

공정하고 투명한 공사·용역 관리를 위한

# 공동주택 공사·용역 관리 매뉴얼







공정하고 투명한 공사·용역 관리를 위한

# 공동주택 공사·용역 관리 매뉴얼



## CONTENTS

01 공사·용역 업무 개관

02 공사 관리

03 용역 관리

04 주택관리사업자 선정

05 부록

- 실태조사 결과 위반사례
- 국토교통부 행정해석
- 법제처 법령해석
- 대법원 판례
- 서식

[별지 1호] 감독일지

[별지 2호] 기성부분(준공)검사원

[별지 3호] 기성부분(준공)검사조서

[별지 4호] 기성부분(준공)내역서

[별지 5호] 자재공급원승인요청결과통보

[별지 6호] 주요자재 검사 및 수불부





# 01 공사·용역 업무 개관

---





## 입주자 대표회의

- 공사·용역의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 (변경)승인
- 공사·용역의 사업실적 및 결산의 승인
- 장기수선계획에 따른 공용부분의 보수, 교체 및 개량의 의결
- 행위허가 또는 신고행위의 제안
- 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 검토·조정
- 공사·용역에 대한 집행시기 및 비용의 적정성에 대한 자문요청
- 공사·용역과 관련하여 관리규약으로 정하는 사항의 의결

## 입주자 등

- 전문가자문을 통한 공사·용역 또는 1천만원 이상 유지보수사업에 대한 검수 참여
- 입주자 투표(전자적 방법 포함)를 통한 낙찰방법 결정
- 적격심사제 평가위원 참여
- 서비스 불만족시 과반수 서면동의로 기존 주택관리업자(용역사업자) 입찰참가 제한 요구

## 관리주체 (관리사무소장)

- 공용부분의 유지보수 및 안전관리
- 공사·용역 등에 대한 입찰관리, 공사감독, 준공검사
- 입주자대표회의에서 의결하는 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 등의 업무 및 이를 위한 관리비, 장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리
- 하자의 발견 및 하자보수의 청구
- 장기수선계획의 검토 및 조정
- 안전관리계획의 수립·조정 및 안전점검

### 공동주택 실태조사 주요위반 사례

구 분	합 계	예산·회계	관리일반	공사·용역	시설관리
합 계	856 100%	203 23.7%	375 43.8%	264 30.8	14 1.6%
2016년 (17개단지)	511 100%	124 24.3%	208 40.7%	175 34.2%	4 0.8%
2017년 (12개단지)	345 100%	79 22.9%	167 48.4%	89 25.8%	10 2.9%





# 02 공사 관리

---





## 공사계획단계(타당성검토)

사 전 확 인	행위허가 (신고)	· 증축, 개축, 대수선 등의 행위시 면적, 세대수 또는 동의비율에 관하여 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고	관리주체, 입주자등
	장기수선 계획	· 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설의 교체 및 보수 · 공사종별, 수선방법, 수선주기, 수선율, 수선금액 확인	관리주체, 입주자 대표회의






예 산 수 립	사업계획 및 예산수립	· 사업계획 및 예산안을 매 회계연도개시 1개월 전까지 입주자대표회의 승인(변경시 추가경정세입세출예산 편성 및 변경승인)	관리주체
	공동주택 관리지원 센터자문	· 공사시기, 비용의 적정성에 대하여 입주자대표회의 의결을 거쳐 자문 요청	관리주체, 입주자 대표회의
	입찰가격 상한가	· 3개소 이상의 견적서, 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 공동주택관리지원기구의 검토결과를 통해 상한 공고	관리주체, 입주자 대표회의



입찰의결	· 업체선정방법, 입찰의 종류, 낙찰의 방법 및 참가자격 제한 등	입주자 대표회의
------	--------------------------------------	-------------



## 입찰 단계

<p><b>입찰공고</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일전 공고 / 긴급입찰 및 재공고 : 5일전</li> <li>· 4대보험료 등 정산내용 반영</li> </ul>	<p>관리주체, 입주자 대표회의</p>
		
<p><b>현장 설명회</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공사대상, 입찰공고 내용의 구체적 설명, 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항</li> <li>· 입찰공고일로부터 5일 / 입찰서 제출 마감일 전일부터 5일</li> </ul>	<p>관리주체, 입주자 대표회의</p>
		
<p><b>낙찰자 선정</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰의 성립여부 검토 및 낙찰자 선정</li> <li>· 입찰과정에 감사의 참관 가능</li> </ul>	<p>관리주체, 입주자 대표회의</p>
		
<p><b>선정결과 공개</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰공고 내용</li> <li>· 선정결과 내용(공사사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간, 수의계약인 경우 그 사유)</li> <li>☞ 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시공개</li> </ul>	<p>관리주체</p>

## 계약 단계

<p><b>계약체결</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계약체결에 감사의 참관 가능</li> <li>· 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 계약체결</li> <li>· 계약보증금과 4대 보험 가입증명서(상시근무) 징구 및 정산 내용반영</li> <li>☞ 홈페이지에 1개월 이내 계약서 공개</li> </ul>	<p>관리주체, 입주자 대표회의</p>
--------------------	---	-----------------------



## 착공 단계

현장조직 배 치	· 현장대리인을 포함한 현장조직 조기 배치	시공사
현장여건 조 사	· 구조적 안정성, 시공성 등	관리주체, 시공사
공사착수 회 의	· 자재, 공정, 안전, 환경 등	관리주체, 시공사

## 시 공 단계

감독일지 작 성	· 당일 공사추진상황 및 감독업무 수행내용을 기록·비치 (별지 제1호)	관리주체, 시공사
공정회의 / 공정보고	· 예정공정과 실시공정을 비교하여 부진한 경우 만회 대책 수립	관리주체
자재관리	· 자재공급원 승인요청·결과통보(별지 제5호) · 자재 검사 및 수불부 작성 보관(별지 제6호)	관리주체
기록관리	· 공종별, 단계별, 부위별 공사추진단계에 따라 공사내용 사진 또는 동영상 촬영(매립부위)	관리주체
서면지시	· 공사에 대한 서면지시 및 조치결과 확인	관리주체



## 기성(준공)단계

<p><b>검사지침</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기성부분(준공)검사원(별지 제2호)제출 / 기성(준공)내역서(별지 제4호)등 첨부</li> <li>· 검사자 및 입회자 임명</li> <li>· 기성부분(준공)검사 및 조서(별지 제3호) 작성</li> <li>· 불합격 공사에 대한 재시공 명령</li> <li>· 계약완료 사실을 통지받은 날로부터 14일 이내 준공검사 완료</li> <li>· 공사대가 지급시 4대 보험 등 정산</li> </ul>	<p>관리주체</p>
--------------------	--	-------------

## 인수인계

<p><b>시설물 및 관련문서 인수인계</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시설물 인수·인계</li> <li>· 준공도서 및 유지관리 지침서 등</li> <li>· 시설별 교체, 유지보수 내역의 기록, 보관, 유지 등 이력관리</li> <li>☞ 공동주택관리정보시스템에 등록</li> </ul>	<p>관리주체, 시공자</p>
-----------------------------------	---	----------------------

## 사 후 관 리

<p><b>유지관리 및 하자보수</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 하자담보책임 기간 중 연 2회 이상 하자발생 여부 검사</li> <li>· 하자담보책임 기간 만료일부터 14일 이내에 최종검사 및 하자보수완료확인서 발급</li> <li>· 사업실적서 및 결산서 제출</li> </ul>	<p>관리주체</p>
-------------------------------	---	-------------



## 공사대가의 사후정산

### 1. 국민건강보험료, 국민연금보험료, 노인장기요양보험료

- 대 상
  - 공사기간이 1개월 이상인 모든 공사
- 근 거
  - 건설산업기본법 제22조 제7항 및 같은 법 시행령 제26조의2
- 방 법
  - 입찰공고 등에 고지된 범위내에서 관련 공단의 납입 확인서에 따라 정산

