

한국과 미국의 공동주택 관리제도 비교

The Comparison of Apartment Management System between Korea and America

강혜경*

동의대학교 생활과학대학 보육·가정상담학과 부교수

Hye-kyoung, Kang

Dept. of Child Care and Family Counseling, Dongeui University

Abstract

This research is carried out to investigate the Condominium Management System of the states of California and Hawaii, and to examine the similarities and the differences between the Korean Apartment Management System and the American Condominium Management System. The research indicates: first, in Korea the management of apartment units is the Commission of the Representatives of the Occupants, while in America the management of condominiums is the Association of Apartment Owners, an organization of condominium owners in America. Second, it is required that apartment developers should submit such a document as the Public Report in America, which explains various matters concerning legal rights on condominium buildings and the outline of the buildings, to the authorities concerned in Korea. It can help the authorities to accumulate management techniques of the apartment complex, which could efficiently be used in practicing and planning city housing policies. Third, each apartment's management company in Korea is bound to make long term plans for maintenance based on the Housing Law. It is, however, difficult to reserve an adequate amount of money for the reserve fund, because its use is decided according to the maintenance rule which has a criterion different from each and every apartment management. Concludingly, an amendment of the Housing Law in Korea is required, in order to reserve at least 50 percent of the estimated sum of maintenance expense in future like Hawaii State in America.

Key Words: apartment management system, public report, reserve fund

I. 서론

공동주택의 관리는 국가적 차원에서 건물의 노후화를 지연함으로써 경제적 손실을 최소화하고, 개인적 차원에서 물적·경제적 자산의 효율적 관리와 함께 공동생활문화를 형성할 수 있어 국가와 개인 모두에게 중요한 부문이다.

공동주택의 관리는 크게 유지관리·운영관리·생활관리로 구분하는 경우(박은규, 2003; 장영희, 2001)와 공동주택의 유지관리, 운영관리, 생활관리를 전부 합해 유지관리 또는 관리로 이해하는 경우가 있다(홍성지, 2005).

공동주택이 좁은 국토의 효율적 활용방안으로 크게 부각됨에 따라 1972년 주택건설촉진법(특별법)이 제정·공포된 이후 전국적으로 공동주택이 급격히 증가하였고, 공동주택에 대한 효율적 관리와 입주자들의 편안한 주거생활을

위해 1979년에 공동주택의 각종 시설물관리와 입주자의 의견수렴 등의 내용을 담은 공동주택관리령과 공동주택관리규칙이 제정되었다. 1987년에는 전문지식과 기술을 겸비한 관리책임자인 주택관리사 제도도 도입되었다. 그 후 공동주택관리령과 관리규칙은 수차례 걸쳐 개정되었다.

정부는 공동주택의 노후화 방지를 도모하고 입주자의 주거생활향상을 위해 주택건설촉진법과 공동주택관리령, 공동주택관리규칙에 있는 내용을 보완한 주택법과 주택법 시행령, 주택법 시행규칙을 제정하여 2003년 11월30일부터 시행하고 있다(서울특별시, 2004).

현재 공동주택은 전체 재고주택의 59%(www.moct.go.kr)를 넘어선 상황으로, 공동주택의 건설 및 관리 등에 대한 계속적인 법적 제도보완에도 불구하고 관리업무를 지원해 줄 수 있는 제도적·행정적 방안이 부족한 실정(은난순, 2003)이다. 이에 대해 선행연구들(홍성지, 2005; 김용수, 2004, 김

* Corresponding author: Hye-kyoung, Kang
Tel: 051) 890-1585, Fax: 051) 890-1579
E-mail: hkkang@deu.ac.kr

호철, 2004; 박인숙, 2003; 김종성, 2003)에서는 공동주택 관리에 대한 법적 규제 및 행정기관의 관여가 부족함을 지적하고 공동주택의 관리에 관한 행정기관의 관여가 강화되는 방안들을 제시하고 있다. 즉 관련법령을 통합한 공동주택관리법을 제정하거나, 몇 개 단지를 합친 광역관리의 제안, 지방자치단체의 역할 제시 등 공동주택 관리제도에 대한 다양한 의견이 제시되고 있다. 이러한 선행연구 결과들은 공동주택 관리에 대한 행정기관의 관여 및 법적 규제가 강화되는 방안들을 제시한 것으로, 대다수의 시장경제체제하의 법체제에서 행정기관의 규제가 완화되는 것과는 다른 방향이다(홍성지, 2005). 이에 행정기관의 관여 및 법적 규제정도가 다양한 다른 나라 제도를 살펴보는 것이 우리나라 공동주택 관리에 대한 행정기관의 관여 정도 및 법적 규제 수준을 결정하는 데에 도움이 될 것으로 사료된다.

공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 구분되며 이 중 분양아파트(주택법 제16조에 의해 사업승인을 받은 공동주택)만 주택법, 주택법 시행령 및 주택법 시행규칙의 적용을 받는다.

한국의 분양아파트에 해당하는 미국의 공동주택은 콘도미니엄으로, 콘도미니엄의 건설 및 운영, 관리에 관한 법률은 1960년대 초기에 성립하여 약 40년이 경과하고 있다. 미국 콘도미니엄에 대한 제도는 각 주마다 법률과 행정기관의 관여형태가 다르다.

공동주택 관리의 역사가 한국보다 앞선 점과 미국의 공동주택 관리에 대한 법적 규제 및 행정기관의 관여형태가 각 주마다 다르다는 점을 고려할 때, 미국의 공동주택 관리제도를 고찰하여 다양한 법적 규제 및 행정기관의 관여정도를 파악하는 것은 우리나라 공동주택 관리에 대한 행정기관의 관여 정도 및 법적 규제 수준을 결정하는 데에 도움이 될 것이며, 우리나라 공동주택 관리제도 개선방안 마련에 기여할 것으로 사료된다.

본 연구에서는 미국의 하와이주(행정기관이 소유자조합 및 관리회사에 대한 규제 및 관여를 강하게 하는 대표적인 주)와 캘리포니아주(행정기관의 규제가 콘도미니엄의 건설과 판매에만 한정되어 주정부의 관여가 적은 대표적인 주)의 공동주택 관리제도를 살펴보고 이를 한국의 공동주택 관리제도와 비교하여 우리나라 공동주택 관리제도의 개선방안을 모색하고자 한다.

II. 연구방법

한국과 미국의 공동주택(이하 문장에서 공동주택은 분양아파트를 의미하는 것으로 한국은 공동주택으로, 미국은 콘

도미니엄으로 표기함) 관리제도 비교를 위해 한국의 법체처(www.moleg.go.kr) 및 건설교통부(www.moct.go.kr) 홈페이지의 공동주택 관련법령 및 해설책자 등과 관련연구(홍성지, 2005; 김용수, 2004 등) 및 미국의 콘도미니엄 관련법령(Model Condominium Statute, 2005 등)과 해설책자(Pamphlet for Community Associations Institute, 2004 등) 고찰을 통한 문헌연구를 실시하였다.

본 연구내용을 구체적으로 정리하면 다음과 같다.

연구내용 1: 한국과 미국의 공동주택 관리에 관한 관련법을 비교한다.

연구내용 2: 한미 공동주택 관리주체의 조직 및 역할을 비교한다.

연구내용 2-1: 한미 공동주택 관리주체의 조직과 내부 규약을 비교한다.

연구내용 2-2: 한미 공동주택 관리주체에 대한 공인회계사의 회계감사를 비교한다.

연구내용 2-3: 한미 공동주택 관리주체의 수선적립금 적립의무 및 적립기준을 비교한다.

연구내용 2-4: 한미 공동주택 관리주체를 지원하는 단체 및 관리주체에서 발생하는 분쟁처리를 위한 중재기관을 비교한다.

연구내용 3: 한미 공동주택 관련 행정기관의 조직 및 역할을 비교한다.

