

입주자대표회의

구성원의 운영·윤리교육

{ 쉽게 배우는 공동주택관리법령 }



Contents

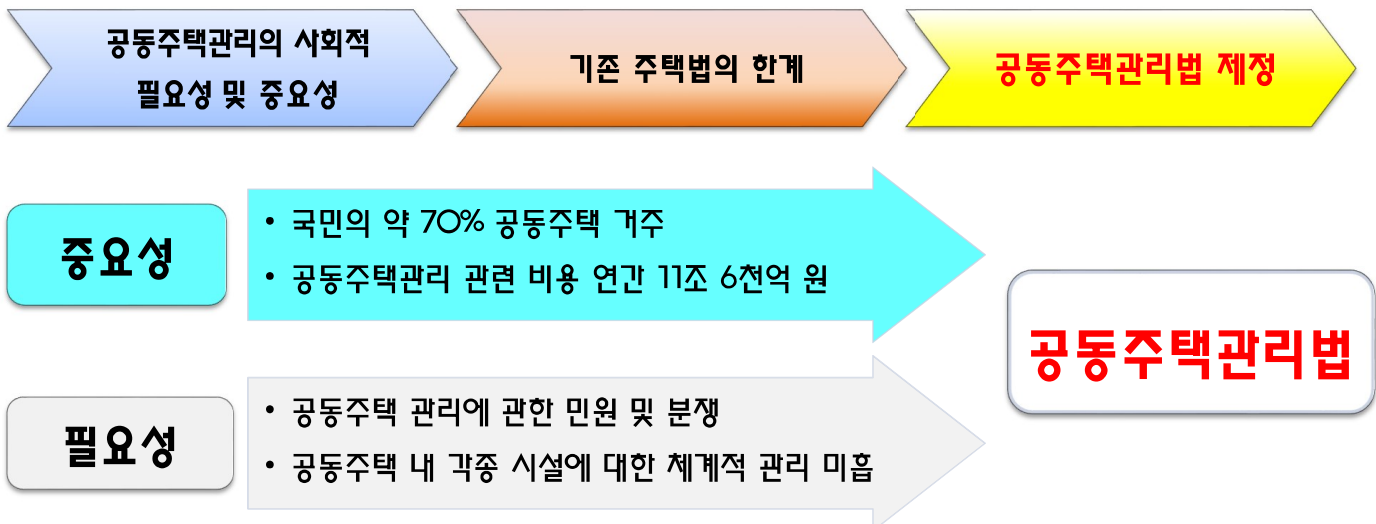
01. 공동주택관리법의 개요
02. 입주자대표회의 구성 및 운영
03. 관리주체 / 관리사무소장
04. 공동주택관리법 주요내용
05. 공동주택관리정보시스템 공개사항
06. 관리실태점검 사례
07. 알아두면 유용한 제도

