

2024 남동구

공동주택관리

감사사례집



남동구공동주택과

2024 남동구
공동주택관리
감사사례집
GLOBAL INSPIRATION



남동구 공동주택과

2024 남동구
공동주택관리
감사사례집
GLOBAL INSPIRATION



남동구 공동주택과

2024 남동구 공동주택관리 감사사례집

GLOBAL INSPIRATION



남동구 공동주택과

2024 남동구 공동주택관리 감사사례집

GLOBAL INSPIRATION

 본 감사사례집은 2019년 ~ 2023년도 실시한 관내 공동주택관리 감사에서 주로 지적되는 사례를 취합하여 안내하는 것으로, 공동주택에서 감사 진행에 선제적으로 대응하고, 동일한 지적사항이 발생하지 않도록 하는 등 체계적인 공동주택관리에 기여하고자 제작되었습니다.

 개별 사례들은 단지마다 사실관계의 차이, 위반 당시 법령 적용 등에 따라 다른 해석이 있을 수 있으며, 개별 사례별로 언급된 관리규약 등은 해당 단지에 국한된 내용으로 단지별 관리규약을 확인하시기 바랍니다.

2024 남동구 공동주택관리 감사사례집



발간사

2024년 남동구 공동주택관리 감사사례집 발간



유난히 덥고 힘들었던 여름을 지나 어느덧 새해를 기다리는 설렘이 있는 12월이 되었습니다.

현재 남동구의 의무 관리 대상 공동주택 단지 수는 140개를 넘어섰으며, 늘어나는 공동주택의 수만큼 입주자 간의 분쟁과 민원 또한 그 종류와 수가 늘어나고 있습니다.

우리 구에서는 공동주택 관리 효율화와 입주자·사용자 보호를 위해 공동주택관리 감사를 실시하고 있습니다. 그동안의 감사 결과를 토대로 주요 지적 사례를 공유하여 공동주택 관리업무에 도움을 드리고자 ‘2024년 남동구 공동주택 감사사례집’을 발간하게 되었습니다.

본 사례집은 공동주택관리 감사 시 지적한 주요 사례와 관리주체 및 입주자대표 회의가 공동주택관리 업무를 하며 알아야 할 주요 사항, 지원사업 안내 등으로 구성되었으며, 각각의 주제별로 공동주택관리 업무 시 어려움을 최소화하기 위해 참고할 만한 내용을 엄선하여 수록하였습니다.

‘2024년 남동구 공동주택 감사사례집’을 통해 구민들이 편안하고 쾌적한 일상을 보낼 수 있도록 많은 도움이 되었으면 합니다. 얼마 남지 않은 2024년, 뜻했던 바를 모두 이루시고 함박눈과 같은 포근한 연말 보내시길 바랍니다. 감사합니다.

2024년 12월
남동구청장 박종효

01

공동주택관리 감사 운영 안내

1. 공동주택관리 감사 개요	8
2. 감사 사전 준비사항	10

02

남동구 공동주택 관리 감사사례

1. 자료의 열람·공개·보관 분야	12
1-1. 계약서 공개의무 미준수	12
1-2. 사업자 선정결과 공개 미흡	14
1-3. 사업자 선정 관련 서류 미보관	16
1-4. 회의록 공개 의무 미준수	17
1-5. 시설물 유지관리이력 미등록	19
1-6. 장기수선계획 및 안전관리계획 현황 미공개	21
1-7. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개	22
1-8 회계감사 결과 공개 미흡	24
2. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 분야	27
2-1. 입찰공고 방법 미준수	27
2-2. 입찰의 종류 및 방법 관련	28
2-3. 사업자 선정(계약)주체 부적정	29
2-4. 입찰공고 시기 부적정	31
2-5. 입찰공고 내용 미흡	33
2-6. 수의계약 절차 부적정	35
2-7. 수의계약 부적정(분할계약)	38
2-8. 기존사업자 재계약 절차 부적정	39
2-9. 적격심사제 운영 부적정	42
2-10. 사업자 선정 관련 의결절차 미흡	46
2-11. 불필요한 제출서류 요구 관련	47
2-12. 입찰 참가자격 과도한 제한	49
2-13. 계약체결 부적정	50
2-14. 계약 관련 서류 미제출	51
2-15. 4대 보험 가입증명서 미제출	52
3. 장기수선계획 및 장기수선충당금 분야	53
3-1. 장기수선계획 검토·조정 미이행	53
3-2. 장기수선계획 수립 부적정	54
3-3. 장기수선계획 공사 미시행	55
3-4. CCTV 공사 장기수선계획 미반영	56
3-5. 장기수선충당금 적립 부적정	57
3-6. 장기수선충당금 사용 절차 부적정	59
3-7. 장기수선충당금 집행 부적정	61
3-8. 장기수선충당금 사용 관련	62

4. 입주자대표회의 운영 분야	63
4-1. 회의개최 미흡	63
4-2. 회의소집 절차 미준수	64
4-3. 안건 제안방법 미준수	66
4-4. 의결정족수 부적정	68
4-5. 회의록 작성 부적정	69
4-6. 재심의 관련	72
4-7. 입주자대표회의 운영비 지급 부적정	74
4-8. 임원 업무 겸임 관련	76
4-9. 관리주체 업무 부당 간섭	78
4-10. 입주자대표회의 구성 변경 미신고	79
4-11. 입주자대표회의 교육 미이수	80
5. 선거관리위원회 운영 분야	82
5-1. 동별 대표자 선출 절차 부적정	82
5-2. 임원 선출 관련	83
5-3. 보궐선거 실시 관련	84
5-4. 투표방식 부적정	85
5-5. 중임자 선출절차 위반	87
5-6. 동별 대표자 결격사유 확인 미흡	89
5-7. 공동주택 소유자 결격사유 미확인	91
5-8. 동별 대표자 사퇴 공고 미실시	93
5-9. 동별 대표자 해임절차 미준수	94
5-10. 선거관리위원회 구성 관련	96
5-11. 회의록 작성 및 의결 관련	99
6. 회계 분야	101
6-1. 예산안 승인 절차 부적정	101
6-2. 회계처리 절차 부적정	103
6-3. 회계 계정과목 부적정	105
6-4. 유형자산 관리 미흡	106
6-5. 잡수입 사용절차 부적정	107
6-6. 예비비 사용 부적정	108
6-7. 사용료 잉여금 처리 부적정	109
6-8. 사용료 산정 부적정	110
6-9. 사업비 지원절차 부적정	112
7. 일반관리 분야	115
7-1. 안전관리계획 수립 및 이행 미흡	115
7-2. 관리규약 개정 관련	118
7-3. 주민공동시설 운영방식 부적정	121
7-4. 행위허가·신고 미이행	123
7-5. 관리사무소장 직인사용 관련	124
7-6. 관리사무소장 배상책임 의무 관련	126

03

7-7. 주택관리사등의 교육이수 의무 관련	128
7-8. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정	130
1. 동별 대표자의 결격사유인 “해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급 하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원”의 범위	132
2. 일반 선거로 선출된 동별 대표자가 임기 시작 후 6개월 이전에 사퇴한 경우 임기 횡수에 포함되는지 여부	134
3. 관리주체의 계열회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 동별 대표자가 될 수 있는지 여부	135
4. 공동주택의 선거관리위원회는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에도 선거관리를 해야 하는지	137
5. 선거관리위원회 위원의 결격사유를 판단하는 기준 시점	139
6. 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 선거구를 달리하여 동별 대표자에 선출된 경우 동별 대표자의 중임 해당 여부	141
7. 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에 따른 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지 여부	143
8. 「형법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우, 동별 대표자의 결격사유에 해당되는지 여부	145
9. 의무관리대상 공동주택 관리주체의 장기수선계획 조정안 작성 업무 수행 방식	148
10. 공동주택 선거관리위원회 최초 구성을 위한 위원 공개모집 결과 위원이 관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 경우 그 의사 결정이 가능한지 여부	151
11. 세대별 장기수선충당금 산정방법을 관리규약으로 달리 정할 수 있는지 여부	153
12. 관리주체가 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개 또는 통지하는 경우의 명의자	155
13. 정비사업 조합의 대의원이 해당 사업으로 건설된 공동주택의 동별 대표자가 될 수 있는지 여부	157
1. 관리규약 개정 신고 절차 안내	162
2. 입주자대표회의 구성(변경) 신고 안내	164
3. 입주자대표회의 운영·윤리교육	167
4. 공동주택 방범 및 안전교육	169
5. 공동주택 행위허가·신고 안내	170
6. 공동주택관리법 과태료 부과기준	177
7. 공동주택관리 자문단 운영 안내	181
8. 공동주택 보조금 지원사업	182

04

공동주택관리
참고자료

01

공동주택관리 감사 운영 안내

1. 공동주택관리 감사 개요	8
2. 감사 사전 준비사항	10



1 공동주택관리 감사 개요

① 감사 목적

- 공동주택 관리의 효율화 및 입주민의 권익 보호
- 공동주택 관계법령 준수 유도 및 불합리한 관리 관행 개선
- 관리주체 및 입주민 간 갈등 해소 및 공동체 활성화

② 감사 근거

- 「공동주택관리법」 제93조(공동주택관리에 관한 감독)
- 「남동구 공동주택 관리의 감사에 관한 조례」

③ 감사 대상

- 행정지도가 필요한 관내 의무관리대상 공동주택

☀ “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 어느 하나에 해당하는 공동 주택을 의미

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

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

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

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

▶ 공동주택관리법 시행령 제2조(의무관리대상 공동주택의 범위)

공동주택관리법 제2조제1항제2호마목에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하는 방법을 말한다.

④ 감사 구분

정기감사	자체 계획 감사(매년 약 8회 실시) ▶ 인원발생 빈도, 세대 수, 감사유무를 고려하여 감사단지 선정
수시감사	정기감사 이외 분쟁 해소를 위한 감사가 필요한 경우
청구감사	감사 요청이 있는 경우(전체 입주자등의 10분의 2 이상 동의 필요)

⑤ 감사반 구성

- 담당공무원 및 민간 전문감사관(주택관리사, 공인회계사, 변호사)

⑥ 감사 절차



▶ 관리주체는 감사결과를 통보 받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개해야 함.(단, 개인정보는 제외)

⑦ 주요 감사내용 ▶ 감사 실시일 기준 3년 치 검토

- 입주자대표회의 구성·운영 및 선출절차 적합 여부
- 선거관리위원회 위촉·운영 및 선거관리업무 적정 여부
- 장기수선계획 및 공사 분야 적정 여부
- 외부회계 감사보고서 검토 및 관리비 부과 적정성 검토
- 계약 및 입찰 관련 사업자 선정절차 관련규정 준수 여부
- 자료 공개의무 준수 여부, 주요 민원사항 등

☀ 감사 제외대상

- 수사나 재판이 진행 중인 경우
- 다른 기관에서 감사 또는 조사하였거나 감사·조사 중인 경우
- 감사요청서에 법령 위반행위 등의 구체적인 사실을 기재하지 않은 경우
- 사적인 권리관계 분쟁에 불과하거나 개인의 모함 등 사생활을 침해할 우려가 있는 경우
- 그 밖에 요청사항이 감사대상으로 하기에 부적절하다고 인정되는 경우

2 감사 사전 준비사항

③ 감사 사전 조사자료

- 공동주택단지 현황
- 주택관리업자 계약 및 관리사무소장 배치 현황
- 금융기관 계좌개설 현황
- 입주자대표회의·선거관리위원회 구성 현황
- 입주자대표회의·선거관리위원회 회의 내역
- 입주자대표회의·선거관리위원회 운영비 집행 및 결산 내역
- 공사·용역·물품구입 등 계약 현황
- 장기수선계획 수립기준 주요시설 누락 현황
- 장기수선충당금 적립 및 사용현황
- 잡수입 집행 현황
- 공동체활성화단체(자생단체) 현황 등

▶ 사전 조사자료 제출서식은 감사실시 통보 시 전달

③ 감사 현장 준비서류

- 장기수선계획서 및 안전관리계획서
- 관리규약
- 회계장부 및 외부회계감사보고서
- 공동체활성화단체 사업비 지급 관련서류
- 입주자대표회의 회의개최·결과 공고문 및 회의록
- 선거관리위원회 회의개최·결과 공고문 및 회의록
- 기타 공고문철 등

02

남동구 공동주택관리 감사사례

1. 자료의 열람·공개·보관 분야	12
2. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 분야	27
3. 장기수선계획 및 장기수선충당금 분야	53
4. 입주자대표회의 운영 분야	63
5. 선거관리위원회 운영 분야	82
6. 회계 분야	101
7. 일반관리 분야	115

※ 관련법령 작성 기준 및 표현방식

관련법령	작성 기준	표현방식
공동주택관리법	[법률 제19764호, 2023. 10. 24., 일부개정]	‘법’
공동주택관리법 시행령	[대통령령 제34566호, 2024. 6. 11., 일부개정]	‘령’
공동주택관리법 시행규칙	[국토교통부령 제1335호, 2024. 5. 22., 일부개정]	‘규칙’
주택관리업자 및 사업자 선정지침	[국토교통부고시 제2024-196호, 2024. 4. 11., 일부개정]	‘선정지침’
공동주택 회계처리기준	[국토교통부고시 제2023-300호, 2023. 6. 13., 일부개정]	‘회계 처리기준’
인천시 공동주택 관리규약준칙	[2023. 9. 20. 개정]	‘준칙’

▶ 감사 사례는 그 당시 시행된 법령을 기준으로 작성되었으며, 법령의 개정·폐지 여부에 따라 현행 법령의 내용과 차이가 있을 수 있음.

1-1. 계약서 공개의무 미준수

관련 법령	법 제28조(계약서의 공개) 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제7조제1항 또는 제25조에 따라 선정한 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. 이 경우 제27조제3항제1호의 정보는 제외하고 공개하여야 한다. 주택관리업자 또는 사업자 선정 계약서 공개 (계약 체결일부터 1개월 이내) 인터넷 홈페이지 + 동별 게시판
지적 사례	● 미공개한 경우
	○○아파트 관리주체는 공사·용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일로부터 1개월 이내에 계약서를 공개하여야 함에도, □□공사업체 선정 외 7건의 계약서를 공개하지 않음.
	◇◇아파트 관리주체는 2017년부터 2019년까지 입찰한 청소용역 등 12건의 계약서를, 2017년부터 2020년까지 수의계약을 체결한 정화조 청소 등 25건의 계약서를 공개하지 않음.
	△△아파트 관리주체는 2018년 옥상방수 계약 등 18건, 2019년 승강기유지관리 계약 등 3건, 2020년 청소용역 계약 등 5건의 계약서를 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 않음.
	● 지연공개한 경우
	○○아파트 관리주체는 2017년 5월 ~ 2019년 6월까지 소방시설점검을 포함한 18건의 계약서를 인터넷 홈페이지에 1개월을 경과하여 지연공개함.
	□□아파트 관리주체는 공사 및 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 공개하여야 함에도, 소방안전관리용역 등 9건의 계약서를 지연공개함.

● 홈페이지와 동별 게시판 모두 공개하지 않은 경우

◇◇아파트 관리주체는 2018년 재활용품 수거 등 13건, 2019년 저수조 청소용역 등 7건, 2020년 정문지주 간판 등 19건의 계약서를 인터넷 홈페이지에 공개하지 않음.

△△아파트 관리주체는 2020년 재활용수거업체, 소독업체 선정 2건의 계약서를 동별 게시판에는 공개하였으나, 홈페이지에는 미공개함.

● 계약서 전문을 공개하지 않은 경우

○○아파트 계약서 공개는 양호하나 2019년 청소용역계약 등 2건, 2020년 소방시설공사 계약 등 5건, 2021년 소방시설공사 계약 등 13건 계약서 공개 시 계약서 전문을 공개하지 않고, 표제부(첫 페이지)만 공개하여 계약 일반사항은 누락됨.

▶ **개선방안** 입주자대표회의와 관리주체는 인터넷 홈페이지 및 게시판에 계약 체결일로부터 1개월 이내에 계약서를 공개하여 투명성을 확보하려는 법령의 취지에 맞게 입주자 등이 계약체결 사실을 구체적으로 알 수 있도록 계약서 전문을 공개하시기 바람.

▶ 계약서 공개 관련

- 「공동주택관리법」 제28조에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 동법 제7조제1항 또는 제25조에 따라 선정한 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다 라고 규정하고 있으며,
- 위 규정상 계약서는 전문을 포함한 계약서 사본 자체임을 알려 드립니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 - 2018. 12. 4〉
- 「공동주택관리법」 제28조에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제7조제1항 또는 제25조에 따라 선정한 주택관리업자 또는 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다. 라고 규정하고 있습니다.
- 즉 2018년 8월 6일 계약을 체결하였다라면 "1개월 이내"란 2018년 9월 5일을 말하는 것입니다.
- 아울러, 위 규정상 계약서는 전문을 포함한 계약서 사본 자체로써, 구체적인 계약내용이나 권리 및 의무, 특약 등을 전문에서 명시한 경우 계약서에 포함하여 공개하는 것이 타당할 것이며, 계약서의 모든 첨부서류가 반드시 포함되는 것은 아님을 알려드립니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 - 2020. 1. 3〉

1-2. 사업자 선정결과 공개 미흡

관련 법령	선정지침 제11조(선정결과 공개) ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자와 영 제25조에 따른 사업자 선정 입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 선정결과 내용(수익계약을 포함한다)을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다. 1. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처 · 사업자등록번호 2. 계약금액 3. 계약기간 4. 수익계약인 경우 그 사유 5. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다. ② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영 · 통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.
	입주자 대표회의 선정결과 내용 통지 관리주체 선정결과 공개 인터넷 홈페이지 낙찰자 (수익계약) 결정 1. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처 · 사업자등록번호 2. 계약금액 3. 계약기간 4. 수익계약인 경우 그 사유 5. 적격심사인 경우 그 평가결과 낙찰자 (수익계약) 결정 낙찰자 결정일 다음날 18시까지 동별 게시판 공동주택관리 정보시스템 (k-apt)

지적 사례	● 미공개한 경우 ○○아파트는 2017년부터 2020년까지 수익계약 및 입찰로 선정된 사업자 등의 정보(주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처 · 사업자등록번호, 계약금액, 계약기간, 수익계약 사유 등) 43건을 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 공개하지 아니함.
	□□아파트 관리주체는 2020년(소독용역, 소방점검유지관리, 수목소독, 경비용역, 청소용역), 2021년(전기설비) 입찰 및 수익계약으로 선정된 사업자 등의 정보를 공동주택관리정보시스템 및 홈페이지에 미공개함.
	△△아파트 관리주체는 2018년 옥상방수 계약 등 18건, 2019년 승강기유지관리 계약 등 3건, 2020년 청소용역 계약 등 5건의 계약서를 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하지 않음.
	● 자연공개한 경우 ◇◇아파트 관리주체는 2018년(승강기부품교체 등 26건) 2019년(저수조청소 등 14건) 2020년(승강기유지관리 등 10건)의 수익계약으로 선정된 사업자 등의 정보를 공동주택관리정보시스템에 자연하여 공개함.
	△△아파트 관리주체는 2019년부터 2021년까지 수익계약으로 선정된 사업자 등의 정보를 인터넷 홈페이지 및 공동주택관리정보시스템에 기간을 초과한 후 일괄 공개한 사실이 있음.
	○○아파트 관리주체는 재활용품수거 등 7건의 사업자 선정결과 내용을 동별 게시판과 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 자연공개 하였음.
	● 일부 공개하지 않은 경우 □□아파트 관리주체는 2020년부터 2021년까지 수익계약으로 선정된 사업자 등의 정보를 홈페이지에는 공개하였으나 공동주택관리정보시스템에 공개하지 아니함.
	◇◇아파트 관리주체는 2021년 외벽누수 및 크랙 보수공사 등 5건, 2022년 바자회 계약 등 6건에 대한 사업자 선정결과를 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 공개하지 아니함.

