

2016년 전라남도 노사민정 협력활성화 지원사업

공동주택 근로자

실태조사 결과 및 처우개선 방안



전라
남도 비정규직노동센터

상담실장(공인노무사) 전경진

발표 순서

1. 실태조사 개요
2. 전라남도 공동주택 현황 및 고용실태
3. 서면조사 분석(관리주체, 경비원, 미화원)
4. 관리주체 대상 대면조사 분석
5. 처우개선 방안

Part 1

실태조사 개요

조사배경과 목적, 조사범위 및 방법, 용어 정의

조사배경 ①

최신기사 [최저임금 사각지대...위기의 아파트 경비원] '乙종의 乙'아파트 경비원...최저임금 오르지 해고걱정

기사입력 2016-07-18 11:28 | 강문규 기자

내년도 최저임금이 올해(6030원)보다 7.3%(440원) 인상된 6470원으로 결정된 가운데 최저임금 인상 소식이 반갑지 않는 이들이 있다. '을(乙)종의 을(乙)'이라는 경비 노동자들은 최저임금 상승으로 오히려 고용불안에 떨어야 한다. 해고의 위협을 뚫고 살아남았다 해도 손에 쥐는 돈은 별반 차이가 없다.

18일 서울노동권익센터가 서울 25개 자치구의 아파트 경비원 455명을 대상으로 설문조사한 '경비·청소 노동자의 실태 분석과 대안 모색' 연구보고서를 따르면 지난해 24시간 격일제로 일하고 받는 월급은 149만2000원이었다. 지난해부터 아파트 경비원들에 대해 최저임금의 100%가 적용됐지만 실제 오른 돈은 5만1000원(2014년 144만1000원)에 그쳤다. 이들이 적정임금으로 생각하는 171만2000원에 22만원이나 모자란 금액이다.

과거에는 아파트 경비원들은 최저임금 대상에서 빠져있었지만 2007년부터 70% 이상을 받고, 이후 단계적으로 올라나가 지난해부터 100% 적용됐다. 하지만 최저임금이 오를때마다 경비원들의 대량 해고로 이어졌다. 최저임금 인상 협상이 진행될 때마다 불안에 떨고 입주민들의 눈치만 보고 있는 이유다.

조사배경 ②

“경비원에게 인사를 강요해...”
주민까지 분노한 갑질 아파트



조사목적

- ✓ 공동주택 경비원 · 미화원은 타 직종과 비교했을 때 선택의 폭이 협소한 **고령자가 다수**
- ✓ 대다수 입주자대표회의의 직접고용이 아닌 위탁 · 용역업체와 **파견 또는 도급계약 체결**
- ✓ 위탁 · 용역업체 변경시 **고용승계가 보장되지 않아 고용 불안**이 심각한 상태
- ✓ **최저임금 수준**에 그치는 임금 체계
- ✓ 입주자들의 제반 요구사항에 대해 **乙의 지위**



고령화 시대를 살아가며

공동주택 경비원 · 미화원의 근무조건 향상과 처우개선을 위한 정책 방향은?

乙중의 乙로만 남겨두지 않기 위한 사회적 책임을 어떻게 구현할 것인가?

조사 범위 및 방법

조사범위

- **조사대상 인적범위**: 공동주택 관리자(아파트 관리소장), 근로자(경비 · 미화원)
- **조사대상 공간범위**: 전라남도 무안군 삼향읍 남악리 소재 18개 아파트

조사방법

- **조사시기**: 2016년 6월 1일~3일, 8일~9일, 14일(6일간)
- **조사도구**: 방문 실태조사(설문조사와 면접조사 병행)
- **조사인원**: 노무사 및 상담원 1인씩 각 2인 1조, 2개조 구성

기타 병행조사

- 문헌조사, 면접조사 및 설문조사 분석

용어 정의 ①

공동주택

- 하나의 건축물의 벽, 복도, 계단 그 밖의 설비 전부 또는 일부를 여러 세대가 공동으로 사용하면서 각 세대마다 독립된 주거생활이 가능한 구조로 된 주택
- 가장 대표적 형태가 아파트로 본 연구조사 대상

