

# 효율적인 아파트 관리를 위한 아파트관리 전문신문 사설 내용분석\*

A Content Analysis on Editorials of The Apartment Management Newspapers for  
Effective Apartment Management

동의대학교 생활과학대학 보육·가정상담학과  
교 수 강 혜 경\*\*

Department of Child Care and Family Counseling, Dong-eui University  
Professor, Kang, Hye-kyoung

## 〈목 차〉

- |            |               |
|------------|---------------|
| I. 서론      | IV. 연구결과 및 해석 |
| II. 이론적 배경 | V. 결론 및 제언    |
| III. 연구방법  | 참고문헌          |

## 〈Abstract〉

To determine the problems with the apartment management system in Korea and to make recommendations for its development, a review and content analysis of the 2010 and 2011 editorials of two newspapers, The APT News and The Korea Apartment News, was conducted. Apartment management is divided into four areas: maintenance management, operations management, community management, and synthetic management. More than 50 percent of the editorials were concerned with the problems of operations management. There were two management subjects: the apartment manager and the apartment management company. Interest in the apartment management system varied between apartment managers and apartment management companies, so more positive policies and more interest are needed for apartment management.

Key Words : 아파트관리신문(The APT News),  
한국아파트신문(The Korea Apartment News),  
신문사설(newspaper editorial), 내용분석(content analysis)

\* 이 논문은 동의대학교 교내연구비(2011AA130) 지원에 의하여 수행되었음.

\*\* 주저자·교신저자 : 강혜경(hkkang@deu.ac.kr)

## I. 서론

우리나라는 1960년대 초를 시작으로 단독주택을 비롯한 독립적인 주거의 영역은 점점 축소된 반면, 아파트로 대표되는 집합적인 주거의 영역이 점점 확장되어 가는 상황이 지속되어 왔다. 공동주택이 좁은 국토의 효율적 활용방안으로 크게 부각됨에 따라 1972년 주택건설촉진법(특별법)이 제정·공포된 이후 전국적으로 공동주택이 급격히 증가하였고, 공동주택에 대한 효율적 관리와 입주자들의 편안한 주거생활을 위해 1979년에 공동주택의 각종 시설물관리와 입주자의 의견수렴 등의 내용을 담은 공동주택 관리령과 공동주택 관리규칙이 제정되었다. 그 후 공동주택 관리령과 관리규칙은 수차례 걸쳐 개정되었다. 1987년에는 전문지식과 기술을 겸비한 관리책임자인 주택관리사 제도도 도입되었다(강혜경, 2009 : 109).

이후 정부는 공동주택의 노후화 방지를 도모하고 입주자의 주거생활향상을 위해 주택건설촉진법과 공동주택 관리령, 공동주택 관리규칙에 있는 내용을 종합·보완한 주택법과 주택법시행령, 주택법 시행규칙을 제정(서울특별시, 2004)하고, 이를 2003년 11월30일부터 시행하여 수차례의 개정을 거쳐 현재에 이르고 있다.

공동주택이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며(주택법, 2012). 건축법 시행령 별표 1에 의하면 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 구분되는데(건축법 시행령, 2012), 본 연구에서는 아파트를 중심으로 살펴보고자 한다.

공동주택 건설에 힘써 온 정부로서는 ‘사적 자산’인 공동주택의 관리에까지 관심을 기울일 여건이 안 되었으므로 자율관리를 정책적 기조로 삼아왔다. 이에 공동주택 관리는 입주자대표회의

를 중심으로 주택관리사들이 협력하여 시행해 왔다고 할 수 있다.

2010년말 기준으로 국민의 약 57.7%가 아파트 등 공동주택에서 생활하고 있는 것으로 나타나(아파트관리신문, 2012.6.15), 이제 공동주택은 ‘사적 자산’의 개념을 넘어 ‘사회재’, ‘공공재’라는 공적 자산의 성격을 지니게 됐으며 이에 대한 관리 또한 국가자산관리라는 인식이 점차 확산되고 있는 실정이다. 이렇게 급변하는 상황과 시대적 요구에 따라 공동주택 특히 아파트 관리에 대한 국민적 관심이 증가하고 있다.

아파트 관리에 대한 사회의 관심은 아파트관리를 전문적으로 다루는 전문신문을 탄생시켰다. 전문신문이란 한 특정분야에 대한 소식만을 집중적으로 다루는 신문으로 아파트 관리에 관한 전문신문으로는 아파트관리신문과 한국아파트신문이 있다. 아파트관리신문은 매주 월요일 발행되는 주간발행신문이고, 한국아파트신문은 매주 수요일 발행되는 주간발행신문이다(www.kosna.or.kr).

1993년 창간된 아파트관리신문과 1995년 창간된 한국아파트신문이 아파트관리 전반에 걸친 문제점과 효율적인 관리방안들을 제시하여 왔으나, 이들 신문의 기사내용을 분석하는 연구는 전혀 이루어지지 않았다.

주거 관리에 관한 가정관리학과 가족자원경영학에서의 선행연구들을 살펴보면 다음과 같다. 전국 아파트 관리비 표준부과내역서 해설서와 아파트 관리비 회계처리 표준안 해설서(한국가정생활개선진흥회, 2002), 주택법개정에 따른 공동주택 관리영역에서의 지방자치단체의 역할(곽인숙, 2003), 공동주택 관리체계 개선에 관한 연구(홍성지, 2005), 한국과 일본의 공동주택 관리제도 비교(강혜경, 2006), 공동주택가계의 공동체의식 사례분석: 서울시 강남구 가계를 중심으로(강혜경, 2009), 노후의 부양유형과 주거선호에 영향을 미치는 요인(곽인숙·홍성희, 2009), 주거이동 제약요인분석(양세화·김묘정, 2010), 아파트 주민의

공동체 의식과 커뮤니티 시설에 대한 요구 및 만족도에 관한 사례조사 연구(신화경·김영주·이수진·조인숙, 2011), 커뮤니티 활동의 주민참여에 대한 광주시민 의식조사(김영주, 2011), 자가거주가구와 임차가구의 주거이동 특성비교(양세화·김묘정, 2011), 노인의 주거관리행동에 대한 연구: 주거만족과 주거선택의 인과관계를 중심으로(홍성희, 2011), 공동주택단지 내 주민공동시설의 기준개선을 통한 커뮤니티 활성화방안에 대한 전문가 의견조사(신화경·김영주·이수진·조인숙, 2012), 지속가능한 커뮤니티 관점에서 본 일본의 마을만들기 사례분석(김영주·박남희, 2012) 등이 있다. 선행연구들의 경향을 살펴보면, 아파트 관리비용의 효율적 부과 및 회계처리, 지방자치단체의 역할, 관리체계 및 제도, 공동체 의식, 주거선호도, 커뮤니티 활동과 커뮤니티 시설요구도, 커뮤니티 활성화 방안 등의 연구와 자가거주가구와 임차가구의 비교, 노인의 주거선택과 주거만족의 인과관계 등의 연구가 있으나, 아파트 관리의 실제적 문제점 연구 및 아파트 관리 전문신문을 분석한 선행연구는 전혀 없는 실정이다.

아파트 관리 문제점을 분석하는 선행연구가 없는 상태에서 본 연구를 통해 아파트관리에 관한 전문신문을 소개하고, 아파트관리 전문신문에서 제공하고 있는 아파트 관리에서 일어나는 다양한 문제점 및 실태를 파악하여 이에 대한 효율적 관리방안을 모색하는 것은 아파트관리에 관심을 갖는 입주자들에게 정보 및 해결방안을 제공하는 점으로 인해 사회적 기여도가 매우 클 것으로 사료된다. 실제 부산 해운대 주상복합아파트 체니스의 입주자대표회의에 2012년 12월 미간행된 본 논문을 제공하여 하자보수 보증계약에 관한 문제점을 해결하는 데 도움을 준 경우가 있어, 아파트관리에 관한 정보를 접하기 어려운 입주자대표회의 등에서 활용할 수 있는 유용한 연구결과가 될 것으로 전망한다.

본 연구는 아파트관리 전문신문 기사분석을

하는 선행연구가 없는 상황에서 두 전문신문들의 기사내용분석을 시도하였으며, 그중 신문사설의 내용분석을 통해 현재 아파트 입주자들이 아파트 관리에 관해 알아두어야 할 다양한 정보와 문제점 및 효율적인 관리방안들을 파악하는 것이 필요하다고 생각되었다. 이를 통해 실제 아파트 관리에 활용할 수 있는 유용한 정보들을 입주자들에게 제공하는 역할을 할 것이며, 입주자대표들이 입주자대표회의를 효율적으로 운영하는데 매우 필요한 정보로서의 역할을 할 것으로 기대한다.

이에 본 연구에서는 아파트관리신문과 한국아파트신문의 2009년 한해 사설 내용분석을 통해 아파트관리에서의 문제점과 해결방안을 찾아보고, 이를 토대로 효율적인 아파트 관리방향을 모색하는 것을 연구목적으로 한다. 효율적인 아파트 관리방향을 모색하는 일은 아파트에서 생활하는 가족의 건강성 증진 및 합리적 자원관리 등을 통해 가족자원경영학의 궁극적 지향점인 삶의 질 향상에 기여할 것이다.

## II. 이론적 배경

### 1. 아파트의 관리체계 및 관리내용

공동주택인 아파트는 공동관리가 필요하다. 공동주택 관리가 어떻게 효율적으로 이루어지는가가 아파트 생활의 편리성에 영향을 주게 된다.

