

<박사학위논문 소개>

자가 거주자의 비중이 공동주택의 관리에 미치는 영향* - 공용관리비와 장기수선충당금을 중심으로 -

The Effect of Owner Resident's Share on Apartment Maintenance

저 자: 이 헌 구 (Lee, Heongoo)**

지도교수: 김 준 형 (Kim, Junhyung)***

입주민(입주자+사용자)이 공동으로 관리하는 공동주택은 입주민의 집합행동에 따른 무임승차 등으로 관리에 영향을 줄 것이다. 이 연구는 공동주택의 자가거주자의 비중(이하 자가비중 : 단지 내 총 세대수에서 자가거주세대의 비중)의 변화가 입주민들의 집합행동을 통해 관리에 영향을 줄 것이라는 가설아래 공동주택 자가비중이 공용관리비와 장기수선충당금에 미치는 영향을 검증하였다.

분석모델은 공동주택이 인공의 공유자원임을 고려하여 공유자원 관리의 분석에 활용되는 제도분석 모델(IAD)을 사용하였고 연구 대상은 서울 소재 강남구와 노원구의 의무관리대상 아파트(363개단지)를 선정하여 분석하였다.

분석 결과, 자가비중이 높을수록 공용관리비는 감소하고, 장기수선충당금 적립은 증가하는 결과를 보여주고 있다. 이는 단지 내 자가거주자가 많아지면서 관리에 대한 집합행동 과정에서 무임승차나 주인-대리인 문제가 완화되는 것으로 평가할 수 있다. 즉 자가거주자가 주인의식을 갖고 무임승차 유흥에서 벗어나 관리에 더욱 적극적인 참여 자세를 반영하는 것으로 평가할 수 있다.

다만 자가비중이 높을수록 공용관리비가 적게 나왔지만 전체지역과 강남구는 유의미하였으나 노원구는 유의미하지 않았다. 또한 장기수선충당금은 전체지역과 강남구-노원구 모두 유의미하지 않았다. 다만 계수의 부호 상으로는 전체지역과 노원구 두 지역 모두 자가비중이 높으면 장기수선충당금 적립이 적었다. 반면 강남구는 계수가 양(+)의 부호로 이는 두 가지 요인이 작용한 결과로 볼 수 있다. 강남지역 부동산 가치의 상승효과에 영향을 받는 입주민들이 자본적 지출을 위한 장기수선충당금 적립에 보다 능동적이었거나, 재건축

을 겨냥하여 장기수선충당금 사용을 억제한 효과로 해석된다. 또한 소유주만 내는 장기수선충당금의 속성상 소유자들은 자본적 지출에 더 허용적인 면이 반영된 것으로 볼 수 있다. 이는 자가비중이 장기수선충당금에 대해 유의미하지는 않았지만 계수부호를 기초로 한 방향성은 의미가 있다는 분석에 따른 것이다. 한편 장기수선충당금은 적립된 총액으로 산출된 변수를 분석에 사용하는 데 한계가 있어, 2019년 부과된 장기수선충당금이 그동안 총 적립된 잔액보다는 상대적으로 변수로서의 타당성이 있음을 확인하여 이를 사용하여 분석하였다.

본 연구 의미는 자가비중 변수를 확보하여 입주민의 집합행동에 대한 영향력이 있음을 검증하였으며, IAD 모델을 적용하여 공동주택 외생변수의 속성을 분류한데 있다. 다만 서울시 25개 자치구 중 강남구와 노원구 등 2개의 자치구에 소재하는 의무관리 단지를 대상으로 제한하였으며, 2019년 기준으로 자가비중과 단지 기본정보 및 관리비 자료를 사용하는 등 시·공간적 제약이 있어 일반화에는 한계가 있다. 여기에서 노원구는 자가비중을 비롯하여 유의미한 변수는 적었으며, 데이터와 분석모형이 맞지 않은 결과를 보인 점은 앞으로 노원구에 대한 지역 연구를 더 깊이 있게 탐구해야 할 과제로 남겨져 있다.

주제어 : 공동주택, 자가거주자의 비중, 집합행동, 공용관리비, 장기수선충당금, 제도분석모델

Keyword : apartment houses, owner resident's share, collective action, common maintenance cost, long-term repair fund, IAD(Institution Analysis and Development) framework

* 본 논문은 필자의 명지대학교 박사학위 논문인 이헌구(2022), '자가거주자의 비중이 공동주택의 관리에 미치는 영향'을 요약한 것임.
** 본 학회 정회원, 명지대학교 박사, 209hglee@naver.com
*** 본 학회 정회원, 명지대학교 부동산학과 교수, junhkim@gmail.com