

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

# 일본맨션관리제도의 시사점



박 신 영  
(한국도시연구소 소장)

### I. 들어가며

일본도 한국처럼 가용택지에 비해 인구가 많아 공동주택이 많은 것을 알 수 있다. 2013년에 행해진 일본 주택토지통계조사 결과에 의하면 전체주택중 공동주택의 비율은 2,209만호로 그 비율이 42.4%나 되는 것을 알 수 있기 때문이다. 만일 長屋(나가야)<sup>1)</sup>까지 포함하면 그 비율은 44.9%로 올라간다. 우리나라의 공동주택 비율은 2010년 기준으로 71.0%였다.

공동주택의 비율이 많은 것은 비슷하나 일본과 우리나라의 공동주택과 관련된 차이는 우리나라는 공동주택중 분양주택의 비율이 압도적으로 높은 반면, 일본은 임대주택의 비율이 월등히 높다는 것이다. 2013년 현재 일본의 공동주택중 분양주택, 즉 맨션<sup>2)</sup>의 비율은 28.8%에 불과한 반면, 우리나라의 공동주택중 분양주택의 비율은 89.7%<sup>3)</sup>나 되기 때문이다.

이러한 공동주택중 분양과 임대의 비율 차이를 포함하여 분양주택의 관리에 대한 근본적인 인식 차이로 일본과

우리나라의 분양주택의 관리 제도를 비교해보면 비슷한 점도 발견되지만 상당한 차이를 확인할 수 있다.

다음에서는 일본의 분양주택, 즉 맨션관리제도의 특성을 살펴보고, 우리나라 공동주택관리에 도움이 되는 시사점을 도출해보고자 한다.

### II. 일본의 맨션관리제도의 특성

일본의 맨션수는 1968년 5만 3천호에 불과하였으나, 2012년 589만 7천호로 크게 늘어났다<sup>4)</sup>. 2012년 현재 맨션에는 전체인구 1억 2,751만 5천명의 11.4%인 1,450만명이 거주하고 있다<sup>5)</sup>.

맨션관리와 관련된 제도를 보면, 1962년 민법의 특별법으로 「區分所有法((建物の區分所有等に關する法律, 1962.4.4 制定, 法律第69号, 1963.4.1施行)이 제정되면서 관리주체로서의 관리조합 설립, 의결권이 규정되었다. 우리나라의 집합건물법과 같은 특성을 가진 구분소유법은 몇 차례 개정을 거지지만 현재도 맨션관리의 기본법으로

1) 2호 이상의 주택을 한 동에 나란히 배치한 것으로 각 주택이 벽을 공동으로 하되, 각각 별도의 출입구를 가진 주택을 의미한다. 테라스 하우스도 長屋에 포함된다.

2) 일본의 국토교통성은 맨션을 3층 이상의 철골조 또는 철근 콘크리트로 건설된 분양공동주택으로 칭하고 있다(<http://www.mlit.go.jp/jutakuken-tiku/house/torikumi/tenpu/H24stock.pdf>의 맨션에 대한 정의참고).

3) 국토교통부 통계누리에 의하면, 2013년 공동주택 906만호중 분양주택은 812만 6천호, 임대주택은 93만 4천호이다. ([http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtIPageDetail.do?idx\\_cd=1233](http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtIPageDetail.do?idx_cd=1233))

4) 2013년 토지주택총조사결과를 통한 맨션수는 623만호로 추정된다.

5) 일본인구는 일본통계국 인구, 거주가구수는 국토교통성 맨션관련 통계참고

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

서 역할을 수행하고 있다.

1970년대 후반에는 맨션의 보급이 늘어나면서 맨션의 판매업자의 과대광고로 실물과 견본의 차이, 판매업자가 시설물 등에 대해서 충분한 설명을 하지 않은 것 등을 포함하여 하자발생, 하자보수 지연 등 판매업자와 맨션소유자간의 분쟁, 공용부분의 관리 소홀로 느끼는 생활의 불편, 그리고 관리비와 수선비의 구분 모호 등이 문제가 되었다. 게다가 1960년대 공급된 맨션의 노후화에 따라 적정한 보수가 행해져야 하나 보수가 이루어지지 않는 것 등이 문제가 되기 시작하였다.

