

p\$ w £

P4!W)8 [ • \  
?)7Ë j w{„£ KÇ

---

KÇ\$ ß  
üÛ w KÇ? {ßKÇ\_+  
>\w .çGœKÇ? KÇ\_+  
Ë!W.\_ w KÇ? KÇ\_+

KÇ" +  
ìÓ{ só\_ KÇSÛ \_“KÇ+  
İóó só\_ KÇSÛ \_“KÇ+

w \_ K Ç +

















































































































## IV. 공동주택관리 개선방안

### 1. 감사상의 개선방안

#### □ 첫째, 공동주택관리 감사를 위한 조례 제정

- 공동주택관리와 관련된 문제는 지속적으로 확대되는 추세임에도 자율과 자치 및 시장원리가 작동해야 할 민간의 영역이라 감사 시행에 의지와 목적에 다소 혼선이 발생할 수 있음
- 이를 명확하게 하도록 상위법인 공동주택관리법 제92조와 공공감사에 관한 제19조에 의거하여 관련 조례를 제정할 필요가 있음. 경남도에는 이미 제정되었지만(2015.4) 공동주택이 많은 도내 시·군에서도 조례를 제정하게 되면 도와 시군의 공동감사가 용이해질 것임
- 조례내용은 공동주택관리에 관한 지침, 감사 시행, 감사의 시기 및 감사 지적사항에 대한 조치, 사후대책 방안 등을 명기하고, 해당 시군에서 도에 감사를 건의하거나 혹은 도와 해당 시군이 공동 감사가 가능하게 하는 등의 조항을 명문화할 필요가 있음

#### □ 둘째, 감사 대상의 확대

- 현재 법률적으로는 공동주택에 대한 관리대상을 주로 150세대 이상인 단지 위주로 의무관리 하도록 하고, 20세대 이상 150세대 미만인 공동주택은 의무관리 영역에서 제외됨
- 공동주택은 단지규모와 관계없이 공동관리가 대부분 이루어지고 있고 이 중에서도 관리에 관한 논란과 문제가 자주 발생하므로 규모와 관계없이 모든 공동주택에 대한 관리 감사가 가능하도록 영역 확대가 필요함. 감사대상을 확대하려면 관련된 법령이나 조례상에 명시되어야 함

## □ 셋째, 감사의 주기적 정례화 추진

- 현재 경남도가 추진한 사례를 보면 대부분이 관리상에 문제가 나타났거나 혹은 해당 단지와 지자체 등에서 감사의 필요성이 제기된 단지 위주로 시행하고 있음
- 경남도는 제한된 인력과 시간 때문에 전체를 감사하기에는 상당한 애로가 있겠지만 인력충원 등을 통해 전체 대상단지(20세대 이상 전체, 현재 약 2,338단지)에 대해 감사를 주기적으로 정례화해야 함
- 3-4년 주기로, 입주자대표회의 임기 종료시점 고려할 필요가 있음
- 감사인력 보강에 소요되는 비용 대비 감사 실시에 따른 도민(주민)편익 제고분은 비교되지 않을 만큼 클 것으로 예상함

## □ 넷째, 표준관리매뉴얼 제작·제공 및 교육 강화

- 감사 실시와 함께 관리상에 문제가 빈번하게 발생하는 내용과 본 설문조사에서 지적하는 항목들에 대해 경남도가 새로운 관리매뉴얼을 작성하여 입주자대표 및 관리인들에게 배포
- 본 매뉴얼은 도내 모든 공동주택에 관한 관리상의 표준안 성격으로, 어려운 점에 대한 질문과 해설(Q&A)란도 포함하여 작성함
- 아울러 경남도는 이러한 내용을 지역별, 권역별로 순회하면서 관련 내용을 교육하고, 이 때 감사결과와 주의해야 할 사항 등에 대해 설명하여 투명한 관리운영이 될 수 있도록 전개할 필요가 있음

