

관리방식에 따른 공동주택 관리업무 관심분야에 관한 연구

-입주자대표회의 의결사항을 중심으로-

Research on the Interests of Management Tasks of Multi - Family Housing
Management According to the Management Method
- Focusing on the Matters for Decision of the Representative Meeting of Residents -

박 병 남* · 김 윤 옥** · 김 갑 열***

Park, Byung Nam · Kim, Yun Ock · Kim, Gab Youl

目 次

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

II. 이론적 고찰

1. 공동주택 관리의 의의와 관리방식
2. 공동주택 관리기구와 관리업무
3. 선행연구 검토

III. 분석의 틀 설정

1. 관리업무의 평가항목 선정
2. 설문조사 설계와 기초분석

IV. 실증분석

1. 입주자대표회의 업무의 중요도
2. 입주자대표회의 관심업무
3. 입주자대표회의 운영개선과제

IV. 결론

1. 연구결과의 요약 및 시사점
2. 연구의 한계점 및 과제

〈abstract〉

〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The research objective in this study is to check the importance of the works of matters for decision of representative meeting of residents in accordance with the multi - family housing management and to find out the differences of importance of management task in the awareness of house manager.

*주 저 자 : 강원대학교 부동산학과 박사과정, hogulim@naver.com

**공동저자 : 강원대학교 부동산학과 박사수료, yunkim99@hanmail.net

***교신저자 : 강원대학교 부동산학과 교수, 행정학박사, kkyoul@kangwon.ac.kr

▷ 접수일(2016년 4월 29일), 수정일(1차: 2016년 5월 6일, 2차: 2016년 5월 12일, 3차: 2016년 5월 19일), 게재확정일(2016년 5월 20일)

(2) RESEARCH METHOD

For the research method, the theory and the advanced research etc, the literature of various materials for multi-family housing management have been considered. And, main control tasks have been selected through experts for empirical analysis implement the FGI to subject experts and the importance of matters for decision of the representative meeting of residents has been evaluated through the survey targeting for housing managers.

(3) RESEARCH FINDINGS

For the research findings, firstly, it is necessary to classify and adjust the subject of resolution and implementation clearly in accordance with the importance of tasks. Secondly, the importance of detailed items of self-management has been suggested higher than the management in trust.

2. RESULTS

The implications of results are as following. Firstly, the tasks of representative meeting of residents under self-management method should establish the rules of management and should focus on the life management service for residents. Secondly, clear classification of tasks per subject is required for the operation and management of the residents and should give importance of main factors of tasks in achieving management goal by strengthening the ability of management support under the trust management.

3. KEY WORDS

- Representative Meeting of Residents, House Manager, Importance of Management Task, Self-Management, Trust Management

국문초록

본 연구의 목적은 공동주택 관리방식에 따른 입주자대표회의 의결업무에 대한 중요도를 파악하고, 주택관리사의 인식에서 관리업무의 중요도에 대한 차이가 있는지를 밝혀내는 것이다. 연구방법은 공동주택관리에 관한 이론과 선행연구 등 각종자료에 대한 문헌연구를 실시하였다. 그리고 실증분석에서는 전문가를 대상으로 FGI를 실시하여 중요한 관리업무를 선정하고, 주택관리사를 대상으로 설문조사를 통하여 관리방식에 따른 입주자대표회의 의결사항의 중요도를 평가하였다.

분석결과 첫째, 업무의 중요도에 따라 의결과 집행 주체에 대한 명확한 구분과 조정이 필요하다. 둘째, 자치관리방식이 위탁관리보다 세부항목의 중요성이 높게 나타났다. 연구결과 시사점은 다음과

같다. 첫째, 자치관리방식 하에서 입주자대표회의의 업무는 단지실정에 맞는 관리규약을 제정하고, 입주자들의 생활관리 서비스를 중시하여야 한다. 둘째, 위탁관리방식 하에서 입주자대표회의의 운영관리는 주체별 업무의 명확한 구분이 필요하며, 관리지원능력을 강화시켜 관리목표를 달성하는데 업무의 중점요인으로 두어야 한다.

핵심어 : 입주자대표회의, 주택관리사, 관리업무중요도, 자치관리, 위탁관리

I. 서 론

공동주택의 물리적인 내용연수를 유지하고 입주자들의 쾌적한 주거환경을 제공하기 위한 관리업무는 매우 중요한 요인이다. 최근 공동주택 관리업무와 관련한 각종 비리 및 분쟁 사례들이 매스컴을 통해 보도¹⁾되면서, 관리업무에 대한 제반사항을 결정하고 관리주체를 감독하는, 입주자대표회의에 대한 관심이 높아지고 있다. 이에 국가에서는 법적인 의무사항으로 입주자대표회의 운영법규 및 윤리교육²⁾을 통해, 입주자대표회의 운영에 대한 투명성을 강화시키고 비리와 분쟁이 없는 공동주택의 관리환경을 조성하고자 노력하고 있다.

그러나 입주자들을 대표하는 입주자대표회의에 대한 윤리교육을 강제하고 투명성을 강화시키는 것만으로, 각종 비리와 분쟁을 근절시킬 수 있는 것은 아니다. 현재 공동주택 관리는 사회구조가 변화하면서, 입주자들의 관리서비스 항목별 요구수준과 중요성 인식이 변화하고 있다. 때문에 공동주택의 관리방식이 자치관리 위탁관리나에 따라서 입주자대표회의가 관심분야로 선택하는 관리업무의 구성요소를 다르게 선정하여 입주자들의 서비스요구에 대응할 필요가 있다.

하지만 현재 공동주택의 입주자대표회의는 자치관리인 경우 관리주체의 임명권자가 되고,

1. 연구의 배경 및 목적

위탁관리인 경우 주택관리업자의 선정주체가 되는데, 우월한 지위를 이용하여 집행기구인 관리주체에 대한 영향력이 막대한 실정이다. 그렇다보니 입주자대표회의는 본연의 업무인 의결사항에 대한 중요도를 무시하고, 공동주택의 관리방식에 맞는 관리업무의 관심분야나, 입주자들의 서비스 요구에 대한 방향성도 없이, 집행기구인 관리주체의 업무를 직접 집행하고 있다³⁾. 이는 관리주체와의 분쟁을 심화시켜 공동주택 관리업무의 효율성을 저하시키고, 비리를 발생시키는 사회적 문제의 원인이 되고 있다.

이에 본 연구는 입주자대표회의의 의결업무영역을 공동주택 관리방식에 따라 업무의 관심분야를 파악하고, 중요도에 대한 인식의 차이가 발생되는지를 규명하는 것을 목적으로 한다. 이러한 의결업무별 중요성에 대한 인식을 분석하여 파악된 관심업무로, 관리업무별 의결항목과 구성요소를 조정하여, 입주자대표회의의 운영을 개선하면, 입주자들의 서비스요구를 충족시킬 수 있을 것이다. 뿐만 아니라 입주자대표회의의 의사결정 및 관리주체의 업무집행의 효율성을 높이고, 공동주택 내에서 입주자대표회의의 역할과 기능을 개선하는데 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

1) 조선일보 아파트관리 비리 등에 관한 기획보도 2013년 5월6일부터 15일까지 보도 및 2014년 김부선 사건 등.

2) 주택법 제43조의2(입주자대표회의의 운영교육) ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육을 실시하여야 한다.