주택법에 나타난 공동주택 관리에 관한 체계를 살펴보면 다음과 같다. 한국은 공동주택(아파트) 구분소유자들 즉 입주자들 중 각 동을 대표하는 대표자를 입주자들이 선출하며, 이렇게 선출된 동대표들의 모임을 「입주자대표회의」라고 한다.

입주자대표회의는 주택법 시행령 제51조에 의거해 공동주택 관리와 관련한 각종 의사결정을

하는 역할과 주택법 시행규칙 제21조에 의거 관리주체(자치관리기구 또는 위탁관리회사)의 업무 전반에 대한 감사를 하게 된다. 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의를 열어 의사결정을 하고 있으며, 회장, 임원(회장 1인, 이사 2인 이상, 감사 1인 이상)이 선출되어 활동하고 있다(주택법, 주택법 시행령, 2012).

한국의 아파트 관리체계를 설명하면 입주자대표가 주민의결을 거쳐 자치관리를 하거나, 관리회사에 위탁관리를 맡긴다. 위탁관리회사(자치관리의 경우에도 마찬가지로 임)에서는 주택관리사(보)가 관리소장의 역할을 한다. 문제나 분쟁이 있을 경우, 관리회사 또는 각 지역의 아파트 연합회(입주자대표회의의 전국연합체) 및 사단법인 대한주택관리사협회(주택관리사들의 전국조직)의 전국지부, 각 시민단체의 아파트상담장구 등을 통해 무료상담 및 지도 또는 조언을 받고 있다. 아파트 입주자들의 무관심속에 관리와 관련된 각종 공사 등의 이권개입에 관심이 있는 사람들이 동대표로 나섬으로 인해, 입주자대표회의가 전체 입주자들의 의견을 제대로 반영하고 있지 못하고 있는 것이 문제점으로 대두된다(강혜경, 2006 : 51).

아파트 관리를 내용별로 구분해 보면, 아파트 관리사무소에서는 건물·시설물 관리에 해당하는 유지관리, 관리비회계·직원인사 등 행정적 업무에 관한 운영관리, 아파트 주민화합 등에 관한 공동체관리로 아파트관리 현장에서 통상적으로 구분해 왔으며(아파트관리신문, 2006.8.28.), 경제정의실천시민연합의 ‘살기좋은 아파트 선정’을 위한 분류에서도 유지관리, 운영관리, 공동체관리로 구분하여 살기좋은 아파트 시상을 하고 있다. 본 연구에서는 이를 기반으로 유지관리, 운영관리, 공동체 관리와 함께 세 분야에서 다룰 수 없는 분야인 관리체계 및 관리정책, 정부 역할 등을 포괄적으로 포함시켜 종합적인 관리영역 4가지로 구분하여 분석하고자 한다.

## 2. 아파트의 관리방범

주택법 제43조 1항에서 7항에 의하면, 아파트를 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 아파트를 직접 관리하여야 하는데, 이는 입주초기의 아파트단지 질서 확립 및 공사마무리 또는 하자보수의 능동적 처리를 위한 것이다. 사업주체는 아파트 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에 입주자에게 그 사실을 알리고 아파트를 자치관리하거나 위탁관리할 것을 요구하여야 한다(주택법, 2012). 자치관리는 입주자 스스로가 전문적인 지식과 기술을 겸비한 관리책임자와 직원들을 고용하여 관리하는 것인 반면, 위탁관리는 전문적인 기술인력과 장비를 갖추고 아파트 관리를 업으로 하는 전문업체를 입주자가 선정하여 이 주택관리업체로 하여금 관리하도록 하는 것이다.

서울시 등 지방자치단체가 「공동주택 관리규약 준칙」을 제정해 두고, 개별 공동주택 입주자대표회의는 이를 참조하여 개별 공동주택 관리규약을 정한다(주택법 제44조, 2012).

## 3. 아파트관리신문과 한국아파트신문

전문신문이란 한 특정분야에 대한 소식만을 집중적으로 다루는 신문으로 아파트 관리에 관한 전문신문으로는 아파트관리신문과 한국아파트신문이 있다(www.kosna.or.kr).

1992년 (주)아파트관리신문사가 설립되어, 1993년 2월10일 아파트관리신문을 창간하였다. 국내 최초의 아파트관리 관련 전문지로서 매주 월요일자로 발행하고 있으며, 전국의 아파트 관리사무소의 관리소장 및 관리직원, 아파트 동별 대표자, 부녀회 임원 등에게 아파트 관리에 필요한 정보 등을 제공하고 있다. 아파트관리 관련 최초의 전

문지로 다양한 시각에서 신문을 발행하고 있는 것으로 파악된다(www.aptn.co.kr).

한국아파트신문은 1992년 4월부터 1995년 4월 까지 발간된 (사)대한주택관리사협회 협회지가 모체가 되어 1995년부터 창간호가 발행되었다. 주택관리사들의 모임인 (사)대한주택관리사협회 협회지로부터 시작되었기 때문에 주택관리사들의 목소리를 대변하는 신문으로 볼 수 있다. 한국아파트신문 역시 전국의 아파트 관리사무소의 관리 소장 및 관리직원, 아파트 동별 대표자, 부녀회 임원 등에게 아파트 관리에 필요한 정보 등을 제공하고 있다(www.hapt.co.kr).

신문사설이란 국제적·국내적 시사문제에 관해서 신문사가 그 사(社)의 책임으로 표명하는 의견이나 주장으로 논설이라고도 한다. 일반적으로 주필·주간, 또는 논설주간을 중심으로 각각 전문분야에 식견이 높은 기자로 구성되는 논설위원회가 집필을 담당한다. 신문이 처음 생겼을 때의 논설은 투고 또는 저명한 학자·정치가의 기고에 의해서 채워져서 논설의 권위는 그 필자의 이름으로 유지되었으나, 신문의 권위가 높아짐에 따라 점차 현재와 같은 익명의 사설로 변화하여 왔다. 초기의 사설들은 민중의 계몽에 중점을 두었으나, 일반 민중의 지식이 높아짐에 따라 사설의 성격도 바뀌었다. 현재의 사설은 그때그때의 정치·경제·사회 문제에 대해서 민중의 입장에서 비평을 가함과 동시에 민중이 이해하기 어려운 문제에 대해서는 해설적인 역할을 하는 성격이 강해졌다(네이버 지식백과, 2012). 일반신문의 사설성격에 비추어 볼 때, 전문신문의 사설이란 특정분야에 대한 비평과 함께 어려운 문제에 대한 해설적 역할을 해야 하는 것으로 이해할 수 있다.

#### 4. 선행연구 고찰

가정관리학과 가족자원경영학에서 수행된 주거 관리에 관한 선행연구들을 살펴보면, 전국 아파

트 관리비 표준부과내역서 해설서와 아파트 관리비 회계처리 표준안 해설서(한국가정생활개선진흥회, 2002), 주택법개정에 따른 공동주택 관리영역에서의 지방자치단체의 역할(곽인숙, 2003), 공동주택 관리체계 개선에 관한 연구(홍성지, 2005), 한국과 일본의 공동주택 관리제도 비교(강혜경, 2006), 주거학교육의 특성화 증대방안으로서 시설경영 교육과정 도입의 탐색적 연구(이경희·조유현·김영주·이소영, 2007), 공동주택가계의 공동체의식 사례분석: 서울시 강남구 가계를 중심으로(강혜경, 2009), 노후의 부양유형과 주거선호에 영향을 미치는 요인(곽인숙·홍성희, 2009), 주거이동 제약요인분석(양세화·김묘정, 2010) 등 선행연구들의 연구제목에서 알 수 있는 것처럼, 아파트관리비용의 효율적 부과 및 회계처리, 지방자치단체의 역할, 관리체계 및 제도, 공동체의식, 주거선호도 등에 관한 연구로 아파트관리의 문제점에 관한 연구는 수행되지 않았음을 알 수 있다. 2011년, 2012년 최근의 연구들을 고찰하면, 아파트 주민의 공동체 의식과 커뮤니티 시설에 대한 요구 및 만족도에 관한 사례조사연구(신화경·김영주·이수진·조인숙, 2011)에서는 5개 아파트단지 주민을 대상으로 조사하였는데, 커뮤니티 시설의 이용은 운동, 아동보육, 놀이 시설에 집중되고 있으며, 요구하는 커뮤니티 시설의 종류가 다양하고, 만족도는 낮은 편으로 나타났다. 커뮤니티 활동의 주민참여에 대한 광주시민 의식 조사(김영주, 2011)에서는 광주시민들의 주거환경 만족도가 높게 나타난 연구결과를 통해 생활편의 시설 등의 양적 확보가 삶의 질 향상과 직접 연관이 되지 않음을 보여주었다. 자가거주가구와 임차가구의 주거이동 특성비교(양세화·김묘정, 2011)에서는 울산시 소재 신규아파트단지에 거주하는 가구를 현 주택의 소유형태에 따라 자가거주가구와 임차가구로 대별하고 이 두 집단이 경험한 주거이동에 의한 주거특성의 변화와 앞으로의 주거이동계획을 분석하였다. 노인의 주거관리

행동에 대한 연구: 주거만족과 주거선택의 인과 관계를 중심으로(홍성희, 2011)에서는 노인주거로서 자신의 집에 계속 살기를 원하는 노인들이 증가하는 추세에서 독립적인 거주와 생활을 지원하는 거주유형으로서 현재 주택을 활용하는 다양한 방식에 대한 선택과 영향요인을 분석하였다. 공동주택단지 내 주민공동시설의 기준개선을 통한 커뮤니티 활성화방안에 대한 전문가 의견조사(신화경·김영주·이수진·조인숙, 2012)에서는 공동주택 관련분야 전문가를 대상으로 현행 주택건설기준 등에 관한 제도적 문제점 및 이용현황, 바람직한 개선안에 대한 의견을 수집하였다. 지속가능한 커뮤니티 관점에서 본 일본의 마을 만들기 사례분석(김영주·박남희, 2012)에서는 일본의 주민주도형 마을 만들기 사례중 사업추진주체, 지역 위치와 역사성에 근거한 대표적 사례지를 대상으로 지속가능한 커뮤니티의 관점에서 각 사례지별 특성을 조사분석하였다.

