

공동주택 선거관리업무 안내서

2022. 1.

국 토 교 통 부
중앙공동주택관리지원센터

일러두기

◆ 작성기준

본 안내서는 중앙선거관리위원회가 2014년 제작한 “공동주택 선거관리 매뉴얼”을 참고하여 작성하였습니다.

◆ 축약

본문 중 공동주택관리법령 및 용어를 다음과 같이 축약하여 표시하였습니다.

법령

‘공동주택관리법’ → ‘법’

‘공동주택관리법 시행령’ → ‘영’

‘공동주택관리법 시행규칙’ → ‘규칙’

관리규약의 준칙

‘서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제15차 개정’ → ‘서울시 관리규약 준칙’

‘경기도 공동주택관리규약 준칙 제14차 개정’ → ‘경기도 관리규약 준칙’

◆ 법령 등 작성 기준일

법령

공동주택관리법 [법률 제18385호, 2021. 8. 10., 일부개정]

공동주택관리법 시행령 [대통령령 제32076호, 2021. 10. 19., 일부개정]

공동주택관리법 시행규칙 [국토교통부령 제905호, 2021. 10. 22., 일부개정]

관리규약의 준칙

서울특별시 공동주택관리규약 준칙 [2021.04.05 제15차 개정]

경기도 공동주택관리규약 준칙 [2020.10.19 제14차 개정]

* 법률 개정에 따라 하위법령의 개정 중에 있는 사항 및 관리규약 준칙은 반영되지 않았음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

※ 본 안내서에 수록된 사례 등은 사례 당시 적용되는 법령을 기준으로 작성되었음을 알려드리며, 유사사례의 경우 개별 사실관계의 변동 등으로 다른 해석이 있을 수 있으니 유의하여 주시기 바랍니다.

목 차

제1장 총설

1. 공동주택 선거와 공동주택관리법	
가. 공동주택관리법 제정	9
나. 입주자대표회의와 선거	9
2. 주요개념	
가. 공동주택	10
나. 의무관리대상 공동주택	11
다. 입주자, 사용자, 입주자등	11
라. 입주자대표회의	11
마. 관리규약	12
바. 관리주체	12
3. 공동주택 선거 관련 법령 및 규정	
가. 공동주택관리법	12
나. 공동주택관리법 시행령	13
다. 공동주택관리법 시행규칙	13
라. 관리규약의 준칙	13
마. 관리규약	14
바. 공동주택 선거관리위원회 규정	14

제2장 선거관리위원회

1. 의의 및 구성	
가. 의의	16
나. 선거관리위원회 구성원	17
다. 선거관리위원회 위원장 선출	17
라. 선거관리위원회의 구성, 위원의 선임	17
마. Q&A	19

2. 선거관리위원회 위원의 자격요건 및 결격사유	
가. 자격요건	21
나. 결격사유	21
다. Q&A	22
3. 선거관리위원회 위원의 임기 및 해임	
가. 선거관리위원회 위원의 임기	25
나. 선거관리위원회 위원의 해임, 사퇴	26
4. 선거관리위원회의 운영·업무·경비 등	
가. 선거관리위원회의 의사결정 및 선거관리위원회 규정	27
나. 선거관리위원회의 업무	28
다. 선거관리위원회의 운영	30
라. 선거관리위원회의 경비	30
마. Q&A	32
5. 동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등	
가. 동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력 조회	33
나. 동별 대표자에 대한 범죄경력 조회	35
다. Q&A	35
6. 그 밖의 사항	
가. 선거지원 요청	36
나. 부정행위 금지	36

제3장 입주자대표회의의 구성

1. 입주자대표회의의 의의 및 구성	
가. 의의	39
나. 최초 구성시기	40
다. 입주자대표회의 구성과 의결	41
라. Q&A	42

2. 동별 대표자의 자격요건 및 결격사유	
가. 자격요건	44
나. 결격사유	46
다. 요건 불충족 또는 결격사유 해당 효과	48
라. Q&A	48
3. 동별 대표자의 선출 등	
가. 선거구	75
나. 선출방법	75
다. Q&A	77
4. 동별 대표자의 임기·중임	
가. 임기	81
나. 중임	82
다. Q&A	83
5. 동별 대표자의 해임	
가. 해임사유	90
나. 해임방법	91
다. Q&A	93
6. 입주자대표회의의 임원의 의의 및 자격요건	
가. 의의	95
나. 자격요건	95
다. Q&A	95
7. 입주자대표회의의 임원의 선출방법	
가. 선출방법 관련 시행령 개정	96
나. 회장 선출방법	96
다. 감사 선출방법	98
라. 이사 선출방법	100
마. Q&A	101
8. 입주자대표회의의 임원의 해임	
가. 해임사유	104

나. 해임방법	105
다. 입주자대표회의 회장 유고시 권한 대행	108
라. Q&A	108
9. 재선거 · 보궐선거	
가. 임기	109
나. 선출절차 등	109
다. Q&A	111

제4장 관리규약의 제 · 개정

1. 총설	
가. 의의	113
나. 관리규약 준칙과 관리규약	113
다. 관리규약의 효력	114
2. 관리규약의 제정	
가. 관리규약 제정안 제안	115
나. 제안내용 공고 및 개별통지	115
다. 결정방법	116
라. Q&A	116
3. 관리규약의 개정	
가. 관리규약 개정안 제안	117
나. 개정안 공고 및 개별 통지	117
다. 결정방법	118
라. Q&A	119
4. 관련 의무	
가. 관리규약 등의 신고	121
나. 관리규약의 공포	122
다. 관리규약의 보관 · 열람 · 복사	123
라. Q&A	124

제5장 전자적 방법을 통한 의사결정(아파트e투표)

1. 총설

가. 의의	126
나. 전자투표 대상	126
다. 전자투표 가이드라인	126
라. Q&A	127

2. 전자투표 절차

가. 사전 통지	128
나. 본인확인	128
다. Q&A	129

3. 아파트e투표

가. 의의	130
나. 이용기준	131
다. 관리자 이용방법	132
라. 투표자 이용방법	134

[부 록]

1. 입주자대표회의 · 선거관리위원회 구성	137
2. 선거관리 흐름도	138
3. 참고 서식	139
4. 공동주택 대표자 등 선거 주요사무일정표(예시)	185

제1장 총설

1. 공동주택 선거와 공동주택관리법 / 9
2. 주요개념 / 10
3. 공동주택 선거 관련 법령 및 규정 / 12

1. 공동주택 선거와 공동주택관리법

가. 공동주택관리법 제정

2020년 인구주택 총조사 기준 우리나라의 총 주택수 18,525,844호인데, 그 중 77.8%인 14,414,244호가 공동주택(아파트 11,661,851호, 연립주택 521,606호, 다세대주택 2,230,787호)입니다.

이처럼 공동주택이 우리나라의 대표적인 거주형태가 됨에 따라 공동주택의 운영과 관련된 다양한 민원과 분쟁도 점차 늘어나고 있으며, 공동주택의 체계적·효율적인 관리의 요구도 커져왔습니다. 그에 따라 「주택법」의 공동주택 관리와 관련된 내용을 분리·보완하여, 공동주택 관리에 관한 전문법률인 「공동주택관리법」을 제정·시행¹⁾하였습니다.

나. 입주자대표회의와 선거

「공동주택관리법」에 따르면 공동주택의 입주자와 사용자는 공동주택의 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 자치의결기구인 “입주자대표회”를 구성하는데, 이때 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자와 그 임원 등은 선거관리위원회의 관리 아래 선거를 통하여 선출합니다.

본 안내서는 공동주택에서의 선거와 관련된 분쟁을 예방하고, 투명하고 효율적인 공동주택 관리에 이바지하고자, 선거관리위원회의 구성, 결격사유 및 동별 대표자와 입주자대표회의 임원의 선출, 임기 등에 관한 법령 및 규정을 정리하였고, 그와 관련된 사례들을 소개하고 있습니다.

1) 시행 2016. 8. 12., 법률 제13474호, 2015. 8. 11., 제정

2. 주요개념(법 제2조 제1항)

가. 공동주택(법 제2조 제1항 제1호)

“공동주택”이란 다음 각 항목 주택 및 시설을 말합니다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외합니다.

1) 주택법 제2조 제3호에 따른 공동주택

- 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하는 것으로 (주택법 제2조 제3호), 아파트(건축법 시행령 별표 1 제2호 가목), 연립주택(건축법 시행령 별표 1 제2호 나목), 다세대주택(건축법 시행령 별표 1 제2호 다목)이 여기에 해당됩니다(주택법 시행령 제3조 제1항 각 호).

2) 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일한 건축물로 건축하는 건축물

3) 주택법 제2조 제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

- 부대시설이란 주택에 딸린 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로, 건축법 제2조 제1항 제4호에 따른 건축설비, 이에 준하는 것으로 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비를 말하며 (주택법 제2조 제13호 각 목),
- 복리시설이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 어린이 놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당, 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설을 말합니다(주택법 제2조 제14호 각 목).

나. 의무관리대상 공동주택(법 제2조 제1항 제2호)

“의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 항목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말합니다.

- 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 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
- 5) 1)부터 4)까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택
- “대통령령으로 정하는 기준”이란 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하는 방법을 말합니다(영 제2조).

다. 입주자, 사용자, 입주자등(법 제2조 제1항 제5호 내지 제7호)

“입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(제5호).

“사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외) 등을 말합니다(제6호).

“입주자등”이란 입주자와 사용자를 말합니다(제7호).

라. 입주자대표회의(법 제2조 제1항 제8호)

“입주자대표회의”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 법 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말합니다.

마. 관리규약(법 제2조 제1항 제9호)

공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 법 제18조 제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말합니다.

바. 관리주체(법 제2조 제1항 제10호)

“관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 항목의 자를 말합니다.

- 1) 법 제6조 제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
- 2) 법 제13조 제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 3) 주택관리업자
- 4) 임대사업자
- 5) 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정)

3. 공동주택 선거 관련 법령 및 규정

공동주택 동별 대표자와 입주자대표회의의 임원의 선출과 관련된 법령 및 규정은 다음과 같습니다.

가. 공동주택관리법

「공동주택관리법」은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 하는 법률입니다(법 제1조).

공동주택 선거와 관련한 규정으로는 제14조(입주자대표회의의 구성 등), 제15조(동별 대표자 등의 선거관리), 제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등) 등이 있습니다.

나. 공동주택관리법 시행령

「공동주택관리법 시행령」은 「공동주택관리법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고 있는데, 특히 공동주택 선거와 관련하여 제11조(동별 대표자의 선출), 제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등), 제13조(동별 대표자의 임기 등), 제14조(입주자대표회의의 의결 방법 및 의결사항 등), 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등), 제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등), 제17조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회) 등에서 규정하고 있습니다.

다. 공동주택관리법 시행규칙

「공동주택관리법 시행규칙」은 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하고 있는데, 특히 제5조 및 별지 제2호 내지 제4호에서 동별 대표자 등에 대한 범죄경력 확인 및 회신에 관한 각종 서식(범죄경력 확인 요청서, 범죄경력 확인 동의서, 범죄경력 확인 회신서) 등을, 제6조 및 별지 제5호에서 관리규약의 제정 및 개정 등 신고에 관한 서식(관리규약의 제정 및 개정 등 신고서)과 첨부서류 등을 정하고 있습니다.

라. 관리규약의 준칙

특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사가 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되도록 정한 준칙으로서(법 제18조 제1항 참조), 입주자등은 이를 참조하여 관리규약을 정합니다(법 제18조 제2항 참조). 관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항에 관하여는 영 제19조 제1항에서 자세하게 규정하고 있습니다.

마. 관리규약

관리규약이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 법 제18조 제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약(법 제2조 제9호 참조)을 말하는 것으로, 그 제정·개정 방법 등에 관하여는 법 제18조 제3항의 위임에 따라 영 제20조에서 규정하고 있습니다.

구체적으로 관리규약의 제정은 사업주체가 제안한 내용을 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 하고, 관리규약의 개정은 영 제20조 제5항 각 호의 사항을 기재한 개정안의 공고·통지를 거쳐 공동주택 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자등의 과반수가 찬성함으로써 합니다(영 제20조2) 참조). 한편 관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 효력이 있습니다(법 제18조 제4항).

바. 공동주택 선거관리위원회 규정

「공동주택관리법 시행령」 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있습니다(영 제15조 제4항 참조).

2) 공동주택관리법 시행령

제20조(관리규약의 제정 등) ① 사업주체는 입주예정자와 관리계약을 체결할 때 관리규약 제정안을 제안해야 한다. 다만, 제29조의3에 따라 사업주체가 입주자대표회의가 구성되기 전에 같은 조 제1항 각 호의 시설의 임대계약을 체결하려는 경우에는 입주개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있다.

② 법 제18조 제2항에 따른 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 제1항에 따라 사업주체가 제안한 내용을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정한다.

③ 제2항의 경우 사업주체는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다)에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 한다.

④ 법 제10조의2 제1항에 따른 의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 제안하고, 그 내용을 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 결정한다. 이 경우 관리규약 제정안을 제안하는 관리인은 제3항의 방법에 따라 공고·통지해야 한다.

⑤ 법 제18조 제3항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 개정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정한다.

1. 개정 목적

2. 종전의 관리규약과 달라진 내용

3. 관리규약준칙과 달라진 내용

⑥ 공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 응하여야 한다.

제2장

선거관리위원회

1. 의의 및 구성 / 16
2. 선거관리위원회 위원의 자격요건 및 결격사유 / 21
3. 선거관리위원회 위원의 임기 및 해임 / 25
4. 선거관리위원회의 운영·업무·경비 등 / 27
5. 동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 / 33
6. 그 밖의 사항 / 36

1. 의의 및 구성

가. 의의

입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성합니다(법 제15조 제1항).

선거관리위원회는 동별 대표자·입주자대표회의의 임원의 선출 및 해임에 관한 선거관리 업무, 동별 대표자와 그 후보자의 결격사유의 확인 및 자격유지의 확인 등의 업무를 수행합니다(서울시 관리규약 준칙 제50조 참조).

공동주택선거위의 당사자능력

주택법 시행령 제50조의2는 입주자 등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임 포함)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성하고(제1항), 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정하되 이 경우 제1항에 따른 선출에 관하여 주택법 시행령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있다(제4항)고 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 선거관리위원회는 이 사건 아파트 입주자대표회의의 회장, 감사, 동별 대표자의 선거관리 및 이 사건 아파트 관리규약에서 위임한 사항에 한하여 업무를 집행할 권한을 가진 회의체기관으로서 입주자대표회의의 산하기관에 불과할 뿐, 그 자체가 법인이 아님은 물론 법인 아닌 사단이나 재단도 아니므로 소송당사자가 될 수 없다.

<창원지방법원 2012. 4. 13. 선고 2011가합8294 판결>

참고

○○○○○○ 노동조합 선거관리위원회는 그 자체가 법인이 아님은 물론 법인 아닌 사단이나 재단도 아니고 단지 ○○○○○○ 노동조합의 기관의 하나에 불과할 뿐이므로 당사자가 될 수도 없는 위 조합의 선거관리위원회를 상대로한 이 사건 소도 역시 부적법하다고 판단하여 모두 각하하였는바, 기록에 비추어 원심의 판단은 정당하고, 거기에 법리오해의 위법이 없다.

<대법원 1992. 5. 12. 선고 91다37683 판결>

나. 선거관리위원회 구성원

선거관리위원회는 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함) 중에서 위원장을 포함하여 다음 각 항목의 구분에 따른 위원으로 구성합니다(영 제15조 제1항).

- 1) 500세대 이상인 공동주택 : 5명 이상 9명 이하
- 2) 500세대 미만인 공동주택 : 3명 이상 9명 이하

영 제15조 제1항에도 불구하고 500세대 이상인 공동주택은 「선거관리위원회법」 제2조에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있습니다(영 제15조 제3항).

다. 선거관리위원회 위원장 선출(영 제15조 제2항)

선거관리위원회 위원장은 위원 중에서 호선합니다.

라. 선거관리위원회의 구성, 위원의 선임

그 밖에 선거관리위원회의 구성, 위원의 선임 등에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(영 제15조 제5항 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제47조 제1항 내지 제7항

제47조(위원의 위촉 및 구성 등)

- ① 영 제15조 제1항에 따라 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다.)는 입주자등 중에서 ○명의 위원(500세대 미만 공동주택의 경우는 3~9명, 500세대 이상 공동주택의 경우는 5~9명의 범위에서 자율적으로 정한다)으로 구성하고 위원장은 위원 중에서 호선한다.
- ② 위원회의 위원은 입주자등 중에서 희망하는 사람을 다음 각 호에 따라 선거관리위원장(제52조 제2항에 따른 직무대행자를 말하며, 선거관리위원회가 구성되지 않는 등 직무대행자가 없는 경우 입주자대표회의 회장,

관리사무소장 순서로 대행한다. 이하 이 조에서 같다)이 임기만료 60일전 까지 공개모집 공고하고, 임기만료일 전에 위촉하여야 한다. 다만, 최초 입주 시에는 관리사무소장이 공개모집하여 위촉하고, 500세대 이상 공동주택의 경우에는 영 제15조 제3항에 따라 선거관리위원회 소속 직원 1명을 위원으로 우선 위촉할 수 있다.

1. 선거관리위원회 위원(이하 “선거관리위원”이라 한다) 공개모집 공고문은 신청 접수 마감 7일 전(긴급을 요하는 경우 3일)에 전체 입주자들이 알 수 있도록 게시판 및 공동주택 관련 시스템에 공고하여야 한다.

2. 공개모집을 위한 공고문에는 다음 각 목을 포함하여야 한다.

가. 위촉기간

나. 신청자 접수기간 및 장소

다. 선거관리위원 신청 자격

라. 모집 인원

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

3. 모집인원이 초과된 경우 공개추첨으로 위원을 선정한다.

③ 제2항에 따른 공개모집은 신청자가 정원에 이를 때까지 반복하여 실시하여야 한다. 다만, 긴급한 선거업무를 수행하여야 하나 선거관리위원의 해촉, 사퇴 등으로 위원회 활동이 불가능하여 긴급 공개모집을 하였음에도 신청자가 정원에 미달하는 경우 또는 2회 이상 공개모집을 실시하였음에도 신청자가 정원에 미달된 경우 위원은 다음 각 호의 순서에 따라 선거관리위원장이 위촉할 수 있다. 다만, 추천권자 본인 또는 상호 추천할 수 없다.

1. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1인

2. 「지방자치법」에 따른 통장이 추천한 자 1인

3. 노인회에서 추천한 자 1인

4. 부녀회에서 추천한 자 1인

5. 제3호 및 제4호를 제외한 공동체 활성화 단체에서 추천한 자 1인

④ 제2항 및 제3항의 위촉 시, 위원장은 영 제16조 제1호에 따라 선거관리위원의 결격사유를 선거관리위원 신청자로부터 확인받거나 등록기준지 지방자치단체에 조회하여야 한다.

⑤ 선거관리위원장은 선거관리위원 임기 중 사퇴 또는 해촉 등으로 결원이 발생한 경우 결원이 발생한 날부터 30일 이내에 제2항의 절차에 따라 다시 선출하며, 위원장이 궐위된 경우에는 궐위 일부터 15일 이내에 다시 선출한다.

- ⑥ 제2항 내지 제5항에 따라 선거관리위원을 공개모집 및 위촉할 경우 위촉권자가 선거관리위원 및 입주자등으로부터 해촉 요청을 받은 당사자일 때에는 다음 순위 위촉권자가 그 직무를 수행한다.
- ⑦ 선거사무 사유발생 1개월이 경과하여도 위원회가 정상적으로 구성되지 아니 하여 선거사무 업무가 지연된 경우, 제2항 및 제3항에도 불구하고 구청장은 학식과 사회경험이 풍부한 사람(입주자등과 외부인을 포함) 중에서 위원을 직권으로 위촉할 수 있으며, 입주자등은 이에 따라야 한다.

마. Q&A

□ 선거관리위원회 구성

Q. 「주택법 시행령」 제50조의2 제2항³⁾에서는 500세대 이상의 공동주택의 경우 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성한다고 규정하고 있는바, 500세대 이상의 공동주택의 선거관리위원회가 5명 이상으로 구성된 후 구성원 일부가 궐위되어 일시적으로 5명 미만이 된 경우, 해당 선거관리위원회가 구성되지 않은 것으로 볼 수 있는지?

A. ... 「주택법 시행령」 제50조의2 제2항에서는 500세대 이상인 공동주택의 선거관리위원회 구성과 관련하여 구성원의 최소 인원(5명)과 최대 인원(9명)만을 규정하고 있을 뿐이고, 이러한 기준에 맞게 선거관리위원회가 구성된 후 그 기준이 계속 유지되어야 하는지에 대해서는 주택법령에서 별도의 규정을 두고 있지 않으므로, 이 사안의 경우에는 선거관리위원회의 기능, 선거관리위원회 구성원의 변동가능성 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것입니다.

그런데, 선거관리위원회는 공동주택 주민의 이해관계에 직접적인

3) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제1항

영향을 주는 사항인 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 선출하는 선거를 관리하는 기능을 수행하고, 선거관리위원회의 운영과정에서 구성원의 해임이나 임기만료 등으로 그 구성원의 결원은 통상적으로 발생할 수 있는 것인바, 궐위된 선거관리위원회의 구성원은 주택법령과 해당 아파트 관리규약에서 정하는 바에 따라 새로 선출하면 된다고 할 것입니다.

따라서, 선거관리위원회 구성원의 수가 일시적으로 5명 미만이 되었다는 사유만으로 곧바로 그 선거관리위원회의 구성 자체가 되지 않은 것으로 보아 선거관리위원회의 기능을 상실시키는 것은, 선거관리위원회라는 별도의 기구를 두어 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 선출하는 선거를 관리하도록 한 주택법령의 취지에 맞지 않다고 할 것입니다.

다만, 이 사안과 같이 구성원이 일시적으로 법정 정족수에 미달하게 된 선거관리위원회가 회의체로서의 기능을 수행할 수 있는지는 해당 아파트의 관리규약에서 정하고 있는 구성원의 정원과 현재 구성원의 수, 「주택법 시행령」 제50조의2 제4항⁴⁾에서 정하고 있는 의결정족수 등에 따라 개별적으로 판단되어야 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 「주택법 시행령」 제50조의2 제2항에 따라 500세대 이상의 공동주택의 선거관리위원회가 5명 이상으로 구성된 후 구성원 일부가 궐위되어 일시적으로 5명 미만이 되었다는 사정만으로 해당 선거관리위원회가 구성되지 않은 것으로 볼 수는 없다고 할 것입니다.

<법제처 법령해석 15-0176, 2015.4.30>

4) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제4항

2. 선거관리위원회 위원의 자격요건 및 결격사유

가. 자격요건

선거관리위원회는 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함) 중에서 구성합니다(영 제15조 제1항).

위와 같이 입주자등(입주자와 사용자)은 선거관리위원회 위원이 될 수 있는데, 이때 사용자의 경우 반드시 임대차계약서가 아니더라도 전입 신고 사실, 관리비 납부 증명 등의 방법을 통하여 실거주사실이 확인 되면 선거관리위원회 위원이 될 수 있습니다.

영 제15조 제1항에도 불구하고 500세대 이상인 공동주택은 「선거관리위원회법」 제2조에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있습니다(영 제15조 제3항).

나. 결격사유

다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회의 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(법 제15조 제2항, 영 제16조).

- 1) 동별 대표자 또는 그 후보자
- 2) 제1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속
- 3) 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람(영 제16조)
 - 법 제15조 제2항 제3호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말합니다.
 - 가) 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
 - 나) 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조 제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

다) 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

※ 서울시 관리규약 준칙 제48조 제2항

제48조(위원의 임기 및 결격사유 등)

- ① 위원(위원장)의 임기는 2년으로 하며, 한번만 연임할 수 있으며, 위원(위원장)의 임기는 그 위원(위원장)의 임기가 끝나는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴하거나 해촉된 위원(위원장)의 후임으로 위촉된 위원(위원장)의 임기는 전임자(위원장)의 남은 기간으로 하며, 선거관리위원회 전원 해촉 등으로 인하여 모든 위원(위원장)의 임기가 동시에 시작하는 경우 후임자(위원장)의 임기는 2년으로 한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 사람은 선거관리위원이 될 수 없으며, 그 자격을 상실한다.
 1. 입주자등의 자격을 상실한 때(단, 영 제15조 제3항 또는 제47조 제7항으로 위촉된 자는 제외한다)
 2. 연속하여 선거관리위원으로 위촉되어 연임 중에 있는 자가 다시 한번 연임하고자 할 때
 3. 법 제15조 제2항 및 영 제16조 각 호에 해당하는 자

※ 경기도 관리규약 준칙 제35조 제2항, 제3항

제35조 【임기 및 자격상실 등】

- ① 위원(위원장)의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원(위원장)의 임기는 그 위원(위원장)의 임기가 만료되는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴하거나 해촉된 위원(위원장) 또는 위원(위원장)의 후임으로 위촉된 위원(위원장) 또는 위원(위원장)의 임기는 전임자(위원장)의 잔여기간으로 한다.
- ② 선거관리위원으로 위촉된 자는 입주자등의 자격을 상실한 때에 그 자격이 상실된다.
- ③ 선거관리위원회 위원의 결격사유는 법 제15조 제2항 및 영 제16조에 따른다.

다. Q&A

자격요건

Q. 공동주택 소유자의 배우자의 직계존속은 선거관리위원의 자격이 있는지?

- A. 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제1항에 따르면, 선거관리위원회는 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함함) 중에서 선출하도록 규정하고 있으며, 여기서 입주자등은 입주자와 사용자를 의미합니다(공동주택관리법 제2조 제1항 제7호).

따라서, 실제 해당 공동주택 단지 내에 거주하고 있는 사람은 선거관리위원회 위원 자격이 있으므로, 공동주택 소유자의 배우자의 직계존속이 실제 거주하고 있는 것이 확인된다면 선거관리위원회 위원으로 선출될 수 있습니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

□ 결격사유 해당 여부 판단 기준 시점

- Q. 「공동주택관리법」 제15조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 제5항의 위임에 따라 선거관리위원회 위원의 선임·해임 및 임기 등에 대하여 정하고 있는 A 공동주택 단지의 관리규약에서는 선거관리위원회 위원을 공개모집하여 입주자대표회의의 의결에 따라 위촉하도록 규정하면서 「공동주택관리법」 제15조 제2항 각호의 결격사유 판단의 기준 시점은 별도로 규정하지 않은 경우, 해당 결격사유에 해당하는지를 판단하는 기준 시점을 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 볼 수 있는지?

- A. ...동별 대표자의 결격사유에 대해서는 서류 제출 마감일을 기준으로 판단하도록 명시적으로 규정하고 있는 것과 달리 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하는지를 판단하는 시점이나 동별 대표자가 선거관리위원회 위원이 되기 위해 사임해야 하는 시기 등에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은 바, 선거관리위원회 위원의 결격사유 규정은 입주자등의 피선거권을 제한하는 결과를 초래하게 된다는 점을 고려하면 피선거권은 단체의 민주적 정당성을 확보하기 위한 고유하고 기본적인 권리로서 최대한

보장되어야 하므로 법령에 특별한 규정이 없다면 피선거권을 제한하는 규정은 엄격하게 해석(서울북부지방법원 2014. 1. 22. 선고 2013가합20919 판결례 참조)해야 합니다.

따라서, 「공동주택관리법」 제15조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 제5항의 위임에 따라 선거관리위원회 위원의 선임·해임 및 임기 등에 대하여 정하고 있는 관리규약에서 선거관리위원회 위원의 결격사유 판단의 기준 시점에 대해 별도로 규정하지 않은 이상, 같은 법 제15조 제2항 각 호에 해당하는지 여부를 판단하는 기준 시점은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원 선출 또는 해임을 위한 선거관리에 개입함으로써 공정성의 침해가 발생하는 것을 방지하기 위한 결격사유 규정의 목적을 고려할 때 선거관리 업무가 시작되는 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 보는 것이 타당합니다.

<법제처 법령해석 19-0627, 2019.12.27>

□ 결격사유

Q. 공동주택의 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원이 임기 중 사퇴하거나 해임 또는 해촉되어 그 임기(사퇴하지 않았거나 해임 또는 해촉되지 않았으면 그 직책을 수행하였을 임기기간을 말함)가 끝난 경우, 「공동주택관리법」 제15조 제2항 및 같은 법 시행령 제16조 제2호에 따른 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하여 새로운 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 될 수 없는지?

A. ...동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원이 사퇴하지 않았거나 해임 또는 해촉되지 않았을 경우 수행하였을 임기가 끝나고 새로운 임기가 시작되는 선거관리위원회 위원이 되려는 경우에는 새로운 임기개시일을 기준으로 결격사유가 있는지를 판단해야 하는데, 새로운 임기는 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 동별 대표

자 또는 선거관리위원회 위원의 “남은 임기”에 해당하지 않으므로 이 사안의 경우는 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당한다고 볼 수 없습니다.

<법제처 법령해석 19-0656, 2020.02.26>

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

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

3. 선거관리위원회 위원의 임기 및 해임

가. 선거관리위원회 위원의 임기

선거관리위원회의 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(영제15조 제5항 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제48조 제1항

제48조(위원의 임기 및 결격사유 등)

- ① 위원의 임기는 2년간으로 하며, 한 번만 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 끝나는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴하거나 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 하며, 선거관리위원 전원 해촉 등으로 인하여 모든 위원의 임기가 동시에 시작하는 경우 후임자의 임기는 2년으로 한다.

