

# 韓·英 共同住宅 관리사의 業務

## The Apartment House Manager's Duty of Korea and England

申 京 珠<sup>1)</sup>

Shin, Kyung Joo

中 島 明 子<sup>2)</sup>

Nakajima, Akiko

安 玉 姬<sup>3)</sup>

An, Ok Hee

---

### Abstact

This study is primarily concerned with the apartment house manager's duty of Korea and England.

The results are as follows :

1. In England, detailed duty is prescribed to apartment house managers, where as Korea has not specific prescription.

Therefore, we suggest 7 items as the management duty of apartment house manager. Namely, that is inhabitant management, external duty management, business management, account management, estate and public institution management, environment management and safety management.

2. In England, apartment house manager is executing their duty before moving into.

But in Korea, their management duty is executed after moving into. There are problems which each of them(inhabitant-user-manager) has plural responsibility.

---

## I. 서 론

서울 충청로에 일본인에 의해 건설된 유립아파트(1932년)를 시초로 시작한 우리나라의 공동주택은 40여년간 별 진전이 없어 1975년 총주택 제고의 5.4%에 불과하였다.

그러다가 1970년에 시작된 대규모 단지화 이후 1980년에 들어서면서 공동주택의 기능성과 능률성이 인정받기 시작하고 여기에 산업화에 따른 인구의 도시집중이 가세하여 1985년 20%선, 1990년 30%선에 접근하게 되었다. 여기에 제 6공화국 정부가 2001년 1가구 1주택 공급을 목표로 전국적으로 공동주택의 공급을 시작하여 단독주택의 비율이 점차 줄어들고(전국 60%, 서울 40%선), 이와 반비례하여 전국적인

---

1) 正會員, 漢陽大學校 家庭管理學科 教授

2) 日本目白短期大學 生活科學科 教授

3) 正會員, 嶺南大學校 家庭管理學科 助教授

로 공동주택이 증가하고 있다. 그러나 우리나라는 공동주택의 공급에만 급급하여 아직 이의 체계적인 관리가 이루어지고 있지 않고 있다(申京珠, 申島明子, 1994).

정부는 공동주택관리 문제해결의 일환으로 공동주택 관리사 제도를 신설, 이의 정착을 위한 노력을 기울이고 있으며, 1995년 1월 1일부터 공동주택관리사(보)에 의한 공동주택관리가 시행된다. 이러한 시점에서 본 연구에서는 우리나라보다 앞서 공동주택관리가 정착된 영국을 비교국가로 선정하여 양국의 공동주택관리자의 업무내용을 검토하고자 한다.

연구방법은 자료분석법을 선택하여 입수가능했던 공동주택 관련 법규, 서적, 논문 등을 이용하여 정리하였는데, 이 관계는 체계적으로 정리된 자료가 부족하여, 앞으로 이에 대한 본격적인 연구가 요망되었다. 본 연구는 우리나라 공동주택관리사 정착의 필요성을 인지시키고, 아울러 공동주택 관리사의 역할에 대해 공동주택 관련 3자(입주자-사용자-관리자)와 정책 입안자가 함께 다시한번 생각하게 되는 계기를 마련하고자 하며, 본 논문이 공동주택 관리사의 관리범위 설정에 도움이 되기를 기대한다.

## II. 한국의 공동주택관리 업무

우리나라 공동주택의 관리는 주택건설촉진법 제38조에서 규정하고 있다. 여기에서는 먼저 공동주택(부대시설, 복리시설 포함)의 관리의무자를 소유자, 입주자, 사용자, 입주자대표회의 및 관리주체로 명시하고 대통령령이 정하는 바에 따라서 이를 관리해야 한다고 제시한다(1992년 12월 8일 개정). 즉, 공동주택관리는 공동주택관리사만의 임무가 아니라 소유자·입주자와 사용자 및 관리주체로 명시하고 있다. 동법 제39조 제 4항의 관리임무에서는 공동주택을 안전

하고 효율적으로 관리하여 공동주택 입주자의 권익을 보호하기 위하여 행하는 ① 공동주택의 운영, 관리, 유지, 보수, 대체 및 개량에 관한 업무 ② 위 임무수행에 따른 분담금, 기타 경비의 청구, 수령, 지출, 관리업무 ③ 기타 공동주택의 관리에 관하여 건설부령이 정하는 업무로 명시하고, 제시한 관리내용의 상세에 대해서는 서술하지 않았다.

한편, 공동주택관리령 제3조(관리주체의 업무 등)에서는 공동주택 등을 관리하는 입주자 자치관리 기구, 주택관리업자 및 사업주체(이하 관리주체)는 법 제 38조 제 1항의 규정에 의하여 다음 각호의 업무를 행한다(1988년 9월 5일 개정)고 밝히고,

① 공동주택의 공용부분, 공동주택 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지, 보수와 안전관리, ② 공동주택 단지안의 경비, 청소 및 쓰레기 수거, ③ 관리비 및 사용료의 징수와 공과금의 납부대행, ④ 특별수선 총담금의 징수 및 적립, ⑤ 제 9조의 규정에 의한 공동주택 관리규약으로 정한 사항 및 제 10조 6항의 규정에 의하여 입주자 대표회의에서 결정한 사항, ⑥ 기타 건설부령으로 정하는 사항의 집행으로 명시하고 있다(1983년 6월 10일 신설<sup>4)</sup>).

