

거주지관리제도 도입을 위한 미국 주택소유자조합의 기능과 관리방식에 관한 연구*

A Study on the Function and Management Models of American Homeowners Association for Introducing Residential Area Management System in Korea

박경옥**

충북대 주거환경·소비자학과

Kyoung Ok Park**

Dept. of Housing, Interior Design & Consumer Studies, Chungbuk National Univ.

Abstract

The purpose of this study is to find out a way to apply the strength of American homeowners association to Korean housing management system through literature review on the legal basis, organizational composition and functions, and management models of homeowners association.

Following is distinctive characteristics of American homeowners association. 1) Homeowners association is a juridical entity which 'Condominium Act' obliges residents to join. 2) The board of directors is decision maker. The covenant, however, gives residents right to act in committees. 3) Homeowners association has self-governing functions such as management of common spaces, permission of new construction and taxation. 4) Types of management are volunteers' self-management, association-employed management, full agency management, and some mixed types. Residents pay management charge by month or by quarter.

This study suggests as follow. 1) It is needed for Korea to legislate the law to regulate the management system of detached houses. 2) Management system of Korea can be more efficient with volunteers' committees for active participation. Above all, architectural control committee is essential in the circumstance that reform of apartment is popular these days. 3) The management entity is recommended to have some self-governing function to talk about taxation policy with local governments.

Key Words : Homeowners Association, Residential Area Management System, Self-governing function

I. 서론

1. 연구의 필요성 및 목적

주택보급률 상승, 저출산과 고령화 사회의 도래, 환경 파괴와 환경에 대한 부담 최소화 등에 대한 사회적 여건 변화로 주택시장에서는 주택의 신축보다는 기존주택의 장수명화를 위한 관리가 중요하게 되었다. 주택건설의 대부분을 차지하는 공동주택의 효율적 관리를 위하여 1972년 주택건설촉진법에 공동주택관리에 관한 법률이 제정되었고 1979년부터 공동주택관리령이 제정되어 시행되었

다. 2002년 5월 주택건설촉진법을 주택법으로 개정하면서 제5장에 주택관리를 명시하고 있으며 주택법시행령으로 시행하고 있다. 공동주택의 관리내용 중에서 건물노후화와 관리비의 효율적 사용을 위한 건물의 유지 및 관리방식에 대해서는 관련법 개정과 사회적인 관심증대로 체계화되어 가고 있다. 또한 최근에는 공동주택의 유지관리뿐만 아니라 거주자의 생활에 직접적인 영향을 미치는 생활관리에 대한 인식도 높아지고 있다(은난순, 2004).

현재 우리나라에서는 공동주택관리에 대해서만 주택법 상으로 규정해놓고 있으며 토지구획정리사업에 의한 단독주택의 도로, 공원 등의 공용공간 관리에 대해서는 제도적 장치가 없다. 그러나 우리나라도 신도시건설과 수

* 이 논문은 2004년도 충북대학교 학술연구지원사업의 연구비 지원에 의하여 연구되었음.

** Corresponding author: Kyoung Ok Park

Tel: (043) 261-2743, Fax: (043) 276-7166

E-mail: kyopark@chungbuk.ac.kr

도권의 뉴타운 지정 등 대규모 지역개발이 이루어지면서 공동주택단지이외에 계획적인 단독주택단지도 증가되어 가고 있다. 기존 단독주택지의 주민들도 공원과 놀이터 등의 공용시설을 요구하고 있으며(정재용·박훈, 2006), 커뮤니티 활성화를 위해, 가로공간의 계획과 주민을 위한 공유시설 설치뿐만 아니라 단독주택단지의 관리문제도 고려해야 한다(하재명·김묘정, 2005).

따라서 지역의 거주성 향상을 위한 종합적인 관리를 공동주택단지 이외에 단독주택지역의 전용공간과 공용공간까지 넓히는 거주지관리도 고려해 보아야 한다. 지금까지 국내연구에서는 단독주택지에 대한 거주지관리에 대한 연구가 시도되지 않았으나, 주택보급률이 높아 주택을 신축하기보다는 개선하면서 장수명화하려는 주택스톡형 선진국에서는 관리를 거시적이며 포괄적·종합적으로 다루는 거주지관리에 대한 개념이 정착되어 있다. 특히 齊藤光子(2003)의 연구는 개발사업자를 대상으로 일본의 단독주택지의 관리조직을 조사하여 개선점을 제안함으로써 관리에 대한 공동주택단지 중심의 관점을 광역화하여 단독주택지역으로 넓혀 볼 수 있는 시사점을 제시하고 있다.

거주지관리는 자신이 거주하는 거주지의 상태, 과제, 문제를 잘 파악하고 있는 거주자가 주체가 되며 공동으로 참여하는 결정과정이 중요하므로 거주자에 의한 관리조직이 필요하다. 관리조직은 관리에 대한 문제를 생활과 연결시켜 종합적으로 다루어야 하며, 거주자 전원이 가입하여 활동하여야 한다. 이런 조건에 맞는 지역관리조직으로는 미국의 주택소유자조합(HOA: Homeowners Association) 또는 커뮤니티조합(CA: Community Association, NA: Neighborhood Association) 등이 있다(齊藤光子, 2003). 미국에서는 1960년대 후반이후에 계획단위개발(PUD: Planned Unit Development)주택지에 하나의 커뮤니티 형성을 전제로 하여 다양한 공용시설이 설치되고 이를 관리하기 위하여 주택소유자조합 제도를 보급하였다(Stabile, 2000). 주택소유자조합은 단독주택지, 공동주택 단지를 포함한 거주지에 양호한 거주환경을 거주자가 유지·창조하는 조직으로 존재한다.

미국의 주택소유자조합은 관리를 지역적·계획적 관점으로 확대시킨 것이므로 이에 대한 구체적인 기능과 관리방식에 대해 심층적으로 알아보는 것은 우리나라 공동주택단지뿐만 아니라 단독주택지의 관리에 대한 방안을 제시할 수 있을 것으로 보인다. 따라서 본 연구에서는 미국 주택소유자조합의 역할과 기능, 관리방식을 분석하고 우리나라 주택법에 명시된 공동주택관리와 비교함으로써, 이와 같은 조직의 장점을 우리나라 공동주택단지와 단독주택지의 관리방식에 도입할 수 있는 가능성을 모색해보고자 한다.

