

공동주택관리 질의회신집(2-3)

2016. 11월

중앙공동주택관리지원센터

- 차 례 -

I. 적용 범위	1
II. 관리주체	1
1. 관리방법 결정	1
2. 관리주체의 업무	5
3. 시설관리 등	8
4. 주택관리사	14
III. 입주자대표회의	19
1. 입주자대표회의 구성 및 운영	19
2. 동별 대표자 자격 및 결격사유	31
3. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출 및 임기	43
4. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 해임	49
IV. 선거관리위원회	51
1. 선거관리위원회 구성 및 운영	51
2. 선거관리위원회 위원 선임 및 해임	52
3. 선거관리 등	54
V. 관리비 및 사용료 등	56
1. 관리비 부담 및 징수	56
2. 사용료 부담 및 징수	61
3. 잡수입 사용 등	65

4. 예비비	68
5. 관리비 체납	69
6. 회계감사	70
7. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비	73
VI. 관리규약	74
1. 관리규약 운영	74
2. 관리규약 개정 및 신고	79
VII. 주택관리업자 및 사업자 선정	82
1. 적용 및 입찰 방법	82
2. 주택관리업자 선정	95
3. 공사 및 용역 사업자 선정	97
4. 적격심사제	108
VIII. 하자보수제도	111
1. 하자보증기간	111
2. 하자보수보증금 사용 및 신고	113
IX. 장기수선계획 및 장기수선충당금	114
1. 장기수선계획 수립 및 조정	114
2. 장기수선충당금 적립 및 사용	121
X. 기타	133
1. 임대주택 관리	133
2. 혼합단지 관리	138

I. 적용 범위

001	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.06></p> <p>질의1) 「주택법 시행령」 제 46조 1항에 적용하는 범위가 「주택법」에서 말하는 공동주택 의무관리 단지를 의미하는 것인지, 아니면 비의무관리단지를 포함한 것인지?</p> <p>질의2) 「주택법 시행령」 제 46조의 3항에 포함되는 범위가 주상복합(승강기 설치, 150세대 미만) 비의무 관리단지를 말하는지?</p> <p>질의3) 「주택법 시행령」 제 46조의 4항이 의미하는 바가 주상복합(승강기 설치, 150세대 이상)을 의미하는지요?</p>
-----	---

1. 「주택법 시행령」 제46조제1항에서 ‘법 제5장 및 이 장에서 정하는 공동주택의 관리에 관한 사항은 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조 및 제47조·제57조제4항에서 같다)에 대하여 적용 한다’고 규정하고 있습니다. 따라서 이 조항은 「주택법」에 따라 사업계획승인을 받은 공동주택에 적용하는 것입니다.

다만, 「주택법」 제43조제1항 및 「같은 법 시행령」 제48조에 따라 입주자대표회의 및 관리주체에 관한 사항은 의무관리대상 공동주택으로 한정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

* 공동주택관리법 제2조제1항에 따라 동 법령은 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물, 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설에 대하여 적용하는 것으로서 비의무관리단지를 포함합니다.

2~3. 공동주택관리법 제36조제1항(구 주택법 시행령 제46조제3항)에서 ‘「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택에 대해서는 다음 각 호만 적용 한다’고 규정한 사항은 「건축법」 제11조 및 「동법 시행령」 제8조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택을 의미하는 것이며, 공동주택관리법 제2조제1항제1호나목(구 주택법 시행령 제46조제4항)의 규정은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물을 의미하는 것으로서 서로 다른 조건임을 알려드립니다.

II. 관리주체

1. 관리방법 결정

002	<p><국토부 주택건설공급과-4992, 2012. 9. 17.></p> <p>입주율이 50% 이상 완료됐으나 소유권 확보가 되지 않아 입주자대표회의를 구성하지 못하고 있을 경우 해당 공동주택 관리는 어떻게 해야 하는지?</p>
-----	--

- 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리해야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주했을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 입주자로 하여금 그 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁관리할 것을 요구해야 합니다. (공동주택관리법 제11조제1항 및 제5조제1항, 구 주택법 제43조제1항 및 제2항)

이와 관련 질의의 경우와 같이 입주예정자의 과반수가 입주했으나 소유권 이전등기가 경료되지 않아 입주자대표회의를 구성하지 못할 경우는 부득이 사업주체가 그 공동주택을 직접 관리해야 할 것으로 사료됩니다.

003	<p style="text-align: center;"><국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30></p> <p style="text-align: center;">입주 후 최초로 공동주택의 관리주체를 결정할 때에 입주자대표회의에서 주택관리업자의 선정을 제안하는 것으로 관리방법을 결정한 것으로 볼 수 있는지</p>
------------	--

- 공동주택관리법 시행령 제3조(구 주택법 시행령 제52조제1항)에 따라 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안(제안취지, 제안내용, 제안기간 및 제안자 등을 기재하여 제안)하고, 입주자등의 과반수가 서면동의를 받아 결정하는 것입니다.

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

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

004	<p style="text-align: center;"><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.05></p> <p style="text-align: center;">입주자대표회의를 구성하고 그 공동주택의 관리방법을 결정하여 동시에 신고하여야 하는지, 아니면 구성신고 한 후에 관리방법이 결정되면 추후 별도로 신고해도 되는지의 여부?</p>
------------	--

- 질의의 경우 입주자대표회의 구성신고를 먼저 한 후 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함)하고 다시 신고하여도 될 것으로 판단됩니다.

참고로 공동주택관리법 시행령 제9조(구 주택법 시행령 제52조제2항)에서 입주자대표회의를 대표하는 자는 공동주택관리법 제11조제3항 및 동법 시행령 제9조(구 주택법 제43조제3항)에 따라 해당 공동주택의 관리방법 등을 결정한 경우에는 그 날부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고하고, 사업주체에게 통지하여야 한다고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

005

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.09>

제가 사는 아파트는 1,2단지로 되어 있는데 분양 때 같은 단지인 줄 알고 분양을 받았으나 두 단지 사이 앞의 도로(도시계획도로)로 말미암아 현재 1, 2 단지 별도의 입대의와 관리사무실에 의해 운영되고 있습니다.

1. 1, 2 단지 공동관리가 가능한가요?

2. 만약에 법적으로 1,2단지 통합공동관리가 안 된다면 다른 적절한 운용 방안은 있을까요? 예를 들면 1,2 단지 입주자대표회의는 그대로 유지하되, 1개의 관리 위탁 업체와 두 단지 입주자대표자회의 공동 명의로 계약하여 관리하는 방법 같은 것 말입니다.

3. 만약에 법적으로 법적 통합관리 또는 운영상의 공동관리를 할 경우 그 진행 절차와 조건은 무엇인가요?

1. 공동주택관리법 제8조(구 주택법 시행령 제52조제2항)에 따라 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리여건상 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리할 수 있으며, 이 경우 공동관리는 단지별로 입주자들의 과반수의 서면동의를 받은 경우로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우만 해당합니다.

국토교통부령으로 정하는 기준이란 공동주택관리법 시행규칙 제2조제3항(구 주택법 시행규칙 제23조제2항)에서 규정하고 있으며, 질의와 같이 공동주택 단지 사이에 20m 이상의 도로가 있는 경우에는 공동관리 할 수 없음을 알려드립니다.

2. 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 주택관리업자 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 선정해야 합니다(공동주택관리법 제7조 및 동법 시행령 제5조, 구 주택법 시행령 제52조제4항). 이 경우 경쟁입찰은 각 공동주택 단지 별로 입찰을 실시해야 할 것으로 사료됩니다.

3. 공동주택의 공동관리에 관한 자세한 사항은 공동주택관리법 시행규칙 제2조(구 주택법 시행규칙 제23조)에서 규정하고 있으며, 요약하면 다음과 같습니다.

* 공동주택관리법 시행규칙 제2조(공동주택의 공동관리 등)

① 입주자대표회의는 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자들에게 통지하고 입주자들의 서면동의를 받아야 한다.

1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성
2. 공동관리 또는 구분관리의 범위
3. 공동관리 또는 구분관리를 하는 경우 입주자들이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 서면동의를 다음 각 호의 구분에 따라 받아야 한다.

1. 공동관리의 경우: 단지별로 입주자들 과반수의 서면동의
2. 구분관리의 경우: 구분관리 단위별 입주자들 과반수의 서면동의. 다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

또한 공동관리의 기준은 다음 각 호와 같습니다.

1. 공동관리하는 총세대수가 1천5백세대 이하일 것. 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우는 제외한다.
2. 공동주택 단지 사이에 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없을 것

* 「주택법」 제2조제12호 각목

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

(보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로로서

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로
2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도
3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로)

마지막으로 입주자대표회의는 공동주택관리법 시행규칙 제2조제4항(구 주택법 시행규칙 제23조 제3항)의 규정에 의하여 공동주택을 공동관리 할 것을 결정한 때에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 합니다.

006	<p><주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 13.> 두 개의 공동주택 단지가 도시계획예정도로(폭은 8m 이상이며, 도로의 기능을 상실했고, 오는 2015년 도시계획이 폐지될 예정)를 경계로 구분돼 있을 경우 두 개의 단지를 공동관리 할 수 있는지.</p>
------------	--

- 공동주택 단지 사이에 철도·고속도로·자동차전용도로, 폭 20m 이상 일반도로, 폭 8m 이상 도시계획예정도로, 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로 및 폭 8m 이상인 국지도로, 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도 등이 있는 경우에는 공동관리가 가능하지 않다(공동주택관리법 시행규칙 제2조, 구 주택법 시행규칙 제23조). 따라서 두 개의 단지 사이에 현재 폭 8m 이상의 도시계획예정도로가 있다면 두 단지의 공동관리는 가능하지 않다. 다만, 해당 도로가 도시계획예정도로인지 별도의 확인 절차가 필요하므로 보다 자세한 사항은 해당 지자체에 문의하기 바란다.

007	<p><국토교통부 전자민원, 2013.06.24> 사업주체와 입대의 구성 전 최초 관리업무를 위탁받은 회사와의 위,수탁 관리계약서에 보면 관리사무소의 집기, 비품 등 개소 비용을 입주자가 부담한 관리비에치금에서 지급하는 것으로 계약이 체결되어 있습니다. 사업주체가 부담하여야 할 관리사무소 개소비용을 사업주체와 입주자간의 계약이 아닌, 최초 관리주체와의 계약내용에 따라서 입주자가 부담한 관리비에치금에서 관리사무소 개소 비용을 사용하는 것이 적법한지요? 부적법하다면 관리비에치금에서 지급된 관리사무소 개소 비용을 환수할 방법은 무엇인가요?</p>
------------	---

- 의무관리대상 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 하므로(공동주택관리법 제23조제1항, 구 주택법 제45조제1항), 질의의 개소비용은 해당 공동주택에 거주하는 입주자 및 사용자가 부담하여야 할 것으로 판단됩니다.

2. 관리주체의 업무

008	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.11> 전임 관리소장이 후임 관리소장에게 업무를 인계해 주지 않아 후임 관리소장이 업무를 처리함에 있어 많은 어려움이 발생된다면 입주자대표회의에서는 어떠한 법적 조치를 할 수 있으며, 그 절차와 방법은 어떻게 되는지에 대하여 답변하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.</p>
-----	--

- 공동주택관리법 제13조제2항 및 동법 시행령 제10조제2항에 따라 관리주체가 변경된 경우에는 기존 관리주체는 해당 관리의 종료일까지 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다. 다만, 동법 시행령 제10조제3항에 기존 관리의 종료일까지 인계·인수가 이루어지지 아니한 경우 기존 관리주체는 기존 관리의 종료일(기존 관리의 종료일까지 새로운 관리주체가 선정되지 못한 경우에는 새로운 관리주체가 선정된 날을 말한다)부터 1개월 이내에 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다라고 규정되어 있음.(구 주택법 제43조제6항에서는 1개월 이내에 인계토록 규정되어 있었음)

참고로 공동주택관리법제102조제2항제1호(구 주택법 제101조제2항제2호)에 따라 공동주택관리법 제13조제2항(구 주택법 제43조제6항)을 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과하게 됩니다.

질의의 경우 자치관리인지, 위탁관리인지 명확하지 않습니다만 자치관리인 경우라면 관리업무를 인계하지 아니한 전임 관리사무소장(관리주체)에게 과태료를 부과할 수 있을 것이나, 위탁관리인 경우라면 관리사무소장이 바뀐 것은 관리주체가 변경된 것이 아니므로 공동주택관리법령(구 주택법령)에 따른 인계의무가 있는 것은 아님.

009	<p><주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 2.> 주택관리업자가 경비·청소업무를 별도로 용역입찰하지 않고 직접 수행하는 것이 적법한지. 또한 주택관리업자가 직접 수행한다면 경비·청소비는 당초에 입주자 대표회의에서 의결한 예산으로 집행하면 되는지.</p>
-----	--

- 공동주택관리법 제63조제1항제2호(주택법 시행령 제55조제1항제2호)에서 공동주택 단지 내 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거는 관리주체의 업무로 정하고 있으므로 동 업무에 대해 관리주체에서 직영하는 것이 가능하다. 물론 입주자대표회의에서 별도로 용역을 하겠다고 하면 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정하는 경쟁입찰에 의한 방법으로 용역업체를 선정할 수 있다.

또한 주택관리업자가 경비·청소업무를 직접 수행하더라도 귀 공동주택의 예산대로 경비·청소비를 집행할 수 있을 것이나, 최저임금 등 법정 사항은 지켜야 한다.

010	<p><국토부 주택건설공급과-5336, 2012. 10. 5.> 입주자대표회의에서 회장 선출 관련 회의 진행 과정 중 규정에 벗어난 사항을 협의 시 관리사무소장이 현행 관리규약 내용을 알려주는 것이 업무범위에 벗어나는지?</p>
-----	---

○ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행해야 합니다(공동주택관리법 제64조 제4항, 구 주택법 제55조제3항). 이와 관련, 관리사무소장이 입대의에 배석해 입대의 구성원이 올바른 결정을 할 수 있도록 현행 관리규약 내용을 알려줬다면 그 업무범위를 벗어난 것으로 볼 수 없을 것으로 사료됩니다.

011	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.10> 우리 아파트는 자치관리 중에 있습니다. 1. 세무서 고유번호증 단체 대표자가 입주자대표회의 회장으로 하는 것이 맞는지, 아니면 관리소장 명목이 맞는지요? 2. 관리비, 장충금 등 예금주의 인감 및 책임의 문제가 대두되는 것 같습니다. 3. 참고로 우리 아파트는 단체 대표자가 입주자대표 회장으로 등록되어 모든 예금은 입주자대표 회장으로 되어 있고 관리소장은 예금의 인출에는 관여하고 있지 않은 것이 법령 및 준칙에 어긋나는 것은 아닌지요?</p>
-----	--

1. 세무서에서 발급하는 고유번호증의 대표자 명목에 대해서는 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 별도로 규정하고 있지 않으며, 고유번호증 발급 기관인 관할 세무서에 문의하시기 바랍니다.

2~3. 공동주택관리법 시행령 제23조제7항(구 주택법 시행령 제57조제7항)에서 관리주체는 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 공동주택관리법 제64조제5항(법 제55조제5항)에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다고 규정하고 있습니다.

따라서 공동주택의 관리비등의 예금 관리는 관리주체의 직인을 사용하여 관리해야 하는 것이며, 필요한 경우 입주자대표회의 회장 인감을 복수로 할 수 있음을 알려드립니다.

012	<p><국토교통부 전자민원-2013.09.26> 「주택법 시행령」 제55조 제3항 2호의 내용 중 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보" 라는 것은 누가 어떻게 판단하여야 하는 것인지?</p>
-----	---

**단지 주민이 입찰 과정 및 계약에 대한 관련 서류를 전부 열람 복사 요청을 하는 경우 반드시 모든 서류를 다 제공해야 하는 것인지?
만일, 관리주체의 임의 판단으로 일부 서류를 제외하고 열람 복사해 주는 경우에 법적 하자는 없는 것인지?**

- 공동주택관리법에서는 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보(공동주택관리법 제27조 정보에 한함)와 의사결정 과정 또는 내부검토평정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보(공동주택관리법 제27조와 제28조 정보에 한함)를 제외하고는 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등), 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등), 제28조(계약서의 공개) 등 정보 공개에 관한 여러 규정을 두고 있음
- 질의의 입찰 및 계약에 관한 서류가 공동주택관리법 제27조제2항제2호(구 주택법 시행령 제55조 제3항)에 따른 '공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보'에 포함되는지 여부는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용 등을 참고하여 자체적으로 판단하여야 할 사항입니다. 감사합니다.

013

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 7. 26.>
입주자대표회장 자녀가 아파트 관리사무소 경리업무를 하고 있다. 법적으로 아무런 문제가 없는지.

- 입주자대표회장의 자녀가 해당 아파트 관리사무소의 직원으로 근무하는 것에 대해 공동주택 관리법령(구 주택법령)에서는 제한하고 있는 내용이 없다. 다만 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없으므로(공동주택관리법 시행령 제11조제3항제4호, 구 주택법 시행령 제50조제4항제8호), 질의의 자녀가 해당 공동주택의 소유자이고 현 입주자대표회의 회장에게 동별 대표자 피선거권을 위임한 경우라면, 해당 소유자 및 현 대표회장은 동별 대표자 결격사유에 해당하게 됩니다. 이러한 경우가 아니라면, 현 대표회장의 자격에는 아무런 영향을 미치지 않는다.

014

<국토교통부 전자민원-2014.02.18>
입주자대표회의 개최 시 관리소장은 필요시(안건제이나, 보고사항 발생 시) 필요에 의해 참석해야 하는 것인지, 아니면 매 회의시 의무적으로 참석해야 하는 것이지요? 관리소장 참석 없이도, 입대의 구성원(동별 대표자)들만이 입대의를 개최해도 문제가 없는지요?

- 입주자대표회의 회의 시 해당 공동주택 관리사무소장 참석여부에 관한 사항은 공동주택관리 법령(구 주택법령)에 별도로 정하고 있는 바가 없으므로, 입주자대표회의 회의에 관리사무소장 참석여부에 관한 사항은 귀 공동주택 관리 규약 및 제반 사항 등에 따라 자체적으로 결정 하시기 바랍니다.

015

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.07>

입주 당시 당 아파트 지하주차장에 이미 설치되어 있는 이동통신사 지하중계기의 전력사용요금에 대한 전기사용계약을 체결하고자 합니다. 임대료는 발생하지 않습니다.

1. 이 경우 관리주체가 계약을 체결할 수 있는지요?
2. 그리고 관리주체가 계약을 체결할 수 있다면, 체결 전에 입주자대표회의의 의결을 받아야 하는지요?

1. 귀 공동주택에 설치된 이동통신 중계기 전력사용 요금 징수는 관리주체의 업무에 해당하므로 관리주체가 계약을 체결해야 할 것으로 판단됩니다.
2. 다만, 관리주체가 계약을 체결하는 등 관리업무 집행에 대해서는 입주자대표회의에서 의결을 해야 할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

3. 시설관리 등

016

<주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 4.>

주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁해 운영할 때 임대료를 받아서 운영해도 되는지. 외부인에게 사용료를 받고 운영할 수 있는지.

- 주민운동시설은 전문적인 관리 등을 위한 목적으로 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 4분의 3 이상[2014.4.24 과반수로 개정됨. **4분의 3 이상 → 과반수**]의 동의를 받으면 관리주체가 아닌 자에게 주택관리업자 및 사업자 선정 지침에 따라 외부에 위탁할 수 있다(공동주택관리법 시행령 제29조, 구 주택법 시행령 제55조의5).

다만 공동주택 복리시설은 주택단지 입주자 등의 생활복리를 위한 시설이고(주택법 제2조 제14호, 구 주택법 제2호제9호), 복리시설의 용도변경도 영리를 목적으로 하지 않는 시설로만 허용되는 점(공동주택관리법 시행령 별표3 제1호 용도변경, 구 주택법 시행령 별표 3), 이러한 공동주택관리법령(구 주택법령)의 취지를 감안해 대법원에서도 공동주택 주민운동시설은 영리 목적으로 운영해서는 안 된다는 취지로 판시한 점(대법원 2007도376) 등을 종합하면 주민운동시설을 외부에 위탁해 운영하는 경우에도 임대료 및 보증금을 받고 운영하거나, 입주인이 아닌 외부인에게 사용료를 받고 운영하는 등 영리적인 목적으로 운영할 수 없다(다만, 전문 운영업체에 위탁시 수수료를 지급하거나 필요시 입주인 등에게 사용료를 받는 것은 가능).

017

<국토교통부 전자민원-2014.03.04>

주민운동시설은 분양가에 포함된 입주자의 자산으로 시설 내의 운동기구 역시 입주자의 몫입니다. 회원제로 운영하는 주민운동시설 내의 필요에 따라 운동기구의 노후 및 업그레이드 요구로 기존 시성의 교체 및 신규 구입의 필요성이 대두 되었습니다.

1. 회원제로 운영돼 운동기구 교체 및 신규 구입시 회원들의 회비 또는 회비충당금으로 구입할 수 있는지요? 이럴 경우 소유권은 누구에게 있는지요?
2. 아니면 고정자산의 취득으로 아파트 입주자가 부담하여 구입해야 하는지요?

○ 주민운동시설 해당 시설에 소요되는 비용은 관리비로 부과 가능합니다(공동주택관리법 제23조, 동법 시행령 제23조 및 별표2, 구 주택법 제45조, 동법 시행령 제58조 및 별표5, 예를 들어 경로당 운영에 따른 비용은 관리비로 부과 중). 다만, 주민운동시설의 경우에는 수익자 부담원칙에 따라, 해당 시설을 이용하는 입주민에게 비용을 일부(또는 전부) 부담시키는 경우가 있으며, 이것도 위법은 아닙니다.

실무적으로 볼 때, 상기 주민운동시설 운영비용을 ①관리비로만 부과하는 경우 ② 일부는 관리비, 일부는 사용료로 부과하는 경우 ③사용료로 전액 부과하는 경우로 파악되며, 공동주택관리법령(구 주택법령)상 모두 가능하며, 이는 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 결정할 사항인 것으로 사료됩니다.

018

<국토교통부 유사민원-2016.8.26>

주택건설기준 등에 관한 규정 제53조(주민운동시설)에 관한 규정은 2013. 6. 17에 삭제되었는데, 그 내용을 살펴보면

제1항 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 300제곱미터에 500세대를 넘는 200세대마다 150제곱미터를 더한 면적 이상의 운동장을 설치하고, 그 안에 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의 규정에 의한 체육시설 중 실외체육시설을 1개소 이상 설치하여야 한다. 이 경우 당해 시설은 국내외적으로 적용되는 해당 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합하여야 한다.

위와 같은 규정이 있습니다.

하지만 현재 해당 내용이 삭제되어 따로 규정하고 있는 부분이 없으며 동법 제55조의2(주민공동시설) 제3항을 보면 주민운동시설은 500세대 이상일 경우 설치해야 한다는 부분만 찾을 수 있었습니다.

위 내용을 미루어 볼 때

1. 500세대 이상일 경우 주민운동시설을 설치하기만 하면 될 뿐 따로 면적에 대한 규정은 사라진 것 인가요?
2. 개정 전 실외체육시설을 1개소 이상 설치하여야 한다는 내용도 사라졌으니 실내에만 주민운동시설을 설치해도 되나요?

○ 주민공동시설 총량제 도입('13.6.17)에 따라 현재는 500세대 이상의 주택단지에는 주민운동시설을 설치하되, 주민운동시설을 포함한 전체 주민공동시설을 세대당 2.5㎡(1,000세대 이상은 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적) 이상 설치하면 되며, 주민운동시설의 세부 설치면적 및 실외체육시설 설치와 관련해서는 별도 규정하고 있지 않습니다. 다만, 주민공동시설별 세부 면적기준은 지역별 여건 등을 고려하여 지자체 조례로 정할 수 있으므로, 보다 자세한 사항은 해당 지역 사업계획승인권자에게 문의하시기 바랍니다.

019

<국토교통부 유사민원-2016.8.25>

공동주택관리법 시행령의 제29조2항2호의 아래 법조문의 명쾌한 해석을 부탁드립니다.

제29조(주민운동시설의 위탁 운영)② 관리주체는 제1항에 따라 주민운동시설을 위탁하려면 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다. 관리주체가 위탁 여부를 변경하는 경우에도 또한 같다.

「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택(임대주택을 제외한다)의 입주인을 위한 주민운동시설의 경우 : 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등 과반수의 동의를 받을 것
상기 법조문 내용 중 제29조 2항1호의 “입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자 등 과반수의 동의를 받을 것” 에서 “또는” 의 해석은 입주자 대표회의의 의결시에도 전체 입주자 등 과반수의 동의를 받는 것인지를 묻고 싶습니다.

질 의자는 해석은 “또는” 의 해석은 문맥상 입주자대표회의의 의결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자 등 과반수의 동의를 받는 것과는 별개로 해석되는데 국토부의 해석을 기다립니다.

- 관리주체가 주민운동시설을 위탁하려면 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받아야 합니다(공동주택관리법 시행령 제29조).

이와 관련, 주민운동시설을 위탁하려면 입주자대표회의의 의결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하는 두 가지 방법 중 한 가지를 자율적으로 선택하고 그 다음에 전체 입주자등의 과반수 동의를 받아야 합니다.

020

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24>

주민공동시설은 영리목적으로 운영을 할 수 없다고 규정하는데 영리목적이 아닌 위탁의 범위는 어디까지인지?

- 공동주택관리법령(구 주택법령)에는 주민 운동 시설의 위탁운영과 관련, 영리 목적이 아닌 위탁의 범위를 정하고 있지 않습니다. 다만, 대법원 판례(대법원 2007도376) 등에서는 주민 운동시설을 해당 공동주택 입주인 외의 자에게 사용료를 받고 이용하도록 하거나, 관리 주체가 아닌 자에게 임대료 및 보증금을 받고 임대하여 임차인이 해당 시설을 독점적으로 사용, 수익을 얻으며 자기 계산 하에 전업으로 운영하는 경우 등은 영리 목적으로 운영한 것으로 판시한 바 있으니 이를 참고하시기 바랍니다.
- 또한, 주민 운동시설을 위탁 운영하는 경우에도 해당 시설은 모든 입주인이 이용할 수 있도록 개방하여야 할 것이며 위탁 운영에 따른 비용은 해당 단지에서 입주인의 의견과 제반여건을 감안하여 관리비 또는 사용료로 부과하고 해당 위탁 업체에게는 위탁 수수료를 지급하여야 할 것임을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

021

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

공동주택의 어린이시설에 대한 임대계약 절차는 어느 법령을 따라야 하는지?

- 공동주택의 어린이시설에 대한 임대계약 시 구체적인 계약 조건, 계약 내용 등에 대해서는 관리규약 등에 따라 귀 공동주택에서 결정해야 할 사항입니다.
- * 참고로 공동주택의 어린이집 운영자 선정에 관한 사항은 2016.8.12 시행된 공동주택관리법령을 참고하시기 바랍니다.
- (공동주택관리법 제18조제2항) 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다.
- (공동주택관리법 시행령 제19조제1항제21호) 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)에 대한 다음 각 목의 임차인 선정기준. 이 경우 그 기준은 「영유아보육법」 제24조제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국공립 어린이집 위탁제 선정 관리 기준에 준하여야 한다.
 - 가. 임차인의 신청자격
 - 나. 임차인 선정을 위한 심사기준
 - 다. 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집 임대에 동의하여야 하는 비율
 - 라. 임대료 및 임대기간
 - 마. 그 밖에 어린이집의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항

022

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

어린이집 운영자 선정 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 적용해야 하는지?

- 어린이집 운영자 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 적용을 받지 않음을 알려드립니다.

023

<주택건설공급과 - 3853, 2013. 10. 10.>

아파트의 스프링클러 배관에서 세대 안으로 들어가는 가지관의 경우 전용부분인지, 공용부분인지.

- 스프링클러는 공동주택관리법 시행규칙 별표1 제3호 라목(구 주택법 시행규칙 별표5 제3호 마목)에서 정한 장기수선계획 수립기준에 포함되는 소화 설비이며, 입주민을 화재로부터 보호하기 위한 정책적 측면에서 볼 때 스프링클러 배관(세대 내부로 들어가는 가지관 포함)은 공용부분으로 봐 관리사무소에서 유지관리 하는 것이 타당할 것으로 판단된다.

024	<p><국토교통부 전자민원-2013.12.10></p> <p>우리 아파트는 지역난방방식 아파트로서 전기, 수도, 온수, 난방의 개별 사용량이 모두 관리비에 포함되어 부과되고 있어 관리비 체납시 아파트 관리에 많은 어려움이 있습니다. 이에 관리비 3개월 이상 체납세대의 경우 관리비 납부 독촉 수단으로 단전, 단수가 불가능한 것으로 알고 있습니다.</p> <p>1. 그러면 당 아파트의 경우 온수와 난방차단은 가능한지 답변 바라며, 2. 아파트의 관리비 체납으로 관리에 어려움을 겪고 있으므로 이에 대한 조치 방안이 꼭 필요하다고 사료됩니다.</p>
-----	---

- 공동주택관리법령(구 주택법령)에서는 단전, 단수에 대하여 정하고 있는 내용이 없으나, 단전 및 단수는 입주자등의 기본적인 권리를 침해하는 행위이므로 타당하지 않은 것으로 판단됩니다. 다만, 완전한 단수가 아닌 온수 및 난방차단을 취하는 것이 가능한지 여부에 대하여는 법률전문가에게 상담하여 하시기 바라며 보다 자세한 내용은 공동주택의 관리에 관한 감독 권한을 가진 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

025	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09></p> <p>공동주택의 부대시설인 주차장을 입주자, 사용자 외의 불특정·다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것이 허용되는지?</p>
-----	--

- 공동주택의 부대시설인 주차장은 영리목적으로 이용할 수 없으므로, 입주자, 사용자 외의 불특정, 다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것은 위 주차장을 영리목적으로 이용하는 것이기 때문에 허용되지 않습니다(법제처 법령해석, '13.12월).

026	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24></p> <p>위층 발코니 바닥에 우수관이 새어 아래층 세대 천장으로 누수가 발생한 것과 관련, 「주택법 시행령」 제58조제5항(관리주체는 보수를 요하는 시설(누수 되는 시설을 포함한다)이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 이를 직접 보수하고, 당해 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다)에 대한 해석 요청</p>
-----	---

- 공동주택의 관리책임 및 비용부담은 해당 공동주택 관리규약으로 정하므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제19호, 구 주택법 시행령 제57조제1항제18호) 귀 공동주택 관리규약에 따라 누수 부위가 공용부분인지 여부를 판단하여 관리주체가 비용을 부담할지 여부를 결정 하시기 바랍니다.
- 아울러, 관련 규정은(공동주택관리법 시행령 제23조제5항, 구 주택법 시행령 제58조제5항) 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설의 보수공사를 관리주체가 하였으나 해당 시설이 공용부분이 아니라면 해당 입주자등에게 비용을 부과할 수 있다는 규정으로 판단됩니다.

027

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

분리배선 된 아파트에서 지상파방송 시청용으로 사용하는 선로를 스카이라이프가 사용하도록 하는 것이 타당한지 여부

- 공동주택에는 방송통신위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 텔레비전방송·에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비를 설치하여야 하고 해당 시설은 원래 목적에 맞게 장기수선계획에 따라 적절하게 보수 되는 등 관리되어야 할 것입니다(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제42조제1항, 공동주택관리법 시행규칙 별표1 제3호 사목. 통신 및 방송설비(구 주택법 시행규칙 별표5 제3호 아목)). 따라서 질의의 경우에도 두 개 선로는 방송통신위원회의 고시 기준에 맞게 사용되어야 할 것입니다.

이와 관련, 지상파방송 시청용으로 사용하는 선로를 스카이라이프에서 사용하는 것이 고시 기준에 맞는 지 여부는 방송통신위원회에 문의하시기 바랍니다.

028

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.09>

우리 아파트는 건물이 노후하여 수도계량기 고장이 많습니다. 수도계량기가 개별세대가 교체하여야 하는지, 관리사무소에서 공용부분의 재산으로 보고 관리비로 수리해 주어야 하는지 의견이 분분합니다. 이에 답변을 주시면 감사하겠습니다.

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제19호(구 주택법 시행령 제57조제1항제18호)에 따라 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다. 따라서 질의하신 개별 세대의 계량기를 공용부분으로 관리할지 여부에 대해서는 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

029

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.09>

이사 온지 1년 6개월이 되었고, 베란다쪽 누수는 이사 오기 전부터 있었던 문제입니다. 그러나 시간이 지나면서 새는 부분이 확장되어 수리를 요청했지만, 관리소장님은 공용 면적이 아니라서 수리비용을 세대가 내야 한다는 의견입니다. 해당 부분은 윗집의 베란다 부분(저희 아파트는 4층까지 같은 평수이고 5층부터 7층까지 단계적으로 평수가 줄어드는 구조라서 각 집이 전용 베란다가 가짐)입니다. 따라서 저희 베란다 천정의 새는 부분이 위층 베란다라면 이를 공용면적으로 보지 않으며, 불편을 겪고 있는 사람이 수리의 주체가 되어야 한다는 의견이 공동주택 관리상 타당한 것인지 도움을 청합니다.

- 질의와 같이 해당 세대에 속하는 발코니 외에 별도의 공간이 있는 것으로 사료되며 이 경우 해당 부분이 공용부분인지 전용부분인지 여부는 해당 공동주택의 건설 도면이나 해당 세대의 등기부등본 등으로 확인해 보시기 바랍니다.

또한 질의와 같이 세대 간에 누수가 발생한 경우에는 누수의 원인을 먼저 확인해 보시기 바라며, 해당 누수 원인이 공용부분에 해당하면 관리사무소에서 보수해야 할 것이며, 전용부분이라면 해당 세대의 소유자가 보수하여야 할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

4. 주택관리사

030

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 10. 1.>

현재 관리소장 2년 6개월, 관리업체 직원으로 1년간 근무한 경력이 있다. 앞으로 주택관리사 자격증을 취득하기 위한 경력요건은 얼마나 남았는지.

- 공동주택관리법 시행령 제73조제1항제1호(구 주택법 시행령 제73조제1항제1호)에서 주택법 제15조제1항(구 주택법 제16조제1항)에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상 500세대 미만의 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함한다)의 관리사무소장으로 근무경력 3년 이상이면 주택관리사 자격증 발급대상이 된다. 또한 동항 제6호에서 제1호 내지 제5호의 경력을 합산한 기간 5년 이상으로 정하고 있다.

따라서 귀하의 경우 현재 관리사무소장과 주택관리업자의 직원 근무경력을 합하더라도 3년 6개월이므로 주택관리사 자격증 발급대상이 되지 않으니 참고하기 바란다.

031

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.05>

한 아파트의 관리소장이 10년 이상을 연임 할 수 있는지 궁금합니다.

- 귀 공동주택의 관리방법이 자치관리(입주자대표회의에서 직접 관리직원을 고용하여 관리하는 방법)에 해당한다면, 해당 관리사무소장의 채용에 관한 사항은 귀 공동주택 입주자대표회의와 관리사무소장 간에 체결한 근로계약에 따라야 할 것이며, 관리방법이 위탁관리(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법)에 해당한다면, 귀 공동주택의 관리를 위탁받은 주택관리업자가 해당 관리사무소장을 채용하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

032

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 7. 17.>

주택관리사 자격 취득을 위한 경력은 공동주택 50세대 이상인 경우에 해당되는 것으로 알고 있다. 공동주택이 30여 세대인 주상복합아파트에 근무하고 있는 경우에도 자격 인정이 되는지.

- 공동주택관리법 시행령 제73조제1항제1호(구 주택법 시행령 제73조제1항제1호)에서 주택법 제15조제1항(구 주택법 제16조제1항)에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상 500세대 미만 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함한다) 관리사무소장으로서 근무경력 3년 이상으로 정하고 있는 바, 사업계획 승인 대상이든 건축허가를 받아 건축한 건축물이든 주택이 50세대 이상이어야 경력의 인정이 가능하다.

033

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 20.>

기숙사 100여 세대가 포함돼 있는 건물에서 근무시 관리소장 근무경력으로 인정 받을 수 있는지.

- 공동주택관리법 제2조제1항제1호에서 공동주택의 범위를 주택법 제2조제3호에 따른 공동주택과 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물로 규정하고 있으며, 주택법 제2조제3호에 따른 공동주택은 건축법 시행령 별표 1의 가목 내지 다목으로 규정하고 있어 (구 주택법 시행령 제2조제1항에서는 공동주택의 종류와 범위는 ‘건축법 시행령 별표 1 제2호 가목 내지 다목의 규정이 정하는 바에 의한다’라고 정하고 있어) 기숙사는 포함되지 않으므로 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 정하는 공동주택에 기숙사는 포함되지 않는다.

따라서 기숙사 100여 세대가 포함된 건물에서 관리소장으로 근무한 경력은 공동주택관리법 시행령 제73조제1항제1호(구 주택법 시행령 제73조제1항제1호)에서 정하는 관리사무소장의 경력에 해당하는 것으로 볼 수 없다.

034

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30>

「주택법」 제58조제2항에 따른 5년 이상 휴면자격으로 있는 주택관리사(보)의 보수교육은 언제 받아야 관리사무소장으로 배치될 수 있는지

- 공동주택관리법 제70조제2항(구 주택법 제58조제2항)에 따라 관리사무소장으로 배치 받으려는 주택관리사(보)는 배치예정일부터 직전 5년 이내(과거 5년간)에 관리사무소장·공동주택관리기구의 직원 또는 주택관리업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 경우에는 시·도지사가 실시하는 관리사무소장의 직무에 관한 보수교육을 이수하여야만 같은 관리사무소장으로 배치 받을 수 있습니다.

이 규정은 주택관리사(보) 자격자가 “배치예정일부터 기산하여 과거 5년간 이상”을 공동주택관리업무에 종사하지 아니한 자(5년 이상 휴면자격자)는 보수교육을 이수하여야만 관리사무소장으로 배치 받을 수 있도록 한 규정입니다.

035

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30>

- **주택관리업의 등록기준의 구분에 따른 주택관리사(보) 및 기술인력은 선임이 가능한지**
- **주택관리업 등록기준에 따라 채용된 주택관리사(보) 및 기술인력 등은 주택관리업자가 위탁관리 하는 공동주택의 관리사무소에 근무할 수 있는지**
- **등록된 주택관리사(보) 및 기술인력 등이 다른 업종에 종사하거나 주택관리업자의 사무소에 상근하지 아니한 자는 자격 대역자로 볼 수 있는**

- 공동주택관리법 시행령 제65조제4항 관련 별표5(구 주택법 시행령 제68조제1항 관련 별표8) 주택관리업의 등록기준의 구분에 따른 주택관리사(보) 및 기술인력은 각각의 자격 별로 1인 이상을 두어야 하는 것이므로 2중 선임이 불가하며
- 지금까지 주택관리업 등록기준 기술인력에 대하여 본사에 상시근무 하여야 하는 것으로 유권해석하고 있었으나, 상시근무를 주택관리업 등록 회사의 본사 및 현장(공동주택 관리사무소)을 포함한 상시근무로 유권해석을 변경하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.
- 또한, 등록된 주택관리사(보) 및 기술인력 등이 다른 업종에 종사하거나 주택관리업자의 사무소에 상근(날마다 출근하여 근로기준법에 따라 정상적으로 근무하고 근로의 대가에 대한 임금을 정상적으로 받아야 함)하지 아니한 자는 자격 대역자로 보아야 할 것입니다.

