

일본의 맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률 고찰

The Law on Promoting Rationalization of Mansion Management in Japan

강혁신

조선대학교 법과대학

Hyuck-Shin Kang(innovation@chosun.ac.kr)

요약

일본의 맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률은 맨션의 양호한 주거환경을 확보하여 국민생활의 안정을 향상시키고 나아가 국민경제의 건전한 발전을 꾀함을 목적으로 제정된 법률이다. 맨션의 증가와 맨션만이 가지는 거주형태의 특수성, 이에 관련한 법정비의 미비는 일본의 학계와 실무에서 꾸준히 제기된 문제이다. 또한 관리적 측면에서는 관리조합의 운영문제, 유지수선, 관리조합의 관리업자에 대한 관리위탁, 설계·준공도면의 정확한 인도 등의 문제도 지적을 받아왔다. 이러한 문제점을 해결하기 위해 적정화법이 입법되었으나, 결국 적정화법은 맨션 관리에 관한 합의형성 등의 문제에 대해 그 해결책을 제시하고 있는 것으로 평가할 수는 있겠으나 한편으로는 맨션에서의 관리조합 및 구분소유자, 그리고 노후화가 상당히 진행된 맨션에 대해 고민, 예를 들면 거주자의 다양성 등으로 인한, 하는 지자체 등에 대해 여러 형태로의 의무 등을 제안 또는 제시하고 있음으로 해서 적정화법의 원활한 시행에는 다수의 난관이 존재하고 있는 것이 사실이다.

■ 중심어 : | 맨션 | 구분소유 | 관리 |

Abstract

The law on promoting rationalization of mansion management is the one that was enacted with the aim of enhancing stability of people's life and further of promoting sound development in national economy, by securing good residential environment of mansion in Japan. A rise in mansion, the distinct characteristics of a residential form that only mansion has, and the insufficiency of legal modification related to this are the issues that have been steadily proposed in academic circles and practical affairs in Japan. Also, in the managerial aspect, even problems about the operation of the management association, the maintenance & repair, the management contract on management agency in management association, and the correct transfer of design·completion plan have been pointed out. To solve these problems, the law of rationalization was legislated. However, the law of rationalization can be ultimately evaluated to suggest its solution on a problem about forming agreement on mansion management. On the other hand, it is concerned about the management association and section owner in mansion, and about mansion that was progressed aging considerably. For example, it is proposing or suggesting duties in several forms caused by dwellers' diversity to local self-government. Thus, it is a fact that a number of difficulties exist in smoothly enforcing the law of rationalization.

■ keyword : | Mansion | Condominium Ownership | Management |

* 이 논문은 2009학년도 조선대학교 학술연구비의 지원을 받아 연구되었음.

접수번호 : #101020-012

접수일자 : 2010년 10월 20일

심사완료일 : 2010년 10월 25일

교신저자 : 강혁신, e-mail : innovation@chosun.ac.kr

I. 일본 맨션관리적정화법의(2001년) 제정 배경

1. 맨션 현황

일본의 맨션[1]의 공급은 1960년대부터 시작이 되어, 현재는 약 400만호(임대주택 제외)에서 약 1000만 명 이상의 인구가 거주하고 있다. 우리나라의 경우는 전체 인구의 약 50%가 공동주택에서 거주하고 있는 수치에 비교하면, 일본의 경우는 맨션에서의 거주형태의 편중 현상은 비교적 적은 것을 알 수 있다. 또, 우리나라의 경우는 공동주택에 대한 재산가치의 증식 수단화가 이미 보편적인 것으로 일상화 되어 있으나, 반면 일본의 경우는 높은 거주 정착률로 인해 일생을 통해 맨션의 구입은 보통 1회에서 2회 정도로 그치고 있다. 따라서 맨션 및 공동주택의 수명을 비교하면 우리나라의 경우는 공동주택의 평균 수명이 약 20년에 못 미치고 있으나(그러나 정부 및 지자체의 재건축 규제 정책으로 인해 공동주택의 평균수명은 연장되고 있다), 일본의 경우에는 맨션의 평균 수명이 약 45년 정도로 매우 상당한 기간 동안 거주 목적으로 사용되고 있다. 일본 학계에서는 맨션의 평균수명을 100년 이상으로도 보는 견해도 다수 제기되고 있다. 현재 일본의 맨션에 대한 주요 이슈를 3개로 요약할 수 있는데 첫째는 재건축이고, 둘째는 리모델링, 셋째는 유지 및 관리이다. 첫 번째의 재건축에 관해서는 구분소유법[2]과 재건축 원활화법[3]이, 세 번째의 유지 및 관리에 관해서는 맨션관리적정화법이 대응을 하고 있는 형태이다. 두 번째의 리모델링에 관해서는 입법된 법률은 없으나 현재 일본의 학계 및 정부 차원에서 연구가 진행 중이다. 본 논문에서는 맨션의 유지 및 관리에 관하여 입법, 규정된 「맨션관리의 적정화 추진에 관한 법률 (이하, 적정화법이라고 한다)」에 관하여 연구를 전개하기로 한다.

2. 공동주택의 관리에 관한 분쟁

2.1 거주방식에 의한 분쟁

공동주택은 1동의 건물에 다수의 구분소유자 등이 집합하여 거주하는 방식으로 공용부분뿐 만아니라 전유부분에 관하여서도 그 사용에 관하여서는 규약에 따라 필요가 있는 등, 일반주택과는 다른 거주방식이 요구된

다. 그러나 우리나라와 일본 모두 공동주택에서의 생활 관행이 과거에 비해 상당한 수준으로는 높아졌으나 아직도 충분히 확립·성숙되지 못하고 있고, 또한 규약 등의 거주물 자체가 제대로 정비되지 못하고 있다는 점은 개선되어야 할 것이다[4].

