



해외기술정보

# 초고층 주택의 보수·메인テナンス

[구분소유법과 설계·시공]

鹿島建設總合管理(株) 佐藤夫仁行  
Fujiyuki sato

본고는 일본의 建築設備와 配管工事 98年 3月号에 掲載된 内容を 金孝經(서울大 名譽教授) 博士가 翻譯한 것으로서 無斷으로 轉載하거나 複寫 使用할 수 없음을 알려드립니다. [편집자 註]

## 1. 머리말

본인은 가지마(鹿島)가 건물관리회사를 설립 하였던 12년전에 참가하여 어느 정도 보수·메인テナンス(관리)에 자세하게 알게 되었으므로 설계·시공에 종사하는 제형(諸兄)에게 도움이 되었으면 하고 생각하여 이번에 집필 의뢰를 받아 들인 것이다.

일본의 분양 맨션 스톡은 300만호를 넘었다고 한다. 저렴하고 고품질의 맨션 공급은 사회의 요구이다. 바야흐로 초고층 주택은 시대의 요구와 합치(合致)하며, 기술적으로는 설계·시공이 가능한 것으로 되어 있다.

그러나 분양 맨션을 관리면에서 보면 피할 수 없는 것이

- 부동산등기법
- 건물의 구분소유 등에 관한 법률이다.

그리고 차지(借地) 차가(借家)법의 개정에 따라서 정기차지권이 도입되어 금후에는 더욱 저

렴한 정기차지권부 분양 맨션이 공급된다.

주택금융공고(公庫)는 1995년부터 양호한 사회 자본으로서의 우량분양 맨션 공급을 위하여, 분양 사업주가 주택금융공고에 양도계획 신청시에

- 관리규약(안)
- 중장기 수선계획(안)

20년 이상으로 계획하여 대략 5년마다 조정할 것

- 수선적립금액(안)

당초 6000엔/월·호 이상으로 설정

등을 제출하고, 구입자에게 중요사항 설명시점에 (안)을 제시하여 설명하게끔 의무화하였다.

금년 2월에 건설성은 분양사업주 등이 작성하는 관리규약의 모형으로서 중고층 공동주택표준 관리규약을

- 단동형(單棟型)
- 단지형(團地型)
- 복합용도형

의 3종류로 개정하여 사회의 요구에 응하려고 한다.

이상과 같이 설계·시공자는 각각의 업무수행 시점에서 보수·메인テナンス까지 고려한 구분소유자의 권리와 의무를 명확히 하는 의무가 발생하였다고 생각하여야 할 시기라고 생각된다.

## 2. 소유형태에 의한 관리의 차이

고층주택은 소유형태에 따라서 보수관리체제가 다르다.

1동 단독소유(임대·사택 등)일 때는 소유자의 의사에 따라서 보수관리를 할 수 있다.

구분소유(분양맨션)일 때는「건물의 구분소유 등에 관한 법률」(1983년 법률 제51호)의 적용을 받게 된다.

금후에는 더욱 사회의 요구·사업채산성으로 복잡용도화는 피할 수 없으며 권리 형태는 보다 복잡하게 되는 경향이므로 설계·시공자는 명확하게 반영되어야 한다.

따라서 설계·시공자는 다음의 구분소유법의 기초지식을 이해한 후에 업무에 종사하는 것이 중요하게 된다.

## 3. 구분소유법의 기초지식

### • 구분소유법

구분소유자의 권리와 의무 및 공용부분의 유지관리에 대해서 정하여져 있다.

### • 건물의 구분소유

1동의 건물에 구조상 구분된 수개의 부분으로 독립해서 주거, 점포, 사무소 또는 창고 기타 건물로서의 용도로 제공될 수 있는 것이 있을 때는 그 각 부분은 법이 정하는 바에 따라서 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

### • 구분소유권

건물의 부분을 목적으로 하는 소유권. 구분소유권은, 1전유부분(1專有部分)에 대해서 1개

### • 구분소유자

구분소유권을 갖는 자

### • 전유부분

구분소유권이 목적이 되는 건물의 부분

### • 공용부분

전유부분 이외의 건물부분 등

### • 법정공용부분

구조상 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공될 건물 부분이며, 구분소유권의 목적이 되지 않는다.(예:복도·계단·기계실 등)

### • 규약공용부분

관리규약에 공용부분으로 정하여 등기가 필요한 부분(예:관리실·옥내주차장 등)

### • 관리하는 단체를 구성한다.(예:관리조합)

• 관리하는 단체가 공용부분(건물·대지·부속 시설 등) 관리를 한다.

