

[공동주택 용어사전 100선]

기초부터 고급까지 한눈에 정리하는 공동주택 실무 용어

▶ 기초 · 관리

번호	용어	쉬운 설명
1	공동주택	여러 세대가 하나의 건물이나 단지 안에서 독립된 주거생활을 하는 주택. 아파트, 연립주택, 다세대주택 등이 포함됩니다.
2	아파트	주택으로 사용하는 층수가 5개 층 이상인 공동주택을 말합니다.
3	입주자	공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대신하여 사용하는 사람을 의미합니다. 법령에서는 상황에 따라 범위가 달라질 수 있습니다.
4	사용자	주택의 소유자는 아니지만 임차 등의 방법으로 실제 거주하거나 사용하는 사람을 말합니다.
5	입주자등	공동주택 관리에서 입주자와 사용자를 함께 부르는 표현입니다.
6	관리주체	공동주택을 실제로 관리하는 주체. 관리사무소장, 주택관리업자 등이 해당할 수 있습니다.
7	관리사무소	공동주택의 시설, 회계, 민원, 안전, 행정업무 등을 수행하는 현장 사무공간입니다.
8	관리사무소장	공동주택 관리현장에서 관리업무를 총괄하는 책임자입니다.
9	주택관리사	공동주택 관리에 필요한 전문 자격을 갖춘 사람입니다.
10	주택관리사보	주택관리사보 자격시험에 합격하여 자격을 취득한 사람입니다.
11	입주자대표회의	입주자들이 선출한 동별 대표자로 구성된 공동주택의 주요 의사결정기구입니다.
12	동별 대표자	각 동의 입주자를 대표하여 입주자대표회의에 참여하는 사람입니다.
13	회장	입주자대표회의를 대표하며 회의를 주재하는 대표자입니다.
14	감사	공동주택의 회계 및 관리업무가 적절하게 이루어졌는지 확인하는 역할을 합니다.
15	관리규약	해당 공동주택의 관리와 생활질서를 위해 정한 단지 내부의 기본 규칙입니다.
16	관리규약준칙	각 시·도에서 관리규약을 만들 때 참고하도록 제시하는 기준입니다.
17	관리방법	공동주택을 자치관리할지 위탁관리할지 등을 정하는 관리방식을 말합니다.
18	자치관리	입주자대표회의 등이 관리직원을 직접 고용하여 공동주택을 관리하는 방식입니다.
19	위탁관리	전문 주택관리업체에 공동주택 관리업무를 맡기는 방식입니다.
20	주택관리업자	공동주택 관리업무를 위탁받아 수행하는 전문 관리업체입니다.

▶ 회계 · 관리비

번호	용어	쉬운 설명
21	관리비	공동주택을 유지·관리하기 위해 세대가 부담하는 각종 비용입니다.
22	일반관리비	관리사무소 운영, 직원 인건비, 사무비 등 일반적인 관리업무에 사용하는 비용입니다.
23	청소비	공용부분의 청소에 들어가는 인건비와 용품비 등의 비용입니다.

24	경비비	공동주택의 경비업무를 수행하기 위해 발생하는 비용입니다.
25	승강기유지비	승강기 점검, 유지관리 등에 필요한 비용입니다.
26	수선유지비	시설을 정상적으로 유지하기 위한 소규모 보수·수선 등에 사용하는 비용입니다.
27	장기수선충당금	미래에 큰 금액이 필요한 주요 시설의 교체·보수를 위해 미리 적립하는 금액입니다.
28	장기수선계획	건물과 주요 설비를 언제, 어떤 방법으로, 얼마의 비용을 들여 수선할지 정한 장기 계획입니다.
29	잡수입	주차장 이용료, 광고료, 재활용품 판매 등 관리비 외에 공동주택에서 발생하는 각종 수입입니다.
30	예비비	예상하지 못한 지출에 대비하여 별도로 확보해 두는 비용입니다.
31	예산	일정 기간 동안 예상되는 수입과 지출을 미리 계획한 것입니다.
32	결산	일정 기간 동안 실제로 발생한 수입과 지출을 정리하고 확인하는 절차입니다.
33	회계연도	공동주택의 회계처리를 구분하는 일정한 기간입니다.
34	부과내역서	각 세대에 관리비가 어떤 항목과 금액으로 부과되었는지를 보여주는 자료입니다.
35	미수관리비	납부기한이 지났음에도 아직 납부되지 않은 관리비입니다.
36	연체료	관리비를 정해진 날짜까지 납부하지 않았을 때 추가되는 금액입니다.
37	세대검침	전기, 수도, 난방 등의 사용량을 세대별로 확인하는 업무입니다.

