

공동주택관리 매뉴얼

국토교통부 LH 한국토지주택공사 중앙공동주택관리지원센터



일러두기

• 축약

본문 중 공동주택관리법령 및 기타 법령을 다음과 같이 축약하여 표시하였습니다.

‘공동주택관리법’ → ‘법’
 ‘공동주택관리법 시행령’ → ‘영’
 ‘공동주택관리법 시행규칙’ → ‘규칙’
 ‘시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법’ → ‘시설물안전법’
 ‘공동주택 회계처리기준’ → ‘회계처리기준’

• 시스템 명칭

서울특별시시는 ‘법 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리 정보시스템(K-apt)’과 별도로 ‘서울특별시 공동주택 통합정보마당’을 운영하고 있습니다. 본 매뉴얼에서 공동주택관리규약 준칙을 인용할 때 주로 서울특별시 준칙(2023.9.26.개정)을 인용하였으므로, 서울특별시 외 지역에서는 ‘통합정보마당’을 규정한 준칙의 내용이 해당 시·도의 준칙과 다를 수 있음을 양지하여 주시기 바랍니다.

• 법령 작성 기준일

공동주택관리법 [법률 제19764호, 2023. 10. 24., 일부개정]
 공동주택관리법 시행령 [대통령령 제33538호, 2023. 6. 13., 일부개정]
 공동주택관리법 시행규칙 [국토교통부령 제1226호, 2023. 6. 13., 일부개정]

* 법률 개정에 따라 하위법령 개정 중에 있는 사항은 반영되지 않았음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다. 또한 판례·유권해석 등은 그 당시 시행된 법령을 기준으로 작성되었으므로, 법령의 개정·폐지 여부에 따라 현행 법령의 내용과 차이가 있을 수 있습니다.

※ 본 매뉴얼은 국토교통부가 중앙공동주택관리지원센터에 위탁하여 발간하였으며 유사 사례의 경우 개별 사실관계의 변동 등으로 다른 해석이 있을 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.

CONTENTS

일러두기	002
제1장 총론	011
Ⅰ. 「공동주택관리법」의 제정	013
1. 공동주택관리법의 제정 이유	013
Ⅱ. 주요개념 - 공동주택관리 행위주체	014
Ⅲ. 주요개념 - 공동주택관리 대상	018
1. 공동주택	018
2. 관리규약 및 관리비 등	020
3. 사업자 선정	022
4. 장기수선계획	023
5. 안전관리 및 행위허가 등	023
Ⅳ. 부대시설 및 복리시설의 범위	025
Ⅴ. 공동주택 관리대상물 및 전유·공용부분 범위	027
Ⅵ. 중앙공동주택관리지원센터 업무	030
Ⅶ. 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 업무	033
제2장 공동주택의 관리방법	035
Ⅰ. 관리방법의 결정·변경	037
1. 사업주체의 관리	037
2. 관리방법의 결정	038
Ⅱ. 자치관리와 위탁관리	042
1. 자치관리로 결정 시(자치관리기구 구성)	042
2. 위탁관리로 결정 시(주택관리업자 선정)	046
3. 관리규약준칙 보충사항(주택관리업자 선정방법)	050
Ⅲ. 관리업무의 인계	051
1. 최초 관리의 경우	051
2. 관리주체 변경 등의 경우	052
3. 입주자대표회의의 인계·인수	053
Ⅳ. 의무관리대상 공동주택 전환 등	054
1. 의무관리대상 공동주택 전환	054
2. 의무관리대상 공동주택 제외	057
Ⅴ. 공동관리 방법 등	059
1. 공동관리	059
2. 구분관리	063
3. 혼합주택단지의 관리	064



판례	067
해석·Q&A	069

제3장 입주자대표회의	077
Ⅰ. 입주자대표회의의 의의	079
Ⅱ. 선거관리위원회 구성 및 운영	080
1. 선거관리위원회 구성	080
2. 선거관리위원회의 업무·운영	081
3. 관리규약준칙 보충사항	086
Ⅲ. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선출	090
1. 동별 대표자의 선출	090
2. 입주자대표회의 임원 선출	097
3. 관리규약준칙 보충사항	101
Ⅳ. 입주자대표회의의 운영	106
1. 입주자대표회의 소집·개최	106
2. 입주자대표회의의 의결	107
3. 회의록 작성	111
4. 재심의	111
5. 입주자대표회의 운영경비	112
Ⅴ. 입주자대표회의의 의무	113
1. 입주자대표회의의 의무	113
2. 입주자대표회의 구성원 등 교육	116
Ⅵ. 입주자대표회의의 운영(서울시 관리규약준칙을 중심으로)	119
1. 입주자대표회의 소집·개최	119
2. 회의록 작성·공개 등	124
3. 재심의	130
참고자료	133
판례	140
해석·Q&A	146

제4장 관리규약 등	183
Ⅰ. 관리규약준칙	185
1. 관리규약준칙	185
Ⅱ. 관리규약의 제정 및 개정	188
1. 관리규약의 목적·효력 및 관련 의무 등	188
2. 관리규약의 제정	191
3. 관리규약의 개정	192

Ⅲ. 입주자등의 권리·의무 등	195
Ⅳ. 관리주체의 동의를 요하는 행위	198
Ⅴ. 주민공동시설 및 주차장의 운영	203
1. 주민공동시설의 범위 및 운영	203
2. 주민공동시설의 위탁 운영	205
3. 주민공동시설의 개방 운영(인근 공동주택단지 입주자등의 이용 허용)	206
4. 주차장 임대 및 개방 운영	208
Ⅵ. 어린이집의 운영	210
1. 어린이집 임대계약	210
2. 사업주체의 어린이집 등의 임대계약	212
3. 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준	214
Ⅶ. 층간소음의 방지 및 간접흡연의 방지	217
1. 층간소음의 방지	217
2. 간접흡연의 방지	223
Ⅷ. 공동체생활의 활성화	226
Ⅸ. 전자적 방법을 통한 의사결정	229
1. 적용대상	229
2. 전자투표 절차	229
Ⅹ. 관리주체가 작성·보관하는 자료	232
판례	235
해석·Q&A	237

제5장 관리비 및 회계운영	243
Ⅰ. 관리비 등의 의의	245
1. 관리비 등의 의의	245
Ⅱ. 관리비 등의 산정 및 부과·징수	250
1. 관리비 등의 예산수립	251
2. 관리비 등의 납부(부과·징수)	254
3. 관리비 등의 산정방법	258
Ⅲ. 관리비 등의 보관·공개 및 결산	265
1. 관리비 등의 보관	265
2. 관리비 등의 내역 및 회계서류 공개 등	266
3. 결산서의 작성	271
Ⅳ. 관리비 등의 집행	276
1. 관리비 등의 용도 외 사용금지	276
2. 관리비 등의 집행 방법	276
3. 관리비 등의 집행 관련 관리규약준칙 및 회계처리기준	279
Ⅴ. 관리비예치금	281



VI. 잡수입의 취득 및 사용	282
1. 잡수입의 의미	282
2. 잡수입의 구분	282
3. 잡수입의 사용	283
4. 잡수입의 명세 공개	285
5. 잡수입 회계서류의 작성 및 공개	286
VII. 회계감사	288
1. 회계감사	288
2. 회계감사 절차 등	289
VIII. 공동주택 세무업무 개요	296
1. 부가가치세	296
2. 법인세	300
IX. 공동주택 회계처리기준 별지서식	301
판례	318
해석·Q&A	321

제6장 주택관리업자 및 사업자 선정	337
I. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 의미 및 적용대상	339
1. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 의미	339
2. 선정지침의 적용대상	339
II. 선정방식의 결정	341
1. 선정방법의 결정	341
2. 입찰방법 결정	346
3. 낙찰방법 결정	347
4. 관리규약준칙 보충사항	351
III. 선정 절차(입찰)	353
1. 입찰공고 방법	354
2. 입찰서 제출	357
3. 입찰 제출서류 및 입찰가격 산출	358
4. 현장설명회	360
5. 입찰의 무효	361
IV. 선정 절차(낙찰·계약)	364
1. 개찰	364
2. 입찰의 성립 여부 판단	364
3. 낙찰자 선정 방법	365
4. 선정결과 공개	367
5. 계약체결	368
6. 보증금	369
7. 증빙서류 등 보관 및 공개 등	371

참고자료	372
판례	378
해석·Q&A	383
제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금	401
Ⅰ. 장기수선계획의 의의	403
Ⅱ. 장기수선계획의 수립 및 인계	404
1. 장기수선계획의 수립 대상	404
2. 장기수선계획 수립	406
3. 장기수선계획의 인계	407
Ⅲ. 장기수선계획의 수립기준	410
Ⅳ. 장기수선계획의 검토·조정	416
1. 장기수선계획의 검토	416
2. 장기수선계획 조정 절차	419
3. 장기수선계획 조정 교육	421
Ⅴ. 장기수선충당금의 적립	422
1. 장기수선충당금의 의의	422
2. 장기수선충당금의 징수·적립	423
3. 장기수선충당금의 산정	424
4. 장기수선계획 가이드라인	426
Ⅵ. 장기수선계획의 이행 및 장기수선충당금의 집행	429
1. 장기수선계획의 이행	429
2. 장기수선충당금의 집행	430
Ⅶ. 장기수선충당금의 관리 및 공개	433
1. 장기수선충당금의 관리	433
2. 장기수선충당금의 공개	434
3. 설계도서 보관 및 시설이력 관리	438
Ⅷ. 장기수선계획서 예시	439
1. 단지개요 및 시설물정보 현황	439
2. 장기수선계획	443
판례	452
해석·Q&A	454
제8장 안전관리 및 행위허가	469
Ⅰ. 안전관리계획 및 교육	471
1. 안전관리계획	471
2. 공동주택관리법 상 방법교육 및 안전교육	473



II. 안전점검	475
1. 안전점검 실시 의무	475
2. 안전점검 결과에 따른 조치 등	477
III. 시설물안전법 상 안전관리	478
1. 시설물관리계획	478
2. 시설물의 종류	480
3. 안전점검등의 실시	481
4. 재난예방을 위한 안전조치	487
5. 안전등급	489
6. 벌칙 및 과태료	490
IV. 소규모 공동주택의 안전관리	491
V. 타 법령 상 안전관리업무	494
1. 시설별 안전관리 관련 법령	494
2. 시설별 안전관리 교육	498
VI. 그 밖의 시설관리를 위한 규정	500
1. 영상정보처리기기의 설치 및 관리	500
VII. 행위허가	503
1. 행위주체 및 행위허가·신고 대상	503
2. 행위허가·신고 절차	504
3. 행위허가 또는 신고의 기준	509
[별첨] 관계법령	517
해석·Q&A	523
[참고자료] 공동주택 행위허가신고 실무 가이드라인	530

제9장 하자담보책임	573
I. 사업주체의 하자담보책임 및 담보책임기간	575
1. 공동주택의 하자담보책임	575
2. 공동주택 하자의 범위	576
3. 담보책임기간의 기산일	576
4. 담보책임기간	578
5. 구 주택법 상 담보책임기간	582
II. 하자의 보수	587
1. 하자보수절차	587
2. 하자진단	590
3. 내력구조부 하자	590
III. 담보책임의 종료	592
1. 담보책임의 종료	593
IV. 하자보수보증금의 예치·사용·반환	596

1. 하자보수보증금의 예치	597
2. 하자보수보증금의 범위(예치금액)	598
3. 하자보수보증금 예치(가입)명의 변경	599
4. 하자보수보증금의 지급 청구 및 관리	600
5. 하자보수보증금의 사용	602
6. 하자보수보증금의 반환	604
V. 하자보수청구 서류 등의 보관·인계	606
1. 하자보수청구 서류 등의 보관 및 제공	606
2. 하자보수청구 서류 등의 인계	607
VI. 하자심사·분쟁조정위원회	608
1. 하자분쟁조정위원회의 설치	608
2. 하자심사 또는 분쟁조정의 신청	609
3. 절차 및 효력	610
판례	612
해석·Q&A	613

제10장 관리주체의 업무	621
I. 관리주체의 업무 등	623
1. 관리주체의 업무 및 권한	623
2. 관리주체의 의무	629
3. 관리주체의 기타 업무·책임	631
II. 관리사무소장의 업무 등	634
1. 관리사무소장의 배치	634
2. 관리사무소장의 업무 및 권한	635
3. 관리사무소장의 의무	636
4. 관리사무소장의 손해배상책임	636
5. 관리사무소장의 배치 및 직인 신고	638
III. 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등	639
판례	641
해석·Q&A	644

제11장 공동주택관리에 관한 감독 등	651
I. 공동주택관리에 관한 감독	653
1. 허가 또는 신고·등록 등과 관련한 보고·검사 등 (법 제92조)	653
2. 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위한 감독 (법 제93조제1항)	654
3. 공사의 중지 등 명령(법 제94조)	656



4. 청문 (법 제95조)	656
5. 감사	657
6. 감독권 행사 결과 통보 및 공개	658
7. 감독 불응 등에 대한 제재	659
II. 공동주택 관리비리 신고센터	660
1. 설치 및 운영 개요	660
2. 신고센터 세부 운영사항	661
III. 벌칙 및 과태료	663
1. 벌칙	663
2. 과태료	665
판례	672
해석·Q&A	674



제1장 총론

- I. 「공동주택관리법」의 제정
- II. 주요개념 - 공동주택관리 행위주체
- III. 주요개념 - 공동주택관리 대상
- IV. 부대시설 및 복리시설의 범위
- V. 공동주택 관리대상물 및 전유·공용부분 범위
- VI. 중앙공동주택관리지원센터 업무
- VII. 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 업무

제1장 총론

I. 「공동주택관리법」의 제정



1. 공동주택관리법의 제정 이유

- 2019년 현재 우리나라 전체 주택의 약 77퍼센트가 공동주택으로 그 비율은 지속 증가하고 있으며 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등 공동주택 관리의 중요성은 과거 어느 때보다도 커지고 있습니다.
- 그러나 공동주택 관리 자치기구인 입주자대표회의의 구성·운영이나 관리비 등을 둘러싸고 많은 민원과 분쟁이 발생하고, 공동주택 내 각종 시설에 대한 체계적인 관리도 미흡하여 공동주택을 오랫동안 안전하게 사용할 수 있는 기반 마련이 어려운 것이 사실입니다.
- 따라서 이제는 공동주택 관리를 보다 전문적이고도 체계적으로 지원할 필요성이 제기되고 있으나, 구 「주택법」은 주택에 관한 건설과 공급, 관리, 자금 조달의 내용을 모두 포함하고 있어, 공동주택 관리를 체계적·효율적으로 지원하기에는 한계가 있었습니다.
- 이에 구 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리하면서 일부 운용상 미비점을 보완하는 내용으로 별도의 공동주택관리 전문법률을 제정하여 공동주택을 체계적·효율적이고도 전문적으로 관리하고자 공동주택관리법을 제정, 2016. 8. 12.에 시행하였습니다.
- 공동주택관리법은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있습니다(법 제1조).
- 또한 공동주택 관리 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 분쟁 조정을 지원하기 위하여 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회를 신설하고, 능동적인 공동주택 관리 지원을 위하여 공동주택관리 지원기구를 지정하여 운영토록 하고 있습니다.

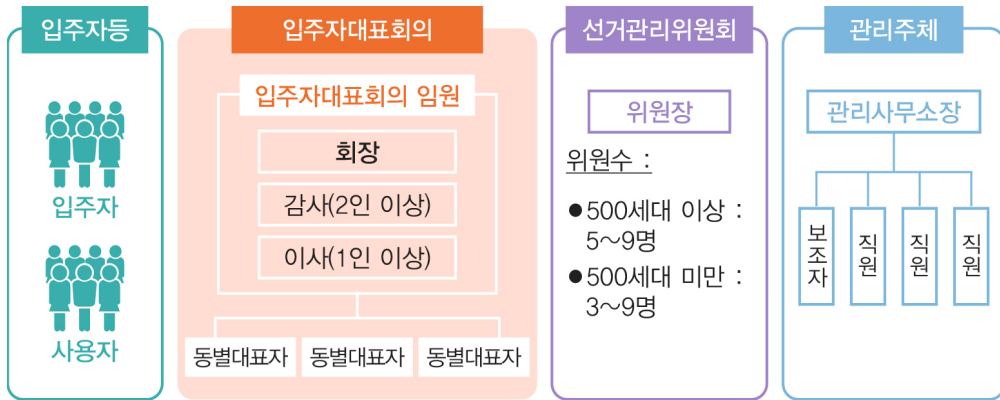


제1장 총론

II. 주요개념 - 공동주택관리 행위주체



- **입주자** 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(법 제2조제1항제5호)
- **사용자** 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외) 등(법 제2조제1항제6호)
- **입주자등** 입주자와 사용자(법 제2조제1항제7호)
- **입주자대표회의** 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구(법 제2조제1항제8호)
- **선거관리위원회** 입주자등이 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 구성하는 기구(법 제15조제1항)
- **관리주체** 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말함(법 제2조제1항제10호)
 - 가. 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 **관리사무소장**
 - 나. 관리업무를 인계하기 전의 **사업주체**
 - 다. **주택관리업자**
 - 라. **임대사업자**
 - 마. 민간임대주택의 **주택임대관리업자**(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)



- **주택관리사보** 법 제67조제1항에 따라 주택관리사보 합격증서를 발급받은 사람을 말함(법 제2조제1항제11호)
- **주택관리사** 법 제67조제2항에 따라 주택관리사 자격증을 발급받은 사람을 말함(법 제2조제1항제12호)
- **주택관리사등** 주택관리사보와 주택관리사를 말함(법 제2조제1항제13호)
- **주택관리업자** 주택관리업^{*}을 하는 자로서 법 제52조제1항에 따라 등록한 자를 말함(법 제2조제1항제15호)
 - ^{*} **주택관리업** ... 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 입주자 등으로부터 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말함(법 제2조제1항제14호)

주택관리업의 등록 ... 법 제52조

- 제52조(주택관리업의 등록)** ① 주택관리업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 등록을 한 주택관리업자가 제53조에 따라 그 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없다.
- ③ 제1항에 따른 등록은 주택관리사(임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 주택관리사인 상사법인을 포함한다)가 신청할 수 있다. 이 경우 주택관리업을 등록하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.



주택관리업의 등록 … 법 제52조

1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 2억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
2. 대통령령으로 정하는 인력·시설 및 장비를 보유할 것
- ④ 주택관리업자의 등록의 절차, 영업의 종류와 공동주택의 관리방법 및 그 업무내용 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 주택관리업자가 아닌 자는 주택관리업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.
- ⑥ 주택관리업자의 지위에 관하여 이 법에 규정이 있는 것 외에는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다.

○ **임대사업자** 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자 및 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자를 말함(법 제2조 제1항제20호)

○ **임차인대표회의** 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조에 따른 임차인대표회의 및 「공공주택 특별법」 제50조에 따라 준용되는 임차인대표회의를 말함(법 제2조제1항제21호)

* 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있음. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 함(민간임대주택에 관한 특별법 제52조제1항, 공공주택 특별법 제50조)

○ **지방자치단체** 시·도지사는 관리규약의 준칙을 정하여야 함(법 제18조제1항)

- 시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 함(법 제17조제1항)
- 지방자치단체의 장은 소규모 공동주택 안전관리 업무를 할 수 있고(법 제34조), 조례로 정하는 바에 따라 공동주택 관리업무에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있으며(법 제85조), 공동주택관리에 관한 감독을 할 수 있음(법 제93조)

법 제85조 개정

제85조(관리비용의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2015. 12. 29., 2023. 6. 13.>

② 생략

[시행일: 2023. 12. 14.] 제85조제1항

법 제85조 개정

제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2015. 12. 29., 2023. 6. 13., 2023. 10. 24.>

② 생략

[시행일: 2024. 4. 25.] 제85조제1항

○ **사업주체** “사업주체”란 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인*을 받아 그 사업을 시행하는 △국가·지방자치단체, △한국토지주택공사 또는 지방공사, △제4조에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자, △기타 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말함(주택법 제2조제10호)

*** 주택건설사업계획 승인 ... 「주택법」 제15조**

대통령령으로 정하는 호수(30세대) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자는 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 함





제1장 총론

Ⅲ. 주요개념 - 공동주택관리 대상



1. 공동주택

- **공동주택** 「공동주택관리법」에서 “공동주택”이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말함. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외(법 제2조제1항제1호)
- 가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택
- 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정함(주택법 제2조제3호)
 - 주택법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같음(주택법 시행령 제3조제1항)
 1. 아파트 ... 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트
 2. 연립주택 ... 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택
 3. 다세대주택 ... 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택
- 나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물 ...  “주상복합 건물”
- 다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설 ...  아래 ‘Ⅳ. 부대시설 및 복리시설의 범위’ 참조
- **의무관리대상 공동주택** 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말함(법 제2조제1항제2호)

- 가. 300세대 이상의 공동주택
- 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
- 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택
- ※ **소규모 공동주택** ... 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(법 제34조). 공동주택관리법에서는 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 안전관리 업무를 규정하기 위하여 해당 공동주택을 “소규모 공동주택”으로 하여 간접적으로 정의하고 있음

법 제34조 개정

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다. <개정 2023. 10. 24.>

1. ~ 3. (현행과 같음)

[시행일: 2024. 4. 25.] 제34조

○ **공동주택단지** “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말함(법 제2조제1항제3호)

공동주택단지 ... 주택법 제2조제12호

12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
- 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
 - 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
 - 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
 - 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설



- **임대주택** 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말함(법 제2조제1항제19호)
- **혼합주택단지** 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말함(법 제2조제1항제4호)

2. 관리규약 및 관리비 등

- **관리규약** “관리규약”이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말함(법 제2조제1항제9호)
 - 제정 : 사업주체는 입주예정자와 관리계약을 체결할 때 관리규약 제정안을 제안해야 하며, 입주예정자 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정
 - 개정 : 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 개정을 제안하고 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 개정 결정
- **관리규약의 준칙** 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 함. 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정함(법 제18조제1항, 제2항)
- **관리비** 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 하며, 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(법 제23조제1항, 제2항)
 - * 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같음(영 제23조제1항)

관리비 ... 영 제23조제1항

- | | |
|-----------|------------------------------|
| 1. 일반관리비 | 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비 |
| 2. 청소비 | 7. 난방비 |
| 3. 경비비 | 8. 급탕비 |
| 4. 소독비 | 9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다) |
| 5. 승강기유지비 | 10. 위탁관리수수료 |

○ **사용료** 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있음(법 제23조제3항)

○ **잡수입** 재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말함(영 제23조제8항)

- 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치 활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자 수익 등(회계처리기준 제47조제2항)

○ **회계감사** 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표(재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 주식)에 대하여 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 함(법 제26조제1항, 영 제27조제1항)

- 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 △입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우, △입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 함(법 제26조제2항)

※ 법 제26조 및 영 제27조제1항 시행 예정 개정 내용(p.294)

○ **공동주택 회계처리기준** 관리주체가 공동주택관리의 회계 업무를 공정하고 명확하게 처리하고 입주자와 사용자 등 이해관계자에게 유용한 재무적 정보를 제공하는 데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하는 기준. 국토교통부장관이 정하여 고시(영 제27조제2항)

* 「공동주택 회계처리기준」

[국토교통부고시 제582호, 제정 2016.8.31., 시행 2017.1.1.]



3. 사업자 선정

- **주택관리업자 및 사업자 선정지침** 「공동주택관리법 시행령」 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 선정과 제25조에 따른 사업자 선정 및 제5조제1항에 따른 전자입찰 방식에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 함

- 전자입찰방식의 세부기준, 절차 및 방법 등
- 경쟁입찰과 관련한 다음 각 목의 사항
 - 가. 입찰의 절차
 - 나. 입찰 참가자격
 - 다. 입찰의 효력
 - 라. 그 밖에 주택관리업자 및 사업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항

- **경쟁입찰의 종류** 경쟁입찰의 종류와 방법은 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표 1]과 같으며 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰이 있음. 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립(주택관리업자 및 사업자 선정지침 제5조제1항)

- **낙찰의 방법** 입찰에 참가한 자 중에서 낙찰자를 선정하는 방식으로 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조에 의하며 적격심사제, 최저낙찰제, 최고낙찰제가 있음

- 낙찰의 방법은 입주자대표회의 의결(주택관리업자를 선정하는 경우에는 입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수 동의)을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있음. 다만, 관리규약에서 따로 정하는 금액 이상의 공사 또는 용역의 사업자는 입주민 투표(전자적 방법을 포함한다)로 정할 수 있음

- **수의계약** 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 하나, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있음

- **입찰의 절차** 입찰공고 → (현장설명회) → 투찰(입찰서제출 마감) → 개찰 → 입찰의 성립여부 판단 → 낙찰자 선정 → 선정결과 공개 → 계약체결 → 계약서 공개

4. 장기수선계획

- **장기수선계획** 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 제29조제1항에 따라 수립하는 장기계획을 말함(법 제2조제1항제18호)

* 임대주택의 경우 장기수선계획 관련 규정

공공임대주택 ... 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제2항

민간임대주택 ... 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제1항

- **장기수선충당금** 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금액으로 관리주체가 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 충당금(법 제30조제1항)

- **특별수선충당금** 임대사업자는 임대주택(일정규모 이상의 공동주택)의 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금을 적립하여야 함(공공주택 특별법 제50조의4제1항, 민간임대주택에 관한 특별법 제53조제1항)

5. 안전관리 및 행위허가 등

- **안전점검** 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 지침*에서 정하는 **안전점검****의 실시방법 및 절차 등에 따라 반기마다 공동주택의 안전점검을 실시하여야 함(법 제33조제1항, 영 제34조제1항)

* 지침 ... 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」

[국토교통부고시 제2020-869호]



****** “안전점검”이란 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 시설물에 내재되어 있는 위험요인을 조사하는 행위를 말하며, 점검목적 및 점검수준을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 정기안전점검 및 정밀안전점검으로 구분함(시설물안전법 제2조제5호)

- **행위허가** 공동주택·복리시설의 입주자등 또는 관리주체는 시설물의 용도변경, 개축·재축·대수선, 파손·철거, 용도폐지, 비내력벽 철거, 증축·증설 등 행위를 하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 함
 - 행위허가의 신청을 위해서는 입주자대표회의의 의결, 입주자 동의 등을 거쳐 첨부서류를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 하며, 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 함(법 제35조, 영 제35조, 규칙 제15조)

제1장 총론

IV. 부대시설 및 복리시설의 범위



- 법 제2조제1항제1호에서 “공동주택”의 정의에 포함되는 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설의 범위는 아래와 같습니다(법 제2조제1항제1호 다목).
- 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외합니다(법 제2조제1항제1호 본문 후단).

부대시설의 범위 … 주택법 제2조제13호, 주택법 시행령 제6조

<p>“부대시설”이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.</p> <p>가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로</p> <p>나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비</p> <p>다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비</p>	<p>주택법 제2조제13호</p>
<p>법 제2조제13호다목에서 “대통령령으로 정하는 시설 또는 설비”란 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소 2. 조경시설, 옹벽 및 축대 3. 안내표지판 및 공중화장실 4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설 5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조 6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설은 제외한다) 및 방법설비 7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설 8. 「전기통신사업법」 등 다른 법령에 따라 거주자의 편익을 위해 주택단지에 의무적으로 설치해야 하는 시설로서 사업주체 또는 입주자의 설치 및 관리 의무가 없는 시설 9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 시설 또는 설비와 비슷한 것으로서 사업계 획승인권자가 주택의 사용 및 관리를 위해 필요하다고 인정하는 시설 또는 설비 	<p>주택법 시행령 제6조</p>



복리시설의 범위 ... 주택법 제2조제14호, 주택법 시행령 제7조

“복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.

- 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

주택법
제2조제14호

법 제2조제14호나목에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설
(종포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

주택법
시행령
제7조

제1장 총론

V. 공동주택 관리대상물 및 전유·공용부분 범위



관리규약준칙에서는 공동주택 관리대상물과 공동주택 시설의 구성요소인 전유부분·공용부분의 범위를 다음과 같이 정하고 있습니다.

서울시 관리규약준칙 [별표 1]

〈관리대상물〉

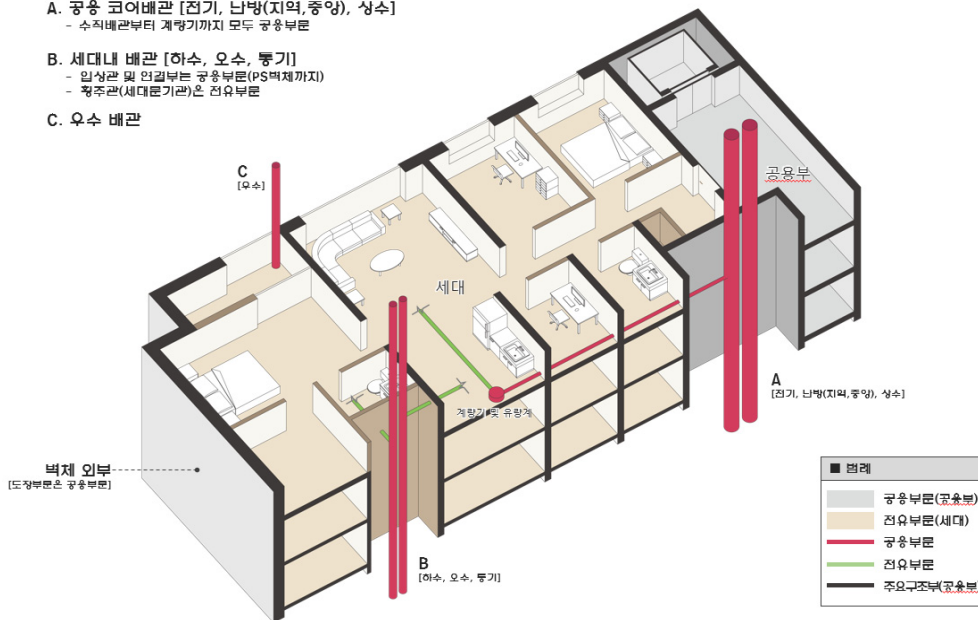
단 지	명칭	○○○○ 아파트										
	위치											
	대지면적	㎡				사업주체						
	사업계획승인일	년	월	일	사용검사일				년	월	일	
건 물	건폐율	%				용적률		%				
	건물구조											
	난방방식											
	주 택	유형	■ 복도식 동					■ 계단식 동				
		동층 별수	동: ■ 지상 층		■ 지하 층		■ 세대수: 세대		세대			
			동: ■ 지상 층		■ 지하 층		■ 세대수: 세대		세대			
			동: ■ 지상 층		■ 지하 층		■ 세대수: 세대		세대			
			동: ■ 지상 층		■ 지하 층		■ 세대수: 세대		세대			
		동 수		개동								
		세대수	세대				출입구 수		통로			
	건축면적	㎡				연면적		㎡				
	분양면적	■ ㎡ 세대		■ ㎡ 세대		■ ㎡ 세대		■ ㎡ 세대				
		■ ㎡ 세대		■ ㎡ 세대		■ ㎡ 세대		■ ㎡ 세대				
부 대 · 보 리 시 설	관리사무실	연면적		㎡		경비실	개소		개소			
	경로당	연면적		㎡			CCTV		모니터: 대			
	입주자집회소	연면적		㎡			설치		카메라: 대			
	어린이놀이터	총면적		㎡(개소)								
	주민운동시설	○ ○ 장	면적 ㎡		○ ○ 장		면적 ㎡					
	주차장	주차대수		대		■ 지상: 대		■ 지하: 대		대		
	오수정화조	1일 처리용량 톤(처리방식:)										
	공동저수시설	용량		톤		지하수조		톤				
	지하음용수	용량		톤/h		고가수조		톤				
기 타 사 항	승강기	제조회사		대		설치장소		대수		인승 대		
	기타사항	전기실, 급수펌프실, 보일러실, 기계실, 쓰레기 수거 및 처리시설, 외등시설 공용 수도시설, 옥외 급수배관설비, 오수관, 우수관, 배수구, 옥외 가스설비, 수목 그 밖의 식재물, 옥외 전기배선, 전화배선 등과 이에 부속된 시설										

서울시 관리규약준칙 [별표 2]

〈전유부분의 범위〉

구분	범위
천장·바닥 및 벽	<ul style="list-style-type: none"> 세대내부의 마감부분과 전유로 사용하는 벽체 다만, 벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다.
현관문 및 창(발코니 창 포함)	<ul style="list-style-type: none"> 세대가 전유로 사용하는 문틀·문짝, 창틀·창과 이에 부수된 잠금장치 등의 시설과 창틀 실리콘 다만, 현관문의 외부 도장은 공용부분으로 한다.
배관·배선 및 덕트와 그 외의 건물에 부속되는 설비, 시설물 등	<ul style="list-style-type: none"> 개별세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물 계량기가 설치된 배관·배선 : 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대 계량기 전까지의 부분(계량기는 제외) 오수·배수관·우수관 등 : Y자관 및 T자관 등 2세대이 상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분 전유부분과 공용부분의 연결부 및 서로 연결되어 구분이 어려운 부분은 공용으로 간주

- A. **공용 코어배관 [전기, 난방(지역, 중앙), 상수]**
- 수직배관부터 계량기까지 모두 공용부분
- B. **세대내 배관 [하수, 오수, 댕기]**
- 입상과 및 연결부분은 공용부분(PS백제까지)
- 평주관(세대문기관)은 전유부분
- C. **오수 배관**



서울시 관리규약준칙 [별표 3]

〈공용부분의 범위〉

구분	범위
건물부분	<ul style="list-style-type: none"> • 주요 구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 부분
부대시설	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 • 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소, 조경시설, 옹벽, 축대, 공동주택내 도로, 안내표지판, 공중전화, 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설, 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설, 오수처리시설, 단독정화조, 소방시설(세대 소화기 제외), 냉난방 공급시설, 급탕공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설 • 전기, 전화, 가스, 급수, 배기, 배수, 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 텔레비전 공동시청안테나 및 종합유선 방송 구내전용선로설비, 우편물 수취함, 지능형 홈네트워크 설비 • 전기차충전시설 • 그 밖에 전유부분에 속하지 않는 시설
복리시설	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 주민공동시설, 문고, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설은 제외), • 그 밖에 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설 등
관리책임 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 세대 및 공용 전기·수도·가스·급탕·난방 계량기시스템*(원격표시부, 원격검침 시설 등 계량을 위한 부속품 일체를 포함한다) <p>* 산업통상자원부고시 “중앙집중난방방식의 공동주택에 대한 난방계량기 등의 설치 기준” [별첨] 공동주택 세대 난방계량기 및 난방온도조절기 설치 개념도의 난방계량기시스템을 말한다.</p>



제1장 총론

VI. 중앙공동주택관리지원센터 업무



중앙공동주택관리지원센터는 공동주택관리법 제86조에 따라 국토교통부장관이 지정·고시하도록 하고 있으며, 공동주택 관리업무의 투명하고 안전하며 효율적인 관리를 지원하기 위해 업무를 수행 중입니다.

○ 상담실 운영

전 화 ... 전국 어디서나 1600-7004

인터넷 ... 중앙공동주택관리지원센터 홈페이지 myapt.molit.go.kr 이용

방 문 ... 평일 09~18시 운영(12~13시 제외), 예약상담

상담분야

- 입주자대표회의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기
- 자치관리기구의 구성·운영
- 관리규약의 제·개정 및 신고
- 관리비 및 사용료 등의 징수·사용
- 장기수선계획 수립·조정 및 장기수선충당금의 징수·사용
- 주택관리업자 및 사업자 선정, 계약사무
- 기타 공동주택 관리업무 일반사항

○ 공동주택관리 교육

동별 대표자, 관리업무 종사자, 주택관리사 등의 전문성 강화를 위한 다양한 교육 실시

교육분야

- 동별 대표자, 방범·소방시설 관리책임자 등 대상 법정 교육
- 회계, 장기수선 등 관리업무 전문분야 교육
- 공동체 활성화, 기타 입주민 등에게 필요한 교육

법정교육

- 입주자대표회의 운영 · 윤리교육을 온 · 오프라인으로 실시
 - ※ 위수탁계약을 체결한 지자체 관할 공동주택의 입주자들을 대상으로 함
 - ※ 온라인교육 사이트 : eduapt.lh.or.kr
- 방법 · 소방시설 관리책임자 교육을 오프라인으로 실시

「첫입주 단지에 추천하는」 교육

- 입주초기 단지에 특화된 정보제공 및 컨설팅으로 안정적 · 체계적인 단지관리 유도
- 입주자대표회의 및 관리주체 등의 만족도를 제고하여 컨설팅 수요가 지속적으로 확대

○ 공동주택관리 컨설팅

단지를 직접 방문하여 행정, 시설 등의 관리업무 진단·기술 자문 실시

컨설팅범위

- 관리진단 … 관리행정, 회계진단, 장기수선계획분야 중 1개분야 컨설팅
- 기술자문 … 공사의 시기, 비용, 방법 등 적정성 검토
 - ※ 공동주택 진단 · 자문 수요 증가에 따라 온라인 컨설팅 시스템 구축 · 운영
 - ※ 신청방법 : 상시 신청 가능
(홈페이지 회원 가입 후 온라인 신청, 홈페이지 mypat.molit.go.kr
→ 관리 진단 또는 기술자문 참조)

○ 공동체 활성화 지원

입주민 간 소통·배려 등 우수사례를 발굴·전파하고, 커뮤니티 활성화 전문가 양성

- 공동체 회복 캠페인
공동체 회복 경진대회 개최 등으로 모범사례 발굴·전파
(교육, 사례집 배포, 스티커 제작·부착 등)
- 커뮤니티 리더 양성
동별 대표자 및 입주민 등을 대상으로 주민자생단체 활성화 등을 위한 교육프로그램 운영, 지자체 공동주택관리 지원 프로그램과 연계한 교육 이수자 활용 등
- LH형 주거서비스 모델 확산
LH 임대주택에서 기 시행중인 다양한 주거생활서비스 민간 보급·확산



○ 아파트 e투표

온라인(휴대폰, pc)으로 공동주택관리에 필요한 의사결정을 시간·장소에 구애 받지 않고 참여하는 공동주택 맞춤형 전자투표 서비스 운영

- 목 적 : 투명하고 효율적인 공동주택 선거문화 조성
- 접속주소 : 홈페이지 myapt.molit.go.kr 또는 e-vote.lh.or.kr
- 이용방법 : 이용신청 → 투표개설 → 투표개설 공지 → 투표정보 확인 → 투표 → 개표결과 확인

○ 정보 제공

다양한 관련 정보를 제공하여 효율적인 공동주택 관리 지원

- 「관리비 절감 가이드라인」, 「공동주택 계약실무 가이드북」, 「공동주택관리 매뉴얼」, 「장기수선계획 실무 가이드라인」, 「기준해설과 사례로 풀어 본 공동주택 회계」등 제작·보급
- 「공동주택 유지관리 정보시스템」(apt.lh.or.kr) 개발·운영
- 「공동주택관리 열린강좌」 개최
 - 공동주택 관련 내·외부 전문가를 활용, 업무지식 공유 및 노하우 전수

법 제86조의2 신설(지역공동주택관리지원센터 도입)

제86조의2(지역공동주택관리지원센터) ① 지방자치단체의 장은 관할 지역 내 공동주택의 효율적인 관리에 필요한 지원 및 시책을 수행하기 위하여 공동주택관리에 전문성을 가진 기관 또는 단체를 지역공동주택관리지원센터(이하 이 조에서 “지역센터”라 한다)로 지정할 수 있다.

② 지역센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 제86조제1항 각 호에 따른 업무
2. 소규모 공동주택에 대한 관리 지원
3. 그 밖에 지역 내 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 업무

③ 지방자치단체는 지역센터의 운영 및 사무처리에 필요한 비용을 예산의 범위에서 출연 또는 보조할 수 있다.

④ 지역센터의 지정 및 운영 등에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

[본조신설 2023. 10. 24.]

[시행일: 2024. 4. 25.] 제86조의2

제1장 총론

Ⅶ. 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 업무



공동주택관리법 제71조에 따라 공동주택관리 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회를 두고 있습니다. 공동주택 생활분쟁을 저렴한 비용으로 신속하고 공정하게 해결하여 이웃 관계 유지에 도움을 주고 있습니다.

○ 조정대상 분쟁 유형

<ol style="list-style-type: none"> 1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항 2. 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항 3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항 4. 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항 5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항 6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항 7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항 8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항 9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정한다)로 정하는 사항 	<p>법 제71조 제2항</p>
---	---------------------------

※ 하자 관련 분쟁은 제외(하자심사 분쟁조정위원회 관할)

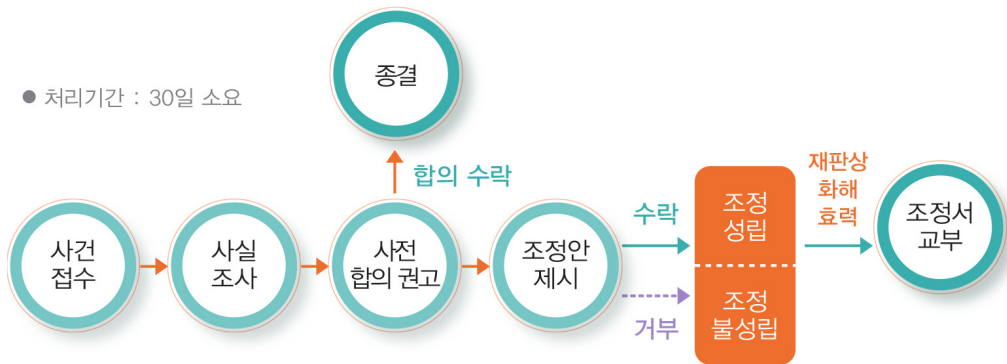
○ 신청요건

<ol style="list-style-type: none"> 1. 둘 이상의 시·군·구의 관할 구역에 걸친 분쟁 2. 시·군·구에 지방분쟁조정위원회가 설치되지 아니한 경우 해당 시·군·구 관할 분쟁 3. 분쟁당사자가 쌍방이 합의하여 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청하는 분쟁 4. 그 밖에 중앙분쟁조정위원회에서 관할하는 것이 필요하다고 대통령령으로 정하는 분쟁 	<p>법 제72조 제1항</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. 500세대 이상 공동주택 단지에서 발생한 분쟁 2. 지방분쟁조정위원회가 스스로 조정하기 곤란하다고 결정하여 중앙분쟁조정위원회에 이송한 분쟁 	<p>영 제82조의2</p>



○ 신청방법

- 우편·방문 ... (13637) 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3(구미동175)
6층 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 사무국
- 인터넷 ... 홈페이지 namc.molit.go.kr 이용
- 구비서류 ... 신청서, 교섭 경위서, 신분증 사본, 수수료 1만원(수입인지) 등
- 조정 절차



○ 분쟁상담 및 예방

- 전 화 ... 031-738-3300
- 방 문 ... (13637) 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3(구미동175)
6층 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 사무국
- 인터넷 ... 홈페이지 namc.molit.go.kr 이용



제2장

공동주택의 관리방법



- I. 관리방법의 결정·변경
- II. 자치관리와 위탁관리
- III. 관리업무의 인계
- IV. 의무관리대상 공동주택 전환 등
- V. 공동관리 방법 등

제2장 공동주택의 관리방법

I. 관리방법의 결정·변경



공동주택의 입주 후 최초에는 사업주체가 관리하며, 입주예정자 과반수가 입주하면 입주자등에게 공동주택을 관리할 것을 요구합니다. 요구를 받은 입주자등은 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 하며, 구성된 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 자치관리할 것인지 또는 위탁관리할 것인지를 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 관리방법을 결정합니다.

1. 사업주체의 관리

- **사업주체의 관리** 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자와 관리계약을 체결하여 입주예정자 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 관리하여야 합니다(법 제11조제1항).
- **과반수 입주 시 관리요구(사업주체 → 입주자등)** 입주예정자 과반수가 입주하였을 때 사업주체는 △총 입주예정세대수 및 총 입주세대수, △동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수, △공동주택의 관리방법에 관한 결정 요구, △사업주체의 성명(명칭) 및 주소(소재지)를 기재하여 과반수가 입주하였다는 사실을 통지하고
 - － 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 합니다(법 제11조제1항, 영 제8조제1항).
- **입주자대표회의의 최초 구성** 입주자등은 사업주체의 관리요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 합니다(법 제11조제2항).
 - － 사업주체는 입주자대표회의 구성에 협력하여야 합니다(영 제8조제3항).
 - － 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(법 제19조제1항제2호, 영 제21조).



2. 관리방법의 결정

- **공동주택의 관리방법** 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 법 제6조제1항에 따라 **자치관리**하거나 법 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 **위탁관리**하여야 합니다(법 제5조제1항).
- **관리방법 제안** 관리방법은 입주자대표회의 의결로 제안하거나 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 제안합니다(영 제3조).
- **관리방법의 결정 방법** 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법으로 결정합니다(영 제3조).

관리방법 제안
<ul style="list-style-type: none"> 입주자대표회의 의결로 제안 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 제안



관리방법 결정
전체 입주자등의 과반수 찬성

- **관리방법의 신고의무** 입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우 그 직무대행자)은 관리방법을 결정(위탁관리의 경우 주택관리업자 선정 포함)한 경우 이를 **사업주체에게** 통지하고 결정일부터 30일 이내에 **시장·군수·구청장에게** 관리방법의 제안서 및 입주자등의 동의서를 첨부하여 신고서를 제출하여야 합니다[법 제11조제3항, 영 제9조, 규칙 제3조]. 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 합니다(법 제11조제4항).

〈규칙 [별지 제1호의2 서식]〉

■ 공동주택관리법 시행규칙(별지 제1호의2서식) <개정 2020. 4. 24.>

관리방법의 결정 및 변경결정 신고서 (일괄)

본 규칙의 적용방법을 알고 작성하시라. *300여, []에는 적당하는 곳에 구 표시를 합니다.

입주번호	입주일			처리기간 7일
단지현황	단지명	세 대 수	승강기 유무	대 또는 []용
	단지주소	난방방식	건 물 용 수	계동
	사용권사명	년 월 일	사업계획승인일	년 월 일
	사업주체	영 회	설계자	
입주자 대표회의	영 회	영 회	영 회	-
	회 장	생년월일		
	주 소			
공동주택 관리방법	[] 자치관리 [] 위탁관리			
변경내용	변경 전			
	변경 후			
「공동주택관리법」 제8조·제11조제3항, 같은 법 시행령 제8조 및 같은 법 시행규칙 제3조에 따라 위와 같이 신고합니다.				
신고인(입주자대표회의를 대표하는 자):				
년 월 일				
(서명 또는 인)				
특별 자 치 시 장				
특별 자 치 도 지 사				
시장·군수·구청장				
첨부서류	관리방법의 제안서 및 그에 대한 입주자등의 동의서 각 1부			
210mm×297mm(복합지) [80g/㎡] 또는 종필지(80g/㎡)				

- **관리방법의 변경** 관리방법을 변경하는 경우에도 동일한 방법으로 결정하고 신고하여야 합니다(법 제5조제2항, 영 제3조).
- **과태료** 관리방법의 결정 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제3호)

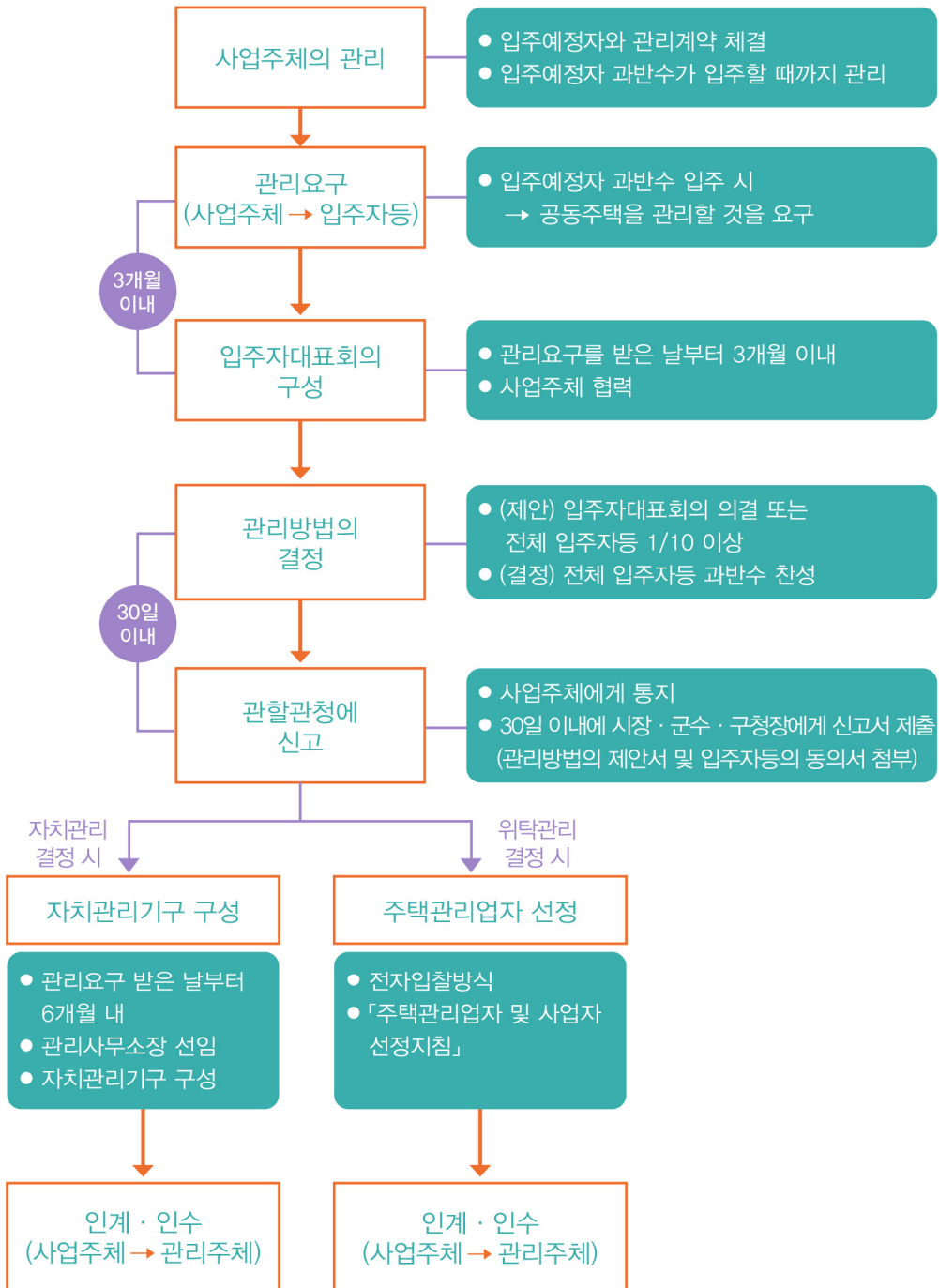
관리방법의 변경(결정) 관련 ... 서울시 관리규약준칙 제7조

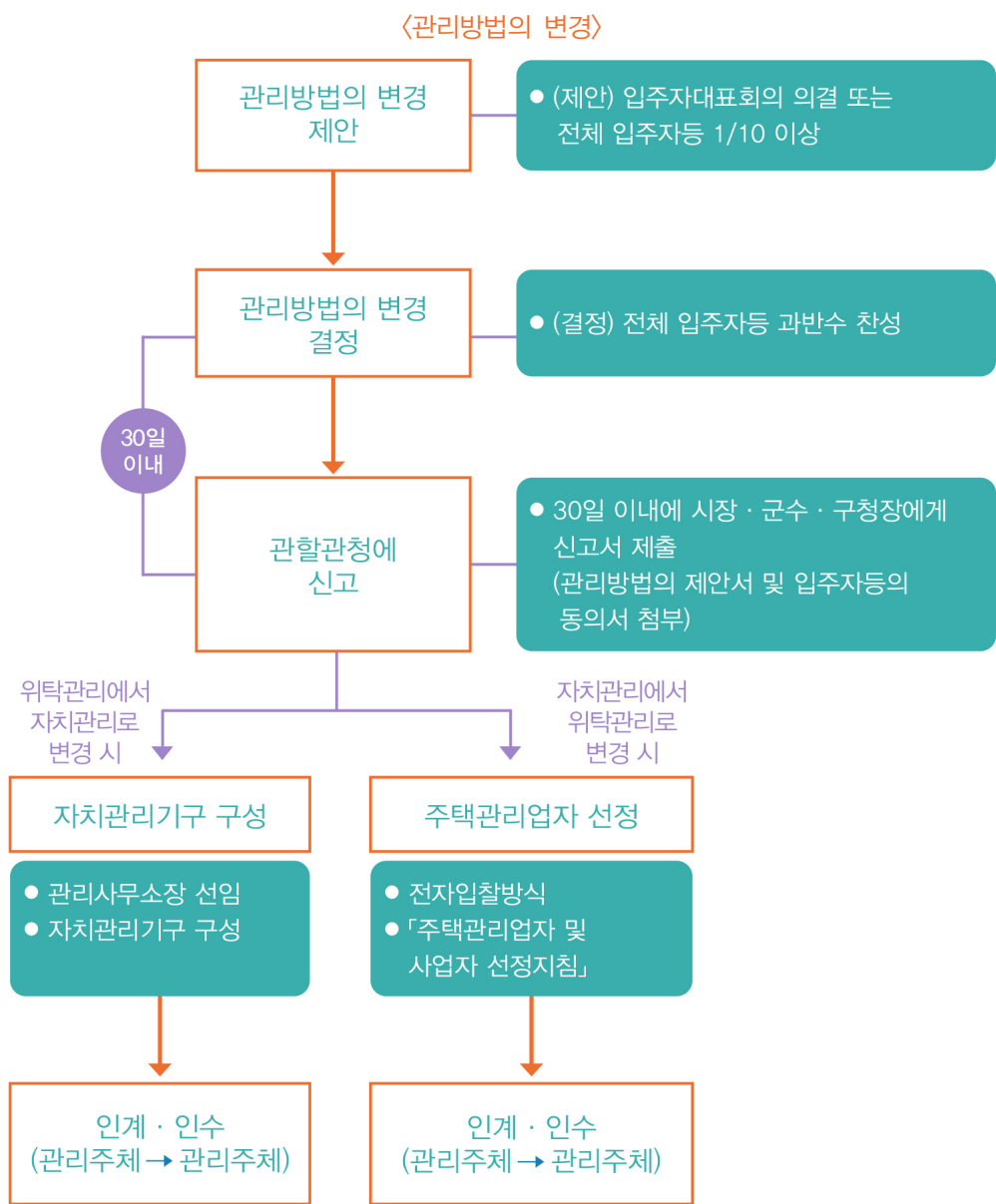
- 제7조(관리방법의 결정 및 변경)** ① 법 제10조의2에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환하였거나 법 제11조에 따라 관리의 이관을 요구받았을 경우, 입주자등은 규약 제8조 내지 제11조에 따른 자치관리와 제12조 내지 제16조에 따른 위탁관리 중 관리방법을 정하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상 서면 동의로 관리방법을 제안하고, 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하여야 한다.
- ② 관리방법을 자치관리에서 위탁관리로 변경하거나 위탁관리에서 자치관리로 변경할 때도 제1항의 절차를 따른다.

- **관리방법 미결정 시 사업주체의 의무** 사업주체는 입주자대표회의로부터 관리방법 결정 통지가 없거나 입주자대표회의가 자치관리기구를 구성하지 아니하는 경우 주택관리업자를 선정하고 입주자대표회의 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 합니다(법 제12조).



〈관리방법의 결정(최초 관리방법)〉







제2장 공동주택의 관리방법

II. 자치관리와 위탁관리



관리방법을 자치관리로 결정한 경우 입주자대표회의는 관리사무소장을 선임하고 일정한 인력·장비를 갖춘 자치관리기구를 구성합니다. 위탁관리로 결정한 경우 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 주택관리업자를 선정합니다. 사업주체는 이렇게 결정된 관리주체에게 관리업무를 인계하게 됩니다.

1. 자치관리로 결정 시 (자치관리기구 구성)

○ **자치관리기구의 구성 및 관리사무소장 선임** 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 사업주체의 **관리 요구가 있는 날부터 6개월 이내에**

- **입주자대표회의의 구성원**(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원) **과 반수 찬성**으로 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고(법 제6조제1항, 영 제4조제3항),
- 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비(📄 “영 [별표 1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비 기준” 참조)를 갖춘 **자치관리기구를 구성**하여야 합니다(법 제6조제1항, 영 제4조제1항).
- 입주자대표회의는 선임된 관리사무소장이 해임되거나 그 밖의 사유로 결원이 되었을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 합니다(영 제4조제4항).

○ **벌칙 및 과태료** 법 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제1호)

- 법 제6조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제100조제1호)

자치관리기구의 구성 기한 ... 법 제6조

- 최초 관리방법을 자치관리로 결정하는 경우
... 사업주체의 관리 요구가 있는 날부터 6개월 이내(법 제6조제1항)
- 관리방법을 변경하는 경우(위탁관리에서 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우)
... 위탁관리 종료일까지(법 제6조제2항)

○ **주택관리사등의 배치 의무** 의무관리대상 공동주택을 자치관리하는 입주자대표회의는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 합니다(법 제64조제1항).

- 다만, 대통령령으로 정하는 세대수(㉞ 영 제69조제1항 : 500세대) 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있으며(법 제64조제1항 단서), 주택관리사등을 관리사무소장의 보조자로 배치할 수 있습니다(영 제69조제2항).
- 법 제64조제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제100조제2호)

○ **공동주택관리기구** 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구(제6조제1항에 따른 자치관리기구를 포함한다)를 구성하여야 합니다. 공동주택관리기구는 아래 “영 [별표 1]에 따른 기술인력 및 장비”를 갖추어야 합니다(법 제9조제1항, 영 제6조제1항).



영 [별표 1]

〈공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준〉

(제4조제1항 및 제6조제1항 관련)

구분	기준
1. 기술인력	<p>다음 각 호의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있다.</p> <p>가. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기 안전관리법 시행령」 제28조에 따른 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상</p> <p>나. 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기안전관리법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「소방시설 및 관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자</p>
2. 장비	<p>가. 비상용 급수펌프(수중펌프를 말한다) 1대 이상</p> <p>나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상</p> <p>다. 건축물 안전점검의 보유장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상</p>

비고

- 관리사무소장과 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다.
- 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다. 다만, 입주자대표회의가 제14조제1항에 따른 방법으로 다음 각 목의 겸직을 허용한 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 해당 법령에서 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격(이하 “국가기술자격”이라 한다)의 취득을 선임요건으로 정하고 있는 기술인력과 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력의 겸직
 - 해당 법령에서 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력 상호간의 겸직

○ **입주자대표회의의 감독** 법 제6조제1항에 따른 자치관리기구는 입주자대표회의의 감독을 받습니다(영 제4조제2항).

○ **겸임 금지** 입주자대표회의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없습니다(영 제4조제5항).

자치관리기구의 구성에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제8조~제11조

제8조(자치관리기구의 구성) 법 제6조에 따라 입주자등이 자치관리 할 것을 정한 경우 입주자 대표회의는 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 영 제4조제1항 [별표 1]에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

제9조(자치관리기구 직원의 임면 등) ① 관리사무소장에게 법 제69조제1항 각 호의 어느 하나에 따른 자격취소 및 자격정지 등의 처분확정이 내려진 때에는 입주자대표회의는 관리사무소장을 해임하여야 한다.

② 입주자대표회의는 제1항에 따라 선임된 관리사무소장이 해임되거나 그 밖의 사유로 결원이 되었을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 한다.

③ 자치관리기구 직원이 선임된 경우 입주자대표회의는 선임된 자와 근로기준법에 따라 근로계약을 체결하여야 하며, 취업규칙 작성 등 근로기준법에 따른 고용주로서의 의무를 준수하여야 한다.

④ 관리사무소장 및 자치관리기구 직원에 대한 임금은 최저임금 이상으로 하되, 직원 선임 전에 입주자대표회의 의결로 결정하고 근로계약서에 명시하여야 한다. 임금 인상 시에도 동일하다.

⑤ 경비, 청소, 주민공동시설 등을 직영할 경우 해당 직원의 임면에 관한 사항은 제3항 및 제4항에 따른다.

제10조(자치관리기구 직원의 겸임금지) ① 제8조에 따라 자치관리기구를 구성할 때, 기술인력은 공동주택관리법령 또는 다른 법령에서 겸임을 허용하는 경우를 제외하고 겸임 배치를 하여서는 아니 된다.

② 입주자대표회의의 구성원 또는 그 구성원의 배우자나 직계존비속은 자치관리기구의 직원이 될 수 없다.

제11조(자치관리기구의 업무범위) ① 자치관리 시에도 관리비 집행을 위한 사업자 선정 및 집행에 관한 사항은 영 제25조제1항 각 호에 따른다.

② 의결기구인 입주자대표회의는 집행기구인 자치관리기구를 영 제4조제2항에 따라 감독할 수 있으며, 이때 감독은 입주자대표회의 의결 및 감사 등을 의미한다.

③ 입주자대표회의는 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여서는 아니 된다.




2. 위탁관리로 결정 시 (주택관리업자 선정)

○ **주택관리업자의 선정** 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 합니다(법 제7조제1항).

- **전자입찰방식** ... 전자입찰방식으로 주택관리업자를 선정하여야 하며(선정 방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 제외)(법 제7조제1항제1호), 경쟁입찰 또는 수의계약별 중요사항에 대하여 입주자등의 과반수 동의를 얻을 것(제1호의2)
- **주택관리업자 및 사업자 선정지침** ... 전자입찰방식의 세부기준, 입찰의 절차, 참가자격, 입찰의 효력 등에 관하여는 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정함(법 제7조제1항제2호, 영 제5조제1,2항)
- **감사의 참관** ... 입주자대표회의의 감사가 주택관리업자 선정을 위한 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것(영 제5조제2항제3호)
- **계약기간** ... 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정할 것(영 제5조제2항제4호)

〈「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 상 선정방식의 구분〉

선정방식의 구분			비고 (선정지침 별표)
계약방법	입찰의 방법 (선정지침 제4조)	낙찰의 방법 (선정지침 제7조)	
경쟁입찰 (원칙)	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; margin-right: 10px;"> <div>일반경쟁입찰</div> <div>제한경쟁입찰</div> <div>지명경쟁입찰</div> </div> <div style="font-size: 2em;">}</div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; margin-right: 10px;"> <div>적격심사제</div> <div>최저낙찰제</div> <div>최고낙찰제</div> </div> <div style="font-size: 2em;">{</div> </div>	[별표1] 입찰의 종류 및 방법 [별표7] 주택관리업자 및 사업자 선정방법
수의계약 (예외)	(없음)	(없음)	[별표2] 수의계약의 대상

 주택관리업자의 선정과 관련된 상세한 내용은 “제6장 주택관리업자 및 사업자 선정”을 참조하시기 바랍니다.

- **과태료** 법 제7조제1항을 위반하여 주택관리업자를 선정한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제2호)
- **주택관리사등의 배치 의무** 주택관리업자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 합니다(법 제64조제1항).
 - 다만, 대통령령으로 정하는 세대수(㉞ 영 제69조제1항 : 500세대) 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있으며(법 제64조제1항 단서), 주택관리사등을 관리사무소장의 보조자로 배치할 수 있습니다(영 제69조제2항).
 - 주택관리업자는 관리하는 공동주택에 배치된 주택관리사등이 해임 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 새로운 주택관리사등을 배치하여야 합니다(영 제66조제1항).
 - 법 제64조제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제100조제2호)
- **주택관리업자의 기술인력 및 장비 기준** 주택관리업자는 공동주택을 관리할 때에는 상기 “영 [별표 1]에 따른 기술인력 및 장비”를 갖추고 있어야 합니다(영 제66조제2항).
- **공동주택관리기구** 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구(제6조제1항에 따른 자치관리기구를 포함한다)를 구성하여야 합니다. 공동주택관리기구는 상기 “영 [별표 1]에 따른 기술인력 및 장비”를 갖추어야 합니다(법 제9조제1항, 영 제6조제1항).
- **주택관리업의 등록** 주택관리업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경되는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 합니다.(법 제52조제1항).
 - 등록은 주택관리사(임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 주택관리사인 상사법인을 포함)가 신청할 수 있으며, 주택관리업을 등록하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 합니다(법 제52조제3항).



1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액)이 2억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
 2. 대통령령으로 정하는 인력·시설 및 장비를 보유할 것
- 법 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록 사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조 제3항제19호)

공동주택관리법 시행령 [별표 5]
주택관리업의 등록기준

■ 공동주택관리법 시행령 [별표 5] <개정 2020. 4. 24>
주택관리업의 등록기준(제65조제4항 관련)

구 분	등 록 기 준
1. 자본금	2억원 이상
2. 인력	가. 전기분야 기술자 전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상
	나. 연료사용기기 취급 관련 기술자 에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상
	다. 고압가스 관련 기술자 가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상
	라. 위험물취급 관련 기술자 위험물기능사 이상의 기술자 1명 이상
3. 주택관리사	주택관리사 1명 이상
4. 시설·장비	가. 5마력 이상의 양수기 1대 이상
	나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상
다. 사무실	

비고

- 1) "자본금"이란 법인인 경우에는 주택관리업을 영위하기 위한 출자금을 말한다.
- 2) 주택관리사와 기술자격(「국가기술자격법 시행령」 별표 중 해당 분야의 것을 말한다)은 각각 상시 근무하는 사람으로 하며, 「국가기술자격법」에 따라 그 자격이 정지된 사람과 「건설기술 진흥법」에 따라 업무정지처분을 받은 기술인은 제외한다.
- 3) 사무실은 「건축법」 및 그 밖의 법령에 적합한 건물이어야 한다.

공동주택관리법 시행규칙 [별지 제30호서식]
주택관리업등록증

■ 공동주택관리법 시행규칙 [별지 제30호서식]

제 호

주택관리업등록증

1. 상 호:

2. 영업소소재지:

3. 대표자 성 명:

4. 생 년 월 일:

5. 등 록 일:

「공동주택관리법」 제52조제1항, 같은 법 시행령 제65조제2항 및 같은 법 시행규칙 제28조제4항에 따라 위와 같이 주택관리업자로 등록하였음을 증명합니다.

년 월 일

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

직인

등록사항의 변경이 있는 때에는 「공동주택관리법」 제52조제1항 및 같은 법 시행규칙 제28조제5항에 따라 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 특별자치도지사나 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 이를 이행하지 아니하거나 거짓으로 신고한 경우에는 같은 법 제102조제3항제19호에 따라 500만원 이하의 과태료를 부과할 수 있습니다.

210mm×297mm(특정지(600/97))

- 기존 주택관리업자의 수의계약(재계약) 선정요건 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하려는 경우에는 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결(입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성)로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자 등의 과반수의 동의를 얻어야 합니다(선정지침 제4조제5항).

수의계약을 통한 주택관리업자 선정 방법 ... 서울시 관리규약준칙 제15조

제15조(수의계약을 통한 주택관리업자 선정 방법)
입주자대표회의가 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 수의계약을 통하여 다시 관리 주체로 선정하고자 하는 경우 계약만료일 ○○ 일 전까지 계약상대자·계약기간·계약금액 등 계약과 관련한 중요사항을 영 제14조제1항에 따라 입주자대표회의 의결을 거쳐 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 다음 각 호의 수의계약에 따른 중요사항에 대하여 계약만료 60일 전까지 전체 입주자들의 과반수 동의[별지 제8호서식]를 얻어야 한다.
<개정, 2023. 9. 26.>

서울시 관리규약준칙 [별지 제8호서식]
주택관리업자 수의계약(재계약) 동의서

[별지 제8호서식] (제15조 관련)

주택관리업자 수의계약(재계약) 동의서

계약기간이 끝나는 기존 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 선정함에 있어 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2, 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」 제4조제1항 및 제15조에 따라 입주자등을 대상으로 기존 주택관리업자와의 수의계약에 대한 서면 동의를 실시 하오니 동의 여부 기재 후 가능한 날짜까지 제출하여 주시기 바랍니다.

☐ **현재 계약내용**

- 상 호:
- 계약기간:
- 계약금액:
- 기타 계약 특수조건 등 주요 사항:

☐ **수의계약(재계약)에 관한 사항**

- 상 호:
- 계약기간:
- 계약금액:
- 기타 계약 특수조건 등 주요사항:

☐ **서면동의서 제출에 관한 사항**

- 제출 기한:
- 제출 장소:

☐ **기존 주택관리업자의 수의계약(재계약) 동의 여부**

동 의	부 동 의
<input type="checkbox"/> 전체 입주자들의 과반수가 수의계약(재계약)에 동의하면 경쟁입찰로 새로운 주택관리업자를 선정하게 됩니다.	

☐ **제 출 자**

성	성	성	성
성	성	성	성
성	성	성	성
성	성	성	성

20 년 월 일

○○○○아파트 선거관리위원회 위원장 귀하

- 1. 현재 계약 내용
 - 가. 주택관리업자(개인 또는 법인 명칭)
 - 나. 계약기간
 - 다. 계약금액
 - 라. 기타 계약특수 조건 등 중요사항
- 2. 수의계약 내용
 - 가. 주택관리업자(개인 또는 법인 명칭)
 - 나. 계약기간
 - 다. 계약금액
 - 라. 기타 계약특수 조건 등 중요사항

○ **기존 주택관리업자의 입찰참가 제한** 입주자들은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우 **전체 입주자등 과반수의 서면동의**로 기존 주택 관리업자의 참가제한을 요구할 수 있고, 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 합니다(법 제7조제2항, 영 제5조제3항).

주택관리업자의 입찰참가 제한 ... 서울시 관리규약준칙 제16조

제16조(주택관리업자의 입찰참가 제한) 입주자대표회의는 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 기존 주택관리업자의 입찰참가 제한을 요구한 경우에는 기존 주택관리업자의 입찰 참가를 제한 하여야 한다.



3. 관리규약준칙 보충사항 (주택관리업자 선정방법)

주택관리업자 선정방법에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제12조~제14조

제12조(주택관리업자 선정방법) 입주자등이 관리방법을 위탁관리로 결정한 경우 입주자대표회의는 법 제7조 및 영 제5조에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.

제13조(주택관리업자 선정 시 낙찰의 방법 등) ① 주택관리업자의 선정 시 낙찰의 방법은 「주택관리업자 및 사업자선정지침(이하 “지침”이라 한다)」 제7조제2항에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제의 방법으로 정한다.

② 제1항에 따른 적격심사제의 방법으로 주택관리업자를 선정할 경우 세부적인 평가배점표는 [별지 제9호서식]에 따른다.

③ 제1항에 따른 적격심사제의 방법으로 주택관리업자를 선정할 경우 지침 제13조제1항제1호에 따라 평가주체를 구성하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 제3항에 따라 구성된 평가주체와 적격심사 평가일 등을 입주자등에게 공고하여야 하며, 평가일 전일까지 지침 제13조제2항에 따른 적격심사 평가 참관을 신청 받고, 신청 순서대로 〇명 이내의 입주자등을 참관토록 할 수 있다.

제14조(위탁·수탁관리 계약) ① 입주자대표회의의 회장은 제13조제1항에 따라 선정된 주택관리업자와 계약을 체결할 경우, 서울시에서 제작·배포한 “공동주택 위탁·수탁관리 계약서(안)”를 참조할 수 있다.

② 제1항에 따른 계약기간은 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획의 조정주기와 입주자대표회의 임기, 회계연도 등을 고려하여 〇년(예시-2년, 3년)으로 한다.

③ 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내 계약서를 게시판 및 통합정보마당에 법 제27조제3항 각 호의 정보를 제외하고 공개하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 주택관리업자 선정 시 입찰공고문에 청소, 경비, 소독, 승강기유지보수 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항을 명시하여야 하며, 위탁·수탁관리 계약 시 명시된 내용과 동일하게 계약을 체결하여야 한다.

⑤ 위탁·수탁관리 계약 시 위탁관리기구 구성은 제8조 및 제10조제1항을 준용한다.

제2장 공동주택의 관리방법

Ⅲ. 관리업무의 인계



관리업무의 인계·인수는 공동주택의 관리주체가 변경될 때 지속적인 관리가 가능하도록 하는 매우 중요한 업무입니다. 또한 입주자대표회의의 전임자와 후임자 간의 인계·인수도 역시 중요한 업무로 보통 관리규약에서 정합니다.

1. 최초 관리의 경우

- **최초 관리업무 인계(사업주체 → 관리주체)** 사업주체는 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지받거나, 자치관리기구가 구성되거나, 법 제12조에 따라 주택관리업자를 선정한 경우 그 해당일부터 1개월 이내에 관리주체에게 관리업무를 인계하여야 합니다(법 제13조제1항, 영 제10조제1항).
- **최초 관리업무 인계 방법·내용** 관리업무 인계 시 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관 하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 △설계도서 △장비의 명세 △장기수선계획 △안전관리계획 △관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류 △장기수선충당금의 적립현황 △관리비에치금의 명세 △세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황 △관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항을 인계하여야 합니다(영 제10조제4항).
- **과태료** 이를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제2항제1호)



2. 관리주체 변경 등의 경우

- **관리업무 인계(관리주체 → 관리주체)** 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 법 제13조제1항(최초 관리업무 인계 절차)을 준용하여 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 합니다(법 제13조제2항).
- **관리업무 인계의 방법 및 내용** 관리업무 인계 시 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관 하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 △설계도서 △장비의 명세 △장기수선계획 △안전관리계획 △관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류 △장기수선충당금의 적립현황 △관리비에치금의 명세 △세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황 △관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항을 인계하여야 합니다(영 제10조제4항).
- **인계·인수의 기한** 기존 관리의 종료일까지 새로운 관리주체는 공동주택관리기구를 구성하고,
 - 기존 관리주체는 해당 관리의 종료일까지 관리업무를 인계하여야 합니다(영 제10조제2항).
 - 기존 관리의 종료일까지 인계·인수가 이루어지지 아니한 경우 기존 관리주체는 기존 관리의 종료일(새로운 관리주체가 선정되지 못한 경우 새로운 관리주체가 선정된 날)부터 1개월 이내에 새로운 관리주체에게 관리업무를 인계하여야 합니다(영 제10조제3항 전단).
- **인계·인수기간의 인건비** 인계기간에 소요되는 기존 관리주체의 인건비 등은 해당 공동주택의 관리비로 지급할 수 있습니다(영 제10조제3항 후단).
- **과태료** 이를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제2항제1호)

관리업무의 인수·인계 ... 경기도 관리규약준칙 제59조

제59조(관리업무 등의 인수·인계) ① 사업주체 및 관리주체의 업무 인계·인수는 법 제13조 및 영 제10조에 따르며, 영 제10조제4항제6호의 규정에서 “규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항”이라 함은 다음 각 호와 같다.

1. 관리사무소 조직 및 일반현황
2. 입주자대표회의 구성원 현황
3. 입주자등의 입주현황(입주자 명부 포함)
4. 선거관리위원회 구성원 및 공동체 활성화 단체 현황
5. 제52조제1항에 따른 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료
6. 그 밖에 인계·인수에 필요하다고 인정하는 사항

3. 입주자대표회의의 인계·인수

- 입주자대표회의의 인계·인수 업무절차는 각 공동주택단지의 관리규약 및 「입주자대표회의 운영규정」 등을 참고하시기 바랍니다.

입주자대표회의의 인수·인계 ... 경기도 관리규약준칙 제59조

제59조(관리업무 등의 인수·인계) ② 입주자대표회의 회장은 임기가 만료(변경된 경우도 포함한다.)된 경우에는 7일 이내에 각 호의 사항을 후임 입주자대표회의 회장에게 인계하여야 한다. 후임 입주자대표회의 회장이 공석일 경우에는 제19조제5항에 따른 직무대행자에게 인계하여야 한다. 다만, 제5호는 지체없이 인계하여야 한다.

1. 입주자대표회의에서 추진중인 주요업무
 2. 제1항제1호부터 제3호까지의 사항
 3. 관리비에치금의 내역
 4. 장기수선충당금의 적립현황
 5. 입주자대표회의 회장 인감
 6. 주택관리업자의 현황(위탁관리에 한한다)
 7. 그 밖에 필요한 사항
- ③ 입주자대표회의 회장이 제2항에 따른 인계사항을 고의로 누락하여 입주자등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해액을 변상하여야 한다.



제2장 공동주택의 관리방법

IV. 의무관리대상 공동주택 전환 등



의무관리대상이 아닌 공동주택의 경우에도 입주자등이 동의하여 의무관리대상 공동주택으로 전환할 수 있습니다. 의무관리대상 공동주택으로 전환하여 관리의 전문성·효율성·투명성을 제고할 수 있습니다.

1. 의무관리대상 공동주택 전환

- **의무관리대상 공동주택 전환 대상** △300세대 이상의 공동주택, △150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, △150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, △「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 경우 의무관리대상 공동주택으로 전환될 수 있습니다(법 제2조제1항제2호마목).
- **동의기준** 법 제2조제1항제2호마목에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하는 방법을 말합니다(영 제2조).
- **의무관리대상 공동주택 전환 신고** 법 제2조제1항제2호마목에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환되는 공동주택(이하 의무관리대상 전환 공동주택)의 관리인(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말하며, 관리단이 관리를 개시하기 전인 경우에는 같은 법 제9조의3제1항에 따라 공동주택을 관리하고 있는 자를 말함)은 입주자등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 의무관리대상 공동주택 전환 신고를 하여야 합니다. 다만, 관리인이 신고하지 않는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있습니다(법 제10조의2제1항, 영 제7조의2제1항).

- 의무관리대상 공동주택 전환 신고서를 제출할 때에는 제안서 및 제안자 명부, 입주자등의 동의서, 입주자등의 명부를 첨부해야 합니다(규칙 제2조의2).
- 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 합니다(법 제10조의2제5항).

○ **관리규약의 제정** 의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 제안하고, 그 내용을 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 결정합니다(영 제20조제4항).

- 관리규약 제정안을 제안하는 관리인은 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말함)에 제안내용을 공고하고 입주자등에게 개별 통지해야 합니다(영 제20조제3항).

○ **관리규약 제정 신고** 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 관리규약이 제정된 날부터 30일 이내에 관리규약의 제정 제안서 및 그에 대한 입주자등의 동의서를 첨부한 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(법 제19조제1항제1호, 영 제21조, 규칙 제6조제2항). 다만, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 관리규약의 제정 신고를 하지 아니하는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있습니다(법 제19조제1항 단서).

○ **입주자대표회의 구성** 의무관리대상 전환 공동주택의 입주자등은 관리규약의 제정 신고가 수리된 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 합니다(법 제10조의2제2항).

- 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성합니다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있습니다(법 제14조제1항).
- 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성하여야 합니다(법 제15조제1항).



- **입주자대표회의 구성 신고** 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의가 구성된 날부터 30일 이내에 입주자대표회의의 구성 현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증명서류를 포함한다) 서류를 첨부한 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(법 제19조제1항제2호, 영 제21조, 규칙 제6조제2항).
- **관리방법의 결정** 의무관리대상 전환 공동주택의 입주자등은 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날부터 3개월 이내에 법 제5조에 따른 공동주택의 관리 방법을 결정하여야 합니다(법 제10조의2제2항). 이에 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 법 제6조제1항에 따라 자치관리하거나 법 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 합니다(법 제5조제1항).
 - **자치관리** : 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비(📄 “영 [별표 1] 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비 기준” 참조)를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 합니다(법 제6조제1항).
 - **위탁관리** : 의무관리대상 전환 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 결정한 경우 입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날부터 6개월 이내에 법 제7조제1항 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 합니다(법 제10조의2제3항).
- **관리방법 결정 통지 및 신고** 입주자대표회의의 회장은 입주자등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함)한 경우에는 이를 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인에게 통지하고, 공동주택 관리방법의 결정일부터 30일 이내에 관리방법의 제안서 및 그에 대한 입주자등의 동의서를 첨부한 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(법 제11조, 영 제9조, 규칙 제3조). 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 합니다(법 제11조제4항).

○ **관리업무의 인계** 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 합니다(법 제13조제1항).

1. 입주자대표회의의 회장으로부터 제11조제3항에 따라 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제12조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우

－ **인계·인수의 기한** : 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 법 제13조제1항에 따라 같은 조 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날부터 1개월 이내에 해당 공동주택의 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계해야 합니다(영 제10조제1항).

－ **관리업무 인계 방법·내용** : 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계 시 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관 하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 △설계도서 △장비의 명세 △장기수선계획 △안전관리계획 △관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류 △장기수선충당금의 적립현황 △관리비에치금의 명세 △전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황 △관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항과 관련한 서류를 인계하여야 합니다(영 제10조제4항).

2. 의무관리대상 공동주택 제외

○ **의무관리대상 공동주택 제외** 의무관리대상 전환 공동주택의 입주자들은 법 제2조제1항제2호마목의 기준(㉮) 전체 입주자들의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하는 방법을 말함)에 따라 해당 공동주택을 의무관리대상에서 제외할 것을 정할 수 있습니다(법 제10조의2제4항).



- **의무관리대상 공동주택 제외 신고** 입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을 포함)은 입주자등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 의무관리대상 공동주택 제외 신고를 하여야 합니다(법 제10조의2제4항, 영 제7조의2제2항).
- 의무관리대상 공동주택 제외 신고서를 제출할 때에는 제안서 및 제안자 명부, 입주자등의 동의서, 입주자등의 명부를 첨부해야 합니다(규칙 제2조의2).
 - 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 합니다(법 제10조의2제5항).

제2장 공동주택의 관리방법

V. 공동관리 방법 등



“공동관리”란 인접한 다른 공동주택단지와 공동으로 관리하는 것이고, “구분관리”란 하나의 단지를 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하는 것을 말합니다.
 “혼합주택단지”란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말합니다.

1. 공동관리

- **공동관리** 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 인접한 공동주택단지(임대주택단지 포함)와 공동으로 관리하게 할 수 있습니다(법 제8조제1항).
 - 공동관리는 단지별로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우(임대주택단지의 경우에는 임대사업자와 임차인대표회의의 서면동의를 받은 경우를 말함)로서 국토교통부령으로 정하는 기준(👉 아래 “공동관리의 대상”)에 적합한 경우에만 해당합니다(법 제8조제2항).
- **공동관리의 대상** 공동관리 대상이 되기 위해서는
 - 공동관리 하는 총세대수가 1천5백 세대 이하이어야 하고(다만 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우 제외)(규칙 제2조제3항제1호),
 - 공동주택 단지 사이에 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설(👉 하단 표 참조)이 없어야 합니다(규칙 제2조제3항제2호).
 - 다만, 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 있다 하더라도 시장·군수·구청장이 지하도, 육교, 횡단보도, 그 밖에 이와 유사한 시설의 설치를 통하여 단지 간 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보되었다고 인정하는 경우에는 상기 규칙 제2조제3항제2호의 기준은 적용하지 않습니다(규칙 제2조제3항 단서).



「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설

12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

- 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
- 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
- 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
- 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

주택법
제2조
제12호

제5조(주택단지의 구분기준이 되는 도로) ① 법 제2조제12호라목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

- 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로
- 2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도
- 3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로
- ② 제1항에도 불구하고 법 제15조에 따른 사업계획승인권자가 다음 각 호의 요건을 모두 충족한다고 인정하여 사업계획을 승인한 도로는 주택단지의 구분기준이 되는 도로에서 제외한다.
 - 1. 인근 주민의 통행권 확보 및 교통편의 제고 등을 위해 기존의 도로를 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하게 유지·변경할 것
 - 2. 보행자 통행의 편리성 및 안전성을 확보하기 위한 시설을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 설치할 것

주택법
시행령
제5조

제3조(주택단지의 구분기준이 되는 도로) ① 「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제5조제1항제1호에서 “국토교통부령으로 정하는 도로”란 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호에 따른 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로(集散道路) 및 폭 8미터 이상인 국지도로를 말한다.

- ② 영 제5조제2항제1호에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것을 말한다.
 - 1. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제3호다목 또는 라목에 따른 집산도로 또는 국지도로일 것
 - 2. 도로 폭이 15미터 미만일 것
 - 3. 설계속도가 30킬로미터 이하이거나 자동차 등의 통행속도를 30킬로미터 이내로 제한하여 운영될 것. 다만, 유지·변경되는 도로가 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제1호라목에 따른 보행자우선도로인 경우는 제외한다.
- ③ 영 제5조제2항에 따른 도로는 같은 항 제2호에 따라 지하도, 육교, 횡단보도, 그 밖에 이와 유사한 시설을 설치해야 한다. 다만, 설치되는 도로가 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제1호라목에 따른 보행자우선도로인 경우에는 예외로 할 수 있다.

주택법
시행규칙
제3조

- **공동관리의 결정 방법** 입주자대표회의는 공동주택을 공동관리하려는 경우에는 아래 통지하여야 하는 내용을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면 동의를 받아야 합니다(규칙 제2조제1항).

㉠ 통 지



㉡ 서면동의

㉠ **통지** : 공동관리하려는 경우 입주자등에게 통지하여야 하는 내용

1. 공동관리의 필요성
2. 공동관리의 범위
3. 공동관리에 따른 다음 각 목의 사항
 - 가. 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안
 - 나. 법 제9조에 따른 공동주택 관리기구의 구성 및 운영 방안
 - 다. 장기수선계획의 조정 및 법 제30조에 따른 장기수선충당금의 적립 및 관리 방안
 - 라. 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
 - 마. 그 밖에 공동관리에 따라 변경될 수 있는 사항 중 입주자대표회의가 중요하다고 인정하는 사항
4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

㉡ **서면동의** : 공동관리를 위한 서면동의는 다음의 구분에 따라 받아야 합니다 (규칙 제2조제2항제1호).

구분	서면동의 방법
<ul style="list-style-type: none"> 공동관리 총세대수가 1천5백 세대 이하이면서 (의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우는 제외) 공동주택 단지 사이에 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없는 경우 	단지별로 입주자등 과반수의 서면동의
<ul style="list-style-type: none"> 공동관리 총세대수가 1천5백세대 이하이면서 (의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우는 제외) 공동주택 단지 사이에 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 있으나, 규칙 제2조제3항 단서에 따라 시장·군수·구청장이 지하도, 육교, 횡단보도, 그 밖에 이와 유사한 시설의 설치를 통하여 단지 간 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보되었다고 인정하여 공동관리의 대상에 해당되는 경우 	단지별로 입주자등 3분의2 이상의 서면동의



- **지자체 통보** 입주자대표회의는 공동관리할 것을 결정한 경우에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수·구청장에게 통보하여야 합니다(규칙 제2조제4항).
- **공동주택관리기구의 구성** 공동관리하는 경우 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 영 [별표 1]에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 공동주택관리기구를 공동관리 단위별로 구성하여야 합니다(법 제9조제1항, 영 제6조).

공동관리 및 구분관리에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제17조

제17조(공동관리 및 구분관리) ① 규칙 제2조제1항제4호에서 공동관리 및 구분관리에 대하여 “그 밖에 관리규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동관리의 경우

- 가. 각 단지별로 관리규약의 개정안(영 제23조제1항에 따른 관리비의 부담액 산정방법, 입주자대표회의의 운영방안을 포함한다)
- 나. 하나의 공동주택관리기구의 설치안(설치장소 및 조직기구 등) 및 운영방안
- 다. 공동관리하는 기간
- 라. 공동관리의 해제 및 해지

2. 구분관리의 경우

- 가. 관리규약의 개정안(구분관리에 따른 영 제23조제1항에 따른 관리비의 부담액 산정방법, 입주자대표회의를 단위별로 운영하는 방안과 전체적으로 운영하는 방안을 포함한다)
- 나. 구분단위별로 공동주택관리기구의 설치안 및 운영방안
- 다. 구분관리하는 기간
- 라. 구분관리의 해제 및 해지

② 공동관리하거나 구분관리하는 경우에도 영 제23조제3항의 사용료 등은 사용자 부담원칙에 따라 개별 입주자 등이 사용량 등에 따라 부담하고, 장기수선충당금은 공동주택단지별로 수립 또는 조정하는 장기수선계획에 따라 입주자가 부담한다.

2. 구분관리

- **구분관리** 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있습니다(법 제8조제1항).
- **구분관리의 결정 방법** 입주자대표회의는 공동주택을 구분관리하려는 경우에는 아래 통지하여야 하는 내용을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면 동의를 받아야 합니다(규칙 제2조제1항).

㉠ 통 지



㉡ 서면동의

㉠ **통지** : 구분관리하려는 경우 입주자등에게 통지하여야 하는 내용

1. 구분관리의 필요성
2. 구분관리의 범위
3. 구분관리에 따른 다음 각 목의 사항
 - 가. 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안
 - 나. 법 제9조에 따른 공동주택 관리기구의 구성 및 운영 방안
 - 다. 장기수선계획의 조정 및 법 제30조에 따른 장기수선충당금의 적립 및 관리 방안
 - 라. 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
 - 마. 그 밖에 구분관리에 따라 변경될 수 있는 사항 중 입주자대표회의가 중요하다고 인정하는 사항
4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

㉡ **서면동의** : 구분관리를 위한 서면동의는 구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의를 받아야 합니다. 다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따릅니다(규칙 제2조제2항제2호).

- **지자체 통보** 입주자대표회의는 구분관리할 것을 결정한 경우에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수·구청장에게 통보하여야 합니다(규칙 제2조제4항).
- **공동주택관리기구의 구성** 구분관리하는 경우 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 영 [별표 1]에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 공동주택관리기구를 구분관리 단위별로 구성하여야 합니다(법 제9조제1항, 영 제6조).



3. 혼합주택단지의 관리

- **공동결정 사항** “혼합주택단지”란, 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말합니다(법 제2조제1항제4호). 혼합주택단지의 입주자대표회의와 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 공동으로 결정하여야 합니다(법 제10조제1항 전단, 영 제7조제1항).

혼합주택단지의 공동결정 사항 … 영 제7조제1항

- 관리방법(자치관리/위탁관리)의 결정 및 변경
- 주택관리업자의 선정
- 장기수선계획의 조정
- 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수에 관한 사항
- 관리비등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

- **공동결정의 예외** △ 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 별개의 동으로 배치되는 등의 사유로 구분관리가 가능하고, △ 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하지 아니하고 각자 결정하기로 합의한 경우에는 다음 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 각자 결정할 수 있습니다(영 제7조제2항).

- 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수에 관한 사항
- 관리비등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

- **공동결정의 합의가 이뤄지지 않은 경우 결정방법** 입주자대표회의와 임대사업자 간 합의가 이뤄지지 않은 경우에는 다음의 구분에 따라 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 결정합니다(영 제7조제3항).

혼합주택단지의 공동결정사항 (영 제7조제1항)	공동결정에 대한 합의가 이뤄지지 않은 경우 결정 방법 (영 제7조제3항)
<ul style="list-style-type: none"> • 관리방법(자치관리/위탁관리)의 결정 및 변경 • 주택관리업자의 선정 	해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정

혼합주택단지의 공동결정사항 (영 제7조제1항)	공동결정에 대한 합의가 이뤄지지 않은 경우 결정 방법 (영 제7조제3항)
<ul style="list-style-type: none"> • 장기수선계획의 조정 • 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수에 관한 사항 • 관리비등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정 • 다만, 다음의 요건에 모두 해당하는 경우에는 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 자가 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 없을 것 - 제33조에 따른 시설물의 안전관리계획 수립 대상 등 안전관리에 관한 사항일 것 - 입주자대표회의와 임대사업자 간 2회의 협의에도 불구하고 합의가 이뤄지지 않을 것

○ **공동결정의 합의가 이뤄지지 않은 경우** 상기 결정방법(영 제7조제3항)에도 불구하고 혼합주택단지의 관리에 대하여 공동결정 사항에 관한 결정이 이루어지지 않는 경우에는 법 제71조제1항에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회*에 분쟁의 조정을 신청할 수 있습니다(영 제7조제4항).

* 공동주택관리 분쟁조정위원회

중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(국토교통부)

지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(시·군·구)

○ **임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지의 사전협의** 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지의 임대사업자는 다음 각 호의 사항(민간임대주택에 관한 특별법 제52조제4항 각 호의 사항)에 관하여 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 합니다(법 제10조제1항 후단, 민간임대주택에 관한 특별법 제52조제4항, 동 시행령 제42조제4항).



임차인대표회의와 사전에 협의하여야 하는 사항 ...

민간임대주택에 관한 특별법 제52조제4항, 동 시행령 제42조제4항

<ul style="list-style-type: none"> • 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정 • 관리비 • 민간임대주택의 공용부분 · 부대시설 및 복리시설의 유지 · 보수 • 임대료 증감 	<p>민간임대주택에 관한 특별법 제52조제4항</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 하자보수 • 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항 • 임차인 외의 자에게 민간임대주택 주차장을 개방하는 경우 다음 각 목의 사항 <ul style="list-style-type: none"> 가. 개방할 수 있는 주차대수 및 위치 나. 주차장의 개방시간 다. 주차료 징수 및 사용에 관한 사항 라. 그 밖에 주차장의 적절한 개방을 위해 필요한 사항 	<p>민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제42조제4항</p>

판례·해석

판례



자치관리단지의 관리사무소장은 업무집행기관에 해당할 뿐 권리·의무의 귀속주체로 볼 수 없음

(자치관리로 공동주택의 관리방법을 정한 ○○아파트에 있어서) 자치관리기구 및 관리주체인 관리사무소장은 비법인사단인 입주자대표회의의 업무집행기관에 해당할 뿐 권리·의무의 귀속주체로 볼 수 없다. 따라서 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장이 구 주택법령(현 공동주택관리법령)과 그에 따른 관리규약에서 정한 공동주택의 관리업무를 집행하면서 체결한 계약에 기한 권리·의무는 비법인사단인 입주자대표회의에게 귀속된다고 할 것이고, 그러한 계약의 당사자는 비법인사단인 입주자대표회의라고 보아야 한다.

〈대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다62657 판결〉

법령 상 관리업무의 인계는 사업주체가 해당 공동주택 관리와 관련하여 제3자와 체결한 계약에 따른 권리·의무의 당연 승계까지 포함되는 것은 아님

구 주택법(현행 공동주택관리법)은 사업주체에 의한 공동주택의 관리는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지의 한시적인 관리임을 명시하고 있으며 입주예정자의 과반수가 입주한 이후에는 입주자 또는 입주자가 구성하는 입주자대표회의에 의한 자율적인 공동주택의 관리를 보장하고 있다. 따라서 사업주체가 제3자와 체결한 계약에 따른 권리·의무에 대하여도 입주자대표회의 등에게 일률적으로 승계의무를 부과하는 것으로 이 사건 조항(구 주택법 제43조제6항 본문, 현행 공동주택관리법 제13조)을 해석함으로써 그 계약의 효력을 사업주체에 의한 공동주택의 관리가 종료된 이후에까지 당연하게 확장시키는 것은 위와 같은 구 주택법 규정의 취지에 반하는 것이다.

구 주택법(현행 공동주택관리법)은 법률상 지위의 이전에 대하여는 ‘승계’라는 용어를, 물건이나 서류의 사실상 이전에 대하여는 ‘인계’라는 용어를 구분하여 사용하는데, 이 사건 조항(구 주택법 제43조제6항 본문, 현행 공동주택관리법 제13조)에서는 그중 ‘인계’라는 용어를 사용하고 있다. 구 주택법령 규정들의 문언 및 내용에 비추어 보더라도 사업주체가 공동주택의 관리와 관련하여 제3자와 체결한 계약에 따른 권리·의무의 당연 승계까지도 포함시키려는 취지로 이 사건 조항이 관리업무의 인계를 규정한 것이라고 보기는 어렵다.



이러한 사정들을 종합하면 이 사건 조항(구 주택법 제43조제6항 본문, 현행 공동주택관리법 제13조)은 사업주체와 새로운 관리주체 사이에서 관리업무를 사실상 이전하여야 함을 규정하는 것으로 봄이 상당하고, 입주자대표회의에 대하여 사업주체가 공동주택의 관리와 관련하여 제3자와 체결한 계약에 따른 권리·의무 등을 승계할 의무를 부과하는 규정이라고 볼 수 없다.

〈대법원 2016. 2. 18. 선고 2012다119450, 119467 판결〉

입주예정자의 과반수가 입주하여 입주자대표회의가 구성되기 전까지 공동주택의 관리주체가 되는 사업주체가 자신이 관리주체의 지위에 있는 동안 공동주택을 소유하는 등 관리비 지급채무를 부담하는 경우 위 관리비 채권에 대한 소멸시효는 진행되지 아니함.

구 주택법(2013. 12. 24. 법률 제12115호로 일부 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 주택법’이라 한다) 제43조 제1항은 “300세대 이상의 공동주택 등을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 이를 관리할 것을 요구하여야 한다.”라고 정하고 있고, 구 주택법 제45조 제1항은 “제43조 제1항에 해당하는 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 한다.”라고 정하고 있으며, 구 주택법 제2조 제14호는 (나)목에서 “관리업무를 인계하기 전의 사업주체”를 관리주체의 하나로 정하고 있다. 이에 따르면 공동주택에 입주예정자의 과반수가 입주하여 입주자대표회의가 구성되기 전까지는 공동주택을 건설한 사업주체가 공동주택 관리업무를 주체가 되므로, 이 사건처럼 위 사업주체가 관리주체가 되는 동안 공동주택을 소유하는 등의 이유로 관리비 지급채무도 부담하게 될 경우 사업주체는 공동주택의 관리비와 관련해서는 채권자와 채무자의 지위를 동시에 가지게 된다. 그런데 소멸시효는 권리를 행사할 수 있는 때부터 진행된다고 규정한 민법 제166조 제1항의 입법 취지 및 공동주택의 관리비가 전체 입주자의 쾌적한 주거환경을 보장하는 기초로서 기능하는 점 등을 고려하면, 위와 같은 경우 공동주택을 건설한 사업주체가 관리주체로서 재판상 청구 등을 통하여 자신에 대한 관리비 채권을 스스로 행사할 것을 기대하기는 객관적으로 어렵다고 보아야 한다. 요컨대 이 사건 아파트 건설의 사업주체인 피고들은 이 사건 아파트에 입주예정자의 과반수가 입주하여 입주자대표회의가 구성되기 전까지 관리주체의 지위에 있었고, 그 사이 피고들 소유의 아파트에 대하여 부과된 이 사건 관리비에 관하여는 피고들이 채권자이면서 채무자의 지위를 동시에 가지므로, 그와 같은 사정이 객관적으로 해소될 때까지는 이 사건 관리비 채권에 대한 소멸시효는 진행되지 않는다고 봄이 타당하다.

〈대법원 2020.12.10. 선고 2019다222874 판결〉

해석·Q&A



Q. 「공동주택관리법」 제11조제1항에서는 “의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리”하도록 규정하고 있는바, 입주예정자의 과반수는 건설세대수의 과반수를 의미하는지 아니면 분양계약 또는 임대(「공동주택관리법」 제2조제19호에 따른 “임대주택”을 임대하는 경우가 아닌 것을 전제로 논의함)계약을 체결한 세대수의 과반수를 의미하는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따르면 입주자 대표회의는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 2년 임기의 동별 대표자로 구성하는데 입주예정자의 과반수를 분양계약 또는 임대계약을 체결한 세대수의 과반수로 볼 경우 총 건설세대수의 과반수가 입주하지 않은 상황에서 입주자들을 대표하는 입주자대표회의를 구성하게 되어 입주자대표회의가 구성된 이후에 입주하는 다수 입주자들의 의사를 입주자대표회의가 동별 대표자의 임기 동안 대표하지 못하게 되는 문제가 발생할 뿐 아니라, 분양계약 또는 임대계약이 이루어지는 시점에 따라 입주예정자의 수가 계속 변동되어 공동주택 관리자의 변동 시점을 확정하기 곤란하므로 법적 안정성과 예측가능성을 확보하기 어렵습니다.

이러한 점을 종합적으로 고려하면 「공동주택관리법」 제11조제1항의 “입주예정자”라는 용어는 같은 법 제2조제7호에 따른 “입주자등”과 연계하여 향후 입주할 모든 세대를 아우르기 위한 것으로 보아야 하고 “입주예정자의 과반수”는 입주를 목적으로 건설된 총 건설세대수의 과반수를 의미하는 것으로 보는 것이 타당합니다.

〈법제처 법령해석 – 2019.12.02〉

Q. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」(이하 “소방시설법”이라 함) 제20조에 따라 특정소방대상물의 관계인(소방대상물의 소유자·관리자 또는 점유자를 말하며 소방시설법 제2조제2항 및 「소방기본법」 제2조제3호 참조)이 선임해야 하는 소방안전관리자는 「공동주택관리법 시행령」 별표1 제1호의 기술인력에 포함되는지?(소방시설법에 따라 소방안전관리자를 선임해야 하는 특정소방대상물에 해당하는 공동주택을 전제함)

A. 별표 제1호나목의 “기술자”는 개별 법령에서 일정한 자격, 기술 또는 경력을 갖춘 사람을 선임해야 한다고 규정한 필수 인력에 해당하는 사람을 의미한다고 보는 것이 규정 취지에 부합하는 해석입니다.



또한 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제2호 각 목에서는 같은 별표 제1호에 따른 기술인력이 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격을 취득하지 않아도 되는 경우가 있음을 전제로 규정하고 있다는 점에 비추어 보더라도, 기술인력에 해당하는 “기술자”를 개별 법령에서 필수적으로 갖추도록 규정한 인력일 것 외에 별도의 자격이나 요건이 추가적으로 필요한 특별한 전문가여야 한다고 보는 것은 타당하지 않습니다.

그렇다면 소방시설법 제20조제2항 및 같은 법 시행령 제22조 각 호의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물인 공동주택으로서 해당 규정에 따라 그 관계인이 선임해야 하는 소방안전관리자는 「공동주택관리법 시행령」 별표1 제1호나목에 따른 “관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자”에 해당한다고 보아야 합니다.

〈법제처 법령해석 – 2020.10.06〉

Q. 「공동주택관리법」 제7조에 따라 주택관리업자가 위탁관리를 하는 경우로서 그 주택관리업자가 공동주택관리기구를 구성한 공동주택에서 같은 법 시행령 별표1 비고 제2호에 따라 입주자대표회의가 기술인력 상호간 검직을 의결한 경우, (「공동주택관리법 시행령」 별표1 제1호 각 목 외의 부분 단서에 따라 전문용역업체에 용역하는 경우는 제외함) 검직하는 기술인력으로 선임되는 사람이 변경될 때마다 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하는지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제2호의 문언과 취지에 비추어볼 때, 해당 규정은 기술인력으로 선임하는 개개의 사람을 대상으로 그 사람의 능력이나 자질 등을 평가하여 검직 허용 여부를 의결하도록 하는 의미만으로 볼 수는 없고, 공동주택관리기구가 갖추어야 하는 기술인력 중 해당 법령에서 따로 국가기술자격을 취득을 필요로 하지 않는 기술인력에 대해 그 기술인력이 수행하는 직무를 대상으로 계속적인 검직을 허용하는 의결을 함으로써 해당 공동주택의 상황에 맞도록 기술인력을 효율적으로 운영하고 궁극적으로 공동주택의 관리비 상승 문제를 해결하려는 의미가 포함되는 것으로 보는 것이 타당합니다.

그렇다면 「공동주택관리법 시행령」 별표1 비고 제2호에 따라 입주자대표회의가 의결한 내용이 특정인을 대상으로 검직을 허용한 것으로 볼 만한 특별한 사정이 있지 않은 이상, 이 사안과 같이 관리주체인 주택관리업자가 구성하는 공동주택관리기구에 대해 입주자대표회의가 기술인력 상호간 검직을 의결한 경우 검직하는 기술인력으로 선임되는 사람이 변경될 때마다 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 볼 수는 없습니다.

〈법제처 법령해석 – 2020.09.28〉

Q. 「공동주택관리법」 제8조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택을 인접한 의무관리대상 공동주택단지와 공동으로 관리하는 경우, 같은 법 제64조제1항에 따라 주택관리사를 관리사무소장으로 배치할 때 공동주택단지별로 각각 배치해야 하는지?

A. 「공동주택관리법」 제64조제1항은 의무관리대상 공동주택에 주택관리사를 관리사무소장으로 배치하도록 하여 일정한 자격과 소양을 갖춘 주택관리사가 관리업무를 수행하도록 한 것이지, 공동관리하는 의무관리대상 공동주택에 반드시 공동주택단지별로 주택관리사를 관리사무소장으로 각각 배치하도록 한 것이라고 보기는 어렵고, 같은 법 시행규칙 제2조제1항에서는 입주자대표회의가 공동주택을 공동관리하려는 경우에는 공동관리에 따른 공동주택관리기구의 구성 및 운영 방안(제3호나목) 등에 관하여 입주자와 사용자에게 통지하고 서면동의를 받아야 한다고 규정하고 있는바, 입주자대표회의는 개별 사정에 맞게 주택관리사를 관리사무소장으로 배치할 때 공동주택단지별로 각각 배치할 것인지 아니면 공동관리 대상 공동주택단지 전체에 대하여 배치할 것인지 여부를 결정할 수 있다고 할 것이므로, 반드시 공동주택단지별로 주택관리사를 관리사무소장으로 각각 배치해야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

그리고, 공동주택을 공동관리할 수 있도록 한 것은 공동관리 대상 공동주택단지 전체에 대하여 공통되는 관리업무를 일관되게 처리하고 관리비용을 절감할 수 있도록 하기 위한 것이라는 점, 이러한 맥락에서 「공동주택관리법 시행령」 제6조제2항에서는 「공동주택관리법」 제8조에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하는 경우에는 공동관리 또는 구분관리 단위별로 같은 법 제9조제1항에 따른 공동주택관리기구를 구성해야 한다고 규정하고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 공동주택을 공동관리하는 경우 반드시 공동주택단지별로 주택관리사를 관리사무소장으로 각각 배치해야 한다고 해석하는 것은 타당하지 않다고 할 것입니다. 또한, 「공동주택관리법」 제69조제1항제3호에 따르면 의무관리대상 공동주택에 취업한 주택관리사가 다른 공동주택에 취업하면 그 자격이 취소되고, 같은 법 제100조제2호에 따르면 같은 법 제64조제1항을 위반하여 주택관리사를 배치하지 않은 자는 1천만원 이하의 벌금에 처하게 되는바, 이러한 침익적 행정처분의 대상 및 형벌의 구성요건에 관한 규정은 엄격히 해석되어야 한다는 점도 이 사안을 해석하는 데에 고려해야 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 「공동주택관리법」 제8조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택을 인접한 의무관리대상 공동주택단지와 공동으로 관리하는 경우, 같은 법 제64조제1항에 따라 주택관리사를 관리사무소장으로 배치할 때 공동주택단지별로 각각 배치해야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

〈법제처 법령해석 - 2018.04.02〉



Q. 「공동주택관리법」 제10조제1항 후단에서는 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서 임대사업자는 관리규약의 제정·개정, 관리비 등에 관한 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의해야 한다고 규정하고 있는바, 이때의 ‘사전 협의’는 합의 또는 동의를 의미하는지?

A. 일반적으로 법령에서 사용되는 “협의”의 의미는 일의적으로 파악할 수 없고 해당 용어가 사용되는 구체적인 조문의 취지, 전체 법령의 체계 등을 종합적으로 고려해 판단해야 할 것인데, 「공동주택관리법」 제10조제1항 전단에서는 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하도록 하면서 공동결정의 방법 및 절차 등에 대해 규정한 같은 법 시행령 제7조제2항 및 제3항에서는 “합의”라는 용어를 사용하고 있는 반면, 같은 법 제10조제1항 후단에서는 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서 임대사업자는 관리규약의 제정·개정, 관리비 등 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 “협의”하도록 규정하여, 혼합주택단지의 입주자대표회의와 임차인대표회의를 구분하여 각각 “합의”와 “협의”라는 용어를 사용하고 있습니다.

이와 같이 임대사업자와 입주자대표회의의 경우 합의의 방법으로 공동으로 결정하도록 규정한 것은, 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택으로 구성되어 있는 혼합주택단지에서 임대사업자는 임대주택의 소유자로서 공동주택의 입주자대표회의와 동등한 자격이 인정되므로 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정할 수 있는 권한이 있음을 분명히 한 것입니다.

한편 혼합주택단지에서 임대사업자에게 임차인대표회의와는 사전에 협의하도록 한 것은, 임차인에게 영향을 미치는 임대주택의 관리에 관한 사항을 결정할 때 임대사업자와 임차인대표회의와의 협의를 의무화하여 임대주택의 소유자이며 관리주체인 임대사업자가 모든 사항을 독단적으로 결정하는 것을 방지함으로써 임차인의 권익을 보호하고, 임차인의 의견을 반영할 수 있는 수단을 마련하려는 취지이므로, 해당 절차는 임대주택의 소유자인 임대사업자의 관리권한을 침해하지 않는 범위에서 해석해야 합니다.

그렇다면 「공동주택관리법」 제10조제1항 후단에 따라 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서 임대사업자가 임차인대표회의와 하는 ‘사전 협의’를 임차인대표회의와의 합의 또는 동의를 의미하는 것으로 볼 수는 없습니다.

〈법제처 법령해석 – 2020.07.13〉

Q. 의무관리대상 전환 가능 공동주택 범위

- A.** 「공동주택관리법」 제2조제1항에 따르면, “공동주택”이란 「주택법」 제2조제3항에 따른 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물, 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설을 말합니다. 또한, 제2조제1항제2호마목 및 같은 법 시행령 제2조에 따르면, 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 동의하는 경우 의무관리대상 공동주택으로 전환할 수 있습니다.

의무관리대상 공동주택으로 전환하는 경우, 관리규약의 제정 및 제·개정 신고, 동별 대표자(4명) 구성, 입주자대표회의 구성 및 변경신고, 입주자 대표의 정기적 교육 실시, 선거관리위원회 3명 이상 구성, 매월 관리비등 공개, 주택관리사 채용 등 관리비 증가가 발생하는 점 등을 고려하여 「주택법」에 따른 사업계획승인 대상인 30세대 이상의 공동주택인 경우 의무관리대상 공동주택으로 전환 가능할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020.07.10〉

Q. 상가, 오피스텔, 숙박시설이 함께 있는 주상복합건물(총 450세대)의 아파트(120세대)의 경우 공동주택관리법에 따라 의무관리대상 공동주택 전환이 가능한지?

- A.** 주상복합건축물의 공동주택에 대한 부분은 「공동주택관리법」이 적용되며, 오피스텔, 상가 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 적용됩니다.

「공동주택관리법」의 주 대상은 의무관리대상 공동주택이며, 비의무관리대상 공동주택에 대해서는 「공동주택관리법령」에서 정하고 있는 규정 이외의 사항에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받아야 할 것으로 판단됩니다. 해당 공동주택의 경우 아파트 120세대로 비의무관리대상 공동주택으로, 「공동주택관리법령」 제2조제1항제2호마목 및 같은 법 제10조의2에 따라 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 서면 동의를 통하여 의무관리대상 공동주택으로 전환하여 관리할 수 있으며, 의무관리대상 공동주택으로 전환하지 않은 비의무관리대상 공동주택은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제24조, 제26조의4를 적용하여 관리위원회를 구성하고, 관리인 선임 및 지자체 신고(50세대 이상)절차에 따라 관리하여야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ-2023.2.5.〉



Q. 업무시설인 오피스텔도 의무관리대상으로 전환할 수 있는 지 여부

- A.** 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 공동주택만 같은 법 시행령의 규정에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환이 가능합니다. 오피스텔은 「건축법 시행령」 별표1 제14호나목2)에 따른 업무시설로 분류되며, 「주택법」 제2조제4호에서도 준주택으로 분류됩니다. 따라서 공동주택관리법의 적용 대상이 아닌 오피스텔 등은 의무관리대상 전환 대상이 아님을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020.07.10〉

Q. 아파트에 대한 보존등기는 이루어져 있지 않았으나, 재개발되기 전의 토지에 대한 등기는 이미 이루어져 있는 경우, 입주예정자의 과반수가 입주하면 입주자대표회의를 구성하여 관리주체를 선정할 수 있는지?

- A.** 신규 입주하는 공동주택은 사업주체가 직접관리하며, 입주예정자의 과반수가 입주하면 입주자대표회의를 구성하여 관리방법을 결정하고 관리주체를 선정하여 관리업무를 인계하는 것입니다. 다만, 질의의 경우는 소유권이전이 되지 않아 입주자대표회의를 구성할 수 없으므로 소유권이 이전될 때까지는 사업주체가 직접관리해야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 주택관리업자에게 위탁관리 시 경비·청소 등 운영방식은?

- A.** 주택관리업자에게 위탁관리 시 경비, 청소 등은 직영 또는 위탁의 방법으로 운영할 수 있습니다. “직영운영”은 주택관리업자가 해당 인력 및 장비를 갖추고 직접 업무를 수행하는 경우를 의미하고, “위탁운영”은 주택관리업자가 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 경쟁입찰 방법으로 용역사업자를 선정하여 업무를 수행하는 경우를 의미합니다.

※ 주택관리업자가 용역사업자와 하도급 수의계약을 체결하는 형태는 직영운영 및 위탁운영 어느 방식에도 해당하지 않는 것으로써 공동주택관리법령에 적합하지 않음

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 동일한 사업주체가 건설하여 같은 시기에 입주하는 2개의 인접한 공동주택에 대하여 사업주체가 직접 관리하는 동안 공동으로 관리할 수 있는지 여부(2개의 단지에 1인의 주택관리사 배치)

A. 공동주택관리법 시행규칙 제2조제1항에서 입주자대표회의는 공동주택관리법 제8조 제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우에는 공동관리 또는 구분관리의 필요성, 공동관리 또는 구분관리의 범위, 공동관리 또는 구분관리에 따른 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안, 법 제9조에 따른 공동주택 관리기구의 구성 및 운영 방안, 장기수선계획의 조정 및 법 제30조에 따른 장기수선충당금의 적립 및 관리 방안, 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치, 그 밖에 공동관리 또는 구분관리에 따라 변경될 수 있는 사항 중 입주자대표회의가 중요하다고 인정하는 사항을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면동의를 받아야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서, 입주자대표회의가 아닌 사업주체가 공동관리를 결정하는 것은 타당하지 않는 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.04.23〉



제3장

입주자대표회의



- I. 입주자대표회의의 의의
- II. 선거관리위원회 구성 및 운영
- III. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선출
- IV. 입주자대표회의의 운영
- V. 입주자대표회의의 의무
- VI. 입주자대표회의의 운영(서울시 관리규약준칙을 중심으로)

제3장 입주자대표회의

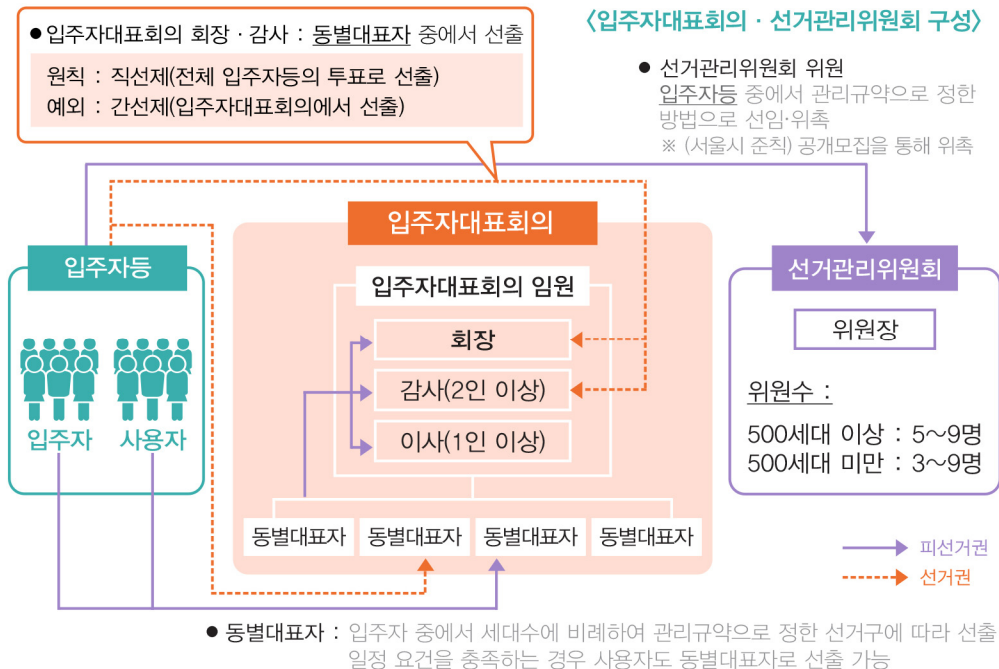
I. 입주자대표회의의 의의



제3장

입주자
대표회의

- “입주자대표회의”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 법 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말합니다(법 제2조제1항제8호).
- 입주자등이 스스로 동별 세대수에 비례한 대표자를 선출하고 선출된 인원(동별 대표자)으로 구성하는 당사자능력을 가진 비법인사단입니다.
- 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말합니다(영 제4조제3항).
- 입주자대표회의는 구성원 과반수의 찬성으로 의결하는데, 회장이 관리규약에 따라 소집하고 그 의장이 됩니다(영 제14조제1항, 제4항, 규칙 제4조제1항). 2명 이상의 감사와 1명 이상의 이사를 둡니다(영 제12조제1항).





제3장 입주자대표회의

II. 선거관리위원회 구성 및 운영



선거관리위원회란 입주자등이 공동주택의 동별 대표자, 입주자대표회의 임원 등을 민주적이고 공정하게 선출 또는 해임하기 위하여 자체적으로 구성하는 독립된 기구를 말합니다.

선거관리위원회의 주요 임무는 해당 공동주택 동별 대표자, 입주자대표회의 임원의 선출 및 해임, 관리규약 개정 등에 관한 투·개표업무를 독립성을 가지고 공정하게 관리하는 것입니다.

1. 선거관리위원회 구성


○ **선거관리위원회 구성원 수** 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함) 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 인원수의 위원(위원장 포함)으로 구성합니다(영 제15조 제1항).

- 500세대 이상인 공동주택 ... 5명 이상 9명 이하
- 500세대 미만인 공동주택 ... 3명 이상 9명 이하

○ **선거관리위원회 위원의 결격사유** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(법 제15조제2항, 영 제16조).

선거관리위원회 위원의 결격사유 ... 법 제15조제2항, 영 제16조

- 동별 대표자 또는 그 후보자
- 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속
- 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
- 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람
- 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

- **위원장 선출방법** 선거관리위원회 위원장은 위원 중에서 호선합니다(영 제15조제2항).
 - **중앙선거관리위원회·관할지자체 선거관리위원회 등 소속직원 위촉** 500세대 이상 공동주택은 「선거관리위원회법」 제2조에 따른 선거관리위원회¹⁾ 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있습니다(영 제15조제3항).
 - **위원회 구성·운영 관련 관리규약준칙 위임** 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(영 제15조제5항, 영 제19조제1항제4호).
-  이와 관련된 관리규약준칙 조항은 아래 ‘3. 관리규약준칙 보충사항’을 참조하시기 바랍니다.

2. 선거관리위원회의 업무·운영

가. 선거관리위원회의 업무

- **선거관리위원회의 의결방법** 선거관리위원회는 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정합니다(영 제15조제4항 전단).
- **선거관리위원회 규정** 입주자대표회의 회장·감사·동별 대표자 선거의 사무와 관련하여 영 및 관리규약으로 정하지 않은 사항은 「선거관리위원회 규정」으로 정할 수 있습니다(영 제15조제4항 후단).
- **동별 대표자 후보자의 자격요건·결격사유의 확인** 선거관리위원회 위원장*은 동별 대표자 후보자에 대하여 법 제14조제3항에 따른 동별 대표자의 자격요건

1) 선거관리위원회법 제2조(설치) ①선거관리위원회의 종류와 위원회별 위원의 정수는 다음과 같다.
 1. 중앙선거관리위원회 9인
 2. 특별시·광역시·도선거관리위원회 9인
 3. 구·시·군선거관리위원회 9인
 4. 읍·면·동선거관리위원회 7인



충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인하여야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 합니다(법 제16조제1항).

- 범죄경력 확인의 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정합니다(법 제16조제3항).

* **선거관리위원회 위원장** ... 선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 사퇴, 해임 등으로 궐위된 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장도 궐위된 경우에는 관리사무소장을 말함.

○ **동별 대표자의 자격요건·결격사유 확인** 선거관리위원회 위원장은 **동별 대표자**에 대하여 법 제14조제3항에 따른 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인할 수 있으며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 합니다(법 제16조제2항).

- 범죄경력 확인의 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정합니다(법 제16조제3항).

○ **범죄경력 확인의 절차, 방법 등** 법 제16조제1항 또는 제2항에 따라 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자에 대한 범죄경력의 확인을 경찰관서의 장에게 요청하여야 합니다. 이 경우 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자의 동의서를 첨부하여야 합니다(영 제17조제1항).

- 상기 제1항에 따른 요청을 받은 경찰관서의 장은 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자가 법 제14조제4항제3호*·제4호** 또는 영 제11조제4항제1호***에 따른 범죄의 경력이 있는지 여부를 확인하여 회신해야 합니다(영 제17조제2항).

* 공동주택관리법, 주택법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 건축법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람

** 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람

*** 공동주택관리법, 주택법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 건축법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람

○ 선거관리위원회의 운영·업무 등 관련 관리규약준칙 위임 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원회 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약(준칙)으로 정하여야 합니다(영 제19조제1항제4호).

선거관리위원회의 운영·업무에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제50조, 제52조

제50조(선거관리위원회의 업무) ① 위원회 위원은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다. 특히, 정당한 사유 없이 선거관리 업무를 지연·거부·기피 및 방해하는 행위를 하여서는 아니 된다.

② 위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 선거관리위원회 규정의 제정·개정(입주자대표회의의 의결을 받아야 한다)
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
3. 입주자대표회의의 임원의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
4. 법 제14조제4항, 제5항 및 영 제11조제4항 각 호에 따른 동별 대표자와 그 후보자의 결격사유 확인 및 자격유지 확인(법 제16조 및 영 제17조의 범죄경력 조회 및 확인을 포함한다)
5. [별지 제4호서식]에 따른 임원 당선증, [별지 제4-2호서식]에 따른 동별 대표자의 당선증, [별지 제4-3호서식]에 따른 선거관리위원의 위촉장 교부
6. 선거관리위원의 위촉 및 해촉에 관한 사항
7. 동별 대표자 및 임원, 선거관리위원의 사퇴접수 처리
8. 제7조에 따른 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 입주자등의 동의 업무
9. 제13조 및 제15조에 따른 주택관리업자 관련 입주자등의 동의 업무
10. 제38조제2항제1호 및 제61조제3항에 따른 장기수선계획 수립·조정 입주자 서면동의
11. 제38조제3항에 따른 입주자대표회의 의결정족수 미달 시 입주자등 과반수의 찬성으로 하는 의결
12. 제51조에 따른 전자투표 및 투표소운영에 관한 업무를 포함한 투·개표 업무 전반
13. 제62조제5항제4호에 따른 접수입 소송비용 지출에 대한 입주자등의 동의 업무
14. 제71조의2제2항에 따른 일정 금액 이상 공사 또는 용역 사업자의 낙찰 방법에 대한 입주자등의 동의
15. 제75조제2항에 따른 입주자대표회의 의결 정족수 미달 시 입찰에 대한 의견 청취
16. 제84조 및 제85조에 따른 입주자등의 동의 업무
17. 제104조제3항에 따른 이 관리규약의 개정에 관한 입주자등의 동의 업무
18. 관리규약 이외의 공동주택관리법령에서 의견 청취나 동의를 요구하는 업무
19. 입주자대표회의의 의결로 선거관리위원회에 동의나 의견청취를 요청하는 업무




선거관리위원회의 운영·업무에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제50조, 제52조

제52조(회의소집 등 운영) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.

- ② 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기도중 사퇴 및 위촉 해제 등으로 결원 된 때에는 위원 중에서 연장자 순으로 그 직무를 대행하여 수행한다.
- ③ 회의는 위원장이 소집한다. 다만, 위원의 과반수 요구가 있을 때에 위원장은 회의를 소집하여야 하며 위원장이 회의소집을 거부할 때에는 회의소집을 요구한 과반수 위원이 직접 회의를 소집할 수 있다. 또한 선거관리위원회 위원 임기가 종료되고, 새로운 선거관리위원회가 구성된 경우 최초의 회의소집은 입주자대표회의 회장(결위 시 회장 직무대행, 회장 직무대행 결위 시 관리사무소장)이 소집할 수 있다. 회의를 소집하고자 하는 경우에는 회의 개최일 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 위원에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고 관리주체는 이를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 간급을 요하는 사항 등에 대해서는 회의 개최 일정을 단축할 수 있다.
- ④ 위원장이 회의를 개최한 때에는 회의록을 [별첨 1]의 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 주요 발언내용 등을 명확히 작성하여야 한다. 이 경우 [별첨 1-1, 1-2]의 의결사항은 참석한 위원 전원의 서명을 받은 후 다음날까지, 발언록 및 안건 세부명세는 회의종료 후 5일 이내에 관리주체에게 통보하여 이를 보관·관리하도록 하며, 이 경우 선거관리위원회는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있다.
- ⑤ 관리주체는 제4항의 회의록을 통보 받은 날, 해당 회의 결과를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
- ⑥ 선거관리위원회의 회의방청은 제35조를 준용한다.

○ **전자투표 관련 업무** 선거관리위원회는 입주자등이 동별 대표자 등을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우 전자투표를 통하여 그 의사를 결정할 수 있습니다(법 제22조제1항).

 “제4장 관리규약 등 - Ⅷ. 전자적 방법을 통한 의사결정”을 참조하시기 바랍니다.

○ **구·시·군 선관위의 선거지원** 선거관리위원회는 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선거관리를 위해 관할 구·시·군 선거관리위원회에 투표 및 개표관리 등 선거지원을 요청할 수 있습니다(법 제15조제4항).

○ **선거관리위원회의 부정행위 금지** 공동주택 관리(관리사무소장 등 근로자의 채용을 포함)와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의(구성원 포함)·

선거관리위원회(위원 포함)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안 됩니다(법 제90조제2항).

- 이를 위반한 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하며, 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함(법 제98조제3호)

판례



선거관리위원회의 당선무효 결정은 후보자 등록무효결정에 준하는 정도의 위반행위가 있을 경우 할 수 있음

공동주택선거관리위원회가 당선무효결정을 할 수 있다고 하더라도, 정당한 절차를 거쳐 확인된 입주자들 의사를 존중할 필요가 있고, 이러한 의사는 공동주택선거관위의 결정보다 우선되어야 하므로, 당선무효결정은 후보자등록무효결정에 준하는 정도의 위반행위가 있을 경우 할 수 있다고 해석하여야 하고, 따라서 원고가 중지·경고·시정명령·위반금 부과를 이행하지 아니하였거나, 원고의 위반행위가 선거의 공정을 현저하게 해치는 것으로 인정되는 경우에 한하여 원고의 당선이 무효가 된다고 보아야 한다.

〈서울고등법원 2013. 12. 6. 선고 2013나18044 판결〉

나. 선거관리위원회 운영경비

- 선거관리위원회의 운영경비에 관한 사항은 관리규약(준칙)에 정하여야 합니다 (영 제19조제1항제4호).

선거관리위원회 운영경비에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제53조

제53조(운영경비) ① 선거관리위원회의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. 위원의 출석수당 : 회의 1회당 5만원(월 20만원을 초과할 수 없다.)
2. 투표 업무수당: 1회당 〇만원 (투표 1회당 최대 5만원)
3. 개표 업무수당: 1회당 〇만원 (개표 1회당 최대 5만원)
 - 투표 또는 개표의 기간과 관계없이 하나의 안건에 대한 투표 또는 개표의 완료 시까지를 1회로 본다.
4. 투표참관인 수당: 1회당 〇만원 (투표 1회당 최대 5만원)
5. 개표참관인 수당: 1회당 〇만원 (개표 1회당 최대 5만원)



선거관리위원회 운영경비에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제53조

- 투표 또는 개표의 기간과 관계없이 하나의 안건에 대한 투표 또는 개표의 완료 시까지를 1회로 본다.
- 6. 회의 및 투표 또는 개표에 소요되는 식대나 간식비(회의 1회, 1인당 ○만원 이내)
- 7. 전자투표 및 투표소 운영에 소요되는 비용
- 8. 선거홍보물 인쇄비
- 9. 법 제15조제4항에 따라 해당 소재지를 관할하는 자치구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 필요한 비용
- 10. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 교통비
- ② 선거관리위원회는 제1항 각 호의 수당과 비용에 대해 증빙자료를 포함한 운영비 사용명세서를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다.

3. 관리규약준칙 보충사항

선거관리위원회의 구성 및 위원 선임·임기·해촉 등에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제47조~제49조

- 제47조(위원의 위촉 및 구성 등) ① 영 제15조제1항에 따라 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다.)는 입주자등 중에서 ○명의 위원(500세대 미만 공동주택의 경우는 3~9명, 500세대 이상 공동주택의 경우는 5~9명의 범위에서 하나의 정수로 정한다)으로 구성하고 위원장은 위원 중에서 호선한다.
- ② 위원회의 위원은 입주자등 중에서 희망하는 사람을 다음 각 호에 따라 선거관리위원장(제52조제2항에 따른 직무대행자를 말하며, 선거관리위원회가 구성되지 않는 등 직무대행자가 없는 경우 입주자대표회의 회장, 회장의 직무대행, 관리사무소장 순으로 한다. 이하 이 조에서 같다)이 임기만료 60일전까지 공개모집 공고하고, 임기만료일 전에 위촉하여야 한다. 다만, 최초 입주 시에는 관리사무소장이 공개모집하여 위촉하고, 500세대 이상 공동주택의 경우에는 영 제15조제3항에 따라 선거관리위원회 소속 직원 1명을 위원으로 우선 위촉할 수 있다.
1. 선거관리위원회 위원(이하 “선거관리위원”이라 한다) 공개모집 공고문은 신청 접수 마감 7일 전(긴급을 요하는 경우 3일)에 전체 입주자등이 알 수 있도록 동별 게시판 및 통합 정보마당에 공고하여야 한다.
 2. 공개모집을 위한 공고문에는 다음 각 목을 포함하여야 한다.
 - 가. 위촉기간
 - 나. 신청자 접수기간 및 장소
 - 다. 선거관리위원 신청 자격

선거관리위원회의 구성 및 위원의 선임·임기·해촉 등에 관한 사항 ...
서울시 관리규약준칙 제47조~제49조

라. 모집 인원

마. 모집 인원 초과 시 위원 선정 결정 방법은 공개추첨으로 한다는 내용(공개추첨 일시 및 장소 포함 한다.)

3. 모집인원이 초과된 경우 공개추첨으로 위원을 선정한다.

- ③ 제2항에 따른 공개모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하여야 한다. 다만, 긴급한 선거업무를 수행하여야 하나 선거관리위원의 해촉, 사퇴 등으로 위원회 활동이 불가능하여 긴급 공개모집을 하였음에도 신청자가 정원에 미달하는 경우 또는 2회 이상 공개모집을 실시하였음에도 신청자가 정원에 미달된 경우 위원은 다음 각 호의 순서에 따라 선거관리위원장이 위원을 위촉할 수 있다. 다만, 추천권자 본인 또는 상호 추천할 수 없다.
 1. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1인
 2. 「지방자치법」에 따른 통장이 추천한 자 1인
 3. 노인회에서 추천한 자 1인
 4. 부녀회에서 추천한 자 1인
 5. 제3호 및 제4호를 제외한 공동체 활성화 단체에서 추천한 자 1인
- ④ 제2항 및 제3항의 위촉 시, 위원장은 영 제16조에 따른 선거관리위원의 결격사유를 선거관리위원 신청자로부터 확인받거나 등록기준지 지방자치단체에 조회하여야 한다.
- ⑤ 위원의 임기 중 사퇴 또는 해촉 등으로 위원회에 결원이 발생한 경우 결원이 발생한 날부터 30일 이내에 이 조 제2항의 절차에 따라 다시 공개모집 및 위촉하며, 위원장이 궐위된 경우에는 이 조 제1항에 따라 궐위 된 날부터 15일 이내에 다시 호선한다.
- ⑥ 제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 선거관리위원을 공개모집 및 위촉하는 경우 위촉권자가 선거관리위원 및 입주자등으로부터 해촉(해임) 요청을 받은 당사자일 때에는 다음 순위 위촉권자가 그 직무를 수행한다.
- ⑦ 선거사무 사유발생 1개월 경과 후에도 위원회가 정상적으로 구성되지 아니 하여 선거사무업무가 지연된 경우, 제2항 및 제3항에도 불구하고 관할 구청장은 학식과 사회경험이 풍부한 사람(입주자등과 외부인을 포함) 중에서 위원을 직권으로 위촉할 수 있으며, 입주자등은 이에 따라야 한다.
- ⑧ 위원회는 그 구성원(제47조제1항에서 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다.
- ⑨ 동별 대표자 등의 선출에 관하여 관련법령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 국토교통부 “공동주택선거관리업무안내서”를 참조하여 “선거관리위원회의 규정”을 정할 수 있고, “선거관리위원회의 규정”을 정한 경우 이에 따라 선거를 진행하여야 한다.

제48조(위원의 임기 등) ① 위원의 임기는 2년간으로 하되, 한번만 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 끝나는 날까지로 한다. 다만, 임기 중 사퇴하거나 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 하며, 선거관리위원 전원 해촉 등으로 인하여 모든 위원의 임기가 동시에 시작하는 경우 후임자의 임기는 2년으로 한다.



선거관리위원회의 구성 및 위원의 선임·임기·해촉 등에 관한 사항 ...
서울시 관리규약준칙 제47조~제49조

- ② 다만, 제1항의 규정에도 불구하고, 2회 공개모집에도 정원에 미달 된 경우에는 3차 공개모집부터 연임자도 신청할 수 있다.

제49조(위원의 해촉) ① 선거관리위원의 결격사유는 법 제15조제2항 및 영 제16조 각 호에 따른다.

- ② 선거관리위원의 해촉 사유는 다음 각 호와 같다. 다만, 선거관리위원의 임기(직전 임기와 현 임기를 포함한다) 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료(행정기관의 과태료 처분 등의 통보서, 사법기관의 판결 또는 결정문, 당사자의 사실인정서 등)를 제시 하여야 한다.

1. 「공동주택관리법」, 「주택법」 등 공동주택과 관련한 법령을 위반하여 행정기관으로부터 과태료 또는 그 이상의 처분을 통보받은 경우
2. 관리규약 및 하위규정 등을 위반하여 행정기관으로부터 시정명령을 받았으나, 해당 시정명령의 미이행으로 과태료 또는 그 이상의 처분을 통보받은 경우
3. 동별 대표자 및 임원선거 시 특정후보의 선거운동을 한 때
4. 선거관리업무와 관련하여 업무를 방해하거나 기피 등으로 물의를 일으킨 때
5. 선거업무와 관련하여 금품 및 향응을 제공받은 때
6. 사전에 회의불참 사유를 위원장에게 유선 또는 서면으로 통보하지 아니하고 3회 이상 불참한 때(회의도중 자진 퇴장한자도 포함한다)

- ③ 선거관리위원이 제2항 각 호를 위반한 경우, 해촉 사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의 또는 선거관리위원의 제안으로 선거관리위원회에 해촉 절차의 진행을 요청할 수 있다.

- ④ 제3항의 해촉 요청을 받은 선거관리위원회는 7일 이내에 해당 위원에게 5일 이상의 소명 기회를 부여하고, 소명기간이 끝난 날로부터 7일 이내에 제52조를 준용하여 선거관리위원회 과반수 찬성으로 해촉 여부를 의결하여야 한다. 만약 기한 내에 선거관리위원회의 의결이 없는 경우 입주자대표회의가 선거관리위원회를 대신하여 위 절차에 따라 해촉 여부를 의결하여야 한다.

- ⑤ 선거관리위원회가 업무 해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자등에게 피해를 주는 경우, 이에 대한 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 2 이상의 서면동의로 입주자대표회의에 선거관리위원 전원 해촉을 요청할 수 있다.

- ⑥ 제5항의 전원 해촉 요청을 받은 입주자대표회의 회장은 7일 이내에 선거관리위원회에 5일 이상의 소명기회를 부여하고, 소명 기간이 끝나면 관리사무소에 서면동의 절차를 요청하여야 한다. 관리사무소장은 30일 이내에 서면동의 절차를 진행하여야 하며, 입주자등 과반수의 서면동의서를 입주자대표회의 회장에게 제출하면, 입주자대표회의 회장은 서면동의자가 입주자등이 맞는지 확인 후 선거관리위원 전원을 해촉한다.

- ⑦ 선거관리위원이 자진 사퇴하고자 하는 경우 선거관리위원회, 선거관리위원회 위원장 또는 관리사무소장에게 서면 사퇴서를 제출하여야 하며, 서면 사퇴서를 제출한 즉시 사퇴의 효력이 발효된다.

선거관리위원회의 구성 및 위원의 선임·임기·해촉 등에 관한 사항 ...
서울시 관리규약준칙 제47조~제49조

- ⑧ 제7항에 따라 선거관리위원회 위원장 또는 관리사무소장이 선거관리위원으로부터 서면 사퇴서를 제출받은 경우에는 즉시 선거관리위원회에 통보하여야 한다.
- ⑨ 선거관리위원회는 제4항에 따른 해촉, 제7항의 사퇴에 관한 사항을 입주자들이 알 수 있도록 즉시 공고하여야 한다. 다만, 제6항에 따른 선거관리위원회 전원의 해촉에 관한 사항은 입주자대표회의 회장이 지체 없이 공고하여야 한다.
- ⑩ 선거관리위원회에 대한 해촉 요청이 있는 경우 대상자인 선거관리위원의 직무는 요청을 받은 때부터 정지된다. 직무정지의 기간은 제3항에 의한 해촉 요청 시 해촉 여부의 결정이 있는 때까지, 제5항에 의한 해촉 요청 시 입주자대표회의 회장의 확인이 있는 때까지로 한다.

〈선거관리 흐름도〉

(예시 : 동별 대표자 선거의 경우)





제3장 입주자대표회의

Ⅲ. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선출



1. 동별 대표자의 선출

동별 대표자란 해당 공동주택의 관리규약에서 정한 선거구 입주자등의 의사를 대표하는 사람으로서 입주자대표회의의 구성원이 되며, 입주자대표회의에서 결정하는 각종 현안에 대한 의결권을 행사할 수 있습니다.

가. 동별 대표자의 선출

- **입주자대표회의의 최초 구성** 입주자등은 사업주체의 관리요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 합니다(법 제11조제2항).
- **선거구 획정** 동별 대표자는 동별 세대 수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출합니다. 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있습니다(법 제14조제1항).

판례



동별 세대수의 편차를 고려하지 않은 채 동별로 1명의 대표자를 선출하는 것은 무효임

동별 세대수를 고려하지 않은 채 일률적으로 동별로 1명의 대표자를 선출하는 방법으로 동별 대표자로 선출된 甲이 아파트 입주자대표회의 회장 선거에 입후보하여 회장으로 선출된 사안에서, 위와 같은 방법으로 동별 대표자를 선출하는 것은 대표자 1명당 최소세대수와 최다세대수 사이에 1:3.9의 편차가 생기는 등 대표자 1명당 세대수에 있어 합리성을 인정할 수 없을 정도의 편차를 초래하는 것으로서 강행규정인 구 주택법 제50조제1항에 위반되어 무효라고 할 것이다.

