

공동주택 관리업체 선정방식의 문제점과 개선방안

The Problems and Improvement Methods of Apartment Management Company Selection System

천현숙*
Chun, Hyeon-Sook

Abstract

As the construction of multi-family housings, especially apartments, has been increased since 1970s, the multi-family housing becomes one of the main housing types in Korea. With the increase of multi-family housings, managing them becomes an important issue. Since 2010, the government has made a lowest price award system by a competitive bid compulsory to promote the development of housing management systems. Although competitive bids were implemented, the maintenance company was finally selected by the price without any other consideration. Consequently, the quality of management service was not enhanced. The purpose of this study is to suggest the improvement scheme of multi-family housing management system. In this study, the bidding data of "K-apt", the bidding method and the successful tendered price are analyzed. The results of analyzing bidding materials, the proportion of applying a lowest price system was 67.7%. Also many diverse ways to select the best management company were used, but most of these ways were violate the law and guidelines of Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs. It meant that the lowest price award system was not implemented by strict standards and didn't correspond with the needs of residents of apartment. This condition made the housing maintenance quality low and deteriorated the management industry development. To enhance this condition, a new standard to select the management company, which are included contents of quality of managing quality, management expenses and companies' soundness, is necessary.

Keywords : Housing Management System, Housing Management on Commission, Competitive Bid, Lowest Price System
주요어 : 공동주택관리, 위탁관리, 경쟁입찰, 최저가낙찰제

I. 서론

우리나라는 1970년대부터 아파트를 중심으로 공동주택 건설이 급격히 늘어났으며 아파트는 국민선호도 상승, 주거안정대책 추진 등으로 꾸준히 증가하여 국민의 절반 이상이 거주하는 주된 주거유형으로 부상하였다.

2010년 전국 총주택수는 1,487만 7천호이고 이중 아파트는 867만 1천호로 58.3%에 달하고 있으며 공동주택 비중이 점차 증가하고 있는 실정이다. 특히 수도권은 63.3%, 서울은 58.8%로 전국 평균보다도 아파트 비율이 높다. 이처럼 공동주택 비중이 급속히 증가하고 있는데 반해 공동주택 관리에 대한 내용은 아직 미흡한 점이 많다. 대한주택공사 연구에 의하면 외국의 공동주택 평균 수명은 미국이 103년, 프랑스 86년, 독일 79년, 일본 60년에 이르는 반면 우리나라 아파트는 30년이 넘지 못하는 수준이다(대한주택공사, 2000).

*정회원(주저자, 교신저자), 국토연구원 연구위원

Corresponding Author: Hyeon-Sook Chun, Korea Research Institute for Human Settlements, 1591-6, Anyang city, Gyeonggi Province, Korea, E-mail: hchun@krihs.re.kr

아파트가 사유재산이라는 점으로 인해 공동주택을 사적 관리영역으로 인식하는 경향도 강해서 최소한의 공적인 규제가 바람직하다는 의견도 있고 또 다른 한편으로는 보다 강력한 규제를 통해 바람직한 공동주택관리를 지향하는 것이 바람직하다는 의견도 존재하고 있는 실정이다.

아파트는 개인의 사유재산이면서 동시에 국가적 자산이기도 하므로 자원 낭비를 감소시킬 수 있는 효율적인 관리방안을 모색하는 것이 중요하다. 최근에는 주택이 투자

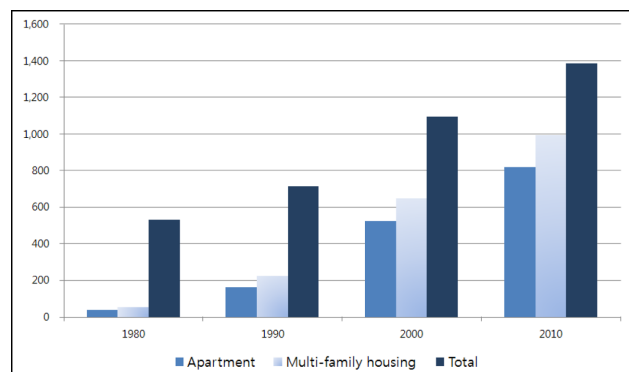


Figure 1. Housing Types by Year

수단에서 거주 의 장소로 개념이 전환되고 있어 생활터전으로서 주거공간의 관리 중요성이 더욱 증대되고 있다고 할 수 있다. 한국의 아파트 연간 총관리비는 5조 2,900억원(전기, 가스 등 개별부담분 제외)에 달하는 것으로 알려져있다(국토해양부, 2010). 이처럼 거대한 규모의 주택관리시장이 효율적으로 관리되지 못하여 관리의 질이 저하되고 입주자 만족도도 저하되는 문제점이 있다면 사회 전체적으로 손실이 아닐 수 없다.

공동주택관리의 목적은 적절한 관리를 통해 주택의 수명을 연장하고 입주자들은 쾌적한 생활을 누릴 수 있도록 하는 것이다. 아파트 관리와 관련하여 일부 아파트에서 관리비 부과 및 집행의 불투명성으로 인하여 입주민과의 분쟁이 자주 발생하게 되자 관리업체 선정과정을 투명하게 한다는 취지에서 2010년부터 관리업체 선정시 경쟁입찰에 의한 최저가낙찰제를 의무화하고 있다.

본 연구는 경쟁입찰과 최저가 낙찰제 도입 이후 시행 현황을 살펴보고 당초 경쟁입찰과 최저가낙찰제를 도입한 취지에 맞게 실행되고 있는지 검토해보고자 하는 것이다. 현황분석자료를 통해 관리업체 선정방식의 실태와 문제점을 파악하여 문제점을 보완하면서 아파트 관리의 질적 수준을 제고할 수 있는 관리업체 선정방식의 개선방안을 모색하는 것이 본 연구의 목적이다.

주요연구내용은 공동주택관리업체 선정제도의 변천과 현황을 정리하고 현재의 입찰 및 최저가낙찰방식의 문제점을 파악한 후 개선안을 제안하는 것이다. 투명하고 공정한 관리업체 선정을 통해 부정과 비리를 차단하고자 하는 제도 취지가 잘 실현되고 있는지를 검토하여 공동주택관리업 발전을 위한 바람직한 개선안을 제안하고자 한다.

