

관리업무별 임대주택 표준관리규약 비교분석

A Study on Comparing and Analyzing in Standard Management Rules of Rental Housing by the Management Works

권명희* 김선중**
Kwon, Myoung-Hee Kim, Sun-Joong

Abstract

The purpose of the study was to make an improvement of residential management regulations so that the inhabitants of rental housing can manage their housing in efficient and transparent manners by comparing and analyzing in standard management rules of rental housing. The research method were as follows: 1) The analysis framework utilized result of preceding research composed 6 types of management works and 36 items of subcategories by researcher 2) The standard management rules of rental housing used analysis utilized to draw up after a revision of Rental Housing Act in 2000 and to operate in management of rental housing now. 3) The analysis method used content analysis. The management rules of rental housing utilized a total of 5 rules such as management rules of SH corporation (2011), LH corporation (2000), peoples' solidarity for participatory democracy (2000), Citizens' Alliance (2000) and Gyeonggi-do (2001). The research result were as follows: 1) Overall, the management rules of rental housing included faithfully works of operation management and administration management 2) The type of operation management regulated centrally items related resident committee. and The type of administration management regulated centrally items related accounting management. 3) The management rules of SH corporation and LH corporation regulated centrally operation management, maintenance management and etiquette for the basic living as compared with the other rules.

Keywords : Management Works, Classification, Rental Housing Act, Standard Management Rules of Rental Housing

주요어 : 관리업무, 유형화, 임대주택법, 임대주택표준관리규약

I. 서론

주택법 제44조에 따르면 관리규약은 입주자 및 사용자(세입자 등)를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택을 관리 또는 사용하는 데 준거가 되는 관리규약의 준칙이라고 정의되어 있다. 그 내용에는 입주자 등의 권리 및 의무와 임차인대표회의의 구성 및 운영, 관리주체의 의무와 책임, 회계 등의 사안에 대해 규정하고 있다. 이러한 관리규약은 주민생활의 근간이 되는 규범이자 주민 결속 및 분쟁해소의 기준으로서 주민전체의 공동이익과 질서유지 및 양호한 주거환경 조성을 위하여 아파트 마을공동체적 약속으로서 필요하다(손성태, 2007). 특히 국가적으로 임차인계층의 주거안정 및 생활안정을 위해 마련한 주택으로서 전체적인 주거복지정책에서 중요

한 역할을 차지하는 임대주택은¹⁾ 특성상 관리의 권한이 임대사업자에게 있으며 거주자의 이익을 대변할 수 있는 임차인대표회의의 조직률이 낮다(이주원, 2012). 임차인대표회의가 조직이 된 경우라도 그 권한이 주어지지 않아 주민 자치와 관리참여에 한계가 있으므로 임차인의 권리가 확보되어 있지 않다. 따라서 임대주택관리규약은 임차인들의 권익보호를 위한 참여 지원에서 있어서 무엇보다 중요한 규칙이다. 나아가 효율적이고 투명한 관리를 위해서는 임대주택 관리규약이 보다 더 체계적으로 구성되어야 한다.

정부에서는 임차인 권한을 강화하기 위하여 2000년 에 임대주택법을 개정하여 임차인대표회의를 구성 하도록 하

*정회원(주저자), 울산대학교 주거환경학과 박사수료

**정회원(교신저자), 울산대학교 주거환경학과 교수, Ph.D

Corresponding Author: Sun-Joong Kim, Dept. of Housing & Interior Design, Ulsan Univ., 93 Daehak-ro, Nam-gu, Ulsan 680-749, Korea. E-mail: sunkim@ulsan.ac.kr

이 논문은 2012년 한국주거학회 추계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임

1) 임대주택은 주택의 소유주와 거주자가 동일하지 않을 경우, 임차가가 거주하고 있는 주택 또는 주거를 말한다. 광의의 임대주택 개념은 우리나라의 모든 형태의 셋집을 뜻하는 것으로 소유자가 일정한 경제적 급부를 전세로 자기가 소유한 주택의 일부 또는 전부를 임차인에게 제공하는 주택으로 정의될 수 있다. 협의의 임대주택 개념은 임대를 목적으로 일정한 제도 속에서 공급되어 유통되는 주택을 말하며 임대주택법에 의해 공급되는 주택으로 장기임대주택, 영구임대주택, 사원임대주택, 매입임대주택이 여기에 포함된다. 최협의의 임대주택개념은 수명이 존재하는 한 임대료만 공급하는 주택을 말하는 것으로 영구임대주택과 사원임대주택이 여기에 포함된다(이정현·김경수, 2006).

여 관리규약의 제정 및 개정에 대하여 임차인이 임대사업자와 협의할 수 있게 하였다. 또한 2006년 일부 지자체에서는 임대주택분쟁조정위원회를 구성하기 시작하였으며 임대주택 관리규약 제정 및 개정, 임대주택 공용부분의 유지·보수 등에 관한 분쟁을 조정하고자 하였다. 그러나 현실적으로 임대주택에서는 임차인대표회의와 분쟁조정위원회를 구성하여 활동하는 곳이 많지 않으며 그 권한과 역할이 미흡하다²⁾. 그리고 관리규약이 공동생활의 질을 높이기 위한 일종의 기본규칙임에도 불구하고 현재 임대주택 관리규약에 대한 동의절차도 입주 계약 시에 진행되고 있다. 임차인은 이를 인지하거나 검토하지 못한 채 임대사업자가 제시한 규약에 동의하고 있는 상황인 것이다.³⁾ 더구나 임차인들은 사용자로서 관리규약 제정 여부조차 모르고 있는 실정이며(Lee, 2003; Choi, 2008) 보증금 및 임대료의 일방적인 인상과^{4,5)} 퇴거 시 전용부분에 대한 원상복구비용의 문제⁶⁾ 등 관리와 관련된 분쟁이 발생할 시에는 임차인에게 불리한 상황이 나타나고 있다. 따라서 현재의 임대주택 관리규약은 관리정책상 제한적이고 권장사항이며, 공동생활에 나타나는 다양한 사안에 대한 명확한 규정이 없어 관리 규약상의 조문에 따라 문제를 해결하는 것 보다 민법 또는 타 법령에 의해 민원을 해결하고 있다. 이러한 임대주택에서 발생하는 시설물 관리문제와 세대관리문제를 막을 수 있는 사후 관리적 차원으로서 표준관리규약이 필요하다. 따라서 임대주택표준관리규약은 주민들간의 분쟁을 미리 예방하고 나아가 관리 자치화를 실현하기 위하여 실무적으로 보완해야 할 것이다.