〈대법원 2014. 2. 21. 선고 2011다101032 판결〉

동별 대표자의 선거구획정 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제27조

제27조(동별 대표자의 선출) ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조제1항 및 영 제11조제1항에 따라 동별 세대수에 비례[최대세대수와 최소세대수 비율이 2배를 초과하지 아니하여야 한다]하여 다음 각 호의 선거구 별로 1명씩 총 ○명의 정원을 선출한다. 이 경우 입주자대표회의의 원활한 운영을 위하여 정원을 30명 이내로 할 수 있다.

1. 제1 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
2. 제2 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
3. 제3 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
4. 제4 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
5. 제5 선거구 : ~

② 선거구는 법 제14조제1항에 따라 2개 동 이상으로 묶거나 통로 또는 층별로 구획하여 정할 수 있다.

○ **동별 대표자 선출방법** 자격요건(하단 “나. 동별 대표자의 자격요건·결격사유” 참조)을 갖춘 입주자 또는 사용자 중에서 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하며(법 제14조제3항), 선거구별로 1명씩 선출하되 그 선출방법은 다음의 구분에 따릅니다(영 제11조제1항).

선거구별 후보자	투표참여자	선출기준
2명 이상	해당 선거구 입주자등의 과반수 투표	→ 최다득표자
1명	해당 선거구 입주자등의 과반수 투표	→ 투표자 과반수 찬성

재선거 · 보궐선거에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제32조~제32조의3

제32조(동별 대표자의 재선거) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 선거관리위원회는 지체 없이 선출공고를 진행하여야 한다. 선출공고는 제28조제3항에서 제5항까지의 규정을 준용한다. 단, 재선거의 선출공고 시 기존 선거의 선출공고 횟수를 누적하여 포함하지 않는다.

1. 후보자등록신청 마감시각까지 후보등록이 없을 때
2. 당선인이 임기개시 전에 사퇴·사망하거나 피선거권이 없게 된 때 (후보자등록 당시 피선거권이 없는 것이 발견된 때를 포함한다.)
3. 선거관리위원회가 선거무효 또는 당선무효를 결정한 때

② 제1항에도 불구하고 관리규약으로 정한 입주자대표회의 구성원 정수의 3분의 2 이상 선



재선거 · 보궐선거에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제32조~제32조의3

출되었을 때는 재선거를 실시하지 아니할 수 있다. 이 경우 선거관리위원회는 재선거를 실시하지 아니한다는 공고를 10일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 게시하고 입주자대표회의에 통보하여야 한다.

- ③ 제2항의 공고기간 중 선거관리위원회에 입후보의사를 표시한 입주자등이 있는 경우 제1항에 따른 선출공고를 진행하여야 한다.

제32조의2(동별 대표자의 보궐선거) ① 선거관리위원회는 동별 대표자의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 발생한 때, 결원이 발생한 날부터 30일 이내에 결원이 발생한 선거구를 대상으로 선출공고를 진행하여야 한다. 선출공고는 제28조제3항에서 제5항까지의 규정을 준용한다.

- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나의 사유가 있는 경우 보궐선거를 실시하지 아니할 수 있다. 이 경우 선거관리위원회는 보궐선거를 실시하지 아니한다는 공고를 10일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 게시하고 입주자대표회의에 통보하여야 한다.

1. 선거일로부터 임기만료일까지의 기간이 6개월 미만인 때
2. 관리규약으로 정한 입주자대표회의의 구성원 정수의 3분의 1을 초과하여 결원인 경우가 아닐 때

- ③ 제2항의 공고기간 중 선거관리위원회에 입후보의사를 표시한 입주자등이 있는 경우 제1항에 따른 선출공고를 진행하여야 한다.

제32조의3(임원의 보궐선거) ① 선거관리위원회는 입주자대표회의 임원(회장, 감사에 한한다)의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 경우 결원이 생긴 날부터 60일 이내에 다시 선출하여야 한다.

- ② 제1항에도 불구하고 선거일로부터 임기만료일까지의 기간이 6개월 미만인 때에는 보궐선거를 실시하지 아니할 수 있다. 이 경우 선거관리위원회는 보궐선거를 실시하지 아니한다는 공고를 10일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 게시하고 입주자대표회의에 통보하여야 한다.

나. 동별 대표자의 자격요건·결격사유

- **자격요건** 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류제출 마감일을 기준으로 다음의 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인의 경우에는 법인의 대표자) 중에서 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출합니다. 다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 다음의 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있습니다(법 제14조제3항).

동별 대표자 자격요건 … 법 제14조제3항, 영 제11조제2항

<ul style="list-style-type: none"> • 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있을 것 <p>[최초의 입주자대표회의를 구성하거나 법 제14조제2항 단서(하나의 공동주택단지를 수 개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우로서 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에 다시 입주자대표회의를 구성하는 경우)에 따른 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 예외]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것 	<p>법 제14조 제3항</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 사용자는 법 제14조제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제10항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 공동주택을 임차하여 사용하는 사람일 것. 이 경우 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다. 2. 제1호 전단에 따른 사람의 배우자 또는 직계존비속일 것. 이 경우 제1호 전단에 따른 사람이 서면으로 위임한 대리권이 있는 경우만 해당한다. 	<p>영 제11조 제2항</p>



- **결격사유** 선출공고의 서류제출 마감일을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(법 제14조제4항).

동별 대표자 결격사유 … 법 제14조제4항, 영 제11조제4항

<ol style="list-style-type: none"> 1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인 2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람 3. 공동주택관리법, 주택법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 건축법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람 4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람 	<p>법 제14조 제4항</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. 공동주택관리법, 주택법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 건축법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람 2. 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람 포함) 3. 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속 4. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다. 5. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람 6. 영 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람 7. 동별 대표자로서 임기 중에 제6호에 해당하여 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람 	<p>영 제11조 제4항</p>

- **동별 대표자 후보자의 자격요건·결격사유의 확인** 선거관리위원회 위원장*은 동별 대표자 후보자에 대하여 법 제14조제3항에 따른 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인하여야

하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력에 관계 기관의 장에게 확인하여야 합니다(법 제16조제1항).

* **선거관리위원회 위원장** ... 선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 결위된 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장이 결위된 경우에는 관리사무소장을 말함

- 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대한 범죄 경력의 확인을 경찰관서의 장에게 요청하여야 합니다. 이 경우 후보자의 동의서를 첨부하여야 합니다(영 제17조제1항).
- 상기(영 제17조제1항)에 따른 요청을 받은 경찰관서의 장은 동별 대표자 후보자가 법 제14조제4항제3호·제4호 또는 영 제11조제4항제1호에 따른 범죄의 경력이 있는지 여부를 확인하여 회신해야 합니다(영 제17조제2항).

○ 대리인·공유지분의 경우 결격사유(영 제11조제5항)

- 공동주택 소유자 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미칩니다.
- 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 합니다.

다. 동별 대표자의 임기 등

○ **임기** 동별 대표자의 임기는 2년으로 합니다. 다만, 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음의 구분에 따릅니다(영 제13조제1항).

1. 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우: 2년
2. 그 밖의 경우: 전임자 임기(재선거의 경우 재선거 전에 실시한 선거에서 선출된 동별 대표자의 임기를 말한다)의 남은 기간

○ **중임의 제한** 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있습니다(영 제13조제2항).

- 이 경우 보궐선거 또는 재선거로 선출된 경우 그 잔여 임기가 6개월 미만인 경우 중임제한의 임기 횟수에 포함되지 않습니다(영 제13조제2항 후단).



○ **중임제한의 완화** 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있습니다(영 제13조제3항).

- 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실합니다.

중임제한자의 동별 대표자 입후보 자격 완화 ... 영 제13조제3항

- ① 동별 대표자 선출 공고를 2회(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산) 실시하였으나 해당 선거구에 후보자가 없거나 선출된 사람이 없을 것
- ② 3회차 동별 대표자 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우를 의미함)에 중임한 사람 이외 중임 하지 아니한 사람이 입후보 하지 않을 것
- ③ 중임한 사람이 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일을 준수하여 동별 대표자 자격조건을 갖추고 있을 것(“나. 동별 대표자의 자격요건·결격사유” 참조)
- ④ 중임한 사람이 법 제14조제4항 및 영 제11조제4항의 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않을 것
- ⑤ 입후보한 중임한 사람은 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성이 있을 것

○ **동별 대표자의 임기 중 당연퇴임** 동별 대표자가 임기 중에 법 제14조제3항에 따른 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 법 제14조제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임합니다(법 제14조제5항).


○ **동별 대표자(임기 중)의 결격사유 확인** 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자에 대하여 법 제14조제3항에 따른 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인할 수 있으며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 합니다(법 제16조제2항).

- 법 제16조제2항에 따른 범죄경력 확인의 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정합니다(법 제16조제3항)

○ **동별 대표자의 해임** 동별 대표자는 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임합니다(영 제13조제4항제1호).

구분	해임 방법
동별 대표자	해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임

- **해임 관련 관리규약준칙 위임** 동별 대표자의 해임사유·절차 등은 관리규약(준칙)에 정하여야 합니다(영 제19조제1항제3호).

 동별 대표자의 선출, 해임 및 결격사유 등 관리규약준칙 조항은 아래 ‘3. 관리규약준칙 보충사항’을 참조하시기 바랍니다.

2. 입주자대표회의 임원 선출

입주자대표회의란 동별 대표자들로 구성되는 회의체 성격의 기구를 말하며, 해당 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리비 예산·운영이나 시설의 유지·운영, 관리규약 개정안의 제안, 공동체 활성화 등 공동주택의 관리에 관련된 제반사항에 대한 의결권을 가지고 있습니다.

가. 임원의 구성

- **입주자대표회의의 최초 구성** 입주자등은 사업주체의 관리요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 합니다(법 제11조제2항).
- 사업주체는 입주자등의 입주자대표회의 구성에 협력하여야 합니다(영 제8조제3항).
- **입주자대표회의 임원의 구성** 입주자대표회의에는 **회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상**의 임원을 두어야 합니다(영 제12조제1항).
- 사용자인 동별 대표자는 입주자대표회의 회장이 될 수 없습니다. 다만, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우로서 선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 사용자인 동별 대표자도 입주자대표회의 회장이 될 수 있습니다(법 제14조제7항).



- 입주자대표회의는 입주자등의 소통 및 화합의 증진을 위하여 그 이사 중 공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사를 선임할 수 있습니다(영 제12조제3항).

입주자대표회의 임원의 구성에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제29조

제29조(임원의 구성 및 업무) ① 영 제12조제1항에 따라 입주자대표회의는 다음 각 호의 입주자대표회의의 임원(이하 “임원”이라 한다)을 둔다.

1. 회장 1명
2. 감사 ○명 (2명 이상)
3. 이사 ○명 (1명 이상)

나. 임원의 선출 및 해임

○ **임원의 선출** 입주자대표회의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 구분에 따른 방법으로 선출합니다(영 제12조제2항제1호, 제2호, 제3호).

구분	직선제(원칙) - 전체 입주자등(10분의 1 이상)의 투표로 선출	간선제(예외) - 입주자대표회의에서 선출
회장 선출방법 (제1호)	<p>가. 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출</p> <p>나. 후보자가 2명 이상인 경우 → 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출</p> <p>다. 후보자가 1명인 경우 → 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출</p>	<p>• 다음의 경우 → 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출</p> <p>1) 후보자가 없거나 좌측 가.~다.까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우</p> <p>2) 좌측 가.~다.까지의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리규약으로 정하는 경우</p>
감사 선출방법 (제2호)	<p>가. 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출</p> <p>나. 후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우 → 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자 순으로 선출</p> <p>다. 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우 → 후보자별로 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출</p>	<p>• 다음의 경우 → 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출</p> <p>1) 후보자가 없거나 좌측 가.~다.까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우 (선출된 자가 선출필요인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함)</p> <p>2) 좌측 가.~다.까지의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리규약으로 정하는 경우</p>

구분	직선제(원칙) - 전체 입주자등(10분의 1 이상)의 투표로 선출	간선제(예외) - 입주자대표회의에서 선출
이사 선출방법 (제3호)	-	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다 득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출

- **임원의 해임** 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음의 구분에 따른 방법으로 해임합니다(영 제13조제4항제2호).

구분	해임 방법
회장 및 감사	가. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임. 다만, 제12조제2항제1호라목2) 및 같은 항 제2호라목2)에 따라 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임. ※ 영 제13조제4항제2호가목
이사	나. 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임 ※ 영 제13조제4항제2호나목

☞ “임원의 해임 방법(영 제13조제4항제2호)”은 선출 방법에 따라 정해지므로 상기 “임원의 선출 방법(영 제12조제2항)” 표와 비교하시기 바랍니다.

☞ 임원의 선출, 해임 및 결격사유 등과 관련된 관리규약준칙은 아래 ‘3. 관리규약준칙 보충사항’을 참조하시기 바랍니다.

- **입주자대표회의 구성신고** 입주자대표회의 회장은 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 입주자대표회의의 구성 현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증명서류를 포함)을 첨부한 신고서를 제출함으로써 그 사실을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다(법 제19조제1항제2호, 영 제21조, 규칙 제6조제2항).

- 법 제19조에 따른 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료 부과(법 제102조제3항제3호)
- 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 합니다(법 제19조제2항).



판례

**입주자대표회의 회장 선출절차가 위법함을 들어 회장 당선에 관한 입주자대표회의의 의결이 무효라고 한 사례**

이 사건 선거에서 당선자로 결정된 A가, 선거과정에서 입주민들에게 배포되는 선거홍보물에 학력과 경력을 허위로 기재하였고, 민주적이고 공정한 선거관리를 위해 조직된 선거관리위원회 위원장으로 하여금 폭력과 폭언으로 사퇴서를 제출하게 하였으며 또한 그 사퇴서가 적법하게 처리하지 아니한 상태에서 이 사건 선거가 시행되어 A가 회장 당선자로 결정된 것이므로, 이 사건 선거에서 A를 회장 당선자로 결정한 것은 그 선출절차가 위법하여 무효라 할 것이다.

〈서울고등법원 2013. 8. 14. 선고 2012나103334 판결〉

후임 이사 선임 시까지 이사가 존재하지 않는다면 임기 만료되거나 사임한 이사라고 할지라도 특별한 사정이 없는 한 이사가 선임될 때까지 이사의 직무를 계속 수행할 수 있다고 할 것임

재건축조합인 피고 조합은 민법상의 비법인사단에 해당한다 할 것이므로(대법원 1994. 6. 28. 선고 92다36052 판결, 1995. 2. 3. 선고 93다23862 판결 각 참조), 민법의 법인에 관한 규정 중 법인격을 전제로 하는 조항을 제외한 나머지 조항이 원칙적으로 준용된다고 할 것이고, 이사의 임기가 만료되면 일단 그 위임관계는 종료되는 것이 원칙이나, 그 후임 이사 선임시까지 이사가 존재하지 않는다면 기관에 의하여 행위를 할 수밖에 없는 법인으로서의 당장 정상적인 활동을 중단하지 않을 수 없는 상태에 처하게 되고, 이는 민법 제691조 에 규정된 위임종료의 경우에 급박한 사정이 있는 때와 같이 볼 수 있으므로 임기 만료되거나 사임한 이사라고 할지라도 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정할 만한 특별한 사정이 없는 한 이사가 선임될 때까지 이사의 직무를 계속 수행할 수 있다고 할 것이다.

〈대법원 1996. 10. 25. 선고 95다56866 판결〉

다. 임원의 업무범위

○ 입주자대표회의 임원의 업무범위는 다음과 같습니다(규칙 제4조).

- 회장 ... 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 됩니다(제1항).
- 이사 ... 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행합니다(제2항).

- 감사 ... 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사합니다(제3항).
- 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다)에 공개해야 합니다(제4항).
- 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있습니다. 재심의 요청을 받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 합니다(제5~6항).

3. 관리규약준칙 보충사항

가. 임원의 선출

입주자대표회의 임원의 선출에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제30조

- 제30조(입주자대표회의 임원의 선출) ① 입주자대표회의 임원선출은 제50조제2항제3호에 따라 선거관리위원회가 주재하며, 선출 방법은 영 제12조제2항 각 호의 방식을 따른다.
- ② 임원 후보자가 없는 등의 이유로 입주자대표회의 구성원 과반수로 임원을 선출하는 경우에도, 임원 선출을 위한 회의 소집과 진행을 선거관리위원회에서 주재한다.

나. 해임 및 결격사유

동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제31조

- 제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등) ① 동별 대표자의 결격사유는 법 제14조 제4항 및 영 제11조제4항에 따른다.
- ② 영 제19조제1항제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호의 어느 하나



동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제31조

와 같다. 다만, 동별 대표자의 임기(연임의 경우 직전 임기와 현 임기를 포함하며, 연임이 아닌 중임의 경우 현 임기만을 포함한다) 중에 한 행위에 한정하며, 객관적 증거자료(행정기관의 과태료 처분 등의 통보서, 사법기관의 판결 또는 결정문, 당사자의 사실인정서 등)를 제시하여야 한다.

1. 「공동주택관리법」, 「주택법」 등 공동주택과 관련한 법령을 위반하여 행정기관으로부터 과태료 또는 그 이상의 처분을 통보받은 경우
 2. 관리규약 및 하위규정 등을 위반하여 행정 기관으로부터 시정명령을 받았으나, 해당 시정명령의 미이행으로 과태료 또는 그 이상의 처분을 통보받은 경우
 3. 관리비등을 횡령한 때
 4. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 없어지게 하거나 파손 또는 훼손하여 입주자등에게 손해를 끼친 때
 5. 공동주택관리업무와 관련하여 벌금형 이상을 선고받은 때(명예훼손죄, 모욕죄, 폭행죄, 배임죄, 횡령죄 등을 포함한다)
 6. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 해당 업체에 입찰정보를 제공하거나, 관리주체에 압력을 행사하는 등의 입찰의 공정성을 훼손한 때
 7. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자에게 금품 및 향응을 요구하거나 받은 때
 8. 제46조제3항부터 제5항에 따른 기간 내에 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 않은 때
 9. 제44조제3항에 따라 30일 이내에 검입금지 사항을 해소하지 않은 때
 10. 사전에 회의불참 사유를 입주자대표회의의 회장에게 유선 또는 서면으로 통보하지 아니하고, 3회 이상 입주자대표회의에 참석하지 아니한 자(회의도중 자진퇴장한 자도 포함)
- ③ 동별 대표자가 제2항 각 호의 어느 하나의 해임사유에 해당할 때에는 다음 각 호에 따라 해임절차를 진행할 수 있다.
1. 해임사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등의 서면동의를 받거나 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 서면으로 요청할 수 있다.
 2. 요청을 받은 선거관리위원회는 해임사유에 대한 객관적 증거자료와 함께 입주자등의 서면동의서(서면동의서에는 그 서면동의를 하는 사람의 동·호수를 명확히 표시하고, 입주자등으로부터 대리권이나 위임을 받아서 하는 경우라면 그 본인과 대리권 등을 행사하는 자를 모두 표시하여야 한다. 이하 같다) 또는 입주자대표회의의 회의록이 제출되면 해임절차를 진행하여야 한다.
 3. 해임이 요청된 동별 대표자의 직무는 해임요청을 받은 때부터 해임투표의 개표 결과 확정시까지 정지된다. 임원의 경우 그 직무도 함께 정지된다.
 4. 선거관리위원회는 당사자인 동별 대표자에게 7일 이상의 소명자료를 제출 할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 해당 선거구의 입주자등에게 투표공고와 동시에 7일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
 5. 해임은 요청받은 날부터 30일 이내에 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임한다. 단, 해임투표가 부결된 경우 제3호에 따른 직무정지가 해

동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제31조

제되고 이전의 직무를 수행한다.

- ④ 회장 및 감사가 제2항의 해임사유에 해당할 때에는 다음 각 호에 따라 해임절차를 진행할 수 있다.
1. 해임사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의를 받거나 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 서면으로 요청할 수 있다.
 2. 선거관리위원회는 해임사유에 대한 객관적 증거자료와 함께 입주자등의 서면동의서 또는 입주자대표회의의 회의록이 제출되면 해임절차를 진행하여야 한다.
 3. 해임이 요청된 회장 및 감사의 직무는 해임요청을 받은 때부터 해임투표의 개표 결과 확정시까지 정지된다.
 4. 선거관리위원회는 당사자인 회장 및 감사에게 7일 이상의 소명자료를 제출할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 전체 입주자등에게 투표공고와 동시에 7일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
 5. 해임을 요청받은 날부터 30일 이내에 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임한다. 단, 해임투표가 부결된 경우 제3호에 따른 직무정지가 해제되고 이전의 직무를 수행한다.
- ⑤ 제4항에도 불구하고 이사 또는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출된 회장 및 감사가 제2항의 해임사유에 해당할 때에는 다음 각 호에 따라 해임절차를 진행할 수 있다.
1. 해임사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의를 받거나 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 서면으로 요청할 수 있다.
 2. 요청을 받은 선거관리위원회는 해임사유에 대한 객관적 증거자료와 함께 입주자등의 서면동의서 또는 입주자대표회의의 회의록이 제출되면 해임절차를 진행하여야 한다.
 3. 해임이 요청된 이사나 회장 및 감사의 직무는 해임요청을 받은 때부터 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성 여부의 확정시까지 정지된다.
 4. 선거관리위원회는 당사자인 이사나 회장 및 감사에게 7일 이상의 소명자료를 제출할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 전체 입주자등에게 7일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
 5. 선거관리위원회는 제1호에 따른 해임을 요청받은 날부터 30일 이내에 해임을 위한 회의의 소집과 진행을 주재하여야 하며, 당사자는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임한다. 회의는 당사자가 출석하여 소명할 기회가 보장되어야 한다.
 6. 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성을 달성하지 못한 경우 제3호에 따른 직무정지가 해제되고 이전의 직무를 수행한다.
- ⑥ 해임된 임원은 그 직위만을 상실하되 동별 대표자의 자격은 유지된다.
- ⑦ 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 하는 경우에는 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리사무소장(부재 시 입주자대표회의의 회장 또는 선거관리위원회 위원장)에게 서면 사퇴서를 제출하여야 하며, 서면 사퇴서를 제출한 즉시 사퇴의 효력이 발효된다.



동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제31조

- ⑧ 제7항에 따라 입주자대표회의, 입주자대표회의 회장, 선거관리위원회 위원장 또는 관리사무소장이 동별 대표자 또는 임원으로부터 서면 사퇴서를 제출받은 경우에는 즉시 선거관리위원회에 통보하여야 한다.
- ⑨ 선거관리위원회는 제3항에 따른 동별 대표자의 해임의 결정, 제4항 또는 제5항에 따른 임원의 해임의 결정, 제7항의 사퇴에 관한 사항을 입주자등이 알 수 있도록 지체 없이 동별 게시판 및 통합정보마당에 공고하여야 한다.

다. 재선거 및 보궐선거

재선거 및 보궐선거에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제32조~제32조의3

제32조(동별 대표자의 재선거) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 선거관리위원회는 지체 없이 선출공고를 진행하여야 한다. 선출공고는 제28조제3항에서 제5항까지의 규정을 준용한다. 단, 재선거의 선출공고 시 기존 선거의 선출공고 횟수를 누적하여 포함하지 않는다.

1. 후보자등록신청 마감시각까지 후보등록이 없을 때
 2. 당선인이 임기개시 전에 사퇴·사망하거나 피선거권이 없게 된 때 (후보자등록 당시 피선거권이 없는 것이 발견된 때를 포함한다.)
 3. 선거관리위원회가 선거무효 또는 당선무효를 결정한 때
- ② 제1항에도 불구하고 관리규약으로 정한 입주자대표회의 구성원 정수의 3분의 2 이상이 선출되었을 때는 재선거를 실시하지 아니할 수 있다. 이 경우 선거관리위원회는 재선거를 실시하지 아니한다는 공고를 10일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 게시하고 입주자대표회의에 통보하여야 한다.
- ③ 제2항의 공고기간 중 선거관리위원회에 입후보의사를 표시한 입주자등이 있는 경우 제1항에 따른 선출공고를 진행하여야 한다.

제32조의2(동별 대표자의 보궐선거) ① 선거관리위원회는 동별 대표자의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 발생한 때, 결원이 발생한 날부터 30일 이내에 결원이 발생한 선거구를 대상으로 선출공고를 진행하여야 한다. 선출공고는 제28조제3항에서 제5항까지의 규정을 준용한다.

- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호 중 하나의 사유가 있는 경우 보궐선거를 실시하지 아니할 수 있다. 이 경우 선거관리위원회는 보궐선거를 실시하지 아니한다는 공고를 10일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 게시하고 입주자대표회의에 통보하여야 한다.
1. 선거일로부터 임기만료일까지의 기간이 6개월 미만인 때
 2. 관리규약으로 정한 입주자대표회의 구성원 정수의 3분의 1을 초과하여 결원인 경우가 아닐 때

재선거 및 보궐선거에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제32조~제32조의3

- ③ 제2항의 공고기간 중 선거관리위원회에 입후보의사를 표시한 입주자등이 있는 경우 제1항에 따른 선출공고를 진행하여야 한다.

제32조의3(임원의 보궐선거) ① 선거관리위원회는 입주자대표회의 임원(회장, 감사에 한한다)의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 경우 결원이 생긴 날부터 60일 이내에 다시 선출하여야 한다.

- ② 제1항에도 불구하고 선거일로부터 임기만료일까지의 기간이 6개월 미만인 때에는 보궐선거를 실시하지 아니할 수 있다. 이 경우 선거관리위원회는 보궐선거를 실시하지 아니한다는 공고를 10일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 게시하고 입주자대표회의에 통보하여야 한다.



제3장 입주자대표회의

IV. 입주자대표회의의 운영



입주자대표회의란 동별 대표자들로 구성되는 회의체 성격의 기구를 말하며, 해당 공동주택의 입주자들을 대표하여 관리비 예산·운영이나 시설의 유지·운영, 관리규약 개정안의 제안, 공동체 활성화 등 공동주택의 관리에 관련된 제반사항에 대한 의결권을 가지고 있습니다.

1. 입주자대표회의 소집·개최

- **소집권자** 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회장이 그 명의로 소집합니다(영 제14조제4항).
- **소집 요청** 회장은 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때, 입주자들의 10분의 1 이상이 요청하는 때, 전체 입주자의 10분의 1이상이 요청하는 때(영 제14조제2항제14호 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항만 해당)로부터 14일 이내에 회의를 소집하여야 합니다.(영 제14조제4항 단서).
 - － 회장이 소집하지 않는 경우 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행합니다.
- **소집 및 의결사항 공개** 관리주체는 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항 등을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자들에게 개별 통지하여야 합니다. 다만, 입주자들의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니합니다(영 제28조제2항제1호).

○ **소집절차** 입주자대표회의 소집절차에 관한 사항은 관리규약에 정하여야 합니다(영 제19조제1항제5호).

— 각 시·도 관리규약준칙은 대체적으로 다음과 같은 회의 소집절차를 두고 있습니다.

- 정기회의와 임시회의로 구분
- 임시회의는 △회장이 필요하다고 인정하는 때, △감사, 관리주체, 입주자등(10분의 1 이상), 입주자대표회의 구성원(3분의 1 이상)이 소집을 요구하는 때 및 △감사, 관리주체, 입주자등이 재심의를 요청하는 때에 개최
- 회의소집절차로서 회장이 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자 및 관리주체에게 통지(서면 또는 전자적 방법)하여야 하고, 관리주체는 동별 게시판 및 공동주택 관련 시스템에 공개하여야 함
- 그 밖에 참석 및 발언권(관리사무소장 등), 회의방청(입주자등 또는 이해관계자), 안건의 제안 및 상정 등에 관한 규정을 두고 있음

2. 입주자대표회의의 의결

○ **의결방법** 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원* 과반수 찬성으로 의결합니다(영 제14조제1항).

* **입주자대표회의 구성원**(영 제4조제3항)

- 관리규약으로 정한 정원을 말함
- 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말함



Q&A



Q. 해당 공동주택 관리규약상 정원이 15명인 입주자대표회의에 12명이 선출되었다면 의결정족수는 몇 명인지?

A. 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함: 공동주택관리법 시행령 제4조제3항) 과반수의 찬성으로 의결 합니다(공동주택관리법 시행령 제14조제1항). 따라서, 해당 공동주택의 경우 15명의 3분의 2 이상인 12명이 선출되었으므로 그 선출된 12명이 구성원이며, 의결정족수는 12명의 과반수인 7명입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.5.24〉

○ **의결사항** 입주자대표회의의 의결사항은 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등으로 하며, 그 구체적인 내용은 시행령으로 정합니다(법 제14조제11항). 또한 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는 시행령으로 그 의결방법 및 의결사항을 달리 정할 수 있습니다(법 제14조제12항).

입주자대표회의의 의결사항 ... 영 제14조제1항~제3항

제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) ① 법 제14조제10항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

② 법 제14조제11항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.

1. 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함)
2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
3. 공동주택 관리방법의 제안
4. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인 (변경승인 포함)
5. 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
6. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비등의 회계감사요구 및 회계감사보고서의 승인
7. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비등의 결산의 승인
8. 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준
9. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항

입주자대표회의의 의결사항 … 영 제14조제1항~제3항

10. 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수, 교체 및 개량
 11. 법 제35조제1항에 따른 공동주택 공용부분의 행위허가 또는 신고 행위의 제안
 12. 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
 13. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(이하 “주민공동시설”이라 하며, 이 조, 제19조, 제23조, 제25조, 제29조 및 제29조의2에서는 제29조의3제1항 각 호의 시설은 제외한다) 위탁운영의 제안
 - 13의2. 제29조의2에 따른 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안
 14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정)
 15. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
 16. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
 17. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는 법 제14조제12항에 따라 제2항제12호에 관한 사항은 의결사항에서 제외하고, 같은 항 제14호 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항은 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결한다.

입주자대표회의의 의결에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제38조, 제39조

- 제38조(입주자대표회의의 의결사항)** ① 영 제14조제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ② 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에도 제1항에 따라 의결하되, 장기수선계획의 수립 및 조정, 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인에 관하여는 다음 각 호에 따른다.
1. 장기수선계획의 수립 및 조정에 관한 사항은 영 제14조제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아 그 동의 내용대로 의결한다.
 2. 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인에 관한 사항은 영 제14조제3항에 따라 의결사항에서 제외하고, 영 제39조제5항제2호에 따라 5분의 4 이상의 입주자가 담보책임 종료확인서를 작성한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 입주자대표회의가 그 구성원의 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 의결을 대신할 수 있다. 다만, 장기수선계획의 수립 및 조정, 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인에 관하여는 다음 각 호에 따른다.
1. 장기수선계획의 수립 및 조정에 관한 사항은 이 조 제2항제1호를 준용한다.
 2. 공동주택 공용부분의 담보책임 종료확인서 작성에 관한 사항은 이 조 제2항제1호를 준용하되, 영 제39조제6항에 따라 전체 입주자 5분의 1 이상이 서면으로 반대하는 경우



입주자대표회의 의결에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제38조, 제39조

의결할 수 없다.

- ④ 영 제14조제2항제17호의 입주자대표회의에서 의결하는 사항 중 “그 밖에 관리규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 관리비에치금 증액의 제안
 2. 관리주체에서 업무와 관련하여 제안한 사항
 3. 제31조제5항에 따른 임원의 해임
 4. 영 제23조에 따른 관리비등 집행을 위한 개별 사업계획(공사, 용역, 물품구입, 매각 등)에 관한 사항으로서 개별적으로 입주자대표회의에 상정된 안건
 5. 부대시설, 복리시설 및 공용부지 이용(이용시간, 이용료 등)에 관한 사항
 6. 안전사고 및 도난사고 등 각종 범죄 예방을 위한 폐쇄회로텔레비전(CCTV) 운영에 관한 사항
 7. 입주자등의 자율방범 지원과 제102조제1항에 따른 위반금 부과기준에 관한 사항
 8. 공동주택관리에 공로가 있는 자의 표창 및 포상
 9. 단지 내 공동체 활성화에 관한 사항
 10. 제37조에 따라 제안된 안건에 관한 사항
 11. 법 제20조에 따른 층간소음관리위원회의 구성 및 운영
 12. 법 제20조의2에 따른 간접흡연에 관한 사항
 13. 선거관리위원 해촉 요청에 관한 사항
- ⑤ 입주자대표회의에서 의결한 사항은 입주자등의 지위를 승계한 자에게도 그 효력이 있다.

제39조(의결 절차 및 방법) ① 동별 대표자는 입주자대표회의 회의 장소에 직접 출석하여야만 의결권을 행사할 수 있다.

- ② 동별 대표자의 의결권은 대리할 수 없다.
- ③ 입주자대표회의의 구성원은 안건의 의결을 위하여 근거 자료가 필요한 경우 관리주체에게 자료 제출을 요구할 수 있으며, 관리주체는 특별한 사정이 없는 경우 지체 없이 자료를 제출하여야 한다. 다만, 특별한 사정이 있는 경우 그 사유를 요구일 이후 3일(관리사무소 근무일) 이내에 구성원에게 서면 또는 구두로 통보하여야 한다.
- ④ 회의에서 일단 부결된 의안은 그 회의 중에는 다시 발의하거나 심의할 수 없다.
- ⑤ 입주자대표회의는 공동주택관리법령 또는 이 관리규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 흠이 있는 의결은 무효가 된다.

3. 회의록 작성

- **회의록 작성·보관·열람** 입주자대표회의는 회의 개최 시 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 하고 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자등에게 공개하여야 하며, 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회의록을 공개할 수 있습니다. 이 경우 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다(법 제14조제8항, 제9항).
- － 이를 위반하여 회의록을 작성하여 보관하게 하지 아니하거나, 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제4호, 제4호의2)

법 제14조 개정

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음)

- ⑧ 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 입주자등에게 회의를 실시간 또는 녹화·녹음 등의 방식으로 중계하거나 방청하게 할 수 있다. <개정 2018. 3. 13., 2019. 4. 23., 2022. 6. 10., 2023. 10. 24.>

⑨ ~ ⑫ (현행과 같음)

[시행일: 2024. 4. 25.] 제14조

4. 재심의

- **재심의** 감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있습니다(규칙 제4조제5항).
- － 감사로부터 재심의를 요청받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 합니다(규칙 제4조제6항).



5. 입주자대표회의 운영경비

- 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)에 관한 사항은 관리규약에 정하여야 합니다(영 제19조제1항제6호).

입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제45조

제45조(운영비) ① 입주자대표회의는 영 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비에 관한 사용규정(“운영비사용규정”이라 한다. 이하 같다)을 정하여야 한다. 이 경우 [별첨 2]의 입주자대표회의 운영비 사용규정을 참조할 수 있다.

② 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다. 이 경우 회장의 직책수당은 대행자에게 지급할 수 있으나 대행자 본래의 직책수당과 이중지급 할 수 없다.

1. 회의 출석수당 : 1회 5만원
(월 ○만원을 초과할 수 없다)
2. 회장 직책수당 : 매월 ○만원
3. 감사 직책수당 : 매월 ○만원
4. 다음 각 목의 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용은 구체적으로 명시하고 실비 정산 한다.
가. 영 제18조제5항에 따른 운영, 윤리교육비 등 교육비
나. 제79조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용
다. 회의 시 다과, 음료, 식비 등 : 회의 1회, 동별 대표자 1인당 ○만원 이내
라. 회의에 필요한 물품구입 비용, 교통비
마. 제41조제2항에 따른 자문비

③ 관리주체는 운영비사용규정에 따라 입주자대표회의에서 제출한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 5년간 보관 및 관리하여야 하며 다음 달 말일까지 동별 계사판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.

서울시 관리규약준칙 [별첨 2] 입주자대표회의의 운영비에 관한 사용규정

[별첨 2] (제45조제1항 관련)

아파트 입주자대표회의의 운영비에 관한 사용 규정

제 1 장 총 칙

제1조 (목적) 본 규정은 「공동주택관리법 시행령」(이하 “시행령”이라 한다) 제23조제3항제8호 및 ○○○아파트 관리규약(이하 “규약”이라 한다) 제45조에서 규정하는 바에 따라 입주자대표회의 운영에 필요한 운영비의 합리적인 사용기준을 정하고, 사용내역의 공개와 공정한 회계처리를 통해 투명성을 확보하여 입주자대표회의에 대한 입주자 등의 신뢰 구축을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위) 규약 제45조에 따라 입주자대표회의 운영에 필요한 비용사용은 본 규정을 적용한다.

제3조 (용어정의) ① “입주자대표회의 운영비”란 시행령 제14조 및 규약 제29조에서 정하는 업무를 수행하기 위해 제45조제2항에서 규정한 회의 출석수당, 회장·감사 직책수당, 기타 입주자대표회의 운영에 소요되는 비용 등을 말하며, 운영비의 세목은 본 규정 제6조에서 정하는 바와 같다. <개정, 2023. 9. 26.>
② 그 외 용어는 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 등 상위법령과 규약에서 정한 바에 따른다. <개정, 2023. 9. 26.>

제4조 (회계담당) 관리주체는 입주자대표회의 운영비용 영 제23조제7항에 따라 개설된 관리비등 통장에 보관하고 제반업무를 담당하는 회계담당자를 두어야 한다.

제5조 (회계장부 등) 관리주체는 다음 각 호의 장부를 비치 및 기록하여야 한다.

1. 현금출납부
2. 지급영수증
3. 구입과 지출 증명서류

제 2 장 운영비의 구성 및 기준 등

제6조 (운영비의 구성) 운영비는 다음의 각 호와 같이 구성한다.

1. 회의비: 정기회의, 임시회의 등 회의진행 시 필요한 다과·음료·식비, 기타용품 구입비 및 회의출석수당

제3장 입주자대표회의

V. 입주자대표회의의 의무



입주자대표회의는 부정행위 금지, 관리주체에 대한 부당간섭 배제, 검임 금지 등 의무가 있으며, 의결 시 입주자등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 안 됩니다. 또한, 입주자대표회의의 구성원 교육을 받을 의무가 있습니다.

1. 입주자대표회의의 의무

- **입주자대표회의의 의무와 책임 관련 관리규약준칙** 관리규약준칙에는 입주자대표회의의 구성원의 의무 및 책임에 관한 사항이 포함되어야 합니다(영 제19조 제1항제2호).

입주자대표회의의 의무와 책임에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제46조

- 제46조(입주자대표회의의 의무와 책임)** ① 입주자대표회의의 구성원은 선량한 관리자의 주의로 영 제14조 및 규칙 제4조에 따른 업무를 수행하여야 한다.
- ② 입주자대표회의의 구성원은 고의 또는 중과실로 인하여 입주자등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 동별 대표자는 법 제17조 및 영 제18조에 따라 구청장이 실시하는 운영 · 윤리교육을 이수하여야 하며, 제4항 및 제5항에 따른 기간 내에 교육을 이수하지 않은 경우 동별 대표자의 직무(임원의 직무를 포함한다)는 교육을 이수하기 전까지 정지된다. 다만, 시장이 실시하는 교육을 이수한 경우 교육을 이수한 것으로 한다.
- ④ 동별 대표자로 선출된 경우 임기 시작일로부터 3개월 이내에 제3항에 따른 교육을 이수하여야 한다. 다만, 동별 대표자로 당선된 날부터 임기 시작일 사이에 제3항에 따른 교육을 이수한 경우에는 임기 시작일에 교육을 이수한 것으로 본다.
- ⑤ 동별 대표자는 임기 시작일로부터 1년이 경과한 시점을 기준으로 3개월 이내에 재교육을 이수하여야 한다.
- ⑥ 동별 대표자는 영 제14조제4항에 따른 입주자대표회의 시 해당 선거구 입주자등의 공동주택 운영에 관한 의견이 충분히 반영될 수 있도록 입주자등의 의견수렴에 노력해야 하며 입주자등과의 원활한 소통을 위한 방안을 마련해야 한다.



입주자대표회의의 의무와 책임에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제46조

- ⑦ 입주자대표회의의 회장과 감사는 공동주택 관리의 선진화와 투명성 확보 및 관리비용 절감 등을 위하여 관리주체에게 S-APT 시스템을 활용하여 공동주택 문서관리(생산, 보관 등)를 하도록 요구하여야 하며, 관리주체는 특별한 사정이 없는 경우 이에 따라야 한다.

○ **권리침해 금지** 입주자대표회의의 의결 시 입주자등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 안 됩니다(영 제14조제5항).

○ **겸임 금지** 입주자대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없습니다(영 제4조제5항).

겸임금지에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제44조

- 제44조(겸임금지 등) ① 입주자대표회의의 회장, 감사, 이사는 상호 간의 직을 겸할 수 없다.
 ② 동별 대표자(배우자 및 직계존비속 포함) 및 선거관리위원은 다음 각 호의 직을 겸임할 수 없다.
 1. 해당 공동주택의 공동체 활성화 단체 임원 (일반회원 제외)
 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제35조 및 「주택법」 제11조에 따른 조합의 임직원 및 대의원(일반 조합원 제외), 또는 위 조합의 설립이나 운영을 위한 준비·추진·해산위원회의 임원(일반회원 제외)
 3. 기타 해당 공동주택과 이해관계가 있거나 발생할 수 있는 직
 ③ 동별 대표자 및 선거관리위원이 제2항의 겸임금지 대상에 해당하는 때에는 30일 이내 겸임금지 사항을 해소하여야 한다. 기한까지 해소하지 않을 경우 동별 대표자 및 선거관리위원의 직무는 겸임금지 사항이 해소될 때까지 정지되며, 선거관리위원회는 이를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.

○ **부당한 간섭 배제 등** 공동주택관리법은 입주자대표회의(구성원 포함) 제64조 제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하지 못하도록 하고 있습니다. 또한 근로자에 대한 적절한 보수지급 및 처우개선과 인권존중을 위해 노력해야 하며, 위탁관리의 경우 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 대한 부당한 간섭을 금지하고 있습니다[법 제65조, 제65조의2(2020.10.20. 신설), 영 제14조제6항].

- **부정행위 금지 등** 공동주택관리법에서는 입주자대표회의의 부정행위에 대해 다음과 같이 금지하고 있습니다.

입주자대표회의의 부정행위 금지 등

- **[공모하여 부정한 이익 취득·제공 금지]**
공동주택의 관리와 관련하여 입주자대표회의(구성원 포함)와 관리사무소장은 공모하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안 됩니다(법 제90조제1항).
- 벌칙 ... 이를 위반한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하고, 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함(법 제97조) *양벌규정 적용(법 제101조)
- **[부정한 이익 취득·제공 금지]** 공동주택 관리(관리사무소장 등 근로자의 채용을 포함)와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의(구성원 포함)·선거관리위원회(위원 포함)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안 됩니다(법 제90조제2항).
- 벌칙 ... 이를 위반한 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하며, 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함(법 제98조제3호) *양벌규정 적용(법 제101조)
- **[관리비등의 용도 외 목적 사용 금지]** 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 안 됩니다(법 제90조제3항).
- 과태료 ... 이를 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 1천만원 이하의 과태료 부과(제102조제2항제9호)

- **검사·감독 등을 받을 의무** 제92조제1항 또는 제93조제1항·제3항·제4항에 따른 지자체장 등의 조사 또는 검사나 감사를 받을 의무가 있으며, 해당 조사 등에 협조하여야 합니다.

- 벌칙 ... 이를 거부·방해 또는 기피한 자에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다(법 제99조제7호)

* 양벌규정 적용(법 제101조)

📖 자자체장 등의 검사·감독에 대한 보다 상세한 설명은 ‘제11장 공동주택관리’에 관한 감독 등’을 참조하시기 바랍니다.



2. 입주자대표회의 구성원 등 교육

○ 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 ‘입주자대표회의 운영·윤리교육’을 실시하여야 하며, 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 합니다(법 제17조제1항).

－ 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 합니다(영 제18조제2항).

○ **입주자등에 대한 교육** 시장·군수·구청장은 입주자등이 희망하는 경우에는 제1항의 교육을 입주자등에게 실시할 수 있습니다(법 제17조제3항).

○ **교육일정 공고·통지** 시장·군수·구청장은 교육일시, 교육기간 및 장소, 교육내용, 교육대상자 등의 사항을 교육 10일 전까지 공고하거나 교육대상자에게 알려야 합니다(영 제18조제1항).

○ **교육내용** 운영·윤리교육에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 합니다(법 제17조제2항).

1. 공동주택의 관리에 관한 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
2. 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
3. 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
4. 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항
- 4의2. 공동주택 회계처리에 관한 사항
5. 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항
6. 하자 보수에 관한 사항
7. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

○ **교육이수 현황 관리** 시장·군수·구청장은 운영·윤리교육을 이수한 사람에게 수료증을 내주어야 합니다. 다만, 교육수료사실을 입주자대표회의의 구성원이 소속된 입주자대표회의에 문서로 통보함으로써 수료증의 수여를 갈음할 수 있습니다(영 제18조제4항).

－ 시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원의 운영·윤리교육 참여현황을 엄격히 관리하여야 하며, 운영·윤리교육을 이수하지 아니한 입주자대표회의의 구성원에 대해서는 법 제93조제1항에 따라 필요한 조치를 하여야 합니다(영 제18조제6항).

○ **수강비용 지원** 입주자대표회의 구성원에 대한 운영·윤리교육의 수강비용은 입주자대표회의 운영경비에서 부담하며, 입주자등에 대한 운영·윤리교육의 수강비용은 수강생 본인이 부담합니다. 다만, 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있습니다(영 제18조제5항).

- 관리규약준칙에는 운영·윤리교육 수강비용을 포함한 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액에 관한 사항이 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제6호).

입주자대표회의 운영·윤리교육 수강비용 등 지원에 관한 사항 ...
서울시 관리규약준칙 제101조

- 제101조(직무교육 등)** ① 입주자대표회의 및 관리주체는 관리사무소장 또는 관리직원에 대하여 법정교육, 전문기관이 실시하는 직무교육 또는 공동체 활성화 교육을 받을 수 있도록 지원할 수 있다.
- ② 회계담당 직원은 관할 지방자치단체 또는 전문기관이 실시하는 직무교육을 연 1회 반드시 이수하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 교육에 소요되는 비용을 지원하는 경우에는 일반관리비 예산에 반영하고 교육을 이수하였을 경우 지급한다.

○ **온라인 교육** 운영·윤리교육은 집합교육의 방법으로 합니다. 다만, 교육 참여현황의 관리가 가능한 경우에는 그 전부 또는 일부를 온라인교육으로 할 수 있습니다(영 제18조제3항).

입주자대표회의 온라인 교육(중앙공동주택관리지원센터)

- LH 중앙공동주택관리지원센터는 입주자대표회의 운영·윤리교육을 제공하고 있습니다.
- 온라인 홈페이지 : <http://eduapt.lh.or.kr>
- 교육내용 : 입주자대표회의 운영·윤리교육
- 교육대상자 : 입주자대표회의 동별 대표자(매년 4시간 법정의무교육)
 - ※ 단, 온라인교육 위수탁계약 체결한 지자체의 주민만 교육신청 가능
 - ※ 지자체별 위수탁계약 체결 여부는 홈페이지 참조
- 교육시간 : 총 4시간
- 수강신청 : 교육 당월 1일 ~ 20일(상세일정은 홈페이지 참조)
- 수료기준 : 학습기간 내 과정별 필수 진도율 이상 수강
- 교육비용 : 1인당 1만원
 - ※ 단, 예산지원 계약을 체결한 지자체 주민은 무료로 수강 가능
 - ※ 지자체별 예산지원 계약 여부는 홈페이지 참조



법 제17조 개정

제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) ① (현행과 같음)

② 제1항에 따른 교육 내용에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. <개정 2022. 6. 10., 2023. 10. 24.>

1. ~ 4의2. (현행과 같음)

5. 층간소음 예방 및 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항

6.·7. (현행과 같음)

③ 시장·군수·구청장은 관리주체·입주자등이 희망하는 경우에는 제1항의 교육을 관리주체·입주자등에게 실시할 수 있다. <신설 2018. 3. 13., 2023. 10. 24.>

④ (현행과 같음)

[시행일: 2024. 4. 25.] 제17조

제3장 입주자대표회의

VI. 입주자대표회의의 운영

서울시 관리규약준칙을 중심으로



제3장

입주자
대표회의

입주자대표회의의 운영과 관련하여, 앞 절(Ⅳ. 입주자대표회의의 운영)에서는 공동주택관리법령을 중심으로 살펴보았습니다. 이번 절에서는 서울특별시 관리규약준칙(이하 이 장에서 ‘준칙’이라 함)을 중심으로 입주자대표회의의 회의진행 및 의사결정 방법과 관련된 실무적인 내용을 설명합니다.

1. 입주자대표회의 소집·개최

○ **소집** 회장은 입주자대표회의(이하 “회의”라 함)의 개최 사유 해당일로부터 14일 이내에 회의를 소집하여야 합니다(영 제14조제4항, 준칙 제34조)

— **직무대행** ... 회장이 해당일로부터 14일 이내에 회의를 소집하지 아니하거나 불참의사를 명확히 한 경우 **관리규약으로 정하는 이사(준칙 : 이사가 없는 경우 동별 대표자)중 연장자 순으로** 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행합니다.

○ **개최** 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하고, 회장이 이를 소집하고 회의의 의장이 됩니다(준칙 제34조 본문).

— **정기회의** ... 원칙적으로 매월 1회 개최한다.
(지자체별 준칙에 따라 ‘매분기’ 등 정기회의 개최 주기가 다를 수 있음)

※ (참고) 경기도 관리규약준칙 : 정기회의는 매○ 1회(☞ 매분기, 매월 등) 개최한다.
(제23조제2항)

— **임시회의** ... 임시회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 개최한다.



1. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때 2. 입주자등의 10분의 1 이상이 요청하는 때 3. 전체 입주자의 10분의 1 이상이 요청하는 때(법 제14조제2항제14호 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항만 해당한다)	영 제14조제4항
1. 회장이 공동주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 때 2. 감사결과를 보고하기 위하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때 3. 관리주체가 회의의 소집이유 등을 분명하게 적어 회의소집을 요청하는 때 4. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 회의소집을 요구하는 때 5. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때 6. 감사, 관리주체, 입주자등이 제42조에 따른 재심의를 요청하는 때	서울시 관리규약준칙 제34조제3항

○ **소집 절차** 회장이 회의를 소집하고자 할 때는 회의 개최일 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자 및 관리주체에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하여야 합니다(준칙 제36조제1항).

— 관리주체는 이를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 합니다.

※ (참고) 경기도 관리규약준칙 : 일시·장소, 안건(관련자료 포함) 및 입주자등의 방청방법을 통지하고 공개(제25조제1항)

○ **참석·발언권** 관리사무소장 또는 안건을 제출한 해당 분야 관리책임자 및 입주자등은 회의에 참석하여 해당 안건을 보고하고 발언할 수 있습니다(준칙 제34조제4항).

— 단지 내 상가의 관리단 대표는 (미 구성 된 때는 유사기능을 하는 대표를 포함한다) 입주자대표회의 회장에게 사전 허가를 받아 회의에 참석하여 발언을 할 수 있습니다(준칙 제34조제5항).

— 동주민자치 위원회 위원 또는 해당 공동주택단지를 포함하는 통장은 회장의 사전허가를 받아 회의에 참석하여 발언을 할 수 있습니다(준칙 제34조제6항).

- **방청** 의장은 입주자등 또는 이해관계자가 회의방청을 위하여 회의시작 1일 전까지 서면 또는 유선으로 입주자대표회의에 신청을 한 경우 공동주택관리투명화를 위하여 회의를 방청하게 하여야 합니다(준칙 제35조제1항).

※ (참고) 경기도 관리규약준칙 : 관리주체에게 방청 신청을 하도록 하고 있음(제24조제1항)

- 의장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대해 방청을 제한하거나 퇴장을 명할 수 있으며 그 방청자는 의장의 명에 따라야 합니다(준칙 제35조제3항).
 - 흥기 또는 위험한 물품을 휴대한 사람
 - 음주자 또는 정신이상이 있는 사람
 - 폭력 및 욕설을 하는 등 질서유지에 방해가 되는 사람
 - 동별 대표자의 발언에 대하여 의견을 개진하거나 손뼉을 치는 사람
 - 방청 중에 식음 또는 흡연을 하는 사람
 - 그 밖에 회의진행을 방해하는 사람
- 방청자는 발언할 수 없습니다. 다만, 의장이 안전심의회와 관련하여 발언을 허가한 경우와 제41조제2항에 따른 전문가 등에게 필요한 의견을 진술하게 한 경우에는 그러하지 아니합니다(준칙 제35조제2항).

- **안건의 제안** 안건은 [별지 제7호서식]에 따라 동별 대표자, 관리사무소장 또는 입주자등이 제안할 수 있습니다(준칙 제37조제1항).

※ (참고) 경기도 관리규약준칙 :

안건은 입주자등(500세대 미만 10명 이상, 500세대 이상 20명 이상), 동별 대표자, 관리사무소장 또는 분양·임대혼합단지인 경우의 사업주체(대리인)가 제안할 수 있음(제26조제1항)

- 안건을 제안하는 자가 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리사무소장은 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등을 첨부하여 회장에게 서면으로 제출하여야 합니다(준칙 제37조제2항).



※ (참고) 경기도 관리규약준칙 :

안건을 제안하는 자는 사전에 회의에 상정할 의안(“회의 목적”을 말한다)을 갖추고 제안 이유·주요내용·근거규정 및 비용추계서 등을 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출한다.(다만, 근거규정 및 비용추계서 등을 작성하기 어려운 경우 생략할 수 있다.) 이 경우 회장은 제출된 의안에 대하여 입주자대표회의에 상정하여야 하고, 필요 시 관리사무소장의 검토의견을 첨부하게 할 수 있으며, 입주자대표회의에서 의결한 안건처리 결과를 안건을 제안한 자에게 알려주어야 한다(제26조제2항).

○ **안건의 상정** 회장은 안건이 제출된 때에는 입주자대표회의에 상정하여야 합니다. 다만, 인신공격, 사생활, 반복적인 제안 등은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 추후 안건 상정 대상에서 제외할 수 있으며, 이 경우 제외 사유를 제안자에게 서면 또는 휴대전화 문자 등의 방법으로 알려야 합니다(준칙 제37조제3항).

서울시 관리규약준칙 [별지 제7호서식]
〈안건상정 서식(제37조제1항 관련)〉

[별지 제7호서식] (제37조제1항 관련)

의안번호	제호		의결사항
의년월일	20 . . (제회)		

제 목

제출자	
제출년월일	20 . .

[별지 제7호서식 (後)]

1. 의결주문
2. 제안이유
3. 주요내용
4. 비용추계서
5. 참고사항

가. 근거규정
 나. 기 타

입주자대표회의 소집·개최에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제34조 ~ 제37조

제34조(회의개최) ① 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의(이하 “회의”라 한다)로 구분하고, 회장이 이를 소집하고 회의의 의장(이하 “의장”이라 한다)이 된다. 다만, 회장이 영 제14조 제4항 각호에 따른 회의 소집 요청일로부터 14일 이내에 회의를 소집하지 아니하거나 불참 의사를 명확히 한 경우 이사(직무를 대행할 이사가 없는 경우 감사가 아닌 동별 대표자 중 연장자 순)가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다.

② 정기회의는 원칙적으로 매월 1회 개최한다.

③ 임시회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 개최한다.

1. 회장이 공동주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 때
2. 감사결과를 보고하기 위하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때
3. 관리주체가 회의의 소집이유 등을 분명하게 적어 회의소집을 요청하는 때
4. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 회의소집을 요구하는 때
5. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때
6. 감사, 관리주체, 입주자등이 제42조에 따른 재심의를 요청하는 때

④ 관리사무소장 또는 제37조에 따라 안건을 제출한 해당분야 관리책임자 및 입주자등은 회의에 참석하여 해당 안건을 보고하고 발언할 수 있다.

⑤ 단지 내 상가의 관리단 대표는 (미 구성 된 때는 유사기능을 하는 대표를 포함한다) 입주자대표회의 회장에게 사전 허가를 받아 회의에 참석하여 발언을 할 수 있다.

⑥ 동주민자치 위원회 위원 또는 해당 공동주택단지를 포함하는 통장은 회장의 사전허가를 받아 회의에 참석하여 발언을 할 수 있다.

제35조(회의방청) ① 의장은 입주자등 또는 이해관계자가 회의방청을 위하여 회의시작 1일 전까지 서면 또는 유선으로 입주자대표회의에 신청을 한 경우 공동주택관리의 투명화를 위하여 회의를 방청하게 하여야 한다.

② 방청자는 발언할 수 없다. 다만, 의장이 안전심의와 관련하여 발언을 허가한 경우와 제41조 제2항에 따른 전문가 등에게 필요한 의견을 진술하게 한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 의장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 방청하고 있는 경우에는 퇴장을 명할 수 있으며, 그 방청자는 의장의 명에 따라야 한다.

1. 흥기 또는 위험한 물품을 휴대한 사람
2. 음주자 또는 정신이상인 사람
3. 폭력 및 욕설을 하는 등 질서유지에 방해가 되는 사람
4. 동별 대표자의 발언에 대하여 의견을 개진하거나 손뼉을 치는 사람
5. 방청 중에 식음 또는 흡연을 하는 사람
6. 그 밖에 회의진행을 방해하는 사람

제36조(회의 소집 절차) ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때는 회의 개최일 5일 전까지 일사장소 및 안건을 동별 대표자 및 관리주체에게 서면 또는 수신확인이 가능한 전자우편 등 전자적 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야



입주자대표회의 소집·개최에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제34조 ~ 제37조

한다. 이때 모든 안건에 대하여 사전 공개를 원칙으로 하며(기타 안건 등의 명칭으로 상정하는 것은 금지한다), 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 긴급을 요하는 사항에 대해서는 회의 개최 일정을 단축할 수 있다.

- ② 입주초기 또는 임대주택의 분양 전환, 의무관리대상 전환 등으로 인하여 최초로 입주자대표 회의를 구성하는 때의 회의소집은 관리사무소장이 하며, 이때의 회의진행자는 선출된 동별 대표자 중에서 연장자가 수행하여야 한다.

제37조(안건의 제안) ① 안건은 [별지 제7호서식]에 따라 동별 대표자, 관리사무소장 또는 입주자등이 제안 할 수 있다.

- ② 안건을 제안하는 자가 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리사무소장은 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등을 첨부하여 회장에게 서면으로 제출하여야 한다. 다만, 인신공격, 사생활, 반복적인 제안 등은 제외한다.
- ③ 회장은 제2항에 따라 안건이 제출된 때에는 입주자대표회의에 상정하여야 한다. 다만, 인신 공격, 사생활, 반복적인 제안 등은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 추후 안건 상정 대상에서 제외할 수 있으며, 이 경우 제외 사유를 제안자에게 서면 또는 휴대전화 문자 등의 방법으로 알려야 한다.

2. 회의록 작성·공개 등

○ **회의록 작성·보관·열람** 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자등에게 공개하여야 하며, 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회의록을 공개할 수 있습니다. 이 경우 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다(법 제14조제8항, 제9항).

- 회의록을 작성하여 보관하게 하지 아니하거나, 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료 부과(법 제102조제3항제4호, 제4호의2)

법 제14조 개정

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 입주자등에게 회의를 실시간 또는 녹화·녹음 등의 방식으로 중계하거나 방청하게 할 수 있다.

〈개정 2018. 3. 13., 2019. 4. 23., 2022. 6. 10., 2023. 10. 24.〉

⑨ ~ ⑫ (현행과 같음)

[시행일: 2024. 4. 25.] 제14조

○ **회의록의 구체적 작성 방법** 회의록 작성 방법은 시·도별 관리규약준칙을 참고합니다.

- 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 각 안건 별로 찬성, 반대 또는 기권 등으로 의사표시를 한 사항과 회의 결과를 [별첨 1]의 회의록 작성서식 [1-1, 1-2, 1-3] 및 방법에 따라 회의록에 명확하게 작성하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 회의 개최 후 3일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 관리주체에 통보하여야 합니다.
- 300세대 이상인 공동주택의 경우, 관리주체는 회의록을 제출받은 날부터 14일 이상의 기간을 정하여 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 합니다.
- 300세대 미만인 공동주택의 경우, 관리주체는 이 조 제2항의 방식에 의하여 회의록을 공개할 수 있습니다.
- 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람요청이나 복사요청을 하는 경우 이에 응하여야 하며, 열람 및 복사는 제91조제2항 각 호에서 정하는 방식에 따릅니다.
- 관리주체는 [별첨 1-3]의 내용 중 발언자의 성명, 동·호수, 발언내용에 포함된 개인정보, 발언자를 유추할 수 있는 발언내용과 같이 개인정보 침해의 우려가 있는 사항들은 가명처리나 마스크처리 등 비식별 조치 후 공개·게시 및 열람·복사하여야 합니다.(이상 준칙 제43조).



〈회의록의 작성 방법〉
서울시 관리규약준칙 [별첨 1]

회의명	회의의 정식명칭을 기재 예) 입주자대표회의 제○차 (정기, 임시)회의
일시 및 장소	회의가 개최된 일시와 장소를 기재 예) 일시 : 2020. 11. 21. 18:00~22:00 장소 : 입주자대표회의 회의실
참석자 및 배석자 명단	참석자·배석자의 성명과 직위를 기재 예) 김회장(회장), 이감사(감사), ...
회의 진행순서	회의 개최부터 폐회까지 전체적인 진행상황을 기재 예) 1. 개회 2. 국민의례 3. 회의안건 상정 및 토의 4. 폐회
상정안건	회의에 상정된 안건명을 순서대로 기재 1. ○○○ 2. △△△ 3. □□□
결정사항 및 표결내용	회의에서 결정된 사항 기재, 표결이 있는 경우 표결 결과도 함께 기재 ○ 결정사항 - ○○○안건에 대하여 ○○○으로 결정함 ○ 표결내용 - ○○○안건에 대하여 찬성 ○, 반대 ○, 기권 ○으로 가결됨 - 찬성(○명) : 예) 김회장(회장), 이서울(101동대표), ... - 반대(○명) : 예) 이감사(감사), 서한양(102동대표), ... - 기권(○명) : 예) 박서울(103동대표)
발언내용	[1-3] 서식에 따라 참석자들의 상정안건 관련 발언 내용을 정리하여 기재. ○ 회의일자 : 20○○년 ○○월 ○○일 ○ 발언자 : ○○동 동대표, 성명 ○ 주요 발언 내용 - 회의에서 제기된 발언들의 요지만 정리
비고	그 밖에 회의 운영과 관련하여 참고사항이 있을 경우 기재

〈회의록 작성 서식〉
서울시 관리규약준칙 [별첨 1]

* 회의록 작성예시

○○월 입주자대표회의 회의록[1-1]

회의록 작성자 : 입주자대표회의 회장 ○ ○ ○

회의 구분	정 기 회 의	총 정 원	10 명
		미 선 출	1 명
회의 일시	2020년 00월 00일() 00:00~00:00	구 성 원	9 명
		의결정족수	5 명
회의 장소	○○○○아파트 입주자대표회의 회의실	참 석	7 명
		불	2 명

[회의 진행순서]

1. 개회선언
2. 국민의례
3. 안건 상정 및 토의
4. 폐회

20 . . .

○○○○아파트 입주자대표회의

입주자대표회의 출석을 확인하고 참석위원 서명(또는 날인) 한다.

[illegible]

○○월 입주자대표회의 회의록[1-2]

	인건 및 심의(토의) 내 용	가 / 부	의 결 사 함
1	1월 재무제표 승인 및 관리비 부과 건		○○○인건에 대하여 ○○○으로 결정함
2	명절 선물 지급 건 (대상 및 금액 책정)		○○○인건에 대하여 찬성 ○ 반대 ○, 기권 ○으로 가결함
3	음악의체 선정 건 (계단식소/소독/저수조 청소)		○○○인건에 대하여 ○○○으로 결정함
4	기타 등		○○○인건에 대하여 찬성 ○ 반대 ○, 기권 ○으로 가결함 ○○○인건에 대하여 ○○○으로 결정함

상기 안건이 위와 같이 의결되었음을 확인하고 서명(또는 날인) 한다.

[illegible]

주요 발언내용 [1-3]

회 의 일 자 : 20 년 월 일 작성자 : 입주자대표회의 회장 ○○○

[illegible]



○ 회의의 중계 · 녹음 · 녹화

- 입주자대표회의는 입주자대표회의 회의 참석자 전원이 [별지 제14호서식]에 의한 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공에 동의한 경우에 한해 해당 회의를 중계하거나 녹음하거나 녹화할 수 있습니다.
- 입주자대표회의는 관리주체와 협의하여 제1항의 업무를 수행함에 필요한 장비나 중계 시스템 등을 지원받을 수 있습니다.
- 입주자대표회의는 제1항에 따른 회의의 녹음·녹화물을 지체 없이 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제출받은 녹음·녹화물을 7일 이상 통합정보마당을 통해 입주자등에게 공개할 수 있습니다. 다만, 사생활을 현저히 침해할 우려가 있는 개인정보(「개인정보보호법」 제23조 및 제24조)는 공개 전에 민감정보 및 고유식별 정보를 제외하는 조치를 하여야 합니다.
- 입주자등이 회의의 녹음·녹화물에 대해 열람요청을 하거나 사본의 교부를 요청하는 경우 관리주체는 이에 응하여야 하며, 이 경우 제91조제2항 제3호에 따라 비용을 청구할 수 있습니다.
- 녹음·녹화물과 관련하여 입주자대표회의·관리주체 및 입주자등은 개인정보보호 법령에 따른 개인정보처리자로서 획득한 개인정보의 처리에 관하여 개인정보보호 법령 및 관련 법령을 준수하여야 합니다.(이상 준칙 제43조의2).

입주자대표회의 회의록 작성방법 및 회의록 공개, 회의의 중계 · 녹음 · 녹화에 관한 사항
 ... 서울시 관리규약준칙 제43조, 제43조의2

- 제43조(회의록 작성방법 및 회의록 공개 등)** ① 입주자대표회의는 회의를 개최한 때에는 각 안건별로 찬성, 반대 또는 기권 등으로 의사표시를 한 사항과 회의 결과를 [별첨 1]의 회의록 작성 서식[1-1, 1-2, 1-3] 및 방법에 따라 회의록에 명확하게 작성하고, 참석한 동별 대표자의 서명을 받아 회의 개최 후 3일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 관리주체에 통보하여야 한다.
- ② 300세대 이상인 공동주택의 경우, 관리주체는 회의록을 제출받은 날부터 14일 이상의 기간을 정하여 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
- ③ 300세대 미만인 공동주택의 경우, 관리주체는 이 조 제2항의 방식에 의하여 회의록을 공개할 수 있다.
- ④ 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람요청이나 복사요청을 하는 경우 이에 응하여야 하며,

열람 및 복사는 제91조제2항 각 호에서 정하는 방식에 따른다.

⑤ 관리주체는 [별첨 1-3]의 내용 중 발언자의 성명, 동·호수, 발언내용에 포함된 개인정보, 발언자를 유추할 수 있는 발언내용과 같이 개인정보 침해의 우려가 있는 사항들은 가명처리나 마스킹처리 등 비식별 조치 후 공개·게시 및 열람·복사하여야 한다.



3. 재심의

○ **법령 상의 재심의 요청(시행규칙)** 감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있습니다(규칙 제4조제5항).

- 감사로부터 재심의를 요청받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 합니다(규칙 제4조제6항).

○ **관리규약 준칙 상 재심의 요청** 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계법령 등에 위반된다고 판단되면 입주자대표회의의 감사, 관리주체, 입주자등(10인 이상으로 대표인을 지정)은 [별지 제13호서식]의 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있습니다. 이 경우 재심의가 요청된 안건은 재심의 결과의 공고 및 통보가 완료되기 전까지 효력을 정지합니다(준칙 제42조제1항).

- 재심의 요청서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 하며, 각 호 중 어느 하나가 누락된 경우 입주자대표회의는 요청서의 접수를 보류하고 요청서의 보완을 요구할 수 있습니다(준칙 제42조제2항).

1. 입주자대표회의에서 의결한 내용
2. 관계법령 등을 위반하는 내용
3. 재심의 제안내용

- 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 지체 없이 관계법령 등에 적합하게 다시 심의하고 그 결과를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하고 관리주체와 재심의 요청서를 제출한 자에게 서면이나 휴대전화 문자 등으로 통보하여야 합니다(준칙 제42조제3항).

- 재심의한 안건에 대해서는 재심의 요청을 할 수 없습니다(준칙 제42조제4항).

입주자대표회의 재심의에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제42조

- 제42조(재심의)** ① 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령과 관리규약 및 하위규정(이하 “관계법령 등”이라 한다)에 위반된다고 판단되면 입주자대표회의의 감사, 관리주체, 입주자 등(10인 이상으로 대표인을 지정)은 [별지 제13호서식]의 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있다. 이 경우 재심의가 요청된 안건은 제3항이 완료되기 전까지 효력을 정지한다.
- ② 제1항의 재심의 요청서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 하며, 각 호 중 어느 하나가 누락된 경우 입주자대표회의는 요청서의 접수를 보류하고 요청서의 보완을 요구할 수 있다.
1. 입주자대표회의에서 의결한 내용
 2. 관계법령 등을 위반하는 내용
 3. 재심의 제안내용
- ③ 제2항에 따른 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 지체 없이 관계법령 등에 적합하게 다시 심의하고 그 결과를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하고 관리주체와 재심의 요청서를 제출한 자에게 서면이나 휴대전화 문자 등으로 통보하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 다시 심의한 안건에 대해서는 재심의 요청을 할 수 없다.

※ (참고) 경기도 관리규약준칙

- 제29조[재심의]** ① 10인 이상 입주자등, 관리사무소장, 감사는 입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계규정에 위반된다고 판단되면 별지 제7-1호 서식의 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있으며, 재심의가 요청된 안건은 즉시 효력을 정지한다.
- ② 제1항의 재심의 요청서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 입주자대표회의에서 의결한 내용
 2. 관계규정을 위반하는 내용
 3. 재심의 제안내용
- ③ 제2항에 따른 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 지체없이 관계규정에 적합하게 다시 심의 의결하고 그 결과를 제1항에 따른 재심의 요청자에게 통보하여야 의결의 효력이 있다.
- ④ 제1항에 따른 재심의 요청자는 제3항에 따라 다시 심의하여 의결된 안건에 대하여는 재심의 요청을 할 수 없으나 관계규정을 위반한 경우에는 시장·군수에게 지도·감독을 요청하여야 한다.



서울시 관리규약준칙 [별지 제13호서식] 〈재심의 신청서 서식〉

[별지 제13호서식] (제42조 관련)

재심의 신청서
<p>입주자대표회의에서 의결한 사항에 대하여 아래와 같이 재심을 요청합니다.</p> <p>1. 재심의 신청내용 가. 의결 일자 나. 의결내용</p> <p>2. 재심의 사유 가. 관계 법령 등 위반사항 나. 기타사항</p> <p>3. 재심의 제안내용 가. 의결주문사항 나. 비용추계서 다. 기타사항</p> <p>20○○년 ○월 ○일 신청인 : (인)</p> <p>○○○○아파트 입주자대표회의 회장 귀하</p>
<p>붙임 : 입주자대표회의가 대표자를 지정하여 요청 시 재심의 요청자 (동호수, 성명, 서명)</p>

경기도 관리규약준칙 [별지 제7-1호서식] 〈재심의 요청서 서식〉

[별지 제7-1호 서식] (제29조제1항 관련)

재심의 신청서
<p>입주자대표회의의 기 의결사항에 관하여 다음과 같이 재심을 요청합니다.</p> <p>1. 재심의 신청내용 가. 의결일자 나. 의결내용</p> <p>2. 재심의 사유 가. 법령 등 위반사항 나. 기타</p> <p>3. 재심의 사항 가. 의결주문사항 나. 비용추계서 다. 기타</p> <p>20○○년 ○월 ○일 신청인 : (인) 외 명</p>
<p>별지첨부 : 신청인 명단(명단, 서명)</p>

〈참고자료〉

1. 회의진행 요령

○ 회의진행의 원칙

- ① 회의공개의 원칙 : 방청자유, 기록공표를 한다는 원칙. 단, 위원징계 등 개인의 신상 관련 시 비공개 함
- ② 발언자유 원칙 : 발언의 자유는 당연히 보장되어야 하나, 회의진행을 고의로 방해해서는 아니 됨
- ③ 다수결의 원칙 : 다수의견 대로 결정하는 원칙으로, 입주자대표회의에서는 입주자대표회의의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말함)의 과반수 찬성으로 의결하는 것을 말함. 단, 소수자의 의견 존중 및 대화 설득

○ 축조심사 및 독회 일반적 안건 심사 방법은 찬반토론이며, 안건에 따라서는 축조심사나 독회 등의 방법으로 심의할 수도 있습니다.

- 축조심사 : 한 조항씩 낭독하면서 의결(각종 규정의 제·개정 안건의 경우에 적합)
- 독회 : 제안설명, 질의, 토론과 함께 의안을 축조낭독하고 단계별로 심의(복잡하거나 신중을 기해야 하는 안건의 경우에 적합)

○ 안건(회의 목적사항)의 표시 방법 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건(회의의 목적)을 동별 대표자 및 관리주체에게 소집 통지하고 관리주체가 같은 내용을 동별 게시판 등에 공개할 때, 안건의 목록은 구체적으로 기재하여야 합니다.

- 상정할 안건의 목록은 1건씩 구체적으로 기재하여야 하며, “기타 안건” 등 내용을 알 수 없는 표현은 사용하지 않습니다.

○ 서기 회의 내용의 기록을 위해 서기를 둘 수 있습니다.

- 서기의 임무 ... 서기는 의장의 지시에 따라 출석인원의 점검, 회의 중 일체의 의사기록, 회의록을 작성·서명하며 참석자의 서명 및 기타 필요한 사항을 수행합니다.



○ 회의 용어 회의와 관련된 용어를 참조하시기 바랍니다.

- 개회 처음 소집되어 열리는 회의의 시작을 말한다.
- 개의 산회되었다가 중간에 다시 열리는 회의를 시작할 때를 말한다.
- 폐회 회의가 끝나는 것을 말한다.
- 산회 회의 중간에 회의를 마치는 것을 말한다.
- 유회 회의 당일 개최 예정시간이 1시간 이상 경과되어도 참석자가 의결정족수 미달하는 등으로 회의 개최가 어렵게 되는 것을 말하며, 이때 회장은 정회를 선포하는 것을 원칙으로 하나 부득이한 사유가 있는 경우에는 휴게시간을 부여할 수 있다.
- 정회 그 활동을 정지하는 것을 말하는데, 회의에 필요한 의사정족수 미달, 회의장 질서문란 질의에 대한 답변 준비, 식사시간 등이 필요할 때 선포한다.
- 휴게 회의 중 잠깐 쉬는 것을 말한다.
- 공전 서로 이견으로 의사일정, 회의 운영방법 등을 결정하지 못하고, 장시간 회의의 진행이 되지 못하는 경우로서 1시간 이상 지연 시는 정회를 선포하여야 한다.
- 속개 중지된 회의를 다시 시작하는 것을 말한다.
- 의결정족수 각각 안건의 가부를 결정하는 구체적인 의사결정으로 반드시 입주자 대표회의의 의결정족수인 과반수, 2/3이상 등에 의하여 결정되어야 할 사항이다.
- 의제 당일 의사안건으로 상정 예정되어 있는 사안에 대하여 안건의 제목에 비중을 둔 표현이다.
- 의안상정 당일 회의에서 안건 심의를 시작하는 구체적인 행위로서 안건은 1건씩 구분하여 심의하여야 한다.
- 번안 일단 상정된 안건을 수정하여 재심하는 것을 말하는데, 의사진행 발언 없이 반드시 표결에 의하여야 한다.
- 의사진행 발언 회의진행상, 회의진행 방법 등에 이의를 제기하거나, 자기의 의견을 밝히기 위한 발언을 말한다.

2. 개회

- **개회시간 알림** 회의개회가 예정된 시각이 되면 육성, 타종 등으로 회의장 주변에 알려 회의장에 모이게 합니다. 이 때 참석자는 회의장에 입실하여야 합니다.
 - 입주자대표회의 임원 및 구성원, 관리사무소장, 보고자 등 참석자는 지정된 좌석에 착석하고 방청자는 방청석에 배석합니다.
- **정족수 및 참석자 확인** 의장은 착석이 완료되면 의결정족수를 확인하고, 보고자 등의 참석자 참석 여부를 확인합니다.
 - 의결정족수를 확인하는 것은 개회 선언 전에 참석한 입주자대표회의 구성원이 표결 성립을 위한 정족수를 만족하는지 여부를 미리 판단하고, 보고자나 발언권을 가진 참석자가 참석하여 예정된 일정으로 회의 진행이 가능한지 미리 파악하는 데 의의가 있습니다.
 - 가. 일반정족수 : 구성원의 과반수의 찬성으로 의결함
 - 나. 특별정족수 : 구성원의 3분의 2 이상(또는 4분의 3이상 등)의 찬성으로 의결함
 - 의결정족수를 확인 후 회의록 등 일정한 양식에 기재해 둡니다.
- **개회 선언** 장내를 정리한 후 의장이 개회를 선언합니다.
 - 의장 : “지금부터 20XX년도 제○차 입주자대표회의(정기회의/임시회의)를 시작하겠습니다. (개회를 선언합니다)”

3. 각종 보고사항

- **각종 보고사항** 다음과 같은 보고사항을 당 회의의 안건 상정 전에 보고합니다.
 - 가. 전 회의의 회의 의결사항 결과 보고
 - 나. 기간 중 관리주체 업무추진현황 보고
 - 다. 기간 중 입주자대표회의 업무추진현황 보고
 - 라. 입주자등 건의사항 검토결과 등



4. 안전상정 및 심의

○ **안전의 심의** 안전의 심의 순서는 아래의 각 호와 같은 순서로 진행합니다.



* 찬반토의 : 일반적인 심의방법은 찬반토의이나, 축조심사나 독회 등의 방법으로 심의할 수도 있습니다.

○ **안전상정 선언** 당일 회의에서 안전 심의를 시작하는 구체적인 행위로서, 안전은 1건씩 구분하여 심의하여야 합니다.

- 의장 : “안전 제1호 □□□□□에 대한 건을 상정합니다.”
“본 안전의 제안자인 ○○○위원(또는 ○○○관리사무소장, 주민이신 ○○○님)은 제안 설명을 해주시기 바랍니다.”

○ **제안이유 설명** 제안자가 심의 전에 제안의 취지나 주요 내용을 위원들에게 설명하도록 하며, 제안자의 충분한 의사 발표의 기회를 주고 위원들의 충분한 내용 파악을 돕도록 합니다.

○ **질의** 제안자는 제안 설명이 끝난 후 위원들의 질의를 받습니다.

- 의장 : “제안에 대한 질의를 받겠습니다. 질의가 있으신 분께서는 말씀해 주십시오.”

○ **질의종결 선언** 의장은 질의가 더 이상 진행되지 않을 경우 질의 종결에 대한 의견을 출석한 동별 대표자에게 물어서 이의가 없을 때 질의 종결을 선언합니다.

- 의장 : “더 이상 질의하실 위원님 없으십니까?”
“(질의가 없을 경우) 이만 질의를 종결하고 토의에 들어가하고자 하는 데 이의 있으십니까?”
“그럼 질의를 종결하겠습니다.”

- **토의·토론** 토의 진행 시에는 찬성 또는 반대의 취지를 밝히고 발언하여야 하며 의장은 가능한 한 찬성자와 반대자를 교대로 지명하여야 합니다.
- 의장 : “찬반 토론을 시작하겠습니다. 본 안건에 대해 위원님들의 좋은 의견 부탁드립니다.”
 - “먼저 안건에 대해 찬성하시는 의견부터 들어 보겠습니다.”
 - 토론이 충분하다고 판단되면 동의 여부를 물어 표결 처리합니다. 의장은 토의 종결에 대한 의견을 출석한 동별 대표자에게 물어서 이의가 없을 때 토의 종결을 선언합니다.
 - 의장 : “토론이 충분히 진행되었다고 생각합니다. 이만 토론을 종결하는 데 이의 있으십니까?”
 - “그럼 토론을 종결하겠습니다.”

● 토론 시 발언 요령

- ① 의장으로부터 발언권을 받아 발언할 것
(위원 외의 참석자는 손을 들어 의장에게 발언권을 구한 후 신원을 밝히고 발언할 것)
- ② 타인의 발언 중에 발언은 삼갈 것
- ③ 의장의 발언 제안에 따를 것
- ④ 의제의 범위를 벗어나지 않도록 할 것
- ⑤ 발언은 회의장에서 할 것
- ⑥ 타인의 발언 내용을 경청할 것
- ⑦ 감정에 치우치지 않도록 할 것
- ⑧ 경어를 쓰고 타인에 대한 폭력, 욕설, 비방, 인신공격은 하지 말 것

5. 의결

- **표결의 선언** 의장은 토의를 마친 상정 의안에 대해 표결방법을 제의합니다(거수·기립·기명·무기명투표 등, 감표위원 선정 등). 의장은 표결의 사안을 명백히 고지한 후 표결을 선언하여 표결을 실시하여야 합니다.
- 표결선언 후에는 누구도 안건에 대해 발언할 수 없습니다.
 - 의장 : “그러면, 안건 제○호 □□□□에 대해서 표결을 실시하겠습니다.”



○ **의결 정족수** 입주자대표회의의 구성원* 과반수 찬성으로 의결합니다(영 제14조 제1항).

- 구성원 : 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말합니다.
- 의장과 감사도 표결권이 있습니다.

○ **의결 방법** 동별 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석하여야만 의결권을 행사할 수 있습니다.

- 동별 대표자의 의결권은 대리할 수 없습니다.
- 입주자대표회의의 구성원은 안건의 의결을 위하여 근거 자료가 필요한 경우 관리주체에게 자료 제출을 요구할 수 있으며, 관리주체를 특별한 사정이 없는 경우 지체 없이 자료를 제출하여야 합니다. 다만, 특별한 사정이 있는 경우 그 사유를 요구일 이후 3일(관리사무소 근무일) 이내에 구성원에게 서면 또는 구두로 통보하여야 합니다.
- 회의에서 일단 부결된 의안은 그 회의 중에는 다시 발의하거나 심의할 수 없습니다.
- 입주자대표회의는 공동주택관리법령 또는 이 관리규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 흠이 있는 의결은 무효가 됩니다(이상 준칙 제39조).

○ **의결의 유형** 의결을 통해서 다음과 같이 결과를 도출합니다.

① 원안가결 ② 수정의결 ③ 부결

- 의장 : “안건 제○호 □□□□□는 찬성○표, 반대○표, 기권○표로 가결(부결)되었음을 선포합니다.”

6. 폐회

○ **폐회 선언** 모든 안건을 심의하고 나서 폐회를 선언합니다.

- 폐회를 선언하기 전에 공지사항이 있을 경우 공지·안내하고, 필요한 경우 참석자 서명부 등 서류를 작성·정리하는 시간을 갖습니다.
- 폐회를 선언하기 전에 회의참석 및 안건심의 등을 위한 노고에 감사의 뜻을 위원을 포함한 배석자와 방청자에게 전하도록 합니다.

- 의장 : “마지막으로 의사진행 발언 하실 분 있으십니까?”
“이것으로써 20XX년도 제○차 입주자대표회의(정기회의/임시회의)를 마치겠습니다. (폐회를 선언합니다)”



판례·해석

판례



I. 입주자대표회의의 의의

입주자대표회의는 비법인사단으로서 소송 당사자능력을 가지고 있음

주택건설촉진법 제38조 제4항 및 공동주택관리령 제7조 각호의 1(현행 공동주택관리법 제2조제1항제2호)에 해당하는 공동주택의 입주자가 주택건설촉진법 제38조 제7항과령 제10조 제1항(현행 공동주택관리법 제11조 및 제14조)에 따라서 구성한 입주자대표회의는, 단체로서의 조직을 갖추고 의사결정기관과 대표자가 있을 뿐만 아니라, 또 현실적으로도 자치관리기구를 지휘·감독하는 등 공동주택의 관리업무를 수행하고 있으므로, 특별한 다른 사정이 없는 한, 법인 아닌 사단으로서 당사자능력을 가지고 있는 것으로 보아야 할 것이다.

〈대법원 1991. 4. 23. 선고 91다4478 판결〉

새로운 동별 대표자의 선출이 무효일 경우 종전의 동별 대표자가 입주자대표회의 구성원으로서 지위를 가지며 구성원의 변경시마다 새롭게 구성, 성립되는 것으로 볼 수도 없음

새로운 동별 대표자의 선출절차가 위법하여 효력이 없다면 그 동별 대표자는 입주자대표회의 구성원으로서의 지위를 취득할 수 없고 종전의 동별 대표자가 여전히 입주자대표회의 구성원으로서의 지위를 가진다고 할 것이고, 동별 대표자 또는 입주자대표회의의 회장 등이 변경될 때마다 종전과는 별개, 독립의 새로운 비법인사단이 구성, 성립되는 것으로 볼 것은 아니며, 입주자대표회의가 비법인사단인 이상 그 존속기간의 정함이 있는 것으로 볼 수도 없다고 할 것이다.

〈대법원 2007. 6. 15. 선고 2007다6291 판결〉

입주자대표회의는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조 제1항에 의한 관리단의 성격을 점유하지 않음

선출된 동별 대표자 중에는 ‘입주자’ 중 소유자가 아닌 그 배우자, 직계존비속도 포함될 수 있는 한편, 소유자 중에서도 선출공고일 당시에 일정기간 계속 거주 등과 같은 선출 자격 요건을 갖추지 못한 경우는 포함될 수 없으므로 입주자대표회의의 구성원이 되는 동별 대표자들은 전체 구분소유자 중 일부 인원에만 불과할 수밖에 없다고 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 구 주택법과 구 주택법 시행령의 관련 규정에 의하여 구성되는 입주자대표회의는 그 구성원의 성격과 범위 등이 구분소유자 전원으로 구성되는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조 제1항에 의한 관리단의 경우와는 다르다고 할 것이므로 관리단의 성격을 점유한다고 볼 수 없다.

〈대법원 2017. 9. 21. 선고 2015다47310 판결〉

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단이나 구분소유자들은 집합건물에 관한 업무를 입주자대표회의에 위임할 수 있음

집합건물의 공용부분 변경에 관한 업무는 구분소유자 전원으로 법률상 당연히 성립하는 관리단에 귀속되고, 변경에 관한 사항은 관리단집회에서의 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 결의[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제15조 제1항] 또는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면이나 전자적 방법 등에 의한 합의(집합건물법 제41조제1항)로써 결정하는 것이므로, 집합건물의 관리단은 위와 같은 방법에 의한 결정으로 구분소유자들의 비용 부담 아래 공용부분 변경에 관한 업무를 직접 수행할 수 있음은 물론, 타인에게 위임하여 처리할 수 있고, 집합건물이 일정 규모 이상의 공동주택에 해당하여 입주자대표회의가 구성되어 있는 경우라면 입주자대표회의에 위임하여 처리할 수도 있다.

따라서 집합건물의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상이 난방방식의 변경과 같이 공용부분 변경에 해당하는 공사에 동의한다는 내용의 서면동의서를 입주자대표회의 앞으로 제출하고 이에 따라 입주자대표회의가 업무를 처리한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 집합건물의 관리단이 집합건물법 제41조 제1항에서 정한 구분소유자들의 서면동의로써 입주자대표회의에 공용부분 변경에 관한 업무를 포괄적으로 위임한 것으로 보아야 한다.

〈대법원 2017. 3. 16. 선고 2015다3570 판결〉



아파트 명칭변경은 「집합건물법」상 관리단이 당사자가 되어야 할 것이나 입주자대표회의는 입주자 전체 4분의 3 이상의 동의를 얻어 관리단의 지위에서 아파트 명칭변경권을 행사할 수 있음

아파트 명칭변경에 관한 사항은 소유권에 바탕을 둔 것으로서 집합건물의 구분소유자 전원이 당사자가 되거나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(집합건물법)」에 따라 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이 당사자가 되어야 할 것이지만, 같은 법 제23조제1항의 취지에 부합하는 것이라면 그 존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다고 할 것이므로 관리단이 입주자대표회의와 별도로 구성되어 있지 않는 한 입주자대표회의가 집합건물법상의 관리단의 역할을 수행하고 있다고 볼 것이어서, 이러한 경우 입주자대표회의는 같은 법 제15조제1항에 따라 아파트 입주자 전체 4분의 3 이상의 동의를 얻어 관리단의 지위에서 아파트 명칭변경권을 행사할 수 있다.

〈서울행정법원 2007. 3. 16. 선고 2006구합39086 판결〉

II. 선거관리위원회의 구성 및 운영

선거 절차 무효 여부 판단 기준

입주자대표회의 회장 및 감사 선거를 할 때 선거관리위원회 구성에 하자가 있다는 등 선거의 절차에서 법령에 위반한 사유가 있다고 하더라도 그 선거로 선출된 회장이나 감사의 지위를 부인하는 것은 그 당선인은 물론 입주자등의 권리관계에 중대한 영향을 미치게 되는 점 등을 고려할 때, 그와 같은 하자로 인하여 입주자들의 자유로운 판단에 의한 투표를 방해하여 선거의 기본이념인 선거의 자유와 공정을 현저히 침해하고 그로 인하여 선거의 결과에 영향을 미쳤다고 인정될 때에만 회장이나 감사의 지위를 부인할 수 있다고 보아야 한다.

〈의정부지방법원 2015. 10. 8. 선고 2014가합7688 판결〉

선거관리위원회가 당선무효사유가 없는 자에 대해 당선무효처리를 하였다면 선거관리위원들은 손해배상책임을 부담

피고들은 제11기 동별 대표자 선출 당시 선거관리위원회를 구성하는 위원으로서 이미 해당 동 주민들에 의해 대표자로 선출된 원고에 대하여 그 선출이 무효라고 결정함에 있어서는 관련 규정 등을 통해 원고에게 결격사유가 있는지 여부를 신중하고 면밀하게 검토하여야 할 의무가 있고, 만약 이 사건 아파트 관리규약을 제대로 확인하였더라면 동별 대표자의 결격사유인 불신임의 의미와 그 절차 및 원고의 경우 위 결격사유에 해당하지

않는다는 점을 충분히 알 수 있었을 것으로 보이므로, 위 피고들에게는 위와 같은 주의 의무를 게을리 한 과실이 있다 할 것인바, 따라서 위 피고들은 원고에게 원고가 제11기 동별 대표자 선출무효 결정을 받음으로써 입은 정신적 손해를 배상할 의무가 있다 할 것이고, 그 손해배상액은 원고와 위 피고들과의 관계, 선거관리위원회가 무효결정을 하게 된 경위 등 제반사정을 참작하면 위 피고별로 500,000원씩으로 정함이 상당하다.

〈부산지방법원 2011. 9. 9. 선고 2011나8710 판결〉

해임사유의 존재 여부와 상관없이 적법한 절차를 거치지 않았음을 들어 해임결의의 효력이 없다고 판시한 사례

피고(입주자대표회의) 또는 선거관리위원회는 원고들을 동별 대표자에서 해임함에 있어서 그 선출절차에 준하여 공고 등을 통해 발의자가 제시한 해임사유와 그에 대한 자료를 해당 선거구 입주자 등에게 명시하여 알려주는 한편, 투표를 통하여 해당 선거구 입주자 등에게 해임에 대한 찬성 여부를 묻는 절차를 사전에 반드시 거쳐야 한다고 봄이 상당하다고 할 것인데 원고들을 동별 대표자에서 해임함에 있어 피고의 기관에 불과하다고 볼 수 있는 선거관리위원회가 회의를 통하여 이 사건 해임결의를 하고 그 내용을 공고를 한 후, 사후에 해당 선거구의 입주자 등을 상대로 해임결의에 대한 찬성 서명을 받았을 뿐 위와 같은 사전 절차를 거치지 아니한 사실이 인정되므로 이 사건 해임결의는 그 해임사유의 존재 여부와 상관없이 이 사건 규약에 따른 적법한 절차를 거치지 아니한 채 이루어진 것으로서 그 효력이 없다고 할 것이다.

〈서울고등법원 2013. 6. 28. 선고 2012나99572 판결〉

선거관리위원장이 동대표 해임요구를 거부하고 관리사무소장 직인 없이 엘리베이터에 해임절차 요청을 무효처리한다는 공고문을 붙이자 구청 신고자료로 사용하기 위해 공고문을 뒀던 것을 문서손괴죄로 볼 수는 없음

선거관리위원장이 선거구 입주자 10분의 1 이상에 해당하는 입주자들이 동별 대표자 해임투표절차 실시를 요구하였음에도 선거관리위원장이 그 진행을 수차례 거부하였고, 관리사무소장의 직인 없이 정식 게시판이 아닌 엘리베이터 내부에 해임절차 요청을 무효처리한다는 취지의 공고문을 부착하자 이를 관할구청에 위반사항 신고의 첨부자료로 사용하기 위하여 뜯어낸 행위는 정당행위에 해당한다고 하여 문서손괴죄를 인정한 원심을 파기한 사례

〈대법원 2014. 1. 16. 선고 2013도6761 판결〉



Ⅲ. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선출

전체 입주예정자 과반수가 입주하였다면 개별 선거구 내 입주비율과 상관없이 모든 선거구에서 동대표 선출이 가능

입주예정자의 과반수가 입주하지 아니한 선거구에서는 동별대표자를 선출할 수 없다는 규정은 법령이나 관리규약 어디에서도 찾아볼 수 없는 점[다만 선관위규정 제22조 제2항에 이러한 규정이 있으나 법령이나 관리규약에도 없는 입주자등의 권리 제한에 관한 사항을 선관위 규정으로 만들어 낼 수는 없다고 할 것이다], 만일 그와 같이 해석한다면 동별대표자를 선출할 수 없는 선거구의 입주자등으로부터 관리규약에서 인정하고 있는 동별대표자에 관한 피선거권·선거권, 입주자대표회의의 회장 및 감사에 관한 피선거권을 박탈하게 되고, 선거구별로 선출한 동별대표자로 입주자대표회의를 구성함으로써 공동주택의 관리에 있어 입주자등의 의견을 고르게 반영하고 상충될 수 있는 이해관계의 조정을 꾀하고자 하는 제도의 취지가 훼손되는 결과를 초래할 수 있는 점 등에 비추어 입주예정자의 과반수가 입주하지 아니한 선거구라도 동별대표자를 선출할 수 있다고 보아야 하고, 이러한 경우 동별대표자 1인당 입주자등의 수에 있어서 선거구간에 현저한 차이가 발생하는 등의 불합리는 선거구를 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정하는 등 선거구의 조정을 통하여 해결하여야지 그렇지 않고 입주자등의 동별대표자 선출권을 박탈한다는 것은 용인될 수 없는 방법이라고 할 것이다.

〈서울고등법원 2012. 7. 12. 선고 2011나103740 판결〉

입주자대표회의 신임 회장의 선출이 부적법 무효인 경우 일정한 범위 내에서 종전 회장이 대표자의 직무를 수행

A아파트의 입주자대표회의가 적법하게 구성되고, B가 회장으로 적법하게 선출되어 활동해 온 이 사건에서, 그 회장의 임기만료에 따른 후임 회장의 선출이 부적법하여 효력이 없다면, 특별한 사정이 없는 한 차기 회장이 적법하게 선출될 때까지 B가 원고 입주자대표회의의 회장, 즉 대표자로서의 직무를 일정한 범위 내에서 계속 수행할 수 있는 것으로 보아야 할 것이다.

〈대법원 2007. 6. 15. 선고 2007다6307 판결〉

입주자대표회의의 회장이 회장으로 선출되기 이전에 관리주체의 동의없이 창 밖에 에어컨 실외기를 설치하였다는 이유로 벌과금을 부과받은 사실만으로는 해임사유에 해당하지 않음

원고가 2006년경 관리주체의 동의 없이 창 밖에 에어컨 실외기를 설치하였다는 이유로 벌과금을 부과받은 사실은 인정되나, 이는 원고가 2008년경 동대표 및 입주자대표회의 회장으로 선출되기 이전의 사정으로서 이러한 사정에도 불구하고 원고가 동대표 및 입주자대표회의의 회장으로 선임되었음에도 피고(입주자대표회의)가 새삼스럽게 위와 같은 사유를 들어 원고를 동대표직에서 해임하는 것은 부당할 뿐만 아니라 규약위반의 정도에 비하여 그 징계의 정도가 너무 중하므로 비례의 원칙에도 반한다.

〈의정부지방법원 고양지원 2011. 2. 9. 선고 2010가합7508 판결〉

IV. 입주자대표회의의 운영

회의 소집 통지에 목적사항으로 기재하지 않은 사항에 관한 결의는 구성원 전원이 참석하여 의결하지 않는 한 무효

입주자대표회의를 소집함에 있어 회의의 목적 사항을 기재하도록 하는 취지는 구성원이 결의를 할 사항이 사전에 무엇인가를 알아 회의 참석 여부나 결의사항에 대한 찬반의사를 미리 준비하게 하는 데 있으므로, 회의의 목적 사항은 구성원이 안건이 무엇인가를 알기에 족한 정도로 구체적으로 기재하여야 한다. 그리고 회의 소집 통지를 함에 있어 회의 목적 사항을 열거한 다음 ‘기타 사항’이라고 기재한 경우, 회의 소집 통지에는 회의의 목적 사항을 기재하도록 한 민법 제71조 등 법 규정의 입법 취지에 비추어 볼 때, ‘기타 사항’이란 회의의 기본적인 목적 사항과 관계가 되는 사항과 일상적인 운영을 위하여 필요한 사항에 국한된다고 보아야 한다. 만일 회의 소집 통지에 목적 사항으로 기재하지 않은 사항에 관하여 결의한 때에는 구성원 전원이 회의에 참석하여 그 사항에 관하여 의결한 경우가 아닌 한 그 결의는 무효라고 할 것이다.

〈대법원 2013. 2. 14. 선고 2010다102403 판결〉

입주자대표회의 소집청구에 응하지 않고 관할 행정청의 행정지도 및 시정명령을 위반한 자에게 과태료 부과처분을 한 사례

입주자대표회의의 구성원 14명 중 5명이 임시 입주자대표회의 소집청구를 하였음에도 입주자대표회의가 이를 거부하고, 관할 행정청의 행정지도 및 시정명령을 위반하자 과태료 250만원의 부과처분을 한 사례

〈수원지방법원 2016. 10. 14.자 2016라3192 결정〉



해석·Q&A

**I. 입주자대표회의의 의의****Q. 입주자대표회의 구성신고와 관련해 입주자대표회의가 구성·변경된 날의 의미는?**

- A.** 「공동주택관리법 시행령」 제21조에 따르면, 법 제19조에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체를 말함)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하도록 규정해 있습니다. 입주자대표회의의 구성·변경된 날은 입주자대표회의의 구성원(임원 등) 선출이 확정된 날을 의미합니다. 보다 구체적인 판단은 관련 자료를 가지고 「공동주택관리법」 제93조에 따라 귀 공동주택의 지도·감독권자인 시장·군수·구청장에게 문의해 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2020.01.10〉

II. 선거관리위원회의 구성 및 운영

- Q.** 공동주택의 선거관리위원회를 최초로 구성하기 위하여 위원을 공개모집한 결과 해당 공동주택의 관리규약으로 정한 정원에는 미달되었으나 정원의 과반수가 선임된 경우로서 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항 각 호에 따른 최소인원 이상이 선임된 경우, 같은 조 제4항에 따라 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성으로 의사를 결정할 수 있는지(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항의 위임에 따라 선거관리위원회의 구성·운영 등에 관한 사항을 정하는 관리규약에서 관리규약으로 정한 정원 미만의 위원이 선임된 경우 선거관리위원회를 운영하는 방법에 대해 별도로 정한 내용이 없는 경우를 전제함.)?

- A.** 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항에서는 선거관리위원회는 500세대 이상인 공동주택의 경우 5명 이상 9명 이하의 위원으로(제1호), 500세대 미만인 공동주택은 3명 이상 9명 이하의 위원으로(제2호) 구성한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항에서는 선거관리위원회의 “구성원”을 “관리규약으로 정한 정원”을 말한다고 규정하면서, 같은 조 제5항에서는 선거관리위원회의 구성·운영 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다고 규정하고 있으므로, 관리규약으로 정하는 선거관리위원회의 정

원은 같은 조 제1항 각 호의 구분에 따른 위원 구성의 하한과 상한의 범위에서 선거관리위원회 ‘구성’에 필요한 사람의 수, 즉 선거관리위원회가 ‘구성’ 되기 위한 요건으로서 선임된 위원의 수를 의미한다고 할 것인바, 공동주택 선거관리위원회를 최초로 구성하는 경우 선임된 위원의 수가 원칙적으로 관리규약으로 정한 선거관리위원회의 정원이 되어야만 비로소 공동주택관리법령에 따른 요건을 갖추어 선거관리위원회가 구성되었다고 보아야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항에 따른 선거관리위원회의 의사 결정은 선거관리위원회의 “운영”에 해당하는 것으로서, 의사 결정을 비롯한 선거관리위원회의 운영은 공동주택관리법령에 따른 요건을 갖춘 선거관리위원회가 구성되어야만 가능함이 원칙이므로, 특별한 사정이 없음에도 불구하고 실제로 선임된 선거관리위원회 위원의 수가 관리규약으로 정한 정원에 미달하는 경우라면 선거관리위원회가 구성된 것에 해당되지 않아 그 의사 결정도 가능하다고 보기 어렵습니다.

〈법제처 법령해석 -2023.07.02〉

Q. 「공동주택관리법」 제15조제3항 및 같은 법 시행령 제15조제5항의 위임에 따라 선거관리위원회 위원의 선임·해임 및 임기 등에 대하여 정하고 있는 A 공동주택 단지의 관리규약에서는 선거관리위원회 위원을 공개모집하여 입주자대표회의의 의결에 따라 위촉하도록 규정하면서 「공동주택관리법」 제15조제2항 각 호의 결격사유 판단의 기준 시점은 별도로 규정하지 않은 경우, 해당 결격사유에 해당하는지를 판단하는 기준 시점을 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 볼 수 있는지?

A. 동별 대표자의 결격사유에 대해서는 서류 제출 마감일을 기준으로 판단하도록 명시적으로 규정하고 있는 것과 달리 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하는지를 판단하는 시점이나 동별 대표자가 선거관리위원회 위원이 되기 위해 사임해야 하는 시기 등에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은바, 선거관리위원회 위원의 결격사유 규정은 입주자등의 피선거권을 제한하는 결과를 초래하게 된다는 점을 고려하면 피선거권은 단체의 민주적 정당성을 확보하기 위한 고유하고 기본적인 권리로써 최대한 보장되어야 하므로 법령에 특별한 규정이 없다면 피선거권을 제한하는 규정은 엄격하게 해석(서울북부지방법원 2014. 1. 22. 선고 2013가합20919 판결례 참조)해야 합니다.

따라서 「공동주택관리법」 제15조제3항 및 같은 법 시행령 제15조제5항의 위임에 따라 선거관리위원회 위원의 선임·해임 및 임기 등에 대하여 정하고 있는 관리규약에서 선거관리위원회 위원의 결격사유 판단의 기준 시점에 대해 별도로 규정하지 않은 이상, 같은 법 제15조제2항 각 호에 해당하는지 여부를 판단하는 기준 시점은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원 선출 또는 해임을 위한 선거관리에 개입



함으로써 공정성의 침해가 발생하는 것을 방지하기 위한 결격사유 규정의 목적을 고려할 때 선거관리 업무가 시작되는 선거관리위원회 위원 임기개시일로 보는 것이 타당합니다.

〈법제처 법령해석 - 2019.12.27〉

Q. 「공동주택관리법」 제15조제1항에 따라 동별 대표자 선출을 위한 선거관리위원회의 위원(A)이 동별 대표자 후보자(C)의 배우자(B)와 직계존비속 관계에 있는 경우, 같은 조 제2항에 따른 선거관리위원회 위원의 자격이 상실되는 사유(이하 “자격상실사유”라 함)에 해당하는지?(각주: 모두 동일한 공동주택단지의 입주자로서, A가 속한 세대(A 소유)와 B·C가 속한 세대(B 소유)가 분리되어 있는 경우를 전제함.)

A. 「공동주택관리법」 제15조제2항에서는 동별 대표자나 그 후보자와 직계존비속 관계에 있는 경우를 선거관리위원회 위원의 자격상실사유로 규정하고 있을 뿐, 동별 대표자나 그 후보자의 배우자와 직계존비속 관계에 있는 경우를 자격상실사유로 규정하고 있지 않으므로, 같은 항에 따른 선거관리위원회 위원의 자격상실사유는 동별 대표자 또는 그 후보자와의 관계를 기준으로 판단해야 할 것이고, 동별 대표자나 그 후보자 본인이 아닌 배우자와 선거관리위원회 위원이 직계존비속의 관계에 있다고 하여 자격상실사유에 해당한다고 보는 것은 문언의 의미를 벗어난 해석이라 할 것입니다.

한편 공동주택의 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보할 수 있는 자격은 공동주택의 소유자에게서 유래한 것(각주: 법제처 2012. 5. 11. 회신 12-0030 해석례 참조)이므로, 공동주택 소유자(B)를 대리하여 그 배우자(C)가 동별 대표자 후보자가 되는 것은 공동주택 소유자(B)가 직접 동별 대표자 후보자가 되는 것과 마찬가지로 뿐만 아니라, 선거관리위원회 위원의 자격상실사유 규정은 위원이 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원 선출 또는 해임을 위한 선거관리에 개입함으로써 공정성이 침해되는 것을 방지하기 위한 것(각주: 법제처 2020. 2. 26. 회신 19-0656 해석례 참조)인데, 선거관리위원회 위원이 동별 대표자 후보자와 직접 직계존비속 관계가 있는 것은 아니더라도 후보자와 생활공동체를 이루고 있는 후보자의 배우자와 직계존비속 관계에 있다면 선거관리의 공정성이 침해될 가능성이 높다는 이유를 들어, 이 사안의 경우에도 선거관리위원회 위원의 자격상실사유에 해당한다는 의견이 있습니다.

그러나 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호에 따라 공동주택 소유자의 배우자나 직계존비속이 소유자로부터 대리권을 위임받아 입주자로서의 지위를 갖춘 경우 그 이후부터는 주택의 소유자와는 별개의 독립적인 “입주자”로서의 지위를 가지게 되고 (각주: 법제처 2016. 2. 15. 회신 15-0753 해석례 참조), 동별 대표자는 같은 법

제14조제3항에 따라 같은 항 각 호의 요건을 갖춘 입주자 중에서 선출하도록 하고 있음을 종합해 볼 때, 공동주택 소유자의 배우자가 동별 대표자 후보자가 되는 것은 독립된 입주자 지위에서 하는 행위로서, 공동주택 소유자가 동별 대표자 후보자가 된 경우와 동일하게 볼 수는 없으므로, 그러한 의견은 타당하다고 보기 어렵습니다.

따라서 이 사안의 경우, 「공동주택관리법」 제15조제2항에 따른 선거관리위원회 위원 자격상실사유에 해당하지 않습니다.

〈법제처 법령해석 -2022.11.15〉

Q. 공동주택의 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원이 임기 중 사퇴하거나 해임 또는 해촉되어 그 임기(사퇴하지 않았거나 해임 또는 해촉되지 않았으면 그 직책을 수행하였을 임기기간을 말함)가 끝난 경우, 「공동주택관리법」 제15조제2항 및 같은 법 시행령 제16조제2호에 따른 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하여 새로운 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 될 수 없는지?

A. 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원이 사퇴하지 않았거나 해임 또는 해촉되지 않았을 경우 수행하였을 임기가 끝나고 새로운 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 되려는 경우에는 새로운 임기개시일을 기준으로 결격사유가 있는지를 판단해야 하는데, 새로운 임기는 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원의 “남은 임기”에 해당하지 않으므로 이 사안의 경우는 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당한다고 볼 수 없습니다.

〈법제처 법령해석 - 2020.02.26〉

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항에 따라 입주자등이 관리규약에 같은 조 제1항에 따른 선거관리위원회의 업무를 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거로 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에만 선거관리를 하는 것으로 한정해서 정하면 입주자대표회의의 임원을 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하는 경우에는 선거관리위원회가 선거관리를 하지 않을 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제15조에 따른 선거관리 기능은 선거를 진행하는 과정인 투표 및 개표의 관리뿐만 아니라 입주자대표회의의 임원 선출을 위한 선거일 결정과 선출 공고 업무, 임원 후보자의 등록신청서 접수 등 등록 관련 업무, 입후보자의 자격 심사 업무, 후보자 공고 업무, 선거운동 관리 업무 및 당선인 결정·통지 업무 등을 포함하는바, 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출하는 경우에도



투표 및 개표의 관리 외의 선거관리 기능을 수행해야 할 필요가 있습니다.

또한 입주자대표회의는 「공동주택관리법」 제14조제9항 및 같은 법 시행령 제14조제2항에 따른 관리규약 개정안의 제안(제1호), 관리비 등의 집행을 위한 예산 승인(제4호) 등 공동주택 입주자등의 이해관계에 직접적인 영향을 주는 의결 기능을 수행하는데 만일 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출하는 경우 선거관리위원회가 선거관리를 하지 않아도 된다고 해석한다면 임원 선출 과정이 공정하게 이루어졌는지를 담보할 수 없게 되어 입주자대표회의 의결의 정당성에 결함이 발생할 수 있습니다.

따라서 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에는 그 선출방법에 관계없이 선거관리위원회가 선거관리를 함으로써 임원 선출 전후의 과정이 공정하게 이루어지는지 여부를 확인해야 할 필요가 있습니다.(법제처 2019. 2. 1. 회신 18-0596, 18-0764 해석례 참조)

한편 입주자대표회의 임원의 선거에서 선거관리위원회가 모든 선거관리를 의무적으로 해야 하는 것은 아니며 입주자대표회의 임원의 선거관리를 위해 선거관리위원회를 구성할지 여부는 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항에 따라 해당 공동주택의 관리규약으로 달리 정할 수 있다는 의견이 있습니다.

그러나 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항에서 선거관리위원회의 구성·운영·업무 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 한 것은 「공동주택관리법」 제15조제1항을 근거로 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위해 선거관리위원회를 구성한다는 전제에서 선거관리위원회의 세부적인 구성 방법이나 업무 내용을 관리규약으로 정하도록 위임한 것일 뿐, 선거관리위원회의 구성 여부 자체를 관리규약으로 달리 정하도록 위임한 것은 아니라는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

〈법제처 법령해석 - 2019.06.05〉

Q. 선거관리위원회 피선거권과 관련, 관리규약으로 자생단체(부녀회, 경로회 등)의 임원인 자는 위원이 될 수 없도록 한 것의 적법성 여부?

A. 공동주택관리법령에서는 동별 대표자, 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없다고 규정하고 있습니다(공동주택관리법 시행령 제16조). 따라서 질의와 같이 법령에서 규정하고 있는 내용 외의 사항을 귀 공동주택 관리규약으로 추가할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 선거관리위원회 규정의 제·개정은 어디에서 하는지?

- A.** 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정, 개정 및 폐지는 입주자대표회의에서 의결이 가능(영 제14조제2항제2호)합니다. 다만, 관리규약으로 선거관리위원회 규정의 제·개정 등을 선거관리위원회 업무로 정한다면 선거관리위원회에서 동 규정의 제·개정이 가능할 것입니다. * 선거관리위원회의 운영, 업무, 경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Ⅲ. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선출 - 1. 동별 대표자의 선출

Q. 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에 따른 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지 여부?

- A.** 자치규약으로 원칙적으로 사적 자치 등 사법상의 원리가 적용되는 자율의 영역이라고 할 것이나, 법령에서 그러한 사법상의 규약에 대해 특별한 규정을 둔 이상 관리규약은 법령의 범위에서 정해야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람을 열거하면서 “등”과 같은 표현을 사용하여 열거된 사항과 규범적 가치가 같거나 그에 준하는 성질을 가지는 사항이 적용 대상에 추가로 포함될 수 있다는 점을 명시적으로 규정하고 있지 않은바, 이러한 경우 법령의 적용 대상은 그 열거된 사항으로 한정되는 것이므로, 공동주택의 동별 대표자가 될 수 없거나 자격을 상실하게 되는 사람은 「공동주택관리법」 제14조제4항과 같은 법 시행령 제11조제4항에 규정된 사람으로 한정된다고 보아야 합니다.

그리고 결격사유는 특정 법률관계의 당사자가 될 수 없거나 자격을 취득할 수 없는 사유를 구체화한 것으로서, 해당 요건을 갖추지 못한 자는 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 헌법상 보장되는 기본권인 직업선택의 자유나 경제활동의 자유 등 사회활동에 있어 제한을 받게 되므로 원칙적으로 법률에 규정해야 하고 가능한 한 제한적으로 해석해야 할 것인바(각주: 법제처 2013. 9. 17. 회신 13-0411 해석례 참조), 법률에서 하위법령이나 관리규약으로 동별 대표자의 결격사유, 선임방법 또는 자격요건 등을 정할 수 있도록 위임한 경우가 아니라면 관리규약에서 그러한 사항을 추가할 수는 없을 것인데(각주: 법제처 2016. 11. 7. 회신 16-0394 해석례 참조), 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제3호에서는 「공동



주택관리법」 제18조제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 “관리규약준칙”이라 함)에 포함되어야 할 사항으로 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유(각주: 동별 대표자의 선임과 해임에 관한 규정은 밀접한 관련을 갖는다고 할 것이나, 선임에 관한 규정은 동별 대표자가 될 수 있는 자격요건을 정하거나 반대로 동별 대표자가 될 수 없는 요건(결격사유)을 정하는 것으로, 그러한 요건을 갖추지 못하면 동별 대표자가 될 수 없고(「공동주택관리법」 제14조제3항 및 제4항), 선출된 동별 대표자가 임기 중에 자격요건을 충족하지 못하거나 결격사유에 해당하면 당연 퇴임(같은 조 제5항)하게 되는 반면, 해임에 관한 규정은 자격요건을 갖추고 결격사유에도 해당하지 않아 동별 대표자로 선출된 후에 발생한 다른 사유로 입주자등의 투표를 통해 그 직에서 물러나게 하는 것으로 결격사유와 해임 사유는 명백히 구분되는 개념이라고 할 것이므로, 해임 사유를 관리규약에 정할 수 있다고 하여, 결격사유를 관리규약에서 정할 수 있다고 볼 수는 없을 것임)·절차 등에 관한 사항만을 규정하고 있고, 관리규약에 동별 대표자의 결격사유를 추가적으로 규정할 수 있는 별도의 근거를 규정하고 있지 않습니다.

〈법제처 법령해석 -2021.11.02〉

Q. 동별 대표자 재선출 공고 시 동별 대표자의 자격요건 및 결격사유를 판단하는 기준 시점?

A. 「공동주택관리법」 제14조제3항 본문에 따른 동별 대표자의 자격요건을 갖춘 동시에 같은 조 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 결격사유가 없는 후보자가 없거나 같은 법 시행령 제11조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 없는 경우에는 새로운 후보자 모집을 통해 동별 대표자를 선출해야 하고, 새로운 후보자 모집을 위해서는 동별 대표자 선출공고를 다시 거쳐야 할 것인데, 같은 법 제14조제3항 본문에서는 입주자(각주: 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말함(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호 참조)) 중에서 동별 대표자를 선출하는 것을 원칙으로 규정하면서, 같은 항 단서 및 같은 법 시행령 제11조제2항에서는 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 일정한 요건을 모두 갖춘 사용자(각주: 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말함(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호 참조))가 동별 대표자가 될 수 있다고 규정하여 새로운 선출공고의 경우 후보자의 범위를 변경할 수 있도록 예정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 새로운 후보자 모집을 위해 다시 이루어지는 동별 대표자 선출공고는 종전에 이루어진 최초의 선출공고 등과는 별개의 동별 대표자 선출 절차로 보아야 합니다.

그렇다면 새로운 선출공고를 하는 경우에는 다시 서류제출마감일을 정하여 서류를 제출하도록 해야 할 것이므로, 새로운 선출공고에 따른 후보자의 자격기준 충족 여부 및 결격사유 해당 여부도 새로운 선출공고에서 정한 서류제출마감일을 기준으로 판단해야 할 것입니다.

〈법제처 법령해석 -2022.07.28〉

Q. 협박으로 관리사무소장의 정당한 업무를 방해하여「공동주택관리법」제65조제1항제2호를 위반한 행위에 대해「형법」이 적용되어 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우,「공동주택관리법 시행령」제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조제4항에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람으로 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인(제1호) 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람(제5호) 등을 규정하고 있고, 같은 호의 위임에 따른 같은 법 시행령 제11조제4항제1호에서는 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람을 동별 대표자의 결격사유 중의 하나로 규정하고 있는바, 벌금형 선고에 적용될 해당 법조로 「공동주택관리법」 또는 「주택법」 등 6개 법률만 열거되어 있음이 문언상 분명합니다.

그리고 동별 대표자의 결격사유에 관해 규정하고 있는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호의 입법연혁을 살펴보면, 2016년 8월 11일 대통령령 제27444호로 전부개정되기 전의 「주택법 시행령」(이하 “구 「주택법 시행령」”이라 함) 제50조제4항제5호에서는 “공동주택 관리와 관련하여” 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람으로 규정하던 것을, 2016년 8월 11일 대통령령 제27445호로 제정(각주: 구 「주택법 시행령」 제50조제4항의 규정을 「공동주택관리법」(2015. 8. 11. 법률 제13474호로 제정된 것을 말함) 제정에 따라 같은 법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27445호로 제정된 것을 말함) 제11조제3항으로 이관하여 규정함)된 「공동주택관리법 시행령」(이하 “구 「공동주택관리법 시행령」”이라 함) 제11조제3항제1호에서는 “법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄”로 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람으로 규정하였는데, 이는 「형법」이나 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」 등을 위반한 범죄로 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 경우 구 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에 따른 결격사유에 해당되는지와 관련하여 상당한 혼란이 발생함에 따라, 벌금형의 범죄사실에 대한 적용 법조가 「공동주택관리법」 또는 「주택법」 등 6개 법률인 경우로 한정됨을 명확하게 열거하여 규정한 것(각주: 2016. 8. 11. 대통령령



제27445호로 제정된 「공동주택관리법 시행령」 개정방침(국토교통부 참조)인바, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반하여 「형법」에 따라 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않는다고 보는 것이 해당 조문의 입법취지에 부합하는 해석입니다.

〈법제처 법령해석 -2022.09.08〉

Q. 「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합이 건설한 공동주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택을 전제함)의 입주자등이 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우, 해당 지역주택조합의 임원은 같은 법 제14조제4항제5호 및 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에서는 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 사람을 각 호로 열거하면서 그 중 하나로 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원”(영 제11조제4항제4호)을 규정하고 있고, 같은 법 제2조제1항제10호나목에서는 같은 법 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체를 관리주체라고 정의하고 있습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우 아직 입주자대표회의가 구성되지 않은 상태이고 해당 공동주택의 관리방법이 결정되기 전이므로 같은 법 제13조제1항에 따른 공동주택 관리업무의 인계가 이루어질 수 없는바, 이 사안의 지역주택조합은 사업주체이자 같은 법 제2조제1항제10호나목에 따른 관리주체로서 해당 조합의 임원은 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 것이 문언상 명백합니다.

이와 같이 공동주택 관리주체의 소속 임직원을 동별 대표자의 결격사유로 두어 피선거권을 제한한 것은 관리주체의 소속 임직원이 동별 대표자가 될 경우 입주자등이 아닌 관리주체의 이익을 대변하는 등 입주자대표회의의 공정한 의사결정을 방해할 소지가 있으므로 이익충돌 상황을 사전에 방지함으로써 입주자등의 이익을 보호하려는 취지인데, 지역주택조합이 건설한 공동주택의 경우 지역주택조합의 조합원이 아닌 세대도 입주자등이 될 수 있으므로(「주택법 시행령」 제20조제5항제1호에 따르면 지역주택조합은 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성함) 관리주체인 지역주택조합과 입주자대표회의 간 이익충돌 가능성이 없다고 볼 수 없는바, 지역주택조합이 관리주체인 경우에도 관리주체의 소속 임직원이 동별 대표자가 되는 것은 여전히 제한할 필요가 있습니다.

〈법제처 법령해석 - 2020.11.19〉

Q. 공동주택 관리주체의 계열회사 [「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사를 말함]로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제4호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제4호에서는 동별 대표자의 결격사유로 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원”과 “해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원”을 규정하고 있습니다.

그런데 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에서는 2 이상의 회사가 동일한 기업집단에 속하는 경우 각 회사는 서로 상대방의 계열회사가 된다고 규정함으로써 각 계열회사가 독립된 법인격을 가진 별개의 회사라는 점을 전제하고 있어 “관리주체의 계열회사”를 “관리주체”와 동일하다고 볼 수는 없으므로 “관리주체의 계열회사”의 소속 직원이 해당 “관리주체”의 소속 임직원에 해당한다고 볼 수는 없습니다.

그리고 일반적으로 “임원”은 이사, 감사 등 법인이나 단체의 주요 업무를 처리할 권한과 책임을 가진 사람[국립국어원 표준국어대사전, 「민법」 제57조부터 제68조까지 및 「상법」 제312조 참조]으로 직원과 구별되고 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제4호에서는 관리주체에 용역을 공급하는 자의 경우에는 관리주체의 경우와는 달리 소속 임원만 동별 대표자가 될 수 없도록 규정하고 있으므로 공동주택 관리주체에 용역을 공급하는 자의 임원이 아닌 직원은 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.

한편 계열회사는 동일인에 의하여 사업내용을 사실상 지배받으므로 서로 밀접한 이해관계가 있고, 특히 그 계열회사 간에 용역을 공급하는 경우에는 더욱 긴밀하게 연관되어 있으므로 공동주택 관리주체의 계열회사로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 자의 소속 직원이 동별 대표자가 된다면 공동주택의 입주자등 전체의 이익을 보호하기보다는 관리주체 및 그 계열회사의 이익을 우선시 할 수 있어 부적절하므로 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 것으로 보아야 한다는 의견이 있습니다.

그러나 공동주택 입주자등의 이익 보호를 위해 동별 대표자의 결격사유의 범위를 확대할 필요가 있다는 정책적 판단에 따라 관련 규정을 개정하는 것은 별론으로 하고, 그러한 필요성만으로 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제4호에서 공동주택 관리주체에 용역을 공급하는 자의 소속 임원과 일반 직원을 다르게 규정하고 있음에도 이들을 동일하게 취급하는 것은 해당 규정의 문언에 부합하지 않는다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

〈법제처 법령해석 - 2019.02.01〉



Q. 「공동주택관리법 시행령」 제13조제4항제1호에 따른 해임 절차를 거치지 않고 공동주택 동별 대표자 선거 절차의 위법으로 동별 대표자 당선이 무효가 된 사람이 같은 영 제11조제3항제5호에 따른 동별 대표자에서 해임된 사람에 포함되는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조제4항제5호 및 같은 법 시행령 제11조제3항제5호에서는 동별 대표자에서 해임된 사람은 해임된 날부터 2년이 지나지 않으면 동별 대표자가 될 수 없으며 해임되면 그 자격을 상실한다고 규정하고 있는바, 공동주택관리법령의 동별 대표자를 해임하는 규정은 일정한 지위 자체를 박탈하는 침익적 규정임으로 엄격하게 해석하여야 하고 합리적인 이유 없이 확대해석하거나 유추해석할 수는 없다는 점에 비추어 볼 때(법제처 2011. 10. 27. 회신 11-0572 해석례 참조), 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제5호에 따른 “동별 대표자에서 해임된 사람”이란 같은 영 제13조제4항제1호에 따라 관리규약에서 정한 해임사유가 발생하고, 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수가 해임에 찬성한 결과에 따라 동별 대표자의 지위에서 물러나게 된 사람을 의미한다고 할 것입니다.

따라서, 「공동주택관리법 시행령」 제13조제4항제1호에 따른 해임 절차를 거치지 않고 공동주택 동별 대표자 선거 절차의 위법으로 동별 대표자 당선이 무효가 된 사람은 같은 영 제11조제3항제5호에 따른 동별 대표자에서 해임된 사람에 포함되는 것은 아니라고 할 것입니다.

〈법제처 법령해석 - 2017.02.23.〉

Q. 공동주택의 동별 대표자에서 “당연퇴임한 사람”에게도 “해임된 사람”에게 적용되는 결격기간이 적용되는지 여부?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제5호에 따른 결격기간은 책임성과 관련된 사항으로, 그 문언에 따라 동별 대표자에서 “사퇴하거나 해임된” 경우를 대상으로 하여 각각 1년 또는 2년이 적용되고, 나머지 사유로 당연퇴임한 경우까지 적용 대상으로 하는 것은 아니라고 보아야 합니다.

그리고 “해임”과 “당연퇴임”은 본인의 의사와 관계없이 그 임기를 다하지 못하고 그 직에서 물러나는 것이라는 점에서는 동일하나, 「공동주택관리법」 제14조제9항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제13조제4항제1호에서는 “동별 대표자의 해임 방법”을 관리규약(각주: 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말함(「공동주택관리법」 제2조제9호 참조))으로 정한 사유가 있는 경우 해당 선거구 전체 입주자등(각주: 입주자와 사용자를 말함(「공동주택관리법」 제2조제7호 참조))의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 동별 대표자를 해임하도록 규정하

고 있는바, 입주자등의 투표를 통한 민주적 의사표시로 일방적으로 그 직에서 물러나게 하는 “해임”과, 자격요건의 상실이나 결격사유의 발생에 따라 별도의 의사표시 없이 그 직에서 물러나는 “당연퇴임”은 명백히 구분되는 별개의 개념으로서, 해임된 사람에 대해 적용되는 2년의 결격기간이 그 외의 사유로 당연퇴임한 사람에게 바로 적용된다고 할 수는 없을 것입니다.

아울러 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제7호에서는 동별 대표자 결격사유의 하나로 “임기 중에 같은 항 제6호(관리비 등을 최근 3개월 연속하여 체납한 사람)에 해당하여 같은 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람”을 규정하고 있는바, 이와 같이 동별 대표자가 임기 중 당연퇴임한 경우로서 그 원인이 된 결격사유의 특성상 당연퇴임 이후에도 결격기간을 둘 필요가 있는 경우에 대해서는 해임된 경우와 구분하여 별도의 결격사유의 하나로 규정하고 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

〈법제처 법령해석 -2021.09.08〉

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제13조제1항 본문에 따라 보궐선거가 아닌 일반선거에서 동별 대표자로 선출된 자가 임기 개시 후 6개월이 되기 전에 스스로 사퇴한 경우, 같은 조 제2항 후단에 따라 “보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우”에 포함될 수 있는지?

A. 이 사안의 경우 “보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우”에 포함되지 않습니다. 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항에서는 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있으나(전단) 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 않는다고(후단) 제한적으로 규정하고 있으므로 “보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우”에만 중임 제한과 관련한 동별 대표자의 임기 횟수에 포함되지 않는 것이 문언상 명백합니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항 후단은 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 경우 그 잔여 임기에 관계없이 동별 대표자로서의 임기 횟수로 산정함에 따라 보궐선거 시 동별 대표자의 잔여 임기가 6개월 미만으로 짧은 경우에는 입주민들이 대표자로서의 입후보 자체를 기피하는 문제를 해소하기 위해 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다는 원칙에 대한 예외를 규정한 것이라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

〈법제처 법령해석 - 2018.10.10〉



Q. 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우, 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있는지?

A. 「주택법 시행령」 제50조(공동주택관리법 시행령 제11조)에 따른 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있습니다.

〈법제처 법령해석 - 2013.05.07〉

Q. 「공동주택관리법」 제14조제3항에 따라 선출된 동별 대표자(각주: 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(「공동주택관리법」 제14조제1항 전단 참조)를 말하며, 이하 같음)가 해당 공동주택단지 밖으로 주소(「주민등록법」 제10조제1항제7호에 따른 주소를 말하며, 이하 같음)를 이전하였다면 다시 그 공동주택단지 안의 종전 선거구로 주소를 이전한 경우라 하더라도 해당 동별 대표자는 같은 조 제5항에 따라 당연히 퇴임하는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조 제3항에 따른 자격요건을 갖추어 동별 대표자로 선출된 사람이 그 임기 중에 해당 공동주택단지 및 선거구가 아닌 다른 곳으로 주소를 이전한 경우라면 동별 대표자 임기 동안 같은 항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 된 경우로서 해당 동별 대표자는 같은 조 제5항에 따라 당연 퇴임한다는 것이 문언상 명확합니다.

그리고 「공동주택관리법」 제14조제5항은 2018년 3월 13일 법률 제15454호로 같은 법이 일부개정되면서 신설된 규정인데, 이는 동별 대표자가 그 임기 중 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 갖추지 못하게 되거나 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 되면 해당 선거구에 거주하는 입주자를 계속 대표하도록 하는 것이 입주자대표 제도의 취지에 맞지 않다는 점을 고려한 것이고(각주: 2017. 5. 31. 의안번호 2007133호로 발의된 공동주택관리법 일부개정법률안에 대한 국회 국토교통위원의 심사보고서 참조), 같은 조 제5항은 동별 대표자가 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 된 경우 일의적으로 당연히 퇴임하도록 규정하고 있을 뿐 주소를 다른 곳으로 이전하게 된 구체적인 경위나 주소가 다른 곳에 있었던 기간 등 개별적인 사정을 고려하여 퇴임 여부를 별도로 판단하도록 하는 규정체계가 아니므로, 같은 조 제5항의 규정 연혁·취지 및 체계를 고려하더라도 동별 대표자의 임기 중 해당 공동주택단지 밖으로 주소를 이전한 경우 그 자격요건을 충족하지 않게 되어 같은 항에 따라 당연히 퇴임한다고 보아야 할 것입니다.

따라서 이 사안의 경우 해당 동별 대표자는 「공동주택관리법」 제14조제5항에 따라 당연히 퇴임합니다.

〈법제처 법령해석 -2022.06.10〉

Q. 관리규약으로 선거구를 정할 때, A동의 일부 세대와 B동의 일부 세대를 한 선거구로 정할 수 있는지?

A. 동별 대표자 선출을 위한 선거구는 동별 세대수에 비례하여 정하되, 2개동 이상으로 묶거나 통로나 총별로 구획하여 정할 수 있습니다. 이와 관련 통로나 총별로 구획하여 정하도록 한 것은 같은 동에서 선거구를 구획하는 경우를 의미하는 것이므로, 질의와 같이 다른 동의 세대와 혼합하여 선거구를 정하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 공동주택관리법 시행령에 따르면 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성하도록 하고 있는데, “동별 세대수에 비례”의 기준은 어느 정도까지를 말하는지?

A. 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성해야 합니다(공동주택관리법 제14조 제1항). 이 경우 해당 공동주택 관리규약으로 정한 각 선거구의 세대수가 2배 이상 차이가 나는 것은 바람직하지 않을 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2016.09.23〉

Q. 1개 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출이 가능한지?

A. 한 동을 두개 이상의 선거구로 나누거나 2개동 이상을 한 개의 선거구로 묶는 것은 가능하나, 1개 선거구에 2명 이상의 동별 대표자를 선출하는 것은 가능하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉



Q. 입주자대표회의 정원 17명 중 현원이 11명인 경우, 관리규약에 의해 동별 대표자를 추가로 선출해야 하는지 아니면 선출하지 않아도 되는지?

A. 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결합니다(영 제14조제1항). 따라서 과반수가 구성된 경우 그 운영이 가능할 것이나, 귀 공동주택 관리규약으로 결위된 경우에 선출절차를 정하고 있다면 그에 따르는 것이 타당할 것입니다. 또한, 결위된 선거구 입주민의 권익보호 및 보다 원활한 입주자대표회의 운영을 위해서는 추가로 동별 대표자를 선출하는 것이 바람직할 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 같은 단지 내 가동에서 나동으로 이사하는 경우 동별 대표자의 자격요건 중 “6개월 거주”의 적용방법은?

A. 가동에서 나동으로 이사하여 나동의 동별 대표자로 나온 경우 가동과 나동의 거주기간을 합쳐 6개월 이상이라면 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다(법제처 유권해석(2012.1)도 동일 취지). 다만, 동별 대표자 선출공고일 현재는 해당 선거구에 주민등록을 두고 거주하고 있는 입주자이어야 합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 거주는 6개월 이상 했으나 주민등록 마친 후를 기준으로 하면 6개월 거주기간이 안 되는 경우 동별 대표자가 될 수 있는지?

A. 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출합니다(공동주택관리법 제14조제3항 및 동 시행령 제11조제3항). 따라서 질의 내용과 같이 해당 단지 내에 주민등록을 마친 후 거주기간이 6개월이 되지 않는다면 동별 대표자가 될 수 없습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. A동에 주민등록을 마친 후 6개월 이상 세입자로 거주하다, 동별 대표자 선출공고 일 1개월 전 B동에 소유권을 취득하여 주민등록을 이전하여 거주하고 있는 “갑”의 경우, B동 동별 대표자 선거에 입후보하는 것이 가능한지?

A. 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상(최초의 입주자 대표회의 구성 등 제외) 거주하고 있는 입주자 중에서 선출합니다(공동주택관리법 제14조제3항). 이와 관련, 6개월 이상 거주 조건은 해당 공동주택 단지 내에서의 거주기간을 합산하되, 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주하여야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 합니다. - 따라서, 질의와 같이 해당 공동주택 단지에 주민등록을 두고 거주한 기간이 6개월 이상이며, 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 선거구인 B동에 주민등록을 두고 실제 거주하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자인 “갑”은 B동 선거구 동별 대표자 선거에 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 아파트는 부인소유로 등기가 되어 있으나 그 부인의 주소지는 다른 지역으로 되어 있을 경우 해당인의 남편이 동별 대표자로 출마할 수 있는지?(남편의 주소는 해당 아파트단지내로 되어 있음)

A. 주택 소유자가 해당 공동주택에 주민등록이 되어 있지 않더라도 동별 대표자에 입후보하려는 주택 소유자의 배우자가 해당 공동주택에 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 경우라면, 주택 소유자의 서면 위임을 받아 동별 대표자에 입후보할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 같은 단지 내 다른 동으로 이사할 경우 동별 대표자 자격이 유지되는지 여부

A. 동별 대표자는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주하여야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 합니다(법 제14조제3항). 따라서, 해당 선거구가 아닌 다른 곳으로 이사를 가게 되면 자동으로 동별 대표자 자격을 상실하게 됨을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉



Q. 입주자인 동별 대표자가 선출된 후 임기 중에 해당 주택을 매도하고, 사용자로 해당 세대에 계속 거주한다면, 동별 대표자 자격이 유지되는지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항에 따라, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 경우, 예외적으로 사용자로써 자격요건을 충족하는 경우에만 사용자로 동별 대표자 후보자가 될 수 있으며, 이 경우에도 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실합니다. 위와 같이 사용자가 동별 대표자가 되기 위해서는, 입주자와 다른 특정한 선출 요건과 방법으로 선출될 수 있습니다. 따라서, 입주자인 동별 대표자가 임기 중 보유 중인 주택을 매도함으로써 사용자가 된 경우, 그 동별 대표자는 입주자로서 선출요건과 방법에 따른 선출자이며, 사용자로써의 법령 요건에 따라 선출된 경우가 아니므로 자격을 상실할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020.07.10〉

Q. 재개발 등 조합아파트에서 임시사용승인을 받아 입주자등의 과반수가 입주하였고, 취득세, 등록세 및 재산세까지 납부한 사람의 경우 입주자에 해당하여 동별 대표자 자격이 있는지?

A. 공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 자의 경우, 소유권 이전등기 전이라도 「공동주택관리법」 제14조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있습니다(법제처 법령해석, 2013.1.14).

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 입주자는 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말하는데 소유자의 직계존비속 배우자(사위/며느리)도 동별 대표자가 될 수 있는지?

A. 공동주택관리법 제14조제3항에 따라 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조에서 “서류 제출 마감일”이라 한다)을 기준으로 다음 각 호의 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출합니다.

따라서, 소유자의 직계존비속의 배우자는 입주자(공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속)가 아니므로 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.03.22〉

Q. 법인이 소유하고 있는 공동주택 대표자의 배우자 및 직계존비속도 동별 대표자가 될 수 있는지?

A. 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자(입주자가 법인의 경우에는 대표자를 말함) 중에서 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출합니다. 따라서, 입주자가 법인인 경우에는 법인의 대표자를 입주자라 하고 있으며, 법인은 개인과 구별되고 법인 대표자의 배우자나 직계존비속은 법인과 관련이 없으므로 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다. 아울러, 법인의 대표자가 동별 대표자로 출마하고자 하는 경우에도 동별 대표자로 출마하려는 자는 공동주택관리법 제14조 제3항, 제4항 및 같은 법 시행령 제11조제3항에 따른 자격요건(주민등록을 마치고 6개월 이상 거주)을 만족하고 결격사유에 해당되지 않아야 함을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.03.07〉

Q. 재외동포인 경우도 동별 대표자가 될 수 있는지?

A. 재외동포인 경우 국내 거소신고(주민등록과 같은 효과)후 6개월 이상 거주한 경우라면 동별 대표자로 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 사용자 동별 대표자와 중임한 동별 대표자가 같이 후보를 등록할 경우, 동별 대표자 후보로 등록 가능한 사람은 누구인지?

A. 「공동주택관리법」의 개정·시행(2020. 4. 24.)에 따라 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 거주요건을 충족하고 대통령령으로 정하는 요건을 모두 갖춘 경우 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있습니다. 또한, 「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항에 따르면, 사용자는 법 제14조제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제9항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말함)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(이 경우 법인인 경우에는 그 대표자) 또는 공동주택(분양주택)을 임차하여 사용하는 사람의 배우자 또는 직계존비속(이 경우 공동주택을 임차하여 사용하는



사람이 서면으로 위임한 대리권이 있는 경우만 해당) 중 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있습니다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하는 것으로 규정하고 있습니다. 따라서, 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 경우, 사용자인 동별 대표자는 후보자로 등록할 수 있으나 입주자(중임한 사람 포함)인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하게 됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020.07.10〉

Q. 동별 대표자 선출시 결격사유 확인 방법?

- A.** 동별 대표자의 선출시 피성년후견인 및 피한정후견인, 파산자로 복권되지 아니한 사람, 금고이상의 실형 선고자 등은 동별 대표자가 될 수 없으므로(법 제14조제4항), 동별 대표자 선거전 본인 소명(서류제출 등)을 거쳐 결격사유에 해당하지 않는 경우에 한해 동별 대표자 후보자로 입후보 할 수 있도록 하는 것이 타당합니다. * 선거관리위원회 위원장(선거관리위원회 미구성 등 부득이한 경우에는 입주자대표회의 회장이나 관리사무소장)이 대상자 본인의 위임장(동의서)를 받아 경찰서에 조회하거나(범죄경력조회) 등록기준지(종전 본적지) 시,구,읍, 면에 조회(신원조회 : 피성년후견인 및 피한정후견인, 파산자) 하는 것도 가능할 것으로 판단됨.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 동별 대표자 결격사유(법 제14조제4항 및 영 제11조제3항)를 관리규약 등으로 추가할 수 있는지?