연구내용 4: 한미 공동주택 관련 행정기관에서 실시하는 공동주택 및 관리회사의 등록제도를 비교한다.

III. 한국과 미국의 공동주택 관리 관련법 비교

1. 미국의 콘도미니엄 관리 관련법

1) 콘도미니엄에 관한 연방법

미국에서는 19세기 후반부터 콘도미니엄에 관한 법률을 통일하려는 움직임이 시작되었지만, 콘도미니엄에 관한 법률의 선례가 된 것은 미국의 준주(準州) 푸에르토리코에서 성립한 「수평적 부동산법(Horizontal Property Act of 1958)」이다. 이것은 푸에르토리코에서 인구증가와 주택부족 때문에 주택건설을 촉진시키기 위한 정책을 실시하게 된 배경이 된 법이다.

실제로 미국 각 주에 영향을 준 것은, 푸에르토리코의 수평적 부동산법을 기본으로 하여 1962년에 연방주택청(Federal Housing Administration)이 제정한 「모델 콘도미니엄법(Model Condominium Statute)」이다. 이 모델법을 받아들여 각 주에서는 1968년경까지 콘도미니엄의 건설, 운영에 관한 법률이 제정되었다. 그 후 각 주의 법률전반을 통일할 목적으로 변호사를 중심으로 전국회의가 개최되어 각 주간의 콘도미니엄형식의 주택에 관한 법률조정 및 문제점을 해결하기 위해 「1980년 통일계획 커뮤니티법(Uniform Planned Community Act)」 「1980년 통일 콘도미니엄법(Uniform Condominium Act)」 「1994년 통일공용부분소유법(Uniform Common Interest Ownership Act)」 등이 채택되었다. 통일 콘도미니엄법(Uniform Condominium Act) 제3장에는 콘도미니엄의 관리를 위한 소유자조합의 조직과 책임관계, 관리규약, 집회에 관하여 규정하고 있다(Pamphlet for Community Associations Institute, 2004).

2) 하와이주와 캘리포니아주의 콘도미니엄에 관한 기본법과 개요

하와이주 콘도미니엄의 건설, 운영에 관한 기본법은 1961년 제정된 하와이주 수정법(修正法) 제514A장에서 정한 「콘도미니엄 소유제도(Hawaii Revised Statutes, Chapter 514A, Condominium Property Regimes)」이다. 하와이주 부동산위원회(Real Estate Commission)에서는 콘도미니엄 소유제도의 내용을 명확히 하고 동시에 적절히 시행하기 위한 규칙으로 하와이주 규칙 제16권 제107장 「수평적 부동산 제도(Hawaii Administrative Rule, Title 16, Chapter 107, Horizontal Property Regimes)」를 제정하였다.

캘리포니아주에서는 「데이비스-스털링 공유권 개발법(Davis-Stirling Common Interest Development Act)」이라고 불리는 캘리포니아주 민사법 제1350조에서 1376조까지가 콘도미니엄의 기본법으로 되어 있다. 이 법률은 1994년 통일공용부분소유법과 유사하다. 또한 소비자보호의 관점에서 제출을 요구하는 공개보고서(public report)를 규정하고 있는 「토지구획법(Subdivision Land Law)」이 있다.

하와이주와 캘리포니아주 콘도미니엄에 관한 기본법의 개요를 살펴보면 ① 콘도미니엄의 건설에 관한 사항 ② 소유자조합의 구성 및 관리에 관한 사항 ③ 재무회계서류와 수선적립금의 규제에 관한 사항 ④ 관리업자의 규제에 관한 사항 ⑤ 분쟁의 중재에 관한 사항이 정해져 있다. 두 주의 기본법을 비교해 보면, 하와이주정부에 의

한 소유자조합 및 관리업자에 대한 규제 및 관여가 상대적으로 강한 편이며, 캘리포니아주에서는 행정기관의 규제 및 관여가 콘도미니엄의 건설과 판매(분양)에만 한정되어 있어 행정기관은 소유자조합 및 관리업자에 대해서 안내 및 지도의 역할만을 담당하고 있다(Hawaii Revised Statutes Chapter 514A, 2005; Davis-Stirling Common Interest Development Act, 2005).

2. 한국과 미국의 공동주택 관리 관련법 비교

한국의 공동주택 관리를 위한 기본법으로 주택법과 주택법 시행령, 주택법 시행규칙이 있으며 이는 주택법 제16조에 의해 사업승인을 받은 공동주택의 관리에 적용되고 있다. 주택법 및 하위법령들은 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다(주택법 제1장 제1조). 주택법의 개요를 살펴보면 ① 주택종합계획의 수립에 관한 사항 ② 주택의 건설 및 주택의 공급에 관한 사항 ③ 주택의 관리에 관한 사항 ④ 주택자금에 관한 사항 ⑤ 주택의 거래에 관한 사항 ⑥ 협회 및 주택정책심의위원회에 관한 사항들이 정해져 있다.

이를 하와이주와 캘리포니아주 콘도미니엄에 관한 기본법의 개요와 비교하면, 공동주택의 건설에 관한 사항은 공통적이거나 한국의 경우 주택종합계획의 수립 및 주택의 건설, 공급에 관한 사항에 치중을 하고 있고, 미국의 경우 주택의 관리에 관한 사항들을 세분하여 소유자조합의 구성 및 관리에 관한 사항과 재무회계서류와 수선적립금의 규제에 관한 사항, 관리업자의 규제에 관한 사항, 분쟁의 중재에 관한 사항 등이 독립된 각 장으로 서술되어 있어 관리에 관한 사항에 치중함을 알 수 있다. 우리나라 주택법에 제시된 주택의 관리에 관한 사항으로 관리주체의 구성 및 관리, 수선적립금 및 관리업자의 규제, 분쟁의 중재에 관한 것들은 정해져 있으나 관리주체의 재무회계서류에 관한 사항들은 정해져 있지 않다.

미국의 법을 참조하여 공동주택 관리주체의 재무회계서류에 관한 사항들을 주택법에 제시하는 것을 고려할 필요성이 있다.

IV. 한미 공동주택 관리주체의 조직 및 역할 비교

1. 한미 공동주택 관리주체의 조직과 내부규약 비교

하와이주와 캘리포니아주에서는 콘도미니엄 구분소유자들의 모임인 소유자조합(association of apartment owners)이 관리주체가 된다. 대부분의 소유자조합은 콘도미니엄의 관리를 민간관리회사에 위탁하고 있다. 미국 소유자조합의 조직으로는 총회, 이사회, 이사장이 있고 내부규약으로 관리규약(bylaw)과 거주규정이 있다. 선언증서(declaration)라는 것은 콘도미니엄 전체의 건물개요, 기본적인 권리관계(토지소유자의 권리와전관계 등), 보수·복구 등에 관한 결의요건의 비율, 부동산 양도에 관한 제약 등 기본적인 사항이 기록된 서류이다. 하와이주에서는 이 선언증서를 관리규약과 함께 부동산권리등록국(the bureau of conveyances) 및 지방재판소(land court)에 등록해야 한다(Pamphlet for Community Associations Institute, 2004).

미국의 선언증서는 한국에는 없는 것이다.

미국의 소유자조합에 해당하는 한국의 입주자대표회의(동대표회의 모임)는 공동주택의 관리주체로 정기회의와 임시회의를 열어 의사결정을 하고 있으며 회장, 임원(회장 1인, 이사 2인 이상, 감사 1인 이상)이 선출되어 활동하고 있다. 내부규약으로 입주자대표회의가 제정하는 관리규약, 회계관리규정 및 주차관리규정과 같은 각종 관리규정(미국의 주거규정에 해당)은 미국과 동일하다.

