

아파트 관리비 실태조사 - 부산 지역을 중심으로

A Study on the Apartment Management Expenses in the District of Pusan

동의대학교 생활과학대학 아동·가정환경학과
조교수 강혜경

Dept. of Child & Family Environment, Donggeui University
Assistant Prof. : Hye-Kyoung Kang

◀ 목 차 ▶

- | | |
|------------|------------------|
| I. 서론 | IV. 아파트 관리비 비교결과 |
| II. 이론적 고찰 | V. 결론 및 제한점 |
| III. 연구방법 | 참고문헌 |

< Abstract >

The aim of this study was to analyze the apartment management expenses in the district of Pusan.

The results of this study were as follows.

1. Haeundae Gu DB apartment showed the highest APT management expenses.
2. Kumjung Gu KSJK APT showed the lowest management expenses.
3. The number of household and the period of construction didn't have significant influences on the management expenses.
4. The method of heating system and the method of management had significant influences over the management expenses.

I. 서론

현재 우리나라의 주거형태는 단독주택과 공동주택으로 대별된다. 공동주택이라 함은 아파트, 다세대주택, 연립주택을 의미하는 것(주택건설촉진법, 제32조 제3항)으로 1990년대 초반 단독 및 공동주택

의 점유율은 비슷한 수준이었지만, 이제는 공동주택의 점유율이 단독주택의 그것을 앞지르고 있다. 부산시의 경우 1998년말 주택 보급율이 80%를 넘어섰고, 이중 공동주택비율은 56.7%를 상회하고 있다. 또한 공동주택의 형태 중에서도 아파트가 차지하는 비중은 82%에 육박하고 있다(1998년 부산시 주택현

황충조사, 1999). 이는 아파트에 대한 실질적인 수요와 사회적 관심이 그 어느 때보다 매우 커지고 있음을 시사하는 것이다.

아파트의 점유비용이 점진적으로 커지고 있는 것과는 대조적으로, 공동주택의 효율적인 관리는 제대로 이루어지지 않고 있는 실정이다. 개개 가정에서의 주거비용(주료, 아파트 관리비)이 합리적인 수준을 넘어 과도하게 증가하고 있고, 아파트 관리비와 관련된 부정부패가 크게 증가하고 있음은 주주의 사실이다. 경찰청이 1999년 3월7일부터 4월30일까지 '아파트 관리비리 특별단속'을 벌인 결과, 전국 8864개 아파트단지의 4분의 1정도(22.5%)인 1996개 아파트단지에서 각종 비리를 적발하였다. 아파트비리로 인한 피해액은 전국적으로 170억이고, 비리 유형은 관리비 횡령이 689건 1720명, 보험가입 관련 비리가 578건 1330명이었다. 경찰청 관계자는 "이번 수사는 단일 일반범죄 사건으로는 국내 최대규모였다"고 밝혔다(조선일보, 1999. 5. 6.). 이러한 현상들은 결국 개인생활의 질을 전반적으로 저하시키는 요인으로 작용할 뿐만 아니라 국민 경제 전체의 효율성을 낮추게 된다.

공동주택으로서의 아파트는 공동관리가 필수적이며 이에 소요된 비용을 입주자가 관리비로 지불하게 된다. 아파트 관리비는 소재지, 건축년도, 세대수, 난방방식, 관리방식 등 여러 요인에 따라 차이를 보이기 때문에 단순 비교하기 어려우나 관련정보가 전무한 입주자로서는 자신이 부담하는 관리비가 타 아파트와 비교할 때 적정수준인지 전혀 알 수 없는 상황이다.

이에 본 연구는 부산지역에 위치한 아파트의 관리비를 비교·조사하여 부산시민에게 관련정보를 제공하는데 그 연구목적을 둔다. 국내에서 이러한 문제의식을 갖고 행해진 연구는 한정화의 9인(1999)과 한국소비자보호원(1999)의 서울 및 수도권 중심으로 한 실태조사 및 박충명(1998)일 정도로 빈약한 실정이다.

본 연구에서 수행하고자 하는 구체적인 연구범위와 내용은 다음과 같다.

첫째, 임의 추출된 부산지역 아파트의 1998년도 1

월(겨울), 7월(여름)의 전반적인 관리비용과 최고·최저 평당 총관리비 및 평당 공동비용을 제시한다.

둘째, 건축년도, 세대수, 난방방식, 관리방식 등에 따른 관리비 비교자료를 제시한다.

셋째, 아파트 관리비에 영향을 미치는 변인을 규명한다.

본 연구의 결과는 다음과 같은 효과를 거둘 것으로 예상된다. 통계자료에 근거한 객관적인 아파트 관리비 비교작업은 무엇보다도 본인의 아파트와 타 아파트의 관리비 금액비교를 통해 적정성 여부에 대한 기초적인 판단을 제공한다. 이로 인해 아파트 관리비 부과의 투명성 확보를 위한 시금석이 됨은 물론이고, 한 걸음 더 나아가 주민들이 신뢰할 수 있는 아파트 관리문화의 정착에도 큰 도움이 될 것이다.

II. 이론적 고찰

1. 공동주택의 분류

주택이라 함은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(이에 부속되는 일단의 토지를 포함한다) 또는 건축물의 일부를 말하며 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다(주택건설촉진법 제3조 제2호).

법적인 측면에서의 공동주택의 개념은 주택건설촉진법에서 명시하고 있는데(2000.4월 현재, 주택건설촉진법 제3조 제3호) 공동주택이라 함은 대지 및 건물의 벽·복도·계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각기 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다.

대통령령으로 정하는 공동주택이란 첫째, 30세대 이상의 공동주택, 둘째, 세대수가 150세대 이상으로 승강기가 설치된 공동주택, 셋째, 세대수가 150세대 이상으로 중앙집중식 난방방식의 공동주택을 말한다(공동주택관리령 제7조 제1항). 이는 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상 공동주택의 범위를 나

타내기도 한다.

주택건설촉진법 시행령(제2조 제1항)에서는 공동주택을 아파트, 연립주택, 다세대 주택으로 구분하고 있다. 아파트는 5층 이상의 주택, 연립주택은 동당 건축 연면적이 660m²를 초과하는 4층 이하의 주택, 다세대 주택은 동당 건축 연면적이 660m²이하인 4층 이하의 주택으로 구분·명명하고 있다. 이외의 다가구주택이란 주택으로 쓰이는 층수가 3층이하이고, 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660m²이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 주택으로서 공동주택에 해당하지 않는 것을 말한다(건축법시행령 별표 1).

관련법에 따라 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 아파트의 범위를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 5층 이상의 주택으로 300세대 이상인 주택(승강기가 없는 경우 또는 개별난방인 경우), 둘째, 5층 이상의 주택이며 150세대 이상으로 승강기가 설치된 주택, 셋째, 5층 이상의 주택이며 150세대 이상으로 중앙집중식 난방방식의 주택을 의무관리대상 아파트로 구분할 수 있다.

2. 공동주택관리 관련법

공동주택의 관리에 관계된 제반 관리제도는 입주자의 자산가치의 보호, 입주자간의 분쟁의 방지와 조정, 입주자의 주거환경보호, 입주자의 권익보호, 안전사고의 예방을 목적으로 하고 있다.

현재 공동주택관리에 관한 관련법의 법적 근거는 주택건설촉진법 및 동법 시행령, 동법 시행규칙이 있고, '주택건설촉진법'의 규정에 의거해 공동주택 관리에 관한 사항을 구체적으로 규정한 것이 공동주택관리령 및 공동주택 관리규칙이다. 그외에 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률, 임대주택법, 임대주택법 시행령(대통령령), 주택건설기준 등에 관한 규정(대통령령), 주택건설기준 등에 관한 규칙(건설교통부령), 건설관계법령, 에너지관계법령, 환경관계법령, 소방 및 안전관계법령, 노동관계법령 등에 준거하고 있다(박정현·장인석, 2000).

3. 회계적 관점에서의 아파트 관리비 부과내역

회계적 관점에서의 아파트 관리비는 아파트 주민이 한달동안 생활하는데 쓰여진 제 비용을 각 세대에 형평성 있게 부과하는 것으로 수익자부담의 원칙에 따라 제비용을 합리적으로 그 수혜자(비용을 발생하게 한 원인자라고도 볼 수 있음)들에게 배분하는 원가배분의 과정이다.

일반적으로 세가지 성격의 비용으로 분류할 수 있다.

첫째, 각 세대별 사용량에 따라 비례적으로 발생하여 부과되는 변동비 성격의 관리비, 둘째, 매월 세대별 사용량과 무관하게 지출이 요구되는 고정비 성격의 관리비, 셋째, 고정비와 변동비적인 성격이 혼합되어 있는 준변동비 성격의 관리비 등이다(한정화의, 1999).

1) 세대별 사용량과 무관하게 지출되는 고정비

일반관리비로 부과되는 비용으로 대부분 아파트의 기본적인 유지·관리를 위해서 지출되는 것으로, 관리인·경비 등에게 지급되는 인건비와 기타 수수료 및 화재보험료 등을 합한 일반관리비와 청소비 등이 이에 속하는 비용이다.

(1) 일반관리비

일반관리비는 관리사무실을 운영하기 위해 쓰이는 비용으로 관리소장, 일반사무직, 기술직, 경비원(자체경비원을 고용하는 경우)의 급여와 기타 관리사무소 운용에 필요한 경상비를 포함하는 비용이다. 특히 급여를 포함하는 인건비가 전체 아파트관리비에서 절반에 가까운 43%를 차지하고 있어 매우 큰 비중을 차지하고 있는 실정이다(한정화의, 1999).

(2) 청소비

청소비는 청소직 인력의 급여와 청소에 필요로 하는 각종 용품들 구입에 쓰이는 비용이다.

(3) 경비비

경비비는 아파트에 따라 따로 책정하는 경우도 있고, 일반관리비에 포함시키는 경우도 있다.