- A.** 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에서 같은 법 제14조제4항 및 영 제11조제3항 각 호에 규정된 공동주택 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수는 없다고 할 것입니다(법제처 법령해석, 2012.8).¹⁸⁾ 동별 대표자의 결격사유를 선거관리위원회에서 임의 추가하는 것도 위와 같은 이유로 불가

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2018.12.31〉

Q. 현재 임기 중인 선거관리위원이 차기 동별 대표자 후보로 출마가 가능한지?

- A.** 영 제11조제3항제2호에 따라 공동주택의 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격이 상실됩니다. 따라서, 동별 대표자를 선출할 당시의 선거관리위원회 위원은 동별 대표자가 될 수 없으며, 선거관리위원회 위원을 사퇴한 경우에는 위촉된 당시의 잔여 임기가 종료되어야 동별 대표자로 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 배우자(처)가 선거관리위원으로 위촉되어 재임 중에 있는데 소유자인 남편이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지? 배우자(처)가 선거관리위원을 사임할 경우, 등기부등본상의 소유자인 남편이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?

- A.** 선거관리위원의 경우 주택의 소유자를 대리하지 않으며, 주택의 소유자를 대리하지 않는 그 소유자의 배우자(처)가 선거관리위원으로 위촉되었거나, 선거관리위원 임기 중 사퇴하였다 할지라도, 주택의 소유자인 남편은 동별 대표자에 입후보할 수 있음(법제처 법령해석, 2012.5)을 알려드립니다. 다만, 동별 대표자의 배우자인 선거관리위원은 법 제15조제2항제2호에 따라 선거관리위원 자격이 자동 상실될 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 동별 대표자 결격사유 중 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역 제공자(사업자)의 소속 임원의 범위?

- A.** 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 제공하거나 사업자로 선정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다(영 제50조제4항제8호). 이 경우 해당 범위는 자치관리의 경우, 관리주체가 관리사무소장이므로 관리사무소장 및 소속 직원, 관리사무소장에게 용역을 제공하거나 사업자로 선정된 자의 소속 임원입니다. 위탁관리의 경우, 관리주체가 주택관리업자이므로 주택관리업자 소속 임직원 * 그 주택관리업자가 관리하는 여타 공동주택의 관리사무소장과 직원도 해당됩니다(법제처 법령해석 사항 반영 2014.9). 주택관리업자에게 용역 제공자나 사업자(해당 공동주택에 용역제공자(사업자)에 한함)의 소속 임원 * 여타 공동주택에서 그 주택관리업자에게 용역 제공자 자(또는 사업자)도 해당됩니다(법제처 법령해석 사항 반영 2014.9).

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉



Q. 동별 대표자로 재임 중인 아파트가 아닌 타 아파트 관리소장으로 근무하던 중, 동별 대표자로 활동 중인 아파트의 위탁관리업체로 해당인이 소속된 업체가 선정된 경우 그 사람은 동별 대표자를 사퇴해야 하는지 여부

A. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다. 위탁 관리의 경우 주택관리업자 소속 임직원은 본사 임직원 및 당해 공동주택 관리사무소장과 그 직원을 말하며, 그 주택관리업자가 관리하는 여타 공동주택의 관리사무소장과 직원도 해당됩니다. 따라서 귀 공동주택 주택관리업자(관리주체)가 관리하는 타 공동주택에 근무하는 관리사무소장 및 직원은 위 법령에 의한 동별 대표자의 결격사유에 해당됨을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 재건축(전체 리모델링)조합이 소송문제 등으로 조합청산절차를 이행하지 않은 상태에서 현 조합장이 동별 대표자로 출마할 수 있는지?

A. 사업주체가 관리업무를 인계하기 전에 최초로 입주자대표회의를 구성하는 경우라면, 해당 재건축조합이 사업주체에 해당하는 경우 그 사업주체는 관리주체가 되므로 그 조합의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 그러나, 귀 질의와 같이 이미 입주자대표회의가 구성되어 사업주체가 관리업무를 인계한 경우라면, 사업주체의 소속 임직원은 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않으므로, 질의의 재건축조합장은 동별 대표자로 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 동별 대표자 선거 후 개표 직전에 후보 사퇴를 한 경우, 다음 동별 대표자 선거에 출마할 자격이 있는지?

A. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실합니다(공동주택관리법 제11조제3항제5호). 다만, 질의와 같이 동별 대표자 후보직을 사퇴한 경우라면 동별 대표자 사퇴에 해당되지 아니하여 다음 동별 대표자 선거에 출마할 자격이 있을 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 해산할 경우 해산한 동별 대표자는 동별 대표자로 다시 입후보할 수 있는지 여부 및 해산한 경우 중임이 적용되는 것인지 여부

A. 입주자대표회의 해산에 관한 사항은 현행 공동주택관리법령에서 별도로 정한 바가 없으므로 해산 당시의 구체적인 상황에 따라 판단해야 할 것이나, 질의의 입주자대표회의 해산이 스스로 원하여 해산한 것이라면 사퇴로 보아야 할 것으로 사료됩니다. 또한 동별 대표자 임기 횟수는 임기 중 사퇴(해산 포함)한 경우 또는 보궐선거로 당선된 경우 등도 모두 1회 임기를 수행한 것에 해당됨을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 관리비등을 최근 3개월 이상 연속체납하여 동별 대표자 자격을 상실한 자가 보궐 선거가 실시되는 경우 후보자가 될 수 있는지 및 1년 경과 후 동별 대표자가 된 경우 임기의 횟수에 포함되는지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제6호에 따르면, 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람, 제7호에 따르면, 동별 대표자로서 임기 중에 제6호에 해당하여 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람에 해당되는 사람은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 다만, 그 남은 임기가 1년을 초과하는 경우 1년간은 결격기간에 해당되며, 당연퇴임 후에 다시 동별 대표자로 선출되는 경우는 두 번의 임기를 수행한 것에 해당되어, 그 다음 기수의 동별 대표자 후보자가 될 수 없습니다.(중임한 경우에 해당되게 됩니다)

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020.07.10〉

Q. 노인정 회장 및 임원 등이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지? 기타 자생단체(부녀회, 각종 동호회 등)의 임원인 자는 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?

A. 노인정 회장 및 임원, 기타 자생단체의 임원은 법 제14조제4항 및 영 제11조제3항에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다. 다만, 귀 공동주택 관리규약으로 위에 열거한 임원에 대한 동별 대표자의 겸임금지를 정하고 있다면, 동별 대표자로 선출된 후 그 임원직을 사임하는 것이 타당할 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉



Q. 동별 대표자로 당선된 자가 학력을 허위로 기재하였을 때 당선이 유효한지?

A. 학력 허위기재 시 당선을 무효로 한다고 입후보자와 입주자등간에 약속이 되어, 선출공고에 이를 명시하였다면, 그에 따라야 할 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 전 임기에서 학력을 허위로 기재한 경우 현재 동별 대표자 자격을 무효로 할 수 있는지 여부

A. 질의와 같이 전 임기에서 학력을 허위로 기재한 경우 과거 그 임기 중에는 당선 무효 등을 결정할 수도 있었다고 하더라도 그 임기는 이미 종료되었으며, 현 임기의 동별 대표자 선출 당시 학력을 허위로 기재하지 않았다면 현재 동별 대표자 자격을 무효로 할 수 없을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 1개 선거구에 2명의 동별 대표자를 선출하여 해당 선거를 무효화하고 다시 동별 대표자를 선출하는 경우, 무효화된 선거의 동별 대표자가 입후보할 수 있는지 여부

A. 동별 대표자는 1개 선거구에 1명을 선출하여야 하므로, 귀 공동주택에서 1개 선거구에 2명 이상을 선출하였다면 해당 선거는 무효인 것으로 사료됩니다. 따라서, 해당 선거를 무효화하고 동별 대표자를 다시 선출한 경우 그 무효화된 선거에서 당선되었던 동별 대표자는 사퇴나 해임에 해당되지 않아, 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다(무효라고 판단하지 않았다면 동별 대표자를 다시 선출할 이유도 없음).

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 자격 상실된 동별 대표자가 같은 선거구의 보궐선거에 동별 대표자에 재출마할 수 있는지?

A. 법 제14조제4항 및 영 제11조제4항의 결격사유에 해당하는 경우 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격이 특별한 절차 없이 상실됩니다. 다만, 자격상실은 위 법령에서 규정한 사퇴나 해임에 해당하지 않으므로 기간경과에 관계없이 결격사유가 소멸한 경우 보궐선거에 입후보 할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 동별 대표자가 일정횟수 이상 입주자대표회의에 불참한 경우 해임할 수 있는지?(관리규약에 해당 규정을 정하여 해임할 수 있는지?)

A. 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(영 제19조제1항제3호), 입주자대표회의에 일정횟수 이상 불참한 경우를 적법한 관리규약 개정 절차를 거쳐 해임사유로 정할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 임기가 끝나고 난 뒤에 해임 절차가 완료되어도 동별 대표자에 해임된 것으로 볼 수 있는지?

A. 동별 대표자의 임기가 끝나면 더 이상 동별 대표자가 아니므로, 동별 대표자 임기가 종료된 이후 해임절차가 완료된다면 동별 대표자 해임에 해당하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 형사사건과 관련, 벌금 200만원이 부과되어 항소중인 상태에서 당해 선거관리위원회에서 그 결과만을 가지고 동별 대표자를 해임할 수 있는지?

A. 형사피고인은 유죄의 판결이 확정될 때까지는 무죄로 추정되므로(헌법 제27조제4항), 소송이 계류 중이라면 최종 판결이 나기 전까지는 해당 동별 대표자를 해임할 수 없을 것으로 사료됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 동별 대표자의 임기 만료 후 새로 동별 대표자를 선출하지 못한 경우 업무대행자는?

A. 기존 동별 대표자의 임기가 만료되었으나 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는, 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있는 것입니다(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조). 다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것이며, 조속히 새로운 동별 대표자를 선출하여 입주자 대표회의의 정상적인 운영을 도모하



여야 할 것입니다. *기존 동별 대표자가 부당하게 사실상의 임기연장을 노리고 새로운 동별 대표자 선출을 방해하는 등의 사유가 있을 경우에는 상기 “그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정”으로 볼 수 있을 것임.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 동별 대표자 임기를 관리규약 개정을 통하여 연장할 수 있는지?

A. 영 제13조제1항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한 번만 중임할 수 있습니다. 따라서, 동별 대표자의 임기는 위 법령에 따라 2년으로 하여야 하므로, 귀 공동주택 관리규약 개정으로 임기를 연장 할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 중임한 동별 대표자 선출과 관련하여 ‘직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고’의 의미는 무엇인지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면, 제11조제1항 및 이 조 제2항에도 불구하고 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있습니다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실하는 것으로 규정하고 있습니다. 위 규정에서 1·2회차 선출공고뿐만 아니라 3회차 선출공고도 각각 직전의 선출공고일부터 2개월 이내에 해야 하며, 이 경우 직전 선출공고일부터 2개월이 경과하여 실시하는 선출공고는 연속된 선출공고로 인정하지 아니하며, 다시 1차 공고부터 실시하여야 함을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020.07.10〉

Q. 남편이 소유자인 세대에서 부인이 동별 대표자를 중임한 경우, 남편도 동별 대표자 중임제한에 해당되어 더 이상 동별 대표자를 할 수 없는 것인지 및 소유자인 남편이 동별 대표자를 중임한 경우, 부인은 동별 대표자를 할 수 없는 것인지?

- A. 동별 대표자 피선거권은 각각의 주택(세대) 단위로 행사하므로, 1세대에서 부인이 남편(소유자)에게 대리권을 위임 받아 동별 대표자를 중임하여 더 이상 동별 대표자를 할 수 없다면, 소유자인 남편 또한 해당 공동주택에서는 동별 대표자를 더 이상 할 수 없습니다. 이와 마찬가지로 소유자 본인이 동별 대표자를 중임한 경우 그 배우자도 해당 공동주택에서는 더 이상 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Ⅲ. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선출 - 2. 입주자대표회의 임원 선출

- Q. 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없어 같은 호 라목에 따라 입주자대표회의에서 여러 명의 후보자 중 회장을 선출하기 위해 투표를 실시하였으나 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 1인인 경우 그 최다득표자는 회장으로 선출될 수 있는지?

- A. 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호라목에서는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성을 통한 선출과 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 “최다득표자가 2인 이상인 경우”에 한해 추첨을 통한 선출만을 규정하고 있을 뿐, 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 “최다득표자가 1인인 경우”에 대해서는 따로 규정하고 있지 않으므로, 명문의 규정 없이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우의 최다득표자 1인이 회장으로 선출된다고 볼 수는 없습니다.

또한 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호라목에서는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출할 수 없는 경우 에 추첨에 의해 선출할 수 있도록 보충적인 방법을 규정하고 있는데, 해당 내용은 2021년 1월 5일 대통령령 제31366호로 같은 영 이 일부개정되면서 신설된 것으로, 해당 내용이 신설되기 전에는 회장은 “입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성”으로만 선출하도록 규정하고 있어, 입주자대표회의의 구성원의 과반수 득표자가 없는 경우에는 과반수 득표자가 나올 때까지 재투표하도록 운영하였던 점에 비추어 볼 때, 현행 규정에 입주자대표회의의 구성원의 과반수의 찬성으로 회장을 선출할 수 없는 경우로서 입주자대표회의의 의 투표 결과 최다득표자가 1인인 경우의 회장선출방법에 대해 별도의 규정이 없는 이상, 임의로 입주자대표회의의 구성원의 과반수 득표자가 아닌 최다득표자 1인을 회장으로 선출할 수 있다고 볼 수는 없을 것입니다.

〈법제처 법령해석 -2022.06.10〉



Q. 입주자대표회의 회장의 학력을 제한하는 것이 선거규정(법)에 위반되는지?

A. 입주자대표회의에서는 회장, 감사 및 이사를 동별 대표자 중에서 선출토록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제12조제2항) 동별 대표자이면 누구나 입주자대표회의 회장에 입후보할 수 있습니다. 따라서 학력을 제한하는 것은 공동주택관리법령에 위배됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 사용자인 동별 대표자 회장 선출과 관련하여, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 출마자가 없고, 사용자인 동별 대표자만 있을 경우, 입주자대표회의의 회장 후보자가 될 수 있는지? ‘선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우 그러하지 아니하다’는 의미는 사용자가 회장 후보자로 출마하여 전체 입주자 과반수 서면동의만 받으면 회장으로 당선이 되는지?

A. 「공동주택관리법」 14조제7항에 따르면, “제6항에도 불구하고 사용자인 동별 대표자는 회장이 될 수 없다. 다만, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우로서 선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정되어 있습니다. 우선, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우에만 사용자인 동별 대표자가 입주자대표회의의 회장 후보자가 될 수 있습니다. 또한, 위 규정에 따라 사용자는 입주자대표회의 회장의 “선출 전”에 전체 입주자(소유자 또는 그를 대리하는 배우자 및 직계존비속) 과반수의 동의를 얻은 후, 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항에 따른 선출절차를 거쳐야 입주자대표회의의 회장이 될 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020.07.10〉

Q. 입주자대표회의 임원 상호간 겸임이 가능한지 여부?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제12조에 따르면, 입주자대표회의에는 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상의 임원을 두어야 하며, 임원의 선출 방법을 규정하고 있습니다. 또한 「공동주택관리법 시행규칙」 제14조에는 입주자대표회의 임원 업무를 규정하고 있습니다. 입주자대표회의 회장은 입주자대표회의를 대표하고 그 회의의 의장이 되며, 이사는 회장을 보좌하고 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 회장 직무를 대행하며, 감사는 회계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하는 것으로 규정하고 있습니다.

따라서, 입주자대표회의 임원의 겸임금지에 대해 공동주택법령으로 정하고 있지는 않지만, 입주자대표회의 임원 업무가 법령으로 각각 정해져 있을 뿐만 아니라 입주자대표회의 임원 간 상호 견제와 협력을 통해 입주자대표회의의 원활하게 운영하기 위해서는 입주자대표회의 임원의 겸임은 어려울 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.04.08〉

Q. 500세대 이상 공동주택의 동별대표자 및 입주자대표회의 회장 해임 관련 질의

A. 입주자대표회의의 임원은 동별 대표자 중에서 선출하므로, 주택법 시행령 제50조제7항제1호(공동주택관리법 시행령 제13조제4항)에 따라 동별 대표자를 해임하였다면 당연히 입주자대표회의 회장의 자격도 같이 상실할 것입니다. 다만, 입주자대표회의 회장의 지위가 해임된 경우에는 동별 대표자 자격은 유지됨을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2015.09.11〉

Q. 주민직접투표로 선출된 감사가 사임하면 감사직만 사임하는 것인지 아니면 동별 대표자 및 감사직을 모두 사임하는 것인지?

A. 감사직을 사임한다고 해서 동별 대표자까지 사임하는 것은 아니므로, 감사직을 사임하고자 하는 당사자가 감사직만을 사임할 것인지, 아니면 감사직과 동별 대표자를 모두 사임할 것인지를 판단하여 결정할 수 있을 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

IV. 입주자대표회의의 운영

Q. 「공동주택관리법」 제14조제1항 전단에서는 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다고 규정하고 있고, 「공동주택관리법 시행령」 제4조제3항에서는 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 선임한다고 규정하고 있고, 같은 영 제14조제1항에서는 「공동주택관리법」 제14조제7항에 따라 입주자대표회의는 입주자대



표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다고 규정하고 있는바,

입주자대표회의가 관리규약에 따라 4명의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 결위되어 입주자대표회의 구성원이 3명으로 된 경우, 입주자대표회의의 의결정족수는 관리규약으로 정한 정원(4명)을 기준으로 산정하여야 하는지, 아니면 입주자대표회의 의결 당시 선출된 현원(3명)을 기준으로 산정하여야 하는지?

- A. 「공동주택관리법 시행령」 제14조제1항에서는 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다고 규정하고 있고, 이 때 “입주자대표회의 구성원”의 의미에 관하여 같은 영 제4조제3항 괄호에서는 원칙적으로 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다고 규정하면서, 관리규약으로 정한 정원의 3분의 2 이상이 선출된 경우 “선출된 인원”이 몇 명 이상인 경우에만 그 “선출된 인원”을 “입주자대표회의 구성원”으로 본다는 별도의 제한을 두고 있지 않으므로, 관리규약으로 정한 정원의 3분의 2 이상이 선출된 경우에는 그 “선출된 인원”이 4명 이상인지 여부와 상관없이 같은 영 제14조제1항에 따른 “입주자대표회의의 구성원”은 “관리규약으로 정한 정원”이 아닌 “선출된 인원”을 의미한다고 보아야 할 것입니다.

그리고, 「공동주택관리법」 제14조제1항에서 규정하고 있는 입주자대표회의의 구성의 최소 인원 요건과 같은 조 제7항 및 같은 법 시행령 제14조제1항에서 규정하고 있는 입주자대표회의의 의결정족수는 별개의 규율 사항이라고 할 것이므로, 입주자대표회의의 의결정족수를 “관리규약으로 정한 정원”의 과반수로 하는 경우와 “선출된 인원”의 과반수로 하는 경우를 나누어 규정하고 있는 규정 체계를 고려할 때, 「공동주택관리법 시행령」 제4조제3항의 괄호 및 제14조제1항을 해석하는 경우 입주자대표회의를 구성하는 “선출된 인원”이 반드시 같은 법 제14조제1항에 따른 입주자대표회의의 최소 인원 요건인 4명 이상이어야 한다고 보기는 어렵다고 할 것입니다.

또한, 「공동주택관리법」 제14조제1항에서는 입주자대표회의의 구성에 필요한 최소 인원을 규정한 것이기는 하나, 입주자대표회의의 운영 과정에서 해임이나 임기만료 등으로 인한 구성원의 결원은 통상적으로 발생할 수 있는 사정이라는 점과 입주자의 의사를 대변하고 이익을 보호하는 입주자대표회의의 기능 및 성격을 고려할 때, 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 결위되어 3명이 된 경우에도 입주자대표회의를 운영할 수 있다고 할 것인데(법제처 2014. 11. 4. 회신 14-0628 해석례 참조), 「공동주택관리법 시행령」 제4조제3항 괄호에서 “입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다”고 규정한 취지는 관리규약에서 정한 정원의 과반수 찬성이라는 원칙적인 의결정족수를 엄격하게 적용할 경우 현실적으로 입주자대표회의가 그 기능을 원활히 수행하기 어려워지는 점을 고려한 것이라는 점에 비추어 볼 때(법제처 2011. 10. 13. 회신 11-0495 해석례 참조), 「공동주택관리법」 제14조제1항에 따라 관리규약에서

입주자대표회의의 정원을 4명으로 정하여 그 정원의 3분의 2 이상이 선출된 경우에는 그 선출된 인원이 4명 미만이라도 “선출된 인원” 즉, 입주자대표회의를 구성하고 있는 현원(3명)을 기준으로 의결정족수를 산정하는 것이 입법 취지에도 부합한다고 할 것입니다.

따라서, 입주자대표회의가 관리규약에 따라 4명의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 입주자대표회의 구성원이 3명으로 된 경우 입주자대표회의의 의결정족수는 입주자대표회의 의결 당시 선출된 현원(3명)을 기준으로 산정하여야 한다고 할 것입니다.

〈법제처 법령해석 – 2017.09.13〉

Q. 기존 회장의 사퇴 또는 해임(각주: 적법하고 유효하게 해임된 경우를 전제하며, 이하 같음.)으로 입주자대표회의의 회장이 궐위된 경우가 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제2항에 따른 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”에 해당하는지?

A. 공동주택관리법령에서는 회장의 사퇴 또는 해임 시부터 새로운 회장이 선출되기 전까지 회장이 수행하도록 되어 있는 업무의 처리에 대해 명시적으로 규정하고 있지 않고, 원칙적으로 입주자등(각주: 입주자와 사용자, 「공동주택관리법」 제2조제7호 참조)의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 회장을 직접 선출하도록 규정하고 있어(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호 참조) 후임 회장의 선출까지 오랜 기간이 소요될 수 있는바, 회장이 사퇴나 해임으로 궐위된 경우도 “회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때”에 해당한다고 보아 이사가 회장의 직무를 대행할 수 있도록 하는 것이 공동주택관리에 필요한 사항을 제때 결정·처리하고 공동주택의 유지·관리가 중단 없이 안정적으로 가능하도록 한다는 점에서 공동주택관리법의 입법목적인 공동주택의 효율적 관리(각주: 「공동주택관리법」 제1조 참조)에 부합하는 해석입니다.

또한 「공동주택관리법」 제10조의2제4항, 같은 법 시행령 제7조의2제2항 및 같은 법 시행규칙 제3조제2항에서는 ‘입주자대표회의의 회장’에 회장 직무를 대행하는 사람을 포함하면서, “이하 같다”고 각각 규정하고 있는바, 이와 같이 회장 직무 대행자를 통해 회장의 직무 수행에 공백이 발생하지 않는다는 점을 명시적으로 밝힌 규정까지 둔 공동주택관리법령의 규정체계에 비추어 볼 때, 기존 회장의 사퇴 또는 해임으로 입주자대표회의의 회장이 궐위된 경우에도 같은 법 시행규칙 제4조제2항에 따라 이사가 회장의 직무를 대행할 수 있다고 보아 공동주택관리에 공백이 발생하지 않도록 해석하는 것이 타당합니다.



아울러 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제2항에서는 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때 이사는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다고 규정하고 있고, 관리규약은 사인간의 계약으로서 공동주택의 관리에 관한 사항을 합의에 따라 자율적으로 정할 수 있으므로(각주: 법제처 2014. 5. 27. 회신 15-0021 해석례 및 헌법재판소 2011. 4. 12. 선고 2011헌마170 결정례 참조), 기존 회장의 사퇴나 해임으로 회장이 꺾워진 경우 이사의 직무대행절차 등 대행에 필요한 사항을 관리규약에 포함하여 입주자대표회의의 자율적 결정에 따라 이사의 회장 직무대행이 이뤄질 것이라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

〈법제처 법령해석 -2022.10.28〉

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 항 제1호에서는 관리주체는 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호에 따른 입주자와 같은 항 제6호에 따른 사용자를 말하며, 이하 같음)에게 개별 통지해야 한다고 규정하고 있는바, 관리주체가 같은 호에 따른 사항을 공개하거나 통지하는 경우 그 명의자는 입주자대표회의 회장으로 해야 하는지, 아니면 관리주체로 해야 하는지?

A. “관리주체”는 입주자대표회의가 자치관리기구의 대표자로 선임한 관리사무소장 또는 관리업무를 위탁받은 주택관리업자 등 공동주택을 관리하는 자(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호 참조)로서, 「공동주택관리법」 제63조제1항에서는 관리주체가 수행하는 업무로 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행(제6호), 공동주택관리업무를 “공개”(제7호 및 그 위임에 따른 같은 법 시행규칙 제29조제1호) 등을 규정하고 있을 뿐, 그 밖에 공동주택관리법령에서 관리주체에 대해 입주자대표회의의 소집 및 그 회의의 의결에 관한 권한을 별도로 부여한 것으로 볼만한 규정은 찾아볼 수 없는 점, 같은 법 제64조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택을 말함)을 관리하는 관리주체 등이 공동주택에 배치하는 관리사무소장은 입주자대표회의의 운영에 필요한 업무지원 및 사무처리를 집행한다는 점(같은 조 제2항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행규칙 제30조제1항제2호) 등을 종합해 보면, 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에서 “관리주체”가 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개하거나 통지해야 한다고 규정한 것은 “관리주체”가 입주자대표회의의 소집 및 의결에 관한 사항을 공개·통지할 법적 권한자이기 때문이 아니라, 관리주체로 하여금 입주자대표회의의 운영에 필요한 업무지원 및 사무처리의 일환으로 해당 업무를 사실상 수행하도록 한 것이라고 보아야 할 것인바, 입주자대표회의 소집 및 그 회

의에서 의결한 사항의 공개·통지는 그 법적 권한자인 입주자대표회의의 회장의 명의로 해야 한다(각주: 대법원 2021. 12. 30. 선고 2021도9680 판결례 참조)고 보는 것이 관련 규정의 체계 및 취지에 부합하는 해석입니다.

〈법제처 법령해석 - 2023.08.28.〉

Q. 공동주택의 입주자대표회의가 재건축사업 추진과 관련한 의결·승인 할 권리가 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따라 “입주자대표회의”는 공동주택의 입주자들을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구이며, 같은 법 제14조제11항에서 “입주자대표회의의 의결사항은 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등으로 하며, 그 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.”라고 규정하고 있으며, 같은법 시행령 제14조제2항에 정하고 있는 입주자대표회의의 의결사항에 질의하신 재건축사업과 관련한 사항은 정하고 있지 않습니다. 따라서, 입주자대표회의에서 재건축사업 추진을 위한 회의·의결·승인은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2023.03.31.〉

Q. 입주자대표회의에서 입주자 등의 차량에 대해 주차료 부과를 의결할 경우, 입주자 등의 동의 없이 부과가 가능한지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항에 따르면, 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준 및 공용시설물 이용료 부과기준은 입주자대표회의 의결로 정할 수 있습니다. 주차장 운영규정 등은 입주자대표회의 의결로 규정할 수 있을 것으로 판단되나, 주차장은 쾌적한 주거생활을 지원하기 위한 공용시설물이고 이 주차장 운영기준의 제정·개정할 때에는 많은 입주자들의 주거생활에 영향을 주는 만큼 입주자 등의 의견을 충분히 수렴해서 결정하는 것이 바람직함을 알려드립니다. 다만, 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제12호에 따르면 주차료를 관리비 등에 통합해 부과하기 위해서는 관리규약으로 정해 부과해야 함을 알려드리며, 보다 자세한 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 따라 귀 공동주택의 지도·감독권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.05.13〉



Q. 공동주택관리법 시행령 제4조제3항에 따라 입주자대표회의는 관리규약으로 정한 등별 대표자 정원의 3분의 2 이상이 선출되지 않으면 입주자대표회의 정원 미달(정원 18명, 현원 11명)으로 입주자대표회의를 구성할 수 없어 의결할 수 없는 것으로 해석할 수 있는지?

A. 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결(공동주택관리법 시행령 제14조제1항)하며, 귀 공동주택의 입주자대표회의는 의결정족수를 충족하고 있으므로 입주자대표회의를 진행하여 의결을 진행할 수 있을 것으로 사료됩니다. 참고로 3분의2 이상 선출 된 경우에는 입주자대표회의 의결정족수를 그 선출된 인원의 과반수 찬성으로 할 수 있다는 의미이며, 3분의2 이상 선출되어야 입주자대표회의를 구성하거나, 임원을 선출할 수 있다는 의미가 아님을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 입주자대표회의 의결을 위한 표결 결과가 가부동수일 때에는 어떻게 해야 하는지?

A. 공동주택관리법 시행령 제14조제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결사항을 의결하여야 합니다. 따라서 질의와 같이 찬성과 반대가 같을 경우는 과반수 찬성을 얻지 못한 것이므로 부결된 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 입주자대표회의 구성원이 과반수에 미달하여 의결을 할 수 없을 경우 수의계약 관련 중요사항을 입주자등의 의사로 결정할 수 있는지?

A. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제4조제6항에서 제4항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있는 요건 등을 규정하고 있습니다만, 위 규정은 제4조제4항에만 국한되는 것이며, 제5항에 따른 수의계약 관련 중요사항을 결정할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.03.19〉

Q. 「공동주택관리법」 제14조제8항과 관련해 입주자대표회의 회의록 작성이 관리사무소장의 업무인지?

A. 「공동주택관리법」 제14조제8항에 따르면 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성해 관리주체에게 보관하게 하고 제9항 후단에 관리주체는 입주자 등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응해야 한다고 정하고 있습니다. 같은법 시행령 제19조제1항제2호에서 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무와 책임은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제30조제1항제2호에서 입주자대표회의 및 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리를 관리사무소장의 업무로 규정하고 있습니다. 따라서 공동주택관리법령에서 회의록 작성자를 구체적으로 정하고 있지 않으나 입주자대표회의의 회의록 작성 의무는 회의의 투명성과 공동주택 관리업무에 관한 증빙자료로 남겨두도록 하는 취지에서 그 작성의 최종 책임은 입주자대표회의의 회장에게 있는 것으로 보이며, 회의록 작성방법 등에 대해서는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따라야 할 것으로 판단됩니다. 「공동주택관리법」 제93조에 따라 귀 공동주택의 조사·검사 및 지도·감독권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2023.04.05〉

Q. 감사의 감사(監査) 범위가 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것인지?

A. 공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아닙니다(법제처 유권해석, '11.12).

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 공동주택 관리 현장에서 적용되고 있는 내부회계서류인 지출결의서 등의 결재·확인 시에 관리사무소장 외 추가적으로 입주자대표회의 회장의 날인이 필요한지?

A. 공동주택관리법령에 관리주체의 업무 집행 결재와 관련된 특별한 규정은 없습니다. 다만, 관리주체의 업무로 공용부분의 유지·보수 등이나 경비·청소, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등을 규정하고 있고, 관리사무소장의 업무로 입주자대표회의에서 의결하는 유지·보수 등에 관한 업무, 관리비 등 지출 업무 등을 규정하고 있는 바, 이러한 관리주체(또는 실무적으로 수행하는 관리사무소장)의 업무는 그 관리주체(관리사무소장)의 책임 하에 수행하는 것이 타당할 것이며, 해당 업무에



대한 “최종권한의 성격”을 가진 결재권은 해당 관리주체(관리사무소장)가 가지는 것이 타당할 것입니다(다만, 최종 권한의 성격을 가지지는 않으나 필요한 경우(예를 들어 입주자대표회의에서 의결한 내용대로 집행이 되는지를 확인) 협조 또는 확인 정도의 결재는 단지 형편에 따라 가능할 수도 있을 것임).

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ – 2019.05.24〉

Q. 입주자대표회의 회장의 업무추진비 외에 회장 차량유류대, 회식비 등을 입주자대표회의 의결 없이 회장 권한으로 지출할 수 있는지?

A. 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(영 제19조제1항제6호), 입주자대표회의 회장이 임의로 지출할 수 있는 것은 아니며 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따라야 함을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ – 2019.05.24〉

Q. 입주자대표회의가 구성되지 않아 기존 입주자대표회의 회장이 직무를 수행할 경우, 업무추진비를 지급할 수 있는지?

A. 입주자대표회의의 구성이 어려워 전임 입주자대표회의 회장이 그 직무를 계속 수행할 경우는 회장의 직무를 대행하는 것이므로 회장 업무추진비를 지급할 수 있을 것으로 판단되나, 보다 구체적인 사항은 귀 공동주택 관리규약 또는 입주자대표회의 운영비 사용 규정 등으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ – 2019.05.24〉

Q. 관리규약 규정에 따라 입주자대표회의를 소집하였는데 의결정족수에 미달하는 인원이 참석하여 회의를 진행하지 못하고 산회한 경우, 해당 회의를 회의회차(00차 회의)로 인정할 수 있는지 및 참석자에게 출석수당을 지급할 수 있는지 여부

A. 회의를 진행하지 못하고 산회된 경우를 회의 회차에 포함시킬 지 여부는 공동주택 법령에 정하고 있는 내용이 없으므로 귀 공동주택에서 합리적으로 판단하여 정하시기 바랍니다. 또한, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호), 회의를 진행하지 못하였을 경우 참석자에게 출석수당을 지급할 지 여부는 귀 공동주택 관리규약 해당 규정의 제정 취지 등을 고려하여 자체적으로 판단하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ – 2019.05.24〉

Q. 회의 안건사항을 진행하던 중 한 안건에 대하여 회장, 감사, 이사에게 그 결정권을 위임하도록 하는 의결을 한 경우에 이 결정의 효력 여부?

A. 입주자대표회의는 동별 대표자로 구성하며 입주자대표회의의 의결은 구성원 과반수 찬성으로 의결해야 합니다. 따라서 제안된 안건에 대하여 입주자대표회의에서 의결하지 아니하고 회장, 감사, 이사 등 임원에게 위임하는 의결을 할 수 없을 것으로 판단됩니다.

〈공동주택관리지원센터 전자민원〉

V. 입주자대표회의의 의무

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제18조2항에 따르면, 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수해야 한다고 되어 있는데, 여기서 ‘매년’의 의미는?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제18조제2항에 따라 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간 운영·윤리 교육을 이수해야 합니다. 이 때 말하는 매년은 임기가 포함된 년도의 매년을 의미한다고 판단되므로, 구체적인 교육사항은 교육실시권자인 시장·군수·구청장에 문의하기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2021.09.03.〉



제4장

관리규약 등

- I. 관리규약준칙
- II. 관리규약의 제정 및 개정
- III. 입주자등의 권리·의무 등
- IV. 관리주체의 동의를 요하는 행위
- V. 주민공동시설 및 주차장의 운영
- VI. 어린이집의 운영
- VII. 층간소음의 방지 및 간접흡연의 방지
- VIII. 공동체생활의 활성화
- IX. 전자적 방법을 통한 의사결정
- X. 관리주체가 작성·보관하는 자료

제4장 관리규약 등

I. 관리규약준칙



공동주택관리법은 공동주택의 입주자들을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 시·도지사로 하여금 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 하고 있습니다.

제4장
관리규약
준칙

1. 관리규약준칙

- **관리규약준칙의 수립 목적** 시·도지사는 공동주택의 입주자들을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 합니다(법 제18조제1항).
- **관리규약준칙의 포함 사항** 관리규약준칙에는 다음 사항이 포함되어야 합니다. 여기에는 입주자들이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 됩니다(영 제19조제1항).

관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항 … 영 제19조제1항

항목	참조 (매뉴얼)
1. 입주자들의 권리 및 의무(제2항에 따른 의무를 포함한다)	제4장
2. 입주자대표회의의 구성·운영(회의의 녹음·녹화·중계 및 방청에 관한 사항을 포함)과 그 구성원의 의무 및 책임	제3장
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항	"
4. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항	"
5. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항	"
6. 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·유리교육 수강비용을 포함한다)	"



관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항 … 영 제19조제1항	
항목	참조 (매뉴얼)
7. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임	"
8. 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항	제4장
9. 위·수탁관리계약에 관한 사항	제3장 제6장
10. 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준	제4장
11. 법 제24조제1항에 따른 관리비에치금의 관리 및 운용방법	제5장
12. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차	"
13. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과	"
14. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차	제7장
15. 회계관리 및 회계감사에 관한 사항	제5장
16. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함한다)	제10장
17. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차	제6장
18. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차	제5장
19. 공동주택의 관리책임 및 비용부담	제10장
20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치	"
21. 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)에 대한 다음 각 목의 임차인 선정기준. 이 경우 그 기준은 「영유아보육법」 제24조제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국공립어린이집 위탁제 선정관리 기준에 따라야 한다. 가. 임차인의 신청자격 나. 임차인 선정을 위한 심사기준 다. 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집 임대에 동의하여야 하는 비율 라. 임대료 및 임대기간 마. 그 밖에 어린이집의 적절한 임대를 위하여 필요한 사항	제4장
22. 공동주택의 층간소음 및 간접흡연에 관한 사항	"
23. 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항	"

관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항 … 영 제19조제1항	
항목	참조 (매뉴얼)
23의2. 제29조의2에 따라 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 경우에 대한 다음 각 목의 기준 가. 입주자등 중 허용에 동의하여야 하는 비율 나. 이용자의 범위 다. 그 밖에 인근 공동주택단지 입주자등의 이용을 위하여 필요한 사항	"
24. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항	제2장
25. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항	제4장
26. 공동체 생활의 활성화에 관한 사항	"
27. 공동주택의 주차장 임대계약 등에 대한 다음 각 목의 기준 가. 「도시교통정비 촉진법」 제33조제1항제4호에 따른 승용차 공동이용을 위한 주차장 임대계약의 경우 1) 입주자등 중 주차장의 임대에 동의하는 비율 2) 임대할 수 있는 주차대수 및 위치 3) 이용자의 범위 4) 그 밖에 주차장의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항 나. 지방자치단체와 입주자대표회의 간 체결한 협약에 따라 지방자치단체 또는 「지방공기업법」 제76조에 따라 설립된 지방공단이 직접 운영·관리하거나 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방하는 경우 1) 입주자등 중 주차장의 개방에 동의하는 비율 2) 개방할 수 있는 주차대수 및 위치 3) 주차장의 개방시간 4) 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위하여 필요한 사항 다. 삭제 <2017. 8. 16.> 라. 삭제 <2017. 8. 16.>	"
28. 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항	제10장
29. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항	-



제4장 관리규약 등

II. 관리규약의 제정 및 개정



관리규약은 준칙을 참조하여 정하며, 최초 관리규약 제정은 사업주체가 제안하여 입주 예정자가 결정하고 이후 관리규약 개정은 입주자대표회의 또는 입주자등이 제안하여 입주자등이 결정합니다.

1. 관리규약의 목적·효력 및 관련 의무 등

- **관리규약의 목적과 적용범위** 각 시·도 관리규약준칙은 그 목적과 적용범위를 다음과 같이 정하고 있습니다.

관리규약의 목적과 적용범위 ... 서울시 관리규약준칙 제1조~제2조

제1조(목적)

이 공동주택관리규약은 「공동주택관리법」 제18조제1항 및 같은 법 시행령 제19조제1항에 따라 공동주택등의 관리 또는 사용에 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 목적으로 한다.

제2조(적용범위)

이 공동주택관리규약(이하 “규약”이라 한다)은 서울특별시 ○○구 ○○○로 ○○길 ○○(○○동, ○○아파트) 공동주택단지 내의 공동주택, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지의 관리 및 사용에 적용한다.

- **관리규약의 결정** 입주자등은 관리규약준칙을 참조하여 관리규약을 정합니다(법 제18조제2항).

- 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 관리규약준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 합니다(법 제18조제2항후단).
- 입주자등이 관리규약을 제정·개정하는 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정합니다(법 제18조제3항).

☞ 아래 ‘2. 관리규약의 제정’, ‘3. 관리규약의 개정’을 참조하시기 바랍니다.

- **입주자 지위 승계자에 대한 효력** 관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있습니다(법 제18조제4항).

관리규약의 입주자 지위 승계자 등에 대한 효력 ... 서울시 관리규약준칙 제107조

- 제107조(관리규약의 효력)** ① 이 관리규약은 법 제18조제4항에 따라 입주자등의 지위를 승계한 자(경락을 받아 취득한 자를 포함한다)에 대하여도 그 효력이 있다.
 ② 제4조 관리 대상물의 사용방법에 대하여 이 관리규약에 정한 내용은 입주자등이 아닌 점유자에 대하여도 입주자등과 동일한 효력을 지닌다.

- **관계법령에 위반하여 정한 관리규약의 효력** 관리규약은 공동주택관리법, 같은 법 시행령 및 시행규칙, 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우 그 위반된 부분은 효력이 없습니다.

판례



공동주택 관리규약에서 입주자대표회의가 구분소유자를 대리하여 공용부분 등의 구분소유권에 기초한 방해배제청구 등 권리를 행사할 수 있다고 규정하고 있다 하더라도 이러한 내용은 효력이 없음

입주자대표회의는 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하여 시행하는 등의 관리권한만을 가질 뿐으로 구분소유자에게 고유하게 귀속하는 위와 같은 권리를 재판상 행사할 수 없고, 또 집합건물의소유및관리에관한법률 부칙 제6조에 따라서 집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택건설촉진법의 특별한 규정은 그것이 위 법률에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하면 효력이 없으므로 공동주택관리규약에서 입주자대표회의가 공동주택의 구분소유자를 대리하여 공용부분 등의 구분소유권에 기초한 방해배제청구 등의 권리를 행사할 수 있다고 규정하고 있다고 하더라도 이러한 규약내용은 효력이 없다.

〈대법원 2003. 6. 24. 선고 2003다17774 판결〉



○ 관리규약 제정·개정 신고 입주자대표

회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인)은 관리규약이 제정·개정된 날부터 30일 이내에 관리규약의 제정·개정 제안서 및 그에 대한 입주자 등의 동의서를 첨부하여 신고서를 제출함으로써 그 사실을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다(법 제19조제1항제1호, 영 제21조, 규칙 제6조제2항).

— 법 제19조에 따른 관리규약의 제정 및 개정의 신고를 하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과함(법 제102조제3항제3호)

— 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 합니다(법 제19조제2항).

시행규칙 [별지 제5호서식]

■ 공동주택관리법 시행규칙 [별지 제5호서식] <제정 2020. 4. 24.>

관리규약의 제정 및 개정 등 신고서 (발행)

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바랍니다. []에는 해당하는 곳에 □ 표시를 합니다.

입주번호	입주일	처리기간 7 일
신고구분	[] 관리규약 제정·개정 신고 [] 입주자대표회의 구성(변경) 신고 [] 사업주체 [] 공동주택 관리인 [] 입주자대표회의 회장	
신고인(대표자)	성명(영문)	생년월일(주민등록번호)
주소	(전화번호:)	
단지현황	단 지 명 단지주소 세 대 수 난방방식 사용감사일 사업주체	
	승강기 유무 건 물 동 수 시업계획승인일 영 칭 소재지	대 또는 [] 없음 개동 년 월 일 년 월 일
입주자 대표회의	영 칭 회 장 감 사 동명 대표자	
	성 명 주 소 성 명 주 소 성 명 주 소 성 명 주 소	영 칭 생년월일 생년월일 생년월일 생년월일
관리규약	제 정 일 개 정 회 차 개정일	
	년 월 일 년 월 일	년 월 일 년 월 일
신고인: 년 월 일 (서명 또는 인) 특 별 자 치 시 장 특 별 자 치 도 지 사 시 장 · 군 수 · 구 청 장		
1. 관리규약의 제정·개정 제안서에 그에 대한 입주자 등의 동의서(관리규약 제정·개정 신고의 경우만 해당함)를 2. 입주자대표회의 구성원(임명 및 동명 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 인출에 관한 증명서류를 포함하여, 입주자대표회의 구성 및 변경 신고의 경우만 해당함)을 1부 210mm×297mm(배상지(80g/㎡) 또는 동등지(80g/㎡))		

○ 관리규약의 보관·열람의 의무 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자 등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 응하여야 합니다(영 제20조제6항).

○ 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지는 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제2호).

하위규정의 제정 관련 ... 서울시 관리규약준칙 제108조

제108조(하위규정의 제정 및 효력) ① 입주자대표회의는 이 관리규약을 시행하기 위하여 필요한 사항을 관계 법령과 이 관리규약으로 정한 범위 안에서 영 제14조제2항제2호에 따라 하위규정으로 정할 수 있다. 이 경우 관계 법령과 이 관리규약에 어긋나는 사항은 효력이 없다.

② 제1항에 따라 하위규정을 제정·개정할 때는 서울특별시장이 제작·배포한 하위규정(안)을 참조할 수 있다.

하위규정의 종류 ... 서울시 공동주택차체운영규정표준안(2017)

입주자대표회의 운영규정	입주자등참여제도규정	층간소음관리위원회 운영규정
감사규정	전문가자문단운영규정	층간소음방지규정
광고및홍보물관리규정	승강기운영규정	주차장관리규정
방송시설운영규정	시설물사용규정	출입업체관리규정


2. 관리규약의 제정

- **관리규약 제정안의 제안** 사업주체는 입주예정자와 관리계약을 체결할 때 관리규약 제정안을 제안해야 합니다(영 제20조제1항 본문).

관리규약 제정 시 준칙의 적용 ... 서울시 「공동주택관리규약 준칙의 적용지침」

2. [준칙의 적용] 이 준칙은 「공동주택관리법」 제18조 및 같은 법 시행령 제19조에 따라 입주자 및 사용자가 해당 공동주택관리규약을 제정 또는 개정할 때에 준거가 되는 것임.
3. [관리규약의 제정] 최초로 제정하는 공동주택관리규약은 사업주체(분양전환하는 경우에는 임대사업자, 의무관리대상으로 전환하는 경우에는 관리인을 말함)가 이 준칙에 따라 작성하여 제안하는 것임.

- **사업주체의 어린이집 등의 임대계약을 위한 제정안 제안** 다만, 사업주체가 입주자대표회의가 구성되기 전에 어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터 임대계약을 체결(영 제29조의3에 따른 계약체결)하려는 경우에는 입주개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있습니다(영 제20조제1항 단서).

 본 장의 “Ⅵ. 어린이집의 운영” 참고

- **관리규약 제안내용 공고·개별통지** 최초의 관리규약은 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판)에 관리규약 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지하여야 합니다(영 제20조제3항).



- **관리규약 제정 동의 방법** 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정합니다(영 제20조제2항).
- **의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정** 의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 제안하고, 그 내용을 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 결정합니다. 이 경우 관리규약 제정안을 제안하는 관리인은 영 제20조제3항의 방법에 따라 공고·통지해야 합니다(영 제20조제4항).

3. 관리규약의 개정

- **개정** 관리규약을 개정하려는 경우에는 아래 사항을 기재한 개정안을 영 제20조제3항의 방법(아래 ‘공고·통지 방법’ 항목 참조)에 따른 공고·통지를 거쳐, 영 제3조 각호의 방법(아래 ‘관리규약 개정 동의 방법’ 항목 참조)으로 결정합니다(영 제20조제5항).

관리규약 개정안의 기재사항

- 관리규약 개정안의 기재사항(영 제20조제5항)
 1. 개정 목적
 2. 종전의 관리규약과 달라진 내용
 3. 관리규약준칙과 달라진 내용
- 관리규약 개정안 제안서 기재사항(서울시 「공동주택관리규약 준칙의 적용지침」)
 - 개정안의 취지, 주요내용, 제안유효기간 및 제안자 등
 - 종전의 규약과 달라진 조문내용, 관리규약 준칙과 달라진 조문내용을 대비표로 작성

〈신·구조문 3단 대비표〉

현행 관리규약	○○도 관리규약 준칙	관리규약 개정안	개정사유
제1조(목적) 이 공동주택관리규약은 「주택법」 제44조 제2항 및 같은 법 시행령 제57조제1항에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 공동주택관리규약은 「공동주택관리법」 제18조제1항 및 같은 법 시행령 제19조제1항에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 공동주택관리규약은 「공동주택관리법」 제18조제1항 및 같은 법 시행령 제19조제1항에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 목적으로 한다.	개정 법령 반영

○ **공고·통지 방법** 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판)에 공고하고 입주자등에게 개별통지를 하여야 합니다.

○ **관리규약 개정 동의 방법** 관리규약의 개정은 다음 중 하나에 해당하는 방법으로 결정합니다.

1. 입주자대표회의의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성
2. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성

관리규약의 개정에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제104조~제106조

제104조(관리규약의 개정) ① 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 영 제20조제5항에 따라 이 관리규약의 개정을 입주자등에게 제안하고, 선거관리위원회에 관리규약 개정에 관한 입주자등의 동의 업무를 요청하여야 한다.

1. 공동주택관리법령 및 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙이 개정된 때
 2. 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결로 제안한 때
 3. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 제안한 때
- ② 관리규약을 개정할 때에는 영 제20조제5항에 따라 다음 각 호의 사항을 기재한 개정안을 영 제20조제3항에 따라 공고하고 입주자등에게 개별통지 하여야 한다.
1. 개정목적
 2. 종전의 관리규약과 달라진 내용
 3. 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙 대비 변경사항
 4. 조항별 개정사유
- ③ 선거관리위원회는 제1항에 따라 선거관리업무를 요청받은 날부터 30일 이내에 전체 입주자등의 동의 여부를 묻고, 입주자등 과반수의 찬성으로 관리규약 개정을 결정한다.

제105조(관리규약의 공포) 이 관리규약을 개정한 경우에는 영 제21조에 따라 관할구청장에게 신고하고 관할구청장이 수리한 날 입주자대표회의의 회장(최초로 제정하는 경우에는 사업주체를 말한다)이 공포하여야 한다. 다만, 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니할 때는 관리사무소장이 공포한다.

제106조(관리규약의 보관) ① 관리주체는 입주자등의 과반수가 찬성한 관리규약 원본과 동의서 등 관계자료를 보관한다.

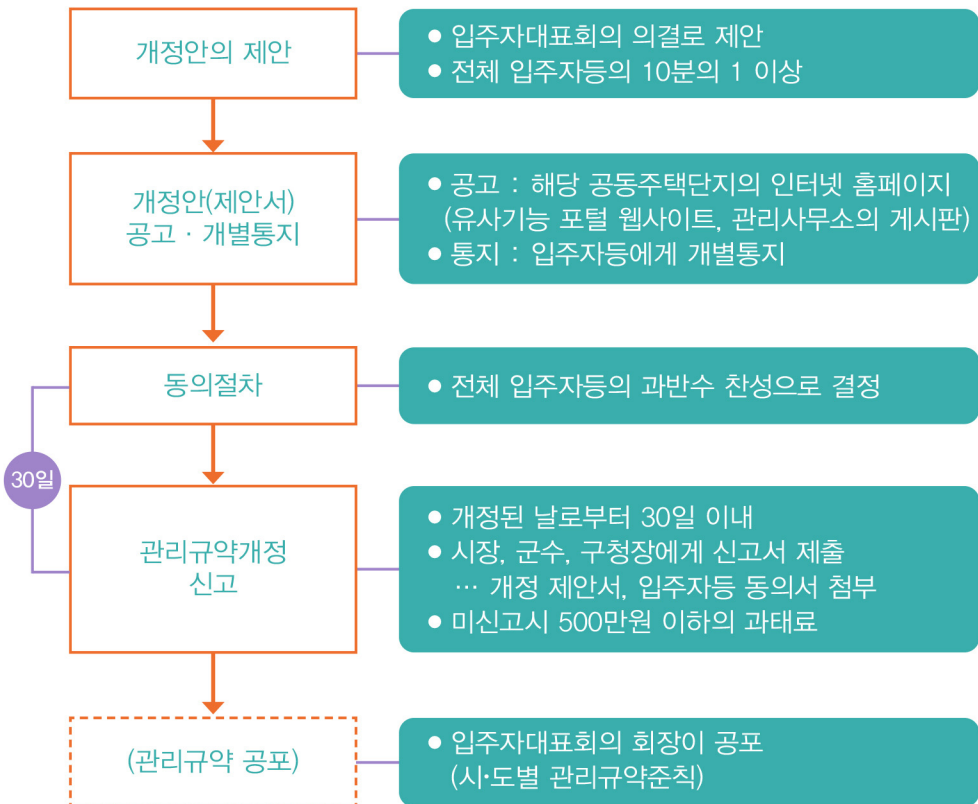
② 관리주체는 이 관리규약을 입주자등에게 1부씩 배부하여야 하며, 전입한 입주자등이 입



관리규약의 개정에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제104조~제106조

주자명부를 제출할 때 1부를 배부한다. 다만, 영 제28조 제2항에 의거 통합정보마당 등 인터넷 홈페이지에 공개한 경우는 배부하지 아니할 수 있다.

〈관리규약의 개정 절차〉



제4장 관리규약 등

Ⅲ. 입주자등의 권리·의무 등



- **입주자등의 권리·의무 관련 관리규약준칙** 관리규약준칙에는 입주자등의 권리 및 의무에 관한 사항이 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제1호).

입주자등의 권리·의무에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제20조 ~ 제26조

- 제20조(입주자등의 자격)** ① 입주자의 자격은 소유자가 공동주택 1세대의 구분소유권을 취득한 때에 발생하고, 그 구분 소유권을 상실한 때에 소멸한다.
- ② 사용자의 자격은 1세대의 주택 전세권 또는 임차권 등을 취득한 때에 발생하고, 그 권리를 상실한 때에 소멸한다.
- ③ 공동주택에 입주한 입주자등은 지체 없이 [별지 제1호서식]에 따른 입주자 명부를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「개인정보 보호법」에 적합하게 자료를 관리하여야 한다.
- ④ 입주자등의 자격을 상실한 자는 이 관리규약과 관련한 모든 권리를 상실한다.

제21조(입주자등의 권리) 입주자등은 법·영·규칙(이하 “공동주택관리법령”이라 한다)에서 정한 사항 외에 다음 각 호의 권리를 갖는다. 다만, 제3호 및 제4호에 따른 동별 대표자 및 입주자대표회의의 회장과 감사의 피선거권은 1세대의 주택 당 하나씩 주어지며, 사용자에게는 법 제14조제3항 및 제7항에 따라 한정적으로 부여된다.

1. 전유부분을 주거의 목적으로 사용할 수 있는 권리
2. 공용부분을 관리규약 및 하위규정에서 정하는 바에 따라 사용하는 권리
3. 선거구의 동별 대표자에 관한 피선거권·선거권 및 그 해임권
4. 입주자대표회의의 회장 및 감사에 관한 피선거권(동별 대표자로 선출된 경우로 한정한다)·선거권 및 그 해임권
5. 공동주택의 관리에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에게 의견을 진술할 수 있는 의견 진술권
6. 선거관리위원회 해촉 요청권
7. 그 밖에 공동주택관리법령 및 이 관리규약에서 정한 권리

제22조(의결권 행사) ① 1세대의 주택에서는 하나의 의결권을 갖는다. 다만, 1세대의 주택을 2세대(인) 이상이 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.

- ② 입주자등은 서면 또는 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있으며, 제51조에 따른 전



입주자들의 권리·의무에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제20조 ~ 제26조

자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있다.

- ③ 소유자 또는 세대주(임차 등을 한 경우)가 아닌 입주자들은 입주자명부에 등재된 세대주를 대리하여 의결권을 행사할 수 있다.

제23조(입주자들의 의무) ① 입주자들은 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 공동주택관리 법령, 공동주택관리에 관계되는 법령, 이 관리규약 및 하위규정을 준수하여야 한다.

- ② 입주자들은 공동주택관리법령에 정한 사항 외에 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상 및 제반시설의 유지·관리를 위하여 다음 각 호의 의무를 진다.

1. 전유부분을 주거의 용도로 사용하는 의무(개별법령이나 규정에서 따로 기준을 정한 경우에는 그에 따른다)
2. 제반시설을 선량한 관리자의 주의로 사용·보전 및 유지할 의무
3. 공동생활의 질서를 지킬 의무
4. 관리주체의 안전점검 및 그 진단 결과로 이용제한 또는 보수 등의 조치에 협조할 의무
5. 시설물의 이용에 대한 안전수칙 준수 및 공사장 등의 통제에 협조할 의무
6. 제83조에 따라 관리주체의 동의를 받을 의무
7. 경비원, 미화원, 관리사무소 직원 등 공동주택 내 근로자에 대한 인권 존중의 의무
8. 그 밖에 공동주택의 유지·관리를 위하여 지켜야 할 의무

- ③ 입주자들, 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체는 공동주택관리 분쟁사항이 발생하는 경우 각 자치구 별로 설치된 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회의 조정 및 심의를 거치는 등 분쟁 해결을 위하여 노력하여야 한다.

- ④ 입주자는 그의 소유인 주택을 사용자에게 임대한 때에도 해당 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등(이하 “관리비등”이라 한다)의 체납분을 부담할 책임이 있다.

- ⑤ 입주자들은 관리주체가 건물을 점검하거나 수리하기 위하여 공동주택의 전유부분에 출입하려는 때에는 이를 거부할 수 없다.

- ⑥ 입주자들, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원, 미화원, 관리사무소 직원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고 휴게공간 설치 및 근무공간 적정 냉난방 온도 유지 등 근로자의 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 한다.

- ⑦ 입주자들, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원, 미화원, 관리사무소 직원 등 근로자에게 계약서 및 취업규칙으로 정한 업무범위 외의 부당한 업무를 지시하여서는 아니 된다.

제24조(업무방해 금지) ① 입주자들은 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리주체의 업무를 방해하여서는 아니 된다.

- ② 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체 및 입주자대표회의 회장과 감사는 상호 간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 된다.

- ③ 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 입주자들의 권리를 부당하게 침해하거나 방해하여서는 아니 된다.

입주자들의 권리·의무에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제20조 ~ 제26조

- 제25조(배상책임 등)** ① 입주자등이 고의 또는 과실로 공동주택의 공용부분 또는 다른 입주자등의 전유부분을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 한다. 이 경우 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ② 입주자등이 소유 또는 점유하는 전유부분의 시설 등에서 누수·누출 등으로 다른 입주자등의 시설 또는 공용부분에 피해를 입혔을 경우에는 원상회복을 위한 관리주체의 업무수행에 협조하고 이에 따른 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 관리주체는 입주자등이 거주하는 공동주택의 전유부분에 출입하여 건물을 점검하거나 수리하는 과정에서 전유부분에 설치된 시설 등을 훼손한 경우에는 지체 없이 원상 복구하여야 한다.
- ④ 입주자등은 관리주체의 출입을 거부하여 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

- 제26조(권리·의무의 승계)** ① 관리주체는 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 관리비등의 채권을 행사할 수 있다.
- ② 관리비등을 입주자등이 체납한 때에는 입주자의 지위를 승계한 자가 부담하여야 한다. 특별승계인의 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제18조를 준용한다.



제4장 관리규약 등

IV. 관리주체의 동의를 요하는 행위



- **관리주체의 동의를 요하는 행위** 입주자등은 다음에 해당하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의를 받아야 합니다(영 제19조제2항). 또한, 해당 행위에 대한 관리주체의 동의기준은 관리규약준칙에서 정하여야 합니다(영 제19조제1항제10호).

관리주체의 동의를 요하는 행위 … 영 제19조제2항

1. 법 제35조제1항제3호에 따른 **경미한 행위**¹⁾로서 주택내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위
2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항²⁾에 위배되지 아니하는 범위에서 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
3. 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
4. 가축(장애인 보조견은 제외)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
5. 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
6. 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위
7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 이동형 충전기를 이용하기 위한 차량무선인식장치[전자태그(RFID tag)를 말한다]를 콘센트 주위에 부착하는 행위

- 1) “**경미한 행위**” : 시행규칙 제15조제1항의 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로, 해당 내용은 아래 표 참조
- 2) 「**소방시설 설치 및 관리에 관한 법률**」 제16조제1항 : 아래의 별도 표 참조

1) 경미한 행위 … 시행규칙 제15조제1항

법 제35조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

1. 창틀·문틀의 교체
2. 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체

1) 경미한 행위 … 시행규칙 제15조제1항

3. 급·배수관 등 배관설비의 교체
4. 세대 내 난방설비의 교체(시설물의 파손·철거는 제외한다)
5. 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송수신을 위한 공동수신설비 또는 영상정보처리기기의 교체(폐쇄회로 텔레비전과 네트워크 카메라 간의 교체를 포함한다)
6. 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(촉대는 제외한다) 또는 보도블록의 교체
7. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함의 교체
8. 조경시설 중 수목(樹木)의 일부 제거 및 교체
9. 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경되는 경우는 제외한다)
10. 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체
11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에서 정한 사항과 유사한 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 행위

2) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항

특정소방대상물의 관계인은 「건축법」 제49조에 따른 피난시설, 방화구획(防火區劃) 및 방화시설에 대하여 정당한 사유가 없는 한 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 폐쇄하거나 훼손하는 등의 행위
2. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 주위에 물건을 쌓아두거나 장애물을 설치하는 행위
3. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 용도에 장애를 주거나 「소방기본법」 제16조에 따른 소방활동에 지장을 주는 행위
4. 그 밖에 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 변경하는 행위

○ 관리주체의 동의를 예외(에어컨 설치용 돌출물) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조제5항 본문¹⁾에 따라 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택의 경우 입주자등은 냉방설비의 배기장치를 설치하기 위하여 돌출물을 설치하는 행위를 하여서는 안 됩니다(영 제19조제3항).

1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조제5항 본문
공동주택의 각 세대에는 발코니 등 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간을 마련하여야 한다.



- **관리주체의 동의기준 관련 관리규약준칙** 관리주체의 동의를 요하는 행위에 대한 관리주체의 동의기준은 관리규약준칙에서 정하여야 합니다(영 제19조제1항제10호).

관리주체의 동의기준 ... 서울시 관리규약준칙 제83조

제83조(관리주체의 동의기준) 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 행위에 대한 관리주체의 동의기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 관리주체는 행위의 구체적 내용(적재물의 종류 및 적재 기간, 게시물의 내용 및 게시 기간 등)에 따라 공용시설과 공동주거생활에 끼치는 피해 정도를 검토하여 동의 여부를 결정하여야 하며, 부동의 하는 경우 지체 없이 해당 입주자등에게 그 사유를 서면으로 알려야 한다.

1. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항에 위배되지 아니하는 범위에서 공용부분에 임시로 물건 등을 적재하는 행위
 - 가. 동의기준: 공동주택단지 내의 상가 입점자의 권익을 침해하지 않은 범위 내에서 입주자등에게 이익이 있거나 필요하다고 판단되는 경우
 - 나. 동의사항
 - 1) 자생단체의 농수산물 직거래, 자선바자회 등의 목적을 위해 주차장을 사용하는 행위는 관계법령에 적합하고 입주자 대표회의에서 의결한 경우로 한정한다.
 - 2) 공동주택단지 내의 보행통로를 일시적으로 사용하는 행위
 - 3) 기타 동의기준에 따른 행위
 - 다. 부동의 사항
 - 1) 자동차를 소방차 전용구역에 주차하거나 주차구역 외의 장소에 주차하여 통행을 방해하는 행위
 - 2) 건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위
 - 3) 차로에 물건을 적재하거나 자동차를 주차시키는 행위
 - 4) 적재량 2.5톤 이상의 화물자동차 또는 ○인승 이상의 승합자동차 등이 차고지로 사용하는 행위
 - 5) 적재로 인하여 입주자등에게 피해가 발생한다고 판단되는 행위
 - 6) 기타 동의기준을 준수하지 않은 행위
2. 광고물·표지물 또는 표지를 설치하거나 게시물을 게시하는 행위
 - 가. 동의기준: 공동주택의 미관을 해치지 않는 범위 내에서 지정된 장소에 게시 또는 부착하는 경우
 - 나. 동의 사항
 - 1) 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에서 지정된 게시판에 공고사항 등을 붙이는 행위
 - 2) 입주자등의 소통이나 정보를 제공하는 게시물
 - 3) 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위
 - 4) 기타 동의기준에 따른 행위

관리주체의 동의기준 ... 서울시 관리규약준칙 제83조

다. 부동의 사항

- 1) 대형 광고물을 공동주택단지 안에 설치하는 행위
- 2) 발코니 전면과 건물 외벽을 이용하는 광고 행위
- 3) 광고물, 선전물, 스티커 등을 게시 또는 부착하는 광고 행위
- 4) 기타 동의기준을 준수하지 않는 행위

3. 가축(시각장애인 안내견은 제외한다)의 사육 또는 방송시설(확성기 포함) 등을 사용하는 행위

가. 동의기준

- 1) (가축사육) 이 조 제6호에 따른 입주자등의 동의를 받은 경우 동의
- 2) (방송시설) 입주자등에 대한 고지 또는 협조가 필요하다고 판단되는 경우

나. 동의 사항

- 1) (가축사육) 이 조 제6호에 따른 입주자등의 동의를 받아 가축을 사육하는 행위
- 2) (방송시설) 입주자등에 대한 고지 또는 협조가 필요하다고 판단되는 행위

다. 부동의 사항: 기타 동의기준을 준수하지 않은 행위

4. 발코니의 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 사항

가. 동의기준: 돌출물 설치에 따른 안전사고 책임에 대한 서약서를 제출한 경우에 한하여 안전·소음 및 미관에 지장이 없는 행위

나. 동의 사항

- 1) 발코니의 철재 난간에 태양광 모듈, 위성안테나·무선안테나 및 화분 등을 설치하는 행위
- 2) 외벽(콘크리트 벽을 말한다)에 돌출물을 설치하기 위해 못을 박거나 구멍을 뚫는 행위
- 3) 에어컨 실외기 설치(단, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조제5항 및 제6항에 따라 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 경우, 냉방설비의 배기장치를 위한 돌출물 설치 금지)
- 4) 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 이동형 충전기를 이용하기 위한 차량무선인식장치[전자태그(RFID tag를 말한다)]를 콘센트 주위에 부착하는 행위
- 5) 기타 동의기준에 따른 행위

다. 부동의 사항: 기타 동의기준을 준수하지 않은 행위

5. 통제구역인 전기실·기계실 또는 위험구역인 정화조 시설 등에 출입하는 행위는 관리자가 동행하여야 한다.

6. 전유부분을 세대 내 과외(놀이방, 어린이집, 공부방 등) 또는 합숙소 등으로 사용하고자 하는 경우 통로식(계단식)은 해당 통로(계단)를 따라, 복도식은 해당 복도 층에 거주하는 입주자등의 과반수 동의를 받아야 한다. 이 경우 직접적인 피해를 받는 인접세대(직상하층 포함)의 동의는 반드시 받아야 한다.

7. 주택내부(전유부분)의 설비와 구조물을 증설하거나 제거하는 행위

가. 동의기준: 같은 규격(색상)이나 모양을 가진 설비



관리주체의 동의기준 ... 서울시 관리규약준칙 제83조

나. 동의 사항

- 1) 외부 창틀, 문틀, 난간의 교체
- 2) 급·배수관 등 배관설비 교체
- 3) 지능형 홈 네트워크 설비 교체(제90조의2에 따라 보안취약점을 개선하기 위한 경우는 규격의 상향 변경 또는 설비 증설하는 행위도 동의 사항에 해당함)
- 4) 기타 동의기준에 따른 행위

다. 부동의 사항: 기타 동의기준을 준수하지 않은 행위

라. 기타 사항: 구조물의 증설 또는 제거(영 제35조 및 [별표 3]에 따른 행위허가 또는 신고 사항으로, 관리주체의 동의 여부와 관계없이 해당 규정의 절차에 따라 이행할 수 있음)

8. 관계법령에 의하여 금지된 사항은 부동의

- 1) 음식물쓰레기를 분쇄하여 옥내배관으로 배출하는 제품의 사용. 단, 환경부 인증제품을 설치한 경우 동의 가능(「하수도법」 제33조)
- 2) 기타 법령에서 금지한 사항

제4장 관리규약 등

V. 주민공동시설 및 주차장의 운영



“주민공동시설”이란 공동주택관리법 상 관리 대상인 “복리시설(주택법 제2조제14호)”의 일부로서, 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설을 말하며, 위탁 및 개방 등 중요한 운영방법의 결정에 대하여 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 또한, 주차장의 임대 및 개방운영 등의 결정에 대해서도 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.

제4장
관리규약
예

1. 주민공동시설의 범위 및 운영

- **주민공동시설의 범위** “주민공동시설”이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설을 말합니다.(주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호).

주민공동시설의 범위 … 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호

- 가. 경로당
- 나. 어린이놀이터
- 다. 어린이집 *

〈주민공동시설 관련규정 중 어린이집 등의 제외〉

시행령 상 주민공동시설 관련규정(제14조, 제19조, 제23조, 제25조, 제29조, 제29조의 2)의 주민공동시설의 범위에서 제29조의3제1항 각 호의 시설(어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터)은 제외합니다(영 제14조제2항제13호).

☞ 어린이집의 임대계약 등 운영과 관련된 사항은 본 장의 “VI. 어린이집의 운영” 참조

- 라. 주민운동시설
- 마. 도서관(정보문화시설과 「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 포함한다)
- 바. 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소를 말한다)
- 사. 청소년 수련시설
- 아. 주민휴게시설
- 자. 독서실
- 차. 입주자집회소



주민공동시설의 범위 ... 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호

- 카. 공용취사장
- 타. 공용세탁실
- 파. 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설
- 하. 「아동복지법」 제44조의2의 다함께돌봄센터(이하 “다함께돌봄센터”라 한다)*
- 거. 「아이돌봄 지원법」 제19조의 공동육아나눔터*
- 너. 그 밖에 가목부터 거목까지의 시설에 준하는 시설로서 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다)가 인정하는 시설

○ **관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항** 주민공동시설의 운영에 관한 다음 사항은 관리규약준칙에 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제23호, 제23호의2).

주민공동시설의 운영 관련 관리규약준칙에 포함하는 사항 ... 영 제19조제1항제23호, 제23호의2

- 23. 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
- 23의2. 영 제29조의2에 따라 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 경우에 대한 다음 각 목의 기준
 - 가. 입주자등 중 허용에 동의하여야 하는 비율
 - 나. 이용자의 범위
 - 다. 그 밖에 인근 공동주택단지 입주자등의 이용을 위하여 필요한 사항

○ **입주자대표회의의 의결사항** 주민공동시설의 운영과 관련된 다음 사항은 입주자대표회의의 의결사항입니다.

주민공동시설의 운영 관련 입주자대표회의의 의결 사항 ... 영 제14조제2항제13호, 제13호의2

- 13. 주민공동시설(이 조, 제19조, 제23조, 제25조, 제29조 및 제29조의2에서는 제29조의3 제1항 각 호의 시설은 제외한다) 위탁 운영의 제안
- 13의2. 제29조의2에 따른 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안

○ **주민공동시설의 이용료** 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있습니다. 이 경우 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우(영 제29조)의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 합니다(영 제23조제4항).

- **지하층의 주민공동시설 활용** 공동주택의 지하층은 주민공동시설로 활용할 수 있습니다. 이 경우 관리주체는 대피시설로 사용하는 데 지장이 없도록 이를 유지·관리하여야 합니다(영 제35조제4항).

2. 주민공동시설의 위탁 운영

- **주민공동시설의 위탁 운영** 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 아래 구분에 따른 절차를 거쳐 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있습니다. 관리주체가 위탁 여부를 변경하는 경우에도 또한 같습니다(영 제29조제1항, 제2항).

공동주택의 구분	동의 요건
1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택 중 건설임대주택을 제외한 공동주택 〈공동주택〉	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 요청으로 제안 • 전체 입주자등 과반수의 동의
2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 건설임대주택 〈건설임대주택〉	<ul style="list-style-type: none"> • 임대사업자의 요청 또는 임차인의 10분의 1 이상의 요청으로 제안 • 전체 임차인 과반수의 동의
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물 〈주상복합건축물〉	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상의 요청으로 제안 • 전체 입주자등 과반수의 동의

- **주민공동시설의 위탁 운영을 위한 사업자 선정** 관리주체는 주민공동시설의 위탁 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항에 대해서는 법 제25조에 따른 전자입찰방식 및 대통령령으로 정하는 방식으로 사업자를 선정(계약의 체결을 포함)하고 집행하여야 합니다(영 제25조제1호나목).

- **주민공동시설의 위탁운영과 관련된 관리규약준칙** 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항은 관리규약준칙에 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제23호).



- **관리규약준칙 예시** 서울시 관리규약준칙에는 주민공동시설의 위탁 운영과 관련하여 다음과 같은 내용을 포함하고 있습니다.

주민공동시설의 위탁 운영 관련 ... 서울시 관리규약준칙 제88조제3항

제88조(관리주체의 업무) ③ 관리주체는 영 제29조제1항에 따라 관리주체가 아닌 자에게 주민공동시설을 위탁하여 운영할 수 있으며, 위탁업체의 선정 절차 및 방법 등은 지침을 준용한다.

3. 주민공동시설의 개방 운영 (인근 공동주택단지 입주자등의 이용 허용)

- **인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용의 허용** 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 아래 구분에 따른 절차를 거쳐 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있습니다. **이 경우 영리를 목적으로 주민공동시설을 운영해서는 안 됩니다.** 관리주체가 허용 여부를 변경하는 경우에도 아래 구분에 따른 절차를 거쳐야 합니다(영 제29조의2제1항, 제2항).

공동주택의 구분	동의 요건
1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택 중 건설임대주택을 제외한 공동주택 〈공동주택〉	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 요청으로 제안 • 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 입주자등의 동의
2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 건설임대주택 〈건설임대주택〉	<ul style="list-style-type: none"> • 임대사업자의 요청 또는 임차인의 10분의 1 이상의 요청으로 제안 • 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 임차인의 동의
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물 〈주상복합건축물〉	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상의 요청으로 제안 • 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 입주자등의 동의

○ **주민공동시설의 개방과 관련된 관리규약준칙** 관리규약준칙에는 영 제29조의2에 따라 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 경우에 대한 다음 각 목의 기준이 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제23호의2).

가. 입주자등 중 허용에 동의하여야 하는 비율

나. 이용자의 범위

다. 그 밖에 인근 공동주택단지 입주자등의 이용을 위하여 필요한 사항

○ **관리규약준칙 예시** 서울시 관리규약준칙에는 주민공동시설의 개방 운영과 관련하여 다음과 같은 내용을 포함하고 있습니다.

주민공동시설의 개방 운영 관련 ... 서울시 관리규약준칙 제87조

제87조(주민공동 시설의 이용 등) ① 관리주체는 영 제29조의2에 서 정한 의결 또는 요청이 있을 경우 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있다. 이 경우 영리목적으로 운영하여서는 아니 되며, 다음 각 호 사항을 입주자대표회의의 의결로 결정하고, 결정한 내용에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받아야 한다. 허용 여부를 변경하는 경우에도 또한 같다.

1. 이용자의 범위 (기준: 단지 경계로부터 0km 이내의 공동주택단지의 입주자등 또는 인근 공동주택단지 ○○아파트, △△아파트 입주자등)

2. 이용허용 시설

3. 이용허용 기간 및 조건

4. 그 밖에 인근 공동주택단지 입주자등의 이용을 위하여 필요한 사항

② 입주자대표회의 및 관리주체는 주택법 제15조에 따라 주민공동 시설의 이용을 외부 개방을 조건으로 사업계획 승인된 경우 다음 각 호 사항을 입주자대표회의의 의결로 결정하고 주민공동시설을 인근 거주민에게 개방하여야 한다. 이 경우에도 영리목적의 운영을 하여서는 아니 된다.

1. 이용자의 범위

2. 이용허용 시설

3. 이용허용 조건

4. 그 밖에 인근 공동주택단지 입주자등의 이용을 위하여 필요한 사항

③ 관리주체가 제2항에 따라 공동주택의 주민공동시설을 개방하는 때에는 <별지 제15호서식>을 참조하여 자치구와 협약을 체결하여야 한다.

④ 관리주체가 공동주택의 주민공동시설을 제1항에 따라 인근 공동주택단지 입주자등에게 이용을 허용하기로 결정한 때와 제2항에 따라 개방하는 때에는 그 내용을 동별 게시판 및 통합 정보마당을 통하여 공지하여야 한다.



4. 주차장 임대 및 개방 운영

- **관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항** 공동주택관리법 시행령은 관리규약 준칙에 주차장의 임대계약 등에 관한 사항을 다음과 같이 포함하도록 하고 있습니다(영 제19조제1항제27호).

주차장 임대계약 등 관련 관리규약준칙에 포함하는 사항 … 영 제19조제1항제27호

공동주택의 주차장 임대계약 등에 대한 다음 각 목의 기준

- 가. 「도시교통정비 촉진법」 제33조제1항제4호에 따른 승용차 공동이용을 위한 주차장 임대 계약의 경우
- 1) 입주자등 중 주차장의 임대에 동의하는 비율
 - 2) 임대할 수 있는 주차대수 및 위치
 - 3) 이용자의 범위
 - 4) 그 밖에 주차장의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항
- 나. 지방자치단체와 입주자대표회의 간 체결한 협약에 따라 지방자치단체 또는 「지방공기업법」 제76조에 따라 설립된 지방공단이 직접 운영·관리하거나 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방하는 경우
- 1) 입주자등 중 주차장의 개방에 동의하는 비율
 - 2) 개방할 수 있는 주차대수 및 위치
 - 3) 주차장의 개방시간
 - 4) 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위하여 필요한 사항

- **관리규약준칙 예시** 서울시 관리규약준칙에는 주차장의 운영과 관련하여 다음과 같은 내용을 포함하고 있습니다.

주차장 운영 관련 사항 … 서울시 관리규약준칙 제85조, 제86조

- 제85조(공동주택의 주차장 임대)** ① 입주자등은 『도시교통정비 촉진법』 제33조제1항제4호에 따른 승용차 공동이용을 위한 경우에 한하여 영 제19조제1항제27호에 따라 주차장을 임대할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 공동주택의 주차장을 임대하고자 할 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자대표회의 의결로 결정하고, 결정한 내용에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받아야 한다.
1. 임대기간 및 임대조건
 2. 임대할 주차대수 및 위치

주차장 운영 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제85조, 제86조

3. 이용자의 범위 및 이용조건
 4. 기타 필요한 사항
- ③ 공동주택의 주차장을 제2항에 따라 임대하기로 결정한 경우 관리주체는 결정된 사항을 전체 입주자등에게 동별 게시판 및 통합정보마당을 통하여 공지하여야 한다.

제86조(공동주택의 주차장 외부 개방) ① 영 제19조제1항제27호나목의 규정에 따라 공동주택 주차장을 지방자치단체 또는 「지방공기업법」 제76조에 의거 설립된 지방공단이 직접 운영·관리하거나 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 지방자치단체와 입주자대표회의 간 체결한 협약에 의해 입주자등 외의 자에게 개방할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 공동주택의 주차장을 개방하고자 하는 경우 다음 각 호의 사항을 입주자대표회의 의결로 결정하고, 결정한 내용에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받아야 한다.
1. 개방할 수 있는 주차대수 및 위치
 2. 개방 가능한 시간
 3. 그 밖에 주차장의 적절한 개방을 위하여 필요한 사항
- ③ 입주자대표회의 및 관리주체는 제1항 및 제2항에 따라 공동주택 주차장을 개방하는 때에는 결정된 사항을 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.



제4장 관리규약 등

VI. 어린이집의 운영



어린이집 임차인 선정을 위한 기준은 여타 사업자 선정기준과는 달리 「영유아보육법」에 따른 ‘국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준’에 준하여 관리규약에 정하여야 합니다. 또한, 시장·군수·구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전에 사업주체로 하여금 어린이집 임대계약을 체결하도록 하여 입주 초기의 어린이집 수요를 해결할 수 있도록 하고 있습니다.

1. 어린이집 임대계약


- 관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항 공동주택관리법 시행령은 관리규약 준칙에 어린이집의 임대계약 등에 관한 사항을 다음과 같이 포함하도록 하고 있습니다(영 제19조제1항제21호).

어린이집 임대계약 관련 관리규약준칙에 포함하는 사항 ... 영 제19조제1항제21호

공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)에 대한 다음 각 목의 임차인 선정기준. 이 경우 그 기준은 「영유아보육법」 제24조제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준에 따라야 함

- 가. 임차인의 신청자격
- 나. 임차인 선정을 위한 심사기준
- 다. 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집 임대에 동의하여야 하는 비율
- 라. 임대료 및 임대기간
- 마. 그 밖에 어린이집의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항

- **어린이집 임차인 선정기준** 어린이집 임차인 선정기준은 “「공동주택관리법 시행령」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) 제1항”을 적용하지 않으며 상기 영 제19조제1항제21호에 의해 “「영유아보육법」 제24조제2항에 따른 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준”에 따라 관리규약에서 정하는 기준에 따릅니다.

 ‘국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준’에 대해서는 아래 “3. 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준”을 참조하시기 바랍니다.

- **서울시 관리규약준칙 예시** 서울시 관리규약준칙에 규정된 어린이집의 임대 계약 등에 관한 사항은 다음과 같습니다(서울시 관리규약준칙 제84조).

어린이집 및 다함께돌봄센터 등의 임대계약 등 관련 사항 ...
서울시 관리규약준칙 제84조, 제84조의2

- 제84조(어린이집의 임대 등)** ① 관리주체는 어린이집을 다음 각 호의 방법 중 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법으로 임대하여야 한다. 다만, 「영유아보육법 시행령」 제19조의2에 따라 500세대 이상 공동주택의 경우 제1호에 따라 국공립어린이집을 운영하여야 하며, 입주자들의 과반수가 국공립어린이집 운영에 찬성하지 않는 것을 서면으로 표시한 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 지방자치단체에 무상으로 임대하는 방법(관할 지방자치단체에서 국공립 어린이집으로 운영하려는 경우)
 2. 「영유아보육법」 제21조제1항에 따른 어린이집의 장의 자격을 갖춘 자에게 임대하는 방법
- ② 관리주체가 제1항제2호에 따라 어린이집을 임대하는 경우, 임차인 선정 시에는 「영유아보육법 시행규칙」 [별표 8의2]의 규정에 의한 「국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준」을 참고할 수 있다. 이 경우 심사는 입주자대표회의에서 하되, 필요한 경우에는 관할 지방자치단체에 평가와 관련한 자문할 수 있다.
- ③ 관리주체는 제1항제2호에 따라 어린이집 임대차계약기간 만료일 3개월 전에 기존 임차인과의 재계약 여부를 결정하여야 하며, 어린이집을 이용하는 입주자들에게 재계약여부를 조사하여 과반수가 서면동의를 하였을 경우 기존 임차인과 재계약을 한다. 다만, 기존 임차인과 재계약을 하지 않을 경우에는 제2항에 따라 새로운 임차인을 선정한다.
- ④ 제3항에도 불구하고 전체 입주자들의 과반수가 임대 방법의 변경 요청을 서면으로 표시한 경우에는 변경된 방법에 의해 임차인을 새로 선정하여야 한다.
- ⑤ 입주자대표회의는 제2항부터 제4항에 따른 임대차계약 시 계약기간, 임대료(임대보증금이 있는 경우에는 임대보증금을 포함한다) 등 중요계약 내용에 대하여는 어린이집을 이용하는 입주자들의 과반수 동의를 받아야 한다.



어린이집 및 다함께돌봄센터 등의 임대계약 등 관련 사항 ...

서울시 관리규약준칙 제84조, 제84조의2

- ⑥ 어린이집의 임대차계약기간은 어린이집의 일관되고 안정적인 운영을 위하여 5년을 원칙으로 하되, 어린이집 원장의 잔여 임기가 5년 미만이거나 단지에 특수한 사정이 있는 경우에는 3년 이상 5년 이내의 범위에서 계약기간을 조정할 수 있다.
- ⑦ 어린이집의 임대료(임대보증금이 있는 경우에는, 은행법에 따른 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년 만기 정기예금이율에 따라 임대보증금을 임대료로 전환한 금액을 포함한다)는 보육료 수입(정부지원 보육료 및 부모부담 보육료를 모두 포함한다)의 100분의 5 범위 이내로 정한다. 이 경우 보육료 수입은 보육정원으로 산정하며, 임대료의 50%이상을 어린이집 유지보수에 필요한 사항에 집행하여야 한다.
- ⑧ 관리주체가 어린이집과 임대차계약을 체결하는 경우 서울시에서 제작·배포하는 “공동주택 어린이집 표준임대차계약서”를 사용할 수 있다.
- ⑨ 제1항부터 제8항까지 규정에도 불구하고 구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전 어린이집 임대계약이 필요하다고 인정하는 경우에는 사업주체가 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 어린이집 임대계약을 체결하도록 할 수 있으며, 관련 내용을 해당 공동주택 단지의 홈페이지에 공고하고 입주예정자에게 개별 통지하여야 한다. 이 경우 사업주체는 제1항제2호에 따라 어린이집을 임대하는 경우 제2항 및 제6항, 제7항을 준용하여 계약을 체결한다.

제84조의2(다함께돌봄센터 등의 임대) 다함께돌봄센터 및 공동육아나눔터의 임대계약 및 관리에 관한 사항은 제84조를 준용한다.

2. 사업주체의 어린이집 등의 임대계약

- **사업주체의 어린이집 등의 임대계약을 위한 제정안 제안** 사업주체가 입주자대표회의가 구성되기 전에 어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터 임대계약을 체결(아래 설명하는 영 제29조의3에 따른 계약체결)하려는 경우에는 **입주개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있습니다**(영 제20조 제1항 단서).

* 원칙적으로는 사업주체가 입주예정자와 관리계약을 체결할 때 관리규약 제정안을 제안

○ **사업주체의 어린이집 등의 임대계약 체결** 시장·군수·구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전에 어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터의 임대계약 체결이 필요하다고 인정하는 경우에는 사업주체로 하여금 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 해당 시설의 임대계약을 체결하도록 할 수 있습니다(영 제29조의3제1항).

- **공고·통지** ... 사업주체는 어린이집 등의 임대계약을 체결하려는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 관련 내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 합니다(영 제29조의3제2항).
- **관리규약 등 준수** ... 사업주체는 어린이집 등의 임대계약을 체결하려는 경우에는 관리규약 및 관련 법령의 규정에 따라야 합니다. 이 경우 어린이집은 영 제19조제1항제21호다목(어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집 임대료 동의를하여야 하는 비율)의 사항은 적용하지 않습니다(영 제29조의3제3항).
- **동의 방법** ... 사업주체는 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 어린이집 등의 임대계약을 체결할 수 있습니다(영 제29조의3제1항).

사업주체의 어린이집 임대계약 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제84조제9항

제84조(어린이집의 임대 등)

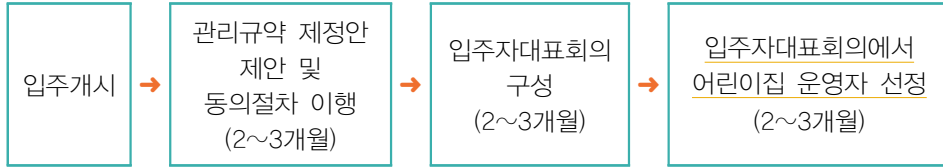
- ⑨ 제1항부터 제8항까지 규정에도 불구하고 구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전 어린이집 임대계약이 필요하다고 인정하는 경우에는 사업주체가 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 어린이집 임대계약을 체결하도록 할 수 있으며, 관련 내용을 해당 공동주택단지의 홈페이지에 공고하고 입주예정자에게 개별 통지하여야 한다. 이 경우 사업주체는 제1항제2호에 따라 어린이집을 임대하는 경우 제2항 및 제6항, 제7항을 준용하여 계약을 체결한다.

시행령 개정사항(2017.8.16) 설명 ... 영 제20조제1항 및 제29조의3 신설

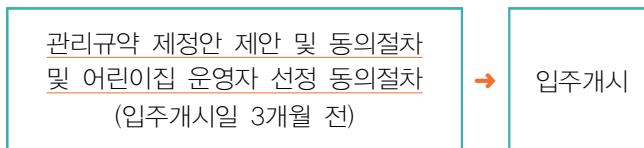
- 기존에는 최초 관리규약 제정 동의절차(2~3개월), 입주자대표회의 구성(2~3개월), 어린이집 운영자 선정(2~3개월)까지의 기간 동안 입주진행 중의 어린이집 수요를 해결할 수 없었습니다.



시행령 개정사항(2017.8.16) 설명 ... 영 제20조제1항 및 제29조의3 신설



- * 관리규약 : 입주개시일에 사업주체가 제안하여 입주예정자 과반수의 서면동의를 받아 제정
- * 입주자대표회의 : 입주예정자 과반수 입주 후 3개월 이내 구성
- * 어린이집 운영자 선정 : 입주자대표회의가 선정(심사평가의 실시, 계약조건 동의, 계약 등)
- 이러한 문제점 개선을 위해 사업주체가 어린이집 임대계약을 체결할 수 있도록 하여, 입주민의 입주와 동시에 자녀를 어린이집에 맡길 수 있도록 어린이집 운영자 선정방법이 개선되었습니다.



3. 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준 (영유아보육법 제24조제2항 관련)

- 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준 상기에서 설명한 바와 같이, 공동주택의 어린이집 임차인 선정기준은 다음의 「영유아보육법」 제24조제2항에 따른 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준에 따라야 합니다(영 제19조제1항 제21호).

국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준 ...

영유아보육법 제24조제2항, 영유아보육법 시행규칙 제24조의2

제24조 (어린이집의 운영기준 등) ② 국가나 지방자치단체는 제12조에 따라 설치된 국공립어린이집을 법인·단체 또는 개인에게 위탁하여 운영할 수 있다. 이 경우 보건복지부령으로 정하는 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준에 따라 심의하며, 최초 위탁은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 위탁하는 경우를 제외하고는 공개경쟁의 방법에 따른다. (각 호 생략)

제24조의2 (국공립 어린이집 위탁체 선정관리 기준) 법 제24조제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준은 별표 8의2와 같다.

[별표 8의2] 〈개정 2022.6.22.〉

국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준(제24조의2 관련)

1. 일반기준

- 가. 공개경쟁을 통해 최초로 선정하여 신규 위탁하는 경우 개원 예정일 6개월 전까지 선정한다.
- 나. 위탁과 관련한 모든 절차, 방법 및 심의 결과는 공개한다. 이 경우 위탁을 하는 기관의 인터넷 홈페이지 등을 활용할 수 있다.
- 다. 위탁기간은 어린이집의 일관되고 안정적인 운영을 위하여 5년으로 한다. 다만, 원장의 잔여 임기가 5년 미만인 경우 등 조례로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 3년 이상 5년 이내의 범위에서 위탁기간을 조정할 수 있다.
- 라. 신청자격

국공립 어린이집을 위탁받아 운영하려는 운영체는 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인, 비영리법인, 단체 또는 개인이어야 하며 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여서는 아니 된다.

 - 1) 법 제16조 및 법 제20조의 결격사유에 해당하는 자
 - 2) 최근 5년 내 보육과 관련되는 법령 위반으로 국공립어린이집의 위탁이 취소되거나 해지된 자
 - 3) 주된 사무소와 상근 인력이 없는 등 실체가 없는 법인 또는 단체
 - 4) 그 밖에 지방자치단체의 장이 지방보육정책위원회의 심의를 거쳐 부적합하다고 인정하는 자
- 마. 제28조 각 호의 취약보육(영아·장애아·다문화아동·그 밖의 연장형 보육) 중 2가지 이상을 실시하여야 한다. 다만, 지방보육정책위원회가 보육수요 조사 결과와 지역 여건 등을 고려하여 취약보육 실시 기준을 적용하지 않기로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 바. 심사는 지방보육정책위원회에서 실시한다. 다만, 지방보육정책위원회의 심사를 갈음하여 「사회복지사업법 시행규칙」 제21조제2항에 따른 수탁자선정심의위원회 또는 지방자치단체의 조례에 따라 설치된 위원회로서 지방보육정책위원회의 기능을 담당하기에 적합한 다른 위원회(이하 “위원회”라 한다. 이하 이 목에서 같다)의 심의를 거쳐 수탁기관을 결정할 수 있다. 이 경우 수탁자선정심의위원회 및 위원회는 지방보육정책위원회 위원 자격을 갖춘 위원들로 구성되어야 한다.
- 사. 집합심사를 원칙으로 하며, 필요한 경우에는 현장 확인을 실시할 수 있다.
- 아. 심사결과, 신청 운영체가 모두 부적격으로 판정될 경우에는 다시 공개모집을 하여 위탁체를 결정한다.

2. 심사기준

심사항목 및 항목별 점수는 다음 표를 기준으로 하며, 세부항목 등 심사에 필요한 세부사항은 보건복지부장관이 정하여 고시한다.



심사항목	항목별 점수	
	신규위탁	재위탁
가. 어린이집 운영계획	40	25
나. 운영체의 대표 및 어린이집 원장의 전문성	35	30
다. 운영체의 운영실적	10	30
라. 운영체의 공신력	10	10
마. 운영체의 재정능력	5	5
합계	100	100

3. 심사결정

가. 개별위원 점수의 최고·최저점수는 점수합산에서 제외하고 합산 평균 70점 이상의 최다 득점을 받은 운영체를 위탁체로 결정한다. 운영체의 점수가 모두 70점 미만인 경우에는 다시 공개모집을 하여 위탁체를 결정한다.

나. 심사결과 동점이 나온 경우에는 제2호의 심사항목 중 가목(어린이집 운영계획), 나목(운영체의 대표 및 어린이집 원장의 전문성), 다목(운영체의 운영실적)의 고득점자 순으로 결정한다.

4. 그 밖에 공고, 위탁계약 등 국공립어린이집 위탁에 필요한 세부사항은 국립어린이집의 경우 보건복지부장관이 정하고, 공립어린이집의 경우 지방자치단체의 조례로 정한다.

Ⅶ. 층간소음의 방지 및 간접흡연의 방지



층간소음은 공동주택에서 입주자등에 의해서 발생하는 소음으로서 다른 입주자등에게 피해를 주는 소음이며, 입주자등과 관리주체는 층간소음의 예방과 관련 분쟁의 해소에 노력해야 합니다.

공동주택 간접흡연 문제도 예방과 분쟁 해결을 위한 제도 마련이 이뤄지고 있습니다.

1. 층간소음의 방지

가. 층간소음 관련 입주자등의 권리·의무

- **층간소음 예방 노력 의무** 공동주택의 입주자등은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 포함하며, 이하 “층간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 합니다(법 제20조제1항).
- **층간소음 피해를 입은 자의 권리** 제1항에 따른 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있습니다(법 제20조제2항).
- **층간소음 피해를 끼친 자의 협조의무** 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 조치 및 권고에 협조하여야 합니다(법 제20조제3항).



- **조정 신청** 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 피해를 입은 입주자등은 공동주택관리 분쟁조정위원회나 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있습니다(법 제20조제4항).
- **자치조직 구성·운영** 입주자등은 필요한 경우 층간소음에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있습니다(법 제20조제7항).

나. 관리주체의 조치사항

- **사실관계 확인 조사** 층간소음으로 피해를 입은 입주자등이 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청하는 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있습니다(법 제20조제2항 후단).
- **입주자등 대상 층간소음 방지 교육** 또한 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있습니다(법 제20조제6항).

다. 층간소음의 범위와 기준

- **층간소음의 범위와 기준** 공동주택 층간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 환경부의 공동부령으로 정합니다(법 제20조제5항).

충간소음의 범위와 기준 ...

(공동부령) 공동주택 충간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제2조~제3조

제2조(충간소음의 범위) 공동주택 충간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음 각 호의 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다.

1. 직접충격 소음 : 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음
2. 공기전달 소음 : 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음

제3조(충간소음의 기준) 공동주택의 입주자 및 사용자는 공동주택에서 발생하는 충간소음을 별표에 따른 기준 이하가 되도록 노력하여야 한다.

[별표]

충간소음의 기준(제3조 관련)

충간소음의 구분		충간소음의 기준[단위: dB(A)]	
		주간 (06:00~22:00)	야간 (22:00~06:00)
1. 제2조제1호에 따른 직접충격 소음	1분간 등가소음도(Leq)	39	34
	최고소음도(Lmax)	57	52
2. 제2조제2호에 따른 공기전달 소음	5분간 등가소음도(Leq)	45	40

〈비고〉

1. 직접충격 소음은 1분간 등가소음도(Leq) 및 최고소음도(Lmax)로 평가하고, 공기전달 소음은 5분간 등가소음도(Leq)로 평가한다.
2. 위 표의 기준에도 불구하고 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호가목에 따른 공동주택으로서 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택과 2005년 6월 30일 이전에 「주택법」 제15조에 따라 사업승인을 받은 공동주택의 직접충격 소음 기준에 대해서는 2024년 12월 31일까지는 위 표 제1호에 따른 기준에 5dB(A)을 더한 값을 적용하고, 2025년 1월 1일부터는 2dB(A)을 더한 값을 적용한다.
3. 충간소음의 측정방법은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 따른 소음·진동 분야의 공정시험기준에 따른다.
4. 1분간 등가소음도(Leq) 및 5분간 등가소음도(Leq)는 비교 제3호에 따라 측정한 값 중 가장 높은 값으로 한다.
5. 최고소음도(Lmax)는 1시간에 3회 이상 초과할 경우 그 기준을 초과한 것으로 본다.



법 제20조 및 제85조 개정

제20조(충간소음의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 충간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 포함하며, 이하 “충간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다. <개정 2017. 8. 9., 2023. 10. 24.>

②·③ (현행과 같음)

④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 충간소음 발생이 계속될 경우에는 충간소음 피해를 입은 입주자등은 제7항에 따른 공동주택 충간소음관리위원회에 조정을 신청할 수 있다. <개정 2023. 10. 24.>

⑤·⑥ (현행과 같음)

⑦ 입주자등은 충간소음에 따른 분쟁을 예방하고 조정하기 위하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 공동주택 충간소음관리위원회(이하 “충간소음관리위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다. 다만, 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 중 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우에는 충간소음관리위원회를 구성하여야 한다. <개정 2023. 10. 24.>

1. 충간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인

2. 분쟁의 자율적인 중재 및 조정

3. 충간소음 예방을 위한 홍보 및 교육

4. 그 밖에 충간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무

⑧ 충간소음관리위원회는 다음 각 호의 사람으로 구성한다. <신설 2023. 10. 24.>

1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원

2. 선거관리위원회 위원

3. 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람

4. 제64조제1항에 따른 관리사무소장

5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람

⑨ 국토교통부장관은 충간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 지원하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 기관 또는 단체를 지정하여 고시할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>

1. 충간소음의 측정 지원

2. 피해사례의 조사·상담

3. 충간소음관리위원회의 구성원에 대한 충간소음 예방 및 분쟁 조정 교육

4. 그 밖에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 충간소음과 관련하여 의뢰하거나 위탁하는 업무

⑩ 충간소음관리위원회의 구성원은 제9항에 따라 고시하는 기관 또는 단체에서 실시하는 교육을 성실히 이수하여야 한다. 이 경우 교육의 시기·방법 및 비용 부담 등에 필요한

법 제20조 및 제85조 개정

사항은 대통령령으로 정한다. 〈신설 2023. 10. 24.〉

- ⑪ 층간소음 피해를 입은 입주자들은 관리주체 또는 층간소음관리위원회의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 제71조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회나 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다. 〈신설 2023. 10. 24.〉

[시행일: 2024. 4. 25.] 제20조제1항

[시행일: 2024. 10. 25.] 제20조제4항 및 제7항부터 제11항까지

제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다. 〈개정 2015. 12. 29., 2023. 6. 13., 2023. 10. 24.〉

- ② 생략

[시행일: 2024. 4. 25.] 제85조제1항

법 제34조의2 신설

제34조의2(소규모 공동주택의 층간소음 상담 등) ① 지방자치단체의 장은 소규모 공동주택에서 발생하는 층간소음 분쟁의 예방 및 자율적인 조정을 위하여 조례로 정하는 바에 따라 소규모 공동주택 입주자들을 대상으로 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원을 할 수 있다.

- ② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 기관 또는 단체에 협조를 요청할 수 있다.

[본조신설 2023. 10. 24.]

[시행일: 2024. 4. 25.] 제34조의2



라. 층간소음 관련 관리규약준칙

- 공동주택관리법 시행령은 관리규약 준칙에 공동주택의 층간소음에 관한 사항을 포함하도록 하고 있습니다(영 제19조제1항제22호).
- **서울시 관리규약준칙 예시** 서울시 관리규약준칙에 규정된 층간소음 관련 사항은 다음과 같습니다.

층간소음 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제93조~제96조

제93조(층간소음 생활수칙 등) ① 입주자등은 공동주택의 층간소음으로 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

- ② 입주자등은 오후 10시부터 다음날 오전 6시까지 다음 각 호의 행위를 금지한다.
 1. 뛰거나 문, 창문 등을 크게 소리나게 닫는 행위
 2. 망치질 등 세대내부 수리 및 탁자나 의자 등 가구를 끄는 행위
 3. 피아노 등 악기의 연주
 4. 헬스기구, 골프 연습기 등 운동기구의 사용
 5. 반려동물이 짖도록 관리를 소홀히 하는 행위
 6. 그 밖의 층간소음으로 입주자등에 피해를 끼치는 행위
- ③ 입주자등은 오후 10시부터 다음날 오전 6시까지 다음 각 호의 행위를 자제한다.
 1. 세탁, 청소 등 소음을 발생하는 가사일
 2. TV, 라디오, 오디오 등으로 인해 소음을 발생시키는 행위
 3. 주방을 사용하거나 샤워로 인한 소음을 발생시키는 행위
- ④ 관리주체에서는 층간소음 방지를 위하여 게시판 및 방송을 통하여 적극적인 홍보활동을 하여야 한다.

제94조(층간소음 관리위원회) ① 입주자대표회의는 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성하여야 한다.

- ② 층간소음 관리위원회는 관리사무소장, 동별 대표자 또는 선거관리위원(중 1인 또는 각 1인), 공동체 활성화 단체 회원(1인), 입주자등 (1인)을 구성원으로 하여 0명의 위원(총 4~5인의 범위에서 하나의 정수로 정한다) 구성하고, 임기는 2년으로 하며 위원장은 호선한다. 단, 층간소음관리위원회를 구성하지 아니한 경우에는 관리사무소장, 입주자대표회의 회장과 이사, 선거관리위원회 위원장(총 4인)을 층간소음관리위원회의 위원으로 본다.
- ③ 층간소음 관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. 층간소음에 따른 분쟁의 조사, 조정
 2. 층간소음 예방과 분쟁의 조정을 위해 필요한 교육
 3. 그 밖에 층간소음과 관련한 자료 수집 등 필요한 사항

충간소음 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제93조~제96조

제95조(충간소음 관리위원회 지원 등) ① 충간소음 관리위원회는 필요한 경우 관리주체의 행정업무 지원이나 충간소음 관련 전문기관·단체 등 전문가에게 자문할 수 있고, 위원으로 하여금 충간소음 분쟁의 효율적인 조정을 위해, 충간소음에 관한 교육을 담당하는 전문기관·단체의 교육을 이수하게 할 수 있다.

② 충간소음 관리위원회 운영에 필요한 실비, 참석수당(1회 ○만원), 교육·홍보비용, 자료 등 경비는 집수입에서 지출할 수 있다.

제96조(충간소음 분쟁조정 절차 등) ① 충간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 충간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체는 3일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 사실관계 확인을 위해 필요한 조사를 하여야 하며, 관리주체는 조사 결과에 따라 충간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 충간 소음발생을 중단하도록 요청하거나 소음 차단조치를 하도록 권고할 수 있다.

② 충간소음 피해를 끼친 입주자등은 제1항에 따른 관리주체의 조치에 따라 충간소음 발생을 중단하는 등 협조하여야 한다.

③ 제1항에 따른 조치에도 불구하고 충간소음 발생이 계속될 경우 관리주체는 충간소음관리위원회에 이 사실을 알리고 충간소음 분쟁의 조사, 조정을 요청하여야 한다.

④ 제3항에 따른 요청을 받은 충간소음 관리위원회는 충간소음 피해를 입은 입주자등과 충간소음 피해를 끼친 입주자등과의 다자면담을 실시하고, 면담결과에 따라 충간소음을 발생시킨 입주자등에게 충간소음 발생을 중단하도록 요청하거나 소음 차단조치를 권고할 수 있다. 이 경우 충간소음 관리위원회는 사실관계 확인을 위해 필요한 조사를 할 수 있다.

⑤ 충간소음관리위원회의 분쟁조정에도 불구하고, 분쟁이 계속될 경우는 충간소음 갈등해결지원단의 전화상담을 통해 현장 상담을 요청할 수 있으며, 이 경우 충간소음관리위원회의 분쟁조정 결과 보고서를 제출해야 한다. 또한 입주자등은 원활한 상담업무가 진행될 수 있도록 적극 협조하여야 한다.

⑥ 충간소음 갈등해결지원단의 현장 상담 결과, 충간소음 측정이 필요한 경우 충간소음 측정 서비스를 통해 결과를 받아볼 수 있고, 측정 결과에 따라 서울특별시 환경분쟁조정위원회나 자치구 공동주택관리 분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

2. 간접흡연의 방지

가. 간접흡연 관련 입주자등의 권리·의무

○ **간접흡연 예방 노력 의무** 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 합니다(법 제20조의2제1항).



- **간접흡연 피해를 입은 자의 권리** 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있습니다(법 제20조의2제2항).
- **간접흡연 피해를 끼친 자의 협조의무** 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 관리주체의 권고에 협조하여야 합니다(법 제20조의2제3항).
- **자치조직 구성·운영** 입주자등은 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있습니다(법 제20조의2제5항).

나. 관리주체의 조치사항

- **사실관계 확인 조사** 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등이 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청하는 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있습니다(법 제20조의2제2항 후단).
- **입주자등 대상 간접흡연 방지 교육** 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있습니다(법 제20조의2제4항).

다. 간접흡연 관련 관리규약준칙

- 공동주택관리법 시행령은 관리규약 준칙에 공동주택의 간접흡연에 관한 사항을 포함하도록 하고 있습니다(영 제19조제1항제22호).

- **서울시 관리규약준칙 예시** 서울시 관리규약준칙에서는 간접흡연과 관련하여 다음과 같이 정하고 있습니다.

간접흡연 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제97조, 제98조

제97조(간접흡연의 방지 등) 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

제98조(간접흡연 분쟁조정 절차 등) ① 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체는 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 수 있다.

② 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 제1항에 따른 관리주체의 조치에 따라 간접흡연의 발생을 중단하는 등 협조하여야 한다.

③ 관리주체는 간접흡연 분쟁조정에도 불구하고, 분쟁이 계속될 경우에는 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등이 자치구 공동주택관리 분쟁조정위원회에 조정을 신청하도록 안내하여야 한다.



제4장 관리규약 등

VIII. 공동체생활의 활성화



- **공동체 활성화 위한 자치조직 구성·운영** 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영할 수 있습니다(법 제21조제1항).
- **잡수입에 의한 공동체 활성화 지원** 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재할용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원할 수 있으며, 이는 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정합니다(법 제21조제2항, 제3항).
 - 각 사·도별 관리규약 준칙에서는 잡수입의 일부를 우선 공동체 활성화와 주민자치활동 촉진을 위하여 지출하도록 하고 있습니다.
- ☞ 보다 상세한 내용은 “제5장 관리비 및 회계운영 - VI. 잡수입(관리외 비용)의 취득 및 사용”을 참고 바랍니다.
- **공동체담당 임원 선임 가능** 입주자대표회의는 입주자등의 소통 및 화합의 증진을 위하여 그 이사 중 공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사를 선임할 수 있습니다(영 제12조제3항).
- **입주자대표회의 의결사항** 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항은 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제16호).
- **관리규약준칙 상 공동체 활성화** 관리규약준칙에는 공동체 생활의 활성화에 관한 사항이 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제26호).

제54조(공동체 활성화 단체의 구성) ① 단지 내 입주자들은 법 제21조에 따라 입주자들의 소통 및 화합증진을 위하여 10명 이상으로 공동체 활성화 단체를 구성할 수 있고, 필요시 전문가를 예외적으로 포함할 수 있다.

② 제1항에 따라 공동체 활성화 단체를 구성하려는 경우에는 그 구성 일시, 구성원의 명단(대표자 등 직위, 주소, 연락처 포함), 활동목적, 회칙 등이 포함된 [별지 제5-1호서식] “공동체 활성화 단체 구성신고서”를 입주자대표회의에 제출하고 승인을 받아야 하며, 입주자대표회의는 해당 공동체 활성화 단체 활동이 공동체 활성화와 부합하지 않는 특별한 사정이 없는 한 그 구성 및 활동을 승인하여야 한다.

③ 공동체 활성화 단체 구성에 따른 세부 운영은 관리규약의 하위규정으로 정하되, 서울특별시 제작·배포한 “공동체 활성화 단체 운영규정(안)”을 참조할 수 있다.

서울시준칙 [별지 제5-2호서식] 사업비 지원 신청서

사업비 지원신청서					
신	청	단	체	명	
대표자	성	명			전화 번호
	동	호	수		자
					택
					휴대전화
사업비 지원 신청서	사업 내용	사업 목적			
		사업 대상			
		사업 기간			
		추진 방법			
		사업비			
		기대 효과			
의견 및 특이 사항					
준수사항		○ 사업비는 당해 단계의 목적달성을 위한 공동체 활성화 사업 추진에 사용하여야 하며 구체적인 사용 용도는 입주자대표회의에 제출한 사업계획서를 근거로 하여야 함 ○ 공동체 활성화 단계는 사업추진을 위한 사업비 지출이 필요 할 경우 입주자대표회의에 사전에 보고하여야 함 ○ 공동체 활성화 단계는 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하고, 직적 지출증빙 서류(신용카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)는 관리사무소에 제출하여야 함			
별첨문서		사업계획서(관련자료 포함), 의견서(사업비 교부신청에 대한 총회 의결내용)			
상기 사항을 준수하였으면 만일 준수사항을 어길 때에는 입주자대표회의의 조치에 따를 것을 서약하므로 사업비 교부 신청서를 제출합니다.					
20		년		월 일	
				대 표 자	
				(인)	

○○○○아파트 입주자대표회의 회장 귀하

227



공동체생활 활성화에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제54조~제58조

제56조(공동체 활성화 단체 활동지원) ① 제54조제2항에 따라 구성 승인된 공동체 활성화 단체가 활동지원을 받고자 할 때에는 사업의 목적, 대상, 기간, 추진방법, 기대효과 및 소요비용 등이 포함된 [별지 제5-2호서식] “사업비 지원신청서”를 입주자대표회의에 제출하고 승인을 받아야 한다.

② 입주자대표회의는 해당 공동체 활성화 단체의 활동이 공동체 활성화와 부합하지 않는 특별한 사정이 없는 한 그 활동을 지원하여야 한다. 사업비 지원 여부 및 지원액이 결정되면 결정일로부터 7일 이내에 [별지 제5-3호서식] “사업비 결정통지서”를 해당 단체에 교부하여야 하며, 동일한 내용을 동별 게시판 및 통합정보마당에 공지하여야 한다.

③ 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체가 추진하는 사업에 필요한 비용을 제62조제5항의 규정에 따른 접수입으로 사업계획 및 추진실적 등에 따라 집행할 수 있다

④ 공동체 활성화 단체는 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

⑤ 공동체지원 이사는 제54조에 따른 공동체 활성화 단체 구성 시 사업계획 수립을 지원하여야 하며, 위 제1항에 따른 사업비지원 신청 시 관련서류의 적정성 및 구비여부 등을 확인하여 보완·정정을 요구할 수 있다.

⑥ 관리사무소장은 공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원 관련하여 소요비용 정산에 대한 회계사무(장부작성, 지출증빙, 결산 등)를 지원한다. 이 경우 공동체 활성화 단체는 적격 지출증빙 서류(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)를 관리사무소에 제출하여야 한다.

제57조(공동체 활성화 단체의 활동제한) ① 단지 내 공동체 활성화 단체는 사전에 입주자 대표회의의 의결 또는 사전협의를 거치지 아니하고 입주자등에게 부담을 주는 행위나 기업체 등으로부터 금전의 기부 등을 받을 수 없다.

② 공동체 활성화 단체는 제1항 또는 제56조제3항에도 불구하고 시·자치구로부터 공모사업 등을 통해 예산 등을 지원받을 수 있다.

제58조(공동체 활성화 사업을 위한 전담운영자) ① 단지 내 공동체 활성화 단체는 공동체 활성화 사업의 체계적인 운영을 위하여 전담운영자를 지정할 수 있고 소정의 사례비(현금 외에도 단지 내에서 물품, 서비스와 교환할 수 있는 명칭을 불문하고 봉사점수 등을 포함한다)를 지급할 수 있다.

② 전담운영자는 단지 내·외 공동체 활성화 사업을 위한 외부의 자원봉사 네트워크를 갖 주기 위한 활동을 할 수 있다.

제4장 관리규약 등

IX. 전자적 방법을 통한 의사결정



전자투표는 PC, 휴대전화 등을 통하여 간편하게 참여가 가능하므로 입주민의 의사 결정 참여율을 제고할 수 있으며, 통상 투표 참여율을 높이기 위해 시행되고 있는 방문투표 방식에 비하여 의사결정 과정의 투명성 및 공정성 확보가 용이하므로 전자 투표의 활용이 권장되고 있습니다.

1. 적용대상

- **전자투표** 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로 의결권을 행사하는 것을 말합니다(법 제 22조, 영 제22조제1항).
- **전자투표의 적용대상** 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함한다) 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자투표를 통하여 그 의사를 결정할 수 있습니다(법 제22조).

2. 전자투표 절차

- **사전 통지** 전자투표를 실시하려는 경우 관리주체, 입주자대표회의, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인 또는 선거관리위원회는 다음 각 사항을 입주자등에게 미리 알려야 합니다(영 제22조제2항).



1. 전자투표를 하는 방법
2. 전자투표 기간
3. 그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항

○ **입주자등(투표자)의 본인확인** 입주자등은 전자투표로 의결권을 행사하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 본인확인을 거쳐야 합니다(영 제22조 제1항).

1. 휴대전화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의 3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법
2. 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 같은 법 제2조제6호에 따른 인증서를 통한 본인확인의 방법
3. 그 밖에 관리규약에서 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 등 본인확인 절차를 정하는 경우에는 그에 따른 본인확인의 방법

○ **전자투표 방법 관련 관리규약준칙** 관리규약준칙에는 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항이 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제25호).

○ **서울시 관리규약준칙 예시** 전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정과 관련하여 서울시 관리규약준칙에 포함된 사항은 다음과 같습니다.

전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정 ... 서울시 관리규약준칙 제51조

제51조(전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정) ① 입주자등은 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우 포함) 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보시스템을 사용하거나 그밖에 정보통신기술을 이용하는 방법)으로 의사를 결정할 수 있으며 이는 서면동의에 의한 의사결정과 동일한 효력을 갖는다.

② 입주자등이 법 제22조에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우에는 영 제22조제1항 각 호 중 하나의 방법으로 본인 확인을 거쳐야 하며, 영 제22조제1항제3호에 따른 본인확인의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 이메일 또는 휴대전화 문자 등 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법

전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정 ... 서울시 관리규약준칙 제51조

2. 「전산조직에 의한 투표 및 개표에 관한 규칙」 제3조에 따른 터치스크린 전자투표 시 「공직선거법」 제157조제1항에 따른 신분증명서를 확인한 후, 투표권카드를 사용하는 방법
- ③ 제1항에 따른 전자투표를 실시하는 경우에도 보통, 직접, 비밀, 평등 투표가 보장되어야 하며, 현장투표(전자적방법을 포함한다)가 가능하도록 별도의 투표소를 운영하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 전자투표를 실시하는 경우에도 선거관리위원회의 의결을 통하여 전자투표 외의 다른 투표방식을 병행할 수 있다. 이때 다른 투표방식도 보통·직접·비밀·평등 투표가 보장되어야 하며 전자투표와 같은 기간 동안 투표를 실시하여야 한다. 또한 해당 투표방법의 공지에 관하여서는 이 조 제5항을 준용한다.
- ⑤ 선거관리위원회는 전자투표를 실시하려는 경우에는 전자투표방법, 전자투표기간, 그 밖에 전자투표에 필요한 사항 등을 투표일 5일 전까지 입주자등에게 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.



제4장 관리규약 등

X. 관리주체가 작성·보관하는 자료



- 관리주체가 보관 및 관리하는 자료 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항은 관리규약준칙에 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제8호).
- 서울시 관리규약준칙 예시 관리주체가 작성·보관하는 자료와 관련하여 서울시 관리규약준칙에 포함된 사항은 다음과 같습니다.

관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 열람방법 등 … 서울시 관리규약준칙 제91조

제91조(자료의 보존 및 열람·공개 등) ① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같다. 자료의 보존기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도에 따라서 정하되, 제1호부터 제10호는 영구보존 하여야 하며, 제11호부터 제19호의 보존기간은 최소 5년 이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다.

1. 이 관리규약 및 하위규정
2. 장기수선계획서
3. 안전관리계획서
4. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 시설장비의 명세
5. 공사도면 및 준공도면
6. 안전점검 결과 보고서
7. 교체 및 보수 등에 따른 사진정보
8. 감리보고서(사업주체가 공동주택 시공 중 촬영한 동영상을 인수한 경우 해당 동영상 포함)
9. 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력(시설공사 전·후의 도면 및 공사 사진을 포함한다)
10. 사업주체의 공용부분에 관한 하자보수 이력
11. 입주자대표회의 회의록, 녹음·녹화물, 회의 참석자 전원의 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서와 선거관리위원회 회의록
12. 사업비를 지원받는 공동체 활성화 단체의 사업실적 및 결과보고서
13. 관리비, 사용료, 장기수선충당금 및 잡수입 등의 부과징수·사용·보관 및 예치 현황 및 이에 관한 회계서류
14. 세대별 관리비예치금의 내역
15. 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 입찰 참여 업체 의 제출서류일체, 적격심사제 운영 관련 서류(회의록, 적격심사평가표), 재계약관련 서류

관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 열람방법 등 … 서울시 관리규약준칙 제91조

(사업수행실적평가표, 입주자등의 의견청취서))

16. 입주자등의 민원처리기록부(전화, 방문, 서면 민원 포함한다)
 17. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비 사용명세
 18. 입주자등으로부터 받은 동의서 및 관련 서류
 19. 그 밖에 관리업무에 필요한 서류
- ② 입주자등은 관리주체에게 법 제27조 및 영 제28조의 서류를 단일 건씩 열람하거나 복사를 서면으로 요구하는 경우, 관리주체는 법 제27조제3항 각 호의 정보가 포함된 경우 해당 정보를 식별하지 못하도록 조치한 후, 다음 각 호에 따라 비용을 청구할 수 있다. 단, 통합정보마당에 공개된 자료는 열람·복사 대상에서 제외하며, 관리주체는 입주자등이 통합정보마당에서 해당 자료를 확인할 수 있도록 안내하여야 한다.
1. 법 제27조제3항 각 호의 정보 제외 비용: 실소요 비용
 2. 자료 열람
 - 가. 방법: 즉시 해당 자료 열람(반출 금지)
 - 나. 비용: 없음
 3. 복사
 - 가. 복사를 요구한 날로부터 1일(관리사무소 근무일 기준) 이내 해당 자료 수량 파악 및 복사 수수료 알림(장당 흑백은 〇원, 칼라는 〇원)
 - 나. 수수료를 납부한 날부터 5일(관리사무소 근무일 기준) 이내 복사본 제공
- ③ 관리주체는 다음 각 호의 자료를 영 제28조에 따라 공동주택 관련 시스템에 공개하거나 입주자등에게 개별통지 하여야 하며, 변경사항이 발생하면 변경 후 5일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 위와 같은 방법으로 공개하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 사생활 침해의 우려가 있는 것은 식별하지 못하도록 조치 후 공개하여야 한다.
1. 입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 포함한 회의록(동별 대표자에게 배포하는 회의자료를 포함한다)
 2. 관리비등의 부과명세(관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출명세, 장기수선충당금의 산출명세와 그 적립금, 그 밖에 회계자료 등)
 3. 이 관리규약 및 하위규정, 장기수선계획 및 안전관리계획의 현황
 4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
 5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
 6. 선거관리위원회의 위촉 및 구성에 관한 사항
 7. 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항
 8. 주택관리업자 및 사업자 선정과 관련한 입찰공고 내용, 선정결과 내용, 계약을 체결하는 경우 그 계약서(「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별 정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 식별하지 못하도록 조치 후 공개) 등
 9. 법 제26조제3항의 회계감사 결과



관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 열람방법 등 ... 서울시 관리규약준칙 제91조

10. 영 제26조의 사업계획서 및 예산안, 사업실적서 및 결산서
- ④ 법 제93조제7항에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보받은 관리주체는 10 일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 그 내용을 7일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다. 이 경우 게시판에는 통보받은 일자, 통보한 기관 및 관계 부서, 주요 내용 및 조치사항 등을 요약하여 공개할 수 있다.
- ⑤ 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체는 「공동주택관리법」 또는 「주택법」, 「건축법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 위반과 관련하여 행정처분 또는 벌금 등 불이익 확정처분을 받은 경우 입주자등이 그 사실을 알 수 있도록 처분내용을 제4항의 절차에 따라 공개하여야 한다.
- ⑥ 제2항제2호에 따른 복사비용의 수입은 잡수입으로 처리한다.

판례·해석

판례



II. 관리규약의 제정 및 개정 - 1. 관리규약의 효력

제4장 관리규약 에

관리규약에서 입주자대표회의가 구분소유자를 대리하여 공용부분 등의 구분소유권에 기초한 방해배제청구 등 권리를 행사할 수 있다고 규정하고 있다 하더라도 이러한 내용은 효력이 없음

입주자대표회의는 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하여 시행하는 등의 관리권한만을 가질 뿐으로 구분소유자에게 고유하게 귀속하는 위와 같은 권리를 재판상 행사할 수 없고, 또 집합건물의소유및관리에관한법률 부칙 제6조(현행 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조의2)*에 따라서 집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택건설촉진법의 특별한 규정은 그것이 위 법률에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하면 효력이 없으므로 공동주택관리규약에서 입주자대표회의가 공동주택의 구분소유자를 대리하여 공용부분 등의 구분소유권에 기초한 방해배제청구 등의 권리를 행사할 수 있다고 규정하고 있다고 하더라도 이러한 규약내용은 효력이 없다.

* 집합건물의소유및관리에관한법률 <법률 제3725호, 1984. 4. 10>

부칙 제6조 (주택건설촉진법과의 관계) 집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택건설촉진법의 특별한 규정은 그것이 이 법에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하지 않는 한 효력이 있다.

〈대법원 2003. 6. 24. 선고 2003다17774 판결〉

관리주체와 입주자대표회의 간 관리계약상 손해배상책임 규정이 관리규약과 다르더라도 당연 무효 아니다.

공동주택의 관리규약은 당해 공동주택을 분양받은 자의 과반수 서면합의에 의하여 제정되고, 1/10 이상의 입주자 또는 사용자나 입주자대표회의의 제안에 의하여 입주자 과반수의 찬성을 얻어서 개정되는 것이어서[구 공동주택관리령(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호로 폐지) 제9조 제2항, 현행 공동주택관리법 시행령 제20조제4항] 특별한 사정이 없는 한 그 관리규약이 당연히 관리주체에게 적용된다고 볼 수는 없고, 따라서 이 사건 관리계약상의 손해배상책임 규정이 위 아파트 관리규약과 다르다는 이유만으로 당연히 무효라고 볼 수는 없다 할 것이므로 …

〈대법원 2004. 2. 26. 선고 2003다60204 판결〉



관리규약상 관리주체의 동의 기준 규정은 상가 입점자들의 입주자대표회의에 대한 알뜰시장 미개최 요구 근거가 되지 못한다.

구 주택법(2008. 2. 29. 법률 제8863호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘법’이라 한다) 제91조(현행 공동주택관리법 제94조)에 의하여 행정청으로부터 시정명령을 받은 자가 이에 위반한 경우 이로 인하여 법 제98조 제11호(공동주택관리법 제99조제8호)에 정한 처벌을 하기 위해서는 그 시정명령이 적법한 것이라야 하고, 그 시정명령이 위법한 것으로 인정되는 한 법 제98조 제11호(공동주택관리법 제99조제8호) 위반죄가 성립될 수 없다. (중략) 공동주택관리규약 제41조 제1항 제1호는 입주자등의 행위에 대한 관리주체의 동의 기준을 정한 것에 불과하므로 이를 단지 내 상가 ○○아파트 입주자대표회의에 대하여 이 사건 알뜰시장을 개최하지 않을 것을 요구할 수 있는 권리를 가진 것으로 볼 근거가 되지 못할 뿐만 아니라, 이 사건 알뜰시장의 개최와 관련하여 단지 내 상가 입점자가 가지는 이해관계는 사실적, 경제적 이해관계에 불과할 뿐 법률상 보호되는 이익이라 볼 수 없을 것임에도 불구하고, 원심은 이와 다른 전제에 서서 이 사건 시정명령이 적법하다고 판단하고 말았으니, 이러한 원심판단에는 법 제91조(공동주택관리법 제94조)에 정한 시정명령의 적법성에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다.

〈대법원 2009. 6. 25. 선고 2006도824 판결〉

해석·Q&A



Q. 「공동주택관리법」 제18조제3항 및 같은 법 시행령 제20조제5항에 따르면 관리규약을 개정하는 경우 「공동주택관리법 시행령」 제3조 각 호의 방법에 따라 “전체 입주자등의 과반수 찬성”으로 결정하게 되는바, 이때 “입주자등”에는 공동주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택을 전제함)의 특정 세대의 소유자 본인이 거주하다가 다른 거주지로 전출하면서 주민등록을 이전하였고 현재 사용자도 없어 아무도 거주하고 있지 않는 세대의 소유자가 포함되는지?

A. 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호부터 제7호까지에서는 입주자와 사용자를 “입주자등”으로, 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 “입주자”로, 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외함)을 “사용자”로 각각 정의하여 공동주택의 소유자는 입주자등에 해당하는 것을 명확히 규정하고 있는바, 중간소음이나 간접흡연으로 인해 다른 입주자등에게 피해를 주지 않도록 노력할 의무를 규정한 같은 법 제20조 및 제20조의2와 같이 실제 거주하지 않는 소유자는 규율 대상으로 하지 않는 것이 분명한 경우를 제외하고는 공동주택관리법령상 “입주자등”에는 실제 거주 여부와 관계없이 소유자가 포함된다고 보아야 합니다.

그런데 「공동주택관리법」 제18조제3항의 위임에 따른 같은 법 시행령 제20조제5항에서는 관리규약을 개정하려는 경우 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용 및 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 공고·통지한 후에 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하도록 규정하고 있는바, 이는 관리규약의 경우 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해 입주자등이 정하는 자치규약으로서 입주자등의 권리·의무 등에 관한 사항을 포함하게 되는 만큼, 공동주택의 개별 세대를 대표하여 관리규약의 개정에 대한 의사를 표시할 수 있도록 하려는 취지입니다.

즉 관리규약의 개정절차에 참여할 권리는 기본적으로 공동주택의 개별 세대의 대표에게 있다고 보아야 하는데, 이 사안과 같이 사용자가 없는 세대의 소유자가 실제 거주하지 않는다는 이유로 관리규약 개정절차에 참여할 수 없다고 볼 경우 그 세대를 대표하는 사람이 없게 되는 불합리한 결과가 발생하므로, 사용자가 없는 세대의 소유자는 실제 거주 여부와 관계없이 관리규약 개정절차에 참여하여 의사를 표시할 수 있다고 보는 것이 입주자등의 의사로 관리규약을 개정하도록 규정한 공동주택관리법령의 취지에 부합하는 해석입니다.

또한 「공동주택관리법」 제24조 및 제30조에 따르면 공동주택의 소유자는 실제 거주 여부와 관계없이 관리비에치금 및 장기수선충당금을 납부할 의무가 있는데, 관



리비예치금의 관리 및 운용방법, 장기수선충당금의 요율 및 사용절차 등을 정하는 관리규약의 개정절차에 해당 세대를 대표하여 참여할 권리를 사용자가 없는 세대의 소유자라고 하여 부여하지 않는 것은 불합리합니다.

따라서 「공동주택관리법 시행령」 제3조 및 제20조제5항에 따라 관리규약의 개정을 결정하는 절차에 참여하는 “입주자등”에는 이 사안과 같이 현재 사용자로 없어 아무도 거주하고 있지 않는 세대의 소유자가 포함된다고 보아야 합니다.

〈법제처 법령해석 – 2020.11.19〉

Q. 공동주택 관리규약의 개정 시 부칙에서 그 시행일을 정하고 있는 경우, 개정 관리규약의 효력발생일은 개정 관리규약의 부칙에서 정한 시행일인지, 아니면 시장·군수·구청장이 개정 관리규약의 신고를 수리한 날인지?

A. 「공동주택관리법」 제2조제1항제9호에서는 관리규약이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 같은 법 제18조제2항에 따라 “입주자등이 정하는 자치규약”을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제18조제2항 전단에서는 입주자등은 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제20조제3항에서는 관리규약을 개정하는 경우에는 개정안에 대한 해당 공동주택단지 인터넷 홈페이지의 공고와 입주민등에 대한 개별 통지를 거쳐 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 “결정한다”고 규정하고 있는 바, 관리규약은 공동주택에 거주하는 입주민등이 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참고하여 공동주택의 관리와 사용에 관한 사항을 입주민등의 과반수 의결에 따라 자율적으로 정하는 자치규범으로서, 관리규약의 개정은 「공동주택관리법 시행령」 제20조제3항에 따라 개정안에 대한 공고·통지를 거쳐 전체 입주자등의 과반수 찬성이 있으면 개정된 관리규약은 유효하게 성립한다고 할 것이므로 개정 관리규약에서 부칙을 두어 시행일을 정하고 있다면 그 시행일부터 효력이 발생한다고 할 것입니다.

그리고, 「공동주택관리법」 제19조제1호에서 입주자대표회의의 회장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리규약의 제정·개정에 관한 사항을 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정한 것은 관리규약의 제정 및 개정에 관한 사항이 공동주택단지 관리에 필요한 중요 사항이므로 지방자치단체에서 관련 현황을 파악하고 관리하도록 하기 위한 것으로서(2014. 7. 31. 제출, 의안번호 제1911284호 공동주택관리법안 국회 상임위원회 심사보고서 참조), 관리규약의 개정 신고는 종전에 신고한 관리규약의 내용이 변경되었음을 사후적으로 알리는 확인적 차원의 신고라고 할 것이고, 이와 같은 관리규약의 개정 신고가 시장·군수·구청장의 “수리를 요하는 신고”

에는 해당한다고 하더라도, 이는 시장·군수·구청장이 수리를 통하여 관리규약의 개정에 관한 적법성을 확인한다는 의미이지 수리가 있기 전까지는 개정 관리규약의 효력이 발생하지 않고, 반드시 수리 후부터 효력이 발생한다는 의미는 아니라고 할 것이므로(입주자대표회의 구성 신고에 관한 법제처 2014. 10. 20 회신 14-0539 해석례 참조), 시장·군수·구청장이 개정 관리규약의 신고를 수리한 날을 개정 관리규약의 효력발생일로 볼 수는 없다고 할 것입니다.

또한, 관리규약의 개정이 반드시 시장·군수·구청장에 대한 신고가 수리된 후에만 효력이 발생한다고 볼 경우, 입주자등이 공동주택의 사용이나 관리에 관한 사항을 변경할 필요가 있어 관리규약을 개정하더라도 개정 관리규약을 시장·군수·구청장이 수리할 때까지는 종전 관리규약에 따라 공동주택이 관리되는 결과가 초래되어 불합리하고, 특히 공동주택이 분양된 후 최초로 관리규약을 제정하는 경우에는 제정된 관리규약이 시장·군수·구청장에 의하여 수리될 때까지 공동주택의 사용 및 관리에 관한 사항을 정하고 있는 관리규약이 존재하지 않게 되어 공동주택 관리의 공백이 길어질 우려가 있다는 점도 이 사안을 해석하는 데에 고려하여야 할 것입니다.

이상과 같은 점을 고려할 때, 공동주택 관리규약의 개정 시 부칙에서 그 시행일을 정하고 있는 경우, 개정 관리규약의 효력발생일은 개정 관리규약의 부칙에서 정한 시행일이라고 할 것입니다.

〈법제처 법령해석 – 2017.02.15〉

Q. 아파트 관리규약과 관리규약준칙 중 무엇이 우선 적용되는지?

A. 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정해야 하며(공동주택관리법 제18조제1항), 입주자등은 위에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 별도로 정하고 있습니다(법 제18조제2항). 따라서 귀 공동주택에 적용하는 것은 귀 공동주택의 관리규약을 적용해야 합니다.

〈공동주택관리지원센터 전자민원〉

Q. 해당 공동주택의 관리규약이 개정되지 않더라도, 개정된 법령에 따라 사용자를 동별 대표자로 선출할 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」의 개정(공포 2019. 4. 23, 시행 2020. 4. 24.)에 따라 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 사용자



도 동별 대표자로 선출될 수 있습니다. 해당 공동주택의 관리규약이 개정되지 않았더라도, 공동주택관리법령의 개정에 따라 사용자 동별 대표자 선출이 가능할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2020.07.10〉

Q. 임대주택에서 분양전환된 단지의 최초의 관리규약 제정은 어떻게?

A. 임대주택에서 분양전환된 단지의 최초의 관리규약을 제정하는 경우 별도의 규정은 없으나, 관리규약의 개정의 절차를 준용하여(영 제20조제4항 및 제3조), 전체 입주자등의 10분의 10이상이 제안하고 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법으로 운용하는 것이 타당할 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 공동주택의 부대시설인 주차장을 입주자, 사용자 외의 불특정·다수의 일반인에게 계속적,반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것이 허용되는지?

A. 공동주택의 부대시설인 주차장은 영리목적으로 이용할 수 없으므로, 입주자·사용자 외의 불특정 다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것은 위 주차장을 영리목적으로 이용하는 것이기 때문에 허용되지 않습니다(법제처 법령해석, '13.12월).

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 입주자모집공고문에서 인근 공동주택 단지의 주민공동시설을 통한 관리·운영하기로 계획한 경우에도 관리규약 등 절차를 이행하여 결정해야하는지?

A. 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있습니다(공동주택관리법 시행령 제29조의2 제1항).

관리주체가 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용 또는 허용여부를 변경하는 경우에는 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등 10분의 1 이상의 요청(임대주택의 경우 임대사업자의 요청 또는 임차인 10분의 1 이상의 요청)으로 제안하고 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 입주자등의 동의를 받아야 합니다(공동주택관리법 시행령 제29조의2 제2항).

공동주택관리법 시행령 제29조의2 제2항 각 호의 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 의미는 해당 공동주택 주민공동시설을 외부인에게 허용하고자 할 때 해당 공동주택 세대 수의 과반 수 이상(예 : 2분의 1 이상, 3분의 2 이상, 또는 4분의 3 이상 등) 범위에서 관리규약으로 정하고 그 관리규약으로 정한 범위의 찬성 절차를 거쳐 주민공동시설 이용을 외부인에게 허용할 수 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2018.04.20〉

Q. 단지내 입주민이 사용하는 독서실이 있는데 독서실도 위탁운영이 가능한지와 위탁 운영시 임대료를 받을수 있는지?

A. 공동주택관리법 시행령 제23조제4항에 따라 주민공동시설의 이용료는, 위탁에 따른 수수료 및 관리에 소요되는 비용 등의 범위에서 관리주체가 부과·징수하도록 하고 있으며, 수익창출 등을 위한 영리를 목적으로 운영할 수 없습니다.

따라서, 공동주택 내의 도서관 등 주민공동시설을 해당 공동주택의 관리주체(자치관리 시 관리사무소장, 위탁관리 시 주택관리업자) 또는 공동주택관리법 시행령 제29조에 따라 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하는 것은 가능하다.

이를 임대하여 운영하는 것은 타당하지 않음을 알려드리며, 보다 자세한 사항에 대해서는 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2018.08.09〉

Q. 당 아파트의 경우 애완견, 고양이 등의 사육문제로 주민들 간에 마찰이 심하여 관리주체에 계속 건의하고 있는바 적법한 방법이 있는지?

A. 입주자등이 가축(장애인 보조견을 제외한다)을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위에 대하여는 관리주체의 동의를 얻도록 하고 있으며(공동주택관리법 시행령 제19조제2항), 이와 관련한 관리주체의 동의기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(영 제19조제1항제10호), 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ – 2019.05.24〉



Q. 공동주택의 세대내 흡연자 적발 및 흡연을 방지할 수 있는 방법은?

- A.** 「공동주택관리법」 제20조의2에 세대 내에서의 간접흡연으로 인한 피해 방지 대책을 규정하였으며, 주요내용은 입주자 등에게 발코니, 화장실 등 세대 내에서 간접흡연 피해방지 노력 의무, 관리주체가 입주자 등에 대해 간접흡연 중단 또는 금연조치 권고 및 사실관계 확인·조사 근거, 관리주체의 간접흡연 중단 등 조치 및 권고에 대한 입주자등의 협조 의무를 부여하였고, 관리주체의 간접흡연 예방·분쟁 조정 등을 위한 교육실시 근거 마련, 간접흡연 피해에 따른 분쟁 예방·조정·교육 등을 위한 입주자등의 자치조직 구성·운영 근거 등이 있어 아파트 층간흡연으로 인한 주민 간 분쟁을 정리하고 관리주체가 개입할 법적근거를 마련되어 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.06.04〉

Q. 공동주택 내의 월패드를 통한 투표를 전자투표로 인정할 수 있는지

- A.** 공동주택관리법 제22조에 따르면, 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(전자문서 및 전자거래 기본법 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통하여 그 의사를 결정할 수 있습니다.

공동주택관리법 시행령 제22조제1항에 따라 ① 휴대전화를 통한 본인인증 등 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법 ② 전자서명법 제2조제3호에 따른 공인전자서명 또는 같은 법 제2조제8호에 따른 공인인증서를 통한 본인확인의 방법, ③ 그 밖에 관리규약에서 전자문서 및 전자거래 기본법 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 등 본인확인 절차를 정하는 경우에는 그에 따른 본인확인의 방법으로 할 수 있습니다.

따라서, 일반적으로 아파트 세대에 부착되어 있는 월패드는 위 조항에 따른 본인확인이 어려워 전자적 방법을 통해 의사 결정하는 것은 어려울 것으로 판단되나, 자세한 사항에 대해 감독권한이 있는 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.05.28〉



제5장

관리비 및 회계운영



- I. 관리비 등의 의의
- II. 관리비 등의 산정 및 부과·징수
- III. 관리비 등의 보관·공개 및 결산
- IV. 관리비 등의 집행
- V. 관리비에치금
- VI. 잡수입의 취득 및 사용
- VII. 회계감사
- VIII. 공동주택 세무업무 개요
- IX. 공동주택 회계처리기준 별지서식

제5장 관리비 및 회계운영

I. 관리비 등의 의의



1. 관리비 등의 의의

- **관리비 납부 의무** 의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 합니다(법 제23조제1항).
- 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정합니다(법 제23조제2항).
 - － 관리주체는 입주자등이 납부하는 **대통령령으로 정하는 사용료** 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있습니다(법 제23조제3항).

