

# 공동주택 관리합리화에 관한 연구

-관리업무와 관리비 부과 내용을 중심으로-

김 선 중 \*

## I. 서 론

### 1. 문제 제기

우리나라 공동주택의 본격적인 역사는 1964년 완공된 마포지역 시범아파트를 시초로 하여 잠실, 강남지역의 개발과 함께 대규모 집합주택으로 자리 잡았다. 이러한 공동주택은 대도시 주민의 약 60%가 살았던 경험이 있거나 현재 살고 있는 우리들의 한 주거형식으로 정착되어 가고 있다. 한 때, 아파트분양에 따른 많은 문제점을 노출 시킴과 동시에 부동산 과열주기현상으로 비판의 소리는 있었으나 좁은 국토의 효율적 이용, 주거의 편의성, 안정성을 고려해 볼 때 공동주택은 보다 긍정적이고 발전적인 주거형식으로 정착되어야 할 주거형태인 것이다.

이러한 공동주택의 증가에 영향을 미친 요인으로는 지난 25년간 인구증가에 대한 그 증가분 15,478,000인의 약 69%가 도시권에 집중된 데 있다. 따라서 급속한 인구의 집중적 증가는 주택의 신속한 공급을 요구하게 되었다. 그러므로 1970년대 중반 이후 신규 주택건설 중 아파트등의 집단 주택지가 크게 늘어나 전국적인 아파트의 증가율은 1970년 0.8%이었던 것이 1985년에는 13.8%로 최근 15년간 약 17.3배가 증가되었다. 1990년 현재 공동주택이 전체 주택에서 차지하는 비율은 22.7%인 167만호이며 이러한 비율은 기간이 지날수록 더욱 높아질 것으로 판단된다.

두번째 원인은, 주택공급정책차원이다. 도시의 인구밀도가 높아지므로 도심지는 대부분 상업지역으로 발전하게 되고 이로 인해 부수적으로 지가가 계속 상승함에 따라 서민이 주택을 마련할 꿈은 더욱 어려워져 갔다. 따라서 서민들의 주거지는 점차 시의 주변으로 나가 조악한 환경을 갖는 택지가 자연 발생적으로 생기게 되므로 이를 방지하려고 정책적으로 집합건물을 건축하여 대규모의 주택단지화를 조성하려는 데 있고, 세제 아파트 생활은 단독주택보다는 복리시설과 공공시설을 부대함으로써 도시생활의 편익을 최대한 가져 올 수 있다는 점에서 아파트에 대한 수요가 증가하고 있어 공급 또한 증가하고 있다.

그러나 공동주택의 증가에 비해 공동주택에서의 생활 양식은 오늘날 우리에게 새로운 경험으로써 우리 사회생활의 관행은 아직까지도 단체생활 내지 협동체의 일원이라는 연대의식 및 훈련이 부족하여 그 곳에 거주하는 거주자에게는 자율과 협동에 대한 자발적 노력이 부족하다. 특히, 공동주택은 1동의 건물 또는 한 단지 내에 있는 다수의 입주자들이 집합하여 거주하는 형태이므로 단독주택에 비해서 그 생활이 자연히 공동성 내지 단체성을 띄게 되고, 입주자들의 상호관계, 건물의 복도·계단·에레베이터실·공동오락실·관리인실·전기·수도·가스시설 등의 공용공간 및 공동소유의 부대시설

\* 울산대 가정관리학과 부교수

이용과 아파트 자체의 관리를 위하여 입주 주자들의 공동적 노력이 필요하며, 또한 관리의 효율성을 높이기 위한 별도의 관리주체가 상주하고 있어야 한다.

실제로 공동주택은 그 시설이 복잡하고 전문적인 점검과 관리가 필요하기 때문에 입주 초기부터 거주자들이 각각 별도로 관리하기에는 곤란한 상황이다. 그러므로 공용부분의 관리를 위하여 공동주택관리령에서는 준공 후 1년간은 분양회사에 의한 사업자주체 관리를 하도록 하고 그 후에는 입주자대표회의를 통한 공동관리를 하도록 하고 있다. 그러나 이러한 사업자 관리는 시공, 분양회사의 고유의 목적 즉, 주택의 건설과 공급이라는 차원에서 볼 때 업무부담이 커지는 것이며, 주민들에 의한 관리는 전문화가 어려운 실정이므로 실제로 주택전문관리인이 주택을 관리할 수 있도록 유도하고 있다. 1995년도 부터는 일정 규모 이상인 공동주택의 경우 시험을 거치고 실습기간을 마친 주택관리사에 의한 전문관리가 법적으로 실시될 예정이다.

이는 개인의 자산의 보호라는 측면과 더불어 다수의 국민이 거주하고 있는 집단단지의 질적인 가치의 보전은 국가적 차원에서도 대단히 중요한 것이기 때문이다. 이러한 효과를 달성하기 위해서는 보다 체계적이고 적극적인 관리에 대한 연구가 필요하다.

그러나 아직까지 관리업무와 비용산정에 대한 정확한 지침이 없어 일부 공동주택에서는 입주자들과 사전 협의나 통보 없이 관리비를 인상함으로써 관리인과 주민간의 불신을 야기하고 있다. 이러한 관리비와 관련된 의혹은 관리인의 사기를 떨어뜨리고 주민의 주거만족을 감소시키는 원인이 된다. 원활한 관리업무의 진행을 위하여 거주자는 비용 즉 관리비를 지불하게 되는 바 그 항목은 공동주택관리령에 의거하고 있는 것이 현 실정이

다. 그러나 그 내용이 지나치게 포괄적이기 때문에 관리인과 주민간의 마찰내지는 불신이 야기된다고 본다. 그러므로 관리비 산정 근거가 될 수 있는 기준을 명확히해야 함은 물론 관리주체의 임무역시 명확히 해야 한다.

그러므로 본 연구에서는 관리업무의 범위와 그에 따른 관리비 항목 및 징수정도를 실증적 자료를 통해 파악하고자 한다.

## 2. 연구목적

본 연구에서는 관리 시스템의 합리적 방안을 모색하기 위하여 실제로 관리전문인과의 면담을 통하여 관리업무의 실태를 조사하고, 관리인의 역할과 의무를 명확히 하고 업무진행을 위한 비용인 관리비 수준에 영향을 미치는 요인을 밝힘으로서 관리체계화에 기여하고자 한다.

그러므로 공동주택의 규모와 경년, 관리방식에 따라 달라지는 관리업무내용과 실제 관리비징수 수준과 내용을 파악하여 봄으로서 공동주택관리령 제3조에 제시된 관리주000체의 업무를 새로이 규명하며 同令 제15조에 명시된 관리비의 항목 조정과 관리비 예측에 기초자료로 활용하고자 한다.

그 구체적인 목적은 다음과 같다.

예비조사는 울산에 위치한 공동주택을 대상으로 관리비에 영향을 미치는 요인을 찾아 본조사를 위한 설문지의 내용과 본조사대상 공동주택의 특성을 결정한다.

1차 본조사는 울산, 부산에 위치한 공동주택을 대상으로

- 1) 현재 공동주택에서 실시하고 있는 관리업무를 유형화하여 공동주택관리령의 관리주체의 업무와 비교 분석한다.
- 2) 관리인의 관리업무에 대한 중요도의식을 알아 본다.

