

2016

공동주택 관리편람



목 차

■ 공동주택관리	1
제I 장 공동주택관리의 개요	3
제1절 공동주택관리의 목적.....	3
제2절 관련 법령.....	3
제3절 공동주택관리의 적용범위.....	4
제4절 입주자·사용자 및 관리주체의 의의.....	5
제II 장 공동주택의 관리방법	6
제1절 의무관리대상 공동주택.....	6
제2절 사업주체의 관리.....	6
1. 사업주체의 직접관리.....	6
2. 입주자에게 관리 요구.....	7
3. 사업주체의 주택관리업자 선정.....	7
4. 관리업무의 인수·인계.....	7
제3절 입주자대표회의의 관리.....	8
1. 관리방법 결정.....	8
2. 자치관리.....	8
3. 위탁관리.....	10
제4절 공동관리 및 구분관리.....	11
제III 장 입주자 대표회의	14
제1절 입주자대표회의의 구성.....	14
제2절 동별 대표자.....	14
1. 동별 대표자 선출.....	14
2. 동별 대표자 임기.....	15
3. 동별 대표자 자격상실.....	15

제3절	입주자대표회의의 임원	20
제4절	입주자대표회의의 의결	23
제5절	입주자대표회의 소집	24
제6절	선거관리위원회	24
제7절	입주자대표회의 교육	25
제IV장	공동주택관리규약	26
제1절	관리규약의 제·개정	26
제2절	관리규약 준칙	27
제3절	입주자의 행위제한	28
제V장	관리주체	30
제1절	관리주체	30
1.	관리주체의 구분	30
2.	관리주체의 업무	30
3.	관리주체의 의무	30
4.	사업계획 수립	31
5.	관리비등의 회계감사	31
6.	사업자 선정	31
7.	관리현황의 공개	32
제2절	관리사무소장	38
1.	관리사무소장의 배치	38
2.	관리사무소장의 업무	38
3.	손해배상책임	39
4.	관리사무소장등의 교육	40
5.	주택관리사 등의 자격취소 등	40
제3절	주택관리업자	41
1.	주택관리업의 등록	41
2.	주택관리업자의 관리상 의무	41
3.	주택관리업의 등록말소 및 영업정지	42

제VI장 관리비	44
1. 관리비의 내역.....	44
2. 관리비와 구분 징수 비용.....	44
3. 사용료 등.....	44
4. 관리비등 금융기관 예치.....	45
5. 관리비등 인터넷 공개.....	45
6. 관리비예치금.....	46
7. 부과 기준.....	46
제VII장 공동주택의 유지관리	48
제1절 하자보수제도.....	48
1. 하자보수 책임자.....	48
2. 하자의 범위 및 하자보수책임기간.....	48
3. 하자보수의 요구.....	49
4. 입주자대표회의 등의 직접 보수.....	49
5. 하자보수보증금.....	50
6. 하자심사·분쟁조정위원회.....	52
제2절 장기수선계획.....	53
1. 장기수선계획의 수립·조정.....	53
2. 장기수선계획의 수립대상.....	53
3. 장기수선계획 조정교육.....	53
4. 장기수선충당금.....	54
제3절 시설물의 안전관리.....	56
1. 시설물의 안전관리계획 수립.....	56
2. 안전관리계획의 내용.....	57
3. 안전점검의 실시자.....	58
4. 안전점검 결과 보고 및 관리.....	59
5. 안전교육 및 방법교육.....	59
제4절 행위허가 제도.....	59
1. 대상 및 기준.....	59
2. 사용검사.....	60
3. 행위허가의 취소.....	60

제5절 리모델링 제도	61
1. 적용 대상	61
2. 리모델링의 추진 주체	61
3. 리모델링에 따른 특례	61
제6절 분쟁조정 및 관리감독	62
1. 공동주택관리 분쟁조정위원회	62
2. 공동주택관리에 관한 감독	62
제7절 위반 시 벌칙	63
■ 공동주택관리 관련 규정	65
• ○○아파트 선거관리위원회 규정	67
• 입주자대표회의 운영비 사용규정(안)	106
■ 입주자대표회의 감사업무 매뉴얼	117
• 공동주택 감사업무 서론	121
• 업무유형별 세부 감사요령	123
■ 회계업무에 대한 감사	123
■ 계약업무에 대한 감사	136
■ 시설물관리업무에 대한 감사	138
■ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 (해설서)	141
■ 공동주택분쟁예방을 위한 주택법 해설	197

공동주택관리



제 I 장 공동주택관리의 개요

제 1 절 공동주택관리의 목적

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

제 2 절 관련 법령

1. 주택의 관리방법 등(주택법 제42조 ~ 제52조)

<ul style="list-style-type: none"> - 법 제42조 공동주택의 관리 등 - 법 제43조 관리주체 등 - 법 제43조의2 입주자대표회의의 운영교육 - 법 제43조의3 소규모 공동주택의 안전관리 - 법 제44조 공동주택관리규약 - 법 제45조 관리비 - 법 제46조 담보책임 및 하자보수 등 - 법 제46조의2 하자심사분쟁조정위원회 설치 - 법 제46조의3 위원회의 구성 등 - 법 제46조의4 조정 등 	<ul style="list-style-type: none"> - 법 제46조의5 분쟁조정신청의 통지 등 - 법 제46조의6 「민사조정법」 등의 준용 - 법 제46조의7 하자진단 및 감정 - 법 제46조의8 위원회의 운영 및 사무처리의 위탁 - 법 제47조 장기수선계획 - 법 제48조 공동주택 리모델링에 따른 특례 - 법 제49조 안전관리계획 및 교육 등 - 법 제50조 안전점검 - 법 제51조 장기수선충당금의 적립 - 법 제52조 공동주택관리 분쟁조정위원회
--	--

2. 주택의 전문관리 등(주택법 제53조 ~ 제59조)

<ul style="list-style-type: none"> - 법 제53조 주택관리업 - 법 제54조 주택관리업의 등록말소 등 - 법 제55조 관리사무소장의 업무 등 - 법 제55조의2 관리사무소장의 손해배상책임 - 법 제56조 주택관리사 등의 자격 	<ul style="list-style-type: none"> - 법 제56조의2 주택관리사보 시험위원회 - 법 제57조 주택관리사 등의 자격취소 등 - 법 제58조 주택관리업자 등의 교육 - 법 제59조 공동주택관리에 관한 감독
--	--

제 3 절 주택관리의 적용범위

1. 일반사항(영 제46조 제1항)

- 주택법령의 공동주택 관리에 관한 사항은 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택 (부대시설 및 복리시설을 포함)에 대하여 적용함

2. 임대주택(영 제46조 제2항)

- ① 행위허가등의 기준 등(영 제47조)
- ② 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위(영 제48조)
- ③ 공동관리 및 구분관리(영 제52조제2항)
- ④ 관리주체의 업무 등(영 제55조)
- ⑤ 관리비의 집행을 위한 사업자 선정(영 제55조의4제1호)
- ⑥ 관리주체의 동의(영 제57조제4항)
- ⑦ 관리비등의 공개(영 제58조제8항)
- ⑧ 하자보수와 하자진단 및 하자심사분쟁조정위원회 등(영 제59조~62조의 10)
- ⑨ 시설물의 안전관리(영 제64조)
- ⑩ 공동주택의 안전점검(영 제65조)
- ⑪ 관리사무소장의 배치, 주택관리사(보) 등(영 제72조~제73조)
- ⑫ 공동주택관리의 감독(영 제82조)

3. 건축허가 받은 공동주택(영 제46조 제3항)

- ① 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준(영 제47조제1항 및 별표 3)
- ② 리모델링주택조합의 리모델링 행위허가(영 제47조제4항 및 별표3)
- ③ 하자보수와 하자진단 및 하자심사분쟁조정위원회 등(영 제59조~제62조의 10)

4. 주상복합건축물(영 제46조 제4항)

- ① 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준(영 제47조제1항 및 별표 3)
- ② 리모델링주택조합의 리모델링 행위허가(영 제47조제4항 및 별표3)
- ③ 공동주택관리(영 제48조~제67조)
- ④ 관리사무소장의 배치, 주택관리사(보) 등(영 제72조~제73조)

제 4 절 입주자·사용자 및 관리주체의 의의

1. 입주자(법 제2조)

- ① 주택을 공급받는 자 : 법 제13조·제38조·제86조·제89조·제98조
- ② 주택의 소유자 : 법 제54조·제57조
- ③ 주택의 소유자 또는 그 대리자 : 법 제42조·제43조·제44조·제45조·제55조·제59조

2. 사용자(법 제2조)

‘사용자’라 함은 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말함(세입자 등)

3. 관리주체(법 제2조)

- ① 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장(법 제43조제4항)
- ② 관리업무를 인계하기 전의 사업주체(법 제43조제6항)
- ③ 주택관리업자(법 제53조제1항)
- ④ 「임대주택법」에 의한 임대사업자(「임대주택법」 제2조제4호)

Q1-1. 주민운동시설을 외부에 위탁하여 영리시설로 운용 가능한지 ?

A1-1. 주민운동시설은 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 시설이므로 위탁하여 영리시설로 운영은 불가함

제Ⅱ장 공동주택의 관리방법

제 1 절 의무관리대상 공동주택

의무관리대상 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물과 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외)은 다음과 같다.

【주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위】 영제48조

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

제 2 절 사업주체의 관리

1. 사업주체의 직접관리(법 제43조, 영 제49조제1항)

- 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 당해 공동주택을 관리하여야 하며
- 입주자예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 함
- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며
- 그 관리계약에 의하여 당해 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용(이하 ‘관리비예치금’이라 함)을 징수할 수 있음

2. 입주자에게 관리요구(법 제43조, 영 제49조)

- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 입주자에게 그 사실을 통지하여 입주자로 하여금 당해 공동주택을 자치관리 또는 위탁관리하도록 하여야 함

【통지서에 기재할 사항】

1. 총 입주예정세대수 및 총 입주세대수, 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수
2. 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구
3. 사업주체의 성명·주소(법인인 경우에는 명칭·소재지를 말함)

3. 사업주체의 주택관리업자 선정(법 제43조제5항)

- 사업주체는 입주자대표회의로부터 당해 공동주택 관리방법에 관한 결정 통지가 없거나 자치관리기구의 구성이 없는 때에는 직접 주택관리업자를 선정하여 관리업무를 위탁하여야 함(이 경우 사업주체는 입주자에게 그 사실을 알려야 함)
- 사업주체가 선정한 주택관리업자에 의한 관리기간은 자치관리기구가 구성되거나 입주자 등에 의하여 주택관리업자가 선정될 때까지로 함

4. 관리업무의 인수인계(법 제43조제6항, 영 제54조)

- 사업주체는 자치관리기구가 구성되거나 주택관리업자가 선정된 경우에는 당해 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 함
- 사업주체는 인수인계서를 작성하여 입주자대표회의를 대표하는 자의 입회하에 인수자와 인계자가 인수인계서에 각각 서명·날인하여 다음 서류를 인계하여야 함

【인수·인계 서류】

1. 설계도서·장비내역·장기수선계획 및 안전관리계획
2. 관리비·사용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
3. 장기수선충당금의 적립현황
4. 관리비에치금의 내역
5. 관리규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항

※ 관리업무의 인수인계절차는 관리주체가 변경된 경우에도 같음

제 3 절 입주자대표회의의 관리

1. 관리방법 결정(법 제43조, 영 제52조)

- 입주자는 사업주체로부터 관리요구를 통지받은 때에는 그 통지를 받은 날부터 3월 이내에 입주자대표회의를 구성하고
- 입주자대표회의는 당해 공동주택의 관리방법을 결정한 후 30일 이내에 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 함

【입주자대표회의가 신고 또는 통지할 관리방법 결정 등의 내용】

1. 공동주택단지 명칭·위치, 사업주체 명칭, 사업계획승인일 및 사용검사일
2. 관리규약
3. 입주자대표회의의 명칭 및 구성현황
4. 공동주택의 관리방법

- 관리방법 결정내용을 신고한 후 신고사항에 변경이 있는 때에는 그 날부터 30일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 변경신고를 하여야 함
- 관리방법의 결정(위탁관리를 선택한 경우에는 주택관리업자의 선정까지를 포함)은 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 그 제안된 관리방법(안)에 대하여 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 의함
- 사업주체는 입주자대표회의의 구성에 협력하여야 하며, 입주자대표회의가 관리방법 결정을 통지한 때에는 당해 입주자대표회의에 관리비예치금을 인계하여야 함

2. 자치관리(법 제43조, 영 제53조)

- 입주자대표회의가 공동주택의 관리를 자치관리하기로 결정한 때에는 30일 이내에 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하되
- 자치관리기구의 구성 등에 대하여는 사업주체의 관리요구일로부터 6월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 주택법령이 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 함

- 다만, 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 위탁계약기간 등을 감안하여 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 함
- 자치관리는 입주자 등이 스스로 전문적인 지식과 기술을 겸비한 관리사무소장과 직원들을 고용하여 관리하는 것을 말함
- 자치관리기구는 자치관리기구가 아닌 공동주택관리기구가 갖추어야 하는 기술인력 및 장비의 요건을 준용하여 다음의 기술인력 및 장비를 갖추어야 하며, 입주자대표회의의 감독을 받음

<표 2.1> 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준

구 분	기 준
기술인력	<p>다음 각호의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 얻어 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 아니할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
장비	<ul style="list-style-type: none"> · 비상용 급수펌프(수중펌프를 말함) 1대 이상 · 절연저항계(누전측정기를 말함) 1대 이상 · 건축물 안전점검의 보유장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상

- 자치관리기구의 관리사무소장은 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선임
- 선임된 관리사무소장이 해임, 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 입주자대표회의는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 함
- 입주자대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없음

3. 위탁관리(법 제43조, 영 제52조)

- 위탁관리는 전문적인 기술인력과 장비를 갖추고 공동주택 관리를 업으로 하는 주택관리업자를 입주자 등이 선정하여 이 주택관리업자로 하여금 아파트를 관리하도록 하는 것을 말함
- 주택관리업자에게 위탁하여 관리하기로 결정(주택관리업자를 변경하는 경우 포함)하는 경우 입주자대표회의는 국토해양부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하도록 하고 있음
- 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정하는 경우에는 관리규약이 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있음

【주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토해양부 고시 제2013-854호)】

1. 입찰공고 : 관리주체는 입찰일로부터 14일 전까지 공동주택관리정보시스템에 공고
- 단, 긴급입찰 이나 재공고 입찰의 경우 7일전까지 공고 가능
2. 공고내용 : 주택관리대상물, 입찰 및 개찰의 일시·장소, 입찰서 마감시한, 계약기간, 입찰참가자격, 낙찰자 결정방법 등
3. 참가제한 : 등록기준에 미달한 자, 국세 및 지방세를 완납하지 않은 자, 물품·금품·발전기금 등을 사용자·입주자 대표회의·관리주체 등에게 제공한 자 등
4. 제출서류 : 주택관리업등록증, 사업자등록증, 국세 및 지방세 납세필증 사본, 입찰공고일 현재 위탁하여 관리하고 있는 공동주택단지 관리실적 등
5. 낙찰자 결정방법 : 적격심사제 원칙(별표 4 제1호 참조)
6. 계약체결 : 낙찰된 주택관리업자의 계약체결은 입주자대표회의 대표가 체결
- 이 경우 입주자대표회의의 감사는 입회할 수 있음
7. 결과공개 : 낙찰자 선정결과를 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개

공동주택의 관리방법 비교

구분 \ 관리방법		자 치 관 리	위 탁 관 리
관 리 주 체	관 리 주 체	관리사무소장	주택관리업자(관리사무소장이 수행)
		300세대(승강기, 중앙·지역난방, 주상복합은 150세대) 이상의 공동 주택 해당	자치관리와 같음
		비영리	영리
	업 무 집 행	관리사무소장이 집행 (무자격자가 업무집행시 처벌)	자치관리와 같음
	관 리 책 임	관리사고배상책임 보장위해 관리소장은 주택관리사 공제증권 또는 보증보험증권을 입대의에 의무적으로 제출	자치관리와 같음
	관 리 인 력	주택관리사(보), 기술인력, 관리인력 보유(단, 기술인력 대체용역은 입대의 동의)	자치관리와 같음
	용 역 관 련	경비, 청소, 소독 등은 입대의 의결에 따라 전문업체에 용역가능	경비, 청소, 소독 등은 위수탁관리계약에 따라 전문업체에 용역가능
	관 리 비 예 치 금	소유자가 주택을 소유하는 기간 동안 예치(단, 이사 시 환급)	자치관리와 같음
	관 리 비 등 언 건 비	입주자 및 사용자가 관리비로 부담	자치관리와 같음 (단, 위탁관리수수료 추가)
장 기 수 선 총 당 금	장기수선계획에 따라 소유자가 부담 장기수선계획에 따라 사용	자치관리와 같음.	
입 주 자 대 표 회 의	구 성	동별대표자로 입주자대표회의 구성 (단, 최소 4인 이상으로 구성)	자치관리와 같음
	업 무	관리주체(관리사무소장) 선임	관리주체(주택관리사업자) 선정
		<ul style="list-style-type: none"> - 관리주체가 집행할 업무 의결 - 관리주체의 업무 감독 - 관리주체의 업무집행결과를 감사 	자치관리와 같음
회 장	<ul style="list-style-type: none"> - 입주자대표회의 의장, 의결업무 총괄 (단, 회장 궐위시 이사가 직무대행) * 관리주체 수용시 관리비 예금 통장을 관리사무소장과 공동명의로 등록가능 	자치관리와 같음	

Q2-1. 입주자대표회의에서 관리업자 선정 시 그 관리업자가 경비나 청소 용역업체를 수의 계약에 의해 업체 선정이 가능한지 ?

A2-1. 공동주택의 관리사무소장(관리주체)은 경비, 청소등 용역에 의해 사업자를 선정 할 경우에는 경쟁입찰(적격심사제)에 의하도록 하고 있으므로(지침 별표4) 수의계약으로 업체 선정은 불가

Q2-2. 주택관리업자의 영업지역 제한이 가능한지 ?

A2-2. 주택관리업자 선정 시 영업지역은 제한하지 못하도록 규정되어 있으며 (지침 제9조제3항), 따라서 영업지역 제한은 불가함

Q2-3. 주택관리업자(공사 및 용역사업자) 참가자격 제한 사유 추가 가능 여부

A2-3. 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 참가자격 제한사유를 “주택관리업자 및 사업자 선정지침”에 열거된 사항 외 임의로 추가할 수는 없음

- 다만, 관리주체는 필요한 경우 현장설명회를 개최할 수 있고, 동 설명회에서 용역 및 공사에 필요한 현황 등을 주택관리업자나 공사·용역 사업자에게 설명하여 당해 공동주택 관리에 필요한 사항을 주문하는 것이 필요한 점을 감안하여
- 현장설명회에 참석하지 않은 업체는 입찰에 참가하지 못하도록 입찰공고에 명시하는 것은 가능할 것임

Q2-4. 사업주체가 선정한 주택관리업자를 다시 수의계약을 통해 선정할 수 있는지 ?

A2-4. 「주택법」 제43조제1항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주하기 전에 사업주체가 해당 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하고 있던 중에

- 입주예정자의 과반수가 입주함에 따라 입주자가 입주자대표회의를 구성하고 같은 조 제3항 및 같은 법 시행령 제52조제4항에 따라 주택관리업자를 선정할 때
- 같은 법 시행령 제52조제4항 단서에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻은 경우, 사업주체가 선정한 종전의 주택관리업자를 수의계약으로 다시 해당 공동주택의 관리주체로 선정할 수 있음(법제처 유권해석, '12. 01)

제 4 절 공동관리 및 구분관리

관리비의 절감 등을 통해 공동주택을 효율적으로 관리하고 입주자 등의 편익을 위해 관리 여건상 입주자대표회의가 필요하다고 인정하는 경우에는 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리하게 할 수 있음

1. 공동관리(영 제52조제2항, 규칙 제23조)

① 세대수 : 1천5백세대 이하.

- 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우에는 1천5백세대를 초과할 수 있음

② 공동주택 단지 사이에 법 제2조제6호에 해당하는 시설이 없는 인접한 단지

- ※ 법 제2조제6호 : 철도·고속도로·자동차전용도로, 폭20m 이상 일반도로 등

2. 구분관리(영 제52조제2항, 규칙 제23조)

- 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리

3. 요 건(규칙 제23조)

- 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. 입주자 등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

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

제Ⅲ장 입주자 대표회의

입주자대표회의는 공동주택에 거주하는 입주자등의 대표자가 되어 관리비 예산확정과 공동 주택단지 내 시설물들의 유지 및 운영 등에 관한 관리주체의 집행업무를 결정하는 의결권을 가진

제 1 절 입주자대표회의의 구성

- 사업주체가 당해 공동주택단지 전체 건설세대수의 과반수가 입주하여 입주자에게 그 사실을 통지하면, 입주자는 사업주체로부터 관리요구를 통지받은 날부터 3월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 함
- 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 선출된 동별 대표자로 구성됨
- 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

제 2 절 동별 대표자

1. 동별 대표자 선출(영 제50조제3항)

- 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자는 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 6월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 공동주택관리규약으로 정한 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출
 1. 입후보자가 2명 이상인 경우 : 다득표자를 선출
 2. 입후보자가 1명인 경우 : 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 선출
- 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있음

2. 동별 대표자 임기(영 제50조제7항)

- 동별 대표자의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 중임할 수 있음

3. 동별 대표자 자격상실(영 제50조제4항)

- 다음에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실함
 1. 미성년자, 금치산자 및 한정치산자
 2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
 3. 금고 이상의 실형 선고 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날로부터 5년이 지나지 아니한 사람
 4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 5. 공동주택관리 관련 벌금 100만원 이상 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람
 6. 선거관리위원회 위원(잔여임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 사람을 포함)
 7. 주택의 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 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람
 10. 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

Q3-1 동별 대표자 선출 시 단독입후보자로 출마 후 낙선하였을 때 재선거출마 가능 여부는 ?

A3-1 동별 대표자 선출 시 입후보자가 1명일 경우에는 입주자등의 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성으로 선출(주택법시행령 제50조제3항제2호)

- 이 경우 입주자등의 과반수가 선거하여 낙선되었다면, 동 동별 대표자를 선출하기 위한 재선거에는 입후보 불가능함
- 다만, 선거의 투표율이 50%에 미치지 못하여 다시 재선거를 실시하는 경우에는 재선거에 입후보 가능함

Q3-2 한 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출이 가능한지 ?

A3-2 한 동을 두개 이상의 선거구로 나누거나 2개동 이상을 한 개의 선거구로 묶는 것은 가능하나, 한 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출은 불가함

Q3-3 동별 대표자의 입후보자가 1명일 경우 선출 요건인 입주자등 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성에서 “입주자등의” 의미는 ?

A3-3 동별 대표자 선출 시 입후보자가 1명일 경우에는 입주자등의 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성으로 선출(주택법 시행령 제50조제3항제2호)

- 여기서, 입주자등의 과반수란 “총 입주예정 세대수(총 건설세대수)의 과반수”가 아니라 “실제 입주한 세대수의 과반수”를 말함(법제처 질의회신, ‘11.5)

Q3-4 동별 대표자 선출 시 선출시기를 달리 할 수 있는지 ?

A3-4 동별 대표자의 선출 시 선출시기에 대하여는 별도 규정이 없으며, 선거구·선출절차 등은 관리규약으로 정할 수 있으므로(영 제57조제1항제3호) 관리규약으로 이를 규정할 경우 순차 선출도 가능(입주자대표회의 임기는 같이 시작하여야 할 것임)

Q3-5 동별 대표자 결격사유 중 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역 제공자(사업자)의 소속 임원의 범위 ?

A3-5 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 제공하거나 사업자로 선정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없음(영 제50조제4항)

- 이 경우 해당 범위는 자치관리의 경우 관리주체가 관리사무소장이므로 관리사무소장 및 소속 직원, 관리사무소장에게 용역제공·사업자의 소속 임원임
- 위탁관리의 경우 관리주체가 주택관리업자이므로 주택관리업자 소속 임직원(본사 임직원 및 당해 공동주택 관리사무소장과 그 직원), 주택관리업자에게 용역 제공자나 사업자(당해 공동주택에 용역 제공자에 한함)의 소속 임원

Q3-6 동별 대표자 선출 시 결격사유 확인 방법 ?

A3-6 동별 대표자의 선출 시 금치산자, 한정치산자, 금고 이상의 실형선고자 등은 동별 대표자가 될 수 없으므로(영 제50조제4항)

- 동별 대표자 선거 전 본인 소명(서류제출 등)을 거쳐 결격사유에 해당하지 않는 경우에 한해 동별 대표자 후보자로 입후보할 수 있도록 하는 것이 타당

Q3-7 관리주체 소속 임직원등의 배우자와 직계존비속의 동별 대표자 가능여부 ?, 배우자(아내)가 주택관리업자의 직원인 경우 남편의 동별대표자 가능 여부 ?

A3-7 입주주가 당해 공동주택 관리주체의 소속 임직원에 해당하는 경우 그 배우자와 직계존비속 또한 동별 대표자가 될 수 없음

Q3-8 동별 대표자로 당선된 자가 학력을 허위로 기재하였을 때 당선이 유효한지 ?

A3-8 학력 허위기재 시 당선을 무효로 한다고 입후보자와 입주자 등 간에 약속이 되어, 선출공고에 이를 명시하였다면 이에 따라야 할 것임

Q3-9 자진해산의 경우 사퇴로 보아야 하는지 ?

A3-9 자진해산 당시의 구체적 사실관계에 따라 주택법시행령 제50조제4항제9호의 사퇴 해당여부를 판단하여야 할 것임

Q3-10 동별 대표자 결격사유를 관리규약 등으로 추가할 수 있는지 ?

A3-10 동별 대표자의 결격사유는 주택법령에 정해진 바에 한하며 추가하는 것은 불가함. 다만, 해임사유는 관리규약에 규정 가능(영 제57조제1항제3호)

Q3-11 관리규약에 부녀회등 자생단체의 임원의 동별 대표자 겸임금지 규정이 있을 경우 동별 대표자 입후보가 가능한지 ?

A3-11 동별 대표자 결격사유에 자생단체의 임원은 해당사항이 없는 점을 감안(영 제50조 제4항), 동별 대표자 입후보가 가능하도록 하되, 동별 대표자로 당선되면 당해 자생단체의 임원을 사직토록 하는 것이 바람직

Q3-12 주택법 시행령 개정('10.7) 이전에 선출된 동별 대표자의 경우, 동별 대표자 결격 사유와 중임제한이 적용되는지 등 ?

A3-12 동별 대표자 결격 사유는 주택법 시행령 개정으로('10.7.6) 새로이 신설된 조문이며, 부칙 제2조에 의거 동법 시행령 개정 전에 선출된 동별 대표자에 대하여는 적용치 않음

- 종전 규정에 따라 선출된 동별 대표자는 결격사유(영 제50조제4항)에 해당하더라도 동별 대표자 자격을 상실하는 것은 아님
- 동별 대표자 중임제한의 규정(영 제50조제7항)도 부칙 제2조에 따라 개정 후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용

Q3-13 주택법 시행령 재정('10.7) 후 보궐선거로 동별 대표자로 선출되는 경우 그 재임기간은 중임제한의 1회에 해당하는지 ?

A3-13 보궐선거로 동별 대표자로 선출되는 경우에도(잔여임기동안만 동별 대표자로 활용) 주택법 시행령 개정('10.7.6) 부칙 제2조의 “이 영 시행 후 최초로 선출되는 동별 대표자” 이므로 중임제한이 적용되므로 1회의 재임에 해당됨

Q3-14 같은 단지 내 가동에서 나동으로 이사 시 동별 대표자의 자격요건 중 “6개월 거주” 의 적용방법은 ?

A3-14 가동에서 나동으로 이사하여 나동의 동별 대표자로 나온 경우 가동과 나동의 거주기간을 합쳐 6개월 이상이라면 동별 대표자가 가능함
[법제처 유권해석('12.01)도 동일 취지]

Q3-15 공동주택의 소유자가 본인은 직접 거주하지 않고 아들이 거주할 경우 아들이 동별 대표자 피선거권이 있는지 ?

A3-16 아들이 대리권을 위임받게 되면 입주자에 해당하므로 피선거권이 있음

Q3-16 동별 대표자의 임기 만료 후 새로 동별 대표자를 선출하지 못한 경우 업무대행자는 ?

A3-16 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 것으로 사료됨

- 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 도모하여야 할 것임

제 3 절 입주자대표회의의 임원

1. 임원 구성(영 제50조, 규칙 제21조)

- 입주자대표회의에 두는 임원은 동별 대표자 중에서 선출하되, 회장 1명·감사 1명 이상·이사 2명 이상으로 구성(4명 이상 구성)
- 회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 됨
- 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이 한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행함
- 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과징수지출보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사함
- 감사는 감사를 실시하는 경우 관리주체로부터 사업실적서 및 결산서를 제출받아 감사한 후 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하여야 함

2. 임원 선출(영 50조제5항 및 제6항)

- 입주자대표회의 임원의 선출은 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원) 과반수의 찬성으로 선출하여야 함
- 500세대 이상인 공동주택은 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출함
 1. 입후보자가 2명 이상인 경우 : 다득표자를 선출
 2. 입후보자가 1명인 경우 : 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출

3. 임원의 임기(규칙 제21조제1항)

- 입주자대표회의 임원의 임기는 관리규약으로 정함

대법원 2007.6.15. 선고 2007다6307 판결

공동주택 입주자대표회의 회장의 임기 만료에 따른 후임 회장의 선출이 부적법하여 효력이 없게 된 사안에서, 차기 회장이 적법하게 선출될 때까지 전임 회장이 일정한 범위 내에서 대표자 직무를 계속 수행할 수 있고, 입주자대표회의의 당사자능력이 소멸하는 것은 아니다.

Q3-17 입주자대표회의의 정원이 8명일 경우 임원을 선출하기 위한 최소한의 동별 대표자 수는 ?

A3-17 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 회장, 감사 등 임원을 그 구성원 과반수의 찬성으로 선출하여야 하므로(영 제50조제5항)

- 입주자대표회의의 정원이 8명일 경우에는 최소 그 과반수인 5명이 선출되어야 임원을 선출할 수 있음(5명 전원의 찬성 시 선출)

Q3-18 500세대 이상의 공동주택에서 회장과 감사를 선출할 수 있는 때는?

A3-18 500세대 미만의 공동주택에서 회장과 감사는 그 구성원의 과반수 찬성으로 선출하므로(영 제50조제5항)

- 500세대 이상의 공동주택에서도 회장과 감사를 선출하기 위해서는 전체 동별 대표자의 과반수가 선출되었을 때 회장과 감사를 선출할 수 있을 것임

Q3-19 입주자대표회의 임원(회장, 감사등)의 “직위해제” 가 가능여부 및 절차?

A3-20 입주자대표회의 임원의 직위해제에 대하여 별도의 규정은 없으나 동별 대표자의 해임 사유(업무상의 위법행위로 한정한다)는 관리규약으로 정하므로(영 제57조제1항제3호)

- 입주자대표회의 임원의 직위해제도 이를 준용하여 업무상의 위법행위로 한정하여 관리규약에 정하여 운용하는 것이 타당

Q3-20 입주자대표회의가 자진해산한 후 새로 구성되었을 때 그 임기는 종전 입주자 대표회의의 잔여임기로 할 것인지 ? 새로 2년으로 하는지?

A3-20 입주자대표회의 자진해산 후 새로 구성된 경우 임기는(종전 입주자대표회의의 잔여임기 또는 새로 2년 등) 관리규약 및 건축공고에 따름

Q3-21 재개발 등 조합아파트에서 임시사용승인을 받아 입주자 등의 과반수가 입주하였고, 취·등록세 및 재산세까지 납부한 사람의 경우 입주자에 해당하여 동별 대표자 자격이 있는지?

A3-21 입주자는 주택의 소유자이므로(법 제2조제12호) 소유권 이전등기를 경료하지 못한 경우라면 입주자에 해당하지 않음. 따라서 동별 대표자 자격도 없음

Q3-22 동별 대표자 후보자가 2명 이상인 경우에도 방문투표가 가능한지?

A3-22 동별 대표자의 선출절차 등을 관리규약에 정하여 운용이 가능하므로(영 제57조 제1항제3호) 동별 대표자 후보자가 2명 이상일 경우 방문투표 등에 대하여 관리규약에 정한다면 가능할 것

Q3-23 감사의 감사 범위가 해당 감사 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정 되는 것인지?

A3-23 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사의 범위는 해당 감사 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아님(법제처 유권해석, '11.12)

Q3-24 '10.7.6 이전에 동별 대표자를 사퇴한 경우, ' 10.7.6 이후 사퇴한 날부터 4년이 지나지 않은 자가 공동주택 동별 대표자가 될 수 있는지 ?

A3-24 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으므로(주택법 시행령 제50조제4항제9호), 4년 미경과자는 동별 대표자가 될 수 없음(법제처 유권해석, '12.4)

제 4 절 입주자대표회의의 의결

1. 의결사항(영 제51조)

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음의 사항을 의결함

【입주자대표회의의 의결사항】

1. 관리규약의 개정안의 제안 및 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
2. 공동주택 관리방법의 제안
3. 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인 포함)
4. 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정
5. 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인, 관리비등의 결산의 승인
6. 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준
7. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
8. 장기수선계획에 따른 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량
9. 공동주택의 행위허가 또는 신고행위의 제안
10. 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행
11. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정
12. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
13. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
14. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

2. 유의사항(영 제51조제3항 및 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 직원·인사·노무관리 등의 업무수행을 부당하게 간섭하여서는 아니 됨

제 5 절 입주자대표회의의 소집

1. 회의 소집(영 제51조제2항)

- 입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집함
- 다만, 다음의 경우 회장은 해당일부터 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

2. 회의결과 공개(영 제51조제4항)

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

제 6 절 선거관리위원회

- 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우 포함)하기 위하여 자체 선거관리위원회를 구성하여야 함
- 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성하고 위원장은 호선함.
- 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없음
 1. 동별 대표자
 2. 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴 당시 임기가 끝나지 아니한 사람
- 500세대 이상의 공동주택은 「선거관리위원회법」 제2조에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있음
- 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정함
- 선거관리위원회는 선거관리를 위하여 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 구·시·군 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있음

- 선거관리위원회의 운영·업무(동별 대표자의 결격사유의 확인을 포함함)·경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함

Q3-25 선거관리위원회 위원의 “해임”은 무슨 근거로 집행하여야 하는지 ?

A3-25 선거관리위원회의 운영·업무·경비 위원의 “선임” 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하므로(영 제50조의2제6항)

- 선임과 대칭 개념인 해임의 경우도 관리규약에 정하여 집행하는 것이 타당할 것임

Q3-26 선거관리위원회 규정의 제·개정은 어디에서 하는지 ?

A3-26 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제·개정 및 폐지는 입주자대표회의에서 의결 가능(영 제51조제1항제1호의2)

- 다만, 관리규약으로 선거관리위원회 규정의 제·개정 등을 선거관리위원회 업무로 정한다면 선거관리위원회에서 동 규정의 제·개정이 가능

Q3-27 다른 단지에 사는 사람이 선관위원이 될 수 있는지 ?

A3-27 “입주자 등은 선출하기 위하여 자체적으로 선관위를 구성” 한다

(영 제50조의2)하였으므로 그 단지의 입주자등에 한해 선관위원이 될 수 있음

제 7 절 입주자대표회의 교육

- 시장·군수 또는 구청장은 동별 대표자에게 매년 입주자대표회의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 함
- 운영 및 윤리교육은 매회별 4시간으로 함
- 시장·군수 또는 구청장은 운영 및 윤리교육을 실시하려면 교육의 일시·장소·기간내 용대상자 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항을 교육실시 10일 전까지 공고하거나 대상자에게 알려야 함
- 운영 및 윤리교육에 드는 비용은 입주자대표회의의 운영비에서 부담
 - 다만, 구청장(군수)이 필요하다고 인정하는 경우 그 비용의 전부(일부) 지원 가능

제Ⅳ장 공동주택관리규약

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

제 1 절 관리규약의 제·개정

- 시도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정하여야 함
- 공동주택의 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약의 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결하는 때에 제안한 내용을 말함)을 당해 입주예정자의 과반수가 서면동의하는 방법으로 결정함
 - 이 경우 사업주체가 제안한 내용은 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자 등에게 개별 통지하여야 함
- 제정된 관리규약을 개정할 때 그 절차 및 방법은 「주택법시행령」 제52조제1항을 준용(입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법)하되,
 - 그 개정안에는 관리규약의 준칙과 달라진 내용을 기재하여 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자 등에게 개별 통지하여야 함
- 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있음
- 공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 함

제 2 절 관리규약 준칙

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

【관리규약 준칙에 포함되어야 하는 사항】

1. 입주자등의 권리 및 의무
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차·해임사유(업무상의 위법행위로 한정한다)
4. 선거관리위원회의 운영·업무·경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항
5. 입주자대표회의의 소집절차
6. 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액(입주자대표회의의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 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. 영 제57조제4항 각호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
11. 관리비예치금의 관리 및 운용방법
12. 관리비등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차
13. 관리비등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
14. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
15. 회계처리 기준·회계 관리 및 회계감사에 관한 사항
16. 회계 관계 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

【관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항】

- 20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
- 21. 공동주택의 보육시설 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)시 보육시설을 이용하는 입주자등 중 보육시설의 임대에 동의하는 비율에 관한 사항
- 22. 공동주택의 층간소음(아이들이 뛰는 소리, 문을 닫는 소리, 애완견이 짖는 소리, 늦은 시간이나 이른 시간에 세탁기·청소기·골프연습기·운동기구 등을 사용하는 소리, 화장실과 부엌에서 물을 내리는 소리 등을 말한다)에 관한 사항
- 23. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

제 3 절 입주자의 행위제한

- 입주자 등은 다음 행위를 하고자 하는 때에는 관리주체의 동의를 얻어야 함
 - ※ 관리주체의 동의기준에 대하여는 관리규약으로 정함
 - 시장·군수 또는 구청장의 행위허가 또는 행위신고를 받아야 하는 행위에 해당되지 아니하는 범위안에서 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 공동주거 생활에 피해를 미치는 행위
 - 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
 - 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위

【의결정족수 정리】

1. 동별 대표자

입후보자가 2명 이상인 경우 다득표자를 선출하며, 입후보자가 1명인 경우 입주자 등의 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성으로 선출(영 제50조제3항)

2. 회장 및 감사

입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 500세대 이상의 공동주택의 경우 후보자가 2명 이상인 경우 다득표자를 선출하며, 후보자가 1명인 경우 전체 입주자 등의 10분의1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출(영 제50조제5항, 제6항)

※ 구성원 : 2/3이상 선출 시에는 그 인원

3. 관리방법의 결정

입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수의 찬성하는 방법에 따름(영 제52조제1항)

4. 주택관리업자 재선정

입주자대표회의 2/3이상 찬성(사전의견 청취 결과 입주자 등의 1/10 이상이 서면으로 이의를 제기하지 않는 경우에 한함)

5. 관리규약의 개정

입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수의 찬성하는 방법에 따름(영 제57조제3항)

Q4-1 임대주택에서 분양전환된 단지의 최초의 관리규약 제정은 어떻게 ?

A4-1 임대주택에서 분양전환된 단지의 최초의 관리규약을 제정하는 경우 별도의 규정은 없으나, 관리규약의 개정의 절차를 준용하여(영 제57조제3항 및 제52조제1항)

- 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법으로 운용하는 것이 타당

Q4-2 관리비등 체납에 따른 단전, 단수가 관리규약으로 가능한지 ?

A4-2 관리규약이라 하더라도 입주자 등의 기본적인 권리를 침해하는 것은 불가하며, 단전·단수에 대한 그간의 법원의 판단을 고려할 때 관리규약으로 정하는 것은 불가한 것으로 사료됨

Q4-3 누수 부위가 세대 전용부분인지 공용부분인지와 책임주체는 ?

A4-3 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 관하여 관리규약에 정하도록 하고 있으므로(영 제57조제1항제18호), 세대 전용 또는 공용부분 등의 관리책임에 대해서는 해당 관리규약에 정하여 운영하여야 함

제 V 장 관리주체

제 1 절 관리주체

1. 관리주체의 구분(법 제2조)

- 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
- 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 주택관리업자
- 「임대주택법」에 따른 임대사업자

2. 관리주체의 업무(영 제55조)

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

【관리주체의 업무】

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거
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 공동주택단지안의 토지·부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
9. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치

3. 관리주체의 의무(영 제55조제2항 및 제3항)

- 관리주체는 관리업무의 투명성을 확보하기 위해 월별로 관리비 등과 잡수입의 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 회계연도 종료 후 5년간 보관하여야 함.
 - ※ 관리비등 : 관리비·사용료 및 장기수선충당금
 - ※ 잡수입 : 금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등 공동주택의 관리로 인하여 발생하는 수입

- 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 이에 해당하는 정보와 관리비등의 사업계획 및 예산안, 관리비등의 회계감사에 해당하는 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약이 정하는 바에 따라 이에 응하여야 함
- 다만, 다음 각 호의 정보는 그러하지 아니한다.
 1. 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 감사입찰계약인사관리의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

4. 사업계획 수립(영 제55조의2)

- 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안(선거관리위원회 운영경비 포함)을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 함(승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 함)
- 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 함

5. 관리비등의 회계감사(영 제55조의3)

- 관리주체가 다음의 요구를 받은 경우에는 사업실적서 및 결산서 등에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 함(이 경우 감사인은 회계감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출)
 1. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우
 2. 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우

6. 사업자 선정(영 제55조의4)

- 관리주체는(2호에 해당하는 경우에는 입주자대표회의) 다음 사항을 국토해양부장관이 고시하는 계약의 방법으로 사업자를 선정하고 집행하여야 함
(이 경우 입주자대표회의의 감사는 계약과정에 입회할 수 있음)
 1. 청소, 경비, 소독, 승강기 유지, 지능형 홈네트워크, 수선유지(냉·난방시설의 청소 포함)를 위한 용역 및 공사
 2. 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사
 3. 장기수선충당금을 사용하는 장기수선공사

【주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토해양부 고시 제2012-600호)】

1. 입찰공고 : 관리주체는 입찰일로부터 14일 전까지 공동주택관리정보시스템에 공고
- 단, 긴급입찰 이나 재공고 입찰의 경우 7일전까지 공고 가능
2. 공고내용 : 사업개요, 입찰일시·장소, 입찰서 마감시한, 입찰참가자격제한 등
3. 입찰방법 : 경쟁입찰, 200만원 이하는 수의계약 가능
4. 현장설명회 : 입찰예정일 5일 전까지 현장설명회 개최 가능
5. 참가제한 : 국세 및 지방세를 완납하지 않은 자, 물품·금품·발전기금 등을 사용자·입주자·입주자 대표회의·관리주체 등에게 제공한 자 등
6. 제출서류 : 사업자등록증, 법인등기부등본, 국세 및 지방세 납세필증 사본, 사업자가 보유한 법정 기술인력·시설·장비 현황, 입찰공고일 현재 사업수행실적 등
7. 낙찰자 결정방법 : 적격심사제 원칙(별표 4 참조)
8. 계약체결 : 관리주체는 용역 및 공사사업자로부터 계약이행보증서를 받아야 함
9. 결과공개 : 낙찰자 선정결과를 해당 공동주택 홈페이지 또는 게시판에 즉시 공개

7. 관리현황의 공개(영 제56조)

- 관리주체는 아래 사항을 그 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 함
(다만, 입주자등의 세대별 사용내역 등 사생활 침해의 우려가 있는 것은 비공개)

【관리현황의 공개 대상】

1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과내역(제58조의 관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출내역)
3. 관리규약·장기수선계획 및 안전관리계획의 현황
4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항

Q5-1 알뜰시장 개설 및 사용료 징수가 주택법 위반인지 ?

A5-1 「주택법」 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약에 따라 입주자대표회의의 의결로 공동주택 단지 안에서 알뜰시장을 개설하게 하고, 그에 대하여 사용료를 받는 것은 공동주택 관리에 관한 「주택법」에 위반되는 것은 아님(법제처 유권해석, '11.11)

Q5-2 제한경쟁이나 지명경쟁입찰의 경우 2회 유찰 시 수의계약에 의해 업체 선정이 가능한지 ?

A5-2 각종 공사 및 용역사업자 선정 시 2회 유찰 시에는 수의계약이 가능하나(지침 제22조)
 ○ 이는 일반경쟁입찰의 경우에 적용되는 사항임
 ※ 제한경쟁이나 지명경쟁의 경우에는 2회 유찰 후에도 수의계약 불가

Q5-3 제한경쟁입찰의 경우 조건인 5인 이상의 입찰참가 신청은 신청업체 전체를 말하는지 유효한 업체만 말하는지 ?

A5-3 경쟁입찰의 경우 5인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 하며(지침 별표1제1호나목), 이때의 5인 이상은 서류 등을 제대로 갖추어 신청한 유효한 업체만 계수하는 것임

Q5-4 알뜰시장 주관업자나 재활용품 수거업자 선정 시 수의계약이 가능한지 ?

A5-4 주택관리업자 및 사업자 선정지침 상 수의계약의 대상은 공산품 구입, 200만원 이하의 공사 및 용역, 기존 용역사업자의 재계약(입주자대표회의 과반 찬성으로 의결한 사항) 등이며(지침 별표2)
 ○ 알뜰시장 주관업자나 재활용품 수거업자 선정의 경우 동 지침 별표4 제2호라목의 접수입 등에 해당하므로 경쟁입찰에 의하여야 함

Q5-5 입찰서의 입찰가격의 아라비아 숫자와 한글숫자가 다른 경우 처리 방법 ?

A5-5 입찰서 입찰가격의 아라비아 숫자와 한글 숫자가 다른 경우에는 입찰서의 입찰가격 등 중요한 부분이 불분명한 경우에 해당하므로 입찰의 무효에 해당됨(지침 별표3 제3호)

Q5-6 용역 및 공사업자 선정 시 단지 내 가용예산이 한정되어 있어 예산 범위 내에서 업자를 선정할 수 있는 방법은 ?

A5-6 주택관리업자 및 사업자 선정 시 최저낙찰제로 낙찰자를 선정(지침 별표4)
 ○ 다만, 단지 내 예산이 한정되어 예산 범위내에서 업자를 선정코자 할 경우에는
 ○ 해당 공사의 산출내역서에 따라 적정한 입찰가를 판단하여 이를 입찰공고물 또는 현장 설명회 등을 통해 구체적으로 제시하여 예산 범위 내 적정한 입찰금액으로 참가할 수 있도록 유도는 가능

Q5-7 제한경쟁 입찰 시 사업실적·기술능력·자본금 등 제한 시 최저기준이 있는지? 그 외 제한이 가능한지 ?

A5-7 제한경쟁입찰 시 “사업실적, 기술능력, 자본금 등을 제한” 가능하며 (지침 별표1제1호나목), 이에 필요한 사업실적, 기술능력, 자본금은 계약자가 계약의 목적에 따라 제한 가능(별도의 획일적인 최저 기준이 있지 않음)
 ○ 이 때 제한할 수 있는 사유는 사업실적, 기술능력, 자본금에 한함

Q5-8 적격심사제가 도입되더라도, 단지에서는 현행과 같이 최저(최고)낙찰제로 운용하고자 하는데 방법은 ?

A5-8 ‘13.1.1부터 낙찰의 방법은 원칙적으로 적격심사제임(지침 제6조제2항) 따라서 ‘13년 이후에도 현행과 같이 최저(최고)낙찰제로 입찰을 운용하고자 하는 경우에는 ‘13년 이전에 관리규약을 개정하여 최저(최고)낙찰제를 시행한다는 규정을 명시하여야 함
 ※ ‘13년 이전까지는 현행 제도로 운용되므로 별도 조치 필요 없음

Q5-9 공사나 용역의 성격에 따라 적격심사제와 최저 낙찰제를 병행하고자 하는데 가능한지 ?

A5-9 적격심사제와 최저낙찰제를 병행하고자 하는 경우에는 관리규약에 이에 관한 사항을 명시하면 가능(관리규약 조문안 예시 : 각종 공사 및 용역의 사업자 선정은 적격심사제에 따른다. 다만, 입주자대표회의에서 의결할 경우에는 최저낙찰제에 따른다)

Q5-10 같은 용역(예: 경비, 청소)이라도, 관리규약에 낙찰자 선정방식을 달리(적격심사제 또는 최저가낙찰제) 정할 수 있는지 ?

A5-10 같은 용역이라 하더라도 단지 사정 상 필요하다면 관리규약에 정하여 낙찰 방법을 달리 정할 수 있음(예 : 경비용역은 적격심사제에 따르고 청소용역은 최저낙찰제에 따른다)

Q5-11 적격심사제 표준평가표의 평가항목 및 점수를 단지 사정에 따라 달리 정할 수 있는지 ?

A5-11 적격심사제 표준평가표의 평가항목 및 점수는 단지 사정에 따라 관리규약에 정할 경우 변경할 수 있음. 다만, 입찰가격 배점은 최소 30점임(별표 5, 6 비고1)
 ※ 예를 들어, 표준평가표 중 기업신뢰도에 3개 항목(신용평가등급, 행정처분건수, 만족도 점수)이 있으나 관리규약에 정할 경우 추가하거나 빼는 것도 가능함

Q5-12 적격심사제의 평가항목 및 점수 등을 관리규약에 별도로 정하지 않는다면, 지침 상 표준평가표의 내용이 그대로 적용되는지 ?

A5-12 적격심사제 평가항목 및 점수 등에 관해 관리규약에 별도로 정하지 않는다면, 지침 상 표준평가표의 내용이 그대로 적용되는 것임

Q5-13 적격심사제 표준평가표의 비교란의 기준도 달리 정할 수 있는지 ?

A5-13 적격심사제 표준평가표의 비교란의 기준은 단지 사정에 따라 달리 정할 수 없음

Q5-14 지침 제11조의 입찰가격은 무엇을 의미하는지 ?

A5-14 입찰가격은 해당 단지에서 주택관리업자와 계약 추진 시 계약금액을 의미하는 것으로서 위탁관리수수료만으로 할 수도 있고, 직원에 대한 인건비 등을 포함한 금액으로 할 수도 있는 등 단지 사정에 따라 자율적으로 정할 수 있는 것임

Q5-15 주택관리업자 적격심사제 표준평가표 중 협력업체와의 공생발전지수는 무엇을 의미하는지 ?

A5-15 주택관리업자 적격심사제 표준평가표 중 협력업체와의 공생발전지수는 경비, 청소 등에 대해 별도 용역을 하는 경우, 동 업체와 협력할 수 있는 방안을 창의적으로 제시하고 실행할 수 있는 사업계획에 대해 부여하는 점수임

Q5-16 주택관리업자 적격심사제 표준평가표 중 신용평가등급 확인서를 발급하는 회사는 ?

A5-16 신용평가등급 확인서를 발급해주는 회사는 금융감독원 홈페이지 업무 자료에 등재되어 있으며, 현재 나이스디앤비, 나이스신용평가정보, 서울신용평가정보, 이크레더블, 한국기업데이터 5개 업체로 파악하고 있음
 ☞ 응찰 당시 발급업체를 다시 확인할 필요 있음

Q5-17 주택관리업자 적격심사제 표준평가표 비교란에 관리실적이 없는 경우 입찰참가자의 평균 관리단지수를 적용하는데, 관리실적이 있으나 미미하여 그 관리실적을 포기하고, 평균관리단지수를 적용할 수 있는지 ?

A5-17 비교란의 관리실적이 없는 경우는 관리실적이 본질적으로 있을 수 없는 신생기업을 의미하는 것이며, 관리실적이 조금이라도 있는 경우에는 해당 관리실적을 적용하여야 하는 것이며, 평균 관리실적을 적용할 수는 없음

Q5-18 지침 별표5의 비교 기술자등 보유항목이나 장비 보유항목에서 같은 기술자 등이나 장비를 복수로 보유할 경우 복수로 인정하는지 ?

A5-18 기술자나 장비의 경우 복수로 인정하거나(예 : 전기기사가 2명일 때 2명으로 인정) 또는 복수의 경우 1명으로만 인정할지(예 : 전기기사가 2명이라도 1명으로만 인정)는 관리규약에 정하는 바에 따름
 [평가항목 및 점수를 달리 정할 수 있는 점(지침 별표5 <비고1> 1호) 감안]

Q5-19 입주자대표회의에서 주택관리업자 선정 시 그 주택관리업자가 경비나 청소 용역 업체를 수의계약에 의해 업체 선정이 가능한지 ?

A5-19 공동주택의 관리주체는 경비, 청소 등 용역을 위해 사업자를 선정할 경우에는 경쟁입찰(최저낙찰제, 적격심사제)에 의하도록 하고 있으므로(지침 별표4), 수의계약으로 업체 선정은 불가. 따라서 경쟁입찰(최저낙찰제, 적격심사제)에 따라 경비나 청소 등 용역업체를 선정하여야 함. 이 경우 적격심사제에 따른 경우에는 주택관리업자가 평가표를 평가하되, 관리규약에 정한 평가표에 따라야 함

Q5-20 공사 및 용역의 입찰공고는 어디에 하는지 ?

A5-20 공사 및 용역의 입찰공고의 경우 지침 개정('12.9.11) 전에는 일간신문, 입찰전문 사이트 등에 가능하였으나, 현재는 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 반드시 공고하여야 함(일간신문 등에 병행하여 공고하는 것은 가능)

Q5-21 단지 사정 상 예산이 한정되어 있는 경우 입찰가격 상한을 미리 정하여 공고할 수 있는지 ?

A5-21 단지 여건에 따라 예산이 한정되는 등 필요가 있다면, 입찰공고 시 입찰가격 상한을 공고할 수 있음. 이 경우 사전에 건축사, 기술사 등 전문가의 확인 후 가능함(지침 제16조제2항)

Q5-22 공사 및 용역 사업자 선정 시 위탁관리를 할 경우 계약당사자가 누구인지 ?

A5-22 지침 별표4에 따라 용역이나 공사의 계약자는 관리주체이며(하자보수공사는 제외), 관리주체는 위탁관리 시 주택관리업자이므로(주택법 제2조제14호) 주택관리업자가 계약자가 됨(단, 주택관리업자가 소속 직원인 관리사무소장에게 계약권을 위임(대리)한다면, 관리사무소장이 계약할 수 있을 것임)

제 2 절 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 주택관리사제도를 도입하였음

1. 관리사무소장의 배치(법 제55조, 영 제72조)

- 주택관리업자 또는 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한함) 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 ‘관리사무소장배치등 신고서’ 에 그 배치내용과 업무의 집행에 사용할 직인 등에 관한 다음 서류를 첨부하여 접수업무를 위탁받은 주택관리사단체(대한주택관리사협회)에 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 합격증 또는 주택관리사 자격증 사본 1부
4. 배치내용 또는 직인의 변경을 증명하는 서류(변경 신고하는 경우에 한함)
5. 주택관리사등의 보증 설정을 입증하는 서류를 제출한 사본 1부

- 신고 또는 변경신고를 접수한 주택관리사단체는 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고(변경신고하는 경우 포함) 접수 현황을 분기별로 시장·군수구청장에게 보고하여야 함

2. 관리사무소장의 업무(법 제55조, 규칙 제32조)

- 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 및 리모델링에 관한 업무
 - 업무집행을 위한 관리비·장기수선충당금 그 밖에 경비의 청구·수령·지출업무

- ② 장기수선계획의 조정, 시설물의 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검 업무.
다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대해서는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함
- ③ 관리주체의 업무를 지휘·총괄하는 업무
- ④ 안전관리계획의 조정
 - 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정 가능
- 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 함

3. 손해배상책임(법 제55조의2, 영 제72조의2 ~ 제72조의4)

- 주택관리사 등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있음
- 관리사무소장으로 배치된 주택관리사 등은 손해배상책임을 보장하기 위하여 다음 구분의 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 함
 - 500세대 미만 공동주택 : 3천만원
 - 500세대 이상 공동주택 : 5천만원
- 주택관리사 등은 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. 입주자대표회의를 대표하는 자
 2. 임대주택은 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자
 3. 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수구청장
- 손해배상책임 보증을 설정한 주택관리사 등은 그 보증을 다른 보증으로 변경하려는 경우에는 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하여야 함
- 공제 또는 보증보험에 가입한 주택관리사 등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하려는 자는 그 보증기간 만료일까지 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

4. 관리사무소장등의 교육(법 제58조, 규칙 제35조)

- 관리사무소장은 배치된 날부터 1년 이내에 주택관리에 관한 업무를 위탁받은 기관(주택관리사협회)으로부터 교육을 받아야 함 → 교육기간(4일)
- 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 주택관리사 등에 대하여는 주택관리사무소장의 교육의무를 이행한 것으로 봄

5. 주택관리사 등의 자격취소 등(법 제57조, 영 제81조)

- 시·도지사는 주택관리사 등이 다음 중 어느 하나에 해당하는 때에는 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있음
 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우
 2. 과실로 주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
 3. 법 제56조제4항 제1호 또는 제2호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우
 4. 법 제59조에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
 5. 법 제88조를 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우
 6. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우
 7. 주택관리사 등이 동시에 2개 이상의 다른 공동주택단지에 취업한 경우
 8. 주택관리사 등이 자격정지기간에 주택관리업무를 수

Q5-23 관리사무소장에게 시간외 근무수당을 지불할 수 있는지 ?