이에 본 연구는 현장에서 수행되고 있는 공동주택관리업무별 지자체 및 공사, 시민연대 등 단체에서 작성한 임대주택 표준관리규약의 항목에 대한 유무를 단순 비교분석하고자 한다. 이 연구는 향후 관리행위의 실무적인 존재로서 임대주택표준관리규약을 지원하는 세부지침서와 세부규정을 만들고 지켜가는 방향을 제시하는데 도움이 될 수 있는 기초연구로서 항목의 유무만을 우선 알아보는 데 의미가 있다.

II. 연구방법

1. 분석틀

분석틀은 본 연구자의 선행연구결과를 활용하였다. 선행연구(Kwon & Kim, 2013)에서 문헌을⁷⁾ 통해 조사 분

- 2) 이인영(2011.6.13). “분양·임대주택 분쟁조정위 운영”. 아파트관리신문.
- 3) 정지영(2011.5.2). “임대료·임대보증금 대폭 인상 철회하라”. 아파트관리신문
- 4) 이기상(2011.7.11). “임대아파트 임대료 인상 전면 백지화해 야”. 아파트관리신문.
- 5) 국민권익위원회(2010). 서민주거안정을 위한 임대주택 제도개선.
- 6) 정현준(2011.1.10). “임대주택 관리규약준칙 마련해야”. 아파트관리신문.

석한 관리업무 유형은 공동주택의 무형자원을 관리하는 운영관리, 행정관리, 물적·환경자원을 관리하는 유지관리, 기술관리, 환경관리, 건물관리, 인적자원을 관리하는 생활관리 등 7개 유형으로 나타났다. 이를 기초로 전문관리인을 직접면접으로 조사한 결과 건물관리를 유지관리에 포함시키고 나머지 6개 유형으로 관리업무를⁸⁾ 최종 분류하여 분석의 근거로 삼았다. 하위범주는 관리업무 유형에 속하는 총 36개 항목을 활용하였다.

2. 분석자료

분석에 사용한 임대주택관리규약은 2000년 임대주택법 개정 이후에 작성된 것이며 현재 임대주택 관리에 적용하고 있는 5종 임대주택 표준관리규약으로 하였다. 규약에는 SH공사(2011)와 LH공사(2010), 시민단체에서 마련한 참여연대 아파트공동체 연구소(2000)와 울산광역시 시민연대(2000)의 임대주택 표준관리규약, 지자체에서 마련한 경기도 임대주택관리규약(2001)으로 제도권 내에서⁹⁾ 공급되어 유통되는 건설임대주택의 관리규약을 분석하였다.

3. 분석방법

분석은 본 연구자의 선행연구에서 조사 분류한 관리업무 유형과 하위범주의 분석틀을 기준으로 각 단체별 임대주택 표준관리규약에서 규정한 내용의 포함여부를 비교하는 방법으로 분석하였다.

III. 이론적 배경

1. 임대주택과 관련된 선행연구

지금까지 수행된 임대주택과 관련된 연구들은 주로 임대주택의 공급확대방안에 대한 연구가 대부분을 차지하고 있으며, 근년 들어 임대주택 배분 및 관리제도 개선에 관한 연구가 이루어지고 있다. 최근에 들어서는 관리에 대한 임차인 참여 활성화에 대한 연구 등 임대주택 운영에 관한 연구 있다. 이 외에도 부분적으로 임대주택의 효과

7) 자료는 관리업무를 원활하게 하기 위하여 분양주택과 임대주택이 관련된 모든 관리항목을 적용시켰다.

8) 임대주택은 주택법을 적용받은 분양주택과 달리 주택법 일부와 임대주택법을 적용받아 관리운영상 차이를 보이는 점은 입주인 대표기구와 수선충당금 적용기준, 그리고 시설물의 유지보수 비용부담, 퇴거 및 신규입주세대의 수리와 부품교체, 임대차계약갱신 등이다. 본 연구에서는 이러한 차이점을 보완하여 임대주택 관리업무를 분석에 사용하였다.

9) 제도권 임대주택은 임대주택법 제2조에 의해 임대주택법상 사업자 등록한 임대사업자가 영리를 목적으로 임대하거나 공공기관이 무주택서민의 주거안정을 도모하기 위하여 공급하는 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분된다. 건설임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 사업승인을 받아 건설하여 임대하는 주택이며 정부지원여부에 따라 다시 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분된다. 매입임대주택은 임대사업자가 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하는 주택을 말한다. 비제도권 임대주택은 등록하지 않고 자가 소유자가 사회적·경제적 이유에 의해 임시로 임대하는 사적 임대주택을 의미한다.

적인 시설이나 입주자 관리방안에 관한 기초연구가 수행되어 왔다(국토해양부, 2006; 부산발전연구원, 2006; 주거복지연대회의, 2004).

1) 공급확대 방안에 관한 연구

임승직(1997)과 정의철(1998)은 공공임대주택 정책의 변화과정과 운영실태를 분석하거나 임대주택사업상의 규제에 의한 문제로 분류하여 임대주택의 공급확대방안을 위한 제도개선 및 공공부문 임대주택건설의 활성화 제시에 중점을 두고 있다. 박신영·진미윤(2001)과 윤주현·김근용(2002) 그리고 장영희(2003)연구에서는 공공임대주택 거주자의 실태조사를 하거나 제도의 현황 및 문제점을 파악하여 임대주택 운영체계의 개선방향을 설정하고 임대주택의 공급기준 및 지원 개선을 중점으로 제시하였다.