이상에서 살펴본 선행연구들에서는 아파트관리의 문제점 및 이를 해결하기 위한 방안에 관한 연구가 전혀 이루어지지 않고 있으며, 세부적으로도 아파트 유지관리, 운영관리, 공동체관리 및 종합적인 관리영역에 필요한 정보 및 효율적인 아파트 관리방향 등은 다루어지지 않고 있는 실정이다. 이에 아파트를 관리하고 있는 아파트관리사무소, 아파트운영에 관여하고 있는 입주자대표회의 및 입주자대표, 아파트관리에 관심을 갖는 아파트입주자들에게 필요한 정보제공 및 효율적 관리방안에 대한 탐구 등이 필요한 현실이다. 이에 본 연구에서 아파트관리 전문신문 사설내용 분석을 통해 효율적인 아파트 관리에 필요한 다양한 정보제공 및 바람직한 해결방안을 모색하는 것이 필요하다고 사료된다.

### III. 연구방법

#### 1. 연구 문제

본 연구에서는 아파트관리신문과 한국아파트신문의 2009년 한해 사설내용을 분석하여, 아파트관리에서의 문제점과 해결방안을 찾아보고, 이를 통해 아파트의 효율적인 관리방안을 모색하고자 한다. 이를 위해 설정한 연구문제는 다음과 같다.

(연구문제 1) 아파트관리신문과 한국아파트신문의 2009년 사설 내용분석을 통해 살펴본,

아파트 ‘유지관리’의 문제점과 해결방안은 무엇인가?

(연구문제 2) 아파트관리신문과 한국아파트신문의 2009년 사설 내용분석을 통해 살펴본,

아파트 ‘운영관리’의 문제점과 해결방안은 무엇인가?

(연구문제 3) 아파트관리신문과 한국아파트신문의 2009년 사설 내용분석을 통해 살펴본,

아파트 ‘공동체관리’의 문제점과 해결방안은 무엇인가?

(연구문제 4) 아파트관리신문과 한국아파트신문의 2009년 사설 내용분석을 통해 살펴본,

아파트 ‘종합적인 관리영역’의 문제점과 해결방안은 무엇인가?

#### 2. 분석대상 선정

아파트관리신문은 1993년 2월10일 창간된 국내 최초의 아파트관리 관련 전문지로서 매주 월요일자로 발행하고 있으며, 한국아파트신문은 1995년 창간호가 발행되었고, 매주 수요일자로 발행하고 있다. 2009년 한 해 신문기사를 살펴본 결과, 분석하기에는 내용이 너무 많고, 입주자들에게 유용한 정보들은 신문사설에 대체로 제시되어

있으므로 그 중 신문사설을 중심으로 살펴보았다. 이에 2009년 한해 아파트관리신문 사설과 한국아파트신문 사설을 분석대상으로 선정하였다.

### 3. 연구방법

내용분석법이란 개인이나 사회의 의사소통 기록물인 신문, 서적, 잡지, TV라디오, 영화, 일기, 녹음테이프, 연설, 편지, 상담기록서 등을 통하여 연구대상에 대한 자료를 간접적으로 얻는 자료수집방법으로, 이 자료들을 체계적, 객관적, 양적으로 분석하고 연구하는 연구방법이다. 내용분석법은 내용분석을 통해 ‘누가’ ‘무엇을’ ‘누구에게’ ‘어떻게’ ‘왜’ 등을 밝힐 수 있다. 이중 ‘무엇을’ 즉 메시지 내용을 밝히는 것이 가장 흔한 내용분석의 기법이다. 아파트관리 전문신문 사설의 내용(‘무엇’)을 파악하기 위하여 본 연구에서는 신문기사 분석에 흔히 사용하는 내용분석법을 분석방법으로 선정하였다(조복희, 1993). 본 연구에서는 첫째 분석하려는 내용의 모집단으로 아파트관리신문사설과 한국아파트신문사설을 선정하고, 둘째 분석의 단위로 베렐슨(Berelson)이 제시한 분석 단위의 단어, 주제, 성격, 문항, 시간-공간측정의 5가지 중 시간-공간측정(분석의 단위를 전체로 하지 않고 시간으로 자르거나 공간-페이지 수 등-으로 잘라서 분석하는 경우)을 사용하여 2009년 일년치 두 신문의 사설을 낱순으로 배열하여 분석하는 것을 통해 시간측정 방식으로 분석하였다. 셋째, 양화하는 과정으로 아파트관리를 유지관리, 운영관리, 공동체관리, 종합적인 관리영역로 유목화하는 방법을 사용하였다(서울대학교 교육연구소, 2005).

아파트 관리는 건물·시설물 관리에 해당하는 유지관리, 관리비회계·직원인사 등 행정적 업무에 관한 운영관리, 아파트 주민화합 등에 관한 공동체관리로 일선 아파트관리현장에서 분류하고 있다. 세 가지로 분류된 것에 더하여 유지관리,

운영관리, 공동체 관리에 포함시킬 수 없는 영역을 종합적인 관리영역(관리체계, 관리정책, 정부역할 등)으로 분류하여 유지관리, 운영관리, 공동체 관리 및 종합적인 관리영역 4가지로 본 연구에서는 유목화 하였다.

## IV. 연구결과 및 분석

아파트관리신문 2009년 1년 총 45편의 사설을 살펴보면, 유지관리 7편(16%), 운영관리 24편(53%), 공동체관리 0편(0%), 종합적인 관리영역(관리체계, 관리정책, 정부역할 등)14편(31%)로 나타났다.

한국아파트신문 2009년 1년 총 48편의 사설을 살펴보면, 유지관리 7편(15%), 운영관리 12편(25%), 공동체관리 2편(4%), 종합적인 관리영역 27편(관리체계, 관리정책, 정부역할에 관한 내용 15편과 주택관리사 정체성확립에 관한 내용 12편, 56%)로 나타났다.

### 1. 아파트관리신문과 한국아파트신문 사설 내용분석을 통해 나타난, 아파트 ‘유지관리’의 문제점과 해결방안

아파트관리신문의 2009년 1년 총 45편의 사설 중 유지관리 7편(16%), 한국아파트신문 총 48편의 사설 중 유지관리 7편(15%)으로 나타났다.

유지관리에 관한 문제점으로 하자보수와 하자보수 보증에 대한 혼동과 하자보수 보증계약서 검토시 유의할 점, 하자소송 후불제의 문제, 재건축의 걱정연한 축소 움직임, 하자심사·분쟁조정과 승강기 안전사고, 소형열병합발전시설 설치로 인한 문제점들이 서술 되었는데, 이러한 문제점들을 구체적으로 살펴보고, 이에 대한 해결방안들을 제시하면 다음과 같다(표 1 참조, 이하 사설

의 인용내용은 견명조체로 제시함).

첫째, 입주자대표들이 공동주택에서 하자관련 실무를 수행함에 있어 ‘하자보수 의무’와 ‘하자보수 보증의무’를 혼동하는 경우가 자주 발생하고 있다. 그 이유는 사업주체가 하자보수 보증의무 이행을 위한 ‘하자보수 보증금’을 현금으로 예치하지 않고 보증증권으로 예치하고 있기 때문에 대한주택보증(주) 등 보증회사를 대상으로 ‘하자보수 보증금’ 청구소송을 제기해야 하기 때문이다. 즉 사업주체를 상대로 하자보수에 갈음하는 ‘손해배상’ 청구소송을 제기하는 절차와 동일한 절차를 거치기 때문이다. 사업주체의 하자보수 의무 불이행에 대한 ‘손해배상’청구소송과 하자보수 보증금을 받기위한 ‘하자보수 보증금’청구소송은 상대방(전자인 경우에는 사업주체, 후자인 경우에는 보증회사), 청구범위(전자인 경우에는 무제한, 후자인 경우에는 증권금액), 소멸시효(전자인 경우에는 민법상 시효 10년, 후자인 경우에는 상법상 시효 5년)가 상이하다. 이를 숙지하고 소송에 임해야 한다. 입주자대표들과 관리사무소가 사업주체의 하자보수 의무 불이행에 대한 ‘손해배상’ 청구소송과 하자보수 보증금을 받기위한 ‘하자보수 보증금’ 청구소송에 대한 정확한 차이를 숙지할 필요성이 있으므로, 각 지방자치단체에서 실시하는 입주자대표회의 운영교육 교재에

본 내용을 반영하여 작성하고, 이를 교육시켜야 할 것으로 사료된다.