II. 공동주택관리업체 선정방식 현황과 문제점

1. 공동주택관리제도 연혁과 현황

공동주택관리제도는 1963년 11월 제정된 「공영주택법」을 시초로 1972년 「주택건설촉진법」, 1979년 「공동주택관리령」 등을 거치면서 발전되어왔다. 건설위주의 관계법령인 「주택건설촉진법」으로는 공동주택을 효율적으로 관리하기에 무리가 있다는 점이 지적되어 2003년 11월 「주택건설촉진법」과 「공동주택관리령」을 폐지하고, 주택관리의 내용을 보강하여 현재의 「주택법」으로 통합되었다. 현재와 같은 공동주택관리업체 선정은 2010년 주택법 시행령 개정 및 사업자 선정지침이 개정되면서 부터이다.

주택법에서 정한 의무관리대상¹⁾아파트에 대해서는 입주자대표회의 구성 의무, 장기수선계획에 따른 장기수선충당금의 적립의무, 주택관리사의 배치 의무 등을 규정하고

1) 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, 건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물.

Table 1. Apartment Condition by the Number of units and Management Method (unit: N, %)

	Less than 300 units		More than 300 units		Total	Management on commission
	Sub total	Management on commission	Sub total	Management on commission		
Sold apartment	15,813	3,525 (22.3)	7,717	5,831 (75.6)	23,530	9,356 (39.8)
Rental apartment	540	163 (30.2)	990	568 (57.4)	1,530	731 (47.7)
Etc	247	-	85	-	332	-
Total	16,600	3,688 (21.9)	8,792	6,399 (72.8)	25,392	10,087 (42.8)

있다. 단지규모별 공동주택 현황은 다음 표와 같으며 임대단지는 47.7%, 분양단지는 39.8%로 분양단지의 위탁관리 비율이 낮게 나타난다. 그러나 300세대 이상단지의 경우는 임대단지는 57.4%, 분양단지는 75.6%로 300세대 미만단지에 비해 위탁관리비율이 뚜렷하게 높아지고 있다.

지금까지 관리업체 선정과 관리비 문제를 둘러싸고 많은 문제점이 지적되어왔다. 2002년 공정거래위원회 조사에 의하면 분양아파트 평당 관리비는 최저가와 최고가간에 3.7배 차이가 나고 있다.²⁾ 서울시는 단지별 아파트 관리비 차이가 최대 6.7배(파이낸셜뉴스, 2009. 12. 2) 강원도는 최대 11배(강원일보, 2009. 11. 18), 대전시는 최대 3배(연합뉴스, 2008. 7. 3) 이상 차이가 나는 것으로 나타나고 있다.

이처럼 관리비 부과 및 집행의 불투명성으로 인한 입주민과의 분쟁발생, 단기간 관리비 격차, 관리업체와 입주자대표회의간의 담합의혹 등의 문제가 지속적으로 제기되어오자 국토해양부는 2009년 8월부터 관리비 부과와 투명성을 제고하기 위해 관리비부과내역을 인터넷(공동주택관리정보시스템(www.k-apt.net)에 공개하도록 하였다(주택법 시행령 제56조의2).

관리비를 둘러싼 갈등은 관리비부과내역의 공개뿐 아니라 관리업체선정과도 밀접한 관련성이 있다. 입주자대표회의는 의결과 감사기능을 갖지만 전문성을 갖고 집행기능을 수행하는 것은 관리주체이다. 공동주택 관리가 전문영역으로 정착하기 위해서는 전문성있는 관리업체 선정과 입주자대표회의와 관리업체간 협조관계 구축이 매우 중요하다. 관리업체 선정은 관리의 전문성과 서비스의 질을 결정하는 가장 중요한 사항이므로 투명성과 함께 효율적이고 효과적인 방식으로 업체가 선정되어야 한다.

2) 공정거래위원회가 서울 등 수도권과 부산 대구 대전 광주의 관리비 조사결과(분양아파트 339개 단지, 임대아파트 165개 단지) 분양아파트의 평당 평균 총관리비는 2,479원, 임대아파트의 평당 평균 총관리비는 1,854원으로 집계됐다고 4일 밝혔다. 이를 32평으로 환산하면 평균 총관리비는 분양아파트가 7만9328원, 임대아파트가 4만6750원이다. 총관리비에 난방비와 급탕비 등은 포함되지 않았다. 분양아파트 평당 관리비 최고금액은 4655원으로 최저금액의 3.7배였다(동아일보, 2002. 12. 4).

2. 주택관리업체 및 사업자 선정방식현황과 문제점

공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자들이 자치관리나 위탁관리를 선택하여야 한다(주택법 제43조).

관리방법은 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 10분의 1 이상이 제안하고 전체입주자 과반수가 찬성하는 방법에 따라 결정하며 관리방법을 변경하는 경우도 동일하다(주택법 시행령 제52조). 위탁관리 시에는 국토해양부장관이 고시하는 경쟁입찰 방법으로 주택관리업자를 선정하여야 한다. 2회 유찰시에는 수의계약을 체결할 수 있다(지침고시 제12조). 다만 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 관리업체로 선정하는 경우 입주자의견 청취결과 입주자 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 않는 경우에 한정하여 입주자 대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있다.

2010년 7월 주택법 시행령과 공동주택관리업자 및 사업자 지침고시(이하 ‘고시’로 지칭)이 개정되어 경쟁입찰과 최저가 낙찰제로 관리업체 및 용역업체를 선정하도록 하고 있다. 고시는 의무관리대상 공동주택을 대상으로 하여 주택관리업자 및 사업자를 선정하기 위한 입찰의 종류 및 방법 및 참가자격, 제출서류, 입찰가격 산정방법 및 낙찰자 결정방법 등에 대한 제한 등을 규정하고 있다. 입찰의 방법은 경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰 등으로 구분하고 있고 공산품의 구입과 200만원 이하의 공사·용역 등 경쟁입찰에 적합하지 아니한 계약에 대하여는 수의계약으로 선정할 수 있다(고시 제3조). 동 고시에서는 입찰에 참가한 업체중 관리업체 결정은 최저가낙찰제로 하도록 정하고 있다.

입주자대표회의에서 주택관리업자를 선정할 때에는 입찰예정일로부터 14일 전까지 제8조에 따른 입찰공고 내용을 영 제58조제9항에 따른 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.net>)에 공개하여야 한다(고시 제7조). 입찰공고 내용에는 관리대상물과 입찰 일시 등의 사항을 명시하여야 한다(고시 제7조).