• 일부 공용부분이 있을 때는 일부 공용부분마다 관리하는 단체를 구성하여 대상부분의 관리를 할 수도 있다.

• 전용부분은 그 구분 소유자가 자기의 책임과 부담으로 관리를 한다.

• 강행규정은 관리규약 등에서 특정규정을 하여도 효력이 없다.

• 법으로 특정한 규정이 될 수 있는 관리규약 조문은 당해 건물의 실상에 맞는 규정을 하며, 구분소유자의 권리와 의무를 명확하게 한다.

• 관리규약 등을 정하지 않을 때는 법대로의 판단이 된다.

### • 점유자

구분소유자로부터 임대차를 받은 자

• 점유자는 건물의 사용방법에 관해서 구분소유자와 같은 의무를 가지며, 이해관계가 있을 때 만 집회에서 의견을 말할 수 있다.(권리는 없다)

### • 등기단위

구분소유단위가 1등기 단위로 된다.

### • 집회의결주의

관리조합운영은 집회에서 일반결의·중요결의·전체결의를 구분소유법에 정하여진 각 정수에 따

라서 결의하여 진행된다.

#### 4. 분양맨션의 관리

분양맨션의 관리는 통상 입주시에 구분소유자가 관리조합을 결성하고 건물관리회사와 위탁계약하여 관리를 하게 된다.

분양맨션관리가 일반 건물관리와 다른점은 발주자가 관리조합이며, 조직으로서의 실체는 없고, 또 조합원인 각 구분소유자의 책임감이 희박하다는데 있다.

극히 일본인적인 사고방식으로서는 돈만 내면 그 돈이 어떻게 사용되든 자기에게 책임이 돌아오는 일이 없으면 좋다고 보며, 관리조합운영에 간섭하지 않는 것이 일반적이다.

예로서는 대규모 수선 등에서 각 구분소유자에게 일시금이 발생하는 계획을 세우면 조합 전체에서 결의하기 어렵게 되고, 양호한 자산유지가 될 수 없게 되어 결과로서 슬램화된 불량자산이 남게 된다. 또 조합 역원은 관리규약에 보수 규정이 있어도 통상적으로 무료봉사이며, 역원(役員)을 경험한 사람은 책임만 무거워 두 번 다시 하고 싶지 않다고 한다.

관리업무의 일괄 위탁관리는 극히 일본적인 것이며, 공동주택이 뿌리내린 구미에서는 자주관리가 당연한 것이며, 자산으로서의 집에 대한 투자는 일본과 기본적인 사고방식이 다르다고 볼 수 있다. 사건이지만 둘의 문화와 나무의 문화 차이라고 보는 것이다.

#### 5. 공용부분의 명확한 인식

설계·시공에 종사하는, 본 협회지를 구독하는 여러분에게 감히 관리 측면에서 제언을 한다면 누구의 공용부분·누구의 공용설비인가를 확실하게 인식하는 일이다.

1965년대에 많은 분양 맨션이 시공되고, 각종 트러블 때문에 각 세대의 완결방식을 강하게 주장하였던 일이 있었다. 고층주택용 각종 기기·시스템의 개발과 생활수준의 향상에 맞추어서 센

트럴계통의 공용설비가 채용되는 사례는 적어지고 각 세대 완결방식에 가까워지고 있다.

그러나 센투리하우징 등의 생활스타일에 맞춘 보수·메인テナンス로서 양호한 사회자본형성의 의론이 이루어지는 현재에는 주택을 둘러싼 사회 환경이 금후 어떻게 변화할 것인지는 예측이 어려우나 구분소유법으로 말할 수 있는 것이 하나 있다.

그것은 어떤 상황으로 되든간에 각 세대가 완결하여 공용부분·공용설비에 영향이 없으면 소유자의 의지에 따라서 관리를 할 수 있다는 점이다.

그렇게 하기 위해서는 공용부분·공용설비를 설계·시공시점부터 명확히 구분하여 소유자의 의지로서 보수·메인テナンス를 하기 쉽게 하는 것이 중요하게 된다.

초고층 주택일 때는 사업채산성을 고려해서 복합용도로 되는 경향이 있다. 이때 주택 이외의 용도도 주택과 동등한 권리·의무를 갖게 된다.

따라서 주택 부분과 관련된 공용부분·공용설비를 될 수 있는 대로 적게 설계하여 명확하게 구분할 것이며, 시공도 사업형태·설계취지에 따라서 상세하게 체크하여 틀림없이 명확하게 구분해서 시공하여야 한다고 본다.