1979년 9월 11일, 주택택지심의회는 건설대신에게 주택택지거래를 위한 약관으로 표준매개계약약관, 분양주택의 관리를 위한 중고층공동주택의 표준관리규약을 만들도록 하였다. 이에 따라 건설성은 표준매개계약약관, 중고층공동주택에 관련된 표준관리규약 및 표준관리위탁계약서를 1982년 1월28일 고지하게 되었다.

이중 중고층공동주택표준관리규약은 맨션관리와 관련된 룰(원칙)을 담은 것으로 현재 몇 차례의 개정<sup>6)</sup>을 거치면서 맨션관리의 지침이 되고 있다. 이는 건설성과 지방정부가 표준관리규약을 널리 보급하기 위해 맨션판매 및 관리업자가 관리규약안을 작성할 때, 중고층공동주택표준관리규약을 지침으로 활용하도록 하였기 때문이다. 그렇다고 해도 표준관리규약이나 표준관리위탁계약서는 일종의 권장사항이지 이를 따르지 않는다고 해서 행정적인 규제가 있거나 처벌이 따르는 것은 아니라는 것이 특징이다.

표준관리규약과 표준관리위탁계약서를 만든 것 외에 정부는 1983년 구분소유법을 대폭 개정함으로써 맨션관리를 강화하였다. 구분소유법 개정내용을 보면, 구분소유된 건물의 전유부분과 부지이용권을 원칙으로 분리해서 처분할 수 없도록 하고, 공용부분의 변경 내지 폐지의 요건을 전원동의에서 3/4동의로 완화하고, 집회권한은 강화

하였다. 또한 임차인을 포함하는 점유자의 구분소유관계상의 의무를 명확히 규정하고, 관리를 목적으로 하는 구분소유자 단체의 존재를 분명히 함과 동시에 단체의 법인화를 가능하게 하고, 의무위반자에 대한 조치로 소송제도를 두며, 건물의 노후화에 대응하여 비용의 과분성<sup>7)</sup>과 특별다수의결(입주자 4/5)에 의해 재건축이 가능해지도록 한 것 등이다. 1983년 구분소유법의 개정에서 가장 중요한 것은 구분소유자 수가 30인 이상인 경우로 한정되었지만 관리조합이 독립된 개체, 즉 법인으로 인식되는 계기가 마련된 것이다. 구분소유법이 개정된 1983년 「중고층공동주택표준관리규약」이 구분소유법의 개정내용까지 포함하는 「중고층공동주택표준관리규약 및 중고층공동주택표준관리규약 코멘트」로 개정되었다.

1985년에는 중고층공동주택표준관리업무등록규정(건설성고시1115호)<sup>8)</sup>를 제정해서 맨션관리업자의 등록제도를 실시하였다. 이에 따라 맨션을 관리하려고 하는 자는 건설성이 정한 등록요건(대학이나 대학에 준하는 고등전문학교 졸업후 관리업무 5년 이상 종사하고 건설대신이 지정한 강습을 거쳤거나, 7년 이상의 관리실무 경험과 건설대신이 지정한 강습을 거친 자)을 갖추어야 하며, 3년 단위로 등록하는 것이 규정되었다. 그렇다고 해도 일본제도는 등록이 강제가 아닌 임의규정으로 등록을 하지 않았다고 맨션관리를 할 수 없는 것은 아니다.

또한 같은 해, 건설성과 민간업체의 출연으로 맨션관리센타를 설립하여, 맨션관리 관련정보, 관리관련 민원상담, 맨션관리업자에 대한 강습, 노후 아파트의 공용부분 개보수에 대한 주택금융공고(현재의 주택금융지원기구) 용자시 보증업무를 실시하도록 하였다.

