

이현 변호사의 법률 칼럼

최근 개정된 공동 주택의 관리 방안 강화

주택법 시행령의 요지는 크게 세 가지로 요약된다. 첫째, 일정 규모 이상의 주상복합 건축물에 대한 주택법에 의한 전문적이고 체계적인 관리 대상으로 전환. 둘째, 관리소장 손해배상 책임 금액의 보장 금액 확정 및 공제 조합 등의 가입 강제. 셋째, 주택관리사보 자격 시험 제도의 변경이다. 이번에는 이 중에서 중요한 앞의 두 가지 항목을 소개하고 문제점은 무엇인지 간략하게 언급하고자 한다.

글_이현 법무법인 렉스 변호사

지난 4월, 주택법에는 대대적인 반향을 불러일으키는 내용의 개정이 있었다. 즉, 분양가 상한제, 마이너스 옵션제, 분양가 내역 공시, 청약 가점제 등을 포함하고 있었다. 이 밖에도 위 개정안은 공동 주택의 관리와 관련된 내용도 포함하고 있었는데, 통상 '주상복합'이라 불리는 공동 주택에 관한 의무 관리 대상의 편입 및 관리사무소장의 손해배상 책임 및 공제 조합 가입 등이 그것이다. 이와 관련된 주택법 시행령이 2007년 11월 30일자로 나왔고, 이는 2008년 4월 21일부터 적용된다.

이번 시행령 중 가장 중요한 부분은 주상복합 건축물에 대한 관리 방안 강화다. 이른바 공동 주택의 저층 부분은 상가로 이루어져 있는 주상복합은 주택법이 아닌 건축법에 따라 신축되고 관리되어왔다. 즉, 종전 주택법 제43조는 주택 관리 업자에 의한 의무 관리 대상 공동 주택의 범위에 관해 시행령이 정하는 공동 주택으로 한정하고, 시행령 제48조는 30세대 이상의 공동 주택, 150세대 이상으로 승강기가 설치된 공동 주택 및 150세대 이상으로 중앙 집중식 난방 방식의 공동 주택만을 포함시켰다. 그런데 개정 시행령은 위 공동 주택에 건축법에 따라 허가를 받은 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물을 추가했다. 현재도 주상복합 건축물에서 입주자 대표회의에 준하는 회의를 결성·운영하고 있긴 하지만, 법률에 근거를 둔 이상 입주자들은 해당 건물을 자치 관리하거나 주택 관리 업자에게 위탁 관리해야 하며, 관리사무소장은 주택관리사보로 배치하고, 입주자 대표회의를 정식으로 시·군·구청장에게 신고해야 하며, 장기 수선 계획을 수립하고 장기 수선 충당금을 적립해야 하는 공법적인 의무가 공식화된 것이다. 건설교통부의 발표에 따르면, 이 개정으로 인해 2006년 말을 기준으로 약 7만 1000세대 이상이 의무 관리 대상에 포함된다고 한다. 주상복합이라는 이유만으로 사실 일반 공동 주택과 주거 형태가 비슷함에도 주택

법령에 의한 체계적인 관리 대상에서 제외되어 입주민들 사이의 관리 문제 분쟁에 어려움이 있었는데, 이런 것이 상당 부분 해소될 거라는 점에서 상당히 고무적이고, 시행령이 정한 범위도 다른 공동 주택에 관한 기준에 비춰볼 때 적절하다.

다만, 한 가지 다소 불명확한 부분이 있다. 지금까지 주상복합의 상가 부분에는 상가 소유자들이 ‘집합건물의소유및관리에관한법률’에 따라 변영회나 자치회를 구성해 관리인을 선임하는 것이 일반적이고, 이러한 변영회는 입주자 대표회의와는 구성의 취지나 결의 방식 등에 차이가 있다. 그런데 개정 후에도 공동 주택에 포함된 복리 시설 중 일반에게 분양되는 시설은 의무 관리 대상에서 제외된다. 물론 개정의 취지와 주택법 제43조 제1항 및 2항과 입주자의 정의 규정을 종합해볼 때, 주상복합의 ‘복리 시설 중 일반에게 분양되는 시설’에는 상가 부분을 포함한다고 보거나 아니면 주상복합 건축물 중 공동 주택에 한정하는 것으로 해석하면 별 문제가 없을 것이다. 하지만 주택법이 규정한 복리 시설은 주택 단지 안의 입주자 등의 생활 복리를 위한 놀이터, 근린 생활 시설, 유치원, 주민 운동 시설 및 경로당을 의미하는 것이지, 공동 주택과 물리적으로 일체인 상가를 애초부터 상정한 것은 아니었기 때문에 의문을 제기할 수 있다. 만일, 상가를 포함해 해석해야 한다면, 주상복합에서의 관리는 주택과 상가 부분의 충돌로 새로운 문제점을 낳게 될 것이다. 그리고 주상복합 건축물에서 상가 부분은 대개 공동 주택과 일체화되어 있어서 유틸리티 등의 관리를 구분하는 것이 기술적으로 쉽지 않을 텐데, 주택 부분의 관리가 강화되면 관리의 구체적인 방안에 관해서 상가 부분과 대립되는 사례가 늘어날 듯싶다.

다음으로, 주택관리사 등이 관리사무소장의 업무를 집행함에 고의 또는 과실로 입주자에게 재산상 손해를 끼친 경우 손해 배상 의무를 신설했는데(법 제55조의2 제1항), 이것은 계약 또는 불법 행위 원리상 상당한 결과를 천명해놓은 것이다. 이보다는 그 이하 조항인 보증 보험 또는 함께 신설된 주택법 제81조의 2의 규정에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다는 것(같은 조 제2항)이 더 의미 있다. 관리소장 등이 가입해야 하는 보험 금액 또는 공제 금액은 세대수(500세대)를 기준으로 3000만 원 또는 5000만 원으로 규정하고 있다(시행령 제72조의2). 또한 이러한 보험 가입 강제를 쉽게 하도록 주택 사업자 단체와 주택관리사 단체가 공제 사업을 하되, 이를 하고자 하는 때에는 공제 규정을 제정해 건교부장관의 승인을 얻도록 하고, 공제 사업 운용 실적에 관한 일정한 사항을 일간 신문 등에 공시하도록 하는 등 재정의 건전성과 투명성을 확보·유지하기 위한 방안을 신설했다(시행령 제6장의3). 이 개정은 관리소장의 업무상 잘못으로 인한 입주민들의 피해를 구제해준다는 점에선 의미가 있지만, 공제 조합 또는 보험 가입의 강제는 결국 관리소장의 보수 상승에 영향을 줄 것이다. 또한 위 공탁금은 관리사무소장 사임, 해임 또는 사망 후 3년 이내에 회수할 수 없다는 규정이 신설되어 그것이 혹 관리사무소장의 손해배상 의무의 소멸 시효 내지는 책임 소멸 기간으로 보는 것은 아닌가 하는 의구심이 든다. 공동 주택에서 관리 문제는 항상 쉽지 않은 화두다. 금세기 들어서 활성화된 주상복합에서의 건물 관리에 관한 문제도 금번 개정을 통해 빨리 정착되었으면 한다. ☺