1-3. 사업자 선정 관련 서류 미보관

관련 법령	법 제27조(회계서류 등의 작성·보관 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 동안 해당 장부 및 증빙서류를 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리 시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다. 1. 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 그 증빙서류: 해당 회계연도 종료일부터 5년간 2. 제7조 및 제25조에 따른 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 증빙서류: 해당 계약 체결일부터 5년간
	준칙 제90조(자료의 보존 및 열람·공개 등) ① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같다. 자료의 보존기간은 공동주택관리법령 및 자료의 중요도에 따라서 정하되, 제1호부터 제10호는 영구보존 하여야 하며, 제11호부터 제18호의 보존기간은 최소 5년 이상으로 입주자대표회의에서 정할 수 있다. 11. 입주자대표회의, 선거관리위원회 회의록 및 발언록, 선거 및 각종 동의 관련 자료 15. 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 입찰 참여 업체의 제출서류일체, 적격심사제 운영 관련 서류(회의록, 적격심사평가표), 재계약관련 서류(사업 수행실적평가표, 입주자들의 의견청취서))
지적 사례	관리주체는 사업자 선정 관련 증빙서류를 해당 계약 체결일부터 5년간 보관하여야 하나, △△아파트는 생활하수관 공사 사업자를 선정하면서 적격심사제 운영 관련 서류를 보관하고 있지 않아 적정하게 사업자를 선정하였는지 확인할 수 없음.
	○○아파트 관리주체는 휘트니스 위탁운영사업자와 계약을 체결하면서 계약서만 보관하고, 사업자 선정에 대한 입주자대표회의 의결 내용 등 자료를 보관하지 아니함.
	◇◇아파트 관리주체는 소방시설 유지관리 사업자 선정 입찰을 진행하면서 입찰 참여 업체의 제출 서류(소방시설 유지관리업 등록증 사본, 사업자등록증 사본, 법인등기사항증명서, 국세 및 지방세 납세증명서 등)를 보관하고 있지 아니함. △△아파트 관리주체는 관리규약에 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 자료(계약서, 도면, 내역서, 설계변경, 입찰 참여업체의 입찰서 및 제출서류 일체, 적격심사평가표)를 5년 이상 보관하도록 규정하고 있음에도, 적격심사 관련 회의록 및 평가표 등을 보관하고 있지 아니하였음.

1-4. 회의록 공개 의무 미준수

관련 법령	법 제14조(입주자대표회의의 구성 등) ⑨ 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자들에게 공개하여야 하며, 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회의록을 공개할 수 있다. 이 경우 관리주체는 입주자들이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다.
	준칙 제43조(회의록) ① 회장은 회의를 개최한 때에는 회의록을 [별첨 1]의 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 주요 발언내용 등을 명확히 작성하여야 하며, [별첨 1-1, 1-2]의 의결사항은 참석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 다음날 0시까지, 발언록은 회의종료 후 5일 이내에 법 제14조제8항에 따라 관리주체가 보관 및 집행하도록 제출하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리주체로부터 사무처리 및 업무지원을 받을 수 있다. ② 관리주체는 제1항의 회의록을 제출받은 다음 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 회의결과(회의록 포함)를 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 성명 등 개인정보를 식별하지 못하도록 조치 후 공개하여야 한다.
지적 사례	공동주택관리법 개정(시행일 : 2022. 12. 11.)에 따라 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 관리규약으로 정하는 범위·방법 및 절차 등에 따라 회의록을 입주자들에게 공개하여야 하나, ○○아파트 관리주체는 해당 아파트 홈페이지에 회의결과는 공개하고 있으나 회의록은 공개하지 아니함.
안내 사항	▶ 입주자대표회의 회의록의 개인정보 해당 여부 - 개인정보란 살아 있는 개인에 관한 정보로서 성명, 주민등록번호 및 영상 등을 통하여 개인을 알아볼 수 있는 정보, 해당 정보만으로는 특정 개인을 알아볼 수 없더라도 다른 정보와 쉽게 결합하여 알아볼 수 있는 정보(이 경우 쉽게 결합할 수 있는지 여부는 다른 정보의 입수 가능성 등 개인을 알아보는 데 소요되는 시간, 비용, 기술 등을 합리적으로 고려하여야 함), 이러한 개인 정보를 법이 정한 바에 따라 가명처리함으로써 원래의 상태로 복원하기 위한 추가 정보의 사용·결합 없이는 특정 개인을 알아볼 수 없는 정보(가명정보)를 의미 - 입주자대표회의 회의록에 회의에 참석한 입주민의 인적 사항을 포함한 각각의 발언 내용이 기재되어 있는 경우, 해당 회의록을 통해 특정 개인을 식별할 수 있는 경우 이는 개인정보에 해당

▶ 입주민의 회의록 열람 시 발언내용에 대한 발언자 성명 공개 가능여부

- 입주민등의 요청으로 회의록 열람 시 발언자의 성명을 공개할 경우, 정보주체의 사생활침해 등 자유와 권리 침해 가능성이 높아지고, 향후 공정한 업무진행을 위한 회의 참석자의 투명한 발언 권을 저해할 가능성 농후
- 열람 시 「개인정보 보호법」 제3조에 근거해 사생활침해가 최소화될 수 있도록 조치하고, 가능 하면 익명가명처리하는 것이 바람직
(개인정보보호위원회 - 공동주택 개인정보보호 상담사례집)

1-5. 시설물 유지관리이력 미등록

관련
법령

법 제31조(설계도서의 보관 등)

의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 한다.

영 제32조(설계도서의 보관 등)

- ① 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록·보관·유지하여야 한다.
- ② 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 하며, 공동주택관리정보 시스템에도 등록하여야 한다.

규칙 제10조(설계도서의 보관)

- ① 영 제32조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.
 1. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 장비의 명세
 2. 법 제33조제1항에 따른 안전점검 결과보고서
 3. 「주택법」 제44조제2항에 따른 감리보고서
 4. 영 제32조제2항에 따른 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진
- ② 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 영 제32조제2항에 따라 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 다음 각 호의 서류를 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다.
 1. 이력 명세
 2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면
 3. 주요 공사 사진

지적
사례

○○아파트 관리주체는 2018년 CCTV 설치공사, 재도장 및 균열보수공사, 소방배관 교체공사 등 시설별 유지보수 이력을 공동주택관리정보시스템에 등록하지 않은 사실이 있음.

□□아파트 관리주체는 2019년부터 2020년까지 공사를 진행하면서 시설별 유지보수 이력을 공동 주택관리정보시스템에 등록하지 않음.

1-6. 장기수선계획 및 안전관리계획 현황 미공개

관련 법령	영 제28조(열람대상 정보의 범위) ② 관리주체는 다음 각 호의 사항(입주자들의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 제외한다)을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 각각 공개하거나 입주자들에게 개별 통지해야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 정보의 주요내용을 요약하여 공개할 수 있다. 3. 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
지적 사례	○○아파트 관리주체는 2020년 6월에 수립된 장기수선계획 및 2021년 1월 및 2022년 1월에 작성된 안전관리계획서를 해당 아파트 인터넷 홈페이지 및 게시판에 공개하거나 또는 입주자 등에게 개별 통지하지 않은 사실이 있음. □□아파트 관리주체는 2021년 4월, 2022년 3월에 수시조정으로 수립된 장기수선계획 및 2021년 1월, 2022년 1월에 작성된 안전관리계획서, 2020년 1월, 2021년 4월에 개정된 관리규약 등을 해당 아파트 인터넷 홈페이지나 게시판에 공개하거나 또는 입주자들에게 개별 통지하지 않은 사실이 있음.

법 제31조(설계도서의 보관 등)

의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택의 체계적인 유지관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 설계도서 등을 보관하고, 공동주택 시설의 교체·보수 등의 내용을 기록·보관·유지하여야 한다.

영 제32조(설계도서의 보관 등)

- ① 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록·보관·유지하여야 한다.
- ② 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 하며, 공동주택관리정보 시스템에도 등록하여야 한다.

✍ 공동주택관리정보시스템(k-apt) 사이트 유지관리이력 화면

안내
사항

1-7. 장기수선충당금 적립 및 사용현황 미공개

관련 법령	영 제23조(관리비 등) ⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조 제4항에 따라 그 명세(제1항제7호·제8호 및 제3항제1호부터 제4호까지는 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에 공개해야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.
	준칙 제61조(장기수선충당금의 집행 및 공개) ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 [별지 제6호서식]에 따라 작성하여 매년 3월말까지 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공개하여야 한다.
지적 사례	◇◇아파트 관리주체는 관리규약에 따라 공동주택의 주요 시설의 보수 및 교체를 위해 공동주택 소유자로부터 부과·적립하는 장기수선충당금을 직전년도 12월 31일을 기준으로 매년 3월 말까지 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 작성하여 입주자등에게 공개하여야 하나, 2021년도, 2022년도 장기수선충당금 적립 및 사용현황을 작성(공개)하지 않았음.

준칙 [별지 제6호서식] 장기수선충당금 적립 및 사용현황

[별지 제6호서식] (제61조제1항 관련)

장기수선충당금 적립 및 사용현황									
○ 단 지 명 : ○○○○아파트 ○ 주 소 : ○ 세 대 수 : ○○○세대 ○ 기 준 일 : 2000년 12월 31일 현재 (단위 : 원)									
구 분	㉠	㉡	㉢	㉣	㉤				
	장기수선계획에 따른 장기수선충당금 총액	적립요율에 따른 장기수선충당금	장기수선충당금 사용 총액	잔 액 (㉡ - ㉢)	적립필요액 (㉠ - ㉡)				
2018년도	000.000	000.000 (누계적립율 00%)	000.000	000.000	000.000				
2019년도	000.000	000.000 (누계적립율 00%)	000.000	000.000	000.000				
적립내역	부과징수	000.000		실 계 보 유 액 (잔 고 등 명 서 기 준)					
	잉여금처분	000.000							
	이자수입	000.000		보유총액	000.000				
	잔 액	000.000		○○은행 ○○은행 ○○은행	000.000 000.000 000.000				
	합 계	000.000							
당기 사용내역	02월 25일	승강기 주전원장치 교체	000.000	장기수선계획 수립·조정내역					
	03월 10일	소방호스 교체비	000.000	00. 00. 00.	계획수립				
	05월 26일	인터넷교환대 교체공사 중간기성금	000.000	00. 00. 00.	정기조정				
	05월 26일	누수피해 세대 방수공사	000.000	00. 00. 00.	수시조정				
	09월 10일	108동 2호기 주전원장치 교체	000.000	00. 00. 00.	정기조정				
	10월 15일	최상층 누수피해 세대 복구	000.000						
	10월 15일	인터넷교환대 교체공사 잔금	000.000						
	10월 15일	112동-1408호 누수공사비	000.000						
	계		000.000						
산정방법		○ 매월 적립금액 : 원 = 월간 적립 단가 원/㎡ × 총 주택공급면적 ㎡							
2000년 월 일									
아파트 관리사무소장 (인)									

1-8. 회계감사 결과 공개 미흡

관련 법령	법 제26조(회계감사) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다. 1. 300세대 이상인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도 2. 300세대 미만인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도 ③ 관리주체는 제1항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. ④ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감사인을 선정하여야 한다. ⑤ 제1항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위 ⑥ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하고 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다. ⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따라 서면동의를 받으려는 경우에는 회계감사를 받지 아니할 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 동의서에 기재하여야 한다. ⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동의서를 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관하여야 한다.
	영 제27조(관리주체에 대한 회계감사 등) ① 법 제26조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다. 1. 재무상태표 2. 운영성과표 3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서) 4. 주석(註釋)
지적 사례	관리주체는 회계감사의 결과를 제출받은 날로부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 동별 게시판에 공개하여야 하나, ○○아파트 관리주체는 2018년도 회계감사 결과를 2019년 5월에 제출받았음에도 2019년 11월 현재까지도 공개하지 아니함.

▶ 회계감사 대상 : 의무관리대상 공동주택

단, 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 서면동의 받은 경우 그 연도 제외

300세대 이상 → 입주자등의 3분의 2 이상 서면동의

300세대 미만 → 입주자등의 과반수 서면동의

▶ 회계감사 감사인 : 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인

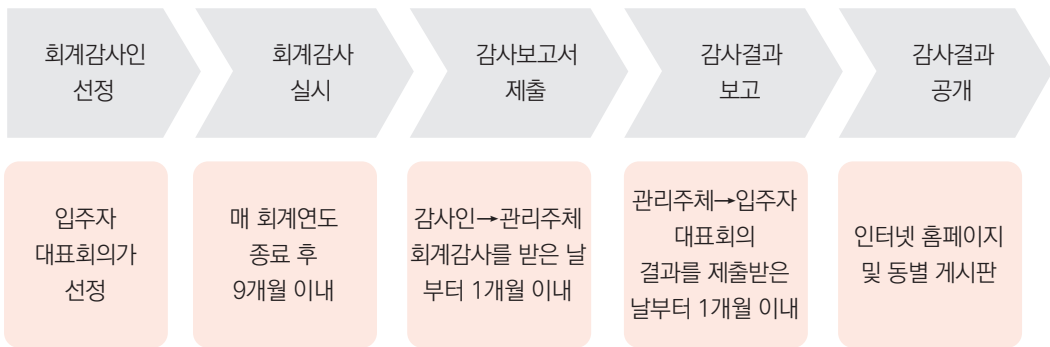
- 「공인회계사법」 제23조에 따른 회계법인
- 「공인회계사법」 제41조에 따라 설립된 한국공인회계사회에 총리령으로 정하는 바에 따라 등록을 한 감사반

준칙 제80조(회계감사인의 선정제한)

입주자대표회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 법 제26조제4항 따른 공동주택관리 회계 감사인으로 선정하여서는 아니 된다.

1. 「공인회계사법」 제48조제2항제1호부터 제3호까지에 해당하는 징계를 받은 자
 2. 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회 회칙에 따라 회원권리 정지기간 중에 있는 자.
- 이 경우 공동주택 관리분야 회계감사와 관련하여 받은 징계로 한정한다.

▶ 회계감사 절차



* 관리주체는 외부 회계감사 시 감사인, 감사 일자·시간·장소 등을 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공개하여야 함. (준칙 제79조제3항)

* 입주자대표회의는 감사인에게 감사보고서에 대한 설명을 하여 줄 것을 요청할 수 있음 (영 제27조제7항)

✍ 공동주택관리정보시스템(k-apt) 사이트 회계감사결과(감사보고서) 등록 화면

- 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하고 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 함.(법 제26조제6항)

The screenshot shows the K-apt website interface for registering accounting audit results. The main content area is titled '우리단지 회계감사결과' (Our Complex Accounting Audit Results). It features a search bar with filters for '회계연도' (Accounting Year) set to 2023, '회계감사이행여부' (Accounting Audit Execution Status) set to '실시' (Conducted), and '대상여부' (Target Status) set to '전체' (All). Below the search bar is a table with columns for '연번' (Serial Number), '단지명' (Complex Name), '소재지' (Location), '회계연도기간' (Accounting Year Period), '감사역전' (Audit Rotation), '대상여부' (Target Status), '최초공개일 (감사보고서)' (First Publication Date (Audit Report)), and '최종수정일 (감사보고서)' (Last Modification Date (Audit Report)).

2 주택관리업자 및 사업자 선정지침 분야

2-1. 입찰공고 방법 미준수

관련
법령

선정지침 제14조(입찰공고 방법) ▶ 주택관리업자 선정의 경우

입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

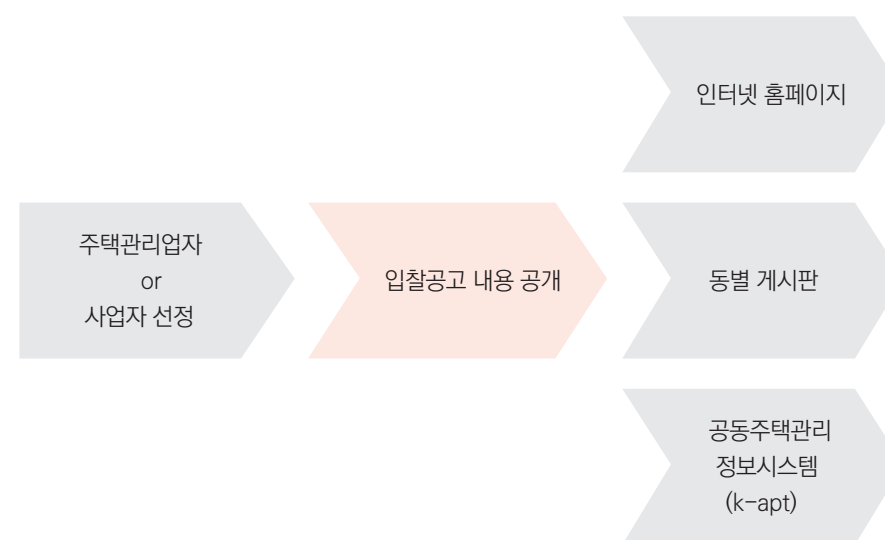
선정지침 제22조(입찰공고 방법) ▶ 공사 및 용역 사업자 선정의 경우

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 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

지적
사례

관리주체와 입주자대표회의는 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판, 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하나, ○○아파트 관리주체는 환경 개선공사, 청소용역, 승강기에어컨 설치공사 사업자를 선정하면서 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에 공고하였으나, 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에는 공고하지 아니함.

안내
사항



2-2. 입찰의 종류 및 방법 관련

관련 법령	선정지침 제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다. ② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.  [별표 1] (제4조제2항 관련) 입찰의 종류 및 방법 1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다. 가. 일반경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법 나. 제한경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다. 1) “사업실적”은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다. 2) “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법.설비.성능.물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다. 다. 지명경쟁입찰 : 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술 (공법.설비.성능.물품 등을 포함한다)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법. 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 한다. 다만, 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다. 2. 관리주체가 제한경쟁입찰.지명경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 입찰공고 전에 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인 대표회의와 협의)을 거쳐야 한다.
	지적 사례 일반경쟁입찰은 사업종류별로 관계 법령에 따른 면허, 등록 또는 신고등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그중에서 선정하는 방법이나, □□아파트는 소방 시설 보수 등 사업자 선정 시 일반경쟁입찰임에도 입찰 제한조건을 제시함.