경쟁입찰 및 최저가낙찰제 시행의 목적은 공동주택의 투명한 관리를 통하여 입주자 등의 권익을 보호하고자하는 것이다. 그러나 문헌자료 등을 통해 살펴본 결과 동 방식도 다음과 같은 문제점이 나타나고 있다. 첫째 최저가 조건에 부합하기 위해 아파트 위탁관리수수료 ‘1원 입찰’ 등의 비상식적인 가격입찰이 성행하고 있다는 점이다(머니투데이, 2011.2.11). 최저가낙찰제는 자본금이 작은 소형업체의 관리실적 쌓기에 활용되기도 한다. 우리관리(주) 부설 주거문화연구소가 공동주택정보시스템 홈페이지에 올라온 전국 532개 아파트의 주택관리업자 낙찰정보를 분석한 결과 지난해 10월 이후 낙찰된 사례는 m² 당 평균 위탁관리수수료가 6.0원으로 나타났다. 계약형태별로는 수

의계약(329건)이 m²당 7.4원인데 비해 경쟁입찰(203건)은 3.8원으로 경쟁입찰 시의 위탁관리수수료가 더 낮았다(머니투데이, 2011.2.15).

둘째 낮은 위탁수수료로 관리를 맡은 관리업체는 비정규직 관리인원 감축이나 기타 다른 방법 등을 통해 비용 감축을 피하게 되고 이는 관리부실로 이어질 가능성이 높다는 점이다. 위탁관리업체는 청소, 유지보수 등의 회사를 자회사나 협력회사 관계를 유지하고 있기 때문에 저렴한 위탁관리수수료를 받는 대신에 청소, 소득, 경비 등의 업체선정과정을 통해 이득을 취하는 등의 문제점도 나타나고 있다(감사원 감사보고서, 2010).

주택관리의 목표는 주택의 적정수준의 관리이고 중요한 요소는 서비스의 질과 가격이다. 그러나 최저가낙찰제는 가격만을 기준으로 업체를 선정하는 방식이기 때문에 관리서비스 질을 고려할 여지가 없다는 점이 가장 큰 문제점이다. 따라서 서비스 질과 가격, 업체의 건전성 등을 고려하여 관리업체를 선정할 수 있도록 제도개선이 필요하다.

III. 연구방법

본 연구에서는 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 등록된 입찰공고와 입찰결과 자료를 활용하였다. 2011.1~8월까지 등록된 자료 중 서울지역의 300세대 이상인 100개 단지 자료를 분석 대상으로 하여 입찰공고내용과 낙찰결과 자료를 분석하였다. 분석대상 아파트의 세대수별 분포는 <Table 2>와 같다. 300~500세대사이가 40%로 가장 많았고 계약기간은 2년이 34건으로 가장 많았고 3년이 19건, 1년이 1건이었다. 100건의 분석대상중 최저가 경쟁입찰은 63건으로 67.7%였고 적정가 경쟁입찰이 2건이었다. 경쟁입찰 사례 65건중 중 덤핑불가 조건을 둔 경우가 28건, 적격심사요건을 둔 경우가 8건으로 총 36건(55.4%)에 달하고 있다. 분석내용은 입찰방법 현황, 낙찰가 현황, 법인 설립이나 관리업 등록 외에 관리실적, 자본금, 관리업체 건전성에 대한 요건 등을 살펴보았다. 특히 적정가격기준을 제시한 사례의 경우 어떤 기준으로 가격을 평가하고 있는지를 자세히 살펴보았다.

현황분석을 통해 관리업체 선정시 필요한 항목을 재무요건, 관리능력, 건전성요건, 관리비용의 4가지 항목으로 정리하고 각 항목별 배점을 결정하기 위해 주택분야 전문가 12명을 대상으로 AHP조사를 실시하였다.

Table 2. Distribution of Apartment by the Number of Households (unit: N, %)

300~500	500~1,000	1,000~2,000	More than 2,000	Total
40 (40.0)	34 (34.0)	13 (13.0)	13 (13.0)	100 (100.0)

Table 3. Bidding Method and Optional Condition by the Number of Households (unit: N, %)

The no. of units	300~500	500~1,000	1,000~2,000	More than 2,000	Total
Competitive bid (minimum price)	22 (59.5)	21 (65.6)	8 (72.7)	12 (92.3)	63 (67.7)
Competitive bid (reasonable price)	1 (2.7)	1 (3.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (2.2)
Private contract	14 (37.8)	11 (33.3)	3 (27.3)	1 (7.7)	29 (30.9)
Total	37 (100.0)	33 (100.0)	11 (100.0)	13 (100.0)	94 (100.0)
Optional condition*					
No dumping sales company	13	11	3	1	28
Screening test	3	4	1	0	8
Sub total	16	15	4	1	36

*Optional condition is added to competitive bid

IV. 결과해석 및 논의

1. 계약 방식

현재 관리업체 선정방식에서 고려하고 있는 두 가지는 계약방식(경쟁입찰)과 위탁관리수수료(최저가낙찰제)이다. 분석자료중 입찰방법별 현황은 <Table 1>과 같다. 경쟁입찰에 의한 최저가 낙찰자를 결정한다는 점을 명시한 경우가 63건이었고 2건은 고시에 대한 언급없이 적정가격으로 결정하거나 적정여부를 심사하여 결정하는 것으로 하고 있었다. 기존업체와 수의계약은 29건으로 30.9%에 달하였으며 이는 감사원 감사처분보고서상의 40%보다 다소 낮은 수준이다.

그러나 경쟁입찰을 하는 경우에도 덤핑단가업체 제외, 입주자대표회의의 자체평가에 의해 선정, 저가낙찰 배제 등의 조건을 추가하고 있는 경우가 상당수였다. 덤핑단가업체를 제외하고자 할 경우 덤핑단가 기준을 정하기 어려울 뿐만 아니라 최저가를 덤핑가로 볼 것인지 여부도 명확한 판단을 하기 어렵다.

경쟁입찰 65건 중 최저가 낙찰지침을 따라 관리업체를 선정하는 경우가 27건으로 41.5%였다. 최저가외에 적격업체를 선정하겠다는 경우도 있었는데 구체적으로는 제출서류에 의거 우선협상업체 3곳 선정 후 업체별 PT를 받고 그 업체 중 주택법과 고시에 의거하여 선정하는 방식이었다. 고시에서는 현장설명회 개최에 대한 내용만 정하고 있을 뿐 우선협상업체 선정에 대해서는 정하지 않고 있다.