A5-23 관리사무소장의 시간외 근무수당은 근로기준법 등 관계법령과 당해 공동주택의 근로계약 등에 따름

제 3 절 주택관리업자

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

1. 주택관리업의 등록(법 제53조, 영 제68조)

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

〈표 5.1〉 주택관리업 등록기준

구 분		등록기준
자 본 금		2억원 이상
기술 능력	전기분야 기술자	전기산업기사 이상의 기술자 1인 이상
	연료사용기기 취급관련 기술자	열관리산업기사 이상의 기술자 또는 보일러시공·취급기능사 1인 이상
	고압가스관련 기술자	가스기능사의 자격을 가진 자 1인 이상
	위험물취급관련 기술자	위험물관리기능사 이상의 기술자 1인 이상
주택관리사 등		주택관리사 1인 이상
시설·장비		5마력 이상의 양수기 1대 이상 절연저항계(누전측정기) 1대 이상 사무실

- 등록사항에 변경이 있는 때에는 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 주택관리업 등록사항변경신고서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함
- 주택관리업자가 등록이 말소된 후 2년이 지나지 아니한 때에는 다시 등록할 수 없음
- 주택관리업자의 지위에 관하여는 민법 중 위임에 관한 규정을 준용함

2. 주택관리업자의 관리상 의무(영 제69조)

- 주택관리업자는 공동주택을 관리함에 있어 다음의 기술인력 및 장비를 갖추어야 함

<표 5.2> 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준

구 분	기 준
기술인력	<p>다음 각호의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 얻어 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 아니할 수 있음</p> <p>1. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기시설 안전관리법 시행령」 제16조에 따른 승강기 자체검사자격을 갖추고 있는 자 1인 이상</p> <p>2. 당해 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」·「고압가스 안전관리법」·「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」·「도시가스사업법」·「에너지이용합리화법」·「소방기본법」·「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 이상의 기술자</p>
장비	<p>비상용 급수펌프(수중펌프를 말함) 1대 이상</p> <p>절연저항계(누전측정기를 말함) 1대 이상</p> <p>건축물 안전점검의 보유장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상</p>

- 주택관리업자는 공동주택을 관리함에 있어 공동주택단지에 배치된 주택관리사등이 해임 그 밖의 사유로 결원이 생긴 때에는 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 새로운 주택관리사 등을 배치하여야 함

3. 주택관리업의 등록말소 및 영업정지(법 제54조, 영 제70조)

1) 등록말소 및 영업정지의 대상 → 세부기준(영 별표9)

- 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.

- ① 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
- ② 법 제53조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우
- ③ 고의 또는 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우

- ④ 법 제53조제3항에 따른 관리방법 및 업무 내용 등을 위반하여 공동주택을 관리한 경우
- ⑤ 매년 12월말 기준 최근 3년간 공동주택 관리 실적이 없는 경우
- ⑥ 법 제59조에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
- ⑦ 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 통산하여 12개월을 초과한 경우
- ⑧ 이 법 또는 이 법에 따른 명령을 위반한 경우

2) 입주자대표회의에 통보

- 시장·군수구청장은 주택관리업의 말소 또는 영업의 정지를 하고자 하는 때에는 처분일 1월 전까지 당해 주택관리업자가 관리하는 공동주택의 입주자대표회의에 그 사실을 통보하여야 함

제VI장 관 리 비

공동주택의 입주자 및 사용자는 당해 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 함

1. 관리비의 내역(법 제45조, 영 제58조)

- 관리비는 다음 각 비목의 월별금액의 합계액으로 함 → 세부내역(영 별표5)

【관리비의 항목】
1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
5의2. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
6. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량계 등이 설치된 공동주택의 경우에는 난방열량계 등의 계량에 의하여 산정한 난방비를 말함)
7. 급탕비
8. 수선유지비(냉·난방시설의 청소비를 포함)
9. 위탁관리수수료

2. 관리비와 구분 징수비용(영 제58조제2항)

- 관리주체는 다음 비용에 대하여는 이를 별도로 관리비와 구분하여 징수하여야 함

【관리비와 구분하여 징수하여야 하는 비용】
1. 장기수선충당금
2. 영 제62조제4항 단서에 따른 안전진단 실시비용

3. 사용료 등(영 제58조제3항)

- 관리주체는 입주자등이 납부하는 다음 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 운영비
9. 선거관리위원회의 운영경비

4. 관리비등 금융기관 예치(영 제58조제7항)

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

5. 관리비등 인터넷 공개(영 제58조제8항)

1) 근거규정 : 주택법 제45조 제4항

- 공동주택 관리주체는 다음의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외)을 국토해양부장관이 지정하는 인터넷 홈페이지에 공개하여야 함
 - ① 관리비, 잡수입, 사용료 등
 - ② 사용료 등
 - ③ 장기수선충당금과 그 적립금액
 - ③ 주택관리업자의 선정에 관한 입찰공고 및 선정결과의 내용(즉시 공개)
- 공동주택 관리비등 공개 지정 인터넷 홈페이지 주소
 - 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)

2) 공개대상범위

- 공동주택 공동관리비를 의무적으로 공개해야 하는 공동주택의 범위는 다음과 같음
 - 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

3) 공개절차

- 인터넷 홈페이지(<http://www.k-apt.go.kr>)에 단지관리자(홈페이지 우측상단)로 그인을 하여 당월 말일까지 부과된 관리비등을 다음달 말일까지 자료 입력
- ※ 단지관리자 ID 및 PW(비밀번호) : 각 시·도 주택관리사협회에 문의

4) 벌 칙

- 공개하지 아니한 자에 대하여는 5백만원의 과태료 부과(주택법 제101조제3항제8호)

6. 관리비에치금(영 제49조)

- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 의하여 당해 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용(이하 ‘관리비 예치금’ 이라 함)을 징수할 수 있음
- 사업주체는 입주자대표회의가 관리방법을 결정하였음을 통지한 때에는 당해 입주자대표회의에 관리비에치금을 인계하여야 함

7. 부과 기준(영 제58조)

- 관리주체는 인양기 등 공용시설물의 사용료를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있음
- 관리주체는 보수를 요하는 시설(누수되는 시설 포함)이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 이를 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

Q6-1 잡수입의 징수, 사용 등을 부녀회에서 주관할 수 있는지 ?

A6-1 잡수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등)은 관리주체가 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성토록 되어 있고(영 제55조제2항)

- 잡수입 등의 계약도 관리주체가 경쟁입찰의 방법으로(최고낙찰제) 운용토록 하고 있으므로(주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표4) 잡수입의 징수, 사용 등 제반관리는 관리주체가 하여야 함

Q6-2 소송비용 등을 잡수입에서 지출 가능한지 ?

A6-2 소송비용 등은 공동주택 입주자등의 권익보호의 필요성 등을 합리적으로 감안하여, 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나 (영 제55조의2)

- 공동체 활성화에 관한 사항으로 입주자대표회의의 의결을 받거나(영 제51조제1항제8호의2)
- 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 사항으로 보아 관리규약으로 정하여(영 제57조제1항제22호) 지출이 가능할 것임

Q6-3 장기수선충당금 및 인양기 등 공용시설물의 사용료 부과 방법은 ?

A6-3 장기수선충당금은 관리비와 구분하여 징수토록 하고 있고(영 제58조제2항제1호), 인양기 등 공용시설물의 사용료는 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있으므로 (영 제58조제4항)

- 장기수선충당금의 경우 관리비와 같은 고지서로 부과할 수 있으나 내용 상 구분되게 부과하고
- 기타 인양기 등 공용시설물의 사용료 등의 부과는 관리비 고지서와 별개의 고지서로 부과하는 것이 타당

제Ⅷ장 공동주택의 유지관리

제 1 절 하자보수제도

1. 하자보수 책임자(법 제46조)

- 사업주체는 공동주택의 사용검사일 또는 「건축법」 제22조의 규정에 의한 공동주택 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 정하는 담보책임기간 안에, 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등의 하자가 발생한 경우 공동주택 입주자대표회의 등의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 함

2. 하자의 범위 및 하자보수책임기간(영 제59조)

- 사업주체가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 시설공사별 및 내력구조부별 하자 담보책임기간 등은 다음과 같음

1) 시설공사별 하자의 범위 및 하자보수책임기간

① 하자의 범위

- 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 착접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자

② 하자담보책임기간 : 「주택법시행령」 별표6

2) 내력구조부별 하자의 범위 및 하자보수책임기간

- 사업주체는 하자담보책임기간 안에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 사용검사일부터 10년 이내의 범위에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있음

① 하자의 범위

- 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
- 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우

② 하자담보책임기간

- 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외) : 10년
- 보·바닥 및 지붕 : 5년

③ 안전진단의 실시(법 제46조, 영 제62조)

- 구청장(군수)은 하자담보책임기간 이내에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있음

3) 지방자치단체장의 안전진단

- 구청장(군수)은 공동주택의 내력구조부에 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

3. 하자보수의 요구(영 제59조)

- 입주자대표회의 등은 하자담보책임기간 내에 공동주택의 하자가 발생한 경우에는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있음
- 사업주체는 하자보수요구를 받은 날부터 3일 이내에 그 하자를 보수하거나 보수 일정 등을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의 등에 통보하여야 함

4. 입주자대표회의 등의 직접 보수(영 제59조의2)

- 입주자대표회의 등은 하자보수청구를 한 후 사업주체가 영 제59조제3항에 따른 기간 내에 하자보수를 이행하지 아니하거나 하자보수계획을 통보하지 아니한 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있음.
- 하자심사분쟁조정위원회의 조정결과에 따라 하자보수를 이행하지 아니한 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있음
- 입주자대표회의 등이 하자보수보증금을 청구한 경우 현금을 보증금으로 예치한

금융기관 또는 하자보수보증금의 보증서 발급기관은 입주자대표회의 등에 사업주체가 예치한 보증금 또는 보증서의 보증금액의 범위에서 하자보수보증금을 청구일부터 30일 이내에 지급하여야 함

- 입주자대표회의등은 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 함

5. 하자보수보증금(법 제46조, 영 제60조 ~ 제61조)

1) 하자보수보증금의 예치(법 제46조)

- 하자보수의 책임이 있는 사업주체는 하자보수보증금을 예치하여야 함
 - 다만, 국가지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 하자보수보증금을 예치하지 아니함

2) 하자보수보증금의 예치방법(영 제60조)

- 사업주체는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서를 제출하는 때에 사용검사권자에게 제출하여야 함
- 하자보수보증금은 현금 또는 다음의 증서로 예치하여야 함
 - ① 대한주택보증주식회사가 발행하는 보증서
 - ② 「건설산업기본법」에 의한 건설공제조합이 발행하는 보증서
 - ③ 「보험업법」에 따른 보증보험업을 영위하는 자가 발행하는 이행보증보험증권
 - ④ 금융기관의 지급보증서

3) 하자보수보증금의 예치명의 변경(영 제60조)

- 사용검사권자는 입주자대표회의가 구성된 때에는 지체없이 하자보수보증금의 예치명의를 당해 입주자대표회의의 명의로 변경하여야 하며,
- 입주자대표회의는 사업주체의 하자보수책임이 종료되는 때까지 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 함

4) 하자보수보증금액(영 제60조)

- 하자보수보증금은 다음 중 어느 하나에 해당하는 금액의 100분의 3으로 함
 - ① 대지조성과 함께 공동주택을 건설하는 경우 : 사업계획승인서에 기재된 해당

공동주택의 총사업비(설계비, 감리비, 분담금, 보상비 및 일반분양시설경비 제외, 이하 같음)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 신축증축개축대수선 또는 리모델링하는 경우 : 허가신청서 또는 신고서에 기재된 당해 공동주택의 총사업비
- ④ 건축허가를 받아 분양을 목적으로 공동주택을 건설하는 경우 : 「임대주택법시행령」 제13조제5항에 따른 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 의한 표준건축비를 적용하여 산출한 건축비

5) 하자보수의 종료(영 제60조의2)

- 사업주체는 영 제61조 각 호의 구분에 따라 순차적으로 하자담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 사실을 입주자대표회의에 통지하고,
- 하자담보책임기간이 만료된 때에는 입주자대표회의 등이 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보수를 청구한 경우에는 지체 없이 보수를 완료한 후 그 결과를 입주자대표회의 등에 통지하여야 함
- 입주자대표회의 등은 사업주체로부터 하자보수완료 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 문서로 이의를 제기할 수 있음.
- 사업주체는 하자보수완료 통지에 대하여 입주자대표회의 등의 이의가 없는 경우에는 하자담보책임기간별로 순차적으로 주거전용부분과 공용부분으로 구분하여 하자보수종료 확인을 입주자대표회의 등에게 요구할 수 있음
- 사업주체의 요구가 있는 경우에는 입주자대표회의 등은 입주자가 그 취지를 알 수 있도록 서면으로 고지하여야 함
- 하자보수종료의 확인을 위해서는 하자보수종료확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용부분은 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 말함)를 첨부하여야 함

6) 하자보수보증금의 반환(영 제61조)

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

【하자보수보증금 반환 비율】

1. 사용검사일부터 1년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 10
2. 사용검사일부터 2년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 25
3. 사용검사일부터 3년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 20
4. 사용검사일부터 4년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15
5. 사용검사일부터 5년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15
6. 사용검사일부터 10년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15

7) 건축분쟁조정위원회에 하자분쟁 조정 신청(법 제46조)

- 사업주체·설계자 또는 감리자는 하자담보책임기간에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회에 조정을 신청할 수 있음

6. 하자심사분쟁조정위원회(법 제46조2 ~ 제47조의8)

- 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 심사조정을 위하여 국토해양부에 하자심사분쟁조정 위원회를 둠
- 위원회는 다음의 사항을 심사조정 함
 - ① 하자 여부 판정
 - ② 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 공동주택의 입주자등과 사업주체 간의 분쟁
 - ③ 위원회의 의사에 관한 규칙의 제정 및 개정 및 폐지에 관한 사항
 - ④ 그 밖에 위원회의 위원장이 회의에 부치는 사항
- 위원회는 조정등의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정등의 절차를 개시하여야 함
 - 위원회는 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 완료하여야 함
 - 위의 기간 이내에 조정등을 완료할 수 없는 경우에는 위원회의 의결로 그 기간을 1회에 한하여 연장할 수 있되, 그 기간은 30일 이내로 하며 그 사유와 기한을 명시하여 당사자에게 서면으로 통지하여야 함
- 위원회는 조정등의 절차 개시에 앞서 이해관계인이나 하자진단을 실시한 안전진단기관 등의 의견을 들을 수 있음

- 절차를 완료한 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 하며, 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락 여부를 위원회에 통보하여야 함
- 당사자가 조정안을 수락한 때에는 위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 각 당사자는 이에 서명·날인하여야 함
- 당사자가 조정안을 수락한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 봄

제 2 절 장기수선계획

1. 장기수선계획의 수립·조정(법 제47조, 규칙 제26조)

- 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 조정하되, 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 함

2. 장기수선계획의 수립대상(법 제47조)

- ① 300세대 이상의 공동주택
- ② 승강기가 설치된 공동주택
- ③ 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택

3. 장기수선계획 조정교육(법 제47조, 규칙 제26조)

- 관리주체는 당해 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있음
 - 영 제118조제3항에 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

4. 장기수선충당금(법 제51조, 영 제66조, 규칙 제30조)

1) 장기수선충당금의 적립의무자

- 관리주체는 장기수선계획에 의하여 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 당해 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 함
 - 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담
- 공동주택의 사용자는 그 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 해당주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구할 수 있음
- 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 함
- 공동주택의 주요시설의 범위, 교체·보수시기 및 방법 등에 관한 사항은 장기수선계획의 수립기준(시행규칙 별표 5)에 의함

2) 장기수선충당금의 적립방법

- 장기수선충당금은 당해 공동주택의 사용검사일부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립함
 - 다만, 분양승인을 받은 건설임대주택의 경우에는 임대사업자가 관리주체에게 관리업무를 인수인계한 날이 속하는 달부터 매월 적립함

3) 장기수선충당금의 요율

- 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정함
 - 다만, 임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「임대주택법 시행령」 제30조제3항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따라야 함.

4) 장기수선충당금의 사용

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따름.
 - 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 ① 하자 조정등의 비용, ② 하자 진단 및 감정에 드는 비용, ① ②의 비용을 청구하는데 드는 비용으로 사용 가능
- 장기수선충당금은 관리주체가 다음의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고, 영 제51조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용함.
 - ① 수선공사(공동주택의 공용부분의 보수교체 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

5) 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법(시행규칙 별표5)

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

Q7-1 관리여건 상 필요하여 시설의 신설(CCTV 신규설치 등)이 필요한 경우 처리방법은 ?

A7-1 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되 주요시설을 신설하는 등 관리여건 상 필요한 경우에는 3년 이내에도 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻어 조정 가능(규칙 제26조제2항)

- 따라서 CCTV 신규 설치 등 관리여건 상 필요한 시설은 장기수선계획의 조정 (기존 장기수선충당금의 사용 허용등 포함)을 통해 설치 가능

Q7-2 장기수선충당금은 반드시 장기수선계획에 따라야 하는지 및 전용부분에도 사용 가능한지 ?

A7-2 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르므로(법 제51조제2항) 장기수선계획에 따르지 않은 사용은 불가하며

- 장기수선계획은 공용부분에 대해 수립하므로(법 제47조제1항) 전용부분은 사용 불가함

Q7-3 장기수선충당금은 의무관리대상 공동주택에만 부과하는지 ?

- A7-3 300세대 이상의 공동주택과 승강기나 중앙집중식 난방방식의 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 장기수선계획을 수립하여야 하며(법 제47조제1항)
- 관리주체는 장기수선계획에 따른 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하므로(법 제51조제1항)
 - 장기수선충당금의 적립은 의무관리대상 공동주택이 아닌 150세대 미만의 승강기나 중앙집중식 난방방식의 공동주택에도 적립하여야 함

Q7-4 장기수선충당금을 사용자가 납부한 경우 환급방법은 ?

- A7-4 공동주택의 사용자는 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 해당주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구할 수 있으며(영 제66조제5항)
- 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부확인을 요청하는 경우에는 지체없이 확인서를 발급해 주어야 함(영 제66조제6항)

Q7-5 장기수선충당금을 사용하는 경우와 수선유지비를 사용하는 경우의 차이 ?

- A7-5 장기수선충당금은 주택의 내구성 증가 등 주택의 가치 보전을 수반하는 자본적 지출에 사용되며
- 관리비 중 수선유지비는 냉난방시설의 청소비, 소화기, 층약비 등 주거생활의 편의를 위해 제공되는 비용으로서 소모적 지출에 해당하는 비용임(영 별표5)

제 3 절 시설물의 안전관리

1. 시설물의 안전관리계획 수립(법 제49조, 영 제64조)

- 관리주체는 당해 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. 그 밖에 다음의 시설(규칙 제27조제1항)
 - 석축·옹벽·담장·맨홀·정화조 및 하수도
 - 옥상 및 계단 등의 난간
 - 우물 및 비상저수시설

2. 안전관리계획의 내용(영 제64조, 규칙 제27조)

- 관리주체는 다음 사항을 안전관리계획에 포함하여야 함
 - ① 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항
 - ② 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항
 - ③ 위 ① 및 ②의 책임점검 및 안전관리진단 결과 위해의 우려가 있는 시설에 관한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항
 - ④ 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
 - ⑤ 그 밖에 시설안전관리에 관하여 필요한 사항

〈표 7.3〉 공동주택시설물에 대한 안전관리 기준(규칙 별표6)

구 분	대상시설	점검횟수
1. 해빙기진단	석축·옹벽·법면·교량·우물·비상저수시설	연 1회(2월 또는 3월)
2. 우기 진단	석축·옹벽·법면·담장·하수도	연 1회(6월)
3. 월동기진단	연탄가스배출기·중앙집중식난방시설·노출배관의 동파방지, 수목보온	연 1회(9월 또는 10월)
4. 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)
5. 위생 진단	저수시설·우물·어린이놀이터	연 2회 이상

※ 비고 : 안전관리진단사항의 세부내용은 시·도지사가 정하여 고시함

3. 안전점검의 실시자(법 제50조, 영 제65조)

- 관리주체는 반기마다 공동주택의 기능 및 안전을 위하여 안전점검을 실시하여야 함
 - 다만, 16층 이상인 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 국토해양부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전관리에 관한 특별법시행령」 제7조에 따른 안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원
3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조의 규정에 의하여 국토해양부장관으로부터 지정받은 안전진단전문기관
4. 「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의하여 시·도지사에게 등록한 유지관리업자

4. 안전점검 결과 보고 및 관리(영 제65조, 규칙 제29조)

1) 관리주체의 안전점검결과 보고 및 조치

- 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 때에는 다음 사항을 구청장(군수)에게 그 사실을 보고하고, 그 보고 내용에 따라 당해 시설의 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 함

【안전점검 결과 보고사항】

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

2) 시장·군수·구청장의 안전점검

- 관리주체로부터 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있다는 보고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 당해 공동주택에 대한 특별관리를 통해 위해요소를 사전에 제거하기 위하여 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

5. 안전교육 및 방법교육(법 제49조, 규칙 제28조)

1) 교육의 대상

- 경비업무에 종사하는 자와 안전관리계획에 의하여 시설물안전관리책임자로 선정된 자는 공동주택단지의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 시장·군수·구청장이 실시하는 안전교육 및 방법교육을 받아야 함

2) 교육의 시행 기준

- 교육 대상자 및 교육내용
 - 방법교육 : 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)
- 교육기간 : 연 2회 이내, 매회별 4시간

3) 교육의 위임·위탁

- 시장·군수·구청장은 안전교육 및 방법교육을 다음의 구분에 의한 기관 또는 법인에게 위임 또는 위탁하여 실시할 수 있음
 - 소방 안전교육 : 관할 소방서장
 - 방법교육 : 관할 경찰서장
 - 시설물 안전교육 : 주택관리의 전문화 등을 목적으로 설립된 법인 중 권한의 위임·위탁에 관한 규정(법 제87조제2항)에 의하여 시장·군수·구청장이 지정하는 협회

제 4 절 행위허가 제도

1. 대상 및 기준(법 제42조, 영 제47조)

- 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 다음 중 어느 하나의 행위를 하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 기준·절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 함
 - 다만, 증축을 위한 리모델링의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제12조의 규정을 준용하여 안전진단을 실시하여야 하며, 안전진단의 결과 건축물의 구조의 안전에 위험이 있다고 평가되어 주택재건축 사업의 시행이 필요하다고 결정된 공동주택의 경우에는 리모델링을 허가할 수 없음

【행위허가를 받거나 신고를 하여야 하는 행위】

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위(용도변경)
2. 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링 하는 행위
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)
- ④ 공동주택의 용도폐지
- ⑤ 공동주택의 재축 및 비내력벽의 철거

※ 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 : 영 별표3 참조

- 시장·군수 또는 구청장은 행위허가의 신청 또는 신고가 기준에 적합한 경우에는 행위허가증명서 또는 행위신고증명서를 교부하여야 함
- 「주택법」에 의한 행위허가(신고)에 대하여 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고받은 사항은 「주택법」 제17조 규정에 준용하여 관계행정기관 소관의 인·허가 등을 받은 것으로 보며, 「건축법」 제19조의 용도 변경에 관한 규정에 의한 신고를 받은 것으로 봄

2. 사용검사(법 제42조, 규칙 제20조)

- 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 「주택법」에 의한 행위허가를 받거나 행위신고를 하여야 하는 행위에 대하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 함
- 사용검사에 관하여는 사업주체 등의 사용검사(법 제29조)를 준용함

3. 행위허가의 취소(법 제42조, 제93조)

- 시장·군수·구청장은 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링 주택조합이 이 법 또는 이 법에 의한 명령 또는 처분을 위반한 경우에는 행위허가를 취소할 수 있음
- 행위허가를 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 함

제 5 절 리모델링 제도

1. 적용 대상(법 제2조, 영 제46조)

- 사용검사(건축법의 사용승인 포함)를 받은 후 15년 이상의 기간이 경과된 공동주택
 - 「주택법」에 의한 사업계획승인을 얻어 분양을 목적으로 건설한 분양주택과 사업계획승인을 얻어 임대를 목적으로 건설한 임대주택
 - 「건축법」에 의한 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 분양주택과 건축허가를 받아 주택과 주택외의 시설을 동일한 건축물로 건축한 주상복합건축물의 경우에는 리모델링주택조합이 추진하는 경우에 한하여 적용됨

2. 리모델링의 추진 주체(법 제42조, 영 제47조)

- 리모델링은 당해 공동주택의 재산권과 관련되기 때문에 당해 공동주택의 소유자인 입주자로 구성된 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 얻은 입주자 대표회의가 시장·군수구청장의 행위허가를 받아 리모델링을 할 수 있음

① 동별 또는 주택단지별로 설립된 리모델링주택조합

(다만, 리모델링 설계의 개요, 공사비, 조합원의 비용분담내역을 결의서에 기재 시)

- 주택단지 전체 : 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의
- 동 별 : 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의

② 입주자대표회의 : 주택단지의 주택소유자의 전원의 동의

3. 리모델링에 따른 특례(법 제48조)

- ① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의해 전유부분의 면적이 증감하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에도 불구하고 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 봄
 - 다만, 세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 권리변동 계획에 따름
- ② 공동주택의 소유자가 리모델링에 의해 일부 공용부분의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에도 불구하고 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 봄
- ③ 대지사용권 및 공용부분의 면적에 관하여는 ① 및 ②에 불구하고 소유자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에 의한 규약으로 달리 정한 경우에는 그 규약에 의함

제 6 절 분쟁조정 및 관리감독

1. 공동주택관리 분쟁조정위원회(법 제52조)

- 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합 간의 분쟁에 대한 다음 사항을 심의·조정하기 위하여 시·군·구에 공동주택관리 분쟁조정위원회를 둠

【공동주택관리 분쟁조정위원회의 심의·조정 사항】

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분만 해당)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
6. 그 밖에 분쟁의 조정이 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정한 사항

- 공동주택관리 분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자간에 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 봄

2. 공동주택관리에 관한 감독(법 제59조, 영 제82조)

- 지방자치단체의 장은 입주자대표회의, 관리주체 또는 공동주택의 관리사무소장 등에게 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 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 리모델링허가 관련 업무 등

제 7 절 위반 시 벌칙

1. 1천만원 이하의 벌금(법 제99조)

- 공동주택의 관리(법 제42조 제2항 및 제3항)을 위반한 자
- 주택관리사 등의 자격(법 제56조)없이 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 자격 없는 자에게 관리사무소장 업무를 수행하게 한 자
- 공동주택 관리에 관한 감독(법 제59조) 또는 보고·검사 등(법 제90조)에 따른 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피한 자

2. 1천만원 이하의 벌금(법 제99조)

- 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하는 경우(법 제43조제4항) 관리에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자
- 공동주택관리에 주택관리사(보)를 관리사무소장으로 배치(법 제55조제1항)하여야 하나 주택관리사(보) 등을 배치하지 아니한 자

3. 1천만원 이하의 과태료(법 제101조제2항)

- 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획(법 제47조)을 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하는데 이를 위반한 입주자대표회의의 대표자
- 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도외의 목적으로 사용한 자

4. 5백만원 이하 과태료(법 제101조제3항)

- 입주자대표회의의 구성 신고(법 제43조제3항)를 하지 아니한 자
- 자치관리기구를 구성(법 제43조제4항)하지 아니한 자
- 관리비·사용료·장기수선충당금 등을 공개(법 제45조제4항)를 하지 아니한 자
- 장기수선계획(법 제47조)에 따른 장기수선계획을 수립하지 아니한 자
- 안전관리계획 수립 및 교육(법 제49조)에 따라 안전관리계획 수립 및 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자

- 장기수선충당금의 적립(법 제51조)을 하지 아니한 자
- 관리사무소장의 배치내용과 업무집행에 사용할 직인을 구청장(군수)에게 신고(법 제55조제4항)하지 아니한 자(변경 포함)
- 주택관리사는 손해배상책임에 따른 보증보험 등에 가입(법 제55조의2)한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자
- 주택관리업자 등의 교육(법 제58조)을 받지 아니한 자
- 공동주택 관리에 관한 감독(법 제59조)에 따른 보고·조사·검사 또는 보고·검사 등(법 제90조)에 따른 보고 및 자료제출 등의 명령을 위반한 자

공동주택 관련 규정

- ○○아파트 선거관리위원회 규정
- 입주자대표회의 운영비 사용규정(안)



○○아파트 선거관리위원회 규정

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 ○○아파트(이하 “아파트”라 한다) 주민 스스로가 자유로운 의사와 공정한 절차에 따라 올바르게 대표자를 선출함으로써, 주민들의 민주적인 아파트운영 자치능력을 향상시켜 주는 것을 목적으로 한다.

제2조(적 용) 이 규정은 「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다)제50조의2에 따른 입주자대표회의의 회장·감사 및 동별 대표자(이하 “대표자 등”이라 한다) 선거에 적용한다.

제3조(선거사무의 관리) ① 선거사무는 이 규정과 주택법·영 및 아파트관리규약(이하 “규약”이라 한다)이 정하는 바에 따라 선거관리위원회(이하 “공동주택선거관위”라 한다)가 관리하되, 정함이 없는 때에는 그 성질에 반하지 아니하는 범위안에서 공직선거법에 의하거나 공공조합장 위탁선거의 예에 따라 공동주택선거관위가 필요한 사항을 정할 수 있다.

② 제1항의 전단규정에도 불구하고 공동주택선거관위는 대표자 등 선거의 투표 및 개표 등을 관리하기 위하여 주택법시행령 제50조의2제5항의 규정에 따라 선거관리위원회법 제2조제1항제3호에 의한 구·시·군선거관리위원회(이하 “관할위원회”라 한다)에 선거지원을 요청할 수 있다.

③ 제2항에 따라 공동주택선거관위가 관할위원회에 대표자 등 선거의 투·개표사무를 지원 요청하고자 하는 때에는 관할위원회와 미리 협의하여야 한다.

제4조 (선거일 등 결정·공고) ① 공동주택선거관위는 동별 대표자의 선거일을 임기만료 60일전까지 결정하여 별지 제1호 서식에 의하여 공고하여야 한다.

② 공동주택선거관위는 동별 대표자를 선출한 때에 지체 없이 입주자대표회의의 회장 및 감사선거(이하 “입주자대표회의 임원선거”라 한다)의 선출공고를 하여야 한다.

③ 공동주택선거관위가 대표자 등 선거의 투·개표사무를 지원받기로 관할위원회와 협의한 경우에는 관할위원회의 의견을 들어 선거일을 결정한다.

제 5 조(선거기간) ① 선거별 선거기간은 다음 각 호와 같다.

1. 입주자대표회의 임원선거는 10일
2. 동별 대표자선거는 7일

② “선거기간”이라 함은 후보자등록마감일의 다음날부터 선거일까지를 말한다.

제2장 선거관리위원회

제 6 조(공동주택선거관위의 구성) ① 대표자 등 선거의 관리를 위하여 규약이 정하는 바에 따라 공동주택선거관위위원장(이하 “위원장”이라 한다)을 포함한 ○인의 공동주택선거관을 구성하여야 하며, 위원장은 위원중에서 호선한다.

② 위원장은 공동주택선거관이 구성되면 지체없이 위원명단을 별지 제2호 서식에 의하여 공고하여야 한다.

제7조(공동주택선거관의 의결정족수) ① 공동주택선거관은 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다)의 과반수의 찬성으로 의결한다.

② 위원장은 표결권을 가지며 가부동수인 때에는 결정권을 가진다.

제8조(공동주택선거관 회의소집) ① 공동주택선거관의 회의는 위원장이 소집한다.

다만, 위원 3분의 1이상의 요구가 있을 때에 위원장은 회의를 소집하여야 하며 위원장이 회의소집을 거부할 때에는 회의소집을 요구한 3분의 1이상의 위원이 직접 회의를 소집할 수 있다.

② 위원 위촉후 최초의 회의소집은 입주자대표회의의 회장(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 관리사무소장)이 한다.

제3장 선거권과 피선거권

제 9 조(선거권자) ① 규약 제 조(입주자등의 자격)에서 정한 입주자와 사용자(이하 “입주자등”이라 한다)는 대표자 등 선거의 선거권이 있다.

② 1세대에 입주자와 사용자가 동시에 거주하는 경우의 선거권은 입주자가 우선 행사한다.

③ 1세대당 1선거권을 부여하며 선거권은 세대주가 행사하는 것을 원칙으로 하되, 세대주가 선거권을 행사할 수 없는 특별한 사유가 있는 경우에는 배우자·만 19세 이상의 직계존비속 중 1인에게 선거권을 위임하여 선거권을 행사하게 할 수 있다.

제10조(피선거권) ① 동별 대표자 선거일공고일 현재 아파트단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 영 제50조제2항 단서의 규정에 의해 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자 등을 선출하는 경우는 제외한다) 거주하고 있는 입주자 중에서 영 제50조제4항 각 호에 해당하지 아니한 자는 동별 대표자의 피선거권이 있다.

② 동별 대표자는 입주자대표회의 임원선거의 피선거권이 있다.

제11조(선거구) ① 동별 대표자는 규약이 정하는 선거구를 단위로 선출한다.

② 입주자대표회의 임원은 아파트 전세대를 단위로 선출한다.

제4장 선거인명부

제12조(입주자명부의 정비) 공동주택선거관위는 선거인명부의 적정한 작성을 위하여 선거인명부 작성개시일 전일까지 일정기간을 정하여 입주자명부를 일제 정비하여야 한다.

제13조(명부작성·열람) ① 공동주택선거관위는 선거일전 13일(명부작성기준일)부터 3일간 입주자명부에 의하여 선거구단위로 별지 제3호 서식에 따라 선거인명부 2통을 작성한다.

② 공동주택선거관위는 선거인명부를 선거일전 10일부터 선거인명부확정일전일까지 매일 0시부터 0시까지 장소를 지정하여 입주자등이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 이 경우 열람일시 및 장소는 선거일 공고 시 일괄 공고한다.

제14조(명부의 수정) ① 입주자등은 선거인명부에 착오·누락 등 변경사항이 있을 경우 열람기간동안 공동주택선거관위에 구두 또는 서면으로 수정을 요청한다.

② 공동주택선거관위는 제1항의 수정요청에 이유가 있다고 판단되는 때에는 이를 즉시 수정하고 신청인 및 관계인에게 구두 또는 서면으로 통지한다.

③ 공동주택선거관위는 제1항의 수정요청에 이유가 없다고 판단되는 때에는 그 결과를 신청인에게 구두 또는 서면으로 통지한다.

제15조(명부의 확정) ① 선거인명부는 선거일전 5일에 확정된다.

② 공동주택선거관위가 관할위원회와 대표자 등 선거의 투·개표사무의 지원을 협의한

경우에는 선거일전일(전자투표·개표를 실시하는 경우 선거일전 3일까지)에 관할위원회로 선거인명부(전산자료 복사본을 포함한다) 1통을 송부하여야 한다.

제5장 후보자

제16조(후보자등록) ① 후보자등록은 입주자대표회의의 임원선거에 있어서는 선거일전 11일부터, 동별 대표자선거에 있어서는 선거일전 8일부터 2일간(이하 “후보자등록기간”이라 한다) 공동주택선거관위에 별지 제4호 서식에 의하여 신청하여야 한다.

② 제1항의 규정에 따라 후보자등록을 신청하는 자는 규약에서 정하는 서류를 제출하여야 한다.

③ 후보자등록신청서의 접수는 공휴일에 불구하고 매일 0시부터 0시까지로 하되, 접수증은 별지 제5호 서식에 의한다.

④ 공동주택선거관위는 후보자등록신청이 있는 때에는 입후보자격과 구비서류를 심사·수리하되, 심사결과 입후보자격이 없거나 서류를 갖추지 아니한 때에는 등록신청을 수리할 수 없다.

제17조(등록무효) ① 후보자등록 후에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 후보자의 등록은 무효로 한다.

1. 후보자의 자격(피선거권)이 없는 것이 발견된 때

2. 규약의 규정에 따른 서류를 제출하지 아니한 것이 발견된 때

② 제1항의 규정에 의하여 후보자의 등록을 무효로 하고자 하는 때에는 당해 후보자에게 일정한 기간을 정하여 소명할 수 있도록 기회를 주되, 소명이 없거나 타당한 소명(이유 있는 소명)이 아닌 때에는 당해 후보자의 등록을 무효로 한다.

③ 후보자의 등록이 무효로 된 때에는 당해 후보자에게 사유를 명시하여 통지하여야 한다.

제18조(후보자사퇴의 신고) ① 후보자가 사퇴하고자 하는 때에는 자신이 공동주택선거관위에 가서 서면으로 신고하여야 한다.

② 후보자사퇴의 신고는 별지 제6호 서식에 의한다.

제19조(후보자등록 등에 관한 공고 등) ① 후보자가 등록·사퇴·사망하거나 등록이

무효로 된 때에는 지체 없이 별지 제7호 서식에 의해 공고하고 각 선거구의 동별로 공고문을 첨부하여야 한다.

② 대표자 등 선거의 투·개표사무를 관할위원회가 지원하기로 협의된 경우에는 후보자 등록·사퇴·사망 및 등록무효상황을 지체없이 관할위원회에 통지하여야 한다.

③ 후보자가 선거일에 사퇴·사망하거나 등록이 무효로 되어 후보자가 1인이 된 때에는 후보자가 1인이 아닌 것으로 본다.

제6장 선거운동

제20조(정의 등) ① 이 규정에서 “선거운동”이라 함은 당선되거나 되게 하거나 되지 못하게 하기 위한 행위를 말한다. 다만, 선거에 관한 단순한 의견개진·의사표시, 입후보와 선거운동을 위한 준비행위는 선거운동으로 보지 아니한다.

② 선거운동은 후보자, 입주자등에 한하여 할 수 있다.

제21조(선거운동기간) 선거운동은 후보자등록마감일의 다음날부터 선거일전일(이하 “선거운동기간”이라 한다)까지에 한하여 할 수 있다.

제22조(선거운동을 할 수 없는 자) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거운동을 할 수 없다. 다만, 제1호에 해당하는 사람이 후보자의 배우자나 그의 직계존비속인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 입주자등이 아닌 자
2. 미성년자
3. 통·리·반장
4. 관리사무소 직원
5. 공동주택선거관위 위원

제23조(선거운동의 방법 등) 선거운동을 할 수 있는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 선거운동을 할 수 있되, 공동주택선거관위가 선거운동방법의 종류·범위 그 밖에 필요한 사항을 별도로 정할 수 있다.

1. 후보자가 선거운동을 위하여 어깨띠 또는 후보자임을 나타내는 표지물을 착용하는 행위

2. 후보자가 선거운동을 위한 홍보물을 직접 주거나 공개된 장소에서 지지를 호소하는 행위
3. 공동주택선거관위 주관 방송연설에 있어서 후보자가 구내방송 등의 시설을 통하여 ○회 이내의 합동연설을 하는 행위. 이 경우 공동주택선거관위는 선거일공고시 연설 일시·장소 등을 포함하여 공고하며 합동연설 시간은 모든 후보자에게 공평하게 부여하여야 한다.
4. 후보자가 기호·성명·사진·경력·공약사항 그 밖의 홍보에 필요한 사항을 게재한 선거벽보를 작성하는 행위. 이 경우 공동주택선거관위는 선거일공고시 선거벽보의 제출기한·규격·수량 등을 포함하여 공고하며 후보자가 제출한 선거벽보를 제출 마감일의 다음날까지 선거인의 통행이 많고 보기 쉬운 장소에 첨부하되, 후보자의 기호 순으로 첨부하여야 한다.
5. 후보자입주자들이 전자우편을 이용하여 문자·음성·화상 또는 동영상 기타 정보를 전송하는 행위
6. 후보자입주자들이 전화(문자메시지를 포함한다)를 이용하여 송·수화자 간 직접 통화하는 방식으로 지지를 호소하는 행위

제24조(선거운동의 제한·금지) 규정 제23조에 따라 선거운동을 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 수 없다.

1. 선거의 결과에 영향을 미치게 할 목적으로 선거인(선거인명부 작성 전에는 그 선거인명부에 오를 자격이 있는 자를 포함한다)에게 금전·물품 기타 재산상의 이익을 제공하거나 그 제공의 의사를 표시하거나 그 제공을 약속하는 행위
2. 선거운동에 이용할 목적으로 선거인 또는 해당 아파트 관련 기관·단체·시설·모임에 금전·물품 등 재산상의 이익을 제공하거나 그 제공의 의사를 표시하거나 그 제공을 약속하는 행위
3. 제1호 및 제2호에 규정된 행위에 관하여 지시·권유·요구 또는 알선하는 행위
4. 선거인에 대하여 폭행·협박 등 부정한 방법으로 선거의 자유를 방해하는 행위
5. 선거의 결과에 영향을 미칠 목적으로 허위사실을 유포하거나 후보자 또는 그 가족을 비방하는 행위
6. 공동주택선거관위가 게재한 공고문, 선거벽보 등을 훼손하거나 공동주택선거관위의 중지·시정명령에 불응하는 등 선거사무를 방해하는 행위
7. 선거운동기간 중 선거운동을 위하여 호별방문을 하는 행위

- 8. 선거운동기간이 아닌 때에 선거운동을 하는 행위
- 9. 그 밖에 공동주택선거관위가 정하는 행위

제7장 투표·개표

제25조(투표방법) ① 선거는 기표방법에 의한 무기명 비밀투표로 한다.

- ② 투표는 직접투표에 의한 1인1표로 한다.

제26조(투표소 설치) ① 공동주택선거관위는 선거일전일까지 투표소를 설치하되, 선거일 전 3일까지 투표장소를 결정하여 별지 제8호 서식에 의하여 공고하여야 한다.

- ② 대표자 등 선거의 투표 및 개표사무 등을 관할위원회가 지원하기로 협의된 경우에는 투표장소 공고 후 즉시 관할위원회에 통보하여야 한다.
- ③ 투표소는 선거인수와 투표장소 여건에 따라 2개소 이상을 설치할 수 있다.

제27조(투·개표사무) ① 투·개표사무는 공동주택선거관위 위원이 담당한다. 다만 공동주택선거관위에서 투·개표사무를 보조하기 위하여 위원장은 후보자등록 마감후 선거인 중에서 투표관리관과 개표관리관 ○인을 각각 지명할 수 있다.

- ② 투표관리관은 투표에 관한 사무를 담당하고 투표록을 작성하며, 개표관리관은 개표에 관한 사무를 담당하며 개표 및 선거록을 작성한다. 다만 투표소 및 개표소가 같은 장소일 경우 개표관리관이 투표·개표 및 선거록을 작성할 수 있다.
- ③ 투표관리관은 개표관리관을 겸할 수 있다.
- ④ 위원장 및 투표관리관·개표관리관은 투표 및 개표사무를 보조할 투표사무원 및 개표사무원을 아파트관리사무소 직원중에서 둘 수 있되, 투표사무원이 개표사무원을 겸할 수 있다.
- ⑤ 관할위원회와 투·개표사무 지원이 협의되었을 경우에는 관할위원회와 협의하여 투·개표사무원의 운영방법 등을 별도로 정할 수 있다.

제28조(투표용지) ① 투표용지는 공동주택선거관위에서 선거일전일까지 별지 제9호 서식에 의하여 작성한다.

- ② 투표용지에는 후보자의 기호·성명을 표시하여야 하며, 기호는 “1, 2, 3” 등으로 표시하되, 후보자의 성명은 한글로 기재한다. 다만, 한글로 표시된 성명이 같은

후보자가 있는 경우에는 괄호 속에 한자를 함께 기재한다.

- ③ 제2항의 후보자의 기호는 후보자등록 마감 후에 후보자나 그 대리인이 추첨으로 결정한다. 다만, 추첨시각에 후보자 또는 그 대리인이 참여하지 아니하는 경우에는 위원장 또는 그가 지명한 자가 그 후보자를 대리하여 추첨할 수 있다.
- ④ 추첨방법은 1차로 후보자 성명의 “가, 나, 다” 순에 의하여 추첨순위를 정하고 2차로 추첨순위에 의하여 기호를 추첨·결정한다.
- ⑤ 후보자등록기간이 지난 후 후보자가 사퇴·사망하거나 등록이 무효로 된 경우 투표용지에서 그 기호·성명을 말소하지 아니하되, 그 시기가 투표용지 인쇄전일 때에는 투표용지의 후보자란의 기표란에 “사퇴”·“사망” 또는 “등록무효” 라고 인쇄하고, 투표용지 인쇄 후에는 선거일에 이를 알리는 안내문 ○매를 투표소에 게시한다.
- ⑥ 제2항과 제5항에도 불구하고 대표자 등 선거에 있어 후보자가 1인인 경우에는 별도의 투표용지를 작성할 수 있다.
- ⑦ 투표용지에는 위원장의 직인을 날인한다. 이 경우 그 직인의 날인은 인쇄날인으로 같음할 수 있다.

제29조(투표안내문의 배부) 공동주택선거관위는 선거일전 3일까지 선거인의 성명·선거인명부등재번호·투표소의 위치·투표시간·지참물·투표절차 그 밖의 투표참여를 권유하는 내용 등이 적힌 투표안내문을 아파트 각 세대의 우편함에 투입하여 배부할 수 있다.

제30조(투표시간) ① 투표시간은 공동주택선거관위가 정하는 시작시각부터 종료시각까지로 하되, 관할위원회가 대표자 등 선거의 투·개표사무의 지원을 하기로 협의된 경우 관할위원회는 사전에 공동주택선거관위와 협의하여 정한다.

- ② 제1항의 규정에 불구하고 투표종료시각 현재 투표하기 위하여 투표소에 대기하고 있는 선거인은 투표할 수 있다.
- ③ 투표는 투표참관인이 보는 앞에서 투표함 및 기표소내외의 이상 유무에 관하여 확인한 후 개시한다. 다만, 투표개시시각까지 투표참관인이 참석하지 아니한 때에는 최초로 투표하러 온 선거인으로 하여금 참관하게 한다.

제31조(투표절차) ① 선거인은 자신이 투표소에 가서 투표참관인의 참관 하에 본인여부를 확인 받은 후 선거인명부에 서명·날인 또는 무인하고 투표용지를 받아야 한다.

이 경우 제9조(선거권자)제3항에 의하여 세대주의 선거권을 위임받아 투표하고자 하는 자는 세대주가 별지 제10호 서식에 따라 작성한 위임장과 가족관계를 증명할 수 있는 서류를 제시하고 투표용지를 교부받아 투표할 수 있다.

- ② 선거인은 투표용지를 받은 후 기표소에 들어가 투표용지에 1인의 후보자를 선택하여 투표용지의 해당 란에 기표한 후 그 자리에서 기표내용이 다른 사람에게 보이지 아니하게 접어 투표함에 넣어야 한다.

제32조(방문투표) ① “방문투표”라 함은 동별 대표자선거에 있어 후보자가 1인인 경우에 호별방문을 통하여 찬반투표를 하는 것을 말한다.

- ② 방문투표 실시기간은 선거인명부확정일 다음날부터 선거일전일까지의 기간중에 공동주택선거관위가 일시를 정한다.
- ③ 후보자는 방문투표개시일 전일까지 별지 제11호 서식에 따라 방문투표참관인 1인을 공동주택선거관위에 신고하여야 하고, 신고기한까지 신고가 없는 때에는 방문투표참관을 포기한 것으로 본다.
- ④ 공동주택선거관위가 방문투표를 실시하는 경우에는 반드시 공동주택선거관위 위원 1인과 공동주택선거관위에서 해당 선거구의 선거인중에서 선정한 1인(이하 “방문투표관리관”이라 한다)을 지정하여 행하며, 후보자가 지정한 방문투표참관인 1인을 참여하게 할 수 있다.
- ⑤ 공동주택선거관위는 방문투표개시일 전일까지 방문투표에 사용할 투표함을 제작할 수 있되, 투표지가 투표함 밖으로 노출되지 않도록 제작하여야 한다.
- ⑥ 방문투표에서 선거인은 본인임을 확인 받은 후 선거인명부에 서명·날인 또는 무인하고 찬반투표용지를 받은 후 찬반란에 기표한 후 그 자리에서 기표내용이 다른 사람에게 보이지 아니하게 접어 투표함에 넣어야 한다.
- ⑦ 방문투표관리관은 매일 투표가 마감된 후 투표함의 투입구를 봉쇄·봉인하여 공동주택선거관위사무실에 보관하여야 하며, 이 경우 투표함은 방문투표 재 실시와 개표시를 제외하고는 누구든지 개함할 수 없다.
- ⑧ 방문투표관리관은 방문투표가 최종 마감되면 투표함의 투입구를 봉쇄·봉인한 후 별지 제12호 서식에 의하여 방문투표록을 작성하고, 그 투표함과 선거인명부 및 잔여투표용지를 공동주택선거관위에 보관한다.
- ⑨ 방문투표 기간 중 투표하지 아니한 선거인은 투표당일 투표소에서 투표할 수 있다.

- 제33조(투·개표참관)** ① 후보자는 선거일전 2일까지 투표참관인과 개표참관인을 각각 2인 이내에서 별지 제11호 서식에 의하여 신고할 수 있으며, 신고기한까지 신고가 없는 경우에는 포기한 것으로 본다. 다만, 신고기한까지 투·개표참관인의 신고가 없는 경우에는 공동주택선거관리위원회가 선거인중에서 각각 2인의 투표참관인과 개표참관인을 별지 제13호 서식에 따라 본인의 승낙을 얻어 투표참관인으로 선정하여야 한다.
- ② 투·개표참관인은 투·개표사무에 간섭하거나, 투표를 권유하거나 기타 어떠한 방법으로든지 투·개표에 영향을 미치는 행위를 하여서는 아니 된다.
- ③ 투·개표참관인은 투·개표상황에 대하여 이의가 있을 때에는 위원장에게 그 시정을 요구할 수 있으며, 그 요구가 정당하다고 인정하는 때에는 이를 시정하여야 한다.

제34조(투표소의 출입제한) 투표하려는 선거인·공동주택선거관리위원회·투표관리관·투표사무원·투표참관인을 제외하고는 누구든지 투표소에 들어갈 수 없다. 다만, 시각 및 신체장애로 인하여 자신이 기표할 수 없는 선거인이 그 가족 1인 또는 그가 지명한 자 2인을 동반하여 출입할 경우에는 그러하지 아니하다.

제35조(투표록 작성) 투표관리관은 투표가 끝난 즉시 투표상황을 별지 제14호 서식에 의하여 투표록에 정확하게 작성하여 서명·날인하고, 위원장과 참석위원 전원이 확인하여야 한다.

- 제36조(개표소 설치)** ① 공동주택선거관리위원회는 선거일전일까지 개표소를 설치하되, 투표장소 공고 시 별지 제15호 서식에 의하여 함께 공고하여야 한다.
- ② 대표자 등 선거의 투표 및 개표사무 등을 관할위원회가 지원하기로 협의된 경우에는 개표장소 공고 후 즉시 관할위원회에 통보하여야 한다.

제37조(무효투표) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투표는 무효로 한다.

1. 정규의 투표용지를 사용하지 아니한 것
2. 2이상의 난에 표를 한 것
3. 어느 난에도 표를 하지 아니한 것
4. 어느 난에 표를 한 것인지 식별할 수 없는 것
5. ○표를 하지 아니하고 다른 문자 또는 기호 등을 기입한 것
6. ○표 외에 다른 사항을 기입한 것

7. 정규의 기표용구가 아닌 용구로 표를 한 것

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투표는 무효로 하지 아니한다.

1. ○표가 일부분 표시되거나 ○표 안이 메워진 것으로서 정규의 기표용구를 사용하여 기표를 한 것이 명확한 것
2. 한 후보자란에만 2이상 기표된 것
3. 후보자란 외에 추가 기표되었으나 추가 기표된 것이 어느 후보자에게도 기표한 것으로 볼 수 없는 것
4. 두 후보자란의 구분선상에 기표된 것으로서 어느 후보자에게 기표한 것인지가 명확한 것
5. 기표한 것이 옮겨 묻은 것으로서 어느 후보자에게 기표한 것인지가 명확한 것
6. 인주로 오손되거나 훼손되었으나 정규의 투표용지임이 명백하고 어느 후보자에게 기표한 것인지가 명확한 것
7. 방문투표의 경우 이 규정에 규정된 방법외의 다른 방법 [인장(무인을 제외한다)의 날인·성명기재 등 누가 투표한 것인지 알 수 있는 것을 제외한다] 으로 표를 하였으나 어느 란에 기표한 것인지가 명확한 것

제38조(개표관람) 누구든지 공동주택선거관위가 발행하는 관람증을 받아 구획된 장소에서 개표상황을 관람할 수 있다.

제39조(개표소의 출입제한) 공동주택선거관위 위원·개표관리관·개표사무원·개표참관인을 제외하고는 누구든지 개표소에 들어갈 수 없다. 다만, 공동주택선거관위가 발행한 관람증을 패용하고 출입하는 자는 그러하지 아니하다.

제40조(투표의 효력에 관한 이의에 대한 결정) 투표의 효력에 관하여 이의가 있는 때에는 공동주택선거관위 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 결정하되, 투표의 효력을 결정함에 있어서는 선거인의 의사가 존중되어야 한다.

제41조(투표지의 구분) 개표가 끝난 때에는 투표지를 유효·무효로 구분하고, 유효투표지는 다시 후보자별로 구분하여 선거구단위로 각각 포장하여 위원장이 봉인하여야 한다.

제42조(개표 및 선거록 작성) 개표가 종료되면 즉시 개표결과를 공표하고 별지 제16호

서식에 의한 개표 및 선거록을 작성한다. 다만, 투표·개표장소가 동일장소인 때는 별지 제17호 서식에 의한 투표·개표 및 선거록을 작성하여야 한다.

제43조 (투표지 등 선거관리서류의 보관) 투표록, 개표 및 선거록 그 밖에 선거관련서류는 투표지와 함께 당해 선거에 의한 당선인의 임기중 관리사무소에서 보관한다. 다만, 당해 선거소송이 대표자 등의 재임기간이상 법원에 계속 중인 때에는 소송이 완료될 때까지 보관한다.

제8장 당선인

제44조(당선인 결정) ① 공동주택선거관위는 후보자 중 유효투표의 다수를 얻은 자(감사 선거의 경우에 있어서는 유효투표의 다수를 얻은 자 순으로 감사정수에 이르는 자를 말한다)를 당선인으로 결정하고 최고득표자가 2인 이상인 경우에는 연장자를 당선인으로 결정한다.