그러나 1980년대에 맨션의 관리가 제대로 이루어진 것은 아니었다. 1992년 11월말 NHK 방송에서 “고치고 싶지만 고칠 수 없는 노후화맨션의 우울”이라는 프로는 유지

6) 관리규약은 1983년, 1995년, 2004년, 2011년 개정이 이루어졌다.

7) 일본의 재건축을 어렵게 했던 규정으로 관리비용이 많이 드는 경우 재건축이 가능하다고 한 조항으로, 관리비용이 과분하다는 것에 대한 기준이 없어서 재건축 찬성과 반대쪽의 갈등의 원인으로 작용하였다.

8) 등록요건은 제1조(목적), 제2조(등록), 제3조(등록요건), 제4조(등록신청), 제5조(등록실시), 제6조(등록되지 않는 경우), 제7조(현황보고서 제출), 제8조(등록갱신신고), 제9조(폐업 등의 신고), 제10조(등록소멸), 제11조(등록부 등의 열람), 제12조(의무처리준칙) 등의 12조로 구성된다.

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

관리 비용을 염두에 두지 않은 채 노후화된 맨션의 현실을 보여주는 것이었다. 내용을 소개하면, 東京 世田谷區에 있는 1967년에 건설된 12층과 4층의 2동으로 이루어진 맨션이 수선계획이 수립되지 않은 상태에서 노후화가 심각해진 결과, 5~6년간 약 4억 5,000만엔의 보수비용이 집중적으로 필요하다는 진단을 받았으나 이를 징수하는 것이 용이하지 않아 큰 곤경에 처해 있는 것을 보여주는 것이었다(梶浦 恒男, 2002; 注1에서 재인용).

이러한 TV 프로그램이 나왔다고 해서 1990년대에 맨션의 관리와 관련된 별도의 대책이 도입되지는 않았다. 이는 다수의 소유자가 있다고 해도 맨션은 사유재산인 점에서 소유자들이 유지관리를 위한 비용을 적립하고 관리해야 할 책무가 있으며, 국가가 이를 규제하는 것은 원칙에 위반된다는 것이 일본사회의 지배적인 인식이었기 때문이다.

1997년에는 중고층공동주택표준관리규약 및 중고층공동주택표준관리규약 코멘트가 다양한 유형으로 건축되고 있는 맨션에 일괄적으로 적용되기는 어렵다고 보아, 맨션의 특성에 따라 쉽게 이용할 수 있도록 단동형(單棟型), 단지형, 복합용도형으로 세분화되는 관리규약 개정이 있었다.

하지만 노후화된 맨션 문제가 부각되면서 맨션관리에서 계획수선 및 계획수선을 위한 수선적립금의 중요성이 인식되기 시작하였다. 맨션 재고가 386만호, 20년을 넘은 맨션이 100만호에 가까운 2000년에는 법률 제149호로 '맨션의 관리적정화 추진에 관한 법률(マンションの管理の適正化の推進に關する法律(2000.12.8制定, 法律149号, 2001.7.31施行)'이 제정되었다. 동법에는 국토교통성대신에 의한 맨션관리적정화지침의 책정, 구분소유자·관리조합의 적정한 관리 노력의무 규정, 국가·지방자치단체에

의한 정보제공 등의 조치 등이 규정되어 있다. 또한, 맨션관리사 자격제도와 맨션관리업 등록의무, 관리업무주임자의 신설, 맨션관리적정화추진센터의 설립, 관리업체를 대표하는 기구로서 (사)고층주택관리업협회에 대한 내용이 규정되어 있다. 동법의 특징은 맨션관리의 전문성을 강화하였으나, 우리나라와 달리 장기수선계획의 수립이나 수선적립금을 의무화하는 조항은 없다는 것이다.