2.2 의사결정에 의한 분쟁

공동주택은 먼저 구분소유자 각각이 전유부분을 구분하는 형태로 소유 및 관리를 하고 있으며 공용부분에 대해서는 각 구분소유자로 구성되는 관리조합 또는 입주자대표회의의 기관이 있게 되며 이 기관의 의사결정에 의해 관리가 이루어진다. 그러나 구분소유자의 이해대립 등으로 인하여 원활한 합의형성이 곤란한 경우가 적지 않게 발생하는데 이러한 합의형성의 곤란은 결국 구분소유자와 구분소유자, 또는 구분소유자와 관리조합 및 입주자대표회의, 구분소유자와 관리회사 등간의 분쟁으로 이어진다.

2.3 이용형태에 의한 분쟁

공동주택의 이용형태는 고정되어 있지 않으며, 더욱이 인구의 감소, 고령화에 따른 영향으로, 공동주택에는 공실이 발생하여 유지 및 관리에 관한 비용의 충당에 어려움이 발생한다. 또한 임대 증가로 소유자의 적절한 관리 기회가 줄어들게 되고 임차인의 거주공동주택에 대한 소극적·최소한의 유지 및 관리로 인해 공동주택의 장기수명화는 그 실현이 불투명해진다.

3. 일본의 맨션관련 법제

일본에서 현재 집합건물(거주전용형, 비거주전용형, 복합용도형) 및 맨션만을 대상으로 하는 법률에는 다음과 같은 4가지가 있다. 첫째, 건물의 구분소유 등에 관한 법률(이하, 구분소유법), 둘째, 본 논문에서 다루는 적정화법, 셋째, 被災구분소유건물의 재건 등에 관한 특별조치법(이하, 재건특별조치법), 넷째, 맨션의 재건축 원활화 등에 관한 법률(이하, 재건축원활화법)이 있다. 위의 4개의 집합건물 및 맨션에 관한 법률 중, 구분소유법과 재건특별조치법은 맨션은 물론 집합건물에 대해서도 그 규정을 적용한다. 이에 대하여 적정화법과 제

건축원활화법은 맨션, 즉 분양집합건물에 대해서만 그 규정을 적용하게 된다.

「맨션」은 적정화법의 제정에 있어서 처음으로 법률용어화 되었고, 적정화법 제2조는 맨션에 대해 다음과 같이 정의하고 있다.

적정화법 제2조 1호

ㄱ 2이상의 구분소유자가 존재하는 건물에서 사람의 거주용도로 제공되는 전유부분이 있는 건물과 그 대지 및 부속시설

ㄴ 하나의 단지의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 당해 단지 내에 있는 ㄱ에서 열거하는 건물을 포함하는 수 동의 건물의 구분소유자(전유부분이 있는 건물에서는 구분소유자)의 공유에 속하는 경우에서의 당해 토지 및 부속시설

적정화법에서는 단순히 건물뿐만 아니라 이와 일체적 관리대상인 건물의 대지 및 부속시설, 단지내의 공유 토지 및 부속시설에 대해서도 맨션의 정의에 포함시키고 있다. 예를 들면, 적정화법에서는 관리조합과 관리업자와의 사이에서 관리사무 위탁계약을 체결하는 때에 관리업자에 대해 '관리사무 대상 맨션부분' 등을 기재한 서면을 관리조합에 교부하도록 의무화하고 있는데(적정화법 제73조), 이 경우에서와 같이 맨션에는 건물 이외의 부분도 포함이 되도록 정의를 해 두어야 실무가 원활하게 이루어지게 된다[6].

4. 적정화법의 제정

적정화법은 맨션의 양호한 주거환경을 확보하여 국민생활의 안정을 향상시키고 나아가 국민경제의 건전한 발전을 꾀함을 목적으로 제정된 법률이다. 결국 위에서 언급하고 있는 거주방식에 의한 분쟁, 의사결정에 의한 분쟁, 이용형태에 의한 분쟁의 크게 3가지의 맨션 관리에 관한 문제점에 대응하고자 입법한 법률로 그 성격을 파악하는 것이 가능하다.

일본 전국의 907개의 관리조합이 제출한 분쟁발생 현황을 보면 거주자간의 매너로 인하여 발생하는 분쟁이 693건으로 가장 많고 다음이 건물의 하자, 비용부담, 근린관계 등이었다. 발생하는 분쟁의 내역은 우리나라와

별반 다름이 없다. 관리조합의 운영에 관한 분쟁으로는 관리비 체납, 관리규약에 의한 의결권의 설정, 수선계획의 불비, 주차장 문제 등이 있다. 건물의 자체로 인하여 발생하는 문제로는 비, 물의 누수, 외벽낙하 등이 있다. 거주자간의 행위 등으로 인하여 발생하는 문제로는 가축사육문제, 소음문제, 전유부분의 리모델링 등이 있다. 이 모두가 맨션의 구분소유자의 거주방식에 관한 이해 부족, 적정한 수선계획의 미책정 등이 원인이 되어 발생한다고 볼 수 있겠다.

