

# 소규모 공동주택관리의 현황 및 개선방안

## Conditions and Improvement Measures for the Management of Small-sized Multi-family Housing

박경옥\*

충북대학교 주거환경학과 교수\*

Park, KyoungOk\*

Department of Housing & Interior Design, Chungbuk National University\*

### Abstract

Small-sized multi-family housing under the Act on Ownership & Management of Condominium Buildings has no sufficient maintenance and operation management systems. The purpose of this study was to suggest improvement measures for the management of small-sized multi-family housing based on a survey of management status and recognition of the managers in charge. The survey included 10 apartment complexes with more than 50 households and fewer than 150 households in Cheongju city. It was conducted from March 13, 2020, to April 18, 2020. The survey had two methods, a field survey to understand the physical condition of the apartments and interviews with semi-structured questionnaires for the managers. This study analysed the data by the size of the apartment complex households. The results were as follows. (1) Managers of non-obligatory management multi-family housing applied the Multi-family Housing Management Act rather than the Act On Ownership and Management of Condominium Buildings. (2) Managers reported that insufficient maintenance cost and long-term repair allowances made it difficult to increase the number of maintenance personnel and reinforce facility safety. (3) Seven out of 10 apartment complex managers did not want to switch to the obligatory management multi-family housing due to stronger legal sanctions, increased management fees and work intensity, and resident objections.

**Keyword:** Small-sized multi-family housings, Non-obligatory management, Act on ownership and management of condominium buildings

## I. 서론

### 1. 연구 필요성 및 목적

공동주택은 「공동주택관리법」에 의해 관리되고 있으며, 의무관리대상 공동주택은 이 법의 강행규정을 적용

하여 전문적인 관리가 이루어지고 있다. 그러나 150세대 미만의 비의무관리대상 공동주택은 입주자대표회의 구성, 주택관리사의 배치, 관리규약 제정 등이 자율규정이므로 임의적 관리가 이루어지고 있다. 공동주택도 집합건물의 한 유형이므로 비의무관리대상 소규모 공동주택의 경우에는 「집합건물법」을 적용하여 관리가 이루어진

이 논문은 2020학년도 충북대학교 연구년제 지원에 의하여 연구되었음.

이 논문은 2020년도 한국주거학회 추계학술대회에 포스터 발표한 논문을 수정·보완한 것임.

\* Corresponding author: Park, KyoungOk

Tel: +82-43-261-2743, Fax: +82-43-276-7166

E-mail: kyopark@cbnu.ac.kr

© 2022, Korean Association of Human Ecology. All rights reserved.

다. 「집합건물법」은 다수의 구분소유 관계인 한 채의 건물에 대해 공동생활을 규율하고 그 권리관계를 명확히 공시할 수 있도록 제정되었으므로, 관리에 대해 구체적인 내용이 명시되어 있지 않다. 이와 같이 소규모 공동주택 관리에 「공동주택관리법」과 「집합건물법」 법체계 적용의 혼선으로 인해 관리주체의 존재와 역할이 불분명하여 체계적인 관리가 이루어지지 않으므로 건물의 노후화가 빠르게 진행되는 실정이다.

노후화된 소규모 공동주택 입주자들은 리모델링과 재건축에 대한 요구는 있으나 경제적 부담과 낮은 사업성으로 리모델링과 재건축이 진행되기 어려운 상황이다. 지자체가 소규모 공동주택에 대한 보조금을 지원하고 있지만 소액이어서 근본적 해결에 어려움이 있다(김선주, 2019). 소규모 공동주택 노후화에 대한 대처방안은 지속적이고 전문적인 관리로 노후화를 지연시키는 것이다.

비의무관리대상 공동주택관리를 위해 50세대 이상은 준의무관리대상 단지로 규정하여 별도의 관리규약 준칙을 제정하거나(주관수 외, 2016), 의무적 관리대상 공동주택의 범위를 넓히고 지자체 등을 중심으로 한 소규모 공동주택의 관리 보조시스템을 구축하는 방법(정의창, 권대중, 2017), 시설관리 업무를 일원화할 수 있는 기구의 설립과 제도적인 지원(차장진, 윤호진, 2019) 등이 제안되기도 하였다. 이러한 비의무관리대상 공동주택관리에 대한 제도적인 보완의 필요로 「공동주택관리법」(시행 2020. 4. 24., 2019. 4. 23., 일부개정)을 개정하여 150세대 미만 공동주택에서 입주자등의 3분의 2 이상 동의를 받는 경우 의무관리대상 공동주택으로 전환이 가능하게 되었다. 소규모 공동주택이 법령에 의해 의무관리대상 공동주택으로 전환될 수 있다고 하더라도, 관리 현장에서 관리비 상승을 수용하고 입주자대표회의의 구성, 운영, 관리비의 공개 등의 의무화로 체계적인 관리를 할 수 있는 상황인지 파악하는 것이 필요하다. 경과년수 30년 이상의 비의무관리대상 아파트 중에서 안전진단 등급이 좋은 경우는 장기수선충당금이 상대적으로 많이 적립되고 주민관리조직에 대한 신뢰가 높았으므로(정미림 외, 2019), 관리주체가 있고 유지관리가 양호하게 이루어지는 소규모 공동주택의 관리현황을 분석하는 것은 관리의 방향을 제시하는데 필요하다. 따라서 본 연구는 소규모 공동주택 중 「주택건설기준규정」에 의해 관리사무소를 설치하는 50세대 이상 공동주택 중 관리주체가 비교적 우수하게 관리하는 공동주택의 관리 현황을 파악하여 개선 방안을 제시하고자 한다.

본 연구의 구체적인 연구내용은 다음과 같다.

첫째, 50세대 이상 소규모 공동주택의 물리적 특성을 파악한다.

둘째, 50세대 이상 소규모 공동주택 관리주체의 운영 관리, 유지관리의 현황을 파악한다.

셋째, 50세대 이상 소규모 공동주택 관리주체의 제도 개선 요구를 파악한다.

## II. 문헌고찰

### 1. 소규모 공동주택의 법제도

#### 1) 「공동주택관리법」의 공동주택관리

공동주택의 관리에 적용되는 「공동주택관리법」에서 의무관리 또는 비의무관리 대상의 구분은 세대수와 승강기, 중앙집중식 난방방식으로 정해진다. 의무관리 대상 공동주택은, 300세대 이상의 공동주택이거나 150세대 이상으로서 승강기가 설치되거나 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택, 150세대 이상인 주상복합건물이다. 의무관리대상 공동주택은 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과된다. 의무관리대상의 물리적 조건에 해당하지 않는 비의무관리대상 공동주택은 관리주체의 구성, 주택관리사(보)의 배치, 장기수선계획, 장기수선충당금의 적립, 시설물의 안전관리 등의 의무가 없으므로 체계적이고 효율적인 관리를 할 수 없다.

이러한 비의무관리대상 공동주택에 대하여 안전관리에 대한 공격 책임을 다하기 위해 2010년 4월 「주택법」에 ‘소규모 공동주택의 안전관리’ 조항을 신설하였다. 당시 기준으로는 사업계획승인을 받아 건설한 20세대 이상 공동주택으로 최저 세대수를 한정하였고 상위 세대수는 의무관리대상이 아닌 조건의 주택이었다(주관수 외, 2016). ‘소규모 공동주택의 안전관리’ 조항은 「주택법」에서 공동주택관리에 대한 조항이 분리 독립되어, 「공동주택관리법」이 제정되면서 제34조에 그대로 명시되었다.

「공동주택관리법」에는 입주자의 동별 대표로 구성하는 입주자대표회의, 관리규약, 관리주체로서의 관리사무소장, 주택관리업자를 관리기구로 하는 관리체계로 되어 있다. 의무관리대상 단지는 주택관리사(보)에 의

한 관리, 자치의결기구(입주자대표회의) 구성, 자치관리나 위탁관리에 따른 법정관리비 비목에 따른 관리비 납부, 회계감사를 받아야 한다.

공동주택의 유지관리는 공동주택 단지의 시설·설비를 점검·보수하여 건물의 성능을 개량 및 향상시키며, 건물 각 부분의 내구연한에 맞게 장기적인 수선계획을 수립하여 실행하는 것이다. 유지관리를 위한 가장 기본적인 조건은 장기수선계획과 안전관리계획이다. 장기수선계획은 준공 이후 공동주택 증장기 유지관리를 위한 계획의 일환이다. 제29조(장기수선계획), 제30조(장기수선충당금의 적립)에 의하면 의무관리대상 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이후 입주자대표회의와 관리주체는 3년마다 장기수선계획을 검토하고, 입주관리 여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있으며, 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다. 관리주체는 장기수선계획에 따른 장기수선충당금을 주택의 소유자로부터

징수하여 적립하여야 한다.

관리주체는 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하고 입주자들을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위해 안전관리계획 및 교육을 시행하며 안전점검을 시행한다. 제32조(안전관리계획 및 교육 등)에 따라 공동주택의 관리주체는 안전관리계획을 수립하도록 하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리 책임자를 지정하여야 하며, 경비업무에 종사하는 사람을 포함하여 방법교육 및 안전교육을 받아야 한다.