2) 임대주택 운영에 관한 연구

손경환·윤지선(2004)과 김근용·정희남·조판기·박천규(2004)는 임대주택의 관리 실태와 운용현황의 문제점을 파악하여 임대주택의 배분 및 관리 제도를 제시하는 등 임대주택 운영에 관하여 연구를 하였다. 그리고 임대주택의 원활한 관리운영을 위하여 임차인 참여 활성화가 필요하다고 강조하고 있는 연구를 보면 다음과 같다. 박신영(1997)은 임차인이 스스로 결정할 수 있는 관리업무 이용과 관련하여 업무를 분류하였으며 임차인의 익명성을 줄이고 책임감을 향상시킬 수 있는 것이 관리규약이라고 강조하였다. 또한 임차인대표회의가 구성하여 관리규약에 대한 의견을 제시하는 등 임차인이 참여과정을 통해 일부 임차인이라도 의식이 있는 입주자가 되면 기물파괴 등의 반사회적행위를 줄일 것이라고 주장하였다. 박은규(2004)는 임대주택관리상의 현안을 먼저 조망하고 제도적 참여가 가능한 범주와 한계를 파악한 다음 선행연구내용과 실무현장에서의 운용실태를 분석 그리고 일선 관리소장을 대상으로 설문조사를 통하여 임대주택관리업무와 연계 가능성이 큰 것을 선별 작업하여 임대주택 입주자의 참여관리의 대안을 제시하였다. 또 하나의 임차인 참여의 대안이자 임차자간의 분쟁을 줄일 수 있는 대안이 임대주택관리규약이라고 주장하였으며 임차인이 참여 할 수 있는 방식을 3가지 유형으로¹⁰⁾ 제안하였다. 박은규·박근석·박명수(2006)는 임대주택에 거주하는 입주자가 현실적으로 참여할 수 있는 대안으로서 관리규약의 사안별 내용을 검토하였으며 입주자의 관리참여를 확대하는 차원에서 설문조사를 바탕으로 표준임대주택관리규약 등을 보완하였다.

선행연구를 검토한 결과 대부분 문헌과 사례분석을 통한 임대주택의 공급과 이와 연관된 제도개선에 초점을 맞추고 있다. 최근에는 임대주택관리의 투명성 제고 및 분

쟁해소, 임차인 권한을 강화하기 위하여 구성할 수 있는 임차인대표회의와 임대주택관리규약 제정이 필요하다는 연구가 있다. 따라서 입주자의 참여를 활성화할 수 있는 규정은 관리규약으로 모아지고 관리규약이 입주자간의 수익권분쟁, 애완건 문제 등 주민들 간이나 또는 임대사업자와 주민사이에서 발생하는 분쟁의 소지를 줄일 수 있다고 강조할 수 있다. 그러나 현장에서 적용하고 있는 임대주택관리규약을 검토할 수 있는 임대주택 관리업무 기준에 대한 연구가 없으며 이를 실무적으로 파악하지 못한 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 현장에서 수행되고 있는 관리업무와 현재 관리현장에서 적용되고 있는 임대주택 표준관리규약의 비교분석을 통해 규약을 지원하는 세부규정(안)을 마련하는데 실질적으로 반영이 가능한 연구라는 점이 의의가 있다 하겠다.

2. 임대주택표준관리규약

1) 임대주택표준관리규약의 제정

각 단체의 임대주택표준관리규약은 시대와 상관없이 아파트 단지의 임대주택, 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 관리 및 사용함에 있어서 필요한 사항을 규정함으로써 쾌적한 주거환경 또는 양호한 주거환경을 확보하기 위하여 기본적으로 공통된 목적을 가지고 있다. 이러한 기본적인 목적 아래 임대주택표준관리규약은 시대적으로 약간의 차이를 볼 수 있었다. 초창기의 관리규약은 민주적 관리와 주민자치에 초점을 두어 원활한 관리와 운영에 필요한 규정을 하였으며 점차 분쟁을 방지하고 건전한 주택관리문화 정착을 위해 강조하고 있었다. 최근에는 임차인의 보호에 초점을 맞추려는 추세이다<Table 1>.

우리나라 최초로 마련한 참여연대 아파트공동체연구소(2000)의 모범 임대주택표준관리규약과 시민연대(2000)의 임대주택표준관리규약은 입주민의 공동이익을 증진하고 쾌적한 주거환경을 조성하여 주민자치의 원활한 실현을 목적으로 제정하여 보급하였다. 이들 관리규약의 특징은 입주자교육 내용과 에너지절약과 관련된 공동체문화프로그램 개발 등의 내용을 포함하고 있으며, 민주적인 관리 및 운영 그리고 임차인 자치권강화에 초점을 맞추고 있다.

지방자치단체에서 최초로 마련한 경기도(2001)의 임대주택표준관리규약과 대한주택공사(2004)의 임대주택표준관리규약은 임차인의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보하기 위한 목적으로 제정하였으며, 회계절차 등의 내용을 포함하여 관리비의 분쟁을 방지하고 투명제고를 통한 건전한 주택관리문화 정착에 초점을 맞추고 있다.

가장 최근에 제정한 LH공사(2010)와 SH공사(2011)의 임대주택표준관리규약은 임차인등의 보호와 주거생활의 질서유지 및 쾌적한 주거환경을 조성하는 목적으로 마련하여 보급하였다. 이들 관리규약은 잠수입의 집행과 선거관리위원회의 내용을 포함하여 투명하고 공정함에 초점을 두었다. 그리고 관리비 장부 열람과 세대 간의 생활소음

10) 박은규(2004)는 임대주택의 임차인이 관리에 참여할 수 있는 방식을 3가지 유형으로 구분하였다. 제1방식에는 개인자격으로서 관리참여방식으로 제2방식은 단체일원으로서의 관리참여방식으로, 제3방식은 개인 또는 단체일원으로서 외부와 연계한 관리참여방식으로 하였다.

Table 1. Enactment of Standard Management Rules of rental Housing

Organization	Purpose	Characteristic
People's solidarity for participatory democracy (2000)	To enhance common interests for tenant and to promote a pleasant residential environment and to actualize citizen autonomy smoothly	·Democratic management and operation (development of community culture program) ·Reinforcement of autonomous right for tenant
Citizens' alliance (2000)		
Gyeonggido (2001)	To enhance common interests for tenant and to promote a good residential environment	·Dispute mediation ·settlement of a healthy housing culture
The Korea housing corporation (2004) ¹⁾		
LH corporation (2010)	To safeguard for tenants and maintenance of order of living life and to promote a pleasant residential environment	·Protection of tenants ·Dispute mediation ·Maintenance of order
SH corporation (2011)		

Note. 1) The management rules of Korea Housing Corporation were excluded not because of operating now by integration with the LH Corporation.

에 대한 규정내용을 포함하여 임차인의 보호와 분쟁조정 그리고 질서유지 등 투명하고 공정함에 중점을 두고 있다.

아직은 마련되어 있지 않지만 부산도시공사에서는 임대주택표준관리규약을 제정하기 위하여 현재 준비 중에 있다.