맨션의 증가와 맨션만이 가지는 거주형태의 특수성, 이에 관련한 법정비의 미비는 일본의 학계와 실무에서 꾸준히 제기된 문제이다. 또한 관리적 측면에서는 관리조합의 운영문제, 유지수선, 관리조합의 관리업자에 대한 관리위탁, 설계·준공도면의 정확한 인도 등의 문제도 지적을 받아왔다. 적정화법은 이러한 문제를 해결하기 위하여 크게 관리조합에 대한 지원과 관리업자에 대한 규제 두 개의 틀을 염두에 두고 성립된 법이다. 관리조합에 대한 지원조치로는 ① 맨션관리적정화지침의 책정·공표, ② 관리조합·구분소유자 등의 노력의무, ③ 국·지방공공단체의 책무 명확화, ④ 맨션관리사제도의 창설, ⑤ 맨션관리적정화추진센터의 지정, ⑥ 분양업자의 설계도서 교부의무를 두고 있으며, 관리업자에 대한 규제강화로는 ① 맨션관리업의 법 규제, ② 맨션관리업자단체의 지정 등을 두고 있다.

일본의 맨션에서 관리조합이라 함은 구분소유자단체, 관리조합법인, 단지(團地)구분소유자단체, 단지관리조합법인의 4종류로 구분하여 살펴볼 수 있다. 구분소유자단체는 우리가 생각하는 일반적 개념으로써의 관리조합을 호칭하는 것으로 구분소유자 전원으로 건물 및 대지, 부속시설의 관리를 위하여 당연구성된 단체를 말한다. 구분소유자단체를 구성하는 구분소유자의 수가 30인 이상인 경우 일정의 요건을 갖추어 등기하는 경우에는 관리조합법인이 될 수 있다. 일반적으로 구분소유자단체는 법인격을 가지지 못하며 단순히 단체성이 아주 강한 권리능력 없는 사단으로 해석할 수 있다. 단지 구분소유자단체라 함은 하나의 단지 내에 여러 동의 건물이 있어 그 단지건물의 구분소유자 전원으로 관리를 목적으로 구성되는 단체를 말한다. 단지 관리조합법인

은 관리조합법인이 단지에서 구성되는 경우의 단체를 말한다.

표 1. 적정화법의 구조

(법의 목적)	
직접목적: 맨션의 양호한 주거환경의 확보 간접목적: 국민생활의 안정향상· 국민경제의 건전한 발전	
맨션관리의 적정화의 추진을 위한 조치 I. 관리조합에 대한 지원조치 i. 맨션관리적정화지침의 책정, 공표 ii. 관리조합, 구분소유자 등의 노력의무 iii. 국·지방공공단체의 책무 명확화 iv. 맨션관리사제도의 창설 v. 맨션관리적정화추진센터의 지정 vi. 분양업자의 설계도서 교부의무 II. 관리업자에 대한 규제 강화 i. 맨션관리업의 법규제 ii. 맨션관리업자단체의 지정	
(입법이유)	
맨션의 중요성 증대 i. 맨션의 증가 ii. 거주형태의 특성 iii. 법정비의 미비	맨션관리의 과제 i. 관리조합의 운영 관계 ii. 유지수선관계 iii. 관리조합과 관리업자의 관리 위탁 iv. 설계에 관한 도서 관계

II. 맨션관리적정화법의 내용

1. 입법목적 및 편제

적정화법은, '토지이용의 고도화 진전 그 외의 국민의 주생활에 관한 환경의 변화에 따라 다수의 구분소유자가 거주하는 맨션의 중요성이 증대하고 있는 가운데, 맨션관리사의 자격을 정하고 맨션관리업자의 등록제도를 실시하는 등의 맨션관리의 적정화를 추진하기 위한 조치를 강구하여, 맨션에서의 양호한 거주환경을 확보하고 국민생활의 안정향상과 국민경제의 건전한 발전에 기여함을 목적으로 하고 있다.' (적정화법 제1조)

적정화법의 편제는 다음과 같다.

제1장 【총칙】(제1조-제5조), 제2장 【맨션관리사】 제1절 [자격], 제2절 [시험], 제3절 [등록], 제4절 [의무 등] (제6조-제43조의 2), 제3장 【맨션관리업】 제1절 [등록], 제2절 [관리업무주임자], 제3절 [업무], 제4절 [감독], 제5절 [잡칙] (제44조-제90조), 제4장 【맨션관리적정화 추진센터】(제91조-제94조), 제5장 【맨션관리업자 단체】(제95조-제102조), 제6장 【잡칙】, 제7장 【벌칙】, 부칙. 이상에서와 같이 적정화법은 제1조에서 표상하는 위의 목적을 달성하기 위하여 다음과 같은 시책을 정하고 있다. 첫째, 맨션관리조합을 지원하기 위한 어드바이저로서 '맨션관리사'의 자격을 설치하고 있다(적정화법 제2장). 둘째, 맨션관리를 담당하는 맨션관리업자의 질적 향상을 제고하기 위하여 맨션관리업자를 담당 등록 제도를 도입하여 이를 행정적으로 규제하도록 하고 있다(적정화법 제3장). 셋째, 국토교통대신이 '맨션관리적정화지침'을 정하고 '맨션관리적정화추진센터'를 설치하여 맨션관리조합에 대한 지원을 하는 등의 국가 및 지방공공단체가 맨션관리적정화에 대한 필요한 조치를 할 수 있도록 하고 있다(적정화법 제4장). 넷째, 맨션관리업자의 사업자단체를 지정하여 맨션관리 업무개선 및 구분소유자의 불만 등에 대한 처리를 하고 있다(적정화법 제5장).