감시 · 단속적 근로자

- **감시 업무**: 수위, 경비원 등 감시를 주 업무로 하며 상대적으로 정신적, 육체적 피로가 적은 업무
- **단속적 업무**: 근로형태가 간헐적 · 단속적으로 휴게시간 또는 대기시간이 많은 업무, 기계고장 및 수리 등 돌발적 사고발생에 대기해야 할 업무

※ 감시 · 단속적 근로자는 고용노동부 장관의 승인을 얻을 경우 근로시간 제한, 휴게시간, 주휴일 부여, 연장근로 가산수당, 휴일근로 가산수당 적용대상에서 배제

용어 정의 ②

경비원

- 아파트, 주택, 사무실 등 각종 건물 및 시설물을 관리하고 거주자들을 화재, 도난, 불법침입으로부터 보호하기 위한 업무를 담당하는 근로자

미화원

- 청소원과 동일한 의미로 본 연구에서는 아파트 내부 및 외부를 청소하는 근로자

관리주체

- 본 연구에서는 공동주택 관리사무소장을 의미

공동주택 관리사무소

- 공동주택에서 시설의 관리를 일원적으로 행하는 사무소

입주자대표회의

- 공동주택의 입주자 등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위해 구성된 자치 의결기구

01

02

03

04

05

06

Part 2

전라남도 공동주택 현황 및 고용실태

전라남도 공동주택 현황, 근로자들의 고용실태

전라남도 공동주택 현황

(단위 : 가구, 호, %)

구 분	가구 ¹⁾	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인이상 가구	주택 ²⁾	단독 주택	아파트	연립	기타
전라남도	704,497	197,060	213,901	110,378	160,249	697,565	408,546	262,960	16,046	10,013
목포시	92,613	23,647	23,263	18,067	26,777	89,341	31,826	52,518	2,934	2,063
여수시	103,689	23,312	28,054	19,619	28,292	103,215	43,106	56,583	1,677	1,849
순천시	98,478	21,880	23,210	17,610	29,446	97,761	36,875	58,882	919	1,085
나주시	32,227	10,543	10,660	4,602	6,004	32,086	23,027	8,313	451	295
광양시	54,687	12,006	12,105	9,496	15,795	54,482	15,728	36,249	1,850	655
담양군	15,512	4,565	4,999	2,476	3,453	15,437	14,188	959	137	153
곡성군	11,710	4,246	4,335	1,306	1,823	11,639	10,551	825	125	138
구례군	9,920	3,207	3,745	1,236	1,566	9,828	8,541	821	306	160
고흥군	29,916	10,585	12,349	3,304	3,618	29,776	26,136	1,763	1,613	264
보성군	18,379	6,706	7,045	2,090	2,538	18,316	16,176	1,649	285	206
화순군	24,862	7,940	7,315	3,861	5,746	24,777	14,397	10,025	184	171
장흥군	16,033	5,549	6,087	1,913	2,449	15,945	13,821	1,332	564	228
강진군	15,257	5,262	5,689	1,835	2,203	15,180	12,992	1,329	570	289
해남군	28,572	9,305	10,835	3,588	4,723	28,379	24,135	3,515	364	365
영암군	24,640	7,843	7,501	3,263	4,579	24,464	15,195	7,733	1,341	195
무안군	28,638	7,500	8,557	3,863	5,857	28,399	16,820	10,762	613	204
함평군	13,392	4,581	5,021	1,625	2,125	13,278	12,336	584	162	196
영광군	20,491	6,345	7,503	2,671	3,694	20,289	15,174	4,184	583	348
장성군	15,310	4,642	5,314	2,233	2,892	15,194	11,803	2,911	249	231
완도군	20,935	6,711	8,320	2,663	3,169	20,764	18,124	1,377	690	573
진도군	13,103	4,615	5,103	1,531	1,854	13,055	11,906	606	371	172
신안군	16,133	6,070	6,891	1,526	1,646	15,960	15,689	40	58	173

