

공동주택 개발 및 분양시의 행정지도와 효과

-미국 하와이 주를 중심으로-

Administrative control and effect of condominium development

-in case of Hawaii, U.S.-

김정인*

Kim, Jung-In

Abstract

In Korea, condominium apartment was supplied 50 years ago.

However, the problems related to contract and selling in lots still happens. Most of these problems is due to be made a contract and selling in lots before completion of condominium.

For solving these problems, it is necessary for thoroughgoing selling in lots and administrative guidance in time for development. Because of the problem after the selling in lots become involved not only selling in lots of developer and the contract with purchaser, but also condominium management and repair of defect processing system.

As a result of consideration to development control and administrative guidance in Hawaii State, it may be had some effects like an appropriate management system, consumer protection and consumer education.

키워드 개발 및 분양 시 지도, 분양공동주택

Keywords development control, condominium

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라에 아파트가 공급되기 시작한지 50여년이 되었지만 분양 계약과 관련한 문제는 여전히 발생하고 있다. 그 문제들은 소비자에게 불리하게 작성된 분양 계약서의 문제, 준공과 입주 지연에 의한 계약자의 손해 문제, 계약시의 설계도면과 실제 입주했을 때의 차이점등, 주택이 완공되지 않은 상태에서 분양 계약이 이루어지기 때문에 일어나는 문제점이 대부분이다.

이러한 문제점을 해소하기 위해서는 철저한 분양, 개발시의 행정지도가 뒷받침 되지 않으면 안 된다. 왜냐하면 분양에 뒤따르는 문제는 비단 개발업자의 분양이나 소비자와의 계약문제 뿐만 아니라 거주 후의 관리, 불량시공 및 하자처리 문제와도 밀접한 관계가 있기 때문이다.

한편 우리나라 주택의 건설, 공급, 관리는 주택법에 정해져 있지만 분양의 광고 및 계약에 관한 사항은 건축물의 분양에 관한 법률에서 정하고 있으므로 행정 지도에 일관

성이 없다고 볼 수 있다.

齋藤・富田의 일본의 분양공동주택의 관리문제를 바탕으로 한 연구 보고에 의하면, 분양공동주택에 대한 지방공공단체의 시책이 필요하다고 지적하고 행정대응의 과제로서, 개발단계 및 ·분양단계의 행정대응도 중요하다고 지적하고 있다.

이 연구보고에서는 개발·분양 시의 행정대응이 필요한 이유로, 양호한 재고주택의 형성을 위해서는, 분양 시에서부터 양호한 주택을 만들 필요가 있지만, 그것은 물적인 측면만이 아니라, 관리나 소유권의 초기설정도 포함하여 지도할 필요가 있다고 지적하고 있다.¹⁾

본 연구에서는 미국 하와이 주에서 실시되고 있는 분양공동주택(이하, 콘도미니엄이라고 한다)의 개발 및 분양 시에 실시되고 있는 행정지도를 검토함으로써 앞으로 우리나라에서도 원활한 행정지도가 실시될 수 있는 기초적 자료를 마련하고자 한다.

*정회원, 우리관리 주식회사 주거문화연구팀 과장, Ph.D.

1) 齋藤廣子,富田路易(2001)分譲マンションの管理問題と地方公共団体の取り組み,社団法人日本住宅協会, pp.60~67

2. 연구방법

공동주택의 개발 및 분양시의 행정지도의 종류와 그 효과를 검토하기 위하여 미국 하와이 주의 사례를 살펴보았다. 하와이 주는 미국의 다른 주에 비하여 콘도미니엄의 공급이 활발히 진행되어 공동주택에 대한 행정지도가 적극적으로 추진되고 있다.

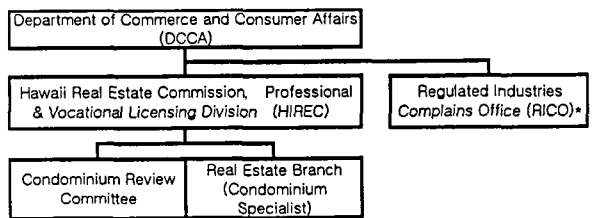
조사기간은 2003년 12월 9일~12월17일 이며, 하와이 주 정부 콘도미니엄 담당 부서인 부동산국(Real Estate Branch) 및 부동산 위원회(Real Estate Commission)를 중심으로, 전미(全美)관리조합협회(CAI, Community Associations Institute)하와이 지부, 관리회사 National Mortgage Real Estate CORP와 Hawaii First INC를 방문하여 콘도미니엄의 개발 및 분양 시에 어떠한 행정지도가 실시되고 있는지 면접조사를 실시하였다.