제33조(안전점검)에서는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조(안전점검등에 관한 지침)에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다고 규정하고 있다. 16층 이상의 공동주택의 안전점검은 반기마다 해야 하며, 15층 이하의 공동주택의 경우에는 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택이나 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2 제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급 또는 E등급에 해당하는 공동주택을 대상으로 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등에 따라 대통령령으로 정하는 자료 하여금 안전점검을 실시해야 한다. 안전점검 결과, 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경

<표 1> 「공동주택관리법」의무관리 및 비의무관리 대상의 관리내용 비교

관리내용	의무관리대상	비의무관리대상
지자체의 감독(지자체장의 명령, 조사, 검사)	적용	적용
지자체의 지원(관리비, 주택 보수 개량)	적용	적용
입주자대표회의의 구성 및 관리방법의 결정	의무적 이행, 지자체장에 신고	자율
관리규약 제정	강행규정	자율
관리현황의 공개	인터넷 홈페이지 등에 공개	관리주체(자치관리기구의 관리소장, 위탁관리회사)가 있으면 공개
관리비 등 공개	관리비, 사용료, 장기수선충당금과 적립액, 잠수입을 ‘공동주택관리정보시스템’에 공개	100세대 이상은 관리비를 단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에만 공개
주택관리사의 배치	강행규정	자율
관리주체의 안전관리계획 및 교육	적용	비적용
관리주체의 안전점검	적용	비적용
사업주체에 대한 하자보수 청구	적용	적용
장기수선계획 수립, 장기수선충당금 징수, 적립	적용	승강기 설치, 중앙난방(지역난방)이고 입주자대표회의와 관리주체가 있으면 적용

<출처> 주관수 외, 2017. pp.34-47, 「공동주택관리법」(2021. 12. 9.)을 정리함.

우, 관리주체는 입주자대표회의에 그 사실을 통보하고 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 하며, 이런 재난 예방에 필요한 예산을 매년 확보해야 한다. 제34조(소규모 공동주택의 안전관리)에는 지방자치단체의 장이 비의무관리대상 소규모 공동주택의 안전점검을 실시할 수 있도록 명시되어 있다. 이상의 「공동주택관리법」에서 의무관리대상과 비의무관리대상에 적용되는 관리 내용을 비교하여 정리하면 <표 1>과 같다.

## 2) 「집합건물법」의 관리

비의무관리대상 공동주택 등의 집합건물은 「집합건물법」(시행 2021. 2. 5., 2020. 2. 4., 일부개정)을 적용하여 관리한다. 2020년 2월 4일에 일부개정된 「집합건물법」에는 집합건물 공용부분의 변경 결의의 의결정족수 합리화, 권리변동을 일으키는 공용부분의 변경제도, 관리인 선임 신고제도 도입, 전유부분이 일정 수 이상인 집합건물의 관리인은 감사인의 회계감사를 받도록 하는 등 집합건물 관리가 투명하게 이루어지도록 하였다.

집합건물은 제23조(관리단의 당연 설립 등)에 따라 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 설립되어 의사결정기구로서 집합건물을 관리하도록 하고 있다. 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하여 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임해야 한다. 제24조제6항(신설 2020. 2. 4.)에 의무관리대상이 아닌 공동주택의 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인이 자신의 선임사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장에게 신고하여야 한다. 관리인의 자격에 대한 구체적인 규정이 없으며, 관리인은 공용부분의 보존, 관리 및 변경을 위한 행위를 할 수 있고 관리단의 사무집행을 위한 분담금액과 비용을 각 구분 소유자에게 청구, 수령하는 행위 및 그 금원을 관리한다. 제31조(집회의 권한)에 의해 관리인에게 위임한 사항 외에 건물의 관리에 관한 모든 사항은 관리단 집회에서 정할 수 있다.

관리규약이란 집합건물의 공용부분 및 그 재산의 유지·관리 및 운영을 위한 기본적인 체계와 책임의 범위를 수립하는 문서를 말한다. 집합건물 내에서의 관리규약은 제28조(규약)에 따라 「집합건물법」에서 규정하지 않은 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용

에 관한 사항을 규약으로써 정할 수 있다. 그러나 이 규정은 동법 제29조(규약의 설정·변경·폐지)의 ‘관리단 집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어 규약이 설정·변경 및 폐지가 이루어진다.’와 같이 강행규정이 아닌 임의규정으로, 당해 집합건물의 구분소유자들이 이 규정에 의하여 자치권으로 관리규약을 정할지의 여부는 전적으로 구분소유자들의 자유로운 의사표시에 달려 있고, 그 의사표시는 강제되지 않는다(석진국, 장병윤, 2018).

「집합건물법」에 따라 준공 이후 건물의 유지관리를 위한 기본계획인 수선계획 수립과 수선적립금의 징수는 제17조의2(수선적립금)(본조신설 2020. 2. 4.)에 자치적인 관리규약으로 정하거나 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리단집회 결의에 따라 건물이나 대지 또는 부속시설의 교체 및 보수에 관한 수선계획 수립과 수선적립금을 징수하여 적립할 수 있지만, 다른 법률에 따라 장기수선을 위한 계획이 수립되어 충당금 또는 적립금이 징수·적립된 경우에는 이를 인정하였다.

## 3) 소규모 공동주택관리의 법 적용

비의무관리대상인 소규모 공동주택은 「공동주택관리법」 또는 「집합건물법」에 의해 관리되고 있다. 법체치는 소규모 공동주택에서 구성하는 입주자대표회의를 입주자들의 임의적 자치기구로 해석하며, 국토교통부는 질의회신을 통해 소규모 공동주택의 관리에 대해 소규모 공동주택의 안전관리(제34조), 용도변경 및 행위허가(제35조), 사업주체의 하자보수의무 등(제36조), 장기수선계획 수립 등(제29조), 지자체의 감독(제93조)은 「공동주택관리법」을 적용하고 그 밖의 사항은 「집합건물법」을 적용하여 관리해야 한다고 해석한다. 그러나 판례에서는 소규모 공동주택에 「공동주택관리법」과 「집합건물법」이 모두 적용된다고 하였고, 「공동주택관리법」에 따라 입주자대표회의를 구성하고 관리규약을 제정할 수 있다고 하였다(강은택, 2020).

비의무관리대상인 소규모 공동주택의 관련부처, 판례에 따라 법 적용의 일관성이 없고 판단이 다르므로 관리현장에서는 혼란이 일어날 수밖에 없는 상황이다. 「공동주택관리법」과 「집합건물법」은 최고의결기구와 관리자의 명칭, 권한, 업무가 다르며 의무규정이 차이가 있다. 두 법규의 운영 및 유지관리에 관련된 내용을 비교하면 <표 2>와 같다.

〈표 2〉 집합건물법과 공동주택관리법의 관리 차이

구분	공동주택관리법	집합건물법
대표기구	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자대표회의(동대표, 4명 이상, 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리단(구분소유자 전원)</li> <li>관리위원회(위원장 1명)</li> </ul>
관리권한	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 입주자대표회의(입대의)</li> <li>관리규약 개정안의 제안 등</li> <li>관리비의 사업계획 및 예산의 승인 등</li> <li>회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인</li> <li>장기수선계획의 수립 또는 조정</li> <li>행위허가 또는 신고행위의 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 관리단집회</li> <li>공용부분의 관리</li> <li>공용부분의 변경</li> <li>규약의 설정·변경 및 폐지</li> <li>관리인의 선임 등</li> </ul>
관리업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 관리주체</li> <li>공용부분 관리</li> <li>공동주택의 경비·소독·쓰레기수거 등</li> <li>관리비 징수, 공과금 납부대행</li> <li>장기수선충담금의 징수·적립 및 관리</li> <li>관리규약으로 정하거나, 입대의에서 의결한 사항의 집행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 관리인</li> <li>공용부분의 보존행위</li> <li>관리비용 청구 및 관리</li> <li>소음·진동·악취 등 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등</li> <li>구분소유자에 보고의무; 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법</li> </ul>
규약 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>시·도지사가 관리규약 준칙마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>시·도지사가 표준규약 마련</li> </ul>
관리비 등 정보공개	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리주체가 관련 서류를 5년간 보관하고 요구 시 공개 원칙</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>월 1회 서면 보고 원칙</li> </ul>
회계감사	<ul style="list-style-type: none"> <li>300세대 이상(의무)</li> <li>300세대 미만(입대의 의결 또는 입주자의 1/10 이상 요구 시)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전유부분 150개 이상; 관리비나 수선적립금 3억원 이상(의무)</li> <li>전유부분 50개 이상 150개 미만; 관리비나 수선적립금 1억원 이상(구분소유 자의 1/5 이상 연서하여 요구 시)</li> </ul>
관리비 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리비, 사용료 등 세부 항목 열거</li> <li>전기료, 수도료, 가스사용료 등은 공개(국토교통부 K-apt 사이트)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>규약에만 있음</li> </ul>
관리주체의 안전점검	<ul style="list-style-type: none"> <li>의무시행(반기마다 적용)</li> <li>- 16층 이상은 영에 따른 자가 관리</li> </ul>	-
장기수선계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>300세대 이상, 승강기 설치, 중앙 또는 지역난방식의 경우 의무 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리단집회 결의에 따라 수선 계획 수립 및 수선적립금 징수</li> </ul>

<출처> 서울특별시, 2021. pp.11-12를 수정, 정리함.