2002년에는 맨션의 재건축 추진을 위해 「재건축원활화법(マンションの建替えの円滑化等に關する法律, 2002. 6. 19 法律第78号)」이 제정되었다. 재건축원활화법은 맨션재건축 조합의 설립, 권리변환수속에 의한 관계권리 변환, 위험 또는 유해한 상황에 있는 맨션에 대해서는 市町村長이 구분소유자에게 재건축하도록 하는 권유를 내릴 수 있는 등<sup>9)</sup> 맨션의 재건축을 원활하게 하는 것이 목적인 점에서 주택관리와는 관련이 없다고 볼 수 있으나, 현재 맨션의 관리와 관련해서 가장 심각한 문제인 노후맨션에 대한 대책을 강구한 점에서 정부개입의 정도는 가장 강한 입법이라고 할 수 있을 것이다.

맨션적정화법이나 재건축원활화법이 제정되면서 맨션관리의 기본법이라고 할 수 있는 구분소유법도 2002년 개정<sup>10)</sup>되었다. 개정내용을 보면, 맨션의 관리와 관련해서 ① 공용부분의 변경으로 형상 또는 효용에 현저한 변화를 수반하지 않는 것은 보통의결(3/4의 찬성에서 과반수 찬성)로 가능하게 한 것, ② 관리조합의 관리자 또는 관리조합법에 대해서 손해배상금의 청구, 수령의 대리권한 부여, ③ 관리조합 법인화의 인수 조건 철폐로 2인 이상인 조합도 법인화 가능, ④ 집회에서의 IT에 의해서도 의결권 행사를 가능하게 한 것을 들 수 있다. 재건축과 관련해서는 ① 관리비용의 과분성 요건을 폐지하고 특별다수결의를 포함한 것, ② 부지의 동일성 및 건물의 사용목적의 동

9) 구조나 설비가 국토교통성이 정한 기준에 비추어볼 때 현저하게 불량한 맨션에 대해서는 시장촌장이 구분소유자에게 맨션의 재건축을 행할 것을 권고할 수 있으며, 재건축을 권고받은 맨션의 임차인은 시장촌장에게 대체건축물의 제공 또는 알선을 요청할 수 있다. 또한 권고맨션의 재건축실시자는 권고맨션에 거주하는 구분소유자중 재건축에 따른 전몰하는 구분소유자가 있을 때는 국토교통성령이 정하는 바에 따라 전출구분소유자의 거주안정 확보 및 재건축 계획을 작성해서 시장촌장의 인정을 신청할 수 있다.

10) 2002년 구분소유법이 개정된 것은 구분소유법에서는 지진과 같은 천재지변으로 건물이 무너질 수 있다는 것이 전제되어 있지 않아, 1995년 阪神淡路(한신아와지) 대지진시 무너졌던 맨션을 재건축하기 위한 결의시 민법이 적용되어 전원찬성이 아니면 불가능하게 되어 있었던 점도 영향을 미쳤다.

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

일성 조항을 폐지한 것, ③ 재건축 절차 정비, ④ 단지관리 조합의 재건축 승인의결 및 일괄 재건축 결의 제도 신설이다.

2004년에는 중고층공동주택표준관리규약의 명칭을 맨션관리규약으로 전면개정하면서 많은 내용을 보완하였다. 주된 내용을 보면, ① 2001년 시행된 맨션적정화법에 따른 맨션관리사 등 전문지식을 가진 자의 지원을 받을 수 있으며, 그 비용을 관리비로부터 지출할 수 있도록 한 것, ② 재건축 합의형성을 위한 조사비용 등을 수선적립금으로 사용할 수 있도록 한 것 ③ 보통의결로 실시가능한 공사와 특별의결을 요하는 공사를 명기한 것, ④ 전자투표에 의한 결의가 가능한 것과 그렇지 않은 것을 구분한 규정, ⑤ 수선 등의 이력정리 및 관리를 관리조합의 업무로 규정한 것, ⑥ 지역 커뮤니티, 거주자간의 커뮤니티 형성을 관리조합의 업무로 규정한 것, ⑦ 미납관리비 청구를 위해 이사회 의결에 따라 이사장이 관리조합을 대표하는 소송이나 기타 법적조치를 강구할 수 있도록 한 것, ⑧ 공용부분인 창호 등을 공사해야 하나, 관리조합이 신속하게 공사할 수 없는 경우는 각부분소유자가 책임과 부담으로 실시할 수 있도록 한 것, ⑨ 설비 등의 근대화에 따라 인터넷 통신설비, 오토 록 설비 등을 공용부분으로 한 것, ⑩ 애완동물 사육에 관련된 조문을 코멘트에 기재한 것 등이다. 맨션표준관리규약중 단동형 규약은 2011년 개정되었는데, 그 내용은 이사와 감사의 피선출권으로 해당주택에 현재 거주해야 하는 것으로 거주요건이 강화된 것이다.