2) 임대주택표준관리규약의 내용

임대주택표준관리규약의 내용에는 시대에 차이 없이 기본적인 사안을 포함하고 있다. 사안에는 임차인권리 및 의무와 책임, 임차인대표회의의 구성 및 운영과 그 구성원의 의무 및 책임, 관리비 등의 부담방법 및 징수절차를 포함한 회계 그리고 주택임대차계약서 등 인적자원과 물적·환경자원을 뒷받침하는데 필요한 운용프로그램인 무형자원에 대한 관리 내용이 있다. 그리고 관리주체의 업무와 책임 등 물적·환경자원 관리의 내용을 포함하고 있으며, 관리주체의 동시기준을 비롯하여 기초생활예절과 관련된 인적자원에 대한 관리 내용이 있다. 최근에는 임차인 권한 보호를 위해 관리비 장부 열람 및 정보공개, 선거관리위원회의 업무 및 운영경비, 잡수입금 운영 등의 무형자원에 대한 내용을 부가적으로 포함하고 있다. 또한 임대주택 공동생활 침해자에 대한 권고 등의 규제 내용과 공동체 활성화 단체 및 활동을 지원하는 인적관리의 내용이 추가되고 있다. 이러한 규약을 시행하기 위하여 필요한 사항을 임차인대표회의는 관리주체와 협의하여 관계법령^{11,12)}과 규약이 정한 범위 내에서 관계규정을 정할 수 있도록 명시하고 있다.

따라서 임대주택표준관리규약이 분쟁을 해소하고 임차인 권한을 강화하는데 초점을 맞추기 위해서는 임차인이 관리주체가 수행하는 업무도 숙지되어야 그들의 권한을 확보하기에 유리할 것이라 판단된다. 이에 본 연구는 관

11) 임대주택관리에 관한 핵심적인 내용은 임대주택법에서 정하고 있으며, 임대주택법에서 정하지 않은 사항은 주택법을 준용한다. 주택법은 임대주택의 관리에 있어서도 불가분의 관련을 가지고 있다. 임대주택법에서 준용될 수 있는 사항은 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관, 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행, 공동주택 관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽, 입주자 등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택 단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치 등이 해당된다.

12) 주택법시행령 제57조 제1항 21개의 항목과 주택법시행령 제57조 제4항 6개 항목(제4항은 주택법시행령 제1항 9호에 해당하는 관리주체동의기준에 대한 내용)으로 총27개 항목

리업무별 관리규약을 비교분석을 통해 임대주택관리규약에 보완되어야 할 관리업무 내용을 파악하고자 한다.

IV. 관리업무별 임대주택표준관리규약의 비교분석

1. 운영관리 부문의 임대주택 표준관리규약 비교

<Table 2>에 나타난 바와 같이 운영관리 부문에는¹³⁾ 일반업무, 임차인대표회의의 구성, 공사 및 용역계약, 입주자 관리업무, 임대관리 등 5개 영역의 업무가 포함되어 있었다. SH공사와 LH공사의 임대주택관리규약에 가장 자세하게 모든 업무내용을 규정하고 있었으며 경기도의 관리규약은 임차인대표회의의 구성과 운영에 관한 내용만 포함시켜 가장 간략하게 나누었음을 알 수 있다.

일반업무 중 준공관련 서류 및 관리업무의 인수인계서 등의 서류를 보관하는 업무는 경기도를 제외한 모든 단체에서는 그 내용을 규정하고 있었다. 사무용품의 관리를 위하여 대장을 마련하거나 문서관리와 물자관리에 필요한 지침서를 마련하는 업무 내용은 SH공사와 LH공사의 규약에 가장 충실하게 포함되어 있었다.

임차인대표회의와 관련된 업무 중 선거관리위원회의 구성 및 동별 대표자 자격 등에 대하여 실질적으로 규정을 마련하는 내용, 임차인대표회의를 녹음하거나 회의록의 작성, 임차인대표회의의 의결사항에 대해 공개하는 업무는 모든 단체의 규약에 명시하고 있다. 그러나 동별대표자 및 임차인대표회의의 선출에 대한 투표방식과 적합성에 대하여 공정한 기준을 마련하는 것과 선거과정 및 결과에 대해 공개하는 업무 그리고 회의 일시 및 장소에 대해 공고하는 업무는 SH공사와 LH공사의 규약에만 포함하고 있다. 동별대표자 교육이수에 대한 일정계획은 참여연대와 시민연대의 규약에서만 포함하고 있다.

공사 및 용역계약과 관련된 업무 중 각종 공사 및 용역계약 절차에 대한 규정을 마련하는 것과 입찰 및 계약 결과를 공개하는 업무 그리고 각종 계약서류를 보관하는 업무는 SH공사와 LH공사의 규약에 포함되어 있었다.

입주자관리 중 입주 및 퇴거자 관리 항목이 SH공사와

13) 본 연구에서의 운영관리는 관리업무의 기획, 조직의 운영행위 그리고 공사 및 계약 절차 등의 규정을 마련하는 업무를 의미한다.

Table 2. A Comparison on the Management Rules of the Operation Management

Types of the work		SH corporation (2011)	LH corporation (2010)	People's solidarity for participatory democracy (2000)	Citizens' alliance (2000)	Gyeonggi-do (2001)
General works	Storage of the completion documents and the works handover	○	○	○	○	.
	Arrangements of the management books for the office supplies	○	○	.	.	.
	Arrangements of the documentation management regulation	○	○	.	.	.
	Arrangements of the material management regulation and the oil examination guidelines	○	○	.	.	.
Resident committee	Arrangements of regulation for election commission's composition	○	○	○	○	○
	Arrangements of substantive regulation for representative's qualification by block/candidacy prohibition of term consecutive terms and incompetent person, etc (restriction of occupation and age)	○	○	○	○	○
	Impartiality of the representative by block and resident committee's election (Suitability of the method and paper form by voting, announcement of the election results)	○	○	.	.	.
	Announcement of the election results and process for the representative by block	○	○	.	.	.
	Meetings' recording and meetings' minutes of resident committee	○	○	○	○	○
	Announcement of the resident committee' resolution	○	○	○	○	○
	Announcement of the date, time and place for the resident committee's meeting	○	○	.	.	.
Education of the representative by block	.	.	○	○	.	
Construction and service contract	Arrangements of specific regulation for process of construction and service contract	○	○	.	.	.
	Announcement of bids and contract results of construction and service contract (announcement of the reason for the bids and selection of construction and service contract)	○	○	.	.	.
	Works of storage and management about all the contract documents	○	○	○	○	○
Residents management works	Management of the resident and voidance person	○	○	.	.	.
Rent management	Works of lease	○	○	○	○	.