### 2. 산업안전보건관리비

- 대 상
  - 산업재해보상보험법의 적용을 받는 공사 중 총 공사금액이 4천만원 이상인 공사
- 근 거
  - 산업안전보건법 제30조 및 같은 법 시행령 제26조의6
  - 고용노동부 고시 제2017-8호(2017.2.7.)
- 방 법
  - 착공시 제출된 사용계획서 및 준공시 제출된 사용 내역서에 따라 정산

### 3. 산재·고용보험료

- 대 상
  - 모든 건설공사에 적용 (다만, 2천만원 미만의 건설공사를 건설업자가 아닌 자가 시공시 적용 제외)
- 근 거
  - 고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법 제5조
- 방 법
  - 보험료를 납입하였으면 잔액부분은 회수할 수 없으나, 보험가입을 하지 아니한 경우 정산

### 4. 환경관리비

- 대 상
  - 모든 건설공사에 적용
- 근 거
  - 건설기술진흥법 제66조, 같은 법 시행규칙 별표 8
- 방 법
  - 착공시 제출된 환경관리비 사용계획 및 준공시 제출된 사용실적에 따라 정산

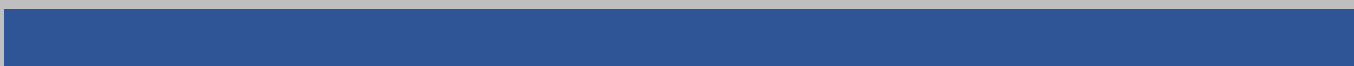
#### ※ 지체상금(지연배상금)

계약상대자는 계약서에 정한 준공기한(계약서상 준공신고서 제출기일을 말한다.)안에 공사를 완성하지 아니한 때에는 매 지체일수마다 계약서에 정한 지연배상률을 계약금액(장기계속 공사 계약은 연차별 계약 금액)에 곱하여 산출한 금액(지연배상금)을 현금으로 납부해야 한다.





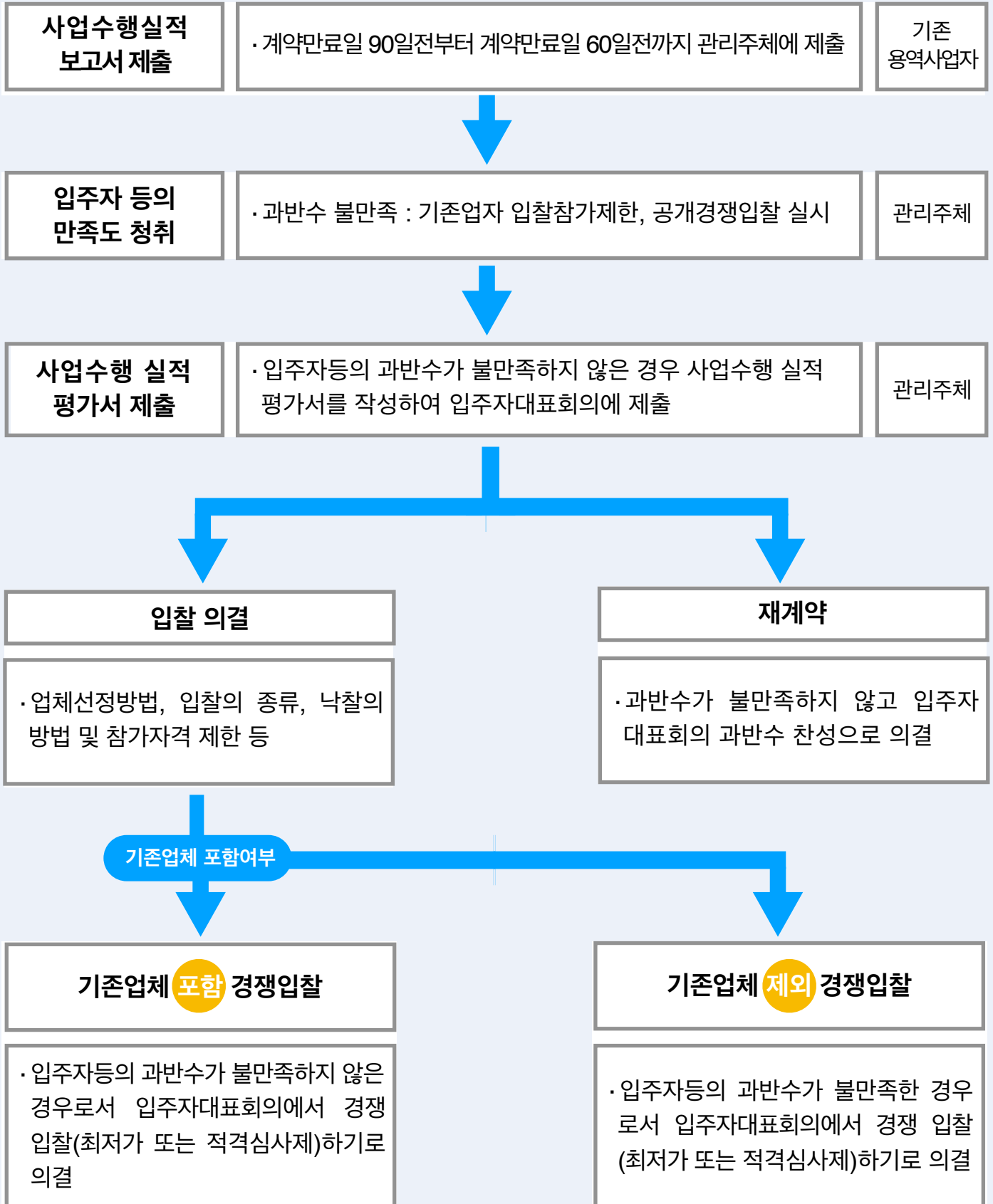
# 03 용역 관리







## 입찰전 단계(재계약 검토)





## 입찰 단계

<p><b>입찰공고</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일전 공고</li> <li>☞ 긴급한 입찰 및 재공고 : 5일전 공고</li> <li>· 4대 보험 등 정산 내용 반영</li> </ul>	<p>관리주체</p>
↓		
<p><b>현장 설명회</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용역대상, 입찰공고 내용의 구체적 설명, 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항</li> <li>· 입찰공고일로부터 5일 / 입찰서 제출 마감일 전일부터 5일</li> </ul>	<p>관리주체</p>
↓		
<p><b>낙찰자 선정</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰의 성립여부 검토 및 낙찰자 선정</li> <li>· 입찰과정에 감사의 참관 가능</li> </ul>	<p>관리주체</p>
↓		
<p><b>선정결과 공개</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰공고 내용</li> <li>· 선정결과 내용(용역사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간, 수의계약인 경우 그 사유)</li> <li>☞ 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시공개</li> </ul>	<p>관리주체</p>

## 계약 및 관리단계

<p><b>계약체결</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계약체결에 감사의 참관 가능</li> <li>· 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 계약체결</li> <li>· 계약보증금과 4대보험가입증명서(상시근무) 징구 및 정산내용반영</li> <li>☞ 홈페이지에 1개월 이내 계약서 공개</li> </ul>	<p>입주자 대표회의</p>
↓		
<p><b>운영 및 유지관리</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용역사업에 따른 공동주택의 운영·관리·유지 등 관리업무</li> <li>· 용역대가 지급시 4대보험 등의 정산</li> </ul>	<p>관리주체</p>



## ※ 과도한 제한의 판단기준

1. 사업실적 : 세대수, 관리면적 등 각 공동주택 현황 대비 **3배 이내**
2. 자본금 : 업등록 자본금의 **2배 이내** / 등록자본금이 없는 경우 : **5천만원 이내**

