

공동주택 관리비의 투명성 제고방안에 관한 연구

A Study for the Improvement of the Transparency in the Allocation and Execution of the Apartment Management Expenses

이 상 학*

Lee, Sang Hak

目 次

I. 서 론	IV. 분석결과
1. 연구의 배경 및 목적	1. 관리소장 면담결과분석
2. 연구의 범위 및 방법	2. 설문조사 결과분석
3. 선행연구의 검토	3. 분석결과의 종합
II. 공동주택관리의 이론적 검토	V. 결 론
1. 공동주택관리법의 제정배경과 변천	1. 연구결과의 요약 및 시사점
2. 공동주택관리와 관리비의 의의	2. 연구의 한계와 연구과제
III. 연구모형	
1. 분석자료 및 방법	〈abstract〉
2. 설문조사	〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

Approximately 70% of the Korean people are living in the apartment, however lots of disputes between the dwellers are occurring due to the matter of transparency of the allocation and execution of the apartment management expenses. The reason is the lack of way assuring the transparency in distributing and implementing the cost. The maintenance system of the apartment is operated by the dwellers themselves with the maintenance company and they do not have enough specialty regarding the maintenance in terms of law, accounting and especially technology. Therefore, the purpose of this study is to find the problems of the apartment maintenance and to improve the maintenance system for the apartment in terms of law, social ethics and consciousness of participation.

* 주 저 자 : 군산대 사회환경디자인공학부 건축전공 부교수, 전북대 법학과 박사과정, shl@kunsan.ac.kr

▷ 접수일(2016년 10월 26일), 수정일(1차 : 2016년 11월 8일, 2차 : 2016년 11월 20일, 3차 : 2016년 11월 27일), 게재확정일(2016년 12월 16일)

(2) RESEARCH METHOD

This study reviewed the literature and law related, and the interview and the questionnaire were performed directly to the maintenance manager, the representative of the dwellers and the dwellers in order to get the accurate response regarding the recognition of the maintenance cost how it was calculated and distributed.

(3) RESEARCH FINDINGS

After reviewing the related law and literature and doing the interview with the people related with the apartment maintenance cost, this study could find that the participation system for the apartment maintenance should be improved and in order to realize the purpose of the law related, the law should be actualized. Thereby the law could be practised according to the real situation. Additionally, it was found that the representative of the dwellers needs to have the morality in order to serve his/her neighbours correctly.

2. RESULTS

The purpose of maintenance cost is to maintain the apartment good and to bear the cost impartially. Therefore fiduciary duty is strictly required. However, due to the lack of moral values and a sense of responsibility, many irregularities have occurred and those concerned were disciplined for those irregularities. Besides, the law related is apart from the real situation and it was difficult to apply to the real situation. Conclusively we need to revise the law accordingly and to develop the way of the realization of the law efficiently and effectively. Lastly, as the law is the minimal morality, the persons related with the apartment maintenance management should be educated repeatedly to have the morality.

3. KEY WORDS

• Apartment, Energy cost, Maintenance cost, Item for maintenance cost, Maintenance cost corruption, Transparency

국문초록

우리나라의 주거형태는 부족한 토지문제와 주택난 해소를 위하여 1970년대와 1980년대는 단독주택의 비중이 전체의 약 90%를 차지하였으나 1990년대 이후 주택공급 확대정책으로 아파트의 비중이 증가하면서 2010년에는 아파트가 주거유형별 구성비에서 59%의 비중을 차지하게 되었다.

아파트와 같은 공동주거 형태는 이웃과 공동으로 관리해야하는 공용부분이 발생됨에 따라 관리사무소를 통하여 전체 아파트 단지의 관리를 시행하고 각 세대별로 관리비 부담을 하는게 되며, 그 집행을 원활하게 하기 위하여 입주자 대표회를 구성하여 관리사무소 업무를 확인 결제하는 시스템이 도입되었다. 그러나 입주민과 입주자 대표의 전문성 부족 및 관리비 집행자들의 도덕성 결여 등으로 인하여 관리비의 투명성에 대한 문제가 계속적으로 야기되고 있는 실정이다.

이 논문은 입주주민이 납부하는 관리비 의 항목별 검토와 각 항목별 비용 산정방식과 분배방식을 검토하여 공정한 분배를 할 수 있는 방안을 제도적으로 그리고 실질적으로 찾고자 한다.

핵심어 : 공동주택, 관리비, 관리비 항목, 유지관리비, 입주자대표, 투명성

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

최근의 아파트 관리비 비리 또는 부정에 관한 뉴스가 자주 등장하고 있다. 본 논문의 작성을 위해 인터넷포털을 2000년부터 최근까지 “아파트 관리비 비리” 또는 “아파트 관리비 부정”으로 검색한 결과 최초로 검색된 아파트 관리비 비리에 관한 기사가 2003년 10월 9일자 경향신문에서 발췌되었다. 그 이후 2014년 9월 서울 성동구 옥수동 모 아파트의 반상회에서 난방비 부과의 공정성에 대한 문제로 주민간의 다툼이 기사화하면서 아파트 관리비의 투명성에 대한 관심이 제고되었다.

본 논문을 작성하기 위하여 부정사례를 조사한 결과, 소독비, 물탱크 청소비등의 용역비용의 과대계상, 시설보수비의 과대계상, 인건비 과다지출, 보수업체 부당선정 등 투명성을 확보할 수 있는 제도적 장치가 부족한 실정이며, 또한 대부분의 입주주민들이 자신들의 관리비에 대한 무관심이 아파트 관리비의 부정을 계속적으로 허용하는 결과를 낳게 되었다.

2014년 2월 13일자 경향신문에 의하면 대구의 모 아파트 입주자대표회 회장과 관리소장이 결탁하여 관리비 1억9천만 원을 임의 인출하여 사용한 것이 적발되었으며 또한 대구시는 300가구 이상의 아파트 16 곳을 특별 감사해 184 건의 비리-공금횡령, 유용, 계약 부적정, 관리업체 부당선정 등-를 적발했다고 보도했다.

또한 2015년 9월 3일 한국일보 기사에 따르면 정부가 “공동주택 관리비리 신고센터”를 1년간 운영한 결과 총424건의 비리신고를 접수하여 분석한 비리유형으로는 계약 부적정 34.7%, 회계운영 부적정 33.4%, 입주자 대표회의 구성 부적정 14.9%, 정보공개거부, 하자처리 부적

절, 감리 부적절의 순으로 나타났다.