이에 본 연구자들은 이외 공동주택관리령(예: 공동주택관리령 제3조 관리주체의 업무 등, 제4조 안전관리, 제8조 사업주체에 의한 관리 등), 공동주택관리규칙(예: 공동주택관리규칙 제2조 관리주체의 업무, 제 3조 안전관리, 제15조 공동주택관리실적 산정방법 등, 제17조 주택관리

註4) 공동주택 관리규칙 제 2조 관리주체의 업무에서 위 ⑥을 다음과 같이 제시하였다(1983년 6월 25일 개정).

- 공동주택관리 업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽.
- 공동주택 단지안의 질서문란행위등을 방지하기 위한 조치의 강구.
- 공동주택 단지안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구.

업자의 업무범위 등, 부칙)에서 공동주택관리 관련사항과 종래의 각 연구자들이 제시하고 있는 공동주택관리업무(표1참조)를 참고하여 공동주택의 관리범위를 (1) 입주자 관리 (2) 대외업무관리 (3) 사무관리 (4) 회계관리 (5) 단지 및 시설관리 (6) 환경관리 (7) 안전관리의 7가지로 구분하여 각 항목별로 필요하다고 사료되는 공동주택의 관리내용을 제안해 보고자 한다. 이는 하나의 기초건의로 이를 기본으로 심층분석을 통한 제시가 요망된다.

<표 1> 종래의 연구자가 제시한 공동주택 관리업무의 예

한국주택사업협회	1980	입주자 관리, 단지관리, 시설 관리로 구분
신건축학대계	1983	공동주택의 유지관리의 범위 정의
대한주택공사	1984	인적 관리, 물적 관리
박 현 옥	1987	운영관리, 유지관리, 생활관리
강 동 기	1989	유지관리에 대하여 정의
강순주·김진영	1994	운영관리, 유지관리, 생활관리

(1) 입주자 관리

입주자 관리란 입주자들의 욕구와 희망사항을 파악하여 입주자 상호간의 이해와 협력을 증진시켜서 공동생활에 참여, 협조토록 하는 업무를 말한다.

입주자란 공동주택 관리령에 따라 초기에는 공동주택의 소유자를 의미하였으나, 현재는 거주자를 포함하고 있는데, 전체 입주예정자의 과반수가 입주를 완료한 경우 입주자들 스스로 동의 세대 수에 비례한 대표자를 선출하고 선출된 인원으로 입주자 대표회의는 의결기관으로서 모든 관리업무에 대한 의사결정권을 가지고 있다. 동별 대표자가 될 수 있는 사람은 당해 공동주택

에 6개월이상 거주하고 있는 자이다.

공동주택 관리령 제10조에 제시된 입주자 대표회의의 업무사항은 다음과 같다.

- ① 공동주택관리규약 개정안의 제안 및 공동주택 관리에 필요한 제규정의 제정과 개정
- ② 관리비예산의 확정, 사용료의 기준, 감사의 요구와 결산의 처리
- ③ 공동주택 단지내의 전기, 도로, 상하수, 가스 설비, 냉난방시설, 승강기, 주차장의 유지 및 운영기준 설정
- ④ 자치관리시는 자치관리기구 직원의 임명과 제명
- ⑤ 공동주택의 공용부분, 공동소유인 부대시설, 복지시설의 보수, 대체 및 개량
- ⑥ 입주자 상호간의 이해가 상반되는 사항의 조정
- ⑦ 기타 관리규약으로 정하는 사항

입주자 관리의 내용은 먼저 입주자 관리를 위한 기본자료의 마련으로 입주자 실태파악에서 시작된다. 입주자의 실태 및 변동사항은 소장이나 관리인이 조사하거나, 실태조사서의 발행, 혹은 동대표를 통하게 되어 있는데 대부분의 단지에서는 이주시 전입자가 직접 관리사무소에 제출하도록 하고 있다. 그 자료로는 입주자카드가 이용되는데 여기에는 동호수, 자택전화, 세대주 성명, 주민등록 번호, 연령, 출생지, 전거주지의 주소 및 거주형태, 가족사항 및 가족수, 입주형태, 월소득, 자동차대수 및 자동차 번호, 동거인 가족사항 및 동거인수 등을 기입하도록 하는데 아파트에 따라서 다소 차이가 있다. 앞으로는 이 분야 업무가 확대되어 전문주생활 상담원에 의해 주생활 상담, 각종 문제해결자의 역할도 요구된다.

(2) 대외업무관리

공동주택의 관리자는 공동주택을 관리하는데

직접 또는 간접적으로 관계가 있는 기관과 관련 업체를 대상으로 하여 대외업무를 수행하여야 한다.