3) 이우도, “주택법상 입주자대표회의의 전형제한을 위한 법제 연구”, 홍익법학, 홍익대학교 법학연구소, 2013, 제14권 제4호, pp.367~399.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 서울특별시의 의무관리 공동주택을 대상으로 관리방식 중 일반화 되어 있는 자치관리와 위탁관리로 한정하였으며, 관리업무의 영역은 입주자대표회의의 운영관리업무로 한정하였다. 연구진행 방법으로는 공동주택의 관리방식에 대한 선행연구와 문헌고찰, 입주자대표회의 운영관리에 대한 분야별 중요도를 파악하기 위해 주택법에 규정되어있는 의결사항을 기준으로 입주자대표회의 운영관리의 업무범위를 고찰하였다.

또한 공동주택 관리전문가를 대상으로 주택법시행령 제51조1항에 의한 입주자대표회의 업무 및 의결사항에 대해 FGI⁴⁾를 실시하여 입주자대표회의 운영관리업무 중, 중요하게 생각하는 요인은 무엇인지 조사하였다. 조사결과를 바탕으로 7개 분야의 43개 세부업무를 도출하여 설문지를 작성하였으며, 이를 관리전문가인 주택관리사를 대상으로 2016년 1월 16일부터 2월 15일까지 설문을 실시하여, 입주자대표회의 의결사항에 대한 중요도를 측정하였다. 측정된 중요도를 t-검정하여 자치관리방식과 위탁관리방식에 따른 인식수준의 차이점을 밝히고자 하였다.

II. 이론적 고찰

1. 공동주택 관리의 의의와 관리방식

공동주택에 있어서 관리업무란 공동주택과 그에 부수되어있는 부대시설 및 복리시설을 효율적으로 보존하여 공동주택의 성능을 유지한

상태에서 그 기능을 최대한으로 유지되게 관리하는 것이다. 과거에는 공동주택 관리업무는 단순히 공동주택의 기능을 보존하여 주거생활에 불편을 주지 않고 공동주택이 장수명화 될 수 있게 함으로써 공동주택 입주자의 주거생활에 안정을 가져다주는 유지관리의 제반업무만을 공동주택의 관리업무로 이해되어 왔었다.⁵⁾ 그러나 2000년 이후에는 국가나 사회적으로 공동주택의 커뮤니티 형성에 관심을 갖게 되어 입주자들의 상호소통을 위한 공동체적 커뮤니티 참여와 이를 위한 많은 노력이 있었다. 그 결과 공동주택 관리의 범위도 넓어져 주거문화까지도 관리하는 적극적인 개념이 도입되고 있다.

최초에 공동주택을 건설 공급하게 되면 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고, 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다.⁶⁾ 공동주택 관리는 관리주체와 업무에 따라 분류할 수 있다. 관리주체에 의한 분류는 주택법에 의하면 자치관리, 위탁관리, 사업주체관리, 임대사업자의 자체관리 등, 네 가지 방식으로 구분⁷⁾되고 있다.

첫째, 자치관리는 입주자들 스스로 자신들의 공동주택을 관리하는 방식으로, 입주자대표회의에서 자치관리방식으로 관리하고자 할 때에는, 해당 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리 기구를 구성하여야 한다. 입주자대표회의가 관리사무소장과 자치관리기구의 직원을 임명하며, 입주자대표회의에 감독을 받는다. 그러나 의결기관으로서의 입주자 대표회의와 집행기관으로서의 자치관리 기구는 그 기능과 역할이 구별되며, 입주자

4) FGI(Focus Group Interview), 표적집단면접법, 소수의 응답자와 집중적인 대화를 통하여 정보를 찾아내는 면접조사방법을 말한다.

5) 국토해양부, “공동주택의 재건축실태와 수명연장 방안연구”, 1994, p.41.

6) 주택법 제43조 제1항.

7) 관리방식의 구분은 “주택법 제2조 14호”를 유추 적용하여 구분하였다. 【주택법 제2조 14호】 “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다. 가. 제43조제4항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장. 나. 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체. 다. 제53조제1항에 따른 주택관리업자. 라. 임대사업자(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자 또는 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자를 말한다. 이하 같다)

〈표 1〉 자치관리와 위탁관리 비교

적요	장점	단점
자치관리	• 입주자의 관리업무에 대한 적극적 참여 • 입주자간의 소통과 화합 • 관리비용의 불필요한 지출 최소화 • 관리업무의 종합적 운영 • 관리업무에 대한 기밀유지 • 보안관리 강화 • 단지실정에 맞는 관리서비스 제공 가능 • 입주자 상호간의 친목증대 및 공동체 의식 강화 • 관리자의 직장에 대한 애착이 강함	• 관리업무의 전문성 결여로 비상시 대처 부족 • 관리비추진으로 유지관리 방치로 노후화 촉진 • 소수 입주자의 관리 독점으로 비리의 발생 • 인사교류의 길 막혀 근로의욕 저하 • 회의 성원이 어려울 경우, 의사소통이 원활치 못해 의결기구로서의 역할이 불가능함. • 입주자대표회의 및 자치관리기구의 책임관한 불명확 • 비정상적으로 인건비 상승 우려 • 입주자대표회의 감독기능 상실시 회계사고 발생 가능성 • 입주자 및 이해관계자의 분쟁가능성 • 입주자대표회의의 부당한 간섭으로 관리의 비효율성 증가
위탁관리	• 전문적이고 효율적인 관리로 관리비 절감 • 회계사고의 대처 능력이 우수함 • 계약기간이 있어 관리업무의 타성과 무사안일을 막을 수 있다. • 입주자가 본업에 전념할 수 있다. • 전문 인력 과 기술력 확보로 효율적 관리 • 인사교류가 가능해 관리인들의 사기 진작 • 전문적이고 체계적인 관리로 각종 사고예방 • 하자보수에 유리하다.	• 불합리한 인사관리로 전문적인 관리직원 육성이 어렵다. • 전문 관리업의 영세화로 신뢰도 저하 • 부실관리와 부정 가능성 • 관리에 대한 기밀과 보안이 어렵다. • 관리직원과 입주자간의 분쟁조정이 어렵다. • 입주자의 세 부담으로 관리비 증가 • 과대경쟁으로 인한 서비스의 질 저하

자료: 조하영, 박사논문 p.14 참조하여 연구자가 정리

대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸임할 수 없다.

둘째, 위탁관리는 일정한 자격요건을 구비하여 등록된 관리전문회사가 입주자대표회의로부터 관리업무를 위탁받아 관리하는 것을 말한다. 입주자대표회의에서 관리방식을 위탁관리로 정하고 주택관리업체를 선택한 후, 위탁계약을 체결하여 관리를 맡기는 방식으로 이루어진다. 주택관리업자는 위탁계약을 체결한 공동주택의 관리주체가 되어 관리운영이 가능한 인력을 배치하고 지도·감독한다.

셋째, 사업주체 관리는 사업주체가 입주 초기에 공동주택 단지의 질서 확립과 관리업무를 위해 관리요원을 현지에 상주시켜 직접적으로 관리하는 것을 말한다. 사업주체 관리는 체계적인 보수와 관리가 가능하고, 하자보수의 신속하고 효율적인 처리로 인해, 주로 입주 초기 입주자대표회의가 구성되어 관리업무를 인계하기 전 까지 사업주체에서 임시로 운영되는

관리방식이다.

넷째, 임대사업자의 자체관리는 임대주택법에 따라 임대사업자가 인가를 받아 자체 관리하는 방식이다. 임대주택을 관리하기 위해서는 입주자가 임대보증금과 임대료, 관리비 및 사용료를 지불해야 하고 임대사업자는 장기수선충당금을 적립해야 한다. 또한 임차인들은 임차인대표회의를 구성해서 임대주택 관리법에 따른 협의를 하고 분쟁을 조정하여야 한다.