상기에서 언급된 비리의 유형들이 최근의 뉴스를 조사하면 점점 더 증가하는 추세임을 알 수 있다. 정부에서는 아파트 관리비 비리를 방지하기 위하여 2015년부터는 전국 300가구 이상의 단지는 의무적으로 1년마다 외부회계감사를 받도록 하고 있다.¹⁾ 하지만 수박 겉핥기 외부감사는 관리비만 상승하는 결과를 초래하고 있는 실정이다. 서울시는 2013년부터 ‘아파트관리 주민학교’를 운영하여 공동주택관리법, 입대회의와 관리주체의 업무, 행정청의 지도, 관리비 항목의 구성 및 절감방안, 회계처리, 공사업체 선정 방법 등에 대하여 총12시간에 걸쳐 일반시민, 동대표, 관리소장등을 대상으로 실시하고 있다.²⁾

아울러 공동주택관리령을 폐지하고 2016년 8월 12일부터 공동주택관리 전문법률인 공동주택관리법을 시행하고 있다.³⁾ 동법에 의하면 회계감사시 재무제표로 작성하고, 회계감사기한도 회계연도 종료일로부터 9개월까지로 하고 있으며 입주자대표회의 임원중 감사인원을 증원하도록 하고 있다.

이렇게 정부에서 법도 제정하고 제도도 보강하고 있으나 최근에도 여전히 아파트 관리비 관련 비리는 발생하고 있는 실정이므로 그 원인을 파악하고 대책을 마련함으로써 60% 이상의 국민이 거주하는 공동주택의 관리비를 절감하고 관리의 효율성을 제고함으로써 공동주택 거주자 간의 갈등해소와 주거관리의 합리성을 확보하는데 그 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 요즘 사회적으로 문제가 되고 있는 공동주택관리 중 공동주택관리비의 투명성에 관련한 법제도 및 실무적 운영방법 등을 확인하여 공동주택관리비의 투명성을 제고하는 방안을 제시하는 것을 연구의 범위로 한다.

1) 주택법 제55조의3 (관리주체의 회계감사 등)

2) 서울시 보도자료 “아파트관리 주민학교 운영”, 2013.10.15.

3) 국토교통부 보도참고자료 “공동주택관리법 제정안-국회 통과” 2015.7.24.

본 연구는 공동주택관리를 주제로 한 선행연구를 검토, 분석하고 공동주택관리의 당사자인 입주인, 동대표, 위탁관리사무소장에 대하여 공동주택관리비에 대한 인식과 이해도, 그리고 공동주택관리비의 집행과 관련한 제반 규정 및 제도의 실효성에 대하여 심층면담과 설문조사를 통하여 공동주택관리비 집행의 문제점을 파악한다.

조사대상단지를 선정함에 있어서 위탁관리회사인 “P사”에서 관리중인 전국에 걸친 30개 단지 중 주거단지인 12개를 대상으로 하였으며, 심층면담조사에 응한 8개 단지에 대하여 2016.10.19.-2016.10.28에 걸쳐 조사하였다.

3. 선행연구의 검토

본 연구에서 수행하고자 하는 공동주택 관리비에 관련한 연구로는 박미희⁴⁾는 126개 단지에 대한 관리비를 조사, 비목별 구성내역을 비교하여 절감방안을 제시하였고, 오영호·유호천⁵⁾은 아파트 한 단지의 관리비명세서 10년 치를 분석하여 인건비와 공동전기 사용료의 절약방안을 제시하였다. 이희두와 3인⁶⁾은 개보수 비용에 대한

자료를 제시하였다. 임남기 외 2인⁷⁾은 관리비의 효율적 사용에 대하여 연구하였다. 이강희 외 2인⁸⁾은 생애주기비용의 관점에서 관리비 추계모델을 작성하였다. 최열외 2인⁹⁾은 입주인의 적극 참여와 관리비의 감사시행 및 결과조치의 공시의 필요성을 제안하고 있다. 허재완·이정연¹⁰⁾은 공동주택관리정보시스템에 공개된 자료를 이용하여 관리비 차이에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 민만기·오원선¹¹⁾은 외부감사의 기능이 충분하지 않음을 지적하였다. 이강희외 2인¹²⁾은 관리비와 세대수 및 연면적의 관계를 분석하였다. 김원주·홍현옥¹³⁾은 법의 사각지대인 소규모 단지에 대한 관리비 기준을 제시하였다. 강태균·박정철¹⁴⁾은 아파트관리법의 제정의 필요성을 주장하였다. 임관순·서충원¹⁵⁾은 관리비의 과다가 주택구매 결정요인으로 작용하는지 확인하였다. 김승욱외 2인¹⁶⁾은 공동주택 관리비의 관리문제를 본인-대리인의 정보경제학의 관점에서 연구하였다. 김승욱¹⁷⁾은 선거의 부정과 처벌이 비례할 수 있도록 입법화할 것을 제안하였다. 나길수¹⁸⁾는 동대표에 대한 윤리교육 강화, 공동주택관리법의 제정등을 제안하였다.

4) 박미희, “아파트 관리비 비교조사”, 한국소비자원 조사보고서, 한국소비자원, 1997.7. pp.1-26.

5) 오영호, 유호천, “공동주택의 관리비의 변화추이에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표논문집, 대한건축학회, 1997.10.25. 제17권 제2호, pp.873-878.

6) 이희두, 손정환, 김진호, 임남기, “공동주택 관리비 항목별 영향요인 분석에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표논문집, 대한건축학회, 2001.10.27. 제21권 제2호 pp.575-578.

7) 임남기, 박찬정, 정상진, “공동주택 관리비 항목별 영향요인 분석 연구”, 한국건축시공학회지, 한국건축시공학회, 2002.2. 제2권 제1호 pp.155-162.

8) 이강희, 양재혁, 채창우, “공동주택의 관리비 추정모델 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2010.4.31. 제21권 제2호, pp.59-67.

9) 최열, 하규양, 김종경, “준공연수에 따른 공동주택 관리에 대한 주민인식 비교분석”, 대한토목학회논문집, 대한토목학회, 2011.1. 제31권 제1D호, pp.149-155.

10) 허재완, 이정연, “공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석”, 도시행정학보, 대한도시행정학회, 2011.6. 제24집 제2호 pp.173-185.

11) 민만기, 오원선, “공동주택 외부감사가 관리비에 미치는 영향에 관한 연구”, 회계와 감사연구, 한국공인회계사회, 2011.6. 제153권 제2호 pp.163-196.

12) 이강희, 채창우, 박근수, “공동주택의 관리비 증감특성 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2011.12. 제22권 제6호, pp. 51-60.

13) 김원주, 홍현옥, “20세대 미만 소규모공동주택의 관리비 실태 및 만족도”, 한국주거학회 2013 춘계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2013.4. 제25권 제1호, pp.455~460.

14) 강태균, 김정철, “공동주택관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 국제회계연구, 한국국제회계학회, 2013.6. 제49집 pp.405-430.

15) 임관순, 서충원, “공동주택 관리비용의 요인별 특성 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회 2013. 제52집 pp.18-30.