2) 고정비와 변동비적 성격이 혼합되어 있는 준변동비

아파트의 크고 작은 보수 및 수선은 단기적인 수선과 장기적인 수선으로 구분된다. 단기적 수선은 적은 비용을 수반하는 시설의 개수 및 보수로서, 장기수선계획에 포함되지 않는 항목을 대상으로 하기 때문에 관리비중 유지, 수선 항목으로 매월 필요에 따라 부과된다. 장기수선계획은 정기적으로, 특별수선충당금으로 일정액을 적립한 후에 수선시 사용하게 된다.

(1) 특별수선충당금

특별수선충당금은 공동주택의 경과년수가 진행됨에 따라 건물 및 설비의 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 수선 및 교체에 필요한 경비의 충당을 위한 적립금으로 장기수선계획에 따라 계획수선 항목의 주기를 설정하고 공사비의 거래견적을 산출한 후 실시 연도의 수선비 지출합계액을 추정함으로써 산정될 수 있다. 공동주택관리령 제23조 제24항에 의하면 관리비 중 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비의 월별금액을 모두 합한 금액의 3/100이상 20/100이하로 하되, 특별수선충당금을 사용하여 대체하여야 할 시설의 내구연한을 감안하여 관리규약으로 정한다.

(2) 승강기 유지비

승강기 유지관리는 관계법령에 따라 특정의 용역업체를 선정하여 정기적으로 승강기의 상태를 검사받게 하도록 하고 있다. 승강기 유지비는 승강기를 사용하지 않는 12층의 세대와 미입주세대를 제외하고 부과되는 것이 일반적이나 아파트에 따라 층수와 관계없이 각 세대에 부과하는 경우도 있다. 따라서 승강기 유지비는 운용되고 있는 승강기 수와 이를 이용하는 세대수가 몇 개냐에 따라서 좌우되는 비용이다. 이 때 정기적인 상태의 점검비는 고정비이며, 승강기 사용에 따른 전기료 및 각 부품의 교체 및 수리는 변동비의 성격을 가지고 있다고 보는 것이다.

승강기 검사, 교체 및 수리비가 승강기유지비에 포함된다. 그러나 승강기 운용에 필요로 하는 전기

료는 승강기전기료로 전기료항목에서 부과되고, 승강기 각 부품의 교체 및 수리비는 승강기유지비에 포함되거나 수선유지비에 포함시켜 산정하는 경우도 있다.

(3) 수선유지비

아파트에는 각 세대의 수리외에 정화조나 물탱크의 청소, 계단등, 복도등, 외부가로등, 아파트 외부공간의 도장 등 공용으로 쓰이는 부분에 대해 유지와 보수를 필요로 하는 부분이 많다. 이와 같은 공용부분의 유지관리에 필요한 비용 가운데 정화조나 물탱크 등의 청소 비용은 정기적인 지출이 요구되므로 고정비적인 성격이 강하며, 나머지의 비용은 사용량에 따라 마모, 진부 등이 강한 것으로 변동비적인 성격을 갖고 있다고 볼 수 있다.

3) 세대별 사용량에 따라 부과되는 변동비

각 세대별 매달 사용량에 따라 금액이 결정되는 비용으로, 개인의 노력여하에 따라 비용절감이 가능한 항목이다. 입주민이 사용한 만큼 부과되는 전기료, 상·하수도료, 소독비, 유선 및 TV시청료, 공유부지사용료 등이 포함된다.

(1) 전기료

아파트 주민이 공동으로 사용하는 관리실, 노인정, 각 동 경비실, 복도나 계단, 외부가로등, 승강기, 상가전용 및 상가공용의 전기료를 모두 합하여 공동세대수로 나누어 부과되어진다. 또한 개인이 사용하는 전기료가 합산되어 부과되어진다.

(2) 상·하수도료

상·하수도료의 경우도 마찬가지로 각 세대별 사용량에 따라 부과하는 부분과 공동사용부분으로 나뉘어지는데 공동사용부분의 경우 각 세대별 단위면적(평수)에 따라 배분하여 부과하게 된다. 즉, 아파트 주민이 공동으로 사용하는 관리실, 노인정, 각동 경비실의 상하수도료와 개인이 사용하는 상하수도요금이 합하여 부과되어진다.

(3) 소독비

아파트 공용부지에 사용한 소독비용은 평형별로

부과되지만, 각 세대에 소독한 비용은 소독한 주민에게만 부과되어지는 경우와 일괄 부과되는 경우가 있다.

(4) 유선 및 TV시청료

유선방송 비용은 지역유선방송을 시청하는 세대에 한하여 부과되며, 지역에 따라 1,500원에서 2,500원 사이의 금액을 매달 부과하고, TV시청료는 2,500원이다. TV를 소유하지 않는 경우 부과되지 않는다.

(5) 공용부지사용료(공유부지사용료)

아파트 공용부지사용료는 입주민의 세대별 보유 차량에 대하여 차량대수에 따라 차등부과하며 층당금 항목으로 주차관리, 아파트내 주차선 관리 등에 사용된다. 차를 소유하지 않는 경우는 부과되지 않는다.

4. 공동주택 관리령에 의한 아파트 관리비 구성 내역

공동주택 관리령 제 15조에 의하면 관리비는 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 난방비(주택건설기준등에 관한 규정 제37조의 규정에 의하여 난방열량계 등이 설치된 공동 주택의 경우에는 난방열량계등의 계량에 의하여 산정한 난방비), 급탕비, 수선유지비(냉,난방시설의 청소비를 포함)로 구성된다(공동주택관리령 별표 3).

이외에, 전기(공동으로 사용되는 시설의 전기를 포함), 수도(공동수도를 포함) 또는 가스 등의 사용료와 건물전체를 대상으로 하는 보험료를 징수권자를 대행하여 징수할 수 있고 인양기등의 사용료(공유부지사용료 등이 이에 해당)를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있으며, 보수를 요하는 시설이 2세대이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에 관리주체가 직접 보수하고 당해 소유자 또는 사용자에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다. 그리고 공동주택관리령 제15조 제6항에서는 관리비와 '구분' 1)하여 징수하여야 하는 비용으로 특별수선충당금, 안전점검 실시비용, 안전진단 실시비용을 명시하고 있다.

하지만, 관리비와 구분 없이 관리비 부과내역서

상에서 특별수선충당금, 안전점검 실시비용, 안전진단 실시비용을 부과하고 있는 실정이다. 이 세 비용은 소유자 부담분으로 부과된다. 그러나 실제에서 세입자들의 무지로 인해 세입자가 비용을 부담하는 경우가 많으므로 이에 대한 주의가 요망된다.

5. 아파트 관리비 부과에 영향을 미치는 요인

아파트 관리비에 영향을 주는 각 요인들을 살펴 보자.

1) 건축년도

언제 APT가 지어졌나?는 것으로 건축년도가 오래 될수록 관리비용이 많아지는 경향이 있다(박충명, 1998).

2) 세대수

관리사무소가 관리하고 있는 APT단지내에 몇 세대가 있는가?로 세대수가 많을수록 관리비를 공동부담하는 세대가 많아지므로 관리비가 적어지는 경향이 있다(한국소비자보호원, 1999). 그러나 박충명(1998)에 의하면 부산지역의 경우, 세대수가 많은 아파트에서 관리비가 더 높은 경우도 나타났다.

3) 관리방식

아파트의 관리방식으로서 공동주택관리령은 자치관리와 위탁관리에 관한 사항만을 규정하고 있다. 그러나 입주자 대표회의는 해당 아파트의 관리방법을 임의적으로 결정·변경할 수 있으므로 경우에

1) 여기서 '구분'의 해석에 대해 의견이 엇갈리는 바, 건설교통부의 유권해석은 별도의 고지서를 발급하여 상기 세 가지를 제외한 관리비만 관리비 부과내역서에 부과하도록 되어 있으나, 실제 실무담당자들과 일부 시·도에서 재개정된 관리규약에는 '구분'의 의미를 동일 고지서의 '항목'의 '구분'으로 해석하고 있다. 이러한 견해의 대립은 건설교통부 유권해석을 따를 때 고지서를 2장 발급해야 하는 문제와 현재 거주자가 아닌 소유자에게 별도의 고지서를 발송해야하는 현실적인 어려움 때문에 발생된 것으로 보인다.

따라서는 혼합관리방식의 채택도 가능한 것으로 보는 것이 일반적이다(공동주택관리령 제10조 제6항 참조).

박충명(1998)의 부산지역조사에서는 위탁관리와 자치관리를 비교해 볼 때 위탁관리가 자치관리보다 관리비가 적게 나왔다. 이에 대한 해석으로 위탁관리시 자치관리보다 전문인력에 의한 효율적인 관리가 이루어짐으로 인해 관리비가 절감되는 것으로 유추했다.

(1) 자치관리

입주자에 의해 구성된 자치관리기구에 의한 주택관리를 말한다.

(2) 위탁관리

아파트의 관리를 전문적인 주택관리업자에게 의뢰하는 방식으로 입주자대표회의에 의해 위탁관리를 하기로 결정하면 자치관리조직을 만드는 대신에 공동주택관리 전문업체를 물색하여 관리업무를 업체에게 위탁하게 된다. 공동주택관리를 업으로 하는 자는 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 등록을 하여야 하는데, 등록을 한 자를 주택관리업자라 한다(박정현·장인석, 2000).

(3) 혼합관리

혼합관리라 함은 자치관리와 위탁관리의 장점을 취한 절충관리 방식이다. 오늘날 관리업무가 복잡해지면서 소유자(입주자대표회의)의 직접관리가 가능한 부분은 자치관리(직접관리)를 하여 자치관리의 장점을 최대한 높이면서, 직접관리가 불가능한 전문적인 관리부분은 관리전문인에게 위탁하여 위탁관리의 장점을 최대한 높이고자 하는 관리방식이다.

4) 난방방식

(1) 개별 공급식 난방형

각 세대가 독자적으로 난방설비를 갖추고 자체적 난방을 하는 구조, 즉 각 세대에 단독난방기기(보일러)가 설치되어, 개별적으로 난방 및 온수사용을 하는 경우이다.