일반적으로 공동주택관리방식은 자치관리와 위탁관리로 구분된다. 자치관리와 위탁관리는 서로간의 장·단점이 있으므로, 각 공동주택의 처해진 환경과 특성에 따라 적당한 관리방식을 선택하여 효율적인 관리업무를 수행할 필요가 있다.

우리나라의 공동주택은 대부분 위탁관리와 자치관리 방식으로 운영되고 있으며, 입주자들이 가장 선호하는 관리방식은 효율적인 관리와 전문적이고 체계적인 관리의 장점을 지닌 위탁관리방식을 선호하고 있다.⁸⁾

또한 선행연구들은 〈표 2〉와 같이 관리업무에 대한 분류들을 연구의 목적에 따라 그 유형들을 여러 가지로 분류하여 연구를 진행하였다.

본 연구에서는 관리업무에 따른 구분은 선행연구들을 토대로 유지관리, 운영관리, 생활관리, 등 세 분야로 나누어 언급하였다. 유지관리 부문은 물리적 시설물의 관리와 안전, 조경 등에 관한 내용이 포함되며, 운영관리 부문은 관리사무소 업무와 회계 관련업무, 공사 및 용역, 관리규약, 입주자대표회의 등의 내용이 포함된다. 생활관리 부문은, 개별가족과 공동생활 내용으로 구분되는데, 개별가족 부문의 경우 생활편익서비스와 기초생활안전 관련업무가, 공동생활 부문의 경우 공동체 활성화 방안과 기본생활규칙에 관한 업무가 포함 된다⁹⁾.

8) 국토교통부 “2013년 공동주택 현황”, 2014. 2013년 말 기준 의무관리 대상 아파트 단지(위탁 또는 자치 등 관리방법을 선택)는 약 1만 3,670개 단지이며, 이중 위탁관리를 선택한 아파트가 10,200여 단지로 약74.6%를 차지한다.

9) 은난순, “공동주택 관리업무 수행평가 도구개발”, 경희대학교 박사학위논문, 2005. p.8.

40 관리방식에 따른 공동주택 관리업무 관심분야에 관한 연구

〈표 2〉 관리업무 분류체계¹⁰⁾

관리업무	박현옥외2 (1988)	고귀숙외2 (2000)	김선중외2 (2004)	인택환 (2005)	은난순 (2005)	박지연외2 (2008)	권명희외2 (2013)	차용섭외1 (2015)	본 연구
1.행정관리							○		운영관리에 포함
2.운영관리	○	○	○	○	○	○	○	○	●
3.유지관리	○		○	○	○	○	○	○	●
4.건물관리		○							유지관리에 포함
5.생활관리	○	○	○	○	○	○	○	○	●
6.커뮤니케이션								○	생활관리에 포함
7.환경관리		○							생활관리에 포함
8.자산관리				○					운영관리에 포함
9.기술관리							○		유지관리에 포함

자료: 선행연구를 참고하여 연구자가 정리하여 공동주택관리의 업무유형을 운영관리, 유지관리, 생활관리로 분류하여 언급함.

2. 공동주택 관리기구와 관리업무

공동주택의 관리 기구는 보다 효율적이고 합리적인 관리행위가 집행되도록 적절한 인적구성을 갖추어야 한다. 그리고 입주민의 충분한 의견수렴과 양질의 서비스를 공급하기 위한 관리체제로 의결기구인 입주자대표회의와 집행기구인 관리주체로 구성되어 있다. 입주자 대표회의는 공동주택의 소유자를 대표하는 조직으로 공동주택 관리와 관련된 사항 등에 관한 의사를 결정하기 위하여 동별 대표자로 구성되는 인적 결합체이며 사단으로서의 실체를 지니고 있다.

입주자대표회의는 구성원 과반수의 찬성으로 〈표 3〉과 같이 법령에서 정한 사항을 의결하여 결정할 수 있으며, 우리나라 입법부인 국회와 유사한 역할을 하는 기구이다. 회장 1인을 포함한 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사로 구성되어 시장, 군수, 구청장 등에 신고해야한다¹¹⁾.

그리고 공동주택관리에 있어 관리주체는 공동주택관리의 전문적인 지식과 기술, 경험을 갖춘 기구로 입주자에게 관리서비스를 제공하는 자를 말하며, 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장, 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주

택관리업자, 임대사업자 등이다.

〈표 3〉 입주자대표회의의 의결사항

입주자대표회의의 의결사항
① 공동주택관리규약 개정안의 제안 (개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함한다.)
② 관리규약에서 위임한 사항과 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
③ 공동주택 관리방법의 제안
④ 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함)
⑤ 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정
⑥ 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인
⑦ 관리비등의 결산의 승인
⑧ 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준
⑨ 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
⑩ 장기수선계획에 따른 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량
⑪ 공동주택의 행위허가 또는 신고행위의 제안
⑫ 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행
⑬ 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량
⑭ 주민운동시설 위탁 운영의 제안
⑮ 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정 (비용지출을 수반하는 경우에 한함)
⑯ 입주자 등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
⑰ 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
⑱ 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

자료: 주택법 제51조

관리주체는 주택법 제55조에 따라 〈표 4〉와

10) 은난순, 상계논문, p.8.

11) 주택법시행령 제51조 ①입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다.

같은 업무를 통해 입주자등에게 관리서비스를 제공하고 있다. 관리주체는 법령의 규정에 의하여 일정한 기술인력 및 장비를 갖춘 관리 기구를 당해 공동주택 단지 안에 두어야 한다. 주택관리업자 또는 자치관리의 입주자대표회의는 공동주택의 관리사무소장 등으로 주택관리사 또는 주택관리사보를 배치하여야 한다. 주택관리사 등은 공동주택을 전문적이고 계획적으로 관리하여 거주자의 만족도를 높이고, 공동주택 관리의 질을 높이는 역할을 다하기 위하여 선량한 관리자로서 성실히 그 직무를 수행하여야 하는 것이다¹²⁾.

〈표 4〉 관리주체의 집행업무

관리주체의 집행업무
① 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 ② 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거 ③ 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행 ④ 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리 ⑤ 관리규약으로 정한 사항의 집행 ⑥ 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 ⑦ 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽 ⑧ 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지·부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치 ⑨ 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치

자료: 주택법 제55조

3. 선행연구 검토

공동주택관리에 관한 기존의 연구들은 주로

제도개선 및 효율적인 관리운영에 대한 연구들이 주를 이루고 있다. 하지만 입주자대표회의의 관리통제와 관련하여 관리효율성 및 의결업무의 적정성 등에 관한 기존의 선행연구는 매우 부족한 실정이다.

단지 은난순(2005)¹³⁾와 1인은 입주자대표회의의 입지가 매우 열악하기 때문에 활성화를 위한 제도적 장치가 모색되어야 한다고 하였으며, 이우도(2013)¹⁴⁾는 입주자대표회의가 우월한 지위를 이용해 전횡을 일삼는데 이를 위해 의결과 집행을 명확히 구분하여 부당한 간섭을 받지 않게 제도적 장치를 통해 견제와 균형을 이뤄야 한다고 주장하였으며, 김승욱(2014)¹⁵⁾은 입주자대표회의의 구성을 위해 사용자인 임차인에게도 피선거권이 주어져도록 제도가 개선되어야 한다고 주장하였다.