나. 선거관리위원회 위원의 해임, 사퇴

선거관리위원회의 해임 등에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(영 제15조 제5항 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제49조

제49조(위원의 해촉)

- ① 선거관리위원의 해촉 사유는 다음과 같다. 다만, 선거관리위원의 임기(전 임기와 현 임기를 포함한다) 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료(관할구청의 행정처분, 사법기관의 판결, 당사자의 사실인정 등)를 제시하여야 한다.
 1. 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한 때
 2. 이 규약 및 선거관리 규정을 위반한 때
 3. 동별 대표자 및 임원선거 시 특정후보의 선거운동을 한 때
 4. 선거관리업무와 관련하여 업무를 방해하거나 기피 등으로 물의를 일으킨 때
 5. 선거업무와 관련하여 금품 및 향응을 제공받은 때
 6. 사전에 회의불참 사유를 위원장에게 유선 또는 서면으로 통보하지 아니하고 3회 이상 불참한 때(회의도중 자진 퇴장한자도 포함한다)
- ② 선거관리위원이 제1항 각 호를 위반한 경우, 해촉 사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의 또는 선거관리위원의 제안으로 선거관리위원회에 해촉 절차의 진행을 요청할 수 있다.
- ③ 제2항의 해촉 요청을 받은 선거관리위원회는 7일 이내에 해당 위원에게 5일 이상의 소명기회를 부여하고, 선거관리위원회 과반수 찬성으로 해촉 여부를 결정한다. 만약 선거관리위원회의 결정이 없을 경우 입주자대표회의에서 결정한다.
- ④ 선거관리위원회가 업무 해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자등에게 피해를 주는 경우, 이에 대한 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 2 이상의 서면동의로 입주자대표회의에 선거관리위원 전원 해촉을 요청할 수 있다.
- ⑤ 제4항의 전원 해촉 요청을 받은 입주자대표회장은 7일 이내에 선거관리위원회에 5일 이상의 소명기회를 부여하고, 소명 기간이 끝나면 관리사무소에 서면동의 절차를 요청하여야 한다. 관리사무소장은 30일 이내에 서면동의 절차를 진행하여야 하며, 입주자등 과반수의 서면동의서를 입주자대표회의 회장에게 제출하면, 입주자대표회의 회장은 서면동의자가 입주자등이 맞는지 확인 후 선거관리위원 전원을 해촉한다.

- ⑥ 선거관리위원회 위원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 선거관리위원회 또는 관리사무소에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 사퇴서 도달 즉시 발효된다.

※ 경기도 관리규약 준칙 제35조 제5항 내지 제10항

제35조 【임기 및 자격상실 등】

- ⑤ 선거관리위원이 동조 제4항 각 호를 위반한 경우, 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의로 해당 위원의 자격상실 사유에 따른 객관적인 근거자료를 제시하여 선거관리위원회에 해촉을 요구할 수 있으며, 해촉요구를 받은 선거관리위원회는 7일 이내에 해당 위원에게 충분한 소명기회를 부여하고, 선거관리위원회 구성원의 과반수 찬성으로 해촉 요구일로부터 30일 이내에 해촉 여부를 결정한다. 다만, 선거관리위원회가 해촉 여부에 대한 결정이 없을 경우 입주자대표회의에서 결정한다.
- ⑥ 선거관리위원회가 업무 해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자등에게 피해를 주는 경우에는 이에 대한 객관적인 근거자료를 제시하여 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 서면동의로 관리사무소장에게 선거관리위원 전원 해촉을 요청할 수 있다.
- ⑦ 제6항에 따른 해촉 절차의 진행을 요청받은 관리사무소장은 10분의 3 이상의 서면동의자가 입주자등 인지 확인된 경우 선거관리위원회에 최소 5일간의 소명기회를 부여한 후 전원 해촉 사유와 선거관리위원회가 제출한 소명자료를 전체 입주자등에게 7일간 공개하고, 해촉을 요청한 날부터 30일 이내에 서면동의 절차를 진행하여야 하며, 그 결과 전체 입주자등의 과반수가 서면동의 한 경우 선거관리위원을 전원 해촉한다.
- ⑧ 선거관리위원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 선거관리위원회나 관리사무소에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 사퇴서를 제출한 동시에 발효된다.
- ⑨ 제8항에 따라 관리사무소에서 사퇴서를 제출받은 경우에는 사퇴서를 제출받은 즉시 선거관리위원회에 해당 선거관리위원의 사퇴 사실을 통보하여야 한다.
- ⑩ 제5항 및 제6항에 따라 해촉이 요청된 경우 해촉 대상자인 선거관리위원의 직무는 해촉 요구일로부터 해촉 결정 시까지 정지된다.

4. 선거관리위원회의 운영 · 업무 · 경비 등

가. 선거관리위원회의 의사결정 및 선거관리위원회 규정(영 제15조 제4항)

선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정합니다. 이 경우 공동주택관리법 시행령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있습니다.

※ 서울시 관리규약 준칙 제47조 제8항, 제9항
 제47조(위원의 위촉 및 구성 등)
 ⑧ 위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다.
 ⑨ 동별 대표자 등의 선출에 관하여 관련법령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 중앙선거관리위원회에서 제정한 “아파트 선거관리위원회 규정(표준예시)”을 참조하여 선거관리 위원회 규정을 정할 수 있으며, 규정을 정하지 아니한 경우 “선거관리매뉴얼”에 따라 선거를 진행하여야 한다.
 제50조(선거관리위원회의 업무)
 ① 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.
 1. 선거관리위원회 규정의 제정·개정(입주자대표회의의 의결을 받아야 한다)

공동주택관리법 시행령 및 관리규약과 다른 선거관리위원회 규정의 효력

시행령과 관리규약으로 정하지 않은 사항을 선관위 규정으로 정할 수 있도록 한 공동주택관리법 시행령 제15조 제4항의 규정 및 이 사건 아파트 관리규약 제30조 제6항의 취지와 선거관리규정은 관리규약의 하위 규정으로 볼 수 있는 점 등을 고려하면, 이 사건 아파트 선거관리규정으로서 공동주택관리법 시행령 또는 이 사건 아파트 관리규약과 다른 정족수를 규정하는 것은 효력이 없다.
 <서울남부지방법원 2019.8.16. 선고 2018가합1804 판결>

나. 선거관리위원회의 업무

선거관리위원회의 업무 등에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(영제15조 제5항 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제50조
 제50조(선거관리위원회의 업무)

① 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 선거관리위원회 규정의 제정·개정(입주자대표회의의 의결을 받아야 한다)
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
3. 입주자대표회의의 임원의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
4. 법 제14조 제4항, 제5항 및 영 제11조 제4항 각 호에 따른 동별 대표자와 그 후보자의 결격사유의 확인 및 자격유지의 확인(법 제16조 및 영 제17조의 범죄경력 조회 및 확인을 포함한다)
5. 이 규약의 개정에 관한 입주자등의 동의 업무
6. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 입주자등의 동의 업무
7. [별지 제4호서식]에 따른 임원 당선증, [별지 제4-2호서식]에 따른 동별 대표자의 당선증, [별지 제4-3호서식]에 따른 선거관리위원의 위촉장 교부
8. 동별 대표자 및 임원, 선거관리위원의 사퇴접수 처리
9. 법 제8조에 따라 공동관리 및 구분관리를 결정하는 경우의 입주자등의 동의 업무
10. 선거관리위원의 위촉 및 해촉에 관한 사항
11. 제51조에 따른 전자투표 및 투표소운영에 관한 업무
12. 제15조에 따른 주택관리업자 재계약 관련 입주자등의 의견 청취
13. 제38조 및 제75조에 따른 입주자대표회의 의결 정족수 미달 시 입찰에 대한 의견 청취
14. 기타 공동주택관리법령에 의한 입주자등의 동의 업무 및 입주자대표회의 의결로 요청하는 의견 청취, 투표·개표업무

② 선거관리위원회 위원은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

선거관리위원의 손해배상책임 인정 사례

피고들은 제11기 동별 대표자 선출 당시 선거관리위원회를 구성하는 위원으로서 이미 해당 동 주민들에 의해 대표자로 선출된 원고에 대하여 그 선출이 무효라고 결정함에 있어서는 관련 규정 등을 통해 원고에게 결격사유가 있는지를 신중하고 면밀하게 검토하여야 할 의무가 있고, 만약 이 사건 아파트 관리규약을 제대로 확인하였다면 동별 대표자의 결격사유인 불신임의 의미와 그 절차 및 원고의 경우 위 결격사유에 해당하지 않는다는 점을 충분히 알 수 있었을 것으로 보이므로, 위 피고들에게는 위와 같은 주의의무를 게을리 한 과실이 있다 할 것인바, 따라서 위 피고들은 원고에게 원고가 제11기 동별 대표자 선출무효 결정을 받음으로써 입은 정신적 손해를 배상할 의무가 있다 할 것이고, 그 손해배상액은 원고와 위 피고들과의 관계, 선거관리위원회가 무효

결정을 하게 된 경위 등 제반사정을 참작하면 위 피고별로 500,000원씩으로 정함이 상당하다.
 <부산지방법원 2011.9.9. 선고 2011나8710 판결>

다. 선거관리위원회의 운영

선거관리위원회의 운영 등에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(영 제15조 제5항 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제52조
 제52조(회의소집 등 운영)

- ① 위원장은 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.
- ② 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기도중 사퇴 및 위촉 해제 등으로 궐위된 때에는 위원 중에서 연장자 순으로 그 직무를 대행하여 수행한다.
- ③ 회의는 위원장이 소집한다. 다만, 위원의 과반수 요구가 있을 때에 위원장은 회의를 소집하여야 하며 위원장이 회의소집을 거부할 때에는 회의소집을 요구한 과반수 위원이 직접 회의를 소집할 수 있다. 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최일 전일부터 기산하여 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 위원에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고 관리주체는 이를 게시판 및 공동주택 관련 시스템에 공개하여야 한다.
- ④ 위원장이 회의를 개최한 때에는 회의록을 [별첨 1]의 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 주요 발언내용 등을 명확히 작성하여야 한다. 이 경우 [별첨 1-1,1-2]의 의결사항은 참석한 위원 전원의 서명을 받은 후 다음날까지, 발언록 및 안건 세부명세는 회의종료 후 5일 이내에 관리주체에게 보관·관리하도록 통보하여야 하며, 이 경우 선거관리위원회는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있다.
- ⑤ 관리주체는 제4항의 회의록을 통보 받은 날, 해당 회의 결과를 게시판 및 공동주택 관련 시스템을 통하여 공개하여야 한다.
- ⑥ 선거관리위원회의 회의방청은 제35조를 준용한다.

라. 선거관리위원회의 경비

선거관리위원회의 경비 등에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(영 제15조 제5항 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제53조

제53조(운영경비)

선거관리위원회의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. 위원의 출석수당 : 회의 1회당 5만원(선거 1회당 최대 ○만원)
 - “선거 1회”의 기준은 동별 대표자 및 임원 선출·해임, 관리규약 제·개정, 관리방법의 변경 등 하나 이상의 안건이 상정되는 경우 그 안건이 결정 될 때까지를 회의개최 횟수와 관계없이 “선거 1회”로 본다. 다만, 동별 대표자 또는 임원 선출 후 2개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우에는 선거 2회차로 본다.
2. 투표·개표 업무수당 : 1회당 ○만원(투표·개표 1회당 최대 10만원)
 - 투표 기간과 관계없이 하나의 안건에 대한 투표·개표 완료시까지를 1회로 본다.
3. 투표·개표 참관인 수당 : 1회당 ○만원(투표·개표 1회당 최대 10만원)
 - 투표 기간과 관계없이 하나의 안건에 대한 투표·개표 완료시까지를 1회로 본다.
4. 선거홍보물 인쇄비
5. 법 제15조 제4항에 따라 해당 소재지를 관할하는 자치구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 필요한 비용
6. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 교통비
7. 회의 시 다과, 음료, 식비 등 : 회의 1회, 위원 1인 당 ○만원 이내

※ 경기도 관리규약 준칙 제38조

제38조 【운영경비】

- ① 영 제15조 제5항에 따라 구성하는 위원회의 운영경비는 연간 ○만원을 예산에 편성하여 다음 각 호에 따라 사용한다.
 1. 회의 출석 수당 : 1회당 ○만원 (1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 10만원을 초과할 수 없다.)
 2. 투표·개표 업무 수당 : 1회 ○만원 (1회 최대 10만원 이내) - 하나의 안건에 대한 투표·개표 완료시까지를 1회로 본다.
 3. 투표·개표 참관인 수당 : 1회 ○만원 (1회 최대 10만원 이내) - 하나의 안건에 대한 투표·개표 완료시까지를 1회로 본다.
 4. 전자투표 시 소요되는 비용
 5. 선거홍보물 인쇄비
 6. 「선거관리위원회법」 제2조 제1항 제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 소요비용

7. 회의 및 투·개표에 소요되는 식대와 간식

8. 후보자 자격 확인 등에 소요되는 교통비

- ② 제1항 제7호 및 제8호의 비용은 반드시 사용목적, 참석자를 명기한 적격 지출증빙 등을 관리주체에 제출하여야 하며, 관리주체는 제1항의 비용에 대한 수당, 그 밖에 소요되는 비용의 사용내역을 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 보관하고, 관리비부과명세서에 첨부하여 전체 입주자들에게 사용내역을 배부하여야 한다.

마. Q&A

□ 선거관리위원회의 업무

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제15조 제5항에 따라 입주자등이 관리규약에 같은 조 제1항에 따른 선거관리위원회의 업무를 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거로 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에만 선거관리를 하는 것으로 한정해서 정하면 입주자대표회의의 임원을 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하는 경우에는 선거관리위원회가 선거관리를 하지 않을 수 있는지?

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

또한 입주자대표회의는 「공동주택관리법」 제14조 제9항 및 같은 법 시행령 제14조 제2항에 따른 관리규약 개정안의 제안(제1호),

관리비 등의 집행을 위한 예산 승인(제4호) 등 공동주택 입주자 등의 이해관계에 직접적인 영향을 주는 의결 기능을 수행하는데 만일 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출하는 경우 선거관리위원회가 선거관리를 하지 않아도 된다고 해석한다면 임원 선출 과정이 공정하게 이루어졌는지를 담보할 수 없게 되어 입주자대표회의의 의결의 정당성에 결함이 발생할 수 있습니다.

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

<법제처 법령해석 18-0713, 2019.06.05>

5. 동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등

가. 동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력 조회(법 제16조 제1항, 영 제17조 제1항)

선거관리위원회 위원장(선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 사퇴, 해임 등으로 궐위된 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장도 궐위된 경우에는 관리사무소장을 말함)은 동별 대표자 후보자에 대하여 법 제14조 제3항5)에 따른 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호6)에 따른 결격사

5) 공동주택관리법

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ③ 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조에서 “서류 제출 마감일”이라 한다)을 기준으로 다음 각 호의 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀 선거를 통하여 선출한다. 다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 다음 각 호 및 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있다.

1. 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있을 것(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서에 따른 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외한다)
2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것

유 해당여부를 확인하여야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 합니다(법 제16조 제1항).

법 제16조 제1항에 따라 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력의 확인을 경찰관서의 장에게 요청(규칙 별지 제2호서식)하여야 하며, 이 경우 동별 대표자 후보자의 동의서(규칙 별지 제3호서식)를 첨부하여야 합니다(영 제17조 제1항). 위 요청을 받은 경찰관서의 장은 동별 대표자 후보자가 법 제14조 제4항 제3호·제4호7) 또는 영 제11조 제4항 제1호8)에 따른 범죄의 경력이 있는지 여부를 확인하여 회신(규칙 별지 제4호서식)하여야 합니다(영 제17조 제2항).

<p>요청인 제출 서류(규칙 별지 제2호 서식 기준)</p> <p>공통 서류</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 범죄경력 확인대상자의 범죄경력 확인 동의서 1부 2. 공동주택단지 고유번호증 또는 사업자등록증 사본 1부 <p>요청인별 제출 서류</p> <p>선거관리위원회 위원장이 요청하는 경우 선거관리위원회 위원장 명의의 문서 1부 (「공동주택관리법」 제16조 관련 서류 포함)</p> <p>가. 선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 궐위된 경우에는 해당 공동주택 입주자대표회의의 회장임을 입증할 수 있는 서류</p> <p>나. 입주자대표회의의 회장이 궐위된 경우에는 해당공동주택의 관리사무소장임을 입증할 수 있는 서류</p>

- 6) 공동주택관리법
제14조(입주자대표회의의 구성 등) ④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.
1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
 2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
 3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
- 7) 공동주택관리법
제14조(입주자대표회의의 구성 등) ④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.
3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
 4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- 8) 공동주택관리법 시행령
제11조(동별 대표자의 선출) ④ 법 제14조 제4항 제5호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
1. 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람

나. 동별 대표자에 대한 범죄경력 조회(법 제16조 제2항, 영 제17조 제1항)

선거관리위원회 위원장은 동별 대표자에 대하여 제14조 제3항에 따른 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인할 수 있으며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 합니다(법 제16조 제2항).

법 제16조 제2항에 따라 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자에 대한 범죄경력의 확인을 경찰관서의 장에게 요청하여야 하며, 이 경우 동별 대표자의 동의서를 첨부하여야 합니다(영 제17조 제1항). 위 요청을 받은 경찰관서의 장은 동별 대표자가 법 제14조 제4항 제3호·제4호9) 또는 영 제11조 제4항 제1호10)에 따른 범죄의 경력이 있는지 여부를 확인하여 회신하여야 합니다(영 제17조 제2항).

다. Q&A

범죄경력 조회

Q. 1) 소유자의 배우자가 동별 대표자 후보자인 경우 및 2) 공동명의(지분 각각 50%)자 중 한 명이 동별 대표자 후보자인 경우 범죄경력조회 범위

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제2항 제2호에 따르면 소유자

9) 공동주택관리법

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람

4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람

10) 공동주택관리법 시행령

제11조(동별 대표자의 선출) ④ 법 제14조 제4항 제5호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람

의 배우자나 직계존비속은 서면으로 위임한 대리권이 있어야 동별 대표자가 될 수 있으며, 공동주택 소유자의 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준합니다.

따라서 1) 소유자의 배우자가 동별 대표자 후보자일 때와 2) 공동명의자(지분 각각 50%) 중 한 명이 동별 대표자 후보자일 때 두 경우 모두 동별 대표자 후보자는 물론 그 배우자의 범죄경력 조회도 하여할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

6. 그 밖의 사항

가. 선거지원 요청

선거관리위원회는 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위한 선거관리를 위하여 「선거관리위원회법」 제2조 제1항 제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 구·시·군선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있습니다(법 제15조 제4항).

나. 부정행위 금지

공동주택의 관리와 관련하여 선거관리위원회(위원을 포함)는 부정하게 재물 또는 재산상 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 됩니다(법 제90조 제2항 참조).

위 규정을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자(법 제98조 제3호)는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의

벌금에 처해집니다. 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처합니다(법 제98조 참조).

제3장

입주자대표회의의 구성

1. 입주자대표회의의 의의 및 구성 / 39
2. 동별 대표자의 자격요건 및 결격사유 / 44
3. 동별 대표자의 선출 등 / 75
4. 동별 대표자의 임기·중임 / 81
5. 동별 대표자의 해임 / 90
6. 입주자대표회의 임원의 구성 및 자격요건 / 95
7. 입주자대표회의 임원의 선출방법 / 96
8. 입주자대표회의 임원의 해임 / 104
9. 재선거·보궐선거 / 109

1. 입주자대표회의의 의의 및 구성

가. 의의

입주자대표회의란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요 사항을 결정하기 위하여 「공동주택관리법」에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말합니다(법 제2조 제1항 제8호).

입주자대표회의의 법적 성격

공동주택의 입주자대표회의는 동별세대수에 비례하여 선출되는 동별대표자를 구성원으로 하는 법인 아닌 사단이고(대법원 1991. 4. 23. 선고 91다4478 판결 참조), 그 동별대표자는 각 동별 입주자가 선출하는 것이므로, 동별대표자가 적법하게 선출되어 입주자대표회의가 적법하게 구성된 이후에 있어서는, 후임 동별대표자를 선출하는 것은 비법인사단으로서의 입주자대표회의가 동일성을 잃지 아니한 채 그대로 존속되면서 단순히 그 구성원을 변경하는 것에 지나지 아니한다고 할 것이므로, 새로운 동별대표자의 선출절차가 위법하여 효력이 없다면 그 동별대표자는 입주자대표회의 구성원으로서의 지위를 취득할 수 없고 종전의 동별대표자가 여전히 입주자대표회의 구성원으로서의 지위를 가진다고 할 것이고, 동별대표자 또는 입주자대표회의의 회장 등이 변경될 때마다 종전과는 별개, 독립의 새로운 비법인사단이 구성, 성립되는 것으로 볼 것은 아니며, 입주자대표회의가 비법인사단인 이상 그 존속기간의 정함이 있는 것으로 볼 수도 없다고 할 것이다.

그러므로 이 사건에서 원심이 인정한 바와 같이, (아파트명 생략)아파트의 제9대 입주자대표회의가 적법하게 구성되었던 이상, 새로운 동별대표자의 선출절차가 부적법하여 효력이 없다면 종전의 동별대표자로 구성된 입주자대표회가 (아파트명 생략)아파트의 적법한 입주자대표회의로서 당사자능력을 가지는 것으로 보아야 할 것이다.

<대법원 2007.6.15. 선고 2007다6307 판결>

입주자대표회의의 당사자능력

주택건설촉진법 제38조 제4항 및 공동주택관리령 제7조 각호의 1(현행 공동주택관리법 제2조 제1항 제2호)에 해당하는 공동주택의 입주자가 주택건설촉진법 제38조 제7항과 령 제10조 제1항(현행 공동주택관리법 제11조 및 제14조)에 따

라서 구성된 입주자대표회의는, 단체로서의 조직을 갖추고 의사결정기관과 대표자가 있을 뿐만 아니라, 또 현실적으로도 자치관리기구를 지휘·감독하는 등 공동주택의 관리업무를 수행하고 있으므로, 특별한 다른 사정이 없는 한, 법인 아닌 사단으로서 당사자능력을 가지고 있는 것으로 보아야 할 것이다.

<대법원 1991.4.23. 선고 91다4478 판결>

입주자대표회의의 의결사항으로는 관리규약 개정안의 제안, 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지, 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인, 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량 등이 있습니다(영 제14조 제2항 참조).

관리사무소장이 공동주택의 관리업무를 집행하면서 체결한 계약에 기한 권리·의무의 귀속주체

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

<대법원 2015.1.29. 선고 2014다62657 판결>

나. 최초 구성시기

의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자들에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 하는데(법 제11조 제1항), 입주자들이 위 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날로부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성하여야 합니다(법 제11조 제2항).

의무관리대상 전환 공동주택의 입주자등은 법 제19조 제1항 제1호11)에 따른 관리규약의 제정 신고가 수리된 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 합니다(법 제10조의2 제2항).

하나의 공동주택단지를 수 개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우(임대주택은 분양전환된 경우) 먼저 입주한 공구의 입주자등은 입주자대표회의를 구성할 수 있으며, 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 합니다(법 제14조 제2항)

다. 입주자대표회의의 구성과 의결

1) 구성

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성합니다(법 제14조 제1항 참조).

2) 입주자대표회의의 구성과 의결

입주자대표회의는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하는데(영 제14조 제1항 참조), 여기서 말하는 입주자대표회의의 구성원이란 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말합니다(영 제4조 제3항 괄호 참조).

11) 공동주택관리법

제19조(관리규약 등의 신고) ① 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다. 다만, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 관리규약의 제정 신고를 하지 아니하는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있다.

1. 관리규약의 제정·개정

라. Q&A

□ 최초 구성시기

Q. 「공동주택관리법」 제11조 제1항에서는 “의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리”하도록 규정하고 있는바, 입주예정자의 과반수는 건설세대수의 과반수를 의미하는지 아니면 분양계약 또는 임대(「공동주택관리법」 제2조 제19호에 따른 “임대주택”을 임대하는 경우가 아닌 것을 전제로 논의함)계약을 체결한 세대수의 과반수를 의미하는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 제1항에 따르면 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 2년 임기의 동별 대표자로 구성하는데 입주예정자의 과반수를 분양계약 또는 임대계약을 체결한 세대수의 과반수로 볼 경우 총 건설세대수의 과반수가 입주하지 않은 상황에서도 입주자들을 대표하는 입주자대표회의를 구성하게 되어 입주자대표회의가 구성된 이후에 입주하는 다수 입주자들의 의사를 입주자대표회의가 동별 대표자의 임기 동안 대표하지 못하게 되는 문제가 발생할 뿐 아니라, 분양계약 또는 임대계약이 이루어지는 시점에 따라 입주예정자의 수가 계속 변동되어 공동주택 관리자의 변동 시점을 확정하기 곤란하므로 법적 안정성과 예측가능성을 확보하기 어려워집니다.

이러한 점을 종합적으로 고려하면 「공동주택관리법」 제11조 제1항의 “입주예정자”라는 용어는 같은 법 제2조 제7호에 따른 “입주자등”과 연계하여 향후 입주할 모든 세대를 아우르기 위한 것으로 보아야 하고 “입주예정자의 과반수”는 입주를 목적으로 건설된 총 건설세대수의 과반수를 의미하는 것으로 보는 것이 타당합니다.

<법제처 법령해석 19-0424, 2019.12.02>

※ 비교 사례 - 동별 대표자 선출에서 “입주자등의 과반수”의 의미

Q. 「주택법 시행령」 제50조 제3항 제2호¹²⁾는 동별 대표자를 선출함에 있어 입후보자가 1명인 경우 입주자등의 과반수 찬성으로 선출하도록 규정하고 있는 바, “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?

A. ...공동주택의 동별 대표자는 입주자대표회의의 구성원이 되는 자이고, 입주자대표회의는 공동주택 입주예정자의 과반수가 입주한 후에 비로소 구성되는 것이므로, 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자를 선출하는 경우에도 실제로 입주한 사람에게 선출권이 있다고 보아야 할 것입니다. 그렇다면 동별 대표자의 선출권을 가지는 “입주자등”이란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말하는 것으로 해석하는 것이 입주자대표회의로 하여금 공동주택을 관리하도록 하는 제도의 취지에 부합한다고 할 것입니다.

따라서 「주택법 시행령」 제50조 제3항 제2호 중 “입주자등의 과반수”란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등의 과반수를 말합니다.

<법제처 법령해석 11-0255, 2011.06.16>

□ 입주자대표회의의 구성과 의결

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

A. 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결합니다(영 제14조 제1항). 따라서 과반수가 구성된 경우 그 운영이 가능할 것이나, 귀 공동주택 관리규약으로 권위된 경우에 선출절차를 정하고 있다면 그에 따르는 것이 타당할 것입니다. 또한, 권위된 선거구 입주민의 권익보호 및 보다 원활한 입주자대표회의 운영

12) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제1항 제2호

을 위해서는 추가로 동별 대표자를 선출하는 것이 바람직할 것
입니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 조합측에서 전체 실입주자가 과반수를 넘고 동별 과반수를 넘어
야 입대의 구성을 시작한다고 하는데 아파트 실입주자가 과반수
가 넘었다면 동별 입주자가 과반수가 넘지 않아도 입대의 구성
시작 가능한지

A. 「공동주택관리법」 제11조에 따르면 의무관리대상 공동주택을
건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공
동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을
때에는 입주자 등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실
을 통지하고 공동주택 관리를 요구하여야 하며 입주자등은 그
요구를 받은 날로부터 3개월 이내에 입주자를 대표하는 입주자
대표회의를 구성하여야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 해당공동주택에 전체 입주예정자의 과반수가 입주(모든
동이 과반수 입주할 필요는 없음)하였다면 사업주체의 과반수 입
주통지를 받은 후 입주자 대표회의를 구성 할 수 있을 것으로
판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

2. 동별 대표자의 자격요건 및 결격사유

가. 자격요건(법 제14조 제3항, 영 제11조 참조)

동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감
일을 기준으로 다음 각 항목의 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인인
경우에는 그 대표자) 중에서 선출합니다.

- 1) 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있을 것(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서에 따른 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외)
 - 위에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 6개월을 말합니다(영 제11조 제3항)
- 2) 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것

다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 위 요건 및 대통령령(영 제11조 제2항)으로 정하는 아래의 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있습니다.

사용자는 법 제14조 제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제9항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자. 이하 이 조에서 같음)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있습니다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실합니다(영 제11조 제2항).