(2) 중앙 공급식 난방형

보통 경유나 벙커씨유, LNG(도시가스) 등을 사

용하여 공동으로 난방하는 공동난방 형태로서, 입주민의 입장에서는 일정한 시간에만 난방이 들어오는 형태이다. 급탕의 경우는 일정한 시간대에만 제공되는 경우와 24시간 제공되는 경우로 나누어진다.

(3) 지역 난방형

한 개소의 보일러에서 넓은 지역에 산재하는 건물에 증기, 온수를 보내 난방하는 방법이다. 한 곳에서 도시가스를 받아 쓰레기 소각 등에 가스를 사용하면서 생긴 열로 물을 데우고 난방을 하는 경우로서 해운대 신시가지 아파트 등은 지역난방으로 각 세대에 열량계를 부착하여 자기들이 사용한 온수와 난방정도에 따라 각각 요금을 낸다. 지역난방이란 중앙공급식이면서도 개별사용이 가능한 방식으로 도시가스를 쓰레기소각과 난방, 온수 등에 효율적으로 이용하는 절약적 난방형태이다(김준석, 2000).

III. 연구방법

1. 자료수집 및 절차

관련법 및 문헌조사와 함께 1999년 3월에서 7월에 걸쳐 부산지역 아파트 관리비 영수증 및 부과내역서(1998년도 1년치)를 임의표본 추출방식으로 수집하였다. 영수증 및 부과내역서를 직접 수집하는 방법과 1998년도 1월에서 12월에 걸친 아파트관리비 각 비목별 금액을 연구자가 제시한 조사표(표 1 참조)에 월별로 기입하게 하는 방법을 사용하여 총 130개 아파트관리비 부과내역서가 수집되었다.

이 중 동일아파트의 같은 평수에서 두 개이상의 아파트 관리비 부과내역서가 수집된 경우도 있으나 자료의 정확성 판단 및 평당공동비용이 달라질 경우(동별 경비인원 및 승강기 사용료 등의 부과부에 따라 같은 평수의 같은 아파트일지라도 평당공동비용이 달라지는 경우가 있다)를 고려하여 모두 자료로 사용하였고, 월별 정리하는 가운데 아파트관리비 부과내역서가 빠진 달 및 미 기재된 달도 있어 각 월별 관리비 비교시 표본의 수가 달라진다.

〈표 1〉 아파트 관리비 실태조사표

	관리비 비용											
	98년 1월	98년 2월	98년 3월	98년 4월	98년 5월	98년 6월	98년 7월	98년 8월	98년 9월	98년 10월	98년 11월	98년 12월
1. 일반관리비												
2. 청소비												
3. 오물수거비												
4. 소독비(방역비)												
5. 승강기유지비												
6. 수선유지비												
7. 특별수선충당금												
8. 화재보험비												
9. 난방비												
10. 급탕비												
11. 가스사용료												
12. 전기료												
13. 수도료												
14. 공유부지사용료												
15. 유선방송비 (=통신유지비)												
16. 총아파트관리비												

2. 자료분석방법

세대별 사용량에 따라 비용이 달라지는 비목(난방비, 급탕비, 가스사용료, 전기료, 수도료 비목)을 제외하고 전 세대에 거의 공통적으로 부과되는 비목을 공동비용으로 명명하였다. 공동비용에는 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비(1,2층인 경우 부과 안 되는 경우와 동별마다 차이가 나는 경우도 있어 달라질 수 있음), 수선유지비, 특별수선충당금, 화재보험비 등이 포함된다. 그 외에 공유부지 사용료, 가스사용료, 난방비, 급탕비 등을 조사하고, 수도료, 전기료 등을 포함한 각 세대 총 관리비를 조사하였다.

12개월치를 모두 제시하는 데는 지면상의 무리가 있어 겨울과 여름을 대표하는 달로서 관리비가 최고와 최저로 나오리라 예상되는 1월과 7월 두달을 선정하였다. 1998년도 1월(겨울), 7월(여름)의 관리비 자료를 제시하였고 각 아파트명은 해당구 이름

과 함께 영문알파벳(예: 해운대구 AB 아파트)으로 처리하였다.

본 자료의 분석방법은 다음과 같다. 각 달에 따른 평당관리비 및 평당 공동비용의 비교와 관리방식별, 난방방식별, 세대수별, 건축년도별 아파트 관리비 비교를 위해 Microsoft Excel Program을 이용해 평균값, 최고값, 최저값을 산출하였다. 조사대상 아파트의 공동비용(합계) 및 총관리비에 영향을 미치는 변인을 규명하기 위해 spss/pc+를 이용한 다중회귀 분석을 실시하였다.

IV. 아파트 관리비 비교결과

1. 1998년 1월, 7월의 세대수 구분에 따른 아파트 관리비 비교

〈표 2〉는 1998년 1월의 아파트 관리비 조사표이다.

〈표 2〉 1998년 1월 부산지역 아파트 관리비 비교

(단위: 원)

NO	아파트명	관리 방법	난방 방식	건축년도	평형	세대별 순위	순위1	순위2	평당 공동	평당 관리비	일반 관리비	청소비	오물 수거비	소득비	승강기 유지비	수선 유지비	특별수선 총당금	화재 보험비	공공비용총아파트 합계	관리비
1-02	동래구RY	자치	개별	1984	19	10	37	54	1798	2434	15380	5189			7700	5700			34160	46250
1-03	해운대구DB	자치	중앙	1980	21	2	8	1	2458	9910	37340	4080			6000	4200			51620	208110
1-05	동래구HW	자치	개별	1984	23	9	36	57	1821	2363	16460	5030	1480						41900	54940
1-07	남구JY3	위탁	개별	1985	24	4	11	21	2331	4793	37293	5206		1643	2469	6949	1750	682	55632	115028
1-09	연제구HS	혼합	개별	1994	24	8	22	18	2006	5029	30917	2830		960	3084	6692	2400	386	48149	120689
1-15	영도구SG	위탁	개별	1966	26	7	20	33	2037	3384	36300	6922			3810	3251	2583		52866	90690
1-18	진구DW	자치	개별	1989	27	3	9	45	2438	3941	44028	587		1111	3380	2880	7280	6520	65816	79404
1-20	동래구RY	자치	개별	1984	30	11	41	65	1728	2130	26789	8019			8019	9000			51827	63911
1-22	수영구HS	자치	개별	1994	31	5	15	31	2157	3665	39101	6326		1221	6062	8596	6200	361	66867	116605
1-23	연제구DG	혼합	개별	1990	31	12	51	40	1565	3174	25082	5458		1085	3850	5086	7350		48511	98393
1-24	동래구SC	위탁	개별	1983	32	14	55	60	1518	2223	35281	2820	500		5156	4834			48391	71137
1-26	연제구DG	혼합	개별	1990	32	13	52	36	1557	3385	28082	5634		1000	3850	7036	6400		49812	108332
1-28	동래구DD	위탁	개별	1997	33	1	7	24	2653	4017	59293	9808			2941	12853	3000		87885	132551
1-32	동래구YW	위탁	개별	1992	48	6	17	38	2115	3263	68126	9004			5943	11416	3105	3921	101515	156601
2-01	기장군JK2	자치	개별	1991	13	1	3	39	3028	3206	18303	4913				8877	6935	338	39366	41680
2-02	진구KW	혼합	중앙	1986	20	2	16	66	3126	2126	13340	840				14680		13660	42520	42520
2-04	남구DI	자치	개별	1988	22	14	69	67	822	2010	11360	3000	630			3100			18900	44230
2-05	해운대구HI	사업주체	지역	1997	23	7	32	19	1878	5004	32230	4472		926	2034	926	2314	289	43191	119089
2-07	사상구BW	혼합	개별	1987	26	10	58	62	1496	2176	25663	122		1153		7385	4400	171	38804	56887
2-10	남구KD	위탁	개별	1993	27	4	27	44	1925	3051	36298	5649		665	3002	2871	3510		51985	82367
2-11	남구KD	위탁	개별	1993	27	5	30	35	1892	3400	35540	5066	701	935	2574	2755	3510		51081	91789
2-12	진구DW	자치	개별	1989	28	3	25	34	1668	3414	40476				3380	3858	7092		54816	95592
2-13	남구DI	위탁	개별	1991	32	8	39	26	1757	3855	23960	8260		1280	7620	8900	640	270	56230	123370
2-15	연제구HD	위탁	중앙	1994	32	13	65	58	1289	2326	28277	4980			2885	4026			41263	74445
2-16	연제구DWG	위탁	개별	1993	32	6	31	30	1892	3645	45271	6044			3671	5424	226		60536	116627
2-18	기장군BCT	자치	개별	1990	33	12	63	69	1349	1918	27528				3627	5651	1730	589	44525	63284
2-21	해운대구DL3	사업주체	지역	1997	44	9	44	15	1687	5374	56583	11608		1969	1768	1631		655	74214	234434
2-22	진구DDP	자치	개별	1991	46	11	62	68	1382	1945	43789	7252			4498	4352	3672		63563	89472
3-02	사상구DBDR	사업주체	중앙	1994	24	1	13	42	2237	3125	29624	5166			4835	12283	1680		53688	74966
3-04	해운대구DLS	위탁	지역	1997	23	6	60	32	1434	3488	22654	4241			1405	3035	1150	196	32881	80213
3-05	해운대구DL2	위탁	지역	1997	24	3	35	13	1842	5824	29404	4937		1037	2300	1516	4608	318	44210	139782
3-06	해운대구KNM	위탁	개별	1996	24	2	29	20	1908	4833	28853	4854			4900	2912	2886	382	45797	115965
3-09	해운대구DL	위탁	지역	1997	39	5	53	23	1544	4060	43744	8528		1755	4425	1755			60207	158359
3-11	진구DWF	자치	개별	1994	48	4	48	27	1611	3783	47818	8236		1920	4536	6866	7200	709	77344	181577