둘째, 아파트 입주자대표들은, 사업주체와 보증회사가 하자보수 보증계약을 체결하면서 1년 내지 3년차 하자보수 보증증권은 1-3년차 하자보수만을 보증하고, 5년 내지 10년차 하자보수 보증증권은 5-10년차 하자보수만을 보증하는 것이라는 내용으로 특별한 보증계약을 체결, 보증책임을 경감하려 할 수 있다는 점을 인식해야 한다. 이를 방지하지 않으면 하자보수 보증금 제도는 무용지물이 될 수 있다. 왜냐하면 사업주체와 보증회사가 야합해 하자보수 보증증권을 연차별로 전부 따로 발행하고, 1년차 보증증권은 1년차 하자보수 보증 등으로만 사용할 수 있다는 특별규정을 넣을 수 있기 때문이다. 하자발생은 공정속성상 공정별 일정비율로 발생하는 것이 아니라 특별공정에서 집중적으로 발생하는 것이다. 그렇기 때문에 하자보수 보증계약은 일반보증계약과 달리 보증계약의 효력, 내용, 기간 등이 계약자유 원칙에 따라 당사자간 합의에 의해 결정되어서는 안되며, 법령규정에 따라 결정해야 할 특수성이 있는 보증계약임을 감안하여 주택법의 입법취지에 맞게 보증계약의 내용 및 기간을 결정하도록 해야 한다. 신규 입주하는 아파트의 경우 입주자대표들이 하자보수 보증계약서를 면밀히 검토하

〈표 1〉 2009년 두 신문의 아파트 ‘유지관리’에 관한 사실

아파트관리신문의 ‘유지관리’에 관한 사실	한국아파트신문의 ‘유지관리’에 관한 사실
(1) 하자보수 의무와 하자보수 보증의무: 2009년 3월16일	(1) 하자심사·분쟁조정도 좋지만: 2009년 4월8일
(2) 하자보수 보증계약의 특수성: 2009년 3월23일	(2) 원칙과 기본이 서는 풍토왜야: 2009년 6월10일
(3) 하자관련 합의효력: 2009년 4월20일	(3) 현실적 판례 돋보인다: 2009년 6월17일
(4) 하자소송후불제의 문제점: 2009년 7월27일	(4) 소형열병합발전시설 계약관계 철저히야: 2009년 10월28일
(5) 전유부분과 공용부분: 2009년 8월31일	(5) 승강기 안전 확보 철저히야: 2009년 11월11일
(6) 하자관련 주택법의 위헌성: 2009년 9월28일	(6) 관리 관련 제반공사 신중해야: 2009년 11월18일
(7) 재건축의 적정연한: 2009년 11월23일	(7) 시설물 및 건물구조 파악 철저히야: 2009년 12월2일



여 ‘1년 내지 3년차 하자보수 보증증권은 1-3년차 하자보수만을 보증하고, 5년 내지 10년차 하자보수 보증증권은 5-10년차 하자보수만을 보증하는 것’이라는 내용이 있을 경우, 이를 ‘1년 내지 3년차 하자보수 보증증권일지라도 10년이나 15년까지 하자보수를 보증한다.’라는 내용으로, ‘하자보수 보증계약의 갱신을 사업주체에게 요구해야 할 것으로 사료된다.

셋째, 입주자대표회의가 경솔하게 하자보수 자료를 합의했다는 이유로 동대표들이 업무상 배임죄로 고소를 당해 처벌을 받고, 손해배상 청구소송을 당하는 경우가 발생하고 있다. 아파트 하자의 경우 육안으로 식별할 수 있는 눈으로 보이는 하자보다 눈에 보이지 않는 숨은 하자가 입주민들에게 치명적인 손해를 입힌다는 사실을 명심해야 한다. 관리주체는 하자점검시 하자점검 전문기관에 의뢰하는 등 검증을 철저히 한 후에 이를 근거자료로 삼아 하자종결 합의 또는 하자보수 청구권 포기합의를 하는 것이 바람직하다고 사료된다.

넷째, 하자소송 토탈후불제는 소송을 제기한 입주자대표회의와 승소해 손해배상금을 받는 차기입주자대표회의 사이에 분쟁이 발생할 수 있고, 위협수당과 소송장기화로 금리부담 등을 감안하여 하자소송 후불제 금액을 정할 것이므로, 그 비용이 고액일 수밖에 없고, 후불제는 성실한 하자조사 전문기관과 변호사가 자금조달능력의 부족으로 참여할 기회를 봉쇄당할 수 있다. 이상의 문제점을 가진 하자소송 토탈후불제를 지양하고, 하자소송에 대한 입주자들의 동의와 함께 비용을 선부담하는 하자소송을 진행시켜야 할 것으로 사료된다.

다섯째, 1992년 1월 이후 준공된 5층 이상 공동주택의 재건축 가능연한은 40년이다. 집값상승 등을 고려하여 재건축 적정연한을 줄이려고 하는 것은 장기적으로 볼 때 환경오염과 함께 자원낭비를 인식하여, 효율적인 관리로 재건축 적정

연한을 늘리는 방안을 강구해야 할 것이다. 2012년 5월 현재 국토해양부는 공동주택의 수명을 50년 이상으로 연장하기 위한 유지관리 방안에 대한 연구용역입찰을 공고한 상황이다(아파트관리신문, 2012. 5.28). 입주자들도 집값상승에 편승해 재건축을 의결하기 보다는, 환경보존 및 자원활용을 위한 공동주택 장수명화에 대한 관심을 가질 필요성이 있다.

여섯째, 하자심사·분쟁조정외 소송건가 계속 증가하고 있는데, 하자심사·분쟁조정위원회가 공정하고 실효성 있는 기구로 정착돼 활성화될 수 있도록 정부를 비롯한 관련업무 종사자 및 입주민들이 적극적으로 협조해 하자심사·분쟁조정위원회의 결정이 실제 효력을 갖도록 해야 할 것이다. 하자보수·분쟁조정위원회의 결정에 승복할 수 있는 법률적 장치를 마련할 필요성과 함께, ‘건축물 감리제도의 강화’ 등 하자발생을 미연에 방지하는 방법을 다각도로 모색해야 할 것으로 사료된다.

일곱째, 입주자 본인의 잘못에 의한 승강기 사고는 배상받기 어렵다는 판결을 통해, 입주자들은 승강기 이용시 안전하게 이용하도록 노력해야 함을 알 수 있다.

여덟째, 대부분 소형열병합발전시설을 설치하는 아파트에서는 설치비용을 에스코 자금으로 사용하기 때문에 부담이 없다는 장점과 설치비용을 모두 상환한 후 에너지 절감에 따른 관리비 절감이라는 지속적인 이익을 생각하고 사업을 시행하고 있다. 소형열병합발전시설을 설치한 대다수 아파트에서는 에너지 절감이 기대만큼 이뤄져 별다른 문제없이 이익을 보며 사용하고 있지만, 일부 아파트에서는 에너지 절감이 기대에 못 미쳐 그로 인한 새로운 문제가 야기되고 있다. 입주자대표회의가 소형열병합발전시설 설치시 설치회사를 대상으로 ‘에너지 절감효과가 없을 경우 손해배상이 가능하도록 하는 특약사항’을 명시하도록 하는 것에 유의해야 할 것으로 사료된다.

아홉째, 입주자대표회의는 옥상을 수시로 점검해 얼음덩어리를 제거하거나 적어도 옥상 배란다 끝의 난간 부근에 펜스를 설치하는 등 적절한 보수를 통해 물체의 낙하를 방지할 안전관리의무가 있다는 것에 유의해야 할 것이다.

아파트의 유지관리는 시설물의 쾌적한 사용 및 장기적 사용이 가능하도록 하는 매우 중요한 부분이다. 유지관리와 관련하여 입주자들이 꼭 알아야 할 내용들을 숙지하여 아파트관리가 효율적으로 이루어지도록 노력해야 할 것이다.

2. 아파트관리신문과 한국아파트신문 사설 내용분석을 통해 나타난, 아파트 '운영관리'의 문제점과 해결방안

아파트관리신문은 1년 총 45편 사설 중 운영관리에 관하여 24편(53%)에 다루고 있어, 운영관리에 관한 문제점과 관심이 가장 큰 것으로 파악된다.