2. 연구방법

연구방법은 문헌연구로 하였다. 미국 주택소유자조합의 설립배경, 기능에 대한 내용은 Stabile(2000), McKenzie(1994), 齊藤光子(2003)의 문헌을 참고하였으며, 관리방식에 관련된 내용은 주택소유자조합을 지원하고 있는 주택소유자조합협회(communitiy association institute)의 사이트(<http://www.caionline.org>)와 전국적 규모의 관리회사 사이트(<http://www.associationtimes.com>)의 주택소유자조합관련 자료를 사용하였다. 실증적 사례로는 버지니아주의 페어팩스(Fairfax)카운티의 웨스트우드 타운스(Westwood Towns)단지를 2004년 7월 25일 현지조사하고, 단지의 규정집을 입수하여 분석하였다. 우리나라의 공동주택관리에 대한 법은 법제처 사이트(<http://www.klaw.go.kr>)의 주택법 제5장 주택의 관리를 내용분석하였다.

II. 미국 주택소유자조합

1. 설립배경

거주지관리 조직으로 주택소유자조합(homeowners association), 커뮤니티조합(communitiy association), 자산소유자조합(property owners association), 콘도미니엄조합(condominium association), 조합·공동이익 커뮤니티(cooperative, common interest community), 공동소유자협의회(council of co-owners) 등의 다양한 명칭이 있으나 동일한 내용을 다루고 있는 조합이다.

미국의 분양공동주택의 유형은 단독주택, 타운하우스, 고층집합주택 등으로 다양하게 나타나며, 주택의 유형이 단독주택이라도 하나의 프로젝트에 의해 개발되고 오픈스페이스(open space)와 소유자 전원이 공유하는 시설이 있으면 공동주택의 범주에 포함된다. 미국의 공동주택의 소유권에는 소유하는 법적 형태에 따라 조합아파트, 콘도미니엄, 계획단위개발의 세 가지 유형이 있다. 이러한 분양 공동주택은 구분소유라는 개념보다는 공동으로 소유하는 공유개념을 강조하므로(홍형욱·유병선, 2003) 위와 같은 다양한 명칭을 사용한다. 본고에서는 주택이나 땅의 일부 또는 전부에 대한 소유권이 있고 단지 내의 그 밖의 시설이나 공간에 대해 공동소유권을 갖는 조합을 주택소유자조합(homeowners association)으로 정의하여 사용하기로 한다.

공동이익개발(Common Interest Development)은 1800년대 말에 원치 않는 인종들을 제외한 제한적인 약관으로

부자들의 거주지를 만들기 위해 시작하였으며 현재는 새로운 도시계획개념과 주거환경에 대한 관리의식의 향상으로 일반적인 개발방식이 되었다. 공동이익개발은 개인주택에 대한 소유권과 공동시설에 대한 공동소유권을 결합한 주택의 형식이다. 공동이익개발은 다양한 주택형태와 규모가 있으며 가장 일반적인 형태가 콘도미니엄과 타운하우스이며 그밖에 주식 코퍼러티브(stock cooperatives)나 커뮤니티 아파트(community apartments)가 있다. 콘도미니엄과 타운하우스는 개인주호의 소유권과 공용공간에 지분을 갖는 형태이며, 주식 코퍼러티브나 커뮤니티 아파트는 개발회사로부터 주식을 사서 개인주호의 독점적인 사용권과 공용공간의 공동사용권을 갖게 되는 것이다(McKenzie, 1994). 개인은 자신의 주택 벽 안쪽 부분을 소유하는 것이고 그 외의 모든 부분은 조합의 소유이다.

교외나 농촌지역에서의 가장 일반적인 공동이익개발 유형은 계획단위개발이다. 계획단위개발 거주자들은 개인 집과 땅에 대한 소유권을 갖고 공동시설에 대한 소유권은 공유한다. 공동시설은 사적 도로, 물 시스템, 위생시스템, 공원, 오픈 스페이스, 연못, 강, 비행활주로뿐만 아니라 커뮤니티의 수입원이 되는 숲과 농경지 등을 포함하기도 한다.

주택소유자조합은 공동소유권과 오픈 스페이스의 유지에 대한 권한을 갖는 것이 기본인데 영국의 하워드(Ebenezer Howard)의 전원도시에 대한 희망과는 달리 개인사업의 산물이었다. 건설업자와 개발업자들은 거주지 개발에 주택소유자조합을 적용하는 것이 더 투자가치가 있다고 보았다. 시나 카운티(county)에 대해 과도한 공공사업의 지출을 요구하지 않고 사전에 개발되지 않은 구역을 거대하게 개발할 수 있기 때문이다.

주택소유자조합이 본격적으로 보급된 것은 1960년대 후반 이후의 계획단위개발과 약관보급의 영향이 크다. 계획단위개발 주택지에서는 하나의 커뮤니티 형성을 전제로 해서 다양한 공용시설이 있고 이를 관리하기 위해 주택소유자조합 제도가 필요하였다. 주택소유자조합이 카운티가 해야 하는 공공서비스(도로의 유지관리, 조명, 가로수의 관리, 청소, 쓰레기 처리 등)를 떠맡는 것을 개발허가 조건으로 하는 경우도 있다.

미국의 주택소유자조합의 성립은 거주지의 특성에 기인한다. 주택의 평가가 기본적으로 토지가격에 의해 결정되는 것이 아니라 거주지의 주변환경과 주택의 유지관리의 상태에 따라 영향이 크기 때문에 거주지의 부동산 가치의 유지·향상에는 관리의 공동화·전문화가 필요해지기 때문이다. 이를 위해 거주지를 만드는 방식도 공간적으로도, 생활적으로도 완결성과 영역성을 주어 시설을 정비하고 있다(齊藤光子, 2002).

1998년 기준으로 미국에는 전체 주택의 15%에 해당하는 205,000개의 주택소유자조합이 있고 4천2백만명의 사람들이 속해 있다. 전체적으로 새로 지어지는 주택의 50%가 주택소유자조합이다(Stabile, 2000).

2. 조직의 근거법

미국 단독주택지의 주택소유자조합의 기본은 뉴저지(New Jersey)주의 래드번(Radburn)거주지가 기본형으로 되어 있다(Stabile, 2000). 주택소유자조합은 주민을 위한 자동회원제 비영리 부동산 관리조직이며 주법의 부동산법, 콘도미니엄법, 일반 비영리법인법을 근거법으로 한다. 콘도미니엄법은 늘어가는 공동주택의 구분소유를 규정하기 위하여 1977년에 제정되었으며, 단지 크기에 관계없이 소재지 주정부의 법을 따르도록 되어 있다. 콘도미니엄법 제 3장은 주거관리 규정으로서 주요내용은 구분 소유자 단체의 조직과 책임관계, 관리규약, 집회 등을 규정하고 있다(홍형옥·유병선, 2003).

