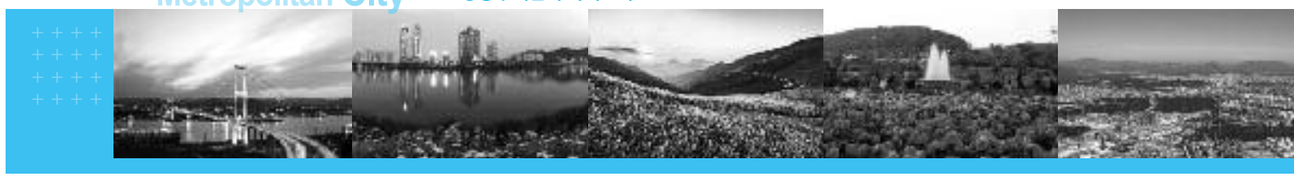
품격있고 따뜻한
창조도시
울산

2016
공동주택관리
가 이 드 북

울산광역시
ULSAN METROPOLITAN CITY



목 차 *Contents*

Contents

01 공동주택관리 일반

2016 공동주택관리 가이드북
Ulsan Metropolitan City

01
공동주택관리 일반

의결요건 및 의결정족수 등 정리

1) 관리방법의 결정, 관리규약의 개정방법

제 안	결 정
입주자대표회의 의결	전체 입주자등의 과반수 찬성
전체 입주자등 1/10이상	

2) 동별대표자 선출방법

선 출 인 원	결 정
선거구별 1명	후보자 1명 해당선거구 전체 입주자등 과반수투표, 투표자 과반수 찬성
	후보자 2명 이상 해당선거구 전체 입주자등 과반수투표, 최다득표자

3) 입주자대표회의 임원구성 및 선출방법

구분	구성원	선 출 방 법	비고
회장	1명	후보자1명인 경우 전체 입주자등 1/10이상 투표, 투표자 과반수 찬성	500세대 이상
		후보자2명 이상인 경우 전체 입주자등 1/10이상 투표, 최다득표자	
		입주자대표회의 구성원 과반수 찬성	500세대 미만
감사	2명 이상	후보자가 선출필요인원과 같거나 미달인 경우 전체 입주자등 1/10이상 투표, 투표자 과반수 찬성	500세대 이상
		후보자가 선출필요인원을 초과한 경우 전체 입주자등 1/10이상 투표, 최다득표자	
		입주자대표회의 구성원 과반수 찬성	500세대 미만
이사	1명 이상	입주자대표회의 구성원 과반수 찬성	

4) 선거관리위원의 수 및 위원 위촉방법

선 출 인 원	선거관리위원의 수	위촉방법(울산시 준칙 기준)
500세대 이상	5명 이상 9명 이하	입주자등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위원장이 위촉
500세대 미만	3명 이상 9명 이하	

5) 해임의 방법

구 분	요 건	해임방법(울산시 준칙 기준)
동별 대표자	입주자대표회의 구성원 과반수 찬성	해당 선거구 입주자등 과반수 투표, 투표자 과반수 찬성
	해당 선거구 입주자등 1/10이상 서면 요청	
회장·감사 (직선)	입주자대표회의 구성원 과반수 찬성	전체 입주자등 1/10 이상이 투표, 투표자 과반수 찬성
	해당 선거구 입주자등 1/10이상 서면 요청	
회장·감사 (간선)·이사	입주자대표회의 구성원 과반수 찬성	

6) 입주자대표회의 의결정족수(예시)

관리규약 상 구성원 정수	현 재 동별 대표자수	입주자대표회의 최소 출석인원	의결가능 정족수
21명	21명	11명 ①	11명
	14명	8명 ②	8명
	13명	11명 ③	11명

① : 21명의 과반수는 11명 이상 이므로 안건의결을 위한 최소 출석인원 수가 11명임.

② : 21명의 3분의 2이상은 최소 14명 이상이고 현재 구성인원이 14명이어서 주택법시행령 제50조 제5항 요건을 충족하고 있으므로 14명을 기준으로 그 과반수인 8명이 되는 것임.

③ : 21명의 3분의 2는 최소 14명인데 현재 구성인원이 13명이므로 안건의결을 위한 최소 출석인원 수가 11명이고, 21명의 과반수인 11명이 찬성해야 의결 가능.

제 Ⅰ 장 공동주택 관리의 개요

1 공동주택관리의 목적

공동주택의 관리는 입주자로 하여금 편리한 주거생활을 영위하게 하고, 나아가 입주자의 재산을 적극적으로 보전·유지하며, 각종 안전사고를 사전에 예방함으로써 주거수준의 질적 향상을 도모하는데 목적이 있음

2 용어의 정의(법 제2조)

- "공동주택"이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.
  - 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택

· 아파트 : 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
· 연립주택 : 주택으로 쓰는 1개 동 바닥면적 합계가 660㎡초과, 4개 층 이하
· 다세대주택 : 주택으로 쓰는 1개 동 바닥면적 합계가 660㎡이하, 4개 층 이하

  - 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
  - 「주택법」 제2조제13호 및 제14호의 부대시설 및 복리시설

· **부대시설**
  – 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
  – 건축법 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
  – 보안등·경비실·조경·쓰레기수거 및 처리시설 등 대통령령으로 정하는 시설
· **복리시설**
  – 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
  – 근린생활시설·주민공동시설 등 대통령령으로 정하는 공동시설

- "입주자"란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.

- "**사용자**"란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
- "**입주자등**"이란 입주자와 사용자를 말한다.
- "**입주자대표회의**"란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 법[1]제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

도움되는 판례

❶ 입주자대표회의의 지위(비법인 사단에 해당)

공동주택의 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 선출되는 동별 대표자를 구성원으로 하는 법인 아닌 사단이므로, 동별 대표자의 선출결의의 무효확인을 구하는 것은 결국 입주자대표회의의 구성원의 자격을 다투는 것이어서 입주자대표회의는 그 결의의 효력에 관한 분쟁의 실질적인 주체로서 그 무효확인소송에서 피고적격을 가짐.

(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다86597 판결)

❷ 입주자대표회의 회장선출이 위법하여 무효로 된 때의 직무수행자

입주자대표회의 회장의 임기만료에 따른 후임회장의 선출이 부적법하여 효력이 없게 된 사안에서, 차기 회장이 적법하게 선출될 때까지 전임 회장이 일정한 범위 내에서 대표자의 직무를 계속 수행할 수 있고, 입주자대표회의의 당사자능력이 소멸하는 것은 아님.

(대법원 2007. 6. 15. 선고 2007다6307 판결)

- "관리규약"이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 법제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말한다.
- "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
  - 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
  - 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
  - 주택관리업자
  - 임대사업자
- "**장기수선계획**"이란 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 법제29조제1항에 따라 수립하는 장기계획을 말한다.

1) 이책에서 법은 공동주택관리법, 령은 공동주택관리법 시행령, 규칙은 공동주택관리법 시행규칙을 의미함.

제Ⅱ장 공동주택의 관리방법

1 의무관리대상 공동주택

"**의무관리대상 공동주택**"이란 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말함

의무관리대상 공동주택의 범위(영 제2조)

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택
4. 「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

2 공동주택의 관리

관리방법의 결정(법 제5조, 영 제3조)

- 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 하며, 관리방법의 결정이나 변경은 다음방법에 따름

관리방법의 제안	관리방법의 결정
입주자대표회의의 의결로 제안	전체 입주자등의 과반수 찬성
전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안	

- 입주자대표회의 회장은 관리방법을 결정 또는 변경결정(위탁관리일 경우 주택관리업자 선정을 포함)한 경우 30일 이내에 관리방법의 제안서, 입주자등의 동의서를 첨부하여 구청장·군수에게 신고하여야 함(신고서식 규칙 별지 제1호)

질의내용

- 입주 후 최초로 공동주택의 관리주체를 결정할 때에 입주자대표회의에서 주택관리업자의 선정을 제안하는 것으로 관리방법을 결정한 것으로 볼 수 있는지

회신내용

- 공동주택관리법시행령 제3조에 따라 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결로서 제안하거나 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안(제안취지, 제안내용, 제안기간 및 제안자 등을 기재하여 제안)하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따르도록 되어 있습니다.

- 그러나 제안내용에 대하여 입주자등이 부동의 할 경우에는 제안내용과는 반대로 결정되는 것이므로 자치관리 또는 위탁관리 중 입주자등이 선택하도록 제안할 수 있습니다.

- 따라서 관리방법을 자치관리 또는 위탁관리 중에서 입주자등이 결정하는 절차를 거치지 않고 주택관리업자를 선정하였다면 절차상 하자가 있다고 판단됩니다.

관리의 이관(법 제11조, 영 제8조, 규칙 제3조)

- 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 해당 공동주택을 관리하여야 하며,
- 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 입주자등에게 그 사실을 통지하고 입주자등이 관리할 것을 요구하여야 함

통지서에 기재할 사항(영 제8조)
1. 총 입주예정세대수 및 총 입주세대수 2. 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수 3. 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구 4. 사업주체의 성명·주소(법인인 경우에는 명칭·소재지를 말함)

※ 임대주택의 임대사업자는 다음에 해당할 경우 통지하여야 함

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택을 같은 법 제43조에 따라 임대사업자 외의 자에게 양도하는 경우로서 해당 양도 임대주택 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때
- 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택에 대하여 같은 조 제4호에 따른 분양전환을 하는 경우로서 해당 공공건설임대주택 전체 세대수의 과반수가 분양전환된 때

- 관리요청을 받은 입주자등은 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성하여야 한다.
- 입주자대표회의 회장은 입주자등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정(위탁관리의 경우는 주택관리업자의 선정을 포함)한 경우에는 이를 사업주체에게 통지하고, 관리방법의제안서와 입주자등의 동의서를 첨부하여 30일 이내에 구청장·군수에게 신고하여야 한다.

사업주체의 주택관리업자 선정(법 제12조)

- 사업주체는 입주자대표회의로부터 당해 공동주택 관리방법에 관한 결정 통지가 없거나 자치관리기구를 구성하지 아니한 때에는 직접 주택관리업자를 선정하여 관리업무를 위탁하여야 함(이 경우 사업주체는 입주자 및 구청장·군수에게 그 사실을 알려야 함)

관리업무의 인계(법 제13조, 영 제10조)

- 사업주체가 관리주체에게 인계하는 경우
  - 사업주체는 자치관리기구가 구성되거나 주택관리업자가 선정된 경우에는 1개월 이내에 당해 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
  - 사업주체(기존 관리주체)는 인수·인계서를 작성하여 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인수자가 인수·인계서에 각각 서명·날인[2]하여 다음 서류를 인계하여야 함

2) 서명·날인 : 문서에 이름 또는 상호를 직접 쓰고 도장을 찍는 일(국립국어원 표준국어대사전)

인수·인계 서류
1. 설계도서·장비내역·장기수선계획 및 안전관리계획 2. 관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류 3. 장기수선충당금의 적립현황 4. 관리비예치금의 명세 5. 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황 6. 관리규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항

※관리업무의 인수·인계절차는 관리주체가 변경된 경우에도 같음

- 관리주체가 변경되는 경우
  - 새로운 관리주체는 기존 관리의 종료일까지 공동주택관리 기구를 구성하고 기존 관리주체는 관리종료일까지 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
  - 기존 관리의 종료일까지 인계·인수가 이루어지지 아니한 경우
    - 기존 관리주체는 기존 관리의 종료일(기존 관리의 종료일까지 새로운 관리주체가 선정되지 못한 경우에는 새로운 관리주체가 선정된 날)부터 1개월 이내에 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.
    - 이 경우 그 인계기간에 소요되는 기존 관리주체의 인건비 등은 해당 공동주택의 관리비로 지급할 수 있다.

3 자치관리와 위탁관리

자치관리(법 제6조, 영 제4조)

- 사업주체로부터 관리의 이관을 통보받은 입주자등은 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고 관리방법을 결정하여야 한다.
- 자치관리 할 것을 정한 경우에는 입주대표회의는 사업주체의 관리요구일로부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리 기구를 구성하여야 함
- 위탁관리에서 자치관리로 관리방법을 변경할 경우 입주자대표회의는 위탁관리의 종료일까지 자치관리 기구를 구성하여야 함
- 자치관리 기구는 입주자대표회의의 감독을 받으며, 입주자대표회의는 자치관리기구의 관리사무소장을 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 선임하여야 하며, 선임된 관리사무소장이 해임, 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 함
- 입주자대표회의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없다.

질의내용

- 의무관리 대상 아파트 자치관리기구의 대표자를 주택관리사 등이 아닌 입주자 중에서 선임할 수 있는지.

회신내용

- 공동주택관리법 제6조에 의거 입주자대표회의를 구성하고 자치관리를 하고자 할 경우 자치관리기구를 구성하고 관리사무소장(주택관리사(보))을 대표자로 임명해야 합니다.
- 또한 공동주택관리법시행령 제4조에 의거 자치관리기구는 입주자대표회의의 감독을 받도록 하고 있다. 다만, 이때의 감독이란 지휘 또는 명령의 개념이 아니며 회계, 감사 등 기타 일반 업무에 대한 감사권을 뜻합니다.