## ※ 제출서류의 적정성 확인

구 분	확 인
사업실적	입찰서 제출 마감일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 완료실적
실적증명서	공사(용역이행)실적증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서, 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서
장비보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서
기술자보유	입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료





# 04 주택관리업자 선정

---





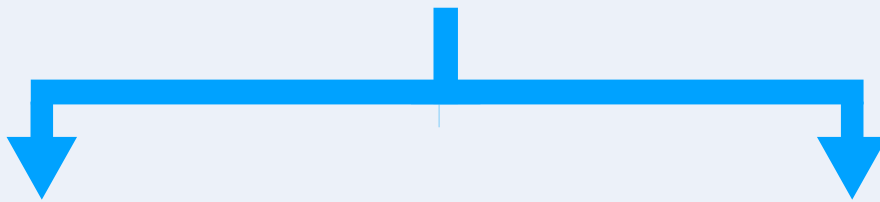


## 입찰전 단계(재계약 검토)

<b>재계약 검토</b>	· 재계약 제안 여부에 대한 입주자대표회의 과반수 찬성	입주자 대표회의
---------------	--------------------------------	----------



<b>입주자 등의 만족도 청취</b>	· 10분의 1 이상 이의제기 : 재계약불가, 공개경쟁입찰 실시 · 과반수 불만족 : 기존업자 입찰참가제한, 공개경쟁입찰 실시	입주자 대표회의
----------------------	---	----------



### 입찰 의결

· 업체선정방법, 입찰의 종류, 낙찰의 방법 및 참가자격 제한 등

### 재계약

· 관리규약으로 정하는 절차에 따라 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의제기하지 아니한 경우 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상 찬성

### 기존업체 포함여부



### 기존업체 **포함** 경쟁입찰

· 입주자등의 과반수가 불만족하지 않은 경우로서 입주자대표회의에서 경쟁입찰(최저가 또는 적격심사제)하기로 의결



### 기존업체 **제외** 경쟁입찰

· 입주자등의 과반수가 불만족한 경우로서 입주자대표회의에서 경쟁입찰(최저가 또는 적격심사제)하기로 의결



## 입찰 단계

입찰공고	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일전 공고                     <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 긴급한 입찰 및 재공고 : 5일전 공고</li> </ul> </li> <li>· 경비, 청소 등의 직영·위탁 운영에 관한 사항</li> </ul>	입주자 대표회의
현장 설명회	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리대상, 입찰공고 내용의 구체적 설명, 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항</li> <li>· 입찰공고일로부터 5일 / 입찰서 제출 마감일 전일부터 5일</li> </ul>	입주자 대표회의
낙찰자 선정	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰의 성립여부 검토 및 낙찰자 선정</li> <li>· 입찰과정에 감사의 참관 가능</li> </ul>	입주자 대표회의
선정결과 공개	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 입찰공고 내용</li> <li>· 선정결과 내용(주택관리업자의 상호·주소·대표자 및 연락처, 계약금액, 계약기간, 수의계약인 경우 그 사유)</li> <li>☞ 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시공개</li> </ul>	관리주체

## 계약 및 관리단계

계약체결	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 계약체결에 감사의 참관 가능</li> <li>· 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 계약체결</li> <li>· 계약보증금과 4대보험 가입증명서(상시근무) 징구</li> <li>☞ 홈페이지에 1개월 이내 계약서 공개</li> </ul>	입주자 대표회의
운영 및 유지관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업계획 및 예산안 / 사업실적서 및 결산서 입주자대표회의 승인</li> <li>· 입주자대표회의에서 의결하는 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량등 유지관리</li> </ul>	관리주체



## ※ 만족도청취를 위한 공개사항

- 주택관리업자의 재계약에 대하여 입주자들에게 사전에 의견을 청취한 결과 입주자들의 10분의 10이상이 서면으로 주택관리업자의 교체 또는 관리방법의 변경을 요구하지 아니한 경우에는 입주자대표회의 구성원 3분의 2이상의 찬성으로 의결하여 다시 계약한다는 내용
- 계약기간이 만료되는 날
- 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 상호(개인 또는 법인 명칭)
- 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용
- 다시 계약할 경우의 계약기간 및 계약내용
- 이의서 제출방법 및 제출기간
- 공동주택관리와 관련된 특수관계법인(회사)내역
- 그 밖에 필요한 사항

(공동주택관리규약 준칙 제44조제①항)





# 05 부 록

---

- 실태조사 결과 위반사례
- 국토교통부 행정해석
- 법제처 법령해석
- 대법원 판례
- 서식





## 실태조사 결과 위반사례

1. 관리주체는 자치관리인 경우 관리사무소장, 위탁관리인 경우 주택관리업자를 말하며 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 청소용역계약, 복사기 임대계약을 입주자대표회장이 사업자를 선정하고 계약을 체결함
2. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5이상을 입찰보증금으로 납부하고 증빙서류로 현금 납부영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권, 공제증권을 갖추어야하나 현금으로 납부하고 현금납부영수증(계좌이체증명서)을 구비하지 않음
3. 지하주차장 LED조명공사를 외부공사업체에 위임 하면서 LED조명을 공산품으로 오인하여 수의계약으로 구입하고 공사비를 300만원 이하로 분할하여 수의계약을 체결함
4. 제한경쟁입찰은 계약의 목적에 따른 면허, 등록 또는 신고를 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금의 하한을 제한하는 것으로 재활용수거업체 선정 입찰공고에서 회사설립 3년이상, 대전지역 수거실적이 있는 업체로 제한하여 입찰공고함
5. 관리주체는 상시 근무가 필요한 경비·청소용역 계약을 체결할 때에는 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험)가입증명서를 받아야 함에도 이를 징구 하지 않음
6. 소방시설 보완공사(20,350,000원)계약서에 공사지연의 경우 지체일수 마다 2/1000의 지체상금을 명시하였고 계약기간보다 5일 경과 하여 준공 하였음에도 특별한 사유 없이 지체상금(203,500원)을 징구 하지않음
7. 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정 하여야하며 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 하나 검토에 대한 기록을 보관하지 않음
8. 장기수선충당금은 관리주체가 공동주택관리법 시행령 제31조 제4항 제1호 내지 제6호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용하여야하나 사용계획서를 작성하지 않거나 장기수선충당금을 사용 후 사후 추인 함



## 국토교통부 행정해석

Q

국토부 고시 제2015-784호 부칙 제2조에 대한 질의입니다. 부칙 내용 중 "기존사업자"의 "사업수행실적 평가" 절차가 필요하다고 명시되어 있는바, 국토부 고시 별표2에 해당하는 수의계약의 대상인 경우에도, 즉 삼백만원 이하의 용역인 경우에도 재계약시에는 사업수행실적 평가를 부칙 2조에 의거하여 절차를 진행하여야 하는지요?

A

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 2] 제9호를 적용하여 수의계약을 하는 경우 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 필요한 것이며, 제6호를 적용하여 수의계약을 하는 경우에는 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 필요하지 않습니다.

<국토교통부 주택건설공급과-2015.12>

Q

당 아파트에서는 그동안 난방배관 부식방지를 위해 특정 업체의 제품을 넣었습니다. 그래서 현재 입찰공고문에서도 특정 업체의 제품을 3개 이상 넣었는데도 위반이라고 하여 국토교통부 어느 조항에 나와 있는지 알고 싶어서 그러하오니 국토교통부 고시 어디에 있는지 답장 메일 부탁드립니다.