2-3. 사업자 선정 (계약)주체 부적정

법 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 제23조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제38조제1항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택 단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 “관리비등”이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

- 1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
- 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

영 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)

① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정 (계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다.

- 1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사
 - 나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(제29조의3제1항 각 호의 시설의 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
- 2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사
 - 나. 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용 을 사용하여 보수하는 공사
- 3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
 - 나. 전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역

 **선정지침 [별표 기] (제7조제2항 관련) 주택관리업자 및 사업자 선정방법**

구 분	계약대상물	선 정		계약자
		입찰방법	낙찰방법	
1.주택관리업자	- 공동주택 위탁관리	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의

관련
법령

2-4. 입찰공고 시기 부적정

관련 법령	선정지침 제15조(입찰공고 시기) ▶ 주택관리업자 선정의 경우 ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 제4조제4항에 따른 방법을 통해 긴급한 입찰로 결정한 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.
	선정지침 제23조(입찰공고 시기) ▶ 공사 및 용역 사업자 선정의 경우 ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표 회의에서 긴급한 입찰로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장 설명회가 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.
지적 사례	○○아파트 관리주체는 사업자 선정 입찰 진행 시 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 하나, 긴급한 입찰 또는 재공고 입찰이 아님에도 5일 전에 공고함.

입찰공고 시기를 정함에 있어서 날짜 산정 방법

Q 질의

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 제15조(입찰공고 시기)에서 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 하며, 긴급 입찰이나 재공고 입찰의 경우에는 5일전에 공고할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 입찰서 제출 마감일이 6월 20일이라면 입찰공고일은 최소한 6월 10일 이어야 하는지, 6월 9일 이어야 하는지

A 답변

- 민법 제157조는 "기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니한다. 그러나 그 기간이 오전영시로부터 시작하는 때에는 그러하지 아니하다."고 규정합니다.
- 따라서, 입찰서 제출 마감일이 6월 20일이라면, 마감일 전일인 6월 19일 24:00를 기산점으로 하여 초일인 6월 19일을 산입하고 10일을 역산한 날인 6월 10일 00:00에 기간이 만료됩니다. 따라서 6월 9일 24:00 전까지는 입찰공고를 하여야 하는 것으로 판단됩니다.
- 마찬가지로 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에도 6월 19일을 산입하고 5일을 역산하여 6월 14일 24:00 전까지는 입찰공고를 하여야 할 것입니다.
<중앙공동주택관리지원센터>

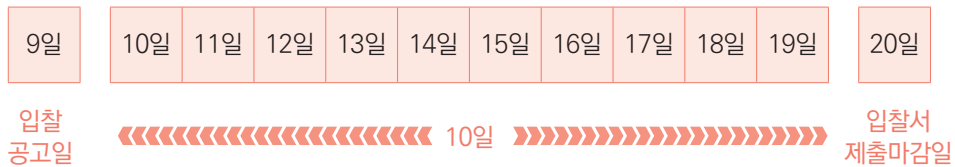
2. 사업자	가. 공사	하자보수	- 하자보수보증금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
		장기수선	- 장기수선충당금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
		일반보수	- 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
	나. 용역	- 전기안전관리		경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
		- 경비 - 청소 - 소독 - 승강기유지 - 지능형홈네트워크 - 정화조 관리 - 저수조 청소 - 건축물 안전진단 - 주민공동시설의 위탁 - 기타 용역		경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
	다. 물품	구입	- 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
		매각	- 재활용품 판매 - 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최고낙찰제	관리주체
지적 사례	라. 기타	잡수입	- 광고게재 등	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최고낙찰제	관리주체

◇◇아파트 소방시설 유지관리 용역 사업자 선정 시 선정 주체는 관리주체로 관리주체 명의로 입찰 공고 하여야 하나, 입주자대표회의 회장 명의로 입찰공고하고 회장과 관리사무소장이 공동으로 계약을 체결함.

△△아파트 입주자대표회의는 관리주체에 대한 회계감사를 위해 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인을 선정하여야 함에도 감사인과의 계약을 감사대상인 관리주체(관리사무소장)가 체결함.

장기수선충당금을 사용하는 공사의 경우 입주자대표회의가 계약을 체결하여야 함에도 관리주체가 계약을 체결함.

✎ 현장설명회가 없는 경우



✎ 현장설명회가 있는 경우



✎ 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우



2-5. 입찰공고 내용 미흡

관련 법령	선정지침 제24조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 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 제출서류(제27조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출 방법, 마감기한 등) 5. 개찰의 일시·장소 6. 입찰참가자격에 관한 사항(제26조의 참가자격제한에 대한 사항에 한함) 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. 제32조제2항에 따라 하자보수보증금 예치율을 입주자대표회의의 의결로 결정한 경우 하자보수보증금 예치율 12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제1호부터 제11호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재) ④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일 등 입찰일정은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일 등 입찰일정이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.
	● 사업 개요 미포함 ○○아파트는 공사 사업자 선정을 위한 경쟁입찰 시 사업개요(사업내용·규모·면적 등)를 입찰공고에 구체적으로 명시하지 아니하고, 현장설명회에서 관련내용을 제시함. 지적 사례 ◇◇아파트 입주자대표회의는 2020년 방수공사 등의 사업자 선정을 위한 입찰을 시행하면서 입찰 공고에 사업개요(공사범위, 면적 등)를 구체적으로 제시하지 아니함. ● 개찰의 일시 및 장소 미포함 ◇◇아파트 관리주체는 재활용품 수거업체 선정 입찰공고 내용에 개찰의 일시 및 장소를 명시하지 아니함.

관련지침에 입찰공고 내용에는 개찰의 일시 및 장소를 명시하도록 정하고 있으나, △△아파트 조경 사업자 선정 시 이를 명시하지 아니함.

● 입찰 무효의 이유를 알리는 방법 미포함

무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 입찰 공고 내용에 포함하여야 하나, ◇◇아파트 소방시설 유지관리 용역 사업자 선정 입찰 시 이를 누락하여 공고함.

□□아파트 관리주체는 소방시설 점검업체 선정 외 3건의 입찰공고 시 입찰공고 내용에 입찰 무효의 이유를 알리는 방법을 누락하였음.

입찰공고 내용에는 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항이 명시되어야 한다고 규정하고 있음에도 ○○아파트 발전기 부품교체 및 소모품교체 등 4건의 입찰공고 내용에 입찰 무효의 이유를 알리는 방법을 명시하지 아니함.

● 입찰가격 산출방법 및 기준 명시하지 않음

△△아파트 입주자대표회의는 조경공사 관련 사업자 선정을 위한 입찰공고에 입찰가격 산출방법 및 기준을 명시하지 아니하고, 이를 현장설명회에서 제시함.

● 입찰보증금 귀속 내용 미포함

입찰공고 내용에 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속한다는 사항을 포함하여야 하나, 이를 포함하지 아니함.

2-6. 수의계약 절차 부적정

선정지침 제4조(입찰의 방법)

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.
- ③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.
- ④ 제2항에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.
- ⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, (법 제7조제1항제1호의2)에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

✍ [별표 2] (제4조제3항 관련)

수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공업적으로 생산된 제품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다)없이 소비자의 생활에 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품을 구입하는 경우
3. 분노의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 500만원(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.

관련
법령

	7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 8. 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 제4조제5항에 따른 방법을 통해 다시 관리주체로 선정하려는 경우 9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행 실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우 10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우(선조치 후보고 가능) 11. 국가, 지방자치단체에서 추진 중인 정책의 일환으로 시행되는 지하공간 침수방지 등의 재해 예방사업으로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우
지적 사례	● 입주자대표회의 사전 의결을 득하지 아니함 ◇◇아파트는 수의계약 시 계약과 관련한 중요사항에 대하여 입주자대표회의의 사전 의결을 거쳐야 하나, 이를 이행하지 않고 지하 저수조 청소 사업자와 수의계약을 체결함.
	△△아파트 관리주체는 수의계약을 하는 경우 사전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하나 오수관 누수 보수공사 외 4건의 수의계약을 체결하면서 입주자대표회의 의결을 거치지 아니함.
	□□아파트 관리주체는 입주자대표회의의 의결없이 전산 용역 및 s/w공급 사업자와 수의계약을 체결함.
	○○아파트는 재활용품 수거업체 선정 입찰공고 2회 유찰 이후 재입찰 여부 및 수의계약 결정에 대한 입주자대표회의 의결(회의록이 없음)없이 수의계약을 체결함. ● 대상이 아님에도 수의계약 진행 ◇◇아파트 보일러 교체 사업자 선정 시 수의계약 대상(선정지침 별표 2)에 해당되지 아니함에도 경쟁입찰을 하지 않고, 수의계약으로 사업자를 선정함.

● 단일 견적서만 받음 공사 및 용역 등의 금액이 300만원 이하(현재 500만원 이하)인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우 입주자대표회의 의결로 수의계약이 가능하나, △△아파트 관리주체는 특정업체와 반복적으로 단일 견적서를 받아 수의계약을 체결함.
□□아파트 관리주체는 2019년부터 2021년까지 저수조 청소 사업자와 수의계약하면서 2인 이상의 견적서를 받아야 함에도 기존 사업자의 계약만료에 따른 재계약 요청 문서에 의하여 수의계약한 사실을 확인함.
● 1회 유찰임에도 수의계약을 체결함 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우 수의계약이 가능하나, ○○아파트 관리주체는 2018년 재활용품수거업체 선정공고에 대해 1회 유찰임에도 불구하고 수의계약을 체결함.
● 2회 이상 유찰로 수의계약의 경우 입찰내용 변경 불가 ◇◇아파트 관리주체는 2020년 9월, 2020년 10월, 2020년 11월 3회에 걸쳐 옥상 부분방수 업체 선정 입찰공고를 하면서 3회 유찰되었다고 판단하고 2021년 1월 수의계약을 하였으나, 입찰에 부친 공사 보수범위를 변경하여 수의계약을 체결함.(보수범위가 변경되어 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰과 관련한 중요한 사항이 변경된 경우에는 재공고나 수정공고가 아닌 새로운 공고가 되는 것임.) △△아파트 관리주체는 2019년 소방시설 점검관리업체 선정공고에서 4차례 유찰 후 수의계약을 진행하면서 계약기간을 최초로 입찰에 부친 내용의 계약기간(1년)을 변경할 수 없음에도, 2년으로 변경하여 계약을 체결함.

2-7. 수의계약 부적정 (분할계약)

관련 법령	 선정지침 [별표 2] (제4조제3항 관련) 수의계약의 대상 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다. 6. 공사 및 용역 등의 금액이 500만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다. * 물가 상승 등 사회적·경제적 여건변화를 반영하여 소액수의계약 한도를 300만원에서 500만원으로 상향 조정(2023. 6. 13. 개정)
	관리주체는 ○○아파트 101동 옥상 방수공사를 A 사업자와 2018년 3월 수의계약(공사금액 297만원) 하고, 2018년 4월 102동 옥상도 A 사업자와 수의계약(공사금액 297만원)하며, 공사금액을 300만원 이하로 분할하여 수의계약을 체결한 사실이 있음. 선정지침 제4조제3항 및 [별표 2]의 제6호에 따라 공사 및 용역금액이 300만원 이하인 경우에 수의 계약이 가능하며, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없음에도, □□아파트 관리주체는 2020년 1월 노후화로 인한 작동불능 옥내소화전 보수 공사를 진행하면서 자체구매는 A 사업자와 하고, 설치는 B 사업자와 계약함.(부품구입과 설치를 나누어 계약함) ◇◇아파트 관리주체는 2021년 6월부터 2022년 7월까지 옥상 누수로 인한 부분방수 공사에서 여러 부분의 보수에 따른 견적서를 같은 날 접수하여 나누어 공사하거나, 1일~5일 사이로 접수하여 300만원 미만으로 공사금액을 분할하여 동일한 사업자와 수의계약을 체결함.

2-8. 기존사업자 재계약 절차 부적정

관련 법령	 선정지침 [별표 2] (제4조제3항 관련) 수의계약의 대상 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다. 9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행 실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우
	준칙 제72조(기존 사업자의 재계약) ① 관리주체가 지침 [별표 2] 제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자(지침 [별표 7]의 사업자로서 공사사업자는 제외한다. 이하 같다)와 재계약 하고자 하는 경우 계약만료 45일 전까지 [별지 제10호서식]에 따라 사업수행실적을 평가하고 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 평가서를 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 10일 이상 게시하여 입주자등의 이의신청을 접수 하여야 한다. ② 관리주체는 제1항의 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1 미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약하며, 이의신청이 10분의 1 이상 이거나 입주자대표회의의 의결을 받지 못하는 경우에는 제71조의 방법에 따라 경쟁입찰을 실시하여야 한다. ③ 관리주체는 제1항의 이의신청이 전체 입주자등의 과반수인 경우는 제73조에 따른다. 준칙 제73조(기존 사업자 입찰참가 제한) 입주자등은 기존 사업자의 서비스가 만족스럽지 못한 경우 전체 입주자등의 과반수 서면동의로 입찰 참가 제한을 하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있으며, 관리주체 또는 입주자대표 회의는 요구에 따라야 한다. ● 사업수행실적평가 절차 미실시 △△아파트 관리주체는 2020년 기존 사업자와 재계약 시 관리규약에서 정한 사업수행실적평가 절차 없이 입주자대표회의 의결만으로 계약을 체결함. ○○아파트 관리주체는 계약기간이 만료되는 기존 사업자(재활용품수거, 소방시설유지관리 등)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가서 작성 후 입주자등의 이의신청을 받아야 함에도 사업수행실적평가 절차를 생략하고 입주자대표회의 의결로 수의계약을 체결함. □□아파트 관리주체는 승강기보수점검 사업자와 계약을 체결하면서 선정지침에 반하는 자동연장 (수의)계약 조항을 부정정하게 삽입하여 계약한 사실이 있음.

● 사업수행실적평가 기한 초과

◇◇아파트 관리주체는 기존 사업자(공사 사업자는 제외)와 재계약하려면 관리규약에 따라 계약만료 45일 전까지 사업수행실적을 평가하여야 하나 기일을 초과하여 사업수행실적을 평가하였음.

● 입주자등 이의신청 접수 미 실시

기존 사업자와 재계약(수의계약)하기 위해서는 사업수행실적을 평가한 후 전체 입주자등의 이의신청이 10분의 1미만인 경우 가능하나, △△아파트 관리주체는 입주자등 이의신청 절차없이 기존사업자와 재계약함.

기존 사업자와 재계약 하고자 하는 경우에는 관리규약에 사업수행실적을 평가하고 평가서를 홈페이지 및 동별 게시판에 10일 이상 게시하여 입주자등의 이의신청을 접수하도록 정하고 있음에도, ○○아파트 관리주체는 이의신청 절차없이 사업수행실적평가 후 바로 입주자대표회의 의결절차를 진행함.

지적
사례

□□아파트는 승강기유지관리 기존사업자 사업수행실적 평가서가 입주자대표회의 회의자료에는 첨부되어 있으나, 홈페이지와 동별 게시판에 게시한 근거자료가 존재하지 않음.

● 입주자대표회의 의결없이 재계약

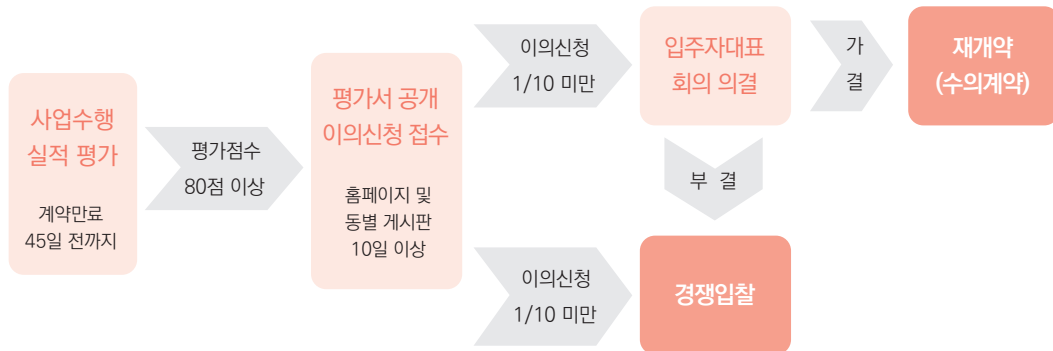
◇◇아파트 소독용역업체 재계약 시 사업수행실적 평가 및 입주자등 이의신청 절차를 진행하였으나, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성 미달로 재계약을 할 수 없었음에도 계약을 체결함.

● 기존사업자의 자격유지여부 미확인

△△아파트 관리주체는 소방시설 유지관리 등 2건의 기존 사업자와 재계약 시 사업수행실적을 평가 하면서 자격유지확인을 위한 서류검토를 실시하지 않음.

관리주체는 기존 사업자와의 재계약이 필요하다고 평가한 경우 관리규약의 평가서에 따라 기존 사업자의 의향, 조건 및 현황을 파악하고 자격유지 여부, 기존 계약 이행 정도 등을 평가하여야 하나, ○○아파트 관리주체는 2022년 무인택배함 유지관리 등 4건의 재계약 시 기존 사업자에 대한 자격유지를 확인할 수 있는 서류를 검토하지 않음.