2차 본조사는 부산에 위치한 공동주택만을 대상으로

1) 관리비 수준과 징수방법을 각 항목별 조사한다.

### 3. 연구범위

본 연구는 관리 비용을 예측하기 위한 것으로 비용지불의 댓가인 관리주체에 의한 관리서비스(관리업무라 한다)내용과 관리비부과의 구체적 항목과 비용을 알아 본다. 그러므로 이를 위해 공동주택 관리사무소에서 매월 발행되고 있는 관리비 부과내역서와 설문조사자료를 분석한다. 연구대상 아파트는 우리나라에서 본격적으로 대규모 아파트가 지어진 1970년대부터 1991년까지 건축 분양된 부산, 울산에 위치하고 있는 중·고층 분양공동주택중 공동주택관리령에 의한 의무관리대상 아파트이다.

#### 1) 조사대상

본조사의 연구대상은 1991년까지 건설된 공동주택이다. 1차조사에서는 24개 공동주택 120명의 관리주체를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 1991년 1년간을 기준으로 하여 각각 단지의 관리비내역서를 분석한다. 원칙적으로 동일 공동주택에서 발행한 관리비내역서 및 수선대장을 분석하고자 하였으나 자료보관이 잘 되어 있지 않으므로 조사대상 공동주택을 건설경년별로 분류한 후 12개 공동주택의 관리비내역서를 1991년 1월부터 12월까지 1년간의 자료를 분석한다. 2차 조사는 부산에 위치하고 자치관리방식을 취하는 공동주택 101개 단지의 1992년도 7월분 관리비 부과 내역서를 분석자료로 활용하였다.

#### 2) 지역

예비조사는 울산에 위치한 공동주택을 대상으로 하였으며 본조사는 1,2차로 나누어 1차는 울산, 부산을, 2차는 부산지역의 공동주택을 대상으로 조사하였다.

### 3. 조사내용

본 연구 목적을 위해 응답자의 직급과 근무시간, 근무방법, 교육수준을 파악하기 위한 내용과 공동주택의 일반적 특징으로 경년, 세대수, 연건평, 난방방식등을 포함하였으며, 공동주택관리령에 제시된 관리업무유형을 중심으로 세부적인 업무내용과 중요도를 알아 보도록 하였다. 또한 관리비 부과내역서의 내용분석을 통해 관리비부과 항목을 조사한다.

### 4. 연구방법

#### 1) 자료수집

공동주택의 관리사무소를 직접 방문하여 관리주체를 대상으로 설문조사와 면접을 병행하고 관리비 부과 내역서를 입수한다. 설문지는 관리주체의 역할이 명문화 되어 있는 부산의 L아파트와 울산의 H아파트 관리소장과의 직접면담을 통해 관리주체의 업무를 파악하여 작성한 것이다.

#### 2) 연구방법

(1) 문헌연구 : 공동주택의 관리 체계화를 위하여 관리업무의 내용과 범위, 그 비용항목에 대한 관련자료 및 국내외의 연구동향을 조사한다.

(2) 설문조사 : 미리 작성한 설문내용에 대해 관리주체가 응답하도록 하였다.

(3) 실증자료분석 : 101개 단지의 관리사무소에 비치된 관리비 부과내역서를 수집하여 분석을 시도한다.

#### 3) 분석방법

(1) 내용분석 : 수집된 관리비부과내역서의 세부 항목과 비용에 대해 내용분석을 실시한다.

(2) 설문조사 결과 : SPSS PC\*를 이용

하여 백분율, Mean, S.D., X<sup>2</sup>, 상관관계를 실시한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 관리업무

국내의 관리체계에 대한 연구는 두가지 측면에서 접근하고 있다. 첫째는 행정학이나 부동산학에서 공동주택의 관리적 차원에 기초한 연구로서 관리현황이나 문제점 파악 및 앞으로의 공동주택관리사 양성을 위한 이론적 방안의 제시(박동수 1979; 홍관희 1986; 김중구 1990 등), 국내외국의 관리제도 및 내용에 관한 것이며(서울대행정대학원 1983; 김선중·박현옥 1988; 1989 등), 둘째는 거주자들의 사회심리학적 요인을 고려하여 공동주택에서 생활하는 거주자들의 사후평가(대한주택공사 1984; 홍선경 1984) 및 생활민원처리에 관한 연구(김금로 1986)로 구분할 수 있다. 그러나 이들 각각은 관리의 내용에 차이를 보인다. 김선중·박현옥(1988, 1989)은 서울지역 공동주택관리소를 대상으로 실시한 연구에서 우리나라 공동주택관리업무내용을 운영관리·유지관리·생활관리로 유형화하였다. 또한 김중구(1990)는 관리업무를 운영관리와 유지관리로 구분하여 운영관리를 다시 생활관리·경영관리·안전관리로, 유지관리를 시설물유지관리·환경위생관리로 분류하였다. 대한주택공사(1984)는 일반행정관리와 시설물관리, 서울대행정대학원(1983)은 주민이 요구하는 관리업무로서 운영관리, 생활관리, 위생관리, 시설물관리등으로 구분하였다.

국외의 경우 우리나라와 주민의 생활의식, 공동주택의 역사, 공동주택관리제도에 있어 유사한 일본의 관리업무내용을 살펴보았다. 梶浦恒男등(1980)은 관리대장의 분석을 통하여 운영·경영·유지·생활관리등 4가

지로 유형화하였다. 山崎古都子(1986)역시 관리업무를 4가지(운영·경영·유지·생활관리)로 유형화하고 그 각각을 협의로는 개인생활차원·준개인생활차원·공동생활차원으로, 광의로는 공공정책차원을 분류하여 그 내용을 구체적으로 제시하였다. 또한 관리업무에 대한 거주자 인식에 대한 연구(村井忠夫, 1986) 및 관리전문업체에서도 관리의 문제점에 대한 연구가 활발히 진행되고 있다(枝松忠助, 1986). 田村 恭등(1983)은 관리업무를 업무관리, 조직관리, 자재관리, 회계관리, 자료관리, 유지관리로 분류하고 유지관리업무로는 청소, 운전 일상점검, 보안, 경비업무만을 포함시켜 수선행위는 건축전문가의 역할로 구분하였다.

따라서 공동주택관리업무를 우리나라에서는 당해 공동주택의 운영과 시설설비물의 유지를 주로 행하고 있으며, 일본의 경우에는 운영, 유지관리뿐만 아니라 공동생활을 합리적으로 하기위한 생활관리까지 확대하고 있을 뿐만 아니라 업무영역을 세분화, 전문화하고 있음을 알 수 있다.

### 2. 관리비의 내용

우리나라에서는 주택을 하나의 귀중한 재산의 하나로 여겨, 반영구적으로 보전하는 것을 당연하게 생각하였다. 그러므로 건축의 경제성을 논할 경우에는 L.C.C.(Life Cycle Cost)라 하여 취득비(건설비), 유지비, 폐기비까지 포함하는 포괄적 의미를 갖는다. 이중 유지비는 초기건설비용의 약 5배가 소요되는 것으로 알려져 있다.