036	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30> 주택관리업자가 위탁관리 하는 공동주택의 관리사무소장이 그 업무집행에 관한 손해배상책임을 보장하기 위하여 「주택법」 제55조의2에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하고도 주택관리업자는 보증설정 입증서류 외에 재정보증 또는 신원보증보험 증서를 별도로 요구할 수 있는지</p>
-----	--

- 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우
 - 관리사무소장으로 배치된 주택관리사(보)는 그 업무를 집행하는 데 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 500세대 미만의 공동주택은 3천만원, 500세대 이상의 공동주택은 5천만원에 각각 해당하는 보증보험(신원보증보험으로 대체불가)·공제 또는 공탁을 설정(이하 “보증설정”이라 함)하여야 하므로
 - 주택관리업자가 주택관리사(보)를 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 때에는 보증설정을 하게 하여야 합니다.
- * 참고 : 해당 공동주택의 단지 규모에 따라 보증설정 금액을 증액 가능
 공동주택관리법 시행령 별표8 제1호다목2)마)(주택법 시행령 별표11 제1호다목2)마))에 따라 주택관리사(보)가 손해배상책임을 보장하는 금액을 2배 이상 보장하는 보증보험가입·공제가입 또는 공탁을 한 경우에는 시·도지사는 위반행위의 동기·내용·횟수 및 위반의 정도 등 사유를 고려하여 행정처분을 가중하거나 감경할 수 있음.
- 따라서 관리사무소장의 손해배상책임 제도 도입(공동주택관리법 제66조 및 동법 시행령 제70조(구 주택법 제55조의2 및 동법 시행령 제72조의2)) 이전에 주택관리업자가 관리사무소장의 업무상 손해배상책임을 보장하도록 하기 위하여 채용 시 요구하던 재정보증 및 신원보증보험을 현 보증설정 외에 이중으로 요구하는 것은 불필요할 것으로 판단합니다

037	<p><주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 2.> 당해 아파트는 위탁관리를 하고 있다. 입주자대표회의에서 ‘관리소장을 당장 교체하고 위탁관리업체에 소장 교체를 통보하며, 소장 후보를 추천받아 면접을 본 후 관리소장을 선임한다’ 고 의결했을 경우 관련 사항이 적법한 것인지.</p>
-----	--

- 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인 사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 안 된다(공동주택관리법 시행령 제14조 제5항(구 주택법 시행령 제51조제5항)).

이와 관련 해당 요구 건이 상기 조항을 위배했는지 여부는 교체요구를 하게 된 배경이나 이유, 입주민의 의견이 합리적으로 반영된 사항인지 여부 등 교체요구의 구체적인 사실관계를 토대로 판단해야 한다.

038	<p><국토교통부 전자민원-2013.02.21> 위탁관리업체가 관리하는 아파트의 입주민이 그 업체의 소속으로 자기가 거주하는 아파트의 관리사무소 소장 또는 직원으로 근무할 수 있는지 여부에 대해 질의합니다.</p>
-----	---

- 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제4호(구 주택법 시행령 제50조제4항제8호)의 규정에 따라 자신이 거주하는 공동주택을 관리하는 업체의 임직원인 경우 동별 대표자가 될 수 없지만 관리사무소장이나 관리사무소 직원으로 근무하는 것을 금지하는 규정은 없으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

039	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.12> 300세대 미만 소규모 공동주택입니다. 공동주택관리법 시행령 별표1(공동주택 관리기구의 기술인력 및 장비 기준)의 비고 "관리사무소장과 기술인력간, 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다"라고 되어 있습니다.(기존에도 전기안전관리자는 겸직 금지하고 있습니다)</p> <p>이와 관련하여 소방안전관리자와 승강기안전운영관리자도 관리사무소장과 겸직이 금지되는지요(이 법 시행이전까지 관리사무소장이 소방, 승강기안전관리자 겸직 중) 아니면 소방안전관리자와 승강기안전관리자는 관계 법령에 따라 일정시간 교육만 이수하면 기술인력으로 인정되는 경우로서 해당 법령에서 겸직을 금지하는 조항이 없으므로 겸직이 가능한지요. 최소한의 직원(1일 1명 ~ 3명)으로 관리하고 있는 소규모 공동주택 관리현장에서 혼란이 많습니다. 명쾌한 답변을 부탁드립니다.</p>
-----	--

- 관리사무소장은 「공동주택관리법」 제64조제4항에 따라 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하므로 관리사무소장과 기술인력간의 겸직은 금지되는 것이며,
- 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기술인력 상호간의 겸직 또한 입주자등의 재산보호와 안전확보를 위하여 금지되는 것이 원칙입니다. 다만, 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기술인력이 특정 자격증을 취득하지 아니하고 일정시간 교육만 이수하면 기술인력으로 인정되는 경우에는 해당 공동주택 건축설비의 종류 및 규모 등을 고려하고 입주자등의 재산보호 및 안전확보에 문제가 없다고 관리주체와 입주자대표회의가 판단하는 경우로서 해당 기술인력을 규정하는 법령에서 겸직을 금지하고 있지 아니하는 경우에 한하여 예외적으로 겸직이 가능할 수 있을 것으로 판단됩니다.

040	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.6></p> <p>공동주택관리법 시행령 별표1 비고 "관리사무소장과 기술인력간, 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다."로 명기되어 있는 바, 이에 따른 관리사무소장 및 기술인력간의 겸직에 대하여 아래와 같이 질의하오니 회시하여 주시기 바랍니다.</p> <p>1. 현재 다수의 의무관리대상 공동주택에서 관리사무소장이 소방안전관리자로 선임되어지고 있는 경우가 많으며, 또한 기타 기술인력(전기, 소방, 승강기 등)도 상호 겸직하고 있는 경우가 많이 있는 바, 이 경우 겸직제한 규정위반에 따른 행정처분 및 과태료 부과처분 기준은 어떤 근거로 처분을 내리는지? 현재 혹자는 "관리사무소장이 전기안전관리자 선임은 안되지만 소방안전관리자, 승강기안전관리자등은 된다"는 등 의견이 상이한 바, 이에 대한 명확한 답변 부탁드립니다.</p> <p>2. 또한, 별표1 기술인력 배치기준에서 "다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있다."로 명시되어 있는 바, 입주자대표회의의 동의를 얻고 해당 전문용역업체와 용역계약(안전점검 및 안전관리 등)을 체결하였다면, 공동주택관리기구내 해당 기술인력(전기, 소방, 승강기 등)을 전혀 갖추지 않아도 무방한지?</p>
-----	--

- 관리사무소장은 「공동주택관리법」 제64조제4항에 따라 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하므로 관리사무소장과 기술인력간의 겸직은 금지되는 것이며,
- 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기술인력 상호간의 겸직 또한 입주자등의 재산보호와 안전확보를 위하여 금지되는 것이 원칙입니다. 다만, 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기술인력이 특정 자격증을 취득하지 아니하고 일정시간 교육만 이수하면 기술인력으로 인정되는 경우에는 해당 공동주택 건축설비의 종류 및 규모 등을 고려하고 입주자등의 재산보호 및 안전확보에 문제가 없다고 관리주체와 입주자대표회의가 판단하는 경우로서 해당 기술인력을 규정하는 법령에서 겸직을 금지하고 있지 아니하는 경우에 한하여 예외적으로 겸직이 가능할 수 있을 것으로 판단됩니다.

041	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.2></p> <p>본인은 아파트 관리업계에 종사하는 직원입니다. 최근 공동주택관리법에 대한 궁금점이 있어 문의 드리오니 답변 부탁드립니다.</p> <p>문의 사항 1 : 공동주택관리법 시행령 제4조1항에 따른 [별표1] 비고란에 “기술인력상호간 겸직할 수 없다”라는 내용이 아래 경우에 해당하는지 궁금합니다.</p> <p>1) 전기안전관리자로 선임된 자가 소방안전관리자로 겸직하는게 현실이며 2) 승강기의 경우 유지보수 업체에 위탁관리하고, 아파트 직원(상근 근무, 전기안전관리자)가 승강기관리원에서 시행하는 교육 이수 후 승강기 안전관리자로 선임되고</p>
-----	--

3) 고압가스관리법, 도시가스사업법등의 자격요건을 갖춘 책임자가 산업안전관리자와 겸직하는 경우

문의사항 2 : 미이행에 따른 벌금(법 제100조 벌칙) 부과대상이 관리주체인지 임대인인지 궁금합니다.

- 관리사무소장은 「공동주택관리법」 제64조제4항에 따라 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하므로 관리사무소장과 기술인력간의 겸직은 금지되는 것이며,
- 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기술인력 상호간의 겸직 또한 입주자들의 재산보호와 안전확보를 위하여 금지되는 것이 원칙입니다. 다만, 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기술인력이 특정 자격증을 취득하지 아니하고 일정시간 교육만 이수하면 기술인력으로 인정되는 경우에는 해당 공동주택 건축설비의 종류 및 규모 등을 고려하고 입주자들의 재산보호 및 안전확보에 문제가 없다고 관리주체와 입주자대표회의가 판단하는 경우로서 해당 기술인력을 규정하는 법령에서 겸직을 금지하고 있지 아니하는 경우에 한하여 예외적으로 겸직이 가능할 수 있을 것으로 판단됩니다.

042

<국토교통부 유사민원-2016.8.15>

아파트 관리사무소에 근무하는 관리소장이 대한주택관리사협회의 협회비 월 15,000원 납부를 아파트에서 계속하여 납부하고 있었습니다. 그런데 언제부터인가 모르겠지만 협회비를 관리소장인 개인이 납부하여야한다고 하므로 문의 합니다.

- 1. 관리소장 개인이 납부하여야 하는지**
- 2. 아파트 관리비에서 납부하여야 하는지**
- 3. 아파트 입주자대표회의 승인을 받아 관리비로 납부하여도 되는지**

- 공동주택 업무수행에 필요한 자격 [주택관리사(보), 전기기사, 소방안전관리자 등] 과 관련하여 가입하고 있는 협회라 하더라도 그 협회가입비의 부담주체·방법 등에 대하여 공동주택관리법령에 별도로 규정하고 있는 바가 없습니다.
- 그럼에도 불구하고 해당 공동주택단지에서 공동주택 업무수행에 필요한 자격과 관련하여 가입하고 있는 협회의 가입비를 지원하고자 하는 경우라면, 관리비 중 복리후생비로 지원 하는 것이 타당할 것으로 판단되며, 이 경우 관리비는 입주자들이 부담하여야 하는 비용임을 감안, 해당 공동주택의 관리규약으로 정하여 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

Ⅲ. 입주자대표회의

1. 입주자대표회의 구성 및 운영

043

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30>

입주예정자의 과반수가 입주하였지만 입주한 소유자의 등기가 완료되지 않은 상태에서 동별 대표자 선출을 위한 선거관리위원회를 구성하여 동별 대표자를 선출할 수 있는지요?

- 공동주택관리법 제11조제1항 및 제2항(구 주택법 제43조제1항 및 제3항)에 따라 새로 입주하는 공동주택의 입주자대표회의는 입주예정자의 과반수가 입주하면 입주자대표회의를 구성할 수 있으나, 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 입주자 중에서 선출하도록 하고 있습니다(공동주택관리법 제14조제3항(구 주택법 시행령 제50조제3항)). 이와 관련, 입주자는 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속이며, 소유권 이전등기를 경료하여야 소유자이므로 질의의 경우에는 동별 대표자 선출을 할 수 없을 것으로 판단됩니다.

044

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

「주택법」 제43조제3항에 따르면 입주자는 입주자대표회의를 구성하여 이를 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는바, 위 입주자대표회의 구성에 관한 신고가 수리를 요하는 신고인지?

- 공동주택관리법 제11조제3항(구 주택법 제43조제3항)에 따른 입주자대표회의 구성에 관한 신고는 수리를 요하는 신고라고 할 것입니다(법제처 법령해석, '12.4월).

045

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

감사(監査)의 감사 범위가 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것인지?

- 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아닙니다(법제처 유권해석, '11.12).

046

<주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 19.>

입주자대표회의 감사에 의한 감사를 시행하기 위해서는 입주자대표회의 의결이 반드시 필요한지.

- 입주자대표회의 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대해 관리주체의 업무를 감사하므로(공동주택관리법 시행규칙 제4조제3항(구 주택법 시행규칙 제21조제5항)), 입주자대표회의 감사에 의한 관리주체의 감사는 입주자대표회의 의결이 반드시 필요한 것은 아닌 것으로 사료된다.

047

<국토교통부 건설공급과 FAQ-수정>

감사가 관리주체의 업무가 아닌 입주자대표회의 의결사항을 감사하여 의결사항 자체를 번복할 수 있는지? 입주자대표회의 의결사항은 감사대상이 아닌지?

- 감사는 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과, 징수, 지출, 보관 등 회계관계업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 하고 있으므로(「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항), 관리주체의 업무를 감사하는 것이 그 임무이며 입주자대표회의 의결사항을 감사하는 것은 아닙니다. 다만, 감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있으며(동 시행규칙 제4조제5항), 재심의를 요청받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 하는 것입니다(동 시행규칙 제4조제6항).

048

<국토교통부 유사민원-2016.8.25>

■ 당 아파트 제1기 입주자대표회의 임기가 2014년 10월 01일~ 2016년 9월 30일(2년)까지입니다.

관리규약상 구성원 총원이 7명이나 동별 대표자 사임 등으로 인해 현재 3명이 구성중입니다. 그로인해 보궐선거를 4월과 5월에 2회 실시 하였으나 동별 대표자 후보가 없어 동별 대표자 선출을 하지 못하였습니다.

현재 4개월째 의결정족수가 미달이 되어 각종 아파트 현안 등이 산재되어 처리하지 못하고 있는 상황입니다.

제1기 입주자대표회의의 임기만료가 다가와 관리규약에 의해 제2기 동별 대표자 선출공고를 하여 2016년 8월 12일에 제2기 동별 대표자를 선출을 완료하였습니다. 구성원 총원 7명중 5명이 선출되어 의결정족수를 구성하였습니다.

제1기 입주자대표회의가 4개월째 의결을 하지 못해 제2기 입주자대표회의 구성 후 8월 13일에 제1기는 자진 해산 하였습니다. 해산 이유는 제2기가 의결 정족수가 구성이 되었기에 시급한 아파트의 현안 등을 해결하기 위해 자진 해산을 하게 되었습니다.

▶ 이 경우 제2기 입주자대표회의의 임기 2016년 10월 1일부터 2018년 9월 30일까지가 아닌 2016년 8월 20일 부터 2018년 8월 19일까지로 임기를 정할 수 있는지 질의 합니다.

- 귀 공동주택 입주자대표회의의 임기는 관리규약으로 정하고 있습니다. 따라서 입주자대표회의 임기는 귀 공동주택 관리규약으로 정한 임기에 따라야 할 것이며, 질의와 같이 입주자대표회의의 임기를 변경하고자 하는 경우에는 먼저 관리규약을 개정해야 할 것입니다.

049

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.12>

대표회의 회의 소집 절차에 대하여 문의 드립니다.

당 아파트 관리규약 제25조(회의 소집 절차)를 보면

1항 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시, 장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면으로 알리고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지(공동주택 단지 내에 구축된 경우에 한한다. 이하 같다)등에 공개해야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의 개최 일정을 단축할 수 있다고 되어 있습니다.

그러면 부결되거나 여건이 안 되어 정례회의에서 의결이 안 된 내용을 임시회의를 소집하여 논의하려고 할 때 단서 조항에 의하여 하루 전에 유선으로 회의 소집을 통보할 수 있는 것인지 답변 부탁드립니다.

- 공동주택 관리규약에 대한 해석은 원칙적으로 해당 공동주택에서 해야 할 것으로 판단됩니다. 질의의 경우 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바와 같이 같은 목적으로 회의를 다시 소집하는 경우에는 그 일정을 단축할 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만, 이미 부결된 안건을 다시 상정하는 것이 같은 목적으로 회의를 소집하는 것으로 보기 어려울 것으로 사료됩니다. 또한 회의 개최 일정을 단축한다고 하더라도 회의 소집 통보는 관리규약에서 정한 바에 따라야 할 것이므로 유선으로 통보할 수 없을 것으로 사료됩니다.

050 <국토교통부 유사민원-2016.8.24>
공동주택관리법 제14조의 입주자대표회의 구성, 공동주택관리법 시행령 제14조 입주자대표회의의 의결방법 관련하여 질의합니다.

질문 1. 공동주택관리법 제14조1항에 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하도록 하고 있습니다. 관리규약으로 정한 선거구가 몇 개이던 관계없이 4명 이상이면 되는지요?
 (과거 주택법에서는 입주자대표회의 구성원 정수에 관하여 구체적으로 정한바 있습니다. 예, 관리규약으로 정한 구성원을 정원으로 하고 구성원 과반수 찬성으로 의결한다. 전체 구성원의 2/3 이상이 선출된 때에는 선출된 인원을 구성원으로 하고 그 구성원 과반수 찬성으로 의결한다)

질문 2. 입주자대표회의 구성원이 관리규약이 정하는 구성원의 과반수에 미달할 경우 주요 안건을 의결할 수 있는 방법은 무엇입니까?
 (공동주택관리법 개정안에서는 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정할 수 있도록 한바 있으나 공포된 법령에서는 빠졌네요!!)

1. 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자를 구성하며(공동주택관리법 제14조1항), 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하고(공동주택관리법 시행령 제14조제1항), 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말합니다(공동주택관리법 시행령 제4조제3항).

따라서 해당 공동주택의 관리규약으로 정한 정원의 최소 과반수 이상을 선출하여야 입주자대표회의 의결이 가능함을 알려드립니다.

2. 질의하신 공동주택관리법 시행령 제14조의 내용은 법제처 심사 과정에서 삭제되었으며, 기존 동별 대표자의 임기가 만료되었으나 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는, 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있으므로(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조), 새로이 구성된 동별 대표자와 기존의 궐위된 기존 동별 대표자가 협의하여 업무를 수행할 수 있을 것이나, 이 경우에도 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것이며, 조속히 새로운 동별 대표자를 선출하여 입주자대표회의의 정상적인 운영을 도모하여야 할 것입니다.

051	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.08> 질의) 입주자대표회의 구성원이 11명이고 대표회의 임원이 회장, 감사, 이사(각 1명) 으로서 입주자대표회의를 개최하고 회의 안건사항을 진행하던 중 한 안건에 대하여 회장, 감사, 이사에게 그 결정권을 위임하도록 하는 의결을 한 경우 이 결정의 효력 여부?</p>
-----	--

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

052	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31> 공동주택 관리 현장에서 적용되고 있는 내부 회계서류인 지출결의서 등의 결재·확인 시에 관리사무소장 외 추가적으로 입주자대표회의 회장의 날인이 필요한지?</p>
-----	--

○ 공동주택관리법령(구 주택법령)에 관리주체의 업무 집행 결재와 관련된 특별한 규정은 없습니다. 다만, 관리주체의 업무로 공용부분의 유지·보수 등이나 경비·청소, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등을 규정하고 있고(공동주택관리법 제63조제1항, 구 주택법 시행령 제55조제1항)

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

053	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31> 공동주택 건물의 전체를 대상으로 하는 화재보험과 영업배상 및 사고배상 보험의 가입 여부는 입주자등 개인의 선택사항이라 생각되는데, 관리주체와 입주자</p>
-----	--

대표회의가 전체 입주자등의 의사에 반하여(선택 없이) 일방적으로 상기 보험들에 임의로 가입키로 의결할 수 있는지?

- 공동주택관리법령(구 주택법령)에서는 보험의 가입을 의무로 하는 규정이 없으나, 타 법령(예: 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」(금융위원회 보험과, 02-2156-9834))에서 보험가입을 의무화하고 있다면, 해당 법령에 따라야 할 것입니다.

054

**<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.25>
관리규약으로 선거구를 정할 때, A동의 일부 세대와 B동의 일부 세대를 한 선거구로 정할 수 있는지?**

- 동별 대표자 선출을 위한 선거구는 동별 세대수에 비례하여 정하되, 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있습니다(공동주택관리법 제14조제1항(구 주택법 시행령 제50조제1항)). 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.

055

<국토교통부 유사민원-2016.9.23>
공동주택관리법 제14조제1항에 보시면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, "동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라" ~ 라고 되어 있습니다. 여기서 '동별 세대수에 비례하여' 의 비율이 어디까지를 말하는지 해석요청 드립니다. 저희 아파트는 동별로 선거구가 설정되어 있습니다.

- 총 세대 : 2,126세대 / 동수 : 19개동
----> 선거구 19개(세대수를 무시하고 동별로 설정)

- 동별 세대수 : 최고세대수 144세대 / 최소세대수 30세대
----> 모두 1개 선거구

하지만 동별 세대수의 편차가 커서 동별 세대수 비례적용을 세대가 제일 많은 동과 적은 동과의 비율을 어디까지 설정해서 관리규약으로 선거구 만들어야 하는지요?

***참고 아파트관리신문(2016.6.13일자) 선거구별 편차로 인한 동대표 직무정지사례**
사 례 : 최소세대수 30세대, 최대세대수98세대 (비율1 : 3.26)

- 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성해야 합니다(공동주택관리법 제14조제1항). 이 경우 해당 공동주택 관리규약으로 정한 각 선거구의 세대수가 2배 이상 차이가 나는 것은 바람직하지 않을 것입니다.

056

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 28.>

입주자대표회의가 전원 사퇴한 경우 관리비 통장 인감을 누가 인수 받아야 하는지

- 기존 동대표의 임기가 만료됐으나 새로이 동대표를 미처 선출하지 못한 경우에는 기존 동대표가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위해 필요한 범위 내에서 새로운 동대표가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있다(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조).

따라서 긴급한 사항에 대해서는 사퇴한 동대표들이 업무를 수행하도록 협조를 구하는 등의 방법을 강구하는 것도 검토할 수 있을 것으로 판단된다.

다만 이 경우에도 임기가 완료되거나 사퇴한 동대표는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무(관리직원 임금 지급 등)를 수행하는 것이 타당할 것이며, 조속히 새로운 동대표를 선출해 입주자대표회의의 정상적인 운영을 도모해야 한다.

057

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24>

동별 대표자 정원은 18명이고, 현재 11명이 남아 있다면 의결 정족수를 충족하는지? 주택법에 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성되어야 한다는 것이 어떤 의미인지?

- 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결(공동주택관리법 시행령 제14조제1항, 구 주택법 시행령 제51조제1항)합니다. 귀 공동주택의 입주자대표회의의 경우 3분의 2 이상이 구성되지 않아, 관리규약으로 정한 정원 18명의 과반수인 10명이 의결정족수입니다.
- 아울러, 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 입주자대표회의를 4명 이상으로 구성하도록 하는 것(공동주택관리법 제14조제1항(구 주택법 시행령 제50조제1항))은 최소구성원수를 4명 이상으로 정하고 있는 것으로 4명 미만일 경우에는 입주자대표회의가 구성된 것으로 볼 수 없다는 의미입니다.

058

<국토교통부 유사민원-2016.8.31>

1. **공동주택관리법 시행으로 시행령 제14조(입주자대표회의 의결방법 및 의결사항 등) 1항에서 “법 제14조제7항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다”에서 구성원이라 함은 관리규약에서 정한 인원을 말하는 것인지와,**
2. **해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원의 과반수 이상 찬성으로 의결해도 되는지요?**

- 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며(공동주택관리법 시행령 제14조제1항), 입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원)의 3분의 2이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말합니다(공동주택관리법 시행령 제4조제3항).

따라서 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원의 과반수 찬성으로 의결 가능함을 알려드립니다.

059	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.30.> 입주자대표회의 4명 이상이 구성되어야 하는 것으로 알고 있습니다. 우리 아파트는 정원은 4명입니다. 2기 입주자대표회의가 임기 중 전원 사퇴하였습니다. 보궐선거로 3명이 뽑혔습니다. 이럴 경우 입주자대표회의 구성 신고 요건이 되지 않는지요?</p> <p>법제처 해석을 봤을 때는 입주자대표회의가 4명 이상의 동대표로 구성된 후 그 일부가 궐위돼 일시적으로 3명이 된 경우에도 입주자대표회의를 운영할 수 있다고 하는데 입주자대표회의 구성 신고 역시 마찬가지인지 궁금합니다.</p>
-----	---

- 법제처 법령해석(2014.11)에 따르면, 입주자대표회의를 최초로 구성할 때 4명 이상의 동별 대표자가 확보되지 못한 경우에는 입주자대표회의 구성요건을 충족한 것으로 볼 수 없습니다. 다만, 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우에는 입주자대표회의 운영이 가능합니다.

따라서 질의와 같이 입주자대표회의가 4명(정원 4명)의 동별 대표자로 구성되어 지자체에 구선신고를 마친 후 전원 사퇴하여 보궐선거로 3명이 선출된 경우에는 지자체에 구성 변경 신고가 가능할 것으로 판단됩니다.

060	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30> 입주자대표회의 의결을 위한 표결 결과가 가부동수일 때에는 어떻게 해야 하는지?</p>
-----	---

- 공동주택관리법 시행령 제14조제1항(구 주택법 시행령 제51조제1항)에 따라 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결사항을 의결하여야 합니다. 따라서 질의와 같이 찬성과 반대가 같을 경우는 과반수 찬성을 얻지 못한 것이므로 부결된 것으로 판단됩니다.

061	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24> 동별 대표자 정원은 11명이고, 현재 8명이 선출되어 있을 경우 입주자대표회의 의결정족수는 몇 명인지?</p>
-----	---

- 입주자 대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결합니

다(공동주택관리법 시행령 제14조제1항(구 주택법 시행령 제51조제1항)). 귀 공동주택의 입주자대표회의의 경우 3분의 2 이상이 구성되어, 선출된 인원 8명의 과반수인 5명이 의결정족수임을 알려드립니다.

062	<p><국토교통부 유사민원-2016.8.17> 입주자대표회의 관련 아래와 같이 문의 드리오니 바쁘시더라도 답변 부탁드립니다. 1. 당아파트 입주자대표회의 정원 :10명 2. 사퇴 및 이사 등으로 2016.07.17. 현재 남아있는 대표자수 : 6명 질문 : 2016.07.17. 이후 대표회의에서 안건처리를 할 수 있는지의 여부</p>
-----	---

- 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말합니다(공동주택관리법 시행령 제4조제3항). 따라서 관리규약으로 정한 10명의 정원 중 현재 6명의 동별 대표자가 선출(3분의 2 이상이 선출되지 않은 경우) 되었다면 그 구성원은 10명으로, 10명의 과반수인 6명 이상의 찬성으로 의결 가능함을 알려드립니다.

063	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29> 입주자대표회의 정원 17명 중 현원이 11명인 경우, 관리규약에 의해 동별 대표자를 추가로 선출해야 하는지 아니면 선출하지 않아도 되는지?</p>
-----	---

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결합니다(공동주택관리법 시행령 제14조제1항(구 주택법 시행령 제51조제1항)). 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 운영을 위해서는 추가로 동별 대표자를 선출하는 것이 바람직할 것입니다.

064	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29> 동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 권위된 경우에는 그 권위일로부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다고 관리규약으로 정한 경우, 권위된 1명만 보궐선거만 하면 되는지 아니면 나머지 권위된 3명 전체로 선거를 실시하여야 하는지?</p>
-----	---

- 귀 공동주택의 재·보궐선거에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라 실시해야 할 것으로 판단되나, 현재 동별 대표자가 공석인 선거구가 있다면 해당 선거구 입주자들의 권익을 보호하기 위해서 권위된 모든 선거구에서 선거를 실시하는 것이 바람직 할 것입니다.

065

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

회장 직무대행자는 반드시 이사 중에서 선출해야 하는 것인지? 이사가 모두 고사할 경우 감사도 회장 직무대행자가 될 수 있는지?

- 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행규칙 제4조제2항(구 주택법 시행규칙 제21조제4항)), 회장의 직무대행자는 이사 중에서 선출하여야 하며, 감사는 회장 직무대행자가 될 수 없음을 알려드립니다.

066

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

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

- 기존 동별 대표자의 임기가 만료되었으나 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는, 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있는 것입니다(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조).
- 다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것이며, 조속히 새로운 동별 대표자를 선출하여 입주자 대표회의의 정상적인 운영을 도모하여야 할 것입니다.
- * 기존 동별 대표자가 부당하게 사실상의 임기연장을 노리고 새로운 동별 대표자 선출을 방해하는 등의 사유가 있을 경우에는 상기 “ 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정”으로 볼 수 있을 것임.

067

<주택건설공급과-서면민원, 2013. 10. 14.>

당해 아파트의 동대표 정원은 8명이며, 현재 동대표는 3명이 남아 있는 상태일 때, 입주자대표회의를 진행해 회의록을 작성하는 것과 출석수당을 지급하는 것이 불가능 한지.

- 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성해야 하므로(공동주택관리법 제14조제1항(구 주택법 시행령 제50조제1항)), 질의와 같이 3명으로는 입주자대표회의 의결 등 정상적인 기능이 불가능한 것으로 사료된다.

그러나 그렇다고 해 회의록 작성이나 출석수당 지급까지도 원천적으로 불가능한 것으로 사료되지는 않으며(예를 들어 차후 동대표 추가 선출 등 중요한 현안을 논의하기 위해 3명이라도 회의를 하는 경우에는 회의록을 작성할 수 있으며, 출석수당을 지급할 수 있을 것임), 이는 귀 공동주택 단지에서 구체적인 사항을 감안해 합리적으로 판단해야 한다.

068

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

해임 대상으로 상정된 동별 대표자도 해임안 의결에 참여할 수 있는지?

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며(공동주택관리법 시행령 제14조제1항(구 주택법 시행령 제51조제1항)), 해임대상으로 상정된 동별 대표자도 그 구성원에 포함되므로 해당 해임의결에 참여할 수 있습니다.

069

<주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 24.>

해당 아파트 입주자대표회의 의결로 주차관리 규정을 제정해 타인 명의 차량과 당 아파트에 주민등록이 돼 있지 않은 입주자의 차량은 주차장 사용을 제한하고 있는데 관련 사항이 적법한 것인지.

- 아파트 단지 안의 주차장 유지 및 운영기준은 입주자대표회의의 의결사항이므로(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제8호(구 주택법 시행령 제51조제1항제3호)), 주차장 사용에 관한 사항은 아파트 입주자대표회의 의결로 결정할 수 있다.

다만 해당 아파트에 실제 거주하나 부득이한 사유로 주민등록을 해당 아파트에 둘 수 없는 등의 사유가 있는 입주민도 있을 수 있으므로 입주민 생활에 불편이 초래되지 않도록 충분히 의견을 수렴해 의사를 결정하는 것이 바람직할 것으로 사료된다.

070

<국토부 주택건설공급과-4996, 2012. 9. 17.>

가. 커뮤니티센터의 전기료를 입주자대표회의 의결로 입주민에게 부담시킬 수 있는지?(입대의 의결로 부과된 커뮤니티센터 전기료와 관련, 그 시설을 이용하는 가구가 부담하는 것이 원칙이므로 부당하다는 민원 제기)

나. 커뮤니티센터 오픈식 때 기념타월과 다과류를 잡수입으로 지출하는 것이 타당한지?

다. 지상에 장애인 주차장 38대를 없애고 지하에 장애인 주차마킹을 해 사용하는 요청을 입대의에서 의결해 결정할 수 있는지?

라. 커뮤니티센터 운영에 따른 차량이용 빈도 증가에 따라 바리게이트 등을 설치해 차량을 통제시켜 달라는 민원을 입대의에서 정할 수 있는지? 통제 시 역민원에 대한 대책은?

- 가. 주민공동시설의 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료 포함)는 입주자 등이 부담하고(공동주택관리법 제23조제3항 및 동법 시행령 제23조제3항제1호(구 주택법 제45조제3항 및 동법 시행령 제58조제3항제1호)), 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준은 입대의 구성원 과반수의 찬성으로 의결할 수 있으므로(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제8호(구 주택법 시행령 제51조제1항제3호)) 질의와 같

이 임대에서 해당 공동주택의 주민공동시설의 전기료 관련 내용을 의결해 정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

- 나. 잡수입은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법시행령 제57조제1항제17호)) 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 임대인의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)) 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 임대인의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8호의2))에 한해 사용할 수 있습니다.
- 다. '가'에서 안내한 바와 같이 주차장 유지 및 운영기준은 임대인의 의결로 정할 수 있겠으나 지상의 장애인 주차장을 없애는 문제에 대해서는 해당 지방자치단체의 장애인 및 주차장 담당부서와 재차 협의가 필요할 것입니다.
- 라. 입주자 등 상호 간에 이해가 상반되는 사항의 조정은 임대에서 의결해 정할 수 있을 것이므로(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제15호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8호)) 바리케이트 설치 및 이에 따른 역 민원에 대한 해결책은 귀 공동주택에서 합리적으로 정하기 바랍니다.

071	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.09></p> <p>저희 아파트는 내년부터 시행되는 「송주법」 지원 대상 아파트입니다. 이에 따라 주민대표를 뽑아야 하는데 입주자 대표회의와 주민들 간의 마찰이 있었습니다. 어제 주민회의에 참여하면서 궁금한 점이 생겨 질문을 드립니다.</p> <p>먼저 질문은 입주자 대표가 있는데 관리소장이 회의를 진행해도 되는 것인지?</p> <p>다음으로 관리규약에</p> <p>제31조 [겸임금지] ① 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호간에 겸임할 수 없다.</p> <p>② 동별 대표자는 공동주택단지안의 자생단체 및 재건축조합의 임원이 될 수 없다. 이런 규약들이 있는데 동별 대표나 회장이 송주법 지원을 위한 주민대표가 되어도 되는 건가요?</p>
-----	--

- 귀 공동주택의 주민총회 진행을 관리사무소장이 진행하게 된 경위를 알 수 없습니다만 공동주택의 주민총회에 관한 사항도 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 별도로 정하고 있지 않으므로 주민총회 진행에 관한 사항은 귀 공동주택 입주자대표회의, 입주민 등이 협의해서 결정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

또한 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」에 따라 입주민 대표를 선출하는 경우 선출 방법 등에 대해서는 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 정하는 사항이 아닙니다. 따라서 귀 공동주택에서 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」에 따른 주민 대표 선출에 관한 사항을 결정하기 위해 주민총회를 개최하였다면 귀 공동주택 주민총회에서 그 방법을 결정하면 될 것으로 판단됩니다.

2. 동별 대표자 자격 및 결격사유

072

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

동별 대표자 결격사유(영 제50조제4항)를 관리규약 등으로 추가할 수 있는지?

- 공동주택관리법 제18조제2항(구 주택법 제44조제2항)에 따라 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에서 공동주택관리법 제14조제4항 및 동법 시행령 제11조제3항(구 주택법 시행령 제50조제4항) 각 호에 규정된 공동주택 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수는 없다고 할 것입니다(법제처 법령해석, 2012.8)

☞ 동별 대표자의 결격사유를 선거관리위원회에서 임의 추가하는 것도 위와 같은 이유로 불가

073

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24>

동별 대표자는 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하여야 자격이 있는 것인데 거주는 6개월 이상 했으나 주민등록 마친 후를 기준으로 하면 6개월 거주기간이 안 되는 경우 동별 대표자가 될 수 있는지?

- 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출합니다(공동주택관리법제14조제3항 및 동법 시행령 제11조제2항(구 주택법 시행령 제50조제3항)). 따라서 질의 내용과 같이 해당 단지 내에 주민등록을 마친 후 거주기간이 6개월이 되지 않는다면 동별 대표자가 될 수 없습니다.

074

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.10>

우리 아파트는 2013년 11월에 입주가 시작되어 금년 2014년 4월에 최초 입대의가 구성되었습니다. 그러던 중 지난 9월에 보궐선거에서 초기에 주민등록 이전과 함께 입주를 하였는데 개인사정상 중간에 주민등록을 다른 곳으로 옮긴 후 거주는 계속하던 주민이 주민등록을 다시 옮긴 후 당선이 된 것입니다. 아직도 입주가 진행되는 상황이고 최근 입주민 또한 소유주라 동대표가 될 자격이 있다면 최초 입대의 구성기간의 보궐선거는 주민등록을 옮긴 후 6개월 거주 여부에 관계없이 후보등록이 가능해야 될 것으로 보이는 바, 귀 센터의 고견을 듣고 싶습니다.

- 최초의 입주자대표회의를 구성하는 경우에는 공동주택관리법제14조제3항 및 동법 시행령 제11조제2항(구 주택법 시행령 제50조제3항)에 따른 6개월 이상 거주 요건을 적용하지 않습니다.

다만, 질의와 같이 최초 입주자대표회의 구성 후 결원이 생겨 보궐선거를 실시할 경우 입주 후 6개월이 경과되었다면 동별 대표자는 주민등록 이전 후 6개월 거주 요건을 적용해야 할 것으로 판단됩니다.

075 <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>
같은 단지 내 가동에서 나 동으로 이사 시 동별 대표자의 자격요건 중 “6개월 거주” 의 적용방법은?

- 가동에서 나동으로 이사하여 나동의 동별 대표자로 나온 경우 가동과 나동의 거주기간을 합쳐 6개월 이상이라면 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다(법제처 유권해석(‘12.01)도 동일 취지). 다만, 동별 대표자 선출공고일 현재는 해당 선거구에 주민등록을 두고 거주하고 있는 입주자이어야 합니다.

076 <국토교통부 유사민원-2016.8.31>
우리 아파트에 중임규정에 의거하여 2회 동대표직을 수행하신 분이 사정상 주민등록등본을 전출하여 다시 재전입후 6개월이 경과하면 출마를 할 수 있는지 답변하여 주시면 감사하겠습니다.

- 동별 대표자는 한 번만 중임 할 수 있습니다(공동주택관리법 시행령 제13조제2항). 따라서 500세대 이상 공동주택에서 2010.7.6 이후 새로이 선출된 동별 대표자가 2회의 임기가 종료된다면 다른 곳으로 전출 하였다가 다시 해당 공동주택으로 전입한 경우에도 중임제한 규정에 해당되어 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

077 <국토교통부 유사민원-2016.9.21>
A아파트 구입 후 중임으로 동대표를(2회, 4년) 한 후 A아파트 팔고 B아파트 구입 B아파트로 이사를 갔는데 약 3년 후에 다시 A아파트 구입 이사를 왔을 경우 6개월 거주가 경과하면 동대표로 출마할 수 있는지요?

- 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있습니다(공동주택관리법 시행령 제13조). 따라서 500세대 이상 공동주택에서 2010.7.6 이후 새로이 선출된 동별 대표자가 질의와 같이 중임하였다면 해당 공동주택에서는 더 이상 동별 대표자가 될 수 없습니다.

078 <국토교통부 유사민원-2016.9.29>
질문1) 공동주택관리법 제14조(입주자 대표회의의 구성 등)
③ 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조 에서 "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 선출한다.
~중략~
2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것.

의 경우 반드시 서류제출 마감일 현재 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하여야 하는지의 여부?

질문2.(아래의 내용은 법제처의 유권해석 사례입니다.)

민원인 - 동별 대표자 입후보자격이 선출공고일 현재 해당 선거구에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자로 제한되는지(「주택법 시행령」 제50조제3항 등 관련)

안건번호 13-0535

회신일자 2014-02-12

1. 질의요지 : 공동주택(아파트)의 동별 대표자로 입후보하려면 동별 대표자 선출공고일 현재 반드시 해당 선거구에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는지?

2. 회답 : 공동주택(아파트)의 동별 대표자로 입후보하려면 동별 대표자 선출공고일 현재 “당해 공동주택단지안”에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자이어야 하되, 반드시 “해당 선거구”에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

현재 동별 대표자를 선출하는 선거기간인데 후보등록을 하고자 하시는 분이 단지 안의 다른 동으로 이사를 하게 되어서 후보자 자격에 대한 판단이 필요합니다.

단지 안에서 거주한 기간은 약3년여 정도입니다.

현재A동00호에 거주(소유자)하고 있고 10월3일 B동00호로 전입(소유자)신고를 합니다. 실제 이사 및 거주는 약2개월(12월 초)후로 예정하고 있습니다.

동별 대표 후보자 등록 기간은 9월29~30일 입니다.

이 경우 B동 동별 대표자로서의 후보자 자격이 되는지 궁금합니다.

B동 동별 대표자 자격이 공동주택관리법 제14조3항2호로 보아서는 안될 것 같고 법제처 해석으로는 가능할 것도 같은데 일선 사업장에서 이를 어떻게 처리하여야 하는지요.

- 동별 대표자는 그 명칭에서 알 수 있듯, 각 동(동을 합치거나 하나의 동을 나누어 복수의 선거구를 운영하는 것도 가능)을 대표하는 자이며, 동별 대표자를 둔 것은 각 동에 거주하는 자를 대표자로 뽑아 이해관계가 얽힌 부분에 대해서는 해당 동의 의견을 개진할 수 있도록 한 것입니다. 따라서 각 동(보다 정확하게는 선거구)에 거주하는 자만이 해당 동(선거구)의 동별 대표자가 될 수 있습니다

이와 관련, 법제처에서는 동별 대표자의 입후보자격을 “해당 공동주택단지 안”에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자이어야 하되, 반드시 “해당 선거구”에서 주민등록을 마치고 거주하고 있는 입주자이어야 하는 것은 아니라고 해석하고 있으나, 우리 부는 상기에서 언급한 동별 대표자 선출의 취지 등을 고려하여 기존의 우리 부 유권해석을 유지하였으며, 법령정비(공동주택관리법 제14조제3항제2호)를 통해 해당 규정을 보다 명확히 하였음을 알려드립니다.