✍ 기존사업자 재계약 절차



✍ 기존사업자 사업수행 평가서

【별지 제10호서식】(제72조제1항 관련)

기존사업자 사업수행 평가서

기 존 사 업 자	상호		사업분야	경비, 청소, 소독, 승강기유지, 지능형홈네트워크, 경화조관리, 제수조 청소, 건축물 안전진단, 주민운동시설의 위탁, 기타용역	
	주소		대표자성명		
	계약금액		기존계약기간 (재계약기간)	20 . . . 20 . . . (20 . . . 20 . . .)	
	자격유지확인	실적 및 입찰(계약)시 요구사항 - 면허 등록 등 자격유지,영업정지, 국제 및 지방세 완납 여부 - 사업실적, 기술능력, 자본금 - 행정처분(별지 제9-3호 비고 3호 기준) 등 기존 입찰시 입찰참가자격 제한		확인 결과	
기 존 계 약 수 행 실 적 평 가 (A)	재계약 기준(A+B ≥ 80)		배점	평가	평가 이유
	평가항목	평가기준	80		
	서비스품질	제공된 성과 품질	10		
	계약이행	기존 계약 이행 정도	10		
	사고,고장,민원	건수에 따라 차감	20		
	노무관리	직원근속, 교체인원, 근태	10		
	감독 수용	소장 감독을 수용하는 정도	10		
	소장 제한	유지보수비용 절감율 추가 이익 제공 최소화	10 10		
재 계 약 조 건 평 가 (B)	평가항목	평가기준	20		
	사업내용	기존 이상 제공	10		
	재계약금액	동결, % 인상 인하	10		
	사업내용, 금액 변동 사유 예) 최저임금별에 따라 직점노무비와 4대보험 사업자부담분에 최저임금인상을 반영				
총평					
향후 계획	재계약에 의의가 있는 세대는 의의서를 20 년 월 일 18시까지 관제사무소로 접수하여 주시고, 의의서 제출자가 전체 세대수의 10%이상인 경우에는 경쟁입찰을 실시하고, 10% 미만인 경우 입주자대표회의 의결을 통해 재계약합니다. ※ 의의서 서식 없음 : 동호, 성명, 연락처 기재 후 자유로이 작성, 연명제출 가능				
20 년 월 일 관제사무소장 (인)					
<비고> 1. 각 평가항목별도 관리소장이 평가하고 그 근거를 간략히 "평가이유"에 기재한다. 2. '소장 제한' 항목은 상기 평가기준에 해당되지 않는 사업자(예: 청소, 경비 용역의 경우 유지보수비용과 무관)는 관리소장이 제한하는 "대체평가항목"으로 평가("대체평가항목" 없는 경우에는 서비스품질과 계약이행 배점으로 각각 합산. 예) 서비스품질 20, 계약이행 20, 사고 고장 민원 20, 노무관리10, 감독수용10) 3. 추가이익 제공 최소화는 사업비에 연차수당, 복리후생비, 퇴직금, 4대보험 사업자 부담분을 포함하여 지급하였으나 별도로 유급휴가, 덤질비, 선불비, 1년미만퇴직자 발생, 비가임대상자 고용 등을 통해 추가이익이 제공된 경우를 말하며, 추가이익을 제공한 사실이 없거나 경산을 통해 환급된 경우를 10점으로 함					

2-9. 적격심사제 운영 부적정

관련 법령	선정지침 제13조(적격심사제 운영) ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. [별표 7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원과 입주자대표회의가 선정한 평가위원(단, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 또는 외부위원 1명 이상을 포함하여야 함). 2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정하며, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 1명 이상을 포함하여야 함), 다만 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택 내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외(그 밖에 평가집행에 관한 업무수행은 가능)하여야 하고, 위의 경우 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다. ② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하고, 적격심사 평가 시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주민(참관하고자 하는 입주민의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다.)은 참관할 수 있다. ③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다. 다만, 법 제27조제3항 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.
	선정지침 제16조(입찰공고 내용) ◀ 주택관리업자 선정의 경우 ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다. 4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)
	선정지침 제24조(입찰공고 내용) ◀ 공사 및 용역 사업자 선정의 경우 ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다. 3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)

지적 사례	● 입찰공고 내용에 평가배점표 미포함 적격심사제의 경우 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 입찰공고 내용에 포함하여야 하나 이를 명시하지 아니함.
	적격심사제의 경우에는 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 입찰공고문에 제시하여 이에 따라 공정하게 평가하여야 하나, □□아파트는 임의로 작성한 평가표에 따라 사업자를 선정함.
	● 평가주체 선정 부적정 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원이 적격심사를 진행하여야 하나, 관리주체가 평가위원을 선정한 근거(서류)가 부존재함.
	관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체가 적격심사 평가위원에 포함되어야 하나, ◇◇아파트 조경 유지 관리업체 선정 시 평가위원에서 관리주체가 제외되었으며, 평가위원을 선정한 근거서류가 없음.
	관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원으로 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하나, △△아파트 적격심사평가 시 평가위원에 관리주체(관리사무소장)가 제외되었으며, 관리주체가 평가위원을 선정한 근거 서류가 없음.
	● 적격심사 회의록 미작성 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하여야 하나, 회의록이 존재하지 아니함.
	● 관리규약과 다른 평가표 제시 ○○아파트는 적격심사제인 경비용역업체 선정 입찰공고문에 관리규약의 세부배점 간격이 제시된 평가배점표를 포함하여야 하나, 임의로 작성한 평가표로 공고하고 그 평가표에 따라 낙찰자를 결정함.
	관리규약으로 정한 적격심사평가표에 따라 평가하여야 함에도, □□아파트 입주자대표회의는 관리규약과 다르게 입찰가격 세부배점 간격을 의결한 후 입찰공고하고, 이에 따라 적격심사 평가를 진행함.

◇◇아파트 관리규약에는 주택관리업자 선정에 위한 적격심사 기준을 정하고 있음에도 입주자대표 회의는 주택관리업자 선정 시 입찰가격의 적격심사 기준을 관리규약과 다르게 적용하여 평가하고, 이에 따라 낙찰자를 선정함.

- 1장의 평가표를 공동으로 작성

△△아파트 승강기 부품 교체 사업자 선정을 위한 적격심사제 운영 시 평가위원 개인별로 현장설명회 내용과 제출된 서류를 검토하여 적격심사 평가표를 작성하여야 하나, 1장의 평가표를 공동으로 작성함.

 적격심사제 표준평가표 및 세부평가배점표

선정지침	준칙
● 주택관리업자 선정 시 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있으나, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 개별 공동주택의 여건을 반영하여 20~30점 범위 내에서 결정	

[illegible][illegible]

- 공사 사업자 선정 시

평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라
변경할 수 있으나, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점, 지원서비스 능력 배점은 5점으로 한다.

별표 6 (용역 과련)

중앙 부처 사업과 선정을 위한 격리심사표 표준평가표

평가항목	비율	세부내용	평가항목		제출서류	평가수준
			평가항목	제출서류		
관리 현황	기업 인증	30점	1.5점 인증기관 등록	기업인증등록기관 등록인사증명서 등 기업 인증 획득에 필요한 서류(공인인증서 등)	비고	
			1.5점 허가증서 보유	기업인증등록기관 등록인사증명서 등 기업 인증 획득에 필요한 서류(공인인증서 등)		
	업무 수행	10점	1.0점 업무 기록 보유	업무기록 작성		
			1.0점 업무 기록 작성	업무기록 작성		
	사업 현황	10점	1.0점 사업현황에 적실성	사업현황 작성		
일시평가	10점	9.0점	합일업체의 상장된 법인	사업계획서 (추진계획서, 실적, 실적, 실적 등)		
	10점	10.0점	일시평가	일시평가		
합계	100점	100점	일시평가	일시평가		년말평가

① 사업수행능력평가		② 기업경영능력평가		③ 기업경영능력평가		비율	
평가항목	비율	평가항목	비율	평가항목	비율	평가항목	비율
1. 사업수행능력	10.0	1. 사업수행능력	10.0	1. 사업수행능력	10.0	1. 사업수행능력	10.0
2. 기업경영능력	10.0	2. 기업경영능력	10.0	2. 기업경영능력	10.0	2. 기업경영능력	10.0
3. 기업경영능력	10.0	3. 기업경영능력	10.0	3. 기업경영능력	10.0	3. 기업경영능력	10.0
4. 기업경영능력	10.0	4. 기업경영능력	10.0	4. 기업경영능력	10.0	4. 기업경영능력	10.0
5. 기업경영능력	10.0	5. 기업경영능력	10.0	5. 기업경영능력	10.0	5. 기업경영능력	10.0
6. 기업경영능력	10.0	6. 기업경영능력	10.0	6. 기업경영능력	10.0	6. 기업경영능력	10.0
7. 기업경영능력	10.0	7. 기업경영능력	10.0	7. 기업경영능력	10.0	7. 기업경영능력	10.0
8. 기업경영능력	10.0	8. 기업경영능력	10.0	8. 기업경영능력	10.0	8. 기업경영능력	10.0
9. 기업경영능력	10.0	9. 기업경영능력	10.0	9. 기업경영능력	10.0	9. 기업경영능력	10.0
10. 기업경영능력	10.0	10. 기업경영능력	10.0	10. 기업경영능력	10.0	10. 기업경영능력	10.0

4. 기업경영능력평가 항목에 규정되어 있는 행정처분 사항이, 규정이 있는 것으로 판정되는 항목이다.

5. 기업경영능력평가 항목에 규정되어 있는 행정처분 사항이, 규정이 있는 것으로 판정되는 항목이다.

6. 기업경영능력평가 항목에 규정되어 있는 행정처분 사항이, 규정이 있는 것으로 판정되는 항목이다.

7. 기업경영능력평가 항목에 규정되어 있는 행정처분 사항이, 규정이 있는 것으로 판정되는 항목이다.

8. 기업경영능력평가 항목에 규정되어 있는 행정처분 사항이, 규정이 있는 것으로 판정되는 항목이다.

9. 기업경영능력평가 항목에 규정되어 있는 행정처분 사항이, 규정이 있는 것으로 판정되는 항목이다.

10. 기업경영능력평가 항목에 규정되어 있는 행정처분 사항이, 규정이 있는 것으로 판정되는 항목이다.

- 용역 사업자 선정 시

평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있으나, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.

[illegible]

[별지 제9-2호서식] (과기정조39장 관련)

공사 사업과 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(세목)	세목 배점	항목별 평가기준	능력별 평가인자					비고
				A등급	B등급	C등급	D등급	E등급	
인성 (신뢰도) (30점)	신용평가기능	15	회고 배점표						
		14	회고 배점표						
	평가기능 전문 기술	11	회고 배점표						
		10	회고						
		9	1점						
		8	2점						
		7	3점 이상						
		10	회기/회수 모두 확보						
		9	25%(10점)						
		8	30%(12점)						
기술적 능력 (30점)	기술적 능력 전문 기술	4	4점(16점)						
		3	3점						
	기술적 능력 일반 기술	10	5년 이상						
		9	4년						
		8	3년						
		7	2년 이상						
		10	회기/회수 모두 확보						
		9	25%(10점)						
		8	30%(12점)						
		4	4점(16점)						
경영 능력 (30점)	경영 능력 전문 기술	4	4점						
		3	3점						
	경영 능력 일반 기술	10	회기/회수 모두 확보						
		9	25%(10점)						
		8	30%(12점)						
		4	4점(16점)						
		3	3점						
		5	5점(20점)						
		4	4점(16점)						
		3	3점(12점)						
사업 관리능력 (30점)	사업관리 능력 전문 기술	4	4점(16점)						
		3	3점(12점)						
	사업관리 능력 일반 기술	1	1점(4점)						
		0	0점(0점)						
		4	4점(16점)						
		3	3점(12점)						
		2	2점(8점)						
		1	1점(4점)						
		0	0점(0점)						
		30	1점(4점) 이상, 최고가						
합계 (30점)	합계평가점 (30점)	비고	총 배점 수합산 점수로 표시						
	합계	100점	100점						

[참고 1] 기술 평가항목별 세부평가 기준은 아래와 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ① 기술 평가항목 중 사업관리능력 항목은 0~10점(10점 만점)로, 0점인 경우 해당 평가항목에 해당하지 않음으로 간주한다. ② 기술평가기능 항목은 0~10점(10점 만점)으로, 0점인 경우 해당 평가항목에 해당하지 않음으로 간주한다. ③ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ④ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑤ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑥ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑦ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑧ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑨ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑩ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑪ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑫ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑬ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑭ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑮ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑯ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑰ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑱ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑲ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ⑳ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ㉑ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ㉒ 기술평가기능 항목별 세부평가 기준은 다음과 같다. (단, 평가대상은 신기술 분야 제외한다.) ㉓ 기술평가기능 항목

2-10. 사업자 선정 관련 의결절차 미흡

관련 법령	선정지침 제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다. ② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다. ③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다. ④ 제2항에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻어야 한다. ⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻어야 한다. ⑥ 입주자들은 제4항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있다.(제1호 및 제2호의 구체적인 절차와 방법은 관리규약으로 정함) 1. 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 이익을 제기하지 아니할 것 2. 제1호의 요건이 충족된 이후 전체 입주자들의 과반수 이상이 찬성할 것
	입찰공고 전에는 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하나, ○○아파트 관리주체는 경비용역업체 선정 외 5건의 입찰을 진행하면서 자본금 및 사업실적 등 참가자격 제한사항을 회의록에 구체적으로 기록하지 않고, 제한경쟁 입찰이라는 결과만 기록하였음. □□아파트 관리주체는 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등에 관하여 입주자대표회의의 사전 의결절차 없이 전지 작업업체 선정 입찰공고를 실시함. ◇◇아파트 입주자대표회의는 사업자 선정 회의안건에 대해 입찰의 종류 및 낙찰방법만을 의결하고 제한경쟁입찰의 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 의결하지 않았음에도 입찰공고 시 자본금, 사업실적, 기술능력에 대한 참가자격을 제한함. △△아파트 입주자대표회의는 2021년 승강기 보수업체 선정 건, 2022년 승강기 에어컨 설치 건에 대해 입찰의 종류(제한경쟁) 및 낙찰방법(최저낙찰제)만을 의결하고, 입찰의 참가자격 제한(사업실적, 기술능력, 자본금) 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여는 회의록에 의결을 거친 내용이 확인되지 않음. ○○아파트 관리주체는 전산업무대행 등 4건의 수의계약을 체결하면서 수의계약 전에 계약상대자의 선정, 계약조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거친 사실이 없음.

2-11. 불필요한 제출서류 요구 관련

관련 법령	선정지침 제19조(제출서류) ◀ 주택관리업자 선정의 경우 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다. 1. 입찰서 1부 2. 주택관리업등록증 사본 1부 3. 사업자등록증 사본 1부 4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부 5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함) 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부 8. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 9. 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외) 10. 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부 11. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제18조제1항제7호 및 제19조제1호부터 제7호와 관련한 추가 서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)
	선정지침 제27조(제출서류) ◀ 공사 및 용역 사업자 선정의 경우 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출한다. 1. 입찰서 1부 2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부 3. 사업자등록증 사본 1부 4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부 5. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함) 6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부. 7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부 8. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 9. 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외) 10. 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부 11. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제26조제1항제6호 및 제27조제1호부터 제7호와 관련한 추가 서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)

지적 사례	□□아파트 소독업체 선정 입찰 시 최저낙찰제임에도 기업신용평가등급 확인서(적격심사제인 경우 필요한 서류) 등 불필요한 제출서류를 요구함.
	◇◇아파트 관리주체는 정화조관리 용역업체 선정 입찰을 진행하면서 일반경쟁입찰에 최저낙찰제임에도 업무실적 증명서를 추가 제출하도록 요구함.
	△△아파트 승강기 보수공사 및 소독업체 선정 시 선정지침에 따른 제출서류 이외에 영업배상책임 보험 가입 증권을 요구함.
	○○아파트 관리주체는 보일러 보수공사 사업자 선정 입찰공고 시 불필요한 서류로 영업배상책임 보험 증권 제출을 요구한 사실이 있음.

입찰시 영업배상 책임보험 가입증명서 제출이 선정지침 위반인지

Q 질의

- 아파트 재활용품 수거업체 선정을 위한 입찰공고 시 재활용품 수거시 발생할수 있는 안전사고에 대비 하기 위하여 제출서류에 “영업배상 책임보험 가입증명서”를 제출하도록 하는 것이 사업자 선정지침 위반인지 궁금합니다. 사업자 선정지침 제20조에 따르면 “그 밖의 입찰에 필요한 서류”를 제출하도록 하고 있는데 영업배상 책임보험 가입증명서를 이러한 입찰에 필요한 서류로 볼 수 있는 거 아닌지?

A 답변

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따른 경쟁입찰이라면 동 지침 제18조 및 제26조에서 정하는 참가 자격의 제한사항을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없는 것이며, 그 외 당해 입찰이 제한경쟁입찰이라면 사업실적, 기술능력, 자본금에 한정하여 추가적인 제한이 가능한 것인 바, 질의 내용의 영업배상책임보험(당해 업의 근거법령에서 정하는 경우 가능함) 가입업체는 ‘사업실적, 기술능력, 자본금’에 해당하지 않는 것이므로 이를 근거로 입찰참가를 제한하는 것은 동 지침에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.
- 아울러, 영업배상책임보험의 가입 여부에 따라 사업자를 선정하고 싶으시다면 평가항목을 그에 적합하게 조정하여 적격심사제의 방법으로 사업자를 선정하는 것을 고려하여 보시기 바랍니다.
(중앙공동주택관리지원센터)

2-12. 입찰 참가자격 과도한 제한

관련 법령	선정지침 제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다. ② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.
	 [별표 1] (제4조제2항 관련) 입찰의 종류 및 방법 1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다. 나. 제한경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다. 1) “사업실적”은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다. 2) “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함 한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다.
지적 사례	□□아파트는 옥상 배수로 공사 사업자 선정을 위한 경쟁입찰 시 콘크리트 구조물 관련 특허공법으로 시공이 가능한 업체로 참가자격을 제한하면서, 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술인지 여부 및 입찰 대상자가 10인 이상인지 여부를 검토하지 아니함.
	제한경쟁입찰의 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니됨에도, ◇◇아파트 관리주체와 입주자대표회의는 과속방지턱 공사 사업자 선정 입찰을 진행하면서 참가자격에 전문 건설업 중 포장공사업 및 시설물유지관리업 모두 보유한 사업자만을 입찰에 참여할 수 있도록 하여 참가자격을 과도하게 제한함.
	△△아파트 관리주체는 단지 내 시설보수(보도블럭, 경계석 및 아스콘 교체공사) 입찰공고 시 참가 자격에 공사와 무관한 콘크리트 보수 관련 특허공법 사용협약서 2가지 중 1가지를 추가적으로 제출 하도록 요구하며, 과도하게 참가자격을 제한함.

2-13. 계약체결 부적정

관련 법령	선정지침 제21조(계약체결) ◀ 주택관리업자 선정의 경우 ① 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다. ② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다. ③ 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 주택관리업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.
	선정지침 제29조(계약체결) ◀ 공사 및 용역 사업자 선정의 경우 ① 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다. ② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다. ③ 입주자대표회의 또는 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.
지적 사례	● 계약내용 변경 ○○아파트 입주자대표회의는 주택관리업자와 계약하면서 입찰정보와 동일한 내용으로 계약을 체결하여야 하나, 계약기간을 임의로 변경함.
	□□아파트 관리주체는 생활하수관 세정공사 업체 선정입찰(제한경쟁입찰/최저낙찰제)을 통해 낙찰자로 선정된 최저가인 업체와 계약하면서, 입주자대표회의 요구로 낙찰금액을 변경하여 계약을 체결함.
	● 계약 체결기한 임의변경 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 낙찰을 무효로 할 수 있으나, ◇◇아파트 관리주체는 전기실 발전기 부품교체 업체 선정 입찰공고 내용에 '선정업체 통보 후 5일 안에 계약 미체결 시 낙찰은 무효'라고 명시하여 계약 체결 기한을 임의로 단축함.

2-14. 계약 관련 서류 미제출

관련 법령	선정지침 제31조(입찰보증금 등) ① 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다. ② 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다. ③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사 계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다. ④ 제1항 및 제3항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공업적으로 생산된 제품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다)없이 소비자의 생활에 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품을 구입하는 경우, 계약금액이 500만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다. ⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.
	선정지침 제32조(하자보수보증금) ① 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조 제1항부터 제4항까지를 준용한다. ② 제1항에도 불구하고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐 계약금액의 100분의 2이상 100분의 10이하로 하자보수보증금 예치율을 결정할 수 있다. 이 경우 제24조에 따른 입찰공고 내용에 하자보수보증금 예치율을 명시하여야 한다.
지적 사례	● 계약보증금 미제출 공사계약의 경우에는 계약금액의 100분의 20을 계약보증금으로 현금, 공제증권 또는 보증서의 방식으로 납부하여야 하나, △△아파트 지하하수관 보수 공사계약 시 이를 제출받지 아니함.
	○○아파트 승강기 보수 공사계약 시 계약상대자가 계약금의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 하나 납부한 서류가 부존재함.