나길수(2014)¹⁶⁾는 동별 대표자 운영 및 윤리교육의 실효성을 확보하기 위해, 공동주택관리법 제정을 통해 입주자대표회의를 재정립하여야 한다고 주장하였다. 김승욱(2014)¹⁷⁾와 2인은 공동주택의 부정비리를 해소하기 위해선 입주주민간의 커뮤니티 활성화, 입주자대표회의의 책임성 강화, 부정비리 방지 등의 방안으로 공동주택관리 지원기구의 설립을 주장하였다. 이영재(2015)¹⁸⁾와 1인은 입주자대표회의와 관리주체의 신뢰도를 높이기 위해서는 업무영역을 보다 명확히 할 필요성이 있다고 주장하였다. 이처럼 기존 연구들은 초기에는 입주자대표회의의 운영관리의 제도화에 대한 연구가 주를 이루었고, 최근에는 입주자대표회의에 대한 부정적 기

12) 「주택법」 제55조 제4항.

13) 은난순, “공동주택 입주자대표회의의 현황과 활성화를 위한 연구:신도시를 중심으로”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2005, 제16권 제1호, pp.37~45.

14) 이우도, 상계 논문, pp.367~399.

15) 김승욱, “공동주택대표회의 선거의 문제점과 개선방안:선거의 원칙을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp.303~316.

16) 나길수, “공동주택 관리제도 발전방안에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2015, 제33권 제1호, pp.149~167.

17) 김승욱, 이재성, 김해숙, “공동주택관리의 정책적 개선방안 : 부정·비리의 척결방안을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, pp.20~34.

18) 이영재, 최명순, “공동주택의 관리방안 개선에 관한 연구 : 입주자대표회의의 구성원을 중심으로”, 한국지적정보학회지, 한국지적정보학회, 2015, 제17권 제2호, pp.193~206.

능과 역할의 재정립에 대한 연구가 일부 있었을 뿐이다.

반면 본 연구는 공동주택에서 입주자대표회의의 역할과 의결사항에 있어서 가장 중요한 요소인, 입주자대표회의의 운영관리업무에 대한 중요도를 기준으로 관리방식에 따른 의결사항의 중요도 차이가 있는지를 분석하였다는데 의미가 있다. 실질적으로 입주자대표회의가 의결한 사항을 집행하는 주택관리사 관점에서, 관리방식에 따른 관심분야를 기준으로 입주자대표회의가 공동주택 내에서 역할과 기능을 개선 할 수 있는 시사점을 도출한다는 점에서 기존의 연구와 차별화 된다고 할 수 있다.

Ⅲ. 분석의 틀 설정

1. 관리업무의 평가항목 선정

입주자대표회의의 운영관리업무의 평가항목의 선정은 주택법시행령 제51조1항에 따른 입주자대표회의의 의결사항인 18개 항목과 국토교통부 우수단지 평가 및 기타 기관들의 공동주택 관리업무 평가지표들을 대상으로, 전문가 13인¹⁹⁾에게 표적면접을 실시하여 7개 분야인 ①회계 관련업무, ②관리비부과 업무, ③계약관리 업무, ④관리규약 제정 및 개정 업무, ⑤입주자대표회의의 구성 및 운영업무, ⑥장기수선 계획 업무, ⑦입주자 생활자치 업무 등에서 43개 중요도 측정 항목을 추출하였다.

그리고 43개 측정항목에 대한 일괄적인 5점 척도를 적용하여 중요도에 대한 인식수준을 13인의 전문가들이 평가하였으며, 중요도 평가 결과 43개 항목이 평균 3.5점을 모두 상회하였기에 입주자대표회의의 운영관리업무의 중요도 측정항목으로 모두 설정하였다.

〈표 5〉 입주자대표회의의 관리업무 분류

운영관리업무	운영 관리업무 세부분류 항목	평 균 (5점척도)
회계관련 업무	회계 관련서류(장부)의 작성 및 보관	4.08
	회계감사 규정의 제정 및 개정	4.00
	회계감사 결과(감사보고서)의 공개	4.54
	회계감사 결과의 회계 관리업무에 반영	4.31
	회계감사 관련서류의 보관	3.77
관리비부과 업무	관리비부과 내역서의 작성(제작)배포	4.08
	관리비부과 내역의 세부적 공개	4.31
	관리의 수입/지출의 세부항목 공개	4.08
	각종 충당금 적립 및 사용내역 공개	4.23
	관리비 절감을 위한 방안 마련	4.38
계약관리 업무	각종 공사계약 절차 및 금액의 세부적 공개	4.46
	각종 공사계약 관련서류의 보관	3.85
	각종 용역계약 절차 및 금액의 세부적 공개	4.46
	각종 용역계약 관련서류의 보관	3.92
	각종 공사 및 용역의 투명성 확보	4.77
관리규약 제정 및 개정 업무	단지실정을 고려한 세부내용으로 제정	4.69
	상위법 개정에 따른 규약의 적절한 개정	4.08
	규약에 규정된, 제 규정의 제정 및 개정	4.31
	규약 개정시 주민동의 절차 및 방식의 투명성	4.62
	규약 내용 및 이용에 대한 홍보(규약집 배부)	3.77
	규약 제,개정에 관련된 서류의 작성 및 보관	3.77
입주자대표회의 구성 및 운영업무	선거관리위원회 구성 및 운영	4.15
	동별대표자 선출 업무(정월선출)	4.08
	동별대표자 선거과정 및 결과에 대한 공개	4.31
	입대회의 임원(회장과 감사) 선출업무(직선제)	4.08
	입주자대표회의의 구성 및 신고업무	3.85
	입대회의 개최 시 동별대표자 참석률	3.85
	입주자대표회의의 회의록 작성	4.08
	입주자대표회의의 의결사항 공개	4.69
	입대회의 업무추진비 사용내역 공개	4.38
장기수선계획업무	장기수선계획의 수립	4.23
	장충금의 적립요율의 적절한 설정	4.08
	장충금의 적절(적법)한 적립	4.23
	장기수선계획에 따른 적절한 수선업무	4.77
	장기수선계획의 적절한 조정	4.15
	장충금의 적립내역 및 사용내역 공개	4.46
입주민생활자치 업 무	공동주택의 행위허가나 신고행위에 대한 업무	3.85
	리모델링의 제안과 시행에 대한 업무	3.85
	주민 운동시설 운영 및 위탁에 대한 업무	3.62
	안전관리계획에 대한 업무	4.23
	입주자들의 이해가 상반되는 사항에 대한 업무	4.15
	공동주택 생활에 대한 질서유지 업무	4.00
	공동체(커뮤니티, 소동) 활성화에 대한 업무	4.31

자료: 관리업무 평가항목 43개에 대해 연구자가 정리

2. 설문조사 설계와 기초분석

1) 표본과 표집

입주자대표회의의 의결업무에 대한 중요성을

19) 한국도시연구소 연구원 박사1인, 한국주택관리연구원 박사2인, 주택관리사협회 변호사3인, 주택관리사 관련 연구 박사학위 소지자 7인.