2. 한미 공동주택 관리주체에 대한 공인회계사의 회계감사 비교

하와이주의 관리주체(소유자조합)는 매년 공인 회계사에 의해 재무상태 및 현금손익계산서의 회계감사를 받아야 한다. 캘리포니아주에서는 소유자조합의 총 수입액이 \$75,000을 초과할 경우에 한해, 소유자조합의 회계서류를 캘리포니아주 회계사위원회(California State Board of Accountancy)에 등록된 공인회계사가 회계원칙에 따라 작성되었는지 확인하도록 한다(Pamphlet for Community Associations Institute, 2004).

한국의 관리주체(입주자대표회의)는 매년 동대표중에서 선출된 감사에 의해 회계감사를 수행하며, 공인회계사 등의 자격을 가진 자의 회계감사를 법적으로 요구하지 않는다(서울특별시, 2004).

3. 한미 공동주택 관리주체의 수선적립금 적립의무 및 적립기준 비교

1) 하와이주 및 캘리포니아주의 수선적립금 적립의무 및 적립기준

하와이주에서는 법률에 의해 소유자조합이 일정액의 수선적립금을 적립해야 하는데, 장래의 예상(推計)공사비에 관한 경비의 50%에 상당하는 적립금 잔고를 적립해 두어야 한다(하와이주 수정법 제514A항 83.6조, 하와이주 규칙 제16-107-64). 이 법률조문은 1990년대 초 하와이에 서 콘도미니엄 노후화가 사회적으로 큰 문제가 되어 주 의회에서 1991년 제정하였다. 처음 제정된 법률조문에서는 2000년까지 예상공사비에 관한 경비의 100%를 적립하도록 하였지만, 그 후 적립기준이 높다는 관계자의 로비활동을 받아들여 50%로 하향 조정되었다. 이 수선적립금 적립에 대한 규제는 유예기간을 두어 2001년 1월부터 적용하고 있다(Condominium Reserve Reference Manual, 2005).

세대 당 수선적립금 계산사례를 살펴보면(표 1참조), 콘도미니엄의 도장(철)을 할 때 현재 예상되는 수선비는 \$10,000이다. 도장의 내용년수는 5년인데, 3년이 경과한 현 시점(경과년수 3년)에서 2년(잔존년수)동안은 도장공사가 필요 없을 것으로 예상한다. 이때 도장가치의 감가분(減價分)은 { 현재의 수선비(\$ 10,000) ÷ 내용년수(5)} × 경과년수(3)=\$6,000이다. 이때 없어진 가치에 해당하는 금액 \$6,000의 50%를 적립하도록 하는 규정에 의해 적립금잔고기준은 \$6,000×50%=\$3,000이 된다. 포장 및 내벽보수의 경우도 위와 같은 방법으로 계산한다. 가치의 감가분 합계 \$36,000과 적립금잔고의 기준 합계 \$18,000이 계산된 상황에서 이 콘도미니엄의 수선적립금 잔고는 \$22,000로 수선적립금의 부족액은 36,000-\$22,000=\$14,000이다. 35세대가 거주하므로 세대 당 수선적립금의 적립액은 \$14,000÷35세대=\$400이 된다.

캘리포니아주에서는 행정기관이 안내 및 지도차원에서 소유자조합에게 수선계획과 수선적립금의 조사보고를 하도록 하고 있다. 수선적립금은 구분소유자가 소유한 부동산의 평가 및 부동산의 가격에 중요한 영향을 주기 때문에 수선계획과 수선적립금에 대한 감사를 소유자조합의 의무로 부과하고 있다.

캘리포니아 민사법 제1365.5조(e)에서는 콘도미니엄의 공용부분을 관리하는 주체인 관리회사가 적어도 3년마다 공용부분의 개관(概觀)조사를 실시하고, 공용부분의 관리에 관한 수선적립금계획을 세우도록 요구하고 있다.

<표 1> 수선적립금의 계산사례와 적립금 잔고기준의 모델(하와이주) (단위: 달러)

1. 공사내용과 부채(가치의 감가)						
공사내용	현재의 수선비	내용년수 (사용가능 기간)	잔존년수	경과년수	負債 (가치의 減價分) {(현재의수선비÷내 용년수)×경과년수}	負債×50% (적립금 殘高의 기준)
도장(칠)	10,000	5	2	3	6,000	3,000
포장	14,000	7	3	4	8,000	4,000
내벽보수	30,000	15	4	11	22,000	11,000
합계	54,000				36,000	18,000
2. 수선적립금의 잔고(殘高)				22,000	22,000 > 18,000	
3. 수선적립금의 부족액(\$36,000-\$22,000)				14,000	-	
4. 세대 당 수선적립금의 적립액(\$14,000/35세대)				400	-	

출처 : Hawaii Real Estate Research and Education Center
"Condominium Reserve Reference Manual", 2005, p.27.

2) 미국과 한국의 수선적립금 적립의무 및 적립기준 비교

미국 소유자조합에서는 장래의 수선공사를 위해 수선적립금을 적립하는 것은 중요한 관리업무라고 생각한다. 하와이주에서는 수선계획조사서에 기인한 장래 발생할 수선공사 각각(個所)에 대한 공사비를 예상하여 적립해 두어야만 되는, 즉 수선적립금을 산출하여 일정기준 적립하는 일이 법률로 의무화되어있다. 그 적립기준은 일정한 계산식에 근거해 산출한 수선공사비의 50%로 되어있다. 캘리포니아주에서는 하와이주와 같은 적립기준은 없지만 소유자조합이 자체적으로 수선계획 수립과 수선적립금의 적립을 해야만 한다.

한국에서는 공동주택의 장기수선계획의 수립을 의무화(주택법 제47조 제1항, 동 시행령 제63조 제2항)하고 있고, 장기수선공사비 예상금액은 장기수선계획에서 정하며, 장기수선(적립)충당금의 요율은 해당 공동주택의 관리규약으로 자체적으로 정한다(주택법 시행령, 제66조제1항, 시행규칙 제26조 제1항). 이처럼 법률에 따른 장기수선공사비 적립의무가 정해져 있지만, 적립해 두어야하는 장기수선충당금의 요율(적정 적립금액의 기준)이 정해져 있지 않다. 하와이주와 같이 수선적립금의 적정기준(예상공사비의 50%) 적립을 의무화하는 제도를 한국에서 적극적으로 도입하는 것이 필요하다.

4. 한미 공동주택 관리주체를 지원하는 단체 및 관리주체에서 발생하는 분쟁처리를 위한 중재기관 비교

1) 한미 공동주택 관리주체를 지원하는 단체 비교

하와이주 및 캘리포니아주의 대다수 관리주체(소유자조합)는 관리업무를 관리회사에 위탁하고 있지만, 관리에 관한 상담과 문제해결에는 광범위한 지식·정보가 필요하기 때문에 소유자조합에서는 사안에 따라 관리회사 이외에도 변호사, 건축사, 회계사 및 전미(全美)소유자조합협회(Community Associations Institute)에 의한 인정자격자(認定資格者) 등을 이용하고 있다.

한국에서도 대다수 관리주체(입주자대표회의)에서는 관리에 관한 상담과 문제해결, 정보 수집을 위해 관리회사 이외에도 각 지역의 아파트연합회(입주자대표회의 전국연합체) 및 사단법인 대한주택관리사협회(공동주택관리사들의 전국조직)의 지부, 각 시민단체의 공동주택상담창구 등을 이용하고 있다.

한국의 상황은 미국에 비해 입주자대표회의 활동을 지원하는 단체의 역할이 미미하여, 개별 입주자대표회의가 개별의 상담 및 문제해결을 관리회사와 특정단체에 위탁하는 것이 번거롭고 어려울 뿐만 아니라 전문적인 조언을 기대하기 어려우며 공동주택 관리를 전문으로 상담하는 변호사, 건축사 등이 거의 없는 실정이다.

