

기본연구 2005-16

# 경기도 공동주택 관리체계 개선방안

**A Study on the Improvement of Multi-Family Housing  
Management System in Gyeonggi Province**

2005. 11

연구 책임 : 봉 인 식 (경기개발연구원 책임연구원)

공동 연구 : 차 승 준 (경기개발연구원 연구원)

## 머 리 말

경기도 주택재고 가운데 공동주택의 비중은 지속적으로 증가하여 현재 77% 이상을 차지하고 있습니다. 이 같은 현실은 공동주택에 대한 관리가 건설 못지않게 중요하며 경기도 차원에서 이들이 어떻게 관리되고 있으며 또 어떻게 관리되는 것이 바람직한가에 대한 고민이 필요하다는 의미로 해석될 수 있습니다.

이런 배경 하에 시작된 본 연구는 공동주택관리체계를 분석하고 경기도의 현황과 쟁점을 도출, 정책적 방향을 제시하고 있습니다.

본 연구는 경기도 공동주택관리의 질적 향상을 위해 공동체 활성화 지원 확대, 표준관리비부과내역서 적용 등 경기도의 직접적인 역할을 강조하는 한편, 유지, 운영 및 생활 관리와 관련한 다양한 쟁점과 문제들은 경기도 자체적 노력만으로는 해결되기 어렵다는 점을 지적하고 있습니다. 따라서 경기도는 중앙정부 및 시군의 협력과 이해를 바탕으로 법제도 개선을 유도하며 입주민 등의 관리활동 지원을 통해 투명하고 효율적인 공동주택관리체계 정립을 위해 힘써야 할 것이라고 사료됩니다.

끝으로 본 연구가 경기도 공동주택관리정책 수립 및 추진을 위해 유용한 참고자료가 되길 바라며 연구 수행을 위해 노고를 아끼지 않은 봉인식 박사와 차승준 연구원 및 자료협조 등 연구에 도움을 주신 경기도 공무원과 민간단체 관계자분들께 깊은 감사의 말씀을 전합니다.

2005. 11.

경기개발연구원장 직무대행 **김태승**



# 목 차

<b>제1장 서론</b>	<b>3</b>
1. 연구배경 및 목적	3
2. 연구방법 및 구성	4
<b>제2장 공동주택관리체계</b>	<b>7</b>
1. 공동주택관리의 개념	7
1) 공동주택관리의 필요성	7
2) 공동주택관리의 변화	8
2. 공동주택관리체계의 이해	10
1) 공동주택관리 제도	10
2) 공동주택관리 단계별 주체관계	18
3) 공동주택관리 부문별 주체관계	21
4) 공공의 참여범위	25
<b>제3장 경기도 공동주택관리 현황</b>	<b>31</b>
1. 일반현황	31
1) 공동주택관리 현황	31
2) 주택관리사(보) 현황	32
3) 특별수선(장기수선)충당금 현황	33

2. 입주민 등의 인식	34
1) 조사방법 및 내용	34
2) 공동주택관리 관련 입주민 등의 인식	34
3. 민원현황	38
1) 공동시설 이용관련	38
2) 관리규약관련	39
3) 입주자대표회의관련	40
4) 기타 사항	42
4. 경기도 시민단체 활동현황	43
1) 수원 YMCA	44
2) 군포 경실련	44

## **제4장 공동주택관리 관련 지자체 지원현황과 과제** 49

1. 기초지자체의 공동주택관리 보조금 지원	49
1) 보조금 지원조례 제정 현황	49
2) 보조금 지원 현황 사례 : 과천시	52
2. 분쟁조정위원회 설치 및 운영	55
3. 우수관리단지 선정 및 시상	58
4. 지자체 지원관련 과제	61
1) 공동주택관리 보조금 지원관련 과제	61
2) 분쟁조정위원회관련 과제	63
3) 제언	64

<b>제5장 경기도 공동주택관리체계 개선방안</b>	<b>71</b>
1. 공동주택관리관련 법제의 정비 및 적용범위 확대	71
1) 필요성	71
2) 개선방안	73
2. 입주자대표회의 등 관리주체 위상변화	74
1) 필요성	74
2) 개선방안	76
3. 장기수선충당금 제도개선	78
1) 필요성	78
2) 개선방안	79
4. 경기도 공동주택관리규약 준칙 개정	80
1) 필요성	80
2) 개선방안	81
5. 관리비 표준부와 내역서 적용	83
1) 필요성	83
2) 개선방안	84
6. 주민홍보 및 정보공유 활성화	86
1) 필요성	86
2) 개선방안	86
<b>제6장 결 론</b>	<b>89</b>

참 고 문 헌	95
---------	----

부 록	99
-----	----

■ 부록 1 : 관리시 적용 법령	99
■ 부록 2 : 경기도 공동주택 관리규약 준칙	102
■ 부록 3 : 관리비 표준 부과내역서(부산 경실련)	135
■ 부록 4 : 공동주택관리 우수단지 공동체 운동 사례	154
■ 부록 5 : 2005 경기도 가구 및 주거실태 조사	158

## 표 목 차

〈표 2-1〉 공동주택관리의 변화	8
〈표 2-2〉 공동주택관리 법제도 변화 I	11
〈표 2-3〉 공동주택관리 법제도 변화 II	12
〈표 2-4〉 공동주택관리 정책의 특성변화	13
〈표 2-5〉 공동주택관리 관련 주택법 내용	15
〈표 2-6〉 공동주택관리관련 법제도 적용범위	17
〈표 2-7〉 공동주택관리와 관련된 시·도의 참여	25
〈표 2-8〉 공동주택관리와 관련된 시·군의 참여	26
〈표 3-1〉 경기도 공동주택 건축경년별 현황	31
〈표 3-2〉 경기도 의무관리대상 현황 (단지수)	32
〈표 3-3〉 경기도 관리방식별 단지, 세대수 (분양/임대)	32
〈표 3-4〉 경기도 주택관리사(보) 등록현황	32
〈표 3-5〉 단지규모별·관리유형별 주택관리사·보 현황	33
〈표 3-6〉 경기도 특별수선충당금 현황	33
〈표 3-7〉 표본설계	34
〈표 3-8〉 공동시설 이용과 관련된 민원현황	38
〈표 3-9〉 관리규약과 관련된 민원현황	39
〈표 3-10〉 입주자대표회의와 관련된 민원현황 I	40
〈표 3-11〉 입주자대표회의와 관련된 민원현황 II	41
〈표 3-12〉 기타 민원현황	42

〈표 3-13〉 공동주택관리와 관련된 시민단체 활동현황	43
〈표 4-1〉 지자체의 공동주택관리 보조금 지원 조례 현황 I	50
〈표 4-2〉 지자체의 공동주택관리 보조금 지원 조례 현황 II	51
〈표 4-3〉 2005년 과천시 공동주택관리 보조금 예산확보 현황 I	53
〈표 4-4〉 2005년 과천시 공동주택관리 보조금 예산확보 현황 II	54
〈표 4-5〉 분쟁조정위원회 설치에 대한 조례현황 I	56
〈표 4-6〉 분쟁조정위원회 설치에 대한 조례현황 II	57
〈표 4-7〉 경기도 연도별 우수관리단지 현황	58
〈표 4-8〉 경기도 우수관리단지 평가지표	59
〈표 4-9〉 경기도 시·군별 보조금 지원 조례 제정 현황	63
〈표 4-10〉 경기도 시·군별 보조금 지원 관련 표준 조례구성(안)	65
〈표 4-11〉 공동주택단지 공동체 활성화 프로그램운영 사례	66
〈표 5-1〉 시민단체의 세부규정 제정 현황	82
〈표 5-2〉 수원시 아파트 관리비 중 청소비 및 소독비 현황	84
〈표 5-3〉 수원시 아파트 관리비 중 화재보험료 현황	84
〈표 5-4〉 표준관리비 부과 내역서 총괄표(안)	85

## 그림 목 차

(그림 2-1) 공동주택관리 관련 법제 구조	14
(그림 2-2) 준공 → 과반수 입주전 주체관계	18
(그림 2-3) 입주자 과반수 입주 후 관리방법 결정 시 주체관계	19
(그림 2-4) 관리방법결정 후 일반관리 시 주체관계	20
(그림 2-5) 장기수선 시 주체관계	22
(그림 2-6) 안전관리 관련 주체관계	22
(그림 2-7) 하자보수보증금 관련 주체관계	23
(그림 2-8) 하자보수 관련 주체관계	24
(그림 2-9) 안전진단 관련 주체관계	24
(그림 3-1) 아파트 관리에 대한 정보습득 경로	35
(그림 3-2) 아파트 불만요인 발생시 주요 해결 방법	36
(그림 3-3) 아파트 관리에 대한 만족도	37
(그림 3-4) 공공 지원 필요사항	37
(그림 6-1) 경기도 공동주택관리정책의 기본방향	90



# 연구 요약

---

# 연구 요약

## 1. 연구개요

### ■ 연구배경 및 목적

- 2004년 말 현재, 경기도 주택재고 가운데 공동주택은 205만호 이상을 나타내며 전체주택의 77.8%를 차지하고 있음.
- 현재 경기도 공동주택관리는 2003년 제정된 주택법과 이 법에 근거한 공동주택관리규약 준칙을 바탕으로 행해지고 있으나 현실적으로 관리업무의 비효율성, 입주자 등의 무관심 및 입주자, 입주자대표, 관리주체 간의 갈등 및 불신 등 공동주택관리 시 나타나는 문제점은 다양하며 때로는 심각하다고 사료됨.
- 따라서 본 연구는 공동주택관리체계와 현황(실태 및 문제점) 등에 대한 이해를 바탕으로 경기도 공동주택관리의 질적 향상을 위해 경기도(시군) 차원의 정책적 기본방향 및 개선방안을 도출하고자 함.

### ■ 연구방법 및 구성

- 본 연구는 아래와 같이 진행됨.
  - ✓ 법제도체계 내부에서 움직이고 있는 주체와 이들을 위해 또는 이들에 의해 작동되는 도구 및 이와 관련된 행위에 대한 개념적 모형화를 시도
  - ✓ 이를 바탕으로 기존문헌(연구보고서, 논문, 기사, 통계자료 등), 경기도 민원자료(2004) 등을 기초로 공동주택관리에 관한 경기도 현황을 고찰하고 쟁점 도출

- ✓ 입주자 등에 대한 설문조사와 전문가 인터뷰를 통해 현황과 쟁점에 대한 보다 실제적인 접근을 시도
- 본 연구는 구성은 크게 세 부분으로 구성됨
  - ✓ 공동주택관리의 필요성과 현재까지 공동주택관리에 대한 개념적, 실천적 접근의 변화를 살펴봄여 공동주택관리에 대한 법제도적 틀과 이 속에서 움직이고 있는 주체간의 역할 및 관계를 고찰
  - ✓ 일반적 현황, 입주민 등의 인식조사, 민원사례와 지자체 및 시민단체 활동현황 등을 통해 경기도 공동주택관리 현황파악 및 쟁점을 도출
  - ✓ 전개 내용을 바탕으로 경기도 및 시군 차원의 정책적 방향과 적용 가능한 개선방안들을 제시

## 2. 공동주택관리 체계

### ■ 공동주택관리 관련 법제도 현황



## ■ 공동주택관리 부문별 주체관계

- 장기수선계획 및 충당금
  - ✓ 관리방법 결정 후 시군으로부터 장기수선계획을 인수받은 관리주체는 입주자에게 장기수선충당금을 징수하고 적립하게 됨.
- 안전관리 및 안전점검
  - ✓ 의무관리대상 공동주택단지는 각 시설물의 안전관리 책임자를 임명하고 안전관리계획을 수립하여 실행해야 하며 안전관리자 및 책임자는 시·군이 선정한 방법, 소방, 시설물 안전관련 기관에서 교육과정을 이수해야 함.
- 하자보수
  - ✓ 하자보수 관련 법조문은 모든 공동주택에 적용되며 사업주체에게 총공사비 중 대지조성비를 제외한 비용의 3%를 보증금으로 예치하도록 규정하고 있음.

## ■ 공공의 참여범위

- 공동주택관리와 관련하여 광역지자체보다는 기초지자체의 참여사항이 많으며 보다 실질적인 역할과 활동이 요구됨.

## 3. 경기도 공동주택관리 현황

### ■ 공동주택관리 현황

- ✓ 경기도의 의무관리대상 단지 수는 전체 단지수의 51.3%인 2,214단지 약 140만<sup>1)</sup>호를 차지하고 있다. 그 중 500세대 이상의 공동주택은 1,065단지이며 500세대 미만의 공동주

1) 300세대 이상 단지의 세대수 : 1,368,732세대

택 중 주택법 시행령 제48조에서 규정한 의무관리 공동주택은 1,149단지로 나타나고 있음.

○ 주택관리사(보) 현황

- ✓ 2004년 말 경기도에 등록된 주택관리사는 1,505명이며 주택관리사보는 4,381명으로 총 5,886명을 보유하고 있음.

○ 특별수선(장기수선)충당금 현황

- ✓ 2004년 말 특별수선(장기수선)충당금 적립단지는 총 2,807단지이며 세대수는 1,378천호로 나타나고 있다. 이들 공동주택단지의 총 적립금은 2,727억원으로 세대 당 약 19.8만원 정도에 그치고 있음.

■ 입주민 등의 인식

- 아파트 관리 시 공공 지원에 대해서 52.8%는 필요하다고 인식하고 있으며, 19.6%정도가 필요하지 않다고 여기고 있는 것으로 나타났음. 이는 관리비에 대한 입주자 인식에서 보여준 것과 같은 결과로 일반적으로 소득이 적을수록 공공지원의 필요성을 강조한다고 사료됨.
- 필요한 공공 지원으로는 과반수 이상이 '공공 재정의 지원' 을 선호하고 있으며, 이어 '행정 관리감독의 강화' , '공공기관에 의한 위탁 관리' 의 순으로 나타나고 있어 직접적인 개입보다는 간접적인 지원을 선호하고 있음을 알 수 있음.
- 경기도 주택과에 접수된 공동주택관리 관련 민원을 살펴보면 크게 관리에 대한 감사, 공동 시설에 대한 관리, 관리규약, 관리비, 관리업자, 입주자 대표회의(동대표), 장기수선충당금에 대한 내용이 중심이 되고 있음.

■ 경기도 시민단체 활동현황

- 아파트 관리와 관련된 시민단체의 활동은 점차 능동적인 방향으로 바뀌어 가고 있으며 표준관리규약 보급 활동, 관리비 비교조사, 공동체 활동 지원 등의 방법으로 시민단체의 활동이 다양화된 모습을 나타내고 있음.
- 경기도 내 시민단체의 활동은 여러 시군에서 나타나고 있지만 특히, 수원YMCA의 관리비모니터링과 군포 경실련의 아파트 공동체 활성화운동이 두드러지게 나타나고 있음.

#### 4. 공동주택관리 관련 지자체 지원현황과 과제

##### ■ 기초지자체의 공동주택관리 보조금 지원

- 경기도의 31개 시·군 중 공동주택 보조금 지원조례를 제정하고 있는 곳은 고양, 과천, 구리, 군포, 김포, 성남, 안산, 안양, 용인, 의왕, 이천, 파주 등 총 12개 시·군으로 나타나고 있음.
- 조례의 내용은 공통적으로 조례의 목적, 적용범위, 지원대상, 보조금비율, 보조금 신청 및 교부, 지원방법, 심사위원회에 대한 내용 등이 중심을 이루고 있음. 그 외, 위원장 및 위원에 대한 내용과 사업착수 및 정산과 보조금의 교부에 대한 내용 그리고 보조금의 목적 외 사용금지 항목을 제정한 시·군도 있음.

##### ■ 분쟁조정위원회 설치 및 운영

- 경기도의 31개 시·군 중 고양, 군포, 김포, 성남, 안양, 용인, 의왕, 파주 등 8개시만이 분쟁조정위원회의 설치를 규정한 조례가 제정되어 있음.
- 분쟁조정위원회는 입주자대표회의와 자치관리기구 등의 구성 및 운영, 관리비, 장기수선충

당금, 유지보수, 리모델링, 위탁업체와의 분쟁 등에 대해 조정하고 시장의 자문역할을 하게 됨.

- 8개 시·군의 조례에서 공통적으로 규정하고 있는 내용은 조정위원회의설치, 기능, 구성, 위원장의 직무, 위원의 제척, 회의, 대표자의 선정, 대리인, 조정의 신청, 처리기간, 조정위원회의 조사, 의견 청취, 조정의 효력, 분쟁조정서의 작성, 조정의 거부 및 중지, 종결, 질서유지를 위한 조치, 조정비용, 수당, 회의록 등으로 나타나고 있다. 그 외 운영절차, 조정대상, 위원의 임기, 시행규칙 등에 대한 내용을 추가로 규정하고 있음.

#### ■ 우수관리단지 선정 및 시상

- 우수관리단지 시상은 경기도뿐만 아니라 성남시, 평택시, 김포시 등 시군차원에서 이루어지고 있으며 선정방식 등은 경기도의 그것을 참고하여 적용하고 있음.
- 우수관리단지 평가를 위한 평가지표는 유지관리, 운영관리, 공동체생활, 노후도 인센티브 등의 4가지 부문으로 구분되어 있음.

#### ■ 지자체 지원관련 과제

- 공동주택관리의 중심에 입주자대표회의가 위치하고 있다고 전제한다면 이들에 대한 교육은 필수적이라고 보이며 안전관리교육이나 장기수선계획 교육과 같이 위탁기관을 선정하여 교육을 시키는 것이 필요하다고 판단됨.
- 분쟁조정위원회는 공동주택관리 시 나타날 수 있는 주체간 모든 형태의 충돌에 대해 보다 심각한 해결방안을 선택하기 전에 행정적 차원에서 해결책을 모색할 수 있는 기회를 갖는 등 긍정적인 측면도 있지만 종결 등의 조례규정에서 보듯이 그 실효성에 대해서는 논란의

여지를 남겨놓고 있음.

- 주택법에 의해 지자체가 관리경비의 일부를 지원할 수 있으나 각 지자체마다 조례의 규정이 다르고 반드시 필요한 사후관리 사항이 없는 등 개정이 필요한 사항이 존재하며 공공재원이 사용되고 있음에도 뚜렷한 명분이 없는 지원은 지양해야 함.
- 현재 지원사업을 수행하고 있는 지자체도 시설물 등 물리적 요소에 국한되어 있어 공동체 생활 프로그램 지원 등도 같은 비중으로 지원할 필요가 있다고 사료됨.

## 5. 경기도 공동주택관리체계 개선방안

### ■ 공동주택관리관련 법제의 정비 및 적용범위 확대

- 공동주택관리관련 통합 법제마련
  - ✓ 공동주택관리관련 법제의 정비는 기존연구에서 꾸준히 제기된 것처럼 별도의 통합법-공동주택관리법(가칭)-의 제정으로부터 시작
- 의무관리대상 확대
  - ✓ 하자보수를 제외하고는 법적으로 사각지대에 있는, 현실적으로 소규모이며 입주자 등의 소득계층 또한 상대적으로 낮은 공동주택 단지들을 법적 관리대상에 포함시켜 관리토록 하는 것이 필요함.
  - ✓ 현재 주택법에서 규정하고 있는 의무관리대상을 20세대 이상 모든 공동주택으로 확대하여 적용하도록 주택법의 개정이 필요함.
  - ✓ 하지만 모든 공동주택, 특히 소득이 상대적으로 낮은 계층이 거주하는 소규모 공동주택에 대해 별도의 관리인원을 고용하기 어려운 현실을 감안, 공동주택규모에 따라 광역관리 등의 체계를 갖추어 관리비 부담을 줄일 수 있도록 유도하는 것이 바람직하다고 판단됨.

■ 입주자대표회의 등 관리주체 위상변화

○ 입주자대표회의 법인화

- ✓ 현재 법적 책임과 권한이 모호하며 구성과 해체가 임의로 이루어지고 있는 입주자대표회의 위상을 법인 등의 성격을 가진 조직으로 제고할 필요가 있음.
- ✓ 이와 같은 법인화는 입주자대표회의와 입주자간 관계, 거래 당사자인 제3자와의 관계 등 책임소재를 명확히 해 줄 수 있을 것으로 사료됨.

■ 장기수선충당금 제도개선

- 장기수선 등을 위한 재원이 보험의 형식으로 마련되며 소유권 이전 시 정산에 의해 반환될 수 있도록 하는 방안을 고려해 보는 것이 바람직하다고 사료됨.
- 또한 보험금, 자산 등을 담보로 대규모수선비를 융자해 줄 수 있는 금융장치의 마련도 필요함.

■ 경기도 공동주택관리규약 준칙 개정

- 일정기간을 선정하여 관리사무소나 입주자대표회의 사무실에서 선거를 통해 동대표를 선출하는 방식 적용하며 해임 또는 불신임의 경우에도 불신임투표를 통해 의결하는 방안을 적용하는 것이 바람직함.
- 한편 입주자대표회의에 전문적인 지식을 가진 임원의 선출을 위해 입주자대표회의 구성원에게 경비지원 조항을 추가할 수 있음.
- 각 가구별 재해보험(상해수도, 화재 등) 의무화. 또한 관리주체는 승강기, 놀이터 등 단지

내에서 발생할 수 있는 불의의 사고를 대비한 재해보험가입증서 사본을 각 입주자 등에게 배포하는 규정을 추가하는 것이 바람직함.

#### ■ 관리비 표준부와 내역서 적용

- 관리비 안정화 및 투명화는 경기도내 모든 단지가 일정하게 같은 형식을 가진 표준관리비 부과내역서의 적용을 통해 시작될 수 있음.
- 따라서 경기도는 표준관리비 부과내역서를 공동주택관리규약 준칙 등에 추가적으로 규정하여 강제할 필요가 있음.
- 관리비표준부와 내역서의 활발한 사용을 위해 표준관리비 부과내역서 사용단지는 우수관리 단지 평가및 지자체 보조금 지원시 가산점 부과하는 방안도 고려해 볼 수 있음.

#### ■ 주민홍보 및 정보공유 활성화

- 관리업무와 관련된 정보의 제공은 모든 입주자 등에게 전달되는 것이 원칙이며 세대가 전 자우편을 사용할 수 있는 단지 외에는 우편 등 서신으로 정보를 전달하는 것이 바람직함. 이는 공동주택관리규약 준칙 등에 추가적으로 규정하는 것이 필요함.

## 6. 결 론

- 공동주택 재고의 지속적인 증가를 감안, 주택정책의 초점이 건설-공급뿐만 아니라 기존주택에 대한 관리에도 맞추어져야 함.
- 공공은 공동주택관리의 효율성, 투명성, 공정성 향상을 위해 민간의 자율적 기능 강화에 초

점을 맞추어야 함. 이를 위해 법제도 정비, 관리감독 강화, 생활관리 및 유지관리에 대한 재정지원, 관리업무 홍보 및 인지확대, 시범사업 시행 등과 입주자 교육, 관리비 모니터링, 공동체 활성화 프로그램 운영 등 기존 시민단체 활동을 지원할 수 있는 공공지원체계 확립이 필요하다고 판단됨.

- 현 법제 하에서 경기도 차원의 정책수립 및 추진에는 현실적 한계가 있지만, 경기도는
  - ✓ 중앙정부에 공동주택관리법제의 정비(공동주택관리통합법령 마련, 법적용범위의 확대, 입주자대표회의 법인화, 장기수선충당금제도 개선 등)를 지속적으로 요구하며
  - ✓ 표준관리비부과 내역서를 작성하고 공동주택관리규약 준칙에 추가함으로써 공동주택관리의 투명성을 직접적으로 향상시킬 수 있는 기회를 제공하고
  - ✓ 시설물 유지관리보다는 운영관리와 생활관리 측면이 강조된 현실을 감안, 공동체 활성화 프로그램, 입주자 교육 등에 대한 지원을 고려할 수 있음.
  
- 시군의 경우, 행위허가/신고, 안전점검, 관리업체 등에 대한 관리감독 기능뿐만 아니라 현재 추진하고 있는 공동주택관리 보조금 지원 대상을 명확히 하며 시설물 개보수뿐만 아니라 공동체 활성화, 입주자 교육 등 무형적 프로그램으로 확대 지원할 필요가 있음.

# 제1장 서론

---

1. 연구배경 및 목적
2. 연구방법 및 구성

# 제1장 서론

## 1. 연구배경 및 목적

2004년 말 현재, 경기도 주택재고 가운데 공동주택은 205만호 이상을 나타내며 전체주택의 77.8%를 차지하고 있다.

공동주택은 세대 구성, 공용 시설 및 공용 공간 등의 이유로 단독주택과는 달리 별도의 관리체계가 요구되며 이러한 필요성에 따라 1972년 주택건설촉진법에서 공동주택관리에 관한 규정을 제정하게 되었다.

현재 경기도 공동주택관리는 2003년 제정된 주택법과 이 법에 근거한 공동주택관리규약 준칙을 바탕으로 행해지고 있으며 2004년 말 현재 4,319단지 중 2,214단지 약 140만<sup>2)</sup>호가 의무관리대상으로 구분되어 관리되고 있다. 이러한 단지들은 자체적인 공동주택관리규약을 만들어 운영되고 있지만 현실적으로 관리업무의 비효율성, 입주자 등의 무관심 및 입주자, 입주자대표, 관리주체 간의 갈등 및 불신 등 공동주택관리 시 나타나는 문제점은 다양하며 때로는 심각하다고 사료된다.

이런 상황에서 현재 가장 많은 공동주택재고를 보이며, 또 가장 많은 공동주택이 공급되고 있는 경기도의 경우, 몇몇 지자체 및 시민단체의 움직임은 눈에 띄고 있으나 공동주택관리체계 전반에 대한 이해와 경기도 차원의 정책적 목표 및 방향 등은 뚜렷이 나타나고 있지 않다. 특히 주택법을 기초로 지자체가 일반적인 승인, 허가, 등록 등의 업무 이외에 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있게 된 현재, 민간의 공동주택관리 활동의 투명성, 효율성, 공정성 등의 향상을 위해 경기도 및 시군의 지원방향과 범위의 설정이 필요하다고 사료된다.

2) 300세대 이상 단지의 세대수 : 1,368,732세대

따라서 본 연구는 공동주택관리체계와 현황(실태 및 문제점) 등에 대한 이해를 바탕으로 경기도 공동주택관리의 질적 향상을 위해 경기도(시군) 차원의 정책적 기본방향 및 개선방안을 도출하고자 시작되었다.

## 2. 연구방법 및 구성

본 연구에서는 우선 법제도체계 내부에서 움직이고 있는 주체와 이들을 위해 또는 이들에 의해 작동되는 도구 및 이와 관련된 행위의 개념적 모형을 시도하였고 이를 통해 공동주택관리 체계에 대한 전반적인 이해를 구하고자 하였다.

이와 같은 이해를 바탕으로 기존문헌(연구보고서, 논문, 기사, 통계자료,...), 경기도 민원자료(2004) 등을 기초로 공동주택관리에 관한 경기도 현황을 고찰하고 쟁점을 도출하였다. 또한 입주자 등에 대한 설문조사와 전문가 인터뷰를 통해 현황과 쟁점에 대한 보다 실제적인 접근을 시도하였다.

본 연구는 공동주택관리체계 이해, 공동주택관리 현황과 쟁점도출 및 경기도 공동주택관리체계 개선방안 등 크게 세 부분으로 구성된다. 첫 번째 부분에서는 공동주택관리의 필요성과 현재까지 공동주택관리에 대한 개념적, 실천적 접근의 변화를 살펴봄으로써 공동주택관리에 대한 법제도적 틀과 이 속에서 움직이고 있는 주체간의 역할 및 관계를 고찰하였고, 두 번째 부분에서는 일반적 현황, 입주민 등의 인식조사, 민원사례와 지자체 및 시민단체 활동현황 등을 통해 경기도 공동주택관리 현황을 이해하였다. 마지막 세 번째 부분에서는 전개했던 내용을 바탕으로 공동주택관리 관련 쟁점과 과제를 도출하고 경기도 및 시군 차원의 정책적 방향과 적용 가능한 개선방안들을 제시하고자 하였다.

## 제2장 공동주택관리체계

---

1. 공동주택관리의 개념
2. 공동주택관리의 체계의 이해

## 제2장 공동주택관리체계

### 1. 공동주택관리의 개념

#### 1) 공동주택관리의 필요성

핵가족화, 도시화로 주택에 대한 수요가 급격하게 증가함에 따라 토지이용의 효율화 및 관리 등의 차원에서 거의 대부분의 도시는 대량의 공동주택을 보유하게 되었으며 최근에 초고층 공동주택도 건설되고 있다. 이러한 공동주택은 전유부분과 공유부분으로 구성되어 단독주택에 비해 시설에 대한 이용관계 및 거주자들 간의 이해관계 등이 복잡한 것이 현실이다. 또한 공동주택의 고층화, 대형화에 따라 주택설비가 고급화됨으로서 그에 따른 전문적인 관리가 필요하고 다양한 요구사항을 해결하기 위해 체계적인 관리가 필요하다. 따라서 물리적인 유지관리를 포함한 공동주택관리는 주택 건설에 못지않게 중요한 비중을 차지하고 있다고 판단된다.

미국 등 선진국은 주택에 투자되는 비용 중 60%가 수선비용이며 나머지 40%가 신축 또는 재건축 비용이며 일본의 한 연구결과를 보면 공동주택의 수명을 50년으로 가정하고 발생하는 주택비용을 가정하면 초기 건설비가 43%, 광열비 등 에너지 비용이 22%, 보수관리비가 27%, 해체처분비가 8% 차지하며 에너지비용과 보수관리비 등 유지관리에 지출된 비용이 전체의 약 50%를 차지하고 있음을 알 수 있다.<sup>3)</sup>

따라서 공동주택관리란 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설을 효과적으로 관리하여 주택 및 주거의 기능을 적정하게 유지하고 내구사용연수를 극대화함으로써 주택의 재고량을 보전, 유지하는데 필요한 모든 업무로서 크게 운영관리, 유지관리, 생활관리 등으로 나눌 수 있다. 또한 공동주택관리는 관리주체에 의해 주택의 물리적 기능과 관련된 관리로부터 공동주택에서의 사회적인 활동이 증가함에 따른 주민의 참여와 협동을 유도하는 업무까지 포함한다고 볼 수 있다.<sup>4)</sup>

3) 공동주택의 수명을 100년으로 하면 보수관리비는 10%정도 증가한다고 볼 수 있다. (강혜경 외, 공동주택관리론, 신정, 2003.)

이와 함께 공동주택관리를 효율적으로 제도화함으로써 주거환경을 보전하고 안전사고 등을 예방하며 사업주체와 관리주체 및 입주자간의 관계를 개선함으로써 개인의 자산 가치를 유지시키고 보다 안정적인 주거환경을 만들어가기 위해 공동주택관리의 필요성은 더욱 커지고 있다.

## 2) 공동주택관리의 변화

공동주택관리의 주요 관심분야는 관리상 나타난 문제점과 정책의 변화에 따라 변화되어 왔다. 공동주택관리의 중요성이 부각되기 시작한 초기에는 노후화와 안전관리의 문제로 인해 주택에 대한 단순한 건축물 유지관리를 가장 중요시 하였으며 1990년대 중반까지는 대량 공동주택건설 및 무분별한 재건축 등으로 아파트 내 하자과 함께 건물 자체의 노후화 문제 등이 주요 쟁점으로 부각되면서 공동주택 건물 자체의 시설유지관리 측면이 강화되었다.

그 후 1990년대 후반에 관리비, 공사비, 용역계약 등 공동주택관리와 관련된 비리가 폭로되면서 이에 따른 관리의 투명성 등을 강조하는 운영관리가 중요시 되었고 이에 대한 개선의 노력이 나타났다.

〈표 2-1〉 공동주택관리의 변화

	유지관리	운영관리	생활관리
주요배경	<ul style="list-style-type: none"> <li>와우아파트 붕괴(1970)</li> <li>상계/목동 아파트 하자(1988)</li> <li>무분별한 재건축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리비 비리에 대한 경찰조사(1998)</li> <li>아파트단지에서 각종 분쟁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트 공동체 운동</li> </ul>
관심내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>점검, 개량, 보수시기</li> <li>안전관리 문제, 노후화 문제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리에 필요한 비용의 산출과 지출, 경영기법</li> <li>입주자간 분쟁, 관리비문제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자 참여</li> <li>환경문제(주차, 소음, 하수 및 쓰레기)</li> </ul>
주요대책 및 성과	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택관리령(1979)</li> <li>시설물안전관리특별법(1995)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>운영의 투명성 제고를 위한 공동주택관리령 개정(1999)</li> <li>각종 공동주택 부조리 방지 대책 수립(1999)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트생활문화연구소(1997)</li> <li>참여연대 아파트공동체 연구소(1998)</li> <li>전국아파트공동체네트워크(2000)</li> </ul>

출처 : 장영희, 아파트관리 평가모델 구축방안, 시정개발연구원, 2001

4) 김종성, 공동주택관리제도 개선방안에 관한 연구, 건국대학교 부동산대학원 석사, 2003.

최근에는 주거환경에 대한 관심이 집중되면서 그 동안의 유지관리 및 운영관리와 더불어 공동주택 단지내의 커뮤니티 형성과 함께 입주민들의 직접적인 참여 등을 중요시 하는 생활관리 측면이 강조되고 있다. 하지만 아직까지는 주민들의 무관심과 함께 수많은 문제점들이 산재하고 있으며 이러한 사항들을 풀어나가는 해결점을 찾는 것이 중요하다고 판단된다.

## 2. 공동주택관리 체계의 이해

### 1) 공동주택관리 제도

#### (1) 법제도의 변화

공동주택관리와 관련된 법체계의 연혁을 살펴보면 다음과 같다.

- 1963년 공영주택법의 제정으로 공영주택에 대한 기준이 설정되었지만 실질적인 관리에 관한 내용은 1972년 주택건설촉진법에서 공동주택관리에 관한 기준을 제정하면서 본격적으로 시행,
- 1979년에 공동주택관리령이 제정되었으며 이로서 사업주체의 의무관리기간이 신설되었고 특별수선충당금 적립이 의무화되었고
- 그 후 입주자대표회의, 자기수선계획, 자치관리기구의 구성, 장기수선계획에 대한 내용 추가되었고
- 1984년 공동주택 표준관리규약이 제정되면서 공동주택관리에 대한 구체적인 기준들이 세워지고
- 그 후 주택건설촉진법과 공동주택관리령의 지속적인 개정을 거쳐 입주자대표회의, 특별수선충당금, 안전점검, 하자보수, 장기수선계획, 공동주택관리규약, 하자보수보증금 등에 관한 내용들이 수정되고
- 2002년에는 리모델링에 관한 사항들이 추가되었으며 2003년 주택법에서 주택종합계획의 수립과 함께 기존주택의 효율적 활용 및 리모델링 지원근거를 신설, 또한 주택법을 통해 주택관리제도를 강화하여 공동주택관리령에서 규정하고 있는 중요사항을 법률에서 직접 규정하였다.

그리고 이는 아래 표2-2와 2-3과 같이 요약될 수 있다.

〈표 2-2〉 공동주택관리 법제도 변화 I

개정시기	관련제도	내용
63.11	공영주택법 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>공영주택 및 복지시설의 관리기준</li> <li>입주자의 관리의무</li> </ul>
69.10	공영주택법 시행령	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 관리조합조직에 관한 기준</li> </ul>
72.10	주택건설촉진법 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 및 복지시설의 관리기준</li> <li>입주자의 관리의무</li> </ul>
77.12	주택건설촉진법 전문 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리인제도 신설</li> <li>관리규약 제정 의무</li> </ul>
79.11	공동주택관리령 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업주체의 의무관리기간 신설</li> <li>특별수선충당금 적립 의무화</li> <li>용도변경 등 행위제한</li> <li>자영회 구성</li> </ul>
81.4 81.10	주택건설촉진법 개정 공동주택관리령 전문 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자대표회의의 법제화</li> <li>하차보수 절차의 강화</li> <li>자치관리기구의 인가</li> <li>관리규약의 재개정절차의 구체화</li> <li>안전관리기술자 확보 의무화</li> </ul>
83.6	공동주택관리령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>공인회계사의 회계감사 의무화</li> <li>특별수선충당금 산출방법 및 사용절차</li> <li>장기수선계획 수립 의무화</li> <li>자치관리기구의 구성방법</li> </ul>
84.1	공동주택의 장기수선에 관한 기준 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>공용부분과 입주자의 공동 소유인 부대시설 및 복지시설의 장기수선에 필요한 기준 제정</li> <li>장기수선계획의 작성, 수립대상시설과 표준수선주기 및 수선율, 산정방법, 총당금 예치 기준</li> </ul>
84.4	공동주택관리 회계처리지침 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택관리 회계업무에 필요한 주요 기준과 절차</li> </ul>
84.12	공동주택 표준관리규약 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>규약대상물의 범위</li> <li>관리주체 의무, 업무 책임, 재정 보험</li> <li>입주자 등의 관리의무</li> <li>회계-예결산, 감사, 관리비</li> <li>입주자대표회의의 구성, 의결사항, 회의 의무 책임</li> <li>공동 부분의 범위와 관리책임</li> <li>계획 수선 특별수선충당금</li> </ul>
87.12	주택건설촉진법 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리사제도</li> <li>주택관리업자의 등록 취소, 영업정지 및 처벌규정</li> <li>공동주택관리에 관한 감찰</li> </ul>
89.9	공동주택관리령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리사제도 시행 근거 마련-행위허가, 주택관리업 면허 등록 및 취소, 주택관리사 시험 등 행정절차의 간소화</li> </ul>
93.12	공동주택관리령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>동별 대표자의 자격 범위 확대</li> <li>관리주체 의무, 업무 책임, 재정 보험</li> <li>주택관리사보 시험 시 경력자에 대한 특례(1차 면제)</li> <li>회계-예결산, 감사, 관리비</li> <li>산중축 대상 공유시설의 확대</li> <li>공동 부분의 범위와 관리책임</li> <li>계획 수선 특별수선충당금</li> </ul>
93.12	주택건설촉진법 전문 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>내력 구조부에 대한 하차보수기간 및 하차보수보증금의 조정</li> <li>내력 구조부의 중대한 하자로 구조안전에 위험이 있을 경우 시장 등이 안전진단 실시</li> <li>공동주택의 부대 복지시설의 용도변경 등 행위허가 절차 간소화 및 기준 완화</li> </ul>
94.8	공동주택관리령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택의 안전점검 의무 규정 마련</li> <li>내력 구조부의 하차보수기간과 하차범위 및 안전진단 실시규정 마련</li> <li>공동주택 관리규약의 내용 강화</li> <li>특별수선충당금의 예치 및 사용을 입주자 대표회의에 일임</li> <li>주택관리업자의 업무지역 제한 폐지</li> <li>사업주체의 장기수선계획 수립 의무화</li> <li>하차보수 요구시 3일 이내 사업주체의 하차보수 (계획) 이행</li> <li>주택관리업 등록기준</li> <li>주택관리사 자격인정</li> </ul>
98.12	공동주택관리령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리사의 안전점검 실시 허용</li> <li>세입자의 관리업무 참여의 권익강화</li> <li>법정관리대상 공동주택 기준의 완화</li> <li>하차보수보증금 반환 시기의 조정</li> </ul>
99.10	공동주택관리령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위 중 공동관리범위 마련</li> <li>입주자 대표회의의 관리주체에 대한 부당간섭 제한 조항 신설</li> <li>사업주체에 의한 주택관리업자의 선정 등 삭제</li> <li>자치관리기구에 대한 입주자 대표회의의 지휘 권 삭제</li> <li>공동주택 관리규약에 포함될 사항 추가</li> <li>자치관리기구 인가 신청 및 기준 삭제</li> <li>분쟁조정위원회 구성운영에 한 규정 신설</li> <li>안전진단 실시기관이 조정</li> <li>하차보수보증금 예치방법의 조정</li> </ul>

(표 2-3) 공동주택관리 법제도 변화 II

개정시기	관련제도	내용
00.1	주택건설촉진법 개정	▪ 국민주택기금, 주택상환사채 발행 등
02.2	주택건설촉진법 개정	▪ 아파트지구 개발계획 수립 등
02.3	공동주택관리령 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 공동주택의 리모델링 입주자 대표회의 구성원 과반 수 찬성으로 제안</li> <li>▪ 공동주택 전체 전유부분에 대한 보수 특별수선총당금 사용 가능</li> <li>▪ 20년 이상 공동주택 부대복리시설 용도변경 시도지사 허가</li> <li>▪ 노약자나 장애인의 편의를 위한 경미한 행위 입주자 대표회의의 동의+시·도지사 신고로 가능</li> <li>▪ 10년 이상 공동주택 리모델링 시·도지사 허가</li> </ul>
02.12	도시 및 주거환경정비법 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 노후화된 공동주택의 효율적 정비 필요</li> <li>▪ 재개발, 재건축, 주거환경개선사업에 대한 체계적인 단일·통합법 제정</li> </ul>
03.5	주택법 개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주택정책의 기본이념 제시</li> <li>▪ 주택건설종합계획을 주택종합계획으로 확대개편</li> <li>▪ 기존주택의 효율적 활용 및 리모델링 지원근거 신설</li> <li>▪ 주택관리제도 강화: 공동주택관리령에서 규정하고 있는 중요사항을 법률에서 직접규정</li> <li>▪ 주택관리사단체 설립근거 신설</li> <li>▪ 권한의 지방이양으로 지역실정에 맞는 주택정책 실현</li> <li>▪ 주택시장의 공급질서 교란행위에 대한 처벌 강화 등</li> </ul>
03.11	주택법시행령 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 난개발방지로 주거환경 개선</li> <li>▪ 공동주택의 리모델링 활성화</li> <li>▪ 입주자 및 조합원 보호의 강화</li> <li>▪ 주택건설사업의 건설화 도모</li> </ul>
03.12	주택법시행규칙 제정	▪ 주택조합의 원활한 사업추진과 조합원의 권리보호를 위하여 표준조합규약 및 표준공사계약서 작성 및 보급

출처 : 김종성, 공동주택관리제도 개선방안에 관한 연구, 건국대학교 부동산대학원 석사, 2003, 권주안, 장기수선총당금 제도의 개선방안 연구, 주택산업연구원, 2003, 재구성

공동주택관리에 관한 정책을 특성별로 살펴보면 1970년대 초반까지는 입주자 및 조합에 대한 관리를 중심으로 공동비용관리의 측면이 강하였고 그 후 1979년 공동주택관리령이 제정되면서 전문적인 주택관리가 시작되었으며 그에 따라 주택관리업자에 의한 관리가 시작되었다. 1990년대에 주택관리사 제도가 도입되어 시설물관리 뿐 아니라 행정, 회계업무 및 입주자 관리까지 확대되었으며 현재 주택법에 의해 공동주택관리의 전문화를 강조하고 있다. 또한 공동주택관리규약, 장기수선계획, 안전관리계획, 안전교육, 안전점검 등에 관한 중요사항을 법에서 직접 규정하고 있다.