관리비의 내용 등 관련 대통령령으로 정하는 사항 ... 영 제23조 (요약)

- ① **관리비** ... 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.
 1. 일반관리비 2. 청소비 3. 경비비 4. 소독비 5. 승강기유지비
 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비 7. 난방비 8. 급탕비 9. 수선유지비
 10. 위탁관리수수료
- ② **제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하는 비용** ... 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.
 1. 장기수선충당금 2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용
- ③ **사용료 등** ... 법 제23조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.
 1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료 포함) 2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료 포함)
 3. 가스사용료 4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비 5. 정화조오물수수료
 6. 생활폐기물수수료 7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
 8. 입주자대표회의 운영경비 9. 선거관리위원회 운영경비
- ④ **주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료** ... 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있음
- ⑤ **2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설의 보수비** ... 보수가 필요한 시설이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우 직접 보수하고 해당 입주자등에게 따로 부과할 수 있음



관리비의 내용 등 관련 대통령령으로 정하는 사항 ... 영 제23조 (요약)

- ⑥ 관리비 등(①~⑤)을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자들에게 알려주어야 함
- ⑦ 관리비 등의 금융기관 예치·관리 및 인감 등록 방법
- ⑧ 관리비 등 및 잡수입의 명세 공개 의무

- 입주자등으로부터 징수한 관리비 등은 법령 상 용도 외의 목적으로 사용·집행을 금지하고 있습니다(위반 시 1천만원 이하의 과태료 부과. 법 제90조제3항, 법 제102조제2항제9호).
- 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우에는 공동주택관리법령(법 제25조, 영 제25조 등)에 따라야 합니다.

○ **관리비 등의 세부항목** 관리비 등은 다시 항목별로 세분화되는데, 그 항목들은 시행령 [별표 2] “관리비의 비목별 세부명세”와 국토교통부가 공개하도록 하고 있는 “관리비등 의무공개대상 항목(47개)”에 열거되어 있습니다.

* 국토교통부는 관리비등 47개 세부내역을 기준으로 해당 공동주택의 홈페이지와 공동주택관리시스템을 통하여 공개하도록 의무화(2014.6.1)

* 「공동주택관리 회계처리기준」의 [별지 제2호서식] “운영성과표”에서도 동일한 기준으로 분류되어 있으므로, 결산서의 작성도 해당 항목을 기준으로 작성함이 원칙

- 의무관리대상이 아닌 공동주택 중 50세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 함) 이상의 공동주택의 관리인은 영 제23조제10항 각 호의 관리비 등을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(공동주택관리정보시스템은 제외)에 다음 달 말일까지 공개하여야 합니다(법 제23조제5항, 영 제23조제9항, 제10항).

의무관리대상이 아닌 공동주택 중 50세대 이상 공동주택의 관리비공개항목 ... 영 제23조제10항

1. 영 제23조제1항제1호부터 제10호까지의 비목별 월별 합계액
2. 장기수선충당금
3. 영 제23조제3항제1호부터 제9호까지의 각각의 사용료(세대 수가 50세대 이상 100세대 미만인 공동주택의 경우에는 각각의 사용료의 합계액)
4. 잡수입

〈관리비 등 세부항목의 개요〉

○ [관리비 등 세부항목] 관리비 등은 다음과 같이 세분화됩니다.

* 의무공개대상 항목(47개) … 아래 설명에서 ①~④7로 표시하였음

1) 관리비(법 제23조제1항, 영 제23조제1항)

- 관리비 의무관리대상 입주자들은 공동주택 유지관리를 위해 필요한 다음과 같은 관리비를 관리주체에게 납부해야 합니다.
- 시행령 제23조제1항의 10개 항목 중에서 일반관리비를 25개 항목으로, 수선유지비를 4개 항목으로 세분화하고 난방비, 급탕비는 “개별사용료”로 분류하고 있습니다.

〈관리비 세부항목 비교 (시행령 제23조제1항↔의무공개대상)〉

관리비(영 제23조제1항)	관리비(의무공개 대상 관리비등 항목)
1. 일반관리비	① 급여 ② 제수당 ③ 상여금 ④ 퇴직금 ⑤ 산재보험료 ⑥ 고용보험료 ⑦ 국민연금 ⑧ 건강보험료 ⑨ 식대 등 복리후생비 ⑩ 일반사무용품비 ⑪ 도서인쇄비 ⑫ 여비교통비 ⑬ 공과금중 전기료 ⑭ 통신료 ⑮ 우편료 ⑯ 제세공과금 등 ⑰ 피복비 ⑱ 교육훈련비 ⑲ 연료비 ⑳ 수리비 ㉑ 보험료 ㉒ 기타차량유지비 ㉓ 관리용품구입비 ㉔ 전문가자문비 등 ㉕ 잡비
2. 청소비 3. 경비비 4. 소독비 5. 승강기유지비 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	㉖ 청소비 ㉗ 경비비 ㉘ 소독비 ㉙ 승강기유지비 ㉚ 지능형홈네트워크설비유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다) 8. 급탕비	※ 47개 항목에서는 난방비, 급탕비를 “개별사용료”로 분류
9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)	㉛ 수선비 ㉜ 시설유지비 ㉝ 안전점검비 ㉞ 재해예방비
10. 위탁관리수수료	㉟ 위탁관리수수료



2) 장기수선충당금(㉔) 및 안전진단실시비용(영 제23조제2항)

– 관리주체는 관리비를 장기수선충당금, 안전진단실시비용과 구분하여 징수하여야 합니다.

3) 사용료(법 제23조제3항, 영 제23조제3항)

– 관리주체는 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있습니다.

〈사용료 세부항목 비교 (시행령 제23조제3항 ↔ 의무공개대상)〉

사용료(영 제23조제3항)	사용료(의무공개 대상 관리비등 항목)
1. 전기료	㉔ 난방비(모든 형태의 난방유형, 사용량포함)
2. 수도료	㉔ 급탕비(모든 형태의 난방유형, 사용량포함)
3. 가스사용료	㉔ 가스사용료(사용량포함)
4. 난방비(지역난방방식인 경우)	㉔ 전기료(사용량포함)
5. 급탕비(지역난방방식인 경우)	㉔ 수도료(사용량포함)
6. 정화조오물수수료	㉔ 정화조오물수수료
7. 생활폐기물수수료	㉔ 생활폐기물수수료
8. 건물 전체를 대상으로 하는 보험료	㉔ 입주자대표회의 운영비
9. 입주자대표회의 운영비	㉔ 건물보험료
10. 선거관리위원회 운영경비	㉔ 선거관리위원회 운영비

(난방비와 급탕비는 영 제23조제3항과 의무공개대상 항목은 분류 상 차이가 있음)

4) 이용료(영 제23조제4항)

– 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있습니다. 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 합니다.

5) 관리주체는 보수가 필요한 시설(누수되는 시설 포함)이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우 직접 보수하고 해당 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있습니다 (영 제23조제5항).

6) 잡수입(㉔)

– 옥상 중계기 설치에 따른 수입, 재활용품 매각수입, 알뜰시장 운영수입, 광고 수입 등 공동주택관리와 관련하여 발생하는 제반 수입

경과조치·적용례

공동주택관리법 시행령 부칙 〈대통령령 제33538호, 2023. 6. 13.〉

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제23조제9항 및 같은 조 제10항제3호의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

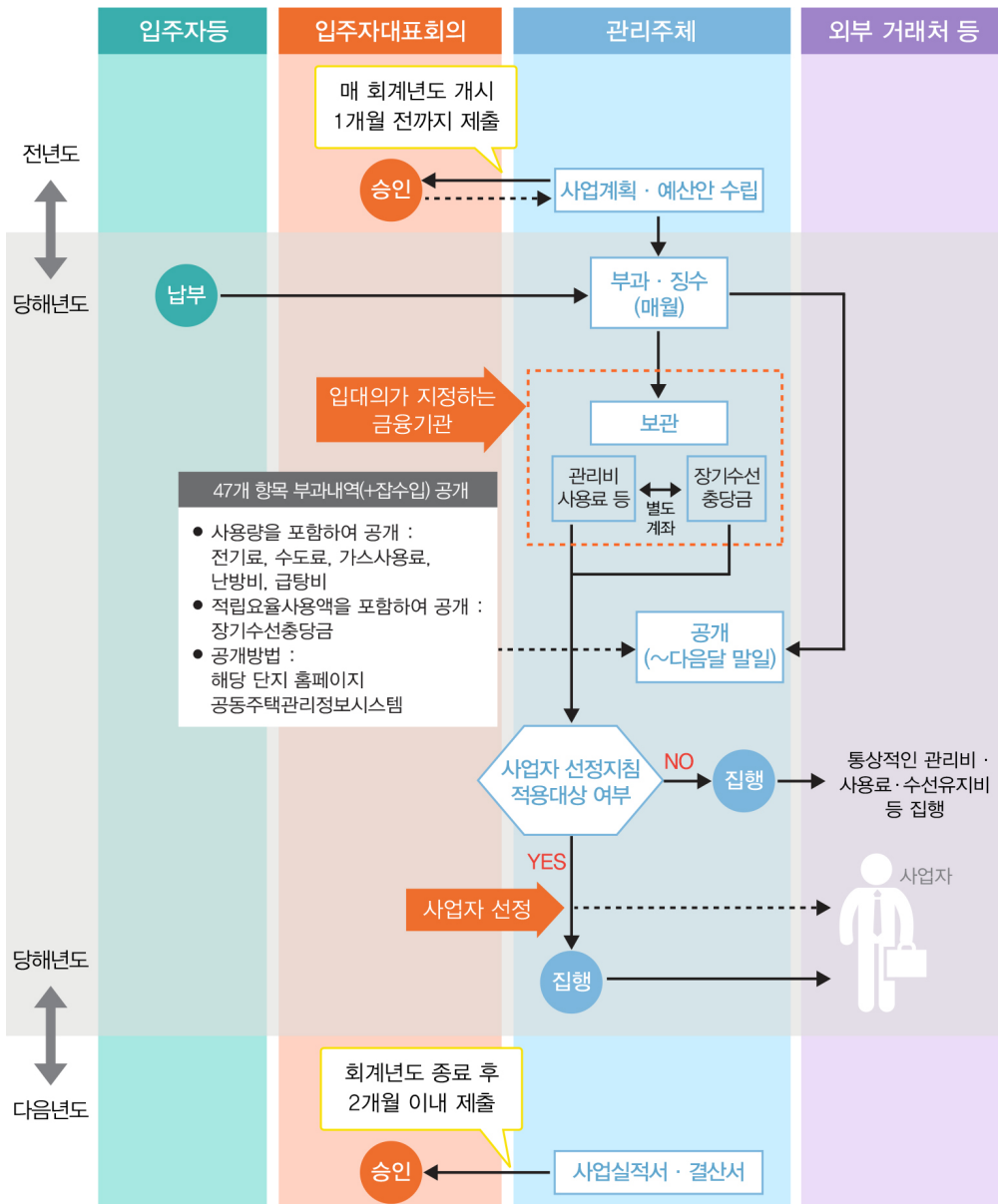
제2조(관리비 등의 공개에 관한 적용례) 제23조제9항 및 같은 조 제10항제3호의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 부과되는 관리비 등을 공개하는 경우부터 적용한다.

- ☞ 위와 같은 적용례에 따라, 2023. 12. 13. 이전까지는 관리비 등의 공개 의무가 있는 의무관리대상이 아닌 공동주택 최소 세대 수 및 관리비 공개항목은 개정 전 해당 조항을 참조하시기 바랍니다.

제5장 관리비 및 회계운영

II. 관리비 등의 산정 및 부과·징수

〈관리비 부과 등 관련업무 절차 개요〉



관리주체는 회계연도 개시 1개월 전까지 관리비 등의 예산안을 입주자대표회의에 제출하여 승인받고, 회계연도 중에는 예산 범위에서 관리비 등을 운용하며, 회계장부를 토대로 결산을 실시하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 결산서를 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 합니다.

1. 관리비 등의 예산수립

- **예산의 수립** 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 합니다(영 제26조제1항).
- **예산의 승인** 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)은 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제4호).
- **인계받은 관리주체의 예산수립** 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인으로부터 공동주택의 관리업무를 인계받은 관리주체는 지체 없이 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 하고, 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간이 3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의 의결이 있는 경우에는 생략할 수 있습니다(영 제26조제2항).
- **예산서 서식** 「공동주택 회계처리기준」은 세입·세출예산서의 서식을 제시하고 있습니다.



〈공동주택관리 회계처리기준〉

[제4호서식] 세입예산서

[별지 제4호서식]

세입예산서

제005호기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지
(예산승인일: 20 년 00월 00일)

000아파트 관리사무소 (단위: 원)

구 분	예산액	전년도예산액	비교증감	증감율
I. 관리수익	0	0	0	%
1. 관리비수익	0	0	0	%
2. 상가관리비수익	0	0	0	%
II. 관리외수익	0	0	0	%
1. 이자수입	0	0	0	%
2. 중계임대수입	0	0	0	%
3. 어반이집임대수입	0	0	0	%
4. 주차수입	0	0	0	%
5. 승강기수입	0	0	0	%
6. 운동시설사용수입	0	0	0	%
7. 독사실사용수입	0	0	0	%
8. 재활용품수입	0	0	0	%
9. 알뜰시장수입	0	0	0	%
10. 광고수입	0	0	0	%
11. 감칠수입	0	0	0	%
12. 연세료수입	0	0	0	%
13. 기타	0	0	0	%
III. 세입합계	0	0	0	%

[제6호서식] 세출예산서(일부)

[별지 제6호서식]

세출예산서

제005호기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지
(예산승인일: 20 년 00월 00일)

000아파트 관리사무소 (단위: 원)

과 목	예산액	전년도예산액	비교증감	증감율
I. 관리비용	0	0	0	%
1. 공동관리비	0	0	0	%
1) 일반관리비	0	0	0	%
(1) 급여	0	0	0	%
(2) 제수당	0	0	0	%
(3) 상여금	0	0	0	%
(4) 퇴직금	0	0	0	%
(5) 산재보험료	0	0	0	%
(6) 고용보험료	0	0	0	%
(7) 국민연금	0	0	0	%
(8) 건강보험료	0	0	0	%
(9) 시대동배리후생비	0	0	0	%
(10) 일반사무용품비	0	0	0	%
(11) 도서인쇄비	0	0	0	%
(12) 여비교통비	0	0	0	%
(13) 통신료	0	0	0	%
(14) 우편료	0	0	0	%
(15) 세공과금등	0	0	0	%
(16) 피복비	0	0	0	%
(17) 교육훈련비	0	0	0	%
(18) 차량유지비	0	0	0	%
(19) 관리용품구입비	0	0	0	%
(20) 회계감사비	0	0	0	%
(21) 잡비	0	0	0	%
2) 경비비	0	0	0	%
3) 청소비	0	0	0	%
4) 소독비	0	0	0	%

회계기준 ... 예산수립·운영 관련 「공동주택 회계처리기준」 참고사항

- 제50조(예산편성)** ① 관리주체는 영 제26조제1항에 따라 다음 회계연도에 관한 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.
- ② 관리주체가 입주자대표회의에 제출하는 세입세출예산에는 다음 서류를 첨부하여야 한다.
1. 세입세출예산 편성지침
 2. 세입세출예산 사항별 설명서
 3. 세입세출예산 총계표 및 순계표
 4. 기타 재무의 상황과 세입세출예산의 내용을 명백히 할 수 있는 서류
- ③ 관리주체는 세입세출예산을 입주자대표회의에 제출한 후 부득이한 사유로 인하여 그 내용의 일부를 수정하고자 할 때에는 수정세입세출예산을 입주자대표회의에 제출할 수 있다.

제51조(세출예산 과목) ① 세출예산은 장, 관, 항으로 단계별로 구분한다.

- ② 세출예산의 장은 관리기구운영비, 공동주택관리비, 공동사용료, 관리외 비용, 이익잉여금 등으로 구분하고 관 및 항은 재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용한다.

회계기준 ... 예산수립·운영 관련 「공동주택 회계처리기준」 참고사항

- 제52조(세입예산 과목)** ① 세입예산은 장, 관, 항으로 단계별로 구분한다.
 ② 세입예산의 장은 관리수익, 관리외 수익으로 구분하고 관 및 항은 재무상태표, 운영성과표 계정과목을 최대한 준용한다.
- 제53조(예산의 전용 및 이월)** ① 지출예산에 정하여진 예산액은 과목 간에 이를 전용할 수 없다. 다만, 부득이한 사유로 인하여 입주자대표회의의 승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.
 ② 예산은 다음 연도에 이월하여 사용할 수 없다. 다만, 이월 공사인 경우에는 그렇지 않다.
- 제54조(추가경정예산)** 영 제26조제1항에 따라 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 그 밖의 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정세입세출예산을 편성할 수 있다. 이때에는 입주자대표회의의 변경승인을 받아야 한다.
- 제55조(예산불성립 시의 예산집행)** ① 예산이 부득이한 사유로 인하여 회계연도 시작 전까지 성립되지 아니한 때에는 관리주체는 해당 회계연도 예산안에 계상된 것은 전년도의 실적범위에서 집행할 수 있다. 다만, 다른 법령에 따라 최저임금 또는 그 밖의 비용요인이 인상됨으로 인하여 이를 반영하여야 하는 경우에는 그 반영된 금액은 실적범위 이내에 해당하는 것으로 간주한다.
 ② 제1항에 따라 집행된 예산은 해당 연도 예산이 성립되면 그 성립된 예산에 따라 집행된 것으로 본다.
- 제56조(세입·세출결산서 보고)** ① 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 한다.
 ② 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하여야 한다.



2. 관리비 등의 납부(부과·징수)

○ **입주자들의 관리비 납부 의무** 의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 합니다(법 제23조제1항).

○ **관리비의 내용** 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정합니다(법 제23조제2항).

👉 “관리비의 내용과 관련하여 대통령령으로 정하는 사항”은 본 장의 “I. 관리비 등의 의의”를 참조하시기 바랍니다.

○ **사용료 등** 관리주체는 입주자들이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자들을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있습니다(법 제23조제3항).

○ **수입 및 집행세부내용 통지** 영 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 통합하여 부과할 수 있으며, 통합하여 부과하는 경우 관리주체는 그 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자 또는 사용자에게 알려주어야 합니다(영 제23조제6항).

○ **관리규약준칙** 영 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등과 관련하여 다음 사항을 관리규약에 정하도록 하고 있습니다(영 제19조제1항 제12호, 제13호).

- 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차
- 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
- 참고로 서울시 관리규약준칙에서는 관리비 등의 부과·징수 등에 관한 사항을 다음과 같이 정하고 있습니다.

관리비 등의 부과·징수 등에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제63조~제70조

제63조(관리비의 세대별 부담액 산정방법) 관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 [별표 5]에 따른다.

제64조(사용료의 세대별 부담액 산정 및 고지 방법) ① 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정방법은 [별표 6]에 따른다.

- ② 입주자대표회의는 관리주체에게 같은 평형 세대의 관리비의 최대·최소 및 평균 관리비를 세대별 관리비 고지서에 표기하거나 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하도록 요구하여야 하며, 관리주체는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
- ③ 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제23조제3항 각 호에 따른 사용료는 [별표 7]에 따른다.
- ④ 관리주체는 사용료징수대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 관리비 고지서 배부 시 잉여금액 및 반환방법 등을 표기하고 당사자에게 즉시 반환하거나 다음 달 해당 사용료에서 차감하여야 한다.

제65조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법) ① 영 제31조제1항에 따른 “장기수선충당금의 요율”은 사용검사(사용승인)를 받은 날부터 1년이 경과한 날부터 적용해야 하는 장기수선충당금의 연차 구간별 적립 요율을 말한다.

(예시)

구간 ¹⁾	구간별 기간 ¹⁾	적립요율 ¹⁾ (%)	요율 지정 사유 ²⁾
1	0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.	25	100% / 구간수(4) = 25%
2	0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.	25	위와 같음
3	0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.	25	위와 같음
4	0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.	25	위와 같음
소계		100	

1) 구간 수, 구간별 기간, 적립요율은 단지 특성에 따라 변경이 가능하나, 장기수선충당금의 적절한 적립을 위하여 특정 구간에 요율이 편중되지 않도록 하여야 함

2) 해당 구간의 요율이 “100%/구간수”와 다른 경우, 해당 요율 지정 사유를 반드시 입력하여야 함

② 월간 세대별 장기수선충당금은 영 제31조제3항 및 [별표 9]의 장기수선충당금의 산정방법에 따라 산정한다.

③ 장기수선계획 및 제1항에 의한 적립요율에 따른 장기수선충당금 적립금액이 국토교통부장관이 고시하는 최소금액보다 적은 경우에는 고시에서 정한 금액을 적립하여야 한다.

제66조(관리비등의 산정기간 등) 관리비등의 산정기간은 매월 1일부터 마지막 날까지로 한다. 다만, 전기·수도·가스 등의 사용료는 징수권자의 약관 등에 따른다.



관리비 등의 부과·징수 등에 관한 사항 … 서울시 관리규약준칙 제63조~제70조

제67조(관리비등의 납부기한) ① 관리비등의 납부기한은 다음달 ○○일로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우에는 금융기관의 다음 첫 근무일까지로 한다.

② 관리주체는 전출하는 입주자등이 관리비등에 대한 정산을 요청하면 입주자등이 전출하는 날을 기준으로 다음과 같이 산정한다. 다만, 검침이 가능한 사용료(수도, 전기 등)는 검침계량에 따라 정산한다.

* 중간정산 = 전출 전 3개월 평균 관리비/당월 일수 × 당월 거주일수

③ 전출자는 관리비등을 전출하는 날까지 납부하는 것을 원칙으로 한다.

제68조(관리비등의 징수) ① 관리비등의 납부고지서는 동·호수 및 관리비등의 비목별 금액, 납부기한, 납부장소 등을 분명하게 적어 납기일 7일 전까지 입주자등에게 배부하여야 한다.

② 제1항의 납부고지서에는 관리비 및 사용료와 별도로 장기수선충당금을 구분하여 표시하여야 한다.

③ 제1항의 납부고지서에는 해당 공동주택 단지 내에서 발생한 잡수입 총액과 관리비 차감에 사용한 잡수입 총액, 이로 인해 차감된 세대별 관리비 인하액 등을 입주자등이 쉽게 알 수 있도록 납부고지서에 포함하여야 한다.

④ 관리비등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없다.

⑤ 관리비등의 납부는 체납된 관리비 등부터 먼저 납부하여야 한다.

제69조(관리비등의 연체료) 관리비등을 기한까지 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 [별표 8]의 연체요율에 따라 연체료를 부과한다.

제70조(관리책임 및 비용부담) ① 전유부분은 입주자등의 책임과 부담으로 관리한다.

② 관리주체는 공용부분을 관리하고, 그 관리에 필요한 비용은 영 제23조제1항, 제2항 및 제3항(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비등으로 부담한다.

○ **회계기준** 「공동주택 회계처리기준」은 관리비 등의 부과·징수와 관련하여 다음과 같이 정하고 있습니다.

회계기준 … 관리비 등의 부과·징수 관련 「공동주택 회계처리기준」

제18조(수입금의 징수) ① 관리주체가 관리비·사용료·장기수선충당금 등(이하 “관리비등”이라 한다)의 수입금을 징수할 때는 수입결의서에 따라 다음 각 호에 근거한 납입고지서를 발급하여야 한다.

1. 관리비부과명세서
2. 세대별 관리비조정명세서

회계기준 ... 관리비 등의 부과·징수 관련 「공동주택 회계처리기준」

- ② 수입금을 징수하는 때에는 고지금액 전액을 징수하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 장기 체납관리비 등 부득이한 사유로 분할 징수하는 경우 미수연체료, 미수관리비, 납부금의 순위로 징수하며, 민법 제476조에 따라 전용부분에 지정변제충당을 할 수 있다.
- ③ 입주자와 사용자(이하 “입주자등”이라 한다)가 요청한 경우에는 인터넷의 전자우편으로 납입고지서를 발부할 수 있다.

제19조(납입고지서의 변경금지) ① 납입고지서의 기록사항 중 금액은 수정하거나 삭제할 수 없다.
 ② 납입고지서의 발행 후 기록사항의 오류가 발견되었을 때는 지체 없이 변경된 납입고지서를 재발행하여야 한다.

제20조(장부정리) 관리비등의 수입금을 징수결정하고 납입고지서를 발급하였을 때에는 수입금징수부 및 그 밖의 필요한 장부에 부과명세 등을 기록하여 수입금 징수근거를 명백히 하여야 한다.

제21조(납입영수증의 보관) 수입금이 납입되었을 때에는 납입영수증 등의 관련 증빙서류를 보관하여야 한다.

제22조(수입금의 취급 및 기장) ① 모든 수입금은 지정 금융기관에서만 대행 수납하도록 한다.
 ② 회계담당자는 매일 수납된 수입금에 대하여 전산, 장부, 통장을 통해 확인하고 전표처리하여야 한다.

제23조(금전의 보관) ① 시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.
 ② 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 금고에 보관하여야 한다.

제24조(수입금의 관리) ① 관리주체는 관리비등을 지정 금융기관을 통해 수납 및 예치·보관하여야 한다. 이때 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다.
 ② 제1항의 예금통장은 회계담당자가 관리하되, 금고에 보관하여야 한다.



3. 관리비 등의 산정방법 (서울시 관리규약준칙을 중심으로)

○ **관리비 등의 세대별부담액 산정방법** 관리비 등의 세대별부담액 산정방법은 관리규약에 정하도록 하고 있습니다(영 제19조제1항제12호).

－ 관리규약으로 정하는 관리비등의 세대별부담액 산정방법을 서울시 관리규약준칙을 중심으로 살펴보면 다음 ‘가’ ~ ‘라’와 같습니다.

가. 관리비 산정방법

나. 사용료 산정방법

다. 공동시설물 이용료 및 2세대 이상 공동사용 시설의 보수비

라. 장기수선충당금 산정방법

가. 관리비 산정방법

○ **관리비 산정** 서울시 관리규약준칙의 경우, 관리비의 세대별 부담액 산정방법은 아래 [별표 5]에 따르고 있습니다(서울시 관리규약준칙 제63조).

서울시 관리규약준칙 [별표 5] 관리비의 세대별 부담액 산정방법

비목	세대별 부담액 산정방법
일반관리비	월간 실제 소요된 비용을 매월 주택공급면적에 따라 배분한다.
청소비	월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
경비비	
소독비	
승강기 유지비	월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 배분한다. (○층 이하 세대는 사용신청이 있는 경우에 한해 배분 대상에 포함한다) 다만, 용역 시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
난방비	중앙난방방식인 공동주택에 계량기가 설치된 경우에는 그 계측량에 따라 세대별 난방비를 산정한다. 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분한다. ※ 난방비 = 유류대(가스비) - 급탕비

비목	세대별 부담액 산정방법
급탕비	세대별로 사용량(㎡당)에 단가(원/㎡)(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.
지능형 홈네트워크 설비유지비	월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
수선유지비	월간 실제 소요된 비용을 매월 주택공급면적에 따라 배분한다.
위탁관리 수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 주택관리업자와 입주자대표회의와 체결한 매월 위탁관리수수료를 주택공급면적에 따라 배분한다.

〈비고〉 예비비는 영 제23조제1항의 비목에 한하여 예측할 수 없는 긴급사유 발생시 예산 미책정 및 예산이 부족한 경우에 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 한다.

제5장
관리비
회계운영

나. 사용료 산정방법

○ **공동사용료 산정방법** 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정방법은 [별표 6]에 따릅니다(서울시 관리규약준칙 제64조제1항).

서울시 관리규약준칙 [별표 6] 공동 사용료의 산정방법

비목	세대별 부담액 산정방법
공동 전기료	공용시설인 중앙난방방식 보일러, 급수펌프, 소방펌프, 가로등, 지하 주차장 및 관리사무소 등의 부대시설 및 복리시설에서 사용하는 전기료로 구성하며 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분한다. ※ 일반용, 산업용, 가로등 전기료를 구분하며, 승강기 전기료를 제외한다.
	동별로 구분하여(동별 계량기가 설치된 경우) 월간 실제 소요된 비용을 ○층 이하를 제외하고 ○○에 의하여 배분하되, ○층 이하 세대의 사용신청이 있을 경우 전기료 배분 대상에 포함한다.
공동수도료 공동난방비	월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분한다.



- **최대·최소 및 평균관리비 공개** 입주자대표회의는 관리주체에게 같은 평형 세대의 관리비의 최대·최소 및 평균 관리비를 세대별 관리비 고지서에 표기하거나 동별 게시판 등에 공개하도록 요구하여야 하며, 관리주체는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 합니다(서울시 관리규약준칙 제64조제2항).
- **개별사용료 산정방법** 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제23조제3항 각 호에 따른 사용료는 [별표 7]에 따릅니다(서울시 관리규약준칙 제64조제3항).
- **사용료 징수 잉여금의 처리** 관리주체는 사용료 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 즉시 반환하거나 다음 달 사용료에서 차감하여야 합니다(서울시 관리규약준칙 제64조제4항).

서울시 관리규약준칙 [별표 7] 사용료의 산정방법

비목		세대별 부담액 산정방법
세대 전기료	전기료	<p>관리주체가 전기요금을 입주자등으로부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 공동주택에 한하여, 월간 세대별 사용량을 한국전력공사의 전기공급 약관에 따라 산정한다.</p> <p>※ 관리주체는 “종합계약 또는 세대별계약(주택용 저압), 단일계약(주택용 고압)” 중에서 입주자등에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약하며, “세대별계약의 경우 한국전력공사에서 세대별 전기요금 등을 관리한다.</p> <p>－ 세대별 계약 후 다시 단일 또는 종합계약으로 변경을 희망할 경우, 한전이 부담한 총 공사비 중 전력량계 재검정일까지 남은기간에 해당하는 금액(잔여공사비)을 반환해야 한다.</p>
	(삭제)	단, TV수신료의 고지·징수는 준비기간에는 기존과 동일하게 청구할 수 있으며 분리납부에 대해서는 관련 기관의 안내에 따른다.
세대수도료		<p>월간 세대별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정한다. 다만, 단가 인정기준은 해당 수도공급자가 적용한 평균사용량으로 한다.</p> <p>※ 관리주체가 세대 수도료를 부과하는 경우로 한정한다.</p>
세대가스료		<p>월간 세대별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정한다.</p> <p>※ 관리주체가 세대 가스료를 부과하는 경우로 한정한다.</p>

비목		세대별 부담액 산정방법
지역난방	난방비	지역난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정한다. ※ 난방비 = 지역난방 열요금 - 급탕비
	급탕비	세대별 사용량(㎡당)에 단가(원/㎡)(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.
정화조오물수수료		용역대금을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 산정한다.
생활폐기물수수료		생활폐기물 수거업자와 계약한 세대별 수수료로 산정한다.
입주자대표회의 운영비		월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 산정한다.
건물보험료		규약 제72조 각 호에 따라 가입한 제보험료를 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 산정한다.
선거관리위원회 운영경비		월간 실제 소요된 비용을 매월 ○○에 따라 산정한다.
기타사항		<ul style="list-style-type: none"> - 주민공동시설, 인양기 등 공동시설물의 이용료는 입주자대표회의에서 정하는 부과기준에 따른다. - 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비는 실제로 소요된 보수비용을 부과한다.

○ **계량기 검침** 관리주체는 전기료, 수도료, 가스사용료, 난방비 및 급탕비 등의 적정한 산정을 위하여 전기, 수도, 가스, 난방 및 급탕 공급자(이하 이 조에서 공급자라 한다)와의 계약에 따라 계량기를 검침하여야 합니다(서울시 관리규약준칙 제90조).

계량기 검침 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제90조

- 제90조(계량기 검침 및 유지관리)** ① 관리주체는 영 제23조제1항 및 제3항에서 규정한 전기료, 수도료, 가스사용료, 난방비와 급탕비의 적정한 산정을 위하여, 전기, 수도, 가스, 난방 및 급탕 공급자(이하 이 조에서 공급자라 한다)와의 계약에 따라 계량기를 검침하여야 한다.
- ② 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 「계량에 관한 법률 시행령」 제21조에 따른 계량기 검정의 유효기간 만료 전에 계량기를 재검정 받거나 검정받은 계량기로 교체하여야 하며, 배터리 내장형 계량기를 사용하는 경우 봉인을 훼손하지 않고는 배터리 교체가 가능하지 않은 계량기를 사용하여야 한다.
- ③ 관리주체는 계량기 검침 과정 등에서 타 세대에 비해 사용량이 현저히 적거나 많을 경우 계량기의 고장여부를 확인하여야 하며 고장이 발견된 경우, 공급자에게 통보하여 조치하



계량기 검침 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제90조

도록 하거나, 공급자와의 계약에 따라 하자보수기간 중에는 사업주체에게, 하자보수기간 이후에는 「계량에 관한 법률」 제7조에 따라 등록된 계량기 수리업자에게 의뢰하여 즉시 수리하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만 검정봉인을 훼손하지 않고 배터리교체를 하는 경우에는 관리주체가 직접 할 수 있다. 이 경우 관리주체 명의의 봉인 스티커 부착 등 계량기 임의조작 방지를 위한 조치를 하여야 한다.

- ④ 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 계량기 재검정·교체·수리에 비용이 소요될 경우, 수선 유지비 또는 장기수선계획에 따른 장기수선충당금을 사용한다. 다만 계량기의 훼손 등이 입주자등의 고의나 과실로 발생한 경우에는 그 비용을 입주자등에게 부담시킬 수 있다.
- ⑤ 관리주체는 공급자와의 계약에 따라 계량기고장 등으로 인한 사용량은 최근 3개월 평균 값, 전년 동월 검침값 또는 해당동의 동일면적 평균값 등 합리적인 방법으로 적정하게 산정하여야 한다.
- ⑥ 입주자등은 관리주체나 공급자의 검침에 협조하여야 하며 사용량을 줄이기 위하여 계량기를 변조하거나 임의로 조작하여서는 아니 된다. 관리주체는 입주자등이 계량기를 임의로 조작하여 정상적인 기능에 지장을 초래하거나 계량기의 검침값 조작이 확인되는 경우에는 입주자대표회의 의결을 받아 할증하여 부과할 수 있다.
- ⑦ 3개월 이상 수도, 가스, 난방, 급탕 사용량이 없는 세대(난방, 급탕의 경우 5~10월 제외한다.)의 경우 관리주체는 입주자등의 입회하에 계량기 고장여부를 확인하여야 하며 입주자등은 이에 응하여야 한다.

○ **건물보험 가입** 관리주체는 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험에 가입하고 그 보험료를 입주자등으로부터 매월 부과·징수하여야 합니다(영 제23조제3항제7호, 서울시 관리규약준칙 제99조).

보험료 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제99조

제99조(보험료 등) 관리주체는 영 제25조제1항제1호나목에 따라 해당 공동주택에서 발생 가능한 안전사고로 인한 이용자들의 피해보상을 위하여 다음 각 호의 보험 등을 가입하여야 한다.

1. 화재보험: 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」 제5조 또는 「재난 및 안전관리 기본법」 제76조의2에서 정하는 기준 이상
2. 시설물 사고보험: 주민공동이용시설(어린이놀이시설, 주민운동시설, 키즈카페, 도서관 등)
3. 그 밖에 재해 및 재난에 따른 안전사고에 대한 보험

다. 공동시설물 이용료 및 2세대 이상 공동사용 시설의 보수비

- 공동시설물 이용료 및 2세대 이상 공동사용 시설의 보수비의 부과액 산정방법과 관련, 관리규약준칙에서 정하고 있는 사항은 다음과 같습니다.

서울시 관리규약준칙 [별표 7] 이용료 및 시설보수비의 부과기준

비목	세대별 부담액 산정방법
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> - 주민공동시설, 인양기 등 공동시설물의 이용료는 입주자대표회의에서 정하는 부과기준에 따르며 관리규약으로 정하는 경우에는 그에 따른다. - 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비는 실제로 소요된 보수 비용을 부과한다.

라. 장기수선충당금 적립액 산정방법

- ☞ 장기수선충당금 적립과 관련하여 보다 상세한 설명은 “제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금”을 참조하시기 바랍니다.

- **장기수선계획에 따라 적립** 관리주체는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 해당 주택 소유자로부터 징수하여 적립하여야 합니다(법 제30조제1항).
- 장기수선계획을 수립하는 자는 장기수선계획의 수립기준(규칙 [별표 1])에 따라 장기수선계획을 수립하여야 합니다(영 제30조, 규칙 제7조제1항).
 - 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정합니다(영 제31조제4항 전단).



장기수선계획의 수립기준(요약) ... 규칙 [별표 1]

제1호~제6호 : 수선항목별 수선방법 및 수선시기 등(공사종별 수선방법, 수선주기, 수선을 등)

제1호 건물외부	
제2호 건물내부	
제3호 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	→ 장기수선계획기간 중의 수선비총액 산출
제4호 급수·가스·배수 및 환기설비	
제5호 난방 및 급탕설비	
제6호 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	

- **최소 적립금액의 기준** 국토교통부장관이 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 합니다(영 제31조제4항 후단).
- **장기수선충당금의 적립요율** 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(영 제31조제1항, 영 제19조제1항제14호).

제5장 관리비 및 회계운영

Ⅲ. 관리비 등의 보관·공개 및 결산



1. 관리비 등의 보관

- **관리비 등의 예치** 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되 장기수선충당금은 별도 계좌로 예치·관리하여야 합니다(영 제23조제7항, 규칙 제6조의2).

〈관리비 등을 예치·관리할 수 있는 금융기관〉

금융기관	근거규정
1. 「은행법」에 따른 은행 2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행 3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행 4. 「보험업법」에 따른 보험회사 5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관	영 제23조제7항
1. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회 및 농협은행 2. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회 3. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회 4. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 및 새마을금고중앙회 5. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회 6. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사 7. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서	규칙 제6조의2

- **예치계좌 인장 등록** 관리비 등을 예치하는 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있습니다(영 제23조제7항).

- **금전의 보관** 시재금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없습니다.

- 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 금고에 보관하여야 합니다(회계처리기준 제23조).



2. 관리비 등의 내역 및 회계서류 공개 등

가. 관리비 등의 내역 공개

- **관리비 등의 명세 공개** 관리주체는 입주자등에게 부과한 관리비 등의 명세(전기료·수도료·가스사용료·난방비·급탕비는 그 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다)과 법 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 합니다(법 제23조제4항, 영 제23조제8항).
- － 의무관리대상이 아닌 공동주택 중 50세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 함) 이상인 공동주택의 관리인은 영 제23조제10항 각 호의 관리비 등의 내역을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(공동주택관리정보시스템은 생략 가능)에 다음 달 말일까지 공개하여야 합니다(법 제23조제5항, 영 제23조제9항, 제10항).
- **과태료** 법 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제5호)
- **인터넷 공개·개별 통지** 관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 합니다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니합니다(영 제28조제2항).

관리주체가 공개하거나 개별통지하여야 하는 자료 … 영 제28조제2항

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과명세(제23조제1항부터 제4항까지의 관리비, 사용료 및 이용료 등에 대한 항목별 산출명세를 말한다) 및 연체 내용
3. 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항

법 제23조 개정

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

- ⑤ 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 관리비 등의 내역을 제4항의 공개방법에 따라 공개하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 세대 수 미만의 공동주택 관리인은 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다. 〈신설 2019. 4. 23., 2023. 10. 24.〉
- ⑥ 지방자치단체의 장은 제4항에 따라 공동주택관리정보시스템에 공개된 관리비 등의 적정성을 확인하기 위하여 필요한 경우 관리비 등의 내역에 대한 점검을 대통령령으로 정하는 기관 또는 법인으로 하여금 수행하게 할 수 있다. 〈신설 2023. 10. 24.〉
- ⑦ 지방자치단체의 장은 제6항에 따른 점검 결과에 따라 관리비 등의 내역이 부적정하다고 판단되는 경우 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게 개선을 권고할 수 있다. 〈신설 2023. 10. 24.〉
- ⑧ 제6항에 따른 점검의 내용·방법·절차 및 제7항에 따른 개선 권고 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 〈신설 2023. 10. 24.〉

[시행일: 2024. 4. 25.] 제23조제6항부터 제8항까지

[시행일: 2024. 10. 25.] 제23조제5항

나. 회계서류의 작성·보관 및 공개 등

- 회계서류의 작성·보관 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 합니다. 이



경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있습니다(법 제27조제1항).

회계장부의 종류 ... 공동주택 회계처리기준 제10조

1. 현금출납장
2. 총계정원장, 계정별원장
3. 관리비부과명세서
4. 세대별 관리비조정명세서
5. 물품관리대장(공구·기구대장, 비품대장, 저장품관리대장)
6. 그 밖의 지출증빙자료

○ **회계서류의 열람** 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 입주자등이 상기 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보(☞ 아래 표)의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다(법 제27조제3항).

— 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 합니다(법 제27조제3항 단서).

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

입주자등의 열람요구에 응해야 하는 자료 ... 법 제27조제3항, 영 제28조제1항

장부(관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성한 것) 장부의 증빙서류	법 제27조제3항
관리비등의 사업계획 및 예산안 사업실적서 및 결산서	영 제28조제1항

○ **벌칙 및 과태료** 법 제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제99조제1호의3)

- 법 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제8호)

관리주체의 보관대상 자료의 종류 및 열람방법 등 ... 서울시 관리규약준칙 제91조

제91조(자료의 보존 및 열람·공개 등) ① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같다. 자료의 보존기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도에 따라서 정하되, 제1호부터 제10호는 영구보존 하여야 하며, 제11호부터 제19호의 보존기간은 최소 5년 이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다.

1. 이 관리규약 및 하위규정
 2. 장기수선계획서
 3. 안전관리계획서
 4. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 시설장비의 명세
 5. 공사도면 및 준공도면
 6. 안전점검 결과 보고서
 7. 교체 및 보수 등에 따른 사진정보
 8. 감리보고서(사업주체가 공동주택 시공 중 촬영한 동영상을 인수한 경우 해당 동영상 포함)
 9. 시설물의 교체 및 유지보수 등의 이력(시설공사 전·후의 도면 및 공사 사진을 포함한다)
 10. 사업주체의 공용부문에 관한 하자보수 이력
 11. 입주자대표회의 회의록, 녹음·녹화물, 회의 참석자 전원의 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서와 선거관리위원회 회의록
 12. 사업비를 지원받는 공동체 활성화 단체의 사업실적 및 결과보고서
 13. 관리비, 사용료, 장기수선충당금 및 잡수입 등의 부과징수·사용·보관 및 예치 현황 및 이에 관한 회계서류
 14. 세대별 관리비예치금의 내역
 15. 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 입찰 참여 업체의 제출서류일체, 적격심사제 운영 관련 서류(회의록, 적격심사평가표), 재계약관련 서류(사업수행실적평가표, 입주자등의 의견청취서))
 16. 입주자등의 민원처리기록부(전화, 방문, 서면 민원 포함한다)
 17. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비 사용명세
 18. 입주자등으로부터 받은 동의서 및 관련 서류
 19. 그 밖에 관리업무에 필요한 서류
- ② 입주자등은 관리주체에게 법 제27조 및 영 제28조의 서류를 단일 건씩 열람하거나 복사를 서면으로 요구하는 경우, 관리주체는 법 제27조제3항 각 호의 정보가 포함된 경우 해당 정보를 식별하지 못하도록 조치한 후, 다음 각 호에 따라 비용을 청구할 수 있다. 단, 통합정보마당에 공개된 자료는 열람·복사 대상에서 제외하며, 관리주체는 입주자등이 통합정보마당에서 해당 자료를 확인할 수 있도록 안내하여야 한다.



관리주체의 보관대상 자료의 종류 및 열람방법 등 ... 서울시 관리규약준칙 제91조

1. 법 제27조제3항 각 호의 정보 제외 비용: 실소요 비용
2. 자료 열람
 - 가. 방법: 즉시 해당 자료 열람(반출 금지)
 - 나. 비용: 없음
3. 복사
 - 가. 복사를 요구한 날로부터 1일(관리사무소 근무일 기준) 이내 해당 자료 수량 파악 및 복사 수수료 알림(장당 흑백은 ○원, 칼라는 ○원)
 - 나. 수수료를 납부한 날부터 5일(관리사무소 근무일 기준) 이내 복사본 제공
- ③ 관리주체는 다음 각 호의 자료를 영 제28조에 따라 공동주택 관련 시스템에 공개하거나 입주자등에게 개별통지 하여야 하며, 변경사항이 발생하면 변경 후 5일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 위와 같은 방법으로 공개하여야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 사생활 침해의 우려가 있는 것은 식별하지 못하도록 조치 후 공개하여야 한다.
 1. 입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 포함한 회의록(동별 대표자에게 배포하는 회의자료를 포함한다)
 2. 관리비등의 부과명세(관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출명세, 장기수선충당금의 산출명세와 그 적립금, 그 밖에 회계자료 등)
 3. 이 관리규약 및 하위규정, 장기수선계획 및 안전관리계획의 현황
 4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
 5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
 6. 선거관리위원회의 위촉 및 구성에 관한 사항
 7. 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항
 8. 주택관리업자 및 사업자 선정과 관련한 입찰공고 내용, 선정결과 내용, 계약을 체결하는 경우 그 계약서(「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별 정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 식별하지 못하도록 조치 후 공개) 등
 9. 법 제26조제3항의 회계감사 결과
 10. 영 제26조의 사업계획서 및 예산안, 사업실적서 및 결산서
- ④ 법 제93조제7항에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보받은 관리주체는 10일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 그 내용을 7일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다. 이 경우 게시판에는 통보받은 일자, 통보한 기관 및 관계 부서, 주요 내용 및 조치사항 등을 요약하여 공개할 수 있다.
- ⑤ 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체는 「공동주택관리법」 또는 「주택법」, 「건축법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 위반과 관련하여 행정처분 또는 벌금 등 불이익 확정처분을 받은 경우 입주자등이 그 사실을 알 수 있도록 처분내용을 제4항의 절차에 따라 공개하여야 한다.
- ⑥ 제2항제2호에 따른 복사비용의 수입은 잡수입으로 처리한다.

다. 회계서류의 작성 방법

- **작성방법** 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 국토교통부장관이 정하여 고시합니다(영 제27조제2항, 국토교통부고시-제667호(2017.10.10)).
- 관리주체의 회계 업무(예산 수립·집행, 회계서류 작성, 재무제표 작성, 결산 실시 등)는 「공동주택 회계처리기준」을 준수하여 처리합니다.

3. 결산서의 작성

- **결산서의 작성** 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 합니다(영 제26조제3항).
- **결산서의 종류** 「공동주택 회계처리기준」은 △재무상태표, △운영성과표, △이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), △주석을 재무제표라 하며, 여기에 △세입·세출결산서를 포함하여 결산서로 규정하고 있습니다(공동주택 회계처리기준 제41조제1항).
- 공동주택 회계처리기준은 재무제표 및 세입·세출결산서를 [별지 서식]으로 제시하고 있습니다.

〈결산서의 종류〉

구분	결산서 종류	설명	비고
재무제표	1. 재무상태표	특정시점의 공동주택 관리사무소의 자산과 부채의 명세 및 상호관계 등 재무상태를 나타내는 재무제표 자산·부채 및 순자산으로 구분하여 표시	회계처리기준 별지 제1호서식
	2. 운영성과표	일정 기간 동안 발생한 모든 수익과 비용을 보고하는 재무제표	별지 제2호서식
	3. 이익잉여금처분계산서 (또는 결손금처리계산서)	이익잉여금 또는 결손금의 처분·처리 사항을 명확히 보고하기 위한 재무제표 이익잉여금의 처분은 단지 특성을 반영하여 관리규약을 통해 개별적으로 정함	별지 제3호서식



구분	결산서 종류	설명	비고
	4. 주식	1. 단지 개요 2. 관리비용 배부기준 3. 재무제표 작성 시 적용한 회계처리기준 및 관리외손익의 인식기준 4. 주요 보험 가입 명세 5. 주요 계약 체결 명세 6. 주요 계정 부속명세 7. 주요 총당금 및 주요 적립금 등 사용 명세 8. 일반관리비 명세 9. 3개월 이상 연체된 미납관리비의 연체 월별 금액(입주자들의 기본권 침해의 우려가 있는 내용은 제외) 10. 계류 중인 중요한 소송사건	회계처리기준 제49조제1항 주식 기재사항
재무제표 외 결산서	5. 세입·세출결산서	각 세입·세출항목별 예산액의 변동과 예·결산 금액의 차이를 확인할 수 있는 결산서	별지 제5·7호서식

○ **결산의 승인** 관리주체가 제출한 결산서는 입주자대표회의의 승인을 받아야 하며, 이는 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제7호).

○ **세입·세출결산서 보고** 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 세입·세출 결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하고, 입주자대표회의는 이를 분석한 결과를 입주자들에게 공시하여야 합니다(회계처리기준 제56조).

회계기준 ... 결산서의 작성 관련 「공동주택 회계처리기준」

제41조(결산) ① 관리주체는 영 제26조제3항에 따라 다음 각 호의 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주식
5. 세입·세출결산서

② 결산은 해당 연도의 회계처리 상태를 명확히 파악할 수 있도록 명료하게 하여야 한다.

③ 결산은 회계연도 말을 기준으로 실시하고 재무제표는 매월 작성한다.

회계기준 … 결산서의 작성 관련 「공동주택 회계처리기준」

- ④ 미확정채권은 귀속의 사유가 확정되지 않는 한 계상하지 않고 미확정채무는 면책의 사유가 확정되지 않는 한 계상하여야 한다.

제42조(결산서의 보관) ① 제41조에 따라 결산을 수행할 경우, 작성된 결산서는 출력하여 편철하고 관리사무소장의 도장을 찍은 후 보관하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 결산서를 보관할 경우 제29조의 예금잔액증명서 원본을 함께 첨부하여 보관하도록 한다.

제43조(재무제표의 작성) ① 관리주체는 영 제27조제1항에 따라 다음의 재무제표를 작성하여야 한다.

1. 재무상태표
 2. 운영성과표
 3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
 4. 주식
- ② 재무제표는 이해하기 쉽도록 간단하고 명료하게 표시하여야 하며, 이 기준에 예시된 별지 제1호부터 제7호까지의 서식 중 별지 제1호부터 제3호까지의 서식을 참조하여 작성한다. 다만, 예시된 명칭보다 내용을 잘 나타내는 계정과목명이 있을 경우에는 그 계정과목명을 사용할 수 있다.
- ③ 재무제표상의 각 항목은 총액에 따라 적는 것을 원칙으로 하고, 각 항목의 금액을 상계함으로써 그 전부 또는 일부를 재무제표에서 제외하여서는 아니된다.
- ④ 재무제표의 기간별 비교가능성을 높이기 위하여 전기 재무제표의 계량정보를 당기와 비교하는 형식으로 표시하여야 한다.
- ⑤ 회계연도 중 계정이 재분류되어 비교가능성이 저하될 것으로 판단되는 항목은 별도로 표시하거나 주석에 기록하여 그 정보를 알 수 있게 하여야 한다. 다만, 금액적으로 중요하지 않은 내용은 표시하지 않을 수 있다.

제44조(재무상태표) ① 재무상태표는 특정시점의 공동주택 관리사무소의 자산과 부채의 명세 및 상호관계 등 재무상태를 나타내는 재무제표로서 자산·부채 및 순자산으로 구분하여 표시한다.

- ② 자산은 유동자산과 비유동자산으로 구분하되, 회계연도 종료 후 1년 이내에 현금화되거나 실현될 것으로 예상되면 유동자산으로, 그 밖의 경우는 비유동자산으로 구분한다.
- ③ 부채는 유동부채와 비유동부채로 구분하되, 회계연도 종료 후 1년 이내에 상환 등을 통하여 소멸할 것으로 예상되면 유동부채로, 그 밖의 경우는 비유동부채로 구분한다.
- ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고 장기수선충당예치금, 장기수선충당금 등 사용 시기를 특정할 수 없는 자산과 부채는 비유동자산과 비유동부채로 구분한다.
- ⑤ 순자산은 제 적립금과 미처분 이익잉여금으로 구분한다.



회계기준 ... 결산서의 작성 관련 「공동주택 회계처리기준」

제45조(운영성과표) 운영성과표는 회계기간 동안 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공하거나 부대활동을 수행하기 위해 지출한 비용과 이를 위해 입주자등 및 제3자로부터 회수한 수익을 적정하게 표시하여야 한다.

제46조(관리손익) ① 관리손익은 관리수익에서 관리비용을 차감한 금액으로 한다.

- ② 관리수익은 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등에 대한 고지를 통하여 입주자등에게 부과한 수익으로 한다.
- ③ 관리비용은 관리주체가 공동주택관리서비스를 제공함으로써 발생한 비용으로 영 제23조제1항의 관리비, 같은 조 제2항의 장기수선충당금, 같은 조 제3항의 사용료 등의 합계액을 의미하며, 운영성과표상 공용관리비, 개별사용료 등으로 구분하여 표시한다.
- ④ 제3항의 장기수선비는 관리주체가 법 제30조제1항에 따라 해당 주택의 소유자에게 부과하는 금액을 의미한다.

제47조(관리외손익) ① 당기순이익은 관리손익에 관리외수익을 가산하고 관리외비용을 차감한 금액으로 한다.

- ② 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말하며, 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시한다.
- ③ 관리외비용은 입주자등에게 부과하지 않는 비용으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 비용을 말한다.

제48조(이익잉여금처분계산서) 이익잉여금처분계산서는 이익잉여금의 처리사항을 다음 각 호와 같이 구분하여 표시한다.

1. 미처분이익잉여금
2. 이익잉여금이입액
3. 이익잉여금처분액
4. 차기이월이익잉여금

제49조(주석) ① 다음 각 호의 사항을 주석으로 기재한다.

1. 단지 개요
 - 가. 아파트 소재지
 - 나. 사용검사일
 - 다. 관리면적
 - 라. 난방방식
 - 마. 관리방식

회계기준 … 결산서의 작성 관련 「공동주택 회계처리기준」

- 바. 관리대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등)
 - 사. 주요 부대시설 및 복리시설 현황
 - 2. 관리비용 배부기준
 - 3. 재무제표 작성 시 적용한 회계처리기준 및 관리외손익의 인식기준
 - 4. 주요 보험 가입 명세
 - 5. 주요 계약 체결 명세
 - 6. 주요 계정 부속명세
 - 가. 제예금
 - 나. 유형자산
 - 다. 미지급금(미지급비용)
 - 라. 예수금
 - 마. 관리비에치금
 - 바. 그 밖의 주요 계정
 - 7. 주요 충당금 및 주요 적립금 등 사용 명세
 - 8. 일반관리비 명세
 - 9. 3개월 이상 연체된 미납관리비의 연체월별 금액(입주자들의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 내용은 제외한다)
 - 10. 계류 중인 중요한 소송사건
- ② 일반관리비 세부명세를 운영성과표에 일반관리비의 하위계정으로 표시한 경우에는 제1항제8호의 일반관리비 명세는 주석으로 기록하지 않을 수 있다.



제5장 관리비 및 회계운영

IV. 관리비 등의 집행



1. 관리비 등의 용도 외 사용금지

- 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 안 됩니다(법 제90조제3항).
 - － 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제2항제9호)
 - － 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 합니다(법 제53조제1항제8호).

2. 관리비 등의 집행 방법

- 예산 범위 내 지출 지출원인행위는 배정된 예산의 범위에서 하여야 합니다(회계처리기준 제26조제1항).
- 지출원인행위결의서 지출원인행위를 할 때는 「지출원인행위결의서」를 작성 하여야 합니다(회계처리기준 제26조제2항).
 - － 다만, 지출원인행위결의서를 작성하기 곤란한 경우에는 내부결재 문서로 갈음할 수 있습니다.

○ **지출원인행위결의서의 생략** 비용예산 중 다음 각 호의 경비는 지출원인행위 결의서 작성을 생략할 수 있습니다(회계처리기준 제26조제3항).

1. 공공요금, 제세공과
2. 인건비, 여비
3. 그 밖의 정례적인 확정 경비

지출원인행위결의서

- 작성일자 : 20X1. 11. 8.
- 작성부서 : 기 계 실
- 작성 자 : X X X
- 내용
 - 예상금액 : 3,000,000원
 - 집행사유 : 기계실 XXX부품(₩500,000X6개) 교체
 - 붙임 : 사진 및 견적서. 끝.

결재	담당	과장	소장

K 아파트 관리사무소

제5장
관리비
회계운영

Q&A

Q. 공동주택 관리 현장에서 적용되고 있는 내부 회계서류인 지출결의서 등의 결재·확인 시에 관리사무소장 외 추가적으로 입주자대표회의 회장의 날인이 필요한지?

A. 공동주택관리법령에 관리주체의 업무 집행 결재와 관련된 특별한 규정은 없습니다. 다만, 관리주체의 업무로 공용부분의 유지·보수 등이나 경비·청소, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등을 규정하고 있고(법 제63조제1항) 이러한 관리주체(또는 실무적으로 수행하는 관리사무소장)의 업무는 그 관리주체(관리사무소장)의 책임 하에 수행하는 것이 타당할 것이며, 해당 업무에 대한 “최종권한의 성격”을 가진 결재권은 해당 관리주체(관리사무소장)가 가지는 것이 타당할 것입니다(다만, 최종 권한의 성격을 가지지는 않으나 필요한 경우(예를 들어 입주자대표회의에서 의결한 내용대로 집행이 되는지를 확인) 협조 또는 확인 정도의 결재는 단지 형편에 따라 가능할 수도 있을 것임).

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2013.12.31〉



○ **사업자 선정 기준** 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 합니다(법 제25조).

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것
2. 그 밖에 입찰의 방법 등 **대통령령으로 정하는 방식**을 따를 것(시행령 제25조 등)

☞ 시행령 제25조는 상기 **사업자 선정 기준**과 관련하여 국토교통부장관이 정하여 고시하도록 하고 있습니다. 관련 고시 사항인 「**주택관리업자 및 사업자 선정지침**」에 대한 보다 상세한 내용은 “제6장 주택관리업자 및 사업자 선정”을 참조하십시오.

〈「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 상 선정방식의 구분〉

선정방법	입찰의 방법 (선정지침 제4조)	낙찰의 방법 (선정지침 제7조)	비고 (선정지침)
경쟁입찰 (원칙)	일반경쟁입찰 제한경쟁입찰 지명경쟁입찰	<div> <div> <div>적격심사제</div> <div>최저낙찰제</div> <div>최고낙찰제</div> </div> </div>	<div> <div>[별표1] 입찰의 종류 및 방법</div> <div>[별표7] 주택관리업자 및 사업자 선정방법</div> </div>
수의회약 (예외)	(없음)	(없음)	[별표2] 수의회약의 대상

○ **장기수선계획에 따른 보수·교체 및 개량** 장기수선계획에 따른 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량은 입주자대표회의 의결사항입니다(영 제14조 제2항제10호).

☞ 장기수선충당금 적립액의 집행과 관련한 보다 상세한 설명은 “제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금”의 “Ⅵ. 장기수선계획의 이행 및 장기수선충당금의 집행”을 참조하시기 바랍니다.

3. 관리비 등의 집행 관련 관리규약준칙 및 회계처리기준

관리비 등의 집행 및 공개 … 서울시 관리규약준칙 제60조, 제61조

- 제60조(관리비 및 사용료 등의 집행 및 공개)** ① 관리주체는 영 제26조제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인받은 예산에 따라 관리비등을 집행한다.
- ② 영 제23조제3항 각 호에 따른 전기·수도 등의 사용료 등은 금융기관에서 자동이체하여 납부하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입주자대표회의의 운영비 및 선거관리위원회 운영 경비 등 예산으로 정하는 비목은 제1항에 따른다.
- ③ 관리주체는 관리비등의 월별 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 자료를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다. 단, 법 제27조제3항제1호 및 제2호에 의한 정보는 제외한다.

- 제61조(장기수선충당금의 집행 및 공개)** ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 [별지 제6호서식]에 따라 작성하여 매년 3월말까지 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.

회계기준 … 관리비등의 집행 관련 「공동주택 회계처리기준」

- 제25조(지출의 원칙)** 지출은 물품 또는 용역 공급자 명의를 금융기관 계좌로 지급하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그렇지 않다.
1. 여비 및 교통비를 지출하는 경우
 2. 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우
 3. 신용 카드 또는 직불·체크 카드로 지출하는 경우

- 제26조(지출원인행위)** ① 지출원인행위는 배정된 예산의 범위에서 하여야 한다.
- ② 지출원인행위를 할 때는 지출원인행위결의서를 작성하여야 한다. 다만, 지출원인행위결의서를 작성하기 곤란한 경우에는 내부결재 문서로서 이를 갈음할 수 있다.
- ③ 비용예산 중 다음 각 호의 경비는 지출원인행위결의서 작성을 생략할 수 있다.
1. 공공요금, 제세공과
 2. 인건비, 여비
 3. 그 밖의 정례적인 확정 경비
- ④ 지출원인행위자는 계약의 해제, 계약금액의 변경 등으로 인하여 그 지출원인행위의 금액을 취소하거나 증액 또는 감액 조정을 하고자 할 때에는 당초의 지출원인행위를 소급하여 취소 또는 바르게 고치지 않고, 따로 지출원인행위 취소결의서 또는 지출원인행위 증



회계기준 ... 관리비등의 집행 관련 「공동주택 회계처리기준」

감결의서를 작성하여야 한다.

제27조(지출원인행위 관계서류의 제출 및 심사) ① 지출원인 행위자는 지출원인행위가 끝나면 지출원인행위 관계서류를 지출담당자에게 제출하여야 한다.

② 지출담당자는 지출원인행위자로부터 지출원인 관계서류를 받았을 때 이를 검토하여야 한다.

③ 제2항의 검토결과가 부적당한 때에는 관계서류를 지출원인행위자에게 반환하여 바르게 고치도록 요구하여야 한다.

제28조(지출에 대한 감사) 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

제29조(예금잔고 관리) 관리사무소장과 감사는 매월 말일을 기준으로 다음달 초에 지정 금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계 장부와 대조하여야 한다.

제5장 관리비 및 회계운영

V. 관리비에치금



공동주택 관리에 소요되는 비용은 통상 먼저 지출한 후 입주자들에게 관리비를 부과하여 다음 달에 징수하게 되므로, 관리비등을 징수할 때까지 발생하는 관리 및 운영 비용으로 사용하기 위해 미리 징수하는 금액을 말합니다.

- **관리비에치금의 징수** 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비로서 관리비에치금을 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있습니다(법 제24조제1항, 영 제24조).

*** 사업주체의 관리비에치금 징수 ...** 사업주체는 입주예정자의 과반수 입주 시 까지 공동주택을 직접 관리하는 경우 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 따라 관리비에치금을 징수할 수 있습니다(영 제24조). 사업주체는 관리업무를 관리주체에게 인계할 때 관리비에치금의 명세를 인계하여야 합니다(영 제10조제4항)

- **반환 의무** 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우 징수한 관리비에치금을 반환하여야 하고, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비에치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있습니다(법 제24조제2항)
- **관리규약** 관리비에치금의 관리 및 운용방법을 관리규약에 정하여야 합니다(영 제19조제1항제11호).

관리비에치금 ... 법 제24조

- 제24조(관리비에치금)** ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다.
- ② 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 제1항에 따라 징수한 관리비에치금을 반환하여야 한다. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비에치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있다.



제5장 관리비 및 회계운영

VI. 잡수입의 취득 및 사용



1. 잡수입의 의의

○ **공동주택관리법** 잡수입은 재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말합니다(영 제23조제8항).

○ **공동주택 회계처리기준** 관리외수익은 관리수익 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로, 복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익과 경상적이고 반복적으로 발생하는 이자수익 등을 말합니다(회계처리기준 제47조제2항).

* 「공동주택관리 회계처리기준」에서 잡수입을 “관리외수익”으로 지칭

2. 잡수입의 구분

○ **잡수입의 구분** 잡수입은 그 취득에 기여한 주체에 따라서 입주자가 적립에 기여한 수익, 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 수익으로 구분하여 표시합니다(회계처리기준 제47조제2항).

- **입주자기여분 잡수입** ... 수입의 취득에 입주자가 기여한 잡수입을 말합니다.
- **공동기여분 잡수입** ... 수입의 취득에 입주자와 사용자가 공동으로 기여한 잡수입을 말합니다.

〈잡수입의 성격별 구분(※예시임)〉

잡수입 성격 기여 구분	복리시설의 운영, 자치활동 등을 통하여 발생하는 수익	경상적이고 반복적으로 발생하는 수익
입주자기여수익	중계기임대수입 어린이집임대수입 등	장기수선충당예치금이자수입 하자보수충당예치금이자수입 기타의입주자기여수입 등



잡수입의 집행 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제62조

제62조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개) ① 영 제25조제1항제1호나목에 따른 잡수입(총 수입금액에서 노무인력 지원비용 등 관련 부대지출을 차감한 순액을 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다.

② 제1항의 잡수입 중 다음 각 호의 사항은 입주자가 적립에 기여한 것으로 보아 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하되, 입주자대표회의 의결 후 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 경우, 공용부분에 대한 하자조사, 하자보수청구, 하자보수보증금 청구 및 하자소송의 비용으로 적립하거나 지출할 수 있다. 단, 제2호의 경우 제84조제7항에 따라 임대료 수입의 100분의 50 이상을 어린이집 수선에 우선지출 하거나 어린이집 수선을 위하여 적립한다.

1. 중계기 설치에서 발생한 잡수입
2. 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 등 잡수입
3. 장기수선충당금을 사용한 공사 및 하자보수 관련 공사 공용부분의 보수로 인하여 발생한 폐기물 등의 매각 잡수입
4. 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 것이 명백한 잡수입

③ 제2항 각 호를 제외한 잡수입은 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입으로 간주하며, 제4항 및 제5항에 따라 사용한다. 다만, 주민공동시설에서 발생한 잡수입은 제5항의 절차를 준용하여 주민공동시설의 유지보수(장기수선계획에 따른 장기수선충당금 사용 항목은 제외한다)를 위한 적립금으로 적립할 수 있다.

④ 관리주체는 제3항에 따른 잡수입 중 각 개별 세대가 적립에 기여한 정도를 정량적으로 측정하여 기록·관리할 수 있는 잡수입(재활용품 매각 등)의 경우에, 입주자대표회의 의결을 거쳐 기타 잡수입과는 별도로 해당 잡수입을 세대별 기여도에 따라 차등을 두어 관리비 차감에 사용할 수 있다.

⑤ 관리주체는 제3항에 따른 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입은 영 제26조에 따라 편성된 잡수입 예산액의 100분의 40 범위 내에서 다음 각 호의 비용을 우선 지출할 수 있으며, 잡수입을 지출하는 경우 입주자대표회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 공동체활성화 단체 지원비용
2. 주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 경로잔치 등) : 연간 ○만원
3. 투표 참여 촉진 비용(온라인투표 등)
4. 소송비용(단, 입주자등의 전체이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익 계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 받은 경우에 한정한다.)
5. 기부금, 불우이웃돕기성금, 수재의연금 등
6. 제95조제2항에 따른 제 비용
7. 기계 환기장치 미세먼지 필터 구입 비용

⑥ 제5항제4호의 소송비용을 지원받은 자가 최종적으로 공동주택 관련 법령 및 관리규약 위반에 따른 불법행위로 유죄판결(민사소송의 경우 고의 또는 과실이 인정되어 패소한 경우)을 받은 경우, 지원받은 금액은 반환하여야 한다.

잡수입의 집행 관련 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제62조

- ⑦ 관리주체는 「공동주택회계처리기준」 제41조 규정에 따라 이익잉여금 처분계산서를 작성할 때, 제4항 및 제5항에 따라 우선 지출 후 남은 금액은 다음 각 호와 같이 처분하고 영 제14조에 따라 입주자대표회의의 승인을 받는다.
 1. 우선 지출 후 남은 금액의 100분의 〇〇 이상을 다음 회계연도 관리비로 차감할 목적으로 별도 적립한다.
 2. 우선 지출 후 남은 금액에서 제1호에 따라 적립한 나머지 금액은 예비비로 적립한다.
- ⑧ 예비비는 영 제23조제1항에서 규정한 관리비 비목에 한하여 예측할 수 없는 긴급사유 발생 시 예산 미책정 및 예산이 부족한 경우에 사용하되, 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과명세서에 별도로 기재하고 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
- ⑨ 관리주체는 잡수입의 발생현황, 사용명세 및 잔액을 다음 달 말일까지 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 하며 그에 따른 영수증 및 증빙자료를 5년간 관리 보관하여야 한다.
- ⑩ 관리주체는 영 제26조에 따라 수립하는 사업계획서 및 예산안에 이 조 제3항 후단에 따른 주민공동시설의 유지보수계획 및 이 조 제7항제1호에 따라 적립한 적립금의 차감계획을 반영하여야 한다.
- ⑪ 혼합주택단지의 경우 분양주택단지와 임대주택단지 간의 잡수입 배분 방식은 제18조제5항에 따른 협약서로 정하며, 분양주택단지 분의 잡수입은 이 조 제2항부터 제5항까지와 제7항에 따라 적립 및 지출한다.

4. 잡수입의 명세 공개

- **잡수입의 명세 공개** 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 그 명세를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하며, 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개하여야 합니다(영 제23조제8항).
- **과태료** 법 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제5호)



법 제23조 개정

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

- ⑤ 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 관리비 등의 내역을 제4항의 공개방법에 따라 공개하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 세대 수 미만의 공동주택 관리인은 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23., 2023. 10. 24.>
- ⑥ 지방자치단체의 장은 제4항에 따라 공동주택관리정보시스템에 공개된 관리비 등의 적정성을 확인하기 위하여 필요한 경우 관리비 등의 내역에 대한 점검을 대통령령으로 정하는 기관 또는 법인으로 하여금 수행하게 할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>
- ⑦ 지방자치단체의 장은 제6항에 따른 점검 결과에 따라 관리비 등의 내역이 부적정하다고 판단되는 경우 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게 개선을 권고할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>
- ⑧ 제6항에 따른 점검의 내용·방법·절차 및 제7항에 따른 개선 권고 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설 2023. 10. 24.>

[시행일: 2024. 4. 25.] 제23조제6항부터 제8항까지

[시행일: 2024. 10. 25.] 제23조제5항

5. 접수입 회계서류의 작성 및 공개

- 회계서류의 작성·보관 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 합니다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있습니다(법 제27조제1항).

회계장부의 종류 ... 공동주택 회계처리기준 제10조

1. 현금출납장
2. 총계정원장, 계정별원장
3. 관리비부과명세서
4. 세대별 관리비조정명세서
5. 물품관리대장(공구·기구대장, 비품대장, 저장품관리대장)
6. 그 밖의 지출증빙자료

○ **회계서류의 열람** 관리주체는 입주자등이 상기 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보(☞ 아래 표)의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다(법 제27조제3항).

— 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 합니다(법 제27조제3항 단서).

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

입주자등의 열람요구에 응해야 하는 자료

<ul style="list-style-type: none"> • 장부 • 장부의 증빙서류 	법 제27조제3항
<ul style="list-style-type: none"> • 관리비등의 사업계획 및 예산안 • 사업실적서 및 결산서 	영 제28조제1항

○ **벌칙 및 과태료** 법 제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제99조제1호의3)

— 법 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자는 500만원 이하의 과태료를 부과함(법 제102조제3항제8호).



VII. 회계감사



1. 회계감사

- **회계감사를 받아야 할 의무** 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 절에서 “감사인”이라 함)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다(법 제26조 제1항 본문).

공동주택 외부회계감사의 감사인 ... 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제2조제7호

가. 「공인회계사법」 제23조에 따른 회계법인

나. 「공인회계사법」 제41조에 따라 설립된 한국공인회계사회에 총리령으로 정하는 바에 따라 등록을 한 감사반

- 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니합니다(법 제26조제1항 단서).
- 또한, 300세대 미만인 공동주택으로서 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 △입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우, △입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 합니다(법 제26조제2항).

※ 법 제26조 및 영 제27조제1항 시행 예정 개정 내용(p.294)

- **회계감사보고서의 승인(입주자대표회의)** 관리주체가 제출한 회계감사보고서는 입주자대표회의의 승인을 받아야 하며, 이는 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제6호).
- **회계처리기준 및 회계감사기준** 재무제표를 작성하는 기준은 「공동주택관리 회계처리기준」에 따르며, 회계감사는 공동주택 회계의 특수성을 고려하여 한국공인회계사회가 정하고 국토교통부장관의 승인을 받아 제정된 「회계감사기준」에 따라 실시됩니다(영 제27조제2항~제5항).

2. 회계감사 절차 등

- **회계감사인 선정** 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정합니다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감사인을 선정하여야 합니다(법 제 26조제4항).
- **회계감사 실시** 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표[재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서), 주식]에 대하여 회계감사를 받아야 합니다(영 제27조제1항).
- **감사보고서 제출(감사인 → 관리주체)** 감사인은 관리주체가 회계감사를 받은 날부터 1개월 이내에 관리주체에게 감사보고서를 제출하여야 합니다(영 제 27조제6항).
 - 입주자대표회의는 감사인에게 감사보고서에 대한 설명을 하여 줄 것을 요청할 수 있습니다(영 제27조제7항).
- **결과보고(관리주체 → 입주자대표회의)·공개** 관리주체는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 합니다(법 제26조제3항).
- **관할 지자체 제출(감사인 → 관할 지자체)** 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하고 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 합니다(법 제26조제6항).
- **회계감사 거부·방해 등 금지** 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 됩니다(법 제26조제5항)



1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

○ **벌칙** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다(법 제99조제1호 및 제1호의2).

- － 제26조제1항 및 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
- － 제26조제5항을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자

법 제99조 개정

제99조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2017. 3. 21., 2021. 8. 10., 2022. 6. 10.>

1. 제26조제1항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
- 1의2. 이하 생략

[시행일: 2024.1.1.]

○ **과태료** 법 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자, 법 제26조제6항을 위반하여 회계감사 결과를 제출 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 제출 또는 공개한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제6호, 제6호의2)

○ **회계감사 절차 및 고려사항** 공동주택회계감사기준 제5조에 따른 공동주택 관리에 대한 감사절차 및 고려사항은 다음과 같습니다.

회계감사 절차 및 고려사항 ... 공동주택회계감사기준 제5조

제5조(공동주택관리에 대한 감사절차 등의 예시) 감사인은 제4조의 일반적 감사절차에 대해 관리주체의 개별 업무상황과 전문가적 판단에 따라 이를 수행하되, 내부통제의 평가 및 실증절차와 관련하여서는 다음 사항들을 적절하게 고려한다.

- ① 다음과 같이 관리주체의 내부통제에 대하여 이해한다. (각 공동주택의 관리규약 참고)
 - 입주자 대표회의 또는 내부감사의 감시기능
 - 관리비의 입금관리, 계약 등에 따른 현금의 집행, 예금통장의 관리, 운영수익의 관리 등

회계감사 절차 및 고려사항 ... 공동주택회계감사기준 제5조

현금과 관련된 업무의 승인 및 통제절차

- 관리비 배부·부과·징수 등에 대한 승인 및 통제절차
- 공동주택의 수선, 물품구입, 공사 등 주요 계약의 승인, 검수, 대금지급 등과 관련된 통제 절차
- 거래의 증빙서류나 장부의 문서화 정도
- 자산이나 서류에 대한 접근, 인감사용 등과 관련된 통제절차
- 독립적이고 주기적인 대조, 비교, 조정 등 내부검증절차
- 내부통제의 적절한 운영과 효과성을 확인할 수 있는 관리주체의 그 밖의 절차

② 회계기록 및 관리운영에 관하여는 다음의 사항에 대해 감사절차를 수행한다. (각 공동주택의 관리규약 참고)

- 모든 수입은 누락 없이 계상되고 있는지 여부 및 수익·비용의 계상과 자산·부채의 증감변동은 그 원인이 되는 사실의 발생일 또는 실현일을 기준으로 적절한 기간에 귀속되는지 여부
- 장기수선충당금에서 지출할 비용 중 관리비로 부과된 금액이 있는지 여부와 이 경우 관리비로 부과되는 것이 합리적인지 여부 (예: 선금금, 선금비용 계정 등의 검토)
- 관리비의 배부기준과 배부방법은 관리규약의 규정에 따라 합리적으로 적용되고 있는지 여부 및 전기·수도·가스 등의 사용료 및 건물 전체의 보험료에 대한 입주자들의 사용과 공통부분의 배부는 적정한지 여부 및 입주자들의 사용분은 적정하게 징수 또는 납부되고 있는지 여부
- 인양기·승강기 등의 사용료 및 관리비연체료의 부과방법 및 징수절차는 적정하게 이루어지고 있는지 여부 및 관련 장부의 기록은 적절히 행하여지고 있는지 여부
- 수입금은 적절히 수납, 예치, 관리되고 있는지 여부 및 관련 장부의 기록은 적절히 행하여지고 있는지 여부
- 장기수선충당금은 관리규약의 규정에 따라 적정하게 징수되어 지정금융기관에 예치되고 있는지 여부
- 그 밖의 충당금, 적립금 및 유휴자금은 적절히 징수, 예치, 관리되고 있는지 여부
- 주요 자산(예: 재고자산, 유형자산 등)의 취득·처분·관리는 관련 규정에 따라 적절하게 이루어지는지 여부, 관련 회계서류에 올바르게 기록되는지 여부 및 그 관리대장은 적절하게 작성·유지되고 있는지 여부
- 관리주체가 행하는 중요한 계약행위는 관련규정에 따라 이루어지고 있는지 여부 및 이에 대한 감사의 입회 여부
- 지출결의서, 청구서, 납입고지서, 계약서 등 증빙서류의 금액란이 수정되었는지 여부

③ 공동주택관리법령과 관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토에 대하여는 다음과 같은 절차를 수행한다. (공동주택관리법령 및 각 공동주택의 관리규약 참고)

- 수입·지출업무의 담당자가 여러가지 계약업무를 겸직하고 있는지 여부에 대해 검토
- 회계업무의 인계나 인수는 적절히 이루어지고 있는지 여부에 대해 검토
- 회계관계 직원 등의 고의 또는 과실로 인한 손해에 대하여 합당한 변상책임을 이행하고



회계감사 절차 및 고려사항 ... 공동주택회계감사기준 제5조

있는지 여부에 대해 검토

- 회계관계 직원 등에 대한 재정보증 등의 절차는 적절히 이루어지고 있는지 여부에 대해 검토
- 직원의 직인사용에 대한 내부규정은 적절하며, 같은 규정에 의하여 관리, 사용되고 있는지 여부에 대해 검토
- 현금 및 수표장의 보관상태 및 관리는 적정히 이루어지고, 적정한 규모의 현금이 보유하고 있으며, 초과액은 즉시 예입되는지 여부에 대해 검토
- 보통예금으로 관리하고 있는 다액의 금액은 이자수익과 같은 자금관리의 목적을 위하여 적절하게 다른 예금으로 전환되고 있는지 여부에 대해 검토 (저축성예금 등)
- 주기적으로 관리주체가 지정금융기관으로부터 예금잔액증명을 발급 받아 관계장부와 대조하는지 여부에 대해 검토
- 채고자산의 관리 및 채고조사는 적절히 이루어지고 있는지 여부에 대해 검토
- 장부 및 지출에 관한 증빙서 등에 대한 내부감사는 적절히 행하여지고 있는지 여부에 대해 검토
- 예산의 관리절차 (전용, 이월, 경정 등)는 규정에 따라 실시되고 있는지 여부에 대해 검토
- 예산집행에 대한 실적보고 및 결과의 통지는 적시에 행하여지고 있는지 여부에 대해 검토
- 수익사업에 대한 납세가 적절히 이루어지고 있는지 여부에 대해 검토

○ **회계감사의견** 감사의견은 관리주체가 작성한 재무제표가 공동주택회계처리기준에 따라 작성되었는지에 대한 감사인의 의견입니다. 감사의견에는 적정의견, 한정의견, 부적정의견, 의견거절이 있습니다.

〈감사의견의 종류〉

감사의견	내용
적정의견	적정의견은 재무제표가 공동주택회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 적절하게 표시되었다고 판단하였을 경우 표명
한정의견	감사인과 관리주체간의 의견불일치(회계처리기준과의 불일치)나 감사범위의 제한에 따른 의견이 중요하므로 적정의견을 표명할 수는 없지만 부적정의견을 표명하거나 감사의견 표명을 거절하여야 할 정도로는 중요하지 않거나 전반적이지 않은 경우 한정의견을 표명
부적정의견	감사인과 관리주체간의 의견불일치(회계처리기준의 위배)로 인한 영향이 매우 중요하고 전반적이어서 한정의견으로는 재무제표의 오도나 불완전성을 나타내기에 부적절하다고 판단했을 경우 부적정의견을 표명
의견거절	감사범위 제한의 영향이 매우 중요하고 전반적이어서 충분하고 적합한 감사증거를 획득할 수 없었고, 이로 인해 재무제표에 대한 감사의견을 표명할 수 없는 경우 의견거절을 표명

- **검토결과** 한편, 감사의견과는 별도로 공동주택회계감사기준 별표2에 따르면 관리주체가 공동주택관리법령 또는 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정에 위반되는 사항으로서 중요하다고 판단되는 사실을 발견하는 경우 감사보고서에 ‘공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한 회계 관련 규정의 준수에 대한 검토결과’를 첨부할 수 있습니다. 공동주택회계감사기준 별표2에 따른 검토결과 양식은 다음과 같습니다.

〈첨부서류〉

공동주택관리법령 및 공동주택관리규약에서 정한
회계 관련 규정 준수와 관련된 중요한 발견사항

- (1) 입주자 대표회의 운영비 관련 사항(예시)
(그 내역을 기술한다. 이하, 이와 동일함)
- (2) 관리비의 산정, 부과, 징수, 예치, 사용 및 관리 관련 사항(예시)
- (3) 관리비 미납세대에 대한 가산금 부과 및 조치 관련 사항(예시)
- (4) 장기수선충당금의 관리 및 사용 관련 사항(예시)
- (5) XX 시설공사계약의 체결 및 대금집행 관련 사항(예시)
- (6) 잡수입의 징수와 사용 관련 사항(예시)
- (7) 기타 사항(예시)
 - ① 수입·지출을 담당하는 직원과 수입·지출원인행위(또는 회계기록관리)를 담당하는 직원을 겸직시키고 있습니다. 이와 같은 직무분리의 미실시는 중요한 회계업무 별도 업무를 분장하여 내부통제를 하도록 하는 공동주택관리규약에 비추어 잘못 처리함(예시)
 - ②



법 제26조 개정 내용(2024. 1. 1. 시행)

제26조(회계감사) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다. <개정 2017. 10. 31., 2022. 6. 10.>

1. 300세대 이상인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도
2. 300세대 미만인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도

② 삭제 <2022. 6. 10.>

③ 관리주체는 제1항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. <개정 2019. 4. 23., 2022. 6. 10.>

④ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감사인을 선정하여야 한다. <개정 2019. 4. 23., 2022. 6. 10.>

⑤ 제1항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. <개정 2022. 6. 10.>

1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위

⑥ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하고 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다. <신설 2017. 3. 21., 2019. 4. 23., 2022. 6. 10.>

⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따라 서면동의를 받으려는 경우에는 회계감사를 받지 아니할 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 동의서에 기재하여야 한다. <신설 2022. 6. 10.>

⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동의서를 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관하여야 한다. <신설 2022. 6. 10.>

[시행일: 2024. 1. 1.] 제26조

영 제27조 개정 내용(2024. 1. 1. 시행)

제27조(관리주체에 대한 회계감사 등) ① 법 제26조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다. <개정 2022. 12. 9.>

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주석(註釋)

② 이하 종전과 같음

[시행일: 2024. 1. 1.] 제27조제1항



제5장 관리비 및 회계운영

VIII. 공동주택 세무업무 개요



아래의 내용은 공동주택 세무업무와 관련된 일반사항을 기술한 것으로 과세관청의 해석과 다를 수 있으므로 세무업무 수행 시 반드시 과세관청 또는 관련 전문가와 상의하시기 바랍니다.

1. 부가가치세

- **부가가치세 신고** 사업자등록증을 발급받은 단지는 반기마다 부가가치세 신고서를 작성하여 신고·납부하여야 하며, 매출·매입처별세금계산서합계표, 매출·매입처별계산서합계표를 제출(사업자인 경우 상기 합계표를 분기마다 제출)하여야 합니다.

〈부가가치세 신고기한〉

과세기간	1기 (1.1~6.30)		2기 (7.1~12.31)	
신고기한	예정신고 (4.25)	확정신고 (7.25)	예정신고 (10.25)	확정신고 (익년 1.25)

- **가산세** 매출처별세금계산서합계표 불성실가산세, 신고불성실가산세(무신고, 과소신고, 초과환급신고), 납부불성실가산세(미달납부, 초과환급) 등

가. 잡수입에 대한 부가가치세

- **잡수입에 대한 부가가치세** 공동주택에서 발생하는 과세대상 잡수입과 관련해서는 공급 시 세금계산서를 발행하고, 분기별로 신고·납부합니다.
 - 예를 들면, 알뜰시장, 광고료, 재활용품 수입, 승강기 수입, 주차수익, 헬스장사용수익 등에 대한 과세 여부를 다음과 같은 사례 등을 참고하여 판단합니다.

Q&A


Q. 입주민의 아파트 승강기 사용료에 대한 부가가치세 과세여부

A. 집합건물의 구분소유자들이 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조의 규정에 의하여 관리단을 구성하여 자치적으로 집합건물을 관리하고 그 관리에 실지 소요된 비용만을 각 입주자들에게 분배하여 징수하는 경우에는 부가가치세가 과세되지 아니하는 것이나,

동 관리단이 동 법률의 규정에 의한 집합건물의 유지관리에 관한 업무 이외의 다른 업무(예 : 주차장운영 등)도 함께 일임받아 사업자의 지위에서 사업상 독립적으로 관리용역을 제공하고 그 대가를 받는 것으로 볼 수 있는 경우에는 그러하지 아니함.

〈부가가치세법 - 2469, 1998.11.02〉

Q. 아파트 내에 광고물을 부착하도록 하고 광고주로부터 대가를 받는 경우에는 부가가치세를 납부할 의무

A. 영리목적의 유무에 불구하고 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자는 부가가치세법 제2조 규정에 의하여 부가가치세를 납부할 의무가 있는 것이며, 아파트 의결기구인 입주자대표회의에서 아파트 내에 광고물을 부착하도록 하고 광고주로부터 대가를 받는 경우에는 부가가치세를 납부할 의무가 있는 것임.

〈부가가치세법 - 373, 2013.04.30〉

Q. 아파트의 옥상에 통신 중계기를 설치하도록 하고 사용료를 받는 경우

A. 고유번호를 부여받은 아파트 입주자대표회의가 이동통신회사에게 그 아파트의 옥상에 통신 중계기를 설치하도록 하고 사용료를 받는 경우, 그 아파트 입주자대표회의는 「부가가치세법」 제2조의 규정에 의한 사업자에 해당하므로 같은 법 제5조의 규정에 의하여 사업자등록을 하여야 하는 것임

〈부가가치세법 - 643, 2009.05.07〉

Q. 1가구당 1차량을 초과하는 세대 등에 대하여 주차장 이용료를 부과하는 경우 부가가치세 과세대상인지 여부

A. 공동주택의 입주자대표회의 등이 단지 내 주차장을 운영·관리하면서 입주자들만이 배타적으로 사용하도록 하고 주차대수가 1차량을 초과하는 세대에 대하여 실비상당액의 주차장 이용료를 받는 경우 「부가가치세법」 제3조에 따른 부가가치세 납세의 의무가 없는 것입니다.

다만, 입주자들로부터 주차장 관리에 관한 사항을 포괄적으로 위임받아 자기 책임과 계산으로 주차장 이용용역을 제공하고 그 대가를 받는 경우에는 「부가가치세법」 제11조에 따라 부가가치세가 과세되는 것입니다.

〈국세청 법령해석과 - 670(2017.3.9.)〉



- 부동산 임대용역을 공급하고 일부를 보증금으로 받은 경우도 과세대상이며, 공동주택의 부대·복리시설은 임대사업을 할 수 없는 것이나, 실질적으로 위탁하여 임대료 등을 징수하고 있다면 과세대상입니다.
- * 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따른 관리규약에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의가 제공하는 공동주택 어린이집의 임대 용역에 대하여는 부가가치세가 면제됨(부가가치세법 제26조제1항제13호)

나. 관리용역 등에 대한 부가가치세

- **관리용역 등에 대한 부가가치세** 관리주체, 경비업자, 청소업자 등은 일반관리용역·경비용역·청소용역을 제공하고 해당 용역을 제공받는 **입주자등**으로부터 부가가치세를 징수하여 관할 세무서에 납부하여야 합니다. 그러나 국민 주거비 부담 완화와 민생 안정을 위해 국민주택규모 이하 공동주택 등의 일반관리용역·경비용역 및 청소용역에 대하여 부가가치세를 면제하고 있습니다.
- 85㎡(국민주택규모) 이하 공동주택에 공급하는 일반관리용역·경비용역 및 청소용역 → 영구면제(조세특례제한법 제106조제1항제4호의3)
- 다음 각 목의 주택에 공급하는 일반관리용역·경비용역 및 청소용역
 - 가. 수도권권을 제외한 도시지역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조제1호)이 아닌 읍 또는 면 지역의 주택
 - 나. 가목 외의 주택으로서 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 135제곱미터 이하인 주택
 - 2025.12.31까지 면제(조세특례제한법 제106조제1항제4호의2)
- 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 135㎡ 초과인 대형공동주택에 공급하는 일반관리용역·경비용역 및 청소용역
 - 과세('15.01.01부터 과세전환 됨). 단, 수도권권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면지역의 주택은 2025.12.31까지 면제

부가가치세 면제 ...

부가가치세법 제26조제1항제13호, 조세특례제한법 제106조제1항제4호의2, 제4호의3

〈부가가치세법〉

제26조(재화 또는 용역의 공급에 대한 면세) ① 다음 각 호의 재화 또는 용역의 공급에 대하여는 부가가치세를 면제한다.

13. 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따른 관리규약에 따라 같은 법 제2조제1항제10호에 따른 관리주체 또는 같은 법 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의가 제공하는 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설인 공동주택 어린이집의 임대 용역

〈조세특례제한법〉

제106조(부가가치세의 면제 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재화 또는 용역의 공급에 대해서는 부가가치세를 면제한다. 이 경우 (중략) 제4호의2는 2025년 12월 31일까지 공급한 것에만 적용한다.

- 4의2. 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체(같은 호 가목은 제외한다. 이하 이 조에서 “관리주체”라 한다), 「경비업법」 제4조제1항에 따라 경비업의 허가를 받은 법인(이하 이 조에서 “경비업자”라 한다) 또는 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따라 건물위생관리업의 신고를 한 자(이하 이 조에서 “청소업자”라 한다)가 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택 중 국민주택을 제외한 주택으로서 다음 각 목의 주택에 공급하는 대통령령으로 정하는 일반관리용역·경비용역 및 청소용역

가. 수도권을 제외한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역의 주택

나. 가목 외의 주택으로서 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 135제곱미터 이하인 주택

- 4의3. 관리주체, 경비업자 또는 청소업자가 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택 중 국민주택에 공급하는 대통령령으로 정하는 일반관리용역·경비용역 및 청소용역



2. 법인세

○ **과세대상** 법인세법 상 과세사업(각 사업연도의 소득¹⁾, 청산소득 등)에 대하여 과세합니다.

- 법인세 신고 ... 각 사업연도 종료일이 속하는 달의 3개월 이내에 해당 사업연도 소득금액에 대한 법인세의 과세표준과 세액을 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 합니다.
- 법인세는 6개월을 중간예납기간으로 하여 2월 이내에 중간예납을 해야 합니다(8.31까지).
- 각 사업연도 소득금액이 없거나 결손금이 있는 경우에도 신고기한까지 과세표준을 신고해야 합니다.
- 법인지방소득세(법인세 납세의무가 있는 법인이 관할 지방자치단체에 납부하는 지방세)는 각 사업연도 종료일로부터 4개월 이내에 신고하여야 합니다(4.30까지).

○ **중간예납** 중간예납이란 공동주택단지의 조세부담을 분산하고 균형적인 세수 확보를 위해 납부할 법인세의 일부를 중간에 납부하는 제도입니다.

- 전년도 법인세의 절반을 납부하거나(원칙), 상반기 영업실적을 중간 결산하여 실적 기준으로 납부하는 방법 중 선택할 수 있습니다.
- 12월 결산법인의 경우 8월 31일까지 신고·납부해야 합니다.
- 납부할 중간예납세액이 1천만원을 초과할 경우, 1개월(중소기업은 2개월) 이내 납부 조건으로 분납이 가능합니다.

○ **가산세** 무신고가산세, 과소신고가산세, 납부불성실가산세, 환급불성실가산세 등

1) 각 사업연도의 소득 ... 한 과세기간의 과세표준계산의 기준이 되는 법인세법 상의 개념. 그 사업연도에 속하는 익금(益金)의 총액에서 그 사업연도에 속하는 손금(損金)의 총액을 공제한 금액을 말함. 실무적으로는 기업회계상 당기순이익을 기초로 세법에 따라 세무조정하여 계산함.

IX. 공동주택 회계처리기준 별지서식



[별지 제1호서식]

재무상태표

제00(당)기 : 20 년 12월 31일 현재

제00(전)기 : 20 년 12월 31일 현재

000아파트 관리사무소 (단위 : 원)

과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금	액	금	액
자산				
I.유동자산		0		0
1.당좌자산		0		0
1)현금	0		0	
2)예금	0		0	
3)미수관리비	0		0	
4)미부과관리비	0		0	
5)선급비용	0		0	
6)미수수익	0		0	
7)미수금	0		0	
8)가지금금	0		0	
9)부가가치세대금금	0		0	
10)선납법인세	0		0	
11)선납지방소득세	0		0	
12)기타당좌자산	0		0	
2.재고자산		0		0
1)연료성유류	0		0	
2)소비성공구	0		0	
3)수선용자재	0		0	
4)재고약품	0		0	
5)기타재고자산	0		0	
II.비유동자산		0		0
1.투자자산		0		0
1)장기수선충당예치금	0		0	
2)퇴직급여충당예치금	0		0	
3)하자보수충당예치금	0		0	

제5장
관리비
회계운영
별지



0000아파트 관리사무소		(단위 : 원)		
과 목	제00(당)기		제00(전)기	
	금 액		금 액	
4)기타의예치금	0		0	
5)기타투자자산	0		0	
2.유형자산		0		0
1)토지	0		0	
2)건물	0		0	
건물감가상각누계액	(0)		(0)	
3)구축물	0		0	
구축물감가상각누계액	(0)		(0)	
4)기계장치	0		0	
기계장치감가상각누계액	(0)		(0)	
5)비품	0		0	
비품감가상각누계액	(0)		(0)	
6)차량운반구	0		0	
차량운반구감가상각누계액	(0)		(0)	
7)기타유형자산	0		0	
기타유형자산감가상각누계액	(0)		(0)	
3.기타비유동자산		0		0
1)전신전화가입권	0		0	
2)임차보증금	0		0	
3)기타의비유동자산	0		0	
자산 계		0		0
부채				
I.유동부채		0		0
1.미지급금	0		0	
2.미지급비용	0		0	
3.예수금	0		0	
4.부가가치세예수금	0		0	
5.중간관리비예수금	0		0	
6.선수수익	0		0	
7.선수금	0		0	
8.선수수도료	0		0	
9.선수전기료	0		0	
10.선수난방비	0		0	
11.단기보증금	0		0	
12.가수금	0		0	
13.수선충당금	0		0	
14.연차수당충당금	0		0	

000아파트 관리사무소		(단위 : 원)	
과 목	제00(당)기	제00(전)기	
	금 액	금 액	
15.기타유동부채	0	0	
Ⅱ.비유동부채	0		0
1.관리비에치금	0	0	
2.퇴직급여충당부채	0	0	
3.하차보수충당부채	0	0	
4.장기수선충당금	0	0	
5.임대보증금	0	0	
6.기타비유동부채	0	0	
부채 계	0		0
순자산			
Ⅰ.적립금	0		0
1.예비비적립금	0	0	
2.공동체활성화단체지원적립금	0	0	
3.기타적립금	0	0	
Ⅱ.미처분이익잉여금	0		0
1.전기이월이익잉여금	0	0	
2.당기순이익	0	0	
순자산 계	0		0
부채와순자산 계	0		0



[별지 제2호서식]

운영성과표

제00(당기) : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

제00(전기) : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
I. 관리수익		0		0
1. 관리비수익		0		0
2. 상가관리비수익		0		0
II. 관리비용		0		0
1. 공용관리비		0		0
1) 일반관리비		0		0
(1) 인건비		0		0
급여	0		0	
제수당	0		0	
상여금	0		0	
퇴직금	0		0	
산재보험료	0		0	
고용보험료	0		0	
국민연금	0		0	
건강보험료	0		0	
식대 등 복리후생비	0		0	
(2) 제사무비		0		0
일반사무용품비	0		0	
도서인쇄비	0		0	
여비교통비	0		0	
(3) 제세공과금		0		0
공과금 중 전기료	0		0	
통신비	0		0	
우편료	0		0	

0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
제세공과금 등	0		0	
(4)피복비		0		0
피복비	0		0	
(5)교육훈련비		0		0
교육훈련비	0		0	
(6)차량유지비		0		0
연료비	0		0	
수리비	0		0	
보험료	0		0	
기타차량유지비	0		0	
(7)그밖의 부대비용		0		0
관리용품구입비	0		0	
유형자산감가상각비	0		0	
전문가자문비 등	0		0	
잡비	0		0	
2)청소비		0		0
청소비	0		0	
3)경비비		0		0
경비비	0		0	
4)소독비		0		0
소독비	0		0	
5)승강기유지비		0		0
승강기유지비	0		0	
6)지능형홈네트워크설비유지비		0		0
지능형홈네트워크설비유지비	0		0	
7)수선유지비		0		0
수선비	0		0	
시설유지비	0		0	
안전점검비	0		0	



0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
재해예방비	0		0	
8)위탁관리수수료		0		0
위탁관리수수료	0		0	
2.개별사용료		0		0
1)난방비		0		0
난방비	0		0	
2)급탕비		0		0
급탕비	0		0	
3)가스사용료		0		0
가스사용료	0		0	
4)전기료		0		0
전기료	0		0	
5)수도료		0		0
수도료	0		0	
6)정화조오물수수료		0		0
정화조오물수수료	0		0	
7)생활폐기물수수료		0		0
생활폐기물수수료	0		0	
8)입주자대표회의 운영비		0		0
입주자대표회의 운영비	0		0	
9)건물보험료		0		0
건물보험료	0		0	
10)선거관리위원회 운영비		0		0
선거관리위원회 운영비	0		0	
3.장기수선충당금		0		0
장기수선비	0		0	
Ⅲ.관리손익		0		0
Ⅳ.관리외수익		0		

0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
1.입주자기여수익		0		0
중계기임대수입	0		0	
어린이집임대수입	0		0	
장기수선충당예치금이자수입	0		0	
하자보수충당예치금이자수입	0		0	
기타의임주자기여수입	0		0	
2.공동기여수익		0		0
주차수입	0		0	
승강기수입	0		0	
운동시설사용수입	0		0	
독서실사용수입	0		0	
재활용품수입	0		0	
알뜰시장수입	0		0	
광고수입	0		0	
검침수입	0		0	
이자수입	0		0	
연체료수입	0		0	
부과차익	0		0	
공동주택지원금수익	0		0	
고용안정사업수익	0		0	
기타의공동기여수익	0		0	
V.관리외비용		0		0
1.총당금전입이자비용		0		0
총당금전입이자비용	0		0	
2.시설운영비용		0		0
승강기운영비	0		0	
주차장운영비	0		0	
독서실운영비	0		0	

제5장

관리비
회계운영



0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
3.알뜰시장비용		0		0
알뜰시장비용	0		0	
4.재활용품비용		0		0
재활용품비용	0		0	
5.검침비용		0		0
검침비용	0		0	
6.공동주택지원금비용		0		0
공동주택지원금비용	0		0	
7.고용안정사업비용		0		0
고용안정사업비용	0		0	
8.부과차손		0		0
부과차손	0		0	
9.자치활동비		0		0
자치활동비	0		0	
10.차감관리비		0		0
경비비	0		0	
청소비	0		0	
11.기타의관리외비용		0		0
기타의관리외비용	0		0	
VI.당기순이익		0		0

[별지 제3호서식]

이익잉여금처분계산서

제00(당기) : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지
처분확정일 : 20 년 00월 00일
제00(전기) : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지
처분확정일 : 20 년 00월 00일

0000아파트 관리사무소 (단위 : 원)

과 목	제00(당기)		제00(전기)	
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금		0		0
전기이월이익잉여금	0		0	
당기순이익	0		0	
II. 이익잉여금 이입액		0		0
기타 적립금	0		0	
합계(I + II)		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
예비비적립금	0		0	
공동체활성화단체지원적립금	0		0	
장기수선충당금	0		0	
기타적립금	0		0	
IV. 차기이월이익잉여금(I + II - III)		0		0

제5장
관리비
회계운영



[별지 제4호서식]

세입예산서

제00(당기) : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

(예산승인일: 20 년 00월 00일)

0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

구 분	예산액		전년도예산액		비교증감		증감율	
I. 관리수익		0		0		0		%
1. 관리비수익	0		0		0		%	
2. 상가관리비수익	0		0		0		%	
II. 관리외수익		0		0		0		%
1. 이자수입	0		0		0		%	
2. 중계기임대수입	0		0		0		%	
3. 어린이집임대수입	0		0		0		%	
4. 주차수입	0		0		0		%	
5. 승강기수입	0		0		0		%	
6. 운동시설사용수입	0		0		0		%	
7. 독서실사용수입	0		0		0		%	
8. 재활용품수입	0		0		0		%	
9. 알뜰시장수입	0		0		0		%	
10. 광고수입	0		0		0		%	
11. 검침수입	0		0		0		%	
12. 연체료수입	0		0		0		%	
13. 기타	0		0		0		%	
III. 세입합계		0		0		0		%

[별지 제5호서식]

세입결산서

제00(당)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

구 분	당초예산		예산액		증감		결산액		차이액
I. 관리수익		0		0		0		0	0
1. 관리비수익	0		0		0		0		0
2. 상가관리비수익	0		0		0		0		0
II. 관리외수익		0		0		0		0	0
1. 이자수입	0		0		0		0		0
2. 중계기임대수입	0		0		0		0		0
3. 어린이집임대수입	0		0		0		0		0
4. 주차수입	0		0		0		0		0
5. 승강기수입	0		0		0		0		0
6. 운동시설사용수입	0		0		0		0		0
7. 독서실사용수입	0		0		0		0		0
8. 재활용품수입	0		0		0		0		0
9. 알뜰시장수입	0		0		0		0		0
10. 광고수입	0		0		0		0		0
11. 검침수입	0		0		0		0		0
12. 연체료수입	0		0		0		0		0
13. 기타	0		0		0		0		0
III. 세입합계		0		0		0		0	0



[별지 제6호서식]

세출예산서

제00(당)기 : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

(예산승인일: 20 년 00월 00일)

0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	예산액	전년도예산액	비교증감	증감율
I.관리비용	0	0	0	%
1.공용관리비	0	0	0	%
1)일반관리비	0	0	0	%
(1)급여	0	0	0	%
(2)제수당	0	0	0	%
(3)상여금	0	0	0	%
(4)퇴직금	0	0	0	%
(5)산재보험료	0	0	0	%
(6)고용보험료	0	0	0	%
(7)국민연금	0	0	0	%
(8)건강보험료	0	0	0	%
(9)식대등복리후생비	0	0	0	%
(10)일반사무용품비	0	0	0	%
(11)도서인쇄비	0	0	0	%
(12)여비교통비	0	0	0	%
(13)통신료	0	0	0	%
(14)우편료	0	0	0	%
(15)제세공과금등	0	0	0	%
(16)피복비	0	0	0	%
(17)교육훈련비	0	0	0	%
(18)차량유지비	0	0	0	%
(19)관리용품구입비	0	0	0	%
(20)회계감사비	0	0	0	%
(21)잡비	0	0	0	%
2)경비비	0	0	0	%
3)청소비	0	0	0	%
4)소독비	0	0	0	%

000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	예산액	전년도예산액	비교증감	증감율
5)승강기유지비	0	0	0	%
6)난방비	0	0	0	%
7)급탕비	0	0	0	%
8)지능형홈네트워크설비 유지비	0	0	0	%
9)수선유지비	0	0	0	%
10)위탁관리수수료	0	0	0	%
2.사용료등	0	0	0	%
1)공동전기료	0	0	0	%
2)공동수도료	0	0	0	%
3)공동가스료	0	0	0	%
4)공동난방비	0	0	0	%
5)공동급탕비	0	0	0	%
6)정화조오물수수료	0	0	0	%
7)생활폐기물수수료	0	0	0	%
8)입주자대표회의운영비	0	0	0	%
9)보험료	0	0	0	%
10)선거관리위원회운영경비	0	0	0	%
3.장기수선충당금	0	0	0	%
1)장기수선비	0	0	0	%
II.관리외비용	0	0	0	%
1.장기수선충당금이자전입액	0	0	0	%
2.하자보수충당금이자전입액	0	0	0	%
3.승강기운영비용	0	0	0	%
4.주차장운영비용	0	0	0	%
5.공동체활성화비용	0	0	0	%
6.주민자치활성화비용	0	0	0	%
7.차감관리비	0	0	0	%
8.알뜰시장비용	0	0	0	%
9.재활용품비용	0	0	0	%
10.검침비용	0	0	0	%
11.공동주택 지원금비용	0	0	0	%
12.고용안정사업비용	0	0	0	%
13.부과차손	0	0	0	%
14.세무신고수수료	0	0	0	%

제5장

관리비
회계운영
기준



0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	예산액		전년도예산액		비교증감		증감율	
15.법인세등	0		0		0		%	
16.기타의관리외비용	0		0		0		%	
Ⅲ.이익잉여금		0		0		0		%
1.예비비적립금	0		0		0		%	
2.공동체활성화단체지원적립금	0		0		0		%	
3.기타적립금	0		0		0		%	
Ⅳ.세출합계		0		0		0		0

[별지 제7호서식]

세출결산서

제00(당기) : 20 년 1월 1일부터 12월 31일까지

0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	당초예산	예산액	증감	결산액	차이액
I. 관리비용	0	0	0	0	0
1. 공용관리비	0	0	0	0	0
1) 일반관리비	0	0	0	0	0
(1) 급여	0	0	0	0	0
(2) 제수당	0	0	0	0	0
(3) 상여금	0	0	0	0	0
(4) 퇴직금	0	0	0	0	0
(5) 산재보험료	0	0	0	0	0
(6) 고용보험료	0	0	0	0	0
(7) 국민연금	0	0	0	0	0
(8) 건강보험료	0	0	0	0	0
(9) 식대 등 복리후생비	0	0	0	0	0
(10) 일반사무용품비	0	0	0	0	0
(11) 도서인쇄비	0	0	0	0	0
(12) 여비교통비	0	0	0	0	0
(13) 통신료	0	0	0	0	0
(14) 우편료	0	0	0	0	0
(15) 제세공과금등	0	0	0	0	0
(16) 피복비	0	0	0	0	0
(17) 교육훈련비	0	0	0	0	0
(18) 차량유지비	0	0	0	0	0
(19) 관리용품구입비	0	0	0	0	0
(20) 회계감사비	0	0	0	0	0
(21) 잡비	0	0	0	0	0
2) 경비비	0	0	0	0	0
3) 청소비	0	0	0	0	0
4) 소독비	0	0	0	0	0
5) 승강기유지비	0	0	0	0	0



0000아파트 관리사무소

(단위 : 원)

과 목	당초예산	예산액	증감	결산액	차이액
6)난방비	0	0	0	0	0
7)급탕비	0	0	0	0	0
8)지능형홈네트워크설비 유지비	0	0	0	0	0
9)수선유지비	0	0	0	0	0
10)위탁관리수수료	0	0	0	0	0
2.사용료등	0	0	0	0	0
1)공동전기료	0	0	0	0	0
2)공동수도료	0	0	0	0	0
3)공동가스료	0	0	0	0	0
4)공동난방비	0	0	0	0	0
5)공동급탕비	0	0	0	0	0
6)정화조오물수수료	0	0	0	0	0
7)생활폐기물수수료	0	0	0	0	0
8)입주자대표회의운영비	0	0	0	0	0
9)보험료	0	0	0	0	0
10)선거관리위원회 운영경비	0	0	0	0	0
3.장기수선충당금	0	0	0	0	0
1)장기수선비	0	0	0	0	0
II. 관리외비용	0	0	0	0	0
1. 장기수선충당금이자전입액	0	0	0	0	0
2. 하자보수충당금이자전입액	0	0	0	0	0
3. 승강기운영비용					
4. 주차장운영비용					
5. 공동체활성화비용	0	0	0	0	0
6. 주민자치활성화비용	0	0	0	0	0
7. 차감관리비	0	0	0	0	0
8. 알뜰시장비용					
9. 재활용품비용	0	0	0	0	0
10. 검침비용	0	0	0	0	0
11. 공동주택 지원금비용	0	0	0	0	0
12. 고용안정사업비용	0	0	0	0	0

0000아파트 관리사무소 (단위 : 원)

과 목	당초예산		예산액		증감		결산액		차이액	
13.부과차손	0		0		0		0		0	
14.세무신고수수료	0		0		0		0		0	
15.법인세등	0		0		0		0		0	
16.기타의관리외비용	0		0		0		0		0	
III.이익잉여금		0		0		0		0		0
1.예비비적립금	0		0		0		0		0	
2.공동체활성화단체지원적립금	0		0		0		0		0	
3.기타 적립금	0		0		0		0		0	
IV.세출합계		0		0		0		0		0

제5장

관리비
회계운영



판례·해석

판례

**아파트의 전 입주자가 체납한 관리비가 아파트 관리규약의 정함에 따라 그 특별승계인에게 승계되는지 여부(=공용부분에 한하여 승계)**

아파트의 관리규약에서 체납관리비 채권 전체에 대하여 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 행사할 수 있도록 규정하고 있다 하더라도, ‘관리규약이 구분소유자 이외의 자의 권리를 해하지 못한다.’고 규정하고 있는 집합건물의소유및관리에관한법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제28조 제3항에 비추어 볼 때, 관리규약으로 전 입주자의 체납관리비를 양수인에게 승계시키도록 하는 것은 입주자 이외의 자들과 사이의 권리·의무에 관련된 사항으로서 입주자들의 자치규범인 관리규약 제정의 한계를 벗어나는 것이고, 개인의 기본권을 침해하는 사항은 법률로 특별히 정하지 않는 한 사적 자치의 원칙에 반한다는 점을 고려하면, 특별승계인이 그 관리규약을 명시적, 묵시적으로 승인하지 않는 이상 그 효력이 없다고 할 것이며, 집합건물법 제42조 제1항 및 공동주택관리령 제9조 제4항의 각 규정은 공동주택의 입주자들이 공동주택의 관리·사용 등의 사항에 관하여 관리규약으로 정한 내용은 그것이 승계 이전에 제정된 것이라고 하더라도 승계인에 대하여 효력이 있다는 뜻으로서, 관리비와 관련하여서는 승계인도 입주자로서 관리규약에 따른 관리비를 납부하여야 한다는 의미일 뿐, 그 규정으로 인하여 승계인이 전 입주자의 체납관리비까지 승계하게 되는 것으로 해석할 수는 없다. 다만, 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리해야 하고 그에 대한 적절한 유지·관리를 도모하기 위하여는 소요되는 경비에 대한 공유자 간의 채권은 이를 특히 보장할 필요가 있어 공유자의 특별승계인에게 그 승계의사의 유무에 관계없이 청구할 수 있도록 집합건물법 제18조에서 특별규정을 두고 있는바, 위 관리규약 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 위 규정에 터잡은 것으로서 유효하다고 할 것이므로, 아파트의 특별승계인은 전 입주자의 체납관리비 중 공용부분에 관하여는 이를 승계하여야 한다고 봄이 타당하다.

〈대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결〉

관리주체는 정해진 용도에 따라 사용하기 위해서만 관리비를 인출할 수 있다.

관리주체는 공동주택의 관리업무를 수행함에 있어서 구 주택법 시행령 제58조(현행 공동주택관리법 시행령 제23조)가 정하는 관리비, 장기수선충당금, 사용료 등을 징수하여 그 정해진 용도에 따라 사용 및 납부대행을 하여야 할 의무를 부담한다고 봄이 타당하다. 따라서 긴급한 사무처리를 위하여 일시적으로 용도를 전용하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 관리주체가 관리비등을 통합하여 부과·징수하고 이를 금융기관에 통합하여 예치한 경우에도 관리주체로서는 위와 같이 정해진 용도에 따라 사용하기 위하여 해당 금액을 인출할 권한이 있을 뿐이라고 보아야 한다.

〈대전고등법원 2014. 9. 4. 선고 2013나3062 판결〉

단체의 대표자 개인이 자신이 소송당사자가 된 민·형사사건의 변호사 비용을 단체의 비용으로 지출한 경우, 횡령죄가 성립하는지 여부

피고인 박○○의 형사사건은 원심도 인정하고 있는 바와 같이 개인적인 위법행위가 문제된 것일 뿐 입주자대표회의의 이익과는 무관한 것임이 분명하므로, 피고인 박○○의 변호사 선임비용을 입주자대표회의비로 지출한 것을 들어 단체의 이익을 위하여 소송을 수행하거나 고소에 대응하여야 할 특별한 필요성이 있는 경우에 해당한다고 볼 수는 없다고 할 것이다. 또한 피고인들이 피고인 박○○의 개인적인 형사사건을 위하여 단체의 비용으로 변호사 선임료를 지출하는 것이 위법한 이상 그에 대하여 입주자총회의 결의 등이 있었다고 하더라도 그러한 결의는 의결권의 내재적 한계를 벗어나는 것으로서 횡령죄의 성립에 영향을 미치지 않는다고 보아야 하며, 2010. 2. 23.자 입주자총회 결의가 규약변경에 필요한 의사정족수 및 의결정족수를 충족하였다는 사정만을 들어 위 입주자총회 결의가 규약변경의 실질을 갖는다고 볼 수도 없다고 할 것이다.

〈대법원 2011. 9. 29. 선고 2011도4677 판결〉

입주자대표회의의 대표자로서 분쟁의 당사자가 된 것이 아니라면 관리비 등으로 변호사보수를 지출할 수 없음

단체의 비용으로 지출할 수 있는 변호사 선임료는 원칙적으로 단체 자체가 소송당사자가 된 경우에 한한다 할 것이므로 단체의 대표자 개인이 당사자가 된 민·형사 사건의 변호사 비용은 단체의 비용을 지출할 수 없고, 다만 예외적으로 분쟁에 대한 실질적인 이해관계는 단체에게 있으나 법적인 이유로 그 대표자의 지위에 있는 개인이 소송 기타 법적 절차의 당사자가 된 경우, 대표자로서 단체를 위해 적법하게 행한 직무행위 또는 대표자의 지위에 있음으로 말미암아 의무적으로 행한 행위 등과 관련하여 분쟁이 발생할 경우



등과 같이 당해 법적 분쟁이 단체와 업무적인 관련이 깊고 당시의 여러 사정에 비추어 단체의 이익을 위하여 소송을 수행하거나 고소에 대응하여야 할 특별한 필요성이 인정되는 경우에는 단체의 비용으로 변호사 선임료를 지출할 수 있다.

〈서울고등법원 2014. 4. 24. 선고 2013나57445〉

경매절차를 통하여 소유권을 취득한 입주자도 관리규약 및 관련법령에 따라 관리비에 치금 납부의무를 부담

이 사건 아파트 관리규약은 경매절차를 통하여 소유권을 취득한 소유자인 원고에게도 당연히 적용되고, 또 관련 법령과 관리규약에서 소유자로 하여금 해당 주택을 소유하는 기간 동안 관리비에치금을 관리주체에게 예치하도록 정하고 있는 이상 위 관리규약 등의 적용을 받는 원고에게도 관리비에치금의 납부의무가 있다고 할 것이므로, 따라서 위 관리규약 등에 정한 관리비에치금 반환 사유가 발생하지 않는 한, 피고가 원고에게 원고 주장과 같은 사유만으로 관리비에치금을 당연히 반환하여야 할 의무가 있다고 볼 수 없다.

〈인천지방법원 2012. 10. 31. 선고 2012나11228 판결〉

재활용품 판매 및 그로 인한 수익을 부가가치세법상 재화 또는 용역의 공급 및 소득세 법상 사업소득으로 볼 수 있는지 여부

부가가치세법 제2조 제1호 및 제2호는 ‘재화’란 재산 가치가 있는 물건 및 권리를, ‘용역’이란 재화 외에 재산 가치가 있는 모든 의무와 그 밖의 행위를 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제2조는 ‘물건’이란 상품, 제품, 원료, 기계, 건물 등 모든 유체물 또는 전기, 가스, 열 등 관리할 수 있는 자연력을 말하고(제1항), ‘권리’란 광업권, 특허권, 저작권 등 물건 외에 재산적 가치가 있는 모든 것으로 한다(제2항)고 정하고 있으며, 같은 법 시행령 제4조 제1항은 재화나 용역을 공급하는 사업의 구분은 이 영에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 통계청장이 고시하는 해당 과세기간 개시일 현재의 한국표준산업분류에 따른다고 정하고 있는데, 한국표준산업분류표는 폐기물 수집운반업, 폐기물 처리업을 산업 분류의 하나로 보고 있다.

(중략) 위 법리에 비추어 이 사건을 살펴보면, 피고(○○세무서장)는 법에 규정된 바대로 가산세를 부과한 것일 뿐이고, 원고(AA 아파트 입주자대표회의)가 이 사건 수익에 대하여 부가가치세 및 종합소득세를 납부해야 할 의무가 있었음을 알지 못하였다는 사정은 그 의무위반을 탓할 수 없는 정당한 사유에 해당하지 아니하므로, 원고의 주장은 이유 없다.

〈서울행정법원 2015. 11. 20. 선고 2014구합74862 판결〉

해석·Q&A



Q. 「공동주택관리법 시행령」 별표 2에 따른 관리비의 비목별 세부명세에 포함되지 않은 비용을 관리규약을 통해 관리비의 비목으로 추가할 수 있는지?

[해당 비용이 「공동주택관리법 시행령」 제23조제6항에 따라 관리비에 통합하여 부과할 수 있는 같은 조 제2항부터 제5항까지의 비용에 해당하는지 여부는 논외로 함]

A. 「공동주택관리법」 제23조제1항에서는 입주자등의 관리비 납부 의무를 규정하면서 같은 조 제2항에서는 “관리비의 내용” 등에 관하여 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 위임하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제23조제1항에서는 관리비는 일반 관리비(제1호), 청소비(제2호) 등 같은 항 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하도록 하면서 비목별 세부명세는 같은 영 별표 2에서 정하도록 규정하고 있습니다.

그런데 「공동주택관리법」은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하려는 것이고(제1조), 공동주택은 순수한 사적자치의 영역이라기보다는 공법적 규율이 함께 적용되는 영역이라는 점[법제처 2012. 12. 10. 화신 12-0510 해석례 참조]에 비추어 볼 때, 「공동주택관리법 시행령」 제23조제1항 및 별표 2에서 관리비 비목 및 세부명세에 관한 내용을 열거하여 규정한 것은 공동주택의 투명하고 효율적인 관리를 위해 법령에서 관리비의 내용을 통일적으로 규정한 것으로 보아야 하고, 이를 단순한 예시 또는 참고 규정으로 보아 관리비의 비목을 자유롭게 추가하거나 변경할 수 있다고 보기는 어렵습니다.

한편 「공동주택관리법」 제18조제1항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제19조제1항제12호에서는 관리규약의 준칙에 포함되어야 하는 사항으로서 “같은 영 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차”를 규정하고 있는데, 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수에 관한 사항에는 관리비 비목의 조정에 관한 사항이 포함될 수 있으므로 관리규약으로 정하는 바에 따라 관리비의 비목을 추가하거나 변경할 수 있다는 의견이 있습니다.

그러나 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제12호에서 “관리비 등의 세대별부담액 산정방법”이란 개별 공동주택단지 전체에 대하여 발생한 관리비를 각 세대별로 어떻게 나누어 부담할 것인지를 정하는 방법을 의미하는 것일 뿐이고, “관리비의 징수”는 해당 규정의 문언 상 “관리비의 징수 절차”를 의미하는 것으로 보아야 하므로 “관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수에 관한 사항”에 관리비의 비목 조정에 관한 사항까지 포함된다고 보기는 어렵다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

〈법제처 법령해석 - 2019.05.14〉

제5장

관리비
회계운영



Q. 「공동주택관리법」 제5조제1항 및 제7조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받은 주택관리업자가 관리주체로서 같은 법 제23조제1항 및 같은 법 시행령 제23조에 따라 징수한 관리비를 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하는 경우, 관리비를 예치·관리하는 계좌는 관리사무소장의 직인과 입주자대표회의의 회장 인감만 등록할 수 있는지, 아니면 관리사무소장의 직인과 입주자대표회의의 회장 인감 외에 관리주체인 주택관리업자의 직인도 등록할 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제5조제1항 및 제7조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받은 주택관리업자가 관리주체로서 같은 법 제23조제1항 및 같은 법 시행령 제23조에 따라 징수한 관리비를 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하는 경우, 관리비를 예치·관리하는 계좌는 관리사무소장의 직인과 입주자대표회의의 회장 인감만 등록할 수 있습니다.

〈법제처 법령해석 – 2017.04.10〉

Q. 「공동주택관리법」 제23조제2항, 같은 법 시행령 제23조제1항제1호 및 별표 2 제1호가목에 따른 인건비에 포함되는 관리사무소 직원에 대한 복리후생비를 잡수입에서 지출할 수 있도록 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따른 관리규약에서 규정할 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제23조에서는 입주자등의 관리비 납부의무와 관리비에 포함될 내용 등을 규정하고 있을 뿐, 같은 법 시행령 제23조제1항 각 호 및 별표 2에서 규정하고 있는 관리비의 세부항목을 반드시 입주자등이 납부한 관리비로만 지출해야 한다는 별도의 의무 규정을 두고 있지 않습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제18조에서는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사는 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하고(제1항), 입주자등은 이를 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 정하도록 규정하고 있는바(제2항), 같은 법 시행령 제19조제1항에서는 “관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차(제18호)” 등을 관리규약의 준칙에 포함되어야 하는 사항으로 규정하고 있는데, “관리 등으로 인하여 발생한 수입”에 잡수입이 포함되며, 달리 공동주택관리법령상 잡수입의 용도를 제한하고 있는 규정이 없다는 점을 고려하면 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 잡수입의 “용도”를 자율적으로 관리규약에서 규정할 수 있다고 보아야 합니다.(각주: 법제처 2011. 10. 27. 회신 11-0289 해석례 참조)

한편 관리사무소 직원에 대한 복리후생비를 관리비로 부과하여 지출하지 않고 잡수입에서 지출하면 부정하거나 하자있는 집행이 될 우려가 있다는 의견이 있으나, 잡

수입을 사용하기 위해서는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하고(「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항), 잡수입의 사용 명세는 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항 후단에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 같은 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 되어 있어 공동주택의 입주자들이 잡수입의 회계 내역을 직접 확인하여 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

〈법제처 법령해석 – 2019.09.06〉

Q. 의무관리대상 공동주택의 관리규약에서 잡수입의 사용에 관한 사항을 규정하지 않은 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항에 따라 해당 공동주택의 관리주체는 입주자대표회의의 승인을 받아 잡수입의 사용에 관한 사항을 관리비등의 사업계획 및 예산안에 포함시킬 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제18조제1항에서는 특별시장·광역시·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사가 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 하고 있고, 그 위임에 따른 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제18호에서는 관리규약의 준칙에 “관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차” 등이 포함되도록 규정하고 있는바, 잡수입은 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입이므로 잡수입의 용도 등에 관한 내용은 관리규약의 준칙에 포함될 내용에 해당합니다.

그런데 관리규약은 사적 자치에 근거한 사인간의 규약으로서의 성격(헌법재판소 2011. 4. 12. 선고 2011헌마170 결정례 참조)을 갖고 있고, 「공동주택관리법」 제18조제2항에서는 입주자들이 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 규정하고 있는바, 관리규약의 준칙은 공동주택의 입주자들이 자체적인 관리규약을 정할 때 참조해야 하는 기준에 불과할 뿐 강행규정은 아니므로(서울중앙지방법원 2017. 2. 16. 선고 2016가합6816 판결례 참조) 관리규약의 준칙과 달리 개별 관리규약에서 잡수입의 용도 및 사용절차에 관하여 직접 규정하지 않는 경우라고 하여 잡수입을 사용할 수 없다고 보기는 어렵습니다.(법제처 2017. 7. 5. 회신 17-0322 해석례 참조)

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제26조제1항에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 매년 “관리비등”의 사업계획 및 예산안을 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받도록 하고 있고, “관리비등”이란 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전을 말하는 것으로서 잡수입은 이에 포함되므로 공동주택 관리규약에서 잡수입의 사용에 관한 사항을 규정하지 않은 경우에는 해당 사항을 사업계획 및



예산안에 포함시켜 입주자대표회의의 승인을 받아 잡수입을 사용할 수 있다고 보는 것이 타당합니다.

아울러 공동주택의 각 세대별로 부과되는 관리비, 장기수선충당금, 사용료 등과 달리 잡수입은 재활동품의 매각, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입으로서 입주자등에게 금전적 부담을 발생시키지 않을 뿐만 아니라 잡수입의 사용명세를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 되어 있어(「공동주택관리법」 제23조제4항 및 같은 법 시행령 제23조제8항 후단 참조) 입주자등의 사후 관리가 가능하다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

〈법제처 법령해석 – 2019.05.14〉

Q. 장기수선충당금을 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 한 「공동주택관리법」 제30조제1항에도 불구하고 공동주택의 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입의 일부를 장기수선충당금으로 적립하도록 공동주택 관리규약에 규정할 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따르면 장기수선충당금은 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립되고, 같은 법 시행령 제31조제7항에 따르면 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우 공동주택의 소유자는 그 금액을 사용자에게 반환해야 하므로 장기수선충당금의 부담주체는 공동주택의 소유자로 한정되는 것이 명백합니다.

그리고 장기수선충당금은 주택의 수명 단축으로 인한 주거기능의 상실과 주택소유자의 손실을 방지하고 입주자의 주거안정을 도모하기 위해 장래에 공동주택의 수선공사에 사용될 금액이라는 점에서 결국은 “장기수선충당금 적립주체인 건물소유주 자신의 이익으로 귀결되는” 강제적 금전납부의무(헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2005헌바81 결정례 참조)입니다.

그러므로 관리규약은 소유자 및 사용자의 의사를 반영하여 정하는 것으로 그 규정 내용은 사적자치의 범위에 속한다는 점을 고려하여 공동주택 소유자가 적립에 기여한 잡수입에 대해 장기수선충당금으로 적립할 수 있는지는 별론으로 하고, 공동주택의 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 장기수선충당금으로 적립하도록 하는 것은 금전납부의무의 강제 대상이 아닌 사용자에게 이를 강요하는 결과를 초래하여 부당합니다.

〈법제처 법령해석 – 2018.08.07〉

Q. 「공동주택관리법」 제26조제3항과 관련하여 공동주택의 관리주체가 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않고 인터넷 홈페이지 등에 공개할 수 있는지 여부

A. 「공동주택관리법」 제26조제1항 및 제2항에서는 300세대 이상인 공동주택의 관리주체 등은 감사인(각주: 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인을 말하며, 이하 같음)의 회계감사를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 관리주체가 같은 조 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다고 규정하고 있는데, 법령의 문언상 회계감사의 결과를 제출 받은 관리주체는 이를 입주자대표회의에 먼저 보고한 후 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 등에 공개해야 하며, 양자 중 어느 하나를 선택적으로 이행하거나 생략할 수 있다고 해석할 수 없습니다.

또한 입주자대표회의는 공동주택의 입주자와 사용자를 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위해 구성하는 자치 의결기구(각주: 「공동주택관리법」 제2조 제8호 참조)로서 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에서는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 할 사항 중 하나로 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인을 규정하고 있는데, 이를 위해서는 감사인으로부터 회계감사 결과를 제출받은 관리주체가 입주자대표회의에 이를 보고하는 절차가 필요하다고 할 것이고, 회계감사 결과를 보고받은 입주자대표회의는 이를 검토하여 회계감사 결과의 수정이나 재감사를 요청할 수 있으므로 입주자대표회의의 승인 의결 전에는 회계감사 결과가 확정된 것으로 볼 수 없는 바, 관리주체는 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하여 결과가 확정된 후에 인터넷 홈페이지 등에 해당 내용을 공개할 수 있다고 보는 것이 입주자대표회의에 회계감사보고서의 승인 의결 권한을 부여한 법령의 취지에 부합하는 해석입니다.

한편 「공동주택관리법」 제26조제6항에서 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다고 규정하고 있어 공동주택의 입주자와 사용자가 회계감사 결과를 공동주택관리정보시스템을 통해서도 확인할 수 있으므로 입주자대표회의에 보고하지 않더라도 그 결과를 공개할 수 있다는 의견이 있으나, 해당 규정은 감사인이 직접 회계감사 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 함으로써 미등록 또는 오등록을 방지하고 보다 정확한 정보를 제공하도록 한 취지인바(각주: 2018년 4월 3일 의안 번호 제2012869호로 발의된 후 2019년 4월 5일 대안반영폐기된 공동주택관리법 일부개정법률안 국회 국토교통위원회 검토보고서 참조), 관리주체가 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하고 공동주택의 홈페이지 등에 공개하도록 한 규정과는 별개로 감사인의 회계감사 결과 공개 의무가 규정되었다 하여, 관리주체가



입주자대표회의에 회계감사 결과를 보고하는 의무를 이행하지 않고 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개할 수 있다고 해석할 수는 없으므로 그러한 주장은 타당하지 않습니다.

따라서 관리주체가 「공동주택관리법」 제26조제3항에 따라 제출받은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않은 경우에는 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 회계감사의 결과를 공개할 수 없습니다.

〈법제처 법령해석-2021.10.15〉

Q. 「공동주택관리법」 제26조제4항에 따른 회계감사의 감사인 선정방식

A. 「공동주택관리법」 제25조제1호에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 전자입찰방식으로 사업자를 선정해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제26조제1항·제2항에서는 공동주택의 회계감사의무를 규정하면서 같은 조 제4항에서 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다고 규정하여, 공동주택 관련 용역 및 공사 등 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정과 공동주택 관리의 투명성 확보를 위한 회계감사의 감사인 선정을 명확히 구분하고 있는바, 그 문언 및 체계상 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 시 따라야 할 기준인 전자입찰방식이 법적 근거와 성격이 다른 회계감사의 감사인 선정에도 당연히 적용된다고 볼 수는 없습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제26조제4항 전단에서는 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다고 규정하고 있을 뿐, 같은 법 제25조에서와 같이 입주자대표회의가 감사인을 선정하는 경우 따라야 할 기준을 별도로 규정하고 있지는 않은데, 이는 입주자대표회의가 회계감사의 감사인을 선정할 때 입찰을 통한 공개경쟁, 입주자 및 사용자 등의 투표, 추천 등 해당 공동주택의 제반사정을 고려하여 가장 적합한 방식에 따라 회계감사의 감사인을 선정할 수 있도록 일정한 재량을 부여한 것으로 보아야 할 것인바, 선정 방식을 제한하는 명시적인 규정도 없이 전자입찰방식으로만 회계감사의 감사인을 선정해야 한다고 보는 것은 회계감사의 감사인을 선정하는 방식을 다양한 선정방식 중에 선택할 수 있도록 입주자대표회의에 재량을 부여하고 있는 같은 법 제26조제4항 전단의 취지와 문언에 반한다고 할 것입니다.

아울러 「공동주택관리법」 제25조에 따른 전자입찰방식에 의한 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정과 같은 법 제26조에 따른 회계감사 감사인 선정 의무 규정은 2013년 12월 24일 법률 제12115호로 일부 개정된 「주택법」에서 동시에 신설한 규정(같은 법 제45조제5항 및 제45조의3)으로, 회계감사의 감사인을 선정하려는

경우에도 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정과 동일하게 전자입찰방식에 따르게 하려는 의도였다면 이에 대한 명시적 규정을 둘 수 있었음에도 불구하고, 국회 입법 과정에서 입주자대표회의가 의무적으로 전자입찰제를 해야하는 대상을 주택관리업자 및 공사·용역 사업자를 선정하려는 경우로 한정하여 논의를 진행하였음(각주: 2013. 5. 10. 의안번호 1904920호로 발의된 후 2013. 12. 9. 대안반영폐기된 주택법 일부개정법률안 국회 국토교통위원회 검토보고서 참조)에 비추어 볼 때, 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 절차와 회계감사의 감사인 선정 절차를 별개의 제도로 운영하려는 것이 그 입법취지라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 입주자대표회의가 「공동주택관리법」 제26조제4항 전단에 따라 회계감사의 감사인을 선정하는 경우 같은 법 제25조제1호에 따른 전자입찰방식에 따라야 하는 것은 아니라고 보아야 합니다.

〈법제처 법령해석-2021.09.14.〉

제5장

관리비
회계운영

Q. 관리규약으로 정하여 부과하는 위반금을 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 있는지?

- A.** 질의하신 귀 공동주택 공동생활의 질서를 문란하게 한 사람에 대하여 관리규약으로 정하여 부과하는 위반금은 영 제23조에서 정하는 관리비등에 해당하지 않습니다. 따라서 질의의 위반금은 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 없을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 관리비 장기연체세대에 대하여 급수중단이나 제한급수가 가능한지?

- A.** 영 제19조제1항제13호에서 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서, 관리비 장기 체납자에 대한 조치는 귀 공동주택 관리규약에서 정하는 바에 따라야 할 것이나, 관리규약이라 하더라도 입주자들의 기본적인 권리를 침해하는 것은 가능하지 않을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉



Q. 미분양으로 해당 세대가 비어있는 경우 해당 세대의 관리비는 누가 부담하는지?

- A.** 공동주택의 관리비는 소유자 또는 사용자에게 부과하는 것이므로 현재 미분양으로 해당 세대가 비어있는 경우라면 해당 세대의 관리비는 그 소유자인 사업주체가 부담하여야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 관리비가 체납되어 변제하는 경우 변제하는 시기의 연체료와 미수관리비를 동시에 변제하는 것이 맞는 것인지?

- A.** 공동주택 회계처리기준 제18조제2항에 따르면 수입금을 징수하는 때에는 고지금 전액을 징수하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 장기 체납관리비 등 부득이한 사유로 분할 징수하는 경우 미수연체료, 미수관리비, 납부금의 순위로 징수하며, 민법 제 476조에 따라 전용부분에 지정변제충당을 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서, 분할 납부하고자 하는 경우 납부하는 시점에 연체료, 미수관리비 순으로 변제하고 미수관리비가 남은 경우라면 남은 미수관리비에 대한 연체료에 대해서는 부과가 가능할 것으로 판단되나, 연체료, 분할 납부 및 회계처리 방법 등은 해당 공동주택 관리규약으로 정한 경우라면 그에 따르는 것이 타당하다 판단되오니, 보다 자세한 사항은 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2018.11.19〉

Q. '14.1.1일부터는 주민운동시설을 영리를 목적으로 하는 전문적인 운영업체에게 보증금 및 월 임대료를 받고 위탁 운영할 수 있는지? 위탁 운영이 가능하다면 외부인이나 입주자들에게 입회비 등을 받고 운영할 수 있는지?

- A.** 아파트의 복리시설은 영리로 운영할 수 없으므로, 주민운동시설을 위탁하여 운영하는 경우에도 임대료 및 보증금을 받고 운영하거나, 해당 공동주택 입주민이 아닌 외부인에게 사용료를 받고 운영하는 등 영리적인 목적으로 운영할 수 없다(다만, 전문 운영업체에게 위탁시 수수료를 지급하거나, 필요시 내부 입주자들에게 사용료를 받는 것은 가능) * 대법원 판례(대법원 2007도376) 등에서는 주민운동시설을 해당 공동주택 입주민 외의 자에게 사용료를 받고 이용하도록 하거나, 관리 주체가 아닌 자에게 임대료 및 보증금을 받고 임대하여 임차인이 해당 시설을 독점적으로 사용, 수익을 얻으며 자기 계산 하에 전업으로 운영하는 경우 등은 영리 목적으로 운영한 것으로 판시한 바 있음

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 주민공동시설 초기설치 및 운영비 관리비 사용 관련 문의

A. 주민공동시설의 운영비용(설치비용 포함)은 공동주택의 소유자가 부담하는 것이 아니고 거주하고 있는 입주자등(소유자 및 세입자)이 부담하여야 할 것이며 그 비용의 부담방법은 다음의 답변을 참조하시어 이용료 또는 관리비 부과절차(관리규약 개정)에 따라 부과가 가능한 것으로 판단됩니다.

주민공동시설 운영경비는 ①관리비로만 부과하는 방법 ② 일부는 관리비로 부과하면서 일부는 수익자 부담원칙에 따라 시설 이용자에게 이용료로 부과하는 방법 ③ 시설 이용자에게 이용료로 부과하는 방법 등이 있으며 어떤 방법으로 부과할 것인지 여부는 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 관리규약에 명확하게 규정하여 운영하는 것이 타당한 것으로 판단됩니다.

아울러, 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 별표1과 같습니다. 따라서, 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 하며, 그 이외의 별표1에서 명시되어 있지 않은 항목의 집행금원에 대한 사항은 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사항을 고려하여 자율적으로 결정할 사항입니다.

그러나, 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 소유자로부터 징수하여 사용하는 것이므로 주민공동시설을 위한 가구, 장비, 운동기구 등을 구입하는 것은 적절하지 않으며, 관리비 예치금도 소유자가 부담하는 비용이므로 주민공동시설을 위한 가구, 장비, 운동기구 등을 구입하는 것은 적절하지 않음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.02.26〉

Q. 위층 발코니 바닥에 우수관이 새어 아래층 세대 천장으로 누수가 발생한 것과 관련, 공동주택관리법 시행령 제23조제5항(관리주체는 보수를 요하는 시설(누수 되는 시설을 포함한다)이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 이를 직접 보수하고, 당해 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다)에 대한 해석 요청

A. 공동주택의 관리책임 및 비용부담은 해당 공동주택 관리규약으로 정하므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제19호) 귀 공동주택 관리규약에 따라 누수 부위가 공용부분인지 여부를 판단하여 관리주체가 비용을 부담할지 여부를 결정하시기 바랍니다. 아울러, 관련 규정은(공동주택관리법 시행령 제23조제5항) 2세대 이상의 공



동사용에 제공되는 시설의 보수공사를 관리주체가 하였으나 해당 시설이 공용부분이 아니라면 해당 입주자들에게 비용을 부과할 수 있다는 규정으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 전기, 수도 부과차액이 발생시 잉여충당금 처리하였는 바, 부과차액을 발생시키지 말아야 한데 근거는?