A

경쟁입찰을 통해 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 시 발주처인 공동주택에서 제품의 성능·품질·사양 등을 제시할 수 있으나 특정 제품을 지정하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다. 다만, “승강기, 어린이놀이시설”에 한하여 안전 등 당해 시설의 특성을 고려하여 특정 제품(전면교체의 경우가 아닌 기존부품의 경우에 한함)을 지정하는 것이 가능한 것으로 유권해석하고 있으며, 이 경우에도 그 설치공사는 동 지침에서 정하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하도록 하고 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

“일반경쟁입찰”이라는 개념 자체가 “불특정 다수”의 희망자를 입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방식(지침 [별표1] 제1호가목)이므로, 동 지침 제26조[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 정하고 있는 입찰 참가자격의 제한사유 외에 다른 사항(특정 제품 지정 포함)을 추가하여 입찰참가를 제한하는 것은 적합하지 않은 것입니다. 아울러, 동 입찰이 제한경쟁입찰인 경우라 할지라도 계약목적에 따른 ‘사업실적, 기술능력, 자본금’에 한하여 추가로 제한(지침 [별표1] 제1호나목)할 수 있는 것입니다.

<국토교통부 주택건설공급과-2018.4>





## 국토교통부 행정해석

Q

청소용역과 실내소독용역사업자 선정입찰 시 일괄(묶어서)발주가 가능한지 궁금합니다.

A

공동주택관리법 제25조에 따라 관리비등을 집행하는 사업자의 선정은 주택관리업자 및 사업자선정지침에 따라 선정하여야 하고, 지침 제26조(참가자격의 제한) 제1항 제1호에 따르면 각종 공사 및 용역 등의 사업자는 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 경우 입찰에 참가할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서, 공동주택의 청소용역과 각 세대별 실내소독은 해당 법령에 따라 각각의 면허 및 등록을 필요로 할 것으로 판단되므로, 개별 업종에 따라 각각의 사업자를 선정하여야 할 것으로 사료됩니다.

<국토부 주택건설공급과-2017. 8.>

Q

외부 도색공사 입찰 시 공사 예정금액을 함께 공고할 수 있는지?

A

주택관리업자 및 사업자선정지침에서 입찰가격의 예정금액은 별도로 지정할 수 없으나 위 지침 제24조 제5항에 따라 입찰공고 시 3개소 이상의 견적서, 지방자치단체의 자문 등 관련 기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 공동주택관리법 제86조에 따른 공동주택관리지원기구 자문기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한은 공고할 수 있습니다.

<국토부 주택건설공급과-2017. 8.>

Q

낙찰업체에서 계약을 포기한 경우 차순위 업체와 계약체결이 가능한지?

A

발주처의 귀책사유없이 낙찰자로 선정된 사업자가 계약체결을 포기한 경우라면 계약을 포기한 업체를 제외한 참가업체수가 주택관리업자 및 사업자선정지침 제5조 제1항에서 정하고 있는 유효한 입찰의 수에 해당한다면 입주자대표회의의 의결을 거쳐 차순위 업체와 계약체결이 가능할 것으로 판단됩니다

<국토부 주택건설공급과-2017. 8.>



## 국토교통부 행정해석

Q

승강기 유지관리 계약방식을 종합유지보수 계약방식으로 하고자 하는데 종합유지 보수 비용으로 월 1대당 20만원으로 계약한다고 할 경우 60%(12만원)는 단순 유지관리비로 책정해 관리비로 부과하고 40%(8만원)는 부품 교체 비용으로 계산해 장기수선충당금에서 지급하는 방식으로 계약을 하고자 하는데 유권해석 내용에 부합 하는지?

A

승강기 운행정지, 긴급상황 발생 등의 상황에서 승강기 사용자의 안전이 고려될 수 있도록 '안전을 위한 긴급한 경우에 한정'해 '장기수선계획 총론에 긴급을 요하는 부품 교체를 승강기 유지관리용역과 함께 계약해 집행하는 방식을 반영'했다면 승강기 종합유지보수계약을 허용하는 것으로 해석을 변경하게 되었습니다. 다만 이 경우에도 장기수선계획에 따른 부품 교체 공사비용은 장충금으로 집행하고, 유지보수비용은 관리비로 집행하는 것이며 승강기 교체공사는 공개경쟁입찰을 통해 사업자를 선정해야 할 것입니다.

아울러 공동주택관리법 시행령 제31조 제4항에서 '장충금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장충금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용한다'라고 규정하고 있는 바 승강기 종합유지보수계약 비용 지출시 발생하지 않은 공사 비용을 매월 일정액 장충금에서 지급하는 것은 공동주택관리법령에서 정하는 장충금 사용 방법에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.

< 국토부 주택건설공급과-2017. 2 >

Q

제한경쟁입찰 2회 유찰 후 수의계약 시 입찰에 참여하지 않은 업체와 수의계약이 가능한지 여부 및 공고문의 내용과 다르게 계약을 할 수 있는지 문의드립니다.

A

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제12조제2항에서 “재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다”라고 규정하고 있으며, 동 지침 [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제7호에서 “일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다”고 규정하고 있습니다.

따라서, 일반(제한)경쟁입찰이 1회 유찰되어, 최초로 입찰에 부친 내용과 동일하게 재공고 (제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 것은 가능)한 입찰이 유찰 되었다면, 일반(제한)경쟁입찰이 2회 이상 유찰 되었으므로 수의계약이 가능합니다. 다만, 이 경우 수의계약을 체결할 때에는, 공고한 내용(제한경쟁입찰의 제한요건을 완화한 경우에는 그 완화한 내용)에 따라야 하는 것입니다. 즉, 사업범위, 계약기간, 제한경쟁입찰인 경우 제한요건 등 공고내용과 동일한 내용으로 수의계약을 체결하여야 합니다.

발주처인 공동주택에서는 유찰된 입찰에 참가한 업체가 공고내용을 충족하는 경우 해당 업체와 자체적으로 수의계약 체결을 할 수 있으며, 반드시 참여한 업체와 계약을 하여야 하는 것은 아니니 참고하시기 바랍니다.

< 국토부 주택건설공급과-2016. 5 >



## 국토교통부 행정해석

Q

가. 입찰에 응찰한 금액이 너무 과다할 경우 입주자대표회의 의결 후 유찰해도 되는지?  
 나. 입찰에 응찰한 금액이 너무 과다하더라도 최저가 업체를 선정해야 하는지?  
 다. 최저가 응찰업체와 계약하지 않고 유찰한다면 해당 업체에서 손해배상을 요구할 수 있는지?

A

가.~다. 하자 없이 입찰이 진행되어 낙찰업체를 선정된 이후 발주처의 사정으로 낙찰업체와 계약을 체결하지 않을 수 있는지에 대한 내용은 주택법령 및 지침에 제시되어 있지 않으므로, 발주처의 사정에 따라 결정하여야 할 사항으로 판단됩니다.

기본적으로 주택법령 및 지침에서 정하고 있는 사항은, “사업자를 선정하는 과정”에 관한 것이 주된 내용이며, 낙찰자 선정 이후의 계약에 관한 것은 ‘사업자에게 계약보증금을 받아야 한다’, ‘낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다’는 정도입니다. 즉, “발주처의 사정에 의해” 낙찰자를 선정 후 계약을 체결하지 않는 경우에 대한 규정은 주택법령 및 지침에 제시되어 있지 않습니다.

다만, 낙찰업체를 선정 후 계약을 체결하지 않음으로 인해서 발생하는 손해배상 청구소송 등에 대한 책임은 발주처로 귀속되는 것이니 참고하시기 바랍니다.

<국토부 주택건설공급과-2016. 5>

Q

입찰공고 내용을 변경하는 경우 공고기간은?

A

수정공고는 공고내용의 경미한 사항(누구나 알 수 있을만한 오타 등)을 변경하는 것이며, 입찰참가자격, 입찰가격 등 입찰과 관련한 중요한 사항을 변경하는 경우에는 재공고나 수정공고가 아닌 새로운 공고가 되는 것입니다.