조합관리방식은 주(state)법의 공동이익개발에 관한 규정에 따른다. 이와 더불어 개발사업자에 의해 작성된 계약조항, 제한조항, 제한약관의 선언(Declaration of Covenants, Condition and Restrictions)을 기초로 해서 진행된다. 개발사업자가 선언을 집행하고 카운티에 등록한다. 선언은 조합원의 권리·의무, 의결권의 비율, 관리에 관한 비용 분담의 방법, 조합으로서의 관리의 범위 등을 규정한다. 「제한적 약관」(restrictive covenant)은 선언에 들어가 있어서 등록되는 것으로 실효성을 갖는다. 주택소유자조합은 토지의 분양단계의 제한적 약관과 조합 설립 시 작성되는 정관(Article of incorporation), 내규(bylaws)에 따라 틀이 정해진다. 기본은 제한적 약관이고 이것은 토지에 부착된 약관으로서 토지·건물 대장 및 권리서에 기재되어 토지구입자에게도 효력이 생긴다. 약관으로 주택소유자조합의 가입의무를 부과하고 거주자에 대한 통제권을 부여한다(McKenzie, 1994). 주택소유자조합은 개발업자가 단위주거 소유자에게 지배권을 준 후에 시작된다.

캘리포니아주 등에서는 법률로 주택소유자조합의 설립을 의무로 하고 있다. 또 조합이 문제가 생겨 잘 관리되지 않을 경우에는 공용의 토지·시설의 관리에 카운티가 개입하여 유지관리를 할 권리를 인정받고 있다. 이 경우 카운티는 필요경비를 조합에 청구한다. 개발사업자는 초대이사회 구성원을 지정하는 등, 일정시까지 지원하는 것이 법으로 규정되어 있다(齊藤光子, 2003).

3. 기능과 조직구성

1) 기능

주택소유자조합은 공익 서비스의 제공과 건축허가, 과세의 권한과 의무를 갖는 자치적인 기능을 가지고, 주민이 직접 참가하여 관리하는 조직이다. 많은 주택소유자조합은 시와 카운티에 의해 재정지원을 받고, 행정적으로 처리된 서비스를 거주자에게 공급한다. 서비스의 내용으로는 커뮤니티공원·수영장·커뮤니티센터의 건설과 유지, 울타리 설치와 조정, 방법, 도로유지와 조명, 쓰레기처리 등을 포함한다.

주택소유자조합은 공용공간과 공용시설의 소유·관리주체이고, 약관의 운영주체이다. 주택소유자조합의 기능은 크게 5가지로 정리할 수 있다(齊藤光子, 2002).

첫째는 <공간관리기능>이다. 거주지에 풍부한 공용공간, 커뮤니티시설이 있고, 이것을 공동으로 관리하는 것이다. 공용공간, 공유물의 소유와 유지관리, 생활상 필요 불가결한 시설, 예를 들면 하수도, 오수처리시설의 유지관리, 편리시설(예 : 케이블 TV, 커뮤니티시설)의 유지관리, 쓰레기처리, 지역 내 청소, 공동공간의 식재관리 등을 한다.

둘째는 <이해조정기능>이다. 각각의 주택·택지내의 시설이라도 각 거주자에게 말기면 적절히 관리하지 않는 주택도 생기게 되어, 관리를 공동화하여, 질 높은 주거환경을 만들어야 한다. 주택소유자조합 소유의 부동산과 구역 내의 주거환경관리를 위한 '제한약관의 선언'을 제정하여 건축의 증개축, 건설의 승인과 감독, 벽면후퇴, 공지 확보, 소음 등의 지구 내 사용상의 주의, 부과금 부담방법 등을 규정한다. 건축을 위한 지침이 있어서 사회상황을 고려하여 수정하고 거주자는 건축지침에 따라 정원이나 지붕을 수선할 경우 주택소유자조합의 허가를 얻은 후 시에 건축신청을 한다.

셋째는 <행정과의 협동기능>이다. 주택소유자조합은 시의 소유부분과 관리의 경계를 시와 협상하여 설정하는 것이 가능하고, 거주지의 도로와 공원 등의 공익시설의 이관을 행정부와 결정한다. 주택소유자조합이 어느 정도의 공익시설의 관리를 하는가에 따라 개인이 지불하는 세금이 달라진다. 개인은 주택소유자조합을 통해 시에 세금을 납부한다. 거주자는 관리비를 재산(고정자산평가액)에 대응하여 부담한다. 고정자산세 및 거주지의 관리비를 연간 정해진 횟수에 따라 나누어서 주택소유자조합에 지불하고, 주택소유자조합이 여기에서 시에 세금을 지불한다. 관리비는 세금의 50%까지의 범위에서 관리비지불에 주택소유자조합이 선취특권을 갖는다.

넷째는 <생활관리기능>으로 거주자를 위한 지역 서비스로 정보·문화·교육의 장을 제공하는 것이다. 특히 여름과 겨울방학에 아동들을 대상으로 하는 다양한 레크리에이션 프로그램을 실시한다.

다섯째 <편리성 향상기능>은 전용부분의 공동관리에 대한 것이다.

2) 조직구성

주택 또는 토지구입자는 주택소유자조합 가입이 의무이며, 선언에 의해 2차 소유자의 가입도 의무적으로 이루어진다. 조직은 총회, 이사회, 위원회로 구성된다. 전거주자가 참여하는 총회를 년 1회 이상 개최하며, 총회의 우선적인 목적은 이사회를 선출하는 것이다.

(1) 이사회

이사회는 회장, 부회장, 비서, 경리로 구성되며, 최소 월 1회 회의를 개최한다.

이사회는 단지의 소유자를 대리하여 모든 결정을 내릴 수 있는 권한이 있으며 단지관리계획을 세워야 한다. 이사회는 관리방법 선택, 예산책정, 기부금의 강제할당, 직원의 고용과 해고, 수리를 위한 계약의 승인, 고지·내규·규칙·규제의 시행, 장부보관 등의 일을 한다. 또한 이사회는 자원봉사자에 의해 구성된 위원회가 추천한 사항에 대해 최종결정을 한다.

(2) 위원회의 종류와 역할

모든 위원회는 약관에 의해 만들어지며 거주자 중 지원자가 봉사하는 것으로 하며 위원회설치를 이사회가 결정한다. 각 위원회의 목적은 이사회의 업무를 지원하기 위하여 해당업무를 보고하고 추천하는 일이다. 일반적으로 건축조정·검토위원회는 독자적으로 사안을 결정할 수 있으며 다른 위원회는 조언하는 정도의 역할을 한다.