01 | 공동주택관리법의 개요

공동주택관리법의 개요

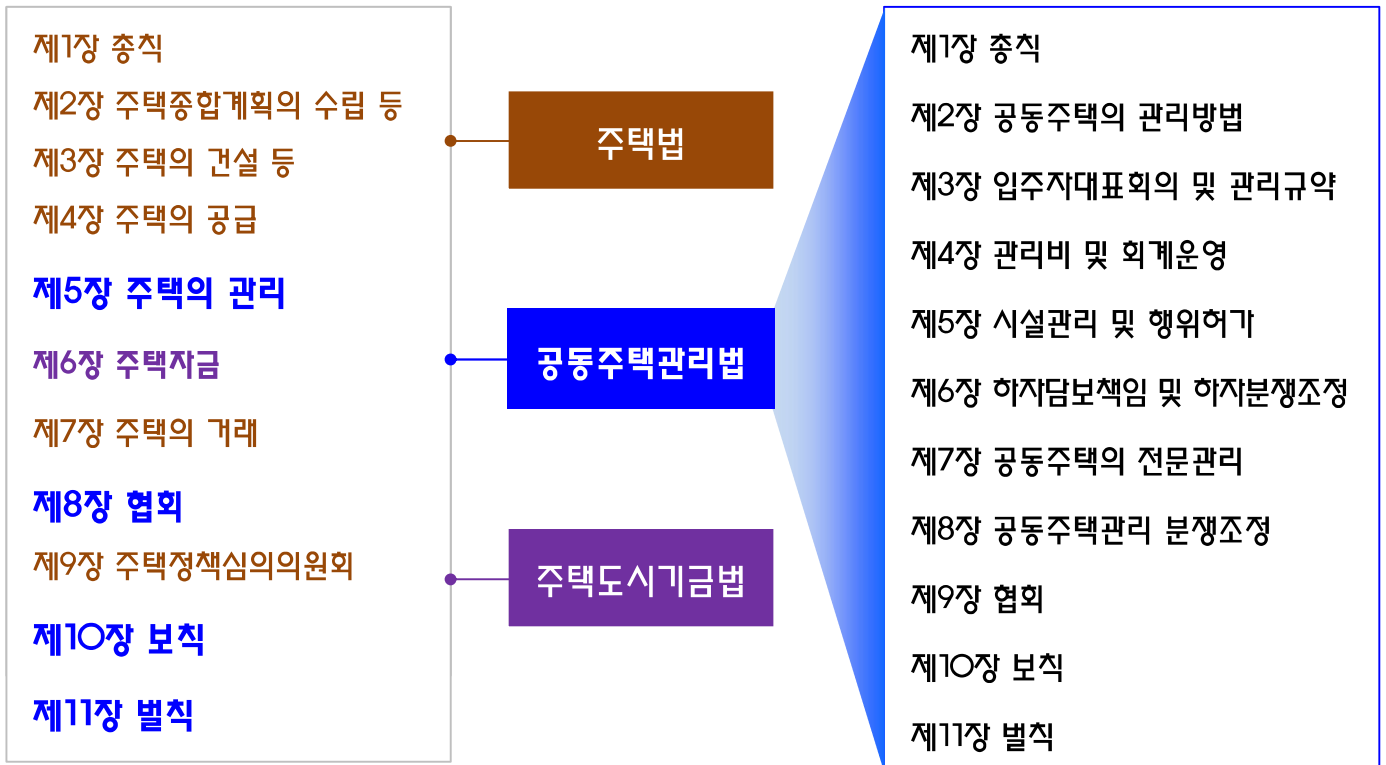
01 > 공동주택관리법의 개요

- 제정 : 2015년 8월 11일 [법률 제13474호]
- 시행 : 2016년 8월 12일
- 제정 취지



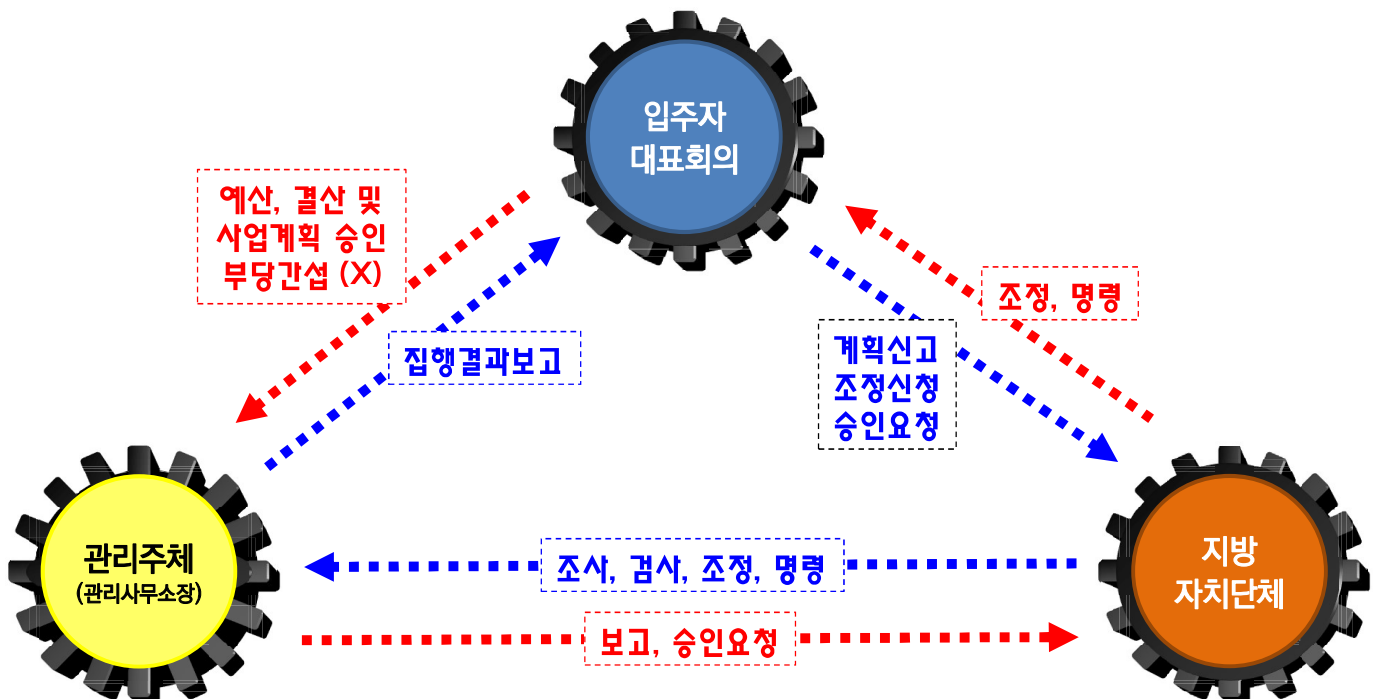
주택법

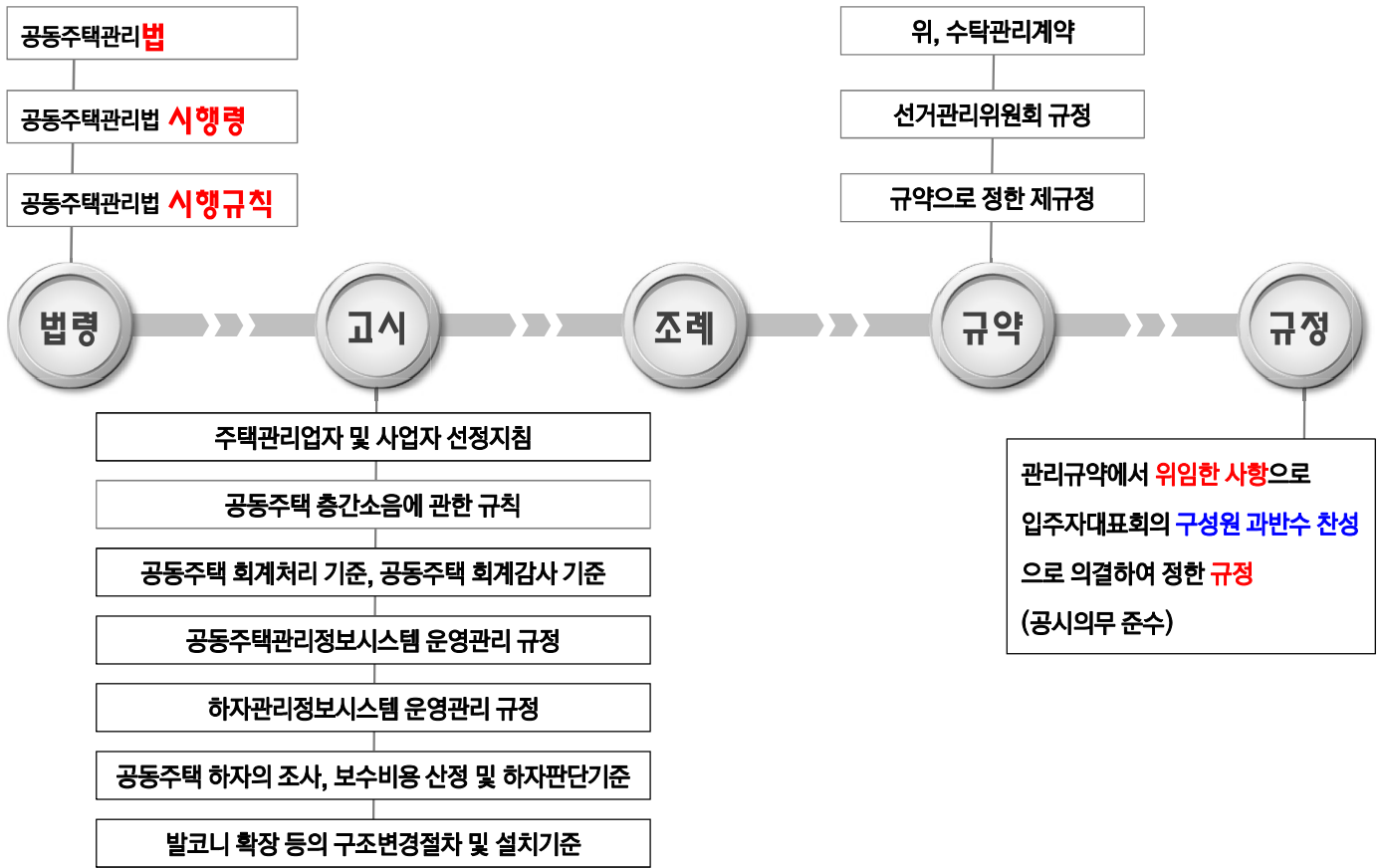
공동주택관리법



01 > 공동주택관리법의 개요

☑ 공동주택관리 관련주체의 역할





공동주택관리법의 개요

02 > 용어정의

☑ 공동주택의 종류

- **아파트** : 주택으로 쓰는 층수가 5개층 이상인 주택
- **연립주택** : 주택으로 쓰는 1개동(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택
- **다세대주택** : 주택으로 쓰는 1개동(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 봄)의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택

02 > 용어정의

☑️ 의무관리대상 공동주택

- 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

02 > 용어정의

☑️ 공동주택 단지 (주택법 제2조제12호)

- “주택단지”란 주택법 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말함

- 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도, 고속도로, 자동차 전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획 예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

02 > 용어정의

☑ 관리업무 관련 행위자

- 입주자 : 공동주택의 **소유자** 또는 **그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)**
- 사용자 : 공동주택을 **임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외)** 등
- 입주자등 : **입주자 + 사용자**
- 입주자대표회의 : 공동주택의 입주자등을 대표하여 **관리에 관한 주요사항을 결정**하기 위하여 구성하는 **자치 의결기구**

공동주택관리법의 개요

02 > 용어정의

☑ 관리업무 관련 행위자

- 관리주체 : 공동주택을 **관리하는 다음 각 목의 자**를 말함
 - 가. 법 제6조에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 **관리사무소장**
 - 나. 법 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 **사업주체** (*)
 - 다. **주택관리업자**
 - 라. **임대사업자**

(*) 공동주택관리법 제11조(관리의 이관) ① 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 **입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리**하여야 하며……(후략)

- 관리사무소장 : 주택관리사등으로서 **공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위한 업무를 집행**하기 위하여 법 제64조제5항에 따라 **시장, 군수, 구청장에게 배치**신고 한 사람

02 > 용어정의

☑ 관계규정

- **관리규약** : 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 **입주자등이 정하는 자치규약**
- **장기수선계획** : 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 **주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여** 공동주택관리법 제29조제1항에 따라 **수립하는 장기계획**
- **관리비등** : 관리비, 사용료 등, 장기수선충당금, 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(집수입 등)
- **집수입** : 재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입

공동주택관리법의 개요

02 > 용어정의

☑ 하자신청 및 분쟁조정 관련

- **입주자대표회의등**
 - 가. 입주자
 - 나. 입주자대표회의
 - 다. 관리주체 (하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말함)
 - 라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
- **사업주체등** : 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관
- **조정등** : 하자분쟁조정위원회에 하자심사 또는 분쟁조정

03 > 국가 등의 의무

- **국가 등의 의무** : 국가 및 지방자치단체는 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.
 - 가. 공동주택에 거주하는 입주자등이 쾌적하고 살기 좋은 주거생활을 할 수 있도록 할 것
 - 나. 공동주택이 투명하고 체계적이며 평온하게 관리될 수 있도록 할 것
 - 다. 공동주택의 관리와 관련한 산업이 건전한 발전을 꾀할 수 있도록 할 것
- **관리주체의 의무** : 공동주택을 **효율적이고 안전하게 관리**하여야 한다.
- **입주자등의 의무** : 입주자등은 **공동체 생활의 질서가 유지될 수 있도록 이웃을 배려하고 관리주체의 업무에 협조**하여야 한다.

04 > 다른 법률과의 관계

- **공동주택의 관리**에 관하여 **공동주택관리법**에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」을 적용
- **임대주택의 관리**에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 **공동주택관리법**을 적용

04 > 다른 법률과의 관계

- 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제41조제2항 : 민간임대주택의 관리에 대한 공동주택관리법령의 적용 범위
 1. 「공동주택관리법」 제27조제1항에 따른 회계서류의 작성·보관에 관한 사항
 2. 「공동주택관리법 시행령」 제35조에 따른 행위허가 등의 기준에 관한 사항
 3. 「공동주택관리법」 제8조에 따른 구분관리에 관한 사항
 4. 「공동주택관리법」 제63조에 따른 관리주체의 업무에 관한 사항
 5. 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항제1호가목에 따른 관리비의 집행을 위한 사업자 선정에 관한 사항
 6. 「공동주택관리법 시행령」 제23조제4항에 따른 사용료 부과 및 제29조에 따른 주민운동시설의 위탁 운영에 관한 사항
 7. 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항에 따른 관리주체의 동의에 관한 사항
 8. 「공동주택관리법」 제23조제4항에 따른 관리비등의 공개에 관한 사항
 9. 「공동주택관리법 시행령」 제36조 및 제44조에 따른 하자 보수에 관한 사항
 10. 「공동주택관리법 시행령」 제33조에 따른 시설물의 안전관리에 관한 사항
 11. 「공동주택관리법 시행령」 제34조에 따른 공동주택의 안전점검에 관한 사항
 12. 「공동주택관리법 시행령」 제69조, 제70조, 제71조 및 제73조에 따른 관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항
 13. 「공동주택관리법 시행령」 제96조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항

02 | 입주자대표회의 구성 및 운영

입주자대표회의 구성 및 운영

01 > 선거관리위원회

선거관리위원회 구성 및 운영

- 구성의무 : **입주자등**은 동별 대표자나 입주자대표회의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성하여야 함 (**반드시 구성**)
- 구성인원 : 위원장을 포함하여 **5명(500세대 미만은 3명)이상 9명 이하**로 구성하고 위원장은 호선
 - ※ 500세대 이상의 공동주택은 「선거관리위원회법」 제2조에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉 가능
- 의사결정 : 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말함) 과반수의 찬성
- 결격사유

- ① 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
- ② 동별 대표자 또는 그 후보자
- ③ 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속
- ④ 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

01 > 선거관리위원회

☑ 선거관리위원회 구성 및 운영

- **선거관리규정** : 시행령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 구성원 과반수 찬성으로 정할 수 있음
- **운영** : 선거관리위원회의 구성·운영·업무(동별 대표자 결격사유의 확인 포함)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 **관리규약으로 정함**
- **선거지원요청** : 선거관리위원회는 선거관리를 위하여 해당 소재지를 관할하는 구·시·군 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있음

01 > 선거관리위원회

☑ 동별 대표자 후보자에 대한 범죄 경력 조회

- **범죄경력조회** : **선거관리위원회 위원장(선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 사퇴, 해임 등으로 결위된 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장도 결위된 경우에는 관리사무소장을 말함)**은 동별 대표자의 결격사유(범죄경력) 해당 여부를 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 관계기관의 장에게 확인하여야 함
- **범죄경력 여부 회신** : 범죄경력 조회 요청을 받은 경찰관서의 장은 동별 대표자 후보자가 결격 사유에 해당하는 범죄의 경력이 있는지 확인하여 회신하여야 함

01 > 선거관리위원회

☑ 동별 대표자 후보자에 대한 범죄 경력 조취

■ 공동주택관리법 시행규칙(별지 제2호서식)

■ 공동주택관리법 시행규칙(별지 제3호서식)

범죄경력 확인 요청서

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

「공동주택관리법」 제16조제1항, 같은 법 시행령 제17조제1항 및 같은 법 시행규칙 제5조제1항에 따라 동별 대표자 후보자에 대하여 범죄경력 확인을 요청하오니 그 결과를 회신해 주시기 바랍니다.

년 월 일

요청인

(서명 또는 인)

경찰서장 귀하

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

범죄경력 확인 동의서

성명	한글		
	한자	영문	
주민등록번호	-	외국인인 경우: 국적과 여권 번호 또는 외국인 등록번호	
주소			
전화번호	자택:	휴대전화:	
공동주택단지명			

본인은 공동주택 동별 대표자 후보자로서, 「공동주택관리법」 제16조제1항, 같은 법 시행령 제17조제1항 및 같은 법 시행규칙 제5조제2항에 따라 범죄경력 확인에 동의합니다.