- 1) 공동주택을 임차하여 사용하는 사람일 것. 이 경우 법인인 경우에는 그 대표자
- 2) 제1호 전단에 따른 사람의 배우자 또는 직계존비속일 것. 이 경우 제1호 전단에 따른 사람이 서면으로 위임한 대리권이 있는 경우만 해당

사실혼 배우자에게는 동별 대표자 자격이 없다고 본 사례

혼인신고를 성립요건으로 하고 이혼을 통하여만 종료되는 법률혼관계와 달리

사실혼관계는 그 성립과 존속에 어떠한 형식과 절차도 요건으로 하지 않고 당사자 일방의 의사만으로도 해소될 수 있으므로, 사실혼관계에 있는지를 외부에서 객관적으로 판단하기에는 어려움이 있을 수밖에 없는데, ① 입주자대표회의는 공동주택의 관리를 위하여 입주자 등이 선출한 동별 대표자들로 구성된 단체로서 그 의사결정이 전체 입주자 등의 권리·의무에 중대한 영향을 미치게 되고, 이러한 점을 고려하여 위 관련 법령에서 동별 대표자로 선출될 수 있는 자격 및 선출방법에 관하여 상세하게 규정하고 있는 것으로 보이는 점(위에서 본 것처럼 입주자의 의미를 경우에 따라 세분하여 정의하고 있고, 동별 대표자로 선출될 수 있는 자격과 관련하여 그 신분과 거주기준일, 거주기간을 정하고 있을 뿐만 아니라 형식적으로 주민등록을 마쳤을 것을 요하고 있으며 소유자의 배우자나 직계존비속의 경우 주택의 소유자로부터 서면으로 대리권을 위임받을 것까지 요구하고 있다), ② 법률혼주의를 채택하고 있는 우리나라 법제하에서 사실혼 배우자가 법률혼의 경우와 동일한 보호를 받을 수는 없는 것이고, 사실혼 배우자의 보호 문제는 주로 사실혼 관계가 해소되거나 종료된 경우 재산적 법률문제의 정리와 관련하여 논의되고 있으며, 사실상의 혼인관계에 있는 자를 보호하는 주택임대차보호법 제9조와 같은 민사특별법이나 각종 사회보장 관련 법령에서는 배우자에 사실혼 관계에 있는 사람이 포함된다는 규정을 명시적으로 두고 있는 점, ③ 만일 위 나.항의관련 법령에서 규정하고 있는 배우자에 사실혼 배우자도 포함된다고 해석한다면, 특정인이 주택의 소유자의 사실혼 배우자라고 주장하면서 동별 대표자 선거에 입후보한 경우, 사실혼관계 여부 판단의 어려움 때문에 선거관리에 어려움이 있을 것으로 보이고, 위 입후보자의 자격 여부를 둘러싼 분쟁으로 인하여 입주자대표회의의 정상적인 운영이 저해되는 등의 부작용이 발생할 여지도 큰 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자의 자격을 정함에 있어서는 사실혼 배우자의 보호 필요성보다는 법적 명확성의 요청이 더 크다고 보므로, 혼인신고 유무에 따라 객관적·확실적으로 이를 규율할 필요가 있다고 할 것이다.

<서울고등법원 2015.5.13. 선고 2014나2044718 판결>

나. 결격사유(법 제14조 제4항, 영 제11조 제4항 참조)

서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(법 제14조 제4항).

- 1) 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
- 2) 파산자로서 복권되지 아니한 사람

- 3) 「공동주택관리법」 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
- 4) 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- 5) 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람
 - 법 제14조 제4항 제5호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말합니다(영 제11조 제4항).

- 가) 「공동주택관리법」 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람
- 나) 법 제15조 제1항에 따른 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)
- 다) 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
- 라) 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단
- 바) 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
- 사) 제23조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람
- 아) 동별 대표자로서 임기 중에 제6호에 해당하여 법 제14조 제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람

공동주택 소유자 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유(共有)인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 합니다(영 제11조 제5항).

다. 요건 불충족 또는 결격사유 해당 효과(법 제14조 제5항)

동별 대표자가 임기 중에 법 제14조 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임합니다.

라. Q&A

자격요건

Q. 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」 제50조 제3항에 따라 동별 대표자로 입후보하기 위하여 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 하는지?

A. ... 「주택법」 제2조 제12호¹³⁾ 및 같은 법 시행령 제50조¹⁴⁾ 제3항에 따르면 동별 대표자가 될 수 있는 자로서 해당 공동주택의 입주자란 원칙적으로 “주택의 소유자”라고 할 것인바, 주택의 소유 형태는 단독소유뿐 아니라 공동소유도 포함된다고 할 것이므로, 여기서 말하는 주택의 소유자가 단독소유자에 한정된다고 보는 것은 곤란하다고 할 것이나, 동별대표자의 피선거권이 공동주택을 구성하는 각각의 주택(세대) 단위로 부여된다는 점을 고려해

13) 현행 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제5호

14) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제11조

불 때, 주택의 공동소유자 모두에게 아무런 제한 없이 해당 동별 대표자 선거에 입후보할 수 있도록 하는 것은 허용되기 어렵다고 할 것입니다.

다만, 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자 지분의 과반수로서 결정하는 것이고, 과반수 지분을 가진 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있는 점(대법원 2001. 11. 27. 선고 2000다33638, 33645 판결 참조)에 비추어 볼 때, 주택의 공동소유자가 동별대표자 선거에 입후보하려는 경우에는 해당 주택에 부여된 피선거권을 행사할 수 있는 권원을 확보하는 의미에서 나머지 공동소유자로부터 동의 또는 위임(그 동의 또는 위임의 방식이 명시적이어야 하는지 여부는 별론으로 함)을 받도록 하되, 그 동의 또는 위임은 동별대표자로 입후보하려는 공유자 자신의 지분을 포함하여 해당 주택 공유지분의 과반수에 상당하는 동의면 족하다고 보는 것이 합리적이라고 할 것입니다...

...따라서, 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」 제50조 제3항에 따라 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 할 것입니다.

<법제처 법령해석 13-0526, 2013.11.19>

Q. 동별 대표자 결격사유 중 “금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람”의 판단 시점

A. 금고 이상의 형의 집행유예선고는 최종 판결을 기준으로 형이 확정된 때를 말합니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 「공동주택관리법」 제14조 제4항 제5호 및 같은 법 시행령 제11조 제3항 제4호¹⁵⁾에 따르면 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없도록 결격사유를 정하고 있는바, 사업자로 지정된 자가 서류 제출 마감일을 기준으로 계약에 따른 물품의 공급을 완료하였으나 해당 물품의 통상적인 하자보증기간은 경과하지 않은 경우 해당 사업자의 소속 임원은 동별 대표자 결격사유에 해당하는지?

A. ...공동주택관리법령에서 이처럼 일정한 사람에게 결격사유를 두어 피선거권을 제한한 것은 공동주택 전체 입주자들의 권리·의무에 영향을 줄 수 있는 입주자대표회의의 공정한 의사결정을 방해할 소지가 있는 사람이 동별 대표자가 되는 것을 금지하려는 취지인데 그 결과 입주자들의 피선거권을 제한하는 효과도 발생하게 되는바, 피선거권이 단체의 민주적 정당성을 확보하기 위한 고유하고 기본적인 권리로서 최대한 보장되어야 한다는 점을 고려하면 피선거권을 제한하는 규정은 엄격하게 해석해야 합니다.

그런데 「공동주택관리법」 제14조 제4항 각 호 외의 부분에서는 동별 대표자의 결격사유를 판단하는 기준일을 “서류 제출 마감일”로 규정하고 있으므로, 같은 법 시행령 제11조 제3항 제4호에 따른 결격사유의 판단은 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원에 해당하는지 여부를 확인해야 하는 것이 문언상 명백합니다.

그리고 일반적으로 물품의 공급 계약은 「민법」 제563조에 따른 매매에 해당하며 이러한 매매계약에 따라 발생하는 권리인 채권은 그 목적을 달성하면 소멸하므로 공동주택 관리주체에게

15) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제4호

물품을 공급하기로 계약한 사업자가 그 물품의 공급을 완료하고 대금을 지급받았다면 특별히 채무불이행책임이나 제조물책임 등으로 계약을 이행하지 않았다고 볼 만한 사정이 없는 한 당사자 사이의 채권은 소멸하고 계약은 종료되었다고 보아야 합니다.

그렇다면 이 사안과 같이 서류 제출 마감일을 기준으로 사업자가 계약에 따른 물품의 공급을 완료하였다면 해당 사업자의 소속 임원은 더 이상 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항 제4호에 따른 결격사유에 해당하지 않는다고 보아야 합니다.

<법제처 법령해석 19-0133, 2019.10.14>

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

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제2항에 따라, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 경우, 예외적으로 사용자로써 자격요건을 충족하는 경우에만 사용자로 동별 대표자 후보자가 될 수 있으며, 이 경우에도 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실합니다. 위와 같이 사용자가 동별 대표자가 되기 위해서는, 입주자와 다른 특정한 선출 요건과 방법으로 선출될 수 있습니다. 따라서, 입주자인 동별 대표자가 임기 중 보유 중인 주택을 매도함으로써 사용자가 된 경우, 그 동별 대표자는 입주자로서 선출요건과 방법에 따른 선출자이며, 사용자로써의 법령 요건에 따라 선출된 경우가 아니므로 자격을 상실할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 「공동주택관리법」의 개정·시행(2020.4.24.)에 따라 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 거주요건을 충족하고 대통령령으로 정하는 요건을 모두 갖춘 경우 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있습니다. 또한, 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제2항에 따르면, 사용자는 법 제14조 제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제9항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말함)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(이 경우 법인인 경우에는 그 대표자) 또는 공동주택(분양주택)을 임차하여 사용하는 사람의 배우자 또는 직계존비속(이 경우 공동주택을 임차하여 사용하는 사람이 서면으로 위임한 대리권이 있는 경우만 해당) 중 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있습니다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하는 것으로 규정하고 있습니다. 따라서, 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 경우, 사용자인 동별 대표자는 후보자로 등록할 수 있으나 입주자(중임한 사람 포함)인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하게 됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경로받지 못한 자의 경우, 소유권 이전등기 전이라도 「주택법 시행령」 제50조 제3항¹⁶⁾에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있는지?

16) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제11조

A. ... 「주택법」 제43조17)에 따른 입주자대표회의는 공동주택의 관리·감독을 위하여 입주자등이 자체적으로 조직한 단체로 입주자등의 선거로 선출된 동별 대표자로 구성하도록 되어 있고, 동별 대표자로 선출되는 것은 공동주택의 소유권을 외부에 행사하는 것이라기보다는 공동주택의 관리·감독을 위한 입주자등의 대표자로 선출되는 것이므로, 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자를 반드시 소유권 이전등기를 경료한 자로 한정할 필요도 없고, 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는데도 다만 사업주체의 사정으로 소유권이전등기만을 경료받지 못한 자라면 실질적으로 소유권을 행사할 지위에 있다고 할 수 있으므로, 주택의 소유자에 준하는 자로 보아 동별 대표자에 선출될 수 있다고 할 것입니다.

또한, 수분양자 등이 분양대금 또는 분담금을 전부 납부하였음에도 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못하였다고 하여 공동주택의 관리권을 사업주체에게 그대로 남겨두는 것은 불합리하고, 원칙적으로 입주자는 공동주택의 소유자를 지칭하는 것이지만, 최초의 입주자대표회의를 구성함에 있어서 이미 적법한 사용승인 또는 임시사용승인을 얻은 공동주택에 사업주체의 동의하에 입주를 마친 수분양자를 배제하여야 할 아무런 합리적인 사유가 없다고 할 것입니다(서울고등법원 2012. 3. 21. 자 2011라1350 결정례 참조).

따라서, 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」 제50조 제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있다 할 것입니다.

<법제처 법령해석 12-0549, 2013.01.14>

17) 현행 「공동주택관리법」 제11조

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

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출합니다(공동주택관리법 제14조 제3항 및 동시행령 제11조 제3항). 따라서 질의 내용과 같이 해당 단지 내에 주민등록을 마친 후 거주기간이 6개월이 되지 않는다면 동별 대표자가 될 수 없습니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상(최초의 입주자대표회의 구성 등 제외) 거주하고 있는 입주자 중에서 선출합니다(공동주택관리법 제14조 제3항). 이와 관련, 6개월 이상 거주 조건은 해당 공동주택 단지 내에서의 거주기간을 합산하되, 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주하여야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 합니다.

따라서, 질의와 같이 해당 공동주택 단지에 주민등록을 두고 거주한 기간이 6개월 이상이며, 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 선거구인 B동에 주민등록을 두고 실제 거주하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자인 “갑”은 B동 선거구 동별 대표자 선거에 입후보할 수 있음을 알려드립니다.
<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 공동주택관리법 제14조 제3항에 따라 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조에서 “서류 제출 마감일”이라 한다)을 기준으로 다음 각 호의 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 중에서

대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출합니다.

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자(입주자가 법인의 경우에는 대표자를 말함) 중에서 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출합니다. 따라서, 입주자가 법인인 경우에는 법인의 대표자를 입주자라 하고 있고 있으며, 법인은 개인과 구별되고 법인 대표자의 배우자나 직계존비속은 법인과 관련이 없으므로 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다. 아울러, 법인의 대표자가 동별 대표자로 출마하고자 하는 경우에도 동별 대표자로 출마하려는 자는 「공동주택관리법」 제14조 제3항, 제4항 및 같은 법 시행령 제11조 제3항에 따른 자격요건(주민등록을 마치고 6개월 이상 거주)을 만족하고 결격사유에 해당되지 않아야 함을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 재외동포인 경우도 동별 대표자가 될 수 있는지?

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 외국인의 동별 대표자 후보자 출마 가능 여부 및 결격사유 확인 방법

A. 「공동주택관리법」 제14조 제3항은 동별 대표자 후보자가 되려면 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있어야 한다고 규정하고 있습니다. 또한 「출입국관리법」 제88조의2는 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증이나 주민등록등본 또는 초본이 필요하면 외국인등록증이나 외국인등록 사실증명으로 이를 갈음하고, 이 법에 따른 외국인등록과 체류지 변경신고는 주민등록과 전입신고를 갈음한다고 규정하고 있습니다.

따라서 외국인이 해당 공동주택단지 안에서 「출입국관리법」에 따라 외국인등록과 체류지 변경신고를 마치고 6개월 이상 거주하고 있는 입주자인 경우 동별 대표자 후보자로 출마 가능할 것으로 판단됩니다.

한편 외국인에 대한 동별 대표자 결격사유 조회방법에 관하여는 공동주택관리법령에서 별도로 규정하고 있지는 않은 것으로 보이나, 이는 해당 외국인이 국적을 둔 국가기관(영사관 등)에서 인증한 관련 서류로 확인 가능할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 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?

A. 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」 제50조 제4항에서 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 아니 된다는 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.

<법제처 법령해석 13-0532, 2014.03.05>

- Q. 같은 아파트 A동에서 10년 이상 거주한 입주민이 다른 선거구인 B동으로 이사한지 2개월 정도 되는데 B동 동별 대표자 자격이 되는지
- A. 「공동주택관리법」 제14조 제3항 및 같은 법 시행령 제11조 제2항에 따르면, 동별 대표자는 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고, 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 입주자 중에서 선출하도록 규정하고 있습니다.

같은 공동주택 안에서 A동에서 B동으로 이사하여 B동 동별 대표자로 나온 경우 A동과 B동의 거주기간을 합쳐 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상이라면 동별 대표자로 입후보 할 수 있습니다. 다만, 동별 대표자 선출공고일 현재는 해당 선거구에 주민등록을 두고 거주하고 있는 입주자이어야 합니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 제1선거구 동별 대표자가 제2선거구 공동주택 구입하여 이사한 경우 아직 동별 대표자를 선출하지 못한 제2선거구의 동별 대표자 후보자 자격이 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조 제4항, 같은법 시행령 제11조 제4항 제5호에 따라 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 또한, 동별 대표자가 해당공동주택 내에서 다른 선거구로 이사하면 「공동주택관리법」 제14조 제3항에 따라 해당 선거구의 입주자가 아니므로 동별 대표직은 자동 상실됩니다.

따라서 동별 대표자 자격이 자동 상실된 경우에는 그 결격사유가 해소되면 다시 동별 대표자로 출마할 수 있으나, 해당 공동주택 안에서 주민등록을 마치고 계속하여 6개월 이상 거주하고, 「공동주택관리법」 제14조 제4항 및 같은 법 시행령 제11조 제4항에 따른 결격사유에 해당되지 않으며, 동별 대표자의 중임제한에 해당되지 않은 경우에는 동별 대표자로 출마 할 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

□ 결격사유

Q. 「공동주택관리법」 제18조 제2항에 따라 입주자등(각주: 입주자와 사용자를 말하며, 이하 같음)이 정하는 관리규약(이하 “관리규약”이라 함)에 같은 법 제14조 제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조 제4항 각 호에 규정된 동별 대표자(각주: 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자를 말하며, 이하 같음)의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지?

A. 공동주택의 관리규약은 「공동주택관리법」 제18조 제2항에 따라 입주자등이 공동주택의 관리 등을 위하여 정하는 자치규약으로 원칙적으로 사적 자치 등 사법상의 원리가 적용되는 자율의 영역이라고 할 것이나, 법령에서 그러한 사법상의 규약에 대해 특별한 규정을 둔 이상 관리규약은 법령의 범위에서 정해야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제14조 제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조 제4항 각 호에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람을 열거하면서 “등”과 같은 표현을 사용하여 열거된 사항과 규범적 가치가 같거나 그에 준하는 성질을 가지는 사항이 적용 대상에 추가로 포함될 수 있다는 점을 명시적으로 규정하고 있지 않은바, 이러한 경우 법령의 적용 대상은 그 열거된 사항으로 한정되는 것이므로, 공동주택의 동별 대표자가 될 수 없거나 자격을 상실하게 되는 사람은 「공동주택관리법」 제14조 제4항과 같은 법 시행령 제11조 제4항에 규정된 사람으로 한정된다고 보아야 합니다.

그리고 결격사유는 특정 법률관계의 당사자가 될 수 없거나 자격을 취득할 수 없는 사유를 구체화한 것으로서, 해당 요건을 갖추지 못한 자는 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 헌법상 보장되는 기본권인 직업선택의 자유나 경제활동의 자유 등 사회활동에 있어 제한을 받게 되므로 원칙적으로 법률에 규정해야 하고 가능한 한 제한적으로 해석해야 할 것인바(각주: 법제처

2013. 9. 17. 회신 13-0411 해석례 참조), 법률에서 하위법령이나 관리규약으로 동별 대표자의 결격사유, 선임방법 또는 자격요건 등을 정할 수 있도록 위임한 경우가 아니라면 관리규약에서 그러한 사항을 추가할 수는 없을 것인데(각주: 법제처 2016. 11. 7. 회신 16-0394 해석례 참조), 「공동주택관리법 시행령」 제19조 제1항 제3호에서는 「공동주택관리법」 제18조 제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 “관리규약준칙”이라 함)에 포함되어야 할 사항으로 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유(각주: 동별 대표자의 선임과 해임에 관한 규정은 밀접한 관련을 갖는다고 할 것이나, 선임에 관한 규정은 동별 대표자가 될 수 있는 자격요건을 정하거나 반대로 동별 대표자가 될 수 없는 요건(결격사유)을 정하는 것으로, 그러한 요건을 갖추지 못하면 동별 대표자가 될 수 없고(「공동주택관리법」 제14조 제3항 및 제4항), 선출된 동별 대표자가 임기 중에 자격요건을 충족하지 못하거나 결격사유에 해당하면 당연 퇴임(같은 조 제5항)하게 되는 반면, 해임에 관한 규정은 자격요건을 갖추고 결격사유에도 해당하지 않아 동별 대표자로 선출된 후에 발생한 다른 사유로 입주자들의 투표를 통해 그 직에서 물러나게 하는 것으로 결격사유와 해임 사유는 명백히 구분되는 개념이라고 할 것이므로, 해임 사유를 관리규약에 정할 수 있다고 하여, 결격사유를 관리규약에서 정할 수 있다고 볼 수는 없을 것임)·절차 등에 관한 사항만을 규정하고 있고, 관리규약에 동별 대표자의 결격사유를 추가적으로 규정할 수 있는 별도의 근거를 규정하고 있지 않습니다.

더욱이 구 「주택법 시행령」(2010년 7월 6일 대통령령 제22254호로 일부개정되기 전의 것을 말함) 제57조 제1항 제3호에서는 시·도지사(각주: 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사를 말하며, 이하 같음)가 정하는 관리규약준칙에 동별 대표자의 선임·해임 및 임기에 관한 사항을 포함하도록 규정하고 있었고, 동별 대표자의 결격사유 규정은 따로 두지 않고 있었으나, 그로 인해 지역별 또는 공동주택단지에서 일관성이 없거나

비합리적인 결격사유를 정하는 등의 문제점이 발생함에 따라 (각주: 법제처 2012. 12. 10. 회신 12-0510 해석례 및 국토해양부 공고 제2010-300호(2010. 4. 12.), 주택법 시행령 일부개정령안 입법예고 참조), 2010년 7월 6일 대통령령 제22254호로 일부개정된 「주택법 시행령」에서 동별 대표자의 결격사유 규정을 신설(각주: 2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 일부개정된 「주택법 시행령」 제50조 제3항 및 제4항 참조)하면서 같은 영 제57조 제1항 제3호에 따라 관리규약준칙에 포함해야 할 사항에서 동별 대표자의 선임에 관한 사항을 제외하였는바, 동별 대표자의 결격사유를 관리규약에 추가하여 규정할 수 없다고 보는 것이 이러한 연혁법령의 개정 취지에 부합하는 해석입니다.

따라서 관리규약에 같은 법 제14조 제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조 제4항 각 호에 규정된 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 없다고 보아야 합니다.

<법제처 법령해석 21-0709, 2021.11.02>

- Q. 「공동주택관리법」 제14조제5항에서는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)가 임기 중에 같은 조 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 된 경우나 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임(이하 “당연퇴임”이라 함)한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항제5호 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제11조제4항제5호에서는 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 사람의 하나로 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(각주: 해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말하며, 이하 같음), 해임된 날부터 2년이 지나지 않은 사람을 규정하고 있는바, 해임 외의 사유로 “당연퇴임한 사람”도 같은 호에 따라 해임된 경우에 해당하는 것으로 보아 2년의 결격기간이 적용되는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조제5항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에서는 동별 대표자에서 당연퇴임하는 원인이 되는 자격요건과 결격사유를 대표성과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법」 제14조제3항제1호·제2호, 같은 법 시행령 제11조제4항제3호), 행위능력과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법」 제14조제4항제1호·제2호), 벌칙과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법」 제14조제4항제3호·제4호, 같은 법 시행령 제11조제4항제1호), 업무 수행의 공정성과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호), 책임성과 관련된 것(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제11조제5호·제7호) 등으로 구분하여 규정하고 있고, 각 유형별 특성을 고려하여 필요한 경우에는 결격기간(같은 법 제14조제4항제3호, 같은 법 시행령 제11조제4항제1호·제5호?제7호)을 두고 있으며, 그러한 결격기간이 필요 없는 경우에는 해당 사유가 해소되면 바로 동별 대표자가 될 수 있도록 규정(같은 법 제14조제4항제1호·제2호·제4호, 같은 법 시행령 제11조제4항제2호·제3호·제4호·제6호)하고 있는바, 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제5호에 따른 결격기간은 책임성과 관련된 사항으로, 그 문언에 따라 동별 대표자에서 “사퇴하거나 해임된” 경우를 대상으로 하여 각각 1년 또는 2년이 적용되고, 나머지 사유로 당연퇴임한 경우까지 적용 대상으로 하는 것은 아니라고 보아야 합니다.

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

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

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

따라서 해임 외의 사유로 「공동주택관리법」 제14조제5항에 따라 “당연퇴임한 사람”은 같은 법 시행령 제11조제4항제5호에 따라 해임된 경우로 볼 수 없으므로 2년의 결격기간이 적용되지 않습니다.

<법제처 법령해석 21-0395, 2021.09.08>

- Q. 「주택법」 제2조 제11호 가목에 따른 지역주택조합이 건설한 공동주택(「공동주택관리법」 제2조 제1항 제2호에 따른 의무관리대상 공동주택을 전제함)의 입주자등이 「공동주택관리법」 제11조 제2항에 따라 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우, 해당 지역주택조합의 임원은 같은 법 제14조 제4항 제5호 및 같은 법 시행령 제11조 제4항 제4호에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조 제4항 및 같은 법 시행령 제11조 제4항에서는 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 사람을 각 호로 열거하면서 그 중 하나로 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원”(영 제11조 제4항 제4호)을 규정하고 있고, 같은 법 제2조 제1항 제10호 나목에서는 같은 법 제13조 제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체를 관리주체라고 정의하고 있습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제11조 제2항에 따라 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우 아직 입주자대표회의가 구성되지 않은 상태이고 해당 공동주택의 관리방법이 결정되기 전이므로 같은 법 제13조 제1항에 따른 공동주택 관리업무를 인계가 이루어질 수 없는바, 이 사안의 지역주택조합은 사업주체이자 같은 법 제2조 제1항 제10호 나목에 따른 관리주체로서 해당 조합의 임원은 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 것이 문언상 명백합니다.

이와 같이 공동주택 관리주체의 소속 임직원을 동별 대표자의 결격사유로 두어 피선거권을 제한한 것은 관리주체의 소속 임직원이 동별 대표자가 될 경우 입주자등이 아닌 관리주체의 이익을 대변하는 등 입주자대표회의의 공정한 의사결정을 방해할 소지가 있으므로 이익충돌 상황을 사전에 방지함으로써 입주자등의 이익을 보호하려는 취지인데, 지역주택조합이 건설한 공동주택의 경우 지역주택조합의 조합원이 아닌 세대도 입주자등이 될 수 있으므로(「주택법 시행령」 제20조 제5항 제1호에 따르면 지역주택조합은 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성함) 관리주체인 지역주택조합과 입주자대표회의 간 이익충돌 가능성이 없다고 볼 수 없는바, 지역주택조합이 관리주체인 경우에도 관리주체의 소속 임직원이 동별 대표자가 되는 것은 여전히 제한할 필요가 있습니다.

<법제처 법령해석 20-0500, 2020.11.19>

Q. 공동주택 관리주체의 계열회사 [「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 계열회사를 말함]로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 「공동주택 관리법 시행령」 제11조 제3항 제4호에 따른 동별 대표자의 결격 사유에 해당하는지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항 제4호에서는 동별 대표자의 결격사유로 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원”과 “해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원”을 규정하고 있습니다.

그런데 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조 제3호에서는 2 이상의 회사가 동일한 기업집단에 속하는 경우 각 회사는 서로 상대방의 계열회사가 된다고 규정함으로써 각 계열회사가 독립된 법인격을 가진 별개의 회사라는 점을 전제하고 있어 “관리주체의 계열회사”를 “관리주체”와 동일하다고 볼 수는 없으므로 “관리주체의 계열회사”의 소속 직원이 해당 “관리주체”의 소속 임직원에 해당한다고 볼 수는 없습니다.

그리고 일반적으로 “임원”은 이사, 감사 등 법인이나 단체의 주요 업무를 처리할 권한과 책임을 가진 사람[국립국어원 표준국어대사전, 「민법」 제57조부터 제68조까지 및 「상법」 제312조 참조]으로 직원과 구별되고 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항 제4호에서는 관리주체에 용역을 공급하는 자의 경우에는 관리주체의 경우와는 달리 소속 임원만 동별 대표자가 될 수 없도록 규정하고 있으므로 공동주택 관리주체에 용역을 공급하는 자의 임원이 아닌 직원은 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.

<법제처 법령해석 18-0567, 2019.02.01>

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제4항 제1호에 따른 해임 절차를 거치지 않고 공동주택 동별 대표자 선거 절차의 위법으로 동별 대표자 당선이 무효가 된 사람이 같은 영 제11조 제3항 제5호에 따른 동별 대표자에서 해임된 사람에 포함되는지?

A. ... 「공동주택관리법」 제14조 제4항 제5호 및 같은 법 시행령 제11조 제3항 제5호에서는 동별 대표자에서 해임된 사람은 해임된 날부터 2년이 지나지 않으면 동별 대표자가 될 수 없으며 해임되면 그 자격을 상실한다고 규정하고 있는바, 공동주택관리법령의 동별 대표자를 해임하는 규정은 일정한 지위 자체를 박탈하는 침익적 규정이므로 엄격하게 해석하여야 하고 합리적인 이유 없이 확대해석하거나 유추해석할 수는 없다는 점에 비추어 볼 때(법제처 2011.10.27.회신 11-0572 해석례 참조), 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제3항 제5호에 따른 “동별 대표자에서 해임된 사람”이란 같은 영 제13조 제4항 제1호에 따라 관리규약에서 정한 해임사유가 발생하고, 해당 선거구 전체 입주자들의 과반수가 투표하고 투표자 과반수가 해임에 찬성한 결과에 따라 동별 대표자의 지위에서 물러나게 된 사람을 의미한다고 할 것입니다.

따라서, 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제4항 제1호에 따른 해임 절차를 거치지 않고 공동주택 동별 대표자 선거 절차의 위법으로 동별 대표자 당선이 무효가 된 사람은 같은 영 제11조 제3항 제5호에 따른 동별 대표자에서 해임된 사람에 포함되는 것은 아니라고 할 것입니다.

<법제처 법령해석 17-0026, 2017.02.23>

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

A. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이

지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실합니다(공동주택관리법 시행령 제11조 제4항 제5호). 다만, 질의와 같이 동별 대표자 후보직을 사퇴한 경우라면 동별 대표자 사퇴에 해당되지 아니하여 다음 동별 대표자 선거에 출마할 자격이 있을 것입니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 동별 대표자 선출시 결격사유 확인 방법?