전라남도는 적지 않은 비중의
농어촌을 포함하고 있음에도
전체 가구수의 **37.7%가**
아파트 형태로 주거하고 있음

따라서 아파트에서 근무하는
근로자들의 근무조건 향상은
중요한 정책적 과제에 해당

전라남도 내 공동주택 근로자들의 고용실태

한국표준직업분류와 「시군(9개도)/직업별 취업자」상 직업분류 비교

한국표준직업분류	시군(9개도)/직업별 취업자상 분류	비고
1. 관리자	관리자, 전문가 및 관련 종사자	통합 집계
2. 전문가 및 관련 종사자		
3. 사무 종사자	사무 종사자	-
4. 서비스 종사자	서비스 · 판매 종사자	통합 집계
5. 판매 종사자		
6. 농림어업 숙련 종사자	농림어업 숙련종사자	-
7. 기능원 및 관련 기능 종사자	기능 · 기계조작 · 조립 종사자	통합 집계
8. 장치, 기계조작 및 조립 종사자		
9. 단순노무 종사자	단순노무 종사자	-

건설 및 광업관련 단순노무직,
운송관련 단순노무직,
제조관련 단순노무직,
청소 및 경비 관련 단순노무직,
가사/음식/판매 관련 단순 노무직,
농림어업 기타 서비스 단순노무직
을 포함

전라남도 전체 취업자수 대비 단순노무 종사자수 비율

행정구역별	2015년 2/2 반기		
	취업자 (천명)	단순노무 종사자 (천명)	비율
전라남도	938.4	109.6	11.70%

Part 3

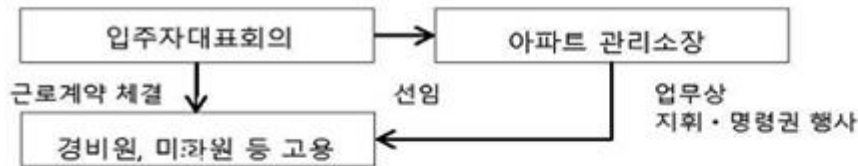
서면조사 분석(관리주체, 경비원, 미화원)

아파트의 고용구조, 조사대상 아파트 특성, 분석결과, 시사점

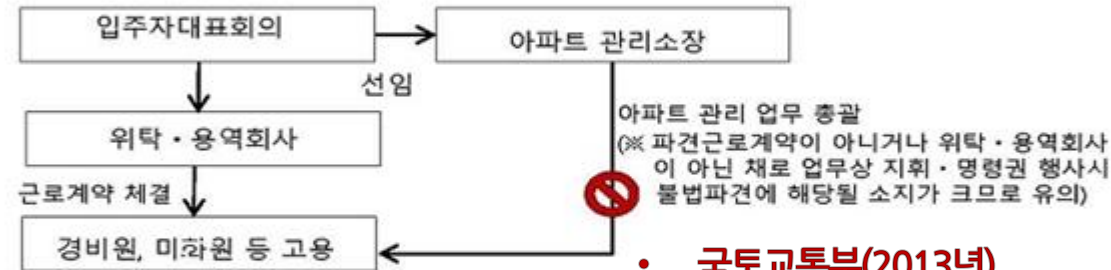
아파트의 고용구조

㉠ 자치관리

1) 입주자대표회의의 직접고용



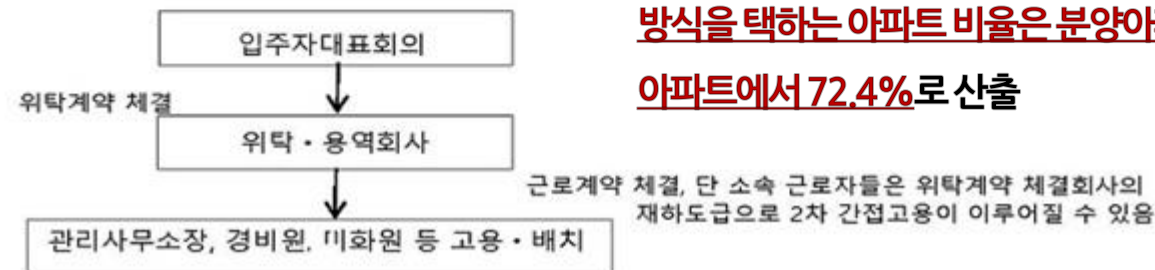
2) 용역회사를 통한 간접고용



• 국토교통부(2013년)

관리주체를 설정해야 하는 아파트수 12,402단지 중 **위탁관리** 방식을 택하는 아파트 비율은 분양아파트에서 74.6%, 임대아파트에서 72.4%로 산출