적정화법의 대상이 되는 「맨션」이란, 적정화법 제2조 1호 ㄱ에서 '둘 이상의 구분소유건물이 존재하는 건물에서 사람의 거주에 공하는 전유부분과 그 대지 및

부속시설'로 정의하고 있으며, 제2조 1호 ㄱ에서는 '하나의 단지 내의 토지 또는 부속시설(이에 관한 권리를 포함한다)이 당해 단지 내에 있는 것을 포함하는 수동의 건물의 소유자(전유부분이 있는 건물에 대해서는 구분소유자)의 공용에 속하는 경우의 해당토지 및 부속시설'로 정의하고 있다. 따라서 둘 이상의 구분소유자가 존재하는 건물이면서 전유부분의 하나 이상이 거주용인 경우에는 해당건물은 맨션이다. 또한 맨션에는 건물 이외에도 대지, 부속시설도 포함된다. 적정화법은 맨션의 건물부분과 함께 부속시설에 대해서도 일체적 관리의 편의성을 이유로 하여, 건물, 대지, 부속시설을 모두 「맨션」으로 정의하고 있다.

2. 적정화법의 개요

이상의 편제를 기초로 적정화법의 개요를 알아보면

다음과 같다.

첫째, 「관리조합에 의한 관리적정화 확보를 위한 조치」로서, 가. 국토교통성대신에 의한 맨션 관리적정화 지침의 책정, 나. 관리조합, 구분소유자에 의한 적정한 관리에 관한 노력의무규정, 다. 국가 및 지방공공단체에 의한 정보제공 등의 조치, 를 규정하고 있다.

둘째, 「맨션관리사 자격의 창설」로서, 가. 국토교통성대신의 등록을 거쳐 관리조합의 운영 그 외의 맨션 관리에 관하여 상담, 조력 및 지도 등을 업으로 하는 '맨션관리사' 제도, 나. 신용실추행위 금지, 강습수강 의무, 비밀엄수 의무, 명칭사용제한 등을 내용으로 하는 '맨션관리사 의무'를 규정하고 있다.

셋째, 「맨션관리업 적정화를 위한 조치」로서, 가. 등록 의무, 관리업무주임자 설치, 업무규제(중요사항

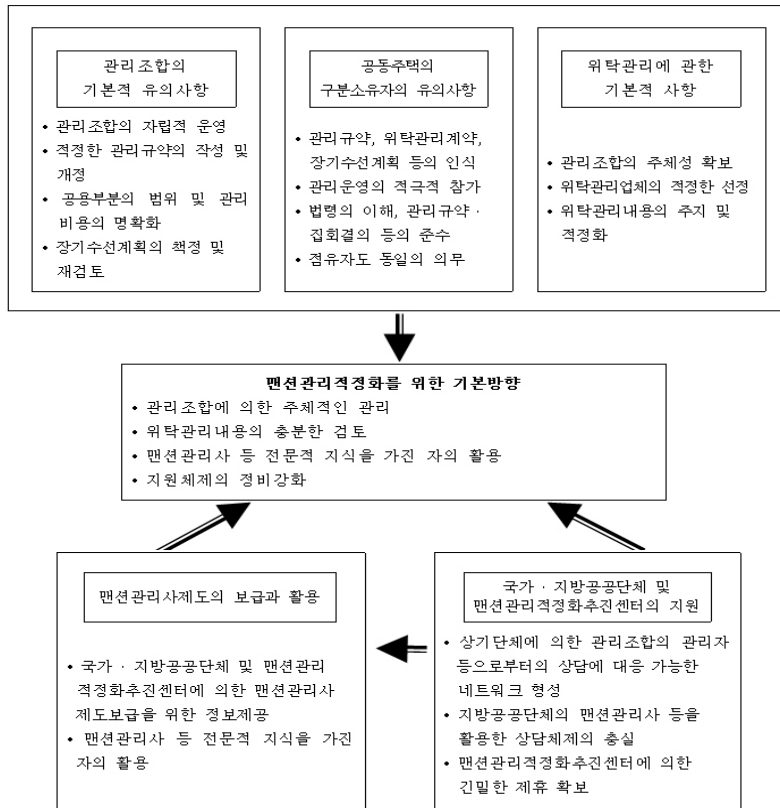


그림 1. 적정화법의 포인트

설명 의무, 위탁계약서 교부 의무, 수선적립금 등의 관리, 정보개시(관리실적, 재무제표 등) 등을 내용으로 하는 ‘맨션관리업 등록제도’의 창설, 나. 관리업에 관한 고충 해결, 관리업 종사자에 대한 연수, 관리비 등에 관한 보증 등을 내용으로 하는 ‘맨션관리업의 건전한 발전을 목적으로 하는 단체’ 지정을 규정하고 있다.

넷째, 「맨션관리의 지원을 위한 전문적인 조직 지정」으로, 가. 관리에 관한 상담, 고충 처리, 나. 관리조합에 대한 정보 제공, 기술적 지원, 을 규정하고 있다.

다섯째, 「분양단계의 적정화 조치」로서, 준공도면의 관리조합으로의 철저한 인도 등을 규정하고 있다.