(표 2-4) 공동주택관리 정책의 특성변화

특성	관계법령	주요 관리정책	문제점
입주자개별관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>공영주택법 제정 (1963)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문적 관리의 부재</li> <li>전용면적의 경우 세대별로 자율적으로 처리하고 공용부분은 반상화 등을 통해 의견 수렴하여 처리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택이 증가하고 대형화되면서 차츰 공유부분에 대한 관리 필요성 증대</li> </ul>
입주자조합관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>공영주택법 시행령/공영주택관리 조합조직에 관한 기준 (1969)</li> <li>주택건설촉진법 제정/공영주택 및 복지시설의 관리기준, 입주자의 관리의무 규정 (1972)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1969년 공영주택관리조합조직에 대한 기준 마련</li> <li>조합장이 관리업무에 대해 권한 행사, 회계업무, 수선유지 업무 등 시작</li> <li>주택관리라기 보다는 공동비용관리의 성격을 가짐</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공용부분에 대한 책임한계가 모호하여 입주자 이해갈등 야기</li> <li>공영주택관리조합이 법인화되지 않아 관리업무 부실, 조합원의 참여부족</li> <li>관리조합대표에게 무한 권한 집중, 비리 야기</li> </ul>
주택관리업자관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리인 제도 신설 (1977)</li> <li>공동주택관리령 제정 (1979)</li> <li>장기수선에 관한 기준/집합건물 소유 및 관리에 관한 법률 제정 (1984)</li> <li>공동주택표준관리규약 제정 (1984)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문적인 주택관리 시작</li> <li>건축물의 안전과 설비의 계획적인 수선유지 등 반영</li> <li>사실물 관리에 대한 전문지식을 갖춘 전문 관리업자에 의한 관리 시작</li> <li>특별수선충당금제도의 도입으로 공유부분에 공적 관리 개념 도입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리업자 제도가 인력관리 중심으로 출발함에 따라 전문성 부족</li> <li>주택관리업자의 위상이 불명료하여 관리직원의 불이익, 주택관리업자의 횡포, 입주자의 불이익 야기</li> <li>입주자대표와 관리사무소의 비리 발생</li> </ul>
전문인관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리사제도 도입 (1987)</li> <li>동대표의 자격범위 확대/신증축대상 공유시설 확대 (1993)</li> <li>공동주택의 안전점검 의무 규정 마련/특별수선충당금의 예치 및 사용을 입주자 대표회의에 일임 (1994)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 관리업자가 시설물뿐 아니라 행정사무, 회계업무, 입주자 관리까지 확대</li> <li>주택관리사 제도 도입으로 주택관리 전문경영인 배출, 사무행정과 사실상 관리 담당</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리사 제도 도입과정에서 기존의 관리소장을 인정치 않음으로 관리소장 경력자의 90%가 탈락함. 전문성의 문제 발생</li> <li>주택관리사와 주택관리사보의 구별 모호</li> </ul>
관리의 강화, 전문화	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시 및 주거환경정비법 (2003)</li> <li>주택법 전면개정/공동주택관리령 폐지, 주택법시행령 및 시행규칙 흡수통합 (2003)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재개발, 재건축 관련 규정 정비</li> <li>공동주택관리 강화/공동주택관리령으로 운영중이던 공동주택관리규약·장기수선계획·안전관리계획·안전교육·안전점검 등에 관한 사항 중 중요사항을 법률에서 직접 규정</li> <li>공동주택관리 정보체계를 전문기관에 위탁 구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리체제의 정의, 관리사무소장 및 입주자대표회의의 역할과 관련하여 문제점이 제기되고 있음</li> </ul>

출처 : 권주안, 장기수선충당금 제도의 개선방안 연구, 주택산업연구원, 2003

## (2) 공동주택관리 관련 법제도 현황

현재 공동주택관리에 관련된 제도는 기존의 공동주택관리령의 내용을 포함하고 있는 주택법(법, 시행령, 시행규칙)을 중심으로 구성되어 있으며 여기서 다루지 않는 부분에 대해서는 민법과 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 간접적으로 적용받는 구조를 보이고 있다. 또한 이러한 기본적인 제도적 틀과 함께 공동주택단지 내 각 시설물관리를 위해 건축법, 소방법, 도시 및 주거환경정비법, 수도법, 하수도법, 환경보전법, 전기사업법, 고압가스안전관리법, 가스사업

법, 에너지이용합리화법, 국가기술자격법 및 16층 이상 공동주택을 대상으로 하는 시설물안전관리특별법 등을 적용하고 있다.



(그림 2-1) 공동주택관리 관련 법제 구조

■ 주택법

공동주택관리와 관련된 법제도의 중심이 되는 주택법에서는 관리방식의 결정, 의무관리대상의 기준, 하자보수 및 안전관리, 관리비 및 특별수선충당금 등에 대한 내용을 담고 있다.

(표 2-5) 공동주택관리 관련 주택법 내용

분류	내용	주택법
관리방식	입주자는 자치관리 또는 위탁관리 방법중 선택적으로 관리	법제43조, 령제52조
의무관리대상 공동주택	300세대 이상 공동주택 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택 150세대 이상으로서 중앙집중난방 방식(지역난방 방식을 포함)의 공동주택	령 제48조
주택관리사 배치 의무	500세대 이상 : 주택관리사 500세대 미만 : 주택관리사 또는 주택관리사보	법제55조, 령 제72조
입주자대표회의 구성신고	최초 입주자대표회의가 구성되면 관할 시장 등에게 신고	법 제43조제3항
용도변경 등의 행위허가	공동주택의 신축·개축·대수선·증축 및 리모델링 등은 시장 등의 행위허가를 얻은 후 공사 가능	법제42조, 령제47조
하자보수	사업주체는 사용검사후 주요시설은 1년 내지 3년, 내력구조부는 5년 또는 10년의 범위 내에서 하자보수	법제46조, 령제59조~62조
시설물 안전관리	관리주체는 승강기 및 변전실 등 시설물에 대한 안전관리계획을 수립시행 위해의 우려가 있는 경우에는 이용제한 등 필요한 조치	법 제49조
건축물 안전점검	관리주체는 반기마다 안전점검을 실시, 16층 이상은 시설물의안전관리에관한특별법에 따라 실시	법제50조, 령 제65조
관리비 납부	입주자는 공동주택의 유지관리에 필요한 관리비를 납부	법제45조, 령제58조
장기수선충당금 적립	관리주체는 주요시설의 교체·보수에 필요한 비용을 사용검사일로부터 1년이 경과한 날로부터 장기수선계획에 의하여 적립	법제47조, 령제63조

## ■ 공동주택관리규약준칙

시·도지사는 주택법을 근거로 지역실정에 적합하도록 공동주택의 입주자 보호와 주거생활의 질서유지에 필요한 범위 내에서 관리규약에 관한 준칙을 정할 수 있으며 주택법 시행령 제57조에 명시된 관리규약의 준칙 내용은 다음과 같다.

- ✓ 입주자등의 권리 및 의무
- ✓ 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
- ✓ 동별 대표자의 선임·해임 및 임기
- ✓ 입주자대표회의의 소집절차

- ✓ 입주자대표회의 운영비의 지급여부 및 그 금액
- ✓ 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
- ✓ 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
- ✓ 위·수탁관리계약에 관한 사항
- ✓ 동별 대표자의 선임·해임 및 임기에 대한 관리주체의 동의기준
- ✓ 관리비에치금의 관리 및 운용방법
- ✓ 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차
- ✓ 관리비등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
- ✓ 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
- ✓ 회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항
- ✓ 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항 포함)
- ✓ 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
- ✓ 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
- ✓ 공동주택의 관리책임 및 비용부담
- ✓ 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
- ✓ 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

또한, 주택법 제44조에 따르면 입주자 및 사용자는 관리규약의 준칙에 따라 단지 각각의 특성에 따라 관련규정의 내용을 침해하지 않는 범위 내에서 관리규약 정할 수 있다.

경기도 관리규약준칙 또한 주택법에 명시된 관리규약 준칙의 내용을 준수하여 정해져 있으며 이에 따라 각 공동주택단지는 개별 관리규약을 정하고 있다.

### (3) 공동주택관리관련 법제도 적용범위

주택법 시행령 46조에서는 공동주택관리 범위를 주택건설사업승인 대상 공동주택, 즉 20세대 이상 또는 대지면적 10,000㎡ 이상 공동주택으로만 한정하고 있다. 또한 의무관리대상단지는 300세대 이상의 공동주택과 150세대 이상으로 승강기가 설치된 단지 또는 지역난방을 포함한 중앙집중 난방방식을 채택하고 있는 공동주택으로 규모와 시설에 따라 의무관리대상단지를 규정해 놓고 있다. 그리고 500세대 이상의 공동주택은 주택관리사를 의무적으로 배치해야 하고 500세대 미만은 주택관리사 또는 주택관리사보를 의무화 하고 있다. 따라서 20세대 미만이거나 대지면적 10,000㎡ 미만의 공동주택은 집합건물의 소유 및 관리에 관한법률의 부분적 적용이 가능하나 하자보수 관련 사항을 제외한 공동주택 관리주체, 범위, 방법 등에 대한 전반적인 관리규정이 없는 실정이다. 또한 영업용 건물 내 주택(주상복합 등), 오피스텔 등은 법적 관리대상이 아니며 도시환경개선사업에 의해 재건축(재개발)된 건물의 공동주택에 대해서도 공동주택관리규정을 적용받지 않고 있다. 한편 임대용 공동주택에 대해서도 행위허가를 제외하고는 주택법에 의한 법적 규정을 적용받고 있지 않다. 결론적으로 표 2-6과 같이 주택법에 의한 관리대상을 구분 할 수 있다.

〈표 2-6〉 공동주택관리관련 법제도 적용범위

구분	규모 승강기/중앙집중 난방	20세대 미만 (10,000㎡이하)	20세대- 149세대		150세대- 299세대		300세대- 499세대		500세대 이상	
			무	유	무	유	무	유	무	유
주택법 규정 적용대상		- (하자보수제외)	○	○	○	○	○	○	○	○
행위허가 등		-	○	○	○	○	○	○	○	○
관리주체 및 방법 결정과 신고		-	△	△	△	○	○	○	○	○
입주자대표회의 구성		-	△	△	△	○	○	○	○	○
지자체 비용지원		-	-	-	-	△	△	△	△	△
관리현황공개		-	△**	△**	△**	△	△	△	△	△
관리규약제정		-	△**	△**	△**	△	△	△	△	△
하자보수 책임		○	○	○	○	○	○	○	○	○
하자보수보증금 예치		○	○	○	○	○	○	○	○	○
장기수선계획 수립		-	△**	○	△**	○	○	○	○	○
장기수선충당금 적립		-	○**	○**	○**	○	○	○	○	○
리모델링 허가		-	○	○	○	○	○	○	○	○
안전관리 및 안전점검		-	○**	○**	○**	○	○	○	○	○
주택관리사 배치		-	△**	△**	△**	○***	○***	○***	○	○
지자체 관리감독 대상		-	○**	○**	○**	○	○	○	○	○

■ 의무관리대상 공동주택단지

- : 적용안됨, ○ : 적용(의무), △ : 적용가능(선택)

\*\* 입주자대표회의, 관리주체가 있는 경우

\*\*\* 주택관리사보 또는 주택관리사

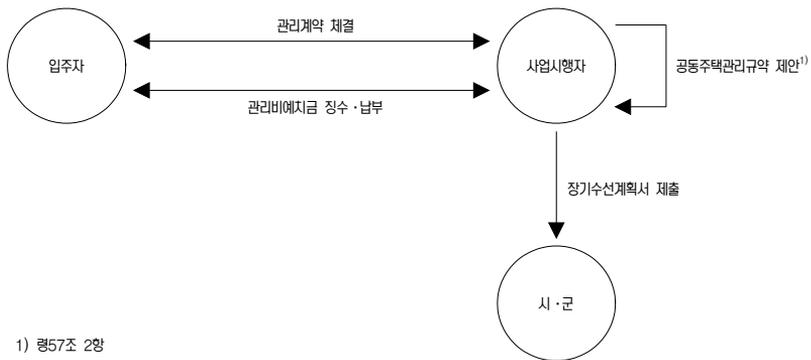
따라서 현실적으로 의무관리대상 이외의 공동주택의 경우, 공동주택관리 관련 입주자대표회의 구성, 관리주체 선정, 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립, 안전관리 및 점검, 공공의 관리감독 등에 관한 제도적 구속력이 없음을 알 수 있다.

## 2) 공동주택관리 단계별 주체관계

### (1) 입주자 등 과반수 입주전 관리

입주자 과반수 입주 전에는 사업시행자가 직접 관리하게 되며 이 때 공동주택관리규약을 만들어 추후 공동주택관리의 준거로 활용하게 된다.

이 단계에서는 사업시행자에 의해 장기수선계획이 수립되어 시장·군수에게 계획서가 제출되고 입주자에게는 관리비예치금을 징수하여 적립하게 된다.



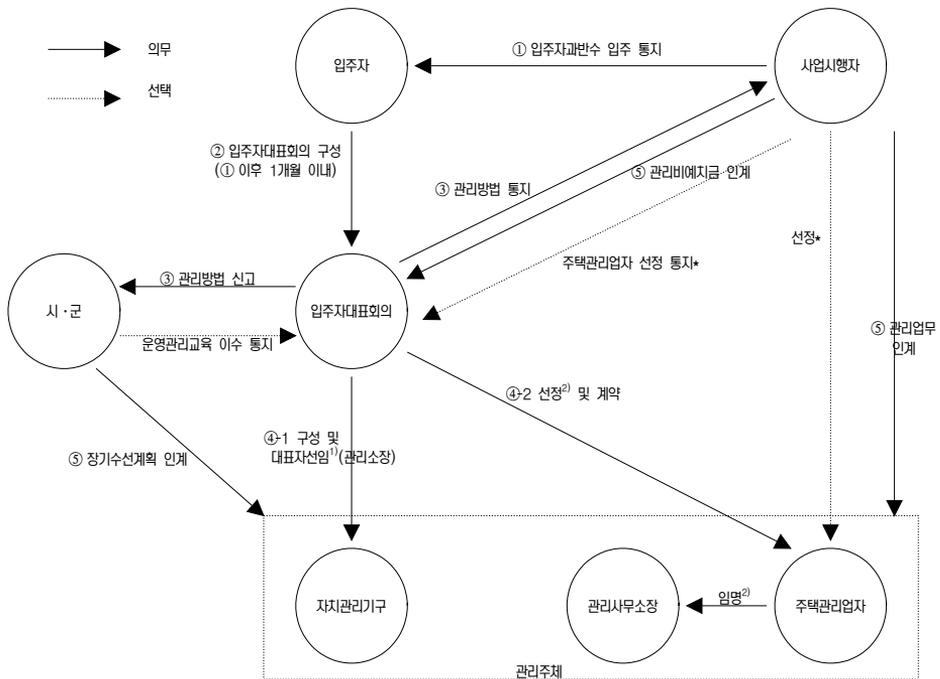
1) 령57조 2항

(그림 2-2) 준공 → 과반수 입주전 주체관계

### (2) 입주자 등 과반수 입주 후(관리방법 결정시)

입주자 과반수 입주 후에는 입주자 대표회의를 구성하며 여기에서 자치관리 또는 위탁관리의 방법을 결정하게 된다.

자치관리로 결정된 후에는 관리소장을 대표로 하는 자치관리기구를 구성하고 사업주체로부터 관리비에치금을 인수하며 자치관리기구는 사용검사권자에게 사업주체가 수립하였던 장기수선계획을 인수받고 이를 조정할 수 있다. 관리주체는 장기수선충당금을 주택 소유자로부터 징수하여 적립하고 입주자는 관리주체에게 관리비를 납부하게 된다.



\* 입주자대표회의로부터 관리방법에 대한 통지가 없을 경우(과반수 입주 통지일로부터 6개월)  
 1) 자치관리 선정시  
 2) 위탁관리 선정시

자치관리 또는 위탁관리 : 입주자대표회의 또는 입주자의 1/100이상 제안, 입주자 등 과반수 서면동의

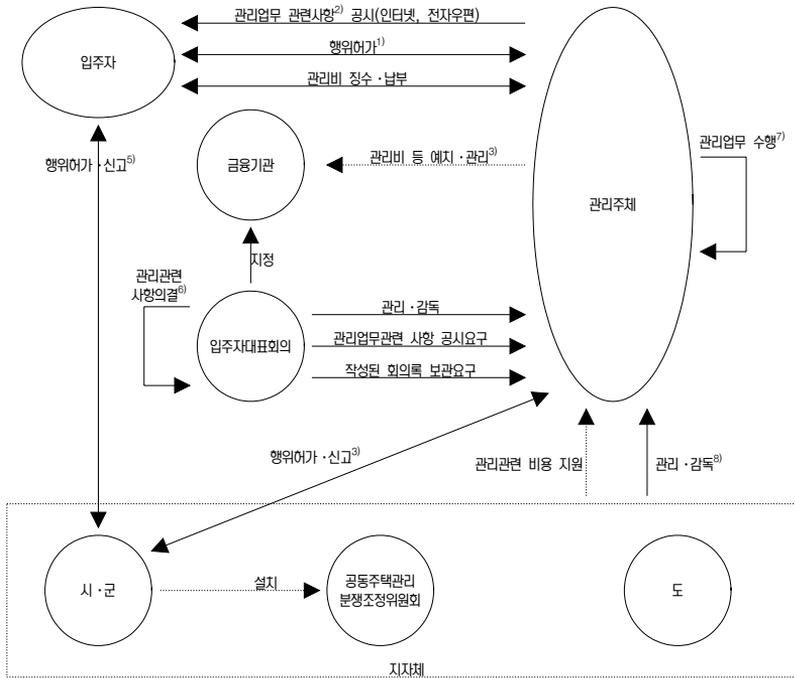
(그림 2-3) 입주자 과반수 입주 후 관리방법 결정 시 주체관계

위탁관리로 결정된 후에는 관리업자가 결정되고 자치관리와 같이 사업주체로부터 관리비에치

금을 인수받게 된다. 반면 입주자대표회의가 관리방법을 결정하지 않을 경우에는 사업주체가 관리업자를 선정하여 통보하게 된다.

### (3) 관리방법결정 후 일반관리 시

관리방법 결정 후, 일반적인 관리업무는 관리주체 및 입주자대표회의의 관계와 역할이 중심이 된다.



- 1) 영57조3항(부록1 참고)  
 2) 영56조(부록1 참고)  
 3) 입주자대표회장과 관리사무소장 공동명의  
 4) 입주자 등 입주자대표회의의 1/1001 제안, 입주자 등 과반수 서면동의  
 5) 법 별표3(부록1 참고)  
 6) 영51조1항(부록1 참고)  
 7) 법49조/50조1항, 영55조/65조1항, 규칙25조/26조2항(부록1 참고)  
 8) 법59조, 영82조(부록1 참고)
- > 의무  
 - - - - -> 선택

(그림 2-4) 관리방법결정 후 일반관리 시 주체관계

특히 입주자 중 동별 대표로 구성되는 입주자대표회의는 관리주체의 관리업무를 관리·감독 하며 자치관리의 경우 인사권을 가지고 있는 등 실제적으로 관리의 중심에 위치하고 있다. 입주자대표회의는 관리비 등을 예치·관리할 수 있는 금융기관을 지정하고 이에 관리주체는 관리업무를 수행하면서 관리비 등을 예치하여 관리하고 있다.

지자체는 관리주체가 관리하는 단지의 관리와 관련된 사항에 대하여 비용의 일부를 지원할 수 있으며 시·군은 공동주택관리에 따른 분쟁을 조정하기 위하여 공동주택관리 분쟁조정위원회를 설치하여 운영할 수 있다. 반면 도의 경우 일반적인 관리감독 외에 제도적으로 특별한 역할이 거의 나타나고 있지 않다.

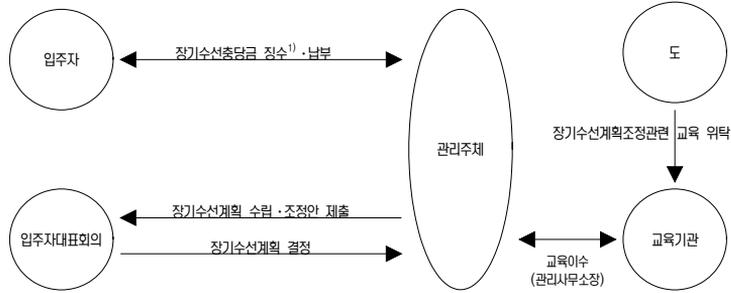
### 3) 공동주택관리 부문별 주체관계

공동주택관리를 다양한 부문으로 나누어 볼 수 있으나 여기서는 크게 장기수선계획 및 충당금, 안전관리 및 안전점검 그리고 하자보수로 나누어 관련된 주체관계를 이해하고자 한다.

#### (1) 장기수선계획 및 충당금

관리방법 결정 후 시군으로부터 장기수선계획을 인수받은 관리주체는 입주자에게 장기수선충당금을 징수하고 적립하게 된다. 장기수선계획은 관리주체에 의해 작성되며 입주자대표회의에 의해 결정된다. 장기수선계획과 함께 소유자는 장기수선충당금을 사용승인 1년 이후 매월 관리주체에 납부해야 한다.

장기수선계획에 대한 조정 등이 필요한 경우, 계획 수립 후 입주자대표회의의 의결을 통해 집행하게 되며 이때 관리주체는 도가 위탁한 교육기관에서 조정에 관한 교육을 이수해야 한다. 경기도의 경우, 경기도 주택관리사협회가 장기수선관련 교육을 위탁주관하고 있다.

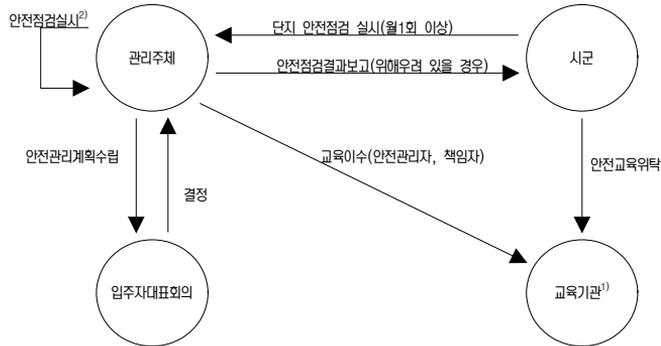


1) 시용검사일로부터 1년 이후 매월 징수·적립, 분양되지 않은 세대는 사업주체부담

(그림 2-5) 장기수선 시 주체관계

(2) 안전관리 및 안전점검

의무관리대상 공동주택단지에는 각 시설물의 안전관리 책임자를 임명하고 안전관리계획을 수립하여 실행해야 하며 안전관리자 및 책임자는 시·군이 선정한 방법, 소방, 시설물 안전관련 기관에서 교육과정을 이수해야 한다.



- 1) 1. 방법교육 : 관할 경찰서장
- 2. 소방에 관한 안전교육 : 관할 소방서장
- 3. 시설물에 관한 안전교육 : 제87조제2항의 규정에 의하여 인정받은 법인
- 2) 반기 1회, 16홀이상 별도 규정(영65조1항)

(그림 2-6) 안전관리 관련 주체관계

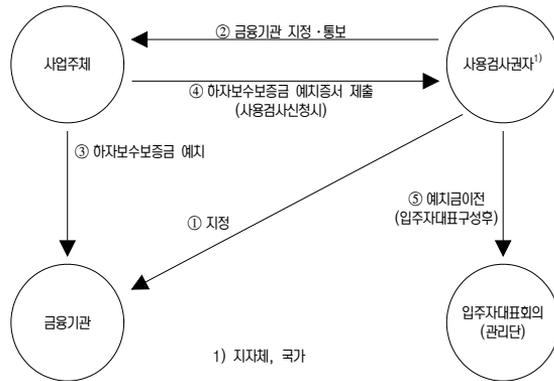
또한 반기에 한번 안전점검을 실시하여 이상이 있을 경우 시·군에 보고해야하며 보고를 받은 단지에 대해 시·군은 점검책임자를 선정하여 월 1회 이상 관련 단지에 대한 점검을 실시하

고 기록해야 한다.

### (3) 하자보수

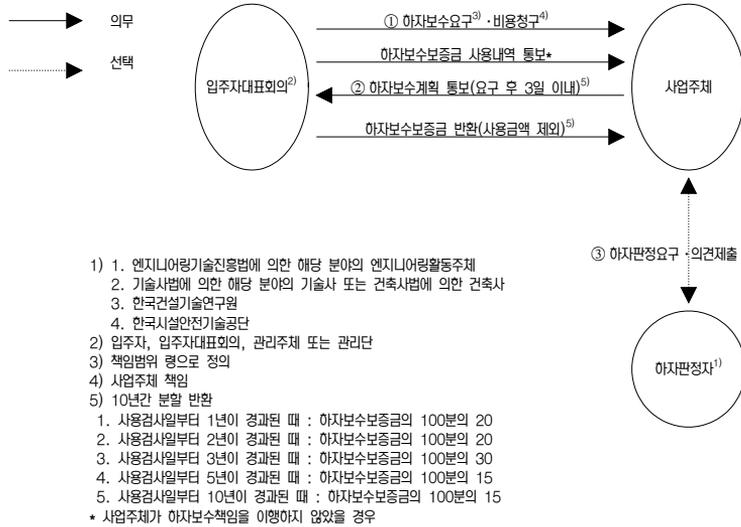
하자보수 관련 법조문은 모든 공동주택에 적용되며 사업주체에게 총공사비 중 대지조성비를 제외한 비용의 3%를 보증금으로 예치하도록 규정하고 있다.

사용검사권자인 국가·지자체는 하자보수보증금의 예치를 위한 금융기관을 지정하고 그에 따라 사업주체는 하자보수보증금을 예치하며 사용검사 신청 시 하자보수보증금 예치증서를 사용검사권자에게 제출하고 사용검사권자는 입주자대표회의(관리단) 구성 후 예치금을 입주자대표회의(관리단)에 이전해야 한다.



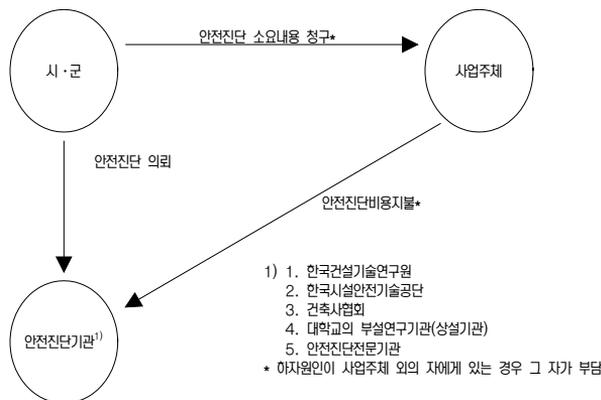
(그림 2-7) 하자보수보증금 관련 주체관계

하자보수 책임기간 내에 하자보수가 필요할 때 입주자대표회의 등은 사업주체에게 하자보수를 요구할 수 있으며 사업주체가 하자보수의 책임을 이행하지 않을 경우 입주자대표회의는 직접 보수한 후 비용을 청구할 수 있다. 입주자대표 등이 하자보수를 요구한 후 3일 이내에 사업주체는 하자보수계획을 통보하여야 하며 하자판정자에게 사업주체는 하자판정을 요구하고 의견을 제출한다.



(그림 2-8) 하자보수 관련 주체관계

하자보수와 관련, 공동주택의 내력구조상 중대한 하자가 발생한 경우 사용감시일로부터 10년 이내에 시·군이 안전진단기관에게 안전진단을 의뢰한 후 그 소요내용을 사업주체에게 청구하면 그에 따라 사업주체는 안전진단기관에게 비용을 지불하여 안전진단을 하게 된다. 이 때 하자의 원인이 사업주체 이외의 자에게 있을 경우 후자가 그 비용을 부담하게 된다.



(그림 2-9) 안전진단 관련 주체관계

#### 4) 공공의 참여범위

##### (1) 공동주택관리와 관련된 시·도의 참여범위

공동주택관리와 관련하여 우선 시·도지사는 공동주택관리규약 준칙을 주택법 시행령 제57조의 내용에 따라 정해야 한다. 또한 장기수선계획에 대한 교육을 실시하고 이를 위해 교육수탁기관을 선정하여 실시해야 한다.

한편 주택관리사(보)의 합격증서를 교부하는 등 주택관리사의 자격에 대한 업무를 담당하며 그와 함께 관리사무소장은 공동주택관리를 위한 주택관리사(보)의 배치현황을 시·도지사에게 신고하도록 되어 있다.

〈표 2-7〉 공동주택관리와 관련된 시·도의 참여

구분	시·도
공동주택관리규약	▪ 시·도지사는 공동주택관리규약의 준칙 정함 (법제44조제1항)
장기수선계획	▪ 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육 실시 (법제47조제3항)
관리사무소장의 업무 등	▪ 관리사무소장은 주택관리사(보)의 배치내용을 시·도지사에게 신고 (법제55조제4항)
주택관리사등의 자격	▪ 시·도지사는 주택관리사(보) 합격자에게 합격증서 교부 (법제56조제1항)
주택관리사등의 자격취소 등	▪ 시·도지사는 주택관리사등이 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지 가능 (법제57조제1항) ▪ 시·도지사는 주택관리업자와 관리사무소장을 대상으로 주택관리에 관한 교육 실시 (법제58조)

##### (2) 공동주택관리와 관련된 시·군의 참여범위

시장·군수·구청장은 입주자 등의 행위 전에 허가를 하고 신고를 받도록 되어 있으며 리모델링에 대해서도 허가를 받아야 한다. 그리고 공동주택단지의 관리방법을 결정한 후 입주자대표회의는 사업주체에게 통지함과 동시에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며 시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원을 대상으로 대표회의 운영에 대한 교육을 실시할 수 있다.

한편 시장·군수·구청장은 사용 검사일부터 10년 이내에 공동주택의 구조안전에 중대한 하

자가 있다고 인정하는 경우 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시하도록 되어 있다.

〈표 2-8〉 공동주택관리와 관련된 시·군의 참여

구분	시·군
행위 허가/신고	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 입주자 등은 특정한 행위 전에 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 함(법제42조제2항)</li> <li>행위에 대한 허가/신고 기준 : 별표 3(령제47조제4항)</li> <li>세부행위에 대한 내용(규칙제20조)</li> <li>리모델링주택조합, 입주자대표회의가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링 가능(법제42조제3항)</li> <li>허가를 받거나 신고한 후 그 공사를 완료하였을 경우에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 함(법제42조제5항)</li> <li>리모델링의 허가를 받고자 하는 자는 행위허가신청서에 시장·군수 또는 구청장에게 제출(규칙제20조제4항)</li> <li>시장·군수 또는 구청장은 행위허가증명서 또는 행위신고증명서를 교부(규칙제20조제5항)</li> <li>리모델링공사의 사용검사를 받고자 하는 자는 사용검사신청서 시장·군수 또는 구청장에게 제출(규칙제20조제6항)</li> <li>시장·군수 또는 구청장은 사용검사필증을 교부(규칙제20조제7항)</li> </ul>
관리방법 결정 신고	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자 과반수 입주 후 관리방법을 결정하여 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고(법제43조제3항)</li> <li>입주자대표회의는 관리방법 결정 후 시장·군수·구청장과 사업주체에게 신고(통지)(령제52조제3항)</li> <li>입주자대표회의는 공동관리/구분관리할 것을 결정한 때에는 시장·군수·구청장에게 통보(규칙제23조제3항)</li> </ul>
관리업무관련 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방자치단체의 장은 조례에 따라 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.(법제43조제8항)</li> </ul>
입주자대표회의의 운영교육	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육을 실시할 수 있다.(령제50조제6항)</li> <li>시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 운영교육 실시 10일 전까지 공고하거나 대상자에게 통지하여야 한다.(규칙제22조제4항)</li> </ul>
하자보수	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업주체 하자보수보증금 예치(국가·지방자치단체·대한주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에 제외)(법제46조제2항)</li> <li>시장·군수·구청장은 사용검사일부터 10년 이내의 범위에서 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시(법제46조제4항)</li> </ul>
안전관리계획 및 교육 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장·군수·구청장은 경비업무에 종사하는 자와 시설을 안전관리책임자로 선정된 자를 대상으로 실시하는 방범교육 및 안전교육 실시(법제49조제2항)</li> <li>시장·군수·구청장은 방범교육 및 안전교육을 타 기관 또는 법인에게 위임/위탁하여 실시 가능(법제49조제3항)</li> <li>시장·군수·구청장은 방범교육 및 소방에 관한 안전교육을 각각 관할경찰서장 및 관할소방서장에게 위탁가능(규칙제28조제2항)</li> </ul>
안전점검	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리주체는 안전점검의 결과 위해의 우려가 있는 때에는 시장·군수·구청장에게 보고(법제50조제2항)</li> <li>안전점검의 결과 위해의 우려가 있는 때에 보고할 사항(령제65조제2항)</li> <li>시장·군수·구청장은 보고를 받은 공동주택에 대하여관리(령제65조제3항)</li> <li>시장·군수·구청장은 보고받은 공동주택에 대하여 매월 1회 이상 점검을 실시, 조치할 사항 규정(규칙제29조)</li> </ul>
공동주택관리분쟁조정위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>분쟁 조정 위하여 시·군·구에 공동주택관리분쟁조정위원회 설치 가능(법제52조제4항)</li> <li>분쟁조정위원회의 회의·운영 그 밖의 필요한 사항은 당해 시·군·구의 조례로 정함(법제52조제4항)</li> <li>공동주택관리분쟁조정위원회는 위원회 위원은 지방자치단체의 장이 위촉 또는 임명(령제67조제4항)</li> <li>위원장은 위원중에서 지방자치단체의 장이 지명(령제67조제2항)</li> </ul>
주택관리업	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장·군수·구청장에게 공동주택의 관리 업체 등록(법제53조제1항)</li> <li>시장·군수 또는 구청장은 주택관리업의 등록을 한 자에게 주택관리업등록증을 교부(령제68조제3항)</li> <li>시장·군수·구청장은 주택관리업등록증을 교부하고 주택관리업등록대장 등재(규칙제31조제3항)</li> </ul>
공동주택관리에 관한 감독	<ul style="list-style-type: none"> <li>지방자치단체의 장은 입주자대표회의, 관리주체 또는 관리사무소장 등에게 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출발하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.(법제59조제4항)</li> </ul>

시장·군수·구청장은 관리자를 대상으로 안전교육과 방법교육을 실시할 수 있으며 관리주체는 안전점검 결과 위해의 우려가 있을 경우 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

이와 함께 시·군·구에 공동주택관리 분쟁조정 위원회를 설치할 수 있으며 그 외 시장·군수·구청장은 주택관리업체에 대한 관리를 하여야 한다.

결론적으로 공동주택관리와 관련하여 광역지자체보다는 기초지자체의 참여사항이 많으며 보다 실질적인 역할과 활동이 요구된다.

## 제3장 경기도 공동주택관리 현황

---

1. 일반현황
2. 입주민 등의 인식
3. 민원현황
4. 경기도 시민단체 활동현황

## 제3장 경기도 공동주택관리 현황

### 1. 일반현황

경기도의 공동주택 중 임대주택을 제외한 일반 공동주택은 1,517천호이며 그 중 아파트는 1,456천호를 나타내며 약 96%를 차지하여 대부분의 공동주택이 아파트로 건설되었다.

〈표 3-1〉 경기도 공동주택 건축경년별 현황(사업계획승인 대상 주택 : 20세대 이상 주택)

구 분		사용년수(사용검사일 기준)						
		소계	5년이하	6~10년	11~15년	16~20년	20년이상	
총계	단지수	4,319	1,183	1,094	1,023	810	209	
	세대수	1,643,029	616,734	542,422	315,405	120,257	48,211	
분양주택	계	단지수	4,122	1,034	1,061	1,010	808	209
		세대수	1,517,492	523,565	518,929	307,310	119,477	48,211
	아파트	단지수	3,291	1,009	982	785	409	106
		세대수	1,456,982	520,534	508,649	288,228	95,917	43,654
	연립	단지수	830	25	78	225	399	103
		세대수	60,446	3,031	10,216	19,082	23,560	4,557
	다세대	단지수	1	0	1	0	0	0
		세대수	64	0	64	0	0	0
임대주택	단지수	197	149	33	13	2	0	
	세대수	125,537	93,169	23,493	8,095	780	0	

출처 : 경기도 내부자료, 2004

#### 1) 공동주택관리 현황

경기도의 의무관리대상 단지는 전체 단지수의 51.3%인 2,214단지, 약 140만호<sup>5)</sup>를 차지하고 있다. 그 중 500세대 이상의 공동주택은 1,065단지이며 500세대 미만의 공동주택 중 주택법 시행령 제48조에서 규정한 의무관리 공동주택은 1,149단지로 나타나고 있다.

5) 300세대 이상 단지의 세대수 : 1,368,732세대

〈표 3-2〉 경기도 의무관리대상 현황 (단지수)

구 분	단지수
총계	4,319
500세대 이상	1,065
500세대 미만 중 주택법시행령 제48조의 의무관리 대상공동주택	1,149
임의관리대상 공동주택(주택법 시행령 제48조에 해당하지 않는 주택)	2,105

출처 : 경기도 내부자료, 2004

공동주택 가운데 민간주택의 관리방식을 구분하여 살펴보면 자치관리는 전체단지수의 50.3%가 자치관리단지이며 세대수로는 전체 세대수의 20.7%가 자치관리가 차지하고 있다.

〈표 3-3〉 경기도 관리방식별 단지, 세대수 (분양/임대)

	총계	분양주택		임대주택		기타
		자치관리	위탁관리	임대사업자관리	위탁관리	
단지수	4,319	2,036	2,013	107	90	73
세대수	1,643,029	310,820	1,189,465	60,198	65,339	17,207

출처 : 경기도 내부자료, 2004

## 2) 주택관리사(보) 현황

2004년 말 경기도에 등록된 주택관리사는 1,505명이며 주택관리사보는 4,381명으로 총 5,886명을 보유하고 있다.

〈표 3-4〉 경기도 주택관리사(보) 등록현황

	합계	주택관리사	주택관리사보
등록현황	5,886	1,505	4,381

출처 : 경기도 내부자료, 2004

또한 단지에 배치된 주택관리사는 1,705명이며 주택관리사보는 682명으로 나타나고 있다. 경기도에 등록된 관리사보다 실제로 배치되어 있는 관리사가 200명 더 많은 것은 타 시·도에 등록된 주택관리사가 경기도에 배치되어 있는 경우로 볼 수 있다.

대부분의 주택관리사(보)는 분양주택에 배치되어 있으며 그 중 위탁관리를 하고 있는 단지에 전체 주택관리사의 81%에 해당하는 1,389명이 배치되어 있다.

〈표 3-5〉 단지규모별 · 관리유형별 주택관리사 · 보 현황

구분		전체	20-150 세대미만	150-300 세대미만	300-500 세대미만	500-1000 세대 미만	1000-2000 세대미만	2000 세대 이상	
총계	주택관리사	1,705	25	202	404	775	257	42	
	주택관리사보	682	73	291	285	25	8	0	
분양주택	자치관리	주택관리사	212	7	30	56	82	29	8
		주택관리사보	122	40	57	25	0	0	0
	위탁관리	주택관리사	1,389	13	160	320	648	217	31
		주택관리사보	527	31	227	244	18	7	0
임대주택	임대사업자 관리	주택관리사	42	1	7	12	19	3	0
		주택관리사보	11	0	2	7	2	0	0
	위탁관리	주택관리사	46	0	3	13	20	7	3
		주택관리사보	16	1	3	6	5	1	0
기타	주택관리사	16	4	2	3	6	1	0	
	주택관리사보	6	1	2	3	0	0	0	

출처 : 경기도 내부자료, 2004

### 3) 특별수선(장기수선)충당금 현황

2004년 말 특별수선(장기수선)충당금 적립단지는 총 2,807단지이며 세대수는 1,378천호로 나타나고 있다. 이들 공동주택단지의 총 적립금은 2,727억원으로 세대 당 약 19.8만원정도에 그치고 있다.

〈표 3-6〉 경기도 특별수선충당금 현황(단지규모별 적립단지 현황)

세대구분	단지수	세대수	적립금 (단위:백만원)
계	2,807	1,378,809	272,792
20-150미만	619	43,524	4,449
150-300미만	555	131,133	27,513
300-500미만	605	254,996	49,046
500-1,000미만	736	502,613	117,447
1,000-2,000미만	251	345,899	61,582
2,000이상	41	100,644	12,755

출처 : 경기도 내부자료, 2004

## 2. 입주민 등의 인식

### 1) 조사방법 및 내용

공동주택 관리에 대한 인식 조사를 위하여 일반가구 중 아파트에 거주하는 1,522가구를 대상으로 일대일 가구방문 면접조사를 실시하였다.

〈표 3-7〉 표본설계

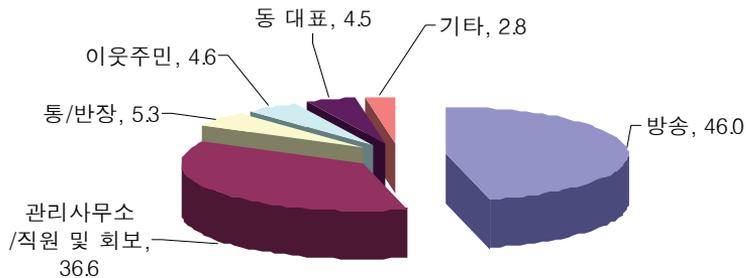
구분	내용
모집단	경기도 31개 시·군, 총 340만 가구
표본 크기	아파트 거주자 1,522가구(유효표본)
표본추출방법	지역별 층화 후 무작위추출법 (Stratified sampling)
표본 오차	± 1.92 %(95% 신뢰수준)
조사 방법	일대일 가구방문 면접조사(Face-to-face Interview)
자료수집도구	구조화된 질문지(Structured Questionnaire)
실사시기	2005년 4월 12일 ~ 5월 3일 (총 22일)

31개 시·군 지역별로 할당된 표본가구수를 기준으로 동별 확률비례추출법으로 표본지점(통/반)을 계통추출법으로 선정하며, 선정된 표본지점에서는 5개 표본가구를 체계적으로 선택하였다.

### 2) 공동주택관리 관련 입주민 등의 인식

#### ■ 아파트 관리사무소에 대한 정보 습득 경로

아파트 관리관련 소식은 주로 방송'(46.0%)과 '관리사무소 직원 및 회보' (36.6%) 등을 통해 얻고 있는 것으로 나타나고 있다.



(그림 3-1) 아파트 관리에 대한 정보습득 경로

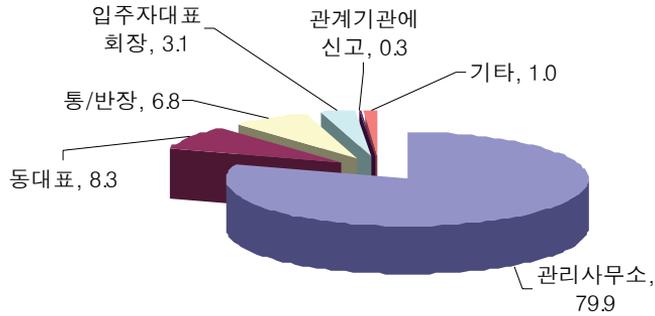
#### ■ 입주자 대표 선출 방법 등 인지 여부

아파트 입주자 대표의 선출 방법 등에 대해서 전체의 52.2%가 인지하고 못하고 있는 실정이다. 다시 말해 아파트 관리에 대해 가장 중요한 역할을 하고 있는 동대표 및 입주자대표회의에 대해 일반 입주자 및 사용자의 절반 이상이 무관심하거나 무지한 상태이며 이런 현상은 임차가 구일수록 높아지고 있다. 또한 주택규모가 작을수록 높아지는 경향을 나타내고 있다.

지역별로는 군 지역의 공동주택 입주자 등의 비인자율이 81.0%로 매우 높게 나타나고 있다.

#### ■ 불만요인 발생시 주요 해결 방법

관리비 책정, 쓰레기 수거 등에 대한 불만요인에 대해 대부분(79.9%)이 '관리 사무소'를 통해서 해결하고 있는 것으로 나타나고 있다. 즉 아파트관리의 미시적 문제점과 개선을 위해 관리 사무소의 역할이 매우 중요하다는 의미로 판단된다.



(그림 3-2) 아파트 불만요인 발생시 주요 해결 방법

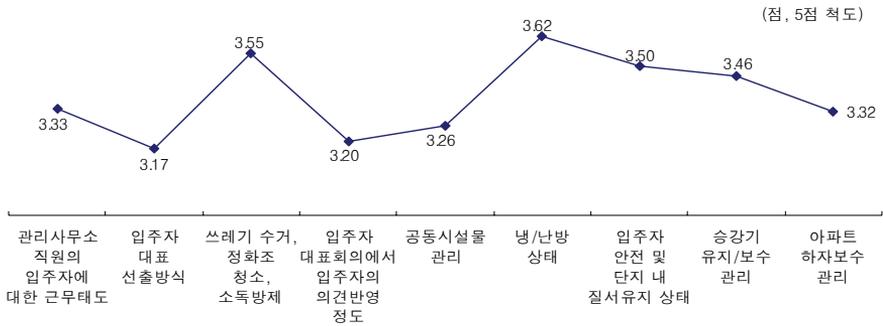
### ■ 관리비 산정기준 인지도

전체의 54.6%는 아파트 관리비 산정 기준을 알고 있었으며, 45.4%는 무관심한 양상을 나타내고 있으며 이는 지역별, 점유형태별로 큰 차이를 나타내지 않고 있다.