A. 동별 대표자의 선출시 피성년후견인 및 피한정후견인, 파산자로 복권되지 아니한 사람, 금고이상의 실형 선고자 등은 동별 대표자가 될 수 없으므로(법 제14조 제4항), 동별 대표자 선거전 본인 소명(서류제출 등)을 거쳐 결격사유에 해당하지 않는 경우에 한해 동별 대표자 후보자로 입후보 할 수 있도록 하는 것이 타당합니다. * 선거관리위원회 위원장(선거관리위원회 미구성 등 부득

이한 경우에는 입주자대표회의 회장이나 관리사무소장이 대상자 본인의 위임장(동의서)를 받아 경찰서에 조회하거나(범죄경력조회) 등록기준지(종전 본적지) 시, 구, 읍, 면에 조회(신원조회 : 피성년후견인 및 피한정후견인, 파산자) 하는 것도 가능할 것으로 판단됨.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 선거관리위원의 경우 주택의 소유자를 대리하지 않으며, 주택의 소유자를 대리하지 않는 그 소유자의 배우자(처)가 선거관리위원으로 위촉되었거나, 선거관리위원 임기 중 사퇴하였다 할지라도, 주택의 소유자인 남편은 동별 대표자에 입후보할 수 있음을 알려드립니다. 다만, 동별 대표자의 배우자인 선거관리위원은 법제15조 제2항 제2호에 따라 선거관리위원 자격이 자동 상실될 것입니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 노인정 회장 및 임원, 기타 자생단체의 임원은 「공동주택관리법 시행령」 제14조 제4항 및 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제2호에 따라 공동주택의 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격이 상실됩니다. 따라서, 동별 대표자를 선출할 당시의 선거관리위원회 위원은 동별 대표자가 될 수 없으며, 선거관리위원회 위원을 사퇴한 경우에는 위촉된 당시의 잔여 임기가 종료되어야 동별 대표자로 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 「공동주택관리법」 제14조 제4항 및 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항의 결격사유에 해당하는 경우 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격이 특별한 절차 없이 상실됩니다. 다만, 자격상실은 위 법령에서 규정한 사퇴나 해임에 해당하지 않으므로 기간 경과에 관계없이 결격사유가 소멸한 경우 보궐선거에 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 공동주택을 공동소유한 경우 결격사유 판단 기준

A. 「공동주택관리법」 제11조 제4항에 따르면, 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 합니다.

주택 소유자 지분이 각각 과반을 넘지 못한 경우(각각 지분이 50%일 때)에는 같은 조 제3항 제3호에 따라 대리권을 위임받아

동별 대표자가 될 수 있으며, 이 경우 동별 대표자로 출마 할 본인 뿐만 아니라 대리권을 위임 할 공동소유자도 결격사유에 해당하지 않아야 동별 대표자 후보가 될 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 소유자의 부인이 권한을 위임받아서 동별 대표자에 출마하여 사퇴하였을 경우, 소유자인 남편에게도 사퇴로 인한 결격사유가 적용되는지

A. 공동주택관리법령에 따르면 공동주택의 소유자의 배우자나 직계존비속 또는 공동소유자는 공동주택의 소유자의 서면으로 위임한 대리권이 있어야 동별 대표자 후보자가 될 수 있도록 규정하고 있습니다.

또한, 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제5항에 따라 “공동주택 소유자 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 결격사유(법제14조 제4항 및 이 조 제4항에 따른 결격사유)는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다”로 규정하고 있습니다.

따라서, 질의하신 내용처럼 공동주택 소유자에게 서면으로 권한을 위임받은 대리권자가 사퇴하여 발생하는 결격사유는 소유자에게 미치지 않을 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 공동주택을 형제가 공동소유(형 95%, 동생 5%)하고 있는데 해당 공동주택에 거주하지 않는 형이 해당 공동주택에 거주하고 있는 동생에게 권한을 위임하였을 경우 동생이 동별 대표자 결격사유에 해당되는지 여부

A. 「공동주택관리법」 제14조 제3항은 동별 대표자의 자격기준을, 같은 조 제4항은 동별 대표자의 결격사유를 정하고 있으며, 같은 법 시행령 제11조 제5항에서 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 하도록 규정하고 있습니다. 따라서 해당 공동주택에 거주하지 않는 형이 본인의 권한을 동생에게 위임한 경우 해당 공동주택에 주민등록을 마치고 6개월 이상 거주한 동생은 동별 대표자 후보자가 될 수 있을 것으로 보입니다.

다만 형이 법 제14조 제4항에서 규정하고 있는 결격사유에 해당될 경우 동생은 동별 대표자가 될 수 없고 자격을 상실하게 되며, 법 제14조 제5항에 따라 당연퇴임하게 됨을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 공동주택 소유자로부터 대리권을 부여받아 동별 대표자에 당선되어, 임기 중에 있는 자가 소유자로부터 대리권 없음을 선거관리위원회에 통보한 경우 당연퇴임이 되는지

A. 「공동주택관리법」 제14조 제4항 및 시행령 제11조 제4항 제3호에는, “공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속은 동별 대표자가 될 수 없고 그 자격을 상실한다” 라고 규정하고 있습니다.

따라서 임기 중 공동주택의 소유자가 대리권 철회를 서면으로 해당 선관위에 통보하여 확인한 경우 동별 대표자로서 결격사유에 해당 할 것으로 봅니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 부부 공동명의로 주택으로 처가 선거관리위원일 때 선거관리위원 사퇴시 남편이 동별 대표자 후보 등록 가능한지

- A. 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 합니다(공동주택관리법 제11조 제5항). 다만, 주택 소유자 지분이 각각 과반을 넘지 못한 경우(각각 지분이 50%일 때)에는 같은 조 제4항 제3호에 따라 대리권을 위임받아 동별 대표자가 될 수 있으며, 이 경우 동별 대표자로 출마 할 본인뿐만 아니라 대리권을 위임 할 공동소유자도 결격사유에 해당하지 않아야 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다.

따라서 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제2호에 따라 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)은 동별 대표자가 될 수 없으므로, 대리권을 위임 할 처가 선거관리위원이라면 동별 대표자 후보자로서 결격사유에 해당함으로 그 배우자도 동별 대표자 후보자의 자격이 없는 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

- Q. 위탁관리 중인 공동주택에서 아파트 관리비를 예치하고 있는 금융기관의 전무 인 경우 동별 대표자 결격사유에 해당하는지

- A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제4호에 따르면 동별 대표자 결격사유 중 하나로 “해당공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다.”고 규정되어 있습니다.

또한 관리비를 예치하고 있는 금융기관의 전무는 관리주체에 직접 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자로 볼 수 없을 것이므로 동별 대표자 결격사유에 해당 되지 않을 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 배우자가 선거관리위원을 사퇴한 경우 해당 동별 대표자 보궐선거 입후보 자격이 되는지

A. 동별 대표자로 출마하려는 소유자의 배우자가 선거관리위원인 경우 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제2호의 선거관리위원회 위원과 관련한 동별 대표의 결격사유는 동별 대표자 후보자가 선거관리위원회 위원일 때만 적용되므로, 선거관리위원회 위원이 본인이 아니고 배우자인 경우 주택의 소유자인 본인은 동별 대표자로 출마할 수 있습니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 재건축조합의 등기된 이사와 대의원이 재건축으로 인계 전 입주자대표회의 구성시 동별 대표자 출마자격이 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제10호에 따르면, 관리업무를 인계하기 전의 사업주체는 관리주체로 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제11조 제4항 제4호에 따르면, 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다.

따라서, 재건축 조합 이사와 대의원은 관리업무를 인계하기 전의 관리주체인 사업주체에 해당된다고 볼 것이므로 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

다만, 재건축조합의 해산 등 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일 기준으로 재건축조합의 임직원이 아닌 경우 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않아 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

3. 동별 대표자의 선출 등

가. 선거구

동별 대표자는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출합니다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있습니다(법 제14조 제1항 참조).

동별 대표자는 선거구별로 1명씩 선출합니다(영 제11조 제1항).

동별 세대수의 편차를 고려하지 않은 채 일률적으로 동별로 1명의 대표자를 선출하는 것은 무효라고 본 사례

동별 세대수를 고려하지 않은 채 일률적으로 동별로 1명의 대표자를 선출하는 방법으로 동별 대표자로 선출된 甲이 아파트 입주자대표회의 회장 선거에 입후보하여 회장으로 선출된 사안에서, 위와 같은 방법으로 동별 대표자를 선출하는 것은 대표자 1명당 최소세대수와 최다세대수 사이에 1:3.9의 편차가 생기는 등 대표자 1명당 세대수에 있어 합리성을 인정할 수 없을 정도의 편차를 초래하는 것으로서 강행규정인 구 주택법 제50조 제1항에 위반되어 무효라고 할 것이다.

<대법원 2014.2.21.선고 2011다101032 판결>

나. 선출방법(법 제14조 제3항, 영 제11조 제1항)

동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조에서 “서류 제출 마감일”)을 기준으로 위 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자) 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출합니다(법 제14조 제3항).

동별 대표자는 선거구별로 1명씩 선출하되 그 선출방법은 다음 각 항목의 구분에 따릅니다(영 제11조 제1항 참조).

- 1) 후보자가 2명 이상인 경우: 해당 선거구 전체 입주자들의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출
- 2) 후보자가 1명인 경우: 해당 선거구 전체 입주자들의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

입주예정자의 과반수가 입주하지 아니한 선거구라도 동별대표자를 선출할 수 있다고 본 사례

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

<서울고등법원 2012.7.12. 선고 2011나103740 판결>

※ 서울시 관리규약 준칙 제27조

제27조(동별 대표자의 선출)

- ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조 제1항 및 영 제11조 제1항에 따라 동별 세대수에 비례(최대세대수와 최소세대수 비율이 2배를 초과하지 아니하여야 한다)하여 다음 각 호의 선거구 별로 1명씩 총 ○명의 정원을 선출한다. 이 경우 입주자대표회의의 원활한 운영을 위하여 정원을 30명 이내로 할 수 있다.

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

- 4. 제4 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
- 5. 제5 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
- ② 선거구는 법 제14조 제1항에 따라 2개 동 이상으로 묶거나 통로 또는 층별로 구획하여 정할 수 있다.
- ③ 영 제4조 제3항에 따라 입주자대표회의 구성원은 제1항에서 정한 정원을 말하며, 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다.

다. Q&A

□ 선거구

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

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 1개 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출이 가능한지?

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 「공동주택관리법 시행령」에 따르면 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별

대표자로 구성하도록 하고 있는데, “동별 세대수에 비례”의 기준은 어느 정도까지를 말하는지

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

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

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

선출방법

- Q. 사용자에게 투표권이 있는 것인지, 사용자를 대신하여 소유자가 투표권을 행사할 수 있는지?

- A. 「공동주택관리법」 제2조 제1항에 따르면, “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말하며, “입주자”는 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속이며, “사용자”란 공동주택

을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다)으로 규정하고 있습니다.

공동주택관리법령 상 1세대에 1개의 투표권을 원칙으로 하고 있으며, 거주하는 입주자등에게 투표권이 있을 것으로 판단됩니다. 이에 따라, 실제 거주하고 있는 사용자에게도 투표권이 있음을 알려드리며, 거주하지 않은 소유자가 사용자의 투표권을 대신하여 행사 할 수 없음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

- Q. 가. 동별 대표자 선출공고를 하였으나, 입후보자가 2명 밖에 없을 경우 우선적으로 선거를 실시해야 하는지, 입대의 최소 구성 요건인 4명 이상의 입후보자가 나온 후 선거를 해야 하는지
- 나. 입주자대표회의가 구성되기 전까지 전차 입주자대표회의 수행 기간 및 의결 사항
- A. 가. 전체 선거구 중에서 후보자가 있는 선거구 대해 「공동주택관리법」 제14조에 따른 절차와 기준을 준수하여 동별 대표자를 선출하시기 바라며, 나머지 선거구에 대해서는 추가적으로 선거를 실시해야 될 것으로 판단됩니다.
- 나. 「공동주택관리법」 제14조에 따르면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하도록 되어 있으며, 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원의 과반수 찬성으로 의결하도록 규정하고 있습니다. 따라서 입주자대표회의를 구성할 때는 4명 이상의 동별 대표자를 확보하여야 하며 그러지 못할 경우에는 회의 구성 및 운영이 어려울 것으로 판단됩니다.
- 다만, 해당 공동주택 선거관리위원회에서 동별 대표 임기만료 전 새로운 동별 대표자를 선출하기 위해 선거를 실시하는

등의 노력을 하였으나, 기존 동별 대표자의 임기가 만료되고 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 있을 것으로 판단됩니다(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조). 다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 제한적으로 수행하는 것이 타당할 것으로 보입니다. '최소한의 업무 범위'에 관하여 공동주택관리법령에 별도로 명시된 내용은 없으나, 공동주택 관리를 위한 일반적인 관리비 부과 및 집행업무(관리사무소 직원의 임금 지급, 이미 계약된 공사 등의 대금 결제 등) 등이 가능할 것으로 판단되며, 법률로 정하고 있어 반드시 해야 하는 업무(승강기 점검, 물탱크 청소 등), 주민의 안전과 직결되어 긴급히 처리해야 하는 업무 등은 귀 공동주택의 감독기관인 해당 지방자치단체의 감독 하에 수행 가능 여부를 판단할 수 있으니, 참고하시기 바랍니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

- Q. 동별 대표자 선거결과 두 후보자가 동일한 표를 얻고 관리규약 및 선거관리규정에 이에 대한 별도의 규정이 없는 경우 선거관리위원회의 의결로 전입일이 빠르거나, 연장자 순으로 동별 대표자를 선출할 수 있는지?
- A. 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 선출하며, 입후보자가 2명 이상인 경우는 다득표자를 선출합니다. 질의의 경우, 동별 대표자 선출을 위한 해당 선거구 입

주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 투표한 결과, 하나의 선거구에서 후보자 2명의 유효득표수가 동일한 경우에 대한 처리방법은 공동주택관리법령에 명시된 바가 없으므로 해당 공동주택의 관리규약 및 선거관리규정으로 정한 대로 선출하는 것이 타당하다 판단됩니다.

다만, 이에 대한 별도의 규정이 없는 경우 득표수가 동수인 동별 대표자 후보자들이 다시 투표를 실시하는 것이 타당하다 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

4. 동별 대표자의 임기·중임

가. 임기(영 제13조 제1항 참조)

동별 대표자의 임기는 2년으로 합니다. 다만, 재선거 또는 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음 각 항목의 구분에 따릅니다.

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

※ 서울특별시 공동주택관리규약 준칙(15차, 2021. 4. 5.) 제28조 제1항 제28조(동별 대표자의 임기)

① 동별 대표자의 임기는 2년간으로 한다. 다만, 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음 각 호의 구분에 따른다.

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

나. 중임(영 제13조 제2항, 제3항 참조)

동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있습니다. 이 경우 재선거 또는 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 않습니다(영 제13조 제2항).

영 제11조 제1항 및 제13조 제2항에도 불구하고 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있습니다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실합니다(영 제13조 제3항).

※ 서울시 관리규약 준칙 제28조 제2항 내지 제5항

제28조(동별 대표자의 임기)

- ② 동별 대표자는 영 제13조 제2항에 따라 한 번만 중임할 수 있다. 이 때 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 아니한다.
- ③ 제2항에도 불구하고, 2회의 선출공고에도 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구의 경우에는 3차 선출공고부터 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수 찬성으로 다시 선출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다.
- ④ 법 제14조 제3항 및 영 제11조 제2항에 따라, 2회의 선출공고에도 입주자인 후보자가 없는 선거구의 경우에는 3차 선출공고부터 사용자도 해당 선거구 동별 대표자 후보자가 될 수 있다. 이 경우 입주자(동별 대표자를 중임한 입주자를 포함한다)인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실한다.
- ⑤ 제3항 및 제4항에 따른 2차, 3차 선출공고는 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에만 2차, 3차 선출공고로 인정한다.

다. Q&A

□ 임기

Q. 동별 대표자 임기를 관리규약 개정을 통하여 연장할 수 있는지?

A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제1항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한 번만 중임할 수 있습니다. 따라서 동별 대표자의 임기는 위 법령에 따라 2년으로 하여야 하므로, 귀 공동주택 관리규약 개정으로 임기를 연장 할 수 없음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 입주자대표회의 구성변경 신고 수리완료 후 임기 시작 전 동별대표자 당선자 사퇴서 제출한 뒤 그 사퇴자가 다시 동별대표자로 입후보 할 경우 임기에 삽입해야 하는 것인지

A. 동별 대표로 선출되어 임기를 시작한 후 자격상실, 사퇴 등을 하였다면 동별 대표자 임기 횟수(동별 대표자 임기가 시작되면 1일을 하였더라도 포함됨)에 포함되지만, 임기 시작 전에 사퇴한 경우라면 임기에 포함되지 않는 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

□ 중임

Q. 「주택법 시행령」 제50조 제8항¹⁸⁾에서는 공동주택의 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한 번만 중임할 수 있다고 규정하고 있는바, 「주택법 시행령」 제50조 제4항 제9호¹⁹⁾에 따른 결격사유에 해당함에도 불구하고 동별 대표자로 선출된 후, 그 결격사

18) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제1항, 제2항

19) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제5호

유로 인하여 임기를 다 마치지 못한 경우에도 그 임기가 같은 조 제8항에 따른 중임 횟수 산정 시 임기 1회로 하여 포함되는지?

- A. ... 「주택법 시행령」 제50조 제8항에서는 “한 번만 중임할 수 있다”고 규정하고 있는데, 이러한 중임제한 규정은 동별 대표자의 장기 직무수행에 따라 발생하는 각종 비리 및 업무 경직 등의 부작용을 개선하기 위하여 동별 대표자의 임기를 2년으로 제한하고 중임 횟수는 한 차례로 제한한 것입니다(2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 개정·시행된 주택법 시행령 조문별 개정이유서 참조).

그런데, 위와 같은 부작용은 동별 대표자가 임기 동안 실질적으로 업무를 수행했다면 그 선출의 적법 여부를 불문하고 나타날 수 있는 것이고(법제처 2015. 11. 26. 회신 15-0588 해석례 참조), 결격사유 있는 자가 동별 대표자로 선출되어 2년의 임기를 모두 채우지 못한 경우라 할지라도 동별 대표자의 장기 직무수행에 따른 피해를 방지할 필요성은 여전히 인정된다고 할 것이므로(법제처 2013. 8. 14. 회신 13-0314 해석례 참조), 이 경우 그 대표자의 임기도 중임 횟수 산정 시 산입하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

더구나, 동별 대표자로 선출되어 2년의 임기를 모두 채우지 못한 경우 그 임기를 중임 횟수 산정 시 포함하지 않는다면, 동별 대표자가 임기 만료 전에 사퇴하는 방법 등으로 중임 횟수 제한을 탈피할 가능성이 있는바, 이는 앞에서 본 입법취지를 벗어나게 되는 타당하지 않은 결과라고 할 것입니다.

따라서, 「주택법 시행령」 제50조 제4항 제9호에 따른 결격사유에 해당함에도 불구하고 동별 대표자로 선출된 후, 그 결격사유로 인하여 임기를 다 마치지 못한 경우에도 그 임기는 같은 조 제8항에 따른 중임 횟수 산정 시 임기 1회로 하여 포함된다고 할 것입니다.

<법제처 법령해석 15-0829, 2016.01.13>

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제1항 본문에 따라 보궐선거가 아닌 일반선거에서 동별 대표자로 선출된 자가 임기 개시 후 6개월이 되기 전에 스스로 사퇴한 경우, 같은 조 제2항 후단에 따라 “보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우”에 포함될 수 있는지?

A. ... 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항에서는 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있으나(전단) 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 않는다고(후단) 제한적으로 규정하고 있으므로 “보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우”에만 중임 제한과 관련한 동별 대표자의 임기 횟수에 포함되지 않는 것이 문언상 명백합니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항 후단은 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 경우 그 잔여 임기에 관계없이 동별 대표자로서의 임기 횟수로 산정함에 따라 보궐선거 시 동별 대표자의 잔여 임기가 6개월 미만으로 짧은 경우에는 입주자들이 대표자로서의 입후보 자체를 기피하는 문제를 해소하기 위해 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다는 원칙에 대한 예외를 규정한 것이라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

<법제처 법령해석 18-0434, 2018.10.10>

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

A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제3항에 따르면, 제11조 제1항 및 같은 조 제2항에도 불구하고 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자들의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있습니다. 이

경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실하는 것으로 규정하고 있습니다. 위 규정에서 1·2회차 선출공고뿐만 아니라 3회차 선출공고도 각각 직전의 선출공고일부터 2개월 이내에 해야 하며, 이 경우 직전 선출공고일부터 2개월이 경과하여 실시하는 선출공고는 연속된 선출공고로 인정하지 아니하며, 다시 1차 공고부터 실시하여야 함을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제6호에 따르면, 제23조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람, 제7호에 따르면, 동별 대표자로서 임기 중에 제6호에 해당하여 법 제14조 제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람에 해당되는 사람은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 다만, 그 남은 임기가 1년을 초과하는 경우 1년간은 결격기간에 해당되며, 당연퇴임 후에 다시 동별 대표자로 선출되는 경우는 두 번의 임기를 수행한 것에 해당되어, 그 다음 기수의 동별 대표자 후보자가 될 수 없습니다(중임한 경우에 해당되지 않습니다).

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

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

A. 동별 대표자 피선거권은 각각의 주택(세대) 단위로 행사하므로, 1세대에서 부인이 남편(소유자)에게 대리권을 위임 받아 동별 대

표자를 중임하여 더 이상 동별 대표자를 할 수 없다면, 소유자인 남편 또한 해당 공동주택에서는 동별 대표자를 더 이상 할 수 없습니다. 이와 마찬가지로 소유자 본인이 동별 대표자를 중임한 경우 그 배우자도 해당 공동주택에서는 더 이상 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 동별 대표자 선출 4차 공고에서 중임자 2명이 입후보했을 경우 선출 기준

A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제3항에 따르면, "제11조 제1항 및 같은 조 제2항에도 불구하고 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실하는 것"으로 규정하고 있습니다.

따라서 4차 선출 공고에 중임한 동별 대표자가 2명이 입후보한 경우라도 위 조항에 따라 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성이 있어야 동별 대표자로 선출될 수 있을 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 공동관리 이전부터 동별 대표자를 수행하였을 경우 중임에 해당되는지

- ① 공동관리 이전 7개월 재임
- ② 공동관리 이후 6개월 재임 후 일괄 사퇴
- ③ 다시 선출 후 재임

A. ① 공동관리 이전 7개월 재임하였고, ② 공동관리 이후 6개월 재

임 후 일괄 사퇴하였으므로, 이는 실질적으로 동별 대표자로 임기를 수행했다고 보아야 할 것으로 판단되는바, ③번째 임기 기간은 중임한 동별 대표자의 임기로 보아야 할 것으로 판단됩니다. 따라서 해당 동별 대표자는 공동주택관리법령상 중임한 동별 대표자에 해당된다고 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 동별 대표자의 중임의 의미

A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조에 따르면, 동별 대표자의 임기는 2년으로 하되, 한 번만 중임할 수 있도록 규정하고 있습니다. 중임은 임기를 이어서 하거나 일정기간 공백을 두고 나중에 다시 하는 것을 모두 포함하고 있으므로, 동별 대표자가 2년 임기를 마치고 한 번 더 2년 임기를 수행하였다면, 연속으로 하거나 일정기간의 공백을 두는 것과 관계없이 중임 제한으로 다시 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제3항에서는 동별 대표자를 중임한 사람도 다시 동별 대표자로 선출될 수 있는 바, 이 경우 한 번만 중임한 사람을 말하는 것인지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제3항에 따라 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구의 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 과반수 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있음을 알려드립니다.

위 조항에서 중임한 사람이라 함은 한 번만 중임한 사람만을 의미하는 것은 아니며, 동별 대표자를 두 번 이상 역임한 사람도 위 조항과 같이 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 경우라면 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 동별 대표자 2회(4년) 역임 후 다른 단지로 이사하였다가 다시 같은 동으로 이사 온 지 6개월이 지난 경우 동별 대표자 중임제한에 해당하는지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항에 따르면 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있습니다. 다른 단지로 이사 갔다가 같은 동으로 전입하여 6개월이 지났다하더라도 해당 단지에서 이미 동별 대표자를 2회 역임하였다면 중임제한 규정에 따라 동별 대표자가 될 수 없습니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 동별대표자로 선출된 사람이 2010년 이전 2회 동별 대표자를 역임하였으며, 당시 해당주택 관리규약 상 중임제한 규정을 두고 있었다면 당선이 취소되는지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항에 따라 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있으나, 중임제한에 대한 구 주택법 개정(2010.7.6)일 전에 동별 대표 임기를 시작하였다면 이 때 수행한 동별 대표자의 임기는 중임 횟수에 포함되지 않습니다.

다만, 대법원 판례(대법원 2016.9.8. 선고 2015다39357 판결)에 따르면 구 주택법 시행령 제50조 제7항 시행일(2010.7.6.) 이전에 개별 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정한 경우 동별 대표자 중임 횟수 산정 시 포함하는 것으로 판결하였으며, 법제처도 동일 쟁점사항은 대법원 판례에 따라야 한다는 의견에 따라, 구 주택법 개정(2010.7.6.) 이전에 해당 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정이 존속하여 온 경우에는 동별 대표자 중임 횟수 산정 시 포함됨을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. A('15.3~'16.6) 동별 대표자로 활동(결격사유에 해당 자격상실) → A의 배우자('17.5~'18.5) 동별 대표자로 활동(결격사유에 해당 자격상실) → A('19.1.) 동별 대표자 후보 출마, 이 경우 A의 중임 해당 여부

- A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조에 따르면, 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한 번만 중임할 수 있습니다. 또한 동별 대표자의 피선거권은 해당 공동주택 단지 내에서 세대 당 하나이므로, 부부가 각각 한 번씩 동별 대표자로 선출되어 활동하였다면, 중임 규정에 해당되는 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

- Q. 각각 다른 선거구에서 1회씩 총 2회 동별 대표자로 활동한 경우에도 중임제한에 해당되는지

- A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항에 따르면 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있습니다. 해당 공동주택 내에서 동별 대표자로 2회 선출되어 활동하였다면, 중임제한에 해당되어 동별 대표자가 될 수 없습니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

- Q. 기존 하나의 공동주택(A)이 B와 C로 분리되어 구분 관리되는 경우 A공동주택과 B공동주택 동별 대표자를 각각 1회씩 역임한 자가 다시 동별 대표자 후보자로 나왔다면 중임 제한에 해당되는지 여부

- A. 「공동주택관리법 시행령」 제13조 제2항은 동별 대표자의 임기는 2년으로 하되, 한번만 중임할 수 있는 것으로 규정하고 있습니다. 따라서 해당 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되었던 사람은 구분관리로 변경된 경우(선거구 변경 포함)에도 중임제한 규정에 해당될 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

5. 동별 대표자의 해임

가. 해임사유

동별 대표자 해임 사유·절차에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다 (법 제18조, 영 제19조 제1항 제3호 참조). 동별 대표자는 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 해임합니다(영 제13조 제4항).

※ 서울시 관리규약 준칙 제31조 제2항

제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등)

② 영 제19조 제1항 제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 다만, 동별 대표자의 임기(전 임기와 현 임기를 포함한다) 중에 한 행위에 한정하며, 객관적 증거자료(관할구청의 행정처분, 사법기관의 판결, 당사자의 사실인정 등)를 제시하여야 한다.

1. 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한 때
2. 이 규약 및 선거관리 규정을 위반한 때
3. 관리비등을 횡령한 때
4. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 없어지게 하거나 훼손 또는 부수어 입주자등에게 손해를 끼친 때
5. 공동주택관리업무와 관련하여 벌금형 이상을 선고받은 때(명예훼손죄, 모욕죄, 폭행죄, 배임죄, 횡령죄 등을 포함한다)
6. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 해당 업체에 입찰정보를 제공하거나, 관리주체에 낙찰압력을 행사하는 등의 입찰의 공정성을 훼손한 때
7. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자로부터 금품 및 향응을 요구하거나 받은 때
8. 법 제17조 및 영 제18조에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 매년 4시간 이상 이수하지 않은 때
9. 제44조 제3항에 따라 30일 이내에 겸임금지 사항을 해소하지 않은 때
10. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 연속하여 입주자대표회의에 참석하지 아니한 자(회의도중 자진퇴장한 자도 포함)

나. 해임방법

동별 대표자는 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임합니다(영 제13조 제4항 제1호).

※ 서울시 관리규약 준칙 제31조 제3항

제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등)

③ 동별 대표자가 제2항 각 호의 어느 하나의 해임사유에 해당할 때에는 다음 각 호에 따라 해임절차를 진행할 수 있다.

1. 해임사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등의 서면동의를 받거나 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 서면으로 요청할 수 있다.
2. 제1호에 따른 요청을 받은 선거관리위원회는 해임사유에 대한 객관적 증거자료와 함께 입주자등의 서면동의서(서면동의서에는 그 서면동의를 하는 사람의 동·호수를 명확히 표시하고, 입주자등으로부터 대리권이나 위임을 받아서 하는 경우라면 그 본인과 대리권 등을 행사하는 자를 모두 표시하여야 한다. 이하 같다) 또는 입주자대표회의의 회의록이 제출되면 해임절차를 진행하여야 한다.
3. 제1호에 따라 해임이 요청된 경우 해임투표 당사자인 동별 대표자의 직무는 해임투표 공고일 부터 해임투표 확정시까지 정지된다. 임원의 경우 그 직무도 함께 정지된다.
4. 제1호에 따라 해임절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임투표 당사자인 동별 대표자에게 7일 이상의 소명자료를 제출 할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 해당 선거구의 입주자등에게 투표공고와 동시에 7일 이상 공개하여야 한다.
5. 제1호에 따른 해임을 요청받은 날 부터 30일 이내에 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임한다. 단, 해임투표가 부결된 경우 제3호에 따른 직무정지가 해제되고 해임투표 공고일 이전의 직무를 수행한다.

규약에 따른 적법한 절차를 거치지 아니한 채 이루어진 해임결의의 효력이 없다고 판단한 사례

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

를 거치지 아니한 채 이루어진 것으로서 그 효력이 없다고 할 것이다.
<서울고등법원 2013.6.28. 선고 2012나99572 판결>

다. Q&A

□ 해임사유

Q. 관리규약으로 정하여 동별 대표자가 일정횟수 이상 입주자대표회의에 불참한 경우 해임할 수 있는지 여부

A. 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 (영 제19조 제1항 제3호), 입주자대표회의에 일정횟수 이상 불참한 경우를 적법한 관리규약 개정 절차를 거쳐 해임사유로 정할 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 동별 대표자가 형사사건과 관련하여 벌금 200만원이 선고받아 항소 중인 경우 당해 선거관리위원회에서 이를 이유로 해당 동별 대표자를 해임할 수 있는지 여부

A. 형사피고인은 유죄의 판결이 확정될 때까지는 무죄로 추정되므로 (헌법 제27조 제4항), 소송이 계류 중이라면 최종 판결이 나기 전까지는 해당 동별 대표자를 해임할 수 없을 것으로 사료됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 동별 대표자가 임기 중 관리비를 연속하여 3개월 연체한 경우 당연퇴임 되는지 여부 및 해임절차

A. 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제6호에 따르면, 「공동주택관리법 시행령」 제23조 제1항부터 제5항까지의 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람을 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다. 따라서 동별 대표자로 당선된

이후 관리비등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 경우에는 동별 대표자의 자격이 자동으로 상실됨을 알려드립니다.