079	<p><국토교통부 유사민원-2016.8.23></p> <p>공동주택 동별 대표자 선거 출마자격에 대하여 문의 드립니다.</p> <p>어느 입주자 한분께서</p> <p>1. 동별 대표자 보궐선거에서 선출되어 2010년 3월부터 동년 9월까지 7개월 동안 동대표로 활동하였고,</p> <p>2. 다시 동대표 선거에서 선출되어 2010년 10월부터 2년간 동대표로 활동하였으며,</p> <p>3. 또 다시 동대표 선거에서 선출되어 2012년 10월부터 약 1개월간 동대표로 활동한 후, 동대표를 사퇴하였습니다.</p> <p>상기와 같은 경우에 동별 대표자로 선출될 수 있는 방법에 대하여 질의 드립니다.</p> <p>첫째. 공동주택관리법 시행령 제11조제3항5호(동별 대표자 자격 관련)에 의거하여 해당공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년이 경과 하였으므로 동대표 선거에 출마 할 수 있음에 해당하는지 여부</p> <p>둘째 2012년 10월 동대표 선거에 선출되어 1개월간 활동하였으므로 결국 동대표 중임한 것에 해당하는지 여부</p> <p>셋째 상기 두번째 중임에 해당 된다면, 공동주택관리법 시행령 제13조제2항 및 제3항에 의거하여 동대표 선거에 출마하여 선출 될 수 있음에 해당 하는지 여부</p>
-----	---

가~나. 동별 대표자는 한번만 중임(총 2회, 4년)할 수 있습니다(공동주택관리법 시행령 제13조 제2항). 따라서 2010.7.6 이후 동별 대표자로 선출된 횟수가 2회 이상인 경우(보궐선거로 선출되거나 임기 중 사퇴한 경우도 임기횟수에 포함됨)에는 중임제한에 해당됩니다.

다. 500세대 미만인 공동주택으로서 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 3분의 2 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있습니다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 아니한 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실합니다(공동주택관리법 시행령 제13조제3항).

080	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09></p> <p>재개발 등 조합아파트에서 임시사용승인을 받아 입주자등의 과반수가 입주하였고, 취득세, 등록세 및 재산세까지 납부한 사람의 경우 입주자에 대하여 동별 대표자 자격이 있는지?</p>
-----	---

- 공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못한 자의 경우, 소유권 이전 등기 전이라도 공동주택관리법제14조제3항 및 동법 시행령 제11조제2항(구 주택법 시행령 제50조제3항)에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있습니다(법제처 법령해석, 2013.1.14).

081

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.04>

2012년부터 전세로 우리 부부가 거주하였으며, 2014년에 전세로 살고 있던 아파트를 아들 명의로 매입하였으며, 소유자인 아들은 거주하지 않고 우리 부부가 계속 거주하고 있습니다.

소유자인 아들로부터 위임을 받을 경우 본인의 동별 대표자의 피선거권 존재유무를 질의하오며, 피선거권이 존재할 수 없다면 그 근거를 설명하여 주시기 바랍니다.

- 공동주택관리법 제14조제3항 및 동법 시행령 제11조제2항(구 주택법 시행령 제50조제3항)에 따라 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출해야 하며, 입주자란 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 의미합니다(공동주택관리법 제2조제1항제5호, 구 주택법 제2조제12호 다목).

따라서 질의의 소유자의 부모가 해당 공동주택에 주민등록을 마친 후 6개월 이상 계속해 거주하고 있는 경우 소유자인 아들의 해당 공동주택 거주여부와 관계없이 소유자인 아들로부터 대리권을 위임받을 경우 피선거권이 있습니다.(법제처 해석, 2012.05.11)

082

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

소유자의 배우자가 동별 대표자로 출마할 경우, 서면 위임장의 서면 날인 방법은?

- 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제3호(구 주택법 시행령 제50조제4항제7호)에 따라 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속은 동별 대표자가 될 수 없으므로, 소유자의 배우자가 동별 대표자가 되기 위해서는 소유자로부터 서면 위임을 받아야 할 것입니다. 다만, 서면 위임장의 서명 날인에 대해서는 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 별도로 규정한 바 없으므로 관리규약 또는 선거관리규정으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.

083

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

관리업무를 인계하기 전에 최초 입주자대표회의를 구성하는 경우, 사업주체인 재개발조합의 임원은 동별 대표자 자격이 있는지?

- 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제4호(구 주택법 시행령 제50조제4항제8호)에 따라 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 됩니다. 또한, 공동주택관리법 제2조제1항제10호나목(구 주택법 제2조제14호나목)에서 동법 제13조제1항(구 주택법 제43조제6항)에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체도 관리주체에 해당하므로 질의와 같이 재개발조합이 사업주체인 경우라면 관리업무를 인계하기 전까지는 재개발조합도 관리주체에 해당하게 됩니다.

따라서 관리업무를 인계하기 전에 최초 입주자대표회의를 구성하는 경우라면 재개발조합의 임원은 관리주체의 임원에 해당하여 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

084

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>
리모델링조합 임원이 동별 대표자가 될 수 있는지?

- 공동주택 동별 대표자 결격사유는 공동주택관리법 제14조제4항 및 동법 시행령 제11조제3항(구 주택법 시행령 제50조제4항)에서 규정하고 있으며, 리모델링조합 임원은 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 동별 대표자가 될 수 있습니다. 다만, 귀 공동주택 관리규약으로 동별 대표자가 리모델링조합의 임원을 겸직할 수 없도록 규정하였다면, 동별 대표자 당선 후 리모델링조합 임원을 사임하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

085

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 10. 31.>
동별 대표자에 입후보 했다가 사퇴한 경우에도 동별 대표자 사퇴로 보아 결격사유가 적용되는지.

- 동대표 선출 과정에서 사퇴한 사람은 동대표를 사퇴한 것으로 볼 수 없다. 따라서 동대표에 입후보했다가 사퇴한 경우 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제5호(구 주택법 시행령 제50조제4항제9호)의 결격사유에 해당되지 않는다.

086

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>
현재 임기 중인 선거관리위원이 차기 동별 대표자 후보로 출마가 가능한지?

- 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제2호(구 주택법 시행령 제50조제4항제6호)에 따라 공동주택의 선거관리위원회 위원(잔여 임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 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.

087

<국토교통부 유사민원-2016.9.3>
2016년 8월 이전의 주택법 시행령에선 동별 대표자 결격사유로 공동주택관리와 관련해서 100만원 이상의 벌금형을 선고받은 자로 정해져 있었습니다. 그러나 새로운 공동주택관리법 시행령에선 다음과 같이 정해져 있습니다. 제11조(동별 대표자의 선출) 1항에서 2항까지 생략
③ 법 제14조제4항제5호에서 "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 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람 이렇게 규정되어 있습니다.

- 위 3항 제1호에는 ‘법’ 이라고 명기했기에 대한민국 모든 법률 위반으로 100만원의 벌금형을 받은 사람이 포함되는지요.
- 아니면 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로만 100만원 이상의 벌금을 선고받은 경우에만 해당이 되는지요.
- 그도 저도 아니면 어떤 범죄의 경우 해당 되는지요.

- 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(공동주택관리법 시행령 제11조제3항제1호). 여기에서 “법”은 공동주택관리법을 의미합니다.

088

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

동별 대표자 재임 중인 자가 관리주체에 지속적으로 피복 및 기타 물품들을 납품하여 왔다면 동별 대표자로서의 자격이 상실되는지?

- 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제4호(구 주택법 시행령 제50조제4항제8호)에 따라 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 됩니다.

질의의 지속적으로 물품을 납품한 것이 어떤 것인지 명확하지 않습니다만 위 법령에 의한 사업자등에 해당되기 위해서는 계약서 등을 작성하여 일정 계약기간을 두고 지속적인 거래가 이루어지는 경우를 뜻하는 것임을 알려드립니다.

089

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

당 아파트 입주자로서 보육시설을 임차하여 어린이집을 운영하고 있는 경우 주택법 시행령 제50조 8의 사업자에 해당되는지 여부를 문의 드립니다.

- 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제4호(구 주택법 시행령 제50조제4항제8호)에 따라 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 됩니다. 이 경우 사업자는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 사업자로 한정하는 것이 아니며, 위 법령에 의한 사업자등에 해당되기 위해서는 계약서 등을 작성하여 일정 계약기간을 두고 지속적인 거래가 이루어지는 경우를 뜻하는 것입니다.

따라서 질의의 어린이집 운영자도 위 규정에 의한 사업자에 해당함을 알려드립니다.

090	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09> 아파트의 공동소유자(2분의 1 지분)로서 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 자가, 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 하는지?</p>
-----	--

- 공동주택(아파트)의 공동소유자(2분의 1 지분)로서 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 자가 공동주택관리법 제14조제3항(구 주택법 시행령 제50조제3항)에 따라 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 할 것입니다(법제처, 2013.11월).

091	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.26> 공동주택관리법 시행령 제11조제4항에 의하면 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다고 규정되어 있는데, 첫째, 공유자 지분이 각각 50%일 경우에는 두사람 모두 과반에 미치지 못할 경우 어떻게 결격사유를 확인해야 하는 지? 둘째, 남편이 지분이 51%이고 부인이 49%일 경우에 부인이 동대표로 입후보할 경우 부인의 결격사유와 상관없이 과반을 점유하고 있는 남편만의 결격사유만 없다면 부인이 동대표로 출마하는데 상관이 없는지? 아니면 남편과 부인 모두 결격사유가 없어야 하는지에 대하여 답변주시기 바랍니다.</p>
-----	--

- 1~2. 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 합니다(공동주택관리법 제11조제4항).

따라서 질의와 같이 주택 소유지분이 각각 과반을 넘지 못하거나, 대리권을 위임할 배우자의 지분이 과반이상인 경우에는 같은 조 제3항제2호에 따라 대리권을 위임할 공동소유자가 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않아야 하며, 동별 대표자로 출마하려는 공동소유자 본인 또한 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않아야 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다.

092	<p><국토부 주택건설공급과-6310, 2012. 11. 14.> 지방법원에서 재할용계약과 관련, 관리주체가 아닌 입주자대표회의 회장의 명의로 한 사람에게 대해 100만원의 벌금형을 선고했고 이에 대해 항소가 진행 중일 경우 해당인은 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?</p>
-----	--

- 형사피고인은 유죄의 판결이 확정될 때까지는 무죄로 추정되므로(헌법 제27조 제4항) 최종 판결이 확정되지 않은 질의의 해당인은 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다.

다만 해당인이 동별 대표자로 당선된 이후 1심과 같은 내용으로 최종 판결이 확정된다면 자동으로 그 자격이 상실됩니다.

093	<p><국토부 주택건설공급과-5098, 2012. 9. 20.> 가. 노인정 회장 및 임원 등이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지? 나. 기타 자생단체(부녀회, 각종 동호회 등)의 임원인 자는 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?</p>
-----	---

가~나. 노인정 회장 및 임원, 기타 자생단체의 임원은 공동주택관리법 제14조제4항 및 동법 시행령 제11조제3항(구 주택법 시행령 제50조제4항)에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다. 다만 귀 공동주택 관리규약으로 위에 열거한 임원에 대한 동별 대표자의 겸임금지를 정하고 있다면 동별 대표자로 선출된 후 그 임원직을 사임하는 것이 타당할 것입니다.

094	<p><국토부 주택건설공급과-4994, 2012. 9. 17.> 가. 동별 대표자가 관리비 3개월 이상 체납할 경우 자동으로 자격이 상실되는지 아니면 선거관리위원회의 심의 후 입주자대표회의 자격상실 통보 후 상실되는지? 나. 체납된 관리비를 완납하면 자격은 회복되는지 아니면 보궐선거를 통해 동별 대표자를 다시 선출해야 하는지?</p>
-----	---

가. 관리비 등을 3개월 이상 연속해 체납한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하므로(공동주택관리법 시행령 제11조제3항제6호(구 주택법 시행령 제50조제4항제10호)) 질의의 해당인이 관리비 등을 3개월 이상 연속해 체납했다면 별도의 절차 없이 자동으로 그 자격이 상실됩니다.

나. 체납한 관리비를 완납한다 할지라도 상실된 자격이 회복되는 것이 아니므로 궐위된 선거구에 대해서는 보궐선거를 진행해야 합니다. 참고로 자격상실의 경우에는 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 보궐선거에 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

095	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30> 자격 상실된 동별 대표자가 같은 선거구의 보궐선거에 동별 대표자에 재출마할 수 있는지?</p>
-----	--

○ 공동주택관리법 제14조제4항 및 동법 시행령 제11조제3항(구 주택법 시행령 제50조제4항제1호부터 제10호까지)의 결격사유에 해당하는 경우 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격이 특별한 절차 없이 상실됩니다. 다만, 자격상실은 위 법령에서 규정한 사퇴나 해임에 해당하지

않으므로 기간경과에 관계없이 결격사유가 소멸한 경우 보궐선거에 입후보 할 수 있음을 알려드립니다.

096

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

동별 대표자 결격사유 중 관리비 등 3개월 이상 연속 체납한 사람(「주택법 시행령」 제50조제4항제10호)이, 현재 관리비를 체납하고 있는 사람인지, 과거에 “체납한 적” 이 있는 사람도 포함하는지?

- 관리비 등 3개월 이상 연속 체납한 사람은 동별 대표자 선출을 위한 공고 당시 체납상태에 있는 사람 및 동별 대표자로 재임하는 현재 관리비를 체납하고 있는 사람만을 의미하는 것이지만 그 이전에 “체납한 적”이 있는 사람까지 포함하는 것은 아닙니다(법제처 유권해석, '12.07).
- * 유권해석에 맞게 공동주택관리법 시행령 개정하였음(관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람)

097

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

관리비등을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람을 어떻게 해석해야 하는지?

- 관리비등의 3개월 연속하여 체납한 경우는 귀 공동주택의 관리주체가 부과한 관리비등을 연속하여 3개월 동안 납부하지 아니한 경우를 의미하는 것입니다(예, 8월, 9월, 10월에 부과된 관리비등을 10월 말 관리비 납부기한까지 납부하지 아니한 경우는 관리비 등을 3개월 연체한 것입니다).

098

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

동별 대표자로 활동하는 사람이 같은 단지 다른 동으로 이사를 하는 경우 동별 대표자 자격이 유지되는지 여부

- 동별 대표자는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주하여야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 합니다(공동주택관리법 제14조제3항(구 주택법 시행령 제50조제3항)). 따라서 해당 선거구가 아닌 다른 곳으로 이사를 가게 되면 자동으로 동별 대표자 자격을 상실하게 됨을 알려드립니다.

099

<주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 16.>

A동에 주민등록을 마친 후 6개월 이상 세입자로 거주하다, 동대표 선출공고일 1개월 전 B동의 소유권을 취득한 후 주민등록을 이전해 거주하고 있는 입주민의 경우 B동 동대표 선거에 입후보하는 것이 가능한지.

- 동대표는 동대표 선출공고일 현재 당해 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속해 6개월 이상(최초의 입주자대표회의 구성 등 제외) 거주하고 있는 입주자 중에서 선출한다(공동주택관리법 제14조제3항 및 동법 시행령 제11조제2항(구 주택법 시행령 제50조제3항)). 이와 관련 6개월 이상 거주 조건은 해당 공동주택 단지 내에서의 거주기간을 합산하되, 선출공고일 현재는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주해야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자여야 한다. 따라서 질의와 같이 해당 공동주택 단지에 주민등록을 두고 거주한 기간이 6개월 이상이며, 선출공고일 현재는 선거구인 B동에 주민등록을 두고 실제 거주하는 입주민은 B동 선거구 동대표 선거에 입후보할 수 있다.

100	<p><주택건설공급과-서면민원, 2013. 10. 14.> 커뮤니티 센터에서 입주민을 고용해 관리하고 있을 때 해당 입주민이 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원 등에 해당돼 동대표 결격사유에 포함이 되는 것인지.</p>
-----	---

- 질의의 커뮤니티 센터에서 일하는 입주민과 관리주체 사이의 노무계약을 체결하지 않았다면 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원으로 볼 수 없으므로 해당 입주민은 동대표가 돼 입주자대표회의의 임원이 될 수 있다. 아울러 동대표 임기 수행 중에 관련 노무계약을 체결해 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원이 된다면 동대표 자격을 상실하게 될 것이다.

101	<p><주택건설공급과 - 1898, 2013. 7. 5.> 동별 대표자가 며느리에게 소유권을 이전했을 때 동별 대표자 자격이 유지 되는지</p>
-----	--

- 공동주택관리법 제14조제3항(구 주택법 시행령 제50조제3항)에 따라 동별 대표자는 입주자 중에서 선출하며, 입주자는 해당 주택의 소유자 및 직계존비속을 의미한다(공동주택관리법 제2조제1항제5호(구 주택법 제2조 제12호)). 따라서 소유자인 동별 대표자(시부모)가 그 소유권을 며느리에게 이전했다면 소유자인 며느리는 직계존비속에 해당되지 않아 그 며느리로부터 동별 대표자 피선거권에 대한 대리권을 위임받을 수 없어 동별 대표자 자격을 상실하게 된다.

102	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09> 「주택법 시행령」 제50조에 따른 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우, 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있는지?</p>
-----	--

- 공동주택관리법 시행령 제11조(구 주택법 시행령 제50조)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, 2013.5월).

103

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24>

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

- 공동주택관리법 시행령 제11조제3항제5호에서 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다. 다만, 질의와 같이 동별 대표자 후보직을 사퇴한 경우라면 동별 대표자 사퇴에 해당되지 아니하여 다음 동별 대표자 선거에 출마할 자격이 있을 것입니다.

104

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 5.>

지난 2011년부터 해당 아파트에 국내거소신고가 완료된 한국계 외국인이 동대표 입후보를 하는데 가능한지.

- 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증, 주민등록표 등본·초본, 외국인등록증 또는 외국인등록 사실증명이 필요한 경우에는 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 그에 갈음할 수 있도록 하고 있으므로(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제9조), 해당인의 거소신고증상 거소가 귀 공동주택으로 돼 있고 다른 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않을 경우 동별 대표자로 입후보 할 수 있다.

105

<국토교통부 유사민원-2016.9.20>

법제처 2016. 1. 13 동별 대표자의 중임 제한(「주택법 시행령」 제50조 등 관련)에 관한 해석과 관련하여 질문 드립니다.

실질적으로 업무를 수행한 경우에 있어서 “법제처 2016. 1. 13 동별 대표자의 중임 제한(「주택법 시행령」 제50조 등 관련)”에 의하면 결격사유에 해당한 경우에 한하여 중임에 해당하는 임기에 산입되는 것인지 아니면 결격사유에 해당되지 않았지만 그 외 다른 사유, 즉 법원 판결에 의한 경우도 해당되는 것인지 혹은 직접적인 법원 판결의 결과에 의한 경우가 아니라 법원 판결 결과 부수적인 효력에 의해 무효가 되는 경우에도 임기에 산입이 되는 것인지요.

위 법제처 해석 이유에 의하면 “먼저, 「주택법 시행령」 제50조제8항에서는 “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 수행

했다면 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 폐해를 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.” 라고 해석하고 있는데, 위 민원내용과 관련하여 회신을 부탁드립니다.

- 법제처 법령해석(2016.1)에 따르면, 구 주택법 시행령 제50조제8항에서는 “한번만 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 제안하는 것입니다.

그런데, 위와 같은 부작용은 동별 대표자가 임기 동안 실질적으로 업무를 수행하였다면 그 선출의 적법 여부를 불문하고 나타날 수 있는 것이고, 결격사유 있는 자가 동별 대표자로 선출되어 2년의 임기를 채우지 못한 경우라 할지라도 동별 대표자의 장기 직무수행에 따른 폐해를 방지할 필요성은 여전히 인정된다고 할 것이므로 이 경우(구 주택법 시행령 제50조제4항제9호에 따른 결격사유에 해당함에도 불구하고 동별 대표자로 선출된 후, 그 결격사유로 인하여 임기를 마치지 못한 경우) 그 동별 대표자의 임기도 중임 횟수 산정 시 산입하는 것이 타당하다고 하였으므로,

질의와 같이 기존의 동별 대표자들의 그 직위가 회복됨에 따라 11개월 동안 동별 대표자를 수행하다가 자동 상실된 동별 대표자들은 그 임기를 1회로 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

3. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출 및 임기

106

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

동별 대표자 후보자가 1명일 경우, 당선을 위한 해당 동 주민의 투표율과 찬성 득표수는? 찬반서명으로 가능한지 아니면 투표 4대 원칙을 지켜야 하는지?

- 동별 대표자 선출시 입후보자가 1명일 경우는 선거구 입주자들의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출하도록 하고 있습니다(공동주택관리법 시행령 제11조제1항제2호(구 주택법 시행령 제50조제3항제2호)). 또한, 동별 대표자는 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 제14조제3항(구 주택법 시행령 제50조제3항)), 찬반 서명으로 동별 대표자를 선출할 수 없음을 알려드립니다.

107

<국토교통부 건설공급과 FAQ-수정>

동별 대표자 선출시 후보자가 2명 이상인 경우 다득표자를 선출하도록 되어 있는데 투표율에 관계없이 선출이 가능한 것인지?

- 동별 대표자 선출시 입후보자가 2명 이상인 경우에는 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출해야 합니다(공동주택관리법 시행령 제11조제1항제1호).

108	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-수정> 동별 대표자의 입후보자가 1명일 경우 선출 요건인 입주자등 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성에서 “입주자등의” 의미는?</p>
-----	--

- 동별 대표자 선출시 입후보자가 1명일 경우에는 해당 선거구 입주자등의 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성으로 선출(공동주택관리법 시행령 제11조제1항제2호) 합니다.
- 여기서 입주자등의 과반수란 “총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수”가 아니라 “실제 입주한 세대 수의 과반수”를 말함(법제처 질의회신, '11. 5)
- * (예시) 총 1,000 세대 중 600세대 입주 → 과반수 입주했으므로 입주자대표회의 구성 가능
 → 그 중 하나인 “가”동은 100세대 중 40세대 입주→ 40세대의 과반인 21세대의 찬성으로 동별 대표자 선출
- ☞ 최초의 관리규약 제정 시 필요한 입주예정자 과반수 서면동의(영 제20조제1항)에서 입주예정자는 총 입주예정세대(총 건설세대)

109	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.20> 우리 아파트는 500세대 이상이며, 2016.08.12일 공동주택관리법 개정 이후에 회장선거 공고(8.26.)를 하여 동별 대표자 회장선출을 하였습니다. 1. 후보자가 2명이 나와 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하여 최다득표자가 2명(96:96)이 선출되었습니다. 2. 이에 아파트에서는 선출된 자가 없다고 판단하여 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 선출하기 위하여 동대표 투표를 한 결과 이 또한 5:5로 10명 구성원에서 같은 득표수가 나와 과반수 찬성을 얻지 못하였고, 재차 투표를 하였으나 5:4(1명 기권)로 과반수 찬성을 얻지 못하였습니다.</p> <p>질의 첫째. 계속해서 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성이 나올 때까지 선출을 해야 하는지, 둘째. 다시 직선제로 전체입주자등의 10분의1이상이 투표하여 최다득표자로 선출을 해야 하는지 문의 드립니다.</p>
-----	---

- 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자대표회의 회장 후보자가 2명일 경우 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출하며 [공동주택관리법 시행령 제12조제2항제1호가목1)가] , 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하였으나 선출된 자가 없는 경우에는 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 선출하므로 [공동주택관리법 시행령 제12조제2항제1호가목2)]

질의와 같이, 입주자대표회의 선출절차를 통해서도 입주자대표회의 회장을 선출하지 못한 경우에 대하여 공동주택관리법령에 규정된 바가 없으므로, 신속한 선출을 위하여 해당 선거관리위원회의 결정에 따라 입주자등에 의한 직선 또는 입주자대표회의에 의한 간선으로 선출하는 것이 타당할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

110	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-수정> 500세대 미만의 경우 관리규약으로 주민들이 직선제를 정한 경우에도 입주자대표회의 회장을 동별 대표자 중에서 간선으로 선출하여야 하는지 여부 및 해당 관리규약대로 시행할 경우 위법인지 여부</p>
-----	---

- 500세대 미만의 공동주택에서 입주자대표회의 임원은 동별 대표자 중에서 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 선출하도록 하고 있으며, 관리규약으로 정하는 경우에는 직선제로 선출할 수 있습니다(공동주택관리법 시행령 제12조제2항제2호).

111	<p><주택건설공급과 - 2005, 2013. 7. 11.> 관리규약을 '동별 대표자 외에도 희망하는 입주주민들은 회장이나 감사 후보에 입후보할 수 있다' 고 개정해 동별 대표자가 아닌 입주민 중에서도 회장이나 감사를 선출하도록 할 수 있는지.</p>
-----	--

- 공동주택관리법 제14조제1항(구 주택법 시행령 제50조제1항)에 따르면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례해 공동주택 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성함을 명시하고 있고, 공동주택관리법 시행령 제12조제2항(구 주택법 시행령 제50조제5항)에서는 입주자대표회의 임원은 동별 대표자 중에서 선출하도록 규정하고 있다.
 따라서 질의 내용과 같이 관리규약으로 '동별 대표자가 아닌 입주민 중에서 회장이나 감사를 선출할 수 있다'고 규정할 수 없다.

112	<p><국토부 주택건설공급과-2680, 2013. 8. 14.> 가. 「주택법 시행령」 제50조 제1항의 '동별 가구 수에 비례해 공동주택 관리규약으로 정한 선거구' 의 내용 중 가구 수 비례의 허용 범위는? 나. 당해 아파트 관리규약의 선거구가 아래와 같을 경우 동별 가구 수에 비례한 것인지? 비례하지 않는다면 그 사유는 무엇이며 어떻게 선거구를 나누는 것이 합리적인지? - 601동(26가구), 602동(60가구), 603동(40가구), 604동(60가구), 605동(52가구), 606동(50가구), 607동(38가구), 608동(38가구), 609동(22가구), 610동(24가구)</p>
-----	---

가~나. 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되 동별 가구 수에 비례해 공동주택 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성해야 합니다(공동주택관리법 제14조제1항(구 주택법 시행령 제50조제1항)). 이 경우 가구 수에 비례해 선거구를 정할 때 선거구별 가구 수의 비례의 범위는 귀 공동주택에서 동 수, 동별 가구 수, 선거구 구획에 따른 선거구별 가구 수 등을 감안해 귀 공동주택의 구체적인 상황에 맞게 정해야 할 것으로 사료됩니다. 다만 질의 내용과 같이 선거구의 가구 수가 2배 이상 차이가 나는 것은 바람직하지 않은 것으로 판단되오니 2개 이상의 선거구 등을 통합하는 등의 방법으로 선거구를 조정하기 바람이며 자세한 사항은 관할시청에 문의하기 바랍니다.

113 <국토부 주택건설공급과-5083, 2012. 9. 20.>
입주자대표회의 회장의 학력을 제한하는 것이 선거규정(법)에 위반되는지?

- 입주자대표회의에서는 회장, 감사 및 이사를 동별 대표자 중에서 선출토록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제12조제2항(구 주택법 시행령 제50조제5항)) 동별 대표자이면 누구나 입대의 회장에 입후보할 수 있습니다. 따라서 학력을 제한하는 것은 공동주택관리법령(구 주택법령)에 위배됩니다.

114 <국토부 주택건설공급과-5102, 2012. 9. 20.>
관리규약에 입주자와 사용자는 대표자 등 선거의 선거권이 있다고 규정돼 있는 경우 주민등록 등재 여부와 관계없이 선거권이 부여되는지 여부

- 동별 대표자는 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출하므로(공동주택관리법 제14조제3항(구 주택법 시행령 제50조제3항)) 동별 대표자를 선출할 수 있는 자는(선거권이 있는 자) 실제 해당 공동주택에 거주하는 입주민으로서 주민등록등재 여부에 관련 없이 입주자 명부에 등재된 입주자 및 사용자는 모두 가능함을 알려드립니다.

115 <국토교통부 건설공급과 FAQ-수정>
"갑"이라는 사람이 "A"동에서 동별 대표자를 사퇴하고 1년이 경과하기 전에 동일 단지 내 "B"동으로 이사를 한 후 "B"동의 동별 대표자 후보등록 신청을 하고자 합니다. 이러한 경우에도 1년 배제 규정이 적용되는지 알고 싶습니다.

- 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날로부터 1년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자 결격사유에 해당합니다(공동주택관리법 시행령 제11조제3항제5호). 따라서 A동에서 사퇴한 동별 대표자가 사퇴한 날로부터 1년이 지나지 아니하였다면 같은 공동주택단지 안에 있는 B동의 동별 대표자로 입후보할 수 없음을 알려드립니다.

116 <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09>
입주자대표회의 구성만 되면 결원이 있어도 보궐선거를 안 해도 되는지, 동별 대표자의 요구가 있을시 보궐선거를 해야 되는지?

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결합니다(공동주택관리법 시행령 제14조 제1항(구 주택법 시행령 제51조제1항)). 따라서 과반수가 구성된 경우 그 운영이 가능할 것이나, 권위된 선거구 입주민의 권익보호 및 보다 원활한 입주자대표회의 운영을 위해서는 추가로 동별 대표자를 선출하는 것이 바람직할 것입니다.

117	<p><주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 5.> 동대표 보궐선거에 당선돼 전임자의 임기(8개월) 동안 동대표를 역임한 사람이 그 후 동대표에 한 번 더 당선돼 임기를 마쳤다면 중임 제한 임기에 해당돼 더 이상 동대표가 될 수 없는지.</p>
-----	---

- 동대표 임기는 2년으로 하며, 한 번만 중임할 수 있다(이 경우 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 아니한다)(공동주택관리법 시행령 제13조(구 주택법 시행령 제50조 제8항)). 또한 공동주택 관리와 관련한 동대표 업무 수행의 경직과 정체 및 입주자 상호간의 분열과 반목을 방지하는 등 동대표의 장기 직무수행에 따른 피해를 방지하기 위해서 동대표의 중임을 제한하는 규정의 취지는 보궐선거로 선출된 동대표의 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2000. 11. 24. 선고 99다12437).

따라서 질의의 경우 보궐선거에 의해 당선된 후 전임자의 임기(6개월 이상)를 수행한 동대표의 임기는 중임제한 임기 1회에 포함되므로 한 번 더 동대표에 선출돼 임기를 마쳤다면 해당 공동주택에서는 더 이상 동대표가 될 수 없다.

다만, 공동주택관리법 시행령 제13조제3항(구 주택법 시행령 제50조제9항)에 따라

- 500세대 미만인 공동주택으로서 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 3분의 2 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다.
- 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 아니한 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다.

118	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31> 아파트 입주자대표회의 이사를 동별 대표자 구성원 과반수의 찬성 없이 입주자 대표회의 회장이 지명하여 선출할 수 있는지?</p>
-----	--

- 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수 찬성으로 이사를 선출하여야 합니다(공동주택관리법 시행령 제12조(구 주택법 시행령 제50조제5항제3호)).

따라서 질의 내용과 같이 입주자대표회의 회장이 이사를 지명하여 선출할 수 없음을 알려드립니다.

119	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.5></p> <p>공동주택관리법이 지난 8/12부터 시행되는데 공동주택 입주자대표회의 감사를 현재 1인에서 10/11까지 1명 더 뽑아야 하는바, 각 아파트 단지 관리규약을 개정하지 않은 상태에서 10/11까지 감사를 1명 더 뽑아야 하는지요? 아니면 관리규약을 개정해 감사를 1명에서 2명으로 개정한 후 뽑아야 하는지요?</p>
-----	---

- 공동주택관리법 시행령('16.8.12 시행) 부칙 제12조(입주자대표회의 임원구성에 관한 경과조치)에 따라 입주대표회의 임원을 선출하는 경우에는 '16.8.12일부터 2개월 이내에 부칙 제12조제1항에 맞게 해당 공동주택의 관리규약을 개정(감사 2인 이상, 이사 1인 이상) 하여야 하는 것이고 동 개정된 관리규약에 따라서 '16.8.12일부터 3개월 이내에 개정된 관리규약에 맞게 임원을 선출하여야 하는 것임을 알려드립니다.

120	<p><국토교통부 유사민원-2016.8.26></p> <p>우리 아파트 현 입주자대표 임기만료가 9월 8일이라 7월 부터 선거를 통해 동 대표를 선출하고 8월 18일 임원(회장, 감사) 선거를 통하여 임원선출이 완료되었습니다. 그러나 8월 12일 공동주택관리법이 제정되어 공동주택 관리법 시행령에 맞춰 2개월 이내 관리규약을 개정하고 이 영 시행일로부터 3개월 이내에 개정된 관리규약에 맞게 임원을 선출하여야 한다는 공문을 해당구청으로 부터 통보 받았습니다.</p> <p>이에 당 아파트도 인천시 표준 관리규약 개정 준칙이 나오는대로 관리규약을 개정할 예정인데, 시행령 시행일로부터 3개월 이내인 11월 12일까지 현재 규약에 의거 1명인 감사를 1명 더 선출을 하여야 하는지요?</p> <p>또한, 1명의 감사를 선출하는데 있어 8월 18일 선거당시 1명 감사 선출에 2명이 입후보하여 1명이 낙선한바 낙선한 그분은 새로 선출하는 감사에 입후보 할 수가 없는지요?</p> <p>이번에도 성실하고 빠른 답변 부탁드립니다~ 감사합니다</p>
-----	---

가. 공동주택관리법 시행령('16.8.12 시행) 부칙 제12조(입주자대표회의 임원구성에 관한 경과조치) 제1항(입주자대표회의는 이 영 시행일부터 2개월 이내에 제12조제1항에 맞게 해당 공동주택의 관리규약을 개정하여야 함) 및 제2항(입주자대표회의는 이 영 시행일부터 3개월 이내에 제1항에 따라 개정된 관리규약에 맞게 임원을 선출하여야 함)에 따라 공동주택관리법 시행령 제12조제2항에서 정하는 방법으로 추가 선출하여야 함을 알려드립니다.

나. 동별 대표자가 입주자대표회의의 감사 선거에 입후보하였으나 낙선한 경우 그 동별 대표자는 입주자대표회의의 감사를 선출하는 재선거 등에 다시 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

120	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.3></p> <p>공동주택관리법 시행령 개정 이후(16.8.12) 선출 공고된 500세대 이상 공동주</p>
-----	---

택 입주자 대표회의 회장 선출시, 시행령 12조2항과 부칙 제13조 (입주자대표회의 임원 선출방법에 관한 경과조치)에는 "이 영 시행 전에 임원 선출공고가 된 경우의 임원 선출방법에 관하여는 제12조제2항에도 불구하고 종전의 「주택법 시행령」에 따른다"로 되어있는데 새로운 영 시행 후 공고된 임원 선출의 경우 1인 후보나 2인 이상 후보 공히 입주자등 10/1이상 투표 하고 다수득표로 결정 되는 것인지요?

아니면 부칙 12조에 따른 관리규약 개정 전에는 과거 주택법 시행령에 따라 2인 이상 후보의 경우 10/1 이상 투표조항 없이 단순 다수득표로 선출할 수 있는지 확인 부탁드립니다.

- 이 영 시행 후(2016.8.12)에 임원 선출공고가 된 경우 입주자대표회의 회장 후보자가 2명일 때에는 공동주택관리법 시행령 제12조제2항제1호가목에 따라 입주자등 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출해야 할 것입니다.

4. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 해임

121

<주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 10.>

해당 아파트 입주자대표회장은 입주자대표회의 운영비를 횡령했다는 이유로 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자 과반수가 찬성해 입주자대표회장직에서 해임됐다. 해당인이 계속 동대표 자격을 유지할 수 있는지.

- 동대표는 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우 해당 선거구 입주자 등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하며(공동주택관리법 시행령 제13조제4항제1호(구 주택법 시행령 제50조제7항제1호)), 50세대 이상 공동주택 입주자대표회장과 감사는 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임한다(공동주택관리법 시행령 제13조제4항제2호(구 주택법 시행령 제50조제7항제2호)). 따라서 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자 과반수가 찬성하는 방법으로 입주자대표회장을 해임했다면 회장직만 해임한 것이므로 해당인의 동대표 자격은 유지된다.

122

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

동별 대표자 해임사유에 입주자대표회의 3회 이상 연속 불참을 규정할 수 있는지?

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제13조제4항제1호 및 제19조제1항제3호(구 주택법 시행령 제50조제7항제1호 및 제57조제1항제3호)), 관리규약 개정 절차를 거쳐 입주자대표회의에 3회 이상 연속으로 불참한 경우를 해임사유에 정할 수 있을 것입니다.

123

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

주차관리규정을 위반한 경우 동별 대표자 해임사유에 해당 되는지?

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제13조제4항제1호 및 제19조제1항제3호(구 주택법 시행령 제50조제7항제1호 및 제57조제1항제3호)), 입주민 과반수의 찬성을 통해 관리규약에 해임사유로 정한다면 그에 따를 수 있습니다.

124

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

입주자대표회의에서 알뜰시장 수입을 계속 부녀회에서 관리하도록 의결한 경우, 이를 근거로 해임을 의결할 수 있는지?

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으며(공동주택관리법 시행령 제13조제4항제1호 및 제19조제1항제3호(구 주택법 시행령 제50조제7항제1호 및 제57조제1항제3호)), 잡수입의 징수, 사용 등 제반관리는 관리주체가 하여야 합니다(공동주택관리법 제63조(구 주택법 시행령 제55조제1항)). 따라서, 귀 공동주택에서 정한 동별 대표자의 해임사유에 해당 내용이 포함된다면 해임사유가 될 수 있으며, 해임에 따른 절차는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

125

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31>

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

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

126

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.05>

동별 대표자가 사퇴서를 제출한 후 다시 사퇴서 철회를 요구한 경우 사퇴로 인정해야 하는지?

- 질의의 경우와 같이 사퇴서를 제출한 동별 대표자가 사퇴서를 철회한 경우 사퇴에 해당하는지 여부에 대해서는 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 별도로 규정한 바가 없습니다.

다만, 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 사퇴는 본인의 의사가 중요한 것이며, 사퇴서 접수 시 처리 방법이나 절차, 사퇴의 효력 발생 요건과 시기 등은 귀 공동주택 관리규약이나 선거관리위원회 규정 등 제반 규정에 따라 자체적으로 판단하실 사항임을 알려드립니다.

127

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

입주자대표회의 임원(회장, 감사 등)의 “직위해제” 가 가능한지 및 절차?

- 입주자대표회의 임원의 직위해제에 대하여는 공동주택관리법령(구 주택법령)에 정하는 것이 없으나, 입주자대표회의 임원의 해임사유 및 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(공동주택관리법 제19조제1항제5호(구 주택법 시행령 제57조제1항제4호)).

다만, 500세대 이상의 공동주택에서 선출된 회장 및 감사의 경우는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하도록 하고 있음(공동주택관리법 시행령 제13조제4항제2호가목(구 주택법 시행령 제50조제7항제2호))을 알려드립니다.

IV. 선거관리위원회

1. 선거관리위원회 구성 및 운영

128

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

선거관리위원회 규정의 제, 개정은 어디에서 하는지?

- 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정, 개정 및 폐지는 입주자대표회의에서 의결이 가능(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제2호(구 주택법 시행령 제51조제1항제1의2호))합니다.
 - 다만, 관리규약으로 선거관리위원회 규정의 제, 개정 등을 선거관리위원회 업무로 정한다면 선거관리위원회에서 동 규정의 제, 개정이 가능할 것입니다.
 - * 선거관리위원회의 운영, 업무, 경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함(공동주택관리법 시행령 제15조제5항 및 제19조제1항제4호(구 주택법 시행령 제50조의2제6항, 제57조제1항제3의2호))

129

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31>

선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없는지? 선거관리위원회 업무를 관리사무소에서 시행하여 동별 대표자를 선출할 수 없는지?

- 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성합니다(공동주택관리법 제15조제1항(구 주택법 시행령 제50조의2제1항)).

따라서 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없을 것이며 선거관리위원회 고유 업무를 관리사무소에서 시행할 수 없을 것으로 판단됩니다.