중앙행정기구로는 건설부 주택국내의 주택정책과, 주택관리과, 기술지도과, 건축과, 도시계획과, 도시개발과 등이 있다. 가장 직접적인 관계가 있는 과는 주택관리과로서 관련업무내용은 다음과 같다.

- ① 주택건설자금의 집행계획에 대한 운영관리,
- ② 주택에 대한 조사, 통계, ③ 주택사업에 대한 승인 및 분석, ④ 주택의 분양가격 및 임대료의 승인, ⑤ 주택관리에 대한 기준정책 및 지도감독, ⑥ 부대시설 및 복리시설의 기준제정, ⑦ 주거환경 정화에 대한 연구.

또 지방행정기관인 시, 군, 구청, 동, 면사무소, 경찰서, 파출소, 소방서와도 업무관련을 가진다. 그외 유관기관 및 업체와의 업무관련은 세무서, 한국전력, 통신공사, 건설업체, 방역업체 등이 있다.

관리자는 공동주택에 대한 유지관리의 결과를 건설부령으로 정하는 바에 따라 시장, 군수에게 보고하고 문서로 작성, 보관하는 업무를 수행한다.

임주자 대표회의가 자치관리기구의 인가를 받고자 할 때 공동주택단지의 명칭 및 위치와 임주자대표회의 구성원의 인적사항 등과 기타 첨부서와 함께 인가신청서를 시장, 군수에게 제출하는 업무와, 자치관리를 폐지하고 주택관리업자를 선정할 때에는 자치관리 폐지신고서를 시장, 군수에게 제출하는 업무도 담당한다.

특별수선충당금을 사용하고자 할 때 장기수선계획에 따라 특별수선충당금의 사용계획서를 작성하여 임주자대표회의의 동의서를 첨부하여 시장, 군수에게 신고하여야 하며, 공동주택 관리업무를 개시할 때에는 당해 공동주택의 명칭, 위치, 규모, 시설내용, 관리인력 및 의무관리기간과 사업주체의 명칭 등을 업무개시 15일 이내에 시장, 군수에게 신고하는 업무도 담당한다.

### (3) 사무관리

사무관리는 공동주택에 귀속되는 전재원을 능률적으로 관리하기 위하여 업무범위를 전반적으로 설정하고 문서이외에 관리사무소, 회의 등에 의한 커뮤니케이션, 인사관리 등을 포함시켜 회계관리와 함께 행정업무의 중추를 구성하는 관리이다. 크게 구분하여 인사관리, 문서관리, 재산관리로 구분할 수 있다.

문서관리는 공동주택관리에 관한 각종 문서의 기록을 통해 일상의 관리업무를 효율적으로 처리하기 위한 것으로 필요에 따라 언제든지 활용할 수 있도록 정리하여야 하는데, 문서의 종류는

- ① 대내외 접수대장 및 문서철 문서발송대장 등의 서철, ② 인사관계, 관리관계, 예산회계관계, 보수관계, 조달관계 서철, ③ 예규, 근황관계, 각종 계약서 관계, 검사관계철, ④ 출근부, 각 부서 업무일지, 오물수거 작업일지, 보안 및 방화점검일지, 민원사무일지 등의 각종 등록부, ⑤ 이 외 분양계약, 임대차계약, 보존등기 소유권관계, 대외기관과의 업무추진 등의 관련 서류등으로 구분한 책들이 많다. 그러나 이를 재검토하여 좀더 효율적인 문서관리가 가능하게 형식적인 문서류는 과감히 없애는 작업부터 시작되어야 한다고 본다. 종합가능한 문서는 하나로 종합하는 방법도 검토되어야 한다.

이외 공동주택관리에 필요한 각종 회의의 진행과 관리직원의 인사관리도 사무관리에 포함된다.

### (4) 회계관리

회계관리란 관리주체가 공동주택을 효율적으로 관리하기 위하여 금전출납, 예산편성, 결산, 관리비수납 등에 따른 업무를 일정한 기준에 의하여 수행토록 하기 위한 것이며 회계관련 기록보관, 물품구입, 세무관리 등이 포함된다.

오늘날은 공동주택의 규모가 커져 단지화함에 따라 공동주택의 유지관리를 위한 재원의 규모가

커지면서 회계관리의 중요성이 높아지고 있다.

공동주택 관리사무소에서는 금전출납부, 은행예금출납부, 회계보조부, 비용보조부, 각 계정원장, 예산부 등의 장부가 비치되어 있어야 한다. 이를 근거로 회계연말에는 반드시 결산을 하여야 하며 결산은 그 목적에 따라 기말결산과 중간결산으로 구분하는데 전자는 회계연도말에 하며 후자는 경영관리나 특정목적에 따라 회계연도 중간에 한다. 회계관리에서 중요한 업무중의 하나는 감사를 받는 일이다. 회계감사에는 내부감사와 외부감사가 있는데 300세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식인 공동주택을 관리하는 관리주체는 회계법인의 회계감사를 매년 1회 받아야 한다. 다만, 공동주택의 입주자 2/3이상의 서면합의가 있으면 외부감사를 받지 않아도 된다(공동주택 관리령 제 3조의 2, 회계감사 등). 회계감사 관련 내용은 1983년(6월 10일) 신설되어 적용되고 있는데 현재까지는 대부분의 단지가 형식적인 감사를 하고 있어 앞으로 이 부분의 강화가 요구되고 있다.