2) 한미 공동주택 관리주체에서 발생하는 분쟁처리를 위한 중재기관 비교

하와이주정부의 부동산위원회에 설치된 콘도미니엄 문제검토위원회(Condominium Review Commission)에서는 매일 거주자와 소유자조합의 문제를 다루고 있지만, 일상적인 문제는 계약당사자인 관리회사와 변호사 등과 상담을 통해 해결하고 있다.

콘도미니엄 문제검토위원회에는 「CMA 프로그램(Condominium Mediation and Arbitration Program)」이 있어 콘도미니엄에 관한 문제해결을 기대하는 당사자는 주정부의 부동산위원회에서 정기적으로 개최하는 「콘도미니엄 문제관계자회의(Condominium Review Committee Meeting)」에 자유롭게 참가해 의견 및 요구사항을 말할 수 있는 기회가 있다. 이 회의에는 주정부의 위원, 변호사, 소유자조합이사장, 회계사, 기술관계자 등이 참가해 입장 및 견해를 밝힌다. 또 부동산취득관련규제기관(Regulated Industries Complain Office)과도 협력하여 콘도미니엄에 관한 문제를 해결하고 있다.

이러한 기관에서도 해결 불가능한 사안의 처리를 위해 부동산위원회에서는 민간회사인 분쟁처리회사와 분쟁처리를 위한 계약을 체결하고 있어, 분쟁의 당사자는 이들 분쟁처리회사에 의뢰할 수 있다.

캘리포니아주에서는 콘도미니엄에 관한 문제 및 분쟁 처리에 행정기관이 직접 개입하는 경우는 없으며, 분쟁처리를 위해 변호사와의 상담, 민간분쟁처리회사 이용, 재판소에 제소하는 방법 등이 있다. 캘리포니아주에는 2개의 민간분쟁처리회사가 있다. 소유자조합에서는 민간분쟁처리회사에 해결을 의뢰할 경우를 관리규약 등에 명시해 둔다. 민간분쟁처리회사에서 실제로 분쟁처리를 담당하고 있는 담당자는 퇴역한 재판관 등으로 비용이 드는 큰 사안은 민간분쟁처리회사에 의뢰하고, 작은 문제는 변호사 및 부동산취급자격자(escrow), 소유자조합단체 등이 처리하고 있다.

하와이주와 캘리포니아주 소유자조합에서는 관리규약 등에 분쟁을 해결하기 위한 방법과 분쟁해결기관을 명시해 두는 경우도 있다. 복잡한 문제의 해결에 대해서는 최종적으로 소송을 제기하지만, 재판에 필요한 비용과 시간을 고려하여 재판보다는 비용이 적게 소요되는 민간분쟁처리회사에 맡기는 경우가 많다(Pamphlet for Community Associations Institute, 2004).

한국에서는 공동주택에 관한 분쟁의 해결에 대해 당사자 간의 협의, 변호사·전문가 등의 조언을 받는 것과는 달리 시·군·구의 공동주택관리 분쟁조정위원회가 설치되어 조정이 가능하다(주택법 제52조, 주택법 시행령 제67조).

그러나 이에 불복할 경우 최종적인 해결수단으로서 소송을 제기한다.

다양한 분쟁처리 중재기관이 없는 우리나라에서 하와이주와 캘리포니아주의 민간분쟁처리회사의 기능 및 역할을 분석하여 민간차원에서 분쟁처리회사와 같은 분쟁처리 중재기관의 도입을 고려할 필요가 있다.

V. 한미 공동주택 관련 행정기관의 조직 및 역할 비교

1. 하와이주 콘도미니엄 문제검토위원회 및 캘리포니아주 부동산자문위원회

하와이주 부동산위원회는 주정부의 상무·소비자성(商務·消費者省: Department of Commerce and Consumer)의 내부에 있는 위원회이다. 하와이주 부동산위원회의 업무를 수행하는 기본적인 방침은, 주정부가 소유자조합에 관한 기본원칙의 큰 축을 정해 소유자조합의 관리에 관한 교육과 연수, 분쟁 처리를 담당하고, 「소유자조합은 행정기관의 방침에 맞는 관리규약을 작성하여 작성된 관리규약에 따르도록 한다」라는 것을 전제로 하고 있다.

하와이주 부동산위원회에서는 「콘도미니엄의 수선적립금에 관한 설명서(Condominium Reserve Reference Manual)」, 「소유자조합 이사회 안내서(Board of Director's Guide Series)」 등을 작성하여 모든 콘도미니엄의 소유자조합에 배포한다. 그 비용은 부동산위원회가 관리하는 콘도미니엄 관리 교육기금(Condominium Management Education Fund)으로 지출한다.

「콘도미니엄의 수선적립금에 관한 설명서」에는, 공용부분의 범위와 소재(素材)의 명확화, 이를 기반으로 한 수선공사비의 산정 등이 얼마나 중요한가를 기본적으로 설명하고 있고, 소책자에 적용된 법률과 자료 등의 표준을 제공하고 있다. 따라서 소유자조합이 장기수선계획을 입안하여 적절한 수선적립금을 산출하기 위해서는 관리회사, 회계사, 변호사 같은 그 분야의 전문가에게 개별적인 자문을 받을 필요가 있다.

하와이주에서 콘도미니엄에 관한 업무를 담당하고 있는 곳은 부동산위원회의 하부조직인 콘도미니엄 문제검토위원회이다. 콘도미니엄 문제검토위원회는 사업개발자, 소유자조합이사장, 관리회사, 변호사, 연구자, 주정부 대표자 등의 위원으로 구성되어 있고 정기적으로 위원회를 개최한다. 콘도미니엄 문제검토위원회에서는 소유자조합

의 등록과 관리회사의 등록 외에 등록된 소유자조합을 대상으로 교육과 연수프로그램을 수행하고 있다. 또 콘도미니엄에 관한 법률을 개정하거나 법률을 제정할 경우는, 법률조문의 내용을 소유자조합의 임원과 관리회사에 통지하는 일을 하고 있다. 이 위원회에서는 소유자조합에 관한 다양한 문제를 공개하고, 이에 대해 자유롭게 토론을 하거나 행정에 대한 요구사항을 공개 토론하는 장으로서의 역할을 하고 있다.

캘리포니아주에서는 주정부의 내부조직으로 부동산국(Department of Real Estate)이 있고 주지사에 의해 임명된 부동산국 국장(the Real Estate Commissioner)이 부동산국의 최고책임자로서 활동하고 있다. 부동산국 국장은 부동산국 소속 부동산자문위원회(Real Estate Advisory Commission)의 의장으로 부동산자문위원회의 위원을 10인 지정한다. 연 4회 개최되는 위원회에서 부동산국의 행정정책을 논의한다. 콘도미니엄 및 소유자조합에 관한 규제·지도를 부동산자문위원회가 담당하고 있고, 콘도미니엄에 대한 각종 소책자와 안내서를 작성하는 것뿐만 아니라 세미나를 개최하는 일 등을 통해 소유자조합의 활동을 지원하고 있다. 부동산국 국장은 부동산을 구입한 소비자를 보호하고, 법률에 근거한 각종 규제를 제정하는 권한도 있으며, 부동산관련법을 위반한 경우에는 그 행위의 중지를 명령할 수 있다.

캘리포니아주 부동산국에서는 소유자조합, 개발업자, 관리회사 등을 위해 구분소유건축물의 공용부분 관리의 중요성을 설명하고, 장기수선계획과 수선적립금을 산출하기 위한 안내책자로 ① 관리·수선비 책정 설명서 ② 수선적립금 산출 안내서 ③ 구분소유건축물에 관한 공개보고서 신청안내서 같은 관련책자들을 작성해 배포하고 있다.

2. 한미 공동주택 관련 행정기관의 조직 및 역할 비교

하와이주의 경우 부동산위원회 산하 콘도미니엄 문제 검토위원회가, 캘리포니아주에서는 부동산국 산하 부동산국 국장의 활동이 활발한 것과 비교할 때, 한국의 공동주택관리를 담당하는 정부기관은 건설교통부 산하에 있는 주거복지본부의 주거환경팀이다(www.moct.go.kr).