※ 순위1 : 평당공동비용순위, 순위2 : 평당총관리비순위

세대별순위 : 1-□□ : 300세대 이하의 평당공동비용순위, 2-□□ : 301-500세대의 평당공동비용순위, 3-□□ : 501-700세대의 평당공동비용순위, 4-□□ : 701-1000세대의 평당공동비용순위, 5-□□ : 1001-1500세대의 평당공동비용순위, 6-□□ : 1501세대이상의 평당공동비용순위

<표 2 계속> 1998년 1월 부신지역 아파트 관리비 비교

NO	아파트명	관리 방법	난방 방식	건축년도	평형	세대별 순위	순위1	순위2	평당 공동 순위	평당 관리비	일반 관리비	청소비	오물 수거비	스독비	승강기 유지비	수선 유지비	특별수선 총당금	화재 보험비	공동비용총아파트 관리비 합계
4-02	진구BCFL	위탁	개별	1997	24	11	66	37	1286	3323	20716	3325	2000	887	2264	1667		347	30859
4-03	진구HS	위탁	개별	1997	24	8	56	50	1517	2703	28307	4348		975	2468	2468		347	36415
4-06	기장군HD	위탁	개별	1994	23	5	40	56	1736	2373	26377	3515			3385	4318	2348		36838
4-10	해운대구HM	위탁	지역	1997	32	9	57	29	1500	3704	36404	6948			3872	391		389	48004
4-12	해운대구SM	위탁	지역	1996	32	3	21	14	2011	5645	43571	7197		1474	3594	4689	3840		64365
4-14	기장군HD	위탁	개별	1994	32	6	42	61	1705	2222	38128	4808			3385	5017	3211		54549
4-16	해운대구HSR	위탁	개별	1995	37	7	46	43	1661	3081	40272	5402			4553	5297	5400		61439
4-17	해운대구HM	위탁	지역	1997	38	10	59	22	1485	4339	42339	8196			4375	462		459	56431
4-18	금정구SK3	위탁	중앙	1988	49	1	2	9	3077	7039	118133	7466			3508	11865	9800		150772
4-23	진구HS	자치	개별	1993	60	4	23	55	2000	2338	81840	6320		2220	5480	18380	4810	970	120020
4-24	진구HS	자치	개별	1993	60	2	19	53	2000	2491	76610	6520		2220	5480	26380	4810	970	128500
5-02	진구JK	위탁	중앙	1988	17	3	5	8	2766	7215	27472	4433		764	949	4514	8885		47017
5-06	해운대구DL1	사업주체	지역	1997	23	6	14	16	2170	5369	32856	6971		1470	3200	1470	3267	680	49914
5-07	기장군HS	위탁	개별	1994	24	9	34	41	1857	3136	24930	3500		870	2000	5440	5660	310	42710
5-08	영도구HUGR	위탁	개별	1994	24	10	38	47	1793	2850	29698	4635		840	1572	4417	1800		43022
5-13	사상구DW2	자치	개별	1989	25	11	43	48	1695	2810	25347	4607			2579	6874	2500	205	42372
5-14	진구KBY	위탁	중앙	1992	28	7	18	4	2066	7799	40220	5457	57	1252	3403	2774	4306	374	57843
5-16	사상구DW	혼합	개별	1989	28	12	45	63	1676	2185	28522	4850			2500	8023	2800	229	48924
5-20	금정구WS	자치	중앙	1993	32	2	4	3	2842	7827	62946	7548		1407	2988	9644	6400		90893
5-21	금정구KSIK	위탁	중앙	1994	32	14	70	70	385	1445	10300		300	650		880	190		11330
5-24	연계구HY	자치	중앙	1988	32	4	6	7	2717	7857	50661	7790		1767	2857	5333	15500	3027	86335
5-28	수령구DSKA	위탁	중앙	1996	33	13	47	46	1619	2859	34558	5466		1145	3327	5616	3300		53412
5-31	해운대구DWM	위탁	지역	1990	35	5	10	6	2347	7292	61480	4721		1429		7363	7147		82140
5-37	연계구HY	자치	중앙	1988	42	1	1	2	3532	7952	119751	10554		2394	3333	12324			148336
5-39	해운대구LT	혼합	개별	1993	70	8	26	12	1951	6261	110259	8073			3900	7356	7000		136588
6-01	사하구MUD	위탁	개별	1996	21	9	64	59	1313	2300	18152	3411		840	1899	895	2100	271	27568
6-04	진구HD	위탁	개별	1988	24	10	67	51	1250	2611	20610	6449		1207	969	759			23994
6-08	북구JK	자치	개별	1997	24	6	50	64	1571	2164	25549	5430			2271	2421	1785	251	37707
6-13	진구HS	위탁	중앙	1990	28	1	12	5	2297	7759	46235	5418		1008	3365	5150	2881	256	64313
6-15	연계구MMJK	자치	개별	1984	28	3	28	28	1915	3768	29938	4082			1397	6152	12940		53609
6-18	사하구KRT	위탁	개별	1992	31	4	33	11	1877	6330	37460	7660			1397	6152	12940		58190
6-20	진구HS	위탁	중앙	1990	32	2	24	10	1994	6922	43874	5943		1106	3859	2708	6021	281	63792
6-24	사상구SRLG	위탁	중앙	1985	32	5	49	25	1603	3970	37113	6372			2436	4942		446	51309
6-26	진구HS	위탁	개별	1997	33	8	61	52	1402	2602	27984	1875			3667	1694	4272	489	46261
6-29	사상구SRLG	위탁	중앙	1995	34	7	54	17	1519	5285	37278	6400			2563	4964		448	51653
6-30	진구HD	위탁	개별	1988	42	11	68	49	1237	2724	37189	11324		2119	1333				51935

(단위: 원)

NO. 1-01, 1-02, ...가 기재된 APT는 300세대 이하 아파트를, 2-01, 2-02, ...는 301-500세대 이하의 아파트를, 3-01, 3-02, ...는 501-700세대 이하의 아파트를, 4-01, 4-02, ...는 701-1000세대 이하의 아파트를, 5-01, 5-02, ...는 1001-1500세대 이하의 아파트를, 6-01, 6-02, ...는 1501세대 이상의 아파트를 의미한다.

평당공동비용이란 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 특별수선충당금, 화재보험료를 합한 금액을 공동비용으로 명명하고 이를 평수로 나눈 것이며, 평당관리비란 평당 공동비용에 공유부지사용료, 가스사용료, 난방비, 급탕비 등을 더한 각 세대의 총관리비를 평수로 나눈 것이다.

순위1이란 평당공동비용의 순위로서, 평당공동비용이 많은 APT부터 순위를 매긴 것으로 순위가 많아질수록 평당공동비용이 적어진다. 순위2란 평당총관리비의 순위로, 평당관리비가 많은 아파트부터 순위를 매긴 것으로 순위가 많아질수록 평당관리비가 적어진다. 세대별순위란 300세대이하, 301~500세대, 501~700세대, 701~1000세대, 1001-1500세대, 1501세대이상으로 구분하여 각 세대내에서의 평당공동비용의 순위이다. 300세대이하인 경우의 세대별 순위가 1이라는 것은 300세대이하 APT중 평당공동비용이 가장 많다는 것을 의미한다.

<표 2>를 통해 세대수에 따른 관리비를 비교하기 위해 우선, 300세대 이하의 평당공동비용 순위를 나타내는 세대별 순위를 살펴보면, 300세대 이하에서는 동래구 DD 아파트가 2663원으로 최고 평당공동비용을, 동래구 SC 아파트가 1518원으로 최저 평당공동비용을 나타내었다. 301세대에서 500세대에 해당하는 아파트의 평당공동비용 순위를 살펴보면, 기장군 JK2 아파트가 3028원으로 최고이고, 남구 DI 아파트가 822원으로 최저였다. 501-700세대의 경우에는 사상구 DBDR 아파트가 2237원으로 최고, 해운대구 DLS 아파트가 1434원으로 최저를 나타내었다. 701-1000세대에서는 금정구 SK3 아파트가 최고 3077원, 진구 BCFI 아파트가 최저 1286원이었다. 1001-1500세대에서는 연제구 HY 아파트가 최고 3532원, 금정구 KSJK 아파트가 최저 385원이었다. 1501세대

이상에서는 진구 BS 아파트가 최고 2297원, 진구 HD 아파트가 1237원으로 최저 평당공동비용을 나타내었다. 이러한 결과는 세대수에 따른 전반적인 관리비 실태를 보여주는 것으로 <표 2>를 통해 1998년도 1월의 부산지역 아파트 관리비 비용을 파악하는데 의의를 둔다.

<표 3>은 1998년도 7월의 아파트 관리비 조사 결과이다. 300세대이하에서는 해운대구 DB 아파트가 2909원으로 최고, 동래구 RY 아파트가 1360원으로 최저 평당공동비용을 나타내었다. 301-500세대에서는 기장군 JK2 아파트가 최고 2573원, 남구 DI 아파트가 최저 759원이었다. 501-700세대에서는 금정구 KD 아파트가 2569원으로 최고, 해운대구 DLS 아파트가 1335원으로 최저였다. 701-1000세대에서는 수영구 SMB 아파트가 최고 3395원, 사상구 HS2 아파트가 최저 940원이었다. 1001-1500세대에서는 연제구 HY 아파트가 최고 3627원, 금정구 KSJK 아파트가 최저 356원이었다. 1501세대 이상에서는 진구 BS 아파트가 2275원으로 최고, 사하구 MUD 아파트가 1147원으로 최저 평당공동비용을 나타내었다. <표 2>와 <표 3>을 같이 살펴보면, 1월이 겨울, 7월이 여름인 것을 고려할 때, 세대별 최고·최저 평당공동비용의 1월·7월 비교에서는 7월의 평당공동비용이 1월보다 뚜렷하게 낮게 부과되지 않았다. 이것은 평당공동비용이 일반관리비, 청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 특별수선충당금, 화재보험비 등의 합계를 평형으로 나눈 것으로서 계절의 영향을 받는 비목이 소독비 외에는 거의 없어서 1월·7월의 뚜렷한 차이가 나타나지 않는 것으로 사료된다.

