

공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

공동주택관리 제도의 현황



김 정 인
(한국주택관리연구원 연구위원)

I. 들어가며

우리나라의 주택보급에 눈부신 성장의 원동력을 마련한 것은 공동주택의 역할이 크다. 1964년 건설된 주택공사의 마포아파트는 최초의 단지형태로서 단지계획의 역사적 의미를 가지기도 하지만 재건축이 추진되어 1991년에 철거, 1994년 완공하는 등 주택건설을 촉진했던 당시의 주택정책의 한 면을 그대로 보여주는 듯하다.

건물은 짓는 것과 더불어 지어진 건물을 얼마나 오랫동안 안전하게 사용할 수 있는가가 관건이므로 사후관리가 중요하게 여겨져야 한다. 정책이나 제도 또한 사후관리에 대한 적절한 방안이 마련되어야 하지만 주택보급률이 낮고, 국민들의 내 집 마련 꿈을 충족시키기에 절대적인 물량이 부족했던 국내 주택시장의 초기에는 공동주택의 관리가 시급한 정책대상으로 여겨지지 못했던 것이 사실이다. 그러나 최근 사회적으로 ‘안전’이라는 키워드가 부각되고 또 다른 측면에서 공동주택관리 비리에 대한 관심이 증가하면서 공동주택관리의 중요성, 투명한 공동주택관리 등이 화두에 오르고 있다.

공동주택관리에서 주요하게 다루어지는 제도와 그에 대한 정책적 이슈를 다루어 보고 공동주택 관리가 제대로 기능하기 위한 방안을 살펴보았다.

II. 공동주택관리의 주요제도

공동주택은 독립주택과 달리 거주자가 전용으로 사용

하는 공간과 모든 거주자가 공동으로 사용하는 공용부분으로 나뉘어 있다. 공용부분은 특정 거주자가 소유하거나 관리책임이 있지 않으므로 공동으로 관리하여야 한다.

공동의 관리를 위해서는 관리를 위한 조직과 방식을 결정하여야 한다. 우리나라에서는 공동주택의 관리를 위하여 주택법에 관리업무를 위한 조직과 업무수행에 관한 사항을 규정하고 있다.

1. 의결주체와 관리주체

공동주택 관리는 필요한 관리사안을 의결하고 의결 내용을 집행하는 절차를 통해 이루어진다. 그 과정을 위해 의결주체인 입주자대표회의와 집행주체인 관리주체 양측의 역할과 책임이 정해져있다.

입주자대표회의는 관리방법을 결정하고 관리운영상 필요한 제반사항을 결정하는 역할을 한다. 주로 관리규약에 명시되어 있는 사안에 대하여 입주자대표회의를 개최하여 의결한다. 의결내용은 주택법에 명시되어 있는 관리규약의 개정, 관리비 등 예산 수립과 결산, 공용부분의 보수, 장기수선계획 조정, 안전관리계획의 수립 등이다.

관리주체는 공동주택의 공용부분의 유지 및 안전관리, 관리비 등의 비용 징수 및 관리, 관리규약으로 정한 사항의 집행, 입주자대표회의 의결사항의 집행 등 관리의 실무를 담당한다.

입주자대표회의와 관리주체의 역할범위는 주택법에서

공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

규정하고 있어 그 책임과 의무가 명확하다. 각 주체는 공동주택단지에서의 체계적인 관리업무를 수행하기 위하여 상호 협조하여야 함은 물론이고 상호 업무의 영역을 존중하여야 한다.

2. 자치관리와 위탁관리

주택법에서는 공동주택의 관리방식을 자치관리 또는 위탁관리로 나누고 있으며 입주자대표회의에서 관리방식을 결정하도록 정하고 있다. 자치관리는 주민 스스로 관리를 한다는 의미가 내포되어 있지만 우리나라의 경우 의무 관리대상 단지의 경우 관리주체를 두고 전문가를 배치하여야 하기 때문에 자치관리라 할지라도 100 퍼센트 주민의 손으로 관리업무를 추진하는 것이 아니다. 자치관리의 경우에는 주민들이 스스로 자치관리기구를 구성하여 관리주체의 업무를 실시하여야 하는데 그 구성자체가 법적 규정에 부합하여야 하는 것이다.