16) 김승욱, 이재성, 김해숙, “공동주택관리의 정책적 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회 2014.2. 제56집 pp.20-34.

17) 김승욱, “공동주택대표회의의 선거의 문제점과 개선방안” 부동산학보, 한국부동산학회 2014.8. 제58집 pp.303-316.

18) 나길수, “공동주택 관리제도 발전방안에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2015.6. 제40호 pp149-167.

이영재·최명순¹⁹⁾은 입주자대표회의 구성에 임차인도 동대표의 자격을 부여하고 주인의식, 봉사 의식 및 전문성을 확보할 수 있도록 하여야 한다고 제안하였다.

〈표 1〉 공동주택관리비에 관한 선행연구

발표연도	연구자	연구내용
1997	박미희	아파트 관리비 비교조사 - 관리비 적정성에 대한 비교
1997	오영호, 유호천	공동주택의 관리비 변화추이 - 공동전기 사용료 절감방안 제시
2001	이희두 외 3인	공동주택 관리비 항목별 영향요인 분석에 관한 연구 - 개보수 비용에 대한 제시
2002	임남기 외 2인	공동주택 관리비 항목별 영향요인 분석 연구 - 관리비의 효율적 사용방안 제시
2010	이강희 외 2인	공동주택 관리비 추정모델 연구 - 생애주기비용 관점에서 관리비 모델 제시
2011	최열 외 2인	준공연수에 따른 공동주택 관리에 대한 주민인식 비교분석 - 보수계획 및 회계 관리 투명성을 위한 주민참여와 감사시행제시
2011	허재완, 이정연	공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석 - K-aprt 데이터 분석을 통한 단지별 관리비 비교
2011	민만기, 오원선	공동주택 외부간사가 관리비에 미치는 영향에 관한 연구 - 감사의 기능이 투명성 제고에 미흡함
2011	이강희 외 2인	공동주택 관리비 증감특성 연구 - 관리비와 세대수/연면적의 관계연구
2013	김원주, 홍현욱	20세대 미만 소규모 공동주택의 관리비 실태 및 만족도 - 소규모 단지의 관리비 기준안 제시
2013	강태균, 김정철	공동주택관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구 - 아파트관리법의 제정 필요성 주장
2013	임관순, 서충원	공동주택 관리비용의 요인별 특성 연구 - 관리비와 주택가격의 관계 및 세대수와 관리비의 관계 연구
2014	김승욱 외 2인	공동주택관리의 정책적 개선방안 - 주인-대리인관계로 관리비집행을 파악
2014	김승욱	공동주택대표회의 선거의 문제점과 개선방안 - 선거부정의 처벌강화제안
2015	나길수	공동주택관리제도 발전방안에 관한 연구 - 입주자대표회의 갈등에 대한 대책 제시
2015	이영재, 최명순	공동주택의 관리방안 개선에 관한 연구 - 임차인의 피선거권 제한에 대한 문제점 제시

상기와 같이 다수의 선행연구를 분석한 결과를 요약하면 아파트 관리비에 대한 금액의 적정성, 관리비 세부항목별의 변화추이와 절감방안, 아파트 단지의 규모 및 건축년수에 따른 관리비를 분석하여 개보수의 적정성 검토, 재건축과 유지관리의 효율성, 회계 관리의 투명성의 필요성, 회계감사의 자율성으로 인한 관리비 집행의 투명성 저하문제, 수선계획의 올바른 수립의 필요성, 공동주택 대표회의의 선거제도의 문제점 개선을 위한 공직선거관리위원회의 지원 등의 일반론적인 개선방안을 제시하고 있다.

본 논문에서는 2015년 8월 11일 제정된 공동주택법의 제도적 내용을 검토하고, 그에 따른 실질적 관리운영체계의 확인과 이해관계인-입주민, 입주자대표회의, 관리사무소-의 인식과 역할을 확인하고 구체적 사안에 따른 개선방안을 찾고자 함이 본 연구가 기존 연구와의 차별성이라 하겠다.

II. 공동주택관리의 이론적 검토

1. 공동주택관리법의 제정배경 및 변천

1) 제정배경

1972년 12월 30일에 제정된 주택건설촉진법은 계획성 있는 주택의 공급과 이를 위한 자금 조달 및 운용, 그리고 주택용 건축자재의 생산과 공급에 관한 사항을 정하려는 목적으로 제정되었다. 이후 주택보급률이 100%이상 됨에 따라서 주택공급 위주의 정책에서 벗어나 주거복지와 주거수준의 향상 및 재고주택의 효율적인 유지관리의 필요성이 커짐에 따라 주택건설촉진법을 주택법으로 2003년 5월 29일 전면개정, 2003년 11월 30일부터 시행하게 되었다.

19) 이영재, 최명순, “공동주택의 관리방안 개선에 관한 연구”, 한국지적정보학회지, 한국지적정보학회, 2015.8. 제17권 제2호 pp.193-206.

2) 주택건설촉진법의 변천

총 42회에 걸쳐서 개정된 내용을 요약하면 주택공급 위주 정책에 맞추어 행정절차의 간소화, 주택건설자금의 조달, 운용과 택지의 개발, 공급 및 주택의 공급 질서에 관한 정비, 공동주택의 주거생활의 질서 및 공동시설의 교체, 보수에 대한 비용의 적립(특별수선충당금), 사업주체를 확대하고, 직장인조합주택에 대한 지원, 주택자금의 조달재원의 확대를 위한 국민주택기금이 설치, 주택공급의 확대를 위하여 주택조합 설립을 도시재개발구역외의 무주택주민도 할 수 있도록 완화, 그리고 투기적 행위 근절을 위한 일정기간의 전매나 전대의 금지로 실수요자 위주의 주택공급체계 확립, 주택사업자 협회와 주택사업공제조합의 설립으로 주택사업의 전문화 도모하여 왔으며, 이전에는 주택공급확대에 치중된 개정이었다면 1994년 1월 7일 일부개정부터는 하자보수 책임을 강화하고, 공동주택관리에 관한 각종 규제를 완화하는 등 주택의 품질, 주택관리에 대한 사항에 초점이 두어졌다.²⁰⁾

3) 주택법으로의 전면개정

건설교통부는 “주택건설촉진법”을 “주택법”으로 전면 개편, 2003년 11월부터 시행하고 있다.²¹⁾

주택의 대량공급을 통한 국민주거생활안정을 위해 제정된 주택건설촉진법은 2003년 현재 100% 이상으로 끌어올리는데 기여하였다. 사회적 약자 및 주거의 품질, 재고주택의 효율적 관리의 필요성이 대두됨에 따라 주택건설촉진법을 주택법으로 개정하게 되었으며, 따라서 주택법은 사회적 약자에 대한 최저주거수준을 보장하고 장기적으로 제도화된 주거복지모델을 지향하고 있다.