한국의 공동주택관리가 미국보다 체계적이지 못한 점과 전문분야로 자리잡기 어려운 점의 이유를 살펴보면, 첫째 주거환경팀에 배치된 인적자원의 문제이다. 공동주택관리를 담당하고 있는 공무원은 3명으로 2000만 공동주택 입주자의 문제를 전담하기에는 한계가 있다(www.moct.go.kr). 둘째 이들 인력이 공동주택관리에 종사하는 기간이다. 건설교통부 공동주택관리에 관한 해당

공무원의 업무종사기간은 길게 1년, 짧게 6개월 정도로 매우 짧기 때문에(이병수, 2001), 일관성 있는 주택관리정책을 수행하는 데 문제점을 안고 있다. 또한 학계 연구를 통해 나온 대안들도 정책과 행정입안에 반영되기가 어려운 실정이다(은난순, 2003).

하와이주와 캘리포니아주에서는 소책자와 안내서를 작성하여 배포하고 있으나, 한국의 건설교통부 산하 주거복지본부 주거환경팀이 작성해 배포하는 소책자나 안내서는 거의 없는 실정이다. 이는 행정기관의 인력부족에 기인한 결과로 공동주택관리 업무를 전담하는 적절한 수의 공무원 인력확보와 담당 전문공무원 양성이 요구된다.

VI. 한미 공동주택 관련 행정기관에서 실시하는 공동주택 등록제도 및 관리회사의 등록제도 비교

1. 한미 공동주택 관련 행정기관에서 실시하는 공동주택 등록제도 비교

1) 미국의 콘도미니엄 등록제도

하와이주에서는 콘도미니엄 정보를 행정기관에 등록하는 제도를 크게 3가지 시행하고 있다.

첫째 콘도미니엄의 선언증서로 건축물의 평면도, 입면도, 배치도, 가구 수 및 총면적 등을 입증하는 서류를 등록기관에 제출하는 제도이다(하와이주 수정법 제514A장 제12조). 관리규약에 관한 것도 선언증서와 동일한 수속 방법으로 등록할 필요가 있다(동 제81조). 이 등록을 완료함으로써 콘도미니엄이 건설된다.

둘째는 콘도미니엄의 개발업자가 공개보고서라는 건축물의 개요와 권리관계(토지소유자의 권리와전관계, 건설회사의 권리, 분양회사의 권리, 분양 후 장래구분소유자의 권리관계 등)를 설명하고 있는 서류를 주정부의 부동산위원회에 제출해야 한다(하와이주 수정법 제514항 제395조). 이것은 소비자 보호를 위하여 시행된 것으로 공개보고서의 효력발생일까지는 콘도미니엄의 분양이 불가능하다(동 제36조). 개발업자는 콘도미니엄의 판매를 위해 전단지, 안내서, 팸플릿 등 여러 광고물을 발행해 배포할 때까지 공개보고서에 대한 승인을 받아야만 한다. 개별콘도미니엄 구입희망자는 이 공개보고서를 주의 깊게 읽어야 하고, 매매계약 체결 전에 전문가의 자문을 받을 필요가 있다.

공개보고서를 제출할 때 선언증서, 관리규약(예상하여

만든 하나의 안), 매매계약서(안), 관리업무계약(안), 토지의 기본 권리서, 개발업자의 법인 증명서, 설계관계 서류(배치도, 입면도, 평면도)등을 첨부해 소정의 수수료와 함께 제출해야 한다.

셋째는 콘도미니엄의 세대수가 6세대이상인 소유자조합은 소유자조합의 개요를 주정부의 부동산위원회에 등록한 후 계속 그 등록을 유지해야 한다. 이 등록에는 등록 수수료, 콘도미니엄 관리 교육기금 수수료, 책임배상보험료의 지불이 필요하다. 등록의 유효기간은 2년간으로, 2년이 지난 다음 해 6월 30일에 종료된다. 이 소유자조합의 등록과 갱신에 의해 ① 소유자조합은 소유자조합 이름으로 하와이주의 재판소에 소송을 제기할 권리가 인정되는 것 ② 소유자조합에 의해 책임배상보험의 가입 및 유지를 점검할 수 있는 것 ③ 수선적립금의 잔고를 점검할 수 있는 일 등의 효과가 있다.

캘리포니아주에서는 소유자조합을 등록시켜 공개하는 제도는 없고 하와이주와 같이 콘도미니엄을 건설·분양하는 개발업자는 콘도미니엄을 판매할 때까지 행정기관으로부터 공개보고서를 승인 받아야 한다. 부동산국에서는 공개보고서를 통해 콘도미니엄과 소유자조합에 관한 정보를 수집하여, 1996년 이후 데이터베이스를 정비하여 도시정책의 기획·실시에 활용하고 있다(Pamphlet for Community Associations Institute, 2004).

2) 미국과 한국의 공동주택 등록제도 비교

하와이주와 캘리포니아주에서 콘도미니엄을 건축하여 분양하는 개발업자는, 공개보고서라고 하는 콘도미니엄에 관한 건축물의 개요와 권리관계(토지소유자의 권리이전 관계, 건설회사의 권리, 분양회사의 권리, 분양 후 장래 구분소유자의 권리관계 등)를 설명한 서류를 주정부의 행정기관에 제출하고 승인을 받아야 한다. 이것은 소비자 보호를 위해 마련된 것으로 공개보고서의 효력 발생 전까지는 개별 콘도미니엄 분양이 불가능하다. 행정기관에서는 콘도미니엄 정보를 도시정책의 기획 및 실체에 활용하므로 중요한 자료로 간주한다.

하와이주에서는 장래의 대규모 수선공사를 위한 자금 확보를 위해 소유자조합의 기본정보, 관리비 및 수선적립금의 적립상황, 회계 감사결과 등에 대해서도 2년마다 행정기관에 재등록시키고 있다.

한국은 첫째 주택법 제16조에 의해 공동주택 사업계획 승인을 신청하여야 하는데 이때 사업주체는 주택건설사업계획승인서, 주택건설사업계획서, 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도 등을 건설교통부장관에게 제출하여야 한다. 사업계획승인 신청서류에 건축물의 개요가 들어가

지만, 권리관계는 포함되지 않으므로 일종의 공개보고서라고 보기에는 많은 내용이 빠져 있다.

둘째 입주초기 입주예정자 과반수가 입주하여 사업주체가 관리방법의 결정을 입주자들에게 요구할 경우, 입주자들은 입주자대표회의를 구성하여 공동주택의 관리방법을 결정하고 이를 시장·군수·구청장과 사업주체에게 신고 또는 통지하여야 한다(주택법 제43조 제3항, 주택법 시행령 제52조 제3항). 또한 관리방법 또는 주택관리업자를 변경하는 경우에도 이를 신고하여야 한다(주택법 시행령 제52조 제4항).

신고 시 다음의 사항을 신고하여야 한다. ① 공동주택 단지의 명칭·위치와 입주자대표회의의 명칭·소재지 ② 입주자대표회의의 구성내용 ③ 공동주택의 관리방법 및 선정된 주택관리업자(해당사항인 경우) ④ 관리규약 ⑤ 사업주체의 명칭·소재지, 사업계획승인일·사용검사일 등이다. 이러한 신고를 통해 행정기관에서 공동주택 관리방법 및 입주자대표회의의 구성 등을 파악하고 있다.

셋째 공동주택의 입주자, 사용자 또는 관리주체가 다음의 행위를 할 경우 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 첨부하여 허가 또는 신고하여야 한다(주택법 제42조 제2항). ① 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위 ② 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링 하는 행위 ③ 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 당해 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위 ④ 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 공동주택의 용도폐지, 공동주택의 재축 및 비내력벽 철거 등이다. 이러한 허가 또는 신고를 통해 행정기관은 공동주택의 용도의 사용 등 변경사항을 파악하고 있다.