2. 1998년 1월, 7월의 최고, 최저 평당관리비 및 평당공동비용 비교

<표 4>에 따르면 1998년 1월 평당관리비는 평균 3981원이며, 최고인 곳은 해운대구 DB 아파트로서 9910원이고, 최저는 1445원인 금정구 KSJK 아파트로 나타났다.

1998년 1월 평당공동비용의 평균은 1866원이고 최

〈표 3〉 1998년 7월 부산지역 아파트 관리비 비교

(단위: 원)

NO	아파트명	관리 방법	난방 방식	건축 년도	평형	세대별 순위	순위1	순위2	평당 공용	평당 관리비	일반 관리비	청소비	오물 수거비	소독비	승강기 유지비	수선 유지비	특별수선 충당금	화재 보험비	공용비용 총합비	관리비
1-01	동래구HW	자치	개별	1984	18	4	19	33	2103	3439	13460	5630	300	1180	17280	4200	6510	37850	61900	
1-03	해운대구DB	자치	중앙	1980	21	1	6	1	2909	7932	39340	4080		950	6000	4200		61080	166380	
1-05	동래구HW	자치	개별	1984	23	14	56	94	1723	1958	15690	5625			18320			39635	45025	
1-06	사하구SDA	위탁	개별	1986	23	13	55	27	1726	3580	22830	3140		1690	5860	2200	760	39680	82330	
1-07	남구Y3	위탁	개별	1985	24	3	14	12	2317	4597	37436	5193		1332	2409	6868	1570	55610	110334	
1-09	연제구HS	혼합	개별	1984	24	10	45	24	1807	3896	23526	2941		960	3354	3794	2400	43359	93494	
1-11	해운대구SGC	자치	개별	1985	24	15	59	85	1691	2224	32385	1027		1661	3109	2400		40582	53386	
1-13	해운대구SJ	위탁	개별	1988	25	7	29	3	1964	3383	39730	5520		660	1750	1440		49100	84570	
1-14	동래구RY	자치	개별	1984	26	21	89	688	1360	1857	17500	5180	300	1625	10750			35355	48285	
1-15	영도구SG	위탁	개별	1966	26	9	38	41	1879	3221	31252	7044		119	3810	4048	2583	48856	83750	
1-18	진구DW	자치	개별	1989	27	6	24	75	2013	2475	38400	1275		1111	3390	2890	7290	54356	66828	
1-19	동래구HJ	자치	개별	1987	28	11	46	29	1806	3468	30231	5179	102	366	2184	12500		50562	97096	
1-20	동래구RY	자치	개별	1984	30	19	79	97	1506	1920	20731	7425			8019	9000		45175	57609	
1-21	진구RY	자치	개별	1988	30	12	48	82	1786	2341	44120			9450				53570	70240	
1-22	수영구HS	자치	개별	1994	31	5	22	59	2042	2811	38206	6326		1221	2756	8230	6200	63304	87139	
1-23	연제구DG	혼합	개별	1990	31	16	67	51	1619	2558	26560	5458		1085	3850	5286	7950	50189	91701	
1-24	동래구SC	위탁	개별	1983	32	20	86	91	1383	2006	31815	2820	500		4297	4834		44206	64181	
1-26	연제구DG	혼합	개별	1990	32	17	72	48	1585	2990	25129	5634		1120	3850	7036	7950	50719	95681	
1-27	해운대구HD	위탁	개별	1989	32	2	11	17	2487	4235	52909			930	2732	1200	21801	79572	13306	
1-28	동래구DD	위탁	개별	1997	33	18	77	56	1528	2857	31086	6875	300		4801	4650		50428	94255	
1-32	동래구YW	위탁	개별	1982	48	8	30	52	1938	2945	65584	7321		1903	3711	11416	3105	93040	141373	
2-02	기장군JK2	자치	개별	1991	13	1	9	66	2573	2614	16396	4883		832		3877	6935	338	33451	33980
2-02	진구KW	혼합	중앙	1986	20	13	102	103	989	989	13460	840			5480			19780	19780	
2-04	남구DI	자치	개별	1988	22	14	104	104	759	1163	12090		300	1210	3100			16700	36380	
2-05	해운대구HI	사업주체	지역	1997	23	5	36	25	1182	3770	37032	211		926	1566	926	2314	43283	86707	
2-08	남구KD	위탁	개별	1983	27	4	34	8	1913	4982	35915	5634		655	3002	2930	3510	51646	134520	
2-10	남구KD	위탁	개별	1993	27	6	39	55	1874	2870	35986	5584			3002	2509	3510	50591	77491	
2-11	남구KD	위탁	개별	1993	27	6	39	58	1874	2823	35986	5584			3002	2509	3510	50591	76216	
2-12	진구DW	자치	개별	1989	28	2	25	93	2010	1976	40006			1111	3390	4219	7560	56286	55326	
2-14	진구DDP	자치	개별	1991	32	10	81	92	1481	2001	29099	4594		1287	3105	4841	12872	47388	64032	
2-16	연제구DWG	위탁	개별	1983	32	3	31	44	1938	3087	45699	6044		1316	3316	5424	226	62025	98796	
2-17	해운대DI	위탁	개별	1988	32	9	76	46	1558	3021	37817	8549		1390	1490	1490	652	49858	96667	
2-18	기장군BCT	자치	개별	1990	33	12	84	100	1453	1785	25823	5059		1674	2914	5101	6380	496	47947	58893
2-21	해운대구DL3	사업주체	지역	1997	44	8	41	39	1835	3315	58705	9680		1966	5235	4501	655	80742	145841	
2-23	진구DDP	자치	개별	1991	46	11	82	89	1475	2107	30294	6656		1836	4498	6296	18360	67850	94919	

〈표 3 계속〉 1998년 7월 부산지역 아파트 관리비 비교

NO	아파트명	관리 방법	난방 방식	건축 년도	평형	세대별 순위	순위1	순위2	평당 공통	평당 관리비	일반 관리비	청소비	오물 수거비	소득비	승강기 유지비	수선 유지비	특별수선 총담금	화재 보험금	공용비용 총합계	관리비
3-01	금정구WSNT	위탁	개별	1995	24	3	49	79	1765	2366	30644	3353		1200	1413	2822	2400	529	42361	56792
3-02	사상구DBDR	사업주체	중앙	1994	24	6	66	70	1634	2535	25249	4002		1085	4529	2721	1680		39216	60848
3-04	해운대구DLS	위탁	지역	1997	23	8	92	34	1335	3432	22787	4076		1035	1405	35	1150	196	30694	78630
3-05	해운대구DL2	위탁	지역	1997	24	4	63	18	1668	4199	28165	3656		1037	1287	952	4608	318	40023	100779
3-06	해운대구KNM	위탁	개별	1996	24	2	37	49	1880	2965	29191	4861		965	4104	2726	2886	382	45125	71159
3-09	해운대구DL	위탁	지역	1997	39	7	85	28	1429	3472	38656	6912		1755	2383	3755	1950	332	55743	135393
3-10	금정구KD	혼합	개별	1996	48	1	10	2	2569	6282	89008	11976		2970	6922	2285	4429	6745	123335	301558
3-11	진구DWF	자치	개별	1994	48	5	65	37	1646	3327	48491	8521	300	1920	4536	7338	7200	709	79015	158674
4-02	진구BCFL	위탁	개별	1997	24	17	91	54	1137	2910	25275	3654		887	292	1689			32097	69639
4-03	진구HS	위탁	개별	1997	24	14	73	73	1575	2509	28137	4425		975	1485	2488		347	37807	60220
4-04	해운대구HR	자치	지역	1998	24	15	83	19	1459	4149	27786	5280		1080		556		319	35021	99574
4-05	기장군HD	위탁	개별	1994	23	6	32	83	1938	2286	25074	2680		2760	3385	4305	2338	4016	44568	52589
4-07	사상구JW	자치	개별	1989	30	5	23	32	2029	3448	38186	3879		1232	2933	8638	6000		60888	103446
4-09	사상구HSS2	사업주체	개별	1998	32	18	103	104	940	940	22720	4980				1845		542	30187	30187
4-10	해운대구HM	위탁	지역	1997	32	13	71	63	1959	2670	35904	6883		1553	2820	378	3240	389	51167	85423
4-12	해운대구SM	위탁	지역	1996	32	7	35	40	1883	3281	44023	6169		1474	2764	1976	3840		60246	104988
4-14	기장군HD	위탁	개별	1994	32	11	62	96	1668	1942	34289	3665		3840	3385	4936	3211		53386	62152
4-15	진구SDHS	위탁	개별	1995	33	10	53	43	1738	3126	42011	6583		1412	2121	1604	3283	329	57343	103168
4-16	동래구HSR	위탁	개별	1995	37	12	70	87	1602	2183	38314	5394			4553	5086	5400	515	59262	80786
4-18	금정구SK3	위탁	중앙	1989	49	4	8	21	2763	4096	113226	4932		636	3118	8520	4900		135392	200697
4-19	수영구SMB	자치	중앙	1987	50	1	2	9	3395	4883	113971	7964	1500	2000	7111	12180	25000		169726	244128
4-20	수영구SMB	자치	중앙	1987	50	2	3	3	3377	6233	113971	7964	1500	2000	7111	11280	25000		168826	311627
4-21	수영구SMB	자치	중앙	1987	50	3	4	5	3332	5536	113972	7964	1500	2000	3389	12780	25000		166615	276801
4-22	사하구SI	위탁	개별	1994	52	16	88	101	1370	1736	46506	10600		2160	5482	3291	2700	270	71219	90251
4-23	진구HS	자치	개별	1993	60	8	42	88	1828	2138	78050	6470		2400	5480	11500	4810	970	109680	128280
4-24	진구HS	자치	개별	1993	60	9	50	90	1744	2019	71950	7620		2400	5480	11410	4810	970	104640	121140
5-02	진구JK	위탁	중앙	1988	17	2	5	4	3020	5932	24166	3814	300		949	4344	17770		51343	100850
5-06	해운대구DL1	사업주체	지역	1997	23	10	28	16	1976	4319	31198	6321		1273	1723	1470	3267		45452	99340
5-07	기장군HS	위탁	개별	1994	23	19	64	53	1663	2834	24470	3500				4315	5660	310	38255	67485
5-08	영도구HUGR	위탁	개별	1994	24	14	51	69	1740	2549	23043	4681		840	1310	4081	1800		41755	61179
5-12	사상구DW2	자치	개별	1989	25	15	52	81	1738	2361	25507	4607		1074	2679	6874	2500	205	43446	59034
5-13	사상구DW2	자치	개별	1989	25	13	47	72	1788	2520	28369	4799		1074	2679	6483	2500	205	44709	63012
5-14	진구KJBY	위탁	중앙	1992	28	8	18	14	2117	4453	42797	5476	674	1252	3241	1920	3523	391	59174	124697
5-16	사상구DW	혼합	개별	1989	28	17	57	95	1717	1949	28568	5159		1203	2679	7435	2800	229	48073	54583
5-17	사상구DW	혼합	개별	1989	28	17	57	78	1717	1949	28568	5159		1203	2679	7435	2800	229	48073	54583
5-18	진구KJBY	위탁	중앙	1993	31	9	20	23	2066	3940	46393	5936	680	1357	3513	1920	3819	423	64041	122155
5-19	사상구BD	사업주체	개별	1997	31	21	69	57	1602	2847	33179	5664		1388		6873	2279	303	49666	88269