회계관리중 그 비중이 가장 높은 관리비에 대해 살펴보면

공동주택의 관리비는 공동주택 관리령 제 15조 관리비 등(법 제 38조 제 12항 규정에 의함)에서 ①일반관리비, ②청소비, ③오물수거비, ④소독비, ⑤승강기 유지비, ⑥난방비, ⑦급탕비, ⑧수선유지비의 8개 비목의 월별 합계로 하도록 되어 있으며, 이의 규정내역 및 산정방법도 제시되어 있다. 그러나 이 경우 공동주택의 평수 및 계단식형, 복도형의 차이에 따른 관리직원수의 차가 있어 평형별 거주자의 부담에 불평이 이는 경우가 있으므로, 앞으로 좀더 세심한 검토가 요망된다.

### (5) 단지 및 시설관리

단지관리란 단지에 거주하는 입주자의 안전을

도모하며 단지 공동시설물의 자산보호 및 단지내 질서를 유지시켜 쾌적한 단지내 주거환경을 유지하며 나아가 입주자상호간, 관리자와 입주자, 입주자와 단지 인근주민간의 마찰방지 및 문제해결을 대신하는 업무로 이는 (1)항의 입주자 관리와 는 구별되며, 아래와 같이 요약할 수 있다.

① 단지내 안전사고로부터 입주자의 보호(도난, 화재, 추락사고, 차량), ② 공동시설의 보존(급수시설, 보일러시설, 조정), ③ 단지내 위해환경제거(소음, 불법상행위, 공유지 무단점유, 질서 문란행위), ④ 주택의 시설물변경 및 구조변경, 용도변경 등의 제한, ⑤ 단지의 청소 및 유지관리(주호와 계단을 제외한 공동부분의 청소, 소독, 환경정화), ⑥ 금지행위규제(발코니의 세탁물 건조, 무거운 물건 내놓기, 각종 쓰레기, 오물 던지기, 고정출입자 신원파악)

시설관리란 공동주택과 그 부대시설을 적절히 관리하며 적기에 수선, 보수하여 건물과 시설물의 기능을 최대한으로 유지시키면서 수명을 최대한 유지할 수 있게 하는 것인데, 우리나라에서는 하자보수의 개념이 강하며, 이 부분의 연구논문이 많이 나오고 있다. 그러나 앞으로는 현상유지에서 나아가 예방점검으로 안전을 도모하며 원활한 단지생활이 가능하게 할 필요가 있겠다.

### (6) 환경관리

환경관리는 공동주택 단지내의 청소, 위생, 조정 및 소음 등의 관련업무를 파악하여 거주자가 일상생활을 쾌적하게 할 수 있게 하기 위한 관리업무로 청소관리, 위생관리, 조정관리, 기타 환경관리가 여기에 포함된다.

청소관리와 위생관리는 이를 위한 계획과 예방관리가 중요하다.

조정관리는 다양한 효과를 가지나(정서안정, 심리적인 여유, 공기정화, 소음차단 등), 요즈음은 각 공동주택에서 소홀히 하는 경향이어서 앞

으로는 지하주차장이나 별도 주차건물등의 신축으로 단지내 조경범위를 넓힐 필요가 있다고 제안한다. 이외 기타 환경관리로는 소음, 대기오염, 수질오염관리 업무를 포함시켜야 하겠다.

### (7) 안전관리(시설)

안전관리는 관리자와 거주자의 안전의식을 고양시키고, 업무에서 파생될 작업위험성을 제거하여 근무조건을 개선함과 동시에 각종사고를 방지하는 업무이다.

공동주택관리령 제 4조 1항, 규칙 제 3조 1항에서 관리자는 고압가스시설, 중앙집중식 난방시설, 발전 및 변전시설, 위험물 저장시설, 소방시설, 승강기 및 인양기, 연탄가스 배출기, 석벽, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조, 하수도, 옥상 및 계단 등의 난간, 우물 및 비상 저수시설, 펌프실, 노인정 또는 어린이 놀이터에 설치된 시설에 대한 안전관리 계획의 수립이 명시되어 있다. 안전관리항을 별도로 둘 경우는 (5) 단지 및 시설관리항과는 명확한 업무구분의 검토가 요망된다.

## III. 영국의 공동주택 관리업무

영국주택을 소유형태측면에서 구분하면 Freehold 라는 자가주택, Leasehold라는 임대주택, 셋집에 해당하는 Tenancy 및 거주시설이용에 해당하는 Lessee가 있으며 이외 조합주택인 Cooperative house가 있다.

먼저 영국주택의 소유형태별 주거관리의 책임자를 살펴보자.