## 2. 선행연구

### 1) 소규모 공동주택의 관리현황과 문제점

소규모 공동주택관리 현황에 대한 선행연구는 관리자와 입주자의 의식, 주택의 물리적 상태 등을 분석하여 관리의 문제점(정미령 외, 2019; 조인숙 외, 2018; 최병관, 2017)과, 의무관리대상과 비의무관리대상의 새로운 구분(정의창, 권대중, 2017; 주관수 외, 2016)을 제시하였다.

소규모 공동주택의 안전관리의 문제를 지적한 최병관(2017)은 입주민들의 안전의식과 관리운영 형태에 따라 안전관리에 큰 차이를 보이며, 특히 비의무관리대상의 경우는 자발적으로 수행할 관리주체가 없어 정보가 부족하거나 지원신청 행정처리 능력 부족 또는 지자체의 예산 지원 부족 등으로 시설물 안전에 대한

보수 지원이 집행되지 않는 등 현실적으로 안전관리에 어려움이 있다고 분석하였다. 조인숙 외(2018)의 연구에서 경기도 소재 30년 이상 된 비의무관리대상 아파트 관리상태는 의무관리대상에 비하여 상대적으로 소득수준이 낮은 입주민들의 관리비 부담을 낮게 하였으므로 노후화가 심해서 입주민들의 안전한 생활이 이루어지지 않는 것으로 나타났다. 입주민들은 주택관리에 대한 정보가 부족하고, 관리의식이 낮으며, 관리에 비전문적인 주민조직이 자치관리를 하고 있어서 노후화에 대처하기 어려운 상황임을 보고하였다. 정미령 외(2019)는 조인숙 외(2018)의 연구와 동일한 연구대상 중 안전진단 D등급과 A등급 아파트의 안전과 관련된 구조적 상태와 관리에 대한 거주자의 인식 등의 실태를 비교하였다. 관리측면에서 A등급 아파트가 D등급

아파트보다 장기수선충당금이 3배 정도 되고 임원에 대한 신뢰가 높은 차이가 있다고 분석하면서, 비의무관리대상 노후 아파트의 지속적 조사와 주기적 계측, 데이터베이스화의 시급성을 제시하였다

주관수 외(2016)는 비의무관리대상 공동주택 단지의 관리방식에 대해, 의무관리대상 단지과 유사한 수준의 관리방식, 관리소장만 두고 관리하는 방식, 경비 등의 최소한의 인력을 두고 관리하는 방식, 입주자 중 총무를 선임하여 전방위적으로 업무를 수행하는 방식 등 4개로 분류하였다. 소규모 공동주택의 주택 형태와 세대수의 범위가 넓으므로 관리의 효율적인 정책 수행을 위해서 단지를 50세대 미만, 50세대 이상~100세대 미만, 100세대 이상~150세대 미만으로 세분화하였다. 이 중 관리사무소 설치 및 어린이놀이터, 주민운동시설 등 상시적 관리가 필요한 시설이 설치되어 이들 시설에 대한 책임성 있는 공동관리가 필요한 50세대를 기준으로 준의무관리대상 단지로 규정하는 것을 제안하였다. 이러한 단지는 의무관리대상 단지와는 별도의 관리규약 준칙을 마련하여, 입주자대표회의 구성, 관리비 부과, 회계관리, 장기수선 계획, 공사계약, 시설관리 등에 대한 기준을 제시하고, 50세대 이하의 소규모 공동주택에 대해서는 공동주택 관리 제반에 대한 교육 활성화가 필요하다고 개선방안을 제시하였다. 정의창, 권대중(2017)은 100세대 미만의 다세대주택, 연립주택 등 소규모 공동주택 입주민의 경우 관리항목별 중요도에 대한 인식과는 달리, 비용적인 면, 공동체의 구성과 운영방법에 대한 어려움으로 적극적으로 합리적인 관리를 할 수 없으므로, 의무적 관리대상 공동주택의 범위를 넓히고 소규모 공동주택의 관리를 위해 지자체 등을 중심으로 한 관리 보조시스템의 구축이 필요하다고 강조하였다.

## 2) 소규모 공동주택의 관련법의 문제점

소규모 공동주택관리 관련된 법에 대한 선행연구에서는 「공동주택관리법」, 「집합건물법」, 지방자치단체 공동주택유지관리 지원에 관한 조례를 분석하여 관리에 법 적용의 문제점을 파악하여 법 개정, 새로운 법규 마련과 지자체의 관리지원기구 설립(소성규, 고병철, 2017; 정의창, 권대중, 2017; 차창진, 윤호진, 2019)을 제시하였다.

이동광(2016)은 「공동주택관리법」이 의무관리대상에 중점을 두고 법 조항이 구성되어 있는 반면, 사법적인 성격인 「집합건물법」에서는 관리인의 자격에 대하여 아무런 규정을 두고 있지 않아, 전문성이 결여된 관리인이 선

입되는 경우에는 관리 업무를 원활하게 효율적으로 처리하는데 문제가 발생할 수 있다고 하였다. 최윤(2015)은 집합건물에 사업주체의 하자보수 보증금 예치에 대한 규정이 없어서 하자 발생 시 심각한 문제를 유발할 가능성을 문제점으로 제시하였다. 김선주(2019)는 소규모 공동주택의 자산관리 관점에서 건설, 관리, 개보수 및 리모델링 과정으로 구분하고, 관리과정에서 정부의 관리비 지원 규정 부재 및 관리분쟁 상담지원 미흡, 「공동주택관리법」 제34조에서 지방자치단체의 장이 비의무관리대상 공동주택의 안전관리에 대한 임의규정이 있으나 지자체별로 상이한 것, 관리방법, 하자담보책임 및 하자보수, 하자보수보증금의 예치 및 사용, 하자심사 및 분쟁조정 등의 규정 부재를 문제점으로 지적하면서, 정부의 지원과 규정을 명확히 제시할 것을 강조하였다. 오소정(2020)은 이러한 문제점에 대하여 소규모 공동주택에 적용되는 법을 「공동주택관리법」에 하나로 통합하는 방안과 소유권을 갖지 않은 사용자의 참여 확대를 제안하였다.

소규모 공동주택에 대해 현행 법 개정보다 새로운 법 제정이나 공공 관리기구 설치를 제안한 연구도 있다. 소성규, 고병철(2017)은 소규모 공동주택이 제도적 사각지대에 있으므로 일본의 「맨션관리법」의 개념을 도입하여 현행 주택관리사(보)의 교육, 지자체의 조례 개선 등을 개선방안으로 제시하였다. 차창진, 윤호진(2019)도 일본의 맨션관리를 참고하여 국내 소규모 공동주택의 경우도 관리를 입주자의 재량에 맡기지 말고 구체적인 제도적인 규정을 통해 지원해야 하며, 지자체 단위의 공동주택관리 정책 수립과 각 지자체 별로 공동주택 관리공단의 설립을 제안하였다.

이상의 선행연구를 보면, 비의무관리대상 소규모 공동주택의 공용부분과 건물의 노후화 지연을 위한 체계적인 관리와 관리에 적용되는 법 개정의 필요성을 제시하고 있다. 본 연구는 비의무관리대상 공동주택 중 비교적 관리가 양호하게 이루어지는 50세대 이상 아파트 사례의 관리 현황에 대해 관리주체를 통해 파악하여 개선방안을 제시하는 것에 선행연구와 차별성을 두고 진행하였다.

## III. 연구방법

### 1. 조사대상

조사대상 단지는 청주시의 50세대 이상~150세대 미

만 아파트 10개 단지로 하였다. 6개의 단지는 주택관리사협회를 통해 우수단지로 추천받아 관리자의 사전 허락을 받았다. 4개의 단지는 청주시청 인터넷 홈페이지의 ‘청주시 공동주택 현황’을 통해 청주시 비의무관리대상 아파트 538개 단지 중 건물외관, 단지환경 등의 관리 상태가 비교적 양호한 20개 단지를 선정하여 관리자에게 연락하여 4개 단지에서 조사 동의를 얻었다. 조사기간은 2020년 3월 13일부터 4월 18일까지였다.

## 2. 조사 및 분석 방법

조사방법은 아파트의 물리적 실태를 파악하기 위하여 현장조사를 하였고, 관리자에 대해서는 설문지에 의한 면담법으로 하였다. 설문지 구성내용은 <표 3>과 같다. 설문지는 운영관리(관리근거법, 관련법령 인지, 관리방법, 주민관리조직의 구성·역할·법적 효력 인지, 관리규약 제정, 관리비, 회계감사, 잡수입·공사용역 입찰결과 공개), 장기수선(장기수선계획 수립, 장기수선충당금 적립, 장기수선충당금 사용후 감사, 공용부분 교체 및 수선), 시설물 관리(안전진단 등급, 시설물 안전점검 범위·주기·비용부담 등), 제도 개선(의무관리대상 전환 의사, 시도 가능성, 제도개선 찬성정도)으로 구성하였다. 조사는 조사자가 질문하면 응답자가 답변하는 1:1 면담형태로 진행하였고, 추가적인 질문에 대해서는 전화 및 메일을 통해 보완하였다.

