

15. 民間賃貸住宅産業 育成을 위한 政策討論會(下)

資料提供：國土開發研究院

이 자료는 국토개발연구원이 지난 5월 16일 개최한 「민간임대주택산업 육성을 위한 정책토론회」에서의 주제발표문으로 2회에 걸쳐 게재됩니다. <편집자 주>

임대주택업의 효율적 관리방안

박 신 영(대한주택공사 선임연구원)

<요 약>

<임대주택 운영관리 및 유지관리 업무 대행조직 개발>

- 민간임대주택의 임차인 모집절차를 포함하여 임대료 징수 등 임대주택 운영과 관련된 관리업무를 대행하는 조직 필요
 - 임대주택의 규모, 설비, 공적자금의 활용여부에 따라 대행가능한 범위를 설정
 - 공동주택은 철근 콘크리트 구조체와 5~30년 정도의 각기 다른 내외장 마감재 및 부품으로 구성되어 설비나 구조면에서 상당한 전문지식과 자격있는 사람의 관리가 요구
 - 임대주택의 유지관리를 전문화하기 위해서는 유지관리 업무를 위탁받아 대행해주고, 임대사업자의 장기수선계획의 수립과 필요한 비용을 산출해 낼 수 있는 전문적인 유지관리 회사가 설립되어야 할 것임.

〈분양전환시 임대료의 수선유지비를 장기특별수선충당금으로 전환〉

- 임대료내의 수선유지비를 집행하고 남은 금액은 분양전환시 장기특별수선충당금으로 전환
 - 수선유지비를 분양전환시 새로운 주택소유자에게 돌려주는 제도가 정착된다면 수선 주기율이 도래하지 않은 도장과 같은 공사가 재도장되지는 않을 것이며, 분양전환시 되풀이되는 수선공사와 관련된 분쟁은 다소 줄어들 수 있음.

〈전용시설 보수보증금의 도입〉

- 임차인의 보증금 일부를 전용시설 보수보증금으로 활용하는 방안을 강구
 - 선진외국에서는 입주시부터 사용자의 과실 또는 사용미숙으로 인한 전용시설 보수보증금을 임대료와는 별도로 선납하도록 하고 있음
 - 선납되는 보수보증금은 일반적으로 월임대료의 1~2개월분

〈표준수선기준 마련〉

- 임대사업자와 입주자간에 각각의 부담으로 수선해야 할 항목을 구분하고, 구체적인 수선기준을 마련

〈임대주택 운영관련 분쟁조정 위원회 설치〉

- 분양전환가 산정에 있어 적정성과 공정성을 확보하기 위하여 공신력있는 기관이 중재할 필요가 있음.
 - 민원을 중재하는 기관은 학계, 전문인 등의 제3자적 입장을 견지하는 임의단체가 적절
 - 이 경우 공정거래실이 중재요청을 접수하도록 하고, 중재위원회를 구성하는 실무책임을 맡도록 하는 것이 필요
 - 또한 중재위원회는 직권 중재가 가능하도록 하는 조치도 필요

1. 문제의 제기

국민의 주거 복지를 실현하기 위해서는 임대주택의 공급이 매우 중요하다. 이러한 점에서 정부는 임대주택에 대해 국민주택기금과 택지의 우선공급, 주택공사와 지자체의 임대주택 우선건설, 임대주택에 대한 세제상의 감면조치 등 임대주택의 공급확대를 위한 다양한 지원제도를 정비하고 있다. 특히 최근에는 미분양 주택 또는 기존주택을 구입하여 임대하는 임대사업자에 대해서도 일정기간 이상 임대하는 경우 양도소득세를 면제해주는 조치를 시행함으로써 민간 임대주택의 공급확대에 노력하고 있다.

그러나 임대주택의 공급확대를 위해서는 세제나 택지의 우선공급외에 임대주택의 관리 운영을 지원하는 방안도 함께 고려되어야 할 것이다. 이는 임대주택 사업을 어렵게 하는 이유중 관리상의 어려움이 높은 비중을 차지하기 때문이다.¹⁾ 따라서 임대주택의 관리문제를 중요한 정책대상으로 삼아야 할 것이며, 다각적인 대책마련이 시급하다.