III. 맨션관리사의 자격과 업무내용

1. 맨션관리사제도의 취지

일본에서도 맨션의 고층화, 단지화가 일반적인 형태가 됨에 따라 기존의 관리조합 및 구분소유자들의 자주적 관리가 점점 어려워지고, 또 맨션관리에 대한 고도의 기술적 지식 및 노하우를 가진 전문관리업체가 활발하게 등장함에 따라 이미 70%이상의 단지형 맨션에서 위탁관리를 하고 있다. 따라서 명문상, 맨션관리의 주체는 관리조합이며 이 관리조합은 구분소유자들로 구성되고 있는 것이 맞으나, 이러한 현재의 단지형 맨션의 관리의 특성때문에 법률과 기술을 가진 관리전문업체의 필요성이 절실해지고 있는 것이다.

따라서 이상의 필요성에 의해 적정화법에서 맨션관리사 자격을 신설하였고, 이 맨션관리사는 해당 맨션의 관리조합 및 각 구분소유자에 대한 맨션관리에 관한 법률적, 기술적 상담을 수행하도록 하고 있다.

2. 맨션관리사 시험

적정화법은 적정화법 제2장에서 맨션관리사 시험에 관한 사항을 정하고 있다(적정화법 제6조-29조). 이 조항에 의하면 맨션관리사 시험은 관리조합의 운적)그 외의 맨션관리에 관한 전문적 지식을 가지는지의 여부를 판정하는 것에 그 기준을 두며, 이에 따라 첫째, 맨션관리에 관한 법령 및 실무에 관한 내용, 둘째, 관리조합

의 운적의 원활화에 관한 내용, 셋째, 맨션의 건물 및 부속시설의 형질과 구조에 관한 내용, 넷째, 적정화법의 법률적 내용, 이 맨션관리사의 시험에 출제가 된다[7].

3. 맨션관리사 등록과 결격사유

맨션관리사의 명칭을 사용하여 맨션관리사업무를 수행하고자 하는 자는 국토교통성대신에게 등록을 하여야 한다(적정화법 제30조).

또한 적정화법 제30조에서는 다음과 같이 맨션관리사의 등록결격사유에 대해서도 규정하고 있다. 이하는 등록결격사유 중 주요 내용에 대해서만 살펴본다.

3.1 성년후견인 또는 피보좌인

일본의 성년후견법은 2001년 4월 1일부터 시행되고 있다. 심신의 장애를 가지고 있는 자가 보통의 생활을 영위하기 위해서는 원조가 필요한데, 이 원조를 제공하기 위한 법이 바로 ‘성년후견법’이다. 2001년 시행된 일본의 성년후견법은 종래의 제도를 존속시키면서 새로운 제도를 덧붙인 것으로 이해할 수 있다. 금치산 및 준금치산(한정치산자의 일본식 용어)은 각각 후견 및 보좌로 명칭을 변경하여 존속시키며, 또 본인이 사전에 계약에 의해 후견인을 결정하여 놓는 임의 후견제도도 새로이 도입하였다. 그리고 호적기제에 대신하여 후견등기가 새로이 마련되었고, 그 외의 차별적인 용어도 변경하였다. 일본도 우리나라와 마찬가지로 금치산 및 준금치산 제도가 충분히 이용되지 못하고 있는 것은 주지의 사실이다. 성년후견법 제정 직전의 1998년도의 일본 통계에 의하면, 금치산선고의 심판건수는 1,709건이며 준금치산선고의 심판건수는 251건에 불과하였다. 일본의 금치산 및 준금치산 제도는明治31년(1898년) 제정된 이후 1998년의 성년후견법 제정까지 약 100여 년간 한 차례도 개정되지 않은 채 지금까지에 이르렀고, 따라서 일본 내에서도 본인보호를 지나치게 중시한 나머지 경직된 제도로 전락하고 말았다는 비판도 제기되어 왔다. 고령사회를 맞이하여 치매성고령자가 급격히 증가함에 따라 이러한 치매성고령자가 수월하게 이용할 수 있는 성년후견제도에 대한 요청이 계속되어 왔고, 또 지적장애자 및 정신장애자 등의 복지를 위한 이

러한 대상까지도 사정에 둔 성년후견제도에 대한 요망 등이 있었다.

일본의 현행 성년후견법은 판단능력을 기준으로 사람을 분류하는 기존의 방법을 답습하여 종래의 금치산 및 준금치산은 후견 및 보좌로 그 명칭만 변경하였을 뿐, 기본적인 사항들은 존속·유지하고 있다. 보좌인의 대리권 범위는 본인의 필요정도를 고려하여 결정할 수 있도록 하고 있으나, 그 외의 효과는 종래의 법과 동일하다. 보조에 있어서는 본인의 구체적인 필요에 따라 원조의 내용을 결정할 수 있도록 하고 있으나, 이를 이용할 수 있는 자는 보좌의 대상자보다 판단능력이 높은 자이다. 따라서 현재 일본에서는 판단능력을 기준으로 사람의 분류과정을 거치지 않고, 최초의 과정부터 그 구체적인 필요에 따라 원조의 내용을 정하는 제도의 도입을 검토하고 있다.

성년후견법은 신체장애자를 대상으로 하고 있지 않다. 이는 성년후견법의 본래의 입법 내용이 판단능력의 정도에 의해 사람을 분류화하는 것을 제도의 기초에 두는 것이고 판단능력에 문제가 없는 신체장애자를 제도의 대상자로 하고 있지는 않기 때문이다. 그러나 판단능력이 있더라도 신체의 장애를 가지고 있는 경우에는 본인의 재산을 관리하기에 곤란이 발생할 여지도 있는 것이며, 계약교섭에 있어서 불리한 당사자의 지위에 처할 수도 있기 때문에 신체장애자에게 원조의 필요성이 완전무결하게 존재하지 않는다고는 말하기 어렵다는 지적이 있다.