㉡ 위탁관리



조사대상 아파트 고용주체 · 입주자대표회의 · 노조유무

(관리주체 대상 질문)

1) 고용주체

고용주체	응답자	구성비
위탁 · 용역업체	17개소	94.4%
공무원연금공단	1개소	5.6%

2) 입주자대표회의

입주자대표회의 유무	응답자	구성비
있다	15개소	83.3%
없다	3개소	16.7%

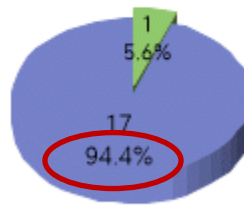
3) 노동조합 유무

노동조합 유무	응답자	구성비
있다	0개소	0%
없다	18개소	100%

근로계약서 작성 및 교부 여부

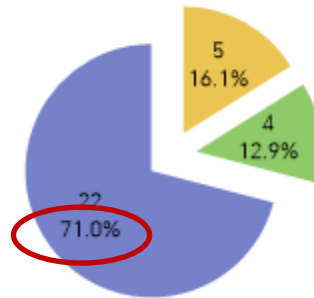
• 관리주체 응답

[그림 3] 근로계약서 작성 및 교부 여부



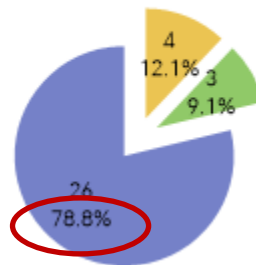
• 경비원 응답

[그림 18] 근로계약서를 입회 하에 서명 날인 후 교부받아 보관하는지 여부(경비원)



• 미화원 응답

[그림 40] 근로계약서를 입회 하에 서명 날인 후 교부받아 보관하는지 여부(미화원)



근로계약 내용 이행여부

- 관리주체 응답

[그림 4] 근로계약 내용 이행 여부



- 경비원 응답

[그림 19] 경영관리층의 근로계약 내용 준수 여부(경비원)



- 미화원 응답

[그림 41] 경영관리층의 근로계약 내용 준수 여부(미화원)



근로계약 내용 숙지를 위한 관리주체 노력 여부

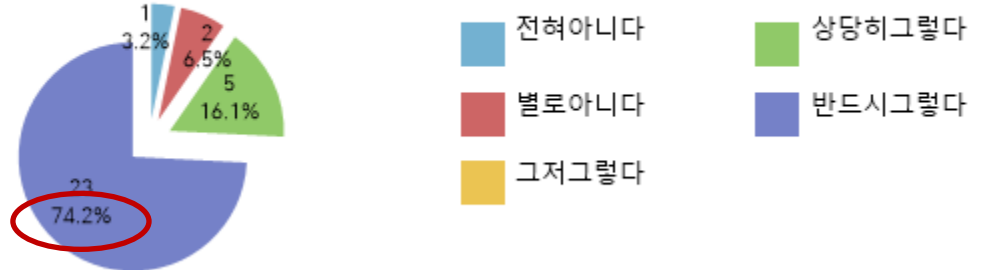
• 관리주체 응답

[그림 5] 근로계약의 내용 숙지를 위한 충분한 노력 여부



• 경비원 응답

[그림 20] 관리주체 측에서 근로계약 내용을 이해시키려고 노력하는지 여부(경비원)



• 미화원 응답

[그림 42] 관리주체 측에서 근로계약 내용을 이해시키려고 노력하는지 여부(미화원)



법정 최저임금 이상을 지급하거나 받는지 여부

• 관리주체 응답

[그림 6] 법정 최저임금 이상의 지급 여부



• 경비원 응답

[그림 21] 법정 최저임금 이상을 지급받고 있는지 여부(경비원)