2. 위탁관리수수료

1) 낙찰가격

국토해양부 고시에서 최저가 낙찰을 하도록 정하고 있음에도 불구하고 앞의 내용에서 보듯이 실제 엄격한 의미의 최저가 낙찰제를 시행하지 않는 경우도 상당수에 달

하고 있다. 이는 최저가 낙찰제를 실시하고자 하는 정책 의도와 다소 다르게 제도가 시행되고 있음을 보여주는 것이다. 경쟁입찰에 의해 최저가 낙찰제가 시행된 단지의 경우 낙찰금액의 하한선은 2년간 1원, 396원 등의 비상 식적인 금액도 있었다.

국토해양부 유권해석에서도 발주기준은 동종·동일한 수준의 제품이거나 동종·동일한 자재·인력 및 공급조건 등의 기준을 제시하여야 하며, 발주기준을 무시하고 임의로 입찰에 응찰한 경우는 무효로 할 수 있다고 밝히고 있다. 동종·동일한 수준의 제품이나 공급조건 등에 부합하기 위해서는 입주자들의 희망하는 관리서비스 수준을 명확히 할 수 있는 평가기준, 또는 동종·동일한 서비스에 대한 기준이 필요하다.

Table 4. Successful Bid Price (unit: won)

The no. of units	300~500	500~1,000	1,000~2,000	More than 2,000	Total
Average price	273,296.3	429,762.3	629,870.8	1,252,822.0	499,583.1
Price per square meter (m ²)	6.3	5.1	4.3	4.7	5.4
Range of successful bid price	44,320~640,980	396~1,250,000	1~1,555,590	45,821~2,488,896	1~2,488,896

<Table 4>에서 보듯이 m²당 낙찰가는 4.3원에서 6.3원이며 85m²의 경우 호당 위탁관리수수료는 365.5원에서 552.5원에 달하고 500세대 단지의 경우 월 위탁관리수수료는 18만 3천원에서 27만 6천원사이가 된다.

2) 위탁관리수수료 외에 인건비 등 항목 포함여부

입찰공고내용에 위탁관리수수료 외에 인건비 등을 포함하고 있는 경우도 있었다.³⁾ 국토해양부 고시에서는 공동주택관리기구 직원의 인건비는 주택법시행령 제55조의2에 따라 관리주체가 수립하여 제출하는 예산안을 입주자대표회의에서 승인하여 정하는 것이므로 입찰공고에서는 제외하고 있다. 반면 서울시 표준관리규약에서는 <Table 5>의 표준입찰내역서를 입찰내용에 가급적 포함하도록 하고 있다. 이에는 직간접노무비가 포함(서울시 표준관리규약 제43조) 되어 있어서 국토해양부 고시와 다르게 운영되고 있음을 알 수 있다. 실제 입찰공고에서는 관리업체가 관리소에 지원하는 업무에 대한 비용을 포함하여 총금액을 산정하도록 하는 경우도 있고 위탁관리수수료만을 표시하는 경우도 있었다.

3) 적정가격기준 제시 여부

낙찰가격에 대해 적정기준을 제시하는 경우도 있고 최저가기준으로 결정하겠다는 내용만 제시하는 경우도 있다. 적정가격기준을 고려하는 경우는 모두 세 가지 유형

3) 국토해양부 민원회신에 의하면 위탁관리수수료는 주택관리업자가 공동주택관리기구에 지원하는 기술지원비, 행정지원비, 장비지원비, 제 부대비 및 기업이윤 등으로 구성된다.

Table 5. Standard of the Bidding Statement, Seoul City

Classification	The no. of people	Unit Cost	Calculation base
Direct labor cost			Considering minimum labor cost of ministry of employment and labor clarifying business hours including sundry allowance and pension
Indirect labor cost			Four major insurance cost for clothing, tool and training
Material cost			Detailed statement on monthly material cost
Many other cost			Detailed statement on monthly many other cost
General management cost			Percentage of the sum of direct & indirect labor cost, material cost, many other cost
Corporate tax			Percentage of the sum of direct & indirect labor cost, material cost, many other cost
Monthly total			Monthly total of service cost
Bidding price			Monthly fee × contract period

으로 나타났다.⁴⁾ 유형1은 서울시 표준관리규약의 양식을 요구하는 경우로 위탁관리수수료 외에 관리대상 아파트단지 에 적용되는 노무비와 재료비, 일반관리비 등의 항목에 대한 적정가격을 제시하도록 하고 있다<Table 6>. 유형2는 위탁관리수수료 외에 본사 업무지원비, 기술지원비, 본사 업무지원비, 기술지원비, 일반관리비등을 포함하는 경우이다<Table 7>, 유형3은 유형2와 구분방식은 동일한테 계약기간 동안 본사로부터 서비스지원 업무시간(월 40시간)에 대한 비용내역을 포함하고 있다<Table 8>.

Table 6. Reasonable Cost Standard (example 1- P apartment in Hyochang-dong)

Classification	The no. of people	Unit Cost	Calculation base
Labor cost			Field management, training, financial management etc. (including four major insurance, pension)
Material cost			Detailed statement on monthly material cost
Many other cost			Detailed statement on monthly many other cost
General management cost			Percentage of the sum of labor cost, material cost, many other cost
Corporate tax			Percentage of the sum of labor cost, material cost, many other cost
Monthly total			The sum of monthly fee
Bidding price			Monthly fee × contract period

Note. When the content of the cost is unclarified in the bidding statement, this statement is rejected.

4) 유형구분의 기준은 입찰공고문의 공고내용을 검토한 결과 3가지 유형이 나타나고 있는 점에 주목하여 구분하였다.

Table 7. Reasonable Cost Standard (example 2- Apartment in Deungchon-dong)

Classification (contents)	Detailed estimation statement (Stating supporting contents)	Total Monthly cost	Unit Average cost
Business support cost	Supporting cost for accounting and administrative work	Supporting apt. block management accounting and periodical accounting supervision	
	Training cost	Employee training	
Skill support cost	Cost for skill related work	Supporting building and facilities tools and work management	
	Many other cost	Many other cost for management support	
General management cost & many other cost	General management	Management support cost from head office	
	Business profit of the company	Business profit of the management company	
Total			
Monthly fee for building management on commission	Total of average monthly cost	Won/month	
Unit cost per square meter (m ²)	Monthly fee for building management on commission ÷ housing size (m ²)	Won (m ²)	
Total bidding cost (Tax exempted)	Monthly fee for building management on commission () won × 24 months		

Note. The cost is required to round off below three decimal point and average monthly cost is trimmed below 10 won unit.