동별 대표자의 해임절차 등은 귀 공동주택의 관리규약에 따라야 함을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

□ 해임여부

Q. 입주자대표회의의 감사에 대하여 「공동주택관리법 시행령」 제 13조 제4항 제1호에 따라 동별 대표자 해임이 이루어진 경우 입주자대표회의의 감사의 자격도 당연히 상실되는지

A. ... 「공동주택관리법」 제14조 제1항에서는 입주자대표회의는 동별 대표자로 구성한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제12조 제2항에서는 입주자대표회의에 두는 임원은 동별 대표자 중에서 선출한다고 규정하고 있는바, 동별 대표자가 아닌 자는 입주자대표회의의 임원인 감사가 될 수 없다는 점이 문언상 명백하므로 동별 대표자가 해임되면 입주자대표회의의 감사의 자격도 당연히 상실된다고 보아야 합니다...

<법제처 법령해석 18-0524, 2019.01.16>

Q. 동별 대표자에서 해임되면 입주자대표회의 회장도 해임되는지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에 따르면 입주자대표회의 임원은 동별 대표자 중에서 선출하도록 규정하고 있어, 동별 대표자 해임, 사퇴 등으로 그 자격이 상실되면 동별 대표자가 아니므로 입주자대표회의 임원자격도 상실됨을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

6. 입주자대표회의의 임원의 의의 및 자격요건

가. 의의(영 제12조 제2항 참조)

공동주택관리법은 입주자대표회의에는 회장, 감사 및 이사를 임원으로 둔다고 정하고 있으며(법 제14조 제6항), 그에 따라 동법 시행령은 입주자대표회의에 임원으로 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상을 두어야 한다고 규정하고 있습니다(영 제12조 제1항).

입주자대표회의 회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 됩니다. 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행합니다. 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사합니다(규칙 제4조 제1항 내지 제3항 참조).

나. 자격요건

입주자대표회의의 임원은 동별 대표자 중에서 선출합니다(영 제12조 제2항).

다. Q&A

자격요건

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

A. 입주자대표회의에서는 회장, 감사 및 이사를 동별 대표자 중에서 선출토록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제12조 제2항)

동별 대표자이면 누구나 입주자대표회의 회장에 입후보할 수 있습니다. 따라서 학력을 제한하는 것은 공동주택관리법령에 위배됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

7. 입주자대표회의의 임원의 선출방법

가. 선출방법 관련 시행령 개정

500세대 이상 단지와 500세대 미만 단지를 구분하여 입주자대표회의 임원 선출 방법(특히 회장과 감사)을 달리 정하고 있던 「공동주택관리법 시행령」 제12조가 개정됨(시행 2021. 10. 19.)에 따라, 500세대 미만 단지도 원칙적으로 전체 입주자들의 직접 선출 방식으로 회장과 감사를 선출하게 되었습니다. 개정사항에 관한 구체적인 내용은 아래와 같으며, 함께 기재된 준칙은 아직 개정사항을 반영하지 못한 규정임을 참고하시기 바랍니다.

한편 위 시행령 시행 전에 500세대 미만의 공동주택의 입주자대표회의 회장 및 감사의 선출을 위한 공고를 한 경우에는 제12조 제2항의 개정 규정에도 불구하고 종전의 제12조 제2항 제2호 가목에서 정한 방법으로 선출합니다(공동주택관리법 시행령 부칙(2021. 10. 19.) 제2조 제1항).

나. 회장 선출방법

입주자대표회의의 회장은 동별 대표자 중에서 다음의 각 항목의 구분에 따른 방법으로 선출합니다(영 제12조 제2항 제1호 참조).

- 1) 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출(영 제12조 제2항 제1호 가목)

- 2) 후보자가 2명 이상인 경우 : 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출(영 제12조 제2항 제1호 나목)
- 3) 후보자가 1명인 경우 : 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출(영 제12조 제2항 제1호 다목)
- 4) 1)부터 3)까지의 규정에도 불구하고 다음의 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하되 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출한다(영 제12조 제2항 제1호 라목).
 - 가) 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우
 - 나) 500세대 미만의 공동주택단지에서 관리규약으로 정하는 경우

※ 시행령 개정 전 회장 선출방법 - 구 공동주택관리법 시행령(2021. 10. 19. 대통령령 32076호로 개정되기 전의 것) 제12조 제2항

② 법 제14조 제9항에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.

1. 500세대 이상인 공동주택의 경우

가. 회장 선출방법

1) 다음의 구분에 따라 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출

가) 후보자가 2명 이상인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출

나) 후보자가 1명인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

2) 1)에도 불구하고 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

2. 500세대 미만인 공동주택의 경우

가. 회장 및 감사: 다음의 구분에 따른 방법으로 선출

1) 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

2) 1)에도 불구하고 관리규약으로 정하는 경우에는 제1호 가목 및 나목의 방법으로 선출

※ 서울시 관리규약 준칙 제30조 제1항, 제4항

제30조(입주자대표회의 임원의 선출)

- ① 500세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의 회장과 감사는 입주자들의 직접선거로 선출한다. 다만, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없는 경우(선출된 자가 선출 필요 인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함한다) 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.
- ④ 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출할 경우에도 공정한 선출을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 한다.

사용자인 동별 대표자는 회장이 될 수 없습니다. 다만, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우로서 선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 그러하지 않습니다(법 제14조 제7항).

다. 감사 선출방법

입주자대표회의의 감사는 동별 대표자 중에서 다음 각 항목의 구분에 따른 방법으로 선출합니다(영 제12조 제2항 제2호 참조).

- 1) 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출(영 제12조 제2항 제2호 가목)
- 2) 후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우 : 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자를 선출(영 제12조 제2항 제2호 나목)
- 3) 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우 : 후보자별로 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출(영 제12조 제2항 제2호 다목).

이 경우 후보자별로 각각 투표가 이루어짐을 유의하여 주시기 바랍니다(예컨대 선출필요인원이 2명인데 입후보한 후보자가 2명 이하일 경우 입주자들은 후보자별로 각각 투표하고, 당선 여부는 각각의 후보자가 입주자들의 10분의 1 이상의 투표와 투표자 과반수의 찬성을 얻었는지에 따라 결정).

- 4) 1)부터 3)까지의 규정에도 불구하고 다음의 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하되 입주자대표회의 구성원

과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출한다(영 제12조 제2항 제2호 라목).

가) 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우(선출된 자가 선출필요인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함)

나) 500세대 미만의 공동주택단지에서 관리규약으로 정하는 경우

※ 서울시 관리규약 준칙 제30조 제1항, 제4항

제30조(입주자대표회의 임원의 선출)

① 500세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의 회장과 감사는 입주자들의 직접선거로 선출한다. 다만, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없는 경우(선출된 자가 선출 필요 인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함한다) 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

④ 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출할 경우에도 공정한 선출을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 한다.

※ 참고 사례 - 감사 선출방법

Q. 입주자대표회의 구성원 10명 중 2명의 감사를 뽑는 경우

가. 2명이 후보자로 출마한 상황에서 직선 투표 방법

나. “입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우(영 제12조 제2항 제2호 라목)”의 의미

다. 3명(A, B, C)이 감사 후보자로 출마한 상황에서 입주자대표회의 구성원 투표로 선출하게 된 경우 각 4표, 4표, 3표를 얻었을 경우 당선자 결정방법

A. 가. 감사를 직선으로 선출할 때 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우 후보자별로 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출하여야 합니다.

나. “입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우”란 여러 명의 감사 후보자가 동일한 득표수를 획득함으로써 인하여 그 득표수가 구성원의 과반수를 넘지 못하는 경우를 말합니다.

다. 각 4표를 얻은 A, B 중 1명을 추첨하여 선출한 다음, 추첨에서 선출되지 못한 나머지 한 명과 C에 대한 재투표를 진행하여 1명을 추가로 선출하여야 함을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

※ 시행령 개정 전 감사 선출방법 - 구 공동주택관리법 시행령(2021. 10. 19. 대통령령 32076호로 개정되기 전의 것) 제12조 제2항

② 법 제14조 제9항에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.

1. 500세대 이상인 공동주택의 경우

나. 감사 선출방법

1) 다음의 구분에 따라 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출

가) 후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자를 선출

나) 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우: 후보자별로 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

2) 1)에도 불구하고 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우(선출된 자가 선출필요인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함한다)에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

2. 500세대 미만인 공동주택의 경우

가. 회장 및 감사: 다음의 구분에 따른 방법으로 선출

1) 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

2) 1)에도 불구하고 관리규약으로 정하는 경우에는 제1호 가목 및 나목의 방법으로 선출

라. 이사 선출방법

입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하되, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출합니다(영 제12조 제2항 제3호).

※ 서울시 관리규약 준칙 제20조 제3항, 제4항

제30조(입주자대표회의 임원의 선출)

③ 입주자대표회의 이사는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

④ 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출할 경우에도 공정한 선출을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 한다.

※ 시행령 개정 전 이사 선출방법 - 구 공동주택관리법 시행령(2021. 10. 19. 대통령령 32076호로 개정되기 전의 것) 제12조 제2항

② 법 제14조 제9항에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.

1. 500세대 이상인 공동주택의 경우

다. 이사 선출방법: 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

2. 500세대 미만인 공동주택의 경우

나. 이사: 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출. 이 경우 후보자별 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 선출한다.

마. Q&A

□ 입주자대표회의의 임원 선출

Q. 500세대 이상인 공동주택의 경우 「공동주택관리법 시행령」 제4조 제3항에 따라 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어야만 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에 따라 입주자대표회의의 회장과 감사를 선출할 수 있는지?

A. 법의 해석에 있어서는 법령에 사용된 문언의 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 다른 해석방법은 제한될 수밖에 없는바,(각주: 대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조) 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에서는 공동주택의 규모를 기준으로 입주자대표회의 회장, 감사 및 이사의 선출방법을 구분하면서, 500세대 이상인 공동주택의 경우 회장과 감사는 입주자등(각주: 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제7호의 입주자등을 말하며, 이하 같음.)의 의사가 입주자대표회의를 통하지 않고 선거를 통해 직접 반영(각주: 법제처 2014. 9. 1. 회신 14-0457 해석례 참조)되도록 하기 위해 입주자등의 보통·평등·직접·비밀 선거를 통해 선출하도록 규정[제1호 가목 1) 나목 1)]하고 있으나,

회장과 감사의 선출을 위해 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어야 하는지 여부에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항 제1호 가목 2) 및 나목 2)에서는 같은 호 가목 1) 및 나목 1)에도 불구하고 입주자대표회의 회장 및 감사 선거에서 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우 등에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하도록 보충적인 방법을 정하고 있으며, 이때 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원으로 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말하는바(제4조 제3항), 이와 같은 보충적인 방법으로 회장 및 감사를 선출하더라도 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성만 있으면 선출할 수 있는 것이고, 설사 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성이 어려워 입주자대표회의 회장 및 감사를 선출하지 못하게 되는 경우가 있을 수 있더라도, 이를 이유로 명문의 근거 없이 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상이 선출된 후에만 입주자대표회의 회장 및 감사를 선출할 수 있다고 보는 것은 타당하지 않습니다.

또한 「공동주택관리법 시행령」 제4조 제3항에서 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원을 입주자대표회의 구성원이라고 하면서, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출된 경우에는 그 선출된 인원을 입주자대표회의 구성원이라고 규정한 것은, 입주자대표회의의 원활한 기능 수행을 위해 공동주택관리법령에 따른 입주자대표회의의 의결 시 의결정족수를 완화하여 적용하려는 취지(각주: 법제처 2011. 10. 13. 회신 11-0459 해석례 및 법제처 2017. 9. 13. 회신 17-0352 해석례 참조)이므로, 해당 규정은 같은 영 제12조 제2항 제1호 가목 2) 및 나목 2)에 따라 보충적인 방법으로 입주자대표회의의 회장 및 감사를 선출할 때 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성 여부를

판단할 때 적용될 뿐, 입주자대표회의의 회장 및 감사를 선출하기 위한 전제가 되는 규정은 아닙니다.

따라서 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되지 않아도 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에 따라 입주자대표회의의 회장과 감사를 선출할 수 있습니다...

<법제처 법령해석 20-0207, 2020.07.14>

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

A. 「공동주택관리법」 14조 제7항에 따르면, “제6항에도 불구하고 사용자인 동별 대표자는 회장이 될 수 없다. 다만, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우로서 선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.”라고 규정되어 있습니다. 우선, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우에만 사용자인 동별 대표자가 입주자대표회의의 회장 후보자가 될 수 있습니다.

또한, 위 규정에 따라 사용자는 입주자대표회의 회장의 “선출 전”에 전체 입주자(소유자 또는 그를 대리하는 배우자 및 직계존비속) 과반수의 동의를 얻은 후, 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에 따른 선출절차를 거쳐야 입주자대표회의의 회장이 될 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원 회신>

Q. 입대의 이사 선출과정에서 동별 대표자 7인 중 후보자 2인이 합의하여 퇴장하고, 5인의 투표로 다득표자(3표)를 얻은 사람이 당선되었는데 문제가 없는지

입주자대표회의 이사선출과 관련하여 선관위가 주관하여야 하는지

A. 「공동주택관리법 시행령」 제12조 제2항에 따르면, 500세대 이상 공동주택의 이사는 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출하여야 합니다. 따라서 해당공동주택의 입주자대표회의 정원이 7명이므로 4명의 찬성이 있어야 이사로 선출 될 수 있습니다.

「공동주택관리법」 제15조에 따르면, 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성하도록 규정하고 있으므로, 입주자대표회의 임원은 선거관리위원회에서 선출과정을 주관하여야 합니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

8. 입주자대표회의의 임원의 해임

가. 해임사유

입주자대표회의 임원의 해임 사유·절차에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(법 제18조, 영 제19조 제1항 제5호 참조). 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 해임합니다(영 제13조 제4항).

※ 서울시 관리규약 준칙 제31조 제2항, 제4항, 제5항

제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등)

② 영 제19조 제1항 제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 다만, 동별 대표자의 임기(전 임기와 현 임기를 포함한다) 중에 한 행위에 한정하며, 객관적 증거자료(관할구청의 행정처분, 사법기관의 판결, 당사자의 사실인정 등)를 제시하여야 한다.

1. 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한 때

2. 이 규약 및 선거관리 규정을 위반한 때
 3. 관리비등을 횡령한 때
 4. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 없애지게 하거나 훼손 또는 부수어 입주자등에게 손해를 끼친 때
 5. 공동주택관리업무와 관련하여 벌금형 이상을 선고받은 때(명예훼손죄, 모욕죄, 폭행죄, 배임죄, 횡령죄 등을 포함한다)
 6. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 해당 업체에 입찰정보를 제공하거나, 관리주체에 낙찰압력을 행사하는 등의 입찰의 공정성을 훼손한 때
 7. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자로부터 금품 및 향응을 요구하거나 받은 때
 8. 법 제17조 및 영 제18조에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 매년 4시간 이상 이수하지 않은 때
 9. 제44조 제3항에 따라 30일 이내에 검임금지 사항을 해소하지 않은 때
 10. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 연속하여 입주자대표회의에 참석하지 아니한 자(회의도중 자진퇴장한 자도 포함)
- ④ 500세대 이상 공동주택의 회장 및 감사 또는 500세대 미만의 공동주택에서 전체 입주자등의 직접선거로 선출된 회장 및 감사가 제2항의 해임사유에 해당할 때에는 다음 각 호에 따라 해임절차를 진행할 수 있다.
- ⑤ 이사 또는 500세대 미만인 공동주택으로 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사가 제2항의 해임사유에 해당할 때에는 입주자대표회의 회장(입주자대표회의 회장 해임안건에 대해서는 입주자대표회의 회장 직무대행자)은 선거관리위원회에 해임 절차 진행을 요청하여야 하며, 공정한 해임을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 한다. 선거관리위원회는 해임당사자에게 소명자료 제출 또는 입주자대표회의에 출석하여 소명할 기회를 제공하여야 하며, 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 해임한다.

나. 해임방법

1) 해임방법 관련 시행령 개정

500세대 이상 단지와 500세대 미만 단지를 구분하여 입주자대표회의 임원 해임 방법(특히 회장과 감사)을 달리 정하고 있던 「공동주택관리법 시행령」 제13조가 개정됨(시행 2021. 10. 19.)에 따라, 500세대

미만 단지도 원칙적으로 전체 입주자등의 직접 선거 방식으로 회장과 감사를 해임하게 되었습니다. 개정사항에 관한 구체적인 내용은 아래와 같으며, 함께 기재된 준칙은 아직 개정사항을 반영하지 못한 규정임을 참고하시기 바랍니다.

한편 위 시행령 시행 전에 500세대 미만의 공동주택의 입주자대표회의 회장 및 감사의 해임을 위한 공고를 한 경우에는 제13조 제4항 제2호의 개정규정에도 불구하고 종전의 제13조 제4항 제2호에서 정한 방법으로 해임합니다(공동주택관리법 시행령 부칙(2021. 10. 19.) 제2조 제2항).

2) 회장·감사 해임방법

입주자대표회의의 임원 중 회장 및 감사는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임합니다(영 제13조 제4항 제2호 가목 본문). 다만, 500세대 미만 공동주택 단지로서 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임합니다(영 제13조 제4항 제2호 가목 단서).

※ 서울시 관리규약 준칙 제47조 제31조 제4항

제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등)

④ 500세대 이상 공동주택의 회장 및 감사 또는 500세대 미만의 공동주택에서 전체 입주자등의 직접선거로 선출된 회장 및 감사가 제2항의 해임사유에 해당할 때에는 다음 각 호에 따라 해임절차를 진행할 수 있다.

1. 해임사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동의를 받거나 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 서면으로 요청할 수 있다.
2. 제1호에 따른 요청을 받은 선거관리위원회는 해임사유에 대한 객관적 증거자료와 함께 입주자등의 서면동의서 또는 입주자대표회의의 회의록이 제출되면 해임절차를 진행하여야 한다.
3. 제1호에 따라 해임이 요청된 경우 해임투표 당사자인 회장 및 감사의 직무는 해임투표 공고일 부터 해임투표 확정시까지 정지된다.

4. 제1호에 따라 해임절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임투표 당사자인 회장 및 감사에게 7일 이상의 소명자료를 제출할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 전체 입주자들에게 투표공고와 동시에 7일 이상 공개하여야 한다.
5. 제1호에 따른 해임을 요청받은 날부터 30일 이내에 전체 입주자등 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자등 과반수 찬성으로 해임한다. 단, 해임투표가 부결된 경우 제3호에 따른 직무정지가 해제되고 회장 및 감사로서의 직무를 수행한다.

※ 시행령 개정 전 회장·감사 해임방법 - 구 공동주택관리법 시행령(2021. 10. 19. 대통령령 32076호로 개정되기 전의 것) 제13조 제4항 제13조(동별 대표자의 임기 등) ④ 법 제14조 제9항에 따라 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 해임한다.

2. 입주자대표회의의 임원: 다음 각 목의 구분에 따른 방법으로 해임

가. 회장 및 감사[제12조 제2항 제2호 가목 1)에 따라 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사는 제외한다]: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임

나. 이사[제12조 제2항 제2호 가목 1)에 따라 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사를 포함한다]: 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

3) 이사 해임방법

시행령 개정 전과 동일하게 이사는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임합니다(영 제13조 제4항 제2호 나목).

※ 서울시 관리규약 준칙 제31조 제5항 제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등)

⑤ 이사 또는 500세대 미만인 공동주택으로 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사가 제2항의 해임사유에 해당할 때에는 입주자대표회의 회장(입주자대표회의 회장 해임안건에 대해서는 입주자대표회의 회장 직무대행자)은 선거관리위원회에 해임 절차 진행을 요청하여야 하며, 공정한 해임을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 한다. 선거관리위원회는 해임당사자에게 소명자료 제출 또는 입주자대표회의에 출석하여 소명할 기회를 제공하여야 하며, 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 해임한다.

※ 시행령 개정 전 이사 해임방법 - 구 공동주택관리법 시행령(2021. 10. 19. 대통령령 32076호로 개정되기 전의 것) 제13조 제4항
 제13조(동별 대표자의 임기 등) ④ 법 제14조 제9항에 따라 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 해임한다.
 2. 입주자대표회의의 임원: 다음 각 목의 구분에 따른 방법으로 해임
 나. 이사[제12조 제2항 제2호 가목 1)에 따라 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사를 포함한다]: 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

다. 입주자대표회의 회장 유고시 권한 대행

이사는 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행합니다(규칙 제4조 제2항).

라. Q&A

입주자대표회의 임원의 해임

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

A. 입주자대표회의의 임원은 동별 대표자 중에서 선출하므로, 주택법 시행령 제50조 제7항 제1호(공동주택관리법 시행령 제13조 제4항)에 따라 동별 대표자에서 해임되었다면 당연히 입주자대표회의 회장의 자격도 같이 상실할 것입니다. 다만, 입주자대표회의 회장의 지위가 해임된 경우에는 동별 대표자 자격은 유지됨을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

9. 재선거 · 보궐선거

가. 임기

재선거 또는 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음의 구분에 따릅니다(영 제13조 제1항 단서 및 각 호 참조).

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

나. 선출절차 등

법령에서는 그 밖에 달리 동별 대표자의 재선거 · 보궐선거에 관한 구체적인 규정을 두고 있지 아니하고, 입주자대표회의의 구성, 동별 대표자의 선출절차, 해임 사유 · 절차, 선거관리위원회의 운영 · 업무, 입주자대표회의 임원의 해임 사유 · 절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으므로(법 제18조 제1항, 영 제19조 제1항 제2호 내지 제5호 참조), 동별 대표자의 재선거 · 보궐선거에 관한 절차 등에 관하여는 관리규약으로 정합니다.

※ 서울시 관리규약 준칙 제32조

제32조(보궐선거 및 재선거)

- ① 선거관리위원회는 동별 대표자 또는 임원(회장, 감사에 한함)의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 경우 결원이 생긴 날부터 30일 이내에, 결원인 모든 선거구를 대상으로 후보자 모집공고 등 선거절차를 진행하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 관리규약에서 정한 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출된 경우 보궐선거를 하지 않을 수 있다. 이 경우에도 결원인 선거구 입주자등이 [별지 제2호서식]의 후보등록신청서를 선거관리위원회에 제출하여 동별 대표자 출마를 희망하는 경우 14일 이내에 해당 선거구를 포함하여 결원인 모든 선거구의 동별 대표자를 선출하기 위한 선거를 진행하여야 한다.

③ 동별 대표자 선거 과정에서 다음 각 호에 해당하는 경우에는 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 재선거를 실시하여야 한다.

1. 후보자등록신청 마감시각 후 후보자가 없는 때
2. 당선인이 임기개시 전에 사퇴·사망하거나 피선거권이 없게 된 때
3. 선거관리위원회가 선거무효 또는 당선무효를 결정한 때

※ 경기도 관리규약 준칙 제21조

제21조 【보궐선거】

① 선거관리위원회는 동별 대표자나 임원(회장, 감사에 한함)이 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에 그 궐위일로부터 30일 이내에 공석인 모든 선거구 또는 임원에 대한 선거를 실시한다. 다만, 관리규약에서 정한 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출되어 있고, 잔여임기가 180일 미만인 경우에는 동별 대표자를 선출하지 아니할 수 있다.

② <삭제>

③ 선거관리위원회는 제1항에 따라 선거를 실시하고 그 결과 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 경우 그 날로부터 14일 이내에 추가 선출공고를 한다. 다만, 추가 선출공고에도 동별 대표자가 선출되지 않은 경우 추가 궐위 발생 등 선출 사유가 발생할 때까지 선출공고를 하지 않을 수 있다.

④ 선거관리위원회는 제1항 단서 및 제3항에도 불구하고 해당 선거구 입주자가 별지 제2호서식의 후보등록신청서를 선거관리위원회에 제출하여 동별 대표자 출마를 희망하는 경우 14일 이내에 후보등록신청서가 제출된 선거구를 포함한 결원인 모든 동별 대표자를 선출하기 위한 선출공고를 실시하고 선출하여야 한다. <단서 삭제>

선거관리위원회의 당선무효 결정

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

<서울고등법원 2013.12.6. 선고 2013나18044 판결>

다. Q&A

□ 재선거

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

A. ... 「주택법 시행령」 제50조²⁰⁾에 따른 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있습니다...

<법제처 법령해석 13-0123, 2013.05.07>

□ 보궐선거

Q. 최초 입주 후 첫 동별 대표자를 선출한지 6개월이 지나기 전에 동별 대표자의 사퇴로 인한 보궐선거를 하게 된 경우 6개월 미만을 거주한 입주자가 후보로 될 수 있는지?

A. 「공동주택관리법」 제14조 제3항 제1호에 따르면 최초의 입주자 대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우에는 6개월 이상 거주요건을 제외합니다.

이는, 최초로 구성하는 입주자대표회의 구성은 해당 공동주택에서 6개월 거주요건을 만족하기 어려운 경우가 많아 이를 제외한 것으로, 동 제도의 취지를 고려할 때 입주기간 종료 후 6개월이 경과되지 않은 경우에 실시하는 보궐선거에 한하여는 6개월 이상 거주요건을 제외하는 것이 타당한 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

20) 현행 「공동주택관리법 시행령」 제11조

제4장

관리규약의 제·개정

1. 총설 / 113
2. 관리규약의 제정 / 115
3. 관리규약의 개정 / 117
4. 관련 의무 / 121

1. 총설

가. 의의

관리규약이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 법 제18조 제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말합니다(법 제2조 제1항 제9호).

나. 관리규약 준칙과 관리규약

특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령²¹⁾으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여

-
- 21) 제19조(관리규약의 준칙) ① 법 제18조 제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 “관리규약준칙”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 된다.
1. 입주자등의 권리 및 의무(제2항에 따른 의무를 포함한다)
 2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
 3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항
 4. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
 5. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
 6. 제23조 제3항 제8호에 따른 입주자대표회의의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)
 7. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
 8. 입주자대표회의의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
 9. 위·수탁관리계약에 관한 사항
 10. 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
 11. 법 제24조 제1항에 따른 관리비에치금의 관리 및 운용방법
 12. 제23조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차
 13. 제23조 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
 14. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
 15. 회계관리 및 회계감사에 관한 사항
 16. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함한다)
 17. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
 18. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
 19. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
 20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
 21. 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)에 대한 다음 각 목의 임차인 선정기준. 이 경우 그 기준은 「영유아보육법」 제24조 제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준에 따라야 한다.
 - 가. 임차인의 신청자격
 - 나. 임차인 선정을 위한 심사기준
 - 다. 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집 임대에 동의하여야 하는 비율
 - 라. 임대료 및 임대기간
 - 마. 그 밖에 어린이집의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항
 22. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
 23. 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항

준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 합니다(법 제18조 제1항). 관리규약의 준칙에는 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 됩니다(영 제19조 제1항 참조).

입주자등은 위 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정합니다(법 제18조 제2항 전단). 이 경우 「주택법」 제21조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 제1항에 따른 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 합니다(법 제18조 제2항 후단).

다. 관리규약의 효력

관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 사람에게 대하여도 그 효력이 있습니다(법 제18조 제4항).

-
- 23의2. 제29조의2에 따라 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 경우에 대한 다음 각 목의 기준
- 가. 입주자등 중 허용에 동의하여야 하는 비율
 - 나. 이용자의 범위
 - 다. 그 밖에 인근 공동주택단지 입주자등의 이용을 위하여 필요한 사항
24. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항
25. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
26. 공동체 생활의 활성화에 관한 사항
27. 공동주택의 주차장 임대계약 등에 대한 다음 각 목의 기준
- 가. 「도시교통정비 촉진법」 제33조 제1항 제4호에 따른 승용차 공동이용을 위한 주차장 임대계약의 경우
 - 1) 입주자등 중 주차장의 임대에 동의하는 비율
 - 2) 임대할 수 있는 주차대수 및 위치
 - 3) 이용자의 범위
 - 4) 그 밖에 주차장의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항
 - 나. 지방자치단체와 입주자대표회의 간 체결한 협약에 따라 지방자치단체 또는 「지방공기업법」 제76조에 따라 설립된 지방공단이 직접 운영·관리하거나 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방하는 경우
 - 1) 입주자등 중 주차장의 개방에 동의하는 비율
 - 2) 개방할 수 있는 주차대수 및 위치
 - 3) 주차장의 개방시간
 - 4) 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위하여 필요한 사항
- 다. 삭제 <2017. 8. 16.>
- 라. 삭제 <2017. 8. 16.>
28. 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항
29. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

2. 관리규약의 제정

가. 관리규약 제정안 제안

사업주체는 입주예정자와 관리계약을 체결할 때 관리규약 제정안을 제안해야 합니다(영 제20조 제1항 본문).

다만, 영 제29조의3(22)에 따라 사업주체가 입주자대표회의가 구성되기 전에 같은 조 제1항 각 호의 시설(「영유아보육법」 제10조에 따른 어린이집, 「아동복지법」 제44조의2에 따른 다함께돌봄센터, 「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터)의 임대계약을 체결하려는 경우에는 입주개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있습니다(영 제20조 제1항 단서).