주요내용으로는 첫째로 주택관련 법령체도의 개편, 정책의 전개방향을 설정하도록 하고 있

으며 둘째로 주거복지, 환경, 관리부분을 보강하였다. 셋째로 재건축을 지양하고 기존 주택의 리모델링의 법제화를 통해 주택이 수명을 연장하고 주거환경을 개선할 수 있도록 하였다. 넷째로 정부가 최저주거기준을 설정하여 공고하도록 하였으며 기준 미달가구에 대하여는 별도의 지원을 할 수 있도록 하였다.

2003년 11월 30일부터 시행하여 지난 13년간 107회에 걸쳐서 개정된 내용을 요약하면 주택시장의 안정도모, 분양가 상한제의 도입 및 주택성능등급의 표시, 공동주택의 하자담보책임에 대한 세분화 규정, 리모델링시 상주감리의 의무화, 투기억제를 위한 분양가 상한제의 강화, 낙후된 구시가지의 정비사업을 좀 더 광역적으로 계획하여 효율적으로 개발할 수 있는 체계를 확립하고 도시의 균형발전을 도모하도록 개정, 분양가 상한제의 시행을 공공택지외의 택지로 확대하였다.

2008년 3월 21일 일부개정을 통하여 시장/군수/구청장이 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련한 교육 실시를 규정하였으며²²⁾, 2009년 2월 3일 일부개정을 통하여 공동주택 관리비용의 공개를 규정함으로써 관리비의 투명성을 확보하고자 하였다.²³⁾ 2010년 4월 5일 일부개정을 통하여 의무적 관리대상이 아닌 공동주택의 관리에 대한 지방자치단체의 장의 권한을 규정하며, 관리주체의 사용료 등의 부과, 징수와 관련하여 그 근거를 명확히 하였다.²⁴⁾ 2013년 6월 4일자로 개정된 법에서는 분양주택과 임대주택이 함께 있는 주택단지에 대한 관리규약의 근거를 마련하고 지역난방방식의 공동주택도 장기수선계획 수립을 의무화하고 하자보수보증금등을 용도의 사용을 금함으로써 체계적 시설관리를 하도록 규정하였다.²⁵⁾ 2013년 12월 24일의 일부개정에서는 공동주택 관리주

20) 주택건설촉진법 [시행 1994.3.1] [법률 제4723호, 1994.1.7, 일부개정]

21) 주택법 [시행 2003.11.30.] [법률 제6916호, 2003.5.29., 전부개정]

22) 주택법 [시행 2008.6.22.] [법률 제8976호, 2008.3.21., 일부개정]

23) 주택법 [시행 2009.5.4.] [법률 제9405호, 2009.2.3., 일부개정]

24) 주택법 [시행 2010.10.6.] [법률 제10237호, 2010.4.5., 일부개정]

체의 회계처리에 대한 외부회계감사 의무화, 공동주택관리에 대한 지방자치단체의 감사근거를 마련하는 등 공동주택 관리 제도를 개선하였다.²⁶⁾ 2015년 7월 24일자 일부 개정을 통해서 관리비, 사용료와 장기수선충당금을 용도 외의 목적으로 사용금지하도록 하였다.²⁷⁾

2003년에 전부 개정된 주택법은 주택관련 제도의 기본법의 역할을 수행하여 왔으나, 하나의 법률에 포괄적, 선언적 내용부터 세부적, 기술적 내용에 이르기까지 너무 많은 내용을 규정함에 따라 사실상의 분법이 추진되고 있으며 특히 공동주택의 체계적 관리를 위하여 “공동주택관리법”이 2015년 8월 11일 제정되어 2016년 8월 12일부터 시행되고 있다.

4) 공동주택관리법의 변천

공동주택관리제도는 1963년 공영주택법 제정 당시부터 마련되었으나, 1979년 주택건설 촉진법의 대통령령으로 공동주택관리령이 제정되면서 본격적인 관리제도의 기틀이 마련되었다. 1979년 제정된 공동주택관리령에는 주택관리 면허제도, 하자보수제도, 특별수선충당금 제도가 도입되었고 1981년 전면개정을 통하여 일정 기준의 장비 및 기술 인력을 가진 관리 기구를 구성토록 하였으며, 1983년 장기수선계획이 도입되었고, 1987년 주택관리사 제도를 도입하여 1990년부터 관리기구에 의무 배치토록 하였다.

2003년 주택법으로 전면 개정되면서 공동주택관리령에 포함되었던 공동주택관리규약, 장기수선계획 등을 주택법에 직접 규정함으로써 관리의 중요성을 강조하였으며 2003년 11월 29일 전부개정으로 공동주택관리령은 폐지되고 주택법시행령에 흡수 통합되어 운영되었다.

공동주택관리비용이 연각 11조 6천억 원에 이르는 등 공동주택 관리의 중요성이 커짐에 따라 그리고 관리비를 둘러싼 많은 분쟁의 발생 및

시설의 체계적 관리 미흡을 보완하기 위하여 주택법에서 공동주택관리와 관련된 내용만을 분리하여 2015년 8월 11일에 공동주택관리법과 공동주택관리법 시행령을 제정하여 기존의 공동주택관리령, 주택법시행령을 대체하였다.

아울러 공동주택관리법 제18조 제1항의 규정에 의하여 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 또는 특별자치도지사는 공동주택의 입주자 등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 관리규약의 준칙을 정하도록 의무를 부여받고 있다.

관리규약 준칙에는 공동주택의 관리에 필요한 입주자대표회의의 구성, 운영과 그 구성원의 의무 및 책임, 자치관리기구의 구성, 운영, 관리비의 세대별 부담액 산정, 징수, 공동생활의 질서유지에 관한 사항을 포함하게 된다.

이와 같이 공동주택의 주거생활의 질서 및 공동주택관리비의 합리적 분배 및 징수, 집행에 대하여 법률, 시행령, 규약으로 구체화하여 규정하여 공동주택의 관리를 투명하고 안전하며 효율적으로 할 수 있도록 함에 그 목적이 있다.

공동주택관리비에 대한 비리가 끊임없이 발생함에 따라 관리비의 내역을 공개하고, 감사제도도 강화되었으며, 입주자대표회의 임원중 감사를 2명이상으로 늘려 내부감시를 강화하고 있다.

관리비 세부 항목 중에서 잦은 분쟁이 되는 항목인 세입자의 장기수선충당금에 대하여는 집주인과 세입자에게 관련 내용을 알려 세입자가 이사할 때 돌려받을 수 있도록 하고 있다.