본 주제에서는 임대주택의 운영·관리상의 문제점을 파악하고, 이를 개선하는 방안을 검토하는 한편 임대주택의 내구성과 안전성이 고려된 유지관리 방안을 제안하고자 한다.

2. 임대주택의 유형 및 임대주택의 관리에 관련된 법령 체계

1) 임대주택의 유형

현재 우리 나라의 임대주택에는 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 건설임대주택과 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 매입임대주택이 있다.

건설임대주택에는 국민주택기금 지원이 행해진 공공건설 임대주택과 민간자금으로 건설된 민간건설 임대주택이 있다. 일반적으로 공공건설 임대주택은 공공임대주택이라고 칭하며, 입주자의 선정에서부터 주택분양에 이르기까지 불법전대자의 색출 및 퇴거조치 등을 포함하는 많은 규제가 행해진다.

1) 한국주택은행이 1993년 장기임대주택 건설업체를 대상으로 한 설문조사에 의하면 임대주택사업의 부진 이유로 꼽은 사회중 첫 번째가 관리상의 어려움과 분양전환시의 분쟁(32.7%), 두 번째가 낮은 임대료와 임대보증금(25.7%)으로 나타났다. 한국주택은행(1994), 「임대주택산업 육성방안」 참고.

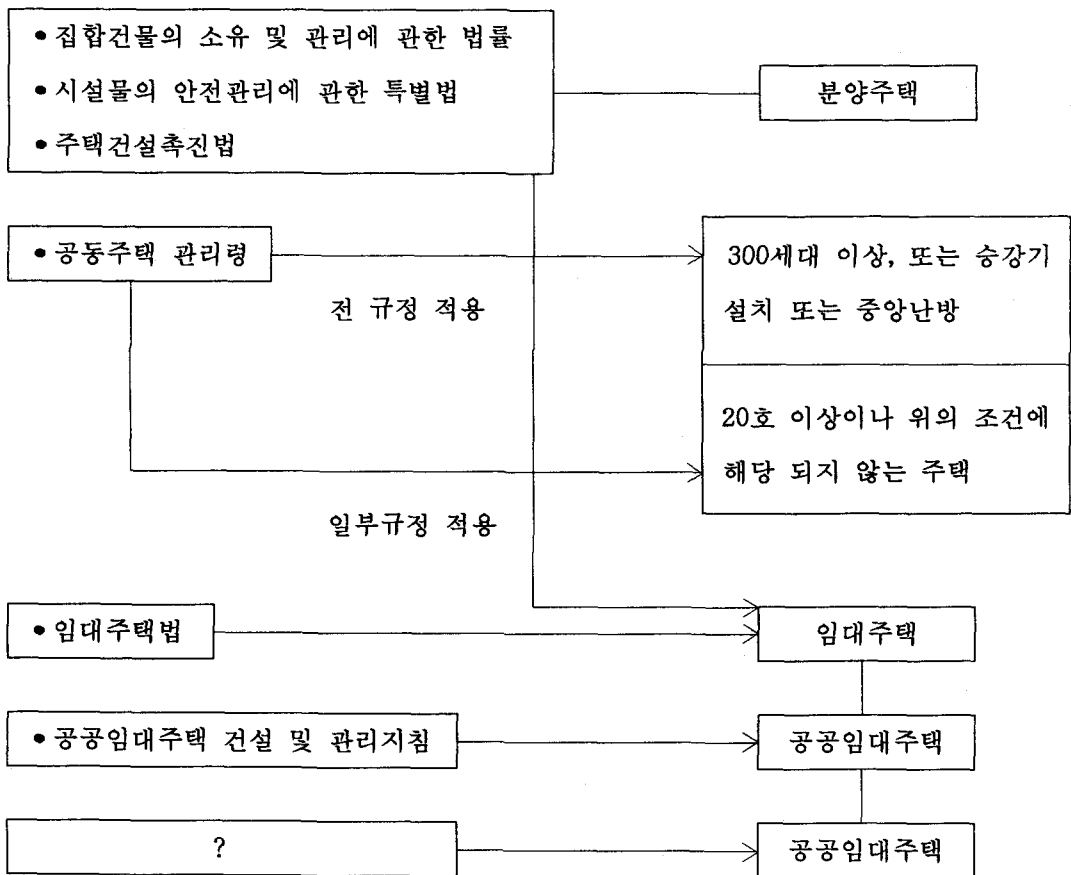
이에 비해 민간의 자금으로 건설되는 민간건설 임대주택에는 입주자 선정시 무주택 세대주를 선정토록 하고, 임대조건 및 매각가격 산정에 대한 규제는 있어도 공공건설 임대주택에 비해서는 그 규제의 정도는 크지 않다. 매입임대주택에 있어서는 임대료와 임대보증금, 임대차 기간에 관련된 신고외에 임대주택의 운영관리에 관련된 규제는 없다.