관리규약과 별도로 2005년에는 분양맨션의 주체인 관리조합과 구분소유자가 맨션관리의 개선 포인트를 쉽게 파악하도록 하기 위해 맨션관리표준지침<sup>11)</sup>이 제시되었다. 지침은 방대한 내용으로 관리와 관련된 모든 업무를 정리하고 관리조합이 반드시 해야 할 내용을 규정하고 더 나은 관리를 위해 필요한 조치까지 제시하고 있다. 지침의 구성

은 관리조합운영, 관리규약 작성 및 개정, 관리조합의 경리, 건물설비의 유지관리, 관리업무위탁 등으로 구분되어 있으며, 관련된 제도, 조문, 데이터를 코멘트 형식으로 소개하고 있다. 특히, 지침의 가장 큰 특징은 맨션의 유지·향상에 불가결한 長期修繕計畵이나 繕積立金과 관련해서 계획에 반영되어야 할 18개의 수선행목을 처음으로 명시함과 동시에 수선주기, 수지계획을 구체적으로 제시했다는 것이다.

2008년에는 노후화에 대응하여 필요한 비용을 적립하도록 하기 위해 長期修繕計畵標準樣式·作成가이드라인 活用길잡이(2008년)<sup>12)</sup>를 발표하였다. 가이드라인의 제정은 관리조합이 장기수선계획에 관해 이해하고 비교검토를 용이하게 하기 위한 표준양식을 만들고, 수선적립금이 부족하지 않도록 표준적인 추정수선공사항목을 제시하고 균등적립방식에 의해 수선적립금을 산출하도록 하기 위함이다. 특히, 2011년에는 구체적으로 맨션의 修繕積立金에 관한 가이드라인(2011)<sup>13)</sup>까지 발표하였는데, 수선적립금 가이드라인이 만들어진 것은 특히, 주로 신축맨션 구입예정자를 대상으로 수선적립금에 관한 기본적인 지식, 수선적립금 산출기준, 수선적립금을 제대로 이해하도록 함으로써 분양사업자가 제시한 수선적립금의 수준이 적절한지를 판단하는 참고자료로 활용하기 위함이다.

이상 일본에서 맨션관리를 위해 여러 가지 제도가 도입되기 시작한 것은 우리나라와 마찬가지로 맨션이 지속적으로 늘어날 것이라는 점, 또한 맨션은 다수의 소유자가 공유시설을 소유하고 있어 적절한 관리가 이루어지지 않을 경우 거주자의 생활이 불편해질 뿐만 아니라, 궁극적으로는 안전을 저해할 것이라는 점 때문임을 알 수 있다.

제도의 변화를 요약하면, 초기에는 구분소유법만으로 맨션관리를 할 수 있다는 인식을 한 것으로 생각된다. 그러나 적절한 유지관리가 이루어지지 않고 있으며, 다수가

11) 맨션관리지침이 얼마나 상세한 가에 대해서는 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mankanhshishin/hyodai.html> 참고, 해당 사이트에 가면, 지침, 지침코멘트로 코멘트를 5개로 구분하여 관리조합운영, 관리규약의 작성 및 개정, 관리조합경리, 건물의 유지관리, 관리업무위탁의 6개 대용량 파일이 게시되어 있다.