아파트 거주자의 47.4%는 현재 아파트 관리비가 많다고 인식하고 있는 반면 적당하다고 인식하는 경우도 50.5%로 높은 수준을 보이고 있다. 월세 임차인과 군지역에서는 공동주택관리비가 상대적으로 높다고 느끼고 있다.

### ■ 아파트 관리에 대한 만족도

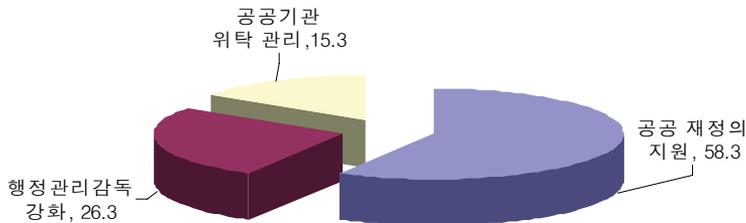
아파트 관리에 대해서 '냉/난방 상태', '쓰레기 수거, 정화조 청소, 소독방제', '입주자 안전 및 단지 내 질서유지 상태', '승강기 유지/보수 관리' 등은 만족도가 상대적으로 높은 반면, '입주자 대표 선출방식', '입주자 대표회의에서 입주자의 의견 반영 정도' 등은 상대적으로 낮은 만족도 수준을 보이고 있다.



(그림 3-3) 아파트 관리에 대한 만족도

■ 아파트 관리 시 공공 지원 필요도

아파트 관리 시 공공 지원에 대해서 52.8%는 필요하다고 인식하고 있으며, 19.6%정도가 필요하지 않다고 여기고 있는 것으로 나타났다. 이는 군 지역일수록, 주택규모가 작을수록 지원의 필요성을 강조하는 경향을 나타내고 있다. 다시 말해 관리비에 대한 입주자 인식에서 보여준 것과 같은 결과로 일반적으로 소득이 적을수록 공공지원의 필요성을 강조한다고 사료된다.



(그림 3-4) 공공지원 필요사항

필요한 공공 지원으로는 과반수 이상이 ‘공공 재정의 지원’을 선호하고 있으며, 이어 ‘행정 관리감독의 강화’, ‘공공기관에 의한 위탁 관리’의 순으로 나타나고 있어 직접적인 개입보다는 간접적인 지원을 선호하고 있음을 알 수 있다.

### 3. 민원현황6)

경기도 주택과에 접수된 공동주택관리 관련 민원을 살펴보면 크게 관리에 대한 감사, 공동시설에 대한 관리, 관리규약, 관리비, 관리업자, 입주자 대표회의(동대표), 장기수선충당금에 대한 내용이 중심이 되고 있다.

#### 1) 공동시설 이용관련

공동시설에 대한 민원내용은 주로 관리규약에 명시된 사항이 없음에도 불구하고 사용료를 부과한다거나 유지관리 업무에 소홀하고 임의로 단전·단수조치를 하였을 경우에 대한 것으로 그에 대한 회신을 요약하면 단지 내 복리시설은 영리를 목적으로 사용할 수 없고 관리주체가 유지관리의 업무를 소홀히 하였을 경우에는 법적조치가 가능하다는 내용이었다.

〈표 3-8〉 공동시설 이용과 관련된 민원현황

분류	질의요지	회신 요약
공동 시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자 공유시설인 테니스장에 대하여 관리주체에서 관리규약에 특별히 명시된 사항이 없음에도 임의로 단전·단수조치 가능한지</li> <li>이 경우 주택법 관련규정에 의한 행정조치가 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약 등에 특별히 정한 사항이 없음에도 관리주체가 공유시설에 대하여 임의로 단전·단수조치 어려움</li> <li>관리규약 등을 위반하여 관리한 자는 주택법에 의거 500만원 이하의 과태료에 처할 수 있음</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 운동시설 등 복리시설에 대해 별도의 사용료 부과가 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>복리시설은 영리를 목적으로 사용할 수 없음</li> <li>단지내 주민운동시설의 경우 관리주체가 임대료 또는 사용료 부과할 수 없음</li> <li>시설유지를 위한 비용에 대하여는 시설을 사용하는 자가 부담</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 테니스장 사용자가 입주자대표회의에 사용료 지불할 의무가 있는지</li> <li>복리시설에 대한 관리주체의 지속적인 유지관리 의무를 위반하였을 경우 벌칙 적용할 수 있는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주민을 위한 주민운동시설에 대하여 별도의 임대사용료 부과는 부당</li> <li>공동주택을 포함한 부대시설을 주택법령에 위반하여 관리한 관리주체에 대하여는 주택법에 의거 500만원이하의 과태료를 부과할 수 있음</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트 단지내에 사용하지 않는 주민공동시설인 체육시설에 헬스장 설치 및 운영, 이용자에게 이용료 징수 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택과 부대시설 등을 사업계획에 따른 용도이외로 사용하여서는 아니됨</li> <li>다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 주택법 및 주택건설기준등에관한 규정에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위안에서 전체 입주자 3분의2이상의 동의를 얻어 행위허가권자에게 신고</li> <li>영리를 목적으로 하여서는 안됨</li> </ul>

6) 2003년 11월부터 2005년 3월까지의 민원 분석

## 2) 관리규약관련

관리규약과 관련된 민원은 주로 관리규약의 개정에 따른 이전 규약과의 혼선이 많았으며 관리규약에 따른 대표자의 책임이나 임기기간에 따른 후보자격 등에 대한 내용이 많았다.

〈표 3-9〉 관리규약과 관련된 민원현황

분류	질의요지	회신 요약
관리 규약	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업주체가 관리중인 단지의 입주자 및 입주예정자가 결성한 인터넷 동호회가 단지 내 알뜰시정업체와 계약 추진 시 동호회가 입주자대표회의의 권한 일부 행사 가능한지</li> <li>알뜰시장 계약관계로 발생한 수익금의 처리여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 관리계약 체결당시 제안되었던 관리규약에 따라 권한행사 가능 여부 판단</li> <li>관리규약준칙에 의하면 관리비 외에 공동주택관리로 인하여 발생한 수입은 당해연도 관리의 수입으로 회계처리. 관리주체에 귀속하여 입주인을 위한 공동의 목적으로 사용</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>선거관리위원회를 7인 이내 구성하되 규약에서 정한 노인회장이 포함되지 않았을 경우 위원회 구성에 하자 있는지</li> <li>선거관리위원회 구성에 잘못이 있다할 경우 주민의 과반수 찬성으로 선출된 9명 동대표까지 효력을 무효화할 수 있는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>위원중 노인회장이 포함되지 않았다 하여 선거관리위원회 구성의 하자사유 아님</li> <li>동대표 선거를 위한 관리상 주체인 선거관리위원회의 구성에 일부 하자가 있다하여 입주민의 과반수 찬성으로 선출된 동대표를 부정할 수는 없음</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리비 등을 공동명의로 금융기관에 예치하여 관리하는 회장은 00원 이상의 보증보험증권 또는 보증서가 있어야 한다는 것에서 보증서의 뜻과 예</li> <li>중전 준칙(표준규약상)의 '보증인의 연대재정보증' 과 현재 준칙의 '갈음할 수 있는 보증서' 와의 차이점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보증보험증권을 대신하여 객관적으로 인정받을 수 있는 채권담보력이 갖춰진 증서 등</li> <li>보증인의 연대재정보증이란 채권자(입주민 등)가 채무자(회장 등)의 변제능력이 없다고 판단될 때 채무자를 비롯하여 연대재정보증인에게 채권추심을 할 수 있는 보증을 의미</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약에 특별한 사유 없이 회계연도 중 3회 이상 회의에 불참한 때 해임 가능한지</li> <li>입주자대표회의의 구성을 위한 최초의 회의소집은 누가 하여야 하는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동대표자를 해임할 수 있는 조항이 있다면 관리규약에 의거 해임 가능</li> <li>위탁관리 시 입주자대표회의의 구성을 위한 최초의 회의소집은 관리주체인 주택관리업자(관리사무소장)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약 개정 전 선출된 동대표를 개정된 관리규약의 탄핵 해임규정을 적용하여 해임 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약에 명시된 내용으로 이행하였다면 동대표를 해임하는 것은 가능</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>개정 관리규약에 동대표 임기는 2년으로 하며 1회에 한하여 중임</li> <li>중전 관리규약에는 동대표 임기가 2년 연임일 경우</li> <li>4년이상 연임한 현 동대표가 개정관리규약에 의거 차기 동대표 후보 자격이 있는지(개정관리규약 부칙에 '이 규약 시행 전에 중전의 규약에 의하여 행하여진 결정 및 처분이나 입주자대표회의의 임기, 선출 및 그 회의에서 결정한 처분 등은 이 규약에 의하여 행한 것으로 본다' 로 명시)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>중전 관리규약에 의해 동대표를 한 입주민은 개정된 관리규약 부칙에 의거 동대표를 한 것으로 적용함이 합리적</li> <li>현 동대표가 4년이상 연임하고 있어 차기 동대표 후보 자격이 없는 것으로 보는 것이 타당</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약 개정시 주민동의로 확정·공고된 날짜와 규약 부칙에 있는 시행일이 다를 경우 실제 시행일은 어떤 것으로 보아야 하는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약 개정과 관련된 시행일은 주택법령 등 관련규정에 명시된 일련의 절차를 거친 후 규약 부칙에 정하여 운용</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>저층 아파트의 난간 또는 외벽에는 에어콘실외기 설치가 금지된 이유</li> <li>민약 구조적인 취약성 때문이라면 이를 보완하여 고층아파트와 동일하게 적용할 수 있는 개선방법이 무엇인지</li> <li>1층 세대의 경우 앞마당 자상에 설치할 경우, 2층 세대가 1층세대의 동의를 득하여 에어콘실외기를 1층에 설치해도 되는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>에어콘실외기에 대하여 저층의 공동주택에 대하여 따로 설치를 금지하는 규정은 없음</li> <li>모든 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물(에어콘실외기 등)을 설치하는 행위에 대하여는 관리주체의 동의를 얻어야 함</li> <li>관리규약에서 정하는 규정대로 따라야 함</li> <li>관리규약이 합리적이 못하다고 판단할 경우 입주자대표회의의 또는 입주자 등 10분액이상 제안으로 귀 공동주택관리규약 개정 등을 통한 합리적인 운영 필요</li> </ul>

### 3) 입주자대표회의관련

입주자 대표회의와 관련된 민원은 대표회의 구성을 위한 대표자의 정원과 의사결정을 위한 인원수에 대한 질의가 많았으며 규정된 대표자 정원보다 적은 상황에서의 처리방법을 묻는 경우가 많았다.

〈표 3-10〉 입주자대표회의와 관련된 민원현황 I

분류	질의요지	회신 요약
대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자대표회의를 구성하는 동별대표자 정원은 10개동에 동별1명씩 총10명으로 되어 있으나 현재원은 6명임</li> <li>현재원 과반수(4명) 출석에 과반수(4명) 찬성으로 해석해도 되는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자대표회의는 동별세대수에 비례하여 선출된 대표자로 구성</li> <li>입주자대표회의의 구성의 형명성 위해 동별대표자 정원을 동별인원으로 정함</li> <li>단지 관리규약 상 구성원이 10명이라면 의결정족수는 6명</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약 해석과 관련하여 다수인의 입주민과 입주자대표가 관리소장에게 제출한 공문을 관리소장이 처리할 수 있는지</li> <li>입주자 대표회장 선출과 관련하여 회의록에 기재된 회의절차 등의 적법여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리사무소장은 입주자대표회의에서 의결하는 사항 등을 집행하여야 함</li> <li>관리규약 해석 등은 입주자 등이 해석·적용 운용</li> <li>회장선출의 적법여부와 입주자의 재투표요구 건은 관리규약에 따라 입주민 등이 판단</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>동별대표자의 정원이 17명이었으나 동대표 미선출 및 회장 사퇴 등으로 12명일 경우 주택법에 의한 구성원이 몇 명인지</li> <li>동대표회장 선출 등 주요업무를 주택법령상에서 정한 동별대표자 정원에 모자라는 대표자 7인이 처리하였을 경우 이에 대한 효력이 있는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>규약상 동별대표자 정원이 총 17명이면 구성원은 17명</li> <li>정원을 구성원으로 하여 처리해야 함</li> <li>구성원의 결원 등으로 동대표자가 없는 해당 동 입주자 등의 권리를 침해받을 수 있는 주요사항은 결원을 보충하여 처리토록 하여야 함</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약에 동별대표자 정원이 14명으로 되어 있고 동별대표자를 구성원으로 할 경우 구성원의 과반수와 구성원의 2/3이상은 각각 몇 명인지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동별대표자 정원이 14명</li> <li>동별대표자 구성원 과반수는 8명 이상이고, 2/3이상은 10명 이상</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>동별대표자 정원이 13명으로 되어 있으나 선출된 동별대표자가 4명일 경우 구성원의 적용기준</li> <li>관리규약상 임원의 임기는 2년으로 중임이 불가능이라면 현행 임기 1년인 임원에 대해 개정된 공동주택관리규약의 적용이 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>구성원이라 함은 관리규약에서 정한 동별대표자 정원 13인이 구성원</li> <li>규약의 개정전에 선출된 임원에 대하여 개정된 공동주택관리규약의 적용여부에 대하여는 개정된 규약 부칙의 경과규정에 따라 처리</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>자치관리단지의 입주자대표회의에서 예산 및 직원임명에 관한 사항을 동대표 7명중 6명 참석, 전원찬성으로 결의한 사항의 적합여부</li> <li>통장이 입주자대표회의의 동대표를 겸직할 수 있는지 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자치관리기구의 직원 임명에 관한 사항은 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결</li> <li>통장과 동대표를 겸직할 수 없도록 금지하고 있는 규정은 없음</li> </ul>

또한 소유자의 배우자에 대한 대표자 자격 여부, 대표자의 임기와 연임·중임과 관련된 사항, 대표자의 회의 불참 시 위임 가능성, 관리규약 개정에 따른 동대표 출마 자격과 선출 가능성 등에 대한 내용이 주를 이루고 있다.

〈표 3-11〉 입주자대표회의와 관련된 민원현황 Ⅱ

분류	질의요지	회신 요약
대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 소유자 및 그 배우자도 동별대표자가 가능한지</li> <li>6개월이상 거주한 소유자의 배우자를 관리규약으로 동별대표자가 될 수 없음을 규정한 경우 소유자의 배우자는 동별대표자 자격있는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택법상 소유자, 배우자, 직계존비속 포함</li> <li>상위법 우선적용 원칙으로 관리규약 개정 필요</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약에 동별대표자 임기 2년, 1회에 한하여 연임이라면 한 세대에 공동명의로 되어 있는 경우 A가 2회(4년)을 하고 B가 2회(4년) 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1세대의 주택에 하나의 의결권 가짐(1인 선임)</li> <li>2회 대표자 출마 불가</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>구체적인 해임사유가 없이 입주자 등의 3분의2이상의 동의를 얻은 경우 그 효력은 유효한지 만약 유효하다면 그 효력발생 시기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>규약준칙에 정해진 불신임사유는 없으며 2/3이상 동의에 따라 유효함</li> <li>효력발생은 불신임동의서가 관리사무소에 접수된 때</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>동대표자 회의 불참 시 당해 세대 입주자 등에게 위임할 수 있도록 관리규약에 명시되어 있을 경우 위임받은 자가 발의권 및 의결권 행사 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>준칙에 따르면 동별대표자는 대리할 수 없고 불가피한 사정의 경우 서면으로 회장에게 의견 제출, 출석한 것으로 봄</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>임기만료전에 사퇴한 후 3년이 경과되지 아니한 자는 동별대표자 될 수 없는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동대표의 임기 만료전 사퇴 후 새롭게 임기 시작시 제출마하여 실질적으로 계속하여 동대표를 하는 편법운영사례 막기 위함</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약 개정 전 임기가 종료되지 않은 시점에서 개인사정으로 인하여 동대표를 사퇴하였다면 규약 개정 후 새롭게 임기가 시작되는 동대표자가 될 수 있는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>개정 전에 사퇴한 동별대표자에 대해서 개정 후 관리규약으로 동별대표자의 자격을 제한하는 것은 부당</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약에 동별대표자의 연임 및 중임 제한규정이 없는 상태에서 여러 차례에 거쳐 동대표를 역임한 자가 개정된 관리규약의 내용 중 동대표는 1회 한하여 중임할 수 있다고 명시되었을 경우 동대표를 출마할 자격이 있는지 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>개정된 관리규약에 특별한 단서가 없다면 종전 관리규약에 따라 동별대표자를 역임한 자 역시 개정된 관리규약에 의거 1회에 한하여 동별대표자 출마는 가능</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트소유는 부인명의, 남편 등 다른 가족만 주민등록이 되어 6개월 이상 살고 있는 경우 남편이 동대표자 자격이 있는 것인지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>직계가족 구성원 중에서 동 주택을 소유하고 있고 동별대표자로 출마하고자 하는 자가 동 주택에 주민등록을 마친 후 6월 이상 거주하고 있다면 동별대표자 자격 있음</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2004년 6월 개정된 관리규약에 통·반장 등 자생단체장은 동대표를 겸임할 수 없다는 조항과 현 동대표 임기는 2005년 2월말까지 한다는 조항을 삽입한 것과 관련하여 현재 통장을 겸임하고 있는 동대표를 임원인 감사로 선출하는 것이 관리규약에 위배되는 것인지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약 준칙에 이사 및 감사는 입주자대표회의의 구성원 중에서 제한하여 그 과반수 찬성으로 선출</li> <li>현 동별대표자는 그 임기가 2005년 2월말까지 인정되는 만큼 임원도 임기가 만료되기 전까지는 현 동별대표자 중에서 선출하는 것이 바람직</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약 규정의 입주자 등 불신임 서면동의(3분의2이상)에 따라 불신임 서명동의서가 접수되었으나 불신임에 대한 해임사유가 없는 사항에 대하여 적합한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>동대표 해임된 것</li> <li>불신임에 대한 해임사유가 없는 사항 등에 대하여는 관리규약 제·개정 당시의 취지에 맞도록 입주자 등이 합리적으로 운용함이 바람직</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약에 '동별대표자는 대리할 수 없다. 단, 불가피한 사정이 있는 경우 회의 인건에 대하여 서면으로 본인의 의견을 회장에게 제출할 수 있으며 이 경우 출석한 것으로 본다' 라고 되어 있으므로 위임장을 지참하여도 대리참석이 불가능 한 것인지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당동의 동대표자가 아닌 자가 대리로 의결권을 행사할 수 없음</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>제대 동대표를 6인이 종전 관리규약에 의거 역임 후 임기만료 전 입주자대표 전원이 총사퇴한 상태에서 제2대에 동일인 6인모두 재 선출되었고 그중 2인이 사퇴하였을 경우 동 6인이 2004년 10월에 시작되는 제3대 동별대표자로 선출될 수 있는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6인 모두는 2회에 거쳐 동대표를 한 것으로 볼 수 있음</li> <li>연임제한 규정을 적용받아 제3대에는 6인 모두 동대표로 출마 할 자격이 없음</li> </ul>	

#### 4) 기타 사항

그 밖에 관리규약을 준수하지 않았을 경우에 조치, 임차인의 입주자대표 자격 여부, 장기수선충당금의 사용범위 및 부과대상 관련 문의가 있었다.

〈표 3-12〉 기타 민원현황

분류	질의요지	회신 요약
관리비	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트 단지내 주택을 경락받은 후 연체된 관리비를 경락받은 자가 전액 납부할 것을 독촉하고 있는 경우, 관리비 중 전용부분의 관리비 납부만 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>경락내용 등 사실관계에 따라 민사적으로 판단해야 할 사항으로서 경락받은 법원 및 법률전문가의 자문을 들어 그에 따르는 것이 합리적</li> </ul>
관리업자	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리업자를 재산정 하고자 게시하였는데 전체입주자 458세대 중 74세대가 이의제기 하였을 경우 선정방법 및 재산정 시 입주자 과반수 서면동의의 필요한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 관리업자의 선정은 입주자대표회의 또는 입주자 등 10분의 이상이 제안하고 입주자 등 과반수가 서면동의 하는 방법에 의함</li> <li>계약기간이 만료된 주택관리업자의 재산정 시 입주자 등 10분의 이상 별도의 제안이 없다면 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 결정</li> </ul>
벌과금	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약에 의거 세대 내 가족을 사육하는 행위를 할 경우 입주자 등 2/3이상 서면동의가 필요하며, 이를 위반시 시정·경고조치를 하여도 이행치 않을 경우 100만원 이하의 벌과금 부과토록 규정되어 있으나 벌과금 부과를 받은 입주자 등이 납부하지 않을 경우 후속조치 방법</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>벌과금 규정에 대해 주택법령에 정한 사항은 없으나 관리규약을 위반한 자 등에 대한 조치는 개별 단지에서 관리규약으로 정함</li> <li>관리규약을 준수하지 않을 경우의 조치방법 역시 입주민 등의 의견을 들어 귀단지 관리규약으로 정하여 운영하여야 함</li> </ul>
감사 구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>아파트 입주자대표회의 의결로 감사가 아닌 동별대표자를 포함하여 감사실시 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리업무전반에 대하여 관리주체를 감사할 수 있는 자는 동별대표자 중 관리규약이 정하는 바에 따라 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출된 감사가 하도록 되어 있음</li> </ul>
선거 관리 위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>동대표자 임기가 종료되어 선거관리위원회 구성하여 동대표자를 선출할 때 과반수 미달로 인해 보궐선거를 실시하고자 할 경우 선거관리위원회가 아닌 입주자대표회의에서 선거업무 가능한지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약에서 동별대표자 선출시 선거관리위원회를 구성하도록 되어 있고 그 외 별도로 명시된 사항이 없다면 동별대표자 선출관련 업무는 선거관리위원회를 구성하여 운영하는 것이 타당</li> </ul>
자생 단체	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약으로 정하는 공동주택관리와 관련이 있는 부녀회 등 자생단체의 범위와 운영기준 제·개정에 관여할 수 있는 범위</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리규약준칙의 자생단체란 공동주택관리와 관련된 자생단체</li> <li>입주자대표회의의 구성원 과반수로 의결, 운영기준과 관여 범위는 협의로 정하는 것이 바람직</li> </ul>
장기 수선 충당금	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후된 엘리베이터의 긴급보수를 위해 18개월간 세대당 월1만원씩 장기수선충당금을 인상하여 부과하기로 입주자대표회의에서 의결</li> <li>현재 승강기 유지보수비 및 전기료를 부과하지 않고 있는 1~3층 입주민에게도 부과하여야 하는지 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사용자 및 수익자 부담의 원칙에 의하여 입주자 등이 합리적으로 정하여 부과하는 것이 타당</li> <li>장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라 공용부분의 주요시설을 교체하거나 보수하는 곳에 투입하여야 하는 것인 바, 장기수선계획에 엘리베이터 보수에 관한 내용이 포함되어 있는지를 우선 검토</li> </ul>
주택 관리사 협회비	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리사가 납부하여야 할 주택관리사 협회비를 아파트 관리비에서 지출할 수 있는지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리사가 납부해야할 협회비를 입주민들이 대신 납부(일반관리비에서 납부)토록 하는 규정은 없음</li> </ul>

#### 4. 경기도 시민단체 활동현황

아파트 관리와 관련된 시민단체의 활동은 점차 능동적인 방향으로 바뀌어 가고 있으며 표준관리규약 보급 활동, 관리비 비교조사, 공동체 활동 지원 등의 방법으로 시민단체의 활동이 다양화된 모습을 나타내고 있다.

〈표 3-13〉 공동주택관리와 관련된 시민단체 활동현황

구분	시민단체
표준관리규약 제정 및 보급	<ul style="list-style-type: none"> <li>참여연대/부산경실련/대한주택관리사협회 (표준관리규약 제정)</li> <li>아파트생활문화연구소 (좋은관리규약갯기운동)</li> </ul>
관리비 비교조사 및 절감운동	<ul style="list-style-type: none"> <li>한국소비자보호원</li> <li>아파트생활문화연구소</li> <li>부산경실련 (표준관리비부과내역서 제정)</li> <li>수원 YMCA</li> <li>전국아파트연합회 광주·전남지부</li> <li>아파트 전기료 인하를 위한 시민행동연대</li> </ul>
아파트시민학교	<ul style="list-style-type: none"> <li>참여연대 아파트공동체연구소, YMCA, 청주시민회, 전북시민운동연합 (아파트자치학교), 녹색연합, 녹색소비자 연대, 여성민우회</li> </ul>
공동체 활동 지원·유도	<ul style="list-style-type: none"> <li>참여자치 군산시민연대 (아파트 문화축제)</li> <li>울산 참여자치시민연대 아파트 공동체 시민운동센터 (살맛나는 공동체 문화복원)</li> <li>전주 시민행동 21 (아파트 문화축제)</li> </ul>
우수사례공모 및 우수관리단지 선정사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>의정부 참여자치 (아파트 공동체 생활모범사례 공모)</li> <li>환경보전 범국민추진협의회 (에너지 절약경진대회)</li> <li>대한주부클럽연합회 (녹색조명아파트 경진대회)</li> <li>부산 경실련 (살기좋은 아파트평가지표 발굴)</li> <li>주거문화 21 (우수정화보마을 선정)</li> </ul>

출처 : 장영희, 아파트관리 평가모델 구축방안, 시정개발연구원, 2001

경기도 내 시민단체의 활동은 여러 시군에서 나타나고 있지만 특히, 수원YMCA의 관리비 모니터링과 군포 경실련의 아파트 공동체 활성화운동이 두드러지게 나타나고 있다.

## 1) 수원 YMCA

수원 YMCA는 각 아파트별로 부과되는 관리비에 대한 항목별 부과방법과 관리비용을 비교, 분석하여 문제점과 개선방안을 찾기 위해 1998년부터 2005년까지 수원시를 대상으로 공동주택 관리비를 1년에 한차례씩 조사하고 있다.

매년 4월 기준으로 1998년에는 수원의 전체 아파트 단지 중 60개 단지를 조사하는 것으로 시작하였고 2003년에는 190개 단지, 2005년에는 77개 단지를 조사하였다. 조사항목은 관리비 항목 중 가장 큰 비중을 차지하는 일반관리비와 청소비, 소독비, 공동전기료, 화재보험료, 수선 유지비, 승강기 유지비, 승강기 전기료, 장기수선충당금, 관리회사의 위탁관리수수료, 관리소장의 업무추진비 및 입주자대표회장의 업무추진비, 운영비 등 입주민 등이 직접 부담해야 하는 비용 항목과 세대수, 층수, 평형, 난방방식, 입주일자, 관리직 및 경비직 인원 등 관리비에 영향을 미치는 내용을 모두 포함시켜 조사하였다. 관리비 조사가 완료된 후에 보고서 등의 자료를 동대표 및 관리사무소에 송부하여 조사대상 아파트 단지들이 관리비에 대한 자료를 공유할 수 있도록 하고 있다.

## 2) 군포 경실련

중앙 경실련에서 아파트 거품 빼기 운동을 추진하고 있는 반면 군포 경실련은 1998년부터 아파트 공동체운동의 일환으로 입주민들의 권리 찾기와 살기 좋은 아파트 만들기 운동 전개하고 있다.

또한 1999년 5월부터 아파트 시민대학을 개최하였으며 그 후 매년 정기적으로 아파트 운영과 공동체를 위한 강좌와 워크샵을 꾸준히 추진하고 있으며 동대표가 관리비와 관리체계에 대한 지식이 부족하기 때문에 이에 대한 교육이 필요하다고 인식, 입주자에 대한 교육을 실시하고 있다. 이 교육에서는 아파트 동대표 등에 대한 지침서를 사례와 대처방안으로 나누어 설명하고 시행규칙 내용을 첨부하여 교육하고 있다.

아파트 공동체 활성화를 위한 교육은 일반 주민 및 동대표 등을 대상으로 실시하고 있으며 현재 군포 경실련에서는 수원, 군포의 동대표를 대상으로 교육을 실시하고 있다. 또한 2000년 12월에는 '군포시 아파트 관리비 내역 발표 및 효율적인 아파트 관리를 위한 토론회'를 개최하였으며 2001년 9월 '군포지역 아파트 관리실태 및 주민자치기구 운영실태 설문조사'를 실시하였다.

## 제4장 공동주택관리 관련 지자체 지원현황과 과제

---

1. 기초지자체의 공동주택관리 보조금 지원
2. 분쟁조정위원회 설치 및 운영
3. 우수관리단지 선정 및 시상
4. 지자체 지원관련 과제

## 제4장 공동주택관리 관련 지자체 지원현황과 과제

공동주택관리와 관련하여 지자체의 지원방식은 여러 가지로 나타날 수 있으나 여기서는 공동주택관리관련 지자체 지원현황을 시군의 공동주택관리관련 비용지원현황, 공동주택관리분쟁조정위원회 운영현황 및 경기도(시군)의 우수관리단지 선정 프로그램을 중심으로 살펴보겠다. 이후 지자체의 공동주택관리관련 지원방식에 대한 쟁점과 정책적 과제에 대해 논의해 보겠다.

### 1. 기초지자체의 공동주택관리 보조금 지원

#### 1) 보조금 지원조례 제정 현황

2004년 현재, 경기도의 31개 시·군 중 공동주택 보조금 지원조례를 제정하고 있는 곳은 고양, 과천, 구리, 군포, 김포, 성남, 안산, 안양, 용인, 의왕, 이천, 파주 등 총 12개 시·군으로 나타나고 있다.

조례의 내용은 크게 다르지 않았으며 대부분 공통적으로 나타나는 항목은 조례의 목적, 적용범위, 지원대상, 보조금비율, 보조금 신청 및 교부, 지원방법, 심사위원회에 대한 내용이 중심을 이루고 있다. 그 외, 위원장 및 위원에 대한 내용과 사업착수 및 정산과 보조금의 교부에 대한 내용 그리고 보조금의 목적 외 사용금지 항목을 제정한 시·군도 있다.

적용범위는 보통 주택법과 도시 및 주거환경정비법에 따라 건설된 20세대 이상의 공동주택이라고 규정하고 있으며 그 외 준공 후 10년이 경과한 단지, 우수관리단지로 지정된 단지 등 세부 규정을 둔 시·군도 있으며 과천시와 같이 관할구역 내의 공동주택 전체를 대상으로 규정한 곳도 있는 등 다양하게 나타나고 있다.

지원대상은 대부분 도로, 상하수도, 공공시설의 보수, 노인정, 녹지 등을 대상으로 하고 있으며 보조금의 비율은 각 시·군별로 다르게 규정하고 있다. 또한 관리주체의 자부담비율을 정하고 있으며 그 상한액을 단지 규모에 따라 규정하고 있는 시·군도 나타나고 있다.

〈표 4-1〉 지자체의 공동주택관리 보조금 지원 조례 현황 1

항목	내용	관련 시·군
목적	관리주체(보조사업자)가 수행하는 공동주택의 관리업무에 필요한 지원 범위 및 비율을 규정	과천, 구리, 김포, 성남, 안산, 이천
적용범위	적용범위는 주택법과 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 건설된 20세대 이상의 공동주택에 적용	고양, 과천, 구리, 군포, 김포, 성남, 안산, 안양, 용인, 의왕, 이천, 파주
정의	관리주체와 우수관리단지 등에 대한 정의	과천, 구리, 김포
지원대상	1. 단지내 주도로의 소규모 공사 및 보수 2. 단지내 보안등의 유지보수(전구 등 소모품은 제외) 3. 단지내 주도로의 상하수도 유지보수 및 준설 4. 재해 위험성이 있는 단지내 공공시설물의 보수 5. 불특정 다수인이 사용하는 시설의 보수(공동화장실, 놀이터, 파고라, 벤치, 지상주차장 등) 6. 노인장 유지보수 7. 자전거보관대 증설 및 개·보수 8. 단지내 녹지의 식재조성 9. 기타 시장이 필요하다고 인정하는 시설의 관리 및 보수	고양, 과천, 구리, 군포, 김포, 성남, 안산, 안양, 용인, 의왕, 이천, 파주
보조금 비율	각 시군별 규정 다름	과천, 구리, 군포, 용인, 의왕, 파주
보조금신청 및 교부결정	<ul style="list-style-type: none"> <li>보조금의 교부를 받고자 하는 자는 다음의 사항을 기재한 보조금 교부신청서를 시장에게 제출                     <ol style="list-style-type: none"> <li>신청자의 성명 또는 명칭과 주소</li> <li>보조사업의 목적과 내용</li> <li>보조사업에 소요되는 총 사업예산비와 교부받고자 하는 금액</li> <li>자기자본 부담액</li> <li>보조사업기간</li> <li>사업계획서</li> <li>기타 시장이 정하는 사항</li> </ol> </li> <li>시장은 보조금의 교부신청서를 접수한 경우에는 다음의 사항을 조사 검토 후 보조금의 교부를 결정                     <ol style="list-style-type: none"> <li>법령과 예산의 목적에 저촉여부</li> <li>보조사업 내용의 적정여부</li> <li>사업금액 산정의 적정성 여부</li> <li>자기 자본의 부담 능력 유무</li> </ol> </li> </ul>	고양, 과천, 구리, 군포, 김포, 성남, 안양, 용인, 의왕, 이천, 파주
보조금 지원방법	<p>시장은 종합계획을 각 공동주택의 관리주체에 통보하여 지원 신청을 할 수 있도록 함 공동주택의 관리주체가 통보를 받은 때에는 입주자대표회의 의결을 거쳐 보조금 신청서를 매년 00월 말일까지 시장에게 제출</p> <p>시장은 보조금 신청서가 접수된 경우에는 현장조사를 실시 한 후 위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정 시장은 지원대상 사업이 결정된 때에는 그 결과를 당해 공동주택의 관리주체에 통보 지원단지 및 지원요구액이 예산의 범위를 초과하는 경우 우선순위를 정하여 지원, 지원시기 등을 관리주체에 통보 시장은 사업의 완료여부, 사업비의 적정성 등을 검토하여 사업완료 후 보조금을 지급</p>	군포, 김포, 성남, 안산, 안양, 용인, 의왕, 이천, 파주
심사위원회 구성	각 시군별 규정 다름	고양, 구리, 군포, 김포, 성남, 안산, 안양, 용인, 의왕, 이천, 파주
심사위원회 기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>심사위원회는 다음 사항을 심의                     <ol style="list-style-type: none"> <li>공동주택 관리보조금 신청사업의 심의                             <ol style="list-style-type: none"> <li>사업계획의 적정성</li> <li>지원할 보조사업 선정 및 지원규모결정</li> <li>정산 및 보조사업의 성과에 대한 평가</li> </ol> </li> <li>우수공동주택단지의 선정에 관한 사항</li> <li>기타 위원장이 필요하다고 인정하여 위원회에 부의하는 사항</li> </ol> </li> <li>심의할에 있어 필요할 경우 공무원 및 관계자를 위원회에 출석시켜 의견 청취 가능</li> <li>심사위원 중에 심의할 내용과 직접적인 이해관계가 있는 위원은 해당 안건 심의시 참여할 수 없음</li> <li>심의위원회는 지원할 보조사업 및 지원금액 결정시 다음을 고려                     <ol style="list-style-type: none"> <li>입주민 수혜 및 관리주체의 관리업무 실태</li> <li>시설물 노후 및 보조사업의 효과</li> <li>사업의 우선순위</li> <li>제0조 규정에 의한 보조사업의 정산 및 사후평가내용</li> </ol> </li> </ul>	고양, 구리, 군포, 김포, 안양, 용인, 이천, 파주
위원장의 직무 등	위원장은 위원회를 소집, 위원회를 총괄 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사정으로 직무를 수행할 수 없을 때에 직무를 대행 위원장 및 부위원장이 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명하는 위원이 그 직무를 대행	구리, 군포, 이천
위원의 임기	위원회 위원장의 임기는 3년으로 하되, 연임 가능 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간	군포

출처 : 각 시·군 자치법규

(표 4-2) 지자체의 공동주택관리 보조금 지원 조례 현황 II

항목	내용	시·군
위원의 해촉	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장은 다음에 해당하는 사유가 발생한 때에는 해촉 가능               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임기가 만료되었을 때</li> <li>2. 본인의 사임의사가 있을 때</li> <li>3. 제7조제3항의 규정에 의한 자격이 상실된 때</li> <li>4. 사망, 질병 등 기타 사유로 직무를 성실히 수행하기 어렵다고 판단된 때</li> </ol> </li> </ul>	군포
회의	위원장은 위원회의 업무를 총괄하며, 위원회의 회의를 소집하고 의장이 됨 위원회 회의는 재직위원 과반수의 출석으로 회의를 시작하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결 위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원회에 간사를 두며, 간사는 공동주택업무담당임이 됨	구리, 군포, 김포, 안양, 이천
회의 수당	00시위원회실비변상조례가 정하는 바에 따라 예산의 범위 내에서 수당 지급	구리, 군포, 김포, 이천
사업착수	시장으로부터 보조금의 지원에 관한 사항을 통보받은 관리주체는 통보받은 날부터 3월 이내에 보수 등 공사에 착수, 시장에게 통보 시장은 관리주체가 착수기간 내에 공사에 착수하지 아니하거나 착수통보가 없는 경우에는 보조금의 지원결정을 취소하여야 하며 이를 관리주체에게 통보(정당한 사유가 있다고 시장이 인정하는 경우에는 1회에 한하여 2월의 범위 안에서 그 착수기간을 연장) 착수기간을 연장하고자 하는 관리주체는 그 연장의 사유 및 착수예정시기 등과 입증서류를 첨부하여 시장에게 연장신고	고양
정산 및 보조금 교부	<ul style="list-style-type: none"> <li>보조금을 교부받은 관리주체는 보조사업 종료 후 1개월 이내에 다음의 보고(세정산서) 제출               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 보조사업 실적보고서 및 정산보고서</li> <li>2. 지출증빙서류</li> <li>3. 지출증빙서류는 신용카드 매출전표, 세금계산서, 기타 이에 준하는 서류</li> </ol> </li> <li>시장은 관리주체로부터 정산서를 제출받은 경우에는 담당 직원으로 하여금 현장조사 등을 통하여 사업의 완료여부, 사업비 지출의 적정성 등을 검토한 후 보조금을 정산</li> <li>시장은 보조금 교부금액을 정산함에 있어 필요할 경우 심사위원회에 부의할 수 있으며 심사의견을 고려</li> </ul>	고양, 용인
사후평가	시장은 제출받은 보조사업 실적보고서 및 정산보고서, 보조금 교부액 등을 심사위원회에 제출하여 보조사업에 대한 평가를 실시	고양
준용	규정된 사항 외에 보조금의 지원 및 관리 등에 관하여 필요한 사항은 「00시 보조금 관리 조례」 및 「00시 재무회계 규칙」의 관계규정을 준용한다.	고양, 과천, 구리, 군포, 김포, 성남, 안양, 의왕, 이천, 파주
보조금의 목적외 사용금지	<ul style="list-style-type: none"> <li>보조사업자는 보조금의 교부결정내용 및 조건과 법령에 의거 성실히 보조사업을 수행하여야 하며, 그 보조금을 다른 용도에 사용하여서는 안됨</li> <li>시장은 보조금을 교부받은 보조사업자가 다음에 해당하는 행위를 한 때에는 그 보조금의 교부를 중지하거나 이미 교부한 보조금의 전부 또는 일부의 반환을 명할 수 있음               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 보조금을 교부목적 이외로 사용할 때</li> <li>2. 보조사업의 전부 또는 일부를 중지한 때</li> <li>3. 보조사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정한 때</li> <li>4. 허위 또는 부정한 방법으로 보조금을 교부받았을 때</li> <li>5. 이 조례에 의한 명령이나 처분에 위반하거나 검사거부 또는 허위보고를 하였을 때</li> </ol> </li> </ul>	과천, 구리, 군포, 이천, 파주
다른법령 또는 조례와의 관계	보조금의 예산편성 및 관리에 관하여는 다른 법령 또는 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 의함	과천
간사 및 서기	위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 두고 간사는 공동주택업무 팀장이 되며 간사는 회의록등을 작성	구리, 이천
별도계정	지원금을 교부받은 공동주택 관리주체는 그 교부받은 지원금에 대하여 별도의 계정을 설정하고, 수입 및 지출을 명백히 구분하여 계리	파주

출처 : 각 시·군 자치법규

보조금교부 절차에 대해 각 지자체마다 약간의 차이는 있지만 대부분의 시군이 보조금을 교부받고자 하는 주체가 보조금 교부신청서를 작성, 시장에게 제출하고 시장은 사업과 예산의 적정성을 검토한 후 보조금 교부를 결정하고 통보하는 형식을 가지고 있다. 통보 받은 관리주체는

입주자대표회의의 의결을 거쳐 보조금 신청서를 시장에게 제출하고 이에 시장은 현장조사와 위원회의 심의를 거쳐 지원여부를 결정하게 된다.

고양의 경우, 사업착수에 대한 단서조항을 추가로 규정하고 있다. 다시 말해 시장은 지원대상 사업이 결정된 후 사업주체에게 통보하고 지원단지 및 지원요구액이 예산의 범위를 초과하는 경우 우선순위를 정하여 지원시기 등을 통보하며 관리주체는 통보받은 날부터 3개월 이내에 공사를 착수하고 시장에게 통보, 그 기간 내에 공사착수가 이루어지지 않는 경우에 시장은 지원결정을 취소할 수 있다.

용인과 고양시의 경우, 보조금을 교부받을 관리주체는 사업 종료 후 1개월 이내에 정산서를 제출하도록 하고 있다. 이 경우, 시장은 현장조사를 통해 사업완료 여부, 적정성을 검토하여 보조금을 정산하며 심사위원회의 의견을 들을 수 있도록 하고 있다. 특히 고양시는 시장이 실적보고서, 정산보고서, 보조금 교부액 등을 심사위원회에 제출하고 평가를 실시토록 하고 있다.

한편 파주의 경우, 공동주택관리 보조금 지원을 위해 별도계정을 만들 수 있도록 규정해 놓아 다른 시군과의 차별을 보이고 있다.

보조금의 지급은 사업이 완료된 후 지급하는 곳도 있으며 사업결정단계와 사업완료단계로 나누어 지급하는 곳도 있는 등 다양하게 나타나고 있다. 또한 심사위원회, 위원장 등의 구성과 기능, 임기 등도 각 시·군별로 다양하게 규정하고 있지만 큰 틀은 비슷하게 구성되고 있다.

## 2) 보조금 지원 현황 사례 : 과천시

과천시의 공동주택관리 보조금 지원현황을 보면 각 분야별로 다양하게 지원되고 있으며 산업경제, 건설, 도시교통, 사회복지, 환경위생, 상하수, 기타 등의 분야로 나누어져 있다. 산업경제 분야는 주로 조경공사를 지원하고 있으며 건설분야는 통행로 등 보도블럭공사가 주를 이루고

있다.

사업비의 3가지 항목 중 공동주택요청 보조금 사업 항목은 각 공동주택단지 사업계획안에서 제시하고 있는 금액이며 2005년 추진사업 항목은 신청한 사업 중 각 부문별 검토 후 실제 사업을 추진할 사항에 대한 예산이며 마지막의 보조금사업비 반영내역은 2005년 추진사업에 대한 지자체의 실제 지원금액, 즉 과천의 경우 전체 사업비의 70%에 해당하는 금액이다.

전체 지원분야 가운데 도시교통분야의 예산이 가장 많은 부분을 차지하고 있으며 주차장 확장 및 주차면 보수공사에 지원이 이루어지고 있음을 알 수 있다. 그 외 놀이터 보수 등의 사회복지분야와 쓰레기 정리의 환경위생분야 및 상하수도 보수공사가 추진되고 있으며 도색공사, 경비실 공사, 옥상 배수로 공사 등은 주택과에서 추진하고 있다.