(단위: 원)

〈표 3 계속〉 1998년 7월 부산지역 아파트 관리비 비교

(단위: 원)

NO	아파트명	관리 방법	난방 방식	간축 년도	평형	세대별 순위	순위1	순위2	평당 공동 순위	평당 관리비	일반 관리비	청소비	오물 수거비	소독비	승강기 유지비	수선 유지비	특별수선 충당금	화재 보험비	공동비용 총합계	관리비
5-20	금정구WS	자치	중앙	1993	32	3	7	11	2856	4610	65491	7172		544	2988	8799	6400		91394	147511
5-21	금정구FKSIK	위탁	중앙	1994	32	25	105	106	356	719	10300					890	190		11380	23010
5-22	북구BSKB	자치	개별	1996	32	22	80	68	2585	36249	4157		300		2379	1451	3223	405	48164	82719
5-23	연제구HY	자치	중앙	1988	32	4	12	7	2558	5274	50449	8039		1767	2857	3823	6200	2322	75457	108756
5-24	연제구HY	자치	중앙	1988	32	4	12	33	2558	4571	50449	8039		1767	2857	3823	6200	2322	75457	146259
5-28	수영구DSKA	위탁	중앙	1996	33	24	93	80	1520	2366	27182	4252	1000		1105	2032	4693	3300	43564	78074
5-29	기장군HS	위탁	개별	1994	33	11	43	71	1822	2522	35770	5030			1250	2870	6640	8120	60130	83220
5-30	기장군HS	위탁	개별	1994	33	11	43	31	1822	3452	35770	5030			1250	2870	6640	8120	60130	113920
5-31	해운대구DWM	위탁	지역	1990	35	6	15	10	2314	4765	59155	4459		1429		8796	7147		80986	166760
5-32	기장군HS	위탁	개별	1994	38	20	68	45	1614	3053	39370	5640		1410		5310	9100	500	61330	116020
5-33	기장군HS	위탁	개별	1994	38	16	54	74	1729	2494	40110	5640			3320	7130	9100	500	65700	947080
5-37	연제구HY	자치	중앙	1988	42	1	1	6	3527	5390	121214	10891		2394	3333	10312		148144	226368	
5-38	해운대구DSDK	위탁	지역	1996	51	23	90	26	1353	3757	46583	9486		2040	2714	1089	5100		69012	191598
5-39	해운대구LT	혼합	개별	1993	70	7	17	35	2329	3423	109956	13805		2800	6626	5654	10171		149012	239588
6-01	사하구MUD	위탁	개별	1996	21	19	101	86	1147	2191	17657	3203		693	1926	296		309	24084	46001
6-04	진구HD	위탁	개별	1998	24	12	94	77	1316	2423	21190	6647			969	2777			31583	58160
6-05	북구DL	사업주체	개별	1998	24	14	96	61	1264	2755	23400	5720		840		376			30336	66115
6-08	북구DL	사업주체	개별	1998	24	14	96	62	1264	2727	23400	5720		840		376			30336	65445
6-09	북구JK	자치	개별	1997	24	17	99	99	1229	1837	19901	2621		1048	1123	2767	1785	251	29406	44077
6-10	해운대구JK2	위탁	지역	1998	24	18	100	76	1162	2445	22536	4680		659		18			27893	59680
6-11	해운대구LG	위탁	지역	1996	24	10	78	22	1526	3963	28230	4680		960	2210	540			36620	95116
6-13	진구BS	위탁	중앙	1990	28	1	16	20	2275	4125	45976	5099		927	3059	5442	2881	309	63693	115496
6-15	연제구MMJK	자치	개별	1984	28	2	21	42	2061	3214	31397	4418		1260	1397	7189	12040		57701	89994
6-18	사하구KRT	위탁	개별	1992	31	6	60	47	1699	3020	32830	7370		950	3700	4780	2100		51730	99630
6-19	사하구KRT	위탁	개별	1992	31	6	60	83	1669	3326	32830	7370		950	3700	4780	2100		51730	109120
6-20	진구BS	위탁	중앙	1990	32	3	26	30	1984	3464	43946	5592		1017	3523	3038	6021	339	63476	110883
6-21	진구BS	위탁	중앙	1990	32	3	26	15	1984	4328	43946	5592		1017	3523	3038	6021	339	63476	138503
6-22	진구HS	위탁	개별	1997	32	13	95	67	1290	2604	28674	7764		1150	3361	1844	489	41282	83324	
6-23	북구HD	위탁	개별	1992	32	11	87	65	1390	2622	25247	5640	300	1072	2585	4935	1410		44159	83894
6-24	사상구SRLG	위탁	중앙	1995	32	9	75	64	1565	2668	33973	6372		1276		2734	3302	416	50073	85378
6-26	진구HS	위탁	개별	1997	33	16	98	84	1264	2271	28674	7767		1150	3781	1844	489	41705	74952	
6-27	연제구MMJK	자치	개별	1984	33	5	33	60	1928	2787	35284	4811		1485	1647	6215	14190		63632	91966
6-29	사상구SRLG	위탁	중앙	1995	34	8	74	50	1565	2859	35256	6415		1306	2563	3919	3316	448	53223	100698

※순위1 : 평당공동비용순위, 순위2: 평당총관리비순위
 세대별순위 : 1-□□ : 300세대 이하의 평당공동비용순위, 2-□□ : 301-500세대의 평당공동비용순위, 3-□□ : 501-700세대의 평당공동비용순위
 4-□□ : 701-1000세대의 평당공동비용순위, 5-□□ : 1001-1500세대의 평당공동비용순위, 6-□□ : 1501세대이상의 평당공동비용순위

〈표 4〉 1998년 1월 최고, 최저 평당관리비 및 평당공동비용 비교

(단위: 원)

98년 1월 평당관리비 비교				98년 1월 평당공동비용 비교			
98년 1월	최고	최저	평균	98년 1월	최고	최저	평균
NO	1-03	5-21		NO	5-37	5-21	
아파트명	해운대구DB	금정구KSJK		아파트명	연제구HY	금정구KSJK	
관리방법	자치	위탁		관리방법	자치	위탁	
준공년도	1980	1994		준공년도	1988	1994	
평형	21	32		평형	42	32	
아파트개수			70	아파트개수			70
평당관리비	9910	1445	3981	평당공동비용	3532	385	1886

〈표 5〉 1998년 7월 최고, 최저 평당관리비 및 평당공동비용 비교

(단위: 원)

98년 7월 평당관리비 비교				98년 7월 평당공동비용 비교			
98년 7월	최고	최저	평균	98년 7월	최고	최저	평균
NO	1-03	5-21		NO	5-37	5-21	
아파트명	해운대구DB	금정구KSJK		아파트명	연제구HY	금정구KSJK	
관리방법	자치	위탁		관리방법	자치	위탁	
준공년도	1980	1994		준공년도	1988	1994	
평형	21	32		평형	42	32	
아파트개수			105	아파트개수			105
평당관리비	7932	719	3140	평당공동비용	3527	356	1810

고 평당공동비용은 연제구 HY 아파트의 3532원, 최저 평당공동비용은 금정구 KSJK 아파트의 385원이었다.

〈표 5〉를 보면, 1998년 7월의 평당관리비는 평균 3140원이며, 최고 평당관리비는 7932원인 해운대구 DB 아파트, 최저는 719원인 금정구 KSJK 아파트였다. 1998년 7월 평당공동비용의 평균은 1810원이고, 최고 평당공동비용은 3527원인 연제구 HY 아파트, 최저는 356원인 금정구 KSJK 아파트였다.

〈표 4〉와 〈표 5〉를 비교해 보면 1·7월을 통해 평당관리비가 최고인 아파트는 해운대구 DB 아파트, 평당공동비용이 최고인 아파트로는 연제구 HY 아파트, 최저 평당관리비 및 최저 평당공동비용이 부과되는 곳은 금정구 KSJK 아파트였다. 아파트 전세

및 구입을 고려할 때 관리비 과다 여부를 나타내는 이 결과들을 참조할 수 있을 것으로 사료된다.