조사의 분석방법은 현장조사로 확인한 아파트단지의 물리적 특성에 대해 항목별로 정리하였다. 관리자의 심층면담을 통해 얻은 응답중 선택형 문항은 아파트 세대수 50세대 이상~100세대 미만과 100세대 이상~150세대 미만으로 구분하여 작성하였다. 관리자의 면담 응답 중 개방형 질문은 각 질문의 중요한 키워드를 추출하여 분류하는 질적 분석을 하였으며, 선택형 문항에 대해서는 응답의 빈도를 산출하여 분석하였다.

<표 3> 설문지 구성내용

구분	항목	
운영관리	관리근거법, 관련법령 인지, 관리방법, 주민관리조직의 구성·역할·법적 효력 인지, 관리규약 제정, 관리비, 회계감사, 잡수입·공사용역 입찰결과 공개	
유지 관리	장기수선	장기수선계획 수립, 장기수선충당금 적립, 장기수선충당금 사용후 감사, 공용부분 교체 및 수선
	시설물 관리	안전진단 등급, 시설물 안전점검 범위·주기·비용부담 등
제도 개선	의무관리대상 전환 의사, 시도 가능성, 제도개선 찬성정도	

## IV. 분석결과

### 1. 조사대상의 일반적 특성

#### 1) 조사대상 아파트의 물리적 특성

조사한 아파트의 물리적 특성은 <표 4>와 같다. 준공년도는 1990년대(건축연수 11~20년 이하)가 5개 단지, 2000년대(건축연수 21~30년)이하가 5개 단지였다. 50세대 이상~100세대 미만의 아파트 단지는 건축연수가 평균 21년, 100세대 이상~150세대 미만의 아파트 단지는 평균 18년으로 나타났으며, 조사한 아파트 단지의 평균 건축연수는 19년이었다. 청주시 공동주택관리 현황(2019년 12월 기준)에서 비의무관리대상 공동주택의 평균 건축연수는 31년이었으므로, 조사한 아파트 단지는 청주시 전체 비의무관리대상 공동주택에 비해 건축연수가 12년이 짧고 유지관리로 시설물의 기능을 잘 보전하고 있었다. 아파트 층수는 15층이 4개 단지였으며, 12층이 3개 단지, 8층, 11층, 14층이 각각 1개 단지였다. 조사대상 단지 모두 승강기가 설치되어 있었고, 난방방식은 모두 개별난방이었다.

부대시설은 「주택건설기준규정」 제28조에 따르면 50세대 이상의 아파트에는 의무적으로 관리사무소가 설치되어야 하므로 10단지 모두 관리사무소가 배치되어 있었다. 그 중 4개의 단지에 경비실이 있었다. 복리시설은 동 규정 제55조의2제3항에 따라 150세대 이상부터 경로당과 어린이놀이터 설치가 의무이다. 조사대상단지는 150세대 미만인데도 놀이터가 7개 단지에 있었고, 100세대 이상~150세대 미만의 아파트 단지에서 경로당이 4개 단지, 주민운동시설이 1개 단지, 소매점 등의 근린생활시설이 3개 단지에 있었다.

#### 2) 조사대상자의 일반적 사항

조사대상 단지의 관리자는 <표 5>와 같이, 남성 8명, 여성 2명이었고, 연령은 30대 1명, 40대 1명을 제외하고 50대 이상이 8명으로 연령대가 높았다. 주택관리사(보) 자격증은 2개의 단지를 제외하고 8개 단지의 관리자가 소유하고 있어서 비의무관리대상 공동주택이지만 전문관리자가 관리하는 비율이 높았다. 그러나 관리자들의 현 건물관리경력은 평균 2.18년 정도로

짧아 관리 경험이 적었다.

## 2. 운영관리

### 1) 관리자의 관리법령 인지·적용

조사대상 아파트의 관리방법은 <표 6>과 같다. 비의무관리대상 공동주택이기 때문에 실제 분쟁이나 법

<표 4> 조사대상 아파트의 물리적 특성

공동주택 아파트	50~100세대 미만			100~150세대 미만						
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
준공년도	2006	1994	1996	1993	1993	2009	2005	1995	2000	2008
층수	12	15	12	15	15	14	8	12	11	15
세대수	61	70	96	105	110	113	118	138	146	149
세대 당 공급면적	74/ 84.5㎡	59.9㎡	57.7/59.9/ 75.6/ 83.4㎡	58.7㎡	59.9/ 84.9㎡	41.5/51/ 53.4/ 53.9㎡	84.9㎡	21.3/26/ 31.8㎡	84.9㎡	84.9㎡
난방방식	개별	개별	개별	개별	개별	개별	개별	개별	개별	개별
부 대	관리사무소	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	경비실	-	○	○	-	-	-	-	○	-
복 리	놀이터	-	○	○	○	○	○		-	○
	경로당	-	-	-	-	○	-	○	○	-
	주민운동시설	-	-	-	-	-	-	-	○	-
	근린생활시설	-	-	-	-	-	○	-	○	○

<표 5> 조사대상자의 일반적 사항

구분 단지	50세대 이상~100세대 미만			100세대 이상~150세대 미만						
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
성별	남	남	남	남	남	여	남	여	남	남
연령	55	34	72	54	62	53	50	45	62	50
주택관리사 자격증	○	○(보)	-	○(보)	-	○(보)	○	○(보)	○	○(보)
건물 관리 경력	현 건물 관리	1년	1년	3년	0.7년	4년	0.6년	3년	2.5년	3년
	총 건물 관리	14년	1년	21년	0.7년	4년	0.6년	8년	2.5년	5년

<표 6> 조사대상의 관리방법

구분	50세대 이상~100세대 미만			100세대 이상~150세대 미만						
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
관리인력 배치방식	자치	위탁	위탁	위탁	위탁	위탁	자치	자치	자치	위탁
관리형태	단독	공동	단독	단독	단독	단독	단독	단독	단독	단독
인지 ·적용	공동주택관리법	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	집합건물법	-	-	-	○	-	○	-	○	-
관리방식	의무관리 유사	의무관리 유사	의무관리 유사	의무관리 유사	입주자 중 총무	의무관리 유사	상황 대응	의무관리 유사	의무관리 유사	의무관리 유사



해석에서 「집합건물법」으로 해석되는 판례가 있으므로 관리자는 「집합건물법」에 대해 알고 있어야 한다. 관리자는 모두 「공동주택관리법」을 인지하였으나, 「집합건물법」에 대해 3명만이 인지하였다. 관리자가 현재 아파트 단지 관리에 적용하고 있는 법은 7명이 「공동주택관리법」, 3명(B1, B3, B5)은 「공동주택관리법」과 「집합건물법」 모두 알고 있었으므로 두 법령을 아파트 단지 관리 필요에 따라 적용하고 있었다. 관리자가 아파트 단지 관리에 법을 적용하는 이유는 5명(A3, A2, B4, B6, B2)은 단지 근무 전부터 「공동주택관리법」에 따라 적용하였기 때문이며, 2명(A1, B7)은 위탁관리업체가 「공동주택관리법」을 준용하고 「집합건물법」보다 효율적이라고 생각하기 때문이라고 하였다. 3개 아파트 단지의 관리자가 「공동주택관리법」과 「집합건물법」을 필요에 따라 적용하는 이유에 대해, B1관리자는 인지하고 있는 것과 업무가 다르기 때문이라고 하였으며, B5관리자는 「집합건물법」으로만 적용하기에는 한계가 있기 때문이라고 하였으며, B3관리자는 자신이 부임해 오기 전부터 해오던 방식이기 때문이라고 하였다.

조사대상 아파트 단지 8개의 관리자는 주택관리사(보), 영선, 경비 등의 인력으로 관리업무를 수행하여 의무관리대상 단지과 유사한 관리방식으로 관리한다고 하였고, 이중 4명(A3, B1, B3, B5)은 전문적이고 관리방식의 투명성과 효율성 때문이라고 응답하였다. 관리자 2명(A3, B5)은 관리규약이 따로 없지만 각각 「공동주택관리법」, 「충청북도 공동주택관리규약 준칙」을 토대로 관리하였다. 관리자 2명(A1, B6)은 이전부터 해오던 방식으로 의무관리대상 단지과 유사하게 관리를 해왔으며, 위탁관리 업체를 통해 관리하고 있기 때문이라고 하였다. B4관리자는 관리소장이 있고 계획적인 관리 및 전문적인 관리를 한다고 하였다. 관리자 1명(B2)은 예산을 절약하기 위해서 입주자 중 총무를 선임하여 모든 업무를 수행하였다. 주관수 외(2016)는 비의무관리대상 공동주택 관리는 입주민을 활용하여 관리 인건비를 최대한 줄이고 있다는 결과와 조사대상 단지가 유사한 상황이었다. 관리자 1명(A2)은 자신이 부임해오기 이전부터 하던 관리방식으로, 최소한의 인건비로 효과적인 관리를 하기 위해 2개의 단지를 공동으로 관리하였다.