12) 자세한 내용은 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/2006chokishuzen/0-1.pdf> 참고

13) 자세한 내용은 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/tsumitate2304.pdf> 참고

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

[표 1] 일본맨션관리제도의 연혁

시기	제도	주요내용
1962년	구분소유법 제정	공용부분, 부지이용권, 관리인, 규약 및 집회, 관리조합, 의무위반자에 대한 조치 등의 내용 규정
1982년	건설성의 중고층공동주택표준관리규약 및 표준관리위탁계약서 제시	표준관리규약은 전유부분의 범위, 부지 및 공용부분의 이용권, 용법, 관리, 관리조합, 회계, 부칙 등을 규정 표준관리위탁계약서는 관리업무 내용 규정
1983년	구분소유법 개정	규약, 공용부분 등의 변경요건 완화, 30인 이상 관리조합법인화
	중고층공동주택표준관리규약개정	관리규약외에 관리와 관련된 제도, 조문, 데이터를 포함하는 코멘트 보완
1985년	중고층분양공동주택관리업무등록규정 (건설성고시1115호)	중고층분양주택관리업자는 건설성에 등록하도록 함
	맨션관리센터의 설립	맨션관리 관련정보, 관리관련 민원상담, 노후 아파트의 개보수 자금 융자시 보증업무를 실시
1995년	중고층공동주택표준관리규약 및 중고층공동주택표준관리규약코멘트 개정	한 가지 유형의 규약을 맨션의 특성에 따라 단동형, 단지형, 복합용도형 등으로 구분
2000년	맨션의 관리적정화 추진에 관한 법률 제정	전문관리인으로 관리업무주임배치 의무화, 맨션관리사 자격 신설, 관리의 전문성 추구
2002년	구분소유법개정	대규모수선이 용이하도록 공용부분의 변경요건 완화(3/4에서 과반수), 관리조합 이사장의 소송대리인, 관리조합의 법인화 요건완화, 재건축 요건 및 절차 완화
2004년	중고층공동주택표준관리규약을 맨션표준관리규약으로 개정	맨션적정화법, 재건축원활화법, 구분소유법 개정내용 반영
2005년	맨션관리표준지침 제정	관리업무 수행시 참고할 수 있도록 반드시 행해야 할 관리업무와 개선방향을 제시, 특히 장기수선계획 수립 18개 항목 명시
2008년	長期修繕計劃標準様式・作成ガイド라인活用집집이 제시	장기수선계획 작성방법, 수선적립금 적립방법으로 균등적립방식 제안
2011년	맨션의 수선적립금에 관한 가이드라인 제시	신축맨션 구입자를 위해 수선적립금의 적립기준, 수선적립금에 대한 이해 제고

거주함으로써 나타나는 권리위반자 문제, 임차인 문제, 주택의 유지관리 등에 대응하기 위해서는 더 상세한 내용을 제시할 필요성이 발생함에 따라 표준관리규약을 만들었으며, 이후 이를 더욱 상세하게 만들고 맨션의 형태가 다양해진 실정을 감안하여 단동형, 단지형, 복합용도용 만들어지면서 오늘에 이른 것을 알 수 있다. 1985년에는 관리조합이 맨션관리사 가장 어렵게 생각하는 수선유지에 대한 조언과 자문을 행하는 조직으로 맨션관리센터를 설립하여 수선유지에 대한 자문을 제공하도록 한 것을 알 수 있다.

또한 일본 정부는 맨션관리가 제대로 이루어지려면

관리조합에 대한 지도와 더불어 필요한 것이 관리회사를 지도하는 것으로 인식하고 있다. 이 때문에 1982년 관리규약을 만들면서 동시에 표준관리위탁약관을 만들었다. 또한 1985년에는 맨션을 관리하려는 자는 일정한 요건을 갖추어 등록하도록 하는 관리회사 등록제도를 만든 바 있다. 당시의 제도가 임의제도라면, 맨션적정화법에서는 관리회사의 의무등록제도를 만들었으며, 맨션관리를 위해서는 30개 이상 관리조합에 대해 1인 이상 관리업무주임자가 있어야 한다는 규정을 통해 관리회사를 규제하고 있다.