3.2 금고이상의 형을 받았거나 또는 집행 종료 후 2년을 경과하지 않은 자, 적정화법에 의해 벌금형을 받았거나 집행 종료 후 2년을 경과하지 않은 자

적정화법의 본 규정은 맨션관리사는 신뢰받을 수 있는 어드바이저로서 업무를 수행하여야 하기 때문에 일정한 범죄행위에 의해 처벌을 받은 자에 대해 맨션관리사로의 등록으로부터 배제하기 위한 규정이다. 또한 적정화법 제40조의 신용실추행위의 금지에 위반한 자, 제41조의 강습수강의무를 위반한 자, 제42조의 비밀유지의무를 위반한 자를 이유로 하여 맨션관리사의 등록이 취소된 자는 취소된 날부터 2년간 등록자격이 결격된

다[8].

4. 맨션관리사의 업무

4.1 업무의 주요 내용

맨션관리사는 전문적인 지식을 가지고 관리조합의 운영, 그 외 맨션관리에 관해 관리조합의 관리자 또는 맨션구분소유자 등의 상담에 응하여 조언, 지도, 그 외의 원조의 업무를 수행한다(적정화법 제2조).

맨션관리사가 수행하는 업무의 내용은 다음과 같이 크게 3가지로 분류할 수 있는데, 첫째, 맨션관리업무(법률분야), 둘째, 건축설비의 유지보전(건축분야), 셋째, 관리조합의 운영(조합운영분야)이다. 맨션관리사가 수행하는 상담의 사례로는 다음과 같은 내용들을 예상할 수 있다. 예를 들면, 배수관의 가지관의 누수의 경우에 대해, ①수선방법에 대한 건축기술적 판단, ②해당 배수관이 전유부분인가 공용부분인가에 대한 판단, ③손해 배상책임, 비용부담을 지는 자가 관리조합인가 구분소유자인가에 관한 법률관계적 판단 등이 맨션관리사의 업무에 해당이 된다[9].

맨션관리사가 수행하는 맨션관리에 관한 상담의 내용으로, 맨션관리업자의 선정, 관리위탁계약내용의 검토, 관리규약의 개정, 관리조합의 운영방법, 건물의 수선유지, 대규모수선 계획 및 실시, 거주자 등의 의무위반에 대한 대응, 관리비 체납 등의 문제가 있다[10]. 여기서 주의할 것은, 맨션관리사의 업무는 어디까지나 관리조합과 구분소유자를 향한 업무이지 관리업자 또는 분양업자에 대한 조언 및 지도 등을 수행하는 것은 아니라는 데에 있다. 일반적으로 맨션 관리에 있어서, 관리조합 및 구분소유자와 관리업자 및 분양회사 간의 이익이 충돌하고 있는 것이 현실이고 또 이에 대한 조정에 있어서 결코 관리조합 및 구분소유자의 위치가 관리업자 및 분양회사에 대해 우월한 지위를 가지는 것은 아니기 때문이다.

4.2 선관주의의무

맨션관리사는 관리조합에 대한 상담 및 조언의 업무와 관련하여 그 보수의 유무에 상관없이 민법에서 규정하는 선관주의의무를 지게 된다. 이는 맨션관리사와 관

리조합의 예상되는 상담 내용, 상담 내용이 해당 맨션 구분소유자에게 미치는 영향, 구속력의 정도, 심지어 상담 내용에 따라서는 맨션의 대외 이미지 및 가격의 형성에까지도 미치는 영향의 정도 등을 판단하여 볼 때, 양자 간의 관계는 상호 신뢰관계에 있음이 당연하다고 판단할 수밖에 없기 때문이고 또한 이러한 이유로 맨션 관리사에게는 본인의 업무와 관련하여 일반적인 주의가 아닌 일반의 정도를 초월하는 정도의 즉, 고도의 주의를 부담하여야 하기 때문이다.

5. 맨션관리사와 관리주임업자의 상이

맨션관리사는 전문적인 지식을 가지고 맨션관리에 관해 관리조합의 관리자 및 구분소유자로부터의 상담을 받아, 어드바이스, 지도 등을 행한다. 따라서 맨션관리사는 기본적으로 관리조합의 입장에 서서 관리조합의 운영, 규약, 거주물의 책정·검토, 장기수선계획의 책정·검토 등의 관리조합 내부의 문제에 관해 적절한 어드바이스, 지도 등을 행하게 된다. 이에 대하여 관리업무주임자는 맨션관리업자의 일원으로서 관리위탁계약의 중요사항에 대한 설명의 업무부터 시작하여 수탁한 관리업무의 처리상황에 대한 체크 및 그에 대한 보고에 이르기까지 관리업무 중 그 골격을 이루는 매니지먼트업무를 담당하는 자를 말한다[11].

IV. 맨션관리적정화지침

2001년 8월 1일, 국토교통성대신은 맨션의 관리 적정화의 추진을 위해 관리조합에 의한 맨션관리적정화에 관한 지침, 이른바 「맨션관리적정화지침」을 정하여 공표하고 있다(적정화법 제3조). 관리조합은 이에 의하여 맨션의 적정한 관리를 위하여 노력해야 한다(적정화법 제4조).