A. 전기료, 수도료는 공동주택관리법 제23조제3항에 따라 공동주택의 관리주체가 입주자 및 사용자가 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로 개별 세대 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 공급사업자가 부과한 사용료에 맞게 해당 세대에 부과 징수해야 할 것입니다. 따라서 공동주택에서 납부해야 하는 전기료 및 수도료를 초과하여 입주자들에게 징수 할 수 없을 것이나, 초과 징수한 경우에는 정산 및 환급하는 것이 타당할 것이며, 이를 관리비에서 차감을 해서 돌려줄 것인지 아니면 개별적으로 돌려줄 것인지는 입주민의 의견을 수렴하여 귀 공동주택에서 자체적으로 정할 수 있는 사항으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2015.04.07〉

Q. 관리비에 주택관리사 협회비, 전기협회비, 주택관리사 보수교육비를 포함하여 입주민들이 부담하는 것이 타당한지?

A. 공동주택관리법령에는 관리사무소장 등 직원의 교육비, 협회비 지급에 대해 별도로 규정하고 있지 않으나, 이들의 직무수행 및 자격의 유지를 위해 의무적으로 이수해야할 교육이나, 가입해야할 비용 등에 대해서는 이들을 고용한 공동주택(위탁관리일 경우 계약에 따름)에서 그 비용을 지급하는 것이 타당하다 사료됩니다.

다만, 직무수행 및 자격의 유지를 위해 가입해야할 의무가 없는 경우의 협회비 등에 대해서는 관리비 등으로 이를 지급하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다. 그러나 해당 공동주택단지에서 관리사무소장 등 직원의 협회비 등을 지원하기 위해 이를 관리규약으로 정한 경우라면 관리비 등으로 지급할 수 있을 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항은 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.03.16.〉

Q. 관리주체가 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 관리비등과 장기수선충당금을 예치하여 관리할 경우, 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있는데, 이 때 등록하는 관리사무소장의 직인은 반드시 지방자치 단체에 신고된 직인으로 하여야 하는지?

A. 관리사무소장은 배치된 날부터 15일 이내에 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수·구청장(주택관리사단체에 위임)에게 신고하여야 하므로(공동주택관리법 제64조제5항), 장기수선충당금예치 통장은 반드시 신고된 직인으로 등록하여야 합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 관리비 등을 예치할 금융기관 지정 시 입대의 의결이 있어야 하는 지?

A. 관리비 등은 해당 공동주택의 입주자들이 부담하는 것이며, 그 금원 관리의 투명성 등을 제고하기 위해 금융기관 지정시 입주자들의 대표기구인 입주자대표회의에서 지정한 금융기관에 예치하도록 한 것으로 금융기관 지정은 입주자대표회의 의결을 거쳐 지정하는 것이 타당할 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항에 대해서는 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2020.04.14〉

Q. 관리주체가 입주자대표회의 의결 없이 관리비를 선 집행한 후 입주자대표회의에 안건으로 상정하여 추인을 받아도 되는지?

A. 공동주택관리법 시행령 제14조에 따르면 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)은 입주자대표회의 의결사항으로 되어 있고, 동시행령 제26조에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 확정된 사업계획 및 예산에 따라 집행하여야 하고 변경사항이 있는 때에는 변경승인을 받아 집행하여야 할 것으로 판단되며, 관리비 집행과 관련하여 해당 공동주택의 관리규약에서 정한 사항이 있는 경우 그에 따라야 할 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항에 대해서는 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.12.31〉



Q. 지출원인행위에 대하여 감사의 서명.날인을 받고 지출결의서에 의한 입주자대표회의 회장과 관리소장이 신고 한 직인을 찍은 후 지출해야 하는 것이 맞는지?

A. 「공동주택회계처리기준」 제27조에 따르면 지출원인 행위자는 지출원인행위가 끝나면 지출원인행위 관계서류를 지출담당자에게 제출하여야 하고 지출담당자는 지출원인행위자로부터 지출원인 관계서류를 받았을 때 이를 검토하고 검토결과가 부적당한 때에는 관계서류를 지출원인행위자에게 반환하여 바르게 고치도록 요구하여야 한다고 규정하고 있습니다. 또한, 「공동주택회계처리기준」 제28조에 따르면 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다고 규정하고 있음을 알려드립니다. 아울러, 입주자대표회의 감사의 업무범위 등에 대하여 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조 제3항과 제4항에 따르면 감사를 한 경우 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지가 없는 경우 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등에 이를 공개하여야 한다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.04.15〉

Q. 관리비에치금을 받아두는 목적이 무엇인지? 그리고 관리비에치금을 관리업체가 유용했다면 어떤 대처를 해야 하는지?

A. 공동주택관리법 제24조 및 동 시행령 제24조에 따라 해당 공동주택 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용으로 관리비에치금을 징수할 수 있는 것입니다. 일반적으로 공동주택의 관리에 소요되는 비용은 먼저 지출한 후 다음 달에 정산하여 입주자들에게 관리비를 부과하여 다음 달 말까지 징수를 하는 것입니다. 따라서 입주자등으로부터 관리비를 징수할 때까지 발생하는 관리 및 운영비용으로 사용하기 위해 관리비에치금을 징수하는 것이니 참고하시기 바랍니다. 구체적인 상황은 알 수 없습니다만 관리비에치금을 관리업체에서 유용한 것이 횡령 또는 배임 등에 해당하는 것이라면 경찰 등 사법기관에 수사 의뢰하고, 유용한 금액을 해당 관리업체로부터 반환 받아야 할 것으로 판단됩니다.

〈공동주택관리지원센터 전자민원〉

Q. 관리규약에 잡수입으로 소송비용 지출방법 절차로 입주인 사전동의가 규정되어 있으나, 사전동의 절차없이 소송을 수행하여 절차 수행이 불가한데, 입주자대표회의가 손해배상소송 패소시 소송판결금 및 지연손해금의 지출 방법이 없는지?

A. 귀 민원의 소송판결금 및 지연손해금에 대하여는 공동주택관리법 및 공동주택 회계처리기준에서 별도로 정하고 있는 바가 없으므로 구체적으로 답변드리기 어렵습니다. 다만, 소송비용의 경우 해당 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합되는 경우에 한하여 해당 공동주택 관리규약에서 정한 잡수입, 예비비의 사용용도 및 절차에 따라 판단하는 것이 타당하다 사료되나, 소송판결금 및 지연손해금은 소송비용에 해당하지 않으므로 소송비용 규정을 적용하기 어려울 것으로 판단되나 구체적인 사항은 법률전문가와 상담하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2021.10.26〉

Q. 소송비용 등을 잡수입에서 지출 가능한지?

A. 소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 입주인 전체의 이익에 부합되는 소송일 경우에 한하여 귀 공동주택 관리규약에 정한다면 잡수입으로 소송비용을 부담할 수 있을 것으로 사료됩니다. 또한, 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호)에 한하여 잡수입을 사용할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 주차충당금을 주차장 차선도색이나 주차차단기 교체 또는 LED 전등 교체비용으로 사용가능한지?

A. 귀 질의의 공동주택 주차충당금의 구체적인 적립기준 및 용도가 명확하지 않으나, 주차충당금에 대하여 공동주택관리법 및 공동주택 회계처리기준에서 별도로 정하고 있는 바가 없어 구체적인 답변이 어려움을 양해하여 주시기 바랍니다.

다만, 공동주택관리법 시행령 제23조제8항 및 공동주택회계처리기준 제47조제2항에 따라 주차료 수입은 잡수입에 해당하므로 관리외수익으로 처리되어야 합니다. 아울러, 주차료는 입주자등(소유자 및 세입자)이 기여한 수입이므로 소유자의 재산과 관련된 비용인 장기수선충당금으로 사용하거나 전환할 수 없어 주차장 차선도



색, 주차차단기 교체, LED 전등 교체비용이 장기수선계획에 반영되어 있을 경우 이를 사용할 수 없을 것으로 판단되나, 관련 사항에 대해서는 지도·감독권한을 가진 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

참고로, 잡수입의 사용은 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는 경우로서 ① 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호), ② 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조) ③ 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호)의 방법으로 사용 가능함을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 서면민원 – 2018.03.08〉

Q. 2018년 12월 27일 입주한 신규아파트로서 12. 27.~12. 31.까지 5일간에 대한 회계 감사를 받아야 하는지?

A. 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 20이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니합니다.(공동주택관리법 제26조제1항)

또한, 공동주택 회계감사는 감사인이 공동주택 관리주체가 작성한 공동주택의 재무제표가 「공동주택 회계처리기준」에 따라 작성 및 표시되었는지를 감사하고, 관리주체가 공동주택관리법령과 관리규약에서 정한 회계 관련 규정을 준수하였는지에 대한 것으로 정하고 있습니다.(공동주택 회계감사기준 제1조)

이와 관련, 2018. 12. 27.부터 입주를 시작하여 2018년도(12월27일~31일까지) 외부회계감사 대상이 되는 재무제표가 존재하지 아니한 경우 회계감사를 받지 않아도 될 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항은 지도·감독권한을 가진 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2019.08.19〉

Q. 사업주체 관리기간의 회계연도(2016.7.~2016.12.)에도 회계감사를 받아야 하는지, 회계감사를 받아야 한다면 2016년(5개월분)과 2017년 회계연도 기간(1년분)을 포함한 기간(1년5개월분)에 대해서 2018년에 외부회계감사를 받아도 되는지?

A. 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 다만, 회계감사를 받지 아니하기로 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도에는 그러하니 아니합니다.(공동주택관리법 제26조제1항).

이와 관련, 사업주체 관리기간의 재무제표에 대해서도 회계감사 대상이며, 공동주택관리법 시행령 제27조제1항에 따라 해당 공동주택 관리주체는 회계연도(2016.7.~2016.12.) 종료 후 9개월 이내에 재무제표에 대하여 2017년에 외부회계감사(2016.7.~2016.12.)를 받아야 하며, 2017년 회계연도에 대해서는 2018년에 별도로 외부회계감사를 받아야 함을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2017.05.24〉

Q. 외부회계감사비용의 부담주체와 관리비의 세부항목에 해당되는 것인지? 외부회계감사인을 지침에 따라 수의계약으로 선정할 수 있는지?

A. 외부회계감사는 해당 공동주택의 입주자등이 관리비로 부담하는 것이며 질의와 같이 일반관리비(그 밖의 부대비용)로 부과할 수 있습니다.

공동주택관리법 제26조제4항에서 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정하며, 이 경우 입주자대표회의는 시장, 군수, 구청장 또는 공인회계사법 제41조에 따른 한국공인회계사에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다고 규정하고 있으며, 주택관리업자 및 사업자 선정지침의 적용대상이 아닙니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2016.09.20〉



제6장

주택관리업자 및 사업자 선정



- I. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 의의 및 적용대상
- II. 선정방식의 결정
- III. 선정 절차(입찰)
- IV. 선정 절차(낙찰·계약)

제6장 주택관리업자 및 사업자 선정

I. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 의의 및 적용대상 

1. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 의의

○ **의의** 공동주택관리법은 “의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우와 ‘관리비등’을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.”고 하고 있습니다(법 제7조, 제25조).

1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것
 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것
- 이와 관련된 구체적인 선정방법에 대해서는 국토교통부장관이 고시하는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침(이하 ‘선정지침’)」에 위임하고 있습니다.

- 전자입찰방식의 세부기준, 절차 및 방법 등
- 경쟁입찰과 관련한 다음 각 목의 사항
 - 가. 입찰의 절차
 - 나. 입찰 참가자격
 - 다. 입찰의 효력
 - 라. 그 밖에 주택관리업자 및 사업자의 적절한 선정을 위하여 필요한 사항

2. 선정지침의 적용대상

○ **선정지침의 적용대상** 상기 법 제7조, 제25조 및 선정지침에 따라 사업자를 선정하여야 하는 대상은 공동주택관리법 시행령(영 제25조제1항, 아래에 열거)에서 정하고 있으며, 그 내용은 다음과 같습니다.

- * 이를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제2호)



- 주택관리업자 선정 ... 의무관리대상 공동주택에서 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우(법 제7조, 영 제5조, 선정지침 제2조제1항제1호)
- 관리주체가 사업자선정·집행하는 경우 ... 의무관리대상 공동주택에서 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 △청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함)를 위한 용역 및 공사 △주민공동시설의 위탁 △물품의 구입과 매각 △잡수입의 취득(어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터의 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외) △보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항과 관련하여 사업자를 선정하는 경우(법 제25조, 영 제25조제1항제1호, 선정지침 제2조제1항제2호)
- 입주자대표회의가 사업자선정·집행하는 경우 ... 의무관리대상 공동주택에서 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 △법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사 △사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사의 사업자를 선정하는 경우(법 제25조, 영 제25조제1항제2호, 선정지침 제2조제1항제2호)
- 입주자대표회의가 사업자선정하고 관리주체가 집행하는 경우 ... 의무관리대상 공동주택에서 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 △장기수선충당금을 사용하는 공사 △전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역의 사업자를 선정하는 경우(법 제25조, 영 제25조제1항제3호, 선정지침 제2조제1항제2호)
- 사업주체 관리기간 중 사업자선정 ... 의무관리대상 공동주택에서 사업주체 관리기간 중 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우(선정지침 제2조제2항)
- * (선정지침 제2조제2항) 「공동주택관리법」 제11조제1항에 따른 사업주체 관리기간 중 제1항제2호에 따라 사업자를 선정할 때에는 동 지침에서 정하고 있는 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 적용한다.

제6장 주택관리업자 및 사업자 선정

II. 선정방식의 결정



- **선정방식의 유형** 선정지침에 따른 사업자 선정방식의 유형은 입찰방법, 낙찰방법 등 구분에 따라 결정되며, 사업자 선정방식의 유형을 정리하면 아래의 표와 같습니다.
- 각 선정방식에 대한 입찰의 절차, 입찰 참가자격, 입찰의 효력, 기타 필요한 사항은 국토교통부장관이 고시하는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정하도록 하고 있습니다(영 제25조제3항제1호).

〈「주택관리업자 및 사업자 선정지침」상 선정방식의 구분〉

선정방법	입찰의 방법 (선정지침 제4조)	낙찰의 방법 (선정지침 제7조)	비고 (선정지침)
경쟁입찰 (원칙)	일반경쟁입찰 제한경쟁입찰 지명경쟁입찰	<div> <div> { </div> <div> 적격심사제 최저낙찰제 최고낙찰제 </div> </div>	[별표1] 입찰의 종류 및 방법 [별표7] 주택관리업자 및 사업자 선정방법
수의계약 (예외)	(없음)	(없음)	[별표2] 수의계약의 대상



입찰의 절차 및 참가자격, 입찰의 효력, 기타 필요한 사항은
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정함

1. 선정방법의 결정

- **원칙 : 경쟁입찰** 법 제7조 및 제25조에 따라 주택관리업자 또는 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 합니다(선정지침 제4조제1항).
- **경쟁입찰의 종류** ... 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰



- 전자입찰 원칙 ... 경쟁입찰은 선정지침에서 정하는 전자입찰시스템을 이용합니다.


전자입찰시스템 ... 선정지침 제3조제1항

1. 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apr.go.kr>을 말한다. 이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에서 제공하는 전자입찰시스템
2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 따른 전자입찰시스템
3. 민간이 운영하는 전자입찰시스템
 - * 선정지침 제36조에 따라 국토교통부장관이 지정한 사업자가 운영하는 시스템
4. 「자원순환기본법」에 따른 순환자원정보센터(<https://www.re.or.kr>) 전자입찰시스템(폐기물 및 재활용가능자원에 관한 입찰에 한한다.)

- 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 전자입찰시스템을 이용하려는 경우 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여 시스템 관리자로부터 아이디와 패스워드를 부여받아야 합니다(선정지침 제3조제5항 및 제6항).
- 경쟁입찰로 선정하는 경우 다음 각 목의 사항은 국토교통부장관이 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」으로 정하여 고시한 바에 따릅니다(법 제7조 및 제25조, 영 제5조 및 제25조).

- 가. 입찰의 절차
- 나. 입찰 참가자격
- 다. 입찰의 효력
- 라. 그 밖에 주택관리업자 및 사업자의 적절한 선정을 위하여 필요한 사항

- 전자입찰방식의 예외 ... 선정방법 등이 전자입찰방식의 적용에 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우(선정지침에 따른 **수의계약**으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우)에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있습니다(법 제7조제1항제1호 단서, 법 제25조제1호 단서, 선정지침 제3조제3항).

 아래 ‘Ⅲ·Ⅳ. 사업자 선정 절차’를 참조하시기 바랍니다.

- 예외 : 수의계약 경쟁입찰이 원칙이나(선정지침 제4조제1항), “[별표2] 수의계약의 대상”에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있습니다(선정지침 제4조제3항).

선정지침 [별표 2] (제4조제3항 관련)

수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 「전기용품 및 생활용품 안전관리법」 상 전기용품 및 생활용품을 구입하는 경우.
다만, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품에 한함
3. 분노의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 500만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
8. 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 제4조제5항에 따른 방법을 통해 다시 관리주체로 선정하려는 경우
9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표 7)의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우
10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우(선조치 후보고 가능)
11. 국가, 지방자치단체에서 추진 중인 정책의 일환으로 시행되는 지하공간 침수방지 등의 재해예방사업으로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우

경과조치·적용례

주택관리업자 및 사업자 선정지침 부칙 <국토교통부고시 제2023-293호, 2023.6.13.>

제1조(시행일) 이 고시는 2023년 6월 13일 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행일 이후 신규로 공고하는 입찰부터 적용한다. 다만, 제4조제4항 및 제5항, 제7조제2항, 제15조제1항, 별표2 제8호의 규정은 시행일 이후 제4조제4항 및 제5항에 따라 의결로 제안한 시점부터 적용한다.




○ **수의계약과 관련한 중요 사항의 결정** 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의 계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법*으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다(선정지침 제4조제5항 본문).

* 영 제14조제1항에 따른 방법 ... 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성

○ **기존 주택관리업자의 수의계약(재계약) 선정요건** 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하려는 경우에는 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결(입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성)로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자 등의 과반수의 동의를 얻어야 합니다(선정지침 제4조제5항).

○ **기존 사업자의 수의계약(재계약) 선정요건** 계약기간이 만료되는 기존 사업자(선정지침 [별표 7]의 사업자로써 공사 사업자는 제외)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우에는 기존 사업자와 수의계약으로 선정할 수 있습니다(선정지침 제4조제3항, [별표 2] 제9호).

 기존 주택관리업자 및 기존 사업자에 대한 입주자등의 참가제한 요구 ...
“Ⅲ. 사업자 선정 절차(입찰) - 5. 입찰의 무효”를 참조하시기 바랍니다.

수의계약을 통한 주택관리업자 선정 방법 ... 서울시 관리규약준칙 제15조

제15조(수의계약을 통한 주택관리업자 선정 방법) 입주자대표회의가 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 수의계약을 통하여 다시 관리주체로 선정하고자 하는 경우 계약만료일 ○○일 전까지 계약상대자·계약기간·계약금액 등 계약과 관련한 중요사항을 영 제14조제1항에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 다음 각 호의 수의계약에 따른 중요사항에 대하여 계약만료 60일 전까지 전체 입주자등의 과반수 동의[별지 제8호서식]를 얻어야 한다.

1. 현재 계약 내용
 - 가. 주택관리업자(개인 또는 법인 명칭)
 - 나. 계약기간
 - 다. 계약금액
 - 라. 기타 계약특수 조건 등 중요사항

수의계약을 통한 주택관리업자 선정 방법 ... 서울시 관리규약준칙 제15조

- 2. 수의계약 내용
 - 가. 주택관리업자(개인 또는 법인 명칭)
 - 나. 계약기간
 - 다. 계약금액
 - 라. 기타 계약특수 조건 등 중요사항

기존사업자의 재계약 ... 서울시 관리규약준칙 제72조

- 제72조(기존 사업자의 재계약) ① 관리주체가 지침 [별표2] 제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자(지침 [별표7]의 사업자로서 공사사업자는 제외한다. 이하 같다)와 재계약하고자 하는 경우 계약만료 60일 전까지 [별지 제10호서식]에 따라 사업수행실적을 평가하여 평가결과를 10일(관리사무소 근무일 기준) 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 게시하여 입주자등의 이의신청을 접수하여야 한다.
- ② 관리주체는 제1항의 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1 미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약하며, 이의신청이 10분의 1 이상이거나 입주자대표회의의 의결을 받지 못하는 경우에는 제71조의 방법에 따라 경쟁입찰을 실시하여야 한다.
- ③ 관리주체는 제1항의 이의신청이 전체 입주자등의 과반수인 경우는 제73조에 따른다.

제6장
주택관리업자
및 사업자 선정

수의계약을 통한 주택관리업자 선정 방법 ... 서울시 관리규약준칙 제15조

기존사업자의 재계약 ... 서울시 관리규약준칙 제72조

[별지 제8호서식]
주택관리업자 수의계약(재계약) 동의서

[별지 제8호서식] (제15조 관련)

주택관리업자 수의계약(재계약) 동의서

계약기간이 끝나는 기존 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 선정함에 있어 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2 「주택관리업자 및 사업자선정 지침」 제4조제5항 및 제15조에 따라 입주자들을 대상으로 기존 주택관리업자등의 수의계약에 대한 서면 동의를 실시 하오니 동의 여부 기재 후 지정된 날까지 제출하여 주시기 바랍니다.

☐ **현재 계약내용**

- 상 호:
- 계약기간:
- 계약금액:
- 기타 계약 특수조건 등 주요 사항:

☐ **수의계약(재계약)에 관한 사항**

- 상 호:
- 계약기간:
- 계약금액:
- 기타 계약 특수조건 등 주요사항:

☐ **서면동의서 제출에 관한 사항**

- 제출 기한:
- 제출 장소:

☐ **기존 주택관리업자의 수의계약(재계약) 동의 여부**

동 의	부 명 의
<input type="checkbox"/> 전체 입주자들의 과반수가 수의계약(재계약)에 부동의하면 경쟁입찰로 새로운 주택관리업자를 선정하게 됩니다.	

☐ **제 출 자**

성	호수	성 명	서 명

20 년 월 일

○○○○아파트 선거관리위원회 위원장 귀하

[별지 제10호서식]
기존사업자 사업수행실적 평가표(안)

[별지 제10호서식] (제72조제1항 관련)

기존사업자 사업수행실적 평가표(안)

상 호	사업분야	주택관리업자 및 사업자선정 지침	[별표7]의 사업자
기	주 소	대표자성명	
주	재 계약 사항	상 호	재 계 약
사	총 계약 금액	원 (천/백)	원 (천/백)
업	계약 기간	20 . 00. 00 ~ 20 . 00. 00.	20 . 00. 00 ~ 20 . 00. 00.
자	지 역 유 지	관리 및 입찰(계약)시 요구사항	확 인 결 과
기	확 인 사 항	- 면허 등록 등 자격증지, 영업장지, 국제 및 지방에 완납 여부 - 사업장지, 기술능력, 자본금 - 기존 입찰 시 입찰참가자격 제한 사항	
재계약 기준(A+B≥ 85)			
기	평가 항목	평가 기준	평가 이유
	서비스 품질	제출된 성과 품질	10
	계약 이행	기존 계약 이행 정도	10
	사고 고발/민원	간이제와 적발	20
	노무 관리	직원과주, 교체인원, 근태	10
	감독 수월	소장 감독을 수행하는 정도	10
재	소장 제안	유지보수비율 할감률	10
	평가 항목	추가 임금 제공 할수율	10
	평가 항목	평가 기준	20
	사업 내 용	상 기 내 용 이상 제출	10
	재 계약 금액	통괄, 유인상 / 인하	10
	사업 내 용 및 계약	최저임금법에 따라 직접노무비와 4대보험 사업자부담분에 최저임금 금액 변동 사유	인상률 반영
총평			
재계약에 의사가 있는 제대는 의의서를 20 년 월 일 13시(까지) 관리사무소에 제출하여 주시고, 의사가 제출자가 전체 제대수의 10%이상인 경우에는 공개경쟁입찰을 실시하고, 10% 미만인 경우 입주자대표회의의 의결을 통해 재계약합니다.			
※ 의의서 서식 활용 : 통괄, 상정, 관리처 기제 후 지원론이 작정, 연명 제출 가능			
20 년 월 일			
○○○○아파트 관리사무소장 (인)			
<비고>			
1. 각 평가항목별은 적정사항에 따라 평가하고 그 근거를 간략히 '평가이유'에 기재			
2. 소장 제안 항목은 상기 평가기준에 해당되지 않는 사항(예: 통소, 경비 용역의 경우 유지보수 비용과 무관)은 관리 소장이 제안하는 대체 평가항목으로 평가(대체평가항목 없는 경우에는 서비스품질과 계약이행 배경으로 각각 할산)			
예) 서비스품질 20, 계약이행 20, 사고고발민원 20, 노무관리 10, 감독수월 10			
3. 추가이의 제출 최소자는 사업장에 연차수당, 복리후생비, 퇴직수당, 4대보험 사업자 부담분을 포함하여 지급하였드 나 별도로 유급휴가, 1년 미만 퇴직자 발생, 4대보험 비가입대상자 고용 등을 통해 추가이의가 제출된 경우를 말하 며, 추가이의를 제출한 사실이 없거나 정산율 통해 평균인 경우 10점으로 함			



2. 입찰방법 결정

○ **입찰의 종류 및 방법** 입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같습니다(선정지침 제4조제2항).

－ 경쟁입찰의 종류 ... 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰

○ **입찰의 종류 및 방법 등 중요 사항의 결정** 선정지침 제4조제2항(경쟁입찰)에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다(선정지침 제4조제4항 본문).

－ 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 합니다(선정지침 제4조제4항 단서).

－ 제한경쟁입찰 및 지명경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 입찰 공고 전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다(선정지침 [별표 1] 제2호).

○ **입주자대표회의의 구성원이 과반수 미달 시 입찰의 중요 사항 결정** 입주자등은 선정지침 제4조제4항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있습니다(제1호 및 제2호의 구체적인 절차와 방법은 관리규약으로 정함). (선정지침 제4조제6항)

1. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 이의를 제기하지 아니할 것
2. 제1호의 요건이 충족된 이후 전체 입주자등의 과반수 이상이 찬성할 것

선정지침 [별표 1] (제4조제2항 관련)

입찰의 종류 및 방법

1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다.
 - 가. 일반경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법
 - 나. 제한경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다.
 - 1) “사업실적”은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다.
 - 2) “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다.
 - 다. 지명경쟁입찰 : 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법. 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 한다. 다만, 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다.
2. 관리주체가 제한경쟁입찰·지명경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 입찰공고 전에 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)을 거쳐야 한다.

3. 낙찰방법 결정

○ 낙찰의 방법 낙찰의 방법은 다음과 같습니다(선정지침 제7조제1항).


1. 적격심사제 : 적격심사제 표준평가표(선정지침 [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]의 평가기준)에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식
2. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
3. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식



- **낙찰의 방법 결정** 낙찰의 방법은 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 합니다(주택관리업자를 선정하는 경우에는 입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수 동의로 결정). 다만, 입주민투표(전자적 방법을 포함)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야 합니다(선정지침 제7조제2항).

적격심사제 표준평가표와 세부평가배점표


〈적격심사제 표준평가표〉

낙찰자의 선정 방법을 적격심사제로 할 경우의 평가기준으로서, 선정지침에서 별표로 제시하고 있음  참고자료 참조

선정지침	{	[별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표
		[별표 5] 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표
		[별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

〈세부평가배점표〉

세부배점 간격이 제시된 평가배점표는 입찰공고에 명시하여야 함(선정지침 제16조제1항제4호, 제24조제1항제3호)서울시 관리규약준칙에서는 세부적인 평가배점표를 제시하고 있음(서울시 관리규약준칙 제13조 및 제71조의2)

 참고자료 참조

서울시 준칙 [별지 제9-1호, 제9-2호, 제9-3호 서식]	{	주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표
		공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표
		용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

경쟁입찰을 통한 주택관리업자 선정 방법 ... 서울시 관리규약준칙 제13조

제13조(경쟁입찰을 통한 주택관리업자 선정 방법) ① 입주자대표회의가 주택관리업자를 경쟁입찰을 통하여 관리주체로 선정하고자 하는 경우 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항을 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결을 거쳐 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

② 제1항에 따른 적격심사제의 방법으로 주택관리업자를 선정하는 경우 세부적인 평가배점표는 [별지 제9-1호서식]에 따른다.

경쟁입찰을 통한 주택관리업자 선정 방법 ... 서울시 관리규약준칙 제13조

- ③ 제1항에 따라 낙찰의 방법이 적격심사제로 결정된 경우 입주자대표회의는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(이하 “지침”이라 한다) 제13조제1항에 따른 평가주체를 입주자대표회의 구성원과 입주자대표회의가 선정한 평가위원(단, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 또는 외부위원 1명 이상을 포함하여야 함) 5인 이상으로 구성하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 평가주체가 구성된 경우 입주자대표회의는 개찰일 5일 전까지 평가주체와 적격심사 평가일 및 지침 제13조제2항에 따른 적격심사 평가 참관 신청 안내 등을 공동주택홈페이지 및 동별 게시판에 게시하여야 하며, 입주자등이 참관 신청을 하는 경우 신청 순서에 따라 ○명 이내로 참관토록 할 수 있다.

사업자 선정 시 낙찰의 방법 등 ... 서울시 관리규약준칙 제71조의2

- 제71조의2(사업자 선정 시 낙찰의 방법 등) ① 지침 [별표 7]에 따른 관리주체 또는 입주자대표회의는 사업자 선정 시 낙찰의 방법은 지침 제7조제2항에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 적격심사제 또는 최저(최고)낙찰제의 방법으로 정한다.
- ② 지침 제7조제2항에 따라 입주자대표회의는 다음 각 호에서 정하는 금액 이상의 공사 또는 용역 사업자의 낙찰 방법은 전체 입주자등(장기수선총당금으로 집행되는 공사는 입주자의 과반수가 투표(전자적 방법을 포함한다)하고, 다득표한 방법으로 정하여야 한다.
1. 공사 : ○○원
 2. 용역 : ○○원
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 낙찰의 방법이 적격심사제로 결정된 경우 세부평가배점표는 다음 각 호의 어느 하나를 선택하여 사용할 수 있다. 다만, 세부평가배점표가 입주자등의 동의 내용에 포함된 경우에는 그에 따라야 하며, 세부평가배점표는 입찰공고 시 반드시 게시하여야 한다.
1. 관리규약에서 정한 세부평가배점표 [별지 제○호서식]
 2. 지침에서 정한 표준평가표 [별표 5], [별표 6]
- ④ 적격심사제의 방법으로 사업자를 선정하는 경우 지침 제13조제1항 및 제2항에 따라 평가주체 5인 이상을 구성하여야 한다. 단, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 또는 외부위원 1명 이상을 포함하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 평가위원이 구성된 경우 입주자대표회의 또는 관리주체는 개찰일 5일 전까지 평가주체와 적격심사 평가일 및 지침 제13조 제2항에 따른 적격심사 평가 참관 신청 안내 등을 동별 게시판 및 통합정보마당에 게시하여야 하며, 참관 신청자가 있는 경우 신청 순서에 따라 ○명 이내의 입주자등을 참관토록 할 수 있다.



[별표 7] (제7조제2항 관련)

〈주택관리업자 및 사업자 선정방법〉

구분			계약대상물	선정		계약자
				입찰방법	낙찰방법	
1. 주택관리업자			－ 공동주택 위탁관리	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
2. 사업자	가. 공사	하자보수	－ 하자보수보증금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
		장기수선	－ 장기수선충당금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
		일반보수	－ 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
	나. 용역		－ 전기안전관리	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
			－ 경비 － 청소 － 소독 － 승강기유지 － 지능형홈네트워크 － 정화조 관리 － 저수조 청소 － 건축물 안전진단 － 주민공동시설의 위탁 － 기타 용역	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
	다. 물품	구입	－ 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
		매각	－ 재활용품 판매 － 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최고낙찰제	관리주체
라. 기타	잡수입	－ 광고게재 등	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최고낙찰제	관리주체	

〈비고〉

1. 주택관리업자 및 사업자 선정은 시행령 제14조제2항제4호에 따라 입주자대표회의에서 승인한 사업계획 및 예산에 따라야 한다.
2. 이 지침 제4조 각 항에 따라 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
3. 입주자대표회의의 감사는 입찰과정을 참관할 수 있다.

4. 관리규약준칙 보충사항

- **자문절차 및 의사결정 지원** 서울시 관리규약준칙에서는 입찰공고 전에 입주자대표회의로 하여금 일정한 기준에 의해서 자문을 받도록 하고 있습니다.

자문절차 등에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제40조, 제41조

- 제40조(자문절차)** ① 입주자대표회의는 [별표 4]에 해당하는 의무자문 대상인 경우 관할 자치구에 자문을 하여야 한다.
- ② 제1항의 의무자문 대상이 아니더라도 입주자대표회의 3분의 1 이상이 제안하거나 입주자 등(500세대 미만 10명 이상, 500세대 이상 20명 이상)이 대표인을 지정하여 자문신청을 제안하는 경우 입주자대표회의는 이를 안건으로 상정하여 자문여부를 결정하여야 한다.
- ③ 입주자대표회의가 제2항에 따른 제안신청을 거부하는 경우 입주자등은 전체 입주자등의 20분의 1 이상의 연서로써 자문을 신청할 수 있고, 이 때 입주자대표회의는 자문을 하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 의무자문, 제2항 또는 제3항에 따른 선택적 자문은 관리주체가 입찰공고 전 [별지 제11호서식]에 따라 관할 자치구로 신청하여야 하며, 도면, 설계서(건축서), 공사설명서 등 관련자료를 함께 제출하여야 한다.
- ⑤ 관리주체는 공사용역계약 입찰공고 전에 자문단 자문결과 보고서를 입주자등에게 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
- ⑥ 제1항에 따른 의무자문, 제2항 또는 제3항에 따른 선택적 자문을 신청한 공사·용역의 사업완료 시기가 도래하는 경우, 입주자대표회의는 사업 완료에 따른 자문을 할 수 있다.

- 제41조(입주자대표회의 의사결정 지원)** ① 입주자대표회의는 회계사, 세무사, 변호사, 기술사, 건축사, 노무사 등의 자격을 보유한 입주자등을 명예감사로 위촉할 수 있다.
- ② 입주자대표회의는 안건에 따라 의사결정지원을 위하여 회계사, 세무사, 변호사, 기술사, 건축사, 노무사 등의 자격을 보유한 자에게 자문을 요청할 수 있다.
- ③ 입주자대표회의는 제2항에 따른 자문과 제40조제2항 및 제3항에 따른 선택적 자문에 대하여 소정의 자문료를 지급할 수 있으며, 자문에 필요한 비용은 관련 예산에 반영하고 자문 결과를 받은 후 집행한다.
- ④ 자문결과는 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.



자문절차 등에 관한 사항 ... 서울시 관리규약준칙 제40조, 제41조

서울시 관리규약준칙 [별표 4]

전문가 자문대상 및 기준 (제40조 관련)

구분	내용	의무	선택	시점	제출자료
공사	1. 급·배수, 위생설비 공사 2. 철근콘크리트공사 3. 지붕 및 방수공사 4. 도장공사 5. 조경공사 6. 가스 및 소화공사 7. 전기 및 전력설비공사 8. 통신, 신호 및 방재 설비공사 9. 승강기 관련 공사 10. 지능형 홈네트워크설비공사 11. 기타 환경개선공사	1억원 이상	1억원 미만	입찰 전	도면, 설계서, 견적서, 공사설명서 등 기타 관련 자료
용역	1. 청소 2. 경비 3. 소독 4. 회계 5. 계약 6. 세무 7. 법률 8. 기타	5천만원 이상	5천만원 미만	입찰 전	기타 관련 자료
지원조례에 따른 구청 예산 지원 공사 및 용역사업		지원금 1천만원 이상	지원금 1천만원 미만	입찰 전	
장기수선 계획	1. 장기수선계획 검토·조정	장기수선 관련 규정위반으로 행정처분*을 받은 경우 *시정명령 또는 과태료 및 그 이상	의무자문 외	행정처분* 통보를 받은 때	장기수선계획 조정(검토)안, 시설현황, 장기수선 총당금 내역 등 기타 관련 자료

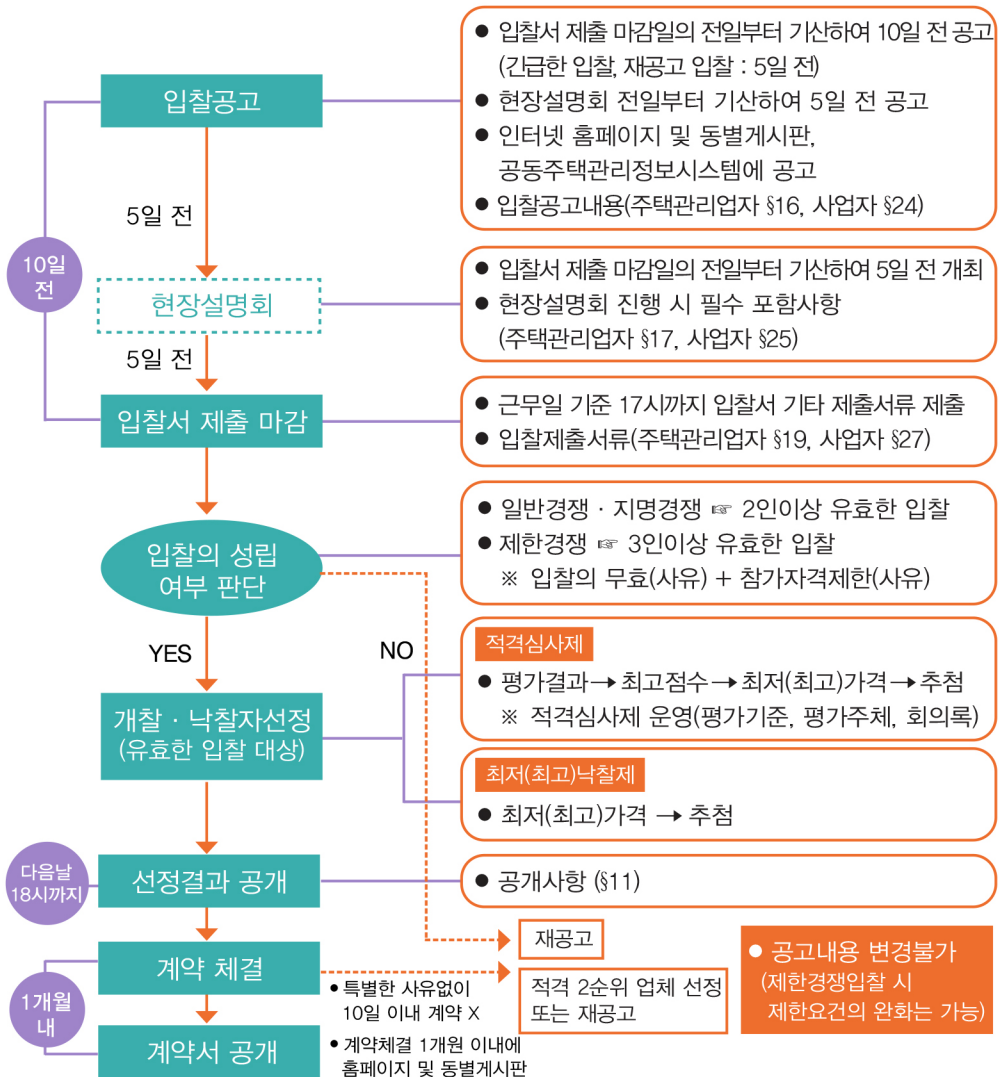
※ 기준금액은 부가세 미포함

제6장 주택관리업자 및 사업자 선정

Ⅲ. 선정 절차(입찰)



선정방식 결정의 적정성(입찰의 종류 및 방법, 낙찰의 방법 등), 입찰의 무효사유, 입찰 성립여부 등은 물론, 입찰공고~계약 및 공개까지의 형식적 절차 등 모든 측면에서 관련 법령·지침에 비추어 문제가 없도록 세심한 주의가 필요합니다.



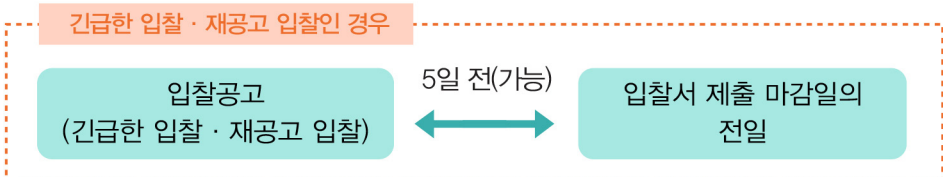


1. 입찰공고 방법

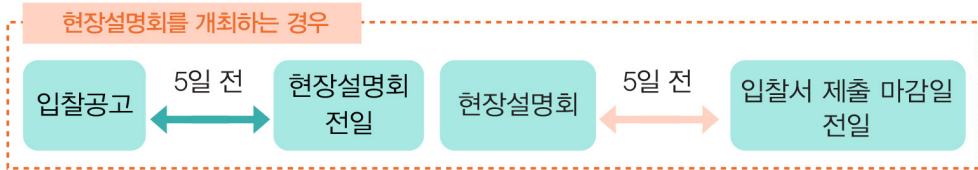
- **인터넷 홈페이지 등에 공고** 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하거나 관리주체 또는 입주자대표회의가 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말함) 및 동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함), 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 합니다(선정지침 제14조, 제22조).
- **입찰공고 시기** 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 합니다(선정지침 제15조제1항 본문, 제23조제1항 본문).



- **긴급한 입찰·재공고 입찰** ... 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우(주택관리업자를 선정하는 경우에는 입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수 동의를 얻어 긴급한 입찰로 결정한 경우)나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있습니다(현장설명회가 없는 경우에 한함)(선정지침 제15조제1항 단서, 제23조제1항 단서).



- **현장설명회를 개최하는 경우** ... 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 합니다(선정지침 제15조제2항, 제23조제2항).



- **입찰공고 내용** 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 합니다(선정지침 제16조제1항, 제24조제1항).

〈입찰공고 내용〉

주택관리업자 선정 시 (제16조①)	공사 및 용역 등의 사업자 선정 시 (제24조①)
1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등) 2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항 3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항 4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함) 5. 입찰서 등 제출서류(제19조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등) 6. 개찰의 일시·장소 7. 입찰참가자격에 관한 사항(제18조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함) 8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 9. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등) 10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등) 11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제11호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)	1. 사업 개요(사업내용·규모·면적 등) 2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항 3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함) 4. 입찰서 등, 제출서류(제27조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등) 5. 개찰의 일시·장소 6. 입찰참가자격에 관한 사항(제26조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함) 7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항 8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등) 9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등) 10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항 11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제10호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)



- **주택관리업자 계약기간과 장기수선계획 조정주기** 주택관리업자 선정 시 계약 기간은 **장기수선계획의 조정 주기를 고려하여** 정합니다(영 제5조제2항제4호).
- **입찰과정 참관** 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우 참관 할 수 있도록 하여야 합니다(영 제5조제2항제3호, 제25조제3항제2호).
- **입찰서제출 마감일** 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말함)의 17 시까지로 합니다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 입찰서 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며, 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 합니다(선정지침 제16조제3항, 제24조제3항).
- **게시 내용과 입찰공고문 내용의 상이** 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선합니다. 다만, 입찰공고일 등 입찰일정은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일 등 입찰일정이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선합니다(선정지침 제16조제4항, 제24조제4항).
- **입찰가격의 상한(하한) 공고** 공사 및 용역 사업자를 선정할 경우, 관리주체는 입찰공고 시 다음 각 호의 어느 하나에 따른 방법으로 입찰가격의 상한을 공고할 수 있습니다. 다만, 잡수입의 경우 다음 각 호 중 제1호의 방법으로 입찰가격의 하한을 공고 할 수 있습니다(선정지침 제24조제5항).
 1. 해당 입찰과 관련한 3개소 이상의 견적서
 2. 지방자치단체의 자문검토결과
 3. 건축사 또는 기술사 등 관계전문가(해당 입찰과 관련된 전문가가 해당된다)의 확인
 4. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구의 자문 검토결과

2. 입찰서 제출

- **전자입찰방식의 경우** 주택관리업자 선정 시 및 공사·용역 사업자 선정 시 전자입찰의 경우에는 **선정지침 제8조제1항에 따른 방법***으로 서류를 제출하여야 합니다(선정지침 제16조제2항, 제24조제2항).

* 전자입찰방식의 경우에는 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖의 입찰서의 구비서류와 제19조(입찰에 참가하는 주택관리업자의 제출 서류)와 제27조(입찰에 참가하는 사업자의 제출 서류)에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 합니다(선정지침 제8조제1항).

- **비전자적인 입찰방식의 경우** 비전자적인 입찰방식의 경우 입찰자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 별지 제1호서식의 입찰서와 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하여야 합니다(선정지침 제8조제2항).

- **제출 마감일·마감시간** 입찰시 입찰서제출 마감일은 입찰업무의 원활한 수행을 위해 **근무일**(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)의 **17시까지***로 합니다(선정지침 제16조제3항, 제24조제3항).

* 서류제출(전자입찰방식인 경우 서류의 등록을 의미)은 입찰서제출 마감일 17시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있습니다(선정지침 제8조제3항).

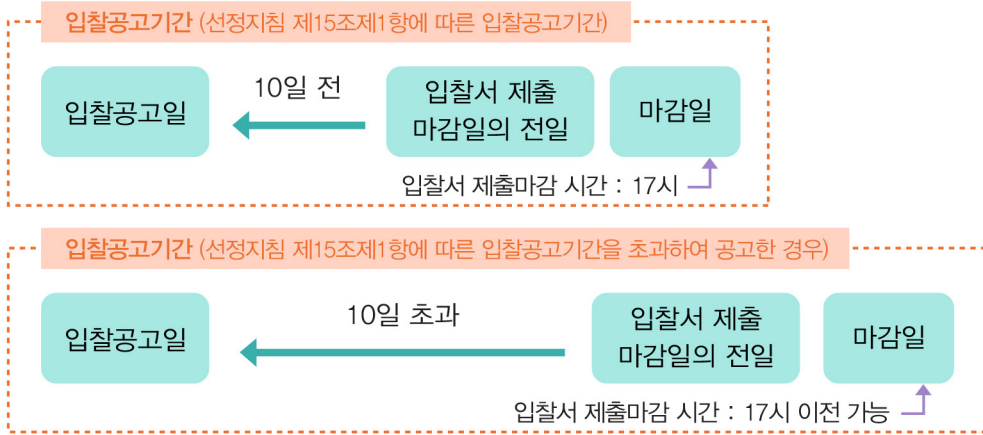
- **제출 마감시간의 예외** 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 합니다(선정지침 제8조제3항, 제16조제3항, 제24조제3항).

- 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경할 수 없습니다(선정지침 제8조제4항).

- 입찰자는 입찰서류 마감시간 전에 입찰서류의 정상등록여부를 확인하여야 합니다(선정지침 제8조제6항).



〈입찰공고기간에 따른 입찰서 제출마감 시간〉



※ 상기 그림은 현장설명회가 없는 경우에 대한 설명임

3. 입찰 제출서류 및 입찰가격 산출

○ **제출서류** 입찰에 참가하는 주택관리업자 또는 사업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의 또는 관리주체에게 제출하여야 합니다(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호, 제5호는 원본을 제출하여야 함) (선정지침 제19조, 제27조).

주택관리업자 선정	공사 및 용역 사업자 선정 접수입 취득(물품의 매각 등) 사업자 선정
<ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰서 1부 2. 주택관리업등록증 사본 1부 3. 사업자등록증 사본 1부 4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부 5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함) 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부 8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제18조제1 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰서 1부 2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부 3. 사업자등록증 사본 1부 4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부 5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함) 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부. 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부

주택관리업자 선정	공사 및 용역 사업자 선정 접수입 취득(물품의 매각 등) 사업자 선정
항제7호 및 제19조제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서 류를 포함하지 못한다)	8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제26조제1항제6호 및 제27조제1호부터 제7호와 관련한 추가서류 에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)

선정지침 [별지 제1호 서식]

〈입찰서〉

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서	
*참가번호	입찰명칭
입찰가액	금 원정 (W)
입찰보증금	금 원정 (W)
위와 같이 입찰보증금(입찰가액의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일	
입찰자	
상호(성명)	
* 대표자	성명 (인)
법인등록번호 (개인돈 생년월일)	
사업자등록번호	
주소(전화번호)	
(대리인 입찰시)	
대리인	성명 (인)
생년월일	
주소(전화번호)	
OOOO 귀중	
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

제6장
주택관리업자
및 사업자 선정

○ 입찰가격 산출방법 입찰 가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 하여 다음과 같이 산출합니다(선정지침 제20조, 제28조).

구분	입찰가격 산출방법
• 주택관리업자 선정	부가가치세를 제외한 금액으로 한다.
• 용역 사업자 선정	월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다. (부가가치세를 제외한 금액)
• 공사 사업자 선정	총 공사금액 또는 단가로 한다.(부가가치세를 제외한 금액)



4. 현장설명회

- **개최 가능 시기** 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 합니다(선정지침 제15조제2항, 제23조제2항).
- **현장설명회 관련 입찰공고 내용** 입찰공고 내용에는 다음 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 합니다(선정지침 제16조제1항제3호, 제24조제1항제2호).
 - 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항
- **현장설명회 개최 시 설명하는 사항** 선정지침 제15조 또는 제23조에 따라 현장설명회를 개최하고자 하는 경우 다음 각 호의 사항 중 필요한 사항을 설명하도록 하며, 각 호 외 사항(제출서류 및 참가자격 제한 등 제24조 제1항 각 호의 사항)을 추가로 제시할 수 없습니다(선정지침 제17조, 제25조).

주택관리업자 선정	공사 및 용역 사업자 선정 잡수입 취득(물품의 매각 등) 사업자 선정
1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등 현황) 2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명 3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항	1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건 가. 경비용역 : 경비초소 및 경비구역 현황 나. 청소용역 : 청소범위 및 청소면적 현황 다. 소독용역 : 소독범위 및 소독면적 현황 라. 승강기유지관리 용역 및 공사 : 승강기 대수 및 시설현황 마. 지능형 홈네트워크 설비유지관리 용역 및 공사 : 지능형 홈네트워크 설비 대수 및 시설현황 바. 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위 및 보수방법 사. 건축물 안전진단 : 설계도서 및 안전진단범위 아. 그 밖의 용역 및 공사 : 용역 및 공사에 필요한 현황 2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명 3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

5. 입찰의 무효

- **입찰의 무효사유** 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같습니다(선정지침 제6조제1항).
- **입찰무효 통지의무** 입주자대표회의 또는 관리주체는 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알려야 합니다(선정지침 제6조제2항).

선정지침 [별표 3] (제6조 관련)

입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰
3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰
4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인 또는 본인의 대리인(임직원으로 한정한다)이 아닌 자의 입찰
6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
7. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
8. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰(입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 또는 회사명을 기재한 경우와 제출된 인감 증명서와 다른 인감으로 날인된 경우 포함)
9. 입찰가격 산출 방법 및 기준(임금 및 수당, 보험료 등 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용(제16조와 제24조의 그 밖의 입찰에 필요한 사항은 제외)을 위반하여 제출한 입찰
10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, 제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우



11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰
12. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰(전자입찰방식인 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 입찰서를 제출한다.)
13. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰

○ **참가자격의 제한** 주택관리업자 또는 사업자가 입찰공고일 현재 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 합니다(수의계약의 경우에도 해당됨)(선정지침 제18조, 제26조).

주택관리업자 선정	공사 및 용역 사업자 선정 접수입 취득(물품의 매각 등) 사업자 선정
<ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제52조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자 2. 법 제53조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자 3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 4. 입찰공고일 현재 주택관리업 등록기준에 미달하는 자 5. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자 6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임·직원으로 소속된 주택관리업자 7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자 2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자 3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 4. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자 5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자 6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자

- **영업지역의 제한 여부** 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니합니다(선정지침 제18조제2항).
- 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니합니다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니합니다(선정지침 제26조제2항).
- **입주자등의 참가제한 요구** 입주자등은 기존 주택관리업자 또는 용역사업자의 서비스가 만족스럽지 못한 경우 동의절차를 통해서 기존 사업자의 입찰참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있습니다.
- **기존 주택관리업자의 참가제한 요구** ... 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 **전체 입주자등 과반수의 서면동의**로 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있습니다. 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 합니다(법 제7조제2항, 영 제5조제3항).
 - **기존 용역 사업자의 참가제한 요구** ... 입주자등은 기존 사업자(용역 사업자만 해당)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 **전체 입주자등의 과반수의 서면동의**로 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 관리주체 또는 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 합니다(영 제25조제4항).

주택관리업자 및 용역 사업자 입찰참가 제한 ... 서울시 관리규약준칙 제16조, 제73조

제16조(주택관리업자의 입찰참가 제한) 입주자대표회의는 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 기존 주택관리업자의 입찰참가 제한을 요구한 경우에는 기존 주택관리업자의 입찰 참가를 제한하여야 한다.

제73조(기존 사업자 입찰 참가 제한) 입주자등은 기존 사업자의 서비스가 만족스럽지 못한 경우 전체 입주자등의 과반수 서면동의로 입찰참가 제한을 하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있으며, 관리주체 또는 입주자대표회의는 요구에 따라야 한다.



제6장 주택관리업자 및 사업자 선정

IV. 선정 절차(낙찰·계약)



1. 개찰

- **개찰일시** 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간 이후로 합니다(선정지침 제16조제5항, 제24조제6항).
- **입찰서 개찰** 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 합니다.
 - 다만, 입찰공고 일정대로 개찰이 진행되거나 개찰 일정 변경을 통보하였음에도 불구하고 입찰업체가 참석하지 않은 경우에는 입찰업체 등 이해관계인이 참석하지 않더라도 개찰할 수 있습니다(선정지침 제9조).

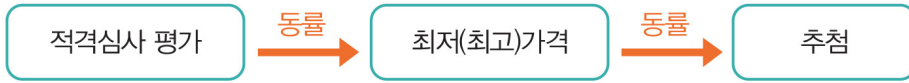
2. 입찰의 성립 여부 판단

- **입찰의 성립 조건** 일반경쟁입찰, 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립합니다(선정지침 제5조제1항).
- ☞ **입찰의 무효** : 상기의 ‘Ⅲ. 사업자 선정 절차(입찰) - 5. 입찰의 무효’를 참조하시기 바랍니다.
- **입찰의 성립 여부 판단** 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단합니다(선정지침 제10조제1항).

- **재공고** 입주자대표회의 또는 관리주체는 **입찰이 성립하지 않은 경우** 또는 선정지침 제21조제3항 및 제29조제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있습니다(선정지침 제12조제1항).
 - 제1항에 따른 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없습니다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니합니다(선정지침 제12조제2항).
- **협약에 의한 선정 등 금지** 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 협약에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 안 됩니다(선정지침 제5조제2항).

3. 낙찰자 선정 방법

- **낙찰자 선정 방법** 입주자대표회의 또는 관리주체는 선정지침 제10조제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 선정지침 제7조의 기준(‘적격심사제’, ‘최저낙찰제’, ‘최고낙찰제’)에 따라 낙찰자를 선정합니다(선정지침 제10조제2항).
 - 제7조제3항 및 제4항에 따라 추첨으로 낙찰자를 결정할 때에는 추첨대상 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 합니다. 다만, 추첨방법, 일정 및 장소 등을 통보하였음에도 이해관계인이 참석하지 않은 경우에는 이해관계인이 참석하지 않더라도 추첨할 수 있습니다(선정지침 제10조제3항).
- **적격심사제** 낙찰의 방법이 적격심사제인 경우에는 선정지침 [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정합니다(선정지침 제7조제1항제1호).
 - 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자 결정합니다(선정지침 제7조제3항).



적격심사제의 운영 ... 선정지침 제13조

[적격심사제 운영] ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. [별표 7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의의 구성원과 입주자대표회의가 선정한 평가위원(단, 입주자대표회의의 구성원 이외의 입주자등 또는 외부위원 1명 이상을 포함하여야 함).
2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정하며, 입주자대표회의의 구성원 이외의 입주자등 1명 이상을 포함하여야 함), 다만 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택 내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외(그 밖에 평가집행에 관한 업무수행은 가능)하여야 하고, 위의 경우 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다.
- ② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하고, 적격심사 평가 시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주민(참관하고자 하는 입주민의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다.)은 참관할 수 있다.
- ③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다. 다만, 법 제27조제3항 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

○ **최저(최고)낙찰제** 낙찰의 방법이 최저(최고)낙찰제인 경우에는 최저(최고)가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정합니다(선정지침 제7조제1항제2호, 제3호).

- 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우 추첨으로 낙찰자 결정합니다(선정지침 제7조제4항).



4. 선정결과 공개

- **선정결과 통지(입주자대표회의 → 관리주체)** 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자와 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 합니다(선정지침 제11조제1항).

선정결과 공개사항 (선정지침 제11조)		선정방식	
		경쟁입찰	수익계약
1. 입찰공고 내용		○	×
2. 선정결과 내용	가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처·사업자등록번호	○	○
	나. 계약금액	○	○
	다. 계약기간	○	○
	라. 수익계약인 경우 그 사유	×	○
	마. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외	○	×

- **선정결과 공개** 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말함.) 및 동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함함.), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말함) 18시까지 공개하여야 합니다(선정지침 제11조제2항).



5. 계약체결

○ **계약체결** 주택관리업자 선정 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결합니다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있습니다(선정지침 제21조제1항).

－ 공사 및 용역 사업자 선정 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있습니다(선정지침 제29조제1항).

○ **계약보증금 및 4대보험 가입증명서** 계약주체는 낙찰자에게 계약보증금과 4대 보험 가입증명서를 받아야 합니다.

* 4대 보험 : 고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험

－ **주택관리업자 선정 시** ... 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험 가입증명서를 받아야 합니다(선정지침 제21조제4항).

－ **공사·용역 사업자 선정 시** ... 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금을 받아야 하며, 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에는 사업자에게 4대 보험 가입증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 받아야 합니다(선정지침 제29조제4항, 제5항).

○ **낙찰의 무효** 입주자대표회의 또는 관리주체는 낙찰자로 선정된 주택관리업자 또는 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있습니다(선정지침 제21조제3항 본문, 제29조제3항 본문).

－ 위 경우 기존에 낙찰자로 선정된 주택관리업자 또는 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 선정지침 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 낙찰자로 선정할 수 있습니다(선정지침 제21조제3항 단서, 제29조제3항 단서).

○ **재공고** 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립하지 않은 경우 또는 선정지침 제21조제3항 및 제29조제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있습니다(선정지침 제12조제1항).

- 제1항에 따른 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없습니다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니합니다(선정지침 제12조제2항).

위탁관리계약 ... 서울시 관리규약준칙 제14조

- 제14조(위탁·수탁관리 계약)** ① 입주자대표회의의 회장은 제13조제1항에 따라 선정된 주택관리업자와 계약을 체결하는 경우 국토교통부에서 제작한 “주택관리업자 위수탁관리 표준계약서”를 참조할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 계약기간은 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획의 조정주기와 입주자대표회의 임기, 회계연도 등을 고려하여 0년(예시 - 2년, 3년)으로 한다.
- ③ 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내 계약서를 법 제27조제3항 각 호의 정보를 제외하고 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
- ④ 입주자대표회의는 주택관리업자 선정 시 입찰공고문에 청소, 경비, 소독, 승강기유지보수 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항을 명시하여야 하며, 위탁·수탁관리 계약 시 명시된 내용과 동일하게 계약을 체결하여야 한다.
- ⑤ 위탁·수탁관리 계약 시 위탁관리기구 구성은 제8조 및 제10조제1항을 준용한다.

6. 보증금

- **입찰보증금** 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰 보증금으로 납부하여야 합니다(선정지침 제31조제1항).
 - 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 합니다(선정지침 제31조제2항).
- **계약보증금** 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 합니다(선정지침 제31조제3항).
 - 계약상대자가 계약상 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 합니다(선정지침 제31조제5항).



- **입찰 및 계약보증금 납부방법 및 면제** 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 합니다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 「전기용품 및 생활용품 안전관리법」상 전기용품 및 생활용품을 구입하는 경우(다만, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품에 한함), 계약금액이 500만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있습니다(선정지침 제31조제4항).
- **하자보수보증금** 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항 내지 제4항의 규정¹⁾을 준용합니다(선정지침 제32조).
- **보증금 반환 의무** 입주자대표회의 또는 관리주체는 제31조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약보증금의 목적이 달성된 때에는 상대방의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 합니다(선정지침 제33조제1항).
 - 제32조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 합니다(선정지침 제33조제2항).

1) 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」

제62조(하자보수보증금) ①법 제18조의 규정에 의한 하자보수보증금은 기획재정부령이 정하는 바에 의하여 계약금액의 100분의 2이상 100분의 10이하로 하여야 한다. 다만, 공사의 성질상 하자보수가 필요하지 아니한 경우로서 기획재정부령이 정하는 경우에는 하자보수보증금을 납부하지 아니하게 할 수 있다.

② 각 중앙관서의 장 또는 계약담당공무원은 제1항의 규정에 의한 하자보수보증금을 당해 공사의 준공검사후 그 공사의 대가를 지급하기 전까지 납부하게 하고 제60조의 규정에 의한 하자담보책임기간동안 보관하여야 한다.

③ 장기계속공사에 있어서는 연차계약별로 제1항 및 제2항의 규정에 의한 하자보수보증금을 납부하게 하여야 한다. 다만, 연차계약별로 하자담보책임을 구분할 수 없는 공사인 경우에는 총공사의 준공검사후 하자보수보증금을 납부하게 하여야 한다.

④ 법 제18조제1항 단서의 규정에 의하여 하자보수보증금의 납부를 면제할 수 있는 경우는 다음 각호와 같다.

1. 삭제 <2010.7.21.>

2. 제37조제3항제1호 내지 제4호에 규정된 자와 계약을 체결한 경우

7. 증빙서류 등 보관 및 공개 등

○ **증빙서류의 보관 및 공개** 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 증빙서류를 해당 계약 체결일부터 5년간 보관하여야 합니다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 보관할 수 있습니다(법 제27조제1항). 또한 관리주체는 입주자등이 위 증빙서류의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다(법 제27조제3항).

－ 이 경우 법 제27조제3항 각 호의 정보*는 제외하고 공개하여야 합니다(법 제27조제3항 단서).

* 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보(「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보: 주민등록번호, 여권번호, 운전면허번호, 외국인등록번호 등)

* 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

○ **계약서의 공개** 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 합니다(법 제28조).

－ 이 경우 법 제27조제3항제1호의 정보는 제외하고 공개하여야 합니다(법 제28조 단서).

○ **과태료** 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 증빙서류의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자 또는 계약서를 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제8호, 제9호).



〈참고자료〉

[별표 4] (제2장 관련)

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관 리 이 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수 / 관리세대수	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고 일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업 무 수 행 능 력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	관리실적	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고 일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우, 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 개별 공동주택의 여건을 반영하여 20~30점 범위 내에서 결정한다.
2. 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업머름에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」 상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」 상의 건설기술자, 「정보통신공사업법」 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자 산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
5. 관리실적은 5개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.
 6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
 7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

[별표 5] (제3장 관련)

공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식																																				
			세부 배점	평가내용																																						
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2																																				
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서																																					
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가배점표에 따른 점수부여																																				
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등																																					
			10점	업무실적	업무실적 증명서																																					
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서																																					
			5점	지원서비스 능력	(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)																																					
	입찰가격	30점	30점	입찰가격	입찰서		낮은순																																			
합계	100점	100점	-	-																																						
<비고>																																										
1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점, 지원서비스 능력 배점은 5점으로 한다.																																										
2. 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.																																										
<table><tr><th>㉠ 회사채에 대한 신용평가등급</th><th>㉡ 기업어음에 대한 신용평가등급</th><th>㉢ 기업신용평가등급</th><th>배점</th></tr><tr><td>AAA</td><td></td><td>㉠의 AAA에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>AA+, AA°, AA-</td><td>A1</td><td>㉠의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>A+, A°, A-</td><td>A2+, A2°, A2-</td><td>㉠의 A+, A°, A-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BBB+, BBB°, BBB-</td><td>A3+, A3°, A3-</td><td>㉠의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BB+, BB°</td><td>B+</td><td>㉠의 BB+, BB°에 준하는 등급</td><td>15.0</td></tr><tr><td>BB-</td><td>B°</td><td>㉠의 BB-에 준하는 등급</td><td>14.5</td></tr><tr><td>B+, B°, B-</td><td>B-</td><td>㉠의 B+, B°, B-에 준하는 등급</td><td>14.0</td></tr><tr><td>CCC+ 이하</td><td>C 이하</td><td>㉠의 CCC+에 준하는 등급 이하</td><td>11.0</td></tr></table>							㉠ 회사채에 대한 신용평가등급	㉡ 기업어음에 대한 신용평가등급	㉢ 기업신용평가등급	배점	AAA		㉠의 AAA에 준하는 등급	15.0	AA+, AA°, AA-	A1	㉠의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0	A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	㉠의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0	BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	㉠의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0	BB+, BB°	B+	㉠의 BB+, BB°에 준하는 등급	15.0	BB-	B°	㉠의 BB-에 준하는 등급	14.5	B+, B°, B-	B-	㉠의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0	CCC+ 이하	C 이하	㉠의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0
㉠ 회사채에 대한 신용평가등급	㉡ 기업어음에 대한 신용평가등급	㉢ 기업신용평가등급	배점																																							
AAA		㉠의 AAA에 준하는 등급	15.0																																							
AA+, AA°, AA-	A1	㉠의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0																																							
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	㉠의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0																																							
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	㉠의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0																																							
BB+, BB°	B+	㉠의 BB+, BB°에 준하는 등급	15.0																																							
BB-	B°	㉠의 BB-에 준하는 등급	14.5																																							
B+, B°, B-	B-	㉠의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0																																							
CCC+ 이하	C 이하	㉠의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0																																							
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.																																										
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.																																										
가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」 상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」 상의 건설기술자, 「정보통신공사업법」 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.																																										
<table><tr><th>국가기술자격자</th><th>기능사</th><th>산업기사</th><th>기사</th><th>기능장</th><th>기술사, 건축사</th></tr><tr><th>학·경력 기술자</th><td></td><td>초급</td><td>중급</td><td>고급</td><td>특급</td></tr><tr><th>산정기준</th><td>1인</td><td>1.25인</td><td>1.5인</td><td>1.75인</td><td>2인</td></tr></table>							국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사	학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급	산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인																		
국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사																																					
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급																																					
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인																																					
나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.																																										
5. 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.																																										
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 지원서비스 능력은 기술·인력·장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 평가한다.																																										
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.																																										
※ 공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.																																										

제6장
주택관리업자
및 사업자 선정



[별표 6] (제3장 관련)

용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목

배점

세부 배점

평가내용

제출서류

점수 부여 방식

관

리

능

력

기업 신뢰도

30점

15점

신용평가 등급

기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)

비고2

업

무

수

행

능

력

30점

15점

행정처분건수

해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서

입찰공고 시 명시한 평가배점표에 따른 점수부여

사

업

제

한

10점

5점

기술자 보유

기술인력 보유증명서

5점

장비 보유

제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등

5점

업무실적

업무실적 증명서

사업제한서
(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)

입찰가격

30점

30점

입찰가격

입찰서

낮(높)은순

합계

100점

100점

-

-

<비고>

1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.

2. 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

㉠ 회사채에 대한
신용평가등급

㉡ 기업머름에 대한
신용평가등급

㉢ 기업신용평가등급

배점

AAA

㉠의 AAA에 준하는 등급

15.0

AA+, AA*, AA-

A1

㉠의 AA+, AA*, AA-에 준하는 등급

15.0

A+, A*, A-

A2+, A2*, A2-

㉠의 A+, A*, A-에 준하는 등급

15.0

BBB+, BBB*, BBB-

A3+, A3*, A3-

㉠의 BBB+, BBB*, BBB-에 준하는 등급

15.0

BB+, BB*

B+

㉠의 BB+, BB*에 준하는 등급

15.0

BB-

B*

㉠의 BB-에 준하는 등급

14.5

B+, B*, B-

B-

㉠의 B+, B*, B-에 준하는 등급

14.0

CCC+ 이하

C 이하

㉠의 CCC+에 준하는 등급 이하

11.0

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.

4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」상의 건설기술자, 「정보통신공사사업법」등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자

기능사

산업기사

기사

기능장

기술사, 건축사

학·경력 기술자

초급

중급

고급

특급

산정기준

1인

1.25인

1.5인

1.75인

2인

나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.

5. 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.

7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

서울시 관리규약준칙 - [별지 제9-1호 서식] (제13조제2항 관련)

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신 령 도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB ⁺	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 등 급				
		14.5	BB ⁺	B ⁺					
		14.0	B ⁺ B ⁺ B ⁻	B ⁻					
		11.0	CCC ⁺ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (세대당) (15점)	15	5만세대당 2건 이하						
		12	5만세대당 2건 초과~4건 이하						
9		5만세대당 4건 초과~6건 이하							
6		5만세대당 6건 초과~8건 이하							
업 무 능 령 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	3	5만세대당 8건 초과						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
	장 비 보 유 (10점)	2	5순위(20%)						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
	관 리 실 적 (10점)	2	5순위(20%)						
		10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
4		2개 단지							
사 업 제 안 서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	2	1개 단지 이하						
		5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	1.0	부족(10%)						
		5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	1.0	부족(10%)						
		30	최저가(1순위)						
총 점	100점	100점							

<비고>

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획 등을 본다.
- 입찰가격 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 1순위로 30점을 부여하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)



서울시 관리규약준칙 - [별지 제9-2호 서식] (제71조의2제3항 관련)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA-BB ⁺	A1-B ⁺	회 사 채 예 준 하 는 등 급				
		14.5	BB ⁻	B ⁺					
		14.0	B+BB, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
		15	없음						
	행 정 처 분 건 수 (15점)	12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
		10	제시사항 모두 확보						
업 무 능 령 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	3	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
		10	제시사항 모두 확보						
	장 비 보 유 (10점)	3	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
		10	5건 이상						
	업 무 실 적 (10점)	3	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
		3.0	우수(10%)						
사 업 제 안 서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
		5.0	우수(10%)						
	지원서비스 능력 (5점)	4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
		30	최저가(1순위)						
입찰 가 격 (30점)	입찰가 격 (30점)	배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만 원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ㉠ 29.3, ㉡ 28.7, ㉢ 28.0, ㉣ 27.4, ㉤ 26.7							
총 점	100점	100점							
<p><비고></p> <ol style="list-style-type: none"> 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다. <ul style="list-style-type: none"> 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증명자료를 제출하여 입증하여야 한다. 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다. 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 지원서비스 능력은 기술, 인력, 장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 본다. 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사) 									

서울시 관리규약준칙 - [별지 제9-3호 서식] (제71조의2제3항 관련)

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA-BB°	A1-B°	회 사 채 에 대 한 평 가				
		14.5	BB°	B°					
		14.0	B+BB, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
		15	없음						
	행 정 처 분 건 수 (15점)	10	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		8	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
		10	제시사항 모두 확보						
업 무 수 행 능 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
		10	제시사항 모두 확보						
	장 비 보 유 (10점)	8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
		10	5개 단지 이상						
	관 리 실 적 (10점)	8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제 안 서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
입찰 가 격 (30점)	입찰가 격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ㉠ 29.3, ㉡ 28.7, ㉢ 28.0, ㉣ 27.4, ㉤ 26.7							
총 점	100점	100점							
<p><비고></p> <ol style="list-style-type: none"> 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다. <ul style="list-style-type: none"> 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다. 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다. 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다. 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하의 절사) 									



판례·해석

판례



I. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 의의 및 적용대상

주택관리업자 및 사업자 선정지침은 대외적인 구속력이 있는 법규명령임

법령의 규정이 특정 행정기관에게 그 법령의 내용의 구체적 사항을 정할 수 있는 권한을 부여하면서 그 권한 행사의 절차나 방법을 특정하고 있지 않아 수임행정기관이 고시, 훈령, 예규 등과 같은 행정규칙의 형식으로 그 법령의 내용이 될 사항을 구체적으로 정하고 있다면, 그와 같은 행정규칙은 위에서 본 행정규칙이 갖는 일반적 효력으로서가 아니라 행정기관에 법령의 구체적 내용을 보충할 권한을 부여한 법령 규정의 효력에 의하여 그 내용을 보충하는 기능을 갖게 되고, 따라서 이와 같은 행정규칙은 당해 법령의 위임 한계를 벗어나지 않는 한 그것들과 결합하여 대외적인 구속력이 있는 법규명령으로서의 효력을 가진다. 주택법(현행 공동주택관리법) 등 관계법령의 내용, 형식, 체제 등에 비추어 보면, 구 주택법 시행령 제52조(현행 공동주택관리법 시행령 제25조)의 위임에 의하여 제정된 이 사건 지침(주택관리업자 및 사업자 선정지침)은 주택법 시행령 제52조(현행 공동주택관리법 시행령 제25조)를 보충하므로, 법령의 위임 한계를 벗어나지 않는 한 대외적인 구속력이 있는 법규명령으로서의 효력을 가진다고 할 것이다.

〈대구고등법원 2013. 5. 24. 선고 2013누254 판결〉

입주자대표회의 회장이 관리소장의 업무에 해당하는 방역소독계약 등을 체결하는 것은 위법

피고인이 이 사건 아파트 입주자대표회의 회장으로서 입주자들의 편익을 위해 아파트 용역계약을 체결하였다 하더라도, 주택관리사 등의 자격이 없는 피고인이 관리사무소장의 업무에 해당하는 이 사건 방역소독계약, 기술관리용역계약, 재활용품 수거계약, 승강기 점검계약 등을 직접 체결하는 것이 입주자들의 편익 보호를 위한 상당한 수단이나 방법이 된다고는 보기 어려운 점, 또한 피고인이 위 각 용역계약을 직접 체결함으로써 얻고자 하는 이익이 주택법(현행 공동주택관리법)의 위와 같은 업무를 관리사무소장 기타 주택관리사 등의 자격을 가진 자의 업무로 규정함으로써 공동주택의 안전과 효율적인 관리, 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하고자 하는 법익보다 우월하다고도 보

기 어렵고, 이 사건 아파트에는 당시 관리사무소장으로 A가 있었음에도 A를 배제하고 피고인이 위 각 용역계약을 직접 체결하지 않으면 안 될 긴급한 상태에 놓여있었다거나 그 밖에 다른 수단이나 방법이 없었던 것으로 보이지 않는 점 등을 종합하면, 이전 입주자대표회의 회장도 직접 용역계약을 체결하였다는 등 피고인이 주장하는 사정들을 모두 고려하더라도, 피고인의 위와 같은 행위가 사회상규에 위배되지 않는 행위로서 정당행위에 해당한다고 할 수 없다.

〈수원지방법원 2013. 2. 21. 선고 2012노4861 판결〉

II. 선정방식의 결정

선정지침 상 수의계약 체결사유에 해당하지 않음에도 주차관제 운영프로그램 설치공사 업체를 수의계약 방식으로 선정한 경우 과태료 처분은 정당

이 사건 계약의 공사금액이 924만원(부가가치세 포함)으로서 선정지침 제17조 제1항의 ‘공사금액이 200만원 이하인 경우’(현행 선정지침 제4조제3항 [별표 2]의 ‘공사금액이 300만원 이하인 경우’)에 해당하지 않고 달리 선정지침 제3조 제2항 [별표 2]에서 규정하는 ‘경쟁입찰에 적합하지 아니한 사항’(현행 선정지침 제4조제3항 [별표 2]에서 규정하는 사항)으로서 수의계약으로 할 수 있는 경우에 해당하지도 않는 점, 이 사건 계약이 주택법(현행 공동주택관리법) 관련 법규에 의하여 경쟁입찰 대상에 해당하는 이상 이 사건 계약이 A업체와의 기존 계약에 부수하는 하자보수공사의 성격을 가진다고 하여 수의계약이 허용된다고 볼 수 없는 점, 구 주택법 시행령 제55조의4 제1호(현행 공동주택관리법 시행령 제25조제1항제1호가목)는 ‘경비 또는 수선·유지를 위한 용역 및 공사’에 관한 사업자 선정 및 집행을 관리주체의 업무로 규정하고 있으므로, 아파트 입주자대표회의에서 이 사건 계약의 체결을 의결하였다는 사정만으로 관리소장인 항고인의 관리·감독 의무가 면제될 수 없는 점 등에 비추어 보면, 항고인이 이 사건 계약을 수의계약의 방법으로 체결한 행위는 구 주택법(현행 공동주택관리법)에 따른 과태료 부과대상에 해당한다고 봄이 상당하다.

〈대구지방법원 2016. 11. 3.자 2016라10009 결정〉



선정지침상 수의계약 체결 사유가 없음에도 수의계약으로 사업자를 선정하였다면 입주자대표회의의 의결에 따른 것이라도 관리주체는 책임이 있음

관리주체가 입주자대표회의에서 정한 내용에 따라 업무를 진행하였더라도 관련법령을 이행할 의무자는 관리주체이므로 수의계약하여 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 위반하였다면 과태료 부과대상에 해당한다고 본 사례

〈춘천지방법원 2016. 6. 30.자 2015라42 결정〉

III. 선정 절차

사업자 선정 시 개찰일시, 장소 및 평가배점표를 공고하지 않고 입찰서에 대리인의 이름만 기재되어 있음에도 입찰을 무효로 하지 않은 것은 위법

위반자는 A아파트의 관리주체로서 화재보험 및 배상책임보험업체 선정을 공고함에 있어 구 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 위반하여 개찰일시, 장소 및 평가배점표를 공고하지 아니한 사실, 입찰서에 입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 B의 이름만 기재되어 있어 입찰이 무효임에도 B가 대리한 현대해상화재보험 주식회사를 사업자로 선택한 사실이 인정된다(위반자는, B가 제출한 위임장 등에 비추어볼 때 입찰 당시 B가 현대해상화재보험 주식회사로부터 적법하게 대리권을 수여받은 사실이 명백하므로 위반사실이 인정되지 아니한다고 주장하나, 위 지침 제5조 별표 3에 의하면 대리권을 부여받은 대리인의 입찰이라고 하더라도 입찰자의 기명날인이 없는 입찰은 무효로 하도록 규정하고 있으므로, 위반자의 주장은 이유 없다).

〈대전지방법원 천안지원 2016. 6. 2.자 2015과2522 결정〉

입찰절차에 하자가 있는 경우 계약의 효력

입찰절차에 기한 계약은 상대방과 대등한 위치에서 체결하는 사법상의 계약으로서 일반 사인 사이에 체결되는 계약과 다를 바 없으므로 사적자치와 계약자유 원칙 등 사법의 원리가 그대로 적용된다. 따라서 입찰을 시행하는 주체는 원칙적으로 당해 입찰에 적합한 기준을 합목적적으로 설정하거나 그 기준을 해석·적용함에 있어 일정한 재량을 행사하는 것이 허용된다 할 것이고, 입찰절차에 어떠한 하자가 있다고 하더라도 그것만으로 당해 입찰이 당연히 무효가 되는 것은 아니며, 다만, 낙찰자의 결정 및 이에 기초한 계약 체결이 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 등 이를 무효로 하지 않으면 아니 될 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 무효가 된다고 해석함이 타당하다.

〈광주지방법원 2017.9.19.자 2017카합248 결정〉

특정업체가 사용자 선정 지침에 반하여 고의로 입찰절차를 방해한 경우, 해당 업체와 입주자대표회의 간에 계약이 체결되었다고 하더라도 무효에 해당

구 주택법 제45조 제4항 제3호, 제5항 제2호에 의하면, 입주자대표회의는 장기수선충당금과 그 적립금액을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 대통령령으로 정하는 방식에 따라야 하고, 구 주택법 시행령(2015. 3. 30. 대통령령 제26172호로 개정되어 2015. 4. 1. 시행되기 전의 것) 제55조의4 제1항 제3호에 의하면, 입주자대표회의는 장기수선충당금을 사용하는 공사에 대하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 방법으로 사업자를 선정하고 집행하여야 하며, 이에 따라 국토교통부장관이 이 사건 선정지침을 고시하였다. 위 관계법령의 내용과 형식, 취지 등을 종합하면 이 사건 선정지침은 구 주택법 시행령 제55조의4의 위임에 의하여 장기수선충당금을 사용하는 공사의 사업자 선정에 관한 규정을 보충하면서 그와 결합하여 대외적인 구속력이 있는 법규명령으로서의 효력이 있다고 봄이 타당하다.

살피건대 ① 이 사건 선정지침은 구 주택법 시행령 제55조의4의 위임에 의하여 제정된 법규명령으로 대외적인 구속력이 있는 점, ② 이 사건 선정지침 제5조, [별표 3] 제4호에 의하면, 담합하거나 타인의 경쟁참가를 방해하거나 입주자대표회의 또는 관리주체의 업무집행을 방해한 자의 입찰은 무효인 점, ③ 원고는 이 사건 입찰에 참가하면서 주식회사 I 등과 공동으로 낙찰자와 낙찰가격을 결정하는 담합행위를 하고, 지하주차장특허공법 사용승인서를 제출하지 않은 업체의 경쟁참가를 방해하며, 입주자대표회의인 피고의 업무집행을 방해한 점 등을 종합하면, 원고의 입찰은 이 사건 선정지침 제5조, [별표 3] 제4호를 위반하여 무효라고 할 것이다.

〈대구고등법원 2018.7.20. 선고 2016나272판결〉

복수의 입찰업체가 동일 입찰가격을 제출하자 추첨이 아닌 입주자대표회의에서 정한 투표방식으로 사업자를 선정한 사안에 대하여 과태료 부과한 것은 타당

위반자는 입주자대표회의로서 관리업체 선정 당시 입찰에 참여한 3개 업체가 동일한 가격이어서 추첨에 의하여 낙찰자를 결정하였어야 함에도 이를 위반하여 입주자대표회의에서 정한 투표방식으로 사업자를 선정한 사실, 위반자는 공동주택 관련 집회에 참석하기 위한 용역 사업자 선정 당시 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’의 절차에 따라 입찰 등의 절차를 거쳤어야 함에도 이를 위반하여 사업자를 선정한 사실이 인정되므로, 이 부분에 대하여는 과태료를 부과함이 상당하다(위반자는 입주민의 이익을 극대화하거나 최소비용으로 사업자를 선정하기 위한 불가피한 선택이었으므로 과태료 처분이 부당하다고 주장하나, 위반자의 위 주장은 이유 없다).

〈창원지방법원 2015. 7. 31.자 2015과1089 결정〉



최초 입찰이 성립하였음에도 불구하고 내부적인 예정가 이하의 입찰자가 없다는 이유로 별도 공고 없이 재입찰을 시행한 것은 위법

입찰에 관하여 특별한 조건 등 사항을 공고하지 않은 이상 위반자(위탁관리업체)는 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 결정하여야 하며, 설령 필요에 의하여 재입찰을 실시하더라도 다시 공고한 후 2회차까지 유찰된 경우에만 수의계약을 할 수 있음에도 최초 입찰에서 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 결정하지 아니하고, 별도의 공고절차 없이 재입찰을 시행한 것은 구 선정지침 제15조(현행 선정지침 제7조), 구 주택법 제42조 제1항(현행 공동주택관리법 제63조제2항)을 위반한 것이다.

〈부산지방법원 2013. 10. 1.자 2012라708 결정〉

해석·Q&A



I. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 의 및 적용대상

Q. 공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁한 경우에 별도의 위임없이 관리사무소장이 자신의 명의로 관리비 집행을 위한 사업자를 선정할 수 있는지?

A. 「주택법」 제43조제2항(현 공동주택관리법 제5조제1항)에 따라 공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁한 경우에, 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정에 대하여 주택관리업자의 위임을 받지 않은 관리사무소장에게 「주택법」 제55조(현 공동주택관리법 제64조)를 근거로 같은 법 제45조제5항(현 공동주택관리법 제25조) 및 같은 법 시행령 제55조의4제1항제1호(현 공동주택관리법 시행령 제25조제1항제1호)에 따른 관리비 등의 집행을 위하여 관리사무소장 자신의 명의로 사업자를 선정하고 계약을 체결할 권한은 없으며, 관리사무소장은 관리주체인 주택관리업자의 위임이 있는 경우에 관리주체의 명의로 권한을 대행할 수 있습니다.

〈법제처 법령해석, 2015.09.24〉

Q. 어린이집 운영자 선정 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 적용해야 하는지?

A. 어린이집 운영자 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 적용을 받지 않음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 외부 회계감사를 의뢰할 때 수의 계약이 가능한지?

A. 외부회계감사는 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’의 적용대상이 아니므로 당해 공동주택에서 자율적으로 사업자를 선정하면 될 것이니 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉



Q. 주택관리업자 선정 시 개정된 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 대한 적용 시점은?

A. 「공동주택관리법」 제7조제1항제2호에서는 주택관리업자 선정과 관련하여 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따르도록 하고 있으며, 「공동주택관리법 시행령」 제5조제2항제1호에서는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것으로 규정하고 있으므로 주택관리업자를 선정하는 경우 경쟁입찰을 원칙으로 하고 있습니다.

또한, 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택관리업자를 선정하는 경우부터 적용하도록 하고 있으므로 주택관리업자를 선정하기 위하여 최초로 절차를 이행하는 시점(입주자대표회의 의결 등)이 시행일 이후인 경우 제7조제1항제1호의2 규정에 따라 다음 각 목의 구분에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어 주택관리업자를 선정하여야 함을 알려드립니다.

가. 경쟁입찰: 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항

나. 수의계약: 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ-2022.12.08.〉

Q. 하자진단업체 선정하는 경우 주택관리업자 및 사업자 선정지침 적용 여부

A. 「공동주택관리법」 제25조 및 동법 시행령 제25조에 따르면 의무관리대상 공동주택에서 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 위 규정상 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 사항인 경우 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 적용 대상에 해당될 것이며, 사업 종류가 하자진단을 위한 사업자 선정이라고 적용 예외가 되는 것은 아님을 알려 드립니다.

다만, 귀하께서 질의하신 경우가 위 규정상 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정인지 불분명하여 정확한 답변이 어려우며, 이와 관련 구체적인 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 의거 공동주택관리에 관한 감독의 권한이 지방자치단체의 장에 있으니 해당 지자체(시,군,구)에 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.11.27〉

II. 선정방식의 결정

Q. 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기존에 주택관리업자를 선정하면서 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 하는지

A. 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2는 2022년 6월 10일 법률 제18937호로 「공동주택관리법」을 일부개정하면서 신설된 규정으로, 주택관리업자 선정 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 경쟁입찰과 관련한 중요사항 또는 계약상대자 선정, 계약 조건 등 수의계약과 관련한 중요사항에 대해서는 입주자등의 동의를 받도록 함으로써 주택관리업자 선정에 대하여 입주민등의 의사를 충분히 반영하고 주택관리서비스의 만족도를 높이려는 취지의 규정인바, 입주자대표회의로 하여금 같은 법 제7조제1항제1호의2 각 목에 따른 중요사항의 변경 여부와 관계없이 주택관리업자를 선정할 때마다 해당 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받도록 하는 것이 주택관리업자 선정 과정에서 사전적으로 입주자등의 의사를 충실하게 반영하려는 입법취지에 부합하는 해석입니다.

한편 「공동주택관리법」 제7조제1항에서는 입주자대표회의는 각 호의 “기준”에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다고 규정하고 있으므로, 기존에 주택관리업자를 선정하면서 같은 항 제1호의2에 따라 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없다면 결국 그 기준에 변경이 없는 것이어서 다시 입주자등의 동의를 받지 않아도 된다는 의견이 있으나, 주택관리업자를 선정하려는 시점과 직전에 주택관리업자를 선정한 시점 사이에 동의 주체인 입주자등의 구성이 바뀔 수 있고, 새로 입주자등에 포함된 사람의 주택관리업자 선정과 관련된 참여 기회도 보장되어야 하는 점, 기존에 받은 입주자등의 동의는 동의를 받을 당시의 주택관리업자를 선정하기 위한 것에 불과한 점 등에 비추어 볼 때, 그러한 의견은 타당하다고 보기 어렵습니다.

따라서 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기존에 주택관리업자를 선정하면서 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따른 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 합니다.

〈법제처 법령해석, 2022.12.30.〉



Q. 사업주체가 선정한 주택관리업자의 계약기간이 끝나는 경우 수의계약의 방법으로 다시 선정할 수 있는지?

A. 입주자대표회의의 구성시 사업주체와 계약한 주택관리업자도 기존 주택관리업자로 할 수 있으며, 공동주택관리법령으로 정하는 요건을 충족시 다시 선정할 수 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.10.26〉

Q. 예초작업 진행을 위하여 3개소 업체에 견적을 받았으나 2개업체는 300만원 이상이고, 1개 업체는 300만원 이하일 경우 수의계약 체결이 가능한지?

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표2] 제6호에 따른 수의계약 대상은 계약체결 금액이 300만원 이하(부가가치세를 제외한 금액)인 경우를 의미하며, 2인 이상의 견적금액에 대한 범위는 별도로 정하고 있지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2017.09.28〉

Q. 수의계약을 체결한 용역사업의 재계약시 제9호에 따른 절차를 거쳐야 하는 것인지, 제6호에 따라 계약하면 되는 것인지 여부

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표2] 수의계약 대상 제6호에 따라 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다고 규정하고 있습니다. 질의하신 300만원 이하의 용역사업이 위 규정에 해당한다면, 위 지침 제9호에 따라 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 「공동주택관리법 시행령」 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결하여 수의계약(재계약)이 가능할 것으로 판단됨을 알려드리며, 수의계약 대상 규정의 최종 적용여부는 구체적인 사실관계 확인이 필요한 사항이므로, 위 법 제93조에 따라 공동주택관리의 감독권한이 있는 해당 지방자치단체담당자에게 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2017.01.20〉

Q. 용역사업자 선정을 위하여 1차 제한경쟁입찰을 실시하였으나 응찰자 부족(2개업체 응찰)으로 유찰 되었고, 2차 입찰에서는 일반경쟁입찰로 완화한 뒤 입찰을 실시하여 역시 2개 업체가 응찰하였으나 그 중 1개 업체가 서류미비(행정처분확인서 미제출)로 입찰무효가 됨에 따라 유찰된 경우 3차에는 수의계약이 가능한지?

A. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2 제7호에 따라 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우(다만, 이 경우에 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.)는 수의계약의 대상에 해당되나, 제한경쟁입찰의 유찰건에 대하여 일반경쟁입찰로 입찰의 종류와 방법을 변경하여 입찰을 진행하였다면 새로운 입찰에 해당되는 것이므로 입찰이 무효되더라도 1회 유찰된 경우로 판단하여야 할 것입니다. 그 밖의 서류미비에 따른 입찰 무효사실 등 구체적인 사항은 입찰의 발주처에 확인되어야 할 사항이며, 공동주택의 지도 및 관리감독에 대한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 해당 지자체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2016.09.08〉

Q. 승강기 유지보수 관리방식을 기존의 단순유지보수계약에서 종합유지보수계약으로 변경을 하였는데 입찰을 실시 하지 않고 수의계약으로 처리함. 유지보수료도 3배 가까이 인상되고 계약기간도 3년으로 늘어난 것 같은데 입찰 없이 수의계약이 가능한지?

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표2] 9.에 따르면 “계약기간이 만료되는 기존 사업자[별표7]의 사업자로서 공사 사업자 제외)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 「공동주택관리법」 시행령 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우” 수의계약을 할 수 있다 라고 규정하고 있습니다.

또한, 승강기유지관리 용역의 경우 기존 사업자의 사업내용은 승강기유지관리 용역으로써, 승강기종합유지보수는 동일한 사업내용으로 볼 수 없을 것으로 판단되으나 구체적인 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 의거 지방자치단체의 장에 공동주택 관리에 관한 감독의 권한이 있으니 해당 지자체(시,군,구)에 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2019.12.16〉



Q. 승강기 하자담보책임기간(사용검사일로부터 3년) 내에 승강기 유지관리용역을 체결하고자 하는 경우 입찰 절차를 거치지 않고 제조 및 설치 업체와 수의계약이 가능한지?

A. 계약기간이 만료되는 기존 ‘승강기 유지 용역’ 사업자(승강기 설치 및 교체 공사가 아닌 유지 용역을 의미함)의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우에는 수의계약이 가능한 것입니다. 따라서 ‘승강기 설치 공사’ 사업자의 하자담보 책임기간을 이유로 ‘승강기 유지 용역’ 사업자 선정 시 ‘기존 사업자’ 규정을 적용하여 승강기 유지 용역을 수의계약으로 진행할 수는 없는 것이며, 경쟁입찰의 방법으로 승강기 유지 용역 사업자를 선정하여야 할 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2015.11.16〉

Q. 아파트 하자보수 공사를 하려고 입주자대표회의가 공사업체 선정을 위해 입찰 의결을 하였습니다. 의결 내용에 현장설명회, 입찰 종류와 방법은 상세히 의결하였으나 참가자격에 대한 내용 일부만 회의록에 작성하고 나머지 부분은 관리사무소장에게 위임하는 것으로 의결하였음. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 4조4항에서 경쟁입찰인 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다고 규정하고 있는데 회의 때 자본금 금액이 없고 다른 기술능력이나 실적에 대한 상세 입찰 공고 내용을 대표회장 책임 하에 소장과 기입하도록 의결한 것이 지침에서 말하는 의결한 것으로 볼 수 있는지?

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제4항에 따르면 입찰공고 전 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 「공동주택관리법」 시행령 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거치도록 규정하고 있습니다.

제한경쟁입찰시 기술능력이나 사업실적은 그에 따라 입찰 참가자격이 결정되는 것으로서 위 규정상 입찰과 관련한 중요 사항에 해당될 것이며, 입주자대표회의의 의결이 아닌 다른 방법으로 결정하는 것은 위 지침을 위반한 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2019.09.11〉

Q. 공동주택 주민운동시설 위탁업체 재계약 시 해당 공동주택 관리규약에 주민운동시설 사업수행실적 평가표가 구비되어 있지 않은 경우 관리규약준칙 상 사업수행실적 평가표(경비, 청소, 소독, 승강기, 재활용품수거 등)를 참고하여 입주자대표회의에서 의결 후 관리규약에 정한 바에 따라 재계약 할 수 있는지?

A. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2 제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표7의 사업자로서 공사 사업자는 제외)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여야 수의계약이 가능하며, 관리규약에 사업수행실적평가에 대한 절차가 규정되어 있지 않다면, 관리규약을 개정한 후 위 수의계약 절차를 진행할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2016.10.06〉

- Q.** 1. ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 상 ‘사업실적’과 ‘업무실적’
 2. ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 상 실적의 의미
 3. “최근 3년간”의 의미

A. 1에 대하여, 사업실적은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 적격심사제의 평가항목(관리실적, 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(10건 이상은 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고하여 제한 경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

2에 대하여, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 상 “실적”은 완료실적을 의미하는 것으로 완료실적을 둔 것은 해당업종의 사업자로서 그동안 수행한 사업실적을 일정한 경력으로 둔 경험치를 인정한다는 의미이므로, “제출서류 마감일까지 완료된 실적”으로 해석하는 것이 경쟁입찰의 취지에 적합할 것으로 판단됩니다.

3에 대하여, 제한경쟁 입찰의 경우에는 “최근 3년간”은 고정된 평가기준이므로 발주처인 공동주택에서 이 기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적합하지 않으며 다만, 입찰에 참여하고자 하는 업체에서는 해당 실적이 최근 3년 이내에 있거나 하다면 그것이 최근 1년 혹은, 최근 2년 이내의 실적일지라도 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2019.12.16〉



Q. 제한경쟁 입찰시 특허공법을 2가지 이상으로 제한 할 수 있는지 여부

- A.** 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1] 제1호 나목 2)에서 “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다.”고 규정하고 있습니다.
즉, 해당 특허공법의 제한(2가지 이상 특허공법 보유)으로 특허 참가할 수 있는 입찰참여업체 수가 10개 업체 이상 있는 경우에는 해당 제한경쟁입찰의 공고가 가능할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2020.01.10〉

Q. 기술능력과 실적으로 입찰 참가자격을 제한하는 경우 가령 페인트 도장의 경우 특허 기술능력 제한, 아파트 10개 단지 라면 제출서류에서 해당 특허로 시공한 아파트 실적이라고 반드시 명기해야 하는지 아니면 아파트 실적은 있는데 특허 기술능력의 실적이 없어도 되는지?

- A.** 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1]에 따라 제한경쟁입찰시 계약의 목적에 따라 사업실적, 기술능력, 자본금의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 할 수 있으나, 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 할 수 없습니다.
위 규정상 사업실적은 입찰서제출 마감일로부터 최근 3년간 계약목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있으며, 계약 목적물과 같은 종류인지 여부와 별개로 과업수행 방법이나 형식 등을 별도로 추가하여 제한하는 것은 위 지침을 위반한 것으로 판단됨을 알려 드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2019.08.20〉

Q. 주택관리업자 선정 입찰공고를 제한경쟁, 적격심사제의 방식으로 하면서 적격심사표에는 사업실적이 10개단지 이상 관리업체는 10점 만점을 주도록 하였으나 참가자격제한에는 500세대 이상 20개 단지 이상 관리하는 업체만 입찰에 참여하도록 하는 것이 가능한지?

- A.** 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 고려하여 변별력 있는 평가가 행하여질 수 있도록 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다. 만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 20개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되므로 평가의 변별력이 없어지는 것임을 유의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2015.12.21.〉

Q. 제한경쟁입찰의 사업실적의 의미

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 상 제한경쟁입찰의 제한요건으로 사업실적을 둔 것은 그동안 수행한 사업실적의 경험치를 인정한다는 의미이므로, “계약 목적물과 같은 종류의 사업 완료실적”으로 해석하는 것이 제한경쟁입찰의 취지입니다.

예를 들어, 발주처인 공동주택에서 “아스콘 포장공사” 사업자를 선정하는 경우라면, “아스콘 포장공사”에 대한 실적을 제한요건으로 제시할 수 있을 것입니다. 다만, 공고에서 정하고 있는 실적이 해당 공사내용에 부합하는지 여부는 해당 공동주택에서 결정할 사항입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ-2021.09.29.〉

III. 선정 절차

Q. 자본금, 기술능력은 누락하고 실적만을 제한경쟁입찰로 공고하거나 입찰공고에 기재된 입찰공고일 상 연도가 잘못 표기된 경우 입찰의 효력은?

A. 제한경쟁입찰을 실시하는 것은 관리주체가 결정하는 것이 아니라 입주자대표회의에서 결정해야 하며 관리주체는 이에 따라 입찰을 진행해야 합니다. 이 경우 제한조건은 반드시 세 가지 모두 제한해야 하는 것은 아니며, 귀 공동주택 입주자대표회의 결정에 따라 한 가지만 제한할 수 있습니다. 입찰공고문에 오기가 있는 경우 그 오기가 입찰 진행에 있어서 중요한 오기에 해당한다면 다시 공고를 하여야 하겠지만 공고 내용의 중요한 사항에 대한 오기가 아닌 사소한 부분의 오기라면 먼저 공고한 내용에 대한 오기 수정을 하고, 입찰을 진행할 수 있을 것으로 판단됩니다만 해당 입찰의 유, 무효 여부 등 보다 자세한 사항은 구체적인 사실관계를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

〈공동주택관리지원센터 전자민원〉



Q. 입찰공고 내용에 특정제품 지정 가능 여부

A. 「공동주택관리법」 제25조 및 동법 시행령 제25조에 의거 의무관리대상 공동주택에서 관리비등의 집행을 위한 사업자 선정시 경쟁입찰을 원칙으로 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하여야 합니다. 다만, 경쟁입찰의 원칙에도 불구하고 “승강기, 어린이놀이시설”에 한하여 안전 등 당해 시설의 특성을 고려하여 특정제품(전면교체의 경우가 아닌 기존부품의 경우에 한함) 지정을 참가자격으로 제한하는 것을 허용하고 있습니다. 따라서, 승강기 전면교체 사업자 선정의 경우 특정제품을 지정할 수 없음을 알려 드리며, 필요시 계약의 목적에 따라 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 제한경쟁 입찰공고를 통해 제품의 성능 등을 제시하여 사업자를 선정하여야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.09.24〉

- Q. 1. 하나의 동일단지를 1년~2년 단위로 2회 이상 계약을 하여 이행하면 하나의 동일 단지의 실적은 계약 이행 회수에 따라 2개단지로 실적을 인정할 수 있는지?
2. 30~50세대의 비의무주택에 관리소장을 배치하지 않은 단지도 실적으로 인정되는지?
3. 소규모 비의무 단지를 1인의 관리소장이 복수의 단지를 관리 하였을 경우에는 그 실적을 1개단지 인지 아니면 단지 수대로 인정해야 하는지?

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표4]에 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표가 있으며, 관리실적 등을 평가항목으로 규정하고 있습니다. 관리실적 평가항목의 경우 주택관리업자 등록 시, 군, 구에서 발급한 입찰공고일 현재의 관리 실적(단지수 기준) 증명서를 제출서류로 명시하고 있으며, 10개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있습니다.

따라서, 동일한 공동주택단지에서 계약을 달리하여 복수 이상의 관리실적이 있는 경우 각각의 관리실적으로 평가하여야 할 것으로 판단되며, 주택관리사를 관리사무소장으로 배치하지 않은 경우 등은 관리실적으로 보기 어려울 것으로 보입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.08.29〉

Q. 적격심사제 평가표 적용 방법 관련

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 [별표 4, 5, 6]에는 주택관리업자 및 공사, 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표가 있으며, 사업 종류에 따라 평가항목 및 배점은 관리규약으로 정하는 경우 변경할 수 있습니다.

따라서, 공동주택관리법령 및 위 지침에 적합하게 해당 공동주택의 관리규약으로 정한 적격심사제 평가표가 있다면, 해당 평가표는 적합한 것으로써 보아야 하며, 관리규약으로 정한 적격심사제 평가표가 있음에도 표준평가표를 적용하는 것은 타당하지 않을 것입니다.

또한, 관리규약의 적격심사제 평가표에서 점수부여방식을 정한 경우 그에 따라 적용하여야 하며, 관리규약과 다르게 입주자대표회의에서 의결하는 것은 타당하지 않음을 알려 드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.09.27〉

Q. 주택관리업자 및 사업자선정지침에 의하면 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표의 장비보유현황이 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 등으로 표시되어있는데 구입영수증이나 장비임대확인서가 아닌 보유장비사진으로도 제출서류로 인정되는지의 여부

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표4]에 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표가 있으며, 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등을 제출서류로 하는 장비 보유 등을 평가항목으로 규정하고 있습니다.

위 규정에 따른 제출서류는 입찰공고 시에 제시한 장비를 구입하거나 임대차 계약을 맺은 경우 장비를 갖춘 것으로 판단, 평가하기 위하여 명시한 것임을 알려 드립니다.

따라서, 귀하께서 질의하신 경우는 위의 제출서류와 같이 해당 입찰자가 장비를 갖춘 것으로 판단하기에는 어려운 것으로 보여지나, 이와 관련 구체적인 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 의거 공동주택관리에 관한 감독의 권한이 지방자치단체의 장에 있으니 해당 지자체(시,군,구)에 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.08.28〉



Q. 선정지침에 따라 3개소 이상의 견적서를 받아 입찰가격의 상한을 정할 때 3군데 업체로부터 견적금액 중 최저가격으로 견적한 a업체가격을 상한가로 제시해야 되는지? 아니면 어느 업체 가격을 선택해도 무방한지? 3개업체 평균가로 상한가를 정해서 입찰공고를 해도 무방한지?

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제5항에 따르면 관리주체는 입찰공고시 3개소 이상의 견적서 등을 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다 라고 규정하고 있습니다.

위와 관련하여 구체적인 사항에 대해 별도 규정하고 있지 않으며, 입찰공고전 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함을 볼때, 위 규정에 따른 3개소 이상의 견적서를 직접적인 근거로 하여 입주자대표회의의 의결로써 정하여야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.06.07〉

Q. 입찰 공고문에 제시된 조건에 따라 입찰에 참가한 업체가 동일한 산출내역서를 제출한 경우 입찰의 무효에 해당하는 지

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표3] 제11호에 따라 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 등은 무효로 하도록 규정하고 있으며, 이는 업체간 담합 등을 방지하기 위한 취지입니다.

따라서, 입찰공고에 제시된 산출내역서 항목에 최저가를 기재함으로써 동일한 산출내역서가 제출된 경우에는 위에서 말씀드린 '입찰의 무효'에 해당한다고 보기는 어려울 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ-2022.02.07.〉

Q. 주택관리업자 계약기간 중 청소 및 경비용역을 위탁운영에서 직영운영으로 변경 가능한지 여부

A. 공동주택관리법 제63조제1항제2호에서는 공동주택단지의 경비와 청소를 관리주체의 업무로 명시하고 있으므로, 해당 공동주택에서 주택관리업자에게 위탁관리를 하는 경우 경비와 청소업무를 관리주체인 주택관리업자가 직접 수행하는 것으로 하여 계약을 체결할 수 있을 것입니다.

다만, 이러한 경우에는 주택관리업자 선정 시 경비와 청소업무를 용역업체를 통하지 않고 직접 수행한다는 내용을 공고문에 명시하고 해당 금액(인건비, 피복비 등 청소와 경비에 직접 소요되는 비용)이 포함된 입찰가격 등으로 낙찰이 진행되어야 할 것입니다.

이러한 과정 없이 주택관리업자를 선정 한 후 경비와 청소업무를 관리주체가 직영으로 수행하는 것으로 변경하는 것은 주택관리업자와 용역사업자를 선정하는 절차를 다르게 두고 있는 동 지침에 적합하지 않은 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.03.23〉

Q. 사업자선정지침 [별표3] 입찰의 무효 3번의 “입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)에서 적격심사평가 시 괄호 안 문구의 의미

A. 행정처분확인서는 입찰 공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분확인서를 제출하여야 하며, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표3] 제3호에서 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함된다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식의 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰을 무효로 한다고 규정하고 있습니다. 따라서, 입찰마감시까지 누락된 행정처분확인서를 추가로 제출하지 않는다면, 위 규정에 따라 입찰의 무효에 해당될 것으로 판단됨을 알려드립니다.

아울러, 신용평가 등급 등의 기타 제출서류는 미제출시에도 ‘입찰의 무효’의 규정에는 해당하지는 않으나, 그로인한 평가시 불이익을 받을 수 있을 것으로 보이니 이점 양지하여 주시기 바라며 보다 자세한 사항은 공동주택관리에 관한 감독의 권한이 지방자치단체의 장에 있으니 해당 지자체(시,군,구)에 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.12.19〉



Q. 참가자격의 제한에 해당되는지 여부를 확인하는 방법

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조제1항에 따르면 입찰공고일 현재 「공동주택관리법」 제53조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간중에 있는 주택관리업자는 입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우 그 입찰을 무효로 한다 라고 규정하고 있습니다.

개별 주택관리업자가 위 규정에 해당되는지 여부는 표준평가표를 적용하는 적격심사제인 경우 행정처분 확인서로 할 수 있을 것이며, 최저낙찰제인 경우 「공동주택관리법」 제53조제1항에 의거 영업의 전부 또는 일부의 정지를 시장·군수·구청장이 명할 수 있으므로 해당 지방자치단체에 확인하여야 할 것입니다.

아울러, 「공동주택관리법」 제99조에 의거 동법 제53조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다 라고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

공사 및 용역 등 각종 사업자 선정의 경우 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제1항에 따르면 입찰공고일 현재 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간중에 있는 사업자는 입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우 그 입찰을 무효로 한다 라고 규정하고 있습니다.

개별 사업자가 위 규정에 해당되는지 확인하는 방법은 해당 사업 법령 소관부처나 해당 사업 법령에 따른 영업정지 처분권자에 문의하실 것을 안내해 드리는 점 양해해 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2019.01.24〉

Q. 영업지역 제한하는 경우의 의미

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제2항에 따르면 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니한다 라고 규정하고 있습니다.

위 규정상 영업지역을 제한하는 경우로서 「하수도법」 제41조를 살펴보면 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 관할구역 안에서 발생하는 분뇨를 수집·운반 및 처리하여야 하며, 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 위 법 제45조의 규정에 따른 분뇨수집·운반업자로 하여금 그 수집·운반을 대행하게 할 수 있다라고 규정하고 있음을 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2018.06.18〉

- Q.** 1. 관리주체에서 청소용역업체 선정을 위해 입찰방법을 일반경쟁으로 공고하였으나 유찰될 경우 입주자대표회의의결로 입찰방법을 제한경쟁으로 변경하여 관리주체 명으로 입찰공고를 하여 용역업체를 선정할 경우 주택관리업자 및 사업자선정지침위반인지?
2. 청소용역업체 선정을 위해 제한경쟁입찰방법으로 공고하여 선정된 업체와 용역 계약서에는 입찰공고문에 명시하지 않은 내용을(재활용품 판매수입을 용역업체에 귀속시킨다)추가하여 계약할 경우 위반인지?
3. 입찰공고문에 명시하지 않은 재활용품 판매수익금을 현장설명회에서 용역업체에 귀속시키기로 할 경우 현장설명만으로도 입찰공고를 한것으로 적용할 수 있는지?
- A.** 1. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표7] <비고>1.(현행 선정지침 제4조제4조, 제5조)에 입찰공고 전 입찰의 종류 및 방법 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 라고 규정하고 있으며, 유찰될 경우 변경 또한 가능한 것으로 판단됩니다.
2. 위 지침 제29조 제2항에 따르면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다 라고 규정하고 있음을 알려 드립니다.
3. 청소용역의 경우 현장설명회시 위 지침 제25조에 의거 청소범위 및 청소면적 현황, 입찰공고 내용의 구체적인 설명, 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항을 포함할 수 있을 것이며, 이외의 사항을 포함하는 것은 위 지침에 적합하지 않은 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.04.16〉

Q. 현장설명회 운영 방법 관련

- A.** 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제1항에 따르면 입찰공고 내용에는 사업 개요(사업내용, 규모, 면적 등) 등의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하도록 규정하고 있습니다.

아울러, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제25조제1항에 의거 현장설명회 개최 시 각종 시설 및 보수공사의 경우 설계도서, 보수범위 및 보수방법, 입찰공고 내용의 구체적인 설명, 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항을 설명하도록 하고 있으며, 입찰공고 내용과 위 외의 사항을 추가로 제시할 수 없습니다.

따라서, 현장설명회를 개최한다 하더라도 입찰공고 내용에 사업 개요(사업내용, 규모, 면적 등)를 명시하여야 할 것이며, 입찰에 참가하는 자나 입주자등이 사업과 관련하여 혼란을 겪거나 곡해하지 않도록 구체적이고 충분한 사항을 입찰공고 내용에 명시하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.12.03〉



Q. 입주자대표회의에서 개찰을 진행하여 입찰서를 개봉하고 적격심사제 평가배점에 따른 점수를 매긴 후에 최고점수를 획득한 업체의 사업실적의 결격사유로 실격 처리한 후 차상위 점수를 얻은 순서로 3개 업체를 대상으로 사업설명회를 갖고 재건축서를 받아 사업자를 선정하여도 되는지?

A. 동일한 입찰 건에 대한 입찰의 성립 여부 판단과 평가는, 동 지침과 동 지침에 적합하게 입찰공고 시 제시한 기준에 따라 제출된 서류 등으로 이루어지는 것이며, 입찰과정 중간에 새로운 기준을 적용하여 일부 업체를 대상으로 재건축서를 받는 등의 절차를 거쳐 사업자를 선정하는 것은 동 지침에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2015.09.23〉

Q. 일반경쟁입찰의 경우 입찰에 참가한 업체가 2개 이상이면 입찰이 성립하는 것인가요?

A. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제5조제1항에서 “일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다”고 규정하고 있습니다. 입찰의 성립은 단순히 “입찰 참가자의 수”로 헤아리는 것이 아니라, 동 지침 [별표3]에서 규정하고 있는 입찰의 무효에 해당하지 않는 “유효한 입찰의 수”로 헤아리는 것임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 사업주체 관리 기간 중에는 사업주체가 입주자대표회의의 역할도 대신하며, 관리주체로서 역할도 대신하는 것으로 봐야할지, 관리주체 사업자 선정대상의 경우 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원 5인 이상이 참여하여야 하는데, 관리주체에 주택관리업자의 임직원이 포함되어 관리주체 직원으로서만 5인 이상이 참여하여도 무방한지, 아니면 관리주체의 대표자 또는 직원이 정해진 인원만 참여하고 입주자등 중에서 선정된 평가위원외 참여야하는지, 입주세대가 부족하여 5인 이상이 안 될 시는 어떻게 해야 하는지

A. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제2조제2항에 따르면 「공동주택관리법」 제11조제1항에 따른 사업주체 관리기간 중 동법 제25조 및 동법 시행령 제25조에 따라 관리비등의 집행을 위하여 사업자를 선정하는 경우 동 지침에서 정하고 있는 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 적용하도록 규정하고 있습니다. 아울러, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주

체는 동법 제2조제1항제10호에 의거 공동주택의 관리주체이며, 이때 사업주체가 아닌 다른 자가 관리주체가 될 수 없음을 알려 드립니다.

위 규정상 사업주체 관리기간 중 관리주체가 계약자인 사업자 선정시 낙찰의 방법을 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제1항에 의거 적격심사제로 하는 경우 동 지침 제13조제1항에 따라 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 평가주체를 구성하여야 하며, 관리주체는 평가위원 선정시 당해 공동주택 입주자등으로 한정하여 선정하여야 할 것입니다.

또한, 적격심사제 운영은 위 규정에 따라 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하고 있으므로, 적격심사제 평가주체를 5인 미만으로 구성하여 적격심사제를 운영할 수 없을 것임을 알려 드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.08.26〉

Q. 사업자와 계약 체결 시 입주자대표회의의 감사가 반드시 참관하여야 하는 것인지 여부

A. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조제1항에서 “계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다”라고 규정하고 있습니다.

따라서, 동 지침을 적용하여 선정한 사업자와 계약 체결 시 상기 규정에 따라 입주자대표회의의 감사가 참관할 수 있는 것이나 반드시 참가해야 하는 것은 아닙니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2016.03.18〉

Q. 하자 없이 입찰이 진행되어 낙찰업체가 선정되었는데 발주처의 사정으로 낙찰업체와 계약을 체결하지 않는 경우 제재규정 등이 있는지?

A. 낙찰업체가 아닌 “발주처의 사정에 의해” 낙찰자와 계약을 진행하지 않는 경우에 대한 규정은 공동주택관리법령 및 지침에 제시되어 있지 않습니다. 따라서 발주처의 사정에 따라 계약 진행 여부를 결정할 수 있으나, 계약체결을 하지 않음으로 인해서 발생하는 손해배상 등에 대한 책임은 발주처로 귀속되는 것이니 참고하시기 바랍니다. 아울러, 입찰보증금이란 낙찰자로 선정된 업체가 계약을 하지 않을 경우에 대비한 것이므로, 발주처의 사정에 따라 계약을 하지 않는 경우에는 발주처에서 입찰보증금을 귀속할 권한이 없는 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2015.11.10〉



Q. 입찰금액의 100분의 20 이상을 입찰보증금으로 납부하도록 입찰공고 할 수 있는지?

A. 발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 기준을 동 지침과 다르게 정하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A〉



제7장

장기수선계획 및 장기수선충당금



- I. 장기수선계획의 의의
- II. 장기수선계획의 수립 및 인계
- III. 장기수선계획의 수립기준
- IV. 장기수선계획의 검토·조정
- V. 장기수선충당금의 적립
- VI. 장기수선계획의 이행 및 장기수선충당금의 집행
- VII. 장기수선충당금의 관리 및 공개
- VIII. 장기수선계획서 예시

제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금

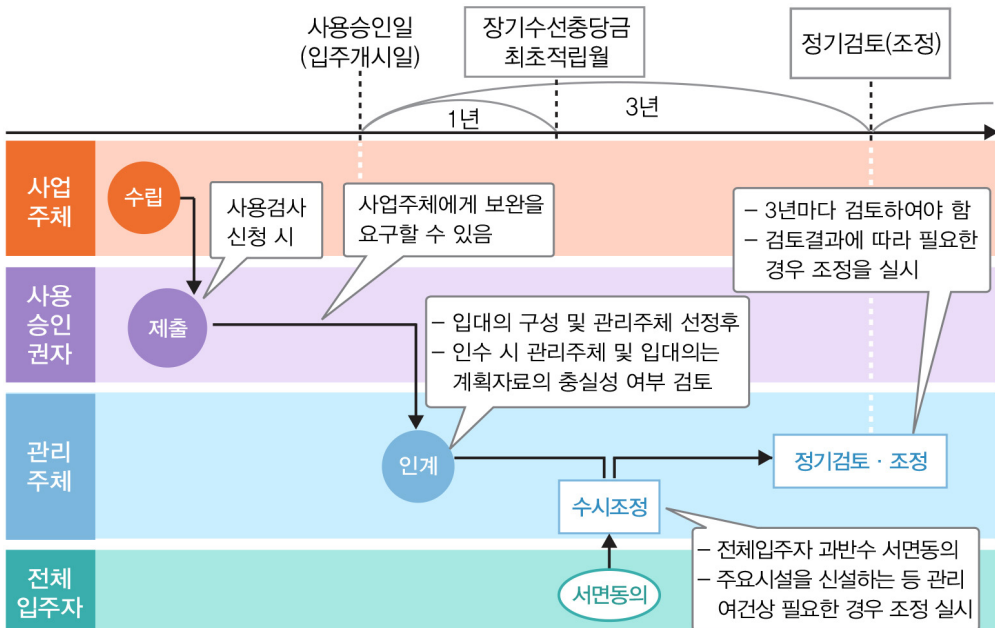
I. 장기수선계획의 의의



○ **장기수선계획의 의의** 공동주택은 전유부분(전용공간)과 공용부분(공용공간)으로 구성되어 있으며, 공용부분에 대한 유지관리를 소홀히 할 경우 거주환경의 안전성·쾌적성을 담보하기 어려울 뿐만 아니라 자산가치의 하락을 피하기 어렵게 됩니다.

- 장기수선계획이란 공동주택의 공용부분에 대한 수선·교체공사를 실시하기 위해서 40년 정도의 기간을 기준으로 언제 수선·교체하는지, 어느 부분을 수선·교체하는지, 이를 위해서는 어느 정도의 비용이 드는지, 그리고 그 비용을 소유자가 어떻게 부담할 것인지를 미리 계획하는 것입니다. 이를 통해 주요 시설물의 교체 및 보수를 적기에 시행하여 공동주택의 장수명화와 입주자의 쾌적한 주거환경을 유지하기 위해 필요한 수선계획입니다.
- 장기수선계획은 장기수선충당금을 적립하고 사용하는 근거가 됩니다.

〈장기수선계획의 수립 및 조정 절차〉





제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금

II. 장기수선계획의 수립 및 인계



장기수선계획은 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(또는 리모델링을 하는 자)가 수립하며, 수립된 장기수선계획은 사용검사 신청 시 사용검사권자에게 제출하고 사용검사권자는 관리주체가 구성되면 해당 관리주체에게 인계합니다. 장기수선계획의 수립기준은 국토교통부령(시행규칙)으로 정하고 있습니다.

1. 장기수선계획의 수립 대상

- **장기수선계획 수립 대상 공동주택** 아래와 같은 장기수선계획 수립 대상 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(또는 주택법에 따라 리모델링을 하는 자)는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여야 합니다(법 제 29조제1항).

장기수선계획 수립대상 공동주택	(비교) 의무관리대상 공동주택
• 300세대 이상의 공동주택	• 300세대 이상의 공동주택
• 승강기가 설치된 공동주택	• <u>150세대 이상으로서</u> 승강기가 설치된 공동주택
• 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택	• <u>150세대 이상으로서</u> 중앙집중식 난방방식 (지역난방방식 포함)의 공동주택
• 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물(주상복합건물)	• 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 <u>주택이 150세대 이상인 공동주택</u>

※ 의무관리대상 공동주택의 범위와 장기수선계획 수립대상 공동주택의 범위는 유사하지만 일치하지는 않습니다.

Q&A



Q. 세대수와 상관없이 승강기가 설치되거나 중앙집중식난방 방식 또는 지역난방 방식의 공동주택일 경우 및 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물은 장기수선 대상이 되는지?

A. - 「공동주택관리법」에서 관리하는 의무관리대상과 장기수선계획을 제출해야 하는 대상은 각각 제2조와 제29조에서 규정하고 있습니다. 같은 법 제29조 제1항에 따르면 다음 각 호*의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 ‘주택법’ 제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 ‘건축법’ 제22조에 따른 사용승인)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하도록 규정하고 있습니다.

- * 장기수선계획을 수립해야 하는 공동주택은 제1호 300세대 이상의 공동주택, 제2호 승강기가 설치된 공동주택, 제3호 중앙집중식난방 방식 또는 지역난방 방식의 공동주택, 제4호 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물입니다.
- 이와 관련, 「주택법」 제49조에 따르면 “사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업을 완료한 경우에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 한다.”라고 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 제1호부터 3호까지의 경우에는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 건설·공급하는 공동주택[30세대 이상, 도시형생활주택은 50호 이상(주택법시행령 제27조제1항2호)]이 장기수선계획 수립대상이 되는 것이고,
 - 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받는 제4호의 경우에도 「주택법」 제15조 제1항에 따른 호수(30세대) 이상을 준용하여 장기수선계획을 수립하도록 하고 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.03.08〉

○ **장기수선계획의 수립 대상 시설** 장기수선계획의 수립 대상 시설은 관리주체가 관리하는 **공용부분을 대상으로 하며 전유부분은 해당하지 않습니다**(「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 국토교통부, 중앙공동주택관리지원센터).

- 공동주택의 공용부분은 입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간, 즉 전유부분을 제외한 부분을 의미하는 것으로 건물의 복도, 계단, 입구홀, 승강기 등 공동주택의 입주자가 공동으로 사용하는 시설과 관리사무소, 경비실, 경로당, 주민공동시설 등 공동주택 입주자가 공동으로 사용하는 부대복리시설을 포함합니다.
- 공동주택의 전유부분과 공용부분은 관리규약에 별도로 규정합니다.



○ **장기수선계획의 수선향목 및 수선주기** 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1] 장기수선계획의 수립기준에 명시된 공종이 공동주택에 설치되어 있다면 반드시 장기수선계획에 반영해야 하며, 그 외 공동주택에서 수선향목을 추가하는 것도 가능합니다.

－ 각 수선향목에 대한 수선주기는 위치별, 공종별, 수선방법에 따라 다양하며 5년부터 30년까지의 기준을 두고 있습니다.

○ **장기수선계획의 수립기준** 장기수선계획을 수립하는 자는 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1] “장기수선계획의 수립기준”에 따라 수립하여야 합니다(법 제 29조제1항, 영 제30조, 규칙 제7조).

☞ 상세한 내용은 “Ⅲ. 장기수선계획 수립기준”을 참고하시기 바랍니다.

2. 장기수선계획 수립

○ **장기수선계획 수립 의무자** 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자가 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여야 합니다(법 제29조 제1항).

－ 장기수선계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정)은 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제14호)

Q&A



Q. 사업주체에서 수립한 장기수선계획이 없는 경우(인계를 못받았는지, 분실했는지 불분명), 시행규칙 제7조 관련 [별표 1] ‘장기수선계획의 수립기준’에 근거하여 새롭게 수립해야 하는지?

A. 공동주택에서 장기수선계획서를 보유하고 있지 않은 경우에는 입주자대표회의와 관리주체가 같은 법 시행규칙 [별표 1] ‘장기수선계획의 수립기준’을 고려하여 장기수선계획을 새로 수립하는 것이 타당합니다.

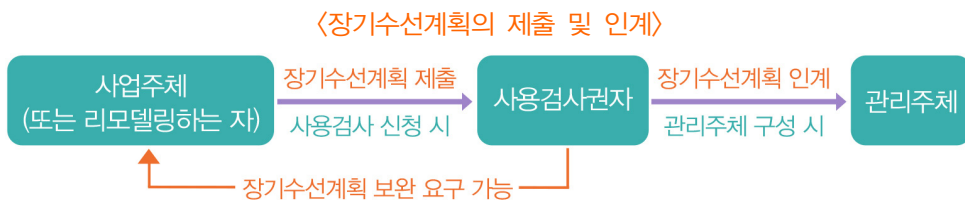
〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2017.08.11〉

- **과태료** 법 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제10호).

3. 장기수선계획의 인계

가. 최초 인계·인수

- **장기수선계획의 제출(사업주체 → 사용검사권자)** 장기수선계획을 수립한 자는 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하여야 합니다(법 제29조제1항).
- 사용검사권자는 사업주체(또는 리모델링하는 자)에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있습니다(법 제29조제1항 후단).
- **사용검사권자의 인계(사용검사권자 → 관리주체)** 공동주택의 관리주체가 구성(선정)되면 사용검사권자는 장기수선계획을 관리주체에게 인계하여야 합니다.



나. 관리업무 수행 중 인계·인수

- **사업주체의 인계(사업주체 → 관리주체)** 사업주체는 ①입주자대표회의 회장으로 부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우, ②자치관리기구가 구성된 경우, ③사업주체가 사정에 따라 주택관리업자를 선정한 경우 그 날로부터 1개월 이내에 장기수선계획을 관리주체에게 인계하여야 합니다(법 제13조제1항 및 영 제10조제4항제1호).



- **관리주체 간 인계(관리주체 → 관리주체)** 기존 관리주체가 새로운 관리주체에 공동주택의 관리업무를 인계하는 경우에도 장기수선계획의 인계가 이뤄집니다(법 제13조제2항, 영 제10조제4항 후단).
- － △관리방식의 변경 △관리회사 변경 △관리사무소장 변경 등으로 장기수선계획이 변하는 것은 아니므로 인수·인계는 명확하게 이뤄져야 합니다.

관리업무의 인계 ... 법 제13조, 영 제10조

법 제13조(관리업무의 인계) ① 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 회장으로부터 제11조제3항에 따라 주택관리업자의 선정을 통지 받은 경우
2. 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제12조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우

② 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

영 제10조(관리업무의 인계) ① 사업주체 또는 법 제10조의2제1항에 따른 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인(이하 “의무관리대상 전환 공동주택의 관리인”이라 한다)은 법 제13조제1항에 따라 같은 조 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날부터 1개월 이내에 해당 공동주택의 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계해야 한다.

② 법 제13조제2항에 따른 새로운 관리주체는 기존 관리의 종료일까지 공동주택관리기구를 구성하여야 하며, 기존 관리주체는 해당 관리의 종료일까지 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 기존 관리의 종료일까지 인계·인수가 이루어지지 아니한 경우 기존 관리주체는 기존 관리의 종료일(기존 관리의 종료일까지 새로운 관리주체가 선정되지 못한 경우에는 새로운 관리주체가 선정된 날을 말한다)부터 1개월 이내에 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다. 이 경우 그 인계기간에 소요되는 기존 관리주체의 인건비 등은 해당 공동주택의 관리비로 지급할 수 있다.

④ 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 법 제13조제1항에 따라 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 다음 각 호의 서류를 인계해야 한다. 기존 관리주체가 같은 조 제2항에 따라 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하는 경우에도 또한 같다.

1. 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 법 제32조에 따른 안전관리계획

관리업무의 인계 ... 법 제13조, 영 제10조

2. 관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
 3. 장기수선충당금의 적립현황
 4. 법 제24조제1항에 따른 관리비에치금의 명세
 5. 법 제36조제3항제1호에 따라 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황
 6. 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항
- ⑤ 건설임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택을 말한다. 이하 같다)을 분양 전환(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에 따른 임대사업자 외의 자에게의 양도 및 「공공주택 특별법」 제2조제4호에 따른 분양전환을 말한다. 이하 같다)하는 경우 임대사업자는 제1항 및 제4항을 준용하여 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다. 이 경우 제4항제5호의 “입주자”는 “임차인”으로 본다.



제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금

Ⅲ. 장기수선계획의 수립기준



- **장기수선계획의 수립기준** 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준(공동주택관리법 시행규칙 [별표 1]에 따라 장기수선계획을 수립하여야 합니다(법 제29조제1항, 영 제30조, 규칙 제7조).
 - 장기수선계획을 수립하는 경우 해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 합니다(영 제30조 후단).
- **수선향목** 장기수선계획의 주요 수선향목은 규칙 [별표 1]을 참고로 합니다. [별표 1] 제1호 내지 제6호에서는 수선향목을 6가지 주요시설로 구분하고 24개 시설로 분류하고 있으며, 이를 다시 73개 공사종별로 세분하고 있습니다.

수선향목의 추가와 삭제 ...

(「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 국토교통부, 중앙공동주택관리지원센터)

- 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준에 해당하는 시설이 당해 공동주택에 있는 경우에는 모두 장기수선계획에 반영하여야 함
- 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중 「공동주택관리법 시행령」 별표 2 ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것을 판단됨
- 다만, 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임
- 따라서, 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 별표 1에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 해당 공동주택에서 해당 공사의 성격, 소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반 사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임

○ **수선방법, 수선주기, 수선율 등** 규칙 [별표 1] 제1호 내지 제6호에서는 공동주택의 노후화를 방지하기 위해 각 수선향목의 수선방법, 수선주기, 수선율 등을 정하고 있습니다.

－ **계획 수립 시** ... 장기수선계획을 수립할 때 규칙 [별표 1]의 수선향목, 수선방법, 수선주기, 수선율 등을 기준으로 수립하여야 합니다.

－ **검토·조정 시** ... 장기수선계획은 3년마다 의무적으로 검토하고 필요시 조정하여야 하며, 당초 수립된 계획(수선향목, 수선계획기간, 수선방법, 수선주기, 수선율 및 수선비용 등)을 검토시점의 현실과 괴리가 없도록 검토·조정이 필요합니다. 이 때 비용부담주체인 입주자(소유자)의 의사, 관리여건 등을 고려하여 규칙 [별표 1]의 수선향목 외에 공동주택에서 자율적으로 장기수선계획에 반영할 수선향목과 수선방법을 추가하거나 수선주기 및 수선율을 변경하는 것도 가능합니다.

○ **월간 세대별 장기수선충당금 산정방법** 관리주체는 상기 제1호 내지 제6호에 의한 장기수선계획의 이행에 필요한 비용(장기수선충당금)을 소유자로부터 매월 징수하여 적립하여야 합니다.

－ 시행령 제31조제3항은 장기수선충당금을 적립하기 위하여 매월 세대별로 징수하는 금액의 산정방법입니다.

☞ 장기수선충당금의 적립에 관한 상세한 내용은 “Ⅴ. 장기수선충당금의 적립”을 참고하시기 바랍니다.



시행규칙 [별표 1] <개정 2021.10.22.>

장기수선계획의 수립기준(제7조제1항 및 제9조 관련)

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비 고
가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	시멘트액체방수
	2) 고분자도막방수	전면수리	15	100	
	3) 고분자시트방수	전면수리	20	100	
	4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
	5) 아스팔트 씬글 잇기	부분수리	5	10	
		전면교체	20	100	
나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
	2) 수성페인트칠	전면도장	5	100	
다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	

2. 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50	
		전면교체	15	100	
라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100	
	2) 유성페인트칠	전면도장	5	100	

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
가. 예비전원 (자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	30	
		전면교체	30	100	
	2) 배전반	부분교체	10	10	
		전면교체	20	100	
나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율에너지 기자재 적용
	2) 수전반	전면교체	20	100	
	3) 배전반	전면교체	20	100	
다. 자동화재감지 설비	1) 감지기	전면교체	20	100	
	2) 수신반	전면교체	20	100	
라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100	
	2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100	
	3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100	
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	전면교체	15	100	
	2) 와이어로프, 슈브 (도르레)	전면교체	5	100	
	3) 제어반	전면교체	15	100	
	4) 조속기(과속조절기)	전면교체	15	100	
	5) 도어개폐장치	전면교체	15	100	
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	전면교체	25	100	고휘도방전램프 [휘도(광원의 단위 면적당 밝기의 정도) 가 높은 방전램프] 또는 엘이디(LED) 보안등 적용
	2) 보안등	전면교체	25	100	
사. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커	전면교체	15	100	
	2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100	
아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
자. 보안·방범 시설	1) 감시반 (모니터형)	전면교체	5	100	
	2) 녹화장치	전면교체	5	100	
	3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	
차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크기기	전면교체	10	100	
	2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	



4. 급수·가스·배수 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 고가수조 (STS, 합성수지)	전면교체	25	100	
	3) 급수관(강관)	전면교체	15	100	
나. 가스설비	1) 배관	전면교체	20	100	
	2) 밸브	전면교체	10	100	
다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100	
	2) 배수관(강관)	전면교체	15	100	
	3) 오배수관(주철)	전면교체	30	100	
	4) 오배수관[폴리염화비닐 (PVC)]	전면교체	25	100	
라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	

5. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함) 밸브류 포함
	2) 급수탱크	전면교체	15	100	
	3) 보일러수관	전면교체	9	100	
	4) 난방순환펌프	전면교체	10	100	
	5) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
	6) 자동제어 기기	전체교체	20	100	
	7) 열교환기	전면교체	15	100	
나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 급탕탱크	전면교체	15	100	
	3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
옥외부대시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트포장	부분수리	10	50	
		전면수리	15	100	
	2) 울타리	전면교체	20	100	
	3) 어린이놀이시설	부분수리	5	20	
		전면교체	15	100	
	4) 보도블록	부분수리	5	10	
		전면교체	15	100	
	5) 정화조	부분수리	5	15	
	6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	
	7) 현관입구 · 지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100	
	8) 자전거보관소	전면교체	10	100	
	9) 주차차단기	전면교체	10	100	
	10) 조경시설물	전면교체	15	100	
	11) 안내표지판	전면교체	5	100	

7. 삭제 <2021. 10. 22.>



제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금

IV. 장기수선계획의 검토·조정



공동주택관리법령에서는 장기수선계획을 3년마다 의무적으로 검토하고 필요시 조정토록 함으로써, 시간이 경과함에 따라 장기수선계획이 현실과 괴리가 생기지 않도록 하고 있습니다.

때로는 사회와 기술 발달에 따른 성능개선, 입주민의 안전·편의 등을 위한 시설설치가 요구될 수 있으며, 이를 위하여 장기수선계획을 조정·반영한 후 공사를 추진할 필요가 있습니다.

1. 장기수선계획의 검토

○ **검토 주기** 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 **3년마다 검토**하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령(㉞) 규칙 제7조제2항)으로 정하는 바에 따라 조정하여야 합니다(법 제29조제2항).

○ **장기수선계획 검토의 개요** 장기수선계획은 다음과 같은 사항을 포함하여 계획 전반에 대해 면밀하게 검토되어야 합니다.

① 수선계획의 적정성 검토

구분	주요 검토내용
계획기간	– 현 시점에서 기존의 장기수선계획기간이 적합한지 검토
수선편목	– 기존의 수선편목(시설·공사종별)이 단지특성에 맞지 않는 경우 수정 여부 검토 – 기술발전을 반영하고 입주민 편의·안전 등을 위하여 기존의 공사종별을 수정하거나 새로운 편목을 추가할 필요성 등 검토
수선주기 및 수선율	– 수선주기가 과도하게 빠르거나 늦지 않도록 기존 수선주기·수선율의 적정성을 검토

구분		주요 검토내용
장기 수선 충당금	항목별 수선금액	<ul style="list-style-type: none"> - 시설물의 교체·보수를 위한 자재·인건비·장비 등의 수량 및 단가 적정성 검토 - 특정 항목에 대해서 수선금액이 지나치게 작거나 크지 않도록 조정 필요성 검토
	장기수선충당금과 수선비총액 비교	- 장기수선충당금 적립금액이나 추세가 장기수선계획기간중의 수선비 총액에 비추어 부족한지 검토
	적용요율 등	- 적립금액의 과부족 상태를 감안하여 관리규약 상 적립기간별 요율의 조정 필요성 검토 등

② 주요시설의 신설 검토

③ 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선 방법

(「에너지이용 합리화법」 제25조에 따라 산업통상자원부장관에게 등록한 에너지절약전문기업이 제시하는 방법)을 장기수선계획에 반영할 수 있음(규칙 제7조제3항)

수선계획기간, 수선방법, 수선주기, 수선율

- 수선계획기간 : 장기수선계획을 통해서 공동주택의 공용부분 및 주요부분에 대한 수선을 계획한 기간. 해당 기간 동안의 수선계획을 이행하기 위한 수선비총액을 적립함. 일반적으로 40년으로 하며, 필요한 경우 가감할 수 있음
- 수선방법 : 전면수선, 부분수선 등 주요시설의 수선허목별 수선범위·교체범위를 설정하는 것을 말함. 장기수선계획의 수선방법(수선범위)에 해당되는지 여부는 장기수선충당금의 사용가능 여부와 관련이 있어 판단기준이 필요함(아래 ‘장기수선계획 수선범위 설정’ 내용을 참조)
- 수선주기 : 건축물 또는 설비 등에 대한 부분 및 전체 보수공사 시기의 간격. 각 수선허목에 대한 수선주기는 위치별, 공종별, 수선방법에 따라 다르며, 시행규칙 [별표 1]은 5년부터 30년까지의 기준을 두고 있음.
- 수선율 : 전체수선(금액)에 대한 부분수선의 비율을 의미하며, 100%는 전면수선을 말함(예 : 수선율이 20%인 경우는 전체에 대한 부분수선의 비율(또는 금액)이 20%인 경우임). 시행규칙 [별표 1]은 부분수선일 경우 5%~50%의 수선율의 기준을 두고 있음.

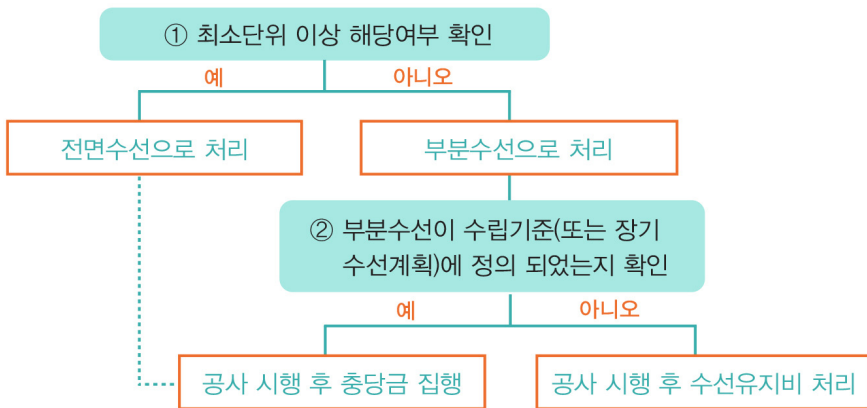
장기수선계획 조정에 있어서 수선율은 부분 수선(수리, 교체)의 경우에 해당하지만 예정 수선(수리, 교체)량을 예측하기가 용이하지 않아 장기수선계획 조정 대상으로 삼지 않고 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1]의 수선율을 변경 없이 사용하고 있는 실정임



장기수선계획 수선범위 설정 ...