3. 관리실적, 재무건전성 등 기타요건

1) 법인설립연도, 주택관리업 등록경과연수, 관리실적 등 입찰참가업체의 법인설립연도에 대해서는 평균 8.9년 이상으로 제한하고 있었고 범위는 3년에서 10년까지가 가장 많으나 법인설립 20년 이상을 요건으로 하는 경우도 있었다. 법인설립연한 외에 주택관리업 등록경과연수를 추가로 요구하기도 하는데 평균 7.6년이었으며 범위는 3년에서 15년 사이로 나타났다.

입찰참가업체의 기존 단지 관리실적을 제한하는 경우도 있는데 이 때 단지수만을 제한하는 경우와 세대수와 단지수 두 가지 요건을 동시에 제한하는 경우가 있었다. 총 100개 단지 중 34개 단지가 관리실적요건을 두고 있어 34%에 달하고 나머지 66% 단지는 관리실적에 대한 특별한 요건을 두고있지 않았다. 단지 수에 대한 제한은 평균적으로 98.5개 단지의 관리실적이 있어야 하며 500세대 이하 단지는 92.5세대, 2000 세대 이상인 경우는 137개 단지 관리실적을 요구하고 있었다.

일정 세대수 이상의 단지를 관리한 실적을 요구하기도 하는데 관리대상 아파트 단지 세대수와 입찰요건의 관리실적이 비례하지는 않았다.⁵⁾

Table 8. Reasonable Cost Standard (example 3- L apartment in Hwanghak-dong)

① Classification (contents)	② Supporting time for two years according to contents	③ Calculation base (over the minimum wages of 2011)	④ Total cost for contract period	⑤ Average monthly cost	⑥ Unit cost depending on size on monthly management
Cost for business work	Supporting labor cost for law affairs	960 hours (40 hours/month)			
	Supporting labor cost for accounting supervision	960hours (40 hours/month)			
	Supporting labor cost for administrative affairs	960hours (40 hours/month)			
Cost for technique support and consulting		960 hours (40 hours/month)			
Cost for tool support					
Cost for head office employees training		960 hours (40 hours/month)			
Many other cost	Labor cost for management support	960 hours (40 hours/month)			
	Other cost				
Company profit					
Total					
Unit cost/m ² (total of ⑥)				Won (per m ²)	
Monthly management cost (total of ⑤)				Won	
Bidding price (except VAT)		Total of ④		Won	

Table 9. Requirement of the Duration after Establishment of the Company (unit: year)

The no. of units	300~500	500~1,000	1,000~2,000	More than 2,000	Total
Average	9.1	9	8	10	8.9
Range	3~20	3~20	3~15	10~10	3~20

Table 10. Requirement of the Housing Management Company Registration (unit: year)

The no. of units	300~500	500~1,000	1,000~2,000	more than 2,000	Total
Average	7.7	6.8	8.4	7.8	7.6
Range	5-10	3-10	5-15	5-10	3-15

Note. These numbers includes what is available if it is registered company

2) 입찰자 재정 요건에 관한 사항

자본금규모는 평균 6.14억원을 요건으로 하고 있다. 관리회사의 자본금 분포를 보면 5억이하 회사가 33.9%인데 반해 500세대 이하 단지들도 5억 이상 자본금을 참가자격으로 요구하고 있어서 자본금이 작은 영세업체 진입이 어려운 상황임을 보여준다.

특히 300~500세대 이하 단지에서도 자본금 요건 중위값이 7억원으로 매우 높으며 이는 대다수 아파트 단지가 자본금규모가 일정 수준이상인 관리회사를 선호하고 있음

5) 500세대 이하 단지중 B단지(489세대, 관리면적 40,093 m²)인데 단지단일법인 실적으로 1,000세대 이상 단일단지 35개이상 관리하고 있고, 총 관리면적이 15,000,000 m² 이상 관리실적을 요구하고 있었음.

Table 11. Distribution of Capital Requirement (unit: 100million won)

The no. of units	300~500	500~1,000	1,000~2,000	More than 2,000	Total
Capital (Average)	5.86	6.10	6.56	6.57	6.14
Capital (Median)	7.00	6.50	5.00	7.00	
Min.-Max.	3-7	3-10	3-15	5-8	3-15

Table 12. Capital Distribution of the Management Company (unit: N, %)

Capital	At least 300 million	300-500 million	500-1,000 million	At most 1,000 million	Total
N (%)	10 (9.4)	26 (24.5)	56 (52.8)	14 (13.2)	106 (100.0)

Source. Inner data of housing management association (August, 2011)

을 보여준다. 영업배상책임보험가입을 요건으로 한 경우는 32건으로 50.8%였으며 평균 2~3억의 영업배상책임보험 가입을 입찰참가요건으로 하고 있었다.

3) 관리업체 건전성 요건

자본금요건이나 관리실적 외에 입주민들과 접촉이 많은 관리회사의 특성을 반영한 요건들로는 입주자대표회의와의 사이에 고소고발 등이 없을 것, 관리회사 선정 및 관리업무와 관련하여 소송이나 분쟁이 발생하지 않은 업체일 것 등을 요건으로 하는 경우가 많았다.

최근 5년간 관리부실, 부정 등의 의혹으로 언론에 보도되지 않은 업체 및 입주자대표회의와 민형사상 고소, 고

발, 소송 등이 없는 업체일 것 등을 조건으로 하는 경우가 총 21건으로 경쟁입찰대상 65건중 32.3%로 상당히 높은 비율이었다. 이는 입주자대표회의와 갈등이나 분쟁을 일으킨 경험이 있는 회사가 관리회사가 될 경우 발생할 수 있는 갈등상황을 사전에 예방하고자 하는 취지라고 볼 수 있다. 과거에 분쟁경험을 이유로 입찰참가를 배제하는 것은 관리업체에는 공정한 경쟁을 저해하는 요인이 될 수도 있다.

이상에서 보듯이 행정기관으로부터 행정처분을 받은 경우 입찰자격을 제한하는 비율이 가장 높고 다음이 공공기관처분(과징금 등), 회계사고 등의 순서였고, ISO 인증을 요구하는 경우도 있었다. 입찰담합에 대한 처분이나 행정처분을 받은 경력이 있는 회사를 기피하는 경향이 있음을 알 수 있다.