\* 재 공 고 : 유찰 또는 낙찰자와 계약을 하지 않은 경우 동일내용으로 재공고

\* 수정공고 : 공고내용의 경미한 사항(누구나 알 수 있을만한 오타 등)을 변경하는 경우

따라서, 수정공고 시에는 입찰공고 기간에 변동이 없는 것이나, 입찰과 관련한 중요한 사항을 변경할 때에는 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제15조 및 제23조에 따라 일반적인 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에, 입주자대표회의에서 긴급 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고하면 되는 것입니다

<국토부 주택건설공급과-2016. 4>



## 국토교통부 행정해석

**Q** 공산품으로써 수의계약의 대상이 되는지 여부?

**A** 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표2] 수의계약 대상 제2호에서 ‘공산품을 구입하는 경우’는 ‘공업적으로 생산된 제품(전기용품 포함)으로서 소비자가 완성된 제품의 형태로 구입이 가능하고, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 최종제품 또는 그 부분품이나 부속품을 의미 하므로, 추가적으로 해당 법령에 따른 면허·등록을 필요로 하는 전문적 기술인력을 필요로 하는 공사를 수반하지 않아야 할 것이라고 유권해석하고 있습니다. 질의하신 차단기의 경우 공업적으로 생산된 제품에 해당된다 하더라도, 소비자가 사용하는 완제품(물품과 비품 등)의 형태가 아닌 별도 공사에 필요한 원료 및 자재에 해당되는것으로 보이며, 해당 법령에 따라 면허·등록을 갖춘 자가 시공하여야 하는 공사를 수반하게 된다면 수의계약 대상으로 볼 수 없을 것으로 판단 되므로, 경쟁입찰로 사업자를 선정하여야 할 것입니다.

<국토부 주택건설공급과-2018. 7>

**Q** 「주택법」제51조제2항에서 ‘입주자 과반수의 서면동의’가 있는 경우 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용의 용도로 사용할 수 있다는 규정의 의미는 ?

**A** 「주택법」제51조제2항에 의하면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

이 경우 입주자 과반수의 서면동의가 있다면 장기수선계획에 반영되어 있지 않더라도 제46조의4에 따른 조정 등의 비용, 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용으로 사용할 수 있음을 알려드립니다.

따라서, 하자진단 및 감정에 드는 비용의 경우, 「주택법」제46조의7제1항에 따라 사업주체는 같은법 제46조제1항에 따라 입주자대표회의 등이 청구하는 하자보수에 대하여 이의가 있는 경우, 입주자대표회의 등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있으며, 이때의 하자진단 비용의 경우에는 「주택법」제51조제2항제2호에 따라 입주자 과반수 서면동의를 얻어 장기수선충당금으로 사용할 수 있는 것입니다.

<국토부 주택건설공급과-2016. 3>



## 국토교통부 행정해석

Q

1. 현장설명회를 포함한 재공고 시 입찰공고 기간 관련 질의?
2. 제한경쟁입찰 2회 이상 유찰 시 수의계약 관련 질의?

A

1. “입찰공고 시작일~현장설명회~입찰서 제출 마감일” 사이의 기간을 규정한 것은, 업체가 입찰공고문을 확인하여 현장설명회 참석 여부를 결정하고, 응찰할 경우 제출 서류 등을 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지입니다. 따라서, 현장설명회를 개최하는 경우에는 긴급입찰이나 재공고입찰이라 하더라도 10일의 공고기간을 단축할 수 없는 것이니 참고하시기 바랍니다.

2. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제12조제2항에서 “재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다”라고 규정하고 있으며, 동 지침 [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제7호에서 “일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다”고 규정하고 있습니다.

따라서, 제한경쟁입찰이 1회 유찰되어, 제한요건을 완화하여 재공고 한 입찰도 유찰된 경우에는 지침 [별표2] 제7호에 따라 수의계약이 가능합니다. 이 경우 수의계약을 체결할 때에는, 제한요건을 완화하여 재공고한 내용에 따르면 됩니다. 즉, 제한경쟁입찰의 제한요건, 계약 기간 등 공고내용과 동일한 내용으로 수의계약을 체결하여야 합니다.

<국토부 주택건설공급과-2015. 12>

Q

일부 업체를 대상으로 사업제안을 청취하는 등의 절차를 거쳐 사업자를 선정하는 것의 적합성 여부?

A

동일한 입찰 건에 대한 입찰의 성립 여부 판단과 평가는, 동 지침과 동 지침에 적합하게 입찰공고 시 제시한 기준에 따라 제출된 서류 등으로 이루어지는 것이며, 입찰과정 중간에 새로운 기준을 적용하여 일부 업체를 대상으로 사업제안 등을 청취하는 절차를 거쳐 사업자를 선정하는 것은 동 지침에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.

<국토부 주택건설공급과-2015. 11>



## 국토교통부 행정해석

Q

입찰보증금 납부 방법은 ?

A

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제31조제4항에서 “제1항 및 제2항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다”고 규정하고 있습니다. 즉, 입찰에 참여하는 자가 “현금, 공제증권, 보증서” 중 선택적으로 입찰보증금을 납부하면 되는 것이며, 발주처인 공동주택에서 입찰보증금 납부의 방법을 한정하는 것은 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.

아울러, 보증서라 함은 법령에 근거한 공제조합이나 협회에서 발행하는 보증서를 의미하는 것으로, 대한주택관리사협회, 서울보증보험주식회사, 건설공제 등에서 보증서를 발급하고 있는 것으로 파악되니 참고하시기 바랍니다.

<국토부 주택건설공급과-2015. 11>

Q

입찰 참가자격 제한의 적합성 여부?

A

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조 및 제26조에서 입찰 참가자격 제한사항을 정하고 있습니다. 이 내용을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없으므로, 동조의 제한사항에 해당하는 업체에 한하여 입찰 참가를 제한할 수 있습니다. 아울러, 당해 입찰이 제한경쟁입찰이라고 하더라도 제한경쟁입찰의 제한조건은 ‘사업실적, 기술능력, 자본금’이므로 이 외의 사항은 제한경쟁입찰의 제한조건에도 해당하지 않는 것입니다.

따라서, 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 제출서류를 입찰공고에 명시하여 해당 서류의 미제출을 이유로 해당 입찰을 무효로 처리하는 것은 실질적인 입찰참가제한에 해당되어 동 지침에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.

<국토부 주택건설공급과-2015. 11>



## 법제처 법령해석

### ※ 주차차단기 설치의 장기수선계획 반영 여부(공동주택관리법 제29조제1항 등 관련)

- Q** 아파트 관리자인 민원인은 주차차단기를 신설할 때 장기수선계획에 반영하여야 하는지를 국토교통부에 문의하였는데, 국토교통부로부터 공동주택의 주요시설인 주차차단기는 장기수선계획에 반영한 후 신설하여야 한다는 답변을 받아 이에 이의가 있어 직접 법제처에 법령해석을 요청함.
- A** 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에 규정되어 있는 주요시설인 주차차단기의 전면교체 외에 주차차단기를 신설하는 경우에도 입주자대표회의와 관리주체는 해당 시설을 신설하기 전에 장기수선계획에 반영하여야 합니다.