• 미화원 응답

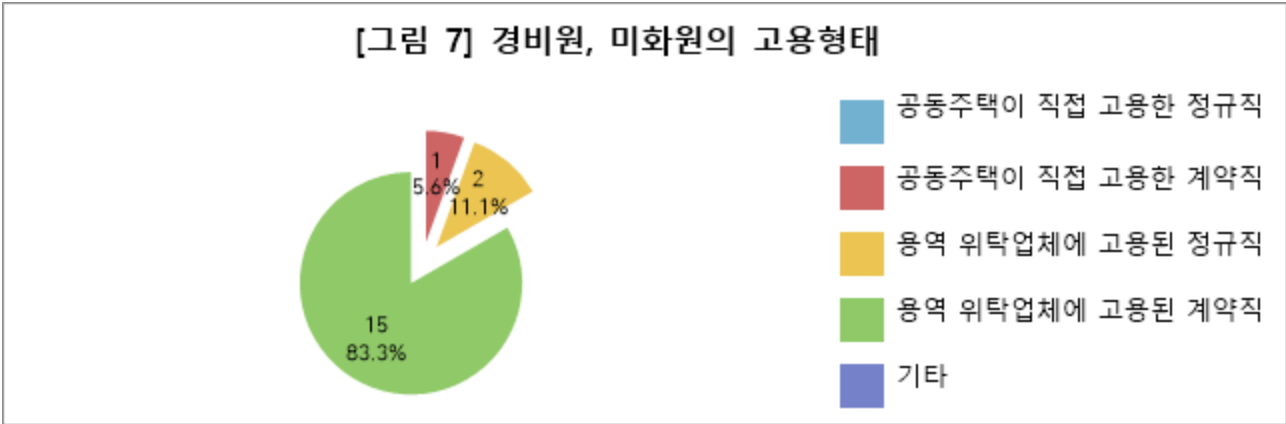
[그림 43] 법정 최저임금 이상을 지급받고 있는지 여부(미화원)



경비원, 미화원의 고용형태 및 근무형태

(관리주체 대상 질문)

1) 고용형태



2) 근무형태

직종	근무형태	아파트 수
경비원	격일제	18곳
미화원	주5일제	1곳
	주6일제	17곳

경비원, 미화원 휴식시간, 장소, 인적 물적 지원여부

• 관리주체 응답

[그림 8] 경비원, 미화원의 휴식시간, 장소, 인적·물적 지원 여부



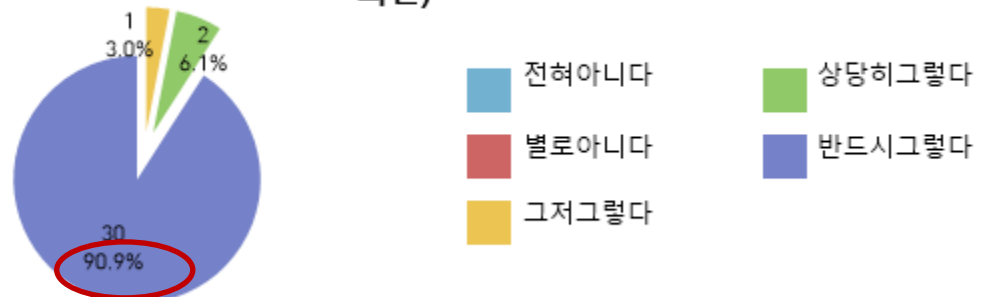
• 경비원 응답

[그림 22] 휴식시간, 시설, 장소 기타 인적·물적 지원을 받는지 여부(경비원)



• 미화원 응답

[그림 44] 휴식시간, 시설, 장소 기타 인적·물적 지원을 받는지 여부(미화원)



입주민들이 경비·미화원들과 상호예의 준수, 소통여부

• 관리주체 응답

[그림 9] 입주민들이 경비원·미화원과 상호 예의 준수 및 소통·공생여부



• 경비원 응답

[그림 24] 입주민들이 상호 예의를 지키며 인간적으로 대우하는지 여부(경비원)



• 미화원 응답

[그림 46] 입주민들이 상호 예의를 지키며 인간적으로 대우하는지 여부(미화원)



입주자대표, 관리층, 입주민의 부당한 지시에 따른 지장 여부

• 경비원 응답

[그림 25] 입주자대표, 관리층, 입주민의 부당한 지시등으로 업무수행에 지장여부(경비원)



• 미화원 응답

[그림 47] 입주자대표, 관리층, 입주민의 부당한 지시등으로 업무수행에 지장여부(미화원)



- 특히 경비원의 경우 타 업무를 반복하여 수행하거나 점검하는 경우 근로기준법 제50조(근로시간), 제54조(휴게), 제55조(휴일)을 적용받지 않는 예외를 위한 고용노동부 장관의 승인 대상에서 제외되므로 유의 요망!!