Table 13. Accusation Requirements (unit: N, %)

The no. of units	300~500	500~1,000	1,000~2,000	More than 2,000	Total
N	7	6	5	3	21
N of total unit (%)	40 (17.5)	34 (17.7)	13 (38.5)	13 (23.1)	100 (100.0)

Table 14. Requirement of Administrative Measure, Accounting Accidents Etc (unit: N, %)

The no. of units	300~500	500~1,000	1,000~2,000	More than 2,000	Total
Measure from FTC	10 (28.6)	10 (41.7)	55 (33.3)	3 (30.0)	28 (33.4)
Administrative measure	12 (34.3)	9 (37.5)	6 (40.0)	4 (40.0)	31 (36.9)
Accounting accident	9 (25.7)	5 (20.8)	2 (13.3)	1 (10.0)	17 (20.2)
ISO certification	4 (11.4)	0 (0.0)	2 (13.3)	2 (20.0)	8 (9.5)
Total	35 (100.0)	24 (100.0)	15 (100.0)	8 (100.0)	84 (100.0)

FTC: Fair Trade Commission

주택관리업자 선정 관련 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분 받은 일이 없는 업체일 것을 조건으로 두는 경우가 28건으로 33.4%였다. 관할구청으로부터 행정처분(영업정지, 과태료, 과징금)을 받은 사실 없는 업체 등의 조건을 두는 경우가 31건으로 36.9%였다. 회계사고가 없을 것으로 조건으로 하는 경우도 17건(20.2%)에 달하고 있다. ISO 인증을 조건으로 하는 경우가 총 8건으로 9.5%에 달하고 있다.

경쟁입찰과 최저가격낙찰제도는 위탁관리수수료를 최저로 제시한 업체가 최종관리업체로 선정되는 방식이기 때문에 가격요소만을 고려하면 된다. 그러나 실제 입찰공고 내용을 분석해보면 법인설립연도, 주택관리업 등록경과연수, 관리실적, 관리업체제정 요건, 고소고발이나 행정처분 등의 관리업체 건전성 요건 등에 대해 세세한 요건을 제시하고 있음을 알 수 있다. 이는 가격요소이외의 요건에

Table 15. Major Contents of Bidding Materials

Evaluation list	
Financial condition	Capital, Debt ratio, Average bank balance
Management ability	Management performance
	Possession of the technical professional and the licens
	Tool possession
	Managing plan of management center
The quality of soundness	Accounting management ability, safety supervision ability etc.
	Causing accounting trouble or not
	Penalty measure from the Fair Trade Commission
Management cost	Administrative measures
Management cost	Subcontract project cost (including fee for building management on commission)

대해 입주자대표회의에서 제한을 두고자 하고 있고 이런 요소에 대한 소비자의 니즈가 존재하고 있음을 보여주는 것이다.

VI. 결론 및 제언

1. 현행 관리업체 선정방식의 문제점

1) 낮은 경쟁입찰 채택율

본 조사 결과에서 경쟁입찰 비율은 70% 수준이고 나머지 30%가 수의계약으로 관리업체를 선정하고 있었다. 경쟁입찰을 의무화한 제도는 투명한 입찰방식을 통해 관리업체 선정을 둘러싼 비리와 갈등을 방지하고자 하는 취지이지만 실제 경쟁입찰 채택율은 그다지 높지 않은 것으로 나타난다.

현재 수의계약요건은 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 관리업체로 선정하는 경우 입주자의견 청취결과 입주자 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하기 않는 경우에 한정하여 입주자 대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있도록 하고 있다. 적극적인 방식으로 입주자 의견조사를 실시해야 하는 것이 아니고 이의제기가 없으면 수의계약이 가능하다. 실제 입주자들이 적극적으로 이의제기를 하는 경우가 드물기 때문에 입주자 대표회의의 결정만으로 기존업체와 수의계약을 결정하는 경우가 대부분이다. 이런 방식은 기존 업체와 입주자대표회의간에 담합이 있을 경우 제어장치 없이 기존업체가 다시 관리업체로 결정될 가능성이 높아진다는 문제점이 있다. 따라서 수의계약을 하기 위해서는 입주자들의 관리만족도 조사를 실시하여 결과를 반영하도록 하는 등 요건을 보다 엄격하게 할 필요가 있다.

2) 위탁관리수수료의 문제점

현재 고시에서 정하고 있는 최저가 낙찰제방식이 100% 지켜지고 있지는 않은 것으로 나타나고 있다. 국토부 고시 따른다는 경우가 67.7%이기는 하지만 덤핑가 배제 등의 조건을 두어 최저가를 배제할 수 있는 경우가 상당수여서 이를 제외하면 41.5%에 달하는 것으로 볼 수 있다. 그럼에도 불구하고 일부에서는 낙찰가 1원과 같은 비상식

적인 낙찰가격이 나타나고 있기도 하다. 현재 방식은 최저가 낙찰제가 엄격하기 지켜지는 것도 아니면서 일부에서는 지나치게 낮은 낙찰가로 인해 관리상 부정이나 비리가 발생할 수 있는 여지가 존재하는 상황이라고 할 수 있다.

낙찰결과 자료분석에 의하면 평균위탁관리수수료는 m² 당 5.4원이며 세대수가 많은 단지의 위탁관리수수료가 더 낮은 것으로 나타난다. 2011년 현재 주택관리공단의 m² 당 평균 위탁관리수수료는 7.4원이다. 이처럼 위탁관리수수료가 전반적으로 매우 낮은 현실이며 2년간 수수료 1원과 같은 비상식적인 수수료도 나타나고 있다. 이처럼 낮은 위탁관리수수료는 최저가낙찰제로 인해 나타나는 부작용이라고 할 수 있다. 최저가낙찰제는 가격요소만을 고려하여 관리업체를 선정하는 방식이기 때문에 관리의 질적 요소가 고려될 수 없다. 부정과 비리를 방지하기 위한 목적으로 도입된 제도가 관리업 발전과 질 높은 관리를 받을 수 있는 입주자의 권리를 제약하고 있는 것이다.

관리업무는 비용 효율성, 관리 질, 업체 건전성 등의 여러 요소가 포함되어 이루어지는 것이다. 입찰공고자료 분석에서도 알 수 있듯이 입주자들은 자본금 등과 같은 요소뿐 아니라 관리실적, 입주자대표회의와의 사이에 고소 고발이 없을 것, 관리업무와 관련한 소송이나 분쟁이 발생하지 않은 업체일 것 등을 요건으로 제시하고 있다. 이는 이런 요건들이 관리의 질을 확보하는데 중요한 요소라고 보기 때문이다. 최저가 낙찰방식에 관리서비스 질, 관리 인력, 관리전문성 등을 고려할 여지가 없게 된다. 2년간 위탁관리수수료를 1원만 받는 등 상식이하의 수수료로 관리업체를 결정하는 경우 관리 질의 저하뿐 아니라 협력업체를 통한 부정, 비리 가능성을 초래할 가능성도 존재한다. 이런 경우 아파트 유지관리가 적정수준으로 이루어지지 않는 등 문제가 발생할 수 있다. 이는 업체의 건전성과 관련된 사항으로 관리업체 선정시 이런 요소에 대한 입주자들의 요구도를 반영할 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

따라서 현재 관리업자 선정방식의 개선이 필요하며 현재 아파트관리 현장에서 시도되고 있는 다양한 방법들을 고려하여 가격요소외에 관리의 질을 포괄적으로 고려할 수 있는 새로운 기준을 제시하는 것이 바람직하다. 공동주택관리의 근본 목적은 적정관리를 통해 공동주택의 수명을 연장하고 입주자 주거만족도를 제고하는 것임을 명확히 하고 투명성과 공정성을 담보할 수 있도록 최소한의 규제를 하는 것이 바람직하다.