공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준

구 분	기 준
기 술 인 력	1. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는「승강기시설 안전관리법 시행령」제16조에 따른 승강기 자체검사자격을 갖추고 있는 자 1인 이상
	2. 당해 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」·「고압가스안전관리법」·「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」·「도시가스사업법」·「에너지이용합리화법」·「소방기본법」·「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 이상의 기술자
	※ 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 얻어 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우, 해당 기술인력을 갖추지 않아도 됨
장 비	1. 비상용 급수펌프(수중펌프를 말함) 1대 이상 2. 절연저항계(누전측정기를 말함) 1대 이상 3. 건축물 안전점검 장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열 폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상

위탁관리(법 제7조, 영 제5조)

- 위탁관리란 전문적인 기술인력과 장비를 갖추고 공동주택 관리를 업으로 하는 주택관리업자를 입주자 등이 선정하여 주택관리업자로 하여금 아파트를 관리하도록 하는 것을 말함
- 주택관리업자에게 위탁하여 관리하기로 결정(주택관리업자를 변경하는 경우 포함)하는 경우 입주자대표회의는 국토교통부장관이 고시[3]하는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하도록 하고 있음
  - 의무관리대상 공동주택은 반드시 지침에 따라 주택관리사업자를 선정하여야 하며 이를 위반하여 선정할 경우에는 500만원 이하의 과태료가 부과됨
- 단, 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정하는 경우에는 관리규약이 정하는 절차에 따라 ①입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한하여 ②입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 수의계약을 할 수 있음
- 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못하여 입찰참가를 제한하고자 할 경우에는 전체 입주자등의 과반수 서면동의로 입주자대표회의에 요구할 수 있고 입주자대표회의는 그에 따라 입찰참가를 제한하여야 함.

3) 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2015-784호(2015.11.16)

공동주택의 관리방법 비교

구분 \ 관리방법		자 치 관 리	위 탁 관 리
관리주체	관리주체	관리사무소장	주택관리업자(관리사무소장이 수행)
		300세대(승강기, 중앙·지역난방, 주상복합은 150세대) 이상의 공동주택 해당	자치관리와 같음
		비영리	영리
	업무집행	관리사무소장이 집행 (무자격자가 업무집행시 처벌)	자치관리와 같음
	관리책임	관리사고배상책임 보장위해 관리소장은 주택관리사 공제증권 또는 보증보험증권을 입대의에 의무적으로 제출	자치관리와 같음
	관리인력	주택관리사(보), 기술인력, 관리인력 보유 (단, 기술인력 대체용역은 입대의 동의)	자치관리와 같음
	용역관련	경비, 청소, 소독 등은 입대의 의결에 따라 전문업체에 용역가능	경비, 청소, 소독 등은 위수탁관리계약에 따라 전문업체에 용역가능
	관리비 예치금	소유자가 주택을 소유하는 기간 동안 예치(단, 이사 시 환급)	자치관리와 같음
	관리비등 연건비	입주자 및 사용자의 관리비로 부담	자치관리와 같음 (단, 위탁관리수수료 추가)
	장기수선 충당금	장기수선계획에 따라 소유자가 부담 장기수선계획에 따라 사용	자치관리와 같음.
입주자대표회의	구 성	동별대표자로 입주자대표회의 구성 (단, 최소 4인 이상으로 구성)	자치관리와 같음
	업 무	관리주체(관리사무소장) 선임	관리주체(주택관리사업자) 선정
		- 관리주체가 집행할 업무 의결 - 관리주체의 업무 감독 - 관리주체의 업무집행결과를 감사	자치관리와 같음
	회 장	- 입주자대표회의 의장, 의결업무 총괄 (단, 회장 궐위시 이사가 직무대행) * 관리주체 수용시 관리비 예금통장을 관리사무소장과 공동명의로 등록가능	자치관리와 같음

4 공동관리 및 구분관리

관리비절감 등을 통해 공동주택을 효율적으로 관리하고 입주자의 편익을 위해 관리여건상 입주자대표회의가 필요하다고 인정하는 경우에는 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리하게 할 수 있음

공동관리(법 제8조제1항, 규칙 제2조)

- 세대수 : 1,500세대 이하.
  - 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우에는 1천5백세대를 초과할 수 있음
- 공동주택 단지사이에 주택법 제2조제12호의 시설이 없는 인접한 단지

※ 주택법 제2조제12호 : 철도·고속도로·자동차전용도로, 폭20m 이상 일반도로 등

구분관리(법 제8조제1항, 규칙 제2조)

- 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리

요 건(규칙 제2조)

- 입주자대표회의는 다음 사항을 입주자 등에게 통지하고 서면동의를 얻어야 함
  - 공동관리의 경우에는 주택단지별로 입주자 등의 과반수의 서면동의
  - 구분관리의 경우에는 구분관리 단위별로 입주자 등의 과반수의 서면동의
  - (구분관리의 동의비율에 대하여 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 의함)

공동관리 또는 구분관리 시 입주자에 대한 통지
1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성 2. 공동관리 또는 구분관리의 범위 3. 공동관리 또는 구분관리를 하는 경우의 입주자 등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치 4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

※ 입주자대표회의는 공동주택을 공동관리하거나 구분관리할 것을 결정한 때에는 지체 없이 그 내용을 군수 또는 구청장에게 통보하여야 함

제Ⅲ장 입주자 대표회의

입주자대표회의는 공동주택에 거주하는 입주자등의 대표자가 되어 관리비 예산확정과 공동주택단지 내 시설물들의 유지 및 운영 등에 관한 관리주체의 집행업무를 결정하는 의결권을 가짐.

1 입주자대표회의의 구성

- 사업주체가 당해 공동주택단지 전체 건설세대수의 과반수가 입주하여 입주자에게 그 사실을 통지하면, 입주자는 사업주체로부터 관리요구를 통지받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 함
- 입주자대표회의는 최소 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성됨
  - 이 경우, 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있음
- 하나의 공동주택단지를 수 개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우에는 먼저 입주한 공구의 입주자 등은 동별 세대수에 비례하여 선출된 동별 대표자로 입주자대표회의를 구성할 수 있음.
  - 다만, 다음 공구 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성

2 동별 대표자

동별 대표자 선출(법 제14조 및 영 제11조제1항)

- 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자는 선출공고에서 정한 각종 서류제출 마감일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 다음에 각호에 따라 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출

동별대표자 선출방법(영 제11조제1항)

구 분	선 출 방 법
후보자가 1명	해당 선거구 전체 입주자등의 **과반수가 투표하고 투표자의 과반수 찬성**
후보자가 2명 이상	해당 선거구 전체 입주자등의 **과반수가 투표하고 후보자중 최다득표자**

- 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있음

질의내용

- 입주자 Y가 아파트 단지 내 A동을 소유하고 있으면서 A동은 다른 사용자에게 임대하여 주고 B동을 임차하여 거주하고 있을 때 A동 또는 B동 입주자대표로 선출될 수 있는지

회신내용

- 공동주택관리법 제14조제3항에 "해당 공동주택단지 안에서 계속해서 6개월 이상 거주하고 있는 입주자"로 규정되어 있다. 여기에서 "입주자" 라 함은 "당해 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계 존·비속"으로서 계속하여 6월 이상 거주하여야 하므로 입주자 Y는 A, B동의 입주자대표 자격에서 제외되는 것이다.

질의내용

- 같은 단지 내 '가'동에서 '나'동으로 이사 시 동별 대표자의 자격요건 중 "6개월 거주"의 적용방법은?

회신내용

- '가'동에서 '나'동으로 이사하여 '나'동의 동별 대표자로 나온 경우 '가'동과 '나'동의 거주기간을 합쳐 6개월 이상이라면 동별 대표자 거주 요건을 충족 함

동별 대표자 자격상실(법 제14조제4항 및 영 제11조제3항)

- 서류제출 마감일 기준으로 다음에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실함

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인

· **피성년후견인(被成年後見人)**은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여되어 가정법원이 성년후견개시의 심판을 받은 자(과거민법상 금치산자)
· **피한정후견인(被限定後見人)**은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족하여 일정한 자의 청구에 의하여 법원으로부터 한정후견개시의 심판을 받은 자(과거민법상 한정치산자)

2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
3. 공동주택관리법, 주택법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 건축법, 집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날로부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 공동주택관리법, 주택법, 민간임대주택에 관한 특별법, 공공주택 특별법, 건축법, 집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률, 아동·청소년 성보호에 관한 법률을 위반한 범죄로 100만원 이상 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 아니 한 사람
6. 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회 위원(잔여임기를 남겨두고 위원을 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람을 포함)
7. 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
8. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원
9. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날로 부터 1년(해임이 요구된 이후 사퇴한 경우 2년)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
10. 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

질의내용

- 재건축 조합이나 지역주택 조합의 임원이 동별 대표자가 될 수 있는지?

회신내용

- 공동주택 관리주체의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없음. 따라서 만일 재건축 조합이나 지역주택 조합이 사업주체라면 관리업무를 인계하기 전의 사업주체는 관리주체이므로 법 제2조제10호나목 관리업무 인계 전에 해당 조합의 임원은 동별 대표자가 될 수 없음

질의내용

- 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, D업체의 임원인 K는 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는지?

회신내용

- 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, D업체의 임원인 K는 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없습니다.

질의내용

- 입주자로서 주택소유자의 아들이 동별 대표자에 입후보하려는 경우 그 주택의 소유자도 거주요건을 갖추어야 하는지?

회신내용

- 소유자로부터 대리권을 위임받은 아들은 거주요건을 갖추어야 하나
  소유자 본인은 거주요건을 갖추지 않아도 됨

질의내용

- 소유자가 동별 대표자 결격사유 해당 시, 그 소유자로부터 대리권을 위임받은 배우자의 동대표 자격 유지 여부?

회신내용

1. 소유자(결격사유 해당)를 대리한 동별 대표자인 배우자 : 배우자도 결격사유에 해당(동별 대표자인 배우자는 자격 상실)
2. 소유자를 대리한 동별 대표자인 배우자(결격사유 해당) : 소유자는 결격사유 해당 안 됨(소유자가 대리관계 청산 가능)
3. 동별 대표자인 소유자의 배우자가 결격사유에 해당 : 동별 대표자인 소유자는 결격사유에 해당 안 됨(부부라도 별개의 주체)

동별 대표자의 임기(영 제13조제1항~제3항)

- 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있다. 다만, 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 아니함.
- 500세대 미만인 공동주택으로서 2회의 선출공고에도 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구의 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 3분의 2 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 후보자중 동별 대표자를 중임하지 아니한 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실함

2 입주자대표회의 임원의 선출

임원 구성 및 업무범위(영 제12조, 규칙 제4조)

- 입주자대표회의에 두는 임원은 동별 대표자 중에서 선출하되,
  회장 1명 · 감사 2명 이상 · 이사 1명 이상으로 구성(최소 4명 이상)
- 임원의 기능
  - 회 장 : 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 됨
  - 이 사 : 회장을 보좌, 회장이 부득이 한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행
  - 감 사 : 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과 · 징수 · 지출 · 보관 등 회계관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사
- 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하고 인터넷 홈페이지, 게시판에 공개하여야 함.
- 감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있으며 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 재심의 하여야 한다.

질의내용

- 당 공동주택은 5개동 10개 라인으로 관리규약에 따라 동별 대표자는 각 동 라인별로 하나의 선거구로 정하고 5명 이상 10명 이하로 선출한다. 라고 정하고 이에 근거하여 입주자대표회의를 총 7명으로 구성하였다면 공동주택관리법령에 위배되지 않는지 여부

회신내용

- 공동주택관리법 제14조제1항에 따라 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다. 라고 규정하고 있으므로 질의의 경우 귀 관리규약에 선거구를 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 1명씩 정한 수를 합하여 정원으로 하여야 함을 알려드립니다.

질의내용

- 당 공동주택 입주자대표회의가 법원의 판결로 해산된 경우 자금결재 등 아파트 자금 사용을 위한 회장의 직인 사용등의 집행(관리직원 인건비 지급, 용역비 지급, 공과금 납부 등)을 관리주체가 해야 되는지 아니면 전임 회장 또는 총무이사 등이 하여야 하는지 여부 및 직인의 보관은 누가 해야하는지 여부

회신내용

- 공동주택관리법 제63조제1항에 따라 관리주체는 「공동주택의 공용부분 유지·보수 및 안전관리, 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 안전관리, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리, 관리규약으로 정한 사항의 집행, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등」을 할 수 있습니다. 따라서 질의의 경우 관리주체가 입주자 등과 협의하여 일상적인 집행업무를 수행하여야 할 것으로 판단됩니다.

질의내용

- 의무적 관리대상 공동주택의 동별 대표자에 대해 일반관리비를 면제해 입주자대표회의의 원활한 운영을 기하고자 하는데 관련 규정은.

회신내용

- 공동주택관리법시행령 제19조제1항 및 제23조에 따라 관리비 등의 세대별부담액 산정방법·징수·보관·예치 및 그 사용절차 등을 관리규약에 정하도록 규정하고 있으며 공동주택관리규약은 사용자 부담의 원칙, 수익자 부담의 원칙에 따라 합리적인 기준을 정해 징수해야 함. 동별 대표자에 대한 일반관리비 면제에 대하여는 법령에 규정이 없으나 적절치 않은 판단으로 보인다.

임원의 선출방법(영 제12조)

500세대 이상 공동주택인 경우

구 분		기 준
회장	후보자가 2명 이상	전체 입주자등의 10분의 1이상이 투표하고 최다득표자를 선출
	후보자가 1명	전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표자 과반수의 찬성으로 선출
	후보자·선출자가 없는 경우	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출
감사	후보자가 선출필요 인원을 초과	전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자를 선출
	후보자가 선출필요 인원과 같거나 미달	전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자를 선출
	후보자·선출자가 없는 경우(추가선출 포함)	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출
이 사		입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

500세대 미만 공동주택

구 분	선 출 방 법
회장·감사	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출 (관리규약으로 직접선거를 정하는 경우에는 500세대 이상 공동주택의 회장, 감사선출의 절차를 따라야 함)
이 사	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

- 입주자대표회의는 입주자등의 소통 및 화합의 증진을 위하여 그 이사 중 공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사를 선임할 수 있다.