〈표 4-3〉 2005년 과천시 공동주택관리 보조금 예산확보 현황 I

분야별	단지별	사 업 명	사업비(천원)		
			공동주택요청 보조금사업	2005년 추진사업	보조금사업비 반영내역
총 계			4,487,334	3,616,034	4,421,150
산업 경제	소 계		<b>89,000</b>	<b>89,000</b>	-
	1단지	메타세콰이아 수목전지	30,000	30,000	추경예산반영예정
	2단지	수목수형관리	7,000	7,000	
	4단지	수목전지공사	15,000	15,000	
	6단지	울타리식재	1,000	1,000	
	7단지	입목 벌채	30,000	30,000	
	8단지	단지 내 조경식목	6,000	6,000	
	소 계		<b>640,124</b>	<b>640,124</b>	
건설	1단지	보도블럭 정비 및 보수	96,000	96,000	
	2단지	보도블럭교체	20,000	20,000	
	4단지	단지 내 통행로 확장 및 보수	130,000	130,000	
	6단지	보도EPDM 탄성포장	74,844	74,844	
		보도블럭 교체공사	73,480	73,480	
	7단지	단지 내 보안등교체	20,800	20,800	
		보도블럭 교체공사	10,000	10,000	
	8단지	각 동입구 주차금지 봉 설치	5,000	5,000	
	9단지	보도블럭 및 경계석보수	10,000	10,000	
	10단지	보도블럭교체	200,000	200,000	

출처 : 과천시 주택과 내부자료

〈표 4-4〉 2005년 과천시 공동주택관리 보조금 예산확보 현황 Ⅱ

분야별	단지별	사 업 명	사업비(천원)		
			공동주택요청 보조금사업	2005년 추진사업	보조금사업비 반영내역
도시 교통	<b>소 계</b>		<b>2,762,410</b>	<b>2,642,410</b>	<b>4,000,000</b>
	1단지	주차선도색	20,000	20,000	2004년 이월 사업비
	2단지	주차선도색	13,000	13,000	
	3단지	주차선도색	20,000	재 건축추진 예정	
		주차장확충	100,000		
	4단지	주차장건설	150,000	150,000	
	6단지	차선도색	주차선 7,710 중앙선 1,000	7,710 1,000	
		주차면 증설	235,500	235,500	
	7단지	주차장확장공사	10,200	10,200	
	8단지	주차장확장	2,000,000	2,000,000	
	9단지	주차선도색	5,000	5,000	
10단지	주차장 포장공사	200,000	200,000		
사회 복지	<b>소 계</b>		<b>51,000</b>	<b>51,000</b>	<b>35,700</b>
	2단지	놀이기구보수	26,000	26,000	18,200
	8단지	어린이놀이터 모래교체	20,000	20,000	14,000
	4단지	어린이놀이터시설물보수	5,000	5,000	3,500
환경 위생	<b>소 계</b>		<b>35,300</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	6단지	캔, PET압축기 설치	30,000	소각장 내 시설 활용	-
	8단지	파렛트설치	5,300		-
상 하수	<b>소 계</b>		<b>360,000</b>	<b>50,000</b>	<b>35,000</b>
	1단지	하수관보수 및 준설	10,000	10,000	7,000
	2단지	하수관 준설	15,000	15,000	10,500
	3단지	상수도행주관 및 지관교체	200,000	재 건축추진 예정	-
		하수관교체	100,000		-
		하수관 준설	10,000		-
10단지	하수관준설	25,000	25,000	17,500	
기 타 (주택과)	<b>소 계</b>		<b>549,500</b>	<b>143,500</b>	<b>100,450</b>
	1단지	잔디보호책 보수 및 설치	25,000	25,000	17,500
		옥상배수로 정비	35,000	35,000	24,500
	4단지	대형굴뚝제거공사	55,000	55,000	38,500
		파고라 보수공사	3,000	3,000	2,100
		아파트도색공사	350,000	-	-
	5단지	경비실보수	14,000	지원대상 외 시설	-
		관리동보수	22,000		-
9단지	옥상배수로비둘기 배설물 처리	25,500	25,500	17,850	
	경비실 재건축	20,000	지원대상 외 시설	-	

출처 : 과천시 주택과 내부자료

## 2. 분쟁조정위원회 설치 및 운영

경기도의 31개 시·군 중 고양, 군포, 김포, 성남, 안양, 용인, 의왕, 파주 등 8개시만이 분쟁조정위원회의 설치를 규정한 조례가 제정되어 있다.

분쟁조정위원회는 입주자대표회의와 자치관리기구 등의 구성 및 운영, 관리비, 장기수선충당금, 유지보수, 리모델링, 위탁업체와의 분쟁 등에 대해 조정하고 시장의 자문역할을 하게 되며 위원회는 위원장, 부위원장을 포함하여 10인 이내로 구성된다. 8개 시·군의 조례에서 공통적으로 규정하고 있는 내용은 조정위원회의설치, 기능, 구성, 위원장의 직무, 위원의 제척, 회의, 대표자의 선정, 대리인, 조정의 신청, 처리기간, 조정위원회의 조사, 의견 청취, 조정의 효력, 분쟁조정서의 작성, 조정의 거부 및 중지, 종결, 질서유지를 위한 조치, 조정비용, 수당, 회의록 등으로 나타나고 있다. 그 외 운영절차, 조정대상, 위원의 임기, 시행규칙 등에 대한 내용을 추가로 규정하고 있다.

분쟁의 당사자는 공동주택분쟁조정 신청서를 조정위원회에 제출하여 신청하고 위원회는 조정 신청을 받은 날부터 60일 이내에 심사하여 조정안을 작성하도록 규정하고 있으며 작성된 조정안을 각 당사자에게 제시하여 제시받은 날부터 15일 이내에 수락여부를 조정위원회에 통보하고 당사자가 수락하면 위원회는 15일 이내 분쟁조정서를 작성하도록 되어 있다.

조정위원회의 조정절차에 필요한 비용은 조정의 각 당사자가 부담하며 위원회는 필요한 경우 금융기관을 정하여 비용을 예치할 수 있도록 규정하고 있다.

〈표 4-5〉 분쟁조정위원회 설치에 대한 조례현황 1

항목	내용
설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장은 00시공동주택관리분쟁조정위원회를 둔다.</li> </ul>
기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>다음의 사항을 조정하고 시장의 자문에 응한다.</li> <li>1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항</li> <li>2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항</li> <li>3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항</li> <li>4. 공동주택(공용부분에 한한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항</li> <li>5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항</li> <li>6. 위탁관리업체와 입주자대표회의간의 분쟁</li> <li>7. 기타 공동주택의 관리와 관련하여 시장이 필요하다고 판단하는 사항</li> </ul>
구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함한 10인 이내의 위원으로 구성</li> <li>위원장은 부시장이 되며, 부위원장은 조정위원회의 위원 중에서 호선</li> <li>위원은 다음 각호의 자 중에서 시장이 위촉 또는 임명하는 자가 됨</li> <li>1. 분쟁이 발생한 공동주택의 입주자대표회의가 추천하는 자</li> <li>2. 분쟁이 발생한 공동주택의 관리주체가 추천하는 자</li> <li>3. 시민단체(비영리민간단체지원법 제2조의 규정에 의한 비영리 민간단체를 말한다)에서 추천하는 자</li> <li>4. 주택관리 관련 분야에 학식과 경험이 있고 덕망을 갖춘 자</li> <li>5. 공동주택관리업무와 관련이 있는 공무원</li> <li>6. 시 고문 변호사</li> </ul>
위원장의 직무 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>위원장은 조정위원회를 대표하고, 조정위원회의 사무를 총괄</li> <li>부위원장은 위원장을 보좌하고, 위원장 유고시 그 직무를 대행</li> </ul>
위원의 제척 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회의 위원이 다음에 해당하는 경우 그 직무의 집행에서 제척</li> <li>1. 위원 또는 그 배우자가 당해 분쟁사건의 당사자가 되거나 당해 사건에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우</li> <li>2. 위원이 당해 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우</li> <li>3. 위원이 당해 사건에 관하여 진술이나 감정을 한 경우</li> <li>4. 위원이 당해 사건의 원인이 된 처분 또는 부작위에 관여한 경우</li> </ul>
회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회의 위원장은 회의를 소집하고, 그 의장이 됨</li> <li>조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결</li> </ul>
대표자의 선정 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>다수인이 공동으로 조정의 당사자가 되는 때에는 그 중에서 3인 이하의 대표자를 선정할 수 있음</li> <li>선정된 대표자는 다른 신청인 또는 피신청인을 위하여 그 사건의 조정에 관한 모든 행위를 할 수 있음</li> <li>대표자가 선정된 때에는 다른 당사자들은 그 선정대표자를 통하여서만 그 사건에 관한 행위를 할 수 있음</li> <li>대표자를 선정된 당사자들은 필요하다고 인정하는 경우에는 선정된 대표자를 해임하거나 변경할 수 있음</li> </ul>
대리인	<ul style="list-style-type: none"> <li>당사자는 다음에 해당하는 자를 대리인으로 선임할 수 있음</li> <li>1. 당사자의 배우자, 직계존·비속 또는 형제·자매</li> <li>2. 당사자인 법인의 임·직원</li> <li>대리인은 다음 각호의 행위에 대하여는 특별수권을 받아야 함</li> <li>1. 조정신청의 철회</li> <li>2. 조정안의 수락</li> </ul>
조정 신청 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정을 신청하고자 하는 자는 다음 사항을 기재하여 조정위원회에 공동주택분쟁조정 신청서 제출</li> <li>1. 당사자·선정대표자·대리인의 성명 또는 명칭 및 주소</li> <li>2. 분쟁의 내용 및 경과</li> <li>3. 조정을 구하는 취지 및 이유</li> <li>4. 기타 참고자료</li> <li>위원회는 조정의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정절차를 개시</li> </ul>
처리기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 이를 심사하여 조정안 작성</li> </ul>
조정위원회의 조사권 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회는 분쟁의 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 조정위원회의 위원 또는 관계공무원으로 하여금 관계문서를 조사·열람 또는 복사하도록 하거나 참고인의 진술을 들을 수 있음</li> <li>위원회는 조사결과를 조정의 자료로 할 때에는 당사자 등의 의견을 들어야 함</li> </ul>

(표 4-6) 분쟁조정위원회 설치에 대한 조례현황 Ⅱ

항목	내용
조정 효력	<ul style="list-style-type: none"> <li>분쟁위원회는 조정안을 작성한 때에는 지체 없이 이를 각 당사자 등에게 제시</li> <li>조정안을 제시받은 당사자등은 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락여부를 조정위원회에 통보</li> <li>당사자 등이 조정안을 수락한 때에는 조정위원회는 15일 이내에 분쟁조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 각 당사자 등은 이에 서명·날인</li> </ul>
분쟁조정서의 작성 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>분쟁조정서 기재 사항               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 사건번호 및 사건명</li> <li>2. 당사자 등의 성명 또는 명칭 및 주소</li> <li>3. 신청의 취지 및 이유</li> <li>4. 조정내용</li> <li>5. 작성일자</li> </ol> </li> </ul>
조정 거부 및 중지	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회는 분쟁의 성질상 조정위원회에서 조정함이 적합하지 아니하다고 인정하거나 당사자 등이 부정한 목적으로 신청하였다고 인정될 경우에는 당해 조정을 거부 가능, 조정거부의 사유를 신청인에게 통보</li> <li>조정위원회는 조정신청 사건의 처리절차를 진행 중에 일방의 당사자가 소를 제기한 때에는 그 조정의 진행을 중단하고, 이를 당사자 등에게 통보</li> <li>당사자 등이 조정을 거부한 경우에는 조정경위, 조정거부 이유 등을 상대방에게 통보</li> </ul>
종결 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회는 조정신청사건 당사자간에 합의 가능성이 없다고 인정하는 경우 조정을 하지 아니하는 결정으로 조정 종결 가능</li> <li>당사자로부터 수락한다는 뜻의 통지가 없는 때에는 당사자간의 조정은 종결된 것으로 봄</li> <li>조정위원회는 조정이 종결된 때에는 당사자에게 통지</li> </ul>
질서유지를 위한 조치	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회의 위원장은 분쟁조정 절차를 방해하는 행위를 한 자에 대하여 퇴장 등 필요한 조치를 할 수 있음</li> </ul>
조정비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회의 조정절차에 필요한 비용은 조정의 각 당사자가 부담               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 감정·진단·시험등 위원장이 조정심사에 필요하다고 인정하는 사항에 소요되는 비용</li> <li>2. 검사·조사에 소요되는 비용</li> <li>3. 녹음·속기록·참고인의 출석 등 기타 조정에 소요되는 비용</li> <li>4. 당사자가 자신의 주장의 타당성 입증 등을 위하여 자의적으로 참고인 출석, 진술 또는 비용이 소요되는 사항을 행하고자 하는 경우 그 소요되는 비용</li> </ol> </li> <li>조정위원회는 필요한 경우에 금융기관과 예치기간을 정하여 당사자로 하여금 비용 예치 가능</li> <li>비용을 예치한 경우 조정위원회는 당해 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자에게 제시할 때 또는 조정의 거부·중단을 통보한 날부터 7일 이내에 예치된 금액과 비용의 정산서를 작성하여 신청인에게 통지</li> </ul>
수당 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회에 참석한 위원에게는 예산의 범위 안에서 00시 각종 위원회실비변상조례가 정하는 바에 따라 일반회 및 예비 지급 가능</li> </ul>
회의록	<ul style="list-style-type: none"> <li>조정위원회의 간사는 다음 사항을 회의록으로 작성하여 비치               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 회의일시 및 장소</li> <li>2. 출석위원 및 참석자의 명단</li> <li>3. 토의사항 및 진행사항</li> <li>4. 위원 및 참석자의 발언요지</li> <li>5. 의결사항</li> <li>6. 기타 중요사항</li> </ol> </li> </ul>
운영절차 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>위원회의 운영에 관하여 필요한 세부사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정함</li> </ul>
조정대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 위원회가 인정하는 사항</li> </ul>
위원의 임기	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장은 위원이 다음에 해당하는 사유가 발생한 때에는 임기 중이라도 해촉 가능               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 위원이로서의 임무를 성실히 수행하지 아니하는 때</li> <li>2. 조정위원회의 업무수행 상 알게 된 기밀을 누설하거나, 조정 업무와 관련하여 민원을 야기하는 때</li> <li>3. 기타 품위 등을 손상하여 위원이로서 부적당하다고 인정되는 때</li> </ol> </li> </ul>
시행규칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>이 조례에 규정한 사항 외에 필요한 사항은 규칙으로 정할 수 있음</li> </ul>
기록의 열람 및 복사	<ul style="list-style-type: none"> <li>당사자 등은 조정위원회에 사건기록의 열람 또는 복사를 신청 가능</li> <li>자료복사에 필요한 비용은 00시 제증명 등 징수 조례 규정 준용</li> </ul>

### 3. 우수관리단지 선정 및 시상

우수관리단지 시상은 경기도뿐만 아니라 성남시, 평택시, 김포시 등 시군차원에서 이루어지고 있는 공동주택관리 지원 프로그램으로 지원방식, 특히 시상금액의 차이가 있으나 선정방식 등은 경기도의 그것을 참고하여 적용하고 있음. 따라서 여기서는 경기도의 우수관리단지 프로그램을 살펴보고자 한다.

1997년부터 2003년까지 경기도는 총91개 단지를 공동주택 우수관리 단지로 선정했다.

〈표 4-7〉 경기도 연도별 우수관리단지 현황

년도	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
단지수	10	10	15	20	13	11	12

우수관리단지는 유지관리, 회계운영, 공동체 활동 등을 중심으로 평가하며 공정성, 전문성, 신뢰성 확보를 위해 민간전문평가반이 평가표를 기준으로 현장에서 확인 평가하는 형식을 취하고 있으며 분야별 평가표에 의거하여 종합점수가 80점 이상인 단지를 우수단지로 선정하며 그 외 유공 민간인, 유공 공무원을 선정하고 있다.

2004년도 우수관리단지 평가대상은 도내 공동주택 총 4,041단지 중 주택법상 의무관리단지로서 사용승인 후 5년이 지난 1,272단지에서 시장·군수가 자체평가 후 추천한 24개 단지를 대상으로 하였다. 우수관리단지 평가를 위한 평가지표는 아래 표와 같이 유지관리, 운영관리, 공동체생활, 노후도 인센티브 등의 4가지 부문으로 구분되어 있다.

(표 4-8) 경기도 우수관리단지 평가지표

	평가항목	평가지표
유지 관리 (33)	노후시설 관리(12)	장기수선계획(6), 장기수선충당금(3), 시설관리상태(3)
	안전관리(13)	교통안전(3), 놀이터 안전(3), 안전관리(5), 동절기안전관리(2)
	에너지 절약(3)	전기절약/난방절약
	조경관리(3)	조경 및 청결관리 상태
	기타 우수사례(2)	유지관리우수사례
운영 관리 (40)	관리비(8)	부과 내역서에 비목별 산출근거 제시(2), 관리비 외 수입/지출현황 공개(4) 적립성 관리비 통장명역, 입주자대표회의+관리사무소(2)
	회계관리(10)	회계감사(3), 공사/용역계약(4), 업무 추진비(1), 일반경쟁입찰(2)
	입주자대표회의(8)	선임절차 투명성(2), 대표회의 운영의 충실도 (3), 대표회의의 투명성 (3)
	관리주체(8)	관리소장의 재임기간(1), 민원처리(2), 문서관리(3), 방범예방관리(2)
	관리규약(4)	규약의 적정성, 세부규정(4)
	기타 우수사례(2)	운영관리우수사례(2)
공동체 생활 (27)	기초질서 확립활동(8)	세대간 분쟁해결 우수사례(2), 자율활동 우수사례(2), 물자절약 우수사례(4)
	여가 및 편익증진(11)	여가증진(3), 편익증진(3), 초고속통신망(5)
	주민화합 및 사회봉사 활동(6)	화합행사(3점), 사회봉사활동(3)
	기타우수사례(2)	공동체 활동 우수사례(2)
	구성원간 갈등(-2)	관리운영관련구성원간 갈등
노후도 Incentive	7년 이하 : 0점/8년-10년 : 1점/11년-13년 : 2점/14년-16년 : 3점/17년-19년 : 4점/20년 이상 : 5점	

유지관리는 노후시설관리, 안전관리, 에너지 절약, 조경관리 등의 항목이 있으며 세부적으로 장기수선계획과 충당금의 관리 상태와 각 시설의 안전관리 등을 평가하고 있고 운영관리는 관리비, 회계관리, 입주자대표회의, 관리주체, 관리규약 등에 대한 항목으로 구분되어 있으며 관리비의 산출근거 제시, 관리비 외 수입/지출현황의 공개, 공사계약, 업무추진비, 경쟁입찰 등 운영관리상의 투명성에 대한 항목과 함께 관리규약의 적정성 및 세부규정에 대한 항목을 평가하고 있다. 공동체생활에 대한 항목은 기초질서 확립활동, 여가 및 편익증진, 주민화합 및 사회봉사활동 등에 대한 항목으로 구분되며 세대간의 분쟁해결 우수사례, 초고속통신망, 화합행사, 관리와 관련된 구성원간의 갈등 등에 대한 세부적인 내용을 평가하고 있다. 마지막으로 노후도

에 대한 인센티브를 건축연한에 따라 최고 5점까지 주고 있다.

2004년 공동주택 우수관리단지로 고양(2), 수원(2), 남양주(1), 의정부(2), 안양(2), 성남(1), 이천(1), 과천(1), 광주(1), 하남(1), 용인(1), 의왕(1), 평택(1) 등 17개 단지를 선정하였으며 공동주택관리 유공 민간인 3명과 유공 공무원 5명 선정하였다. 특히, 고양시는 단지 내 소규모 보도블럭 재포장 및 어린이 놀이시설 보수 등에서 자재만 구입 후 자체관리 인력을 활용하여 공사비용을 최소화하고 있었으며, 광주시, 용인시는 주민공동시설을 활용하여 4계절 이용할 수 있는 실내 체력단련실과 도서실 등을 운영하는 등 시설유지, 공동체 활동이 두드러지게 나타났다. 반면 시흥, 군포, 양주 등의 일부 단지는 시설관리 등 특정 분야만 우수하고 상대적으로 유지관리 및 공동체 활동이 미흡하게 나타났다.

우수관리 단지의 구체적인 내용으로는 시설물별 이력카드 작성 또는 전산화 관리, 단지자체의 인터넷 홈페이지를 통한 정보교환과 관리비 부과, 자생단체의 운영기준 등 각종 기준의 제정 유무, 다양한 주민 여가 프로그램 운영, 관리실 직원의 장기근속으로 신뢰성 확보, 독서실/PC방/헬스장 등 주민 편의시설 운영 등 다양한 내용으로 구성되어 있다.

## 4. 지자체 지원관련 과제

### 1) 공동주택관리 보조금 지원관련 과제

앞서도 보았듯이 공동주택관리 관련 최근의 공공의 역할과 참여형태는 '관리감독'의 테두리에서 벗어나 관리비용 지원과 분쟁조정위원회 구성 등 보다 다양하고 능동적인 양상을 보이고 있다.

주택법을 근거로 경기도내 12개 시군이 공동주택관리비용의 일부에 대한 지원사항을 조례로 규정하여 운영 중(또는 예정)에 있다. 조례의 내용은 각 시군의 상황에 따라 다양할 수 있으나 보조금 지급이 관리업무의 투명성, 공정성 효율성 등의 향상을 유도하며 공동체 생활의 활성화를 근본적인 목적으로 하고 있다면 몇 가지 문제가 제기될 수 있다.

우선 공공재원이 투입되는 경우, 이를 통해 공공이 얻고자하는 것이 무엇인지가 분명해야 함에도 불구하고 현재의 지원체계는 지원의 목적 및 목표가 불분명하다는 것이다. 사실 대부분의 아파트가 중산층 이상의 계층이 거주하는 사유지인 점을 감안하면 이와 같은 공동주택의 관리를 위해 공공이 재정지원을 해야 하는지에 대한 근본적인 의문을 가질 수 있다. 또한 현재의 지원대상은 모두 물리적 시설의 개선 등에 대한 것으로 이를 통해 공동주택관리의 투명성, 공정성 등을 향상시키는 것이 가능한지에 대한 문제제기가 가능하다고 보인다.

이와 같은 형태의 지원은 물론 국지적으로 주거환경개선의 효과는 가져오겠지만 몇몇 공동주택단지의 자산증식에만 일조를 할 뿐 공공재원이 투입되어 일반적으로 나타날 수 있는 효과(사회적 통합, 재분배, 불특정다수의 이익 등)를 기대하기는 어렵다고 판단된다. 관리비용에 대한 공공지원이 가장 먼저 이루어진 과천의 경우, 시설물 개보수에 관련된 지원만을 할 뿐 이것으로부터 공공이 얻어야 할 반대급부적인 성격의 요소는 거의 없는 것이 현실이다. 즉 단지의 도로, 주차장, 가로등 보수, 놀이터 시설물 교체, 보수에 따라 일반인에게 개방하는 등의 조건이 없다는 것이다.

이와 더불어 해석상의 차이는 있지만 법제상 현재 공공 지원은 의무관리대상단지로 국한되어 있어 주택법에서 관리대상으로 정하고 있는 다른 공동주택은 배제되어 있다. 따라서 공공의 지원이 필요한 대상과 지원범위에 대한 재고가 필요하다고 판단된다.

두 번째 문제는 앞서도 지적했지만 지원대상 전부가 물리적 시설에만 국한되어 있다는 것이다. 공동주택관리의 가장 큰 문제점 가운데 하나인 주민의 무관심을 감소시키기 위해 현재 생활관리의 측면 부각되고 있다는 점을 감안하면 아파트 주민의 사회적 화합과 공동체 활성화를 위해 교육, 문화 프로그램 등에 대한 비용지원도 병행하는 것이 필요하다고 판단된다.

세 번째 문제는 현재 제정, 운영인 조례상의 문제이다. 각 시군마다 지역적 현실을 감안하여 지원대상, 방법 등을 조례로 규정하고 있으나 기본적인 요소인 보조금의 지원, 사용, 감독 등에 대한 규정의 유무가 각 지자체마다 다르게 나타나고 있다. 특히 보조금 정산 및 목적 외 사용금지 등에 대한 조항이 없는 시군이 존재하며 대부분의 지자체가 사업착수시기에 대한 규정을 정해 놓지 않은 실정이다. 또한 지원예산관련 실제적으로 별도 예산계정이 아닌 각 부서별 계정에서 예산을 지원하여 종합적인 관리가 어렵다고 판단된다.

한편, 2장에서 보았듯이 시군은 입주자대표회의 구성원에 대해 관리업무 등에 대한 교육을 해야 함에도 불구하고 현실적으로 추진되고 있는 사례는 찾아보기 어려운 것이 현실이다. 공동주택관리의 중심에 입주자대표회의가 위치하고 있다고 전제한다면 이들에 대한 교육은 필수적이라고 보이며 안전관리교육이나 장기수선계획 교육과 같이 위탁기관을 선정하여 교육을 시키는 것이 필요하다고 판단된다.

〈표 4-9〉 경기도 시·군별 보조금 지원 조례 제정 현황

항목	고양	과천	구리	군포	김포	성남	안산	안양	용인	의왕	이천	파주
목적	-	○	○	-	○	○	○	-	-	-	○	-
적용범위	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
정의	-	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	-
지원대상	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
보조금 비율	-	○	○	○	-	-	-	-	○	○	-	○
보조금신청 및 교부결정	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	○
보조금 지원방법	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○
심사위원회 구성	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
심사위원회 기능	○	-	○	○	○	-	-	○	○	-	○	○
위원장의 직무 등	-	-	○	○	-	-	-	-	-	-	○	-
위원의 임기	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-
위원의 해촉	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-
회의	-	-	○	○	○	-	-	○	-	-	○	-
회의 수당	-	-	○	○	○	-	-	-	-	-	○	-
사업착수	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
정산 및 보조금 교부	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-
사후평가	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
준용	○	○	○	○	○	○	-	○	-	○	○	○
보조금의 목적외 사용금지	-	○	○	○	-	-	-	-	-	-	○	○
다른법령 또는 조례와의 관계	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
간사 및 서기	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	○	-
별도계정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○

○ : 조례포함항목, - : 조례미포함항목

## 2) 분쟁조정위원회관련 과제

2004년 현재 경기도 내 8시·군이 분쟁조정위원회 관련 조례를 제정하고 있다. 현실적으로 분쟁조정위원회가 운영되고 있는 시군은 고양, 군포, 김포, 성남, 용인, 파주이며 안양, 의왕은 위원회 구성을 계획<sup>7)</sup>하고 있다. 한편 공동주택재고가 상대적으로 많은 수원, 안산, 시흥, 부천 등은 조례 제정이 아직 이루어지지 않고 있다.

7) 안양시의 경우는 올해 위원회 구성을 계획하고 있는 반면 의왕의 경우는 아직 위원회 구성에 대한 계획이 없음.

위원회는 구성하였지만 대부분의 민원과 분쟁에 대해 공무원이 직접 해결하는 방법을 활용하고 있어 위원회가 실질적으로 잘 운영되고 있지 않고 있다고 판단된다. 다시 말해 분쟁조정위원회는 공동주택관리 시 나타날 수 있는 주체간 모든 형태의 충돌에 대해 보다 심각한 해결방안을 선택하기 전에 행정적 차원에서 해결책을 모색할 수 있는 기회를 갖는 등 긍정적인 측면도 있지만 종결 등의 조례규정에서 보듯이 그 실효성에 대해서는 논란의 여지를 남겨놓고 있다는 것이다.

### 3) 제언

주택법에 의해 지자체가 관리경비의 일부를 지원할 수 있으나 각 지자체마다 조례의 규정이 다르고 반드시 필요한 사후관리 사항이 없는 등 개정이 필요하며 공공재원이 사용되고 있음에도 뚜렷한 명분이 없는 지원은 지양해야 한다. 현재 지원사업을 수행하고 있는 지자체도 시설물 등 물리적 요소에 국한되어 있어 공동체 생활 프로그램 지원 등도 같은 비중으로 지원할 필요가 있다고 사료된다.

#### ■ 관리보조금 지원 기준마련

공공자본이 투입되기에 적합한 조건을 선정한 후 지원대상단지를 선정하고 시설물 개보수에 대한 우선순위를 결정하며 이 순위는 영구, 국민 및 공공임대주택, 전용면적 60m<sup>2</sup>이하 주택이 전체의 40% 이상인 단지 및 기타 아파트 단지 순으로 하며 동시에 노후도 및 공공성을 고려해야 하는 것이 바람직하다.

재정지원 시, 단지 내 도로, 주차장, 놀이터 등을 일반인에게 개방하는 등의 반대급부적인 의무규정을 보조금 교부계약 등에 추가해야 하며 지원조례에 보조금 정산 및 보조금 목적 외 사용금지, 사후평가 등에 대한 조항은 의무적으로 규정하는 것이 필요하다.

〈표 4-10〉 경기도 시·군별 보조금 지원 관련 표준 조례구성(안)

항목		내용
목적		보조금 지원목적 (예 : 공동주택의 관리업무에 필요한 지원범위 및 비율 규정)
적용범위		「주택법」과 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 건설된 20세대 이상 공동주택
정의		<ul style="list-style-type: none"> <li>관리주체</li> <li>우수관리단지</li> <li>...</li> </ul>
지원대상		<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 주도로, 보안등, 상하수도 공사·유지보수</li> <li>단지내 공공시설 보수·공동화장실, 놀이터, 파고라, 벤치, 주차장, 노인정 등)</li> <li>단지내 녹지 식재조성</li> <li>기타 시설 관리 및 보수</li> <li>공동체 활성화 프로그램 등 운영</li> </ul>
보조금 비율		각 시군별 규정
보조금신청 및 교부결정		<ul style="list-style-type: none"> <li>보조금신청 : 보조금 교부신청서를 시장에게 제출 (성명 또는 명칭과 주소, 보조사업의 목적·내용, 공익성 확보내용, 총 사업비와 교부요청금액, 자기자본부담액, 보조사업기간, 사업계획서, 기타)</li> <li>보조금 교부결정 (법령 및 예산 목적에 저촉, 공익성 확보 유무, 보조사업내용, 사업금액 산정의 적정성, 자기자본 부담능력 유무)</li> </ul>
보조금 지원방법		시장 (관리주체에 통보) → 관리주체 (입주자대표회의의 의결을 통한 보조금 신청) → 시장 (지원여부 결정 및 통보) → 시장 (사업완료 후 보조금 지급)
심사위원회 관련	심사위원회 구성	각 시군별 규정
	심사위원회 기능	<ul style="list-style-type: none"> <li>심의내용 : 공동주택 관리보조금 신청사업의 심의, 우수공동주택단지의 선정에 관한 사항, 기타</li> <li>심의과정에 공무원 및 관계자의 의견 청취 가능</li> <li>심사위원회 고려사항 (입주민 수해 및 관리주체의 관리업무실태, 공익성, 시설물 노후 및 보조사업 효과, 사업의 우선순위, 보조사업 정상 및 사후평가내용)</li> </ul>
	위원장의 직무 등	위원장 : 위원회 소집·총괄 부위원장 : 위원장 보좌, 부득이한 경우 위원장의 직무 대행 위원장 및 부위원장이 직무 수행 불가한 경우 위원장이 미리 지정하는 위원이 직무를 대행
	위원의 임기	위원회의 임기는 3년, 연임 가능 공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간
	위원의 해촉	임기 만료, 본인의 사임의사, 7조 3항의 규정에 의해 자격이 상실된 때, 기타 사유로 직무 수행이 어렵다고 판단될 때
	회의	위원장 : 위원회의 업무 총괄, 회의를 소집하고 의장이 됨 위원회 회의 : 재적위원 과반수 출석으로 회의의 시작, 출석위원 과반수 찬성으로 의결 위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원회에 간사 및 서기를 두며, 간사는 공동주택업무담당이 됨
	회의 수당	00시위원회실비변상조례가 정하는 바에 따라 예산의 범위 내에서 수당 지급
별도계정	지원금을 교부받은 공동주택 관리주체는 교부받은 지원금에 대하여 별도의 계정을 설정하고, 수입 및 지출을 명백히 구분하여 관리	
사업착수	시장으로부터 통보받은 관리주체는 받은 날부터 3월 이내에 보수 등 공사 착수, 시장에게 통보 시장은 관리주체가 착수기간 내에 공사에 착수하지 아니하거나 착수통보가 없는 경우 보조금의 지원결정 취소, 관리주체에 통보 착수기간을 연장하고자 하는 관리주체는 그 연장의 사유 및 착수예정시기 등과 입증서류를 첨부하여 시장에게 연장신고	
정산 및 보조금 교부	<ul style="list-style-type: none"> <li>보조금을 교부받을 관리주체는 보조사업 종료 후 1개월 이내에 보조사업 실적보고서 및 정산보고서, 지출증빙서류 제출</li> <li>지출증빙서류는 신용카드 매출전표, 세금계산서, 기타 이에 준하는 서류</li> <li>시장은 관리주체로부터 정산서를 제출받은 경우에는 현장조사 등을 통하여 사업의 완료여부, 사업비 지출의 적정성 등을 검토한 후 보조금을 정산</li> <li>시장은 보조금 교부금액을 정산함에 있어 필요할 경우 심사위원회에 부의할 수 있으며 심사의견을 고려</li> </ul>	
사후평가	시장은 제출받은 보조사업 실적보고서 및 정산보고서, 보조금 교부액 등을 심사위원회에 제출하여 보조사업에 대한 평가 실시 가능	
보조금의 목적의 사용금지	<ul style="list-style-type: none"> <li>보조사업자는 성실히 보조사업을 수행 및 보조금의 다른 용도에 사용을 금지</li> <li>보조금 교부 중지 또는 교부 보조금 반환 명령 및 사유                             <ol style="list-style-type: none"> <li>보조금을 교부목적 이외로 사용한 때</li> <li>보조사업의 전부 또는 일부를 중지한 때</li> <li>보조사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정할 때</li> <li>허위 또는 부정한 방법으로 보조금을 교부받았을 때</li> <li>이 조례에 의한 명령이나 처분에 위반하거나 검사거부 또는 허위보고를 하였을 때</li> </ol> </li> </ul>	
준용	규정된 사항 외에 보조금의 지원 및 관리 등에 관하여 필요한 사항은 「00시 보조금 관리 조례」 및 「00시 재무회계 규칙」의 관계규정을 준용	
다른법령 또는 조례와의 관계	보조금의 예산편성 및 관리에 관하여는 다른 법령 또는 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 조례가 정하는 바에 의함	

■ 보조금 지원대상의 다양화

위에서도 지적했듯이 현재의 공동주택관리 법제는 관리방법, 관리주체간의 관계, 유지관리 등에 중심을 두고 있으며 관리대상은 물리적 공간구성요소에 초점을 맞추고 있다. 하지만 관리라는 것이 후자와 같은 요소뿐만 아니라 무형적 요소에 대한 관리도 포함하고 있다는 점을 감안하면, 입주자간의 사회적 교류 및 정보의 공유, 이웃 간의 관심의 정도를 높이며 이들의 관리에 대한 인식의 확대 및 전환을 가져 올 수 있는 접근이 필요하다. 따라서 현재와 같이 시설물 유지, 개보수 등으로 관리활동을 한정하는 것보다는 입주민 서로간의 만남의 기회를 증진시킬 수 있는 문화활동 등 공동체 활동 프로그램 활성화 및 입주민 등의 교육을 통해 관리활동의 다양화 필요하다고 사료된다. 따라서 시설물 개보수뿐만 아니라 아래 표와 같은 공동체 활성화 프로그램에 지원을 강화할 필요가 있으며 선거법 등에 의해 금전적 포상이 금지된 경기도 및 시군이 수행하는 우수아파트관리단지 수상 공동주택단지에 대해서는 가산점 또는 가중치를 부여할 필요가 있다.

〈표 4-11〉 공동주택단지 공동체 활성화 프로그램운영 사례\*

구분	활동내용
주거환경 개선운동	주거환경 개선활동 등 다양한 공동체 활동, '내 집처럼' 하는 아파트 관리, 각종 공사시 외부용역을 주지 않고 자체적으로 실시, 쾌적하고 살기 좋은 단지 조성, '차 없는 지상공간', 안전하고 쾌적한 주거환경, 체계적인 유지관리, 시설물 개보수, 스마일 운동, 이웃과 인사하기, 아름다운 숲속마를 가꾸기, 자연친화 주거단지 조성사업, 투명한 관리, 체계적 유지보수, 입주민의 신뢰구축, 안전한 아파트 만들기, 아파트 한가족 운동
주거환경 개선운동	안전관리유지위원회 구성, Call-Back 서비스, 대표회의 민주적 운영, 관리운영의 투명성 확보, 입주민 편익과 화합을 위한 다양한 프로그램 운영
마을축제	동차날 팔죽 먹기, 벚꽃축제, 장월 대보름 척사대회, 장월대보름, 벚꽃놀이, 한여름방의 축제, 방범대 발대식, 노래자랑 등, 단지내 미술학교와 축제 개최
취미, 건강, 문화강좌	금생 사랑방 문화클럽, 자원봉사센터 운영, 열린문화교실, 주민문화센터, 연뿔(분수대), 관리동 지하의 문화공간, 문화센터, 자치위원회 지원
주민소식지 발간, 홈페이지 운영	주민소식지 매월 발간, '햇빛마을' 신문 발간, 아파트 홈페이지 운영, '이웃사촌' 주민 소식지 발행, 관리운영의 투명성, 자치단체 임원 통합회의
봉사, 복지, 탁아방	부녀회의 봉사활동, 불우이웃돕기, 광고수입 관리, 바자회 수입으로 봉사활동, 다양한 문화복지사업 전개, 단지내 유휴공간에 학습장 마련, 불우이웃 돕기, 주거환경사업, 독거노인 봉사활동, 단지내 헌혈운동, 장애아동 돕기, 독거노인 대상 생일잔치, 투명한 관리운영
어린이 청소년 대상의 활동	어린이 교향 만들어주기 운동, 어린이 아파트 체화교실, 병영체험, 열린 새마을 문고
마을도서관, 독서실 운영	문화복지공간 운영, 독서실 운영, 열린문화, 생애마을 조성
마을도서관, 독서실 운영	마을문고 운영, 도시철도운영, 문화강좌 운영, 어린이 도서관
기타	경조사 품앗이, 농산물 직거래, 농촌 일손돕기, 농산물 직거래 장터, 공동체 생활불편 해소위원회, 대표회의에 전문위원회 구성

\* 부록 4 참고

또한 법적으로 시군에서 담당하도록 되어 있으나 실제로 이루어지고 있지 않고 있는 입주자 대표회의 교육 등에도 지원해야 한다.

# 제5장 경기도 공동주택관리체계 개선방안

---

1. 공동주택관리관련 법제의 정비 및 적용범위 확대
2. 입주자대표회의 등 관리주체 위상변화
3. 장기수선충당금 제도개선
4. 경기도 공동주택관리규약 준칙 개정
5. 관리비 표준부과 내역서 적용
6. 주민홍보 및 정보공유 활성화

## 제5장 경기도 공동주택관리체계 개선방안<sup>8)</sup>

### 1. 공동주택관리관련 법제의 정비 및 적용범위 확대

#### 1) 필요성

2003년부터 공동주택은 기존의 주택법건설촉진법(38조, 38조의 2, 39조의 2, 39조의 5, 39조의 7), 공동주택관리령 및 규칙을 통합, 법률로 승격한 주택법, 시행령, 시행규칙에 의해 관리되고 있다.

주택법 등에서 규정하고 있는 관리대상은 주택건설사업승인대상인 20호 이상의 민간분양공동주택으로 한정하고 있어 주상복합건물내 공동주택, 오피스텔 등 현실적으로 주거용으로 사용되고 있는 거처에 대해서는 부분적으로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률만을 적용할 수밖에 없는 실정이다. 또한 임대주택의 경우, 주택법의 일부와 임대주택법에 근거하여 관리가 이루어지고 있으나 의무관리대상도 승강기 또는 중앙집중식 난방이 설치된 300세대 이상으로 주택법에서 규정하고 있는 의무관리대상보다 범위를 축소하고 있다. 한편으로 법제적으로 의무관리대상이 아닌 공동주택에 대한 관리방법 등이 구체적으로 언급되어 있지 않고 있다. 단지 임의관리대상단지 중 승강기가 설치된 단지와 중앙집중식 난방이 설치된 단지에 대해서 장기수선계획 의무를 규정하고 있는 실정이다. 이와 같은 공동주택들과 법 적용대상이 아닌 20호 미만의 공동주택에 대한 관리는 소유자에 의한 자체관리를 하고 있다고 추정되나 객관적인 현황 파악과 자료의 도출이 어렵다. 물론 전체 공동주택 재고 중 비중이 높은 의무관리대상 공동주택에 대해 제도적, 행정적 뒷받침도 필요하지만 상대적으로 소득이 낮은 계층이 거주하고 있을 것으로 추정되는 소규모 임의관리대상 및 20호 미만의 다세대, 다가구 주택에 대한 법적, 행정적 지원도 필요하다고 판단된다.

8) 여기서 제기하는 공동주택관리의 쟁점사항은 앞서 살펴본 현황과 실무자 및 시민단체의 인터뷰를 기초로 도출됨

한편, 주택법에서는 사업주체의 하자보수 의무만을 규정하고 있으며 이에 따른 손해배상 등에 대한 규정은 없으며 하자보수보증금을 초과하거나 하자보수기간 이후에 발생한 보수비에 대한 별도의 규정이 없는 실정이다. 또한 장기수선계획과 마찬가지로 의무관리대상 이외의 공동주택은 하자보수보증금에 대한 구체적 규정이 없다. 즉 입주자대표회의 또는 관리단이 구성되어 있지 않은 공동주택의 경우, 사업주체의 하자보수보증금 예치에 대한 규정이 없으며 임의관리공동주택이 대부분 소규모이며 영세한 사업주체에 의해 건설된 점을 감안하면 하자발생시 심각한 문제 유발할 가능성이 존재한다고 사료된다.

주택법 개정으로 관리에 관한 부분이 일정부분 통합, 체계화되었다고 판단되지만 위에서 지적한 것<sup>9)</sup>처럼 아직까지 적용범위와 대상에 따라 법령이 산재되어 있고 법 규정의 적용 대상, 공동주택관리관련 주체의 역할(책임, 권한)과 관계가 현실성이 없거나 모호한 경우가 종종 발생하기 때문에 우선적으로 현재 주택법을 중심으로 14여개의 관련법으로 산재되어 있는 공동주택관리관련 법체계 정비에 요구된다. 또한 현실적으로 공동주택임에도 불구하고 법 규정을 적용받지 않는 주택이 존재하고 있고 현재의 공동주택재고 등을 감안, 주택건설이 큰 비중을 차지하고 있는 주택정책 및 주택관련 법제 내에 공동주택관리에 대한 비중을 높이는 것이 필요하다. 또한 공동주택관리는 원칙적으로 민간주체에 의해 수행되지만 이들이 행동할 수 있는 범위와 서로간의 행동규칙 등 제도적 인프라는 공공(국가)이 제공해야 할 의무가 있음을 감안, 공동주택관리 관련 별도의 정책 및 법제의 마련을 통해 보다 공정하고 효율적인 관리가 이루어지도록 할 필요가 있다.

이와 더불어 현재의 추세는 운영관리 및 유지관리 뿐만 아니라 생활관리, 즉 공동체의 활성화부분이 더욱 중요할 것으로 판단되므로 운영관리와 유지관리에 중심을 두고 있는 법제도의 변화가 요구된다. 다시 말해 물리적 부분과 절차적 부분에 대한 관리가 결국 한 단지 내 구성원들간의 사회적 신뢰와 안정 및 서로간의 관심을 최대화시키고 유지시키기 위한 방법이라면 이제부터는 보다 직접적으로 이와 같은 생활관리의 부분에 대해서도 법제적 뒷받침이 필요한 시기라고 판단된다.

9) 표 2-3참조

## 2) 개선방안

### ■ 공동주택관리관련 통합 법제마련

공동주택관리관련 법제의 정비는 기존연구에서 꾸준히 제기된 것처럼 별도의 법-공동주택관리법(가칭)-의 제정으로부터 시작될 수 있다.