년 월 일

동의자

(서명 또는 인)

경찰서장 귀하

입주자대표회의 구성 및 운영

02 > 동별 대표자

☑ 동별 대표자의 자격

- 동별 대표자는 동별 대표자 **선출공고에서 정한 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상(최소구성은 제외) 거주하고 있는 입주자(법인인 경우 대표자)로 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것**

[공동주택관리법 제2조] 용어정의

5. **입주자** : 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)
6. **사용자** : 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외) 등을 말함
7. **입주자등** : 입주자 + 사용자

02 > 동별 대표자

☑ 동별 대표자의 결격사유 (자격상실) : 법 제14조제4항

- 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
- 파산자로서 복권되지 아니한 사람
- 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 **금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람**
- 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람

02 > 동별 대표자

☑ 동별 대표자의 결격사유 (자격상실) : 시행령 제11조제3항

- 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 **100만원 이상의 벌금을 선고 받은 후 2년이 지나지 아니한 사람**
- 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 **해촉된 사람**)으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)
- 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계 존비속
- 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. **이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다.**
- 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 **1년(해당 동별 대표 자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말함)**이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 **2년이 지나지 아니한 사람**
- 관리비등을 **최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람**

02 > 동별 대표자

☑ 입주자를 대리하여 동별 대표자가 될 수 있는 사람

주택의 소유자	소유자로부터 서면위임을 받아 동별 대표자가 될 수 있는 사람			
	본인	배우자	직계존속	직계비속
본인	본인	배우자	부/모	자녀/손자/손녀
배우자	배우자	본인	장인/장모	자녀/손자/손녀
부	부	모	조부/조모	본인/자녀
모	모	부	외조부/외조모	본인/자녀
장인	장인	장모	배우자의 조부/조모	배우자/자녀
장모	장모	장인	배우자의 외조부/외조모	배우자/자녀

02 > 동별 대표자

☑ 소유자의 결격사유 판단 기준

- 공동주택 **소유자의 동별 대표자 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미침**
- **공유(共有)인** 공동주택 소유자의 동별 대표자 결격사유를 판단할 때에는 **지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 함**

Q. 공동주택관리법 시행령 제11조제4항에 따르면 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 **지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로** 한다고 규정하고 있는데, **공동소유자 지분이 각각 50%인 경우**(두 사람 모두 과반에 미치지 못할 경우) 동별 대표자 결격사유는 동별 대표자를 출마하는 사람과 대리권을 위임하는 사람 두 사람 모두 해당 되는지?

A. 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 **지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로** 합니다.(시행령 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 있음**을 알려드립니다.

02 > 동별 대표자

☑ 동별 대표자의 선출

- 동별 대표자는 해당 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다.

구분	투표참여자	선출기준
선거구별 후보자가 1명	해당 선거구	투표자의 과반수 찬성
선거구별 후보자가 2명 이상	입주자등의 과반수 투표	최다득표자

- 동별 대표자의 임기 : 임기는 2년(보궐선거로 선출된 경우에는 전임자의 잔여임기)
- 중임제한 : 한번만 중임가능(보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우 임기 횟수 미포함)

02 > 동별 대표자

☑ 500세대 미만 공동주택의 중임제한 완화

- 시행일 : 2015. 12. 22. (선출공고일 기준)
- 500세대 미만의 공동주택에서 다음의 사항을 모두 충족하는 경우 중임한 사람도 동별 대표자로 선출 가능

- 500세대 미만 공동주택일 것
- 동별 대표자 선출 공고를 2회 실시하였으나 해당 선거구에 후보자가 없을 것
- 3회차 동별 대표자 선출공고에 중임한 사람 이외 중임 하지 아니한 사람이 입후보 하지 않을 것
- 중임한 사람이 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일을 준수하여 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주 하고 있는 입주자로, 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것
- 중임한 사람이 법 제14조제4항 및 시행령 제11조제3항의 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않을 것
- 입후보한 중임한 사람은 해당 선거구 입주자등의 3분의 2 이상의 찬성이 있을 것

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 구성

- 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성
- 임원구성 : 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상
 ※ 입주자들의 소통 및 화합의 증진을 위하여 공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사 선임 가능
- 임원의 임기 : 관리규약으로 정함 (동별 대표자의 임기와 동일)
- 구성원 : 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 임원 선출

구분		선출 방법	
500세대 이상	회장	후보자가 2명 이상	전체 입주자들의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출
		후보자가 1명	전체 입주자들의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
		후보(×), 당선자(×)	입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출
	감사	후보자가 선출 필요인원 초과	전체 입주자들의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자를 선출
		후보자가 선출 필요인원과 같거나 미달	전체 입주자들의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
		후보(×), 당선자(×)	입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출
이사		입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출	
500세대 미만	회장, 감사		입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출 ※ 관리규약으로 정한 경우 500세대 이상의 회장과 감사의 선출 방법을 따를 수 있음
	이사		입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의의 구성 신고

- 입주자대표회의의 **회장**은 입주자대표회의가 **구성·변경된 날부터 30일 이내**에 입주자대표회의의 구성 **현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증명서류를 포함) 첨부하여 시장·군수·구청장에게 신고**(신고한 사항이 변경되는 경우 포함) 하여야 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액
법 제11조제3항 및 제19조에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제3호	50
1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우		
2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우		100

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의의 임원의 업무

- **회장** : 회장은 입주자대표회의를 **대표**하고, 그 회의의 **의장**이 됨
- **이사** : 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 **관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행** 함
- **감사** : 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 **회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사**
 - ① 감사가 감사를 실시한 경우에는 감사보고서를 작성하여 **입주자대표회의와 관리주체에게 제출**하고 **인터넷 홈페이지 [홈페이지가 없는 경우 게시판 등]에 공개**하여야 함
 - ② 감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 **재심의를 요청**할 수 있으며, 재심의를 요청 받은 입주자대표회의는 **지체 없이 해당 안건을 다시 심의**하여야 함

감사의 참관업무 : ① 관리주체 업무 인계, 인수 시, ② 입찰과정 참관을 원하는 경우

03 > 입주자대표회의

☑ 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 해임

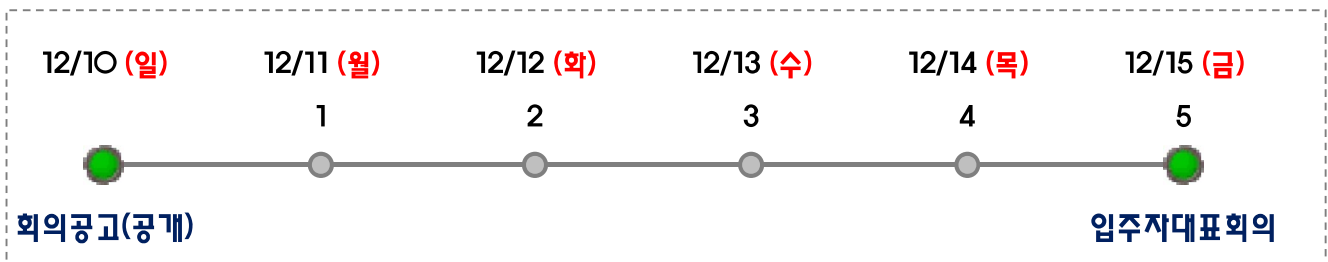
- 해임 사유 : **관리규약**으로 정함
- 해임 방법

구분			해임 방법
동별 대표자			해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임
입주자 대표회의	회장	전체 입주자등이 선출한 경우	전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임
	감사	입주자대표회의에서 선출한 경우	관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임
	이사		관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 소집

- 회의소집 : **관리규약**으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의 **회장이 그 명의로 소집**
- ※ 회장이 **회의를 소집하지 아니하는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집**하고 회장의 직무를 대행 함



- 해당일로부터 14일 이내에 소집

- ① 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때
- ② 입주자등의 10분의 1 이상이 요청하는 때

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 안건제출

[별지 제7호 서식] (제26조제2항 관련)



의안번호	제 호		의결사항
의결 년 월 일	20 . . (제 회)		

제 목

제 출 자	
제출년월일	20

1. 의결주문

2. 제안이유

3. 주요내용

관계법령 검토 사항 구체적으로 기록

4. 비용추계서

**예산승인 금액, 계정과목,
소요예정금액, 추경여부**

5. 참고사항

가. 근거규정

나. 기 타

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 의결방법

- 의결방법 : 구성원 과반수 찬성으로 의결 (**직접 출석, 대리 안됨**)

※ 공동주택의 입주자등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 아니 됨

구성원 : 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함

관리규약으로 정한 구성원	선출인원	구성원	의결정족수
10명 (10개 선거구)	10명	10명	6명
	9명	9명	5명
	8명	8명	5명
	7명 (2/3)	7명	4명
	6명	10명	6명
	5명 이하	10명	의결 불가능

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 의결사항 (시행령 제14조제2항)

- 관리규약 개정안의 **제안**(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함)
- **관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지**
- 공동주택 관리방법의 **제안**
- 관리비 등의 집행을 위한 **사업계획 및 예산의 승인**(변경승인을 포함)
- 공용시설물 이용료 부과기준의 **결정**
- 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 **승인**
- 관리비 등의 결산의 **승인**
- 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 **유지·운영 기준**
- 자치관리를 하는 경우 **자치관리기구 직원의 임면**에 관한 사항

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 의결사항 (시행령 제14조제2항)

- **장기수선계획**에 따른 공동주택 공용부분의 **보수·교체 및 개량**
- 공동주택 행위허가 또는 신고 행위의 **제안**
- 공동주택 **공용부분의 담보책임 종료 확인**
- 주민운동시설 위탁 운영의 **제안**
- **장기수선계획** 및 **안전관리계획**의 수립 또는 **조정**(비용지출을 수반하는 경우로 한정)
- 입주자등 상호 간에 이해가 상반되는 사항의 **조정**
- 공동체 생활의 **활성화 및 질서유지**에 관한 사항
- 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 **관리규약으로 정하는 사항**

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 의결사항 관련 판례 (대법원 2013.2.14. 선고 2010다 102403 판결)