한국아파트신문은 2009년 총 48편의 사설 중 12편(25%)의 사설에서 운영관리에 관해 서술하고 있다. 운영관리에 관한 문제점과 해결방안을

〈표 2〉 2009년 두 신문의 아파트 '운영관리'에 관한 사설 제목

아파트관리신문의 '유지관리'에 관한 사설	한국아파트신문의 '유지관리'에 관한 사설
(1) 관리비공개 의무의 실효성: 2009년 1월19일	(1) 원칙과 기본이 중요하다: 2009년 2월11일
(2) 입주자대표교육과 관리비지원 조례: 2009년 1월26일	(2) 임차인 권익도 존중돼야 한다: 2009년 2월18일
(3) 체납관리비 우선변제권 시급하다: 2009년 2월9일	(3) 관리사무소장 무한책임 안된다: 2009년 4월15일
(4) 대표회의 운영교육 교재: 2009년 2월16일	(4) 임대아파트 관리 걱정된다: 2009년 5월6일
(5) 아파트 관리규약과 관리규약 준칙: 2009년 2월23일	(5) 귀책사유 없는 입대의 권한행사: 2009년 6월24일
(6) 입주자대표회의 납세의무: 2009년 3월2일	(6) 알뜰시장 공동 변영의 장 돼야: 2009년 7월8일
(7) 대표회의 운영교육방안: 2009년 3월9일	(7) 관리비 공개는 공공·공익 업무다: 2009년 7월15일
(8) 아파트 동대표 교육지원: 2009년 4월6일	(8) 공식 사이트 출범에 즈음하여: 2009년 8월5일
(9) 위임계약의 특수성: 2009년 5월18일	(9) 안전관리 기본계획 수정해야: 2009년 9월2일
(10) 전기검침수당과 종합소득세: 2009년 6월15일	(10) 퇴직급여 정당하게 지급돼야: 2009년 9월16일
(11) 주택관리업자의 개인정보 보호의무: 2009년 7월6일	(11) 자주·능동적인 대처가 필요한 때다: 2009년 10월14일
(12) 알뜰시장 금지명령의 효력: 2009년7월13일	(12) 승강기 교체는 취득 아닌 안전 확보: 2009년 12월9일
(13) 관리비 인터넷 공개 압박: 2009년 7월20일	
(14) 아파트 관리비 징수권자: 2009년 8월3일	
(15) 직원해고와 대표회의 책임: 2009년8월24일	
(16) 복리시설운영과 수익사업: 2009년9월7일	
(17) 대표회의운영교육의 필요성: 2009년10월5일	
(18) 회계사고 배상책임 특수성: 2009년10월19일	
(19) 입주자대표회의 배상책임: 2009년10월26일	
(20) 관리규약 개정방법과 절차: 2009년11월2일	
(21) 관리사무소장 교체요구: 2009년11월16일	
(22) 서울시 관리규약준칙 개정 검토안: 2009년 2월7일	
(23) 관리규약에 포함돼야 할 사항: 2009년 12월14일	
(24) 지자체의 관리비 지원조례: 2009년 12월21일	

제시하면 다음과 같다.

첫째, 공동주택관리 정보를 공개하고 있는 현 상황에서의 문제점을 살펴보면 다음과 같다. 대한주택관리사협회가 운영하는 인터넷 홈페이지 ‘공동주택관리 정보시스템’(www.k-apt.net)에 2012년 현재 공용관리비(일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 위탁관리수수료), 개별사용료(전기료, 수도료, 생활폐기물수수료, 입주자대표회의운영비 등), 장기수선충당금, 잡수입, Co2발생량을 공개하고 있다. 이는 2009년 사설에서 지적된 세부내역을 구체적으로 정하지 않은 것과 준공년도, 아파트규모 및 구조, 난방방식 등을 반드시 제시하도록 하지 않은 문제점(표 2, 아파트관리신문 (1),(13), 한국아파트신문 (7),(8) 참조)을 보완한 상황이다. 공동주택 정보시스템(www.k-apt.net)을 활용하면 공동주택관리에 대한 많은 정보들을 취득할 수 있으므로 이에 대한 홍보가 필요하다. 대중매체를 통한 공익광고에서 이를 홍보하도록 하는 방안을 마련해야 할 것으로 사료된다.

둘째, 2009년에는 입주자대표회의 운영교육 교재와 운영규정이 마련되어 있지 않아, 입주자대표들이 아파트관리에 어려움을 겪고 있었다(표 2, 아파트관리신문(2),(4),(7),(8),(17),(24) 참조). 이를 위해 정부차원에서 재원 및 인력확보를 통해 입주자대표회의 운영교육 교재와 운영규정을 마련하는 것이 필요하며, 이를 위한 교육비는 아파트 자체에서 부담을 하여야 하는데, 이는 아파트 관리를 위한 교육을 통해 효율적인 관리가 이루어지면, 해당 입주자들의 경제적 이익향상이 될 것이므로, 이에 대한 교육비를 정부에서 지원할 것을 요구하는 것은 잘못된 것이라고 판단된다. 그러나 2012년 현재 국가차원에서 마련된 입주자대표회의 운영교육 교재와 운영규정은 없지만, 각 지자체별로 개별적 교재들을 마련하여 교육을 실시하고 있고, 지자체 조례로 정하여 일부 교육비를 지원하고 있는 실정이다.

셋째, 아파트관리규약 준칙과 각 아파트 관리규약이 달라서 분쟁의 소지가 되고 있다. 이에 대해 관리규약 준칙에 근거해 각 아파트 관리규약이 만들어져야 하나, 각 개별아파트의 특수성이 있으므로 관리규약 준칙과 다른 내용의 관리규약을 제정할 경우 반드시 그 내용을 입주민들에게 공고하고, 각 관리규약 규정이 관리규약 준칙과 다른 이유를 해당 아파트 관리규약집에 설명해 두는 것이 바람직할 것이다. 관리규약을 개정함에 있어 반드시 개정방법 뿐만 아니라 개정 이유와 내용을 7일 이상 공지하여 입주자 등에게 알리고 의견을 청취한 후, 개정동의 여부를 서면으로 받도록 하지는 제안(표 2, 아파트관리신문 (5),(20),(22) 참조)은 2012년 현재 시행되고 있는 상황이다. 이러한 관리규약 개정내용 및 개정절차를 각 지자체의 입주자대표회의 운영교육 내용에 포함시켜 교육하여야 할 것으로 사료된다.

그리고 관리규약에서 ‘관리비 등을 납부하지 않은 자에 대한 조치 및 가산금의 부과와 관련해 단전 단수조치와 과도한 가산금 부과’는 입주자 등의 기본적인 권리를 침해하므로, 주택법령에 위반되어 효력이 상실하는 경우가 발생되고 있으므로(표 2, 아파트관리신문 (5),(20),(22),(23) 참조), 단전단수 조치와 과도한 가산금 부과는 신중을 기하여 처리하여야 할 것으로 사료된다.

넷째, 입주자대표회의는 아파트 입주자들을 대표하여 아파트관리에 전반적인 권한을 행사하고 있으므로 다양한 책임과 의무를 지니고 있다. 세무당국이 아파트 단지 내 설치된 이동통신사 중계기 임대료에 대해 최대 7년치 부가가치세와 법인세 등을 한꺼번에 부과기로 한 가운데 세무서마다 세금 부과기준 등이 달라 관리주체와 입주자대표회의들이 관리업무에 혼선을 겪고 있다. 이에 대해 대법원 판례를 살펴보면, 아파트 입주자대표회의를 ‘비법인 사단(법인격이 없는 단체)’으로 판단하고 있으므로, 입주자대표회의를 ‘개인’으로 보아 소득세를 부과하는 것은 과세권 남용

으로 판단된다. 입주자대표회의에는 원칙적으로 법인세 또는 소득세 납세의무가 없다. 다만 수익 사업으로 얻은 수익을 입주자들에게 배당하는 경우에는 법인세 납세의무가 발생할 수 있으므로 수익사업으로 얻은 수익금을 입주자들이 납부해야 할 관리비로 충당하는 경우, 입주자에게 배당한 것으로 보아 법인세를 부과할 수 있는 지 여부에 대해서는 이론이 있을 수 있다. 수익사업과 관련해 부가가치세 납세의무는 있으므로 반드시 세금계산서를 발행, 교부해야 할 의무가 있다. 이와 관련해 세금계산서를 발행, 교부하기 위해서는 ‘고유번호등록증’을 반납하고, 입주자대표회의가 대사업자등록증을 교부받아야 한다는 것이 국세청의 유권해석이다(표 2, 아파트관리신문 (6), (14),(15),(19),(21) 참조). 아파트에서 수익사업을 시행할 때 입주자대표회의가 사업자 등록증을 교부받아 세금계산서를 발행해야 한다는 사실을 입주자들은 인식하고 있어야 할 것이며, 지자체에서 이에 대한 교육을 할 필요성이 있다고 사료된다.

입주자대표회의가 업무를 집행함에 있어 고의 과실로 타인에게 손해를 가했다는 이유로 입주자대표회의 및 구성원에게 그 손해를 배상하라는 판결이 잇따르고 있어 그 유형과 대책을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 하자처리를 부적절하게 한 경우로서 하자담보 책임기간이 경과도록 하자를 방치한 경우, 하자과 관련해 입주자 동의없이 합의해 하자보수 청구권을 소멸시킨 경우, 적법한 절차없이 하자 관련소송을 제기해 입주자에게 손해를 가한 경우이다. 다음으로 경리직원 등 관리직원이 관리비를 횡령한 경우, 그 감독을 소홀히 한 경우, 위탁관리계약을 부당하게 체결했거나 해지한 경우와 관리직원을 적법한 절차에 의하지 않고 부당하게 해고한 경우, 각종 용역 및 물품 구매 계약을 체결하면서 적법한 공개입찰에 의하지 않아 입주민에게 손해를 끼친 경우 등(표 2, 아파트관리신문 (6),(14),(15),(19),(21), 한국아파트신문 (5),(12) 참조)이 있는데, 입주자대표들은 이

상의 경우들을 유의하여 적법한 절차와 정확한 정보에 기인한 관리가 되도록 노력해야 할 것이며, 각 지자체에서는 아파트관리에 관한 유의사항을 공문으로 입주자대표회의에게 발송하여 알리는 방법을 강구해야 할 것으로 사료된다.

다섯째, 관리사무소장에게 승강기보수업체에 대한 관리감독의 책임을 묻는 판결과 어린이 놀이터시설물 일체를 임의로 철거한 책임을 묻는 판결(표 2, 한국아파트신문(3),(9),(10) 참조)을 통해 관리사무소장의 아파트관리에 대한 전반적 무한책임을 인식하고, 아파트관리에 만전을 기해야 할 것으로 사료된다. 또한 관리사무소장은 관리규정에 따른 업무집행시 관련 법률준수 여부를 정확히 알고 시행해야 함에 유의해야 한다.