한편으로 현재 건설교통부에서 주관하고 있는 주택법은 물리적 요소와 운영부분에 중심을 두고 있어 실제적으로 생활관리 측면, 즉 무형적 요소에 대한 법적인 틀은 전무한 형편이다. 이와 같은 부분은 건교부에서 다루기보다는 행정자치부 산하의 주민자치센터 등을 이용하는 것이 현실적으로 보다 유용하다고 판단되며 공동주택관리법(가칭)은 이와 같은 두 기관이 공동으로 입법화하는 방안을 고려해 볼 수 있다.

### ■ 의무관리대상 확대

경기도의 경우, 83%이상 대부분의 공동주택이 의무관리대상이지만 약 17%정도의 공동주택이 법 규정의 적용을 받지 않고 있으며 하자보수를 제외하고는 법적으로 사각지대에 있는 이들 공동주택이 현실적으로 소규모이며 입주자 등의 소득계층 또한 상대적으로 낮다고 전제하면 법적 지원대상에 포함시켜 관리토록 하는 것이 필요하다고 사료된다.

현재 주택법에서 규정하고 있는 의무관리대상을 20세대 이상 모든 공동주택으로 확대하여 적용하도록 주택법의 개정이 필요하다.

하지만 모든 공동주택, 특히 소득이 상대적으로 낮은 계층이 거주하는 소규모 공동주택에 대해 별도의 관리인원을 고용하기 어려운 현실을 감안, 공동주택규모에 따라 광역관리 등의 체계를 갖추어 관리비 부담을 줄일 수 있도록 유도하는 것이 바람직하다고 판단된다.

## 2. 입주자대표회의 등 관리주체 위상변화

### 1) 필요성

#### ■ 입주자, 입주자대표회의, 부녀회의 관계

공동주택관리에 대한 도민설문조사 결과에도 보았듯이 상당수의 입주자 등이 관리비산정, 입주자대표회의 구성 등 자신들의 주택관리에 관련된 사항을 인지하지 못하거나 무관심한 양상을 나타내고 있다.

입주자대표회의는 공동주택관리관련 대표권과 의결권, 관리사무소 관리감독 등 법적으로 또 실질적으로 공동주택관리를 책임지고 있는 가장 중요한 주체이다. 하지만 이 조직의 구성 및 활동에 대한 입주자들의 무관심은 심각한 실정이며 이들에 의한 문제(비리, 권력남용 등)가 발생했을 때도 무관심한 입주자가 상당수 존재하고 있는 실정이다. 이는 입주자대표회의가 입주자 본인의 이익과 직접적으로 영향을 미친다는 인식의 공감대가 적으며 입주자대표회의도 그 위상을 찾지 못한 결과로 사료된다. 또한 입주자대표회의는 주택법상 제시되고 있는 행위사항에도 불구하고 법적인 책임소재가 불분명하며 입주자간 분쟁 발생 시 조정기능도 미흡한 것이 현실이다.

한편으로 법에서 규정하고 있는 입주자대표회의 및 입주자에 대한 지자체(시군)의 운영관련 교육도 제대로 이루어지고 있지 않으며 공동주택관리에 있어 통장과 입주자대표회의의 구성원간 역할의 구분이 모호하다고 판단된다. 현실적으로 통장의 업무는 공동주택관리의 일부분으로 보는 것이 바람직하며 통장과 동대표 등으로 이원화된 관리체계를 통합하여 운영하는 것도 고려해 볼 수 있다.<sup>10)</sup>

또한 공식적 조직인 입주자대표회의와 비공식조직인 부녀회의 역할 및 관계도 명확하게 나타

10) 이 경우 주택법의 개정 또는 행정자치부의 변화가 요구됨.

나고 있지 않다. 입주자대표회의 활동과 동시에 부녀회 활동을 하는 입주자도 있는 등 입주자대표회의와 부녀회가 실제적으로 동일시되는 단지도 있으며 반면 입주자대표회의 내부적으로 부녀회를 수용하려고 하는 움직임도 있다. 공식적으로 공동주택관리의 중심에 있는 입주자대표회의와 비공식적이지만 현실적으로 당연한 조직구성으로 여겨지는 부녀회간의 관계정립은 공동주택관리의 효율성 및 투명성을 위해 반드시 거쳐야 할 부분이라고 판단된다.

끝으로 1998년 공동주택관리령 개정 이후 세입자의 위상이 강화되었으나 현실적으로는 관리업무에 참여가 어려운 것이 현실이다. 세입자는 주인의식이 없기 때문에 소극적이며 방관적인 것이 당연할 수 있지만 관리비 항목, 공동생활에 있어 책임 등에 있어서는 실사용자로서의 역할이 있다는 점을 간과할 수 없다. 따라서 이들의 관리체계 내에서의 역할과 이에 대한 인지가 필요하다고 사료된다.

#### ■ 관리주체(관리사무소장 등)

관리사무소의 기본적 임무는 법에서 규정하고 있는 관리업무를 수행하는 것이다. 아파트관리와 관련된 비리의 원인 가운데 하나는 관리주체의 책임의식결여와 입주자대표회의의 관리주체감시 기능이 적절히 작동하지 않는다는 것이다.

또한 관리사무소와 관련된 문제는 우선 입주자대표회의의 관리주체에 대한 감독, 감사 권한의 정의가 명확하지 않아 관리주체의 행위가 수동적이라는 데 있다. 자치관리의 경우 관리사무소장 이하 관리사무소 직원의 인사권은 입주자대표회의가 행사할 수 있으며 위탁관리의 경우 위탁계약을 체결한 주택관리업체에 그 권한이 있지만 현실적으로 관리방식과 상관없이 입주자대표회의에 의해 관리사무소 직원의 인사가 이루어지고 있으며 비전문가 명예직으로 구성된 입주자대표회의의 지나친 업무 관여로 관리의 효율 및 전문성을 떨어뜨리고 있다.

이런 상황에서 대부분 영세한 위탁관리업체는 서비스의 질 향상을 통한 가격경쟁보다 임금삭

감, 수수료삭감 등의 과다출혈경쟁을 하는 경우가 많다. 또한 별다른 이유 없이 위탁관리회사와 관리사무소장을 교체하는 경우가 빈번히 발생하여 관리사무소 직원의 고용불안이 심각한 실정이다. 이는 곧 관리직원의 수동적 행위와 근로의욕 저하, 근로조건이 열악해지고 관리의 질이 떨어지는 악순환의 구조를 형성하고 있다.

한편으로 앞에서 보았듯이 80% 정도의 입주자 등이 공동주택생활을 하면서 나타나는 문제에 대해 관리사무소를 통해 해결하고자 하는 등 공동주택생활 시 나타나는 미시적 문제들의 해결은 관리사무소가 중심적 역할을 하고 있다고 보인다. 즉 관리사무소는 생활관리적 측면에서 매우 중요한 역할을 하고 있으며 관리사무소는 입주자 등이 생활하면서 느끼고 부딪히는 문제와 어려움에 대해 직접적인 해결방안을 제공하고 간접적으로 문제해결에 필요한 정보 등을 제공하고 있다. 따라서 관리사무소는 이와 같은 정보의 축적과 유형화를 통해 보다 빠르고 효과적으로 대처할 수 있는 체계구축이 필요하다.

## 2) 개선방안

### ■ 입주자대표회의 법인화

현재 법적 책임과 권한이 모호하며 구성과 해체가 임의로 이루어지고 있는 입주자대표회의의 위상을 법인 등의 성격을 가진 조직으로 제고할 필요가 있다.

프랑스의 경우,

- ✓ 공동주택관리는 법인격을 가진 조합에 의해 운영됨. 조합은 공동주택의 모든 소유자로 구성되며 공동소유부분에 대한 행정권한과 공동이익(방수, 방음, 균열 등 하자보수, 상하수도관리, 공동주택관리규약 이행여부 등) 및 건물의 보존에 대한 책임이 부과됨. 최소 1년에 한번은 총회를 개최하여 의사결정을 하며 여기서 결정된 내용은 관리사(관리업체 등)<sup>11)</sup>에 의해 실행되며.

- ✓ 관리사는 조합과 계약을 통해 정해진 기간(최대 3년) 동안 법적 대리인의 역할을 한다. 관리사는 총회 시 다수결에 의해 정해지며 이때 관리사 수입료도 정해진다. 관리사는 최소한 1회/년 조합원에게 관리운영보고서를 제출해야 하며
- ✓ 관리사의 회계와 운영활동을 감독하게 위해 필요시 운영위원회 설치한다. 공동소유자 중 3인 이상으로 구성된 운영위원회의 역할은 조합관리규약에 명시하고 있다.

한국의 경우, 집합건물의 소유 및 관리에 관한법률의 관리단 규정을 참고로 조합과 같은 형태로 새로운 조직을 신설, 법인화할 수 있으며 조합원은 모든 구분소유자로 하며 최소한 년 1회 이상의 총회를 통해 관리관련 사항을 의결하는 방안을 고려 해 볼 수 있다. 조합의 신설에 따른 입주자대표회의의 역할은 프랑스의 운영위원회와 같이 관리주체의 운영 및 회계 등을 관리감독 하는 방안을 고려 할 수 있다. 이와 같은 입주자대표회의의 구성은 총회선거를 통해 이루어지며 운영에 관련된 사항도 총회에서 결정되는 것이 바람직하다.

이와 같은 법인회는 입주자대표회의와 입주자간 관계, 거래 당사자인 제3자와의 관계 등 책임소재를 명확히 해 줄 수 있을 것으로 사료된다.

#### ■ 입주자대표회의와 다른 조직간의 관계조정

동별입주자회의는 대구 아파트생활문화연구소가 제안한 동회의와 같이 기초자치기구를 운영하여 주민자치를 실현하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 이와 같은 동회의는 제도적으로 배제되어 있는 사용자(임차인)을 관리체계 내부로 끌어들이는 역할, 즉 현실적으로 관리에 직간접적인 영향을 주고받는 임차인의 참여를 제도적으로 유도할 수 있는 장점이 있다.

한편 부녀회의 구성, 역할, 입주자대표회의와 관계 등에 관한 사항은 단지별 세부규정에서 정하는 것이 바람직하며 이를 위해 공동주택관리규약 준칙에 조항 추가가 필요하다.

11) 전문적 관리사(관리업체)는 아래와 같은 서류를 의무적으로 제출해야함.  
 - 도지사에 의해 발급된 건물관리자격증.  
 - 금융기관의 재정보증서  
 - 업무수행 시 발생할 수 있는 사고에 대한 보험증서

### 3. 장기수선충당금 제도개선

#### 1) 필요성

장기수선계획은 10-20년의 장래에 필요한 대규모 수선범위, 부위별 수선시기와 수선정도, 소요경비를 예상한 수선적립금의 장수 및 집행계획을 의미하며 이 수선적립금을 장기수선충당금으로 구분하고 있다.

장기수선계획과 충당금은 일견 합리적이며 반드시 필요한 것 같으나 현실적으로 몇 가지 논란을 야기할 수 있다고 사료된다.

우선, 장기수선충당금은 국내의 재건축사업과 같은 방법이 가능한 상황에서 그 필요성 및 실효성에 대해 근본적인 의문이 제기된다. 다시 말해 장기수선충당금이 오랜 기간 공동주택의 물리적 기능을 유지시키고 자산가치보존을 위해 필요한 것이라면 일정기간 이후 재건축을 통해 소유자가 자신의 비용부담 없이 더욱 좋은 물리적 환경 및 더 높은 자산가치를 얻을 수 있는 현실에서 장기수선충당금 및 계획은 무의미해진다는 것이다. 하지만 재건축사업의 사업성이 떨어지면 리모델링 등을 통한 자산가치와 유지를 위해 장기수선충당금의 중요성이 부각될 수 있다. 따라서 장기수선충당금은 재건축의 사업성과 밀접한 연관이 있으며 이에 대한 추가적인 연구가 필요하다고 판단된다.

이와 같은 실효성에 대한 논란과 함께 잦은 주거이동을 보이고 있는 현실에서 장기수선충당금은 소유권 이전 시 권리관계 및 가치평가가 불분명해 입주자에게 불필요한 관리비 부담으로만 인식되고 있는 것이 현실이다. 경기도의 경우 2004년 현재 장기수선충당금은 전체 공동주택 단지의 절반정도만이 적립하고 있으며 적립금액은 호당 19만원 정도로 실효성이 미미하며 장기수선계획의 현실성 부족 및 충당금과 계획과의 일관성 부족 등 공동주택의 노후화 방지 또는 수명연장을 위해 근본적인 대책으로는 적절치 못하다고 사료된다.

다른 한편으로 2004년 현재, 임의관리대상의 단지 27%정도만이 적립하고 있는 현실은 장기수선계획과 충당금의 목적에 대한 재고를 요구한다.

## 2) 개선방안

현재와 같은 상황에서 장기수선충당금의 실효성은 향상되기 어려워 보인다.

프랑스의 경우, 이와 같은 현실적 어려움을 감안 '관리에치금(단기수선충당금)'과 '관리보유금(장기수선충당금)'이란 두 가지 방식을 운영하고 있다. 즉,

- ✓ 관리조합은 공동소유에 관한 규칙 또는 소유자의 2/3가 참석한 총회에서 정한 관리보유금을 요구할 수 있으며 이 보유금은 당해 예산의 1/6을 넘어서는 안 된다는 규정을 적용하고 있다. 관리보유금은 총회에서 결정되어 다년간에 걸쳐 집행되는 장기수선의 수선금으로 사용되며 보험금과 같은 것으로 소유이전 시 정산에 의해 반환될 수 있다.
- ✓ 관리에치금은 당해 전체 예산의 1/4로 하며 매 분기 또는 총회에서 정해진 기간마다 수납한다. 이 자금은 당해 예산에 반영된 단기적 건물보수 등에 쓰이며 예산에 반영이 안된 보수 등이 필요한 경우, 분담금액과 예치금을 총회에서 결정하고 있다.

프랑스의 사례를 통해 국내의 장기수선 등을 위한 재원도 보험의 형식으로 마련되며 소유권이전 시 정산에 의해 반환될 수 있도록 하는 방안을 고려해 보는 것이 바람직하다고 사료된다.

또한 보험금, 자산 등을 담보로 대규모수선비를 융자해 줄 수 있는 금융장치의 마련도 필요하다. 프랑스의 경우, 국가차원에서 장기저리로 리모델링 등의 비용을 지원하고 있으며 국가는 이와 같은 지원의 반대급부로 임대료 상한 등의 규정을 적용하고 있다.

## 4. 경기도 공동주택관리규약 준칙 개정

### 1) 필요성

1999년 10월 개정된 공동주택관리령에 따라 경기도 및 다른 광역자치체의 공동주택관리규약 준칙이 제정되었다. 이 준칙은 공동주택관리관련 각 주체의 역할 및 관리절차에 대한 구체적인 준거 틀을 제공하는 의미를 가지고 있다.

제도적으로 도 차원에서 능동적으로 참여 할 수 있는 장치인 공동주택관리규약 준칙은 법에서 정의하는 각 주체간 역할과 행위범위를 구체화하고 입주자대표 선거, 회계감사 등 부문별 규정을 대체적으로 잘 정리하고 있다. 하지만 민원 현황에서 지적되었듯이 각 단지별 공동주택관리규약의 개정 등 절차적인 측면에서 입주자간 해석의 차이를 보이고 있는 것이 현실이다. 그리고 이런 문제 뒤에는 입주자대표회의 구성원의 선출 및 교체 등에 대한 규약내용의 모호함이 지적될 수 있다. 이와 같은 절차적 문제 외에 단지내 공공시설 사용(특히 테니스장 등 운동시설) 및 시설관련 문제발생(놀이터 놀이기구에 의한 사고 등) 시 권한 및 책임소재가 불분명한 점도 지적 할 수 있다. 따라서 입주자대표회의의 구성원 자격, 선임, 교체에 대한 절차와 입주자대표회의와 부녀회와 같은 비공식(자생적)조직과의 관계, 공공공간에 대한 책임분할 등에 대해 '공동주택관리 규약 준칙' 차원에서 보다 구체화 시키는 것이 필요하다고 판단된다.

현재 공동주택관리규약 준칙 및 각 단지별 규약은 입주자 등의 자율적 관리(주민자치) 및 최소한의 공동질서 유지를 위한 틀로 활용되어야 할 것이다. 현재의 준칙은 위반사항 등에 대해 권고, 지시 등 간략한 규정만을 하고 있으나 소음, 쓰레기 분리, 공용공간 점유, 주차장사용, 애완동물사육 등 공동생활 가운데 나타날 수 있는 다양한 분쟁의 증가에 대한 모든 사항을 구체적으로 담고 있지 못하며 현실적으로 담기 어렵다고 판단된다. 따라서 각 단지별로 세부사항에 대한 하부규정을 만들어 운영할 필요가 있으며 이를 위반한 자에 대해서는 규약에서 제재하는 방법 등이 규정될 필요가 있다. 또한 이런 규정 등이 효과적으로 작동하기 위해서는 입주자

등의 절대적인 인지와 관심이 전제되어야 한다는 것을 감안하여 입주민 등에게 적극적인 교육 및 홍보활동이 요구된다.

## 2) 개선방안

동별대표자의 선출은 현재 동의를 얻어 추대되는 형식을 취하고 있으나 일정기간을 선정하여 관리사무소나 입주자대표회의 사무실에서 선거를 통해 동대표를 선출하는 방식 적용하며 해임 또는 불신임의 경우에도 불신임투표를 통해 의결하는 방안을 적용하는 것이 바람직하다.

한편 입주자대표회의에 대한 입주자 등의 관심유발과 보다 전문적인 지식을 가진 임원의 선출을 위해 입주자대표회의 구성원에게 경비지원 조항을 추가할 수 있다. 지원금액은 각 단지마다 규모가 다른 점을 감안하여 단지 규약에 별도 규정을 두어 운영하는 것을 고려해 볼 수 있다.

법에서 규정하고 있지 않은 비공식조직인 부녀회 등의 자생조직에 대한 위상을 명확히 하며 부녀회의 설립, 구성, 역할, 입주자대표회의와 관계 등에 대해 규정마련이 필요하다.

관리규약 준칙 39조 관리주체의 동의기준 등을 규정하고 있지만 공동생활에 따른 다양한 갈등용인에 대해 관리규약은 세부적으로 다루기 어려우며 이는 각 단지별로 세부규정으로 다루는 것이 바람직하다. 이 세부규정에는 유지관리, 운영관리, 생활관리 관련 예상분쟁(주차, 소음, 애완동물, 쓰레기분리, 공용부분 점유, 전유시설물 파손, 광고/상행위, 입주자대표회의 운영 등)에 대한 사항과 위반시 제재 등에 대해 다룸. 현재 몇몇 단지는 이런 하부규정을 두어 운영하고 있으나 미흡한 실정이다.

〈표 5-1〉 시민단체의 세부규정 제정 현황

규 정	단 체 명	울산참여자치연대	대한주택관리사협회	노원구	한국공인회계사회 부산경실련
주치규정		○	○	○	-
선거규정		○	○		-
문서규정		○	○	○	-
감사규정		○	○	○ (회계처리규정)	○
회계규정		○			-
계약규정		○			-
입주자대표회의 운영규정		○	-	-	-
광고/상행위 규정		-	○	-	-
복무규정		-	○	○ (취업규칙)	-
인사규정		-	○	○	-
직제규정		-	○	-	-
피복관리규정		-	-	○	-
물자관리규정 및 유류검수지침		-	-	○	-
경비업무규정		-	-	○	-

출처 : 장영희, 아파트관리 평가모델 구축방안, 시정개발연구원, 2001

현재 재해보험은 건물전체를 대상으로 가입하고 있으나 각 가구별 재해보험(상하수도, 화재 등) 가입을 의무화할 필요가 있으며, 관리주체는 승강기, 놀이터 등 단지 내에서 발생할 수 있는 불의의 사고를 대비한 재해보험가입증서 사본을 각 입주자 등에게 배포하는 규정을 추가하는 것이 바람직하다.

## 5. 관리비 표준부와 내역서 적용

### 1) 필요성

관리비는 99년 경찰청 관리비 비리조사결과 이후 관심이 증폭되고 있으며 불합리한 점 등의 보완이 이루어지고 있는 부분이다.

경기도의 경우, 대부분 공동주택단지가 월별정산제를 시행하고 있으며 관리비 세목은 주택법에서 규정된 항목에 따라 부과하고 있다. 하지만 부과방법에 대해서는 법령에서 정하고 있지 않아 각 단지별로 자율적으로 규정하고 있으며 각 단지마다 법 규정 이외의 항목을 추가적으로 부과하는 등 차이를 나타내며 기준 또한 일관적이지 않은 것이 현실이다. 이는 곧 합리적인 기준에 의해 정해지는 것보다 목소리가 큰 또는 세대수가 많은 평형에 유리하게 부과되는 등의 문제를 유발하고 있다.

장기수선충당금, 안전점검비용, 안전진단 실시비용 등은 법적으로 관리비와 별도로 부과하도록 되어있으나 편의상 한꺼번에 부과하고 있으며 소유자가 부담해야 함에도 별도의 계약상 명시 없이 임대인이 부담하고 있는 경우도 나타나고 있으며 입주자 과반수 입주전까지 부과하여 충당한 관리비예치금은 산정방법이 모호하고 이후 입주자대표회의에 이관되었을 경우 이들의 이자수익 등의 처리가 규정상 불분명하다.

한편으로 관리비부과 기준 등의 투명성 증진을 위해 관리비부과 내역서 표준화가 몇 년 전부터 꾸준히 제기되어 왔으나 아직까지 광범위한 적용이 실현되고 있지 못하다. 이와 같은 소극적인 결과는 관리체계 내에서 가장 중요한 역할을 하고 있는 입주자대표회의와 관리주체의 소극성에서 그 원인을 찾을 수 있으며 또한 우리가 인터뷰한 전문가의 말처럼 관리비 산정기준 및 금액이 대부분의 경우, 현실적으로 크게 차이를 보이지 않고 있다는 점에서도 하나의 원인을 찾을 수 있다.

하지만 아래와 표와 같이 공통적인 관리비 부과 항목에 대해 단지별로 10배 이상 차이를 나타내고 있는 현실은 단지별 위탁가격의 차이 등 시장의 불투명성을 증명해 주는 것으로 판단된다. 이들 관리비가 한 단지에서 오랫동안 큰 차이를 나타내지 않았다 할지라도 다른 단지와의 비교 등을 통해 관리비 산정 및 부과의 투명성과 관리비 절감효과를 확보할 필요는 있으며 이를 위해 관리비 항목 및 기준에 대한 경기도 차원의 표준 부과 내역서의 작성 및 적용은 필요하다고 판단된다.

〈표 5-2〉 수원시 아파트 관리비 중 청소비 및 소독비 현황

구분	청소비				소독비			
	1,000세대 이하		1,000세대 이상		1000세대 이하		1000세대 이상	
	최고	최저	최고	최저	최고	최저	최고	최저
1999년	218	36	224	77	50	31	50	22
2000년	198	44	196	111	45	23	42	13
2001년	253	25	210	43	40	19	38	13
2002년	275	44	231	124	40	17	33	16
2003년	282	60	279	146	40	13	30	10

출처 : 수원 YMCA, 수원지역 아파트 관리비 실태 조사

〈표 5-3〉 수원시 아파트 관리비 중 화재보험료 현황

구분	2002년			2003년		
	최고	최저	평균	최고	최저	평균
6층이하	25	12	18.10(10)	10	7	9.70(11)
15층 이하	30	8	15.90(56)	23	5	10.33(60)
16층 이상	31	7	16.21(90)	24	4	9.71(114)
평균			16.21(156)			9.90(185)

출처 : 수원 YMCA, 수원지역 아파트 관리비 실태 조사

## 2) 개선방안

관리비 안정화 및 투명화는 경기도내 모든 단지가 일정하게 같은 형식을 가진 표준관리비부과내역서의 적용을 통해 시작될 수 있다.

경기도는 공동주택관리규약 준칙 45,46조 및 별표4,5를 기존연구 등에서 제안된 안<sup>2)</sup>을 참

조, 표준관리비 부과내역을 작성하여 강제할 필요가 있다. 이는 관리회계의 표준화도 가능케 함으로써 보다 투명한 관리가 이루어질 수 있는 기회를 제공해 줄 수 있을 것으로 사료된다.

〈표 5-4〉 표준관리비 부과 내역서 총괄표(안)

비 목		전월 부과액	금월 부과액	전월대비 증감여부 <sup>1)</sup>	평당 금액 <sup>2)</sup> (또는 세대당 금액)	평행별 부담액 (또는 세대별 부담액)	부과방법
관리비	일반관리비	-	0	0	0	-	평당
	청소비	0	0	0	0	0	평당
	오물(음식쓰레기)수거비	0	0	0	-	0	세대당
	소독비	0	0	0	0	0	평당
	승강기유지비	0	0	0	0	0	평당
	수선유지비	0	0	0	0	0	평당
	주차장주차부담금	0	0	0	-	0	2대이상 차량보유시 부과
	장기수선충당금 (소유자부담분)	0	0	0	0	0	평당
	공유부지수선충당금	0	0	0	0	0	평당
	안전점검 및 안전진단 실시내용(소유자부담분)	0	0	0	0	0	평당
소 계							
전기료	주택용	세대전기료	총00원	총00원	-	-	세대사용량
		TV수신료	0	0	0	0	세대당
	일반용	공동전기료 <sup>3)</sup>	0	0	0	0	평당
		승강기전기료	0	0	0	0	아파트관리규약상 배분방법 표시
		기타전기료 <sup>4)</sup>	0	0	0	0	해당시설 부담분
		인터넷기동전기료 <sup>5)</sup>	0	0	0	0	해당인터넷사업자부담분
		산업용전기료	0	0	0	0	평당
	가로등전기료	0	0	0	0	평당	
소 계							
수도료	상하수도료 수도사업소고지금액	총00원	총00원	-	-	-	정액요금 포함 감면금액 제한
	세대사용료 (상·하수도금액)	0	0	0	0	0	세대사용량
	공동사용료	0	0	0	0	0	평당
	지하수 하수도료	0	0	0	0	0	평당
	소 계	0	0	0	0	0	
합 계							

1) 전월대비 증감여부 사유는 '비고'란에 기술할 것

2) 관리비, 전기료, 수도료의 배분방법은 대부분이 평당부과임

3) 공동전기료는 관리사무소, 지하주차장, 경비실, 노인정, 복도, 계단 등의 공동사용분의 전기료를 의미함

4) 기타전기료는 세대부담분이 아니라 아파트 단지내 시설(유치원, 독서실, 테니스장, 상가 등)의 부담

5) 인터넷 가동 전기료(광가입자 전송장치 가동에 드는 전기료)는 세대부담부분이 아니라 해당 인터넷 사업자 부담

관리비표준부과 내역서의 활발한 사용을 위해 표준관리비 부과내역서 사용단지는 우수관리단지 평가및 지자체 보조금 지원시 가산점 부과하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

12) 부록3 참조

## 6. 주민홍보 및 정보공유 활성화

### 1) 필요성

입주자는 입주자대표회의 소집 및 의결사항, 관리비 등 부과내역, 관리규약, 장기수선계획 및 안전관리계획의 현황, 입주자 등의 건의사항 및 조치결과, 동대표 선출 및 입주자대표회의의 구성 원에 관한 사항, 관리기구 및 관리조직에 관한 사항 등 관리주체 및 입주자대표회의의 활동과 관련된 사항에 대해 인지할 권리가 있음에도 실제적으로는 정보의 공유가 적절히 이루어지지 않고 있다. 특히 이와 같은 정보의 제공을 인터넷과 전자메일로 하도록 규정되어 있어 실효성에 대해 의문을 가지게 한다.

한편으로 경기도는 공동주택관리 요령을 작성 배포하고 있으나 일반인을 대상으로 하기에는 표현방식과 내용이 딱딱하고 이해하기 어려운 부분이 있는 것이 사실이다.

### 2) 개선방안

현실적으로 관리업무와 관련된 정보의 제공은 모든 입주자 등에게 전달되는 것이 원칙이기 때문에 전 세대가 전자우편을 사용할 수 있는 단지 외에는 우편 등 서신으로 정보를 전달하는 것이 바람직하며 이는 공동주택관리규약 준칙 등에 추가적으로 규정하는 것이 필요하다.

경기도 공동주택관리 요령은 현재와 같이 딱딱한 공문서 형식보다는 그림, 도식 등을 이용해 알기 쉽게 풀이해 놓은 책자로 발간하고 광범위한 배포가 필요하다. 그리고 이와 같은 책자는 현재 입주자 등에게 배포되어야 하며 새로운 입주자가 전입할 경우 관리주체가 반드시 배포하도록 할 필요가 있다. 관리요령에는 전입 및 전출시 신고, 정산관련(관리비, 관리비 예치금 등) 사항, 공동생활 세부규정, 입주자대표회의의 구성 및 역할, 관리비 부과방식(현황 포함), 생활정보 등을 포함하는 것도 고려 해 볼 수 있다.

## 제6장 결론

---

## 제6장 결론

경기도 내 공동주택은 전체주택재고 중 78% 이상을 차지하고 있으며 지속적으로 늘어나고 있다. 이런 현실은 주택정책의 초점이 건설-공급뿐만 아니라 기존주택에 대한 관리에도 맞추어져야 한다는 것을 의미한다.

하지만 현 법제 하에서 경기도가 직접적으로 할 수 있는 것은 민원처리 또는 공동주택관리규약 제/개정 정도에 그치고 있으며 이것도 단지차원의 구체적인 사안에 대해서는 다루기가 어려운 한계를 가지고 있다. 또한 본 연구뿐만 아니라 기존 연구에서도 지속적으로 제기되고 있는, 하지만 큰 진전을 보이지 않고 있는 법제도적, 관리주체간, 관리사안별 쟁점들, 즉 법제의 정비 및 적용범위 변경, 운영주체의 법인화, 장기수선충당금 개선 등에 대해서도 경기도 차원에서 제도적으로 해결하기는 어려운 문제라고 사료된다. 따라서 경기도 공동주택관리에 대한 정책의 목표를 효율성, 투명성, 공정성 및 자율성 향상으로 정할 수 있으나 이를 달성하기 위한 장치의 마련과 실행방법 등에 대해서는 한계를 가질 수밖에 없는 것이 현실이다.

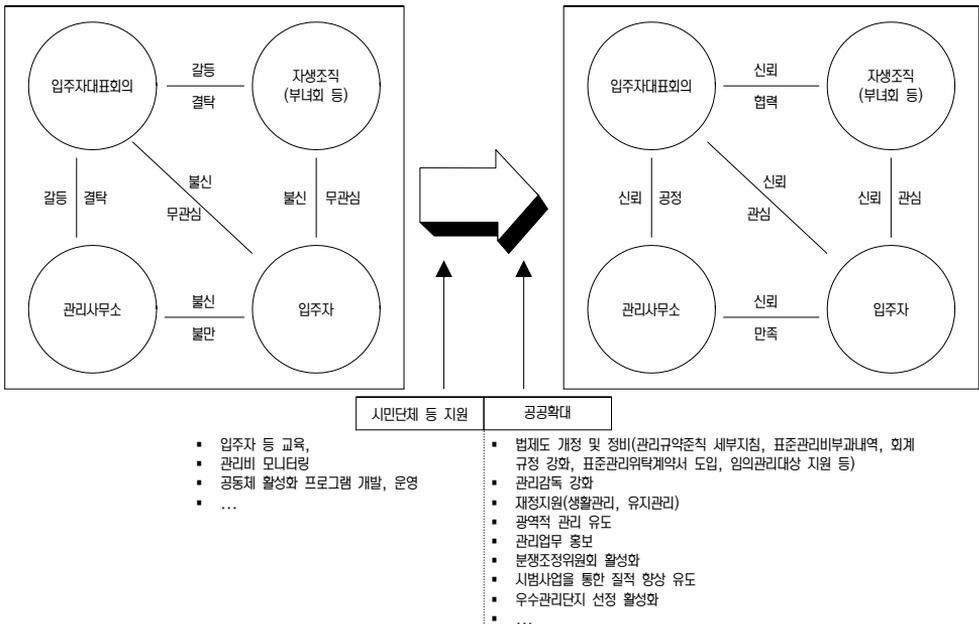
그럼에도 불구하고 경기도는

- ✓ 중앙정부에 공동주택관리법제의 정비(공동주택관리통합법령 마련, 법적용범위의 확대, 입주자대표회의 법인화, 장기수선충당금제도 개선 등)를 지속적으로 요구하며
- ✓ 표준관리비부와 내역서를 작성하고 공동주택관리규약 준칙에 추가함으로써 공동주택관리의 투명성을 직접적으로 향상시킬 수 있는 기회를 제공하고
- ✓ 시설물 유지관리보다는 운영관리와 생활관리 측면이 강조된 현실을 감안, 공동체 활성화 프로그램, 입주자 교육 등에 대한 지원을 고려할 수 있다.

또한 시군의 경우, 행위허가/신고, 안전점검, 관리업체 등에 대한 관리감독 기능뿐만 아니라 현재 추진하고 있는 공동주택관리 보조금 지원 대상을 명확히 하며 시설물 개보수뿐만 아니라 공동체 활성화, 입주자 교육 등 무형적 프로그램으로 확대 지원할 필요가 있다. 이를 위

해 현재는 '지원'에만 초점이 맞추어져 있는 조례에 지원대상, 지원목적, 지원 후 관리부분 등을 보완·강화하는 것이 필요하다.

결론적으로 공동주택관리는 앞서도 강조했듯이 민간이 중심이 된 활동영역이며 공공은 공동주택관리 관련 민간주체들의 행위 기준을 제공하고 이들 간의 관계를 명확히 해 줄 수 있는 법적 틀의 마련과 관리감독 및 부분적 지원의 역할이 강조된다. 다시 말해 공공의 역할은 공동주택관리의 효율성, 투명성, 공정성 향상을 위해 민간의 자율적 기능 강화에 초점을 맞추어야 한다는 것이다. 또한 경기도 공동주택관리에 관련된 정책은 시설물 관리 및 개선을 통한 물리적 환경의 향상뿐만 아니라 입주자의 무관심, 입주자간 또는 입주자, 입주자대표회의, 관리사무소, 부녀회 간의 법적, 재정적 요인에 의한 갈등을 감소시키는 방향에 무게를 두는 것이 바람직하다고 사료된다.



이를 위해 법제도 정비, 관리감독 강화, 생활관리 및 유지관리 관련하여 필요시 재정지원,

관리업무 홍보 및 인지확대, 시범사업 시행 등과 입주자 교육, 관리비 모니터링, 공동체 활성화 프로그램 운영 등 기존 시민단체 활동을 지원할 수 있는 공공지원체계 확립이 필요하다고 판단된다.

# 참고문헌

---

## 참 고 문 헌

- 강혜경 외, 공동주택관리론, 신정, 2003.
- 고철 외, 임대주택 관리제도 연구, 국토연구원, 1997.
- 곽도, 아파트 공동체 활성화와 입주자대표회의의 역할 :분양 아파트를 중심으로, 중앙대 석사, 2004.
- 곽인숙, 주택법개정에 따른 공동주택관리영역에서의 지방자치단체의 역할, 한국가정관리학회지 제21권 제5호 통권 제65호 pp.145-153, 2003.
- 구현식, 공동주택관리제도의 개선방안에 관한 연구, 고려대 석사, 1999.
- 김영혜, 공동주택관리 개선방안에 관한 연구 :공동주택관리규약을 중심으로, 부동산학보 제18집 pp.5-14, 2001.
- 김재구, 공동주택 거주자 만족도 분석을 통한 유지관리 개선방안 연구 :분당지역 민영아파트의 관리적 측면을 중심으로, 중앙대 석사, 2002.
- 김종성, 공동주택관리제도 개선방안에 관한 연구, 건국대 석사, 2003.
- 김태희, 공동주택의 유지관리 성능평가 모델에 관한 연구, 경희대 박사, 2004.
- 박경량, 공동주택 입주자의 관리의무, 법과사회 제21호 pp.249-282, 2001.
- 박래훈, 공동주택의 효율적인 관리방안에 관한 실증적 연구 : 수원시 사례를 중심으로, 경기대 석사, 1994.
- 박소연, 아파트관리문제의 시대적 변천에 관한 연구 : 한국일보 창간호-1991년 사이의 기사를 중심으로, 한양대 석사, 1993.
- 박은규, 아파트 관리서비스 공급체계의 광역화에 관한 연구 :서울 및 수도권 신도시를 중심으로, 한국외국어대 박사, 2001.
- 박은규, 일본의 공동주택 관리제도의 동향과 특징 :맨션관리의 적정화의 추진에 관한 법률을 중심으로, 주택도시 통권 제79호 pp.118-131, 2003.
- 방경식, 공동주택 관리의 합리화 방안, 주택포럼 2002 제1호 통권17호 pp.31-42, 2002.
- 사미인 저, 박경란 역, 새로운 관계형성의 가능성을 보여 준 주택지구관리운동 :프랑스 주거운동, 복지동향 통권 제43호 pp.53-57, 2002.
- 은난순, 거주자의 공동주택관리 업무에 대한 인식과 관리참여 의사, 한국가정관리학회지 제22권 제3호 통권 제69호 pp.35-46, 2004.
- 은난순, 공동주택 관리업무 수행 평가도구 개발, 경희대 박사, 2003.
- 이상학, 공동주택관리에 있어 입주자대표회의의 문제점과 역할개선에 대한 연구 :분쟁사례의 분석을 중심으로, 강원대 석사, 2004.
- 이정현, 공동주택관리 개선방안에 관한 연구, 부산발전연구원, 2002.

장영희, 아파트관리 평가모델 구축방안, 서울시정개발연구원, 2001.

장영희, 공동주택관리제도 개선방안, 서울 시정개발연구원, 1995.

전오식, 공공임대주택 공급제도 및 관리에 관한 개선사항 일고, 서울터전 : 시정연구논총 제10권 통권제37호 pp.322-339, 2004.

한국건설정책연구원, 대한주택관리사협회, 공동주택관리 제도개선을 위한 세미나, 한국건설정책연구원, 2001.

한국도시연구소, 공공임대주택 관리 전문화 방안, 한국도시연구소, 2001.

한국소비자보호원, 아파트 관리비 비교조사 : 서울 및 수도권 중심으로, 한국소비자보호원, 1999.

한수진 외, 아파트 관리비의 영향 요인에 대한 실증 분석, 대한건축학회논문집 : 제19권 제4호 통권 제174호 pp.41-48, 2003.

황근규 외, 공동주택 관리실무, 교학사, 2000.

# 부 록

---

■ 부록 1 : 관리시 적용 법령

(표 부록-1) 관리방법 결정 후 일반관리 시 적용 법령

영57조 3항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제42조제2항 각호에 해당되지 아니하는 범위안에서 주택내부 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위</li> <li>2. 공용부분에 물건을 적치하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위</li> <li>3. 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위</li> <li>4. 가족을 사용하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위</li> <li>5. 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위</li> <li>6. 전기설·기계설·정화조시설 등에 출입하는 행위</li> </ol>
영56조	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항</li> <li>2. 관리비등의 부과내역</li> <li>3. 관리규약·장기수선계획 및 안전관리계획의 현황</li> <li>4. 입주자들의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황</li> <li>5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항</li> <li>6. 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항</li> </ol>
영51조1항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제44조제2항의 규정에 의한 공동주택관리규약개정안의 제안 및 공동주택의 관리에 필요한 제규정(관리규약을 제외한다)의 제정·개정</li> <li>2. 관리비 예산의 확정, 사용료 기준의 결정, 감사의 요구와 결산의 처리</li> <li>3. 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준</li> <li>4. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임명에 관한 사항</li> <li>5. 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량</li> <li>6. 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행</li> <li>7. 법 제47조제1항의 규정에 의한 장기수선계획(이하 "장기수선계획"이라 한다) 및 법 제49조의 규정에 의한 안전관리계획(이하 "안전관리계획"이라 한다)의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우에 한한다)</li> <li>8. 입주자들 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정</li> <li>9. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항</li> </ol>
법 49조	<p>①관리주체는 당해 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 안전관리계획을 수립하고 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 선정하여 이를 시행하여야 한다.</p> <p>②공동주택단지의 각종 안전사고 예방과 방법을 하기 위하여 경비업무에 종사하는 자와 제한의 규정에 의하여 수리된 안전관리계획에 의하여 시설물 안전관리책임자로 선정된 자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장이 실시하는 방법교육 및 안전교육을 받아야 한다.</p> <p>③시장·군수·구청장은 제2항의 규정에 의한 방법교육 및 안전교육을 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 다음 각호의 구분에 의한 기관 또는 법인에게 위임 또는 위탁하여 실시할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 방법교육 : 관할 경찰서장</li> <li>2. 소방에 관한 안전교육 : 관할 소방서장</li> <li>3. 시설물에 관한 안전교육 : 제87조제2항의 규정에 의하여 인정받은 법인</li> </ol>
법50조1항	<p>①관리주체는 공동주택의 기능 및 안전을 유지하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 안전점검을 실시하여야 한다.</p> <p>②관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고 당해 시설의 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.</p>
영55조	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리</li> <li>2. 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거</li> <li>3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행</li> <li>4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리</li> <li>5. 관리규약으로 정한 사항의 집행</li> <li>6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행</li> <li>7. 그 밖에 건설교통부령이 정하는 사항</li> </ol>
영65조1항	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 시설물의안전관리관련특별법시행령 제7조의 규정에 의한 책임기술자로서 당해 공동주택단지의 관리직인원 자</li> <li>2. 법 제55조제1항의 규정에 의하여 당해 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 주택관리사 또는 주택관리사보로서 시설물의안전관리관련특별법시행령 제7조의 규정에 의한 안전점검교육을 이수한 자</li> <li>3. 시설물의안전관리관련특별법 제9조의 규정에 의하여 건설교통부장관으로부터 지정받은 안전진단전문기관</li> <li>4. 건설산업기본법 제9조의 규정에 의하여 시·도지사에게 등록한 유지관리업자</li> </ol>
규칙25조	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽</li> <li>2. 입주자들의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지·부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치</li> <li>3. 공동주택단지안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치</li> </ol>
규칙26조2항	<p>관리주체는 법 제47조제2항의 규정에 의하여 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기전에 조정할 수 있다.</p>
법59조	<p>①자치자치단체의 장은 입주자대표회의, 관리주체 또는 제55조제1항의 규정에 의한 공동주택의 관리사무소장 등에게 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 보호를 위하여 대통령령이 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.</p> <p>②제1항의 규정에 의하여 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</p>
영82조	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주자대표회의의 구성 및 의결</li> <li>2. 관리주체 및 관리사무소장의 업무</li> <li>3. 자치관리기구의 구성 및 운영</li> <li>4. 관리규약의 제정·개정</li> <li>5. 시설물의 안전관리</li> <li>6. 공동주택의 안전점검</li> <li>7. 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련업무</li> <li>8. 법 제42조제2항의 규정에 의한 행위허가 또는 신고 및 동조제3항의 규정에 의한 리모델링허가 관련업무</li> <li>9. 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무</li> </ol>

(표 부록-2) 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 | (주택법 시행령 별표 3)

구분		허가기준	신고기준
용도변경	공동주택	법령의 개정이나 여건의 변동 등으로 인하여 주택 건설기준등에관한규정에 의한 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 통 규정에 적 합한 시설로 용도변경을 하고자 하는 경우로서 전 체 입주자 3분의 2 이상의동의를 얻은 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설		주택건설기준등에관한규정에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범 위안에서 용도를 변경하고자 하는 때
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자의 2/3이상 동의를 얻어 조정시설, 주택단지안의 도로 및 어린이놀이시설을 각각 전횡년적의 1/2의 범위안에서 주차장용도로 변경하는 경우로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 때	주택건설기준등에 관한 규정에서 정한 부대·복리시설의 설치 기준에 적합한 범위안에서 등 규정 제 5조제호 내지 제5호의 규정에 의한 시설외의 시설로 용도를 변경하고자 하는 경우로서 전체 입주자 2/3이상의 동의를 얻은 때
개축·재축·대수선	공동주택	당해 동의 입주자2/3이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위치 및 규모가 종전의 건축물의 범위안인 때	
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 2/3이상의 동의를 얻은 때	
파손·철거	공동주택	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이라고 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 2/3이상의 동의를 얻은 때	노약자나 장애인 편의를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이라고 인정하는 때	
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이라고 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 2/3이상의 동의를 얻은 때	노약자나 장애인 편의를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때
용도폐지	공동주택	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이라고 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 2/3이상의 동의를 얻은 때 법 제38조의 규정에 의하여 공급하였으나 전체 세대가 분양되지 아니한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이라고 인정하는 때	
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이라고 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 2/3이상의 동의를 얻은 때	
비내력벽 철거	공동주택	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 2/3이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 때	
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 2/3이상의 동의를 얻은 때	
신축·증축	공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	신축 또는 증축계획을 법제6조의 규정에 의한 사업계획으로 승인을 얻은 경우로서 신축 또는 증축하고자 하는 건축물의 위치·규모 및 용도가 사업계획으로 승인을 얻은 범위안인 때	
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 2/3이상의 동의를 얻어 허가를 받은 때	건설교통부령이 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때

〈표 부록-3〉 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 II (주택법 시행령 별표 3)

구분		허가기준	신고기준
리모델링	공동주택	<p>사용검사를 받은 후 10년 이상의 기간이 경과된 공 동주택을 통 또는 주 택단 지 단위로 리모델링(사용 검사를 받은 후 20년 미만의 기간이 경과 된 공동주 택에 대하여는 증축하는 행위를 제외한다)하고자 하는 경우로서 다음 각목 의 사항을 충족하고, 통 또는 단지 전체 소유자의 동의를 얻은 후 구조안전 에 지장이 없다고 시장· 군수· 구청장이 인정하는 때. 다만, 시장·군수· 구청장이 구조안전에 이상이있다고 판단하여 그 보완 을 요구한 경우에는 신청 지는 그 요구사항을 이행 한 후에 관계전 문(건축 법시행령 제11조제3제항 의 규정에 의한 구조기술 사등 또는 시설물의안전관리에관한특별법시행령 제11조제3항의 규정에 의한 건축분야 안전진단전문기 관중 구조기술사등을 보유하고 있는 기관을 말한다)의 구조안전에 대한 확인을 거쳐 시장· 군수· 구청장의 인정을 받아야 한다.</p> <p>가. 별도의 등의 증축 등 에 의하여 세대를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것 이 아닐 것</p> <p>나. 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아닐 것</p>	
	입주자 공유가 아닌 복리시설	<p>사용검사를 받은 후 10년 이상의 기간이 경과된 복 리시설을 리모델링 (증축은사용검사를 받은 후 20년이상의 기간이 경과된 공 동주택 리모델링과 동시에하는 경우에 한하며, 기존건축물 연면적 합계의 10분의 1 이 내이어야 하고, 증축범위는 건축법시행령제6조제2항제2호 나목에 의한다) 하고자 하는 경우로서 복리시설 전체 소유 자의 동의를 얻은 후 구조안전에 지장이 없다고 시 장· 군수· 구청장이 인정 하는 때</p>	

■ 부록 2 : 경기도 공동주택 관리규약 준칙

제1장 총 칙

**제1조 [목적]** 이 규약은 주택법 제44조제2항 및 동시행령 제57조제1항의 규정에 의하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 “입주자 및 사용자” (이하 “입주자 등” 이라 한다)의 공동이익을 증진하고 양호한 주거환경을 확보함을 그 목적으로 한다.