이와 같이 제도적으로 공동주택관리비의 투명성과 합리성 확보를 위하여 법제도상으로 계속적으로 개정하면서 현실에 부합하도록 하고 있으나 현실은 지속적이며 반복적으로 공동주택관리비 운용에 있어서 부정부패가 발생하고 있는 실정이다.

25) 주택법 [시행 2013.12.5.] [법률 제11871호, 2013.6.4., 일부개정]

26) 주택법 [시행 2014.4.25.] [법률 제12115호, 2013.12.24., 일부개정]

27) 주택법 [시행 2015.10.25.] [법률 제13435호, 2015.7.24., 일부개정]

2. 공동주택관리와 관리비의 의의

1) 공동주택의 특징과 공동주택관리의 의의

공동주택은 물리적으로 세대 간에 연결되어 있으며, 법적으로 구분소유권을 갖게 되어 소유 관계가 복잡하고, 건축구조상으로 승강기, 피난 설비 등 많은 설비가 필요하다.

공동주택의 단독주택과 다른 생활상의 특징은 다양한 구성원이 공동생활을 해야 하므로 의견의 조정이 필요하고 각종 재해에 대처하기 어려우며, 소음등 사생활 침해 위험이 크다는 단점과 집 관리가 편리하다는 장점이 있다.²⁸⁾

공동주택은 소유자 자신이 관리할 전유부분과 공동으로 관리할 공용부분이 있다. 공용부분이라 함은 “건물과 그 부속물 중 공용하는 부분은 공유로 추정하며, 공용부분의 보존비용과 기타 부담은 각자의 소유부분 가액에 비례하여 부담해야 한다.”는 것이 민법 제215조에 규정되어 있다.

공동주택관리란 공동주택과 그 부대시설을 효과적으로 관리하여 주택을 적정하게 유지하고 내구사용연한을 극대화함으로써 주택의 기능회복 및 유지를 하는 일체의 노력을 의미하는 것을 의미한다. 그러나 근래 개인주의가 만연함에 따라 관리자의 역할이 점증하고 있는 실정이다.²⁹⁾

2) 공동주택관리의 필요성

공동주택관리의 필요성은 첫째 공동주택의 물리적 생활공간을 가장 쾌적하고 안전하며 동시에 재산적 가치를 유지 혹은 증가할 수 있도록 유지관리를 하여야 하며, 둘째 주민의 안전 그리고 생활의 질을 향상시킬 수 있도록 해야 하며, 셋째 안전하고 쾌적한 커뮤니티를 유지함으로써 보금자리 역할을 수행할 수 있기 때문이다.

주택은 일정기간 지나면 노후화가 필연적이며 그로 인한 재산적 가치, 안전성, 쾌적성 저하를 최소화 하려는 노력이 필요하다.³⁰⁾

3) 공동주택관리의 내용

공동주택의 관리에 대한 세부적 내용은 공동주택의 공용부분의 안전관리, 공동주택단지의 경비·청소, 관리비 및 사용료의 징구와 공과금의 납부대행, 특별수선충당금의 징수와 적립, 관리규약의 사항 및 입주자대표회의 결정사항의 집행, 공동주택단지 내의 안전사고 및 도난사고의 방지 등이 된다.³¹⁾

상기와 같은 업무를 수행하기 위하여 관리사무소에서는 사무관리, 회계 관리, 행정관리, 시설관리, 환경관리, 안전관리, 방재 등의 업무를 수행해야하며 그에 따른 비용이 발생하게 된다. 그 비용이 공동주택관리비가 된다.

4) 공동주택관리비의 내용

공동주택에서 공동체 삶을 영위하기 위하여 입주자등³²⁾에게 부과되는 금액이 관리비이다.

(1) 관리비의 구성

관리비는 세부항목의 성격에 따라 네 가지 방법으로 구분할 수 있다.

첫째로 공동관리비와 사용자 관리비로 구분하는 것이다.

둘째로 변동비, 고정비, 준변동비로 구분하는 것이다. 변동비는 각 세대별 사용량에 따라 비례하여 부과하며, 고정비는 인건비, 청소비와 같이 각 세대별 일정한 금액으로 부과된다. 준변동비는 승강기 유지비, 수선유지비와 같이 변동비와 고정비의 성격이 혼합되어 있다.

28) 방경식, 공동주택관리론, 부연사, 2013.2. pp.163~164.

29) 이창석, 부동산 관리론, 신광문화사, 2007.7. p.427.

30) 하성규외 13인, 현대 공동주택 관리론, 박영사, 2014.8. pp.13~14.

31) 신승우, 김왕직, 공동주택관리실무, 청문각, 2004.2. p.9.

32) 공동주택관리법 제2조 제1항 제7호 입주자와 사용자를 말함

셋째는 공동주택관리법 시행령에 따라 구분하는 방식이다. 크게 관리비, 장기수선충당금, 안전진단 실시비용, 사용료로 구분하여 부과한다.

넷째, 표준부와 내역서에서 제시하는 관리비 구성을 살펴보면, 개별관리비인 전기료, 승강기 전기, 수도료와 공동관리비인 일반관리비, 청소비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 장기수선충당금, 경비비, 화재보험료, 대표회의비, 위탁관리수수료로 구분된다. 난방비와 온수생산비는 중앙집중식과 지역난방방식에만 적용된다.³³⁾

(2) 관리비의 계산 및 부과

관리비는 매월 초일부터 말일까지 발생한 관리비를 구성 항목별로 산정하여 다음 달에 부과한다.

관리비 산정방법에는 월별정산제와 연간 예산제 방식이 있으나 수익자 부담원칙에 부합하는 월별정산제가 널리 이용되고 있다.³⁴⁾

Ⅲ. 연구모형

최근의 언론의 자료를 검토하여 부정사례를 정리하고 그 사례의 유형을 요약하였으며, 공동주택관리비의 투명성 확보를 위한 법규의 실효성 및 이에 대한 관련자의 직접 심층면접과 설문조사를 실시하였다.

1. 분석자료 및 방법

1) 관리비 관리상의 부정사례

최근에 언론에 게재된 공동주택 관리비 관련한 부정사례를 살펴보면 2014년 아파트 관리비 부실운영문제가 불거지면서 국토교통부는 300가구 이상 단지 아파트에 대해 외부회계감사를

의무화하였지만 2016년 9월 1일자 매일경제신문의 “아파트 엉터리 감사 회계사 퇴출”이란 제하에 550개 단지 관리비의 부실감사에 대한 기사가 게재되었다.

2016년 7월 18일자 중앙일보 기사에 “청주 아파트 1억9천만 원 횡령혐의 수사”라는 제하에 입주자대표회의 회장과 감사, 관리소장, 경리 등이 공모하여 횡령한 혐의로 수사의뢰를 하였으며, 2016년 8월 29일자 조선일보 기사에 “아파트 관리회사는 허수아비에 불과-관리소장도 임명 못해”라는 제하에 제도적으로 관리소장이 입주자 대표의 부정과 비리를 견제할 수 없음을 설명하고 있다.