▶ 건축·시설관리

번호	용어	쉬운 설명
38	공용부분	계단, 복도, 옥상, 기계실처럼 여러 입주민이 공동으로 사용하는 부분입니다.
39	전유부분	각 세대 내부처럼 특정 소유자가 독립적으로 사용하는 부분입니다.
40	부대시설	주차장, 관리사무소, 담장, 도로 등 주거생활을 지원하기 위한 시설입니다.
41	복지시설	어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당 등 입주민의 생활편의를 위한 시설입니다.
42	주민공동시설	입주민이 공동으로 사용하는 문화·운동·교육·복지 등의 시설입니다.
43	커뮤니티시설	헬스장, 독서실, 작은도서관, 주민카페 등 공동체 활동에 활용되는 시설을 통칭하는 표현입니다.
44	하자	건물이나 시설이 계약 또는 정상적인 품질기준에 미달하는 상태를 말합니다.
45	하자보수	발생한 하자를 정상적인 상태로 고치는 작업입니다.
46	하자담보책임	일정 기간 동안 발생한 하자에 대해 사업주체 등이 보수 등의 책임을 부담하는 제도입니다.
47	사용검사	공동주택을 실제 사용하기 전에 관련 기준에 맞게 건설되었는지 확인하는 절차입니다.
48	시설물점검	건축물과 설비가 안전하고 정상적으로 작동하는지 확인하는 업무입니다.
49	일상점검	관리직원이 평상시에 눈, 귀, 간단한 측정 등을 통해 시설 상태를 확인하는 점검입니다.
50	정기점검	법정 주기나 관리계획에 따라 일정한 기간마다 실시하는 점검입니다.

▶ 전기·기계설비

번호	용어	쉬운 설명
51	수변전설비	외부에서 들어오는 고압 전기를 받아 단지에서 사용할 수 있도록 변환·분배하는 전기설비입니다.
52	변압기	높은 전압을 공동주택에서 사용하는 적절한 전압으로 바꾸는 장치입니다.
53	차단기	과전류나 사고가 발생했을 때 전기회로를 차단해 설비와 사람을 보호하는 장치입니다.
54	누전차단기	전기가 정상 경로가 아닌 곳으로 새는 누전을 감지해 전원을 차단하는 장치입니다.
55	발전기	정전 등 비상상황에서 필요한 전력을 공급하는 비상 전원설비입니다.
56	비상발전기	정전 시 소방, 승강기, 비상조명 등 주요 시설에 전기를 공급하기 위한 발전기입니다.
57	MCCB	배선용 차단기. 과부하나 단락이 발생하면 전기를 차단하는 장치입니다.
58	ACB	기중차단기. 주로 큰 용량의 저압 전기설비에서 사용되는 차단기입니다.
59	VCB	진공차단기. 고압 회로를 차단할 때 사용하는 대표적인 차단기입니다.
60	LBS	부하개폐기. 고압 전기설비에서 전로를 개폐하는 장치입니다.
61	급수설비	각 세대와 공용시설에 생활용수를 공급하는 설비입니다.
62	저수조	수돗물을 일정량 저장하여 단지에 안정적으로 공급하기 위한 물탱크입니다.
63	부스터펌프	수압이 부족한 고층부 등에 일정한 압력으로 물을 공급하는 펌프설비입니다.
64	배수설비	오수, 생활하수, 빗물 등을 건물 밖으로 배출하기 위한 설비입니다.
65	집수정	건물이나 지하공간에 유입되는 물을 한곳으로 모으는 시설입니다.
66	배수펌프	집수정 등에 모인 물을 외부로 퍼내는 펌프입니다.
67	오수	화장실 등에서 발생하는 생활하수를 의미합니다.
68	우수	비가 내려 발생하는 빗물을 말합니다.
69	지역난방	외부 열공급시설에서 생산한 열을 공급받아 단지 난방과 온수를 사용하는 방식입니다.
70	열교환기	서로 다른 유체를 직접 섞지 않고 열만 전달하는 장치입니다.
71	팽창탱크	난방수가 가열되면서 부피가 늘어날 때 압력 변화를 흡수하는 설비입니다.
72	기계실	급수·난방·배수 등 각종 기계설비가 설치되어 있는 공간입니다.
73	전기실	수변전설비 등 주요 전기설비가 설치된 공간입니다.
74	EPS	전기 배선과 전력 관련 설비를 수직으로 설치·통과시키기 위한 공간입니다.
75	TPS	통신선과 통신설비를 설치하기 위한 공간입니다.
76	PIT	배관이나 설비 설치·점검 등을 위해 건물 내부에 확보한 공간을 말합니다.