동별 대표자 및 임원의 해임(영 제13조제4항)

- 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 구분에 따른 방법으로 해임

【울산광역시 관리규약 준칙 제31조】동별 대표자 해임 사유

1. 이 규약 및 선거관리위원회 규정을 위반한 때
2. 관리비등을 횡령한 때
3. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 멸실·훼손 또는 손상시켜 입주자에게 손해를 끼친 때
4. 공동주택관리업무와 관련하여 벌금형 이상을 선고받은 때(명예훼손죄, 모욕죄, 폭력죄, 배임죄, 횡령죄 등을 포함한다.)
5. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 업체에 입찰 정보를 제공하거나, 관리주체에 낙찰압력을 행사하는 등 입찰의 공정성을 훼손한 때.
6. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자로부터 금품을 요구하거나 받은 때
7. 법 제17조제1항에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 3회 이상 이수하지 않은 때
8. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 연속하여 입주자대표회의에 참석하지 아니한 때 (회의도중 자진 퇴장한 때도 포함한다.)
9. 자치단체장으로부터 공동주택관리와 관련하여 시정명령을 받고도 이행하지 않은 때

- 해임의 절차 및 방법

구 분	해 임 방 법
동별 대표자	해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성
직선 회장·감사	전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성
이 사, 간선 회장·감사	관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

질의내용

- 당 공동주택의 입주자(일반사업자로 등록된 사업자)가 관리주체로부터 최근 2건의 인테리어 공사건을 발주 받은 실적이 있고, 이 중 1건은 공사대금이 미지급된 상태인 경우 공동주택관리법령에 따라 관리주체에 용역을 공급하거나 당해 공동주택의 사업자로 지정된 자의 소속 임원에 해당되는지 여부

회신내용

- 질의의 경우 동별 대표자 선출 당시 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 그 소속 임원이 아니므로 공동주택관리법 제14조제4항 및 같은법시행령 제10조제3항제4호에 따라 동별 대표자결격사유에 해당되지 않습니다. 다만, 동별 대표자로 선출된 이후 동 법규에 해당되는 경우 동별 대표자의 자격이 상실됨을 알려드립니다.

질의내용

- 주택관리업체 직원 또는 입주자대표회의 회장을 역임한 사람은 새로 구성되는 입주자대표회의의 동별 대표자가 될 수 없다는 내용으로 관리규약 개정이 가능한지 여부

회신내용

- 공동주택관리법 제14조제4항 및 같은법 시행령 제11조제3항제4호에 따라 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원인 경우라면 동별 대표자에 입후보할 수 없으나, 질의와 같이 입주자대표회장을 역임함 사람은 공동주택관리법 제14조제4항 및 같은법 시행령 제10조제3항의 결격사유에 해당되지 않으므로 동별 대표자에 입후보가 가능함을 알려드립니다.

질의내용

- 당 공동주택 선거관리위원회 규정을 제정하면서 공동주택관리법 제14조제4항 및 단지 관리규약에서 규정한 동별 대표자 자격규정 이외의 사항을 피선거권에 제한사항으로 규정할 수 있는지 여부

회신내용

- 공동주택관리법 제14조제4항 및 같은법 시행령 제11조제3항에 따라 동별 대표자의 결격사유를 한정하고 있으므로 질의의 경우 공동주택관리법령상의 결격사유 이외에 자격제한을 선거관리위원회 규정에 둘 수 없음을 알려드립니다.

4 입주자대표회의 의결 및 회의 소집

의결사항(영 제14조)

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음사항을 의결

【입주자대표회의의 의결사항】

1. 관리규약의 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효 기간 및 제안 자 등을 포함한다)
2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
3. 공동주택 관리방법의 제안
4. 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인 포함)
5. 공용시설물의 이용료 부과기준의 결정
6. 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인
7. 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
10. 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량
11. 법 제35조제1항에 따른 공동주택 행위허가 또는 신고 행위의 제안
12. 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
13. 주민운동시설 위탁 운영의 제안
14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다)
15. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
16. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
17. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

【의결정족수 정리】

1. 동별 대표자(영 제11조제1항)
   - 후보자가 2명 이상인 경우 : 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 후보자중 최다득표자를 선출
   - 후보자가 1명인 경우 : 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성으로 선출
2. 회장 및 감사, 이사(영 제12조제1항, 제2항)

   《500세대 이상의 공동주택-회장》
   - 후보자가 2명 이상인 경우 : 전체입주자등의 10분의1 이상이 투표하고 최다득표자를 선출
   - 후보자가 1명인 경우 : 전체 입주자등의 10분의1 이상이 투표하고 투표자 과반수찬성으로 선출
   - 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우 : 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출

   《500세대 이상의 공동주택-감사》
   - 후보자가 선출필요인원 이상인 경우 : 전체입주자등의 10분의1 이상이 투표하고 다득표자를 선출
   - 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우 : 전체 입주자등의 10분의1 이상 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 선출
   - 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우 : 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출

   《500세대 미만인 공동주택-회장, 감사》
   - 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출
   - 관리규약으로 정하는 경우 직선으로 선출(선출절차는 500세대 이상과 동일)

   《이사, 세대수 관계없이 동일》
   - 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출
3. 동별 대표자 등의 해임(영 제13조제4항)
   - 동별 대표자 해임 : 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임
   - 직접선거로 선출한 회장 및 감사 : 전체입주자등의 10분의1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임
   - 간접선거로 선출한 회장·감사 및 이사 : 관리규약으로 정하는 절차
4. 관리방법의 결정(영 제3조제1항)

   입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수의 찬성으로 결정

5. 주택관리업자의 수의계약 재선정(영 제5조제2항제2호)
   입주자대표회의 2/3이상 찬성(사전의견 청취 결과 입주자 등의 1/10 이상이 서면으로 이의를 제기하지 않는 경우에 한함)
6. 기존 주택관리업자의 입찰 참가 제한(영 제5조제3항)
   전체 입주자등 과반수의 서면동의
7. 관리규약의 개정(영 제20조제3항, 제3조)
   입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수의 찬성하는 방법에 따름

유의사항(영 제14조제3항, 제4항, 제5항)

- 입주자대표회의가 의결함에 있어서는 공동주택의 입주자 등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 아니 됨
- 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행을 부당하게 간섭하여서는 아니 됨

회의 소집(영 제14조제3항)

- 입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집
- 다음의 경우 회장은 해당일 부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집하여야 함
  1. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때
  2. 입주자 등의 10분의 1 이상이 요청하는 때
- 회장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행함

질의내용

- 입주자대표회의를 개최하지 아니하고 서면으로 의결할 수 있는지? 서면으로 의결한 동별 대표자에게 참석수당을 지급할 수 있는지

회신내용

- 공동주택관리법 시행령 제14조제3항에 따라 회장이 입주자대표회의를 개최할 때에는 관리규약이 정하는 바에 따라 소집(통지된 회의일시 및 장소에 참석)하는 것이므로 서면의결을 할 수 없습니다. 이 경우 동별 대표자에게 참석수당을 지급하는 것은 바람직하지 않다고 봅니다.

회의결과 공개(법 제14조제6항)

- 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 관리업무의 투명성을 확보하기 위하여 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고,
- 관리주체는 공동주택의 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약이 정하는 바에 의하여 이에 응하여야 함

질의내용

- 입주자대표회의의 회의소집 및 회의결과 공고는 누구 명의로 하는지
- 입주자대표회의의 회의소집 및 회의결과 공고는 누가 공개하는 것인지

회신내용

- 입주자대표회의는 공동주택관리법 시행령 제14조제3항에 따라 입주자대표회의 회장이 소집(서면위임 및 대리참석 불가)하는 것이며, 회장이 궐위된 경우 또는 같은 조 단서에 따라 회장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 직무를 대행하는 것입니다.
- 또한, 그 회의결과는 입주자대표회의의 명의로 공고를 하는 것이며,
  - 소집 및 회의결과를 공개하는 사무행위는 공동주택관리법 시행령 제28조에 따라 관리주체(업무집행자인 관리사무소장)가 하는 것임을 알려 드립니다.

5 선거관리위원회(법 제15조, 영 제15조,제16조)

- 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 다음과 같이 선거관리위원회를 구성하여야 함
  1. 500세대 이상인 공동주택 : 5명 이상 9명 이하
  2. 500세대 미만인 공동주택 : 3명 이상 9명 이하
- 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 자격을 상실
  1. 동별 대표자 또는 그 후보자
  2. 1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속
  3. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
  4. 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

- 500세대 이상의 공동주택은「선거관리위원회법」제2조에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있음
- 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정
- 선거관리위원회는 선거관리를 위하여 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있음
- 선거관리위원회의 구성·운영·업무(동별 대표자의 결격사유의 확인을 포함함)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함

질의내용

- 관내 공동주택에서 임기 중 입주자등과의 고소, 고발 사건으로 동별 대표자 해임 사유가 발생한 갑을 해임코자 입주자대표회의에서 의결하여 선거관리위원회에 갑의 해임에 관한 선거관리 업무를 요청함
  - 이에 선거관리위원회에서는 이행하지 않고 있어 입주자대표회의에서 선거관리위원의 자격을 상실시키고자 한 경우 가능한지 여부

회신내용

- 공동주택관리법 시행령 제15조제5항에 따라 선거관리위원회의 운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항을 관리규약에 정하도록 하고 있으므로 질의의 경우 관리규약으로 정하여 운영하여야 할 것으로 판단됩니다.

질의내용

- 당 공동주택의 동별 대표자 임기기간 내에 사퇴한 동별 대표자가 선거관리위원으로 위촉될 수 있는지 여부

회신내용

- 공동주택관리법 제15조제2항제3호 및 시행령 제16조제2호에 따라 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람은 선거관리위원이 될 수 없습니다. 따라서 질의의 경우 선거관리위원이 될 수 없음을 알려드립니다.

6 동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력조회(법 제16조, 영 제17조)

- 선거관리위원장은 동별 대표자의 결격사유 해당 여부를 확인하기 위하여 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 경찰관서의 장에게 요청하여야 함
  ※ 동의서 첨부하여 시행규칙 별지 제2호 서식에 의거 요청
- 범죄경력 확인 요청을 받은 경찰관서의 장은 동별 대표자 후보자가 범죄경력이 있는지 확인하여 규칙 별지 제4호 서식에 의거 회신하여야 함

7 입주자대표회의 구성원 교육(법 제17조, 영 제18조)

- 시장·군수·구청장은 입주자대표회의 구성원에게 매년 다음사항을 포함한 입주자대표회의 운영과 관련한 교육과 윤리교육을 실시하여야 함
  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
  5. 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항
  6. 하자 보수에 관한 사항
  7. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항
- 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다.
- 운영·윤리교육은 집합교육의 방법으로 하되 교육 참여현황의 관리가 가능한 경우에는 그 전부 또는 일부를 온라인교육으로 할 수 있음
- 시장·군수 또는 구청장은 운영 및 윤리교육을 실시하려면 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항을 교육실시 10일 전까지 공고하거나 대상자에게 알려야 함
- 시장·군수 또는 구청장은 동별 대표자가 운영 및 윤리교육을 이수할 수 있도록그 참여 현황을 엄격히 관리하고 수료자에게는 수료증서 수여
- 시장·군수 또는 구청장은 동별 대표자가 운영 및 윤리교육을 이수하지 않을 경우 법 제93조제1항에 따라 시정명령 등 필요한 조치를 취하여야 함
- 운영 및 윤리교육에 드는 비용은 입주자대표회의의 운영비에서 부담
  - 다만, 구청장(군수)이 필요하다고 인정하는 경우 그 비용의 전부(일부) 지원 가능

【입주자대표회의, 주택관리사 교육사항】

1. 입주자대표회의 구성원 교육(법 제17조,영 제18조)
- 교육주체 : 시장·군수·구청장
  - 법 제86조에 의한 공동주택관리 지원기구에 위탁가능
- 교육시간 : 매년4시간
- 교육대상 : 입주자대표회의 구성원
- 교육내용 : 입주자대표회의 운영 및 윤리교육
- 교육방법 : 집합교육이 원칙, 온라인교육도 가능
- 수강비용 : 입주자대표회의 운영경비

2. 주택관리업자, 관리사무소장 교육(법 제70조, 규칙 제33조)
- 교육대상 : 주택관리업자, 관리사무소장(배치 받거나 배치 받으려는 주택관리사)
- 교육주체 : 시·도지사
  - 주택관리 전문기관 또는 단체를 지정하여 위탁가능
- 교육시기 : 주택관리업자(등록일로 부터 1년 이내),
  관리사무소장(배치일로부터 1년 이내, 주택관리사를 취득한 경우 자격취득일로 부터1년 이내)
- 교육기간 : 3일
- 교육내용 : 공동주택 관리 및 윤리교육
- 교육주기 : 최초교육 후 3년 주기

제Ⅳ장 관리규약

공동주택관리규약은 입주자 등이 자율적으로 공동주택의 공동생활에 필요한 규정을 정하는 것으로 입주자 및 사용자는 관할 시·도지사가 정한 관리규약 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있음

1 관리규약의 제·개정(법 제18조, 영 제19조)

- 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서유지를 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정하여야 하며, 입주자등은 이를 참조하여 관리규약을 정하는 것임.

제정의 절차

최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결할 때에 제안한 내용을 말한다)을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정함.
- 이 경우 사업주체가 제안한 내용은 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 제안내용을 공고하고 입주자등에게 개별 통지하여야 함

개정의 절차

입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 개정

개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약 준칙과 달라진 내용을 기재하여 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공고하고 입주자등에게 개별 통지하여야 함

- 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있음
- 공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 함

- 입주자대표회의 회장은 관리규약이 제정되거나 개정된 경우 그 날부터 30일 이내에 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자등의 동의서를 첨부하여 규칙 별지 제5호 서식에 의거 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함(신고사항이 변경된 경우도 포함)

질의내용

- 공동주택관리규약을 개정할 때에 시·도지사가 정하는 "공동주택관리규약준칙에서 동별 대표자 출석수당 5만원"을 의무적으로 지급하도록 규정하여야 하는지

회신내용

- 입주자등이 제정된 공동주택관리규약을 개정할 때에는 공동주택관리법 시행령 제20조제3항에 따라 그 개정안에는 관리규약의 준칙과 달라진 내용을 기재(달라진 조문내용을 대비표로 작성)하여 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하고 입주자등에게 개별 통지한 후
  - 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제1호에 따라 입주자대표회의의 의결하거나 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함 함)하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성을 얻어 결정하는 것입니다.
- 따라서 공동주택관리규약을 개정할 때에 "공동주택관리규약준칙에서 동별 대표자 출석수당 5만원"을 규정하였다면 이를 참조하여 관리규약을 개정하는 것임을 알려 드립니다.