LH공사의 규약에서 명시하고 있었다. 임대관리의 임대차 계약업무는 SH공사와 LH공사의 규약에 포함되어 있다. 그러나 입주자관리와 임대관리는 규약 외의 사항으로 공동주택 관계 법령이 정하는 바에 따르도록 되어 있고 자세한 규정내용은 빠져 있다. 따라서 임차인이 임대업무와 관련하여 규약을 숙지하는데 어려움이 있다고 판단된다.

운영관리 업무 중 대외기관에게 업무에 대한 연락을 하거나 관련기관에 대응하는 내용 등의 대외업무와 물품을 구매하는 방법 및 절차와 물품을 관리하는 물품구매관리는 모든 단체의 규약에서 누락되어 있었다. 이는 분양주택과 달리 주민들과 합의 없이 관리주체가 결정하는 업무로서 누락된 것이라 하겠다.

2. 행정관리 부문의 임대주택 표준관리규약 비교

행정관리 부문에는¹⁴⁾ 회계관리, 관리규약, 문서관리, 사무관리, 인사관리 등 5개의 영역이 포함되어 있었다.

SH공사와 LH공사의 임대주택관리규약에는 인사관리를 제외하고 모든 업무내용을 가장 충실하게 규정하고 있었다. 참여연대 아파트공동체연구소와 시민연대의 관리규약

14) 본 연구에서의 행정관리는 관리업무에 필요한 사항을 동작화 하고 지도·통제하는 관리업무로서 경제적인 비용인 관리 등을 수납·사용하는 회계업무, 서류작성 및 정리하거나 관리부서의 행정업무와 관련된 업무를 지원하는 업무, 정보를 수집·처리·보관·기록·활용하도록 하는 사무업무, 인사관리 그리고 손해보전관리 등의 업무를 포함하고 있다.

Table 3. A Comparison on the Management Rules of the Administration Management

	Types of the work	SH corporation (2011)	LH corporation (2010)	People's solidarity for participatory democracy (2000)	Citizens' alliance (2000)	Gyeonggi-do (2001)
Accounting management	Basis of agency for tax payment	◎	◎	.	.	.
	Storage of books related to superintendent's office works	◎	◎	◎	◎	◎
	Inspection of internal ·external accounting	◎	◎	◎	◎	◎
	Announcement of the bulletin board and the homepage about inspection results	◎	◎	◎	◎	◎
	Storage of evidential documents about accounting inspection	◎	◎	◎	◎	◎
	Announcement of the detail items about income and outgo except management	◎	◎	.	.	◎
	Announcement of the maintenance fees detailed statement in special repair appropriation fund of all kinds	◎	◎	.	.	.
	Announcement and distribution of calculations's basis in the maintenance fees detailed statement	◎	◎	◎	◎	◎
Management regulation	Arrangements of detail contents's rules of suitable management regulation for the apartment complex	◎	◎	.	.	◎
	Works to promote contents and utilization of the management regulation	◎	◎	.	.	.
	Regulation's arrangements about procedure and method of resident agreement when the management regulation revise	◎	◎	.	.	.
Documentation management	Management and storage of the documents related to paper reception of every kind and letter book	◎	◎	.	.	.
Office management	All sorts of books's record about supplies and equipment	◎	◎	.	.	◎
Personnel management	Employment management	.	.	.	.	◎

에는 회계관리에 관한 내용만 포함시키고 있었다. 경기도의 관리규약에는 인사관리를 포함하여 행정관리 영역에 대한 내용이 비교적 고르게 규정하고 있음을 알 수 있었다 <Table 3>.

회계관리업무 중 조세와 관련된 장부 비치, 회계감사 실시 내용, 감사결과에 대한 공개업무, 회계감사 증빙서류의 보관, 관리비 세부내역 산출근거를 공개하는 업무 등은 모든 단체의 관리규약에 포함하고 있었다. 회계관리업무 중 납부를 대행하는 근거와 각종 충당금 적립 내용의 관리비부과내역서 등은 SH공사와 LH공사의 규약에 포함되어 있었다. 관리 외 수입이나 지출의 세부항목에 대해서는 SH공사와 LH공사 그리고 경기도의 관리규약에 명시되어 있었다.

관리규약과 관련된 세부 업무를 보면 SH공사와 LH공사의 관리규약에는 단지 설정에 맞는 관리규약의 세부내용에 대한 규정을 마련하는 업무와 규약에 대한 홍보업무 그리고 관리규약 개정 시 주민동의 절차 및 방식에 대한 규정을 마련하는 업무에 대해 자세하게 규정하고 있었다. 경기도의 관리규약에는 단지 설정에 맞는 관리규약의 세부내용에 대한 규정만 포함하고 있었다.

문서관리는 SH공사와 LH공사의 관리규약에 각종 문서 접수 및 발송대상 관련 서류의 관리하고 보관하는 내용

에 대해 규정하고 있음을 알 수 있었다. 사무관리는 소모품대장과 비품대장 등 각종 장부를 기록하는 내용으로 SH공사와 LH공사 그리고 경기도의 관리규약에 명시되어 있었다. 인사관리는 채용관리와 관련된 내용으로 경기도 관리규약에서만 찾아 볼 수 있었다.

화재보험과 풍수재해보험 그리고 주요 시설물 및 놀이터 등의 안전사고와 관련한 보험가입 업무 등의 손해보전관리는 모든 단체의 관리규약에 명시되어 있지 않았다. 임대주택의 화재 보험료는 임차인의 임대료에 포함되어 있으며 관리비와 무관한 것이며 임대사업자가 납부의무자이기 때문에 임차인과는 별개의 문제로 다루고 있어 규약에서 제외된 것이라 여겨진다.

3. 유지관리 부문의 임대주택 표준관리규약 비교

<Table 4>에 나타난 바와 같이 유지관리 부문에는¹⁵⁾ 장기수선계획관리, 보안관리, 안전관리, 주차장관리, 하자보수관리 등 5개 영역의 업무가 포함되어 있었다. SH공사

15) 본 연구에서의 유지관리는 주택공간이나 주택단지 공간을 안전·보안을 위한 물리적으로 보전하기 위한 여러 가지 관리활동으로 시설 교체 및 보수주기 계획을 수립·조정하는 관리업무를 포함하며 수행에 필요한 가이드라인을 위한 실무지침서를 제공하는 업무를 의미한다.