〈표 1〉 임대주택의 유형별 특성

구 분	건 설 임 대 주 택		매입임대주택
	공공건설임대	민간건설임대	
<ul style="list-style-type: none"> • 임대의무기간 • 임차인 자격 • 임대보증금 및 임대료 • 임차인에게 우선매각 • 임대조건 신고사항 • 매각가격 산정기준 	<ul style="list-style-type: none"> • 5년, 50년 • 입주자모집 공고일 1년전부터 무주택 세대주 • 공공건설 임대료 및 보증금 • 입주시부터 매각시 까지의 임차인 • 임대차계약기간 • 임대보증금, 임대료 • 매각시기, 매각가격 • 입주자모집 공고서 및 매매계약서에 명기(의무사항) 	<ul style="list-style-type: none"> • 5년 • 무주택세대주 • 규제없음 • 매각시 임차인 • 임대차계약기간 • 임대보증금, 임대료 • 매각시기, 매각가격 • 입주자모집 공고서 및 매매계약서에 명기(임의사항) 	<ul style="list-style-type: none"> • 3년 • 제한없음 • 규제없음 • 의무없음 • 임대차계약기간 • 임대보증금, 임대료

2) 임대주택 관리관련 법체계

임대주택의 관리에 관련된 법체계를 언급하기에 앞서 공동주택의 관리관련 법체계를 살펴보면 다음과 같다. 공동주택의 관리에 관한 일반적인 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「주택건설 촉진법」 등에 일부 언급되어 있으나, 가장 중요한 법률은 「공동주택 관리령」이다. 그러나 공동주택 관리령은 분양주택을 위한 법률이므로 임대주택에 대해서는 용도변경, 개축 등 행위허가만이 적용될 뿐이다.²⁾



〈그림 1〉 공동주택관리의 관련법령체계

2) 분양주택에 대해서도 300세대 이상이거나, 승강기가 설치되어 있거나 또는 중앙집중식 난방인 경우에만 모든 규정이 적용되며, 주택의 규모와 설비에 따라 부분적으로 적용된다.

임대주택에 대해서는 「임대주택법」이 기본법이나, 임대주택 관리에 관한 구체적인 규정은 임대호수 및 설비(승강기 또는 중앙난방시설)와 공적자금 유무(공공임대와 민간임대)에 따라 다르게 적용된다.

임대주택법 17조 규정에 의하면 300세대 이상이거나, 승강기가 설치된 경우 또는 중앙난방인 경우는 사업주체가 직접 관리하거나 전문적인 주택관리업자에게 위탁관리하도록 되어 있다. 그러나 공적자금이 유입된 임대주택은 주택의 설비나 시설유무와 상관없이 불법전대를 방지하기 위한 입주자 조사업무, 임대료 및 관리비의 징수, 임대주택의 시설물

〈표 2〉 임대주택 특성별 주택관리현황

주택 유형	임대 의무기간	공급 주체	공적 건설자금	주택특성	주택관리 관련 법령	관리주체
건설 임대	5년(3)	공공	있음	• 최저 20호 이상 공동주택	• 공공건설 임대주택 관리지침	자체관리 가능성 높음
	5년	민간	있음	• 최저 20호이상 공동주택	• 공공건설 임대주택 관리지침적용	자체관리 또는 관리회사
			없음	• 300호 이상 또는 승강기 또는 중앙난방	• 임대주택법 17조 적용	자체관리 또는 관리회사
			상기조건외 아파트, 다세대주택	관리관련 규제 없음	관리주체 없음	
	50년	공공	있음	영구임대	영구임대주택 입주자 선정 및 관리지침	자체관리
50년 공공임대			공공임대주택 공급 및 관리지침	자체관리		
매입 임대	3년	민간	없음	• 300호 이상 또는 승강기 또는 중앙난방	• 임대주택법 17조 적용	자체관리 또는 관리회사
				• 아파트 5세대 • 단독주택 5호 이상	관리관련 규제 없음	관리주체 없음