II. 하와이 주의 콘도미니엄관리에 대한 행정시책의 기반

1. 법률정비와 담당부서의 역할분담

하와이 주의 콘도미니엄 관리 행정시책의 중심이 되는 것이 하와이 주 수정법 제514조A(Hawaii Revised Statutes, CHAPTER 514A, Condominium Property Regimes:이하, 법률이라고 한다)이다. 하와이는 콘도미니엄의 신규개발에 관한 법률을 제정한 최초의 주이기도 하다. 현재는, 콘도미니엄의 거주 비율이 다른 주보다 높기 때문에 관리에 대한 행정의 관심도 높아 1961년 제정된 이래에 개정을 반복해오고 있다.

이 법률에는 콘도미니엄 창설에 관한 사항, 관리조합의 운영에 관한 사항, 회계 관련 서류와 수신 적립금에 관한 사항, 관리업자의 규제에 관한 사항, 분쟁의 중재에 관한 사항 등 여러 가지의 제도에 관하여 규정하고 있으며 이 제도를 실시하는 기관이 부동산국이다. 부동산국은 총9명의 직원이 부동산관련업무와 콘도미니엄 관련 업무를 나누어 담당하고 있다. 또한 부동산국의 임무를 보조하는 역할을 하는 부동산 위원회가 있으며, 부동산 위원회 안에 법률 규제 검토 위원회, 부동산 자격·연수위원회, 콘도미니엄 문제 검토 위원회 등, 3개의 전문위원회가 속해있다.



*RICO는 법률 또는 규칙을 위반한 부동산업자에 대한 조사 및 소추를 행하는 기관

그림1 하와이 주의 콘도미니엄 담당부서의 조직도

자료:2003 Annual Report, Real Estate Commission

그 중에서 콘도미니엄 검토 위원회에서는 콘도미니엄에 관한 현황 및 문제에 대해 논의 하고, 제도의 검토를 실시하고 있다. 또한, 콘도미니엄 개발업자, 구분소유자, 거주자 단체의 임원, 관리회사 등, 관계자가 참가하는 공개회의

를 실시하여 어떤 시책을 실시할 것인가 하는 것을 관계자들에게 청취하여 행정시책을 기획한다. 이밖에도 관리조합의 등록 및 지도 등 폭넓은 업무를 행하고 있으며, 본 논문에는 언급하지 않았지만 관리조합에게 유지관리의 매뉴얼 배포 등 유지관리의 가이드라인 제시와 교육 및 연수를 실시하고 있다.

2. 콘도미니엄 교육 기금을 통한 자금 확보

법률 131조에 의하면, 부동산위원회는 교육적인 목적을 위하여 콘도미니엄 관리 교육 기금(condominium management education fund)을 징수하여 사용할 수 있다고 규정되어있다.

이는 부동산 위원회가 콘도미니엄에 관한 연구·조사를 실시하는 것과, 관리조합의 효율적 운영, 그리고 관리조합 내부에서 발생하는 문제에 신속하게 대응하기 위한 것이다. 관리조합 및 소유자, 즉 소비자에게 정보제공을 하기 위하여 자금을 확보하도록 설치한 것이다.

이 기금은 콘도미니엄 프로젝트를 개발하는 업자, 거주자, 관리업자 등 콘도미니엄 개발, 거주 및 관리에 직접 관여하는 관계자들로부터 징수하며, 관리조합과 구분소유자 즉 소비자를 위한 교육, 정보제공에 사용되는 자금은 전부 이 기금에서 제공되며, 콘도미니엄 관리 교육 기금은, 콘도미니엄관리시책을 실시하는데 있어서 상당히 중요하다.