의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 제안합니다(영 제20조 제4항 전단).

나. 제안내용 공고 및 개별 통지

공동주택 분양 후 최초의 관리규약 제정의 경우 사업주체는 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판. 이하 같음)에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 합니다(영 제20조 제3항 참조).

22) 제29조의3(사업주체의 어린이집 등의 임대계약 체결) ① 시장·군수·구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전에 다음 각 호의 주민공동시설의 임대계약 체결이 필요하다고 인정하는 경우에는 사업주체로 하여금 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 해당 시설의 임대계약을 체결하도록 할 수 있다. <개정 2021.1.5>

1. 「영유아보육법」 제10조에 따른 어린이집

2. 「아동복지법」 제44조의2에 따른 다함께돌봄센터

3. 「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터

② 사업주체는 제1항에 따라 임대계약을 체결하려는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 관련 내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 한다.

③ 사업주체는 제1항에 따라 임대계약을 체결하려는 경우에는 관리규약 및 관련 법령의 규정에 따라야 한다. 이 경우 어린이집은 관리규약 중 제19조 제1항 제21호 다목의 사항은 적용하지 않는다.

의무관리대상 전환 공동주택의 경우 관리규약 제정안을 제안하는 관리인이 위 방법에 따라 공고·통지해야 합니다(영 제20조 제4항 후단 참조).

다. 결정방법

공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정합니다(영 제 20조 제2항 참조).

의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 제안하고, 그 내용을 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 결정합니다(영 제20조 제4항 전단 참조).

라. Q&A

결정방법

Q. 임대주택에서 분양전환된 단지의 최초의 관리규약 제정

A. 임대주택에서 분양전환된 공동주택단지 최초의 관리규약을 제정하는 경우 별도의 규정은 없으나, 분양전환 임대주택은 건설임대주택이므로 해당 건설임대주택의 사업주체와 임대사업자가 동일한 경우에는 입주자대표회의가 구성되기 전에 사업주체인 임대사업자가 관리규약을 제안하고, 입주자등 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 관리규약을 제정한 후 입주자대표회의를 구성해야 할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

3. 관리규약의 개정

가. 관리규약 개정안 제안

관리규약 개정 제안은 입주자대표회의의 의결로 하거나 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 합니다(영 제20조 제5항, 제3조 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제104조 제1항

제104조(규약의 개정)

- ① 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 영 제20조 제5항에 따라 이 규약의 개정을 입주자들에게 제안하고, 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 입주자들의 동의 업무를 요청하여야 한다.
1. 공동주택관리법령 및 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙이 개정된 때
 2. 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결로 제안한 때
 3. 입주자들의 10분의 1이상이 연서하여 제안한 때

※ 경기도 관리규약 준칙 제82조 제1항

제82조 【규약의 개정】

- ① 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 공동주택관리법령에 적합한 범위 내에서 이 규약의 개정을 입주자들에게 제안하여야 한다.
1. 공동주택관리법령 및 시·도의 관리규약 준칙이 개정된 때
 2. 입주자대표회의의 구성원 과반수가 의결한 때
 3. 입주자들의 10분의 1 이상이 연서하여 제안한 때
 4. 분양·임대혼합단지인 경우의 사업주체(대리인 포함)가 관리사무소장과 협의 후 제안한 때
 5. 제18조에 따라 동별대표자의 임기 시작일이 변경되는 경우

나. 개정안 공고 및 개별 통지

관리규약을 개정하려는 경우에는 다음 각 항목의 사항을 기재한 개정안을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판. 이하 같음)에 공고하고 입주자들에게 개별 통지해야 합니다(영 제20조 제3항 참조).

- 1) 개정 목적
- 2) 종전의 관리규약과 달라진 내용
- 3) 관리규약준칙과 달라진 내용

※ 서울시 관리규약 준칙 제104조 제2항

제104조(규약의 개정)

② 관리규약을 개정할 때에는 영 제20조 제5항에 따라 다음 각 호의 사항을 기재한 개정안을 영 제20조 제3항에 따라 게시판 및 공동주택 관련 시스템에 공고하고 입주자등에게 개별통지 하여야 한다.

1. 개정목적
2. 종전의 관리규약과 달라진 내용
3. 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙 달라진 내용
4. 조항별 개정사유

※ 경기도 관리규약 준칙 제82조 제2항

제82조 【규약의 개정】

② 제1항에 따라 입주자대표회의 및 관리사무소장은 관리규약의 개정을 입주자등에게 제안하고자 하는 경우 영 제20조 제3항 및 제5항에 따라 개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용 등을 별지 제8호 서식에 따라 개정안을 작성하여 입주자등에게 개별통지하고, 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 10일 이상 공고 하여야 한다. 이후, 선거관리위원회에 개정안에 대한 입주자등의 동의 업무를 요청하여야 한다.

다. 결정방법

관리규약의 개정은 입주자대표회의의 의결로 제안한 경우나 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안한 경우 모두 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 결정합니다(영 제20조 제5항, 제3조 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제104조 제1항, 제3항

제104조(규약의 개정)

① 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 영 제20조 제5항에 따라 이 규약의 개정을 입주자등에게 제안하고, 선거관리위원회에 규약 개정에 관한 입주자등의 동의 업무를 요청하여야 한다.

1. 공동주택관리법령 및 서울특별시 공동주택 관리규약 준칙이 개정된 때
 2. 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결로 제안한 때
 3. 입주자등의 10분의 1이상이 연서하여 제안한 때
- ③ 선거관리위원회는 제1항에 따라 선거관리업무를 요청받은 날부터 30일 이내에 전체 입주자등의 동의 여부를 묻고, 입주자등 과반수의 찬성으로 관리규약 개정을 결정한다.

※ 경기도 관리규약 준칙 제82조 제1항, 제3항, 제4항

제82조 【규약의 개정】

- ① 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 공동주택관리법령에 적합한 범위 내에서 이 규약의 개정을 입주자등에게 제안하여야 한다.
 1. 공동주택관리법령 및 시·도의 관리규약 준칙이 개정된 때
 2. 입주자대표회의의 구성원 과반수가 의결한 때
 3. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 제안한 때
 4. 분양·임대혼합단지인 경우의 사업주체(대리인 포함)가 관리사무소장과 협의 후 제안한 때
 5. 제18조에 따라 동별대표자의 임기 시작일이 변경되는 경우
- ③ 제2항에 따라 요청받은 선거관리위원회는 요청 받은 날부터 30일 이내에 서면 또는 전자적 방법으로 전체 입주자등의 의사를 확인하고 그 결과를 입주자대표회의에 통보하여야 한다.
- ④ 제3항에 따른 방법을 거쳐 전체 입주자등의 과반수가 관리규약의 개정에 찬성하면, 입주자대표회의 회장은 규칙 제6조에 따른 신고서에 필요한 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

라. Q&A

개정안 공고 및 개별 통지

- Q. 「공동주택관리법 시행령」 제20조 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?

- A. 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

□ 결정방법

- Q. 관리규약을 개정하는 경우 「공동주택관리법 시행령」 제3조 각 호의 방법에 따라 “전체 입주자등의 과반수 찬성”으로 결정하게 되는바, 이때 “입주자등”에는 공동주택의 특정 세대의 소유자 본인이 거주하다가 다른 거주지로 전출하면서 주민등록을 이전하였고 현재 사용자도 없어 아무도 거주하고 있지 않는 세대의 소유자가 포함되는지?

- A. 「공동주택관리법」 제2조 제1항 제5호부터 제7호까지에서는 입주자와 사용자를 “입주자등”으로, 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 “입주자”로, 공동주택을 임차하여 사용하는 사람을 “사용자”로 각각 정의하여 공동주택의 소유자는 입주자등에 해당하는 것을 명확히 규정하고 있는 바, 층간소음이나 간접흡연으로 인해 다른 입주자등에게 피해를 주지 않도록 노력할 의무를 규정한 같은 법 제20조 및 제20조의 2와 같이 실제 거주하지 않는 소유자는 규율 대상으로 하지 않는 것이 분명한 경우를 제외하고는 공동주택관리법령상 “입주자등”에는 실제 거주 여부와 관계없이 소유자가 포함된다고 보아야 합니다...

...따라서 「공동주택관리법 시행령」 제3조 및 제20조 제5항에 따라 관리규약의 개정을 결정하는 절차에 참여하는 “입주자등”에는 이 사안과 같이 현재 사용자도 없어 아무도 거주하고 있지 않는 세대의 소유자가 포함된다고 보아야 합니다.

<법제처 법령해석 20-0474, 2020.11.19>

Q. 입주자대표회의 회장이 없을 경우에 관리규약 개정은 어떻게 하는지?

A. 관리규약을 개정할 때는 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따릅니다(영 제3조). 따라서, 질의와 같이 입주자대표회의 회장이 공석이며 입주자대표회의에서 관리규약 개정안을 제안하고자 하는 경우라면, 해당 공동주택 관리규약으로 정한 이사가 회장의 직무를 대행할 수 있으므로(규칙 제4조 제2항) 관리규약으로 정한 바에 따라 직무대행자를 정하고 입주자대표회의에서 의결하여 관리규약 개정안을 제안 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 관리규약을 개정하는 경우 그 시행일은 어떻게 정해야 하는지?

A. 관리규약을 개정할 경우 개정 규정의 시행시기를 부칙으로 정하여야 합니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

4. 관련 의무

가. 관리규약 등의 신고

1) 신고방법 등

입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인)은 다음 각 항목의 사항을 관리규약이 제정·개정된 날로부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고서²³⁾를 제출해야 합니다(법 제19조, 영 제21조 참조).

- 가) 관리규약의 제정·개정
- 나) 입주자대표회의의 구성·변경
- 다) 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인)이 시장·군수·구청장에게 위 신고서를 제출할 때에는 관리규약의 제정·개정 제안서 및 그에 대한 입주자등의 동의서를 첨부해야 합니다(규칙 제6조 제2항 제1호 참조).

2) 과태료

법 제19조에 따른 관리규약의 제정 및 개정 신고를 하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과합니다(법 제102조 제3항 제3호 참조).

나. 관리규약의 공포

법령에서는 관리규약의 공포에 관하여 달리 규정을 두고 있지 아니하며, 관리규약 준칙에는 다음과 같이 정하고 있습니다.

※ 서울시 관리규약 준칙 제105조

제105조(규약의 공포)

이 규약을 개정한 경우에는 관할구청장에게 신고하고 관할구청장이 수리한 날 입주자대표회의의 회장(최초로 제정하는 경우에는 사업주체를 말한다)이 공포하여야 한다. 다만, 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니할 때에는 관리사무소장이 공포한다.

※ 경기도 관리규약 준칙 제83조

제83조 【규약의 공포】

23) 「공동주택관리법 시행규칙」

제6조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고) ① 영 제21조에 따른 신고서는 별지 제5호서식과 같다.

이 규약을 개정한 경우에는 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 법 제10조의2 제1항에 따른 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다.)이 공포하여야 한다. 다만, 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니할 때에는 관리사무소장이 공포한다.

다. 관리규약의 보관·열람·복사

공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 응하여야 합니다(영 제20조 제6항).

※ 서울시 관리규약 준칙 제106조

제106조(규약의 보관)

- ① 관리주체는 입주자등의 과반수가 찬성한 규약의 원본을 작성하여 보관한다.
- ② 관리주체는 이 규약의 사본을 입주자등에게 1부씩 배부하여야 하며, 규약이 변경된 때에도 종전 관리규약 및 「서울특별시 공동주택 관리규약 준칙」과 달라진 내용과 조항별 개정사유 등이 포함된 관리규약 사본을 배부하여야 한다.
- ③ 관리주체는 전입한 입주자등이 입주자명부를 제출할 때에는 이 규약의 사본 1부를 배부하여야 한다.

※ 경기도 관리규약 준칙 제84조

제84조 【규약의 보관】

- ① 관리주체는 관리규약의 제정 및 개정 시 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자등의 동의서 등 원본서류를 보관한다.
- ② 관리주체는 관리규약의 제·개정 후 해당 관리규약(개정의 경우에는 개정 목적, 현행의 관리규약과 달라진 내용, 「경기도 공동주택관리규약 준칙」과 달라진 내용을 포함한다)을 공동주택의 인터넷 홈페이지와 게시판에 공고하고 입주자등에게 1부씩 배부하여야 한다.
- ③ 관리주체는 전입한 입주자등이 입주자명부를 제출할 때에는 관리규약 1부를 배부하여야 한다.
- ④ 제2항, 제3항에도 불구하고 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지에 게시한 경우 입주자등에게 배부하지 아니할 수 있다.

라. Q&A

□ 관리규약 등의 신고

Q. 입주자대표회의 회장이 관리규약 개정 신고를 거부 할 경우에 해당 관리규약 개정을 발의한 입주자등이 관리규약 개정 신고를 할 수 있는지?

A. 「공동주택관리법 시행규칙」 제6조 제2항에 따르면 관리규약 개정 신고는 입주자대표회의 회장이 시장·군수·구청장에게 하도록 명확히 규정하고 있으므로, 관리규약 개정을 발의한 입주자등은 시장·군수·구청장에게 관리규약 개정 신고를 할 수 없을 것으로 판단됩니다. 다만, 입주자대표회의 회장이 위의 법령에도 불구하고 관리규약 개정 신고를 거부할 경우 해당 시장·군수·구청장은 「공동주택관리법」 제93조에 따라 시정명령 또는 과태료 부과가 가능할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 해당 공동주택 관리규약 개정을 하기 위해 입주자대표회의가 의결하고 임기가 만료되어 선거관리위원회에서 전체 입주자등의 과반수 동의를 받아 관리규약 개정 절차를 완료하였으나 새로운 동별 대표자가 선출되지 않아 입주자대표회의 구성이 되지 않은 경우 개정된 관리규약은 누구의 명의로 시장·군수·구청장에게 신고할 수 있는지?

A. 질의와 같이 입주자대표회의가 의결하고 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았으나 새로운 입주자대표회의가 구성되지 않았을 경우에는 만료된 동별 대표자(임기가 만료된 입주자대표회의 회장 등)가 개정된 관리규약을 시장·군수·구청장에게 신고할 수 있을 것으로 사료됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

제5장

전자적 방법을 통한 의사결정 (아파트e투표)

1. 총설 / 126
2. 전자투표 절차 / 128
3. 아파트 e투표 / 130

1. 총설

가. 의의

「공동주택관리법」은 입주자 참여를 확대하고 다수 주민의 의사를 충분히 반영하기 위하여, 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법. 이하 같음)을 통하여 그 의사를 결정할 수 있도록 하고 있습니다(법 제22조 제1항 참조). 전자투표란 위와 같은 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 것을 말합니다(영 제22조 제1항 괄호 부분 참조).

의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의, 관리주체 및 선거관리위원회는 입주자등의 참여를 확대하기 위하여 공동주택의 관리와 관련한 의사결정에 대하여 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력하여야 합니다(법 제22조 제2항 참조).

나. 전자투표 대상

입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우 전자투표를 할 수 있으며, 서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우도 포함합니다(법 제22조 제1항 참조).

다. 전자투표 가이드라인(선거관리위원회 온라인투표시스템 홈페이지 참조)

전자투표는 보통·평등·직접·비밀선거 원칙을 지켜야함은 물론 IT 온라인 투표의 가이드라인을 충족하여 투표의 기술적 안정성과 신뢰성을 보장하여야 합니다.

※ 전자투표 가이드라인

- 정확성 : 모든 정당한 유효투표는 투표결과에 정확히 집계
- 확인성 : 투표결과 위조방지를 위한 투표결과 검증수단이 필요
- 완전성 : 부정투표자에 의한 방해 차단, 부정투표는 미집계
- 단일성 : 투표권이 없는 유권자의 투표참여 불가
- 합법성 : 정당한 투표자는 오직 1회만 참여 가능
- 기밀성 : 투표자와 투표결과의 비밀관계 보장
- 공정성 : 투표 중의 집계결과가 남은 투표에 영향을 주지 않음

라. Q&A

□ 서면동의와 전자투표

Q. 장기수선계획서 수시조정이나 관리규약 개정은 서면 동의를 받도록 되어 있는데 서면동의의 범위에 전자투표도 포함되는지

A. 「공동주택관리법」 제22조(전자적 방법을 통한 의사결정)에 따르면 “입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함한다) 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다”로 규정되어 있습니다.

'18년 2월 10일 개정 시행된 공동주택관리법에 따라 전자투표의 적용대상을 제한하고 있지 않으며, 투표방식 및 서면동의에 의한 의사결정을 전자투표로 시행할 수 있게 되었습니다.

단, 전자투표를 실시할 때는 「공동주택관리법 시행령」 제22조에 따른 본인확인이나 절차에 맞게 실시하여야 합니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

2. 전자투표 절차

가. 사전 통지(영 제22조 제2항)

관리주체, 입주자대표회의, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인 또는 선거관리위원회는 전자투표를 실시하려는 경우에는 다음 각 항목의 사항을 입주자등에게 미리 알려야 합니다.

- 1) 전자투표를 하는 방법
- 2) 전자투표 기간
- 3) 그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항

나. 본인확인(영 제22조 제1항)

입주자등은 전자투표를 하는 경우에는 다음 각 항목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 본인확인을 거쳐야 합니다.

- 1) 휴대전화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법
- 2) 「전자서명법」 제2조 제2호에 따른 전자서명 또는 같은 법 제2조 제6호에 따른 인증서를 통한 본인확인의 방법
- 3) 그 밖에 관리규약에서 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제1호에 따른 전자문서를 제출하는 등 본인확인 절차를 정하는 경우에는 그에 따른 본인확인의 방법

한편, 관리규약 준칙에는 ‘전자투표의 본인확인에 관한 사항’이 포함되어야 합니다(영 제19조 제1항 제25호 참조).

※ 서울시 관리규약 준칙 제51조 제2항
제51조(전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정)

② 입주자등이 법 제22조에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우에는 영 제22조 제1항 각 호 중 하나의 방법으로 본인 확인을 거쳐야 하며, 영 제22조 제1항 제3호에 따른 본인확인 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 이메일 또는 휴대전화 문자 등 「전자서명법」 제2조 제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법
2. 「전산조직에 의한 투표 및 개표에 관한 규칙」 제3조에 따른 터치스크린 전자투표 시 「공직선거법」 제157조 제1항에 따른 신분증명서를 확인한 후, 투표권카드를 사용하는 방법

다. Q&A

전자투표 절차 및 방법 관련

Q. 입주자등의 의사결정 투표의 방법을 병행(전자투표, 종이투표)으로 진행이 가능한지

A. 「공동주택관리법」 제22의 전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정 방법은 「공동주택관리법 시행령」 제22조 제1항에 따라 본인확인 방법을 거친다면 중앙선거관리위원회 온라인투표서비스 외에 다른 온라인 투표도 가능하며, 종이투표와 병행하는 것도 가능할 것입니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 공동주택관리법령에 전자투표시 본인 인증을 받으라고 명시하고 있는데 매번 투표시마다 인증을 받아야 하는지

A. 입주자등은 「공동주택관리법」 제22조에 따라 전자투표로 의결권을 행사하는 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 제22조 제1항에 따라 의사결정을 할 때마다 본인확인 절차를 거쳐야 합니다.

<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

Q. 관리방법 결정을 위해 전체 입주자등의 과반수 찬성의 동의를 받을 때, 온라인 설문조사로 가능한 것인지 아니면 투표로 하여야 하며 투표방식은 선거관리위원의 의결이나 관리규약으로만 정할 수 있는 것인지

A. 공동주택 관리방법의 결정 또는 변경을 하고자 하는 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 제3조 각호에 따라 “입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”하는 방법과 “전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”하는 방법으로 관리방법을 결정 또는 변경 할 수 있습니다.

온라인 설문조사가 구체적으로 어떠한 내용인지 알 수 없어 명확한 답변은 어렵지만, 전자적 방법으로 의사를 결정을 하고자 한다면 「공동주택관리법」 제22조(전자적 방법을 통한 의사결정) 및 「공동주택관리법 시행령」 제22조에 따른 방법 및 절차에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

투표방법은 해당 공동주택의 관리규약 및 선거관리규정 등을 고려하여 선거관리위원회에서 결정함이 타당할 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 주택건설공급과 민원회신>

3. 아파트 e투표

가. 의의

공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 방법으로 전자투표를 이용하는 경우 중앙공동주택관리지원센터의 아파트 e투표 등 여러 전자

투표지원시스템 등을 자율적 선택에 따라 이용할 수 있으나, 보통·평등·직접·비밀선거 원칙 및 공동주택관리법령 상 본인확인 방법, 전자투표 가이드라인을 충족한 시스템을 이용하여야 할 것입니다.

아래에서는 중앙공동주택관리지원센터의 아파트e투표를 기준으로 전자투표 이용방법 등에 관하여 안내합니다.

나. 이용기준

1) 신청인 및 투표 관리자

시스템이용 신청은 입주자대표회의 회장, 선거관리위원장, 입주자 및 사용자, 사업주체가 할 수 있습니다.

위 신청인은 다음 각 항목의 자를 투표관리자로 지정하고, 시스템 운영·관리에 관한 사항을 위임할 수 있습니다.

가) 선거관리위원 또는 입주자대표회의 구성원

나) 관리사무소장 또는 관리사무소의 직원

다) 사업주체의 직원(신청인이 사업주체일 경우에만 가능)

2) 이용신청 및 이용기간

시스템 이용은 다음 각 항목에서 정한 기한 내에 신청하여야 하며, 그 기한을 넘길 경우 시스템 이용이 불가능 할 수 있습니다.

가) 이용신청 : 투표시작 10일 전(최소 3일 전)

나) 투표인명부 등록 : 투표시작 5일 전(최소 1일 전 15시)

다) 이용수수료 납부 : 투표시작 3일 전(최소 1일 전 17시)

라) 이용수수료 환불요청 : 투표시작 전

위 기간 산정 시 토요일 및 일요일(공휴일 포함)은 제외합니다.

시스템 이용기간은 3일 이내이며, 기술지원센터의 승인을 받는 경우 최대 5일까지 연장 할 수 있습니다. 시스템 이용기간 연장 신청은 다음 각 항목과 같습니다.

가) 이용신청 시 투표기간 3일로 입력

나) 아파트e투표 기술업무지원센터(070-7791-7200)로 변경 요청

다) 발급받은 투표관리자 계정으로 로그인하여 투표기간 변경 후 투표개설

이용시간은 시스템 점검 등 특별한 경우가 아니라면 365일 이용가능 하지만, 투표 승인 연장신청, 전화 상담 등은 토요일 및 일요일(공휴일 포함)에는 불가능합니다.

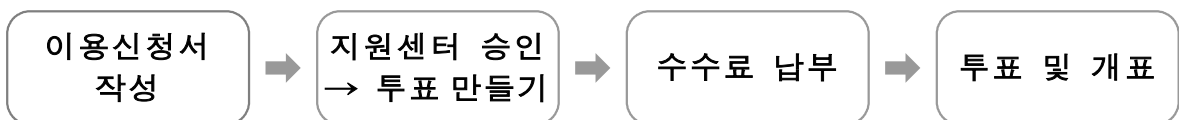
□ 이용 신청 시 제출 서류

시스템 이용 신청 시 제출서류는 다음 표와 같습니다.

관리자	공통서류	추가서류
- 선거관리위원회위원장 - 입주자대표회의회장	- 고유번호증 (사업자등록증)	-
그 외		위임장

다. 관리자 이용방법

1) 이용절차 개관



2) 아파트 e투표 이용신청서 작성

(상단 메뉴 > 이용신청 > 이용신청서 작성)

홈페이지인 <http://e-vote.lh.or.kr>에 접속한 후 상단 메뉴의 [이용신청서 작성] 혹은 메인의 [신청하기]를 클릭하여 이용신청서 작성을 시작합니다.

3) 중앙공동주택관리지원센터 승인 후 투표 개설

(상단 메뉴 > 로그인 > 투표 만들기)

가) 이용신청서가 접수되면 중앙공동주택관리지원센터에서 신청 내역을 검토한 후 관리자에게 문자로 투표 관리자 아이디와 비밀번호를 발급합니다.

나) 발급받은 관리자 아이디와 비밀번호를 이용하여 <http://e-vote.lh.or.kr> 에 로그인하여 투표를 개설합니다.

다) 투표는 투표정보 입력, 투표 등록, 미리 보기 3단계를 걸쳐 개설하게 됩니다.

4) 수수료 납부

(상단 메뉴 > 로그인 > 납부정보 > 청구서 인쇄 > 수수료 납부)

가) 투표 만들기가 완료되면 투표 관리자는 홈페이지의 [납부 정보 > 납부 관리]에서 수수료 청구 내역 및 납부처를 확인할 수 있습니다.

나) 중앙공동주택관리지원센터에서 해당 투표에 대한 납부 승인 처리를 완료하면 투표 관리자는 투표를 시작할 수 있습니다.

5) 투표 및 개표

(상단 메뉴 > 로그인 > 투표 설정 > 투·개표 관리)

가) 투표 관리자는 홈페이지의 [투표 설정 > 투·개표 관리] 메뉴에서 [투표 시작] 버튼을 클릭한 후 투표를 시작할 수 있습니다.

(수동시작으로 설정된 경우)

나) 투표 관리자는 진행 중인 투표를 관리할 수 있으며, 후보자·안건 정보와 안내 문자 관리 기능을 사용할 수 있습니다.

다) 투표가 종료되면 투표 관리자는 홈페이지의 [투표 설정 > 투·개표 관리] 메뉴에서 [개표] 버튼을 클릭하여 개표할 수 있습니다.

라. 투표자 이용방법

1) 이용절차 개관



2) 아파트 e투표 로그인

(상단 메뉴 > [로그인] > [투표자 로그인])

(메인 메뉴 > [투표하기] > [투표자 로그인])

가) 아파트e투표 홈페이지인 <http://e-vote.lh.or.kr>에 접속

나) 상단의 [로그인] > [투표자] 또는 메인의 [투표하기] 클릭

다) 문자로 수신한 로그인 주소와 보안문자 입력

3) 투표정보 조회

(상단 메뉴 > [로그인] > [투표자] > 후보자/ 안건 정보 조회)

투표자는 로그인 주소와 보안문자를 입력한 후 투표 정보와 개별 투표의 후보자/ 안건 정보를 조회할 수 있습니다.

4) 투표 참여

(상단 메뉴 > [로그인] > [투표자] > 투표하기)

(메인 메뉴 > [투표하기])

투표자는 투표 정보 화면의 [투표하기] 버튼 또는 메인 메뉴의 [투표하기] 버튼을 클릭하여 투표 화면으로 이동한 후 투표를 할 수 있습니다.

5) 개표 결과 확인

(상단 메뉴 > [로그인] > [투표자] > 결과 확인)

개표가 완료된 후 관리자의 별도 안내에 따라 해당 투표의 결과를 확인할 수 있습니다.

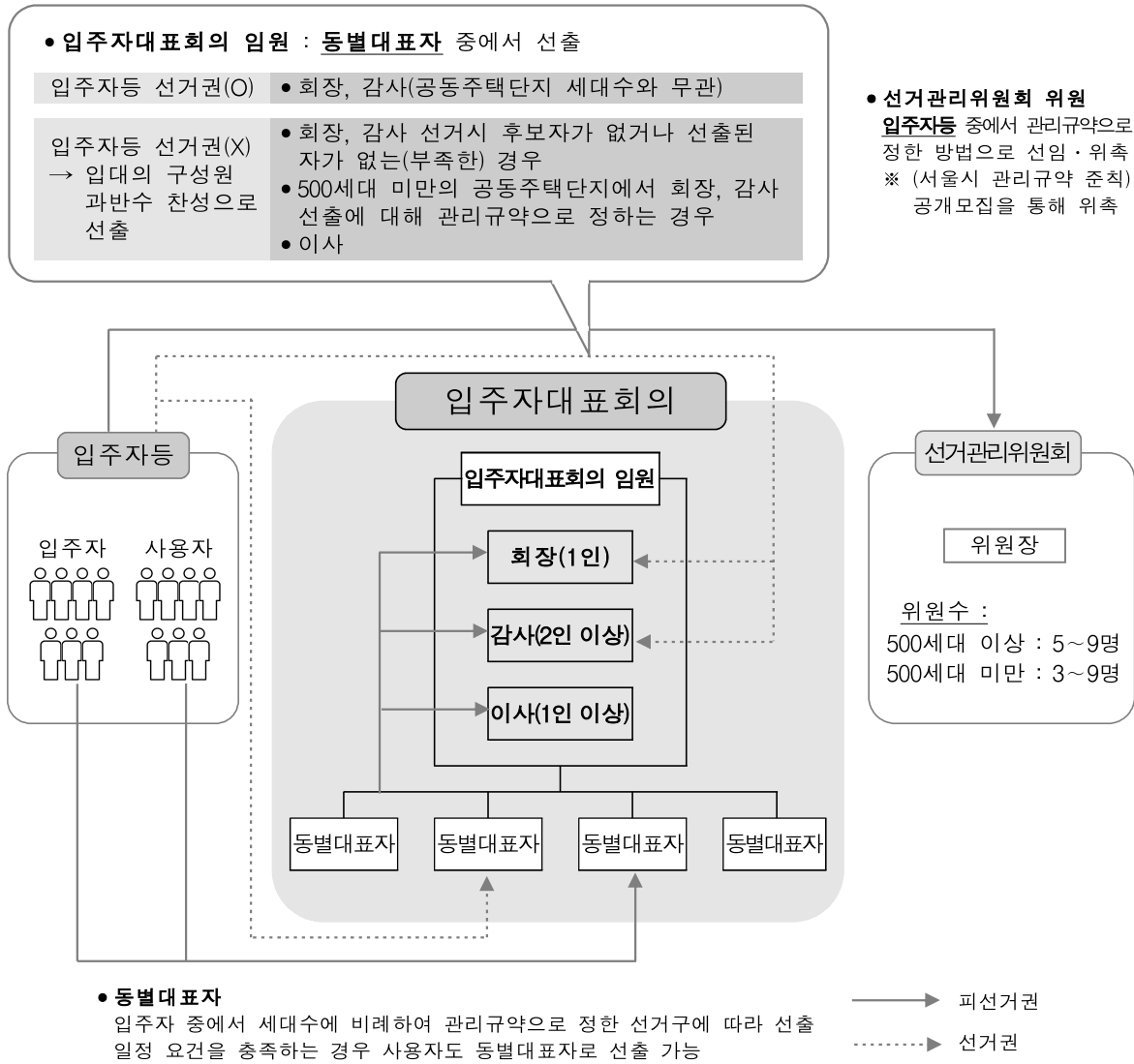
투표가 종료된 시점으로부터 7일까지 투표자는 투표 정보 및 개표 결과를 조회할 수 있습니다.