유지보수 등의 업무와 이를 담당할 수 있는 관리주체를 두도록 규정하는 「공공건설임대주택 관리지침」이 적용된다. 영구임대주택에 대해서는 별도의 「영구임대주택 입주자 선정 기준 및 관리지침」이 적용된다. 주택의 규모나 설비 등이 앞의 조건에 해당되지 않는 민간임대주택의 관리와 관련해서는 아무런 규정이 없는 상태이다. 이를 구체화한 것이 다음의 <표 2>이다.

3. 임대주택의 관리업무 : 운영관리와 유지관리업무

임대주택을 운영하기 위해서는 정부의 행정적인 규제에 부과되는 계약관리업무외에 임대차인 모집 및 빈집 발생시 추가 임대차인 모집 등의 입주자 관리업무, 매년 임대료 개정업

<표 3> 임대주택의 주요관리업무

구분	주요업무	내 용	구 체 적 내 용	비 고
운영 관리	입주자 관 리	입주자모집 추 가임차인 모집 업무	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택의 임대차인 선정 • 빈집 발생시 추가 임대차인 선정 	
	임대료 관 련업무	임대료 개정 임대료 징수	<ul style="list-style-type: none"> • 매년 5%범위에서 임대료개정 • 임대료 고지서 발부 	
	계약관리	부정입주자 대 책 등	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대주택에서는 최초 6개월간 월 1회 이상, 6개월 경과 후에는 매분기 1회 이상 불법 전대 점점 및 단속 	사실상의 단속이 이루어지고 있다고는 볼 수 없음.
	분양전환	분양계약 입주 자대표 회의 구 성	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가 확정 및 분양계약 • 입주자 대표회의 및 관리규약 작성지도 	입주자와 가장 많은 갈등이 발생

구분	주요업무	내 용	구 체 적 내 용	비 고
유지 관리	유지보수	경상적 수선	• 임대주택, 임대시설 및 단지내에서 일어난 부분적인 고장이나 오손, 파손 등을 긴급하게 수선하는 것으로 비교적 규모가 작은 공사	임대주택 및 임대시설의 경상적 수선비용은 입주자인 임차인 부담
		장기수선	• 임대주택, 임대시설 및 부지의 유지수선중 표준적인 수선주기에 근거해서 계획적으로 실시하는 '대규모 수선'	임대사업자가 징수하는 임대료의 수선유지비로 실시
	환경	공용부분의 청소	• 단지내 녹지, 공원, 도로나 건물내 계단, 복도, 승강기 홀 등 광범위한 범위에 걸치는 청소, 정리 등의 업무	주택 및 주거단지의 사용과 관련된 업무인 점에서 임차인 부담
		급수·오배수 시설의 처리	• 단수 등의 사고나 고장이 없도록 하여 양질의 음료수 공급이 가능하도록 하는 업무	
		식재관리	• 부지내 수목의 전정, 비료, 잡풀제거, 병충해예방 등의 수목관리 업무	

무와 계약관리 업무, 임대료 징수 등의 업무, 최종적으로 분양전환업무를 포함하는 운영관리 업무가 요구된다. 또한 주거전용 부분의 일상적 수선을 포함하여 임대주택이 공동주택으로 단지를 이루고 있는 경우는 공용시설의 장기수선계획에 입각한 유지보수 업무, 주차장, 공용부분의 청소, 식재작업 등 환경정리 등의 유지관리 업무가 필요하다.((표 3) 참조)

4. 임대주택 관리상의 어려움

1) 임대주택관리 대행조직의 부재

임대주택의 입주자를 모집하고 임대차 계약을 체결하는 한편 분양전환 등의 임대주택 운영관리 업무를 부동산이나 법률에 관한 전문지식이 없는 일반인이 담당하기에는 상당히 번거롭고 어려움이 따른다. 현재 임대주택의 운영관리업무는 임대주택이 부동산 개발 신탁을 통해 공급된 경우에는 부동산 신탁회사가 관리업무를 대행할 수 있으나, 그 밖의 경우는 임대주택의 운영관리를 대행하는 별도의 공식적인 전문조직이 갖추어져 있지 않다.