## □ 다섯째, 도민 및 입주민 민원 청취 시스템 보강

- 공동주택관리상에 나타난 문제점과 비리 등에 대한 도민들의 지적을 수렴할 수 있도록 다양한 채널을 구축해야 할 것임
- 전체 통계에서나 설문조사에 나타난 것처럼 결혼하지 않은 1인 가구와 고령

화에 따른 노인가구가 공동주택거주 비율이 높아지기 때문에 점차 관리에 대해 무관심하거나 문제점과 비리를 알면서도 지적하지 않는 경우가 생기는 것을 막기 위해 홈페이지 등 여론청취 창구를 넓혀 나가야 할 것임

## 2. 관리운영상의 지원방안

### □ 단지별 차별화된 관리매뉴얼 구축

- 공동주택은 그 규모와 입주자의 바람 및 위치에 따라 관리 형태와 내용이 다를 수 있음
- 단지별로 자체적이며 차별화된 관리매뉴얼을 갖추거나 혹은 주민자치라는 큰 틀에서 관리에 관한 목표와 지침을 명확하게 설정하고 이를 기준으로 업무처리 기준을 세워 지키면서 관리해 나갈 수 있도록 주민 스스로 노력해야 함
- 경남도에서 감사를 시행하면서 단지별로 차별화된 개선방안을 제시하면 개별단지에서는 이를 반영하여 새로운 관리매뉴얼을 구축해 감

### □ 시민자율성 존중 및 자체감사 시스템 강화

- 문제가 되는 것을 바로 잡고 문제점 발생을 사전에 차단하기 위한 감사 실시는 매우 바람직하지만 감사 대상이 공동주택이기 때문에 해당 공동체 주민을 우선시해야 함
- 공동주택 관리업무는 풀뿌리 공동체 활성화의 기초이자 근본임
- 공동주택에 사는 주민들의 의사, 즉 시민공동체를 먼저 존중해야 할 것임. 따라서 주민 스스로의 자치능력이라고 볼 수 있는 아파트 내 자체 감사기능이 있는 경우가 있으므로 자체 감사영역을 확대하고 존중하면서, 경남도의 감사는 관리의 투명성과 효율성 제고를 위한 공공감사 위주로 입주민의 재산권 보호, 알권리 보장 및 편익을 제고하는 행정의 공공성을 제고하는 것이 바람직함

## □ 자체감사 권한과 의무 부여

- 대부분의 공동주택에서는 입주자대표회의 회장은 업무추진비를 대략 30-40만원 정도 지급함
- 반면에 자체감사 기능을 높일 수 있는 감사요원들에게는 무보수의 봉사적 성격이 많은 편임. 자체감사 요원들이 입주자대표회의 회장 내지 관리자들과 연계된 사례도 발생하여 자체감사의 실효를 현실적으로 거두기 어렵게 되어 있음
- 감사수당 제공과 관련하여 관리매뉴얼에 강조하고, 관리표준규약에도 수당을 지불하고 의무를 부여하면서 자체 감사요원들에게 실질적 권한과 의무를 가지게 해야 자체감사 기능을 제고할 수 있을 것임

## □ 입주자대표 구성의 투명화 및 교육 강화

- 관리상 문제의 가장 큰 소지 중 하나는 입주자대표회의의 권한이나 잘못된 관행에서 비롯되고, 다른 하나는 관리업무자의 능력부족으로 볼 수 있음
- 입주자대표회의는 늘 주민의 대표를 띄고 주민편익 제고를 위해 노력해야 한다는 것을 명심해야 하며, 이를 위해 연 3-4회 정도의 주기적인 교육을 이수하도록 함
- 교육실시와 수혜내용은 경남도나 시군의 조례에 명문화하되, 교육을 수료하지 않은 곳은 감사를 강화하는 등으로 입주자대표의 투명성을 지속적으로 높여 나가야 할 것임