여섯째, 알뜰시장의 개설은 입주자대표회의가 자체적으로 결정할 문제이지 지자체에서 간섭할 영역이 아니라는 대법원판결(표 2, 아파트관리신문(12), 한국아파트신문(6) 참조)을 통해, 알뜰시장을 개설할 경우 상가점포의 고층을 고려하여 공동의 이익을 창출해 가는 방향으로 입주자대표회의에서 결정하여야 할 것으로 사료된다.

일곱째, 아파트 전기검침수당 수급신청자를 관리소장으로 하여, 관리소장에게 검침수당에 대한 종합소득세 과세부과라는 문제점이 대두되었는데, 이를 해결하기 위해서는, 전기검침수당은 관리직원들의 소정의 수당으로 지출되고 있으므로 전기검침수급신청시 관리소장 개인명의로 아닌 전기검침수당 신청자간에 아파트 고유번호를 기재해 전기검침수당 수급신청을 해야 할 것이다(표 2, 아파트관리신문(10) 참조).

여덟째, 아파트관리업자들의 입주자 개인정보 보호의무를 다하기 위해, 아파트입주자명부(카드)와 주차카드 작성 후 보관에 유의하고, 폐기시 소각 및 종이분쇄기 사용 등으로 신중을 기하여야 할 것으로 사료된다(표 2, 아파트관리신문(11) 참조).

〈표 3〉 2009년 한국아파트신문의 아파트‘공동체관리’에 관한 사설

한국아파트신문의 아파트‘공동체관리’에 관한 사설내용	
(1) 생활소음, 전문가격사가 해결해야: 2009년 3월11일, 주택관리사 등은 생활소음 규제 대상의 선정기준과 단속 강화 방안 등을 마련해 공동주택에서의 공공질서 확립 및 사회적 편익 증진을 위해 적극 나서야 할 것이다.	
(2) 공동체 생활문화 바로 잡아야: 2009년 5월20일, 부산의 일부 아파트에서 고층에 사는 주민들이 화장실 변기와 싱크대 설거지통에 생활쓰레기를 마구 버려 오물이 역류해 저층 주민들이 곤욕을 치르는 사례가 빈번하다는 소식이 전해지면서 충격을 주고 있다.	

3. 아파트관리신문과 한국아파트신문 사설 내용분석을 통해 나타난, 아파트 ‘공동체관리’의 문제점과 해결방안

2009년 아파트관리신문에서는 공동체관리에 관한 사설이 없었고, 한국아파트신문에서는 2009년 총 48편의 사설 중 2편(4%)의 사설에서 공동체관리에 관해 서술하고 있다.

공동체생활을 하는 아파트에서 생활소음과 오물역류로 인한 저층 주민의 곤욕은 입주자대표회의나 관리사무소장이 해결할 수 있는 문제가 아니라 아파트 입주자의 자질문제이다. 그러나 공동체 관리를 책임지고 있는 입장에서 관리사무소장이나 입주자대표회의가 기준이나 단속방안을 마련해야 할 것이므로 기준으로 삼을 수 있는 것으로는, ‘지나친 소음으로 이웃에 피해를 줄 경우 경범죄 처벌대상이 되어 10만원 이하의 벌금, 구류 또는 과태료의 형으로 벌한다’(경범죄 처벌법 제1조, 2013)라고 규정되어 있으므로(아파트관리신문, 2010, 4, 12), 이를 참조하여 각 아파트에서는 문제를 일으키는 입주자 등에게 경범죄 처벌대상을 알리고, 경찰과 공조하여 처리하여야 할 것으로 사료된다.

4. 아파트관리신문과 한국아파트신문 사설 내용분석을 통해 나타난, 아파트 ‘종합적인 관리영역’의 문제점과 해결방안

아파트관리신문에서는 종합적인 관리영역(관리

체계, 관리정책과 관련법, 정부의 역할)에 해당하는 14편의 사설(총 45편 사설의 31%)이 있고, 한국아파트신문에서는 2009년 총 48편의 사설 중 종합적인 관리영역(관리체계, 관리정책과 관련법, 정부의 역할) 15편(31%)과 아파트관리신문에서는 찾아볼 수 없었던 주택관리사 정체성 확립에 관한 10편(21%)과 작고한 대통령추모에 관한 사설 2편이 있었다. 한국아파트신문은 (사)대한주택관리사협회 협회지가 모체가 되어 발간된 신문이므로 주택관리사들의 목소리를 대변하는 입장이기 때문에 주택관리사 정체성 확립에 관한 영역이 많은 부분을 차지하고 있는 것으로 이해할 수 있다.

종합적인 관리영역에서의 문제점 및 해결방안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 정부에서 국민들의 최저임금을 보장해 주고자 최저임금법을 마련하였다. 그러나 그 결과 노인경비원들의 일자리 박탈이라는 문제점이 나타났다. 이에 ‘고령자 최저임금 감액제 적용’을 도입하는 등 최저임금법 개정이 필요하다(표 4, 아파트관리신문 (1) 참조). 최저임금법 개정시 최저임금 노동자의 목소리를 청취하는 제도 등이 마련되어야 할 것으로 사료된다.

둘째, 아파트 관리업무를 실제 집행하고 있는 두 관리주체인 주택관리업자들의 모임 (사)한국주택관리협회와 대한주택관리사협회(주택관리사 자격증을 지닌 아파트 관리사무소장들의 모임)간의 알력과 불화를 알 수 있었다. 그 불화의 원인 중 하나는 주택관리업자들이 주택관리사인 관리소장을 입주자대표회의가 교체할 요구한다는 이유로

임의교체하는 등 주택관리사의 신분을 보장하고 있지 않기 때문이다. 관리에 문제가 있으면 관리소장의 교체가 아닌 관리업자의 교체가 되도록 해야 할 것이다. 또 다른 불화의 이유로, 주택관리업자들은 자신이 임명 배치한 주택관리사인 관리사무소장의 근무연수에 상응하는 퇴직금을 지급해야 할 의무를 행하지 않고 있다. 이는 근로

기준법 위반에 해당한다. 전국 아파트 반수이상 이 주택관리업자들에게 관리업무를 위탁해 관리하고 있는데, 현재 대부분의 주택관리업자는 주택관리사인 관리사무소장만 배치하고 사고가 발생할 경우 책임을 지는 직업소개소 또는 손해보험회사와 유사한 형식적 위탁관리를 하고 있으며로 주택관리사인 관리사무소장과 이를 고용한 주

〈표 4〉 2009년 두 신문의 아파트 '종합적인 관리영역'에 관한 사설 제목

아파트관리신문의 '종합적인 관리영역'에 관한 사설: 2009년	한국아파트신문의 '종합적인 관리영역'에 관한 사설: 2009년
(1) 누구를 위한 최저임금인가?: 1월5일	(1) 관리 선진화 로드맵이 필요하다: 2월25일
(2) 주택관리업단체 법정화: 1월12일	(2) 공제회 출범은 시대적인 요구다: 3월18일
(3) 공동주택 관리체계 발전방안: 3월30일	(3) 관리 선진화 총력으로 대처해야: 3월25일
(4) 법률용어와 일반상식: 4월13일	(4) 공동주택관리 르네상스 시대 열렸다: 4월1일
(5) 공동주택 관리정책 개선방안: 4월27일	(5) 거꾸로만 가는 주택관리 정책: 5월13일
(6) 공동주택 관리감독 업무: 5월4일	(6) 관리정책의 혁신을 기대한다: 5월27일
(7) 주택관리사 공제조합 출범: 5월25일	(7) 자격제도 이대로는 안된다: 7월1일
(8) 관리주체의 일원화: 6월1일	(8) 법정법인 대한주택관리사협회의 시대적 역할과 사명: 7월22일
(9) 주택관리사 등의 정계권: 6월8일	(9) 주관사 공제상품 출시에 부쳐서: 7월29일
(10) (사)한국주택관리협회 탄생: 6월22일,	(10) 공동주택 관리 혁명 시작됐다: 8월12일
(11) 주택관리업 발전의 요건: 8월17일	(11) 위탁관리회사 거듭나야 한다: 9월9일
(12) 지자체의 공동주택 관리업무: 9월14일	(12) 한국토지주택공사 출범에 부쳐: 9월23일
(13) 우수관리 단지 선정: 9월21일	(13) 주택법 일부 개정안에 부쳐서: 10월21일
(14) 아파트 소송 최소화 방안: 11월30일	(14) 시험제도 근본대책 강구해야: 11월4일
	(15) 서민을 위한 임대주택 정책 시행하라: 11월25일
한국아파트신문의 '종합적인 관리영역' 중 주택관리사 정체성 확립에 관한 사설	
(1) 새시대 주택관리사 생존전략: 1월7일	
(2) 우리 시대의 희망을 찾아서: 1월14일	
(3) 은근과 끈기로 이겨 나가자: 1월21일	
(4) 새로운 세계질서에 적응해야: 1월28일	
(5) 환골탈태의 각오를 다질 때다: 2월4일	
(6) 살아남는 것도 이기는 방법이다: 3월4일	
(7) '19주년 주택관리사의 날' '한국아파트 신문 창간 14주년': 4월29일	
(8) 다시 새겨보는 주관사 정체성: 10월7일	
(9) 새 집행부 구성에 부쳐서: 12월16일	
(10) 기축년을 보내며: 12월30일	

택관리업자간의 불화가 계속되고 있기 때문에 효율적인 아파트 관리가 이루어지기 어렵다고 판단된다(표 4, 아파트관리신문 (2),(6),(7),(8),(9),(10), (11), 판국아파트신문 (1),(2),(5) 참조). 2012년 현재 한국주택관리협회와 대한주택관리사협회의 협회차원에서의 공생발전을 위한 협의가 있어야 할 것이지만, 현실적으로 상호이익의 문제라 협의를 하기 어려우므로, 주부부서인 국토해양부가 주택관리정책 차원에서 아파트관리의 문제점 파악과 발전방안을 위한 공청회 등을 개최하여 주택관리업자들과 주택관리사간의 공생발전을 도모하는 자리를 마련해 주어야 할 것으로 사료된다.