**제2조 [적용범위]** 이 규약은 경기도 ○○시(군) ○○구 ○○동(읍,면) ○○번지 소재 ○○아파트 단지 내의 공동주택, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물의 관리 및 사용에 관하여 적용한다.

**제3조 [용어 정의]** 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “입주자” 라 함은 당해 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계 존비속을 말한다.
2. “사용자” 라 함은 입주자 이외의 자로서 공동주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.
3. “입주자등” 이라 함은 입주자 및 사용자를 말한다.
4. “전유부분” 이라 함은 집합건물의소유및관리에관한법률 제2조제1호 규정의 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
5. “공용부분” 이라 함은 전유부분 이외의 건물부분, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 말한다.
6. “공동주택 등” 이라 함은 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설을 말한다.
7. “주택단지” 라 함은 주택법 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획의 승인을 얻어 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설한 일단의 토지를 말한다.
8. “관리주체” 라 함은 공동주택 등을 관리하는 자치관리기구의 관리사무소장, 주택관리업자, 사업주체를 말한다.
9. “리모델링” 이라 함은 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축개축 또는 대수선을 하는 행위를 말한다.
10. 그 밖의 용어에 대하여는 주택법 등 관계법령에서 정의한 용어와 같다.

**제4조 [관리대상과 전유부분 및 공용부분의 범위]** ①이 규약의 관리대상은 [별표 1]과 같다.

②전유부분은 제3조제4호에서 정의한 구분소유권의 목적인 건물부분을 말하고 그 범위는 [별표 2]와 같다.

③공용부분은 제2항의 전유부분을 제외한 주택부분부대시설 및 복리시설과 그 대지 및 부속물을 말하며 그 범위는 [별표 3]과 같다.

**제5조 [관리기구 등]** ①입주자등은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 주택법시행령 제50조제1항의 규정에 의한 입주자대표회의와 주택법 제2조제12호각목의 1에 의한 관리주체를 둔다.

②입주자대표회의의 회의실과 관리주체의 관리기구는 본 단지 내의 관리사무소 건물에 설치한다.

③입주자대표회의는 의결기구로서 이 규약에서 정하는 사항을 의결하고 관리주체의 업무를 감독할 책임을 지며, 관리주체는 집행기구로서 선량한 관리자의 주의로 관계법령 및 이 규약과 입주자대표회의에서 의결한 사항에 따라 관리할 책임을 진다

**제6조 [규약 등의 준수 의무]** 입주자등은 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 주택법령 및 공동주택관리에 관계되는 법령과 이 규약 및 이 규약에 따른 제규정(이하 “관계규정”이라 한다)을 준수하여야 한다.

**제7조 [규약의 효력]** ①이 규약은 주택법 제44조제3항의 규정에 의하여 입주자의 지위를 승계한 자(경락을 받아 취득한 자를 포함한다)에 대하여도 그 효력이 있다.

②제4조 관리대상의 사용방법에 대하여 이 규약에 정한 내용은 사용자 및 점유자에 대하여도 입주자와 동일한 효력을 지닌다.

## 제2장 입주자등의 권리 의무

**제8조 [입주자등의 자격]** ①입주자의 자격은 공동주택 1세대의 구분소유권을 취득한 때에 발생하고, 그 구분소유권을 상실한 때에 소멸한다.

②사용자의 자격은 1세대의 주택 전세권 및 임차권 등을 취득한 때에 발생하고 그 권리를 상실한 때에 소멸한다.

③공동주택에 입주한 입주자들은 지체없이 별지 제1호 서식에 의한 입주자 명부를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다.

④입주자들의 자격을 상실한 자는 이 규약과 관련한 일체의 권리를 상실한다.

**제9조 【입주자들의 권리】** ①입주자들은 주택법령에서 정한 사항 외에 다음 각호의 권리를 갖는다.

1. 전유부분을 주거의 목적으로 사용할 수 있는 권리
2. 공용부분을 관계규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리
3. 당해 동의 동별대표자를 선출하는 선거권 및 불신임권
4. 제17조제3항단서에 의한 입주자대표회의 회장 선출권 및 제18조제4항의 규정에 의한 입주자대표회의 해산권
5. 관리업무 전반에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에게 의견 진술권
6. 기타 이 규약에 정한 권리

②주택법시행규칙 제23조제1항단서규정에 의하여 구분관리는 단위별 입주자들의 과반수의 서면동의의 외에 전체 입주자들의 3분의 2이상의 서면동의로 결정하며, 동조동항제4호에서 “그밖에 관리규약으로 정하는 사항” 이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 공동 또는 구분 관리규약의 제정안
2. 공동 또는 구분 입주자대표회의의 구성안
3. 공동 또는 구분 관리기구의 운영안
4. 공동 또는 구분 관리구역의 범위 및 경계선
5. 재건축 및 리모델링의 추진으로 공동 또는 구분의 관리방법의 변경

**제10조 【의결권 행사】** ①1세대의 주택에서는 하나의 의결권을 갖는다.

②1세대의 주택을 2인 이상이 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.

③입주자들은 서면 또는 대리인에 의하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 대리인에 의한 의결권은 당해 주택의 거주자(무능력자를 제외한다)이어야 한다.

**제11조 【입주자들의 총의】** ①입주자들은 주택법령에서 정한 사항 외에 다음 각호의 사항은 전체

(제1호의 경우에는 당해 동) 입주자 등의 과반수의 서면동의로 결정한다. 다만, 동별대표자의 불신 임은 당해 동 입주자등의 3분의 2이상 서면동의로, 입주자대표회의의 해산 및 개선에 대하여는 전체 입주자등의 3분의 2이상 서면동의로 결정한다.

1. 당해 동의 동별대표자 선출
2. 제17조제3항단서규정에 의한 입주자대표회의 회장의 선출

②입주자등이 주택법령과 이 규약에 따라 의결하여 작성한 서류는 관리주체가 보관한다.

**제12조 【입주자등의 의무】** ①입주자등은 주택법령에 정한 사항 외에 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상 및 제반시설의 유지·관리를 위하여 다음 각호의 의무를 진다.

1. 관계규정의 준수 의무
2. 전유부분을 주거의 용도로만 사용하는 의무
3. 제반시설을 선량한 관리자의 주의로 사용·보전 및 유지할 의무
4. 공동생활의 질서를 지킬 의무
5. 관리주체의 안전점검 및 그 진단 결과로 이용제한 또는 보수 등의 조치에 협조할 의무
6. 시설물의 이용에 대한 안전수칙 준수 및 공사장 등의 통제에 협조할 의무
7. 그밖에 공동주택의 유지·관리를 위하여 지켜야 할 의무

②입주자가 그의 소유인 주택을 사용자에게 임대차 등을 한 경우 관리비사용료의 체납분에 대하여는 당해 입주자가 부담할 책임이 있다.

③입주자등은 관리주체가 건물을 점검하거나 수리하기 위하여 공동주택의 전유부분에 출입하고자 하는 경우에는 특별한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

**제13조 【업무방해 금지】** 입주자등은 제1조의 목적 달성을 위한 입주자대표회의 및 관리주체의 업무를 관여하거나 기타 이 규약에 정한 목적 달성에 방해되는 행위를 하여서는 아니된다.

**제14조 【배상책임 등】** ①입주자등이 고의 또는 과실로 공용부분·시설물 및 다른 입주자등의 전유부분을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 하며, 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.

②입주자등이 소유 또는 점유하는 전유부분의 시설 등에서 누수·누출 등으로 타 입주자등의 시설 또는 관리주체에게 피해를 입혔을 경우 원상회복을 위한 공사 등에 협조하고 이에

배상할 책임이 있다.

③관리주체는 제12조제3항에 의하여 입주자 등이 거주하는 공동주택의 전유부분에 출입하여 건물을 점검하거나 수리하는 과정에서 전유부분에 설치된 시설 등을 훼손한 경우 지체없이 원상복구하여야 하며 입주자 등은 관리주체의 출입을 거부함으로써 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우 그 손해를 배상하여야 한다.

**제15조 【권라의무의 승계】** ①관리주체는 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도관리바사용료 및 장기수선충당금 등의 채권을 행사할 수 있다.

②제납된 관리비 등은 입주자의 지위를 승계한 자(특별승계인을 포함한다. 이하같다)가 부담하여야 한다.

③입주자대표회의에서 의결한 사항은 입주자등의 지위를 승계한 자에게도 그 효력이 있다.

### 제3장 입주자대표회의

**제16조 【동별대표자 선출】** ①입주자대표회의를 구성하는 동별대표자의 정원은 총 〇〇명으로 두되, 주택법시행령제50조제1항의 규정에 의하여 각 동별로 세대수에 비례하여 선출하는 동별대표자는 다음 각호와 같다.

1. 〇동 〇명    2. 〇동 〇명    3. 〇동 〇명
4. ~            5. ~

②동별대표자는 해당 동(라인별 및 층별을 기준으로 선출하는 경우에는 통로 또는 층별로, 2동 이상을 기준으로 선출하는 경우에는 그 동(예: 1,2동을 말한다)의 입주자등의 과반수의 서면동의로 선출한다. 이때 2인 이상이 복수출마 하는 경우 제20조제1항의 규정에 따라 선거관리위원회에서 정한 선출방법에 따른다.

**제17조 【입주자대표회의의 구성】** ①입주자대표회의는 제16조제1항의 규정에 의하여 두는 동별대표자 정원을 구성원(이하 “구성원” 이라 한다)으로 한다.

②입주자대표회의에는 다음 각호의 임원을 둔다.

1. 회장 1인
2. 이사 〇인(회장을 포함하여 3인 이상) 이상

### 3. 감사 1인 이상

③회장은 동별대표자중에서 호선한다. 다만, 회장은 입주자등의 10분의 1이상의 서면 요구가 있는 때에는 선출된 동별대표자중에서 입주자등의 과반수의 찬성으로 선출한다.

④이사 및 감사는 입주자대표회의의 구성원중에서 제안하여 그 과반수의 찬성으로 선출한다.

⑤입주자대표회의 임원의 업무범위는 다음과 같다.

1. 회장 : 주택법시행규칙 제21조제3항에서 정한 사항
2. 이사 : 주택법시행규칙 제21조제4항의 규정에 의거 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수 의결로 정하는 자 순으로 그 직무를 대행한다.
3. 감사 : 주택법시행규칙 제21조제5항에서 정한 사항

**제18조 【동별대표자의 결격사유 등】** ①동별대표자의 자격은 주택법시행령 제50조제3항의 규정에 의하여 동별대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지안에서 주민등록을 마친 후 6월이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 주택법시행령 제50조제2항 단서의 규정에 의한 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자로 선출된 경우를 제외한다)거주하고 있는 입주자(건물등기부상과 주민등록이 일치하는 경우를 말한다)로 하며, 입주자라 하더라도 다음 각호의 1에 해당하는 자는 동별대표자가 될 수 없다.

1. 미성년자, 금치산자, 한정치산자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날로부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간중에 있는 자
5. 거짓 또는 부정한 방법으로 선출된 자
6. 임기만료 전에 사퇴한 후 3년이 경과되지 아니한 자 (전체 입주자대표회의가 해산된 경우는 제외한다)
7. 당해 공동주택 관리업무와 관련 물의를 일으켜 입주자 등으로부터 불신임을 당했거나, 입주자대표회의에서 제명 또는 해임된 자
8. 당해 공동주택을 위탁관리하는 주택관리업자의 소속 임직원 또는 자치관리기구의 임직원
9. 당해 공동주택에 각종 공사 또는 용역을 공급하는 업체의 임직원

10. 제30조제1항의 선거관리위원회 위원

②동별대표자가 다음 각호의 1에 해당될 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결로 해임할 수 있다. 이 경우 제5호 내지 제8호에 해당하는 자는 당연히 해임된 것으로 본다.

1. 고약중과실 등으로 관계규정을 위반한 때
2. 각종 공사업체용역업체로부터 금품수수 등을 한 때
3. 동별대표자로서 심히 품위를 손상하는 행위를 한 때
4. 동별대표자가 아닌 자로 하여금 그 업무를 대리하게 하는 등 직무를 해태한 때
5. 관리비사용료 및 장기수선충당금 등을 0개월 이상 연체한 때
6. 특별한 사유 없이 계속하여 0회 이상 회의에 불참한 때
7. 당해 공동주택에서 주택법에 의하여 과태료 처분을 받거나 벌금 이상의 형을 선고받은 때
8. 동별대표자를 선출한 해당 동의 입주자들의 3분의2이상이 불신임 서면동의를 한 경우

③제2항 제1호 내지 제4호, 제6호, 제7호에 해당하는 자를 입주자대표회의에서 해임하고자 할 때에는 당사자를 출석시켜 의견을 진술하게 할 수 있으며, 당사자가 출석하지 않는 경우에는 의견이 없는 것으로 본다. 이 경우 당사자는 의결권이 없으나 구성원 의결정족수에는 포함한다.

④입주자대표회의가 고의 또는 중과실에 의한 하자로 입주자들에게 재산상의 손실 등을 끼친 때에는 입주자들은 그 해산 및 개선을 입주자들의 3분의 2이상의 서면동의로 결정할 수 있으며, 해산이 결정된 경우의 효력은 입주자들의 3분의 2이상의 서면동의 즉시 발효되므로, 관리주체는 즉시 동 관리규약의 규정에 따라 선거절차를 진행하여야 한다.

**제19조 【동별대표자 및 임원의 임기 등】** ①동별대표자의 임기는 2년(○○년도 0월 0일부터 00년도 0월 0일 까지)으로 하며, 1회에 한하여 중임(소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속의 임기산정은 한 사람으로 본다) 할 수 있다. 다만, 제16조제1항 규정에 의한 동별대표자 정원의 과반수가 선출되지 않아 보궐선거를 통하여 동별대표자를 추가선출하는 경우에는 연임제한을 적용하지 아니할 수 있다.

②동별대표자의 궐위가 있는 경우에는 그 궐위 일로부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다. 다만, 잔임기간이 180일 미만인 경우에는

임기에 산정하지 아니하며 잔임기간이 90일 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

③임원의 임기는 당해 동별대표자의 임기동안으로 한다.

④임원은 동별대표자의 자격을 상실한 때에는 그 자격이 상실된다.

⑤임원의 궐위가 있는 경우에는 궐위 일로부터 30일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다. 다만, 잔임기간이 180일 미만인 경우에는 임기에 산정되지 아니한다.

**제20조 【동별대표자의 선출공고 등】** ①동별대표자의 선출을 위한 공고문에는 다음 각호의 사항을 포함하여야 하며, 임기만료 ○○일전에 공고한다.

1. 선출인원(동별 선출인원 포함) 및 임기
2. 선출기간
3. 후보등록기간
4. 후보등록장소(관리사무소)
5. 후보등록서류
  - 가. 후보등록신청서(반명함판 사진 부착) 1부
  - 나. 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부
  - 다. 등기부등본(접수일로부터 1개월 이내 발행) 1통
  - 라. 주민등록등본(접수일로부터 7일 이내 발행) 1통
  - 마. 당해 동의 입주자등 10인 이상의 추천서 1부
6. 선출방법(제16조제2항)
7. 후보등록자격(제18조관련)
8. 그밖에 필요한 사항

②입주자대표회의는 동별대표자의 선출을 위한 선거관리위원회 운영규정을 두어야 한다. 다만, 최초의 입주자대표회의의 구성을 위한 동별대표자를 선출하는 경우를 제외한다.

③선거관리위원회는 선출된 동별대표자의 명단과 임기 등을 지체없이 공고하여야 한다. 다만, 최초의 입주자대표회의의 구성의 경우 관리규약의 제정일과 임기 시작일이 차이가 발생하는 경우 임기를 부칙에 별도로 정하여야 한다.

**제21조 【회의개최】** ①주택법시행령 제51조제2항의 규정에 의하여 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의로 구분하고, 회장이 이를 소집하고 의장이 된다.

②정기회의는 매분기 개최한다.

③임시회의는 주택법시행령 제51조제2항각호의 사항 외에 다음 각호의 경우에 개최한다.

1. 회장이 필요하다고 인정하는 때

2. 감사결과 관리주체 또는 입주자대표회의에 부정이 있다고 인정할 수 있는 소명이유와 소집자료 등을 명시하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때

3. 관리주체가 회의의 소집이유 등 명시하여 회의소집을 요청하는 때

④관리사무소장 또는 해당분야 관리책임자(안전이 있는 경우에 한한다)는 회의에 참석하여 소관업무를 보고하고 해당 안전에 대하여 발언할 수 있다.

⑤회장은 회의를 개최함에 있어 통장(리장)·반장·자생단체(부녀회 등)·입주자등 및 이해관계자의 요청이 있는 경우 공동주택관리의 투명화를 위하여 회의를 방청하게 하여야 하며, 필요한 경우 의견을 진술하게 할 수 있다. 다만, 방청자가 회의의 진행을 방해하는 경우 회장은 퇴장을 명할 수 있다.

**제22조 【회의소집 절차】** ①회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 이사장 소의안을 동별대표자에게 통보하고 입주자등이 알 수 있도록 지체없이 게시판과 홈페이지(단지 내 구축된 경우에 한한다. 이하같다)등에 게시하여야 한다.

②제1항의 규정에 불구하고 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 긴급을 요하는 경우에는 개회 전일까지 통지할 수 있다.

③동별대표자가 선출되어 입주자대표회의의 구성을 위한 최초의 회의소집은 관리주체가 하며, 이때의 회의진행자는 선출된 동별대표자중에서 연장자가 한다.

**제23조 【의결사항】** ①입주자대표회의는 주택법시행령 제51조제1항제1호 내지 8호와 제9호의 규정에 의거 그밖에 관리규약으로 정하는 다음 각호의 사항을 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

1. 관리비에치급의 증액에 관한 사항
2. 공동주택관리와 관련이 있는 부녀회(어머니회) 등 자생단체의 운영기준
3. 그밖에 관리주체가 주택법시행령 제55조제1항의 규정에 의한 업무집행을 위해 의결을 요청한 사항
4. 입주자등 10인 이상의 연명으로 제안하는 사항
5. 주택법시행령제67조제1항제1호의 규정에 의한 분쟁조정위원의 추천

②의안은 당해 입주자대표회의의 구성원(동별대표자) 또는 관리사무소장이 작성할 수 있다. 다만, 회장은 동별대표자가 작성한 의안은 관리사무소장의 검토의견을 첨부하게 할 수 있다.

③의안을 제출하는 자는 사전에 회의에 상정할 의안("회의 목적"을 말한다)을 갖추고 근거자료 등

사유를 붙여 이를 회장에게 제출하여야 하며, 회장은 이를 검토한 후 관계규정에 위반되는 사항은 그 이유를 명시하여 반려하여야 한다.

④입주자대표회의는 주택법시행령 제56조의 규정에 의한 관리현황을 입주자들에게 공개하고자 할 경우 관리주체에게 당해 인터넷 홈페이지 등을 구축하게 할 수 있다.

**제24조 【의결방법】** ①회의의 성원과 의결은 주택법시행령 제51조제1항의 규정에 의하여 관리규약 제17조제1항에서 정한 구성원 과반수의 찬성으로 한다.

②동별대표자는 대리할 수 없다. 다만, 제22조의 규정에 의하여 통보 받은 회의에 참석할 수 없는 불가피한 사정이 있는 경우에는 회의안건에 대하여 서면으로 본인의 의견을 회장에게 제출할 수 있으며, 이 경우 출석한 것으로 본다.

③입주자대표회의는 선출된 동별대표자가 제17조제1항에서 정한 구성원의 과반수에 미달하는 경우에는 주택법시행령 제51조제1항각호의 사항을 의결할 수 없다.

④회의에서 일단 부결된 의안은 당해 회의 중에는 다시 발의하거나 심의하지 못한다.

**제25조 【재심의】** ①관리주체는 입주자대표회의에서 의결한 사항이 관계규정에 위반된다고 판단하는 경우에는 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있으며, 입주자대표회의는 이를 다시 심의하고 그 결과를 관리주체에게 통보하여야 한다.

②제1항의 재심의 요청서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 의결한 사항
2. 관계규정 및 그 규정을 위반하는 내용
3. 처리방안

**제26조 【회의록】** ①회장은 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 출석한 동별대표자 전원의 서명을 받은 후 주택법시행령 제51조제4항의 규정에 의하여 관리주체가 보관 및 집행하도록 통보하여야 한다.

②관리주체는 공동주택의 입주자들이 관리의 투명화를 위하여 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1의 경우에는 서류의 열람과 복사를 입주자대표회의에서 의결로 열람 또는 복사의 범위를 제한할 수 있다.

1. 공사용역 입찰계약의 예정가액, 단, 낙찰자 결정전까지로 한다.

2. 개인정보 및 개인의 명예훼손 등이 예상되는 신상정보에 관한 부분
3. 작성 또는 진행중인 안건 등

**제27조 【겸임금지】** 당해 단지를 위탁관리하는 주택관리업자 소속 임직원과 자치관리기구의 임직원은 동별대표자를 겸임할 수 없다.

**제28조 【운영비】** ①입주자대표회의는 그 업무수행에 필요한 입주자대표회의 운영비의 지급여부 및 그 금액을 입주자대표회의의 운영비사용규정(“운영비사용규정”이라 한다. 이하 같다)으로 정할 수 있다.

②제1항에 의하여 운영비사용규정을 제정(개정을 포함한다)하는 경우 그 규정안을 2주이상 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 공시하여 입주자등의 충분한 의견수렴을 거쳐야 한다.

③입주자대표회의는 운영비사용규정에 의한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 입주자등의 열람청구가 있거나 자기 비용으로 복사요구가 있는 경우 이에 응하여야 한다.

**제29조 【입주자대표회의의 의무와 책임】** ①입주자대표회의의 구성원은 관계규정을 준수하고, 입주자등을 위하여 맡은 업무를 성실히 수행할 의무를 진다.

②입주자대표회의의 구성원은 고의 또는 중과실로 인하여 입주자등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③입주자대표회의는 관리주체의 업무에 대하여 감사 및 감독을 실시하되, 그 업무를 부당하게 간섭하거나 대신하여서는 아니된다.

④입주자대표회의와 관리주체는 상호간에 부당하게 간섭하거나 압력을 행사할 수 없으며 이로 인하여 사고가 발생할 때에는 그 손해배상의 책임을 진다.

**제30조 【선거관리위원회】** ①동별대표자를 선출하기 위하여 구성하는 선거관리위원회(이하 "위원회"라 한다)는 동별대표자 선출 공고일 10일전에 다음 각호와 같이 구성한다. 이 경우 당해 공동주택의 동별대표자로서 해임된 적이 있는 자는 위원이 될 수 없다.

1. 위원장은 위원의 과반수 동의를 받아 위원 중에서 호선한다.
2. 위원은 〇〇인 이내에서 입주자대표회의가 구성하되, 단지내 지방자치단체의 하부조직인 통장(면에는 리장)·반장과 자생단체인 부녀회장 및 노인회장 등을 2분의 1이상 포함하여야 한다.

3. 입주자대표회의가 없는 때(최초 및 해산된 경우 등을 말한다)에는 관리사무소장이 선거관리위원회를 구성하여야 한다.
4. 위원이 동별대표자로 출마하는 경우에는 그 위원의 자격이 자동 상실된다.
  - ②위원회는 입주자중에서 관계규정에 따라 자격이 있는 자가 동별대표자로 선출될 수 있도록 하여야 한다.
  - ③위원회는 부정한 방법으로 선출되거나 등록된 자는 이를 무효로 하고 재선출하여야 한다. 이 경우 재선출 절차와 방법은 제20조의 규정에 의한다.
  - ④관리사무소장은 위원회가 구성될 수 있도록 통장반장 및 부녀회 등을 포함하는 주민회의를 소집할 수 있으며, 위원회가 구성된 경우에는 선출에 필요한 행정업무를 지원하여야 한다.
  - ⑤의사결정은 위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 한다.
  - ⑥위원회의 구성임기, 선거 및 선출에 관하여 이 규약에 정하지 아니한 사항은 선거관리규정으로 정한다.
  - ⑦동별대표자의 선출이 완료된 경우 동 위원회는 자동 해산된다. 이 때 위원장은 선거관리에 관한 일체의 관련서류 등을 관리주체에 인수인계하여 보관토록 하고, 입주자 등이 관련서류의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 제37조제2항의 규정을 준용한다.

#### 제4장 자치관리

**제31조 【자치관리기구의 구성 및 운영】** ①입주자등이 관리방법을 자치관리로 결정한 경우 입주자대표회의는 주택법 제43조제4항의 규정에 의하여 자치관리기구를 구성하여야 한다.

②입주자대표회의는 관리사무소장으로 하여금 관계규정에 적합하게 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하도록 한다.

③주택법시행령 제53조제2항의 규정에서 감독이라 함은 입주자대표회의가 관리주체의 행위를 감시하고 그에 대하여 필요한 요구사항(업무에 대한 처리기준시정추진취소정지 등)을 주택법시행령 제51조제1항의 규정에 의한 의결절차를 거쳐 관리주체에게 서면통보 함으로서 그 행위의 합법성 및 합목적성을 보장하는 행위를 말한다.

**제32조 【자치관리기구의 직원의 자격 요건】** 다음 각호에 해당하는 자는 자치관리기구의 직원(관리사무소장을 포함한다)이 될 수 없다

1. 관계법령에 적합한 법정자격을 소지하지 아니한 자

2. 병역기피자 및 군무이탈자
3. 의료기관의 건강진단 결과 맞은 업무를 수행할 수 없다고 판정된 자
4. 주민등록법상의 주민등록이 말소되거나 없는 자
5. 제27조(겸임금지)의 규정에 의한 동별대표자
6. 그밖에 관계규정에서 정하는 자

**제33조 【인사보수책임】** 이 규약에 정하지 아니한 자치관리기구 직원의 담당업무와 인사보수 및 책임 등은 입주자대표회의에서 근로기준법에 의하여 취업규칙 및 인사규정 등으로 정한다.

## 제5장 위탁관리

**제34조 【주택관리업자 선정】** ①입주자들이 관리방법을 위탁관리로 결정한 경우 주택법시행령 제52조의 규정에 의하여 주택관리업자를 선정하여야 한다.

②입주자들을 대표하여 입주자대표회의의 회장은 선정된 주택관리업자와 위수탁관리 계약을 체결하여야 한다.

③위수탁관리 계약기간은 0년으로 한다.

④주택관리업자의 선정은 공개경쟁의 입찰에 의한다. 다만, 주택법시행령 제52조제4항 단서규정에 의거 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우에는 사전에 다음 각호의 사항을 입주자들이 알 수 있도록 10일 이상 게시판과 홈페이지 등에公示하여야 한다.

1. 계약기간의 만료되는 날
2. 주택관리업자 상호(개인 또는 법인 명칭)
3. 전체 입주자들의 10분의 1이상의 이의가 없을 경우 입주자들의 서면동의 없이 입주자대표회의의 구성원 3분의 2이상의 찬성만으로 결정한다는 내용
4. 다시 계약하는 경우 그 계약기간
5. 계약서
6. 재계약에 이의가 있는 경우 이의서 제출방법 등
7. 그밖에 필요한 사항

⑤주택관리업자를 선정할 때에는 다음 각호의 서류를 확인하여야 한다.

1. 주택관리업등록증
2. 사업자등록증
3. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본)

4. 납세필증(국세 및 지방세)
5. 주택관리업자 보유 기술인력장비 등과 배치될 관리사무소장의 인적사항
6. 최근 1년간 공동주택의 관리실적
7. 기타 재무상태 등 입주자대표회의에서 입찰공고조건에 부하는 사항

**제35조 【위탁업무 등】** ①관리업무의 위탁 범위는 주택법시행령 제55조제1항각호의 규정에 의한 관리주체의 업무로 한다.

②위수탁관리계약서에는 다음 각호의 사항을 포함하되, 명료하게 작성하여야 한다.

1. 목적
2. 용역의 대가
3. 계약기간
4. 주택관리업자 2인의 연대보증서(계약이행보증보험증권으로 갈음 가능)
5. 대금지급 및 방법
6. 관리기구의 조직 구성
7. 관리비에지급 사용 등
8. 책임한계 및 손해배상책임
9. 제3항 각호에 해당하는 경우 계약의 해제 및 해지
10. 그밖에 필요한 사항

③입주자대표회의는 주택관리업자가 다음 각호의 1의 사유가 있는 때에는 계약을 해제 또는 해지하여야 한다.

1. 재무상태, 보유 기술인력 및 장비 등의 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 때
2. 금품제공 등 부정한 행위로 계약을 체결한 때
3. 등록말소 또는 영업정지 처분을 받은 때
4. 특별한 사유없이 계약을 불이행한 때

④입주자대표회의의 회장은 위수탁관리계약을 체결하는 주택관리업자에 대하여 관계 규정 및 계약의 성실한 이행에 대한 서약서를 징구하여야 한다.

⑤위수탁계약의 체결은 [별첨] "공동주택 위수탁관리계약서"에 의한다.

**제36조 【위수탁관리계약서 열람 등】** ①위수탁관리계약서에는 입주자등 및 관리직원 등 관리에 이해관계를 가진 자의 기본적인 권리를 침해하는 내용이 포함되어서는 아니된다.

②입주자대표회의는 입주자등이 위수탁관리계약서의 열람 및 복사를 요청한 때에는 이에 응하여야 한다.

## 제6장 관리주체의 업무 및 책임

**제37조 [관리주체의 업무]** ①관리주체는 주택법시행령 제55조제1항제5호에서 "공동주택 관리규약으로 정한 사항의 집행"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 공사용역등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사
2. 제40조의 규정에 의한 재해보험의 가입
3. 제75조의 규정에 의한 규약 위반자 및 질서 문란자에 대한 조치
4. 그밖에 이 규약에서 정한 업무

②공동주택의 입주자등이 관리의 투명화를 위하여 월별로 관리바사용료 및 장기수선충당금(이하 "관리비등"이라 한다)의 징수사용보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 보관한 자료의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다. 다만, 이에 응함으로써 당해 공동주택 관리업무에 지장을 준다고 판단되는 사항은 입주자대표회의에서 의결로 복사범위를 제한할 수 있다.

③경비원은 단지 내에서 거동이 수상한 자 등에 대하여는 경비실 및 관리사무소까지 동행할 것을 요구할 수 있으며, 경비원의 저지를 거부하는 경우 즉시 관리사무소에 보고하여야 한다.

④경비원은 단지 내에서 위험한 행위를 하는 자가 있거나 공동생활질서를 지키지 아니하는 자가 있을 때에는 이를 제재할 수 있으며, 단지 내의 원활한 교통 흐름을 위하여 단지내 도로 및 주차장의 차량을 통제할 수 있다.

**제38조 [자료의 종류 및 열람방법 등]** ①관리주체가 보관 및 관리하는 자료의 종류는 다음 각호와 같다.

1. 관리규약
2. 설계도서장비내역장기수선계획서 및 안전관리계획서 등 시설관련 서류
3. 입주자대표회의 회의록
4. 관리바사용료의 부과징수현황 및 이에 관한 회계서류
5. 장기수선충당금의 적립 및 사용에 관한 서류
6. 관리비에지급의 내역

7. 각종 계약서
8. 직원인사기록카드 및 근무일지 등
9. 그밖에 관리업무에 필요한 서류

②입주자들은 관리주체의 업무를 방해하지 않는 범위내에서 단일건으로 제1항의 서류의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구할 수 있으며, 관리주체는 제26조제2항 다음 각호의 경우를 제외하고 그 요구에 응하여야 한다.

**제39조 【관리주체의 동의 기준】** ①입주자 등은 주택법시행령 제57조제3항의 규정에 의거 다음 각호의 행위에 대하여는 관리주체의 동의를 얻어야 하며, 관리주체는 동의를 함에 있어 입주자들의 추가적인 동의가 필요하다고 판단될 경우에는 이에 대한 기준 및 범위를 따로 정할 수 있다.

1. 공용부분에 물건을 적재하거나 이로 인해 통행피난 및 소방을 방해하는 사항
  - 가. 입주자들에게 이익이 있거나 필요하다고 판단되는 행위(다만, 단지내 상가 입점자의 권익을 침해하지 않은 범위 내에 한한다)
    - 자생단체가 농수산물 직거래바자회 등의 목적을 위해 물건을 주차장 또는 단지내 도로에 일시적으로 적재하는 행위
    - 주차장을 주차 외의 용도로 일시 사용하는 행위
  - 나. 입주자들에게 피해가 발생한다고 판단되는 행위는 부동의
    - 세대내 과외(피아노, 놀이방, 합숙소, 공부방 등)등을 하는 행위
    - 자동차를 소방차 전용구역에 주차하거나 주차구역 외의 장소에 주차하여 통행을 방해하는 행위
    - 건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
    - 차로에 물건을 적재하거나 자동차를 주차시키는 행위는 소방훈련 등 특별한 경우를 제외하고는 금한다.
    - 2.5톤 이상의 화물차 또는 대형버스 등의 주차행위
2. 광고물표지물 또는 표지를 설치하거나 부착하는 사항
  - 가. 지정된 장소에 부착하거나 입주자들에게 홍보가 필요하다고 판단되는 행위는 동의
    - 정부기관에서 지정된 게시판에 부착하는 행위
    - 입주자들에게 유익한 정보를 제공하는 행위

- 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위
- 나. 지정된 장소 외의 장소에 부착하거나 미관을 해치는 행위는 부동의
  - 대형 광고물을 단지 안에 설치하는 행위
  - 발코니 전면과 건물 외벽을 이용하는 광고 행위◦ 광고물선전물 등 스티커를 부착하는 광고 행위(지정된 장소는 제외)
- 3. 가축을 사육하거나 방송시설을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 사항
  - 가. 가축을 사육하는 행위
    - 개, 고양이, 토끼, 쥐, 닭 등 가축을 애완용으로 기르는 행위
    - 뱀, 파충류 등을 애완용으로 기르는 행위
    - 조류를 기르는 행위(앵무새 등 작은 새에 한한다)
  - 나. 방송시설 등을 사용하는 행위
    - 확성기, 비상방송시설 등을 사용하는 행위는 전체 입주자등에게 필요한 경우에만 동의
  - 다. 약기 등을 사용함으로써 다른 세대에 이의가 있는 경우
- 4. 발코니의 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위. 이 경우 동의를 받고자 하는 입주자등은 안전사고 책임에 대한 서약서를 관리주체에게 제출하여야 한다.
  - 가. 발코니의 철재 난간에 위성안테나무선안테나 및 화분 등을 설치하는 행위(돌출물의 낙하로 안전사고가 우려되는 경우와 인양기 등의 사용에 지장을 줄 우려가 있는 돌출물의 설치를 금한다)
  - 나. 외벽(콘크리트 벽을 말한다)에 돌출물을 설치하기 위해 못을 박거나 구멍을 뚫는 등의 행위
  - 다. 에어컨 실외기 설치(주변환경, 안전 및 소음 등에 지장이 없는 범위 내에 한한다)
- 5. 통제구역인 전기살기계실 및 위험구역인 정화조 시설 등에 출입하는 행위는 관리자가 동행하여야 한다.

②관리주체는 제1항의 행위에 대한 동의로 입주자등의 민원이 발생할 우려가 있는 경우와 안전 사고 및 주거생활에 불편을 줄 우려가 있는 행위는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 그 동의를 거부할 수 있다.

**제40조 【재해보험】** ①관리주체는 주택법시행령 제58조제3항제7호의 규정에서 정하는 "공동주택 단지 내 건물 전체를 대상"으로 하는 다음 각호의 재해보험을 입주자등을 대행하여 가입할 수 있다.

1. 건물 및 가재도구 등에 대한 화재보험계약
2. 승강기인양기 및 어린이놀이시설 등의 사고 등에 대한 손해보험계약
3. 재해보험료의 납부대행

②입주자대표회의는 당해 공동주택 내에서 각종 사고로 인한 비용의 지출을 줄이기 위하여 관리주체가 제1항각호의 보험에 가입하도록 지원 및 감독하여야 한다.

**제41조 【관리주체의 책임 및 의무】** ①관리주체는 주택법시행령 제55조제1항각호의 규정에 의한 업무를 선량한 관리자의 주의로서 집행할 책임과 의무가 있다.

②회장은 관리주체의 대표자로부터 제1항에서 규정하는 의무를 질 것을 서약하는 서약서를 징구하여 보관하여야 한다.

③관리주체와 그 직원은 업무와 관련하여 고의 또는 과실로 인하여 입주자등 또는 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

**제42조 【제반 관리교육 등】** ①관리주체는 안전사고 예방과 자질 향상을 위하여 그 직원에 대한 교육을 받도록 하여야 한다.

②입주자대표회의는 그 구성원 또는 관리소장등 관리직원이 직무와 관련되어 교육을 받을 때에는 이에 필요한 경비를 지원할 수 있다.

③입주자대표회의는 주택법령에서 인정하는 기관 등이 관리주체 등을 지도하거나 자료서삭간행물 등의 정보를 제공하는 때에는 그에 따른 경비를 지원할 수 있다.

**제43조 【관리업무의 인수인계】** ①주택법시행령 제54조제1항제5호의 규정에서 "관리규약 그밖에 관리업무에 필요한 사항"이라 함은 다음 각호와 같다.

1. 관리사무소 조직 및 일반현황
2. 입주자대표회의 구성원 현황
3. 입주자등의 세대별 구성현황
4. 그밖에 인수인계에 필요하다고 인정하는 사항

②입주자대표회의 회장이 변경된 때에는 지체없이 다음 각호의 사항을 후임자에게 인계하여야

한다.

1. 관리비에치금의 내역
2. 장기수선충당금의 적립내역과 집행내역 및 인장
3. 관리주체의 현황
4. 그밖에 필요한 사항

### 제7장 관리비 등

**제44조 【관리비에치금】** ①주택법시행령 제49조제1항의 규정에 의하여 입주자가 납부한 관리비에치금은 당해 공동주택의 공용부분의 관리를 위하여 사용한다.

②관리비에치금은 운용중 입주자가 변경되는 경우(매도로 인하여 소유권이 변경되는 것을 말한다) 매도자와 매수자간에 그 권리를 상계하여야 한다. 다만, 매도자와 매수자가 서로상계를 하지 않고 관리주체에게 관리비에치금의 반환을 요구하는 경우 매수자가 관리주체에게 납부를 완료하는 경우 매도자에게 반환할 수 있다.

③입주자대표회의는 관리비에치금이 당해 관리기구의 운영에 추가로 소요되는 경우 그 과반수의 찬성으로 인상할 수 있다.

④관리비에치금을 납부하지 아니한 입주자에 대한 조치는 제76조의 규정을 준용한다.

⑤관리비에치금은 재건축 등의 사유로 입주자가 해산할 경우 해산 당시의 소유자에게 반환하여야 한다.

⑥입주자대표회의는 주택관리업자에게 위탁관리하는 경우에는 입주자의 과반수의 서면동의를 받아 관리비에치금을 주택관리업자가 사용하도록 승인할 수 있다. 이 경우 주택관리업자는 2인의 연대보증서(계약이행보증보험증권으로 갈음할 수 있다)를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

**제45조 【관리비의 세대별부담액산정방법】** 관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 [별표 4]에 의하며 항목별 세부내역에 대하여는 주택법시행령 제58조 규정에 의한다.

**제46조 【사용료의 세대별부담액산정방법】** ①사용료의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 [별표 5]에 의한다.

②제1항에 불구하고 주택법시행령 제58조제3항각호의 1의 사용료를 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 비목중 세대별로 설치된 비목별 계량기에 의해 계량된 사용량을 산정하는 경우 다음 각호에 의하여 산정 한다.

1. 전기 : 한국전력공사의 전기공급에 관한 규정 또는 그에 관한 계약서
2. 수도 : 당해 지방자치단체의 수도급수조례 또는 그 공급규정
3. 가스 : 가스 공급회사의 요금산정서
4. 그밖에 공급자의 약관 및 계약서

**제47조 【장기수선충당금의 세대별부담액산정방법】** 주택법시행령 제66조제1항의 규정에 의한 " 장기수선충당금의 요율"은 주택법시행규칙 제30조 별표 5 제7호의 규정에 의하여 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액을 다음 각호의 적립요율에 따라 산정함을 말한다.

1. 200 년 ~ 200 년 : 〇〇%
2. 200 년 ~ 200 년 : 〇〇%
3. 200 년 ~ 200 년 : 〇〇%
4. 200 년 ~ 200 년 : 〇〇%
5. ~ 100%

**제48조 【관리비 등의 산정기간】** 관리비 등의 산정기간은 매월 1일부터 말일까지로 한다. 다만, 전가수도가스 등 징수권자를 대행하는 사용료는 징수권자의 약관 등이 정하는 바에 의한다.

**제49조 【관리비 등의 납부기한】** ①관리비 등의 납부기한은 익월 〇〇일로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우에는 금융기관의 다음의 첫 근무일까지로 한다.

②전출하는 입주자등이 당월의 관리비 등에 대한 중간 정산을 요청한 경우 관리주체는 입주자등이 계약서 등에 건물을 명도하기로 정한 날을 기준으로 명도 전 3개월 평균 관리비 등을 당월의 일수로 나눈 금액에 100분의5(오차 비율)를 가산한 후 당월 주택의 점유 일수를 곱하여 산출한다. 다만, 사용료중 검침이 가능한 비목(수도, 전기 등)은 검침계량에 따라 정산한다.