일반적으로 지방자치단체에서는 행정시책을 실시하는데 있어서 자금의 부족이 원인으로 원활하게 실시를 못하는 경우가 있다. 특히 사유재산인 콘도미니엄이나 아파트와 같은 경우는 이와 같이 명확한 목적을 지닌 명목에 자금을 조달이 가능한 것이 중요한 포인트가 된다.

주민·관리조합의 부담이 들지만, 이 기금을 통해서 기금을 지불함으로써 관리에 관한 책임과 인식을 향상시킬 수 있는 효과도 있다.

한편, 부동산위원회에서 설치하고 있는 기금은 3가지가 있으며 콘도미니엄교육기금 이외에도 부동산 교육기금과 부동산 손해회수 기금이 있다. 그 중에서도 교육목적으로 마련된 기금 지출의 최근 5년간의 추이를 보면, 부동산 교육기금은 변화가 적은 반면, 콘도미니엄교육기금은 이와 반대의 경향이 보이며, 2001년부터 지출금액도 부동산 교육기금의 지출보다 많아지고 있다.(그림 2) 이것은 콘도미니엄

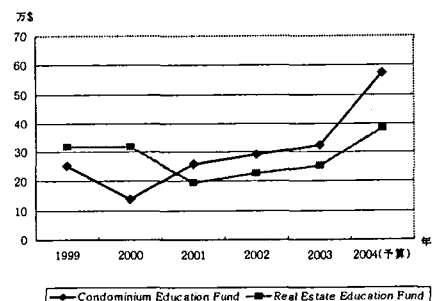


그림2 콘도미니엄교육기금과 부동산교육기금의 지출 추이

자료:2003 Annual Report, Real Estate Commission

니업의 중요성을 인식하여 부동산 정책 중에서도 그 비중이 커지는 것을 시사하고 있으며 앞으로 콘도미니엄에 대한 행정지도가 활발해 질 것이 기대된다.

III. 콘도미니엄 개발업자에 대한 행정지도

제3장에서는 하와이 주 콘도미니엄 행정시책의 기반이 되는 것을 알아보았다. 이 장에서는 행정지도의 실체를 검토해 보도록 한다.

1. 콘도미니엄 프로젝트 등록제도

하와이 주의 법률에 의하면, 부동산 개발업자가 콘도미니엄을 건설하고 분양하는 경우, 주 정부 기관에 개발 프로젝트를 등록·신고하지 않으면 안 된다. 이것은 개발업자가 콘도미니엄 개발을 위한 요건을 확인하는 것과 동시에 콘도미니엄의 주호를 구입하는 자에게 정보를 공개함으로써 구입자의 권리보호의 관점에서 실시되고 있다.

등록 시에 필요한 대표적 서류는 선언증서 (declaration) 과 관리규약(bylaws)이다. 선언증서, 콘도미니엄의 건축물이나 공용부분의 권리관계등 기본적인 사항을 기재한 것이며 관리규약도 선언과 마찬가지로 각 콘도미니엄별로 작성하여 등록을 해야 한다.

2. 퍼블릭·리포트의 제출

한편, 개발업자가 콘도미니엄 건설과 분양을 하기 위해서는 주 정부 기관에 콘도미니엄을 등록함과 동시에 하와이 주의 담당부서에 퍼블릭·리포트를 제출하는 것을 의무화하고 있다(법률 제36조).

퍼블릭 리포트는 콘도미니엄의 건설과 관리에 관한 정보를 공개하기 위한 것이다. 특히, 콘도미니엄에 관한 건물의 개요, 권리 관계 그리고 입주 후의 관리계획을 비롯하여 관리와 관련한 제 설정을 나타낸 것이다. 이를 제출하여 정보를 공개함으로써 콘도미니엄을 구입하고자 하는 소비자를 보호하는 것을 가장 큰 목적으로 하고 있다.

개발업자는 퍼블릭·리포트가 효력을 발생하기 전까지 주호를 판매할 수가 없으며 부동산국은 서류가 빠짐없이 제출되었는가를 체크한다. 다만, 제출 서류가 구비되어 있는지만 체크하는 것이며 기재내용에 대해서 체크하는 것은 아니다. 어디까지나 소비자에의 정보공개가 목적이며 그 정보에 대한 판단은 소비자의 책임으로 위임하고 있다.