150-300세대 콘도미니엄에는 약 10개의 위원회가 있다. 전형적인 위원회의 종류는 건축조정·검토위원회, 조경·토지위원회, 재정위원회, 유지위원회, 규칙과 규제위원회, 사회교류(social)위원회, 환대(welcoming)위원회가 있다. 각위원회의 역할은 다음과 같다(<http://www.associationtimes.com/articles2003/committees0803.html>, <http://www.associationtimes.com/committees2002/committees0602.html>).

① 건축조정·검토위원회 : 가장 활발하게 활동하는 위원회이며, 이 위원회의 기능은 건축적 가이드 라인(guide line)을 개발하고 시행하며 부동산에 대해 제시된 변화가 커뮤니티의 규정과 미적 기준에 일치하는지를 결

정하는 것이다. 계약조항과 디자인표준을 끊임없이 적용함으로써 커뮤니티의 건축적 미학의 통일성을 보존, 증가, 확인한다. 규정에 부동산의 외부에 어떤 물리적 변화가 만들어지는 것이 좋은지에 대한 한계에 관련된 토지 사용규정을 정한다. 주택과 조경을 포함한 부동산의 외관에 변화를 주려면 서류상의 승인이 필요하다. 이 승인 과정은 대부분의 주택소유자조합에 표준 서식(건축적 변화나 변경요구라 불림)이 있으며 소유자가 이곳에 기입하고 필요하면 건축적 도면과 함께 주택소유자조합의 위원장이나 관리사무실에 제출하면 된다. 관리사무실에서는 이런 요청들을 건축조정·검토위원회에 보내고, 위원회는 정기적인 일정에 따라 회의를 열어 제안을 검토하고 논의한다, 요청이 접수되면 정식적인 요청처리과정을 거쳐가 급적이면 이사회에서 변화요구에 대해 토론한다. 변화에 대한 요구는 커뮤니티의 제정된 기준과 같듯이 없으면 승인된다. 요청사항은 지방우수 홈통의 설치, 데크(deck)나 파티오(patio)의 설치, 주택의 페인트 색채 변경, 수영장의 건축이나 아동 놀이시설·화단의 설치나 별도의 조경요구 등이다. 주택소유자조합에 이와 같은 변화에 대해 승인을 요구하는 것이 다른 소유자에게 문제가 되면 건축가이드 라인의 집행은 법정에서 판단하기도 한다. 모든 이사회 회의와 건축조정·검토위원회의 회의는 공개적으로 공고되고 주택소유자조합 구성원이 회의에 참석할 수 있다

② 유지위원회 : 주택소유자조합의 토지에 있는 구조물을 수리, 보존, 향상시키는 일을 한다. 이 위원회는 수영장과 오락시설의 사용, 가동에 대한 규칙과 과정을 확립한다. 클럽하우스 예약에 대한 일정을 관리하고 실내 장식, 장비 교체, 필요한 수리를 추천한다. 이 위원회는 이사회에 수선에 대해 추천하는 것 못지않게 시설을 위한 유지관리 일정을 개발하고 실행하는 책임이 있다.

③ 커뮤니티 관계 위원회 : 지방정부의 활동을 보고하고, 커뮤니티의 일반적인 복지에 영향을 주는 커뮤니티를 둘러싼 환경에서 일어나는 중요한 일들, 사건, 프로젝트를 이사회에 보고한다.

④ 커뮤니케이션위원회 : 이사회와 다른 위원회에서 일어나는 일들에 대해 구성원들에게 정보를 제공한다. 뉴스레터, 전단지, 웹 사이트, 다른 일반적인 출판물을 제작·관리한다.

⑤ 재정위원회 : 기초적인 예산을 이사회에 제시하고, 매달 제출된 재정적인 보고서를 감독한다. 주택소유자조합의 재정적인 거래를 확인하는 것은 회계원리에 따라 정해진 시기에 한다. 예산을 실행하는 것을 감독하고 보유된 자금을 유지하고, 일년 회계감사보고 과정을 지원한다.

⑥ 환대위원회 : 커뮤니티내로 이사 오는 새 구성원들

을 초기 몇 달 내에 새로운 주택소유자조합원으로 환영하는 일을 한다. 이사 오는 사람을 처음으로 접촉하여 커뮤니티에 대한 내용을 알려준다.

⑦ 조경·토지위원회 : 구성원들의 요청에 의한 조경 조절을 주택소유자조합의 내규, 규칙에 따라 결정한다. 오픈 스페이스, 오솔길, 연못, 도로, 입구 등의 공용공간에 위치한 잔디, 나무, 식물, 꽃, 운동장을 유지하고, 향상시킨다. 유지계약을 개발하고, 계절적인 유지활동을 감독한다.

⑧ 사회교류위원회 : 창고세일, 할로윈(Halloween) 파티, 독립기념일 수영장 파티, 크리스마스 파티, 커뮤니티 장식과 사교클럽 운영과 같은 커뮤니티의 폭넓은 활동으로 커뮤니티를 활성화한다.

⑨ 방범/이웃관계망 감시위원회 : 공용자산을 보호하고 건물을 망치는 파괴행위를 줄이기 위하여 커뮤니티의 시각적인 존재감을 주는 프로그램을 개발한다. 크리스마스 시즌, 여름휴가철, 커뮤니티에 행사가 있을 때와 같이 추가적인 방범이 필요한 기간에 이사회에게 방범방법과 서비스에 대해 추천한다.

그밖에 선거위원회와 법규위원회가 있다. 선거위원회는 이사회를 선출할 때 회원들에게 후보자 명부를 제시한다. 이 위원회는 선거가 주법과 주택소유자조합 운영문서에 따라 열리는 지를 확인하기 위해 특별한 목적으로 확립되어진 약관에 의해 설치된다. 법규위원회는 규칙 위반에 대한 최종적인 결정을 한다. 또한 이사회에 현재 개정해야 하는 규정에 대한 요구나 추가적인 규칙과 규정을 이사회에 추천한다.

4. 관리방식

관리방식에 대해서는 관리방법과 관리비용에 대해 살펴보았다.

1) 관리방법

거주지관리를 하기 위한 관리방법은 자력관리, 관리인 고용관리, 완전대행관리, 혼합관리 등이 있으며(Kelly, 2004; Community Association Management <http://www.associationtimes.com/articles2002/cam0702.html>; 홍형욱·유병선, 2003), 이사회가 커뮤니티의 크기, 필요한 서비스의 수준, 공용공간의 크기에 따라 적절한 관리방법을 결정해야 한다.

(1) 자력관리(volunteer/self-managed)

거주자에 의한 완전 자치관리는 이사회 의 회장이나 다

른 거주자가 관리자가 되는 것이고, 유급관리인이나 관리회사가 존재하지 않는다. 관리서비스에 대한 계약을 하지 않기 때문에 비용이 절약되지만 지식과 경험의 수준에 따라 장부정리, 행정·법적 처리의 미숙으로 인한 보이지 않는 비용이 들어갈 수 있다. 관리자의 부담이 커서 교체율이 높다.