130

<국토해양부 주택건설공급과-4877, 2012. 9. 10.>

공동주택 관리방법 변경(자치관리→위탁관리)과 관련, 선거관리위원 수 및 나이에 따른 투표업무 수행의 어려움으로 입주민 투표 업무는 입주자대표회의에 위임하고 선거관리위원회에서는 개표 업무만 진행하기로 의결한 것이 적법한지 여부

- 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따르도록 하고 있습니다(공동주택관리법 시행령 제3조(구 주택법 시행령 제52조 제1항)).

이와 관련, 귀 공동주택 관리규약으로 관리방법의 결정에 관한 투·개표 업무를 선거관리위원회의 업무로 규정하고 있다면 이에 따라야 할 것입니다.

다만, 질의의 경우와 같이 이를 입주자대표회의에 위임하고자 한다면 해당 관리규약의 개정 이 선행되어야 할 것입니다. 참고로 관리규약 개정이 어렵다면 선거관리위원회에서 보조인원을 투입해 해당 업무를 진행하는 방법도 강구할 수 있을 것으로 사료됩니다.

131

<주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 12.>

입주자대표회의 의결로 입주자대표회장이 선거관리위원회 위원장 업무를 대행하기로 했을 경우 해당 회장을 선거관리위원으로 볼 수 있는지.

- 선거관리위원은 동대표가 될 수 없으며(공동주택관리법 시행령 제11조제3항제2호(구 주택법 시행령 제50조 제4항 제6호)), 동대표 또한 선거관리위원이 될 수 없으므로(공동주택관리법 시행령 제16조제2호(구 주택법 시행령 제50조의2제2항제2호)) 대표회장이 선거관리위원장 업무를 대행하도록 한 사항은 타당하지 않으므로 선거관리위원으로 볼 수 없다.

2. 선거관리위원회 위원 선임 및 해임

132

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

선거관리위원 전원 사퇴에 따라 선거관리위원을 다시 위촉한 경우, 선거관리위원의 임기는?

- 선거관리위원회 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제15조제5항(구 주택법 시행령 제50조의2제6항)), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 임기를 적용하는 것이 타당함을 알려드립니다.

133

<국토부 주택건설공급과-수정>

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

- 공동주택관리법 제15조제2항 및 동법 시행령 제16조(구 주택법 시행령 제50조의2제2항)에서 선거관리위원회 위원의 결격사유를 규정하고 있습니다. 따라서 질의와 같이 선거관리위원회 자격요건과 관련하여 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 규정하고 있는 내용 이외의 사항을 귀 공동주택 관리규약으로 추가할 수 없음을 알려드립니다.

134

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

선거관리위원회 위원의 “해임” 은 무슨 근거로 집행하여야 하는지?

- 선거관리위원회의 해임은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제15조제5항 및 제19조제1항제4호(구 주택법 시행령 제50조의2제6항, 제57조제1항제3의2호)), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

135

<국토부 주택건설공급과-2899, 2013. 8. 26.>

세입자도 아파트 선거관리위원회 위원이 될 수 있는지?

- 선관위 위원은 입주자 등에서 뽑도록 하고 있으며(공동주택관리법 제15조제1항(구 주택법 시행령 제50조의2제1항)), 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미합니다(공동주택관리법 제2조제1항제7호(구 주택법 시행령 제50조 제2항)).

따라서 주민등록을 해당 주택에 두고 있지 않거나 주택을 소유하고 있지 않더라도 실제로 해당 공동주택 단지 내에 거주하고 있는 경우라면 선관위 위원으로 선출될 수 있음을 알려드립니다.

136

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 4.>

주민등록은 아파트로 돼 있으나 실제 거주는 하지 않고 있다면 선거관리위원이 될 수 있는지.

- 선거관리위원회 위원은 입주자 등에서 뽑도록 하고 있으며(공동주택관리법 제15조제1항(구 주택법 시행령 제50조의2제1항)), 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미(공동주택관리법 제2조제1항제7호(구 주택법 시행령 제50조 제2항))한다.

따라서 주민등록을 해당 주택에 두고 있지 않거나, 주택을 소유하고 있지 않더라도 실제로 해당 공동주택 단지 내에 거주하고 있는 경우라면 선거관리위원으로 선출될 수 있지만, 질의와 같이 해당 공동주택 단지에 실제 거주하지 않는 사람은 선거관리위원이 될 수 없다.

137

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.04>

관리규약으로 <선거관리위원의 임기는 연임할 수 있다>라고 규정할 때 선거관리위원 본인의 연임 의사만 있으면 가능한지요? 또는 연임 의사와 더불어 위촉등을 다시 하여야 하는지요?

관리규약

선거관리위원회 [임기 및 자격상실 등] ① **위원의 임기는 위촉받은 날부터 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원장의 임기가 끝나는 날까지로 한다.**

- 귀 공동주택 관리규약에 선거관리위원회 위원에 대해 '연임할 수 있다'는 규정이 있는 경우라고 하더라도 위원의 위촉은 관리규약으로 정한 절차에 따라 새로 위촉을 하여야 합니다. 따라서 새로운 위원을 위촉할 때 연임에 해당 하는 사람이라고 하더라도 관리규약으로 정한 절차에 따라 새로 위원으로 위촉할 수 있습니다.

138

<국토부 주택건설공급과-5073, 2012. 9. 19.>

선거관리위원으로 활동 중 통장에 위촉이 됐을 경우 선거관리위원 자격상실 사유가 되는지 여부?

- 동별 대표자 또는 후보자(그 배우자 또는 직계존비속 포함), 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인, 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람은 선거관리위원이 될 수 없으나(공동주택관리법 제15조제2항 및 동법 시행령 제16조) 통장에 대해서는 결격사유를 두고 있지 않으므로 선거관리위원 자격상실 사유가 되지 않음을 알려드립니다.
- * 구 주택법 시행령 제50조의2제2항에서는 동별 대표자 또는 그 후보자(그 배우자나 직계존비속 포함)와 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람은 선거관리위원이 될 수 없다고 규정

3. 선거관리 등

139

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 투표 및 개표 참관 업무를 보조하는 인력(이하 "선거보조인력" 이라 함)을 두려는 경우, 사전에 공동주택 관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조 인력에 관한 사항을 규정하여야 하는지?

- 선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 선거보조인력을 두려는 경우, 사전에 공동주택관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조인력에 관한 사항이 반드시 규정되어야 하는 것은 아닙니다(법제처, 2013.8월).

140 <국토부 주택건설공급과-5010, 2012. 9. 17.>
동별 대표자 선거 및 입주자대표회의 임원 선거 시 방문투표를 하는 것은 주택 법령에 위배되는 것이 아닌지?

- 동별 대표자 및 500가구 이상인 공동주택에서의 입대의 회장과 감사는 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출토록 하고 있습니다.(공동주택관리법 제14조제3항 및 동법 시행령 제12조제2항제1호(구 주택법 시행령 제50조제3항 및 제6항)) 이와 관련, 선출절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택법시행령 제19조제1항제3호(구 주택법 시행령 제57조제1항제3호)) 귀 공동주택 관리규약으로 방문투표를 정하고 있고 선거의 4대 원칙이 지켜졌다면 공동주택관리법령(구 주택법령)에 위배되지 않습니다.

141 <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31>
관리규약상 동별 대표자 선거를 선거관리위원회가 정한 시간대로 투표를 할 수 있다고 하는데 이것이 주택법 시행령 제50조제3항에 따른 보통·평등·직접·비밀선거 원칙에 위반되는 것인지는?

- 귀 공동주택 관리규약으로 선거관리위원회가 투표 시간대를 정하고 그에 따라 투표를 하도록 정하는 것은 보통·평등·직접·비밀선거 원칙에 위반되는 내용이 아님을 알려드립니다.

142 <공동주택관리지원센터 전자민원-2014.12>
동대표 선출 과정 중 동대표 후보자 등록기간 중 정원의 과반수(정원 14명 중 6명 등록)에 미달되게 등록하여 아파트 선관위원회에서 동대표 임원 선출이 불가하다 판단하여 무효처리한 후 재공고를 통하여 모든 동에서 동대표 후보자를 다시 등록하도록 의결하였는데 절차상 하자가 없는지 궁금합니다.

- 동별 대표자 선출과 관련하여 선거일정 및 선거관리에 관한 구체적인 사항은 해당 아파트 관리규약 또는 선거관리규정에서 정한 바에 따라야 합니다. 질의의 경우 14개 선거구 중 6개 선거구에 후보를 등록하였다면 6개 선거구는 선거를 실시하고, 후보를 등록하지 아니한 나머지 선거구는 다시 선거공고를 하면 될 것으로 판단됩니다.

참고로 동별 대표자 후보 등록이 정원의 과반수에 미달한다고 하여 이미 후보등록을 마친 선거구의 선거를 무효처리 하는 것은 바람직하지 않을 것으로 판단되며, 절차상 하자가 있는지 여부에 대해서는 귀 공동주택 관리규약 및 선거관리규정을 확인해 보시기 바랍니다.

143 <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>
선거관리위원회 위원의 선임은 반드시 관리규약으로 정한 내용에 따라야 하는지? 입주자대표회의에서 이미 선출된 선거관리위원과 별도로 선거 참관인 등의 명칭을 붙여 2배 정도 선거관리원 수를 늘려 선거를 실시할 수 있는지는?

- 선거관리위원회의 운영, 업무, 경비, 위원의 선임 및 임기에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제15조제5항(구 주택법 시행령 제50조의2제6항)), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따라야 합니다. 따라서 관리규약상 정한 선거관리위원회 위원수와 달리 선거관리위원회 위원을 운영할 수는 없을 것이나, 선거관리 업무를 보조할 인력을 별도로 뽑아 선거관리 업무를 보조하는 것은 가능할 것입니다.

144	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 동별 대표자의 학력에 관한 조회 민원이 선거관리위원회로 접수된 경우, 선거관리위원회에서 해당 학교에 조회를 할 수 있는지? ○ 학력이 허위로 판명될 경우에 처리를 어떻게 해야 하는지?
-----	---

- 동별 대표자의 학력조회에 대하여는 공동주택관리법령(구 주택법령)에 별도로 정하는 바가 없습니다. 다만, 학력은 개인정보로서 타인이 조회할 경우에는 회신 받지 못할 가능성이 있을 것으로 판단되므로(보다 자세한 내용은 해당 학교에 문의 필요), 필요한 경우에는 본인으로 하여금 졸업증명서 등 관계서류를 제출토록 하는 것이 한 방법이 될 수 있을 것입니다.
- 선출공고 시 학력을 허위를 기재하였을 경우 당선 후라도 후보자 당선을 무효로 결정하는 것에 대하여 입후보자와 입주자등간에 약속이 되어 있다면 그에 따라야 할 것입니다.

145	<p><국토해양부 주택건설공급과-4428, 2012. 8. 16.></p> <p>선거관리위원회 규정에 선거일에 사퇴해 후보자가 1인이 된 때에는 후보자가 1인이 아닌 것으로 본다는 규정이 있는 경우 하루 전에 사퇴한 경우에도 상기 규정이 적용되는지?</p>
-----	--

- 귀 공동주택 선거관리위원회 규정에 '선거일'에 사퇴한 경우를 규정하고 있다면 그 규정은 하루 전에 사퇴한 경우에는 적용되지 않는 것으로 판단됩니다. (사퇴일과 사퇴 하루 전일은 문자적으로 의미가 다름)

V. 관리비 및 사용료 등

1. 관리비 부담 및 징수

146	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09></p> <p>현재 50% 미만이 입주하여 사업주체가 관리하고 있는 경우 미분양 세대의 관리비에치금 누가 부담하는 것인지?</p>
-----	--

- 사업주체는 공동주택관리법 제11조(구 주택법 제43조제1항)의 규정에 의하여 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 의하여 당해 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용(이하 "관리비에치금"이라 한다)을 징수할 수 있습니다(공동주택관리법 시행령 제24조(구 주택법 시행령 제49조제1항)). 이와 관련, 미분양세대의 관리비에치금은 해당 공동주택의 소유자인 사업주체가 납부하여야 할 것으로 판단됩니다.

147 <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09>
관리비에치금을 관리비에 통합하여 부과할 수 있는지?

- 관리비에치금은 관리비와 성격이 다른 금원이므로, 별도의 고지를 통하여 징수하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

148 <공동주택관리지원센터 전자민원-2014.06>
**공동주택을 구입하여 입주하면 선수예치금을 받는데, 선수예치금을 받아두는 목적이 무엇인가요?
 그리고 그 선수예치금을 관리업체가 유용했다면 어떤 대처를 해야 하는지요?**

- 공동주택관리법 제24조 및 동법 시행령 제24조(구 주택법 제45조의2제1항 및 동법 시행령 제49조제1항)에 따라 해당 공동주택 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용으로 관리비에치금을 징수할 수 있는 것입니다.

일반적으로 공동주택의 관리에 소요되는 비용은 먼저 지출한 후 다음 달에 정산하여 입주자등에게 관리비를 부과하여 다음 달 말까지 징수를 하는 것입니다.

따라서 입주자등으로부터 관리비를 징수할 때까지 발생하는 관리 및 운영비용으로 사용하기 위해 관리비에치금을 징수하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

구체적인 상황은 알 수 없습디만 관리비에치금을 관리업체에서 유용한 것이 횡령 또는 배임 등에 해당하는 것이라면 경찰 등 사법기관에 수사 의뢰하고, 유용한 금액을 해당 관리업체로부터 반환 받아야 할 것으로 판단됩니다.

149 <국토부 주택건설공급과-2684, 2013. 8. 14.>
관리규약준칙에는 관리비 가구별 부담액 산정방법에 관해 예산제로 규정하고 있는데 반드시 예산제로만 관리규약을 정해야 하는지?

- 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 제19조제1항제12호(구 주택법 시행령 제57조 제1항 제11호)) 귀 공동주택 관리규약으로 부과방법(예산제, 정산제)을 정해 운영할 수 있을 것입니다.

150

<국토해양부 주택건설공급과-4433, 2012. 8. 16.>

관리비 등의 계좌에 입대의 회장의 개인 인감을 등록하면 위법인지 여부

- 입대의 회장의 경우 임기 만료 또는 사퇴 등에 따라 해당 자연인이 바뀔 수 있으므로 관리비 등의 계좌에 사용하는 인감은 개인 인감이 아닌 '입대의 회장인'을 사용하는 것이 바람직합니다.

151

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09>

소송 당사자가 선거관리위원회 및 입주자대표회의일 경우 변호사 수임료 등 소송 관련 제반비용을 관리비로 지출이 가능한지?

- 전체 입주민의 이익에 부합되는 소송에 한해 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반수 이상 필요)를 거칠 경우 관리비로 소송비용을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

152

<공동주택관리지원센터 전자민원-수정>

국토해양부 및 관리감독관청인 지자체의 질의 회신을 받아 선거관리위원회 해임 절차를 진행한 후 선거관리위원회를 재구성 하여 미처리된 선거 진행을 진행하고 있으나, 해임된 선거관리위원회에서는 "선거관리위원 해임 처분 효력정지 및 신규 위촉 선거관리위원 직무정지 가처분 신청"의 소송을 제기하였기에 당 아파트에서도 부득이 변호사를 선임하여 소송에 대응할 경우 변호사 선임시의 소송비용을 관리비등에서 지출할 수 있는지 판단을 부탁드립니다.

- 공동주택에서 소송비용의 지출은 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 입주민 전체의 이익에 부합되는 소송일 경우에 한하여 공동주택 관리규약에 규정한 경우, 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우, 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우에 한하여 소송비용으로 잡수입을 사용할 수 있을 것입니다.

한편, 소송비용을 관리비로 부과하는 것은, 상기와 마찬가지로 입주민 전체의 이익에 부합하는 소송일 경우에 한해, 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반수 필요)를 얻어야 할 것으로 판단됩니다.

153

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ-2013.01.30>

미분양으로 해당 세대가 비어있는 경우 해당 세대의 관리비는 누가 부담하는지?

- 공동주택의 관리비는 소유자 또는 사용자에게 부과하는 것이므로 현재 미분양으로 해당 세대가 비어있는 경우라면 해당 세대의 관리비는 그 소유자인 사업주체가 부담하여야 할 것으로 판단됩니다.

154

<국토교통부 전자민원, 2014.08.28>

입주지정기간에 발생하는 미입주 세대의 관리비는 누가 부담하는 것인지?

- 공동주택관리법 제23조(구 주택법 제45조제1항)에 따라 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 합니다. 따라서 미입주 세대에 부과한 관리비 등의 부담주체는 입주지정일까지는 사업주체가 부담하고, 입주지정일 이후에는 입주자가 부담해야 할 것이며, 분양 되지 아니한 세대의 경우에는 사업주체가 해당 세대의 관리비를 부담하여야 하며, 분양이 되었으나 소유권 이전 전인 경우에도 사업주체가 해당 세대의 관리비를 부담하여야 할 것입니다.
- 다만, 사업주체와 입주예정자간의 계약관계에 별도로 명시된 내용이 있다면 그에 따를 수 있을 것으로 판단됩니다.

155

<국토부 주택건설공급과-276, 2013. 1. 21.>

승강기를 사용하지 않는 1, 2층 가구에 승강기 관련비용(유지비, 수리비, 공동전 기료 등)을 부과하는 것에 대한 정확한 법률적 해석 요청

- 공동주택 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호(구 주택법 시행령 제57조제1항제11호)) 승강기 유지비 등에 대한 비용부담은 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용에 따라야 할 것입니다. 또한 1층과 2층에 대한 승강기유지비 감면에 대해서는 공동주택관리법령(구 주택법령)에 별도로 정하는 바가 없으므로 귀 공동주택의 입주자 등의 의견을 합리적으로 반영해 감면여부와 얼마를 감면할지 등을 관리규약에 정해 운용하면 될 것으로 사료됩니다.

다만 승강기 교체비용은 귀 공동주택 장기수선계획에 따라 적립된 장기수선충당금을 사용해야 하는 것이며 공동주택관리법 제30조제1항(구 주택법 제51조제1항)에 따라 장충금은 해당 주택의 소유자로부터 징수해 적립해야 합니다. 이 경우 장충금은 1, 2층 소유자를 포함해 전체 소유자로부터 징수, 적립하는 것이 타당함을 알려드립니다.

156

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.04>

주민운동시설 위탁시 운동기구 구입비 부과는 어떻게 하나요?

- 주민운동시설 운영을 위한 운동기구 구입은 입주자등이 사용하기 위한 기구를 구입하는 것이므로 관리비로 구입해야 할 것으로 판단됩니다. 또한 관리비 부과는 해당 운동기구의 수명 등을 고려하여 일정 기간 동안 나누어 부과할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

157

<주택건설공급과 - 1875, 2013. 7. 4.>

중양난방방식 아파트에서 세대가 비어 있을 경우 그 소유자(경락자 포함)에게 난방비를 부과하는 것이 타당한지.

- 공동주택 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 한다(공동주택관리법 제23조제1항(구 주택법 제45조제1항)).

따라서 질의 내용과 같이 세대가 비어 있을 경우의 관리비는 해당 소유자(경락자)가 부담해야 할 것으로 판단된다.

158	<p><국토부 주택건설공급과-4843, 2012. 9. 7.> 태풍의 영향으로 아파트 옥상에 설치된 벤추레이터가 추락하면서 아파트 지상주차장에 주차된 차량에 피해를 준 것과 관련, 전액 관리비에서 보상에 줄 경우 위법 여부와 다른 처리 방법은?</p>
-----	--

- 질의의 경우 벤추레이터 추락에 따른 피해보상 비용을 관리비에서 부과하게 되면 사용자(세입자)도 부담하게 되는데, 사용자(세입자)에게 그 책임을 묻는 것은 곤란한 점을 감안 시 관리비에서 보상은 타당하지 않습니다.

기타 보상방법 등은 귀 공동주택 여건을 감안하시어 합리적인 방안을 강구하시기 바랍니다.

159	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-수정> 전에 거주하던 세입자가 이사를 나가며 관리비를 정산하고 나간 후 이사를 왔음. 이사 오기 전까지 거주하지 않는 동안의 관리비 산정이 어떻게 되는지 아파트 관리사무실에 문의하였더니 공동관리비 및 공동전기료 승강기 전기료 등을 모두 납부하여야 한다고 함.</p> <p>사람이 거주하지 않는 동안의 공동 전기료 등 사용하지 않는 부분에 대해 제가 납부할 의무가 있는 것인지 그렇다면 관련 규정이 어떻게 되는지 알려주시면 감사하겠습니다.</p>
-----	---

- 공동주택 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 한다고 규정하고 있습니다. 이 경우 전용부분 사용에 따라 부과하는 관리비 등은 해당 세대가 비어있는 경우에는 부과할 수 없을 것입니다. 다만, 공용부분 관리비는 전체 공동주택의 공용부분 관리에 소요되는 비용을 관리비등으로 부과하는 것이므로 해당 세대가 비어있다고 하더라도 부과할 수 있으며, 질의 내용과 같이 세대가 비어 있을 경우의 공용부분 관리비는 해당 소유자가 부담해야 할 것으로 판단됩니다.

또한 관리비 및 사용료 등의 부과 기준에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하여야 할 것이며, 참고로 경기도 공동주택 관리규약준칙 제64조 및 별표4, 제65조 및 별표5를 참조하시면 관리비 및 사용료의 세대별 부담액 산정방법이 있으니 참고하시기 바랍니다.

160	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-수정> 아파트 관리비에 대한 검사 방법과 요령을 문의합니다.</p>
-----	---

- 질의 내용이 명확하지 않아 답변이 어렵습니다만 공동주택의 관리주체는 공동주택의 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말함)와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 합니다.

또한 관리주체는 관리비등을 부과하는 때에는 그 수입 및 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자들에게 알려주어야 하는 것입니다.

따라서 귀 공동주택의 관리비를 확인하고자 하는 경우 관리주체가 제공하는 관리비 부과내역을 확인하거나, 공동주택관리정보시스템에 공개된 내역을 확인할 수 있을 것이니 참고하시기 바랍니다.

참고로 질의 내용이 관리비에 대한 감사를 의미하는 것이라면 해당 공동주택 입주자대표회의 감사가 직접 감사를 실시하거나, 300세대 이상인 공동주택이라면 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 실시할 수 있는 것이며, 300세대 미만인 공동주택이라면 입주자들의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우 또는 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 실시할 수 있는 것이니 참고하시기 바랍니다.

161

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

관리규약으로 정하여 부과하는 위반금을 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 있는지?

- 질의하신 귀 공동주택 공동생활의 질서를 문란하게 한 사람에 대하여 관리규약으로 정하여 부과하는 위반금은 공동주택관리법 제23조(구 주택법 시행령 제58조)에서 정하는 관리비등에 해당하지 않습니다. 따라서 질의의 위반금은 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 없을 것으로 판단됩니다.

2. 사용료 부담 및 징수

162

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.04>

우리 집은 난방비 사용량이 정상적으로 나오는데 사용량이 0m³인 집에 몇 세대 있음. (TV에서도 고장 난 검침기로 인해 그 세대 난방비를 다른 세대에서 분담하고 있다는 뉴스를 본적이 있어서) 관리실에 문의하니 난방비가 기본요금이고 사용요금이 따로 있는데 관리실 얘기로는 사용량 0인 세대는 평형으로 부과하고 있다는 말만하고 있음. 맞는 것인지?

- 공동주택의 난방 계량기의 검침 및 유지 관리 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 관리하여야 할 것이며, 질의와 같이 난방계량기가 고장이 난 경우 교체 등에 관한 사항 및 고장 세대의 난방비 사용량 추정 부과(예, 최근 3개월 평균값, 전년 동월 검침값, 해당 동의 동월 면적 평균값 등) 등에 대해서도 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영해야 할 것으로 판단됩니다.

163

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하는 경우, 주민운동시설의 보수, 유지, 위탁 등 관리와 운영에 필요한 비용을 관리비로 산정하여 주민운동시설을 사용하지 않는 공동주택의 입주자에게도 부담시킬 수 있는지, 아니면 사용료로 산정하여 해당 시설의 사용자에게만 부담시켜야 하는지?

○ 2014.1.1부터 공동주택의 관리주체가 주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하는 경우, 주민운동시설의 보수, 유지, 위탁 등 관리와 운영에 필요한 비용을 관리비로 산정하여 주민운동시설을 사용하지 않는 공동주택의 입주자에게도 부담시킬 수 있다(법제처, 2013.8월).

* 주민운동시설 운영비용은 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 ① 관리비로만 부과 ② 일부는 관리비, 일부는 사용료로 부과 ③ 사용료로 전액 부과할 수 있음

164

<공동주택관리지원센터 전자민원-수정>

일부 아파트에서 한전과의 계약은 단일계약으로 하고 입주민에게 전기료를 부과할 때는 종합계약 방식으로 하는 단지가 있는데 주택법령에 어긋나는지?

○ 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 전기료 등을 입주자들을 대신하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로, 개별 세대 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 공급사업자가 부과한 전기료 등에 맞게 해당 세대에 전기료 등을 부과 징수해야 할 것입니다.

아파트의 전기요금 계약방법에 대하여 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 별도로 정하는 바는 없으며 전체 입주민의 이익이 극대화될 수 있는 방법으로 자체적으로 결정하시면 됩니다. 다만, 공동주택에서 납부해야 하는 전기료 등을 초과하여 입주자들에게 징수 할 수 없으며, 부과체계에 따라 부득이 초과 징수한 경우는 이를 정산하여 환급하여야 할 것임을 알려드립니다.

질의의 경우 관리규약에 관련 근거조항이 있을 경우에는 가능하나, 한전과 단일계약으로 체결하였음에도 관리규약의 근거조항 없이 세대사용분을 종합계약방식(주택용 저압요금)으로 부과·징수하는 것은 타당하지 않습니다.

165

<국토부 주택건설공급과-4887, 2012. 9. 11.>

임의로 가구당 수도요금을 추가 징수할 수 있는지?

○ 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 수도료를 입주자 및 사용자를 대행해 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로(공동주택관리법 제23조제3항(구 주택법 제45조 제3항)) 개별 가구 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 수도 공급사업자가 부과한 수도료에 맞게 해당 가구에 부과 징수해야 할 것입니다. 따라서 공동주택에서 납부해야 하는 수도료를 초과해 입주자 등에게 징수할 수 없을 것이며, 부과체계에 따라 부득이 초과 징수한 경우는 이를 정산해 환급해야 할 것입니다.

166

<주택건설공급과-서면민원, 2013. 10. 8.>

당해 아파트의 전기료와 수도료를 사용한 것보다 더 부과해 잉여금이 발생했고, 잉여금을 입주자대표회의와 관리사무소에서 경비실 통합 공사비로 사용했다. 이에 대해 관할 지자체에 문의했으나, 관리사무소에서 해결해야 하는 문제라고 하고 있는데 이러한 사항이 주택법령에 적법한 것인지.

- 질의의 전기료 및 수도료는 공동주택관리법 제23조제3항(구 주택법 제45조 제3항)에 따라 공동주택 관리주체가 입주자 등이 납부하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행해 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로 개별 세대 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 전기(수도) 공급사업자가 부과한 사용료에 맞게 해당 세대에 부과 징수해야 할 것이다. 따라서 공동주택에서 납부해야 하는 전기료를 초과해 입주자 등에게 징수할 수 없을 것이나, 부과 방식 등에 따라 부득이 초과 징수한 경우에는 입주민에 정산 및 환급하는 것이 타당하다.

167

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09>

관리비 고지서에 주차비를 같이 부과 할 수 있나요?

- 관리주체는 공용시설물의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있으므로(공동주택관리법 시행령 제23조제4항(구 주택법 시행령 제58조제4항)), 관리비와 별도의 고지서로 주차비를 부과하여야 할 것입니다.

168

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.06>

저희 단지에 세대에 2차량 이상 세대에 대하여 주차비를 부과하고 있고 이를 주차시설충당금 명목으로 적립하여 두었는데요, 이를 입주민 과반수 동의를 받아 조경공사 비용으로 전용하여 사용해도 되는지를 질의하고 싶습니다.

- 질의 하신 주차시설충당금에 관한 사항은 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 별도로 규정하고 있는 내용이 없으나, 그 충당금을 적립한 목적에 따라 사용하는 것이 타당할 것으로 판단되며, 주차시설충당금이 주차장 시설 유지, 보수 등 관리에 필요한 비용을 보충적으로 충당코자 하는 목적이라면, 해당 목적에 맞게 그 금액을 합리적으로 책정하고 목적에 따라 사용하시는 등 합리적으로 제도를 운영하는 것이 타당할 것입니다.

또한 잡수입의 사용은 잡수입은 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)), 관리등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차에 대해 관리규약으로 정하거나(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법 시행령 제57조제1항제17호)), 공동체 활성화에 관한 사항으로 입주자대표회의의 의결을 받는 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8호의2))에 한하여 지출이 가능할 것이니 참고하시기 바랍니다.

169

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.05>

- 1. 관리비가 다른 아파트에 비해 높은데 이의 제기는 가능한지?
 - 2. 소독비는 매달 시간이 안 맞아(맞벌인데 평일 낮에 옵니다.) 받아본 적이 없는데 굳이 내야 하는지?
 - 3. 수선 유지비나 화재보험료는 이사 때 돌려받을 수 있는지?
- 추가로 최근 인터폰이 고장 났는데 관리소에서는 부동산에 얘기해서 집주인 보고 고치라고 하라네요.. 관리실에서 고쳐줘야 하는게 아닌지 궁금합니다.

1. 공동주택의 관리비는 해당 공동주택의 관리 여건(관리사무소 직원 수, 경비시스템, 경비초소 수 및 인력 구성 등)에 따라 다소 차이가 있을 수 있습니다. 따라서 귀 공동주택 관리사무소에 관리비 상세 내역을 확인하여 부당하게 청구된 것이 있다면 정정해야 할 것이지만 귀 공동주택 관리에 소요된 비용을 정상적으로 청구한 것이라면 관리비 절감을 위한 방안을 귀 공동주택 입주자대표회의, 관리사무소 등과 논의하여 보시기 바랍니다.
 2. 소독비 청구에 관한 사항은 귀 공동주택과 소독업체 간에 체결한 계약에 따라야 할 것으로 판단되므로 계약 내용을 확인해 보시기 바라며, 세대 내 소독을 실시하지 못한 경우 관리사무소에 추가 소독 일정 등을 문의하여 추가 소독을 요구하시기 바랍니다.
 3. 공동주택관리법 시행령 별표2 제9호(구 주택법 시행령 별표5 제8호)에 따라 수선유지비는 공동주택관리법 제29조제1항(구 주택법 제47조제2항)에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 등을 말하는 것입니다. 따라서 귀 공동주택을 관리하기 위해 발생한 비용이므로 이사 때 돌려주는 것이 아님을 알려드립니다.
- 또한 화재보험료 역시 공동주택관리법 시행령 별표2 제1호(구 주택법 시행령 별표5 제1호)에 따라 일반관리비에 해당하며, 화재보험료 역시 해당 공동주택 관리에 사용된 비용을 청구한 것이므로 반환하는 것이 아님을 알려드립니다.
4. 질의 하신 세대 인터폰이 공용시설물이 아닌 개별 세대의 소유라면 해당 세대에서 보수하여야 할 것으로 판단됩니다.

170

<국토교통부 유사민원-2016.8.11>

저희 단지는 일부 층이 복도식으로 샷시만 되어 있고 방충망이 없어서 각종 벌레와 거미가 복도에 많아 민원이 많이 들어오고 있습니다.

질문사항

- 1) 방충망 설치 및 자재비용을 수선유지비로 처리할 수 있는지요?
- 2) 수선유지비로 처리하지 못한다면 어떤 계정으로 처리하며 절치는 어떻게 해야 하는지요?

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙별표1와 같습니다.

- 따라서, 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) '수선유지비'로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. (다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)
- 따라서, 공동주택관리법 시행규칙 별표 1에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 별표 1에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 귀 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.
- 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

3. 잠수입 사용 등

171

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

잠수입의 징수, 사용 등을 부녀회에서 주관할 수 있는지?

- 잠수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설, 복리시설의 사용료 등)은 관리주체가 징수, 사용, 보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성토록 되어 있고(공동주택관리법 제27조제1항(구 주택법 제45조의4제1항)), 잠수입 등의 계약도 관리주체가 경쟁입찰의 방법으로(최고낙찰제) 운용토록 하고 있으므로(주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표7), 잠수입의 징수, 사용 등 제반관리는 관리주체가 하여야 합니다.

172

<국토해양부 주택건설공급과-4552, 2012. 8. 22.>

입주자대표회의 명의로 잠수입 통장(인감: 소장, 회장 공동)을 명의만 그대로 둔 채 인감을 부녀회 명의로 바꾸려고 하는 것이 부녀회 관련 제 규정에 위배되는지?

- 관리주체는 월별로 관리비 등과 잠수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등 공동주택의 관리로 인해 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성해 이를 그 증빙자료와 함께 회계연도 종료 후 5년간 보관해야 합니다. (공동주택관리법 제27조제1항(구 주택법 제45조의4제1항))

또한 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관(공동주택관리법 시행령 제23조제7항 각호의 기관(구 주택법 시행령 제44조제2항제1호 각목의 기관))에 예치해 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리해야 하며, 이 경우 계좌는 공동주택관리법 제64조제5항(구 주택법 제55조제4항)에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의

의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있습니다. (공동주택관리법 시행령 제23조제7항(구 주택법 시행령 제58조제7항))

따라서 이러한 제반 공동주택관리법령(구 주택법령)을 감안할 때, 관리주체가 관리해야 하는 잡수입도 통장계좌는 관리사무소장 직인으로(필요한 경우 입주자대표회의 회장 인감 복수 등록 가능) 관리하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

173

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31>

아파트의 잡수입을 입주자대표회의 의결을 통해 마을 이장의 운영비(활동비)와 동별 대표자, 부녀회, 노인회 등의 단합대회 비용(식대 등)의 지출이 가능한지

- 잡수입의 사용은 공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)에 따라 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받거나 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항 제8의2호)에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 또는 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법 시행령 제7조제1항제17호)에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우에는 지출이 가능함을 알려드립니다.

174

<주택건설공급과 - 2160, 2013. 7. 19.>

당 아파트의 전기검침수당을 입주자대표회의 의결에 따라 관리직원이 복리후생 비로 사용하고 있을 경우 주택법령 위반인지.

- 전기검침수당은 공동주택관리법령(구 주택법령)에 별도로 정하는 바가 없다. 따라서 그 수당의 처리 등에 관한 사항은 한국전력공사와 계약내용 등을 감안해 귀 공동주택에서 자체적으로 판단해야 한다.

다만 전기검침수당이 잡수입으로 귀속된다면 잡수입의 사용은 공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)에 따라 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받거나 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항 제8의2호)에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 또는 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법 시행령 제7조제1항제17호)에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우에 지출이 가능하다.

175

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09>

법률자문에 소요되는 비용을 관리비 지급수수료 및 잡지출로 사용할 수 있는지 여부

- 법률자문에 소요되는 비용의 부과는 먼저 그 자문이 귀 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 입주민 전체의 이익에 부합하는 경우에 한

하여 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법 시행령 제7조제1항제17호)), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8의2호))에 한하여 잡수입을 사용할 수 있음을 알려드립니다.

- 또한, 법률자문이 귀 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는 경우, 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반수 이상 필요)를 거쳐 관리비로 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

176

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>
소송비용 등을 잡수입에서 지출 가능한지?

- 소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다.입주민 전체의 이익에 부합되는 소송일 경우에 한하여 귀 공동주택 관리규약에 정한다면 잡수입으로 소송비용을 부담할 수 있을 것으로 사료됩니다. 또한, 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8의2호))에 한하여 잡수입을 사용할 수 있음을 알려드립니다.

177

<국토해양부 주택건설공급과-4434, 2012. 8. 16.>
색소폰 연주회 행사를 입대의 의결로 잡수입에서 지출가능한지 여부

- 질의의 연주회 행사 경비는 공동체 활성화에 관한 사항으로 봐 입대의 의결로 잡수입에서 지출이 가능할 것으로 사료됩니다(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8의2호)).

178

<주택건설공급과 - 2235, 2013. 7. 24.>
아파트 관리규약 및 확정된 사업계획에 따라 노인회에 공동체 활성화 및 주민자치활용 기금을 지급하려고 한다. 이 같은 사항이 주택법령에 위반되는지.

- 공동주택 내 노인회의 지원에 대한 사항은 공동주택관리법령(구 주택법령)에 규정한 바가 없으므로 노인회 지원에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라야 한다. 아울러 질의 내용의 노인회에 공동체 활성화 및 주민자치활용 기금 지급이 잡수입 사용에 관한 사항이라면 공동주택의 잡수입은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법 시행령 제7조제1항제17호)), 관리비 등의 사업계획

서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8의2호))에 한해 사용할 수 있다.

179	<p><국토부 주택건설공급과-수정> 잡수입을 어버이날 선물 구입비로 지출 시 관리사무소장이 전화로 동별 대표자에게 의견수렴을 해 지출한 경우 타당한지 여부 ※해당 단지의 관리규약(제28조)에는 입주자대표회의 의결은 동별 대표자가 회의에 직접 출석해 의결토록 돼 있음.</p>
-----	---

- 잡수입은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법 시행령 제7조제1항제17호)), 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8의2호))에 한해 지출이 가능합니다.

질의의 경우 관리사무소장이 전화로 동별 대표자에게 의견수렴을 한 것은 입대의 의결을 받은 것이 아니므로(특히 귀 공동주택 관리규약에 따르면 입대의 의결은 동별 대표자가 회의에 직접 출석해 의결토록 돼 있음) 잡수입을 입대의 의결 등 적절한 절차를 거치지 않고 지출한 것은 타당하지 않습니다. 한편 관리비나 잡수입 등의 지출은 입주민의 권익과 직접적으로 관계되는 부분으로 공동주택관리법령(구 주택법령)에 맞게 엄정하게 집행돼야 할 것임을 알려드립니다.

4. 예비비

180	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30> 소송비용을 예비비적립금으로 사용할 수 있는지?</p>
-----	---

- 해당 소송이 입주자들의 공동의 이익을 위한 소송일 경우에 한하여, 예비비적립금을 소송비용으로 사용하고자 하기 위해서는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 예비비적립금 적립목적, 용도, 사용절차에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

181	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29> 입주자대표회의 회장에게 부과된 과태료는 어느 계정에서 지출해야 하는지?</p>
-----	---

- 과태료는 질서위반행위를 한 당사자가 납부하여야 할 것입니다. 다만, 입주자대표회의 회장에게 부과된 과태료 및 벌금의 경우 고의성이 없는 잘못(의도하지 않은 과실 등)이었고, 그

책임을 분담하여야 할 필요가 있다고 자체적으로 인정한 경우에 한하여, 관리규약에 정하는 바에 따라 잡수입 또는 관리비 예비비로 사용할 수 있을 것으로 사료됩니다.

182	<p><국토부 주택건설공급과-2523, 2013. 8. 5.> 입주자대표회의 회장이 아파트 업무 관련, 업무 수행 중 명예훼손으로 벌금형을 받았을 때 이를 아파트 돈으로 지급할 수 있는지 여부?</p>
-----	--

○ 질의와 같이 개인 잘못으로 벌금형을 받았다면 벌금형의 취지에 맞게 본인이 부담해야 할 것으로 사료되며, 보다 구체적인 사항에 대해서는 법률 전문가에게 문의해 주시기 바랍니다.

183	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.04> 외부단체인 00지역 생활체육회에 입주자대표회의 의결로 관리비(예비비 등)에서 회비 지출이 합법적으로 가능한지요?</p>
-----	---

○ 질의와 같이 외부 단체에 회비 등을 납부하는 것에 대해 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 별도로 규정하고 있지 않으므로 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

또한 예비비에 대해 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 별도로 규정하고 있지 않으며, 경기도 공동주택 관리규약준칙 별표 4(관리비의 세대별 부담액 산정방법) 비고에서 예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 질의의 예비비 사용에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따르시기 바랍니다.

5. 관리비 체납

184	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30> 관리비 장기연체 세대에 대하여 급수 중단이나 제한급수가 가능한지?</p>
-----	--

○ 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제13호(구 주택법 시행령 제57조제1항제12호)에서 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서 관리비 장기 체납자에 대한 조치는 귀 공동주택 관리규약에서 정하는 바에 따라야 할 것이나, 관리규약이라 하더라도 입주자등의 기본적인 권리를 침해하는 것은 가능하지 않을 것으로 판단됩니다.