〈표 6〉 조사대상의 일반적 특성

구 분		빈도	누적 빈도	백분율 (%)	누적 백분율 (%)
성별	남성	187	187	53.9	53.9
	여성	160	347	46.1	100
연령	30세 이하	1	1	3	3
	31~40세	17	18	4.9	5.2
	41~50세	146	164	42.1	47.3
	51~60세	139	303	40.1	87.3
	61세 이상	44	347	12.7	100
경력	4년 미만	52	52	15	15
	4년~6년 미만	56	108	16.1	31.1
	6년~9년 미만	44	152	12.7	43.8
	9년~12년 미만	83	235	23.9	67.7
	12년~15년 미만	61	296	17.6	85.3
	15년~20년 미만	36	332	10.4	95.7
	20년 이상	15	347	4.3	100
관리 방식	위탁관리	212	212	61.1	61.1
	자차관리	135	347	38.9	100
세대 수	500세대 미만	103	103	29.7	29.7
	500세대~1,000세대 미만	129	232	37.2	66.9
	1,000세대~1,500세대 미만	91	323	26.2	93.1
	1,500세대~2,000세대 미만	21	344	6	99.1
	2,000세대 이상	3	347	9	100
층 수	5층 이하	17	17	4.9	4.9
	6층~10층	19	36	5.5	10.4
	11층~15층	114	150	32.9	43.2
	16층~20층	184	334	53	96.3
	21층~50층	13	347	3.7	100

자료: 설문조사대상의 일반적 특성을 연구자가 정리

설문조사를 통하여 확인하였으며, 조사대상자는 주택관리사를 대상으로 중요도 인식을 평가하였다. 입주자대표회의 의결업무의 중요성을 주택관리사들을 대상으로 조사한 이유는 관리사무소의 집행업무를 주택관리사가 수행하고, 이를 심의 의결하는 것은 입주자대표회의의 권한으로서 공동주택관리업무에 대한 항목별 중요성이, 의결과 집행주체인 두 집단 간에 동일하게 인식되어야 관리업무의 효율성이 확보된다고 보았기 때문이다.

설문조사 항목은 〈표 5〉와 같이 입주자대표회의 의결업무의 7개 분야의 43개 의결업무에 대한 주택관리사들의 중요도 생각을, ①전혀 중요하지 않다. ②중요하지 않다. ③보통. ④중요

하다. ⑤매우 중요하다. 5단계의 등간척도를 사용하여 설문하였으며, 답변에 대해서는 5점 척도를 사용하여 중요도를 평가하였다.

조사대상은 서울특별시내 의무관리 공동주택 2,400여 단지²⁰⁾에 근무하는 주택관리사를 대상으로 하였다. 설문조사 기간은 2016년 1월 16일부터 2월 15일까지 직접 방문을 통한 대인 면접과 E-mail을 이용한 온라인조사를 병행하였으며, 총 400매를 배포하여 361매를 회수하였다. 분석에 사용한 유효 설문지는 347매이며 조사대상의 일반적 특성은 〈표 6〉과 같다.

2) 설문의 타당성 및 신뢰도

주택관리사들을 대상으로 실시한 설문조사에 대해 기초 통계량과 빈도 분석을 실시하였으며, 측정 자료의 타당성과 신뢰도 분석을 위해 SPSS 22.0 통계패키지를 사용하여 요인분석과 신뢰도 분석을 실시하였다. 측정의 타당성을 검증하기 위한 요인분석은 주성분 분석과 베리맥스 직각회전방법을 통해 분석을 실시하였으며, 그리고 고유 값(eigen value)은 모든 요인들이 1보다 높은 값을 갖고 있었다. 요인 적재치(factor loading)는 일반적으로 0.5 이상인 경우를 유의한 것으로 간주하기 때문에, 본 연구에서도 0.5 이상인 경우를 유의한 것으로 판단하였다. 요인분석 결과 “장충금의 적립내역 및 사용내역 공개”를 제외한 42개 항목의 요인적재 값이 0.5이상으로서 측정의 타당성이 있는 것으로 나타났다.

또한, 신뢰계수(Cronbach' α)를 통해 분석한 측정의 신뢰성도 확보하고 있는 것으로 나타났다. 본 연구에서는 크론바하의 알파 값을 이용하여 측정도구의 신뢰도를 측정하였다. 일반적으로 크론바하의 알파 값이 0.6 이상이면 신뢰도가 유효하다고 볼 수 있다. 본 연구의 전체 설문 문항들을 하나의 척도로 종합하여 분석한 결과 크론바하의 알파 값은 요인별로 최소 .750에서 최대 .837에 이르는 비교적 신뢰도가 높은 내적 일관성을 가지고 있는 것으로 나타났다.

20) 대한주택관리사협회 2015년 12월 통계자료 인용.

IV. 실증분석

1. 입주자대표회의 업무의 중요도

입주자대표회의 운영관리업무에 대한 주택관리사들의 중요도 평가는 세부업무 43개 항목별 중요도를 측정하여 평가하였다. 설문대상인 주택관

리사 347명 전체의 평균점수와 자치관리방식인 공동주택에 근무하는 주택관리사 135명, 위탁관리방식에 근무하는 주택관리사 212명들의 평균을 중요도로 환산하였다. 중요도는 설문에서 사용된 등간척도를 5의 점수로 환산하여 결정하였으며, 평균값이 가장 높은 것이 응답자들이 가장 중요시 생각하는 업무이다.