자치관리는 주택소유자조합이 정관을 정하고 수행해야 한다. 이사회는 관리자를 정해야 하고 회비를 징수하고, 청구서를 지불해야 한다. 이 방식은 주택소유자조합이 소규모일 때 가능하고 최대의 장점은 비용이 적게 든다는 것이다. 이사회는 결정한 것에 대한 법적 책임을 져야 한다. 주택소유자조합에서는 시나 카운티에 세금지불과 세금 돌려받기, 매월 유지관리비의 지불, 보험의 적용, 단지 내 건물의 건축적·미적 통합성 유지, 유치권 또는 담보권 행사, 24시간 응급에 대한 대처를 해야 하며, 눈치우기, 공용공간의 잔디관리(개인집 앞의 잔디일부가 공용인 경우도 있음), 나무의 가지치기, 콘크리트와 아스팔트 수리, 페인트 프로그램 세우기, 구조적 수리, 지붕 갈기 등을 해야 한다.

(2) 관리인 고용관리(association-employed/on-site manager)

이사회는 자산관리회사에 속하지 않은 전문관리자를 직접 채용한다. 단지관리자는 전일직이나 시간직 직원을 고용한다. 이 방법은 비용이 가장 많이 드는 방법이며 직원들에 대한 모든 비용은 주택소유자조합의 자금에서 나간다. 이 관리의 단점은 관리자의 교체율이 높다는 것이다.

관리의 중요 서비스에 대해서만 계약을 할 수 있다. 특히 재정관리를 의뢰하는 경우가 많다. 재정관리 전문가가 주택소유자조합에 회계와 부기서비스를 제공하며, 수급과 자산평가와 다른 수입의 기록, 모든 지불 가능한 지출 등을 담당한다.

(3) 완전 대행관리(management company/ full agency management)

숙련된 관리책임자를 제공하는 자산관리회사를 활용하는 것이다. 100세대 이상의 콘도미니엄이라면 모든 관리 기능을 수행할 수 있는 자산관리회사에 관리비를 지불할 수 있다. 이사회는 관리해야 할 것들을 회사에 요구하고 개발회사는 현지 관리담당자를 파견한다.

전문적인 자산관리사가 주택소유자조합 관리를 하며, 서비스의 내용은 면허가 있는 전문기술자가 기본배관검사, 조사 자료의 보관, 예방유지관리 프로그램 운영, 포괄적인 관리 소프트웨어 운영, 행정계약, 뉴스레터 발행, 24시간 긴급대응팀 운영, 커뮤니티활동 보조, 장기계획 수

립 등을 한다. 수영장이 있는 단지에서는 여름에 담당 직원을 별도로 두고 식재관리는 위탁하기도 한다.

대행 자산관리회사는 재정 책임, 물리적 책임, 행정책임을 져야 한다.

재정책임은 대행 관리회사가 이사회에 예산운영에 대해 준비하고 조언해야 하는 것이다. 대행 관리회사는 이사회로부터 정식 승인을 얻지 않고 예산 내에서 지출할 수 있는 권한이 있으며, 고정적인 예산상의 지출이외에 사용할 수 있는 액수는 500~2000불이 일반적이다.

물리적 책임은 이사회가 정한 관리기준이 맞는지 대행 관리회사가 검토하고 수행하는 것이다. 따라서 관리회사는 관리를 위한 운영계획을 세우고 주 단위, 월 단위 또는 다른 기준에 의해 일정을 잡아서 수선을 해야 한다. 이를 위해 관리회사는 추가적인 직원을 고용할 수도 있으며 관리회사의 직원을 사용할 수 있다. 대행관리회사는 관리서비스계약을 준비하는 것과 계약자의 일을 도와줄 수 있으며, 자산에 대해 규칙적으로 정해진 검사를 해야 한다.

행정적인 책임은 대행관리회사가 보고서를 준비하거나 규칙적인 주택소유자조합 회의에 참석하여 주택소유자조합의 지출에 대해 책임을 지는 것이다. 다른 의무로는 회의 통보, 회의록과 거주자 명부를 주택소유자조합에 제출하는 것을 포함한다.

(4) 혼합관리

단지의 특성이나 주민의 요구에 따라 관리수법을 혼합한 형태이다. 전문관리회사에 위탁하면서 특정한 업무에 대해서 전문관리인을 고용하여 원하는 부분에 고도의 서비스를 받는 방법이다. 비용이 증가될 수 있으나 거주자가 원하는 서비스를 받게 되므로 거주만족도를 높이는 방법이다.

2) 비용부담

주택소유자조합에 의해 공급되어진 거주지는 서비스의 수준에 관계없이 비용이 든다. 주택소유자조합을 운영하기 위하여 구성원들은 회비나 부과금을 내야 한다. 이 비용은 주택소유자조합에서 결정한 내규에 정확한 액수가 있다. 관리비는 매달 지불하는 경우가 많으며, 지출은 사무관리비와 유지비가 많다.

6. 웨스트우드 타운스의 사례

구체적인 사례로 웨스트우드 타운스(Westwood Towns)

를 살펴보기로 한다. 웨스트우드 타운스는 버지니아주 페어팩스(Fairfax)카운티에 위치한다. 주거단지는 1992년에 건설되었으며 타운하우스 50세대로 구성되어 있다.

1) 근거법

관리에 대한 근거법은 '버지니아주의 자산주택소유자조합법(Virginia property Owners' association act)'에 의하며, 주택소유자조합의 등록은 '버지니아 부동산이사회(Virginia Real Estate Board)'에 한다.

주택소유자조합원으로서의 권리와 의무가 썩여 있는 주택소유자조합 규정집은 버지니아주법에 따라 부동산이사회에 의해 개발된 것이고, 주택소유자조합은 매년 부동산이사회에 정기 보고서를 제출해야 한다. 집을 새로 구입한 사람은 버지니아주 자산주택소유자조합법과 콘도미니엄법에 의해 주택점점을 보고해야 한다.

이 단지에 대한 신고자는 초기 5년간 또는 세대가 3/4이 될 때까지 주택소유자조합을 조정한다. 이 사업을 초기 개발하는 동안, 법인의 특권으로 신고자에게 소유한 대지에 대해 3개의 투표권을 주었고, 각 구성원은 대지 소유에 따라 한 개의 투표권이 있었다. 이렇게 한 것은 신고자가 건설과 프로젝트의 성공을 위한 책임이 있는 동안 주택소유자조합에 대해 조절할 수 있도록 하기 위한 것이다. 각 주택소유자조합은 A급 투표자로, 신고자는 B급 투표자로 구분한다.