6. 회계감사

185	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09></p> <p>「주택법 시행령」 제55조의4제1항제2호에 따라 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행한 경우에도, 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의3제1호에 따라 회계감사 요구를 받은 경우 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는지?</p>
-----	---

- 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는 것은 아닙니다(법제처, 2013.9월).
- * 관리비등에 관한 공정성 및 투명성 제고를 위해 도입된 회계감사제도를 하자보수보증금에 대하여 준용하거나 유추적용하기 어렵고, 사업자 선정 및 집행에 관여할 권한이 없는 관리주체에게 회계에 관한 사항을 부담시키고 외부 회계감사를 받도록 하는 것은 공동주택관리법령(구 주택법령)의 취지에 맞지 않음.

186	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2015.02></p> <p>저희 아파트 회계감사 회계사 사무실에게 지급하는 비용이 많아진다는 이유로 입주자들에게 동의를 얻어 결산을 생략 하는게 옳은 일인지??</p> <p>잘 모르는 입주자들은 관리비 늘어나는 줄로 알지만 회계비용을 떠나서 투명하게 결산처리를 하는게 당연한게 아닌지 궁금합니다.</p> <p>법적으로 가능한건지? 아파트 입주민들 동의만 있으면 생략해도 되는지?</p>
-----	---

- 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 하며, 다만 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는 데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있습니다.(공동주택관리법 제26조제1항(구 주택법 제45조의3제1항))

질의 내용 중 결산을 생략한다는 것이 외부회계감사를 받지 아니하는 것을 의미한다면 위 공동주택관리법(구 주택법) 규정과 같이 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의한 경우에는 외부회계감사를 받지 아니할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

187	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.12></p> <p>당 아파트는 2015년 10월 12일 입주를 시작한 1,164세대 아파트입니다.</p> <p>공동주택관리법 제26조 및 동시행령 제27조 규정에 의하여 회계감사를 받아야 하나, 신규 입주 단지이므로 회계감사 대상 기간이 3개월도 안되는데 이러한 경우에도 금년 9월말까지 외부감사를 반드시 받아야 하는지 질의합니다.</p>
-----	--

- 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있습니다(공동주택관리법 제26조)

따라서 공동주택관리법 시행령 부칙 제16조에 따라 해당 공동주택 관리주체는 매 회계연도 (해당 공동주택 회계기간 참고) 재무제표에 대하여 질의대상기간(2015.10.12~2015.12.31)의 외부 회계감사를 실시해야 할 것으로 판단됩니다.

188

<국토교통부 유사민원-2016.9.27.>

2016. 8. 12.부터 시행된 공동주택관리 관계법령 중 입주자대표회의 감사의 업무범위에 대하여 다음과 같이 질의하오니 지도하여 주시기 바랍니다.

1. 우리 아파트는 공동주택관리법 제26조(회계감사) 제1항에 해당되고, 이미 외부 회계법인 감사인의 회계감사를 받고 있습니다.

- 종전의 '주택법 시행규칙 제21조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) 제6항' 에 의하면 회계법인 감사인에게 의뢰하여 회계감사를 실시하는 경우에는 입주자대표회의 감사의 결산감사 및 감사보고서 작성과 제출은 제외한다고 되어 있으나,

- 이번에 시행되는 공동주택관리법 시행규칙에는 동내용이 없습니다.

2. 감사보고서 작성과 제출에 대한 사항

1) 공동주택관리법 제26조(회계감사) 제1항에 따라 회계법인의 회계감사를 받는 경우 회계법인의 감사인은 동법 시행령 제27조(관리주체에 대한 회계감사 등) 제1항의 내용에 대하여 감사를 실시하고 제6항에 의거 관리주체에게 감사보고서를 제출하도록 하고 있으며,

2) 공동주택관리법 시행규칙 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) 제3항 및 제4항에 의하면 입주자대표회의 감사도 회계업무와 관리업무 전반에 대하여 감사를 실시하고 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하고 공개하도록 규정하고 있습니다.

3. 질의 내용

1) 회계법인의 회계감사를 받는 경우에도 이와는 별도로 입주자대표회의 감사가 공동주택관리규약 준칙(대구광역시, 2016. 9. 1.) 제71조 및 제72조에 정하는 기준에 따라 감사보고서를 작성하여야 하며, 공동주택관리법 시행규칙 제4조 제4항에 의한 감사보고서의 작성·제출·공개는 하여야 하는지 여부.

2) 공동주택관리법 시행규칙 제4조 제3항 및 제4항에서 정한 입주자대표회의 감사의 감사업무는 회계연도 종료 후 실시하는 결산회계감사를 뜻하는 것인지 여부와, 동내용이 결산감사를 뜻한다면 공동주택회계처리기준(국토교통부 고시 제582호, 2016. 8. 31.) 제28조(지출에 대한 감사)의 입주자대표회의 감사의 지출업무에 대한 분기별 감사는 감사보고서 작성 및 제출의무와는 관계없는지 여부.

가. 입주자대표회의 감사는 공동주택관리법 제4조제3항 및 제4항에 따라 관리비·사용료 및 장
기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여
관리주체의 업무를 감사하고, 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의
와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지 [인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털
에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다), 해당
공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말함] 에 공개해야 함을 알려드립니다.

나. 입주자대표회의 감사가 실시하는 감사의 범위는 결산회계감사만 해당되지 않으며 관리주체
의 업무 전반에 대해서 감사를 실시해야 할 것입니다.

189	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.20> 공동주택관리법 제26조에는 300세대 이상 공동주택 관리주체가 매년 의무적으로 외계회계감사를 받도록 되어 있고, 입주자대표회의에서 업체를 선정(공인회계 사회 추천 등)하도록 되어있습니다.</p> <p>질문1) 매년 의무 이행해야 하는 외부회계감사 비용은 관리주체가 부담하는 것 인지 아님 공동주택 관리비로 부담하는 것인지요? 아님 관리주체와 공동 주택이 위탁계약으로 부담주체를 결정할 수 있는지요?</p> <p>질문2) 공동주택관리법 시행령 별표2 '관리비의 비목별 세부명세'에 일반관리비 항목으로 정한 회계감사비는 매년 의무 이행해야 하는 회계감사 비용을 뜻하는 것인지요?</p> <p>* 공동주택관리법 시행 전 외부회계감사 의무를 규정한 조항인 주택법 제45 조의3이 신설, 시행되기 전에도, 주택법 시행령 별표5 '관리비 세부내역'에 는 회계감사비용이 규정되어 있었으므로 이는 동대표 감사가 필요에 의해 요구하는 경우에 진행하는 회계감사 비용만을 뜻한다는 주장도 있습니다.</p> <p>질문3) 외부회계감사인들 한국공인회계사회의 추천을 받는 경우에는 수익계약으 로 가능한 것인지요?</p> <p>질문4) 한국공인회계사회 추천을 받지 않은 경우에도 입주자대표회의가 수익계 약으로 선정할 수 있는 것인지? 아님 주택관리업자 및 사업자선정지침에 따라 입찰로 선정하는 것인지?</p> <p>* 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2(수익계약 대상)이나 별표7(사업자 선정방법)에는 회계감사인 선정에 대해 규정한 내용이 없으므로 명확한 해 석이 필요할 듯합니다.</p>
-----	--

○ 외부회계감사는 해당 공동주택의 입주자들이 관리비로 부담해야 것이며 질의와 같이 일반
관리비(그 밖의 부대비용)로 부과할 수 있습니다.

○ 공동주택관리법 제26조제4항에서 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정하며, 이 경우
입주자대표회의는 시장, 군수, 구청장 또는 공인회계사법 제41조에 따른 한국공인회계사에
감사인의 추천을 의뢰할 수 있다고 규정하고 있으며, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」
의 적용대상이 아닙니다.

190

<국토교통부 유사민원-2016.8.29>

**공동주택관리법시행령 제14조제2항제6호의 회계감사보고서의 승인사항에 동시
행령 제27조제6항의 감사인의 감사보고서가 포함되는지요?**

**만약 감사인의 감사보고서가 입주자대표회의의 승인사항이라면 입주자대표회의
에서 승인하지 아니할 경우 어떻게 하여야 하는지요?**

가. 공동주택관리법 시행령 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인은 입주자대표회의의 의결사항이므로(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제6호), 같은 법 시행령 제27조제6항의 감사인이 관리주체에게 제출하는 회계감사보고서는 입주자대표회의의 승인 사항으로 판단됩니다.

나. 감사인이 관리주체에게 제출하는 회계감사보고서가 관련법령 등에 따라 적정하게 작성된 경우 입주자대표회의는 감사인이 제출한 회계감사보고서를 승인해야 할 것으로 판단되며, 입주자대표회의에서 정당하지 않은 이유로 회계감사보고서를 승인하지 않은 것은 타당하지 않으므로 공동주택관리 감독 기관인 관할 시·군·구청과 협의하여 처리하시기 바랍니다.

7. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비

191

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

**「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 공동주택관리규약의 준칙을
참조하여 공동주택관리규약을 정할 때, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용
금액에 대한 핵심적·구체적인 내용을 공동주택관리규약에 직접 규정하여야 하
는지?**

○ 공동주택관리법 제18조제2항(구 주택법 제44조제2항)에 따라 입주자와 사용자가 공동주택관리규약의 준칙을 참조하여 공동주택관리규약을 정할 때, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 핵심적·구체적인 내용을 공동주택관리규약에 직접 규정하여야 합니다(법제처, 2013.6월).

192

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24>

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

○ 회의를 진행하지 못하고 산회된 경우를 회의 회차에 포함시킬 지 여부는 공동주택관리법령(구 주택법령)에 정하고 있는 내용이 없으므로 귀 공동주택에서 합리적으로 판단하여 정하시기 바랍니다. 또한, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액은 관리규약으로 정하도록

하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호(구 주택법 시행령 제57조제1항제5호)), 회의를 진행하지 못하였을 경우 참석자에게 출석수당을 지급할 지 여부는 귀 공동주택 관리규약 해당 규정의 제정 취지 등을 감안하여 자체적으로 판단하시기 바랍니다.

193	<p><주택건설공급과 - 419, 2013. 4. 17.> 관리규약으로 정한 입주자대표회의 운영비에 정기회의 후 실시하는 동별 대표자 식사비가 포함돼 있지 않을 경우 운영비로 식사를 할 수 있는지.</p>
-----	--

○ 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제6호(구 주택법 시행령 제57조제1항제5호)), 동별 대표자가 정기적으로 식사를 하고자 한다면, 그 내용을 공동주택 관리규약으로 정해 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

194	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30> 입주자대표회의가 구성되지 않아 기존 입주자대표회의 회장이 직무를 수행할 경우, 업무추진비를 지급할 수 있는지?</p>
-----	---

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

195	<p><국토해양부 주택건설공급과-4424, 2012. 8. 16.> 입주자대표회의 의결로 관리규약과 달리 입대의 운영비(회의 출석 수당)를 지급하지 않을 수 있는지?</p>
-----	--

○ 입주자대표회의에서 관리규약에 상치되게 의결할 수는 없습니다. 따라서 관리규약에 규정된 대로 회의 출석 수당을 지급하는 것이 타당합니다. 다만, 지급받은 회의 출석 수당을 본인의 자유의사로 반납하는 것은 가능한 것으로 사료됩니다. (혹은 관리규약을 개정해 회의 출석 수당을 지급하지 않는 것으로 할 수도 있음)

VI. 관리규약

1. 관리규약 운영

196	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.07></p> <p>입주 예정인 아파트 입주예정자입니다. 최초 관리규약은 사업자가 만들어서 입주민들에게 동의한다는 사인만 받는 것으로 알고 있습니다.</p> <p>1. 입주자등이 관리규약에 동의하지 않을 경우 관리규약의 수정을 요청할 수 있는지요? 사업자가 요구 수렴 과정을 진행하도록 입주자가 대응할 수 있는 방안은 있는지요?</p> <p>2. 사업자가 제시하는 관리규약이 관리규약준칙과 다를 경우, 최대한 준칙을 따를 것을 요구하고 사업자가 이를 이행하도록 할 수 있는 법적 근거가 있는지요?</p> <p>3. 만에 하나라도 사업자의 관리규약이 주택법/시행령/시행규칙/관리규약준칙에 위배될 경우, 입주자들이 이를 고치기 위해 할 수 있는 방안이 있는지요?</p> <p>4. 지자체에서는 전자투표를 권하고 있고, 선거관리위원회의 지원을 보장하고 있습니다. 입주자 입장에서 공정한 선거를 위해 이러한 사항들을 지키도록 사업자에게 요구할 권리 및 사업자가 이행하게 할 만한 방안이 있는지요?</p>
-----	---

1. 공동주택관리법 시행령 제20조제1항(구 주택법 시행령 제57조제2항)에 따라 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약의 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결할 때에 제안한 내용)을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정하며, 이 경우 사업주체가 제안한 내용은 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 합니다.

사업주체가 제안한 관리규약(안)에 대해 수정 의견을 사업주체에게 전달하는 것은 가능할 것이지만 사업주체가 그 의견을 받아들이지 않을 경우 관리규약 제정 후에 공동주택관리법 시행령 제20조제3항(구 주택법 시행령 제57조제3항)에 따라 관리규약을 개정할 수 있을 것이니 참고하시기 바랍니다.

2. 사업주체가 제안한 관리규약 제정안에 대해서 관리규약준칙을 반영하도록 제안할 수는 있을 것이나 사업주체가 반드시 입주민의 제안을 수용해야 하는 것은 아니므로 위 1번 답변과 같이 입주자등이 개정안을 제안하여 관리규약을 개정하는 방안을 모색해 보시기 바랍니다.

3. 의무관리대상 공동주택의 주택관리는 공동주택관리법령(구 주택법령)에 따라 관리를 하여야 하며 개별 공동주택 관리규약이 공동주택관리법령(구 주택법령)에 위배되는 경우 관리규약의 해당 조문은 효력이 없을 것이며, 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 규정한 사항을 따라야 합니다. 또한 관리규약 개정은 위 1번 답변을 참고하시기 바랍니다.

4. 공동주택관리법 제22조(구 주택법 제43조의5, 라목 제외)에 따라 입주자 및 사용자는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있습니다.

가. 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우

나. 공동주택의 관리방법을 결정하거나 변경하려는 경우

다. 공동주택관리규약을 제정하거나 개정하려는 경우

라. 공동주택관리법 제8조에 따라 공동관리 및 구분관리를 결정하는 경우 등 서면동의에

의하여 의사를 결정하는 경우

마. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하려는 경우

또한 공동주택관리법 시행령 제22조제2항 (구 주택법 시행령 제56조의2제2항)에 따라 관리주체, 입주자대표회의 또는 선거관리위원회는 제1항에 따라 전자투표를 실시하려는 경우 다음 각 호의 사항을 입주자 및 사용자에게 미리 알려야 하는 것임을 알려드립니다.

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

참고로 귀 공동주택에서 전자투표를 실시하고자 할 경우 보다 자세한 사항은 중앙선거관리위원회에 문의하시기 바랍니다.

197

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.04>

아파트 관리규약과 경기도 표준관리규약 중 우선 적용이 무엇인가요?

- 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정해야 하며 (공동주택관리법 제18조제1항(구 주택법 제44조제1항)), 입주자 등은 위에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 별도로 정하고 있습니다(공동주택관리법 제18조제2항(구 주택법 제44조제2항)).

따라서 귀 공동주택에 적용하는 것은 귀 공동주택의 관리규약을 적용해야 합니다.

198

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

어린이집 운영자를 새로 정하는 경우 입주자등의 과반수 동의를 얻어 계약할 수 있는지?

- 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제21호(구 주택법 시행령 제57조제1항제20호)에 따라 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)시 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집의 임대료 동의하는 비율에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다. 따라서 어린이집 운영자를 새로 정하는 경우 관리규약으로 정한 동의 비율에 따라 현재 어린이집을 이용하는 입주자등의 동의를 얻어야 할 것으로 판단됩니다.

* 참고로 공동주택의 어린이집 운영자 선정에 관한 사항은 2016.8.12 시행된 공동주택관리법령을 참고하시기 바랍니다.

- (공동주택관리법 제18조제2항) 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다.

- (공동주택관리법 시행령 제19조제1항제21호) 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)에 대한 다음 각 목의 임차인 선정기준. 이 경우 그 기준은 「영유아보육법」 제24조제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국공립 어린이집 위탁제 선정 관리 기준에 준하여야 한다.
 - 가. 임차인의 신청자격
 - 나. 임차인 선정을 위한 심사기준
 - 다. 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집 임대에 동의하여야 하는 비율
 - 라. 임대료 및 임대기간
 - 마. 그 밖에 어린이집의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항

199	<p style="text-align: center;"><주택건설공급과 전자민원, 2013. 7. 18.></p> <p>공동주택 단지 내에서 애완견을 사육할 경우 이웃에 소음으로 인한 피해가 발생하게 되는데 이에 대해 조치할 수 있는 방법이 있는지.</p>
------------	--

- 공동주택의 입주자 등은 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하기 위해서는 관리주체의 동의를 받아야 하며(공동주택관리법 시행령 제19조제2항제4호(구 주택법 시행령 제57조제4항제4호), 관리주체의 동의기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있다(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제10호(구 주택법 시행령 제57조제1항제9호)). 따라서 귀 공동주택 관리규약에서 정한 동의기준에 따라야 하며, 이러한 동의기준에 따르지 않을 경우 ‘공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치’는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제20호(구 주택법 시행령 제57조제1항제19호)), 귀 공동주택 관리규약에 따라 처분할 수 있을 것으로 판단된다.

200	<p style="text-align: center;"><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.05></p> <p>당 아파트에서는 세대 간 흡연 문제로 윗층 아래층간에 분쟁이 있습니다. 요즘은 전화 드려도 전화도 안 받으시고 세대 방문해도 문도 안 열어 줘서 부득이 관리사무소에 찾아 왔다고 민원을 제기 합니다.</p> <p>관리주체가 해 드릴 수 있는 것은 안내문 붙이고 방송해 드리는 것 밖에 없는 것 같은데, 좋은 의견이나 방법이 있으면 알려 주시기 바랍니다.</p>
------------	--

- 「국민건강증진법」 제9조제4항에서 정하는 금연구역에는 주택(공동주택 등)이 포함되어 있지 않아 단속이 어렵습니다. 따라서 공동주택의 흡연을 강제로 규제하기 보다는 주민들의 자발적인 참여를 유도 할 수 있는 방안을 강구하여 보시기 바랍니다.(동법 제9조제5항에 따라 시장·군수·구청장은 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 거주 세대 중 2분의 1 이상이 그 공동주택의 복도, 계단, 엘리베이터 및 지하주차장의 전부 또는 일부를 금연구역으로 지정하여 줄 것을 신청하면 그 구역을 금연구역으로 지정하고, 금연구역임을 알리는 안내표지를 설치하여야 함)

참고로, 공동주택의 공동생활의 질서 유지를 위해 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영할 수 있을 것으로 판단됩니다. 이 경우 관리규약을 위반한 사람 및 공동생활의 질서를 위반한 사람에 대한 조치도 관리규약으로 정할 수 있을 것(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제20

호(구 주택법 시행령 제57조제1항제19호))이니 참고하시기 바랍니다.

금연정책에 대한 보다 자세한 사항은 해당 금연정책을 담당하고 있는 보건복지부(건강정책과, 044-202-2807)에 문의하여 주시기 바랍니다.

201	<p><국토교통부 전자민원-2013.07.18></p> <p>1. 공동주택 내에서 애완동물을 사육할 경우 이웃에 소음으로 인한 피해가 발생하게 되는데 이에 대한 조치할 수 있는 방법이 있는지 문의 드립니다.</p> <p>2. 아래층 베란다에서 흡연할 경우 연기가 위층으로 올라오는데 이에 대한 제지할 수 있는 방법이 있는지 문의 드립니다.</p>
-----	---

1. 공동주택의 입주자들은 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하기 위해서는 관리주체의 동의를 받아야 하며(공동주택관리법 시행령 제19조제2항제4호(구 주택법 시행령 제57조제4항제4호), 관리주체의 동의기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제10호(구 주택법 시행령 제57조제1항제9호))).

따라서, 귀 공동주택 관리규약에서 정한 동의기준에 따라야 하며, 이러한 동의기준에 따르지 않을 경우 '관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치'는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제20호(구 주택법 시행령 제57조제1항제19호)), 귀 공동주택 관리규약에 따라 처분할 수 있을 것으로 판단됩니다.

2. 베란다에서의 흡연에 대하여 공동주택관리법령(구 주택법령)에서는 별도로 정하고 있는 내용이 없습니다. 질의의 내용에 대하여는 금연정책을 담당하고 있는 보건복지부에 문의하여 주시기 바랍니다. 감사합니다.

* 참고로 「국민건강증진법」 제9조제5항에 따라 시장·군수·구청장은 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 거주 세대 중 2분의 1 이상이 그 공동주택의 복도, 계단, 엘리베이터 및 지하주차장의 전부 또는 일부를 금연구역으로 지정하여 줄 것을 신청하면 그 구역을 금연구역으로 지정하고, 금연구역임을 알리는 안내표지를 설치하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

202	<p><주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 29.></p> <p>과반수 입주세대에 포함되는 외국인이 임차권자인 법인으로부터 대리권을 위임받아 선거권을 행사하는 것이 타당한지.</p>
-----	--

○ 동대표는 선거구 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출하며(공동주택관리법 제14조제3항(구 주택법 시행령 제50조제3항)), 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미한다(공동주택관리법 제2조제1항제7호(구 주택법 시행령 제50조제2항)).

또한 사용자는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인 제외) 등을 말하므로

(공동주택관리법 제2조제1항제6호(구 주택법 제2조제13호)), 주택을 임차해 사용하는 자 뿐만 아니라 입주자가 아닌 신분으로서 해당 공동주택에 실제 거주하고 있는 사람을 총괄하는 포괄적인 개념이다.

따라서 해당 세대를 임차한 법인에 고용돼 법인이 임차하고 있는 세대에 실제 거주하고 있는 외국인의 경우도 사용자에 포함돼 동대표 선거권을 행사할 수 있다.

2. 관리규약 개정 및 신고

203	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09> 「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항에 따라 공동주택관리규약 제·개정안을 공고할 때 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 되는지, 아니면 인터넷 홈페이지를 새로 개설하여 게시판과 인터넷 홈페이지에 모두 공고하여야 하는지?</p>
-----	---

- 구 주택법 시행령 제57조제2항 및 제3항에 따라 공동주택관리규약 제·개정안을 공고할 때 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 됩니다 (법제처, 2013.6월).
- 現 공동주택관리법 시행령 제20조제2항 및 제3항에서는 관리규약의 제·개정시 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지[인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다), 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등]에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지하도록 규정하고 있음.

204	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.10> 제가 거주하고 있는 아파트에는 현재 관리규약 개정(안)에 대해 주민 의견을 개진하거나 제안을 하고 싶은 주민은 제안기간 동안 제시하라는 공고문이 게시판에 부착되어 있습니다. 달라진 개정안에 대해서는 조문대비표 등 게시된 것도 없고 개별통지도 없습니다. 아무리 확정안은 아니라지만 최소한은 주민들이 어떤 내용이 달라질 것인지 제안하고 싶은 내용은 어떤 건지는 최소한 알아야 찬성이든 반대이든 의사를 표명할 진데. 이런 관리규약 개정 절차에 대해 문제될 건 없는지 조속한 답변을 듣고 싶습니다. 참고로 제가 거주하는 아파트는 홈페이지는 없습니다.</p>
-----	--

- 공동주택 관리규약 개정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따라 개정하는 것입니다. 또한 그 개정안에는 다음 각 호의 사항을 적고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지[인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는

경우에 한정한다), 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시관 등]에 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 합니다(공동주택관리법 시행령 제20조제3항(구 주택법 시행령 제57조제3항)).

1. 개정 목적
2. 종전의 관리규약과 달라진 내용
3. 제1항에 따른 관리규약의 준칙과 달라진 내용

질의하신 “관리규약 개정(안)에 대한 주민 의견 수렴”이 위 법령에 따른 관리규약 개정 절차에 해당하는 것이라면 개별통지를 하지 아니한 것은 잘못된 것입니다. 다만, 관리규약 개정(안)을 확정하기 전에 입주민의 의견을 수렴하는 것이라면 그 의견 수렴 방법은 입주자대표회의에서 결정할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

205	<p><주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 16.> 관리규약 개정에 대한 찬·반 투표, 개표 업무는 선거관리위원회에서 하기로 결정했으나 선거관리위원회에서 투·개표 업무를 거부할 경우 관리규약 개정안의 투·개표 업무는 누가 해야 하는지.</p>
-----	---

- 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다(공동주택관리법 시행령 제15조제5항(구 주택법 시행령 제50조의2제6항)). 따라서 공동주택 관리규약에 관리규약 개정에 관한 투·개표 업무를 선거관리위원회에서 하도록 규정하고 있다면 관련 업무는 선거관리위원회에서 하는 것이 타당하며, 정당한 사유 없이 해당 업무를 거부할 수 없다.

206	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.05> 아파트 관리규약 개정 건에 대해 궁금한 점 있어 문의 드리고자 합니다. 관리규약 개정은 3일간 하루 2시간씩 방문투표로 할 예정으로 있습니다. 그런데 여기서 의문이 생깁니다.</p> <p>첫째, 개표 결과 찬, 반 모두 과반수가 되지 않을 경우에는 규약 개정은 자동 폐기인지 아니면 재투표를 해야 되는지 궁금합니다.(투표율이 90%가 넘어도 투표용지에 기권이라고 기입하기도 하고 무효처리 하기도 함)</p> <p>둘째, 입주자등의 과반수라 함은 실제 입주자를 말하는지 아니면 선거인명부에 등재되어 있는 입주자를 말하는지?</p> <p>셋째, 입주민이 다른 입주민에게 규약 개정에 대해 찬성을 유도하거나 반대를 유도하는 행위를 해도 되는지?</p>
-----	---

1. 공동주택 관리규약을 개정할 때 정족수는 전체 입주자등의 과반수가 찬성해야 합니다. 따라서 질의와 같이 관리규약 개정안에 대해 찬성과 반대가 모두 과반수가 되지 않았다는 것은 관리규약 개정을 위한 정족수인 전체 입주자등의 과반수 찬성을 얻지 못한 것이므로 관리규약 개정안은 부결된 것입니다.

관리규약 개정안에 대한 찬반 투표에서 개정안이 부결되었다면 재투표를 하는 것이 아니라 다시 관리규약 개정 절차를 진행해야 할 것으로 판단됩니다.

2. 입주자등 과반수란 실제 해당 공동주택에서 거주하고 있는 세대수의 과반수를 말하는 것이며, 선거인명부는 귀 공동주택 관리사무소에서 관리하는 입주자명부 등을 기준으로 작성해야 하는 것이며, 입주자명부 작성 및 열람 등의 절차를 통하여 실제 거주하고 있는 세대를 기준으로 작성해야 할 것으로 판단됩니다.
3. 제안 된 관리규약 개정안에 대해 찬성과 반대를 유도하는 행위가 어떤 것인지 명확하지 않습니다만 입주자등은 관리규약 개정안에 대해 찬성과 반대의 의견을 표시할 수는 있을 것으로 사료됩니다.

207	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30> 관리규약을 개정하는 경우 그 시행일은 어떻게 정해야 하는지?</p>
------------	---

- 관리규약을 개정할 경우 개정 규정의 시행시기를 부칙으로 정하여야 합니다. 다만, 관리규약의 개정 신고는 수리를 요하는 신고이므로 실제 효력은 관할 지방자치단체에서 해당 관리규약에 대한 신고를 수리한 때부터로 보는 것이 타당합니다.

208	<p><주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 11.> 관리규약 개정에 관한 적법한 절차를 통해 관리규약 개정안이 통과된 경우 개정된 관리규약의 효력 발생시점은.</p>
------------	--

- 관리규약 개정은 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따른다(공동주택관리법 시행령 제20조제3항(구 주택법 시행령 제57조제3항))

관리규약 개정사항은 입주자대표회의 회장이 시장·군수·구청장에게 신고해야 한다(공동주택관리법 제19조(구 주택법 시행규칙 제24조)). 질의의 관리규약의 개정도 관련절차에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하고, 관할 지방자치단체에서 개정 과정의 적법 여부 등을 심사, 수리했을 때 완전하게 효력이 있는 것으로 사료된다.

209	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30> 입주자대표회의 회장이 없을 경우에 관리규약 개정은 어떻게 하는지?</p>
------------	--

- 관리규약을 개정할 때는 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따릅니다(공동주택관리법 시행령 제20조제3항(구 주택법 시행령 제57조제3항)). 따라서 질의와 같이 입주자대표회의 회장이 공석이며 입주자대표회의에서 관리규약 개정안을 제안하고자 하는 경우라면, 해당 공동주택 관리

규약으로 정한 이사가 회장의 직무를 대행할 수 있으므로(공동주택관리법 시행규칙 제4조 제2항(구 주택법 시행규칙 제21조제4항)) 관리규약으로 정한 바에 따라 직무대행자를 정하고 입주자대표회의에서 의결하여 관리규약 개정안을 제안 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

210	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30> 동별 대표자 임기를 관리규약 개정을 통하여 연장할 수 있는지?</p>
-----	--

- 공동주택관리법 시행령 제13조제1항 및 제2항(구 주택법 시행령 제50조제8항)에 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.

211	<p><주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 4.> 동대표가 선출되지 않은 선거구와 동대표가 선출된 선거구를 하나의 선거구로 통합하는 내용을 포함한 관리규약을 개정한 후 기존 대표자를 사퇴시키고 재선거를 실시하려 하는데, 강행해도 괜찮은지.</p>
-----	---

- 관리규약 개정으로 선거구를 변경한 경우에는 부칙 등에 그 적용시기를 별도로 명시해 분쟁이 발생하지 않도록 해야 할 것이다.

또한 임기 중 선거구를 변경할 경우에는 당초 관리규약으로 정한 선거구와 관리규약 개정으로 변경된 선거구가 달라 변경된 선거구에 대해서는 기존의 동대표가 사퇴하고 새로이 동대표를 선출해야 하는 등의 문제가 발생할 수 있으므로 임기 중 선거구를 변경하는 것은 바람직하지 않다.

VII. 주택관리업자 및 사업자 선정

1. 적용 및 입찰 방법

212	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.20> 2. 금번 2015. 11. 16일부로 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(이하 "선정지침"이라 한다)이 개정 시행되고 있는바, 현장관리를 담당하는 법무책임자로서 조문 해석상 궁금한 점이 있어 질의회시를 요청합니다. 3. 질의회시 요청사항 가. 선정지침은 부칙 제1항에 따라 시행일로 부터 적용되며 법률(행정규칙 등</p>
-----	---

포함)행위시 법률에 따라 적용되는 바, 동 선정지침 적용시행 기준일을 기산함에 있어서 이에 대한 입찰업무 진행시 공고일을 기준으로 적용하는지, 아니면 입찰 마감일을 기준으로 적용되는 여부

나. 선정지침 별표1, 제1항 제나호 해석에 관하여,

동 선정지침 후단 단서 내용 중 "계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니 된다." 라는 의미는 적격심사제의 경우 각 별표 비고 제5항의 기속규정에 따르면, 관리실적은 10개 단지를 상한으로 제한할 수 있다. 라고 명시되어 있는바, 이러한 요건충족을 전제한 범위 내에서 제한을 의미하는지 10개 단지를 초과하여 제한할 수 있는지 여부

다. 사업실적의 제한에 관하여 제한의 방법 중

(1) 공동주택 등의 경우 면적의 제한과 더불어 세대수 제한을 제한적 요소의 항목으로 제한할 수 있다고 볼 수 있는바, 각기 별도로 구분하여 면적제한과 세대수제한으로 선택적으로 취사선택을 하여 제한할 수 있는지 여부

(2) 더 나아가 이들 면적과 세대수를 동시충족 요건(예>1,000세대 이상 30,000평)으로 제한도 가능한지 여부

(3) 별표1 제나항 1)의 "사업실적" 은 입찰공고일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다. " 라는 의미는

제한경쟁입찰의 입법취지로 볼 때, 관리업의 경우 공동주택관리 부분과 일반빌딩, 지식산업센터 등 관리형태 유형의 관리실적부분을 구분하여 계약 목적물의 관리경험을 바탕으로 입찰제한의 이유로 삼으면서 적격심사평가표에 만점의 상한범위가 10단지로 제한되고 단서규정으로서 계약의 목적을 현저히 넘어서는 안 된다는 점에 비추어 볼 때,

해당 입찰단지에 대한 입찰을 제한경쟁입찰의 방법으로 실시함에 있어서 그 제한의 범위는 입찰하고자 하는 단지와 같은 동급의 단지에 한하여 제한할 수 있다고 판단되어지나 더 나아가 관리단지 수(예> 11단지 이상)까지 함께 제한할 수 있는지 여부

(4) 사업실적을 제한함에 있어서 최근 3년간 이라함은 공고일 현재를 기준으로 현재관리하고 있는 단지와 함께 현재는 관리하고 있지 아니 하나 기 3년 내에 관리했던 단지까지를 포함하는 실적을 의미하는지 여부

라. 동 선정지침 제12조 제2항 제한경쟁입찰을 진행하였으나 입찰참여자 등이 저조하여 입대의 의결을 거쳐 일반경쟁으로 입찰의 방법을 변경·전환하는 경우에도 제한요건을 완화하는 경우로서 공고문 내용을 변경하여 재공고 할 수 있는지 여부

마. 동 선정지침 제15조 입찰공고의 시기에 관하여 일수 기산의 시기와 총기에 대한 일수 산정에 대하여

동 규정의 경우 서류제출 마감일의 전일에 대하여는 다툼이 없으나 이로부터
기산한 10일에 대하여는 그 해석이 명확히 필요한 바, 이에 관하여 “10일 전
에” 라는 의미는 10일에 도달하기 전일을 의미하는 것으로 해석될 수 있으나
견해에 따라 10일까지로 해석하는 견해가 있는 바,

이에 관하여 “10일 전(앞)” 과 “10일 이전의 의미가 다른 바, 전자는 실제기
산일수로 9일을 의미하고 후자의 경우는 10일을 의미하는 것으로 해석되는데,
이에 대한 정확한 일수해석에 대하여 동 선정지침에 따라 예를 들어 질의해 보
는 바, 가령 서류제출 마감일이 12월 10일 경우 입찰공고일은 12월1일 이면 족
하다고 해석되는데 이에 대한 가능 입찰공고일은?

위와 같이 질의회시를 요청하오니 이 선정지침 시행초기인 점을 참작하여 살펴
서 구분 후 건별로 답해 주시면 감사하겠습니다.

1. 지침 시행일 관련

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 2015-784호는 시행일(15.11.16)에 입찰공고 되는 건부터
적용하는 것임을 알려드립니다.

2. 사업수행실적 제한 관련

- (“하한”의 의미) 제한경쟁입찰의 취지가 “일정한 자격요건 이상”을 충족하는 업체를 입찰참
가대상으로 한정하여 그 중에서 선정하는 방식이라는 점을 고려할 때, 제한요건을 상한선이
나 일정한 범위로써 제한하는 것은 제한경쟁입찰의 취지에 적합하지 않으며, 특히 일정한
범위로써 제한하는 경우에는 특정 업체를 선정할 목적으로 악용될 가능성이 높아 적합하지
않습니다.
 - * 하한선 : “~이상”으로 규정 / 상한선 : “~이하”로 규정 / 일정한 범위 : “~이상~이하”로 규정
- (“과도한 제한”에 해당하는지 여부) 하한선을 정할 때에는 해당 계약의 규모 등을 감안하여
과도한 제한을 하지 않아야 합니다.
 - 사업실적 : 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다.
적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로,
이 기준을 참고*하여 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.
 - * 만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 50개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해
당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되
어 변별력이 없어짐
 - 자본금 : “해당 계약의 규모”와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 자본금
이 있다면 그 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.
- (“최근 3년간”의 의미) “최근 3년간”은 고정된 평가기준이므로, 발주처인 공동주택에서 이
기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 입찰에 참여

하고자 하는 업체에서는 해당 실적이 최근 3년 이내에 있기만 하다면 그것이 최근 1년 혹은 최근 2년 이내의 실적일지라도 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

- (“계약 목적물과 같은 종류의 실적”의 의미) 최근 3년간의 모든 실적이 아니라, 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한하여야 합니다. 예를 들어, 발주처인 공동주택에서 “승강기 유지관리 용역” 사업자를 선정하는 경우라면, “승강기 유지관리”에 대한 실적을 제한요건으로 제시할 수 있는 것이나, 계약목적과 상관없는 “승강기 교체 공사” 실적을 제한요건으로 제시할 수 없다는 의미입니다.
- (실적은 “완료 실적”을 의미) 제한경쟁입찰의 제한요건으로 사업실적을 둔 것은 해당 업종의 사업자로서 그동안 수행한 사업실적을 일정한 경력으로 둔 경험치를 인정한다는 의미이므로, “제출서류 마감일까지 완료된 실적*”으로 해석하는 것이 제한경쟁입찰의 취지에 적합합니다.

* “계약체결 후 착수 전”이나 “진행 중”인 실적은 완료 실적에 포함되지 않음

<관련 Q&A>

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

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

3. 입찰공고 기간 관련

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

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

4. 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 경우는, 제한경쟁입찰을 유지하면서 제한요건으로 제시한 “사업실적, 기술능력, 자본금” 제한요건을 완화하는 경우를 의미합니다.

213	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.29> 현재 실적인정 기준이 지난 3년간 완료실적에 따라서 실적인정을 하는데, 계약서상 완료 실적 기준으로 2013년도 1월 1일부터 공고일까지로 인정한다고 한 민원접수번호 1AA-1609-052016 을 따른다면 2013년 1월 1일 부터 2016년도 9월 1일까지 동일 단지에 대하여 동일 용역에 대한 계약이 3건으로 2013.01.01 ~ 2013.12.31 1회</p>
-----	--

2014.01.01 ~ 2014.12.31 2회
 2015.01.01 ~ 2015.12.31 3회
 실적이 있다면 이 실적을 3건으로 인정할 수 있는지 아니면 실적인정을 1건으로 처리하는지 알려주시기 바랍니다.

- 실적은 완료실적을 의미하며 계약체결 후 착수 전이나 진행 중인 실적은 완료실적에 포함되지 않습니다.
- 질의의 경우 3년간 3회 계약하여 완료된 실적으로 확인된다면 실적은 3건으로 인정될 수 있을 것으로 판단됩니다.

214 <국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.04>
 귀 부처 고시인 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서
 1. 제2조(적용대상)에서는 입주자대표회의와 관리주체가 사업자를 선정하는 경우 그 구체적인 적용대상을 규정하고 있고
 2. 제13조(계약체결) ①항에서는 “낙찰된 주택관리업자의 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.” 라고 규정함으로써, 주택관리업자와의 계약체결시 계약주체를 “입주자대표회의를 대표하는 자” 라고 명시하여 규정하고 있으나
 3. 각종 공사 및 용역 사업자 선정시에는 제13조(계약체결)와 달리, 제23조(계약체결)에서는 계약주체를 명확히 규정하고 있지 않은데, 이는
 4. 질의 요지
 1) 동 지침 제23조(계약체결)의 입법 미비인지?
 2) 아니면 동 지침 제2조(적용대상)에 의거 제23조의 경우도 13조와 같이 준용하여 계약당사자는 “입주자대표회의를 대표하는 자” 로 해석·적용해도 타당한지?
 3) 만약 2)와 같이 “입주자대표회의를 대표하는 자” 가 계약체결 시 입주자대표회의 감사 참석은 임의규정으로 되어 있으나, 다른 구성원인 동대표 등의 참석여부는 규정하고 있지 않은데 이들의 참석도 의무사항이 아닌 임의사항인지?, 만약 동대표 참석이 강제 규정이라면 몇 % 참석이 유효한 것 인지?
 4) 동 지침 이외에도 계약체결에 관하여 다른 규정이나 법규가 있는지?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 7]에서 주택관리업자 외에도 각종 공사 및 용역 등 사업자 선정 시 계약자를 규정하고 있습니다. 동 지침에서 규정하고 있는 “계약자”는 공동주택관리법 제7조 및 동법 시행령 제25조(구 주택법시행령 제52조제4항 및 제55조의4)에서 정하고 있는 “선정 주체”를 의미하는 것이며, 동 공동주택관리법령(구 주택법령) 및 지침에 따른 선정 주체(계약자)가 계약을 하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.
- 입주자대표회의가 계약자일 경우, 입주자대표회의 구성원이 다수인 관계로 계약체결은 “입주자대표회의를 대표하는 자*”가 합니다. 다만, 공동주택관리법령(구 주택법령)상 선정주체

(계약자)가 “입주자대표회의”이므로, 계약내용 및 계약체결 일정에 대한 전반적인 사항이 계약체결 전 입주자대표회의 구성원에게 공지되어야 타당한 것입니다.