2-15. 4대 보험 가입증명서 미제출

관련 법령	선정지침 제21조(계약체결) ◀ 주택관리업자 선정의 경우 ④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입 증명서를 받아야 한다.
	선정지침 제29조(계약체결) ◀ 공사 및 용역 사업자 선정의 경우 ⑤ 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 받아야 한다.
지적 사례	□□아파트 관리주체는 경비 또는 청소용역 등 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결하는 경우 해당사업자에게 4대 보험(고용보험 등)가입증명서를 받아야 하나 제출받지 아니함.
	◇◇아파트 입주자대표회의는 주택관리업자와 계약 체결 시 4대 보험 가입증명서를 받지 않음.
	△△아파트 관리주체는 경비 및 청소용역계약을 체결하면서 4대 보험 가입증명서를 제출받지 않은 사실이 있음.

3 장기수선계획 및 장기수선충당금 분야

3-1. 장기수선계획 검토·조정 미이행

관련 법령	법 제29조(장기수선계획) ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다. ③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.
	○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 2013년 3월 장기수선계획을 최초 수립한 후, 3년마다 정기검토(조정)를 하지 않았으며, 2015년, 2017년, 2018년 장기수선계획 수시조정 시에 전체 입주자 과반수의 동의를 받지 않음.
지적 사례	□□아파트 장기수선계획 최초 수립일로 확인되는 2016년 2월을 정기검토 기준일로, 장기수선계획 검토 이력을 확인한 결과 입주자대표회의와 관리주체는 정기검토 주기(3년마다)에 장기수선계획 검토(조정)를 시행하지 아니함.
	◇◇아파트는 2012년 2월 최초로 장기수선계획 조정을 시행한 것으로 확인되며, 이후 장기수선계획 검토 이력을 확인한 결과, 입주자대표회의와 관리주체는 정기검토 주기에 장기수선계획 검토(조정)를 시행하지 않음.
	△△아파트는 2003년 사용검사 후, 2016년 11월에 최초 검토(조정)를 시행한 것으로 확인되었으며, △△아파트 입주자대표회의 및 관리주체는 구 주택법 개정(개정일 2014.6.25.)에 따라 장기수선계획을 검토하여야 하는 특례기간(2014. 9. 25. 까지)에 장기수선계획의 검토(조정)를 시행하지 아니함.

3-2. 장기수선계획 수립 부적정

관련 법령	법 제30조(장기수선충당금의 적립) ④ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
	영 제31조(장기수선충당금의 적립 등) ① 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다. ③ 장기수선충당금은 다음의 계산식에 따라 산정한다. 월간 세대별 장기수선충당금 = [장기수선계획기간 중의 수선비총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간(년))] × 세대당 주택공급면적
	준칙 제65조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법) ① 영 제31조제1항에 따른 “장기수선충당금의 요율”은 사용검사(사용승인)를 받은 날로부터 1년 이 경과한 날부터 적립해야 하는 장기수선충당금의 연차 구간별 적립 요율을 말한다.(구간 수, 구간별 기간, 요율은 단지 특성에 따라 변경 가능) 1. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 00 % 2. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 00 % 3. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 00 % 4. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 00 % (100% - 누계) ② 월간 세대별 장기수선충당금은 [별표 9]의 장기수선충당금의 산정방법에 따라 산정한다. ③ 장기수선계획 및 제1항에 의한 적립요율에 따른 장기수선충당금 적립금액이 국토교통부장관이 고시하는 최소금액보다 적은 경우에는 고시에서 정한 금액을 적립하여야 한다.
지적 사례	○○아파트는 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 장기수선충당금의 적립요율을 정하면서 계획기간 내 110%를 적립하는 것으로 정함.
	◇◇아파트는 장기수선계획 상의 계획기간(40년)과 관리규약으로 정한 장기수선충당금 적립기간 (35년)이 일치하지 아니함.
	□□아파트는 2020년 6월에 정기검토(조정)를 시행하면서 수선항목별 수선주기를 설정하였으나, 이를 장기수선 계획기간(40년) 전체로 반영하지 아니하여 장기수선계획기간 중의 수선비 총액을 과소계상함.

3-3. 장기수선계획 공사 미시행

관련 법령	법 제29조(장기수선계획) ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토 사항을 기록하고 보관하여야 한다.
지적 사례	△△아파트는 장기수선계획 상 2017년 집행하도록 계획된 수선항목인 방수, 지하주차장 바닥, 주차차단기 공사 등을 실시하지 않았고, 2018년 집행하도록 계획된 수선항목인 승강기 기계장치, 승강기 도어개폐장치 공사 등을 실시하지 않음.
	○○아파트 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 도장공사가 2020년으로 계획되어 있음에도 해당년도에 아무런 검토·조정없이 공사를 실시하지 않고, 2021년 5월에 장기수선계획을 조정하여 공사를 시행함
	◇◇아파트 입주자대표회의는 장기수선계획에 따른 2021년 공사 중 지하주차장 보수 공사를 실시하지 아니함.

3-4. CCTV 공사 장기수선계획 미반영

규칙 제8조(영상정보처리기기의 설치 및 관리 등)

① 공동주택단지에 「개인정보 보호법 시행령」 제3조제1호 또는 제2호에 따른 영상정보처리기기 (이하 “영상정보처리기기”라 한다)를 설치하거나 설치된 영상정보처리기기를 보수 또는 교체하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다.

 **규칙 [별표1]**

장기수선계획의 수립기준 (제7조제1항 및 제9조 관련)

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
자. 보안·방법 시설	1) 감시반 (모니터형)	전면교체	5	100	
	2) 녹화장치	전면교체	5	100	
	3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	

지적 사례 □□아파트는 장기수선계획 수립기준에 따라 CCTV를 설치하거나 보수하려는 경우에는 장기수선 계획에 반영하여야 함에도, 장기수선계획서에 반영하지 아니함.

3-5. 장기수선충당금 적립 부적정

관련 법령	영 제31조(장기수선충당금의 적립 등) ① 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다. ② 제1항에도 불구하고 건설임대주택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선 충당금 요율은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제3항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제4항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따른다. ③ 장기수선충당금은 다음의 계산식에 따라 산정한다. 월간 세대별 장기수선충당금 = [장기수선계획기간 중의 수선비총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획 기간(년))] × 세대당 주택공급면적 ④ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다. 이 경우 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다.
	준칙 제65조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법) ① 영 제31조제1항에 따른 “장기수선충당금의 요율”은 사용검사(사용승인)를 받은 날로부터 1년이 경과한 날부터 적립해야 하는 장기수선충당금의 연차 구간별 적립 요율을 말한다.(구간 수, 구간별 기간, 요율은 단지 특성에 따라 변경 가능) 1. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 00 % 2. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 00 % 3. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 00 % 4. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 00 % (100% - 누계) ② 월간 세대별 장기수선충당금은 [별표 9]의 장기수선충당금의 산정방법에 따라 산정한다.
지적 사례	△△아파트는 관리규약의 장기수선충당금 적립요율에 따르면 2016년부터 2019년까지 5%를 적립하도록 정하고 있어, 2016년과 2017년은 ㎡당 414.48원을 부과하여야 함에도 입주자대표회의 의결로 2016년은 80원, 2017년은 76원을 부과함.
	2015년부터 2018년 3월까지 ○○아파트 장기수선충당금의 적립요율은 282.2원/㎡이나 해당 기간 중 실제 적립은 169.09원/㎡으로, 관리규약의 적립요율을 적용하지 않고 입주자대표회의에서 임의로 의결한 적립단가를 반영하여 장기수선계획 상 계획금액과 실제 부과금액이 상이함.
	◇◇아파트는 2016년부터 2018년까지 관리규약 상 장기수선충당금의 적립요율이 441.14원/㎡ 이나 해당기간 중 실제 적립요율은 30.69원/㎡로서, 장기수선계획서상의 적립요율에 비해 과도히 낮게 적립됨.

□□아파트는 관리규약의 장기수선충당금 적립요율을 적용하지 않고, 2019년 10월 입주자대표회의에서 2020년 1월부터 장기수선충당금을 매월 60원/㎡으로 적립하기로 의결하고 2020년 1월 현재 60원/㎡으로 부과징수하고 있음.
△△아파트는 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 장기수선충당금의 적립요율을 정하였음에도 장기수선충당금의 적립금액을 입주자대표회의 의결로 임의조정 함.
○○아파트는 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 아파트 관리규약으로 장기수선충당금 적립요율을 정하였음에도 불구하고 ㎡당 장기수선충당금 적립단가를 별도로 정하여 관리규약 상 적립요율보다 과소적립하고 있음.
◇◇아파트 관리주체는 장기수선충당금을 2023년 9월 현재 관리규약으로 정한 적립 요율보다 매월 ㎡당 6.07원을 과소적립하고 있음.(관리규약에 따른 적립금액 : 156.07원/㎡, 실제 적립금액 : 150원/㎡)

3-6. 장기수선충당금 사용 절차 부적정

관련 법령	법 제30조(장기수선충당금의 적립) ④ 장기수선충당금의 요율 · 산정방법 · 적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
	영 제31조(장기수선충당금의 적립 등) ⑤ 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다. 1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수 · 교체 및 개량을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 명칭과 공사내용 2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위 3. 수선공사의 설계도면 등 4. 공사기간 및 공사방법 5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액 6. 공사발주 방법 및 절차 등
	준칙 제61조(장기수선충당금의 집행 및 공개) ② 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 장기수선계획에 따라 [별지 제12호서식]에 맞추어 작성하고 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.
지적 사례	장기수선충당금을 사용하고자 할 때에는 먼저 관리주체가 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하나, □□아파트 CCTV 교체공사 시 장기수선충당금 사용계획서에 대한 입주자대표회의의 승인 전 장기수선충당금을 선집행함.
	△△아파트 관리주체는 오수관, 승강기, CCTV 보수 등 장기수선계획 공사 시행 시 장기수선충당금 사용계획서를 작성하지 않고 입주자대표회의 의결만 거쳐 장기수선충당금을 사용함.
	○○아파트 관리주체는 장기수선계획에 따른 공사와 관련하여 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함에도 이를 지키지 않고 장기수선충당금을 사용함.

장기수선충당금 사용계획서(서식)

[별지 제12호서식] (제61조제2항 관련)

장기수선충당금 사용계획서			
구 분		내 역	비 고
공사의 명칭		옥상 방수 및 외벽 크랙 보수공사 (수선대상 공사의 명칭을 기재)	부분수선
공사 내용	공사 개요	장기수선계획에 의한 수선주기가 도래하고 누수신고 접수된 세대를 대상으로 현장조사결과 보수가 필요한 옥상부분 방수 및 외벽 크랙 보수 공사 (수선대상 공사의 장기수선계획 상 수선주기 및 수선율 등을 작성하고 공사시행 시점의 경과기간 및 공사시행 사유 등을 작성)	누수접수 세대에 한함
	공사 위치	누수 접수 세대 : ○○○세대 (공사발주후 준공전까지 추가 접수세대는 현장조사 후 추가 공사를 하고 공사비 정산) (수선대상 시설의 위치 및 부위를 기술)	세부내용 별첨
설계도서 등		옥상평면도, 보수대상 위치도 및 공사설명서 (수선공사의 설계도 등 필요서류를 첨부)	
공사기간		20○○년 ○○월 ~ ○○월(우기 전 공사완료) (공사 예정기간 기재)	변경가능
공사예정금액		금일천오백만원(₩15,000,000) (거래 사례가격 또는 예비견적을 받아서 금액을 기재)	
공사발주 방법 및 절차		공동주택관리법 시행령 제25조에 따라 사업자 선정.	

[입주자대표회의 의결]

구분	회장	감사	감사	이사	이사	동대표	동대표
	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0
서명							

20 년 월 일

아파트 관리사무소장 (인)

3-7. 장기수선충당금 집행 부적정

관련 법령	법 제30조(장기수선충당금의 적립) ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면 동의를 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. - 제45조에 따른 조정등의 비용 - 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용 - 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용
	법 제90조(부정행위 금지 등) ③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.
지적 사례	◇◇아파트 관리주체는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용하여야 하나 2020년에 장기수선계획에 없는 공사를 진행하면서 장기수선충당금을 선집행하고, 2022년에 장기수선계획을 사후 조정함.
	□□아파트는 배드민턴장 인조잔디공사 등 장기수선계획에 없는 공사에 장기수선충당금을 집행함.
	△△아파트 관리주체는 장기수선충당금으로 사용할 수 없는 소모품(비상발전기 소모품) 교체공사 비용을 장기수선충당금으로 사용함.
	○○아파트 장기수선계획 상 2020년도에 물탱크 교체 공사가 없어, 필요 시 장기수선계획을 검토한 후 전체 입주자 과반수의 동의를 얻어 장기수선계획을 조정한 후 그 계획내용에 따라 공사를 시행하여야 하나, 이러한 절차 없이 장기수선충당금 사용 공사를 시행함.
	◇◇아파트 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 되고 장기수선계획에 따라 사용함에도, 장기수선계획에 포함된 공사 여부를 검토하지 아니하고 장기수선충당금을 사용함.

3-8. 장기수선충당금 사용 관련

관련 법령	법 제30조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다. ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면 동의를 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. 1. 제45조에 따른 조정등의 비용 2. 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용			
	영 [별표 2] 관리비의 비목별 세부명세(제23조제1항 관련) <table> <tr> <th>관리비 항목</th><th>구 성 명 세</th></tr> <tr> <td>9. 수선유지비</td><td> 가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용 </td></tr> </table>	관리비 항목	구 성 명 세	9. 수선유지비
관리비 항목	구 성 명 세			
9. 수선유지비	가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용			
지적 사례	□□아파트 관리주체와 입주자대표회의는 2018년 검토·조정된 장기수선계획에 반영된 배수펌프(수선예정년도 2018년) 교체 공사를 소유자가 부담하는 장기수선충당금으로 집행하여야 하나, 수선유지비로 사용하여 입주자등이 부담하는 결과가 되었음. △△아파트 관리주체는 통신 및 방송설비, 상수도 소화전 배관공사, 소방시설 지적사항 보수공사, 자동화재감지설비 교체 공사 등을 장기수선계획에 반영하고, 장기수선계획에 따라 수선주기가 도래하면 해당 공사종별의 수선금액 범위 내에서 장기수선충당금을 사용하여 보수 또는 교체하여야 함에도 이에 따르지 않고, 부담주체가 다른 수선유지비로 집행함.			

수선편목의 추가와 삭제는?

- 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준에 해당하는 시설이 당해 공동주택에 있는 경우에는 모두 장기수선계획에 반영하여야 함
 - [별표 1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중 「공동주택관리법 시행령」 별표 2 ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됨
 - 다만, 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 금액에 관한 사항은 해당 공동주택에서 해당 공사의 성격, 소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반 사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임.
- 〈2022 국토교통부 장기수선계획 실무가이드라인 77p〉

4 입주자대표회의 운영 분야

4-1. 회의개최 미흡

관련 법령	준칙 제34조(회의개최) ① 영 제14조제4항에 따라 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의(이하 “회의”라 한다)로 구분하고, 회장이 이를 소집하고 회의의 의장(이하 “의장”이라 한다)이 된다. 다만, 회장이 해당일로부터 14일 이내에 회의를 소집하지 아니하거나 불참의사를 명확히 한 경우 이사(직무를 대행 할 이사가 없는 경우 동별 대표자) 중 연장자 순으로 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다. ② 정기회의는 매○○ 1회 개최한다. ③ 임시회의는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 개최한다. 1. 회장이 공동주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 때 2. 감사결과를 보고하기 위하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때 3. 관리주체가 회의의 소집이유 등을 명시하여 회의소집을 요청하는 때 4. 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 회의소집을 요구하는 때 5. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때 6. 감사, 관리주체, 입주자등이 제42조에 따른 재심의를 요청하는 때 ④ 관리사무소장 또는 안건을 제출한 해당 분야 관리책임자 및 입주자등은 회의에 참석하여 해당 안건을 보고하고 발언할 수 있다. ⑤ 단지 내 상가의 관리단 대표는 (미 구성 된 때는 유사기능을 하는 대표를 포함한다) 입주자대표회의 회장에게 사전 허가를 받아 회의에 참석하여 발언을 할 수 있다. ⑥ 동주민자치 위원회 위원 또는 해당 공동주택단지를 포함하는 통장은 회장의 사전허가를 받아 회의에 참석하여 발언을 할 수 있다.
	○○아파트 관리규약에 따르면 입주자대표회의의 정기회의는 매월 1회 개최하여야 함에도 불구하고 2022년 3월 및 7월에 회의를 개최하지 아니함. ▶ 개선방안 관리규약에 따라 입주자대표회의 업무에 공백이 발생하지 않도록 매달 정기 입주자 대표회의를 개최하고, 안건이 없는 경우에는 그 달 말일에 미개최 공고할 것. ◇◇아파트는 관리규약에 따라 매월 1회 입주자대표회의 정기회의를 실시해야 하며, 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 통지하여야 하나, 소집공고가 1~2일 지연되거나 회의가 개최되지 않은 사실이 있음.

4-2. 회의소집 절차 미준수

관련 법령	준칙 제36조(회의소집절차) ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최일 전일부터 기산하여 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지(안건에 따른 회의 자료는 3일전까지 제출)하고, 관리주체는 이를 인터넷 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급한 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 회의소집은 관리사무소장이 하며, 이때의 회의 진행자는 선출된 동별 대표자 중에서 연장자가 한다. 1. 입주초기 또는 임대주택의 분양 전환, 의무관리대상 전환 등으로 인하여 최초로 입주자대표회의를 구성하는 때 2. 입주자대표회의가 전원 사퇴하거나 임기종료로 새로이 입주자대표회의를 구성한 경우 3. 회장, 이사가 사퇴 또는 해임으로 인해 공석인 경우
	△△아파트 입주자대표회의 회장은 회의를 소집하고자 할 때에 관리규약에 따라 회의일시, 장소 등을 회의개최 5일 전에 동별 대표자에게 통지하여야 함에도 기간을 준수하지 아니한 사실이 있음. 입주자대표회의 회의의 일시, 장소, 안건은 회의 개최 5일 전에 동별 대표자에게 사전 통지 되어야함에도 불구하고, ○○아파트는 안건을 회의 당일에 상정하고 의결한 사실이 있음. ▶ 개선방안 5일 전 회의 소집 통지라는 것은 초일 불산입이기 때문에 회의가 개최되는 당일을 제외하고 5일 전 24시까지 하여야 함.(가령 4월 15일이 회의일인 경우 4월 9일 24시까지는 통지를 하여야 한다는 의미이며, 4월 10일에 통지가 이루어진 경우에는 소집일을 준수하지 못한 것임. 9일 회의 개최공고 (회의소집 통지) 10일 11일 12일 13일 14일 15일 회의 개최일 □□아파트 입주자대표회의 회장은 동별 대표자에게 회의소집을 통지하면서 관리규약으로 정한 안건의 제안방법 등을 준수하지 아니하여 제안이유, 주요내용, 근거규정 및 비용추계서 등이 무엇인가를 정확히 알 수 없는 안건의 제목만 통지하였으며, 상정안건 중 일부 “기타 안건”이라고 기재하여 결의할 사항이 사전에 무엇인지 명확히 알 수 없도록 하는 등 입주자대표회의 소집에 관한 규정을 준수하지 아니함.