(「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 국토교통부, 중앙공동주택관리지원센터)

- [전면수선 인정기준] 주요시설의 공간적·기능적 독립성을 고려하여 전면수선을 인정하며, 전면수선과 부분수선의 구분은 각 분야 내에서 항목의 특성을 고려하여 이루어짐
수선펙목별로 A, B, C 타입 중 하나를 선택하여 “전면수선 최소단위”를 적용받도록 제안하고 있음
- [전면수선 최소단위]
 - (A타입) 시설의 공간적 구분
 - (B타입) 제품(또는 시설)의 기능적 구분
 - (C타입) 단지 전체에 걸쳐 하나의 단위로 적용
- [전면수선 최소단위에 해당하는 경우] A, B, C 타입의 전면수선 최소단위 이상에 해당하는 경우에는 전면수선으로 처리할 수 있으므로 장기수선계획 상 수선에 해당되며, 장기수선충당금의 집행이 가능
- [전면수선 최소단위에 해당하지 않는 경우] 전면수선 최소단위에 해당하지 아니하는 경우에는 부분수선이므로, 해당 수선펙목에 대한 부분수선이 장기수선계획 수립기준(또는 장기수선계획)에 정의되어 있다면 장기수선계획 상 수선에 해당되나,
 - 장기수선계획 수립기준(또는 장기수선계획)에 정의되어 있지 않다면 장기수선계획 상 수선이 아니며, 공사비는 장기수선충당금을 사용할 수 없고 수선유지비로 처리하여야 함



2. 장기수선계획 조정 절차

- **정기검토 및 조정** 앞서 설명한 바와 같이, 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령(📄) 규칙 제7조제2항)으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 합니다(법 제29조제2항).
- **수시조정** 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 **전체 입주자 과반수의 서면동의**를 받은 경우에는 **3년이 지나기 전에** 장기수선계획을 조정할 수 있습니다(법 제29조제3항).
- **장기수선계획 조정안 작성 및 의결** 장기수선계획을 검토하고 조정이 필요한 경우 **관리주체가 조정안을 작성**하고 **입주자대표회의가 의결**하는 방법으로 장기수선계획을 조정하여야 합니다(법 제29조제2항, 규칙 제7조제2항).
 - 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정은 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제14호).

장기수선계획 조정 시 전문가 활용

- 장기수선계획의 조정 절차는 관리사무소장이 조정안을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 거치는 것으로 매우 단순
- 그러나 현실적으로 관리사무소장이 건물의 상태를 제대로 파악하여 장기수선계획을 조정하는 것은 쉽지 않고 입주자대표회의 또한 필요한 기술지식을 확보하고 있지 않기 때문에 관리사무소장 단독으로 수행한 장기수선계획의 조정안의 적정성 여부를 검토하기가 어려움
- 따라서 관리사무소장의 업무 부담을 경감하고 보다 전문적인 조정안을 도출하기 위하여 전문가(또는 전문업체)에 의하여 건물의 상태를 정확히 진단하는 작업이 때로 필요함.
- 또한 장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 건인하는 중요한 업무이므로 이러한 중요한 업무에 대하여 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해 나가고자 하는 경우에는, 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정절차를 거쳐야 함)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 것도 가능할 것임.



Q&A



Q. 관리주체가 장기수선계획 조정안의 전문성이 없어 작성이 어려운 경우, 장기수선계획의 체계적 적립을 위한 용역비를 장기수선충당금으로 사용 가능한지?

- A.**
- 「공동주택관리법」 제29조제2항에서 “입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며”라고 규정하고 있습니다. 즉, 장기수선계획의 조정 주체는 “입주자대표회의와 관리주체”입니다.
 - 구체적으로, 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제2항에서 “법 제29조제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다”고 규정하고 있습니다. 즉, 법 제29조제2항에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우 장기수선계획 조정안의 작성자는 “관리주체”입니다.
 - 다만, 장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 견인하는 중요한 업무이므로, 이러한 중요한 업무에 대하여 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해 나가고자 하는 경우에는, 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정절차를 거쳐야 함)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 방법은 가능할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.06.26〉

- **장기수선계획 검토사항의 기록·보관** 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 합니다(법 제29조제2항 후단).
- **과태료** 법 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제10호).

3. 장기수선계획 조정 교육

- **장기수선계획 조정교육** 관리주체는 장기수선계획을 검토하기 전에 해당 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있습니다(법 제29조제4항).
 - － 시·도지사는 장기수선계획 조정교육에 관한 업무를 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체를 지정하여 위탁하여 실시합니다(영 제95조제3항제1호).
- **조정교육의 개관** 장기수선계획 조정교육은 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체에서 실시하고 있으며, 개략적인 교육내용은 다음과 같습니다.
 - － 공사원가계산서 : 원가계산서의 구성, 표준품셈 등
 - － 공사발주 및 집행 : 입찰공고, 공사개요, 내역서, 공정표, 시방서, 도면 등
 - － 공사실무 : 건축, 전기, 기계, 조경, 토목 등 공사 실무
 - － 장기수선계획서 수립·조정 실무 및 시스템
 - － 시설별 수량산출, 적산 등



제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금

V. 장기수선충당금의 적립



관리주체가 장기수선계획에 따라 공동주택의 노후화 방지를 위해 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 입주자로부터 징수하여 적립하는 금액으로, 일상적 공사의 수선유지비와는 구분됩니다. 장기수선계획에 따라 적립되며, 지출도 역시 장기수선계획에 따라 이뤄져야 합니다.

1. 장기수선충당금의 의의

- **장기수선충당금의 의의** 장기수선충당금이란 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체·보수에 필요한 금액을 말하며, 주택의 소유자로부터 징수·적립합니다. 적립하여야 할 수선비는 장기수선계획에서 정하며 적립 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정합니다.
 - 공동주택관리법령에서는 적정한 장기수선충당금의 적립 및 사용을 위하여 산정방법, 적립방법 및 사용절차와 사후관리에 대하여 규정하고 있습니다.
- **특별수선충당금** 공공임대주택의 공공주택사업자와 민간임대주택의 임대사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금을 적립하여야 합니다. 공공주택사업자가 임대의무기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하거나 임대사업자가 민간임대주택을 양도하는 경우에는 특별수선충당금을 「공동주택관리법」 제11조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 합니다(공공주택 특별법 제50조의4, 민간임대주택에 관한 특별법 제53조).

2. 장기수선충당금의 징수·적립

- **장기수선충당금 징수·적립** 관리주체는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 해당 주택 소유자로부터 징수하여 적립하여야 합니다(법 제30조제1항).
- **적립 시기** 사용검사일(또는 사용승인일)로부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립합니다(영 제31조제6항 본문).
 - 건설임대주택에서 분양전환된 공동주택의 경우 임대사업자가 관리주체에 공동주택의 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 매달 적립합니다(영 제31조제6항 단서).
- **미분양세대 징수·적립** 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담합니다(영 제31조제7항).
 - ※ 국가 또는 지방자치단체인 관리주체가 관리하는 공동주택의 장기수선충당금 또는 관리비가 채납된 경우 국가 또는 지방자치단체는 국세 또는 지방세 채납처분의 예에 따라 해당 장기수선충당금 또는 관리비를 강제징수할 수 있습니다(법 제91조).
- **과태료** 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제11호).

장기수선충당금으로 적립할 수 있는 금원

1. 장기수선계획기간 중의 수선비 총액을 관리규약 적립요율에 따라 부과하여 징수한 금원
2. 적립한 장기수선충당금을 금융기관에 예치하여 발생한 이자수입
3. 관리외수입 중 소유자가 기여하여 발생한 잡수입을 관리규약에 따라 산입한 금원



3. 장기수선충당금의 산정

○ **장기수선충당금의 적립기준** 장기수선충당금을 적립하기 위한 공동주택 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 규칙 [별표 1] ‘장기수선계획의 수립기준’에 따릅니다(법 제30조제3항, 규칙 제9조).

○ **장기수선계획기간 중의 수선비총액** 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선 계획으로 정합니다(영 제31조제4항 전단).

- 이 경우 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 합니다(영 제31조제4항 후단).
- ‘장기수선계획기간 중의 수선비총액’을 정확히 산출하기 위해서는 주요시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등을 수립기준과 해당 공동주택 현황에 적합하도록 장기수선계획에 반영하고, 공사에 필요한 정확한 수량산출과 단가 적용을 통하여 원가를 산정하여야 합니다.
- 공동주택에서 장기수선계획기간* 동안 적립하여야 할 장기수선충당금은 규칙 [별표 1] 제1호 내지 제6호에 따라 수립된 장기수선계획 상의 각각의 수선향목별로 정하는 수선비용(수선계획금액)의 총액으로 산정할 수 있습니다.

* **장기수선계획기간** : 장기수선계획을 통해서 공동주택의 공용부분 및 주요부분에 대한 수선을 계획한 기간. 해당 기간 동안의 수선계획을 이행하기 위한 수선비총액을 적립함. 일반적으로 40년으로 하며, 필요한 경우 가감할 수 있음

○ **월간 세대별 장기수선충당금** 공동주택에서 발생하는 공용부분의 일상적인 수선유지를 위한 비용이나 전유부분에 대한 수선비용과 비교하면, 장기수선은 상대적으로 대규모의 비용이 소요되므로 장기수선계획기간 중에 언젠가는 집행하게 될 것으로 계획된 ‘수선비총액’을 한꺼번에 적립하는 것이 아니라 **장기간에 분산하여 징수, 충당금으로 적립***하도록 하고 있는 것입니다.

* 사용검사일(사용승인일)로부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립(영 제31조제6항 본문)

- 장기수선충당금의 차질 없는 적립을 위해서는 산정된 ‘장기수선계획기간 중의 수선비총액’을 기간별 및 세대별로 합리적으로 배분하여야 합니다. 영 제31조제3항은 이러한 기간별·세대별 배분을 통해서 해당 월에 각 세대별로 징수·적립하여야 할 장기수선충당금의 산정을 위한 산식입니다.

월간 세대별 장기수선충당금 … 영 제31조제3항

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}^{1)} \times \text{세대당 주택공급면적}^{4)}}{\text{총공급면적}^{2)} \times 12 \times \text{계획기간(년)}^{3)}}$$

- 1) 장기수선계획기간 중의 수선비총액 … 장기수선계획(최초 수립된 것 또는 장기수선계획을 검토하여 조정된 후의 것) 상의 수선향목별 수선비용 총액
- 2) 총공급면적 … 해당 공동주택단지의 총 주택공급면적
- 3) 계획기간(년) … 장기수선계획 상 충당금을 적립하는 대상 기간
- 4) 세대당 주택공급면적 … 해당 세대의 주택공급면적

○ **장기수선충당금의 적립요율** 장기수선충당금의 적립요율은 공동주택 단지 특성에 따라 연차별로 적립하는 비율을 정한 것을 말합니다. 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(영 제31조제1항).

* 장기수선충당금의 요율은 관리규약 준칙에 포함되어야 합니다(영 제19조 제1항제14호).

관리규약 상 장기수선충당금의 적립요율 … 서울시 관리규약준칙 제65조

제65조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법) ① 영 제31조제1항에 따른 “장기수선충당금의 요율”은 사용검사(사용승인)를 받은 날부터 1년이 경과한 날부터 적립해야 하는 장기수선충당금의 연차 구간별 적립 요율을 말한다.

(예시)

구간 ¹⁾	구간별 기간 ¹⁾	적립요율 ¹⁾ (%)	요율 지정 사유 ²⁾
1	0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.	25	100% / 구간수(4) = 25%
2	0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.	25	위와 같음
3	0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.	25	위와 같음
4	0000. 00. 00. ~ 0000. 00. 00.	25	위와 같음
소계		100	

**관리규약 상 장기수선충당금의 적립요율 ... 서울시 관리규약준칙 제65조**

- 1) 구간 수, 구간별 기간, 적립요율은 단지 특성에 따라 변경이 가능하나, 장기수선충당금의 적절한 적립을 위하여 특정 구간에 요율이 편중되지 않도록 하여야 함
 - 2) 해당 구간의 요율이 “100%/구간수”와 다른 경우, 해당 요율 지정 사유를 반드시 입력하여야 함
- ② 월간 세대별 장기수선충당금은 영 제31조제3항 및 [별표 9]의 장기수선충당금의 산정방법에 따라 산정한다.
- ③ 장기수선계획 및 제1항에 의한 적립요율에 따른 장기수선충당금 적립금액이 국토교통부장관이 고시하는 최소금액보다 적은 경우에는 고시에서 정한 금액을 적립하여야 한다.

○ **적립요율을 적용한 산정방법** 영 제31조제3항의 산식에 의해서 장기수선계획기간 중의 수선비총액에 **관리규약 상의 연차별 적립요율을 적용**하고 기간별·세대별로 배분하여 산정하게 됩니다. 이 때 중요한 것은 배분 대상 기간을 **연차별 적립요율의 계획기간(년)**으로 하여야 한다는 것입니다.

관리규약 상의 적립요율을 적용하여 산정하는 경우 ...**「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 (국토교통부, 중앙공동주택관리지원센터)**

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

※ 장기수선계획 검토·조정 시 장기수선충당금이 증액되는 경우 관리규약으로 정한 적립요율(누적)에 맞춰 월간 세대별 장기수선충당금 산정

4. 장기수선계획 가이드라인

○ **장기수선계획 가이드라인** 「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 (국토교통부, 중앙공동주택관리지원센터)은 관리규약의 적립요율을 적용한 장기수선충당금 산정방법을 다음과 같이 설명하고 있습니다.

장기수선충당금 산정방법 ...

「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」(국토교통부, 중앙공동주택관리지원센터)

〈장기수선충당금 산정방법〉

① 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우

- 근거조항 : 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항

$$\text{장기수선충당금} = \frac{\text{월간 세대별 장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

② 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우

- 근거조항 : 「공동주택관리법시행령」 제31조 1항

$$\text{장기수선충당금} = \frac{\text{월간 세대별 장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

〈잘못된 장기수선충당금 산정 사례〉

① (사례 1) 입주자대표회의에서 장충금을 법령에 따라 산정된 금액보다 적게 적립하도록 의결하는 경우

○○시 ○○구 ○○동 ○○아파트(1,261세대)의 입주자대표회의에서는 '05~'09까지 장기수선계획에 따라 장충금으로 33억 2,889만원을 적립해야 하나, 총 계획금액의 17.74%인 8억 5,387만원만 적립하기로 의결

② (사례 2) 관리규약상의 적립요율을 잘못 적용하여 과소 산정하는 경우

$$\text{장기수선충당금} = \frac{\text{월간 세대별 장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{총 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

※ 연차별 적립요율의 계획기간을 적용해야 하나 총 계획기간을 적용

장기수선충당금의 산정절차 예시(관리규약상의 적립요율 적용 시) ...

서울시 관리규약준칙(개정 2023.09.26)

- (장기수선계획 기본사항) - 25%를 기본 예시로

사용검사일	계획기간 수선비 총액(원)	총계획기간
2020. 01. 01.	6,000,000,000	2020. 01. ~ 2060. 12.(41년)
공급면적(m²)	형별(m²)	세대수
50,000	50/100	600세대 (200/400)



장기수선충당금의 산정절차 예시(관리규약상의 적립요율 적용 시) ...
서울시 관리규약준칙(개정 2023.09.26)

※ 관리규약 ○○조 【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】 영 제31조제1항에 따른
‘장기수선충당금의 요율’은 연차별에 따른 다음 각 호의 적립요율을 말한다.

1. 2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지 : 25%(25%)
2. 2031년 1월부터 ~ 2040년 12월까지 : 25%(50%)
3. 2041년 1월부터 ~ 2050년 12월까지 : 25%(75%)
4. 2051년 1월부터 ~ 2060년 12월까지 : 25%(100%) ※ 괄호 안은 누계임

– 1단계(2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(원/㎡)} \rightarrow \frac{6,000,000,000 \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{㎡} \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

– 2단계(2031년 1월부터 ~ 2040년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(원/㎡)} \rightarrow \frac{6,000,000,000 \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{㎡} \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

– 3단계(2041년 1월부터 ~ 2050년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(원/㎡)} \rightarrow \frac{6,000,000,000 \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{㎡} \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

– 4단계(2051년 1월부터 ~ 2060년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(원/㎡)} \rightarrow \frac{6,000,000,000 \times 25\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{㎡} \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

- (월간 세대당 적립금액) 2단계(2031년 1월부터~2040년 12월까지) 계획기간 중의
월간 세대당 적립금액

계획기간 (적립기간)	적립 요율	형별④	월간 적립단가⑥	월간 세대당 적립금액(④×⑥)	세대수	월간 적립금액
2031년 ~ 2040년	25%	50㎡	250원	12,500원	200	2,500,000원
		100㎡	250원	25,000원	400	10,000,000원
		계			600	12,500,000원

제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금

VI. 장기수선계획의 이행 및 장기수선충당금의 집행



입주자대표회의와 관리주체는 수립·조정된 장기수선계획에 따라 주요시설의 교체·보수를 이행하여야 합니다.

장기수선충당금은 공동주택 공용부분의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 장기수선계획에 따라 적립하고 집행하는 금액으로, 해당 목적 외의 사용은 금지되어 있습니다.

1. 장기수선계획의 이행

- **장기수선계획의 이행** 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 합니다(법 제29조제2항).
- **입주자대표회의 의결** 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량은 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제10호).
 - 장기수선계획 상의 공사 시행 시에는 장기수선충당금 사용계획서를 관리주체가 입찰공고 전에 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 결을 거쳐 진행합니다.
- **과태료** 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제2항제4호).
- **사업자 선정** 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다)하고 집행하여야 합니다(영 제25조제1항제3호).




관리비등의 집행을 위한 사업자 선정 ... 영 제25조제1항제3호

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항

- 가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
- 나. 전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역

— 사업자 선정 절차는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시)」에 따라야 합니다.

 사업자 선정과 관련된 상세한 내용은 “제6장 주택관리업자 및 사업자 선정”을 참조하시기 바랍니다.

○ **과태료** 법 제25조를 위반하여 사업자를 선정한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제2호).

2. 장기수선충당금의 집행

○ **장기수선충당금 사용계획서의 작성 및 의결** 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르는 것으로서 장기수선계획으로 정한 수선주기(수선예정년도)에 관리주체는 다음 각 호의 사항이 포함된 「장기수선충당금 사용계획서」를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용합니다(법 제30조제2항, 영 제31조제5항).

「장기수선충당금 사용계획서」에 포함되어야 하는 사항 ... 영 제31조제5항

1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말함)의 명칭과 공사내용
2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
3. 수선공사의 설계도면 등
4. 공사기간 및 공사방법
5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
6. 공사발주 방법 및 절차 등

- **입주자대표회의 의결사항** 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량은 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제10호).
- **장기수선충당금의 예외적인 집행** 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용하는 것이므로 장기수선계획서 상의 수선주기가 도래하지 않았음에도 불구하고 수선의 필요성이 있는 때에는 장기수선계획서를 조정하고 그에 따라 수선해야 하지만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획에 장기수선충당금 집행의 예외적인 사용근거(긴급, 소액지출)를 마련한 경우에는 그에 따라 장기수선충당금의 예외적인 집행도 가능합니다.

Q&A



Q. 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우?

- A.**
- 「공동주택관리법」 제30조제2항에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용하는 것이므로 장기수선계획에 수선주기가 미 도래되었다면 공동주택관리법령에 따라 장기수선계획조정 후 장기수선충당금을 사용해야 할 것임
 - 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)을 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능함
- (처리절차) 총론에 근거 마련 → 장기수선충당금 사용계획서 작성(관리주체) → 의결 및 사업자선정(입주자대표회의) → 집행
 〈「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」(국토교통부, 중앙공동주택관리지원센터)〉

- **장기수선충당금의 용도 외 사용금지** 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 안 됩니다(법 제90조제3항).
- 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제2항제9호).



- 주택관리업자가 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우, 시장·군수·구청장은 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 합니다(법 제53조제1항제8호).

○ **관리규약으로 정한 장기수선충당금의 사용절차** 장기수선충당금의 사용절차는 관리규약 준칙에 포함되는 사항(영 제19조제1항제14호)으로 공동주택에서 관리규약으로 정한 장기수선충당금 사용절차가 있다면 그에 따라 집행하여야 합니다.

장기수선충당금의 집행 및 공개 ... 서울시 관리규약준칙 제61조

제61조(장기수선충당금의 집행 및 공개)

- ② 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 장기수선계획에 따라 [별지 제12호서식]에 맞추어 작성하고 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.

서울시 관리규약준칙

[별지 제12호서식]

장기수선충당금 사용계획서(예시)

[별지 제12호서식] (제61조제2항 관련)

장기수선충당금 사용계획서			
구 분		내 역	비 고
공사의 명칭		옥상 방수 및 외벽 크랙 보수공사 (수선대상 공사의 명칭을 기재)	부분수선
공사 내용	공사 개요	장기수선계획에 의한 수선주기가 도래하고 누수신고 접수된 세대들 대상으로 현장조사결과 보수가 필요한 옥상부분 방수 및 외벽 크랙 보수 공사 (수선대상 공사의 장기수선계획 상 수선주기 및 수선을 등을 작성하고 공사시행 시점의 경과기간 및 공사시행 사유 등을 작성)	누수접수 세대에 한함
	공사 위치	누수 접수 세대 : ○○○세대 (공사발주후 준공전까지 추가 접수세대는 현장조사 후 추가 공사를 하고 공사비 정산)	세부내용 별첨
설계도서 등		옥상평면도, 보수대상 위치도 및 공사설명서 (수선공사의 설계도 등 필요서류를 첨부)	
공사기간		20○○년 ○○월 ~ ○○월(무기 전 공사완료) (공사 예정기간 기재)	변경가능
공사예정금액		금일천오백만원(₩15,000,000) (거래 실례가격 또는 예비견적을 받아서 금액을 기재)	
공사발주 방법 및 절차		공동주택관리법 시행령 제25조에 따라 사업자 선정.	

20 년 월 일

○○○○아파트 관리사무소장 (인)

제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금

Ⅶ. 장기수선충당금의 관리 및 공개



장기수선충당금은 공동주택의 공용부분의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금액을 장기수선계획에 따라 적립하고 집행하는 금액으로, 해당 목적 외의 사용은 금지되어 있습니다.

1. 장기수선충당금의 관리

- **금융기관 예치·관리** 관리주체는 장기수선충당금을 비롯한 관리비 등(영 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등)을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되,
- 장기수선충당금은 별도 계좌로 예치·관리하여야 합니다(영 제23조제7항 전단, 규칙 제6조의2).

〈관리비등을 예치·관리할 수 있는 금융기관〉

금융기관	근거규정
1. 「은행법」에 따른 은행 2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행 3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행 4. 「보험업법」에 따른 보험회사 5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관	영 제23조제7항
1. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회 및 농협은행 2. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회 3. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회 4. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 및 새마을금고중앙회 5. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회 6. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사 7. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서	규칙 제6조의2



- **예치계좌 인장 등록** 관리비 등을 예치하는 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있습니다(영 제23조제8항).
- **사용자 대납액의 반환** 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우 그 금액을 반환하여야 합니다(영 제31조제7항).
 - 관리주체는 공동주택의 사용자가 **장기수선충당금 납부 확인**을 요구하는 경우 지체 없이 확인서를 발급해주어야 합니다(영 제31조제9항).

2. 장기수선충당금의 공개

- **부과내역 및 사용금액 등 공개** 관리주체는 관리비 등의 명세와 함께 법 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액 내역 및 명세(적립요율 및 사용한 금액)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판과 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 합니다(법 제23조제4항, 영 제23조제8항).
- **과태료** 관리비등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자에게는 500만원 이하의 과태료 부과(법 제102조제3항제5호)

법 제23조 개정

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

- ⑤ 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 관리비 등의 내역을 제4항의 공개방법에 따라 공개하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 세대 수 미만의 공동주택 관리인은 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다. <신설 2019. 4. 23., 2023. 10. 24.>
- ⑥ 지방자치단체의 장은 제4항에 따라 공동주택관리정보시스템에 공개된 관리비 등의 적정성을 확인하기 위하여 필요한 경우 관리비 등의 내역에 대한 점검을 대통령령으로 정하는 기관 또는 법인으로 하여금 수행하게 할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>
- ⑦ 지방자치단체의 장은 제6항에 따른 점검 결과에 따라 관리비 등의 내역이 부적정하다고 판단되는 경우 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게 개선을 권고할 수 있다. <신설 2023. 10. 24.>

법 제23조 개정

- ⑧ 제6항에 따른 점검의 내용·방법·절차 및 제7항에 따른 개선 권고 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 〈신설 2023. 10. 24.〉

[시행일: 2024. 4. 25.] 제23조제6항부터 제8항까지

[시행일: 2024. 10. 25.] 제23조제5항

- **관리규약으로 정한 장기수선충당금 사용절차** 장기수선충당금의 사용절차는 관리규약 준칙에 포함되는 사항(영 제19조제1항제14호)으로 공동주택에서 관리규약으로 별도로 정한 장기수선충당금 사용절차(공개에 관한 사항 포함)가 있다면 관리주체는 그에 따른 공개의무가 있습니다.

장기수선충당금의 집행 및 공개 ... 서울시 관리규약준칙 제61조

- 제61조(장기수선충당금의 집행 및 공개)** ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 [별지 제6호서식]에 따라 작성하여 매년 3월말까지 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개하여야 한다.
- ② 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 장기수선계획에 따라 [별지 제12호서식]에 맞추어 작성하고 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 법 제29조제3항에 따른 장기수선계획을 조정하는 경우 [별지 제12-2호서식]에 따라 전체 입주자의 과반수 서면동의를 받아야 한다.
- ④ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 하며, 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.



장기수선충당금의 집행 및 공개 ... 서울시 관리규약준칙 제61조

서울시 관리규약준칙 [별지 제6호서식]

장기수선충당금 적립 및 사용현황

[별지 제6호서식] (제61조제1항 관련) ※ 공동주택통합정보마당 자료실(엑셀 양식)

장기수선충당금 적립 및 사용현황						
<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지명: 0000아파트 (단지주소: 000구 000로 000, 세대수: 000세대) ○ 총계획기간: 0000.00.00 ~ 0000.00.00.(○ ○년) ○ 연차별계획기간: 0000.00.00 ~ 0000.00.00.(00년), 연차별적립요율: 00% ○ 기준시점: 20 년 12월 31일 현재(직전년도) 						
(단위 : 원)						
구 분	① 장기수선충당금 산 출 총 액	② 장기수선충당금 적립 누계 총액	③ 장 기 수 선 충 당 금 사 용 누 계 총액	④ 잔 액 (② - ③)	⑤ 적립 필요액 (① - ②)	
0000년 (전전년도)	000,000	000,000 (누계적립율 00%)	000,000	000,000	000,000	
0000년 (직전년도)	000,000	000,000 (누계적립율 00%)	000,000	000,000	000,000	
당기 적립내역	구 분	금 액	비 고	구 분	잔고증명서 금 액	잔고증명서 일 자
	적립총액⑥	000,000		잔고총액⑧	000,000	
	부과·징수	000,000		○○은행	000,000	00. 00. 00.
	잉여금처분	000,000		○○은행	000,000	00. 00. 00.
	기 타	000,000		○○은행	000,000	00. 00. 00.
	이 자 수 입	000,000		○○은행	000,000	00. 00. 00.
당기 사용내역	날 짜	사 용 내 역	금 액	장기수선계획 수립·조정내역		
	00. 00.	(칸이 모자라면 별도 페이지 작성)	000,000	00. 00. 00.	계획수립 (기산점)	
	00. 00.		000,000	00. 00. 00.	정기조정	
	00. 00.		000,000	00. 00. 00.	수시조정	
	00. 00.		000,000	00. 00. 00.	정기조정	
	00. 00.		000,000	00. 00. 00.	수시조정	
	00. 00.		000,000	00. 00. 00.	정기조정	
00. 00.	사용총액⑦	000,000	00. 00. 00.	정기조정		
월 부과·징수금액 산 정 방 법	○월부과·징수금액 : 00,000,000원 = 월단가 000원/㎡ × 공동주택총공급면적 000,000㎡ 월단가 ⇒ $\frac{(\text{장충금산출총액, 원}) \times (\text{연차별 적립요율, 00\%})}{(\text{총공급면적, } \text{㎡}) \times (12\text{개월/년}) \times (\text{연차별 계획기간, 년})} = 000\text{원/㎡}$					
20 년 월 일(공개 연월일)						
0000아파트 관리사무소장 (인)						

장기수선충당금의 집행 및 공개 ... 서울시 관리규약준칙 제61조

※ 장기수선충당금 적립 및 사용현황 서식 설명

제61조(장기수선충당금의 집행 및 공개) ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 [별지 제6호서식]에 따라 작성하여 매년 3월말까지 동별 계시관 및 통합정보 마당에 공개하여야 한다.

연번	용 어	정의 및 설명	비고
1	공개연월일	공개를 실시하는 연월일	
2	직전년도	공개의 대상이 되는 연도로서, 해당연도 1월 1일부터 12월 31일까지 기간을 말한다. (예시) 공개연월일이 2023. 3. 27.인 경우 2022년을 말한다.	
3	전전년도	직전년도의 1년 전 연도로서 직전연도와 장충금 적립 및 사용 현황을 비교하기 위하여 공개하는 연도를 말한다.	
4	기준시점	장충금 적립 및 사용 현황 작성의 기준시점으로서 공개의 대상인 직전년도의 12월 31일을 말한다.	
5	장충금산출총액 (①)	장기수선계획에 따라 산출된 장기수선충당금 총액으로, 계획수립 총기간 동안 장기수선에 필요한 금액 전체를 말하며, 장기수선계획상 장충금산출총액과 일치하여야 한다.	금액 불일치, 과거 기록 소실, 계획 자체 부실, 장충금 부과·적립 부실 등으로 해당 항목의 산출이 어려운 경우 장기수선계획 검토·조정 및 이를 통한 신규 기산점 설정이 필요함
6	장충금적립누계총액 (②)	장기수선계획 및 적립요율(관리규약)에 따라, 장기수선계획에 따른 장충금 적립 시작 시점부터 기준시점까지 산출된, 장기수선충당금 적립 누계 총액이며, 산출된 금액은 기준시점까지 실제로 적립된 금액과 일치하여야 한다.	
7	장충금사용누계총액 (③)	장기수선계획에 따라 실시된 장기수선공사에 사용된 금액의 누계 총액	
8	잔액(④)	장충금적립누계총액(②)에서 장충금사용누계총액(③)을 뺀 금액으로 동일 시점에서의 잔고총액(⑧)과 일치하여야 한다.	= ② - ③
9	적립필요액(⑤)	장충금산출총액(①)에서 장충금적립누계총액(②)을 뺀 금액으로 기준시점부터 계획종료시점까지 향후 적립해야하는 금액을 말한다.	= ① - ②
10	당기적립내역	직전년도 1년 동안 적립된 장충금이며, 부과징수한 장충금, 잉여금처분에 따른 장충금 및 장충금 이자수입으로 나뉜다.	
11	적립총액⑥	직전년도 1년 동안 적립된 장충금 총액	
12	부과징수	장기수선계획 및 적립요율(관리규약)에 따라 입주자등에게 부과하여 징수한 장충금 총액	
13	잉여금처분	입주자(소유자)가 적립에 기여한 집수임 중 관리규약에 따라 우선지출하고 남은 금액으로 장충금으로 적립하는 금액	
14	이자수입	장충금 예금에서 발생하는 이자수입으로 장충금으로 재적립하는 금액	
15	당기사용내역	직전년도 1년 동안 장기수선계획에 따라 장기수선공사에 사용한 금액	
16	사용총액⑦	직전년도 1년 동안 사용된 장충금 총액	
17	예금 잔고내역	장충금 예금의 내역	
18	잔고총액⑧	장충금 예금의 총액으로, 기준시점에 직전년도 잔액(④)과 일치하여야 한다.	= 직전년도 잔액(④)
19	계획수립(기산점)	2014.9.25.이후 최초 검토한 경우, 해당 일자가 기산점이 된다.	법 부칙 제13조

제7장

장기수선계획 및
장기수선충당금



3. 설계도서 보관 및 시설이력 관리

- **설계도서 등의 기록·보관·유지** 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 다음과 같은 서류를 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 합니다(법 제31조, 영 제32조제1항, 규칙 제10조제1항).

관리주체가 기록·보관·유지하여야 하는 설계도서 등 … 규칙 제10조제1항

1. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 장비의 명세
2. 법 제33조제1항에 따른 안전점검 결과보고서
3. 「주택법」 제44조제2항에 따른 감리보고서
4. 영 제32조제2항에 따른 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진

- **시설이력 관리** 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력 관리하여야 하며, 다음과 같은 서류를 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 합니다(법 제31조, 영 제32조제2항, 규칙 제10조제2항).

관리주체가 시설이력 관리를 위해 시스템에 등록하여야 하는 서류 등 … 규칙 제10조제2항

1. 이력명세
2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면
3. 주요 공사사진

- **과태료** 법 제31조에 따라 설계도서 등을 보관하지 아니하거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제12호).

- 앞서 설명한 바와 같이, 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 **장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자**에게도 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제10호).

제7장 장기수선계획 및 장기수선충당금

Ⅷ. 장기수선계획서 예시



다음은 중앙공동주택관리지원센터에서 운영하고 있는 ‘공동주택 유지관리 정보시스템’으로 수립한 장기수선계획 예시입니다.

1. 단지개요 및 시설물정보 현황

단 지 개 요

단지 명	000000아파트			
단지 주소(동주소)	00도 00구 00동 1007			
단지 주소(도로명)	00도 00시 00구 00로 00-8			
관리사무소 연락처	000-0000-0000	단지 분류	아파트	
사용승인일	2010 04 28	동수 / 세대수	14 동 / 901 호	
시행사	0000	시공사	0000	
단지 전체 대지면적 (㎡)	48,848㎡	건축연면적 (㎡)	158,533㎡	
주거 전용면적 (㎡)	97,633.8㎡	관리비부과면적기준 (총공급면적㎡)	124,772㎡	
용적률 (%)	249.4 %	건폐율 (%)	19.25 %	
아파트 관리방식	직영	위탁업체	0000	
건물구조	철근콘크리트구조	건물유형	계단식	
난방방식	중앙난방	급수방식	부스타방식	
세대전기계약방식	단일계약	수전설비용량	4,500 KVA	
주차대수 (지상)	278 대	주차대수 (지하)	1,066 대	
관리시설 (부대복리시설)	8 개소	승강기대수	20 대	
전용면적별 세대현황				
전용면적	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85~135㎡ 이하	135㎡ 초과
세대수	없음	356 호	465 호	80 호



시설물정보현황

구분	명칭	단위		
기본정보	단지코드	A12345678		
	단지 명	OOOO 아파트		
	단지 분류	아파트		
	단지 주소(동주소)	경기도 성남시 분당구 구미동 175		
	단지 주소(도로명)	경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3		
	관리사무소 연락처	031-738-5196		
	홈페이지	123.456.789.72/seoulapp/		
사업 및 면적정보	동수 / 세대수	14 동 / 901 호		
	사용승인일	2010-04-28		
	시행사	(주)OO개발		
	시공사	(주)OO건설		
	단지 전체 대지면적	48,848 m ²		
	건축면적	158,533 m ²		
	주거전용면적 동전체	97,633.8 m ²		
관리정보	용적률 (%)	249.4 %		
	건폐율 (%)	19.25 %		
	아파트 관리방식	직영		
	- (위탁업체)	(주)OO주택관리		
	- (관리소장, 전기직원, 시설직원, 사무직원, 기타)	8 명		
	경비관리방식	위탁관리		
	- 위탁업체 (인원)	이지빌 (9 명)		
기초 시설정보	청소방식	위탁관리		
	- 위탁업체 (인원)	깨끗한업체 (11 명)		
	소독방식	위탁관리		
	- 소독 횟수 (년간)	6 회		
	음식물처리방식	음식물전용수거용기		
	건물구조	철근콘크리트구조		
	난방방식	중앙난방		
	급수방식	부스터방식		
	세대전기계약방식	단일계약		
	수전 설비용량	4,500 KVA		
	발전기 설비용량	1,000 KW		
	관리자법정선임여부	있음		
	화재수신반 방식	R형		
승강기관리 형태	위탁관리			
승강기 대수	20 대			
주차대수 (지상 / 지하)	지상 : 278 대 / 지하 : 1,066 대			
관리시설	8 개소			
전용면적별 세대현황				
전용면적	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85~135㎡ 이하	135㎡ 초과
세대수	없음	356 호	465 호	80 호

구분	명칭	단위
기계시설정보	난방방식	중앙난방
	급수배관 종류	스테인리스강관
	급탕배관 종류	강관
	난방배관 종류	스테인리스강관
	소화수관 종류	강관
	소화펌프	4 대
	급수펌프	2 조
	배수펌프	67 조
	스프링클러 헤드	16,036 개
	난방보일러	2 대
	열교환기	없음
	난방순환펌프	3 대
	급탕순환펌프	3 대
	급탕탱크	2 개소
전기시설정보	환기팬	190 대
	발전기 설비용량	1,000 KW
	발전기	1 대
	수전 설비용량	4,500 KVA
	변압기	4 대
	수전반	4 면
	배전반	13 면
	차동식 감지기	3,914 개
	연기식 감지기	1,463 개
	경온식 감지기	1,951 개
	P형 수신반	없음
	R형 수신반	1 개
정보통신시설정보	피뢰설비	16 개
	보안등	72 개
	메인앰프	3 력
	스피커	154 개
	방송수신 HEADEND랙	있음
	지상파방송 수신안테나	있음
	위성방송 수신안테나	있음
	CCTV 감시반 모니터	13 대
	CCTV 영상녹화장치	13 대
	CCTV	181 대
	침입 탐지시설	10 대
	주동출입 시스템	42 대
육외부대시설정보	원격감침 시스템	없음
	무인택배 시스템 (택배함)	없음
	주차 차단기 시스템 (주차차단기)	2 개소
	아스팔트 포장	10,593 m ²
	보도블럭	5,045 m ²
	울타리	905 m
	경화조	경화조 교체공사 2,000인조 이하
	어린이 놀이시설 (개소 / 면적)	3 개소 / 1,224 m ²
	조경 시설물	514 m ²
	자전거 보관소	16 개소
	안내 표지판	11 개소



동명	세대수	건축연면적 (㎡)	지상 층수 (최고)	지하 층수 (최하)	복도유형	자빙타입	필로티 유무	외벽 돌출임 유무	승강기 대수
101	40	7,038㎡	21 층	지하 1 층	복도식	평지붕+경사지붕	있음	있음	1 대
102	42	7,390㎡	21 층	지하 1 층	복도식	평지붕+경사지붕	없음	있음	1 대
103	42	7,390㎡	21 층	지하 1 층	복도식	평지붕+경사지붕	없음	있음	1 대
104	40	7,038㎡	20 층	지하 1 층	복도식	평지붕+경사지붕	있음	있음	1 대
105	86	15,132㎡	23 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
106	90	15,836㎡	23 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
107	90	15,836㎡	23 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
108	90	15,836㎡	23 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
109	40	7,038㎡	21 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	없음	있음	1 대
110	103	18,123㎡	21 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	2 대
111	42	7,390㎡	21 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	없음	있음	1 대
112	58	10,205㎡	21 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	1 대
113	80	14,076㎡	20 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	없음	있음	2 대
114	58	10,205㎡	20 층	지하 1 층	계단식	평지붕+경사지붕	있음	있음	1 대

2. 장기수선계획

장기수선계획 총론(2022-2)

구분	변경			
사용승인일	2010-11-12	총 계획기간	40 년	총 공급면적 98,687 m ²
장기수선공사비 총액	24,314,880,995 원		장기수선충당금 집행 금액(원)	400,000,000 원
장기수선충당금 적립 잔액(원)	1,000,000,000 원		장기수선충당금 적립필요금액(원) (적립잔액포함)	23,914,880,995 원
긴급공사의 정의	<p>국도교통부 유권해석으로 전기, 승강기, 급수시설 등 중요시설에 대하여 예측이 불가능한 사고 등에 의해 불가피한 공사가 필요한 경우에 한해 법령에서 정한 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 사용에 예외적 집행을 인정하고 있음.</p> <p>따라서 아래와 같이 긴급공사에 대해 정의 후 우리 단지에 적용함.</p> <ol style="list-style-type: none"> (내 용) 공용부위 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예기치 못한 사정에 따라 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용해야 할 경우 총론에 마련한 장기수선충당금 사용근거에 따라 입주자대표회의 의결 후 장기수선충당금을 사용하고 추후 장기 수선계획을 변경 (수선대상) 장기수선계획에 반영되어 있는 항목 또는 규칙 별표1의 항목 근거 마련 <ul style="list-style-type: none"> - (공동주택관리법 제30조제2항) 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 장기수선계획 조정시기 <ul style="list-style-type: none"> - 교체나 보수를 먼저 실시하고 도래하는 정기 또는 수시검토 시 장기수선계획에 반영한다. 사용절차 <ul style="list-style-type: none"> - 본 장기수선계획서 총론에 긴급공사로 집행이 가능한 시설(급수·전기·승강기 등), 처리 방법 및 절차를 명시하여 입주자대표회의 의결 후 사용. <p>※ 긴급공사 대상</p> <ol style="list-style-type: none"> 건물의부의 지붕이나 외부 등의 문제로 누수가 발생한 경우. 예비전원 설비의 고장으로 단전에 대비할 수 없는 경우. 변전설비의 고장으로 수전할 수 없거나 전원 공급이 어려운 경우. 전기설비의 점검의 지적사항이 발생하여 보수가 긴급한 경우. 소방 설비 고장으로 화재진압이나 경보가 이루어지지 않아 긴급히 보수해야 하는 경우. 소방 설비 점검으로 지적사항이 발생하였으나 보수가 긴급한 경우. 승강기 고장으로 안전에 위험이 있거나 사용이 불가능하여 긴급히 보수해야 하는 경우 승강기 점검으로 지적사항이 발생하였으나 보수가 긴급한 경우. 파괴설비, 통신·방송수신 설비, 보안·방범시설의 고장으로 피해가 우려되는 경우. 급수·배수 설비 고장으로 급수공급이나 배수 문제로 보수하여야 하는 경우, 배관의 파열로 누수가 발생한 경우. 난방·급탕 설비 고장으로 공급이 불가능하거나 불가능할 우려가 있는 경우 또는 배관 및 밸브류 고장으로 누수가 발생하는 경우. 옥의 부대시설·복리시설에 문제가 발생하여 안전에 위험이 발생한 경우. 			
소액지출의 정의	<p>국도교통부 유권해석으로 전기, 승강기, 급수시설 등 중요시설에 대하여 예측이 불가능한 사고 등에 의해 불가피한 공사가 필요한 경우에 한해 법령에서 정한 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 사용에 예외적 집행을 인정하고 있음.</p> <p>따라서 아래와 같이 소액지출공사에 대해 정의 후 우리 단지에 적용함.</p> <ol style="list-style-type: none"> (내 용) 갑작스런 배관의 누수, 배수펌프의 고장, 승강기 고장 등 예기치 못한 경우로서 장기수선계획의 수선주기에 따라 수선이나 보수를 할 수 없는 경우 예외적으로 소액의 범위 내에서 장기수선 대상범위와 사용요건, 금액한도를 정하여 사용이 가능하도록 규정 (수선대상) 장기수선계획에 반영되어 있는 항목 또는 규칙 별표1의 항목 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택관리법 시행규칙 [별표 1] 공사항목 중에서 단지에 설치된 단위 개수가 많고 단가가 소액인 항목을 일부 교체 또는 수리가 필요한 경우 장기수선공사 관리대장에 기록 후 장기수선충당금 소액지출을 선 집행하고, 차기 장기수선계획 검토 및 조정 시 장기수선계획에 반영하여 해당 업무 편의 도모 예) 화재감지기, 스프링클러 헤드, 스피커, CCTV, 모니터 등 근거 마련 <ul style="list-style-type: none"> - (공동주택관리법 제30조제2항) 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 장기수선계획 조정시기 <ul style="list-style-type: none"> - 교체나 보수를 먼저 실시하고 도래하는 정기 또는 수시검토 시 장기수선계획에 반영한다. 사용절차 <ul style="list-style-type: none"> - 장기수선계획서 총론에 소액지출로 집행이 가능한 긴급공사 내용, 처리 방법 및 절차를 명시하여 입주자대표회의 의결 후 사용 			

제7장

장기수선계획 및
장기수선충당금



		※ 소액지출 사용 요건 A. 입주자대표회의 의결을 통하여 승인을 받은 것 B. 장기수선계획에 포함되어 있어야 하고, 소액일 것 C. 소액이고 지속적이고 반복적인 것 ※ 사용금액의 범위 설정 : ①, ②중 적은 금액 ① 300만원 미만 ② 항목별 장기수선공사비의 10% 이내 ☞ 연간 총 3,000만원 미만
수선행목 분류별 장기수선공사비(적립필요금액)		
1	건물외부	1,265,653,909 원
2	건물내부	3,762,376,784 원
3	전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	8,374,376,039 원
4	급수·가스·배수 및 환기설비	3,709,790,683 원
5	난방 및 급탕설비	2,746,203,835 원
6	옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	4,056,479,745 원
관리규약 상 장기수선충당금 적립요율 및 산정금액		
관리규약 상 장기수선충당금 부과 방법		균등부과
1	2011.11 ~ 2021.12 : 5.758%	116.28원/m ² , 월
2	2022.01 ~ 2050.10 : 94.242%	671.09원/m ² , 월
검토의견	- 중앙공동주택관리지원센터에서 지원하는 '공동주택 유지관리 정보시스템'을 이용하여 장기수선계획을 검토 및 조정하고자 함. - 장기수선공사비 산출을 위한 물량(기본, 전기, 정보통신, 기계, 건축 시설정보 등)은 도면 및 현장실사를 바탕으로 관리소장이 입력함. - 일부 공사항목에 대하여 관리상태를 감안하여 공사 주기를 조정함(자세한 사항은 수립기준 참고).	
조정일		2022-01-05
조정자		000
000 아파트		

장기수선계획 수립기준(2022-2)

구분	수선항목	공사종별	수선방법	표준		변경		변경사유
				수선주기	수선율	수선주기	수선율	
건물외부	지붕	모트타르마감	전면수리	10	100	20	100	
		고분자도막방수	전면수리	15	100	25	50	누수로 인하여 2015년도 전체 옥상방수 완료. 이후 표층결함으로 유지 관리하여 수선주기와 수선율을 조정함.
		고분자시트방수	전면수리	20	100	20	100	
		아스팔트 성층 및기	전면교체	20	100	25	50	아스팔트 성층의 상태가 양호함에 따라 수선주기와 수선율을 조정함.
			부분수리	5	10	5	10	전면교체 주기를 조정함에 따라 부분수리 주기는 정상주기를 유지함.
	외부	돌 붙이기	부분수리	25	5	30	5	외벽 대리석의 상태가 양호함에 따라 수선주기를 조정함.
		수성페인트칠	전면도장	5	100	10	100	2015년도 전면도장 실시함. 이후 도장상태가 양호함 것으로 판단되어 수선주기를 조정함. 수성도료 1종1급제품 사용.
	외부 창문	슬입문(자동문)	전면교체	15	100	20	100	작동상태가 양호하여 수선주기 조정함. 원시형 자동문이며, 홈네트워크 설비 설치되어있음.
건물내부	천장	수성도료칠(천장)	전면도장	5	100	10	100	2015년도 전면도장 실시함. 이후 도장상태가 양호함 것으로 판단되어 수선주기를 조정함. 수성도료 2종 1급 제품 사용.
	내벽	수성도료칠(내벽)	전면도장	5	100	10	100	2015년도 전면도장 실시함. 이후 도장상태가 양호함 것으로 판단되어 수선주기를 조정함. 수성도료 2종 1급제품 사용(개도강 바탕만들기 후 개도강함)
		유성도료칠	전면도장	5	100	10	100	2015년도 전면도장 실시함. 이후 도장상태가 양호함 것으로 판단되어 수선주기를 조정함. 유성도료를 사용하였으며, 방화문 부위가 해당됨.
		합성수지도료칠	전면도장	5	100	10	100	2015년도 전면도장 실시함. 이후 도장상태가 양호함 것으로 판단되어 수선주기를 조정함. 합성수지도료를 사용하였으며, 선출장 등이 해당됨.
	바다	지하주차장 (바다)	전면교체	15	100	20	100	바다 도장 상태 양호하여 수선주기 조정함. 예복시 도장으로 되어 있음.



구분	수선행목	공사종별	수선방법	표준		변경		변경사유
				수선주기	수선율	수선주기	수선율	
건물내부	바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50	10	50	바닥 도장 상태 양호하여 부분수리 주기 조정함.
	계단	계단눈술림	전면교체	20	100	25	20	계단 눈술림은 현재 상태가 양호하여 앞으로도 교체 및 보수할 필요가 없을 것으로 판단됨, 따라서 주기와 수선율을 조정함.
		유성페인트칠	전면도장	5	100	10	100	계단 난간의 유성페인트칠로 상태가 양호하여 수선주기를 조정(내부 도장 주기와 일치)함.
전기·소화·승 강기 및 지능 형 홈네트워 크 설비	예비정원(자 가발전) 설비	발전기	전면교체	30	100	30	100	상용전원이 정전되었을 때 전기를 공급하기 위해 설치하는 비상발전기와 부대설비임.
			부분수선	10	30	10	30	정상시 운영, 연료 및 유전지 전압, 기압, 배기압 등 연료계통의 이상 여부를 점검 필요함.
		배전반	전면교체	20	100	20	100	비상발전기에서 생산된 전기를 전회를 공급하는 장치임.
			부분교체	10	10	10	10	정상시 정전 신호 및 차단제류(차단 기, 릴레이, 타이머 등)을 주기적 으로 점검 필요함.
	변전설비	변압기	전면교체	25	100	25	100	특고압 또는 고압을 저압으로 변환하는 장치임.
		수전반	전면교체	20	100	20	100	LES(부하전류를 개폐할 수 있으나 고장전류 차단능력이 없어 전압 과전압과 조합하여 단락사고 및 절상을 방지), VCB(부하전류의 개폐 및 단락 또는 지락사고가 발생 할 경우 신속하게 회로를 차단하여 기기 및 선로를 보호), MOR(변류기와 계기용 변압기들 하나로 하여 외함에 들어 설치되어 있는 기기)로 구성
		배전반	전면교체	20	100	20	100	ACB(부하전류의 개폐 및 고장전류가 발생 할 경우 신속하게 회로를 차단하여 기기 및 선로 를 보호하는 장치임, 기동차단 기라고도 함), ATS(발전전원 및 발전전원 상호간에 인버터를 이용하여 자동 전환하는 개 폐장치), 정류기반 등 구성됨.
	자동화계감지 설비	감지기	전면교체	20	100	20	100	차동식(구토 거실 및 침실), 점연식(구토 주방과 보일러실), 감연식(구토 공용부위)으로 구성, 감연식 최대 최소단위는 1개임.

구분	수선항목	공사종별	수선방법	표준		변경		변경사유
				수선주기	수선율	수선주기	수선율	
전기·소파·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	자동화개폐장치 설비	수신반	전면교체	20	100	20	100	감지거나 발신기에서 발하는 화재신호를 직접 수신하거나 화재경의 발생을 표시 및 경고하는 장치, 우리 단지는 R형임.
	소파설비	소파펌프	전면교체	20	100	20	100	전면교체의 범위는 펌프, 제어기인(소프트웨어설비)의 가압송수장치, 전동기, 배관 등을 포함함.
		소프트링러 헤드	전면교체	25	100	25	100	전면교체의 최소단위는 1개임.
		소파수관(강관)	전면교체	25	100	25	100	현재 강관으로 되어 있어 STS로 교체해야 하나, 배관상태를 지속적으로 점검하고 판단할 사항임.
	승강기 및 인양기	기계장치	전면교체	15	100	15	100	권상장치, 승강장치, 카도어장치, 하중제한장치, 가이드웨이, 균형체인, 하중감소장치, 트로트레이크, 비상장치 등으로 구성됨.
		와이어로프 와브(도트레)	전면교체	5	100	5	100	권상기가 승강카를 견인하는 데 사용되는 강선을 모아서 만든 트로트
		제어반	전면교체	15	100	15	100	승강기의 전동기를 구동할 수 있도록 하는 동력, 운전제어, 신호장치 등을 총칭한 인버터, 제어용 인체의외기인 전동전력회생장치, 중앙감시제어반의 트로트럼 교체 등이 장기수선계획 범위임.
		조속기	전면교체	15	100	15	100	승강카가 정속도를 초과할 때 비상정지장치를 작동시켜 승강카를 정지시키는 주요 안전장치임.
		도어개폐장치	전면교체	15	100	15	100	카 도어를 개폐하는 장치로 카도어 구동장치, 카 도어 제어장치 등으로 구성됨.
	폐쇄설비 및 옥외전등	폐쇄설비	전면교체	25	100	25	100	난파에 의한 충격전류를 차단지문 신속히 방전시켜 화재확률의 차폐, 파손, 인명피해를 예방하는 설비.
		보안등	전면교체	25	100	25	100	안전한 야간보행을 위해 주기적 점검 필요.
	통신 및 방송 설비	앰프 및 스피커	전면교체	15	100	15	100	정상시에는 일반 안내방송, 화재시에는 비상방송의 역할을 동시에 수행하는 설비.
		방송수신 공동설비	전면교체	15	100	15	100	지상파 텔레비전방송, 위성방송, FM라디오방송 및 종합유선방송을 공동으로 수신할 수 있도록 하는 설비.
	보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	20	100	보일러 및 각종 펌프류 견인공급 장치.



구분	수선항목	공사종별	수선방법	표준		변경		변경사유
				수선주기	수선율	수선주기	수선율	
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	보안·방범 시설	감시반(모니터형)	전면교체	5	100	5	100	개인정보 처리자는 개인정보의 안전성 확보에 필요한 기술적, 관리적 및 물리적 조치를 하셔야 함.
		녹화장치	전면교체	5	100	5	100	감시카메라로 촬영한 영상을 저장하는 장치.
		영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	5	100	CCTV 카메라의 해상도는 130만화소 이상으로 설치해야 식별이 용이함.
	지능형 홈네트워크 설비	홈네트워크기기	전면교체	10	100	10	100	주택단지 내 지능형 정보통신망 가전기기 등의 상호 연계제 등 하역 통합된 주거서비스를 제공하는 설비.
		단기공용시스템 장비	전면교체	20	100	20	100	홈네트워크시스템, 공동출입시스템의 서버를 지킴.
급수·가스·배수 및 환기설비	급수설비	급수펌프	전면교체	10	100	10	100	부스터펌프 방식인 펌프, 건동기, 제어반, 압력탱크를 포함함.
		고가수조(STS 합성수지)	전면교체	25	100	25	100	부스터펌프 방식인 경우 지하저수조(PDF플랫폼)를 말함.
		급수관(강관)	전면교체	15	100	15	100	
	가스설비	배관	전면교체	20	100	20	100	도시가스 공급관으로, 지중매입배관은 PE배관, 지상배관은 강관으로 시공되어 있음.
		밸브	전면교체	10	100	10	100	가스설비의 밸브 및 정압기 등이 해당됨.
	배수설비	펌프	전면교체	10	100	10	100	건수경 배수를 위해 사용되는 펌프, 고강성 원수퍼레가 우려되므로 주기적 점검 필요함.
		오배수관(우월)	전면교체	30	100	30	100	감배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등), 우수의 배수에 이용되는 배관으로 주로 지하층 청배관임.
		오배수관(PVC)	전면교체	25	100	25	100	감배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등), 우수의 배수에 이용되는 배관으로 주로 입상배관임.
	환기설비	환기팬	전면교체	10	100	10	100	지하주차장, 부대시설 등의 환기 및 제연을 위한 설비.
난방 및 급탕 설비	난방설비	보일러	전면교체	15	100	15	100	중앙난방용 연관식 보일러인 연로교환 및 노후 불안전 인한 버너, 제어반, 수관전체 교체도 강충금집행 대상임.
		급수탱크	전면교체	15	100	15	100	보일러의 보충수 공급, 압력유지, 배관 수축, 팽창 흡수 등의 목적으로 설치된 팽창탱크임.
		보일러수관	전면교체	9	100	9	100	보일러 수관의 세관작업은 강충금 집행대상이 아님.
		난방순환펌프	전면교체	10	100	10	100	난방수의 순환을 목적으로 흡수축에 설치하는 강제순환용 설비임.

구분	수선항목	공사종별	수선방법	표준		변경		변경사유
				수선주기	수선율	수선주기	수선율	
난방 및 급탕 설비	난방설비	난방관(강관)	전면교체	15	100	15	100	
		자동제어 기기	전체교체	20	100	20	100	중앙처리장치(중앙감시반), 연결제어장치, 감출기, 자동제어밸브, 액면조절장치 등이 해당됨.
	급탕설비	순환펌프	전면교체	10	100	10	100	보일러에 의해 제워진 온수를 공급하는 펌프임.
		급탕탱크	전면교체	15	100	15	100	보일러에 의해 가열된 온수를 저장하는 설비.
		급탕관(강관)	전면교체	10	100	10	100	강관으로 되어 있어 STS배관으로 교체하여야 하며, 무기적으로 상태 점검이 필요함.
옥외 부대시 설 및 옥외 복 리시설	옥외부대시설 및 옥외 복리 시설	아스팔트포장	전면수리	15	100	15	100	단지내 차도 및 주차장 부위의 재포장 작업임.
			부분수리	10	50	10	50	단지내 차도 및 주차장의 포장 단열보수, 차선 부분도색 등이 해당됨.
		울타리	전면교체	20	100	20	100	울타리 구분되는 기초부터 울타리 구성 재료까지 총 당라함.
		어린이놀이시설	전면교체	15	100	15	100	어린이놀이터 구역 내 놀이시설 및 바다을 지칭한 놀이시설 설치검사 후 2년마다 장기시설검사 결과를 고려하여 전면교체 또는 부분수리여부를 계좌해야 함.
			부분수리	5	20	5	20	놀이기구 및 바다의 부분교체 또는 부분수선.
		보도블록	전면교체	15	100	15	100	보행로 바닥 보도블록, 데크등), 경계석 사출 등의 전면교체가 해당됨.
			부분수리	5	10	5	10	보도블록 일부 교체, 경계석 일부 교체 및 수리가 해당됨.
		경화조	부분수리	5	15	5	15	경화조의 부분수리를 위함.
		배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	10	10	배수로(우수, 우수) 및 맨홀의 부분수리를 위함.
		현관입구·지하주차 장 진입로 지붕	전면교체	15	100	15	100	지하주차장 진입로 지붕(캐노피).
		자전거보관소	전면교체	10	100	10	100	자전거 보관소.
		주차차단기	전면교체	10	100	10	100	입구1개 + 출구1개 : 2개소임.
		조경시설물	전면교체	15	100	15	100	정자, 벤치 등의 조경시설물, 주민운동시설, 조형물, 수경시설, 스태기수거시설 등을 모두 포함함.
		안내표지판	전면교체	5	100	5	100	단지입구표지판, 단지통합안내판



장기수선계획(변경)

구분	수선명	수선대상 주거수선대상	수선연도	연도별 예산액(단위: 원)												수선총액	총 3년합
				2022.2	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
건물내부	지붕	오리막지붕	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	외부	외부벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	내부	내부벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	바닥	바닥	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	벽면	벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
건물외부	외부	외부벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	지붕	지붕	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	벽면	벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	바닥	바닥	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	벽면	벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
건물외부	외부	외부벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	지붕	지붕	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	벽면	벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	바닥	바닥	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	벽면	벽면	2022.2	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000

장기수선계획 항목별 상세현황(변경 2022-2)

대분류	중분류	공사종별	수선방법
건물외부	지붕	모르타르마감	전면수리
수선주기		수선율	
10 년		100 %	
최종수선년도	2010 년	수선계획 금액	20,776,558 원
공사 예정년도(변경)	2022년, 2032년, 2042년		
수선공사 설명			
없음			

대분류	중분류	공사종별	수선방법
건물외부	지붕	고분자도막방수	전면수리
수선주기		수선율	
25 년		50 %	
최종수선년도	2010 년	수선계획 금액	156,907,178 원
공사 예정년도(변경)	2035년		
수선공사 설명			
누수로 인하여 2015년도 전체 옥상방수 완료, 이후 효율적으로 유지관리하여 수선주기와 수선율을 조정함.			

대분류	중분류	공사종별	수선방법
건물외부	지붕	고분자시트방수	전면수리
수선주기		수선율	
20 년		100 %	
최종수선년도	2010 년	수선계획 금액	21,519,701 원
공사 예정년도(변경)	2030년, 2050년		
수선공사 설명			
없음			



판례·해석

판례

**장기수선계획을 조정하지 않고 시행한 긴급한 공사를 시행한 관리주체에게 부과된 과태료처분은 정당**

공동주택관리법령에서 장기수선충당금의 사용절차와 사후관리 등에 관해 자세히 규정하고 있는 것은 사용 전후에 입주자 변경이 있을 경우 누가 장기수선충당금을 부담할 것인지에 대한 분쟁을 방지하기 위한 것임 점, 관리주체는 장기수선계획에 따라 수선공사를 적기에 시행하는 등 공동주택 수명을 최대화할 수 있도록 대비해야 하는 점, 주택관리업자는 전문적인 관리주체로서 관련 법령을 숙지하고 입주자대표회의로 하여금 법령을 준수하도록 지도할 의무가 있는 점을 비취볼 때 관리주체가 장기수선계획의 조정없이 장기수선계획에서 정한 시기, 공사금액에 따르지 않고 공사를 시행하거나 장기수선계획에 없는 공사를 장기수선충당금으로 시행하였다면 입주자대표회의의 의결이나 입주자등 다수의 동의가 있었다고 하더라도 장기수선계획에 관한 의무를 위반한 것이다.

〈대전고등법원 2021.12.09. 선고 2021누11478 판결〉

입주자대표회의의 의결이 있었다고 하더라도 장기수선충당금의 전용은 관리사무소장의 책임

관리주체는 공동주택의 관리업무를 위탁받은 자이고, 관리소장은 관리주체 소속으로 주택관리사 자격을 가지고 해당 공동주택의 관리소장으로 부임해 그 업무를 수행하는 자이므로 공동주택관리법령을 숙지하고 이에 어긋나지 않게 공동주택의 제반 관리업무를 수행해야 할 책임이 있다. 아울러 관리주체나 관리사무소장은 관리비 부족문제가 일시적인 문제였고 조만간 정기적으로 지급받는 관리비 수입이 예상됐으므로 이 같은 일시적으로 발생하는 비용의 지출시기를 조정해 관리비를 납부하거나 여의치 않다면 관리비를 미납해 연체금을 감수하는 등의 방법을 고려할 수 있었음에도 불구하고 공동주택 관리법령을 위반하면서까지 장기수선충당금을 전용해 자금을 집행할 수 밖에 없는 상황은 아니었다.

〈서울남부지방법원 2020.08.28. 선고 2019나64134 판결〉

입주민 과반수 투표와 투표자 과반수 동의를 얻는 등의 사정이 있더라도 장기수선계획과 달리 각종 보수공사를 실시하는 것은 위법

위반자(입주자대표회의의 회장)는 이 사건 각 공사는 긴급히 공사가 필요하였던 경우로서 입주민 과반수의 투표와 투표자 과반수의 동의를 얻어 공사를 진행하였고 관리주체가 아무런 문제가 없다고 하여 주택법령(현행 공동주택관리법령)을 잘 모른 상태에서 공사를 진행한 것이므로, 위반자에 대한 과태료 부과처분은 부당하다는 취지로 주장한다. 그러나 위반자가 주장하는 위와 같은 사유만으로 위반자에게 고의 또는 과실이 없다거나 과태료 부과처분이 부당하다고 보기는 어려우므로 위반자의 위 주장은 받아들이지 않는다.

〈대구지방법원 서부지원 2016. 6. 15.자 2015과30888 결정〉

장기수선충당금을 목적 외로 사용하는 것은 그 자체로 입주민들에게 손해가 발생하는 것

입주자대표회의의 결의가 있었고, 그 사용이 개인적인 목적에서 비롯된 것이 아니었다 하더라도 장기수선계획에 따라 공동주택 주요시설의 교체 및 보수에 사용하도록 용도가 엄격히 제한된 장기수선충당금을 그 밖의 목적으로 사용하는 것은 그 사용행위 자체로서 아파트 입주민들에게 손해가 발생하는 것이다.

〈부산지방법원 2012. 10. 24. 선고 2011나18526 판결〉

장기수선충당금을 그 제한된 용도 이외의 목적으로 자금을 사용한 경우 횡령죄가 성립

「타인으로부터 용도나 목적이 엄격히 제한된 자금을 위탁받아 집행하면서 그 제한된 용도 이외의 목적으로 자금을 사용한 경우 횡령죄가 성립한다고 할 것인바(대법원 2002. 8. 23. 선고 2002도366 판결 등 참조), 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ○○빌딩의 관리회사인 공소외 주식회사는 구분소유자들과 체결한 관리계약 및 그에 기초하여 제정한 관리규정에 따라 건물의 유지관리에 지출된 금액으로서 징수하는 일반관리비와는 별도로 항목을 구별하여 장기적 유지보수와 노후부분의 대체를 위하여 별도로 수립된 장기수선계획에 따라 위 특별수선충당금을 징수한 점, 특별수선충당금을 납부한 ○○빌딩의 구분소유자들의 의사나 이를 징수한 공소외 주식회사의 의사 역시 이러한 용도에 사용할 목적으로 특별수선충당금을 납부하거나 징수한 것으로 보이고, 특별수선충당금을 사용할 사유가 발생하기 전에 관리회사가 교체되거나 관리대상건물이 멸실·철거되는 등 특별한 사정이 생긴 경우에는 관리회사가 구분소유자들에게 반환하여야 할 성질의 돈이라고 보이는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 특별수선충당금은 ○○빌딩의 노후화로 인하여 필연적으로 발생하는 주요설비 등의 교체 및 보수에 사용하도록 용도와 목적이 특정된 자금에 해당한다고 인정되고, 피고인 1, 3, 4가 위 자금을 위탁받아 집행하면서 그 제한된 용도 이외의 목적으로 자금을 임의 사용하였다면 횡령죄가 성립한다고 할 것이다.」

〈대법원 2004. 5. 27. 선고 2003도6988 판결〉



해석·Q&A



Q. 장기수선충당금 사용에 관한 공동주택 입주자 서면동의를 세대별 방문을 통해 받을 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제30조제2항 본문에서는 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 하면서 같은 항 단서에서는 장기수선충당금을 같은 항 각 호의 용도로 사용하려면 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 한다고 규정하고 있고, 서면동의를 세대별 방문을 통해서 받을 수 있는지 여부에 대해서는 명시적으로 규정하고 있지 않으나, 같은 법 제22조제1항에서 입주자등이 공동주택의 관리와 관련하여 서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함하여 의사를 결정하는 경우에는 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다고 규정하고 있을 뿐, 공동주택관리법령에서 입주자 서면동의를 반드시 특정 방법에 따르도록 한정한다거나 세대별 방문을 통해 받는 방법을 명시적으로 제한하는 규정을 두고 있지 않으므로, 장기수선충당금을 같은 법 제30조제2항 각 호의 용도로 사용하기 위해 관리주체가 세대를 방문하여 입주자로부터 서면동의를 받는 것이 금지되는 것은 아니라고 할 것입니다.

그리고 「공동주택관리법」 제18조제2항에서는 입주자등은 같은 조 제1항에 따라 시·도지사(각주: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사)를 말하며, 이하 같음.)가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 규정하고 있고, 같은 항의 위임에 따른 같은 법 시행령 제19조제1항제29호에서는 관리규약의 준칙에 포함되어야 할 사항으로 “그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항”을 규정하고 있는바, 같은 법 제30조제2항 단서에 따른 장기수선충당금의 사용을 위한 공동주택의 입주자의 서면동의에 관한 사항은 공동주택의 관리에 필요한 사항에 해당한다고 할 것이므로, 법령에 위반되는 내용이 아닌 한 관리규약으로 그에 관한 사항을 자율적으로 정할 수 있다고 보아야 합니다.

또한 공동주택의 관리와 관련한 의사를 입주자의 서면동의를 통해 결정하는 경우 일반적으로 관리주체가 서면동의서를 배부하고 입주자가 서면동의서를 해당 공동주택 내 지정된 제출처에 방문하여 직접 제출하는 방식으로 진행되는데, 입주자에게 제출처에 직접 방문하여 서면동의서를 제출하기 곤란한 사유가 있을 수 있음에도 이러한 방식으로만 서면동의 절차를 진행할 경우 입주자들의 참여가 저조할 가능성이 있는바, 관리규약에서 「공동주택관리법」 제30조제2항 단서에 따른 서면동의를 관리주체의 세대별 방문을 통해서도 받을 수 있도록 하는 것은 공동주택 관리에 관한 의사결정에 입주자들이 참여할 수 있는 다양한 방법을 인정하여 입

주자들의 참여율과 의사결정의 효율성·정당성을 높이려는 것으로서 입주자등의 공동주택에 관한 자율적 관리의 일환일 뿐, 공동주택관리법령에서 규정된 사항을 위반하였다고 볼 수는 없습니다.

한편 「공동주택관리법」 제22조제1항에서는 입주자등이 공동주택의 관리와 관련하여 서면동의 등으로 의사를 결정하는 경우에는 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 의무관리대상 공동주택(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 공동주택을 말하며, 이하 같음.)의 입주자대표회의(각주: 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 「공동주택관리법」 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말함.) 등은 입주자등의 참여를 확대하기 위하여 공동주택의 관리와 관련한 의사결정에 대하여 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력해야 한다고 규정하고 있으므로, 관리규약에서 같은 법 제30조제2항 단서에 따른 입주자의 서면동의를 관리주체의 세대별 방문을 통해 받을 수 있다고 규정하는 것은 불가능하다는 의견이 있으나, 같은 법 제22조제1항에서 전자적 방법을 통해 의사결정을 하도록 한 취지는 생업 등으로 인해 입주자등이 직접 모이거나 서면동의서를 제출하여 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하는 것이 어려운 경우가 있으므로 이를 기술적으로 보완하기 위한 것이고, 같은 조 제2항은 의사결정의 투명성 및 공정성을 높이기 위해 전자적 방법의 활성화가 필요하나 공동주택의 관리는 사적 자치 영역으로서 전자적 방법만을 강제할 경우 입주자등의 반발 또는 역차별적 요소가 있을 수 있음을 고려해 의무관리대상 공동주택에 대해서 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력할 책무를 부과한 것(각주: 2021. 4. 13. 법률 제18043호로 일부개정되어 2021. 10. 14. 시행된 「공동주택관리법」 개정이유 및 2020. 9. 15. 의안번호 제2103908호로 발의된 공동주택관리법 일부개정법률안에 대한 국회 국토교통위원회 검토보고서 참조)일 뿐, 의사결정의 방법을 전자적 방법만으로 한정하고 그 밖의 방법은 금지하겠다는 취지의 규정들이 아니므로, 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 「공동주택관리법」 제30조제2항 단서에 따른 입주자 서면동의를 전자적 방법 외에 관리주체의 세대별 방문을 통해서 받을 수 있도록 관리규약으로 정할 수 있습니다.

〈법제처 법령해석 - 2022.12.19.〉



Q. 300세대 이상인 공동주택의 난방방식을 중앙집중식에서 개별난방방식으로 변경함에 따라 「공동주택관리법」 제29조제1항제3호에 따른 장기수선계획 대상 시설(중앙집중식 난방시설) 일부의 교체 및 보수가 필요 없게 된 경우, 해당 시설을 교체 및 보수할 때 예상되는 공사금액에 상당하는 장기수선충당금을 소유자에게 반환할 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제30조제1항에서는 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 하고 있는바, 해당 규정에 따라 장기수선충당금을 징수·적립하는 목적은 공동주택의 노후화는 시간의 경과에 따라 서서히 진행되어 축적되는 반면, 수선비용은 일시에 많은 비용이 소요되어 관리주체가 한꺼번에 감당하기 어려운 특성이 있으므로 매월 일정 금액씩 예치하였다가 이를 적기에 사용할 수 있게 하려는 것입니다.(헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2005헌바81 결정례 참조)

그런데 「공동주택관리법」에서는 이 사안과 같이 300세대 이상인 공동주택의 난방방식을 중앙집중식에서 개별난방방식으로 변경함에 따라 장기수선계획 대상 시설에 해당하는 중앙집중식 난방시설을 더 이상 보수 또는 교체할 필요가 없는 경우 장기수선충당금을 반환할 수 있는지 여부나 반환절차 등에 대해 따로 규정하고 있지 않습니다.

이는 장기수선충당금의 경우 공동주택의 소유자나 거주자의 변경에 관계없이 건물의 보수·유지에 가장 적합한 관리주체에게 위탁되어 적기에 하자를 보수할 수 있도록 사용되는 것이어서 이미 적립된 금원이 차후 반환될 수 있는 성질이 아닌 점을 고려한 것이고,(헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2005헌바81 결정례 참조) 입주자 대표회의 의결 등에 따라 자유롭게 반환을 허용하려는 취지는 아닙니다.

또한 월간 세대별 장기수선충당금은 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 근거한 관리규약 및 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 따른 장기수선계획 수립기준에 따라 장기수선계획 기간 중의 수선비 총액을 대상으로 해당 공동주택 공용부분의 수선연도, 적립요율, 세대당 주택공급면적 등을 고려해 산정되므로, 장기수선계획에 포함되어 있는 각각의 공사별로 구분해서 부과·징수하는 금원이 아니라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

〈법제처 법령해석 – 2019.05.02〉

Q. 「공동주택관리법」 제89조제2항에서는 지방자치단체의 장은 장기수선계획의 조정교육 등에 관한 권한을 공동주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 중 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제95조제3항에서는 시·도지사는 장기수선계획의 조정교육 업무, 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육 업무를 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체를 지정하여 위탁한다고 규정하고 있는바, 시·도지사는 같은 법 시행령 제95조제3항에 따라 장기수선계획의 조정교육 업무, 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육 업무를 위탁해야 하는지?

A. 「공동주택관리법」 제89조제2항에서는 지방자치단체의 장은 장기수선계획의 조정교육(제2호) 등에 관한 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 중 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 “위탁할 수 있다”고 규정하고 있고 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제95조제3항에서는 장기수선계획의 조정교육(제1호)과 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육(제2호)을 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체를 지정하여 “위탁한다”고 규정하고 있습니다.

이와 관련하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)가 「공동주택관리법 시행령」 제95조제3항 각 호의 업무를 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체를 지정하여 위탁하는데 재량을 가지는지 여부에 대해서는 「공동주택관리법 시행령」 제95조제3항과 그 위임의 근거가 된 「공동주택관리법」 제89조제2항을 체계적으로 연계하여 해석해야 합니다.

그런데 「공동주택관리법」 제89조제2항 각 호 외의 부분은 업무의 위탁에 관한 법적 근거를 규정하면서 동시에 위탁 여부, 위탁 대상 등을 대통령령으로 정해야 함을 규정한 것으로 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제95조제3항에서 해당 업무를 위탁하기로 하는 정책적 결정을 통하여 “위탁한다”라는 규정을 두고 있는 이상 시·도지사가 위탁 여부에 대한 재량을 가지고 개별적으로 위탁 여부를 직접 결정할 수 있다고 볼 수는 없습니다.(법제처 2017. 3. 23. 회신 17-0029 해석례 참조)

아울러 업무의 위탁과 관련된 다른 입법례를 살펴보면 위탁 여부를 시·도지사가 직접 결정하게 하려는 경우 「결핵예방법」 제30조제2항 및 같은 법 시행령 제13조제1항, 「계량에 관한 법률」 제69조제1항 및 같은 법 시행령 제50조 등과 같이 법률 및 대통령령에서 모두 “위탁할 수 있다”로 규정하고 있는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

〈법제처 법령해석 - 2019.05.02〉



Q. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는지?

A. 「공동주택관리법」 제29조제1항 전단에서는 300세대 이상의 공동주택(제1호) 등을 건설·공급하는 사업주체 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계해야 한다고 규정하고 있고, 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조 및 별표 1에서는 장기수선계획의 수립기준으로 주요시설에 따른 공사종별, 수선방법, 수선주기 및 수선율을 정하고 있습니다. 그리고, 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 규정하고 있는바, 이 사안은 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 법률의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데(대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조), 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따른 “주요시설의 신설 등”은 장기수선계획을 조정할 수 있는 관리여건상 필요한 사유를 예시적으로 규정한 것이므로 주요시설의 신설이나 그 밖의 관리여건상 필요에 따라 같은 조 제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 검토·조정하기 위해서는 반드시 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는 것이 문언상 명확하다고 할 것입니다. 그리고, 장기수선계획은 총당금의 적립을 통하여 주요시설의 적기교체 및 보수를 가능하게 함으로써, 주택의 수명 단축으로 인한 주택소유자의 손실을 방지하고, 입주자의 주거안정을 도모하기 위한 것인바(헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2005헌바81 결정례 참조), 「공동주택관리법」에서는 300세대 이상인 공동주택 등 일정한 공동주택에 대해서는 건설이 완료되면 이를 건설·공급한 사업주체가 해당 공동주택을 구성하는 시설의 종류와 사용연한 등을 고려하여 공동주택의 주요시설에 대한 보수나 교체 주기 등에 관한 장기수선계획을 수립해야 하고(제29조제1항), 입주자대표회의와 관리주

체는 수립된 장기수선계획에서 정하고 있는 내용이 해당 공동주택을 관리하기에 적절한지 여부를 3년마다 정기적으로 검토하여 필요한 경우에는 장기수선계획을 조정하도록 규정하고 있다고 할 것입니다(같은 조 제2항).

그렇다면, 입주자대표회의와 관리주체는 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 원칙적으로 장기수선계획을 3년마다 검토·조정해야 할 것인데, 같은 조 제3항에서 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있도록 규정한 것은 종전의 장기수선계획을 수립하거나 조정할 당시에 예상하지 못한 사정변경 등으로 인하여 주요시설을 신설·보수하는 등의 경우가 발생할 수 있으므로 그러한 경우에는 장기수선계획을 조정할 수 있도록 하되, 이와 같은 예외적인 조정의 경우에는 통상적인 조정보다 그 요건을 강화하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받도록 한 것으로 해석하는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

따라서, 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 검토·조정한 장기수선계획을 3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우, 반드시 같은 조 제3항에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 한다고 할 것입니다.

〈법제처 법령해석 - 2018.01.29.〉

Q. 장기수선계획에 의해 장기수선충당금으로 지출한 승강기 로프 등의 보수공사를 장기수선충당금이 아닌 승강기 유지보수비로 지급할 수 있는지?

A. 장기수선계획에 포함된 공사는 장기수선충당금을 사용하여야 하므로(공동주택관리법 제29조 및 제30조), 장기수선계획에 포함된 승강기 보수공사를 승강기 유지보수계약에 포함하여 승강기 유지보수비로 지급하는 것은 타당하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 장기수선계획 조정의 서면동의를 입주자대표회의가 받지 않아도 되는지?

A. 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 입주자대표회의 의결로 조정하여야 하며(공동주택관리법 제29조제2항), 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있으므로(공동주택관리법 제29조제3항), 서면동의를 받는 주체는 입주자대표회의 또는 관리주체가 되어야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉



Q. 장기수선계획상의 수선주기가 도래하였으나 수선할 필요가 없을 경우, 장기수선계획을 조정하여야 하는지?

A. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서, 입주자대표회의와 관리주체는 3년 마다의 정기검토 시기에 해당 공동주택의 장기수선계획을 면밀히 검토하여 장기수선계획을 조정하여야 할 것입니다. 수선주기 도래 시 상태가 양호하여 교체 및 보수가 필요하지 않는다면 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 함을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 공동주택에서 관리여건상 필요하여 새로운 주요시설의 신설(CCTV 신규설치 등)이 필요할 경우 처리방법은?

A. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 입주자대표회의의 의결을 거쳐 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은법 같은조 제3항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

이와 관련하여, 해당 공동주택의 장기수선계획에 새로운 항목을 신설할 것인지 여부는 해당 공동주택에서 관리규약, 입주민들의 의사 등을 고려하여 자체적으로 정하는 것입니다.

그 결과, 새로운 항목을 신설하기로 해당 공동주택에서 결정한 경우, 「공동주택관리법」 제29조제2항(3년마다 검토하고 필요하여 조정하려는 경우에는 입주자대표회의의 의결) 또는 제3항(3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우에는 입주자 과반수의 서면동의)에 따라 장기수선계획을 조정하여 장기수선총당금으로 집행하는 것이 타당할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 장기수선충당금은 의무관리대상 공동주택에만 부과하는지?

- A.** 300세대 이상의 공동주택과 승강기나 중앙집중식 난방방식의 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 장기수선계획을 수립하여야 하며(공동주택관리법 제29조제1항), 관리주체는 장기수선계획에 따른 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하므로(공동주택관리법 제30조제1항), 장기수선충당금의 적립은 의무관리대상 공동주택이 아닌 150세대 미만의 승강기나 중앙집중식 난방방식의 공동주택에서도 적립하여야 합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 장기수선충당금은 반드시 장기수선계획에 따라야 하는지 및 전용부분에도 사용 가능한지?

- A.** 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르므로(공동주택관리법 제30조제2항) 장기수선계획에 따르지 않은 사용은 가능하지 않으며, 장기수선계획은 공용부분에 대해 수립하므로(법 제29조제1항) 전용부분에는 사용이 가능하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 스프링클러 배관에서 세대 안으로 들어가는 가지관의 경우 전용부분인지 공용부분인지?

- A.** 스프링클러는 장기수선계획 수립 기준에 포함되는 소화 설비이며, 입주민을 화재로부터 보호하기 위한 정책적 측면에서 볼 때 스프링클러 배관은(세대 내부로 들어가는 가지관 포함) 공용부분으로 보아 관리사무실에서 유지 관리하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. ‘공동주택관리법 시행규칙’에는 승강기 로프 및 쉬브 교체 주기가 5년이지만, 관리비 절감 및 안전상에 문제가 되지 않아 교체 주기를 조정하여 2014년도로 교체 계획을 변경했는데 현 시점에서 문제점이 발생하여 교체를 하고자 할 때 장기수선충당금을 사용할 수 있는지 여부?

- A.** 「공동주택관리법」 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용합니다. 따라서 장기수선계획서의 수선주기가 미도래 하였으나 해당 수선 공사를



시행하고자 한다면 장기수선계획을 조정한 후 장기수선충당금을 사용하여야 할 것입니다. 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선집행하고 추후 장기수선계획을 변경하는 것은 가능한 것임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 장기수선계획을 조정할 때에는 꼭 검토를 해야 하는지?

A. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 한 취지를 감안하여 조정을 위한 검토가 선행되어야 합니다.

〈국토교통부, 「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 질의회신 사례〉

Q. 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하여야 한다고 하는데, 필요한 경우 조정하여야 한다는 의미는?

A. 장기수선계획의 검토결과 수선편목, 주기, 수선율, 단가 등이 현행 장기수선계획과 부합되지 않아 장기수선계획을 조정할 필요가 있는 경우를 말함.

「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하도록 하였기에 장기수선계획 조정이 필요한지 여부에 대해서는 검토 결과를 가지고 입주자대표회의와 관리주체가 합의하여 판단하면 될 것임.

〈국토교통부, 「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 질의회신 사례〉

Q. 장기수선계획 검토 시 입주자대표회의 의결을 받아야 하는지?

A. 「공동주택관리법」 제64조제2항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제14호에 따라 비용지출이 수반되는 경우 입주자대표회의 의결을 받음. 또한 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제2항에 따라 장기수선계획의 조정은 입주자대표회의 의결을 받아야 함. 따라서 「공동주택관리법」 제29조제2항에서 입주자대표회의와 관리주체가 함께 검토하는 것이므로, 입주자대표회의 의결을 받는 것이 타당할 것임.

〈국토교통부, 「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 질의회신 사례〉

Q. 공동주택 주요시설의 교체시기를 정확히 예측하기 어려우므로 수선주기를 3년 단위의 기간으로 정하는 것도 가능한지?

A. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 입주자대표회의의 의결을 거쳐 조정해야 하며, 수립 또는 저정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함.

이는 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 의무적으로 3년마다 주요시설의 관리상태, 노후화 정도 등을 고려하여 교체·보수시기·비용·필요성 등을 검토하여 장기수선계획을 조정할 수 있도록 하기 위한 것이며, 이와 관련하여 질의내용과 같이 주요시설의 교체시기를 정확히 예측하기 어렵다고 하여 수선주기를 3년단위의 기간으로 정할 수 있도록 한다면 장기수선계획을 3년마다 제대로 검토·조정할 필요성이 줄어들게 되고 이는 결국 공동주택 주요시설의 계획적인 수선을 위해 공동주택관리법령에서 장기수선제도를 규정한 취지에 적합하지 않을 것으로 판단됨.

〈국토교통부, 「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 질의회신 사례〉

Q. 장기수선충당금 은행예치에 따라 발생한 이자를 잡수입 명목으로 지출할 수 있는지?

A. 장기수선충당금은 소유자가 적립에 기여한 것으로 은행예치에 따라 발생한 이자 또한 소유자 기여분으로 보아 잡수입으로 지출할 수 없으며, 장기수선충당금으로 보아야 할 것임

〈국토교통부, 「2022 장기수선계획 실무 가이드라인」 질의회신 사례〉

Q. 「공동주택관리법」 제102조제2항제4호의 과태료 규정인 ‘제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자’의 의미는 수립되거나 조정된 장기수선계획의 존재를 전제로 하는 규정이므로 장기수선계획을 수립 또는 검토, 조정해 장기수선계획에 반영하지 않고 관리비 등으로 그 비용을 부담하는 경우에는 과태료부과사유에 해당하지 않는 것이 맞는지?

A. 「공동주택관리법」 제102조제2항제4호는 ‘수립되거나 조정된 장기수선계획’의 존재를 전제로 하는 규정으로, 장기수선계획을 수립 또는 검토·조정하여 장기수선계획에 반영하지 않고 관리비 등으로 그 비용을 부담한 경우를 법 제102조제2항제4호에 해당한다고 보기는 어려울 것이나 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]



‘장기수선계획의 수립기준’에 명시된 항목은 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 집행되어야 하는 항목이므로 이를 장기수선충당금이 아닌 관리비를 사용한 경우, ‘관리비·사용료와 장충금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우’(법 제102조제2항제9호) 및 ‘이 법 또는 이 법에 따른 명령을 위반한 경우’(법 제102조제3항제22호)로 과태료를 부과할 수 있을 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.10.31.〉

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항에 따라 장기수선충당금은 장기수선충당금 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결을 거친 후 사용하도록 되어 있고 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항에서는 입주자대표회의의 소집, 회의에서 의결한 사항은 공동주택 단지의 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하도록 하고 있는데 위 내용에 따라 장기수선충당금 사용계획서 자체를 공개해야 하는 것인지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항에서는 입주자대표회의의 소집, 회의에서 의결한 사항은 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지해야 한다. 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니하도록 규정하고 있습니다.

장기수선충당금 사용계획서 자체를 공동주택 단지의 홈페이지에 공개하도록 별도로 명시하고 있지는 않으나 위 시행령 제28조제2항에 따라 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항이 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 내용이 아닌 경우에는 공개해야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.10.07.〉

Q. 1. 신규입주아파트는 승강기안전관리법령에 따라 설치된 승강기에 대해 3년의 AS기간이 있는데 이 기간에 승강기종합유지보수(FM)계약을 하는 것이 위법사항인지?
2. AS기간에 상관없이 승강기종합유지보수계약(FM)계약을 하였는데 수선유지비와 장기수선충당금으로 분할하지 않고 전체를 수선유지비로 부과하게 되면 사용자도 장기수선충당금으로 집행해야 하는 금액을 부담하게 되는데 이는 위법사항인지?
3. 5년기간 동안 승강기종합유지보수(FM)계약을 하였는데 쉬브, 로프 교체공사를 하지 않으면 큰 위법사항 아닌지?

A. 승강기 유지관리 용역은 관리비로, 승강기 주요 부품의 교체공사는 장기수선충당금으로 집행되어야 하지만 장기수선계획 총론에 승강기 부품 교체 공사 시 유지보수 계약에 따라 집행할 수 있는 근거(예: 입주자등의 안전·편익을 위하여 긴급

히 승강기 부품을 교체해야 할 경우 등에는 유지관리 업체와의 계약이 가능)를 마련하여 별도의 입찰 없이 승강기 유지관리업체와 승강기 부품교체 공사를 계약하는 것은 가능한 것으로 유권해석 하고 있으나, 이 경우에도 장기수선계획에 따른 부품교체 공사비용은 장기수선충당금으로 집행하고, 유지보수비용은 관리비로 집행하여야 합니다.

「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 장기수선계획의 수립기준 제3호마목 승강기 및 인양기에는 1) 기계장치, 2) 와이어로프, 슈브(도르레), 3) 제어반, 4) 조속기, 5) 도어개폐장치가 모두 ‘전면교체’의 방식으로 장기수선계획에 반영하여, 계획에 따라 모은 장기수선충당금으로 공사를 시행하여야 합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.09.16.〉

Q. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 ‘입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정해야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다’고 명시되어 있습니다. 이 내용 중 “3년마다”를 어떻게 해석해야 하는지요?

예) 2019.08.01.자에 검토를 했으면 다음 검토는 2022년 언제까지 하는 것이 맞는지요? 2022년 8월말까지인지?, 12월 말까지인지요?

A. ‘공동주택관리법’ 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며, “3년 마다”의 의미는 “36개월마다”로 해석하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

예) 2019. 8. 1. 자에 검토 시, 차기 검토는 2022년 8월(말일까지) 검토

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.08.07.〉

Q. 장기수선충당금 적립금이 충분하지 않아 임대형식으로 CCTV 설치를 하고자 하는데 법적으로 하자가 있는 건지, 임대료를 장기수선충당금에서 매월 지급하는 방법으로 설치를 해도 되는 지?

A. 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따르면 장기수선계획은 공동주택의 공용부분 주요시설에 대해 교체 및 보수를 하기 위해 수립하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제30조에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체



및 보수에 필요한 비용을 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 규정하고 있습니다.

또한, 영상정보처리기기(CCTV 포함)는 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 수립기준의 공사항목으로 장기수선계획에 반영하여 이 계획에 따라 모은 장기수선충당금으로 설치를 해야 하며, 장기수선충당금 이외의 다른 금원으로는 공사를 시행할 수 없습니다.

따라서, 장기수선계획에 반영해야 하는 공사를 계획대로 적립해둔 장기수선충당금으로 사용하지 않고, 할부·임대(렌탈) 등의 방식으로 진행하는 것은 장기수선제도 취지에 적합하지 않은 것으로 판단됨을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.06.05〉

Q. 아파트 사용검사일이 2015.12.18일 경우 최초 장기수선계획 검토일이 언제인지

A. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 합니다.

따라서, 해당 공동주택의 사용승인을 받으신 2015년 12월을 기산점으로 고려하여 3년마다 장기수선계획을 정기적으로 검토하여야 하므로, 2018년 12월이 정기검토일이 됨을 알려드립니다.

참고로, 관리 여건 상 필요한 경우 3년이 경과하기 전에 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아 수시조정이 가능하며, 이 경우 정기검토 시기가 변경되는 것은 아님을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.06.04〉

Q. 개별 분양된 상가 건물의 장충금 적립주체 문의

A. 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따르면 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물(주상복합)을 건설·공급하는 사업주체는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 의무적으로 수립하도록 규정하고 있습니다.

「공동주택관리법」 제2조제1항에 따르면 공동주택을 아파트, 연립주택, 다세대주택,

주상복합 건축물로 규정하고 있으며, 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다고 규정하고 있습니다.

따라서, 복리시설 중 일반인에게 분양된 상가의 경우 「공동주택관리법」 상 공동주 이 아니므로 동 법에서 규정하고 있는 장기수선계획 수립 대상에 포함되지 않음을 알려드립니다.

아울러, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 관련 질의 내용(상가 장충금 적립 주체)의 경우에는 해당 법률을 소관하고 있는 법무부(법무심의관실)로 문의하여 안내를 받으시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.10.11〉

Q. 장기수선충당금 사용계획서상 금액과 입찰금액이 상이한 경우 그 차액을 어떻게 처리해야 하는지 또한, 그 차액으로 인해 수시 조정 등의 시일이 걸리는 경우 계약 일시 정지와 예정 지연에 따른 배상책임은 입주자대표회의나 관리주체가 면책가능한지

A. 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.

따라서, 장기수선계획서에 계획된 공사금액을 초과하여 장기수선충당금을 집행하는 경우에는 「공동주택관리법」 제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다. 참고로 장기수선계획서 상의 금액이 공사 낙찰 금액 보다 더 많은 경우라면, 계획대로 공사를 진행하고 다음 번 검토(조정) 시 장기수선 계획을 조정하는 것이 바람직하다 판단됩니다.

또한, 장기수선계획에 계획된 공사금액을 초과하여 수시 조정이 필요한 경우에 계약 일시 정지 등에 따른 배상책임 관련 면책 가능 여부에 대해서는 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 바가 없어 정확한 답변을 드리지 못하는 점을 양해 부탁드립니다. 다만, 장기수선계획에 따른 공사를 진행하기에 앞서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하실 때, 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항 각 호(예정공사금액 등)를 사전 조사 등을 통한 충분한 점검 과정을 거친다면 장기수선계획에 정한 금액에 맞는 공사가 이뤄질 것으로 예상됩니다.

충분한 사전 조사와 관련 법령 등을 숙지하셔서 진행하셨음에도 불구하고 공사에정 금액의 산출이 어려운 경우라면 장기수선계획 조정을 염두해서 「사업자선정지침」 제24조제1항제9호에 따라 입찰 공고문에 계약체결에 대한 사항(계약일, 계약기간



등)을 명시해 두는 것도 가능해 보이며, 같은 지침 제24조제5항에 따라 입찰가격 상한공고를 할 수 있음을 규정하고 있습니다. 이외에도 부득이하게 장기수선계획에 계획된 공사금액을 초과하여 낙찰이 된 경우에는 수시조정 등에 대한 소요 기간 등을 단서로 제시하는 등 공고문에 대해서는 해당 공동주택의 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사안임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2017.11.20〉

Q. 공동주택관리법 시행규칙 별표 1의 ‘장기수선계획의 수립기준’의 수선방법상 전면교체의 의미가 어떤 것인지?

A. 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1 장기수선계획 수립기준에서 전면교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며, 부분수선공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능함을 알려드립니다.

다만, 해당 항목의 공사가 명확히 구분된 공간(동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등) 단위 내의 수선공사인 경우에는 전면수선에 해당하는 것이며, 또한, 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면, 하나의 제품 교체도 전면수선에 해당함을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2016.09.07〉



제8장

안전관리 및 행위허가

- I. 안전관리계획 및 교육
- II. 안전점검
- III. 시설물안전법 상 안전관리
- IV. 소규모 공동주택의 안전관리
- V. 타 법령 상 안전관리업무
- VI. 그 밖의 시설관리를 위한 규정
- VII. 행위허가

제8장 안전관리 및 행위허가

I. 안전관리계획 및 교육



의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 안전관리계획을 수립하고, 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 합니다. 또한 안전관리책임자 등은 시장·군수·구청장이 실시하는 교육을 받아야 합니다.

1. 안전관리계획

- 안전관리계획을 수립하여야 하는 시설 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 합니다(법 제32조제1항, 영 제33조제1항, 규칙 제11조제1항).

안전관리계획을 수립하여야 하는 시설


1. 고압가스·액화석유가스 및 도시가스시설 2. 중앙집중식 난방시설 3. 발전 및 변전시설 4. 위험물 저장시설 5. 소방시설 6. 승강기 및 인양기 7. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외) 8. 주차장	영 제33조제1항
9. 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조 및 하수도 10. 옥상 및 계단 등의 난간 11. 우물 및 비상저수시설 12. 펌프실, 전기실 및 기계실 13. 경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설	규칙 제11조제1항

- 입주자대표회의 의결 사항 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정)은 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제14호).



- **안전관리계획 포함 사항** 안전관리계획에는 다음의 사항이 포함되어야 합니다(영 제33조제2항, 규칙 제11조제2항).

안전관리계획에 포함되어야 하는 사항

1. 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항
2. 규칙 [별표 2]에 따른 안전관리기준 및 진단사항  아래 표
3. 점검 및 진단결과 위해의 우려가 있는 시설에 대한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항
4. 지하주차장의 침수 예방 및 대응에 관한 사항
5. 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
6. 그 밖에 시설안전관리에 필요한 사항

영
제33조
제2항

규칙 [별표 2] <개정 2023. 6. 13.>

시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항(제11조제2항 관련)

구분	대상시설	점검횟수
1. 해빙기진단	석축, 옹벽, 법면, 교량, 우물 및 비상저수시설	연 1회 (2월 또는 3월)
2. 우기진단	석축, 옹벽, 법면, 담장, 하수도 및 주차장	연 1회 (6월)
3. 월동기진단	연탄가스배출기, 중앙집중식 난방시설, 노출배관의 동파방지 및 수목보온	연 1회 (9월 또는 10월)
4. 안전진단	변전실, 고압가스시설, 도시가스시설, 액화석유가스시설, 소방시설, 맨홀(정화조의 뚜껑을 포함한다), 유류저장시설, 펌프실, 승강기, 인양기, 전기실, 기계실 및 어린이 놀이터	매분기 1회 이상. 다만, 승강기의 경우에는 「승강기 제조 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.
5. 위생진단	저수시설, 우물 및 어린이 놀이터	연 2회 이상

규칙
제11조
제2항

비고 : 안전관리진단사항의 세부내용은 시·도지사가 정하여 고시한다.

경과조치·적용례

공공공동주택관리법 시행령 부칙 <대통령령 제33538호, 2023. 6. 13.>

제3조(안전관리계획에 포함되어야 하는 사항에 관한 적용례) 제33조제2항제4호의 개정규정은 이 영 시행 이후 안전관리계획을 수립하거나 조정하는 경우부터 적용한다.

공동주택관리법 시행규칙 부칙 <국토교통부령 제1226호, 2023. 6. 13.>

제3조(시설의 안전관리 기준 및 진단사항에 관한 적용례) 별표 2 제2호 대상시설란의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 안전관리계획을 수립하거나 조정하는 경우부터 적용한다.

- **안전관리자 및 책임자** 관리주체는 안전관리계획에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 합니다(법 제32조제1항).
 - － 안전관리자 및 안전관리책임자로 선정된 사람은 아래 ‘2. 방법교육 및 안전교육’에서 설명하는 안전교육을 받아야 합니다(법 제32조제2항).
- **표준안전관리계획서** 대한주택관리사협회는 ‘표준안전관리계획서’를 마련하고 있어, 안전관리계획 수립 시 공동주택의 현황에 따라 이를 참고하여 작성할 수 있습니다.
- **안전관리계획의 조정** 관리사무소장은 3년마다 안전관리계획을 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면 동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있습니다(규칙 제30조 제1항제3호).
- **과태료** 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제13호)

2. 공동주택관리법 상 방법교육 및 안전교육

- **방법교육·안전교육 대상자** 다음의 사람은 공동주택단지의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 시장·군수·구청장이 실시하는 방법교육 및 안전교육을 받아야 합니다(법 제32조제2항).
 - 경비업무에 종사하는 사람
 - 안전관리계획에 따라 시설물 안전관리자 및 안전관리책임자로 선정된 사람
- **방법교육·안전교육의 종류 및 교육내용** 위의 교육 대상자는 시장·군수·구청장이 아래 <표>의 구분과 같이 실시하는 방법교육 및 안전교육을 받아야 합니다(법 제32조제3항, 규칙 제12조).
 - － 이에 위반하여 안전교육을 받지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제13호)



교육내용 관련규정	방법교육	소방에 관한 안전교육	시설물에 관한 안전교육
의무교육시간	• 연 2회 이내에서 시장·군수·구청장이 실시하는 횟수, 매회별 4시간		
대상자	• 경비책임자	• 시설물 안전관리책임자	• 시설물 안전관리책임자
교육내용	• 강도, 절도 등의 예방 및 대응	• 소화, 연소 및 화재예방	• 시설물 안전사고의 예방 및 대응
위임/위탁	• 관할 경찰서장 • 법 제89조제2항에 따라 인정받은 법인	• 관할 소방서장 • 법 제89조제2항에 따라 인정받은 법인	• 법 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

☞ 상기 공동주택관리법 상 안전교육 이외에 타 법령 상 시설물별 안전교육에 대해서는 아래 ‘Ⅴ. 타 법령상 안전관리업무-2. 시설별 안전관리 교육’ 참조

○ 타 법령의 교육에 의한 대체 이수 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행규칙」 제16조에 따른 **소방안전교육** 또는 같은 법 시행규칙 제36조에 따른 **소방안전관리자 실무교육**을 이수한 사람은 상기 소방에 관한 안전교육을 이수한 것으로 봅니다(규칙 제12조제2항).

제8장 안전관리 및 행위허가

Ⅱ. 안전점검



공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자들을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 지침에서 정하는 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 합니다. 안전도가 매우 낮아 재해·재난 등이 예상되는 경우 즉시 보고 및 조치를 취하여야 합니다.

1. 안전점검 실시 의무

- **안전점검 실시 의무** 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법(이하 “시설물안전법”이라 함)」 제21조에 따른 지침¹⁾에서 정하는 안전점검*의 실시방법 및 절차 등에 따라 **반기마다 공동주택의 안전점검을 실시**하여야 합니다(법 제33조제1항, 영 제34조제1항).

〈의무관리대상 공동주택의 안전점검 실시 의무〉


구분	내용
실시주체	의무관리대상 공동주택의 관리주체
실시주기	반기마다
실시방법 및 절차	「시설물안전법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시방법 및 절차 등

- * “안전점검”이란 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 시설물에 내재되어 있는 위험요인을 조사하는 행위를 말하며, 점검 목적 및 점검수준을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 정기안전점검 및 정밀안전점검으로 구분함(시설물안전법 제2조제5호)

1) 「시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침」 [국토교통부고시 제2022-539호]



- 「시설물안전법」 상 공동주택의 정기안전점검은 「공동주택관리법」 제33조에 따른 안전점검(지방자치단체의 장이 의무관리대상이 아닌 공동주택에 대하여 같은 법 제34조에 따라 안전점검을 실시한 경우에는 이를 포함)으로 같습니다(시설물안전법 시행령 [별표 3] 제4호).

 안전점검, 정밀안전진단 및 긴급안전점검 등에 대한 내용은 ‘Ⅲ. 시설물 안전법 상 안전관리’를 참조하시기 바랍니다.

- 16층 이상 공동주택 및 대통령령으로 정하는 15층 이하 공동주택의 안전점검 실시
16층 이상의 공동주택 및 (사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여) 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택*에 대하여는 대통령령으로 정하는 자**로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 합니다(법 제33조제1항 단서, 영 제34조제2항, 제3항).

* 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택 ... 영 제34조제2항


1. 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택
2. 안전등급이 C, D, E등급에 해당하는 공동주택

** ‘16층 이상의 공동주택’ 및 ‘대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택’에 대해 안전점검을 실시할 수 있는 자 ... 영 제34조제3항

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따른 책임기술자로서 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
2. 주택관리사등이 된 후 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 5에 따른 정기 안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관
4. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 국토교통부장관에게 등록한 유지관리업자

※ 상기 제2호의 안전점검교육을 실시한 기관은 지체 없이 그 교육 이수자 명단을 주택관리사단체에 통보하여야 함(영 제34조제4항).

- 안전점검 및 재난예방 예산 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 합니다(법 제33조제3항).

 ‘제5장 관리비 및 회계운영’ 중 p.247 <관리비 등 세부항목의 개요>의 ‘안전점검비, 재해예방비’ 참조

- **과태료** 이에 위반하여 안전점검을 실시하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제14호)

2. 안전점검 결과에 따른 조치 등

- **안전점검 결과 통보·보고·조치 의무** 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자)에 그 사실을 통보한 후
 - 다음의 사항을 시장·군수·구청장에게 보고하고,

안전점검의 결과 재해·재난 등 우려가 있는 경우 지자체 보고 사항 … 영 제34조제5항

1. 점검대상 구조·설비
2. 취약의 정도
3. 발생 가능한 위해의 내용
4. 조치할 사항

- 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치 및 그 보고내용에 따른 조치를 취하여야 합니다(법 제33조제2항, 영 제34조제5항).

- **안전점검 결과에 대한 지자체의 조치 등** 시장·군수·구청장은 상기 규정에 따라 보고를 받은 공동주택에 대하여 다음과 같은 조치를 하고 매월 1회 이상 점검을 실시하여야 합니다(영 제34조제6항, 규칙 제14조).

안전점검의 결과에 대한 지자체의 조치사항 … 규칙 제14조

1. 공동주택 단지별 점검책임자의 지정
2. 공동주택 단지별 관리카드의 비치
3. 공동주택 단지별 점검일지의 작성
4. 공동주택 단지의 관리기구와 관계 행정기관 간의 비상연락체계 구성

- **과태료** 이에 위반하여 안전점검의 결과 재해·재난 등이 발생할 우려가 있는 경우 그 사실을 입주자대표회의 또는 시장·군수·구청장에게 통보 또는 보고하지 아니하거나 필요한 조치를 하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제14호)



제8장 안전관리 및 행위허가

Ⅲ. 시설물안전법 상 안전관리



「시설물안전법」은 시설물의 안전점검과 적절한 유지관리를 통하여 재해와 재난을 예방하고 시설물의 효용을 증진시키기 위한 법으로서 안전점검등의 실시방법·절차, 재난예방 조치 등의 규정을 두고 있으며, 전반적으로 공동주택에도 적용되고 있습니다.

1. 시설물관리계획

- **시설물** 「시설물안전법」에서 “시설물”이란 건설공사를 통하여 만들어진 교량·터널·항만·댐·건축물 등 구조물과 그 부대시설로서 제7조 각 호에 따른 제1종시설물, 제2종시설물 및 제3종시설물을 말합니다(시설물안전법 제2조 제1호).
- **관리주체의 시설물관리계획 수립·시행** 관리주체는 국토교통부장관이 수립하는 ‘기본계획’에 따라 소관 시설물에 대한 안전 및 유지관리계획(이하 ‘시설물관리계획’)을 수립·시행하여야 합니다(시설물안전법 제6조제1항).
 - － 관리주체는 시설물관리계획을 수립한 경우 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 합니다(시설물안전법 제6조제5항).
- **시장·군수·구청장이 안전관리 하는 민간 시설물** 제3종시설물 중 「공동주택관리법」 제2조제2호에 따른 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택 등 민간 관리주체 소관 시설물 중 아래와 같이 대통령령으로 정하는 시설물의 경우에는 시장·군수·구청장이 “시설물관리계획”을 수립하고 “안전점검”을 실시하는 등 안전관리를 하여야 합니다(시설물안전법 제6조제1항, 제11조제1항).

시장·군수·구청장이 안전관리 하는 민간 시설물 ...


시설물안전법 시행령 제3조제2항

시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침 제99조

1. 「공동주택관리법」 제2조제2호에 따른 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택 중 30세대 미만으로서 1세대의 면적이 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택 규모 이하인 공동주택
2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설 중 관리주체의 영세성으로 인하여 국가 또는 지방자치단체의 지원을 받고 있는 시설 (노유자: 노인 및 어린이)
3. 그 밖의 시설물 중 시설물의 규모, 경과년수 및 관리주체의 자력 등을 고려하여 시장·군수·구청장이 안전관리를 하여야 할 필요성이 있다고 인정하는 시설물

○ **시설물통합정보관리체계의 운영** 국토교통부장관은 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 시설물통합정보관리체계(“FMS”)를 구축·운영하여야 합니다(시설물안전법 제55조제1항).

1. 제5조 및 제6조에 따른 기본계획과 시설물관리계획
2. 제9조에 따른 설계도서 및 시설물관리대장 등 관련 서류
3. 제9조제8항에 따른 시설물의 준공 또는 사용승인 통보 내용
4. 제17조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서
5. 제18조에 따른 정밀안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과에 대한 평가
6. 제23조에 따른 사용제한 등 긴급안전조치에 관한 사항
7. 제24조에 따른 시설물의 보수·보강 등에 관한 사항
8. 제28조, 제31조제1항 및 제67조에 따른 안전진단전문기관의 등록, 등록사항의 변경신고, 휴업·재개업 또는 폐업 신고, 등록취소, 영업정지 또는 과태료 등에 관한 사항
9. 제31조제2항, 제35조 및 제67조에 따른 유지관리업자의 영업정지, 등록말소, 시정명령 또는 과태료 등에 관한 사항
10. 제36조에 따른 안전점검등 및 성능평가의 실적
11. 제40조에 따른 성능평가 결과보고서
12. 제41조에 따른 유지관리 결과보고서
13. 그 밖에 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

 시설물통합정보관리체계와 관련하여 보다 상세한 사항은 시설물안전법령 및 ‘시설물통합정보관리체계 운영규정(시설물통합정보관리체계의 관리·운영 등에 필요한 사항에 대하여 국토교통부장관이 정하여 고시)’을 참고하시기 바랍니다.



2. 시설물의 종류

- **시설물의 종류** 공중의 이용편의와 안전을 도모하기 위하여 특별히 관리할 필요가 있거나 재난이 발생할 위험이 높아 재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있는 시설물로, 그 종류 및 규모에 따라 구분하여 법령상 정하거나(제1종·제2종) 지정·고시(제3종)된 것(시설물안전법 제7조, 제8조).

시설물의 종류 … 시설물안전법 제7조~제8조

- **[제1종시설물]** 공중의 이용편의와 안전을 도모하기 위하여 특별히 관리할 필요가 있거나 구조상 안전 및 유지관리에 고도의 기술이 필요한 대규모 시설물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설물 등 대통령령으로 정하는 시설물(시설물안전법 제7조제1호, 동법 시행령 제4조 별표1)
 - 시설물안전법 시행령 [별표1] 제1종시설물의 종류 :
(특정목적이나 일정규모 이상의) 교량, 터널, 항만, 댐, 건축물, 하천, 상수도 등
 - 시설물안전법 시행령 [별표1] 제5호 가목 제1종시설물 중 건축물에 공동주택은 포함되지 않음
- **[제2종시설물]** 제1종시설물 외에 사회기반시설 등 재난이 발생할 위험이 높거나 재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있는 시설물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설물 등 대통령령으로 정하는 시설물(시설물안전법 제7조제2호, 동법 시행령 제4조 별표1)
 - 시설물안전법 시행령 [별표1] 제2종시설물의 종류 :
(제1종시설물에 해당하지 않는 특정목적이나 일정규모 이상의) 교량, 터널, 항만, 댐, 건축물, 하천, 상하수도, 옹벽 및 절토사면, 공동구 등
 - 시설물안전법 시행령 [별표1] 제5호 가목 제2종시설물 중 건축물에 16층 이상의 공동주택이 포함됨
- **[제3종시설물]** 제1종시설물 및 제2종시설물 외에 안전관리가 필요한 소규모 시설물로서 제8조에 따라 지정·고시된 시설물(시설물안전법 제7조제3호)

시설물안전법 제8조(제3종시설물의 지정 등) ① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 다중이용시설 등 재난이 발생할 위험이 높거나 재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요가 있다고 인정되는 제1종시설물 및 제2종시설물 외의 시설물을 대통령령으로 정하는 바에 따라 제3종시설물로 지정·고시하여야 한다.

② 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 제3종시설물이 보수·보강의 시행 등으로 재난 발생 위험이 없어지거나 재난을 예방하기 위하여 계속적으로 관리할 필요성이 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 지정을 해제하여야 한다.

③ 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 제1항 및 제2항에 따라 제3종시설물을 지정·고시 또는 해제할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 해당 관리주체에게 통보하여야 한다.

시설물의 종류 … 시설물안전법 제7조~제8조

- 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 법 제8조제1항 및 제2항에 따라 시설물의 안전상태, 공중(公衆)에게 미치는 위험도 또는 시설의 경과연수 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준*에 따라 지정하거나 해제하여야 함(시설물안전법 시행령 제5조)

* 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준 … 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침(제9장 제99조~제104조, 별표32)

3. 안전점검등의 실시

○ **안전점검의 실시** “안전점검”이란 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 시설물에 내재(內在)되어 있는 위험요인을 조사하는 행위를 말하며, 점검목적 및 점검수준을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 정기안전점검 및 정밀안전점검으로 구분합니다(시설물안전법 제2조제5호).

- 관리주체는 소관 시설물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기적으로 안전점검을 실시하여야 합니다. 다만, 상기 1. 시설물관리계획의 ‘시장·군수·구청장이 안전관리 하는 민간 시설물’의 경우에는 시장·군수·구청장이 안전점검을 실시하여야 합니다(시설물안전법 제11조제1항).
- 「시설물안전법」상 공동주택의 정기안전점검은 「공동주택관리법」 제33조에 따른 안전점검으로 갈음합니다(시설물안전법 시행령 [별표3]).

○ **안전점검의 수준** 시설물안전법 제11조제1항에 따라(정기적으로) 실시하여야 하는 안전점검의 수준은 시설물의 종류에 따라 다음 각 호의 구분에 따릅니다(시설물안전법 시행령 제8조제1항).

1. 제1종시설물 및 제2종시설물* : 정기안전점검 및 정밀안전점검
2. 제3종시설물** : 정기안전점검

* 16층 이상 공동주택은 제2종시설물에 해당

** 준공 후 15년이 경과된 아파트(5층이상~15층이하) 또는 연립주택으로서 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 지정·고시한 경우에는 제3종시설물에 해당



- **안전점검의 실시시기** 시설물안전법 제11조제1항에 따른(정기적인) 안전점검의 실시시기는 시설물안전법 시행령 [별표 3]과 같습니다.

시설물안전법 시행령 [별표 3]

〈안전점검, 정밀안전진단 및 성능평가의 실시시기〉

안전등급	정기안전점검	정밀안전점검		정밀안전진단	성능평가
		건축물	건축물 외 시설물		
A 등급	반기에 1회 이상	4년에 1회 이상	3년에 1회 이상	6년에 1회 이상	5년에 1회 이상
B·C 등급		3년에 1회 이상	2년에 1회 이상	5년에 1회 이상	
D·E 등급	1년에 3회 이상	2년에 1회 이상	1년에 1회 이상	4년에 1회 이상	

비고

4. 공동주택의 정기안전점검은 「공동주택관리법」 제33조에 따른 안전점검(지방자치단체의 장이 의무관리대상이 아닌 공동주택에 대하여 같은 법 제34조에 따라 안전점검을 실시한 경우에는 이를 포함한다)으로 같음한다.

☞ ‘비고’ 사항의 상세한 내용은 시행령 [별표3]의 전체 내용을 확인하시기 바랍니다.

- **안전점검등의 대행** 관리주체는 **안전점검** 및 **긴급안전점검**을 국토안전관리원, 안전진단전문기관 또는 유지관리업자에게 대행하게 할 수 있습니다(시설물안전법 제26조제1항).

- 관리주체는 **정밀안전진단**을 실시하려는 경우 이를 직접 수행할 수 없고 국토안전관리원 또는 안전진단전문기관에 대행하게 하여야 합니다(시설물안전법 제26조제2항).

안전점검등의 대행 … 시설물안전법 제26조

구분	관리주체	국토안전관리원, 안전진단전문기관
안전점검 긴급안전점검	○ (직접수행가능)	○ (대행가능)
정밀안전진단	× (직접수행불가)	○ (대행하게 하여야 함)*

* 다른 안전진단전문기관과 공동으로 정밀안전진단을 실시할 수 있음

○ **정밀안전진단** “정밀안전진단”이란 시설물의 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위를 말합니다(시설물안전법 제2조제6호).

- － 관리주체는 안전점검 또는 긴급안전점검을 실시한 결과 재해 및 재난을 예방하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 정밀안전진단을 실시하여야 합니다. 이 경우 안전점검 또는 긴급안전점검의 결과보고서 제출일부터 1년 이내에 정밀안전진단을 착수하여야 합니다(시설물안전법 제12조제2항).

〈시설물안전법 상 ‘안전점검’ 및 ‘정밀안전진단’ 관련 주요 규정〉

구분	안전점검		정밀안전진단
개념	<ul style="list-style-type: none">● 안전점검 : 경험과 기술을 갖춘 자가 육안이나 점검기구 등으로 검사하여 시설물에 내재(內在)되어 있는 위험요인을 조사하는 행위를 말하며, 점검목적 및 점검수준을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 정기안전점검 및 정밀안전점검으로 구분함(시설물안전법 제2조제5호)		<ul style="list-style-type: none">● 정밀안전진단 : 시설물의 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위를 말함(시설물안전법 제2조제6호)
	<ul style="list-style-type: none">● 정기안전점검 : 시설물의 상태를 판단하고 시설물이 점검 당시의 사용요건을 만족시키고 있는지 확인할 수 있는 수준의 외관조사를 실시하는 안전점검(시설물안전법 시행규칙 제2조제1호)	<ul style="list-style-type: none">● 정밀안전점검 : 시설물의 상태를 판단하고 시설물이 점검 당시의 사용요건을 만족시키고 있는지 확인하며 시설물 주요 부재의 상태를 확인할 수 있는 수준의 외관조사 및 측정·시험장비를 이용한 조사를 실시하는 안전점검(시설물안전법 시행규칙 제2조제2호)	
결과 통보	<ul style="list-style-type: none">● 안전점검등을 실시하는 자는 해당 시설물에서 시설물기초의 세굴(洗掘), 부등침하(不等沈下) 등 대통령령으로 정하는 중대한 결함을 발견하는 경우에는 지체 없이 그 사실을 관리주체 및 관할 시장·군수·구청장에게 통보하여야 함(시설물안전법 제22조제1항)<ul style="list-style-type: none">－ 관리주체는 제1항에 따른 중대한 결함에 대하여 통보받은 내용을 해당 시설물을 관리하거나 감독하는 관계 행정기관의 장 및 국토교통부장관에게 즉시 통보하여야 함(시설물안전법 제22조제3항)		



구분	안전점검	정밀안전진단
결과 보고	<ul style="list-style-type: none"> 안전점검 및 정밀안전진단을 실시한 자는 결과보고서를 작성하고, 이를 관리주체 및 시장·군수·구청장에게 통보하여야 함(시설물안전법 제17조제1항) 안전점검 및 정밀안전진단을 실시한 자는 결과보고서를 작성할 때에는 복제, 거짓 또는 부실하게 작성하지 않아야 하고, 결과보고서를 10년간, 작성 기초자료를 5년간 보존하여야 함(시설물안전법 제17조제2항, 시설물안전법 시행규칙 제13조, 제14조) 관리주체 및 시장·군수·구청장은 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 함(시설물안전법 제17조제4항) 결과보고서에 포함되어야 할 사항은 별표 7과 같음(시설물안전법 시행령 제13조제1항) 	
연계성	<ul style="list-style-type: none"> 관리주체는 안전점검 또는 긴급안전점검을 실시한 결과 재해 및 재난을 예방하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 정밀안전진단을 실시하여야 하며, 이 경우 결과보고서 제출일부터 1년 이내에 정밀안전진단을 착수하여야 함(시설물안전법 제12조제2항) 	<ul style="list-style-type: none"> 관리주체는 「지진·화산재해대책법」에 따른 내진설계 대상 시설물(※) 공동주택) 중 내진성능평가를 받지 않은 시설물에 대하여 정밀안전진단을 실시하는 경우에는 해당 시설물에 대한 내진성능평가를 포함하여 실시하여야 함(시설물안전법 제12조제3항)
결과 평가	—	<ul style="list-style-type: none"> 국토교통부장관은 정밀안전점검이나 정밀안전진단의 결과보고서를 받은 때에는 정밀안전점검 또는 정밀안전진단의 기술수준을 향상시키고 부실 점검 및 진단을 방지하기 위하여 정밀안전점검이나 정밀안전진단의 실시결과를 평가할 수 있음(시설물안전법 제18조제1항) 국토교통부장관은 정밀안전점검이나 정밀안전진단의 실시결과를 평가한 결과 필요한 경우 관리주체 또는 시장·군수·구청장에게 해당 결과보고서의 수정이나 보완을 요구할 수 있음(시설물안전법 제18조제5항)

* 안전점검과 정밀안전진단의 수행방법 등 상세한 내용은 ‘시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침’을 확인하시기 바랍니다.

○ **긴급안전점검의 실시** “긴급안전점검”이란 시설물의 붕괴·전도 등으로 인한 재난 또는 재해가 발생할 우려가 있는 경우에 시설물의 물리적·기능적 결함을 신속하게 발견하기 위하여 실시하는 점검을 말합니다(시설물안전법 제2조 제7호).

- 관리주체는 시설물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 긴급안전점검을 실시하여야 합니다(시설물안전법 제13조제1항).
- 국토교통부장관 및 관계 행정기관의 장은 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 판단되는 경우에는 △소속 공무원으로 하여금 긴급안전점검을 하게 하거나 △해당 관리주체 또는 시장·군수·구청장(제6조제1항 단서에 해당하는 시설물의 경우에 한정한다)에게 긴급안전점검을 실시할 것을 요구할 수 있습니다. 이 경우 요구를 받은 자는 특별한 사유가 없으면 그 요구를 따라야 합니다(시설물안전법 제13조제2항).

〈시설물안전법 상 ‘긴급안전점검’ 관련 주요 규정〉

구분	긴급안전점검
개념	<ul style="list-style-type: none"> • 긴급안전점검 : 긴급안전점검의 목적은 시설물의 붕괴·전도 등으로 인한 재난 또는 재해가 발생할 우려가 있는 경우에 시설물의 물리적·기능적 결함을 신속하게 발견하는데 있음(지침 제8조제2항) • 긴급안전점검은 관리주체가 필요하다고 판단한 때 또는 관계 행정기관의 장이 필요하다고 판단하여 관리주체에게 요청한 때에 실시하는 정밀안전점검 수준의 안전점검이며 실시목적에 따라 손상점검과 특별점검으로 구분하고 별표 6과 같이 실시하여야 함(지침 제11조)
실시 방법	<ul style="list-style-type: none"> • 관리주체는 시설물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 긴급안전점검을 실시하여야 함(시설물안전법 제13조제1항) • 국토교통부장관 및 관계 행정기관의 장은 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 중대한 영향을 미칠 우려가 있다고 판단되는 경우에는 △소속 공무원으로 하여금 긴급안전점검을 하게 하거나 △해당 관리주체 또는 시장·군수·구청장(법 제6조제1항 단서에 해당하는 시설물의 경우에 한정) ㉠ 상기 ‘시장·군수·구청장이 안전관리 하는 민간 시설물’ 참조)에게 긴급안전점검을 실시할 것을 요구할 수 있음(시설물안전법 제13조제2항)



구분	긴급안전점검
결과 통보	<ul style="list-style-type: none"> • 국토교통부장관 또는 관계 행정기관의 장이 실시한 경우 그 결과를 해당 관리주체에게 통보하여야 하며(긴급안전점검을 종료한 날부터 15일 이내), 시설물의 안전 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 정밀안전진단의 실시, 보수·보강 등 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있음(시설물안전법 제13조제6항, 영 제11조제1항) • 안전점검등을 실시하는 자는 해당 시설물에서 시설물기초의 세굴(洗掘), 부등침하(不等沈下) 등 대통령령으로 정하는 중대한 결함을 발견하는 경우에는 지체 없이 그 사실을 관리주체 및 관할 시장·군수·구청장에게 통보하여야 함(시설물안전법 제22조제1항) <ul style="list-style-type: none"> – 관리주체는 제1항에 따라 통보받은 내용을 해당 시설물을 관리하거나 감독하는 관계 행정기관의 장 및 국토교통부장관에게 즉시 통보하여야 함(시설물안전법 제22조제3항)
결과 보고	<ul style="list-style-type: none"> • 긴급안전점검을 한 공무원은 별지 제7호서식의 긴급안전점검 대장에 기록하여야 하며, 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 기록하고 유지·관리하여야 함(시설물안전법 시행규칙 제11조) • 관리주체 또는 관계 행정기관의 장이 긴급안전점검을 실시한 경우 그 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 함(시설물안전법 제13조제7항) • 긴급안전점검 결과보고서에 포함되어야 할 사항은 별표 7과 같음(시설물안전법 시행령 제11조제3항)
연계성	<ul style="list-style-type: none"> • 관리주체는 안전점검 또는 긴급안전점검을 실시한 결과 재해 및 재난을 예방하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 정밀안전진단을 실시하여야 하며, 이 경우 결과보고서 제출일로부터 1년 이내에 정밀안전진단을 착수하여야 함(시설물안전법 제12조제2항)
사법 경찰권	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제13조제2항에 따라 긴급안전점검을 하는 공무원은 정당한 사유 없이 긴급안전점검을 거부 또는 기피하거나 방해하는 경우 등 긴급안전점검과 관련된 범죄에 관하여는 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률」에서 정하는 바에 따라 사법경찰관리의 직무를 수행함(시설물안전법 제14조)

* 긴급안전점검의 수행방법 등 상세한 내용은 ‘시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침’을 확인하시기 바랍니다.

- **결과보고서** 안전점검등 결과보고서에 포함되어야 할 사항은 시설물안전법 시행령 [별표 7]과 같습니다(시설물안전법 제17조제1항, 동법 시행령 제13조제1항).

시설물안전법 시행령 [별표 7]

〈안전점검등 결과보고서에 포함되어야 할 사항(제11조제3항 및 제13조제1항 관련)〉

1. 정기안전점검	2. 정밀안전점검 및 긴급안전점검	3. 정밀안전진단
가. 시설물의 개요 및 이력사항, 점검의 범위 및 과업내용 등 정기안전점검의 개요 나. 설계도면 및 보수·보강 이력 등 자료 수집 및 분석 다. 외관조사 결과분석 등 현장 조사 라. 종합결론 마. 그 밖에 정기안전점검에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항	가. 시설물의 개요 및 이력사항, 점검의 범위 및 과업내용 등 정밀안전점검 및 긴급안전점검의 개요 나. 설계도면, 구조계산서 및 보수·보강 이력 등 자료 수집 및 분석 다. 외관조사 결과분석, 재료시험 및 측정 결과분석 등 현장 조사 및 시험 라. 콘크리트 또는 강재 등 시설물의 상태평가 마. 종합결론 및 건의사항 바. 그 밖에 정밀안전점검 및 긴급안전점검에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항	가. 시설물의 개요 및 이력사항, 진단의 범위 및 과업내용 등 정밀안전진단의 개요 나. 설계도면, 구조계산서 및 보수·보강 이력 등 자료 수집 및 분석 다. 외관조사 결과분석, 재료시험 및 측정 결과분석 등 현장 조사 및 시험 라. 콘크리트 또는 강재 등 시설물의 상태평가 마. 시설물의 구조해석 등 안전성 평가 바. 시설물의 종합평가 사. 보수·보강 방법 아. 종합결론 및 건의사항 자. 그 밖에 정밀안전진단에 관한 것으로서 국토교통부장관이 정하는 사항

4. 재난예방을 위한 안전조치

○ **긴급안전조치** 관리주체는 시설물의 중대한결함등을 통보받는 등 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 미치는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우에는 시설물의 사용제한·사용금지·철거, 주민대피 등의 안전조치를 하여야 합니다(시설물안전법 제23조제1항).

- － 시장·군수·구청장은 시설물의 중대한결함등을 통보받는 등 시설물의 구조상 공중의 안전한 이용에 미치는 영향이 중대하여 긴급한 조치가 필요하다고 인정되는 경우에는 관리주체에게 시설물의 사용제한·사용금지·철거, 주민대피 등의 안전조치를 명할 수 있습니다. 이 경우 관리주체는 신속하게 안전조치명령을 이행하여야 합니다(제2항).



* 명령을 이행하지 않는 경우 ... 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 안전조치명령을 받은 자가 그 명령을 이행하지 아니하는 경우에는 그에 대신하여 필요한 안전조치를 할 수 있습니다. 이 경우 「행정대집행법」을 준용합니다(4항).

— 관리주체는 상기 제1항 또는 제2항에 따른 사용제한 등을 하는 경우에는 즉시 그 사실을 관계 행정기관의 장 및 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 통보 받은 관계 행정기관의 장은 이를 공고하여야 합니다(제3항).

○ 시설물의 보수·보강 등 관리주체는 시설물안전법 제13조제6항에 따른 조치명령*을 받거나 제23조제1항에 따라 시설물의 중대한결함등에 대한 통보를 받은 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치를 하여야 합니다(시설물안전법 제24조제1항).

— 조치명령 또는 통보를 받은 날부터 → 2년 이내에 시설물의 보수·보강 등 필요한 조치 착수 → 착수한 날부터 3년 이내 조치 완료(시설물안전법 시행령 제19조)

* 국토교통부장관 및 관계 행정기관의 장이 판단하여 소속 공무원으로 하여금 긴급안전점검을 실시하도록 한 경우 그 실시 결과를 해당 관리주체에 통보하여야 하며, 시설물의 안전 확보를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 정밀안전진단의 실시, 보수·보강 등 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있음(시설물안전법 제13조제6항)

○ 위험표지의 설치 등 관리주체는 안전점검등을 실시한 결과 중대한 결함이 있거나 안전등급을 지정한 결과 긴급한 보수·보강이 필요하다고 판단되는 경우에는 해당 시설물에 위험을 알리는 표지를 설치하고, 방송·인터넷 등의 매체를 통하여 주민에게 알려야 합니다(시설물안전법 제25조제1항).

5. 안전등급

○ **안전등급 지정** 안전점검등을 실시하는 자는 실시 결과에 따라 대통령령으로 정하는 기준에 적합하게 해당 시설물의 안전등급을 지정하여야 합니다(시설물안전법 제16조제1항).

－ 안전점검등을 실시하는 자는 법 제16조제1항에 따라 제1종시설물 및 제2종시설물의 경우에는 정밀안전점검 및 정밀안전진단을 완료한 때, 제3종시설물의 경우에는 정기안전점검을 완료한 때에 안전등급을 지정합니다(시설물안전법 시행규칙 제12조제1항).

○ **안전등급 변경** 국토교통부장관은 (정밀안전점검 또는 정밀안전진단 실시결과 평가 등을 통하여) 안전등급의 변경이 필요하다고 인정되는 경우에는 해당 시설물의 안전등급을 변경할 수 있습니다(시설물안전법 제16조제2항).

시설물안전법 시행령 [별표 8]

〈시설물의 안전등급 기준(제12조 관련)〉

안전등급	시설물의 상태
1. A (우수)	문제점이 없는 최상의 상태
2. B (양호)	보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며, 내구성 증진을 위하여 일부의 보수가 필요한 상태
3. C (보통)	주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
4. D (미흡)	주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
5. E (불량)	주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태



6. 벌칙 및 과태료

○ **벌칙** 안전점검등을 실시하지 아니하거나 성실하게 실시하지 아니하거나 필요한 조치를 행하지 않음으로써 시설물에 중대한 손괴를 야기하여 공공의 위험을 발생하게 한 자 등에 대하여 벌칙 조항을 두고 있습니다(시설물안전법 제63조, 업무상 과실에 대한 벌칙은 제64조).

— 또한, 설계도서 등 서류를 보존하지 아니한 자, 안전점검등의 결과보고서의 내용을 복제·거짓으로 작성한 자, 안전조치를 행하지 아니한 자, 긴급안전점검을 거부·방해 또는 기피한 자 등에 대하여 벌칙 조항을 두고 있습니다(시설물안전법 제65조).

○ **양벌규정** 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제63조~제65조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 벌금형을 과(科)합니다.

* 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리 하지 아니한 때에는 그러하지 아니합니다(시설물안전법 제66조).

○ **과태료** 정밀안전진단 및 긴급안전점검을 실시하지 아니한 자에 대한 2천만원 과태료 등의 과태료 규정을 두고 있습니다(시설물안전법 제67조).

제8장 안전관리 및 행위허가

IV. 소규모 공동주택의 안전관리



의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 “소규모 공동주택”의 안전관리를 위해서 공동주택관리법에서는 다음과 같은 규정을 두고 있습니다.

- **소규모 공동주택의 안전관리** 지방자치단체의 장은 소규모 공동주택(의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있습니다(법 제34조).

소규모 공동주택의 안전관리 ... 법 제34조

1. 법 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
 2. 법 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
 3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
-
- **소규모 공동주택 안전관리 업무의 위탁** 시장·군수·구청장은 법 제34조에 따른 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 위탁할 수 있습니다(법 제89조제2항, 영 제95조제8항).
 - **소규모 노후 건축물등 점검의 실시(건축물관리법)** 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 건축물을 대상으로 구조안전, 화재안전 및 에너지성능 등을 점검할 수 있습니다(건축물관리법 제15조).
 1. 사용승인 후 30년 이상 지난 건축물 중 조례로 정하는 규모의 건축물
 2. 「건축법」 제2조제2항제11호에 따른 노유자시설
 3. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 주거약자용 주택
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물



- 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 소규모 노후 건축물등 점검 결과를 해당 관리자에게 제공하고 점검결과에 대한 개선방안 등을 제시하여야 하고, 소규모 노후 건축물등 점검결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있습니다.

○ **시장·군수·구청장이 안전관리 하는 민간 시설물** 제3종시설물 중 「공동주택관리법」 제2조제2호에 따른 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택 등 민간관리주체 소관 시설물 중 아래와 같이 대통령령으로 정하는 시설물의 경우에는 시장·군수·구청장이 “시설물관리계획”을 수립하고 “안전점검”을 실시하는 등 안전관리를 하여야 합니다(시설물안전법 제6조제1항, 제11조제1항).

- * 제1종~제3종시설물의 관리주체는 소관 시설물에 대한 ‘시설물관리계획’을 수립·시행하고 안전점검을 실시하는 등 안전관리를 할 의무가 있으나(시설물안전법 제6조제1항, 제11조제1항), 제3종시설물 중 아래와 같은 시설물은 시장·군수·구청장이 안전관리 하도록 하고 있습니다.

시장·군수·구청장이 안전관리 하는 민간 시설물 ...

시설물안전법 시행령 제3조제2항, 시설물의 안전 및 유지관리 실시 등에 관한 지침 제99조

1. 「공동주택관리법」 제2조 제2호에 따른 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택 중 30세대 미만으로서 1세대의 면적이 「주택법」 제2조 제6호에 따른 국민주택 규모 이하인 공동주택
2. 「건축법」 제2조 제2항 제11호에 따른 노유자시설 중 관리주체의 영세성으로 인하여 국가 또는 지방자치단체의 지원을 받고 있는 시설
3. 그 밖의 시설물 중 시설물의 규모, 경과년수 및 관리주체의 자력 등을 고려하여 시장·군수·구청장이 안전관리를 하여야 할 필요성이 있다고 인정하는 시설물

〈공동주택의 단지현황별 안전점검 실시 방법〉

구분	단지현황	의무관리	시설물 종류	안전관리(안전점검) 실시 방법	
				공동주택관리법	시설물안전법
A 단지	150세대 이상 16층 이상	의무 관리대상	제2종 시설물	공동주택관리법 제33조에 따른 안전점검 (관리주체가 직접 또는 전문기관 대행)	※ 공동주택관리법 제33조에 따른 안전점검으로 같음
B 단지	150세대 이상 15층 미만	의무 관리대상	제3종 시설물		
C 단지	30세대 이상~ 150세대 미만 15층 미만	비의무 관리대상	제3종 시설물	시장·군수·구청장이 안전관리 업무를 할 수 있음	관리주체가 직접수행 또는 전문기관 대행
D 단지	30세대 미만 15층 미만 (1세대 85㎡초과)	비의무 관리대상	제3종 시설물	※ 30세대 미만 공동주택 → 공동주택관리법의 관할 범위가 아님(해석)	관리주체가 직접수행 또는 전문기관 대행
E 단지	30세대 미만 15층 미만 (1세대 85㎡이하)	비의무 관리대상	제3종 시설물	※ 30세대 미만 공동주택 → 공동주택관리법의 관할 범위가 아님(해석)	시장·군수·구청장이 안전점검하여야 함

* 상기 예시에서 15층 미만 공동주택은 모두 제3종시설물로 지정된 것으로 가정

* 상기 예시에서 공동주택 중 다세대주택은 제외



제8장 안전관리 및 행위허가

V. 타 법령 상 안전관리업무



1. 시설별 안전관리 관련 법령

○ 시설별 안전관리 관련 법령 공동주택은 건축물과 그 밖의 설비 등을 공동으로 사용하는 주택으로서 공동주택의 안전관리를 위해서는 공동주택관리법 상 안전관리 규정 외에도 이를 구성하고 있는 다양한 설비에 대한 여러 법령의 적용을 받고 있습니다.

－ 다음의 표는 각 안전관리 대상 시설별 관련법을 열거한 것으로, 해당 공동주택의 상황에 따라 관련 법령을 참고하시기 바랍니다.