주요 제출 서류는, 개발 프로젝트와 관련한 업자(개발업자 및 관리업자)의 개요, 콘도미니엄에 관한 서류(선언증서-법률 제 514A 장 11조에 정한 주정부에 등록된 것, 설계도서, 관리규약, 관리세칙), 공용부분의 설정 및 그 관리 등에 관한 내용이다.

또한 서류마다 체크리스트를 두어 합의형성을 위한 의견의 비율 등도 구입예정자가 파악할 수 있도록 명시하여야 한다. 이는 사전에 규약이나 콘도미니엄의 사용방법을 설정하여 등록함으로써 구입예정자에게 콘도미니엄의 관리에 관한 정보제공을 하며, 입주 후의 관리에 관한 민원을 최소한으로 하는 효과를 가진다. 퍼블릭 리포트의 제

출 시에 기재하는 사항은 다음의 표1과 같다.

표 1 퍼블릭 리포트 제출시의 명시 사항

항목	내용
콘도미니엄의 관계자에 관한 사항	개발업자, 부동산 중개업자, 건설회사, 관리회사 등
콘도미니엄 등록의 사실증명	선언증서, 설계도서, 관리규약의 주정부에의 등록 사실
선언증서, 설계도서, 관리규약의 개정	최소한의 의견권의 비율 변경에 대한 개발업자의 권리
구입자에게 이전되는 권리의 내용	-
토지의 개요	-
건물 전체의 개요	층수, 소재, 용도, 이용제한, 설비관계, 주차장, 여가시설 등
공용부분, 공유재산의 명시	공용부분의 전용사용 등의 유무
건물에 대한 보증	주호 및 공용부부의 보증 건축물의 완성일 또는 완성예정일
공용부분의 관리	관리회사와 개발업자와의 관계, 당초의 관리비(부속서류에 명시), 광열비
매매계약에 관한 사항	계약을 취소할 권리 중요부분의 변경에 의한 계약의 무효

IV. 구입예정자에 대한 행정지도

법률 제62조에 의하면, 구입예정자에게는 퍼블릭 리포트의 사본이 제공되지 않으면 안 된다고 명시되어 있다. 또한 퍼블릭 리포트가 제공되었다는 증명과, 구입예정자는 이것을 읽고 계약을 포기할 것인가에 관한 서류에 서명할 필요가 있다. 즉, 구입예정자는 개발업자로부터 제공된 퍼블릭 리포트를 충분히 숙지할 의무가 있으며, 부동산국에 이를 숙지하고 있다는 서명을 제출하는 것으로, 구입예정자가 구입물건에 대한 정보를 확실하게 인식하게 하기 위한 행정지도이다.

또한 콘도미니엄을 구입한 후에는 부동산 국에 관리조합의 등록을 의무화 하고 있다. 신규 등록은 관리조합의 총회가 있는 30일 이내에 하지 않으면 안 되며, 2년마다 등록내용을 갱신하지 않으면 안 된다. 이 제도의 의도는 주 정부가 실시하는 콘도미니엄 관리 시책을 유효하게 진행하기 위하여 관리조합의 현황을 파악 하는 것이며, 그 갱신을 의무화 하는 것에 의해, 적절한 관리의 진행여부를 체크하는 것이 가능하다. 특히, 책임배상보험(fidelity bond)에 가입되어 있는지를 체크할 수 있으며 수선 적립금의 징수 상황 및 추계 공사비의 비율을 파악할 수 있어, 수선 적립금 잔고의 적정수준의 확보를 유도한다는 효과가 있다.

V. 행정지도의 효과

공동주택의 개발 및 분양시의 행정지도는 다음과 같은 효과를 줄 수 있다.

첫째, 적절한 관리시스템 설정을 유도할 수 있다.

공동주택의 거주 후에 개발업자, 시공업자 그리고 거주자 사이에서 발생하는 문제는 공동 주택의 계획 시에 초기 관리의 설정이나 관리의 계획이 미흡해서 일어나는 경우가 많다. 공동주택의 분양 시에 관리 계획이 수립되어 있는지를 체크하고 구입예정자가 인식하도록 하여 적절한 관리 시스템의 설정을 유도하는 효과를 가진다.