Table 4. A Comparison on the Management Rules of the Maintenance Management

Types of the Work		SH corporation (2011)	LH corporation (2010)	People's solidarity for participatory democracy (2000)	Citizens' alliance (2000)	Gyeonggi-do (2001)
Long-term repair program	Works to establish long-term repair program	○	○	.	.	.
Security management	Guard management about observation and patrol	○	○	.	.	.
Safety management	Works to establish safety management plan about all sorts of facilities (danger facilities such as boiler, generator and elevator, field of electricity, field of architecture-civil engineering, field of fire-fighting)	○	○	○	○	○
Management of parking lot	Arrangements of parking lot's management regulation	○	○	.	.	.
	Works of promotion and management about parking lot use	○	○	.	.	.
Management of defect repair	Management of defect repair (application of special law about facilities safety management, procedure of defect repair, defect repair by Resident Committee)	.	.	○	○	.
	Termination and reexamination of repair period	○	○	○	.	.
	Discovery method of defect declaration (check of defect after moving into housing , exception of defect repair)	.	.	.	.	○

Table 5. A Comparison on the Management Rules of the Technology Management

Types of the Work		SH corporation (2011)	LH corporation (2010)	People's solidarity for participatory democracy (2000)	Citizens' alliance (2000)	Gyeonggi-do (2001)
Facilities management	Check of management condition for senior Senior's House · gym facilities	○	○	○	○	○
Equipments management	Major machine equipment management (equipment management of heating, ventilation , water supply · drainage and gas)	.	.	○	○	○

와 LH공사의 임대주택관리규약에는 간략하지만 모든 업무 내용을 규정하고 있는 것으로 나타났다. 참여연대와 시민연대 그리고 경기도의 관리규약에는 안전관리와 하자 보수관리에 관한 내용만 포함하고 있었다.

장기수선계획을 수립하는 장기수선계획관리 업무와 감시하고 순찰하는 경비관리의 보안관리업무 그리고 주차장 관리규정을 마련하거나 주차장이용에 대한 관리 및 홍보와 관련된 주차장관리 업무의 내용은 SH공사와 LH공사에 만 있는 것으로 나타났다.

안전관리 업무 중 각종 시설물 안전관리계획의 수립하는 내용으로 모든 단체에서 명확하게 규정하고 있었다. 그러나 소방교육실시업무와 교통안전 대책마련업무 그리고 교통안전 시설물 점검하는 내용은 포함하고 있지 않았다.

하자보수관리 업무 중 시설물 안전관리에 의한 특별법이 적용과 하자보수 처리 절차 등의 내용은 참여연대와 시민연대의 규약에 포함되어 있었으며, 하자보수기간의 종료와 재조사하는 내용은 SH공사와 참여연대의 규약에 포함되어 있었다. 하자의 발견방법과 신고에 대한 내용은 경기도의 관리규약에서 규정하고 있었다.

설관리와 설비관리 등 2개 영역의 업무가 포함되어 있었으며 노인정 및 주민운동 시설물 관리 상태와 관련한 업무 내용은 모든 단체의 규약에 포함되어 있었다. 반면에 놀이터 시설물 및 모래관리 상태를 확인하거나 내·외장 보존관리, 도로관리, 석축 및 옹벽관리에 대한 것은 모든 단체의 규약에서 공통적으로 제외되어 있다.

설비관리 업무 중 주요기계설비에 관한 내용은 참여연대, 시민연대, 경기도 규약에서만 포함하고 있었다. 반면에 승강기 및 비상발전기 작동 여부를 확인하거나 소화기 배치 상태 및 충전 등 상태를 점검하는 업무 등의 설비관리업무에 대해서는 모든 규약에 그 내용을 찾아 볼 수 없다.

전기관리와 위험시설물관리 그리고 홈네트워크관리업무 영역에 대해서는 모든 단체의 규약에 누락되어 있음을 알 수 있었다.

이상의 기술관리에 해당하는 업무 내용이 관리규약에 누락된 항목이 많음을 알 수 있다. 기술관리는 안전과 관련하여 관리 상태를 확인하고 점검하는 중요한 업무로서

4. 기술관리 부문의 임대주택 표준관리규약 비교

<Table 5>에 제시된바와 같이 기술관리 부문에는¹⁶⁾ 시

16) 본 연구에서의 기술관리는 시설·설비·전기·위험시설물·통신과 관련된 업무로서 상태를 확인하고 점검하는 것으로 현장에서 실질적으로 감독·실행하는 관리업무와 관련되어 있다.

Table 6. A Comparison on the Management Rules of the Life Management

Types of the work		SH corporation (2011)	LH corporation (2010)	People's solidarity for participatory democracy (2000)	Citizens' alliance (2000)	Gyeonggi-do (2001)
Activation for autonomy organization	Operation works of citizen organization for voluntary service in apartment housing	○	○	.	.	.
Etiquette for the basic living	Works of regulation enactment and operation about animal feeding such as a pet dog	○	○	.	.	.
	Works of regulation enactment and operation about impact noise and vibration between the upstairs and downstairs in Apartment	○	○	.	.	.
	Announcement about air-conditioning plant (outdoor fan)	○	○	.	.	.
	Announcement about drying method of laundry in the balcony-space	○	○	.	.	.
	Announcement about acts of thing loading and throwing all sorts of garbage at someone or something	○	○	.	.	○
	Promotion about use of common use space such as elevator, hallway	○	○	○	○	○
Residents harmony and service activity	Activity works about participation in a charity event and sisterhood relationship with adolescent heads	○	○	.	.	.
	Works about activity for aged people such as free lunches and bath services in apartment housing Area	○	○	.	.	.
Energy saving	Promotion of options. about recycling and energy saving (periodicity, sustainability)	.	.	○	○	.

반드시 규약에 세부적으로 명시되어야 할 필요성이 있다고 여겨진다.

5. 생활관리 부문의 임대주택 표준관리규약 비교

생활관리 부문에는¹⁷⁾ 자치조직활성화, 기초생활예절, 주민화합 및 봉사활동, 에너지 절감 등 4개 영역의 업무가 포함되어 있었다. SH공사와 LH공사의 임대주택관리규약은 다른 단체의 규약에 비해 기초생활예절에 관한 내용이 가장 자세하게 명시되어 있음을 알 수 있었다. 참여연대의 관리규약에는 에너지 절감에 관한 내용도 포함하고 있었다. 경기도의 관리규약에는 기초생활예절에 관한 내용에 대해서만 명시하고 있었다<Table 6>.