질의내용

- 입주자대표회의에서 지자체에서 신고한 관리규약 개정내용과 관련하여 보완명령을 한 경우 따라야 하는지

회신내용

- 입주자대표회의에서 지자체에 신고한 관리규약 개정내용과 관련하여 지자체에서 보완명령을 한 경우 입주자대표회의는 그 명령(요구)에 따라야 하는 것이며,
- 개정된 관리규약이 공동주택관리법규에 위반되는 조항은 무효가 되는 것임을 알려 드립니다.

2 관리규약 준칙(영 제19조제1항)

- 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에는 다음 사항이 포함되어야 함
  - 이 경우 공동주택의 입주자등 외의 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 아니 됨

【관리규약 준칙에 포함되어야 하는 사항】

1. 입주자등의 권리 및 의무(제2항에 따른 의무를 포함한다)
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
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. 입주자대표회의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
6. 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리 교육 수강비용을 포함한다)
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
9. 위·수탁관리계약에 관한 사항
10. 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
11. 법 제24조제1항에 따른 관리비예치금의 관리 및 운용방법
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
15. 회계관리 및 회계감사에 관한 사항
16. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함한다)
17. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
18. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
19. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
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」 제24조제 2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 「국공립어린이집 위탁제 선정관리 기준」에 준하여야 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 적정한 임대를 위하여 필요한 사항
22. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
23. 주민운동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
24. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항
25. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
26. 공동체 생활의 활성화에 관한 사항
27. 공동주택의 주차장 임대계약(「도시교통정비 촉진법」 제33조제1항제4호에 따른 승용차 공동이용을 위한 주차장 임대계약으로 한정한다)에 대한 다음 각 목의 기준
 가. 입주자등 중 주차장의 임대에 동의하는 비율
 나. 임대할 수 있는 주차대수 및 위치
 다. 이용자의 범위
 라. 그 밖에 주차장의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항
28. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

【영유아보육법 시행규칙 별표 8의2】국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준

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 사회 복지법인, 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·시간연장형 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」 제22조의2제2항에 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 위원의 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
가. 어린이집 운영계획	40
나. 운영체의 대표 및 어린이집 원장의 전문성	35
다. 운영체의 운영실적	10
라. 운영체의 공신력	10
마. 운영체의 재정능력	5
합계	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.

질의내용

- 시·도 공동주택관리규약 준칙을 배척(무시)하고 해당 공동주택의 관리규약을 정할 수 있는지

회신내용

- 입주자등이 제정된 공동주택관리규약을 개정할 때에는 공동주택관리법 시행령 제20조제3항에 따라 그 개정안에는 시·도지사가 정한 관리규약의 준칙과 달라진 내용을 기재(달라진 조문내용을 대비표로 작성)하여 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자등에게 개별 통지한 후, 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제1호에 따라 입주자대표회의에서 의결하거나 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 연명으로 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함 함)하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성을 얻어 결정하는 것입니다. 그러므로 시·도 관리규약 준칙을 배척하고 해당 공동주택의 관리규약을 정하는 것은 곤란할 것으로 판단합니다.

아래 사항은 공동주택관리규약준칙 중 국토교통부의 설명자료 입니다.

1. 애완동물을 기르지 못하도록 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라함)을 정할 수 있는지?

공동주택은 다수가 거주하는 주거공간이지만 개인의 취미(취향)는 존중되어야 할 것입니다. 따라서 관리규약으로 애완동물을 기를 수 있는 개인의 권리를 무조건 침해할 수는 없을 것입니다.

2. 위"1항"과 관련하여 관리규약으로 정할 수 있는 사항은 무엇인지?

다수가 거주하는 공동주택에서는 다른 사람에게 피해를 가하지 않도록 배려하는 것이 무엇보다 중요할 것입니다. 따라서 애완견 등 가축을 기르는 행위자체는 제한할 수 없으나, 아래에서 예시한 공용부분에 피해를 미치는 경우 등에 대하여는 관리규약으로 정하여 약속을 지키도록 할 수 있을 것입니다.

예시)

– 공용부분(승강기, 복도, 단지내 보도블럭, 화단 등)에 배설물을 방치하는 행위

– 가축으로 인해 공용부분으로의 통행에 어려움을 주는 행위

– 가축이 입주자 등에게 위협·위해·혐오를 주는 행위

3. 관리규약이란?

다수가 거주하는 공동주택의 주거생활의 질서유지와 입주자 및 사용자(이하"입주자 등"이라함)의 권익 보호를 위하여 공동주택의 입주자등이 자율적으로 정하는 관리규약(규정)입니다.

4. 관리규약 준칙이란?

공동주택관리법 제18조의 규정에 의하여 시·도지사는 공동주택관리와 관련하여 입주자 등이 관리규약 작성시 참조할 수 있도록 관리규약 준칙을 작성합니다.

동 준칙은 강제사항이 아니므로 입주자 등이 해당 공동주택의 관리규약 작성시 참조할 수 있습니다.

5. 입주자 및 사용자는 관리규약 준칙을 따라야 하는지?

공동주택의 주인은 입주자등이므로 시·도지사가 정한 준칙을 참조하여 각 단지의 특성에 맞게 정하면 되므로 준칙의 채택여부는 관리규약을 정하는 입주자 등이 자율적으로 결정하는 것입니다.

6. 부녀회에서 500만원 벌금(위약금)을 관리비로 부과한다는데 가능여부?
공동주택관리법 제23조에 의하면 입주자 등은 당해 공동주택의 유지 관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하도록 규정하고 있으므로 법령에 정한 관리비 항목 외에 벌금(위약금)을 당사자 동의도 없이 관리비로 부과하는 것은 불가하며, 또한 부녀회는 벌금(위약금)을 부과할 권한이 없습니다.

7. 만약 관리규약의 동의기준에 따라 벌금(위약금) 부과시 부과권자는?
입주자 등이 관리규약에 자율적으로 정하는 사항이므로 벌금(위약금)의 부과권자는 입주자 등이며 관리주체(관리사무소)에서 이를 대행하는 것입니다.

8. 만약 부과된 벌금(위약금)을 납부하지 않은 경우 어떤 문제가 있는지?
입주자 등이 관리규약에 자율적으로 정하는 사항이므로 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치 또한 관리규약으로 정하는 입주자 등의 자율사항이나 입주자로서의 기본적인 권리를 침해할 수는 없을 것입니다.

3 관리주체의 동의(영 제19조제2항, 제3항)

- 입주자 등은 다음 행위를 하고자 하는 때에는 관리주체의 동의를 얻어야 함
  - 시장·군수 또는 구청장의 행위허가 또는 행위신고를 받아야 하는 행위에 해당되지 아니하는 경미한 행위로서 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위
  - 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
  - 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
  - 가축(장애인 보조견은 제외)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
  - 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
    단, 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택의 경우에는 냉방설비 배기장치 설치목적의 돌출물을 설치할 수 없음
  - 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위

4 공동체 생활의 활성화(법 제21조)

- 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영할 수 있으며, 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재활용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입(잡수입)에서 지원이 가능
- 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정해서 운영할 수 있음.

제Ⅴ장 관리주체

1 관리주체

관리주체의 구분(법 제2조제1항제10호)

- 자치관리 공동주택의 관리사무소장
- 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 주택관리업자
- 임대사업자

관리주체의 업무 등(법 제63조 및 규칙 제29조)

- 관리주체는 다음의 업무를 행함. 이 경우 필요한 범위 안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있음

【관리주체의 업무】

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
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
8. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
9. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
10. 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행

- 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 함

관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등(영 제26조)

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 함(승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 함)
- 영 제10조제1항에 따라 사업주체로부터 관리업무를 인계받은 관리주체는 지체 없이 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 함.
  - 단, 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간이 3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의 의결이 있는 경우에는 생략할 수 있다.
- 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 함

회계감사(법 제26조 및 영제27조)

- 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다.
  1. 재무상태표
  2. 운영성과표
  3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
  4. 주석(註釋)
- 회계감사 제외되는 경우 : 해당 공동주택 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의로 회계감사를 받지 아니하기로 한 경우에는 감사제외
- 회계감사 대상은 분양주택만 해당(국토교통부 유권해석)

질의내용

- 분양주택이 241세대(총 346세대 중 임대주택 105세대)인 경우 외부회계감사를 받아야 하는지

회신내용

- 공동주택관리법 제26조제1항에 따라 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 규정되어 있습니다.
  이와 관련, 외부회계감사 대상의 300세대 이상인 공동주택은 분양세대만 해당됨을 알려드립니다.

질의내용

- 입주자등 2/3이상이 서면으로 외부회계감사를 받지 않기로 동의한 경우 동의한 연도는 회계감사를 받지 않는데, 동의는 언제까지 받아야 하는지?

회신내용

- 공동주택관리법 제26조제1항 단서에 따른 동의는 늦어도 해당 연도의 회계감사 종료일인 9월 31일까지 받아야 합니다.

» 300세대 미만인 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 함
  1. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우
  2. 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우
» 감사인은 입주자대표회의가 선정(한국공인회계사회에 감사인 추천 의뢰)
» 관리주체는 회계감사를 받는데 있어 아래의 행위를 하여서는 아니 됨.
  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
» 감사인은 회계감사를 한날로 부터 1개월 이내에 관리주체에게 감사보고서를 제출(입주자대표회의는 감사보고서에 대한 설명을 요구할 수 있음)
» 관리주체는 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함
» 회계감사기준은 한국공인회계사회가 정하고 국토교통부장관이 승인.

질의내용

- 공동주택관리법 시행령 제27조에 따른 외부 감사인은 누가(관리주체 또는 입주자 대표회의 또는 입주자) 어떤 방법으로 선정하여야 하는지 여부 및 감사인 용역비는 누가 부담하는지 여부

회신내용

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제15호에 따라 회계관리 및 회계감사에 관한 사항을 관리규약에 규정할 수 있으므로 질의의 감사인 선정방법은 해당 공동주택 관리규약으로 정하여야 할 것이며, 감사용역비는 영 제23조제1항 관련 별표2 제1호(일반관리비 구성 내역)에 따라 관리비로 지출할 수 있습니다.

관리비등의 집행을 위한 사업자 선정(법 제25조 및 영 제25조)

» 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 관리비, 사용료, 장기수선충당금, 하자보수보증금을 비롯한 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음의 기준에 따라야 함.(감사는 입찰과정 참관을 원하는 경우 참관)
  1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
  2. 입찰의 방법 등은 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 따를 것.
» 사업자 선정 및 집행주체
  1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행
     가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사
     나. 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행
   가. 법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사
   나. 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사
3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행
   가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
   나. 전기안전관리(「전기사업법」 제73조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역

- 입주자등은 기존 사업자(용역 사업자만 해당)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우 전체 입주자등의 과반수의 서면동의로 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 관리주체(입주자대표회의)에 요구할 경우 관리주체(입주자대표회의)는 그 요구에 따라야 함.
- 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 함(이 경우 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 제외)

질의내용

- 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자선정지침」에 따르면 계약자가 입주자대표회의와 관리주체로 나눠 있는데 당 아파트의 관리주체는 모든 입찰과 계약을 입주자대표회의로 미루는데 법적인 문제가 없는지?

회신내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(제2015-784호, 2015.11.16.) 별표7에 따라 주택관리업자 선정, 하자보수보증금으로 직접보수하는 공사, 장기수선계획에 따른 공사, 전기안전관리 용역의 계약자는 입주자대표회의이며, 나머지 각종 공사 및 용역 등의 계약은 관리주체가 해야 하는 것입니다. 따라서 모든 계약을 입주자대표회의가 계약하도록 하는 것은 동 지침에 맞지 않습니다.

질의내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제19조(제출서류)제8호에 "그 밖의 입찰에 필요한 서류"라고 되어 있는바, 1호~7호까지의 서류 이외에 다른 서류를 입찰공고문에 표시하여 제출하게 할 수 있다는 뜻인지 아니면 다른 뜻이 있는지?

회신내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제16조제1항제12호에 "그 밖의 입찰에 필요한 사항으로서 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항"을 공고할 수 있도록 규정하고 있습니다. "그 밖의 입찰에 필요한 사항"이란 해당 입찰에 참여할 경우 업체에서 알아야 하는 발주처의 특수성 등을 공고하라는 의미입니다. 따라서 동 규정을 확대해석하여 제18조의 참가자격 및 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 증빙서류를 동 규정에 입각한 서류로 입찰공고에 명시하여 해당 서류의 미제출을 이유로 입찰을 무효로 처리하는 것은 실질적인 입찰참가제한에 해당되어 동 지침에 적합하지 않습니다.
- 질의내용의 지침 제19조제8호의 서류도 상기 설명드린 바와 같이 확대해석하여 불필요한 증빙서류를 받을 수 있다는 의미로 해석해서는 아니 되며, 1호부터 7호까지 제시된 서류의 내용을 보완하거나 자세히 설명할 수 있는 자료 등을 의미하는 것으로 해석하는 것이 타당합니다.

질의내용

- 승강기에 설치되는 비상통화장치 및 비상조명장치 설치공사업체 선정공고를 할 때 공산품으로 수의계약이 가능한지?