셋째, 입주자대표회장을 입주자들의 직선제로 선출하자는 의견(표 4, 아파트관리신문 (3), 한국아파트신문 (4) 참조)은 실제 입주자들의 아파트 관리에 대한 관심부족으로 인하여 쓸데없는 비용 및 시간낭비가 될 것으로 사료된다. 이와 유사한 사례로 교육감 선거를 들 수 있다. 간선제로 인한 교육감 선거의 부작용이 심해 이를 해결하고 직선제로 전환하였다. 그 결과 교육에 관해 관심이 적은 일반 시민들이 교육감 선거에 동원되어 시간낭비와 선거비용 낭비만을 불러왔다는 것을 유념해야 한다. 직선제로 전환하는 것이 해답이 아니라 입주자들의 아파트 관리에 대한 관심을 어떻게 고조시켜야 할 것인가에 대한 고민을 해야 하며, 이를 시민운동과 연관시켜 나가는 방안을 모색해야 할 것으로 사료된다.

넷째, 공동주택은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집건법)과 주택법이 동시에 적용되기 때문에 법 적용시 혼란이 야기될 수밖에 없다. 더구나 주택법은 그 소관부서가 국토해양부인 公法이며, 집건법은 그 소관부서가 법원인 私法이므로 그 법적 성격이 상이해 더욱 혼란이 일어날 수 밖에 없는 실정이다. 이와 같은 공동주택의 특수성을 고려할 때 주택법과 집건법 내용을 감안해 ‘공동주택 관리 특별법’ 등의 제정이 절실한 실정이다(표 4, 아파트관리신문 (3),(5), 한

국아파트신문 (3),(4) 참조).

다섯째, 공동주택 노후 시설관리 및 시설물 안전관리 등 기술적 전문관리인 유지관리업무의 중앙주무부서는 국토해양부(www.mltm.go.kr)이지만, 회계 및 인사 등에 관한 행정적 업무인 운영관리 업무와 주민화합 및 사회봉사활동 등 공동체 활성화 업무의 중앙주무부서는 행정안전부(www.mopas.go.kr)이다. 유지관리업무의 주부서인 국토해양부가 운영관리 및 공동체 활성화업무까지 맡고 있기 때문에 유지관리업무는 효과적으로 집행되고 있으나 운영관리 및 공동체 활성화업무는 소홀히 다루지고 있는 현실이다. 이에 ‘공동주택 관리 지원센터’를 설립하여 공동주택 업무를 일원화하는 것을 고려할 필요성이 있다(표 4, 아파트관리신문 (3),(5), 한국아파트신문 (3),(4) 참조).

여섯째, 주택관리사보 자격시험의 문제점과 과다선발로 인한 주택관리사 과잉공급 해소방안의 필요성(표 4, 아파트관리신문 (8), 한국아파트신문 (5),(7) 참조)과 함께 대한주택관리사협회의 공제사업 실시를 통해 주택관리사들의 입지확보를 위한 노력들을 하고 있음을 파악할 수 있다.

일곱째, 국토해양부는 2009년 공동주택 관리정책 및 주택관리사 제도 등의 업무를 관장하는 ‘주택건설과’를 ‘주택시장제도과’와 통폐합한 ‘주택건설공급과’로 개편하였고(표 4, 한국아파트신문 (3) 참조), 2012년 현재 ‘주택건설공급과’에서 주택건설공급과 주택운영, 공동주택관리, 우수관리 단지선정 등의 업무를 하고 있다(www.mltm.go.kr). 주택건설공급과에서는 주택건설과 공급에 역점을 두게 되므로, 공동주택관리에 대해 적극적인 관심을 기울일 여력이 없을 것으로 사료되므로 주택장수명화와 쾌적한 주거환경 조성 등을 위해 주택관리에 대한 전문부서를 신설해야 할 필요성이 제기된다.

주택관리사의 정체성 확립에 관련한 사설내용을 통해 과다인원배출로 인한 안정적 직업유지의 어려움, 부당하고 및 과중한 업무 등으로 인한

열악한 근무환경을 엿볼 수 있었다. 이를 개선하기 위해서는 주택관리사들의 자체적 노력이 가장 먼저 필요하지만, 정부에서는 주택관리사들의 과다배출을 일으키는 시험제도의 개선, 아파트관리에 관한 정부 정책기조의 변화 및 제도적 보완이 이루어져야 할 것으로 사료된다.

아파트관리는 유지관리, 운영관리, 공동체 관리, 종합적 관리영역을 모두 합한 영역에서의 효율적인 관리를 통해 쾌적하고, 행복한 공동체구성에 목표를 두고 있다. 이러한 목표를 달성하기 위하여 활용할 수 있는 정부프로그램을 살펴보면, 정부의 가족친화마을만들기 사업과 연계하여 효율적 아파트관리를 창출해 갈 수 있을 것으로 사료된다. 보건복지가족부(2009)는 가족친화마을을 ‘아이들을 마음 놓고 키울 수 있고 어른들이 오래 살고 싶은 마을’이라 정의하였으며, 가족친화마을만들기란 ‘주민이 주체가 되어 다양한 가족의 공존과 가족에게 필요한 환경 및 관계를 만들며, 여기에 행정과 지역사회가 지원되는 것’으로 보았다(차성란, 2011: 31에서 재인용). 이러한 정의에서 알 수 있는 것처럼 오래 살고 싶은 마음이 들도록 가족에게 필요한 환경을 조성하기 위하여 효율적 아파트관리가 필요하므로, 이를 가족친화마을의 물리적 환경요소 중 안락하고 편리한 거주환경(차성란·이해옥, 2011: 49)조성을 위한 프로그램의 하나로 선정하여, ‘아파트관리에 관한 정보제공 및 교육’ 프로그램을 마련하는 것이 필요하다고 판단된다. 이는 가족자원경영학의 궁극적 지향점인 삶의 질 향상에 크게 기여할 것으로 사료된다.

## V. 결론 및 제언

아파트관리신문과 한국아파트신문의 사설 내용 분석 결과를 통한 결론은 다음과 같다.

유지관리 측면에서는 첫째, 입주자대표들은 하

자보수 의무 불이행에 대한 ‘손해배상’ 청구소송과 하자보수 보증금을 받기위한 ‘하자보수 보증금’ 청구소송에 대해 정확히 인식하여 하자보수로 인한 손해가 일어나지 않도록 해야 한다. 둘째, 아파트 입주자대표들은 하자보수 보증계약서를 면밀히 살펴보고, 잘못된 경우 ‘하자보수 보증계약’의 갱신을 사업주체에게 요구해야 할 것으로 사료된다. 셋째, 입주자대표회의와 관리주체는 하자점검시 하자점검 전문기관에 의뢰하는 등 검증을 철저히 한 후에 이를 근거자료로 삼아 하자종결 합의 또는 하자보수 청구권 포기합의를 하는 것이 바람직한 것으로 사료된다.

운영관리 측면에서는 첫째, 정부차원에서 재원 및 인력확보를 통해 입주자대표회의 운영교육 교재와 운영규정을 마련해야 할 것이다. 이에 대해 아파트입주자들의 강력한 청원이 있어야 할 것으로 사료된다. 둘째, 아파트 관리규약 준칙에 근거해 각 아파트 관리규약이 만들어져야 하나, 각 개별아파트의 특수성이 있으므로 각 관리규약 규정이 관리규약 준칙과 다른 이유를 해당 아파트 관리규약집에 설명해 두는 것이 효율적인 아파트 관리에 필요할 것으로 사료된다.

공동체관리 측면에서는, 생활소음과 오물역류로 인한 저층 주민의 곤욕 등이 발생하고 있으므로, 공동체 관리를 책임지고 있는 입장에서 관리사무소장이나 입주자대표회의가 기준이나 단속방안을 마련해야 할 것으로 사료되므로, 2012년 현재 경범죄처벌법 등을 참조하여 기준을 마련하는 것이 효율적인 아파트관리에 도움이 될 것이다.

종합적인 관리영역에서는 첫째, 주택관리업자들의 모임인 (사)한국주택관리협회와 대한주택관리사협회(주택관리사 자격증을 지닌 아파트 관리사소장들의 모임)간의 불화해소를 위해 주부부서인 국토해양부가 주택관리업자들과 주택관리사간의 공생발전을 도모하는 자리를 마련해 주어야 할 것으로 사료된다. 둘째, 유지관리업무의 주부부서인 국토해양부가 운영관리 및 공동체 활성화



업무까지 맡고 있기 때문에 유지관리업무는 효과적으로 집행되고 있으나 운영관리 및 공동체 활성화업무는 소홀히 다루지고 있는 현실이다. 이에 ‘공동주택 관리 지원센터’를 설립하여 공동주택 업무를 일원화하는 것을 고려할 필요성이 있다. 이와 함께 공동주택에는 주택법과 집합건물의 소유와 관리에 관한 법률이 동시에 적용되고 있는데, 주택법은 소관부서가 국토해양부인 공법이고, 집합건물의 소유와 관리에 관한 법률은 소관부서가 법원인 사법이므로 그 법적 성격이 상이해 혼란이 야기 되고 있으므로, 공동주택의 특수성을 고려해 ‘공동주택 관리특별법’을 제정하는 방안이 필요하다고 사료된다. 2012년 현재까지 계속되는 건의가 있어왔지만, 여전히 2009년의 상황이 지속되고 있다.