또한 1월과 7월의 관리비를 비교하면 1월의 평당관리비 평균이 3981원, 7월의 평당관리비 평균 3140원이고, 1월의 평당공동비용 평균은 1866원, 7월의 평당공동비용 평균은 1810원으로 겨울인 1월의 평당관리비 및 평당공동비용이 7월보다 더 많음을 알 수 있다. 이는 앞의 세대별 비교와는 다른 결과로서, 세대수를 고려할 때는 여름·겨울의 관리비 차이가 나타나지 않았으나, 세대수 구별 없이 전체적으로 살펴볼 때는 겨울인 1월의 평당관리비 및 평당공동비용이 7월보다 많은 것으로 누구나 예상할 수 있는 결과이다.

3. 각 달에 따른 관리방식, 난방방식, 세대수, 건축년도별 아파트 관리비 비교

1) 1998년 1월의 비교

(1) 관리방식별

평당 평균공동비용에서는 위탁관리방식이 가장 저렴하고 다음으로 혼합관리로 나타났고, 평당총관리비를 살펴볼 때 위탁관리의 경우가 가장 저렴하고, 자치관리, 혼합관리, 사업주체관리의 순으로 더 많아졌다. 위탁관리방식의 평당 평균공동비용 및 평당 총관리비가 가장 저렴하게 나타난 본 연구결과는, 부산지역의 경우 위탁관리방식이 가장 관리비가 저렴하다는 박충명(1988)의 선행연구 결과와 일치하

는 것으로 위탁관리시 자치관리보다 전문인력에 의한 효율적인 관리가 이루어짐으로 인해 관리비가 절감되는 것으로 해석된다.

(2) 난방방식별

난방방식에 따른 관리비를 살펴보면, 평당 평균공동비용 및 평당총관리비에서는 개별난방이 가장 저렴하게 나타났다(표 7참조).

(3) 세대수별

아파트 규모에 따른 관리비의 차이를 분석한 결과, 세대수가 1501세대 이상이 평당 평균공동비용이 1634원으로 가장 저렴하게 나타났고, 다음으로 701~1000세대, 301~500세대, 501~700세대, 300세대이

〈표 6〉 1998년 1월 관리방식별 평당 공동비용 및 총관리비

(단위:원)

관리방식별 (개소)	평균 공동비용/평	최고 공동비용/평	최저 공동비용/평	평균총 관리비/평	최고총 관리비/평	최저총 관리비/평
사업주체(4)	1993	2237	1687	4718	5374	3125
위탁(39)	1768	3077	385	3474	7799	1445
자치(20)	2044	3532	822	3814	9910	1918
혼합(7)	1871	2126	1496	4099	6261	2126

〈표 7〉 1998년 1월 난방방식별 평당 공동비용 및 총관리비

(단위:원)

난방방식별 (개소)	평균 공동비용/평	최고 공동비용/평	최저 공동비용/평	평균총 관리비/평	최고총 관리비/평	최저총 관리비/평
개별(44)	1776	3028	822	3114	6330	1918
공동(중앙)(16)	2158	3532	385	5676	9910	1445
지역(10)	1790	2347	1434	5016	7292	3488

〈표 8〉 1998년 1월 세대수별 평당 공동비용 및 총관리비

(단위:원)

세대수 (개소)	평균 공동비용/평	최고 공동비용/평	최저 공동비용/평	평균총 관리비/평	최고총 관리비/평	최저총 관리비/평
300세대이하(14)	2014	2663	1518	3765	9910	2310
301-500세대(14)	1749	3028	822	3104	5374	1918
501-700세대(6)	1763	2237	1434	3186	5824	3125
701-1000세대(11)	1696	3077	1286	3233	5645	2222
1001-1500세대(14)	2101	3532	385	5160	7952	1445
1501세대 이상(11)	1634	2297	1237	4221	7759	2164

〈표 9〉 1998년 1월 건축년도별 평당 공동비용 및 총관리비

(단위: 원)

건축년도 (개소)	평균 공동비용/평	최고 공동비용/평	최저 공동비용/평	평균총 관리비/평	최고총 관리비/평	최저총 관리비/평
1980년도까지(1)	2458			9910		
1981-1990년(20)	1958	3532	822	4061	7952	1918
1991년도부터(49)	1782	3028	385	3774	7827	1445

〈표 10〉 1998년 7월 관리방식별 평당 공동비용 및 총관리비

(단위: 원)

관리방식별 (개소)	평균 공동비용/평	최고 공동비용/평	최저 공동비용/평	평균총 관리비/평	최고총 관리비/평	최저총 관리비/평
사업주체(8)	1550	1976	940	2901	4319	940
위탁(55)	1721	3020	356	3130	5932	719
자치(34)	2025	3527	795	3219	7932	1663
혼합(8)	1766	2569	989	3112	6282	989

〈표 11〉 1998년 7월 난방방식별 평당 공동비용 및 총관리비

(단위: 원)

난방방식별 (개소)	평균 공동비용/평	최고 공동비용/평	최저 공동비용/평	평균총 관리비/평	최고총 관리비/평	최저총 관리비/평
개별(69)	1703	2573	759	2736	6282	940
공동(중앙)(23)	2221	3527	356	4059	7932	719
지역(13)	1648	2314	1162	3657	4765	2445

〈표 12〉 1998년 7월 세대수별 평당 공동비용 및 총관리비

(단위: 원)

세대수 (개소)	평균 공동비용/평	최고 공동비용/평	최저 공동비용/평	평균총 관리비/평	최고총 관리비/평	최저총 관리비/평
300세대이하(21)	1865	2909	1360	3195	7932	1857
301-500세대(14)	1687	2573	759	2643	4982	989
501-700세대(8)	1741	2569	1335	3572	6282	2366
701-1000세대(18)	1976	3395	940	3116	6233	940
1001-1500세대(25)	1928	3527	356	3408	5932	719
1501세대 이상(19)	1555	2275	1147	2933	4328	1837

〈표 13〉 1998년 7월 건축년도별 평당 공동비용 및 총관리비

(단위: 원)

건축년도 (개소)	평균 공동비용/평	최고 공동비용/평	최저 공동비용/평	평균총 관리비/평	최고총 관리비/평	최저총 관리비/평
1980년도까지(1)	2909			7932		
1981-1990년(32)	2096	3527	759	3373	6233	989
1991년도부터(72)	1688	2856	356	2958	6282	719

하, 1001~1500세대의 순으로 많아졌다.

평당 평균 총관리비의 경우에도 서울 및 수도권 지역의 조사결과(한국소비자보호원, 1999)와는 달리 세대수가 많을수록 관리비가 저렴하게 나타나지 않았다. 이는 박충명(1998)의 부산지역 조사결과와 같은 것으로 부산지역의 경우 세대수가 많은 것이 아파트 관리비를 저렴하게 하는 요인이 되지 못하고 있음을 알 수 있다(표 8참조).

(4) 건축년도별

1980년도에 건축된 해운대구 DB 아파트의 경우 평당 평균공동비용 및 평당 평균총관리비가 가장 높게 나타나, 건축년도가 오래될수록 평당공동비용 및 평당 평균총관리비가 많이 나옴을 유추 할 수 있다(표 9참조).

2) 1998년 7월의 비교

(1) 관리방식별

평당 평균공동비용 및 평당 평균총관리비가 사업주체 관리에서 가장 저렴하였고, 평당 평균공동비용은 위탁, 혼합, 자치관리의 순으로 높아졌다. 이는 1월의 결과와는 일치하지 않는다(표 10참조).

(2) 난방방식별

평당 평균공동비용 및 평당 평균총관리비에서 개별난방이 가장 저렴하게 나타났는데, 이는 1월의 결과와 일치한다(표 11참조).

(3) 세대수별

평당 평균공동비용을 살펴보면, 세대수가 1501세대 이상이 가장 저렴하고, 301-500세대, 501-700세대, 300세대이하, 1001-1500세대, 701-1000세대의 순으로 많아졌다. 이는 1월의 결과와 마찬가지로 세대수가 많은 것이 관리비를 저렴하게 하는 요인이 되지 못하고 있음을 유추할 수 있다(표 12참조).

(4) 건축년도별

1월과 마찬가지로, 1980년도에 건축된 해운대구 DB 아파트의 경우가 가장 높게 나타났다(표 13참조).

4. 아파트 공동비용과 총관리비에 영향을 미치는 변인 검증

조사대상 아파트의 공동비용(합계)과 총관리비에 영향을 미치는 변인을 규명하기 위하여 다중회귀분석(multiple regression analysis)를 실시하였다. 본 회귀모델에 포함된 독립변인은 세대수, 건축년도, 관리방식, 난방방식이며, 서열척도로 측정되지 않은 관리방식과 난방방식은 가변인(dummy variable)을 사용하였다. 이 때 각 독립변인의 비교집단은 관리방식(자치관리), 난방방식(개별난방)이다. 또한, 아파트 공동비용(합계)과 총관리비는 월 평균값을 산출하여 분석에 이용하였으며 그 결과는 다음과 같다.

아파트 공동비용에 유의미한 영향을 미치는 독립변인으로는 관리방식과 난방방식인 것으로 나타났다(표 14참조). 관리방식은 위탁관리나 사업주체로 이루어지는 관리방식보다 자치관리일 때 아파트 공동비용(합계)은 더 많아지는 것을 알 수 있다. 이는 위탁관리시 전문적인 주택관리업자에게 아파트의 관리를 위탁함으로써 효율적인 아파트 관리가 이루어

<표 14> 공동비용(합계)에 영향을 미치는 변인

종속변인	공동비용(합계)		
	b	Beta	t-value
세대수	-141.997	.008	.093
건축년도	883.148	.131	1.186
관리방식 ¹⁾			
위탁관리	-22079.300	-.359	-3.286**
사업주체	-26999.700	-.238	-2.339*
혼합관리	-3093.010	-.026	-.291
난방방식 ¹⁾			
지역난방	5961.367	.065	.706
중앙난방	26262.376	.351	3.752***
상수		-2074688	
R ²		.182	
df		7 & 118	
F비		3.758**	

* .05 수준에서 유의적임

** .01 수준에서 유의적임

*** .001 수준에서 유의적임

1) 가변인(dummy variable)으로 비교집단은 관리방식(자치관리), 난방방식(개별난방)임.