② 제1항에도 불구하고 후보자등록마감후 후보자가 1인이거나 선거일 전일까지 후보자가 사퇴·사망하거나 등록이 무효로 되어 후보자수가 1인이 된 때에는 다음 각 호에 의거 당선인을 결정한다.

1. 동별 대표자선거

입주자등의 과반수 찬성으로 결정

2. 500세대 이상 아파트 입주자대표회의 임원선거

전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자등의 과반수 찬성으로 결정

제45조(당선인의 공고) 공동주택선거관위가 당선인을 결정하였을 때에는 이를 즉시 별지 제18호 서식에 의하여 공고한다.

제46조(당선인 결정의 착오시정) 공동주택선거관위는 당선인의 결정에 명백한 착오가 있는 것을 발견한 때에는 지체 없이 당선인의 결정을 시정하여 이를 공고하고 후보자 전원과 당선인에게 통지하여야 한다.

제9장 재선거 · 보궐선거

제47조(재선거) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 공동주택선거관위는 즉시 공고하고 재선거를 실시하여야 한다.

1. 후보자가 없을 때
2. 당선인이 임기개시전에 사퇴·사망하거나 피선거권이 없게 된 때
3. 공동주택선거관위에서 선거무효 또는 당선무효를 결정한 때
4. 제44조(당선인 결정)제2항 각 호에 의한 당선인이 없을 때

② 재선거는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 실시하며, 선거절차는 당초 선거절차와 동일하게 실시한다.

제48조(보궐선거) ① 동별 대표자가 사퇴·해임 등으로 궐위된 때에는 그 궐위일로부터 60일 이내에 다시 선출한다. 다만, 잔여임기가 180일 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

② 임원이 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 궐위일로부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 동별 대표자의 임기까지로 한다.

제10장 입주자대표회의 임원선거에 관한 특례(500세대 미만 공동주택)

제49조(선거권 및 선거기간) 선거권은 동별 대표자에 한하며, 선거기간은 공동주택선거관위에서 정한다.

제50조(선거일 결정) 입주자대표회의의 회장 및 감사(이하 이 장에서 “임원”이라 한다)는 입주자대표회의 구성후 최초 입주자대표회의에서 선출하며, 공동주택선거관위는 그 선출일정을 공고하여야 한다. 이 경우 최초 입주자대표회의는 위원장이 소집한다.

제51조(선거인명부 작성) ① 공동주택선거관위는 선거일공고일 기준으로 선거일공고일 다음날까지 선거인명부를 작성하여야 한다.

② 선거인명부에는 성명·동·호수 기타 필요한 사항을 기재하여야 한다.

제52조(투표관리관 개표관리관) ① 위원장은 후보자등록 마감후 선거인중에서 투표관리

관과 개표관리관을 각각 지명하여 투표 및 개표사무를 담당하게 한다.

- ② 투표관리관은 투표에 관한 사무를 담당하며, 개표관리관은 개표에 관한 사무를 담당하며 투표·개표 및 선거록을 작성한다.
- ③ 제2항의 경우 투표·개표 및 선거록은 회의록 작성으로 같음할 수 있다.
- ④ 투표관리관·개표관리관은 상호 겸할 수 있다.

제53조(참관인) ① 후보자는 선거인중에서 투표참관인 1인과 개표참관인 1인을 선정하여 선거일전 2일까지 공동주택선거관위에 신고할 수 있다.

- ② 참관인은 투표 또는 개표과정에서 부정행위 기타 이 규약에 위반되는 사실을 발견한 때에는 투표관리관 또는 개표관리관에게 이에 대한 시정을 요구할 수 있으며 투표관리관 또는 개표관리관은 그 요구가 정당하다고 인정하는 때에는 이를 시정하여야 한다.
- ③ 참관인은 투표소 또는 개표소에서 선거사무에 간섭하거나 선거에 영향을 미치는 행위를 하여서는 아니 된다.

제54조(소견발표) ① 위원장은 투표에 앞서 기호순으로 후보자를 소개하고 후보자로 하여금 10분 이내에 아파트 운영에 관한 소견을 발표하게 할 수 있다.

- ② 후보자는 제1항의 규정에 따른 소견을 발표함에 있어 허위사실을 말하거나 다른 후보자를 비방하여서는 아니 된다.
- ③ 위원장은 후보자가 제2항의 규정에 위반하는 발언을 할 때에는 이의 중지를 요구하고 후보자가 이에 응하지 아니할 때에는 소견 발표를 중단시킬 수 있다.

제55조(투표소 등) ① 투표소는 입주자대표회의의 개최장소에 설치한다.

- ② 개표는 투표종료 즉시 투표장소에서 실시한다.
- ③ 선거인은 위원장의 투표종료선언전까지 입주자대표회의에 출석하지 아니하면 투표할 수 없다.

제56조(투 표) ① 투표는 기표방법에 의한 무기명 비밀투표로 한다.

- ② 투표용지에 게재할 후보자의 순위는 후보자등록마감 후에 추첨에 의하여 정한다.
- ③ 투표관리관은 투표 개시전에 투표함이 비어있음을 공개하여야 한다.
- ④ 선거인이 투표하고자 할 때에는 투표관리관이 본인임을 확인한 후 선거인명부에 서명·날인 또는 무인케 하고 투표용지 1매를 교부한다.

⑤ 선거인은 투표용지의 기표란에 기표한 후 그 자리에서 기표내용이 다른 사람에게 보이지 아니하게 접어 투표함에 넣어야 한다.

제57조(개표 및 당선인결정) 투표가 끝난 즉시 개표하여 구성원 과반수의 찬성을 얻은 자를 당선인으로 결정하고 즉시 공고한다.

제58조(준용규정) 제5장 후보자, 제6장 선거운동의 규정은 입주자대표회의에서 임원을 선출하는 경우에 이를 준용한다.

제11장 선거지원요청에 따른 특례

제59조(약정체결) 공동주택선거관위는 관할위원회에 대표자 등 선거의 지원을 요청할 경우에는 이 규정에도 불구하고 관할위원회와 약정을 체결하여 투표 및 개표관리 등에 관한 사항을 따로 정할 수 있다.

제60조(선거관리비용) 공동주택선거관위는 관할위원회가 대표자 등 선거의 투표 및 개표관리 등의 선거지원을 결정한 경우에는 그 선거관리비용을 우선 편성하되, 약정체결 후 관할 위원회의 납부요구가 있을 경우 선거기간 개시일전 10일까지 이를 납부한다.

제12장 보 칙

제61조(선거규정 위반행위에 대한 조사 등) ① 공동주택선거관위 위원은 관리규약등을 위반한 혐의가 있다고 인정되거나, 입주자등이 그 위반혐의에 관한 소명자료를 첨부하여 서면으로 제기한 소명이 이유 있다고 인정되는 경우 또는 그 위반행위의 신고를 받은 경우에는 대표자 등 선거의 후보자(입후보예정자를 포함한다)와 선거인(선거인명부 작성 전에는 그 선거인명부에 오를 자격이 있는 자를 포함한다) 및 기타 대표자 등 선거와 관련된 자(이하 “관계인”이라 한다)의 동의를 얻어 질문·조사, 동행·출석요구를 할 수 있으며, 관련서류 그 밖의 조사에 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있다.

② 공동주택선거관위 위원은 조사업무 수행 중 필요하다고 인정되는 때에는 관계인의 동의를 얻어 질문답변내용의 기록, 녹음·녹화, 사진촬영, 위반행위와 관련 있는 서류의 복사 또는 수집 그 밖에 필요한 조치를 취할 수 있다.

③ 공동주택선거관위 위원이 제1항의 질문조사를 하거나, 동행·출석요구 및 자료의 제출을 요구하는 경우에는 관계인에게 그 신분을 표시하는 증표를 제시하고 소속과 성명을 밝히고 그 목적과 이유를 설명하여야 한다.

④ 공동주택선거관위는 관계인이 제1항 및 제2항에 의한 요구 및 조치에 불응하여 선거질서를 문란하게 하였다고 인정되는 경우에는 1차로 이행명령을, 2차로 〇〇만원 이내의 위반금을 부과할 수 있다.

제62조(선거규정 위반행위에 대한 조치 등) ① 제24조(선거운동의 제한·금지행위)

각 호의 규정을 위반한 자에 대해서는 공동주택선거관위의 의결로 다음 각 호에 따라 조치하고 선거인에게 공고한다.

1. 중지
2. 경고
3. 시정명령
4. 위반금 부과
5. 후보자등록무효 결정
6. 고발 또는 수사의뢰(범죄가 있다고 인정되는 때를 말한다)

② 공동주택선거관위가 제1항 각 호(제4호는 제외한다)에 해당하는 조치를 결정하는 때에는 해당 위반행위의 동기와 그 결과, 선거에 미치는 영향, 위반기간 및 위반정도 등을 고려하여야 하며, 조치대상자에게 3일 이내의 기간을 정하여 소명자료를 제출하게 할 수 있다.

③ 제1항제4호에 따른 위반금 부과 상한액은 〇〇만원으로 한다.

④ 제1항제5호에 따른 조치는 그 위반행위가 선거의 공정을 현저하게 해치는 것으로 인정되거나 중지·경고·시정명령 또는 위반금 부과를 이행하지 아니하는 때에 한하여 공동주택선거관위의 의결을 거쳐 결정하여야 한다.

⑤ 공동주택선거관위는 선거에 관한 규정 위반행위에 대한 조치결과를 선거인이 알 수 있도록 투표안내문 동봉, 선거일 투표소 첩부, 인터넷 홈페이지 게시, 그 밖의 방법으로 공개할 수 있다.

⑥ 공동주택선거관위는 누구든지 선거에 관한 규정 위반사실이 특히 중하다고 인정되거나 공동주택선거관위의 관리 및 단속업무를 방해할 경우 업무방해죄 등으로 고발할 수 있다.

- 제63조(위반금 부과·징수)** ① 공동주택선거위원회가 제62조제1항제4호에 따른 위반금을 부과할 때에는 해당 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실, 소명자료의 제출방법, 제출기한 등을 명시하여 위반자에게 통지하여야 한다.
- ② 제1항의 제출기한까지 소명자료를 제출하지 않거나, 소명에 이유가 없다고 인정되는 때에는 그 뜻과 함께 위반금 금액 및 납부방법 등을 통지하고, 소명에 이유가 있다고 인정되는 때에는 그 뜻을 통지한다.
- ③ 공동주택선거위원회는 위반금을 미납한 경우 관리사무소장 및 주택관리업자(이하 “관리주체”라 한다)을 통해 독촉장을 발부한다.
- ④ 관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 위반금을 미납한 위반금 처분 대상자에 대하여는 「민사소송법」에 의한 지급명령 신청 또는 「소액사건 심판법」에 의한 소액심판 청구 등의 조치 등을 할 수 있다. 이 경우 발생하는 비용은 미납한 위반금 처분대상자가 부담하여야 한다.
- ⑤ 관리주체는 위반금 처분 대상자가 위반금을 납부한 때에는 즉시 제4항의 조치를 해제하여야 한다.
- ⑥ 징수한 위반금의 사용용도는 관리주체가 정한다.

- 제64조(선거에 관한 이의신청)** ① 대표자 등 선거와 관련하여 이의가 있는 후보자 또는 선거권자는 선거일로부터 5일내에 공동주택선거위원회에 서면으로 이의신청을 할 수 있다.
- ② 공동주택선거위원회는 이의신청이 접수된 날부터 10일 이내에 심의·결정하되 사전에 이의신청인과 관계인을 불러 소견을 들은 후 기각 또는 선거 및 당선외 효력에 대한 결정을 하고 그 결과를 이의신청인과 관계인에게 통지하여야 한다.

- 제65조(경과조치)** ① 이 규정 시행이전에 선출된 대표자 등은 이 규정에 의하여 선출된 것으로 본다.
- ② 해당 아파트의 규약을 개정하기 전까지는 공동주택선거위원회의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 종전의 규약에 따른다.

부 칙

제 1 조(시행일) 이 규정은 년 월 일부터 시행한다.

【별지 제1호 서식】

선 출 공 고 문(예시)

 년 월 일 실시하는 ○○ 아파트 ○○ 선거일정을 다음과 같이 공고
합니다.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

1. 선거구별 선출인원 및 임기 :
2. 선거기간 :
3. 후보자등록기간 :
4. 후보자등록 장소 : (관리사무소)
5. 후보자등록서류 :
6. 후보자등록자격 :
7. 선거인명부 열람 일시 및 장소 :
8. 구내방송연설 일시 및 장소 :
9. 선거벽보의 제출기한, 규격 및 수량:

주 : 위 공고사항은 당해 아파트선거관리위원회 규정에 따라 추가·삭제할 수 있음.

【별지 제2호 서식】

위 원 공 고

년 월 일 실시하는 ○○아파트 ○○선거를 관리할 선거관리위원회 위원을 다음과 같이 공고합니다.

20 년 월 일

○ ○아파트선거관리위원회위원장 (인)

직 위	동/호수	성 명	비 고
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

【별지 제3호 서식】

선 거 인 명 부

년 월 일

제출인 : ○○아파트선거관리위원회위원장 인

확정일 : 년 월 일

등재번호 ①	동.호수 ②	성 명 ③	생년월일 ④	투표용지 수령인 ⑤	비 고

주 : 1. 명부기재방법

- ① 동별 대표자선거의 선거구단위로 동·호수순에 의하여 작성하고 등재번호란에는 일련번호를 기재합니다.
- ② 성명란은 투표하기로 예정된 선거인(세대당 1인)의 성명을 한글로 기재합니다.
- ③ 투표용지수령인란은 투표소에서 선거인의 본인 여부를 확인받은 후 본인이 서명·날인 또는 무인합니다.
- ④ 선거권자의 위임장을 제시하고 투표하는 자의 경우, 비고란에 해당 선거권자와의 관계 및 본인의 성명을 기재합니다.

2. 선거인명부가 작성되면 대철하여 선거인명부의 표지와 끝쪽의 대철부분에 제출인의 직인을 날인합니다.

【별지 제5호 서식】

No _____

후보자 등록 접수증(원부)

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

등록 일시 : 20 년 월 일 시 분

위와 같이 ○○선거 후보자로 등록하였음.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

..... (간 인)

No _____

후보자 등록 접수증(교부용)

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

등록 일시 : 20 년 월 일 시 분

위와 같이 ○○선거 후보자로 등록하였음.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

【별지 제6호 서식】

후보자 사퇴신고서

기 호 :

성 명 :

동 · 호수 :

위 본인은 일신상의 사유로 ○○선거 후보자를 사퇴하고자 합니다.

20 년 월 일

후보자 ○ ○ ○

○○아파트선거관리위원회위원장 귀하

【별지 제7호 서식】

후보자(등록)·(사퇴)·(사망)·(등록무효) 공고

년 월 일 실시하는 ○ ○ 선거에 있어 후보자(등록)·(사퇴)·(사망)·(등록무효) 상황을 다음과 같이 공고합니다.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

○ 후보자등록 공고

선 거 명 (선거구명)	성 명	성 별	생년 월일	주 소	직업	학력 및 경력	비고

○ 후보자(사퇴)·(사망)·(등록무효) 공고

선 거 명 (선거구명)	성 명	성 별	생년 월일 (세)	(등록무효)·(사퇴)·(사망) 연 월 일	사 유	비 고

【별지 제8호 서식】

투 표 소 공 고

년 월 일 실시하는 ○○선거에 있어 투표소를 다음과 같이 공고합니다.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

명 칭	소 재 지 (시 설 명)	비 고
○○○아파트선거관리위원회 제○투표소		
○○○아파트선거관리위원회 제○투표소		

【별지 제9호 서식】

투 표 용 지 예 시

(후보자 2인 이상용)

NO	아파트 선거		
	기 호	성 명	기 표 란
○○아파트 선거관리위원회위원장 인			

(후보자 1인용)

NO	아파트 선거	
	후보자 성명 : ○ ○ ○	
	찬 성	반 대
○○아파트 선거관리위원회위원장 인		

【별지 제10호 서식】

선 거 권 위 임 장

피위임자	동/호수	
	성 명	
	위임자와의 관계	

위 사람에게 년 월 일 실시하는 ○○선거의 선거권을 위임함.

덧붙임 : 가족관계를 증명할 수 있는 서류 1부.

20 년 월 일

선거인 동 호 ○ ○ ○ 인

○○아파트선거관리위원회위원장 귀하

【별지 제11호 서식】

투표(개표)참관인 (교체)신고서

20 년 월 일 실시하는 아파트 선거의 투표(개표)개표

참관인명단을 다음과 같이 (교체)신고합니다.

구분	동/호수	성 명	비 고
투표참관인	동 호		※ 투·개표참관인 겸임 시 비고란에 기재
	동 호		
개표참관인	동 호		
	동 호		

20 년 월 일

후보자 ○ ○ ○(인)

○○아파트선거관리위원회위원장 귀하

- 주 :1. 참관인 교체의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “○○○과(와) 교체”라 기재함.
 2. 방문투표참관인 신고시 상기내용을 개서하여 사용

【별지 제12호 서식】

년 월 일 실시 ○○아파트 ○○동대표 선거

방 문 투 표 록

1. 방문투표장소

선거구명	방문투표장소	비고
	동	

2. 투표시간

선거구명	방문회수	투표일시	비고
	1일차		
	2일차		

3. 방문투표관리관 등 현황

〈방문투표관리관〉

선거구명	방문회수	직위	성명	근무시간	비고
		위원			
		선거인			

〈참관인〉

선거구명	방문회수	후보자성명	참관인성명	참관시간	비고

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “○○○과(와) 교체”라 기재함.

4. 투표상황

선거구명	선거인수	방문회수	투표자수	기권 자수	투표용지 교부상황			비 고
					수령매수	교부매수	잔여매수	
		1일차						
		2일차						
계								

※ 투표용지 교부상황은 최종방문투표 실시후 작성하되 총 투표자수와 교부매수가 일치하여야 함.

5. 특기사항

/

이 방문투표록은 사실대로 기록·작성하였음.

작 성 자 (직위·소속): (인)

이 방문투표록의 기재내용이 사실과 다름없음을 확인하고 아래와 같이 서명·날인함.

20 년 월 일

확 인 자 방문투표관리관 : (인)

【별지 제13호 서식】

투표(개표)참관인 승낙서

1. 성 명

2. 생년월일(성별)

3. 주 소

4. 직 업

위 본인은 투표(개표)참관인으로 선정됨을 승낙합니다.

20 년 월 일

승낙인 ○ ○ ○ Ⓜ

○○○아파트선거관리위원회위원장 귀하

【별지 제14호 서식】

- ○○○아파트 선거 -

투 표 록

1. 투표장소 :

2. 투표시간 : 년 월 일 시 분부터 월 일 시 분까지

3. 투표소 근무자 현황

〈 위 원 〉

직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

〈 참 관 인 〉

후보자성명	참관인성명	참 관 시 간	비 고
1			
2			
3			
4			

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 “비고” 란에 교체시각 및 “○○○과(외) 교체” 라 기재함.

〈 투표관리관 및 투표사무원 〉

직 위	성 명	근무시간	직 위	성 명	근무시간

4. 투표상황

선 거 인 명 부 등재자수	투표자수	기권자수	투표용지 교부상황			비 고
			수령매수	교부매수	잔여매수	

5. 특기사항

이 투표록은 사실대로 기록·작성하였음.

작 성 자 투표관리관: (인)

이 투표록의 기재내용이 사실과 다름없음을 확인하고 아래와 같이 서명·날인함.

20 년 월 일

확 인 자 위 원 장 : (인)

위 원 : (인)

위 원 : (인)

위 원 : (인)

위 원 : (인)

【별지 제15호 서식】

개 표 소 공 고

년 월 일 실시하는 ○○선거에 있어 개표소를 다음과 같이 공고합니다.

20 년 월 일

○○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

명 칭	소 재 지 (시 설 명)	비 고
○○○아파트선거관리위원회개표소		

【별지 제16호 서식】

- ○○○아파트 선거 -
개표 및 선거록

1. 개표장소 :
2. 개표시간 : 년 월 일 시 분부터 월 일 시 분까지
3. 개표소 근무자 현황

〈 위 원 〉

직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

〈 참 관 인 〉

후보자성명	참관인성명	참관시간	비 고
1			
2			
3			

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “○○○과(와) 교체”라 기재함.

〈 개표관리관 및 개표사무원 〉

소 속	성 명	근무시간	소 속	성 명	근무시간

4. 개표결과 상황

선거인수 (가=나+마)	투표자수 (나=다+라)	후 보 자 별 득 표 수					무 효 투표수 (라)	기권자수 (마)
		1	2	3	4	계 (다)		

5. 당선인 결정상황

선 거 명 (선거구명)	당 선 인		결정근거	비고
	기호	성명		

(결정근거는 “1위 득표자”, “연장자” 또는 “과반수 찬성” 등으로 기재함.)

6. 특기사항

이 개표 및 선거록은 사실대로 기록·작성하였음.

작 성 자 개표관리관 : (인)

이 개표 및 선거록의 기재내용이 사실과 다름없음을 확인하고 아래와 같이 서명·날인함.

20 년 월 일

확 인 자 위 원 장 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)

【별지 제17호 서식】

- ○○○아파트 선거 -

투표·개표 및 선거록

I. 투·개표관리

1. 투·개표일시 : 20 년 월 일 시 분 ~ 시 분
2. 투·개표장소 :
3. 투·개표소 근무자 현황

〈 위 원 〉

직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

〈 투·개표참관인 〉

후보자성명	참관인성명	참관시간	비 고
1			
2			
3			

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “○○○과(와) 교체”라 기재함.

〈 투·개표관리관 및 투·개표사무원 〉

직 위	성 명	근무시간	직 위	성 명	근무시간

Ⅱ. 투표상황

선거인 명부 등재자수	투표자수	기권자수	투표용지 교부상황			비고
			수령매수	교부매수	잔여매수	

Ⅲ. 개표상황

선거인수 (가=나+마)	투표자수 (나=다+라)	후보자별 득표수					무효 투표수 (라)	기권자수 (마)
		1	2	3	4	계 (다)		

Ⅳ. 당선인 결정상황

선거명 (선거구명)	당선인		결정근거	비고
	기호	성명		

(결정근거는 “1위 득표자”, “연장자” 또는 “과반수 찬성” 등으로 기재함.)

Ⅴ. 특기사항

이 투표·개표 및 선거록은 사실대로 기록·작성하였음.

작성자 개표관리관: (인)

이 투표·개표 및 선거록의 기재내용이 사실과 다름없음을 확인하고 아래와 같이 서명·날인함.

20 년 월 일

확인자 위원장 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)

【별지 제18호 서식】

당 선 인 공 고

20 년 월 일 실시한 아파트 선거의 당선인을 다음과 같이
공고합니다.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 인

기 호	성 명	동/호수	비 고

관리규약준칙 부속규정

입주자대표회의
운영비 사용규정(안)

2000. 00

000아파트

○○아파트 층간소음 방지 및 분쟁해결에 관한 세칙

제1장 총칙

제1조(목적) 본 규정은 공동주택의 주거생활 과정에서 발생하는 소음으로 인한 피해 방지 및 분쟁 해결 등에 관한 사항을 정함으로써 평온한 주거생활 확보를 목적으로 한다.

제2조(층간소음의 종류) “층간소음”이란 입주민의 평온한 주거생활에 지장을 초래하는 다음 각 호의 소리를 말한다.

1. 쿵쿵 뛰거나 걷는 등 사람이나 동물의 움직임으로 바닥에 충격을 가함으로써 발생하는 소리
2. 탁자나 의자 등 가구를 끌면서 나는 소리
3. 음향기기(TV, 오디오 등), 생활기기(세탁기, 청소기 등), 운동기기(런닝머신, 헬스기구 등), 악기(피아노, 바이올린 등) 등 물건을 이용하는 과정에서 발생하는 소리
4. 못을 박는 소리, 문 또는 창문을 강하게 닫아서 발생하는 소리
5. 노래를 하거나, 소리를 지르거나, 크게 대화하는 등 사람이 내는 소리
6. 애완동물 등 동물이 내는 소리
7. 화장실, 부엌 등에서 물을 내리는 소리
8. 그밖에 평온한 주거생활에 지장을 초래하는 소리

제2장 층간소음 분쟁예방

제3조(배포·게시 등) ①입주자대표회의(단지관리단)는 이 규정을 입주민에게 배포하여야 한다.

②단지관리단은 입주민이 쉽게 식별할 수 있는 공동주택 내의 적당한 장소에 이 세칙을 게시하고, 단지관리단의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

제4조(층간소음발생 예방) 입주민은 층간소음으로 이웃 입주민에게 피해를 주지 않도록 노력하여야 한다. 부득이 층간소음이 발생할 경우 이웃 입주민의 피해를 최소화하기 위하여 소음 방지용 매트를 설치하는 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

제5조(금지 행위) 입주민은 오후 0시부터 다음날 오전 0시까지 다음 각 호의 행위를 하여서는 안 된다.

1. 쿵쿵 뛰는 행위

2. 못을 박는 행위
3. 생활기기(세탁기, 청소기 등), 운동기기(런닝머신, 헬스기구 등), 악기(피아노, 바이올린 등) 등 물건의 사용
4. 노래를 하거나, 소리를 지르거나, 크게 떠드는 행위

제6조(자제 행위) 입주민은 오후 0시부터 다음날 오전 0시까지 다음 각 호의 행위를 자제하여야 한다. 부득이한 경우에는도 층간소음이 최소화될 수 있도록 노력하여야 한다.

1. 탁자나 의자 등 가구를 끄는 행위
2. 음향기기(TV, 오디오 등)를 사용하는 행위
3. 목욕, 샤워 등 배수과정에서 소리를 유발하는 행위
4. 그밖에 평온한 주거생활에 지장을 초래하는 소리를 유발하는 행위

제7조(사전 양해) 입주민은 층간소음의 발생이 예상되는 경우 사전에 이웃 입주민의 양해를 구하여야 한다.

제8조(방송) 입주자대표회의(단지관리단)는 제5조, 제6조의 준수사항을 주 1회 방송하여 입주민에게 주의를 환기시켜야 한다.

제3장 층간소음 분쟁해결절차

제9조(분쟁해결 노력의무) 층간소음 피해자인 입주민과 층간소음을 유발하는 입주민은 불필요한 감정적 대립을 자제하고, 분쟁의 원만한 해결을 위해 노력하여야 한다.

제10조(층간소음관리위원회) ① 입주자대표회의(단지관리단)는 공동주택의 층간소음 분쟁조정을 위하여 층간소음관리위원회를 둔다.

② 층간소음관리위원회는 입주민 중에서 3~인으로 구성하되, 그 위원장 및 위원은 입주자대표회의(단지관리단집회)의 결의로 정한다.

③ 층간소음관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 층간소음 현장방문 등 실태조사
2. 층간소음 분쟁 조정

④ 층간소음관리위원회에서 업무수행 상 필요한 각종 비용은 입주자대표회의(단지관리단집회)의 결의로 정한다.

⑤ 그밖에 층간소음관리위원회의 운영 및 조정절차에 관한 사항은 층간소음관리위원회에서 정한다.

제11조(현재 진행 중인 층간소음) ① 입주민은 제5조의 금지행위로 인해 층간소음

피해를 입고 있는 경우 입주자대표회의(단지관리단)에 즉시 민원을 제기할 수 있다. 제6조의 자제행위로 인해 5분 이상 피해를 입고 있는 경우에도 같다.

② 단지관리단은 제1항의 민원을 접수한 경우, 층간소음을 유발한 입주민에게 층간소음발생으로 인한 민원이 있음을 신속하게 고지하여야 한다.

제12조(반복적 층간소음) ① 입주민은 제5조의 금지행위나 제6조의 자제행위로 인해 3회 이상 피해를 입고 있는 경우 입주자대표회의(단지관리단)에 필요한 조치를 취해 줄 것을 요청할 수 있다. 이 요청은 별지 1의 양식에 따라 서면으로 하여야 한다.

② 입주자대표회의(단지관리단)는 제2항에 의한 서면요청이 있는 경우 층간소음 관리위원회에 조정을 의뢰한다.

제13조(조정 등) ① 층간소음관리위원회는 층간소음 피해를 입은 입주민과 층간소음을 유발하는 입주민(이하 ‘양 당사자’라 한다.)이 원만한 해결을 할 수 있도록 조정한다.

② 제12조 제2항의 의뢰를 받는 층간소음관리위원회는 현장방문, 소음측정 등 실태 조사를 하며, 필요한 경우 환경부의 “이웃사이센터” 등에 소음 측정 등 도움을 요청할 수 있다.

③ 층간소음관리위원회는 제2항의 실태조사 결과 및 양 당사자의 진술을 참작하여 조정안을 제시한다.

④ 양 당사자가 조정안을 수락하지 않는 경우, 층간소음관리위원회는 사건의 공평한 해결을 위해 양 당사자의 이해관계나 그 밖의 모든 사정을 고려하여 직권조정한다.

제14조(경고) ① 단지관리단은 제13조에 따른 조정 또는 직권조정에도 불구하고 층간소음이 계속될 경우에는 소음을 유발한 입주민에게 경고하여야 한다.

② 제1항의 경고는 별지 제2호 양식의 경고문을 해당 입주민에게 발급하고, 해당 동 게시판에 부착하는 방식으로 행한다. 공동주택의 인터넷 홈페이지가 있는 경우 인터넷 홈페이지에도 이를 게시하여야 한다.

제15조(경고 후 조치) 제14조의 경고를 받은 입주민이 그 후에도 층간소음을 지속적으로 유발하는 경우, 입주자대표회의(단지관리인)는 양 당사자에게 환경부의 이웃사이센터 또는 지방자치단체의 환경분쟁조정위원회 등의 조정을 받도록 안내한다.

부 칙

제1조(규정의 효력) 이 규정은 ○년 ○월 ○일부터 시행한다.

[별지 제1호 서식]

<h3>층간소음 분쟁해결 요청서</h3>		
신고인	①성 명	
	②연 락 처	
	③주 소	
신고내용	④층간소음 발생 일시	
	⑤층간소음 발생 시간	
	⑥층 간 소 음 유 형	
	⑦요 청 사 항	
<p>「층간소음 방지 및 분쟁해결에 관한 규정」에 따라 층간소음 피해에 대해 필요한 조치를 취해줄 것을 요청합니다.</p> <p style="text-align: right;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">신청인 (서명 또는 인)</p> <p>○○아파트 층간소음관리위원회 귀하</p>		

[별지 제2호 서식]

경 고 장

① 성 명	
② 주 소	
③ 층간소음 발생 일시	
④ 층간소음 발생 시간	
⑤ 층간소음 유형	
⑥ 시정권고 사항	
⑦ 층간소음분쟁조정위원회 조정결과	
⑧ 경고사항	

「층간소음 방지 및 분쟁해결에 관한 규정」에 따라 경고합니다.

년 월 일

○아파트 입주자대표회의 헌

○○아파트 입주자대표회의 운영비 사용규정(안)

제1장 총 칙

제1조 (목적) 본 규정은 주택법 시행령(이하 ‘시행령’이라 한다) 제58조 제3항 제8호 및 ○○○아파트 관리규약(이하 ‘규약’이라 한다) 제32조에서 규정하는 바에 의거하여 입주자대표회의 운영에 필요한 운영비의 합리적인 사용기준을 정하고, 사용내역의 공개와 공정한 회계처리를 통해 투명성을 확보하며 입주자대표회의에 대한 입주자 등의 신뢰구축을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위) 규약 제32조에 의거하여 입주자대표회의 운영에 필요한 비용과 공동체생활 활성화를 위한 운영비 사용에 본 규정을 적용한다.

제3조 (용어정의) ① “입주자대표회의 운영비”란 시행령 제51조 및 규약 제27조에서 정하는 업무를 수행하기 위해 필요한 회의비, 업무추진비, 교육비, 자문비, 각종경비 등을 말하며, 운영비의 세목은 본 규정 제8조에서 정하는 바와 같다.
② 그 외 용어는 주택법 등 상위법령과 규약에서 정한 바에 따른다.

제4조 (회계연도) 운영비사용 규정의 회계연도는 규약에서 정한 바에 따른다.

제5조 (회계처리원칙) ① 운영비사용에 대한 회계는 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리하여야 한다.
② 운영비사용에 대한 회계는 일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습에 따라 처리하여야 한다.

제6조 (회계담당) ① 운영비는 대표회의 총무이사가 보관하고 제반업무를 담당한다.
② 입주자대표회의는 필요에 따라 관리주체의 경리업무 담당자에게 위탁처리할 수 있다.
③ 운영비의 통장은 입주자대표회의 명의로 금융기관에 예치하여 관리한다.

제7조 (회계장부 등) 총무이사는 다음 각호의 장부를 비치 및 기록하여야 한다.

1. 현금출납부
2. 지급영수증
3. 구입과 지출 증빙서류

제2장 운영비의 구성 및 기준 등

제8조 (운영비의 구성) 운영비는 아래의 각 호와 같이 구성한다.

1. 회의비 : 전체회의, 임원회의, 기타위원회 등 회의진행 시 필요한 다과음료, 기타 용품구입비 및 회의출석수당
2. 업무추진비 : 회장, 감사의 업무추진에 필요한 경비
3. 실비보상금 : 입주자대표회의 업무수행을 위해 행하는 확인, 점검, 견학, 검토 및 조사 등을 위한 교통비, 통신비, 출장비 등 실제소요경비(업무추진비를 지급받을 경우는 제외)
4. 공동체활성화단체 운영지원금 : 공동체활성화사업을 수행하는 공동체활성화단체의 원활한 사업추진을 위해 입주자대표회의의 의결을 통해 각 공동체활성화단체에 매월 지급하는 비용
5. 교육 및 자문비
 - 가. 시행령 제50조의 3 제5항에 따른 운영 및 윤리교육비
 - 나. 규약 제28조의 2와 관련한 선택적 자문 등 의사결정지원을 위한 전문가 초빙에 따른 소정의 자문비
6. 보험료 : 규약 제69조 제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 등 가입비용

제9조 (운영비의 기준금액) 운영비의 기준금액은 아래의 각 호와 같이 정한다.

1. 총 운영비는 세대당 월 〇〇〇원을 초과할 수 없다.
2. 회의비는 회의개최일정, 회의출석률 등을 고려하여 월 〇〇만원 이내로 하며, 회의출석수당은 1회당 〇만원으로 한다.
3. 업무추진비는 다음과 같이 지급하며 총무이사는 지급증을 받아야 한다.
 - 가. 회장 : 월 〇〇만원
 - 나. 감사 : 월 〇〇만원
4. 실비보상금은 증빙서류에 의하여 정산하며, 월 〇〇만원을 초과할 수 없다.
5. 공동체활성화단체 운영지원금은 입주자대표회의에 신고서와 사업계획서를 제출하고,

입주자대표회의로부터 사업비를 지원받아 공동체활성화사업을 수행하는 단체에 한해 총 운영비 범위 내에서 지급할 수 있다. 다만, 잡수입 등으로 공동체활성화단체 운영지원금을 충당할 수 있을 경우는 운영비에서 지급하지 않을 수 있다.

6. 교육비는 입주자대표회의 운영 및 윤리교육에 교육주체가 교육비 납입이 필요한 금액으로 하며, 전문가 자문 시 자문비와 실비를 지급할 수 있다.
7. 보험료는 입주자대표회의 회장 명의로 보증보험 가입에 필요한 금액으로 한다.
8. 월별 운영비 중 잔액은 이월하여 사용할 수 있다.

제10조 (운영비의 정산) 운영비의 정산은 아래 각 호의 기준에 의한다.

1. 모든 운영비는 사용내역을 별도의 장부에 기록하여야 하며 총무가 관리한다.
2. 회의비는 참석부, 회의록 등 증빙서류에 의하여 실비정산한다.
3. 업무추진비는 해당자에게 현금지급증으로 갈음한다.
4. 실비보상금은 증빙서류에 의하여 정산하되 영수증을 받기 어려운 사항은 업무추진자의 추진과정정보고서로 대체하며, 교통비 등은 대중교통요금의 기준에 따른다. 단 추진과정정보고서로 대체하는 비용은 실비보상금 전체의 30%를 초과할 수 없다.

제11조 (운영비 확보) ① 운영비는 총무이사가 공동주택관리 회계처리기준에서 정한 기일까지 당해 회계연도 운영비 예산을 편성하고 관리주체에게 통보하여 차질 없이 관리비가 부과 및 징수될 수 있도록 하여야 한다.

② 운영비의 추가경정예산 편성 사유가 발생 시 총무이사는 지체없이 입주자대표회의에 안건을 상정하여야 하며, 승인을 얻었을 시 관리주체에게 통보하여야 한다.

제3장 운영비의 결산 등

제12조 (운영비 사용내역보관 및 공개) ① 총무이사는 매월 지급되는 운영비의 사용내역을 운영비회계장부에 기록하고, 증빙자료를 첨부하여 관리주체에 인계하여야 한다.

② 관리주체는 해당 내역을 5년간 보관 및 관리하여야 하며, 입주자 등의 요청이 있을 경우 그 내역을 열람 및 복사 등의 방법으로 공개하여야 한다.

제13조 (결산보고) ① 총무이사는 매월 운영비의 수입 및 지출현황을 인터넷 홈페이지

이지 또는 게시판 및 관리비부과내역서 등을 통해 입주자 등에게 공지하여야 한다.

② 총무이사는 매년말 공동주택관리 회계처리기준에서 정한 기일까지 결산보고서를 상정하여 입주자대표회의의 승인을 얻어야 하며, 승인완료된 결산보고서는 입주자 등에게 공개하여야 한다.

그 외 기타사항

제14조 (인수인계) 입주자대표회의의 회장이 변경되거나 입주자대표회의가 재구성 될 경우 운영비 사용관계서류 일체와 수입·지출내역을 정리하여 그 잔액과 함께 신임 대표회의에 인수·인계하여야 한다.

제15조 (규정의 개정) ① 본 규정의 개정이 필요한 때에는 입주자대표회의 구성원의 1/3 이상 또는 입주자 등 1/20이상이 대표자를 지정하여 제안할 수 있다.

② 규정의 개정에 대한 제안내용은 관련법령이 정하는 내용에 반하지 않아야 하며, 공동주택 인터넷 홈페이지 또는 게시판 등에 10일 이상 공고하여 입주자 등의 1/20이상이 이의를 제기할 경우 관련사항을 재검토하여야 한다.

③ 제2항에 의거하여 입주자 등의 의견수렴을 거친 제안내용은 입주자대표회의 운영규정 제20조에 따라 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 의결한다.

제16조 (기타) 본 규정에 없는 사항은 주택법 등 상위법과 공동주택관리규약준칙 등 관련법령에서 정한 내용을 따르며, 그 이외의 사항은 일반적인 관습 및 관례를 준용하여 입주자대표회의의 결정내용에 따른다.

부 칙

제1조 (시행일) 본 규정은 2000년 ○월 ○일부터 시행한다.



입주자대표회의 감사업무 매뉴얼



||| 목 차 |||

I. 공동주택 감사업무 서론 / 121

II. 업무유형별 세부 감사요령 / 123

1. 회계업무에 대한 감사 / 123

2. 계약업무에 대한 감사 / 136

3. 시설물관리업무에 대한 감사 / 138

☞ 단지마다 회계처리 절차, 장부 등이 다소 달라질 수 있으므로, 필요한 경우 내용을 단지실정에 맞게 수정할 필요

I. 공동주택 감사업무 서론

1. 감사의 법적 근거

- 공동주택 감사의 업무는 주택법 시행규칙 제21조제5항에 규정
* 이하 주택법은 “법”, 시행령은 “영”, 시행규칙은 “규칙으로 명기

* 주택법 시행규칙 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)제5항
- 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.

2. 감사실시 주체

- 감사실시 주체는 **입주자대표회의**(이하 “입대의” 로 약칭) “감사”이며, 단지별 감사 인원수는 관리규약으로 정하되 반드시 1명 이상(영 제50조제5항제2호)
- 감사는 동별 대표자 중에서 선출하되, 500세대 이상 단지는 입주자등의 직선에 의해 선출하고, 500세대 미만 단지는 동별 대표자 과반수의 찬성으로 선출

3. 감사수감 주체

- 감사는 “관리주체의 업무를 감사한다” 라고 규정(규칙 제21조제5항)하므로 감사를 받는 대상자(기관)는 **공동주택 집행기관인 관리주체**이며, 관리 주체는 관리방법에 따라 다음과 같이 구분

관리방법	자치관리	위탁관리
관리(수감)주체	관리사무소장	주택관리업자

4. 감사 대상 업무범위

- 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무는 물론 관리주체가 수행하는 업무전반에 대하여 감사 가능, 관리주체의 업무는 영 제55조 등에서 구체적으로 명시
* 감사 대상자료 : 관리주체가 생산한 문서, 장부, 대장, 예금통장 등

5. 관리주체 업무처리의 적합성 판단기준

- 감사를 실시하려면 감사 대상기관 및 업무가 확정되어야 하고, 또한 감사대상 기관이 처리한 업무가 적합한지 여부를 판단하는 기준이 필요
- 관리주체가 처리한 업무처리의 적합성 판단기준은 관계법령(지침), 관리규약, 관리업무의 효율적 처리 여부 등

6. 감사를 실시하는 시기

- 정기감사 : 매분기 또는 매월(10일경) 실시, 전분기 또는 전월 처리한 회계업무를 중심으로 감사 실시
- 예산감사 : 관리주체로부터 사업계획 및 예산안을 11월 15일까지 제출받아 감사 실시 후 사업계획 및 예산안 승인을 위한 입주자대표회의에 의견 제시
 - * 관리주체는 사업계획과 예산안을 11월말까지 입대의에 제출·승인 필요
(영 제55조의2제1항)
- 결산감사 : 관리주체로부터 사업실적 및 결산서를 2월 15일까지 제출받아 감사 실시 후 사업실적 및 결산서 승인을 위한 입주자대표회의에서 의견 제시
 - * 관리주체는 사업실적과 결산서를 2월말까지 입대의에 제출·승인 필요
(영 제55조의2제2항)
- 수시감사 : 시설물 관리실태, 공사·용역 계약, 장기수선계획 또는 장기수선충당금 적립계획의 변경 등 주요 사항에 대한 수시 감사

7. 감사 결과의 활용

- 감사는 감사결과에 따라 관리주체에 시정(처리한 업무의 수정), 개선(향후 업무 처리시 반영), 변상(관리주체의 고의·중대 과실로 입주자등 손해발생시 요구)등을 입대의를 통하여 요구 가능

8. 입주자대표회의와 감사의 관계

- 감사는 입대의 구성원으로, 입대의를 감사하는 것은 아니나, 입대의가 의사결정을 담당하는 중요기구인 점을 감안, 필요한 경우 자문 등 가능

II. 업무유형별 세부 감사요령

1. 회계업무에 대한 감사

1-1 공동주택 회계업무 개요

- 공동주택 회계업무는 관리비, 사용료, 장기수선충당금(이하 “장충금”으로 약칭), 잡수입 등 주택관리업무 수행과 관련한 자금의 지출과 수입에 대하여 발생하는 것이 대부분이며, 매월 동일한 회계업무가 반복적으로 이루어지는 특징이 있음
 - 즉 관리사무소의 1개월간 주요 회계업무는 직원 인건비, 경비·청소 등 용역비, 전기료 등 소요비용을 지급한 후, 익월에 입주자들에게 고지하고 수납한 금액을 정산(회계업무는 매월 반복)
 - ☞ 정산제를 기준으로 설명한 것이며 단지 사정에 따라 예산제 운영도 가능

- 공동주택의 회계는 지출회계와 수입회계로 구분할 수 있음

- 지출회계 : 자금을 집행할 사유가 발생하면 회계업무 담당자는 자금인출을 위한 회계결의서*를 작성하여 관리사무소장의 결재를 받은 후 은행에서 자금을 인출, 수령자에게 이체하거나 고지서로 대금을 납부

- * 회계결의서 : 회계업무에 대한 내부결재와 전표 기능이 포함된 문서로서, 회계처리 목적·내용·회계과목 및 금액이 기재되고 근거자료가 첨부되며, 담당자가 작성·결재과정을 거쳐 장부에 기재(수작업 또는 전자적 처리)

- ☞ 본 매뉴얼에서는 단지별 다양한 회계결의서 또는 전표를 회계결의서란 용어로 통일

- 위와 같은 업무가 수행되면, 회계결의서에 의해 예금이 감소하고 비용이 증가하는 회계기록(장부 작성)이 발생하며, 회계담당자는 은행업무후 입금증 또는 영수증을 회계결의서와 함께 편철·보관하는 후속업무를 수행

- 수입회계 : 전월에 관리비용이 1천만원(예시) 발생하였다면, 당월에 회계담당자는 1천만원을 관리비로 입주자들에게 고지하고, 당월 입금된 9백만원(예시)은 관리비 수납으로 정산하고 1백만원은 연체로 처리

- * 회계담당자는 당월에 고지한 관리비 1천만원, 수납한 9백만원에 대하여 회계결의서를 작성·보고함에 따라 미수관리비(자산) 및 관리비수익(수익) 1천만원, 미수관리비 감소 9백만원, 미수관리비(잔액) 1백만원의 회계기록(장부 작성)이 발생하며, 관리비의 고지, 수납, 연체에 관한 세대별 내역과 총괄현황이 전산시스템(또는 출력자료 형식)에 보관됨
- * 기타 회계업무 : 자금의 지출·수입이 없는 회계처리, 부가가치세·소득세 등 세무업무, 회계감사, 계약업무도 회계업무에 포함

1-2 매분기 또는 매월 정기 감사

- 공동주택 회계업무는 유사한 지출과 수입회계가 월단위로 반복적으로 발생, 감사의 경우 매분기 또는 매월 정기적으로 시행하는 것이 효율적
 - 감사시기 : 전월 지출 및 수납업무를 마감할 시간이 필요하여 10일경이 적절
 - 준비사항 : 예금통장, 장부, 결의서·전표 등 회계서류, 관리비 부과 및 수납 서류

1-2-1. 지출회계에 대한 감사

가. 중점 감사 사항

- 지출업무는 회계감사에서 가장 중요한 감사대상으로 다음사항을 중점 감사

- 인출 절차(회계결의서 작성) 및 인출의 정당한 사유가 있는지
- 정확한 금액이 인출되었는지, 인출한 자금이 수령자에게 실제 지급되었는지

나. 자금인출 절차에 따랐는지, 인출사유는 정당한지를 확인하는 방법

- 자금 인출이 정당한지를 확인하려면 자금인출을 처리한 전체 회계결의서를 확보하여 인출건별로 검토할 필요
 - * 통상 예금계좌는 관리비 집행·수납을 위한 계좌, 장충금 계좌가 있으며, 단지에 따라 잡수입 계좌, 정기예금 계좌가 별도 있는 경우도 있음.
장충금과 정기예금 계좌는 출금이 빈번하지 않음
 - 자금 인출의 정당성 여부에 대한 감사는 다음 순서와 방법으로 시행하되, 예금계좌가 많은 단지 또는 시간적 여유가 부족한 경우는 표본 조사도 가능

- ① 장충금과 정기예금을 포함한 전체 예금에 대하여 당월(초일부터 말일까지) 인출이 있었는지를 통장별·일자별로 확인하되, 반드시 통장의 원본으로 검사
- ② 인출의 경우, 인출 절차인 회계결의서가 작성되어 인출되었는지 확인
 - * 회계결의서 없이 예금이 인출되었다면, 예금인출의 내부통제에 문제가 있고 부당한 인출(횡령사고)의 가능성이 있으므로 업무의 개선조치 필요.
 - * 예금계좌는 관리소장 직인의 입대의 회장 인감(도장) 복수 등록 가능
(영 제58조제7항)

회계사고를 막기 위해 통장은 관리소장이 보관, 도장은 소장과 입대의 회장 두개로 하여 개별 보관, 비밀번호는 회계담당자만 알도록 하는 방법도 가능
- ③ 회계결의서가 작성된 경우라도 감사는 자금을 인출하는 목적이 정당한지 여부까지 확인할 필요(정당성 없는 자금 인출의 방지 목적)

다. 인출한 금액이 지급해야 할 금액과 일치하는지(과다 또는 허위 인출이 없는지) 및 인출금액은 실제 수령권자에게 지급되었는지 확인하는 방법

- 자금 인출이 정당하면, 인출 금액이 정확한지 및 수령자에게 지급되었는지를 확인하되, 회계결의서가 많을 경우 표본(중요 인출건) 조사 가능

- ① 회계결의서 건별로 인출금액과 지급금액이 일치하는지 여부를 자금인출 원인서류와 자금집행 증빙서류를 대조하여 확인

- * 자금인출에는 원인서류(계약서, 고지서, 내부결재 등)가 있어야 하고, 인출 회계결의서에는 지급을 증명하는 증빙서류(입금증, 영수증 등)가 첨부되어야 있음

- 예를 들어 승강기유지보수 용역비 지급을 위해 백만원을 인출하는 회계결의가 있다면, 용역계약서에서 월 용역비가 백만원이 맞는지 확인하거나, 용역업체가 제출한 세금계산서 등의 서류가 백만원과 일치하는지를 대조

< 관심을 가져야할 지출항목에 대한 세부 검사방법 >

- (전기·수도·열요금 등 사용료) 회계결의서에서 사용료 지급 용도로 인출하는 금액과 회계결의서에 첨부된 고지서 금액의 일치 여부를 대조하되, 고지서가 없거나 추가확인이 필요한 경우 전기요금은 한전홈페이지(사이버지점)에 접속하여 고객번호(고지서에 기재됨)를 입력하면 확인 가능하고
 - 지역난방 열요금이나 수도요금은 지역난방공사 또는 상수도사업본부에 전화로 확인 가능하며, 요금이 정확한 경우에도 전월 요금 또는 전년 동월 요금과 비교하여 계량기 고장* 또는 누수(수도, 지역난방) 여부 등을 확인할 필요
 - * 세대에 부착된 열요금 계량기는 배터리 소모에 의해, 수도계량기는 노후화에 의해 세대별 사용량을 정확히 검침하지 못할 경우 공동요금이 과다 발생하므로, 관리사무소는 정기적으로 세대 계량기의 정상작동 여부를 확인할 필요(수도는 단지 메인계량기의 고장여부도 확인할 필요)

- (경비·청소 등 용역비) 용역비는 전월에 공급 받은 용역에 대하여 당월 초에 지급하는 것이므로 매월 지급
 - 경비·청소는 매월 용역비용이 계약으로 정해져 있지만, 감액 사유가 발생하면 용역대금에서 공제해야 하므로 이 부문에 대하여 확인 필요
 - 용역계약서에는 용역 근무자에 대한 월 임금과 4대 보험료* 및 퇴직금이 기재되어 있어야 하고,
 - * 국민연금, 건강보험·장기요양보험, 고용보험, 산재보험
 - 결근자 발생시 대체근무자를 투입하지 않거나, 4대 보험료 또는 퇴직금을 지급하지 않아도 되는 경우에는 해당금액 공제 적시 필요(계약서에 이런 내용이 없다면 향후 용역계약 체결 시 계약서의 수정 필요)
 - * 용역대금 감액을 확인하기 위하여 용역공급자(사업자)가 매월 관리 사무소에 제출하는 용역대금 청구서류에 근무자별 출근부, 4대 보험 가입을 입증하는 서류의 사본을 첨부하도록 해야 함
 - **결근자 임금 감액** : 결근자 발생시 대체근무자 투입 여부를 출근부로 확인한 후, 결근자에 대한 대체근무자를 투입하지 않은 경우에는 결근에 따른 임금 및 지체상금(계약서에 명시된 경우)을 용역대금에서 공제하여야 함

- 4대 보험 미가입자 보험료 감액 : 근무자별 4대 보험 가입 입증 서류로 확인*하여 보험에 가입하지 않은 근무자의 보험료를 용역대금에서 공제
 - * 산재보험은 개인별 가입여부 증명서류를 발급하지 않아, 근무자별 가입 여부를 확인할 수 없으므로, 용역업체 소속 전체 근무자에 대한 가입서류로 확인

- 국민연금은 만65세를 초과(65세 이하만 의무 가입)하여 임의 가입한 경우에는 대금을 지급하지 않음. 통상 용역 근무자의 연령이 많아 국민연금을 가입하지 않은 경우가 가장 많고 다음으로 건강보험 미가입자가 많음
- 1년 미만 근속자 퇴직금 미지급 : 퇴직금은 1년 이상 근속자에게 지급하므로 근속기간이 1년 미만인 근무자는 퇴직금을 지급하지 않음
 - * 다만, 예외적으로 아래와 같은 경우에는 재직기간 중 퇴직금은 지급 필요 (예시) 경비용역을 갑 용역회사와 '12.1.1~'12.12.31 계약기간으로 계약하였는데, 해당단지 경비원이 '12.1.1~'12.4.30까지 근무하고, 갑 용역회사에서 관리하는 타 단지 경비원으로 옮겨 '12.12.31까지 근무하였다면, 1~4월간 4개월치 퇴직금은 '12년말(또는 '13년초)에 지급해야 함
 - * 용역계약서에서 퇴직금은 최종 계약 종료월에 지급하도록 명시할 필요

- (수선유지비) 단지내에 발생하는 보수공사, 용역비(보일러세관 등), 시설물 점검 용역비(놀이터·소방점검 등)로 구분할 수 있음
 - 수선유지비의 보수공사는 장기수선계획에 의한 공사와 구분*되는 소규모 공사이지만, 200만원 이상의 계약은 입찰에 의해 사업자를 선정해야 함
 - * 수선유지비 보수공사 유형 : 시설물의 정상 작동을 위한 수선·부품교체로써 보수업체에 용역을 주거나 관리사무소 직원이 직접보수(자재구입비 발생)하는 경우, 승강기소방 및 각종 점검에서의 지적사항을 이행하는 경우 등
 - 보수공사의 업무절차는 “보수 대상 및 방법 결정 → 적정 공사비 계산 → 사업자 선정 → 시공 → 시공확인 및 대금지급 “으로 각 업무단계에 대한 정확성을 감사할 수 있으나 전문성이 필요
 - 공사비의 적정성에 대한 확인은 견적서나 계약서 또는 공사비 지급요청서 등의 내역서에 기재된 공사 인부수, 작업 일수, 노임단가, 자재품목, 자재수량, 자재단가의 적정성을 다양한 방법(공사부분 육안확인, 전문가인 근단지 문의, 과거 시공사례) 으로 검토하여야 함

- * 보수공사 및 각종 용역의 내역서(원가계산서)는 다음과 같이 구성
 노무비(인원수 및 단가), 재료비(품목, 수량, 단가), 경비(통상 소액 또는 없음), 일반관리비(노무비+자재비+경비의 10% 이내), 이윤(노무비+자재비+경비+일반관리비의 통상 10% 이내 (견적서 등의 내역서에는 이윤이 표시됨, 이윤율은 이윤 금액을 이윤을 제외한 금액으로 나누어 계산 가능), 부가가치세(이윤까지 합한 총액(공급대가)×10%)
- 시설물 관리와 관련된 보일러세관 용역, 각종 시설물 점검용역비(놀이타·소방·전기시설 등) 및 시설물관리 용역(수목전지 등)에 대한 비용의 적정성도 작업 인부수, 작업 일수, 노임단가, 자재, 폐기물처리비, 장비사용료를 다양한 방법(인근단지 가격비교, 과거가격, 전문가 문의)으로 검토
- * 보수공사 및 각종 용역은 계약체결 후 감사과정에서 금액의 적정성에 문제점을 확인한 경우에는 비용의 조정(감액)이 쉽지 않으므로, 계약 과정이 공정하며 계약 금액이 정확하도록 관리사무소를 업무 지도할 필요
- 보수공사 및 각종 용역에 대한 대금 지급시 공사·용역이 완료되었음을 관리사무소장이 확인하는 검사조서, 하자이행보증증권(통상 완료후 1년을 보증), 세금계산서, 시공전·후 사진 등이 첨부 되었는지를 확인해야 함
- (각종 구입비) 관리사무소는 난방유류(BC유), 공기구(전동공구), 비품(컴퓨터), 저장품(방청제, 실리콘), 소모품(예 : 복사용지, 커피) 등을 구입
 - 감사방법은 구입 품목과 수량에 대하여 육안으로 실물확인하거나 대장 등 서류로 확인하고, 가격은 시장조사(인근단지, 인터넷 등)를 통해 확인 가능
 - 또한, 유류, 공기구, 비품, 저장품은 관리대장이 있으므로 잔고를 실물과 대조(반기별)가 필요. 대금 지급시에는 관리사무소장의 검수조서, 세금계산서(또는 계산서나 영수증) 등이 회계결의서에 첨부되어 있는지 확인
- ② 수령자에게 실제 지급 여부는 회계결의서에 첨부된 무통장 입금증, 영수증, 자동이체 사본 등의 증빙서류로 확인하고, 필요시 수령권자에게 전화로 문의(전기요금은 사이버 지점으로 확인 가능)하여 증빙의 정확성을 재확인
- * 금전사고 예방을 위해 현금으로 지급하는 방법은 원칙적으로 금지하고, 자동이체, 수령권자의 통장(계좌)에 입금하는 등 객관적 증빙이 가능한 방법을 활용해야 함