- 입주자대표회의를 소집함에 있어 **회의의 목적 사항을 기재하도록 하는 취지**는 구성원이 **결의를 할 사항이 사전에 무엇인가를 알아 회의 참석 여부나 결의사항에 대한 찬반의사를 미리 준비하게 하는 데 있으므로**, 회의의 목적 사항은 구성원이 안건이 무엇인가를 알기에 족한 정도로 구체적으로 기재하여야 함
- 또한, 회의 소집 통지를 함에 있어 회의 목적 사항을 열거한 다음 **‘기타 사항’**이라고 기재한 경우, **회의 소집 통지에는 회의의 목적 사항을 기재하도록 한 민법 제71조 등 법 규정의 입법 취지에 비추어 볼 때**, ‘기타 사항’이란 회의의 기본적인 목적 사항과 관계가 되는 사항과 **일상적인 운영을 위하여 필요한 사항에 국한된다고 보아야 함**
- 만일 회의 소집 통지에 목적 사항으로 기재하지 않은 사항에 관하여 결의한 때에는 **구성원 전원이 회의에 참석하여 그 사항에 관하여 의결한 경우가 아닌 한 그 결의는 무효**라고 할 것임

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 회의록

- 회의록 작성 : **입주자대표회의**
- 회의록 보관 : **관리주체 (입주자대표회의가 아님에 주의)**
- 회의록 공개 : **관리주체**
 - ※ 관리주체는 입주자등이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 **관리규약으로 정하는** 바에 따라 **이에 응하여야 함**
- 회의록 보관기간 : **관리규약으로 정함**

03 > 입주자대표회의

☑️ 입주자대표회의의 부당간섭 금지

- 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 **주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭**해서는 아니 됨
- 입주자대표회의(구성원을 포함)는 **관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭**하여서는 아니 됨
 - 관리사무소장은 입주자대표회의가 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여 입주자등에게 손해를 초래하거나 초래할 우려가 있는 경우 시장·군수·구청장에게 이를 보고하고, 사실 조사를 의뢰 가능
 - 시장·군수·구청장 사실 조사를 의뢰 받은 때에는 즉시 이를 조사하여야 함
 - 부당하게 간섭한 사실이 있다고 인정하는 경우 제93조에 따라 입주자대표회의에 필요한 명령 등의 조치를 하고, 그 사실 조사 결과 또는 시정명령 등의 조치 결과를 관리사무소장에게 통보하여야 함
 - 입주자대표회의는 보고나 사실 조사 의뢰 또는 명령 등을 이유로 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구하여서는 아니 됨

03 > 입주자대표회의

☑️ 경비원 등의 인권존중 (법 제65조제6항 및 제7항)

- **입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체** 등은 경비원 등 근로자에게 **적정한 보수를 지급**하고, 근로자의 **취우개선과 인권존중**을 위하여 노력하여야 함
- **경비원 등 근로자**는 입주자등에게 **수준 높은 근로 서비스**를 제공하여야 함

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의의 구성원의 운영·윤리교육

- 시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 **교육 및 윤리교육을 실시**하여야 함
- 입주자대표회의의 구성원은 **매년 4시간**의 입주자대표회의의 구성원의 운영·윤리교육을 **이수**하여야 함
- 교육의 수강비용은 시행령 제23조제3항제8호에 따른 **입주자대표회의의 운영비에서 부담**한다. 다만, 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있음
- 교육 이수자 관리
 - 시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원의 운영·윤리교육을 **이수한 사람에게 수료증**(교육수료사실을 수료자가 소속된 입주자대표회의에 문서로 통보함으로써 수료증의 수여를 갈음 가능)을 **내주어야** 함
 - 입주자대표회의의 구성원의 운영·윤리교육 **참여현황을 엄격히 관리**하여야 하며, **교육을 이수하지 아니한 자**에 대해서는 **공동주택관리에 관한 감독(법 제93조제1항) 등의 필요한 조치**를 하여야 함

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의의 운영경비

- 입주자대표회의의 운영경비는 시행령 제23조제3항제8호에 따른 **사용료**
- **입주자대표회의의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용 포함)**은 시행령 제19조제1항제6호에 따라 **관리규약으로 정**하여야 함
- 관리주체는 입주자대표회의의 운영경비를 입주자등에게 부과한 경우 그 **집행세부내용**을 쉽게 알 수 있도록 **정리하여 입주자등에게 알려** 주어야 하고, **사용명세**를 그 다음 달 말일까지 해당 **공동주택홈페이지(홈페이지가 없는 경우 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 공개**하여야 함

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 운영경비 (인천광역시 관리규약 준칙)

제32조(운영비) ① 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. 법 제17조제1항에 따른 입주자대표회의의 구성원 교육비 등
2. 입주자대표회의 회의운영비 : 월 ○○만원
3. 회의 출석수당 : 1회당 ○만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 ○○만원을 초과할 수 없다)
4. 회장 업무추진비 : 매월 ○○만원
5. 감사 업무추진비 : 매월 ○○만원
6. 제69조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용
7. 공동주택관리에 필요한 정보제공 자료비

② 입주자대표회의는 제1항에 따른 **입주자대표회의의 운영비의 사용절차 등에 관한 세부사항**을 운영비사용 규정으로 정할 수 있다. 이 경우 국토교통부 회계처리기준에 적합하여야 한다.

03 > 입주자대표회의

☑ 입주자대표회의 운영경비 (인천광역시 관리규약 준칙)

③ 제2항에 의하여 운영비사용규정을 제정(개정을 포함한다)하는 경우 별첨 2를 참조하고, 그 규정안을 **10일 이상 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 공시**하여 **입주자들의 충분한 의견수렴**을 거쳐야 하며, 전체 입주자들의 **1/20 이상이 서면으로 이의를 제기**하지 않을 경우 입주자대표회의 **구성원 과반수 찬성으로 의결**함으로써 그 효력이 발생한다.

④ 입주자대표회의는 **운영비사용규정에 의한 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 관리주체에게 보관**하게 하고, **관리비 부과내역서에 첨부하여 전체 입주자들에게 사용내역을 배부**하여야 한다.

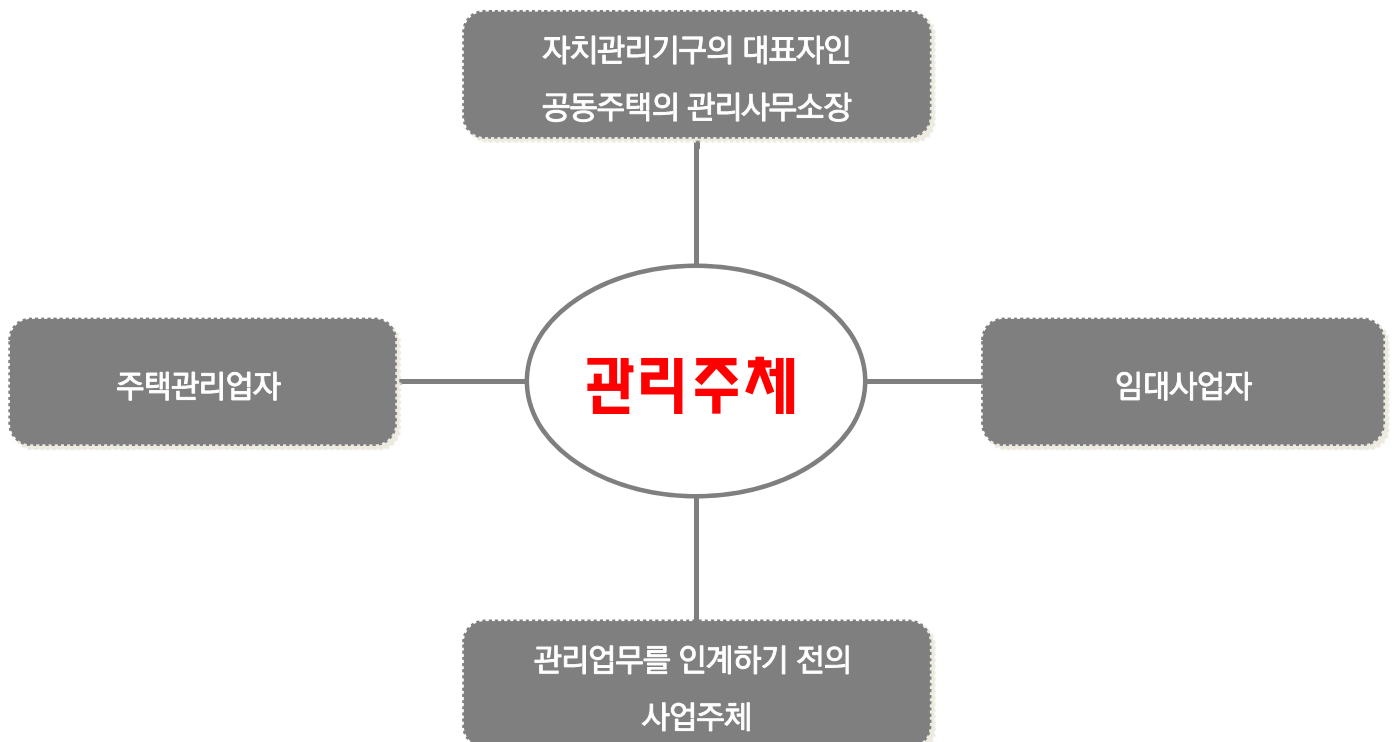
⑤ 제1항 제2호 회의운영비는 입주자대표회의의 운영 등에 필요한 다음 용도로 사용하되 위락의 목적으로 사용할 수 없다.