세대수와 시설을 고려한 아파트의 관리방법에 대해 만족사항을 응답한 관리자 6명(A2, A3, B1, B2, B3, B7)은 위탁관리업체에서 파견된 관리인이라는 공통점

이 있었고, 관리자 3명(A2, A3, B7)은 세대수가 적거나 적절하기 때문에, B3 관리자는 특히 시설물의 유지 관리에 있어 유리하고 비리가 없는 것, B1 관리자는 비의무관리대상 단지이지만 의무관리대상 단지과 유사하게 업무처리를 하고 있기 때문에 관리의 투명성이 보장되는 것에 만족하였다. 불만족사항을 응답한 관리자 3명(A1, B1, B3, B5)중 관리자 2명(B3, B5)은 인건비가 부담스러운 것, 관리자 1명(A1)도 관리인원 부족이 불만족사항이라고 하였고, B1관리자는 현재 관리자가 경리업무를 겸하고 있기 때문에 세대시설 관리에 집중할 수가 없으므로 관리인원 부족에 불만족하였다. 해결방안으로 B1관리자는 관리인원 증원을, A1관리자는 통합관리를 제시하였다. 단독관리는 관리자가 1개 단지를 관리하는 것이며, 통합관리는 의무관리대상인 공동주택 단지과 함께 주택관리사가 비의무관리대상 공동주택을 관리하는 방식이다. 일본의 맨션관리센터와 같이 통합관리센터에서 공동주택을 순회하면서 관리하고, 단지 내 관리사무소에서는 기술관리인과 현지 연락원들의 최소 인원을 두어 관리센터에서 지원하는 방식이다(소성규, 고병철, 2017). 소규모 아파트단지 관리에 관리인원 증원과 관리비 부족을 제시한 것은, 이 봉구(2016)가 공동주택관리 제도의 운영상 문제점을 개선하기 위해서는 일정 수준의 급료지급, 최적의 인력 배치로 높은 수준의 서비스 제공이 되어야 한다는 주장과 일치한다.

## 2) 관리규약 제정 및 개정여부

아파트의 관리규약 제정 여부와 그 근거 법에 대한 결과는 <표 7>과 같다. 관리규약은 10곳 모두 「공동주택관리법」에 의하여 제정되었다. 관리규약 개정은 3곳(B3, B4, B7)이었고, 개정하지 않은 7곳은 관리규약 개정이 절차가 복잡하고 주민들의 동의요건을 충족하기 어렵기 때문이었다.

50세대 이상~100세대 미만 아파트 단지 1곳(A3)의 경우 관리규약이 제정되어 있으나 제정된 지 오래되어 입주자대표회의에서 자체적으로 운영하였다. 100세대 이상~150세대 미만 아파트 단지 2곳(B4, B5)은 「충청북도 표준관리규약 준칙」에 의거하여 제정하였다. 그 중 B5단지 관리자는 관리규약 개정이 어렵고, 관리규약이 제정되어 있으나 매우 미흡하여 표준관리규약을 참고하여 관리하였다. 관리규약이 있는 10곳 중 4곳(B1, A1, A2, B5)의 관리자는 관리규약이 제정되어

있으나 내용을 공개할 수 없다고 하였다.

조사대상 아파트 단지 10 곳 중 3곳(B3, B4, B7)에서 관리규약 개정 예정이었다. 100세대 이상~150세대 미만 1곳(B3)은 「공동주택관리법」과 「집합건물법」 둘을 상세히 비교 후 둘 중 나은 것으로 개정할 예정이었고, 2곳(B7, B4)에서는 입주자대표회의에서 의결을 통해 입주민 동의를 얻어 개정하였다.

관리규약 제정은 「공동주택관리법」을 근거로 제정되었지만 조사 결과 관리규약을 필요에 따라 사용할 뿐 적극적으로 활용하지 않았다. 이러한 결과는 허두불(2018)의 연구에서, 비의무관리대상 공동주택은 입주자대표회의 구성 및 공동주택관리규약 개정신고가 의무사항이 아니기 때문에, 사실상 관리규약을 제정 및 개정하기가 쉽지 않고, 입주자대표회의의 의결만으로 이루어지고 있다고 한 것과 동일한 결과였다.

### 3) 주민관리조직

조사대상 단지의 주민관리조직은 주민의 참여로 선출하여 구성하였으며, 조직의 구성은 <표 8>과 같다. 세대수와 관계없이 9곳은 ‘입주자대표회의’ 명칭으로 구성되어 있었고 1곳은 ‘자치회’ 명칭이었다. 주민관리조직을 「집합건물법」제23조제1항에 따른 관리단, 관리위원회로 구성하지 않고, 「공동주택관리법」의 입주자대표회의 명칭으로 구성한 것이다. 관리자가 「집합건

물법」을 적용하지 않고 입주자대표회의를 구성하였을 때 법적 분쟁 시 주민관리조직의 활동이 법적 효력을 가지지 않는다는 사실을 인지하고 있는지에 대해서 대부분의 관리자가 입주자대표회의의 명칭 사용과 법적 효력에 대해 인지하지 못하였으며, 100세대 이상~150세대 미만 3곳(B4, B5, B7) 관리자가 인지하고 있었다.

주민관리조직의 구성은 <표 9>와 같다. 「공동주택관리법」제14조에 입주자대표회의는 회장 1명, 감사 2명, 이사 1명, 총 4명으로 구성해야 한다고 명시되어 있다. 50세대 이상~100세대 미만 A2 단지외와 100세대 이상~150세대 미만 B7 단지는 「공동주택관리법」과 동일하게 ‘입주자대표회의’ 명칭과 인원으로 구성하여 운영하였다. 그 외 단지는 구성인원이 4명 또는 5명이었지만 직책 구성인원이 「공동주택관리법」과 다르거나 구성인원이 적었으며, 직책 없이 구성되기도 하며 통장이 구성원인 경우도 있었다. 주관수 외(2016)가 통장 등 단지 유력인사들의 영향력이 직·간접적으로 소규모 아파트 관리의 의사결정에 반영되는 경향이 있다는 결과와 유사한 상황이었다. B5 단지는 138세대인데도 대표 1명으로만 구성되어 있었는데 이는 단위세대가 원룸형 공동주택이고, 관리자는 1인으로 관리하는 것에 만족하지는 않았으나 입주민 전체의 동의를 받고 규약을 개정해야 하는 어려움이 있기 때문에 인원을 추가할 예정은 없다고 하였다. 입주자대표회의의

<표 7> 관리규약 제정·개정 여부와 근거법

구분		50세대 이상~ 100세대 미만	100세대 이상~ 150세대 미만	계
관리규약 있음		3	7	10
개정 유무	개정함	0	3	10
	개정 안함	3	4	
공개 유무	공개	0	4	10
	비공개	3	3	
근거법	공동주택관리법	3	5	10
	표준관리규약준칙	0	2	

<표 8> 주민관리조직 및 법적효력 인지

구분		50세대 이상~ 100세대 미만	100세대 이상~ 150세대 미만	계
주민관리조직 명칭	입주자대표회의	3	6	10
	자치회	0	1	
조직 법적효력 인지	인지함	0	3	10
	인지못함	3	4	

〈표 9〉 주민관리조직 구성

구분	50세대 이상~100세대 미만			100세대 이상~150세대 미만						
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
조직 명	입주자 대표회의	입주자 대표회의	입주자 대표회의	입주자 대표회의	자치회	입주자 대표회의	입주자 대표회의	입주자 대표회의	입주자 대표회의	입주자 대표회의
주민관리조직인원	4명	4명	3명	5명	5명	3명	5명	1명	4명	4명
구성원	회장 감사1 이사2	회장 감사2 이사1	주민대표 감사1 총무1	회장 감사1 이사2 통장1	자치회3명 부녀회장 노인회장	회장 감사1 이사1	명칭 없음	대표	명칭 없음	회장 감사2 이사1

명칭으로 주민관리조직을 구성하였지만 「공동주택관리법」과 다르게 편의적으로 운영하고 있었으므로 주민관리조직 구성에 대해 「공동주택관리법」의 입주자대표회의 적용시 주민교육이 필요한 것으로 해석된다.

조사대상 아파트 단지의 주민관리조직의 역할은 대부분의 아파트 단지가 「공동주택관리법」에 따른 아파트 관리 전반에 필요한 사항을 의결하였다. 구체적으로 살펴보면, 100세대 이상~150세대 미만 B7 단지에서는 주민관리조직이 관리규약에 따라 관리규약의 개정, 심의 의결 등을 처리하였고, B2 단지에서는 주로 안전문제를 처리하였다. 50세대 이상~100세대 미만 A2 단지와 100세대 이상~150세대 미만 B1단지에서는 주민관리조직이 「공동주택관리법」에 따른 입주자대표회의의 의무와 역할을 수행하였고, B4 단지에서는 각종 사업자 선정 및 관리기구 감독 및 지시, B5단지에서는 결재 및 장기수선충당금 사용 및 전기안전관리대행 계약과 의사결정을 하였다. 주관수 외(2016)의 연구결과와 동일하게 조사대상 아파트 단지 10곳 모두 주민관리조직의 역할이 의무관리대상 공동주택과 크게 차이가 없는 것으로 파악되었다.