2000년대에 들어, 일본정부는 맨션의 유지관리, 노후화된 맨션대책으로 재건축이 원활하게 이루어질 수 있도록

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

하는 제도마련에 역점을 기울이고 있다. 이 때문에 맨션관리적정화법, 맨션재건축원활화법이 제정되었으며, 관리와 관련된 제반규정이 담겨져 있지만 유지관리를 위한 필수 항목으로 18개 항목을 규정한 관리업무지침, 장기수선계획 작성 양식 및 가이드라인, 수선적립금 가이드라인이 제시되었던 것이다.

### Ⅲ. 일본맨션관리제도의 시사점

#### 1 관리조합에 대한 직접적인 규제지양

일본의 맨션관리 제도의 특징을 살펴보면, 맨션관리를 위해 관리업무와 관련해서 상세한 내용을 규정한 표준관리규약이나 관리업무위탁계약서, 임의규정이나 정보공개를 통해 소비자가 인지할 수 있도록 하는 등록제도 등을 만들어서 맨션관리가 이루어지도록 하고 있지, 우리나라처럼 법률을 통해 맨션관리를 강제화하지 않는 특징을 발견할 수 있다. 이는 일본정부가 국민생활에 개입하는 정책 도입에 신중하다는 것을 판단을 하게 한다. 즉, 일본정부는 맨션관리에 있어서는 멘토로서의 역할을 하는 것이지 규제자로서의 역할을 선택하지 않았다는 것이다.

특히, 일본에서는 우리나라에서처럼 재건축이 쉽게 추진되는 상황이 아니었던 점에서 노후맨션에 대한 대책을 강구할 필요성이 일찍부터 제기되었으나, 장기수선계획 수립이나 수선적립금의 적립 등 유지관리와 관련된 부분을 관리조합에 일임함으로써 이를 강제화하지 않았던 것도 우리나라와 다르다. 이렇게 일본정부가 노후맨션 관리에 개입하지 않는 것은 맨션이 개인재산인 점에서 개인의 비용과 책임하에서 관리하도록 하는 것이 정책의 형평성을 저해하지 않는다고 보기 때문으로 생각된다.

2000년대가 되면서 맨션의 노후화에 적극적으로 대처하는 한편, 조기노후화를 방지하려면 관리의 전문성을 강화할 필요성이 다각도에서 제기되고 있다. 대표적인 것이 맨션맨션관리업등록의무, 관리주임의 의무배치, 관리회사

협의체로서 고층주택관리업협회를 법정단체로 인정한 것이다. 그런데 맨션관리업 등록의무와 관리주임의 의무배치는 맨션의 관리조합을 규제하는 것이 아니라 맨션을 관리하는 관리회사를 규제하는 것이며, 지정법인으로 고층주택관리업협회(2013년 4월 1일부터 맨션관리업협회로 명칭변경)를 지정한 것(國土交通省告示第1345号)은 협회를 대우해주면서 회원사 관리를 제대로 하라는 취지가 담긴 것으로 판단된다. 이처럼 강행규정은 전부 관리회사나 단체에 대한 것으로, 관리조합의 관리에 대한 규제는 아니었다. 관리조합이나 구분소유자에 대해서는 여전히 장기수선계획 수립양식과 작성방법을 지도하고, 수선적립금 가이드라인을 제공함으로써 유지관리의 중요성을 홍보해야 한다는 것이 정부의 태도이기 때문이다. 이러한 점이 1978년 주택건설촉진법과 1979년 공동주택관리령 제정, 2003년 주택법을 두고 관리와 관련된 여러 가지를 규제<sup>14)</sup>하고 있는 우리나라와의 큰 차이로 생각된다.