1. 회의 시 다과 등 비용
2. 회의 후 식사비(정기회의에 한하며, 1인 1만원을 초과할 수 없다)
3. 교통, 통신비

03 | 관리주체 / 관리사무소장

관리주체

01 > 관리주체의 정의



02 > 관리주체의 업무 (법 제63조제1항, 시행규칙 제29조)

- 관리주체는 **법 또는 법에 따른 명령에 따라 공동주택을 관리**하여야 하며, 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분 사용 가능
 - 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
 - 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
 - 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
 - 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
 - 관리규약으로 정한 사항의 집행
 - 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
 - ✓ 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
 - ✓ 입주자들의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
 - ✓ 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
 - ✓ 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행

관리사무소장

01 > 관리사무소장의 배치

관리사무소장의 배치의무

• 관리사무소장 배치의무자

- 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한정)
- 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 주택관리업자
- 임대사업자

- ☞ 공동주택을 **자치관리**하는 경우 입주자대표회의는 선임된 관리사무소장이 해임, 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 **30일 이내**에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 한다.(시행령 제4조제4항)
- ☞ 공동주택을 **위탁관리**하는 경우 주택관리업자는 관리하는 공동주택에 배치된 주택관리사등이 해임 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 **15일 이내**에 새로운 주택관리사등을 배치하여야 한다.(시행령 제66조제1항)

01 > 관리사무소장의 배치

☑ 관리사무소장의 배치기준 및 배치신고

• 관리사무소장 배치기준

- 500세대 미만 : 주택관리사 또는 주택관리사(보)
- 500세대 이상 : 주택관리사 (주택관리사 또는 주택관리사(보)를 관리사무소장의 보조자로 배치 가능)

- 배치신고 : 공동주택의 관리사무소장으로 **배치된 날부터 15일 이내**에 시장·군수·구청장에게 신고
→ 업무의 집행에 사용 할 **직인** 포함, 손해배상책임 **보증설정**

- 변경신고 : **배치신고 및 직인의 변경은 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내**에 시장·군수·구청장에게 신고

- 관리사무소장의 배치 및 변경신고 → 대한주택관리사협회 사무위탁

[신고 시기] ① 단지 배치 시, ② 자격 변경 시, ③ 직인 변경 시, ④ 관리주체 변경 시 ⑤ 배치 종료 시

02 > 관리사무소장의 업무 [법 제64조제2항~제4항, 시행규칙 제30조제1항]

- 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 **입주자들의 권익을 보호하기** 위하여 **선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행**하여야 함

- 입주자대표회의에서 의결하는 다음의 업무. 이 경우 관리사무소장은 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있음

가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량

나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무

- 하자의 **발견 및 하자보수의 청구**, 장기수선계획의 **조정**, 시설물 안전관리계획의 **수립** 및 건축물의 **안전점검**에 관한 업무. 다만, **비용지출을 수반하는 사항**에 대하여는 **입주자대표회의의 의결**을 거쳐야 한다.

➢ 관리사무소 업무의 지휘·총괄

- ✓ **관리주체의 업무를 지휘·총괄**하는 업무

- ✓ 입주자대표회의 및 선거관리위원회의 운영에 필요한 **업무 지원 및 사무처리**

- ✓ 법 제32조제1항에 따른 **안전관리계획의 조정**. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있음

03 > 관리사무소장 배상책임

- **관리방법과 관계없이 의무관리대상공동주택에 관리사무소장을 배치되는 주택관리사등은** 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 **손해를 배상 하여야 함**
- 관리사무소장으로 **배치된 날**에 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 다음에 해당하는 자에게 제출 하여야 함
 - 입주자대표회의를 대표하는 자
 - 임대주택은 임대주택법 제2조제4호에 따른 임대사업자
 - 입주자대표회의가 없는 경우 시장, 군수, 구청장
- **공탁금**은 주택관리사등이 해당공동주택의 관리사무소장의 직책을 사임하거나 해임 또는 사망한 날부터 **3년 이내에 회수 불가능**
- 보증금액 : 500세대 미만 3천 만원, 500세대 이상 5천 만원

04 > 관리사무소장의 기술인력 겸직금지

{질의} 공동주택관리법 시행령 [별표 1] <비고> “관리사무소장과 기술인력 상호간의 겸직 할 수 없다.”의 규정에 따른 겸직이 금지되는 자격의 범위는?

{회신} 관리사무소장은 공동주택관리법 제64조제4항에 따라 **선량한 관리자의 주의**로 그 직무를 수행 하여야 하므로 **관리사무소장과 기술인력간의 겸직은 금지하는 것이며,**

관계 법령에 따라 갖추어야 할 기술인력 상호간의 겸직 또는 입주자등의 재산보호와 안전확보를 위하여 **금지되는 것이 원칙**입니다.

다만, 관계법령에 따라 갖추어야 할 기술인력이 특정 자격증을 취득하지 아니하고 **일정시간 교육만 이수하면 기술인력으로 인정되는 경우에는** 해당 공동주택 건축설비의 종류 및 규모 등을 고려하여 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 판단** 됩니다.

04 | 공동주택관리법 주요내용

공동주택관리법 주요내용

01 > 공동주택관리방법

• 자치관리(법 제6조)

- 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리 하기로 결정한 경우에는 사업주체의 관리 요구(*)가 있었던 날부터 **6개월 이내**에 공동주택의 **관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임**하고, **기술인력 및 장비(시행령 별표 1)를 갖춘 자치관리기구를 구성**하여야 함
- 자치관리기구는 입주자대표회의의 감독을 받음
- 입주자대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없음

(*) 공동주택관리법 제11조(관리의 이관) ① 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 **입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리**하여야 하며, **입주예정자의 과반수가 입주하였을 때는 입주자등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리 할 것을 요구**하여야 한다.

01 > 공동주택관리방법

- **위탁관리(법 제7조)** : 주택관리업자를 선정해 위탁하여 관리하는 것을 말함

- **주택관리업자 선정 시 준수사항**

- 전자입찰 방식을 통하여 할 것(국토교통부 장관이 고시하는 경우 제외)
- 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것
- 입주자대표회의 감사가 입찰과정에 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것
- 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정할 것

- **기존 주택관리업자의 재계약(수의계약) 가능 조건 (다음 사항 모두 충족해야 함)**

- ① **관리규약으로 정하는 절차**에 따라 입주자들의 의견을 청취한 결과 전체 **입주자들의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니**할 것
- ② ①의 **요건이 충족**된 이후 **입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 찬성**할 것

- 입주자등 과반수가 서면동의로 기존 주택관리업자의 입찰참가제한을 요구한 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 함

01 > 공동주택관리방법

- **공동관리와 구분관리(법 제8조)** : 입주자대표회의는 해당공동주택의 관리여건상 필요하다고 인정하는 경우

- 인접한 공동주택 단지(임대주택 단지 포함)와 공동관리
- 하나의 단지를 500세대 이상의 단위로 나누어 구분관리

- **공동관리 기준(법 제8조제2항, 시행규칙 제2조제3항)**

- 총 세대수가 1,500세대를 넘으면 안됨 (다만, 인접한 단지가 300세대 미만인 경우는 제외 → 최대 1,799세대 까지 가능)
- 공동주택 단지 사이에 다음의 시설이 없을 것
 - 가. 철도, 고속도로, 자동차 전용도로
 - 나. 폭 20미터 이상의 일반도로
 - 다. 폭 8미터 이상인 도시계획 예정도로
 - 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로 대통령령으로 정하는 시설

01 > 공동주택관리방법

- 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 **자치관리**하거나 주택관리업자에게 **위탁하여 관리**하여야 함
- 관리방법 결정 및 변경(법 제5조, 시행령 제3조)

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

- 관리방법 결정 및 변경 신고(법 제11조제3항, 시행령 제9조, 시행규칙 제3조)
 - 신고주체 : 입주자대표의 **회장**(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람)
 - 신고기한 : 관리방법 결정 또는 변경일부터 **30일 이내**에 시장, 군수, 구청장에게 신고
 - 벌칙 : **500만원 이하의 과태료**(법 제102조제3항제3호)

02 > 행위허가 및 신고

- 허가 및 신고 주체 : 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함)의 입주자등 또는 관리주체

• 허가 및 신고행위 대상

- 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위(행위허가)
- 공동주택을 증축 · 개축 · 대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외)
- 공동주택의 용도폐지
- 공동주택의 재축 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리 시설의 비내력벽의 철거는 제외)
- 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거 하는 행위(‘시행규칙’에 따른 경미한 행위 제외)

- 공동주택의 지하층은 대피시설로 사용하는데 지장이 없는 범위에서 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3항에 따른 주민공동시설로 활용할 수 있음

시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사 완료 시 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 함

02 > 행위허가 및 신고

☑ 경미한 행위 (시행규칙 제15조제1항)

- 1) 창틀·문틀의 교체
- 2) 세대 내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
- 3) 급·배수관 등 배관설비의 교체
- 4) 난방방식의 변경(시설물의 파손·철거를 제외)
- 5) 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송수신을 위한 공동수신설비 또는 폐쇄회로 텔레비전의 교체
- 6) 보안등, 자연거보관소·안내표지판, 담장(축대는 제외) 또는 보도블럭의 교체
- 7) 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함의 교체
- 8) 조경시설 중 수목의 일부제거, 식재 및 교체
- 9) 주민운동시설(실외·내)의 교체(다른 운동종목으로의 변경을 포함하며, 면적변경이 있는 경우는 제외)
- 10) 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체
- 11) 그 밖에 제1호부터 제11호까지에서 정한 사항과 유사한 시설·배관·설비 및 장비의 유지·보수·교체하는 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우

공동주택관리법 주요내용

03 > 관리규약

☑ 공동주택 관리규약

- 관리규약준칙 : 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 함
- 관리규약준칙은 공동주택의 **입주자등 외의 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 아니 됨**
- 관리규약 : 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자등이 정하는 자치규약을 말하며, **입주자등은 관리규약 준칙을 참조하여 관리규약을 정함**
- 입주자등이 관리규약을 정하는 경우에는 **공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 함**
- 관리규약은 **입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있음**

03 > 관리규약

관리규약준칙에 포함되어야 하는 내용

1. 입주자등의 권리 및 의무(제2항에 따른 의무를 포함)
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항
4. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
5. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
6. 입주자대표회의의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함)
7. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
8. 입주자대표회의의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
9. 위·수탁관리계약에 관한 사항
10. 관리주체의 동의기준

03 > 관리규약

관리규약준칙에 포함되어야 하는 내용

11. 관리비에치금의 관리 및 운용방법
12. 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차
13. 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
14. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
15. 회계관리 및 회계감사에 관한 사항
16. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함)
17. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
18. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
19. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치

03 > 관리규약

☑ 관리규약준칙에 포함되어야 하는 내용

21. 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 국공립어린이집 위탁제 선정관리 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 적절한 임대를 위하여 필요한 사항
22. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
23. 주민운동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
24. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항

03 > 관리규약

☑ 공동주택 관리규약의 제정

25. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
26. 공동체 생활의 활성화에 관한 사항
27. 공동주택의 주차장 임대계약(「도시교통정비 촉진법」 제33조제1항제4호에 따른 승용차 공동이용을 위한 주차장 임대계약으로 한정한다)에 대한 다음 각 목의 기준
 - 가. 입주자등 중 주차장의 임대에 동의하는 비율
 - 나. 임대할 수 있는 주차대수 및 위치
 - 다. 이용자의 범위
 - 라. 그 밖에 주차장의 적절한 임대를 위하여 필요한 사항
28. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

03 > 관리규약

☑ 공동주택 관리규약의 제정

관리규약 제정 제안	관리규약 결정
공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체는 관리규약 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결 할 때 입주예정자에게 제안	해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의