회신내용

- 승강기 비상통화장치 및 비상조명장치가 설치공사 없이 단순한 조립정도로 사용이 가능하다면 공산품에 해당되는 것으로 볼 수 있을 것이나, 별도의 설치공사가 필요하다면 이를 공산품으로 보기는 어렵습니다.

질의내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」별표4 최저낙찰제의 경우 예상액보다 현저하게 입찰금액이 높거나, 최고낙찰제의 경우 예상액보다 현저하게 입찰금액이 낮은 경우에도 이를 낙찰자로 인정해야 하는지 또한 이를 방지하기 위한 대책은 무엇인지 여부

회신내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」별표7에 따라 주택관리업자 및 사업자 선정 시 낙찰방법으로 주택관리업자, 공사, 용역, 물품구입 등의 경우 적격심사제(규약으로 정한 경우 최저(최고)낙찰제)로 낙찰업체를 선정하여야 하고, 물품의 매각, 잡수입 등의 경우도 동일하게 운영하여야 합니다. 다만, 질의의 경우 입찰과 관련한 세부 산출내역서에 의한 산출금액을 입찰공고문 또는 현장설명회 등을 통해 구체적으로 제시하여 입찰참가업체가 적정한 입찰금액으로 참가하도록 유도하여야 할 것으로 판단됩니다.

질의내용

- 당 공동주택 균열보수 및 재도장 공사를 위해 입찰공고를 하였으나 입찰참가 등록서류로 최근 1년간 공사와 관련한 과징금, 영업정지 등 처분이 없음을 증명할 수 있는 확인서를 제출하라고 공고하여 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제26조제6호보다 강화한 경우 지침 위반인지 여부

회신내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제26조제6호에 따라 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자에 대하여 참가자격을 제한하고 있습니다. 따라서 질의와 같이 동 지침보다 강화하여 참가자격을 제한하는 것은 지침을 위반함을 알려드립니다.

회계서류의 작성 · 보관 및 공개(법 제27조, 영 제28조)

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관할 것.
  - 입주자등이 장부나 증빙서류, 관리비등의 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 공개하여야 함. 단, 다음의 정보는 제외
    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
- 관리주체는 다음 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 함(입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 제외)

【관리현황의 공개 대상】

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과명세 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

2 관리사무소장

아파트 관리주체는 아파트의 공용부분과 입주자 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지·보수와 안전관리를 주요 업무로 하고 있으며, 정부는 이러한 관리주체 업무의 효율성을 위해 지난 1987년 주택관리사 제도를 도입하였음

관리사무소장의 배치(법 제64조, 영 제69조, 규칙 제30조)

- 의무관리대상 공동주택을 관리하는 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한함), 관리업무를 인계하기전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자는 주택관리사 또는 주택관리사보를 공동주택의 관리사무소장 등으로 배치하여야 함
  - 500세대 미만의 공동주택 : 주택관리사 또는 주택관리사보
  - 500세대 이상의 공동주택 : 주택관리사

- 관리사무소장으로 배치된 자는 배치된 날부터 15일 이내에 '관리사무소장 배치등 신고서'에 그 배치내용과 업무의 집행에 사용할 직인 등에 관한 다음 서류를 첨부하여 접수업무를 위탁받은 주택관리사단체에 제출하여야 함
- 신고한 배치내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같음

【배치신고 시 첨부서류】

1. 관리사무소장의 주택관리 교육 또는 주택관리사 등의 보수교육 이수현황 1부
2. 배치를 증명하는 임명장 등 사본 1부
3. 주택관리사보 합격증서 또는 주택관리사 자격증 사본 1부
4. 주택관리사등의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증 설정을 입증하는 서류 1부
5. 배치내용 또는 직인의 변경을 증명하는 서류(변경 신고하는 경우에 한함)

- 신고 또는 변경신고를 접수한 주택관리사단체는 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고(변경신고포함) 접수현황을 분기별로 시장·군수·구청장에게 보고하여야 함

관리사무소장의 업무(법 제64조, 규칙 제30조)

- 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 다음의 업무를 집행함
  1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음의 업무
  - 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
  - 관리비·장기수선충당금 그 밖에 경비의 청구·수령·지출업무
  2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대해서는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함
  3. 다음업무의 지휘·총괄
  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
  6) 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
  7) 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
  8) 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
  9) 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
  10) 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행
  4. 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리
  5. 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있다.

관리사무소장의 업무에 대한 부당간섭 배제 등(법 제65조)

- 입주자대표회의는 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여서는 아니 됨
- 입주자대표회의가 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여 입주자등에게 손해를 초래하거나 초래할 우려가 있는 경우 관리사무소장은 시장·군수·구청장에게 보고하고 사실조사를 의뢰할 수 있음

손해배상책임(법 제66조, 영 제70조~제72조)

- 주택관리사 등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있음
- 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사등은 다음의 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 함
  - 500세대 미만 공동주택 : 3천만원
  - 500세대 이상 공동주택 : 5천만원
- 주택관리사등은 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 함
  1. 입주자대표회의의 회장
  2. 임대사업자(임대주택의 경우)
  3. 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수·구청장
- 손해배상책임 보증을 설정한 주택관리사등은 그 보증을 다른 보증으로 변경하려는 경우에는 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하여야 함

- 공제 또는 보증보험에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증을 설정하여야 함
- 주택관리사 등은 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 함
- 손해배상책임을 보장하기 위한 공탁금은 주택관리사 등이 당해 공동주택의 관리사무소장의 직책을 사임·해임 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없음

주택관리사 등의 자격취소 등(법 제69조, 영 제81조)

- 시·도지사는 주택관리사 등이 다음 중 어느 하나에 해당하는 때에는 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있음(단, 제1호부터 제4호까지, 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 함)
  1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우
  2. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우
  3. 의무관리대상 공동주택에 취업한 주택관리사등이 다른 공동주택 및 상가·오피스텔 등 주택 외의 시설에 취업한 경우
  4. 주택관리사등이 자격정지기간에 공동주택관리업무를 수행한 경우
  5. 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
  6. 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수 등 부당이득을 취한 경우
  7. 법 제90조제4항을 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우
  8. 법 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
  9. 법 제93조제3항·제4항에 따른 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우

주택관리사등에 대한 행정처분 기준(영별표8)

위 반 행 위	근거 법조문	행정처분기준		
		1차 위반	2차 위반	3차 위반
가. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우	법 제69조 제1항제1호	자격취소		
나. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우	법 제69조 제1항제2호	자격취소		
다. 의무관리대상 공동주택에 취업한 주택관리사등이 다른 공동주택 및 상가 · 오피스텔 등 주택 외의 시설에 취업한 경우	법 제69조 제1항제3호	자격취소		
라. 주택관리사등이 자격정지기간에 공동주택관리업무를 수행한 경우	법 제69조 제1항제4호	자격취소		
마. 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우	법 제69조 제1항제5호	자격취소		
1) 고의로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우		자격정지 6개월	자격정지 1년	
2) 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우		자격정지 3개월	자격정지 6개월	자격정지 6개월
바. 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수 등 부당이득을 취한 경우	법 제69조 제1항제6호	자격정지 6개월	자격정지 1년	
사. 법 제90조제4항을 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우	법 제69조 제1항제7호	자격취소		
아. 법 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부 · 방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우	법 제69조 제1항제8호	자격취소		
1) 조사 또는 검사를 거부 · 방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우		경고	자격정지 2개월	자격정지 3개월
2) 보고 또는 자료제출 등의 명령을 이행하지 않은 경우		경고	자격정지 1개월	자격정지 2개월
자. 법 제93조제3항 · 제4항에 따른 감사를 거부 · 방해 또는 기피한 경우	법 제69조 제1항제9호	경고	자격정 2개월	자격정지 3개월

관리사무소장등의 교육(법 제70조, 규칙 제33조)

- 관리사무소장은 배치된 날부터 1년 이내에 주택관리에 관한 업무를 위탁받은 기관(주택관리사협회)으로부터 공동주택관리 교육과 윤리교육을 받아야 함
  → 교육기간(3일)
- 관리사무소장으로 배치 받으려는 자가 배치예정일 직전 5년 이내에 관리사무소장·공동주택관리기구의 직원 또는 주택관리업자의 임직원으로 종사한 경력이 없는 경우 관리사무소장의 직무 보수교육을 이수하여야 관리사무소장으로 배치 받을 수 있음
- 관리사무소장의 직무에 관한 보수교육을 이수하고 관리사무소장으로 배치 받은 주택관리사등에 대하여는 관리사무소장의 교육의무를 이행한 것으로 봄
- 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등은 교육을 받은 후 3년마다 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다.

3 주택관리업자

주택관리업자는 공동주택을 관리하는데 있어 일정 정도의 기술인력 및 장비를 갖추고 있어야 하며, 주택관리사 또는 주택관리사보를 관리책임자로 배치해야 함

주택관리업의 등록(법 제52조, 영 제65조)

- 공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자는 주택관리업의 등록기준을 갖추어 시장·군수·구청장에게 등록하여야 함

주택관리업의 등록기준(영 별표5)

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

- 등록사항에 변경이 있는 때에는 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 주택관리업 등록사항 변경신고서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출
- 주택관리업자가 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없음
- 주택관리업자가 아닌 자는 주택관리법 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못하며, 주택관리업자의 지위에 관하여는 민법 중 위임에 관한 규정을 준용함

주택관리업자의 관리상 의무(영 제66조)

- 주택관리업자는 공동주택을 관리함에 있어 다음의 기술인력 및 장비를 갖추어야 함

공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준(영 별표2)

구 분	기 준
기술 인력	– 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기시설 안전관리법 시행령」 제16조에 따른 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상 – 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」,「고압 가스 안전관리법」,「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재예방, 소방시설 설치 · 유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야할 기준 인원 이상의 기술자 ※ 단, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역 하는 경우에는 해당 기술 인력을 갖추지 않을 수 있다.
장비	– 비상용 급수펌프(수중펌프를 말한다) 1대 이상 – 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 – 건축물 안전점검의 보유장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상

- 주택관리업자는 관리하는 공동주택에 배치된 주택관리사등이 해임 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 새로운 주택관리사등을 배치하여야 함

주택관리업의 등록말소 및 영업정지(법 제53조, 영 제67조)

- 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 때에는 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있음.
  – 등록말소 : 제1호, 제2호 또는 제9호에 해당하는 경우
  – 1년 이내의 영업정지(전부 또는 일부) : 제7호 또는 제8호에 해당하는 경우

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
2. 영업정지기간 중에 주택관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
3. 고의 또는 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 공동주택 관리 실적이 최근 3년간 없는 경우
5. 주택관리업의 등록요건에 미달하게 된 경우
6. 법 제52조제4항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 공동주택을 관리한 경우
7. 법 제90조제2항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 경우
8. 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우
9. 법 제90조제4항을 위반하여 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
10. 법 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
11. 법 제93조제3항·제4항에 따른 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우

» 시장·군수·구청장은 주택관리업의 등록말소 또는 영업정지 처분을 하려고 하는 때에는 처분일 1개월 전까지 해당 주택관리업자가 관리하는 공동주택의 입주자대표회의에 그 사실을 통보하여야 함.

제Ⅵ장 관리비 및 회계운영

1 관리비의 납부 등

의무관리대상 공동주택의 입주자등은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 함.

관리비의 내역(법 제23조, 영 제23조)

» 관리비는 다음 각 비목의 월별금액의 합계액으로 함(영 별표2)

【관리비의 항목】

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량계 등이 설치된 공동주택의 경우에는 난방열량계 등의 계량에 의하여 산정한 난방비를 말함)
8. 급탕비
9. 수선유지비(냉·난방시설의 청소비를 포함)
10. 위탁관리수수료

질의내용

- 영 제23조제2항에서 장기수선충당금 및 안전진단실시비용을 관리비와 구분하여 징수하도록 한 취지는
- 관리비, 사용료, 장기수선충당금 및 안전진단실시비용을 체납한 경우 연체료를 부과할 수 있는지

회신내용

- 영 제23조제2항에서 장기수선충당금 및 안전진단실시비용은 소유자가 부담하여야 하는 금액이므로 관리비와 구분하여 징수하도록 한 것이며,
  - 관리주체는 영 제23조제6항에 따라 관리비, 사용료, 장기수선충당금 및 안전진단실시비용의 수입내역 및 집행내역을 알 수 있도록 고지서 한 장에 구분 기재하여 통합 부과할 수 있습니다.
- 관리주체는 입주자 및 사용자가 관리비, 사용료, 장기수선충당금 및 안전진단실시비용을 체납한 경우 같은 영 제19조제1항제13호에 따라 관리규약으로 정한 가산금(연체료)을 부과할 수 있는 것임을 알려 드립니다.

질의내용

- 관리비 지출을 위한 결재 등의 집행권자는 누구인지. 입주자대표회의 회장이 복수로 인감을 등록한 경우 인감의 사용범위는
- 유찰로 인하여 수의계약으로 사업자를 선정하는 경우에도「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 제반규정을 준수하여야 하는지

회신내용

- 법 제64조제2항제1호에 따라 관리비등의 지출을 위한 집행권자는 관리사무소장이 되는 것이며,
  - 입주자대표회의 회장이 복수로 인감을 등록한 경우 그 인감은 금융기관의 예금지급 청구서에 날인할 때에 사용하는 것입니다.
- 유찰로 인하여 수의계약으로 사업자를 선정하는 경우에도「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 제반규정을 준수하여야 하는 것임을 알려 드립니다.