2) 주택소유자조합의 권리와 기능

주택소유자조합은 권리계약조항, 제한조항, 제한약관의 선언에서 정한 권리를 갖는다. 구체적인 내용으로는 공용지역과 시설의 사용을 위한 규칙(rules)과 규정(regulations)의 제정에 대한 권리, 오락적인 시설의 사용을 위한 비용을 부과하는 권리, A급과 B급 구성원 모두의 2/3 이상이 투표하여 유사한 비투자·비영리 법인에 관여하는 권리, A급과 B급 구성원 모두의 2/3이상이 투표하여 추가적인 토지를 확장하는 권리 등이다.

주택소유자조합은 회원의 각 급 구성원 2/3의 서면 동의로 해체된다. 해체가 되면 주택소유자조합은 공용자산을 페어팩스 카운티(Fairfax county)나 다른 비영리적인 주택소유자조합에 헌납해야 한다.

웨스트우드 타운스의 경우에는 주택소유자조합의 공용공간과 시설로 오픈 스페이스, 녹지 지역, 오락시설, 페어팩스 카운티나 버지니아주에 속하지 않은 내부 길들이 있다. 주택소유자조합은 이런 구역을 좋은 상태로 유지하고 도로포장을 보수하고, 사도(私道)의 눈을 제거해야 할

책임이 있다.

3) 주택소유자조합의 조직구성

집을 구입하는 단지의 거주자는 자동적으로 주택소유자조합의 구성원이 된다. 주택소유자조합의 회원은 년 4회 개최하는 총회에 참석하여야 하며 투표로 이사회 임원을 선출한다. 이사회는 회장, 부회장, 비서, 경리 4인으로 구성되어 있다. 웨스트 타운스는 세대수가 작아서 건축조정위원회만 운영되고 있으며 4인으로 구성되어 있다. 년 4회 뉴스레터(news letter)의 발행은 관리회사가 담당하고 있다.

4) 관리방식

단지는 전문관리회사(Koger Management)가 위탁관리하고 있다.

주택소유자조합의 행정과 단지의 유지관리를 위한 비용을 충당하기 위하여 각 대지(lot)의 소유자는 동등하게 비용을 내고 있다. 거주자들은 초기 부과금으로 년 800불을 지불했고 이후 정기적으로 1/4분기에 205불을 지불하고 있다. 그밖에 공용공간에 있는 공원, 운동장, 레크레이션 시설을 이용할 때 필요에 따라 특별부과금을 낸다. 그 다음해의 부과금은 전년도 부과금의 10%이내에서 증액할 수 있도록 되어 있다.

Ⅲ. 한국 공동주택관리의 시사점

1. 소유자의 관리주체에 대한 근거법 측면

미국의 주택소유자조합은 질 높은 주거환경을 만들기 위하여 계획된 지역에 적용된다. 거주자가 공동토지의 소유권을 갖으며 공용공간과 시설을 이용할 수 있으므로 공동관리가 필연적으로 요구된다. 공동주택관리의 주체가 되는 주택소유자조합은 주민을 위한 자동회원제 비영리 부동산 관리조직이며 주법의 부동산법, 콘도미니엄법, 일반 비영리법 등 근거법이 명확하다. 2차 소유자는 선언이나 약관에 의해 자동적으로 가입된다. 개발사업자가 선언을 주의 부동산이사회에 등록한다.

미국의 주택소유자조합과 우리나라 공동주택관리의 가장 큰 차이점은 미국의 주택소유자조합은 설립 근거법이 있으므로 법인화가 가능하고, 공동이익개발을 한 경우는 세대수나 주택의 유형에 관계없이 거주자가 전원 의무적

으로 가입하며, 국가 특성상 소유권이 있는 공동주택(condominium)이 대도시 이외에는 드물기 때문에 단독주택단지에 많이 적용된다는 것이다.

우리나라 주택관리에 대한 근거법은 「주택법」 5장 '주택의 관리'에 의하며 주택의 관리방법 등을 42조~59조에 명시하였다. 우리나라 공동주택의 세대수는 미국에 비하여 많으며 수천세대에 이르기기도 한다. 그러므로 공동주택 중 300세대이상, 150세대이상이면서 승강기 또는 중앙집중식 난방방식이어서 법정관리 의무대상일 경우(주택법 시행령 제48조)에는 입주자대표회의를 구성하고 관리규약을 정하여 자치적으로 관리하거나 주택관리업자에 의해 관리하도록 하고 있다. 우리나라는 공동주택단지의 거주자들이 법인격의 조합을 구성하지 않으며 관리를 위하여 입주자대표회의를 구성하는 것이다.

입주자대표회의의 초기 구성은 사업주체의 요구에 의한다. 주택법 제43조 1항에 의하면 사업주체는 입주예정자가 과반수가 입주한 때에는 입주자에게 그 사실을 통지하고 당해 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁관리할 것을 요구하여야 하며, 입주자는 입주자대표회의를 구성하고 당해 공동주택의 관리방법을 결정하여 이를 사업주체에 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하는 것(주택법 제43조 3항)으로 되어 있다.

법정관리 이외의 공동주택은 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 4절 23조에 의하여 구분소유자 전원으로서 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성하는 것으로 되어 있다. 이 법률은 공용부분이 있는 건물에 대한 관리의 측면에서 구분소유자의 권리 의무를 명문화 한 것이며, 24조~27조에 관리인의 선임, 권한, 의무 등이 정해져 있으나 의무적 관리대상이 아닌 공동주택은 입주자가 임의로 관리하여 관리문제가 발생하고 있다. 미국의 주택소유자조합이 세대수나 주택유형에 관계없이 공용공간과 시설이 있으면 구성되는 것과 같이 법적관리 의무대상이 아닌 공동주택에서도 이를 관리하기 위한 의무적인 조직을 구성하도록 강화할 필요가 있다.

2. 조직 구성 측면

미국의 주택소유자조합은 총회, 이사회, 위원회로 구성되어 있으며 총회에서 이사회를 선출하며 이사회는 회장, 부회장, 비서, 경리의 소수로 구성되어 소유자들을 대리하여 예산책정, 관리방법, 관리계획 등 단지 내에서 일어나는 일의 대부분을 결정한다. 그밖에 거주자는 각종 위

원회에 자원하여 단지의 시설과 생활을 위한 활동에 대해 의견을 제시할 기회가 많다. 특히 건축조정·검토위원회는 가장 활발하게 활동하는 위원회로서 건축적 지침을 개발하고 부동산에 대해 제시된 물리적 변화 또는 개조가 커뮤니티의 규정집과 미적 기준에 일치하는지를 독자적으로 결정한다.