## □ 관리전문 교육 철저

- 공동주택관리상의 문제나 비리 등의 발생은 입주자대표회와 마찬가지로 관리인들의 전문성 부족에서 기인되고 있음
- 공동주택관리사 자격은 전문성이 높은 것으로 간주될 수 있으나 다양한 시각과 입장 및 욕구를 갖는 주민들을 대상으로 해야 하기 때문에 관리상의

복잡다단한 것을 관리자 전문성으로는 해소하기 힘든 요소가 많음

- 이러한 난제를 해소하고 투명한 관리, 효율적 관리라는 의욕을 수시로 고취시키도록 관리자들에 대한 교육을 강화할 필요가 있음
- 이 역시 입주자대표회의의 교육과 함께 도나 시군에서 정례적으로 시킬 수 있도록 여건을 마련해야 할 것임

#### □ 입주자와 관리자의 권한 분리 및 갈등 해소

- 입주자대표회의와 관리자들간의 알력과 갈등은 관리상에 필요한 사업영역이 내재되기 때문에 이권 다툼에서 대부분 출발함
- 이들 두 영역의 협업도 중요하지만 고유 업무처리 영역은 명확하게 구분하여 입주자대표회의의 일방적이고 우월적 지위를 이용하려는 것을 차단해야 함
- 공동주택관리를 비롯 관리사무소장을 입주자회의에서 선임하는 자치관리 형태라 할지라도 업무의 영역과 권한을 구분하는 업무분장을 강화해야 할 것임. 대부분이 역할과 권한이 구분되어 있더라도 입주자대표회의가 수퍼-갑의 역할을 하는 경우가 많고 관리사무소장은 상대적으로 을의 입장에서 업무를 추진하기 때문에 관리상의 문제나 비리 등의 소지가 많이 발생함
- 이러한 업무분장의 내용도 관리매뉴얼에 명시하고, 이 매뉴얼에 준하여 관리업체 선정, 소장임명 등에서 업무분장도 명확하게 구분되게 해야 할 것임. 필요하다면 이러한 관리업무분장 내용을 조례상에 우선 반영하여 명기하고, 관리업체 선정과 소장 임명시 반드시 계약서상에 표기하도록 해야 할 것임
- 감사 상에서도 이러한 점에 특히 유의하여 진행할 필요가 있음



### 3. 제도 및 정책 건의사항

#### □ 공동주택관리 시행령 보완 필요

- 공동주택관리법이 새롭게 제정되어 시행되고 있는데, 관리와 관련해서는 보다 현실적이고 치밀한 지침이 시행령 등에 반영되어야 함
  - 현재 시행령이 입법 예고되어 있지만 현실을 반영하여 지속적으로 보완해 가야 할 것임
- 입주자회의의 회의록 작성, 문제점과 대책 등에 대한 계획과 내용의 관리와 보관, 주택관리를 위한 각종회의록 작성, 관리지침 확립 후 해당 지자체 통보, 관리지침의 객관성 유지 등에 대한 상세한 면까지 시행령에 포함되어야 할 것임
- 경남도가 감사를 실시한 결과, 관리상의 문제점은 있지만 해당 문제점의 근거가 되는 회의, 자료, 내용, 최종 판단과 결정 근거는 전혀 없는 상태로 남아 관리상의 허점이 노정됨

#### □ 공동주택관리지원단 구성 운영

- 은퇴했거나 자원봉사를 희망하는 법률가, 회계사 등으로 도 단위 내지 특정 시 단위의 자원봉사체를 구성하여 세대수가 작은 영세한 단지에 대한 회계 처리 및 사업추진 등에 대한 컨설팅을 해 주도록 함
- 상당수의 단지에서는 회계전문가 부족에 따라 입주자 대표들이 주먹구구식으로 운영하여 문제가 발생하는 경우가 많으므로 이를 사전에 막기 위해 자문단 혹은 지원단을 구성하여 무료 지원함
- 경남도 및 공동주택단지가 많은 시 단위에서 자체적인 자원봉사형 회계, 법률, 경영관리 지원단을 구성하여 운영하도록 함