1-2-2. 수입회계에 대한 감사

가. 중점 감사 사항

- 지출회계감사 다음으로 중요한 부분으로, 다음의 내용을 중점 감사

- 관리비와 사용료의 각 항목별 발생비용을 입주자에게 정확하게 고지하는지
- 모든 수납금액은 수입으로 회계처리되며, 장부와 내역이 일치하는지 여부

나. 관리비와 사용료의 각 항목별로 정확하게 고지하는지 확인 방법

- 관리비와 사용료 부과액의 정확성은 “관리비등의 부과내역서”로 확인
 - * 관리비등의 부과내역서(영 제56조제2호)는 관리비와 사용료 및 장기수선충금의 부과항목별 발생비용과 부과금액의 총괄표, 항목별 발생비용 및 부과금액의 상세 내역으로 구성

- ① 부과내역서 총괄표에서 각 항목별 발생금액과 부과금액이 동일한지* 확인
즉, 발생 비용이 1억원이라면 부과고지도 1억원과 일치 하여야 함

- * 관리비 및 사용료는 각 항목별 발생된 비용을 입주자에게 고지하는 정산제(손익 발생하지 않음)로 많이 운용, 일부 비용은 추정하므로 결산시 잉여 또는 손실 발생

- 주의할 점은 각 항목별 발생금액은 지출회계 감사에서 확인한 지출금액과 일치하지 않는다는 점임

- * 발생금액에는 전월 실제 지출 비용 외 여러 가지 적립금이 있으며, 이에 따라 발생금액과 지출금액의 불일치가 생김

- * 적립금은 몇 년에 한번 지출 되거나(컴퓨터 구입), 1년에 한번 지출(보일러 세관비) 또는 1년에 여러 번(상여금, 금액이 큰 수선공사비) 지출되는 금액을 매월 분할하여 비용으로 계산한 것임, 예를 들어, 보일러 세관비는 지출 익월에 전액을 관리비로 부과하는 것이 아니라 12개월로 분할하여 부과(매월 부과금액이 적립금), 12개월 적립한 금액은 한 번에 지출한 세관비와 상계(항목간 없애는 회계)처리

② 각 항목별 세대별 부과는 관리규약의 세대별 부담액 산정기준 및 사용료의 산정기준과 일치하는지 관리규약 내용과 비교

- 예를 들어 관리규약에 승강기를 사용하지 않는 1층 세대에는 승강기유지 보수 용역비와 승강기 전기료를 부과하지 않기로 하면 그에 따르는지 확인

③ 관리비·사용료의 부과총액 및 세대별 부과금액이 부과내역서와 같이 결정되면 실제 고지도 부과내역서와 동일해야 함

- 즉, 부과내역서에서 일반관리비 총액을 2천만원, 100㎡세대는 6만원 부과로 결정하고 실제 고지는 총액이 2천1백만원 또는 100㎡세대에 6만1천원을 부과하는 일이 발생하면 부과액 오류 또는 회계부정의 요인이 됨
- 확인하는 방법은, 담당직원에게 관리비 고지 전산시스템*으로 입증 요구 (컴퓨터 화면으로 항목별 고지총액을 보여 줄 것을 요구)하거나 전산시스템의 출력을 육안 확인

* 최근엔 회계업무의 전산처리와 더불어 관리비·사용료의 고지·수납업무도 전산시스템으로 처리되며, 전산시스템에는 관리비·사용료의 고지·수납에 대한 전체 총액, 항목별 총액, 세대별 내역이 보관되어 있음

☞ 관리비·사용료 전산시스템의 고지내역 예시

납부대상	계	일반관리비	경비비	전기료	난방비	장충금
101동 101호	140,000	50,000	50,000	10,000	10,000	20,000
101동 102호	155,000	50,000	50,000	15,000	20,000	20,000
:	:	:	:	:	:	:
101동 510호	145,000	50,000	50,000	12,000	13,000	20,000
102동 101호	172,000	60,000	60,000	13,000	15,000	24,000
:	:	:	:	:	:	:
110동 501호	300,000	100,000	100,000	20,000	40,000	40,000
:	:	:	:	:	:	:
계	62,000,000	20,000,000	20,000,000	5,000,000	7,000,000	10,000,000

- ④ 부과내역서의 관리비·사용료의 부과금액이 전산시스템(내역)과 일치한다면, 장부와 일치 하는지도 확인할 수 있음
- 관리비·사용료의 고지·수납을 처리하는 회계과목(장부)은 ‘미수관리비’이며, 고지할 때 미수관리비(일종의 외상매출금)로 장부기록 했다가 수납액은 미수관리비를 감소시키는 장부기록(외상매출금 감소)을 함. 매일 수납처리후 남게 되는(잔액) 미수관리비는 연체 내역(외상매출금 잔액)과 일치하게 됨
 - 그러므로 관리비·사용료의 부과금액이 ‘미수관리비’로 처리한 금액과 맞는지를 대조할 필요(회계담당자에게 ‘미수관리비’ 장부를 요청하여 대조)

다. 수입금의 누락이 없는지, 장부와 내역이 일치하는지 확인 방법

- 관리비와 사용료를 정확하게 고지하였다면, 고지하여 수납한 금액에 대한 회계업무 또한 정확하여야 함
- 수입금 대부분은 관리비, 사용료, 장충금, 잡수입이며, 유입 경로는 입주자의 고지서 납부, 무통장 입금 등이 있음
- * 매우 예외적인 경우로 관리사무소 현금 수납 등이 있을 수 있겠으나, 사고방지를 위해 가급적 관리사무소는 현금지출 및 수납이 없도록 할 필요
- 관리사무소는 매월 초에 전월 세대별 납부금액을 전산시스템에 입력하여 ‘전산시스템상 수납액’을 계산. 전산시스템 수납액이 당월 ‘예금계좌 입금액’과 일치하면 세대별 수납처리가 정확한 것이므로, 수납과목(관리비·사용료, 장충금, 잡수입 등)별 장부를 기록(관리비·사용료는 ‘미수관리비’ 감소처리)하는 회계결의서를 작성. 이 업무를 수납금 정산회계처리라고 함
- 예를 들어, 수납업무 담당자는 세대별 납부내역을 전산시스템에 입력하여 다음 표와 같이 수납총액이 46,530,000원으로 파악되며, 예금 입금액도 46,530,000원 이라면 수납금 정산이 정확하다고 판단하여 관리비·사용료 수납 39,000,000원, 연체료(연체료는 잡수입) 수납 30,000원, 장충금 수납 7,500,000원으로 장부 기록하는 회계처리

☞ 관리비·사용료 전산시스템의 수납내역 예시

납부대상	계	일반관리비	경비비	전기료	난방비	장충금	연체료
101동 101호	140,000	50,000	50,000	10,000	10,000	20,000	
101동 103호	150,000	50,000	50,000	15,000	15,000	20,000	10,000
·	·	·	·	·	·	·	·
102동 102호	179,000	60,000	60,000	15,000	20,000	24,000	20,000
·	·	·	·	·	·	·	·
110동 501호	300,000	100,000	100,000	20,000	40,000	40,000	
·	·	·	·	·	·	·	·
·	·	·	·	·	·	·	·
계	46,530,000	15,000,000	15,000,000	3,750,000	5,250,000	7,500,000	30,000

- 이러한 수납금 정산회계처리는 예금이 입금되는 날마다 처리하는 경우가 있으며, 세대별 납부내역을 전산시스템에 입력하면 장부기록이 자동으로 전산 처리되는 경우도 있음

○ 수납금에 대한 감사는 다음 두 가지를 점검

- ① 관리소에 자금이 입금되는 예금통장의 **당월 입금액 총액**과 수납금을 정산하는 회계결의서에서 **각종 수납항목의 합계금액이 일치하는지** 계산하여 총 수입금의 누락(예금에 대한 정산 누락) 여부를 확인

- 앞의 예에서, 수납금을 정산하는 회계결의서에서 관리비·사용료, 연체료, 장충금 수납액 합계액이 46,530,000원이므로 관리사무소 예금 통장의 한 달 입금액 또한 46,530,000원이어야 함

② 다음으로 관리비·사용료, 장충금 수납이 전산시스템 수납내역과 일치하는지 확인

- 앞의 예에서, 관리비·사용료 수납금 39,000,000원은 전산시스템 수납 내역에서 일반관리비·경비비·전기료·난방비 수납 합계액 39,000,000원과 일치하고, 장충금 수납액 7,500,000원, 연체료 수납액 30,000원도 전산 시스템과 각 각 일치하는지를 확인

* 담당직원에게 관리비·사용료 수납 전산시스템으로 입증 요구(컴퓨터 화면으로 항목별 수납총액을 보여 줄 것을 요구)하거나 전산시스템의 출력물을 육안 확인

- 관리비·사용료의 연체액은 장부인 ‘미수관리비’ 잔액과 전산시스템의 연체 내역(수납내역과 유사한 형식으로 표시됨)과 일치여부 대조 가능
- 앞의 예에서, 일반관리비·경비비·전기료·난방비 고지 총액은 52,000,000원이고, 수납총액은 39,000,000원이므로 ‘미수관리비’ 잔액은 13,000,000원이어야 하며, 전산시스템상 연체 내역 총액 13,000,000원과 일치하여야 함

☞ 아래에 기재된 1-2-3~1-2-4는 표본 감사 및 감사 참고사항으로 활용 가능

1-2-3. 총당금에 대한 감사

가. 총당금의 개요

- 총당금은 많은 비용의 일시적인 집행을 위해 사전에 주기적으로 적립하는 금액을 말함
- 지출을 위해 매월 적립하므로 총당금이라는 부채(미래 지출해야 하므로)로 회계처리하며, 구체적 항목으로는 장기수선충당금, 퇴직급여충당금, 연차수당충당금(1년 이상 근무 직원은 연차휴가가 발생, 휴가를 가지 않으면 연차수당을 지급해야 함, 노동법) 등이 있음
- 성격이 좀 다른 총당금으로 감가상각충당금(또는 감가상각누계액)이 있음.
예를 들어 컴퓨터를 구입하면 일시에 대금을 지급하지만, 관리비는 컴퓨터 수명이 끝나는 장기간(보통 48개월) 동안 분할하여 부과(비용은 감가상각비로 처리)하고 매월 수납한 금액은 감가상각충당금으로 적립

나. 중점 감사 사항 및 방법

- 당월 고지한 총당금이 계정과목에서 증가했는지와 별도 예금 계좌의 예금도 증가했는지 확인
- 총당금 집행 시 총당금 지급액이 기준과 일치하는지 확인, 예를 들어 직원에 대한 연차수당 지급시 지급기준(통상임금×수당 지급일수)과 일치여부 등

1-2-4. 잡수입에 대한 감사

가. 잡수입 개요 및 중점 감사 사항

- 잡수입은 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등 공동주택의 관리로 인하여 발생하는 수입(영 제55조제2항, 예 : 재활용품 매각 수입, 이동통신사 중계기 설치에 따른 수입, 알뜰시장 수입, 광고 게재료 등)

- 잡수입은 발생 시 관리비외수입 또는 잡수입으로 회계처리 되었는지 확인
- 잡수입의 사용 시 관리규약에서 정한 대로 실질적으로 지출되는지 확인

1-3 예산 감사

- 관리주체로부터 다음연도 사업계획 및 예산안을 11월 15일까지 제출받아 감사 후 사업계획 및 예산안 승인을 위한 입주자대표회의(11월말까지)에서 의견 제시
- * 통상 예산은 관리비 등에 대하여 편성, 구체적 양식은 시·도의 관리규약 준칙 참고, 해당 단지 관할 시·도의 준칙에 없는 경우는 서울시 준칙 등 참고

- 감사 시기 : 11.15 ~ 11.20
- 준비 사항 : 사업계획서, 지출예산서 및 수입예산서(전년도 예산 비교 작성)

1-3-1. 중점 감사 방향

- 사업계획서의 직원 수 변동 및 인건비 인상률의 적정성, 기타 신규 사업 추진 및 각종 비용 인상률의 적정성을 검토
- 지출 및 수입예산은 예산항목별 지출과 수입의 일치 여부, 전년도 대비 증감액의 적정성, 전년도 손익 규모가 크거나, 전년도 예산 대비 집행에 차이가 많았던 항목에 대한 수정 여부 등 검토

1-4 결산 감사

- 관리주체로부터 사업실적 및 결산서를 2월 15일까지 제출받아 감사를 실시 후 사업실적 및 결산서 승인을 위한 입주자대표회의(2월말까지)에서 의견 제시

- * 공인회계사에 의한 외부 회계감사를 실시한 경우, 별도 감사는 불필요하고, 감사보고서 참고 및 회계사에게 시정·개선사항이 있는지 문의하여 후속 조치
- 감사 시기 : 2.15 ~ 2.20
- 준비사항 : 재무상태표, 운영보고서, 현금흐름표, 잉여금·결손금 처리계산서 등

1-4-1. 재무상태표 감사

- ① 계정과목별 금액이 맞는지(내역과 일치 여부, 전년도 증감을 참고) 확인
- ② 현금 및 예금은 각 계좌별로 예금잔고증명서를 직접(직원과 동행) 확인
- ③ 미수관리비(잔액)는 관리비 연체내역과의 일치 여부 확인(샘플 추출 실사)
 - * 수입회계 감사에서 ‘다’ 의 ② 확인 방법 참고
- ④ 미부과관리비*(연말기준 비용발생 하였으나, 미고지 관리비)의 정확성 검토
 - * 관리비는 관리비예치금(선수관리비)을 활용하여 비용을 먼저 집행한 후 다음 달에 고지, 그러므로 결산일(12월말일)을 기준으로 보면 비용은 발생했는데 관리비는 고지하지 않은 자산(관리비로 고지할 자산)이 발생
- ⑤ 공기구, 비품 및 재고자산(저장품*, 유류등)은 내역(대장)과 실물을 대조확인
 - * 수선유지를 위해 구입하여 보관하는 방청제, 청관제, 실리콘, 형광등, 장갑 등
- ⑥ 미지급비용(또는 미지급금)은, 연말을 기준으로 이미 사용하였으나, 납기 미도래로 대금을 지급하지 않은 전기료, 수도료 등 사용료와 용역금액이므로 사실관계 및 정확성 확인
- ⑦ 장충금은 연간수납액(관리면적×단가×12월), 전년도 잉여금 처분액*, 연중 집행액(감소되는 금액)을 참고, 잔액의 정확성 확인
 - * 입대의가 전년도 잉여금 중에서 장충금으로 적립하기로 의결한 금액
- ⑧ 퇴직급여충당금 등 각종 충당금은 기준과 일치 및 계산내역의 정확성 확인
- ⑨ 관리비예치금(선수관리비)은 전체 수납대상(관리면적×단가)에서 미수 제외금액
 - * 관리비는 집행 후 다음 달에 고지하므로 비용의 선집행 자금 마련을 위해 관리비예치금을 납부(소유자 납부)하며, 예치금은 m²당(또는 평당) 납부단가가 있으므로 해당단지 총수납 대상금은 총관리면적×단가이며, 미수액을 제외하면 수납액이 됨

☞ 아래 1-4-2와 1-4-3은 지출과 수입에 대한 감사만 정확하게 수행된다면 부수적 감사사항임

1-4-2. 운영성과표 감사

- 기업회계기준의 손익계산서를 운영보고서라고도 함, 재무상태표는 결산일 기준으로 각 계정과목의 잔액*을 표시하는 반면, 운영성과표는 회계기간(통상 1년) 동안 각 계정과목의 누계** 금액을 표시

* 예를 들어 예금은 수납시 증가하고 비용 지급시 감소되는 과정을 거쳐 연말에는 잔액이 표시, 예금에 대한 감사는 연말 금액이 맞는지 확인하는 것

** 예를 들어 경비용역비는 매월 증가만 있음(수익·비용은 오류를 수정하는 경우 외에는 감소 없음). 경비용역비에 대한 감사는 1년 누계 비용이 정확한지를 감사

- ① 관리비수익은 월별 감사에서 확인한 매월 관리비 고지액의 연간 합계금액 + 당해연도 미부과관리비수익* - 전년도 미부과관리비수익*을 참고로 계산 확인

* 결산일 기준으로는 비용이 발생하였으나 부과하지 않은 관리비는 당해연도 수익이며, 전년도 결산시에 회계처리된 미부과관리비는 전년도 관리비 수익

* 예를 들면, 당해 12월에 제공받은 경비용역은 다음해 1월에 용역대금 지급 및 관리비를 고지, 비용 지급 및 관리비 고지는 다음해 수행되지만, 당해연도의 비용과 수익임(발생주의 회계원칙), 미부과관리비수익 및 미지급비용은 이와 관련 발생하는 회계과목

- ② 관리비용은 월별 감사에서 확인한 매월 각 비용항목의 연간 합계 + 당해연도 미지급비용* - 전년도 미지급 비용*를 참고로 계산 확인

* 결산일 기준으로 사용하였으나 대금을 지급하지 않은 미지급 비용은 당해비용에 포함해야 하며, 전년도 미지급비용은 반대로 차감해야 함

- ③ 관리외수익과 관리외비용은 월별 감사에서 확인한 매월 금액의 합산 확인

2. 계약업무에 대한 감사

2-1 계약업무 감사 개요

공동주택 관리비 집행 등을 위한 사업자 선정(계약업무)은 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(이하 “지침”)에 따라야 하므로, 지침준수 중점 확인

- ① 입찰의 방법은 원칙이 **공개경쟁입찰***(지침 별표 1)이나 예외로 수의계약으로 사업자를 선정 가능, 수의계약인 경우 지침 별표 2의 수의계약대상인지 확인
* 입찰의 종류 : 일반경쟁입찰, 제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰
 - ② 입찰의 낙찰방법은 지침에 따라 적격심사제가 원칙이나, 관리규약에 최저낙찰제로 정한 경우에는 그에 따라야 하므로(지침 제6조제2항), 관리규약을 확인
 - ③ 입찰의 공고는 입찰예정일로부터 **14일 전까지**, 긴급한 입찰 또는 재입찰인 경우에는 7일 전까지 공고하였는지 확인(지침 제15조)
 - ④ 낙찰자 결정 시 **참가자격의 제한에 해당하는 자가 입찰에 참가하였는지**, 낙찰되었는지 확인하고(지침 제19조제1항), 입찰이 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하였는지 등 지침 별표 3의 ‘입찰의 무효’에 해당하지는 않는지 확인
 - ⑤ 지침 제20조에 따라 입찰참가자로부터 제출서류를 모두 징구하였는지 확인
 - ⑥ 적격심사제인 경우 지침 별표 6 또는 **관리규약에 따라 적격심사 평가항목별 제출서류를 제출하였는지 확인**하고, 입주자대표회의에서 정한 항목별 세부평가 기준에 따른 배점에 의해 평가되었는지 확인
 - ⑦ 낙찰자로 결정된 자의 입찰서의 입찰가격(부가세 제외 금액)과 계약서의 계약금액이 동일한지 확인
 - ⑧ 공사·용역 등의 낙찰자 선정결과를 해당 공동주택의 홈페이지 또는 게시판에 즉시 공개하였는지 확인(지침 제24조)
 - ⑨ 기존 사업자와 수의계약으로 재계약을 체결한 경우 기존사업자의 계약기간이 만료되기 전 사업수행실적을 합리적인 방법으로 공정하고 투명하게 평가하여 재계약을 하였는지 확인(지침 별표 2)
 - ⑩ 용역 등 사업자와 계약 시 계약이행보증금*(계약금액의 10%)은 받았는지 확인
* 계약이행보증금은 계약이행을 담보하기 위하여 사전에 납부하도록 하는 금원으로서 통상 보증보험증권 또는 공제증권으로 제출받음
 - ⑪ 잡수입 사업자 중 알뜰장터 사업자 선정 시 배상책임보험이 들어 있는지 확인
- 영업배상책임보험 : 영업행위로 인한 타인의 신체·재산상 손해 시 보상 담보보험 이며, 소재지 제한 있음(담보지역 : 당해아파트 명의로 가입)
 - 생산물배상책임보험 : 생산물의 공급으로 인한 타인의 신체·재산상 손해 시 보상 담보보험, 소재지 제한 없음(담보지역 : 대한민국), 업체명의로 가입 필요
 - 담보금액과 보험기간이 계약기간 종료일까지 되어 있는지 확인
- ⑫ 잡수입 및 물품의 매각 등 사업자 선정 및 계약의 경우에도 동일하게 확인. 다만, 입찰의 낙찰방법은 지침에 따라 적격심사제가 원칙이나, 관리규약에 최고낙찰제로 정한 경우에는 그에 따르므로, 관리규약을 확인할 필요

3. 시설물관리업무에 대한 감사

3-1 시설 행정업무 감사

- ① 시설물 관리에 관한 계획서는 수립하고 이행 되고 있는가?
 - 안전관리 기본계획서(주택법 제49조제1항)
 - 소방 계획서(소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제20조)
 - 장기수선계획서(주택법 제47조)
 - CCTV운영, 관리 방침(주택법 제24조의2, 개인정보보호법 제25조)
- ② 각종 안전점검의 이행 및 기록유지는 관리되고 있는가
 - 주택법 및 시특법에 의한 공동주택의 안전점검(반기) (주택법 제50조)
 - 저수시설 청소, 위생점검(연2회, 주간) (수도시설청소및위생관리규칙 6조)
 - 어린이놀이시설 안전점검 일지(매일, 월간) (어린이놀이시설안전관리법15조)
 - 안전점검의 날 행사 시행(매월4일) (주택법 제50조)
 - 승강기 월별 자체 점검 (승강기 안전관리법 제17조)
 - 소방시설 작동기능, [16층이상] 종합정밀 점검(매년)
(소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률 제25조)
- ③ 각종 안전검사는 수검하고 그 필증을 보관하고 있는가
 - 수, 배전시설 정기검사(3년) (전기사업법 제65조)
 - 승강기 안전검사(1년) (승강기시설 안전관리법 제17조)
 - 저수조(1년), 지하수(2~3년) 수질검사 (수도법 제6조)
 - 어린이 놀이시설 안전검사(2년) (어린이 놀이시설 안전관리법 제12조)
〈중앙난방〉
 - 보일러 안전, 성능검사(1년) (에너지이용합리화법의 열사용기자재 관리규칙)
 - 유류저장시설 토양오염, 누출검사 (토양환경보전법 제13조)
- ④ 시설물별 안전관리자는 적법하게 선임(지정)되어 있는가
 - 전기, 소방, 난방, 승강기, 어린이놀이터, 수도시설, 동별담당자 (각 법령)
- ⑤ 법령에 정한 교육사항은 이행하고 있는가
 - 안전보건교육, 관리감독자교육 (산업안전보건법 제31조)
 - 어린이놀이시설 안전교육 (어린이 놀이시설 안전관리법 제20조)
 - 방법교육 (주택법 제49조)
 - 시설물에 관한 안전교육 (시설물 안전관리에 관한 특별법 규칙 제4조)

- 소방에 관한 안전교육 (소방시설 설치유지 및 안전관리 법률 제14조)
- 승강기관리교육 (승강기시설 안전관리법 제16조의2)
- 사용시설 안전관리자 교육(가스중앙난방) (도시가스사업법 제30조)
- 수도시설관리자교육 (수도법 제36조)
- ⑥ 구비서류의 보관 상태는 양호한가
 - 공종별 준공도서(전산파일) · 준공 검사필증
 - 시설물 현황, 시공업체 현황 내역
- ⑦ 계약관련 업무는 적정하고 서류는 보관되고 있는가
 - 전력수급계약 · 전기안전관리계약(안전관리 대행단지*)
 - 승강기 유지보수 계약 · 보일러 세관 계약(중앙난방)

* 일정 규모 이하의 전기시설은 자격증을 소지한 직원이 근무하지 않고 전문 업체(전기안전관리 대행업체)에 위탁 가능. 이 경우에 해당하는 단지

3-2 전기시설 감사

- 이상소음, 냄새는 없는가
- 예비품(휴즈 등), 안전장구(안전장갑, 안전모, 검전기* 등)는 비치하고 있는가
- * 전류가 흐르는지 확인하는 기계, 고압전류가 흐르는 경우 검전기 버튼을 누르면 소리가 남. 이상의 장비는 법적 의무는 없으나 일반적으로 갖추어야할 장비 임
- 축전지(배터리) 충전상태는 양호한가
- 발전기는 정상가동되는가
- 발전기 연료, 오일, 냉각수는 충분한가
- 청소상태는 양호한가
- 누전경보기 작동 여부
- 변전실 천정 누수 여부

3-3 소방시설 감사

- 화재 수신반은 정상인가
- 저수조 소방 펌프는 작동 되는가
- 소화전함 호스, 노즐은 비치 되었는가
- 유도등은 점등되는가

- 지하주차장 급기, 배기팬은 작동되는가
- 소화기 압력은 적정한가

3-4 승강기시설 감사

- 승강기 소음, 흔들림은 없는가
- 승강기 비상 호출버튼은 작동되는가
- 승강기 정기검사 합격 필증은 부착되었는가
- 승강기 기계실, 제어반 청소 상태는 양호한가
- 기계실 창문 주위 우수 유입 여부

3-5 건축, 토목시설 감사

- 옹벽, 담장, 법면에 균열이나 기울림은 없는가
- 배수로, 맨홀, 옥상, 지하실 청소상태는 양호한가
- 어린이 놀이시설에 위험요소는 없는가
- 공동구, 지하실에 누수(방수불량)되는 곳은 없는가
- 도로, 보도, 주차장, 화단에 침하 등 위험요소는 없는가

3-6 기계, 환경시설 감사

- 지하실, 공동구, 저수조등 배관에 누수는 없는가
- 급수, 배수펌프는 정상 작동되는가
- 수목 등 조경시설 관리상태는 양호한가
- 미관저해, 악취, 소음요인은 방지되고 있지 않는가

3-7 난방시설 감사

- 각종 펌프, 계측기는 정상 작동되는가
- 누유, 누수되는 곳은 없는가
- 보일러, 열교환기의 관리상태는 양호한가

3-8 안전관리 감사

- 각종 시설물의 안전, 경고표시, 잠금 상태는 양호한가
- 계절별 안전 점검은 이행하고 있는가(해빙기, 우기, 월동기)



주택관리업자 및 사업자 선정지침 (해설서)



주택관리업자 및 사업자 선정지침 (해설서)

- ① 의무관리대상 공동주택에서 동 지침에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정하지 아니하는 경우에는, 「주택법」 제101조제3항제7의2 “제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자” 에 해당되어 5백만원 이하의 과태료가 부과됩니다.
- ② 동 지침에 위배되는 내용이 관리규약에 규정된 경우에는 동 지침을 적용하여야 합니다.

국토해양부 고시 제2010 - 445호(제정 2010.07.06)
 국토해양부 고시 제2012 - 600호(개정 2012.09.11)
 국토해양부 고시 제2012 - 885호(개정 2012.12.12)
 국토교통부 고시 제2013 - 56호(개정 2013.04.12)
 국토교통부 고시 제2013 - 356호(개정 2013.06.28)
 국토교통부 고시 제2013 - 854호(개정 2013.12.23)
 국토교통부 고시 제2014 - 216호(개정 2014.04.29)
 국토교통부 고시 제2014 - 393호(개정 2014.06.30)
 국토교통부 고시 제2015 - 322호(개정 2015.05.26)
 국토교통부 고시 제2015 - 784호(개정 2015.11.16.)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「주택법 시행령」 제52조제4항에 따른 주택관리업자 선정과 제55조의4에 따른 사업자 선정 및 제52조제8항에 따른 전자입찰 방식에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용대상) ① 이 지침은 「주택법 시행령」 (이하 "영"이라 한다) 제48조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다.

1. 영 제52조제4항에 따라 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우
 2. 영 제55조의4에 따라 입주자대표회의 또는 관리주체가 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우
- ② 「주택법」 (이하 "법"이라 한다) 제43조제1항에 따른 사업주체 관리기간 중 제1항제2호에 따라 사업자를 선정할 때에는 동 지침에서 정하고 있는 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 적용한다.

☞ 제2조제2항 : 기존 유권해석과 동일한 내용을 명문화한 규정임

주택법 제43조에 따라 의무관리대상 공동주택을 건설한 “사업주체”는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 “관리주체”로서 그 공동주택을 관리하여야 합니다.

동 지침의 위임 근거인 「주택법 시행령」 제52조제4항에 따른 주택관리업자 선정의 주체는 “입주자대표회의”이며, 동 시행령 제55조의4에 따른 “관리비등”의 집행을 위한 사업자 선정의 주체는 “관리주체 또는 입주자대표회의”입니다. 즉, “①입주자대표회의가 주택관리업자를 선정”하는 경우와 “②관리주체 또는 입주자대표회의가 사업자를 선정하는 경우”에 동 지침이 적용됩니다.

따라서, “관리주체가 주택관리업자를 선정하는 경우”는 동 지침 적용대상이 아니므로, 사업주체 관리기간 중 관리주체인 사업주체는 수의계약으로 “주택관리업자”를 선정할 수 있습니다만, 관리비등의 집행을 위한 “사업자”를 선정하는 경우에는 동 지침을 적용하여 사업자를 선정해야 합니다.

* 사업주체 관리기간 중 사업주체가 주택관리업자를 선정하여 공동주택을 관리하였다더라도, 관리의 책임은 관리주체인 사업주체에 귀속됨

아울러, 사업주체 관리기간에는 입주자대표회의가 구성되지 않았을 것이므로, 사업주체가 입찰공고 내용 등을 결정하여 동 지침에 따른 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 것이 적합합니다.

제3조(전자입찰시스템) ① 영 제52조제8항에 따라 전자입찰방식으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전자입찰시스템을 이용한다.

1. 법 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>을 말한다. 이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에서 제공하는 전자입찰시스템(낙찰의 방법 중 제7조제1항제2호 또는 제3호의 경우에 한한다)
 2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 따른 전자입찰시스템
 3. 민간이 운영하는 전자입찰시스템
- ② 제1항제2호 및 제3호의 전자입찰시스템을 이용할 때에는 해당 시스템의 매뉴얼 등에 따른다.
- ③ 제1항의 규정에도 불구하고 제4조제3항에 따른 수의계약이나 제7조제1항제1호에 따른 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
- ④ 입찰업체가 제1항에 따른 전자입찰시스템을 이용하기 위해서는 사전에 전자입찰시스템에 업체정보를 입력하고 공인인증서를 등록하여야 하며, 입찰에 참여할

때마다 등록된 공인인증서를 사용하여야 한다. 다만, 해당 전자입찰시스템에 공인인증서를 대체할 인증수단이 있는 경우에는 그에 따른다.

제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.

② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.

③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수익계약을 할 수 있다.

제4조제3항

[별표 2]에 해당하는 경우라 하더라도 보험계약을 하는 경우나 공산품을 구입하는 경우 등 경쟁입찰이 가능한 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 수익계약이 아닌 경쟁입찰의 방법을 통해 사업자를 선정할 수 있습니다.

제5조(입찰의 성립) ① 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다.

제5조제1항

입찰의 성립은 단순히 “입찰 참가자의 수” 로 헤아리는 것이 아니라, [별표 3]에서 규정하고 있는 입찰의 무효에 해당하지 않는 “유효한 입찰의 수” 로 헤아리는 것입니다.

② 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니 된다.

제6조(입찰의 무효) ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알려야 한다.

제6조제2항

입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대하여 특별히 정하고 있는 방법은 없습니다. 따라서, 발주처인 공동주택에서 ‘전화문자팩스서신’ 등의 방법 중 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 정하여 공고하고, 공고내용에 따라 입찰 무효의 이유를 알리면 됩니다.

제7조(낙찰의 방법) ① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사제 : [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식
 2. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
 3. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
- ② 낙찰의 방법은 적격심사제를 원칙으로 하되, 관리규약으로 정하는 경우에는 [별표 7]에 따라 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다.
- ③ 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

제7조제3항

적격심사제 평가결과 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는, “입찰가격(최저 또는 최고)”을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰가격도 동일한 경우에는 “추첨”으로 낙찰자를 결정합니다. 동 지침에서 제시한 기준 외에 다른 기준을 적용하여 낙찰자를 결정하는 것은 적합하지 않습니다.

- ④ 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

제8조(입찰서 투찰) ① 우편 또는 방문으로 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하는 경우, 입찰자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 [별지 제1호 서식]의 입찰서(입찰서의 구비서류를 포함한다. 이하 같다)와 그 밖의 서류를 분리하여 밀봉한 후 투찰하여야 한다.

제8조제1항

입찰서와 그 밖의 서류를 “각각의 투찰함에 투찰” 하도록 하였던 규정(제2015-322호)이 “분리하여 밀봉한 후 투찰” 하도록 변경되었으므로, 발주처인 공동주택에서는 2개의 투찰함을 따로 준비할 필요가 없으며 1개의 투찰함만 준비하시면 됩니다.

- ② 우편 또는 방문으로 제출한 서류는 입찰서 제출 마감일 18시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있다.

☞ 제8조제2항

우편 또는 방문으로 서류를 제출받는 경우, 발주처인 공동주택에서는 “입찰서 제출 마감일 18시” 까지 도착한 것에 한하여 유효한 것으로 처리하여야 하며, 별도로 마감시간을 조정하실 수 없습니다.

③ 입찰자는 제출한 입찰서를 교환·변경할 수 없다.

제9조(입찰서 개찰) 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다.

☞ 제9조

입찰공고에 명시된 일정에 따른 것이라면, 반드시 모든 입찰업체가 참여하지 않았다고 하여도 개찰을 진행할 수 있습니다.

제10조(낙찰자 선정) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 검토하여 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.

제11조(선정결과 공개) ① 입주자대표회의가 주택관리업자 및 사업자를 선정한 경우에는 법 제45조제4항 및 영 제58조제9항에 따라 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.

1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액
 - 다. 계약기간
 - 라. 수의계약인 경우 그 사유

☞ 제11조제1항제2호라목

[별표2]에 따라 수의계약을 체결한 경우에는, 그 사유(예: 기존 보험 재계약으로 신규계약에 비하여 ○○% 할인을 적용)를 입주자등이 알 수 있도록 해야 합니다.

② 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정할 경우, 관리주체는 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 한다.

제12조(재공고) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립하지 않은 경우 또는 제21조제3항 및 제29조제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있다.

② 제1항에 따른 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조

수정공고는 공고내용의 경미한 사항(누구나 알 수 있을만한 오타 등)을 변경하는 것이며, 재공고는 유찰된 경우 또는 낙찰자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우에 동일한 내용(단, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 것은 가능)으로 공고하는 것입니다.

따라서, 제한경쟁입찰의 제한요건입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰과 관련한 중요한 사항이 변경된 경우에는 재공고나 수정공고가 아닌 새로운 공고가 되는 것입니다.

<참고하세요!>

- 재 공 고 : 유찰된 경우 또는 낙찰자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우에 동일한 내용(단, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 것은 가능)으로 공고하는 것. 재공고 시 현장설명회를 개최하지 않는 경우에는 입찰공고 기간을 단축(10일→5일)할 수 있음
- 수정공고 : 공고내용의 경미한 사항(누구나 알 수 있을만한 오타 등)을 변경하여 공고하는 것. 수정공고 시에는 입찰공고 기간에 변동이 없음

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 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음)

☞ 제13조제1항제1호

입주자대표회의가 선정한 평가위원은 입주자등으로 한정되지 않으므로, 관리사무소장도 입주자대표회의가 선정한 평가위원이 될 수 있습니다. 또한, 입주자대표회의에서는 평가위원을 추가하지 않고 입주자대표회의 구성원만으로 평가주체를 구성할 수도 있습니다.

아울러, [별표7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원 전원에게 적격심사와 관련된 일정 등이 공지되는 것이 타당하며, 평가위원 구성 자체를 입주자대표회의 일부 인원으로 한정하거나 적격심사와 관련된 일정 등을 입주자대표회의 일부 인원에게만 공지하는 것은 타당하지 않습니다.

다만, 입주자대표회의 구성원 전원에게 일정 등이 공지되었음에도 일부 인원만 적격심사체에 참여한 경우에는 제13조제2항에 따라, 평가주체가 3인 이상인 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정합니다.

2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)

☞ 제13조제1항제2호

입주자대표회의도 입주자등에 해당하므로 관리주체가 선정한 평가위원이 될 수 있습니다.

- ② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다.
- ③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사체를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.

제2장 주택관리업자의 선정

제14조(입찰공고 방법) ① 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 공동주택관리정보시스템을 이용하여 입찰공고를 하는 경우, 해당 단지의 관리사무소장은 공동주택관리정보시스템을 관리하는 자(이하 "시스템 관리자"라

한다)에게 사전에 [별지 제2호 서식]에 따라 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여야 한다.

③ 시스템 관리자는 관리사무소장이 제2항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.

제14조제3항

단지의 현황정보 등을 기반으로 한 신청서류에 이상이 없음을 전제로 하여, 신청 단지에 시스템 이용 권한을 부여(아이디와 패스워드 부여)하는 것이므로, 타 단지의 아이디와 패스워드를 이용하여 입찰공고를 하는 것은 적합하지 않습니다.

제15조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).

제15조제1항

예를 들어, 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 일반적인 경우 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것이며, 긴급입찰이나 재공고입찰의 경우 12월 15일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, 공고기간을 규정한 것은, 업체가 공고사실을 알고 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 공고기간을 초과하여 공고하는 것은 가능합니다.

② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.

☞ 제15조제2항

예를 들어, 현장설명회를 개최하는 경우 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 12월 15일에 현장설명회를 개최하면 되는 것이며, 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, “입찰공고 시작일~현장설명회~입찰서 제출 마감일” 사이의 기간을 규정한 것은, 업체가 입찰공고문을 확인하여 현장설명회 참석 여부를 결정하고, 응찰할 경우 제출 서류 등을 준비할 수 있는 “최소한의 기간” 을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 기간을 초과하여 공고하거나 현장설명회를 개최하는 것은 가능합니다.

아울러, 현장설명회를 개최하는 경우에는 긴급입찰이나 재공고입찰이라 하더라도 10일의 공고기간을 단축할 수 없는 것이니 참고하시기 바랍니다.

제16조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.

☞ 제16조제1항

입찰공고문에 동항 각호의 사항을 명시하지 않거나, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하지 않는 것은 동 지침에 위반되는 것입니다.

〈Q&A〉=====

Q. 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석업체에 알려도 되는지?

A. 업체는 입찰공고 내용을 통해 입찰내용을 파악하고 현장설명회 참가 여부를 결정할 수 있습니다. 따라서, 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우라 하더라도, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등에 대한 사항은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문” 에 명시되어야 합니다.

1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등)
2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항

☞ 제16조제1항제2호 : 기존 유권해석과 동일한 내용을 명문화한 규정임

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 동 지침에 따른 경쟁입찰 방법으로 용역사업자를 선정하여 업무를 수행하는 경우를 의미합니다.

주택관리업자 선정 시 경비·청소 등에 대한 직영운영 또는 위탁운영에 대한 사항은 입찰가격을 산출하는 주요 근거가 되는 것이므로 **입찰공고문에 명시**되어야 하며, 해당 내용이 입찰공고문에 명시되지 않았다거나 명시된 내용과 다르게 계약이 체결되었다면 동 지침에 위반되는 것입니다.

〈Q&A〉=====

Q. 주택관리업자와 경비·청소 용역사업자가 별도로 선정되어 관리되던 중, 용역사업자의 계약기간이 만료된 경우 주택관리업자가 경비·청소 용역을 직영할 수 있도록 수의계약 할 수 있는 지?

A. 「주택법 시행령」 제55조제1항제2호에서는 공동주택단지의 경비와 청소를 관리주체의 업무로 명시하고 있으므로, 해당 공동주택에서 주택관리업자에게 위탁관리를 하는 경우 경비와 청소 업무를 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 소요 되는 비용)이 포함된 입찰가격 등으로 낙찰이 진행되어야 할 것입니다.

이러한 과정 없이 주택관리업자를 선정한 후에 계약 중간과정에서 경비와 청소업무를 관리주체가 직영으로 수행하는 것으로 결정하고 해당 금액을 합산하여 수의계약을 체결하는 것은 주택관리업자와 용역사업자를 선정하는 절차를 다르게 두고 있는 동 지침에 적합하지 않은 것입니다.

3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항

☞ 제16조제1항제3호 : 기존 유권해석과 동일한 내용을 명문화한 규정임

입찰에 참가하려는 주택관리업자가 현장에 대한 확인 및 세부적인 사항을 알지 못하고 입찰에 참여하는 것은 적절하지 않으므로, 국토부에서는 “입찰공고 내용”에 현장설명회에 참석한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있도록 참가자격을 제한하는 것은 적절한 것으로 동 지침을 운용하고 있습니다.

현장설명회 참석여부에 따라 입찰 참가자격을 제한하는 것은 발주처인 공동주택에서 결정해야 하는 사항이며, 현장설명회 참석 업체로 참가자격을 제한하기로 결정하였다면 동 내용은 “입찰공고문에 명시”된 경우에 한하여 적용이 가능합니다.

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가 배점표 포함)

제16조제1항제4호

적격심사제의 경우에는 세부배점 간격이 제시된 적격심사표, 즉 평가배점표가 반드시 입찰공고문에 제시되어야 합니다.

[별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표에 따르면, 입주자등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우에는 단지 특성에 따라 “평가 항목 및 배점” 을 달리(단, 입찰가격 배점은 30점이어야 함) 정할 수 있습니다. 다만, 표준평가표의 배점에 대한 “세부배점 간격” 을 정하는 것은 입주자대표회의의 의결로 가능합니다.

즉, 관리규약에서 적격심사 평가표를 따로 정하고 있지 않다면 주택관리업자 선정을 위한 적격심사시 [별표 4]의 표준평가표를 사용하여야 하며, 표준평가표에 제시된 평가항목, 배점, 세부배점을 변경하여서는 아니 되고, 세부배점의 간격을 정하는 것만 입주자대표회의 의결로 가능한 것입니다.

그리고, 관리규약에 상기 절차에 따라 적합하게 규정된 적격심사표가 있다면 그에 따라 입찰 절차를 진행하여야 합니다.

다만, 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있습니다.

<참고하세요!>=====

- 관리규약에 적격심사표를 규정하고 있지 않은 경우
 - 표준평가표를 적용하며, 입주자대표회의 의결로 표준평가표의 세부배점 간격을 정할 수 있음
- 주택법령에 적합하게 규정된 관리규약 적격심사표에
 - 세부배점 간격이 정해져 있는 경우 : 관리규약에서 정한 적격심사표를 적용
 - 세부배점 간격이 정해져 있지 않은 경우 : 입주자대표회의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등)
6. 개찰의 일시·장소
7. 입찰참가자격에 관한 사항
8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항

☞ 제16조제1항제8호

입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대하여 특별히 정하고 있는 방법은 없습니다. 따라서, 발주처인 공동주택에서 ‘전화문자팩스서신’ 등의 방법 중 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 정하여 공고하고, 공고내용에 따라 입찰 무효의 이유를 알리면 됩니다.

9. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

☞ 제16조제1항제9호

발주처인 공동주택에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공고하였다면 그에 맞지 않게 입찰금액을 제출한 입찰은 무효로 처리할 수 있습니다.

다만, 입찰가격 산출방법 및 기준은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 합니다. 따라서 발주처인 공동주택에서 입찰공고문에는 제시하지 않고 현장설명회에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공지하였다면 동 지침에 적합하지 않습니다.

10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)

11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자 대표회의에서 의결한 사항

☞ 제16조제1항제12호

“그 밖에 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.

② 전자입찰의 경우에는 제19조에 따른 제출서류 중 입찰서를 제외한 서류를 우편이나 방문 등 비전자적인 방법으로 제출하게 할 수 있다.

제16조제2항

전자입찰 시 입찰서(입찰서의 구비서류 포함)를 제외한 나머지 제출서류는 사실관계 등을 미리 확인·검토하기 위하여 발주처인 공동주택의 판단에 따라 우편이나 방문 등 비전자적인 제출을 입찰공고에 명시하여 받을 수 있습니다.

단, 전자입찰 시 비전자적인 방법으로 서류를 제출받는 것은 발주처의 편의를 위한 것이므로, 우편이나 방문 등의 방법을 모두 허용해야 하는 것이며, 제출방법을 어느 한 가지로 한정하는 것은 적합하지 않습니다.

제17조(현장설명회) 제15조에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등 현황)
2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명
3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

제18조(참가자격의 제한) ① 주택관리업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

제18조

동조에서 정한 참가자격의 제한사항을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없습니다. 다만, 제한경쟁입찰인 경우에 한하여 동조의 참가자격 제한사항 외에 “계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금” 을 추가로 제한할 수 있습니다.

1. 법 제53조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자
2. 법 제54조제1항에 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 제공한 자
6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임원으로 소속된 주택관리업자
7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자

② 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다.

제19조(제출서류) 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

1. 입찰서 1부
2. 주택관리업등록증 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
5. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부
8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류

제20조(입찰가격 산출방법) 주택관리업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

제21조(계약체결) ① 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.

② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

③ 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.

☞ 제21조제3항

낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 낙찰을 무효로 할 수 있으며, 이 경우 제12조에 따라 재공고할 수 있습니다.

④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

제3장 공사 및 용역 사업자 선정

제22조(입찰공고 방법) 관리주체(영 제55조의4제1항제2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

제23조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).

☞ 제23조제1항

예를 들어, 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 일반적인 경우 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것이며, 긴급입찰이나 재공고입찰의 경우 12월 15일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, 공고기간을 규정한 것은, 업체가 공고사실을 알고 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 공고기간을 초과하여 공고하는 것은 가능합니다.

② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.

☞ 제23조제2항

예를 들어, 현장설명회를 개최하는 경우 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 12월 15일에 현장설명회를 개최하면 되는 것이며, 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, “입찰공고 시작일~현장설명회~입찰서 제출 마감일” 사이의 기간을 규정한 것은, 업체가 입찰공고문을 확인하여 현장설명회 참석 여부를 결정하고, 응찰할 경우 제출 서류 등을 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 기간을 초과하여 공고하거나 현장설명회를 개최하는 것은 가능합니다.

아울러, 현장설명회를 개최하는 경우에는 긴급입찰이나 재공고입찰이라 하더라도 10일의 공고기간을 단축할 수 없는 것이니 참고하시기 바랍니다.

제24조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.

제24조제1항

입찰공고문에 동항 각호의 사항을 명시하지 않거나, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하지 않는 것은 동 지침에 위반되는 것입니다.

<Q&A>=====

Q. 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석업체에 알려도 되는지?

A. 업체는 입찰공고 내용을 통해 입찰내용을 파악하고 현장설명회 참가 여부를 결정할 수 있습니다. 따라서, 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우라 하더라도, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등에 대한 사항은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 합니다.

1. 사업 개요(사업내용, 규모, 면적 등)
2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시, 장소 및 참가의무여부에 관한 사항

제24조제1항제2호 : 기존 유권해석과 동일한 내용을 명문화한 규정임

입찰에 참가하려는 사업자가 현장에 대한 확인 및 세부적인 사항을 알지 못하고 입찰에 참여하는 것은 적절하지 않으므로, 국토부에서는 “입찰공고 내용”에 현장설명회에 참석한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있도록 참가자격을 제한하는 것은 적절한 것으로 동 지침을 운용하고 있습니다.

현장설명회 참석여부에 따라 입찰 참가자격을 제한하는 것은 발주처인 공동주택에서 결정해야 하는 사항이며, 현장설명회 참석 업체로 참가자격을 제한하기로 결정하였다면 동 내용은 “입찰공고문에 명시”된 경우에 한하여 적용이 가능합니다.

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)

제24조제1항제3호

적격심사제의 경우에는 세부배점 간격이 제시된 적격심사표, 즉 평가배점표가 반드시 입찰공고문에 제시되어야 합니다.

[별표 5] 및 [별표 6] 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표에 따르면, 입주자등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우에는 단지 특성에 따라 “평가 항목 및 배점”을 달리(단, 입찰가격 배점은 30점이어야 하며, 공사 사업자 선정의 경우에는 입찰가격 배점 30점 외에 지원서비스 능력 배점이 5점으로 고정되어야 함) 정할 수 있습니다. 다만, 표준평가표의 배점에 대한 “세부배점 간격”을 정하는 것은 입주자대표회의의 의결로 가능합니다.

즉, 관리규약에서 적격심사 평가표를 따로 정하고 있지 않다면 사업자 선정을 위한 적격심사 시 [별표 5] 및 [별표 6]의 표준평가표를 사용하여야 하며, 표준평가표에 제시된 평가항목, 배점, 세부 배점을 변경하여서는 아니 되고, 세부배점의 간격을 정하는 것만 입주자대표회의 의결로 가능한 것입니다.

그리고, 관리규약에 상기 절차에 따라 적합하게 규정된 적격심사표가 있다면 그에 따라 입찰 절차를 진행하여야 합니다.

다만, 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있습니다.

<참고하세요!>

○ 관리규약에 적격심사표를 규정하고 있지 않은 경우

- 표준평가표를 적용하며, 입주자대표회의 의결로 표준평가표의 세부배점 간격을 정할 수 있음

○ 주택법령에 적합하게 규정된 관리규약 적격심사표에

- 세부배점 간격이 정해져 있는 경우 : 관리규약에서 정한 적격심사표를 적용
- 세부배점 간격이 정해져 있지 않은 경우 : 입주자대표회의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음

4. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등)
5. 개찰의 일시·장소
6. 입찰참가자격에 관한 사항
7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항

☞ 제24조제1항제7호

입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대하여 특별히 정하고 있는 방법은 없습니다. 따라서, 발주처인 공동주택에서 ‘전화문자팩스·서신’ 등의 방법 중 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 정하여 공고하고, 공고내용에 따라 입찰 무효의 이유를 알리면 됩니다.

8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

☞ 제24조제1항제8호

발주처인 공동주택에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공고하였다면 그에 맞지 않게 입찰금액을 제출한 입찰은 무효로 처리할 수 있습니다.

다만, 입찰가격 산출방법 및 기준은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 합니다. 따라서 발주처인 공동주택에서 입찰공고문에는 제시하지 않고 현장설명회에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공지하였다면 동 지침에 적합하지 않습니다.

9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)

10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자 대표회의에서 의결한 사항

☞ 제24조제1항제11호

“그 밖에 입찰에 필요한 사항”이란, 해당 입찰에 참여할 경우 업체에서 알아야 하는 발주처의 특수성 등을 공고하라는 의미입니다.

따라서, 동 규정을 확대해석하여 제26조의 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.

② 전자입찰의 경우에는 제27조에 따른 제출서류 중 입찰서를 제외한 서류를 우편이나 방문 등 비전자적인 방법으로 제출하게 할 수 있다.

☞ 제24조제2항

전자입찰 시 입찰서(입찰서의 구비서류 포함)를 제외한 나머지 제출서류는 사실관계 등을 미리 확인검토하기 위하여 발주처인 공동주택의 판단에 따라 우편이나 방문 등 비전자적인 제출을 입찰공고에 명시하여 받을 수 있습니다.

단, 전자입찰 시 비전자적인 방법으로 서류를 제출받는 것은 발주처의 편의를 위한 것이므로, 우편이나 방문 등의 방법을 모두 허용해야 하는 것이며, 제출방법을 어느 한 가지로 한정하는 것은 적합하지 않습니다.

③ 관리주체는 제1항에 따른 입찰공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다.

☞ 제24조제3항

- ① 법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관은 국토부 장관이 지정 고시한 공동주택관리지원기관 (우리家함께 행복지원센터, 1670-5757)을 의미합니다.
- ② 동 규정에서 입찰가격 상한을 공고할 수 있는 기준을 정하고 있을 뿐 입찰가격 하한과 관련된 규정은 두고 있지 않습니다. 따라서 입찰가격 하한을 정하고 이를 낙찰의 기준으로 삼는 것은 적합하지 않습니다.

제25조(현장설명회) ① 제23조에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건

가. 경비구역 : 경비초소 및 경비구역 현황

나. 청소구역 : 청소범위 및 청소면적 현황

다. 소독구역 : 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

제26조(참가자격의 제한) ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

제26조

동조에서 정한 참가자격의 제한사항을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없습니다. 다만, 제한경쟁입찰인 경우에 한하여 동조의 참가자격 제한사항 외에 “계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금” 을 추가로 제한할 수 있습니다.

〈Q&A〉

Q. 낙엽 및 전지목 무상수거를 조건으로 재활용품 수거업체를 선정할 수 있는지?

A. 폐기물 수거와 재활용품 수거는 서로 다른 업에 해당하므로, 재활용품 수거 업체를 선정하면서 폐기물 무상수거를 조건으로 하는 것은 적합하지 않은 것으로 사료됩니다.

* 폐기물 수거업 및 재활용품 수거업에 대한 자세한 사항은 「자원재활용법」, 「폐기물법」 등 해당 업 법령을 소관하는 환경부(044-201-7349)에 질의하여 안내를 받으시기 바랍니다.

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 제공한 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
- ② 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제27조(제출서류) 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출하여야 한다.

1. 입찰서 1부
2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록

- 증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
 4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
 5. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부
 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부.
 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부
 8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류

- 제28조(입찰가격 산출방법)** ① 사업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.
- ② 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.
- ③ 공사 사업자 선정의 경우 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.

- 제29조(계약체결)** ① 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.
- ③ 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.
- ④ 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다.
- ⑤ 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

제4장 접수입 및 물품의 매각 등

- 제30조(접수입 등과 관련한 사업자 선정)** 접수입, 물품의 매각, 주민운동시설의 위탁 등을 위한 사업자 선정은 제3장을 준용한다.

제5장 보증금 등

제31조(입찰보증금 등) ① 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.

제31조제1항

발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 기준을 정할 수 있다는 의미가 아니라, 입찰에 참가하는 업체가 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하면 된다는 의미입니다.

<Q&A>=====

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.

② 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.

제31조제2항

낙찰자가 계약의 체결을 거절하는 경우가 아니라, 발주처인 공동주택의 사정으로 계약체결을 거절하는 경우에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킬 수 없습니다.

<Q&A>=====

Q. 발주처의 사정으로 낙찰자와 계약을 체결하지 않을 수 있는지?

A. 발주처의 사정에 따라 계약체결 여부를 결정할 수 있으나, 계약체결을 하지 않음으로 인해서 발생하는 손해배상 청구소송 등에 대한 책임은 발주처로 귀속됩니다.

③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.

☞ 제31조제3항

“주택관리업자, 공사, 용역, 단가” 계약인 경우 계약보증금을 납부하면 되는 것이며, 계약이행을 담보할 필요가 없는 “단발성” 의 물품(구입, 매각) 및 기타(잡수입 등) 계약은 계약보증금 납부가 제외됩니다.