#### 2 맨션의 유지관리에 대한 정보 및 지원 제도 운영

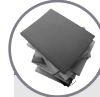
일본 정부는 맨션이 늘어나고 경과년수가 오래된 맨션이 증가함에 따라 맨션관리에 대한 정보제공, 수선이력관리, 적절한 장기수선계획 수립과 비용적립 유도를 위해 다양한 노력을 기울이고 있다. 는 데 가장 노력하는 것이 맨션유지관리를 위한 각종 정보를 집합해 놓은 것이다. 주거 관련 정보를 종합한 거주발신국(<http://www.sumai-info.jp/toukei/>) 홈페이지내 맨션의 유지관리와 재생부분을 클릭하면(<http://www.sumai-info.jp/mansion/index.html>)이 나오는데, 해당부분에는 맨션과 관련된 맨션관리센터와 국토교통성의 역할소개, 지방공공단체 등의 상담창구(<http://www.manshon.jp/sodan/dantai.html>), 전문가를 통한 상담 및 과건제도 및 관리관련비영리법인(<http://www.manshon.jp/sodan/mendan.html>), 맨션의 재생을 지원하는 지방협의회(<http://www.manshon.jp/sodan/chihokyougi.html>), 맨션재생관련 전문가 단체(<http://www.manshon.jp/sodan/>)

14) 우리나라의 공동주택 관리에 대한 법제가 어떻게 변화되었는가에 대해서는 대한주택관리사협회 2013: 4~10) 참고

## 공동주택 1000만호 시대의 관리제도 현황과 과제

senmonka.html)를 일람해서 소개해주고 있다. 게다가 맨션 관리에 필요한 각종 제도로 맨션정보등록제도<sup>15)</sup>를 운영하는 주택금융보급협회(<http://www.sumai-info.com/index.html>), 맨션관리업협회(<http://www.kanrikyo.or.jp/>), 부동산협회(<http://www.fdk.or.jp/>), 주택금융지원기구(<http://www.jhf.go.jp/>), 주택리폼·분쟁처리지원센터(<http://www.chord.or.jp/>), 주택리폼추진협회(<http://www.j-reform.com/>) 등의 각종 정보를 망라함으로써 관리조합이 필요한 정보를 쉽게 구득할 수 있게 하고 있다. 이러한 제도가 유지관리 정보만 제공한다면, 정부의 소극적인 태도를 비판할 수 있으나 각종지원을 받을 수 있는 제도를 종합함은 물론 대규모 수선이 원활하게 이루어지도록 공용부분 리폼 론 대출제도를 도입하고 있는 점에서 규제보다는 지원을 통한 맨션관리제도를 도입하고 있다고 할 수 있다.

우리나라 정부가 공동주택관리는 사적자치의 영역이라고 하면서 각종 강제화된 규제를 운영하는 반면, 정부지원은 거의 없는 것에 비하면 일본은 관리조합에 대한 규제는 사실상 없는 반면 지원제도를 도입한 것과는 확실한 차이가 있다고 할 수 있다.



### 참고문헌

- 1) 국토교통부, 2013 「공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리 전략 연구」
- 2) 梶浦 恒男, 2002 「マンション管理のこれから」日本マンション學會關西支部編「マンション管理實務讀本」
- 3) 대한주택관리사협회, 2013, 「공동주택비리방지를 위한 법제 개선방안 연구」 2013년 국회연구용역과제보고서
- 4) 박신영, 2014 일본의 공동주택(맨션) 관리, 한국공동주택관리연구원역음, 「현대공동주택관리론」, 서울: 박영사, 236~265쪽
- 5) 일본통계국의 인구추계(<http://www.stat.go.jp/data/jin-sui/new.htm>) 및 2013년 토지주택총조사결과([http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10\\_2.htm](http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_2.htm))

15) 주택금융보급협회의 증명서를 발급받으면 주택금융지원기구로부터 공용부분 리폼론을 대출받을 때 금리가 인하되며, 맨션관리센터로부터 대출보증을 받을 때 보증료 인하의 혜택을 받는다.