어저 입주자의 공동비용부담이 감소된다고 해석할 수 있다. 난방방식은 중앙 집중식 난방형이 개별 공급식 난방형보다 아파트의 공동비용합계가 더 많아지는 것으로 나타났다. 이는 중앙 집중식 난방은 설비규모가 크고 복잡하여 시설의 수선유지비에 포함되는 비용이 개별난방방식보다 많기 때문이다.

그러나 세대수가 많고 최근에 건축된 아파트일수록 공동비용이 감소된다는 선행연구(한국소비자보호원, 1999)와는 달리 본 연구에서는 공동비용합계에 대한 세대수와 건축년도의 영향력은 없는 것으로 나타났다. 아파트 공동비용합계의 예측을 위한 회귀모델은 99.0%의 신뢰도 수준에서 유의적이며(F=3.758), 산출된 R² 값은 .182로 종속변인에 대한 독립변인들의 설명력은 18.2%이다.

아파트 총관리비에 유의적인 영향을 미치는 독립변인은 관리방식과 난방방식인 것으로 나타났으며, 회귀분석결과는 <표 15>와 같다. 관리방식은 자치관리보다 위탁관리일 때, 아파트 총관리비가 더 저렴하게 나타났다. 이러한 이유는 전문적인 주택관리업자의 효율적인 아파트 관리에 의해 파생되는 비용

절감 효과라고 생각할 수 있다. 난방방식은 개별 난방방식보다 중앙집중식 난방방식이나 지역 난방방식이 총관리비가 더 많은 것으로 나타났는데 이는 중앙집중식과 지역난방방식에서는 총체적인 관리가 필요하기 때문에 관리비가 더 많이 발생하는 것으로 사료된다.

세대수와 건축년도는 아파트 총관리비에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

아파트 총관리비의 예측을 위한 회귀모델은 99.9%의 신뢰도 수준에서 유의적이며(F=5.203), 산출된 R² 값은 .236으로 종속변인에 대한 독립변인들의 설명력은 23.6%이다.

V. 결론 및 연구의 제한점

부산지역 아파트관리비 실태조사 결과, 아파트 총관리비(평당 평균)가 가장 비싼 곳으로는 해운대구 DB 아파트이고, 평당 공동비용이 최고 비싼 아파트로는 연제구 HY 아파트였다. 가장 저렴한 평당 총관리비 및 평당 공동비용이 부과되는 아파트로 금정구 KSJK 아파트를 들 수 있다.

해운대구 DB 아파트는 조사대상 아파트 중 건축년도가 가장 오래된 1980년도였고, 중앙집중식 난방방식과 자치관리방식을 채택하고 있었다. 건축년도가 오래되어 건물유지 등에 관련하여 비용이 발생할 수 있고, 중앙집중식 난방방식으로 인한 비효율적인 난방 비용발생과 비합리적인 자치관리에 의해 총관리비가 높게 책정되는 것으로 유추할 수 있다.

평당 공동비용이 가장 높게 나타난 연제구 HY 아파트는 1988년도 건축된 중앙집중식 난방방식과 자치관리방식을 채택하고 있는 곳으로, 관리비 절감을 위해 중앙집중식 난방방식을 개별난방으로 전환한다든지, 자치관리방식을 전문적인 주택관리업자에게 위탁하는 것과 같은 관리방식 전환 등을 고려해 볼 수 있다.

금정구 KSJK 아파트의 경우는 1994년도 준공된 중앙집중식 난방방식 및 위탁관리 방식을 채택하고 있는 아파트로 가장 관리비가 저렴하게 나타났지만,

<표 15> 총관리비에 영향을 미치는 변인

독립변인	종속변인		
	b	Beta	t-value
세대수	1467.396	.044	.513
건축년도	1519.216	.116	1.091
관리방식 ¹⁾			
위탁관리	-27687.100	-.114	-2.204*
사업주체	-40253.600	-.163	-1.865
혼합관리	13296.119	.138	.6687
난방방식 ¹⁾			
지역난방	45340.935	.225	2.873**
중앙난방	65278.762	.452	4.988***
상수		-2924598	
R ²		.236	
df		7 & 118	
F비		5.203***	

* .05 수준에서 유의적임

** .01 수준에서 유의적임

*** .001 수준에서 유의적임

1) 가변인(dummy variable)으로 비교집단은 관리방식(자치관리), 난방방식(개별난방)임.

특별수선충당금은 190원이며, 화재보험료, 승강기 유지비, 소독비, 오물수거비, 청소비 등을 부과하고 있지 않으므로(1998년 7월), 일반 다른 아파트와 산술적인 비교는 불가능하다.

관리비에 영향을 미치는 요인들을 중심으로 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 관리방식이 위탁관리시 공동비용과 총관리비가 유의미하게 적게 나타나고 있음을 고려할 때, 좋은 위탁관리업자 선정을 통한 위탁관리 방식의 채택이 관리비 절감 방안으로 대두된다.

둘째, 난방방식별로는 개별 난방방식이 공동비용 및 총관리비가 가장 적게 나오는 것으로 나타났다. 많은 아파트들이 난방비 절감을 위해 중앙집중식 난방방식을 개별 난방방식으로 전환하고 있는 경향이 있으므로, 단기적으로는 난방방식 전환으로 인한 입주자 부담이 많아지겠지만, 장기적인 관점에서 전반적인 관리비 절감을 위해 난방방식의 전환이 시급히 요구된다고 볼 수 있다.

셋째, 세대수와 건축년도는 공동비용 및 총관리비에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 세대수의 영향력에 관해서는 서울 및 수도권지역(한국소비자보호원, 1999)의 조사결과와 다른 것으로, 세대수가 많아질수록 관리비 부담이 줄어들도록 하는 효율적인 관리가 부산지역에서 이루어져야 할 것으로 사료된다. 건축년도별로는 유의미한 영향이 없었지만, 1980년도 건축된 해운대 DB 아파트의 경우, 총관리비가 가장 높게 나타난 점을 고려하면, 최근 20년 동안에 지어진 아파트들은 건축년도에 따른 관리비 증감이 없으나, 20년이 지난 해운대 DB 아파트의 경우는 건물노화 및 중앙집중식 난방방식으로 인한 열 효율성 악화 등과 비합리적인 자치관리 등에 의해 총관리비가 높게 나타나는 것으로 유추할 수 있다.

아울러 이 조사를 통해 한 전산회사가 부산지역 아파트관리비 부과내역서 전산처리의 90% 이상을 담당하고 있다는 것과 관리비 부과내역서양식이 거의 비슷한 형식으로 작성되고 있지만 동일한 비목을 동일한 세부내역으로 구성하지 않음으로 인해 비교가 매우 어렵다는 것을 파악하였다.

이 조사결과를 토대로 후속연구에서는 부산지역

아파트관리비 부과내역서 표준화 작업을 진행시켜 할 필요성이 대두되었다.

본 연구의 제한점은 다음과 같다.

첫째, 공동주택관리령 제15조 제6항에서 관리비와 '구분' 하여 징수하여야 하는 비용으로 특별수선충당금, 안전점검 실시비용, 안전진단 실시비용이 명시된다. 그러나 '구분'의 해석에 대해 의견이 엇갈리는 바, 건설교통부의 유권해석은 별도의 고지서를 발급하여 상기 세 가지를 제외한 관리비만 관리비 부과내역서에 부과하도록 되어 있다. 하지만 실제 실무담당자들과 일부 시·도에서 재개정된 관리규약에는 '구분'의 의미를 동일 고지서의 '항목'의 '구분'으로 해석하고 있어 관리비에 특별수선충당금과 안전점검 실시비용과 안전진단 실시비용을 포함하고 있다. 이러한 견해의 대립은 건설교통부 유권해석을 따를 때 고지서를 2장 발급해야 하는 문제와 현재 거주자가 아닌 소유자에게 별도의 고지서를 발송해야하는 현실적인 어려움 때문에 발생한 것으로 보인다. 그러므로, 본 연구에서는 현장에서 부과하고 있는 방법대로 특별수선충당금을 관리비 총액에 포함시켜 분석하였다.

둘째, 조사표기입 및 아파트관리비 부과비용을 이기하는 과정에서 정확한 비용기재가 이루어지지 않을 수도 있어 약간의 오차가 발생할 수 있다.

■ 참고문헌

- 1) 김동준(2000), 민법총칙, 한국고시회.
- 2) 김준석(2000), 공동주택시설개론, 한국고시회.
- 3) 공동주택관리령, 대통령령 제16590호, 일부개정 1999. 10. 30.
- 4) 박균성(2000), 최신행정법총론, 박영사.
- 5) 박정현·장인석(2000), 공동주택관리실무, 한국고시회.
- 6) 박재범·조정호(1999), 주택관계법령, 한국고시회.
- 7) 박충명(1998), 아파트유형별 유지관리비에 관한 연구, 부경대학교 대학원 석사학위논문.
- 8) 부산경실련 아파트주거센터(1999), 살맛나는 아파트: 입주자와 함께 만들어갑니다, 부산경실련.

- 9) 부산시 건축주택과(1999), 1998년 부산시 주택현황 총조사, 부산시.
- 10) 부산참여자치시민연대(2000), 으뜸아파트 이렇게 만들어요, 시민연대.
- 11) 신경주·안옥희(1999), 신주거관리학, 학지사.
- 12) 조선일보, 1999. 5. 6. 기사.
- 13) 주택건설촉진법, 일부개정 1999. 2. 8.
- 14) 주택건설촉진법 시행령, 일부개정 1999. 4. 30. 대통령령 제16283호.
- 15) 주택건설촉진법 시행규칙, 일부개정 1998. 8. 14. 건설교통부령 제146호.
- 16) 한국소비자보호원(1999), 아파트관리비 비교조사-서울 및 수도권을 중심으로-, 생활경제 99-14.
- 17) 한정화 외(1999), 투명한 아파트관리비 길라잡이, (사)한국가정생활개선진흥회.