먼저 임대주택(Leashold)을 살펴보면(영국의 공동주택은 대부분이 임대주택임), 임대주택이란 범형식상으로는 토지와 건물이 주택소유자에 속하고 거주자는 최고 99년, 최저 21년의 장기 임차권을 설정하는데 이때는 자가주택에 버금가는 대가를 지불한다. 영국에는 미국이나 일본, 한

국과 같은 구분 소유권이 원칙적으로 없는데 그 이유는 자가주택간에는 계약을 강제할 수 없으므로 공유·공동부분 등의 관리상의 혼란을 초래하기 때문이라 한다. 공동주택의 소유형태는 임대주택자가 세입자가 되고 토지, 건물의 소유권을 땅주인이 보유하고 있어 당연히 건물의 공유, 공동부분의 관리책임이 땅주인에게 있다. 영국에서는 사회보장측면에서의 주택정책을 기저로 주거법이 제정되어 저소득층을 위한 임대공동주택이 주류를 이루었는데 관리문제 등에서 국가재산을 보호하기 위하여 1980년 주거법에서 공영주택에서의 주택구입권이 도입되어 많은 공영주택이 거주자에게 불하되는데, 이경우 임차인은 임대주택을 소유하게 되는 것이다. 공영임대주택에서는 공유나 공동부분의 관리는 토지와 건물내의 소유자인 지방자치체(지방공공단체로 표기한 자료도 있음)가 하며 구입한 거주자는 이에 필요한 관리비를 자치체에 지불한다. 그러나 최근 이곳에서 불하받은 자가주택자에게 공유부분에 대한 구분소유권을 주는 문제가 검토되고 있다.

다음은 조합주택(Cooperative house)을 살펴보면 영국의 경우 조합주택은 설립한 협동조합의 소유로 거주자(임차인)는 이곳의 한 멤버가 되는 경우와 거주자 자신이 이 협동조합의 협동소유자(Co-ownership)가 되는 경우, 거주자가 자가주택을 취득할 때까지 분할지분로 부분적으로 소유(부분적으로 임대)하다가 전액 지불한 후에 거주하고 있는 주호 전체의 소유권을 취득(Shared ownership)하는 경우가 있다.

Shared ownership방식의 조합주택 거주자는 주택구입권을 갖게 될 것이므로 공영주택의 불하를 받고 싶어도 바라는 불하받을 수 없는 경우에 적용받는다. 또 1980년 주거법에 있어서 공영주택 거주자에게는 공영주택 보장임차권(secured tenancy), 민간주택의 임차인에는 민간 차가보장임차권(assured tenancy)이 도입되어 집 소유주로부터의 불합리한 퇴거로부터

보호받게 되었으며, 민간차가에는 1년에서 5년의 단기임차권(shorthold)이 도입되었다(Basile and Caruso, 1989).

다음은 영국에서 공동주택의 관리에 대해 살펴보자.

영국에서의 체계적인 공동주택 관리의 시작은 우리나라에 비하여 무척 빠르다. 그 시초는 1864년 Octovia Hill이 런던에서 임대주택 3호(18실)를 빌려 주거관리를 시작한데서 비롯된다. 영국 주거관리의 특징은 도시 노동자 계급, 저소득 계층의 거주상태 개선을 위한 무보수 서어비스 정신에 입각한 여성사회운동에서 출발된 점으로 이는 지금도 영국공동주택관리의 기저가 되고 있다.

보다 체계적인 공동주택 관리의 시작은 1916년 결성된 여성 주거 작업자 연합으로 이 단체는 1917년 여성건물 관리인연합(The Assosciety of Woman House Priperty Managers, A. W.H.W.)으로 개칭된다. 이 단체가 1932년 여성 건물 관리인 협회가 되어 1948년 남성 임회가 인정됨에 따라 다시 주택관리인 협회(The S ociety of Housing Managers)로 개칭하여 1951년에는 훈련학교를 개설한다. 이 조직과는 별도로 1931년 설립된 남성회원 위주의 주거행정협회가 1939년 여성회원을 가입시켜서 양 조직의 회원이 일부 병행되는 시기를 거쳐서 1965년 주거관리자 협회가 설립되며 이 조직이 1962년부터 주거관리자 시험부를 개설한다. 이 협회는 1975년 주택관리협회(The Institute of Housung, I.O.H)로 되어 지금도 영국에서 권위 있는 주택관리인 단체로 위치하고 있다.

영국의 공동주택의 관리는 지방자치단체에 소속되어 있는 전문주택관리인이 주로 담당하며 주택관리는 바로 국가재산의 보존과 직결되어 있어 주택정책의 기본과제가 되어 있다.

그후 영국주택 정책이 크게 변화하여 공영주택의 비율 저하에 힘쓰는 반면, 민간주택을 포함한

주택의 질 개선에 집중하여 주택의 질을 높히고 있으나 아직도 공영주택과 지방자치단체주택이 1/3선으로 주택에 대한 주거관리는 영국의 국익과 직결되어 주거관리의 중요성이 계속 인정되고 있다.