장기수선충당금, 안전진단 실시비용의 징수(영 제23조제2항)

- 관리주체는 다음 비용에 대하여는 관리비와 구분하여 징수하여야 함

【관리비와 구분하여 징수하여야 하는 비용】

1. 장기수선충당금
2. 안전진단 실시비용(영 제40조제2항 단서)

질의내용

- 공동주택에 소송 발생한 경우 장기수선충당금이나 관리비를 소송비용으로 사용할 수 있는지

회신내용

- 2010.7.6.부터는 장기수선충당금을 법 제30조제2항에 따라 장기수선계획에 따라 사용하되, 예외적으로 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 하자심사·분쟁조정위원회에 조정을 신청하여 소요되는 조정비용, 하자진단 및 하자감정에 드는 비용에 한정하여 사용할 수 있습니다.
- 따라서 장기수선충당금 및 관리비(각종 충당금 포함)를 법원 소송에 소요되는 소송비 및 감정비 등으로는 사용할 수 없음을 알려 드립니다.

질의내용

- 올해 여름 본인이 거주하는 아파트 공용부분(외벽)의 크랙(훼손)으로 인한 본인 집 내부 천장에 누수가 되어 벽지 및 붙박이장이 젖는 피해를 입었습니다. 이 부분은 아파트 관리소에서도 인정하는 바입니다.
  1. 아파트 공용부분의 훼손으로 인한 입주민 세대 내부 피해에 대한 보상의 책임은 누구에게 있습니까?
  2. 보상비용으로 장기수선충당금을 사용할 수 있나요?
  3. 본 아파트는 지은 지 약 15년 정도가 경과되었으며, 본인은 금번 피해와 동일하게 작년에도 아파트 외벽 훼손으로 인한 누수로 인해 피해를 입었습니다. 이와 같을 경우, 아파트 관리단에서는 근본적인 외벽 크랙 보수의 책임이 있는 건 아닌지요?

회신내용

1. 질의의 외벽이 공용부분으로 되어 있다면 외벽의 훼손으로 인한 손해에 대한 책임은 공용부분의 관리에 대한 책임이 있는 자가 부담하여야 할 것으로 판단됩니다.
2. 공동주택관리법 시행령 제31조제4항에서 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다 라고 규정하고 있으므로 장기수선충당금을 보상금으로 사용할 수 없습니다.
3. 공동주택관리법 제29조제2항에서 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 라고 규정하고 있으며 장기수선계획에 따라 외벽에 대한 공사를 실시할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

사용료 등(영 제23조제3항)

- 관리주체는 입주자등이 납부하는 다음의 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있음

【사용료 등】

1. 전기료(공동으로 사용되는 시설의 전기료를 포함)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의의 운영경비
9. 선거관리위원회의 운영경비

관리비등 금융기관 예치(영 제23조제7항)

- 관리주체는 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 함.
- 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있음

주민운동시설 등의 이용료부과 등(영 제23조)

- 관리주체는 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있음. 이 경우 주민운동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민운동시설 이용료는 주민운동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민운동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 함.
- 관리주체는 보수를 요하는 시설(누수되는 시설 포함)이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 직접 보수하고, 당해 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있음
- 관리주체는 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행 내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자 등에게 알려주어야 함

질의내용

- 당해 아파트 단지 주위 공지에 신축공사로 인한 소음, 분진 등으로 시공사에서배상금을 받아 관리비 통장으로 입금을 해야 하는 것인지

회신내용

- 공동주택 단지 밖에서 특정한 행위 등으로 인하여 피해를 당하고, 그 보상차원의 일정 금원을 단지 내의 수입으로 한 사항은 공동주택의 관리로 인하여 부수적으로 발생된 수입(잡수입)이라고 볼 수 없다. 다만, 그러한 경우를 대비하여 관리규약에서 별도의 규정이 있다면 그에 따라 처리하고, 그렇지 못한 경우라면 공동주택관리법령에 규정된 바 없으므로 입주민 등이 스스로 처리할 사항이다.

2 관리비 공개

관리비등 인터넷 공개(법 제23조제4항, 영 제23조제8항)

- 공동주택 관리주체는 다음의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외)을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(게시판 등)와 공동주택관리정보시스템(http://www.k-apt.go.kr)에 공개하여야 함
  ① 관리비
  ② 사용료 등
  ③ 장기수선충당금과 그 적립금액
  ④ 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입)
- 공개대상범위
  ① 300세대 이상의 공동주택
  ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
  ③ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택
  ④「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물(주상복합건축물)
  ＊오피스텔은 의무공개대상이 아님

- 인터넷 홈페이지(http://www.k-apt.go.kr)에 단지관리자(홈페이지 우측상단)로 로그인을 하여 당월 말일까지 부과된 관리비등을 다음달 말일까지 자료 입력
- 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우 5백만원 이하의 과태료 부과 (법 제102조제3항제5호)

관리비예치금(법 제24조 및 영 제24조)

- 관리주체는 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(관리비예치금)를 주택의 소유자로부터 징수할 수 있음
- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 따라 당해 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 '관리비 예치금'이라 함)을 징수할 수 있음
- 사업주체는 관리업무를 자치관리기구 또는 주택관리업자에게 인계하는 때에는 관리비예치금의 내역도 인계하여야 함(영10조제4항제4호)
- 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 징수한 관리비예치금을 반환하여야 함. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비예치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있음.

질의내용

- 공동주택관리법 시행령 제10조(관리업무의 인계) 제4항 4호 "관리비 예치금의 명세"이란, 입주 당시에 각 세대에서 불입한 "세대별 예치금액"을 뜻하는지?
- 관리비로 운용하면서 미납세대 미수금(예치금으로 대납), 사용료 선납(해당 월(月) 관리비 징수 이전에 사용료 지급) 등으로 사용하고, 기준일 현재 남아있는 예치금(입주시 불입한 예치금과 차이가 남)의 변동 내역을 뜻하는지요?

회신내용

- 공동주택관리법 시행령 제24조에 따라 사업주체는 법 제11조제1항의 규정에 의하여 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 의하여 당해 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용을 징수할 수 있습니다. 이때 징수하는 비용을 관리비 예치금이라 합니다.

제Ⅶ장 공동주택의 유지관리

1 하자보수제도

하자담보책임(법 제36조)

- 사업주체는 공동주택의 하자에 대하여 하자의 중대성, 시설물 내구연한 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년(「주택법」 제38조에 따른 장수명 주택의 경우에는 15년)의 범위에서 담보책임을 지며, 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.
  1. 전유부분 : 입주자에게 인도한 날
  2. 공용부분 : 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일(같은 법 제49조제4항 단서에 따라 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 같은 법 제49조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일
- 하자란 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 의미.

하자담보책임(법 제36조)

지반공사의 하자범위 및 하자보수책임기간

① 하자의 범위
- 지정 및 기초공사 등 지반공사의 하자

② 하자담보책임기간 : 10년

시설공사별 하자의 범위 및 하자보수책임기간

① 하자의 범위
- 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

② 하자담보책임기간 : 「공동주택관리법시행령」별표4

구 분		기간
시설공사	세부공종	
1. 마감공사	가. 미장공사 나. 수장공사 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
3. 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사 나. 공기조화기기설비공사 다. 닥트설비공사 라. 배관설비공사 마. 보온공사 바. 자동제어설비공사 사. 온돌공사(세대배관 포함) 아. 냉방설비공사	
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. 구조재 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 사. 발전설비공사 아. 승강기설비공사 자. 인양기설비공사 차. 조명설비공사	
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	
16. 대지조성공사	가. 토공사 나. 석축공사 다. 옹벽공사(토목옹벽) 라. 배수공사 마. 포장공사	5년
17. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사 나. 특수콘크리트공사 다. 프리캐스트콘크리트공사 라. 옹벽공사(건축옹벽) 마. 콘크리트공사	
18. 철골공사	가. 일반철골공사 나. 철골부대공사 다. 경량철골공사	
19. 조적공사	가. 일반벽돌공사 나. 점토벽돌공사 다. 블록공사 라. 석공사(건물외부 공사)	
20. 지붕공사	가. 지붕공사 나. 홈통 및 우수관공사	
21. 방수공사	방수공사	
비고: 기초공사·지정공사 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의2제1항제1호에 따른 지반공사의 경우 담보책임기간은 10년		

- 지방자치단체장의 안전진단(법 제37조제3항 및 영 제40조)
  - 시장·군수·구청장은 담보책임기간에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 다음 중 어느 하나의 기관에 당해 공동주택의 안전진단을 의뢰할 수 있음

【안전진단기관】

1. 한국건설기술연구원
2. 한국시설안전공단
3. 「건축사법」에 의한 건축사협회
4. 「고등교육법」에 의한 대학 및 산업대학의 부설연구기관(상설기관에 한함)
5. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」제9조의 규정에 의한 안전진단전문기관

- 안전진단에 소요되는 비용은 사업주체가 이를 부담함
  - 다만, 하자의 원인이 사업주체외의 자에게 있는 경우에는 그 자가 부담함

하자보수보증금의 예치 및 보관(법 제24조 및 영 제24조)

- 하자보수보증금의 예치(법 제38조)
  - 사업주체는 하자보수보증금을 예치하여야 함
  - 단, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 하자보수보증금을 예치하지 아니함
- 하자보수보증금의 예치방법(영 제41조)
  - 사업주체는 주택법에 의한 사용검사신청, 건축법에 의한 사용승인신청, 민간임대주택 특별법에 의한 양도신고서, 양도허가 신청서 및 공공주택특별법에 따른 분양전환 승인신청서, 분양전환 허가신청서, 분양전환 신고서 제출 시 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서를 제출하는 때에 사용검사권자에게 제출하여야 함
  - 하자보수보증금은 은행에 현금으로 예치하거나 다음에 해당하는 자가 취급하는 보증에 가입할 것

1. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사
2. 「건설산업기본법」에 따른 건설 관련 공제조합
3. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목에 따른 보증보험업을 영위하는 자

4. 「은행법」에 따른 은행
5. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
6. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
7. 「보험업법」에 따른 보험회사

- 하자보수보증금의 예치명의 변경(영 제41조)
  - 사용검사권자는 입주자대표회의가 구성된 때에는 지체 없이 하자보수 보증금의 예치명의 또는 가입명의를 해당 입주자대표회의로 변경하고 입주자대표회의에 현금 예치증서 또는 보증서를 인계하여야 함.
  - 입주자대표회의는 인계받은 현금 예치증서 또는 보증서를 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인)로 하여금 보관하게 하여야 함.
- 하자보수보증금의 예치금액(영 제42조)
  - 예치금액 : 다음 중 어느 하나에 해당하는 금액의 100분의 3

  ① 대지조성과 함께 공동주택을 건설하는 경우 : 사업계획승인서에 기재된 해당 공동주택의 총사업비(설계비, 감리비, 분담금, 부담금, 보상비 및 일반분양시설 경비 제외)에서 해당 공동주택을 건설하는 대지의 조성 전 가격을 뺀 금액

  ② 대지조성을 하지 아니하고 공동주택을 건설하는 경우 : 사업계획승인서에 기재된 당해 공동주택의 총사업비에서 대지가격을 뺀 금액

  ③ 공동주택을 증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 경우 : 허가신청서 또는 신고서에 기재된 해당 공동주택의 총사업비

  ④ 건축허가를 받아 분양을 목적으로 공동주택을 건설하는 경우 : 사용승인신청할 당시의「공공주택특별법시행령」제56조제7항에 따른 공공건설임대주택 분양전환가격 산정기준에 따른 표준건축비를 적용하여 산출한 건축비

- 건설임대주택이 분양전환되는 경우의 하자보수보증금은 위 ① 또는 ②에 따른 금액에 건설임대주택 세대 중 분양전환을 하는 세대의 비율을 곱한 금액으로 함.

하자보수보증금의 용도(영 제43조)

- 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 다음의 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 하자보수보증금을 사용한 경우 사용 후 30일 이내에 사용내역을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함.

1. 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용
2. 하자분쟁조정위원회의 하자 여부 판정서(재심의 결정서를 포함) 정본에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용
3. 조정안의 수락에 따라 하자분쟁조정위원회가 송달한 조정서 정본에 따른 하자보수비용
4. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용
5. 안전진단기관이 실시한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용

하자보수 절차(영 제38조)

- 입주자대표회의 등은 공동주택에 하자가 발생한 경우 하자담보책임기간 내에 하자보수를 청구하여야 함
- 하자보수 청구권 자

  1) 전유부분 : 입주자(관리주체가 대행 가능)

  2) 공유부분 : 입주자대표회의, 관리주체, 관리단
- 사업주체는 하자보수를 청구 받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음사항을 명시한 하자보수 계획을 입주자대표회의 등에 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수하여야 함 (하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보하여야 함)

  1. 하자부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간
  2. 담당자 성명 및 연락처
  3. 그 밖에 보수에 필요한 사항
- 하자보수를 실시한 사업주체는 하자보수가 완료되면 즉시 그 보수결과를 하자보수를 청구한 입주자대표회의 등에 통보하여야 함.

하자보수보증금의 청구 및 관리(영 제44조)

- 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하는 경우에는 하자보수보증서 발급기관에 다음 서류를 첨부하여 하자보수보증금의 지급을 청구할 수 있으며, 청구를 받은 하자보수보증서 발급기관은 청구일부터 30일 이내에 하자보수보증금을 지급하여야 함(다만, 제1호 및 제2호 경우 하자보수보증서 발급기관이 청구를 받은 금액에 이의가 있으면 하자분쟁조정위원회에 분쟁조정을 신청한 후 그 결과에 따라 지급하여야 함)

  1. 법 제43조제2항에 따라 송달된 하자 여부 판정서(같은 조 제8항에 따른 재심의 결정서를 포함한다) 정본에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용
  2. 법 제44조제3항에 따라 하자분쟁조정위원회(법 제39조제1항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회를 말한다. 이하 같다)가 송달한 조정서 정본에 따른 하자보수비용

3. 법원의 재판결과에 따른 하자보수 비용
4. 법 제48조제1항에 따라 실시한 하자진단 결과에 따른 하자보수 비용
5. 영 제47조제3항에 따른 기준을 적용하여 산출한 하자보수비용 및 그 산출명세서(제43조 각 호의 절차에서 하자보수비용이 결정되지 아니한 경우만 해당한다)

- 하자보수보증서 발급기관은 하자보수보증금을 지급할 때에는 다음의 구분에 따른 금융계좌로 이체하는 방법으로 지급하여야 하며, 입주자대표회의는 그 금융계좌로 해당 하자보수보증금을 관리하여야 한다.
  1. 의무관리대상 공동주택 : 입주자대표회의의 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)
- 입주자대표회의는 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자보수를 하는 사업자를 선정해서는 아니 되며, 입주자대표회의가 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날부터 30일 이내에 그 사용명세를 사업주체에게 통보하여야 함.