주택건설촉진법 제 38조에서는 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 비용을 관리비라 하였으며 공동주택관리령에서는 더욱 자세하게 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소득비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비(냉·난방시설의 청소비를 포함한다)로

분류하였으며 그 외에 특별수선충당금을 구분하여 징수 할 수 있도록 하였다. 세대별 부담액 산정 방법은 월간 비용을 분양면적에 따라 균등배분 하도록 하고 있다.

田村 恭 등(1983)은 유지비 즉 건물의 운용관리 비용의 내용을 운용비(에너지비, 용수비, 관리인건비), 유지수선비(보수비, 수선비, 개량비), 일반관리비, 운용지원비로 분류하였다. 또 石川 沿(1987)은 보전비, 수선비, 갱신비, 운용비, 일반관리비로 분류하였으며 보전비는 설비관리비, 환경위생관리, 청소관리, 경비에 사용되는 비용이며 운용비는 광열수도요금, 운용잡비로, 일반관리비에는 고정자산세, 도시계획세, 보험료, 일반사무비, 감가상각비, 각종 납부금등을 포함시켰다.

### Ⅲ. 결과 및 분석

#### 1. 예비조사 결과

표집대상의 범위를 규정하기 위하여 울산에 위치한 4개 공동주택을 대상으로 예비조사를 실시하였다.

#### 1) 조사대상

공동주택관리령 제7조에 의한 의무관리대

상 공동주택 중 울산지역에 위치한 공동주택을 대상으로 건설경년에 따라 4개 단지를 선정하여 관리비에 영향을 미치는 요인을 알아보았다. 건설경년에 따라 1979년에 준공한 S 아파트, 1989년에 준공한 N아파트, 그리고 1990년, 1991년에 준공한 C, S 아파트를 선정하였다.

#### 2) 연구방법

각 공동주택의 관리사무소에 비치된 1991년 10월분 관리비 내역서의 내용분석과 거주자와 관리소장을 직접 방문하여 관리상태에 대하여 직접면접하였다.

#### 3) 결과 및 분석

관리비는 보통 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소득비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비등 8가지로 구분 징수하고 있다. 이밖의 대행징수비에는 전기료, 수도료, 가스비가 있고 관리비선수금, 곤돌라 사용료 등을 포함시키고 있다.

본 연구대상의 관리방식, 관리인원, 난방방식, 단위주택규모, 분양면적 평당 관리비등을 (표 1-1)에 나타내었다.

관리방식은 N아파트의 위탁관리를 제외하고 모두 주민 자치관리방식을 취하고 있었

표 1-1 예비조사결과

	SH 아파트	N 아파트	C 아파트	SK 아파트
건축년도(년)	1979	1989	1990	1991
난방방식	개별난방	개별난방	개별난방	개별난방
단위규모(평)	18, 24, 30	23, 25	35	27, 30
총세대수(세대)	700		120	828
건물높이(층)	5	15	15	15
관리비 (원/평)	1042	1563	1200	1222

다. 난방방식은 모두 개별난방으로 SH아파트는 중앙집중식에서 개별난방으로 개조한 것이다. 월 평균 관리비는 SH, N, C, SK아파트 순으로 분양면적 평당 1991년 10월 기준으로 1042원, 1563원, 1200원, 1222원으로 나타나 건물의 높이, 관리방식, 세대수와는 정적인 관계를 보였으며 건설경년, 단위주택규모등과는 일정한 상관관계를 보이지 않아 건물의 노후화와는 크게 관계가 없었다.

4개의 공동주택 30가구의 거주자들에게 관리비에 관한 의견을 조사한 결과를 (표 1-2)에 나타냈다. 관리비의 용도에 대해서는

63.3%가 잘 알고 있다고 답하여 관리비 징수와 사용에 관심이 많으며 또한 관리비부과내역서를 잘 읽고 있는 것으로 파악하였다. 관리상태에 대하여서는 만족하는 경우가 46.6%로서 다른 항목에 비하여는 낮은 긍정반응을 보였으나 응답자의 반 수 정도가 긍정반응을 보여 관리인의 역할 수행에는 대체로 만족하는 것으로 보인다. 그러나 관리비 수준에서는 더 많아야 한다는 긍정반응에는 단지 3.3%일 뿐 너무 많다는 부정반응에 63.3%가 응답을 하여 관리비 산정방법 및 사용내용을 분명히 함이 시급함을 알 수 있었다.

표 1-2

입주자의 반응

f (%)

	긍정반응	보통	부정반응	합 계
관리비가 적당한가	1 ( 3.3)	10 (33.3)	19 (63.3)	30 (100.0)
관리비의 용도를 이는가	19 (63.3)	8 (26.7)	3 (10.0)	30 (100.0)
관리상태에 만족하는가	14 (46.6)	8 (26.7)	8 (26.7)	30 (100.0)

예비조사 결과 관리비는 건설경년보다는 세대수, 건물의 높이와 정적인 관계가 있는 것으로 나타났으며 관리상태에는 대체로 만족하나 관리비수준에는 대체적인 부정 반응을 보였다. 이는 관리비 부과 항목을 자세히 하여 관리비 징수에 관한 불신을 줄이고자 하는 본 연구 목적의 타당성을 입증한다.

## 2. 1차 본조사

본 조사는 공동주택 관리자를 대상으로 관리비 징수현황 및 관리업무에 대한 의견(중요도)을 조사하였다. 예비조사 결과를 참고로 하여 1차조사에서는 관리비수준에 영향을 미친 공동주택 규모, 경년, 건물의 높이, 세대수, 관리방식등과의 관계를 분석하였다.

## 1) 일반사항

### 1-1) 조사대상 공동주택의 특성

1차 본조사 대상 공동주택의 특성으로 경년, 세대수, 층수, 관리방식, 난방방식을 조사하여 (표2-1)에 나타냈다. 건설경년 72개월이상 144개월 미만인 47.5%로 가장 많았다. 세대수는 500세대에서 2,000세대까지 고르게 표집되었으며 평균세대수는 1,178세대이다. 층수는 5층이하가 28.3%이고 14층이상인 38.3%로 주로 중/고층 아파트임을 알 수 있다. 관리방식은 80%가 자치관리방식을 취하고 있으며, 난방방식은 중앙집중난방이 약간 높게 나타났다.

표 2-1 1차 조사대상 공동주택의 일반사항

n = 120

	내 용	f (%)
경 년 (개월)	36개월미만	18(15.0)
	36개월이상-72개월미만	14(11.7)
	72개월이상-108개월미만	25(20.8)
	108개월이상-144개월미만	32(26.7)
	144개월이상-180개월미만	16(13.3)
	180개월이상	15(12.5)
총 세대수 (세대)	500세대미만	34(28.3)
	500세대이상-1000세대미만	34(28.3)
	1000세대이상-2000세대미만	25(20.8)
	2000세대이상	27(22.5)
	평균총세대수	1178
층 수(층)	5층이하	34(28.3)
	6층이상-13층이하	40(33.4)
	14층이상	46(38.3)
관리 방식	자치관리	96(80.0)
	위탁관리	24(20.0)
난방 방식	개별난방방식	52(43.3)
	중앙집중방식	68(56.7)

1-2) 응답자에 대한 일반사항

조사대상 지역은 울산(16.7%)과 부산(83.3%)으로 나누어 조사하였으며 응답관리인의 일반적 특성은 다음 (표2-2)에 나타나 있다. 연령은 20-30대가 37.5%로 가장 많았으며 성별로는 남자관리인이 69.2%이고 여자관리인이 30.8%이다. 관리인들이 보유하고 있는 자격증의 종류로는 주택관리사, 전기기사만이 10%를 넘었으며 거의 반(53.3%)이 자격증을 소지하고 있지 않았다. 관리인의 직급은 기사이상 관리주임, 소장이 54.2%였고 그 다음이 경리(30.0%)와 경비원이었고 교육 정도는 고졸이 65%로 가장 많았으며 대졸도 21.7%였다. 관리인의 1일 근무시간은 8시간이 65.8%으로 가장 많았으며, 경비원의 경우 24시간 근무가 있어 격일제 근무도 13.3%로 나타났다.