영국 주거관리 내용을 살펴보면 다음과 같다(中島明子, 1992).

### (1) 주택사정과 주요구 파악

주거법 제 91조(1957년 제정)에 따라 그 지역의 주요구와 주택사정을 파악하는 것이 자치체의 의무이다. 그 내용은 ① 과밀주거, ② 부익, 욕실 등의 기본설비 부족, ③ 가족의 본의 아닌 분리거주, ④ 거주상태, ⑤ 질병, ⑥ 가족의 특별요구에 관한 입장의 부적합, ⑦ 무주택자이다.

영국의 지방자치체는 공공에 관한 부분은 주택 국이, 민간에 관한 부분은 환경보건국이 맡고 있는데 그 주된 일의 내용은 기존 주택에 대하여는 10년마다 국세조사를 기초로 여기에 첨가하는 형식으로 자치체의 과세대상과 독자 조사에 의해 보충하며 법에 근거한 결함주택은 이웃의 통보에 의하여 판명하기도 한다. 1977년에는 환경성 통달(제 63호)에 의하여 주택투자 계획이 도입되었는데 이는 주요구 평가와 자본투자 계획의 두 부분으로 나누어 평가하게 되어 있는데 여기에 관한 자료를 주택성에 제출하도록 되어 있다.

### (2) 주택의 임대 및 임대계약

주택 임차인의 선정에 대한 재량권을 가진다. 임차희망자는 자치체의 주택국에 신청서를 제출하면 면접 후 대기 리스트에 등록시킨다. 대기 리스트 등록 조건은 거주조건, 연령제한, 직업조건, 수입상태, 군인관계 등이 있다. 등록된 자격에 대해서는 주택의 빈곤상황에 따라 점수화하고 있다(점수는 자치체, 주택협회에 따라 차이가 있음). 평가항목은 과밀거주, 기본설비의 불비, 가

족의 분거 등 앞에서의 주요구 파악내용과 동일하다.

주택당국이 주택의 당첨을 통보하면 응모자는 일정기간내에 입주계약을 하는데 때에 따라서는 입주거부를 하기도 한다. 그 이유는 임대료가 비싸거나 통근, 건강에 불리한 조건, 희망하는 설비, 규모 이하, 질병으로 이전 불가, 사회문제로 싫어하는 단지 등이다. 가장 거절이 심한 곳은 대도시 고층주택, 콘크리트로 된 조립식 주택이다.

응모자가 임대를 결정하면 주택당국과의 계약이 이루어진다. 1980년 주택법에 의해 공영주택 거주자는 보장 입차인(Secure tenant)이라고 칭하게 되었다.

### (3) 주택의 변경과 교환 및 빈집 손질 처리

공영주택 임대자가 다른 공영주택으로 변경하고자 한다면 이들 별도의 주택변경리시트를 작성하여 주택임대와 같이 처리한다. 입주자 상호가 주택의 규모, 임대료가 서로 절충되면 공용주택, 민간임대주택, 주택협회, 지방자치체의 공영주택 거주자간의 주택상호 교환을 도와주며 이들을 위하여 일정기간 빈집을 제공하기도 한다.

공영주택의 빈집 발생시는 재임대를 위한 도장(塗裝), 개조, 단지 거주자용으로의 변경, 민간에의 불하 등도 한다.

### (4) 임대료 결정

1920년에는 중앙정부의 보조금에 의한 각 자치체의 임대료가 통제되었는데 이는 1935년 폐지되어 그 후는 지방자치체가 적절한 임대료를 결정할 재량권을 가진다.

임대료의 수집은 요즘은 격월 혹은 매월로 연간 임대료의 경우는 48주-50주사이에 수집하는데 수집방법은 직원이 방문하여 직접 징수하거나 입차인이 지역사무소에 와서 지불 혹은 우송, 신용

카드에서 지불 등 단지에 따라 다르다.

임대료 장부에는 1980년 주거법에 의해 집주인의 이름, 주소, 과밀주거 규정이 기재되고 있다. 임대료 체납자는 충분한 조사를 하여 다른 입차인에게의 영향을 배려하거나 체납자가 나누어서라도 일정기간에 납입을 약속하면 내뺫지는 않는다. 또 임대인의 부담을 줄이기 위하여 주택 급부제도가 있다. 임대료의 할인, 민간임대 주택 거주자에의 임대수당지급 등이 여기에 속한다. 임대료의 회계보조도 관리인의 임무에 속한다.

### (5) 건물의 유지보존

자치체가 임대시 입차인이 책임을 갖는 건물의 유지, 보전, 수선에 대하여는 임대계약에 명시하는데 수선에는 일상수선과 계획수선이 있으며 이에 대한 수선업자의 선정도 관리인의 의무이다.

또한 주거관리인은 주거계획시의 동 배치, 주호규모와 비용결정, 고령자, 장애자, 단신자의 주택계획, 공용설비 계획시 주택국에 의견제출의 기회를 갖는다. 그외 다양한 단지주민을 대상으로한 복지서비스 및 일선행정기관, 공공기관과의 연락업무 등도 행한다.