제반 근무환경 및 근무여건에 대한 현 직장 만족도

- 경비원 응답

[그림 27] 제반 근무환경 및 근무여건을 고려해 직장 만족 정도(경비원)



- 미화원 응답

[그림 49] 제반 근무환경 및 근무여건을 고려해 직장 만족 정도(미화원)



근무환경, 여건, 임금, 복지수준을 종합한 현 직장 만족도

• 경비원 응답

[그림 33] 임금 및 복지수준을 고려할 때 현 직장에 대한 만족도(경비원)



✓ 정량적 분석 결과 5점(매우 만족) 만점에 3.7점으로 산출

[그림 57] 근무환경, 여건, 임금 및 복지수준을 고려한 종합적인 만족도(미화원)

• 미화원 응답



✓ 정량적 분석 결과 5점(매우 만족) 만점에 4.2점으로 산출

시사점

공동주택 근로자들에 대한 높은 간접고용 비율

- 조사대상 근로자들은 대부분 위탁 · 용역업체 소속의 간접고용이었음
 - 단 1곳, 공동주택의 직접고용이 이루어지는 곳은 공무원연금공단에서 운영하는 공무원 아파트에 불과했음
- 입주자대표회의가 위탁 · 용역업체 변경시 고용승계 특약이 없는 한 해고됨
- **입찰 과정에서** 저비용을 통한 가점 취득을 목표로 계획이 수립되므로 임금 및 근로조건이 낮은 수준임

최저임금 수준의 임금과 드문 복리후생 제도

- 조사대상 근로자들의 임금 수준은 최저임금 수준인 경우가 대부분
 - 하계 여름휴가와 명절 상여금 외에 별도의 복리후생은 드물게 존재하거나 존재하지 않음
- ☞ 그럼에도 종합적 만족도가 높게 나타난다는 점은 직업 선택의 폭이 좁다는 원인에 기한 것으로 판단됨(고령자, 취업 취약계층)

입주민과의 관계

- 경비원과 입주민과의 관계는 50% 수준만 호의적이라고 답한 반면 미화원과 입주민의 관계는 97%가 호의적이라고 답했음
- ☞ 경비원은 경비업무 외에 다른 업무 지시가 수반되는 경우가 빈번하여 입주민과 원활한 소통이 이루어지지 않는 반면 미화원은 공동주택 곳곳에서 청소업무를 수행하여 주민들과의 접촉이 빈번한 데 기한 것으로 판단됨

Part 4

관리주체 대상 대면조사 분석

휴게시설 유무, 채용 방법, 급여결정 방법, 재고용 여부

01

경비·미화원을 위한 휴게시설이 있는지 여부

02

03

[경비원의 경우]

04

- ① 경비실 내 침대 등 휴식공간이 비치되어 병행 사용(50%)
- ② 분리된 별도의 휴게시설이 존재(50%)

[미화원의 경우]

- ① 탈의·휴식 등을 위한 휴게공간이 별도로 존재(94.4%)
- ② 없다(5.6%)

채용은 어떻게 하는지

① 관리주체가 직접 채용한 후 위탁업체에 통보

- 직접 온라인이나 노인 일자리센터 등 공공지원센터를 통해 모집하거나 채용된 근로자 및 지인의 추천을 통해 모집 받아 직접 채용한 후 소속 업체에 통보(44.4%)

② 위탁관리업체가 모집하여 관리주체가 입주자대표회의와 면접 채용

- 위탁관리업체가 채용대상 인원을 모집하여 입주자대표회의에 인계하여 공동주택 관리소장(관리주체)이 입주자대표회의와 면접관으로 참여하여 채용(5.6%)

③ 위탁업체가 직접 채용

- 위탁업체가 직접 모집하여 채용한 후 인계(50.0%)

경비원 · 미화원의 급여를 어떻게 결정하는지

[공통] 최저임금 수준에 부합하는 방향으로 결정(33.3%)