3) 국토해양부 고시, 국토해양부 유권해석, 법원판례 등의 불일치

(1) 최저가낙찰, 수의계약요건, 지역제한 등

한편 국토해양부 고시, 국토해양부 유권해석, 법원판례 간에 불일치에 대해서도 통일된 해석과 조정이 필요하다. 국토해양부 고시에서는 정한 최저가 낙찰제에 대한 국토

해양부 민원회신에 의하면 동종·동일한 수준의 제품이거나 동종·동일한 자재 인력 및 공급조건 등을 하나의 기준을 제시하여야 하며, 발주기준을 무시하고 임의로 입찰에 응찰한 공사업자 및 용역업자 등의 입찰은 무효로 한다고 하고 있다. 동종·동일한 수준이 제품이나 공급조건은 관리서비스 질에 대한 기준으로 해석될 수 있으므로 이에 대한 명확한 기준이 필요하다. 이러한 유권해석은 실제 입찰공고에서 최저가 낙찰제를 적용하지 않고 나름의 선정기준을 제시하는 근거가 되고 있기도 하다. 관리서비스를 구성하는 기술적 내용, 관리업체 재무적 건전성 등의 요건에 있어서 동종·동일수준을 어떻게 판정할 것인가에 대한 기준이 필요하다.

다른 한편 법원 판결은 최저가지침은 선정과정의 투명성과 공정성을 제고하기 위한 것이므로 투명성과 공정성이 지켜지는 이상 선정지침의 개별 조항 효력에 대해서는 사적계약 주체인 해당 아파트의 자율권을 존중하는 방향으로 해석되어야 한다고 보고 있다. 이러한 법원의 판결은 국토해양부의 고시와 불일치하고 있는 것으로 일선에서 혼란을 야기시키는 원인이 되고 있으므로 이에 대한 검토와 조정이 필요하다.

불일치는 유찰시 수의계약 요건이나 참가자격, 지역제한 위반 시 효력에 있어서도 나타나고 있다. 법원에서는 제한경쟁입찰로 2회까지 유찰된 경우 수의계약을 시행하는 것이 적법하다고 판결하고 있다. 반면 국토부는 제한경쟁 2회 유찰시 일반경쟁입찰로 1회 진행한 후 수의계약 체결해야 한다고 유권해석하고 있다. 참가자격, 지역제한 위반 시 효력에 있어서도 입주자대표회의가 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 규정된 참가자격·지역제한 등의 일부 조항을 위반했어도 투명성·공정성이 훼손되지 않았다면 위탁관리업체 선정은 효력이 있다는 고등법원의 판단 예가 있다.

(2) 국토해양부 고시와 서울시 표준규약의 불일치

관리입찰공고내용에 위탁관리수수료 외에 인건비 등 포함여부에 대해 국토해양부 고시와 서울시 표준규약이 불일치하는 점이 있는 점도 개선되어야 한다. 국토해양부 민원회신에 의하면 위탁관리수수료는 주택관리업자가 공동주택관리기구에 지원하는 기술지원비, 행정지원비, 장비지원비, 제부대비 및 기업이윤 등 위탁관리에 소요되는 비용으로 구성될 수 있다. 공동주택관리기구 직원의 인건비는 주택법시행령 제55조의2에 따라 관리주체가 수립하여 제출하는 예산안을 입주자대표회의에서 승인하여 정하는 것이므로 제외하는 것으로 하고 있다. 국토해양부 고시 내용대로 위탁관리수수료만 입찰하는 것으로 한다면 서울시 표준규약의 별첨 표는 국토해양부 고시내용에 부합하지 않는다. 중앙부처와 지자체의 지침이 다를 경우 일선 현장에서는 혼란스러울 수 있으므로 규정의 통일과 정비와 조정이 필요하다.⁶⁾

2. 제언

공동주택관리업체 입찰공고 자료 분석을 토대로 현재 관리업체 선정방식의 문제점을 고찰한 내용을 통해 다음과 같은 제도 개선방안을 검토한다. 구체적인 문제점으로부터 도출되는 개선안 외에도 공동주택관리영역의 발전이라는 측면에서 관리업이 지향해야 하는 방향에 대한 논의도 제안하고자 한다.

1) 수의계약요건 강화

경쟁입찰이 의무화되고 있음에도 수의계약비율이 30~40%에 달하는 것으로 나타나고 있다. 투명하고 공정한 관리업체 선정이라는 목표달성을 위해서는 수의계약요건을 엄격하게 할 필요가 있다. 기존업체와 수의계약 시 입주자 대상 만족도 조사를 반드시 실시하도록 하는 것도 대안이 될 수 있다. 입주자 대표회의 결의만으로 수의계약을 결정하는 경우 가장 중요한 입주자 의견이 적극적으로 반영되지 못할 수 있다. 수의계약 시행 시에는 입주자의 10분의 1 이상이 서면으로 이의제기를 하지 않는 경우로 한정하고 있지만 입주자대상 조사를 시행하지 않는 한 입주자들의 10% 이상이 이의제기를 하는 것은 쉽지 않다. 따라서 수의계약시에는 입주자 전체를 대상으로 기존업체 관리 평가 및 만족도 조사를 실시하여 기존업체와의 수의계약을 희망하는 비율이 입주자 전체의 일정비율을 넘는 경우에만 가능하도록 엄격히 시행할 필요가 있다.