특히, 주택내부시설의 경상적인 수선을 포함하여 공동시설의 유지보수 및 환경관리 등의 유지관리 업무를 전담하는 조직도 존재하지 않는다. 이로 인해 임대주택 내부 또는 공유시설의 수선 보수 사항이 발생하면 입주자가 임대주택 소유자에게 연락하고, 소유자가 임대주택 인번의 수선보수 센터에 의뢰하여 수선보수를 행하는 체제로 운영된다. 이러한 체제는 수선사항에 대해 기민성과 대응성이 떨어지는 체제이므로 직접 고장이나 수선사항을 소유자를 대신하여 접수하여 수리를 행하는 전문적인 보수 유지조직이 있다면 이를 보완할 수 있을 것이다.

2) 유지관리에 대한 인식부재

주택의 재산적인 가치를 유지하기 위한 장기수선과 관련된 책임은 원칙적으로는 주택의 소유자에게 있다. 따라서 임대기간중 당해 임대주택 및 그 부대시설의 노후, 파손, 하자발생 등으로 소요되는 비용은 임대주택 사업자가 부담하도록 되어 있다. 이를 위한 비용이 5년 공공건설 임대주택의 경우는 건설원가의 0.5%로 임대료에 반영되어 있다.

그러나 5년형 임대주택의 경우 초기 5년간은 장기수선계획에 입각한 유지관리가 중시되는 상황이 아니다.(<표 4> 참조) 결국 임대사업자의 유지관리에 대한 무관심은 건물의 조기 노후화를 초래하는 원인이 되며, 분양전환 과정에서 임대사업자와 임차인간에 상당한 분쟁을 초래하는 원인으로 작용하게 된다.

〈표 4〉 수선주기별 수선항목의 분포(대한주택공사)

(단위 : 개, %)

수 선 주 기	3년	5년	7년	8년	10년	12년	15년	20년	25년	30년	40년 ¹⁾	계
수 선 항 목 ²⁾	2	39	11	7	29	3	50	28	15	15	1	200
누 계	2	41	52	59	88	91	141	169	184	199	200	—
비 율	1	19.5	5.5	3.5	14.5	1.5	25.0	14.0	7.5	7.5	0.5	100
누 적 비 율	1	20.5	26.0	29.5	44.0	45.5	70.5	84.5	92.0	99.5	100	—

주 1) 1994. 12. 22일 시행된 법인세법의 개정(법률 제4804호)으로 건물의 내용년수와 잔존가치는 50년·10% 잔존가치(정액법적용)에서 40년·잔존가치 0(정액법적용)으로 변경됨.

2) 부분수선과 전면수선을 모두 포함한다.

자료 : 대한주택공사 주택연구소(1995) 「공동임대주택 입주자 대표회의 구성에 관한 연구」 52면.

3) 주거전용 부분에 대한 수선의무 기준 미비

임대사업자는 임대주택의 주거 전용부분이나 그 부대시설을 훼손하거나 멸실한 경우 수선주기내에서의 소모성 자재의 보수 및 수선은 임차인 부담으로 해야 한다는 입장이나 이와 관련된 구체적인 기준이 제시되어 있지 않아 수선비 부담을 둘러싼 갈등이 제기되고 있다.

따라서 임차인의 선의적 관리를 유도하기 위해서는 임차인과 임대사업자가 책임져야 하는 수선범위를 명확하게 하는 것이 필요하다. 특히 분쟁 발생시 조정능력을 갖춘 기관이 없어 갈등을 심화시킬 우려가 있다. 또한 임대주택 유형별로 입주자가 부담해야 할 수선비가 다른 것도 분쟁의 원인이 될 수 있다.

4) 분양전환을 둘러싼 분쟁

1990년대에 접어들어 사업자측이 일방적으로 제시하는 건설원가 및 감정가를 기준으로 하는 분양가 산정은 많은 민원을 발생하였다. 이는 분양당시 분양가를 예상할 수 있는 자료(건설원가 등)가 제시되지 않은 상태에서 분양시점에 처음으로 분양가가 제시되기 때문이다. 따라서 입주자측은 임대사업자가 부당하게 높은 분양가를 책정했다고 생각하며,

임대사업자 입장에서는 주변지역의 시세와 비교했을 때 분양가가 저렴하다고 생각하는 심각한 의견의 불일치가 발생한다.