- **사업주체**는 해당 공동주택단지의 **인터넷 홈페이지**[인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정함), 해당 공동주택단지의 **관리사무소나 게시판** 등을 말함]에 관리규약 제안내용을 **공고**하고 **입주예정자에게 개별 통지**하여야 함
- **통지** : 특정인 또는 불특정다수인에게 **특정 사실을 알리는 행위**
- **배부** : 출판물이나 서류 따위를 **나누어 주는 행위**

03 > 관리규약

☑ 공동주택 관리규약의 개정

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

- 관리규약을 개정 하려는 경우에는 “**개정목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용**”을 해당 공동주택단지의 **인터넷 홈페이지**[인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정함), 해당 공동주택단지의 **관리사무소나 게시판** 등을 말함]에 관리규약 제안내용을 **공고**하고 **입주자등에게 개별 통지**하여야 함
- **통지** : 특정인 또는 불특정다수인에게 **특정 사실을 알리는 행위**
- **배부** : 출판물이나 서류 따위를 **나누어 주는 행위**

03 > 관리규약

☑ 관리주체의 동의사항

- 입주자등은 다음의 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 함
 - 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 하는 행위에 해당하지 않는 경미한 행위로서 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위
 - 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
 - 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
 - 가축(장애인 보조견을 제외)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
 - 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
 - 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위
- 세대 안에 냉방설비의 배기 장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택의 경우 입주자등은 냉방설비의 배기장치를 설치하기 위하여 돌출물을 설치하는 행위를 해서는 아니 됨

04 > 공동체활성화

☑ 공동체활성화 단체의 지원 등

- 공동주택의 입주자등은 입주자등의 소통 및 화합 증진 등을 위하여 필요한 활동을 자율적으로 실시할 수 있고, 이를 위하여 필요한 조직을 구성하여 운영 가능
- 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동체 생활의 활성화에 필요한 경비의 일부를 재할용품의 매각 수입 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입에서 지원 가능
- 경비의 지원은 관리규약으로 정하거나 관리규약에 위배되지 아니하는 범위에서 입주자대표회의의 의결로 정함
- 입주자등의 소통 및 화합의 증진을 위하여 공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사 선임 가능

05 > 전자적 의사결정 방법

☑ 전자투표(법 제22조, 시행령 제22조)

• 전자투표의 범위

- 동별 대표자, 입주자대표회의 임원 선출하는 경우
- 공동주택 관리방법 결정 또는 변경하는 경우
- 관리규약을 제정 또는 개정하는 경우
- 공동관리 및 구분관리를 결정하는 경우
- 그 밖의 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우

• 관리주체, 입주자대표회의 또는 선거관리위원회에서 전자투표를 시행하는 경우에는

① 전자투표 방법, ② 전자투표기간, ③ 그 밖의 필요한 기술적인 사항을 입주자들에게 미리 알려야 함

• 의결권 행사를 위한 본인확인 방법

- 휴대전화를 통한 본인 인증 등 정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률 제23조의3에 따른 본인확인 기관에서 제공하는 본인 인증방법
- 전자서명법 제2조제3호에 따른 공인전자서명 또는 같은 법 제2조제8호에 따른 공인인증서를 통한 본인확인의 방법
- 그 밖의 관리규약에서 정하는 경우 그에 따른 본인 확인 방법

06 > 장기수선계획

☑ 장기수선계획의 검토주기



• “가” 기간에 장기수선계획을 조정한 경우

- “다” 기간에 검토되어야 하며, 그 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
- “라” 기간에 검토되었다면 과태료 부과처분 대상이며, 그 이후 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨

• “나” 기간에 장기수선계획을 조정한 경우 : 조정된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨

• “3년마다”의 의미는 “3년째 되는 해”가 아니라 “36개월 마다”로 해석

05 | 공동주택관리정보시스템 공개사항

공동주택관리정보시스템 공개사항

01 > 관리비등

공동주택관리법 제23조제4항, 동법 시행령 23조제8항

- 관리주체는 관리비, 사용료 등, 장기수선충당금을 입주자등에게 부과한 경우 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함
- 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개하여야 함
- 잡수입 : 재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입

02 > 회계감사보고서

☑ 공동주택관리법 제26조제3항

- 관리주체는 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출 받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보 시스템에 공개하여야 함
- 회계감사인의 선정은 입주자대표회의에서 하며, 사업자 선정지침을 적용대상이 아니므로 회계감사인 선정을 위한 입찰공고를 공동주택관리정보시스템에 공개하지 않아도 됨.

03 > 시설별 이력관리현황

☑ 공동주택관리법 제31조, 동법 시행령 제32조제2항, 동법 시행규칙 제10조제2항

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리 하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 함

■ 공동주택관리정보시스템 등록 서류 ■

- 이력 명세
- 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면
- 주요 공사 사진

- 적용시기 : 이 법 시행(시행 2016. 8. 12.) 후 최초로 공동주택 시설의 교체 및 보수 등을 한 경우부터 적용 {부칙 <법률 제13474호> 제3조}

04 > 전유부분인계일

☑ 공동주택관리법 시행령 제36조제2항

- 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주를 포함)는 해당 공동주택의 전유부분을 입주자에게 인도한 때에는 주택인도증서를 작성 하여 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말함)에게 인계하여야 함
- 미분양으로 인하여 관리업무 인계 시까지 주택인계일 현황이 누락된 세대가 있는 경우에는 주택의 인계일부터 **15일 이내**에 인도일의 현황을 관리주체에게 인계하여야 함
- 관리주체는 **30일 이내**에 공동주택관리 정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 함

05 > 주택관리업자 및 사업자 선정결과

☑ 공동주택관리법 시행령 제5조제2항, 제25조 및 선정지침 제11조

- 제11조(선정결과 공개) ① 주자대표회의가 영 제5조제2항제1호에 따라 주택관리업자를 선정하거나 영 제25조에 따라 사업자를 선정한 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.
 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액
 - 다. 계약기간
 - 라. 수의계약인 경우 그 사유
- ② 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정한 경우, 관리주체는 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 한다.

06 > 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고

☑ 선정지침 제14조부터 제16조까지

- 제14조(입찰공고 방법) ① 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.
- 제15조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한함).



06 > 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고

☑ 선정지침 제14조부터 제16조까지

- 제16조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.
 1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등)
 2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항
 3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항
 4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)
 5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시간 등)
 6. 개찰의 일시·장소
 7. 입찰참가자격에 관한 사항
 8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항
 9. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)
 10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
 11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항
 12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항

07 > 사업자 선정을 위한 입찰공고

☑ 선정지침 제22조부터 제24조까지

- 제22조(입찰공고 방법) 관리주체(영 제25조제1항제2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 **제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 공동주택관리정보시스템에 공고**하여야 한다.
- 제23조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).
 - ② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.

07 > 사업자 선정을 위한 입찰공고

☑ 선정지침 제22조부터 제24조까지

- 제24조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 **다음 각 호의 사항이 명시**되어야 하며, **명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행**하여야 한다.
 1. 사업 개요(사업내용 · 규모 · 면적 등)
 2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시 · 장소 및 참가의무여부에 관한 사항
 3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)
 4. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등)
 5. 개찰의 일시 · 장소
 6. 입찰참가자격에 관한 사항
 7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항
 8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)
 9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
 10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항
 11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항

06 | 관리실태점검 사례

관리실태점검 사례

01 > 예산, 회계분야

관리비, 사용료와 장기수선충당금을 법에서 정한 용도 외의 사용

- 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비, 사용료와 장기수선충당금을 법에서 정한 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 안됨

{사례} OO아파트 입주자대표회의는 공동주택에서 장기수선공사에 해당하는 옥상지붕보수 공사비를 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분 지급하면서 장기수선충당금이 아닌 관리비(수선유지비)로 지급 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액 (만원)		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제102조 제2항제9호	1000		

01 > 예산, 회계분야

☑ 회계장부 등의 보관의무 미준수

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 모든 회계거래 행위에 관하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 하며, 입주자 및 사용자가 자기 비용으로 복사를 요구하는 경우에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 응하여야 함

{사례} OO아파트 관리주체는 회계관련장부를 보관하고 있으나, 입주자등의 복사, 열람 요청에 응하지 아니 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
• 법 제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 않거나 거짓으로 작성한 경우	법 제102조 제3항제7호	200	300	500
• 법 제27조제2항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	법 제102조 제3항제8호			

01 > 예산, 회계분야

☑ 회계감사의무 미준수

- 300세대 이상 공동주택 또는 의무관리대상의 300세대 미만 공동주택으로 입주자등 10분의 1 이상이나 입주자대표회의 의결로 요구한 경우 관리주체는 회계연도 종료 후 9개월 이내에 외부회계감사를 받아야 함

{사례} OO아파트 관리주체는 300세대 이상의 공동주택임에도 외부회계감사를 실시하지 아니 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액 (만원)		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
법 제26조제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 않거나 부정한 방법으로 받은 경우	법 제102조 제2항제2호	700		

01 > 예산, 회계분야

☑ 외부회계감사결과 공개의무 등의 미준수

- 관리주체는 외부회계감사의 결과를 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고, 인터넷 홈페이지와 공동주택 관리정보시스템(www.k-apf.go.kr)에 공개하여야 함
- 회계감사를 받는 관리주체는 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람, 등사, 제출 요구 또는 조사를 거부, 방해, 기피, 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위를 하여서는 안됨

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
• 법 제26조제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 않거나 부정한 방법으로 받은 경우	법 제102조 제2항제2호	700		
• 법 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 경우	법 제102조 제3항제6호	300		
• 법 제26조제5항을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우	법 제102조 제2항제3호	500	700	1000

01 > 예산, 회계분야

☑ 관리비등의 집행내역 공개 의무 미 준수

- 관리주체는 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 그 적립금액 등을 해당 공동주택 인터넷홈페이지(홈페이지가 없는 경우 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 공개 하여야 함

{사례} OO아파트 관리주체는 관리비등의 집행 내역 등을 공동주택관리정보시스템에 공개 하지 아니 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
법 제23조제4항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제102조 제3항제5호	30	60	100

02 > 공사, 용역 분야

☑ 계약서 공개의무 미 준수

- 입주자대표회의 또는 관리주체는 주택관리업자 및 사업자와 계약을 체결하는 경우에는 그 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우 게시판 등)에 공개하여야 함
- 시행 : 2014년 6월 25일

{사례} OO아파트 입주자대표회의와 관리주체는 주택관리업자 및 사업자와 6건의 계약을 체결하면서 그 계약서를 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하지 않았으며, 그 입찰공고와 결과를 인터넷홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개 하여야 함에도 이를 공개하지 아니 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
법 제28조를 위반하여 계약서를 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제102조 제3항제9호	200	300	500