2016년 8월 23일자 오마이뉴스 기사에 “울산 아파트 관리비 유용논란, 감사 진행결과?”이라는 제하에 아파트 관리비를 둘러싼 각종 논란이 공론화되었으며, 이에 따라 울산시는 2016년 5월 16일부터 7월 1일까지 공동주택 2곳에 대하여 감사를 실시하고 모두 68건의 위반사항을 적발하여 환수 8건, 과태료부과 10건등의 조치를 실시했다.

2016년 8월 22일자 mbc 뉴스에서는 “사라진 관리비, 내역 따져보니”라는 제하에 위탁관리업체에서 경비원들의 산재보험료, 국민연금, 퇴직충당금등을 횡령한 사실이 발견되었다. 또한 부천의 한 아파트에서는 엘리베이터 교체공사의 공사비를 3년이 지난 지금도 납부하고 있습니다. 즉, 비싼 공사비로 인해 관리비가 낭비되고 있습니다.

2016년 7월 19일자 연합뉴스 기사에는 “횡령하고, 회식비 쓰고-눈먼 돈, 아파트 관리비 비리 줄줄이”란 제하에 관리여직원의 횡령사례와 부부가 자치회장과 총무를 맡아서 횡령한 사례와 2016년 6월 28일자 중앙일보 기사는 “아파트 관리비 횡령한 입주자대표 등 입건”이란 제하에 경기도 의왕에서 아파트 관리비를 횡령사례 등이 기사가 게재되었다.

33) 강혜경외 6인, 공동주택관리론, 도서출판 신정, 2003.1. pp.114~116.

34) 우원재, 공동주택관리실무, 한울출판사, 1998.10. pp.84~86.

이와 같이 언론매체를 보면 불과 2016년 6월부터 현재에 이르기까지 얼마 안되는 기간에도 이렇게 공동주택관리비의 비리에 대한 뉴스가 끊이지 않는 실정이다.

2) 공동주택 관리 부정, 비리의 유형 요약

(1) 위탁관리업체 선정시 부정

위탁관리계약 종료시 위탁관리업체를 새로이 선정해야 한다. 이때에 위탁관리업체에서 동대표를 매수하는 부정이 발생하곤 한다.

(2) 각종 보수공사 계약시 부정

관리비 항목 중에서 수선유지비와 특별수선충당금 사용 시에 발생하는 행위로서 예정가를 알려주거나, 허수아비 경쟁자를 내세우거나, 부실공사에 대한 공사비를 지급하거나, 과다금액으로 계약하거나, 세금 발행서를 미발급 후 부가세 등을 보수공사업체와 공동주택의 관계자들, 즉 입주자대표와 관리사무소장과 직원이 공모하여 착복하는 비리의 유형이 있다.

(3) 가공영수증 첨부 행위

관리사무소 직원이 수선유지비 항목에서 과대 계상하여 관리비를 횡령하는 유형이다.

(4) 잡수입을 계상하지 않는 행위

이삿짐 운반 시 승강기 사용료, 알뜰시장 사용료, 광고게재기부금, 세차용역 기부금등 다양한 잡수익이 발생하나 그 수입을 계상하지 않고 착복하는 행위로서 부녀회나 동대표등이 임의로 사용하는 경우이다.

2. 설문조사

공동주택의 관리비에 대한 인식을 조사하고자 총8개 단지의 관리사무소장과 동대표 그리고 입주자들에 대하여 2016년 10월 19일부터 10

월 28일에 걸쳐 직접 방문하여 면담 및 설문조사를 실시하였다.

관리사무소장은 8명 면담하고 설문조사를 실시하였으며, 동대표 및 입주자에 대한 설문조사는 각각 총 24부, 총 40부를 실시하여 각각 총 6부, 총 4부를 회수함으로써 각각 25% 및 12.5%의 회수율을 보였다.

관리사무소장에 대한 면담내용은 공동주택 관리법과 시행령의 규정중 실효성 여부에 대한 15개 문항과 설문조사의 내용은 공동주택 관리의 실무사항 22개 문항으로 구성되었으며, 동대표와 입주자에 대한 설문내용은 관리비 세부항목의 내용 이해도와 관리운영에 대한 이해도로 구성하여 총22개 문항으로 구성하였다.

IV. 분석결과

1. 관리소장 면담결과 분석

1) 동대표 선거방식

법 제14조 제3항의 선거방식 및 시행령 제11조 제1항의 규정에 규정된 전체 입주자의 과반수가 투표를 위하여 선거방식에 따라 투표소를 설치시 투표율이 10% 전후로 정족수에 많이 못미침에 따라 방문투표를 통하여 전체 입주자의 과반수 투표를 유도하고 있는 실정이다. 법 제22조에 규정된 전자적 방법을 통해 “~의사결정을 할 수 있다”의 조항은 임의규정으로 각 단지의 자치방식에 따라 정해지며 대부분의 법적 요건을 필요로 하는 의사결정은 세대 방문하여 연명부서명의 방식을 활용하고 있는 실정이다.

2) 동대표의 공동주택 관리에 대한 전문성

법 제17조와 시행령 제18조에서 규정한 입주자대표회의의 구성원의 교육과 관련하여 대부분의 입주자대표회의의 구성원이 직업을 갖고 있

으므로 동대표, 감사 등 일부 인원만 참여하고 관리사무소 직원이 대리 참석하여 출석을 처리하는 경우도 있는 실정이다. 교육 미이수자에 대한 처리가 법 제93조 제1항에 규정되어 있으나 보고·검사 등의 조치에 불과한 실정이다.

3) 관리규약준칙과 관리규약에 대한 입주자들의 인식

대부분의 단지에서는 공동주택 입구의 게시판에 관리규약에 대한 제·개정 사항을 공지하고 있는 실정이며 조사단지 중 1개 단지의 경우는 앱을 제공하고 있으나 활용도는 저조하다고 조사되었으며 1개 단지는 입주 전 입주자 동호회에서 운영하는 카페를 통해 공지하고 있는 실정이었다.

4) 계약서의 공개방식

법 제28조는 계약서의 공개를 규정하고 있으나 홈페이지 등의 소셜미디어네트워크(SMS) 시스템이 설치된 단지는 없으며 단지 동입구의 게시판을 활용하는 실정으로 입주민들이 계약내용을 자세히 알 수 있는 방식의 공개가 필요한 실정이었다.

5) 용역사업자의 만족도에 관한 입주자의 의사반영

시행령 제25조 제4항은 전체 입주자의 과반수의 서면동의로 기존 용역사업자의 입찰제한을 요구할 수 있다고 규정되어 있으나 과반수의 동의 획득을 실현할 소통의 장이 부재한 실정이었다.