다만, 1~2년 단위의 “기간” 으로 계약되는 물품(구입, 매각) 및 기타(잡수입 등) 계약은, 발주처인 공동주택에서 “① 단가계약을 체결” 하여 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금을 납부케 하거나, 단가계약이 아닌 경우에는 “② 입찰공고 시 선납조건 등을 제시” 하여 계약이행을 담보할 수 있습니다.

〈Q&A〉=====

Q. 재활용품 매각 시 선납조건을 제시할 수 있는지?

A. 재활용품 매각 시 선납·분할납 등 대금지급에 관한 사항은 계약조건을 제시한 것이므로 공고문에 해당 내용을 반영하여 사업자를 선정할 수 있습니다. 다만, “기간” 으로 계약되는 것이 일반적인 재활용품 매각을 위한 사업자 선정 시 선납조건을 제시하는 것은 계약의 이행을 담보하기 위한 것이므로, 계약보증금에 상응하는 정도의 조건을 제시하는 것이 바람직하며, 계약금액 전액 선납 등 과도한 조건을 제시하는 것은 바람직하지 않습니다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공산품을 구입하는 경우, 계약금액이 300만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.

☞ 제31조제4항

입찰에 참가하는 업체가 현금, 공제증권, 보증서 중에서 선택하여 입찰보증금을 납부하면 되는 것이며, 발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 방법을 한정하는 것은 적합하지 않습니다.

⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.

제32조(하자보수보증금) 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.

제33조(보증금의 반환) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 제31조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약보증금의 목적이 달성된 때에는 상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

② 제32조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

제6장 보고 등

제34조(보고·발급) ① 시·도지사는 법 제54조 및 영 제70조에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 주택관리업자의 공동주택 관리실적을 매년 12월말 기준으로 제출하게 하고, [별지 제3호 서식]에 따라 다음 해 2월 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 주택관리업자 등이 공동주택 관리실적 증명서 발급을 요청하면 즉시 [별지 제4호 서식]에 따라 증명서를 발급하여야 한다.

제7장 민간 전자입찰시스템 사업자 지정

제35조(지정기준) 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 [별표8] ‘민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준’을 갖추어야 한다.

제36조(지정절차) ① 제35조에 따라 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지정 신청서의 내용을 심사한 결과 제35조의 지정기준에 적합한 경우에는 그 신청인을 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정하고, 신청인에게 [별지 제6호 서식]에 따른 지정 확인서를 교부하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 지정을 위하여 필요한 경우 신청인에게 자료 제출을 요구하거나 신청인의 사업장에 방문하여 지정기준에 따른 요건을 확인할 수 있으며, 관계기관 또는 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.

④ 제2항에 따라 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정받은 자(이하 "지정 사업자"라 한다)는 지정일로부터 2년간 전자입찰시스템을 운영할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 지정 사업자를 법 제45조의7에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

제37조(갱신지정) ① 민간 전자입찰시스템 사업자 지정을 갱신하고자 하는 지정 사업자는 유효기간 만료 30일 전까지 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 국토교통부장관은 지정 사업자에게 유효기간 만료일 60일 전까지 갱신지정의 절차와 제1항의 기간 내에 갱신 지정을 신청하지 아니하면 유효기간이 만료된다는 사실을 알려야 한다.

③ 갱신 지정에 따른 절차는 제36조를 준용한다.

제38조(지정취소) 국토교통부장관은 지정 사업자가 다음 각 호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.

1. 사위 기타 부정한 방법으로 제3조에 따른 지정을 받은 경우
2. 제35조의 지정기준에 미달하는 경우
3. 제36조에 따른 지정을 받은 날부터 6월 이내에 전자입찰시스템 운영업무를 개시하지 아니하거나 6월 이상 계속하여 전자입찰시스템 운영업무를 휴지한 경우

제39조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 민간 전자입찰시스템 사업자 지정 신청을 할 수 없으며, 지정 사업자가 된 경우에는 그 지정을 무효로 한다.

1. 임원 또는 기술인력에 해당하는 직원 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우
 - 가. 피성년후견인 및 피한정후견인
 - 나. 파산자로서 복권되지 아니한 자
 - 다. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날로부터 2년이 지나지 아니한 자
 - 라. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 - 마. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 자
 - 바. 제38조에 따라 지정이 취소된 자의 취소 당시 임원이었던 자(취소된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자에 한한다)
2. 제38조에 따라 지정이 취소된 후 2년이 지나지 아니한 자
3. 최근 3년 이내에 국세를 3회 이상 체납한 사실이 있는 사업자 및 대표자
4. 법에 따라 주택관리업 또는 주택임대관리업 등록을 한 자 등 공동주택 관리 업무와 관련이 있는 자 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제11조에 따라 겸업할 수 없는 자

제40조(지정사업자 지도·감독) 국토교통부장관은 민간이 운영하는 전자입찰시스템의 공공성과 운영 안정성을 확보하기 위하여 지정 사업자와 그 구성원 등(이하 "지정 사업자 등"이라 한다)에게 전자입찰시스템 운영 현황(제35조에 따른 지정기준 준수 여부, 장애발생 시 그 사유를 포함한다)에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 지정 사업자 등은 특별한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다.

제41조(업무의 위탁) 민간 전자입찰시스템 사업자 지정에 따른 국토교통부장관의 권한은 법 제45조의7제2항에 따른 공동주택관리정보시스템 운영기관(한국감정원)의 장에게 위탁한다.

제42조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 지침 고시 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 지침의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2018년 12월 31일까지로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.

부칙 제1조

동 지침은 부칙 제1조에 따라 고시한 날('15.11.16)부터 시행합니다. 즉, 시행일('15.11.16)에 입찰공고가 되는 건부터 적용합니다.

제2조(기존 주택관리업자 및 사업자와 수의계약 체결 시 적용례) [별표2] 제8호에 따른 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견 청취 절차 및 제9호에 따른 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내에 관리규약을 개정하여 시행한다. 다만, 관리규약 개정 전까지는 종전의 규정에 따른다.

부칙 제2조

[별표2] 제8호 및 제9조에 따른 관리규약 개정이 필요한 경우, 동 지침의 시행일인 '15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 '16.2.16까지 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 하며, 개정 전까지는 [별표2] 제8호 및 제9조의 종전 규정인 2015-322호의 [별표2] 제4호 및 제5호에 따릅니다.

【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.

☞ **【별표1】 제1호 나목**

① “하한” 의 의미

제한경쟁입찰의 취지가 “일정한 자격요건 이상” 을 충족하는 업체를 입찰참가대상으로 한정하여 그 중에서 선정하는 방식이라는 점을 고려할 때, 제한요건을 상한선이나 일정한 범위로써 제한하는 것은 제한경쟁입찰의 취지에 적합하지 않으며, 특히 일정한 범위로써 제한하는 경우에는 특정 업체를 선정할 목적으로 악용될 가능성이 높아 적합하지 않습니다.

* 하한선 : “~이상” 으로 규정 / 상한선 : “~이하” 로 규정 / 일정한 범위 : “~이상~이하” 로 규정

② “과도한 제한” 에 해당하는지 여부

하한선을 정할 때에는 해당 계약의 규모 등을 감안하여 과도한 제한을 하지 않아야 합니다.

- **사업실적** : 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고*하여 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

* 만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 50개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되어 변별력이 없어짐

- **자본금** : “해당 계약의 규모” 와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 자본금이 있다면 그 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

- 1) “사업실적” 은 입찰공고일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다.

☞ [별표1] 제호 나목 1)

① “최근 3년간” 의 의미

“최근 3년간” 은 고정된 평가기준이므로, 발주처인 공동주택에서 이 기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 입찰에 참여하고자 하는 업체에서는 해당 실적이 최근 3년 이내에 있기만 하다면 그것이 최근 1년 혹은 최근 2년 이내의 실적일지라도 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

② “계약 목적물과 같은 종류의 실적” 의 의미

최근 3년간의 모든 실적이 아니라, 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한하여야 합니다. 예를 들어, 발주처인 공동주택에서 “승강기 유지관리 용역” 사업자를 선정하는 경우라면, “승강기 유지관리” 에 대한 실적을 제한요건으로 제시할 수 있는 것이나, 계약목적과 상관 없는 “승강기 교체 공사” 실적을 제한요건으로 제시할 수 없다는 의미입니다.

③ 실적은 “완료실적” 을 의미

제한경쟁입찰의 제한요건으로 사업실적을 둔 것은 해당 업종의 사업자로서 그동안 수행한 사업실적을 일정한 경력으로 둔 경험치를 인정한다는 의미이므로, “제출서류 마감일까지 완료된 실적*” 으로 해석하는 것이 제한경쟁입찰의 취지에 적합합니다.

* “계약체결 후 착수 전” 이나 “진행중” 인 실적은 완료실적에 포함되지 않음

〈Q&A〉=====

Q. 1000세대 아파트에서 제한경쟁입찰로 승강기 유지관리 용역 사업자를 선정하는 경우, 사업실적을 제한하는 방법은?

A. 예를 들어, 발주처인 공동주택에서는 “최근 3년간 1000세대 이상 아파트의 승강기 유지관리 용역 실적이 5건 이상 있는 업체” 등과 같이 제한할 수 있습니다. 발주처에서 “최근 3년간” 의 기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다만, 응찰업체에서 “1000세대 이상 아파트의 승강기 유지관리 용역 실적이 5건 이상” 최근 3년 이내에 있기만 하다면 있다면, 그것이 최근 1년 혹은 최근 2년 이내의 실적일지라도 동 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

2) “기술능력” 은 계약을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다.

☞ [별표1] 제호 나목 2)

기존 지침(2015-322호)에서 “기술자 수” 를 의미하는 것으로 해석되었던 “기술능력” 은, 동 지침에서 “계약을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다) 보유현황” 으로 그

의미가 확대되어 규정되었습니다.

“입찰대상자가 10인 이상인 경우” 는, 해당 입찰에 참여한 업체가 10개 이상인 경우를 의미하는 것이 아니라 “계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다)” 을 보유한 업체가 10개 이상이어야 한다는 의미입니다.

- 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 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)을 거쳐야 한다.

【별표 2】 (제4조제3항 관련)

수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

☞ **【별표2】**

- ① 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다.
- ② [별표 2] 수의계약의 대상에 해당하는 경우라 하더라도, 보험계약을 하는 경우나 공산품을 구입하는 경우 등 경쟁입찰이 가능한 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 수의계약이 아닌 경쟁입찰의 방법을 통해 사업자를 선정할 수 있습니다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공산품을 구입하는 경우
3. 분노의 수잡·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 계약 하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(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.

☞ [별표2] 제7호

제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우도 수의계약의 대상으로 추가되었습니다. 제12조제2항에 따라, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하여 재공고한 경우에도 유찰이 되었다면 동 규정에 따라 수의계약이 가능합니다.

다만, 동 규정을 적용하여 수의계약을 하는 경우에는, 계약대상물 계약기간 계약조건 등 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없습니다.

〈Q&A〉=====

Q. 계약기간을 1년으로 정하여 공고한 사업자 선정 입찰이 2회 이상 유찰된 경우, 계약기간을 3년으로 변경하여 수의계약을 체결할 수 있는지?

A. 유찰된 입찰공고에서 정한 계약기간이 1년이라면, 동 입찰이 2회 이상 유찰되어 수의계약을 체결하는 경우에도 최초로 입찰에 부친 내용에 따라 1년을 계약하여야 하며, 계약기간을 3년으로 연장하여 수의계약을 체결하는 것은 적합하지 않습니다.

8. 영 제52조제4항 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우

☞ [별표2] 제8호

① 계약기간이 만료된 후에 기존 주택관리업자와 재계약을 수의계약으로 체결하기 위한 절차가 진행된다면 주택관리업무에 공백이 생기게 되는 것이므로, 동 규정의 의견청취 절차 등은 기존 주택관리업자와의 계약기간 만료 1~2달 전에 진행될 수 있도록 관리규약에 정하여 운영하는 것이 바람직합니다.

② 동 규정의 절차를 충족하여 기존 주택관리업자와 수의계약을 체결하는 경우, 이전 계약과 반드시 동일한 조건으로 계약을 진행해야 하는 것은 아닙니다. 물가상승률임금인상 등에 의한 계약금액 변동 및 재계약 기간 설정 등 구체적인 계약조건은 발주처인 공동주택과 업체 간 협의를 통해 결정할 사항입니다.

③ 공동주택 관리규약에 입주자등으로부터 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견을 청취하는 절차가 없다면, 동 지침의 시행일인 '15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 '16.2.16까지 해당 내용을 반영하여 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 합니다.

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대 사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

☞ [별표2] 제9호

- ① 계약기간이 만료된 후에 기존 사업자와 재계약을 수의계약으로 체결하기 위한 절차가 진행된다면 주택관리업무에 공백이 생기게 되는 것이므로, 동 규정의 사업수행실적 평가 절차 등은 기존 사업자와의 계약기간 만료 1~2달 전에 진행될 수 있도록 관리규약에 정하여 운영하는 것이 바람직합니다.
- ② 동 규정의 절차를 충족하여 기존 사업자와 수의계약을 체결하는 경우, 이전 계약과 반드시 동일한 조건으로 계약을 진행해야 하는 것은 아닙니다. 물가상승률임금인상 등에 의한 계약금액 변동 및 재계약 기간 설정 등 구체적인 계약조건은 발주처인 공동주택과 업체 간 협의를 통해 결정할 사항입니다.
- ③ 공동주택 관리규약에 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하는 절차가 없다면, 동 지침의 시행일인 '15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 '16.2.16까지 해당 내용을 반영하여 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 합니다.

10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우

〈비 고〉

관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

【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 제출서류가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함) 하지 아니한 입찰

☞ [별표 3] 제3호

입찰공고문에 제시된 제출서류(적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 포함)의 미제출은 입찰의 무효사유에 해당합니다. 제출서류 기준에 적합하지 않은 서류*를 제출한 것 또한 미제출에 해당합니다.

* 예) 유효기간이 경과한 기업신용평가등급 확인서 등

다만, “미제출”이라는 것은 ‘제출해야 할 서류가 있음에도 제출하지 않은 것’ 이므로, ‘제출해야 할 서류가 없기 때문에 이를 명시하고 제출하지 않은 것’ 과 구분되어야 할 것입니다. ‘제출해야 할 서류가 없기 때문에 이를 명시하고 제출하지 않은 것’ 이라면 해당 점수를 부여하면 되는 것이지만, ‘제출해야 할 서류가 있음에도 제출하지 않은 것’ 은 입찰 무효가 됩니다.

또한, 발주처인 공동주택에서는 ‘제출서류’ 에 한하여 누락된 서류는 없는지, 보완사항은 없는지 등을 입찰서 개찰 전에 검토하여 참여업체에 보완 등을 요구할 수 있습니다(보완요구는 의무사항은 아님). 그러나 보완 요구에도 불구하고 입찰공고 시 제시한 서류 마감시한까지 입찰공고문에 제시된 제출서류를 제출하지 않았다면 [별표 3] 제3호에 따라 해당 입찰은 무효가 됩니다.

<Q&A>

Q. 적격심사 제출서류 중 일부 서류를 제출하지 않은 경우, 해당 입찰을 무효로 처리하지 않고 그에 따른 점수를 부여하면 되는 것 아닌지?

A. 적격심사 평가항목은 서류 미제출로 인해 업체에 이익이 되는 항목(행정처분 건수)과 불이익이 되는 항목(관리실적 등)이 혼재되어 있습니다.

예를 들어, 행정처분 건수가 많은 업체가 행정처분 확인서를 고의로 제출하지 아니하는 경우에는 오히려 높은 점수를 받게 되는 사례가 발생하므로, 이러한 폐단을 방지하기 위하여 모든 제출서류에 대해서는 일률적인 기준을 적용하는 것이 필요합니다.

따라서, 아무런 의사표현 없이 제출서류를 누락하였다면 입찰의 무효에 해당합니다.

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 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰
10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자 대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰
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 시스템에 입찰서 내용을 입력하는 것으로 입찰서 제출을 갈음할 수 있음)
13. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 일반건설업체가 도급받아서서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰

【별표 4】 (제2장 관련)

동 표준평가표의 “세부배점 간격” 을 정하는 것은 입주자대표회의 의결로 가능합니다.

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목	배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
		세부 배점	평가내용		
관 리 능 력	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
		15점	행정처분건수 / 관리세대수 <small>※ 행정처분 건수를 관리세대수로 나눈 비율을 의미합니다.</small>	주택관리업자 등록 시군구에서 발급한, 입찰공고일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서	
	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰 공고 시 명시한 평가배 점표에 따른 점수 부여
		10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
		10점	관리실적	주택관리업자 등록 시군구에서 발급한, 입찰공고일 현재의 관리실적 (단지수 기준) 증명서	
	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
5점		협력업체와의 상생발전지수			
입찰가격	30점	30점	입찰가격	입찰서	
합계	100 점	100 점	-	-	

〈비고〉

☞ **【별표4】 〈비고〉**

“입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 평가항목을 달리 정한 경우” 에는 달리 정한 평가항목에 대한 평가기준 및 제출서류를 새롭게 정할 수 있을 것이나, 동 표준평가표의 평가항목을 그대로 사용하는 경우에는 〈비고〉에 제시된 평가기준 및 제출서류를 그대로 적용하여야 하며, 이 기준을 임의로 변경하는 것은 적합하지 않습니다.

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.

☞ **【별표4】 〈비고〉 제1호**

입찰가격 배점은 관리규약으로 배점을 조정하는 경우라 하더라도 30점으로 고정되어야 합니다.

2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 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 제54조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제101조에 따른 과태료를 의미한다.
4. 기술자장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

[별표4] <비고> 제4호

발주처인 공동주택에서는 해당 단지의 특성에 따라 계약 목적에 필요한 기술자·장비 보유요건을 정하여 제시할 수 있으며, 이 요건 설정 시 기술자·장비는 해당 업 등록요건의 범위로 한정되는 것은 아닙니다.

- 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
학경력 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. 관리실적은 10개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.

☞ [별표4] <비고> 제5호

관리실적은 “완료실적” 을 의미하며, “계약체결 후 착수 전” 이나 “진행중” 인 실적은 완료실적에 포함되지 않습니다.

<Q&A>=====

Q. 관리실적 50개 단지 이상을 만점으로 할 수 있는지?

A. "10개 단지를 상한"으로 하는 것이므로 10개 단지 이상은 모두 만점을 주어야 하며, 만점 기준을 상향조정하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 해당 단지의 규모 등을 고려하여 10개 단지 내에서 만점기준을 하향조정하는 것은 가능합니다.

- 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 선택적으로 적용할 수 있다.

☞ “적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다” 는 것의 의미

관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

【별표 5】 (제3장 관련)

동 표준평가표의 “세부배점 간격” 을 정하는 것은 입주자대표회의 의결로 가능합니다.

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 입찰공고일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고시 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 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
5점			지원서비스 능력			
입찰가격	30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순	
합계	100점	100점	-	-		

〈비고〉

☞ **【별표5】 〈비고〉**

“입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 평가항목을 달리 정한 경우” 에는 달리 정한 평가항목에 대한 평가기준 및 제출서류를 새롭게 정할 수 있을 것이나, 동 표준평가표의 평가항목을 그대로 사용하는 경우에는 〈비고〉에 제시된 평가기준 및 제출서류를 그대로 적용하여야 하며, 이 기준을 임의로 변경하는 것은 적합하지 않습니다.

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.

☞ **【별표5】 〈비고〉 제1호**

입찰가격 및 지원서비스 능력 배점은 관리규약으로 배점을 조정하는 경우라 하더라도 각각 30점, 5점으로 고정되어야 합니다.

2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 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 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

☞ [별표4] <비고> 제4호

발주처인 공동주택에서는 해당 단지의 특성에 따라 계약 목적에 필요한 기술자장비 보유요건을 정하여 제시할 수 있으며, 이 요건 설정 시 기술자장비는 해당 업 등록요건의 범위로 한정되는 것은 아닙니다.

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
학경력 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 10건을 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.

☞ [별표5] <비고> 제5호

업무실적은 “완료실적” 을 의미하며, “계약체결 후 착수 전” 이나 “진행중” 인 실적은 완료실적에 포함되지 않습니다.

<Q&A>=====

Q. 업무실적 50개 단지 이상을 만점으로 할 수 있는지?

A. "10개 단지를 상한"으로 하는 것이므로 10개 단지 이상은 모두 만점을 주어야 하며, 만점 기준을 상향조정하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 해당 단지의 규모 등을 고려하여 10개 단지 내에서 만점기준을 하향조정하는 것은 가능합니다.

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 지원서비스 능력은 기술인력·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 선택적으로 적용할 수 있다.

☞ “적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다” 는 것의 의미

① 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

② 아직 적격심사제를 지원하는 전자입찰시스템도 없고, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표도 없습니다만, 추후 전자입찰시스템에서 적격심사제가 가능하게 되어 “공사종별” 에 따른 전문적인 평가표를 제시하는 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 그 평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

【별표 6】 (제3장 관련)

동 표준평가표의 “세부배점 간격” 을 정하는 것은 입주자대표회의 의결로 가능합니다.

용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목	배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식	
		세부배점	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 입찰 공고일로부터 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 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전 지수		
입찰가격	30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순	
합계	100점	100점	-	-		

<비고>

☞ 【별표6】 <비고>

“입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 평가항목을 달리 정한 경우” 에는 달리 정한 평가항목에 대한 평가기준 및 제출서류를 새롭게 정할 수 있을 것이나, 동 표준평가표의 평가항목을 그대로 사용하는 경우에는 <비고>에 제시된 평가기준 및 제출서류를 그대로 적용하여야 하며, 이 기준을 임의로 변경하는 것은 적합하지 않습니다.

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.

☞ 【별표6】 <비고> 제1호

입찰가격 배점은 관리규약으로 배점을 조정하는 경우라 하더라도 30점으로 고정되어야 합니다.

2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보 회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 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 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.

4. 기술자장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

☞ [별표4] <비고> 제4호

발주처인 공동주택에서는 해당 단지의 특성에 따라 계약 목적에 필요한 기술자장비 보유요건을 정하여 제시할 수 있으며, 이 요건 설정 시 기술자장비는 해당 업 등록요건의 범위로 한정되는 것은 아닙니다.

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		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 10건을 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.

☞ [별표5] <비고> 제5호

업무실적은 “완료실적” 을 의미하며, “계약체결 후 착수 전” 이나 “진행중” 인 실적은 완료실적에 포함되지 않습니다.

<Q&A>=====

Q. 업무실적 50개 단지 이상을 만점으로 할 수 있는지?

A. "10개 단지를 상한"으로 하는 것이므로 10개 단지 이상은 모두 만점을 주어야 하며, 만점 기준을 상향조정하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 해당 단지의 규모 등을 고려하여 10개 단지 내에서 만점기준을 하향조정하는 것은 가능합니다.

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.

※ 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.

☞ “적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다” 는 것의 의미

① 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

② 아직 적격심사제를 지원하는 전자입찰시스템도 없고, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표도 없습니다만, 추후 전자입찰시스템에서 적격심사제가 가능하게 되어 “용역 등의 종별” 에 따른 전문적인 평가표를 제시하는 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 그 평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

【별표 7】 (제7조제2항 관련)

주택관리업자 및 사업자 선정방법

구 분		계약대상물	선 정		계약자	
			입찰방법	낙찰방법		
1. 주택관리업자		- 공동주택 위탁관리	경쟁입찰	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의	
2. 사 업 자	가. 공사	하자보수	- 하자보수보증금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
		장기수선	- 장기수선충당금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
		일반보수	- 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
	나. 용역		- 전기안전관리	경쟁입찰 (용역금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
			- 경비 - 청소 - 소독 - 승강기유지 - 지능형홈네트워크 - 정화조 관리 - 저수조 청소 - 건축물 안전진단 - 주민운동시설의 위탁 - 기타 용역	경쟁입찰 (용역금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
	다. 물품	구입	- 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (구입가격 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
		매각	- 재활용품 판매 - 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (매각금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최고낙찰제)	관리주체
	라. 기타	접수입	- 광고게재 등	경쟁입찰 (수입금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최고낙찰제)	관리주체

〈비 고〉 관리주체가 계약자인 경우

1. 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
2. 일반보수업자의 선정은 입주자대표회의에서 승인한 사업계획 및 예산에 따라야 한다.
3. 입주자대표회의의 감사는 입찰과정을 참관할 수 있다.

【별표 8】 (제35조 관련)**민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준**

민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자가 갖추어야 할 사항은 다음과 같다.

1. **기술인력** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 기술인력을 6명 이상 보유하여야 한다. 다만, 나목에 해당하는 인원을 총 구성 인원의 과반수로 하되, 민원 전담인력은 기술인력 산정에서 제외한다.
 - 가. 정보통신기사·정보처리기사 이상의 국가기술자격 또는 이와 동등 이상의 자격이 있다고 미래창조과학부장관이 인정하는 자격을 갖춘 것
 - 나. 정보처리·관리, 정보보호 운영·관리 또는 정보통신 운영·관리 분야에서 2년 이상 근무한 경력이 있을 것
2. **경영상태** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 경영상태 요건을 갖추어야 한다(사업자가 전자입찰시스템 사업 부문을 분할 신설 또는 합병할 경우에는 사업자의 분할기일 또는 합병기일이 속하는 사업년도에 한하여 분할 또는 합병 이전의 상황으로 한다).
 - 가. 자본금이 지정 신청일 현재 2억원 이상일 것
 - 나. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사가 심사기준일 이전에 평가한 유효기간 이내에 있는 기업신용평가등급이 B 등급 이상일 것
3. **시스템 기능** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 시스템 기능을 갖추어야 한다.
 - 가. 입찰공고 및 선정결과 공고 기능
 - 나. 공인인증서를 이용한 전자 투찰 기능
 - 다. 입찰과정이 공개되지 아니하는 보안 기능
 - 라. 공동주택관리정보시스템과의 연계 기능

4. **시스템 관리·운영 요건** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 시스템 관리·운영 요건을 갖추어야 한다.

가. 네트워크 : 기업형 인터넷 100Mbps 이상 운영

나. DB서버 : 웹서버(Web/WAS)와 분리 구성

다. 웹서버 : 이중화 방안 등 안정성 유지 기능 보유

라. 서버시스템 사양 : 1일 기준 접속자수 1,000명, 동시접속 200명을 안정적으로 수용할 수 있는 웹서버 및 DB 서버 구축

5. **정보보안 요건** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 「정보통신망 이용 촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제45조, 「개인정보보호법」 제29조에 따라 다음 각 목의 정보보안 요건을 갖추어야 한다.

가. **네트워크 보안**

- 1) 방화벽·웹 방화벽·DDoS방지 등 외부 침입을 차단하기 위한 기술적 보호기능 구축
- 2) 정보시스템은 외부용(홈페이지 등)과 내부용(DB서버 등)으로 네트워크 분리 구축
- 3) 네트워크장비·침입차단시스템 등 정보보호시스템은 국가정보원의 검증을 필한 제품 또는 CC인증(EAL2이상)을 획득한 장비 설치
- 4) 웹방화벽 규칙·엔진 업데이트 등 보안장비 관리기능 구축

나. **서버 보안**

- 1) 내·외부 사용자의 불법적인 공격을 차단하기 위한 물리적(통제구역 설정 등)·기술적(방화벽, IPS 설치 등) 보호기능 구축
- 2) 정보시스템 운영이력 및 사용자의 접속기록 보관 등의 사고·장애 추적 기능 (로그 및 이벤트 로그 6개월 이상 저장 등) 구축
- 3) 유해트래픽 접근 차단 기능 구축
- 4) 장비 도입 시 보안취약점 사전 제거 기능 구축
- 5) 시스템 관리자 접근 통제 기능(접속기록, 수행업무 기록 필요)

다. 관리자 보안

- 1) 정보시스템 관리자의 해킹사고예방을 위한 악성코드 방역 및 보안패치 설치
- 2) 중요자료 취급 사용자는 외부망과 분리하여 PC 사용
- 3) 휴대용저장매체(USB 등) 사용통제
- 4) 외부 원격접근 통제 기능

라. 백업 및 복구 : 지진, 화재 등 재난에 따른 백업 및 복구체계 구축**마. 전자입찰 시스템 이용자 보안**

- 1) 전자입찰 시스템 이용자의 개인정보 유출(키로깅, 화면캡처 등) 방지 기능
- 2) 사용자 계정 관리 기능 (계정 등록·변경·폐기 절차 등)
- 3) 개인정보 송·수신 시 암호화 등 보안 기능

바. 외부기관 연계

- 1) DMZ 구간에 위치한 전용 연계서버를 통한 연계 기능
- 2) 연계는 정보공유 및 자료전송으로 제한
- 3) 연계서버 전송 자료 보안 강화 기능 구축
- 4) 연계서버와 업무서버 간 데이터 전달 제한 기능
- 5) VPN 사용 시, 방화벽과 VPN이 분리구축 되어 있는 경우 방화벽 앞단에 VPN이 위치하고, VPN 서버를 이용한 암호화 통신·시스템 접근 통제 기능(사용자 인증, 시스템 사용 이력 데이터 저장), VPN 부하분산 기능 구축

6. **민원 전담조직(콜센터) 운영** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 민원 전담조직(콜센터) 운영 요건을 갖추어야 한다.

가. 전자입찰시스템 이용과 관련된 민원을 해소하기 위한 3명 이상의 고객응대 전담 조직 구성·운영

나. 콜센터 망은 업무 영역과 분리하여 운영

7. 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 「국유재산법 시행령」 제64조의2에서 정하는 민간사업자여야 한다.

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	금	원정 (W)	
입찰보증금	금	원정 (W)	
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
○○○○ 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/m²)

【별지 제2호 서식】 (제14조제2항 관련)

공동주택관리정보시스템 이용([]신규/[]재발급) 신청서					
접수번호		접수일		처리기간	
신청인	성명	생년월일			
	주소	(전화 :)			
	자격	자격구분	<input type="checkbox"/> 주택관리사 <input type="checkbox"/> 주택관리사보		
		자격번호	제 호 (발급자 :)		
	취 득 일	년 월 일			
단지 현황	단 지 명				
	단지주소	(전화 :)			
	세 대 수	세대	승강기 유무	대 또는 ()	
	난방방식	사용검사일		년 월 일	
	입주자 대표회의 회장	성 명			
		주 소	같은 아파트 동 호		
		임 기	년 월 일 ~ 년 월 일까지(년)		
관리방법	자치관리인 경우	자치관리개시(변경)일 : 년 월 일			
	위탁관리인 경우 (주택관리업자)	상호 :	주소 :		
발급 사항	아이디 및 패스워드 : <input type="checkbox"/> 아이디 / <input type="checkbox"/> 패스워드				
	재발급의 경우 사유 :				
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제14조제2항에 따라 위와 같이 신청합니다. <div style="text-align: right; margin-right: 100px;"> 년 월 일 신청인 (서명 또는 인) (공동주택관리정보시스템 운영기관의 장) 귀하 </div>					
구비서류	1. 고유번호증 사본 1부 2. 주택관리사(보)자격증 사본 1부				

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【별지 제3호 서식】 (제34조제1항 관련)

공동주택 관리실적

수 신 자 : 국토교통부장관

일 시 : 년 월 일

제출기관 : ○○ 시·도

제 목 : 주택관리업자의 공동주택 관리실적 보고

번호	업체명	등록번호	단지수	세대수	관리면적(m ²)	비고
총계	○○개업체	총계				
		공동주택 (주상복합제외)				
		주상복합				
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
기재방법		1. 시·도지사는 관할구역내의 주택관리업자를 모두 기록하고, 관리실적을 작성합니다. 2. 서식이 부족할 경우에는 추가하여 작성합니다.				

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【별지 제4호 서식】 (제34조제2항 관련)

공동주택 관리실적 증명서			
◆ 신청인		신청일	년 월 일
회사명(상호)		대표자	
영업소재지		전화번호	
사업자번호		조달청 등록번호	
증명서용도	(실적확인용)	제출처	○○○○○입주자대표회의
◆ 공동주택 관리실적			
단지수			
세대수			
면적(m ²)			
〈비고〉			
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제34조제2항에 따라 위와 같이 공동 주택 관리실적이 있음을 증명합니다.			
년 월 일			
시장·군수·구청장 (인)			
○○○○ 귀하			
기재방법	1. 신청인란은 신청인이 작성합니다. 2. 시장·군수·구청장은 신청란을 확인 후 공동주택관리실적을 작성 합니다.		

210mm × 297mm(일반용지 60g/m²)

【별지 제6호 서식】 (제36조제2항 관련)

민간 전자입찰시스템 사업자 지정 확인서			
성 명 (법인명)		생년월일 (설립월일)	
대표자		사업자번호	
주 소 (사무소소재지)			
사무실연락처			
유효기간	. . . ~ . . .		
<p style="text-align: center;">「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제36조제2항에 따라 귀 사를 민간 전자입찰시스템 사업자로 [](신규) [](갱신) 지정하였음을 확인합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">(공동주택관리정보시스템 운영기관의 장) (인)</p>			
유의사항	<p>※ 민간 전자입찰시스템 사업자 지정을 갱신하고자 하는 경우, 유효기간 만료 30일 전까지 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 공동주택관리정보시스템 운영기관의 장에게 제출하여야 함</p>		

210mm × 297mm(일반용지 60g/m²)



공동주택분쟁예방을 위한 주택법 해설





목 차



I. 입주자대표회의

- [1] 공동주택의 입주자대표회의 구성에 대한 신고 수리 전에 입주자대표 회의의 임기가 시작되어 한 입주자대표회의 의결행위가 유효한지?
(「주택법」 제43조 등 관련) [법제처 14-0539, 2014.10.20., 국토교통부]207
- [2] 2010년 7월 이후 두 차례 동별 대표자 직을 수행한 사람이 2014년 다시 동별 대표자로 선출될 수 있는지 여부
(「주택법 시행령」 제50조 제8항 등 관련) [법제처 14-0570, 2014.9.30., 민원인]209
- [3] 주민등록을 그대로 두고 실제 거주지만 공동주택 외부로 옮긴 경우 동별 대표자 자격 상실 여부 등(「주택법 시행령」 제50조 등 관련)
[법제처 14-0528, 2014.9.30., 민원인]210
- [4] 500세대 이상인 공동주택에서 전체 입주자들의 직선으로 선출한 입주자대표회의의 회장을 해임하는 경우 「주택법 시행령」 제50조제7항제2호의 방법을 따라야 하는지
(「주택법 시행령」 제50조제7항 등 관련) [법제처 14-0394, 2014.9.1., 민원인]211
- [5] 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되어야만 회장과 감사를 직접선거로 선출할 수 있는지
(「주택법 시행령」 제50조제5항 및 제6항 등 관련) [법제처 14-0457, 2014.9.1., 민원인]211
- [6] 동별대표자로 선정될 수 없는 해당 공동주택 관리주체 소속 임직원의 범위
(「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 14-0533, 2014.8.29., 민원인]214
- [7] 주민등록을 공동주택단지 밖으로 이전 후 재전입한 경우 동별 대표자 자격 상실 여부
(「주택법 시행령」 제50조 등) [법제처 14-0307, 2014.7.10., 민원인]215
- [8] 동별 대표자의 임기 기산점 및 만료점
(「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 14-0122, 2014.4.8, 서울특별시 강남구] ...217
- [9] 동별 대표자의 임기 기산점 및 만료점
(「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 14-0065, 2014.4.8, 서울특별시 강남구]218
- [10] 공동주택(세대)을 각각 2분의 1 지분을 가지고 공동으로 소유(공유)하는 경우, 그 공동소유자 일방만의 직계존속이 동별 대표자로 입후보하기 위하여 자신의 직계

비속인 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의 외에 다른 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의도 받을 수 있는지	
(「주택법」 제2조제12호다목 등) [법제처 13-0532, 2014.3.5., 국토교통부]	219
[11] 동별 대표자의 결격사유 요건으로서 “공동주택의 관리와 관련하여” 의 의미	
(「주택법 시행령」 제50조제4항제5호 등) [법제처 13-0628, 2014.3.5., 민원인]	221
[12] 동별 대표자 입후보자격이 선출공고일 현재 해당 선거구에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자로 제한되는지	
(「주택법 시행령」 제50조제3항 등 관련) [법제처 13-0535, 2014.2.12., 민원인]	222
[13] 동별 대표자의 중임 제한이 적용되는 “선출” 의 기준시기	
[구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되어 시행된 것을 말함) 부칙 제2조제2항 등 관련] [법제처 13-0457, 2013.12.6., 민원인]	222
[14] 공동주택(아파트)의 공동소유자가 나머지 공동소유자의 동의 없이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지	
(「주택법 시행령」 제50조제3항 등 관련) [법제처 13-0526, 2013.11.19., 민원인]	223
[15] 동별 대표자의 일괄 사퇴도 동별 대표자 결격사유로서 “사퇴” 에 해당하는지	
(「주택법 시행령」 제50조제4항제9호 등 관련) [법제처 13-0510, 2013.11.19., 민원인]	223
[16] “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우” 의 범위	
(「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 13-0411, 2013.9.17., 국토교통부]	225
[17] 공동주택 선거관리위원회가 선거관리를 위하여 선거보조인력을 두려면 관리규약 또는 선거관리위원회규정에 그 근거를 두어야 하는지	
(「주택법 시행령」 제50조의2제4항 및 제6항 등 관련) [법제처 13-0181, 2013.8.21., 민원인]	227
[18] 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자의 범위	
(「주택법」 제2조 등 관련) [법제처 13-0242, 2013.8.14., 경기도]	229
[19] 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 중임 제한 임기에 포함되는지	
(「주택법 시행령」 제50조제8항 등 관련) [법제처 13-0314, 2013.8.14., 민원인]	229
[20] 동별 대표자 선거에서 선거인명부에 등재되지 아니한 세대원이 투표하는 것이 직접선거 규정에 위반되는지	
(「주택법 시행령」 제50조제3항 등 관련) [법제처 13-0156, 2013.5.28., 국토교통부]	230
[21] 공동주택 동별 대표자 재선거에 입후보할 수 있는 자의 범위	
(「주택법 시행령」 제50조제3항 등) [법제처 13-0123, 2013.5.7., 국토교통부]	231
[22] 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자의 범위	
(「주택법」 제2조 등 관련) [법제처 12-0549, 2013.1.14, 서울특별시 은평구]	232

[23] 공동주택관리규약에 「주택법 시행령」상 공동주택 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가할 수 있는지 등 (「주택법」 제44조 등 관련) [12-0510, 2012.12.10., 민원인]	233
[24] 부득이한 사유로 동별 대표자를 사퇴한 후 4년이 지나지 아니한 사람이 다시 동별 대표자가 될 수 있는지 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 12-0628, 2012.11.16., 국토해양부]	233
[25] 공동주택 동별 대표자 결격사유 중 관리비 체납자의 체납사실 적용 시점 (「주택법 시행령」 제50조제4항 등 관련) [법제처 12-0346, 2012.6.28., 민원인]	234
[26] 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하려는 주택소유자의 배우자나 직계존비속 외에 주택 소유자도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건을 갖추고 있어야 하는지 여부 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 12-0080, 2012.5.11., 민원인]	234
[27] 주택의 소유자가 금고 이상의 실형을 선고 받아 「주택법 시행령」 제50조제4항 제3호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하는 경우, 주택의 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속도 동별 대표자에 입후보 할 수 없는지 여부 등 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 12-0030, 2012.5.11., 국토해양부]	235
[28] 「주택법 시행령」 시행 전 벌금 100만원 이상의 형을 확정받은 사람이 같은 법 시행령 제50조제4항제5호에 따라 동별 대표자가 될 수 있는지 (「주택법 시행령」 제50조제4항제5호 등 관련) [법제처 12-0234, 2012.4.27., 민원인]	236
[29] 「주택법 시행령」 개정에 따라 신설된 공동주택의 동별 대표자 결격 사유 적용 대상 (「주택법 시행령」 제50조제4항, 부칙 제2조제1항 등 관련) [법제처 12-0166, 2012.4.10., 민원인]	237
[30] 입주자대표회의 구성 신고가 수리를 요하는 신고인지 여부 (「주택법」 제43조제3항 등 관련) [법제처 12-0117, 2012.4.3., 민원인]	238
[31] 「주택법 시행령」 제57조제1항제3호가 관리규약의 준칙에 포함될 사항의 하나로 “동별 대표자의 해임사유는 업무상의 위법행위로 한정한다”고 규정하고 있는바, 위 관리규약의 준칙을 참조하여 정하는 공동주택관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는지 여부 (「주택법 시행령」 제57조 등 관련) [법제처 12-0052, 2012.3.2., 민원인]	239

[32] 직무집행정지가처분을 받은 경우를 해임으로 볼 수 있는지 여부 (「주택법 시행령」 제50조제4항 등 관련) [법제처 11-0572, 2011.10.27., 민원인]	239
[33] 임원 선출을 위한 입주자대표회의 구성원의 수 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 11-0495, 2011.10.13., 민원인]	240
[34] 동별 대표자의 선출권을 가지는 “입주자등” 의 의미 (「주택법 시행령」 제50조제3항제2호 등 관련) [법제처 11-0255, 2011.6.16., 민원인]	240
[35] 「주택법 시행령」에 따른 동별 대표자 중임 제한 규정과 종전의 공동주택관리 규약에 규정된 중임 제한 규정의 적용관계 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 11-0188, 2011.6.9., 민원인]	240

II. 관리방법

[1] 주택이 아닌 집합건물에서 구성된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단이 「주택법 시행령」 제60조제2항에 따라 사용검사권자가 하자보수보증금 예치명의를 변경해 주어야 하는 대상에 해당하는지 (「주택법」 제46조 등 관련) [법제처 14-0657, 2014.10.14., 민원인]	242
[2] 주택 내부 공간을 제외한 공동주택단지가 “주택가” 에 포함되는지 여부 (「동물보호법 시행규칙」 제13조제1항 등 관련) [법제처 14-0572, 2014.10.10., 농림축산식품부]	244
[3] 주택관리업자가 그 등록기준으로서 갖추어야 하는 고압가스 관련 기술자의 범위 (「주택법 시행령」 별표 8 관련) [법제처 14-0304, 2014.9.1., 민원인]	246
[4] 「국민건강증진법」 제9조제5항에 따른 “다수인이 모이거나 오고가는 일정한 장소”의 범위 (「국민건강증진법」 제9조제5항 등 관련) [법제처 14-0193, 2014.5.22, 경기도 군포시]	249
[5] 공동주택 주요시설 수선공사의 장기수선계획에의 반영 필요성 및 그 비용 부담 (「주택법」 제47조 등 관련) [법제처 14-0076, 2014.2.27., 국토교통부]	250
[6] 공동주택 주요시설 수선공사의 장기수선계획에의 반영 필요성 및 그 비용 부담 (「주택법」 제47조 등 관련) [법제처 13-0650, 2014.2.27., 국토교통부]	251
[7] 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수 있는지 (「주택법」 제51조 등) [법제처 13-0608, 2014.2.20., 민원인]	252

- [8] 안마원 설치를 허용하는 법령 개정 전에 건설된 기존 공동주택 단지에도 복리 시설의 용도변경을 통해 안마원을 설치할 수 있는지 여부
(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조 등 관련) [법제처 13-0667, 2014.2.4., 국토교통부]254
- [9] 공동주택의 부대시설인 주차장을 불특정·다수의 일반인에게 유료 개방하는 것이 공공주택 관리에 관한 「주택법」에 위반되는지 여부
(「주택법」 제42조 등 관련) [법제처 13-0217, 2013.12.27., 경기도]255
- [10] 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체할 경우 장기수선계획 수립대상에 포함할 수 있는지 여부
(「주택법 시행규칙」 별표 5 등 관련) [법제처 13-0412, 2013.11.13., 국토교통부]255
- [11] 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경이 가능한지 여부
(「주택법 시행령」 제47조 등 관련) [법제처 13-0475, 2013.11.4, 서울특별시 중구]257
- [12] 아파트 1층 필로티 공간에 현금자동입출금기 1대를 설치하는 경우 공동주택의 증축에 해당되는지
(「주택법 시행령」 제47조제1항 등 관련) [법제처 13-0481, 2013.10.25., 국민권익위원회]260
- [13] 공동주택 주민운동시설을 사용하지 아니하는 공동주택의 입주자 및 사용자의 주민운동시설 관리비 또는 사용료 부담여부
(「주택법」 제55조의5 등 관련) [법제처 13-0224, 2013.8.21., 민원인]261
- [14] 기존 주택관리업자에 대한 주택관리업자 선정 입찰참가 제한
(「주택법 시행령」 제52조제5항 등 관련) [법제처 13-0236, 2013.8.7., 민원인]262
- [15] 관리사무소장을 해당 공동주택관리기구의 전기안전관리자로 중복하여 배치할 수 있는지
(「주택법」 제43조제4항 등 관련) [법제처 13-0039, 2013.5.7., 민원인]262
- [16] 한국토지주택공사 등으로부터 임대주택 관리를 위탁받은 주택관리업자에게 회계 감사를 받도록 요구할 수 있는지
(「임대주택법 시행규칙」 제18조 등 관련) [법제처 12-0645, 2012.12.31., 민원인]265
- [17] 공동주택 관리에 필요한 장기수선계획의 조정은 3년마다 의무적으로 해야 하는지, 임의적으로 할 수 있는지?
(주택법 제47조 등 관련) [법제처 12-0396, 2012.8.2., 국토해양부]265

- [18] 「주택법」 제43조제1항에 따른 사업주체의 직접 관리의 의미 등
 (「주택법」 제43조 등 관련) [법제처 12-0313, 2012.6.14., 민원인]267
- [19] 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로
 이의를 제기하지 아니한 경우 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어
 사업주체가 선정한 주택관리업자를 다시 수의계약을 통해 선정할 수 있는지 여부
 (「주택법 시행령」 제52조 등 관련) [법제처 11-0755, 2012.1.19., 국토해양부]269
- [20] 기존 주택관리업자의 계약기간이 만료되는 경우, 「주택법 시행령」 제52조제1항에
 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자
 등의 과반수 찬성으로 기존 주택관리업자를 경쟁입찰에서 배제할 수 있는지
 (「주택법 시행령」 제52조 등 관련) [법제처 11-0625, 2012.1.5., 국토해양부]270
- [21] 민원인 -「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사의 범위
 (「주택법 시행규칙」 제21조 등 관련) [법제처 11-0626, 2011.12.22., 민원인]271
- [22] 민원인 -「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사의 범위
 (「주택법 시행규칙」 제21조 등 관련) [법제처 11-0626, 2011.12.22., 민원인]272
- [23] 「주택법 시행령」 제50조제3항의 “공동주택단지 안” 의 의미
 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 11-0627, 2011.12.1., 민원인]273
- [24] 입주자대표회의의 의결로 공동주택 단지 안에 알뜰시장을 개설하게 하고 그에
 대한 사용료를 받을 수 있는지 여부
 (「주택법」 제42조 등 관련) [법제처 11-0539, 2011.11.17., 국토해양부]273
- [25] 잡수입의 장기수선충당금 적립이 「주택법」 제51조제1항에 위반되는지 여부
 (「주택법」 제51조 등 관련) [법제처 11-0289, 2011.7.15., 민원인]274
- [26] 주택 외의 시설(오피스텔)과 주택(아파트)을 동일건축물로 건축한 건축물의 경우
 오피스텔 소유자도 입주자대표회의를 구성할 수 있는 입주자의 범위에 포함되는지 여부
 (「주택법」 제43조 등 관련) [법제처 11-0297, 2011.7.7., 민원인]274

Ⅲ. 하자보수

- [1] 공동주택을 건설한 사업주체가 입주자대표회의등의 청구에 따라 하자를 보수하여야
 하는 대상의 범위
 (「주택법」 제46조 등 관련) [법제처 13-0240, 2013.9.17., 민원인]275

- [2] 하자보수보증금의 사용내역이 감사인의 회계감사 대상이 되는지 여부
 (「주택법 시행령」 제55조의3 등 관련) [법제처 13-0253, 2013.9.6., 국토교통부] …276
- [3] 공사상 잘못으로 인한 하자의 범위
 (「주택법」 제46조 등 관련) [법제처 12-0287, 2012.6.1., 국토해양부] …277

IV. 관리규약

- [1] 공동주택관리규약 제·개정안을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다는 규정의 의미
 (「주택법 시행령」 제57조제2항 등 관련) [법제처 13-0126, 2013.6.18., 민원인] …278
- [2] 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 구체적인 내용을 공동주택 관리규약에 직접 규정해야 하는지
 (「주택법」 제44조제2항 등 관련) [13-0194, 2013.6.12., 국토교통부] …280
- [3] 공동주택관리규약에 입주자대표회의 출석수당을 정할 수 있는지 여부
 (「주택법 시행령」 제57조 등 관련) [법제처 12-0447, 2012.8.29., 민원인] …281
- [4] 입주자대표회의의 운영비를 접수입에서 지출하도록 공동주택 관리규약으로 정하여 관리비등에 부과하지 아니하고, 공개하지 아니할 수 있는지 여부
 (「주택법」 제45조 등 관련) [법제처 11-0559, 2011.10.27., 민원인] …282

V. 선거관리위원회

- [1] 「주택법」상 선거관리위원회의 보고, 자료제출 등 명령의 대상적격 여부
 (「주택법」 제59조 등 관련) [법제처 13-0032, 2013.2.25, 경기도 남양주시] …283
- [2] 「주택법 시행령」 부칙 제7조제2항에 따라 이 영 시행 후 4개월이 경과할 때까지 선거관리위원회에 관한 관리규약 규정을 개정하지 아니한 경우 그 이후에 부칙 제8조에 따라 제50조의2의 개정규정에도 불구하고 자체 선거관리위원회의 구성 및 운영 등에 관한 사항에 대하여 종전 관리규약을 적용할 수 있는지 여부
 (「주택법 시행령」 제50조의2 등 관련) [법제처 12-0136, 2012.4.13., 국토해양부] …284

VI. 기타

- [1] 「주택법 시행령」 제73조제1항제4호에 따른 “공무원으로서 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에의 종사경력” 의 의미
(「주택법 시행령」 제73조제1항제4호 등 관련) [법제처 13-0644, 2014.1.21., 민원인]286
- [2] 주택관리사보 자격시험 합격 전에 공동주택의 관리업무와 관련하여 위법행위가 있었으나, 시험합격 후에 금고이상의 실형을 선고한 판결이 확정된 경우, 「주택법」 제57조제1항제6호에 따라 해당자의 주택관리사보 자격을 취소하여야 하는지 여부
(「주택법」 제57조 등 관련) [법제처 11-0723, 2011.12.29., 국토해양부]286
- [3] 「주택법 시행령」 제73조제1항제1호의 개정·시행 후 주택관리사 자격 취득을 위한 경력으로서 비의무관리대상 공동주택에서 관리사무소장으로 근무한 경력의 인정 여부
(「주택법 시행령」 제73조 등 관련) [법제처 11-0282, 2011.7.15., 민원인]288
- [4] 주택관리업 등록사항의 허위변경신고에 대한 「주택법」 제54조 제1항제1호의 적용여부 등
(「주택법」 제54조 등 관련) [법제처 10-0359, 2010.11.26, 울산광역시남구 건축허가과]289
- [5] 「행정절차법」 제2조제2호(제3자에 대해 과태료를 부과해 달라는 요청을 거부한 행정청의 행위가 처분에 해당하는지 여부) 관련
[법제처 08-0291, 2008.10.8., 행정안전부장관]290
- [6] 「주택법」 제43조제8항(공동주택 지원조례의 한계) 관련
[법제처 05-0134, 2006.1.27., 속초시]290

I. 입주자대표회의

[1] 공동주택의 입주자대표회의 구성에 대한 신고 수리 전에 입주자대표 회의의 임기가 시작되어 한 입주자대표회의 의결행위가 유효한지?
 (「주택법」 제43조 등 관련) [법제처 14-0539, 2014.10.20., 국토교통부]

【질의요지】

「주택법」 제43조제3항에 따른 공동주택의 입주자대표회의 구성에 관한 신고를 시장·군수·구청장이 수리하기 전에 입주자대표회의에서 같은 법 시행령 제51조 제1항의 사항을 의결한 경우 그 의결행위가 유효한지?

※ 질의배경

- 부산광역시에서 공동주택의 입주자대표회의 구성에 대한 신고 후 그 수리 전에 있는 의결행위의 유효 여부에 대해 국토교통부에 질의하였고, 이에 대해 국토교통부내에 이견이 있어 국토교통부가 법령해석을 요청함.

【회답】

「주택법」 제43조제3항에 따른 공동주택의 입주자대표회의 구성에 관한 신고를 시장·군수·구청장이 수리하기 전에 입주자대표회의에서 같은 법 시행령 제51조 제1항의 사항을 의결한 경우에도 그 의결행위는 유효하다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제43조제3항 및 같은 법 시행령 제52조제3항에서는 입주자는 사업주체로부터 공동주택을 관리할 것을 요구받았을 때에는 그 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함함)하여 이를 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제51조제1항에서는 공동주택 관리방법의 제안(제1호의3) 등을 입주자대표회의의 의결사항으로 규정하고 있는 바,

이 사안은 「주택법」 제43조제3항에 따른 공동주택의 입주자대표회의 구성에 관한 신고를 시장·군수·구청장이 수리하기 전에 입주자대표회의에서 같은 법 시행령 제51조제1항 각 호의 사항을 의결한 경우 그 의결행위가 유효한지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 「주택법」 제43조제3항의 문장 구조를 살펴보면, 사업주체로부터 공동주택을 관리할 것을 요구받았을 때 입주자가 해야 할 사항은 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하는 것, 공동주택의 관리방법을 결정하여 사업주체에게 통지하는 것, 그리고 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는 것으로 나누어지는데, 관련 절차 및 서식 등을 규정한 같은 법 시행규칙 제24조를 고려하면 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는 사항은 “공동주택 관리방법의 결정”과 “입주자대표회의의 구성”이라고 하겠습니다.

여기서, 공동주택의 관리방법을 결정하려면 같은 법 시행령 제51조제1항제1호의 3에 규정된 “공동주택 관리방법의 제안”이라는 입주자대표회의의 의결사항이 전제되어야 하고, 그러한 제안을 하려면 입주자대표회의가 이미 구성되어 있어야 할 것입니다. 즉, 입주자대표회의를 구성하고 그 공동주택의 관리방법을 결정하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하므로, 이는 구성이 된 후 아직 신고 되지 않은 입주자대표회의에서도 의결이 전제된 행위인 공동주택의 관리방법 등의 결정을 예정하고 있는 것으로서 입주자대표회의의 구성에 대한 신고의 수리 여부와 관계 없이 의결행위를 비롯한 입주자대표회의의 활동 개시를 인정하는 것으로 보는 것이 타당할 것입니다.

또한, 입주자대표회의는 그 법적 성격이 스스로 권리의무의 주체가 될 수 있는 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 사단에 해당하는 바(대법원 1991. 4. 23. 선고, 91다4478 판결 및 대법원 2007. 6. 15. 선고, 2007다6307 판결 참조), 이 사안과 같이 사단으로서의 실체를 갖추고 이미 구성된 입주자대표회의의 명칭, 회장, 감사, 동별 대표자 등의 사항을 「주택법 시행규칙」 제24조 등에 따라 신고하는 경우에는 그 신고의 수리 여부와는 별개로 스스로 구성·운영되고 있는 자율적인 조직으로서 입주자대표회의의 실체를 부인할 수는 없다고 할 것입니다.