▶ 소방·승강기

번호	용어	쉬운 설명
77	자동화재탐지설비	화재로 인한 연기나 열 등을 감지하여 경보를 발생시키는 소방설비입니다.
78	감지기	연기, 열, 불꽃 등 화재 징후를 감지하는 장치입니다.
79	수신기	감지기 등에서 보내온 화재신호를 받아 화재 위치를 표시하고 경보를 제어하는 장치입니다.
80	옥내소화전	건물 내부에서 화재 초기에 사용할 수 있도록 설치된 소화설비입니다.
81	스프링클러	화재로 온도가 올라가면 헤드가 작동해 물을 방출하는 자동 소화설비입니다.

		다.
82	방화문	화재 발생 시 불과 연기가 다른 구역으로 확산되는 것을 막기 위한 문입니다.
83	피난계단	화재 등 비상상황에서 입주민이 안전하게 대피할 수 있도록 설치된 계단입니다.
84	제연설비	화재 시 연기를 제어하여 피난통로와 공간을 확보하는 설비입니다.
85	승강기	사람이나 물건을 층간 이동시키는 설비로, 정기적인 검사와 유지관리가 필요합니다.
86	승강기 유지관리업체	승강기를 정기적으로 점검하고 고장 수리 등을 수행하는 전문업체입니다.
87	비상통화장치	승강기 갇힘 등 비상상황에서 외부와 연락하기 위한 통화장치입니다.

▶ 안전 · 입찰 · 고급실무

번호	용어	쉬운 설명
88	산업안전보건교육	근로자의 산업재해 예방을 위해 실시하는 안전·보건 교육입니다.
89	관리감독자	사업장에서 근로자를 직접 지휘·감독하며 안전보건 업무를 수행하는 사람을 말합니다.
90	위험성평가	작업 중 발생할 수 있는 위험요인을 찾아 위험성을 판단하고 감소대책을 세우는 활동입니다.
91	유해·위험요인	사고나 질병을 일으킬 가능성이 있는 기계, 작업방법, 환경 등의 원인을 말합니다.
92	TBM	작업 시작 전 작업내용과 위험요인, 안전조치 등을 근로자들이 함께 확인하는 짧은 안전회의입니다.
93	산업재해	근로자가 업무와 관련하여 부상·질병·장해 또는 사망에 이르는 사고를 말합니다.
94	중대재해	사망 등 피해가 큰 재해를 뜻하며, 관련 법령에 따라 별도의 기준과 책임체계가 적용될 수 있습니다.
95	안전보건관리체계	사업장에서 사고를 예방하기 위해 책임자, 절차, 점검, 교육, 개선조치 등을 체계적으로 운영하는 구조입니다.
96	사업자 선정	공사·용역·물품구매 등을 수행할 업체를 일정한 절차에 따라 선정하는 것입니다.
97	경쟁입찰	여러 사업자가 가격과 조건 등을 제시해 경쟁하도록 하는 계약방식입니다.
98	제한경쟁입찰	일정한 자격이나 실적 등의 조건을 갖춘 사업자만 입찰에 참여하도록 하는 방식입니다.
99	적격심사제	가격뿐 아니라 실적, 기술능력, 관리능력 등 여러 항목을 종합적으로 평가하여 사업자를 선정하는 방식입니다.
100	K-apr	공동주택 관리비, 입찰정보 등 공동주택 관리 관련 정보를 공개·조회할 수 있는 공동주택관리정보시스템입니다.