이것이 복합용도구분소유빌딩(특히 분양주택을 포함하고 있을 때) 계획에서 가장 중요한 일이다.

#### 6. 관리업계의 최근 동향

(사)고층주택관리업협회는 작년도부터

- 관리비 등 보증제도
- 구분소유관리사제도를

를 발족시켜 운용하고 있다.

관리비 등 보증제도는 보증기구에 가맹하고 있는 관리회사가 도산 등으로 관리조합 등의 수납대행을 하고 있는 관리비 등을 관리조합에 대해서 반환할 수 없을 때 1개월분을 한도로 해서 보증기구가 반환하는 제도이다.

이것은 참가하기 쉬운 관리업계내에서 관리회사를 구별화하여 양질의 관리서비스를 제공하기 위해서 마련된 제도이다.

구분소유관리사는 복잡화하는 구분소유건물의 건설계획 시점부터 관리·운영계획을 사업주와 함께 책정하고 구분소유건물의 양호한 유지·관리를 할 수 있도록 계획하는 전문가를 육성하기 위한 제도이다. 관리실무를 실행하는 자격으로서는 이전부터 관리업무주임자가 있다.

그리고 관련하는 제단체에서 각종 자격을 창출하고 있으므로 이러한 전문가와 협력하면서 양호한 사회자본형성을 위해서 노력하는 것이 업계의 급후 나갈 길이다.

### 7. 고층 주택관리의 곤란한 일

초고층 주택이 출현함에 따라서 실제관리를 하는 우리들이 직면하여 해결하여야 하는 곤란한 일이 늘어났다.

공용부분의 설비가 대형화됨에 따라서 법정점검 등으로 기능을 정지해서 점검하는 설비가 늘어났기 때문이다.

여로서 공용부분의 수변전설비의 법정연차점검을 실시할 때는 가설 전원을 설치해서

- 엘리베이터를 움직여서 종(縱)동선확보
- 통로의 최저조도확보
- 양수펌프 전원확보
- TV부스터 전원확보
- 방재설비 전원확보
- 방범설비 전원확보

등의 공용부분의 최저동선·안전기능의 확보와 전유부분의 생활기능확보이다.

이런 것은 설계·시공시점에서 간단한 가설 전원 교체단자 또는 비상전원 등의 이용을 고려함으로써 관리상 여분의 코스트를 들이지 않고서 단시간에 교체작업을 하여 법정점검작업을 실시할 수 있게 된다.

이런 것들은 초고층 주택건설에 종사하는 시

점에 건물관리를 하는 사람에게 의견을 물어보기 바란다.

### 8. 맺음말

금회는 지면관계상 구분소유의 개략을 설명하는데 그쳤으나 맨션을 포함하여 구분소유건물의 보수·메인テナンス라고 하는 시점에서 기술하였다.

현재 구분소유 건물의 관리운영 자문업무에 종사하고 있는데 도시의 재개발에서는 인구의 공동화를 방지하기 위해서 부설의무주택, 주간인구 확보를 위해 상업시설·공익시설등을 병설한 복합용도구분소유빌딩이 중심이 되어 있다.

이러한 재개발의 경우, 전술한 공용부분·공용설비의 주택용도간의 구분을 명확하게 하고, 설계·시공한 건물이 대규모 수선을 할 시기에 우수한 설계·시공이라고 평가받을 것으로 확신하는 바이다.

최후로 당사에서는 아래와 같은 소책자를 작성해서 콘설팅업무에 도움이 되게끔 하고 있다.

- 사업주를 위한 구분소유건물의 관리
- 맨션입주자를 위한 가이드 북·맨션편

## 경제용어

### 채무이행 조정신청

#### 미국 기업 정리절차제도

Bankruptcy Protection. 미국 파산법 11조에 규정된 회사정리절차중 하나이다. 우리나라 화의제도와 비슷하다. 기업회생계획 등으로도 번역되는 이 제도는 대개 부채상환능력이 없을 때 채권자와 주주들의 동의를 얻어 신청하게 된다.

이때 회생에 필요한 구조조정계획을 법원에 제출해야 하며 법원이 조정신청을 받아들일 경우 일단 모든 부채의 이자지급이 동결된다.

그러나 이후 채권자 3분의 2 이상이 동의해야만 구조조정절차에 들어가게 되며 동의를 얻어내지 못하면 즉각 파산법 7조에 따른 청산 절차를 밟게 된다.