※ 관련 법령은 대한주택관리사협회의 ‘표준안전관리계획서’를 참고하였음

시설구분	내용	법령
도시가스 시설	① 안전관리자의 선임	도시가스사업법 제29조
	② 안전관리자의 자격	도시가스사업법 시행령 제15조제3항
	③ 안전관리자의 업무	도시가스사업법 제29조제8항 및 동법 시행령 제16조제1항
	④ 안전관리자의 직무대행	도시가스사업법 제29조제3항
	⑤ 가스안전교육	도시가스사업법 제30조
	⑥ 정기검사 및 수시검사	도시가스사업법 제17조 및 동법 시행규칙 제25조, 제26조
중앙집중식 난방시설	① 보일러 검사	에너지이용합리화법 제39조
	② 검사대상 보일러	에너지이용합리화법 시행규칙 제31조의6, 별표3의3
	③ 검사의 종류 및 적용대상	에너지이용합리화법 시행규칙 제31조의7, 별표3의4
	④ 보일러관리자의 선임	에너지이용합리화법 제40조 제1항
	⑤ 보일러관리자의 자격 및 조종 범위	에너지이용합리화법 제40조 제2항, 동법 시행규칙 제31조의26, 별표3의9
	⑥ 보일러관리자의 선임기준	에너지이용합리화법 제40조 제2항, 동법 시행규칙 제31조의27
	⑦ 보일러관리자에 대한 교육	에너지이용합리화법 제65조, 동법 시행규칙 제32조, 별표4

시설구분	내용	법령
전기시설	① 정기검사	전기안전관리법 제11조, 동법 시행규칙 제8조, 별표4, 별지 제6호 서식
	② 전기안전관리자의 선임	전기안전관리법 제22조제1항, 동법 시행규칙 제25조, 별표8
	③ 전기안전관리자의 직무대행자의 지정	전기안전관리법 제22조제3항, 동법 시행규칙 제31조
	④ 전기안전관리자의 자격 및 직무	전기안전관리법 제22조제6항, 동법 시행규칙 제30조, 별표8
	⑤ 전기안전관리 업무의 위탁 및 대행	전기안전관리법 제22조제2항, 제3항, 동법 시행규칙 제31조
	⑥ 전기안전관리자의 선임 해임 신고	전기안전관리법 제23조, 동법 시행규칙 제34조, 제35조, 별지 제15호 서식, 별지 제18호 서식
	⑦ 전기안전관리자의 성실의무	전기안전관리법 제24조
	⑧ 전기안전관리자 교육	전기안전관리법 제25조, 동법 시행규칙 제37조제1항, 별표11
위험물 저장시설	① 위험물 안전관리자 선임	위험물안전관리법 제15조, 동법 시행령 별표 6, 동법 시행규칙 제53조
	② 위험물 안전관리자의 책무	위험물안전관리법 시행규칙 제55조
	③ 안전관리업무의 대행	위험물안전관리법 시행규칙 제57조
	④ 위험물 취급자의 자격	위험물안전관리법 시행령 제11조, 별표5
	⑤ 정기점검 및 정기검사, 점검결과 기록보존	위험물안전관리법 제18조, 동법 시행령 제16조, 동법 시행규칙 제64조
	⑥ 위험물안전관리자 안전교육	위험물안전관리법 제28조, 동법 시행령 제20조
소방시설	① 소방시설의 관리 의무	소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 (이하 “소방시설법”) 제4조
	② 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지·관리	소방시설법 제16조
	③ 소방계획서 작성	화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률(이하 “화재예방법”) 제24조제5항제1호, 동법 시행령 제27조
	④ 소방안전관리자의 선임	화재예방법 제24조제1항
	⑤ 소방안전관리자의 업무	화재예방법 제24조제5항
	⑥ 소방훈련	화재예방법 제37조제1항, 동법 시행규칙 제36조
	⑦ 소방안전관리자 교육	화재예방법 제38조제1항, 동법 시행규칙 제29조
	⑧ 자체점검	소방시설법 제22조, 동법 시행규칙 제20조
	⑨ 소방안전관리업무의 대행	화재예방법 제25조, 동법 시행령 제28조



시설구분	내용	법령
승강기시설	⑩ 소방용품의 내용연수	소방시설법 제17조
	⑪ 특수건물의 신체손해배상특약 화재보험 가입	화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률 제5조, 동법 시행령 제2조제1항제12호
	① 승강기 유지관리 의무	승강기 안전관리법 제4조제2항
	② 제조업자의 사후관리 의무	승강기 안전관리법 제8조
	③ 승강기의 자체점검	승강기 안전관리법 제31조제1항, 제2항, 동법 시행령 제29조
	④ 승강기 자체점검 업무의 대행	승강기 안전관리법 제31조제4항
	⑤ 승강기 안전검사	승강기 안전관리법 제32조
	⑥ 승강기 안전관리자의 선임	승강기 안전관리법 제29조제1항
	⑦ 승강기 안전관리자의 직무	승강기 안전관리법 시행규칙 제48조
	⑧ 승강기 안전사고 보고	승강기 안전관리법 제48조제1항, 동법 시행규칙 제69조제1항
	⑨ 보험 가입	승강기 안전관리법 제30조, 동법 시행령 제27조
개인하수처리시설	⑩ 승강기관리교육	승강기 안전관리법 제29조제5항
	⑪ 승강기 검사합격증명서 부착	승강기 안전관리법 제34조
	① 개인하수처리시설 관리자의 준수사항	하수도법 제39조제1항, 동법 시행규칙 제33조제3항
	② 방류수의 수질자가측정 의무	하수도법 제39조제2항, 동법 시행규칙 제33조제1항제1호
	③ 방류수 수질기준 초과 방류에 대한 사전 신고 의무	하수도법 제39조제3항, 동법 시행령 제26조제1항
	④ 내부청소 및 방류수의 소독	하수도법 제39조제2항, 동법 시행규칙 제33조제1항제2호, 4호
	⑤ 분뇨처리 의무	하수도법 제41조제1항, 제43조, 동법 시행규칙 제39조
	⑥ 내부청소 및 분뇨수집·운반 업무의 위탁	하수도법 제45조제1항, 동법 시행규칙 제33조제1항제3호
급수시설	⑦ 개인하수처리시설의 관리 위탁	하수도법 제39조제11항, 제53조
	⑧ 개인하수처리시설에 대한 개선명령 이행	하수도법 제40조, 동법 시행규칙 제36조
	① 저수조 청소 및 저수조의 위생상태 점검 의무	수도법 제33조제2항, 동법 시행규칙 제22조의3제1항
	② 수질검사 의무 및 결과게시	수도법 제33조제2항, 동법 시행규칙 제22조의3제4항, 제6항
	③ 저수조 청소 및 위생점검의 대행	수도법 제34조제1항, 동법 시행규칙 제22조의4

시설구분	내용	법령
	④ 청소, 위생점검, 수질검사 및 조치결과에 대한 기록, 보관	수도법 시행규칙 제22조의5
	⑤ 급수관 상태검사 및 조치	수도법 제33조제3항, 동법 시행규칙 제23조
	⑥ 수도시설 관리에 관한 교육의무	수도법 제36조제1항, 동법 시행령 제52조
어린이 놀이시설	① 어린이놀이시설의 안전관리자 및 안전관리책임자 선임	어린이놀이시설 안전관리법 제2조제5호, 공동주택관리법 제32조제1항
	② 어린이놀이시설의 정기시설 검사	어린이놀이시설 안전관리법 제12조제2항
	③ 어린이놀이시설 검사 합격 표시	어린이놀이시설 안전관리법 제12조제4항, 동법 시행령 제10조
	④ 어린이놀이시설의 안전점검 실시	어린이놀이시설 안전관리법 제15조제1항
	⑤ 어린이놀이시설의 안전진단 신청	어린이놀이시설 안전관리법 제15조제3항
	⑥ 어린이놀이시설의 안전교육	어린이놀이시설 안전관리법 제20조, 동법 시행규칙 제20조
	⑦ 어린이놀이시설의 보험가입	어린이놀이시설 안전관리법 제21조
	⑧ 어린이놀이시설의 중대사고 보고	어린이놀이시설 안전관리법 제22조제1항



2. 시설별 안전관리 교육

○ **시설별 안전관리 교육** 안전관리책임자 또는 안전관리자는 공동주택의 각종 시설 안전 관련 교육을 이수하여야 합니다.

- 다음의 표는 각 안전관리 대상 시설별로 안전관리교육 관련 법령을 열거한 것으로, 해당 공동주택의 상황에 따라 관련 법령을 참고하시기 바랍니다.

구분	항목	근거법	교육주체(교육기관)	교육내용
도시가스 시설	가스안전교육	도시가스사업법 제30조제1항, 동법 시행규칙 제50조	한국가스안전공사	<ul style="list-style-type: none"> • 전문교육 : 신규 종사 후 6개월 이내 및 그 후에는 3년 이 되는 해마다 1회 • 특별교육 및 양성교육 : 신규 종사 시 1회
중앙집중 난방시설	관리자 교육 (에너지관리자 기본교육과정)	에너지이용 합리화법 제65조, 동법 시행규칙 제32조	한국에너지공단	<ul style="list-style-type: none"> • 1일(에너지관리자는 법 제31조 제1항에 따라 같은 항 제1호 부터 제4호까지의 업무를 담당 하는 사람으로 최초로 신고된 연도에 교육을 받아야 함)
전기시설	전기안전 관리자 교육	전기안전관리법 제25조, 동법 시행규칙 제37조제1항	전력기술관리법 제18조제1항에 따른 전력기술인 단체로서 산업통상자원부령 으로 정하는 요건을 갖춘 단체 중 산업통상자원부 장관이 지정하여 고시한 단체에 위탁	<ul style="list-style-type: none"> • 전기안전관리기술교육(Ⅰ) : 선임기간이 5년 미만인 자, 매 3년마다 1회 이상(21시간) • 전기안전관리기술교육(Ⅱ) : 선임기간이 5년 이상인 자, 매 3년마다 1회 이상(21시간) • 전기안전관리특별교육 : 선임된 날부터 6개월 이내(21시간)
위험물 저장시설	안전교육	위험물안전관리법 제28조, 동법 시행령 제20조, 동법 시행규칙 제78조	소방청장 (소방기본법 제40조에 따른 한국소방안전원에 위탁)	<ul style="list-style-type: none"> • 강습교육(안전관리자가 되고자 하는 자) : 신규종사전(24시간) • 실무교육(안전관리자) : 신규종 사후 2년마다 1회(8시간 이내)

구분	항목	근거법	교육주체(교육기관)	교육내용
소방시설	소방안전 관리자 및 소방안전 관리보조자 교육	화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 제38조, 동법 시행규칙 제29조	소방청장 (소방기본법 제40조에 따른 한국소방안전원에 위탁)	<ul style="list-style-type: none"> 선임된 날부터 6개월이내 1회, 그 후 2년마다 1회 이상 (소방안전관리자 : 8시간이내, 소방안전관리보조자 : 4시간)
	소방안전교육	화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 제38조	소방본부장이나 소방서장	
승강기	승강기관리교육	승강기 안전관리법 제29조제5항, 동법 시행규칙 제52조제1항	승강기 안전관리법 제55조 및 동법 시행규칙 제51조에 따른 한국승강기안전공단	<ul style="list-style-type: none"> 선임 후 3개월 이내 교육 (교육주기는 3년)
수도시설	수도시설의 관리에 관한 교육	수도법 제36조, 동법 시행령 제52조제2항	한국상하수도협회, 한국수자원공사, 한국환경보전원, 한국환경공단 및 환경부장관이 인정하는 기관, 환경부령으로 정하는 기관	<ul style="list-style-type: none"> 5년마다 8시간의 집합교육 또는 이에 상응하는 인터넷을 이용한 교육. 다만, 최초 교육은 교육대상자가 된 날부터 1년 이내에 받아야 함
어린이 놀이시설	어린이 놀이시설의 안전관리에 관한 교육	어린이놀이시설 안전관리법 제20조, 동법 시행규칙 제20조	어린이놀이시설 안전관리지원기관 (법 제18조의 규정에 따라 시·도지사 또는 교육감이 어린이놀이시설 안전관리지원기관으로 지정한 기관)	<ol style="list-style-type: none"> 어린이놀이시설을 인도 받은 경우: 인도 받은 날부터 3개월 안전관리자가 변경된 경우: 변경된 날부터 3개월 안전관리자의 안전교육 유효기간이 만료되는 경우: 유효기간 만료일 전 3개월 <p>교육주기 : 2년에 1회 이상으로 하고, 1회 안전교육 시간 은 4시간 이상</p>



VI. 그 밖의 시설관리를 위한 규정



1. 영상정보처리기기의 설치 및 관리

- **영상정보처리기기 설치·보수의 장기수선계획 반영** 공동주택단지에 「개인정보 보호법 시행령」 제3조제1호 또는 제2호에 따른 영상정보처리기기(이하 “영상정보처리기기”라 한다)를 설치하거나 설치된 영상정보처리기기를 보수 또는 교체하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 합니다(규칙 제8조제1항).
- **영상정보처리기기의 관리** 공동주택단지에 설치하는 영상정보처리기기는 △선명한 화질이 유지될 수 있도록 관리하고 △촬영된 자료는 컴퓨터 보안시스템을 설치하여 30일 이상 보관하고 △영상정보처리기기가 고장난 경우에는 지체 없이 수리하고 △영상정보처리기기의 안전관리자를 지정하여 관리하여야 합니다(규칙 제8조제2항).
- **영상정보처리기기 촬영자료 공개금지 및 예외적 열람·제공** 관리주체는 영상정보처리기기의 촬영자료를 보안 및 방범 목적 외의 용도로 활용하거나 타인에게 열람하게 하거나 제공하여서는 안 됩니다(규칙 제8조제3항).
 - 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 경우 촬영자료를 열람하게 하거나 제공할 수 있습니다(규칙 제8조제3항 단서)
 1. 정보주체에게 열람 또는 제공하는 경우
 2. 정보주체의 동의가 있는 경우
 3. 범죄의 수사와 공소의 제기 및 유지에 필요한 경우
 4. 범죄에 대한 재판업무수행을 위하여 필요한 경우
 5. 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우

○ **영상정보처리기기 안내판 설치** 영상정보처리기기를 설치·운영하는 자는 정보주체가 쉽게 인식할 수 있도록 다음 각 호의 사항이 포함된 안내판을 설치하는 등 필요한 조치를 하여야 합니다(개인정보 보호법 제25조제4항, 동법 시행령 제24조제1항).

1. 설치 목적 및 장소
2. 촬영 범위 및 시간
3. 관리책임자 성명 및 연락처

○ **개인정보 안정성 확보** 영상정보처리기기운영자는 개인정보가 분실·도난·유출·위조·변조 또는 훼손되지 아니하도록 개인정보 보호법 제29조에 따라 안전성 확보에 필요한 조치를 하여야 합니다(개인정보 보호법 제25조제6항).

○ **영상정보처리기기 운영·관리 방침 마련** 영상정보처리기기운영자는 영상정보처리기기 운영·관리 방침을 마련하여야 합니다(개인정보 보호법 제25조제7항, 동법 시행령 제25조).

개인정보 보호법 제25조 개정

제25조(고정형 영상정보처리기기의 설치·운영 제한) ① 누구든지 다음 각 호의 경우를 제외하고는 공개된 장소에 고정형 영상정보처리기기를 설치·운영하여서는 아니 된다. <개정 2023. 3. 14.>

1. 법령에서 구체적으로 허용하고 있는 경우
 2. 범죄의 예방 및 수사를 위하여 필요한 경우
 3. 시설의 안전 및 관리, 화재 예방을 위하여 정당한 권한을 가진 자가 설치·운영하는 경우
 4. 교통단속을 위하여 정당한 권한을 가진 자가 설치·운영하는 경우
 5. 교통정보의 수집·분석 및 제공을 위하여 정당한 권한을 가진 자가 설치·운영하는 경우
 6. 촬영된 영상정보를 저장하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ② 누구든지 불특정 다수가 이용하는 목욕실, 화장실, 발한실(發汗室), 탈의실 등 개인의 사생활을 현저히 침해할 우려가 있는 장소의 내부를 볼 수 있도록 고정형 영상정보처리기기를 설치·운영하여서는 아니 된다. 다만, 교도소, 정신보건 시설 등 법령에 근거하여 사람을 구금하거나 보호하는 시설로서 대통령령으로 정하는 시설에 대하여는 그러하지 아니하다. <개정 2023. 3. 14.>
- ③ 제1항 각 호에 따라 고정형 영상정보처리기기를 설치·운영하려는 공공기관의 장과 제2항 단서에 따라 고정형 영상정보처리기기를 설치·운영하려는 자는 공청회·설명회의 개최 등 대통령령으로 정하는 절차를 거쳐 관계 전문가 및 이해관계인의 의견을 수렴하여야 한다. <개정 2023. 3. 14.>



개인정보 보호법 제25조 개정

- ④ 제1항 각 호에 따라 고정형 영상정보처리기를 설치·운영하는 자(이하 “고정형영상정보 처리기기운영자”라 한다)는 정보주체가 쉽게 인식할 수 있도록 다음 각 호의 사항이 포함된 안내판을 설치하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제2호에 따른 군사시설, 「통합방위법」 제2조제13호에 따른 국가중요시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2016. 3. 29., 2023. 3. 14.>
1. 설치 목적 및 장소
 2. 촬영 범위 및 시간
 3. 관리책임자의 연락처
 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ⑤ 고정형영상정보처리기기운영자는 고정형 영상정보처리기기의 설치 목적과 다른 목적으로 고정형 영상정보처리기기를 임의로 조작하거나 다른 곳을 비춰서는 아니 되며, 녹음기능은 사용할 수 없다. <개정 2023. 3. 14.>
- ⑥ 고정형영상정보처리기기운영자는 개인정보가 분실·도난·유출·위조·변조 또는 훼손되지 아니하도록 제29조에 따라 안전성 확보에 필요한 조치를 하여야 한다. <개정 2015. 7. 24., 2023. 3. 14.>
- ⑦ 고정형영상정보처리기기운영자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 고정형 영상정보처리기기 운영·관리 방침을 마련하여야 한다. 다만, 제30조에 따른 개인정보 처리방침을 정할 때 고정형 영상정보처리기기 운영·관리에 관한 사항을 포함시킨 경우에는 고정형 영상정보처리기기 운영·관리 방침을 마련하지 아니할 수 있다. <개정 2023. 3. 14.>
- ⑧ 고정형영상정보처리기기운영자는 고정형 영상정보처리기기의 설치·운영에 관한 사무를 위탁할 수 있다. 다만, 공공기관이 고정형 영상정보처리기기 설치·운영에 관한 사무를 위탁하는 경우에는 대통령령으로 정하는 절차 및 요건에 따라야 한다. <개정 2023. 3. 14.>

[제목개정 2023. 3. 14.]

[시행일: 2023. 9. 15.] 제25조

제8장 안전관리 및 행위허가

Ⅶ. 행위허가



공동주택 내 시설물의 용도변경 등 행위를 위해서는 관할관청의 허가를 받거나 신고를 하여야 합니다. 신청인은 허가신청서 또는 신고서에 법령에서 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 하고, 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 합니다.

1. 행위주체 및 행위허가·신고 대상

- **행위주체** 시설물의 용도변경 등 행위허가를 받거나 또는 신고를 하여야 하는 행위의 주체는 공동주택 및 일반인에게 분양되는 복리시설의 **입주자등** 또는 **관리주체**입니다(법 제35조제1항).
- **행위허가·신고 대상** 위의 행위주체는 다음 행위를 하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 합니다(법 제35조제1항, 영 제35조제2항).

시장·군수·구청장의 행위허가를 요하는 행위 … 법 제35조제1항, 영 제35조제2항

〈법 제35조제1항〉

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외한다)
3. 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위
(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위*는 제외한다)
- 3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위
4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

〈영 제35조제2항〉


1. 공동주택의 용도폐지
2. 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다)

* “경미한 행위” : 시행규칙 제15조제1항의 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위



2. 행위허가·신고 절차

가. 행위허가신청·행위신고

- **행위허가·신고 제안의 입주자대표회의 의결** 법 제35조제1항에 따른 공동주택 공용부분의 행위허가 또는 신고 행위의 제안은 입주자대표회의의 의결 사항입니다(영 제14조제2항제11호).
- **입주자 동의** 행위허가·신고의 대상 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 합니다(법 제35조제1항).
 아래 “3. 행위허가 또는 신고의 기준”의 시행령 [별표 3] 참조
 ※ 집합건물법이 규정하는 공용부분의 변경의 경우에는 집합건물법 결의요건이 충족되어야 함
- **입주자 동의서 필수 기재사항** 입주자등 동의를 얻어야 하는 행위로서 소음을 유발하는 행위일 때에는 공사기간 및 공사방법 등을 동의서에 적어야 합니다(규칙 제15조제5항 후단).
- **지하층의 활용 및 관리** 공동주택의 지하층은 주민공동시설로 활용할 수 있고, 이 경우 관리주체는 대피시설로 사용하는 데 지장이 없도록 이를 유지·관리하여야 합니다(영 제35조제4항).
- **첨부서류** 신청인은 허가신청서 또는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 합니다(법 제35조제1항, 영 제35조제3항, 규칙 제15조제4,5항).

〈행위허가신청·행위신고 관련 서식〉

시행규칙 [별지 제6호서식]
행위허가신청서

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제6호서식] <개정 2022. 12. 9.>

행위허가신청서

※ 제6조의 적용범위를 알고 작성하시기 위하여, []에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다. (필수)

영수번호	영수일	처리기간	10일
행위 구분	[] 용도변경 [] 개축·재축·대수선 [] 파손·철거 [] 보내책적 철거 [] 세대구분형 공동주택의 설치 [] 용도폐지 [] 증축 [] 증설		
신청인	① 성명 (법인명)		생년월일 (법인등록번호)
	주 소		(전화번호)
단지개요	위 치	(단지명:)	
	세대수	층수 및 동수	층 동 층 동 층 동
행위대상 시설개요	시설종류	[] 공동주택 [] 부대시설 [] 관리시설	
	건축면적	m ²	② 연면적 m ² (배치면적: m ²)
	③ 주차도	④ 건축 용도	
	공사면적	m ²	층 수 지하()층, 지상()층
⑤ 공사업비		현행(일반에게 불합치는 시설의 건축비·백지하는 제외합니다)	
착공예정일		년 월 일	사용권사예정일 년 월 일
「공동주택관리법」 제35조제1항, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제15조에 따라 위와 같이 행위허가를 신청합니다.			
신청인		년 월 일 (서명 또는 인)	
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장		귀하	
첨부서류	위탁 침포	수수료 없음	
210mm×297mm(복합지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡))			

시행규칙 [별지 제7호서식]
행위신고서

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제7호서식] <개정 2020. 11. 12.>

행위신고서

※ 위계의 작성방법을 알고 작성하시기 위하여, []에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다. (필수)

영수번호	영수일자	처리기간 10일
행위 구분	[] 용도변경 [] 광미한 파손·철거 [] 광미한 증축 [] 광미한 증설	
신청인	성명 (법인명)	생년월일 (법인등록번호)
	주 소	(전화번호)
단지 개요	단지명	세대수
입주자 대표회의	명칭	회장 성명
	소재지	(전화번호)
행위 대상 시설 개요	시설 종류	[] 공동주택 [] 입주자 공용기 다른 복리시설 [] 부대시설, 입주자 공용인 복리시설
행위 내용		
시설명	구분	
	① 행위 전	
	용도	면적(m ²)
	용도	면적(m ²)
「공동주택관리법」 제35조제1항, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제15조에 따라 위와 같이 신고합니다.		
신고인		년 월 일 (서명 또는 인)
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장 귀하		
첨부서류	위탁 침포	수수료 없음
210mm×297mm(복합지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡))		



국토교통부령으로 정하는 첨부서류 ... 규칙 제15조제5항

1. 용도변경의 경우

- 가. 용도를 변경하려는 층의 변경 전과 변경 후의 평면도
- 나. 공동주택단지의 배치도
- 다. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

2. 개축·재축·대수선 또는 세대구분형 공동주택의 설치의 경우

- 가. 개축·재축·대수선을 하거나 세대구분형 공동주택을 설치하려는 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.
- 나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3. 파손·철거(비내력벽 철거는 제외한다) 또는 용도폐지의 경우

- 가. 공동주택단지의 배치도
- 나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3의2. 비내력벽 철거의 경우

- 가. 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진
- 나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

4. 증축의 경우

- 가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서²⁾. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.
- 나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

5. 증설의 경우

- 가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호 및 제1호의2의 서류. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.
- 나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

2) 건축물의 종별에 따른 건축법 시행규칙 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서 ☞ 별첨 관계법령 참조

나. 행위허가 또는 신고수리

○ 행위허가·행위신고 증명서 발급 시장·군수·구청장은 허가신청 또는 신고가 기준에 적합한 경우 행위허가증명서 또는 행위신고증명서를 발급하여야 합니다(규칙 제15조제6항).

－ 시장·군수·구청장은 법 제35조제1항제3호의2에 따른 세대구분형 공동주택의 허가 증명서를 발급한 경우에는 별지 제9호의2서식의 세대구분형 공동주택 관리대장에 그 내용을 적고 관리해야 합니다(규칙 제15조제7항).

시행규칙 [별지 제8호서식]
행위허가증명서

허가번호 제 호	
행위허가증명서	
행위 구분	<input type="checkbox"/> 용도변경 <input type="checkbox"/> 개축·재축·대수선 <input type="checkbox"/> 파손·붕괴 <input type="checkbox"/> 비내력벽 철거 <input type="checkbox"/> 세대구분형 공동주택의 설치 <input type="checkbox"/> 용도폐지 <input type="checkbox"/> 증축 <input type="checkbox"/> 중설
신청인	성명 (법인명) 생년월일 (법인등록번호) 주소 (전화번호:)
단지 개요	위치 (단지명:) 세대수 층수 및 동수 층 동 층 동
행위 대상 시설 개요	시설 종류 <input type="checkbox"/> 공동주택 <input type="checkbox"/> 부대시설 <input type="checkbox"/> 복리시설 건축면적 ㎡ 연면적 ㎡(복리면적: ㎡) 주용도 부속용도 공시면적 ㎡ 층수 지하()층 지상()층
총사업비	전용(일반에게 분양되는 시설의 건축비·택지비는 제외함)
착공 예정일	년 월 일 사용검사 예정일 년 월 일
「공동주택관리법」 제35조제1항, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제15조제6항에 따라 위와 같이 행위허가를 받음을 증명합니다. 년 월 일	
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장 직인	

210mm×297mm(복합지(80g/㎡))

[별지 제9호서식]
행위신고증명서

신고번호 제 호	
행위신고증명서	
행위 구분	<input type="checkbox"/> 용도변경 <input type="checkbox"/> 경미한 파손·붕괴 <input type="checkbox"/> 경미한 증축 <input type="checkbox"/> 경미한 중설
신청인	성명 (법인명) 생년월일 (법인등록번호) 주소 (전화번호:)
단지 개요	단지명 세대수 행위 피장상명
입주자 대표회의	소제지 (전화번호:)
행위 대상 시설 개요	시설 종류 <input type="checkbox"/> 공동주택 <input type="checkbox"/> 일반 주택 <input type="checkbox"/> 입주자 공유가 아닌 복리시설 <input type="checkbox"/> 부대시설·임주자 공유인 복리시설
행위 내용	
시설명	구분 ① 행위 전 ② 행위 후
	종도 면적(㎡) 종도 면적(㎡)
「공동주택관리법」 제35조제1항, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제15조제6항에 따라 위와 같이 신고를 증명합니다. 년 월 일	
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장 직인	

210mm×297mm(복합지(80g/㎡))

제8장
안전관리 및
행위허가

○ 인허가 의제 등 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가를 하거나 신고의 수리를 한 사항에 관하여는 주택법 제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등)³⁾를 준용하며, 건축법 제19조(용도변경)⁴⁾에 따른 신고의 수리를 한 것으로 봄(법 제35조제3항).

3) 주택법 제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ☞ 별첨 관계법령 참조

4) 건축법 제19조(용도변경) ☞ 별첨 관계법령 참조



- **허위신청 등에 대한 허가의 취소** 시장·군수·구청장은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나 신고를 한 경우 청문을 한 뒤 그 허가나 신고의 수리를 취소할 수 있습니다(법 제35조제6항, 법 제95조제1호).

다. 시공 및 준공

- **시공·감리업자의 사전확인 등 의무** 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하지 아니하고 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하는 경우 그 행위에 협조하여 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하여서는 아니 되며, 이 경우 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자는 입주자등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하였는지를 사전에 확인하여야 합니다(법 제35조제4항).
- **사용검사** 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 합니다(법 제35조제5항).
 - 입주자등 또는 관리주체는 법 제35조제5항에 따라 사용검사를 받으려는 경우에는 사용검사 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 합니다(규칙 제15조제8항).
 1. 감리자의 감리의견서(「건축법」에 따른 감리대상인 경우만 해당한다)
 2. 시공자의 공사확인서
 - 시장·군수·구청장은 사용검사 신청서를 받은 경우에는 사용검사의 대상이 허가 또는 신고된 내용에 적합한지를 확인한 후 사용검사필증을 발급하여야 합니다(규칙 제15조제9항).

시행규칙 [별지 제10호서식]

사용검사 신청서

■ 공공문서작성법 시행규칙(별지 제1호사시) 개정(2022. 12. 9.) (총페이지 중 현재쪽)

사용검사 신청서

※ 제8조의 작성방법을 참고 작성한다. 의뢰의 비유를 상세히 기재하여야 적정하게 심사된다.

접수번호	접수일자	처리기간 (가장 늦은 접수일로부터 공무처에서 의뢰한 일자로부터 시작하여 30일 이내)
신청구분	허가	() 총도면제 () 개축·대축 () 폐기·폐소 () 보수·철거(부분재건축 포함) () 방도표제 () 준공 () 준공 () 폐기·폐소(부분 재건축 포함) 공공목적의 설치
	신고	() 용도변경 () 경미한 건축 () 준거 () 경미한 준거 () 경미한 준거
허가(신고)번호		공사착공일 년 월 일
신청인	성명 (법인명)	영장취급 (법인등록번호)
	주소	

설계자	성명	영장취급 번호
	사무소명	등록번호
시공자	사무소소재지	(전통)
	상호	등록번호
	대표자	영장취급 (법인등록번호)
	영업소소재지	(전통)
감리자	상호	등록번호
	대표자	영장취급 (법인등록번호)
	영업소소재지	(전통)

단지개요	위치 (단위명)	지번
	세대수	동 수 및 층수

합의하기개요 (건설 행위처와 신청에 대한 개요를 적습니다)

다지역적(여)	연속면적(㎡)
건폐율	면적비(%)
용적률 / 건물용 면적비(%)	층수(층)

2024년 07월 06일 현재 (2024. 07. 06) 최종 출력되었습니다

(용역 명: 제2회)

행위허가(신고) 전제 내용					
공동주택	구분	행위 내용			
	당초				
	변경				
부대시설	시설 종류	설치 현황	단기 내 현황	단기 외 현황	
	당초				
	변경				
	당초				
	변경				
	당초				
	변경				
현당시설	시설 종류	주 용도	면적 (㎡)	개소	그 밖의 현황
	당초				
	변경				
	당초				
	변경				
	당초				
	변경				

* 공동주택의 경우, 제15조제2항 및 같은 법 시행규칙 제15조제4항에 따라 위와 같이 사용결
 산을 신청합니다.

년 월 일
 (서명 또는 인)

신청인:

독별자치시장
독별자치도지사
시장·군수·구청장 귀하

	1. 설치허가 신고신청서 (2부제), 해 이문 (당사자확인) 중영인 (복합제1차) 2. 사용허가 신청서제출서	주 소 인 용
--	---	------------

210mm×297mm(복합지(제1차)) 또는 복합지(제1차)

3. 행위허가 또는 신고의 기준

- **행위허가·신고의 기준** 법 제35조제1항 각 호의 행위(행위허가·신고 대상 행위)에 대한 허가 또는 신고의 기준은 시행령 [별표 3]과 같습니다(영 제35조제1항).



영 [별표 3] <개정 2021. 1. 5.>

<공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 (제35조제1항 관련)>

구분	허가기준	신고기준
1. 용도변경	가. 공동주택 법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 영에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다. 1) 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도 변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. 가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등

구분		허가기준	신고기준
		<p>다른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우</p>	<p>2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자 등 3분의 2 이상의 동의 2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제 13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조 에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설로 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. 가) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자 등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자 등 3분의 2 이상의 동의</p>
2. 개축·재축·대수선	가. 공동주택	해당 동(棟) 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자 등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자 등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	



구분		허가기준	신고기준
3. 파손 · 철거	가. 공동주택	<p>1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장 · 군수 · 구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.</p> <p>2) 위해의 방지를 위하여 시장 · 군수 · 구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	<p>1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로써 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 “이동통신구내중계설비”라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p>
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<p>1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장 · 군수 · 구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> <p>3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장 · 군수 · 구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	<p>1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로써 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 이동통신 구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p> <p>3) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p>

구분		허가기준	신고기준
4. 세대구분형 공동주택의 설치		<p>「주택법 시행령」 제9조제1항 제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우</p> <p>가. 대수선이 포함된 경우</p> <p>1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 그 밖의 경우: 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>나. 그 밖의 경우: 시장·군수·구청장이 구조안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	
5. 용도폐지	가. 공동주택	<p>1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 「주택법」 제54조에 따라 공급했으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우</p>	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
6. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자	1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우	1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트



구분	허가기준	신고기준
공유가 아닌 복리시설	<p>가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우</p> <p>나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우</p> <p>다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우</p> <p>2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p>	<p>의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조 제2호의 편의시설을 설치하려는 경우</p> <p>2) 이동통신 구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p>
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<p>1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우</p> <p>2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p>	<p>1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자 대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p> <p>3) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p>

구분	허가기준	신고기준
	<ol style="list-style-type: none"> 1. “공동주택”이란 법 제2조제1항제1호가목의 공동주택을 말한다. 2. “시·군·구 건축위원회”란 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따라 시·군·자치구에 두는 건축위원회를 말한다. 3. 삭제 <2021.1.5.> 4. “필수시설”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항 각 호 구분에 따라 설치해야 하는 주민공동시설을 말한다. 5. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 위 표 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축·재축·대수선 등은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다. 	
비고	<ol style="list-style-type: none"> 6. “시설물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 비내력벽 등 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소 나. 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물(工作物) 7. “증설”이란 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것을 말한다. 8. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다. 9. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다. 10. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다. 	

※ 상기 영 [별표 3] 제3호나목의 신고기준란 3) 및 같은 표 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우를 말합니다(시행규칙 제15조제2항).

1. 주차장, 조정시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비원 등 근로자 휴게시설, 경비실, 경로당 또는 입주자집회소
2. 대문, 담장 또는 공중화장실
3. 경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기
4. 보안등, 자전거보관소 또는 안내표지판
5. 옹벽, 축대[문주(門柱)를 포함한다] 또는 주택단지 안의 도로
6. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함
7. 주민운동시설(실외에 설치된 시설로 한정한다)



※ 상기 영 [별표 3] 제6호가목의 허가기준란 1)다)에서 “국토교통부령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 경우를 말합니다(시행규칙 제 15조제3항).

1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호마목부터 차목까지의 규정 (사목은 제외한다)에 따른 주민공동시설일 것
2. 제1호에 따른 주민공동시설로 증축하려는 필로티 부분의 면적 합계가 해당 주택단지 안의 필로티 부분 총면적의 100분의 30 이내일 것
3. 제2호에 따른 주민공동시설의 증축 면적을 해당 공동주택의 바닥면적에 산입하는 경우 용적률이 관계 법령에 따른 건축 기준에 위반되지 아니할 것

- **벌칙 및 과태료** 허가대상인 용도 외의 사용, 증축·개축·대수선, 공동주택 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위, 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위 등을 허가받지 아니하고 행한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다(법 제99조제1호의4). * 양벌규정 적용
- 법 제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제15호)

[별첨] 관계법령

건축법 시행규칙 제6조제1항 ...

건축물의 종별에 따른 건축법 시행규칙 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서



※ [시행 2023. 6. 11.] [국토교통부령 제1224호, 2023. 6. 9., 일부개정]

제6조(건축허가 등의 신청) ①법 제11조제1항·제3항, 제20조제1항, 영 제9조제1항 및 제15조제8항에 따라 건축물의 건축·대수선 허가 또는 가설건축물의 건축허가를 받으려는 자는 별지 제1호의4서식의 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)해야 한다. 이 경우 허가권자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용(이하 “행정정보의 공동이용”이라 한다)을 통해 제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인해야 한다.

〈개정 1996. 1. 18., 1999. 5. 11., 2005. 7. 18., 2006. 5. 12., 2007. 12. 13., 2008. 12. 11., 2011. 1. 6., 2011. 6. 29., 2012. 12. 12., 2014. 11. 28., 2015. 10. 5., 2016. 7. 20., 2016. 8. 12., 2017. 1. 19., 2018. 11. 29., 2019. 11. 18., 2021. 6. 25., 2021. 12. 31., 2023. 6. 9.〉

1. 건축할 대지의 범위에 관한 서류

1의2. 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있다.

- 가. 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류
- 나. 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류
- 다. 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 그 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 법 제11조에 따라 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 대지의 소유권에 관한 사항은 「주택법」 제21조를 준용한다.

1의3. 법 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류



- 1의4. 법 제11조제11항제2호 및 영 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 서류
 - 가. 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서: 공유자가 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 한다. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유자가 인감도장을 날인하거나 서명한 서면동의서에 해당 인감증명서나 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 본인서명사실확인서 또는 같은 법 제7조제7항에 따른 전자본인서명확인서의 발급증을 첨부하는 방법으로 할 수 있다.
 - 나. 가목에 따라 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류
 - 다. 영 제9조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류
 - 라. 해당 건축물의 개요
- 1의5. 제5조에 따른 사전결정서(법 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당한다)
2. 별표 2의 설계도서(법 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외한다). 다만, 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당한다.
3. 법 제11조제5항 각 호에 따른 허가등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당 사항이 있는 경우로 한정한다)
4. 별지 제27호의12서식에 따른 결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정한다)

주택법 제19조 ... 다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 규정 준용



제19조(다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제 등) ① 사업계획승인권자가 제15조에 따라 사업계획을 승인 또는 변경 승인할 때 다음 각 호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 “인·허가등”이라 한다)에 관하여 제3항에 따른 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있는 때에는 다음 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있는 것으로 본다.

(개정 2016. 1. 19., 2016. 12. 27., 2021. 7. 20., 2022. 12. 27.)

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가, 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 같은 법 제16조에 따른 허가·신고사항의 변경 및 같은 법 제20조에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 신고
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제4항에 따른 지도등의 간행 심사
3. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제10조에 따른 협의 또는 승인, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제35조에 따른 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
4. 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호다목의 계획 및 같은 호 마목의 계획 중 같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획만 해당한다)의 결정, 같은 법 제56조에 따른 개발행위의 허가, 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업시행자의 지정, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제130조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
6. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 사용허가
7. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용(農地轉用)의 허가 또는 협의
8. 「도로법」 제36조에 따른 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제61조에 따른 도로점용의 허가
9. 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정, 같은 법 제11조에 따른 시행자의 지정, 같은 법 제17조에 따른 실시계획의 인가 및 같은 법 제64조제2항에 따른 타인의 토지에의 출입허가
10. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)의 개설허가
11. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지(砂防地) 지정의 해제
12. 「산림보호법」 제9조제1항 및 같은 조 제2항제1호·제2호에 따른 산림보호구



- 역에서의 행위의 허가·신고. 다만, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 채종림 및 시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
13. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제5항에 따른 입목벌채 등의 허가·신고. 다만, 같은 법에 따른 채종림 및 시험림과 「산림보호법」에 따른 산림유전자원보호구역의 경우는 제외한다.
 14. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고
 15. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천 점용 등의 허가 또는 신고
 16. 「수도법」 제17조 또는 제49조에 따른 수도사업의 인가, 같은 법 제52조에 따른 전용상수도 설치의 인가
 17. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
 18. 「유통산업발전법」 제8조에 따른 대규모점포의 등록
 19. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
 20. 「지하수법」 제7조 또는 제8조에 따른 지하수 개발·이용의 허가 또는 신고
 21. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가
 22. 「택지개발촉진법」 제6조에 따른 행위의 허가
 23. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사 시행의 허가, 같은 법 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
 24. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 하천공사실시계획의 인가, 같은 법 제33조에 따른 하천의 점용허가 및 같은 법 제50조에 따른 하천수의 사용허가
 25. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가
- ② 인·허가등의 의제를 받으려는 자는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다.
- ③ 사업계획승인권자는 제15조에 따라 사업계획을 승인하려는 경우 그 사업계획에 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 미리 관계 행정기관의 장에게 제출한 후 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 사업계획승인권자의 협의 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니한 경우에는 협의가 완료된 것으로 본다.
- ④ 제3항에 따라 사업계획승인권자의 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 해당 법률에서 규정한 인·허가등의 기준을 위반하여 협의에 응하여서는 아니 된다.
- ⑤ 대통령령으로 정하는 비율 이상의 국민주택을 건설하는 사업주체가 제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 수수료 등을 면제한다.

건축법 제19조 ... 건축법 상 용도변경에 따른 신고 간주



제19조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.

② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.

〈개정 2013.3.23., 2014.1.14.〉

1. 허가 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
 2. 신고 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
- ③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다. 〈개정 2013.3.23., 2014.1.14.〉
- ④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.
1. 자동차 관련 시설군
 2. 산업 등의 시설군
 3. 전기통신시설군
 4. 문화 및 집회시설군
 5. 영업시설군
 6. 교육 및 복지시설군
 7. 근린생활시설군
 8. 주거업무시설군
 9. 그 밖의 시설군
- ⑤ 제2항에 따른 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제22조를 준용한다. 다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를 수반하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. 〈개정 2016.1.19.〉
- ⑥ 제2항에 따른 허가 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경(대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)의 설계에 관하여는



제23조를 준용한다.

- ⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 제3조, 제5조, 제6조, 제7조, 제11조제2항부터 제9항까지, 제12조, 제14조부터 제16조까지, 제18조, 제20조, 제27조, 제29조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제56조까지, 제58조, 제60조부터 제64조까지, 제67조, 제68조, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다.

〈개정 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28., 2019. 4. 30.〉

해석·Q&A



Q. 「주택건설기준 등에 관한 규칙」(이하 “주택건설기준규칙”이라 함) 제9조제1호에서는 “각 동의 출입구”마다 「개인정보 보호법 시행령」 제3조제1호 또는 제2호에 따른 영상정보처리기기의 카메라를 설치하도록 규정하고 있는바, 이때 “각 동의 출입구”는 주택단지 내 개별 건축물의 출입구를 의미하는지 아니면 주택단지 내 공동주택 각 동의 출입구를 의미하는지?

A. 「주택법」의 위임에 따라 주택의 건설기준, 부대시설·복리시설의 설치기준 등을 정하고 있는 「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 “주택건설기준규정”이라 함) 제39조에서는 「공동주택관리법 시행령」 제2조 각 호의 공동주택(각주: 「공동주택관리법」이 2019. 4. 23. 법률 제16381호로 일부개정되어 2020. 4. 24. 시행(종전에 「공동주택관리법 시행령」 제2조 각 호에서 정하던 의무관리대상 공동주택의 요건을 상향입법하고, 해당 요건 외에 입주자등의 동의로 의무관리대상 공동주택을 정할 수 있도록 함)됨에 따라, 「공동주택관리법 시행령」 제2조도 개정되었으나, 해당 개정사항이 반영되지 못한 것이므로, 대통령령 제30630호로 개정되기 전의 「공동주택관리법 시행령」 제2조 각 호의 공동주택으로 보아야 함을 건설하는 주택단지에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 보안 및 방법 목적을 위한 영상정보처리기기를 설치해야 한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 주택건설기준규칙 제9조제1호에서는 승강기, 어린이놀이터 및 각 동의 출입구마다 영상정보처리기기의 카메라를 설치하도록 규정하고 있으나, 해당 규정만으로는 “각 동”이 주택단지 내 개별 건축물을 의미하는지 아니면 주택단지 내 공동주택을 의미하는지가 불분명합니다.

그런데 위 규정에 따른 영상정보처리기기의 설치 기준은 공동주택관리법령에 따른 의무관리대상 공동주택에 적용되는 기준으로, 「공동주택관리법 시행규칙」 제8조에서는 영상정보처리기기를 설치, 보수 또는 교체하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하도록 하는 등 영상정보처리기기의 설치 및 관리 등에 대해 규율하고 있고, 주택건설기준규칙 제9조제4호다목에서도 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준에 따른 수선주기 이상으로 운영될 수 있도록 설치하도록 기준을 정하고 있으며, 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따른 장기수선계획은 공동주택의 공용부분을 대상으로 수립하는 계획임을 고려하면, 주택건설기준규칙 제9조제1호의 “각 동”을 주택단지 내 일반인에게 분양되는 복리시설까지 포함하는 개별 건축물을 의미한다고 보는 것은 타당하지 않습니다.

또한 영상정보처리기기의 설치의무 규정은 공동주택에서의 범죄와 안전사고 예방을 위해 주택건설기준규정이 2011년 1월 4일 대통령령 제22614호로 일부개정되면서



신설된 것으로, (2011. 1. 4. 대통령령 제22614호로 일부개정된 주택건설기준규정 개정이유 및 주요내용 참조) 당시 입법자료에 따르면 어린이를 비롯한 입주민의 주요 동선에 대한 방법기능을 개선하면서도 최소한의 규제를 위해 의무관리대상 공동주택을 대상으로 어린이놀이터, 승강기 및 “주동” 출입구에 한정하여 설치하도록 한 것임(2010. 11. 11. 제246회 규제개혁위원회 안건 중 「주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙 개정안」 참조)을 고려하더라도 주택건설기준규칙 제9조제1호의 “각 동의 출입구”는 주택단지 내 공동주택 각 동의 출입구를 의미한다고 보는 것이 입법 취지에 부합합니다.

〈법제처 법령해석 – 2020.07.24〉

Q. 「공동주택관리법」 제36조제1항에 따라 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임을 지는 사업주체가 같은 법 제37조제1항에 따른 하자보수를 위해 공동주택을 대수선하는 것이 같은 법 제35조제1항에 따른 허가 대상인지?

A. 이 사안의 경우 허가 대상이 아닙니다. 「공동주택관리법」 제36조제1항에서는 같은 항 각 호의 사업주체는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임을 진다고 규정하고 있고 같은 법 제37조에서는 사업주체가 입주자 등의 청구에 따라 하자를 보수하도록 규정하고 있는데 이는 매매계약 또는 도급계약이라는 특정한 계약관계를 전제로 통상 그 계약상대방에 대해서 하자담보책임을 묻는 「민법」의 규정[「민법」 제580조, 제667조, 제671조 등 참조]과는 달리 공동주택을 건축하여 분양한 자 및 증축 등의 행위를 한 시공자에 대하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함[「공동주택관리법」 제36조제4항]이 발생한 경우 이를 보수할 특수한 법적 책임을 부과한 것입니다.[대법원 2003. 2. 11. 선고 2001다47733 판결례, 법제처 2012. 6. 1. 회신 12-0287 해석례 참조]

한편 「공동주택관리법」 제35조제1항에서는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하거나(제1호) 공동주택을 증축·개축·대수선(제2호) 또는 파손·훼손·철거(제3호)하거나 그 밖에 “공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위”(제4호)를 하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장등”이라 함)의 허가를 받거나 시장등에게 신고를 해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제35조제1항 및 별표 3 제2호에서는 공동주택의 대수선에 대하여 해당 동(棟)의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 이를 허가할 수 있도록 규정하는 등 각 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준을 정하고 있습니다.

이러한 관련 규정에 비추어 볼 때 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조는 공동주택의 “건축”이 적정하게 이루어지지 않아 흠결이 발생한 경우 해당 공동주택을 건축·분양한 “사업주체”에게 보수 의무를 부과하는 것인 반면, 같은 법 제35조는

“입주자등 또는 관리주체”가 공동주택을 “관리 및 이용”하는 과정에서 공동주택의 효율적 관리에 지장을 줄 수 있는 행위를 하려는 경우 입주자의 동의를 받아 허가를 받거나 신고를 하도록 하여 공동생활에 지장을 주지 않도록 한 것인바, 양자는 규율 목적과 대상 및 행위주체 등을 달리 하는 별개의 제도입니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제38조에서는 입주자, 입주자대표회의, 관리주체 등의 하자보수청구(제2항)를 받은 사업주체는 하자보수청구를 받은 날부터 15일 이내에 하자를 보수하거나 하자보수계획을 통보하도록 규정(제3항)하고 있을 뿐, 「공동주택관리법」 제35조에 따른 허가 또는 신고를 받기 위해 필요한 입주자의 동의 등 절차 진행과 관련한 별도의 규정을 두고 있지 않은바, 이러한 공동주택관리법령의 체계를 고려할 때 사업주체가 하자담보책임에 따라 공동주택을 대수선하는 행위가 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 등의 대상이 될 수 있는지 여부는 별론으로 하고 「공동주택관리법」 제35조에 따른 허가의 대상이 된다고 보기는 어렵습니다.

아울러 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 하자보수가 같은 법 제35조에 따른 허가 또는 신고의 대상이 된다고 본다면 공동주택에 균열·침하·파손 등이 발생하여 그 안전·기능·미관상 지장이 초래된 경우에도 같은 법 시행령 제35조 제1항 및 별표 3에 따라 같은 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받지 못하면 그 하자를 보수할 수 없게 되어 해당 입주자의 재산권의 행사를 과도하게 제한하게 된다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

〈법제처 법령해석 – 2018.11.26〉

Q. 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획에 따라 승강기의 전면 교체를 위해 관리주체(각주: 「공동주택관리법」 제2조제10호에 따른 관리주체를 말하며, 이하 같음)가 공동주택의 파손·철거 및 증축·증설 행위를 하려는 경우 같은 법 제35조제1항에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 하는지?

A. 「공동주택관리법」 제29조제1항에서는 300세대 이상의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 같은 법 제49조에 따른 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출해야 한다고 규정하고 있고, 「공동주택관리법」 제29조제2항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 한다고 규정하고 있습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제35조제1항에서는 공동주택의 입주자등(각주: 「공동주택관리법」 제2조제7호에 따른 “입주자등”을 말하며, 이하 같음) 또는 관리주체(이하



“관리주체 등”이라고 함)가 공동주택을 증축·개축·대수선(제2호) 또는 파손·훼손·철거(제3호)하거나 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위(제4호)를 하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제35조제1항 및 별표 3에서는 같은 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준을 규정하고 있으나, 해당 행위가 장기수선계획에 따른 것인 경우에는 허가나 신고의 대상에서 제외하도록 하는 등의 규정을 두고 있지 않습니다.

또한 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획은 공동주택의 주요시설을 적절할 시기에 교체하거나 보수함으로써, 공동주택의 체계적 관리를 통해 주택소유자의 손실을 방지하고 입주자의 주거안정을 도모하기 위한 것(각주: 법제처 2018. 1. 29. 회신 17-0660 해석례 참조)이고, 같은 법 제35조에 따른 행위허가는 관리주체 등이 공동주택을 관리하거나 이용하는 과정에서 공동주택의 효율적 관리에 지장을 줄 수 있는 행위를 하려는 경우 입주자등의 동의를 거쳐 허가를 받거나 신고를 하도록 하여 공동생활에 피해를 주는 행위를 방지하려는 것(각주: 법제처 2018. 11. 26. 회신 18-0463 해석례 참조)인바, 양자는 목적과 취지 등이 다른 별개의 제도이므로 같은 법 제29조에 따른 장기수선계획에 따라 승강기의 전면 교체를 위해 관리주체가 공동주택의 증축·증설 및 파손·철거 등의 행위를 하려는 경우에는 같은 법 제35조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 해야 한다고 보는 것이 법령의 체계에 부합하는 해석입니다.

따라서 「공동주택관리법」 제29조에 따른 장기수선계획에 따라 승강기의 전면 교체를 위해 관리주체가 공동주택의 파손·철거 등의 행위를 하려는 경우 같은 법 제35조제1항에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 합니다.

〈법제처 법령해석-2021.07.20.〉

Q. 관리사무소장과 소방안전관리자 겸직 가능 여부 등

A. 「공동주택관리법 시행령」 [별표 1]에 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준이 있으며, 해당 공동주택 건축설비의 종류 및 규모 등에 의거 「소방기본법」 등 관계 법령에 따른 기준 인원 이상의 기술자를 갖추도록 규정하고 있습니다. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있는 한편, 관리사무소장과 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없음을 알려 드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.10.22〉

Q. 발코니창 외벽(주요부)에 횡균열이 발생하고 배부름 현상이 일어나 거주 입주인이 불안을 호소하여 긴급히 안전진단을 의뢰하게 되었습니다. 건축물 안전진단 후 보수 보강방법을 제시 받아 보수를 할 예정입니다. 위 주요부에 균열부에 대한 안전 진단비용과 보수비용을 장기수선충당금으로 사용하여도 되는 지

A. 질의 내용만으로는 정확한 답변은 어려우나, 장기수선계획은 공동주택의 공용부분 주요시설에 대해 교체 및 보수를 하기 위해 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 소유자로부터 징수하여 적립하는 것이므로(공동주택관리법 제30조제1항), 정밀안전진단 비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 사용하는 것은 적절하지 않으며,

「공동주택관리법」 시행령 별표2(관리비의 비목별 세부명세)에 따라 수선유지비는 건축물의 안전점검비용에 사용할 수 있도록 규정하고 있으므로 안전점검 및 정밀안전진단 비용을 수선유지비로 집행할 수 있을 것으로 판단되으나, 보다 구체적인 판단이 필요한 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.11.15〉

Q. 전기안전관리 사업자의 선정 주체

A. 「공동주택관리법」 시행령 제25조제1항제3호에 의거 전기안전관리(「전기사업법」 제73조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역은 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 사항입니다.

따라서, 전기안전관리를 위한 용역의 계약자는 입주자대표회의이며, 관리주체가 계약자가 되는 것은 아님을 알려 드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.08.12〉

Q. 전기안전관리자 겸직

A. 관리사무소장은 「공동주택관리법」 제64조제4항에 따라 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하므로 관리사무소장과 기술인력간의 겸직은 금지되는 것이며, 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기술인력 상호간의 겸직 또한 입주자등의 재산보호



와 안전확보를 위하여 금지되는 것이 원칙입니다.

- 다만, 「공동주택관리법 시행령」 [별표1]의 비교2 각 목에 따른 경우에는 해당 공동주택 건축설비의 종류 및 규모 등을 고려하고 입주자등의 재산보호 및 안전확보에 문제가 없다고 입주자대표회의가 판단하는 경우로서 해당 기술인력을 규정하는 법령에서 검직을 금지하고 있지 아니하는 경우에 한하여 예외적으로 검직이 가능할 수 있을 것으로 판단됩니다. - 참고로, 비교2 각 목에 해당하는지 여부는 「전기안전관리법」 등 각각의 법에 따라 확인하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2022.02.21.〉

Q. 공동주택 단지 내 이동통신중계기 설치 등 관련

A. 「공동주택관리법」(이하 ‘법’이라 함) 제35조제1항에 따라 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위 등을 하려는 경우 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장에게 허가를 받거나 신고를 하여야 하며, 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 같은 법 시행령 제35조제1항[별표3](이하 ‘[별표3]’이라 함)에서 정하고 있습니다.

- 또한, 위 규정 등과 관련하여 위반 등이 있을 경우 같은 법 제94조에 따른 공사의 중지 등 조치, 같은 법 제99조에 따른 벌칙, 같은 법 제102조에 따른 과태료 부과 등에 처해질 수 있음을 알려 드립니다.

공동주택관리법령상 행위허가(신고) 제도는 공동주택은 다수의 입주자가 공동으로 생활하는 곳으로서 입주자의 재산 등을 보호하고, 다른 입주자에게 피해가 되지 않도록 임의로 용도변경, 파손·철거, 증설 등을 방지하여 안전하고 쾌적한 주거환경을 유지하기 위한 것으로서,

- 이 법 제35조에 따라 공동주택 행위허가(신고)는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 이후에 사용검사와 다르게 즉, 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하거나 증축·증설, 대수선, 파손·철거하는 행위 등을 하려는 경우에 적용됩니다.
- 이동통신중계기를 공동주택 단지의 공동주택, 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설에 설치하거나 파손·철거하는 경우, 공동주택관리법 시행령(대통령령 제31366호, 2021. 1. 5.)의 개정·시행에 따라 이는 [별표3]제6호에 따라 입주자대표회의 동의를 받은 경우 행위신고 대상으로, 시행 이후 신청부터 적용되며,

〈파손·철거〉

- [별표3]제3호가목2) : 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 “이동통신구내중계설비”라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

- [별표3]제3호나목2) : 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

〈증축·증설〉

- [별표3]제6호가목2) : 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우
- [별표3]제6호나목3) : 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우
- 또한, [별표3]비고의 제9호에 따라 시장·군수·구청장은 [별표3]에 따른 행위가 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인하도록 하고 있으며, 해당 시설(중계기)의 가동·운영 등에 관한 사항은 이 법에 따른 행위허가(신고)에서 정하는 사항이 아님을 알려 드리니,
- 개별 행위에 대한 「건축법」 등 관계 개별법령에 적합 여부, 가동 관련 등 구체적인 사항은 공동주택 관리·감독 권한을 가진 해당 시장·군수·구청장 등에게 문의하여 확인하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2021.09.27.〉



〈참고자료〉

공동주택 행위허가신고 실무 가이드라인

2021. 3.

국토교통부

이하 이장의 “〈참고자료〉 공동주택 행위허가신고 실무 가이드라인”은 2021. 3. 당시 시행 법령을 기준으로 작성되었음을 유의하시기 바랍니다.

1. 가이드라인의 목적 및 활용

- **가이드라인의 목적** 이 가이드라인은 공동주택관리법령에 따라 운영되는 행위허가·신고제도에 대한 이해도를 제고하기 위해 제도의 취지 및 행위별 허가·신고기준의 의미에 대한 해설과 제도 운영을 위한 참고사항을 규정함을 목적으로 한다.
- **가이드라인의 활용** 이 가이드라인은 공동주택에 대한 행위허가를 신청하거나 신고하는 입주민, 지자체 행위허가 담당자 등 관련 주체들이 행위허가·신고제도를 운영하는데 있어 참고자료로 활용한다.

2. 공동주택 행위허가·신고제도의 취지 및 원칙

- **제도의 취지** 공동주택 행위허가·신고제도는 ①공동주택과 부대시설 및 복리시설의 효율적 관리, ②주거생활의 질서 확립, ③시설물의 안전한 유지·관리를 위해 공동주택 내에서 발생하는 행위를 관리하기 위해 도입되었다.
 ※ 출처 : 행위허가 제도가 최초로 도입된 「주택건설촉진법」 법률 제3137호 (1978.12.5. 일부개정) 제정·개정 이유
- **제도 운영의 원칙** 공동주택은 사용검사 이후에 사업계획승인 내용대로 사용하는 하는 것이 원칙이지만, 입주민 등의 수요에 대응하고 주택건설기준에 적합하도록 개선하기 위해 공동주택관리법령에서 규정한 일부 행위에 대해서는 허가를 받거나 신고를 통해 허용한다.



3. 공동주택 행위허가·신고제도 관계 법령

○ 공동주택관리법 제35조(행위허가 기준 등)

[시행 2020. 12. 10.] [법률 제17447호, 2020. 6. 9., 타법개정]

- ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다. <개정 2019. 4. 23.>
 1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외한다)
 3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)
- 3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위
4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
- ② 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고받은 사항에 관하여는 「주택법」 제19조를 준용하며, 「건축법」 제19조에 따른 신고를 받은 것으로 본다. <개정 2016. 1. 19.>
- ③ 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하지 아니하고 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하는 경우 그 행위에 협조하여 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하여서는 아니 된다. 이 경우 공동주택의 시공 또는 감리 업무를 수행하는 자는 입주자등 또는 관리주체가 허가를 받거나 신고를 하였는지를 사전에 확인하여야 한다.
- ④ 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 「주택법」 제49조를 준용한다. <개정 2016. 1. 19.>
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항 및 제2항에 따른 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 그 허가나 신고의 수리를 취소할 수 있다.

○ 공동주택관리법 시행령 제35조(행위허가 등의 기준 등)

[시행 2021. 1. 5.] [대통령령 제31380호, 2021. 1. 5., 타법개정]

- ① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.
- ② 법 제35조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다. <개정 2018. 11. 20.>
 1. 공동주택의 용도폐지
 2. 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다)
- ③ 법 제35조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 하려는 자는 허가신청서 또는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ④ 공동주택의 지하층은 주민공동시설로 활용할 수 있다. 이 경우 관리주체는 대피시설로 사용하는 데 지장이 없도록 이를 유지·관리하여야 한다. <개정 2017. 1. 10.>

○ [별표 3] 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 <개정 2021. 1. 5.>

구분		허가기준	신고기준
1.	가. 공동주택	법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 영에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다. 1) 「주택법 시행령」 제7조제1호 또



구분	허가기준	신고기준
		<p>는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우</p> <p>2) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우</p>
다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	<p>전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 2분의 1 범위에서 주차장 용도로 변경하는 경우</p> <p>[2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」(법률 제6916호 주택건설촉진법개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우</p>	<p>1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.</p> <p>가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> <p>2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.</p>

구분		허가기준	신고기준
			가) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의
2. 개축·재축 ·대수선	가. 공동주택	해당 동(棟) 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
3. 파손·철거	가. 공동주택	1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	1) 노약자나 장애인의 편의를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로써 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 “이동통신구내중계설비”라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
	나. 부대시설 및 입주자	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의	1) 노약자나 장애인의 편의를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로써 입주자대표회의의 동의를



구분	허가기준	신고기준
공유인 복리시설	<p>동의를 받은 경우</p> <p>2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조 안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p> <p>나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의</p> <p>3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	<p>받은 경우</p> <p>2) 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p> <p>3) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우</p>
4. 세대구분형 공동주택의 설치	<p>「주택법 시행령」 제9조제1항제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우</p> <p>가. 대수선이 포함된 경우</p> <p>1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>2) 그 밖의 경우: 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p> <p>나. 그 밖의 경우: 시장·군수·구청장이 구조안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우</p>	
5. 용도폐지	<p>가. 공동주택</p> <p>1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우</p>	

구분	허가기준	신고기준
	2) 「주택법」 제54조에 따 라 공 급했으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청 장이 인정하는 경우	
나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이 상의 동의를 받은 경우	
6. 증축·증설	<p>가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설</p> <p>1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우</p> <p>가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우</p> <p>나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우</p> <p>다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우</p> <p>2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우</p> <p>가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의</p>	<p>1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제2호의 편의시설을 설치하려는 경우</p> <p>2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우</p>



구분	허가기준	신고기준
	나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장 ·군수·구청장이 인정하는 증설 로서 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의	1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 이동통신구내중계설비를 설치하 는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

〈비고〉

1. “공동주택”이란 법 제2조제1항제1호가목의 공동주택을 말한다.
2. “시·군·구 건축위원회”란 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따라 시·군·자치구에 두는 건축위원회를 말한다.
3. 삭제 (2021. 1. 5.)
4. “필수시설”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항 각 호 구분에 따라 설치해야 하는 주민공동시설을 말한다.
5. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 위 표 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축·재축·대수선 등은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
6. “시설물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
가. 비내력벽 등 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소
나. 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물(工作物)
7. “증설”이란 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것을 말한다.
8. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
9. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다.
10. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

○ 공동주택관리법 시행규칙 제15조(행위허가 신청 등)

[시행 2020. 11. 12.] [국토교통부령 제778호, 2020. 11. 12., 일부개정]

① 법 제35조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. <개정 2019. 1. 16.>

1. 창틀·문틀의 교체
2. 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
3. 급·배수관 등 배관설비의 교체
4. 난방방식의 변경(시설물의 파손·철거는 제외한다)
5. 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송수신을 위한 공동수신설비 또는 영상정보처리기기의 교체(폐쇄회로 텔레비전과 네트워크 카메라 간의 교체를 포함한다)
6. 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(축대는 제외한다) 또는 보도블록의 교체
7. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함의 교체
8. 조경시설 중 수목(樹木)의 일부 제거 및 교체
9. 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경되는 경우는 제외한다)
10. 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체
11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에서 정한 사항과 유사한 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 행위

② 영 별표 3 제3호나목의 신고기준란 3) 및 같은 표 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우를 말한다.

<개정 2018. 12. 28., 2019. 1. 16., 2020. 11. 12.>

1. 주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비실, 경로당 또는 입주자집회소
2. 대문, 담장 또는 공중화장실
3. 경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기
4. 보안등, 자전거보관소 또는 안내표지판
5. 옹벽, 축대[문주(門柱)를 포함한다] 또는 주택단지 안의 도로
6. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함
7. 주민운동시설(실외에 설치된 시설로 한정한다)

③ 영 별표 3 제6호가목의 허가기준란 1)다)에서 “국토교통부령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 경우를 말한다. <개정 2018. 12. 28., 2020. 11. 12.>

1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호마목부터 차목까지의 규정(사목은 제외한다)에 따른 주민공동시설일 것



2. 제1호에 따른 주민공동시설로 증축하려는 필로티 부분의 면적 합계가 해당 주택 단지 안의 필로티 부분 총면적의 100분의 30 이내일 것
3. 제2호에 따른 주민공동시설의 증축 면적을 해당 공동주택의 바닥면적에 산입하는 경우 용적률이 관계 법령에 따른 건축 기준에 위반되지 아니할 것
- ④ 영 제35조제3항에 따른 허가신청서 또는 신고서는 각각 별지 제6호서식 또는 별지 제7호서식에 따른다.
- ⑤ 영 제35조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다. 이 경우 허가신청 또는 신고 대상인 행위가 다음 각 호의 구분에 따라 입주자의 동의를 얻어야 하는 행위로서 소음을 유발하는 행위일 때에는 공사기간 및 공사방법 등을 동의서에 적어야 한다.

〈개정 2018. 12. 28., 2019. 10. 24., 2020. 11. 12.〉

1. 용도변경의 경우

가. 용도를 변경하려는 층의 변경 전과 변경 후의 평면도

나. 공동주택단지의 배치도

다. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

2. 개축·재축·대수선 또는 세대구분형 공동주택의 설치의 경우

가. 개축·재축·대수선을 하거나 세대구분형 공동주택을 설치하려는 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3. 파손·철거(비내력벽 철거는 제외한다) 또는 용도폐지의 경우

가. 공동주택단지의 배치도

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3의2. 비내력벽 철거의 경우

가. 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

4. 증축의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

5. 증설의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호 및 제1호의2의 서류. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

- ⑥ 시장·군수·구청장은 영 제35조제3항에 따른 허가신청 또는 신고가 영 별표 3에 따른 기준에 적합한 경우에는 각각 별지 제8호서식의 행위허가증명서 또는 별지 제9호서식의 행위신고증명서를 발급하여야 한다.
- ⑦ 시장·군수·구청장은 제6항에 따라 법 제35조제1항제3호의2에 따른 세대구분형 공동주택의 허가 증명서를 발급한 경우에는 별지 제9호의2서식의 세대구분형 공동주택 관리대장에 그 내용을 적고 관리해야 한다. 〈신설 2019. 10. 24.〉
- ⑧ 입주자등 또는 관리주체는 법 제35조제4항에 따라 사용검사를 받으려는 경우에는 별지 제10호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 〈개정 2019. 10. 24.〉
 - 1. 감리자의 감리의견서(「건축법」에 따른 감리대상인 경우만 해당한다)
 - 2. 시공자의 공사확인서
- ⑨ 시장·군수·구청장은 제8항에 따른 신청서를 받은 경우에는 사용검사의 대상이 허가 또는 신고된 내용에 적합한지를 확인한 후 별지 제11호서식의 사용검사필증을 발급하여야 한다. 〈개정 2019. 10. 24.〉

4. 공동주택 행위허가·신고제도와 타 법령과의 관계

- **관련 법령** 공동주택 단지 내에서 발생하는 행위는 시설 또는 행위에 따라 「주택법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「건축법」 등 개별법을 함께 적용하여야 한다.
- **주택법과의 관계** 공동주택의 관리에 관하여 「공동주택관리법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」을 적용한다.
- **집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률과의 관계** 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정이 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해지지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

※ 출처 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호(다른 법률과의 관계)



- **건축법과의 관계** 「공동주택관리법」에 따라 허용되는 행위는 「건축법」의 규정에 저촉되어서는 안 된다.

5. 공동주택 행위허가·신고 신청인 범위

- **신청인 범위** 공동주택관리법 제35조에 따른 허가·신고는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 행한다.



Check point

입주자등

- 입주자 : 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속
 - 사용자 : 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외)
 - 입주자등 : 입주자와 사용자를 의미
- ※ 2018. 11. 20. 대통령령 제29294호 일부개정 시, 별표3의 '입주자 또는 사용자' 용어를 '입주자등'으로 통일하였고, 동의 대상자에 입주자 외에 임차인 등 사용자를 포함

6. 공동주택 행위허가·신고제도로 관리하는 대상

- **적용대상** 공동주택 행위허가·신고 제도를 적용받는 대상은 다음과 같다.
 1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설 포함)
 2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
 3. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

**Check point**

- 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선·파손·철거 및 증설은 건축법 등 관계 법령에 따른다.

**Check point**

- 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 시행령 별표 3 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축·재축·대수선 등은 건축법 등 관계 법령에 따른다.

**Check point****건축 중이거나 준공 이전인 공동주택**

- 공동주택관리법 제35조에 따른 행위허가(신고)는 주택법 제49조에 따른 사용검사를 받은 이후에 사용검사와 다르게 즉, 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하거나, 증축·대수선·파손하는 행위 등을 하려는 경우에 적용되는 것이며, 건축 중이거나 사용검사 이전 공동주택은 이 법 적용대상에서 제외

7. 공동주택 행위허가·신고제도로 관리하는 행위

○ **용도변경** 특별한 사유로 인해 기존에 설치된 공동주택, 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도를 다른 용도로 변경하는 행위이다.

○ **개축·재축·대수선**

1. (개축) 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 행위이다.

※ 출처 : 「건축법 시행령」 제2조제3호

2. (재축) 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에



다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 행위이다.

가. 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것

나. 동(棟)수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것

1) 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것

2) 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」, 이 영 또는 건축조례에 모두 적합할 것

※ 출처 : 「건축법 시행령」 제2조제4호

3. (대수선) 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 행위이다.

※ 출처 : 「건축법」 제2조제1항제9호 및 「건축법 시행령」 제3조의2

○ 파손·철거 공동주택 또는 부대·복리시설을 파손 또는 훼손하거나 해당 건축물의 시설물 또는 설비의 전부 또는 일부를 철거하는 행위이다(시행규칙 제15조제1항의 경미한 행위는 제외).

○ 세대구분형 공동주택 설치 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택을 설치하는 행위를 말한다.

○ 용도폐지 용도폐지는 위해방지 목적 또는 미분양 시에 공동주택의 용도를 폐지하는 행위를 말한다.

○ 증축·증설

1. (증축) 증축은 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 행위이다.

※ 출처 : 「건축법 시행령」 제2조제2호

2. (증설) 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것을 말한다.

**Check point** 구조 안전

- 시장·군수·구청장은 시행령 별표 1에 따른 행위가 건축법 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다.

**Check point** 건축물 해체

- 시장·군수·구청장은 시행령 별표 1에 따른 행위가 건축물관리법 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

**Check point** 미분양세대가 있는 경우 또는 혼합주택단지의 동의요건

- 행위허가(신고) 시 입주자 동의 여부는 공동주택의 재산권에 대한 소유자의 의사표시이고, 다수의 세대를 소유하는 입주자의 경우 더 많은 비용을 부담하는 점을 감안한다면 미분양세대인 경우 사업주체가 1세대당 1동의권을 가지는 것이 타당하며, 미분양세대를 포함하여 동의 기준을 충족하여야 함
혼합주택단지의 경우에는 임대주택을 포함하여 동의 기준을 충족하여야 함

**Check point** 위해 방지란?

- 자연재해나 공동주택 노후화, 기타 안전 위협요소 등으로 인해 거주민 안전 확보를 목적으로 하는 행위를 말한다. 자연재해 등 부득이한 경우가 아닌 인위적인 목적의 행위와 구분된다.

**Check point** 사후 허가 또는 추인

- 행위별 구분에 따라 동의요건 등을 충족하여 해당 시장·군수·구청장 등에게 허가 또는 신고하여야 하며, 사후 허가 또는 추인은 적용되지 않음

**Check point** 공동주택의 리모델링

- 주택법 제66조(리모델링의 허가 등)에 따른 사항으로, 공동주택관리법 제35조에 따른 행위허가(신고) 대상이 아님



Check point 전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정(법 제22조)

- 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함한다) 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다.
- 전자투표에 대한 자세한 사항은 중앙공동주택관리지원센터(LH)의 ‘아파트e투표’ 참고

8. 용도변경

○ 공동주택의 용도변경

1. (허가기준) 법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 규정에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우
2. (신고기준) 없음

✓ Summary

< 용도변경 전 >

공동주택 전유부분

현행 『주택건설기준
등에 관한 규정』에 따른
주택 건설기준
부적합

전체 입주자
2/3 이상 동의
용도변경
허가

< 용도변경 후 >

공동주택 전유부분

현행 『주택건설기준
등에 관한 규정』에 따른
주택 건설기준
적합



Check point

- 공동주택의 용도변경은 원칙적으로 금지하고 있으나, 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 부적합한 전유부분을 적합하게 변경하고자 할 때만 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의하에 허용한다.



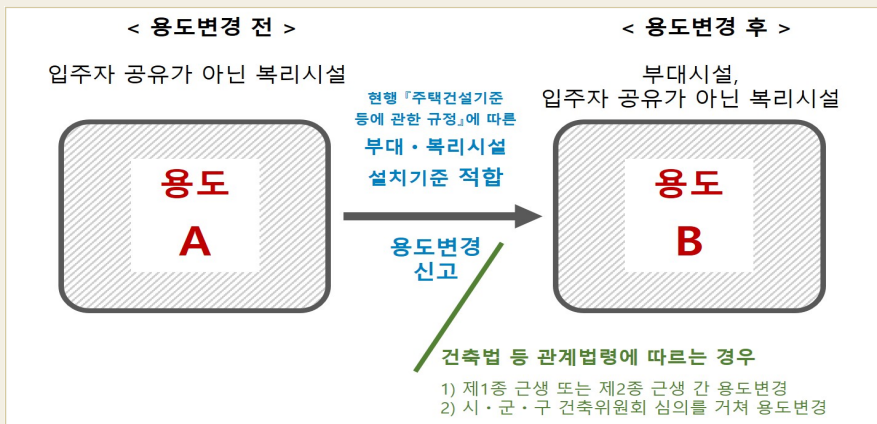
Check point 공동주택 행위허가신고기준에서 용도란?

- 공동주택 행위허가·신고제도에서 “용도”란 「주택법」에서 규정한 용도와 「건축법」에서 규정한 용도를 모두 포함한다.

○ 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경

1. (허가기준) 없음
2. (신고기준) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
 - 가. 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우
 - 나. 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우

✓ Summary





Check point 복리시설이란?

- 복리시설이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.(주택법 제2조제14호)

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령(시행령 제7조)으로 정하는 공동 시설

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마사술소는 제외)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적법」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설



Check point 부대시설이란?

- 부대시설이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다(주택법 제2조제13호)

가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로

나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비*

* “건축설비”란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·냉방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비(없음)를 말한다.

다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령(시행령 제6조)으로 정하는 시설 또는 설비

1. 보안등, 대문, 경비실 및 자전거보관소
2. 조경시설, 옹벽 및 축대
3. 안내표지판 및 공중화장실
4. 저수시설, 지하양수시설 및 대피시설
5. 쓰레기 수거 및 처리시설, 오수처리시설, 정화조
6. 소방시설, 냉난방공급시설(지역난방공급시설 제외) 및 방법설비
7. 「친환경자동차법」 제2조제3호에 따른 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설
8. 「전기통신사업법」 등 다른 법령에 따라 거주자의 편익을 위해 주택단지에 의무적으로 설치해야 하는 시설로서 사업주체 또는 입주자의 설치 및 관리 의무가 없는 시설
9. 그 밖에 제1호부터 제8호까지의 시설 또는 설비와 비슷한 것으로서 사업계획승인권자가 주택의 사용 및 관리를 위해 필요하다고 인정하는 시설 또는 설비

○ 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경

1. (허가기준) 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위에서 주차장용도로 변경하는 경우*로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우

* 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」(법률 제6916호 주택건설촉진법개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획 승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다.

2. (신고기준)

가. 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다.). 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축



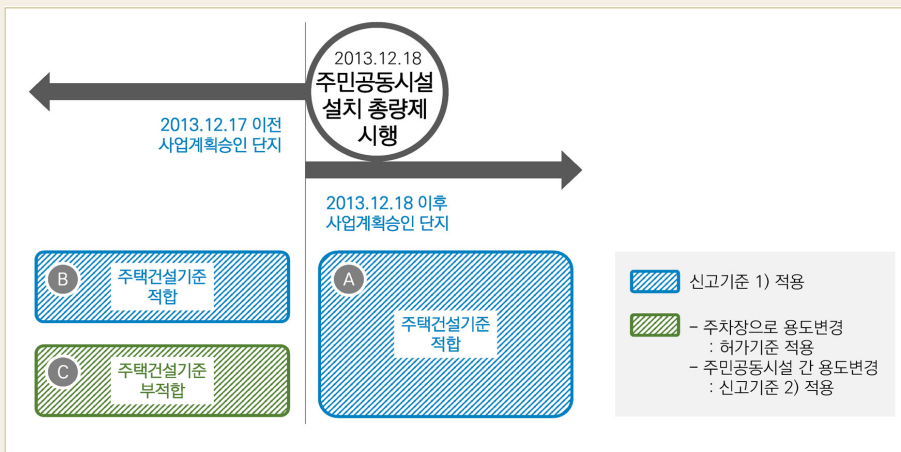
위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.

- 1) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우
전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의
- 2) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

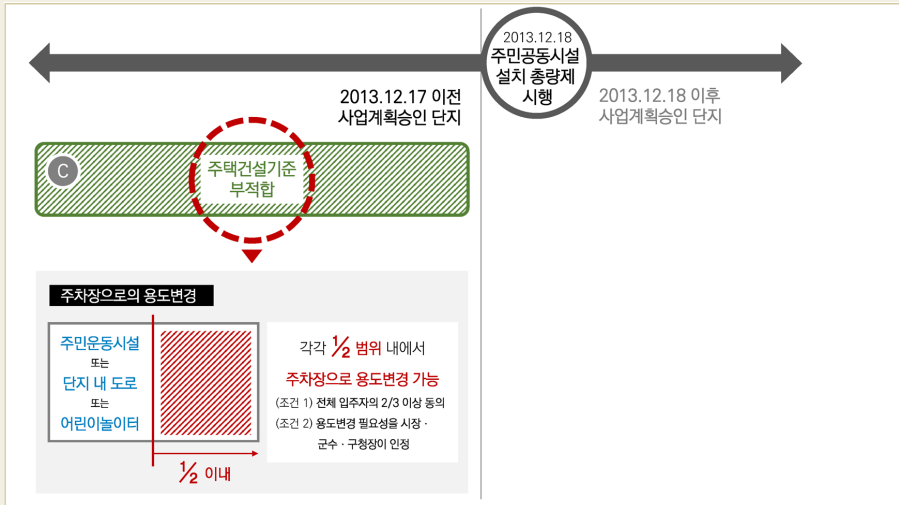
나. 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호로 개정되기 전의 법률을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서, 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 이 경우 필수시설은 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.

- 1) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의
- 2) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의

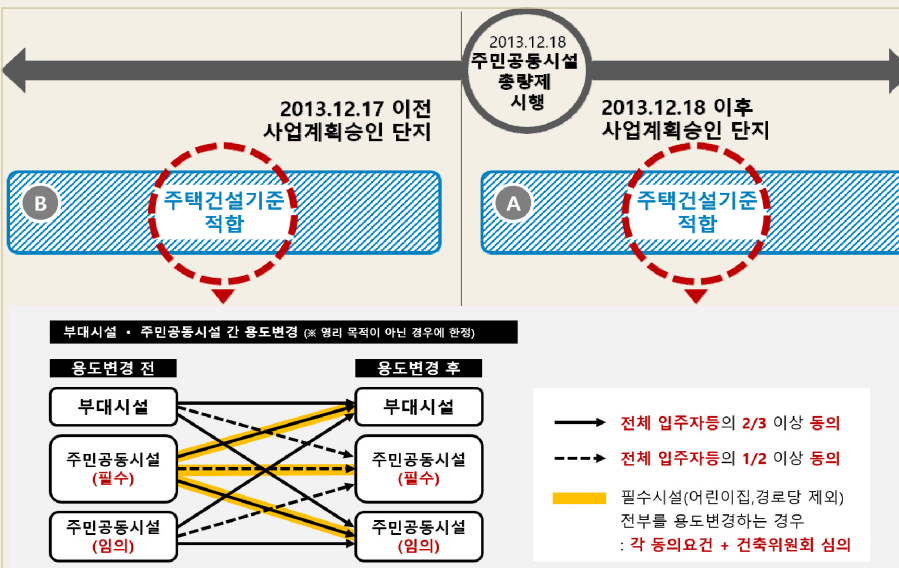
✓ Summary



✓ Summary

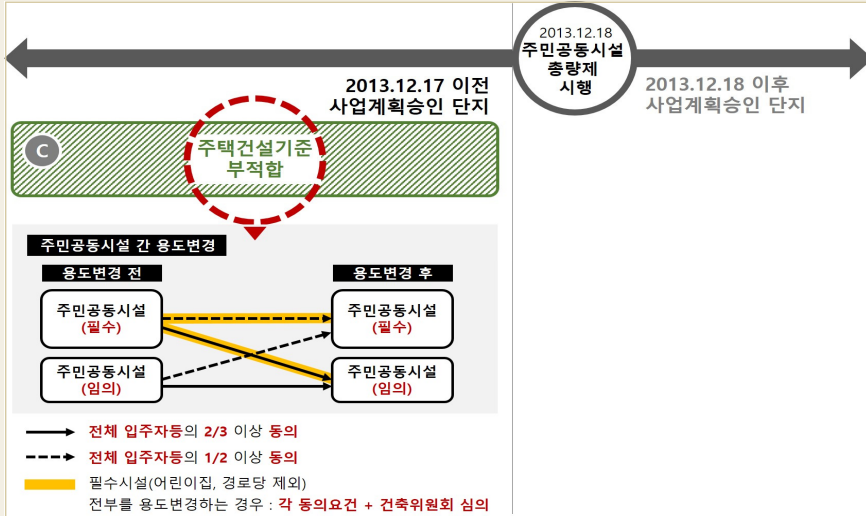


✓ Summary





✓ Summary



Check point

주민공동시설 (주택건설기준 등에 관한 규정 제2조제3호)

- 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설
3. “주민공동시설”이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 다음 각 목의 시설을 말한다.
- 가. 경로당
 - 나. 어린이놀이터
 - 다. 어린이집
 - 라. 주민운동시설
 - 마. 도서관(정보문화시설과 「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은도서관을 포함한다)
 - 바. 주민교육시설(영리를 목적으로 하지 아니하고 공동주택의 거주자를 위한 교육장소를 말한다)
 - 사. 청소년 수련시설
 - 아. 주민휴게시설
 - 자. 독서실
 - 차. 입주자집회소
 - 카. 공용취사장
 - 타. 공용세탁실
 - 파. 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설
 - 하. 그 밖에 가목부터 파목까지의 시설에 준하는 시설로서 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다)가 인정하는 시설



Check point

필수시설, 임의시설 (주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2제3항)

- (필수시설) 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 함
 - 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인 권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있음
 1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터
 2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집
 3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터
- (임의시설) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설 중 같은 규정 제55조의2제3항의 필수시설 외의 시설



Check point

사업계획승인 시기별 허가·신고기준 적용 구분

- 2013년 12월 18일부터 주민공동시설 설치 총량제가 시행되었다(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 신설). 이로 인해 2013년 12월 17일 이전에 사업계획승인 받은 공동주택 단지는 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대·복리시설의 설치기준에 적합하지 않는 상황이 발생할 수 있다.
- 원칙적으로는 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 내에서 부대·복리시설 간 용도변경을 허용한다. <신고기준 1)>
- 하지만 준공된 후 오랜 시간이 흘러 현행 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대·복리시설 설치기준에 부적합한 공동주택 단지(2013년 12월 17일 이전 단지)는 다음의 경우에 한해 용도변경을 예외적으로 허용한다.
 - 주민공동시설 간 용도변경 <신고기준 2)>
 - 주민운동시설, 도로, 어린이놀이터를 1/2 범위 내에서 주차장으로 용도변경 <허가기준>



9. 개축·재축·대수선

○ 공동주택의 개축·재축·대수선

1. (허가기준) 해당 동(棟)의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우
2. (신고기준) 없음

○ 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 개축·재축·대수선

1. (허가기준) 전체 입주자의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우
2. (신고기준) 없음



Check point

대수선의 범위(건축법 시행령 제3조의2)

- 법 제2조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다.
 1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
 2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
 3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
 4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
 5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
 6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
 7. 삭제 <2019. 10. 22.>
 8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
 9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

10. 파손·철거

○ 공동주택의 파손·철거

1. (허가기준)

가. 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우

- 1) 공동주택 전유부분의 경우 : 해당동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의
- 2) 공동주택 공용부분의 경우 : 해당동의 입주자등의 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

나. 위해 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우

2. (신고기준)

가. 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

나. 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 “이동통신구내중계설비”라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우



Check point

철거와 증설이 연속되는 경우의 행위허가

- 파손·철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지더라도 이는 개별 행위로서 각각 허가 및 신고, 사용검사 등을 받아야 함



Check point

승강기 전면 교체 시 행위허가

- 공동주택 내 승강기 교체는 공동주택의 파손·철거 및 증축·증설 행위로 보아, 이는 별표 3 제3호가목1) 및 제6호가목2)에 따른 행위허가를 통해 가능



○ 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 파손·철거

1. (허가기준)

- 가. 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우
- 나. 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로 다음의 구분에 따른 동의 요건을 충족하는 경우
 - 1) 건축물 내부인 경우 전체 입주자들의 2분의 1 이상의 동의
 - 2) 그 밖의 경우에는 전체 입주자들의 3분의 2 이상의 동의
- 다. 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자들 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우

2. (신고기준)

- 가. 노약자나 장애인의 편의를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
- 나. 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우
- 다. 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제2항에서 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

공동주택관리법 시행규칙 제15조(행위허가 신청 등)

② 영 별표 3 제3호나목의 신고기준란 2) 및 같은 표 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우를 말한다.

1. 주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비실, 경로당 또는 입주자집회소
2. 대문, 담장 또는 공중화장실
3. 경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기
4. 보안등, 자전거보관소 또는 안내표지판
5. 옹벽, 축대[문주(門柱)를 포함한다] 또는 주택단지 안의 도로
6. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함
7. 주민운동시설(실외에 설치된 시설로 한정한다)

11. 세대구분형 공동주택의 설치

○ 세대구분형 공동주택의 설치

1. (허가기준) 「주택법 시행령」 제9조제1항제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우
 - 가. 대수선이 포함된 경우
 - 1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우 : 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우
 - 2) 그 밖의 경우 : 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우
 - 나. 그 밖의 경우 : 시장·군수·구청장이 구조안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우
2. (신고기준) 없음

12. 용도폐지

○ 공동주택의 용도폐지

1. (허가기준)
 - 가. 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우
 - 나. 「주택법」 제54조에 따라 공급하였으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우
2. (신고기준) 없음



○ 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도폐지

1. (허가기준) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우
2. (신고기준) 없음

○ 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도폐지

1. (허가기준) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우
2. (신고기준) 없음

13. 증축·증설

○ 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축·증설

1. (허가기준)
 - 가. 증축
 - 1) 증축계획을 사업계획으로 승인을 받은 경우로 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우
 - 2) 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우
 - 3) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제3항에서 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우

공동주택관리법 시행규칙 제15조(행위허가 신청 등)

③ 영 별표 3 제6호가목의 허가기준란 1)다)에서 “국토교통부령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 경우를 말한다.

1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호마목부터 차목까지의 규정(사목은 제외한다)에 따른 주민공동시설*일 것
* 도서실, 주민교육시설, 주민휴게시설, 독서실, 입주자집회소
2. 제1호에 따른 주민공동시설로 증축하려는 필로티 부분의 면적 합계가 해당 주택단지 안의 필로티 부분 총면적의 100분의 30 이내일 것
3. 제2호에 따른 주민공동시설의 증축 면적을 해당 공동주택의 바닥면적에 산입하는 경우 용적률이 관계 법령에 따른 건축 기준에 위반되지 아니할 것

나. 증설

- 1) 증축에 해당하지 않는 공동주택의 시설물 또는 설비를 증설하는 때에는 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 동의요건을 각각 충족하는 경우

가) 공동주택 전유부분의 경우 : 해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상의 동의

나) 공동주택 공용부분의 경우 : 해당 동의 입주자등의 3분의 2 이상의 동의

2. (신고기준)

가. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」 제2조제2호의 편의시설을 설치하려는 경우

나. 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우



Check point

공동주택 내 가벽 설치

- 공동주택 전유부분에 가벽 설치 행위는 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설의 증축·증설에 해당되어, 별표 3 제6호가목2)가)에 따른 행위 허가 대상



Check point

자동문, 주차차단시스템 설치

- 자동문, 주차차단시스템이 부대시설에 해당하는 경우 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 증축·증설 행위로 보아 별표 3 제6호나목에 따른 행위허가 또는 신고 대상에 해당

○ 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 증축·증설

1. (허가기준)

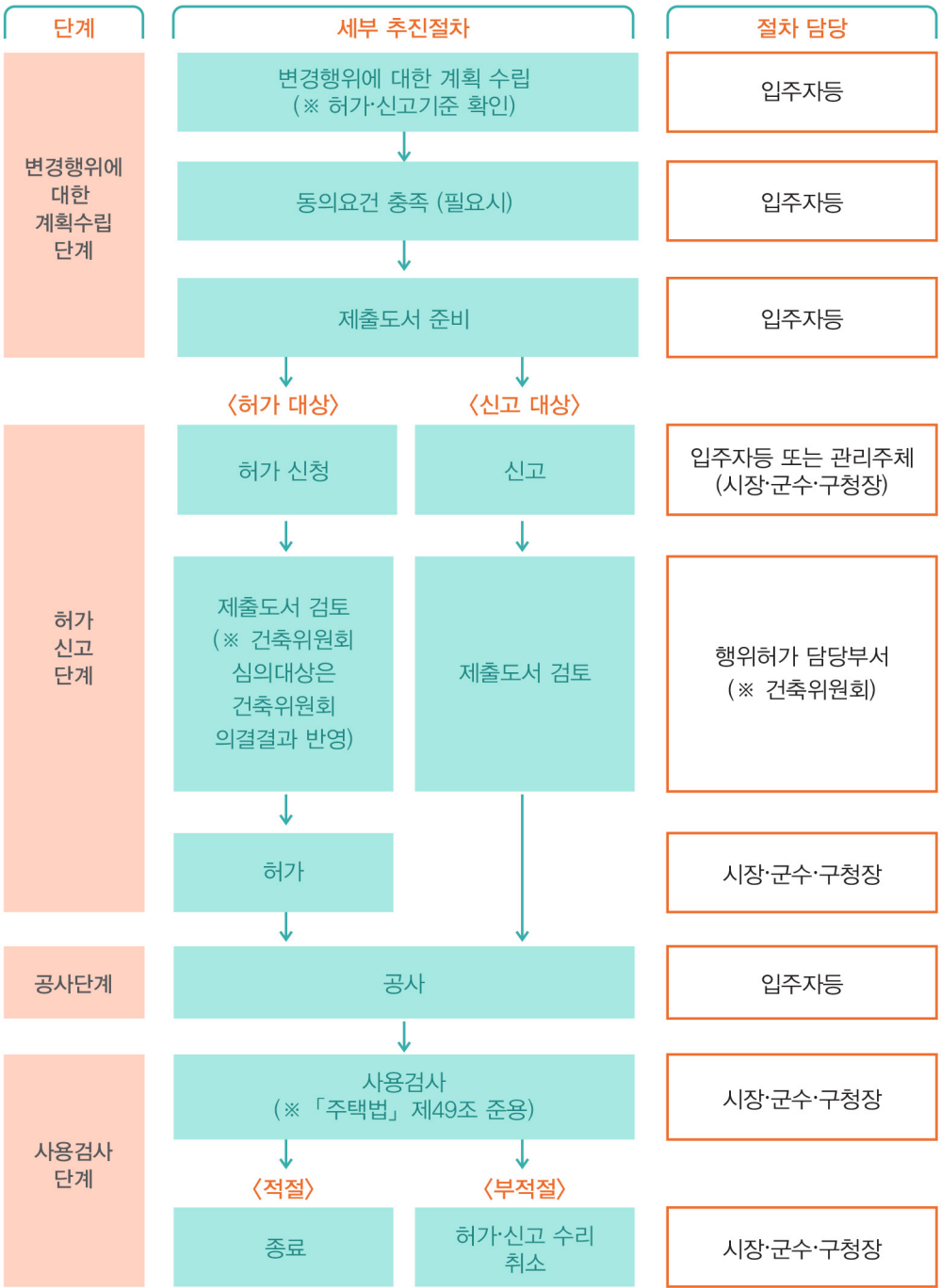
- 가. 건축물을 증축하는 경우로 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우
- 나. 시설물 또는 설비를 증설하는 경우에는 구조안전에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 동의요건을 각각 충족하는 경우
 - 1) 건축물 내부의 경우 : 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의
 - 2) 그 밖의 경우 : 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의

2. (신고기준)

- 가. 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제2항에서 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
- 나. 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
- 다. 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

14. 공동주택 행위허가·신고 절차

○ 허가신고 절차 공동주택 행위허가 및 신고 절차는 다음과 같다.



제8장
안전관리 및
행위허가



15. 공동주택 행위허가·신고를 위한 제출서류

○ **제출서류** 공동주택 행위허가 및 신고를 위한 제출서류는 허가 신청서 또는 신고서와 행위별로 요구하는 첨부서류가 있다.

1. 허가신청서 : 「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제6호 서식
2. 신고서 : 「공동주택관리법 시행규칙」 별지 제7호 서식

○ **첨부서류** 허가 또는 신고를 위해 행위별로 제출해야 하는 첨부서류는 다음과 같다.

1. 용도변경의 경우

- 가. 용도를 변경하려는 층의 변경 전과 변경 후의 평면도
- 나. 공동주택단지의 배치도
- 다. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

2. 개축·재축·대수선 또는 세대구분형 공동주택 설치의 경우

가. 건축물 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서

- 1) 건축할 대지의 범위에 관한 서류
- 2) 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있다.

가) 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류

나) 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류 (입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당)

다) 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 그 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 법 제11조에 따라 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 대지의 소유권에 관한 사항은 「주택법」 제21조를 준용한다.

- 3) 「건축법」 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류
- 4) 「건축법」 제11조제11항제2호* 및 영 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음의 서류
 - 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서 : 공유자가 지장(指章)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.
 - 가목에 따라 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류
 - 제9조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류
 - 해당 건축물의 개요

건축법 제11조(건축허가) ⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2016. 1. 19., 2017. 1. 17.>

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.
2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

- 5) 사전결정서 : 건축법 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당한다.
- 6) 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서(실내마감도는 제외하고, 법 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외한다). 다만, 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당한다.



- 7) 「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비 서류(해당 사항이 있는 경우로 한정)
- 8) 「건축법 시행규칙」 별지 제27호의11서식에 따른 결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정한다)

나. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3. 파손·철거(비내력벽 철거는 제외한다) 또는 용도폐지의 경우

가. 공동주택단지의 배치도

나. 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

4. 비내력벽 철거의 경우

가. 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

5. 증축의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서, 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

6. 증설의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호 및 제1호의2의 서류, 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

○ **증명서 발급** 허가신청 또는 신고가 영 별표 3에 따른 기준에 적합한 경우 시장·군수·구청장은 아래 증명서 발급

가. 허가의 경우 : 행위허가증명서(별지 제8호 서식)

- 세대구분형 공동주택의 허가 증명서를 발급한 경우 세대구분형 공동주택 관리대장(별지 제9호의2서식)에 기재·관리

나. 신고의 경우 : 행위신고증명서(별지 제9호 서식)

○ **사용검사** 사용검사를 신청할 때 제출해야 하는 서류는 다음과 같다.

1. 사용검사 신청서 (시행규칙 별지 제10호서식)
2. 관리자의 관리의견서
3. 시공자의 공사확인서

16. Q A 사례

Q 1. 1993년 사업승인 된 1,530세대 아파트의 입주자 공유가 아닌 복리시설인 유치원을 학원 또는 근린생활시설로 변경 가능한지 여부

A. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경은 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호나목에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우에는 행위신고 대상임

다만, 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도변경을 하는 경우 또는 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따라야 할 사항임

Q 2. 입주자 공유가 아닌 복리시설인 유치원을 요양원으로 용도변경 가능여부

A. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경은 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호나목에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우에는 행위신고 대상임

다만, 이 경우에도 용도변경 되는 시설이 복리시설의 범위에 해당하여야 하는 바, 요양원 시설이 주택법 제2조제14호의 “주택단지의 입주자 등의 생활복리” 또는 같은 법 시행령 제7조의 “거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요한 복리시설”에 해당하는지 시장·군수·구청장이 판단할 사항임



Q 3. 2006년 10월에 사용검사 받은 아파트의 어린이놀이터를 주차장으로 변경 가능한지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호다목1) 신고기준에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의를 받아 주민공동시설인 어린이놀이터를 부대시설인 주차장으로 용도변경 가능

또한, 제1호다목의 부대시설의 용도변경 허가기준에 따르면 2013년 12월 13일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택은 전체 입주자의 2/3 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터 시설을 각각 전체 면적의 1/2 범위에서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에 주차장 용도로 변경할 수 있음

Q 4. 2008년에 사용승인 된 아파트의 테니스장을 주차장으로 용도변경 가능한지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호다목1) 신고기준에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의를 받아 주민공동시설인 테니스장을 부대시설인 주차장으로 용도변경 가능

또한, 제1호다목의 부대시설의 용도변경 허가기준에 따르면 2013년 12월 13일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택은 전체 입주자의 2/3 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터 시설을 각각 전체 면적의 1/2 범위에서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에 주차장 용도로 변경할 수 있음

Q 5. 상가등 앞에 화단을 전부 철거하고 주차장으로 변경 가능한지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호다목의 용도변경 신고기준 1)에 따르면 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 내에서 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 부대시설 및 주민공동시설 간 용도변경이 가능함

화단은 조경시설이므로 이를 주차장으로 변경하는 행위는 부대시설 간 용도변경 행위로서 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 내에서 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 행위신고를 통해 용도변경이 가능

단, 행위신고 기준 외에 「건축법」 등 관련 개별법도 모두 충족하여야 함

Q 6. 벽돌 구조로 된 재활용 수거 창고시설을 철거 후 다른 재질로 개축이 가능한지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제2호나목에 따르면 부대시설의 개축은 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우 행위허가를 통해 가능하나, 종전과 같은 규모 범위 내에서 가능하므로 구체적인 사항은 해당 지자체에 문의

Q 7. 일반에 분양된 상가 중 목욕탕을 개축하면 입주자 동의를 받아야 하는지

A. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축은 공동주택관리법에 따른 행위허가(신고) 대상에서 제외하고, 「건축법」 등 관계 법령에 따르도록 하고 있음

Q 8. 아파트 외벽 몰딩 철거가 행위허가 대상인지

A. 「공동주택관리법」 제35조 및 같은 법 시행령 별표3에 따르면 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 용도변경, 증축·개축·대수선, 파손·철거 등의 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고를 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고하도록 규정

따라서, 질의의 몰딩 철거는 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제3호가목에 따른 공동주택의 파손·철거 행위허가 대상에 해당



Q 9. 분양하지 않은 아파트 일부 세대를 회사직원들의 숙소로 사용하기 위하여 용도 폐지 할 수 있는지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제5호가목에 따라 위해방지(재난·재해 상황 등에서 위해방지 목적만으로 한정)를 위하여 부득이하여 해당 동 입주자 3분의2 이상의 동의를 받은 경우 또는 「주택법」 제54조에 따라 공급했으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에 한해 공동주택을 용도폐지 할 수 있음

따라서, 분양하지 않은 일부 세대를 용도폐지하는 것은 허용되지 않음

Q 10. 어린이놀이터 용도폐지가 주민공동시설 설치 총량제 기준과 관계없이 적용이 가능한지

A. 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제5호다목의 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도폐지는 위해방지(재난·재해 상황 등에서 위해방지 목적만으로 한정)를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받은 경우 행위허가를 통해 가능

Q 11. 단지 내 필로티에 휴게시설 설치 시 입주자 동의 요건은 무엇인지

A. 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제6호가목1)의 다)에 따라 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자의 2/3 이상 및 해당 동의 입주자의 2/3 이상의 동의를 받아 국토교통부령이 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 행위허가를 통해 가능

Q 12. 공동주택 옥상에 이동통신 구내중계설비 설치 시 동의기준

A. 입주자대표회의의 동의를 받아 시장·군수·구청장에게 행위신고를 통해 가능

Q 13. 단지 내 재활용쓰레기 수집장을 증설할 경우 행위허가 대상인지

- A.** 「공동주택관리법」 제35조 및 같은 법 시행령 별표3에 따르면 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 용도변경, 증축·개축·대수선, 파손·철거 등의 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고를 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고하도록 규정
- 질문의 경우는 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제6호나목에 따른 부대시설의 증축·증설 행위허가 또는 신고 대상임

Q 14. 아파트에 주출입구와 부출입구에 스크린도어 설치를 하기 위해 필요한 절차는?

- A.** 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제6호나목에 따르면 부대시설의 증설은 전체 입주자 2/3 이상의 동의를 받는 행위허가 대상이나, 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제2항에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 사용검사를 받은 시설의 면적 또는 규모의 10% 범위 내에서 증축 또는 증설하는 경미한 사항이라면 입주자대표회의의 동의를 받아 행위신고를 통해 가능
- 다만, 스크린도어가 외부에 설치되는 것이라면 대문에 해당되므로 위 규정에 따라 부대시설의 증축·증설 행위허가 또는 행위신고 대상으로 판단

Q 15. 아파트 단지 외부 출입을 위한 자동문 추가 설치와 관련하여, 자동문을 대문으로 봐야하는지 담장으로 봐야 하는지? 행위신고일 경우 사용검사를 받은 규모라 함은 자동문의 길이나 면적이 기준인지?

- A.** 단지 외부 출입을 위한 자동문(스크린도어)이라면 「주택법 시행령」 제6조에 따른 대문에 해당하며, 자동문의 규모 범위는 사용검사권자의 확인이 필요한 사항

Q 16. 아파트 단지 내 도로에 과속방지턱 설치 시 허가 대상인지

- A.** 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제6호나목 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조제2항에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10% 범위에서 증설은 행위신고로 가능함
- 단, 설치기준은 관련 법령에 적합하게 설치해야 함



Q 17. 주차면 감소 없이 전기자동차 충전기 설치 시 「공동주택관리법 시행령」 별표3을 적용하여 입주민의 동의를 득하여 지자체에 허가를 득한 후 충전기를 설치해야 하는지

A. 「공동주택관리법 시행령」 별표3 제6호 행위허가 신고기준에 “주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우” 시장·군수·구청장에게 행위신고로 가능하도록 규정

Q 18. 설계기준 등에 부적합하게 시공된 공사를 재시공하는 경우 행위허가 대상 여부

A. 주택건설기준 등에 부적합하게 시공된 공사에 대해 시정의무가 부과된 사업주체가 하자를 보수하는 경우, 법 제35조에 따른 행위허가 대상이 아님(법제처 18-0463, 2018. 11. 26., 법령해석 참고)

Q 19. 공동주택 지하주차장에 무인세탁보관함 설치 가능 여부

A. 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조에 따른 시설에 한하여 건설하거나 설치할 수 있으며, 무인세탁보관함이 부대·복리시설에 해당하는 경우에는 별표 3 제6호나목에 따른 증축·증설의 행위허가 또는 신고 대상에 해당
이 경우 무인세탁보관함의 설치목적, 이용방법 및 설치가능 시설여부 등은 해당 시장·군수·구청장 등의 확인이 필요

Q 20. 장애인 주차구획(면)과 일반 주차구획(면)의 위치 변경 시 행위허가 적용 기준

A. 사용검사를 받을 당시 장애인 주차구획과 일반 주차구획의 위치가 정해진 상태
이므로 이후 각자의 위치를 변경하는 행위는 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 파손·철거 및 증축·증설로 보아 별표 3 제3호나목에 따른 행위허가 또는 신고, 같은 표 제6호나목에 따른 행위허가 또는 신고에 해당됨.

다만, 공동주택관리법 시행규칙 제15조제2항에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우라면 신고로 가능

Q 21. 용도변경 시 어린이집, 경로당을 다른 주민공동시설 및 부대시설로 전부 용도변경 가능 여부

A. 「공동주택관리법 시행령」 제35조 별표3 제1호다목1) 부대시설 및 입주자공유인 복리시설의 용도변경 신고기준에 따라 어린이집 및 경로당이 아닌 시설만 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있으며, 어린이집 및 경로당은 그 전부를 다른 용도로 변경하는 것은 허용되지 않음



제9장

하자담보책임

- I. 사업주체의 하자담보책임 및 담보책임기간
- II. 하자의 보수
- III. 담보책임의 종료
- IV. 하자보수보증금의 예치·사용·반환
- V. 하자보수청구 서류 등의 보관·인계
- VI. 하자심사·분쟁조정위원회



제9장 하자담보책임


I. 사업주체의 하자담보책임 및 담보책임기간



하자는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말합니다. 시설공사별 하자의 담보책임기간은 2~10년이며, 내력구조부별 하자의 담보책임기간은 10년입니다.

1. 공동주택의 하자담보책임

- **사업주체의 담보책임** 다음 1~4호의 사업주체(시공자 포함)는 공동주택의 하자에 대하여 담보책임을 집니다(법 제36조제1항).

사업주체	담보책임
1. 「주택법」 제2조제10호 각 목에 따른 자  주택법에 따라 사업계획의 승인을 받아 시행하는 사업주체	분양에 따른 담보책임
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주	
3. 법 제35조제1항제2호의 행위(증축·개축·대수선하는 행위)를 한 시공자	수급인의 담보책임
4. 「주택법」 제66조에 따른 리모델링을 수행한 시공자	

- **공공임대주택 사업주체의 담보책임** “공공임대주택”을 분양전환 할 목적으로 공급한 사업주체는 분양전환이 되기 전까지는 임차인에 대하여 하자보수에 대한 담보책임(제37조제2항에 따른 손해배상책임 제외)을 집니다(법 제36조제2항).

- **하자발생으로 인한 손해배상책임** 사업주체는 담보책임기간에 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있습니다. 이 경우 손해배상책임에 관하여는 「민법」 제667조를 준용합니다(법 제37조제2항).



2. 공동주택 하자의 범위

○ **하자의 의미** 하자는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정합니다(법 제36조제4항).

○ **하자의 범위** 사업주체가 담보책임을 지는 공동주택의 하자의 범위는 다음 각 호의 구분에 따릅니다(영 제37조).

구분	하자의 범위
1. 내력구조부별 하자	가. 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우 나. 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하 등의 결함이 발생한 경우 * (구)주택법시행령 [별표7] : 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우, 제62조제3항의 규정에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우
2. 시설공사별 하자	공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 전선 연결 불량, 고사(枯死) 및 입생(서 있는 상태) 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

3. 담보책임기간의 기산일

○ **담보책임기간의 기산일** 전유부분은 입주자에게 인도한 날, 공용부분은 주택법에 따른 사용검사일(임시사용승인일/분할사용검사일/동별사용검사일) 또는 건축법에 따른 사용승인일로부터 기산합니다(법 제36조제3항).

1. 전유부분 : 입주자(제2항에 따른 담보책임의 경우에는 임차인)에게 인도한 날

2. 공용부분 : 사용검사일* (또는 임시사용승인일, 분할사용검사일, 동별사용검사일) 또는 사용승인일**

(*「주택법」 제49조, **「건축법」 제22조)

○ **기산일 정보 인계(사업주체 → 관리주체)** 사업주체는 해당 공동주택의 전유부분을 입주자에게 인도한 때에 주택인도증서를 작성하여 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우 관리인)에게 인계하여야 하고, 관리주체는 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 합니다(영 제36조제2항).

－ **공공임대주택의 분양전환의 경우** ... 사업주체가 “공공임대주택”의 전유부분을 임차인에게 인도한 때에는 주택인도증서를 작성하여 분양전환하기 전까지 보관하여야 합니다. 이 경우 사업주체는 주택인도증서를 작성한 날부터 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 합니다(영 제36조제3항).

경과조치·적용례

공동주택관리법 시행령 부칙 <대통령령 제27445호, 2016.08.11.>

제7조(전유부분 인도일 인계에 관한 적용례) 제36조제2항 및 제3항은 이 영 시행 이후 사용검사(「건축법」에 따른 사용승인을 포함한다)를 받은 공동주택부터 적용한다.

☞ 2016.08.11. 이전에 사용검사(사용승인)를 받은 공동주택의 경우에는 구 주택법 시행령을 참조하시기 바랍니다.

○ **미분양세대의 기산일 정보 인계** 주택의 미분양 등으로 인하여 영 제10조제4항1)에 따른 인수·인계서에 같은 항 제5호에 따른 인도일의 현황이 누락된 세대가 있는 경우 사업주체는 주택의 인도일로부터 15일 이내에 인도일의 현황을 관리주체에게 인계하여야 합니다(영 제36조제4항).

1) 영 제10조(관리업무의 인계) ④ 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 법 제13조제1항에 따라 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 다음 각 호의 서류를 인계해야 한다. 기존 관리주체가 같은 조 제2항에 따라 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하는 경우에도 또한 같다.

1. 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 법 제32조에 따른 안전관리계획(이하 “안전관리계획”이라 한다)
2. 관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
3. 장기수선충당금의 적립현황
4. 법 제24조제1항에 따른 관리비에치금의 명세
5. 법 제36조제3항제1호에 따라 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황
6. 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항

〈사업주체의 담보책임기간 기산일 정보 인계·공개(영 제36조제2~4항)〉

분양세대	미분양세대 (인수·인계서에 인도일의 현황이 누락된 세대)
(시점) 전유부분을 인도한 때 (인계) 주택인도증서 작성하여 관리주체에게 인계	(시점) 주택의 인도일부터 15일 이내 (인계) 인도일의 현황을 관리주체에게 인계

〈시행규칙 [별지 제12호서식] 주택인도증서〉


주택 인도 증서 (사업주체 보관용)		주택 인도 증서 (관리주체 보관용)		주택 인도 증서 (주택을 인도받는 입주자 보관용)	
단지명		단지명		단지명	
주 소		주 소		주 소	
동-호		동-호		동-호	
열쇠 인계 현황	세대 현관문	□카드 □비밀번호	열쇠 인계 현황	세대 현관문	□카드 □비밀번호
	공동 현관문	□카드 □비밀번호		공동 현관문	□카드 □비밀번호
	차량 출입문			차량 출입문	
	우편함			우편함	
	기 타			기 타	
위 열쇠(=전자키)를 빠짐없이 인계·인수하고 주택을 인도합니다. 년 월 일		위 열쇠(=전자키)를 빠짐없이 인계·인수하고 주택을 인도합니다. 년 월 일		위 열쇠(=전자키)를 빠짐없이 인계·인수하고 주택을 인도합니다. 년 월 일	
인수자	(서명)	인수자	(서명)	인수자	성 명 :
연락처	※ 해당 개인정보는 시설물의 사후관리 목적 이외의 용도로 사용하지 않습니다.	인계자 (사업주체 또는 시공사)	회사명 : 담당자 : (서명)	인계자 (사업주체 또는 시공사)	회사명 : 담당자 : (서명)
입주 예정일	년 월 일	유의 사항	관리주체는 이 증서를 공동주택관리 정보시스템에 등록하여야 합니다.	유의 사항	세대 시설물 인계·인수 세부내역서 1부

4. 담보책임기간

- **담보책임기간** 담보책임의 기간(이하 “담보책임기간”이라 한다)은 하자의 중대성, 시설물의 사용 가능 했수 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령으로 정합니다. 이 경우 담보책임기간은 상기 ‘담보책임기간의 기산일’ 부터 기산합니다(법 제36조제3항).

○ 대통령령으로 정하는 담보책임기간 법 제36조제3항에 따른 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별 담보책임기간은 다음 각 호와 같습니다(영 제36조제1항).

1. 내력구조부별(「건축법」 제2조제1항제7호²⁾에 따른 건물의 주요구조부를 말함) 하자에 대한 담보책임기간 : 10년
2. 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간 : [별표 4]에 따른 기간

 아래 “영 [별표 4] 시설공사별 담보책임기간”을 참조하시기 바랍니다.

영 [별표 4]

〈시설공사별 담보책임기간(제36조제1항제2호 관련)〉

구분		기간
시설공사	세부공종	
1. 마감공사	가. 미장공사 나. 수장공사(건축물 내부 마무리 공사) 다. 도장공사 라. 도배공사 마. 타일공사 바. 석공사(건물내부 공사) 사. 옥내가구공사 아. 주방기구공사 자. 가전제품	2년
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사 나. 저수조(물탱크)공사 다. 옥외위생(정화조) 관련 공사 라. 옥외 급수 관련 공사	3년

2) 건축법 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “주요구조부”란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.



구분		기간
시설공사	세부공종	
3. 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사 나. 공기조화기기설비공사 다. 덕트설비공사 라. 배관설비공사 마. 보온공사 바. 자동제어설비공사 사. 온돌공사(세대매립배관 포함) 아. 냉방설비공사	3년
4. 급·배수 및 위생설비공사	가. 급수설비공사 나. 온수공급설비공사 다. 배수·통기설비공사 라. 위생기구설비공사 마. 철 및 보온공사 바. 특수설비공사	
5. 가스설비공사	가. 가스설비공사 나. 가스저장시설공사	
6. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사 나. 수장목공사	
7. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사 나. 창호철물공사 다. 창호유리공사 라. 커튼월공사	
8. 조경공사	가. 식재공사 나. 조경시설물공사 다. 관수 및 배수공사 라. 조경포장공사 마. 조경부대시설공사 바. 잔디심기공사 사. 조형물공사	
9. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사 나. 피뢰침공사 다. 동력설비공사 라. 수·변전설비공사 마. 수·배전공사 바. 전기기기공사	

구분		기간
시설공사	세부공종	
	사. 발전설비공사 아. 승강기설비공사 자. 인양기설비공사 차. 조명설비공사	3년
10. 신재생 에너지 설비공사	가. 태양열설비공사 나. 태양광설비공사 다. 지열설비공사 라. 풍력설비공사	
11. 정보통신공사	가. 통신·신호설비공사 나. TV공청설비공사 다. 감시제어설비공사 라. 가정자동화설비공사 마. 정보통신설비공사	
12. 지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망공사 나. 홈네트워크기기공사 다. 단지공용시스템공사	
13. 소방시설공사	가. 소화설비공사 나. 제연설비공사 다. 방재설비공사 라. 자동화재탐지설비공사	
14. 단열공사	벽체, 천장 및 바닥의 단열공사	
15. 잡공사	가. 옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등) 나. 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등), 금속공사	5년
16. 대지조성공사	가. 토공사 나. 석축공사 다. 옹벽공사(토목옹벽) 라. 배수공사 마. 포장공사	
17. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사 나. 특수콘크리트공사 다. 프리캐스트콘크리트공사 라. 옹벽공사(건축옹벽) 마. 콘크리트공사	



구분		기간
시설공사	세부공종	
18. 철골공사	가. 일반철골공사 나. 철골부대공사 다. 경량철골공사	5년
19. 조적공사	가. 일반벽돌공사 나. 점토벽돌공사 다. 블록공사 라. 석공사(건물외부 공사)	
20. 지붕공사	가. 지붕공사 나. 흙통 및 우수관공사	
21. 방수공사	방수공사	

비고 : 기초공사·지정공사 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2제1항제1호에 따른 지반공사의 경우 담보책임기간은 10년

5. 구 주택법 상 담보책임기간

Q&A



- Q.** 공동주택관리법의 시행시기('16.8.12. 시행)와 관련하여 구 주택법에 의하여 담보책임기간이 이미 경과한 경우에도 공동주택관리법에 의하여 연장된 담보책임기간의 적용을 받는지?
- A.** 공동주택의 하자담보책임기간 변경 사항은 '16.8.12. 이후에 사용검사(사용승인)받은 공동주택부터 현행 공동주택관리법이 적용되며, '16.8.11 이전 공동주택은 종전 주택법에 따른 하자담보책임기간이 적용됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 민원회신 2016.11.23〉

○ **담보책임** 사업주체는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일(임시 사용승인일, 분할 사용검사일, 동별 사용검사일) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(“입주자대표회의등”이라 함)의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 합니다(구 주택법 제46조제1항).

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

○ **담보책임기간** 사업주체(법 제46조제2항에 따른 사업주체를 말함)가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 내력구조부별 및 시설공사별 하자담보책임기간 등은 별표 6 및 별표 7과 같습니다(구 주택법 시행령 제59조제1항).

구 주택법 시행령

[별표 6] 〈개정 2008.11.5〉

〈하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간(구 주택법)〉 (제59조제1항관련)

1. 하자의 범위

공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자



2. 시설공사별 하자담보책임기간

구분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. ब्ल럭공사		○		
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 흙통 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
10. 마감공사	가. 미장공사	○			
	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			

구분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
11. 조경공사	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내가구공사		○		
	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 금속공사	○			
13. 난방·환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		
14. 급·배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사		○		
	나. 소화설비공사			○	
	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사		○		
	나. 피뢰침공사		○		



구분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	
	자. 승강기 및 인양기설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화재탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		
18. 지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망 공사		○		
	나. 홈네트워크기기 공사		○		
	다. 단지공용시스템 공사		○		

구 주택법 시행령

[별표 7] 〈개정 2005.9.16〉

〈내력구조부별 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보책임기간(구 주택법)〉
(제59조제1항관련)

1. 하자의 범위

- 가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
나. 제62조제3항의 규정에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우

2. 내력구조부별 하자보수기간

- 가. 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) : 10년
나. 보·바닥 및 지붕 : 5년

제9장 하자담보책임

Ⅱ. 하자의 보수



공동주택에 하자가 발생한 경우 입주자대표회의 등의 청구권자는 사업주체에게 담보 책임기간 내에 하자보수를 청구합니다. 사업주체는 15일 이내에 하자를 보수하거나 또는 하자보수계획을 서면통보 하여야 합니다. 시장·군수·구청장은 정당한 사유 없이 하자보수 불응 시 시정을 명할 수 있습니다.

1. 하자보수절차

- **하자보수 청구** 공동주택에 하자가 발생한 경우 **입주자대표회의등^{*1}** 또는 **임차인등^{*2}**은 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 **담보책임기간 내에** 사업주체³⁾에게 하자보수를 청구하여야 합니다(법 제37조제1항, 영 제38조제1항).

※ “입주자대표회의등”과 “임차인등”은 다음 중 하나에 해당하는 자를 말합니다.
(영 제38조제1항).

- * 1 입주자대표회의등** ... 1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

*** 2 임차인등** ... 공공임대주택의 1. 임차인 2. 임차인대표회의

- **청구권자** 하자보수의 청구는 다음 각 호의 구분에 따른 자가 하여야 합니다.

- 3) 사업주체 : 「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말함

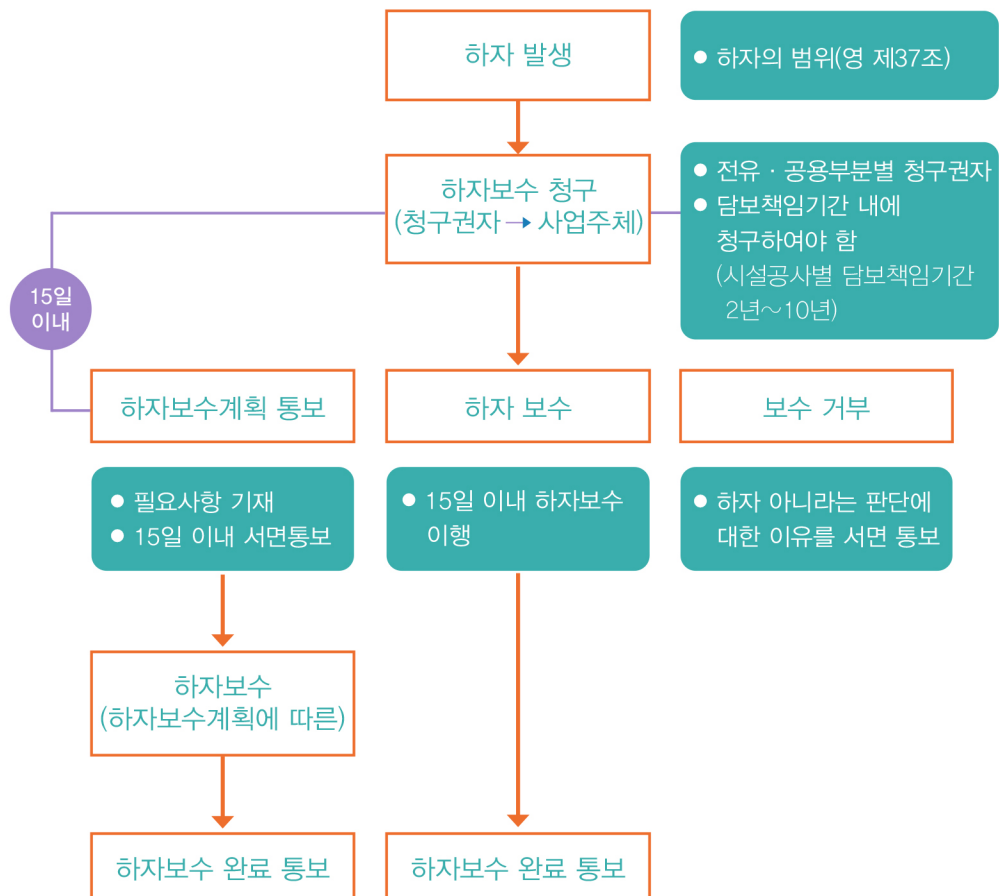


〈하자보수 청구권자(영 제38조제2항)〉

구분	하자보수 청구권자
1. 전유부분	입주자 또는 공공임대주택의 임차인
2. 공용부분	다음의 어느 하나에 해당하는 자 가. 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의 나. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말함) 다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

- 입주자는 전유부분에 대한 청구를 제2호나목에 따른 관리주체가 대행하도록 할 수 있으며, 공용부분에 대한 하자보수의 청구를 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 요청할 수 있습니다(영 제38조제2항 후단).

〈하자보수절차〉



- **하자보수의 실시** 사업주체는 하자보수를 청구 받은 날(법 제48조제1항 후단에 따라 하자진단결과⁴⁾를 통보받은 때에는 그 통보받은 날)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 입주자대표회의등 또는 임차인등에 하자보수계획을 서면(전자문서를 포함)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수하여야 합니다. 하자보수계획에는 다음 사항이 명시되어야 합니다(영 제38조제3항).

하자보수계획에 명시하는 사항 ... 영 제38조제3항

1. 하자부위, 보수방법, 보수기간
(동일한 하자가 2세대 이상에서 발생한 경우 세대별 보수 일정을 포함한다.)
 2. 담당자 성명, 연락처
 3. 그 밖에 보수에 필요한 사항
- **하자 아니라는 판단 시 통보** 사업주체는 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 입주자대표회의등 또는 임차인등에게 서면으로 통보하여야 합니다(영 제38조제3항 단서).
- **하자보수에 대한 시정명령** 시장·군수·구청장은 입주자대표회의등 및 임차인등이 하자보수를 청구한 사항에 대하여 사업주체가 정당한 사유 없이 따르지 아니할 때에는 시정을 명할 수 있습니다(법 제37조제5항).
- **하자보수 완료 통보** 사업주체는 하자보수가 완료되면 즉시 그 보수결과를 하자보수를 청구한 입주자대표회의등 또는 임차인등에 통보하여야 합니다(영 제38조제4항).
- **과태료** 하자보수에 대한 시정명령을 이행하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료 부과(법 제102조제3항제15호의2)

4) 공동주택관리법 제48조(하자진단 및 감정)

① 사업주체등은 제37조제1항에 따른 입주자대표회의등 또는 임차인등의 하자보수 청구에 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등 또는 임차인등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다. 이 경우 하자진단을 의뢰받은 안전진단기관은 지체 없이 하자진단을 실시하여 그 결과를 사업주체등과 입주자대표회의등 또는 임차인등에게 통보하여야 한다.



2. 하자진단

- **하자진단** 사업주체등*은 하자보수 청구에 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등 또는 임차인등과 협의하여 대통령령으로 정하는 아래의 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 **하자진단을 의뢰**할 수 있습니다(법 제48조제1항).

※ “사업주체등”은 다음 중 하나에 해당하는 자를 말합니다.

* 사업주체등 … 사업주체, 하자보수보증금의 보증서 발급기관

- 안전진단기관은 지체 없이 하자진단을 실시하여, 하자진단을 **의뢰받은 날**부터 20일 이내에 그 결과를 사업주체등과 입주자대표회의등에 제출하여야 합니다(법 제48조제1항 후단, 영 제62조제3항).

하자진단을 실시하는 안전진단 기관 … 영 제62조제1항

1. 국토안전관리원
2. 한국건설기술연구원
3. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 해당 분야의 엔지니어링사업자
4. 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 해당 분야의 기술사
5. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사
6. 건축 분야 안전진단전문기관

- **하자진단 비용부담** 하자진단에 드는 비용은 당사자가 부담합니다. 비용부담 방법은 당사자가 합의한 바에 따릅니다(법 제48조제3항, 규칙 제26조제1호).

3. 내력구조부 하자

- **내력구조부 안전진단** 시장·군수·구청장은 **담보책임기간**에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 다음 중 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체에 해당 공동주택의 안전진단을 의뢰할 수 있습니다(법 제37조제4항, 영 제40조제1항).

내력구조부 안전진단 의뢰 기관 ... 영 제40조제1항

1. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원
2. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원
3. 「건축사법」 제31조에 따라 설립한 대한건축사협회
4. 「고등교육법」 제2조제1호·제2호의 대학 및 산업대학의 부설연구기관
(상설기관으로 한정한다)
5. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제23조제1항에 따른 건축 분야 안전진단전문기관

○ **내력구조부 안전진단 비용부담** 위 내력구조부 안전진단에 드는 비용은 사업주체가 부담합니다. 다만, 하자의 원인이 사업주체 외의 자에게 있는 경우 그 자가 부담합니다(영 제40조제2항).

☞ 공동주택의 안전관리 업무(안전관리계획, 안전점검 등)와 관련된 내용은 ‘제8장 안전관리 및 행위허가’를 참조하시기 바랍니다.

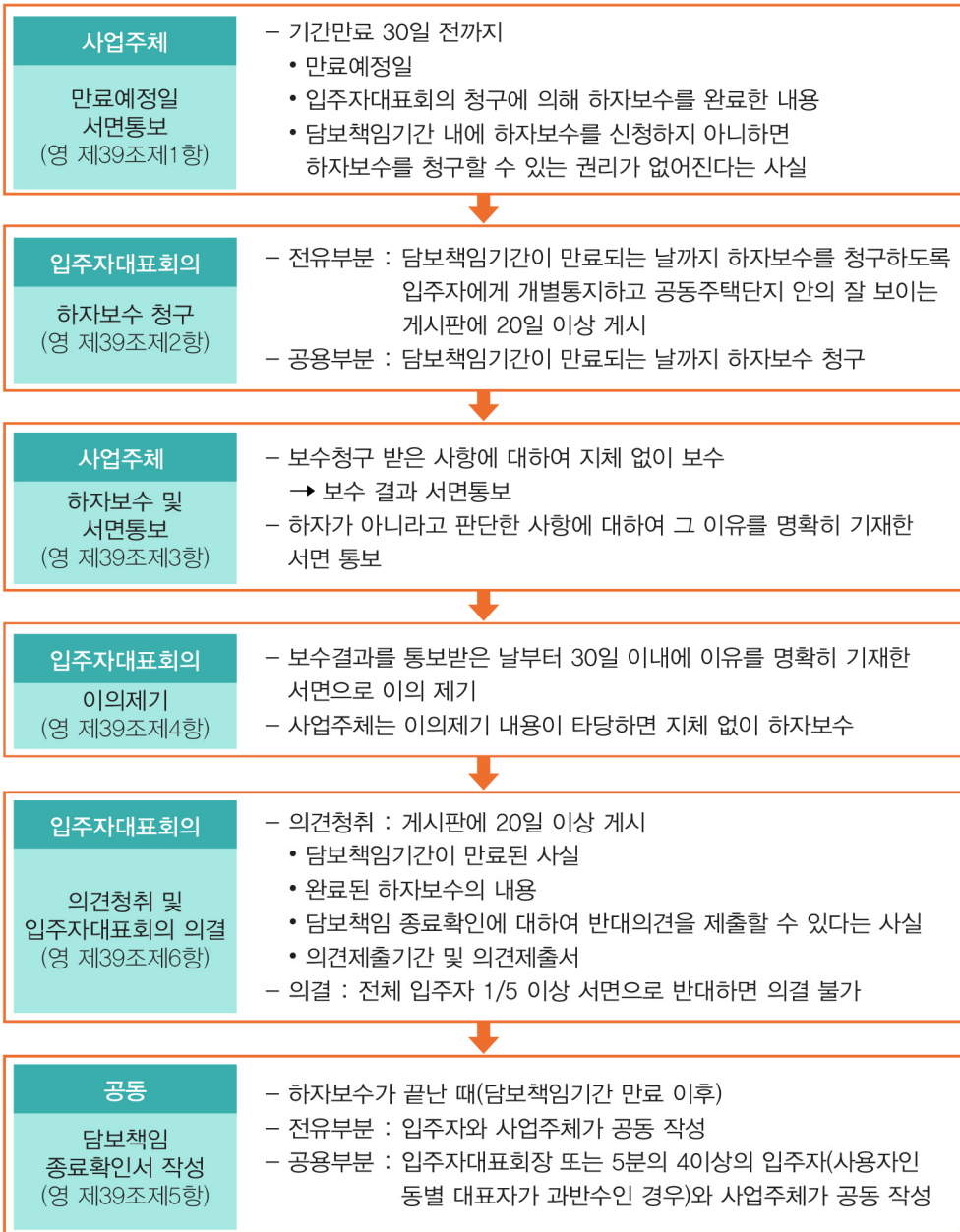


제9장 하자담보책임

Ⅲ. 담보책임의 종료



〈담보책임의 종료 절차〉



사업주체는 담보책임기간의 만료일 30일 전에 만료예정일을 통지하여야 하고, 하자 보수 청구 및 이의제기, 의견청취, 입주자대표회의 의결 등 절차를 거쳐서 담보책임 기간 만료 이후에 담보책임 종료확인서를 입주자(또는 입주자대표회의)가 사업주체와 공동으로 작성합니다.

1. 담보책임의 종료 (영 제39조제1항~7항)

○ **만료예정일 서면통보(사업주체 → 입주자대표회의)** 사업주체는 담보책임기간이 만료되기 **30일 전까지 그 만료 예정일**을 해당 공동주택의 입주자대표회의(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단) 또는 해당 공공임대주택의 임차인대표회의에 **서면으로 통보**하여야 합니다(영 제39조제1항).

— 이 경우 사업주체는 다음 각 호의 사항을 함께 알려야 합니다.

1. 입주자대표회의등(또는 임차인등)이 하자보수를 청구한 경우에는 하자보수를 완료한 내용
2. 담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 않으면 하자보수 청구권이 없어진다는 사실

○ **하자보수 청구(입주자대표회의)** 만료예정일 통보를 받은 입주자대표회의(또는 공공임대주택의 임차인대표회의)는 다음의 구분에 따른 조치를 하여야 합니다(영 제39조제2항).

1. **전유부분에 대한 조치** ... 담보책임기간이 만료되는 날까지 **하자보수를 청구하도록** 입주자(또는 공공임대주택의 임차인)에게 **개별통지**하고 공동주택 단지 안의 잘 보이는 게시판에 **20일 이상 게시**
2. **공용부분에 대한 조치** ... 담보책임기간이 만료되는 날까지 **하자보수 청구**

○ **하자보수 및 서면통보(사업주체)** 사업주체는 상기와 같이 하자보수 청구를 받은 사항에 대하여 지체 없이 보수하고 그 보수결과를 서면으로 입주자대표회의등(또는 임차인등)에 통보하여야 합니다(영 제39조제3항 본문).

— 다만, 하자가 아니라고 판단한 사항에 대해서는 그 이유를 명확히 기재하여 서면으로 통보하여야 합니다(영 제39조제3항 단서).



- **이의제기(입주자대표회의등 → 사업주체)** 보수결과를 통보받은 입주자대표회의등(또는 임차인등)은 통보받은 날부터 30일 이내에 이유를 명확히 기재한 서면으로 사업주체에게 이의를 제기할 수 있습니다(영 제39조제4항 전단).
 - 이 경우 사업주체는 이의제기 내용이 타당하면 지체 없이 하자를 보수하여야 합니다(영 제39조제4항 후단).

- **의견청취 및 입주자대표회의 의결(입주자대표회의 회장)** 입주자대표회의의 회장(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인)은 공용부분에 대한 담보책임 종료확인서 작성 시 다음 절차를 거쳐야 합니다(영 제39조제6항).

1. **의견청취** ... 의견청취를 위하여 입주자에게 △담보책임기간이 만료된 사실 △완료된 하자보수의 내용 △담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실 △의견제출기간 및 의견제출서를 서면으로 개별 통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일이상 게시
2. **입주자대표회의 의결** ... 전체 입주자의 5분의 1이상이 서면으로 반대하면 의결 불가

* 영 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인은 입주자대표회의의 의결사항입니다(영 제14조제2항제12호).

- **담보책임 종료확인서 작성(공동작성)** 사업주체와 다음 각 호의 구분에 따른 자는 하자보수가 끝난 때에는 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성해야 합니다. 이 경우 담보책임기간이 만료되기 전에 담보책임 종료확인서를 작성해서는 안 됩니다(영 제39조제5항).

1. **전유부분** ... 입주자
2. **공용부분** ... 입주자대표회의의 회장(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인) 또는 5분의 4이상의 입주자(입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우만 해당한다)

- **담보책임 종료확인서 게시 및 통보** 사업주체는 영 제39조제5항제2호에 따라 입주자와 공용부분의 담보책임 종료확인서를 작성하려면 입주자대표회의의 회장에게 제6항제1호에 따른 통지 및 게시를 요청해야 하고, 전체 입주자의 5분의 4 이상과 담보책임 종료확인서를 작성한 경우에는 그 결과를 입주자대표회의등에 통보해야 합니다(영 제39조제7항).

경과조치·적용례

공동주택관리법 시행령 부칙 <대통령령 제27445호, 2016.08.11.>

제17조(담보책임의 종료확인에 관한 경과조치) 이 영 시행 당시 사업주체가 담보책임 기간의 만료예정통지를 한 것에 대해서는 제39조에도 불구하고 종전의 「주택법 시행령」에 따른다.

- 위와 같은 경과조치에 따라 이 영 시행(2016.08.12.) 당시 사업주체가 담보책임기간의 만료예정통지를 한 경우에는 구 주택법 시행령을 참조하시기 바랍니다.



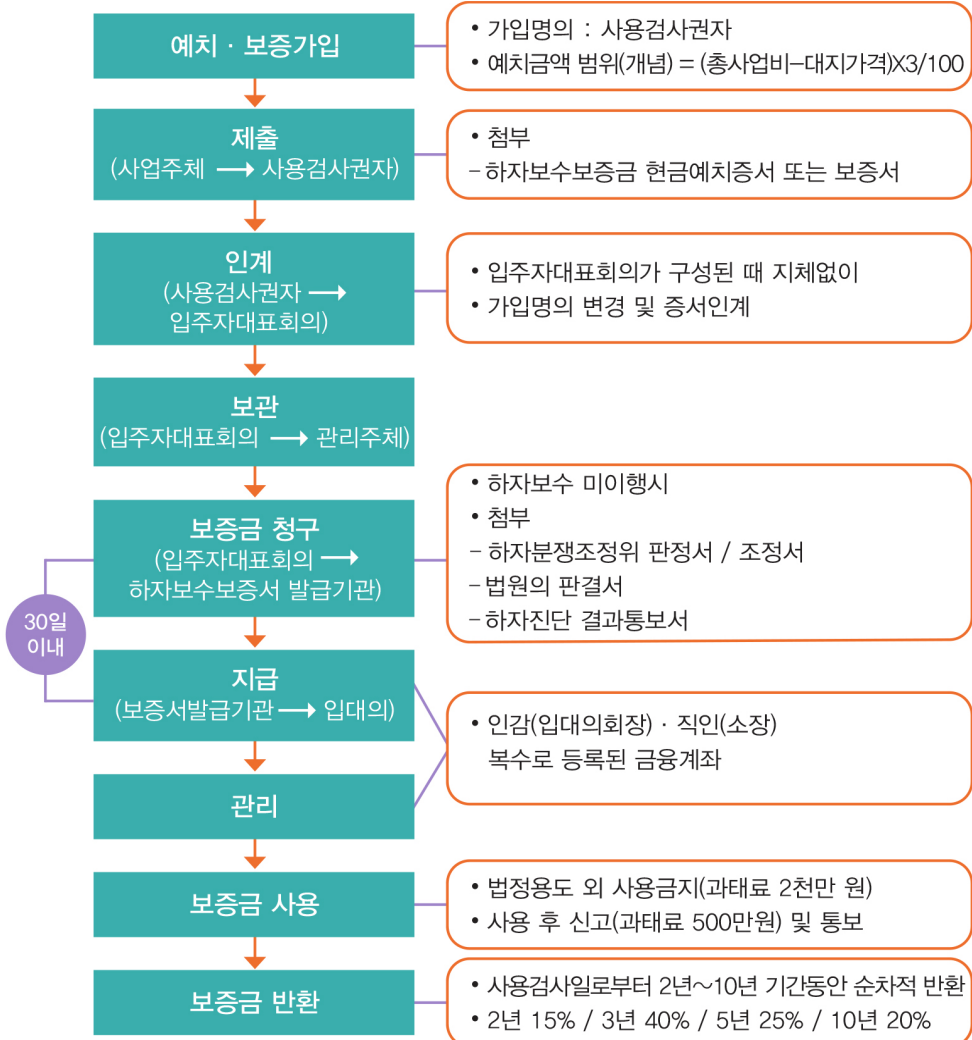
제9장 하자담보책임

IV. 하자보수보증금의 예치·사용·반환



사업주체는 하자보수를 보장하기 위해 하자보수보증금을 은행에 예치하거나 보증에 가입하여야 합니다. 하자보수보증금의 예치범위, 청구, 지급, 보관, 사용 및 반환 등에 필요한 사항을 법령으로 정하고 있습니다.

〈하자보수보증금의 예치·사용·반환 등 절차〉



1. 하자보수보증금의 예치

○ **보증금예치 또는 보증가입** 사업주체(건설임대주택을 분양전환하려는 경우에는 그 임대사업자)는 하자보수를 보장하기 위하여 다음과 같이 하자보수보증금을 은행에 예치하거나 보증에 가입하여야 합니다(법 제38조제1항, 영 제41조제1항).