둘째, 소비자 보호의 효과를 증대 시킬 수 있다.

현재 우리나라에서 실시하고 있는 선분양 제도의 경우에는 실물을 보지 않고 계약이 이루어지기 때문에 소비자의 피해가 우려되는 점이 있다.

개발 시 분양 업체에 대한 철저한 행정지도는 분양의 보증을 피하고 소비자 권익을 보호하는 것에 크게 기여할 것으로 보인다.

셋째, 소비자의 교육 효과가 생긴다.

소비자는 권리를 보호받기 위하여 지식을 함양하여야 한다. 계약 시에 소비자는 투명한 정보를 제공받아 불리한 계약이 되지 않도록 보호받을 권리가 있지만, 제공된 정보는 소비자가 직접 체크하도록 하여 구입하고자 하는 주택에 대하여 이해하도록 하는 교육의 효과를 가지고, 계약자로서의 책임의식도 가지도록 할 수 있다.

VI. 결론 및 제언

하와이 주에서는 콘도미니엄의 개발 및 분양 시에 개발, 분양 방법 뿐만 아니라 관리에 관한 지도까지 종합적으로 실시하고 있는 것이 큰 특징이다.

특히 법률의 정비를 통해 개발업자의 의무, 구입예정자 및 구분소유자의 의무 등도 명확히 하고 있으며, 퍼블릭 리포트를 담당부서에 제출하도록 하여, 콘도미니엄 및 콘도미니엄 관리 관련 사항을 명확하게 설정하도록 하고 있으며, 그 정보를 구입예정자 즉 소비자에게 제공하여 구입의 판단 자료로 할 수 있도록 하는 효과가 있다.

또한 구입 후 구분소유자의 조직을 결성하여 관리상황 및 수선계획 작성 등의 유무를 등록하게 하여 담당부서에서 데이터를 보유하는 것이 가능하여, 원활한 행정지도가 가능하다고 할 수 있다.

이는 콘도미니엄의 개발 및 분양 시에 행정 담당자와 사업자, 그리고 소비자의 합의 형성이 요구되어지므로 소비자의 보호 차원에서도 유효하다고 할 수 있다.(그림3)

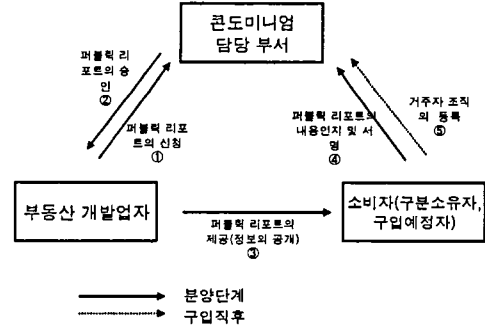


그림3 하와이 주의 콘도미니엄 개발 시 지도의 흐름

이러한 점을 바탕으로 우리나라에서도 앞으로 분양 시 개발업자의 소비자에 대한 정보제공, 관리규약 등의 제반 규정 등을 명확히 할 수 있는 행정지도를 실시할 수 있도록 제도정비가 이루어져야 한다고 하겠다.

참고문헌

1. 金貞仁, 梶浦恒男, 藤田忍: 「マンション管理に對する地方自治體の行政施策取り組み狀況と公的對應必要性の位置付け—地方自治體のマンション管理への行政施策に關する研究 その1」、日本建築學會計畫系論文集、第576號、pp.141-147、2004.2
2. 齋藤廣子, 富田路易: 「分譲マンションの管理問題と地方公共團體の取り組み」、第17回ハウジング研究報告集、社團法人日本住宅協會、pp.60~67、2001年2月
3. 齋藤廣子, 梶浦恒男: 「米國カリフォルニア州におけるマンションの開発・分譲・管理への行政對應」、マンション學、4pp.197-205、1995年
4. (財) マンション管理センター: 「米國及びドイツの共同分譲住宅の維持管理體制に關する調査報告書」、2001年12月
5. Ashiford & Wriston(2002), the 2003 director's guide to Hawaii Community Association Law
6. 2003 Annual Report, Real Estate Commission, Hawaii State
7. 임덕호(2004), 후분양제의 도입 필요성과 도입 방안, 주택연구, 12(1), pp.45-70