한편, 입주자대표회의 구성에 대한 신고가 수리를 요하는 신고이므로(법제처 2012. 4. 3. 회신 12-0117 해석례 참조) 시장·군수·구청장이 신고의 적법성을 확인하여 이를 수리한 다음에 의결행위 등 입주자대표회의의 활동을 시작하는 것이 타당하다는 주장이 제기될 수 있습니다. 그러나 입주자대표회의 구성에 대한 신고는 앞으로 구성될 입주자대표회의의 내용에 관한 사전적 신고가 아니라 이미 구성된 입주자대표회의의 내용에 관한 사후적 신고로서, 이 경우 수리를 요하는 신고라는 것은 시장·군수·구청장의 “수리를 필요로 한다는 뜻”으로서 수리를 통해 입주자대표회의 구성에 관한 적법성을 확인한다는 것이지 수리가 있기 전까지는 행위가 제한되고 반드시 수리 이후의 행위만 유효하게 인정할 수 있다는

의미는 아니라는 점, 입주자대표회의 구성에 대한 신고가 수리되어야만 유효한 활동이 가능하다고 하면 위 신고 전 의결행위의 유효 여부는 전적으로 시장·군수·구청장의 판단에 의존하게 되어 이미 구성된 입주자대표회의의 존재 및 자율성을 부정하게 된다는 점 등을 고려할 때 그러한 주장은 타당하지 않다고 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 「주택법」 제43조제3항에 따른 공동주택의 입주자대표회의 구성에 관한 신고를 시장·군수·구청장이 수리하기 전에 입주자대표회의에서 같은 법 시행령 제51조제1항의 사항을 의결한 경우에도 그 의결행위는 유효하다고 할 것입니다.

[2] 2010년 7월 이후 두 차례 동별 대표자 직을 수행한 사람이 2014년 다시 동별 대표자로 선출될 수 있는지 여부(「주택법 시행령」 제50조 제8항 등 관련)
[법제처 14-0570, 2014.9.30, 민원인]

【질의요지】

동별 대표자 임기(1기) 수행 중에 “동별 대표자의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 중임할 수 있다” 는 내용으로 「주택법 시행령」이 개정·시행되면서 같은 영 시행 후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용하도록 하는 적용례를 둔 경우, 그 다음 임기(2기)까지 총 두 차례의 동별 대표자 직을 수행한 사람은 개정된 「주택법 시행령」에 따라 한 차례 더(3기) 동별 대표자로 선출될 수 있는지?

※ 질의배경

- 민원인은 2010. 7. 6. 개정·시행된 구「주택법 시행령」의 부칙 적용례와 관련하여 2010. 7. 1. ~ 2012. 6. 30.(1기) 및 2012. 7. 1. ~ 2014. 6. 30.(2기)에 두 차례 동별 대표자 직을 수행한 자가 2014. 7. 1. ~ 2016. 6. 30.(3기)을 임기로 하는 동별 대표자로 다시 선출될 수 있는지를 국토교통부에 질의하였고 선출될 수 있다는 회신을 받아, 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함

【회답】

동별 대표자 임기(1기) 수행 중에 “동별 대표자의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 중임할 수 있다” 는 내용으로 「주택법 시행령」이 개정·시행되면서 같은 영 시행 후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용하도록 하는 적용례를 둔 경우, 그 다음 임기(2기)까지 총 두 차례의 동별 대표자 직을 수행한 사람은 개정된 「주택법 시행령」에 따라 한 차례 더(3기) 동별 대표자로 선출될 수 있다고 할 것입니다.

[3] 주민등록을 그대로 두고 실제 거주지만 공동주택 외부로 옮긴 경우 동별 대표자 자격 상실 여부 등(「주택법 시행령」 제50조 등 관련)

[법제처 14-0528, 2014.9.30, 민원인]

【질의요지】

가. 「주택법 시행령」 제50조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 임기 중에 주민등록을 해당 공동주택 내로 유지하면서 실제 거주지를 공동주택 외의 지역으로 옮긴 경우 동별 대표자 자격이 상실되는지?

나. 「주택법 시행령」 제50조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 임기 중에 같은 공동주택단지의 다른 선거구로 주민등록을 옮기고 거주하는 경우 동별 대표자 자격이 상실되는지?

※ **질의배경**

가. **질의 가**

○ 민원인은 동별 대표자가 그 임기 중에 아파트 밖으로 이사를 하였으나 주민등록지만 동별 대표자로 선출될 당시의 해당 아파트 호실로 유지하고 있는 경우 그 자격이 상실되는지를 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서는 동별 대표자 자격이 상실된다고 회신한바, 이에 이의가 있어 민원인이 법령해석을 요청함.

나. **질의 나**

○ 민원인은 동별 대표자가 선출된 선거구 내 주택을 매각하고 같은 공동주택단지 내 다른 선거구에 속한 주택을 매수하여 주민등록을 옮기고 실제 거주하고 있는 경우 그 자격이 상실되는지를 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서는 동별 대표자 자격이 상실된다고 회신한바, 이에 이의가 있어 민원인이 법령해석을 요청함.

【회답】

가. **질의 가에 대하여**

「주택법 시행령」 제50조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 임기 중에 주민등록을 해당 공동주택 내로 유지하면서 실제 거주지를 공동주택 외의 지역으로 옮긴 경우 동별 대표자 자격이 상실된다고 할 것입니다.

나. **질의 나에 대하여**

「주택법 시행령」 제50조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 임기 중에 같은 공동주택단지의 다른 선거구로 주민등록을 옮기고 거주하는 경우 동별 대표자 자격이 상실되지 않는다고 할 것입니다.

[4] 500세대 이상인 공동주택에서 전체 입주자등의 직선으로 선출한 입주자대표회의 회장을 해임하는 경우 「주택법 시행령」 제50조제7항제2호의 방법을 따라야 하는지(「주택법 시행령」 제50조제7항 등 관련) [법제처 14-0394, 2014.9.1, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제6항 각 호 외의 부분 본문에 따라 500세대 이상인 공동주택에서 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한 회장을 해임하는 경우에 같은 조 제7항제2호에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하여야 하는지?

※ 질의배경

- 민원인이 거주하는 광주광역시 OO아파트는 500세대 이상으로 전체 입주자등의 직선으로 입주자대표회의 회장을 선출한 바 있는데, 민원인은 이와 같이 선출된 회장의 해임방법에 대하여 국토교통부에 질의하였음
- 국토교통부는 이러한 경우 「주택법 시행령」 제50조제7항제2호에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상 투표 및 투표자 과반수의 찬성으로 회장을 해임하여야 한다고 회신하자, 민원인이 법령해석을 요청함

【회답】

「주택법 시행령」 제50조제6항 각 호 외의 부분 본문에 따라 500세대 이상인 공동주택에서 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한 회장을 해임하는 경우에 같은 조 제7항제2호에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하여야 한다고 할 것입니다.

[5] 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되어야만 회장과 감사를 직접선거로 선출할 수 있는지 (「주택법 시행령」 제50조제5항 및 제6항 등 관련) [법제처 14-0457, 2014.9.1, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제5항에 따르면 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 회장과 감사 등 임원을 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 선출하고, 같은 조 제6항에 따르면 제5항에 불구하고 500세대 이상인 공동

주택은 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출하는바,

500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되어야만 「주택법 시행령」 제50조제6항에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있는지?

※ **질의배경**

- 민원인은 부산광역시 OO 아파트 입주민으로서 “해당 아파트 입주자대표회의 구성원 과반수 이상의 동별 대표자가 선출되지 아니하였다는 이유로 임기가 만료되는 회장과 감사를 선출하지 않고 있는 것은 부당하다” 며 국토교통부에 질의하였음
- 국토교통부는 “500세대 미만 공동주택의 입주자대표회의 회장과 감사는 구성원 과반수 찬성으로 선출하므로 500세대 이상 공동주택의 회장과 감사도 구성원 과반수가 선출된 상태이면 선출할 수 있다” 고 회신하자, 법제처에 법령해석을 요청함

[회답]

500세대 이상 공동주택에서 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되지 아니하였더라도 「주택법 시행령」 제50조제6항에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있다고 할 것입니다.

[이유]

「주택법」 제43조제8항제2호에 따르면 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항에 관하여는 대통령령으로 정하도록 하고 있는바, 같은 법 시행령 제50조제1항에 따르면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 법 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 함)으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)로 구성하며, 같은 조 제5항에 따르면 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 회장 1명, 감사 1명 이상, 이사 2명 이상의 임원을 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함. 이하 같음) 과반수의 찬성으로 선출하여야 하고, 같은 조 제6항에 따르면 제5항에도 불구하고 500세대 이상인 공동주택은 후보자가 2명 이상인 경우에는 다득표자를 선출(제1호)하거나 후보자가 1명인 경우에는 전체 입주자 또는 사용자(이하 “입주자등”이라 함)의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자등의 과반수 찬성으로 선출(제2호)하는 방법에 의하여 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출하되, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 제5항에 따른 방법으로 회장과 감사를 선출할 수 있는바,

이 사안에서는 500세대 이상 공동주택에서 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이

선출되어야만 「주택법 시행령」 제50조제6항에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출할 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 법의 해석에 있어서는 법률에 사용된 문언의 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고, 법률의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 다른 해석방법은 제한될 수밖에 없다고 할 것인바, 「주택법 시행령」 제50조제6항 각 호 외의 부분 본문에서는 예외규정 없이 50세대 이상 공동주택은 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있다고 명시하고 있으므로, 입주자대표회의 구성원의 과반수 이상이 선출되었는지 여부와 관계없이 같은 규정에 따라 회장과 감사를 선출할 수 있다고 할 것입니다.

또한, 「주택법 시행령」 제50조제1항에 따르면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하도록 하고 있을 뿐, 법령이나 관리규약에서 입주자대표회의의 구성에 대하여 명시한 규정이 없고, 같은 조 제5항 및 같은 법 시행령 제51조제1항의 의결정족수 등을 고려할 때 같은 항 각 호에 규정된 의결사항의 의결, 50세대 미만 공동주택에서 회장, 감사 및 이사의 선출, 50세대 이상 공동주택에서 이사의 선출 등에 관하여는 입주자대표회의 구성원 과반수 이상의 선출을 요건으로 하고 있다 하더라도 그러한 정족수 관련 규정이 없는 50세대 이상 공동주택에서 회장과 감사를 선출하는데 있어서까지 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출될 필요는 없다고 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

한편, 「주택법 시행령」 제50조제5항에 따르면 50세대 미만 공동주택에서 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출하도록 하고 있으므로 50세대 이상 공동주택에서도 선출된 임원의 대표성을 확보하기 위해서는 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되어야만 같은 조 제6항에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있다는 주장이 있을 수 있으나, 같은 조 제6항에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출하는 경우에는 입주자의 의사가 입주자대표회의를 통하지 아니하고 선거를 통하여 직접 반영된다는 점, 50세대 이상 공동주택에서는 회장과 감사 선출시 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 원칙으로 하고 같은 조 제5항에 따른 방법은 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에만 보충적으로 활용된다는 점 등을 고려할 때 그러한 견해는 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 50세대 이상 공동주택에서 입주자대표회의 구성원 과반수 이상이 선출되지 아니하였더라도 「주택법 시행령」 제50조제6항에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출할 수 있다고 할 것입니다.

**[6] 동별대표자로 선정될 수 없는 해당 공동주택 관리주체 소속 임직원의 범위
(「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 14-0533, 2014.8.29, 민원인]**

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따르면 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된자의 소속 임원은 동별 대표자가 될수없으며 그자격을 상실한다고 규정하고 있는바,

공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있는 관리주체 C의 소속 임직원 K가 공동주택 B의 업무를 수행하는 경우에도 K가 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는 자에 해당하는지?

※ 질의배경

- 주택관리회사인 C회사는 A아파트단지와 B아파트단지의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, C회사의 임직원인 민원인(K)은 A아파트단지에 거주하면서, B아파트단지의 관리사무소장으로 근무하고 있는 중에 A아파트단지의 동별 대표자로 선출됨
- 이에 A아파트단지 거주자 일부가 민원인(K)이 동별 대표자가 될 수 있는지에 대해 의문을 제기하자, 민원인(K)이 이 건 법령해석을 요청함

【회답】

공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있는 관리주체 C의 소속 임직원 K가 공동주택 B의 업무를 수행하는 경우에도 K는 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는 자에 해당한다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법 시행령」 제50조제1항에 따르면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)로 구성하도록 하고 있고, 같은 조 제4항 각 호에서는 동별 대표자가 될 수 없는 결격사유를 규정하고 있으며, 같은 항 제8호에서는 동별 대표자의 결격사유로 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원을 규정하고 있는바,

이 사안에서는 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있는 관리주체 C의 소속 임직원 K가 공동주택 B의 업무를 수행하는 경우에도 K가 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는 자에 해당하는지가 문제될 수 있습니다.

먼저, 법률의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없는바, 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에서는 해당 공동주택 관리주체의 소속임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원으로만 결격사유를 규정하고 있을뿐, 해당 임직원이나 소속 임원이 자신이 거주하고있는 공동주택을 직접 관리하고 있을것을 요건으로 두고 있지않다는 점을 고려할때, 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 임직원K는 공동주택A의 동별 대표자가 될 수 없다고 할 것입니다.

또한, 「주택법 시행령」 제50조제4항에서 동별 대표자의 결격사유를 규정한 취지는 공정한 의사결정에 문제가 되는 자를 배제하려는 것인바, 같은 법 제43조제3항 및 제7항에 따르면 입주자대표회의는 공동주택의 관리를 위해 주민의 의사를 반영하여 권한을 행사하는 대의제 기구로서 공동주택의 관리를 위한 관리주체를 선정할 수 있고, 선정된 관리주체에 공동주택 관리를 위한 사항을 요구하는 업무를 수행하는 권한을 가지고 있으며, 이러한 업무 수행 과정에서 관리주체의 이익과 반하는 사항을 요구할 수도 있는데, 동별 대표자가 해당 관리주체의 소속 임직원일 경우 직·간접적으로 자기가 속한 관리주체의 이익에 영향을 받을 수밖에 없는 것이고, 이로 인해 공정한 의사결정이 방해될 수 있다는 점을 고려하더라도 관리주체의 소속 임직원은 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없다고 보아야 할 것입니다.

따라서, 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있는 관리주체 C의 소속 임직원 K가 공동주택 B의 업무를 수행하는 경우에도 K는 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는 자에 해당한다고 할 것입니다.

[7] 주민등록을 공동주택단지 밖으로 이전 후 재전입한 경우 동별 대표자 자격 상실 여부(「주택법 시행령」 제50조 등) [법제처 14-0307, 2014.7.10, 민원인]

[질의요지]

「주택법 시행령」 제50조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 임기 중에 해당 공동주택 내에 실제로 거주하면서, 주민등록을 공동주택단지 외의 지역으로 이전하였다가 다시 전입한 경우 동별 대표자 자격이 상실되는지?

※ 질의배경

- 민원인은 동별 대표자로서 임기 중에 실제로는 해당 공동주택에 거주하고 있으면서, 주민등록상 주소지만 공동주택 외부로 이전하였고, 약 2개월 후 다시 실제 거주하고

있는 해당 공동주택으로 전입신고함.

- 민원인은 동별 대표자의 임기 중 주소이전이 자격 상실 사유가 되는지 국토교통부에 질의하였으나, 국토교통부에서는 이 경우 동별 대표자 자격이 상실된다는 답변을 하였고, 이에 이의가 있어 이 건 법령해석을 요청함.

[회답]

「주택법 시행령」 제50조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 임기 중에 해당 공동주택 내에 실제로 거주하면서, 주민등록을 공동주택단지 외의 지역으로 이전하였다가 다시 전입한 경우 동별 대표자 자격이 상실된다고 보아야 할 것입니다.

[이유]

「주택법」 제43조제7항제2호에서는 같은 조 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항에 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 규정하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제50조제1항에서는 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 법 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 함)으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)로 구성하도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제50조제3항에 따르면 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자(입주자가 법인의 경우에는 대표자를 말함) 중에서 같은 항 각 호의 구분에 따라 선거구 입주자 또는 사용자(이하 “입주자등”이라 함)의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하도록 규정하고 있는바,

이 사안에서는 「주택법 시행령」 제50조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 임기 중에 해당 공동주택 내에 실제로 거주하면서, 주민등록을 공동주택단지 외의 지역으로 이전하였다가 다시 전입한 경우 동별 대표자 자격이 상실되는지 여부가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 「주택법」 제43조제2항 및 제3항에 따르면 입주자대표회의는 해당 공동주택의 입주자등을 대표하는 입주자등의 대의기구로서 그 공동주택을 관리하는 주체라 할 것이고, 같은 법 시행령 제50조제3항에서는 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 해당 공동주택단지 안에 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주할 것을 규정하고 있는바, 해당 공동주택의 관리와 관련하여 수시로 발생하는 이해관계를 조정하게 되는 입주자대표회의의 지위와 성격, 입주자의 지위는 주민등록이나 실제 거주와 관계 없이 소유권이 있는 경우에는 인정하면서(「주택법」 제2조제12호다목) 동별 대표자가 되기 위해서는 주민등록과 함께 실제 거주할 것을 요건으로 규정하고 있는 점 등을 종합적으로 고려해 보면, 동별 대표자는 선출된 후 그 임기 중에도 해당 공동주택에 실제 거주하고 있을 것을 예정하고 있다고 할 것입니다.

그런데, 실제 거주할 뿐 아니라 주민등록 또한 반드시 해당 공동주택단지 내로 유지하여야 할 것인 지 여부에 관하여 살펴보면, 「주택법 시행령」 제50조제3항에서 동별 대표자로 선출되기 위해서는 해당 공동주택단지에 주민등록을 마치도록 규정하고 있고, 「주민등록법」 제6조 및 제16조에서는 30일 이상 거주할 목적으로 시·군·구의 관할구역 안에 주소 또는 거소를 가진 자를 주민등록 대상자로 정하면서, 세대주 등에게 거주지 이동 등의 사유가 발생하면 이를 신고하도록 하는 의무를 부여하고 있다는 점을 고려할 때 동별 대표자와 관련하여 주택법령을 해석함에 있어서도 사실상 거주하는 외에 주민등록도 유지하고 있어야 하는 것으로 해석하는 것이 합리적이라 할 것입니다.

한편, 주택법령에는 동별 대표자로 선출된 이후의 임기 중 거주 요건에 관해서 별도로 규정한 바가 없고, 「주택법 시행령」 제50조제4항에 따른 동별 대표자의 결격사유 및 자격상실사유에도 다른 사유는 정하면서 거주요건을 규정하고 있지 않으며, 거주하지 않는 경우에도 입주자가 될 수 있다는 점에서(「주택법」 제2조제12호 참조) 이 사안과 같이 동별 대표자로 선출된 후 실제 거주하면서 주민등록을 해당 공동주택단지 외로 일시 옮기는 경우에는 당연히 동별 대표자의 자격을 상실하는 것은 아니라는 주장이 있을 수 있으나, 동별 대표자가 되기 위해서는 실제 거주와 더불어 계속하여 6개월 이상 주민등록이 되어 있을 것이 요구되고 있고, 이 사안과 같이 실제 거주하되 주민등록을 옮기는 것을 허용할 경우 어느 정도의 기간까지 허용할 것인지도 불분명하며, 다른 공동주택단지에 주민등록을 한 사람에 대해서도 동별 대표자를 허용하게 될 뿐만 아니라, 나아가 한 사람이 여러 공동주택단지의 동별 대표자가 될 수도 있는 등 불합리한 결과가 발생할 수 있으므로 위와 같은 견해는 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 「주택법 시행령」 제50조제1항에 따라 선출된 동별 대표자가 임기 중에 해당 공동주택 내에 실제로 거주하면서, 주민등록을 공동주택단지 외의 지역으로 이전하였다가 다시 전입한 경우 동별 대표자 자격이 상실된다고 보아야 할 것입니다.

[8] 동별 대표자의 임기 기산점 및 만료점(「주택법 시행령」 제50조 등관련)

[법제처 14-0122, 2014.4.8, 서울특별시 강남구]

[질의요지]

「주택법 시행령」 제50조제8항에 따르면 동별 대표자의 임기는 2년으로 한다고 규정하고 있는바, 전임자 임기 만료일 후에 동별 대표자가 선출된 경우,

가. 동별 대표자 임기가 해당 대표자가 선출된 날부터 시작한다고 보아야 하는

지, 기존 동별 대표자 임기 만료일의 다음 날부터 시작한다고 보아야 하는지, 아니면 관리규약에 규정된 날(취임연도의 특정일로 규정되어 있어, 이에 따르면 해당 대표자가 선출된 이후에도 임기가 시작하는 일자까지 공백이 발생하는 경우를 상정함)부터 시작한다고 보아야 하는지?

나. 동별 대표자 임기의 만료점을 기존 동별 대표자 임기 만료일의 다음 날부터 2년이 되는 날로 보아야 하는지, 해당 동별 대표자가 선출된 날부터 2년이 되는 날로 보아야 하는지, 아니면 관리규약에 규정된 날부터 2년이 되는 날로 보아야 하는지?

[회답]

가. 질의 가에 대하여

전임자 임기 만료일 후에 동별 대표자가 선출된 경우, 동별 대표자 임기는 해당 대표자가 선출된 날부터 시작한다고 보아야 할 것입니다.

나. 질의 나에 대하여

전임자 임기 만료일 후에 동별 대표자가 선출된 경우, 동별 대표자 임기의 만료점은 기존 동별 대표자 임기 만료일의 다음 날부터 2년이 되는 날로 보아야 할 것입니다.

**[9] 동별 대표자의 임기 기산점 및 만료점(「주택법 시행령」 제50조 등관련)
[법제처 14-0065, 2014.4.8, 서울특별시 강남구]**

[질의요지]

「주택법 시행령」 제50조제8항에 따르면 동별 대표자의 임기는 2년으로 한다고 규정하고 있는바, 전임자 임기 만료일 후에 동별 대표자가 선출된 경우,

가. 동별 대표자 임기가 해당 대표자가 선출된 날부터 시작한다고 보아야 하는지, 기존 동별 대표자 임기 만료일의 다음 날부터 시작한다고 보아야 하는지, 아니면 관리규약에 규정된 날(취임연도의 특정일로 규정되어 있어, 이에 따르면 해당 대표자가 선출된 이후에도 임기가 시작하는 일자까지 공백이 발생하는 경우를 상정함)부터 시작한다고 보아야 하는지?

나. 동별 대표자 임기의 만료점을 기존 동별 대표자 임기 만료일의 다음 날부터 2년이 되는 날로 보아야 하는지, 해당 동별 대표자가 선출된 날부터 2년이 되는 날로 보아야 하는지, 아니면 관리규약에 규정된 날부터 2년이 되는 날로 보아야 하는지?

【회답】

가. 질의 가에 대하여

전임자 임기 만료일 후에 동별 대표자가 선출된 경우, 동별 대표자 임기는 해당 대표자가 선출된 날부터 시작한다고 보아야 할 것입니다.

나. 질의 나에 대하여

전임자 임기 만료일 후에 동별 대표자가 선출된 경우, 동별 대표자 임기의 만료점은 기존 동별 대표자 임기 만료일의 다음 날부터 2년이 되는 날로 보아야 할 것입니다.

[10] 공동주택(세대)을 각각 2분의 1 지분을 가지고 공동으로 소유(공유)하는 경우, 그 공동소유자 일방만의 직계존속이 동별 대표자로 입후보하기 위하여 자신의 직계비속인 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의 외에 다른 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의도 받을 수 있는지(「주택법」 제2조제12호다목 등)
[법제처 13-0532, 2014.3.5, 국토교통부]

【질의요지】

공동주택(세대)을 각각 2분의 1 지분을 가지고 공동으로 소유(공유)하는 경우, 그 공동소유자 일방만의 직계존속이 동별 대표자로 입후보하기 위하여 자신의 직계비속인 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의 외에 다른 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의도 받을 수 있는지?

【회답】

공동주택(세대)을 각각 2분의 1 지분을 가지고 공동으로 소유(공유)하는 경우, 그 공동소유자 일방만의 직계존속이 동별 대표자로 입후보하기 위하여 자신의 직계비속인 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의 외에 다른 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의도 받을 수 있다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제2조제12호에서는 “입주자”란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다고 규정하면서 다목에서 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우는 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)이라고 규정하고 있고, 같은 법 제43조제1항에서는 대통령령으로 정하는 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁관리할 것을 요구

하도록 규정하고 있으며, 같은 조 제3항에서는 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하도록 규정하고 있고, 같은 조 제7항제2호에서는 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결 사항에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있으며, 이에 따라 「주택법 시행령」 제50조제1항에서는 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 법 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)로 구성한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다고 규정하고 있는바,

이 사안에서는 공동주택(세대)을 각각 2분의 1 지분을 가지고 공동으로 소유(공유)하는 경우, 그 공동소유자 일방만의 직계존속이 동별 대표자로 입후보하기 위하여 자신의 직계비속인 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의 외에 다른 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의도 받을 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 「주택법」 제43조제3항에 따라 입주자대표회의를 구성하여야 하는 “입주자”에 대하여 「주택법」 제2조제12호다목에서 “주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속”이라고 정의하고 있는바, 여기서 “주택의 소유자”에는 주택의 소유형태에 따라 단독소유자뿐 아니라 공동소유자도 포함된다고 할 것입니다. “입주자”를 주택의 소유자 외에 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속도 포함하여 규정한 것은 입주자대표회의의 구성 등 공동주택의 관리·감독 등과 관련된 권리의 행사 및 의무의 이행을 주택의 소유자와 일정한 신분관계가 있는 자에게까지 허용하여 공동주택 관리·감독의 적정을 기하려는 취지(법제처 2012. 5. 11. 회신 12-0080 해석례 참조)에 비추어 볼 때, “주택소유자의 직계존속”에는 단독소유자의 직계존속 뿐 아니라 공동소유자의 직계존속도 포함된다고 보아야 할 것입니다. 그렇다면 공동주택의 소유자가 그 소유자의 직계존속에 대해 대리권을 위임한다는 의미는 공동소유자가 자신의 직계존속뿐만 아니라 다른 공동소유자의 직계존속에 대해 대리권을 위임하는 경우까지를 포함한다고 보는 것이 법령의 문언 및 공동주택을 관리·감독할 수 있는 자를 폭넓게 규정한 입법취지에도 부합한다고 할 것입니다.

또한, 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자의 선거권 및 피선거권은 입주자대표회의의 민주적 정당성을 확보하기 위한 기본적인 권리로서 최대한 보장되어야 한다는 점에 비추어 볼 때, 법령상 특별한 제한규정이 없는 한 그 선거권 및 피선거권과 관련한 규정은 그 권리를 최대한 보장하는 방향으로 해석하는 것이 타당하다고 할 것입니다. 「주택법 시행령」 제50조제4항에서 동별 대표자 피선거권 상실

사유를 열거하면서, 같은 항 제7호에 “주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속”을 규정한 취지는 주택의 소유자와 이해관계가 전혀 없는 사람이 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자가 되어서는 아니된다는 것으로 보이는 점을 고려하면, 어느 하나의 공동소유자의 직계존속인 이상 다른 공동소유자의 직계존속이 아니라고 하더라도 다른 공동소유자로부터 대리권을 위임받거나 동의를 받을 수 있다(서울고등법원 2012. 3. 21. 2011라1350 결정례 참조)고 보아야 할 것입니다.

따라서, 공동주택(세대)을 각각 2분의 1 지분을 가지고 공동으로 소유(공유)하는 경우, 그 공동소유자 일방만의 직계존속이 동별 대표자로 입후보하기 위하여 자신의 직계비속인 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의 외에 다른 공동소유자의 대리권 위임 또는 동의도 받을 수 있다고 할 것입니다.

[11] 동별 대표자의 결격사유 요건으로서 “공동주택의 관리와 관련하여”의 의미
(「주택법 시행령」 제50조제4항제5호 등) [법제처 13-0628, 2014.3.5, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람”을 공동주택의 동별 대표자가 될 수 없는 결격사유로 규정하고 있는바,

임대아파트의 임차인이 「임대주택법」 제19조에 따른 임대주택의 양도제한 규정을 위반하여 같은 법 제41조제4항제5호에 따라 벌금 300만원의 형을 선고받은 경우가 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고받은 경우”에 해당되는지?

【회답】

임대아파트의 임차인이 「임대주택법」 제19조에 따른 임대주택의 양도제한 규정을 위반하여 같은 법 제41조제4항제5호에 따라 벌금 300만원의 형을 선고받은 경우는 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고받은 경우”에 해당된다고 할 것입니다.

[12] 동별 대표자 입후보자격이 선출공고일 현재 해당 선거구에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자로 제한되는지

(「주택법 시행령」 제50조제3항 등 관련) [법제처 13-0535, 2014.2.12, 민원인]

【질의요지】

공동주택(아파트)의 동별 대표자로 입후보하려면 동별 대표자 선출공고일 현재 반드시 해당 선거구에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는지?

【회답】

공동주택(아파트)의 동별 대표자로 입후보하려면 동별 대표자 선출공고일 현재 “당해 공동주택단지안”에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자이어야 하되, 반드시 “해당 선거구”에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

[13] 동별 대표자의 중임 제한이 적용되는 “선출”의 기준시기[구 「주택법 시행령」 (2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되어 시행된 것을 말함) 부칙 제2조 제2항 등 관련] [법제처 13-0457, 2013.12.6, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제8항에 따르면 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한번만 중임할 수 있도록 하고 있고, 구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되어 시행된 것을 말함) 부칙 제2조제2항에 따르면 동별 대표자 중임 제한은 2010년 7월 6일 이후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용하도록 하고 있는바,

구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되어 시행된 것을 말함) 시행일 전에 동별 대표자 선출 공고가 있고 그 시행일 이후에 동별 대표자의 임기가 개시되는 경우 동별 대표자의 중임 제한이 적용되는 “선출”의 기준 시기를 동별 대표자 선출 공고일, 당선일 및 임기 개시일 중 어느 것으로 보아야 하는지?

【회답】

구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되어 시행된 것을 말함) 시행일 전에 동별 대표자 선출 공고가 있고 그 시행일 이후에 동별 대표자의 임기가 개시되는 경우 동별 대표자의 중임 제한이 적용되는 “선출”의 기준 시기는 동별 대표자 임기 개시일로 보아야 할 것입니다.

[14] 공동주택(아파트)의 공동소유자가 나머지 공동소유자의 동의 없이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지(「주택법 시행령」 제50조제3항 등 관련)
[법제처 13-0526, 2013.11.19, 민원인]

【질의요지】

공동주택(아파트)의 공동소유자(2분의 1지분)로서 동별대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지안에서 주민등록을 마친후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는자가 「주택법시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 입후보하기 위하여 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야하는지?

【회답】

공동주택(아파트)의 공동소유자(2분의 1 지분)로서 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 자가 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 할 것입니다.

[15] 동별 대표자의 일괄 사퇴도 동별 대표자 결격사유로서 “사퇴”에 해당하는지
(「주택법 시행령」 제50조제4항제9호 등 관련) [법제처 13-0510, 2013.11.19, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제4항제9호에서 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있는바, 동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있는지?

【회답】

동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제43조제1항·제2항 및 같은 법 시행령 제48조에 따르면 일정한 규모 이상의 공동주택 등을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알려 입주자가 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하

여 관리할 것을 요구하여야 하고, 같은 법 제43조제3항에 따르면 입주자는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 하는데, 같은 조 제7항제2호 및 같은 법 시행령 제50조제4항제9호에서는 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자의 결격사유를 규정하면서, 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있고, 같은 조 제6항 본문에서는 50세대 이상인 공동주택은 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장을 선출한다고 규정하고 있는바,

이 사안에서는 동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 법률의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없는바, 「주택법 시행령」 제50조제4항제9호에서는 사퇴의 원인에 대하여 아무런 제한을 두고 있지 않고, 여기서 “사퇴”는 정해진 임기를 마치지 못하고 중도에 그만두어 물러가는 것을 의미하므로, 임기를 마치지 못하고 중도에 그만둔 경우라면 그 원인을 불문하고 모두 「주택법 시행령」 제50조제4항제9호의 사퇴에 해당한다고 보는 것이 타당하다 할 것입니다.

또한, 「주택법 시행령」 제50조제4항제9호에서 결격사유로 “사퇴”를 규정한 것은 선출된 동별 대표자가 사퇴하면 그로 인한 업무공백 및 재선출 절차 진행 등으로 입주자대표회의의 업무상 차질이 발생할 수 있으므로 이를 방지하기 위한 것으로 보이고, 해당 규정에서 사퇴의 원인에 대하여 별다른 제한을 두고 있지 아니한 것은 위와 같은 업무상 차질이 사퇴의 원인에 따라 그 발생 여부가 달라지지는 않기 때문인 것으로 보이므로(법제처 2012. 11. 16. 회신 12-0628 해석례 참조), 동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우인지 여부를 불문하고 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 자는 사퇴한 날부터 4년이 지나지 않는 한 동별 대표자가 될 수 없다고 보아야 할 것입니다.

한편, 동별 대표자 본인은 흠이 없고 입주자 등의 해산 결의로 입주자대표회의 자체가 불신임을 받아 동별 대표자 전원이 사퇴한 경우 동별 대표자 전원을 다음 선출 절차에서 예외 없이 획일적으로 후보자격이 없는 결격자로 규정하는 것은 지나친 제한으로 결격사유는 엄격하게 한정하여 해석하여야 한다는 의견이 있을 수 있으나, 결격사유라고 하여 반드시 본인에게 귀책사유가 있는 경우만으로 한정되는 것은 아니라고 할 것이고, 일정한 객관적 사실이나 지위에 근거하여 그것이 해당 직을 수행함에 있어 적절하지 않다고 인정되는 경우(「주택법 시행령」 제50조제

4항제6호 및 제8호 등 참조)도 결격사유가 될 수 있다는 점에 비추어 볼 때, 무엇을 결격사유로 규정할 것인지는 입법재량의 문제이며, 사퇴를 결격사유로 규정함에 있어 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우를 예외로 규정하지 않았는데도 해석으로 이러한 예외를 창설하는 것은 해석의 한계를 벗어난 것으로 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있다고 할 것입니다.

[16] “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”의 범위
 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 13-0411, 2013.9.17, 국토교통부]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서는 “공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람”을 동별 대표자의 결격사유로 규정하고 있는 바, 명예훼손죄로 벌금형을 받은 경우도 같은 호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”에 해당되는지?

【회답】

명예훼손죄로 벌금형을 받은 경우는 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”에 해당되지 않는다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제43조제7항제2호에서는 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제50조에서는 입주자대표회의의 구성 등에 대하여 규정하면서 같은 조 제4항에서는 공동주택의 동별 대표자의 결격사유로 미성년자, 금치산자 및 한정치산자(제1호), 파산자로서 복권되지 아니한 사람(제2호), 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함함) 집행이 면제된 날로부터 5년이 지나지 아니한 사람(제3호), 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람(제4호), 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람(제5호) 등을 규정하고 있는바, 이 사안에서는 명예훼손죄로 벌금형을 받은 경우도 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서 규정하

고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”에 해당되는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 결격사유 규정은 사회생활의 안전과 건전한 경제질서 유지라는 공익상 이유로 인정되는 것이지만, 그 결과로 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 된다고 할 것인바(법제처 2012. 6. 28. 회신 12-0346 해석례 참조), 가능한 한 엄격하게 해석하는 것이 타당하다 할 것입니다.

또한, 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서는 같은 항 제3호 및 제4호와 달리 “공동주택 관리와 관련하여”라는 제한이 있는 점을 고려해 볼 때에도 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”에는 공동주택 관리와 직접 관련이 있는 경우로 제한해서 해석하여야 할 것이고, 공동주택의 관리업무는 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무와 이러한 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무, 공동주택의 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무 등을 말하는 것으로, 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”는 이러한 공동주택의 관리업무를 하는 과정에서 공동주택 관리와 직접적으로 관련된다고 볼 수 있는 벌금형으로 제한하여 해석하여야 할 것입니다.

한편, 공동주택의 관리와 관련된 명예훼손을 이유로 받은 벌금형에 대해서는 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호의 결격사유에 해당된다는 주장이 있을 수 있으나, 명예훼손죄는 사람이 사회생활에서 가지는 가치인 명예라는 순수한 인격적 법익을 보호법익으로 하여 공연히 사실을 적시하여 사람의 명예를 훼손하는 경우에 성립하는 범죄로, 비록 그 죄가 성립되는 과정이나 경위에서 공연히 적시한 사실의 내용이 공동주택 관리와 관련되었다 하더라도, 이에서 파생된 명예훼손 자체가 공동주택의 관리와 관련된 사항이라고 보기는 어렵다 할 것이므로 위와 같은 주장은 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 명예훼손죄로 벌금형을 받은 경우는 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”에 해당되지 않는다고 할 것입니다.

[17] 공동주택 선거관리위원회가 선거관리를 위하여 선거보조인력을 두려면 관리규약 또는 선거관리위원회규정에 그 근거를 두어야 하는지(「주택법 시행령」 제50조의2제4항 및 제6항 등 관련) [법제처 13-0181, 2013.8.21, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조의2제1항에 따르면 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함함. 이하 같음)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회(이하 “선거관리위원회”라 함)를 구성하도록 하고 있는데, 선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 투표 및 개표 참관업무를 보조하는 인력(이하 “선거보조인력”이라 함)을 두려는 경우, 사전에 공동주택관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조인력에 관한 사항을 규정하여야 하는지?

【회답】

선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 선거보조인력을 두려는 경우, 사전에 공동주택관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조인력에 관한 사항이 반드시 규정되어야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제44조제1항에 따르면 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 함)의 준칙을 정하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 입주자와 사용자는 같은 조 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제57조제1항제3호의2에서는 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에 포함되어야 하는 사항으로 “선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항”을 규정하고 있습니다.

한편, 「주택법 시행령」 제50조의2에 따르면 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 선출하기 위하여 선거관리위원회를 구성하여야 하고(제1항), 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명(500세대 미만의 공동주택의 경우에는 3명) 이상 9명 이하의 위원으로 구성하며(제2항), 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정하고, 이 경우 같은 조 제1항에 따른 선출에 관하여 「주택법 시행령」 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있으며(제4항), 선거관리위원회의 구성·운영·업무(같은 영 제50조제4항 각 호에 따른

동별 대표자 결격사유의 확인을 포함함)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있고(제6항), 선거관리위원회는 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자의 선출에 따른 선거관리를 위하여 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 구·시·군선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있도록 규정하고 있는바(제5항),

이 사안에서는 선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 선거보조인력을 두려는 경우, 사전에 관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조인력에 관한 사항이 규정되어야 하는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 「주택법 시행령」 제50조의2제6항에서 “선거관리위원회의 구성·운영·업무(같은 영 제50조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함함)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항”을 관리규약으로 정하도록 한 취지는 선거관리위원회의 구성·운영의 방법 및 절차, 업무의 범위, 경비의 항목, 위원의 자격, 위촉절차 등 선거관리위원회와 관련한 중요한 사항은 입주자들의 합의를 거쳐 관리규약으로 정하도록 한 것으로 생각합니다.

그러므로, 선거관리위원회의 구성·운영·업무(같은 영 제50조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함함)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등 선거관리위원회와 관련한 중요한 사항은 관리규약 또는 선거관리위원회 규정으로 정하여야 할 것이나, 모든 사항을 다 정해야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

그런데, 선거보조인력은 투표 및 개표 참관 등 사실적인 업무를 통하여 선거관리업무를 보조하는 자에 불과하고, 선거관리위원회의 의사결정에 참여하는 위원이 아닌 점에 비추어 볼 때, 선거관리위원회와 관련한 중요한 사항이라 보기 어렵고, 입주자대표회의의 회장 등의 선출 및 해임과 직접적으로 관련되는 사항이라고도 볼 수 없으며, 선거보조인력의 근거를 반드시 관리규약 또는 선거관리위원회 규정으로 정해야 한다는 법령의 규정이 없는 이상, 개별 공동주택에서 선거보조인력을 두려는 경우 그 근거를 관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 정하지 않더라도 자율적으로 둘 수 있다고 보아야 할 것입니다.

따라서, 선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 선거보조인력을 두려는 경우, 사전에 관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조인력에 관한 사항이 반드시 규정되어야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

[18] 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자의 범위

(「주택법」 제2조 등 관련) [법제처 13-0242, 2013.8.14, 경기도]

【질의요지】

「주택법」 제2조제12호다목에 따르면 같은 법 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우에는 “입주자”를 “주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속”으로 규정하고 있고, 같은 법 제43조 및 같은 법 시행령 제50조에 따르면 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 입주자 중에서 선거를 통하여 선출하도록 규정하고 있는바, 사업주체로부터 잔금유예를 받아 분양대금 중 80퍼센트를 납부하면 소유권 이전등기를 경로받기로 합의하고 분양대금의 80퍼센트를 납부하였으나 사업주체 측의 사정으로 소유권 이전등기가 경로되지 않은 자로서, 주민등록을 마치고 거주하는 자를 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있는지?

【회답】

사업주체로부터 잔금유예를 받아 분양대금 중 80퍼센트를 납부하면 소유권 이전등기를 경로받기로 합의하고 분양대금의 80퍼센트를 납부하였으나 사업주체 측의 사정으로 소유권 이전등기가 경로되지 않은 자로서, 주민등록을 마치고 거주하는 자는 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 없다고 할 것입니다.

[19] 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 중임 제한 임기에 포함되는지

(「주택법 시행령」 제50조제8항 등 관련) [법제처 13-0314, 2013.8.14, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제8항에 따르면 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한번만 중임할 수 있도록 규정하고 있고, 구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정된 것을 말함. 이하 “구 주택법 시행령”이라 함) 부칙 제2조제2항(동별 대표자 등의 선출에 관한 적용례)에서는 같은 영 제50조제7항(현행 「주택법 시행령」 제50조제8항)의 개정규정은 구 주택법 시행령 시행 후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용한다고 규정하고 있는바,

구 주택법 시행령이 시행되기 전에 선출된 동별 대표자의 잔여임기를 구 주택법 시행령이 시행된 후에 실시된 보궐선거에서 선출된 동별 대표자가 수행한 경우, 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기도 「주택법 시행령」 제50조제8항에 따른 중임 제한 임기에 포함되는지?

【회답】

구 주택법 시행령이 시행되기 전에 선출된 동별 대표자의 잔여임기를 구 주택법 시행령이 시행된 후에 실시된 보궐선거에서 선출된 동별 대표자가 수행한 경우, 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기도 「주택법 시행령」 제50조제8항에 따른 중임 제한 임기에 포함된다고 할 것입니다.

[20] 동별 대표자 선거에서 선거인명부에 등재되지 아니한 세대원이 투표하는 것이 직접 선거 규정에 위반되는지(「주택법 시행령」 제50조제3항 등 관련) [법제처 13-0156, 2013.5.28, 국토교통부]

【질의요지】

아파트 선거관리위원회 규정에서 1세대 주택의 세대원 중 선거인명부에 등재된 사람을 동별 대표자 선거권자로 보되, 다른 세대원이 투표에 참여하는 경우에는 그 사람을 선거인명부에 등재된 사람을 대리하여 투표하는 사람으로 보도록 규정하는것이 동별대표자를 직접선거를 통하여 선출하도록한 「주택법시행령」 제50조제 3항등 주택관련 법령에위반되는지?

【회답】

아파트 선거관리위원회 규정에서 1세대 주택의 세대원 중 선거인명부에 등재된 사람을 동별 대표자 선거권자로 보되, 다른 세대원이 투표에 참여하는 경우에는 그 사람을 선거인명부에 등재된 사람을 대리하여 투표하는 사람으로 보도록 규정하는 것은 동별 대표자를 직접선거를 통하여 선출하도록 한 「주택법 시행령」 제50 조제3항 등 주택관련 법령에 위반되지 아니한다고 할 것입니다.

[21] 공동주택 동별 대표자 재선거에 입후보할 수 있는 자의 범위(「주택법 시행령」 제50조제3항 등) [법제처 13-0123, 2013.5.7, 국토교통부]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조에 따른 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있는지?

【회답】

「주택법 시행령」 제50조에 따른 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제43조제7항제2호에 따르면 같은 조 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 되어 있고, 이에 따라 「주택법 시행령」 제50조는 입주자대표회의의 구성 등에 대하여 규정하면서, 같은 조 제3항에서 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하되, 입후보자가 2명 이상인 경우는 다득표자로, 입후보자가 1명인 경우에는 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 각각 선출하며, 같은 조 제4항에서 공동주택의 동별 대표자의 결격사유로 미성년자, 금치산자 및 한정치산자 등 10가지의 사유를 규정하고 있습니다.

따라서, 「주택법 시행령」 제50조제3항 및 제4항에 따라 공동주택의 동별 대표자로 입후보하려면 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자로 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 아니할 것이라는 요건을 충족하여야 하는데, 공동주택의 동별 대표자로 단독 입후보자로 출마한 후 선출되지 아니하였을 경우에 투표자 과반수의 찬성을 얻지 못한 것을 재선거에서 동별 대표자의 결격사유로 추가할 수 있는지가 문제됩니다.

먼저, 「주택법 시행령」 제50조제4항 각 호의 결격사유 규정이 열거규정인지 예시적 규정인지와 관련하여, 예시적 규정이 일반적으로 추상적·포괄적 성격을 가지는 일반조항을 두는 데 비해 위 규정은 구체적인 사유 10가지만 나열하고 있고 추상적·포괄적 조항은 두고 있지 아니한 것을 볼 때 그 내용 및 규정 형식상 한정적

열거규정으로 보입니다(법제처 2012. 12. 10. 회신 12-0510 해석례 및 대구지방법원 2012. 1. 27. 2011 카합514 결정례 참조).

또한, 2010. 7. 6. 구 「주택법 시행령」을 개정하여 제50조제4항에 결격사유 규정을 신설한 취지는 종전에 자율적으로 정하도록 하던 결격사유를 직접 규율함으로써 「주택법 시행령」 제50조제4항 각 호에서 규정한 결격사유 외에 새로운 사유를 추가하는 것을 허용하지 아니하려는 것(법제처 2012. 12. 10. 회신 12-0510 해석례 참조)이므로, 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우를 다음 재선거에서의 결격사유로 보아 입후보를 금지할 수는 없다고 할 것입니다.

한편, 다수결원리에 따른 주민의 의사를 존중하고 동별 대표자 선거에 일사부재의의 원칙을 적용하여야 한다는 이유로 동별 대표자 선거에 단독 입후보자로 출마한 후 선출되지 아니하였을 경우에 투표자 과반수의 찬성을 얻지 못하면 곧바로 다음 재선거에는 입후보할 수 없다는 의견이 있을 수 있으나, 다수결원리에 따른 주민의사의 존중은 해당 동별 대표자 선거의 결과를 통해 이미 반영되었다고 할 것이고, 일사부재의의 원칙은 회의의 원활한 운영을 위한 것으로 특히 소수파에 의한 의사방해를 배제하려는 데에 그 목적이 있으므로 결격사유 등 동별 대표자의 선출에 관하여 적용되는 원리는 아니라고 할 것입니다.

따라서, 「주택법 시행령」 제50조에 따른 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있다고 할 것입니다.

[22] 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자의 범위
(「주택법」 제2조 등 관련) [법제처 12-0549, 2013.1.14, 서울특별시 은평구]

【질의요지】

공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 자의 경우, 소유권 이전등기 전이라도 「주택법시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있는지?

【회답】

공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 자의 경우, 소유권 이전등기 전이라도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로

선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있다 할 것입니다.

[23] 공동주택관리규약에 「주택법 시행령」상 공동주택 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가할 수 있는지 등
 (「주택법」 제44조 등 관련) [12-0510, 2012.12.10, 민원인]

【질의요지】

- 가. 「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 정하는 공동주택관리규약에서 같은 법 시행령 제50조제4항 각 호에 규정된 공동주택 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지?
- 나. 지방자치단체의 장이 「주택법」 제59조제1항 및 같은 법 시행령 제82조제4호에 따라 관리규약의 제정·개정에 관한 사항을 보고하게 하거나, 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 하는 권한에 공동주택관리규약 내용의 개정을 명하는 권한이 포함되는지?

【회답】

- 가. 「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에서 같은 법 시행령 제50조제4항 각 호에 규정된 공동주택 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수는 없다고 할 것입니다.
- 나. 지방자치단체의 장이 「주택법」 제59조제1항 및 같은 법 시행령 제82조제4호에 따라 관리규약의 제정·개정에 관한 사항을 보고하게 하거나, 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 하는 권한에는 공동주택관리규약 내용의 개정을 명하는 권한이 포함된다고 할 것입니다.

[24] 부득이한 사유로 동별 대표자를 사퇴한 후 4년이 지나지 아니한 사람이 다시 동별 대표자가 될 수 있는지(「주택법 시행령」 제50조 등 관련)
 [법제처 12-0628, 2012.11.16., 국토해양부]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제4항제9호에 따르면 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있는바, 동별 대표자가 질병 등의 사유로 부득이하게 사퇴한 경우에도 4년이 지나지 아니하면 다시 동별 대표자가 될 수 없는지?

【회답】

동별 대표자가 질병 등의 사유로 부득이하게 사퇴한 경우에도 4년이 지나지 아니하면 다시 동별 대표자가 될 수 없다고 할 것입니다.

[25] 공동주택 동별 대표자 결격사유 중 관리비 체납자의 체납사실 적용시점
(「주택법 시행령」 제50조제4항 등 관련) [법제처 12-0346, 2012.6.28, 민원인]

【질의요지】

2010. 7. 6. 「주택법 시행령」 제50조제4항이 개정되면서 같은 항 제10호에서 같은 영 제58조제1항부터 제5항까지의 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람은 동별 대표자가 될 수 없다고 규정되었고, 부칙 제2조 제1항에 따르면 이 규정은 이 영 시행 후 최초로 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원을 선출하기 위하여 공고하는 때부터 적용하도록 규정되어 있는바,

「주택법 시행령」 제50조제4항제10호에 따른 “3개월 이상 연속하여 체납한 사람”은 선출을 위한 공고를 하는 때 공고일을 포함한 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람을 말하는지, 아니면 공고를 하기 전 과거 어느 시점이든 3개월 이상 연속하여 체납한 사람을 말하는지?

【회답】

「주택법 시행령」 제50조제4항제10호에 따른 “3개월 이상 연속하여 체납한 사람”은 선출을 위한 공고를 하는 때 공고일을 포함한 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람을 말한다고 할 것입니다.

[26] 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하려는 주택소유자의 배우자나 직계존비속 외에 주택 소유자도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건을 갖추고 있어야 하는지 여부(「주택법 시행령」 제50조 등 관련)
[법제처 12-0080, 2012.5.11, 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제2조제12호다목에서는 같은 법 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우에는 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 입주자로 정의하고 있는바, 위 규정에 따라 입주자로서 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 「주택법」 제43조 및 같은 법 시행령 제50조에 따라 동별 대표자

에 입후보하려는 경우, 입후보하려는 주택소유자의 배우자나 직계존비속 외에 주택소유자도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건(동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주)을 갖추고 있어야 하는지?

【회답】

입주자로서 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하는 주택소유자의 배우자나 직계존비속은 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건(동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주)을 갖추고 있어야 하나, 그 주택의 소유자는 위 거주요건을 갖추지 않아도 된다고 할 것입니다.

[27] 주택의 소유자가 금고 이상의 실형을 선고 받아 「주택법 시행령」 제50조제4항제3호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하는 경우, 주택의 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속도 동별 대표자에 입후보 할 수 없는지 여부 등
 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 12-0030, 2012.5.11, 국토해양부]

【질의요지】

- 가. 주택의 소유자가 금고 이상의 실형을 선고 받아 「주택법 시행령」 제50조제4항제3호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하는 경우, 주택의 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속도 동별 대표자에 입후보할 수 없는지와 배우자나 직계존비속이 이미 동별 대표자인 경우에는 동별 대표자 자격을 상실하는지?
- 나. 주택의 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속이 동별 대표자가 된 이후에 금고 이상의 실형을 선고 받아 「주택법 시행령」 제50조제4항제3호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하게 된 경우, 주택의 소유자도 동별 대표자 결격사유에 해당하여 동별 대표자에 입후보할수 없는지?
- 다. 주택의 소유자를 대리하지 않는 그 소유자의 배우자나 직계존비속이 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원이 된 경우, 동별 대표자인 주택의 소유자는 동별 대표자 자격을 상실하는지와 동별 대표자가 아닌 주택소유자는 동별 대표자에 입후보할 수 없는지?

【회답】

- 가. 질의 가에 대하여
 주택의 소유자가 금고이상의 실형을 선고받아 「주택법시행령」 제50조제4

항제3호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하는 경우, 주택의 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속은 동별 대표자에 입후보할수 없고, 이미 동별대표자인 경우에는 동별대표자 자격을 상실한다고 할것입니다.

나. 질의 나에 대하여

주택의 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속이 동별 대표자가 된 이후에 금고 이상의 실형을 선고 받아 「주택법 시행령」 제50조제4항제3호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당한다고 하더라도 주택의 소유자는 동별 대표자에 입후보할 수 있다고 할 것입니다.

다. 질의 다에 대하여

주택의 소유자를 대리하지 않는 그 소유자의 배우자나 직계존비속이 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원이 되더라도, 동별 대표자인 주택의 소유자는 동별 대표자 자격을 상실하지 않고, 동별 대표자가 아닌 주택의 소유자는 동별 대표자에 입후보할 수 있다고 할 것입니다.

[28] 「주택법 시행령」 시행 전 벌금 100만원 이상의 형을 확정받은 사람 이 같은 법 시행령 제50조제4항제5호에 따라 동별 대표자가 될 수 있는지(「주택법 시행령」 제50조제4항제5호 등 관련) [법제처 12-0234, 2012.4.27, 민원인]

【질의요지】

2010. 7. 6. 「주택법 시행령」 제50조제4항이 개정되면서 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니 한 사람은 동별 대표자가 될 수 없다는 규정이 신설되었는바, 2010. 7. 6. 전에 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고, 같은 법 시행령 개정규정 시행 이후 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람은 공동주택 동별 대표자가 될 수 있는지?

【회답】

2010. 7. 6. 「주택법 시행령」 제50조제4항 개정 전에 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고, 같은 법 시행령 개정규정 시행 이후 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람은 공동주택 동별 대표자가 될 수 없다고 할 것입니다.

[29] 「주택법 시행령」 개정에 따라 신설된 공동주택의 동별 대표자 결격 사유 적용 대상
 (「주택법 시행령」 제50조제4항, 부칙 제2조제1항 등 관련) [법제처 12-0166, 2012.4.10., 민원인]

【질의요지】

2010. 7. 6. 「주택법 시행령」 제50조제4항이 개정되면서 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없다는 규정이 신설되었는데, 해당 규정의 시행일인 2010. 7. 6. 이전에 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 경우, 같은 법 시행령 개정규정 시행 이후 사퇴한 날부터 4년이 지나지 않은 자는 공동주택 동별 대표자가 될 수 있는지?

【회답】

「주택법 시행령」 제50조제4항의 개정규정 시행일인 2010. 7. 6. 이전에 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 경우, 같은 법 시행령 개정규정 시행 이후 사퇴한 날부터 4년이 지나지 않은 자는 공동주택 동별 대표자가 될 수 없다고 할 것입니다.

[30] 입주자대표회의 구성 신고가 수리를 요하는 신고인지 여부
 (「주택법」 제43조제3항 등 관련) [법제처 12-0117, 2012.4.3., 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제43조제3항에 따르면 입주자는 입주자대표회의를 구성하여 이를 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는바, 위 입주자대표회의 구성에 관한 신고가 수리를 요하는 신고인지?