가. **은행예치** ... 하자보수보증금을 은행법에 따른 은행에 현금으로 예치

나. **보증가입** ... 다음 중 어느 하나에 해당하는 자가 취급하는 보증으로서 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증

1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사
2. 「건설산업기본법」에 따른 건설 관련 공제조합
3. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목에 따른 보증보험업을 영위하는 자
4. 영 제23조제7항 각 호의 금융기관⁵⁾

* 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우 하자보수보증금의 예치 및 보증 가입의무가 없음(법 제38조제1항 단서)

5) 시행령 제23조(관리비등) ⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
4. 「보험업법」에 따른 보험회사
5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관

시행규칙 제6조의2(관리비 등을 예치할 수 있는 금융기관의 범위) 영 제23조제7항제5호에서 “국토교통부령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회 및 농협은행
2. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회
3. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회
4. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 및 새마을금고중앙회
5. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회
6. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
7. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서



- **최초의 예치명의 또는 가입명의** 하자보수보증금 예치명의 또는 하자보수보증보험 가입명의는 사용검사권자(「주택법」제49조에 따른 사용검사권자 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인권자를 말함. 이하 같음.)로 하여야 합니다(영 제41조제1항).
- **증서제출 의무** 사업주체는 다음 중 어느 하나에 해당하는 신청서를 사용검사권자에게 제출할 때에 상기 보증금예치·보증가입에 따른 현금예치증서 또는 보증서를 함께 제출하여야 합니다(영 제41조제2항).
- 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 신청서
(공동주택 전부에 대한 임시 사용승인 신청서)
 - 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 신청서
(공동주택 전부에 대한 임시 사용승인 신청서)
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 양도신고서, 양도 허가신청서
 - 「공공주택 특별법」에 따른 분양전환 승인신청서, 분양전환 허가신청서, 분양전환 신고서

2. 하자보수보증금의 범위(예치금액)

- **하자보수보증금의 범위** 사업주체는 하자보수를 보장하기 위하여 하자보수보증금을 담보책임기간 동안 예치(보증기간은 공용부분을 기준으로 기산)하여야 하며, 예치하는 하자보수보증금은 다음 각 호의 구분에 따른 금액으로 합니다(영 제42조제1항).

공동주택 건설유형별 하자보수보증금의 범위(예치금액) ... 영 제42조제1항

1. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업계획과 주택사업계획승인을 함께 받아 대지조성과 함께 공동주택을 건설하는 경우 : 가목의 비용에서 나목의 가격을 뺀 금액의 100분의 3
가. 사업계획승인서에 기재된 해당 공동주택의 총사업비[간접비(설계비, 감리비, 분담금, 부담금, 보상비 및 일반분양시설경비를 말한다)는 제외한다. 이하 이 항에서 같다]
나. 해당 공동주택을 건설하는 대지의 조성 전 가격
2. 「주택법」 제15조에 따른 주택사업계획승인만을 받아 대지조성 없이 공동주택을 건설하는 경우 : 사업계획승인서에 기재된 해당 공동주택의 총사업비에서 대지가격을 뺀 금액의 100분의 3

공동주택 건설유형별 하자보수보증금의 범위(예치금액) ... 영 제42조제1항

3. 법 제35조제1항제2호에 따라 공동주택을 증축·개축·대수선하는 경우 또는 「주택법」 제66조에 따른 리모델링을 하는 경우 : 허가신청서 또는 신고서에 기재된 해당 공동주택 총사업비의 100분의 3
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 공동주택을 건설하는 경우 : 사용승인을 신청할 당시의 「공동주택 특별법 시행령」 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 따른 표준건축비를 적용하여 산출한 건축비의 100분의 3
 - 위에 불구하고 건설임대주택이 분양전환 되는 경우의 하자보수보증금은 제1호 또는 제2호에 따른 금액에 건설임대주택 세대 중 분양전환을 하는 세대의 비율을 곱한 금액으로 함(영 제42조제2항)

3. 하자보수보증금 예치(가입)명의 변경

- **최초 명의** 사업주체는 하자보수보증금을 은행에 예치하거나 보증에 가입할 때에 예치명의 또는 보증 가입명의는 사용검사권자로 하여야 합니다(영 제41조제1항).
- **입주자대표회의로 명의 변경** 사용검사권자는 **입주자대표회의가 구성된 때**에 지체 없이 위 **예치명의 또는 가입명의를 해당 입주자대표회의로 변경**하고 입주자대표회의에 현금예치증서 또는 보증서를 인계하여야 합니다(영 제41조제3항).
- **증서 보관** 입주자대표회의는 사용검사권자로부터 인계받은 현금 예치증서 또는 보증서를 해당 공동주택의 **관리주체**(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물법」에 따른 관리인)로 하여금 보관하게 하여야 합니다(영 제41조제4항).



4. 하자보수보증금의 지급 청구 및 관리

경과조치·적용례

공동주택관리법 시행령 부칙 <대통령령 제27445호, 2016.08.11.>

제8조(하자보수보증금 지급 청구에 관한 적용례) 제44조제1항부터 제3항까지의 규정은 이 영 시행 이후 하자보수보증금의 지급을 청구하는 경우부터 적용한다.

- 위와 같은 적용례에 따라 영 제44조제1항부터 제3항까지의 규정은 이 영 시행 (2016.08.12.) 이후 하자보수보증금 지급을 청구하는 경우부터 적용되므로 2016.08.11. 이전에 지급 청구된 경우에는 구 주택법을 참조하시기 바랍니다.

- 보증금 청구(입주자대표회의 → 보증서 발급기관) 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하는 경우 하자보수보증서 발급기관에 △하자 분쟁조정위원회의 하자 여부 판정서(재심의 결정서 포함) 정본 △하자분쟁조정위원회의 조정서 △ 법 제44조의2제7항 본문에 따른 재판상 화해와 동일한 효력이 있는 재정문서 △법원의 판결서 △법 제48조제1항에 따른 하자진단 결과통보서 중 어느 하나에 해당하는 서류 또는 △영 제47조제3항에 따른 기준을 적용하여 산출한 하자보수비용 및 그 산출명세서(영 제43조 각 호의 절차에서 하자보수비용이 결정되지 아니한 경우만 해당)를 첨부하여 하자보수보증금의 지급을 청구할 수 있습니다(영 제44조제1항).

- 보증금 지급(보증서 발급기관 → 입주자대표회의) 위 청구를 받은 보증서 발급기관은 청구일부터 30일 이내에 하자보수보증금을 지급해야 합니다(영 제44조제2항 본문).

- 다만, 하자분쟁조정위원회의 하자 여부 판정서 정본에 따라 하자로 판정된 시설 공사 등에 대한 하자보수비용 및 대통령령으로 정하는 안전진단기관(국토안전관리원 등)에게 의뢰하여 실시한 하자진단 결과에 따른 하자보수비용의 경우, 보증서 발급기관은 청구받은 금액에 이의가 있으면 하자분쟁조정위원회에 분쟁조정이나 분쟁재정을 신청한 후 그 결과에 따라 지급하여야 합니다(영 제44조제2항).

- 하자보수보증금의 지급을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 준용할 수 있습니다(법 제38조제5항).

○ **지급(이체) 방법** 보증서 발급기관은 하자보수보증금을 지급할 때에는 다음과 같은 금융계좌로 이체하는 방법으로 지급하여야 합니다(영 제44조제3항).

하자보수보증금 지급(이체) 계좌 … 영 제44조제3항

1. 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의 회장의 인감과 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인을 복수로 등록한 금융계좌
2. 의무관리대상이 아닌 공동주택 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인의 인감을 등록한 금융계좌(같은 법에 따른 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 그 위원회를 대표하는 자 1명과 관리인의 인감을 복수로 등록한 계좌)

○ **지급된 보증금의 관리** 입주자대표회의는 상기 금융계좌로 해당 하자보수보증금을 관리하여야 합니다(영 제44조제3항).

○ **보증금 지급 전 사업자 선정 금지** 입주자대표회의는 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자보수를 하는 사업자를 선정하여서는 안 됩니다(영 제44조제4항).

○ **보증금 사용명세의 통보(입주자대표회의 → 사업주체)** 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날부터 30일 이내에 그 사용명세를 사업주체에게 통보하여야 합니다(영 제44조제5항).

○ **보증금 지급 내역 통보(보증서 발급기관→시장·군수·구청장)** 하자보수보증금의 보증서 발급기관은 하자보수보증금을 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의에 지급한 날부터 30일 이내에 하자보수보증금 지급내역서(영 제36조제1항 각호에 따른 담보책임기간별로 구분하여 작성)에 하자보수보증금을 사용할 시설공사별 하자내역을 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 통보하여야 합니다(법 제38조제3항, 시행규칙 제18조의2).



5. 하자보수보증금의 사용

○ **하자보수보증금의 용도** 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 하자분쟁조정위원회 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 아래 표의 용도로만 사용하여야 합니다(법 제38조제2항, 영 제43조).

- 이를 위반하여 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제1항)

하자보수보증금의 용도 … 영 제43조

- 법 제43조제2항에 따라 송달된 하자여부 판정서(같은 조 제8항에 따른 재심의 결정서를 포함한다) 정보*에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용
- 법 제44조제3항에 따라 하자분쟁조정위원회가 송달한 조정서 정보**에 따른 하자보수비용
- 법 제44조의2제7항 본문에 따른 재판상 화해와 동일한 효력이 있는 재정에 따른 하자보수비용
- 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용
- 법 제48조제1항에 따라 실시한 하자진단의 결과***에 따른 하자보수비용

* **하자심사 결과 : 하자여부 판정서** … 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정보를 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 함(법 제43조제2항)

** **분쟁조정 결과 : 조정서** … 하자분쟁조정위원회는 분쟁의 조정절차를 완료한 때에 조정안을 결정하여 제시하고, 각 당사자 또는 그 대리인의 조정안 수락 절차를 거쳐 위원장이 기명날인한 조정서 정보를 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 함(법 제44조제1항~제3항)

*** **하자진단 결과 : 하자진단 결과통보서** … 사업주체등은 하자보수 청구에 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등 또는 임차인등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있음. 안전진단기관은 지체 없이 하자진단을 실시하여 그 결과를 통보하여야 함(법 제48조제1항)

○ **하자보수보증금의 사용내역 신고** 의무관리대상 공동주택의 경우 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 신고서에 △하자보수보증금의 금융기관 거래명세표(입·출금 명세 전부가 기재된 것) △하자보수보증금의 세부 사용명세를 첨부하여 그 사용내역을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다(법 제38조제2항, 규칙 제18조).

- 시행규칙 [별지 제14-2호서식]

하자보수보증금 지급내역서			
공 동 주 태	단 지 명		
	주 소		
	사물결시영 (=시물승인일)	년	월 일
임주자대표의	회장(성명)		
	주 소		
	연락처		
()년차	보증금액		
하자보수보증금	지급한 금액		
()년차	보증금액		
하자보수보증금	지급한 금액		
()년차	보증금액		
하자보수보증금	지급한 금액		
()년차	보증금액		
하자보수보증금	지급한 금액		
지급계좌	금융기관		
	명칭		
	계좌번호		
	에 금 주		
	지급한 날	년	월 일
위와 같이 공동주택관리법 제38조제3항 및 같은 법 시행규칙 제18조의2에 따라 통보합니다.			
붙임. 하자보수보증금을 사용한 사실증시영 하자에관 1부.			
		년	월 일
하자보수보증금의 보정서 발급기관:		(인)	
특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 귀하			

210mm×297mm[복합지(R2g/a) 또는 중합지(R2g/a)]

비고① 난은 서쪽을 포함하지 아니한다)
 - 하자보수보증금의 보수서 발급기관은 의무관리대상 공동주택의 임주자대표회의가 하자보수보증금을 지급한 날부터 30일 이내에 이 지급내역을 작성하여 시장·군수·구청장에게 송부하여야 한다.



6. 하자보수보증금의 반환

○ **하자보수보증금의 시기별 반환금액** 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 아래 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 합니다(영 제45조제1항).

- 하자보수보증금을 사용한 경우 이를 포함하여 다음 각 호의 비율을 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 반환하지 아니합니다(영 제45조제2항).

구분	반환금액
1. 다음 각 목의 구분에 따른 날(이하 “사용검사일”이라 함)부터 2년이 경과된 때 가. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)를 받은 날 나. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)을 받은 날	하자보수보증금의 100분의 15
2. 사용검사일부터 3년이 경과된 때	100분의 40
3. 사용검사일부터 5년이 경과된 때	100분의 25
4. 사용검사일부터 10년이 경과된 때	100분의 20

경과조치·적용례

공동주택관리법 시행령 부칙 <대통령령 제27445호, 2016.08.11.>

제18조(하자보수보증금의 반환에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 종전의 「주택법」 제29조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 공동주택의 하자보수보증금 반환에 대해서는 제45조제1항에도 불구하고 종전의 「주택법 시행령」에 따른다.

○ 위와 같은 적용례에 따라 2016.08.11. 이전에 사용검사(사용승인)를 받은 공동주택의 경우 하자보수보증금 반환에 대해서는 종전의 「주택법 시행령」에 따르므로 구 주택법을 참조하시기 바랍니다.

- 구 주택법 상 하자보수보증금의 시기별 반환금액 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음 각 호의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 합니다. 이 경우 제59조의2에 따라 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 다음 각 호의 비율을 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 이를 반환하지 아니합니다(구 주택법 시행령 제61조 <대통령령 제27299호, 2016. 6. 30>).

구분	반환금액
1. 사용검사일(단지안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 1년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의 10
2. 사용검사일부터 2년이 경과된 때	100분의 25
3. 사용검사일부터 3년이 경과된 때	100분의 20
4. 사용검사일부터 4년이 경과된 때	100분의 15
5. 사용검사일부터 5년이 경과된 때	100분의 15
6. 사용검사일부터 10년이 경과된 때	100분의 15



제9장 하자담보책임

V. 하자보수청구 서류 등의 보관·인계



하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체는 하자보수청구 서류 등을 보관하여야 하며 입주자 또는 입주자대표회의가 그 서류 등의 제공을 요구하는 경우 이를 제공하여야 합니다. 또한 관리주체가 변경되는 경우 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 해당 공동주택의 하자보수청구 서류 등을 인계하여야 합니다.

1. 하자보수청구 서류 등의 보관 및 제공

- **하자보수청구 서류 등의 보관** 하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체(법 제2조제1항제10호가목부터 다목까지의 규정에 따른 관리주체)는 하자보수 이력, 담보책임기간 준수 여부 등의 확인에 필요한 것으로서 하자보수청구 서류 등 대통령령으로 정하는 서류를 대통령령으로 정하는 바에 따라 보관하여야 합니다(법 제38조의2제1항).

* 법 제2조제1항제10호가목부터 다목까지의 관리주체 ... 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장, 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자

구분		근거규정
보관하여야 하는 서류	<ul style="list-style-type: none"> • 하자보수청구 내용이 적힌 서류 • 사업주체의 하자보수 내용이 적힌 서류 • 하자보수보증금 청구 및 사용 내용이 적힌 서류 • 하자분쟁조정위원회에 제출하거나 하자분쟁조정위원회로부터 받은 서류 • 그 밖에 입주자 또는 입주자대표회의의 하자보수청구 대행을 위하여 관리주체가 입주자 또는 입주자대표회의로부터 제출받은 서류 	영 제45조의2 제1항

구분		근거규정
보관방법 및 기간	<ul style="list-style-type: none"> 문서 또는 전자문서의 형태로 보관해야 하며, 그 내용을 영 제 53조제5항에 따른 하자관리정보시스템에 등록 위 문서 또는 전자문서와 하자관리정보시스템에 등록한 내용은 관리주체가 사업주체에게 하자보수를 청구한 날부터 10년간 보관 	영 제45조의2 제2항, 제3항

○ **하자보수청구 서류 등의 제공** 하자보수청구 서류 등을 보관하는 관리주체는 입주자 또는 입주자대표회의가 해당 하자보수청구 서류 등의 제공을 요구하는 경우 지체 없이 이를 열람하게 하거나 그 사본·복제물을 내주어야 합니다(법 제38조의2제2항, 영 제45조의3제1항).

— 이 경우 관리주체는 서류제공을 요구하는 자가 입주자나 입주자대표회의의 구성원인지를 확인하여야 하며, 그 자에게 서류의 제공에 드는 비용을 부담하게 할 수 있습니다(영 제45조의3제1항, 제2항).

○ **과태료** 위 내용을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 보관하지 아니하거나 제공하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조 제3항제16의2호, 제16의3호)

2. 하자보수청구 서류 등의 인계

○ **하자보수청구 서류 등의 인계** 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 법 제13조제1항을 준용하여 해당 공동주택의 하자보수청구 서류 등을 인계하여야 합니다(법 제38조의2제3항).

○ **과태료** 위 내용을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 인계하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제16의4호).



제9장 하자담보책임

VI. 하자심사·분쟁조정위원회



공동주택관리법은 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 사무를 심사·조정 및 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회(이하 “하자분쟁조정위원회”)를 두고 있습니다.

1. 하자분쟁조정위원회의 설치

- **하자분쟁조정위원회의 설치** 법 제36조부터 제38조까지*에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 사무를 심사·조정 및 관장하기 위하여 국토교통부에 하자분쟁조정위원회를 두고 있습니다(법 제39조제1항).

* 제36조(하자담보책임), 제37조(하자보수 등), 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)

- **하자분쟁조정위원회의 사무** 다음 각 호와 같습니다(법 제39조제2항).

1. (하자심사) 하자 여부 판정
2. (분쟁조정) 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관(이하 “사업주체등”)과 입주자대표회의등·임차인등 간의 분쟁의 조정 및 재정
3. (분쟁조정) 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자·감리자 및 「건설안전기본법」 제2조제13호·제14호에 따른 수급인·하수급인 간에 발생하는 분쟁의 조정 및 재정
4. 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

〈하자심사·분쟁조정〉

하자심사	분쟁조정
<ul style="list-style-type: none"> • 하자심사란 <ul style="list-style-type: none"> – 당사자가 건축물의 내력구조부별 또는 각종 시설물별로 발생하는 하자의 존부 또는 정부에 관한 의문이나 다툼이 있는 사건에 대하여 하자심사·분쟁조정위원회에서 하자 여부를 판정하는 것을 말함 	<ul style="list-style-type: none"> • 분쟁조정이란 <ul style="list-style-type: none"> – 건축물의 하자과 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자간에 상호 양해를 통하여 관계법규 및 조리를 바탕으로 실정에 맞게 해결하는 것을 말함
<ul style="list-style-type: none"> • 신청사유 <ul style="list-style-type: none"> – 사업주체가 하자가 아니라고 주장하는 경우 – 사업주체가 하자보수를 거부하거나 기피 또는 회피하는 경우 – 입주자대표회의등(입주자, 입주자대표회의, 관리주체 및 「집합건물법」에 따른 관리단을 말함)이 사업주체의 책임범위를 초과하여 하자보수를 청구하는 경우 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 신청사유 <ul style="list-style-type: none"> – 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관과 입주자대표회의등·임차인등 간의 분쟁의 조정

2. 하자심사 또는 분쟁조정의 신청

- **신청방법** 하자분쟁조정위원회에 하자심사 또는 분쟁조정(이하 “조정등”)을 신청하려는 자는 시행규칙 별지 제15호 서식의 하자심사신청서 또는 별지 제16호 서식의 하자분쟁조정신청서와 필요서류를 첨부하여 제출하여야 합니다(법 제39조제3항, 규칙 제19조제1항, 제2항).
- **대리인** 조정등을 신청하는 자와 그 상대방은 변호사, 관리단의 관리인, 관리사무소장 등 법 제42조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 대리인으로 선임할 수 있습니다(법 제42조의2제1항).
- **조정등의 각하** 하자분쟁조정위원회는 신청사건의 내용에 흠이 있는 경우에는 상당한 기간을 정하여 그 흠을 바로잡도록 명할 수 있으며, 신청인이 흠을 바로잡지 아니하면 조정등의 신청을 각하합니다(법 제45조제2항).



- 분쟁의 성질상 하자분쟁조정위원회에서 조정등을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정되면 신청을 각하할 수 있습니다(영 제54조제1항).
- － 조정등의 사건의 처리 절차가 진행되는 도중에 한쪽 당사자가 법원에 소송을 제기한 경우, 조정등을 신청하기 전에 이미 소송을 제기한 사건으로 확인된 경우에는 조정등의 신청을 각하합니다(영 제54조제2항).

3. 절차 및 효력

- **조정등의 처리기간** 하자분쟁조정위원회는 조정등의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정등의 절차를 개시하여야 합니다. 이 경우 하자분쟁조정위원회는 그 신청을 받은 날부터 60일(공용부분의 하자는 90일로 하고, 제2항에 따른 흠결보정기간 및 제48조에 따른 하자감정기간은 제외한다) 이내에 그 절차를 완료하여야 합니다(법 제45조제1항).
- **하자심사의 결과 : 하자여부 판정서** 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항(영 제57조제1항 각 호)을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정본을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 합니다(법 제43조제2항).
- **분쟁조정 결과 : 조정서** 하자분쟁조정위원회는 분쟁의 조정절차를 완료한 때에 조정안을 결정하여 제시하고, 각 당사자 또는 그 대리인의 조정안 수락 절차를 거쳐 위원장이 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 합니다(법 제44조제1항~제3항).

〈하자심사·분쟁조정 효력〉

하자심사	분쟁조정
<ul style="list-style-type: none"> - 하자로 판정 시 • 사업주체는 판정서에 따라 하자보수를 하여야 함 • 하자보수 완료 후 하자관리정보시스템에 등록 • 보수를 하지 않는 경우 1,000만원 이하의 과태료 부과 	<ul style="list-style-type: none"> - 조정성립 시 • 재판상 화해(확정판결)와 동일한 효력 • 불이행시 강제집행 가능 • 이행 후 하자관리시스템에 등록 - 조정불성립 시 • 관할법원에 민사소송 제기 가능 • 사업주체가 하자보수책임이 없음을 이유로 조정안을 거부한 경우 하자심사 신청 가능

☞ 하자분쟁조정위원회의 하자심사·분쟁조정의 신청방법 및 조정절차 등에 대한 보다 상세한 내용은 「공동주택관리법」 및 국토교통부 하자심사 분쟁조정 위원회 홈페이지(www.adc.go.kr)를 참조하시기 바랍니다.

(참고자료) 공동주택관리법 시행령 부칙 〈대통령령 제27445호, 2016. 8. 11.〉

제1조(시행일) 이 영은 2016년 8월 12일부터 시행한다.

제7조(전유부분 인도일 인계에 관한 적용례) 제36조제2항 및 제3항은 이 영 시행 이후 사용검사(「건축법」에 따른 사용승인을 포함한다)를 받은 공동주택부터 적용한다.

제8조(하자보수보증금 지급 청구에 관한 적용례) 제44조제1항부터 제3항까지의 규정은 이 영 시행 이후 하자보수보증금의 지급을 청구하는 경우부터 적용한다.

제9조(하자보수결과의 등록에 관한 적용례) 제57조제3항 및 제59조제3항은 이 영 시행 이후 사업주체가 하자 여부 판정서, 재심의 결정서 또는 조정서를 송달받는 경우부터 적용한다.

제10조(일반적 경과조치) 이 영 시행 당시 종전의 「주택법 시행령」에 따른 결정·처분·절차, 그 밖의 행위는 이 영에 따라 행하여진 것으로 본다.

제17조(담보책임의 종료확인에 관한 경과조치) 이 영 시행 당시 사업주체가 담보책임기간의 만료예정 통지를 한 것에 대해서는 제39조에도 불구하고 종전의 「주택법 시행령」에 따른다.

제18조(하자보수보증금의 반환에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 종전의 「주택법」 제29조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 공동주택의 하자보수보증금 반환에 대해서는 제45조제1항에도 불구하고 종전의 「주택법 시행령」에 따른다.



판례·해석

판례



분양전환 세대의 하자담보책임기간

분양전환세대의 하자보수청구의 시기와 관련하여 ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2는 담보책임기간을 공사의 성격에 맞게 합리적인 범위에서 재설정하고 구분소유자와 분양자, 시공자 사이의 이해관계를 합리적으로 규율하고자 신설된 바, 전유부분의 기산점을 공용부분과 다르게 ‘구분소유자에게 인도된 날’로 정한 것은 전유부분의 경우 구분소유자들이 실질적으로 하자보수청구권을 행사할 수 있을 때부터 공사의 성격에 따른 담보책임기간이 진행되도록 한 것으로 보이는 점, ②분양전환을 받은 구분소유자의 경우 해당 세대의 소유권을 취득하기 전까지는 임차인의 지위에 있었고 임차인의 지위에서 구분소유자가 가지는 하자보수청구권이나 손해배상청구권을 행사할 수 없었다는 점을 고려하면 분양전환 세대의 경우 개정 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2 제2항제1호의 ‘구분소유자에게 인도한 날’의 의미는 ‘임차인으로서 최초로 인도받은 날’이 아니라 ‘구분소유자의 지위에서 점유를 시작한 날’로 해석함이 합당합니다. 즉 분양전환세대의 경우 분양전환이 된 이후부터 하자담보책임기간이 기산된다고 봐야 할 것입니다.

〈대전고등법원 2022. 2. 16. 선고 2019나2774 판결〉

하자가 발생하였는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 사업승인도면이나 착공도면이 아니라, 준공도면을 기준으로 판단해야 함

사업주체가 아파트 분양계약 당시 사업승인도면이나 착공도면에 기재된 특정한 시공내역과 시공방법대로 시공할 것을 수분양자에게 제시 내지 설명하거나 분양안내서 등 분양광고나 견본주택 등을 통하여 그러한 내용을 별도로 표시하여 분양계약의 내용으로 편입하였다고 볼 수 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 아파트에 하자가 발생하였는지 여부는 원칙적으로 준공도면을 기준으로 판단함이 타당하다고 할 것이다. 따라서 아파트가 사업승인도면이나 착공도면과 달리 시공되었더라도 준공도면에 따라 시공되었다면 특별한 사정이 없는 한 이를 하자라고 볼 수 없다.

〈대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결〉

해석·Q&A



Q. 「공동주택관리법」 제37조제1항에 따른 입주자대표회의등 또는 임차인등의 하자보수 청구가 담보책임기간내에 이루어져야 하는지

A. 「공동주택관리법」 제36조제1항에서는 사업주체는 공동주택의 하자에 대해 분양에 따른 ‘담보책임’을 진다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 같은 조 제1항에 따른 담보책임의 기간을 “담보책임기간”으로 약칭하고 있는데, 같은 법 제37조제1항에서는 하자보수 청구가 가능한 기간을 명시적으로 규정하고 있지 않으나, 같은 항 후단의 위임에 따라 하자보수의 절차 및 종료 등에 관해 정하고 있는 같은 법 시행령 제38조제1항에서 입주자대표회의등 또는 임차인등은 담보책임기간 내에 사업주체에게 하자보수를 청구해야 한다고 규정하고 있으며, 같은 영 제39조제1항에서는 하자보수의 종료와 관련하여 사업주체가 담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 만료 예정일과 함께 담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 않으면 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없어진다는 사실을 입주자대표회의등에 알려야 한다고 규정하고 있는 점을 종합해 볼 때, 「공동주택관리법」 제37조제1항에 따른 하자보수 청구는 담보책임기간 내에 이루어져야 한다고 보는 것이 규정 문언과 체계에 부합하는 해석입니다.

〈법제처 법령해석, 안건번호 22-0775, 2023.02.14.〉

Q. 공동주택의 담보책임에 따른 하자보수(대수선)가 공동주택관리법령에서 규정하는 행위위가 대상인지 여부

A. 「공동주택관리법」 제36조제1항에서는 같은 항 각 호의 사업주체(이하 “사업주체”라 함)는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임을 진다고 규정하고 있고, 같은 법 제37조에서는 사업주체가 입주자 등의 청구에 따라 하자를 보수하도록 규정하고 있는데 이는 매매계약 또는 도급계약이라는 특정한 계약관계를 전제로 통상 그 계약상대방에 대해서 하자담보책임을 묻는 「민법」의 규정(「민법」 제580조, 제667조, 제671조 등 참조)과는 달리 공동주택을 건축하여 분양한 자 및 증축 등의 행위를 한 시공자에 대하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함(「공동주택관리법」 제36조제4항)이 발생한 경우 이를 보수할 특수한 법적 책임을 부과한 것입니다(대법원 2003. 2. 11. 선고 2001다47733 판결례, 법제처 2012. 6. 1. 회신 12-0287 해석례 참조).



한편 「공동주택관리법」 제35조제1항에서는 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하려는 경우 등의 행위를 하려는 경우에는 특별자치시장 등의 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있고 같은 법 시행령 제35조제1항 및 별표 3 제2호에서는 공동주택의 대수선에 해당하여 해당 동 입주자 3분의 이상의 동의를 받은 경우 이를 허가할 수 있도록 규정하는 등 각 행위에 대한 허가 또는 신고기준을 정하고 있는데 이러한 관련규정을 살펴볼 때 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조는 공동주택의 “건축”이 적정하게 이루어지지 않아 흠결이 발생한 경우 해당 공동주택을 건축·분양한 “사업주체”에게 보수 의무를 부과하는 것인 반면, 같은 법 제35조는 “입주자등 또는 관리주체”가 공동주택을 “관리 및 이용”하는 과정에서 공동주택의 효율적 관리에 지장을 줄 수 있는 행위를 하려는 경우 입주자의 동의를 받아 허가를 받거나 신고를 하도록하여 공동생활에 지장을 주지 않도록 한 것인 바, 양자는 규율 목적과 대상 및 행위주체 등을 달리하는 별개의 제도입니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제38조에서는 입주자, 입주자대표회의, 관리주체 등의 하자보수청구(제2항)를 받은 사업주체는 하자보수 청구를 받은 날로부터 15일 이내에 하자를 보수하거나 하자보수계획을 통보하도록 규정(제3항)하고 있을 뿐 「공동주택관리법」 제35조에 따른 허가 또는 신고를 받기 위해 필요한 입주자등의 동의 등 절차 진행과 관련한 별도의 규정을 두고 있지 않은 바, 이러한 공동주택관리법령의 체계를 고려할 때 사업주체가 하자담보책임에 따라 공동주택을 대수선하는 행위가 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 등의 대상이 될 수 있는지 여부는 별론으로 하고 「공동주택관리법」 제35조에 따른 행위허가의 대상이 된다고 보기는 어려울 것입니다.

〈법제처 법령해석, 안건번호 18-0463, 2018.11.26.〉

Q. 공동주택 시행사로부터 받은 하자보수보증금을 장기수선충당금으로 전용이 가능한지?

A. 하자보수보증금은 「공동주택관리법」 제38조에 따라 하자보수보증금의 용도에 적절하게 사용해야 하므로 장기수선충당금으로 적립하는 것은 하자보수보증금의 용도외로 사용하는 것으로 적절하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2020.03.05.〉

Q. 하자분쟁조정위원회의 하자분쟁조정신청에 필요한 수수료는 건당 1만원인데 이 비용을 공동주택 관리비 또는 장기수선충당금 등으로 신청이 가능한지요?

A. 「공동주택관리법」 제30조제2항제1호에서는 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르되, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 같은 법 제45조에 따른 조정등의 비용의 용도로 사용할 수 있다고 규정하고 있습니다. 한편, 같은 법 제45조제6항에서는 하자분쟁조정위원회에 조정등을 신청하는 자는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다고 규정하고 있으므로 이 수수료는 같은 법 제45조에 따른 조정등의 비용에 해당할 것임. 따라서 해당 공동주택 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 장기수선충당금을 사용할 수 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.12.06.〉

Q. ‘강마루 공사’의 경우 마감 공사를 의미하는 수장공사에 포함된다고 사료되오나, 「공동주택관리법 시행령」 [별표 4] 시설공사별 담보책임기간 표에는 1. 마감공사)나. 수장공사(하자담보기간 2년)/6. 목공사)나. 수장목공사(하자담보기간 3년)와 같이 명기가 되어 있어 강마루공사를 수장공사 또는 수장목공사로 해석될 여지가 있음. 공동주택 강마루공사의 하자담보기간은 몇 년인지요?

A. 「공동주택관리법 시행령」 [별표 4]에서는 수장공사를 포함한 마감공사의 하자담보책임기간을 2년으로 규정하고 있고 수장목공사를 포함한 목공사의 하자담보책임기간은 3년으로 규정하고 있습니다. 질의의 강마루 공사와 관련한 사항은 기술적인 판단에 의하여 변동될 수 있는 것이기는 하지만 일반적으로는 수장공사에 해당할 것인바, 구체적인 판단은 「공동주택의 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준(국토교통부 고시 제2016-1048호)」의 [별표 1] 시설공사별 세부공사 분류기준을 참고하시기 바람. 이에 따라 수장공사에 해당한다면 하자담보책임기간은 2년이 적용됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.12.03.〉

Q. 공동주택 조경공사에 대하여 하자보수보증기간 내에 하자보수공사를 하였다면 하자보수공사 완료일을 기준으로 하자보수보증기간이 다시 시작되어야 하는지요?

A. 공동주택관리법 제36조에 의하면 하자담보책임기간은 공동주택의 사용검사일 또는 건축법 제18조의 규정에 의한 공동주택의 사용승인일(인도한날)부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령이 정하는 담보



책임기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자 등 대통령령이 정하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다고 정하고 있으므로 하자담보책임기간내에 하자공사를 하였기 때문에 하자담보책임기간이 다시 연장되는 것은 아닙니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.05.24.〉

Q. 가. 하자소송으로 수령한 하자보수보증금이 존재한다면 장기수선계획서상의 장기수선충당금을 사용하지 않고 하자소송으로 수령한 그 하자보수보증금으로 공사를 집행할 수 있는지요?

나. 금년에 장기수선계획서상 계획되어 있는 A라는 공사를 장기수선충당금으로 집행하려고 하였으나 공사비가 부족한 경우, 하자소송으로 A공사가 포함되어 있는 하자보수보증금을 수령하였다면 장기수선계획서의 조정 없이 그 하자보수보증금을 부족한 공사비에 충당하여 사용할 수 있는지? 반대로 하자보수보증금으로 A공사를 하려고 하나 그 공사비가 부족한 경우 금년에 계획되어 있는 A공사의 장기수선충당금을 그 부족한 공사비에 충당하여 사용할 수 있는지요?

A. 가. 장기수선계획은 해당 공동주택 공용부분의 주요시설물의 신설·교체·보수하여야 하며 같은 법 제29조 및 같은 법 시행규칙 제7조 별표1 수립기준에 따라 수립·검토·조정됩니다.

즉, 공동주택관리법령에서는 공동주택의 장수명화 및 입주자의 쾌적한 주거환경 유지를 위해 체계적이고 계획적인 수선유지가 이루어 질 수 있도록 장기수선계획을 수립·조정하고 이에 따라 공동주택 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 소유자로부터 징수하여 적립하도록 의무화하고 있으며, 이렇게 적립된 장기수선충당금을 계획에 따라 투명하고 적법하게 사용하도록 그 절차를 규정하고 있는 것입니다.

또한, 법원의 재판결과에 따라 결정되는 판결금이 「공동주택관리법」 제38조 제1항에 따른 하자보수보증금이라면 「공동주택관리법」 제38조제2항에 따라 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 동법 시행령 제43조에서 정하는 용도로만 사용하여야 할 것이며, 판결금이 사업주체에게서 받는 비용이라면 청구소송 판결 취지 및 내용 등을 법원에 문의해서 그 결과에 따라 손해배상 판결금의 하자보수비용은 그 용도에 맞게 사용하여야 할 것입니다.

나. 「공동주택관리법 시행령」 제42조 및 제43조에 의한 하자보수보증금은 보증서 발급기관에서 지급된 비용이며, 사업주체에게서 받는 비용은 하자보수보증금에 해당되지 않습니다.

따라서, 법원의 재판결과에 따른 판결금이 「공동주택관리법」 제38조제1항에

다른 하자보수보증금이라면 「공동주택관리법」 제38조제2항에 따라 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 동법 시행령 제43조에서 정하는 용도로만 사용하여야 할 것이며, 판결금이 사업주체에게서 받는 비용이라면 청구소송 판결 취지 및 내용 등의 따라 판단할 사항입니다.

또한, 장기수선계획은 해당 공동주택 공용부분 주요시설물의 신설·교체·보수를 위한 것으로, 이 계획에 따라 적용한 장기수선충당금을 하자보수보증금으로 사용하는 것은 부적정한 것으로 판단됩니다.

아울러, 판결금을 장기수선충당금으로 적립 가능 여부 등의 구체적인 사항은 해당 공동주택 관리규약 및 재판결과 등 관련 자료를 첨부하여 「공동주택관리법」 제93조에 따라 귀 공동주택의 지도·감독권자인 시장·군수·구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2019.04.11.〉

Q. 하자보수 기간 중에 있는데 지하주차장의 주차면의 이동 및 조정이 필요할 때 장기수선충당금을 이용할 수 있는지?

A. 주차장 이동 및 조정공사가 하자보수와 관련된 사항이라면 사업주체에게 하자보수를 청구하여 하자보수하거나 하자보수보증금으로 해당 공사를 실시해야 할 것이며 하자에 해당하는 공사가 아니라면 공동주택 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금을 이용하여 공사를 실시할 수 있습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2018.11.16.〉

Q. 가. 공동주택관리법 시행령 제39조제5항 하자보수가 끝난 때의 의미가 무엇인지?

나. 하자보수를 하지 아니하고 담보책임 종료확인서 작성 가능 여부

다. 전체 입주자 5분의1이상이 서면으로 반대하지 않는다면 담보책임종료확인서 작성 가능 여부

A. 가. 공동주택관리법 시행령 제39조제3항에 따라 사업주체에게 청구한 하자보수가 끝난 때임을 알려드리며,

나. 담보책임 종료확인서는 제39조제5항에 따라 하자보수가 끝난 때 작성하여야함을 알려드립니다.

다. 아울러, 제39조제6항에 따라 공용부분의 담보책임 종료확인서를 작성하려면 입주자대표회의의 의결을 거쳐야하며, 이 경우 전체 입주자의 5분의 1이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의는 의결을 할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.04.02〉



Q. 공동주택 하자소송 판결에 따라 하자보수판결금을 사용하고자 하는 경우 해당 공사 (장기수선계획서에는 없는 공사임)에 대한 공사금액의 부족분을 예비비로 사용할 수 있는지?

A. 예비비는 입주자등(소유자 및 사용자)이 기여한 잡수입에서 적립하므로 소유자 재산의 하자보수공사 비용으로 이를 사용할 수 없습니다.

아울러, 장기수선계획에 포함되어 있지 않은 소유자 재산에 관한 공사인 경우에는 입주자(소유자)가 기여한 잡수입으로 사용가능한 것으로 판단되나, 잡수입의 사용에 대해서는 지도·감독권한을 가진 해당 시·군·구에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.02.23〉

Q. 사업계획승인을 받지 않은 19세대 공동주택의 경우 입주자대표회의를 구성해야만 하자보수보증금을 청구할 수 있는지 여부

A. 「공동주택관리법 시행령」 제39조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단을 입주자대표회로 규정하고 있습니다.

질의를 경우가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단이 있는 경우라면 같은 법 제44조에 따라 사업주체가 하자보수를 이행하지 않으면 관리단이 하자보수보증서 발급기관에 하자보수보증금의 지급을 청구할 수 있음을 알려드리오니, 보다 자세한 사항은 공동주택의 관리·감독 권한을 가진 해당 지자체에 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.02.08〉

Q. 사업주체가 30일전 하자보수종료를 미통지시 하자보수청구권은 살아있는지?

A. 공동주택관리법 제37조에 따라 사업주체는 도시형생활주택의 하자담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 입주자의 청구에 따라 그 하자보수를 하도록 규정하고 있으나, 입주자가 하자담보책임기간에 하자보수를 요청하지 않는 경우에는 하자담보책임기간이 종료되어 하자보수를 받을 수 없습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2017.11.29〉

Q. 가. 당 아파트는 2015년 4월 30일 사용검사를 받고 입주한 아파트입니다. 공동주택관리법이 발효 되면 하자 담보기간이 2년, 3년 5년 10년으로 되었는데 당 아파트도 공동주택관리법에 따라 2년 3년 5년 10년으로 하자를 받을 수 있는지 여부

나. 공동주택법 시행령 부칙 제17조(담보책임의 종료확인에 관한 경과조치) 이 영 시행 당시 사업주체가 담보책임 기간의 만료 예정통지를 한 것에 대해서는 제 39조에도 불구하고 종전의 [주택법 시행령]에 따른다고 되어 있습니다. 사업주체가 담보책임기간의 만료예정통지가 없었다면 공동주택관리법에 따른 하자보수를 받을 수 있는지 여부

A. 가. 공동주택 하자담보책임에 대한 사항은 2016.8.12. 이후에 사용검사(사용승인) 받은 공동주택부터 현행 공동주택관리법이 적용되며, 2016.8.11 이전 공동주택은 종전 주택법에 따른 하자담보책임기간이 적용됩니다.

나. 하자담보책임의 종료 확인은 공동주택관리법 시행령 부칙 제17조(대통령령 제 27445호, 2016.8.11)에 따라 2016.8.11일까지 사업주체가 하자담보책임기간의 만료예정통지를 한 것에 대하여는 종전의 주택법 시행령을 적용하고, 2016.8.12일부터 사업주체가 하자담보책임기간의 만료예정통지를 한 것에 대하여는 공동주택관리법 시행령을 적용합니다.

다만, 하자담보책임 종료 통보는 하자보수가 완료되었는지에 대하여 사업주체와 입주자대표회의 간에 다툼이 있을 경우 하자담보책임 종료를 명확히 하고, 하자담보책임기간 종료를 알리기 위해 통보하도록 한 것이며, 하자보수는 하자담보책임기간에 따라 보수하여야 하는 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2017.11.14〉

Q. 공동주택 신축이 아닌 기존 공동주택에 대한 보수나 추가공사에 대한 하자담보책임기간은 공동주택관리법령과 건설산업기본법령 중 어느 것을 적용하여야 하는 것인지?

A. 공동주택관리법 제36조에 따라 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제35조제1항제2호에 따른 행위와 「주택법」 제66조제1항에 따른 리모델링을 수행한 시공자를 포함한다)는 하자담보책임기간(2년~10년) 이내에 공사상의 잘못으로 인한 하자발생시 입주자대표회의 등의 요청에 따라 그 하자를 보수토록 규정하고 있습니다.

따라서, 기존 공동주택에 대한 보수나 추가공사의 경우 증축, 재축, 대수선, 리모델링 등의 시설공사에 대해서는 「공동주택관리법」 상 하자담보책임기간을 적용하며, 그 이외의 공사는 「건설산업기본법」의 발주자와 수급인 간의 하자담보책임기간을 적용해야 함을 알려 드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원-2017.06.12〉



Q. 하자보수보증금으로 하자보수공사를 완료한 후 해당비용의 잔액이 남아 있다면, 해당비용을 미처 발견하지 못한 근본적인 하자 보수공사 등의 비용으로 지출할 수 있는지? 또는 해당비용을 장기수선충당금으로 전환하여 지하주차장의 누수 및 균열보수 공사등의 비용으로 사용할 수 있는지?

A. 하자보수보증금의 보증기관에서 지급한 하자보수보증금을 다른 용도로 지출할 경우에는 공동주택관리법 제38조를 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 것으로 공동주택관리법 제102조제1항에 따라 2천만원 이하의 과태료를 지방자치단체장이 부과될 수 있으며, 또한 제38조제2항에 따라 의무관리대상 공동주택의 경우, 하자보수보증금의 사용후 30일 이내에 그 사용내역을 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다라고 규정하고 있습니다.

따라서, 하자보수보증금을 장기수선충당금, 미 발견된 하자 등 다른 용도로 사용할 수가 없으며, 하자보수보증금은 당초 하자 세부내용의 용도로만 사용할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2016.11.10〉

Q. 공동주택 하자소송 후 수령한 하자보수보증금(원금+이자)은 법원 판결에 따라 하자보수항목별로 사용하면 될 것으로 판단되지만, 수령 이후 은행예금으로 인하여 발생한 예금 이자분은 법원 판결 하자항목 외에 용도로 사용이 가능한지 가능하면 어떤 절차에 따라야 하는 것인지?

A. 「공동주택관리법」 제38조제2항에 따른 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 제39조에 따른 하자심사분쟁조정위원회의 하자여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다라고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제43조제1호 내지 제4호에 따른 하자보수보증금의 용도를 규정하고 있습니다.

따라서, 하자보수보증금에서 발생한 이자는 하자보수보증금에 해당되며, 그 사용용도는 하자보수 용도만으로 사용해야 합니다. 또한, 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 시장·군수·구청장에게 신고해야 함을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2016.12.28〉



제10장

관리주체의 업무

- I. 관리주체의 업무 등
- II. 관리사무소장의 업무 등
- III. 관리사무소장의 업무에 대한 부담 간접 배제 등

제10장 관리주체의 업무

I. 관리주체의 업무 등



관리주체는 법령에 구체적으로 열거되어 있는 업무를 비롯하여 관리규약으로 정한 사항과 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등 공동주택관리와 관련하여 포괄적인 업무를 수행하며, 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하고, 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 끼친 재산상의 손해를 배상할 책임이 있습니다.

1. 관리주체의 업무 및 권한

- **수행업무** 관리주체는 다음과 같은 업무를 수행합니다(법 제63조제1항, 규칙 제29조).

관리주체의 업무

<ol style="list-style-type: none"> 1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거 3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행 4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리 5. 관리규약으로 정한 사항의 집행 (☞ 아래 서울시 관리규약준칙 제88조 참조) 6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 (☞ 제3장-Ⅳ. 입주자대표회의의 운영 참조) 7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항 	<p>법 제63조제1항</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽 2. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치 3. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치 4. 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행 	<p>규칙 제29조</p>



관리주체의 업무

제88조(관리주체의 업무) ① 관리주체는 법 제63조 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 법 제63조제1항제5호에서 “관리규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 감독 및 준공확인
2. 재해보험 등의 가입
3. 성범죄 등 신고센터 운영
4. 이 관리규약 위반자 또는 질서 문란자에 대한 조치
5. 행위허가 사항 등 법령 위반자에 대한 조치
6. 입주자등의 제안, 건의, 민원사항 등의 접수 및 처리결과를 입주자대표회의 개최 시 보고
7. 단지 내 홍보전광판 운영 업무
8. S-APT를 통한 공동주택 문서관리(생산, 보관 등) 및 공개 업무
9. 공동주택 관련 시스템 운영(통합정보마당 및 S-APT)
10. 그 밖에 이 관리규약에서 정한 사항

서울시
관리규약준칙
제88조

○ **공용부분의 사용** 관리주체는 업무 수행에 있어서 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있습니다(법 제63조제1항 후단).

○ **관리규약 위반자 등에 대한 조치** 관리규약준칙에는 ‘관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과’ 및 ‘관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치’가 포함되어야 합니다(영 제19조제1항제13호, 제20호).

관리주체의 관리규약 위반자에 대한 조치 … 서울시 관리규약준칙 제102조, 제103조

제102조(벌칙) ① 관리주체는 입주자등이 이 관리규약 및 하위규정을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 때에는 다음 각 호에 따라 조치할 수 있으며 이 경우 해당 입주자등은 조치에 따라야 한다.

1. 1차 : 시정권고(서면 통지) 또는 경고문 부착
 2. 2차 : 위반금 부과 사전통지(서면 통지) 및 당사자에게 10일(관리사무소 근무일 기준) 이상의 기간으로 의견제출 기회 부여
 3. 3차 : ○○만원 이하의 범위에서 위반금 부과(서면 통지)
 4. 4차 : 위반금을 체납하는 경우 제103조 규정을 준용한다.
- ② 제1항제3호에 따라 관리주체로부터 위반금 부과를 통지받은 입주자등이 위반금 부과에 불복하는 경우 다음 각 호의 절차를 따른다.

관리주체의 관리규약 위반자에 대한 조치 … 서울시 관리규약준칙 제102조, 제103조

1. 불복하는 입주자등은 위반금 부과 통지를 받은 날부터 10일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 관리주체에 서면으로 이의제기하여야 한다. 이 경우 관리주체의 위반금 부과 처분은 효력을 상실한다.
 2. 관리주체가 이의제기를 접수한 경우, 관리사무소장은 제37조에 따라 입주자대표회의에 안건으로 제안하여야 한다.
 3. 위반금 부과 여부에 관하여 입주자대표회의가 의결하고, 해당 입주자등과 관리주체는 그 결과를 따라야 한다. 단, 입주자대표회의의 구성원이 해당 입주자등 일 경우는 해당 의결에서 제외한다.
- ③ 제1항제2호에 따른 위반금의 부과기준은 입주자대표회의에서 의결하고 그 수입은 접수입으로 회계처리한다.
- ④ 관리주체는 영 제19조제2항 각 호 및 제65조에 따른 관리주체의 동의사항을 위반한 입주자등에게 원상복구 등의 시정을 요구하거나 필요한 조치를 할 수 있으며 해당 입주자등은 시정 요구 또는 조치에 따라야 한다.

제103조(관리비등의 체납자에 대한 조치) ① 관리주체는 입주자등이 관리비등을 체납하면 독촉장을 발부할 수 있다.

- ② 관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 관리비등을 체납한 세대에 대하여는 가산금 징수 및 독촉장발부, 「민사소송법」에 의한 지급명령신청 또는 「소액사건 심판법」에 따른 소액심판청구 등의 조치를 할 수 있다.
- ③ 사용료를 체납한 때에는 징수권자의 약관 등의 규정을 준용하여 조치한다.
- ④ 관리주체는 입주자등이 체납한 관리비등을 납부한 때에는 즉시 제2항의 조치를 해제하여야 한다.

○ **관리주체의 동의를 요하는 행위** 입주자등은 다음에 해당하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의를 받아야 합니다(영 제19조제2항). 또한, 해당 행위에 대한 관리주체의 동의기준은 관리규약준칙에서 정하여야 합니다(영 제19조제1항제10호).

관리주체의 동의를 요하는 행위 … 영 제19조제2항

- ② 입주자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다.
 1. 법 제35조제1항제3호에 따른 경미한 행위¹⁾로서 주택내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위
 2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항²⁾에 위배되지 아니하는 범위에서



관리주체의 동의를 요하는 행위 ... 영 제19조제2항

- 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
3. 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
 4. 가축(장애인 보조견은 제외한다)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거 생활에 피해를 미치는 행위
 5. 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
 6. 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위
 7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 이동형 충전기를 이용하기 위한 차량무선인식장치[전자태그(RFID tag)를 말한다]를 콘센트 주위에 부착하는 행위

1) 경미한 행위 ... 시행규칙 제15조제1항

- ① 법 제35조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.
1. 창틀·문틀의 교체
 2. 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
 3. 급·배수관 등 배관설비의 교체
 4. 세대 내 난방설비의 교체(시설물의 파손·철거는 제외한다)
 5. 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송 수신을 위한 공동수신설비 또는 영상정보처리기기의 교체(폐쇄회로 텔레비전과 네트워크 카메라 간의 교체를 포함한다)
 6. 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(축대는 제외한다) 또는 보도블록의 교체
 7. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함의 교체
 8. 조경시설 중 수목(樹木)의 일부 제거 및 교체
 9. 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경되는 경우는 제외한다)
 10. 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체
 11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에서 정한 사항과 유사한 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 행위


2) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항

특정소방대상물의 관계인은 「건축법」 제49조에 따른 피난시설, 방화구획(防火區劃) 및 방화시설에 대하여 정당한 사유가 없는 한 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 폐쇄하거나 훼손하는 등의 행위
2. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 주위에 물건을 쌓아두거나 장애물을 설치하는 행위
3. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 용도에 장애를 주거나 「소방기본법」 제16조에 따른 소방활동에 지장을 주는 행위
4. 그 밖에 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 변경하는 행위

○ **주민공동시설의 위탁 운영** 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있습니다(영 제29조제1항).

- － 관리주체는 주민공동시설을 위탁하려면 **입주자대표회의** 또는 **입주자등의 제안**(건설임대주택의 경우에는 임대사업자 또는 임차인의 제안) 및 **입주자등의 동의**(건설임대주택의 경우에는 임차인의 동의) 등 절차를 거쳐야 합니다. 관리주체가 위탁 여부를 변경하는 경우에도 또한 같습니다(영 제29조제2항).

 상세한 내용은 “제4장 관리규약 등 - V. 주민공동시설 및 주차장의 운영” 참조

○ **경비원 등 근로자의 업무 등** 공동주택에 경비원을 배치한 경비업자(「경비업법」 제4조제1항에 따라 허가를 받은 경비업자를 말함.)는 「경비업법」 제7조 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무에 경비원을 종사하게 할 수 있습니다(법 제65조의2제1항).

- － 경비원 등 근로자는 입주자등에게 수준 높은 근로 서비스를 제공하여야 합니다(법 제65의2제4항).



경비원이 예외적으로 종사할 수 있는 업무 등 … 영 제69조의2

<ul style="list-style-type: none"> • 청소와 이에 준하는 미화의 보조 • 재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리 • 안내문의 게시와 우편수취함 투입 	제1항
공동주택 경비원은 공동주택에서의 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차 관리와 택배물품 보관 업무를 수행할 수 있음	제2항

〈공동주택 경비원 허용업무 및 제한업무 예시〉

출처 : 국토교통부 보도자료 “공동주택 경비원의 업무범위 명확화 시행”(21.10.18)

업무 구분		허용 업무	제한 업무
관리 업무	청소 미화 보조	<ul style="list-style-type: none"> • 잡초 제거, 낙엽 청소 • 부분적 가지치기, 수목 관수 • 단지 내 쓰레기 수거 • 제설작업 	<ul style="list-style-type: none"> • 기술·장비를 요하는 도색·제조작업, 수목 식재, 소독 및 정원조성 • 건물 내 청소 (승강기, 계단실, 복도 등)
	분리 수거	<ul style="list-style-type: none"> • 재활용품 분리배출 감시·정리 • 재활용품 반출 확인 • 재활용품 반출 후 주변정리 • 대형폐기물 스티커 관리 	<ul style="list-style-type: none"> • 개별세대 대형폐기물 수거·운반
	관리 사무소 일반 업무 보조	<ul style="list-style-type: none"> • 안내문 게시 및 비치 • 우편수취함 투입 	<ul style="list-style-type: none"> • 고지서·안내문 개별 배부 • 각종 동의서 징구 • 공용공간 수리 • 전기, 가스, 수도 등 검침 • 선거관리위원회 운영 보조 • 관리사무소 일반업무 보조
경비 업무	주요 업무	<ul style="list-style-type: none"> • 도난·화재·위험발생 방지 • 순찰, 방범, CCTV 감시 • 외부인 출입관리 • 심야시간 등의 위험 발생을 방지하기 위한 긴급업무 	—
	주차 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 불법주차 감시 • 장애인 주차구역 주차감시 • 외부차량 출입 통제 • 차량의 안전한 통행 유도 	<ul style="list-style-type: none"> • 개인차량 주차대행(대리주차)

업무 구분		허용 업무	제한 업무
		<ul style="list-style-type: none"> 정·후문 차량 통제 위험발생을 방지하기 위한 차량 이동조치 	
	택배 보관	<ul style="list-style-type: none"> 택배물·우편물·등기 등 보관 및 대장관리 	<ul style="list-style-type: none"> 개별세대 택배물 배달

※ 일반적인 상황을 기준으로 예시한 것으로 구체적 사정에 따라 달라질 수 있음

2. 관리주체의 의무

○ **공동주택관리법령 준수** 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 합니다(법 제63조제2항).

- 이를 위반하여 공동주택을 관리한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과함(법 제102조제3항제22호)

○ **부정행위 금지** 공동주택 관리(관리사무소장 등 근로자의 채용 포함)와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의(구성원 포함)·선거관리위원회(위원 포함)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안 됩니다(법 제90조제2항).

- 이를 위반한 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하며, 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함(법 제98조) *양벌규정 적용

○ **관리비등의 용도 외 사용 금지** 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 안 됩니다(법 제90조제3항).

- 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과함(법 제102조제2항제9호)



- 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명하여야 함(법 제53조제1항제8호).

○ **자격대여 금지** 주택관리업자 및 주택관리사등은 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 공동주택관리법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려 주어서는 안 됩니다(법 제90조제4항). 또한 누구든지 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 주택관리업 또는 주택관리사등의 업무를 수행하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려서는 아니 되며(법 제90조제5항), 이상의 금지된 행위를 알선하여서는 안 됩니다(법 제90조제6항).

- 이를 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제99조제6호) *양벌규정 적용
- 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우 그 등록을 말소하여야 함(법 제53조제1항제9호).

○ **주택관리업자 등의 교육** 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)와 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시도지사로부터 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 합니다(법 제70조제1항, 규칙 제33조제1항).

1. 주택관리업자 : 주택관리업의 등록을 한 날부터 3개월 이내
 2. 관리사무소장 : 관리사무소장으로 배치된 날(주택관리사보로서 관리사무소장이던 사람이 주택관리사의 자격을 취득한 경우에는 그 자격취득일을 말한다)부터 3개월 이내
- 이를 위반하여 법 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과함(법 제102조제3항제25호)

3. 관리주체의 기타 업무·책임

- 관리규약준칙에는 관리주체의 기타 업무·책임과 관련하여 다음과 같은 사항들이 있습니다(서울시 관리규약준칙 예시).

관리주체의 책임 및 의무 ... 서울시 관리규약준칙 제100조

- 제100조(관리주체의 책임 및 의무)** ① 관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로써 집행할 책임과 의무가 있다.
- ② 관리주체와 그 직원은 업무와 관련하여 고의 또는 과실로 인하여 입주자등 또는 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있으며, 이를 보장하기 위하여 관리주체는 보증보험에 가입하여야 하며 가입내용을 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

관리주체의 기타 업무 ... 서울시 관리규약준칙 제88조, 제92조, 제101조

제88조(관리주체의 업무) ① 생략

- ② 관리주체는 규칙 제4조제3항 및 제4항에 따라 입주자대표회의 감사가 감사업무 수행을 위하여 자료 제출 요구하는 경우 특별한 사유 없이 기피 또는 거부할 수 없으며, 원활한 감사업무가 진행될 수 있도록 협조하여야 한다. 또한 감사 결과 등을 통보받은 관리주체는 10일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 그 내용을 7일 이상 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개해야 한다. 이 경우 통보받은 일자, 주요 내용 및 조치사항 등을 요약하여 동별 게시판 및 통합정보마당에 공개할 수 있다.
- ③ 관리주체는 영 제29조제1항에 따라 관리주체가 아닌 자에게 주민공동시설을 위탁하여 운영할 수 있으며, 위탁업체의 선정 절차 및 방법 등은 지침을 준용한다.
- ④ 관리주체는 공동주택 관리의 선진화 및 투명성 확보를 위하여 S-APT 시스템의 전자문서 시스템을 사용하여야 하며, 전자문서는 법 제27조제3항 각 호의 정보가 포함된 경우를 제외하고는 입주자등에게 공개되어야 한다. S-APT 시스템 사용에 따른 세부 운영방안은 관리규약의 하위규정으로 정하되, 「서울특별시 S-APT 시스템 표준 운영 규정」을 참조하여야 한다.
- ⑤ 관리주체는 각종 공사의 준공 후 건축물의 안전과 유자보수에 관련되는 유지관리지침서, 준공도면 등을 시공자로부터 제출받아 영구 보존하여야 한다.
- ⑥ 관리주체는 지진, 화재, 태풍, 황사, 미세먼지 등의 재난 경보 발령 시 주민방송 등 관계기관의 요청에 협조하여야 하며, 이 경우 문자전송이나 유무선 방송통신설비 등의 수단을 이용하여 상황 전파에 최선을 다하여야 한다.
- ⑦ 관리주체는 기계 환기장치가 설치된 세대는 장치의 성능 발휘를 위하여 미세먼지 필터를 주기적으로 교체하도록 홍보 관리하고, 제6항에 따른 경보 발령 시 세대 내 환기가 필요한 경우 환기장치를 가동하도록 안내하여야 한다.



관리주체의 기타 업무 ... 서울시 관리규약준칙 제88조, 제92조, 제101조

- ⑧ 관리주체는 입주자등에게 입주 시 「건축법 시행령」 제46조에 따라 해당 공동주택에 설치된 피난시설에 대해 안내하여야 하며, 대피요령 등 화재 시 필요한 사항에 대해 안내할 수 있다.
- ⑨ 관리주체는 수도법 제33조에 따른 저수조 청소 등 위생상의 조치를 시행할 때는 위생조치 일시, 청소업체명, 청소 결과 및 수질검사 기관을 포함한 수질검사 결과를 동별 게시판 및 통합정보마당에 공지하여야 한다.
- ⑩ 관리주체는 경비원 등 근로자의 고용안정을 위해 지침 [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우 계약상대자인 용역업체 소속 근로자의 불합리한 단기근로계약(1년 미만)의 근절과 기존 근로자의 고용승계 등을 위해 적극 노력하여야 한다.
- ⑪ 관리주체는 “관리규약으로 정한 정보공개” 시 통합정보마당 및 S-APT 시스템을 활용한 공개 방법을 우선 고려해야 하며, 이를 위해 입주자등에게 해당 시스템을 통해 공동주택에서 공개한 정보를 확인할 수 있음을 지속적으로 안내해야 한다.

제92조(관리주체의 공동주택 생활 안내) 관리주체는 공동주택에 입주한 입주자등이 공동주택 관리에 적극 참여할 수 있도록, 공동주택 생활을 안내하는 정보 또는 자료를 제공한다.

- 제101조(직무교육 등)** ① 입주자대표회의 및 관리주체는 관리사무소장 또는 관리직원에 대하여 법정교육, 전문기관이 실시하는 직무교육 또는 공동체 활성화 교육을 받을 수 있도록 지원할 수 있다.
- ② 회계담당 직원은 관할 지방자치단체 또는 전문기관이 실시하는 직무교육을 연 1회 반드시 이수하여야 한다.
 - ③ 제1항 및 제2항에 따른 교육에 소요되는 비용을 지원하는 경우에는 일반관리비 예산에 반영하고 교육을 이수하였을 경우 지급한다.

회계관계자의 의무 및 책임 ... 서울시 관리규약준칙 제78조, 제79조

- 제78조(회계관계자의 의무 및 책임)** ① 관리비등의 각종 예금통장은 회계담당자가 관리하고, 그 직인은 관리사무소장이 보관한다.
- ② 영 제23조제7항에 따라 입주자대표회의 회장이 도장을 관리사무소장과 함께 등록한 경우에는 금융기관에 예금을 청구하는 용도로 사용하며, 도장은 각각 보관 한다.
 - ③ 입주자대표회의 감사와 관리사무소장은 다음 달 10일까지 법 제27조제1항 및 [별지 3-2 호서식]에 따라 작성한 관계 장부상의 금액을 영 제23조제7항에 따른 관리비등 계좌의 잔액(지정 금융기관이 발급한 매월 말일 기준 예금잔고 증명서의 금액)과 대조하여 일치 여부 등을 확인하고 회계문서로 분류하여 보관한다.

회계관계자의 의무 및 책임 ... 서울시 관리규약준칙 제78조, 제79조

- 제79조(보증설정)** ① 관리사무소장은 법 제66조에 따라 주택관리사(보) 공제증권, 주택관리사(보) 보증보험증권 또는 공탁증서 중에 하나가 있어야 한다.
- ② 영 제23조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수도장으로 등록 예치하여 관리하는 입주자대표회의 회장은 ○천만원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.
- ③ 회계직원은 보증금액 ○원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 그 밖의 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.

전유부분 및 공용부분 관리책임 및 비용부담 ... 서울시 관리규약준칙 제70조

- 제70조(관리책임 및 비용부담)** ① 전유부분은 입주자등의 책임과 부담으로 관리한다.
- ② 관리주체는 공용부분을 관리하고, 그 관리에 필요한 비용은 영 제23조제1항, 제2항 및 제3항(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비등으로 부담한다.



제10장 관리주체의 업무

II. 관리사무소장의 업무 등



의무관리대상 공동주택에는 주택관리사를 관리사무소장으로 배치하여야 합니다. 또한 관리사무소장의 보조자로 주택관리사등을 배치할 수 있습니다.

관리사무소장은 입주자대표회의 의결사항 집행, 하자관리, 장기수선계획, 안전관리계획 및 안전점검에 관한 업무 등 관리사무소 업무를 지휘·총괄합니다. 선량한 관리자의 주의의무, 업무상 고의·과실로 인한 손해를 배상할 책임을 지며 부정행위는 금지하고 있습니다.

1. 관리사무소장의 배치

- **관리사무소장** 의무관리대상 공동주택을 관리하는 △입주자대표회의(자치관리의 경우에 한정) △관리업무를 인계하기 전의 사업주체 △주택관리업자 △임대사업자 중 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 합니다(법 제64조제1항 본문).
 - 500세대 미만의 공동주택에서는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있습니다(법 제64조제1항 단서, 영 제69조제1항).
 - 이를 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제100조제2호)
- **관리사무소장의 보조자** 의무관리대상 공동주택을 관리하는 △입주자대표회의(자치관리의 경우에 한정) △관리업무를 인계하기 전의 사업주체 △주택관리업자 △임대사업자 중 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사등을 관리사무소장의 보조자로 배치할 수 있습니다(법 제64조제1항, 영 제69조제2항).

2. 관리사무소장의 업무 및 권한

○ 관리사무소장의 업무 관리사무소장은 다음과 같은 업무를 수행합니다.

관리사무소장의 수행업무	
<p>관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자들의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무 <ol style="list-style-type: none"> 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무 2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄 4. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무 	<p>법 제64조 제2항</p>
<p>법 제64조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제63조제1항 각 호 및 이 규칙 제29조 각 호의 업무(관리주체의 업무)를 지휘·총괄하는 업무 2. 입주자대표회의 및 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리 3. 법 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있다. 4. 영 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등이 예치된 금융기관으로부터 매월 말일을 기준으로 발급받은 잔고증명서의 금액과 법 제27조제1항제1호에 따른 장부상 금액이 일치하는지 여부를 관리비 등이 부과된 달의 다음 달 10일까지 확인하는 업무 	<p>규칙 제30조 제1항</p>

경과조치·적용례

공동주택관리법 시행규칙 부칙 〈국토교통부령 제1226호, 2023. 6. 13.〉

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(관리사무소장의 업무에 관한 적용례) 제30조제1항제4호의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 관리비 등을 부과하는 경우부터 적용한다.



- **소송대리권** 관리사무소장은 상기 법 제64조제2항제1호가목 및 나목과 관련하여 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있습니다(법 제64조제3항).

3. 관리사무소장의 의무

- **공모를 통한 부정행위 금지** 공동주택의 관리와 관련하여 입주자대표회의(구성원 포함)와 관리사무소장은 공모하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안 됩니다(법 제90조제1항).
 - 이를 위반한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하고, 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함(법 제97조) *양벌규정 적용
- **선관주의 의무** 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 합니다(법 제64조제4항).

4. 관리사무소장의 손해배상책임

- **손해배상책임** 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(법 제66조제1항).
- **손해배상책임의 보장** 관리사무소장으로 배치된 주택관리사등은 △500세대 미만의 공동주택의 경우 **3천만원**, △500세대 이상의 공동주택의 경우 5천만원을 보장하는 **보증보험** 또는 **공제***에 가입하거나 **공탁**(이하 “보증설정”이라 함)을 하여야 합니다(법 제66조제2항, 영 제70조).
 - (입증서류 제출) 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 △입주자대표회의의 회장 △임대사업자(임대주택의 경우) △시장·군수·구청장

(입주자대표회의가 없는 경우)에게 보증설정을 한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 합니다(법 제66조제3항).

- 이에 위반하여 보증설정을 한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제24호)

* 공제 : 법 제82조에 따라 관리사무소장의 손해배상책임 등을 보장하기 위해 주택관리사단체에서 운영할 수 있는 공제사업에 따른 공제를 말함

○ **보증설정의 변경** 보증설정을 이행한 주택관리사등은 그 보증설정을 다른 보증설정으로 변경하려는 경우 해당 보증설정의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증설정을 하여야 합니다(영 제71조제1항).

- (보증설정 갱신) 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 합니다(영 제71조제2항).
- (입증서류 제출) 변경 또는 갱신된 보증설정을 한 경우에는 해당 보증설정을 입증하는 서류를 △입주자대표회의의 회장 △임대사업자(임대주택의 경우) △시장·군수·구청장(입주자대표회의가 없는 경우)에게 제출하여야 합니다(영 제71조제3항).

○ **공탁금 회수 제한기간** 위 공탁금은 주택관리사등이 해당 공동주택의 관리사무소장의 직을 사임하거나 그 직에서 해임된 날 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없습니다(법 제66조제4항).

○ **보증보험금 등의 지급 청구** 입주자대표회의는 손해배상금으로 보증보험금·공제금 또는 공탁금을 지급받으려는 경우 △입주자대표회의와 주택관리사등 간의 손해배상합의서 또는 화해조서 △확정된 법원의 판결문 사본 △그에 준하는 효력이 있는 서류 중 어느 하나에 해당하는 서류를 첨부하여 보증보험회사, 공제회사 또는 공탁기관에 손해배상금의 지급을 청구하여야 합니다(영 제72조제1항).

○ **보증보험금 등의 재가입·보전** 주택관리사등은 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 합니다(영 제72조제2항).



5. 관리사무소장의 배치 및 직인 신고

○ **배치 및 직인 신고** 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 배치된 날부터 15일 이내에 △관리사무소장 교육 또는 주택관리사등의 교육 이수현황 1부 △임명장 사본 1부 △주택관리사보자격시험 합격증서 또는 주택관리사자격증 사본 1부 △주택관리사등의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증설정을 입증하는 서류 1부를 각 첨부한 신고서를 주택관리사단체에 제출하여야 합니다(법 제64조제5항, 규칙 제30조제2항).

- 임명장 사본에는 배치된 공동주택의 전임(前任) 관리사무소장이 제3항에 따른 배치종료 신고를 하지 아니한 경우에는 배치를 증명하는 서류(△자치관리인 경우 : 근로계약서 사본 1부, △위탁관리인 경우 : 위·수탁 계약서 사본 1부)를 함께 제출하여야 합니다(규칙 제30조제2항).

○ **배치 및 직인 변경신고** 신고한 배치 내용과 업무의 집행에 사용하는 직인을 변경하려는 관리사무소장은 변경사유(관리사무소장의 배치가 종료된 경우를 포함)가 발생한 날부터 15일 이내에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부한 신고서를 주택관리사단체에 제출하여야 합니다(법 제64조제5항, 규칙 제30조제3항).

- 이에 위반하여 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제3항제23호)
- 주택관리사단체는 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고(변경신고하는 경우를 포함) 접수현황을 분기별로 시장·군수·구청장에게 보고하여야 하며, 관리사무소장이 직인(변경) 신고에 대한 증명서 발급을 요청하면 즉시 증명서를 발급하여야 합니다(규칙 제30조제4항, 제5항).

제10장 관리주체의 업무

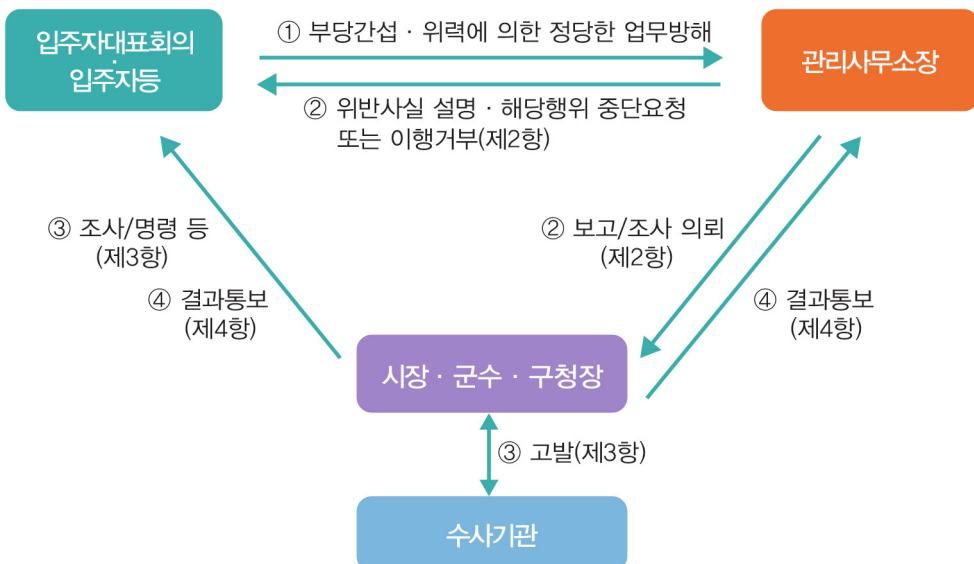
Ⅲ. 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등



공동주택관리법은 입주자대표회의가 주택관리업자, 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하지 못하도록 하고 있습니다. 또한 경비원 등 근로자에 대한 처우개선과 인권 존중 노력 의무를 명시하고, 업무 외의 부당 지시·명령을 금지하고 있습니다.

- **관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제** 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 입주자등은 제64조제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위 및 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 하여서는 안 됩니다(법 제65조제1항).

관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 시 구제절차 … 법 제65조제2항~제4항





관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 시 구제절차 ... 법 제65조제2항~제4항

- 관리사무소장은 입주자대표회의 또는 입주자등이 제1항을 위반한 경우 입주자대표회의 또는 입주자등에게 그 위반사실을 설명하고 해당 행위를 중단할 것을 요청하거나 부당한 지시 또는 명령의 이행을 거부할 수 있으며, 시장·군수·구청장에게 이를 보고하고, 사실 조사를 의뢰할 수 있음
- 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사실 조사를 의뢰받은 때에는 지체 없이 조사를 마치고, 제1항을 위반한 사실이 있다고 인정하는 경우 제93조에 따라 입주자대표회의 및 입주자등에게 필요한 명령 등의 조치를 하여야 한다. 이 경우 범죄혐의가 있다고 인정될 만한 상당한 이유가 있을 때에는 수사기관에 고발할 수 있음
- 시장·군수·구청장은 사실 조사 결과 또는 필요한 명령 등의 조치 결과를 지체 없이 입주자대표회의, 해당 입주자등, 주택관리업자 및 관리사무소장에게 통보하여야 함

- 입주자대표회의는 위 절차에 따른 보고나 사실조사의뢰 또는 시장·군수·구청장의 명령 등을 이유로 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구하여서는 안 됩니다(법 제65조제5항).
- 법 제65조제5항을 위반하여 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과(법 제102조제2항제8호)

○ **주택관리업자에 대한 부당간섭 배제 등** 입주자대표회의 및 입주자등은 관리사무소장의 업무에 대해 부당한 간섭 등(법 제65조제1항) 또는 경비원 등 근로자에게 위법한 명령 등(법 제65조의2제3항)의 행위를 할 목적으로 주택관리업자에게 관리사무소장 및 소속 근로자에 대한 해고, 징계 등 불이익 조치를 요구하여서는 안 됩니다(법 제65조의3).

- 또한 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 안 됩니다(영 제14조제6항).

○ **경비원 등에 대한 부당지시 금지 등** 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적정한 보수를 지급하고, 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 하며, 공동주택법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위, 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위 등을 하여서는 안 됩니다(법 제65조의2제2항, 제3항).

판례·해석

판례



관리회사는 선량한 관리자의 주의로써 업무를 수행해야 할 것인바, 전기요금 산정방식의 변경 여부에 관하여 검토하여 알려주는 등 합리적인 선택을 할 수 있도록 조치를 취할 의무가 있음

○○아파트와 관리회사 사이의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같고, 관리회사는 ○○아파트를 안전하고 효율적으로 관리하고 입주자의 권익을 보호하기 위하여 선량한 관리자의 주의로써 관리 업무를 수행하여야 한다고 할 것인바, ○○아파트를 관리함에 당하여 공동설비 부분에 대한 전기요금 산정 방식이 변경되어 입주자가 다시 선택할 여지가 있음을 알게 되었으면, 비록 전기요금 산정 방식의 선택에 관한 최종적인 ○○아파트 입주자대표회의가 책임질 사항이라고 하더라도, 어떤 방식이 입주자들에게 유리한지 검토하여 그 내용을 입주자대표회의에 알려주는 등 입주자대표회의로 하여금 공동설비 부분에 대한 전기요금 산정 방식의 변경 여부에 관하여 합리적인 선택을 할 수 있도록 조치를 취할 의무가 있다고 할 것이다.

〈대법원 1997. 11. 28. 선고 96다22365 판결〉

[1] 회계업무 처리과정에서 미수관리비 오차가 발생하게 된 것이 관리사무소장의 선량한 관리자의 주의의무 위배하여 미수관리비가 유실되게 하는 손해를 가하였으므로 이를 배상할 의무 있음

[2] 관리비 등을 정기에금이 아닌 보통예금에 예치한 것이 관리사무소장의 선량한 관리자의 주의의무 위배했다고 단정할 수는 없음

[1] 피고는 이 사건 아파트의 관리사무소장으로서 이 사건 아파트의 미수관리비 등의 현황을 정확하게 반영하여 그 증빙서류와 함께 오차가 없는 회계장부를 작성하고, 정확한 회계처리로 미수관리비 등을 관리하여야 할 의무가 있다. 피고가 관리사무소장으로 임용된 후부터 회계장부상 미수관리비 액수와 실제 미수관리비 액수가 불일치하기 시작하여 2010. 10. 30에는 그 차액이 9,393,794원이 되어 피고가 이를 가지금금계정으로 변경처리한 사실, 피고는 미수관리비 현황을 작성하여 이를 정확하게 회계장부에 반영하여야 함에도 세대별 미수관리비현황을 작성하지 않은 채 미납관리비 총액만 기재된 미납집계표만을 회계장부에 첨부한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 피고는 회계장부를 작성하는 등 회계업무를 처리하는 과정에서 관리사무소장



의 선량한 관리자의 주의의무를 게을리함으로써 원고에게 미수관리비가 유실되게 하는 손해를 가하였으므로 이를 배상할 의무가 있다

- [2] 피고(관리사무소장)에게 선량한 관리자의 주의의무가 있다고 하더라도 관리비, 이익잉여금이나 장기수선충당금을 정기에금에 예치하지 않고 보통예금에 예치하였다고 하여 이러한 사정을 들어 이 사건 아파트의 관리소장으로서 선량한 관리자의 주의의무를 게을리하였다고 단정하기 어렵다.

〈서울고등법원 2013. 10. 25. 선고 2013나33388(본소), 2013나50048(반소) 판결〉

자치관리단지 관리사무소장의 업무 범위

관리사무소장은 공동주택의 자치관리기구의 대표자로서 입주민 및 사용자를 위하여 주거 생활에 필요한 주택의 관리·운영 및 자금의 운용 등을 그 업무로 한다고 할 것인데, 위와 같은 업무에는 아파트 경비원들의 업무수행 및 근로환경에 대한 지휘·감독이 포함될 뿐만 아니라 나아가 아파트 경비원들의 근로에 대한 대가로서의 임금 및 퇴직금 지급에 관련된 사항 역시 관리사무소장의 업무 중 하나로서 주택의 관리·운영 및 자금의 운용에 포함된다고 봄이 상당하다. 피고(관리사무소장)는 감시적·단속적 근로에 종사하는 자에 대한 근로기준법상의 근로시간, 휴게와 휴일에 관한 규정 또는 최저임금법상의 최저임금제 적용제외 승인 신청을 해야 하는 피고의 업무를 성실히 이행하지 않음으로 인해 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

〈대구지방법원 2011. 8. 10. 선고 2010나24716 판결〉

동파된 수도계량기를 제때에 수리하지 않았다는 사정만으로는 관리주체가 관리비를 반환하여야 하는 것은 아니다

주택법 및 공동주택 관리규약에 의하여 이 사건 아파트의 구분소유자인 피고는 관리주체인 원고에게 공동주택의 유지·관리를 위하여 필요한 관리비를 납부할 의무가 있고, 원고가 피고로 하여금 아파트를 사용·수익할 수 있도록 관리의무를 다한 경우에만 관리비를 납부할 의무가 있다고 보기 어려우므로, 원고가 동파된 수도계량기 등을 제때에 수리하지 아니하였다는 사정만으로 피고가 원고에게 납부한 관리비가 원고가 법률상 원인 없이 얻은 수익이 되지는 않는다.

〈대전지방법원 2011. 4. 6. 선고 2011나564(본소), 2011나571(반소)〉

경비원의 휴게시간이 실질적으로 사용자의 지휘·감독 아래 있는 경우, 근로기준법상의 근로시간에 포함되는지 여부

아파트 경비원으로 근무시간 18시간, 휴게시간 총 6시간(식사휴게시간 2시간, 야간휴게시간 4시간)의 격일제로 근무한 甲 등이 아파트입주자대표회의를 상대로 휴게시간 6시간에 대하여 초과 근무시간에 상응하는 임금의 지급을 구한 사안에서, 제반 사정에 비추어 甲 등의 휴게시간 중 상당시간은 실질적으로 아파트입주자대표회의의 지휘·감독을 벗어나 자유로운 휴식·수면시간의 이용이 보장되었다고 보기 어려운데도, 이와 달리 본 원 심판단에 심리미진 등의 위법이 있다고 한 사례

〈대법원 2017. 12. 13. 선고 2016다243085 판결〉



해석·Q&A



Q. 「공동주택관리법」 제26조제3항에서는 관리주체(각주: 「공동주택관리법」 제2조제10호에 따른 관리주체를 말하며, 이하 같음)가 같은 조 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 한다고 규정하고 있는바, 관리주체가 「공동주택관리법」 제26조제3항에 따라 회계감사의 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않은 경우 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 회계감사의 결과를 공개할 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제26조제1항 및 제2항에서는 300세대 이상인 공동주택의 관리주체 등은 감사인(각주: 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인을 말하며, 이하 같음)의 회계감사를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 관리주체가 같은 조 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다고 규정하고 있는데, 법령의 문언상 회계감사의 결과를 제출받은 관리주체는 이를 입주자대표회의에 먼저 보고한 후 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 등에 공개해야 하며, 양자 중 어느 하나를 선택적으로 이행하거나 생략할 수 있다고 해석할 수 없습니다.

또한 입주자대표회의는 공동주택의 입주자와 사용자를 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위해 구성하는 자치 의결기구(각주: 「공동주택관리법」 제2조제8호 참조)로서 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에서는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 할 사항 중 하나로 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인을 규정하고 있는데, 이를 위해서는 감사인으로부터 회계감사 결과를 제출받은 관리주체가 입주자대표회의에 이를 보고하는 절차가 필요하다고 할 것이고, 회계감사 결과를 보고받은 입주자대표회의는 이를 검토하여 회계감사 결과의 수정이나 재감사를 요청할 수 있으므로 입주자대표회의의 승인 의결 전에는 회계감사 결과가 확정된 것으로 볼 수 없는바, 관리주체는 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하여 결과가 확정된 후에 인터넷 홈페이지 등에 해당 내용을 공개할 수 있다고 보는 것이 입주자대표회의에 회계감사보고서의 승인 의결 권한을 부여한 법령의 취지에 부합하는 해석입니다.

한편 「공동주택관리법」 제26조제6항에서 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일 부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개해야 한다고

규정하고 있어 공동주택의 입주자와 사용자가 회계감사 결과를 공동주택관리정보 시스템을 통해서도 확인할 수 있으므로 입주자대표회의에 보고하지 않더라도 그 결과를 공개할 수 있다는 의견이 있으나, 해당 규정은 감사인이 직접 회계감사 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개하도록 함으로써 미등록 또는 오등록을 방지하고 보다 정확한 정보를 제공하도록 한 취지인바(각주: 2018년 4월 3일 의안 번호 제2012869호로 발의된 후 2019년 4월 5일 대안반영폐기된 공동주택관리법 일부개정법률안 국회 국토교통위원회 검토보고서 참조), 관리주체가 회계감사 결과를 입주자대표회의에 보고하고 공동주택의 홈페이지 등에 공개하도록 한 규정과는 별개로 감사인의 회계감사 결과 공개 의무가 규정되었다 하여, 관리주체가 입주자대표회의에 회계감사 결과를 보고하는 의무를 이행하지 않고 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개할 수 있다고 해석할 수는 없으므로 그러한 주장은 타당하지 않습니다.

따라서 관리주체가 「공동주택관리법」 제26조제3항에 따라 제출받은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 입주자대표회의에 보고하지 않은 경우에는 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개할 수 없다고 보아야 합니다.

〈법제처 법령해석 - 2021.10.15.〉

Q. 「공동주택관리법」 제7조제1항에 따라 공동주택 위탁관리를 위해 선정된 주택관리업자가 경비업무(「공동주택관리법」 제63조제1항제2호에 따른 공동주택단지 안의 경비업무를 의미)를 직접 수행하지 않고 경비업무 전체를 경비업자(「경비업법」 제4조제1항에 따라 경비업의 허가를 받은 법인을 의미)에게 도급하는 경우, 해당 주택관리업자는 「경비업법」 제4조제1항에 따라 경비업의 허가를 받아야 하는지?

A. 「경비업법」 제2조제1호에서는 시설경비업무 등 경비업무의 전부 또는 일부를 도급받아 행하는 영업을 경비업이라고 정의하고 있고, 같은 법 제4조제1항에서는 경비업을 영위하려는 법인은 도급받아 행하고자 하는 경비업무를 특정하여 그 법인의 주사무소의 소재지를 관할하는 지방경찰청장의 허가를 받도록 규정하고 있는바, 해당 규정에 따라 경비업 허가를 받아야 하는 대상은 경비업무를 도급받아 행하는 경비업을 영위하려는 법인임이 문언상 분명합니다.

그런데 「공동주택관리법」 제63조제1항제2호에서는 주택관리업자 등 공동주택을 관리하는 관리주체가 수행하는 업무 중 하나로 공동주택단지 안의 경비업무를 규정하고 있으나, 관리주체가 해당 경비업무를 반드시 직접 수행하도록 제한하는 규정은 두고 있지 않은바, 같은 법 제7조제1항에 따라 주택관리업무를 위탁받은 주택관리업자가 직접 경비업무를 수행하지 않고 「경비업법」 제4조제1항에 따라 경비업 허가를 받은 자에게 도급하여 경비업무를 수행하도록 하는 것이 허용되고, 이 사안과



같이 경비업무 전체를 경비업자에게 도급한 주택관리업자는 경비업무를 수행하지 않는 것이 분명하므로 경비업무를 도급받아 행하는 것으로 볼 수 없습니다.

또한 「경비업법」에서는 경비업은 법인만이 할 수 있고(제3조), 경비업 허가를 받으려면 대통령령으로 정하는 경비인력, 자본금, 시설 및 장비 등을 갖추어야(제4조제2항) 한다고 규정한 반면, 「공동주택관리법」에서는 주택관리업의 등록은 주택관리사(임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 주택관리사인 상사법인을 포함함)가 신청하도록 하면서 자본금, 기술인력, 시설 및 장비 등 주택관리업의 등록 요건을 정하고(제52조 및 같은 법 시행령 별표 5) 있는데, 이 사안과 같이 경비업무의 전체를 경비업자에게 도급한 주택관리업자도 경비업 허가를 받아야 한다고 본다면 실제 경비업무를 수행하지 않는 주택관리업자에게 경비인력 및 장비 등 경비업자로서의 요건을 갖추도록 강제하게 되는 불합리한 결과를 초래합니다.

따라서 이 사안과 같이 주택관리업자가 경비업무를 직접 수행하지 않고 경비업무 전체를 경비업자에게 도급하는 경우 해당 주택관리업자는 「경비업법」 제4조제1항에 따른 경비업 허가를 받지 않아도 된다고 보는 것이 「경비업법」 및 「공동주택관리법」의 문언과 규정체계에 부합하는 해석입니다.

〈법제처 법령해석 – 2020.06.11〉

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제73조제1항제2호에서는 주택관리사 자격증 발급 요건으로 “주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상”을 규정하고 있는데, 주택관리사 자격증 발급권한을 가진 시·도지사(각주: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사〔지방자치법〕 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 경우에는 그 시장)을 말함)가 “주택관리업무에 종사한 경력”에 관한 별도의 구체적 기준을 정하여 해당 여부를 판단하는 경우 해당 규정에 위반되는지?

A. 「공동주택관리법」 제67조제2항 각 호 외의 부분에서는 주택관리사 자격증 발급 주체를 시·도지사로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제73조제2항에서는 주택관리사 자격증을 발급받으려는 자는 자격증발급신청서(전자문서로 된 신청서를 포함함)에 같은 조 제1항 각 호의 실무경력에 대한 증명서류(전자문서를 포함함) 및 사진을 첨부하여 시도지사에게 제출하도록 하고 있으므로, 시·도지사는 주택관리사 자격증 발급 신청을 한 자가 제출한 경력이 같은 영 제73조제1항 각 호의 경력에 해당하는지 여부를 판단하여 자격증 발급 여부를 결정할 의무가 있습니다.

그런데 「공동주택관리법 시행령」 제73조제1항제2호에서는 주택관리사 자격증 발급의 경력요건으로 “주택관리업자의 직원으로 주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상”

이라고 규정하고 있을 뿐 “주택관리업무에 종사한 경력”의 구체적인 범위나 기준 등에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

그렇다면 어떠한 경우가 “주택관리업무에 종사한 경력”에 해당하는지 여부는 주택관리사 자격증 발급을 신청한 자가 제출한 자료를 토대로 수행한 업무 내용 및 직무의 성격 등 구체적인 사실관계를 종합적으로 고려하여 사·도지사가 판단해야 할 것인바, “주택관리업무에 종사한 경력”을 판단하기 위한 구체적인 집행기준을 정하고 이에 따라 주택관리사 자격증 발급 업무를 수행할 수 있다고 보는 것이 타당하므로, 해당 기준이 제3자에 대한 기속력이 있는지 여부 등은 별론으로 하고, 별도의 구체적 기준을 정하는 것 자체가 「공동주택관리법 시행령」 제73조제1항제2호에 위반된다고 볼 수는 없습니다.

〈법제처 법령해석 – 2020.06.03〉

Q. 「공동주택관리법」 제8조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택을 인접한 의무관리대상 공동주택단지와 공동으로 관리하는 경우, 같은 법 제64조제1항에 따라 주택관리사를 관리사무소장으로 배치할 때 공동주택단지별로 각각 배치해야 하는지?

A. 「공동주택관리법」 제64조제1항은 의무관리대상 공동주택에 주택관리사를 관리사무소장으로 배치하도록 하여 일정한 자격과 소양을 갖춘 주택관리사가 관리업무를 수행하도록 한 것이지, 공동관리하는 의무관리대상 공동주택에 반드시 공동주택단지별로 주택관리사를 관리사무소장으로 각각 배치하도록 한 것이라고 보기는 어렵고, 같은 법 시행규칙 제2조제1항에서는 입주자대표회의가 공동주택을 공동관리하려는 경우에는 공동관리에 따른 공동주택관리기구의 구성 및 운영 방안(제3호나목) 등에 관하여 입주자와 사용자(이하 “입주자등”이라 함)에게 통지하고 서면동의를 받아야 한다고 규정하고 있는바, 입주자대표회의는 개별 사정에 맞게 주택관리사를 관리사무소장으로 배치할 때 공동주택단지별로 각각 배치할 것인지 아니면 공동관리 대상 공동주택단지 전체에 대하여 배치할 것인지 여부를 결정할 수 있다고 할 것이므로, 반드시 공동주택단지별로 주택관리사를 관리사무소장으로 각각 배치해야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

〈법제처 법령해석 – 2018.04.02.〉



Q. 재건축으로 철거되는 공동주택의 관리비 등 회계장부도 공동주택관리법 제27조에 규정에 따라 5년간 보관해야하는지?

A. 공동주택관리법 제27조에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 하도록 규정하고 있으며, 이에 대한 예외규정을 별도로 규정하고 있지 않습니다. 따라서, 재건축 등으로 철거되는 경우라 하더라도 관리주체(자치관리일 경우에는 관리사무소장, 위탁관리일 경우에는 주택관리업자)는 관련 서류를 5년간 보관하는 것이 타당한 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2019.11.18〉

Q. 당 아파트는 239세대이며 승강기를 보유한 의무관리단지 입니다. 관리소장과 전기 담당자의 겸직이 가능한지요? 겸직이 “가능” 혹은 “불가능”하다면 그 근거는 무엇 인지요?

A. 관리사무소장은 공동주택관리법 제64조제4항에 따라 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하며, 동법 시행령 [별표1]에 관리사무소장과 기술인력 상호 간에 겸직할 수 없다고 규정하고 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.02.05〉

Q. 주민운동시설 내 헬스 트레이너 2명을 입주자대표회의에서 노무계약을 통해 고용하고 있는데 계약 기간이 만료되어 재차 노무계약을 할 경우 입주민등의 동의를 받아야 하는지?

A. 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제9호에 따라 자치관리를 하는 경우 자치관리 기구 직원의 임면에 관한 사항은 입주자대표회의 의결 사항입니다. 또한 동 시행령 제19조제1항제7호에 따라 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임은 해당 공동주택 관리규약으로 정하는 것입니다. 따라서 공동주택 주민운동시설을 자체적으로 운영하기 위하여 직원을 고용하고자 한다면 입주자대표회의에서 의결하여, 귀 공동주택 관리규약으로 정하는 바에 따라 근로계약을 체결할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈공동주택관리지원센터 전자민원〉

Q. 한 아파트의 관리소장이 10년 이상을 연임 할 수 있는지?

- A.** 귀 공동주택의 관리방법이 자치관리(입주자대표회의에서 직접 관리직원을 고용하여 관리하는 방법)에 해당한다면, 해당 관리사무소장의 채용에 관한 사항은 귀 공동주택 입주자대표회의와 관리사무소장 간에 체결한 근로계약에 따라야 할 것이며, 관리방법이 위탁관리(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법)에 해당한다면, 귀 공동주택의 관리를 위탁받은 주택관리업자가 해당 관리사무소장을 채용하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

〈공동주택관리지원센터 전자민원〉

Q. 주택관리업자에게 위탁관리 시 경비, 청소 등을 위탁운영 하는 경우 주택관리업자의 업무범위는?

- A.** 「공동주택관리법」 제63조제1항에 의거 관리주체의 업무로 공동주택단지 안의 경비, 청소 등을 명시하고 있으므로, 관리주체인 주택관리업자가 경비, 청소 등을 위탁운영하는 경우에도 동 업무는 관리주체의 업무에 해당하며, 그 관리의 책임은 관리주체에게 있는 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 FAQ - 2019.05.24〉

Q. 공동주택에 거주하는 입주민이 주택관리사 또는 주택관리사(보)의 자격이 있는 경우 위탁업체를 통한 관리소장으로 취업가능한지?

- A.** 「공동주택관리법」에서는 해당 공동주택 입주자등이 주택관리사 등인 경우 관리사무소장이 될 수 없다는 제한사항을 별도로 규정하고 있지 않습니다.

아울러, 동별 대표자가 해당 공동주택 관리사무소장이 될 경우 동법 제14조제4항에 의거 그 자격을 상실한다고 규정하고 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.01.22〉



제11장

공동주택관리에 관한 감독 등



- I. 공동주택관리에 관한 감독
- II. 공동주택 관리비리 신고센터
- III. 벌칙 및 과태료

제11장 공동주택관리에 관한 감독 등

I. 공동주택관리에 관한 감독



지방자치단체의 장은 이 법에 따라 허가를 받거나 신고·등록 등을 한 자에게 보고 하게 하거나 검사를 할 수 있으며 법 또는 그에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우 공사의 중지 등 명령을 할 수 있습니다. 또한 자료제출명령, 출입·검사 등의 감독권을 행사할 수 있고 요청 또는 직권에 의한 감사를 실시할 수 있습니다.

1. 허가 또는 신고·등록 등과 관련한 보고·검사 등 (법 제92조)

가. 요건

- 국토교통부장관* 또는 지방자치단체의 장이 이 법에 따라 허가를 받거나 신고·등록 등을 한 자에게 필요하다고 인정하는 경우입니다.

* 국토교통부장관은 법 제92조에 따른 보고·검사의 권한을 시·도지사에게 위임(영 제94조)

나. 내용

- **보고·검사** 필요한 보고를 하게 하거나, 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있습니다(법 제92조제1항).
- **검사계획 통지** 법 제92조제1항에 따른 검사를 할 때에는 검사 7일 전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 검사를 받을 자에게 알려야 합니다. 다만, 긴급한 경우나 사전에 통지하면 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 않습니다(법 제92조제2항).
- **공무원의 권한 증표 제시** 제1항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 합니다(법 제92조제3항).



2. 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위한 감독 (법 제93조제1항)

가. 요건

- 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 내용 중 어느 하나에 해당하는 경우입니다.

지방자치단체의 장이 감독권을 행사할 수 있는 경우

1. 감사에 필요한 경우
 - 아래 “5. 입주자등의 요청 및 직권에 의한 감사”에 의해서 감사를 실시하게 되는 경우를 말함
2. 공동주택관리법령에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

나. 내용

- **감독내용** 지방자치단체의 장은 아래의 감독대상 업무사항에 관한 **보고**, **자료제출** 등 **필요한 명령**을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 **조사** 또는 **검사**하게 할 수 있습니다.

- **감독 대상 업무** 관리비등의 사용내역 등 영 제96조에서 정하는 업무에 관한 사항입니다.

지방자치단체의 장의 감독권 행사 가능 대상 업무

• 관리비등의 사용내역		법 제93조제1항
• 입주자대표회의의 구성 및 의결	• 시설물의 안전관리	영 제96조
• 관리주체 및 관리사무소장의 업무	• 공동주택의 안전점검	
• 자치관리기구의 구성 및 운영	• 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련 업무	
• 관리규약의 제정·개정	• 행위허가 또는 신고	
	• 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무	

- **감독 대상자** 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등입니다.
- **입주자대표회의 교육 미이수자에 대한 감독** 시장·군수·구청장은 입주자대표회의 구성원의 운영·윤리교육 참여현황을 엄격히 관리하여야 하며, 운영·윤리교육을 이수하지 아니한 자에 대해서는 법 제93조제1항에 따라 필요한 조치를 하여야 합니다(영 제18조제6항).
- **공무원의 권한 증표 제시** 영업소·관리사무소 등에 출입하여 조사·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 합니다(법 제93조제1항).

시행규칙 [별지 제45호서식]

검사공무원증표	
1. 소속:	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> 3.5×4.5cm (3개월 이내의 촬영사진) </div>
2. 직위:	
3. 성명:	
4. 유효기간:	
년 월 일 ~ 년 월 일	
<p>위 사람은 「공동주택관리법」 제92조제3항에 따라 같은 법에 의한 허가·신고 또는 등록 등을 한 자의 사업장에 출입하여 필요한 검사를 할 수 있는 공무원임을 증명합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">국토교통부장관</p> <p style="text-align: right;">시·도지사 인</p> <p style="text-align: right;">시장·군수·구청장</p>	
80mm×100mm[백상지(150g/㎡)]	

[별지 제46호서식]

검사공무원증표	
1. 소속:	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> 3.5×4.5cm (3개월 이내의 촬영사진) </div>
2. 직위:	
3. 성명:	
4. 유효기간:	
년 월 일 ~ 년 월 일	
<p>위 사람은 「공동주택관리법」 제93조제1항의 규정에 따라 공동주택 관리주체의 영업소 또는 관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사할 수 있는 공무원임을 증명합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">시·도지사</p> <p style="text-align: right;">시장·군수·구청장 인</p>	
80mm×100mm[백상지(150g/㎡)]	



3. 공사의 중지 등 명령 (법 제94조)

- **공사의 중지 등 명령** 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 사업주체 및 공동주택의 입주자등, 관리주체, 입주자대표회의나 그 구성원이 공동주택 관리법 또는 그에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우 공사의 중지, 원상복구, 하자보수 이행 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다(법 제94조 제1항).
- **통보 및 공개 의무** 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 공사의 중지 등 필요한 조치를 명하는 경우 그 내용을 입주자대표회의 및 관리주체에게 통보하여야 하며, 관리주체는 통보받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개하고, 입주자등의 열람·복사 요구에 따라야 합니다(법 제94조제2항, 제3항, 영 제97조 제2항, 제3항).
- **지방자치단체장의 보고** 지방자치단체의 장은 위와 같은 조치를 명한 때에는 즉시 국토교통부장관에게 보고하여야 합니다(영 제97조제1항).

4. 청문 (법 제95조)

- 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 합니다.
 - － 행위허가의 취소(법 제35조제6항에 따른 처분)
 - － 주택관리업의 등록말소(법 제53조제1항에 따른 처분)
 - － 주택관리사등의 자격취소(법 제69조제1항에 따른 처분)

5. 감사

가. 입주자등의 요청에 의한 감사 (법 제93조제2항, 제3항, 제5항, 제6항)

○ **신청인** 공동주택의 입주자등입니다.

○ **신청요건** 다음 ‘감사를 요청할 수 있는 경우’에 해당하는 경우로서 **전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받은 후 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여** 관할 지방자치단체의 장에게 서면으로 요청하여야 합니다.

감사를 요청할 수 있는 경우 … 법 제93조제2항

- 공동주택관리법령에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우(법 제93조제1항제2호)
- 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우(법 제93조제1항제3호)
- 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우(법 제93조제1항제5호)

법 제93조 개정

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① (현행과 같음)

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 2 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다. <개정 2023. 10. 24.>

③~⑧ (현행과 같음)

[시행일: 2024. 4. 25.] 제93조

○ **감사 대상 업무** 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무입니다.

○ **감사실시 및 통보** 지방자치단체의 장은 위 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 합니다(법 제93조제3항).



- **전문가 자문 등** 지방자치단체의 장은 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있습니다(법 제93조제5항).
- **기타사항** 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정합니다(법 제93조제6항).

나. 지방자치단체의 장의 직권에 의한 감사 (법 제93조제4항 내지 제6항)

- **감사내용** 지방자치단체의 장은 위와 같이 입주자등의 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있습니다(법 제93조제4항).
- **전문가 자문 등** 지방자치단체의 장은 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있습니다(법 제93조제5항).
- **기타사항** 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정합니다(법 제93조제6항).

6. 감독권 행사 결과 통보 및 공개

- **통보 및 공개의무** 지방자치단체의 장은 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보하는 경우, 그 내용을 입주자대표회의 및 관리주체에게도 통보하여야 하며, 관리주체는 통보받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개하고, 입주자등의 열람·복사 요구에 따라야 합니다(법 제93조제7항, 제8항, 영 제96조제2항, 제3항).

7. 감독 불응 등에 대한 제재

- **감독 불응 등에 대한 벌칙** 법 제92조제1항 또는 제93조제1항·제3항·제4항에 따른 조사 또는 검사나 감사를 거부·방해 또는 기피한 자와 제94조에 따른 공사 중지 등의 명령을 위반한 자에게는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다(법 제99조제7호, 제8호). * 양벌규정 적용
- **감독 불응 등에 대한 과태료** 법 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자에게는 500만원 이하의 과태료를, 법 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제26호, 제2항제7호).
- **통보사항 공개의무 불응 등에 대한 과태료** 법 제93조제8항 또는 제94조제3항을 위반하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장으로부터 통보받은 명령, 조사 또는 검사, 감사 결과 등의 내용을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자 또는 열람, 복사 요구에 따르지 아니하거나 거짓으로 따른 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조제3항제27호).
- **관리주체의 등록말소** 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 법 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우와 제93조제3항 및 제4항에 따른 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있습니다(법 제53조제1항제10호, 제11호).
- **관리사무소장의 자격취소 등** 시·도지사는 주택관리사등이 법 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우와 제93조제3항 및 제4항에 따른 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우에는 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 자격을 정지시킬 수 있습니다(법 제69조제1항제8호, 제9호).



제11장 공동주택관리에 관한 감독 등

II. 공동주택 관리비리 신고센터



공동주택관리법령은 공동주택 관리비리와 관련된 불법행위의 신고접수·처리 등을 효율적으로 하기 위한 공동주택 관리비리 신고센터를 국토교통부에 설치·운영하도록 규정하고 있습니다.

1. 설치 및 운영 개요

○ **설치근거** 국토교통부장관은 공동주택 관리비리와 관련된 불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공동주택 관리비리 신고센터(이하 “신고센터”라 함)를 설치·운영할 수 있습니다(법 제93조의2제1항).

○ **수행업무** 신고센터는 다음 각 호의 업무를 수행합니다(법 제93조의2제2항).

공동주택 관리비리 신고센터의 업무

1. 공동주택관리의 불법행위와 관련된 신고의 상담 및 접수
2. 해당 지방자치단체의 장에게 해당 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구
3. 신고인에게 조사 및 조치 결과의 요지 등 통보

○ **신고 방법** 공동주택관리와 관련하여 불법행위를 인지한 자는 신고센터에 그 사실을 신고할 수 있습니다. 이 경우 신고를 하려는 자는 자신의 인적사항과 신고의 취지·이유·내용을 적고 서명한 문서와 함께 신고 대상 및 증거 등을 제출하여야 합니다(법 제93조의2제3항).

- **지방자치단체의 조치사항** 제2항제2호(상기 ‘신고센터의 업무’ 참조)에 따른 요구를 받은 지방자치단체의 장은 신속하게 해당 요구에 따른 조사 및 조치를 완료하고 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 국토교통부장관은 통보를 받은 경우 즉시 신고자에게 그 결과의 요지를 알려야 합니다(법 제93조의2제4항).

2. 신고센터 세부 운영사항

- **신고센터의 운영** 위 사항 외에 신고센터의 설치·운영·업무·신고 및 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정합니다(법 제93조의2제5항).

신고센터 세부 운영사항 … 영 제96조의2~제96조의5

- 제96조의2(공동주택 관리비리 신고센터의 설치 및 구성)** ① 국토교통부장관은 법 제93조의2제1항에 따라 국토교통부에 공동주택 관리비리 신고센터(이하 “신고센터”라 한다)를 설치한다.
- ② 신고센터의 장은 국토교통부의 공동주택 관리업무를 총괄하는 부서의 장으로 하고, 구성원은 공동주택 관리와 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 한다.
- ③ 국토교통부장관은 신고센터의 운영을 위하여 필요한 경우 지방자치단체의 장에게 소속 직원의 파견을 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 공동주택 관리비리 신고 및 처리 건수 등을 고려하여 관계 지방자치단체의 장과 협의를 거쳐 인력자원의 규모, 기간 및 방법 등을 조정할 수 있다.
- ④ 제3항에 따라 국토교통부장관으로부터 소속 직원의 파견을 요청받은 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없는 한 파견에 필요한 조치를 하여야 한다.

- 제96조의3(공동주택 관리비리의 신고 및 확인)** ① 법 제93조의2제3항에 따라 신고를 하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함한 신고서(전자문서를 포함한다)를 신고센터에 제출하여야 한다.

1. 신고자의 성명, 주소, 연락처 등 인적사항
 2. 신고대상자의 성명, 주소, 연락처 및 근무기관 등 인적사항
 3. 신고자와 신고대상자의 관계
 4. 신고의 경위 및 이유
 5. 신고 대상 비리행위의 발생일시·장소 및 그 내용
 6. 신고내용을 증명할 수 있는 참고인의 인적사항 또는 증거자료
- ② 제1항에 따른 신고서를 받은 신고센터는 다음 각 호의 사항을 확인할 수 있다.



신고센터 세부 운영사항 … 영 제96조의2~제96조의5

1. 신고자 및 신고대상자의 인적사항
2. 신고내용을 증명할 수 있는 참고인 또는 증거자료의 확보여부
3. 신고자가 신고내용의 조사·처리 등에서 신고센터 및 해당 지방자치단체의 담당 공무원 외의 자에게 그 신분을 밝히거나 암시하는 것(이하 “신분공개”라 한다)에 동의하는지 여부
- ③ 신고센터는 제2항제3호에 따라 신분공개의 동의여부를 확인하는 경우에는 신고내용의 처리절차 및 신분공개의 절차 등에 관하여 설명하여야 한다.
- ④ 신고센터는 제2항에 따른 확인 결과 신고서가 신고자의 인적사항이나 신고내용의 특정에 필요한 사항을 갖추지 못한 경우에는 신고자로 하여금 15일 이내의 기간을 정하여 이를 보완하게 할 수 있다. 다만, 15일 이내에 자료를 보완하기 곤란한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 신고자와 협의하여 보완기간을 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 신고센터 및 법 제93조의2제2항제2호에 따른 해당 지방자치단체의 장은 신고내용의 확인을 위하여 신고자로부터 진술을 듣거나 신고자 또는 신고대상자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있다.

제96조의4(공동주택 관리비리 신고의 종결처리) 신고센터는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법 제93조의2제3항에 따라 접수된 신고를 종결할 수 있다. 이 경우 종결 사실과 그 사유를 신고자에게 통보하여야 한다.

1. 신고내용이 명백히 거짓인 경우
2. 신고자가 제96조의3제4항에 따른 보완요구를 받고도 보완기간 내 보완하지 아니한 경우
3. 신고에 대한 처리결과를 통보받은 사항에 대하여 정당한 사유 없이 다시 신고한 경우로서 새로운 증거자료 또는 참고인이 없는 경우
4. 그 밖에 비리행위를 확인할 수 없는 등 조사가 필요하지 아니하다고 신고센터의 장이 인정하는 경우

제96조의5(공동주택 관리비리 신고의 처리) ① 신고센터는 제96조의3제1항에 따른 신고서를 받은 날부터 10일 이내(같은 조 제4항에 따른 보완기간은 제외한다)에 해당 지방자치단체의 장에게 신고사항에 대한 조사 및 조치를 요구하고, 그 사실을 신고자에게 통보하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 신고사항에 대한 조사 및 조치를 요구받은 지방자치단체의 장은 요구를 받은 날부터 60일 이내에 조사 및 조치를 완료하고, 조사 및 조치를 완료한 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 다만, 60일 이내에 처리가 곤란한 경우에는 한 차례만 30일 이내의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.
- ③ 제2항 단서에 따라 조사 및 조치 기간을 연장하려는 지방자치단체의 장은 그 사유와 연장기간을 신고센터에 통보하여야 한다.

제11장 공동주택관리에 관한 감독 등

Ⅲ. 벌칙 및 과태료



행정상의 의무위반에 대하여 과하는 제재로서의 벌을 행정벌이라고 하며, 그 처벌내용에 따라 행정형벌(벌칙)과 행정질서벌(과태료)로 나누어집니다.

1. 벌칙

벌칙인 행정형벌은 형법에 정해진 형(징역, 벌금 등)이 과해지며, 전과로 인정되고 다른 형벌과 누범관계가 생깁니다.

- **처벌기준** 공동주택관리법 제97조부터 제100조까지는 법 위반자 등에 대한 벌칙을 규정하고 있습니다.
- **양벌규정** 법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인·사용인·기타 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제97조 부터 제99조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)합니다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니합니다(법 제101조).

벌칙 조항 ... 법 제97조~제100조

벌칙내용	항목
3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하 벌금 * 양벌규정 적용 (법 제97조)	제90조제1항을 위반하여 공모하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자. 다만, 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함



벌칙 조항 ... 법 제97조~제100조

벌칙내용	항목
2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하 벌금 * 양벌규정 적용 (법 제98조)	<p>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함. 다만, 제3호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제52조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 주택관리업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자 2. 삭제 <2016. 1. 19.> 3. 제90조제2항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득 하거나 제공한 자
1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하 벌금 * 양벌규정 적용 (법 제99조)	<p>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제26조제1항 및 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자 1의2. 제26조제5항을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자 1의3. 제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자 1의4. 제35조제1항 및 제4항을 위반한 자(같은 조 제1항 각 호의 행위 중 신고대상 행위를 신고하지 아니하고 행한 자는 제외한다) 2. 제50조제2항 및 제78조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설한 자 3. 제53조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 주택관리업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자 4. 삭제 <2016. 1. 19.> 5. 제67조에 따라 주택관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자 6. 제90조제4항부터 제6항까지를 위반하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자 <ol style="list-style-type: none"> 가. 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 자기의 등록증 또는 자격증을 빌려준 자 나. 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 주택관리업 또는 주택관리사등의 업무를 수행하거나 다른 자의 등록증 또는 자격증을 빌린 자 다. 가목 또는 나목의 행위를 알선한 자 7. 제92조제1항 또는 제93조제1항·제3항·제4항에 따른 조사 또는 검사나 감사를 거부·방해 또는 기피한 자 8. 제94조에 따른 공사 중지 등의 명령을 위반한 자

벌칙 조항 ... 법 제97조~제100조

벌칙내용	항목
1천만원 이하 벌금 (법 제100조)	<p>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천만원 이하의 벌금에 처함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제6조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자 2. 제64조제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자

법 제99조 개정

제99조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2017. 3. 21., 2021. 8. 10., 2022. 6. 10.>

1. 제26조제1항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자

1의2.~8. 생략

[시행일: 2024.1.1.]

2. 과태료

과태료가 부과되는 행정질서벌은 형벌이 아니므로 원칙적으로 형법이 적용되지 아니하며, 과태료를 받은 경우에도 전과로 인정되지 않고 다른 형벌과 누범관계가 생기지 않습니다.

가. 부과주체 및 기준

- **부과주체** 법 제102조제1항 내지 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과합니다(법 제102조제4항).
- **부과기준** 법 제102조제4항에 따른 과태료의 부과기준은 아래 별표 9와 같습니다(영 제100조제1항).



영 [별표 9] <개정 2023. 6. 13.>

과태료의 부과기준(시행령 제100조제1항 관련)

1. 일반기준

- 가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 가중된 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료 부과처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 한다.
- 나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 과태료 부과처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.
- 다. 하나의 행위가 2 이상의 질서위반행위에 해당하거나 2 이상의 질서위반행위가 경합하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과한다.
- 라. 부과권자는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호에 따른 과태료금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 과태료를 늘려 부과하는 경우에도 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 넘을 수 없다.
- 1) 법 제102조제1항 위반의 경우: 2천만원
 - 2) 법 제102조제2항 위반의 경우: 1천만원
 - 3) 법 제102조제3항 위반의 경우: 500만원
- 마. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.
- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 2) 위반행위자의 사소한 부주의나 오류 등으로 인한 것으로 인정되는 경우
 - 3) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
 - 4) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 않은 경우	법 제102조 제3항제1호	200		
나. 법 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우	법 제102조 제3항제2호	200	300	500

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
다. 법 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 법 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 법 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제3호			
1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우			50	
2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우			100	
라. 법 제13조를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우	법 제102조 제2항제1호		1,000	
마. 법 제14조제8항을 위반하여 회의록을 작성하여 보관하게 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제4호	200	300	500
바. 법 제14조제9항 후단을 위반하여 회의록의 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항제4호의2	200	300	500
사. 법 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제102조 제3항제5호	150	200	250
아. 법 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 경우	법 제102조 제3항제6호		300	
자. 법 제26조제6항을 위반하여 회계감사 결과를 제출 또는 공개하지 않거나 거짓으로 제출 또는 공개한 경우	법 제102조 제3항제6호의2		300	
차. 삭제 <2019. 10. 22.>				
카. 법 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	법 제102조 제3항제8호	200	300	500
타. 법 제28조를 위반하여 계약서를 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제102조 제3항제9호	200	300	500
파. 법 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우	법 제102조 제3항제10호	200	300	500
하. 법 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제4호		1,000	



위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
거. 법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우	법 제102조 제3항제11호	200		
너. 법 제31조에 따라 설계도서 등을 보관하지 않거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 않은 경우	법 제102조 제3항제12호	200	300	500
더. 법 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 않거나 교육을 받지 않은 경우	법 제102조 제3항제13호	100	150	150
러. 법 제33조제1항에 따라 안전점검을 실시하지 않거나 같은 조 제2항에 따라 입주자대표회의 또는 시장·군수·구청장에게 통보 또는 보고하지 않거나 필요한 조치를 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제14호	200	300	500
머. 법 제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 않고 한 경우	법 제102조 제3항제15호	100	200	300
버. 법 제37조제5항에 따른 하자보수에 대한 시정명령을 이행하지 않은 경우	법 제102조 제3항제15호의2	300	400	500
서. 법 제38조제2항을 위반하여 하자보수보증금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제102조 제1항	2,000		
어. 법 제38조제2항에 따른 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	법 제102조 제3항제16호	500		
저. 법 제38조의2제1항을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 보관하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의2	200	300	500
쳐. 법 제38조의2제2항을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 제공하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의3	200	300	500
커. 법 제38조의2제3항을 위반하여 공동주택의 하자보수청구 서류 등을 인계하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의4	500		
터. 법 제43조제3항에 따라 판정받은 하자를 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제5호	1,000		
퍼. 법 제43조제6항을 위반하여 하자분쟁조정위원회의 출석요구에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의5	300	400	500
허. 법 제44조의2제3항에 따라 하자분쟁조정위원회로부터 계속하여 2회의 출석 요구를 받고 정당한 사유 없이 출석하지 않은 경우 또는 출석하여 거짓으로 진술하거나 감정한 경우	법 제102조 제3항 제16호의6	300	400	500

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
고. 법 제44조의2제3항에 따라 제출을 요구받은 문서 또는 물건을 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 경우	법 제102조 제3항 제16호의7	300	400	500
노. 법 제46조제2항에 따른 조정등에 대한 답변서를 하자분쟁조정위원회에 제출하지 않은 경우 또는 법 제75조제1항에 따른 분쟁조정신청에 대한 답변서를 중앙분쟁조정위원회에 제출하지 않은 경우	법 제102조 제3항제17호	300	400	500
도. 법 제46조제3항에 따른 조정등에 응하지 않은 경우 또는 법 제75조제2항에 따른 분쟁조정등에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항제18호	300	400	500
로. 법 제51조제1항에 따른 조사·검사 및 열람을 거부하거나 방해한 경우	법 제102조 제3항제18호의2	300	400	500
모. 법 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	법 제102조 제3항제19호			
1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우		50		
2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우		100		
3) 변경신고를 거짓으로 한 경우		150		
보. 법 제52조제5항을 위반하여 유사 명칭을 사용한 경우	법 제102조 제2항제6호	1,000		
소. 법 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우	법 제102조 제3항제22호	300		
오. 법 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제23호			
1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우		50		
2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우		100		
조. 법 제65조제5항을 위반하여 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 경우	법 제102조 제2항제8호	1,000		
초. 법 제66조제3항(이 영 제71조에 따른 경우를 포함한다)에 따라 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 않은 경우	법 제102조 제3항제24호	150		
코. 법 제70조에 따른 교육을 받지 않은 경우	법 제102조 제3항제25호	150		



위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
토. 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제102조 제2항제9호	1,000		
포. 법 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 경우	법 제102조 제3항제26호	100	200	300
호. 법 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 경우	법 제102조 제2항제7호	500	700	1,000
구. 법 제93조제8항 또는 제94조제3항을 위반하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장으로부터 통보받은 명령, 조사 또는 검사, 감사 결과 등의 내용을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 자 또는 열람, 복사 요구에 따르지 않거나 거짓으로 따른 자	법 제102조 제3항제27호	200	300	500

- **과태료 부과사실 통보** 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 주택관리업자에 대하여 과태료를 부과한 경우에는 그 사실을 그 주택관리업을 등록한 시장·군수·구청장에게 통보해야 합니다(영 제100조제2항).

나. 과태료 부과 및 징수에 대한 불복절차

- **의견제출 검토** 사전통지(질서위반행위규제법 제16조제1항)에 대해 지정된 기일까지 제출할 의견 검토
- **이의제기** 행정청의 과태료 부과처분에 불복하는 당사자는 과태료 부과 통지를 받은 날부터 60일 이내에 해당 행정청에 서면으로 이의제기를 할 수 있습니다. 이의제기가 있을 경우 행정청의 과태료 부과처분은 그 효력을 상실하게 됩니다(질서위반행위규제법 제20조제1항 및 제2항).

- **과태료 재판** 이의제기를 받은 행정청은 이의제기를 받은 날부터 14일 이내에 관할 법원에 통보하여야 하며, 법원에 대한 통보시점을 기준으로 법원의 관할이 결정되고, 이후 과태료 재판이 진행됩니다(질서위반행위규제법 제21조, 제25조 및 제26조).
- **약식 재판** 법원은 상당하다고 인정하는 때에는 심문 없이 약식으로 과태료 재판을 진행할 수 있습니다(질서위반행위규제법 제44조). 이 때 당사자는 약식재판의 고지를 받은 날부터 7일 이내에 약식재판에 대한 이의신청서를 법원에 제출하여 이의신청을 할 수 있습니다(질서위반행위규제법 제45조제1항, 제46조제1항). 당사자가 책임질 수 없는 사유로 7일의 기간을 지킬 수 없었던 경우에는 그 사유가 없어진 날부터 14일(그 사유가 없어질 당시 외국에 있었던 당사자는 30일) 이내에 이의신청을 할 수 있습니다(질서위반행위규제법 제45조제4항).
- **항고** 당사자는 과태료 재판에 대하여 그 결정 고지가 있는 날부터 1주일 이내에 즉시 항고를 할 수 있습니다(질서위반행위규제법 제38조).
- **과태료 재판의 집행** 과태료 재판의 집행은 감사의 명령으로 집행(최초 부과한 행정청에 재판의 집행을 위탁 가능)하며, 그 명령은 집행력 있는 집행권원과 동일한 효력이 있습니다. 그리고 집행절차는 민사집행법에 따르거나 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따릅니다(질서위반행위규제법 제42조).



판례·해석

판례

**입주자라 하더라도 관할 행정청에 대해 시정명령 신청권을 갖는 것은 아님**

(구)주택법 제91조(현행 공동주택관리법 제94조)는 “국토해양부장관 또는 지방자치단체의 장은 사업주체 및 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.”라고 규정하고 있는바, 이는 지방자치단체의 장 등으로 하여금 공동주택의 안전이나 적절한 관리라는 공익적 견지에서 입주자대표회의 등의 공동주택 관리행위에 주택법(현행 공동주택관리법) 등을 위반한 위법적인 요소가 있는 경우 입주자의 신청에 구애됨이 없이 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 위하여 위법성을 해소하도록 한 것으로, 위 주택법(공동주택관리법) 규정에서 바로 입주자가 위와 같은 명령 등의 발령을 요구할 수 있는 신청권이 도출된다고 할 수 없고 그 밖에 신청권에 대한 어떠한 법령상, 조리상의 근거도 찾을 수 없다.

〈서울행정법원 2011. 4. 28. 2010구합43464 판결〉

과태료 부과대상이 되지 않는 고의 또는 과실 없는 질서위반행위의 개념

과실을 인정하기 위해서는 당사자가 결과발생을 예견할 수 있었음에도 불구하고 그 결과발생을 예견하지 못하였고, 그 결과발생을 회피할 수 있었음에도 불구하고 이를 회피하지 못한 과실이 검토되어야 하며, 이러한 과실의 유무를 판단함에 있어서는 같은 업무와 직무에 종사하는 일반적 보통인의 주의정도가 표준이 된다.

〈대법원 2008. 8. 11. 선고 2008도3090 판결〉

과태료 부과대상이 되지 않는 정당한 이유가 있는 위법성 착오에 대한 개념

“정당한 이유”가 있는지 여부는 행위자에게 자기 행위의 위법의 가능성에 대해 심사숙고 하거나 조회할 수 있는 계기가 있어 자신의 지적능력을 다하여 이를 회피하기 위한 진지한 노력을 다하였더라면 스스로의 행위에 대하여 위법성을 인식할 수 있는 가능성이 있었음에도 이를 다하지 못한 결과 자기 행위의 위법성을 인식하지 못한 것인지 여부에 따라 판단하여야 할 것이며, 이러한 위법성의 인식에 필요한 노력의 정도는 구체적인 행위 정황과 행위자 개인의 인식능력, 그리고 행위자가 속한 사회집단에 따라 달리 평가되어야 한다.

〈대법원 2008. 2. 28. 선고 2007도5987 판결〉

지방자치단체의 장이 공동주택관리법 제93조제1항에 근거하여 보고나 자료 제출 외에 위반 행위의 시정이나 감독을 위해 필요한 명령을 할 수 있는지 여부

공동주택관리법 제93조 1항은 지방자치단체의 장이 입주자대표회의 등에 보고나 자료 제출 그 밖에 필요한 명령이나 조사·검사를 함으로써 입주자대표회의 등을 감독하여 공동주택을 효율적으로 관리하고 공동주택의 입주자 등을 보호하려는 데에 그 취지가 있다. 위 조항은 입주자대표회의 등이 공동주택관리법 또는 그에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요하거나 공동주택 관리규약을 위반한 경우(제2호, 제5호), 공동주택관리를 감독하기 위하여 필요한 경우(제6호) 등 위반 행위를 시정하거나 감독할 필요가 있는 때에도 지방자치단체의 장이 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다고 정하면서 명령의 내용을 제한하고 있지 않다. 이러한 규정의 문언과 체계, 공동주택관리의 취지 등을 종합하면, 지방자치단체의 장은 위 조항에 근거하여 보고나 자료 제출 외에 위반 행위의 시정이나 감독을 위해 필요한 명령을 할 수 있다고 봄이 타당하다.

〈대법원 2022. 2. 10. 선고 2021마6763 판결〉



해석·Q&A



Q. 지방자치단체의 장이 주택관리업자와 용역사업자 간에 체결한 계약서 제출을 명할 수 있는지 여부(「공동주택관리법」 제93조제1항제6호 관련)

A. 이 사안의 경우 계약서의 제출을 명할 수 있습니다. 「공동주택관리법」 제3조제1항제2호에 따르면 지방자치단체 등은 공동주택 관리에 관한 정책을 시행할 때에는 공동주택이 투명하고 체계적이며 평온하게 관리될 수 있도록 노력할 의무가 있고, 같은 법 제93조제1항에 따르면 지방자치단체의 장은 공동주택 관리의 효율화와 입주자들의 보호를 위하여 “공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우”(제6호) 등 일정한 경우에는 관리주체 등에게 관리비등의 사용내역 등 같은 법 시행령 제96조제2호에 따른 “관리주체의 업무”에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 관리주체가 같은 법 제93조제1항에 따른 자료의 제출을 거부·방해 또는 기피한 경우에는 같은 법 제53조제1항제10호에 따라 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있는 등 지방자치단체의 장은 공동주택관리에 관한 감독권한을 가지고 있습니다.

한편 주택관리업자는 입주자등으로부터 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 업인 주택관리업을 하는 자로서(「공동주택관리법」 제2조제1항제14호 및 제15호) 공동주택의 관리주체 중 하나에 해당하므로(같은 항 제10호다목) 같은 법 제3조제2항에 따라 공동주택을 효율적이고 안전하게 관리해야 할 의무를 집니다.

그리고 공동주택의 관리주체로 선정된 주택관리업자가 공동주택의 관리를 위하여 경비, 청소 용역을 제공하는 사업자와 계약을 체결하는 것은 해당 공동주택의 효율적이고 안전한 관리를 위한 것으로서 「공동주택관리법 시행령」 제96조제2호에 따른 “관리주체의 업무”에 관한 사항에 해당합니다.

그렇다면 주택관리업자가 경비, 청소 등 용역을 수행하는 사업자와 체결한 계약이라 하더라도 이는 공동주택 관리라는 관리주체의 업무 범위에 관한 것이므로 지방자치단체의 장은 공동주택 관리에 관한 감독을 위해 필요하다면 해당 계약서의 제출을 명할 수 있다고 보아야 합니다.

아울러 「공동주택관리법」 제28조에서는 의무관리대상 공동주택의 관리주체 등이 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 개인정보를 제외하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하도록 규정하고 있는바, 이는 공동주택의 입주자등이 관리주체와 용역 사업자 간 계약의 내용을 직접 확인할 수 있게 하여 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리하려는 취지라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

〈법제처 법령해석 - 2019.06.21〉

Q. 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따라 지방자치단체의 장의 감독 대상이 되는 “관리규약”은 같은 법 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택(이하 “의무관리대상 공동주택”이라 함)의 입주자등이 정한 관리규약으로 한정되는지, 아니면 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택(이하 “비의무관리대상 공동주택”이라 함)의 입주자등이 정한 관리규약까지 포함되는지?

A. 「공동주택관리법」 제18조제2항에서는 입주자등은 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제19조제1항에서는 이러한 관리규약의 준칙에 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임, 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항 등 입주자대표회의에 관한 사항을 의무적으로 포함하도록 규정하고 있으며, 같은 영 제14조제2항제1호에서는 관리규약 개정안의 제안을 입주자대표회의의 의결사항으로 규정하고 있는 점, 「공동주택관리법」 제정 당시 입법자료에서 같은 법 제14조 및 제18조의 입법 취지를 ‘의무관리대상 공동주택의 입주자등’으로 하여금 입주자대표회의를 구성하고, 관리규약을 제정·운영하도록 하기 위한 것이라고 설명하고 있는 점(각주: 2015. 8. 11. 법률 제13474호로 제정되어 2016. 8. 12. 시행된 공동주택관리법 제정이유 및 주요내용 참조)등을 종합해 볼 때, 원칙적으로 공동주택관리법령상의 관리규약은 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 입주자대표회의를 통하여 정한 것만을 의미한다고 보는 것이 관련 규정체계 및 규정 취지에 부합하는 해석이라 할 것입니다.

〈법제처 법령해석-2023.02.20〉

Q. 공공임대주택의 관리주체에게 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따라 “그밖에 필요한 명령”을 할 수 있는지 여부?

A. 「공공주택 특별법」 제50조 및 같은 법 시행령 제53조제1항에서는 공공임대주택의 관리에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제51조를 준용한다고 규정하고 있고, 민간임대주택법 제51조제1항 및 같은 법 시행령 제41조제2항제13호에서는 「공동주택관리법 시행령」 제96조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항을 적용한다고 규정하고 있습니다.

공동주택관리에 관한 감독에 대해 규정하고 있는 「공동주택관리법 시행령」 제96조는 「공동주택관리법」 제93조의 위임에 따른 조항으로, 같은 영 제96조제1항에서는 지방자치단체의 장의 감독 대상이 되는 구체적인 업무를 각 호로 열거하여 규정하고 있고, 같은 조 제2항 및 제3항에서는 같은 법 제93조제7항에 따라 지방자치단체의 장으로부터 명령 등을 통보받은 관리주체가 해당 내용을 공개하는



방법을 규정하고 있는바, 이는 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따라 지방자치단체의 장이 공동주택관리에 관한 감독을 할 수 있다는 것을 전제로 한 규정입니다.

만약 민간임대주택법 시행령 제41조제2항에서 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따른 공동주택관리에 관한 감독에 관한 사항을 각 호로 열거하여 규정하고 있지 않다고 해서 지방자치단체의 장이 공공임대주택의 관리주체에게 보고 또는 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 없다고 본다면, 감독 대상이 되는 구체적인 업무의 범위와 관련 절차를 정한 같은 법 시행령 제96조를 적용할 수 없게 되어 민간임대주택법 시행령 제41조제2항제13호가 무의미한 규정이 됩니다.

그렇다면 민간임대주택법 시행령 제41조제2항제13호에서 「공동주택관리법 시행령」 제96조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항을 규정한 것은 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따라 지방자치단체의 장이 공공임대주택의 관리주체에게 보고를 하게 하거나 자료의 제출 또는 그 밖에 필요한 명령을 할 때 해당 지방자치단체의 장 및 관리주체는 같은 법 시행령 제96조에 따른 감독의 범위와 절차를 준수하도록 하려는 의미로 보아야 합니다.

따라서 이 사안의 경우 「공공주택 특별법」 제50조제1항의 준용규정에 따라 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조제2항이 적용되므로, 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호 및 제6호에 따라 공공임대주택의 관리주체에게 같은 법 시행령 제96조제1항에서 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있습니다.

〈법제처 법령해석-2020.12.02〉

Q. 공공임대주택의 관리주체가 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호 및 제6호에 따른 지방자치단체의 장의 “그 밖에 필요한 명령”을 위반한 경우 같은 법 제102조제2항제7호의 과태료 규정이 적용되는지?

A. 형벌법규의 해석은 엄격하여야 하고 명문규정의 의미를 수범자에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석하는 것은 죄형법정주의의 원칙에 어긋나는 것으로서 허용되지 않으며(각주: 대법원 2005. 11. 24. 선고 2002도4758 판결례 참조), 행정질서벌인 과태료 부과분 또한 국민에게 일정한 의무를 부과하는 침익적 행정처분이라는 점에서 처분의 법률적 근거가 명확해야 하고 과태료 규정을 확장해석하거나 유추해석하는 것은 허용되지 않습니다.

그리고 어느 법률에서 다른 법률의 의무 규정을 준용하고 있더라도 해당 의무 위반 시 처벌 규정을 그대로 적용하는 것은 수범자 입장에서 쉽게 예견하기 어려운 것으로 형벌법규의 명확성의 원칙에 위배되는 것이거나 형벌법규를 지나치게 확

장·유추해석하는 것으로서 죄형법정주의에 반하여 허용될 수 없는바, (각주: 대법원 2006. 10. 19. 선고 2004도7773 전원합의체 판결례 참조) 같은 취지에서 행정법령상 의무의 위반에 따른 과태료 규정을 함께 준용할 것인지에 대해서는 준용규정을 둔 법률에서 별도로 그 준용에 관하여 명확하게 명시해야 합니다. (각주: 법제처 2016. 1. 15. 회신 15-0818 해석례 및 「법령 입안·심사 기준」(법제처 발행) 참조)

그런데 「공공주택 특별법」 제50조제1항에서는 공공임대주택의 관리에 관하여 민간임대주택법 제51조를 준용하도록 하고 있고, 민간임대주택법 제51조제1항에서는 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용하도록 하고 있으며, 그 위임에 따른 민간임대주택법 시행령 제41조제2항에서는 민간임대주택의 관리에 관하여 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 각 호로 열거한 것만을 적용하도록 하면서 「공동주택관리법 시행령」 제96조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항(제13호)을 규정하고 있으나, 해당 감독권한으로 이루어지는 「공동주택관리법」 제93조제1항에 따른 명령을 위반한 경우에 대한 과태료 규정인 같은 법 제102조제2항제7호는 포함하고 있지 않습니다.

그렇다면 「공동주택관리법」 제93조제1항 및 같은 법 시행령 제96조에 따라 공동주택관리에 관한 감독을 하는 지방자치단체의 장으로부터 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 받았으나 이를 이행하지 않은 경우에 대한 제재 또는 처벌 규정을 둘 필요성 여부는 별론으로 하고, 「공공주택 특별법」 제50조제1항의 준용규정에 따라 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조제2항이 적용됨에 따라 지방자치단체의 장이 공공임대주택의 관리주체에게 「공동주택관리법」 제93조제1항제2호 및 제6호에 따라 “그 밖에 필요한 명령”을 할 수 있다고 해서, 그러한 명령을 위반한 경우에 대한 같은 법 제102조제2항제7호의 과태료 규정까지 함께 적용된다고 볼 수는 없습니다.

〈법제처 법령해석-2020.12.02〉

- Q.** 「공공주택 특별법」 제50조 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제2항에 따라 300세대 이상의 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택을 말함)을 관리하는 주택관리업자(「공동주택관리법」 제2조제1항제15호의 주택관리업자를 말함)가 「공동주택관리법」 제52조제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반한 경우 시장·군수·구청장(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·자치구의 구청장을 말함)이 「공동주택관리법」 제53조제1항제6호에 따라 영업정지 등을 명할 수 있는지?



- A. 이 사안의 경우 시장·군수·구청장은 「공동주택관리법」 제53조제1항제6호에 따라 영업정지 등을 명할 수 있습니다.

「공동주택관리법」 제2조제1항제14호 및 제15호에서는 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 입주자등으로부터 의무관리대상 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 주택관리업을 하는 자로서 같은 법 제52조제1항에 따라 등록한 자를 주택관리업자로 정의하고 있습니다.

그리고 「공공주택 특별법」 제50조 및 그에 따라 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제51조제2항에서는 300세대 이상의 공공임대주택의 경우 임대사업자는 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리 하도록 하면서, 공공임대주택을 관리하는 주택관리업자의 관리상 의무에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

한편 「공동주택관리법」 제52조제4항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제66조에서는 공동주택에 배치된 주택관리사등의 결원 시 재배치업무(제1항)와 별표 1에 따른 기술인력 및 장비의 준수 의무(제2항)를 주택관리업자의 관리상 의무로 규정하고 있으며, 「공동주택관리법」 제53조제1항제6호에서는 주택관리업자가 같은 법 제52조제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 공동주택을 관리하는 경우 시장·군수·구청장은 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지(이하 “영업정지등”이라 함)를 명할 수 있다고 규정하고 있습니다.

그리고 「공공주택 특별법」 제50조, 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조제2항에서는 임대주택의 관리에 관하여 「공동주택관리법」의 일부 규정만을 선택적으로 적용하도록 하고 있는데, 「공동주택관리법」 제52조 및 제53조제1항제6호는 포함되어 있지 않습니다.

그러나 「공공주택 특별법」 제50조, 민간임대주택법 제51조 및 같은 법 시행령 제41조제2항은 「공동주택관리법」의 “공동주택의 관리”에 관한 일반적인 사항 중 임대주택에 적용할 수 있는 규정들을 한정적으로 나열한 것이고, 「공동주택관리법」 제52조 및 제53조제1항제6호는 주택관리업자가 공동주택을 관리할 때 준수해야 하는 기술인력 및 장비 기준 등 관리상 의무사항과 이를 위반하는 경우에 대한 제재 처분 규정으로서 일반적인 “공동주택의 관리”에 관한 사항과는 구별되는 주택관리업자에 관한 사항을 정한 것이므로 민간임대주택법 시행령 제41조제2항 각 호에서 열거하고 있지 않다고 해서 관련 법령의 규정에 따라 공공임대주택을 관리하는 주택관리업자에게 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자의 관리상 의무 관련 규정이 적용되지 않는다고 볼 수는 없습니다.

따라서 주택관리업자가 「공동주택관리법」 제7조에 따라 공동주택을 위탁관리하는 경우나 「공공주택 특별법」 제50조 및 민간임대주택법 제51조제2항에 따라 공공임

대주택을 위탁관리하는 경우 모두 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자로서의 관리상 의무를 위반하였다면 해당 의무를 준수하지 않은 경우에 대한 제재처분이 동일하게 적용됩니다.

〈법제처 법령해석 – 2020.01.31〉

Q. 해당 공동주택 관리규약을 위반하지 않고 단지 내 제반규정을 위반한 경우 공동주택관리법 제93조에 따른 감독을 지자체가 할 수 있는지?

A. 공동주택관리법 제93조제1항제5호 및 제6호에 따라 지방자치단체의 장은 공동주택 관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 해당 공동주택의 관리규약을 위반한 경우 및 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우에는 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 필요한 명령을 할 수 있습니다.

공동주택의 제반규정이라도 관련 법령이나 관리규약으로부터 위임을 받아 규정된 경우가 있어 이를 확인하여야 할 것이며, 관리규약 및 제반 규정도 입주자등이 정한 규정이므로 이를 위반한 사항에 대해서도 해당 지자체에서 판단하여 공동주택관리법 제93조제1항에 따른 감독권한을 행사할 수 있을 것으로 사료되오니, 보다 자세한 사항에 대해서는 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 전자민원 – 2018.05.24〉

공동주택관리 매뉴얼

총 괄 **공동주택관리지원단**
단장 김윤철
방대회, 이호섭, 신광철

집필 참여 **중앙공동주택관리지원센터**
문정상, 박성준, 이현숙, 박성준
은규언, 박금득, 서음옥, 안태욱
황재필, 송재성, 설민

변호사 김희선

자 문 **국토교통부 주택건설공급과**

주택관리공단
김민규, 김혜진, 이혁주, 권준영, 정수연

발 행 일 2023. 11

발 행 처 중앙공동주택관리지원센터

주 소 경기도 성남시 분당구 성남대로54번길 3 한국토지주택공사 6층

홈페이지 <http://myapt.molit.go.kr>

상담센터 1600-7004

Copyright ©중앙공동주택관리지원센터

본 게시물은 저작권법에 의한 보호를 받는 저작물로서, 이에 대한 무단 복제 및 배포를 금합니다.