한국에서 공동주택 사업계획 승인 시 건축물의 개요 등에 대한 신고가 이루어지고, 공동주택 관리방법 결정 및 변경 시의 신고, 공동주택 용도외의 사용 등 변경사항에 대한 신고 등 다양한 방법으로 공동주택의 기본정보를 행정기관에서 수집하고 있음을 알 수 있다. 공동주택 사업계획승인 신청 시 건축물의 개요에 대한 내용만이 아닌 미국의 공개보고서와 같은 문서를 제출하도록 하면, 공동주택에 관한 다양한 권리관계 등의 세부적인 정보가 축적되어 도시정책의 기획 및 실체에 효율적으로 활용할 수 있을 것이며, 또한 수집된 정보를 미국의 경우처럼 데이터베이스화 하는 작업도 필요하다고 사료된다.

2. 한미 공동주택 관련 행정기관에서 실시하는 관리회사 등록제도 비교

1) 미국의 관리회사 등록제도

하와이주에서 콘도미니엄 관리업무를 할 경우, 관리회사는 부동산관리사(real estate broker) 면허를 취득하고 부동산위원회에 등록해야 한다. 등록 할 때 수수료와 책임배상보험료를 납부해야 한다. 그 보험액은 해당 관리업자가 관리할 콘도미니엄 세대수의 총액에 500달러를 초과한 금액으로 최저 2만 달러 이상 최고 10만 달러 이하로 되어 있다. 등록 유효기간은 2년간으로 해당 년의 12월 31일에 종료한다. 또 개발업자 또는 그 관계자가 소유자조합의 성립 전에 최초의 관리회사가 되어 관리업무를 수행할 경우는 관리위탁 계약기간은 1년을 초과할 수 없다(Hawaii Revised Statutes Chapter 514A, 2005).

캘리포니아주에서 관리업무를 하려고 할 경우, 관리업자는 캘리포니아주에서 발행하고 있는 건축디자인 또는 건설, 엔지니어링, 부동산, 회계 등 관련사업 면허를 취득하고, 면허에 관한 사항을 소유자조합에 문서로 설명해야 한다(Davis-Stirling Common Interest Development Act, 2005).

2) 미국과 한국의 관리회사 등록제도 비교

하와이주에서 콘도미니엄 관리 업무를 수행할 경우 관리회사와 부동산관리사로서 허가를 받고 부동산위원회에 등록해야 하며, 캘리포니아주에서는 관련면허를 취득해야 한다.

한국의 경우도 공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자(주택관리업자)는 시장·군수·구청장에게 등록 하여야 한다(주택법 제53조 제1항). 주택관리사제도(1987년)의 도입으로 주택관리사보 자격시험이 매2년마다 시행되고, 주택관리사의 자격은 주택관리사보로서 소정의 경력을 갖춘 자로 한다(주택법 제56조 제2항, 주택법 시행령 제73조 제1항). 관리사무소장으로, 50세대 미만의 공동주택은 주택관리사보 또는 주택관리사가 배치되어야 하고, 50세대 이상의 공동주택은 주택관리사가 배치되어야 한다(주택법 시행령 제72조).

미국과 한국 모두 행정기관에 관리업자를 등록(또는 면허취득)시키는 제도가 시행되고 있고, 등록 관리업자에 의한 공동주택관리가 이루어짐을 알 수 있다.

VII. 결론 및 제언

본 연구는 미국의 하와이주(행정기관이 소유자조합 및 관리회사에 대한 규제 및 관여를 강하게 하는 대표적인 주)와 캘리포니아주(행정기관의 규제가 콘도미니엄의 건설과 판매에만 한정되어 주정부의 관여가 적은 대표적인 주)의 공동주택 관리제도를 살펴보고 이를 한국의 공동주택 관리제도와 비교하여 우리나라 공동주택 관리제도의 개선방안을 모색하였다.

첫째 **한미 공동주택 관리 관련법**으로 미국 연방정부의 「통일 콘도미니엄법」과 하와이주의 콘도미니엄 기본법인 「콘도미니엄 소유제도」, 「콘도미니엄 소유제도」의 시행규칙인 「수평적 부동산 제도」, 캘리포니아주의 콘도미니엄 기본법인 「데이비스-스털링 공유권 개발법」, 한국의 주택법과 주택법 시행령, 주택법 시행규칙이 있다.

하와이주와 캘리포니아주의 기본법을 비교해 보면 하와이주정부에 의한 소유자조합 및 관리업자에 대한 규제 및 관여가 상대적으로 강한 편이며, 캘리포니아주에서는 행정기관의 규제 및 관여가 콘도미니엄의 건설과 분양에만 한정되어 있어 행정기관은 소유자조합 및 관리업자에 대해서 안내 및 지도의 역할만을 담당하고 있다.

한국의 주택법과 하와이주 및 캘리포니아주 콘도미니엄에 관한 기본법의 개요를 비교하면, 공동주택의 건설에 관한 사항은 공통적이거나 한국의 경우 주택종합계획의 수립 및 주택의 건설, 공급에 관한 사항에 치중을 하고 있고, 미국의 경우 주택의 관리에 관한 사항들을 세분하여 소유자조합의 구성 및 관리에 관한 사항과 재무회계서류와 수선적립금의 규제에 관한 사항, 관리업자의 규제에 관한 사항, 분쟁의 중재에 관한 사항 등이 독립된 각 장으로 서술 되어 있어 관리에 관한 사항에 치중함을 알 수 있다. 우리나라 주택법에 제시된 주택의 관리에 관한 사항으로 관리주체의 구성 및 관리, 수선적립금 및 관리업자의 규제, 분쟁의 중재에 관한 것들은 정해져 있으나 관리주체의 재무회계서류에 관한 사항들은 정해져 있지 않다.

미국의 법을 참조하여 공동주택 관리주체의 재무회계서류에 관한 사항들을 주택법에 제시하는 것을 고려할 필요성이 있다.

둘째 **한미 공동주택 관리주체의 조직과 내부규약**을 비교하면 미국은 콘도미니엄 구분소유자들의 모임인 소유자조합이, 한국은 동대표들의 모임인 입주자대표회의가 공동주택 관리주체가 된다. 미국의 소유자조합 조직으로

총회, 이사회가 있고 총회 및 이사회에서 의사결정을 하며, 한국의 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의를 열어 의사결정을 하고 회장, 임원(회장 1인, 이사 2인 이상, 감사 1인 이상)이 선출되어 활동한다. 소유자조합과 입주자대표회의는 내부규범으로 관리규약과 각종 관리규정을 마련한다. 미국의 선인증서는 한국에는 없는 것이다.

셋째 **한미 공동주택 관리주체에 대한 공인회계사의 회계감사**를 비교하면 하와이주의 관리주체(소유자조합)는 매년 공인회계사에 의한 회계감사를 받아야 한다. 캘리포니아주에서는 소유자조합의 총 수입액이 \$75,000을 초과할 경우에 공인회계사 감사를 받도록 한다. 한국은 동대표중에서 선출된 감사가 회계감사를 수행하며, 공인회계사의 회계감사를 법적으로 요구하지 않는다.

넷째 **한미 공동주택 관리주체의 수선적립금 적립의 무 및 적립기준**을 알아보면 미국 소유자조합에서는 장래의 수선공사를 위해 수선적립금을 적립하는 것을 중요한 관리업무라고 생각한다. 하와이주에서는 약 15년 전에 콘도미니엄의 관리 및 수선비의 적립방법에 대한 사회적 문제가 제기되어 수선계획조사서에 기인한 장래 발생할 수선공사 각각(個所)에 대한 공사비를 예상하여 적립해 두어야만 되는, 즉 수선적립금을 산출하여 일정기준 적립하는 일이 법률로 의무화 되어있다. 적립기준은 일정한 계산식에 근거해 산출한 수선공사비의 50%이다. 캘리포니아주에서는 하와이주와 같은 적립기준은 없지만 소유자조합이 자체적으로 수선계획 수립과 수선적립금의 적립은 해야만 한다.