【회답】

「주택법」 제43조제3항에 따른 입주자대표회의 구성에 관한 신고는 수리를 요하는 신고라고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제43조제3항, 같은 법 시행령 제52조제3항, 같은 법 시행규칙 제24조 및 별지 제34조의2서식에 따르면 입주자가 입주자대표회의를 구성한 경우에는 입주자대표회의의 명칭 및 구성 현황 등을 관할 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정하면서, 임원 및 동별대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증빙서류를 포함한 입주자대표회의 구성현황에 대한 서류를 제출하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 별지 제34조의2서식 신고서의 뒤쪽에는 신고서

가 작성되면 “접수 → 확인 → 처리결과 통보”의 순서로 처리된다고 기재되어 있어 확인절차를 거치도록 한 점, 같은 법 제43조제7항 및 같은 법 시행령 제50조에서 입주자대표회의는 4명 이상의 동별대표자로 구성하되, 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 입후보자가 2명 이상인 경우에는 다득표자를, 입후보자가 1명인 경우에는 입주자등의 과반수 찬성으로 선출하고, 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람 등의 경우 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하는 등, 입주자대표회의의 구성, 기능, 운영 등을 법령에서 직접 규정하고 있는 점, 같은 법 시행령 제51조에 따르면 입주자대표회의는 입주자를 대표하여 입주자들 전원에 대하여 적용되는 관리규약개정안의 제안 및 공동주택의 관리방법의 제안, 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인, 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정, 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인, 관리비등의 결산의 승인 등에 관한 사항을 결정할 권한이 있는 점, 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 하는 「주택법」의 입법목적 등을 종합하여 볼 때, 입주자대표회의 구성신고를 받은 행정관청으로서 신고 당시에도 당해 입주자대표회의가 적법하게 운영될 수 있도록 조치하여야 할 의무가 있고, 따라서 입주자대표회의의 구성원을 선출하는 과정이 적법하였는지 여부 등 그 입주자대표회의가 위 법령에 정한 요건을 갖추었는지 여부를 심사하여 그 신고의 수리 여부를 결정할 수 있다고 할 것입니다.

또한, 같은 법 제59조제1항 및 같은 법 시행령 제82조에 따르면 지방자치단체의 장은 입주자대표회의에게 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 보호를 위하여 입주자대표회의의 구성 및 의결 업무 등에 관한 사항을 보고하게 하거나, 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다고 규정하고 있어, 신고 당시에 이미 그와 같은 사유가 있다면 신고단계에서 이를 심사하도록 함으로써 불필요한 행정력의 낭비 및 신청인의 불이익을 줄일 수 있다는 점 등에 비추어 보면, 시장·군수 또는 구청장은 입주자대표회의 구성신고에 대하여 실질적인 요건을 심사하여 신고를 수리하거나 거부할 수 있다고 할 것입니다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2008두18021 판결례 참조).

따라서, 「주택법」 제43조제3항에 따른 입주자대표회의 구성에 관한 신고는 수리를 요하는 신고라고 할 것입니다.

[31] 「주택법 시행령」 제57조제1항제3호가 관리규약의 준칙에 포함될 사항의 하나로 “동별 대표자의 해임사유는 업무상의 위법행위로 한정한다”고 규정하고 있는바, 위 관리규약의 준칙을 참조하여 정하는 공동주택관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는지 여부
(「주택법 시행령」 제57조 등 관련) [법제처 12-0052, 2012.3.2, 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제44조 및 「주택법 시행령」 제57조제1항에 따르면 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다고 하면서 같은 항 제3호에서 “동별 대표자의 선거구·선출절차·해임사유(업무상의 위법행위로 한정한다)”라고 규정되어 있는바, 위 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는지?

【회답】

「주택법」 제44조 및 「주택법 시행령」 제57조제1항에 따라 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 업무상 위법행위 외의 사유를 동별 대표자의 해임사유로 추가할 수 없는 것은 아니라고 할 것입니다.

[32] 직무집행정지가처분을 받은 경우를 해임으로 볼 수 있는지 여부
(「주택법 시행령」 제50조제4항 등 관련) [법제처 11-0572, 2011.10.27, 민원인]

【질의요지】

법원의 결정에 의해 공동주택 동별대표자의 직무집행정지가처분이 확정된 경우, 이를 「주택법시행령」 제50조제4항제9호의 “해임”으로 볼수있는지?

【회답】

법원의 결정에 의해 공동주택 동별 대표자의 직무집행정지가처분이 확정된 경우, 이를 「주택법 시행령」 제50조제4항제9호의 “해임”으로 볼 수는 없습니다.

[33] 임원 선출을 위한 입주자대표회의 구성원의 수

(「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 11-0495, 2011.10.13, 민원인]

【질의요지】

입주자대표회의에서 회장, 감사 등의 임원을 선출하기 위해서는, 공동주택관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어야 하는지?

【회답】

입주자대표회의에서 회장, 감사 등의 임원을 선출하기 위해서는, 반드시 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출될 필요는 없다고 할 것입니다.

[34] 동별 대표자의 선출권을 가지는 “입주자등”의 의미(「주택법 시행령」 제50조제3항 제2호 등 관련) [법제처 11-0255, 2011.6.16, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제3항제2호는 동별 대표자를 선출함에 있어 입후보자가 1명인 경우 입주자등의 과반수 찬성으로 선출하도록 규정하고 있는바, “입주자등의 과반수”란 “총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수”를 말하는 것인지, 아니면 “실제 입주한 세대 수의 과반수”를 말하는 것인지?

【회답】

「주택법 시행령」 제50조제3항제2호 중 “입주자등의 과반수”란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등의 과반수를 말합니다.

[35] 「주택법 시행령」에 따른 동별 대표자 중임 제한 규정과 종전의 공동주택관리규약에 규정된 중임 제한 규정의 적용관계(「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 11-0188, 2011.6.9, 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제44조제2항에 따라 정한 종전의 공동주택관리규약[구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정된 것을 말함) 부칙 제7조제2항에 따라 개정되기 전의 공동주택관리규약을 말함]에 따라 임기 2년에 한 차례만 중임할 수

있는 동별 대표자로 선출된 자가 구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제 22254호로 개정된 것을 말함)의 시행 후 동별 대표자로 다시 선출된 경우 같은 시행령 제50조제7항 및 부칙 제2조제2항에 따라 그 임기만료 후 다시 한차례 중임할 수 있는지?

【회답】

「주택법」 제44조제2항에 따라 정한 종전의 공동주택관리규약에 따라 한 차례만 중임할 수 있는 동별 대표자로 선출된 자가 구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정된 것을 말함)의 시행 후 동별 대표자로 다시 선출된 경우에는 구 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정된 것을 말함) 제50조제7항 및 부칙 제2조제2항에 따라 그 임기만료 후 다시 한 차례에 한정하여 중임할 수 있다고 할 것입니다.

Ⅱ. 관리방법

[1] 주택이 아닌 집합건물에서 구성된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단이 「주택법 시행령」 제60조제2항에 따라 사용검사권자가 하자보수보증금 예치명의를 변경해 주어야 하는 대상에 해당하는지(「주택법」 제46조 등 관련) [법제처 14-0657, 2014.10.14., 민원인]

【질의요지】

주택이 아닌 집합건물에서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 관리단이 구성된 경우, 해당 관리단이 「주택법 시행령」 제60조제2항에 따라 사용검사권자가 하자보수보증금 예치명의를 변경해 주어야 하는 대상에 해당하는지?

※ 질의배경

- 민원인은 주택이 아닌 집합건물에서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 관리단이 구성된 경우, 해당 관리단이 「주택법 시행령」 제60조제2항에 따라 사용검사권자가 하자보수보증금 예치명의를 변경해 주어야 하는 대상에 해당하는지를 국토교통부에 질의하였고,
- 국토교통부로부터 “「주택법」 제46조제1항제4호의 집합건물의 관리단은 공동주택의 관리단을 말하는 것이므로 공동주택이 아닌 집합건물의 관리단은 하자보수보증금 예치명의 변경대상이 아님” 이라는 답변을 받자 이에 이견이 있어 법령해석을 요청함.

【회답】

주택이 아닌 집합건물에서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 관리단이 구성된 경우, 해당 관리단은 「주택법 시행령」 제60조제2항에 따라 사용검사권자가 하자보수보증금 예치명의를 변경해 주어야 하는 대상에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제46조제2항에서는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제60조제1항에서는 사업주체는 사용검사권자가 지정하는 은행에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하도록 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 사용검사권자는 입주자대표회의(집합건물의 관리단 포함)가 구성된 때에는 하자보수보증금의 예치명의를 해당 입주자대표회의 명의로 변경하도록 규정하고 있는바,

이 사안은 주택이 아닌 집합건물에서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 관리단이 구성된 경우, 해당 관리단이 「주택법 시행령」 제60조제2항에 따라 사용검사권자가 하자보수보증금 예치명의를 변경해 주어야 하는 대상에 해당하는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인바(대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결 참조), 「주택법」 제46조제1항 각 호 외의 부분에서는 담보책임 및 하자보수의 대상을 “공동주택”으로 규정하면서 하자 보수를 청구할 수 있는 주체를 “해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자”로 명시하고 있습니다. 따라서 같은 항 제4호의 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단”도 문언상 공동주택으로서의 집합건물의 관리단을 말하는 것이라고 하겠습니다.

또한, 입법연혁을 살펴보더라도 「주택법」 제46조제1항제1호부터 제4호까지는 구 「주택법 시행령」(대통령령 제22254호로 일부개정되어 2010. 7. 6. 공포·시행되기 전의 것) 제59조제2항에서 규정하던 것을 구 「주택법」(법률 제10237호로 일부개정되어 2010. 4. 5. 공포·시행된 것) 제46조제1항으로 옮겨 법률에서 직접 규정한 것으로서 사업주체에 대하여 “공동주택”의 하자보수를 청구할 수 있는 자와 하자심사·분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있는 자를 통일적으로 명확히 규정하려는 취지였는바[2010. 2. 국회 국토해양위원회, 주택법 일부개정법률안(정희수 의원 대표발의) 심사보고서 참조], 「주택법」 제46조에서 입주자대표회의등의 사업주체에 대한 하자보수청구와 관련하여 담보책임기간, 하자의 종류, 하자보수보증금 등의 사항을 특별히 규율하고 있는 취지는 “공동주택”에서 발생한 하자의 신속한 보수를 통하여 입주자의 이익을 두텁게 보호하기 위한 것이라고 할 것(법제처 2013. 9. 17. 회신 13-0240 해석례 참조)이므로 공동주택이 아닌 건축물은 그 대상으로 삼고 있지 않음을 알 수 있습니다.

그렇다면, 「주택법」 제46조제2항으로부터 하자보수보증금의 예치방법 등을 위임받은 같은 법 시행령 제60조제2항에서 하자보수보증금의 예치명의를 변경받을 수 있는 대상으로 규정한 “법 제46조제1항제4호에 따른 관리단”도 공동주택의 관리단이라고 하겠습니다.

한편, 「주택법 시행령」 제60조제2항에서 하자보수보증금의 예치명의를 변경 대상에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단을 포함하도록 되어 있으므로, 집합건물이 주택 또는 공동주택인지 여부에 관계없이 그 관리단도 하자보수보증금의 예치명의를 변경해 주어야 하는 대상에 포함된다는 의견이 제시될 수 있습니다. 그러나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 1동의 건물 중 구조상

구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 경우를 상정함으로써 주택인지 여부를 따지지 아니하나, 「주택법」 제46조제1항제4호는 같은 항 각 호 외의 부분에 규정된 “공동주택의 담보책임 및 하자보수” 를 전제로 하는 개념일 뿐만 아니라, 「주택법」은 공동주택을 포함한 주택을 규율 대상으로 하고 있어서 주택이 아닌 집합건물은 「주택법」의 적용 대상이 아니라고 할 것이므로 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 주택이 아닌 집합건물에서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 관리단이 구성된 경우, 해당 관리단은 「주택법 시행령」 제60조제2항에 따라 사용검사권자가 하자보수보증금 예치명의를 변경해 주어야 하는 대상에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

[2] 주택 내부 공간을 제외한 공동주택단지가 “주택가” 에 포함되는지 여부 (「동물보호법 시행규칙」 제13조제1항 등 관련) [법제처 14-0572, 2014.10.10, 농림축산식품부]

【질의요지】

「동물보호법」 제14조제1항 및 같은 법 시행규칙 제13조제1항에 따르면 “도심지나 주택가에서 자연적으로 번식하여 자생적으로 살아가는 고양이로서 개체수 조절을 위해 중성화하여 포획장소에 방사하는 등의 조치 대상이거나 조치가 된 고양이” 는 구조·보호조치의 대상에서 제외되는바,

주차장이나 어린이놀이터 등 공동주택단지(주택 내부 공간은 제외함)가 「동물보호법시행규칙」 제13조제1항에서 규정한 “주택가” 에 포함되는지?

※ **질의배경**

- 민원인은 길고양이가 공동주택단지 내 놀이터나 지하주차장 등에 서식하고 있어 위생관리나 추돌사고 위험에 대처하기가 어려워 고양시에 「동물보호법」 제14조제1항에 따른 구조·보호조치를 취해줄 것을 요청하였으나, 고양시에서는 공동주택단지 내의 고양이는 구조·보호조치 대상에서 제외된다고 회신함.
- 이에 민원인은 주택 내부 공간을 제외한 공동주택단지가 「동물보호법 시행규칙」 제13조제1항에 따른 “주택가” 에 포함되는지를 농림축산식품부에 질의하였고, 농림축산식품부에서는 주택가에 포함된다고 회신하여, 민원인의 의뢰를 받아 농림축산식품부에서 법령해석을 요청함.

【회답】

주차장이나 어린이놀이터 등 공동주택단지(주택 내부 공간은 제외함)는 「동물보

호법 시행규칙」 제13조제1항에서 규정한 “주택가”에 포함된다고 할 것입니다.

[이유]

「동물보호법」 제14조제1항에서는 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 도로·공원 등의 공공장소에서 소유자 등이 없이 배회하거나 종이상자 등에 담겨져 내버려진 동물(제1호) 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 동물을 발견한 때에는 그 동물을 구조하여 같은 법 제7조에 따라 치료·보호에 필요한 조치(이하 “보호조치”라 함)를 하여야 하되, 다만 제1호에 해당하는 동물 중 농림축산식품부령으로 정하는 동물은 구조·보호조치의 대상에서 제외한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제13조제1항에서는 구조·보호조치의 대상에서 제외되는 동물을 “도심지나 주택가에서 자연적으로 번식하여 자생적으로 살아가는 고양이로서 개체수 조절을 위해 중성화(中性化)하여 포획장소에 방사(放飼)하는 등의 조치 대상이거나 조치가 된 고양이”로 규정하고 있는바,

이 사안은 주차장이나 어린이놀이터 등 공동주택단지(주택 내부 공간은 제외함. 이하 같음)가 「동물보호법 시행규칙」 제13조제1항에서 규정한 “주택가”에 포함되는지에 관한 것이라 하겠습니다.

우선, 법령에서 사용되는 용어의 의미는 법적 안정성과 예측가능성을 확보하기 위하여 명확하게 정의되어 있어야 할 것이지만, 해당 법령에서 용어의 의미를 별도로 정의하거나 의미와 내용을 제한·확대하여야 할 특별한 규정을 두고 있지 않는 등 그 용어의 의미가 불명확한 경우에는 그 법령의 규정 내용과 입법 취지는 물론 입법 취지가 유사한 다른 법령과의 관계, 사회에서 일반적으로 통용되는 의미 등을 종합적으로 고려하여 보충될 수 있는 것으로 보아야 할 것입니다.

그런데, 「동물보호법 시행규칙」 제13조제1항에서는 “주택가”라는 용어에 관하여 별도로 정의하거나 주택가의 범위나 종류 등에 관하여 특별히 규정한 바가 없으므로, 그 용어는 사회에서 일반적으로 통용되는 의미에 따라 해석하여야 할 것입니다. 이 경우 주택가의 사전적 의미를 살펴보면, 주택가란 “도회지의 상업 지대나 공업 지대로부터 떨어져 주택이 많이 모여 있는 지대”(국립국어원 표준국어대사전 참조) 또는 “도회지의 번잡한 상업가나 공업 지대와 격리되어 주로 주택들로만 이루어진 조용한 거리로서 주택지나 주택 지역”으로 정의되고, 명사 뒤에 붙은 “가(街)”는 보통 그 거리의 어떠한[특수한 지구(地區)임]을 나타내는 말로 사용(네이버 한자사전 참조)되는바, 주차장이나 어린이놀이터 등 공동주택단지도 주로 주택으로 이루어진 지역의 일부로서 주택가에 포함된다고 할 것입니다.

또한, 「동물보호법」 제14조제1항에서는 유실·유기동물이나 학대동물 등을 지방자치단체의 구조·보호조치 대상으로 규정하고 있는데, 이는 소유자 등으로부터 버려지거나 학대받는 등의 사유로 누군가의 관리와 보호 없이는 정상적으로 살아

가기 어려운 동물에 대해서는 행정기관이 이들을 적정하게 보호·관리하게 하여 동물에 대한 학대행위를 방지하고 동물의 생명을 적정하게 유지하도록 하려는 등의 취지로 마련된 규정입니다[농림수산부 공고 제90-43호(동물보호법안 입법예고) 참조].

이러한 취지에서 본다면 유실·유기동물이라 하더라도 자생력을 발휘하여 인위적 도움 없이도 스스로 살아가는 동물의 경우에는 중성화 등의 조치로 개체수를 조절한다면 구조·보호조치의 필요성이 적다고 할 것이고, 이러한 점을 반영하여 같은 법 시행규칙 제13조제1항에서 “도심지나 주택가에서 자연적으로 번식하여 자생적으로 살아가는 고양이로서 개체수 조절을 위해 중성화하여 포획장소에 방사하는 등의 조치 대상이거나 조치가 된 고양이”를 구조·보호조치의 대상에서 배제한 것이라 할 것이므로, 고양이의 서식공간이 공동주택단지 내부라는 이유로 이를 구조·보호조치 대상에서 제외되지 않는다고 해석하는 것은 합리적이라고 보기 어렵습니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 주차장이나 어린이놀이터 등 공동주택단지는 「동물보호법 시행규칙」 제13조제1항에서 규정한 “주택가”에 포함된다고 할 것입니다.

[3] 주택관리업자가 그 등록기준으로서 갖추어야 하는 고압가스 관련 기술자의 범위 (「주택법 시행령」 별표 8 관련) [법제처 14-0304, 2014.9.1, 민원인]

[질의요지]

「주택법 시행령」 별표 8의 주택관리업의 등록기준에 따라 주택관리업자가 갖추어야 하는 고압가스 관련 기술자의 범위에 가스기능사 자격을 가진 사람 외에 가스기능사의 자격 없이 가스산업기사, 가스기사 등 상위 등급의 자격을 취득한 사람도 포함되는지?

※ 질의배경

- 「주택법시행령」 별표 8 주택관리업의 등록기준은 다른 자격 기술자의 경우 “전기산업기사 이상의 기술자” 등과 같이 되어있으나, 고압가스 관련 기술자에 대해서는 “가스기능사 자격을 가진 사람”으로 규정하고있음
- 주택관리업자인 민원인은 고압가스 관련 기술자의 경우에도 가스기능사 이상의 기술자가 포함되는지에 대하여 국토교통부에 질의한 후, 이견이 있어 법령해석을 요청함

[회답]

「주택법 시행령」 별표 8의 주택관리업의 등록기준에 따라 주택관리업자가 갖추

어야 하는 고압가스 관련 기술자의 범위에 가스기능사 자격을 가진 사람 외에 가스기능사의 자격 없이 가스산업기사, 가스기사 등 상위 등급의 자격을 취득한 사람도 포함된다고 할 것입니다.

[이유]

「주택법」 제53조제1항에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항 단서에 따르면 주택관리업을 등록하려는 자가 갖추어야 하는 자본금, 인력, 시설 및 장비 등을 대통령령으로 정하도록 위임하고 있으며, 이에 따라 같은 법 시행령 제68조제1항 및 별표 8에서 주택관리업의 등록기준을 규정하고 있고, 같은 표에 따르면, 주택관리업자가 갖추어야 하는 기술능력으로서 “전기분야 기술자”, “연료사용기기 취급관련 기술자”, “고압가스 관련 기술자”, “위험물취급 관련 기술자” 를 규정하면서, 각각의 기술자에 대한 세부기준으로서 기술자의 자격기준과 인원수를 규정하고 있는바, “고압가스 관련 기술자”의 경우 “가스기능사의 자격을 가진 사람 1명 이상” 이라고 규정하고 있습니다.

한편, 「국가기술자격법」 제2조제2호에 따르면, “국가기술자격의 등급”이란 기술인력이 보유한 직무 수행능력의 수준에 따라 차등적으로 부여되는 국가기술자격의 단계를 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제9조제1항제1호에 따르면, “기술·기능 분야”의 국가기술자격의 등급을 “기술사, 기능장, 기사, 산업기사 및 기능사”로 구분하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 국가기술자격의 응시자격을 대통령령으로 위임하고 있고, 이에 따라 같은 법 시행령 제12조의2제2항 및 별표 1의2에서 기술사, 기능장, 기사 등 기술·기능 분야 국가기술자격의 등급에 따른 응시자격을 규정하고 있으며, 같은 법 제10조제2항에서 국가기술자격의 검정기준 및 방법에 필요한 사항을 대통령령으로 위임함에 따라 같은 법 시행령 제14조제1항 및 별표 3 제1호에서 기술사, 기능장, 기사 등 국가기술자격의 등급별 검정기준을 정하고 있는바,

이 사안에서는 「주택법 시행령」 별표 8의 주택관리업의 등록기준에 따라 주택관리업자가 갖추어야 하는 고압가스 관련 기술자의 범위에 가스기능사 자격을 가진 사람 외에 가스기능사의 자격 없이 가스산업기사, 가스기사 등 상위 등급의 자격을 취득한 사람도 포함되는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 「주택법」 제53조제3항의 위임에 따라 같은 법 시행령 제68조제1항 및 별표 8에서 주택관리업의 등록기준을 정하면서 기술능력에 관하여 기준을 둔 취지는 일정한 기술능력을 가진 업체에 한하여 주택관리업 등록을 허용함으로써 공동주택의 적정한 관리를 담보하려는 것이라는 점에 비추어 볼 때, 그 기준은 주택관리업을 수행하기 위하여 요구되는 최소한의 기준으로서 주택관리업자의 자질을 일

정 수준 이상으로 유지하기 위한 것이라고 보는 것이 상당하다고 할 것인바, 그렇다면 같은 표에서 규정하고 있는 “가스기능사”는 고압가스 관련 기술자로서 요구되는 최소한의 기술등급을 규정한 것으로 보아야 하고, 비록 명시적으로 그 이상의 기술등급을 허용하고 있지 않더라도 이것이 가스기능사 자격만을 보유한 사람의 취업을 보호하기 위한 것으로 보기 어렵다는 점 등에 비추어 볼 때, 상위 등급인 산업기사, 기사 등의 기술등급을 가진 사람으로도 주택관리업의 등록기준을 갖출 수 있다고 보는 것이 등록기준을 규정한 취지에 부합하는 합리적인 해석이라고 할 것입니다.

또한, 「국가기술자격법」 제2조제2호에서 “국가기술자격의 등급”을 기술인력이 보유한 직무 수행능력의 수준에 따라 차등적으로 부여되는 것이라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 별표 1의2의 기술·기능 분야 국가기술자격의 응시자격에 따르면, 기능사인 경우 상위 등급인 산업기사, 기사, 기능장, 기술사 등의 자격시험에 응시하려면 일정한 실무경력이 추가로 요구되고, 기능사가 아닌 경우에는 기능사로서의 실무경력보다 더 긴 기간의 실무경력을 요구하거나 또는 관련학과의 졸업 등 추가적인 요건을 갖출 것을 요구하고 있는 바, 이처럼 하위 등급의 자격이 없더라도 추가적인 요건을 갖춘 경우 상위 등급의 응시자격을 인정하고 있는 것은 그 추가적인 요건이 하위 등급의 자격과 동일한 것임을 입법적으로 간주하고 있다고 보아야 할 것이고, 이 경우 상위 등급의 검정을 거쳐 그 자격을 취득한 기술인력은 하위 등급 자격에 요구되는 능력도 보유하고 있음을 확인받았다고 보는 것이 상당하다고 할 것이며, 그렇다면 국가기술자격의 종목이 같은 상위 등급의 기술자는 그 하위 등급의 자격을 취득하지 않더라도 하위 등급의 기술인력을 대신할 수 있다고 보는 것이 사회통념에 부합하는 합리적인 해석이라고 할 것입니다.

따라서, 「주택법 시행령」 별표 8의 주택관리업의 등록기준에 따라 주택관리업자가 갖추어야 하는 고압가스 관련 기술자의 범위에 가스기능사 자격을 가진 사람 외에 가스기능사의 자격 없이 가스산업기사, 가스기사 등 상위 등급의 자격을 취득한 사람도 포함된다고 할 것입니다.

※ 법령정비 권고사항

「주택법 시행령」 별표 8의 주택관리업의 등록기준 중 고압가스 관련 기술자와 관련한 규정은 가스기능사의 자격을 가진 사람으로 한정하여 해석될 우려가 있으므로, 입법적으로 보완할 필요가 있다고 할 것입니다.

[4] 「국민건강증진법」 제9조제5항에 따른 “다수인이 모이거나 오고가는 일정한 장소”의 범위(「국민건강증진법」 제9조제5항 등 관련) [법제처 14-0193, 2014.5.22, 경기도 군포시]

【질의요지】

「국민건강증진법」 제9조제5항에서는 “지방자치단체는 흡연으로 인한 피해 방지와 주민의 건강 증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조례로 다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소를 금연구역으로 지정할 수 있다.” 라고 규정하고 있는바,

「국민건강증진법」 제9조제5항의 “다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소”에 「주택법」 제2조제2호에 따른 공동주택 중 각 세대가 공동으로 사용하는 복도와 계단이 포함되는지?

【회답】

「국민건강증진법」 제9조제5항의 “다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소”에 「주택법」 제2조제2호에 따른 공동주택 중 각 세대가 공동으로 사용하는 복도와 계단이 포함된다고 할 것입니다.

【이유】

「국민건강증진법」 제9조제4항 전단에서는 “국회의 청사(제1호), 정부 및 지방자치단체의 청사(제2호), 「법원조직법」에 따른 법원과 그 소속 기관의 청사(제3호), 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관의 청사(제4호) 등 공중이 이용하는 시설의 소유자·점유자 또는 관리자는 해당 시설의 전체를 금연구역으로 지정하여야 한다.” 라고 규정하고 있고, 같은 조 제5항에서는 “지방자치단체는 흡연으로 인한 피해 방지와 주민의 건강 증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조례로 다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소를 금연구역으로 지정할 수 있다.” 라고 규정하고 있습니다.

한편, 「주택법」 제2조제2호에서는 “공동주택”이란 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 말한다고 규정하고 있는바, 이 사안에서는 「국민건강증진법」 제9조제5항의 “다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소”에 「주택법」 제2조제2호에 따른 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다) 중 각 세대가 공동으로 사용하는 복도와 계단이 포함되는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적

으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없고, 「국민건강증진법」 제9조제4항 전단에서 “공중” 이 이용하는 시설이라고 규정한 것과 달리, 같은 조 제5항에서는 “다수인” 이 모이거나 오고가는 일정한 장소라고 규정하고 있는바, 공동주택에 입주한 각 세대의 구성원들이 오고가는 장소에 해당하는 공동주택의 복도와 계단은 「국민건강증진법」 제9조제5항의 “다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소” 에 해당한다고 할 것입니다.

또한, 2010. 5. 27. 법률 제10327호로 개정된 「국민건강증진법」에 제9조제5항이 신설된 이유는 “지방자치단체가 조례로 간접흡연의 위험이 높은 장소를 금연구역으로 지정할 수 있는 법적 근거를 마련하기 위한 것” 인바(위 「국민건강증진법」의 개정이유 등 참고), 공동주택 중 각 세대가 공동으로 사용하는 복도와 계단 역시 “간접흡연의 위험이 높은 장소” 에 해당하는 것으로 보이므로, 그 복도와 계단을 「국민건강증진법」 제9조제5항의 “다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소” 에 해당하는 것으로 보아, 지방자치단체가 필요하다고 인정하는 경우에 조례로 그 복도와 계단을 금연구역으로 지정할 수 있도록 허용하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

한편, 「국민건강증진법」 제9조제5항에 따른 “장소” 는 공기가 자유롭게 이동할 수 있는 개방된 곳을 의미하는 것으로, 대부분 지붕, 벽 등으로 둘러싸인 공동주택의 복도와 계단은 「국민건강증진법」 제9조제5항의 “다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소” 에 해당하지 않는다는 의견이 있을 수 있으나, “장소” 의 사전적 의미는 “어떤 일이 이루어지거나 일어나는 곳” 으로(국립국어원 표준국어대사전), 공기가 자유롭게 이동할 수 있는 개방된 곳일 것을 전제하고 있지 않으나, 「국민건강증진법」 제9조제5항에 따른 “장소” 를 이렇게 좁게 해석할 특별한 사정이 없으므로, 위 의견은 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 「국민건강증진법」 제9조제5항의 “다수인이 모이거나 오고가는 관할 구역 안의 일정한 장소” 에 공동주택 중 각 세대가 공동으로 사용하는 복도와 계단이 포함된다고 할 것입니다.

[5] 공동주택 주요시설 수선공사의 장기수선계획에의 반영 필요성 및 그 비용 부담(「주택법」 제47조 등 관련) [법제처 14-0076, 2014.2.27., 국토교통부]

【질의요지】

「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사를 하려는 경우,

- 가. 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는지?
- 나. 반드시 장기수선계획에 반영하여야 한다면, 그 수선공사에 소요되는 비용을 잡수입에서 바로 사용할 수 있는 것인지?

【회답】

가. 질의 가에 대하여

「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것입니다.

나. 질의 나에 대하여

「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선 공사를 하려는 경우, 수선공사에 소요되는 비용을 잡수입에서 바로 사용할 수는 없다고 할 것입니다.

[6] 공동주택 주요시설 수선공사의 장기수선계획에의 반영 필요성 및 그 비용 부담(「주택법」 제47조 등 관련) [법제처 13-0650, 2014.2.27., 국토교통부]

【질의요지】

「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선 공사를 하려는 경우,

- 가. 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는지?
- 나. 반드시 장기수선계획에 반영하여야 한다면, 그 수선공사에 소요되는 비용을 잡수입에서 바로 사용할 수 있는 것인지?

【회답】

가. 질의 가에 대하여

「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것입니다.

나. 질의 나에 대하여

「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사를 하려는 경우, 수선공사에 소요되는 비용을 잡수입에서 바로 사용할 수는 없다고 할 것입니다.

**[7] 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수 있는지(「주택법」 제51조 등)
[법제처 13-0608, 2014.2.20, 민원인]**

【질의요지】

「주택법」 제47조제2항, 제51조제1항 및 제2항에서 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하고, 관리주체는 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 하며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 규정하고 있는바,

장기수선계획에 따라 공동주택의 지붕 방수공사를 하는 경우 입주자대표회의는 그 대금을 지급하기 위하여 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수 있는 지?

【회답】

장기수선계획에 따라 공동주택의 지붕 방수공사를 하는 경우 입주자대표회의는 그 대금을 지급하기 위하여 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수는 없다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제43조의4제2항에서 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선충당금이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있고, 같은 법 제47조에서 300세대 이상의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획(이하 “장기수선계획”이라 함)을 수립하여야 하고, 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 하고 있으며, 같은 법 제51조제1항에서 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르되 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 하자심사 또는 분쟁조정 등의 비용, 하자진단 및 감정에 드는 비용 등의 용도로 사용할 수 있도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제51조제1항제2호, 제5호 및 제7호에서 입주자대표회의는 장기수선충당금의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다), 장기수선계획에 따른 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량, 장기수선계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우에 한한다)을 법 제43조에

따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제26조제2항 전단에서 입주자대표회의와 관리주체는 법 제47조제2항에 따라 장기수선계획을 3년마다 조정하되 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 별표 5의 제1호가목에서 공동주택 건물외부 중 지붕의 방수공사에 관하여 공사종별, 수선방법, 수선주기 및 수선율 등 장기수선계획의 수립기준을 규정하고 있는바,

이 사안에서는 장기수선계획에 따라 공동주택의 지붕 방수공사를 하는 경우 입주자대표회의는 그 대금을 지급하기 위하여 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

먼저, 「주택법」 제47조 및 제51조, 같은 법 시행령 제58조 및 제66조, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5 등을 종합하여 보면, 장기수선충당금이란 관리주체가 장기수선계획에 따라 공동주택의 수선공사(공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말함. 이하 같음)를 위하여 해당 공동주택의 소유자로부터 징수하는 적립금(법제처 2011. 7. 15. 회신 11-0289 해석례 참조)으로, 공동주택의 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 적립하고, 그 사용 또한 장기수선계획에 따르며, 필요하면 장기수선계획을 조정하여 공사비용에 상응하는 장기수선충당금을 적립할 수 있도록 하는 완결적 구조에 따라 진행된다고 할 것입니다.

또한, 「주택법」 제51조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있는데, 여기서 장기수선충당금의 사용이란 장기수선충당금을 공동주택의 수선공사 비용으로 지급하는 등 적립된 장기수선충당금의 가치 감소를 가져오는 일체의 행위를 말한다고 할 것입니다. 그런데, 입주자대표회의가 장기수선충당금을 담보로 제공하는 것은 그 담보로 대출한 금액만큼 장기수선충당금 채권의 시장가격이 하락하고 입주자대표회의로부터 담보권자에게 장기수선충당금의 가치가 이전되는 결과가 되어 입주자대표회의의 입장에서는 장기수선충당금의 가치가 감소되므로, 이는 장기수선충당금의 사용에 해당한다 할 것입니다.

다음으로, 「주택법」 제43조의4제2항에서 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다고 규정하고 있고, 장기수선충당금의 용도는 같은 법 제51조제1항 및 제2항에서 공동주택의 수선공사 비용의 용도 및 입주자 과반수의 서면동의를 있는 경우에 한정하여 하자보수와 관련한 조정 등의 비용, 하자진단 및 감정에 드는 비용 등의 용도로 엄격하게 제한하고 있는 점에 비추어 볼 때, 대출을 받을 목적으로 장기수선충당금을 담보로 제공하는 것은 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하는 것이라고 할 것인

바, 그렇다면 비록 이 사안과 같이 장기수선계획에 따른 공동주택의 지붕 방수공사 대금을 지급하기 위한 것이라 하더라도, 입주자대표회의는 그 대금을 지급하기 위하여 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수는 없다고 할 것입니다.

한편, 장기수선충당금의 담보 제공을 금지하는 명문의 규정이 없으므로 입주자대표회의는 공동주택의 수선공사 대금을 지급하기 위하여 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수 있다는 의견이 있을 수 있으나, 만일 입주자대표회의가 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받게 되면 그 대출금을 변제하기 전까지 담보로 제공된 장기수선충당금의 사용에 제약을 받게 되는바, 이는 공동주택의 기능 저하와 노후화를 방지함으로써 주택의 수명 단축 방지로 인한 주택 소유자의 손실 절감, 거주자의 주거안정 도모 등을 목적으로 장기수선계획에 따라 적시에 수선공사 대금을 지급하려는 장기수선충당금 제도의 취지(대법원 2008. 10. 2. 선고 2005마 988 결정례 참조)에 반한다고 할 것입니다.

따라서, 장기수선계획에 따라 공동주택의 지붕 방수공사를 하는 경우 입주자대표회의는 그 대금을 지급하기 위하여 적립된 장기수선충당금을 담보로 대출을 받을 수는 없다고 할 것입니다.

[8] 안마원 설치를 허용하는 법령 개정 전에 건설된 기존 공동주택 단지에도 복리시설의 용도변경을 통해 안마원을 설치할 수 있는지 여부(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조 등 관련) [법제처 13-0667, 2014.2.4, 국토교통부]

【질의요지】

「주택건설기준 등에 관한 규정」의 개정(대통령령 제24261호, 2013. 6. 17. 공포, 12. 5. 시행)으로 종전에는 설치가 금지되고 있던 안마원이 주택단지 안에 설치할 수 있는 복리시설에 포함된 경우, 개정된 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 시행 전에 건설되어 있는 주택단지에도 「주택법 시행령」 제47조제1항 및 별표 3에 따른 복리시설의 용도변경을 통해 안마원을 설치할 수 있는지?

【회답】

「주택건설기준 등에 관한 규정」의 개정(대통령령 제24261호, 2013. 6. 17. 공포, 12. 5. 시행)으로 종전에는 설치가 금지되고 있던 안마원이 주택단지 안에 설치할 수 있는 복리시설에 포함된 경우, 개정된 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 시행 전에 건설되어 있는 주택단지에도 「주택법 시행령」 제47조제1항 및 별표 3에 따른 복리시설의 용도변경을 통해 안마원을 설치할 수 있습니다.

[9] 공동주택의 부대시설인 주차장을 불특정·다수의 일반인에게 유료 개방하는 것이 공동주택 관리에 관한 「주택법」에 위반되는지 여부 (「주택법」 제42조 등 관련) [법제처 13-0217, 2013.12.27, 경기도]

【질의요지】

공동주택의 부대시설인 주차장을 입주자·사용자 외의 불특정·다수의 일반인에게 계속적·반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것이 허용되는지?

【회답】

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.

[10] 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체할 경우 장기수선계획 수립대상에 포함할 수 있는지 여부(「주택법 시행규칙」 별표 5 등 관련) [법제처 13-0412, 2013.11.13, 국토교통부]

【질의요지】

「주택법」 제47조제1항, 같은 법 시행령 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5에서는 장기수선계획의 수립기준을 규정하고 있는데, 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 경우에 대하여는 명시하고 있지 아니한바,

지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 경우에도 「주택법」 제47조제1항, 같은 법 시행령 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5에 따른 장기수선계획의 수립대상에 포함할 수 있는지?

【회답】

지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 경우 「주택법」 제47조제1항, 같은 법 시행령 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5에 따른 장기수선계획 수립대상에 포함할 수 있습니다.

【이유】

「주택법」 제47조제1항 및 같은 법 시행령 제63조제2항에 따르면 300세대 이상의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 당해 공동주택의 건설에 소요된 비용을 감안하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 그 공동

주택의 공용부분에 대한 장기수선계획(이하 “장기수선계획”이라 함)을 수립하여 사용검사를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 하며, 「주택법」 제47조제2항 및 같은 법 시행규칙 제26조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있고, 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 「에너지이용 합리화법」 제25조에 따라 산업통상자원부장관에게 등록한 에너지절약전문기업이 제시하는 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선 방법을 반영할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 합니다.

그런데, 장기수선계획의 수립기준을 규정하고 있는 「주택법 시행규칙」 제26조제1항 및 별표 5에서는 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 경우에 관하여는 명시하고 있지 아니한바, 이 사안에서는 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 경우에도 「주택법」 제47조제1항, 같은 법 시행령 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5에 따른 장기수선계획의 수립대상에 포함할 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 「주택법 시행규칙」 별표 5의 제3호사목에 따르면 옥외전등을 LED 보안등으로 적용하여 부분수리하거나 전면교체할 경우에는 장기수선계획에 반영할 것을 규정하고 있는바, 이는 LED 보안등의 경우 그 교체 및 보수 비용이 적지 아니하므로, 공동주택의 주요시설에 대한 안정적 수선 및 관리를 위하여 장기수선충당금을 사용하도록 규정한 것으로 보이므로, 이와 유사한 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 것도 이와 달리 볼 이유가 없다고 할 것입니다.

또한, 「주택법」 제47조제2항 및 같은 법 시행규칙 제26조제2항 전단에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻는 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있는바, 이미 장기수선계획을 작성하여 수립하였음에도 사정변경으로 인하여 이를 조정할 수 있다고 규정한 것은 장기수선계획 수립대상의 범위를 「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정된 것에 한정하지 않음을 전제로 한다고 봄이 합리적이라고 할 것이며, 같은 법 시행규칙 제26조제2항 후단에서는 입주자대표회의와 관리주체는 일정한 에너지절약전문기업이 제시하는 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선 방법을 장기수선계획에 반영할 수 있다고 규정하고 있는바, 이러한 점을 고려해 볼 때 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 경우도 장기수선계획 수립대상에서 배제된다고 단정할 수 없다고 할 것입니다.

나아가, 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대한 것으로서, 「주택법」 제51조 제1항에 따르면 이러한 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금은 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 것인 점, 「주택법 시행령」 제63조제2항에서는 장기수선계획을 수립함에 있어 당해 공동주택의 건설에 소요된 비용을 감안하여야 한다고 규정하고 있는 점, 장기수선계획은 공동주택의 주요시설에 대해 안정적 수선 및 보수를 함으로써 공동주택의 기능 저하와 노후화를 방지하여, 주택의 수명 단축 방지로 인한 주택 소유자의 손실을 절감하고, 거주자의 주거안정을 도모하는 것을 목적으로 하는 점 등에 비추어, 장기수선계획의 수립 및 조정 대상은 위 주택법령의 취지 및 「주택법 시행규칙」 별표 5의 규정 등을 종합적으로 판단하여야 할 것입니다.

만약, 공동주택의 공용부분에 대한 것으로서 위와 같은 주요시설임에도 「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되지 않았다는 이유만으로 이와 관련한 교체 및 보수를 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금을 사용하는 것이 불가능하다면, 그 비용은 특별한 사정이 없는 한 입주자 및 사용자가 납부하는 관리비에서 충당할 수밖에 없으므로, 사용자, 즉 임차인 등에게 비용을 전가하는 결과를 초래하고, 위 주요시설의 공사시기에 따라 임차인 등 비용의 부담자가 달라진다는 점에서 장기수선계획 및 장기수선충당금 제도의 취지에 반한다고 할 것입니다.

따라서 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 경우 「주택법」 제47조제1항, 같은 법 시행령 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5에 따른 장기수선계획 수립대상에 포함할 수 있습니다.

※ 법령정비의견

「주택법 시행령」 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조제1항 및 별표 5에서는 장기수선계획의 수립기준을 규정하고 있으나, 지하주차장 전등을 LED 전등으로 전면교체하는 경우에도 같은 규정에 따라 장기수선계획 수립대상에 포함할 수 있는지 여부에 대하여 혼동의 소지가 있으므로, 같은 규정에 따른 장기수선계획의 수립대상이 예시적인지 여부를 명확히 할 필요가 있다고 할 것입니다.

[11] 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리 시설인 어린이집으로 용도변경이 가능한지 여부(「주택법 시행령」 제47조 등 관련) [법제처 13-0475, 2013.11.4, 서울특별시 중구]

【질의요지】

「주택법」 제42조제2항에 따라 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위를 하기 위해서는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 하고, 같은 법 시행령 별표 3에 따르면 입주자 공유인 복리시설의 용도변경은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 안에서 동 규정 제5조제1호 내지 제5호의 규정에 의한 시설외의 시설로 용도를 변경하고자 하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때에는 신고를 하도록 규정하고 있는바, 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경이 가능한지?

【회답】

공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경할 수 없다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제42조제2항제1호에 따르면 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 하고, 같은 법 시행령 제47조에서는 같은 법 제42조제2항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 별표 3에서는 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 안에서 동 규정 제5조제1호 내지 제5호의 규정에 의한 시설외의 시설로 용도를 변경하고자 하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때에는 신고를 하도록 규정하고 있고, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조제4호에서는 기타 복리시설로서 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 노유자시설(제4호)을 규정하고 있으며, 「건축법 시행령」 별표 1 제11호가목에서는 노유자시설의 하나로 아동관련 시설로서 어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에서는 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로서 주민공동시설의 하나로 어린이집을 규정하고 있습니다.

한편, 「건축법」 제19조제3항에서는 같은 조 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항제6호에서는 시설군의 하나로 교육 및 복지시설군을 규정하면서 각 시설군에 속하

는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정하도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제 14조제5항에서는 같은 법 제19조제4항제6호의 교육 및 복지시설군에 속하는 건축물의 용도로 나목에서 교육연구시설을, 다목에서 노유자시설을 규정하고 있고, 같은 법 시행령 별표 1에서는 용도별 건축물의 종류로서 제10호 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외함)의 하나로 바목에서 도서관을, 같은 표 제11호 노유자시설의 하나로 가목에서 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말함)을 규정하고 있는바, 이 사안에서는 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경이 가능한지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데, 「주택법 시행령」 별표 3에 따르면 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조제1호 내지 제5호의 규정에 의한 시설 외의 시설로만 용도변경이 가능하다고 할 것인바, 어린이집은 같은 규정 제5조제4호의 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 노유자시설에 해당하는 것이 법 문언상 명백하므로 용도변경이 허용되는 대상에 포함되지 아니한다 할 것입니다.

더욱이, 「주택법 시행령」 별표 3에 따르면 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경의 경우 용도변경의 대상이나 목적을 제한하고 있지 아니한 것과 달리 입주자 공유인 복리시설의 용도변경의 경우 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조제1호 내지 제5호의 규정에 의한 시설〔「건축법 시행령」 별표 1에 따른 종교시설(제2호), 판매시설 중 소매시장·상점(제3호), 교육연구시설, 노유자시설 및 수련시설(제4호), 업무시설 중 금융업소(제5호) 등〕을 용도변경이 가능한 시설에서 명시적으로 제외하고 있는 취지는, 공동주택의 입주자들이 건강하고 문화적인 주거생활을 할 수 있도록 보장하기 위하여 사업계획에 복리시설로 승인된 건물은 함부로 그 용도를 바꾸어 사용할 수 없도록 함으로써 무분별한 영리 시설화 등을 방지하고자 하는 것(대구 고등법원 1994. 11. 17. 선고 93구3142 판결례 참조)이므로 용도변경을 허용하는 예외 규정은 가급적 엄격하게 해석하는 것이 입법취지에도 부합하는 것이라 할 것입니다.

한편, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에서 주민공동시설로서 어린이집을 규정하고 있다는 점을 근거로 입주자 공유인 어린이집이 같은 규정 제5조제7호에 해당하므로 「주택법 시행령」 별표 3의 용도변경이 금지되는 대상이 아니라는 견해가 있을 수 있으나, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조는 「주택법」 제2조제9호나목의 위임에 따라 기타 복리시설을 정한 규정일 뿐 그 자체 규정만으로는

용도별 건축물의 종류를 정한 것이라고 할 수 없고, 용도별 건축물의 종류를 정하고 있는 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 시설이 아닌 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조제7호의 주민공동시설은 같은 조 제4호의 노유자시설과 달리 특정 용도에 따라 분류된 시설은 아니라 할 것인바, 입주자 공유인 복리시설에 해당하는 어린이집이 같은 규정 제5조제4호의 노유자시설이면서 같은 조 제7호의 주민공동시설에 해당된다고 하더라도 시설물의 용도에 따른 분류나 용도변경 대상 여부에 있어 이중으로 규율되는 것으로는 볼 수 없고, 용도변경의 기준을 정하고 있는 「주택법 시행령」 별표 3에서 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 노유자시설로 용도변경을 금지하고 있는 이상 어린이집이 기타 복리시설로서 주민공동시설에 해당하는지 여부와 관계없이 용도변경은 허용되지 아니한다 할 것입니다.

또한, 도서관과 어린이집은 「건축법」 제19조제4항 및 같은 법 시행령 제14조제5항제6호에 따른 같은 시설군인 교육 및 복지시설군에 속하는 건축물이므로 같은 법 제19조제3항에 따라 건축물대장 기재내용의 변경을 통해 용도변경을 할 수 있다는 견해가 있을 수 있으나, 「건축법」 제19조, 제22조 각 규정과 「주택법」 제42조제2항, 제8항 규정의 관계를 살펴보면 「주택법」은 건축물 중 주택, 특히 공동주택의 건설과 공급, 관리에 필요한 사항을 포괄적으로 규율하기 위한 것으로, 개별적인 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시키기 위한 「건축법」과는 입법목적과 그 규율대상이 동일하지 아니하므로, 위 「건축법」 각 규정과 「주택법」 각 규정은 실제적인 요건에 관하여 중복적으로 적용된다고 할 것(법제처 2008. 8. 22. 회신 08-0099 해석례)이어서, 「주택법」 및 같은 법 시행령 관련 규정에 따른 용도변경이 불가능한 이상 「건축법」에 따른 용도변경이 가능한지 여부와 관계 없이 용도변경은 허용되지 아니한다 할 것입니다.

따라서, 공동주택의 입주자 공유 복리시설인 도서관 일부 공간을 입주자 공유 복리시설인 어린이집으로 용도변경할 수 없다고 할 것입니다.

[12] 아파트 1층 필로티 공간에 현금자동입출금기 1대를 설치하는 경우 공동주택의 증축에 해당되는지(「주택법 시행령」 제47조제1항 등 관련)
[법제처 13-0481, 2013.10.25., 국민권익위원회]

【질의요지】

「주택법」 제42조제2항제2호 및 같은 법 시행령 별표 3 제6호에 따르면 공동주택을 신축·증축 등을 하는 경우에는 관계기관의 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있는바, 현금자동입출금기 1대를 설치하기 위하여 가로, 세로 및 높이가 각각 1.6미터, 2.2미터 및 2.6미터로 제작 되어 이동이 용이한 구조물을 보행통로 등

으로 이용되는 공동주택의 필로티에 갖다 놓는 경우, 「주택법」 제42조제2항제2호 및 같은 법 시행령 별표 3 제6호에 따른 건축물의 증축에 해당하는지?

【회답】

현금자동입출금기 1대를 설치하기 위하여 가로, 세로 및 높이가 각각 1.6미터, 2.2미터 및 2.6미터로 제작되어 이동이 용이한 구조물을 보행통로 등으로 이용되는 공동주택의 필로티에 갖다 놓는 경우, 「주택법」 제42조제2항제2호 및 같은 법 시행령 별표 3 제6호에 따른 건축물의 증축에 해당하는 것으로 볼 수는 없다고 할 것입니다.

[13] 공동주택 주민운동시설을 사용하지 아니하는 공동주택의 입주자 및 사용자의 주민운동시설 관리비 또는 사용료 부담여부
 (「주택법」 제55조의5 등 관련) [법제처 13-0224, 2013.8.21, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」(2013. 1. 9. 대통령령 제24307호로 개정되어 2014. 1. 1. 시행 예정인 것을 말함. 이하 “개정된 주택법 시행령”이라 함) 제55조의5제1항에 따라 공동주택의 관리주체가 입주자 공유인 복리시설 중 주민운동시설(「주택법 시행령」 별표 3 제1호의 입주자 공유인 복리시설을 말함. 이하 같음)을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하는 경우, 주민운동시설의 보수·유지·위탁 등 관리·운영에 필요한 비용을 「주택법」 제45조에 따른 관리비로 산정하여 주민운동시설을 사용하지 않는 공동주택의 입주자에게도 부담시킬 수 있는지, 아니면 개정된 주택법 시행령 제58조제4항에 따른 사용료로 산정하여 해당 시설의 사용자에게만 부담시켜야 하는지?

【회답】

개정된 주택법 시행령 제55조의5제1항에 따라 공동주택의 관리주체가 입주자 공유인 복리시설 중 주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하는 경우, 해당 공동주택의 모든 입주자 및 사용자가 사용·수익할 수 있으므로 주민운동시설의 보수·유지·위탁 등 관리·운영에 필요한 비용을 「주택법」 제45조에 따른 관리비로 산정하여 주민운동시설을 사용하지 않는 공동주택의 입주자에게도 부담시킬 수 있다고 할 것입니다.

[14] 기존 주택관리업자에 대한 주택관리업자 선정 입찰참가 제한(「주택법 시행령」 제52조제5항 등 관련) [법제처 13-0236, 2013.8.7, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제52조제5항에 따라 입주자등으로부터 기존의 주택관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 해당하지 아니하여 해당 공동주택의 관리주체 선정 입찰 참가가 제한되지는 아니하나, 같은 조 제4항 본문 및 고시에 따라 입주자대표회의가 정하는 제한경쟁입찰의 조건을 충족하지 못하는 기존의 주택관리업자는 입주자대표회의가 제한경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정할 때에 그 입찰에 참가할 수 있는지?

【회답】

「주택법 시행령」 제52조제5항에 따라 입주자등으로부터 기존의 주택관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 해당하지 아니하여 해당 공동주택의 관리주체 선정 입찰 참가가 제한되지는 아니하나, 같은 조 제4항 본문 및 고시에 따라 입주자대표회의가 정하는 제한경쟁입찰의 조건을 충족하지 못하는 기존의 주택관리업자는 입주자대표회의가 제한경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정할 때에 그 입찰에 참가할 수 없다고 할 것입니다.

[15] 관리사무소장을 해당 공동주택관리기구의 전기안전관리자로 중복하여 배치할 수 있는지
(「주택법」 제43조제4항 등 관련) [법제처 13-0039, 2013.5.7., 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제55조제1항 및 같은 법 시행령 별표 4에 따르면 공동주택관리기구에 관리사무소장을 배치하고, 「전기사업법」에 따른 전기안전관리자의 자격을 가진 기술자를 갖추도록 하고 있는바, 공동주택관리기구에 배치된 관리사무소장이 「전기사업법」에 따른 전기안전관리자의 자격을 가지고 있는 경우, 관리사무소장을 전기안전관리자로 중복하여 배치할 수 있는지?

【회답】

공동주택관리기구에 배치된 관리사무소장이 「전기사업법」에 따른 전기안전관리

자의 자격을 가지고 있는 경우라도 관리사무소장을 전기안전관리자로 중복하여 배치할 수 없습니다.

[이유]

「주택법」 제55조제1항에 따르면 같은 법 제43조제1항에 따른 공동주택(이하 “공동주택”이라 함)을 관리하는 입주자대표회의 등은 주택관리사 또는 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 하는바, 같은 법 제55조제2항 및 같은 법 시행규칙 제32조제1항에 따르면 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 입주자대표회의에서 의결하는 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무 및 그 업무를 집행하기 위한 관리비 등 경비의 청구·수령·지출 업무, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무와 더불어 공동주택 관리주체의 업무를 지휘·총괄하는 업무 등을 집행하여야 하며, 같은 법 제55조제3항에 따라 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 합니다.

그런데, 「주택법」 제43조제4항·제7항 및 같은 법 시행령 제53조제1항·제69조제2항에 따르면 공동주택을 관리하는 입주자대표회의 또는 주택관리업자는 같은 영 별표 4(공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준)에 따라 기술인력 및 장비를 갖추어야 하는바, 같은 표 기술인력란의 기준 제2호에서는 공동주택관리기구가 갖추어야 하는 기술인력으로서 「전기사업법」에 따라 갖추어야 할 기술자를 규정하고 있고, 해당 기술자는 「전기사업법」 제73조제1항에 따라 선임하는 전기안전관리자인바, 이 사안에서는 공동주택의 관리사무소장이 「전기사업법」에 따른 전기안전관리자의 자격을 가지고 있는 경우에 관리사무소장을 해당 공동주택관리기구의 전기안전관리자로 중복하여 배치할 수 있는지가 문제됩니다.

먼저, 「주택법」에 따르면 공동주택의 관리사무소장은 주택관리사 또는 주택관리사보의 자격이 있어야 하고, 선량한 관리자의 주의로 그 업무를 수행하여야 하며, 같은 법 제55조의2에 따르면 입주자에 대한 손해배상책임과 보증보험 등에 가입할 의무가 있고, 같은 법 제58조에 따라 관리사무소장으로 배치된 후 보수교육을 받아야 하며, 같은 법 제59조에 따라 지방자치단체에 대하여 보고 또는 자료제출 의무를 부담하고 있는 반면, 「주택법」에 따라 공동주택관리기구가 갖추어야 하는 전기안전관리자는 「전기사업법」 제73조제6항, 같은 법 시행규칙 제44조제1항 및 별표 12 제3호에 따라 전기산업기사 이상의 자격이 있어야 하고, 같은 법 제73조의3 제1항에 따라 전기설비의 안전관리업무를 성실히 수행하여야 하며, 같은 법 시행규칙 제40조제3항에 따라 해당 전기설비 설치장소의 사업장에 상시 근무를 하여야 하고, 같은 법 제73조의4에 따라 주기적으로 전기안전관리에 관한 교육을 받아야

합니다.

이처럼 공동주택의 관리사무소장과 전기안전관리자는 그 배치목적, 자격기준, 업무의 내용 및 범위, 업무수행방식, 관리책임의 수준 등이 서로 명백하게 구분될 뿐 아니라, 공동주택의 안전하고 효율적인 관리를 위하여 반드시 두어야 하는 필수인력이라는 점에 비추어 볼 때, 입주자대표회의 또는 주택관리업자는 관리사무소장과 전기안전관리자를 별도의 인원으로 각각 배치하여야 한다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 그렇다면 관리사무소장을 공동주택관리기구의 전기안전관리자로 중복하여 배치할 수 있도록 허용하는 명시적인 근거규정이 없는 이상 관리사무소장은 전기안전관리자의 업무를 중복하여 수행할 수 없다고 할 것입니다.