2) 관리업체 선정 시 평가방식 개선

입찰공고내용 분석결과 위탁관리업체선정에는 관리비용 외에 재무요건, 관리능력, 업체건전성 등의 요건이 고려되고 있는 것으로 나타나고 있다. 이런 요건들에 대한 배점을 정하기 위한 AHP 조사결과 항목별 가중치는 관리비용 0.397, 재무요건 0.043, 관리능력 0.441, 업체건전성요건 0.137이었다. 즉 관리능력이 가장 중요하고 다음이 관리비용, 업체건전성, 재무요건의 순서로 나타나 비용보다도 관리능력을 더 중시하는 것으로 나타났다. 관리능력은 기술자보유, 관리에 필요한 장비보유, 관리센터 운영방안 등이 포함된 것이므로 관리의 질적 요소를 포함하는 것이다. 실제 점수표로 활용가능하도록 가중치값을 조정한 결과는 <Table 15>와 같다. 이 점수표를 활용할 경우 각 단지별 사정을 고려하여 ±5~10% 범위에서 조정하여 적용할 수 있도록 하는 것이 바람직하다. 경쟁입찰을 원칙으로 하되 비용외에 관리능력이나 질적 수준을 모두 고려할 수 있도록 하여 관리수준제고에 대한 입주자들의 욕구를 반영할 수 있도록 개선이 필요하다.

3) 포괄도급계약방식의 도입

위탁관리수수료만 포함할 것인지, 인건비 등까지 포함하는 도급계약으로 할 것인지에 대한 검토가 필요하다.

6) 서울시 표준관리규약에서도 노무비등의 비용에 관해서는 의무사항이 아니고 가급적 포함하여 입찰하도록 하고 있음. 그러나 관리업체 선정이 위탁관리수수료만으로 결정하게 되면 노무비 등의 제반비용을 체출하는 것은 업체선정과정에서 상관이 없는 무의미한 자료일 뿐이다.

Table 16. Contents to Evaluate the Management Company and Score

Evaluation list		Score
Financial condition	Capital	5
	Debt ratio	
	Average bank balance	
Management ability	Management performance (the no. of blocks, the no. of households, a multipurpose building management performance etc.)	40
	Possession of the technical professional and the license	
	Tool possession	
	Managing plan of management center (Employee composition by work department, labor cost etc.)	
The quality of soundness	Accounting management ability, safety supervision ability etc.	15
	Causing accounting trouble or not	
	Penalty measure from the Fair Trade Commission	
Management cost	Administrative measures (suspension of business, penalty etc.)	40
	Subcontract project cost (including fee for building management on commission)	
Total		100

위탁관리회사와의 계약은 위탁수수료의 과다로 결정할 것이 아니라 인건비등을 포함한 총비용과 관리의 질을 고려하여야 하므로 인건비 등을 포함한 포괄 도급계약이 바람직할 것으로 생각된다. 이 경우 발생할 수 있는 회계사고에 대한 방지를 위해 보증보험가입 등의 요건을 강화해야 할 것이다.

관리업체 선정은 물론 위탁관리계약시 관리업체 전문성을 활용하고 관리업 발전을 도모하는 측면에서도 포괄도급계약으로 하는 것이 바람직하다. 입주자대표회의의 의결기구임에도 불구하고 관리전문성이 부족하기 때문에 입주자대표회의와 관리업체간 균형과 협조가 매우 중요하다. 현재처럼 위탁관리수수료만을 계약내용을 할 경우 인력의 변동이나 인건비 지급 등을 포함한 모든 내용이 입주자대표회의의 의결이 있어야만 집행이 가능하고 이런 방식은 효율적인 관리집행을 저해할 수 있다.

입주자대표회의는 전문성이 부족할뿐 아니라 상근인력이 있는 것도 아니기 때문에 전문적인 관리 내용을 세세히 파악하기 어려우며 관리주체의 협조가 필수적이다. 따라서 관리업체의 자율성을 확보하고 동시에 책임성도 부여하면서 전문적인 업무 영역으로 발전하도록 하기 위해서는 포괄도급계약이 바람직하다

4) 선진적 주택관리모델 구축

관리회사의 33.9%가 자본금 5억원 이하임에도 불구하고 입주자대표회의에서 요구하는 자본금 중위값은 7억원으로 매우 높다. 입찰공고문의 자본금 요건과 실제 관리

회사의 자본금 분포가 괴리가 있다는 점은 관리회사의 자본금 수준에 대한 입주자들의 기대수준이 높다는 점을 보여준다. 관리의 중요성에도 불구하고 관리회사 대부분이 영세하다보니 공동주택 관리 분야가 발전하지 않고 정체하는 원인이기도 하다. 현재와 같이 위탁관리수수료만으로 가격경쟁을 하는 환경에서는 관리업의 발전이 이루어지기 어렵다. 선진적인 아파트 공급기술을 해외에 수출하는 상황에서 관리업도 선진적 관리비즈니스 모델을 구축하여 국내뿐 아니라 해외진출방안까지 모색할 수 있어야 한다. 이를 위해서 관리업의 대형화를 포함한 선진화방안이 필요하다.

입주자대표회의의 전문성 확보를 위해 의무적 교육의 도입도 반드시 도입되어야 한다. 의결기구인 입주자대표회의가 결정하는 사항이 사후에 법적 분쟁화하는 것을 방지하기 위해 자치구별로 구성된 공동주택 자문단을 통해 자문을 받을 수 있도록 하는 방안도 고려할 수 있다. 이 경우 자문단의 자문 내용이 효력을 확보하기 위해 주택법에 공동주택관리 자문단 구성 내용을 포함하고 기능과 위상에 대해서도 정하여야 한다.

REFERENCES

1. 감사원 (2011). 감사결과처분요구서-아파트 관리비부과 및 집행 실태.
2. 국토해양부. (2010). 공동주택관리의 선진화방안 연구.
3. 은난순. (2003). 공동주택관리업무 수행평가도구 개발. 박사학위 청구논문, 경희대학교, 서울.
4. 은난순 · 유병선 · 홍형욱. (2000). 공동주택관리 전문화를 위한 관리자 의견 조사. 한국가정관리학회, 제32차 추계학술대회, 159-165.
5. 한상삼 (2002). 아파트단지 중심으로의 마을개념 변화와 관리사무소의 역할. 국토 8월호, 국토연구원, 59-68.
6. Cheon, Y. (2007). A Study on improvement method of an apartment housing management system. *Social Science Research Review*, Kyungshung Univ. 23(2), 23-51.
7. Eun, N., & Hong, H. (2000). Context of housing management and change of multi-family housing management research in Korea. *Housing Studies Review*, 18(1), 27-57.
8. Korea Land and Housing Corporation. (2000). *A Study on the Remodelling Method of Apartment Housing*.

접수일(2012. 2. 1)
수정일(1차: 2012. 3. 22)
계재확정일(2012. 4. 17)