자치조직 활성화 업무 중 단지 내 봉사활동을 위한 주민조직을 운영하는 업무 내용은 SH공사와 LH공사의 관리규약에만 포함되어 있었으며 주민동아리 활동 조직구성과 입주민을 위한 각종 강좌개설 그리고 경노잔치 및 노인건강 등 실버프로그램을 운영하는 업무 내용은 모든 단체의 규약에는 제외되어 있었다. 생활의 정착이라는 측면에서는 공동주택관리의 투명화와 함께 주민자치조직의 활성화 방안이 규약의 개선 방향으로 제안 될 수 있을 것이다

기초생활예절에 대한 업무 중 애완견 등 동물사육대책 규정 및 제정 및 운영 업무와 층간소음·진동대책에 대

한 규정제정 및 운영관련 업무, 에어컨 외풍기 설치에 대한 공지업무, 발코니의 세탁물 건조방법에 대한 공지업무 등에 대한 내용은 SH공사와 LH공사의 관리규약에 가장 자세하게 규정하고 있었다. 무거운 물건 내리기 및 각종 쓰레기, 오물던지기 행위에 대한 공지 내용은 참여연대와 시민연대를 제외한 모든 단체의 관리규약에 명시되어 있었다. 승강기나 복도 등 공용공간사용에 대한 홍보 업무 내용은 모든 단체의 관리규약에 규정하고 있음을 알 수 있었다. 반면에 누수문제 등으로 생기는 세대 간 민원 분쟁해결에 대한 내용은 모든 단체의 규약에서 공통적으로 누락되어 있다.

주민화합 및 봉사활동업무 중 소년·소녀가장 자매결연 및 불우이웃돕기 활동업무 내용은 SH공사와 LH공사의 관리규약에 그 내용을 담고 있었으며 관내 노인 무료 급식하거나 목용봉사 등 경노활동 업무의 내용은 LH공사의 규약에서만 규정하고 있었다.

에너지절감에 대한 업무는 재활용 에너지 절약 방안에 대한 홍보 내용으로 참여연대와 시민연대의 관리규약에만 명시하고 있었다.

5. 환경관리 부문의 임대주택 표준관리규약 비교

<Table 7 >에 나타난 바와 같이 환경관리 부문에는¹⁸⁾

17) 본 연구에서의 생활관리는 사람의 생활을 대상으로 전개하는 대인활동으로서 주거문화가치 제고를 위한 일체의 활동업무로서 공동생활에서의 갈등 해소를 도모, 생활서비스의 지원, 공동생활의 계몽활동과 공동체 활동의 지원을 제공하는 행위들이 포함되어 있는 업무이다.

18) 본 연구에서의 환경관리는 일상적인 활동으로 청소와 위생환경의 유지를 위한 관리 작업을 말한다. 즉, 사람의 주거환경 중 더럽혀진 것을 깨끗이 하여 쾌적하고 살기 좋은 환경으로 만드는 행위의 업무이다.

Table 7. A Comparison on the Management Rules of the Environmental Management

Types of the work	SH corporation (2011)	LH corporation (2010)	People's solidarity for participatory democracy (2000)	Citizens' alliance (2000)	Gyeonggi-do (2001)
Complex management	The prevention of unlicensed commercial activity In housing Area	○	○	.	.
	The prevention of sticking and distribution about illegal Propaganda	○	○	.	○
	Activities crackdown which hinder environment sanitation of resident	○	○	○	○
Wastes management	Wastes container management	.	.	.	.
	Wastes collection and processing	○	○	○	○
Cleaning and sanitation management	Management of deinsectization and sodium chloride	○	○	○	○
	Cleaning operation of septic tank	.	.	.	.

단지관리, 쓰레기관리, 청소위생관리 등 3개 영역의 업무가 포함되어 있었으며 모든 단체의 임대주택관리규약에 고르게 규정하고 있음을 알 수 있었다.

단지관리 업무 중 단지 내 무허가 상행위 방지하는 내용은 SH공사와 LH공사의 규약에만 규정하고 있었으며, 불법선전 광고물 부착 및 배포를 방지 하는 내용은 SH공사, LH공사 경기도의 관리규약에 포함하고 있었다. 거주자의 환경위생을 저해하는 행위에 대해 제한하는 내용이 모든 단체의 규약에 포함되어 있었으며 주택법시행령 제57조 제4항의 관리주체의 동의기준에 대한 내용이 충실하게 포함하고 있음을 알 수 있다.

모든 규약에서는 쓰레기 관리 중 수집 및 방출에 대한 내용과 청소위생관리 중 살충 및 방역작업관리에 대해 명시되어 있다. 그러나 쓰레기 저장용기관리와 분뇨 정화청소에 대한 관리업무는 임차인과는 직접적으로 관련이 없으므로 규약에서 제외되어 있는 것으로 파악된다.

환경관리와 관련된 조경관리, 대기오염관리, 수질관리, 지역소음관리에 대한 내용은 모든 규약에서 제외되어 있었으며 관리주체가 담당하는 정기적인 관리업무로서 임차인이 사용함에 있어서 필요한 사항이 아니기 때문에 누락되었다고 판단된다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 향후 관리행위의 실무적인 존재로서 임대주택표준관리규약을 지원하는 세부지침서와 세부규정을 만들고 지켜가는 방향을 제시하는데 도움이 될 수 있는 기초연구이다. 이에 현장에서 수행되고 있는 공동주택관리업무별 지자체 및 공사, 시민연대 등 단체에서 작성한 임대주택 표준관리규약을 비교분석하였다. 결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 모든 단체의 임대주택관리규약에 포함하고 있는 관리업무 유형을 보면 전반적으로 운영관리와 행정관리업무의 내용에 충실하게 규정하고 있었다. 반면에 유지관리와 기술관리 등은 크게 다루어지지 않고 있었다.

둘째, 모든 단체의 임대주택관리규약에 포함하고 있는 하위범주 관리 항목을 중심으로 살펴보면 전반적으로 운영관리유형에는 임차인대표회의와 관련된 항목을 중심으로 규정하고 있었다. 그리고 행정관리유형에는 회계관리와 관련된 항목을 중심으로 가장 자세하게 규정하고 있었다.