- ① 위탁 · 용역업체가 결정(16.7%)
- ② 관리주체가 안건을 제시하고 입주자대표회의의 의결을 거치거나 관리주체와 입주자대표회의 간에 협상을 거쳐 결정(38.9%)
- ③ 관리주체(관리소장)가 사업계획을 수립하여 서면으로 책정하거나 위탁업체의 승인을 얻어 결정(11.1%)
- ④ 입주자대표회의가 결정하여 위탁업체에 통보(33.3%)

계약기간이 만료된 후 경비·미화원을 재고용 하는지 여부

[유의점]

- 경비원의 경우 55세 이상인 근로자(고령자)가 많아 기간제법상 2년을 초과하여 기간제 근로자로 고용할 수 있기 때문에 고용불안이 심한 상태

- ① 업무상 하자(입주민과의 갈등이나 업무상 과실)나 건강상 위험이 있는 등 특별한 사유가 없는 경우 재고용(50.0%)
- ② 전부 재고용(33.3%)
- ③ 입주자대표회의와 위탁업체간 계약 지속여부에 따라 결정(11.1%)
- ④ 업무적격성(민원발생도)에 따라 재고용 여부 결정(5.6%)

Part 5

공동주택 근로자 처우개선 방향

주민의 인식개선, 생활임금제 도입, 휴식공간 설치, 직접고용 방안 모색

01

경비원 및 미화원에 대한 인식개선

02

03

04

근로계약상 본연의 업무수행과 무관한 사적인 심부름 요청 자제

- 공동주택 근로자들에 대한 인격적 모독이나 폭언, 폭행 금지
- 본연의 업무인 경비나 미화업무 외 사적인 심부름 요청 자제 요망
- 특히 경비원의 경우 휴게시간을 명시적으로 부착해 놓고 준수할 것 필요
- 경비원에게 쓰레기 분리수거 등 타 업무를 반복해서 수행하거나 검직할 경우 고용노동부 장관의 승인 요건을 얻지 못해 근로기준법상 연장근로수당, 주휴일을 부여할 의무가 발생

생활임금제 도입을 통한 임금 수준 개선

지방자치단체의 조례 제정이나 업무협약 체결을 통해 생활임금 적용

- 고령화 사회에 대비해 위탁업체 선정상 최저가 낙찰제 지향 풍토에 따라 최저임금 수준에만 머무르는 공동주택 경비원, 미화원의 임금 수준 상향화 필요
- 특히 광주광역시 광산구청장은 2014년 12월 16일 아파트 경비노동자 처우 개선에 관한 협약식을 통해 생활임금 보장을 확약한 바 있었음
- 공동주택 경비원 · 미화원의 열악한 근무조건에 대한 사회적 책임의 분담 차원으로 생활임금제 적용 모색이 필요함

업무공간과 분리된 휴식공간의 설치

공동주택 경비원의 휴식이 입주민과 분리된 공간에서 이루어질 것 필요

- 공동주택 경비원의 휴게공간은 입주민이 빈번하게 오고 가는 경비실 귀통이에 설치된 침대에서 이루어지는 경우가 많음
 - 그에 따라 휴게시간 중 입주자들의 요청에 따른 부수적 업무가 상시 수반됨
- 업무공간과 분리된 휴식공간을 설치하거나, 공간 분리가 불가능하다면 경비실 내의 시선을 개선함으로써 충분하고 쾌적한 휴식을 취하는 데 이바지 하는 것이 필요함
- 울산 북구 비정규직노동자지원센터(2013년~) 아파트 미화원 휴게실 개선사업
참조

01

02

03

04

위탁관리가 아닌 자치관리 · 직접고용

공동주택 경비원 · 미화원의 업무의욕 향상 · 소속감 증진

- 입주자대표회의가 위탁관리업체를 통하지 않고 직접 고용한다 하더라도 지출되는 비용 상의 차이점은 위탁관리와 비교해 크지 않음
- 자치관리를 통해 관리주체를 선임하고 근로자를 입주자대표회의 소속으로 직접 고용함을 통해 근로자들의 업무의욕을 향상시키고 소속감을 증진시키는 데 이바지 할 것으로 판단됨

2016년 전라남도 노사민정 협력활성화 지원사업
포럼에 참여해 주셔서 감사합니다.



전라남도 비정규직노동센터

<http://www.jecec.kr>

061-288-3860 / 1566-2537