적정화법 제4조는 맨션관리의적정화는 결국 맨션관리적정화지침에 근거할 때 가능하다고 판단하고 있는 것으로 볼 수 있다[12].

지침은 관리조합에 의한 맨션관리적정화 추진을 위해 다음과 같은 사항을 정하고 있다. 첫째, 맨션관리 적

정화의 기본방향, 둘째, 관리조합이 유의해야 할 기본적인 사항, 셋째, 구분소유자 등이 유의해야 할 기본적인 사항, 넷째, 맨션관리사제도의 보급과 활용, 다섯째, 위탁관리에 관한 기본적인 사항, 여섯째, 국가·지방공공단체의 지원, 의 여섯 개의 항목으로 구성되어 있으며, 관리조합의 운영, 장기수선계획 그 외의 관리조합에 의한 맨션 관리에 대한 가이드라인으로 기능하고 있다[13]. 첫째의 맨션관리의 기본방향은 ① 관리조합에 의한 주체적이고 적정한 관리, ② 구분소유자의 적극적인 참가, 적절한 역할분담, ③ 맨션관리사 등의 활용, ④ 국가·지방공공단체·맨션관리적정화추진센터의 지원에 대한 내용을 가지며, 둘째의 관리조합이 유의해야 할 기본적인 사항은 ① 관리조합의 운영, ② 관리규약, ③ 공용부분의 범위·관리비용의 명확화, ④ 관리조합의 경리, ⑤ 장기수선계획의 책정·검토, ⑥ 단지 및 복합용도형맨션에 대한 내용이 기술되어 있다.

V. 맨션관리적정화추진센터

적정화법에서 ‘국토교통대신은 관리조합에 의한 맨션관리의 적정화 추진에 기여하는 것을 목적으로 하는 일반재단법인으로, 다음의 이하의 조에서 규정하는 업무에 관하여 다음의 기준에 적합하다고 인정되는 사항을 신청에 의해 전국에 한 개에 한정추진센터의 지정에 대하여 이상과 같이 규정하고 있다. 그 기준이란, ‘직원, 관하여 맨션관리적정화추진센터로써 지정할 수 있다(적정화법 제91조)’고 맨션관리적정화법의 실시방법, 그 외의 사항에 대하여 관리적정화업무의 실시에 관한 계획이 관리적정화 업무의 적정 및 확실한 실시를 위하여 적절한 것일 것(적정화법 제91조 제1호), 또, 전호의 관리적정화 업무의 실시에 관한 계획의 적정 및 확실한 실시에 필요한 經理的 및 기술적인 기초를 가지는 것일 것(적정화법 제91조 제2호)’로 제시하고 있다.

맨션관리적정화추진센터는 다음과 같은 업무를 수행한다. 첫째, 맨션 관리에 관한 정보 및 자료의 수집, 정리를 하고, 이를 관리조합의 관리자 등 그 외의 관계자에 대하여 제공한다. 둘째, 맨션관리의 적정화에 관하여

관리조합의 관리자 등 그 외의 관계자에 대하여 기술적인 지원을 한다. 셋째, 맨션 관리의 적정화에 관하여 관리조합의 관리자 등 그 외의 관계자에 대하여 강습을 한다. 넷째, 맨션 관리에 관한 고충처리 및 이에 필요한 지도와 어드바이스를 한다. 다섯째, 맨션관리에 관한 조사 및 연구를 한다. 여섯째, 맨션관리의 적정화 추진을 위한 계발(啓發)활동 및 홍보활동을 한다. 일곱째, 맨션 관리의 적정화 추진을 위한 업무를 한다.(적정화법 제 92조) 이러한 업무수행의 내용을 살펴어 볼 때, 일본의 맨션관리적정화추진센터는 맨션관리의 전반적 부분에 대한 행정적 역할을 하는 것으로 보이며 또한 지방자치단체와 맨션관리사 등의 맨션업무기관과의 연계 및 협조 등을 통하여 구분소유자에게는 해당 거주 맨션에 대한 관리 전반에 관한 정보면과 기술면에서의 교육, 설명 및 고지 등을 주요업무로 하는 것을 알 수 있다.

VI. 적정화법의 과제

적정화법은 맨션 관리에 관한 합의형성 등의 문제에 대해 그 해결책을 제시하고 있는 것으로 평가할 수는

있으나, 한편으로는 맨션에서의 관리조합 및 구분소유자, 그리고 노후화가 상당히 진행된 맨션에 대해 고민—예를 들면 거주자의 다양성 등으로 인한—하는 지자체 등에 대해 여러 형태로의 의무 등을 제안 또는 제시하고 있으므로 해서 적정화법의 원활한 시행에는 다수의 난관이 존재하고 있는 것이 사실이다.

맨션의 규모·장소·거주자의 연령 구성 등에 의해 내재하는 문제 및 해결방법은 각각 다르며 맨션 그 자체의 문제해결은 각 구분소유자·구분소유자만에 국한되지 않고 구분소유예정자를 포함하여 적정화법에 의한 맨션관리의 중요성을 이해하도록 당사자들의 시야를 넓히는 것도 중요하다[14]고 할 수 있겠다.

맨션에서의 또는 공동주택에서의 관리조합과 구분소유자가 지켜야 하는 유의사항은 각각 이하와 같다고 판단한다.

관리조합이 지켜야 하는 기본적 유의사항은 다음과 같이 기본적 원칙을 설정하는 것이 가능한데, 첫 번째가 관리조합의 자립적 운영, 두 번째가 적정한 관리규약의 작성 및 개정, 세 번째가 공용부분의 범위 및 관리비용의 명확화, 네 번째가 장기수선의 책정 및 재검토이다.