분양가를 둘러싼 이러한 갈등은 주택 200만호 건설계획으로 공급된 장기임대주택의 분양전환이 완료되는 1998년까지는 지속적으로 야기될 것으로 보이며, 이를 해결할 수 있는 방안은 현재로서는 없다.

다만 1994년 이후 공급되는 공공임대주택의 경우에는 공공임대주택의 임대시행시에 분양가격을 실택지비와 원가연동제시행지침상의 표준건축비로 구분하여 공고하도록 하고 있어 분양전환가를 둘러싼 갈등은 해소될 것으로 보인다. 이 경우에도 분양전환 당시의 주택분양가 원가연동제 시행지침에 의하여 산출한 당해 주택의 분양(예상) 가격에서 임대기간중의 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없도록 제한하고 있다.

5. 임대주택의 효율적인 관리방안

1) 임대주택 운영관리 및 유지관리 업무 대행조직 개발

민간 임대주택의 임차인 모집 절차를 포함하여 임대료 징수 등 임대주택 운영과 관련된 관리업무를 대행하는 조직을 조성하는 것이 필요할 것이다. 구미 선진국의 경우 부동산 회사가 이상의 업무를 대행하며, 일본의 경우 주택관리회사가 이를 대행한다. 특히 일본의 경우 동경도 경우 전용면적 60m² 이상의 민간임대주택의 공급확대를 위해 동경도 주택공급공사가 임대주택의 관리를 대행하고 있다.

그러나 임대주택의 규모, 설비, 공적자금의 활용여부에 따라 대행가능한 범위를 설정하는 것이 필요하며, 임대사업자의 의사와 무관하게 강제적으로 관리를 위탁하도록 할 필요는 없을 것이다.

또한 공동주택은 철근 콘크리트 구조체와 5~30년 정도의 각기 다른 내외장 마감재 및 부품으로 구성되어 설비나 구조면에서 상당한 전문지식과 자격있는 사람의 관리가 요구된다. 이는 건물의 물리적 수명이 전문적이고 장기적인 관점에서의 유지관리 업무에 의해 영향을 받으며, 유지관리란 시간이 경과함에 따라 자연적으로 감소하는 주택의 가치를 다시 높여주는 것이기 때문이다.

따라서 임대주택의 유지관리를 전문화하기 위해서는 유지관리 업무를 위탁받아 대행해

주고, 임대사업자의 장기수선계획의 수립과 필요한 비용을 산출해낼 수 있는 전문적인 유지관리 회사가 설립되어야 할 것이다. 유지관리회사는 공용시설의 유지관리 뿐만 아니라 주거전용부분의 수선까지 전문적으로 행할 수 있어야 할 것이다.

2) 임대료의 수선유지비를 분양전환시 수선총당금으로 전용하는 제도의 도입

임대사업자와 임차인의 유지관리 업무에 대한 중요성을 인식시키기 위해서는 임대료내의 수선유지비 비율을 일정액 이상으로 거두어들이되, 이를 집행하고 남은 금액은 분양전환시 장기수선적립금으로 전환해주는 것이 필요하다. 장기수선에 대응한 최소한의 유지관리를 위해서는 건축당시 공사비의 1.2% 정도의 금액이 매월 적립되어야 한다는 일본 건축학회의 권고가 있다.

사용하고 남은 임대료 속의 수선유지비를 분양전환시 새로운 주택 소유자에게 돌려주는 제도가 정착된다면 수선 주기율이 도래하지 않은 항목, 예를 들면 도장공사와 같은 공사가 구체적인 검증없이 협상을 통해 무조건 재도장되지는 않을 것이다. 또한 이를 통해 분양전환시 되풀이되는 수선공사와 관련된 분쟁은 다소 줄어들 수 있을 것으로 사료된다.