4) 비용공개 및 회계감사

조사대상 50세대 이상~100세대 미만 단지 2곳(A1, A2)은 「공동주택관리법」을 준용하여 공동주택 회계처리 기준에 부합하도록 관리비를 부과하기 때문에 의무관리단지와 동일하게 부과하고 있었다. 100세대 이상~150세대 미만 B5 단지는 사용비용에 대해 월별로 사용한 뒤 관리비를 부과하였으며, 관리비가 계속해서 상승하고 있어서 입주자등의 불만이 매우 많아졌다고 하였다. 조사대상 아파트 단지 10곳 중 3곳(A3, B6, B7)은 단지 관리규약에 따라 관리비를 부과하였으며,

B7단지는 관리비 체납자는 없었고 연체자는 있었다. 100세대 이상~150세대 미만 B1단지에서는 비용수납 외부업체 홈페이지를 통해서 관리비를 부과하였다. 관리자는 비용수납 홈페이지를 이용하면 시스템적으로 처리가 되며 입주자들도 확인할 수 있다고 하였다. 100세대 이상~150세대 미만 2곳(B3, B2)은 면적당, 세대당, 사용량에 따라 관리비를 부과하였으며, 공용부분 관리를 위한 비용처리는 수선유지비와 장기수선충당금으로 부과하였다. 입주민들이 관리비 정보를 상세히 알 수 있도록 관리비의 기준과 관리비 부과 내용에 대한 정보 공개의 명확성이 부족한 것으로 해석된다.

조사한 모든 단지들은 「공동주택관리법」제23조8항에 따라 잠수입을 공개하였다. 공사용역 입찰계약 결과 공지여부도 조사대상 아파트 단지 10곳 중 1곳을 제외하고 공개하였다. 무응답한 1곳의 이유는 관리자가 단지 관리이후 사례가 없기 때문이었다(<표 10>). 조사한 대부분의 단지에서 재활용품 분리수거에 의한 소액의 잠수입이 발생할 때에도 게시판에 공고하였다. 잠수입 공개를 하는 이유는 주민들이 관리의 투명성을 확인할 수 있는 가장 대표적인 지표가 잠수입, 공사용역 입찰계약 결과이기 때문이라고 하였다.

조사대상 단지 별 회계감사는 4곳(A1, A2, B2, B4)이 회계감사를 받아 본 적이 있다고 하였다. 100세대 이상~150세대 미만 1곳(A1)은 위탁관리회사의 일괄 회계사 선임 후 회계감사를 받아서 조사대상 아파트 단지 10곳 중 유일하게 외부 감사를 진행한 경험이 있었으며, 나머지 9곳은 외부 감사를 진행한 경험이 없었다. 외부 회계감사를 받지 않은 경우에는 주민들이 관리비 인상 등을 이유로 원하지 않았다. 이러한 결과는 정의창, 권대중(2017)의 연구에서 비의무관리대상 공동주택 입주민의 경우 공동주택에 대한 관리의 필요성은 모두 인식하고 있으나 비용으로 인해 적극적

이고 합리적인 관리에 어려움을 겪는 것과 같은 결과로 해석된다. 「공동주택관리법」 제26조제2항에 따라 300세대 미만인 공동주택으로서 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우나 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에 감사인의 회계감사를 받아야 하지만 비용문제와 주민들의 관심이 크지 않아 자체감사로만 진행한 것으로 해석된다. 50세대 이상~100세대 미만 1곳(A2), 100세대 이상~150세대 미만 1곳(B2)은 연 1회 자체감사를 실시하였는데, B2 단지는 「공동주택관리법」을 준용해 자체감사를 실시하였고 A2 단지는 동별 대표자 중 감사 2인에 의해 자체감사를 실시하였다. 100세대 이상~150세대 미만 1곳(B4)은 자체감사 기준에 따라 회계감사를 받았다. 진행 과정은 자체감사 관련 공고 후 자체감사 결과를 공개하였다(<표 10>).

비의무관리대상 공동주택에서는 관리권 남용으로 과도한 관리비를 부과할 수도 있기 때문에 회계감사가 중요하다. 하지만 회계감사가 필수 항목이 아니기 때문에 분석결과와 같이 자체감사를 실시하는 경우가 많았고, 자체감사도 명확한 기준이 없어 단지마다 회계감사의 절차가 비전문적으로 이루어지고 있었다. 따라서 자체감사를 실시할 경우에는, 제도적으로 지자체 지원을 통한 감사 교육의 의무화가 필요한 것으로 해석된다.

### 3. 장기수선계획 및 장기수선충당금

조사대상 아파트의 장기수선계획 및 장기수선충당금에 대한 결과는 <표 11>과 같다. 조사대상 아파트 단지 8곳(A1, A2, B1, B2, B4, B5, B6, B7)이 장기수선계획을 수립하였다. 100세대 이상~150세대 미만 아파트 1곳(B3)은 사업주체가 장기수선계획 인계를 안했기 때문에 현재 수립 준비 중이었다. 「공동주택관리법」 제29조제1항에 의해, 의무관리대상 및 300세대 이상, 승강기 설치, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식, 주상복합건물 중 하나에 속하면, 장기수선계획을 의무적으로 수립해야 한다. 본 조사대상은 모두 승강기가 설치되어 있으므로 장기수선계획을 의무적으로 수립해야 한다. 또한 동법 제30조제1항에 따라 장기수선충당금 징수·적립의 의무가 있다.

장기수선계획을 수립하지 않은 2곳(A3, B3)을 포함한 조사대상 아파트 단지 10곳 모두 장기수선충당금을 적립하고 있었으나, 내용연수 등을 고려한 요율이 아닌 정액을 적립하였다. 「공동주택관리법」 제30조제5항에 따라 장기수선충당금은 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용해야 한다. 장기수선충당금을 사용한 아파트 단지 8곳은 대부분 승강기, 옥상방수, 외부도색 등 공용부분에 대한 교체 및 수선에 사용하였다. 장기수선충당금을 사용한 단지 중 4곳(A3, B4, B6, B7)

<표 10> 회계감사 및 비용 공개

구분	50세대 이상~100세대 미만			100세대 이상~150세대 미만						
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
회계감사	실시	실시	-	-	실시	-	실시	-	-	-
자체감사	-	실시	-	-	실시	-	실시	-	-	-
외부감사	실시	-	-	-	-	-	-	-	-	-
잡수입	공개	공개	공개	공개	공개	공개	공개	공개	공개	공개
공사용역 입찰계약 결과	공개	공개	공개	공개	공개	무응답	공개	공개	공개	공개

<표 11> 장기수선계획 및 장기수선충당금

구분	50세대 이상~100세대 미만			100세대 이상~150세대 미만						
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
장기수선계획	수립	수립	미 수립	수립	수립	미 수립	수립	수립	수립	수립
장기수선충당금	적립	적립	적립	적립	적립	적립	적립	적립	적립	적립
적립금액(만원/월)	200	70	20	180	300	113	350	100	300	160

의 경우 장기수선충당금에 따라 입주자대표회의 의결 후 주민동의 과반수 이상 찬성으로 집행하였다. 50세대 이상~100세대 미만 1곳(A1)과 100세대 이상~150세대 미만 1곳(B2)에서는 입주자대표회의 결의 후 입주주민에 공고한 후 집행하였다. 50세대 이상~100세대 미만 1곳(A2)에서는 주민들에게 장기수선충당금에 대한 관련 공고를 따로 하지 않고, 입주자대표회의 의결 후 계획서를 작성한 다음 집행하였다. 입주민에게 공고하지 않는 이유는 의무사항이 아니기 때문이라고 하였다.

조사대상 아파트 단지 대부분이 건물의 공용부분 및 건물의 외관에 대해 장기수선충당금을 사용하고 있었으며, 안전점검 부분에서 점검비용에 따른 관리비 부담을 느끼고 있었다. 따라서 비의무관리대상 공동주택도 장기수선충당금 적립의 의무화가 필요하며, 의무관리대상 단지에 적용되는 「공동주택관리법」 제30조제2항에 따라 장기수선계획에 시설물 안전점검비를 반영하여 활용할 수 있도록 명시되어야 한다.

#### 4. 시설물 관리

##### 1) 안전관리

조사대상 단지의 안전등급은 <표 12>와 같이 A등급(A1, B4, B7)과 B등급(B1, B2, B6)이 각각 3단지였다. 50세대 이상~100세대 미만 2곳(A2, A3) 단지에서는 의무적으로 해야 할 필요가 없으므로 건축물 안전점검을 한 적이 없었다. 100세대 이상~150세대 미만 1곳(B3)의 관리자는 최근 6개월간 안전점검을 받은 적이 없으므로 그 등급을 알 수 없었다. 100세대 이상~150세대 미만 1곳(B5)의 관리자는 사용승인일 10년이 지나 2년 주기로 안전점검을 받고 있지만, 그 등급을 정확히 응답하지 않았다.