〈표 7〉 입주자대표회의 업무 중요도 t-검정

요 인 항 목		전 체 (347명)		자치관리 (135명)		위탁관리 (212명)		t	P
		M	SD	M	SD	M	SD		
회 계	회계 관련서류(장부)의 작성 및 보관	3.99	.887	4.12	.773	3.91	.944	-2.291	.023*
	회계감사 규정의 제정 및 개정	3.56	.829	3.52	.781	3.58	.859	-.675	.500
	회계감사 결과(감사보고서)의 공개	3.82	.723	3.85	.511	3.80	.831	-.693	.489
	회계감사 결과의 회계 관리업무에 반영	4.00	.741	4.07	.642	3.95	.796	-1.489	.138
	회계감사 관련서류의 보관	3.82	.764	3.87	.696	3.78	.805	-1.175	.241
관 리 비 부 과	관리비부와 내역서의 작성(제작)배포	3.81	.848	3.99	.702	3.79	.914	-3.241	.001**
	관리비부와 내역의 세부적 공개	3.79	.770	3.92	.599	3.71	.853	-2.643	.009**
	관리의 수입/지출의 세부항목 공개	3.79	.743	3.87	.640	3.74	.799	-1.717	.087*
	각종 충당금 적립 및 사용내역 공개	3.85	.788	3.82	.711	3.86	.835	.472	.637
	관리비 절감을 위한 방안 마련	3.66	.906	3.67	1.000	3.65	.844	-.152	.880
계 약 관 리	각종 공사계약 절차 및 금액의 공개	3.98	.713	4.04	.597	3.94	.777	-1.364	.173
	각종 공사계약 관련서류의 보관	3.99	.703	4.12	.599	3.90	.751	-2.984	.003**
	각종 용역계약 절차 및 금액의 공개	3.90	.681	4.00	.635	3.84	.704	-2.198	.029*
	각종 용역계약 관련서류의 보관	3.93	.704	4.04	.640	3.87	.736	-2.263	.024*
	각종 공사 및 용역의 투명성 확보	4.34	.650	4.46	.608	4.27	.666	-2.684	.008**
관 리 규 약	단지실정을 고려한 세부내용으로 제정	4.18	.655	4.30	.574	4.10	.692	-2.762	.006**
	상위법에 따른 규약의 적절한 개정	4.02	.631	4.12	.574	3.95	.659	-2.400	.017*
	규약에 규정된, 제 규정의 제정개정	3.81	.696	3.86	.693	3.78	.697	-1.057	.291
	규약개정시 주민동의 절차방식의 투명성	3.88	.743	3.94	.710	3.84	.762	-1.237	.217
	규약 내용 및 이용 홍보(규약집 배부)	3.59	.783	3.66	.755	3.54	.799	-1.357	.176
	규약 제,개정에 관련된 서류의 작성보관	3.78	.715	3.90	.650	3.71	.746	-2.427	.016*
입 주 자 대 표 회 의 구 성	선거관리위원회 구성 및 운영	3.81	.737	3.90	.668	3.75	.774	-2.024	.044*
	동별대표자 선출 업무(경원선출)	4.01	.676	4.09	.674	3.96	.673	-1.707	.089
	동별대표자 선거과정 및 결과공개	3.88	.693	4.01	.658	3.80	.703	-2.925	.004**
	입대회의 회장과감사 선출(직선제)	3.70	.999	3.74	1.099	3.67	.931	-.621	.535
	입주자대표회의 구성 및 신고업무	3.68	.804	3.73	.805	3.65	.804	-.900	.369
	입대회의 개최시 동별대표자 참석률	3.88	.675	4.04	.597	3.77	.701	-3.914	.000**
	입주자대표회의 회의록 작성	4.13	.698	4.28	.619	4.03	.728	-3.344	.001**
	입주자대표회의 의결사항 공개	4.05	.691	4.22	.607	3.94	.720	-3.734	.000**
장 기 수 선 계 획	입대회의 업무추진비 사용내역 공개	3.31	1.055	3.24	1.121	3.36	1.010	1.087	.278
	장기수선계획의 수립	3.99	.813	4.21	.692	3.85	.856	-4.034	.000**
	장충금의 적립요율의 적절한 설정	3.93	.738	4.02	.604	3.87	.807	-1.967	.050*
	장충금의 적절한(적립)한 적립	3.99	.703	4.10	.614	3.91	.746	-2.517	.012*
	장기수선계획에 따른 적절한 수선업무	3.97	.791	4.10	.742	3.89	.812	-2.421	.016*
	장기수선계획의 적절한 조정	3.84	.740	3.94	.699	3.77	.759	-2.158	.032*
입 주 민 생 활 자 치	장충금의 적립내역 및 사용내역 공개	3.84	.744	3.84	.732	3.84	.754	.332	.999
	공동주택의 행위허가 신고행위 업무	3.80	.757	3.91	.758	3.72	.750	-2.285	.023*
	리모델링의 제안과 시행에 대한 업무	3.56	.786	3.62	.779	3.51	.782	-2.386	.018*
	주민 운동시설 운영 및 위탁 업무	3.48	.795	3.50	.818	3.48	.782	-.227	.821
	안전관리계획에 대한 업무	3.89	.773	3.96	.814	3.84	.743	-1.452	.147
	입주자들의 이해 상반되는 업무	3.90	.721	4.01	.691	3.83	.733	-2.280	.023*
	공동주택 생활에 대한 질서유지 업무	3.90	.733	3.99	.664	3.85	.770	-1.844	.066
공 동 체 (커뮤니티, 소동) 활성화 업무	공동체(커뮤니티, 소동) 활성화 업무	3.67	.936	3.85	.902	3.55	.940	-2.990	.003**

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

조사대상 주택관리사들의 입주자대표회의 운영관리업무에 대한 중요도 평가에선, 자치관리와 위탁관리의 관리방식에 따른 중요도의 평균값에 차이가 발생되었다. 두 집단 간의 평균의 차이가 유의미한 인식의 차이 인지를 알아보기 위해 SPSS 22.0 통계패키지를 사용하여 독립표본 t-검정을 실시하였다. 검정결과 공동주택의 입주자대표회의 운영관리업무의 중요도는 관리방식에 따라 주택관리사들의 중요도에 대한 인식의 차이를 <표 7>과 같이 나타냈다.

관리방식에 따른 입주자대표회의 운영관리업무의 세부항목별 중요도에 대한 t-검정 결과 자치와 위탁관리방식에 근무하는 두 집단의 주택관리사들의 중요도에 대한 인식의 차이는 43개 항목 중에 24개 항목에서 인식의 차이를 나타냈다. 분야별 인식의 차이에 대한 분석은 다음과 같다.

회계분야는 회계 관련서류의 작성 및 보관(자치4.12, 위탁3.91) 업무에서 자치관리에 근무하는 주택관리사들은 위탁관리에 근무하는 주택관리사들 보다 중요하게 생각하는 인식의 차이를 보였다. 이는 회계의 안정성이나 사고발생을 측면에서 자치관리가 위탁관리보다 불안하기 때문에 회계 관련서류의 작성과 보관을 중요하게 생각하는 것으로 해석된다.

관리비분야는 관리비부와 내역서의 작성배포(자치3.99, 위탁3.79)와 관리비부와 내역의 세부적 공개(자치3.92, 위탁3.71) 2개 업무에서 자치관리가 위탁관리 보다 중요하게 생각하였다. 이는 입주민들 스스로 관리하는 과정에서 관리비에 대한 관심이 높아지고 입주자대표회의의 관리비에 대한 설명력이나 투명성 의지가 높기 때문인 것으로 해석된다.

계약업무분야는 각종 공사계약 관련서류의 보관(자치4.12, 위탁3.90)과 각종 용역계약절차 및 금액의 공개(자치4.00, 위탁3.84) 그리고 각종 용역계약 관련서류의 보관(자치4.04, 위탁3.87)과 각종 공사 및 용역의 투명성확보(자치4.46, 위탁4.27) 4개 업무에서

자치관리가 위탁관리 보다 중요하게 생각했다. 이는 위탁관리의 경우 전문성을 갖춘 상태에서 계약업무에 대한 관리지원을 할 수 있는 여건이 되지만, 자치관리인 경우에는 이를 자체적으로 판단하여 계약업무를 진행하여야 하기 때문에 보다 책임감과 중요성에 대한 인식이 높은 것으로 해석된다.

관리규약분야는 단지실정을 고려한 세부내용으로 제정(자치4.30, 위탁4.10)과 상위법에 따른 규약의 적절한 개정(자치4.12, 위탁3.95) 그리고 규약 제·개정에 관련된 서류의 작성보관(자치3.90, 위탁3.71) 3개 업무에서 자치관리가 위탁관리 보다 중요하게 생각했다. 이는 자치관리에서 관리규약은 가장 중요한 자치규범이면서 입주자대표회의가 공동주택을 운영하는데 있어서 기본이 되는 운영기준이기 때문에 이를 더욱 중요하게 생각하는 것으로 판단된다.

또한 입주자대표회의 업무에서는 선거관리위원회 구성 및 운영(자치3.90, 위탁3.75)과 동별대표자 선출과정 및 결과공개(자치4.01, 위탁3.80), 입주자대표회의 개최 시 동별 대표자 참석률(자치4.04, 위탁3.77) 그리고 입주자대표회의 회의록작성(자치4.28, 위탁4.03) 업무와 입주자대표회의 의결사항공개(자치4.22, 위탁3.94) 5개 업무에서 자치관리 주택관리사들은 위탁관리보다 중요하게 인식했다. 이는 자치관리에서는 입주자대표회의 올바른 구성과 의결이 해당 공동주택의 관리업무를 원활하게 할 수 있기 때문인 것으로 분석된다.