부록

1. 입주자대표회의 · 선거관리위원회 구성 / 137
2. 선거관리 흐름도 / 138
3. 참고 서식 / 139
4. 공동주택 대표자 등 선거 주요사무일정표(예시) / 185

부록1

입주자대표회의·선거관리위원회 구성



부록2

선거관리 흐름도

(예시 : 동별 대표자 선거의 경우)

사전준비

입주자대표회의

- 선거구 획정, 선거예산확보
- 공동주택선거관리위 구성 및 운영규정 마련 등

공동주택선거관리위원회

- 선거관리규정 마련
- 투·개표 등 소요인력·시설·장비 확보 등

관리사무소

- 입주자 명부 정리 등

선거일 등 공고

공동주택선거관리위원회

- 선출공고
→ 관리규약으로 정한 날
※ (서울시 관리규약 준칙)
임기만료 60일 전까지

후보자 등록

공동주택선거관리위원회

- 후보자 등록 신청 수리
- 후보자 등록 공고
- 후보자 기호 추천
- 후보자 결격사유 확인 등

선거인명부 작성

관리사무소

- 선거인명부 작성
- 선거인명부 열람
- 선거인명부 작성완료
→ 선거관리규정으로 정하는 기간까지

선거운동 관리

공동주택선거관리위원회

→ 선거관리규정에 의한 선거운동 방법

투표

공동주택선거관리위원회

- 전자투표
- 일반투표소 투표 등
- 투표소 공고
- 투표소 설비
- 투표소 사무원 선정
- 투표참관인 신고

→ 공동주택선거관리위원회가 정하는 투표방법 및 기간·일시

개표

공동주택선거관리위원회

- 개표소 공고
- 개표소 설비
- 개표소 사무원 선정
- 개표참관인 신고
- 개표관람증 발급

→ 공동주택선거관리위원회가 정하는 방법

당선인 결정

공동주택선거관리위원회

- 해당 선거구 전체 입주자들의 과반수가 투표하고
(후보자 2명 이상)
후보자 중 최다득표자 선출
(후보자 1명)
투표자 과반수의 찬성으로 선출

부록3

참고 서식

참고 서식	참 고 서 식 명	비고
제 1호 서식	선출 공고(제0기 동별대표자)	
제 1호의2 서식	선출 공고(제0기 입주자대표회의)	
제 2호 서식	선거관리위원 공개모집 공고	
제 2호의2 서식	선거관리위원 신청서	
제 2호의3 서식	개인정보 수집·이용·제공 동의서	
제 2호의4 서식	위촉장 ※ 선거관리위원	
제 2호의5 서식	선거관리위원 사퇴신고서	
제 2호의6 서식	선거관리위원 명단 등 공고	
제 2호의7 서식	선거관리위원회 회의록	
제 2호의8 서식	선거관리위원회 결정사항 및 의결내용	
제 2호의9 서식	선거관리위원회 발언록	
제 2호의10 서식	선거관리위원회 회의 결과 공고	
제 3호 서식	선거인명부	
제 4호 서식	후보자등록 신청서(제0기 동별대표자 선거 제0선거구)	
제 4호의2 서식	후보자등록 신청서(제0기 입주자대표회의 회장/감사 선거)	
제 4호의3 서식	후보자 약력	
제 4호의4 서식	위임장	
제 5호 서식	후보자등록 접수증	
제 6호 서식	범죄경력 확인 요청서	
제 6호의2 서식	범죄경력 확인 동의서	
제 7호 서식	후보자의 경력 등에 대한 이의신청서	
제 8호 서식	허위사실 등 이의신청의 결과에 대한 공고	
제 9호 서식	후보자 사퇴신고서	
제 10호 서식	후보자(등록)·(사퇴)·(사망)·(등록무효) 공고	
제 11호 서식	투표소 공고	
제 12호 서식	투표용지 작성예시	
제 13호 서식	후보자기호 추첨 위임장	
제 14호 서식	후보자기호 추첨 기록부	
제 15호 서식	방문투표 등의 투표용지 배부용 봉투	
제 16호 서식	투표·개표참관인 선임·교체 신고서	
제 17호 서식	투표·개표 참관인 승낙서	
제 18호 서식	투표소·개표소 출입자 표지 및 관람증	
제 19호 서식	투표 상황 기록부	
제 20호 서식	개표소 공고	
제 21호 서식	개표 상황 기록부	
제 22호 서식	당선인 공고	
제 22호의2 서식	당선증 ※ 동별 대표자	
제 22호의3 서식	당선증 ※ 입주자대표회의 임원	
제 23호 서식	당선인 현황 제출(예시)	
제 24호 서식	서면 동의서 제출(예시)	

【참고 제1호 서식】

선출 공고(제0기 동별대표자)

□□□□□□아파트 제0기 동별 대표자 선거일정을 다음과 같이 공고합니다.

1. 선출인원 : 선거구별 각 1명
 - 제1선거구(101-101~101-2002, 000세대), 제2선거구(102-101~102-2002, 000세대),
 - 제3선거구(100-000~100-0000, 000세대), 제4선거구(100-000~100-0000, 000세대), ...
2. 임기 : 2000.00.00.(○요일) ~ 2000.00.00.(○요일) (2년)
3. 선거인명부 작성 : 2000.00.00.(○요일) 오전00시 ~ 2000.00.00.(○요일) 오후00시
4. 선거인명부 열람 및 이의신청 장소·기간 : 관리사무소
2000.00.00.(○요일) ~ 2000.00.00.(○요일) 매일 오전00시~오후00시
5. 선거인명부 확정 : 2000.00.00.(○요일) 오후00시
6. 후보자등록 신청 장소·기간 : 선거관리위원회사무소(공휴일도 신청가능/불가능)
2000.00.00.(○요일) ~ 2000.00.00.(○요일) 매일 오전00시~오후00시
※ 후보자 기호추첨은 후보자등록 마감시각 이후 선거관리위원회사무소에서 실시
7. 선거운동기간 : 2000.00.00.(○요일) 오전00시 ~ 2000.00.00.(○요일) 오후00시
8. 투표 방법·장소 및 일시 : 다음의 안내에 따라 투표
 - ① ○○ 투표 : ○○하여 투표
2000.00.01.(○요일) 오전00시 ~ 2000.00.03.(○요일) 오후00시(야간투표 가능/불가능)
 - ② ○○ 투표 : ○○하여 투표
2000.00.04.(○요일) ~ 2000.00.05.(○요일) 매일 오전00시~오후00시(야간투표 가능/불가능)
 - ③ ○○ 투표 : ○○하여 투표(야간투표 가능/불가능)
2000.00.06.(○요일) ~ 2000.00.07.(○요일) 매일 오전00시~오후00시
9. 개표장소·일시 : ○○사무소, 2000.00.07.(○요일) 오후00시 이후
10. 당선인 공고 : 2000.00.08.(○요일) 오전/오후00시
11. 후보자등록서류
 - ① 후보자등록 신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부
 - ② 주민등록표등본(공고일 이후 발급된 것) 1부
 - ③ 가족관계증명서(공고일 이후 발급된 것) 1부
 - ④ 공동주택관리법 제14조 및 같은 법 시행령 제11조에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 및 같은 법 시행령 제17조 범죄경력 확인을 위한 동의서 각 1부(확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것)
※ 공유로 소유하는 경우, 1/2씩 소유하는 경우 공유자 전원의 확인서 및 동의서, 그 외의 경우에는 지분의 과반 소유자의 확인서 및 동의서(확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것)
 - ⑤ 부동산등기사항증명서(공고일 이후 발급된 것, 입주자에 한함) 1부
 - ⑥ 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부
 - ⑦ 선거홍보물용 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등)
 - ⑧ 위임장(소유자의 배우자나 직계존비속에 한하며, 지분소유자는 공유자 전원이 제출) 1부
 - ⑨ 임대차계약의 계약자임을 증명하는 서류(사용자에 한함) 1부

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

【참고 제1호의2 서식】

선출 공고(제0기 입주자대표회의)

□□□□□□아파트 제0기 입주자대표회의 선거일정을 다음과 같이 공고합니다.

1. 선출인원 : 회장 1명, 감사 ○명(2명 이상), 이사 ○명(1명 이상)
 - 회장·감사 : 입주자등이 직접선출(○○투표 등)
 - 이사 : 동별대표자들이 선출
2. 임기 : 2000.00.00.(○요일) ~ 2000.00.00.(○요일)
3. 선거인명부 작성 : 2000.00.00.(○요일) 오전00시 ~ 2000.00.00.(○요일) 오후00시
4. 선거인명부 열람 및 이의신청 장소·기간 : 관리사무소
2000.00.00.(○요일) ~ 2000.00.00.(○요일) 매일 오전00시~오후00시
5. 선거인명부 확정 : 20○○.○○.○○.(○요일) 오후00시
6. 후보자등록 신청 장소·기간 : 선거관리위원회사무소(공휴일도 신청가능/불가능)
2000.00.00.(○요일) ~ 2000.00.00.(○요일) 매일 오전00시~오후00시
※ 후보자 기호추첨은 후보자등록 마감시각 이후 선거관리위원회사무소에서 실시
7. 선거운동기간 : 2000.00.00.(○요일) 오전00시 ~ 2000.00.00.(○요일) 오후00시
8. 투표 방법·장소 및 일시 : 다음의 안내에 따라 투표
 - ① ○○ 투표 : ○○하여 투표
2000.00.01.(○요일) 오전00시 ~ 2000.00.03.(○요일) 오후00시(야간투표 가능/불가능)
 - ② ○○ 투표 : ○○하여 투표
2000.00.04.(○요일) ~ 2000.00.05.(○요일) 매일 오전00시~오후00시(야간투표 가능/불가능)
 - ③ ○○ 투표 : ○○하여 투표(야간투표 가능/불가능)
2000.00.06.(○요일) ~ 2000.00.07.(○요일) 매일 오전00시~오후00시
9. 개표장소·일시 : ○○사무소, 2000.00.07.(○요일) 오후00시 이후
10. 당선인 공고 : 2000.00.08.(○요일) 오전/오후00시
11. 후보자등록서류
 - ① 후보자등록 신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부
 - ② 주민등록표등본(공고일 이후 발급된 것) 1부
 - ③ 가족관계증명서(공고일 이후 발급된 것) 1부
 - ④ 공동주택관리법 제14조 및 같은 법 시행령 제11조에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 및 같은 법 시행령 제17조 범죄경력 확인을 위한 동의서 각 1부(확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것)
※ 공유로 소유하는 경우, 1/2씩 소유하는 경우 공유자 전원의 확인서 및 동의서, 그 외의 경우에는 지분의 과반 소유자의 확인서 및 동의서(확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것)
 - ⑤ 부동산등기사항증명서(공고일 이후 발급된 것, 입주자에 한함) 1부
 - ⑥ 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부
 - ⑦ 선거홍보물용 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등)
 - ⑧ 위임장(소유자의 배우자나 직계존비속에 한하며, 지분소유자는 공유자 전원이 제출) 1부
 - ⑨ 임대차계약의 계약자임을 증명하는 서류(사용자에 한함) 1부

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

【참고 제2호 서식】

선거관리위원 공개모집 공고

□□□□□□아파트의 선거절차를 주관하는 선거관리위원회를 구성하기 위해 다음과 같이 공고합니다.

1. 위촉기간 : 2000.00.00. ~ 2000.00.00.(2년)
2. 신청장소·기간 : 관리사무소
2000.00.00.(○요일) ~ 2000.00.00.(○요일) 매일 오전00시~오후00시
3. 신청자격 : 공고일 현재 □□□□□□아파트 입주자등
※ 결격사유 : 다음 중 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다.
 - 1) 입주자등의 자격을 상실한 자(단, 공동주택관리법 시행령 제15조 제3항 또는 관리규약에 따라 지방자치단체의 장이 추천한 자는 제외)
 - 2) 공동주택관리법 제15조 제2항 및 시행령 제16조 각 호에 해당하는 자
 - 3) 그 외 관리규약에서 정하는 자
4. 모집인원 : 0~0명
5. 신청자가 모집인원 초과시 위원 선정방법은 공개추첨으로 합니다.
- 공개추첨 : 2000.00.00.(○요일) 오전/오후00시 ○○장소
6. 제출서류
 - 1) 선거관리위원 신청서 1부
 - 2) 주민등록표등본(공고일 이후 발급된 것) 1부
 - 3) 가족관계증명서(공고일 이후 발급된 것) 1부
 - 4) 공동주택관리법 제15조 및 같은 법 시행령 제16조에 따른 선거관리위원회 위원의 결격사유 확인서(공고일 이후 발급된 것)
7. 기타 상기 사항 이외의 기준은 □□□□□□아파트 관리규약 및 선거관리규정에 따릅니다.

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

【참고 제2호의2 서식】

선거관리위원 신청서			
동 - 호	101 - 501		사진 3×4cm
성 명	김중립(金中立)		
주 소	○○시 ○○구 ○○로 ○○ □□□□□□아파트 101-501		
생년월일	1900년00월00일(만00세)	휴대전화	010-000-0000
최종학력	○○○○○○○학교(졸업 · 재학 · 중퇴)		
직 장 명	○○회사	직 위	대표
직장주소	○○시 ○○구 ○○로 ○○		
경력 및 이력	날짜	경 력 및 이 력 사 항	
	2001.01.01.	○○구 체육회장	
	2008.05.01.	○○읍 노인회 사무국장	
위와 같이 □□□□□□아파트 선거관리위원이 되고자 신청합니다. 2000년 00월 00일 신청자 : 김중립 (서명 또는 인)			
□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중			
구비서류	1. 선거관리위원 신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부 2. 주민등록표등본(공고일 이후 발급된 것) 1부 3. 가족관계증명서(공고일 이후 발급된 것) 1부 4. 공동주택관리법 제15조 및 같은 법 시행령 제16조에 따른 선거관리위원회 위원의 결격사유 확인서(공고일 이후 발급된 것)		

주 : 학력 및 직장은 기재할 수 있으며, 허위사항(허위경력, 허위학력) 등을 기재하면 불이익을 받을 수 있습니다.

【참고 제2호의3 서식】

개인정보 수집 · 이용 · 제공 동의서

□□□□□아파트 선거관리위원회에서는 「개인정보보호법」 제15조, 제17조, 제22조 및 제24조에 따라 아래와 같이 동의를 얻고자 합니다.

아래 사항에 대해 충분히 읽어 보신 후, 동의 여부를 체크 및 서명하여 주시기 바랍니다.

개인정보 수집 및 이용에 대한 동의
<ul style="list-style-type: none"> ○ 개인정보 수집 · 이용 목적 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택관리법령, □□□□□아파트 관리규약, 선거관리규정에 따른 선거관리위원 위촉 · 활동 또는 동별대표자 및 입주자대표회의임원 입후보 · 활동 - 위 해당자에 대한 결격사유 등 검증 ○ 수집하는 개인정보 항목 <ul style="list-style-type: none"> - 성명, 생년월일, 안면 사진, 연락처, 주소, 학력, 경력 등 ○ 개인 정보 보유 · 이용 기간 : 선거관리위원 신청 또는 후보자 신청 ~ 임기종료일 <p>※ 유의사항 : 귀하는 상기 동의를 거부할 수 있으나, 거부할 경우 선거관리위원회 위원 또는 동별 대표자 등으로서 위촉(입후보) 및 활동이 불가능함을 알려드립니다.</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음</p>

고유식별정보 처리에 대한 동의
<ul style="list-style-type: none"> ○ 고유식별정보 처리 목적 <ul style="list-style-type: none"> - 신원조회, 피성년후견 · 피한정후견, 파산, 수형사실 조사 - 경력, 학력, 병역, 주소 등에 대한 사실여부 조사 ○ 처리하는 고유식별정보 항목 : 주민등록번호 ○ 고유식별정보 보유 · 이용 기간 : 선거관리위원 신청 또는 후보자 신청 ~ 임기종료일 <p>※ 유의사항 : 귀하는 상기 동의를 거부할 수 있으나, 거부할 경우 선거관리위원회 위원 또는 동별 대표자 등으로서 위촉(입후보) 및 활동이 불가능함을 알려드립니다.</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음</p>

개인정보의 제3자 제공에 대한 동의
<ul style="list-style-type: none"> ○ 개인정보의 제3자 제공 목적 : 신원조회 및 경력·학력 조회 ○ 개인정보를 제공받는 자 : 등록기준지 관할 경찰관서, 등록기준지 시·구·읍·면, 해당 교육기관 등 ○ 개인정보를 제공받는 자의 이용목적 : 신원조회 확인 ○ 제공하는 개인정보 항목 : 성명, 주민등록번호, 등록기준지(주소) 등 ○ 개인정보를 제공 받는자의 개인정보 보유 · 이용 기간 : 이용목적 달성 시 또는 관련 법 개정에 따른 사유 발생 시 <p>※ 유의사항 : 귀하는 상기 동의를 거부할 수 있으나, 거부할 경우 선거관리위원회 위원 또는 동별 대표자 등으로서 위촉(입후보) 및 활동이 불가능함을 알려드립니다.</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> 동의함 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음</p>

본인은 본 "개인정보 수집 및 이용", "고유식별정보 처리", "개인정보의 제3자 제공" 내용을 읽고 명확히 이해하였으며 이에 동의합니다.

2000년 00월 00일

생년월일 : 1900.00.00.

신청자 : ○○○

(서명 또는 인)

□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중

위 축 장

성명 : 김 중 립

임기 : 2000.01.01. ~ 2001.12.31

귀하는 □□□□□□아파트 제0기 선거관리위원으로 위촉되었기에 이 증서를 교부합니다.

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

주1 : 법령 및 관리규약에 따라 선거관리위원장 등 위촉권자가 입주자등으로부터 해촉(해임) 요청을 받은 당사자일 때에는 다음 순위 위촉권자가 위촉장을 교부합니다.

주2 : 법령 및 관리규약에 따라 시장·군수·구청장이 선거관리위원을 직권으로 위촉한 경우에도 선거관리위원회위원장이 시장·군수·구청장을 대행하여 위촉장을 교부합니다.

【참고 제2호의5 서식】

선거관리위원 사퇴신고서

성 명 : 김 중 립
생년월일 : 0000.00.00.
동 호 수 : 101 - 501
사 퇴 일 : 2000.00.00.(○요일)

본인은 ○○의 사유로 위와 같이 □□□□□□아파트 선거관리위원을 사퇴하고자 합니다.

2000년 00월 00일

선거관리위원 김중립 (서명 또는 인)

□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중

【참고 제2호의6 서식】

선거관리위원회 명단 등 공고

□□□□□□아파트선거관리위원회가 구성되었기에 위원 명단 등을 다음과 같이 공고합니다.

연번	직 위	동 - 호	성 명	비고
1	위 원 장	107 - 101	김 중 립	
2	위 원	105 - 201	박 이 서	
3	위 원	106 - 105	홍 길 동	
4	위 원	빈 칸	빈 칸	
5	위 원	빈 칸	빈 칸	
6	위 원	빈 칸	빈 칸	
7	위 원	빈 칸	빈 칸	
8	위 원	빈 칸	빈 칸	
9	위 원	빈 칸	빈 칸	

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

선거관리위원회 회의록

회의명	□□□□□□아파트 선거관리위원회 2000년 제 0 차 회의						
회의구분	정기회의 또는 임시회의(회의종류)	총 정 원	0 명				
		미 선 출	0 명				
회의일시	2000년 00월 00일(○요일) 오전00:00~오후00:00	구 성 원	0 명				
		의 결 정 족 수	0 명				
회의장소	□□□□□□아파트 ○○회의실	참 석	0 명				
		불 참	0 명				
[회의순서] 1. 개회선언 2. 국민의례 3. 안건상정 및 토의 4. 폐회				[회의안건] 1. ○○○ 2. △△△ 3. □□□			
결정사항 및 의결내용	참고 제2호의8 서식 선거관리위원회 결정사항 및 의결내용 참조						
발언내용	참고 제2호의9 서식 발언록 참조						
선거관리위원회의 출석을 확인하고 참석위원이 서명(또는 날인) 한다.							
연번	직위	성명	서명	연번	직위	성명	서명
1	위원장	김○○		6			
2	위원	이○○		7			
3	위원	박○○		8			
4	위원			9			
5	위원						
선거관리위원회 배석하고 배석자 서명(또는 날인) 한다.							
연번	동호수	성명	서명	연번	동호수	성명	서명
1	101-101	김배석		3			
2	101-1102	이참관		4			

□□□□□□아파트 선거관리위원회

선거관리위원회 결정사항 및 의결내용

회의명	선거관리위원회 2000년 제0차 회의						
안전 및 심의(토의) 내용				가/부	의결사항		
1	동별대표자 선출공고일				○○○안전에 대하여 ○○○으로 결정함		
2	동별대표자 선거방법, 일정				○○○안전에 대하여 찬성 ○ 반대 ○, 기권 ○ 으로 가결됨		
3	전자투표 업체 관련				○○○안전에 대하여 ○○○으로 ○○해야 함		
4	기타 등				○○안전에 대하여 찬성 ○ 반대 ○, 기권 ○ 으로 가결됨		
					○○○안전에 대하여 ○○○으로 결정함		
상기 안전이 위와 같이 의결 되었음을 확인하고 서명(또는 날인) 한다.							
연번	직위	성명	서명	연번	직위	성명	서명
1	위원장	김○○		6			
2	위원	이○○		7			
3	위원	박○○		8			
4	위원			9			
5	위원						
선거관리위원회 배석하고 배석자 서명(또는 날인) 한다.							
연번	동호수	성명	서명	연번	동호수	성명	서명
1	101-101	김배석		3			
2	101-1102	이참관		4			

【참고 제2호의10 서식】

선거관리위원회 회의 결과 공고

회의명	□□□□□□아파트 선거관리위원회 2000년 제 0 차 회의		
회의구분	정기회의 또는 임시회의(회의종류)	총 정 원	0 명
		미 선 출	0 명
회의일시	2000년 00월 00일(○요일) 오전00:00~오후00:00	구 성 원	0 명
		의 결 정 족 수	0 명
회의장소	□□□□□□아파트 ○○회의실	참 석	0 명
		불 참	0 명
회의안건	회의결과		
1. ○○○	위원 과반수 찬성으로 원안 의결		
2. △△△	△△○으로 수정하고 위원 과반수 찬성으로 의결		
3. □□□	☆☆☆으로 의결정족수가 부족하여 부결		
...			

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

【참고 제3호 서식】

선거인명부

(□□□□□□아파트 제0기 동별대표자 선거/입주자대표회의 선거)

선거구 (또는 동)	세대수	선거인명부에 등재된 세대수	비고
합 계	315	315	
제1선거구	100	100	
제2선거구	110	110	
제3선거구	105	105	
.			
.			
.			

선거구 ①	동 ②	호수 ③	성 명 ④	생년월일 ⑤	투표용지 수령인⑥	입주자등 ⑦
제1선거구	101동	101호	김대한	40.06.02.		소유자
			장공주	44.01.07.		배우자
			김한국	70.02.22.		아들
			김한진	73.02.13.		딸
제1선거구	101동	102호	서민국	60.03.03.		임차인
			김국녀	62.01.03.		배우자
			서방순	90.03.03.		딸
			서방호	91.05.05.		아들
.
.
.

작성완료일 : 2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 관리사무소장 인

□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중

주1 : 명부 기재방법

- ① 해당 선거구를 기재합니다.
- ②,③ 동별대표자 선거의 선거구단위로 동별로 호수 순에 의하여 작성합니다.
- ④ 세대주, 배우자, 선거일 기준 18세 이상 직계존비속 순으로 작성합니다.
- ⑤ 생년월일을 기재합니다.
- ⑥ 투표용지 수령인칸은 투표소에서 선거인(세대주 또는 선거일 기준 선거가능연령 이상 세대원 중 1인)의 본인 여부를 확인받은 후 해당 칸에 본인이 서명·날인 또는 무인(손도장)합니다.
- ⑦ 입주자등에는 소유자 또는 임차인과의 관계에 따라 '소유자' 또는 '임차인', '배우자', '아들', 등으로 기재합니다.

주2 : 선거인명부가 작성되면 편철하여 선거인명부의 표지에 작성인의 직인을 날인합니다.

후보자등록 신청서(제0기 동별대표자 선거 제0선거구)			
동 - 호	101 - 501		사진 3×4cm
성명(한자)	김대표(金代表)		
주 소	○○시 ○○구 ○○로 ○○ □□□□□□아파트 101-501		
등록기준지	○○시 ○○구 ○○로 ○○		
생년월일	1900년00월00일(만00세)	휴대전화	010-123-4567
최종학력	○○○○○○○학교(졸업 · 재학 · 중퇴)		
직 장 명	○○회사	직 위	직원
직장주소	○○시 ○○구 ○○로 ○○		
경력 및 이력	날짜	경력 및 이력사항	
	2001.01.01.	○○구 체육회장	
	2008.05.01.	○○읍 노인회 사무국장	
위와 같이 동별대표자 선거 후보자등록을 신청합니다. 2000년 00월 00일 입후보자 : 김대표 (서명 또는 인)			
□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중			
구비서류	1. 후보자등록 신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부 2. 주민등록표등본(공고일 이후 발급된 것) 1부 3. 가족관계증명서(공고일 이후 발급된 것) 1부 4. 공동주택관리법 제14조 및 같은 법 시행령 제11조에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 및 같은 법 시행령 제17조 범죄경력 확인을 위한 동의서 각 1부(확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것) ※ 공유로 소유하는 경우, 1/2씩 소유하는 경우 공유자 전원의 확인서 및 동의서, 그 외의 경우에는 지분의 과반 소유자의 확인서 및 동의서(확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것) 5. 부동산 등기사항증명서(공고일 이후 발급된 것, 입주자에 한함) 1부 6. 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부 7. 선거홍보물용 사진, 약력(참고 제4호의3 서식) 1부 8. 위임장(소유자의 배우자나 직계존비속에 한하며, 지분소유자는 공유자 전원이 제출) 1부 9. 임대차계약의 계약자임을 증명하는 서류(사용자에 한함) 1부		

주 : 학력 및 직장은 기재할 수 있으며, 허위사항(허위경력, 허위학력) 등을 기재하면 불이익을 받을 수 있습니다.

후보자등록 신청서(제0기 입주자대표회의 회장/감사 선거)			
동 - 호	101 - 501		사진 3×4cm
성명(한자)	김대표(金代表)		
주 소	○○시 ○○구 ○○로 ○○ □□□□□□□아파트 101-501		
등록기준지	○○시 ○○구 ○○로 ○○		
생년월일	1900년00월00일(만00세)	휴대전화	010-123-4567
최종학력	○○○○○○○학교(졸업 · 재학 · 중퇴)		
직 장 명	○○회사	직 위	직원
직장주소	○○시 ○○구 ○○로 ○○		
경력 및 이력	날짜	경력 및 이력사항	
	2001.01.01.	○○구 체육회장	
	2008.05.01.	○○읍 노인회 사무국장	
위와 같이 입주자대표회의 회장/감사 선거 후보자등록을 신청합니다. 2000년 00월 00일 입후보자 : 김대표 (서명 또는 인)			
□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중			
구비서류	<ol style="list-style-type: none"> 1. 후보자등록 신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부 2. 주민등록표등본(공고일 이후 발급된 것) 1부 3. 가족관계증명서(공고일 이후 발급된 것) 1부 4. 공동주택관리법 제14조 및 같은 법 시행령 제11조에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 및 같은 법 시행령 제17조 범죄경력 확인을 위한 동의서 각 1부(확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것) ※ 공유로 소유하는 경우, 1/2씩 소유하는 경우 공유자 전원의 확인서 및 동의서, 그 외의 경우에는 지분의 과반 소유자의 확인서 및 동의서 (확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것) 5. 부동산등기사항증명서(공고일 이후 발급된 것, 입주자에 한함) 1부 6. 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부 7. 선거홍보물용 사진, 약력(참고 제4호의3 서식) 1부 8. 위임장(소유자의 배우자나 직계존비속에 한하며, 지분소유자는 공유자 전원이 제출) 1부 9. 임대차계약의 계약자임을 증명하는 서류(사용자에 한함) 1부 		

주 : 학력 및 직장은 기재할 수 있으며, 허위사항(허위경력, 허위학력) 등을 기재하면 불이익을 받을 수 있습니다.