#### □ 경남도의 표준 매뉴얼 작성 및 지침 수립과 시행

- 경남도에서는 20-50, 50-100, 100-150, 150-500, 500-1,000, 1,000세대 이상 등과 같이 단지규모별로 표준매뉴얼을 작성 지원

- 입주자회의나 관리사무소의 비전문성과 열악한 인력구조 하에서도 작성과 입력이 손쉽게 가능한 회계, 경영시스템을 구축하여 지원함
- 또한, 표준단가 등에 대해서도 일정한 기준을 세워 제공하여 참고자료가 될 수 있도록 함
- 이러한 기준은 건축과(경남도)나 도시과 혹은 주택과 등(시·군)에서 추진하거나 감사팀과 연계해 나가야 할 것임

#### □ 도와 시·군간 연합감사체계 모색

- 공동주택관리는 주민자치 실현이라는 측면에서 자치적 영역이 큰 내용임. 따라서 도 단위보다는 시군 등 기초자치단체에서 해당지역 주민들의 편의 제고를 위해 필요한 성격이 짙음
- 공동주택관리와 관련한 감사 실시도 해당 시·군의 영역이긴 하나 도 단위 보다는 자체적인 인력과 경험 및 능력 등이 상대적으로 부족한 실정임
- 따라서 이를 보완하는 차원에서 도와 시·군이 공동으로 감사를 추진하는 방안도 고려할 필요가 있음. 해당 시·군의 감사 참여는 해당 공동주택단지에 대해 당해 지자체의 행정적 관심과 지도 관리적 성격을 내포할 수 있기 때문에 비리나 문제점 야기 등을 사전에 미연에 막을 수 있는 장점도 있음

## 【참고문헌】

- 경남신문, 경남일보 등 도내 신문, 도내 아파트 비리 및 공동주택 감사 관련 보도자료.
- 경상남도, 2014 특정감사 및 2015 상시감사 결과보고, 내부업무자료.  
 \_\_\_\_\_, 2016년 공동주택관리 상시감사 실시계획 보고, 2016.1.
- 공동주택관리법, 법률 제13687호(주택법) 일부개정, 2015.12.29.
- 국토교통부, 2015년 주택종합계획, 2015.5.  
 \_\_\_\_\_, 2016년 주거종합계획, 2016.5.  
 \_\_\_\_\_, 보도자료, 서민·중산층 맞춤형 주거지원 강화를 위한 2016년 주거종합계획 발표, 2016.05.31.  
 \_\_\_\_\_, 보도자료, 서민·중산층 주거안정 핵심과제 지속 추진을 위한 2015년 주택종합계획 발표, 2015.5.7.  
 \_\_\_\_\_, 보도참고자료, 「공동주택관리법」 개정안, 국회 통과, 2015.12.9.  
 \_\_\_\_\_, 보도참고자료, 「주택법」 전부개정안, 국회 통과, 2015.12.28.  
 \_\_\_\_\_, 보도참고자료, 주거기본법 제정안 국회 통과, 2015.5.29.  
 \_\_\_\_\_, 제2차 장기('13~'22)주택종합계획(요약), 2013.12.
- 법제처, 찾기 쉬운 생활법령정보(<http://oneclick.law.go.kr>).
- 이형남, 공동주택관리상의 입주자대표회의의 법적 지위 개선에 관한 연구 - 사회적 자치의 제한 및 사용자성의 개선방안을 중심으로-, 단국대학교 행정법무대학원, 석사학위논문, 2014.5.
- 전국아파트관리신문, 위탁자치관리 장단점, 2010.01.25.
- 전국아파트신문, 위탁관리와 자치관리 비교, 2007.05.18.
- 주거기본법, 법률 제13805호(주택법) 일부개정, 2016.01.19.
- 주택법, 법률 제14093호 일부개정, 2016.03.22.