반면 우리나라는 동별 세대수 비례로 동대표를 선출하여 입주자대표회의를 구성하며 임원은 회장 1인을 포함한 3인 이상의 이사 및 1인 이상의 감사로 구성되어 있다(주택법 시행령 50조). 입주자대표회의는 미국 주택소유자조합의 이사회보다 거주자 다수가 참여하는 공동주택 관리업무 전반에 대한 의사결정기구이다. 입주자대표회의는 단지 내의 다양한 활동에 대해 총체적으로 의사결정을 하는데 비해, 그 밖의 거주자는 임의단체인 부녀회나 동호회를 구성하는 정도이며 관리 참여의 정도가 낮다. 거주자가 위원회를 구성하여 단지 내 거주자의 생활의 향상을 위한 다양한 활동을 할 수 있도록 하는 규정이 없으므로 입주자대표회의의 비중이 상당히 큰 것을 알 수 있다.

3. 기능 측면

미국의 주택소유자조합은 공간관리기능, 이해조정기능, 행정과의 협동기능, 생활관리기능, 편의성 향상기능 등의 다양한 기능을 수행하고 있다.

공간관리기능은 거주지의 공용공간, 커뮤니티시설 등에 대한 유지관리와 식재관리 등이며, 이해조정기능은 건축지침에 따라 개인주택 증개축에 대한 승인, 소음발생에 대한 수준과 부과금 부담을 조정하는 것이다. 거주자의 여가문화생활을 위한 프로그램을 운영하는 생활관리기능도 수행하며, 전용부분을 공동관리하는 편의성 향상 기능도 수행한다. 가장 특징적인 것은 행정과의 협동기능이다. 주택소유자조합은 시(또는 카운티)의 소유부분과 관리의 경계, 거주지의 도로와 공원 등의 공익시설의 이관을 시(또는 카운티)와 협상한다. 이러한 공익시설의 관리에 따라 개인이 지불하는 세금이 달라지며, 개인은 주택소유자조합을 통해 시에 세금을 납부하므로 주택소유자조합이 시와의 관계에서 주민들이 원하는 행정요구사항에 대해 적극적으로 대처할 수 있다.

이에 비해 우리나라 대규모 공동주택단지에는 부대복리시설이외에 공공도로나 시설이 있더라도 관리가 일원화되지 않은 경우가 있다. 토지구획정리사업에 의한 단독주택지에서는 단독주택지내에 도로와 공원이 있는 경우 해당 구청에서 관리하므로 이런 시설을 주로 이용하는

사람들이 단독주택지 거주자이고 시설에 대한 개선요구가 있어도 거주자들의 요구를 즉각적으로 반영하지 못하고 있다. 미국 주택소유자조합과 같이 행정기관과 협의하여 실제 이용자 중심으로 공공시설을 관리 영역에 포함하는 기능을 수용하는 것이 필요하다.

우리나라 공동주택의 입주자대표회의는 관리규약 개정안의 제안 및 공동주택 관리에 필요한 제규정 제정과 개정, 관리비 예산확정과 결산 처리, 단지안의 시설 설비 유지 및 운영기준, 공용부분의 보수·교체 및 개량 등에 대해 의결하며(주택법 시행령 제51조), 관리방법의 결정에 관한 사항의 제안(주택법 시행령 제52조), 관리업무 전반에 관한 감시, 입주자 상호간에 이해가 상충되는 사항의 조정, 입주자와 관리직원간의 갈등분쟁을 해결하는 일을 한다. 관리주체의 기능도 공용부분의 유지·보수 및 안전관리, 관리비의 사용료 징수와 공과금의 납부대행, 장기수선충당금의 징수 적립 및 관리, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행(주택법 시행령 제52조)을 하고 있어 미국의 주택소유자조합과 비교하여 공간관리 기능의 일부, 경영관리로 한정되어 있다.

4. 관리방식 측면

미국 주택소유자조합의 관리방법에는 자력관리, 관리인 고용관리, 완전대행관리, 혼합관리 등이 있다. 모든 관리가 이사회에 의해 처리되며 유급관리인이나 관리회사가 존재하지 않는 자력관리는 단지의 규모가 작고 복잡한 물리적 설비가 적은 단지에 적합하다. 관리인 고용관리는 우리나라의 자치관리와 유사한 형태이며 이사회가 고용한 유급의 관리인에 의해 업무가 처리된다. 완전대행관리는 우리나라의 위탁관리에 해당한다. 혼합관리는 위

탁관리에 추가적으로 필요한 서비스에 대해 전문관리인을 고용하는 것이다. 이 방법은 추가비용은 증가하지만 주거환경의 물리적 관리측면과 생활 프로그램 운영측면에서 질 높은 서비스를 받기 위하여 필요한 관리방법으로 볼 수 있다.

비용지불의 주기는 정기적으로 한달 또는 분기별이며, 이 비용은 다양한 서비스와 공용지역의 쾌적한 주거환경 유지에 사용되는 점은 미국과 한국 모두 공통적이다. 그러나 미국의 주택소유자조합이 다양한 기능을 수행하므로 한국에 비해 지불비용이 더 많으며 매년 인상의 폭을 정해놓고 있어서 현재 우리나라와 같이 최소의 비용으로 유지관리에 중점을 두는 관리비의 책정은 재고해야 한다.

이상, 미국의 거주지 관리와 한국의 공동주택 관리 내용을 정리하면 표 1과 같다.

V. 요약 및 결론

공용공간과 시설이 있기 때문에 공동관리가 필연적으로 요구되는 미국 거주지관리의 주택소유자조합과 우리나라의 공동주택관리를 비교해 본 결과 미국의 주택소유자조합의 특징은 다음과 같다.

첫째, 미국의 주택소유자조합은 질 높은 주거환경을 만들기 위하여 주택의 세대수나 주택유형에 관계없이 건설방식에 따라 계획된 지역에 적용되며, 외부적 조건으로 근거방법이 명확하여 법인화가 가능하며, 내부적 조건으로 주택·택지 구입자가 의무적으로 가입한다.