우리나라의 공동주택 수명은 부실시공과 관리의 소홀로 인하여 20년 정도 밖에 되지 않고 있는데, 이는 선진국의 50-60년에 비해 매우 짧은 실정이다. 대단위의 공동주택단지가 점점 고층화되어가는 상황에서 관리의 비능률이 방치된다면 국가적 낭비를 초래하게 될 것이다. 이를 방지하기 위해 우리나라에서는 공동주택의 장기수선계획의 수립을 의무화하고, 장기수선공사비 예상금액은 장기수선계획에서 정하며, 장기수선(적립)충당금의 요율은 해당 공동주택의 관리규약으로 자체적으로 정한다. 이처럼 법률에 따른 장기수선공사비 적립의무가 정해져 있지만, 적립해 두어야하는 장기수선충당금의 적립금액 기준을 각 공동주택에서 정하고 있는 현실에서는 적절한 대규모수선이 이루어질 만큼의 많은 금액의 적립이 어려운 현실이다. 하와이주의 경우처럼 장기수선계획서를 기초로 장래 예상공사비의 일정기준(예상 공사비의 50%) 적립을 의무화하는 법적 조항을 마련하는 것이 필요하다고 사료된다.

다섯째 **한미 공동주택 관리주체를 지원하는 단체**를 알아보면 하와이주 및 캘리포니아주의 대다수 관리주체(소유자조합)는 관리 업무를 관리회사에 위탁하고 있지만, 관리에 관한 상담과 문제해결에는 광범위한 지식·정보가 필요하기 때문에 소유자조합에서는 사안에 따라 관리회사 이외에도 변호사, 건축사, 회계사 및 전미소유자조합협회에 의한 인정자격자를 이용하고 있다.

한국에서도 대다수 관리주체(입주자대표회의)에서는 관리에 관한 상담과 문제해결, 정보 수집을 위해 관리회사 이외에도 각 지역의 아파트연합회(입주자대표회의 전국연합회) 및 사단법인 대한주택관리사협회(공동주택관리사들의 전국조직)의 지부, 각 시민단체의 공동주택상담기구 등을 이용하고 있다.

한국의 상황은 미국에 비해 입주자대표회의 활동을 지원하는 단체의 역할이 미미하여 전문적인 조언을 기대하기 어려우며 공동주택관리를 전문으로 상담하는 변호사, 건축사 등이 거의 없는 실정이다. 이에 공동주택 관리 전문상담사와 같은 전문가나 공동주택 전문지원단체를 육성하는 방안이 마련되어야 할 것으로 사료된다.

여섯째 **한미 공동주택 관리주체에서 발생하는 분쟁 처리를 위한 중재기관**으로 하와이주정부의 부동산위원회와 하부조직인 콘도미니엄 문제검토위원회에서는 매일 거주자와 소유자조합의 문제를 다루고 있지만, 일상적인 문제는 계약당사자인 관리회사와 변호사 등과 상담을 통해 해결하고 있다. 콘도미니엄에 관한 문제해결을 기대하는 당사자는 주정부의 부동산위원회에서 정기적으로 개최하는 「콘도미니엄 문제관계자회의」에 자유롭게 참가해 의견 및 요구사항을 말할 수 있는 기회가 있다. 이 회의에는 주정부의 위원, 변호사, 소유자조합이사장, 회계사, 기술관계자 등이 참가해 입장 및 견해를 밝힌다. 또 부동산취득 관련 구제기관과도 협력하여 콘도미니엄에 관한 문제를 해결하고 있다. 이러한 기관에서도 해결 불가능한 사안의 처리를 위해 부동산위원회에서는 민간회사인 분쟁처리회사와 분쟁처리를 위한 계약을 체결하고 있어, 분쟁의 당사자는 이들 분쟁처리회사에 의뢰할 수 있다.

캘리포니아주에서는 콘도미니엄에 관한 문제 및 분쟁 처리에 행정기관이 직접 개입하는 경우는 없으며, 분쟁처리를 위해 변호사와의 상담, 민간분쟁처리회사 이용, 재판소에 제소하는 방법 등이 있다. 캘리포니아주에는 2개의 민간분쟁처리회사가 있다. 소유자조합에서는 민간분쟁처리회사에 해결을 의뢰할 경우를 관리규약 등에 명시해 둔다. 민간분쟁처리회사에서 실제로 분쟁처리를 담당하고 있는 담당자는 퇴역한 재판관 등으로 비용이 드는 큰 사안은 민간분쟁처리회사에 의뢰하고, 작은 문제는 변호사

및 부동산취급자격자(escrow), 소유자조합단체 등이 처리하고 있다. 복잡한 문제의 해결을 위해서는 최종적으로 소송을 제기한다.

한국에서는 공동주택에 관한 분쟁의 해결에 대해 당사자 간의 협의, 변호사·전문가 등의 조언을 받는 것과는 달리 시·군·구의 공동주택관리 분쟁조정위원회가 설치되어 조정이 가능하다. 그러나 이에 불복할 경우 최종적인 해결수단으로서 소송을 제기한다.

다양한 분쟁처리 중재기관이 없는 우리나라에서 하와이주와 캘리포니아주의 민간분쟁처리회사의 기능 및 역할을 분석하여 민간차원에서 분쟁처리회사와 같은 분쟁처리 중재기관의 도입을 고려할 필요가 있다.

일곱째 한미 공동주택 관련 행정기관의 조직 및 역할을 알아보면 하와이주 부동산위원회에서는 「콘도미니엄의 수선적립금에 관한 설명서」와 같은 각종 안내책자를 작성하여 배포한다. 하와이주에서 콘도미니엄에 관한 업무를 담당하고 있는 곳은 부동산위원회의 하부조직인 콘도미니엄 문제검토위원회이다. 콘도미니엄 문제검토위원회는 사업개발자, 소유자조합이사장, 관리회사, 변호사, 연구자, 주정부 대표자 등의 위원으로 구성되어 있고 정기적으로 위원회를 개최한다. 콘도미니엄 문제검토위원회에서는 소유자조합의 등록과 관리회사의 등록 외에 등록된 소유자조합을 대상으로 교육과 연수프로그램을 수행하고 있다.

캘리포니아주에서는 부동산국이 있고 부동산국 국장이 부동산국의 최고책임자로서 활동하고 있다. 부동산국 산하 부동산자문위원회(의장은 부동산국 국장)에서 콘도미니엄 및 소유자조합에 관한 지도를 담당하고 있고, 콘도미니엄에 대한 각종 소책자와 안내서를 작성하는 것뿐만 아니라 세미나를 개최하는 일 등을 통해 소유자조합의 활동을 지원하고 있다.

한국의 공동주택관리를 담당하는 정부기관은 건설교통부 산하에 있는 주거복지본부의 주거환경팀이다. 한국의 공동주택관리가 미국보다 체계적이지 못한 점과 전문분야로 자리잡기 어려운 점의 이유를 살펴보면 주거환경팀에 배치된 소수의 인원과 이들 인력이 공동주택관리에 종사하는 짧은 기간의 문제로 일관성 있는 주택관리정책을 수행하는 데 한계점이 있다. 이러한 이유들로 인해 주거복지본부 주거환경팀이 작성해 배포하는 소책자나 안내서는 거의 없는 실정이다. 우리나라 공동주택관리 업무를 전담하는 적정한 수의 공무원 인력확보와 담당 전문 공무원 양성이 요구된다.