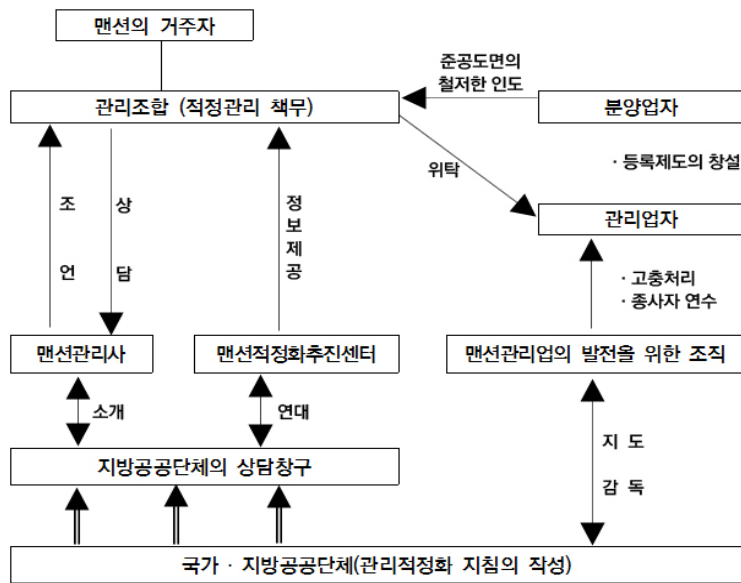


그림 2. 맨션관리의 흐름

그리고 맨션에 거주하는 구분소유자가 지켜야 하는 유의사항에 대해서 다음과 같이 원칙을 내세울 수 있는데, 첫 번째가 맨션에 거주하는 구분소유자는 관리규약, 위탁관리규약, 장기수선계획 등에 관하여 인식할 것, 두 번째가 구분소유자의 관리운영의 적극적 참가 권유, 세 번째가 맨션관련 법령의 이해, 관리규약·집회결의 등의 준수, 네 번째가 점유자도 맨션의 관리에 관하여서 구분소유자와 동일한 의무를 질 것 등이다.

우리나라의 공동주택도 구분소유자 전체의 의사결정의 어려움, 다양한 이용형태의 혼재, 건물구조상의 기술적 판단에 고도의 지식 필요, 단지의 거대화, 관리의 복잡화는 관리조합의 자주적 관리를 현실적으로 어렵게 하고 있으며 이는 약80%이상의 공동주택이 자주관리가 아닌 일괄위탁관리 또는 일부 위탁관리방식을 채택케 하는 주된 원인이다. 그럼에도 불구하고 맨션관리의 주체는 누구인가라고 하는 문제에 있어 관리주체는 공동주택의 관리방식 양태와는 전혀 상관없이 관리조합 자신으로 귀속되는 것은 부정할 수 없는 사실이므로 첫 번째, 관리조합의 주체성 확보, 두 번째, 위탁관리업체의 적절한 선정, 세 번째, 위탁관리내용의 주지 및 적정화 등의 방법을 통하여 원활한 맨션관리를 유지, 전개해 나가는 것이 중요하다고 할 것이다.

참 고 문 헌

[1] 鎌野邦樹, 山野目章夫, 「マンション法」, 有斐閣, 2003, 2면.
 [2] 강혁신, “구분소유권의 소유권성 변질론”, 「민사법학」 제40호, 한국민사법학회, 2008. 3.참조
 강혁신, “일본의 ‘건물의 구분소유 등에 관한 법률’에 있어서의 區分所有權의 動態”, 「민사법학」 제43-1호, 한국민사법학회, 2008. 12.참조
 [3] 강혁신 “일본 「재건축 원활화법」의 법률문제”, 「토지법학」 제24-2호, 한국토지법학회, 2008. 12.참조
 [4] 財) マンション管理センター編著, 「マンション管理の知識」, 住宅新報社, 2003.8, 11면 참조.

[5] 鎌野邦樹・山野目章夫 編, 위의 책, 5면.
 [6] 鎌野邦樹・山野目章夫 編, 위의 책, 256면.
 [7] 丸山英氣, 「區分所有法 改正版」, 大成出版社, 2007. 3., 416-417면.
 [8] 丸山英氣, 위의 책, 418면.
 [9] 岡本正治, 宇仁美咲 共著, 「マンション管理適正化法の解説」, 大成出版社, 2001.10., 41면 참조.
 [10] 岡本正治, 宇仁美咲 共著, 위의 책, 52면 참조.
 [11] (財) マンション管理センター編著, 「マンション管理の知識」, 住宅新報社, 2003.8., 51면.
 [12] 飯島正, “マンション管理適正化法の運用”, ジュウリスト, No. 1225、有斐閣, 2002. 6. 15. 33면.
 [13] 丸山英氣, 위의 책, 415면.
 [14] 河村喜廣・磯野重三郎, “マンション管理適正化法見直しの提言”, マンション學 第21号、日本マンション學會, 2005. 4., 127면.

저 자 소 개

강 혁 신(Hyuck-Shin Kang) 정회원



- 2004년 3월 : 일본 치바국립대학교(법학박사)
- 2005년 : 한세대학교 경찰복지학부 전임강사
- 2007년 ~ 현재 : 조선대학교 법과대학 조교수

<관심분야> : 민법, 물권법, 구분소유권