6) 국토교통부의 공동주택관리정보시스템(K-apt 시스템)에 대한 입주자들의 인식 및 활용정도

2016년 10월 현재 K-apt 시스템에 공개되는 전국의 14,890 단지에 대한 관리비의 세부내용으로는 관리비 공개 및 특정단지와의 비교, 에너지 사용량 공개, 전자입찰의 실시 등을 할 수 있도록 구성된 웹사이트로서 대부분의 입주민들

은 K-apt 시스템의 존재여부에 대한 인식도 부족하고 따라서 활용의 정도도 저조한 것으로 조사되었다.

7) 장기수선 계획 수립에 있어서의 전문성

법 제29조 제2항의 장기수선계획의 검토자는 입주자대표회의와 관리주체인데 검토자의 전문성이 부족한 현실임을 고려하지 않은 규정이다. 아울러 K-apt 시스템에서 장기수선충당금에 대한 “적립요율기준”은 “마련 중”인 상태이며 그 요율을 관리규약으로 정하도록 되어있으나 입주민들은 실질적 적립요율보다 낮게 함으로써 공동주택의 유지보수에 많은 비용을 들이려고 하지 않는다는 것이 조사되었다.

2. 심층면접 및 설문조사 결과분석

1) 관리사무소장 면접·설문결과

설문지의 심층 있는 답변과 회수율 향상을 위해 총 8개 단지의 관리사무소장을 직접 면담하고 설문지 작성 후 회수하였다. 외부회계감사는 모든 단지가 실시하였으나 회계의 과정은 서류심사이므로 회계에서의 부정을 적발하는 것은 불가능한 실정이다. 발주시 매뉴얼은 8개중 5개의 단지에서 관리사무소에서 작성하였으나 관리사무소의 전문성이 없다고 대답한 단지가 약 40%로 조사되었다.

〈표 2〉 외부회계감사 실시여부 및 실효성에 관한 인식

아파트 명	외부회계감사 실시여부	회계감사 실효성 여부
세종A아파트	O	X
서산B아파트	O	X
당진C아파트	O	X
당진D아파트	O	X
김포E아파트	O	X
김포F아파트	O	X
별내G아파트	O	X
판교H아파트	O	X

〈표 3〉 보수공사, 자재구매 시 진행상황

	빈도		퍼센트
입주자대표회의에서 공사업체 선정	입주자대표회의	6	75
	관리주체	2	25
보수공사, 자재구매 매뉴얼 여부	있다: 2		25
	없다: 6		75
구매발주 매뉴얼 작성자	관리소장: 5		62.5
발주시 발주조건 작성자	입주자대표회의	2	25
	관리사무소	3	37.5
관리사무소 전문성 여부	5		62.5

2) 동대표 설문결과

설문지의 회수율 향상을 위해 총 4개 단지의 동대표 6명의 설문지를 작성 후 회수하였다. 총 12개 관리비 항목에 대한 동대표의 인식을 조사한 결과 “잘 알고 있다-2점”, “알고 있다-1점”, “모른다-0점”으로 분석한 결과 12개 항목에 대한 전체평균은 1.08점으로 동대표의 관리비에 대한 인식수준은 보통으로 사료된다. 또한 관리비납입 고지서 상의 세부항목과 회계계정과 회계상의 이

〈표 4〉 동대표 세부항목별 설문결과

응답자 항목	A	B	C	D	E	F	평균
일반관리비	1	1	1	1	1	1	1
청소비	1	1	1	1	2	1	1.2
소독비	1	1	0	1	2	1	1
승강비유지비	1	2	0	1	2	1	1.2
수선유지비	1	1	0	1	2	1	1
장기수선충당금	1	1	0	1	2	1	1
경비비	1	1	0	1	2	1	1
화재보험료	1	1	0	1	2	1	1
대표회의비	1	2	0	1	2	1	1.2
세대 전기료	1	2	0	1	2	1	1.2
승강기전기료	1	1	0	1	2	1	1
세대수도료	1	2	0	1	2	1	1.2
항목별 금액산출 방식	2	1	1	1	1	1	1.2
납입고지서에 언급되어 있는 세부항목과 회계상의 이해도	1	2	1	1	1	1	1.2

해도란 설문에 6개의 응답 중 5개의 응답이 ‘알고 있다-1점’이 가장 높은 응답률을 보이고 있는 것을 보아 회계의 전문성이 부족함을 나타낸다.

〈표 5〉 동대표 공동관리비 항목 이해도

동대표 공동관리비 항목 이해도		빈도	퍼센트
	매우높다	-	-
	높다	2	25
	보통이다	2	25
	낮다	2	25

3. 분석결과의 종합

관리소장의 면담결과, 공동주택관리법에서 공동주택관리비의 투명성확보를 위한 규정들이 실무에서 적용하기에 어려움이 많음을 확인하였고, 동대표의 설문결과에서는 관리비 세부항목에 대한 이해도는 보통 수준이며 각종 보수공사 등 계약에 대한 전문성과 비용의 처리에 대한 회계 전문성은 부족한 것으로 나타났다. 입주자 설문 회수율 12.5%는 입주자의 참여의식 부족을 보여주고 있다.

V. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

이 연구를 통하여 공동주택관리비를 규율하는 공동주택관리법의 실효성여부와 입주민의 공동주택관리비에 대한 인식, 그리고 공동생활에의 참여도에 대한 조사를 통하여 공동주택관리비의 투명성 확립에 입주민의 참여의식이 중요함을 확인할 수 있었다.

1) 공동주택 관리법의 실효성 확보 방안

(1) 동대표의 선거방식

동대표의 선발방식을 민주적 절차로 하기 위해서는 입주민의 참여가 필요하다. 입주민의 참

여를 제고하기 위한 방안으로 동대표 선거 시에 투표소에 참여하는 경우 일정한 사은품을 제공하는 방안이다. 예를 들면 종량제 봉투의 제공함으로써 참여를 유도하고, 그 비용은 알뜰시장 등의 잡수익으로 처리하는 방안이다.

(2) 동대표의 전문성 확보방안

조사한 단지 중에서 동대표 정원을 채운 단지가 하나도 없었다. 기본적으로 동대표를 서로 하지 않겠다고 하는 것이 현실이다. 그러다보니 법의 규정에 맞추려고 전문성과 무관하게 동대표를 선임하게 되고 입주자대표회의에서의 불합리한 결정을 관리사무소는 실행해야하는 실정이다. 따라서 시행령 제18조에 규정된 동대표의 교육의 내용을 강화하고, 교육에 참석하는 동대표의 경우에 관리규약으로 교육 참가비를 적정하게 지불하도록 하는 방안을 도입하게 되면 동대표 입후보자도 확보하고 동대표의 전문성 향상에도 기여할 것이라 사료된다.