장기수선계획업무는 장기수선계획의 수립(자치4.21, 위탁3.85)과 장충금의 적립요율의 적절한 설정(자치4.02, 위탁3.87) 그리고 장충금의 적절한 적립(자치4.10, 위탁3.91), 장기수선계획에 따른 적절한 수선업무(자치4.10, 위탁3.89), 장기수선계획의 적절한 조정(자치3.94, 위탁3.77) 5개 업무에서 자치관리의 주택관리사들은 위탁관리보다 중요하게 인식했다. 이는 자치관리가 기술적인 노하우가 낮기 때문에 장기수선계획에 따른 적절한 유지보수가 어렵고, 장기수선충당금의 적립 등 전반적인 장기

수선계획업무를 집행하는데 어려움이 많기 때문인 것으로 분석된다.

입주민생활자치분야는 행위허가 신고행위 업무(자치3.91, 위탁3.72)와 리모델링과 시행에 대한업무(자치3.62, 위탁3.51) 그리고 입주자 등의 이해가 상반되는 업무(자치4.01, 위탁3.83)와 공동체(커뮤니티, 소통)활성화 업무(자치3.85, 위탁3.55) 4개 업무에서 자치관리가 위탁관리보다 중요하게 인식했다. 이는 자치관리가 입주자들 스스로 자신들의 공동주택을 관리하는 방식으로, 관리기구인 입주자대표회의가 의결기구로서 그 기능과 역할을 보다 충실하게 하여야하는 관리방식이라는 이론상의 자치관리의 특성과 일치하는 결과로 해석된다.

2. 입주자대표회의 관심업무

본 연구에서는 입주자대표회의 운영관리업무 43개 세부업무의 중요도 분석과 시사점을 바탕으로 집행주체를 조정하였다. 자치관리와 위탁관리 두 집단에서 인식하는 중요도에 따른 집행주체의 조정은 중요도 측정항목에 참여하였던 전문가 13인을 대상으로 설문하였다. 설문결과 자치관리와 위탁관리 두 집단에서 중요도 평균값이 위탁관리는 3.50이하, 자치관리는 3.60이하인 세부업무에 대해서는 입주자대표회의 의결과정 없이 관리주체가 집행할 수 있게 하고, 반대로 업무의 중요도가 위탁관리는 4.10이상, 자치관리는 4.20이상인 세부업무에 대해서는 관심

업무로 선정하여, 의결과 집행을 입주자대표회의와 관리주체가 공동책임으로 집행하도록 <표 8>과 같이 조정하였다.

위탁관리와 자치관리 모두에서 입주자대표회의 업무추진비 공개, 주민운동시설 운영 및 위탁업무 등은 공히 관리사무소가 선 집행 후 보고 사항으로 개선하여도 무관하다고 인식하고 있었다. 또한 주체별 상호견제와 책임의 균형으로 투명성을 강화시키고 관리업무의 효율성을 높일 수 있는 사항으로, 두 관리방식 모두 각종 공사 및 용역의 투명성, 단지실정을 고려한 관리규약의 제정업무를 중시하고 있었다. 다만 자치관리 방식에서 입주자 대표회의 회의록 작성, 입주자 대표회의 의결사항공개, 장기수선계획의 수립에서 보다 중요한 업무가 됨을 인식하고 있음을 보여주고 있다.

3. 입주자대표회의 운영개선과제

본 연구에서는 입주자대표회의의 의결사항을 집행하는 주택관리사들을 대상으로 입주자대표회의의 관리업무에 대한 중요도를 파악하였다. 설문분석을 바탕으로 공동주택에서의 입주자대표회의 역할과 기능의 개선점을 제안할 수 있다.

첫째, 입주자대표회의가 단지 실정에 맞는 관리규약을 제정할 수 있도록 체계적인 교육을 통해 관리규약 제정 능력을 증대시켜야한다. 또한 각 지자체는 표준관리규약 준칙의 편별, 체제, 규정사항 등을 보다 폭 넓게 단지실정에 맞게 수정할 수 있도록 허락하여야 한다.

둘째, 장기수선계획의 수립과 계획에 따른 유지보수를 위해 필요한 장기수선충당금의 적립 규모 또는 요율 등을 파악하여 이에 대한 지침을 마련하여야한다. 특히 공동주택 장기수선계획에 의한 유지보수 및 대수선공사 등을 위한 장기수선충당금의 기금화를 추진하여 장기수선 기금제도를 시행할 필요가 있다.

셋째, 현재 공동주택 회계업무는 공인회계

<표8> 중요도에 따른 업무조정 및 관심업무 도출

	입주자대표회의 의결 생략 (관리주체 선 집행, 후보고)	관리방식별 업무의 중점요인 공동책임(견제와 균형)
자치 관리	• 회계감사 규정의 제정 및 개정 • 입대회의 업무추진비 사용내역 공개 • 주민 운동시설 운영 및 위탁 업무	• 각종 공사 및 용역의 투명성 확보 • 단지실정을 고려한 관리규약 제정 • 입주자대표회의 회의록 작성 • 입주자대표회의 의결사항 공개 • 장기수선계획의 수립
위탁 관리	• 입대회의 업무추진비 사용내역 공개 • 주민 운동시설 운영 및 위탁 업무	• 각종 공사 및 용역의 투명성 확보 • 단지실정을 고려한 관리규약 제정

자료: 업무조정 및 관심업무에 대해 연구자가 정리

사의 회계감사를 법적의무화 하였다. 입주자대표회의는 회계감사 결과를 관리주체로 하여금 회계업무에 적극 반영하도록 하고, 회계기준을 제정하여 회계업무에 대한 이행감사를 의무토록 하여야 한다.

넷째, 입주자대표회의의 운영과 계약관리업무의 투명성 강화를 위해 회의 진행과 내용을 빠짐없이 공개하여야 한다. 이에 대한 별도의 규정을 제정하고 관리주체의 집행업무에 대한 부당한 간섭을 금지하고, 관리주체가 업무를 투명하게 수행할 수 있도록 보장해야 한다.

다섯째, 입주자대표회의는 공동주택 단지의 안전과 질서유지, 입주자의 이해관계 조정을 위한 적극적인 중재자로서의 기능에 업무의 중점을 두어야 하며, 분쟁조정에 대한 규정을 제정하여 중재자로서의 기능을 적극적으로 수행하여야 한다.

여섯째, 현재 대부분의 주택관리업체는 영세성으로 인해 현장지원 능력이 떨어지고 있는 실정이다. 위탁관리회사가 관리하는 공동주택이 일정규모이상 증가하게 되면, 등록 자본금과 기술 인력을 증가시켜 실질적인 현장지원이 가능하도록 관계법령을 개정할 필요가 있다.

IV. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

본 연구에서는 공동주택 관리업무에 있어서 집행을 담당하는 주택관리사들의 인식수준에서 관리방식에 따른 입주자대표회의 의결업무의 중요성을 평가하고 관리업무의 관심분야를 확인하였다. 또한 관리방식에 따른 입주자대표회의 의결업무에 대한 중요도의 인식차이가 발생하는지 규명하였으며, 이를 토대로 관리방식에 따른 업무의 관심업무를 도출하고자 하였다.

공동주택 입주자대표회의의 운영관리 업무에 대한 분야별 관심업무를 도출하기 위해 주택법

에 규정되어있는 입주자대표회의 의결사항을 기준으로 입주자대표회의 업무범위를 고찰하였다. 이어 관리전문가인 주택관리사들을 대상으로 설문 실시하여, 입주자대표회의 의결업무에 대한 중요도를 분석한 결과, 관리방식에 따른 입주자대표회의 의결업무 수행의 조정·개선을 다음과 같이 제안할 수 있다.