담보책임의 종료(영 제39조)

- 사업주체는 담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 만료예정일을 해당 공동주택의 입주자대표회의에 서면으로 통보하고,
  - 이 경우 입주자대표회의등이 하자보수를 청구한 경우에는 하자보수를 완료한 내역과 하자담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 않으면 하자보수 청구 권리가 없어진다는 사실을 함께 알려야 함
- 사업주체로부터 담보책임의 만료 예정일을 통보받은 입주자대표회의는 다음 각 호에 따른 조치를 하여야 함
  - 전유부분 : 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수를 청구하도록 입주자에게 개별통지하고 공동주택단지 안의 잘 보이는 게시판에 20일 이상 게시
  - 공용부분 : 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수 청구
- 사업주체는 하자보수 청구를 받은 사항에 대하여 지체 없이 보수하고 그 보수결과(하자가 아니라고 객관적으로 판단하는 사항에 대하여는 그 이유를 명확히 기재한다)를 서면으로 입주자대표회의등에게 통보하여야 함
- 보수결과를 통보받은 입주자대표회의등은 통보받은 날부터 30일 이내에 이유를 명확히 기재한 서면으로 사업주체에게 이의를 제기할 수 있음.
  - 사업주체는 이의제기 내용이 타당하면 지체 없이 하자를 보수하여야 함.
- 사업주체와 다음 구분에 따른 자는 하자보수가 끝난 때에는 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성하여야 함(단, 담보책임기간이 만료되기 전에 담보책임 종료확인서를 작성해서는 아니 됨)
  - 전유부분 : 입주자
  - 공용부분 : 입주자대표회의의 회장(비의무관리대상 공동주택은 관리인)
- 입주자대표회의의 회장은 공용부분의 담보책임 종료확인서를 작성하려면 다음의 절차를 차례대로 거쳐야 함. 이 경우 전체 입주자의 5분의 1 이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의는 제2호에 따른 의결을 할 수 없음.
  1. 의견 청취를 위하여 입주자에게 다음 각 목의 사항을 서면으로 개별통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시할 것
     가. 담보책임기간이 만료된 사실
     나. 완료된 하자보수의 내용
     다. 담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견제출기간 및 의견제출서
  2. 입주자대표회의 의결

하자보수보증금의 반환(영 제45조)

- 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 함.

【하자보수보증금 반환 비율】
1. 사용검사일부터 2년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15 2. 사용검사일부터 3년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 40 3. 사용검사일부터 5년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 25 4. 사용검사일부터 10년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 20

하자심사·분쟁조정위원회(법 제39조~제51조)

하자심사·분쟁조정위원회의 설치

- 기 능 : 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 사무의 심사·조정
- 설 치 : 국토교통부
- 위원회의 사무는 다음과 같다.

① 하자 여부 판정

② 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관과 입주자대표회의등 간의 분쟁의 조정

③ 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁의 조정

조정의 신청

- 하자심사 신청은 시행규칙 별지 제15호서식의 하자심사신청서에 다음 서류를 첨부하여 하자심사·분쟁조정위원회에 제출하여야 함(피신청인 인원수에 해당하는 부본(副本)을 함께 제출)

1. 당사자간 교섭경위서[입주자대표회의등이 일정별로 청구한 하자보수 등에 대하여 사업주체등(사업주체 및 하자보수보증서 발급기관을 말한다)이 답변한 내용 또는 서로 협의한 내용] 1부
2. 하자발생사실 증명자료(컬러 사진 및 설명자료 등) 1부
3. 하자보수보증금의 보증서 사본(하자보수보증금의 보증서 발급기관이 사건의 당사자인 경우만 해당) 1부
4. 신청인의 신분증 사본(법인은 인감증명서를 말하되, 「전자서명법」 제2조제3호에 따른 공인전자서명을 한 전자문서는 신분증 사본으로 갈음한다.) 단, 대리인이 신청하는 경우에는 다음 각 목의 서류.
   가. 신청인의 위임장 및 신분증 사본
   나. 대리인의 신분증(변호사는 변호사 신분증을 말한다) 사본
   다. 대리인이 법인의 직원인 경우에는 재직증명서
5. 입주자대표회의가 신청하는 경우에는 그 구성 신고를 증명하는 서류 1부
6. 관리사무소장이 신청하는 경우에는 관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서 사본 1부
7. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따른 관리단이 신청하는 경우에는 그 관리단의 관리인을 선임한 증명서류 1부

하자심사

- 하자분쟁조정위원회가 하자 여부를 판정한 때에는 사건번호, 보수기한 등을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 함.
  - 보수기한은 송달일로부터 60일 이내의 범위로 정하여야 함.
- 하자 여부 판정서 정본을 송달받은 사업주체등은 하자가 있는 것으로 판정된 경우에는 하자를 보수하여야 함.
  - 하자 여부 판정 결과에 대하여 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내에 시행규칙 별지 제21호 서식에 따라 안전진단기관 또는 관계 전문가가 작성한 의견서를 첨부하여 이의신청을 할 수 있음.
- 하자심사분과위원회는 하자의 정도에 비하여 그 보수의 비용이 과다하게 소요되어 분쟁조정에 회부함이 적합하다고 인정되는 경우에는 신청인의 의견을 들어 분쟁조정분과위원회에 송부하여 해당 사건을 조정하게 할 수 있음.
  - 하자심사분과위원회가 하자심사 사건을 분쟁조정분과위원회에 회부하기로 결정한 때에는 지체 없이 해당 사건에 관한 문서 및 물건을 분쟁조정분과위원회로 이송하고, 그 사실을 당사자에게 통지하여야 함.

분쟁조정

- 하자분쟁조정위원회는 조정등의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정등의 절차를 개시하여야 함
  - 위원회는 신청을 받은 날부터 60일(공용부분은 90일) 이내에 그 절차를 완료하여야 함
  - 위의 기간 이내에 조정등을 완료할 수 없는 경우에는 위원회의 의결로 그 기간을 1회, 30일 이내에 한하여 연장할 수 있으며 그 사유와 기한을 명시하여 당사자 또는 대리인에게 서면으로 통지하여야 함
- 위원회는 당사자 일방으로부터 조정등의 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 하며, 통지를 받은 상대방은 신청내용에 대한 답변서를 특별한 사정이 없으면 10일 이내에 위원회에 제출
- 위원회로부터 조정등의 신청에 관한 통지를 받은 사업주체등, 설계자, 감리자 및 입주자대표회의 등은 조정에 응해야 함
- 하자분쟁조정위원회는 분쟁의 조정절차를 완료한 때에는 지체 없이 사건번호, 조정결과 등을 기재한 조정안을 결정하고, 각 당사자 또는 그 대리인에게 이를 제시하여야 함.

- 조정안을 제시받은 당사자는 제시를 받은 날부터 30일 이내에 수락 여부를 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 함(답변이 없을 시 조정안을 수락한 것으로 본다)

» 하자분쟁조정위원회는 각 당사자 또는 그 대리인이 조정안을 수락하거나 기한 내에 답변이 없는 때에는 위원장이 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 하며, 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 가짐.

2 장기수선계획

장기수선계획(법 제29조, 규칙 제7조)

» 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 당해 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청하는 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 당해 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 함

» 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 조정(관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결)하되, 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 함

장기수선계획의 수립대상(법 제29조)

① 300세대 이상의 공동주택
② 승강기가 설치된 공동주택
③ 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
④ 「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

장기수선계획 조정교육(법 제29조, 규칙 제7조)

» 관리주체는 당해 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있음
- 영 제95조제3항에 따라 시·도지사는 주택관리단체에 장기수선계획 조정교육 위탁

» 장기수선계획의 조정교육에 관한 업무를 위탁받은 기관은 교육실시 10일 전에 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항을 공고하거나 관리주체에게 통보하여야 함

» 관리주체는 당해 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있음
- 영 제95조제3항에 따라 시·도지사는 주택관리단체에 장기수선계획 조정교육 위탁

» 장기수선계획의 조정교육에 관한 업무를 위탁받은 기관은 교육실시 10일 전에 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항을 공고하거나 관리주체에게 통보하여야 함

» 시·도지사는 조정교육수탁기관으로 하여금 다음 사항을 이행하도록 하여야 함
- 매년 11월말까지 다음 연도의 교육계획서를 작성하여 시·도지사의 승인을 얻을 것(교육일시·장소 및 교육시간, 교육예정인원, 교육과목 및 내용, 강사 등 포함)
- 당해 연도 교육종료 후 1월 이내에 교육결과를 시·도지사에게 보고

장기수선계획의 수립기준(규칙 제7조 및 제9조)

1. 건물외부

구 분	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 쉥글 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

구 분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	

나. 내벽	1) 수성도료칠 2) 유성도료칠 3) 합성수지도료칠	전면도장 전면도장 전면도장	5 5 5	100 100 100	
다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리 전면교체	5 15	50 100	
라. 계단	1) 계단논슬립 2) 유성페인트칠	전면교체 전면도장	20 5	100 100	

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구 분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 예비전원 (자가발전) 설비	1) 발전기 2) 배전반	부분수선 전면교체 부분교체 전면교체	10 30 10 20	30 100 10 100	
나. 변전설비	1) 변압기 2) 수전반 3) 배전반	전면교체 전면교체 전면교체	25 20 20	100 100 100	고효율에너지기자재 적용
다. 자동화재 감지설비	1) 감지기 2) 수신반	전면교체 전면교체	20 20	100 100	
라. 소화설비	1) 소화펌프 2) 스프링클러 헤드 3) 소화수관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체	20 25 25	100 100 100	
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치 2) 와이어로프, 쉬브(도르레) 3) 제어반 4) 조속기 5) 도어개폐장치	전면교체 전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	15 5 15 15 15	100 100 100 100 100	
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비 2) 보안등	전면교체 전면교체	25 25	100 100	고휘도방전램프 또는 LED 보안등 적용
사. 통신 및 방송설비	1) 엠프 및 스피커 2) 방송수신 공동설비	전면교체 전면교체	15 15	100 100	

아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
라. 계단	1) 감시반(모니터형) 2) 녹화장치 3) CCTV(폐쇄회로 텔레비전) 카메라 및 침입탐지시설	전면교체 전면교체 전면교체	5 5 5	100 100 100	
차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크기기 2) 단지공용시스템 장비	전면교체 전면교체	10 20	100 100	

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

구 분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 급수설비	1) 급수펌프 2) 고가수조(STS, 합성수지) 3) 급수관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체	10 25 15	100 100 100	고효율에너지기자재 적용(전동기 포함)
나. 가스설비	1) 배관 2) 밸브	전면교체 전면교체	20 10	100 100	
다. 배수설비	1) 펌프 2) 배수관(강관) 3) 오배수관(주철) 4) 오배수관(PVC)	전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	10 15 30 25	100 100 100 100	
라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	

5. 난방 및 급탕설비

구 분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 난방설비	1) 보일러 2) 급수탱크 3) 보일러수관 4) 난방순환펌프 5) 난방관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	15 15 9 10 15	100 100 100 100 100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함) 밸브류 포함

가. 난방설비	6) 자동제어 기기 7) 열교환기	전체교체 전면교체	20 15	100 100	
나. 급탕설비	1) 순환펌프 2) 급탕탱크 3) 급탕관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체	10 15 10	100 100 100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함)

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구 분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
옥외부대 시설 및 옥외 복리 시설	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	

장기수선충당금의 적립(법 제30조, 영 제30조, 규칙 제9조)

장기수선충당금의 적립의무자

- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 함
  - 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담
- 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 함.
- 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부확인을 요구하는 경우에는 지체없이 확인서를 발급해 주어야 함

장기수선충당금의 적립

- 장기수선충당금은 당해 공동주택의 사용검사일부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립함
  - 다만, 건설임대주택에서 분양전환된 공동주택의 경우에는 임대사업자가 관리주체에게 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 적립.

장기수선충당금의 요율

- 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획으로 정하되 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 함.
  - 단, 건설임대주택은 분양전환 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제3항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제4항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따른다.

장기수선충당금의 사용

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따름.
  - 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 ① 하자 조정 등의 비용, ② 하자진단 및 감정에 드는 비용, ① ②의 비용을 청구하는데 드는 비용으로 사용 가능
- 장기수선충당금은 관리주체가 다음의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용함.