조사대상 아파트 단지 10곳의 관리자는 모두 시설물 안전성에 대한 필요성을 인지하였고 안전관리에 대한 점검은 매달 진행하였으나 전체 건물의 안전등급이 나오는 안전진단의 경우 비용부담이 있다고 응답하였다. 최병관(2018)은 소규모 공동주택에 대한 보조금 지원금이 민원성 위주의 지원이므로 안전관리에 대한 비용부담이 있는 단지는 안전관리에 대한 지자체의 보조금 지원금이 있어야 한다고 주장한 것을 고려해야 한다.

##### 2) 시설물 안전점검

조사대상 단지의 시설물 안전점검의 주기와 시설물 안전점검에 따른 비용부담을 조사한 결과는 <표 12>와 같다. 조사대상 아파트 단지에서는 1곳(A3)이 1년 2회, 6곳이 2년 1회로 안전점검을 실시하고 있었다. 시설물 안전점검을 실시하고 있는 아파트 단지 7곳의 비용부담을 조사한 결과 5곳(A3, B1, B3, B4, B7)이 관리비에 부과했으며, 2곳(B5, B6)이 수선충당금으로 부과하였다. 조사대상 아파트 단지 10곳 모두 16층 이하이며 사용검사일로부터 30년이 지난 아파트 단지가 없기 때문에 「공동주택관리법」에 따른 점검을 실시하지 않아도 된다.

50세대 이상~100세대 미만 A1 관리자는 관리소장이 주1회 자체점검 한다고 하였으며 주민들이 관리비 부담으로 시설물 안전점검을 원하지 않는 사항이라고 하였다. 「공동주택관리법」 제34조에 따라 소규모 공동주택도 전문가가 안전관리를 실시하도록 되어 있기 때문에 자체점검은 전문성이 취약하고 구조적으로 중대한 결함에 대한 대응이 부족하다. 따라서 비의무관리대상 공동주택의 전문적이고 정확한 안전관리를 실시하도록 안전관리 업무체계, 안전진단의 절차 등을 제도적으로 명시하는 것이 필요하다.

<표 12> 안전관리 등급 및 안전점검

구분	50세대 이상~100세대 미만			100세대 이상 ~ 150세대 미만							
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	
안전등급	A	-	-	B	B	-	A	-	B	A	
안전점검	주기	자체점검 주1회	-	1년2회	2년1회	2년1회	최근 6개월간 안함	2년1회	2년1회	2년1회	2년1회
	비용	-	-	관리비	관리비	관리비	-	관리비	수선충당금	수선충당금	관리비

5. 의무관리대상 전환과 제도개선 요구

1) 의무관리대상 전환 의사

조사대상 단지 관리자가 「공동주택관리법」 개정으로 150세대 미만의 중소규모 공동주택도 입주자의 2/3 이상 동의 시 의무관리대상으로 전환되는 내용에 대해 인지하는지를 조사한 결과, <표 13>과 같이 7명(A2, B1, B3, B4, B5, B6, B7)이 법령 개정에 대해 인지하였다. 50세대 이상~100세대 미만 단지에서는 관리자 1명이 법령개정을 인지하였다. 위탁관리를 하는 단지가 많았으므로 주택관리업체를 통해 「공동주택관리법」 개정에 대한 정보 전달이 되는 것으로 해석된다.

「공동주택관리법」 개정을 인지하고 있는 단지의 관리자 중 의무관리대상 단지로 시도해볼 관리자는 100세대 이상~150세대 미만 공동주택 관리자 3명(B3, B4, B6)이었으며, 시설물의 관리에 유리하고, 비리 근절, 「공동주택관리법」을 적용하여 적극적인 관리를 원하기 때문이라고 하였다. 관리자 B1은 법 개정 취지에 맞게 입주민들의 의견수렴이 중요하다고 생각하기 때문에 입주민에게 의무관리대상 동의요건을 안내할 예정이다라고 하였다.

법 개정을 인지하고 있는 관리자 2명(A2, B5)은 입

주자 동의요건을 넘기기가 매우 어려워 의무관리대상으로 전환 절차를 시도해볼 생각이 없다고 하였다. 「공동주택관리법」 의무관리대상 전환 개정을 인지한 B7단지 관리자는 규제사항은 많아지고 이점은 크게 없다고 생각하기 때문에 전환 절차를 시도해볼 생각이 없었다. 조인숙 외(2018)의 연구에서 의무관리대상 법적 적용범위 확대는 관리비의 상승을 초래할 수밖에 없기 때문에 입주자들에게 관리비 부담 문제가 발생하게 된다는 우려와 유사한 결과였다.

2) 제도추진 의견

조사대상 아파트 단지 관리자의 관리 관련제도 추진에 대한 의견은 <표 14>와 같다. 관리자들은 「집합건물법」에 의한 관리(4명)보다 「공동주택관리법」에 의한 관리(10명)에 대해 찬성하였다. 150세대 미만 아파트는 「집합건물법」과 「공동주택관리법」에 의한 이원적 체계에 따른 중복적 규정으로 인해 관리에 대한 법해석과 적용의 혼란을 줄이기 위해 「공동주택관리법」으로 일원화할 필요가 있다.

여러 단지의 공동 관리에 대해서는 관리자 7명이 찬성하였으며, 이유는 임금 문제해결과 관리 인원수 증가로 인한 업무의 효율성 증대였다. 조사대상 관리

<표 13> 의무관리 법개정 인지 및 전환시도

구분	50세대 이상~100세대 미만			100세대 이상~150세대 미만						
	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7
법 개정 인지여부	인지 못함	인지	인지 못함	인지	인지 못함	인지	인지	인지	인지	인지
의무관리 전환 시도	시도 안함	시도 안함	시도 안함	주민공지	시도 안함	시도	시도	시도 안함	시도	시도 안함

<표 14> 비의무관리대상 아파트 관리 관련제도 추진에 대한 의견

내 용	적극 찬성	찬성	보통	반대	적극 반대	계
관리인, 관리위원회 구성 등 「집합건물법」에 의한 관리	1	3	1	4	1	10
입주자대표회의 구성 등 「공동주택관리법」에 의한 관리	3	7	-	-	-	10
소규모 단지를 2~3개씩 묶어서 공동 관리함	2	5	2	-	1	10
관리비를 일반관리비, 청소비 등 의무관리대상과 같은 항목으로 부과하고, 공개	3	6	1	-	-	10
장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립	3	7	-	-	-	10
건물관리 평가제도 실시	1	5	3	1	-	10

자 9명이 관리비 항목을 공개하는 제도 추진에 찬성하였고, 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립에는 관리자 10명 모두 찬성하였다. 건물관리 평가제도에는 관리자 6명이 찬성하였다. 이성호(2018)의 연구에서 제시한 일정 규모 이상 집합건물의 경우, 현행 「공동주택관리법」과 유사한 규정을 적용할 수 있는 집합건물 정보시스템 구축으로 정보 관리 및 공개가 가능할 것으로 해석된다.

## V. 결론

본 연구는 50세대 이상~150세대 미만 소규모 공동주택 중 양호하게 관리되는 단지의 관리 현황과 의무관리대상 공동주택으로 전환 등의 관리주체의 관리에 대한 인식 및 제도 개선요구를 파악하여 소규모 공동주택 관리의 개선 방향을 제시하고자 하였으며 결론은 다음과 같다.

### 1. 소규모 공동주택의 관리기준을 명확히 하는 입법 개정

소규모 공동주택의 관리방법은 자치관리보다 위탁관리가 더 많았으며 대부분 주택관리사(보)인 관리자가 「공동주택관리법」에 따라 입주자대표회의의 명칭으로 주민관리조직을 구성하고, 관리규약을 제정하여 의무관리대상 공동주택과 유사하게 관리하고 있었다. 그러나 대부분의 입주자대표회의는 「공동주택관리법」에 의한 인원수나 직책과 다르게 구성되었고, 비용문제로 회계감사를 하지 않는 단지가 더 많았으며, 장기수선계획을 수립하지 않은 단지도 있었다. 세부적인 관리항목 적용이 어려워 소규모 공동주택에 「집합건물법」을 함께 적용하는 경우는 소수였으며, 이원적 법체계 적용의 혼란이 존재했다. 대부분의 관리자는 관리방식의 전문성, 투명성, 효율성을 이유로 현재의 「공동주택관리법」을 기준으로 한 관리방식에 만족하였다. 관리자는 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립이 필요하며, 장기수선충당금의 부족이 시설물 안전관리 미비 등으로 이어지는 것을 문제로 인식하고 있었다.

이러한 상황에 대해 소규모 공동주택 관리에 관련된 소관부처인 국토교통부와 법제처가 지속적으로 제기되는 관련 법 적용의 문제에 대해 현실적으로 적용할 수

있는 관리의 법적 기준에 대한 입법 개정이 우선적으로 이루어져야 한다. 「집합건물법」과 「공동주택관리법」을 각각 적용할 수 있는 공동주택의 기준, 의무관리대상과 비의무관리대상을 명확하게 구분하여 관리에 불편함이 없도록 해야 한다.