③제2항의 경우 관리비 등의 납부기한을 전출일로부터 〇일 이내에서 별도로 정하여 고지할 수 있다.

**제50조 【관리비 등의 징수보관예치】** ①관리바사용료 및 장기수선충당금 등(이하 "관리비등"이라 한다) 제수납금의 납부고지서는 동·호수 및 관리비 등의 비목별 금액, 납부기한, 납부장소 등을 명시하여 납기일 7일 전에 입주자등에게 도달하도록 하여야 한다.

②관리비등은 입주자대표회의가 지정하는 금융기관(이하 "금융기관"이라 한다)에서 수납 및 예

차하여 관리한다. 관리비 등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없다.

③관리비등의 납부는 채납된 관리비등부터 납부하여야 한다.

**제51조 【관리비 및 사용료의 사용절차】** ①관리주체가 관리비를 사용하고자 할 때에는 주택법시행령 제51조제1항제2호의 규정에 의하여 입주자대표회의에서 확정된 예산에 따라 사용하여야 한다.

②관리주체가 주택법시행령 제58조제3항각호의 규정에 의하여 징수권자를 대행하는 사용료는 징수권자의 고지금액을 자동이체채권자 계좌이체 또는 지로에 의하여 지급을 원칙으로 한다. 다만, 입주자대표회의의 운영비 등 예산으로 정하는 비목은 제1항의 규정에 의한다.

**제52조 【장기수선충당금의 사용절차 및 공시】** ①주택법시행령 제66조제2항의 규정에서 "장기수선충당금의 사용절차"라 함은 관리주체가 장기수선계획에서 정하는 바 따라 장기수선충당금 사용계획서를 작성하여 주택법시행령 제51조제1항의 규정에 의거 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용함을 말한다. 다만, 공사입찰에 대하여는 제9장(공사 및 용역의 발주와 물품구입)에서 정하는 절차에 의하며 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 하자판정비용 및 하자판정비용의 청구에 소요되는 비용으로 사용할 수 있다.

②장기수선충당금 사용계획서에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 수선공사(보수교체 및 개량을 말한다, 이하 같다)의 명칭과 공사내용
2. 수선대상시설에 관한 현황사진
3. 수선공사의 설계도서
4. 수선공사의 수량 및 예정금액
5. 공사 발주방법

③관리주체는 장기수선계획에서 정하는 수선예정시기 이전에 수선공사가 필요한 경우에는 제1항의 절차를 거쳐 사용한 후 그 결과를 입주자등이 알 수 있도록 지체없이 게시판과 홈페이지 등에 공시하여야 한다.

④관리주체는 전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 의하여 적립해야하는 장기수선충당금과 제47조의 규정에 의하여 적립한 장기수선충당금과 사용한 금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제3호 서식과 같이 표기하여 매년 3월말까지 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 공시하여야 한다.

**제53조 【관리비 등의 지급방법】** ①관리주체는 관리비 등의 지출을 채권자가 지정하는 금융기관의 예금계좌 또는 체신관서의 우편대체계좌에 입금하여 지급함을 원칙으로 한다.

②제1항의 규정에 불구하고 교통비 및 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우와 무통장 입금하여 지급하는 것이 특별히 곤란하다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제54조 【관리의 수입의 용도 및 사용절차】** ①관리비 외에 공동주택의 관리로 인하여 발생한 수입(예금이자, 연체료 수입, 부과차의 및 도로 등 부대시설의 사용료 등)은 당해 년도의 "관리의 수입"으로 회계처리 한다.

②제1항의 관리의 수입은 예산이 책정되지 아니하였거나 예측할 수 없는 지출에 충당하기 위하여 예비비로 적립하는 경우 외에는 회계연도 종료 후 장기수선충당금으로 적립한다.

③당해 년도의 예비비는 전년도 관리비 부과총액의 100분의 2를 초과할 수 없다.

④예비비를 사용하고자 할 때에는 사용목적기간금액등을 정하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 사용후에는 입주자등이 알 수 있도록 집행내역을 지체없이 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

⑤입주자등이 버리는 쓰레기중 수거분리하여 재활용품으로 판매하는 수익금은 입주자 대표회의의 의결에 따라 수거분리하는 자의 운영비로 사용할 수 있다.

**제55조 【관리비 등의 연체료】** 관리비 등을 기한 내에 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 가산금을 [별표 6]의 연체요율에 따라 부과한다.

## 제8장 회계처리 및 회계감사

**제56조 【회계처리기준】** ①관리주체는 주택법령 및 이 규약에 의한 회계처리기준에 따라 회계처리를 하여야 한다.

②회계처리기준에 관하여 이 규약에 정하지 아니한 사항은 회계처리규정으로 정한다.

③제1항 및 제2항의 규정에서 적용할 회계처리기준이 없는 사항은 기업회계기준을 준용한다.

**제57조 【회계연도】** 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일 까지로 한다.

**제58조 【장부】** ①관리주체는 다음 각호의 장부를 비치하여 회계사실을 명확하게 기록유지 및 보관하여야 한다.

1. 현금출납부
2. 총계정원장, 보조장
3. 수입보조부(세대별 징수대장포함)
4. 지출보조부(비목별 장부)
5. 물품관리대장(공구기구 비품대장 및 저장품 수불부)
6. 기타 지출증빙자료

**제59조 【예산】** ①관리비의 수입과 지출은 예산에 편성하여야 한다. 다만, 사용료인 난방비 및 급탕비는 정산제로 한다.

②관리주체는 관계법령생산자물가상승율 및 도시근로자 임금인상을 등을 감안하여 예산안을 작성하여 회계연도 개시 40일 전까지 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

③입주자대표회의는 회계연도 개시 10일 전까지 예산안을 심의 의결하여 관리주체에 통보하여야 한다.

④예산이 확정된 후의 관리계획의 변경 또는 기타 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정예산을 편성할 수 있다. 이 경우 편성 및 집행절차는 본 예산에 준하여 처리한다.

⑤회계연도 개시까지 예산이 확정되지 않은 경우에는 확정될 때까지 전년도의 예산에 준하여 집행한다.

**제60조 【결산】** ①관리주체는 매 결산기에 다음각호의 재무제표와 그 부속명세서(이하 "결산서"라 한다)를 작성하여 회계연도 종료 후 40일 이내에 입주자대표회의의 승인을 얻어야 한다.

1. 대차대조표
2. 손익계산서
3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서

②관리주체는 매 결산기에 업무보고서를 작성하여 결산서와 함께 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

③관리주체는 결산서를 승인받은 날로부터 결산서류를 정리하여 5일 이내에 입주자등이 알 수

있도록 개별 통지하거나 지체없이 게시판과 홈페이지 등에 공시하여야 하며, 개별 통지 또는 공시에는 예금현황, 미수관리비, 사용료등과 집수입관리, 예비비사용, 공사, 용역, 물품구매 수지등을 별도 정리한 내역이 포함되어야 한다.

④회계관련 서류의 보존기간은 5년으로 한다.

**제61조 【월별 결산내역서 통보】** 관리주체는 투명한 관리를 위해 매월 말에 결산한 대차대조표 손익계산서관리비 부과내역서(예산집행실적 포함) 및 금융기관이 발급한 예금잔고 증명서를 회장과 감사에게 통보하여야 한다.

**제62조 【재무제표의 구성 등】** ①대차대조표는 자산부채 및 자본으로 구분하고, 다음 각호에 따라 작성한다.

1. 자산은 유동자산 및 고정자산으로 구분한다.
  - 가. 유동자산은 당좌자산과 재고자산으로 구분
    - (1)당좌자산은 현금, 예금, 미수관리비, 가지급금, 선급비용, 기타의 당좌자산
    - (2)재고자산은 저장품, 기타의 재고자산으로 구분
  - 나. 고정자산은 투자자산과 유형자산으로 구분
    - (1)투자자산은 장기수선충당예치금, 전신전화가입권, 보증금 및 기타 예치금
    - (2)유형자산은 공기구비품, 건물, 구축물, 기타의 유형자산
2. 부채는 유동부채 및 고정부채로 구분한다.
  - 가. 유동부채는 미지급금, 예수금, 가수금 및 단기부채성충당금으로 구분
  - 나. 고정부채는 퇴직급여충당금, 장기수선충당금 및 기타의 장기부채성충당금으로 구분
3. 자본은 관리비에치금과 이익잉여금으로 구분한다.
  - 가. 관리비에치금
  - 나. 이익잉여금은 예비비적립금, 당기순이익으로 구분
4. 제호 내지 제3호 규정의 과목 외에 금액의 규모나 사업내용이 중요한 경우와 그밖에 부채성충당금은 그 내용을 나타낼 수 있는 별도 과목으로 구분 기재할 수 있다.

②손익계산서는 다음 각호에 따라 작성한다. 이 경우 수익은 실현시기를 기준으로 계상하되, 수익과 비용은 총액에 의하여 기재함을 원칙으로 한다. 다만, 관리외수익은 현금기준으로 계상할 수 있다.

1. 관리수익은 주택법시행령 제58조제1항각호의 관리비에 대하여 입주자등이 납부하는 비목으로 한다.
    - 가. 일반관리수익 : 일반관리비에 속하는 인건비 및 제부대비 등
    - 나. 시설관리수익 : 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비
  2. 사용료수익은 주택법시행령 제58조제3항각호·제4항 및 제5항의 사용료에 대하여 입주자등이 납부하는 비목으로 한다.
  3. 투지수익은 주택법시행령 제58조제2항각호의 장기수선충당금 등에 대하여 입주자등이 납부하는 비목으로 한다.
  4. 관리비용은 발생주의를 기준으로 계상하되, 다음 각목과 같이 한다.
    - 가. 관리비 : 주택법시행령 제58조제1항각호의 비목
    - 나. 사용료 : 주택법시행령 제58조제3항각호·제4항 및 제5항의 비목
    - 다. 투지비 : 주택법시행령 제58조제2항각호의 비목
  5. 관리외수익 : 관리비 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로 한다.
  6. 관리외비용 : 입주자등에게 부과징수하지 않는 비용으로 한다.
- ③이익잉여금처분계산서(또는 결손금처분계산서)는 다음 각호로 구성된다.
1. 처분전이익잉여금 : 전기이월이익잉여금과 당기순이익으로 한다.
  2. 이익잉여금이입액 : 예비비적립금의 이입액으로 한다.
  3. 이익잉여금처분액 : 예비비적립금과 장기수선충당금 적립금으로 한다.
  4. 차기이월이익잉여금 : 제1호와 제2호의 합계액에서 제3호를 차감한 잔액으로 한다.
- ④자산부채의 평가는 다음 각호에 의한다.
1. 증여, 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 공정가액(증여자 등의 장부가액 및 시중가)을 취득원가로 한다.
  2. 재고자산의 평가 : 재고자산은 매입가액에 부대비용을 가산하고 선입선출법을 적용하여 산정한 취득원가를 대차대조표가액으로 한다.
  3. 유형자산은 금액의 중요성을 감안하여 입주자대표회의에서 결정한 기간 동안 정액법에 의하여 감가상각비를 계산하고, 감가상각이 끝난 자산은 폐기 또는 처분될 때까지 비망가액으로 기재한다.

**제63조 【회계감사 등】** ①관리주체는 입주자대표회의에서 결산서 승인 후 10일 이내에 감사에게 이를 제출한다.

②감사는 제항에 의하여 결산서를 제출 받은 날로부터 30일 이내에 내부감사 또는 외부감사를 실시하고, 감사보고서를 작성하여 관리주체의 장과 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

③관리주체는 다음 각호의 경우에는 공인회계사법에 의하여 등록된 공인회계사 또는 회계법인 (이하 "외부감사"라 한다)의 회계감사를 내부감사에 대신하여 받아야 한다.

1. 입주자등의 과반수의 서면 요청 또는 동의가 있는 경우
2. 감사가 고도의 전문지식 또는 실무경험이 필요하다고 인정하여 요구한 경우
3. 입주자대표회의에서 결의한 경우

④관리주체는 내부감사 또는 외부감사를 받은 경우에는 결산서와 그 감사 결과를 입주자대표회의에 보고하고, 입주자등이 알 수 있도록 개별 통지하거나 이를 지체없이 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 공시하여야 한다.

**제64조 【감사보고서】** ①감사보고서에는 다음 각호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 감사방법의 개요
  2. 회계장부에 기재할 사항의 기재가 없거나 부실 기재된 경우 또는 대차대조표나 손익계산서의 기재가 회계장부의 기재와 합치되지 아니한 경우 그 뜻
  3. 대차대조표 및 손익계산서가 관계규정에 따라 재산 및 손익상태를 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
  4. 대차대조표 또는 손익계산서가 관계규정에 위반되어 재산 및 손익상태가 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
  5. 대차대조표 또는 손익계산서의 작성에 관한 회계방침의 변경이 있는 경우 타당한지 여부와 그 이유
  6. 업무보고서가 관계규정과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
  7. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한지의 여부
  8. 관리주체의 모범사례 또는 괄목할 만한 성과
- ②감사는 감사보고서를 다음 각호에 준하여 작성하고 보고하여야 한다.
1. 적시성 : 감사결과는 지연 보고하여 감사성과를 저해하거나 수감자의 업무처리에 지장을 주지 아니하도록 적기에 작성되어야 한다.

2. 완전성 : 감사결과와 보고는 감사목적의 달성에 필요한 모든 정보를 포함하여야 한다.
3. 간결성: 감사결과와 보고는 전달하고자 하는 내용만을 간략하게 나타내고 필요 이상으로 길거나 불필요한 반복을 피해야 한다.
4. 논리성 : 감사결과와 보고는 논리적이고 이해하기 쉬워야 하며 애매모호한 표현이나 일반화되지 아니한 약어나 전문용어 등은 가급적 피해야 한다.
5. 정확성 : 감사결과와 보고는 수집된 감사증거에 기초하여 정당성을 입증할 수 있도록 올바르게 기술하고 감사범위, 방법 또는 감사증거에 한계가 있는 경우에는 이를 명백히 밝혀야 한다.
6. 공정성 : 감사결과와 보고는 수감자의 변명 또는 반론과 전문가 또는 법령에 의한 전문기관 및 단체의 자문을 충분히 감안하여야 하고 문제점을 과장하거나 편향된 시각으로 작성해서는 아니된다.

**제65조 [회계관계 임직원의 책임 및 의무]** ①관리비등의 각종 예금통장은 회계담당자가 관리하고, 그 인감은 관리사무소장이 관리하며, 그에 대한 책임을 진다.

②제1항의 규정에 불구하고 주택법시행령 제58조제7항의 규정에 의하여 입주자대표회의 회장이 공동명의로 관리하는 경우에는 그 인감은 금융기관의 지급청구서에 사용하며, 그에 대한 책임을 진다.

**제66조 [회계책임자의 재정보증]** ①자치관리를 하는 경우에는 관리사무소장은 〇〇원 이상의 보증보험증권 또는 이에 갈음할 수 있는 보증서가 있어야 한다.

②위탁관리를 하는 경우 주택관리업자는 제35조제2항제4호에 따라 주택관리업자 2인의 연대보증서(계약이행보증보험증권으로 갈음할 수 있다)를 제출하여야 하며, 위수탁 계약서로 정한다.

③주택법시행령 제58조제7항의 규정에 의하여 관리비등을 공동명의로 금융기관에 예치하여 관리하는 회장은 〇〇원 이상의 보증보험증권 또는 이에 갈음할 수 있는 보증서가 있어야 한다.

**제67조 [회계직원의 재정보증]** 회계직원은 다음 각호의 1에 해당하는 보증이 있어야 한다. 기타 직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.

1. 재정보증 : 매반기 재산세 〇〇원 이상을 납부하는 보증인 1인의 연대보증
2. 보험회사의 신원보증 : 보증금액 〇〇원 이상의 보증보험증권

## 제9장 공사 및 용역의 발주와 물품구입

**제68조 【계약의 원칙】** ①관리주체가 물품구매공사 및 용역 등(이하 "공사 등"이라 한다)의 계약을 체결하는 경우에는 입찰 또는 개찰기일로부터 10일 전에 게시판과 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공고를 하여 일반공개경쟁입찰에 붙여야 한다.

②제1항의 경우 계약금액(용역의 경우는 용역계약기간 동안의 총지급금액을 말한다)이 1천만원 이상인 공사 등은 일간신문 또는 주간신문(생활정보지 등)에, 1천만원 미만 200만원 이상인 공사 등은 주간신문(생활정보지 등)이나 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다.

③경쟁은 제70조의 수의계약을 제외하고는 입찰(견적입찰을 포함한다)의 방법으로 이를 행하여야 한다.

④공개경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로써 성립한다.

⑤다음 각호에 해당하는 자는 입찰참가를 제한하고 공사 등의 계약 대상에서 제외한다.

1. 관련공사 면허가 없는 자
2. 계약보증금 또는 계약이행(지급)보증보험증권 등을 제출하지 못하는 자
3. 입주자대표회의의 구성원 및 관리주체 임직원이 대표자인 경우

⑥관리주체는 ○○원 이상의 공사 등의 계약자 결정, ○○원 이상의 준공검사 및 ○○원 이상의 물품검수를 할 때에는 5일 전에 입주자등이 알 수 있도록 일시 및 장소를 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 공시하여야 한다.

**제69조 【계약서의 작성】** ①계약의 체결은 제68조제1항에 의한 계약주체와 낙찰자간에 계약서에 기명날인함으로써 성립한다.

②계약서에는 다음 각호의 사항을 명백히 기록하고 작성하여야 한다.

1. 계약의 목적
2. 계약금액
3. 이행기간
4. 계약보증금(계약금액의 10%로 한다. 다만, 공사·용역 계약에 있어서 연대보증인을 세우지 아니한 경우에는 계약금액의 20%를 제출하게 하거나 계약금액의 30%를 납부할 것을 보증하는 공사이행(지급)보증서를 제출하게 한다)
5. 위험부담

6. 지체상금(계약금액의 일일 1000분의2)
7. 하자보수보증금(계약금액의 건물공사는 5%, 시설 공사는 10%) 및 하자담보책임기간(건설  
산업기본법시행령 제30조 및 별표 4의 규정을 준용한다)
8. 기타 필요한 사항

③다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 계약서의 작성을 생략할 수 있다. 이 경우에는 청구서, 각서, 협정서, 승낙사항 등 계약의 성립의 근거가 될 수 있는 서류를 비치하여야 한다.

1. 계약금액이 200만원 이하인 경우
2. 물품구입의 경우에 있어서 즉시 대금을 납부하고 그 물품을 인수할 때
3. 수도의 공급계약 등 성질상 계약서의 작성이 필요하지 아니한 계약을 한 때

**제70조 【수의계약】** 관리주체는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 사업계획 및 예산에 정한 사항 또는 입주자대표회의에서 승인한 사항은 수의계약에 의할 수 있다.

1. 계약의 성질 또는 목적에 의하여 특정인의 기술·용역·설비 또는 특정한 구조품  
질 등으로 인하여 공개경쟁입찰을 할 수 없거나 현저하게 저렴한 가격으로 계약을 할 수  
있는 경우
2. 법령 및 조례 등에 의하여 통제하는 가격 또는 그 가격보다 저렴한 가격으로 공사용역 및  
물품구입을 하는 때
3. 천재지변사고 발생 등 긴급한 경우로서 공개경쟁입찰에 붙일 여유가 없을 때
4. 계약금액 200만원을 초과하지 아니하는 공사·제조·물품구입을 하는 때
5. 공개경쟁입찰에 붙이는 것이 불리하다고 인정되는 때, 이 경우 입주자등의 과  
반수 서면동의를 받아야 한다.

**제71조 【계약사무의 처리】** ①입찰공고, 낙찰자의 결정, 공사 등의 감독 및 검사, 예정  
가격의 작성, 하자담보책임기간, 대가의 지급 등 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차에  
대하여 이 규약에 정하지 아니한 사항은 계약사무처리규정으로 정한다.

②각종 공사의 준공후 건축물의 안전에 관련되는 설계도서는 영구 보존하여야 한다.

#### 제10장 공동주택의 관리책임 및 비용부담

**제72조 【전유부분의 관리책임】** 공용부분이 아닌 입주자등의 전유부분과 공유가 아닌 재산은  
입주자등의 책임과 부담으로 관리한다.

**제73조 【공용부분의 관리책임】** 공용부분은 관리주체의 책임하에 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 주택법시행령 제58조제1항·제2항 및 제3항(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외)의 규정에 의하여 부담한다.

### 제11장 포상

**제74조 【포상】** ①입주자대표회의는 매년 마다 당해 공동주택의 관리발전 및 업무향상에 현저한 공로가 있는 자를 선정하여 표창 및 포상을 할 수 있다.

②포상의 재원은 예비비, 잉여금 또는 잡수입 등으로 한다.

### 제12장 벌칙

**제75조 【벌칙】** ①관리주체는 입주자등이 제39조제1항의 규정을 위반하거나 이 규약을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 자가 있는 때에는 다음 각호의 규정에 따라 조치할 수 있다.

1. 1차 : 시정권고
2. 2차 : 경고문 통지
3. 3차 : ○○원 이하의 범위 내에서 벌과금 부과

②관리주체는 제1항제2호 및 제3호의 조치를 하기 전에 입주자등에게 서면으로 의견진술기회를 부여하여야 하며, 필요한 경우 입주자대표회의에 안건으로 상정할 수 있다. 이 경우 의견을 제출하지 아니한 자는 관리주체가 통보한 조치를 수용하는 것으로 본다.

③외부인이 제39조제1항의 규정을 위반하는 경우에는 단지 밖으로 퇴거조치 할 수 있다.

④입주자는 그의 소유인 전유부분의 사용자가 제1항의 규정에 해당하는 때에는 그 시정 등을 위하여 필요한 조치를 취하여야 한다.

⑤제1항제3호의 벌과금의 부과기준은 입주자대표회의에서 정하고, 그 수입은 장기수선충당금으로 적립한다.

**제76조 【관리비 등의 체납자에 대한 조치】** ①관리주체는 입주자등이 관리비 등을 체납한 경우 독촉장을 발부할 수 있다

②관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 관리비에 포함된 사용료 등을 체납한 세대에 대하여는 징수권자와 위수탁계약 등을 체결한 경우 그 계약서 등에 의하여 다음 각호의 조치를 취할 수 있

다.

1. 난방 및 급탕 공급중단 : 직접공급하는 중앙집중식 난방방식을 포함한다.
2. 수도 공급중단 : 직접공급하는 경우를 포함한다.
3. 전기 공급중단 : 한국전력과 계약을 체결한 경우에 한한다.
4. 가스 등의 공급중단

③제2항의 조치기준은 징수권자의 약관 등의 규정을 준용한다.

④관리주체는 입주자등이 체납 관리비 등을 납부한 때에는 즉시 제1항의 조치를 해제하여야 한다.

⑤관리주체는 독촉장을 발부한 후에도 관리비 등을 체납하는 입주자등은 제소할 수 있다.

### 제13장 규약의 개정

**제77조 【규약의 개정】** ①입주자대표회의는 주택법시행령 제57조제2항의 규정에 따라 다음 각호의 경우 이 규약의 개정을 입주자등에게 제안하여야 한다.

1. 사도의 관리규약 준칙이 개정된 때
2. 입주자대표회의의 구성원 과반수가 서면동의로 제안한 때
3. 입주자등의 10분의 1이상이 연서하여 서면으로 요구한 때

②관리규약의 개정방법은 주택법시행령 제57조제2항후단의 준용규정에 의거 관리규약 준칙에 따라 입주자대표회의의 또는 입주자등의 10분의 1이상이 제안하여 입주자등의 과반수의 서면동의로 결정한다.

③임원(동별대표자 포함)의 임기연장을 위한 관리규약의 개정은 그 관리규약개정 제안 당시의 임원(동별대표자 포함)에 대하여는 효력이 없다.

**제78조 【규약의 시행공포】** ①제77조의 규정에 의한 관리규약의 제정 또는 개정의 제안에 대한 입주자등의 서면동의 결과를 입주자대표회의의 회장(최초로 제정하는 경우에는 사업주체를 말한다)은 지체없이 입주자등에게 이를 알려야 하며, 통과된 경우에는 이를 공포하여야 한다. 다만, 1월이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니할 때에는 관리사무소장이 공포한다.

②주택법시행령 제57조제2항의 규정에 의하여 입주자등의 10분의1 이상이 제안하여 입주자 등의 과반수의 서면동의로 결정한 경우는 그 관리규약 제안 및 서면동의 결과서류를 관리주체에게 접수한 날을 시행일로 한다.

③관리규약은 부칙에 특별히 정함이 없는 한 공포한 날로부터 시행한다.

**제79조 【규약의 보관】** ①관리주체는 입주자 등의 과반수가 기명 날인한 규약의 원본을 작성하여 보관한다.

②관리주체는 이 규약을 입주자등에게 1부씩 배부하고, 홍보하여야 한다.

③새로이 입주자 등의 자격을 취득한 자가 제8조제3항의 규정에 의한 신고를 할 때에는 관리주체는 이 규약의 사본 1부를 교부하여야 한다.

#### 제14장 보 칙

**제80조 【규약의 사항】** 입주자대표회의는 이 규약을 시행하기 위하여 필요한 사항은 관계법령과 이 규약이 정한 범위 안에서 규정으로 정할 수 있다.

**제81조 【준용】** 이 규약에 정하지 아니한 사항은 준칙의 시행을 위하여 제정한 세부규정을 준용한다.

## 부 칙

**제1조 [시행일]** 이 규약은 〇〇년 〇월 〇일 부터 시행한다.

**제2조 [중전의 결정 및 처분 등]** 이 규약 시행 전에 중전의 규약에 의하여 행하여진 결정 및 처분이나 입주자대표회의의 임가선출 및 그 회의에서 결정한 처분 등은 이 규약에 의하여 행한 것으로 본다.

**제3조 [제규정 등에 관한 경과조치]** 이 규약 시행 전에 중전의 규약에 의하여 제정 또는 개정된 규정은 이 규약 시행일로부터 90일 이내에 이 규약에 적합하도록 하여야 한다.

**제4조 [임기]** 이 규약 시행 당시의 동별대표자 및 임원의 임기는 〇〇년 〇월 〇일까지로 한다.

**제5조 [집수입 등의 처리]** 이 규약 시행 전에 관리비 외에 공동주택의 관리로 인하여 발생한 수입이 처분되지 아니한 경우에는 예비비로 우선 적립하고, 그 잔액은 회계연도 종료 후 장기수선충당금으로 적립한다.

**제6조 [사업주체의 관리]** 입주자대표회의가 구성되기전 사업주체가 관리하는 기간내 입주자들의 권익보호를 위한 의결사항 등의 권한은 한시적으로 사업주체가 행사한다.

■ 부록 3 : 관리비 표준 부과내역서(부산 경실련)

1. 부과내역서 표지

관리비 부과내역서

[관리비 납부안내]

- 산출기간 : 년 월 일 ~ 년 월 일
- 납부마감 : 년 월 일
- 납부장소 : ○○은행 ○○지점 [계좌번호]
- 은행 ○○지점 [계좌번호]
- 은행 ○○지점 [계좌번호]
- 은행 ○○지점 [계좌번호]

♣ 지로 입금시 동, 호수를 반드시 기재하시기 바랍니다.

♣ 관리비를 기간 내에 납부하지 않고 연체시에는 당 아파트 관리규약 [별표3] 에 의거 아래와 같이 연체료가 가산되오니 이 점 양지하시기 바랍니다.

연체개월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
연체요금(%)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

○○ 아파트 관리사무소

[입주자대표회의 회장 ○○○] TEL : 지역번호000-0000

[부녀회장 ○○○] TEL : 지역번호111-1111

[사무실] TEL : 지역번호222-2222

[전기과] TEL : 지역번호333-3333

[시설과] TEL : 지역번호444-4444

[도시가스] TEL : 지역번호555-5555

- ♣ 본 부과내역서를 읽어 보시고 궁금하신 분은 언제라도 관리소에 문의하시면 친절히 답변하여 드리겠습니다.
- ♣ 이사 가실 분께서는 이사 하루 전에 관리사무소로 통보하여 주시고 당일 전입자와 동행하여 관리사무소에서 중간정산을 받으시기 바랍니다.

## 2. 기초사항

### (1) 관리특성

단지주소 :			우편번호 :		
단지명		관리사무소 전화번호		FAX	
				E-mail	
전체등수	등	관리방식		분양유형2)	
전체호수(세대 수)	세대	난방방식		경비구조3)	
층별등수	( )층 ( )등 ( )층 ( )등 ( )층 ( )등 ( )층 ( )등	난방연료		경비4)	
		직원수	관리직원수 (기술직 포함)	청소5)	
			경비원수		
			미화원수	정화조6)	
총직원수					
평형종류	( )평형( )세대 ( )평형( )세대 ( )평형( )세대 ( )평형( )세대				
관리면적	(m <sup>2</sup> ) (평)	승강기수		전기료부과 유무7)	
사용검사일		건물출입구조에 따른 분류1)		수도료부과 유무8)	

\* 아래의 보기를 보고 해당되는 항목을 기입할 것.

- 1) 건물출입구조에 따른 분류 : ① 복도식 ② 계단식 ③ 기타(기록요망)
- 2) 분양유형 : ① 분양 ② 조합 ③ 임대 ④ 기타(기록요망)
- 3) 경비구조 : ① 무인경비 ② 라인별 ③ 동별 ④ 단지별 ⑤ 기타(기록요망)
- 4) 경비 : ① 용역 ② 직영
- 5) 청소 : ① 용역 ② 직영
- 6) 정화조 : ① 용역 ② 직영
- 7) 전기료부과유무 : ① 전기료 영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우(無)  
② 전기료와 관리비가 한 영수증으로 나오는 경우(有)
- 8) 수도료부과유무 : ① 수도료 영수증과 관리비 영수증이 따로 나오는 경우(無)  
② 수도료와 관리비가 한 영수증으로 나오는 경우(有)

## (2) 예금현황

구 분	기 관	종 류	전월이월	금월입금	예금이자	금월출금	잔 액
관 리 비)	〇〇은행	〇〇예금					
	〇〇은행	〇〇예금					
	〇〇은행	〇〇예금					
	〇〇은행	〇〇예금					
특별수선 총당예금2)							
퇴직급여 총당예금							
수선유지 총당예금							
주차장사용료 적립예금							
기타 항목3)							
합 계							

- 1) 연차총당금, 상여총당금은 연차수당, 상여금으로 자주 지급이 발생하는 비목이므로, 이 금액의 적립은 관리비 예금계좌에 예치하고 별도 관리함.
- 2) 관리비 계좌로 특별수선총당금, 퇴직급여총당금, 수선유지총당금, 주차장사용료(차량 2대 이상 보유세대에 한해 공동주택관리규약에서 정하여 부과하는 비목) 등이 일괄 입금되었다가 추후 각 해당 예금계좌로 이체되는 것이 일반적임.
- 3) 단지에서 보유하고 있는 예금계좌의 현황을 모두 기재할 것  
예) 임대보증금

## (3) 관리비외 수입현황

구 분		예금기관	예금종류	전월이월	금월수입	금월지출	현재잔액	비 고
관리비연체료수입1)		별도계좌 없음5)						
잡 수 입	임대료 (시설사용료, 월세)	별도계좌 없음5)						
	전기검침수당							
	고용촉진장려금2)							
	부과차익3)							
	기타4)							

- 1) 관리비연체료수입 : 관리비 연체 총 ○○세대 중, ○○세대가 연체분 납부하여 ○○원 수입 발생
- 2) 고용촉진장려금 : 근로복지공단에서 주관하는 고용보험은 실업급여사업, 직업능력개발사업, 고용안정사업으로 구성된다. 이중 고용안정사업은 사업주에게 근로자의 임금중 일부가 지원되는 것으로, 동 지원금은 아파트의 잡수익으로 처리된다.  
아파트에서 주로 수급하고 있는 지원금의 종류로는 고령자고용촉진장려금과 여성고용촉진장려금이 있다.  
고령자고용촉진장려금의 경우 고령자다수고용촉진장려금과 고령자신규고용촉진장려금이 있는데, 전자의 경우 만55세 이상의 고령자를 월평균 근로자수의 6% 이상 고용한 경우 매분기당 15%한도 내에서 6%를 초과하는 고령자 1인당 분기 15만원이 지원되고 있으며 후자의 경우 직업안정기관 등에 구직등록후 실업기간이 3개월을 초과한 고령자를 피보험자로 고용한 때에 채용 1인당 월 25만원이 6개월간 지급되고 있다.  
여성고용촉진장려금중 여성가장 채용시 지원되는 장려금이 있는데, 부양가족이 있는 여성세대주 이거나 기타 가족부양의 책임이 있는 여성가장을 고용한 경우 채용 1인당 월50만원을 6개월간 지급하고 있다.
- 3) 부과차익 : 관리비내역서에서, 공동사용분에 대해 평당/세대당으로 나누어 부과할 경우, 각 항목에서 소수점 단위까지 금액이 나오는데, 이를 합산하여 원단위로 부과한다. 그런데 원단위는 받을 수 없으므로 십원단위로 반올림한다. 예를 들어 84,736원일 때, 84,740원을 부과한다. 이때 발생하는 4원이 부과차익으로 적립된다. 또다른 예로 84,743원일 때는 84,740원을 부과한다. 이때 발생하는 3원의 부과차손은 잡손실로 표시되어야 하나, 장부 상으로만 기재될 뿐, 부과내역서 상에는 항목으로 제시되지 않는다. 그 이유는 부과차손 금액은 일반적으로 예금이자나 부과차익으로 충당되어 관리비로 부과할 필요성이 없기 때문이다.
- 4) 기타 : 잡수입으로 발생하는 모든 항목 기재요망  
예) 수도료잉여금, 이삿짐 운반시 승강기 및 인양기 사용료, 외부차량 주차료수입, 세차용역수입, 상인 기부금, 광고 게재료, 보험관련 수입, 수도 검침료 등이 있다.
- 5) 자주 발생하는 비목이 아니거나 금액이 많지 않은 관계로, 관리비 예금계좌에 예치되어 별도 계좌를 만들지 않는다.

(4) 관리비의 지출현황

지출계정과목)	지출예금계좌	용 도	금 액

- 1) 지출계정과목란에는 관리비의 수입의 어느 항목에서 사용하였는지를 제시하고, 지출예금계좌에서는 지출된 예금계좌를 표시한다.

## (5) 관리비 총괄표

## ○ 개별난방방식

비 목		금 율 부과액	전월대비 증감여부)	평당금액 <sup>2)</sup> /세대당금액	부과방법	비고	
관리비	일반관리비				평당		
	청소비				평당		
	오물(음식물쓰레기)수거비			세대당 00원	세대당		
	소독비				평당		
	승강기유지비				평당		
	수선유지비				평당		
	주차장사용료			2대 : 00원 3대 : 00원	2대이상 차량보유시 부과		
	특별수선충당금 (소유자부담분)				평당		
	안전점검 및 안전진단 실시 비용 (소유자부담분)				평당		
소 계							
전기료	TV수신료			세대당 2,500원	세대당		
	주택용	세대전기료	총 00원	—	세대사용량		
	일반용	승강기전기료					아파트관리규약상 정해진 배분방법 표시
		공동전기료 <sup>3)</sup>					평당
		기타전기료 <sup>4)</sup>			—		해당시설 부담분
		인터넷가동 전기료 <sup>5)</sup>			—		해당인터넷 사업자부담분
	산업용전기료				평당		
	가로등전기료				평당		
소 계							
수도료	상하수도료 수도사업소고지금액	총 00원			정액요금 포함 감면금액 제한	수도료소 계에 해당	
	상하수도료 세대부과금액	00원			세대사용량		
	공동수도료 (수도사업소 고지금액 - 상하수도료세대부과금액)	00원			⊕인 경우 공동수도료로 평당부과 ⊖인 경우 수도료잉여금발생하여 접수입으로처리		
합 계							

- 1) 전월대비 증감여부의 사유는 '비고'란에 기술할 것.
- 2) 관리비, 전기료, 수도료의 배분방법은 대부분이 평당부과임.  
평당부과가 아닐 경우만 별도표시할 것.
- 3) 공동전기료는 관리사무소, 지하주차장, 경비실, 노인정, 복도, 계단 등의 공동사용분의 전기료를 의미한다.
- 4) 기타전기료는 세대부담분이 아니고 아파트 단지내의 시설, 예를 들면 유치원, 독서실, 테니스장, 상가 등의 해당시설 부담분 전기료를 의미한다.
- 5) 인터넷 가동 전기료(광가입자 전송장치 가동에 드는 전기료)는 세대부담부분은 아니고 해당 인터넷 사업자가 전기료를 부담한다.

○ 중앙집중식 난방방식

비 목		금 월 부과액	전월대비 증감여부)	평당금액 <sup>2)</sup> /세대당금액	부과방법	비고	
관리비	일반관리비				평당		
	청소비				평당		
	오물(음식물쓰레기)수거비			세대당 00원	세대당		
	소독비				평당		
	승강기유지비				평당		
	수선유지비				평당		
	주차장사용료			2대 : 00원 3대 : 00원	2대이상 차량보유시 부과		
	특별수선충당금 (소유자부담분)				평당		
	안전점검 및 안전진단 실시 비용 (소유자부담분)				평당		
	난방비				해당아파트단지 배분방법표시		
온수생산비(급탕비)3)				해당아파트단지 배분방법표시			
소 계							
전기료	TV수신료			세대당 2,500원	세대당		
	주택용	세대전기료	총 00원	—	세대사용량		
	일반용	승강기전기료				아파트관리규약상 정해진 배분방법 표시	
		공동 전기료4)	공동 시설			평당	
			난방동력5)				
		기타전기료6)			—	해당시설 부담분	
	인터넷가동 전기료7)			—	해당인터넷 사업자부담분		
	산업용전기료				평당		
가로등전기료				평당			
소 계							
수도료	상하수도료	총 00원			정액요금 포함	수도료소 계에 해당	
	수도사업소고지금액				감면금액 제한		
	상하수도료 세대부과금액	00원			세대사용량		
	공동수도료 (수도사업소고지금액 - 상하수도료세대부과금액)	00원			⊕인 경우 공동수도료로 평당부과 ⊖인 경우 수도료잉여금 발생하여 집중입으로처리		
합 계							

- 1) 전월대비 증감여부의 사유는 '비고' 란에 기술할 것.
- 2) 관리비, 전기료, 수도료의 부과방법은 대부분이 평당부과임. 평당부과가 아닐 경우만 별도표시할 것.
- 3) 공동주택관리령에서는 급탕비란 명칭이 제시되어 있으나, 급탕비(給湯費 : 뜨거운 물을 공급하는 데 드는 비용)를 급하게 물을 데우는 데 사용되는 비용(急湯費)으로 오해할 우려가 있다. 또한 '온수생산(연료)비+물값' 이지만, 물값은 수도료에서 징수되므로 급탕비에서는 온수생산비만 부과된다. 그러므로 본 표준부과내역서에서는 급탕비라는 용어 대신 '온수생산비' 라는 용어를 사용하기로 한다.
- 4) 공동전기료는 관리사무소, 지하주차장, 경비실, 노인정, 복도, 계단 등의 공동사용분의 전기료를

의미한다.

- 5) 난방과 온수의 생산 및 공급을 위해 필요한 설비를 가동시키는데 소요되는 전기료를 의미한다
- 6) 기타전기료는 세대부담분이 아니고 아파트 단지내의 시설, 예를 들면 유치원, 독서실, 테니스장, 상가 등의 해당시설 부담분 전기료를 의미한다.
- 7) 인터넷가동 전기료(광가입자 전송장치 가동에 드는 전기료)는 세대부담분은 아니고 해당 인터넷 사업자가 전기료를 부담한다.

○ 지역난방방식

비 목		금 월 부과액	전월대비 증감여부)	평당금액2) /세대당금액	부과방법	비고	
관리비	일반관리비				평당		
	청소비				평당		
	오물(음식물쓰레기)수거비			세대당 00원	세대당		
	소독비				평당		
	승강기유지비				평당		
	수선유지비				평당		
	주차장사용료			2대 : 00원 3대 : 00원	2대이상 차량보유시 부과		
	특별수선충당금 (소유자부담분)				평당		
	안전점검 및 안전진단 실시 비용 (소유자부담분)				평당		
	난방비				해당아파트단지 배분방법표시		
	온수생산비(급탕비)3)				해당아파트단지 배분방법표시		
소 계							
전기료	TV수신료			세대당 2,500원	세대당		
	주택용 세대전기료	총 00원		—	세대사용량		
	일반용	승강기전기료				아파트관리규약상 정해진 배분방법 표시	
		공동전기료4)				평당	
		기타전기료5)			—	해당시설 부담분	
		인터넷가동 전기료6)			—	해당인터넷 사업자부담분	
	산업용전기료				평당		
	가로등전기료				평당		
소 계							
수도료	상하수도료 수도사업소고지금액	총 00원			정액요금 포함 감면금액 제한	수도로 소계에 해당	
	상하수도료 세대부과금액	00원			세대사용량		
	공동수도료 (수도사업소고지금액 - 상하수도료세대부과금액)	00원			⊕인 경우 공동수도료로 평당부과 ⊖인 경우 수도료임여금발생하여 잡수입으로처리		
합 계							

- 1) 전월대비 증감여부의 사유는 '비고' 란에 기술할 것.
- 2) 관리비, 전기료, 수도료의 부과방법은 대부분이 평당부과임. 평당부과가 아닐 경우만 별도표시할 것.

- 3) 공동주택관리령에서는 급탕비란 명칭이 제시되어 있으나, 급탕비(給湯費 : 뜨거운 물을 공급하는 데 드는 비용)를 급하게 물을 데우는 데 사용되는 비용(急湯費)으로 오해할 우려가 있다. 또한 '온수생산(연료)비+물값'이지만, 물값은 수도료에서 징수되므로 급탕비에서는 온수생산비만 부과된다. 그러므로 본 표준부과내역서에서는 급탕비라는 용어 대신 '온수생산비'라는 용어를 사용하기로 한다.
- 4) 공동전기료는 관리사무소, 지하주차장, 경비실, 노인정, 복도, 계단 등의 공동사용분의 전기료를 의미한다.
- 5) 기타전기료는 세대부담분이 아니고 아파트 단지내의 시설, 예를 들면 유치원, 독서실, 테니스장, 상가 등의 해당시설 부담분 전기료를 의미한다.
- 6) 인터넷가동 전기료(광고입자 전송장치 가동에 드는 전기료)는 세대부담부분은 아니고 해당 인터넷 사업자가 전기료를 부담한다.