- * 입주자대표회의를 대표하는 자는 일반적인 경우 입주자대표회의 회장을 의미하나, 입주자대표회의 회장 궐위 등의 사유로 입주자대표회의 회장이 직무를 수행할 수 없는 경우에는 관리규약에서 정한 직무대행 규정 등에 따라 달라질 수 있습니다.
- 계약내용 및 일정이 적합하게 공지되었음에도 입주자대표회의 구성원 중 계약체결 장소에 참관하지 못한 구성원이 있다고 하여 계약체결 절차에 문제가 있다거나 계약체결을 하지 못하는 것은 아니며, 계약체결 시 입주자대표회의 감사가 참관할 수 있는 것이나 참관이 의무사항은 아님을 알려드립니다.

215	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-수정></p> <p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 입찰 과정에서 주택관리업자가 위탁관리수수료 8개월분을 발전기금으로 제공하기로 입찰서를 제출한 경우 유효한지</p>
-----	---

- 입찰과정에서 주택관리업자가 위탁관리수수료 8개월분을 발전기금으로 입주자대표회의에 제공하기로 입찰서를 제출한 경우에는 그 입찰서는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조제1항제5호에 따라 무효로 판단됩니다. 끝.

216	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.10.30></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 별표 8의 기준의 의해 지자체에 신고하는 자본금과 법인으로 주택관리업을 영위하는 회사의 등기사항전부증명서에 기재된 자본금의 액이 일치해야 하는지 2. 법인의 겸업으로 인해 등기사항전부증명서 상의 자본금의 액과 지자체에 신고 할 주택관리업의 자본금의 액이 다르다면 무엇을 기준으로 주택관리업의 자본금을 정하는지 3. 법인의 겸업으로 인해 주택관리업을 위한 자본금의 변동은 없었으나 법인의 등기부 상의 자본금 변동이 있었을 때 지자체에 신고하여야 하는지 4. 법인이 겸업으로 인해 등기부 상의 자본금과 주택관리업자의 등록자본금이 불일치하여 등기사항전부증명서가 증빙서류가 되지 못할 경우 주택관리업 등록사항 중 자본금 변경신고를 위해 법인이 지자체에 제출 할 서류는 무엇이 있는지 질의합니다.
-----	--

- 공동주택관리법 제52조제3항제1호 및 동법 시행령 제65조제3항(구 주택법 시행령 별표8)에서는 주택관리업의 등록기준으로 자본금 2억원 이상을 규정하고 있습니다. 따라서 타 업종과 주택관리업을 함께 영위하고자 한다면, 타 업종에 대한 자본금이 아닌 “주택관리업을 영위하기 위한” 자본금 2억원 이상이 필요합니다.

의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 상기 등록기준상의 자본금에 변동이

있는 경우 공동주택관리법 제52조제1항(구 주택법 제53조제1항)에 따라 시장, 군수, 구청장에게 변경신고를 하여야 합니다.

아울러, 공동주택관리법 제28조제2항제2호(구 주택법 시행규칙 제31조제1항제2호)에서는 자본금과 관련하여 “법인인 경우에는 납입자본금에 관한 증빙서류, 개인인 경우에는 자산평가서와 그 증빙서류”를 제출서류로 정하고 있으며, 법인인 경우 납입자본금에 관한 증빙서류는 등기부등본상의 자본금을 의미하는 것으로 공동주택관리법령(구 주택법령)을 운용하고 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

217	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.18> 제19조(제출서류) 8호. 그 밖의 입찰에 필요한 서류. 라고 되어 있는바, 1) 1호~7호까지의 서류 이외에 다른 서류를 입찰공고문에 표시하여 제출하게 할 수 있다는 뜻인지 2) 위의 1)항의 뜻이 아니라면 " 그 밖의 서류"란 어떤 서류를 의미 하는지 답변 부탁드립니다.</p>
-----	--

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조제1항제12호에서 “그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항”을 공고할 수 있도록 규정하고 있습니다.

“그 밖에 입찰에 필요한 사항”이란, 해당 입찰에 참여할 경우 업체에서 알아야 하는 발주처의 특수성 등을 공고하라는 의미입니다. 따라서 동 규정을 확대 해석하여 제18조의 참가자격 및 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 증빙서류를 동 규정에 입각한 서류로 입찰공고에 명시하여 해당 서류의 미제출을 이유로 입찰을 무효로 처리하는 것은 실질적인 입찰참가제한에 해당되어 동 지침에 적합하지 않습니다.

질의내용의 지침 제19조제8호의 서류도 상기 설명 드린 바와 같이 확대해석하여 불필요한 증빙서류를 제출하여 받을 수 있다는 의미로 해석해서는 아니 되며, 1호부터 7호까지 제시된 서류의 내용을 보완하거나 자세히 설명할 수 있는 자료 등을 의미하는 것으로 해석하는 것이 타당합니다.

218	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.18> 수익계약 관련 사항 중 단수 견적이 가능한 소액이란 말은 어느 정도 인지요? 100만원 이하는 단수견적이 가능한지 문의 드립니다.</p>
-----	--

- 질의내용이 불분명합니다. 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서는 질의내용의 “단수 견적이 가능한 소액”이라는 문구가 없습니다.

다만, “견적”과 관련하여 동 지침 별표2 제6호에서 “공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만,

이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다”고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

219	<p><국토교통부 유사민원-2016.8.26> 국토부 고시 제2015-784호 사업자선정지침 제4조 3항 별표2 수의계약 대상 중 6항에 300만원 이하인 경우 2인 이상의 견적서를 받아 수의계약 할 수 있다. 질의 요지 : 2인 이상의 견적금액이 모두 300만원 이하인 경우만 성립되는지 또는 어느 하나라도 300만원 이상이면 불성립되는지요?</p>
-----	--

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2 제6호의 공사 및 용역금액이 300만원 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 견적금액에 따른 제한사항은 별도 규정하고 있지 않습니다.

220	<p><주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서> 제한경쟁입찰로 2회 유찰 됐다면 수의계약이 가능한지.</p>
-----	---

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개정(2015.11.16)에 따라 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우도 수의계약의 대상으로 추가되었습니다. 제12조제2항에 따라, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하여 재공고한 경우에도 유찰이 되었다면 동 규정에 따라 수의계약이 가능합니다. 다만, 동 규정을 적용하여 수의계약을 하는 경우에는, 계약대상물·계약기간·계약조건 등 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없습니다.

221	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.8> 용역사업자 선정을 위하여 1차 제한경쟁입찰을 실시하였으나 응찰자 부족(2개업체 응찰)으로 유찰 되었고, 2차 입찰에서는 일반경쟁입찰로 완화하여 입찰을 실시하였으나 역시 2개 업체가 응찰하였으나 그 중 1개 업체가 서류미비(행정처분 확인서 미제출)로 국토교통부 유권해석 변경(2015.1.29)에 따라 입찰무효 됨에 유효 입찰자 부족으로 유찰된 경우 3차에는 수의계약이 가능한지?</p>
-----	--

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2 제7호에 따라 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우(다만, 이 경우에 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.)는 수의 계약의 대상에 해당되나,
- 제한경쟁입찰의 유찰건에 대하여 일반경쟁입찰로 입찰의 종류와 방법을 변경하여 입찰을 진행하였다면 새로운 입찰에 해당되는 것이므로,
- 입찰이 무효되더라도 1회 유찰된 경우로 판단하여야 할 것입니다.
- 그 밖의 서류미비에 따른 입찰 무효사실 등 구체적인 사항은 입찰의 발주처에 확인되어야

할 사항이며, 공동주택의 지도 및 관리감독에 대한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 해당 지자체 담당자와 협의하시기 바랍니다.

222	<p>제한경쟁입찰이 2회 유찰된 경우 수의계약이 가능하도록 사업자 선정지침이 [별표2] 제7호 단서에서 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다고 되어있는데,</p> <p>질의내용 : 입찰공고의 참가자격제한에서 정한 자본금이 2억이라면, 2회 유찰로 수의계약을 할 경우 1억으로 완화하여 할 수 있는지?</p>
-----	---

- 「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 [별표 2] ‘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 [별표 2] 제7호에 따라 수의계약이 가능하다고 해석할 수 있습니다. 이 경우 수의계약을 체결할 때에는, 제한요건을 완화하여 재공고한 내용에 따르면 됩니다. 즉, 제한경쟁입찰의 제한요건, 계약기간 등 공고내용과 동일한 내용으로 수의계약을 체결하여야 하는 것입니다.

질의내용과 같이 2번 유찰된 입찰 시 모두 자본금을 2억으로 제한하였다면, 수의계약 시에도 자본금 2억을 충족하는 업체와 계약하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

223	<p><주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A></p> <p>계약기간을 1년으로 정하여 공고한 사업자 선정 입찰이 2회 이상 유찰된 경우, 계약기간을 3년으로 변경하여 수의계약을 체결할 수 있는지?</p>
-----	--

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

224	<p><주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A></p> <p>발주처의 사정으로 낙찰자와 계약을 체결하지 않을 수 있는지?</p>
-----	---

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

225

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30>
공산품이라 함은 무엇을 말하는 것인지?

- 공산품이란 「품질경영 및 공산품 안전관리법」 제2조제5호에 따른 공산품(공업적으로 생산된 제품으로 소비자가 별도의 가공(단순한 조립을 제외한다) 없이 사용할 수 있는 최종제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말합니다.

226

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서>
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 입찰공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 주택법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다고 규정하고 있는데, 입찰가격의 하한도 정할 수 있는지?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 입찰가격 상한을 공고할 수 있는 기준을 정하고 있을 뿐 입찰가격 하한과 관련된 규정은 두고 있지 않습니다. 따라서 입찰가격 하한을 정하고 이를 낙찰의 기준으로 삼는 것은 적합하지 않습니다.

227

<국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.16>
2016년 승강기 유지보수 관리업체 선정 현장설명회(2015.11.6)에서 입찰제출서류인(입찰제출 서류 10번 항목) 입찰보증금 증서를 서울보증보험증권으로 제출해야한다고 참가업체들에게 설명하였으나 한 업체가 전문건설공제조합증권으로 제출하였습니다. 이 증권이 입찰에 유효한지를 질의 드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조제4항에서 “제1항 및 제3항에 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.

228

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>
입찰금액의 100분의 20 이상을 입찰보증금으로 납부하도록 입찰공고 할 수 있는지?

- 발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 기준을 동 지침과 다르게 정하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다.

229	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2016.03.29> 저희 아파트에서 재도장 공사를 하기위하여 주택관리업자 및 사업자선정지침에 따라 입찰과정을 거쳐 적격심사제로 최고득점을 득한 업체를 공사업체로 선정하였습니다. 그런데 선정된 업체가 계약을 포기 했을 경우 차순위 업체를 공사업체로 선정할 수 있는지요? 아니면 다시 입찰 공고 후 심사를 통하여 업체를 선정하여야 하는지요?</p>
-----	---

- 차순위 업체와 계약체결이 가능한지 여부는 다음 두 가지 경우에 따라 다릅니다.

가. <<발주처의 서류검토 미비로 부적격 업체에 낙찰통보를 한 경우에는 차순위 업체와 계약을 체결할 수 없음>>

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제10조에 따라, 입찰의 무효에 해당하지 않는 유효한 입찰의 수를 헤아려 입찰의 성립 여부를 판단한 후에, 유효한 입찰 가운데 낙찰자를 선정하는 것이 지침에 적합합니다.

낙찰자 선정 후 낙찰자가 입찰의 무효에 해당하는 것을 알게 되었다면, 발주처에서 사전에 입찰의 성립 여부를 제대로 판단하지 않은 것이 됩니다. 즉, 입찰서 등에 하자가 있었다면 그 하자의 내용이 동 지침에서 정하고 있는 무효사유에 해당하는지 여부를 낙찰 전에 검토하였어야 하나, 이러한 검토가 제대로 이루어지지 않고 낙찰통보가 되었다면 해당 입찰의 성립 여부를 신뢰할 수 없게 됩니다.

따라서 발주처의 서류검토 미비로 이미 부적격 업체를 낙찰자로 선정하여 낙찰통보를 한 경우에는 차순위 업체와 계약을 체결할 수 없으며 다시 입찰공고를 하여 하자 없이 입찰과정을 진행한 후 적격한 업체를 선정하여야 합니다.

나. <<발주처의 귀책사유 없이 낙찰자로 선정된 사업자가 계약을 포기한 경우에는, “입찰의 성립” 여부에 따라 차순위 업체와 계약을 체결할 수 있음>>

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조제3항에서 “관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다”고 규정하고 있습니다.

따라서 상기 규정에 따라 발주처의 귀책사유 없이 낙찰자로 선정된 사업자가 계약 체결을 포기하는 경우에는 해당 낙찰이 무효가 되는 것이므로, 계약을 포기한 업체를 제외한 나머지 응찰업체를 대상으로 유효한 입찰의 수를 헤아렸을 때 입찰이 성립하였다면 공고된 낙찰방법에 따라 낙찰자를 선정할 수 있는 것입니다.

* 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립함(주택관리업자 및 사업자 선정지침 제5조제1항)

다만, 계약을 포기한 업체를 제외한 나머지 응찰업체를 대상으로 유효한 입찰의 수를 헤아

렸을 때 입찰이 성립하지 아니하였다면, 동 지침 제12조제1항에 따라 재공고하여 주택관리업자를 선정할 수 있는 것이니 참고하시기 바랍니다.

230	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.17> 제한경쟁입찰에서 1. 자본금 제한은 할 수 없는지? 2. 사업실적 제한에서 50개 이상으로 제한할 수 있는지? 그리고 300세대아파트에서 실적으로 1,000세대 이상 5건으로 제한할 수 있는지 궁금합니다.</p>
-----	--

- 제한경쟁입찰의 경우 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 제한요건으로 설정할 수 있으나, 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 할 수는 없습니다.
- 사업실적 : 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고*하여 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다. 또한, 세대수나 면적 기준을 추가할 때에는 발주처의 규모에 기준을 두는 것이 바람직합니다.
- * 만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 50개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되어 변별력이 없어짐
- 자본금 : “해당 계약의 규모”와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 자본금이 있다면 그 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

231	<p><주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A> 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석업체에 알려도 되는지?</p>
-----	---

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

232	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 수정> 주택관리업자를 제한경쟁에 의한 적격심사제로 선정기로 하고 입찰공고 하였습니다. 그러나 관리규약에 따라 7개 항목의 평가항목 중 기술자 추가보유·장비 추</p>
-----	--

	<p>가보유의 세부평가표(추가 부분)와 입찰가격 항목의 주택공급면적의 ㎡당 1원 이상의 입찰가격을 표시토록 한 입찰가격산출내역서는 입찰공고에 반영하지 않았고 현장설명회에서 참가한 업체에게만 배부하였습니다. 이처럼 적격심사의 3개 평가항목의 세부내용을 입찰공고에 반영하지 않은 공고 내용이 선정지침에 적합한지요.</p>
--	---

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조제1항제9호에서 입찰가격 산출방법 등에 대한 사항을 입찰공고문에 명시하도록 규정하고 있습니다. 따라서 발주처인 공동주택에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공고하였다면 그에 맞지 않게 입찰금액을 제출한 입찰은 무효로 처리할 수 있습니다.

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

233	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.10> 어린이보육시설 임차인 선정 과정이 사업자 선정지침에 적용되는지 여부와 계약 기간 내 임차인 명의 변경이 가능한 것인지 알려주시기 바랍니다.</p>
-----	--

- 공동주택의 보육시설 임대에 관한 사항은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 적용 대상이 아니므로 귀 공동주택 관리규약으로 정한 기준에 따라 보육시설운영자를 선정하면 됩니다.

또한 보육시설 임대계약기간 중에 임차인을 변경할 수 있는지 여부에 대해서는 귀 공동주택과 보육시설 운영자간에 체결한 임대차계약 내용에 따라 판단하시기 바랍니다.

234	<p><국토부 주택건설공급과 - 수정> 당 아파트는 2010년 낙뢰피해로 손해보험사에서 보험금을 수령해 공사를 진행한 바 있습니다. 이 경우 「주택법」이나 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 절차를 알려주시기 바랍니다.(입주자대표회의 결의 없이 수의계약 또는 경쟁입찰이 가능한지 여부)</p>
-----	---

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」이 제정·시행된 2010. 7. 6. 이후 공사가 진행된 경우라면 낙뢰피해에 따른 보험금을 사용하는 공사라고 하더라도 통상 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 경쟁입찰의 방법에 따라 사업자를 선정해야 합니다. 다만 동 지침 별표2 제10호에서 그밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우 수의계약이 가능하도록 정하고 있는 바, 복구가 시급한 경우였다면 수의계약도 가능한 것입니다. 또한 임대비가 구성돼 있었다면 입찰의 종류, 방법 등은 임대에서 결정하는 것이 타당할 것이니 참고하시기 바랍니다.

235

<국토부 주택건설공급과-5499, 2012. 10. 12.>

공동주택 단지의 관리비 절감 방안의 일환으로 단지 간 공동구매를 통해 공사계약 및 물품구매를 할인된 가격에 하는 방안을 모색 중에 있으나 현행 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 규정하는 내용이 없는 바, 공동주택 단지 간 공동구매를 통해 공사계약 및 물품구매 등을 통해 할인된 가격에 계약을 함으로써 관리비를 절감하고 입주민 등의 경제적 부담을 완화하고자 하는 방안이 동 지침에 위배되는지?

- 관리비 절감을 위한 공동주택 단지 간 공동구매는 동 사안에 대해 각 입주자대표회의의 의견을 받은 후 관리주체 간 연합해 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 경쟁입찰방식을 통해 사업자를 선정·계약하고 공고 및 결과는 k-apt시스템에 단지별로 등록하면 가능할 것으로 판단되니 업무에 참고하기 바랍니다.

2. 주택관리업자 선정

236

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.04.17>

사전에 입주자등의 의견을 청취하지 않고 먼저 입주자대표회의에서 3분의 2 이상의 의결로 관리업체 재계약을 결정할 수 있는지?

- 「공동주택관리법」 제7조제1항(구, 「주택법 시행령」 제52조제4항)에 따라 입주자대표회의는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하여야 합니다.

다만, 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정하는 경우에는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제5조제2항제2호 참조).

따라서 사전에 입주자등의 의견을 청취하는 과정을 거치지 않고 입주자대표회의에서 3분의 2 이상의 의결로 관리업체 재계약을 선정하여 게시판에 공고 할 수 없음을 알려드립니다.

237

<주택건설공급과 전자민원, 수정>

현 관리업체에 문제가 있어 입주자 만족도 조사를 실시해 50% 이상이 불만족을 표시했을 경우 현 관리업체를 차기 관리업체 입찰에 배제해도 법적으로 문제가 없는지.

- ‘입주자대표회의는 계약기간이 만료된 주택관리업자에 대해 입주자 등으로부터 사전에 해당 주택관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자 등의 과반수가 서면으

로 교체를 요구한 경우 해당 공동주택의 입찰 참가를 제한할 수 있다"라고 정하고 있는 바, 위 절차에 적합하다면 기존 주택관리업자의 입찰참가를 배제할 수 있다.

238	<p><국토부 주택건설공급과-6914, 2012. 12. 21.> 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 ‘공정거래위원회로부터 과징금 처분 사실이 없는 업체’ 로 공고한 것이 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 적합한지 여부</p>
-----	---

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조제1항 각호에서 정하는 참가자격의 제한 조건은 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없는 바, 동조 동항 제7호에서 주택관리업자 선정과 관련해 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 않은 자는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다고 정하고 있으므로 과징금 처분을 받았더라도 6개월이 경과했다면 입찰에 참가할 수 있습니다.

따라서 질의의 공고는 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 적합하지 않으니 참고하기 바랍니다.

239	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.10> 고시 제2015-784호 사업자 선정지침을 근거로 주택관리업자 선정 입찰 공고를 제한경쟁입찰로 10일간 공고하고 현장설명회를 실시하였지만 참가업체가 2곳으로 유찰되었습니다. 이에 질의 하고자 합니다.</p> <p>1. 선정지침 제12조에 따라 재공고시 꼭 일반 10일 기간으로만 내야 하는 건지 궁금합니다. 현장설명회를 개최하였기에 재공고 할 때도 꼭 현장설명회를 재 개최하여야 하기 때문에 긴급입찰로는 불가하다는 의견이 있어 질의 드립니다.</p> <p>2. 선정지침 제12조 2항에 따라 재공고시 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하여 공고하고 유찰(2회)이 되면 수의계약의 대상이 되는 것인지 궁금합니다. 별표2의 7번 최초로 입찰에 부친 내용을 변경하였기에 수의계약을 못한다는 의견이 있어 질의 드립니다.</p>
-----	--

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, 계약기간 등 공고내용과 동일한 내용으로 수의계약을 체결하여야 합니다.

240	<p><국토부 주택건설공급과-5007, 2012. 9. 17.> 주택관리업자의 위탁관리 계약기간을 2년으로 정해 관리규약을 개정할 수 있는지?</p>
-----	---

- 주택관리업자를 선정하는 경우에는 그 계약기간은 장기수선계획의 조정주기를 고려해야 하나(공동주택관리법 시행령 제5조제2항제4호(구 주택법 시행령 제52조제6항)) 장기수선계획의 조정주기는 해당 공동주택의 상황에 따라 달라질 수 있고 주택관리업자와의 계약은 사인 간의 계약이므로 귀 공동주택에서 합리적으로 정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

3. 공사 및 용역 사업자 선정

241	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.05> ○ 입찰공고문의 하자 1. 제한경쟁입찰일 경우 자본금, 기술능력, 실적을 제한하기로 되어 있으나 자본금, 기술능력은 누락하고 실적만을 제한경쟁입찰로 공고함 2. 입찰공고일이 2013년 00월 00일로 표기해야 하나 입찰공고일이 2012년 00월 00일로 잘못 표기되어 있습니다. 입찰서류 제출에는 입찰공고일 기준 항목이 많은데, 이럴 경우 무효한 입찰인 것 같아서 질의 드립니다.</p>
-----	---

1. 공동주택의 청소용역업체 선정 입찰을 제한경쟁입찰로 하는 경우 사업실적, 기술능력, 자본금을 제한하여 경쟁입찰을 실시할 수 있습니다. 또한 제한경쟁입찰을 실시하는 것은 관리주체가 결정하는 것이 아니라 입주자대표회의에서 결정해야 하며 관리주체는 이에 따라 입찰을 진행해야 합니다. 이 경우 제한조건은 반드시 세 가지 모두 제한해야 하는 것은 아니며, 귀 공동주택 입주자대표회의 결정에 따라 한 가지만 제한할 수 있습니다.
2. 질의와 같이 입찰공고문에 오기가 있는 경우 그 오기가 입찰 진행에 있어서 중요한 오기에 해당한다면 다시 공고를 하여야 하겠지만 공고 내용의 중요한 사항에 대한 오기가 아닌 사소한 부분의 오기라면 먼저 공고한 내용에 대한 오기 수정을 하고, 입찰을 진행할 수 있을 것으로 판단됩니다만 해당 입찰의 유, 무효 여부 등 보다 자세한 사항은 구체적인 사실관계를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

242	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.16> 국토부 고시 제2015-784호 부칙 제2조에 대한 질의입니다. 부칙 내용 중 "기존사업자"의 "사업수행실적 평가" 절차가 필요하다고 명시되어 있는바, 국토부 고시 별표 2에 해당하는 수의계약의 대상인 경우에도, 즉 삼백만원 이하의 용역인 경우에도 재계약시에는 사업수행실적 평가를 부칙 2조에 의거하여서 절차를 진행하여야 하는지요?</p>
-----	---

- 「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.

243	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 수정> 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조는 공동주택 입주자대표회의 구성원이 운영하는 사업자는 해당 공동주택 용역제공 입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가하는 경우 그 입찰은 무효로 한다고 되어 있습니다.</p> <p>[질문 사항] 당 아파트 입주자대표회의 구성원 'A'는 ○○화재보험 임직원이 아니고 단순한 대리점 대표이고 대리점에 소속된 보험설계사입니다. 이러한 경우 'A'는 당 아파트 화재보험 업체선정 입찰에 참가할 수 있는지?</p> <p>참고 사항으로 보험업법 제2조 (정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같습니다. 2. "보험업"이란 보험상품의 취급과 관련하여 발생하는 보험의 인수(引受), 보험료 수수 및 보험금 지급 등을 영업으로 하는 것으로서 생명보험업·손해보험업 및 제3보험업을 말한다. 6. "보험회사"란 제4조에 따른 허가를 받아 보험업을 경영하는 자를 말한다. 9. "보험설계사"란 보험회사·보험대리점 또는 보험중개사에 소속되어 보험계약의 체결을 중개하는 자[법인이 아닌 사단(社團)과 재단을 포함한다]로서 제84조에 따라 등록된 자를 말한다. 10. "보험대리점"이란 보험회사를 위하여 보험계약의 체결을 대리하는 자(법인이 아닌 사단과 재단을 포함한다)로서 제87조에 따라 등록된 자를 말한다.</p> <p>– 정리하면 당 아파트에게 용역을 제공하는 자는 ○○화재보험회사이고 계약을 체결하는 보험대리점은 ○○화재보험의 보험계약만을 대리한 것이므로 보험대리점의 대표는 참가자격 제한에 해당하지 않으리라 생각합니다. – 보험업법에 관한 질문이 아니고 주택관리업자 및 사업자 선정지침의 참가자격 제한에 대한 질문인 만큼 국토부의 명확한 답변을 부탁드립니다.</p>
-----	--

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조제1항제1호에서 “사업종류별로 해당 법령에 따른

면허 및 등록 등을 마치지 아니한 자”의 입찰참가를 제한하고 있습니다. 따라서 보험 대리점 영업에 대하여 해당 업의 근거 법령에서 별도의 사업자로 인정하고 있다면, 동 지침 제26조제1항제5호의 “해당 공동주택의 입주자대표회의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자”의 입찰참가를 제한하는 내용도 대리점 영업 사업자에게 적용되는 것이니 참고하시기 바랍니다.

다만, 질의내용의 대리점 영업 사업자가 해당 업 법령에 따라 별도의 사업자로 인정되는 것인지 여부는 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 정하고 있는 바가 없으므로, 보다 자세한 사항은 보험업법령을 운용하는 금융위원회(보험과, 02-2156-9836)로 문의하시기 바랍니다.

244	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 수정> 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따르면 보험계약은 수의 계약으로 할 수 있고 별표7에는 계약주체가 명시되어 있지 않습니다. 이는 지침 26조 1항 5호를 적용하지 않아도 되는지요. 즉 입주자대표회의 구성원이나 직계존비속이 보험 대리점이나 보험 관련 법인을 운영할 경우 경쟁입찰이 아닌 수의계약을 할 경우 26조 5항에 저촉되지 않는지 알고 싶습니다.</p>
-----	--

○ 공동주택관리법 시행령 제25조제1항제1호나목에 따라, 보험계약을 위한 사업자 선정 시에는 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 “관리주체”가 사업자를 선정하고 집행해야 합니다.

* 보험계약 체결은 지침 [별표7] 제2호 사업자 중 라목 기타로 분류됩니다.

즉, 보험계약을 위한 사업자를 선정 시에는 동 지침을 적용하여야 합니다. 동 지침에서는 [별표2] 수의계약의 대상 제1호에 “보험계약을 하는 경우”를 규정하고 있으므로, 보험계약 체결 시 발주처인 공동주택에서는 자체적인 판단에 따라 동 지침 [별표2] 제1호를 적용하여 수의계약을 체결할 수도 있고, 동 지침에 따른 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정할 수도 있습니다.

아울러, 동 지침 제26조제1항제5호에서 “해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자”는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다고 규정하고 있으므로, 경쟁입찰의 방법으로 보험계약 사업자를 선정하는 경우에는 동 규정이 적용되는 것이니 참고하시기 바랍니다.

그리고, 입주자대표회의 구성원이나 직계존비속이 운영하는 보험 대리점이나 보험 관련 법인과 동 지침 [별표2] 제1호를 적용하여 수의계약을 체결할 수는 있으나, 이 경우 공동주택관리법 시행령 제11조제3항에 따라 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별대표자 자격을 상실하게 됨을 알려드립니다.

245	<p><국토교통부 유사민원-2016.8.17> 1. 당 아파트는 임대아파트로서 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2의 수의 계약 대상인 보험계약을 재계약함에 있어 임차인대표회의와의 협의 사항인지의 여부</p>
-----	---

2. 기존의 보험계약내용과 동일하며 금액은 인상되지 않는 경우 관리주체가 임차인대표회의와 협의 없이 수의계약 할 수 있는지?

- 임차인대표회의가 구성된 경우에 임대사업자는 민간임대주택법 제52조제3항에 따라 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 시설의 유지·보수 등에 관하여 협의하여야 하는바,

관리비를 이용하여 계약을 체결하는 경우에는 상기의 규정에 따라 임차인대표회의와 협의하여야 할 것으로 사료되며, 질의하신 보험계약의 경우에는 민간임대주택법 시행령 제41조제2항제5호에 의한 공동주택관리법 시행령 제25조제1항제1호가목에 따른 것이 아니라 같은 규정 나목에 의거한 보험계약이므로, 임대주택에는 적용되는 사항이 아니라는 점을 말씀드리며, 보험계약의 경우에는 해당 단지의 관리규약 등에 정하여진 바대로 처리하여야 하므로, 구체적인 사항은 임대사업자(관리주체) 및 임차인대표회의 간 협의를 통하여 진행하시기 바랍니다.

246

<국토교통부 유사민원-2016.9.12>

당 아파트 주택화재 사업자선정에 있어 A화재보험사(전기화재 및 중수재해 등의 특약을 제외)는 항상 사고 위험이 있어 불안하여 A화재보험사와 특약을 변경(전기화재 및 중수재해 등의 특약 포함)하여 화재보험을 다시 가입하려고 하였으나, A화재보험사에서 안된다고 하여 보험계약을 해지하고 새로운 B화재보험사(전기화재 및 중수재해 등의 특약 포함) 주택화재 보험을 체결하였다면 입찰공고를 통하여 사업자를 선정하지 않고 수의계약으로 B화재보험사와 계약을 체결하여도 되는지요?

- 보험계약을 하는 경우는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2 제1호에 따라 수의계약의 대상에는 해당되나, 수의계약과 경쟁입찰 방법의 판단과 계약체결은 해당 공동주택에서 결정할 사항이며, 수의계약을 하는 경우에도 사전에 공동주택관리법 시행령 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다.

247

<국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.01>

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 2에 근거하여 관리주체가 수의계약을 하는 경우 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의 의결을 거쳐야 하는데, 여기에서 의미하는 수의계약이 수의로 계약서를 작성하는 것을 의미하는 것인지, 매매로 이루어지는 몇 만 원짜리의 구입까지 말하는 것인지 알고 싶습니다.

수의: 자기 뜻대로 하는 일

계약: 어떤 일에 대하여 지켜야 할 의무를 미리 정해 놓고 서로 어기지 않을 것을 다짐함

이러한 단어의 의미를 봤을 때 수의계약이란 본인의 뜻대로 계약하는 것을 말하는 것이지, 단순한 매입을 말하는 것은 아니라고 저는 생각합니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제3항에서는 경쟁입찰을 거치지 않고 계약을 체결하는 경우를 수의계약에 해당하는 것으로 규정하고 있으며, 지침 [별표2]에서는 수의계약의 대상을 명시하고 있습니다. 아울러, [별표2] 제2호 “공산품을 구입하는 경우”와 같이 물품매매계약도 수의계약의 범주에 포함되는 것이니 참고하시기 바랍니다.

248	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 수정> 공동주택에서의 알뜰시장 업체 선정시 참가자격이 아닌 제출서류에 생산물 및 영업배상책임보험 증권 제출이 사업자 선정지침에 위배되는지요?</p> <p>[질문의 요지]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 알뜰시장 업체선정 공고시 일반경쟁의 최고가 낙찰임 2. 그런데 민원인이 참가자격란에 생산물 및 영업배상책임보험은 제한경쟁위반으로 민원을 제기하고 그에 따른 답변은 당연히 참가자격의 제한인 (자본금, 실적, 기술능력) 외의 것이기에 문제가 되나 3. 사업자 선정지침의 제출서류 중 8항에는 그 밖의 입찰에 필요한 사항이 있고 당 아파트에서는 입주민이 알뜰시장에서 판매하는 야채 및 생선 등을 구입 후 식중독 등 문제가 발생시를 대비한 생산물 및 영업배상 책임보험 증권을 제출하게 하는 것이 입찰에 필요한 사항이라고 판단되어 제출서류에 생산물 및 영업배상 책임보험 증권을 제출하게 하였는데 문제가 되는지요?
-----	--

- 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 상기 참가자격 및 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.

249	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.16> 승강기 하자담보책임기간(사용검사일로부터 3년) 내에 승강기 유지관리용역을 체결하고자 하는 경우 입찰 절차를 거치지 않고 제조 및 설치 업체와 수의계약이 가능한지에 대해 답변 부탁드립니다.</p>
-----	--

- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침 별표2 제9호에서는, 계약기간이 만료되는 기존 사업자 (별표7의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우 수의계약이 가

능한 것으로 명시하고 있습니다.

즉, 계약기간이 만료되는 기존 '승강기 유지 용역' 사업자(승강기 설치 및 교체 공사가 아닌 유지 용역을 의미함)의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우에는 수의계약이 가능한 것입니다.

따라서 '승강기 설치 공사' 사업자의 하자담보 책임기간을 이유로 '승강기 유지 용역' 사업자 선정 시 '기존 사업자' 규정을 적용하여 승강기 유지 용역을 수의계약으로 진행할 수는 없는 것이며, 경쟁입찰의 방법으로 승강기 유지 용역 사업자를 선정하여야 할 것입니다.

250	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.22> 당 아파트는 2015. 11. 30. 입주를 시작하는 아파트입니다. 시공사에서 승강기 시공업체에 3개월 무상 유지보수 계약을 체결하여 승강기를 자체검사 및 유지보수를 하고 있습니다. 승강기는 「주택법 시행령」 제59조1항 별표 # 6에 3년이 하자보수 기간입니다. 승강기 하자보수 기간에 승강기를 시공한 공사업체와 수의계약이 가능한지요. 승강기 설치 업체가 유지보수를 하지 않을 경우 하자보수가 힘듭니다.(새로 낙찰된 업체가 하자를 입증하여야 만 하자보수를 받을 수 있습니다.) 이에 대한 유권해석을 부탁드립니다.</p>
-----	---

- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침 별표2 수의계약의 대상 제9호에서는, 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표7의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 공동주택관리법 시행령 제14조제1항(구 주택법 시행령 제51조제1항)에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우 수의계약이 가능한 것으로 명시하고 있습니다.

즉, 계약기간이 만료되는 기존 '승강기 유지 용역' 사업자(승강기 설치 및 교체 공사가 아닌 유지 용역을 의미함)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우에는 수의계약이 가능한 것입니다.

따라서 '승강기 설치 공사' 업체와 '승강기 유지관리 용역'을 수의계약으로 체결하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다.

승강기 설치 후 진행되는 승강기 하자보수와 관리비등을 집행하여 선정하는 승강기 유지보수 사업자 선정은 그 성격이 다르므로, 하자보수를 용이하게 하기 위한다는 이유로 승강기 설치업체와 승강기 유지보수 계약을 수의계약으로 체결하는 것은 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 적합하지 않습니다.

제안하신 내용에 대하여 보다 면밀히 검토하여 지침 개정 시 반영여부를 결정하도록 하겠습니다. 감사합니다.

251	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.15> 질의) 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호)의 부칙 제2조에서 '기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내 관리규약을 개정하여 시행한다.'라고 되어있는 바,</p> <p>1. 만약 단지에서 향후 기존 사업자와 재계약 없이 모두 입찰을 하고자 하면 관리규약을 개정하지 아니하여도 되나요?</p> <p>- 각 시도 준칙 개정에 따른 관리규약을 개정 한 후 동 지침이 시행되어 또다시 관리규약을 개정하여야 하고, 2016년 8월부터 공동주택 관리법이 시행되면 또 관리규약을 개정하여야 하는데 그 기간으로 볼 때 불과 1년여 동안 관리규약을 3회나 바꿔야 한다면 비용, 시간 측면에서 엄청난 낭비라고 생각하는데 적어도 다음 관리규약 개정 시까지는 기존 사업자와 재계약 예정이 없음에도 관리규약을 반드시 개정해야 하는가요?</p>
-----	---

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 부칙 제2조에서 “[별표2] 제8호에 따른 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견 청취 절차 및 제9호에 따른 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내에 관리규약을 개정하여 시행한다”고 규정하고 있으므로, [별표2] 제8호 및 제9호에 따른 관리규약 개정이 필요한 경우, 동 지침의 시행일인 ‘15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 ‘16.2.16까지 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 합니다.
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 부칙 제2조에서 “[별표2] 제8호에 따른 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견 청취 절차 및 제9호에 따른 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내에 관리규약을 개정하여 시행한다”고 규정하고 있으므로,
 귀 공동주택 관리규약에 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 정하고 있는 바가 없다면, 동 지침의 시행일인 ‘15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 ‘16.2.16까지 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 합니다.
 귀 공동주택에서 앞으로 기존 사업자와 수의계약을 할 것인지 여부에 따라 관리규약 개정 의무가 결정되는 것이 아닙니다. 귀 공동주택 관리규약에 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 없는 경우에는 지침에서 정하고 있는 기한까지 관리규약을 개정해야 하는 것입니다.

252	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.07> 2015년 11월 16일 개정된 국토교통부 "주택관리업자 및 사업자 선정지침"에 의하면 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우 수의계약을 할 수 있다고 합니다.</p> <p>1. 국토교통부 유권해석에 의한 승강기 모델명 지정 입찰시 2회 이상 제한경쟁 입찰이 유찰될 경우 수의계약이 가능한지 묻고 싶습니다.</p> <p>2. 수의계약이 가능하다면 그 절차도 문의 드립니다.</p>
-----	---

- 경쟁입찰을 통해 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 시 발주처인 공동주택에서 제품의 성능 · 품질 · 사양 등을 제시할 수 있으나 특정제품을 지정하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다. 다만, “승강기, 어린이놀이시설”에 한하여 안전 등 당해 시설의 특성을 고려하여 특정제품을 지정하는 것이 가능한 것으로 유권해석하고 있으며, 이 경우에도 그 설치공사는 동 지침에서 정하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하도록 하고 있습니다.

승강기의 특정제품을 지정하여 공동주택관리법령(구 주택법령)과 “주택관리업자 및 사업자 선정지침”에 적합하게 제한경쟁입찰로 공고하였으나 2회 이상 유찰된 경우에는, 동 지침 [별표2] 제7호에 따라 수의계약을 체결할 수 있으나, 이 경우 단서 규정에 따라 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없는 것이므로, 제한경쟁입찰의 제한요건, 승강기 지정제품 등 공고내용과 동일한 내용으로 수의계약을 체결하여야 합니다.

253	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 수정> 장기수선계획에 따라 입찰공고문의 참가자력에 대한 기술능력에 대해 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(11.16) 시행에 따라 별표 1 참가자력을 보면 나. 2) "기술능력"은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다고 명시됨에 따라 아래와 같은 기술능력을 참가자격 제한을 두어도 무방한지요?</p> <ul style="list-style-type: none"> * 공장보유 및 공장등록증 소유업체 * 프로그램 GS인증 업체 * 자체A/S 가능업체 * 공공기관 시험 성적서 보유업체 <p>항목별로 가능여부를 신속히 판단하여 주시길 요청 드립니다.</p>
-----	--

- 기존 지침(2015-322호)에서 “기술자 수”를 의미하는 것으로 해석되었던 “기술능력”은, 현 지침(2015-784호)에서 “계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황”으로 그 의미가 확대되어 규정되었습다만, 현 지침을 적용하더라도 ‘공장 보유’ 및 ‘자체 AS’는 기술능력에 해당된다고 볼 수 없는 것으로 판단됩니다.