한편 위탁관리의 경우에는 위탁관리회사와 관리업무 위수탁계약을 체결하여 관리회사로 하여금 체계적이고 합리적인 관리를 실시하는 것을 목표로 한다. 위탁관리의 경우에도 자치관리와 마찬가지로 의무관리대상의 공동주택 단지에 관리주체의 업무가 가능한 조직을 구성한다.

이렇듯 자치관리와 위탁관리의 방식이 존재하지만 관리업무는 관리주체에서 실시하기 때문에 조직의 외적인 구성에는 차이가 없다. 위탁관리의 경우 위탁관리수수료만으로 업무위탁계약을 체결하고 위탁관리 단지의 관리주체에 대한 근로조건을 입주자대표회의에서 결정하는 등의 관행 탓에 주택관리업의 발전이나 위탁관리의 전문적인 업무차별성에 도움을 주지 못하는 등의 한계가 있다.

3. 주택관리사

의무관리대상 공동주택 공용부분의 효율적인 관리를 위하여 1987년에 '주택관리사(보)' 시험제도를 도입하여 전문 자격자에 의한 관리를 도모하였다. 공동주택의 공용부분 관리를 위해서는 일상적인 관리 이외에 시설이나 설비를 장기적인 측면에서 계획적으로 관리하기 위한 기술적인 지식이 필요하다. 또한 유지를 위하여 필요한 비용,

운영비용 등을 징수하고 사용하기 위한 업무지식 또한 필요로 한다. 뿐만 아니라 공동주택에 거주하는 다수의 입주자들이 쾌적한 주거환경을 조성하며 생활할 수 있도록 적극적인 입주자의 생활 관리도 필요하다.

정리하면 주택관리사는 공동주택을 체계적이고 계획적으로 관리하여 건물의 장수명을 도모하고 효율적이고 투명한 관리비의 집행, 나아가서는 다수의 거주자들이 공동체 생활을 영위할 수 있도록 하는 역할을 한다. 따라서 공동주택관리에 관한 전문적인 지식과 더불어 다수의견을 효율적으로 관리에 반영하는 의사결정능력이 필요하다.

III. 최근의 이슈

1. 공동주택관리 모법제정

공동주택관리와 관련한 정책사항은 주택의 건설·공급 및 관리에 대한 사항을 규정하고 있는 주택법령에서 정하고 있다. 주택법에서 규정하고 있는 주택관리 관련 규정들은 관리업무를 추진하는 데에 실질적인 내용들이지만 관리업무에 필요한 사항들은 주택법뿐만 아니라 여러 법에 산재되어 있다. 그렇기 때문에 공동주택관리의 모법의 제정에 대한 필요성이 지속적으로 제기되어왔다. 공동주택관리의 중요성이 대두되고 정책적으로 개선이 필요하다는 점에서 중앙정부에서는 2014년 주택종합계획에서 공동주택 유지관리 강화 차원에서 공동주택의 체계적인 관리와 입주자 분쟁의 최소화 그리고 공공의 역할을 강화하기 위하여 「공동주택관리법(가칭)」을 제정하는 것을 검토하겠다고 하였다. 현재 의원입법으로 「공동주택관리법안」이 국회에 제안되어 있어 공동주택관리에 대한 정책적 관심이 커지고 있는 것만은 사실이다.