나아가, 공동주택의 관리사무소장은 전기안전관리자의 전기사설에 대한 안전관리업무와 그밖에 다양한 공동주택관리업무를 지휘하거나 총괄하는 공동주택관리기구의 장(長)으로서의 법적 지위를 보유하고 있다고 할 것인바, 이 사안의 경우 관리사무소장이 그 업무 외에 전기안전관리자의 업무도 할 수 있다고 보게 되는 경우에는 공동주택관리의 조직체계 및 업무지휘 체계의 불안전성을 초래하여 전기안전관리업무에 대한 실질적이고 객관적인 관리·감독이 곤란하다고 할 것이고, 나아가 공동주택관리업무를 부실화·형식화를 통해서 입주자 및 사용자의 권익보호에 지장을 초래할 가능성이 크다고 할 것이며, 이는 관리사무소장을 주택관리사 자격을 가진 사람으로 배치하여 공동주택을 보다 전문적이고 체계적으로 관리하도록 한 「주택법」의 입법취지에도 반한다고 할 것입니다.

또한, 관리사무소장이 공동주택관리기구가 기술인력으로 갖추어야 하는 기술자의 자격을 갖추면 당연히 해당 기술인력의 업무도 할 수 있다고 보게 되는 경우에는 관리사무소장 1인이 해당 기술인력의 자격을 모두 갖추어 별도의 기술인력을 갖추지 않는 경우도 상정할 수 있는바, 이는 공동주택관리기구에 필요한 기술인력을 고루 갖추어 공동주택을 합리적으로 관리하도록 하는 기술인력기준 제도의 입법취지를 몰각할 뿐 아니라 관리사무소장 1인에게 과중한 업무를 부담시키게 되어 주택관리의 안전성 및 효율성이 현저히 저해될 수 있는 불합리한 결과를 초래한다고 할 것입니다.

따라서, 공동주택관리기구에 배치된 관리사무소장이 「전기사업법」에 따른 전기안전관리자의 자격을 가지고 있는 경우라도 관리사무소장을 전기안전관리자로 중복하여 배치할 수 없습니다.

[16] 한국토지주택공사 등으로부터 임대주택 관리를 위탁받은 주택관리업자에게 회계감사를 받도록 요구할 수 있는지(「임대주택법 시행규칙」 제18조 등 관련) [법제처 12-0645, 2012.12.31, 민원인]

【질의요지】

임대사업자인 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사가 주택관리업자에게 임대주택의 관리를 위탁한 경우, 임차인 또는 임차인대표회의가 「임대주택법 시행규칙」 제18조제9항에 따라 주택관리업자로 하여금 공인회계사 또는 회계법인에게 회계감사를 받도록 요구할수있는지?

【회답】

임대사업자인 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사가 주택관리업자에게 임대주택의 관리를 위탁한 경우, 임차인 또는 임차인대표회의가 「임대주택법 시행규칙」 제18조제9항에 따라 주택관리업자로 하여금 공인회계사 또는 회계법인에게 회계감사를 받도록 요구할 수 있다고 할 것입니다.

[17] 공동주택 관리에 필요한 장기수선계획의 조정은 3년마다 의무적으로 해야 하는지, 임의적으로 할 수 있는지?(주택법 제47조 등 관련)[법제처 12-0396, 2012.8.2, 국토해양부]

【질의요지】

「주택법」 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 반드시 3년마다 조정하여야 하는지?

【회답】

「주택법」 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 반드시 3년마다 조정하여야 하는 것은 아니라 할 것입니다

【이유】

「주택법」 제43조제3항에서는 입주자가 공동주택을 건축한 사업주체로부터 관리요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제47조제2항에서는 위 규정에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.

한편, 「주택법 시행규칙」 제26조제2항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 「주택법」 제47조제2항에 따라 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있어, 「주택법」 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체가 장기수선계획을 반드시 3년마다 조정하여야 하는 것인지 여부가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 「주택법」 제47조제2항에서는 그 문언상 “조정할 수 있으며” 라는 형식으로 되어 있어 장기수선계획의 조정이 임의적 사항임을 명백히 하고 있고, 「주택법 시행규칙」 제26조제2항의 “3년마다 조정하되” 라는 문구가 문언상 반드시 “3년마다 조정하여야 하되” 라고만 해석되는 것이라 보기 어려우며, 오히려 상위법인 「주택법」 제47조제2항과의 조화를 고려하면, “3년마다 조정할 수 있되” 라고 해석하는 것이 위 문구의 문언상 의미를 보다 잘 드러낼 뿐만 아니라 법체계에 도 부합한다 할 것입니다.

또한, 「주택법」 제101조제2항제2호에서는 같은 법 제47조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하는 규정을 두고 있고, 같은 조 제3항에서는 같은 법 제47조에 따른 장기수선계획을 수립하지 아니한 자(제10호), 같은 법 제59조제1항에 따른 장기수선계획에 대한 보고나 자료제출 등의 명령을 위반한 자(제16호)에게 각각 500만원 이하의 과태료를 부과하는 규정을 두고 있을 뿐, 같은 법 제47조제2항에 따른 장기수선계획을 조정하지 아니한 자에게 직접적으로 과태료 등의 제재조치를 취할 수 있도록 하는 명시적 규정을 두고 있지 아니한 점에 비추어 볼 때에도 장기수선계획의 조정을 의무사항으로 보기는 어렵다고 할 것입니다.

한편, 「주택법 시행규칙」 제26조제1항, 제30조 및 별표 5에 따른 장기수선계획의 수립기준을 살펴보면, 공동주택의 주요시설에 대한 수선주기가 그 구체적 시설 및 수선 방법에 따라 3년, 5년, 8년, 10년 등으로 상이하게 규정되어 있으나 모두 3년 이상의 주기로 규정되어 있고, 「주택법 시행규칙」 제26조제2항에서 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다고 규정하고 있는 것에 비추어볼 때, 주택법령에서는 입주자대표회의 및 관리주체가 장기수선계획의 조정이 필요하다고 판단될 경우 이를 할 수 있도록 규정하면서, 장기수선계획을 지나치게 수시로 바꾸는 것은 공동주택의 주요시설에 대한 안정적 수선 및 관리에 있어 바람직하지 않다는 입법적 판단에 따라 그 기간을 3년으로 규정하고, 필요할 경우 3년이 경과하기 전에도 일정한 절차를 거쳐 이를 조정할 수 있도록 규정한

것으로 해석하는 것이 법체계에 부합하는 해석이라 할 것입니다.

따라서, 「주택법」 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 반드시 3년마다 조정하여야 하는 것은 아니라 할 것입니다.

※ 법령정비 의견

현행 「주택법」 제47조제2항에서는 “입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 조정할 수 있으며” 라고 규정하고 있으나, 「주택법 시행규칙」 제26조제2항에서는 “법 제47조제2항에 따라 장기수선계획을 3년마다 조정하되” 라고 규정하고 있어, 장기수선계획의 조정을 반드시 3년마다 의무적으로 하여야 하는지 여부가 해석상 논란이 될 수 있으므로, 정책적 판단에 따라 해석상 논란이 없도록 이를 명확히 규정하는 등 입법적 보완이 필요하다고 할 것입니다.

[18] 「주택법」 제43조제1항에 따른 사업주체의 직접 관리의 의미 등
(「주택법」 제43조 등 관련) [법제처 12-0313, 2012.6.14, 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제43조제1항에 따라 대통령령으로 정하는 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하도록 되어 있는바, 이 경우 사업주체가 해당 공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁할 수 있는지 아니면 사업주체가 해당 공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁할 수는 없고 같은 법 제55조제1항제3호에 따라 주택관리사를 관리사무소장으로 배치하여 사업주체가 직접 관리하여야 하는지?

【회답】

사업주체가 주택관리업자나 자치관리기구에게 관리업무를 인계하기 전의 기간 중에, 사업주체는 해당 공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁할 수 있다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제43조제1항 및 같은 법 시행령 제48조에 따르면 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 하고, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 같은 조 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 하며, 이러한 요구를 받은 입주자는 같은 조 제4항에 따라 공동주택을 자치관리하거나 같은 법 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 하는바, 이 건 질의에서는 사업주체 관리 기간 중 “사업주체

가 직접 관리하여야 한다”의 의미가 문제됩니다.

먼저, 사업주체란 같은 법 제2조제7호에 따라 주택건설사업계획 등을 승인받아 그 사업을 시행하는 자이므로, 사업이 완료되어 입주가 시작된 이후에는 입주자가 입주자대표회의 등을 구성하여 대상 공동주택을 관리하는 것이 원칙일 것이나, 입주 초기에 소수의 입주자만이 입주한 상태에서 입주자들로 하여금 공동주택을 관리하도록 한다면 이들에게 지나친 부담을 주거나 또는 전체 공동주택의 효율적 관리 측면에서 미흡한 부분이 발생할 수 있으므로, 같은 법 제43조제1항을 두어 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지는 입주자가 아닌 사업주체로 하여금 그 공동주택을 관리하도록 한 것으로 보입니다.

그러므로, 같은 법 제43조제1항에서 사업주체가 공동주택을 “직접 관리” 한다는 의미는 비록 사업이 완료되어 입주가 시작되었다 하더라도 입주자가 대상 공동주택을 관리하는 것이 아니라, 사업주체가 관리한다는 의미에서 “직접 관리하여야 한다”라고 한 것으로 보입니다.

또한, 사업주체가 직접 관리한다는 규정이 관리주체가 누구인지를 규정하는 것인지, 아니면 관리주체에서 더 나아가 위탁관리를 금지한다는 구체적인 관리방법까지 규정한 것인지가 문언상 명확하지는 아니하나, 앞서 살펴본 바와 같이 사업주체란 주택건설사업계획 등을 승인받아 사업을 시행하는 자임에 비하여, 같은 법 제53조에 따른 주택관리업자는 같은 법 시행령 제68조 및 별표 8 등이 정한 자본금, 인력 및 시설장비를 갖추어 공동주택의 관리를 업으로 하는 자로서 효율적 주택관리 및 이를 통한 입주자 권익 보호 측면에서 굳이 위탁관리를 금지할 이유를 찾기 어렵고, 또한 같은 법 제53조제4항의 규정 등을 살펴볼 때 사업주체가 주택관리업자에게 관리를 위탁하는 것은 「민법」상 위임 또는 이와 같은 것으로 볼 수 있는데(대법원 1997. 11. 28. 선고, 96다22365 판결 참조), 「민법」상 위임은 법령이 특별하게 금지하거나 사무의 성질상 위임을 허용하는 것이 타당하지 않는 경우를 제외하고는 허용될 수 있는 성질의 것이고, 이 건 질의의 경우 사업주체가 주택관리를 주택관리업자에게 위임하는 것이 위와 같이 위임이 허용되지 않는 경우에 해당하는 것으로 보기 어렵다는 점에서, 사업주체의 직접 관리 규정은 관리주체가 누구인지를 밝히는 것일 뿐, 더 나아가 구체적 관리방법에 있어서 주택관리업자에게 위탁을 금지하는 것을 의도하는 것으로 보기는 어렵습니다.

이에 대하여, 2011. 9. 16. 법률 제11061호로 개정된 「주택법」 제55조제1항제3호에서는 종전 “주택관리업자” 외에도 “제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체”에게도 주택관리사를 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 할 의무를 부여하였으므로, 위 법령 시행 이후에는 종전과 달리 사업주체가 주택관리사등을 배치하여 해당 공동주택을 직접 관리하여야 한다는 주장이 있을 수 있으나,

위 제55조제1항제3호의 신설 취지는 “공동주택의 입주 전부터 체계적인 주택관리를 할 수 있도록 공동주택에 주택관리사 등의 자격을 가진 관리사무소장을 의무적으로 배치하여야 하는 관리주체에 사업주체를 추가하여 공동주택관리업무의 전문성을 제고함으로써 입주자의 주거 복지 수준을 향상시키려는 것” (주택법 일부개정법률안 국회 검토보고서 참조)일 뿐, 이를 두고 사업주체가 주택관리업자에게 주택관리 위탁을 금지하는 것으로 보기는 어렵습니다.

따라서, 사업주체가 주택관리업자나 자치관리기구에게 관리업무를 인계하기 전의 기간 중에, 사업주체는 해당 공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁할 수 있다고 할 것입니다.

※ 법령정비 의견

현행 「주택법」 제43조제1항에 따른 사업주체의 직접 관리의 의미를 구체적인 관리방법상 주택관리업자에게 관리를 위탁하는 것을 금지하는 것으로 해석할 수는 없으나, 문언상 “직접” 관리라는 표현을 사용함으로써 민원인 주장과 같이 주택관리업자에게의 관리 위탁을 금지하는 것으로 볼 여지를 주어 일반 국민들의 오해를 불러일으킬 수 있으므로, 해당 규정에 대하여 이러한 오해를 불러일으키지 않도록 하는 입법적 보완이 필요하다고 할 것입니다.

[19] 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 사업주체가 선정한 주택관리업자를 다시 수의계약을 통해 선정할 수 있는지 여부 (「주택법 시행령」 제52조 등 관련) [법제처 11-0755, 2012.1.19., 국토해양부]

【질의요지】

「주택법」 제43조제1항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주하기 전에 사업주체가 해당 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하고 있던 중에 입주예정자의 과반수가 입주함에 따라 입주자가 입주자대표회의를 구성하고 같은 조 제3항 및 같은 법 시행령 제52조제4항에 따라 주택관리업자를 선정할 때, 같은 법 시행령 제52조제4항 단서에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻은 경우, 사업주체가 선정한 종전의 주택관리업자를 수의계약으로 다시 해당 공동주택의 관리주체로 선정할 수 있는지?

【회답】

「주택법」 제43조제1항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주하기 전에 사업주체가 해당 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하고 있던 중에 입주예정자의 과반수가 입주함에 따라 입주자가 입주자대표회의를 구성하고 같은 조 제3항 및 같은 법 시행령 제52조제4항에 따라 주택관리업자를 선정할 때, 같은 법 시행령 제52조제4항 단서에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻은 경우, 사업주체가 선정한 종전의 주택관리업자를 수의계약으로 다시 해당 공동주택의 관리주체로 선정할 수 있다고 할 것입니다.

[20] 기존 주택관리업자의 계약기간이 만료되는 경우, 「주택법 시행령」 제52조제1항에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 기존 주택관리업자를 경쟁입찰에서 배제할 수 있는지(「주택법 시행령」 제52조 등 관련)
 [법제처 11-0625, 2012.1.5, 국토해양부]

【질의요지】

계약기간이 만료된 주택관리업자는 「주택법 시행령」 제52조제4항 단서에 따라 일정한 요건 하에 수의계약으로 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정될 수 있으나, 위 단서 규정의 요건을 충족시키지 못하거나 같은 조 제1항에 따른 방법으로 기존 주택관리업자와 수의계약을 하지 않기로 결정하여, 같은 조 제4항 본문에 따라 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하는 경우, 같은 조 제1항에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 기존 주택관리업자를 경쟁입찰에서 배제할 수 있는지?

【회답】

계약기간이 만료된 주택관리업자는 「주택법 시행령」 제52조제4항 단서에 따라 일정한 요건 하에 수의계약으로 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정될 수 있으나, 위 단서 규정의 요건을 충족시키지 못하거나 같은 조 제1항에 따른 방법으로 기존 주택관리업자와 수의계약을 하지 않기로 결정하여, 같은 조 제4항 본문에 따라 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하는 경우, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 1 제1호나목 및 다목에 따라 제한경쟁입찰이나 지명경쟁입찰 규정을 적용하는 것은 별론으로 하고, 「주택법 시행령」 제52조제1항에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수 찬성으로 기존 주택관리업자를 경쟁 입찰에서 배제할 수는 없다고 할 것입니다.

[21] 민원인 - 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사의 범위

(「주택법 시행규칙」 제21조 등 관련) [법제처 11-0626, 2011.12.22., 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것인지?

【회답】

「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아니라고 할 것입니다.

【이유】

「주택법 시행규칙」 제21조제5항 및 제6항에서는 입주자대표회의의 임원으로서의 감사가 실시하는 감사업무에 대하여 규정하고 있는데, 해당 규정 외에는 주택법령에서 입주자대표회의 임원으로서의 감사가 실시하는 감사업무에 대하여 별다른 규정을 두고 있지 않는바, 감사의 범위가 해당 감사의 임기 내에 한정된다는 명문의 규정이 없으므로 주택법령에 따른 감사 범위가 당연히 감사의 임기 내의 관리주체 업무에 한정된다고 볼 수는 없습니다.

그리고, 일반적으로 감사를 실시하는 이유는 감사대상에 대한 위법성, 타당성 등을 심사하여 이에 대한 시정조치를 하기 위한 것으로, 「주택법 시행규칙」 제21조제6항의 감사 또한 공동주택의 입주자 등 이해관계인을 보호하고 부정한 회계처리로 인한 피해를 방지함으로써 공동주택의 건전한 관리와 발전을 도모하고자 마련된 제도라고 할 것인바, 이러한 감사에 있어서 중요한 부분은 해당 감사대상에 대한 위법성, 타당성 여부에 대한 검토 부분이지, 감사를 실시하는 주체가 누구인지에 대한 것은 보다 부수적인 부분이라고 할 것입니다.

또한, 「주택법 시행규칙」 제21조제5항은 입주자대표회의 임원인 감사가 하는 업무를 설명하는 일반적인 규정이라고 할 것이고, 같은 조 제5항과 제6항에서의 “감사”를 입주자대표회의 임원으로서의 감사가 아닌 실제로 임기가 한정된 감사 개개인을 지칭하는 것으로 볼 수는 없으므로, 해당 감사의 범위를 “감사의 임기 내”로 단절하여 해석하기는 어렵다고 할 것입니다.

더욱이, 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사의 대상인 관리주체는 「주택법 시행령」 제55조에 따라 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리부터 관리비, 사용료의 징수와 공과금의 납부대행, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등 공동주택의 전반적인 관리를 담당하는바, 이러한 관리주체의 회계 관계 업무 및 관리업무 전반에 대하여 감독하는 것은 공동주택의 운영에 있어서 매우

중요한 부분이라고 할 수 있고, 같은 맥락에서 「주택법」 제56조, 제58조 및 제59조에서도 주택관리업자 등의 교육, 공동주택관리에 대한 감독 및 관리현황 공개에 대한 규정을 둠으로써 공동주택 관리의 적절성과 투명성 등을 확보할 수 있도록 하고 있습니다.

그렇다면, 현실적으로 감사의 임기와 회계연도 및 감사를 할 수 있는 시기가 일치하지 않는 상황에서 단순히 감사의 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정하여 감사를 실시할 수 있다고 본다면, 종전의 감사에서 누락된 위법 등을 알게 된다고 하더라도 감사를 하지 못하는 불합리한 결과를 초래할 수 있어, 당초 관리주체의 공동주택 관리에 대한 전반적인 내용을 감사하여 공동주택 운영 및 관리의 투명성 등을 제고하려는 주택법령의 취지에 부합하지 않는다고 할 것입니다.

한편, 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에서는 「주택법 시행령」 제55조의3에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인에게 의뢰하여 회계감사를 실시하는 경우를 해당 감사에서 제외하고 있어 이를 「주택법 시행규칙」 제21조제6항의 감사가 감사의 임기 내에 한정하여 실시될 때 나타날 수 있는 문제를 방지하기 위한 규정으로 보는 의견이 있을 수 있으나, 해당 규정에서 「주택법 시행령」 제55조의3에 따른 감사를 제외하고 있는 것은 단지 중복감사의 문제를 방지하기 위한 것으로 보이고, 「주택법 시행령」 제55조의3의 감사는 입주자 등의 10분의 1 이상 연서 등의 경우에 예외적으로 실시하는 회계감사인 반면 「주택법 시행규칙」 제21조제5항 및 제6항의 감사는 회계감사에 한정되는 것이 아니라 관리주체의 관리업무 전반에 대한 감사라는 점, 만약 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에서 나타날 수 있는 감사의 문제를 해결하기 위하여 「주택법 시행령」 제55조의3에 따라 감사를 요구하고자 한다면 입주자 등의 10분의 1 이상의 연서를 받거나 입주자대표회의의 의결을 기다려야 해서 감사의 적시성의 문제가 발생할 수 있다는 점 등을 감안하면, 「주택법 시행령」 제55조의3의 감사 규정을 이유로 「주택법 시행규칙」 제21조제6항의 감사의 범위가 감사의 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정된다고 볼 수도 없습니다.

따라서, 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아니라고 할 것입니다.

[22] 민원인 - 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사의 범위 (「주택법 시행규칙」 제21조 등 관련) [법제처 11-0626, 2011.12.22, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事)

임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것인지?

【회답】

「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아니라고 할 것입니다.

[23] 「주택법 시행령」 제50조제3항의 “공동주택단지 안” 의 의미
 (「주택법 시행령」 제50조 등 관련) [법제처 11-0627, 2011.12.1, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조제3항의 “공동주택단지 안”의 의미가 동별 대표자를 선출하는 “선거구 안”을 의미하는 것인지, 아니면 선거구와 관계없이 “공동주택(아파트)단지 안 전체”를 의미하는 것인지?

【회답】

「주택법 시행령」 제50조제3항의 “공동주택단지 안” 의 의미는 선거구와 관계없이 “공동주택(아파트)단지 안 전체” 를 의미하는 것이라고 할 것입니다

[24] 입주자대표회의의 의결로 공동주택 단지 안에 알뜰시장을 개설하게 하고 그에 대한 사용료를 받을 수 있는지 여부
 (「주택법」 제42조 등 관련) [법제처 11-0539, 2011.11.17, 국토해양부]

【질의요지】

「주택법」 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약에 따라 입주자대표회의의 의결로 공동주택 단지 안에서 알뜰시장을 개설하게 하고 그에 대하여 사용료를 받는 것이 공동주택 관리에 관한 「주택법」에 위반되는지?

【회답】

「주택법」 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약에 따라 입주자대표회의의 의결로 공동주택 단지 안에서 알뜰시장을 개설하게 하고 그에 대하여 사용료를 받는 것이 공동주택 관리에 관한 「주택법」에 위반되는 것은 아니라고 할 것입니다

[25] 잡수입의 장기수선충당금 적립이 「주택법」 제51조제1항에 위반되는지 여부(「주택법」 제51조 등 관련) [법제처 11-0289, 2011.7.15, 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제44조제1항 및 제2항에 따라 공동주택관리규약의 준칙을 참조하여 정한 공동주택관리규약에서 같은 법 시행령 제55조제2항에 따른 잡수입으로 인하여 발생한 당기순이익의 일부를 장기수선충당금으로 적립하도록 한 것은 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 해당 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 한 같은 법 제51조제1항에 위반되는지?

【회답】

「주택법 시행령」 제55조제2항에 따른 잡수입으로 인하여 발생한 당기순이익의 일부를 「주택법」 제44조제2항에 따라 정한 공동주택관리규약에서 장기수선충당금으로 적립하도록 한 것은 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 해당 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립하도록 한 같은 법 제51조제1항에 위반되는 것으로 보기는 어렵습니다.

[26] 주택 외의 시설(오피스텔)과 주택(아파트)을 동일건축물로 건축한 건축물의 경우 오피스텔 소유자도 입주자대표회의를 구성할 수 있는 입주자의 범위에 포함되는지 여부(「주택법」 제43조 등 관련)
[법제처 11-0297, 2011.7.7, 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제43조제1항 및 제3항, 같은 법 시행령 제48조제4호에 따르면, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설(준주택인 오피스텔)과 주택(공동주택인 아파트)을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물의 경우, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자대표회의를 구성하여야 하는데, 이 경우 오피스텔의 소유자도 입주자대표회의를 구성할 수 있는 입주자의 범위에 포함되는지?

【회답】

「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설(준주택인 오피스텔)과 주택(공동주택인 아파트)을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물의 경우, 오피스텔 소유자는 입주자대표회의를 구성할 수 있는 입주자의 범위에 포함되지 않습니다.

Ⅲ. 하자보수

[1] 공동주택을 건설한 사업주체가 입주자대표회의등의 청구에 따라 하자를 보수하여야 하는 대상의 범위(「주택법」 제46조 등 관련)
 [법제처 13-0240, 2013.9.17., 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제46조제1항에 따르면 공동주택에 하자가 발생한 경우 해당 공동주택의 입주자대표회의등이 사업주체에게 하자보수를 청구하면, 해당 사업주체는 그 청구에 따라 하자를 보수하여야 한다고 규정하고 있는바, 「주택법」 제46조제1항에 따라 사업주체가 하자를 보수하여야 하는 공동주택의 범위에 일반인에게 분양되는 복리시설이 포함되는지 여부?

【회답】

「주택법」 제46조제1항에 따라 사업주체가 하자를 보수하여야 하는 공동주택의 범위에 일반인에게 분양되는 복리시설은 포함되지 않는다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제46조제1항에 따르면 사업주체(「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 「주택법」 제42조제2항제2호에 따른 행위를 한 시공자를 포함함. 이하 같음)는 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 입주자, 입주자대표회의, 하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단(이하 “입주자대표회의등”이라 함)이 그 하자의 보수를 청구하면 그 청구에 따라 하자를 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.

한편, 「주택법」 제2조제9호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제5조에 따르면 복리시설을 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설로서, 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 등으로 규정하고 있고, 같은 법 제43조제1항에 따르면 사업주체가 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 직접 관리하여야 하는 대상인 공동주택의 범위에 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다고 규정하면서, 같은 조 이하에서 “공동주택”의 범위를 이와 동일하게 규율하도록 규정하고 있는바, 이 사안에서는 「주

택법」 제46조제1항에 따라 사업주체가 하자를 보수하여야 하는 공동주택의 범위에 일반인에게 분양되는 복리시설이 포함되는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 「주택법」 제46조에서 입주자대표회의등의 사업주체에 대한 하자보수 청구와 관련하여 담보책임기간, 하자의 종류, 하자보수보증금 등의 사항을 특별히 규율하고 있는 취지는 공동주택에서 발생한 하자의 신속한 보수를 통하여 입주자의 이익을 두텁게 보호하기 위한 것이라고 할 것인바, 같은 법 제43조제1항에서 공동주택의 범위에 입주자의 구분소유나 공유의 대상이 아닌 일반인에게 분양되는 복리시설을 명시적으로 제외하면서, 이하의 조문에서 “공동주택”이라는 용어를 같은 개념으로 사용하도록 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 같은 법 제46조제1항에서 입주자대표회의등의 하자보수청구 대상으로 규정하고 있는 “공동주택”의 범위에 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외된다고 해석하는 것이 그 취지 및 문언에 부합하는 합리적인 해석이라고 할 것이고, 또한 같은 항에서 하자보수 대상인 공동주택을 전유부분과 공용부분으로 나누어 규정하고 있는 점에 비추어 보더라도 “공동주택”의 범위는 전유부분과 공용부분에 해당하는, 즉 일반인에게 분양되지 않는 시설로 한정된다고 보는 것이 타당하다고 할 것입니다.

또한, 「주택법」 제46조제2항에 따르면 같은 조 제1항에 따라 하자보수책임을 지는 사업주체가 국가 등이 아닌 경우에는 하자보수보증금을 예치하여야 한다고 규정하고 있고, 그 금액의 산출과 관련하여 규정하고 있는 같은 법 시행령 제60조제3항을 살펴보면, 원칙적으로 공동주택의 총사업비에서 대지의 조성 전 가격을 뺀 금액의 100분의 3으로 하도록 하면서, 총사업비에서는 일반분양시설경비를 간접비로서 제외하고 있는 점에 비추어 보더라도 「주택법」 제46조제1항에 따라 보수하여야 하는 하자의 범위에 일반인에게 분양되는 복리시설에서 발생한 하자는 포함되지 않는다고 보는 것이 상당하다고 할 것입니다.

따라서, 「주택법」 제46조제1항에 따라 사업주체가 하자를 보수하여야 하는 공동주택의 범위에 일반인에게 분양되는 복리시설은 포함되지 않는다고 할 것입니다.

[2] 하자보수보증금의 사용내역이 감사인의 회계감사 대상이 되는지 여부

(「주택법 시행령」 제55조의3 등 관련) [법제처 13-0253, 2013.9.6, 국토교통부]

[질의요지]

「주택법 시행령」 제55조의3제1호에 따르면 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의2제2항에 따른 사업실적서 및 결산서 등에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다고 규정하고 있는바,

「주택법 시행령」 제55조의4제1항제2호에 따라 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행한 경우에도, 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의3제1호에 따라 회계감사 요구를 받은 경우 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는지?

【회답】

「주택법 시행령」 제55조의4제1항제2호에 따라 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행한 경우에 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의3제1호에 따라 회계감사 요구를 받은 경우 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는 것은 아닙니다.

[3] 공사상 잘못으로 인한 하자의 범위(「주택법」 제46조 등 관련)

[법제처 12-0287, 2012.6.1., 국토해양부]

【질의요지】

「주택법」 제46조의 입주자대표회의등의 청구에 따라 사업주체가 보수하여야 하는 “공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자”에 같은 법 제22조제2항을 위반하여 설계도서와 다르게 시공하여 발생하는 하자 외에 설계도서가 같은 조 제1항의 설계도서 작성기준과 다르게 설계됨에 따라 설계도서대로 시공했음에도 발생하는 하자도 포함되는지?

【회답】

「주택법」 제46조의 입주자대표회의등의 청구에 따라 사업주체가 보수하여야 하는 “공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자”에는 같은 법 제22조제2항을 위반하여 설계도서와 다르게 시공하여 발생하는 하자 외에 설계도서가 같은 조 제1항의 설계도서 작성기준과 다르게 설계됨에 따라 설계도서대로 시공했음에도 발생하는 하자도 포함된다고 할 것입니다.

IV. 관리규약

[1] 공동주택관리규약 제·개정안을 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다는 규정의 의미 (「주택법 시행령」 제57조제2항 등 관련) [법제처 13-0126, 2013.6.18, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항에 따라 공동주택관리규약 제·개정안을 공고할 때 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 되는지, 아니면 인터넷 홈페이지를 새로 개설하여 게시판과 인터넷 홈페이지에 모두 공고하여야 하는지?

【회답】

「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항에 따라 공동주택관리규약 제·개정안을 공고할 때 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 된다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제44조제1항에서는 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자(이하 “입주자등”이라 함)를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 함)의 준칙을 정하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다고 규정하고 있습니다.

한편, 「주택법 시행령」 제57조제1항에서는 「주택법」 제44조제1항에 따라 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에 포함되어야 할 사항을 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제57조제2항에서는 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정하며 이 경우 사업주체가 제안한 내용은 해당 공동주택의 게시판과 인터넷 홈페이지에 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제3항에서는 같은 조 제2항에 따라 제정된 관리규약을 개정할 때 그 절차 및 방법은 같은 영 제52조제1항을 준용하되, 그 개정안에는 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 같은 영 제57조제1항에 따른 관리규약의 준칙과 달라진 내용을 적고 같은 조 제2항 후단의 방법에 따라 공고하고 통지한다고 규정하고 있는바, 이 사안에서는 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 관리규약 제·개정안을 해당

공동주택의 게시판에만 공고해도 되는지, 아니면 인터넷 홈페이지를 새로 개설하여 게시판과 인터넷 홈페이지에 모두 공고하여야 하는지가 문제됩니다.

먼저, 「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항에서 관리규약을 제정 또는 개정하는 경우에 제·개정안을 공고하고 입주자들에게 개별 통지하도록 규정하고 있는 것은 관리규약 제·개정 시 그 내용을 입주자들에게 미리 알림으로써 입주자들의 의사결정에 도움을 주고, 그 참여를 확대함으로써 제·개정을 원활하게 진행하기 위한 절차를 도입한 것이라 할 것이며, 나아가 주택법령에 규정된 공고 절차에 따라 관리규약을 정하지 아니하는 경우에 대하여 다른 특별한 행정제재나 벌칙을 부과하도록 규정하고 있지 않은 점에 비추어 볼 때, 제·개정안의 공고 방법을 규정하고 있는 「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항의 공고에 관한 내용은 관리규약의 제·개정을 위한 보조적·부수적 규정으로서의 성격을 가지고 있다고 보아야 할 것인바, 그렇다면 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 공동주택의 게시판에 공고함으로써 같은 영 제57조제2항 및 제3항의 취지에 따른 공고 의무를 충분히 수행한 것으로 볼 수 있을 것입니다.

만약, 이와 달리 「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항의 공고에 관한 규정을 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 인터넷 홈페이지를 새로이 개설하여 공고하여야 한다는 의미로 해석한다면, 이는 새로운 법적 의무를 추가로 부과하는 것으로서 현행 주택법령에 공동주택이 의무적으로 인터넷 홈페이지를 개설·운영하도록 규정하는 별도의 근거 조항을 두고 있지 않음에도 불구하고 법률에 근거 없이 해석만으로 새로운 의무를 부과하는 것이 되어 불합리하다고 할 것입니다.

따라서, 「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항에 따라 관리규약 제·개정안을 공고할 때 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 된다고 할 것입니다.

※ 법령정비 의견

인터넷 홈페이지가 있는 공동주택의 경우에 한하여 관리규약 제·개정안을 인터넷 홈페이지에도 공고하여야 한다는 의미를 문언상 명확히 하기 위한 입법적 조치가 필요하다고 보입니다.

[2] 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 구체적인 내용을 공동주택 관리규약에 직접 규정해야 하는지

(「주택법」 제44조제2항 등 관련) [13-0194, 2013.6.12, 국토교통부]

【질의요지】

「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 공동주택관리규약의 준칙을 참조하여 공동주택관리규약을 정할 때, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 핵심적·구체적인 내용을 공동주택관리규약에 직접 규정하여야 하는지?

【회답】

「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 공동주택관리규약의 준칙을 참조하여 공동주택관리규약을 정할 때, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 핵심적·구체적인 내용을 공동주택관리규약에 직접 규정하여야 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제44조제1항에서는 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 함)의 준칙을 정하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 입주자와 사용자는 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다고 규정하고 있습니다.

한편, 「주택법 시행령」 제57조제1항 각 호 외의 부분 전단에서는 「주택법」 제44조제1항에 따라 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다고 하면서 같은 항 제5호에서 “같은 법 시행령 제58조제3항제8호에 따른 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액(같은 영 제50조의3제5항에 따른 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 포함함. 이하 같음)”을 규정하고 있는바, 이 사안에서는 입주자와 사용자가 관리규약의 준칙을 참조하여 각 공동주택의 관리규약을 정할 때, 관리규약에 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 핵심적·구체적인 내용을 직접 규정해야 하는지가 문제됩니다.

먼저, 「주택법」 제44조제2항에 따르면 각 공동주택의 관리규약은 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 “참조”하여 정하도록 규정하고 있기는 하나, 관리규약의 준칙에 포함되어야 하는 사항을 규정하고 있는 「주택법 시행령」 제57조제1항 각 호가 개정될 때마다 해당 개정령의 부칙에서 “관리규약의 준칙 등의 개정에 관한 경과조치”를 두어 일정한 기간 안에 관리규약의 준칙에 따라 해당 공동주택

의 관리규약을 개정하도록 의무를 부과하고 있고, 관리규약의 준칙은 시·도지사가 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 정하는 점 등에 비추어 볼 때, 관리규약의 준칙은 사실상 구속력을 가진 것으로서 각 공동주택의 관리규약은 특별한 사유가 없는 한 관리규약의 준칙의 취지 및 방향에 적합하게 규정되어야 할 것입니다.

한편, 주택법 시행령 일부개정령(2010. 7. 6. 공포된 대통령령 제22254호를 말함)에서 제57조제1항제5호를 개정하여 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액을 관리규약의 준칙에 반드시 포함하여야 할 사항으로 규정한 취지는 입주자대표회의의 운영비가 방만하게 편성되거나 집행될 경우에 「주택법」 제45조제3항에 따라 그 금액을 부담하는 입주자 및 사용자에게 예상하지 못한 재산상 손실을 초래할 수 있는 등 입주자대표회의 운영비의 중요성을 고려하여 입주자 및 사용자 과반수의 찬성이 필요한 관리규약에서 규정하도록 한 것으로 볼 수 있는바, 관리규약에 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 구체적인 내용을 관리규약의 준칙에 따라 직접 규정하여야 하는 것으로 해석하는 것이 보다 타당한 해석이라고 할 것입니다.

따라서, 「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정할 때, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 핵심적·구체적인 내용을 관리규약에 직접 규정하여야 할 것입니다.

[3] 공동주택관리규약에 입주자대표회의 출석수당을 정할 수 있는지 여부(「주택법 시행령」 제57조 등 관련) [법제처 12-0447, 2012.8.29, 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제44조 및 같은 법 시행령 제57조제1항제5호에 따르면 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에는 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액에 관한 사항이 포함되어 있는바, 위 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 입주자대표회의의 운영비의 용도로 입주자대표회의 출석수당을 정할 수 있는지?

【회답】

「주택법」 제44조 및 같은 법 시행령 제57조제1항제5호에 따라 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에 입주자대표회의의 운영비의 용도로 입주자대표회의 출석수당을 정할 수 있다고 할 것입니다.

[4] 입주자대표회의의 운영비를 잡수입에서 지출하도록 공동주택 관리 규약으로 정하여 관리비등에 부과하지 아니하고, 공개하지 아니할 수 있는지 여부
(「주택법」 제45조 등 관련) [법제처 11-0559, 2011.10.27, 민원인]

【질의요지】

입주자대표회의 운영비를 잡수입에서 지출하도록 공동주택관리규약으로 정하여 관리비등(「주택법 시행령」 제58조제1항부터 제5항까지의 관리비, 사용료 및 장기 수선충당금 등을 말함)으로 부과하지 아니하고, 국토해양부장관이 지정하는 인터넷 홈페이지에 입주자대표회의의 운영비를 공개하지 않는 것이 주택법령에 위배되는 지?

【회답】

입주자대표회의 운영비를 잡수입에서 지출하도록 공동주택관리규약으로 정하여 관리비등으로 부과하지 아니한 것은 주택법령에 위배된다고 볼 수 없으나, 국토해양부장관이 지정하는 인터넷 홈페이지에 입주자대표회의의 운영비를 공개하지 않는 것은 「주택법」 제45조 및 같은 법 시행령 제58조제8항에 위배된다고 볼 수 있습니다.

V. 선거관리위원회

[1] 「주택법」상 선거관리위원회의 보고, 자료제출 등 명령의 대상적격 여부
 (「주택법」 제59조 등 관련) [법제처 13-0032, 2013.2.25, 경기도 남양주시]

【질의요지】

「주택법 시행령」 제50조의2제1항에 따른 선거관리위원회가 「주택법」 제59조제1항에 따른 명령(업무에 관한 사항 보고, 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령)의 대상적격이 있는지?

【회답】

「주택법 시행령」 제50조의2제1항에 따른 선거관리위원회는 「주택법」 제59조제1항에 따른 명령(업무에 관한 사항 보고, 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령)의 대상적격이 없다고 할 것입니다.

【이유】

「주택법」 제43조제3항 및 제7항제2호에서는 공동주택의 입주자는 입주자대표회의를 구성하고, 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있으며, 그 위임을 받아 같은 법 시행령 제50조제1항에서 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 공동주택 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)로 구성한다고 하고, 같은 영 제50조의2제1항에서 입주자 또는 사용자(이하 “입주자 등”이라 함)은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함함)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회(이하 “선거관리위원회”라 함)를 구성한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제4항에서 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정하고 입주자대표회의 회장 등의 선출에 관하여 같은 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

그런데, 「주택법」 제59조제1항에 따르면 지방자치단체의 장은 입주자대표회의, 관리주체 또는 공동주택의 관리사무소장 등에게 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있고, 같은 법 제101조제2항제16호에서는 「주택법」 제59조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자에 대하여 과태료를 부과한다고 규정하고 있는바, 이 사안에서는 선거관리위원회가 「주택법」 제59조제1항에 따른 명령의 대상적격이 있는지가 문제 됩니다.

살피건대, 법문언상 「주택법」 제59조제1항에서는 지방자치단체의 장이 명령을 할 수 있는 대상자를 “...입주자대표회의, 관리주체 또는 ...공동주택의 관리사무소장 등에게...” 라고 규정하여 “선거관리위원회” 를 명시하지 아니하고 있는 점, 공동주택의 입주자대표회의가 동별 대표자를 구성원으로 하는 법인 아닌 사단인 것과 달리 선거관리위원회는 입주자대표회의의 회장, 감사, 동별 대표자를 선출하고 관리규약에서 위임한 사항에 한하여 업무를 집행할 권한을 가진 회의체기관으로서 입주자대표회의의 산하기관에 불과할 뿐 그 자체가 법인이 아님은 물론 법인 아닌 사단이나 재단도 아니므로 소송 당사자가 될 수 없는 점(대법원 1992. 5. 12. 선고 91다37683 판결, 서울고등법원 2012. 2. 2. 선고 2011나53630 판결 참조), 「주택법」 제59조제1항의 명령은 과태료 부과와 전제요건이 되는 점, 「질서위반행위규제법」 제2조제3호 및 제20조제1항에 따르면 질서위반행위를 한 당사자를 자연인 또는 법인(법인이 아닌 사단 또는 재단으로서 대표자 또는 관리인이 있는 것을 포함함)으로 전제하고 있으므로 선거관리위원회가 입주자대표회의에서 독립된 “법인 아닌 사단” 으로서의 실체를 가지지 않는 이상 「질서위반행위규제법」 제2조제3호 및 제20조제1항에 따른 당사자에 해당하지 않아 과태료를 부과할 수 없는 점 [법무부 법무심의관실 - 1247(2013. 2. 8.) 회신공문] 등을 종합하여 볼 때, 입주자대표회의의 산하기관으로 법인 아닌 사단이나 재단도 아닌 선거관리위원회가 입주자대표회의 등과 별개로 「주택법」 제59조제1항에 따른 명령의 대상적격이 있다고 보기 어렵다고 할 것입니다.

따라서, 선거관리위원회는 「주택법」 제59조제1항에 따른 명령(업무에 관한 사항 보고, 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령)의 대상적격이 없다고 할 것입니다.

[2] 「주택법 시행령」 부칙 제7조제2항에 따라 이 영 시행 후 4개월이 경과할 때까지 선거관리위원회에 관한 관리규약 규정을 개정하지 아니한 경우 그 이후에 부칙 제8조에 따라 제50조의2의 개정규정에도 불구하고 자체 선거관리위원회의 구성 및 운영 등에 관한 사항에 대하여 종전 관리규약을 적용할 수 있는지 여부(「주택법 시행령」 제50조의2 등 관련)
[법제처 12-0136, 2012.4.13, 국토해양부]

【질의요지】

2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되어 같은 날 시행된 「주택법 시행령」에 동별 대표자 등의 선거관리에 관한 사항을 규정한 제50조의2가 신설되었고, 같은 영 부칙 제7조 및 제8조에서는 시·도지사는 이 영 시행 후 2개월이 경과하는 날 까지 관리규약 준칙을 이 영에 적합하게 개정하고, 공동주택의 입주자대표회의는

이 영 시행 후 4개월이 경과하는 날까지 해당 공동주택의 관리규약을 개정하되, 관리규약을 개정하기 전까지는 제50조의2의 개정규정에도 불구하고 자체 선거관리위원회의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 종전의 관리규약에 따르도록 규정하고 있는바, 같은 영 시행 후 4개월이 경과한 날 이후에도 공동주택의 관리규약이 개정되지 아니한 경우, 같은 영 시행 후 4개월이 경과한 후에 자체 선거관리위원회의 구성에 관하여 개정 전 관리규약을 적용할 수 있는지, 아니면 시·도지사가 개정한 관리규약 준칙을 적용하여야 하는지?

【회답】

「주택법 시행령」 시행 후 4개월이 경과한 날 이후에도 공동주택의 관리규약이 개정되지 아니하는 경우, 같은 영 시행 후 4개월이 경과한 후에 자체 선거관리위원회의 구성에 관하여는 주택법령에 반하지 아니하는 범위 내에서만 개정 전 관리규약이 적용된다고 할 것입니다.

VI. 기타

[1] 「주택법 시행령」 제73조제1항제4호에 따른 “공무원으로서 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에의 종사경력”의 의미(「주택법 시행령」 제73조제1항제4호 등 관련) [법제처 13-0644, 2014.1.21, 민원인]

【질의요지】

「주택법」 제56조제2항에서는 “주택관리사는 주택관리사보 합격증서를 발급받았을 것(제1호)과 대통령령으로 정하는 주택 관련 실무 경력이 있을 것(제2호)의 요건을 갖추고 시·도지사로부터 주택관리사 자격증을 발급받은 자로 한다”라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제73조제1항제4호에서는 “공무원으로서 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에의 종사경력”을 주택 관련 실무 경력으로 인정하고 있는바,

경찰공무원으로서 「주택법」 제49조제3항제1호에 따른 방법교육 업무 및 「경찰방문 및 방법진단규칙」(경찰청 훈령 제676호)에 따른 경찰 방문과 방법진단 업무에 종사한 경력을 「주택법」 제56조제2항제2호 및 같은 법 시행령 제73조제1항제4호에 따른 “공무원으로서 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사경력”으로 인정할 수 있는지?

【회답】

경찰공무원으로서 「주택법」 제49조제3항제1호에 따른 방법교육 업무 및 「경찰방문 및 방법진단규칙」(경찰청 훈령 제676호)에 따른 경찰 방문과 방법진단 업무에 종사한 경력을 「주택법」 제56조제2항제2호 및 같은 법 시행령 제73조제1항제4호에 따른 “공무원으로서 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사경력”으로 인정할 수 없다고 할 것입니다.

[2] 주택관리사보 자격시험 합격 전에 공동주택의 관리업무와 관련하여 위법행위가 있었으나, 시험합격 후에 금고이상의 실형을 선고한 판결이 확정된 경우, 「주택법」 제57조제1항제6호에 따라 해당자의 주택관리사보 자격을 취소하여야 하는지 여부(「주택법」 제57조 등 관련) [법제처 11-0723, 2011.12.29, 국토해양부]

【질의요지】

주택관리사보 자격시험 합격 전에 공동주택의 관리업무와 관련하여 위법행위가

있었으나, 시험합격 후에 금고이상의 실형을 선고한 판결이 확정된 경우, 「주택법」 제57조제1항제6호에 따라 해당자의 주택관리사보 자격을 취소하여야 하는지?

【회답】

주택관리사보 자격시험 합격 전에 공동주택 관리업무와 관련하여 위법행위가 있었으나, 시험합격 후에 금고 이상의 실형을 선고한 판결이 확정된 경우, 「주택법」 제57조제1항제6호에 따라 해당자의 주택관리사보 자격을 취소하여야 할 것입니다

【이유】

「주택법」 제57조제1항제6호에서는 시·도지사가 주택관리사보의 자격을 취소하여야 하는 사유의 하나로 “공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우”를 규정하고 있는바, 이 사안과 같이 주택관리사보 자격시험 합격 전에 공동주택 관리업무와 관련하여 위법행위가 있었으나, 시험합격 후에 금고 이상의 실형을 선고한 판결이 확정된 경우에도 「주택법」 제57조제1항제6호에 따라 해당자의 주택관리사보 자격을 취소하여야 하는지, 즉, 「주택법」 제57조제1항제6호가 주택관리사보 자격을 취득한 이후의 위법행위에 기하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우만을 취소사유로 한정하고 있는 것은 아닌지가 문제될 수 있습니다.

그런데, 「주택법」 제57조제1항제6호는 주택관리사보 자격 취소요건으로 단지 “공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우”로 규정하고 있을 뿐이고, 같은 법 제56조제2항에서는 주택관리사보 자격시험에 합격한 자가 주택관리 실무경력 등을 갖춘 경우 주택관리사 자격증을 발급받도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제73조와 같은 법 시행규칙 제33조제1항 및 별지 제41호 서식에서는 주택관리 실무경력에 주택관리사보 시험 합격 전 관리직원 등의 경력도 포함하고 있어 공동주택의 관리 업무는 주택관리사보 자격 보유 이전에도 수행할 수 있는 점을 고려해 보면, 「주택법」 제57조제1항제6호를 주택관리사보 자격을 취득한 이후의 위법행위에 한정하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우에만 적용하는 것으로 해석할 수는 없다고 할 것입니다.

만약 주택관리사보 자격 취득 이전에 공동주택의 관리업무와 관련하여 위법행위가 있었고 자격 취득 후 그 위법행위에 기하여 금고 이상의 실형을 선고받은 경우에는 「주택법」 제57조제1항제6호가 적용되지 않아 자격을 취소하지 못한다고 해석한다면, 같은 주택관리사보 자격 취득 이전의 위법행위에 대하여 금고 이상의 실형을 선고한 최종 확정판결이 주택관리사보 자격취득 이전에 있는 경우에는 「주택법」 제56조제4항제3호에 따라 주택관리사보 자격을 취득하지 못하게 되나, 최종 확정판결이 주택관리사보 자격 취득 이후에 있는 경우에는 자격이 취소되지 않아 주택관리사보 자격이 유지되는 결과가 초래될 것인바, 이는 금고 이상의 실형을 선고한 최종 확정판결이 주택관리사보 자격 취득 이전인지 아니면 이후인지의 우

연한 사정에 따라 전혀 다른 결과를 발생하게 하여 불합리할 뿐만 아니라 형평에도 맞지 않는다고 하여야 할 것입니다.

따라서, 주택관리사보 자격시험 합격 전에 공동주택 관리업무와 관련하여 위법행위가 있었으나, 시험합격 후에 금고 이상의 실형을 선고한 판결이 확정된 경우, 「주택법」 제57조제1항제6호에 따라 해당자의 주택관리사보 자격을 취소하여야 할 것입니다.

[3] 「주택법 시행령」 제73조제1항제1호의 개정·시행 후 주택관리사 자격 취득을 위한 경력으로서 비의무관리대상 공동주택에서 관리사무소장으로 근무한 경력의 인정 여부(「주택법 시행령」 제73조 등 관련) [법제처 11-0282, 2011.7.15, 민원인]

【질의요지】

「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되기 전의 것을 말함) 제73조제1항제1호에 따라 「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획 승인을 받아 건설한 공동주택 중 같은 법 시행령 제48조 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 공동주택에서 관리사무소장으로 근무하여 주택관리사 자격증의 발급에 필요한 경력을 인정받아 오던 주택관리사보가 개정된 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정된 것을 말함) 제73조제1항제1호의 시행 후에도 계속 동일한 공동주택에서 관리사무소장으로 근무하는 경우, 위 「주택법 시행령」의 시행일인 2010년 7월 6일 이후에 동일한 공동주택에서 관리사무소장으로 근무한 경력도 주택관리사 자격증의 발급에 필요한 경력으로 인정할 수 있는지?

【회답】

「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정되기 전의 것을 말함) 제73조제1항제1호에 따라 「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획 승인을 받아 건설한 공동주택 중 같은 법 시행령 제48조 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 공동주택에서 관리사무소장으로 근무하여 주택관리사 자격증의 발급에 필요한 경력을 인정받아 오던 주택관리사보가 개정된 「주택법 시행령」(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정된 것을 말함) 제73조제1항제1호의 시행 후 계속 동일한 공동주택에서 관리사무소장으로 근무하는 경우라도, 위 「주택법시행령」의 시행일인 2010년 7월 6일 이후에 동일한 공동주택에서 관리사무소장으로 근무한 경력은 주택관리사 자격증의 발급에 필요한 경력으로 인정할 수 없다고 할 것입니다.

[4] 주택관리업 등록사항의 허위변경신고에 대한 「주택법」 제54조 제1항제1호의 적용여부 등(「주택법」 제54조 등 관련) [법제처 10-0359, 2010.11.26., 울산광역시 남구 건축허가과]

【질의요지】

- 가. 주택관리업의 등록을 한 자가 주택관리업의 등록기준으로 정하고 있는 기술자 수가 미달되었음에도 불구하고 해당 기술자를 실제로 고용하지 않고 기술자 자격증을 대여받아 변경신고를 한 경우, 「주택법」 제54조제1항제1호에서 등록말소 사유로 정하고 있는 ‘거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우’에 해당되는지?
- 나. 주택관리업의 등록을 한 자가 주택관리업의 등록기준으로 정하고 있는 기술자 수가 미달되었음에도 불구하고 해당 기술자를 실제로 고용하지 않고 기술자 자격증을 대여받아 변경신고를 하였으나, 행정청에서 허위의 변경신고 사실을 적발하기 전에 기술자를 고용하고 해당 기술자로 교체하는 변경신고를 하여 행정청의 적발시점에는 주택관리업의 등록기준을 충족하고 있는 경우에도 과거의 위반사실을 이유로 「주택법」 제54조에 따른 행정처분을 할 수 있는지?

【회답】

- 가. 질의 가에 대하여
주택관리업의 등록을 한 자가 주택관리업의 등록기준으로 정하고 있는 기술자 수가 미달되었음에도 불구하고 해당 기술자를 실제로 고용하지 않고 기술자 자격증을 대여받아 변경신고를 한 경우, 이는 「주택법」 제54조제1항제1호에서 등록말소 사유로 정하고 있는 ‘거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우’에 해당되지 않습니다.
- 나. 질의 나에 대하여
주택관리업의 등록을 한 자가 주택관리업의 등록기준으로 정하고 있는 기술자 수가 미달되었음에도 불구하고 해당 기술자를 실제로 고용하지 않고 기술자 자격증을 대여받아 변경신고를 하였으나, 행정청에서 허위의 변경신고 사실을 적발하기 전에 기술자를 고용하고 해당 기술자로 교체하는 변경신고를 하여 행정청의 적발시점에는 주택관리업의 등록기준을 충족하고 있는 경우에도 과거의 위반사실을 이유로 「주택법」 제54조에 따른 행정처분을 할 수 있습니다.

[5] 「행정절차법」 제2조제2호

(제3자에 대해 과태료를 부과해 달라는 요청을 거부한 행정청의 행위가 처분에 해당하는지 여부) 관련 [법제처 08-0291, 2008.10.8, 행정안전부장관]

【질의요지】

입주민이 자신이 거주하는 공동주택(아파트)의 관리주체가 「주택법」 제59조에 의한 행정청의 시정명령(위·수탁계약서 공개 명령)을 즉시 이행하지 않았다는 이유로 시정명령을 내린 행정청에 관리주체를 대상으로 같은 법 제101조제2항에 따라 과태료 부과를 요청하였을 때, 행정청은 관리주체가 추후 시정명령을 이행하여 과태료 부과가 곤란하다며 관리주체에 대한 과태료 부과 요청을 거부한 경우, 이러한 거부행위가 「행정절차법」 제2조제2호의 “처분”에 해당하는지?

【회답】

관리주체에 대해 과태료를 부과해 달라는 입주민의 요청을 거부한 행정청의 행위는 「행정절차법」 제2조제2호의 처분에 해당하지 않습니다.

[6] 「주택법」 제43조제8항(공동주택 지원조례의 한계) 관련

[법제처 05-0134, 2006.1.27, 속초시]

【질의요지】

지방자치단체의 조례로 공동주택 관리에 소요되는 비용의 지원에 관한 사항을 정함에 있어 그 지원대상을 20세대 이상의 공동주택으로 정할 수 있는지 여부

【회답】

지방자치단체의 조례로 공동주택 관리업무의 지원에 관한 사항을 정함에 있어 그 지원대상을 20세대 이상의 공동주택으로 정할 수 있습니다.

2016 공동주택관리 편람

2016년 1월 10일 인쇄

2016년 1월 13일 발행

발행처 : 부산광역시 건축주택담당관
부산광역시 연제구 중앙대로 1001
전화 051)888-3254 팩스 051)888-3369
홈페이지 www.busan.go.kr