관리직급별 관리인원 및 근무형태는 다음 (표2-3)에 나타나 있다. 평균 관리인수는 47.23명(공동주택관리령에 의해 청소원은 제외)으로 소장은 평균 1인, 과장(주임)은 평균 1.6인, 경리는 2인으로 모두 상임 근무형태를 취하고 있으며 기사의 경우는 평균 10인으로 상임, 격일, 교대로 근무형태가 다양하게 나타나고 있었다. 미화원은 평균 11인으로 주로 상임근무(85.8%)형태이고 경비원은 평균 33인으로 격일제근무(60.8%)가 가장 많이 나타나고 있다.

관리인 직급별 1인당 관리세대수를 살펴보면 소장이 1178세대, 경비원 35.9세대, 미화원이 104.9세대를 담당하고 있는 것으로 나타났다으며 청소원을 제외한 관리인 1인당관리호수는 24.9세대로 나타났다.

표 2-2

응답자에 대한 일반사항

	구 분	f (%)		구 분	f (%)
지 역	울산	20(16.7)	직 급	소장	19(15.8)
	부산	100(83.3)		과장(주임)	17(14.2)
연령(세)	합계	120(100)	기사	29(24.2)	
	20-30	45(37.5)	경리	36(30.0)	
	31-40	27(22.5)	경비원	19(15.8)	
	41-50	19(15.8)	합계	120(100)	
성별	51세이상	29(24.2)	교육정도	국졸	7(5.8)
	합계	120(100)		중졸	9(7.5)
	남	83(69.2)		고졸	78(65.0)
자격증	여	37(30.8)	근무시간 (시간)	대졸	26(21.7)
	합계	120(100)		합계	120(100)
보유종류	주택관리사	12(10.0)	7	1(0.8)	
	방화관리사	4(3.3)	8	79(65.8)	
	전기기사	17(14.2)	9	16(13.3)	
	위험물취급기사	5(4.2)	10	3(2.5)	
	주산	10(8.3)	12	5(4.2)	
	부기	4(3.3)	24	16(13.3)	
	타자	4(3.3)	평균	10.48	
	없다	64(53.3)	합계	120(100.0)	
합계	120(100)				

표 2-3

관리 직책별 인원 및 근무형태

		소장	과장(주임)	기사	경리	경비원	미화원
평균 근무 인원(명)		1	1.62	9.77	1.99	32.85	11.22
근무 형태	상임	120(100)	70(100)	48(40)	120(100)	6(5.0)	103(85.8)
	격일	0(0)	0(0)	32(26.7)	0(0)	73(60.8)	17(14.2)
f((%)	교대	0(0)	0(0)	40(33.3)	0(0)	41(34.2)	0(0)
	계	20(100)	70(100)	120(100)	120(100)	120(100)	120(100)

1-3) 관리현황

각 공동주택의 관리실태를 파악하기 위하여 관리비와 난방비 징수방법, 공용부분 청소와 소독 주체등을 조사하였다.

(표2-4)에 나타낸 것과 같이 관리비는 先支出 後徵收인 정산제가 47.5%, 예산 수립 후

매월 분할 징수하는 예산제가 30.0%, 혼합방식은 22.5%가 채택하고 있다. 난방비는 중앙난방일 경우 열량계에 의한 징수는 전체의 2.5%로 매우 미미하였으며 기본요금을 적용도 9.2%에 지나지 않고 중앙난방일 경우(68 사례)의 대부분이(54사례, 79.4%)주거면적에



만 비례하여 징수하고 있다. 공용부분의 청소는 자체 청소원 고용(80.0%)이 주류를 이루고 있는 반면 소득의 경우는 용역이 93.3%로 나타났다.

관리가 조금이라도 순조롭게 되지 않을 경우 그 이유로는 주민들의 협조가 저조하다(36.8%), 전문 일손이 부족하다(27.8%), 월임금이 적다(26.4%)순으로 지적하여 관리인 스스로의 자질인 내적 요인 보다는 저임금이 라든가 주민들의 협조가 부족하다는 등 외적 요인들을 주로 지적하였다.

특이하게도 인건비를 제외한 관리비가 부족하다는 의견은 전혀 없었다. 이는 두가지로 해석이 가능하다고 보는데 첫째는 실제로 현행의 관리비가 현재의 관리업무를 진행하는데 아무런 지장이 없을 만큼 충분한 정도라는 해석과, 둘째는 관리인 스스로에게 전문지식이 없기 때문에 합리적인 관리방법 및 내용, 예산편성 및 비용예측이 이루어지지 않고 단지 경험에 의지하고 있기 때문에 개선의 의지를 보이지 않은 것으로도 해석이 가능하다.

표 2-4 관 리 현 황 N=120

항 목	내 용	f (%)
관리가 순조롭게 진행되지 않는 이유	관리업무량이 너무 많다	5( 5.7)
	전문직원이 부족하다	27(27.8)
	월 임금이 낮다	23(26.4)
	주민들의 협조가 저조하다	23(36.8)
	관리비가 부족하다	0( 0.0)
	합 계	87(100.0)*
난방비의 징수 방법	주택면적에 비례한 징수	54(45.0)
	개별 난방 방식	52(43.3)
	열량계 사용량에 비례한 징수	3( 2.5)
	기본 요금율에 더하여 사용량 비례징수	0( 0.0)
	기본 요금율에 더하여 면적 비례 징수	11( 9.2)
	합 계	120(100.0)
관리비의 운용방식	예산제(예산수립후 매월 관리비 징수)	36(30.0)
	정산제(먼저지출후 다음달에 정산징수)	57(47.5)
	예산제 + 정산제	27(22.5)
	합 계	120(100.0)
공용부분의 청소방식	전문 청소업자에게 위탁	16(13.3)
	청소원을 고용하여 청소	96(80.0)
	세대별 청소	8(6.7)
	합 계	120(100.0)
아파트 소득 방법	업자에게 위탁하여 소득	112(93.3)
	관리인의 소득	6(5.0)
	세대별 소득	2(1.7)
	합 계	120(100.0)

\* missing value는 제외한 수치임.

2) 관리업무

2-1) 관리업무 유형별 내용

관리비 납부에 상응하는 관리서비스를 파악하기 위하여 관리업무내용을 조사하였다.

(표2-5)는 관리업무유형을 공동주택관리령

과 공동주택관리규칙에서 관리주체의 업무로 제시된 사항이며 업무내용은 관리소장과의 면담과 기록을 통해 실제 조사대상 관리사무소에서 실시하고 있는 50종류의 업무를 정리한 것이다.

