

공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

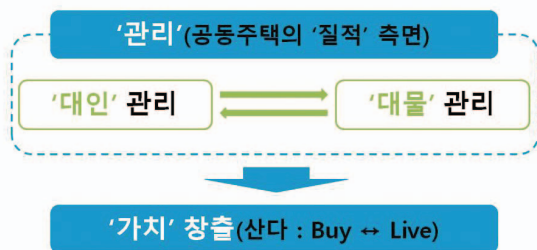
공동주택관리의 전문성과 윤리성



한 영 화
(한국주택관리연구원
수석연구원 · 변호사)

I. 들어가며

공동주택에 거주하는 국민이 약 70%에 이르고, 관리비, 장기수선충당금 등 비용이 연간 약 11조 6천억 원에 달하는 등의 주요 인적·물적 현황에 따라 공동주택의 공급이라는 양적 측면에서 나아가 공동주택의 관리라는 질적 측면에 대한 필요성·중요성이 상당한 실정이다. 즉, 공동주택을 사는(Buy) 관점뿐만 아니라 공동주택에 살아가는(Live) 관점에서의 가치 창출에 대한 인식이 증대되면서, 특히 공동주택관리의 전문성과 윤리성에 대한 관심이 뜨겁다.



▲ [그림 1] 양적 공급(Buy) → 질적 관리(Live)

위와 같은 맥락에서, 이하에서는 공동주택관리의 전문성과 윤리성을 크게 주체별 개인적 측면과 주체 간 사회적 측면에서 살펴보고자 한다.

II. 주체별 개인적 측면

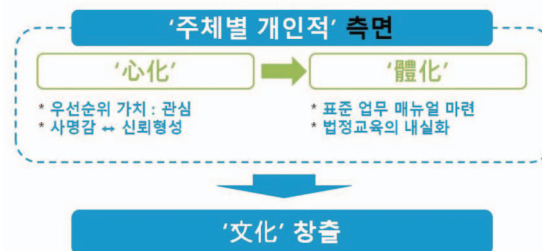
공동주택에는 각 주체가 존재한다. 즉, 공동주택에 살아

가는 주체로서 입주자와 사용자, 공동주택을 관리하는 주체로서 의결기구인 입주자대표회의와 집행기구인 관리주체(주택관리업자, 관리사무소장 등)가 있다.

주체별 개인적 측면에서 공동주택관리의 전문성과 윤리성을 살펴볼 때, 선행적으로 필요한 것은 바로 위 각 주체가 공동주택관리의 전문성과 윤리성에 대한 '관심'을 우선순위 가치로 두는 것이다. 이는 곧 각 주체 고유의 사명감, 나아가서는 각 주체를 향한 신뢰형성과 연결되는 주요한 토대가 될 것이다.

이러한 '心化' 과정을 통해 '體化' 과정으로서의 실천이 이어질 수 있다. 그 일환으로 주체별로 현실화·구체화·명확화된 표준 업무 매뉴얼 마련이 점진적으로 필요하고, 법정교육의 내실화를 통해 그 실질적 효과를 도모하는 것 역시 중요하다(강혜경 외 6인, 2003).

위와 같이 '心化'에서 '體化'로 이어지는 과정을 통해 주체별 개개인 간의 '文化'가 창출될 수 있고 이는 아래에



▲ [그림 2] 주체별 개인적 측면 : 心化 → 體化 → 文化

공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

서 보는 주체 간 사회적 측면과 중요한 연결고리가 될 수 있으리라 본다.

III. 주체 간 사회적 측면

주체별 개인적 측면에서 나아가, 공동주택에는 주체 간의 상호작용이 공존하므로 주체 간 사회적 측면을 함께 살펴본다.

첫째로, 앞서 본 주체별 개인적 측면에서의 우선순위 가치로서의 관심과 병행적으로 공동주택관리의 전문성과 윤리성을 정책의 우선순위로 두고 중점적·지속적인 투자가 이루어질 필요가 있다.

둘째로, 제·개정 등을 통해 규정을 현실화하되 현행 규정이 유명무실화되지 않도록 규정을 실질화하는 게 중요하다. 이는 곧 주체 간의 상호작용을 향한 사회적 신뢰형성과 연결되는 단단한 기반이 될 것이다.

셋째로, 업무방해요인의 최소화를 통한 역량발현의 최대화를 도모할 필요성이 상당하다. 자격시험의 개선(시험 과목·방법의 조정, 선발예정인원 규정의 도입 등), 부당 간섭·해고 등으로부터 벗어난 근로환경의 안정화를 위한 공동주택 위·수탁관리표준계약서의 마련(임기 등 중요사항 명시), 의무관리대상 공동주택에 배치된 자격자의 경우 자격자단체에의 가입 의무화, 오피스텔 등 사각지대를 중심으로 한 의무관리대상 공동주택의 범위 확대 등을 고려할 필요가 있다(하성규 외 13인, 2014).

넷째로, 위와 같은 과정을 반영한 시스템 구축이 필요하고(경력·전문성 정도에 따른 인증 및 추천 시스템 등), 위와 같은 과정상의 사전적·사후적 대응과 관련하여

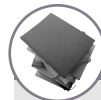
산학·민관 협력도 함께 요구된다.

이상과 같은 주요 과정을 통해 기존 성장 중심에서 나아가 성숙한 삶의 터전인 공동주택으로의 이행이 가능하리라 본다.

IV. 마무리하며

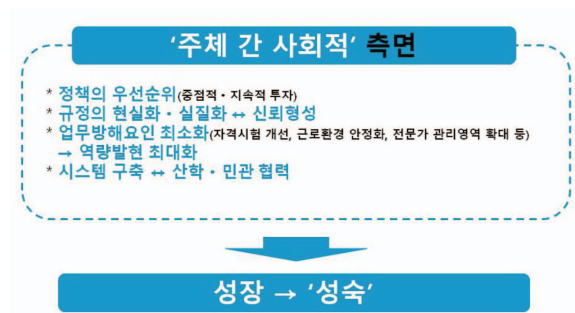
이상에서 본 바와 같이, 공동주택관리의 전문성과 윤리성은 주체별 개인적 측면과 더불어 주체 간 사회적 측면을 함께 살펴볼 필요가 있다.

이러한 맥락에서, 공동주택관리의 전문성과 윤리성에 대한 주체별, 주체 간 ‘관심’을 첫 걸음으로 개인적·사회적 측면에서의 ‘관점’을 형성해나가고 이를 통해 타당한 ‘관계’로 향하는 걸음을 부단히 잘 이어나가야 할 것이다.



참고문헌

- 1) 강혜경·계선자·김경숙·임정빈·이강희·최덕경·최동숙, 『공동주택관리론』, 도서출판 신정, 2003.
- 2) 하성규·홍형욱·김정인·한영화·은난순·김성중·박경옥·하세정·김영주·박신영·이현정·김선중·강혁신·강순주 (한국주택관리연구원 역음), 『현대 공동주택관리론』, 박영사, 2014.
- 3) www.moleg.go.kr
- 4) www.molit.go.kr



▲ [그림 3] 주체 간 사회적 측면 : 성장 → 성숙