인증과 관련하여서는, 특수한 성능이나 품질이 요구되어 인증을 받은 물품이 필요한 경우 품질인증으로써 제한요건을 제시할 수 있을 것입니다만, 질의내용의 구체적인 인증제도에 대한 적합성 여부는 공동주택관리에 대한 감독 권한이 있는 해당 시장·군수·구청장에게 안내를 받으시기 바랍니다.

254	<p><주택건설공급과 전자민원, 수정> 공사·용역사업자 선정시 현장설명회 참석자만으로 참가자격을 제한하는 것이 가능한지.</p>
-----	---

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제24조제2호에서 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항을 입찰공고 내용에 명시하도록 되어 있고, 동 지침 제25조에서 현장설명회시 당해 용역이나 공사의 각종 현황, 설계도서, 공사방법, 입찰서 작성 방법·제출서류 접수방법 및 입찰유의사항, 낙찰자 결정방법, 계약에 관한 사항, 그 밖에 입찰에 관해 필요한 사항 등을 포함토록 하고 있는 바, 입찰에 참가하려는 공사나 용역에 대한 현장 확인 및 세부적인 사항을 알지 못하고, 입찰에 참여하는 것은 적절하지 않으므로 현장설명회에 참석하지 않은 자는 입찰에 참가할 수 없도록 제한하는 것은 적절한 것으로 판단된다.

255	<p><주택건설공급과 전자민원, 수정> 경비용역업체 선정시 입주자대표회의에서 지역을 제한하려 하는데 가능한지.</p>
------------	---

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조제2항에서 ‘사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 사업자는 그러하지 아니하다’라고 정하고 있는 바, 특정 지역·소재·업체 등으로 참가자격을 제한하는 것은 동 지침에 적합하지 않다.

256	<p><주택건설공급과 전자민원, 수정> 타 아파트와 소송 사실이 있는 업체가 입찰에 참가했을 때 참가를 허용해야 하는지(공사 사업자 선정의 경우).</p>
------------	--

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조제1항에서 사업자 선정시 입찰 참가자격의 제한에 대해 정하고 있는 바, 개별 공동주택에서 동 참가자격의 제한사항을 변경하거나 추가할 수 없다.
 다만 당해 입찰이 제한경쟁입찰이라면 동 참가자격의 제한 외에 사업실적, 기술능력, 자본금에 한해 추가제한이 가능한 바, 귀 공동주택에서 참가자격 제한 조건으로 공고한 입찰 관련 아파트와 소송 사실이 있는 업체는 참가자격의 제한이나 제한경쟁입찰의 제한조건에 해당하지 않으므로 동 내용으로 입찰의 참가를 제한하는 것은 주택관리업자 및 사업자 선정 지침에 적합하지 않다.

257	<p><국토부 주택건설공급과-50, 수정> 가. 경비용역 입찰 시 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 않고 총계금액 다음 란에 임의로 입찰서 금액과 일치하게 표시한 입찰은 입찰의 무효에 해당하는지 여부 나. 위 낙찰자의 입찰이 무효인 경우 낙찰자 지위는 차순위 업체에게 있는지</p>
------------	---

- 가. 당해 입찰 공고 시 산출내역서 제출을 요구했다면 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 3 제11호가목에서 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 않은 입찰은 입찰의 무효에 해당하는 것으로 정하고 있는 바, 동 내용을 적용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

나. 또한 낙찰자를 선정해 통보했다면 당해 입찰은 완료된 것으로 봐 재입찰을 실시해야 하며, 낙찰자 선정 전이라면 동 입찰참가를 제외하더라도 입찰이 성립되는 경우 차순위 업체를 낙찰자로 결정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

258	<p><주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A-수정> 주택관리업자와 경비·청소 용역사업자가 별도로 선정되어 관리되던 중, 용역사업자의 계약기간이 만료된 경우 주택관리업자가 경비·청소 용역을 직영할 수 있도록 수의계약 할 수 있는지?</p>
-----	--

○ 공동주택관리법령에서 공동주택단지의 경비와 청소를 관리주체의 업무로 명시하고 있으므로, 해당 공동주택에서 주택관리업자에게 위탁관리를 하는 경우 경비와 청소업무를 관리주체인 주택관리업자가 직접 수행하는 것으로 하여 계약을 체결할 수 있을 것입니다.

다만, 이러한 경우에는 주택관리업자 선정 시 경비와 청소업무를 용역업체를 통하지 않고 직접 수행한다는 내용을 공고문에 명시하고 해당 금액(인건비, 피복비 등 청소와 경비에 직접 소요되는 비용)이 포함된 입찰가격 등으로 낙찰이 진행되어야 할 것입니다.

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

259	<p><국토교통부 유사민원-2016.10.6> 1. 공동주택 주민운동시설 위탁업체 재계약 시 해당 공동주택 관리규약에 주민운동시설 사업수행실적 평가표가 반드시 명시되어 있어야 하는 것인지? 2. 아니면 관리규약 준칙에 샘플로 명시 된 사업수행실적 평가표(경비, 청소, 소독, 승강기, 재활용품수거 등)를 참고하여 입주자대표회의에서 의결 후 관리규약에 정한 바에 따라 재계약 할 수 있는지?</p>
-----	---

○ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2 제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표7의 사업자로서 공사 사업자는 제외)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여야 수의계약이 가능하며,

○ 관리규약에 사업수행실적평가에 대한 절차가 규정되어 있지 않다면, 관리규약을 개정 한 후 위 수의계약 절차를 진행할 수 있음을 알려드립니다.

260	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 수정> 1. 당 아파트는 지금 현재 위탁관리를 하고 있는 상태입니다.(계약기간 만료일 : 2016.11.30) 2. 경비, 청소는 용역업체와 계약하여 관리를 하고 있는데 계약기간이 도래되어</p>
-----	---

(2015.12.31) 계약만료시 입주자대표회의에서 경비, 청소를 자치관리를 하겠다고 합니다. 위탁관리인 상태에서 경비, 청소를 자치관리로 할 수 있는지 여부를 질의하오니 바쁘시더라도 회신하여 주시기 바랍니다.

- 공동주택관리법령에서는 공동주택의 관리방법을 자치관리와 위탁관리 두 가지로 나누어 규정하고 있습니다. 주택관리업자를 선정하여 관리하는 경우는 위탁관리로 분류됩니다. 따라서 자치관리와 위탁관리의 방식이 혼용되는 방식은 공동주택관리법령에서 규정하는 관리방법이 아님을 알려드립니다.

261

<공동주택관리지원센터 전자민원-2014.07>
2013년 11월 승강기 비상통화장치 설치에 대해 일반입찰공고를 게시하였으나 응찰자가 없어 유찰, 2회차 재공고 또한 응찰자 없음으로 유찰되었습니다. 이후 유예기간이 1년 연장됨에 우선 보류하고 있다가 2014년 10월 중에 설치 공사를 준비 중에 있는데 1년 가까이 지난 현 시점에도 2회 이상 유찰 요건에 해당되어 수의계약이 가능한지 질의합니다.

- 질의와 같이 공사 업체 선정을 위한 입찰을 실시하였으나 2회 유찰 된 후 해당 공사를 보류하고 공사를 실시하지 않았으며, 1년 후 다시 공사를 시행하는 경우라면 다시 입찰을 실시해야 할 것으로 사료됩니다.

262

<주택관리업자 및 사업자 선정지침(고시 제2015-784호), 개정 2015.11.16>
공사 계약을 입찰을 피하고 수의로 계약을 하기 위해 금액을 3등분으로 쪼개는 행위가 가능한지?

- 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약을 할 수 있음. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.

263

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>
낙엽 및 전지목 무상수거를 조건으로 재활용품 수거업체를 선정할 수 있는지?

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

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

264

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>
재활용품 매각 시 선납 조건을 제시할 수 있는지?

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

4. 적격심사제

265

<주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 25.>
적격심사제 적용과 관련해 제한경쟁입찰의 방법으로 ‘사업실적, 시공능력, 자본금’ 으로 자격을 제한한 후 적격심사제를 적용해도 가능한지.

- 적격심사제와 제한경쟁입찰은 병행해 적용할 수 있다. 제한경쟁입찰의 방법으로 입찰참가 기준을 제시해 자격을 제한한 후 기준에 부합하는 업체 중에서 적격심사 평가표에 따라 최고점수를 받은 업체를 사업자로 선정하는 것은 가능하다.

266

<국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.17>
2015년 11월 16일부터 개정된 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 이 적용되는 것으로 되었습니다. 이와 관련하여 개정된 지침이 아파트의 관리규약과 다른 부분이 있는 경우는 어떻게 해야 하는지요. 예를 들어 적격심사제 배점표등이 대표적인 예가 될거 같은데요, 기존 관리규약에는 중전 지침을 참고하여 반영되어 있는 것으로 알고 있습니다. 이런 경우 어떤 배점표를 적용해야 하는지 지침을 주시면 감사하겠습니다.

- 관리규약에 규정된 적격심사표가 공동주택관리법령(구 주택법령)이나 “주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2015-784호)”에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용하시면 됩니다.

<참고>

- 관리규약에 적격심사표를 규정하고 있지 않은 경우
 - 입주자대표회의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음
- 공동주택관리법령(구 주택법령) 및 관련지침에 “적합하게” 규정된 관리규약 적격심사표에
 - 세부배점 간격이 정해져 있는 경우 : 관리규약에서 정한 적격심사표를 적용
 - 세부배점 간격이 정해져 있지 않은 경우 : 입주자대표회의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음

267

<국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.25>

주택관리업자 선정을 위한 적격심사시에 업체 사업제안설명회(현장설명회 아님)를 열어 듣고자 합니다.

1.제안 설명회 참가자격을 입찰참가자 모두에게 부여해야하는지?

2.입찰 참가자가 너무 많을 것을 고려해 적격심사표상 평가항목 중 사업제안을 제외한 나머지 항목의 점수로 상위 5개 업체를 선정하여 제안설명회를 할 수 있는지?

- 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.

268

<주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>

적격심사 제출서류 중 일부 서류를 제출하지 않은 경우, 해당 입찰을 무효로 처리하지 않고 그에 따른 점수를 부여하면 되는 것 아닌지?

- 적격심사 평가항목은 서류 미제출로 인해 업체에 이익이 되는 항목(행정처분 건수)과 불이익이 되는 항목(관리실적 등)이 혼재되어 있습니다.

예를 들어, 행정처분 건수가 많은 업체가 행정처분 확인서를 고의로 제출하지 아니하는 경우에는 오히려 높은 점수를 받게 되는 사례가 발생하므로, 이러한 폐단을 방지하기 위하여 모든 제출서류에 대해서는 일률적인 기준을 적용하는 것이 필요합니다.

따라서 아무런 의사표현 없이 제출서류를 누락하였다면 입찰의 무효에 해당합니다.

269

<국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.18>

주택관리업자 선정 입찰공고를 제한경쟁, 적격심사제의 방식으로 내려고 합니다.

자본금 제한과 사업실적을 제한하려고 하는데, 적격심사표에는 사업실적이 10개 단지 이상 관리업체는 10점 만점을 주도록 하였습니다.

그럼에도 불구하고 참가자격제한에는 50세대 이상 20개 단지 이상 관리하는 업체만 입찰에 참여하도록 하는 것이 가능한지요.

- 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 고려하여 변별력 있는 평가가 행하여질 수 있도록 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 20개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되므로 평가의 변별력이 없어지는 것임을 유의하시기 바랍니다.

<관련 Q&A>

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

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

270	<p><국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.25></p> <p>제13조(적격심사제 운영)에 의하면 주택관리업자 및 사업자를 적격심사제로 선정하는 경우 평가주체(평가위원)를 구성하여 평가를 하도록 되어 있습니다.</p> <p>[질의사항]</p> <p>1. 이 조항은 강제규정인지 임의규정인지요?</p> <p>2. 평가주체 구성과 적격심사 평가의 업무범위에 대하여 당 아파트에서는 청소용역업체 선정을 앞두고 공개경쟁입찰(제한. 적격심사제)을 준비 중입니다. 입찰 공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항은 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 공고할 계획입니다.</p> <p>개정된 지침에 의하여 평가주체를 동대표 중 임원(회장. 감사2. 일반 이사 7인 관리소장 : 총 11인)으로 구성할 계획입니다.</p> <p>입찰마감 후 평가주체로 하여금 제출서류 적격성 심사, 사업설명회 청취, 별표 6에 의한 적격심사제 세부평가항목 배점 부여(입찰가격까지 100점)를 할 계획인데 지침에 부합하는지요?</p> <p>이러한 평가결과를 가지고 전체 동대표회의에 상정하여 주택법 시행령 제51조 제1항(공동주택관리법 시행령 제14조제1항)에 따라 사업자를 선정할 계획입니다.</p>
-----	--

○ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조제1항에 따라, 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 구성하여야 합니다.

청소용역 사업자를 선정하면서 관리주체는 평가위원(당해 공동주택 입주자등으로 한정)을 추가로 선정하여야 하며, 입주자대표회의도 입주자등에 해당하므로 관리주체가 선정한 평가위원이 될 수 있습니다. 질의내용과 같이 관리주체가 선정한 평가위원을 입주자대표회의 일부 임원으로 한정하기 보다는, 입주자대표회의 구성원 전체를 평가위원으로 추가하는 것이 보다 바람직한 것으로 판단됩니다.

아울러, 낙찰자 선정은 입찰공고 시 제시한 낙찰방법에 따라 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제1항의 기준을 적용하는 것이므로, 적격심사제의 결과 최고점자가 낙찰자가 되는 것이며, 질의내용과 같이 낙찰자 선정에 별도의 입주자대표회의 의결 절차가 필요치는 않은 것임을 알려드립니다.

271	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.30></p> <p>제13조 적격심사제 운영</p> <p>2. 별표 7에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)</p> <p>이 경우, 평가위원으로 관리사무소 관리직원도 가능한 지 궁금합니다.</p>
-----	---

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조제1항제2호에 따라 관리주체가 계약자인 경우 평가위원은 관리주체(관리사무소장)와 관리주체가 선정한 평가위원(당해 공동주택 입주자등으로 한정함)이므로, 관리사무소 직원은 평가위원으로 선정되지 못할 것으로 판단됩니다.

272	<p><주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 12.></p> <p>당 아파트에서 주택관리업체 선정을 평가표에 의한 적격심사제로 선정했는데, 적격심사제 평가표 및 서류 일체를 공개해야 하는지.</p>
-----	---

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제11조제2항(구 주택법 시행령 제58조제9항)에 따라 주택관리업자와 사업자의 선정과 관련하여 입찰공고 내용과 선정결과 내용을 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개토록 하고 있습니다. 따라서 평가결과를 공개하는 것은 공동주택관리법령(구 주택법령)에서 정하는 사항에 적합할 것이다. 다만 평가자의 실명까지 공개할 필요는 없다.

VIII. 하자보수제도

1. 하자보증기간

273	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.04></p> <p>「건설산업기본법 시행령」 별표 4 건설공사의 종류별 하자담보책임기간(제30조 관련)을 살펴보면 방수공사 하자보증기간이 3년으로 되어있고 「주택법 시행령」 [별표 6]의 지붕 및 방수공사 하자기간은 4년으로 되어 있습니다. 어느 것으로 하자담보기간을 받아야 하나요?</p>
-----	--

- 질의 하신 사항 중 공동주택관리법 시행령 별표4(구 주택법 시행령 별표6)에서 규정한 시설공사별 담보책임기간(구 주택법상 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간에 관한 사항)은 동 시행령 제36조제1항(구 주택법 시행령 제59조제1항)에 따라 사업주체가 보수책임을 부담하는 시설공사별 하자담보책임기간을 규정한 것입니다.

질의의 경우 하자기간 산정은 사업주체의 하자보수에 관한 사항이라면 동 시행령 제36조(구 주택법 시행령 별표6 및 별표7)에 따라야 할 것이며, 사업주체 하자보수 기간 경과 후 귀 공동주택에서 별도로 실시한 방수공사라면 「건설산업기본법」에 따른 하자보수 기간을 적용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

274	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.10> 2012년 분양 시작한 아파트가 미분양이 되어서 2013년 입주를 했습니다. 그러면 하자보수는 2년차부터 시작하는 겁니까? 아니면 입주시점으로 시작하는 겁니까?</p>
-----	--

○ 공동주택의 하자담보책임은 공동주택관리법 제35조제2항(구 주택법 제46조제1항)에 따라 전유 부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일부터 공동주택관리법령(구 주택법령)으로 정한 기간 동안 하자담보책임기간을 정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

275	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.12> 일전에 유선으로 귀 센터에 문의한바, 하자조사비는 주택법에서 정한 규정 외의 장기수선충당금, 예비비 및 잡수입금으로는 하자조사비로 사용(지출)은 적합하지 않으나, 잡수입금 중 소유자 기여분- 예컨데, 시설물로 발생한 어린이집 임대료, 스크린 골프장 사용료 등-으로는 하자조사비로 사용할 수 있다고 말씀하시어 서면으로 답변을 구하고자 하오니, 번거로우시겠지만 서면으로 답변하여 주셨으면 감사하겠습니다.</p>
-----	--

○ 공동주택의 하자조사와 관련한 비용은 해당 공동주택의 소유자가 부담해야 할 것이므로 관리비, 예비비, 장기수선충당금 등으로 지출할 수 없을 것으로 판단됩니다.

다만, 공동주택관리법 제30조제2항에 따라 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에 공동주택관리법 제49조(구 주택법 제47조의7)에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용을 장기수선충당금으로 사용할 수 있습니다.

또한, 잡수입으로 해당 하자조사 비용을 지출하고자 한다면 아래와 같은 경우에 잡수입 사용 절차에 따라 사용할 수 있을 것이니 참고하시기 바랍니다.

공동주택의 잡수입 사용은 해당 공동주택 관리규약에 규정한 경우(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제18호(구 주택법시행령 제57조제1항제17호)), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제26조(구 주택법 시행령 제55조의2)), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(공동주택관리법 시행령 제14조제2항제16호(구 주택법 시행령 제51조제1항제8호의2))에 한하여 잡수입을 사용할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

2. 하자보수보증금 사용 및 신고

276	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.04></p> <p>다름이 아니라 저희 아파트가 하자보수보증금을 대한주택보증으로 부터 수령하는 과정에서 하자적출업체에 하자보수보증금을 자기들이 약속한 금액을 수령하면 수령금액에서 10프로를 성공보수를 주기로 하는 계약을 2012년 12월 21일 정도에 계약을 하였습니다. 그런데 제가 알기로는 「주택법」 46조 및 같은 법 시행령 60조2에 의하면 하자보수보증금은 그 본래의 목적 이외에는 사용할 수 없는 것으로 알고 있는데 여기서 저희 아파트에 문제가 생겼습니다. 그래서 문의 해봅니다.</p> <p>2012년 12월 계약 당시에도 이 법이 있었는지 그러면 이 당시에는 하자보수보증금으로 하자적출비 및 성공보수금을 줄 수 있었는지 「주택법」 46조 및 시행령의 60조2가 언제 정확하게 시행되었는지 궁금하고 아울러 12년 12월 이후에 시행이 되었다면 위에서 말한 것처럼 하자보수보증금 수령액으로 성공보수 및 하자적출금을 줄 수 있었는지 궁금합니다.</p> <p>그리고 제가 이 안건으로 인하여 입주자대표회의 회장을 배임죄로 고소고발을 했는데 검찰에서 증거 불충분으로 무혐의 처분을 받았습니다. 국토교통부에서는 줄 수 없다는 질의 회신을 받은 적이 있습니다. 이것 또한 어떻게 해야 되는지 궁금합니다.</p>
-----	--

- 구 주택법 제46조제7항에서 입주자대표회의 등은 제2항에 따른 하자보수보증금을 제46조의 2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 (제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 경우에는 당사자 간에 합의가 있는 경우에만 이를 할 수 있다) 용도로만 사용하여야 하며, 제43조제1항에 따른 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 규정하고 있습니다.

다만, 이 규정은 2013.6.4 개정되어 2013.12.5부터 시행되었습니다. 또한 부칙<법률 제11871호, 2013.6.4> 제6조에 따라 개정규정 시행 후 최초로 하자보수보증금을 사용하는 것부터 적용하는 것입니다.

따라서 질의하신 경우와 같이 개정 「주택법」 시행 전에 하자보수보증금을 사용한 경우에는 개정 규정이 적용되지 않습니다.

또한 「주택법」 개정 이전에 하자보수보증금을 사용한 경우라도 하자보수보증금은 하자보수에만 사용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 다만, 이 법 개정 이전에 하자보수보증금을 성공보수 및 하자적출금으로 사용한 것이 배임죄에 해당하는지 여부는 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

277	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.05></p> <p>1) 공용부분 하자보수보증금의 사용은 판결문에 나와 있는 하자로 적시된 부분</p>
-----	--

의 보수에만 사용해야하는지?

2) 입주인 등의 과반수 이상의 동의를 받으면 다른 부분의 용도, 입주인 등의 숙원사업인 예를 들면 대문공사, CCTV 시설개보수, 옥상방수공사 등으로 사용이 가능한지?

○ 공동주택관리법 제38조제2항(구 주택법 제46조제7항)에 따라 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다.

또한 대통령령으로 정하는 용도란 같은 동법 시행령 제43조(구 주택법 시행령 제60조의2)에서 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도로 규정하고 있습니다.

1. 법 제43조제2항(구 주택법 제46조의2제2항제1호)에 따라 송달된 하자 여부 판정서(같은 조 제8항에 따른 재심의 결정서를 포함한다) 정본에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용
2. 법 제44조제3항(구 주택법 제46조의4제7항)에 따라 하자분쟁조정위원회(법 제39조제1항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회를 말한다. 이하 같다)가 송달한 조정서 정본에 따른 하자보수비용
3. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용
4. 법 제48조제1항(구 주택법 제46조의7제1항)에 따라 실시한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용

따라서 질의와 같이 수령한 하자보수보증금은 법원의 재판결과에 따른 하자보수비용(하자보수를 갈음하여 입주자대표회의 등에 지급하는 금액을 포함)을 사용하여야 할 것으로 판단되며, 다른 용도로 사용할 수 없을 것으로 판단됩니다.

참고로 구 주택법 제46조제7항의 개정규정은 구 「주택법」 부칙<법률 제11871호, 2013.6.4.> 제1조 및 제6조에 따라 개정규정 시행(2013년 12월 5일) 후 최초로 하자보수보증금을 사용하는 것부터 적용하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

IX. 장기수선계획 및 장기수선충당금

1. 장기수선계획 수립 및 조정

278

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

관리여건상 필요하여 시설의 신설(CCTV 신규설치 등)이 필요할 경우 처리 방법은?

○ 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있습니다(공동주택관리법 제29조제2항 및 제3항(구 주택법 제47조제2항 및 동법 시행규칙 제26조제3항)). 따라서 CCTV 신규 설치 등 관리여건상 필요한 시설은 장기수선계획의 조정(기존 장기수선충당금의 사용 허용 등 포함)을 통해 설치가 가능할 것입니다.

279	<p><국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9> 「주택법」 제47조제2항이 개정 되어 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정해야 하는데, 이 경우 3년마다의 의미는?</p>
-----	--

○ 정기조정(3년마다) 주기의 3년과 동일한 의미이며 무분별한 조정을 막기 위한 절차로 조정을 할 경우에는 먼저 검토를 하고서 조정하라는 취지임

예) 정기조정일 12년 3월 → 3년마다란 → 15년 3월을 의미(검토시작 시기가 아닌 검토완료 시기임)하며 3월까지 검토를 완료해야 함

* 3년마다 = 36개월마다, 36개월이 경과하기 전으로 해석

280	<p><국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9> 장기수선계획 검토 주기 3년이 경과하기 전에도 검토 및 조정이 가능한지?</p>
-----	--

○ 공동주택관리법 제29조제3항(구 주택법 시행규칙 제26조제3항)에 따르면, 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 **입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에** 장기수선계획을 조정할 수 있음

예) 정기조정일 12년 3월 → 필요한 경우(3년이 경과하기 전) → 15년 2월 이전을 의미함

281	<p><국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9> 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하여야 한다고 하는데, 필요한 경우 조정하여야 한다는 의미는?</p>
-----	---

○ 장기수선계획의 검토결과 수선행목, 주기, 수선율, 단가 등이 현실과 부합되지 않는 경우를 말함

○ 공동주택관리법 제29조제2항(구 주택법 제47조제2항)에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 방에 따라 조정하도록 하였기에 입주자대표회의와 관리주체가 합의하여 판단하면 될 것임

<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>
장기수선계획을 조정할 때에는 꼭 검토를 해야 하나?

- 공동주택관리법 제29조제2항(구 주택법 제47조제2항)에 따라 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 한 취지를 감안하여 조정을 위한 검토가 선행되어야 함

<국토교통부 유사민원-2016.8.16>

공동주택 관련 몇 가지 문의 드리고자 합니다.

1. 장기수선계획 조정

정기 검토주기가 도래하여 장기수선계획을 조정하고자 할 때, 기존 계획에 없는 새로운 항목을 신설하려고 합니다. 이 경우에도 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는지요? 아니면 입대의 의결로도 가능한가요?

조정이라는 뜻이 신설이라는 말도 포함하는지 명확하게 알고 싶습니다.

(마지막 검토 시기 : 2013. 8.)

2. 적격심사제 평가배점표

지침에 의하면 공사 사업자 선정의 경우 입찰가격 배점 30점 외 지원서비스 능력 배점이 5점으로 고정되어야 한데, 현재 우리 아파트 관리규약은 개정 전이라 지원서비스 항목이 없습니다.

이런 경우 지침에 적합하지 않다고 보고 등 지침의 표준평가표를 "반드시" 사용해야 하나요? 기존 평가표를 사용한다면 지침에 위반되어 행정처분의 대상이 되는지요?

3. 선거관리 위원회 위촉

선거관리 위원 위촉 시 '지방자치법에 따른 통장(통장이 위촉된 경우)이 추천자 2명 이내'라고 되어 있는데 괄호 안 통장이 위촉된 경우라는 말은 통장이 통장으로 위촉된 경우인지, 통장이 선거관리위원으로 위촉된 경우인지 국토교통부의 명확한 답변 부탁드립니다.

- 공동주택관리법 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 입주자대표회의의 의결을 거쳐 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.
- 이와 관련하여, 귀 공동주택의 장기수선계획에 새로운 항목을 신설할 것인지 여부는 해당 공동주택에서 관리규약, 입주민들의 의사 등을 고려하여 자체적으로 정하는 것입니다.
- 그 결과, 새로운 항목을 신설하기로 해당 공동주택에서 결정한 경우, 공동주택관리법 제29조제2항(3년마다 검토하고 필요하여 조정하려는 경우에는 입주자대표회의의 의결) 또는 제3항(3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우에는 입주자 과반수의 서면동의)에 따라 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금으로 집행하는 것이 타당할 것으로 판단됨을 알려드리

며, 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 공동주택에 대한 감독권한이 있는 해당 지자체에 문의하여 안내를 받으시기 바랍니다.

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표5의 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표에서 입찰가격 및 지원서비스 능력 배점은 관리규약으로 배점을 조정하는 경우라 하더라도 각각 30점과 5점으로 고정되어야 합니다.
- 질의의 경우와 같이 지원서비스항목이 없는 기존 평가표를 사용한다면 지침에 적합하지 않으며, 행정처분에 대한 구체적인 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 관리감독권한이 있는 해당 지자체담당자와 상담하시기 바랍니다.
- 선거관리위원회 위원의 위촉에 대해서는 공동주택관리법령으로 정한 바가 없으므로 해당 공동주택 관리규약을 참고하시거나 관리규약 준칙을 정한 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

284	<p style="text-align: center;"><국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9> 장기수선계획 검토 시 입주자대표회의 의결을 받아야 하는지?</p>
------------	--

- 공동주택관리법 제64조제2항제2호 및 동법 시행령 제14조제2항제14호(구 주택법 제55조제2항제2호 및 동법 시행령 제51조제1항제7호))에서는 장기수선계획의 조정이 비용지출이 수반되는 경우 입주자대표회의 의결을 거치도록 하고 있고,
- 공동주택관리법 시행규칙 제7조제2항(구 주택법 시행규칙 제26조제2항)에 따라 장기수선계획의 정기조정은 입주자대표회의 의결을 받아야 함
- 또한, 공동주택관리법 제29조제2항 및 제3항(구 주택법 제47조제2항 및 동법 시행규칙 제26조제3항)에 따라 장기수선계획의 검토 및 조정은 입주자대표회의와 관리주체가 함께 하도록 하고 있으므로, 장기수선계획 검토시 **입주자대표회의 의결을 받는 것이 타당할 것임**

285	<p style="text-align: center;"><국토부 주택건설공급과-수정></p> <p>가. 해당년도 장기수선계획에 명시된 공사종별(공사 항목)을 반드시 그 해당년도에 교체하거나 보수해야 하는 것인지? 아니면 자체적으로 그 상태를 확인하고 고려해 적절한 시기에 교체하거나 보수하라는 의미인지?</p> <p>나. 해당년도에 반드시 교체나 보수해야 한다면, 입주자 과반수의 서면동의를 수시로 얻어 조정할 다음에 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 하는 것인지?</p>
------------	---

가. 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자 대표회의 대표자에게는 1,000만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있습니다. 따라서 장기수선계획에 명시된 공사종별은 반드시 그 해당년도에 교체하거나 보수해야 합니다.

나. 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요해 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있습니다. 이는 장기수선계획을 해당 공동주택 상태에 따라 정기적으로 조정하도록 하고 있는 것으로 교체나 보수가 필요하지 않을 경우에는 장기수선계획에서 그 수선 시기 등을 조정할 수 있도록 하고 있는 것입니다.

또한 3년마다 하는 정기조정의 경우는 별도의 입주자 과반수의 동의 없이 입주자대표회의와 관리주체가 조정하도록 하되, 장기수선계획을 조정한 지 3년이 경과하지 않았음에도 그 계획을 다시 조정할 필요가 있을 경우에 한해 입주자 과반수의 서면동의를 얻도록 하고 있는 것입니다.

286	<p><주택건설공급과 - 수정> 장기수선계획서를 전혀 작성하지 않고 관련 업무를 진행했을 경우 관리주체에 대한 처벌 여부는.</p>
-----	---

○ 관리주체는 공동주택(부대시설과 복지시설을 포함한다)을 「공동주택관리법」 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리해야 하며, 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 한다.

이와 관련 질의와 같이 장기수선계획서를 작성하지 않고 장기수선공사를 집행한 관리주체에 대해서는 이 법 또는 이 법에 따른 명령을 위반해 공동주택을 관리한 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다)에 따라 처분할 수 있다.

287	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.11> 2003년도에 사용승인 난 임대아파트입니다. 2010년도 분양전환승인 되어 현재 438세대 분양되었고, 나머지 364세대는 임차세대입니다. 과반수이상 분양되어, 임대인 구성하려 하였으나, 민원제기로 인해 임대인 구성이 안 되었습니다. 단지 안에 어린이놀이시설 개보수공사를 추진코자 합니다. 현재 장기수선계획에는 어린이놀이시설 교체 및 보수 주기가 15년으로 되어 있으며, 장기수선계획상으로는 2018년도에 어린이놀이시설 개보수 공사가 가능합니다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 현재 임대인 구성이 안 되어 있는 상황인데, 장기수선계획 수정이 가능합니까? 2. 장기수선계획을 수정시 분양받은 입주자들과 임차인들의 전체 동의가 필요합니까? 3. 장기수선계획이 수정된다면, 특별수선충당금 사용시 입주자들과 임차인들의 동의가 필요합니까?
-----	---

1~2. 귀 공동주택의 경우 분양과 임대가 혼합된 공동주택에 해당할 것으로 판단되며, 이 경우 공동주택관리법 제10조 및 동법 시행령 제7조제1항제3호(구 주택법 제43조제10항 및 동법 시행령 제52조의2제1항제3호)에 따라 장기수선계획의 조정은 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 합니다.

또한 동법 시행령 제7조제3항(구 주택법 시행령 제52조의2제2항제2호)에 따라 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 이루어지지 아니하는 경우에는 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정하는 것임을 알려드립니다.

- 3. 동법 시행령 제7조제1항제4호(구 주택법 시행령 제52조의2제1항제4호)에 따라 장기수선충당금 및특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항도 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 하는 것임을 알려드립니다.

288	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-수정> 분리배선 이후, 공동주택 전 세대가 “종합유선방송 구내전송 선로설비”를 통해 케이블TV만 시청하고 있는 경우에도 장기수선계획에 “방송 공동수신 안테나 시설”을 포함시켜야 하는지?</p>
-----	---

- 공동주택에는 방송통신위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 텔레비전방송, 에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비를 설치하여야 합니다(주택건설기준 등에 관한 규정 제42조). 또한 방송수신 공동설비는 장기수선계획 수립기준에 따라 시설의 교체, 보수를 하여야 하므로 “방송 공동수신 안테나시설”도 장기수선계획에 따라 교체, 보수하여야 합니다.

289	<p><국토교통부 건설공급과 FAQ-수정> 입주 당시를 기준으로 장기수선계획상에 포함되지 아니한 항목을 그 이후에 장기수선계획 항목으로 추가할 수 있는지?</p>
-----	--

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있으므로, 귀 공동주택 여건에 따라 공용부분에 새로이 설치하여야 하는 시설이 있을 경우 장기수선계획을 조정하여 추가할 수 있음을 알려드립니다.

290	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.20> 공동주택관리법이 시행되면서 장기수선계획서의 항목이 변경되었습니다. 장기수선계획서의 조정주기는 3년으로 3년 이내에 조정할 시는 소유자의 동의가 필요합니다. 이번 경우는 법령이 바뀌어서 장기수선계획서의 조정이 필요한 경우로 이 경우에도 소유자의 동의가 필요한 지 궁금하니 바쁘신 업무 중에 고견 부탁드립니다.</p>
-----	--

- 공동주택관리법 시행규칙 부칙 제1조에 따르면 이 규칙은 2016년 8월 12일부터 시행한다고

규정하고 있으며, 제7조제1항에 따르면 이 규칙 시행 당시 수립되거나 조정된 장기수선계획은 법 제29조제2항 또는 제3항에 따른 조정 전까지는 별표1에도 불구하고 종전의 주택법 시행규칙을 따른다고 규정하고 있습니다.

- 따라서, 귀 공동주택에서 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 따라 장기수선계획서를 조정하는 경우에는 공동주택관리법 제29조제2항(3년마다 검토하고 필요하여 조정하려는 경우에는 입주자대표회의의 의결) 또는 제3항(3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우에는 입주자 과반수의 서면동의)에 따라 장기수선계획을 조정하여야 함을 알려드리며, 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 공동주택에 대한 감독권한이 있는 해당 지자체에 문의하여 안내를 받으시기 바랍니다.

291	<p><국토교통부 유사민원-2016.9.7.></p> <p>1.공동주택관리법 시행규칙(별표 1)의 장기수선계획의 수립기준표의 수선방법상 전면교체의 의미가 어떤 것인지요?</p> <p>예를 들어 해당 아파트의 승강기가 20대 있는데, 장기수선계획에 와이어 로프, 쉬브의 전면교체 주기가 5년으로 되어 있다면 5년이 되는 수선주기에 20대 모두의 와이어로프, 쉬브를 교체해야 하는지요?</p> <p>즉, 전면교체의 의미가 20대 전부를 뜻한다면 멀쩡한 것도 수선주기에 따라 교체를 해야 하고 승강기 1대의 와이어로프, 쉬브 교체를 전면교체로 본다면 수선 주기가 승강기마다 달라서 일률적으로 수선주기를 정하기가 어려울 것 같습니다. 아파트 자체에서 부분수리를 장기수선계획에 넣어서 승강기전체를 다 교체하지 않고 부분교체를 해야 되는지요? 아니면 부분적으로 몇 대의 와이어로프, 쉬브 교체는 장기수선충당금이 아닌 수선유지비로 처리해야하는지요?</p> <p>2. 비슷한 내용입니다만 cctv카메라, 조경시설물의 경우도 수립기준표상에는 전면교체만 있습니다. cctv카메라 몇 대, 조경시설물 부분수리시 장기수선계획에 부분수리를 넣어서 장기수선충당금으로 처리해야 하는지, 아니면 수선유지비로 처리해야 되는지, 부분수리를 장기수선계획에 넣지 않고 장기수선충당금 시재금으로 해도 되는지, 단지규모에 따라 장기수선충당금 시재금은 얼마까지 가능한지 알려주시면 감사하겠습니다.</p>
-----	--

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 별표1과 같습니다.
- 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. (다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)
- 따라서, 공동주택관리법 시행규칙 별표 1에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여

장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 별표 1에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 귀 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

- 공동주택관리법 시행규칙 별표1 장기수선계획 수립기준에서 전면교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며,
 - 부분수선공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능함을 알려드립니다.
- 다만, 해당 항목의 공사가 명확히 구분된 공간(동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등) 단위 내의 수선공사인 경우에는 전면수선에 해당하는 것이며,
 - 또한, 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면, 하나의 제품 교체도 전면수선에 해당함을 알려드립니다.
 - 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 공동주택에 대한 감독권한이 있는 해당 지자체에 문의하여 안내를 받으시기 바랍니다.

2. 장기수선충당금 적립 및 사용

292

<국토교통부 건설공급과 FAQ-수정>

장기수선충당금 및 인양기 등 공용시설물의 사용료 부과 방법은?

- 장기수선충당금은 관리비와 구분하여 징수토록 하고 있고, 인양기 등 공용시설물의 사용료는 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있으므로,
 - 장기수선충당금의 경우 관리비와 같은 고지서로 부과할 수 있으나 내용상 구분되게 부과하고,
 - 기타 인양기 등 공용시설물의 사용료 등의 부과는 관리비 고지서와 별개의 고지서로 부과하는 것이 타당합니다.

293

<국토교통부 건설공급과 FAQ-수정>

장기수선충당금은 의무관리대상 공동주택에만 부과하는지?

- 300세대 이상의 공동주택과, 승강기나 중앙집중식(지역난방 포함) 난방방식의 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 및 주상복합건축물의 건축주는 장기수선계획을 수립하여야 하며, 관리주체는 장기수선계획에 따른 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하므로,
 - 장기수선충당금의 적립은 의무관리대상 공동주택이 아닌 150세대 미만의 승강기가 설치된 공동주택이나 중앙집중식 또는 지역난방 방식의 공동주택에서도 적립하여야 하고 주상복합건축물에서도 적립하여야 합니다.

* 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상주택

- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택
- 주상복합건축물로서 주택이 150세대 이상인 건물

294	<p><국토교통부 유사민원-2016.8.17> 가. 공무에 항상 애쓰심에 진심으로 감사드립니다. 나. 2016년 4월 8일 주택건설공급과 보도자료(공동주택관리, 전문성·투명성·효율성 강화된다.) 세부설명 15번에 따르면 장기수선계획 수립기준(수선항목)을 기술적 환경변화 등을 고려하여 주요항목 중심으로 현실에 맞게 대폭 조정(147개→73개)하고, ○ 73개 필수 수선항목 이외에 단지 특성상 추가로 필요한 수선항목은 단지별로 관리규약에 따라 자율적 처리라고 돼 있습니다. 이에 따라 3가지를 질문합니다.</p> <p>1. 종전의 장기수선계획 항목 147개 항목 중 현행 필수 수선항목 73개를 제외한 나머지를 장기수선계획의 항목으로 관리규약에 정하지 않고 전부 또는 부분 수선을 하여 비용을 지출하고, 그 비용을 입주자등에게 관리비 항목 중 수선유지비로 부과할 수 있는지?</p> <p>2. 필수 수선항목 73개를 제외한 해당 공동주택에 존재하는 장기수선항목을 관리규약에 장기수선계획의 항목으로 추가하고, 필수 수선항목 73개를 제외한 규약으로 추가로 정한 수선항목의 전부 또는 부분 수선의 비용은 입주자등에게 관리비 중 수선유지비로 부과할 수 있다.로 관리규약에 규정할 수 있는지?</p> <p>3. 필수 수선항목 73개 외의 항목을 관리규약에 장기수선계획 항목으로 정하고, 관리규약에 추가로 정한 장기수선계획의 항목 중 전부 또는 부분 수선한 항목의 비용 처리는 입주자등에게 관리비 중 수선유지비로 부과할 수 없다. 다만, 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입으로 발생한 관리운영수익(종전의 관리외 수익)으로 입주자등에게 관리비등로 부과하지 않는 비용으로 처리할 수 있다고 규정할 수 있는지?</p>
-----	---

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 별표 1과 같습니다.
- 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. (다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)

- 따라서, 공동주택관리법 시행규칙 별표 1에 포함된 공중의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 별표 1에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 귀 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.
- 공동주택관리법 시행규칙 별표 1 장기수선계획 수립기준에서 전면교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며,
 - 부분수선공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능함을 알려드립니다.
 - 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

295	<p style="text-align: center;"><주택건설공급과 전자민원, 수정></p> <p style="text-align: center;">「주택법 시행령」 58조에 보면 장기수선충당금은 별도의 계좌로 관리한다는 내용이 명시돼 있는데, 별도의 계좌로 관리하지 않을 경우 과태료나 벌칙이 있는지.</p>
------------	--

- 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치해 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리해야 함을 명시하고 있다.
- 아울러 관리주체는 공동주택을 공동주택관리법 또는 공동주택관리법에 따른 명령에 따라 관리해야 하며, 이를 위반해 공동주택을 관리한 자는 5백만원 이하의 과태료를 부과함을 명시하고 있다.