표 2-5 관리업무 유형별 내용

관리업무의 유형	관리업무의 내용	중 MEAN	요 D.
공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설및 의 유지, 보수, 안전관리 (G1)*.**	장기수선에 대한 계획을 세운다 각동 지하및 옥상기계를 유지관리한다 공동주택 개 보수를 위한 정기적 진단 보일러 운전및 관리를 한다 난방, 온수, 냉수공급및저장에 관한업무를수행함 유류수급및 저장에 관한 업무를 한다 소화기, 소화전 유지관리및 보수한다 소방계획 수립및 소화활동을 관리한다 인양기 운전및 유지 보수를 한다 주차지도및 차량 보호 업무를 한다 각 세대별 하자보수를 한다 정원을 관리한다 상수도 관리및 유지 보수를 한다 에레베이터를 유지관리 한다 계단(난간타일) 유지보수를 한다 오수처리장 가동 및 관리를 한다	1.785	.599
관리비의 예산의 확정, 사용료의 기준, 감사의 요구와 결산의 처리 (G2)*.**	단지운영에 따른 예산을 산정한다 일반수선에 대한 계획및 집행을 한다 관공서등 대외업무를 수행한다 예산집행에 따른 회계업무를 수행한다 각종 보험가입및 관리를 한다 관리비부과내역서를 작성한다 관리실 운영에 따른 입출금을 관리한다	1.500	.535
공동주택 단지안의 경비, 청소및 쓰레기수거 (G3)*.**	경비업무를 한다 동과 동사이의 외곽경비를 한다 청소, 소독상태를 확인한다	1.525	.698
자치관리기구의구성, 운영및 업무와 직원의자격요건, 인사보수및책임(G4)*.**	관리직원의 인사관리를 한다 기사들의 업무를 감독한다	1.500	.622
공동주택 관리업무홍보및 공동시설 물의사용방법에 대한 지도, 감독(G5)*.***	광고물을 공고, 게시한다 표지판, 외등을 관리한다	1.550	.672
공동주택 단지 안의질서 문란 행위 등을 방지하기 위한 조치의강구(G6)*.***	단지내 질서문란 행위를 방지한다 소음방지를 위한 거주자 계몽을 한다	1.542	.744
공동주택 단지 안에서 발생한 안전 사고및 도난사고에 대한 적절한 대응, 대책의 강구(G7)*.***	안전사고및 도난사고에 대한 적절한 홍보를 한다 범죄예방용 방어시설을 설치한다	1.450	.633
입주자 상호간의 이해가 상반되는 사항의 조정(G8)*.***	주민 민원사항에 대한 문제를 처리한다 거주자의 공동생활의 의식 계몽을 한다	1.317	.580
회계, 장부등의 보관 (G9)*.**	각종 경리장부를 기록 관리한다 회의자료를 작성한다		

관리업무의 유형	관리업무의 내용	중 MEAN	요 D.
	방충, 인사, 소모용품의 일지를 작성한다 거주자에 대한 서류를 작성한다 하자보수에 대한 일지를 작성한다 기관실의 일지작성을 한다	1.700	.544
공동주택의 전유부분및 공용부분 의 구분과 관리책임및비용부담(G10)*.***	각종용역및 공사시행에 따른입찰, 계약을 체결한다	1.233	.480
특별수선충당금의 징수와 적립(G11)*.** 특별수선적립금의 징수와 적립		1.142	.455
대민봉사(G12)*	총회, 입주자대표회의에 참석을 한다 각동이나 세대별 연락을 한다 우편물을 분배해 준다 시장, 기타서비스업에 대한 안내를 한다 공과금의 납부를 대행한다.	2.008	.761

\* 記述상의 편의상 관리업무를 G1-G12로 표기한다.

\*\* 공동주택관리령 제3조「관리주체의 업무등」

\*\*\* 공동주택관리규칙 제2조「관리주체의 업무등」

관리주체의 가장 많은 업무는 공용부분, 공동주택의 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지, 보수, 안전에 관한 관리(G1)로서 장기수선계획, 공동소유의 시설설비의 운전 및 관리, 각 세대별 하자보수, 외부공간(정원, 주차장)관리등 16가지 업무를 포함한다. 그 다음이 관리비의 예산 확정, 사용료의 기준, 감사의 요구와 결산의 처리에 관한 회계관리업무(G2)로서 예산산정, 징수, 집행, 관리, 보험가입등의 7가지 업무가 포함된다. 또한 회계, 장부등의 자료관리업무(G9)가 6종류로 나타났으며, 특별하게 공동주택관리령에 지정된 업무유형은 아니지만 총회, 입주자대표회의의 참가, 세대별 연락, 공과금 납부대행등의 대민봉사(G12)가 5종류, 위생에 관련된 업무(G3)와 안전관리에 관련된 업무(G7)등이 각각 3종류로 나타났다. 그 밖에도 조직관리(G4), 홍보(G5), 입주자 분쟁처리(G8)등의 업무가 2종류로 총 50종류의 업무가 공동주택 관리사무소에서 실시되고 있었다.

## 2-2) 관리업무 유형별 중요도

관리인 스스로 역할을 무엇으로 파악하고 있는지를 알기 위하여 각 업무의 중요도에 대한 반응을 조사하였다. 각 업무내용별로 「중요하다」를 1점으로 하고 「중요하지 않다」를 3점으로 하여 관리인이 직접 중요도에 대해 응답한 결과를 관리업무의 유형별평균치를 (표2-5)에 나타냈다.

대체로 관리업무 유형별 중요도는 모두 중간(2.0)이상의 응답을 보여 관리주체의 역할을 스스로 중요하게 파악하고 있는 것으로 보인다. 가장 중요하다고 간주되는 업무는 특별수선충당금의 징수와 적립으로(MEAN=1.142, S.D.=.455)로 나타났으며 그 다음 공사에 따른 입찰 및 계약체결업무(MEAN=1.233, S.D.=.580), 입주자간의 분쟁조정(MEAN=1.317, S.D.=.580)의 순으로 전문성과 경험, 연륜을 요하는 영역을 중요시하고 있었다.

반면 가장 소홀히 여기는 업무가 대민봉사로 중요도의 평균이 2.008(S.D.=.761)로 가장 낮은 반응을 보였다. 그러므로 세대별 연락이나 우편물 분배등은 주민들의 편의를 위해

서는 중요하나 관리인에게는 전문기술이 필요치 않은 단순업무인 대민봉사는 관리인에게는 그다지 중요한 업무로 취급되지 못하고 있는 실정이다.

### 3) 관리비

#### 3-1) 관리비 부과 항목

공동주택의 제반 관리업무의 수행에는 그에 따른 비용이 수반되며 이와 같은 비용은 「관리비」라는 형태로 주민들에게 고지된다. 그러므로 관리비부과내역서에 포함된 내용은 실제 관리상 필수적인 내용이라는 판단 아래 관리비 부과 항목을 조사하였다.

(표2-6)은 1차조사에서 12개 공동주택의 12개월분(1991.1-1991.12)관리비부과내역서를 구하여 그 중1개월 이상 부과한 내용이면 모두 포함하여 분석한 것이다.