① 수선공사(공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량)의 명칭과 공사내용
② 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
③ 수선공사의 설계도면 등
④ 공사기간 및 공사방법
⑤ 수선공사의 범위 및 예정 공사금액
⑥ 공사 발주방법 및 절차 등

월간 세대별 장기수선충당금 산정방법(시행규칙 별표1)

$$\text{월간세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간중의 수선비 총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급 면적}$$

3 시설물의 안전관리

시설물의 안전관리계획 수립(법 제32조, 영 제33조)

의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 고압가스, 변전시설, 소방시설, 승강기 등 다음의 시설에 대한 안전관리계획을 수립하고 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 선정하여 안전관리계획을 시행하여야 함

【안전관리계획의 수립 대상인 시설물】

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. 석축·옹벽·담장·맨홀·정화조 및 하수도
9. 옥상 및 계단 등의 난간
10. 우물 및 비상저수시설
11. 펌프실·전기실 및 기계실
12. 주차장·경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설

안전관리계획의 내용(영 제33조, 규칙 제11조)

안전관리계획의 포함사항

① 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항

② 규칙 별표2의 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항

③ 위 ① 및 ②의 점검 및 진단결과 위해의 우려가 있는 시설에 관한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항

④ 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항

⑤ 그 밖에 시설안전관리에 관하여 필요한 사항

공동주택시설물에 대한 안전관리에 관한 기준(규칙 별표2)

구 분	대상시설	점검횟수
해빙기진단	석축·옹벽·법면·교량·우물·비상저수시설	연 1회(2월 또는 3월)
우기 진단	석축·옹벽·법면·담장·하수도	연 1회(6월)
월동기진단	연탄가스배출기·중앙집중식난방시설·노출배관의 동파방지, 수목보온	연 1회(9월 또는 10월)
안전 진단	변전실·고압가스시설·도시가스시설·액화석유가스시설·소방시설·맨홀(정화조의 뚜껑을 포함함)·유류저장시설·펌프실·승강기·인양기·전기실·기계실·어린이놀이터	매분기 1회 이상(다만, 승강기의 경우에는「승강기제조및관리에관한법률」에서 정하는 바에 따름)
위생 진단	저수시설·우물·어린이놀이터	연 2회 이상

안전점검(법 제33조, 영 제34조)

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 반기마다 공동주택의 기능 및 안전을 위하여 안전점검을 실시하여야 함
- 다만, 16층 이상인 공동주택과 15층 이하 공동주택 중 사용검사일로부터 30년이 경과한 주택, 재난 및 안전관리기본법에 의한 안전등급이 C, D, E등급인 공동주택은 다음에 해당하는 자에게 안전점검을 실시토록 하여야 함

【16층 이상인 공동주택의 안전점검 실시자】

1. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법시행령」제7조의 규정에 의한 책임기술자로서 당해 공동주택단지의 관리직원인 자
2. 주택관리사 또는 주택관리사보로서 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서「시설물의 안전관리에 관한 특별법시행령」제7조에 따른 안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원
3. 안전진단전문기관
4. 「건설산업기본법」제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 등록한 유지관리업자

- 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 함.

안전점검 결과 보고 및 관리(영 제34조, 규칙 제14조)

관리주체의 안전점검결과 보고 및 조치

- 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 때에는 지체 없이 입주자대표회의에 통보하고 다음 사항을 시장·군수 또는 구청장에게 보고하고, 그 보고내용에 따른 조치를 하여야 함

【안전점검 결과 보고사항】

1. 점검대상의 구조·설비
2. 취약의 정도
3. 발생 가능한 위해의 내용
4. 조치할 사항

- 관리주체로부터 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있다는 보고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 해당 공동주택에 대하여 다음의 조치를 하고 매월 1회 이상 점검을 실시하여야 함

【시장·군수·구청장의 조치】

1. 공동주택단지별 점검책임자의 지정
2. 공동주택단지별 관리카드의 비치
3. 공동주택단지별 점검일지의 작성
4. 공동주택단지 내 관리기구와 관계 행정기관간 비상연락체계의 구성

안전교육 및 방범교육(법 제32조, 규칙 제12조)

교육의 대상

- 경비업무에 종사하는 자와 시설물안전관리책임자로 선정된 자는 공동주택단지의 각종 안전사고의 예방과 방범을 위하여 시장·군수·구청장이 실시하는 안전교육 및 방범교육을 받아야 함

교육의 시행 기준

- 교육 대상자 및 교육내용
  - 방범교육 : 경비책임자(강도·절도 등의 예방 및 대응에 관한 교육)
  - 소방안전교육 : 시설물 안전관리책임자(소화·연소 및 화재예방에 관한 교육)
  - 시설물안전교육 : 시설물 안전관리책임자(시설물 안전사고의 예방 및 대응 교육)
- 교육시간 : 연 2회 이내, 매회별 4시간
- 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전교육 또는 소방안전관리자 실무교육을 이수한 사람은 소방에 관한 안전교육을 이수한 것으로 인정

교육의 위임·위탁

- 시장·군수·구청장은 안전교육 및 방범교육을 다음의 구분에 의한 기관 또는 법인에게 위임 또는 위탁하여 실시할 수 있음
  - 소방 안전교육 : 관할 소방서장
  - 방범교육 : 관할 경찰서장
  - 시설물 안전교육 : 공동주택지원기구 또는 주택관리사단체

4 행위허가 제도

행위허가, 신고의 대상(법 제35조, 영 제35조)

- 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 다음 중 어느 하나의 행위를 하고자 하는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 함

【행위허가를 받거나 신고를 하여야 하는 행위】

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위
2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링 제외)
3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위. 다만, 다음의 경미한 행위는 행위허가 또는 행위신고 불필요
   - 창틀·문틀의 교체
   - 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
   - 급·배수관 등 배관설비의 교체

- 난방방식의 변경(파손·철거를 수반한 난방방식의 변경은 경미한 사항에서 제외)
- 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송수신을 위한 공동수신설비 또는 폐쇄회로 텔레비전의 교체
- 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(축대는 제외한다) 또는 보도블록의 교체
- 폐기물보관시설, 택배보관함 또는 우편함의 교체
- 조경시설 중 수목(樹木)의 일부 제거 및 교체
- 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경되는 경우는 제외한다)
- 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체
- 그 밖에 위와 유사한 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 행위

4. 공동주택의 용도폐지
5. 공동주택의 재축 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외)

행위허가, 신고의 기준(법 제35조, 영 제35조, 별표3)

구분		허가기준	신고기준
1. 용도 변경	가. 공동주택	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	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않다. 1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조제1호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 조경시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위에서 주차장용도로 변경하는 경우(1994년 12월 30일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다)로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	「주택건설기준 등에 관한규정」에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 같은 영 제5조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 시설 외의 시설[「건축법 시행령」 별표 1 제3호마목·사목(공중화장실 및 대피소는 제외한다) 및 제4호파목의 시설을 포함하며, 영리를 목적으로 하지 않는 시설로 한정한다]로 용도를 변경하려는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우
2. 개축·재축·대수선	가. 공동주택	해당 동(棟)의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위치 및 규모가 종전의 건축물의 범위 안인 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
3. 파손·철거	가. 공동주택	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 받은 경우	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
4. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	

		2)「주택법」제38조에 따라 공급하였으나 전체세대가 분양되지 아니한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
5. 비내력벽 철거	가. 공동주택	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
6. 증축	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	증축하려는 건축물(유치원 및「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설은 제외한다)의 위치·규모 및 용도가「주택법」제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않다. 1)「건축법 시행령」제5조의5에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 증축하는 경우 2) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자의 3분의 2 이상 및 해당 동의 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	「주택법」제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 경우만 해당한다)하거나「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려는 경우
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 허가를 받은 경우	국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

「건축법」제11호에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및「건축법」제11호에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일건축물로 건축한 건축물에 대해서는 제1호다목의 허가기준만을 적용한다.

- 시장·군수·구청장은 허가신청 또는 신고가 기준에 적합한 경우에는 행위허가증명서 또는 행위신고증명서를 발급하여야 함.

사용검사(법 제35조, 규칙 제15조)

- 입주자등 또는 관리주체는 사용검사를 받으려는 경우에는 사용검사 신청서에 다음 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 함.
  - 감리자의 감리의견서(「건축법」에 따른 감리대상인 경우만 해당한다)
  - 시공자의 공사확인서
- 시장·군수·구청장은 사용검사의 대상이 허가 또는 신고된 내용에 적합한지를 확인한 후 사용검사필증을 발급 함

행위허가의 취소(법 제35조, 제95조)

- 시장·군수·구청장은 공동주택의 입주자등 관리주체가 거짓이나 기타 부정한 방법으로 행위허가(신고)를 받은 경우에는 행위허가(신고)를 취소할 수 있음
- 행위허가를 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 함

5 분쟁조정 및 관리감독

공동주택관리 분쟁조정위원회(법 제71조)

- 공동주택관리 분쟁(하자담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁 제외)에 대한 을 조정하기 위하여 시·군·구에 지방분쟁조정위원회를 설치함.

【공동주택관리 분쟁조정위원회의 심의·조정 사항】

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

- 분쟁당사자가 지방분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자 간에 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 봄
- 지방분쟁조정위원회의 회의·운영 등의 사항은 시·군·구의 조례로 정함

공동주택관리에 관한 감독(법 제93조, 영 제96조)

자료의 제출, 조사·검사

- 지방자치단체의 장은 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며,
- 소속공무원으로 하여금 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있음

【감독 대상 업무】

1. 입주자대표회의의 구성 및 의결
2. 관리주체 및 관리사무소장의 업무
3. 자치관리기구의 구성 및 운영
4. 관리규약의 제정·개정
5. 시설물의 안전관리, 공동주택의 안전점검
6. 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련 업무
7. 행위허가 또는 행위신고 및 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무

질의내용

- 공동주택 관리규약에는 위반되지만 법령 위반에는 해당하지 않는 사항에 대해 지방자치단체의 장이 주택법 제59조 제1항에 따라 '그 밖에 필요한 명령'을 할 수 있는지.

회신내용

- 공동주택 관리규약에는 위반되지만 법령 위반에는 해당하지 않는 사항에 대해서도 지방자치단체의 장은 주택법 제59조 제1항에 따라 '그 밖에 필요한 명령'을 할 수 있다.

공동주택관리에 관한 감사

- 공동주택의 입주자등은 다음사항에 대하여 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있음.
  - 감사요청 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면의 방법으로 하여야 함

【감사 대상 업무】

1. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
2. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
3. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우

- 지방자치단체의 장은 감사 요청이 이유 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 함.
- 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요한 경우에는 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있음.

6 위반 시 벌칙

3년 이하의 징역, 3천만원 이하의 벌금(법 제97조)

- 법 제90조(부정행위 금지)제1항을 위반하여 공모하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자

2년 이하의 징역, 2천만원 이하의 벌금(법 제98조)

- 법 제52조(주택관리업의 등록)제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 주택관리업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자
- 법 제90조(부정행위 금지)제2항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자

1년 이하의 징역, 1천만원 이하의 벌금(법 제99조)

- 법 제35조(행위허가 기준 등)제1항 및 제3항을 위반한 자
- 법 제50조(절차의 비공개 등)제2항 및 제78조(「민사조정법」 등의 준용 등)를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설한 자
- 법 제53조(주택관리업의 등록 말소 등)에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 주택관리업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자
- 법 제67조(주택관리사 등의 자격)에 따라 주택관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자
- 법 제90조(부정행위의 금지 등)제4항을 위반하여 등록증 또는 자격증의 대여 등을 한자
- 법 제92조(보고·검사 등)제1항 또는 제93조(공동주택 관리에 관한 감독)제1항·제3항·제4항에 따른 조사 또는 검사나 감사를 거부·방해 또는 기피한 자
- 법 제94조(공사의 중지 등)에 따른 공사 중지 등의 명령을 위반한 자

1천만원 이하의 벌금(법 제100조)

- 법 제6조(자치관리)제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자
- 법 제64조(관리사무소장의 업무 등)제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자

2천만원 이하의 과태료(법 제102조제1항)

- 법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)제2항을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자

1천만원 이하의 과태료(법 제102조제2항)

- 법 제13조(관리업무의 인계)를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자
- 법 제26조(회계감사)제1항 및 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
- 법 제26조(회계감사)제5항을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자
- 법 제29조(장기수선계획)제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자
- 법 제43조(하자심사)제3항에 따라 판정받은 하자를 보수하지 아니한 자
- 법 제52조(주택관리업의 등록)제5항을 위반하여 유사명칭을 사용한 자
- 법 제93조(공동주택관리에 관한 감독)제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자
- 법 제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등)제5항을 위반하여 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 자
- 법 제90조(부정행위 금지 등)제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자

5백만원 이하 과태료(법 제102조제3항)

- 법 제6조(자치관리)제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
- 법 제7조(위탁관리)제1항 또는 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자
- 법 제11조(관리의 이관)제3항 및 제19조(관리규약 등의 신고)에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자
- 법 제14조(입주자대표회의 구성 등)제6항을 위반하여 회의록을 작성하여 보관하게 하지 아니하거나, 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 아니한 자
- 법 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)제4항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자

- 법 제26조(회계감사)제3항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자
- 법 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자
- 법 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)제2항을 위반하여 장부나 증빙서류등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
- 법 제28조(계약서의 공개)를 위반하여 계약서를 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자
- 법 제29조(장기수선계획)를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자
- 법 제30조(장기수선충당금의 적립)에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자
- 법 제31조(설계도서의 보관 등)에 따라 설계도서 등을 보관하지 아니하거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 아니한 자
- 법 제32조(안전관리계획 및 교육 등)에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자
- 법 제33(안전점검)제1항에 따라 안전점검을 실시하지 아니하거나 같은 조 제2항에 따라 입주자대표회의 또는 시장·군수·구청장에게 통보 또는 보고하지 아니하거나 필요한 조치를 하지 아니한 자
- 법 제35조(행위허가 기준 등)제1항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자
- 법 제38조(하자보수보증금의 예치 및 사용)제2항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
- 법 제46조(조정등의 신청의 통지 등)제2항, 제3항에 따른 조정등에 답변서를 제출하지 아니하거나 조정등에 응하지 아니한 자
- 법 제52조(주택관리업의 등록)제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
- 법 제63조(관리주체의 업무 등)제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자
- 법 제64조(관리사무소장의 업무 등)제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자
- 법 제66조(관리사무소장의 손해배상책임)제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자
- 법 제70조(주택관리업자 등의 교육)에 따른 교육을 받지 아니한 자
- 법 제92조(보고·검사 등)제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자