【참고 제4호의3 서식】

후보자 약력

선거명	제0기 동별대표자 선거 제0선거구 제0기 입주자대표회의 회장/삼사 선거	
기 호	1	사진 3×4cm
성 명	김대표(金代表)	
성 별	남 / 여	
생년월일	1900년00월00일(만00세)	
직 업	회사원	
학 력	○	
	○	
	○	
경 력	○	
	○	
	○	
공 약	○	
	○	
	○	
<p>□□□□□□아파트 선거관리위원회 규정 제0 에 따라 본 후보자 약력을 안내합니다.</p> <p style="text-align: right;">□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인</p>		

주1 : 경력과 공약 개수는 공동주택선거관리위원회가 조정합니다.

주2 : 후보자별로 제출받은 약력은 기호 순으로 제책(또는 제본)하여 선거구 안 각 세대에 안내(또는 배부)합니다.

위임장		
해당선거	제0기 동별대표자 선거 제0선거구 제0기 입주자대표회의 회장/감사 선거	
위임인 (소유자 또는 지분소유자)	성 명	○○○
	동호수(위임지분)	101-501 (예:1/1 또는 1/○)
	실제거주(주소)	○○시 ○○구 ○○로 ○○
	생 년 월 일	1900년 00월 00일
대리인 (배우자· 직계존비속 또는 지분소유자)	성 명	김대표
	소유세대(지분합계)	101-501 (1/1)
	생 년 월 일	1900년 00월 00일
	위임인과의 관계	배우자/자녀/부모/지분공유자
<p>위임인은 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항 제3호에 따라 대리인에게 위 해당 선거의 대표자등이 될 수 있도록 위와 같이 위임하며, 대리인이 대표자등으로서 업무를 행하여 발생하는 법률상의 책임은 본인이 지겠습니다.</p> <p style="text-align: center;">2000년 00월 00일</p> <p style="text-align: center;">위임인 : ○○○ (서명 또는 인감날인)</p> <p>□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중</p>		
구비서류	<ul style="list-style-type: none"> - 위임인의 본인서명사실확인서 또는 인감증명서 1부 - 위임인의 주민등록표등본(공고일 이후 발급된 것) 1부 - 위임인의 가족관계증명서(공고일 이후 발급된 것) 1부 - 위임인의 공동주택관리법 제14조 및 같은 법 시행령 제11조에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 및 같은 법 시행령 제17조 범죄경력 확인을 위한 동의서 각 1부(확인서 및 동의서는 공고일 이후 발급·작성된 것) 	

소유자의 배우자나 직계존비속은 소유자의 위임장을 제출하여야 합니다.
지분소유자는 공유자 전원의 위임장을 제출하여야 합니다.

【참고 제5호 서식】

No. ○

후보자등록 접수증(선관위 보관용)

주 소 : ○○시 ○○구 ○○로 ○○

성 명 : 김대표

생년월일 : 1900년 00월 00일

등록사항 : 제0기 동별대표자 선거 제0선거구(입주자대표회의 회장/감사 선거)

등록일시 : 2000년 00월 00일(○요일) 오전/오후 00시 00분

위와 같이 후보자로 등록하였음.

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 (인)

(간 인)

절 취 선

절 취 선

No. ○

후보자등록 접수증(후보자 교부용)

주 소 : ○○시 ○○구 ○○로 ○○

성 명 : 김대표

생년월일 : 1900년 00월 00일

등록사항 : 제0기 동별대표자 선거 제0선거구(입주자대표회의 회장/감사 선거)

등록일시 : 2000년 00월 00일(○요일) 오전/오후 00시 00분

위와 같이 후보자로 등록하였음.

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 (인)

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제2호서식] <개정 2018. 9. 14.>

범죄경력 확인 요청서

접수번호	접수일자	처리일자	처리기간	즉시
	성명	○○○	직위	○○○○○
요청인	공동주택단지명	□□□□□□아파트		
	주소	(전화번호:)		
대상자	성명	한글		
		한자	영문	
	주민등록번호	-	외국인인 경우: 국적과 여권번호 또는 외국인 등록번호	
	주소			

「공동주택관리법」 제16조 제1항·제2항, 같은 법 시행령 제17조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제5조 제1항에 따라 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자에 대하여 범죄경력 확인을 요청하오니 그 결과를 회신해 주시기 바랍니다.

2000 년 00월 00일

요청인 ○○○ (서명 또는 인)

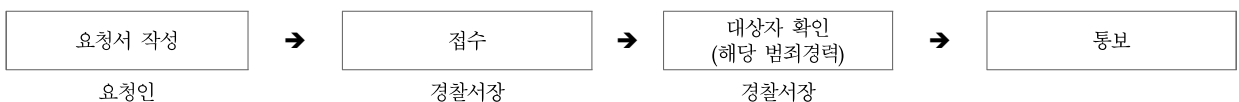
경찰서장 귀하

요청인 제출 서류	1. 범죄경력 확인 대상자의 범죄경력 확인 동의서 1부 2. 공동주택단지 고유번호증 또는 사업자등록증 사본 1부 3. 선거관리위원회 위원장 명의의 문서 1부(「공동주택관리법」 제16조 관련 서류 포함) 가. 선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 결위된 경우에는 해당 공동주택 입주자대표회의의 회장임을 입증할 수 있는 서류 나. 입주자대표회의의 회장이 결위된 경우에는 해당 공동주택의 관리사무소장임을 입증할 수 있는 서류	수수료 없음
-----------	---	--------

유의사항

- 대상자가 외국인인 경우 한글·영문의 성명, 국적과 함께 여권번호 또는 외국인 등록번호를 적습니다.
- 색상이 어두운 칸은 신청인이 작성하지 않습니다.

처리절차



210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제3호서식] <개정 2018. 9. 14.>

범죄경력 확인 동의서

대상 자	성명	한글		
		한자		
	주민등록번호	-		외국인인 경우: 국적과 여권 번호 또는 외국인 등록번호
		주소		
	전화번호	주택:		휴대전화:
	공동주택단지명			

본인은 공동주택 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자로서, 「공동주택관리법」 제16조 제1항·제2항, 같은 법 시행령 제17조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제5조 제2항에 따라 범죄경력 확인에 동의합니다.

년 월 일

동의자

(서명 또는 인)

_____경찰서장 귀하

유의사항

- 개인정보 수집항목: 성명, 주민등록번호(외국인인 경우 한글·영문의 성명, 국적, 여권번호 또는 외국인등록번호)
- 개인정보의 수집·이용 목적: 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자로서 결격사유에 해당하는지를 확인하기 위함.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

【참고 제7호 서식】

후보자의 경력 등에 대한 이의신청서				
이의신청인	성 명	홍길동	생년월일	
	주 소		휴대전화	
이의신청 내용	<p>이의신청 대상 : 후보자 김대표</p> <p>대상자의 성명, 이의신청 사유 등을 구체적으로 기재하고 이의신청 내용을 뒷받침하는 증빙자료가 있는 경우 첨부</p>			
<p>후보자의 경력 등에 대하여 위와 같이 이의신청합니다.</p> <p>※ 별첨 : 근거자료(또는 증빙자료) 1부</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">2000년 00월 00일</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">성 명 홍길동 (서명 또는 인)</p> <p style="margin-top: 20px;">□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중</p>				

【참고 제8호 서식】

허위사실 등 이의신청의 결과에 대한 공고

2000년 00월 00일(○요일) 실시하는 □□□□□□아파트 동별 대표자/입주자대표회의 회장·감사 선거 후보자의 허위사실 등 이의신청의 결과에 대하여 다음과 같이 공고합니다.

이의신청 상황		이의신청에 대한 확인 결과
이의신청인	홍길동	김대표 후보자에게 졸업증명서를 요구하였으나 미제출 김대표 후보자는 자퇴하였으므로 '○○대학교 졸업'은 허위학력인 것으로 확인됨.
이의신청일자	2000년 00월 00일 (○요일)	
이의신청내용	김대표 후보자의 '○○대학교 졸업'은 허위학력임.	

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

주 : 공동주택선거관리위원회의 증명서류 제출요구에 불응하여 미제출 한 경우는 미제출 사실을 기재합니다.

예) 학력에 관한 증명서류 제출을 요구를 하였으나 김대표 후보자가 기한 내에 학력에 관한 증명서류를 제출하지 않음.

【참고 제9호 서식】

후보자 사퇴신고서

해당선거 : 제0기 동별대표자 선거 제0선거구
제0기 입주자대표회의 회장/감사 선거

기 호 : 2

성 명 : 김대표

생년월일 : 0000.00.00.

동 호 수 : 101 - 501

사 퇴 일 : 2000.00.00.(○요일)

위 본인은 ○○○의 사유로 후보자를 사퇴하고자 합니다.

2000년 00월 00일

후보자

김대표

(서명 또는 인)

□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중

【참고 제10호 서식】

후보자(등록)·(사퇴)·(사망)·(등록무효) 공고

2000년 00월 00일(○요일) 실시하는 □□□□□□아파트 제0기 동별 대표자/제0기 입주자대표회의 회장·감사 선거의 후보자(등록)·(사퇴)·(사망)·(등록무효) 상황을 다음과 같이 공고합니다.

○ 후보자등록

선거명 (선거구)	기호	성명 (한자)	성별	나이	동호수	직업	학력 및 경력
동별대표자 (제1선거구)	1	김대표 (金代表)	남	만	101-1501	자영업	○○고등학교 졸업
				만			
				만			
				만			

○ 후보자(사퇴)·(사망)·(등록무효)

선거명 (선거구)	기호	성명	성별	나이	동호수	내용 (날짜)	사유
동별대표자 (제1선거구)	2	이사퇴 (李辭退)	남	만	101-2501	사퇴 (2000.00.00.○요일)	○○상의 사정
				만			
				만			
				만			

2000년 00월 00일

□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

【참고 제11호 서식】

투표소 공고

2000년 00월 00일(○요일) 실시하는 □□□□□□아파트 제0기 동별 대표자/제0기 입주자대표회의 회장·감사 선거의 투표소를 다음과 같이 공고합니다.

투표방법	투 표 소		비 고
전자투표	선거인명부상 각 세대별 투표자로 지정된 사람의 휴대전화		
현장투표	제1투표소	관리사무소	제1선거구
	제2투표소	제1경비실	제2선거구
	제3투표소	제2경비실	제3선거구
	제4투표소	경로당	제4선거구
	제5투표소	도서관	제5선거구

2000년 00월 00일

□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

주1 : 투표소는 제1호, 제1호의2 서식에 의한 '선출공고'를 하는 때에 함께 공고할 수 있습니다.

주2 : 투표소 공고시 참고 제20호 서식에 따라 개표소도 함께 공고하여야 합니다.

【참고 제12호 서식】

투표용지 작성 예시

① 후보자가 선출인원을 초과하는 때 투표용지

동별 대표자 제0선거구 선거 입주자대표회의 회장·감사 선거		
기 호	성 명	기 표 란
1	김 대표	
2	박 공 명	
3	사 공 은	
□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인		
절 취 선 일련번호		투표관리관 ①

② 후보자가 1인 또는 선출인원 이내인 때 찬반 투표용지

동별 대표자 제0선거구 선거 입주자대표회의 회장·감사 선거 후보자 성명 : 김대표	
찬 성	반 대
□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인	
절 취 선 일련번호	
투표관리관 ①	

주1 : 규격은 조정하여 사용하되, 일련번호 기재 시 선거인에게 교부직전 절취하여 교부합니다.

주2 : '투표관리관'칸의 날인은 투표관리관을 별도 선정하지 않은 경우 투표를 진행한 공동주택 선거관리위원회 위원이 날인합니다.

【참고 제13호 서식】

후보자기호 추천 위임장

위임인 (후보자)	성명	김대표
	생년월일	1900년 00월 00일
	동호수	101-501
대리인	성명	○○○
	생년월일	1900년 00월 00일
	동호수	101-501
	위임인과의 관계	배우자/자녀

위임인은 대리인에게 2000년 00월 00일(○요일) 실시하는 □□□□□□
□□아파트 제0기 동별 대표자 제0선거구 선거/제0기 입주자대표회의
회장·감사 선거의 후보자 기호추천 권한을 위임합니다.

2000년 00월 00일

위임인 : 후보자 김대표 (서명 또는 인)

□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중

【참고 제14호 서식】

후보자기호 추첨 기록부

- 추첨내용 : 제0기 동별 대표자 제0선거구 선거
제0기 입주자대표회의 회장·감사 선거
- 일 시 : 2000년 00월 00일(○요일) 오전/오후 00시
- 장 소 : ○○○○○
- 후보자기호 추첨 결과

등록순서	후보자명	추첨숫자(1차)	추첨숫자(2차)	후보자 기호
1	김대표	7	-	1
2	박공명	5	1	3
3	사공은	5	7	2
4	박표범	2	-	4

□□□□□□아파트 선거관리위원회

주 : 가장 큰 숫자를 추첨한 후보자순으로 1번부터 시작하여 정수로 그 기호를 부여합니다. 1~00이 기재된 공을 상자에 넣고 공을 추첨합니다. 추첨된 공을 다른 참여자에게 확인시켜주고 다시 공을 넣습니다. 다음 사람도 같은 방식으로 진행합니다. 추첨숫자가 같은 경우 같은 사람끼리만 추첨숫자가 다를 때까지 반복합니다.

【참고 제15호 서식】

방문투표 등의 투표용지 배부용 봉투

【앞 면】

제0기 동별대표자 제0선거구 선거 투표용지 재중
제0기 입주자대표회의 회장·감사 선거 투표용지 재중

□□□□□□아파트 000 동 0000호

투 표 자		
성명	나이	소유자 또는 임차인과의 관계
	만	

※ 안내사항 뒷면 참조

□□□□□□아파트선거관리위원장 인

주 : 봉투 앞면의 동수와 호수는 공동주택선거관리위원회에서 기재하여 배부합니다.

【뒷 면】

※ 안 내 사 항

1. 투표용지 기재란에 기재하여 봉투에 넣고 봉투 앞면의 투표자 성명, 나이, 소유자 또는 임차인과의 관계를 적습니다.
2. 투표관계자들이 세대 방문시 또는 투표자가 ○○○○○○에 설치된 투표소 방문시 신분증과 봉투를 제시하여 확인을 받은 후 투표지만 꺼내어 투표함에 투입합니다.
3. 투표용지 배부용 봉투는 투표 후 지체없이 투표관계자들에게 제출합니다.

【참고 제16호 서식】

투표·개표 참관인 선임·교체 신고서

□□□□□□아파트 제0기 동별대표자 제0선거구 선거/ 제0기 입주자 대표회의 회장·감사 선거의 투표·개표 참관인 명단을 다음과 같이 선임·교체 신고합니다.

구 분	동호수	성 명	비 고
투표참관인	401 - 101	이동해	○○투표 참관인 겸임
	401 - 202	강남해	개표참관인 겸임
개표참관인	403 - 201	서황해	2000.00.00.(○요일) 오전00시 000과 교체
	405 - 1101	남북해	

2000년 00월 00일

신고인 : 제0선거구 후보자 김대표 (서명 또는 인)

□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중

주 : 참관인 교체의 경우에는 “비고”칸에 교체일시 및 “○○○과(와) 교체“라 기재합니다.

【참고 제18호 서식】

투표소·개표소 출입자 표지 및 관람증

(선거관리위원회위원용)

위 원
위 원 장
투표관리관
□□□□□□아파트
선거관리위원회

↑
9.5cm
↓

← 12.5cm →

(사무원용)

투표	사무원
개표	
□□□□□□아파트	
선거관리위원회	

↑
9.5cm
↓

← 12.5cm →

(참관인용)

제0호	
투표	참관인
개표	
후보자명 김대표	
□□□□□□아파트	
선거관리위원회	

↑
12.5cm
↓

← 9.5cm →

(관람인용)

제0호
개표관람증
□□□□□□아파트
선거관리위원회

↑
12.5cm
↓

← 9.5cm →

주 : 규격, 게재내용은 조정하여 사용할 수 있습니다.

【참고 제19호 서식】

투표 상황 기록부

1. 투표전명 : 제0기 동별대표자 선거
 제0기 입주자대표회의 회장·감사 선거

2. 투표일시

- ○○투표 : 2000년00월01일(○요일) 오전00시~2000년00월03일(○요일) 오후00시
 (야간투표 가능)
- ○○투표 : 2000년00월01일(○요일)~2000년00월03일(○요일)
 매일 오전00시~오후00시
- ○○투표 : 2000년00월04일(○요일)~2000년00월05일(○요일)
 매일 오전00시~오후00시

3. 투표 근무자 현황

- 투표관리관, 선거관리위원, 투표사무원

직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
투표관리관	김관리	2000.00.01.(월)~2000.00.05.(금) 매일 오전00시~오후00시	
투표사무원	정사무	2000.00.01.(월)~2000.00.05.(금) 매일 오전00시~오후00시	
선거관리위원장	김중립	2000.00.01.(월)~2000.00.05.(금) 매일 오전00시~오후00시	
선거관리위원	이위원	2000.00.01.(월)~2000.00.03.(수) 매일 오전00시~오후00시	
선거관리위원	박위원	2000.00.02.(화)~2000.00.05.(금) 매일 오전00시~오후00시	

- 참관인

후보자성명	성 명	참 관 시 간	비 고	
1	김중립	김참관	2000.00.00.(○)~2000.00.00.(○) 오전00시~오후00시	
1	김중립	정참관	2000.00.01.(○)~2000.00.02.(○) 매일 오전00시~오후00시	2000.00.00.오전00시, 000과 교체
2	이사자	박참관	2000.00.01.(○)~2000.00.02.(○) 매일 오전00시~오후00시	
2	이사자	윤참관	2000.00.02.(○)~2000.00.02.(○) 오전00시~오후00시	질병으로 참관거부

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 비고에 교체시각 및 ○○○와 교체 등 내용 기재

4. 투표상황

집계단위 (선거구 또는 동)	전체 세대수	투표 세부 현황					전체 투표 현황		
		○○ 투표	○○ 투표	○○ 대상	○○ 투표	○○ 기권	전체	투표	기권
합 계	433	309	42	82	44	38	433	395	38
제1선거구	110	65	10	35	12	23	110	87	23
제2선거구	115	73	12	30	24	6	115	109	6
제3선거구	105	90	15	0	0	0	105	105	0
제4선거구	103	81	5	17	8	9	103	94	9

※ 선거구수에 따라 줄을 늘리거나 줄여서 사용합니다.

※ ○○투표를 실시하지 않는 경우에는 ○○투표칸은 기재하지 않습니다.

5. 특기사항 : 1번 후보(김중립)의 참관인 중 정참관은 2000.00.00.(○) 오전00시부터 ○○○과 교체
 2번 후보(이사자)의 참관인 중 윤참관은 2000.00.00.(○) 오전00시부터 질병의 사유로 참관거부

이 투표 진행상황 기록부는 사실대로 기록·작성하였음.

2000년 00월 00일

작성자 : 투표관리관 김 관 리

(서명 또는 인)

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

주 : 투표관리관을 선정하지 않고 공동주택선거관리위원회 위원이 투표를 관리한 경우에는 공동주택선거관리위원회 위원이 투표 진행상황 기록부를 작성하고 서명 또는 날인합니다.

【참고 제20호 서식】

개표소 공고

2000년 00월 00일(○요일) 실시하는 □□□□□□아파트 제0기 동별 대표자/제0기 입주자대표회의 회장·감사 선거의 개표소를 다음과 같이 공고합니다.

명 칭	소 재 지 (시 설 명)	비 고
제0기 동별대표자 제0선거구 선거 개표소 제0기 입주자대표회의 회장·감사 선거 개표소	○○시 ○○구 ○○로 ○○ (□□□□□□아파트 관리사무소)	

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

【참고 제21호 서식】

개표 상황 기록부

1. 개표건명 : 제0기 동별대표자 선거
 제0기 입주자대표회의 회장·감사 선거
 - 개표장소 : □□□□□□아파트 관리사무소

2. 개표일시 : 2000년00월05일(○요일) 오후00시~오후00시

3. 개표 근무자 현황

○ 위원

직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
위원장	김원장	2000.00.05.(○) 오후00~오후00	
위원	이위원	2000.00.05.(○) 오후00~오후00	
위원	박위원	2000.00.05.(○) 오후00~오후00	
위원			
위원			
위원			

○ 참관인

후보자성명	참관인성명	참관시간	비 고
1 김 대표	김참관	2000.00.03.(○) 오후06~오후08	
	정참관	2000.00.03.(○) 오후06~오후08	출장으로 참관거부
2			
3			

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 비고에 교체시각 및 ○○○와 교체 등 내용 기재

○ 개표사무원

소 속	성 명	근무시간	소 속	성 명	근무시간
선거인	김개표	18:00 ~ 20:00			
관리사무소	홍개표	18:00 ~ 20:00			

4. 개표결과 상황

집계단위 (선거구 또는 동)	선거인수 (가=나+마)	투표자수 (나=다+라)	후 보 자 별 득 표 수					무효 (라)	기권 (마)
			기호 1	기호 2	기호 3	기호 4	합계 (다)		
제101동	150	128	70	40	10	5	125	3	22
제102동	120	116	60	10	30	15	115	1	4
제103동	135	125	55	35	25	7	122	3	10
		0					0		0
		0					0		0

※ 선거구수에 따라 줄을 늘리거나 줄여서 사용합니다. 이하에서도 같습니다.

5. 당선인 결정상황

선거구명	당 선 인		결정근거	비고
	기호	성명		
제101동	1	김중립	1위 득표자	
제102동	2	옥수수	동점 후 추첨	
제103동				

※ 결정근거는 “1위 득표자”, “과반수 찬성”, “동점 후 추첨” 등으로 기재

【참고 제22호 서식】

당선인 공고

2000년 00월 00일 실시한 □□□□□□아파트 동별대표자 선거
(입주자대표회의 회장·감사 선거) 당선인을 다음과 같이 공고합니다.

선거구명 (선거명)	기 호	성 명	동호수	임 기
제1선거구	1	김대표	101-201	2000.00.00.(○요일)
제2선거구	3	박달재	103-501	~
제3선거구	2	임진강	106-1002	2000.00.00.(○요일)
.				
.				
.				

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

주1 : 당선인 공고는 선거구별로 일괄공고 할 수 있습니다.

주2 : 입주자대표회의 회장·감사선거에 있어서는 선거구명을 '선거명'으로 하고 "회장선거",
"감사선거"로 기재합니다.

주3 : 필요시 득표수 또는 득표율 등을 기재하여 공고할 수 있습니다.

당 선 증

성 명 : 김 대 표

임 기 : 2000.01.01.(○요일) ~ 2001.12.31(○요일)

당선내용 : 제0선거구 제0기 동별 대표자

귀하는 위와 같이 □□□□□□아파트 제0선거구에서 제0기 동별 대표자로 당선되었기에 이 증서를 교부합니다.

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

주 : 법 제15조 제4항에 따라 시·군·구선거관리위원회에 선거지원을 요청한 경우에는 시·군·구선거관리위원회위원장이 당선증을 교부합니다.

당 선 증

성 명 : 김 대 표

임 기 : 2000.01.01.(○요일) ~ 2001.12.31.(○요일)

당선내용 : 제0기 입주자대표회의 회장/감사/이사

귀하는 위와 같이 □□□□□□아파트 제0기 입주자대표회의 회장
/감사/이사로 당선되었기에 이 증서를 교부합니다.

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

주 : 법 제15조 제4항에 따라 시·군·구선거관리위원회에 선거지원을 요청한 경우에는
시·군·구선거관리위원회위원장이 당선증을 교부합니다.

당선인 현황 제출(예시)

□□□□□□아파트 선거관리위원회

수신자 : ○○시/구/군 ○○과장

제 목 : 당선인 현황 제출

1. 귀 시/구/군의 무궁한 발전을 기원하오며, □□□□□□아파트 제○기 동별 대표자(입주자대표회의) 선거 관련입니다.

2. 위 선거에 대해 다음과 같이 당선인 현황을 제출합니다.

선거구명 (선거명)	기 호	성 명	동호수	임 기
제1선거구	1	김대표	101-201	2000.00.00.(○요일) ~ 2000.00.00.(○요일)
제2선거구	3	박달재	103-501	
제3선거구	2	임진강	106-1002	
.				
.				
.				

. 끝.

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

서면 동의서 제출(예시)

□□□□□□아파트 선거관리위원회

수신자 : ○○시/구/군 ○○과장

제 목 : □□건에 대한 서면 동의서 제출

1. 귀 시/구/군의 무궁한 발전을 기원하오며, □□□□□□아파트 □□건 동의서 제출 관련입니다.
2. 위 제출 건에 대해 다음과 같이 (연서한) 서면 동의서를 제출합니다.

붙임 : 서면 동의서 등 관련 자료 1식. 끝.

□□□□□□아파트 선거관리위원회위원장 인

□□건 동의현황 총괄표

□ 동의요청 개요

1. 동의 내용 : ○○○○을 ○○하기 위하여 동의 요청함
(필요시) 상세 내용 별지 참조
2. 동의요청 근거 : 공동주택관리법 제0조 제0항
3. 동의요청 주체 : □□□□□□아파트 입주자대표회의
□□□□□□아파트 선거관리위원회
4. 동의서 제출처 : ○○시청 ○○과

구분	참여		미참여	합계
	동의	부동의		
세대수	000	000	000	000
비율	00%	00%	00%	100%

붙임 : 입주자등 서면동의서 1식.

입주자등 서면 동의서

아래의 사항에 대하여 동의를 구합니다.

1. 동의 내용 : ○○○○을 ○○하기 위하여 동의 요청함
(필요시) 상세 내용 별지 참조
2. 동의요청 근거 : 공동주택관리법 제0조 제0항
3. 동의요청 주체 : □□□□□□아파트 입주자대표회의
□□□□□□아파트 선거관리위원회
4. 동의서 제출처 : ○○시청 ○○과

위 사항을 확인하고 아래와 같이 의견을 제출합니다.

동 의 자			동의 여부		서명
동호수	성명	구 분	동의	부동의	
101-0000	○○○	<input type="checkbox"/> 소유자(입주자) <input type="checkbox"/> 임차인(사용자)			

2000년 00월 00일

□□□□□□아파트 선거관리위원회 귀중

주1 : 법령에 따라 “입주자”만 동의할 수 있는 경우 “성명”란에 부동산등기사항증명서의 소유자를 기재합니다.

주2 : 법령에 따라 “입주자등”이 동의하는 경우 “성명”란에 부동산등기사항증명서의 소유자(입주자) 또는 임대차계약서의 임차인(사용자)을 기재합니다.

주3 : 본 양식은 연서하여 신고(요구·의뢰 등)하는 경우에도 사용할 수 있습니다.

부록4

공동주택 대표자 등 선거 주요사무일정표(예시)

D : 선거일 또는 투표를 여러 날에 걸쳐 진행하는 경우 첫 번째 투표일 / D' : 투표 기간 중 마지막 날

시행일정	실시사항	기준일	실시기관	비고
-	공동주택선거관리위원회 구성 - 선관위원 모집공고, 위촉, 위원장 선출	-	공동주택 선거관리위원회	
-	공동주택선거관리위원회 위원 등 명단 공고	-	공동주택 선거관리위원회	
-	공동주택선거관리위원회 소집 - 선거일정, 선거방법, 투표장소 등 결정	-	공동주택 선거관리위원회	
~ D-60일 -	선출 공고(동별 대표자) 선출 공고(입주자대표회의 임원)	임기만료 60일 전까지 동별대표자 선출후 지체없이	공동주택 선거관리위원회	
~ D-18일	선거운동방법 공고	후보자등록신청개시일 전 10일까지	공동주택 선거관리위원회	
~ D-14일	입주자명부 정비	선거인명부작성개시일 전일까지	관리사무소	
D-13일 ~ D-11일	선거인명부 작성	선거일 전 13일부터 3일간	관리사무소	
D-10일 ~ D- 8일	선거인명부 열람, 이의신청	선거인명부작성기간 만료일 다음날부터	선거인	
D- 8일 ~ D- 7일	후보자 등록 후보자지호 추첨	동별 대표자 선거 : 선거일 전 8일부터 2일간 임원 선거 : 선거일전 11일부터 2일간	공동주택 선거관리위원회	
D- 6일 ~	후보자 등록 등 공고 후보자 결격사유 조회 후보자 경력 등에 대한 이의신청 및 조사		공동주택 선거관리위원회	
-	선거운동 개시	후보자등록마감일 다음날부터	후보자	
-	선거벽보 제출	선거일 등 공고시 정한 기한까지	후보자	
-	선거벽보 첩부	선거벽보 제출마감일 다음날까지	공동주택 선거관리위원회	
~ D- 3일	투표소 및 개표소 공고 투표안내문 배부	선거일 전 3일까지	공동주택 선거관리위원회	
~ D- 2일	투표참관인 신고 개표참관인 신고	선거일 전 2일까지	후보자	
~ D- 1일	투표소 및 개표소 설치 투표용지 작성	선거일 전일까지	공동주택 선거관리위원회	
	선거운동 종료	선거일 전일까지	후보자	
D ~ D'	투표 투표진행상황기록부 작성 개표관람증 배부	선출공고에 정한 기간 및 시간 투표종료후 지체없이 -	선거인 공동주택 선거관리위원회	
D'	개표 개표결과 공표 개표 진행상황기록부 작성 당선인 결정·공고	투표종료후 즉시 개표종료후 지체없이 개표종료후 지체없이 당선인 결정후 지체없이	공동주택 선거관리위원회	
-	투표지 등 보관	당선인 임기 중 ※재임기간 종료 후에도 법원에 소송이 진행중일 때에는 소송확정될 때까지	공동주택 선거관리위원회	
~ D'+ 5일	선거에 관한 이의신청	선거 마지막 날부터 5일	후보자, 선거인	
~ D'+15일	선거에 관한 이의신청의 결정, 통지	이의신청 접수된 날부터 10일 이내	공동주택 선거관리위원회	