< 법제처 2016.11.16. 회신 16-0388 >

### ※ 공동주택을 자치관리하는 경우 승강기 관리주체 등(승강기시설 안전관리법 제28조 등 관련)

- Q** 민원인은 ① 공동주택에 설치된 승강기의 관리주체가 관리사무소장과 입주자대표회의 가운데 누구인지와 ② 「승강기시설 안전관리법 시행령」 제21조 및 별표 제2호아목에 따른 과태료부과처분의 차수를 산정할 때 하나의 위반사항에 대하여 적발된 행위가 다수인 경우 기존의 과태료부과처분 횟수를 기준으로 차수로 산정해야 하는지 아니면 위반행위 건수를 기준으로 차수로 선정해야 하는지에 대하여 국민안전처에 질의하였는데, 국민안전처에서 ① 승강기 관리주체는 관리사무소장이며 ② 과태료부과시 차수는 기존의 과태료부과처분 횟수를 기준으로 한다고 답변하자 이에 이의가 있어 법제처에 법령해석요청을 의뢰하여, 국민안전처에서 법제처에 법령해석을 요청함
- A** 가. 질의 가에 대하여  
「주택법」 제43조제4항에 따라 입주자대표회의가 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하여 공동주택을 자치관리하는 경우, 「승강기시설 안전관리법」 제2조제4호나목에 따른 “승강기 관리주체”는 공동주택의 “관리사무소장”을 의미합니다.
- 나. 질의 나에 대하여  
「승강기시설 안전관리법 시행령」 제21조 및 별표 제2호아목에 따른 과태료부과처분의 차수를 산정할 때 하나의 위반사항에 대하여 적발된 위반행위가 다수인 경우, 기존의 과태료부과처분 횟수를 기준으로 차수를 산정해야 합니다.

< 법제처 2016.3.14. 회신 16-0061 >



## 법제처 법령해석

※ 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 별표4에 따른 “기술자 보유” 능력을 기술자 보유수로 평가하는 경우 산정기준 (주택법 시행령 제55조의4 등 관련)

**Q** 민원인은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 4에 따라 주택관리업자의 업무수행능력 평가항목 가운데 “기술자 보유”능력을 평가하는 경우 주택관리업자의 소속 기술자로서 다른 공동주택의 공동주택관리기구에서 근무하는 직원을 포함하여 산정할 수 있는지 여부를 국토교통부에 질의하는데, 국토교통부로부터 이 경우 기술자보유수에 포함하여 산정할 수 없다는 답변을 받자 이에 이의가 있어 직접 법제처에 법령해석을 요청함.

**A** 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 4에 따라 주택관리업자의 “기술자 보유”능력을 보유 기술자의 수로 평가하는 경우, 주택관리업자의 소속 기술자로서 다른 공동주택의 공동주택관리기구에서 근무하는 직원을 포함하여 산정할 수 없습니다.

< 법제처 2016.4.4. 회신 16-0014 >

※ 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 에 따른 별지 제2호서식의 입찰서의 동일성 인정 여부  
「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제27조 등 관련

**Q** 민원인은 아파트 휘트니스센터 위탁운영자 선정과 관련하여 공동주택관리정보시스템을 통해 전자입찰 방식으로 사업자 선정을 하는 경우, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 별지 제2호서식이 아니지만 그와 동일한 내용으로 구성된 입찰서를 제출한 것을, 별지 제2호서식의 입찰서를 제출한 것으로 볼 수 있는지와 관련하여 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부는 전자입찰인 경우에는 시스템 상에 별지 제2호 서식의 내용(응찰금액 등)을 입력하는 것으로 입찰서 제출이 같음 될 수 있다고 답변 하였는 바, 이에 이견이 있어 민원인이 직접 법제처에 법령해석을 요청함.

**A** 「주택법 시행령」 제55조의4제1항의 위임에 따른 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제28조의 2제1항제1호에 따라 공동주택관리정보시스템을 통해 전자입찰 방식으로 사업자 선정을 하는 경우, 같은 선정지침 별지 제2호서식의 입찰서는 아니지만 그와 동일한 내용으로 구성된 입찰서를 제출 하였다면 이를 별지 제2호서식의 입찰서를 제출한 것으로 볼 수 있습니다.

< 법제처 2015.9.21. 회신 15-0449 >





## 법제처 법령해석

※ **공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁한 경우에 별도의 위임 없이 관리사무소장이 자신의 명의로 관리비 집행을 위한 사업자를 선정할 수 있는지** (주택법 제55조 등 관련)

Q

민원인이 거주하는 공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁하였는데, 주택관리업자의 위임 없이 관리사무소장이 자신의 명의로 사업자를 선정하고 계약을 체결하자, 이것이 적법한 것인지에 대하여 국토교통부에 질의함.  
국토교통부에서 관리사무소장이 그의 명의로 사업자를 선정하고 계약을 체결할 수 있다고 회신하자, 이에 민원인이 국토교통부의 회신에 이견이 있어 해석을 요청한 사안임.

A

「주택법」 제43조제2항에 따라 공동주택의 관리를 주택관리업자에게 위탁한 경우에, 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정에 대하여 주택관리업자의 위임을 받지 않은 관리사무소장에게 「주택법」 제55조를 근거로 같은 법 제45조제5항 및 같은 법 시행령 제55조의4제1항제1호에 따른 관리비 등의 집행을 위하여 관리사무소장 자신의 명의로 사업자를 선정하고 계약을 체결할 권한은 없으며, 관리사무소장은 관리주체인 주택관리업자의 위임이 있는 경우에 관리주체의 명의로 권한을 대행할 수 있습니다.

< 법제처 2015.9.24. 회신 15-0358 >

※ **주택관리업자 선정시 평가내용으로서 “행정처분 건수” 에 「주택법」 제101조에 따라 주택관리업자가 받은 과태료처분이 포함되는지** (주택관리업자 및 사업자선정지침 별표5관련)

Q

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2014-393호) 별표 5에 따른 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표의 평가내용 중 “행정처분 건수”에 「주택법」 제101조에 따라 주택관리업자가 받은 과태료처분이 포함되는지?

A

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2014-393호) 별표 5에 따른 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표의 평가내용 중 “행정처분 건수”에는 「주택법」 제101조에 따라 주택관리업자가 받은 과태료처분도 포함됩니다.

< 법제처 2015.1.13. 회신 14-0808 >

**법령정비 권고사항** : 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 5에 규정된 “행정처분” 은 「주택법 시행령」 별표 9의 행정처분(영업정지 등)을 의미하는 것으로 해석될 우려가 있고, “행정처분” 은 주택관리업자의 신뢰도를 평가하는 항목인바, 해석상 과태료처분이 포함된다고 하더라도 법령위반에 대한 행정형벌이 제외되는 등의 불합리한 측면이 있으므로, 이를 명확하게 입법적으로 보완할 필요가 있다고 할 것입니다.



## 법제처 법령해석

### ※ 공동주택 주요시설 수선공사의 장기수선계획에의 반영 필요성 및 그 비용부담 (주택법 제47조 등 관련)

Q

「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사를 하려는 경우, 가. 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는지? 나. 반드시 장기수선계획에 반영하여야 한다면, 그 수선공사에 소요되는 비용을 잡수입에서 바로 사용할 수 있는 것인지?

A

가. 질의 가에 대하여  
「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것입니다.

나. 질의 나에 대하여  
「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사를 하려는 경우, 수선공사에 소요되는 비용을 잡수입에서 바로 사용할 수는 없다고 할 것입니다.

< 법제처 2014.2.27 회신 14-0076 >

### ※ 아파트 1층 필로티 공간에 현금자동입출금기 1대를 설치하는 경우 공동주택의 증축에 해당하는지 (주택법 시행령 제47조제1항 등 관련)

Q

「주택법」 제42조제2항제2호 및 같은 법 시행령 별표 3 제6호에 따르면 공동주택을 신축·증축 등을 하는 경우에는 관계기관의 허가를 받거나 신고를 하도록 규정하고 있는바, 현금자동입출금기 1대를 설치하기 위하여 가로, 세로 및 높이가 각각 1.6미터, 2.2미터 및 2.6미터로 제작 되어 이동이 용이한 구조물을 보행통로 등으로 이용되는 공동주택의 필로티에 갖다 놓는 경우, 「주택법」 제42조제2항제2호 및 같은 법 시행령 별표 3 제6호에 따른 건축물의 증축에 해당하는지?