첫째, 자치관리방식에서는 동별 대표자들의 체계적인 교육으로 관리규약의 제·개정능력을 함양시켜 단지실정에 맞는 관리규약을 제정하고, 장기수선계획의 수립과 계획에 따라 적절히 유지보수를 실시하여야 한다. 입주자대표회의 회의록을 반드시 작성하여 보관하고 의결사항은 입주자들에게 공개하여야 한다. 특히 자치관리에서는 계약업무의 투명성 확보를 위해 관리주체에 대한 간섭금지 및 업무의 명확한 구분이 필요하다. 또한 관리주체는 분쟁조정을 위한 규정 제정 및 적극적인 중재자의 기능을 강화하여 입주자들의 생활관리 서비스를 관심업무로 두어야 한다.

둘째, 위탁관리방식에서는 단지실정에 맞는 관리규약을 제정하여 입주자대표회의 의결과 관리주체의 집행을 명확히 구분하고 책임소재를 분명하게 할 필요가 있다. 계약업무의 투명성 확보를 위한 분야별 입주민위원회를 운영할 필요성이 있으며, 각종 충당금에 대한 지침마련이 필요하다. 특히 중요한 것은 위탁관리회사가 공동주택에 대한 관리지원능력을 강화할 수 있도록 기술 인력에 대한 체계적인 교육을 요구하여 관리목표를 달성하는데 업무의 관심요인으로 두어야 한다.

또한 입주자대표회의의 운영관리업무의 중요도에 대해 주택관리사들을 대상으로 설문조사하여 분석한 결과 다음과 같은 시사점을 얻었다.

첫째, 입주자대표회의의 운영관리업무의 중요도가 전반적으로 높게 조사된 것은 의결업무에 대한 중요성을 나타낸 것이다. 또한 관리업무의 중요도의 편차가 크게 나타난 것은 입주자대표회의와 관리주체의 업무를 명확히 구분

하지 못하고 있기 때문인 것으로 해석된다. 이는 업무의 중요도에 따라 의결과 집행주체에 대한 명확한 구분과 조정이 필요함을 시사하고 있는 것이다.

둘째, 입주자대표회의 운영관리업무에 대한 관심분야는, 관리방식에 따라 서로 다르게 나타났다. 특히 자치관리는 <표 7>에서 보듯이 세부업무에서 그 중요도가 위탁관리보다 대부분 항목에서 높게 조사되었다. 이는 자치관리에서는 관리기구인 입주자대표회의가 전문성 면에서, 위탁관리회사 보다 떨어질 수 있다. 때문에 입주자대표회의에서는 중요도에 따라 업무의 관심집중과 방향설정을 충실하게 할 필요성이 있음을 시사하고 있다.

셋째, 위탁관리는 세부업무에서 그 중요도가 자치관리보다 현저하게 낮게 조사되었다. 이러한 결과는 위탁관리는 주택관리업체의 다양한 관리의 노하우와 전문적인 책임성을 믿기 때문인 것으로 해석된다. 이는 주택관리회사가 위탁관리단지의 현장관리운영에 있어서 지원자 역할을 충실하게 할 수 있는 전문성 강화의 필요성을 시사하고 있는 것이다.

관리업무의 분쟁과 비리가 발생하는 경우 입주자대표회의 회장이나 구성원이 비리에 연루되는 비율이 높은 것은 입주자대표회의와 관

리주체의 업무가 명확하게 구분되지 못해 서로 간에 견제와 균형을 이루지 못하는 원인이 다²¹⁾. 때문에 이러한 중요도에 따른 의결과 집행주체를 조정하여 관리의 효율성을 높일 필요성이 있다.

2. 연구의 한계점 및 과제

본 연구는 관리방식에 따른 입주자대표회의 의결업무에 대한 중요도를 파악하는데 있어, 의결업무를 집행하는 주택관리사들을 대상으로 하였다. 이는 직접 의결업무를 담당하는 입주자대표회의 구성원인 동별대표자들에 대한 의견은 반영되지 않아 일반화에 한계가 있었다. 차후 연구에서는 동별대표자들의 의견뿐 아니라 입주자들의 의견도 폭넓게 반영하여 공동주택의 관리업무에 대한 체계적인 연구가 이루어지길 바란다.

또한 본 연구의 결과는 관리업무를 수행하는데 있어 관심업무를 중심으로 관리업무가 이루어져야 관리의 효율성이 증가함을 시사하고 있다. 이를 위한 관리업무의 개선과제로서 관리에 대한 관심업무에 따라 관리업무의 비중과 관리비의 적정한 배분을 위한 실증적인 연구가 계속 이어져야 할 것이다.

參考文獻

- 국토해양부, 공동주택의 재건축실태와 수명연장 방안연구, 1994.
- 국토교통부, 2013년 공동주택 현황, 2014.
- 서울특별시, “공동주택관리 선진화 방안”, 2015.
- 고귀숙, 박정희, “공동주택 관리자의 관리업무에 관한 중요도 인식”, 학술발표대회 자료집, 한국가정관리학회, 2000.
- 권명희, 김선중, “공동주택 관리업무의 체계적인 분류에 관한 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2013, 논문집24권 1호.
- 김동환, “오피스텔서비스품질 차원구조와 측정모형의 우수성 비교 : 1요인모형, 5요인모형 및 위계적 2차 요인모형을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집.
- 김선중, 권명희, 전창미, “공동주택 관리인을 위한 보수교육 개선에 관한 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2004, 논문집15권 2호.

21) 서울특별시, “공동주택관리 선진화 방안”, 2015. p.5.

- 김승옥, 이재성, 김해숙, “공동주택관리의 정책적 개선방안 : 부정·비리의 척결방안을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
- 김승옥, “공동주택대표회의 선거의 문제점과 개선방안 : 선거의 원칙을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 김재환, 김태중, “아파트단지 외부공간의 옥외시설 중요도 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 김천규, 김경민, 김영곤, “건축물유지관리점검 제도의 효율성 제고에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 나길수, “공동주택 관리제도 발전방안에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2015, 제33권 제1호.
- 박지연, 윤정숙, 박지민, “공동주택관리 의식에 관한 연구”, 학술대회논문집, 한국주거학회, 2008.
- 이동영, “공동주택의 효율적 관리를 위한 이해당사자 갈등구조분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제39권.
- 이우도, “주택법상 입주자대표회의의 전횡제한을 위한 법제 연구”, 홍익법학, 홍익대학교 법학연구소, 2013, 제14권 제4호.
- 이영재, 최명순, “공동주택의 관리방안 개선에 관한 연구:입주자대표회의 구성원을 중심으로”, 한국지적정보학회지, 한국지적정보학회, 2015, 논문집17(2).
- 인택환, “공동주택관리체계의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 세종대학교 대학원 박사학위논문, 2005.
- 안민재, 김지현, “서울시 아파트 규모 및 구별 시장가격 특성에 관한 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 은난순, “공동주택 관리업무 수행평가 도구개발”, 경희대학교 박사학위논문, 2005.
- 차용섭, 최명섭, “아파트관리 서비스품질이 주거만족도 및 추천의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 한국주거환경학회논문집, 한국주거환경학회, 2014, 제23호.
- 하성규외 13인, “현대 공동주택 관리론”, 한국주택관리연구원 엮음, 박영사, 2014.
- 홍성지, 이병진, “공동주택관리 만족도 제고요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제38집.
- 日本マンション學會ほか、マンションを100年もたせる、東京、日本マンション學會, 2002.
- 國土交通省 マンション管理對策室 監修, 財團法人 マンション管理センター編, マンション 管理適正化指針, 2002.
- Franklin, Bridget J, “Demands Expectations and Reponses: The Shaping of Housing Management”, *Housing Studies*, 2000.