이상의 결과 및 결론을 바탕으로 효율적인 아파트 관리방안 마련을 위한 방향을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 입주자들과 입주자대표들이 아파트 관리에 관한 정보탐색 및 교육에 적극적으로 임하여야 할 것으로 사료된다. 이를 위해서 현재 대부분의 아파트 관리사무소에서 구독하고 있는 아파트관리 신문과 한국아파트신문을 입주자대표들이 읽고 토의하는 프로그램이 마련되어야 할 필요성이 제기된다. 이러한 프로그램 마련을 위해서 가족자원경영학 차원에서 활용할 수 있는 기관은 건강가정지원센터이다. 건강가정지원센터에서는 다양한 프로그램을 실시하고 있지만, ‘아파트 관리에 관한 정보제공 및 교육’ 프로그램은 없는 실정이다. 현재 실시하고 있는 가족친화마을 만들기 사업의 하나로 ‘아파트 관리에 관한 정보제공 및 교육’ 프로그램 등을 마련하여 교육할 것을 제안한다.

둘째, 주택부족으로 인한 공동주택 건설 중심의 정부정책기조에서 건설되어진 공동주택의 효율적 관리중심의 정책기조로 바꾸어 가기 위해서는, 먼저 정부의 공동주택관리에 대한 적극적 개

입의지가 선행되어야 한다. 정부가 적극적 개입의지를 갖게 하기 위해서는 이를 위한 민간단체의 시민운동이 이루어져야 하는데, 참여자치연대와 경제정의실천시민연합 등의 시민단체 내 ‘주거·아파트 관리’부서 등을 활용하여 ‘공동주택 관리 관심 갖기 및 바로 알기’ 프로그램을 마련하여 시민운동 및 교육활동을 실시할 것을 제안한다.

셋째, 입주자들이 시장바구니 물가에 민감하여 경제적으로 합리적인 생활을 하려고 노력하는 것만큼 아파트관리에 관심을 가지면 관리비절약이 이루어져 경제적인 생활을 하는데 기여할 수 있다는 것 등을 인식해야 할 것으로 사료된다. 입주자들의 적극적인 참여를 위해서는 건강가정지원센터와의 연계를 통한 ‘가족친화마을만들기 프로그램’ 등에서 아파트관리에 입주자들이 관심을 가질 수 있도록 하는 홍보 프로그램 등이 마련되어야 할 것으로 사료된다.

넷째, 국토해양부의 ‘주택건설공급과’는 공무원들이 선호하는 부서가 아니며, 공동주택 관리를 심도있게 파악할 만큼의 근무연수 장기화가 이루어지지 않고 있다(강혜경, 2006 : 60). 이러한 현실로 인해 공동주택 관리에 관한 전문지식을 가진 공무원이 없는 실정이고, 학계에서도 유지관리분야의 경우, 건축물 유지관리에 관한 건축학 전공의 연구자들, 운영관리 및 공동체관리분야에서는 회계학 및 가정학 전공의 연구자들, 종합적인 관리영역에서는 법률이나 행정학 전공의 연구자들이 있으나, 유지·운영·공동체·종합적인 영역을 아우르는 총체적인 아파트 관리 전문가는 양성되기 어려운 실정이다. 총체적으로 아파트 관리를 효율적으로 하기 위해 학제간 연구를 활성화 할 필요성이 제기되며, 이를 위해 ‘아파트관리를 위한 학제간 연구모임’을 마련하여 소규모 연구사업을 시작해야 할 것으로 사료된다.

본 연구에서 아파트관리 전문신문 사설분석을 통해 아파트관리에 필요한 다양한 정보제공 및 이의 활용방안을 제시하였다. 이를 실생활에 적

용하기 위해서는 후속연구에서 아파트관리에 필요한 다양한 정보들을 어떻게 효율적으로 제공할지에 대한 홍보방안 마련과 교육프로그램 마련 및 시민단체와 건강가정지원센터와의 연계방안 등에 대한 연구와 더불어 학제간 연구모임 구성방안에 대한 모색들이 이루어져야 할 것이다.

### 【참 고 문 헌】

- 1) 강혜경(2006). 한국과 일본의 공동주택 관리제도 비교. 한국가족자원경영학회지, 10(3), 45-62.
- 2) 강혜경(2009). 공동주택 가계의 공동체의식 사례분석: 서울시 강남구 가계를 중심으로. 한국가족자원경영학회지, 13(3), 103-122.
- 3) 김영주(2011). 커뮤니티 활동의 주민참여에 대한 광주시민 의식조사. 한국가정관리학회지, 29(6), 89-103.
- 4) 김영주·박남희(2012). 지속가능한 커뮤니티 관점에서 본 일본의 마을 만들기 사례분석. 한국가정관리학회지, 30(4), 133-146.
- 5) 곽인숙(2003). 주택법개정에 따른 공동주택 관리영역에서의 지방자치단체 역할. 한국가정관리학회지, 21(5), 145-153.
- 6) 곽인숙·홍성희(2009). 노후의 부양유형과 주거선호에 영향을 미치는 요인. 한국가족자원경영학회지, 13(4), 17-38.
- 7) 신화경·김영주·이수진·조인숙(2011). 아파트주민의 공동체 의식과 커뮤니티 시설에 대한 요구 및 만족도에 관한 사례조사연구. 한국가정관리학회지, 29(1), 83-94.
- 8) 신화경·김영주·이수진·조인숙(2012). 공동주택단지 내 주민공동시설의 기준개선을 통한 커뮤니티 활성화에 대한 전문가 의견조사. 한국가정관리학회지, 30(1), 29-40.
- 9) 서울대학교 교육연구소(2005). 교육학 용어사전. 서울: 하우동설.
- 10) 서울특별시(2004). 서울시 공동주택 표준관리규약집.
- 11) 이경희·조유현·김영주·이소영(2007). 주거학 교육의 특성화 증대방안으로서 시설경영교육과정 도입의 탐색적 연구. 한국가족자원경영학회지, 11(3), 107-122.
- 12) 양세화·김묘정(2010). 주거이동 제약요인분석. 한국가정관리학회지, 28(2), 27-38.
- 13) 양세화·김묘정(2011). 자가거주가구와 임차가구의 주거이동 특성비교. 한국가정관리학회지, 29(3), 13-21.
- 14) 아파트관리신문. 사설. 2009년 1월-12월.
- 15) 조복희(1993). 가정학 연구방법론. 서울: 교문사.
- 16) 차성란(2011). 가족친화만들기를 위한 주민역량 강화방안-살기좋은 마을만들기를 위한 주민역량강화 프로그램 분석을 기초로-. 한국가족자원경영학회지, 15(3), 23-42.
- 17) 차성란·이해옥(2011). 가족친화마을 환경조성을 위한 주민들의 아파트 내·외부 및 근린환경 선호에 관한 연구-대전시 아파트 거주자를 중심으로-. 한국가족자원경영학회지, 15(2), 45-62.
- 18) 한국아파트신문. 사설. 2009년 1월-12월.
- 19) 한국가정생활개선진흥회(2002). 전국 아파트관리비 표준부과내역서 해설서.
- 20) 한국가정생활개선진흥회(2002). 아파트 관리비 회계처리 표준안 해설서.
- 21) 홍성지(2005). 공동주택 관리체계 개선에 관한 연구. 건국대학교 대학원 박사학위논문.
- 22) 홍성희(2011). 노인의 주거관리행동에 관한 연구: 주거만족과 주거선택의 인과관계를 중심으로. 한국가족자원경영학회지, 15(2), 1-21.
- 23) 아파트관리신문(2006). 우수관리단지 선정. 2006. 8.28. 5면.
- 24) 아파트관리신문(2010). 공동체 생활. 2010.4.12. 3면.

- 25) 아파트관리신문(2011). 공동주택은 공공재. 2011. 1.12. 1면.
- 26) 아파트관리신문(2012). 재건축 기능연한. 2012. 5.28. 4면.
- 27) 아파트관리신문(2012). 공적 자산. 2012.6.15. 4면.
- 28) 공동주택관리 정보시스템. [www.k-apt.net](http://www.k-apt.net)
- 29) 국토해양부. [www.mltm.go.kr](http://www.mltm.go.kr)
- 30) 아파트관리신문. [www.aptn.co.kr](http://www.aptn.co.kr)
- 31) 한국아파트신문. [www.hapt.co.kr](http://www.hapt.co.kr)
- 32) 한국전문신문협회. [www.kosna.or.kr](http://www.kosna.or.kr)
- 33) 행정안전부. [www.mopas.go.kr](http://www.mopas.go.kr)
- 34) 네이버 지식백과. [terms.naver.com/entry.nhn?docId=578624&categoryId=1642](http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=578624&categoryId=1642)
- 35) 법제처. [www.moleg.go.kr](http://www.moleg.go.kr)
- 36) 건축법 시행령 [별표1](2012). 법제처.
- 37) 주택법(2012). 법제처.
- 38) 주택법 시행령(2012). 법제처.
- 39) 주택법 시행규칙(2012). 법제처.

- 투 고 일 : 2012년 12월 29일
- 심 사 일 : 2013년 1월 11일
- 심사완료일 : 2013년 2월 21일