A

현금자동입출금기 1대를 설치하기 위하여 가로, 세로 및 높이가 각각 1.6미터, 2.2미터 및 2.6미터로 제작되어 이동이 용이한 구조물을 보행통로 등으로 이용되는 공동주택의 필로티에 갖다 놓는 경우, 「주택법」 제42조제2항제2호 및 같은 법 시행령 별표 3 제6호에 따른 건축물의 증축에 해당하는 것으로 볼 수는 없다고 할 것입니다.

< 법제처 2013.10.25 회신 13-0481 >



## 법제처 법령해석

※ 기존 주택관리업자에 대한 주택관리업자 선정 입찰참가 제한 (주택법 시행령 제52조 제5항 등 관련)



「주택법 시행령」 제52조제5항에 따라 입주자등으로부터 기존의 주택관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 해당하지 아니하여 해당 공동주택의 관리주체 선정 입찰 참가가 제한되지는 아니하나, 같은 조 제4항 본문 및 고시에 따라 입주자대표회의가 정하는 제한경쟁입찰의 조건을 충족하지 못하는 기존의 주택관리업자는 입주자대표회의가 제한경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정할 때에 그 입찰에 참가할 수 있는지?



「주택법 시행령」 제52조제5항에 따라 입주자등으로부터 기존의 주택관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 해당하지 아니하여 해당 공동주택의 관리주체 선정 입찰 참가가 제한되지는 아니하나, 같은 조 제4항 본문 및 고시에 따라 입주자대표회의가 정하는 제한경쟁입찰의 조건을 충족하지 못하는 기존의 주택관리업자는 입주자대표회의가 제한경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정할 때에 그 입찰에 참가할 수 없다고 할 것입니다.

< 법제처 2013.8.7 회신 13-0236 >





## 대법원 판례

### ※ 공동주택 복리시설 용도변경허가처분 취소

#### 【판시사항】

- [1] 주택건설촉진법상 신고를 요하는 공동주택의 입주자 공유인 복리시설의 용도변경의 의미 및 동일한 주민운동시설의 범위에 속하는 특정운동시설을 다른 종류의 운동시설로 바꾸는 것이 위 용도변경에 해당하는지 여부(소극)
- [2] 공동주택 입주자의 옥외운동시설인 테니스장을 배드민턴장으로 변경하고 그 변동사실을 신고하여 관할 시장이 그 신고를 수리한 경우, 그 용도변경은 주택건설촉진법상 신고를 요하는 입주자 공유인 복리시설의 용도변경에 해당하지 아니하므로 그 변동사실은 신고할 사항이 아니고 관할 시장이 그 신고를 수리하였다 하더라도 그 수리는 공동주택 입주자의 구체적인 권리의무에 아무런 변동을 초래하지 않는다는 이유로 항고소송의 대상이 되는 행정처분이 아니라고 한 사례

#### 【판결요지】

- [1] 주택건설촉진법 제38조 제2항 단서 제1호, 구 공동주택관리령(1996. 6. 29. 대통령령 제15096 호로 개정되기 전의 것) 제6조 제1항 및 제2항 [별표 2], 공동주택관리규칙 제4조의 각 규정들에 따르니, 그 [별표 2]에서 말하는 공동주택의 입주자 공유시설인 복리시설을 당초 사업계획에 따른 용도 이외의 용도에 사용하기 위하여 입주자 2/3 이상의 동의를 받아 관할 행정관청에 신고하여야 하는 용도변경이라 함은 구 주택건설기준등에관한규정(1996. 6. 8. 대통령령 제 15021호로 개정되기 전의 것)에 적합한 범위 안에서 복리시설인 어린이놀이터, 의료시설, 유치원, 주민운동시설, 노인정 등을 상호간에 용도변경하는 것을 말하는 것이지 동일한 주민운동시설의 범위에 속하는 특정운동시설을 다른 종류의 운동시설로 바꾸는 것과 같은 사항은 이에 해당하지 아니한다.
- [2] 공동주택 입주자의 옥외운동시설인 테니스장을 배드민턴장으로 변경하고 그 변동사실을 신고하여 관할 시장이 그 신고를 수리한 경우, 그 용도변경은 주택건설촉진법상 신고를 요하는 입주자 공유인 복리시설의 용도변경에 해당하지 아니하므로 그 변동사실은 신고할 사항이 아니고 관할 시장이 그 신고를 수리하였다 하더라도 그 수리는 공동주택 입주자의 구체적인 권리의무에 아무런 변동을 초래하지 않는다는 이유로 항고소송의 대상이 되는 행정처분이 아니라고 한 사례.

< 대법원 2000. 12. 22. 선고 99두455 판결 >



## 대법원 판례

### ※ 화재보험계약 미체결에 따른 입주자대표회의 및 관리주체의 손해배상 의무

#### 【판시사항】

입주자대표회의 및 관리주체가 종전에 아파트 전체에 일괄하여 체결하였던 화재보험의 계약기간 만료 후 새로운 계약을 체결하지 않은 동안 화재가 발생함으로써 개별입주자가 보험혜택을 받지 못한 경우, 입주자대표회의 및 관리주체가 그 입주자에 대하여 손해배상의무가 있다고 본 사례

#### 【판결요지】

입주자대표회의 및 관리주체가 종전에 아파트 전체에 일괄하여 체결하였던 화재보험의 계약기간 만료 후 새로운 계약을 체결하지 않은 동안 화재가 발생함으로써 개별입주자가 보험혜택을 받지 못한 경우, 구 주택건설촉진법(1996. 12. 30. 법률 제5230호로 개정되기 전의 것)과 구 공동주택 관리령(1997. 7. 10. 대통령령 제15433호로 개정되기 전의 것)의 관련 규정 및 아파트관리규약 등에 따르면 아파트 입주자를 위하여 화재보험계약을 체결하는 업무 자체는 관리주체에 부여된 것이지만, 관리주체가 계약을 체결하려면 먼저 입주자대표회의의 결의로 계약을 체결할 보험회사를 선정하여야 하므로, 입주자대표회의는 적절한 보험회사를 선정하여 관리주체로 하여금 입주자를 위하여 화재보험계약을 체결하도록 지도, 감독할 의무가 있고, 관리주체는 화재보험 계약기간이 만료되기 전에 입주자대표회의로 하여금 화재보험에 가입하도록 적극적으로 주의를 환기시키고, 나아가 화재보험계약에 관한 조언이나 정보를 제공함으로써 입주자대표회의로 하여금 화재보험 기간이 만료되기 전에 보험회사를 선정하는 결의를 할 수 있도록 적절한 조치를 취할 의무가 있음에도 이러한 주의의무를 소홀히 함으로써 화재보험계약이 체결되지 않고 있던 중 화재가 발생하였고, 이로 인하여 개별입주자가 화재보험금을 수령할 수 없게 되었으므로, 입주자대표회의 및 관리주체가 그 입주자에 대하여 손해배상의무가 있다고 본 사례.

< 대법원 2002. 10. 25. 선고 2000다18073 판결 >

### ※ 관리업무의 “인계”와 권리·의무의 “승계”의 구분

#### 【판시사항】

구 주택법 제43조 제6항 본문이 입주자대표회의에 대하여 사업주체가 공동주택의 관리와 관련하여 제3자와 체결한 계약에 따른 권리·의무 등을 승계할 의무를 부과하는 규정인지 여부(소극)

#### 【판결요지】

구 주택법(2011. 9. 16. 법률 제11061호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제43조 제6항 본문은 사업주체와 새로운 관리주체 사이에서 관리업무를 사실상 이전하여야 함을 규정하는 것이고, 구 주택법 제2조 제14호가 정하는 관리주체에도 해당하지 아니하는 입주자대표회의에 대하여 사업주체가 공동주택의 관리와 관련하여 제3자와 체결한 계약에 따른 권리·의무 등을 승계할 의무를 부과하는 규정이라고 볼 수 없다.