3) 전용시설 보수보증금의 도입

시공업체의 부실공사를 방지하기 위한 하자보증금처럼 임차인의 보증금 일부를 전용시설 보수보증금으로 활용하는 방안을 강구할 수 있다. 일본이나 구미 선진 외국에서는 입주시부터 사용자의 과실 또는 사용미숙으로 인한 전용시설 보수보증금을 임대료와는 별도로 선납하도록 하고 있다. 선납되는 보수보증금은 일반적으로 월임대료의 1~2개월분으로 추정되며, 외국의 임대주택에서는 시설사용료를 되돌려 받기 위해 퇴거시 청소, 사용미숙으로 인한 설비 및 시설교체 등을 입주자 부담으로 행하고 있다.

이를 위해서는 임대사업자와 입주자간에 서로의 부담으로 실시해야 할 수선항목을 구체적으로 제시하는 것이 필요하다.

참고로 대한주택공사는 임대주택의 입주자가 부담해야 할 시설물을 다음과 같이 제시하고 있다.

〈표5〉 전용부분 유지보수사항에 대한 책임

구 분	보수 및 수선을 행하여야 할 항목	
공사의 부담 ¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 주방기구의 교체 • 발코니 난간 및 도장 • 배관 점검용문 • 세대 보일러 시설 • 배기그릴 및 방화 담파 • 세대분전반 및 전기배선 	<ul style="list-style-type: none"> • 세대현관문의 몸체 및 도장 • 발코니 칸막이 및 도장 • 천정, 바닥의 누수 • 양변기, 세면기, 욕조의 몸체 • 각종 배관 및 전기배선 • 스피커
입주자 부담 ²⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 도배 및 세대 내부도장³⁾ • 각종 창문 • 인터폰의 차임벨 • 레인지후드 및 배기팬 • 난방온도조절기 • 조명기구 및 스위치 • 양변기, 세면기, 욕조의 부속류 및 샤워세트 • 화장실 부착기구(거울, 수선걸이, 휴지걸이) • 급수·급탕용 수도꼭지 및 난방밸브류 	<ul style="list-style-type: none"> • 타일 떨어짐 • 현관문의 부착물 • 주방기구, 신발장 • 바닥 배수트랩 • 수도 및 급탕계량기 • 콘센트류 및 TV용 단자

주 1) 대한주택공사 주택관리규정시행세칙 제11조

2) 대한주택공사 공공임대주택 생활안내서

3) 임대 2년후 입주자변동이 있는 주택의 내부도배는 사업주체가 부담

4) 임대주택 운영관련 분쟁조정 위원회 설치

분양가를 둘러싼 분쟁이 사업자와 입주자의 개별협상에 의존해서는 쉽게 풀리지 않는 점에서 공정성을 가진 기관이 중재할 수 있는 조치가 필요하다고 생각된다. 현재 입주자의 민원이 제기되면 해당 지방정부가 중재에 나서는 경우가 있지만, 지방자치제의 실시로 지방정부가 오히려 민원인의 입장에서 의견을 개진하는 경우가 있으므로, 민원을 중재하는 기관은 학계, 전문인 등의 제 3자적 입장을 견지하는 임의단체를 구성하는 것을 생각

할 수 있다. 이 경우 공정거래실이 중재요청을 접수하도록 하고, 중재위원회를 구성하는 실무책임을 지도록 하는 것이 필요하다. 또한 중재위원회는 직권 중재가 가능하도록 하는 조치도 필요할 것이다.

6. 결론

임대주택 관리에 대한 규제는 임대사업자의 임대주택공급 의욕을 저하시킬 우려가 있기 때문에 신중하게 고려되어야 할 것이다. 따라서 본 연구에서는 임대사업자의 주택관리 업무를 세분화하여 이를 입주자 관리 업무 등 임대주택의 운영과 관련된 업무와 유지관리 업무로 구분하여 각각 전문가 집단에 위탁하는 것이 가능하도록 하는 방안을 제시하였다.

특히 임대사업이 임대주택 산업으로 육성하기 위해서는 관리에 있어서도 전문성이 강구되어 입주자 선정에서부터 임대료 수입 등에 마케팅 등의 기법이 도입되는 한편 유지관리와 관련해서도 신속하고 전문적인 유지관리 서비스를 제공할 수 있어야 할 것이다.

임대주택 사업이 주택산업으로 육성되어야 우리 나라에서도 영구적으로 임대되는 민간 임대주택의 공급이 이루어질 것이다.

주택희보