공동주택관리령에 의하면 관리비는 일반관리

비, 청소비, 오물수거비, 수선유지비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 소독비와 별도의 특별수선충당금을 징수할 수 있도록 되어 있다. 그러나 실지로 고지, 징수되는 내용의 세부항목을 구체적으로 분류한 결과 위의 (표2-6)의 내용과 같이 다양하였다. 즉 일반 관리비, 청소비, 수선유지비 등은 모든 단지에서 고지되고 있으며 각 단지의 특성에 따라 전화유지보수비(8.3%), 유류대(8.3%), 위탁관리수수료(8.3%)등 28개 항목으로 분류하여 징수하고 있었다. 이를 사용목적에 따라 청소비(91.7%), 오물수거비(75.0%), 소독비(83.3%)를 위생비라 할 수 있으며 수선에 필요한 비용은 수선유지비(100.0%), 특별수선충당금(83.3%), 수선유지충당금(16.7%)으로서 수선비라 하였다. 또한 공청안테나 보수유지비(16.7%), 승강기유지비(83.3%)등의 공동시설 유지보수비를 시설유지비로 하였고

표2-6 공동주택 총관리비 부과 내역

N = 12

구	분	f(%)	구	분	f(%)
일반관리비		12(100.0)	시설유지비	공청안테나유지보수비	2(16.7)
위생비	청소비	11(91.7)		통신유지비	2(16.7)
	오물수거비	9(75.0)		전화보수유지비	1(8.3)
	소독비	10(83.3)		주차시설유지비	2(16.7)
수선비	수선유지비	12(100.0)		승강기유지비	10(83.3)
	특별수선충당금	10(83.3)		방청제 구입비	1(8.3)
	수선유지충당금	2(16.7)	정화조청소적립금	5(41.7)	
전기료	공동전기료	12(100.0)	적립금	오수처리장적립금	3(25.0)
	승강기전기료	4(33.3)		상여퇴직적립금	2(16.7)
	세대당전기료	6(50.0)		유류비	난방비
	급탕난방전기료	1(8.3)	급탕비		5(41.7)
	급배수전기료	3(25.0)	기타	유류대	1(8.3)
수도료	공동수도료	8(66.7)		화재보험료	3(25.0)
	공동하수료	5(41.7)		위탁관리수수료	1(8.3)

정화조 청소 적립금(41.7%), 오수처리장 적립금(25.0%)등 1년간의 수선 비용을 적립하여 수선하기 위한 수선적립금 등으로 분류할 수 있다. 이를 관리업무 내용과 비교하여 보면 유지관리를 위한 비용으로는 수선비, 시설유지비, 적립금의 형태로 구분되나 생활관리와 운영, 경영관리업무를 위한 비용은 단지 일반관리비 하나의 항목만으로 분류되어 포괄적인 내용을 담고 있었다. 이는 김선중(1992)의 주민의 관리비 불만에 관한 연구에서 일반관리비에 대한 주민들의 신뢰가 적음을 지적하였는데 그에 대한 실증적 결과라 할 수 있다.

### 3. 관리비

공동주택의 제반 관리업무를 수행에는 그에 따른 비용이 수반되며 이와 같은 비용은 관리비라는 형태로 주민들에게 고지된다. 현재 공동주택에서 징수되고 있는 관리비 항목을 파악하기 위하여 2차조사를 실시하였다. 조사대상은 1차조사대상을 포함한 부산지역의 자치관리 아파트로 한정하여 101개 단지를 임의 선정하여 관리비 부과 내역서를 수집 분석하였다.

#### 1) 조사대상 공동주택의 특성

2차 조사 대상 공동주택의 특성으로 경년,

표 3-1 조사대상 공동주택의 특성

내 용			f(%)	내 용			f(%)
경 년	4년미만	16(18.2)	세 대 수	150세대미만	20(20.6)		
	4년이상-7년미만	33(37.5)		150세대이상-300세대미만	37(38.1)		
	7년이상-10년미만	14(15.9)		300세대이상-450세대미만	19(19.6)		
	10년이상-13년미만	11(12.9)		450세대이상-800세대미만	9(9.3)		
	13년이상-15년미만	11(12.9)		800세대이상-1000세대미만	5(5.2)		
	16년이상	3(3.4)		1000세대이상	7(7.2)		
합 계			88(100)	합 계			97(100)
평 균(년)			6.4	평 균(세대)			479.6
건 물 높 이	6층미만	24(24.7)	관 리 인 수	10인미만	32(39.5)		
	6층이상-11층미만	14(14.4)		10인이상-20인미만	26(32.1)		
	12층이상	9(60.8)		20인이상	23(28.4)		
	합 계			97(100)	합 계		
평 균(층)			11.5	평 균(인)			22.5
총 년 적	5000평미만	24(28.9)					
	5000평이상-7000평미만	18(21.7)					
	7000평이상-9000평미만	20(24.1)					
	15000평이상-25000평미만	10(12.0)					
	25000평이상	11(13.3)					
합 계			83				
평 균(평)			12595.6				

층수, 연건평, 세대수, 관리인수를 조사하여 (표3-1)에 나타내었다. 공동주택 준공부터 현재까지의 평균 건설경년은 6.4년으로 4년 이상 7년사이가 37.5%로 가장 많았으며, 그 다음이 경년 10년 이상인 공동주택이 29.2%였다. 층수는 5층까지인 저층이 24.7%일뿐 중/고층이 75.2%로 대부분을 차지하고 있으며 공동주택의 연건평은 5,000평 미만 (28.9%)부터 25,000평 이상(13.3%)까지 크게 표집되었다. 한편 세대수는 150세대이상 300세대 미만이 38.1%로 가장 많았고 평균 세대수는 480세대이다. 관리업무를 위한 관리인(경비원포함)의 수는 평균 22.5명으로 1

인당 약 22가구(1가구당 약 0.05인)를 담당하는 것으로 나타났으며, 10인 미만의 소규모가 39.5%로 가장 많은 분포를 보였다.

## 2) 관리비 현황

### 2-1) 관리비 항목

1차 조사 결과 도출된 관리비의 유형분류를 2차조사 대상인 101개단지로 확대하여 관리비부과내역을 조사하였다. 관리비부과내역을 조사한 결과 세부 항목을 제시한 아파트는 96개단지로서 이를 분석자료로 하였다. 그 결과 세대당사용료, 보험료, 시설보수를 위한 적립금과 장기계획을 위한 적립금을 분류하여 새로이 포함시켰다.