2. 행복지원센터 운영

공동주택의 관리는 사적자치에 의해 이루어져야하지만 정책이나 제도가 제대로 기동하기 위해서는 전적으로 자율성에 맡기기 보다는 일정부분 공공의 지원이 없어서는 안 된다. 특히 우리나라의 초기 주택관리정책은 공동주택의 입주자로 하여금 자율적인 관리를 하도록 하기 보다는

공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

관리주체의 책임과 역할, 관리업무의 종류, 수행방법 등을 비교적 자세하게 규정하고 있기 때문에 사적자치에만 일임하기는 너무 많은 사항들을 준수하여야 한다. 공공의 지원이 필요하다는 논의에 힘입어 국토교통부에서는 「우리가함께 행복지원센터」를 개소하여 단지 관리에 있어서 기술적 자문과 상담 등의 업무를 수행하도록 하고 있다. 그러나 공공의 지원 범위나 그 정도가 과연 어디까지인지에 대한 논의는 필요할 것으로 보인다.

3. 지방자치단체의 관리개선방안 모색

지난 2년 동안 공동주택관리에 대한 비리문제가 자주 매스컴에 보도되면서 공동주택관리 문제는 사회적 이슈가 되었다. 이에 여러 지방자치단체에서 공공 지원의 측면에서 각종 실태조사와 대책방안을 강구하고 있다. 웹사이트를 구축하여 관리에 관한 기본정보제공과 더불어 관리비 정보를 제공하고 있으며 민원 접수를 통해 필요한 경우 단지를 직접 방문하여 실태조사를 실시하는 경우도 많다.

지방자치단체에서는 주택법령에 근거하여 관리업무에 대한 비용의 일부를 지원하도록 조례로 정할 수 있다. 비용의 지원 이외에 관리개선을 위하여 적극적인 방안을 모색하는 것은 바람직한 현상으로 지방자치단체의 독자적이고 독자적인 지역밀착형 관리시책의 마련이 필요하다고 하겠다.

IV. 공동주택관리의 주민참여

공동주택관리에 있어서 관리비, 관리비리에 대하여 사회의 관심이 뜨겁다. 우리나라는 단지의 규모가 크기 때문에 관리의 효율화를 도모하기 위하여 입주자 전체의 의견을 대변하도록 입주자의 대표로 하여금 관리의결을 하도록 하였고 관리업무의 집행은 전문가자격자인 관리소장을 주축으로 하는 관리주체가 하도록 제도화하였다.

공동주택관리 제도는 관리업무가 제대로 기능하기 위한 장치의 하나이지만 효율적이고 투명한 관리업무를 위해서는 주민의식의 함양과 주민참여가 선행되어야 할 것이다. 유지, 보수관리가 기술적이고 전문적인 영역이라는

인식 때문에 입주자의 관심이나 참여가 제한적이었지만 시설물의 입주자가 실제로 생활하면서 이루어져야 하므로 유지·보수를 효율적으로 수행하기 위해서는 입주자의 협조가 즉각적으로 이루어져야 한다. 그렇기 때문에 공동체의식이나 주인의식에 기반을 둔 입주자의 협조는 매우 중요하다.

나아가 입주자의 대표성을 부여받은 입주자대표회의의 의결과 관리주체에 의한 집행이 신뢰성을 확보하기 위해서는 궁극적으로 입주자의 참여를 통한 감시기능이 갖추어지는 것이 바람직하다.

공동주택관리에서의 주민참여를 실현하기 위해서는 공공 차원에서도 지원방안이 적극적으로 모색되어야 한다. 일부 지방자치단체에서 공동주택 관리와 관련한 지원방안을 마련하고 있는 것은 고무적인 현상으로 문제해결을 위한 대응책 마련의 측면뿐만이 아니라 관리업무 수행, 공동체 생활 측면에서 주민 참여에 의한 관리의 바람직한 방향성을 가질 수 있는 지원방안이 절실하다.(하성규 외 13인, 2014)



참고문헌

- 1) 하성규 외 13인 『현대공동주택관리론』, 박영사, 2014.
- 2) 두성규·김현아·엄근용, 「공동주택 관리체계 발전방안 연구」, 국토해양부, 2008.
- 3) 홍형욱·은난순·유병선·김정인, 『주거관리』, KNOU, 2011.