(3) 입주민들의 참여의식 제고

법 제18조에는 입주자등이 관리규약을 정하도록 규정되어 있으나 입주자들의 참여의식이 저조한 상태에서 올바른 관리규약이 정해지기 어려운 실정이다. 따라서 입주민들의 시민의식, 민주의식을 고양하기 위한 제도적 장치가 필요한 실정이다. 하지만 예전에 실시되던 “반상회”도 없어지고 소통이 안되는 현실이므로 대안으로서 인터넷 홈페이지 및 스마트폰의 어플을 통한 의견수렴, 투표, 입찰, 계약서의 공개 등 제반 활동을 하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 아울러 K-apt 시스템에 공개된 정보를 각 단지의 홈페이지로 연결·인용함으로써 입주민들이 쉽게 공동주택관리비의 비교현황을 파악할 수 있게 될 것이다.

(4) 장기수선계획과 장기수선충당금

위탁관리회사 및 그 구성원 그리고 동대표들이 장기수선계획과 장기수선충당금에 대한 전문성을 강화하기 위하여 법 제70조의 관리사무소장의 교육과 시행령 제18조 동대표 교육의 실시를 강화하고 교육결과에 대한 평가를 실시함으로써 전문성을 확충해야 할 것이다. 특히, 장기수선충당금을 높게 책정할 경우 대부분의 입주민들은 일정기간 거주 후 이사를 생각하고 있기에 반발이 크므로 적립요율기준을 실제 예상비용의 10%정도만 반영하고 있어서 수선이 필요할 경우 별도의 비용을 입주민들이 부담하게 된다. 따라서 주택품질성능인증제를 도입하여 주택품질에 따른 가격차등을 유도하듯이 장기수선충당금의 적립현황에 따른 주택가격의 차등이 공개적으로 될 수 있는 방법을 도입해야 할 것이다.

2. 연구의 한계와 연구과제

본 연구에서 공동주택관리비와 직접적인 당사자인 입주자는 공동주택에서의 공동생활에 참여도가 낮았으며, 그에 따라 본 연구에 관심도가 저조하였다. 입주자대표 및 관리사무소는 자신들의 비리를 조사하는 것으로 인식하여 협조에 적극적이지 않아 시료의 개수가 충분하지 못한 문제점이 있었다.

향후 연구에서는 공동주택의 거주자가 증가함에 따라 공동주택관리비의 투명성이 더욱 중요해진다. 미래세대를 위해서라도 공동주택관리비 투명성확보를 위한 올바른 제도와 법의 필요성을 조사대상자들에게 설득함으로써 더 많은 참여를 유도할 필요가 있다. 그리하여 공동주택관리비의 투명성을 포함한 공동주택 운영제도에 대한 지속적인 개선을 달성할 수 있으리라 사료된다.

參考文獻

- 강태균, 김정철, “공동주택관리비의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 국제회계연구, 한국국제회계학회, 2013.6. 제49집.
- 강팔문, “주택법 제정: 주거복지 실현을 위한 정부가 정책전환”, 주택도시, 대한주택공사, 2003년, 통권 제77호.
- 강혜경외 6인, 공동주택관리론, 도서출판 신정, 2003.1.
- 김승욱 “공동주택대표회의 선거의 문제점과 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.8. 제58집.
- 김승욱, 이재성, 김해숙 “공동주택관리의 정책적 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회 2014.2. 제56집.
- 김원주, 홍형욱, “20세대 미만 소규모공동주택의 관리비 실태 및 만족도”, 춘계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2013.4. 제25권 제1호.
- 나길수, “공동주택 관리제도 발전방안에 관한 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2015.6. 제40호.
- 민만기, 오원선, “공동주택 외부감사가 관리비에 미치는 영향에 관한 연구”, 회계와 감사연구, 한국공인회계사회, 2011.6. 제153권 제2호.
- 박미희, “아파트 관리비 비교조사”, 한국소비자원 조사보고서, 한국소비자원, 1997.7.
- 방경식, 공동주택관리론, 부연사, 2013.2.
- 배장오, 전영일, “임대아파트 거주자의 주거만족에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.12. 제59집.
- 신승우, 김왕직, 공동주택관리실무, 청문각, 2004.2.
- 오영호, 유호천, “공동주택의 관리비의 변화추이에 관한 연구”, 대한건축학회학술발표논문집, 대한건축학회, 1997.10.25. 제17권 제2호.
- 우원재, 공동주택관리실무, 한울출판사, 1998.10.
- 이강희, 채창우, 박근수, “공동주택의 관리비 증감특성 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2011.12. 제22권 제6호.
- 이강희, 양재혁, 채창우, “공동주택의 관리비 추정모델 연구”, 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2010.4.31. 제21권 제2호.
- 이영재, 최명순, “공동주택의 관리방안 개선에 관한 연구”, 한국지적정보학회지, 한국지적정보학회, 2015.8. 제17권 제2호.
- 이상학, “건설산업의 클레임 발생원인과 대책-공동주택의 준공후 하자소송을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.12. 제63집.
- 이창석, 부동산 관리론, 신평문화사, 2007.7.
- 이희두, 손정환, 김진호, 임남기, “공동주택 관리비 항목별 영향요인 분석에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표논문집, 대한건축학회, 2001.10.27. 제21권 제2호.
- 임관순, 서충원 “공동주택 관리비용의 요인별 특성 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회 2013, 제52집.
- 임남기, 박찬정, 정상진, “공동주택 관리비 항목별 영향요인 분석 연구”, 한국건축시공학회지, 한국건축시공학회, 2002.2. 제2권 제1호.
- 장효성, “하자정보의 실시간 피드백에 의한 공동주택의 하자예방시스템 구축에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.8. 제58집.
- 최열, 하규양, 김종경, “준공연수에 따른 공동주택 관리에 대한 주민인식 비교분석”, 대한토목학회논문집, 대한토목학회, 2011.1. 제31권 제1D호.
- 하성규외 13인, 현대 공동주택 관리론, 박영사, 2014.8.
- 허재완, 이정연, “공동주택 관리비 결정요인에 관한 실증분석”, 도시행정학보, 대한도시행정학회, 2011.6. 제24집 제2호.
- 통계청, “통계로 본 대한민국 60년의 경제·사회상 변화”, 2008.8.
- 김용환, “공동주택 관리의 발전과제”, 아파트관리신문, 2004.7.12.~7.26.
- 경향신문 2013년 10월 9일자 “광주 아파트관리비 비리 의혹”
- 경향신문 2013년 2월 13일자 “대구, 아파트 관리비 줄줄 됐다”
- 한국일보 2015년 9월3일자 “아파트 관리 비리신고, 3건중 2건이 공사 계약과 관리비 부정”