표 3-2 전체관리비 부과내역

n=96

내 용			f(%)	내 용			f(%)
일반관리비	일반관리비		95(97.9)	시설유지비	시설유지비		20(20.8)
	상여퇴직적립금		18(18.8)		승강기유지비		62(64.6)
	인건비		4(4.2)		공청안테나유지보수비		2(2.1)
	경상비		2(2.1)		TV공청유지비		18(18.8)
	임대료		1(1.0)		통신유지비		7(7.3)
	사무용품비		2(2.1)		전화보수유지비		5(5.2)
	운영비		1(1.0)		전기안전공사용역비		3(3.1)
전기료	공동전기료		61(63.5)	비	배관공사비		1(1.0)
	승강기전기료		13(13.5)		방청제구입비		6(6.2)
	오페수동력비		5(5.2)		지하수개발비		2(2.1)
	시수동력비		5(5.2)		보험료	승강기보험료	
수도료	공동수도료		64(66.7)	화재보험료			11(11.5)
	공동하수료		35(36.4)	산재보험료		1(1.0)	
위생비	청소비		69(71.9)	시설보수적립금	정화조적립금		22(22.9)
	오물수거비		90(93.8)		정화조관리비		1(1.0)
	소독비		84(87.5)		오페수청소적립금		4(4.2)
수선비	수선유지비		18(18.8)		보일러검사적립금		5(5.2)
	수선유지충당금		75(78.1)		원동기검사적립금		1(1.0)
	단기반보수료		1(1.0)		적립금		3(3.1)
	세대작업비용		1(1.0)		급수정화조		
세대당사용료	전기료			청소비적립금		2(2.1)	
	수도료			장기계획수선비	특별수선충당금		65(64.4)
	가스비		2(2.1)		장기특별수선충당금		6(6.3)
	공유부지사용료		37(38.5)		도색적립금		1(1.0)
	위탁관리비		1(1.0)	세관적립금			
반상회비		2(2.1)	유류대	난방비		27(28.1)	
				급탕비		25(26.0)	

(표3-2)는 전체 관리비 부과 항목을 정리한 것으로서 52개 항목이 조사되었다. 1차조사 결과와 다른 것은 공용공간 및 시설을 유지 관리하는 비용이 수선비, 시설유지비, 시설 보수적립금, 장기계획수선비로 분류된 것이다. 자세히 살펴보면 일반관리비는 97.7%가 부과하고 있으며 오물수거비(93.0%), 청소비(71.9%), 소득비(87.5%), 수선유지충당금(78.1%), 승강기유지비(64.6%)로 나타났고 공동주택 수명유지비용인 특별수선충당금은 64.4%가 부과되고 있어 공동주택관리령에 주로 준하고 있음을 알 수 있다.

또한 현재 조사대상 공동주택에서 고지하고 있는 항목 중 세부항목을 다수 포함하고 있는 일반관리비와 수선유지비에 포함시키고 있는 비용의 내용을 모두 조사하여 나열한 후 비용의 사용목적에 따라 인건비, 사무비용, 부대비용, 일반경비, 복리후생비로 분류를 시도하였다. (표3-3)을 보면 급여(98.0%), 적립금(68.8%), 수당(8.3%)등을 인건비로 할 수 있으며, 관리사무에 필요한 비용인 소모용품비(80.2%), 도서인쇄비(77.1%), 사무용품비(70.8%)등을 사무비용으로 분류하였다. 또한 업무추진비(37.5%), 관리실운영

(표 3-3) 일반관리비 부과 내역

N = 96

내 용			f(%)	내 용			f(%)	
인 건 비	급여		94(98.0)	일 반 경 비	지급 수수료	34(35.4)		
	상여	적립금	66(68.8)		제세 공과금	27(28.1)		
	퇴직	적립금	65(67.7)		통 신 비	76(79.1)		
	연차수당	적립금	23(24.0)		교 통 비	61(63.5)		
	월차	수당	8( 8.3)		교육 훈련비	14(14.6)		
사 무 비 용	급여인상	적립금	2( 2.1)	전기안전대행료	18(18.8)			
	제 수 당		41(42.7)	감가상각충당금	2( 2.1)			
	소모	용품비	77(80.2)	한국소방안전협회	4( 4.2)			
	도서	인쇄비	74(77.1)	정화조대청소적립금	1( 1.0)			
부 대 비 용	도서	신문비	4( 4.2)	리 후 생 비	회 계 비	1( 1.0)		
	사무	용품비	68(70.8)		청 소 비	7( 7.3)		
	전산	처리비	17(17.7)		오물	청소비	5( 5.2)	
	업 무 추 진 비	업무	추진비		36(37.5)	경 상 비	2( 2.1)	
		회 의 비			15(15.6)	방 역 비	3(3.1)	
	관 리 실 운 영 비	판 공 비			24(25.0)	식 피 복 비	비	62(64.6)
		관리실	운영비		17(17.7)		피복	비
	출 장 비	출장	장 비		3( 3.1)	피복	적립금	1( 1.0)
		출장	품 비		27(28.1)	의료	보험	63(65.6)
	광 고 비	광고	비		2( 2.1)	화재	보험	3( 3.1)
광고		비	2( 2.1)	근도라	보험	4( 4.2)		
시 설 유 지 비	시설	유지비	3( 3.1)	산재	보험	9( 9.4)		
	시설	관리비	3( 3.1)	국민	연금	61(63.5)		
조 경 관 리 비	조경	관 리 비	9( 9.4)	당 직 비		8( 8.3)		
	조경	관 리 비	13(13.5)	건강	진단비	9( 9.4)		
접 촉 경 광 열 비	접촉	경 조 비	3( 3.1)	체력	단련비	3( 3.1)		
	광 열	비	10(10.4)	직원	후생비	9( 9.4)		
광 열 비	광 열	비	10(10.4)	하계	휴가비	19(19.8)		
	광 열	비	10(10.4)	복리	후생비	11(11.5)		

비(17.7%), 판공비(25.0%)등을 부대비용으로, 관리인 복지를 위한 의료보험료(65.6%), 연금(63.5%)등을 복리후생비로, 그 외의 비용인 통신비(79.1%), 교통비(63.5%)등은 일반경비로 분류할 수 있다.

수선유지비는 크게 수선비, 수선에 대비한 적립금, 시설보수비로 분류할 수 있었다. (표 3-4 참조) 즉 전기(42.7%), 설비(61.5%),

건축(44.8%)등의 수선비와 통신시설유지비(16.7%), TV공청시설유지보수비(10.4%)등의 시설보수비, 방청약품비적립금(34.4%), 정화조처리비적립금(21.9%)등 1년간의 수선비용에 대한 분할 적립금은 수선적립금으로 분류할 수 있다. 이와 같은 결과 공동주택 관리령에 제시된 관리비 고지 항목보다 실제 징수되는 내용은 다양하게 나타나고 있었다.

표 3-4 수선유지비 내역

n = 96

내 용		f(%)	내 용		f(%)
수 선 비	전 기	41(42.7)	설 비	오수처리장개수	2( 2.1)
	설 건	59(61.5)		배관 공사	1( 1.0)
	정 원	43(44.8)		소화기, 층약대	3( 3.1)
	보 수	5( 5.2)		수목, 조경비	1( 1.0)
적 립 금	보일러검사적립금	7( 7.3)	유 지 비	도장 공사	1( 1.0)
	보일러세관비적립금	20(20.8)		상가 수선유지	2( 2.1)
	보일러면허비적립금	3( 3.1)		지하수유지보수비	2( 2.1)
	정화조약품비적립금	5( 5.2)		물탱크 청소비	20(20.8)
	정화조청소비적립금	41(42.7)		검 사 비	10(10.4)
	정화조동력기적립금	2( 2.1)		정화조, 오페수 청소	21(21.9)
	정화조동력기적립금	2( 2.1)		방청, 청관제, 약품	33(34.4)
	대기 오염 측정	3( 3.1)		도로 보수비	2( 2.1)
온수방청, 약품적립비	1( 1.0)	기관실 특별수선비	1( 1.0)		
			통신시설유지보수비	16(16.7)	
			TV 공청유지시설보수비	10(10.4)	

## 2-2) 관리비 징수 방법

관리비는 관리업무의 수행에 필요한 비용이므로 세대별 관리비 부담액은 관리 service 수혜 정도에 따라 산정, 징수되어야 할 것이다. 세대별 관리비 산정 방법을 알아보기 위하여 공동주택관리령 제 15조 규정을 참고로 하여 모두 공동납부 사항만으로 한정하여 조사하였다.