여덟째 **한미 공동주택 관련 행정기관에서 실시하는 공동주택 등록제도를** 알아보면 하와이주와 캘리포니아

주에서 콘도미니엄을 건축하여 분양하는 개발업자는, 공개보고서라고 하는 콘도미니엄에 관한 건축물의 개요와 권리관계(토지소유자의 권리와전관계, 건설회사의 권리, 분양회사의 권리, 분양 후 장래 구분소유자의 권리관계 등)를 설명한 서류를 주정부의 행정기관에 제출하고 승인을 받아야 한다. 이것은 소비자보호를 위해 마련된 것으로 공개보고서의 효력 발생 전까지는 개별 콘도미니엄 분양이 불가능하다. 미국의 행정기관에서는 콘도미니엄 정보를 도시정책의 기획 및 실체에 활용하므로 중요한 자료로 간주한다.

하와이주에서는 장래의 대규모 수선공사를 위한 자금확보를 위해 소유자조합의 기본정보, 관리비 및 수선적립금의 적립상황, 회계 감사결과 등에 대해서도 2년마다 행정기관에 재등록시키고 있다.

한국에서도 공동주택 사업계획 승인 시 건축물의 개요 등에 대한 신고가 이루어지고, 공동주택 관리방법 결정 및 변경 시의 신고, 공동주택 용도외의 사용 등 변경사항에 대한 신고 등 다양한 방법으로 공동주택의 기본정보를 행정기관에서 수집하고 있음을 알 수 있다. 공동주택 사업계획승인 신청 시 건축물의 개요에 대한 내용만이 아닌 미국의 공개보고서와 같은 문서를 제출하도록 하면 공동주택에 관한 세부적인 정보가 축적되어 도시정책의 기획 및 실체에 효율적으로 활용할 수 있을 것이며, 또한 정보의 원활한 활용을 위해 미국의 경우처럼 데이터베이스화 하는 작업이 필요하다고 사료된다.

아홉째 **한미 공동주택 관련 행정기관에서 실시하는 관리회사 등록제도를** 비교하면 하와이주에서 콘도미니엄 관리 업무를 수행할 경우 관리회사와 부동산관리사로서 허가를 받고 부동산위원회에 등록해야 하며, 캘리포니아주에서는 관련면허를 취득해야 한다.

한국의 경우도 공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자(주택관리업자)는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 한다. 관리회사 소속 관리소장이 되기 위해서는 주택관리사(보) 자격증을 취득하여야 한다.

미국과 한국 모두 행정기관에 관리업자를 등록(또는 면허취득)시키는 제도가 시행되고 있고, 등록 관리업자에 의한 공동주택관리가 이루어짐을 알 수 있다.

하와이주와 캘리포니아주 콘도미니엄의 관리제도를 한국과 비교한 결과 우리나라에서 도입할 만한 바람직한 특징으로, 소비자보호의 관점에서 실시하고 있는 콘도미니엄 건설업자의 공개보고서 제출, 관리주체에 대한 공인회계사의 회계감사, 관리주체의 예상수선공사비 일정기준 적립에 대한 법적 의무화, 복잡한 문제발생 시 민간분쟁

처리회사의 이용 등을 들 수 있다. 이러한 방안들은 현재 우리나라 주택법 및 하위법령에서 정해진 규제 및 행정기관의 관여보다 강화된 법적 규제 및 행정기관의 관여로 선행연구들에서 제안된 개선방안들과 일맥상통하는 부분이 있다.

캘리포니아주는 행정기관의 관여 및 법적 규제가 콘도미니엄 관리주체(소유자조합) 및 관리업자에 대해서는 없는 경우로 행정기관은 소유자조합 및 관리업자에 대해 안내 또는 지도하는 역할만을 담당하고 있는데도 불구하고, 예상수선공사비 일정기준 적립에 대한 소유자조합의 보고 등은 철저히 지켜짐을 알 수 있다. 이를 통해 공동주택 관리에 대한 법적규제 및 행정기관의 관여가 없어지거나 줄어들기 위해서는 공동주택 관리에 필요한 사항들을 자율적으로 지키는 것이 가장 중요한 관리주체의 역할이라 생각된다. 실제 우리나라 공동주택 관리에서는 입주자들의 무관심, 입주자대표회의의 이익집단화 및 무책임, 관련 담당공무원의 인원 및 전문성 부족 등으로 인해 자유시장체제하에서 요구되는 규제완화의 방안 즉 공동주택 관리에 대한 법적 규제 및 행정기관의 관여가 없는 경우보다는 법적 규제 및 행정기관의 관여가 강화되는 방향으로 제도를 보완하는 것이 바람직하다고 사료된다.

가장 시급히 개선되어야 할 부분은 장기수선적립금의 적립기준을 정하는 것으로 하와이주의 경우처럼 수선적립금의 적정기준(예상공사비의 50%) 적립을 의무화하기 위해 주택법 및 주택법 시행령의 개정을 제안한다.

주제어 : 공동주택 관리제도, 공개보고서, 수선적립금

참 고 문 헌

- 곽인숙(2003). 주택법개정에 따른 공동주택관리영역에서의 지방자치단체의 역할. 한국가정관리학회지 21(5). 145-153.
- 김용수(2004). 공동주택 예방적 관리의 경제적 효과 및 실천방안. 대한주택공사 주택도시연구원 하우스인 2004년 8월.
- 김중성(2003). 공동주택 관리제도 개선방안에 관한 연구. 건국대 부동산대학원 석사논문.
- 김호철(2004). 주택법 제정에 따른 주택관리제도의 변화. 대한주택공사 주택도시연구원 하우스인 2004년 1월.
- 박은규(2003). 일본의 공동주택 관리제도의 동향과 특징 -택선 관리 적정화의 추진에 관한 법률을 중심으로. 주택도시 통권79. 118-131.
- 서울특별시(2004). 알기 쉬운 아파트 관리·법규해설에서 사례까지.
- 이병수(2001). 공동주택 관리제도의 현주소 : 아파트 주민에게 드리는 편지. 부연사
- 은난순(2003). 공동주택 관리업무 수행평가 도구개발. 경희대 대학원 박사논문.
- 장영희(2001). 아파트 관리 평가모델 구축방안. 서울시정개발연구원 보고서.
- 홍성지(2005). 공동주택 관리체계 개선에 관한 연구. 건국대 대학원 박사논문.
- www.moct.go.kr 건설교통부.
- www.moleg.go.kr 법제처.
- 주택법. www.klaw.go.kr. 법제처 종합법령정보센터.
- 주택법 시행령. www.klaw.go.kr. 법제처 종합법령정보센터.
- 주택법 시행규칙. www.klaw.go.kr. 법제처 종합법령정보센터.
- Board of Director's Guide Series(2005), Hawaii Real Estate Research and Education Center.
- Condominium Review Committee in Real Estate Commission(2004), Department of Commerce and Consumer, Hawaii State.
- Condominium Reserve Reference Manual(2005), Hawaii Real Estate Research and Education Center.
- Davis-Stirling Common Interest Development Act(2005), California State Civil Statutes Chapter 1350-1376, California State Administration of Law.
- Hawaii Administrative Rule, Title16, Chapter107, Horizontal Property Regimes(2005), Hawaii State.
- Hawaii Revised Statutes Chapter 514A(2005), Condominium Property Regimes.
- Model Condominium Statute(2005), Federal Housing Administration,
- Pamphlet for Community Associations Institute(2004), Community Associations Institute.
- Real Estate Advisory Commission in Department of Real Estate(2005), California State.
- Subdivision Land Law(2005), California.
- Uniform Condominium Act(2005), Administration of Law.
- Uniform Common Interest Ownership Act(1994), Administration of Law.
- Uniform Planner Community Act(2005), Administration of Law.
- 財団法人マンション管理センター(2002). 米國のマンション維持管理制度の特徴とわが國との比較. Official Report.

(2006. 04. 04 접수; 2006. 07. 07 채택)