▶ **개선방안** 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 하며, 만일 회의소집 통지에 목적 사항으로 기재하지 않은 사항에 관하여 결의한 때에는 구성원 전원이 회의에 참석하여 그 사항에 관하여 의결한 경우가 아닌 한 그 결의는 무효라고 할 것임. 따라서 회의에 상정되는 모든 안건은 관리규약에 따라 구체적으로 기록하시기 바람.

4-3. 안건 제안방법 미준수

관련 법령	준칙 제37조(안건의 제안) ① 안건은 [별지 제7호서식]에 따라 동별 대표자, 관리사무소장, 분양·임대혼합단지인 경우의 사업 주체(대리인) 또는 입주자등(500세대 미만은 10세대 이상, 500세대 이상은 20세대 이상)은 안건을 제안할 수 있다. ② 안건을 제안하는 자는 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리사무소장은 제안자와 협의 후 비용 추계서, 근거 등을 붙여 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출(제36조제2항의 경우 제출 의무 예외)한다. 다만, 근거 및 비용추계서 등을 작성할 수 없는 사유가 있는 경우 생략할 수 있다. ③ 회장(제36조제2항의 경우 관리사무소장)은 제2항의 서면으로 제출된 안건에 대해서 입주자대표 회의에 상정하여야 한다. 다만, 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건 등은 제외한다. ④ 공고되지 않은 안건은 해당 회의에서 결정할 수 없다. 다만 긴급 상황(재난, 안전 등)으로 입주자 대표회의 구성원 과반수가 회의에 참석하고 전원이 동의하는 경우에는 예외로 한다.
지적 사례	◇◇아파트 입주민 김○○는 총 21명의 서명을 받아 입주자대표회의 회의 안건을 제안하였고, 관리 규약에 따라 관리사무소장은 이를 회장에게 제출하고 회장은 제출된 해당안건을 입주자대표회의에 상정하여야 하나, 상정하지 아니함.
	△△아파트 입주자대표회의 회장은 서면으로 제출되지 않은 안건으로 먼저 입주자대표회의를 소집 하고 그 이후 안건제안서를 접수 받은 사실이 있음.
	○○아파트 동별 대표자는 입주자대표회의에 안건 제안 시 관리규약으로 정한 서식(제안이유, 주요 내용, 근거규정 및 비용추계서 등)에 따라 구체적으로 작성하지 아니함.
	▶ 개선방안 입주자대표회의에 안건 제안 시 제안이유 등을 관리규약으로 정한 서식에 따라 기재 하도록 하는 취지는 회장이 소집하는 입주자대표회의에 참석하는 동별 대표자가 회의에 참석하여 의결하여야 할 사항이 무엇인가를 사전에 알고 결의사항에 대한 찬반의사를 미리 준비하게 하는 데 있으므로, 안건을 제안하는 자는 동별 대표자가 안건내용을 충분히 이해 할 수 있도록 관리규약에 따른 안건제안서를 구체적으로 기재하여야 함.

안건 제안서(서식)

관련
법령

준칙 제37조(안건의 제안)

①

안건은 [별지 제7호서식]에 따라 동별 대표자, 관리사무소장, 분양·임대혼합단지인 경우의 사업주체(대리인) 또는 입주자등(500세대 미만은 10세대 이상, 500세대 이상은 20세대 이상)은 안건을 제안할 수 있다.

②

안건을 제안하는 자는 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리사무소장은 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등을 붙여 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출(제36조제2항의 경우 제출 의무 예외)한다. 다만, 근거 및 비용추계서 등을 작성할 수 없는 사유가 있는 경우 생략할 수 있다.

③

회장(제36조제2항의 경우 관리사무소장)은 제2항의 서면으로 제출된 안건에 대해서 입주자대표회의에 상정하여야 한다. 다만, 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건 등은 제외한다.

④

공고되지 않은 안건은 해당 회의에서 결정할 수 없다. 다만 긴급 상황(재난, 안전 등)으로 입주자대표회의 구성원 과반수가 회의에 참석하고 전원이 동의하는 경우에는 예외로 한다.

안내
사항

[별지 제7호서식] (제37조제1항 관련)

의 안 번 호	제 호		의 결 사 항
의 년 월 일	2 0 . . (제 회)		

제 목

제 출 자	
제출년월일	2 0 . . .

지적
사례

◇◇아파트 입주민 김○○는 총 21명의 서명을 받아 입주자대표회의 회의 안건을 제안하였고, 관리규약에 따라 관리사무소장은 이를 회장에게 제출하고 회장은 제출된 해당안건을 입주자대표회의에 상정하여야 하나, 상정하지 아니함.

△△아파트 입주자대표회의 회장은 서면으로 제출되지 않은 안건으로 먼저 입주자대표회의를 소집하고 그 이후 안건제안서를 접수 받은 사실이 있음.

○○아파트 동별 대표자는 입주자대표회의에 안건 제안 시 관리규약으로 정한 서식(제안이유, 주요내용, 근거규정 및 비용추계서 등)에 따라 구체적으로 작성하지 아니함.

▶ 개선방안

입주자대표회의에 안건 제안 시 제안이유 등을 관리규약으로 정한 서식에 따라 기재하도록 하는 취지는 회장이 소집하는 입주자대표회의에 참석하는 동별 대표자가 회의에 참석하여 의결하여야 할 사항이 무엇인가를 사전에 알고 결의사항에 대한 찬반의사를 미리 준비하게 하는 데 있으므로, 안건을 제안하는 자는 동별 대표자가 안건내용을 충분히 이해 할 수 있도록 관리규약에 따른 안건제안서를 구체적으로 기재하여야 함.

4-4. 의결정족수 부적정

관련 법령	법 제14조(입주자대표회의의 구성 등) ⑩ 동별 대표자의 임기나 그 제한에 관한 사항, 동별 대표자 또는 입주자대표회의 임원의 선출이나 해임 방법 등 입주자대표회의의 구성 및 운영에 필요한 사항과 입주자대표회의의 의결 방법은 대통령령으로 정한다.
	영 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) ① 법 제14조제10항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.
	준칙 제27조(동별 대표자의 선출) ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조제1항 및 영 제11조제1항에 따라 동별 세대수에 비례(최대세대수와 최소세대수 비율이 2배를 초과하지 아니하여야 한다)하여 다음 각 호의 선거구 별로 1명씩 총 ○명의 정원을 선출한다. 1. 제1 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~) (○○○세대) 2. 제2 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~) (○○○세대) 3. 제3 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~) (○○○세대) 4. 제4 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~) (○○○세대) ③ 영 제4조제3항에 따라 입주자대표회의 구성원은 제1항에서 정한 정원을 말하며, 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다.
지적 사례	영 제4조(자치관리기구의 구성 및 운영) ③ 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다) 과반수의 찬성으로 선임한다.
	□□아파트의 경우 관리규약 상 입주자대표회의 정원이 8명이며, 2021년 5월 입주자대표회의 구성원이 6명(3분의 2 이상)으로 4명이 의결정족수이나, 2021년 10월 동별 대표자 1명이 사퇴하면서 구성원 수가 5명으로 의결정족수는 5명이 됨. ▶ 개선방안 현원 및 의결정족수 모두 5명으로, 전원이 참석하여 찬성하여야만 의결이 가능함에 따라 원활한 입주자대표회의 운영을 위하여는 빠른 시일 내에 보궐선거(재선거)를 실시하여 동별 대표자를 추가 선출하는 것이 적절할 것임.
	◇◇아파트 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원은 17명이며, 현재 9명의 동별 대표자가 선출(구성원의 3분의 2 미만)되어 있어, 의결정족수는 17명의 과반수인 9명으로, 동별 대표자 전원이 참석하고 전원이 찬성하여야만 의결이 가능한 상태이나, 2021년 9월 회의 시 동별 대표자 1명이 불참하여 의결정족수가 미달로 의결할 수 없음에도 일부 안전에 대하여 가결 처리한 사실이 있음.
	△△아파트는 입주자대표회의 정원이 20명이며 현재 선출된 인원은 13명임으로, 정원의 3분의 2 이상(14명)이 선출되지 않아, 의결 정족수는 정원의 과반수인 11명이나, 2022년 5월 회의 시 10명만 참석한 상태에서 일부 안전에 대해 9명의 찬성으로 의결한 사실이 있음.

4-5. 회의록 작성 부적정

관련 법령	법 제14조(입주자대표회의의 구성 등) ⑧ 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 입주자등에게 회의를 실시간 또는 녹화·녹음 등의 방식으로 중계하거나 방청하게 할 수 있다.
	준칙 제43조(회의록) ① 회장은 회의를 개최한 때에는 회의록을 [별첨 1]의 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 주요 발언내용 등을 명확히 작성하여야 하며, [별첨 1-1, 1-2]의 의결사항은 참석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 다음날 ○시까지, 발언록은 회의종료 후 5일 이내에 법 제14조제8항에 따라 관리주체가 보관 및 집행하도록 제출하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 관리주체로부터 사무처리 및 업무지원을 받을 수 있다. ② 관리주체는 제1항의 회의록을 제출받은 다음 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 회의결과(회의록 포함)를 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 성명 등 개인정보를 식별하지 못하도록 조치 후 공개하여야 한다. ③ 입주자대표회의에서 회의를 개최할 때에는 회의 진행사항을 녹화 또는 녹음하여 실시간으로 입주자 등에게 중계할 수 있다. 다만 지자체로부터 입주자대표회의 회의중계 장비를 지원받아 설치된 경우에는 회의를 개최할 경우 생중계 하여야 한다. 이 경우 녹화물 또는 녹음물은 관리주체가 회의록과 함께 5년간 보관 및 관리한다.
	○○아파트 입주자대표회의는 회의록에 의결사항 및 주요 내용 등을 명확히 기록하여야 함에도 “원안대로 의결함” 으로 작성하는 등 의결사항에 대하여 명확히 알 수 없도록 기록함.
지적 사례	□□아파트의 경우 회의에 참석한 동별 대표자가 회의록에 서명(본인 고유의 필체로 자신의 이름을 제3자가 알아볼 수 있도록 씀)이 아닌 사인(자기만의 독특한 방법으로 자신의 이름을 적음. 또는 그렇게 적은 문자)을 한 사실이 있음.
	회의록은 의결사항(안건별로 찬성○/반대○/기권○ 결과표시)과 주요내용을 명확히 기록하여 참석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 익일 17시까지 관리주체에게 통보하여야 함에도, ◇◇아파트 입주자대표회의는 회의개최 후 당일에 회의록을 작성하지 아니하고 일정시일이 지난 후 참석자 서명을 받아 관리주체에게 통보하고 있음.
	입주자대표회의는 회의를 함에 있어 참석자가 누구인지, 각 안전에 대하여 찬성인지 반대인지 여부 등이 명확히 기재되어 있어야 하나, △△아파트 입주자대표회의의 회의록에는 참석자는 물론 찬반 여부가 전혀 기재되어 있지 않아 적법한 결의 여부를 확인할 수 없음.
	○○아파트의 경우 입주자대표회의 정원은 7명이나, 현재 선출된 동별 대표자는 4명으로, 전원이 참석해 찬성하여야만 의결이 가능한 상황임. 따라서 회의 진행 시 참석인원 및 찬반 여부에 따라 의결 여부가 첨예하게 달라질 수 있음에도, 회의록에 참석인원이 기재되어 있지 않거나, 의결 확인란에 참석자의 서명이 없는 등 회의록이 부실하게 기재되어 있었음.

▶ **개선방안** 입주자대표회의 회의록은 관리주체(관리사무소장)가 공동주택관리법령에서 정한 업무를 집행하는 기준(계획)이 되는 중요한 서류이므로, 회의록 작성 시 관리규약으로 정한 회의록 작성 서식 및 방법에 따라 의결사항 및 주요발언 내용 등을 명확히 작성하여야 함.

✍ **회의록 작성 서식 및 방법**

[별첨 1] (제43조제1항 관련)

회의록의 작성 서식 및 방법

회의명	회의의 정식명칭 기재 예) 입주자대표회의 제○차 (정기, 임시)회의
일시 및 장소	회의가 개최된 일시와 장소 기재 예) 일 시 : 2000. 00. 00. 00:00~00:00 장 소 : 입주자대표회의 회의실
참석자 및 배석자 명단	참석자 · 배석자의 성명과 직위 기재 예) 000(회장), 000(감사), ...
회의 진행순서	회의 개최부터 폐회까지 전체적인 진행상황 기재 예) 1. 개회 2. 국민의례 3. 회의안건 상정 및 토의 4. 폐회
상정안건	회의에 상정된 안건명을 순서대로 기재 안건 1. ○○○ 안건 2. ○○○ 안건 3. ○○○
결정사항 및 표결내용	회의에서 결정된 사항 기재, 표결이 있는 경우 표결 결과도 함께 기재 ○ 결정사항 - ○○○안건에 대하여 ○○○으로 결정함 ○ 표결내용 - ○○○안건에 대하여 찬성 ○, 반대 ○, 기권 ○으로 가결됨
비고	그 밖에 회의 운영과 관련하여 참고사항이 있을 경우 기재

✍ **회의록 작성예시**

※ 회의록 작성예시

월 입주자대표회의 회의록[1-1]			
회의록 작성자 : 입주자대표회의 직책 ○ ○ ○ 성명 ○ ○ ○			
회의구분	정기회의	총정원	10명
		미선출	1명
회의일시	2000년 04월 01일(월). 18:00~22:00	구성원	9명
		의결정족수	5명
회의장소	○○○○아파트 입주자 대표 회의실	참석	7명
		불참	2명
[회의안건] 1. 개회선언 2. 국민의례 3. 안건상정 및 토의 4. 폐회 20 . . . 아파트 입주자대표회의			
입주자대표회의 출석을 확인하고 참석위원 서명(또는 날인) 한다.			
동	직책	성명	서명

※ 본 양식은 해당 아파트에서 달리 결할 수 있음.

※ 회의록 작성예시

월 입주자대표회의 회의록[1-2]			
안건 및 심의(토의) 내용		가 / 부	의결사항
1	1월 재무제표 승인 및 관리비 부과	가	○○○안건에 대하여 ○○○으로 결정함 찬성 ○, 반대 ○, 기권 ○
2	명절 선물 지급 건 (대상 및 금액 책정)	가	○○○안건에 대하여 찬성 ○ 반대 ○, 기권 ○으로 가결됨
3	용역업체 선정건 (계단청소/소독/적수조 청소)	부	○○○안건에 대하여 ○○○으로 결정함 찬성 ○, 반대 ○, 기권 ○
4	기타 안건		○○○안건에 대하여 토의하고 다음 회의에 안건으로 상정하여 검토하기로 함 찬성 ○, 반대 ○, 기권 ○ ○○○안건에 대하여 ○○○으로 결정함 찬성 ○, 반대 ○, 기권 ○
상기 안건이 위와 같이 의결되었음을 확인하고 서명(또는 날인) 한다.			
동	직책	성명	서명

※ 본 양식은 해당 아파트에서 달리 결할 수 있음.

4-6. 재심의 관련

관련 법령	규칙 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) ⑤ 감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심을 요청할 수 있다. ⑥ 제5항에 따라 재심을 요청받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 한다.
	준칙 제42조(재심의) ① 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계법령 및 관리규약, 관계규정(이하 “관계법령 등”이라 한다)에 위반된다고 판단되면 입주자대표회의의 감사, 관리주체, 입주자등(10세대 이상으로 대표인을 지정)은 [별지 제13호서식]의 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있다. 이 경우 재심인가 요청된 안건은 제3항이 완료되기 전까지 효력을 정지한다. ② 제1항의 재심의 요청서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 입주자대표회의에서 의결한 내용 2. 관계법령 등을 위반하는 내용 3. 재심의 제안내용 ③ 제2항에 따른 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 제34조제3항6호에 따른 절차에 따라 관계규정에 적합하게 다시 심의하고 그 결과를 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공고하고 관리주체와 재심의 요청서를 제출한 자에게 통보하여야 한다. ④ 제3항에 따라 다시 심의한 안건에 대하여는 재심의 요청을 할 수 없다.
지적 사례	□□아파트는 입주자등으로부터 입주자대표회의에서 의결한 안건에 대한 재심의 요청이 있었음에도 해당 안건에 대하여 다시 심의하지 아니함. ▶ 개선방안 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 규정에 위반된다고 판단될 때에는 관리규약에 따라 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출하고, 입주자대표회의는 재심의 요청서가 제출되면 지체없이 다시 심의 의결하여 그 결과를 재심의 요청자에게 통보하시기 바람.
안내 사항	재심의 요청서 재심의 재심의 결과공개 감사,관리주체,입주자등 (10세대 이상으로 대표인을 지정) 입주자대표회의 홈페이지 및 동별 게시판 공고 관리주체 및 재심의요청자 통보

재심의 신청서(서식)

[별지 제13호서식] (제42조, 제50조 관련)

안내 사항	재심의 신청서 입주자대표회의(또는 선거관리위원회)에서 의결한 사항에 대하여 아래와 같이 재심의를 요청합니다. 1. 재심의 신청내용 가. 의결일자 나. 의결내용 2. 재심의 사유 가. 관계법령 등 위반 사항 나. 기타사항 3. 재심의 제안 내용 가. 의결주문사항 나. 비용추계서 다. 기타사항 20〇〇년 〇월 〇일 신청인 : (인) 아파트 입주자대표회의(또는 선거관리위원회) 귀하
	별첨 : 입주자등이 대표자를 지정하여 요청시 재심의 요청자 (동호수, 성명, 서명)

4-7. 입주자대표회의 운영비 지급 부적정

관련 법령	준칙 제45조(운영비) ① 입주자대표회의는 영 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비에 관한 사용규정 (“운영비사용규정”이라 한다. 이하 같다)을 정할 수 있다. 이 경우 [별첨 2]의 입주자대표회의 운영비 사용규정(안)을 참조할 수 있다. ② 제1항의 운영비사용규정을 제정(개정을 포함한다)하는 경우 그 규정안을 10일 이상 홈페이지 (없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공시하여 입주자 등의 충분한 의견수렴을 거쳐야 하며, 전체 입주자등의 1/20 이상이 서면으로 이의를 제기하지 않을 경우 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결함으로써 그 효력이 발생한다. ③ 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다. 1. 회의 출석수당 : 1회당 ○만원(1회당 최대 5만원 이내로 하되, 월 ○○만원을 초과 할 수 없다) 2. 회장 직책수당 : 매월 ○만원(1개월 미만인 경우 일할 계산한다.) * 직무대행자에게는 직책수당을 지급 할 수 있으나 60일을 초과할 수 없다. 3. 감사 직책수당 : 매월 ○만원(감사업무를 수행한 경우 지출하며, 1개월 미만인 경우 일할 계산 한다.) 4. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 소요되는 비용. 단, 위락의 목적으로 사용할 수 없다. 가. 영 제18조제5항에 따른 운영, 윤리교육비 등 교육비 나. 제78조제2항에 따른 입주자대표회의의 회장의 보증보험 등의 가입비용 다. 회의 시 다과, 음료 라. 회의 후 식사비(식사 참여자 1인 ○만원을 초과할 수 없으며, 당일 사용을 원칙으로 한다.) 마. 회의에 필요한 물품구입 비용, 교통비 바. 제41조제3항의 자문료 ④ 입주자대표회의는 운영비 사용내역을 매월 별도의 장부(증빙자료를 포함한다)로 작성하여 관리 주체에게 보관(5년간) 및 관리하게 하고 관리비 부과명세서에 그 사용내역을 명시하여 전체 입주자 등에게 배부하여야 한다.