### 3. 관리비 구성항목의 세부내용

#### (1) 일반관리비

비 목		세부내역	금액	평당금액(비고1)	
1) 인건비	a. 기본급	관리직 0명 ○월분 기본급	계 00원	평당금액 00원	
		전기직 0명 ○월분 기본급	계 00원		
		설비직 0명 ○월분 기본급	계 00원		
		경비직 0명 ○월분 기본급 (용역인 경우는 제외)	계 00원		
	b. 총 당 금	a)상여총당금 : 기본급×300%÷12월	00원	평당금액 00원	
		b)연차총당금 : 일급(日給)통상임금2)×평균연차휴가일수÷12월	00원		
		c)퇴직총당금 : (1년뒤의 퇴직금 총액3)-현재 적립한 총당금)÷12월	00원		
	c. 제 수 당	법정수당	a)월차수당 : 일급통상임금	00원	평당금액 00원
			b)생리수당 : 일급통상임금	00원	
			c)연차수당 : 연차총당금으로 지급(별도부과안됨)	—	
			d)야간근로수당 : 시간급통상임금2)×야간근로시간×1.5	00원	
			e)휴일근로수당 : 시간급통상임금×휴일근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	00원	
			f)시간외 근로수당 : 시간급통상임금×시간외근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	00원	
			법정의 수당	a)자격수당	
	방화관리자 0명	00원			
	전기기능사4) 0명	00원			
	전기산업기사 0명	00원			
	b)출납수당	00원			
	c)직책수당	00원			
	d. 복리후생비	사 회 보 험 료	a)국민건강보험 : 표준보수월액의 3.4% 중 입주자부담분 1.7%	00원	평당금액 00원
b)국민연금 : 표준소득월액의 9%중 입주자 부담분 4.5%			00원		
c)고용보험료 : 임금총액의 1.4%중 입주자 부담분 0.9%			00원		
d)산재보험료5) : 임금총액의 1.3%			00원		
e)임금채권 보장기금 부담금 : 임금총액의 0.05%			00원		
f)식대보조비			00원	평당금액 00원	
e. 경비 구역비	경비원 0명 : 경비구역시 경비원인건비, 제사무비,피복비를 포함시켜 계산	※경비용역비는 반드시 일반관리비 내의 인건비 비목에 포함시킬것	평당금액 00원6)		
2) 제 사 무 비	a. 사무용품비 및 소모품비	사무도구 및 소모품 (종이컵, 쓰레기 봉투 등)	00원	※ 세부내역 모두 기재	
	b. 도서인쇄비	부과내역서 및 공지사항 인쇄비는 전산매체비로 넣을 것	00원		
	c. 통 신 비	관리기구가 사용한 전화료, 우편료, 인터넷사용료, 택배료, 전파사용료(무선기 사용의 경우) 등	00원		
	d. 여비교통비	출장비, 자재 구입시 차비	00원		
3) 제세공과금	인지세 등 관리기구에 부과되는 세금	세부내역 기재	평당금액 00원		

비 목		세부내역	금액	평당금액/비고
4)지급 수수료	a. 전기인전대행수수료	(수전용량 1,000kWh 미만 공동주택에 해당)	00원	항목별 금액기재
	b. 위탁관리수수료		00원	
	c. 전산처리 및 부과내역서 인쇄비		00원	평당금액 00원
	d. 송금수수료		00원	
	e. 수표발행수수료 등 기타		00원	
5)교육 훈련비	a. 직능단체회비	주택관리사 00원, 전기기사 00원, 전기기사 00원, 방화관리자 00원, 시민단체 가입회비 00원		평당금액 00원
	b. 실무교육비			
6)피복비		세부내역 모두 기재	00원	평당금액 00원
7) 보험료	a. 화재보험료	세부내역 모두 기재	00원	평당금액 00원
	b. 승강기보험료	세부내역 모두 기재	00원	
	c. 인양기보험료 및 기타	세부내역 모두 기재	00원	
8) 업무 추진비	a. 입주자대표회의인원	세부내역 모두 기재	소득세 원천징수 또는 정산영수증 첨부 요망	평당금액 00원
	b. 관리소장	세부내역 모두 기재		
9) 기타 부대 비용	a. 회계감사비	세부내역 모두 기재	00원	평당금액 00원
	b. 감가상각비	세부내역 모두 기재	00원	
	c. 광열비	노인정, 관리사무소 등	00원	
	d. 입주자대표회의 운영비	세부내역 모두 기재	00원	
	e. 잡비	세부내역 모두 기재	00원	
	f. 기타7)	세부내역 모두 기재	00원	
합 계			00원	
■ 기본급의 상세한 내역				
직종	대상자	인원	대상자별 금액	비고
관리직			예) 소장 - 00원 경리 - 00원	
전기직				
설비직				
경비직 (용역인 경우 제외)				
기타				
합계				

- 1) 일반관리비의 배분방법은 모든 세부비목에서 평당부과가 일반적이나, 경비관련비용(직영 또는 용역)의 배분방법은 평당부과가 아닐 수도 있다.
- 2) 세가지 종류의 통상임금  
 시간급(時給)통상임금 = (기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비) ÷ 226시간  
 일급(日給)통상임금 = (기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비) ÷ 226시간 × 8시간  
 월급(月給)통상임금 = 기본급+자격수당+직책수당+출납수당+식대보조비  
 자격수당, 직책수당, 출납수당은 해당되는 경우에만 지급한다.
- 3) 1년뒤의 퇴직금 총액 = (전직원 1일평균임금 합계/직원수) × 30 × (전직원근무일수합계/365)  
 1일평균임금 = {기본급+제수당(연차수당+월차수당+생리수당+시간외수당+직책수당+출납수당+자격수당)+식대보조비+1개월치 상여금} ÷ 226시간×8  
 제수당 중 생리수당, 직책수당, 출납수당, 자격수당 등은 해당되는 경우에만 지급한다.
- 4) 수전용량 2,000kwh 이상인 경우는 전기산업기사 외에 전기기능사를 두도록 되어 있다.
- 5) 상시근로자 5인 이상일 때, 직원 중 경비원이 가장 많을 경우 임금총액의 1.3%, 경비용역으로 인

해 미화원이 가장 많을 경우 임금총액의 2.6%이며, 아파트마다 상이할 수 있다. 실제 적용되는 보험요율에 대한 설명이 요구된다.

- 6) 일반적으로 평당부과하나 동별 경비인원이 달라질 경우 동별 차등부과가 가능하다.
- 7) 기타에는 차량유지비, 예비비 등이 포함될 수 있다. 차량유지비는 보유하고 있는 차량의 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지비에 직접 소요되는 비용이다. 연간예산제에서 부과되는 예비비는 예측할 수 없는 예산외의 지출과 예산초과지출에 충당하기 위하여 별도로 계산한 비용이다. 예비비의 규모는 예산수립시 판단하여 상당하다고 인정되는 금액을 정한다.

(2) 청소비

○ 직영인 경우

비목		세부내역		전체금액	평당금액	
인건비	기본급	미화원0명	0월분 기본급	00원	00원	
		충당금	상여충당금	기본급×300%÷12월	00원	00원
			연차충당금	일급(日給)통상임금×평균연차휴기일수÷12월	00원	00원
			퇴직충당금	(1년뒤의 퇴직금총액-현재 적립한 총당금)÷12월	00원	00원
	제수당	월차수당	일급통상임금	00원	00원	
		생리수당	일급통상임금	00원	00원	
		연차수당	연차충당금으로 지급(별도부과안됨)	—	—	
		아간근로수당	시간급통상임금×아간근로시간×1.5	00원	00원	
		휴일근로수당	시간급통상임금×휴일근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	00원	00원	
		시간외 근로수당	시간급통상임금×시간외근로시간×1.5 (감시단속직 승인을 받은 경우 제외)	00원	00원	
	복지 후생비	사회 보험 료	국민건강보험	표준보수월액의 3.4% 중 입주자 부담분 1.7%	00원	00원
			국민연금	표준소득월액의 9% 중 입주자 부담분 4.5%	00원	00원
			고용보험료	임금총액의 1.4% 중 입주자 부담분 0.9%	00원	00원
			산재보험료	해당아파트에서 적용하고 있는 산재보험요율에 따를것	00원	00원
			임금채권 보장기금 부담금	임금총액의 0.05%	00원	00원
			식대보조비	일정액 지급	00원	00원
		피복비	미화원피복비	00원	00원	
	청소용품비	청소용품	청소용구 및 소요물품 비용 예) 종량제봉투비용	00원	00원	
계				00원	00원	

\* 1) 청소비 부과방법은 평당부과이다.

○ 외부용역인 경우

청소용역비		미화원 인원수	업체명	계약기간
1인당 월간 용역비×미화원수	평당금액			
총 원	원			

\* 청소업무를 직영하지 않고 외부용역으로 수행하는 경우 청소용역비에 대한 간단한 내역을 게재하

는 것이 필요하다. 「1인당 월간 용역비×미화원수」로 산출한 비용을 기재한다. 1인당 월간 용역비에는 미화원인건비, 피복비, 청소용품비 및 기타 청소관련 비용을 포함한다.

(3) 오물(음식물쓰레기)수거비

비목	세부내역	총금액	세대당금액	배분방법
오물(음식물 쓰레기)수거비	음식물 쓰레기 수거비용)	○○원	○○원	세대별균등부과
	기타 예) 음식물 쓰레기 발효제 구입비용	○○원	○○원	세대별균등부과
계		○○원	○○원	

1)마산시의 경우, 마산시 폐기물에 관한 조례에 의해 2001년 1월 1일부터 세대별로 월 천원의 비용을 균등징수하고 있다.

·음식물 쓰레기 감량화 처리시설이 설치되어 있는 아파트의 경우 자체처리 비용이 징수되는데, 이를 음식물 쓰레기 수거비용으로 부과하면 된다.

(4) 소독비

비목	소독업체명	계약기간	소독실시 주기 및 내용	매월 소독비	평당금액	배분방법
소독비						평당부과

(5) 승강기 유지비

승강기 보수수 ( )대	승강기유지보수 업체명	계약기간	승강기유지보수 계약조건

비목	세부내역	금액	평당금액	비고	승강기 수리내용	날짜	인건비	부품				
								부품명	단가	수량	금액	
승 강 기 유 지 비	승강기유지보수 용역비2)	○○원	○○원									
	승강기수리비3)(승강기 부품교체비 및 인건비)	○○원	○○원									
	승강기 검사비	○○원	○○원									
	계	○○원	○○원		합계	총승강기수리비		원				

1) 승강기 유지비는 평당부과한다.

2) 승강기유지보수용역비가 지출되나, 일반적으로 용역금액을 낮추기 위해 기본 소모품을 제외한 관련부품은 유상으로 교체수리하는 내용으로 계약이 이루어지고 있다. 이에 승강기 수리비가 발생한다.

3) 장기수선계획에 의하여 특별수선충당금으로 보수하는 품목은 제외한다.

(6) 수선유지비

○ 오수처리 방법에 따른 지역구분

수계지역 (오수종말처리장이 있는 경우)	자체정화조 있는 경우	관리대행을 하는 경우(Ⅰ)
		관리대행을 하지 않는 경우(Ⅱ)
자체정화조가 없거나 직송관 공사를 한 경우(Ⅲ)		
비수계지역(오수종말처리장이 없는 경우) : 자체정화조가 있고 관리대행을 하는 경우(Ⅳ)		

○ 정화조관련 비용 징수여부

		정화조 관리용역비	정화조 청소비
수계지역(오수종말처리장이 있는 경우)	Ⅰ	○	○
	Ⅱ	×	○
	Ⅲ	×	×
비수계지역(오수종말처리장이 없는 경우)	Ⅳ	○	○

\* ○은 비용 징수의 경우, ×는 비용 징수하지 않는 경우.

○ 수선유지비(개별난방방식용)

비목	세부내역	금 액	평당금액	배분방법1)
수 선 유 지 비	물탱크 청소비(적립금)	○○원		평당
	정화조관리(용역비)	○○원 (약품비 ○○원) 약품비 반드시 포함		평당
	정화조청소비(적립금)	○○원		평당
	구내통신설비 및 공청설비유지보수비	○○원		평당
	일반수선유지비	○○원 품목, 금액 전부 기재 예) 방청제2) 구입 ○○원		평당
	기타3)	○○원		평당
	계	○○원		

- 1) 배분방법 : 수선유지비의 부과방법은 평당부과이다.
- 2) 방청제는 급수용 배관시설의 부식방지를 위한 약품을 말한다.
- 3) 기타에 들어갈 수 있는 비용으로 3년에 한번씩 실시하는 변전실 정기검사비 등이 있다.

○ 정화조 관리용역비의 세부내역

정화조관리용역업체명	계약 기간	금액	평당금액	비고
		정화조 관리용역비 ○○원	○○원	
		약품비 ○○원	○○원	

\* 정화조 관리용역비에 약품비가 포함되는 경우와 포함되지 않는 경우가 있다. 정화조 관리용역비에 약품비가 포함되지 않는 경우는 수선유지비 내의 일반수선유지비로 부과하고 있는 상황이다. 이것은 정화조 관리용역을 단순비교하기 어렵게 만드는 사항이므로, 약품비를 정화조 관리용역비 내에 포함시켜 부과해야 한다.

○ 수선유지비(중양집중식 난방방식용)

비목	세부내역	총금액	평당금액	비고1)
수 선 유 지 비	물탱크 청소비(적립금)	00원	00원	
	정화조관리(용역비)	00원 (약품비 00원) 약품비 반드시 포함	00원	
	정화조청소비(적립금)	00원	00원	
	구내통신설비 및 공청설비유지보수비	00원	00원	
	일반 수선유지비	00원 품목, 금액 전부 기재 예) 방청제2) 구입 00원	00원	
	보일러 세관비	00원	00원	
	청관제3) 구입비	00원	00원	
	기타4)	00원	00원	
	계	00원		

- 1) 수선유지비 부과방법은 평당부과가 바람직하다.
- 2) 청관제 : 보일러용 배관시설의 부식방지 약품
- 3) 방청제 : 급수용 배관시설의 부식방지 약품
- 4) 기타에 들어갈 수 있는 비용으로 3년에 한번씩 실시하는 변전실 정기검사비 등이 있다.

○ 수선유지비(지역난방방식용)

비목	세부내역	총금액	평당금액	비고1)
수 선 유 지 비	물탱크 청소비(적립금)	00원	00원	
	정화조관리(용역비)	00원 (약품비 00원) 약품비 반드시 포함	00원	
	정화조청소비(적립금)	00원	00원	
	구내통신설비 및 공청설비유지보수비	00원	00원	
	일반 수선유지비	00원 품목, 금액 전부 기재 예) 방청제2) 구입 00원	00원	
	열교환기 수리비용	00원	00원	
	열교환기 세관비용(적립금)	00원	00원	
	기타3)	00원	00원	변전실 정기 검사비 (3년에 1번씩)
	계	00원	00원	

- 1) 수선유지비 부과방법은 평당부과가 바람직하다.
- 2) 방청제 : 급수용 배관시설의 부식방지 약품
- 3) 기타에 들어갈 수 있는 비용으로 3년에 한번씩 실시하는 변전실 정기검사비 등이 있다.

## (7) 주차장사용료

차량보유세대 대당 금액	주차장사용료 부과방법	총 금액
2대 원	2대 보유세대 〇〇세대 × 〇〇원 = 〇〇원	〇〇원
3대 이상 원	3대 이상 보유세대 〇〇세대 × 〇〇원 = 〇〇원	

## (8) 특별수선충당금

특별수선충당금 산출방법	금 액(소유자부담분)	평당금액
	〇〇원	〇〇원

\* 특별수선충당금은 평당부과방식이다.

## (9) 안전점검 및 안전진단 실시비용

비목 및 세부내역	주기	금액/비고(소유자부담분)	평당금액(1)	비고	
안전 점검	정기점검	반기 1회 이상	자체점검으로 수당지급	〇〇원	
	정밀점검	3년 1회 이상	〇〇원	〇〇원	
	긴급점검	필요시	〇〇원	〇〇원	
안전진단실시비용		〇〇원	해당아파트 관리규약에 근거한 배분		

- 1) 안전점검 실시비용은 대부분 평당부과하고 있다.
- 2) 안전진단 실시비용은 사업주체에게 하자의 원인이 없는 경우 해당동이 부담하거나 혹은 전체 관리세대가 부담하는가의 여부는 관리규약으로 규정하여 시행한다.

(10) 전기료

○ 전기료 세부내역

구분	총사용량(kwh)	총금액(원)	평당금액	비고
TV수신료	세대당	2,500원		세대전기사용량 50kwh 이상시 부과 면제세대 : ○○세대
주택용	세대별		——	한전 조건적용
일반용	승강기전기료			라인별부과 또는 평당부과(1,2층 제외)
	공동전기료			관리사무소, 지하주차장, 경비실, 노인정, 복도, 계단 등 공동사용분. 중앙집중식일 경우 난방동력전기료 포함
	기타전기료)		——	예) 유치원 부담분 테니스장 부담분 상가 부담분 독서실 부담분
	인터넷가동 전기료		——	해당 인터넷 사업자 부담분
소계				
산업용				오수처리시설(=정화조), 급수시설2)
가로등				가로등
합계				
실부과액				

라인	사용량(kwh)	단가	금액(원)	세대수	세대당

- 1) 분양되지 않은 복리시설을 운영하면서 발생된 전기료를 해당 복리시설의 운영자에게 따로 부과한 경우를 말한다. 이 경우 입주민에게 부과되는 공동전기료는 기타전기료만큼을 뺀 나머지 금액이 될 것이다.
  - 2) 급수장에 별도 계량기를 설치하여 급수시설 가동전기료를 세대수도사용량에 비례하여 부과하는 곳이 있다.
- 예) 광주 태영 아파트의 경우에는 산업용 전기료(급수시설 가동전기료 + 오수처리시설 가동전기료)를 세대수도 사용량에 비례하여 부과하고 있다. 급수시설 가동전기료를 수돗물 사용량에 비례하여 부과하는 것은 바람직하나, 오수처리시설 가동전기료(오수량에 관계없이 오수처리시설은 일정하게 가동됨)는 반드시 수돗물 사용량에 비례한다고 볼 수 없으므로 평당부과가 바람직하다. 산업용 전기료는 일반적으로 평당부과하고 있다.

(11) 수도료

○ 수도사업소 금월분 수도료 고지내역

구분	사용량(㎥) / 금액(원)	비 고
상수도 전월지침	㎥	검침일 기재
상수도 금월지침	㎥	검침일 기재
사용량	㎥	
상수도료	원	
정액요금1)	원	구경○0mm
(일부지역에만 해당) 물이용 부담금	원 ( 원/㎥)	경기도 군포·홍진의 경우 2001년 2월 사용분부터 팔당댐개발을 위한 물이용부담금이 톤당 110원 부과됨
하수도 사용량	㎥	상수도 사용량 + 지하수 사용량 (지하수를 생활용수로 사용하는 경우)
하수도료	원	지하수를 생활용수로 사용할 경우 지하수하수도료 포함
감면금액	원	수도료 면제대상은 해당 상수도사업본부에서 정함
총고지금액	원	

1) 정액요금 : 일종의 기본요금에 해당하는 비용으로 계량기 설치에 따라 구경별로 부과되는 비용인데, 공동주택의 경우 세대별로 부담하지 않고 주공급관을 기준으로 계산하여 부담한다. 부산시의 경우 주공급관의 구경이 150mm일 때, 105,000원이다. 이는 시도마다 다르다.

○ 수도 사용내역 및 수도료 부과내역

상수도 사용내역 및 상수도료 부과내역

구분	상수도료 산출근거	비고
상수도 사용량 및 고지금액	(1)사용량 : ㎥ (2)고지금액 : 사용금액 ○○원 정액요금 ○○원 합계 ○○○원	
부과금액	(1)세대냉수사용량 : ㎥ (2)세대온수사용량 : ㎥ (중앙집중식지역난방방식일 경우) 합 계 : ㎥ (3)세대부과금액 : ○○○원 (4)요금차액 : ○○○원(수도사업소고지금액)-○○○원(세대부과 금액)=○○원	+○○원 또는 -○○원 발생가능

하수도사용내역 및 하수도료 부과내역

구분	하수도료 산출근거	비고
하수도 사용량 및 고지금액	(1)사용량 :                    m <sup>3</sup> (2)고지금액 :                000원	하수사용량=상수사용량(m <sup>3</sup> )+지하수사용량(m <sup>3</sup> )(지하수를 생활용수로 사용하는 경우 지하수사용량 포함) 하수도고지금액에는 지하수하수도 포함됨 (지하수를 생활용수로 사용하는 경우)
부과금액	(1)세대하수사용량 :           m <sup>3</sup> (2)세대하수부과금액 : 000원 (3)요금차액 :   000원(수도사업소고지금액)-000원 (세대부과금액)=000원	+00원 또는 -00원 발생가능

상하수도료 및 공동수도료 산출근거

구분	상하수도료 및 공동수도료 산출근거	비고
수도사업소 상하수도료 고지금액	상수도료(+정액요금)고지금액+하수도료고지금액=상하수도료고지금액 000원                    +   000원   =   0000원	차액이 -00원이 되어 공동수도료가 발생하지 않고 수도료잉여금이 발생할 경우 잡수입으로 처리하여야 하므로 이에 대한 입주민들의 주의가 요망됨
상하수도료 세대부과금액	상수도료세대부과금액+하수도료세대부과금액=상하수도료세대부과금액 000원   +   000원   =   0000원	
차액 (공동수도료)	상하수도료고지금액-상하수도료세대부과금액= 차액 0000원   -   0000원   =   00원	

(12) 난방비·온수생산비

○ 중앙집중식 난방방식

총열량비

구분	사용에너지원	사용량	단가 (원/m <sup>3</sup> 또는 원/l )	금액(원) 사용량×단가
연료비		ℓ (m <sup>3</sup> )		원
		ℓ (m <sup>3</sup> )		원
		ℓ (m <sup>3</sup> )		원
예열에 필요한 연료비		ℓ (m <sup>3</sup> )		원
		ℓ (m <sup>3</sup> )		원
		ℓ (m <sup>3</sup> )		원
기타 (예:유류 첨가제 등)				원
합계				원

- 1) 보일러 가동 혹은 동력에 소요되는 전력에너지 부분은 전기료에 포함하여 부과
- 2) 사용 에너지원은 해당 단지에 도입시 단가가 달라지는 경우가 있다. 이러한 경우에는 도입당시의 단가를 감안하여 계산하고 해당 에너지원의 사용 총금액을 합계란에 기입한다.

### 난방비

순수난방비	총열량비-온수생산비
부과내역	(평당부과 또는 세대사용량 비례부과)

### 온수생산비

세대온수사용량	단가/m <sup>3</sup> (ton)	금액	비고
		세대온수사용량×단가	세대사용량에 따라 부과됨

■ 부록 4 : 공동주택관리 공동체 활성화운동 사례

	단지명	활동내용	주체	주요내용
주거환경 개선운동	서울 서당동 우성아파트	주거환경 개선활동 등 다양한 공동체 활동	입주자대표회의 및 부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 알뜰바자와 체계적인 광고 및 홍보물관리를 통해 발생한 수익금 투명하게 관리, 입주민에게 공개</li> <li>수익금으로 만들어진 기금으로 주민들이 원하는 주거환경 개선사업 실천</li> <li>관리비 절감 프로그램 시행</li> <li>입주자대표회의와 부녀회가 공동으로 아파트 입주민들을 위한 공동체 활동에 대해 검토하고 의논함으로써 주민의 참여 유도</li> </ul>
	서울 노원구 하계청구아파트	'내 집처럼' 하는 아파트 관리 각종 공사시 외부용역을 주지 않고 자체적으로 실시	대표회의, 관리주체, 부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>대표회의는 의결에서 집행에 이르기까지의 모든 과정과 수입, 지출을 공개해 투명성 확보</li> <li>회의 개방, 회의자료 통발장 및 부녀회에 송부하여 의사결정의 신속성과 합리성 보장</li> <li>관리비부과내역서 공개</li> <li>장기수선충당금도 입주민의 동의를 거쳐 조정</li> </ul>
	서울 강동구 명일우성아파트	쾌적하고 살기 좋은 단지 조 성	입주자대표회의 및 부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>모도블럭, 울타리 등의 보수공사와 수목 식재 등을 외부업체에 용역을 주지 않고 관리직원들이 직접 실시해 관리비 절감</li> <li>대표회의는 공사나 사업추진시 관리직원들과 타단지 방문, 사례 수집 등 충분한 사전준비, 공개경쟁 입찰공고 등 투명한 관리</li> <li>대표회의 회의시 참석률 100%</li> <li>독거노인에 대한 봉사와 불우이웃 돕기 등 활동</li> </ul>
	서울 강서구 삼정그린코아아파 트	'차 없는 지상공간' 안전하고 쾌적한 주거환경	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>전체 지하주차장 이용</li> <li>지상공간에 주민 편의공간 마련</li> <li>관리주체는 부족해진 지하주차장의 주차난 해소를 위해 지하의 자투리 공간을 주차장으로 변경</li> <li>조정충당금이라는 계정과목을 만들어 조정관리에 투자</li> </ul>
	서울시 노원구 상계주공16단지	체계적인 유지관리	입주자대표회의, 부녀회, 관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>쾌적한 생활환경 유지 위해 단지내 대청소</li> <li>매년 수목식재 행사와 꽃발조성 등 통해 친환경 아파트 조성</li> <li>입주민 대상으로 '자기 나무깎기 운동', '나무이름표 달기 등 전개, 조정개선사업 활발하게 실시</li> <li>기존 전기요금 계약방식을 단일계약으로 전환해 비용절감 및 그 중 일부를 전기설비 수선충당금으로 적립, 노후화된 전기시설 보수</li> </ul>
	서울시 중랑구 신내중앙하이츠아 파트	시설물 개 보수	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축현장에서 조경용 흙 지원받아 화단 확대함으로써 토심 높임</li> <li>레미콘 회사에서 몰드 지원받아 화단 울타리 조성</li> <li>조정사업에 관리직원 직접 참여</li> </ul>
	서울 도봉구 방학우성2차아파 트	스마일 운동, 이웃과 인사하 기, 아름다운 숲속마을 가꾸기	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>스마일 운동 전개해 시상식 가짐</li> <li>엘리베이터에서 주민간 악수하기 등</li> </ul>
	부천시 중흥마을 주공아파트	자연친화 주거단지 조성사업	대표회의와 관리직원	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 공동 활용하여 호박 재배사업</li> <li>아파트 단지내 벽면녹화 사업</li> <li>각 동마다 텃밭 조성하여 무공해 식품 재배</li> </ul>
	고양시 별빛마을10단지	투명한 관리, 체계적 유지보 수, 입주민의 신뢰구축	관리주체, 부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변환경과 어우러진 자연친화형 아파트</li> <li>쾌적한 주거공간 조성, 공동체 활동 추진 등</li> <li>부녀회는 입주민 참여로 식재행사 개최, 대규모 조정사업 추진</li> </ul>
	성남시 분당 무지개마을청구아 파트	안전한 아파트 만들기	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설물 안전관련 교육과 관리 책임자 회의 개최</li> <li>3개년 아파트 조정사업계획 수립</li> <li>자기나무 깎기 운동, 담장 벽화, 자연석 배치 등</li> </ul>

	단지명	활동내용	주체	주요내용
주거환경 개선운동	서울시 동작구 신대방우성차아파트	안전관리유지위원회 구성 Call-Back 서비스	관리주체, 입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문지식과 기술 갖춘 입주민으로 구성된 안전관리유지위원회 구성, 정기점검 및 개보수작업을 관리직원과 함께 실시</li> <li>찾아가는 관리서비스, 서비스 후 만족도 체크하는 Call-Back 서비스 실시</li> <li>푸른정원 가꾸기 행사</li> </ul>
	부천시 영도동 삼절영2차아파트	아파트 한가족 운동	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주민의 자발적 조정관리 참여</li> <li>입주민의 정학회, 상호회 운영, 봉사활동 및 캠페인 전개</li> <li>녹색환경가꾸기 사업을 통해 쾌적한 주거환경 조성</li> <li>사랑의 불꽃 나누기 행사</li> <li>동대표, 청년회원 등의 방법순찰</li> </ul>
	고양시 호수마을3단지 아파트	대표회의 민주적 운영 관리운영의 투명성 확보	대표회의, 부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>대표회의와 부녀회의 주요 사업추진 실적을 책자로 만들어 공개</li> <li>입주민의 의견수렴 필요한 경우 부녀회, 입주민 참관</li> <li>공사추진위원회 구성, 주민직접투표로 방향 결정</li> <li>부녀회의 봉사활동</li> <li>퇴비장 조성</li> </ul>
	노원구 중계주공5단지	입주민 편익과 화합을 위한 다양한 프로그램 운영	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>전통놀이 실시, 운동대회 운영</li> <li>자원 재활용 운동, 직거래 장터 운영</li> <li>단지 환경 가꾸기</li> </ul>
미음축제	서울시 등촌동 미주진로아파트	동짓날 찰국 먹기	부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>행사를 통한 입주민간 화합과 친목 다짐</li> <li>사랑의 헌혈운동, 관내 독거노인 봉사활동</li> </ul>
	인천시 계양구 작적현대2-1차아파트	벚꽃축제 정월 대보름 철사대회	-	-
	울산시 구화두레마을	정월대보름, 벚꽃놀이, 한여름 방의 축제, 방범대 발대식, 불우이웃돕기, 노래자랑 등	대표회의, 여성회	<ul style="list-style-type: none"> <li>매년 한번 씩 선거를 통해 입주자대표회의 구성</li> <li>입주자대표회의의 중요성 주민에게 설명, 참여할 수 있는 각종 행사 마련</li> <li>행사의 주요내용은 사전에 입주자대표회의에서 준비하지만 최종 결정은 아파트내 여러 주민자치조직들이 모두 참여하는 '단체회의'에서 이루어짐</li> </ul>
	경기도 안양시 초원마을 대원아파트	단지내 미음학교와 축제 개최	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>시민단체 관계자 초청강의, 이웃과 함께 음식 만들기, 가족사진 콘테스트 등</li> </ul>
취미, 건강, 문화강좌	부천시 금정구 금샘마을	금샘 사랑방 문화클럽 지원봉사센터 운영	입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>단오잔치, 문학의 밤 등 각종 문화강좌</li> <li>민속춤 교실, 노래 교실, 국악교실 등</li> </ul>
	수원시 구운동 삼환아파트	투명한 관리와 열린문화교실	입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리비 비리로 시작된 주민운동은 열린문화교실 열면서 확대</li> <li>단전호흡, 꽃꽂이, 노래교실 등</li> <li>강사는 주민들의 자원활동</li> </ul>
	서울시 송파구 올림픽서스촌 아파트	주민문화센터	주민, 행정당국	<ul style="list-style-type: none"> <li>건강프로그램, 기요교실 등</li> <li>주민조직인 오피움 새마을 부녀회가 주민문화공간으로 개조</li> <li>구정문화센터로서 부녀회가 일상적인 유지관리</li> </ul>
	서울시 성북구 석관동신아파트	연못(분수대) 관리동 지하의 문화공간	대표회의, 부녀회, 입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화공간에서의 문화강좌, 행사 통한 친목도모</li> <li>우수아파트 방문, 사례연구</li> </ul>
	인천시 서구 불로동 신명아파트	문화센터	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민공동기금 활용하여 문화센터 조성</li> <li>담장공사, 방음벽 녹화 등</li> </ul>
	제주시 화북1동 화북주공4단지	자치위원회 지원	입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>종이접기 교실, 한자교실, 성교육 등</li> </ul>
	대구시 북구 성광우빌타운	매년 주민상대 설문조사	관리주체, 대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>반상회 : 홀수달(어머니모임), 짝수달(아버지모임)</li> <li>매년 2월 주민상대로 설문조사(관리비, 대표회의, 관리사무소, 하자보수 등)</li> <li>서당교실, 문화유적답사여행, 산악회, 도시설 운영 등</li> </ul>

	단지명	활동내용	주체	주요내용
주민소식지 발간, 홈페이지 운영	대구시 북구 칠성동 성광우당타운	주민소식지 매월 발간	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>대표회의의 활동내용 소개, 주민의견 및 건의사항 수렴, 조치사항 공개</li> </ul>
	인천시 남동구 햇빛마을벽산아파 트	'햇빛마을' 신문 발간 아파트 홈페이지 운영	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>매년 외부 공인회계 감사 실시</li> <li>홈페이지 통해 주민 의견 수렴</li> <li>주민회합 프로그램 개발</li> </ul>
	작성 현대2-1차아파트	'이웃사촌' 주민 소식지 발행	부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민문학작품 소개</li> <li>대표회의, 관리사무소, 부녀회 활동 소개</li> </ul>
	고양시 별빛마을 10단지아파트	관리운영의 투명성 자치단체 임원 통합회의	대표회의, 관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>분기마다 대표회의의 주관으로 자치단체 임원(부녀회, 통반장, 노인회 등) 통합회의 개최</li> <li>반상회 의견을 대표회의의 인건으로 토의하고 회의결과를 관리주체가 정리해 홈페이지에 공시</li> <li>매년 외부 공인회계감사 의무적 실시</li> <li>연간 부녀회 활동계획 작성해 대표회의의 의결 받아 사업 실시, 기금 사용내역 공개</li> </ul>
봉사, 복지, 탁아방	서울시 도봉구 방학우성2차아파 트	부녀회의 봉사활동, 불우이웃 돕기	부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>독거노인 등 위한 무료급식, 사랑의 쌀 모으기 캠페인 등</li> <li>부녀회 기금은 단지 환경개선, 각종 행사, 쓰레기봉투 배부 등에 쓰이고 관리비 부과내역서에 공개</li> </ul>
	서울시 성북구 석관두산아파트	광고수입 관리 바자회 수입으로 봉사활동	부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>광고수입, 지출 내역 정부 기재하고 대표회의의 의결 거쳐 사용</li> <li>부녀회 운영에 필요한 비용 외 나머지 금액은 장기수선충당금으로 적립</li> <li>바자회 수입으로 독거노인, 소년소녀가장에게 쌀과 장학금 전달</li> </ul>
	인천시 남동구 햇빛마을벽산아파 트	다양한 문화복지사업 전개	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>헬스장, 어린이집, 도서실 등 문화복지시설 운영</li> </ul>
	서울시 강동구 천호우성아파트	단지내 유휴공간에 학습장 마 련	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연학습장 마련, 5월 주민의 날 행사 마련</li> <li>아파트내 독거노인에 대해 관리카드 만들어 관리하는 복지서비스 실시</li> </ul>
	인천시 계양구 효성5차뉴서울아 파트	불우이웃 돕기 주거환경사업	부녀회, 관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>불우이웃 돕기, 경로잔치 등</li> <li>관리주체와 공동으로 주거환경사업 실시, 화단조성 등</li> </ul>
	서울시 강서구 등촌동 미주진로아파트	독거노인 봉사활동 단지내 현열운동	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>성금으로 독거노인 봉사활동</li> <li>단지내 현열운동, 수재민 구호품 전달 등</li> </ul>
	서울시 강서구 방화4단지 삼익삼환아파트	장애아동 돕기 독거노인 대상 생일잔치	부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주민 대상으로 물품 판매 수익금으로 장애아동 돕기 및 독거노인 생일잔치 등 개최</li> </ul>
	인천시 남동구 햇빛마을 벽산아파트	투명한 관리운영	관리주체, 부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>부녀회 기금을 관리사무소 통장으로 입금, 대표회의의 의결 거쳐 공익사업 집행</li> </ul>
어린이 청소년 대상의 활동	서울시 은평구 갈현현대차아파 트	어린이 고향 만들어주기 운동 어린이 아파트 체험교실	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>어린이 그림잔치, 과학잔치 등</li> </ul>
	제주시 화북1동 화북주공4단지	병영체험 열린 새마을 문고	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>부모와 함께 병영체험</li> <li>열린 새마을 문고 중심으로 각종 특수시책 추진</li> </ul>
마을도서관, 독서실 운영	인천시 남동구 햇빛마을 벽산아파트	문화복지공간 운영	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민기금 통해 벽산도서관 운영</li> <li>도서관 운영위원회(대표회의의 임원, 부녀회원, 자원봉사자 등)</li> </ul>
	고양시 호수마을 3단지아파트	독서실 운영	부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>독서실 운영 및 어린이 대상으로 독서왕 선발대회 주관</li> </ul>
	제주시 화북1동 화북주공4단지	열린문화, 생태마을 조성	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>열린 생태공간 조성과 새마을문고 설치</li> <li>주민자체자금 및 각 기관단체 성금으로 설립</li> </ul>

	단지명	활동내용	주체	주요내용
마을도서관 독서실 운영	경기도 안양시 초원마을 대원아파트	마을문고 운영	입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주민과 인근 단지 주민들 이용하는 마을문고</li> </ul>
	대전시 한우리아파트	도시설운영, 문화강좌 운영	입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시설 준비운영위원회 구성하여 찬조금과 부녀회기금으로 설립, 운영</li> </ul>
	인천시 서구 불로동 신명아파트	어린이 도서관	입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>보조금으로 공부방 및 어린이 도서관 지킴이의 인건비와 도서관 입비 총당</li> </ul>
기타	서울시 은평구 갈현동 현대차아파트	경조사 품앗이	대표회의, 입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>경조사 있을 경우 대표회의장과 관리사무소장이 직접 조문 다니며 입주자대표회의 판공비로 일부 지원</li> </ul>
	서울시 관악드림타운 아파트	농산물 직거래	관리주체, 입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>농촌과 자매결연, 저렴한 가격에 농산물 거래</li> </ul>
	서울시 노원구 상계주공16단지	농촌 일손돕기, 농산물 직거래 장터	부녀회	<ul style="list-style-type: none"> <li>매년 입주민들의 농촌 일손돕기, 농축산물 직거래 장터 운영</li> <li>독거노인 등 불우이웃 돕기</li> </ul>
	서울시 은평구 갈현현대차아파 트	공동체 생활불편 해소위원회	입주민	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동체 생활불편 해소위원회 운영하여 입주자 불편 사항 5분 처리대장 작성</li> </ul>
	서울시 양천구 목동12단지 아파트	대표회의에 전문위원회 구성	대표회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>전문위원회 구성, 운영하여 관리주체의 철저한 시설물 유지관리, 관리사무소를 비롯해 대표회의, 부녀회간 화합</li> </ul>

■ 부록 5 : 2005 경기도 가구 및 주거실태 조사

## 공동주택관리관련 입주민 설문조사

안녕하십니까?

경기개발연구원에서는 『경기도 공동주택관리체계 개선방안』 연구를 수행하고 있습니다. 이를 위해 경기도 지역 주민들을 대상으로 공동주택관리에 대한 의견과 만족도를 조사하고 있습니다. 본 조사는 경기도 주민들의 공동주택관리에 대한 의식을 심도 있게 파악함으로써, 향후 주택관리정책을 수립하는데 필요한 기초 자료로 활용할 예정입니다.

본 설문문의 내용은 『경기도 공동주택관리체계 개선방안』 연구의 기초자료로만 활용할 것이며 연구목적 이외의 타용도로는 사용되지 않음을 알려드립니다.

감사합니다.

■ 거주 지역 :

경기도 \_\_\_\_\_시(군) \_\_\_\_\_구 \_\_\_\_\_동(면)  
\_\_\_\_\_번지 \_\_\_\_\_통 \_\_\_\_\_반

■ 성별 : 1. 남자 2. 여자

1. ○○님의 연령은 만으로 어떻게 되십니까?

만 \_\_\_\_\_세

2. ○○님께서서는 가구주(혹은 가구주의 부인) 되십니까?

1. 가구주

2. 가구주부인

3. 기타 → 면접중단

3. ○○님택의 주택 형태는 어떻게 되십니까?

1. 아파트
2. 단독주택
3. 다가구주택
4. 연립주택
5. 다세대주택
6. 임대주택 —▶ 면접중단
7. 기타 (적을 것 : \_\_\_\_\_)

4. 지금 거주하고 계신 주택은 ○○님택 소유입니까?(아니면 전세 또는 월세)

1. 자가
2. 전세
3. 월세
4. 기타 (적을 것 : \_\_\_\_\_)

■ 공동주택관리에 관한 사항

5. ○○님께서 거주하시는 아파트의 관리형태는 어떤 방식입니까?

1. 시공업자나 그 계열회사에 의한 수탁관리(사업주체에 의한 관리)
2. 자치위원회에 의한 자치관리
3. 관리전문회사에 의한 위탁관리
4. 기타 (적을 것 : \_\_\_\_\_)

6. 아파트 관리사무소의 소식은 주로 어떤 경로를 통해 들으십니까?

1. 관리사무소 직원 및 회보
2. 방송
3. 동 대표
4. 통·반장
5. 이웃주민
6. 기타 (적을 것 : \_\_\_\_\_)

7. ○○님께서서는 혹시 입주자 대표의 선출 방법을 알고 계십니까?  
 1. 안다 2. 모른다
8. 불만요인이 발생했을 경우, 주로 누구를 통해 해결하시는 편이십니까?  
 1. 동 대표  
 2. 관리사무소  
 3. 자치관리회장  
 4. 통·반장  
 5. 관계기관에 신고(동사무소, 구청 등)  
 6. 기타 (적을 것 : \_\_\_\_\_)
9. ○○님께서서는 아파트 생활에 불편을 느껴 아파트의 구조를 개조한 부분이 있습니까?  
 1. 있다 ( 10번으로) 2. 없다 ( 11번으로)
10. (개조한 부분이 있다면)그럼, 구체적으로 어떤 부분을 개조하셨습니다?  
 여러 곳을 하셨다면 모두 말씀해 주십시오.  
 1. 베란다 알미늄 샷시 설치  
 2. 거실·베란다 확장  
 3. 화장실 개조  
 4. 보일러실 개조  
 5. 기타 (적을 것 : \_\_\_\_\_)
11. ○○님께서서는 관리비 산정기준을 알고 있습니까?  
 1. 잘 알고 있다  
 2. 대강 알고 있다  
 3. 모른다

12. 아파트 관리비의 책정에 대해서는 어떻게 생각하십니까?

1. 매우 많다
2. 다소 많다
3. 적당하다
4. 다소 적다
5. 매우 적다

13. 다음은 아파트 관리 전반에 대한 만족도입니다.

항 목	매우 불만	불만	보통	만족	매우 만족
1. 관리사무소 직원의 입주자에 대한 근무태도	1	2	3	4	5
2. 입주자대표 선출방식에 대한 만족도	1	2	3	4	5
3. 쓰레기 수거, 정화조 청소, 소독방제에 대한 만족도	1	2	3	4	5
4. 입주자대표회의에서 입주자의 의견 반영 정도	1	2	3	4	5
5. 공동시설물(놀이터, 체육시설 등)의 관리	1	2	3	4	5
6. 냉난방(온수공급 포함) 상태	1	2	3	4	5
7. 입주자 안전(화재도난가스·교통안전) 및 단지 내 질서유지 상태	1	2	3	4	5
8. 승강기 유지보수관리	1	2	3	4	5
9. 아파트 하자보수 관리	1	2	3	4	5

14. 아파트 관리시 공공의 지원이 얼마나 필요하다고 생각하십니까?

1. 매우 필요하다 ( 15번으로)
2. 약간 필요하다 ( 15번으로)
3. 보통이다 ( 16번으로)
4. 별로 필요하지 않다 ( 16번으로)
5. 전혀 필요하지 않다 ( 16번으로)

15. (필요하다면)그럼, 어떤 지원이 가장 필요하십니까?

1. 공공 재정의 지원
2. 행정 관리감독의 강화
3. 공공기관에 의한 위탁 관리

■ 가구일반사항

16. ○○님 님의 가구주 직업은 어떻게 되십니까?
1. 자영업 (종업원 9명 이하의 소규모장사 및 가족 종사자, 개인택시 운전자 등)
  2. 판매/서비스직 (쇼핑점 점원, 세일즈맨 등)
  3. 기능/숙련직 (운전자, 선반, 목공 등 숙련공)
  4. 일반 작업직 (토목관계의 현장작업, 청소, 수위 등)
  5. 사무/기술직 (일반회사 사무직, 기술직, 초.중.고 교사 등)
  6. 경영/관리직 (5급 이상의 고급공무원, 기업체 부장 이상)
  7. 전문/자유직 (대학교수, 의사, 변호사, 예술가 등)
  8. 기타 (적을 것 : \_\_\_\_\_)
17. ○○님 님의 가구주께서는 학교를 어디까지 마치셨습니까?
1. 초등학교 졸업 이하      3. 고등학교 졸업
  2. 중학교 졸업              4. 대학 졸업 이상
18. 다음은 가구 구성에 관한 질문입니다.(보기를 보시고 말씀해 주십시오.)

번호 및 보기	가구주와의 관계		연 령  만 연령을 기입해 주십시오.	성 별  1. 남 성 2. 여 성
	1. 가구주 2. 배우자 3. 자 녀 4. 가구주·배우자의 부모 5. 가구주·배우자의 형제자매	6. 조부모 7. 손자녀 8. 가구주·배우자의 친척 9. 비혈연		
1	1		세	
2	(            )		세	
3	(            )		세	
4	(            )		세	
5	(            )		세	
6	(            )		세	
7	(            )		세	
8	(            )		세	
9	(            )		세	

---

---

기본연구 2005-16

**경기도 공동주택 관리체계 개선방안**

---

2005년 11월 인쇄

2005년 11월 발행

---

발행인 경기개발연구원장

발행처 경기개발연구원

(440-290) 경기도 수원시 장안구 파장동 179

전화 : 031)250-3114 팩스 : 031)250-3111

홈페이지 : [www.gri.re.kr](http://www.gri.re.kr)

등록번호 제 99-3-6호

© 경기개발연구원, 2005

---

---

ISBN : 89-8178-313-6 93330

정가 : 9,000원