296	<p style="text-align: center;"><국토교통부 건설공급과 FAQ-수정></p> <p style="text-align: center;">승강기 교체공사를 위해 장기수선충당금을 100원씩 인상하기로 의결하였으나 승강기를 사용하지 않는 1~3층 소유주 중 일부가 비용 부담에 반대하고 있어 이를 이해하기 위한 유권해석 필요.</p>
------------	---

- 장기수선충당금은 주택의 내구성 증가 등 주택의 가치 보전을 수반하는 자본적 지출에 사용되는 것으로, 장기수선계획에 따라 공동주택의 공용부분의 주요시설을 교체하거나 보수하기 위해 소유자로부터 징수하여 적립하도록 하고 있습니다.
- 이와 관련, 장기수선충당금의 산정은 그 공용시설의 이용여부에 관계없이 세대당 주택공급면적을 기준으로 하도록 하고 있습니다(「공동주택관리법 시행규칙」 별표1 제7호). 따라서 승강기를 사용하지 않는 1~3층 소유주라 하더라도 주택공급면적에 따라 산정된 승강기교체공사를 포함한 장기수선충당금을 부담하여야 합니다. 다만, 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(공동주택관리법 시행령 제19조제1항제14호), 요율의 변경은 귀 공동주택 관리규약으로 정하여야 함을 알려드립니다.

297

<국토교통부 건설공급과 FAQ-수정>

공유부분 가스공사비는 분양면적에 비례하여 분담해야 하는지? 아니면 세대 당 같은 금액을 분담해야 하는지?

- 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용은 장기수선계획에 따른 장기수선충당금으로 사용하며, 장기수선충당금의 산정방법(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1)은 세대 당 주택공급면적을 기준으로 산정함을 알려드립니다.

298

<국토교통부 건설공급과 FAQ-수정>

장기수선충당금을 사용자가 납부한 경우 환급 방법은?

- 공동주택의 사용자는 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 해당 주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구 할 수 있으며, 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부확인을 요청하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 합니다.

299

<공동주택관리지원센터 전자민원-수정>

지하 주차장 전등을 LED로 교체하는 공사를 하였습니다. 그 당시는 입주민 회의가 꾸러지기 이전이라 아파트 조합장이 역할을 대신했던 것으로 보입니다. 그런데 이 공사는 입주민들에게 공고도 되지 않고 공사를 하는지도 모르는 입주민이 대부분이었습니다. 이후 관리비 내역에 수선유지비 액수가 갑자기 늘어난 것을 보고 비로소 공사를 했다는 것을 알았습니다. 입주민 회의 때 의문을 제기하자 조합장이 그제서야 견적서를 나누어 주었습니다.

이런 경우에는 업체 선정을 공개 입찰하여야 하는 것 아닌지요? 또한 LED 공사 이후에도 공동전기료는 그대로입니다. 현재 입주자 대표도 이에 대해 자신은 모르겠다는 태도로 일관합니다. 이 내용이 어떤 법규에 저촉되는지 궁금합니다.

- 지하주차장 전등을 LED 전등 전면 교체하는 경우 반드시 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행해야 하는 것은 아님. 따라서 해당 교체 비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행할지는, 공동주택의 주요 시설인지 여부와 함께 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자체적으로 결정할 사항임.

- 다만, LED 전등 외의 전기시설물(배선, 배관 등) 교체 및 수선의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 함.

- 다만, 전기요금은 전기공급사업자가 해당 공동주택에 부과한 금액을 입주자들에게 징수해야 할 것이므로 해당 공사 후 전기요금이 절감되었다면 입주자들에게 부과하는 전기요금은 감소되어 발생한 전기요금을 부과해야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

또한 해당 공사업체 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 선정하여야 함을 알려드립니다.

300

<국토교통부 유사민원-2016.8.19>

우리 아파트의 장기수선계획서에는 건물외부 도색 항목으로 2016년 전면도장 557,566,000원이 잡혀 있고, 건물내부 도색 항목으로 천장 17,630,360원, 내벽 38,857,920원이 잡혀 있습니다.

우리의 문의는

1) 외부도색으로 잡혀 있는 557,566,000원에서 공사 가능 최대 사용 가능 금액의 범위는 얼마이고 어떻게 정하는가와 공사의 최소 사용 가능 범위는 정해져 있는지이고, 정해져 있다면 얼마인지입니다.

2) 내부도색으로 잡혀 있는 총액 56,488,280원에서 역시 최대 사용 가능 금액의 범위는 얼마이고 어떻게 정하는가와 최소 사용 가능 범위와 금액입니다.

- 공동주택관리법 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 또한, 같은법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 입주자대표회의와 관리주체는 해당 공동주택의 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용하는 것이며, 최대 사용금액 또는 최소 사용금액에 대해서는 별도 규정하고 있지 않음을 알려드립니다.
- 다만, 장기수선계획서 상에 계획된 공사금액을 초과하여 장기수선충당금을 집행하는 경우에는 장기수선계획을 조정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.
- 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 공동주택에 대한 감독권한이 있는 해당 지자체에 문의하여 안내를 받으시기 바랍니다.

301

<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>

예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우?

- 공동주택관리법 제30조제2항(구 주택법 제51조제2항)에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용하는 것이므로 장기수선계획에 수선주기가 미 도래되었다면 공동주택관리법령(구 주택법령)에 따라 장기수선계획을 조정 후 장기수선충당금을 사용해야 할 것임
- 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변

경하도록 하는 것은 가능함

- (처리절차) 총론에 근거 마련된 경우 → 관리주체는 장충금 사용계획서를 작성 → 입주자 대표회의 의결을 거쳐 집행

302	<p><국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9> 장기수선계획서의 항목에 해당하는 수선을 하려했으나 계획서 상의 금액과 실제 공사금액이 현저한 차이가 발생하여 적립된 전체 장기수선충당금에서 수선금액 전체를 지출할 수 있는지?</p> <p>(예시) 장기수선계획서 상의 배수펌프 전체 수선비용이 100만원으로 계획되어 있으나 실제 공사금액이 500만원(입찰)이어서 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결에 따라 장기수선충당금으로 적립된 500만원 전액을 지출할 수 있는지?</p>
-----	--

- 장기수선공사는 장기수선계획에 따라 적립된 장기수선충당금으로 집행하여야 함
- 장기수선계획 수립 시 공사항목별 적립액을 기준으로 전체 장기수선충당금을 산정하는 점을 감안할 때 항목별 수선비용이 과다하게 산출될 경우 수선계획을 조정한 후 집행하는 것이 타당
- * 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요시 조정할 수 있도록 규정되어 있는 것은 부족 시 장충금의 적립율을 현실에 맞게 조정할 수 있는 근거를 마련했다고 판단됨

302	<p><국토부 주택건설공급과 - 수정> 중앙난방방식에서 개별난방방식으로 전환하려고 하는데 장기수선계획을 수립하지 않고 장기수선충당금으로 개별난방공사를 할 수 있는지.</p>
-----	---

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르며, 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 수립하는 계획이므로, 해당 공사가 장기수선계획에 반영돼 있을 경우 공용부분에 대한 공사비용을 장충금으로 집행할 수 있다.

따라서 질의 내용과 같이 장기수선계획을 수립하지 않고 장충금을 집행할 수 없으며, 세대 밖의 가스시설공사가 장기수선계획에 포함됐다면 그에 대한 공사금액은 장충금으로 집행이 가능할 것으로 판단된다.

303	<p><주택건설공급과-서면민원, 수정> 관리규약을 개정해 복도 새시가 공용부분으로 돼 있다면 장기수선계획에 포함해 새시 설치 비용을 장기수선충당금으로 지출하는 것이 가능한지.</p>
-----	--

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 한해 수립하는 것이고, 장기수선계획에 따른 장기수선충당금은 공용부분의 공사에 한해 지출할 수 있으므로, 귀 공동주택 관리규약에 따라 공용부분으로 판단될 수 있는 경우에는 장기수선계획에 포함시켜 장기수선충당금을 사용해 공사할 수 있다.

304 <국토부 주택건설공급과-6020, 2012. 11. 2.>
단지 내 부대시설인 담장을 일부 철거하고 출입문을 설치할 경우 입주자대표회의 의결로 가능한지?

- 질의의 시설은 공용부분에 설치하는 시설이므로 장기수선계획을 조정해 실시해야 할 것입니다. 이와 관련, 입대의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요해 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있으므로(공동주택관리법 제29조제3항(구 주택법 시행규칙 제26조제3항)) 이에 따라 장기수선계획을 조정해야 합니다.

305 <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>
「주택법 시행규칙」에는 승강기 로프 및 쉬브 교체 주기가 5년 이지만, 관리비 절감 및 안전상에 문제가 되지 않아 교체 주기를 조정하여 2014년도로 교체 계획을 변경했는데 현 시점에서 문제점이 발생하여 교체를 하고자 할 때 장기수선충당금을 사용할 수 있는지 여부?

- 공동주택관리법 시행령 제31조제4항(구 주택법 시행령 제66조제2항)에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하여 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제14호(구 주택법 시행령 제51조제1항)에 따라 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용하여야 합니다. 따라서 질의와 같이 장기수선계획과 다르게 장기수선충당금을 사용할 수 없으므로 장기수선계획을 조정한 후 장기수선충당금을 사용하시기 바랍니다.

306 <국토교통부 유사민원-2016.9.28.>
장기수선충당금 사용관련 문의합니다.
 1. 우리 아파트의 장기수선계획에는 2017년도에 계획되어 있습니다.
 2. 그런데 211동 3,4라인 승강기 와이어 로프가 손상되어 안전에 문제가 발생할 우려가 있는 상태입니다.
 3. 첨부된 우리 아파트의 장기수선계획 총론 5항에는 긴급사항 발생시 장충금 사용에 대하여 언급이 되어 있습니다.
 4. 이런 경우 입주자대표회의 의결로 장충금 집행이 가능한지,
 5. 아니면 입주자대표회의 의결을 거치고, 입주민 과반수를 동의를 얻고, 계획수립후 장충금사용 가능한지 여부를 해석하여 주십시오.

장충금의 사용에는 문제가 많아 조심스럽고, 승강기 안전도 걱정되는 입민의 한 사람의 자격으로 긴급히 해석을 당부 드립니다.

- 공동주택관리법 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있으므로 공용부분 주요시설의 교체·보수가 필요한 경우에는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용하여야 함을 알려드립니다.
- 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예:사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능한 것으로 유권해석 하고 있으니 이점 참고하시기 바라며, 장기수선계획의 총론을 변경하는 것도 장기수선계획의 조정으로 보아야 할 것이므로 공동주택관리법 제29조에 따라 조정 절차를 거쳐야 하는 것임을 알려드립니다.
- 이 경우, 소액의 범위에 대해서는 별도 규정하고 있지 않으나, 장기수선충당금 사용의 예외적인 경우이므로 해당 공동주택에서는 긴급한 사정을 해소하기 위하여 필요한 최소한의 범위 내로 정하여 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단됨을 알려드립니다.
- 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

307

<국토교통부 유사민원-2016.9.23>

2016.9.7일 국토교통부 회신내용의 이해부족으로 지자체에 문의하였으나, 정확한 답변이 없어 국토교통부에 질의합니다. 지자체에 이관하지 마시고 답변을 주시면 감사하겠습니다.

장기수선계획상 필수 수선항목 73개(공동주택관리법 시행규칙 별표1)를 제외하고 관리규약에 추가로 정한 수선항목의 전부 또는 부분수선비용을 입주자 등에게 수선유지비로 부과할 수 있는지에 대해 장기수선계획에 반영되지 않은 부분 수선공사 수선유지비 집행 가능하다는 답변이 있었으나, 전면수선과 부분수선의 기준에 대한 답변이 첨부자료와 같아 질의합니다.

1. 해당 항목의 공사가 명확히 구분된 공간(동, 동의 특정부위, 지하주차장 등) 단위내의 수선공사인 경우에는 전면수선에 해당하는 것이며 해석여부?

- 15개동 중 1개동의 옥상 부분수선을 하는 경우 전면수선에 해당하는지요?

2. 또한, 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면, 하나의 제품 교체도 전면수선에 해당함의 해석여부?

- 승강기 인버터 보수, 감지기 교체, 급수 펌프 보수 등이 전면수선에 해당하는지?

*** 승강기 제어반에 인버터, SMPS 등 다양한 부품이 결합되어 있습니다. 결합되어 있는 부품 1개라도 교체 또는 보수하는 경우 전면수선에 해당하는지가 궁금합니다.**

- 공동주택관리법 시행규칙 별표1 장기수선계획 수립기준에서 전면교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며,
 - 부분수선공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능함을 알려드립니다.
- 다만, 해당 항목의 공사가 명확히 구분된 공간(동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등) 단위 내의 수선공사인 경우에는 전면수선에 해당하는 것이며,
 - 또한, 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면, 하나의 제품 교체도 전면수선에 해당함을 알려드립니다.
 - 아울러, 공동주택단지 여건에 따라 개별적이고, 다양하게 이루어지는 공사방식 마다 우리부에서 질의내용만으로 판단하여 답변 드리기 어려운 점이 있으니 이점 양해하여 주시기 바라며,
 - 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

308

<국토교통부 유사민원-2016.9.21>

소방호수 교체 비용이 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 해당되는지 궁금합니다.

제가 근무하는 아파트는 사용승인 된 지 21년 된 오래된 아파트입니다. 시설물 점검 결과 20여년 된 소방호수가 노후 되고 경화되어 실제 분무시 소방호수 옆이 터지거나 누수가 심해 교체가 요구되고 있습니다.

공동주택법 시행규칙 별표 1에 규정되지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중 수선유지비(예비비)로 처리하는 것이 가능한 것으로 알고 있는데, 별표 1에는 소화설비 중 소방호수가 명시되어 있지 않으며, 아파트 장기수선계획에도 소방호수 교체는 반영되어 있지 않습니다.

질의 1.

소방호수를 단순 소모성 부품 등으로 볼 수 있는지? 소방호수 교체 비용이 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 사항으로 보아 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금을 사용해야 하는지?

질의 2.

소방호수 일부 교체할 경우와 전량 교체할 경우를 구분하면, 질의 1에 대한 답변(민원회신)를 그대로 적용하여도 되는지? 궁금합니다.

아파트 관리현장에서는 장기수선계획에 반영되지 않은 시설물을 보수 하려할 때 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 사항의 해당 유무 확인, 장기수선계획의 조정 등 해당 절차가 까다로워 어려움을 겪고 있어 문의 드립니다.

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 별표1와 같습니다.
- 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) '수선유지비'로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. (다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)
- 따라서, 공동주택관리법 시행규칙 별표 1에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 별표 1에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 귀 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

309 <국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>
하자진단에 따른 소요비용을 장기수선충당금으로 사용 가능한지?

- 장기수선충당금은 공동주택관리법 제30조제2항(구 주택법 제51조제2항)에 따라 장기수선계획에 따라 사용되, 예외적으로 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 ㉠공동주택관리법 제45조(구 주택법 제46조의4)에 따른 하자분쟁조정위원회의 조정등의 비용, ㉡공동주택관리법 제48조(구 주택법 제46조의7)에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비용, ㉢또는 ㉣의 비용을 청구하는데 드는 비용에 한정하여 사용할 수 있음
- * 소송비용, 공동주택관리법 제48조(구 주택법 제46조의7)에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비용 외의 비용으로 사용하는 것은 안됨

310 <국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>
입주자대표회의에서 장기수선충당금을 장기수선계획에 따라 사용하지 않을 경우 처벌 규정은?

- 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자는 공동주택관리법 제102조제2항제4호(구 주택법 제101조제2항제6호)에 따라 1천만원이하의 과태료 처분 대상임

311 <공동주택관리지원센터 전자민원-수정>
단지 내 주민복지시설인 운동시설 내부공사비와 운동기구 및 집기구입 비용은 장기수선충당금으로 써야하는지, 관리비 중 고유목적사업준비금으로 쓸 수도 있는지 궁금합니다.
위탁관리 할 경우 위탁관리업자에게 시설 및 기구를 설치하게 하고 일정기간 수익금으로 투자비용을 회수하게 하여 위탁관리 할 수 있는지 궁금합니다.

- 장기수선충당금은 해당 공동주택의 주요시설에 대한 교체 및 보수를 위해 적립하여 사용하는 것이므로 운동기구나 집기 등을 구입하는 비용으로 사용할 수 없을 것으로 판단됩니다. 다만, 주민운동시설 내부 공사비용은 장기수선계획에 포함된 경우 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

또한 주민운동시설을 위탁하여 외부위탁 업체에게 시설물 설치 등을 부담하는 조건으로 위탁업체를 선정하는 것은 타당 하지 않음을 알려드립니다.

312	<p><국토해양부 주택건설공급과-수정> 장기수선공사의 원활한 추진을 위해 입대의에서 동별 대표자(3명)와 입주민(4명)으로 구성된 추진위원회를 구성하기로 한 것이 적법한지?</p>
-----	--

- 추진위원회의 업무범위를 알 수 없으나 공동주택관리법령(구 주택법령)에서는 추진위원회에 대해 별도로 규정하고 있지 않습니다. 따라서 입대이나 관리주체의 업무를 대신 하는 것이 아니라 단순한 여론수렴과 타 단지 현황과약을 위해 임시로 구성하는 위원회라면 귀 공동주택 자체적으로 그 필요성을 판단해 구성할 수 있을 것입니다. 참고로 장기수선충당금을 사용하는 공사는 장기수선계획에 반영돼 있어야 하며, 장충금은 관리주체가 장기수선계획 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입대의 의결을 거쳐 사용해야 합니다.

313	<p><국토교통부 유사민원-2016.10.4> 저희 아파트는 2012년 5월에 입주한 1070여세대의 아파트 단지입니다. 금번 입주자대표회의에서는 아파트 공동 전기료를 절감하기 위하여 지하주차장의 형광등을 LED등기구로 교체하자는 의결을 하였습니다. 입주자대표회의에서는 또한 그 재원을 전기료를 절감한 금액으로 30개월에 나눠 분할 상환하는 방식으로 의결하였습니다. 국토부 유권해석을 보면 장기수선계획이 없는 LED등기구 교체공사는 장기수선충당금이 아닌 수선유지비 등으로 할 수 있다고 하였는데 공동 전기료를 절감한 금액으로 공사비를 분할지급 하고자 하는 바 이 공사의 위법성 여부와 이 공사의 업체선정과 관련된 공고 및 계약 주체가 입주자대표회의 인지, 관리주체(관리소장) 인지에 대해 빠른 답변을 부탁드립니다.</p>
-----	--

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 별표1와 같습니다.
- 공동주택관리법 시행규칙 별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며(법제처 14-0076 해석례 참조), 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) '수선유지비'로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. (다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하

여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)

- 단지 내 공용부 조명시설의 전등을 LED전등으로 교체하는 공사의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행할지 또는 장기수선충당금 집행이 아닌 방법(수선유지비 집행, ESCO사업 등)으로 공사를 시행할지의 여부에 관한 사항은 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자체적으로 결정할 사항입니다.
- 따라서 귀 공동주택 관리규약, LED등 교체비용 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 교체여부를 결정하시기 바랍니다.

- 해당 조명시설 교체공사가 장기수선충당금을 사용하는 공사에 해당하는 경우라면 입주자대표회의가 사업자를 선정하여야 하며, 그 밖의 관리비등을 집행하는 공사에 해당한다면 공동주택관리법 시행령 제25조에 따라 사업자 선정주체가 구분됨을 알려드리며, 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

314	<p><국토교통부 유사민원-2016.10.4> 당 아파트는 2003년 준공 5년 임대 후 2009년 2월 분양하였음. 아파트 8개동 604세대로서 상가가 101동과 붙어있으나 도로 쪽으로 튀어나와 있음. 주상복합 아파트는 아님. 입주민은 2009년부터 장충금을 적립해왔고 2010년 10월부터는 상가에도 장충금을 부과해왔음. 최근 2016년도 상가지붕에 누수가 발생 상가에서 장충금으로 보수를 요청해온 바 당 아파트에서는 상가는 개별분양된 것으로서 상가의 보수는 상가에서 책임져야 할 사항으로 그동안 장충금 부과는 잘못 되었으므로 환불기로 결정하고자 합니다. 본 결정에 앞서 상가가 개별 분양된 경우(상가와 붙어있는 아파트의 경우) 상가 건물의 장충금 적립주체가 어디인지 관련법 근거를 다시 확인하고자 합니다.</p>
-----	--

- 공동주택관리법 제29조제1항에 따르면 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물(주상복합)을 건설·공급하는 사업주체는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 의무적으로 수립하도록 규정하고 있습니다.
- 공동주택관리법 제2조제1항에 따르면 공동주택을 아파트, 연립주택, 다세대주택, 주상복합 건축물로 규정하고 있으며, 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 복리시설 중 일반인에게 분양된 상가의 경우 공동주택관리법상 공동주택이 아니므로 동 법에서 규정하고 있는 장기수선계획 수립 대상에 포함되지 않음을 알려드립니다.
- 아울러, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 관련 질의 내용(상가 장충금 적립주체)의 경우에는 해당 법률을 소관하고 있는 법무부(법무심의관실)로 문의하여 안내를 받으시기 바랍니다.

X. 기타

1. 임대주택관리

315

<국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>

임대주택의 분양전환시 입주자대표회의 구성 및 관리업무인계 관련 질의

- 임대주택의 분양전환시 분양전환대상 세대수의 과반수가 분양전환 된 경우 분양전환 받은 입주자는 주택법 입주자대표회의를 구성하여 관리방법 등을 정하고 임대사업자로부터 관리 업무를 인계받을 수 있습니다.

316

<국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>

임차인대표회의 동별 대표자로 계약자의 배우자가 가능한지 여부

- 임차인대표회의는 민간임대주택법 제42조제4항 및 제5항(구 임대주택법 시행령 제29조)에 따라 임대주택의 동별 세대수에 비례하여 선출한 동별 대표자로 구성되며, 동별 대표자로 될 수 있는 자는 당해 공동주택단지 안에서 계속하여 6월 이상 거주하고 있는 임차인(최초로 임차인대표회의를 구성하는 경우에는 예외)으로 함
- 이때 임차인이란 당해 임대주택의 계약자 말하는 것이나 관리규약에서 별도로 정하지 않은 경우에는 분양주택 입주자 범위와의 형평성을 고려할 때 당해 주택의 계약자 외에 계약자와 임대주택에 함께 거주하고 위임장 등 관계 증빙서류를 통하여 임차인을 대리함을 입증할 수 있는 배우자 및 직계존비속도 임차인 대표회의의 동별 대표자로 선출될 수 있을 것으로 판단됨(형제자매는 제외함)

317

<국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>

관리규약 제정에 따른 임차인대표회의가 의결권 행사 여부 및 자체 관리운영 가능 여부

- 임대주택의 임차인은 민간임대주택법 제52조 및 동법 시행령 42조(구 임대주택법 제29조 및 동법 시행령 제28조)에 따라 임차인대표회의를 구성할 수 있으나, 임차인대표회의는 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 임대주택의 공용부분, 부대시설 및 복리시설의 유지, 보수, 하자보수, 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항 등에 대해 임대사업자와 협의할 수 있도록 그 권한이 한정되어 있음

318

<국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>

임대아파트를 위탁 관리하는 경우 위탁수수료의 부담주체

- 임대사업자는 민간임대주택법 제51조제2항 및 동법 시행령 제41조제3항(구 임대주택법 제28조 및 동법 시행령 제27조제1항)에 따라 관리를 위탁하거나 이를 자체관리 하도록 규정되어 있으므로 임대사업자가 임대주택을 주택관리업자에게 위탁하였을 경우, 위탁수수료의 부담 주체는 위탁자인 임대사업자임을 알려 드립니다.

319 <국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>
임대주택 일반관리비 중 복리후생비에 대한 부분은 누가 부담을 해야 하는 지.

- 민간임대주택법 시행규칙 제22조제1항 관련 별표(구 임대주택법 시행규칙 제18조제1항 관련 별표2)에 의한 “관리비 항목의 구성 명세(구 임대주택법상 관리비 항목의 구성내역)” 중 일반관리비는 인건비(급여, 제수당, 상여금, 퇴직금 등을 포함), 제사무비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비, 제부대 비용으로 구성되어 있으며, 인건비에는 귀 질의의 복리후생비가 포함되는 것임.

아울러, 민간임대주택법 제52조(구 임대주택법 제29조)에 의하면 임차인대표회의는 관리비에 관한 사항에 대하여 임대사업자와 협의할 수 있는 바, 관리비내역 등에 대하여는 임대사업자와 협의하시기 바랍니다.

320 <국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>
임대주택의 1, 2층에 거주하는 임차인에게 승강기유지비(승강기전기료는 미부과)를 부과하는 경우 법적 근거

- 민간임대주택법 시행규칙 제22조제1항(구 임대주택법 시행규칙 제18조제1항)의 규정에 의하여 관리비 항목의 구성 내역은 동 규칙 별표(구 임대주택법 시행규칙 별표2)와 같으며, 관리비의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담 및 공평한 부담의 원칙에 따르도록 되어 있는바, 동 구성내역에는 승강기유지비가 포함되어 있으므로 임차인은 동 비용을 부담하여야 할 것임.

다만, 임대사업자와 임차인이 별도로 약정하거나 합의하는 경우에는 귀 질의의 1,2층 임차인에게 승강기유지비를 미부과 할 수도 있을 것으로 사료됨

321 <국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>
임대주택에서 미임대 기간 중 관리비 부담 주체 및 부담 정도

- 임대주택은 임대사업자의 재산이므로 미임대 세대에 대한 관리비는 당연히 임대사업자가 부담하여야 할 것이나 그 범위는 법령에 따로 규정하고 있지 않으므로 임대사업자와 임차인대표회의가 서로 협의하여 합리적으로 결정하여야 할 것임.

따라서 임대사업자가 관리하는 미임대 세대와 입주세대와의 관리비 부담은 지분비율에 따

라 부담하여야 할 것이나, 세부적인 사항은 입주세대와 제반 여건을 고려하여 협의처리 하여야 할 것으로 사료됨.

322	<p><국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30> 임대아파트에도 입주민이 원하여 임차인대표회의가 관리주체에게 화재보험을 가입하여 관리비 부과 요구가 가능한지 여부</p>
------------	---

- 임대주택(건물)에 대한 화재보험가입은 임대사업자의 부담으로 하여야 하며, 동 화재보험료는 표준임대료의 항목에 포함되어 있습니다. 그리고 동 화재보험료는 관리비에 해당되지 않으므로 관리비에 포함할 수 없음.

다만, 임차인의 요구에 대하여 임대사업자 또는 관리주체는 임차인의 재산에 대한 별도의 화재보험에 가입할 수 있을 것이며, 이 경우에는 그 화재보험료를 임차인이 부담하여야 할 것인 바, 이 경우에도 해당 화재보험료는 관리비에 포함되지 않으나 관리비고지서에 관리비 외의 항목으로 통합 고지하여 징구하는 것은 가능할 것으로 판단됨.

323	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.06> 1. 아파트 잡수익을 임차인대표회의 의결을 통하여 운영회의 운영경비로 사용하는 것이 가능한지? 2. 잡수익을 사용할 수 없다면 임차인대표회의 운영비를 관리비고지서로 부과하여 징수할 수 있는지? 아니면 별도의 고지서를 발급해야 하는지?</p>
------------	---

1. 임대주택 단지 내 잡수입의 구체적인 사용용도 및 절차 등에 대해서는 민간임대주택법령(구 임대주택법령)에서 별도의 규정을 두고 있지 않으므로, 민원 임대주택의 임차인대표회의 및 자생단체의 운영비와 관련하여 잡수입 사용 가능여부에 관하여는 관리규약에서 정하는 바에 따라 임대사업자 및 임차인대표회의 간 협의하여 결정할 수 있을 것으로 사료됩니다.
2. 민간임대주택법 제51조제5항 및 동법 시행규칙 제22조(구 임대주택법 제28조제4항 및 동법 시행규칙 제18조)에 따라 임대사업자는 임차인으로부터 임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있도록 하고, 관리비는 인건비 등 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 임대주택의 경우에는 지능형 홈네트워크 설비 유지비의 합계액으로 하며, 상기 관리비 항목 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없도록 하고 있으니 참고하시기 바라며, 임차인대표회의에서 별도의 고지서 발행 할 때 고지서 발급 비용을 잡수입으로 처리하는 사항은 위 1번 답변을 참고하시기 바랍니다.

324	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.06> 임대아파트의 관리규약 개정 방법은?</p>
------------	--

- 민간임대주택법 제52조제3항제1호(구 임대주택법 제29조제3항제1호)에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 임대주택 관리규약의 제정 및 개정 에 관한 사항은 임차인대표회의와 협의하여야 하는 것입니다.

따라서 귀 공동주택의 관리규약을 개정하고자 한다면 임대사업자와 협의하여 관리규약으로 정한 절차에 따라 개정하시기 바랍니다.

325	<p><국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30> 임대아파트 단지 관리와 관련, 임차인대표회의가 관리용역 계약 등을 직접 체결 하거나 관리업무를 직접 수행할 수 있는지 등에 관하여 질의</p>
------------	--

- 임대주택단지의 관리책임 및 권한은 임대사업자에게 있으며, 임차인대표회의는 민간임대주택법 제52조(구 임대주택법 제29조)의 규정에 의해 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수 등에 관하여 임대사업자와 협의할 수 있도록 그 권한이 한정되어 있는 바, 임차인대표회의가 관리용역 계약 등을 직접 체결하거나 관리업무를 직접 수행할 수 없음을 알려드립니다.

다만, 임대사업자의 부도 등으로 임대사업자의 정상적인 관리업무 수행이 곤란한 경우에는 임대사업자로부터 관리업무에 관한 권한을 위임받을 수는 있을 것으로 판단됩니다.

326	<p><국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30> 특별수선충당금 예치통장의 보관 주체.</p>
------------	---

- 민간임대주택법 시행령 제43조제4항(구 임대주택법 시행령 제30조)에 따라 특별수선충당금은 임대사업자와 임대주택 소재지를 관할하는 시·군·구청장의 공동명의로 금융회사 등에 예치하여 별도로 관리하도록 하고 있고,

공동주택관리법 시행령 제10조(구 임대주택법 제31조)에 따라 분양전환시 임대사업자가 최초로 구성되는 입주자대표회의에 인계하도록 규정되어 있는 바, 예치금 통장의 관리는 임대사업자가 하여야 할 것으로 판단됨.

327	<p><국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30> 분양주택을 건설하기 위하여 '96.12.9자로 사업계획승인을 받은 후, 분양주택의 일부를 임대주택으로 변경하기 위하여 ' 99.4.28 사업계획변경승인이 이루어진 경우 당해 임대주택의 임대사업자가 특별수선충당금 적립 의무가 있는지 여부</p>
------------	--

- 주택사업을 시행하는 과정에서 '96.12.9자로 이미 분양용 주택건설을 위하여 최초로 사업계획승인을 받았다 하더라도 '99.4.28 사업계획변경승인을 얻어 당해 주택을 임대주택으로 변경하였다면, 임대주택으로의 건설이 확정된 '99.4.28을 최초 사업계획승인일로 보아 특별수선충당금을 적립하여야 함.

328	<p><국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30></p> <p>임대주택의 분양전환시 임차인이 요구하는 하자보수에 대하여 임대사업자 특별수선충당금을 사용하여 보수할 수 있는지 여부 및 임대주택의 임대사업자가 관할 지자체인 경우 특별수선충당금의 사용시 관할 지자체장이 사용 동의할 수 있는지 여부</p>
-----	---

○ 민간임대주택법 시행령 제43조 및 공공주택특별법 시행령 제57조(구 임대주택법 시행령 제30조)에 따라 임대주택의 특별수선충당금은 해당 임대주택의 장기수선계획에서 정하는 바에 따라 사용토록 하고 있는 바 하자보수비용으로 사용할 수 없으며,

임대주택의 임대사업자가 관할 지자체인 경우 특별수선충당금의 사용시 관할 지자체장의 승인을 받아 사용할 수 있을 것이나, 이 경우에도 특별수선충당금을 하자보수 비용으로 사용토록 할 수 없으며, 하자보수는 시공사가 처리하거나 하자보수보증금 등으로 임대사업자가 부담하여야 할 것임

329	<p><공동주택관리지원센터 전자민원-2014.10></p> <p>- 임차인대표회의 녹음물 보관 및 공개범위</p> <p>항상 많은 도움이 되는 답변을 주신 공동주택관리지원센터에 감사드립니다.</p> <p>5년 후 분양전환 예정인 임대아파트입니다.</p> <p>임차인 등의 전체 10분의 1 연서하여 임시 임차인대표회의가 열렸으며 임차인 대표회의 회장께서 회의 진행을 전화기로 녹음을 하였습니다.</p> <p>1. 녹음물을 5년간 관리 보관 여부?</p> <p>2. 만약 보관한다면 임차인의 요청시 공개범위는 어느 정도 인가요?</p> <p>예 - 청취만 가능한지 녹음물을 복사해 줘야하는지 범위를 알고 싶습니다.</p>
-----	---

○ 민간임대주택법 제42조제9항(구 임대주택법 시행령 제28조제9항)에서 임차인대표회의는 회의를 개최하였을 때에는 회의록을 작성하여 보관하고, 임차인이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구할 경우에는 이에 따라야 한다고 규정하고 있으며, 질의와 같이 임차인대표회의의 회장이 녹음한 것에 대해서는 별도로 규정한 바가 없습니다.

따라서 해당 녹음물의 보관, 공개 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

330	<p><국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30></p> <p>공공건설임대(5년) 아파트에서 공용부분의 관리와 관련하여 발생한 잡수익에 대하여 임차인대표회의가 관리할 수 있는지 여부</p>
-----	---

○ 공공건설임대(5년) 아파트에서 공용부분의 관리와 관련하여 발생한 잡수익에 대하여는 공공주택특별법령(구 임대주택관련 법령)에서 특별히 규정하고 있지 않으므로 관리규약에서 정

한 바에 따르거나, 임대차계약서에 별도로 약정, 협의하여 처리하실 수 있을 것이나 관리주체에서 관리하여야 할 사안으로 판단됨.

참고로 관리비 잉여금은 관리비이므로 민간임대주택법 시행규칙 제22조제1항(구 임대주택법 시행규칙 제18조제1항)의 관리비용으로 사용하여야 할 것임.

331

<국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>
임대아파트 단지 내 보육시설 운영방법

- 단지 내 보육시설은 보육시설을 운영할 수 있는 자격을 가지고 있는 자가 운영하여야 할 것으로 사료되며, 사업주체인 임대사업자는 일정한 차임 등을 받고 보육시설 운영자를 선정할 수 있을 것으로 사료됨.

332

<국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>
공공 임대아파트의 경우 가정어린이집 용도로 사용 가능 여부.

- 공공주택특별법상 공공임대주택(구 임대주택법에 의하여 등록된 임대주택)의 경우 공공주택특별법 제49조의2(구 임대주택법 제32조) 관련 표준임대차계약서 제6조에 의거 임대주택 및 그 부대시설을 본래의 용도 외의 용도로 사용하는 행위를 금지하고 있으나, 동 계약서 제10조에 따라 임대인의 동의를 얻는 경우에는 예외로 인정하고 있음을 알려드리며, 따라서 임대주택 내 가정보육시설 설치 가능여부에 대해서는 해당 사업주체에게 문의하여 동의를 얻은 경우 가능한 사항임

2. 혼합단지 관리

333

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>
5년 공공임대 아파트로서, 총 600세대 중 약 300세대 정도는 분양 전환을 받고, 나머지 세대는 시행사와의 소송으로 인해 아직 분양전환을 받지 않은 경우, 입주자대표회의의 회장 및 감사는 투표로 뽑아야 하는지, 임대위에서 결정해도 되는지?

- 입주자대표회의는 분양세대에서 구성하는 것이며, 임대세대에서는 임차인대표회의를 구성할 수 있습니다. 따라서 입주자대표회의를 구성하는 분양세대가 500세대 미만이므로 입주자대표회의 회장 및 감사 선출을 입주자대표회의 과반수 찬성으로 선출할 수 있을 것으로 판단됩니다.

334

<국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>
임대주택의 분양전환으로 동일단지 내에서 임대와 분양이 혼재되는 경우 임대주택의 임차인이 입주자대표회의 구성에 참여할 수 있는지 여부

- 입주자대표회의는 공동주택관리법 제14조(구 주택법 제43조)에 따라 분양주택의 입주자가 구성하여 운영할 수 있도록 되어 있으며, 임대를 목적으로 하는 공동주택(임대주택)의 임차인은 민간임대주택법 제52조(구 임대주택법 제29조)에 따라 임차인대표회의를 구성할 수 있는바, 공동주택관리법 제14조(구 주택법 시행령 제50조)에 의하면 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자는 분양주택의 입주자(주택의 소유자)이어야 하므로 임차인대표회의의 구성원인 임차인은 입주자대표회의의 구성원이 될 수 없음.

다만, 분양주택과 임대주택이 혼재된 단지의 경우에도 임차인대표회의의 구성을 배제하고 있지 않으므로 귀 단지의 경우 입주자대표회의와는 별도로 임차인대표회의의 구성도 가능하며, 단지운영·관리시 각 대표회의의 권한 범위 내에서 상호 협의하여 처리할 수 있을 것으로 사료됨

335	<p><국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30> 임대주택의 일부 세대 분양전환에 따라 분양주택과 임대주택이 혼재되는 경우의 관리에 관한 사항</p>
------------	--

- 입주자대표회의는 공동주택관리법 제14조(구 주택법 제43조)에 따라 분양주택의 입주자가 구성하여 운영할 수 있도록 되어 있으며, 임대를 목적으로 하는 공동주택(임대주택)의 임차인은 민간임대주택법 제52조(구 임대주택법 제29조)에 의거 임차인대표회의를 구성할 수 있으며, 분양주택과 임대주택이 혼재된 단지의 경우에도 임차인대표회의의 구성을 배제하고 있지 않으므로 귀 단지의 경우 입주자대표회의와는 별도로 임차인대표회의의 구성도 가능하며, 단지 운영,관리시 각 대표회의의 권한범위 내에서 상호 협의하여 처리할 수 있을 것으로 사료됨.

분양주택의 경우 입주자등이 제정한 관리규약을, 임대주택의 경우는 임대사업자와 임차인대표회의 간 협의에 의한 관리규약을 따라야 할 것임. 다만, 서로 상충되는 부분은 협의에 의하여 해결하여야 할 것으로 사료됨.

336	<p><국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30> 분양과 임대가 혼재된 공동주택단지의 특별수선충당금의 부과 징수</p>
------------	---

- 분양주택의 경우 공동주택관리법 시행령 제31조(구 주택법 시행령 제66조)에 따라 입주자는 사용검사일로부터 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하도록 규정하고 있으며, 임대주택의 경우 민간임대주택법 시행령 제43조제3항 및 공공주택특별법 시행령 제57조제4항(구 임대주택법 시행령 제30조)에 따라 임대사업자가 사용검사 후 1년이 경과한 날부터 매월 적립하고 분양으로 전환시 공동주택관리법 시행령 제10조(구 임대주택법 제31조)에 의거 최초로 구성되는 입주자대표회의에 인계하도록 하고 있으므로 각 법령에 따라 별도로 부과, 징수하고 보관하여야함.