지적 사례	◇◇아파트는 입주자대표회의 성원 부족으로 회의를 개최하지 못하였음에도 불구하고 회의 출석 수당을 지급함. ▶ 개선방안 성원에 이르지 못하여 회의를 개최하지 못할 것으로 예상되는 경우에는 신속히 알려 회의를 연기하도록 하고, 이미 공고된 안건에 대한 회의가 이루어지지 않은 경우에는 출석수당을 지급하지 않도록 하는 것이 타당함.
	△△아파트 입주자대표회의는 입주자대표회의 운영비 지출항목에 해당하지 않는 변호사 선임비용을 입주자대표회의 운영비로 지출하도록 의결함. ▶ 개선방안 입주자대표회의 운영비는 관리규약에서 정하고 있는 지출항목에 대해서만 지출 하여야 하고, 소송비용의 경우에는 준칙 제62조(접수입의 집행 및 회계처리 공개)를 참조하여 귀 단지 관리규약으로 정하여 운영하는 것이 바람직함.
	□□아파트는 임원 업무추진비를 관리규약으로 정한 범위를 넘어 입주자대표회의 의결을 통해 임의로 인상함.
	○○아파트는 관리규약으로 입주자대표회의 운영비의 용도 및 각 사용금액을 정하였음에도 불구하고 그 범위를 벗어나 입주자대표회의 운영비를 사용한 사실이 있음.
	◇◇아파트는 관리규약으로 정한 사용범위에 해당하지 않음에도 입주자대표회의 운영비 항목에서 선거관리위원회 선물비가 사용된 사실이 있음. 관리규약에 규정된 용도에 따라 입주자대표회의 운영비를 사용하여야 하나, △△아파트 입주자 대표회의는 병문안 선물비, 송년회 회식비 등 비용을 입주자대표회의 운영비로 사용한 사실이 있음.

4-8. 임원 업무 겸임 관련

관련 법령	영 제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등) ① 법 제14조제6항에 따라 입주자대표회의에는 다음 각 호의 임원을 두어야 한다. 1. 회장 1명 2. 감사 2명 이상 3. 이사 1명 이상 ④ 입주자대표회의 임원의 업무범위 등은 국토교통부령으로 정한다.
	규칙 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) ① 입주자대표회의의 회장(이하 이 조에서 “회장”이라 한다)은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다. ② 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 사퇴 또는 해임으로 꺾워진 경우 및 사고나 그 밖에 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다. ③ 감사는 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과 · 징수 · 지출 · 보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다. ④ 감사는 제3항에 따른 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영 · 통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다) 및 동별 게시판 (통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다)에 공개해야 한다. ⑤ 감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있다. ⑥ 제5항에 따라 재심의를 요청받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 한다.
	준칙 제29조(임원의 구성 및 업무) ① 영 제12조제1항에 따라 입주자대표회의는 다음 각 호의 입주자대표회의의 임원(이하 “임원”이라 한다)을 둔다. 1. 회장 1명 2. 감사 ○명 (2명 이상) 3. 이사 ○명 (1명 이상) ② 입주자대표회의 임원의 임기는 해당 동별 대표자의 임기 동안으로 하며, 동별 대표자의 자격을 상실한 때에는 임원자격도 상실된다. ③ 규칙 제4조제1항에 따라 입주자대표회의의 회장(이하 “회장”이라 한다)은 입주자대표회의를 대표 하고, 그 회의의 의장이 된다. ④ 규칙 제4조제2항에 따라 입주자대표회의의 이사(이사 중에 사용자가 있는 경우 입주자가 우선한다. 이하 “이사”라 한다)는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한(사임, 직무정지 등) 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사(직무를 대행할 이사가 없는 경우 동별 대표자, 동별 대표자 중에 사용자가 있는 경우 입주자가 우선한다. 이하 같다) 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다.

지적 사례	⑤ 규칙 제4조제3항에 따라 입주자대표회의의 감사(이하 “감사”라 한다)는 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하며, 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하고 인터넷 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. ⑥ 입주자대표회의는 제5항에 따른 감사업무를 수행하기 위하여 [별첨 3]의 “입주자대표회의 감사 업무규정(안)”을 참조하여 감사규정을 제(개)정할 수 있다.
	준칙 제44조(겸임금지 등) ① 입주자대표회의의 회장, 감사 및 이사는 상호 간의 직을 겸할 수 없다.
	회계처리기준 제12조(장부의 마감) ② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.

□□아파트 관리주체는 매월 회계장부를 전산으로 처리하고 있으며, 월별로 장부를 출력하여 보관하고 있으나 장부의 확인은 입주자대표회의 감사의 업무임에도 회장과 이사가 그 업무를 겸임하고 있음.

○○아파트의 경우 회계장부 확인은 감사의 업무임에도 회장 및 이사가 그 업무를 겸임하고 있으며, 총무이사는 「입주자대표회의 운영비 사용규정」에서 정한 업무를 수행하지 아니함.

▶ **개선방안**

- 공동주택법령은 입주자대표회의 합리적 운영을 위하여 임원을 구성하도록 정하고 있으며, 임원의 업무범위는 규칙 제4조에 명시적으로 규정하고 있음.
- 관련 규정 및 관리규약으로 정한 임원의 업무범위를 서로 방해 또는 겸임할 때는 법 제14조 제10항, 영 제12조제4항 및 준칙 제31조에 따라 해임사유에 해당할 수 있으므로, 회장과 이사는 감사의 업무에 방해 또는 겸임하지 않도록 주의하시기 바람.

4-9. 관리주체 업무 부당 간섭

관련 법령	영 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) ⑥ 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 아니 된다.
	법 제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) ① 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 입주자등은 제64조제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위 2. 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위
지적 사례	입주자대표회의는 해당 공동주택을 주택관리업자에게 위탁관리할 때는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 아니 되에도, ◇◇아파트 입주자대표회의는 주택관리업자(관리주체)의 업무인 관리사무소장의 배치(채용)를 입주자대표회의 의결로 집행한 사실이 있음.
	▶ 개선방안 입주자대표회의는 관리사무소 직원의 근무능력 부족, 해태 등으로 인하여 입주자등의 피해가 우려될 때는 주택관리업자와 체결된 계약 등에 따라 주택관리업자와 합리적인 협의를 거쳐야 하며, 부당하게 주택관리업자의 인사 및 노무 문제에 개입하지 않을 것을 권고함.
	△△아파트 총무이사는 관리사무소장의 관리비등의 지출업무에 직접 참여함으로써 관리사무소장의 업무를 부당하게 간섭하고 있음.
	□□아파트 감사는 회계 및 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 규정하고 있어, 관리주체(관리사무소장)의 업무 집행내용이 관계법령, 관리규약 및 입주자대표회의 의결에 따라 적합하게 집행되었는지 확인하는 업무를 수행하여야 하나, 관리사무소장의 관리비 등의 지출업무에 직접 참여함으로써 관리사무소장의 업무를 부당하게 간섭하고 있음.

4-10. 입주자대표회의 구성 변경 미신고

관련 법령	법 제19조(관리규약 등의 신고) ① 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다. 다만, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 관리규약의 제정 신고를 하지 아니하는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있다. 1. 관리규약의 제정·개정 2. 입주자대표회의의 구성·변경 3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	영 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고) 법 제19조제1항에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다
지적 사례	●구성변경 미신고 동별 대표자가 선출되거나 변경되면 행정청에 그에 따른 신고를 하여야 하나, ◇◇아파트는 2020년 10월 2명의 동별 대표자가 사퇴하고, 2020년 12월 3명의 동별 대표자가 보궐선출되어 입주자대표회의의 구성이 변경되었음에도 불구하고 변경신고를 하지 아니함.
	△△아파트 입주자대표회의 회장은 동별 대표자가 사퇴하여 입주자대표회의의 구성이 변경되었음에도 신고서를 제출하지 아니함.
	●구성변경 신고 지연 입주자대표회의의 구성이 변경된 경우에는 변경된 날부터 30일 이내에 행정청에 신고하여야 하나, □□아파트의 경우 2022년 8월 회장이 사퇴했음에도 신고서를 2022년 10월에 지연하여 제출함.
안내 사항	▶ 164p 입주자대표회의 구성(변경) 신고 안내 참조

4-11. 입주자대표회의 교육 미이수

관련 법령	법 제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다. ② 제1항에 따른 교육 내용에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. 1. 공동주택의 관리에 관한 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항 2. 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항 3. 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항 4. 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항 4의2. 공동주택 회계처리에 관한 사항 5. 층간소음 예방 및 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항 6. 하자 보수에 관한 사항 7. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항 ③ 시장·군수·구청장은 관리주체·입주자등이 희망하는 경우에는 제1항의 교육을 관리주체·입주자등에게 실시할 수 있다. ④ 제1항 및 제3항에 따른 교육의 시기·방법, 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
	영 제18조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) ② 입주자대표회의의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다.
	준칙 제46조(입주자대표회의의 의무와 책임) ③ 동별 대표자는 법 제17조 및 영 제18조에 따라 군수·구청장이 실시하는 운영 및 윤리교육을 이수하여야 한다. 이 경우 시장이 실시하는 교육을 이수한 경우 교육을 이수한 것으로 한다. ④ 동별 대표자로 처음 선출된 경우에는 임기 시작일로부터 6개월 이내에 제3항에 따른 교육을 이수하여야 한다. 다만, 동별 대표자로 당선된 날부터 임기 시작일 사이에 제3항에 따른 교육을 이수한 경우에는 소급하여 교육을 이수한 것으로 인정한다.
	준칙 제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등) ② 영 제19조제1항제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 다만, 동별 대표자의 임기(전 임기와 현 임기를 포함한다)중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료(예시: 관할 지자체의 행정처분, 사법기관의 판결, 당사자의 사실인정 등)를 제시하여야 한다. 8. 법 제17조 및 영 제18조에 따른 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육을 매년 4시간 이상 이수하지 않은 때(시장이 실시하는 교육을 이수한 경우 제외)

지적 사례	입주자대표회의의 구성원은 임기 중 매년 4시간의 운영 및 윤리교육을 이수하여야 함에도 ○○아파트 동별 대표자 8명은 2021년도 교육을 이수하지 아니함.
	◇◇아파트 2022년도 입주자대표회의의 구성원 중 1명이 교육을 이수하지 아니함.
	입주자대표회의의 구성원은 임기 중 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 함에도 △△아파트 동별 대표자 일부가 2022년도 교육을 이수하지 않은 사실이 있음. ▶ 안내사항 입주자대표회의의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육(온라인 또는 집합교육)을 성실히 이수하여야 하며, 미이수 시 관리규약에 따른 동별 대표자 해임사유에 해당할 수 있음을 유념하시기 바람.
안내 사항	▶ 167p 입주자대표회의 운영·윤리교육 안내 참조

5-1. 동별 대표자 선출 절차 부적정

관련 규정	준칙 제33조(동별 대표자 등의 선출공고) ① 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일 전까지 공고하여야 한다. 1. 선거구별 선출인원 및 임기 2. 선거기간 3. 후보등록기간 4. 후보등록 장소(관리사무소 등) 5. 후보등록서류 가. [별지 제2호서식]의 후보등록신청서 1부 6. 후보등록자격 7. 투표일 8. 투표 장소 및 투표 방법(전자, 서면, 방문 등) 등 9. 임원선출 시기에 관한 사항(예시: 3차 동별 대표자 선출 후 또는 과반수 선출 후 등 최소 과반수가 선출된 이후로 정하고 공고 시 선거관리위원회에서 의결하여 공고한다) 10. 그 밖에 선거관리위원회 규정 또는 선거관리위원회 의결로 정한 사항
지적 사례	● 동별 대표자 후보자 등록 관련
	○○아파트 선거관리위원회는 동별 대표자 후보자 접수 시 후보자등록신청서를 제출받지 아니함.
	◇◇아파트 선거관리위원회는 제5기 동별 대표자를 선출하면서 후보자로 등록한 사람에 대하여 ‘후보자등록 접수증’을 발행하였으나, 후보자 A는 등록증 발행날짜가 누락되어 있고, 후보자 B는 신청자의 이름과 등록증 발행날짜가 모두 누락되었으며, 후보자 C는 등록증 자체가 없어, 마감기간 내 후보자등록이 정상적으로 이루어졌는지 확인할 수 없음.
	● 동별 대표자 자격 제한 관련
	△△아파트 선거관리위원회에서는 동별 대표자 선출공고 시 임의로 후보자 자격 제한사항을 추가함.
	□□아파트 선거관리위원회는 14기 동별 대표자 후보자 결격사유 검토 시 법률에 규정되지 않은 이유를 들어 자의적으로 후보자를 배제함.

5-2. 임원 선출 관련

관련 규정	법 제15조(동별 대표자 등의 선거관리) ① 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성한다.
	준칙 제30조(입주자대표회의 임원의 선출) ① 영 제12조에 따라 공동주택의 입주자대표회의의 회장과 감사는 입주자등의 직접선거로 선출한다. 다만, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없는 경우(선출된 자가 선출 필요 인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함한다) 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출한다. ② 제1항에도 불구하고 500세대 미만인 공동주택의 입주자대표회의의 회장과 감사는 입주자대표회의의 구성원의 과반수 찬성으로 선출한다. 다만, 입주자대표회의의 구성원 과반수가 제안하거나 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 제안하고 입주자등의 과반수가 찬성하는 경우에는 영 제12조제2항 각 호의 규정에 따라 입주자등의 직접선거로 선출한다. ③ 입주자대표회의의 이사는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출한다. ④ 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출할 경우에도 공정한 선출을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 한다.
지적 사례	○○아파트 선거관리위원회는 제4기 입주자대표회의의 임원을 선출하면서 2회 이상 공고에도 후보자가 없다는 이유로 선거관리업무를 입주자대표회의에 이관하여 선거를 시행함. 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출할 경우에도 공정한 선출을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 함에도 ◇◇아파트는 제10기 이사 선출 시 선거관리위원회가 회의를 주최하지 않고 입주자대표회의가 임시회의를 통해 선출함.
안내 사항	▶ 임원 선출시기 관련 동별 대표자 선출공고 시 선거관리위원회 의결을 통하여 임원선출 시기를 결정한 후 이를 공고문에 포함하여 입주자등에게 사전안내하고, 그 결정 사항에 따라 임원선출 공고를 실시하며, 임원선출 시기는 준칙 예시에 따라 ‘3차 동별 대표자 선출 후’ 또는 ‘과반수 선출 후’ 등 최소 과반수가 선출된 이후로 정하여, 다수의 동별 대표자가 임원선거에 참여할 수 있도록 하는 것이 바람직함.

5-3. 보궐선거 실시 관련

관련 규정	준칙 제32조(보궐선거 및 재선거) ① 선거관리위원회는 동별 대표자 또는 임원의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 경우 결원이 생긴 날부터 60일 이내에 다시 선출한다. 이 경우 결원인 모든 선거구를 대상으로 후보자 모집공고 등 선거절차를 진행하여야 한다. ② 제1항에도 불구하고 과반수가 선출된 경우 3회 이상 선출 공고에도 후보자가 없거나 결원인 날로부터 임기만료일까지 6개월 미만인 경우, 관리규약에서 정한 정원의 3분의 2 이상의 동별 대표자가 선출된 경우에는 동별 대표자 보궐선거를 하지 않을 수 있다. ③ 이 경우에도 결원인 선거구 입주자등이 [별지 제2호서식]의 후보등록신청서를 선거관리위원회에 제출하여 동별 대표자 출마를 희망하는 경우 14일 이내에 해당 선거구를 포함하여 결원인 모든 선거구의 동별 대표자를 선출하기 위한 선거를 진행하여야 한다. 다만, 동일인이 2회 이상 출마 신청하여 동일한 사유로 2회 이상 선출되지 못한 경우 더 이상 보궐선거를 진행하지 않을 수 있다.(다른 선거구의 요청으로 진행되는 경우는 제외).
지적 사례	△△아파트는 동별 대표자 1명을 제외하고 전부 사퇴하여 입주자대표회의 의결 자체가 불가능한 상황임에도 보궐선거를 실시하지 아니함. 동별 대표자 보궐선거는 결원인 모든 선거구를 대상으로 후보자 모집공고를 실시하여야 하나 □□아파트 선거관리위원회는 2020년 9월 보궐선거 진행 시 당시 결원인 선거구(5개)가 많았음에도 사전 회의 시 2명의 후보자만 있다고 확정하고, 해당 선거구에 대하여만 후보자를 모집함.
안내 사항	▶ 선거관리위원회는 동별 대표자 또는 임원의 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생겼을 경우 결원이 생긴 날부터 60일 이내에 결원인 모든 선거구를 대상으로 보궐선거를 실시하여야 함. 동별 대표자 사퇴·해임 결원 발생 60일 이내 보궐선거 실시 (결원인 모든 선거구 대상) * 예외 -과반수 선출된 경우 3회 이상 선출 공고에도 후보자가 없거나 결원인 날로부터 임기만료일까지 6개월 미만인 경우 -관리규약에서 정한 정원의 3분의 2 이상이 선출된 경우

5-4. 투표방식 부적정

관련 법령	법 제22조(전자적 방법을 통한 의사결정) ① 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하는 등 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우를 포함한다) 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다. 이하 같다)을 통하여 그 의사를 결정할 수 있다. ② 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의, 관리주체 및 선거관리위원회는 입주자등의 참여를 확대하기 위하여 제1항에 따른 공동주택의 관리와 관련한 의사결정에 대하여 전자적 방법을 우선적으로 이용하도록 노력하여야 한다.
관련 법령	영 제22조(전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정) ① 입주자등은 법 제22조에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사(이하 “전자투표”라 한다)하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 본인확인을 거쳐야 한다. 1. 휴대전화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법 2. 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 같은 법 제2조제6호에 따른 인증서를 통한 본인확인의 방법 3. 그 밖에 관리규약에서 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 등 본인확인 절차를 정하는 경우에는 그에 따른 본인확인의 방법 ② 관리주체, 입주자대표회의, 의무관리대상 전한 공동주택의 관리인 또는 선거관리위원회는 제1항에 따라 전자투표를 실시하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 미리 알려야 한다. 1. 전자투표를 하는 방법 2. 전자투표 기간 3. 그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항
	준칙 제51조(전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정) ① 입주자등은 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우(서면동의에 의하여 의사를 결정하는 경우 포함) 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보시스템을 사용하거나 그밖에 정보통신기술을 이용하는 방법)으로 의사를 결정할 수 있으며 이는 서면동의에 의한 의사결정과 동일한 효력을 갖는다. ② 입주자등이 법 제22조에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사하는 경우에는 영 제22조제1항 각 호 중 하나의 방법으로 본인 확인을 거쳐야 하며, 영 제22조제1항제3호에 따른 본인확인의 방법은 다음 각 호와 같다.