## IV. 결과의 요약

본 연구는 한국과 영국의 공동주택 관리제도의 정착배경과 공동주택관리사의 관리업무의 검토를 통하여 우리나라 공동주택 관리사의 관리업무설정에 도움을 주고자 하였다. 연구방법은 자료분석법을 이용하여, 입수가능했던 양국의 관련법규, 서적, 논문을 이용하여 정리하였다. 본 논문은 우리나라 공동주택 거주자와 입주자, 관리자 및 주택관리 정책입안자에 공동주택관리의 정착 필요성을 인지시키고, 나아가 공동주택관리범위 및 내용 검토에 관해 소개하는 단계로 앞으로 이에 관한 본격적인 연구의 필요성을 제시한다.



### 1) 한국의 공동주택관리업무

한국은 공동주택 관리사 제도가 아직 정착되지 않았으며, 1995년 1월 1일부터 시행단계에 들어갔다. 따라서 한국의 공동주택 관리의무자는 주택건설촉진법 제 38조에 의해 소유자, 입주자, 사용자, 입주자 대표회의 및 관리주체로 명시하고 있다. 한국의 공동주택 관리업무에 대해서는 주택건설촉진법 제 39조 제 4항에서 밝히고 있으며, 또 공동주택을 관리하는 입주자 자치관리기구, 주택관리업자 및 사업주체의 업무에 대해서는 법 제 38조 제 1항에서 규정하고 있다. 이에 본 연구자는 위 공동주택 관리업무에 대해 밝힌 관리업무와 공동주택관리령, 공동주택 관리규칙에서의 공동주택 관리업무 관련사항과 종래의 각 연구자들이 제시한 공동주택 관리업무를 참고로 공동주택의 관리범위를 제시하였다.

- (1) 입주자 관리: 입주자들의 욕구와 희망사항을 파악하여 입주자 상호간의 이해와 협력을 증진시켜서 공동생활에 참여, 협조토록 하는 업무를 말한다.
- (2) 대외업무관리: 공동주택을 관리하는데 직접 또는 간접적으로 관계가 있는 기관과 관련업체를 대상으로 하여 수행해야 하는 업무를 말한다.
- (3) 사무관리: 공동주택에 귀속되는 전재원을 능률적으로 관리하기 위한 관리를 말한다.
- (4) 회계관리: 공동주택을 효율적으로 관리하기 위하여 금전출납, 예산편성, 결산, 관리비수납 등에 따른 업무를 일정한 기준에 의하여 수행토록 하기 위한 것으로 회계관련 기록보관, 물품구입, 세무관리 등이 포함된다.
- (5) 단지 및 시설관리: 단지에 거주하는 입주자의 안전을 도모하며 단지 공동시설물의 자산보호 및 단지내 질서를 유지시켜 쾌적한 단지내 주거환경을 유지하며 나아가 입주자상호간, 관리자와 입주자, 입주자와 단지 인근주민간의 마찰방지 및 문제해결을 대신하는 업무를 말한다.

(6) 환경관리: 공동주택 단지내에서 거주자가 일상생활을 쾌적하게 할 수 있게 하기 위한 관리업무로 청소관리, 위생관리, 조경관리, 기타 환경관리가 여기에 포함된다.

(7) 안전관리: 관리자와 거주자의 안전의식을 고양시키고, 업무에서 파생될 작업위험성을 제거하여 근무조건을 개선함과 동시에 각종사고를 방지하는 업무이다.

앞으로 위에서 제시한 업무범위를 기초로 우리나라 현실에 부합되는 공동주택 관리자의 업무에 대한 규정제시를 제안하였다.

### 2) 영국의 공동주택 관리업무

영국주택은 소유측면에서 자가주택, 임대주택, 셋집, 거주시설의 이용과 조합주택으로 구분할 수 있다. 영국주택에서 소유형태별 주거관리의 책임자는 임대주택의 경우는 건물의 공유·공동부분이 땅주인의 책임이었는데, 최근 정책 변화로 임대주택의 불하로 개인소유화 해감에 따라 구분소유권을 주는 문제가 검토되고 있다.

영국에서 체계적인 공동주택 관리의 시작은 1864년에 시초를 찾을 수 있으며, 그후 1916년 여성에 의한 관리인 단체가 형성되며, 1948년 남성입회를 허용하고, 주택관리인협회로 개칭한다. 1951년에는 전문관리인의 훈련학교가 개설되고, 1962년에는 시험부가 개설되어 자격증 시대로 들어가므로, 우리나라에 비해서는 엄청나게 빨리 정착되었다. 영국에서의 지방자치체에 의한 공영주택의 관리자의 주거관리 내용은 다음과 같았다.