02 > 공사, 용역 분야

☑ 주택관리업자 및 사업자선정지침 미 준수

- 입주자대표회의 또는 관리주체는 주택관리업자 및 사업자를 선정하려는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하여야 하며, 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 따라야 함

{사례} OO아파트 입주자대표회의는 장기수선충당금을 사용하여 옥상방수공사(2,000만원)를 시행하면서 공개 경쟁입찰을 시행하지 아니하고 수의계약으로 사업자를 선정 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
법 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우	법 제102조 제3항제2호	200	300	500

03 > 입주자대표회의 및 관리운영분야

☑ 부정행위 금지

- 입주자 및 사용자, 관리주체, 입주자대표회의(구성원 포함) 및 선거관리위원회(구성원 포함)은 부정하게 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 안됨

위반행위	근거 법조문	벌칙사항
법 제90조제1항을 위반하여 공모하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자	법 제97조	3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

- 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 3천만원을 초과하는 자는 3년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함

위반행위	근거 법조문	벌칙사항
법 제90조제2항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자	법 제98조	2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

- 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처함

03 > 입주자대표회의 및 관리운영분야

☑ 행위허가 및 신고 의무 미 준수

- 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함)의 입주자등 또는 관리주체는 용도변경, 증축, 개축, 대수선(주택법에 따른 리모델링 제외), 용도폐지, 재축 및 비내력벽 철거 행위를 하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 함

위반행위	근거 법조문	벌칙사항
법 제35조제1항 및 제3항을 위반한 자(같은 조 제1항 각 호의 행위 중 신고대상 행위를 신고하지 아니하고 행한 자는 제외)	법 제99조 제1호	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

03 > 입주자대표회의 및 관리운영분야

☑️ 자치관리기구의 구성 의무 미 준수

- 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리 할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 사업주체의 관리요구가 있는 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 시행령 별표 1에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 함
- 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경하는 경우 입주자대표회의는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 함

위반행위	근거 법조문	벌칙사항
제6조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자	법 제100조 제1호	1천만원 이하의 벌금
법 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 않은 경우	법 제102조 제3항제1호	200만원 과태료

03 > 입주자대표회의 및 관리운영분야

☑️ 입주자대표회의 구성 및 변경 신고 의무 미 준수

- 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 입주자대표회의의 구성 현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증명서류를 포함) 첨부하여 시장·군수·구청장에게 신고(신고한 사항이 변경되는 경우 포함) 하여야 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
법 제11조제3항 및 제19조에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 않은 경우 1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우	법 제102조 제3항제3호		50	100

04 > 시설물 유지관리분야 (장기수선계획)

☑ 장기수선계획의 조정 및 검토 의무 미 준수

- 300세대이상, 승강기가 설치 및 중앙집중식(지역난방방식) 난방방식 공동주택을 공급하는 사업주체는 그 공동주택의 주요시설물에 대한 장기수선계획을 수립하고, 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하여야 하며, 검토사항을 기록하고 보관하여야 함

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
• 법 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제4호	1000		
• 법 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우	법 제102조 제3항제10호	200	300	500

04 > 시설물 유지관리분야 (장기수선계획)

☑ 장기수선충당금 적립의무 미 준수

- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 함

{사례} OO아파트는 장기수선충당금을 관리규약으로 정한 적립요율에 따라 적립하지 아니하고 입주자대표회의에서 임의로 장기수선충당금 적립금액을 정함으로써 장기수선충당금이 과소 적립 됨

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우	법 제102조 제3항제11호	200		

07 | 알아두면 유용한 제도

알아두면 유용한 제도

01 > 공동주택관리 관련 정보

▪ 시스템

- 공동주택관리정보시스템 : www.k-apt.go.kr
- 중앙선거관리위원회 온라인투표시스템 : kvoting.go.kr
- 장기수선계획 수립·조정 시스템 : www.khmais.net

▪ 센터

- 중앙공동주택관리지원센터 : myapt.molit.go.kr
- 층간소음 이웃사이센터 : www.noiseinfo.or.kr

▪ 위원회

- 하자심사·분쟁조정위원회 : www.adc.go.kr
- 환경분쟁조정위원회 : edc.me.go.kr

02 > 법률종합정보

- **법제처** : www.moleg.go.kr
 - 국가법령정보 : www.law.go.kr
 - 생활법령정보 : oneclick.law.go.kr

- **대법원 종합법률정보** : glaw.scourt.go.kr

- **대한법률구조공단** : www.klac.or.kr



The screenshot shows the homepage of the 'K-Voting' online voting system. At the top, there is a navigation bar with the logo of the Chungcheong Provincial Election Management Commission and links for '서비스 소개', '서비스 이용방법', '서비스 이용수수료', and '서비스 이용신청'. The main heading reads '안전하고 편리한 온라인투표시스템 K·Voting'. A prominent orange notification pop-up is displayed in the center, titled '업무지원센터 번호변경 안내' (Business Support Center Number Change Notice). The notice includes the K-Voting logo and states: '온라인투표 업무지원센터의 전화번호가 아래와 같이 변경되었습니다.' (The phone number of the online voting business support center has been changed as follows). It provides the effective date as '시행 일자 : 2015년 12월 1일' and the new contact number as '번호 안내 : 070) 7791-1100'. Below the notification, a progress bar shows four steps: '01 이용신청' (Application), '02 이용승인' (Approval), '03 선거개설' (Election Setup), and '04 수수료 결제' (Fee Payment). The current step is '02 이용승인', which is highlighted with a checkmark icon. The background of the website shows a pie chart with '85%' and a bar chart, along with a '투표하기' (Vote) button.

1. 관리비 확대공개로 관리비 투명성 제고

2. 유지이력관리로 주택품질 강화 및 수명장기화

3. 입찰절

우리 아파트 **관리비 적정한지** 궁금하세요?

우리 아파트 **관리업무 진단·자문 신청**안내입니다

우리 아파트 **유지관리 및 하자담보**입니다

우리 아파트 **안전점검 신청**안내입니다

공지사항 및 **민원상담**입니다

공동주택관리비의 투명화

공동주택관리정보시스템이 관리비 투명화와 절감에 앞장서겠습니다

고객의 소리
1644-2828
(ARS 공동주택관리문의 3번)



공지사항

- 아파트 관리비 회계계정항목 표준분류 발간 알림
- 회계감사보고서 감사의견 등록 안내
- 공동주택 관리정보 일체점검기간 연장 안내
- 공동주택관리정보시스템(K-apt) 질의회신집
- 관리비 월별 실제부과금액 입력 안내

회계감사 보고서

공동주택 관련법규

아파트관련 구안구직

자료실

민원상담

QUICK MENU



Copyright(c) 공동주택관리시스템 All right Reserved.
주무부처 국토교통부 (우) 30064 세종특별자치시 도움6로 11
운영기관 한국감정원 (우) 41068 대구광역시 동구 이노밸리로291 (신서동 1145) Tel: 1644 - 2828

개인정보처리방침

TODAY 3,085 TOTAL 2,651,024

전체메뉴보기

로그인 | 회원가입 | SITEMAP

중앙공동주택관리지원센터

NH와 함께하는 행복한 아파트! 공동주택 '토털 케어'서비스가 시작됩니다

관리업무진단

공동주택 관리상태 진단 및 지원



공사기술자문

공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원



민원상담

공동주택 관리 관련 민원상담



교육센터

공동주택 관리 관련 교육



센터소개

센터조직 및 위치소개



정보광장



관계법령



자료실



Q&A

공지사항

- 공동주택관리 유관기관 연락처 ... 2016-09-01
- (정정공고) 2016년 하반기 진단 ... 2016-09-02
- 2016년 하반기 진단·자문 대... 2016-09-01
- 기존 홈페이지(행복지원센터) 아... 2016-08-31
- 중앙공동주택관리지원센터 오픈 ... 2016-08-29

공동주택 새소식

- 공동주택관리법령 질의회신 사례... **NEW** 2016-09-07
- 공동주택 회계처리기준 제정 및 ... 2016-08-31



상담전화 1600-7004

평일 09:00~18:00(점심 12:00~13:00)
토·일요일, 공휴일 휴무

하자심사신청
바로가기 >

분쟁조정신청
바로가기 >

하자담보책임
바로가기 >

민원 Q & A
바로가기 >

공인인증 기타인증 아이디

공인인증서 로그인 공인인증서 등록 공인인증서 안네

공인인증서 로그인을 이용하실 경우 최초 1회 공인인증서 등록이 필요합니다.

나의사건조회

사건번호 심사

당 사 자 검색

사건번호와 당사자(신청인, 피신청인)의 성명(상호)을 입력해서 사건처리내역을 조회할 수 있습니다.

바로가기

하자담보 책임기간 시설공사별 세부내역 재하자 발생기간

하자심사 제도소개 분쟁조정 제도소개
하자심사양식다운로드 분쟁조정양식다운로드
실문조사 사례검색

관련사이트

- 국토교통부 한국시설안전공단
- 환경분쟁조정위원회 소비자분쟁조정위원회
- 공동주택관리정보시스템 시설물정보관리통합시스템

QUICK

- 하자심사신청
- 분쟁조정 신청
- 받은문서함
- 오시는길

국토교통부
한국시설안전공단

PRINT VIEWER

공지사항 / 보도자료 +

• 하자담보책임기간 내 하자보수 청구하지 않은 ...	2016-01-22
• 수수료결제 서비스 중단 안내	2015-11-13
• 홈페이지 긴급 점검 안내	2015-10-23
• 하자심사분쟁조정위원회 홈페이지 서비스 일시중...	2015-10-16
• 단체사전 신청 관련 안내	2015-09-16

자주묻는질문 +

• 위원회에 제출된 피신청인의 자료 또는 조사관...	2015-10-20
• 계약이체도 수수료 납부시 오류발생에 대한 해...	2015-10-20
• 수수료납부 후 영수증 출력은?	2015-10-20
• 입주자대표회의에서 설치한 시설물의 하자담보책...	2015-10-20
• 아파트를 임대한 후 분양했을 때, 하자보수기...	2015-10-20

POPUP ZONE

하자심사분쟁조정위원회
홈페이지 개편

2015년 10월17일

전화상담

031)428-1833

평일 09:00 ~ 11:00 / 13:00 ~ 17:00
토, 공휴일은 휴무입니다.