더 나아가 거주성이 높은 소규모 공동주택은 「공동주택관리법」으로 일원화하는 방향이 필요하며, 관리에 관련된 세부적인 적용기준을 정하는 것을 고려해야 한다. 소규모 공동주택이 입주자 동의에 의하여 의무관리대상 공동주택으로 전환할 수 있도록 법 개정이 되었지만 소규모 공동주택의 세대수, 주택형태의 범위는 넓다. 분석결과에서 나타난 바와 같이 관리사무소가 설치되는 50세대 이상~100세대 미만, 100세대 이상~150세대 미만의 구분에 따라 100세대 이상~150세대 미만에서 의무관리대상 전환 시도가 많이 나타났다. 「공동주택관리법」을 적용하여 전문성과 투명성이 확보되도록 세대수 기준에 의해 단계적으로 의무관리대상 전환을 유도해야 하며, <표 1>에 제시된 의무관리 대상에 적용되는 기준이 완화 적용될 수 있는 범위를 정하는 것을 고려해야 한다. 관리비용이 증가될 수 있는 주택관리사 배치, 안전점검에 대한 공공의 지원 기반이 사전에 구축되어야 한다.

### 2. 소규모 공동주택관리 지원을 위한 지자체 조례의 개정

소규모 공동주택의 관리방법 효율화, 장기수선계획의 수립과 장기수선충당금 의무적 적립으로 체계적인 유지·보수가 이루어지도록 유도하기 위해서는 전문가의 자문과 공공의 역할이 필요하다. 지자체의 공동주택지원(시설 유지보수, 관리비, 경비고용 등) 조례는 272개이며 소규모 공동주택관리 지원조례는 45건이다(국가법령정보센터 2022.1.22. 기준). 조사대상 지역의 「청주시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례」(충청북도청주시조례 제991호, 2020. 5. 8., 일부개정, 2020. 5. 8.시행)를 살펴보면, 사용 승인일부터 10년 이상이 경과한 소규모 공동주택에 대해 시설보수 보조금으로 2천만원을 지원하고 있으며, 소규모 공동주택의 안전관리에 대한 지원은 이루어지지 않는다.

소규모 공동주택에서 비용부족으로 실시하지 못하고 있는 시설물 안전관리에 대한 부분은 「공동주택관리법」 제34조에 의해 지자체장이 안전관리계획의 수립과 안

전점검을 할 수 있다. 지자체가 적극적으로 소규모 공동주택의 관리를 위한 조례를 개정하여, 건축년도가 20년이 경과된 소규모 공동주택의 안전진단과 안전관리를 위한 지자체의 지원방안이 이루어져야 한다.

연구결과에서 공동 관리로 업무의 인건비 문제를 해결한 사례가 있었고, 관리자는 여러 단지의 공동 관리를 통해 전문적인 관리로 업무의 효율성과 인건비 문제를 해결할 수 있는 방안에 찬성이 높았으므로, 지자체가 시범사업으로 체계적인 통합관리 추진과 인건비 등의 지원방향을 모색해야 한다. 전문관리를 위한 지원을 하면서, 단계적으로 소규모 공동주택도 국토교통부장관이 구축·운영하는 ‘공동주택관리정보시스템’이나 공공 관리 사이트를 통해 관리비, 장기수선계획 등을 공개하여 투명성을 확보해야 한다.

### 3. 관리에 대한 입주자 관심과 참여를 위한 관리 가이드 개발 및 교육

다수의 관리자는 150세대 미만의 소규모 공동주택이 의무관리대상 공동주택으로 전환하는 「공동주택관리법」 개정을 인지하고 있었지만, 의무관리대상이 되면 법적 제재가 더 강해지고 관리인원 증원이 보장되지 않으면 관리업무가 과중하고, 관리비 상승으로 입주자들도 원하지 않을 것이므로 의무관리대상 전환을 시도하지 않겠다고 하였다.

공동주택의 관리는 입주자의 관심과 참여로부터 시작된다. 지자체는 소규모 공동주택관리 지원을 위한 조례의 개정으로 기반을 마련하고, 비의무관리대상 공동주택이 의무관리대상 공동주택으로 적극적으로 전환할 수 있도록 의무관리대상 전환의 장점 등을 관리자, 입주자에게 홍보, 교육하는 것이 필요하다. 교육내용에는 「공동주택관리법」 의무관리대상과 비의무관리대상에 대한 강행규정과 임의규정, 「집합건물법」과 「공동주택관리법」의 용어, 내용 비교 등이 필수사항으로 구성되어야 한다.

현재 소규모 공동주택관리에 「집합건물법」과 「공동주택관리법」이 적용되는 상황에서 「공동주택관리법」은 관리에 대한 구체적 내용이 명시되어 있으므로, 「집합건물법」을 기준으로 입주자가 우선적으로 알아야 할 사항은 관리업무의 투명한 집행 및 운영, 시설물의 유지관리이다. 조사대상단지가 양호하게 관리되는 것으로 평가되지만, 주민관리조직이 입주자대표회의라는 명칭

으로 구성되었다더라도 임의 구성이므로 법적 대표성의 불성립, 일부 영향력있는 입주자들에 의한 비민주적인 입주자대표회의 구성, 관리비 기준과 정보공개의 명확성 미흡, 안전점검을 포함하여 장기수선계획에 따른 총당금 미적립 등은 관리자, 주민관리조직, 입주자등이 이러한 내용의 문제를 인지하고 개선해야 사항임을 시사한다. 따라서 입주자가 인지해야 할 사항은 운영관리에 관리인 선임 및 역할, 관리비, 잡수입, 유지관리에 장기수선계획, 장기수선충당금으로 구성하여 교육하는 것이 필요하다.

주제어: 소규모 공동주택, 비의무관리, 집합건물법

## REFERENCES

- 장은택(2020). 소규모 공동주택 어떻게 관리할 것인가. *도시정보* (455), 58-61.
- 김선주(2019). 소규모 공동주택 자산관리 제도개선방안. *부동산법학*, 23(1), 95-114.
- 서울특별시(2020). *서울시 집합건물가이드* 서울특별시 집합건물통합정보마당, <https://openab.seoul.go.kr/apt/mvn/mvnUsr.do>에서 인출.
- 서울특별시(2021). *집합건물법령해설집 상가오피스텔소규모공동주택 알수록 유익한 법이야기(재판)*. 서울: 서울특별시. <https://openab.seoul.go.kr/apt/mvn/mvnUsr.do>에서 인출.
- 소성규, 고병철(2017). 소규모 노후 공동주택의 지원 및 관리를 위한 법제도 개선방안. *집합건물법학*, 22, 1-35.
- 오소정(2020). 「공동주택관리법」에 있어서 의무관리 대상이 아닌 공동주택의 관리에 관한 법제 개선방안. *집합건물법학*, 34, 1-36.
- 이동광(2016). 집합건물의 효율화 방안에 관한 연구. 남서울대학교 석사학위논문.
- 이봉구(2016). 공동주택관리제도의 전문화를 위한 개선방안에 대한 법적 연구. 동아대학교 석사학위논문.
- 이성호(2018). 집합건물 관리에 관한 연구. 경상대학교 석사학위논문.
- 정미림, 김영주, 김미희, 조인숙(2019). 경기도 소규모 노후 아파트의 구조안전실태와 거주자 인식 조사. *한국주*



- 거학회논문집, 30(2), 11-21.
- 정의창, 권대중(2017). 소규모 공동주택 관리에 대한 인식연구. *대한부동산학회지*, 35(2), 169-187.
- 조인숙, 김미희, 김영주, 정미렵(2018). 경기도 비의무관리 대상 공동주택의 관리현황 및 개선요구. *GRI 연구논총*, 20(4), 87-108.
- 주관수, 이의중, 조재성, 유원석(2016). 소규모 공동주택 단지 관리모델 개발 연구. 대전, 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 차장진, 윤호진(2019). 소규모 공동주택의 유지관리제도 개선방안 연구. *한국퍼실리티매니지먼트학회논문집*, 14(1), 53-60.
- 청주시 공동주택관리 현황(2019). 청주시청, <https://www.cheongju.go.kr/>에서 인출.
- 최병관(2017). 소규모 공동주택 안전관리 문제점 및 개선방안 - 서울지역중심으로. 중앙대학교 석사학위논문.
- 최윤(2015). 주거용 집합건물의 공급 및 관리제도 등에 관한 법정정책적 과제. 대전대학교 석사학위논문.
- 허두불(2018). 공동주택관리에 대한 행정지도 및 감독의 개선방안. 부산대학교 석사학위논문.
- 「공동주택관리법」(2021. 12. 9.). 법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>에서 인출.
- 「시설물안전법」(2021. 9. 17.). 법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>에서 인출.
- 「재난안전법 시행령」(2021. 10. 14.). 법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>에서 인출.
- 「집합건물법」(2021. 2. 5.). 법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>에서 인출.
- 「주택건설기준규정」(2021. 1. 12.). 법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>에서 인출.
- 「청주시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례」(2020. 5. 8.). 법제처 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>에서 인출.

Received 10 January 2022;

1st Revised 24 January 2022;

Accepted 01 February 2022