셋째, 모든 단체의 관리규약에는 운영관리 부문 중 대외업무와 물품관리가 누락되어 있었으며, 행정관리 부문에는 손해보전관리 기술관리 부문에는 전기관리, 위험시설물관리, 홈네트워크관리가 제외되어 있었다. 생활관리 부문에는 여가 및 편의증진, 생활편익서비스 지원 환경관리에는 조경관리, 대기오염관리, 수질오염관리, 소음관리가 등이 제외되어 있었다. 임대주택표준관리규약에 관리업무 내용이 누락된 것은 주민과 합의 없이 관리주체가 결정하는 업무에서 나타나는 분양주택과 임대주택의 차이라고 판단된다. 이에 임차인 참여와 관심을 유도하기 위해서는 근본적으로 임차인이 관리주체의 업무를 숙지할 필요가 있다고 여겨짐으로 임대주택표준관리규약에 누락된 업무를 포함시켜야 할 것이다.

넷째, 단체별 임대주택표준관리규약에서 규정하고 있는 관리업무를 보면 1) SH공사와 LH공사의 관리규약에는 운영관리, 유지관리, 기초생활예절과 관련된 관리업무 내용이 가장 충실하게 포함하고 있었다. 이들의 규약에는 잡수입의 집행, 동별 대표자 선출공고, 회의 개최 및 소집절차, 경비원 업무, 공동체 활성화 단체 및 활동지원 등을 포함하고 있었다. 그리고 관리비 장부 열람과 세대 간의 생활소음에 대한 규정내용을 가장 자세하게 포함하는 등 임차인을 보호하고 분쟁조정 및 질서유지에 초점을 두고 있다. 특히 LH공사에서는 관리비의 예치금 인상에 규정하고 있어 보다 더 투명하고 공정함에 중점을 두고 있다. 2) 참여연대 아파트공동체연구소와 시민연대의 임대주택표준관리규약에는 운영관리, 행정관리, 유지관리, 기술관리, 환경관리 등 모든 영역에 있어서 고르게 규정하고 있었으며 다른 단체의 규약과 달리 특히 입주자교육과 에너지 절약과 관련된 내용을 포함하고 있었다. 이는 관리규약 목적에 맞게 민주적인 관리 및 운영 그리고 임차인

자치권강화에 초점을 맞추고 있다. 3) 경기도의 관리규약에서는 행정관리업무와 기술관리 영역에 대해 자세한 내용을 포함하고 있었다. 특히 행정관리업무 중 회계절차와 관련된 관리비 분쟁을 방지 하는 등 건전한 주택관리문화 정착에 중점을 맞추고 있었다. 그리고 유지관리와 관련하여 하자에 대해 확인하는 내용이 포함되어 있는 것이 특징이라 할 수 있다.

이상의 결론을 토대로 제언을 하면 다음과 같다.

첫째, 각 단체별 임대주택표준관리규약은 비교적 제정 목적에 맞게 충실하게 규정하고 있지만 각 단체의 규약이 가지는 특징을 추가하는 등 상호보완적인 임대주택표준관리규약이 개정되어야 할 것이다.

둘째, 본 연구의 결과를 토대로 향후의 연구에서는 전문가 심층면접을 통해서 모든 단체의 규약에서 누락된 관리업무 내용에 대한 포함여부를 재검토하여 임차인을 위해 보다 나은 임대주택표준관리규약을 개정해야 할 것이다.

REFERENCES

1. 국민권익위원회 (2010). 서민주거안정을 위한 임대주택제도개선.
2. 김근용 · 정희남 · 조판기 · 박천규 (2004). 공공임대주택 배분체계 및 관리제도 개선방안연구. (국토연 2004-26), 안양: 국토연구원.
3. 김혜승 · 최 수 · 김승중 · 조진영 (2006). 임대주택 체계개편 연구. 서울: 건설교통부.
4. 박은규 · 박근석 · 박명수 (2006). 임대주택 입주자의 관리 참여 활성화 방안에 관한 연구. (2006-53), 성남: 대한주택공사 주택도시연구원.
5. 박신영 · 진미윤 (2001). 공공임대주택의 소요계층에 따른 공급 전략과 관리운영방안. (2001-10), 성남: 대한주택공사 주택도시연구원.
6. 박신영 (1997). 공공임대주택 입주자 관리참여 방안 모색. 도시와 빈곤, 29, 20-40.
7. 손성태 (2007). 공동주택관리 관계법규의 문제점 및 개선방안. 월간감정평가사 4월호, 28-38.
8. 손경환 · 윤지선 (2004). 공공임대주택의 효율적 관리 체계구축 연구. 수원: 주택관리공단.
9. 윤주현 · 김근용 (2002). 공공임대주택제도 개선방안 연구. 안양: 국토연구원.
10. 임승직 (1997). 주택시장의 동향과 임대주택 공급확 대의 필요성. 성남: 대한주택공사 주택도시연구원.
11. 이기상 (2011. 7. 11). “임대아파트 임대료 인상 전면 백지화해야”. 아파트관리신문, 873호.
12. 이인영 (2011. 6. 13). “‘분양 · 임대주택 분쟁조정위’ 운영”. 아파트관리신문, 869호.
13. 이정현 · 김경수 (2006). 부산시 공공임대주택 주거실태 및 관리방안 연구. (2006-3), 부산: 부산발전연구원.
14. 이주원 (2012). 공공임대주택 관리 운영실태와 개선방안. 참여연대사회복지위원회, 월간 복지동향, 통권 제170호, 29-35.
15. 장영희 (2003). 공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선 방안. 서울: 서울시정개발연구원.
16. 정의철 (1998). 임대주택건설 활성화 방안 연구. 서울: 서울시정개발연구원.
17. 정지영 (2011.5.2). “임대료 · 임대보증금 대폭 인상 철회하라”. 아파트관리신문, 864호.
18. 정현준 (2011. 1. 10). “임대주택 관리규약준칙 마련 해야”. 아파트관리신문. 849호.
19. Choi, G. (2008). *A Study on the efficient improvement of standard apartment management rules*. Master's thesis, graduate school of Kyung-won University, Seongnam.
20. Kwon, M., & Kim, S. (2013). A Study on the classification of management of multi-family housing. *Journal of Korean Housing Association*, 24(1), 11-20.
21. Lee, D. (2003). *A Study on problems & rules-enhancement in the circle of resident's representatives-focusing on the management of apartment*. Master's thesis, Graduate school of Kang-won University, Kangwon.

접수일(2013. 2. 24)
수정일(1차: 2013. 4. 10)
게재확정일자(2013. 5. 7)