중앙 공동주택관리
분쟁조정위원회

www 인터넷 신청 방문 및 우편신청

신청사건 진행현황 자주묻는질문

보도/해명 공지사항 +

공동주택관리 지원, 정부가 직접 발 벗고 나섰다 중앙 공동주택관리 분쟁조정 위원회 운영개시

대표번호
031-738-3300

분쟁관련법령 분쟁조정 인터넷신청 가이드

분쟁관련 법령 서비스를 소개합니다. 분쟁조정 인터넷신청 이제 쉽고 편하게 신청하세요!
이제 쉽고 편하게 신청하세요!
신청하세요!

바로가기

환경피해분쟁의 신속하고 공정한 해결,
 중앙환경분쟁조정위원회가 함께합니다.



분쟁조정신청

[피해배상액 참고자료](#)
[신청내역 조회](#)
[수수료 계산](#)
[분쟁조정 FAQ](#)

최근분쟁조정사례 [\[더보기\]](#)

- 도로공사장 소음, 진동, 먼지 2016-01-25
- 서울 은평구 건물공사장 소음, 진동으로 2016-01-20
- 서울시 지하철공사장 진동으로 2015-10-22
- 강원도 소음, 먼지로 인한 2015-10-22
- 전주시 건물공사장 소음먼지로 2015-10-20

국민참여 및 교육신청

[국민제안](#)
[칭찬합시다](#)
[환경분쟁 예방교육 신청](#)

전체보기 [공지사항](#) [보도/해명](#) [MORE](#)

- 미세먼지 자동제어 시스템...환경분쟁예방 .. 2016-01-14
- 시선을 끄는 2015년 환경분쟁 5대 사건 2016-01-14
- 생활소음 기준치 65dB01내 발생...가족.. 2016-01-14
- 2015년 환경분쟁조정분야 업무추진 유공자.. 2015-11-26
- 2015년 환경분쟁조정분야 업무추진 유공자.. 2015-11-26

NOISE info 국가소음정보시스템
중간소음 이웃사이센터
 (1661-2642) [바로가기](#)

중/간/소/음
 중간소음은 서로의 배려와 이해로 함께 해결할 수 있습니다.

blog 분쟁위 블로그 [나눠가기](#)

나의 행복, 대한민국
 여기는 나의 꿈, 나의 미래, 우리 행복이 있는 곳

관련법령
[자세히보기](#)
e-환경뉴스
[자세히보기](#)



법령명

법령본문 [조문내용](#) [조문제목](#) [부칙](#) [개정내역](#)

1. **공공주택관리법**
 [시행 2016.8.12.] [법률 제14093호, 2016.3.22.]

2. **공공주택관리법 시행령**
 [시행 2016.8.12.] [대통령령 제27445호, 2016.8.12.]

3. **공공주택관리법 시행규칙**
 [시행 2016.8.12.] [국토교통부령 제354호, 2016.8.12.]

공공주택관리법
 [시행 2016.8.12.] [법률 제14093호, 2016.3.22., 타법개정] [외국공표내용](#)

국토교통부(주택건설공급과), 044-201-3374

제1장 총칙

- 제1조(목적)** 이 법은 공공주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공공주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다.
- 제2조(정의)** ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015.8.28., 2015.12.29., 2016.1.19.>
1. "공공주택"이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일련번호가 붙어있는 복리시설은 제외한다.
 - 가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공공주택
 - 나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
 - 다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설
 2. "임대관리대상 공공주택"이란 150세대 이상 공공주택 중 해당 공공주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결규구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공공주택을 말하며, 그 범위는 [대통령령으로 정한다](#).
 3. "공공주택단지"란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다.
 4. "통합주택단지"란 분양을 목적으로 한 공공주택과 임대주택이 함께 있는 공공주택단지를 말한다.
 5. "입주자"란 공공주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.
 6. "사용자"란 공공주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
 7. "입주자중"이란 입주자와 사용자를 말한다.



맞춤형 생활법령

나이, 결혼 등에 따라 필요한 생활법령 정보를 손쉽게 찾아드립니다.

자세히 보기 →

Q 중간소음

아파트 | 이사 | 중간소음 < >



생활법령 FAQ

원하는 법령정보를 찾기 어려우신가요?

생활법령에서 제공하는 다양한 서비스를 한 눈에 확인하실 수 있습니다.

GO

나만의 법령정보는 로그인후 이용가능합니다.

주제별 바로가기

자주 찾는 주제별 생활법령을 설정하실 수 있습니다



가정법률



이동·청소년/교육



부동산/임대차



금융/금전



사업



창업

100문 100답

더보기 >

- 지방자치단체 공사계약자 입찰에서 탈락했는데, 부당하..
- 집앞 화장품 전문점에서 구매한 화장품을 사용한 후에..
- 개인회생절차의 폐지는 어떤 경우에 되는 건가요?
- 인터넷홈페이지 운영자의 허락 없이 영리목적의 광고성..

새 소식

더보기 >

- [이벤트 당첨자 발표] 솔로몬의 재판 투..
- '만화로 보는 생활법령'이 다시 찾아 왔..
- <화장품 소비자> 및 <해외유학자> 서비..
- [이벤트 당첨자 발표] 솔로몬의 재판 투..

솔로몬의 재판



커피숍에서 손님에게 판매용 음악CD를 들려주는 것이 저작권 침해에 해당하나..



통합검색

판례

법령

문헌

규칙/예규/선례



대한민국 법원
종합법률정보

검색대상 전체 판례 법령 문헌 규칙/예규/선례

검색어를 입력하세요.

화제의판결

더보기

- 대법원 2014.04.10 2011다22092 판결 <담배소송 사건> [공2014상,1004]
- 대법원 2014.02.27 2011도48 판결 <줄기세포 연구 논문 조작 사건> [공2...
- 대법원 2014.02.27 2009다40462 판결 <신속 아파트 시아처단 사건> [공...
- 대법원 2013.12.18 2012다89399 판결 <통상임금 사건(정기상여금)> [공...
- 대법원 2013.12.18 2012다94643 판결 <통상임금 사건> [공2014상,276]
- 대법원 2013.12.12 2013다62223 판결 <주력 소액임차인 보호 관련 사건>...

최신선고판례

더보기

- 대법원 2014.04.30 2011두14685 판결 [공2014상,1146]
- 대법원 2014.04.30 2011두18229 판결 [공2014상,1156]
- 대법원 2014.04.30 2012도7768 판결 [공2014상,1170]
- 재화 또는 용역을 공급받은 이가 매매계약에 따른 매입세금계산서를 교부받은 이후에 계약이 해제되어 수정세금계산서를 교부받아야 함에도 공급자에게 다시 재화 또는 용
- 대법원 2014.04.30 2012도725 판결 [공2014상,1166]
- 대법원 2014.04.30 2011후767 판결 [공2014상,1159]
- 대법원 2014.04.30 2013도8799 판결 [공2014상,1173]

종합법률정보에서는 시행중인 법령 중 가장 최근에 공포된 법령을 최신공포법령으로 제공하고 있습니다. 동일한 공포일자 및 법령이라도 개별 조문의 시행시기는 부칙에 따라 시행일이 다를 수 있음을 유의하여 주시기 바랍니다. 현재 조문별로 시행되고 있는 법령의 내역은 법제처에서 제공하는 시행일별 "현행법령"[법제처 바로가기]에서 확인하실 수 있습니다.

공자사항 종합법률정보 일시중단안내 [2013.12.29.(일) 00시 ~ 09시]

자료등록현황 판례: 2014.06.11 전체 70992건



대한민국 법원

(137-750) 서울특별시 서초구 서초로 219 홈페이지 이용 : 장애인외 02) 3490-1715 (평일 9시~18시) 저작권보호정책
COPYRIGHT (C)2013 SUPREME COURT OF KOREA. ALL RIGHT RESERVED

저작권보호정책



국토교통부 공동주택관리정보시스템 K-apt

공시사항 및 하자담보

- 부동산과 전자계약시스템 연차
- 중도중단계약에 대한 담보책임 관련 공시사항
- 중도중단계약에 대한 특약사항 계약 연차
- 민간 주택관리시스템 시범과 적용 설명
- 전자계약시스템 관련 안내
- 임대차보증금 반환
- 도급보증제도 제공

유지관리정보, 하자담보책임, 계약진행보고서, 전자입찰시스템, 이마트비드포유, 민원상담센터



누리센터

전자계약 및 담보책임 관련 제정

공공기관에 관한 정보 제공

전자계약 이후 접수 및 계약금 수령, 실거래권 서비스 제공

공시사항, 기관별 공시사항, 고객센터

- 공공기관에 관한 정보 제공 [2016/05/03]
- 전자계약 및 담보책임 관련 제정 [2016/05/03]
- 전자계약 이후 접수 및 계약금 수령, 실거래권 서비스 제공 [2016/04/28]
- 전자계약 이후 접수 및 계약금 수령, 실거래권 서비스 제공 [2016/04/28]



A4 아파트비드포유

전자계약서비스

아파트비드포유에서 전자계약을 체결하면 입찰서를 발급하실 수 있습니다.

공시사항, 고객센터

입찰	선정결과	입찰공고	현상공고	유양공고	계약
2016-08-23	2016-08-23	2016-08-19	2016-08-23	2016-08-23	[계약]
2016-08-19	2016-08-19	2016-08-15	2016-08-19	2016-08-19	[계약]
2016-08-23	2016-08-23	2016-08-19	2016-08-23	2016-08-23	[계약]
2016-08-24	2016-08-24	2016-08-20	2016-08-24	2016-08-24	[계약]
2016-08-17	2016-08-17	2016-08-13	2016-08-17	2016-08-17	[계약]
2016-08-22	2016-08-22	2016-08-18	2016-08-22	2016-08-22	[계약]
2016-08-18	2016-08-18	2016-08-14	2016-08-18	2016-08-18	[계약]
2016-08-19	2016-08-19	2016-08-15	2016-08-19	2016-08-19	[계약]
2016-08-17	2016-08-17	2016-08-13	2016-08-17	2016-08-17	[계약]
2016-08-18	2016-08-18	2016-08-14	2016-08-18	2016-08-18	[계약]
2016-08-17	2016-08-17	2016-08-13	2016-08-17	2016-08-17	[계약]
2016-08-18	2016-08-18	2016-08-14	2016-08-18	2016-08-18	[계약]
2016-08-19	2016-08-19	2016-08-15	2016-08-19	2016-08-19	[계약]

공동주택관리정보시스템
(www.k-apt.go.kr)
최저(고)낙찰제

정부전자조달(누리장터)
(nuri.g2b.go.kr)
적격심사제 및 최저(고)낙찰제

민간전자입찰(아파트비드포유)
(www.aptbid4u.co.kr)
적격심사제 및 최저(고)낙찰제

이 기 남

kn01054582345@nate.com

감사합니다