관리비 산정방법은 분양면적당 균등 배분인 평형별 산정과 가구당 배분인 일률배분으

로 구분할 수 있다. (표3-5)을 보면 대부분의 관리항목이 평형별배분이나 TV공청안테나용역비(86.7%), 시설설비유지비(50.0%), 우물수거비(31.4%) 등 거주면적보다는 가구별 관리service의 정도가 다를 경우에는 세대 일률배분 방식도 함께 취하고 있었다.

특이한 것은 장기계획수선을 위한 특별수선충당금은 의무화되어 있음에도 불구하고 전체 101개 아파트 중 54개 아파트(53.5%)에서만 적립하고 있었으며 평균액도 매우 적어



(109.7원으로 총관리비의 5.4%) 장기수선계획의 수립 및 실행이 매우 어려울 것으로 보인다.

공동주택관리령의 관리비의 구성내역 및

산정방법에 의하면 관리비는 분양면적별 균등 분배를 원칙으로 하고 있으나 관리비의 내용에 따라 세대별 균등 배분도 병행되어야 할 것이다.

표3-5 관리비 산정 방법

내역	평형별 f(%)	일률별 f(%)	합계f(%)
일반 관리비	93(93.0)	7( 7.0)	100(100.0)
청 소 비	63(88.7)	8(11.3)	71(100.0)
오물 수거비	59(68.6)	27(31.4)	86(100.0)
승강기 유지비	49(79.0)	13(21.0)	62(100.0)
수선 적립금	32(72.7)	12(27.3)	44(100.0)
특별수선충당금	48(88.9)	6(11.1)	54(100.0)
시설 유지비	16(50.0)	16(50.0)	32(100.0)
소 득 비	62(78.5)	17(21.5)	79(100.0)
수선 유지비	66(89.2)	8(10.8)	74(100.0)
화재 보험료	7(100.0)	.	7(100.0)
TV 공청안테나용역비	2(13.3)	13(86.7)	15(100.0)
지하수 개발비	1(100.0)	.	1(100.0)
일반수선충당금	2(66.7)	1(33.3)	3(100.0)
안전관리대행료	.	.	.
부과명세	.	1(100.0)	1(100.0)
콘 도 라	.	2(100.0)	2(100.0)

#### IV. 결 론 및 제 언

##### 1. 결 론

관리업무 수행에 지출되는 비용을 예측할 수 있는 변수를 찾아보기 위하여 1차 조사로는 울산, 부산에 위치한 공동주택 24개 단지 관리인 120명을 대상으로 관리업무내용과 그에 대해 얼마만큼 중요하게 생각하고 있는가에 대한 반응인 중요도를 조사하였다.

2차조사에서는 관리비 부과 항목을 파악하고자 지역, 관리방식을 통제하여 부산에 위치하면서 자치관리방식을 취하고 있는 101개

단지를 대상으로 1992년 7월분 관리비 부과 내역서를 분석하였다.

조사 결과는 다음과 같다.

첫째, 관리인 1인당 관리호수는 24.94호(.04인/호)로 나타났으며 평균 근무시간은 10.48시간, 공동주택관리업무내용과는 큰 관계가 없는 주산.부기.타자를 제외한 자격증을 가진 응답자는 31.7%에 지나지 않았고 학력은 고졸(65.0%), 대졸(21.7%)순으로 나타났다.

둘째, 공동주택에서 수행되고 있는 관리업무내용으로는 공용부분 및 시설의 유지보수

안전에 관한 업무가 가장 많았고 그 다음이 관리비용에 대한 관리업무, 회계장부등의 보관업무의 순으로 나타났다. 이는 모두 공동주택 관리령과 공동주택관리규칙에 제시된 관리주체의 업무로서 법령의 한계내에서 관리가 진행되고 있음을 알 수 있고 동시에 공동주택의 바람직한 관리를 위해서는 공동주택관리령등의 법령 개선이 우선함을 알 수 있다. 관리령에 제시되지 않았지만 현재 수행하고 있는 관리업무는 대민봉사 뿐이었다.

세째, 관리주체가 중요한 업무로 파악하고 있는 업무내용은 특별수선충당금의 징수와 적립, 공사에 따른 입찰 및 계약업무, 주민간의 분쟁 조정업무 등으로 전문성과 연륜, 경험을 요하는 관리영역을 중요한 관리인의 역할로 응답하였다.

네째, 현재 징수되는 관리비 부과내역은 공동주택관리령 15조에 준하고 있기 때문에 일반관리비의 내용이 인건비, 사무용품비, 부대비용, 일반경비, 복리후생비를 포함하는 포괄적인 비용이었으며 수선유지비 또한 시설설비유지비, 수선유지비, 수선적립금등을 포함하고 있다.

다섯째, 관리비 부과 내역서 분석 결과 특별수선 충당금을 적립하고 있는 단지는 53.5%로 나타나 장기적인 수선 계획이 미비한 것으로 보인다.

여섯째, 관리비의 세대별 부담액 산정 방법은 관리비 내용에 따라 분양면적별 균등배분 방식과 세대별 균등배분 방식이 혼용되고 있었다.

## 2. 제언

결론을 토대로 다음과 같이 제언한다.

첫째, 관리주체의 업무는 공동주택관리령에 준하여 행하여지므로 바람직한 관리를 위하여 관리령의 내용을 보완하여야 할 것이

다. 특히 공동생활방식이 익숙하지 못한 우리의 공동주택 거주자들을 위하여 또, 대민봉사의식이 부족한 관리주체를 위하여 생활관리 영역인 대민 업무에 대한 지침을 제시함으로써 주민과 관리주체와의 마찰을 줄일 수 있을 것이다.

둘째, 관리비 항목을 세분화함이 요구된다. 일반관리비항목은 많은 내용을 포함하게 되므로 주민의 불신의 원인이 되고 있다. 그러므로 일반관리비를 인건비, 사무비용, 부대비용, 일반경비, 복리후생비로 분류할 것을 제안한다.

또한 수선유지비도 수선유지비와 시설설비유지비로 분류하여 징수하여야 할 것이다. 이를 토대로 다음과 같이 관리비항목을 제시한다.

관리업무	현행 관리비항목*	본 연구결과
운영관리 생활관리 경영관리	일반관리비	인건비 사무비용 일반경비 복리후생비 부대비용
위생관리	청소비 오물수거비 소독비	현행대로
유지보수관리 안전관리	수선유지비	수선유지비 시설설비유지비 승강기유지비
수선계획업무	특별수선충당금	특별수선충당금 수선적립금
생활관리	난방비 급탕비	유류비
	각종 공과금 납부 대행	

\* 공동주택 관리령에 의한 관리비 항목

세째, 세대별 관리비 부담 방식에 있어 분양면적당 배분에서 관리비 내용에 따라서는 세대당 일률배분 방식이 병행되어야 한다.