< 대법원 2016. 2. 18. 선고 2012다119450,119467 판결 >



## 대법원 판례

### ※ 정리에고의 정당성 요건

#### 【판시사항】

- [1] 부당해고구제재심판정 취소소송에서 해고의 정당성에 관한 입증책임의 소재(=주장하는 자)
- [2] 정리에고의 요건인 긴박한 경영상의 필요성의 판단 기준 및 해고회피의 노력을 다한다는 의미
- [3] 아파트 입주자대표회의의 감원요청이 있었다는 사정만으로는 그와 위탁관리계약을 체결한 아파트 관리용역 회사의 근로자에 대한 정리에고가 긴박한 경영상의 필요성과 해고회피의 노력을 다하였다고 인정할 수 없다고 한 사례

#### 【판결요지】

- [1] 근로기준법 제33조에 의한 부당해고구제재심판정을 다투는 소송에 있어서는 해고의 정당성에 관한 입증책임은 이를 주장하는 자가 부담한다.
- [2] 기업이 경영상의 필요에 의하여 근로자를 해고하는 이른바 정리에고의 정당성의 요건으로 요구되는, 긴박한 경영상의 필요성이란 기업의 일부 영업부문 내지 영업소의 수지만을 기준으로 할 것이 아니라 기업 전체의 경영사정을 종합적으로 검토하여 결정되어야 하며, 또 해고회피의 노력을 다하여야 한다는 것은 경영방침이나 작업방식의 합리화, 신규채용의 금지, 일시 휴직 및 희망퇴직의 활용 및 전근 등 사용자가 해고범위를 최소화하기 위하여 가능한 모든 조치를 취하는 것을 의미한다.
- [3] 아파트 입주자대표회의의 감원요청이 있었다는 사정만으로는 그와 위탁관리계약을 체결한 아파트 관리용역 회사의 근로자에 대한 정리에고가 긴박한 경영상의 필요성과 해고회피의 노력을 다하였다고 인정할 수 없다고 한 사례.

< 대법원 1999. 4. 27. 선고 99두202 판결 >



## 감 독 일 지

○ 공 사 명 :					
○ 일 자 :	20	.	.	( )	요일
○ 날 씨 :					
○ 기 온 :	(최저) :	°c	(최고) :	°c	
○ 관리사무소장 :	(인 또는 서명)				

### 1. 공사추진상황

공 종	설계량	단위	전일까지작업량	금일작업량	누계 작업량	비 고

### 2. 자재·장비투입상황

자재명	규격	전일까지투입	금일투입	누계 투입	장비명	규격	전일까지투입	금일투입	누계 투입

### 3. 인력투입상황

구 분	전일까지투입인원	금일투입인원	누계 투입인원	비 고
보통인부				
특별인부				

### 4. 주요 관리·감독 내용

## 기성부분(준공) 검사원

현장대리인 : (인)

- 1. 공 사 명 :
- 2. 위 치 :
- 3. 계 약 금 액 :
- 4. 계약 년월일 :
- 5. 착공 년월일 :
- 6. 준 공 기 한 :
- 7. 현 재 공 정 : 20 . . . . . 현재 %
- 8. 첨 부 서 류 : 기성부분(준공) 내역서, 자재 공급원 승인요청·결과통보, 주요 자재 검사 및 수불부, 정산관련 증빙자료(4대보험, 안전관리비, 지체상금 등)

위 공사의 수급시행에 있어서 공사전반에 걸쳐 설계도서, 공사계약문서 및 기타 약정대로 어김없이 기성(준공)되었음을 확인하오며 만약 공사의 시공 및 검사에 관하여 하자가 발견될 시는 즉시 변상 또는 재시공할 것을 서약하고 이에 기성(준공)검사원을 제출하오니 검사하여 주시기 바랍니다.

20 년 월 일

주 소 :  
 상 호 :  
 성 명 : (인)



## 기성부분(준공) 검사조서

공 사 명			
계 약 자			
계 약 금 액		기 성 (준공) 금 액	
계 약 일 자		착 공 일 자	
기성 (준공) 기한		기 성 (준공) 일 자	
기성(준공)검사일자		참 고 사 항	

위 공사 기성부분(준공)검사원을 받아 20    년    월    일 검사한 결과 설계 도서, 공사계약문서 및 기타 약정대로 어김없이 기성(준공)되었기에 본 조서를 제출함. (단, 기성(준공)검사 시 지적사항에 대하여는 입주자대표회장과 관리사무소장이 반드시 조치완료 확인 후 기성(준공)대금을 지급하기로 함.)

- 붙 임 : 1. 기성부분(준공) 내역서 1부  
 2. 세금계산서 1부  
 3. 하자보수보증서 1부  
 4. 공사 전·후 사진 1부

20    년    월    일

관리사무소장	:	(인)
감 사	:	(인)
감 사	:	(인)
입주자대표회장	:	(인)

## 기성부분(준공) 내역서

1. 공 사 명 : \_\_\_\_\_

2. 계 약 금 액 : \_\_\_\_\_

3. 기성부분(준공)금액 : \_\_\_\_\_ 20    년    월    일 (    ) 요일 현재

4. 내            역 : \_\_\_\_\_

공사 내역	규 격	계 약 금 액			전회까지의 기성액			금회 기성액			비고
		수량	단가	금액	수량	금액	비율(%)	수량	금액	비율(%)	

## 자재 공급원 승인요청 · 결과통보

자재승인 요청서			
문서번호		수신	관리사무소장
공사명		공종	건축 <input type="checkbox"/> 기계 <input type="checkbox"/> 토목 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/>
품명		규격	
제조회사명		KS·녹색 제품 유무	KS <input type="checkbox"/> 비KS <input type="checkbox"/> 환경표지 <input type="checkbox"/> GR <input type="checkbox"/>
시공자의견			
첨부	인증서 <input type="checkbox"/> 사업자등록증 <input type="checkbox"/> CATALOG <input type="checkbox"/> 공장등록증 <input type="checkbox"/> 시험성적서 <input type="checkbox"/> 납품실적 <input type="checkbox"/> 견본 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/>		
특기사항			
상기자재에 대한 검토를 요청하오니 결과를 통보하여 주시기 바랍니다. 20   년   월   일		담당자 :	(인)
		현장대리인 :	(인)

-----<절취선>-----

자재승인 검토결과 통보서			
문서번호		수신	현장대리인
검토의견			
판정	적합 <input type="checkbox"/> 조건부적합 <input type="checkbox"/> 부적합 <input type="checkbox"/>		
특기사항	1. 공장방문 후 검토결과를 통보할 경우 해당공장방문 검사 Check List첨부 2. 자체시험 및 외부 의뢰시험을 실시하는 경우 시험 결과치 기록 또는 시험성적서 첨부		
상기 검토요청에 대한 검토결과를 통보합니다. 20   년   월   일		관리사무소장 :	(인)
		감사 :	(인)
		감사 :	(인)
		입주자대표회장 :	(인)

## 주요 자재 검사 및 수불부

- 공사명 :
- 품명 :

설계량	단위	규격	반입일	반입량	합격량		불합격		출고일	출고량	잔량	사용처	서명
					금회 누계		불합격량	사유					

**※ 작성요령**

1. 상단은 반입 검수자가 하단은 출고 검수자가 기재합니다.
2. 현장 반입 후 작업장 반출 시 까지는 관리주체의 감독하에 관리합니다. (매 출고시 마다 관리주체가 확인하여 반출량 및 잔량을 확인하여야 합니다.)



모두가 함께 만드는 “살기 좋은 공동주택 만들기”에  
앞장서겠습니다.



발행일 2018년 11월

발행처 대전광역시 서구 공동주택관리지원센터

주 소 대전광역시 서구 둔산서로 100

홈페이지 <http://www.seogu.go.kr/openapt/main.do>