- (1) 주택사정과 주요구의 파악: 내용은 ① 과밀주거, ② 부엌, 욕실 등의 기본설비 부족, ③ 가족의 본의 아닌 분리거주, ④ 거주상태, ⑤ 질병, ⑥ 가족의 특별요구에 관한 입장의 부적합, ⑦ 무주택자이다.
- (2) 주택의 임대 및 임대계약: 주택 입차인의 선

정에 대한 재량권을 갖고, 자치체의 주택국에 접수된 신청서를 검토하여 주택의 빈곤상황에 따라 점수화하고 있다. 응모자가 임대를 결정하면 주택당국과의 계약을 대신한다.

(3) 주택의 변경과 교환 및 빈집 손질 처리: 공용주택 임대자가 다른 공영주택으로 변경하고자 할때, 이들 별도의 주택변경리시트를 작성하여 공용주택, 민간임대주택, 주택협회, 지방자치체의 공영주택 거주자간의 주택상호 교환을 도와주며 이들을 위하여 일정기간 빈집을 제공하기도 한다.

(4) 임대료 결정: 임대료의 할인, 민간임대 주택 거주자에게의 임대수당지급, 임대료의 회계보조 등이다.

(5) 건물의 유지보존: 건물의 유지, 보전, 수선에 대해 임대계약에 명시, 수선업자의 선정, 주거계획시의 동 배치 및 공용설비 계획시 주택국에 의견제출 등이다.

## V. 결론 및 제언

우리나라와 영국의 공영주택을 중심으로 양국 공동주택 관리자의 정착과정과 함께 관리자의 업무에 대해 검토하였다. 그 결과

1) 영국은 공동주택관리사 제도가 일찍부터 정착되었으며, 공동주택 관리자의 업무도 주로 국가의 재산보호 측면에서 임대에 관련된 사항이긴 했으나 상세하게 규정되어 있고, 정착되어 있었다.

2) 우리나라는 아직 공동주택 관리사의 정착이 안된 현실이며, 따라서 이들의 업무내용도 상세한 규정이 없었다. 이에 필자는 기존 자료를 종합하여 하나의 안으로 우리나라 공동주택의 관리 업무를 ① 입주자관리 ② 대외업무관리 ③ 사무관리 ④ 회계관리 ⑤단지 및 시설관리 ⑥ 환경관리 ⑦ 안전관리의 7개항으로 구분 제안하였다.

앞으로 이를 기본으로 세부내용에 관한 심층 연구가 요망된다.

3) 영국은 공동주택의 관리 시작이 거주자의 입주이전부터 관리사에 의해 시작되었다. 그러나 우리나라는 분양아파트가 대부분인 현실도 있으나 거주자의 입주후부터 관리를 시작하였다. 이는 영국쪽이 더욱 체계적인 관리가 가능하다고 사료되어 우리나라도 이에 대한 검토를 제안한다.

4) 영국은 공동주택 관리가 관리자에 집중되어 있다. 그러나 우리나라는 공동주택의 관리 책임이 입주자(소유자)-사용자-관리자(입주자 대표회의 및 관리주체) 다원화 되어 있었다. 이 경우 관리 한계, 관리 권리 주장등의 문제가 내재하므로 이에 대한 검토가 요망되었다.

## 참 고 문 헌

- 강순주·김진영, "소규모 공동주택의 관리실태와 거주자의 관리의식 및 만족도", 건국대 부설 생활문제 연구소, 생활문화·예술, 제 17집.
- 김교갑, 공동주택의 효율적 관리제도에 관한 연구, 건국대 석사학위논문, 1979.
- 김 한, 주택관리실무, 명성출판사, 1989.
- 金漢旭, 주택관리법전, 博文閣, 1989.
- 대한주택공사 주택연구소, 외국의 집단주택과 그 관리, 1976.
- 대한주택공사, 주택통계편람, 1990.
- 대한통계협회, 한국통계연감, 1992.
- 민복자·이영서·이태홍, 대법전, 법전출판사.
- 서울신문사, 93 아파트 관리법령전.
- 전국 아파트 연합회, 공동주택 관리법령집, 1989.
- 주 택, 집합주택관리의 문제점과 그 대책, 대한주택공사, 1981.
- 한국소비자보호원, 공동주택관리제도에 관한

연구, 1990.

金印會・梶浦恒男・齊藤廣子, 韓國における分譲  
共同住宅管理の制度と管理システム, 大  
阪市立大 紀要 第39卷, 1991.

建設省住宅局, 英國의 住居法, 1952.

中島明子, イギリスの地方自治體における住居  
管理, 日本京都大學 博士學位論文, 1992.

有泉亨, 集團住宅との管理, 東京大學出版部,  
1961.

I.O.H. 발행, The Aims and Activities of  
the I.O.H.

Anne Power with PEP Associates(1991),  
Housing Management, London:  
Longman Group.

Basile and Caruso(1989), Multihousing  
Management, U.S.:National Ass  
-ociation of Home Builders, Home  
Builder Press.

Edward N.Kelley(1978), Practical Apart  
-ment Management, Michigan  
Avenue, Chicago: IREM.

J.S.Duncan,(1982), Housing and Iden  
-tity, New York: Great Britain.

