 확보와 전문 공무원인력 양성이 요구된다.

일본은 한국과는 다른 공동주택의 실정 및 역사적 배경, 더욱이 법률체계와 사회사정이 다르기 때문에, 일본에서 실시되고 있는 제도를 그대로 한국에 도입하는 일은 국내 법령과의 적합성과 사회적인 비용부담 등 해결해야만 하는 많은 과제가 있다. 그러나 한국의 공동주택 거주수준을 유지하고, 관리를 적절하게 추진해 가기 위해서는 일본에서 실시되고

있는 공동주택 관리제도의 의의와 효과를 계속적으로 검토·점검해 가고 필요한 제도의 도입을 제안하는 일은 중요한 시사점을 제공하는 것이라 사료된다.

- 접수일 : 2006년 06월 05일
- 심사일 : 2006년 06월 10일
- 심사완료일 : 2006년 08월 21일

【참 고 문 헌】

- 1) 광인숙(2003). 주택법개정에 따른 공동주택 관리영역에서의 지방자치단체의 역할. 한국가정관리학회지 21(5), 145-153.
- 2) 기민자(2004). 우리나라 공동주택의 효율적 관리방안 연구 - 관리비 절감을 중심으로. 인하대 경영대학원 석사논문.
- 3) 김용수(2004). 공동주택 예방적 관리의 경제적 효과 및 실천방안. 대한주택공사 주택도시연구원 하우진 2004년 8월.
- 4) 김종성(2003). 공동주택 관리제도 개선방안에 관한 연구. 건국대 부동산대학원 석사논문.
- 5) 김호철(2004). 주택법 제정에 따른 주택관리제도의 변화. 대한주택공사 주택도시연구원 하우진 2004년 1월.
- 6) 박은규(2003). 일본의 공동주택 관리제도의 동향과 특징 -맨션관리 적정화의 추진에 관한 법률을 중심으로. 주택도시 79, 118-131.
- 7) 서울특별시(2004). 알기 쉬운 아파트 관리-법규해설에서 사례까지. 서울특별시.
- 8) 아파트관리신문(2006.2.27). 공동주택 관리체계의 문제점과 개선방안에 관한 연구. 2006.2.27 신문기사.
- 9) 이병수(2001). 공동주택 관리제도의 현주소 : 아파트 주민에게 드리는 편지. 서울 : 부연사.
- 10) 은난순(2003). 공동주택 관리업무 수행평가 도구개발. 경희대 대학원 박사논문.
- 11) 양광수(2002). 일본의 공동주택 관리시스템. 한국주택관리학회보 3(1), 63-71.
- 12) 장영희(2001). 아파트 관리 평가모델 구축방안. 서울시정개발연구원 보고서.
- 13) 홍성지(2005). 공동주택 관리체계 개선에 관한 연구. 건국대 대학원 박사논문.
- 14) www.aptn.co.kr 아파트관리신문.
- 15) www.moct.go.kr 건설교통부.
- 16) www.moleg.go.kr 법제처.
- 17) 건축법 시행령 [별표1] 2006. 법제처.
- 18) 주택법 2006. 법제처.
- 19) 주택법 시행령 2006. 법제처.
- 20) 주택법 시행규칙 2006. 법제처.
- 21) 천현숙(2002).아파트 주거문화의 특성에 관한 사회학적 연구 -아파트 주거의 확산요인을 중심으로. 연세대 대학원 박사논문.
- 22) 建物の区分所有等に関する法律. 2006.
- 23) 建物の区分所有等に関する法律施行規則. 2006.
- 24) マンションの管理の適正化の推進に関する法律. 2006.
- 25) マンション管理適正化指針. 2006.
- 26) マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令. 2006.
- 27) マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則. 2006.
- 28) 財団法人マンション管理センター(2002).米国のマンション維持管理制度の特徴とわが国との比較.Official Report.
- 29) www.makan.or.jp 財団法人マンション管理センター.