둘째, 조직은 총회, 이사회, 위원회로 구성된다. 관리의 집행권은 이사회가 행사하나 세대수가 100세대 이상인 주택소유자조합은 위원회가 10개 내외로 많기 때문에 황

〈표 1〉 미국의 주택소유자조합과 한국의 공동주택관리 비교

		미국의 주택소유자조합	한국의 공동주택관리
근거법		주법	주택법
개발회사 지원		주택소유자조합의 초기설정, 법적 규정	입주자대표회의의 초기설정
조직	구성원	택지·주택소유자	주택소유자
	집행기관	이사회	입주자대표회의
	관리주체	주택소유자조합	입주자대표회의(자치관리) 또는 전문관리회사(위탁관리)
기능		공간관리기능, 이해조정기능, 행정과의 협동기능, 생활관리기능, 편의성 향상기능	공간관리기능의 일부, 생활관리기능, 경영관리
관리방식	관리방법	자력관리, 관리인 고용관리, 완전대행관리, 혼합관리	자치관리, 위탁관리,
	방침결정	주택소유자조합 총회	입주자대표회의
	비용부담	토지분 고정자산 평가액	가구에 의함

동이 다양하여 거주자들이 자신의 주거환경에 관심을 갖고 물리적, 커뮤니티 관계 측면의 향상을 위하여 여러 가지 제안을 한다.

셋째, 주택소유자조합은 공간관리기능, 이해조정기능, 행정과의 협동기능, 생활관리기능, 편의성 향상기능을 수행한다. 가장 특징적인 기능은 자치적 기능으로 과세권과 관리책임권을 갖고 있다는 것이다.

넷째, 관리방법은 자력관리, 관리인 고용관리, 완전대행관리, 혼합관리 등이 있으며 우리나라와 유사한 방식으로 이루어지며 거주자들이 매달, 분기별로 공용공간을 위한 관리비용을 지불한다.

미국의 주택소유자조합의 특성과 우리나라의 주택관리를 비교해보면, 우리나라에서 법으로 명시된 주택의 관리는 단독주택지에 대한 관리는 없으며, 일정 세대수 이상의 공동주택관리에 한정되며 내용도 유지관리에 치중되어 있다. 주택관리의 개선을 위하여 주택소유자조합의 장점을 참고로 우리 실정에 맞추어 고려해야 할 점들에 대해 다음과 같이 제언한다.

첫째, 공동주택뿐만 아니라 단독주택지 및 단독주택단지 등 거주지 전반을 포함하는 방향으로 주거관리에 대한 제도가 정비되어야 한다. 앞으로 주거환경의 질을 추구하면서 단독주택지에 대한 수요가 늘어나게 되며 이에 대한 관리도 중요한 문제가 될 것이다. 우리나라에서도 단독주택지 관리에 대한 근거법을 제정할 필요가 있다.

둘째, 현재 공동주택관리 조직의 구성에서 입주자대표회의 이외의 거주자의 적극적 참여를 유도할 수 있는 각종 위원회의 구성이 필요하다.

미국의 주택소유자조합의 건축조정·검토위원회에서 공동주택단지에 맞는 건축지침을 개발하고 거주자가 주택에 물리적 변경을 하려면 승인하는 일을 하는데, 우리나라에서 노후화된 공동주택의 개조가 활발히 일어나고 있으므로 이와 같은 위원회를 설치하여 해당 공동주택에 맞는 건축지침을 정하고 주택의 변경, 개조 시 1차적으로 승인을 받도록 해야 한다. 또한 거주이동률이 높은 우리나라 공동주택에서는 새로 이사오는 거주자에게 정보를 제공해주는 환대위원회나 단지 전체의 공동체 활성화를 위한 사회교류위원회도 중요한 역할을 수행할 수 있을 것이다.

셋째, 미국 주택소유자조합의 기능 중에는 시나 카운티가 해야 하는 공공서비스(도로의 유지관리, 조명, 가로수의 관리, 청소, 쓰레기 처리 등)를 주택소유자조합이 떠맡는 대신에 세금의 일부를 면제받거나 거주자도 주택소유자조합을 통해 세금을 납부하는 기능이 있다. 이와 같은 주택소유자조합의 행정상의 자치적인 기능을 도입하여 지역단위로 거주지 내에 있는 공공의 도로, 시설에

대해 종합적으로 청소와 관리를 하고 관리주체나 거주자가 세금을 면제받는 기능을 도입하는 것이 필요하다. 공공서비스가 필요한 시설에 대해서도 거주자가 관리주체가 되어 관리의 일원화가 이루어지면 질 높은 주거환경을 유지할 수 있을 것이다.

주제어 : 주택소유자조합, 거주지관리제도, 자치적 기능

참 고 문 헌

- 은난순(2004). 공동주택관리업무에 대한 인식과 관리참여 의사. *한국가정관리학회지*, 22(3), 35-46.
- 정재용·박훈(2006). 서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구-도심 단독주택 사례를 중심으로. *대한건축학회논문집 계획계*, 22(2), 163-174.
- 하재명·김묘정(2005). 커뮤니티 활성화를 위한 도시단독주택지의 가로공간 계획. *대한건축학회논문집 계획계*, 21(4), 159-166.
- 홍형욱·유병선(2003). 주거관리론. 교문사
- 齊藤光子(2002). 戸建て住宅地における居住地マネジメント組織としてのHOA導入のための課題. *都市住宅學*, 39号, 31-36.
- 齊藤光子(2003). 日本におけるHOA型住環境マネジメント組織の實態と課題. *都市住宅學*, 43号, 156-161.
- Kelly, E. N.(2004). *Practical Apartment Management*. Chicago: Institute of Real Estate Management.
- McKenzie, E.(1994). *Privatopia: Homeowner Association and the Rise of Residential Private Government*. Yale University Press.
- Stabile, D. R.(2000). *Community Associations: The Emergence and Acceptance of a Quiet Innovation in Housing*. Greenwood Press: Westport, Connecticut.
- 주택법 http://www.klaw.go.kr/CNT2/Easy/MCNT2EasyLawService.jsp?s_lawmst=72536
- 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 http://www.klaw.go.kr/CNT2/Easy/MCNT2EasyLawService.jsp?s_lawmst=68739
- An Introduction to Community Association Living, 1-46. http://www.caionline.org/experts/community_association_living.pdf
- Architectural Guidelines and the Approval Process <http://www.associationtimes.com/articles2002/archguide0602.html>

Committees <http://www.associationtimes.com/articles2003/committees0803.html>

Committees in a Community Association <http://www.associationtimes.com/committees2002/committees0602.html>

Common Interest Development <http://www.chetboddy.com/pages/commoninterest.html>

Community Associations Institute <http://www.caionline.org/about/explanation.cfm>

Community Association Management <http://www.associationtimes.com/articles2002/cam0702.html>

<http://www.association-times.com/articles2002/rightsres p0502.html>

The Role of the Board Member <http://www.associationtimes.com/articles2004/roleboardmbr030404.htm>

(2006. 04. 26 접수; 2006. 08. 11 채택)