	1. 이메일 또는 휴대전화 문자 등「전자서명법」제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 2. 「전산조직에 의한 투표 및 개표에 관한 규칙」제3조에 따른 터치스크린 전자투표 시「공직선거법」제157조제1항에 따른 신분증명서를 확인한 후, 투표권카드를 사용하는 방법 ③ 제1항에 따른 전자투표를 실시하는 경우에도 보통, 직접, 비밀, 평등 투표를 보장되어야 하며, 전자투표가 어려운 입주자등을 위하여 현장투표(투표용지에 기표)가 가능하도록 별도의 투표소를 운영하여야 한다. ④ 제1항에 따른 전자투표를 실시하는 경우에도 선거관리위원회의 의결을 통하여 전자투표 외의 다른 투표방식을 병행할 수 있다. ⑤ 선거관리위원회는 전자투표를 실시하려는 경우에는 전자투표방법, 전자투표기간, 그 밖에 전자투표에 필요한 사항 등을 투표일 5일 전까지 입주자등에게 알려야 한다.
지적 사례	○○아파트 선거관리규정에 따르면 방문투표를 하더라도 방문투표를 하지 못한 주민을 위해 투표소를 설치하도록 정하고 있으나 제6기 동별 대표자 선거(단일 후보자 출마) 시 방문투표만을 실시함.
	투표자 과반수의 찬성이 이루어지지 않아 당선자가 나오지 않은 경우에는 새롭게 후보자 공고 및 투표를 실시하여야 하나, ◇◇아파트의 경우 기존 탈락된 동별 대표자를 그대로 후보로 하고 투표 역시 기존 투표수를 유지한 채 추가로 투표를 진행하고 이를 합산하여 당선자를 결정함.
	△△아파트는 전자투표를 시행하면서 투표 방법과 기간을 사전에 안내하지 아니하였고 실제 투표일 보다 짧게 실시하여 입주자등이 전자투표에 대해 충분히 숙지할 수 없도록 함.
안내 사항	▶ 준칙에 따르면 전자투표를 실시하는 경우에도 전자투표가 어려운 입주자등을 위하여 현장투표(투표용지에 기표)가 가능하도록 별도의 투표소를 운영하여야 함.
	▶ 관리주체, 입주자대표회의, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인 또는 선거관리위원회는 전자투표를 실시하려는 경우에는 ‘전자투표를 하는 방법’, ‘전자투표 기간’, ‘그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항’을 입주자등에게 미리 알려야 함.

5-5. 중임자 선출절차 위반

관련 규정	법 제14조(입주자대표회의의 구성 등) ⑩ 동별 대표자의 임기나 그 제한에 관한 사항, 동별 대표자 또는 입주자대표회의 임원의 선출이나 해임 방법 등 입주자대표회의의 구성 및 운영에 필요한 사항과 입주자대표회의의 의결 방법은 대통령령으로 정한다.
	영 제13조(동별 대표자의 임기 등) ② 법 제14조제10항에 따라 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다. 이 경우 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 않는다. ③ 제11조제1항 및 이 조 제2항에도 불구하고 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다.
지적 사례	□□아파트 제7기 동별 대표자 임후보자 중 ○○○는 이미 4기·5기 동별 대표자를 중임하였음에도, 1차 모집공고 시 후보자로 등록됨.
	동별 대표자를 중임한 경우 2회의 선출공고 이후에 후보 등록이 가능하나, ○○아파트 제10기 동별 대표자 선거 시 일부 중임자가 2차 모집공고에 후보등록한 사실이 있음.
	동별 대표자 선출 시 중임한 사람은 해당 선거구에 중임하지 않은 다른 후보자가 있을 경우 후보자의 자격을 상실하나, ◇◇아파트의 경우 당시 초임인 다른 후보자가 있었음에도 중임자가 후보자로 출마한 사실이 있음.
안내 사항	▶ 동별 대표자 중임자 후보등록 방법 <pre> graph LR A[1회차 선출공고] -- "1회차 선출공고일부터 2개월 이내" --> B[2회차 선출공고] B -- "2회차 선출공고일부터 2개월 이내" --> C[후보자 X 선출자 X] C --> D[3회차 선출공고] E[중임자 후보등록 가능] </pre>

▶ 동별 대표자 중임자 선출방법

동별 대표자를 중임한 사람은 ‘해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성’으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있으며, 일반적인 동별 대표자 선출방법(해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성)으로 선출되지 않도록 주의.

▶ 중임제한 동별 대표자 임기횟수 적용 관련

- 중임제한에 대한 구 주택법 시행령 개정(시행일 2010. 7. 6.) 전에 동별 대표자 임기를 시작하였다면 이때 수행한 동별 대표자의 임기는 중임제한 임기횟수에 포함되지 않음.
- 다만, 대법원 판례(대법원 2016. 9. 8. 선고 2015다39357 판결)에 따르면 구 주택법 시행령 제50조제7항 시행일(2010. 7. 6.) 이전에 개별 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정을 정한 경우 동별 대표자 임기 횟수 산정 시 포함하는 것으로 판결하였으며,
- 법제처에서도 동일한 쟁점사항은 대법원 판례에 따라야 한다는 의견에 따라 2010. 7. 5. 이전에 해당 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정이 존속하여 온 경우에는 대법원 판례 및 법제처 의견을 반영하여 동별 대표자 임기 횟수 산정 시 포함됨.
(국토교통부 주택건설공급과 전자민원 - 2018.07.06)

5-6. 동별 대표자 결격사유 확인 미흡

관련 규정	법 제16조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회 등) ① 선거관리위원회 위원장(선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 사퇴, 해임 등으로 결위된 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장도 결위된 경우에는 관리사무소장을 말한다. 이하 같다)은 동별 대표자 후보자에 대하여 제14조제3항에 따른 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인하여야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다. ② 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자에 대하여 제14조제3항에 따른 자격요건 충족 여부와 같은 조 제4항 각 호에 따른 결격사유 해당 여부를 확인할 수 있으며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 범죄경력 확인의 절차, 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
	영 제17조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회) ① 법 제16조제1항 또는 제2항에 따라 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자에 대한 범죄경력의 확인을 경찰관서의 장에게 요청하여야 한다. 이 경우 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자의 동의서를 첨부하여야 한다. ② 제1항에 따른 요청을 받은 경찰관서의 장은 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자가 법 제14조 제4항제3호 · 제4호 또는 이 영 제11조제4항제1호에 따른 범죄의 경력이 있는지 여부를 확인하여 회신해야 한다.
지적 사례	● 후보자 제출서류 확인 미흡
	△△아파트 제8기 동별 대표자 후보등록을 위한 서류 제출 시 일부 위임장이 제출되지 않거나, 인감 날인이 누락됨.
	□□아파트 제6기 입주자대표회의 동별 대표자 후보자 ○○○의 경우 공동주택의 소유자와의 관계가 어떻게 되는지(가족관계증명서 등 미첨부) 알 수 없으며, 위임장도 첨부되어있지 않음.
	○○아파트 선거관리위원회는 동별 대표자 후보자가 신청서류를 제출하면 필요 서류가 모두 구비되었는지 확인·검토하여야 하나, 제출서류 체크리스트를 제대로 확인하지 않은 사실이 있음.

안내
사항

판례 ⑤ 공동주택 소유자 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 결격사유(법 제14조제4항 및 이 조 제4항에 따른 결격사유를 말한다. 이하 같다)는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유(共有)인 공동 주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다.

△△아파트의 경우 동별 대표자 후보자에 대한 결격사유 검토자료만 있고, 후보자 공동주택의 소유자 및 공유자에 대한 결격사유 검토자료는 확인되지 않음.

동별 대표자 후보자가 공동주택의 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속 이거나 (지분의 과반을 소유하지 않은)공동 소유자인 경우, 그 후보자뿐만 아니라 본래 그 공동주택의 소유자나 지분의 과반을 소유한 공동 소유자에 대한 결격사유 또한 확인되어야 하나, ○○아파트 동별 대표자 선출 시 대리인 이나 (지분의 과반을 소유하지 않은)공동 소유자가 동별 대표자로 출마·당선되었음에도, 소유자 및 지분의 과반을 소유한 공동 소유자에 대한 결격사유를 확인하지 아니함.

- 법제처유권해석(13-0526, '13.11.19)에 따르면 동별 대표자의 피선거권이 공동주택을 구성하는 각각의 주택(세대) 단위로 부여된다는 점을 고려해 볼 때, 하나의 주택(세대)을 공동소유한 공동소유자들에게 아무런 제한 없이 동별 대표자의 피선거권을 부여할 경우 하나의 주택(세대)에서 복수의 동별 대표자가 선출될 수 있는 가능성을 열어둠으로써 법 취지에 부합하지 아니하는 결과가 초래된다고 할 것이므로 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 할 것이며 이는 공유지분의 과반수에 상당하는 동의면 족하다고 보는 것이 합리적이다라는 해석에 따라 지분이 각 50%인 경우 배우자의 위임장이 필요합니다.

• 또한 공동주택관리법 시행령 제11조제4항에 공동주택 소유자의 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다고 되어 있습니다. 따라서 질의하신 바와 같이 지분율이 1/2로 동일한 경우에는 공동 소유자 두 명의 결격사유를 모두 확인해야함을 참고하시기 바랍니다.

〈중앙공동주택관리지원센터 - 2018.10.22〉

▶ 범죄경력 확인 요청서 및 확인 동의서

△△아파트 선거관리위원회는 동별 대표자 후보자로부터 범죄경력 확인 동의를 제출받았음에도, 경찰서에 범죄경력 확인 요청 업무를 실시하지 않음.

동별 대표자에 대한 자격요건 충족 여부와 결격사유(범죄경력) 해당 여부 확인은 원칙적으로 '선거관리위원회 위원장'이 하며, 만일 선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 사퇴, 해임 등으로 결원된 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장도 결원된 경우에는 관리사무소장이 할 수 있음. 그러나 □□아파트의 경우 선거관리위원회 위원장이나 입주자대표회의 회장이 결원되지 않았음에도 불구하고 일부 동별 대표자에 대하여 '관리사무소장'이 관계기간에 범죄경력 확인을 요청한 사실이 있음.

[illegible]

5-8. 동별 대표자 사퇴 공고 미실시

관련 규정	준칙 제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등) ⑦ 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 입주자대표회의, 선거관리위원회 또는 관리사무소에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 사퇴서 도달 즉시 발효된다. 다만, 사퇴일을 별도로 명시한 경우 명시한 날부터 효력이 발생된다. ⑧ 제7항에 따라 입주자대표회의 또는 관리사무소에서 사퇴서를 제출받은 경우에는 즉시 선거관리위원회에 통보하여야 한다. ⑨ 선거관리위원회는 제3항에 따른 동별 대표자의 해임의 결정, 제4항 또는 제5항에 따른 임원의 해임의 결정, 제7항의 사퇴에 관한 사항을 입주자등이 알 수 있도록 즉시 인터넷 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공고하여야 한다.
지적 사례	◇◇아파트의 경우 제○선거구 동별 대표자의 사퇴서가 제출되었음에도 선거관리위원회에서는 그 사실을 입주자등에게 공고하지 않음. △△아파트 제○기 동별 대표자 중 이○○, 김○○, 김○○은 2020년 12월, 2021년 2월 및 3월에 각각 사퇴하였으며, 선거관리위원회는 동별 대표가 사퇴한 경우 입주자등이 알 수 있도록 즉시 공고하였어야 하나 이를 이행하지 않음
안내 사항	<pre> graph LR A[동별 대표자 (임원)] -- "사퇴서 제출 (서면으로)" --> B[입주자대표회의 관리사무소] A -- "사퇴서 제출 (서면으로)" --> C[선거관리위원회] B -- "즉시통보" --> C C -- "즉시공고" --> D[홈페이지 + 동별 게시판] </pre> *사퇴일을 별도로 명시하지 않은 경우, 사퇴서 도달 즉시 사퇴 효력 발생

▶ 동별 대표자 결격 사유(서류 제출 마감일 기준 / 근거: 법 제14조 및 영 제11조)

- 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 선고 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
- 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람
- 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)
- 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
- 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 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
- 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람
- 동별 대표자로서 임기 중에 제6호에 해당하여 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람

5-9. 동별 대표자 해임절차 미준수

관련 규정	준칙 제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등) ② 영 제19조제1항제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 다만, 동별 대표자의 임기(전 임기와 현 임기를 포함한다)중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료 (예시: 관할 지자체의 행정처분, 사법기관의 판결, 당사자의 사실인정 등)를 제시하여야 한다. 1. 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한 때 2. 이 규약 또는 선거관리 규정을 위반한 때 3. 관리비등을 횡령한 때 4. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 없애지게 하거나 훼손 또는 부수어 입주자등에게 손해를 끼친 때 5. 공동주택관리업무와 관련하여 벌금형 이상을 선고받은 때(명예훼손죄, 모욕죄, 폭행죄, 배임죄, 횡령죄 등을 포함한다) 6. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 해당 업체에 입찰정보를 제공하거나, 관리 주체에 낙찰압력을 행사하는 등의 입찰의 공정성을 훼손한 때 7. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자로부터 금품 또는 향응을 요구하거나 받은 때 8. 법 제17조 및 영 제18조에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 매년 4시간 이상 이수하지 않은 때(시장이 실시하는 교육을 이수한 경우 제외) 9. 제44조제4항에 따라 30일 이내에 겸임금지 사항을 해소하지 않은 때 10. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 연속하여 입주자대표회의(의결정족수에 미달하여 회의 미 개최 포함)에 참석하지 아니한 자(의장의 동의 없이 회의도중 자진 퇴장한 자 포함) ③ 동별 대표자가 제2항 각 호의 어느 하나의 해임사유에 해당할 때에는 다음 각 호에 따라 해임절차를 진행할 수 있다. 1. 해임사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등의 서면동의(해임 발의 대표자가 연서로 요청할 경우 해임사유가 명시된 해임요청서 및 객관적 증거자료를 해당 선거구 입주자등에게 제시하고 동, 호수를 명확히 하여 서면동의를 받아 위 자료와 함께 제출함을 의미하며, 해임 발의 대표자는 해당 선거구 입주자등에 한한다. 이하 같다)를 받거나 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 서면으로 요청할 수 있다. 2. 제1호에 따른 요청을 받은 선거관리위원회는 해임사유에 대한 객관적 증거자료와 함께 입주자 등의 서면동의서 또는 입주자대표회의의 회의록이 제출되면 해임절차를 진행하여야 한다.(다만, 선거관리위원회는 제2항 단서조항에 따른 임기 중에 한 행위가 아니거나 객관적 증거자료를 제시하지 아니할 경우 해임절차를 진행할 수 없다. 이하 같다) 3. 제1호에 따라 해임이 요청된 경우 해임투표 당사자인 동별 대표자의 직무는 해임투표 공고일 부터 해임투표 확정시까지 정지된다. 임원의 경우 그 직무도 함께 정지된다. 4. 제1호에 따라 해임절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임투표 당사자인 동별 대표자 에게 7일 이상의 소명자료를 제출 할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 해당 선거구의 입주자등에게 투표공고와 동시에 7일 이상 공개하여야 한다.	5. 제1호에 따른 해임을 요청받은 날 부터 30일 이내에 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임한다. 단, 해임투표가 부결되거나 해임절차가 기간 내 해임투표를 완료하지 않은 경우 제3호에 따른 직무정지가 해제되고 해임투표 공고일 이전의 직무를 수행 한다. ④ 500세대 이상 공동주택의 회장 및 감사 또는 500세대 미만의 공동주택에서 전체 입주자등의 직 접선거로 선출된 회장 및 감사가 제2항의 해임사유에 해당할 때에는 다음 각 호에 따라 해임절차를 진행할 수 있다. 1. 해임사유에 해당하는 객관적 증거자료를 첨부하여 전체 입주자등의 10분의 1 이상의 서면동 의를 받거나 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 서면으로 요청할 수 있다. 2. 제1호에 따른 요청을 받은 선거관리위원회는 해임사유에 대한 객관적 증거자료와 함께 입주자 등의 서면동의서 또는 입주자대표회의의 회의록이 제출되면 해임절차를 진행하여야 한다. 3. 제1호에 따라 해임이 요청된 경우 해임투표 당사자인 회장 및 감사의 직무는 해임투표 공고일 부터 해임투표 확정시까지 정지된다. 4. 제1호에 따라 해임절차의 진행을 요청받은 선거관리위원회는 해임투표 당사자인 회장 및 감사 에게 7일 이상의 소명자료를 제출할 기간을 주어야 하며, 해임사유와 소명자료를 전체 입주자 등에게 투표공고와 동시에 7일 이상 공개하여야 한다. 5. 제1호에 따른 해임을 요청받은 날부터 30일 이내에 전체 입주자등 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자등 과반수 찬성으로 해임한다. 단, 해임투표가 부결되거나 해임절차가 기간 내 해임투표를 완료하지 않은 경우 제3호에 따른 직무정지가 해제되고 회장 및 감사로서의 직무를 수행한다. ⑤ 이사 또는 500세대 미만인 공동주택으로 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사가 제2항의 해임사유에 해당할 때에는 입주자대표회의 회장(입주자대표회의 회장 해임안건에 대해서는 입주자 대표회의의 회장 직무대행자)은 선거관리위원회에 해임 절차 진행을 요청하여야 하며, 공정한 해임을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 한다. 선거관리위원회는 해임당사자에게 소명자료 제출 또는 입주자대표회의에 출석하여 소명할 기회를 제공하여야 하며, 입주자대표회의의 구성원의 과반수 찬성으로 해임한다. ⑥ 해임된 임원은 그 지위를 상실하되 동별 대표자의 자격은 유지된다.
	지적 사례 □□아파트 입주자대표회의는 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 회의에 불참한 일부 동별 대표자에 대한 해임을 선거관리위원회에 요청하였으며, 동별 대표자가 자진하여 사퇴하지 않는 한 해당 선거구 입주자등의 해임투표 절차를 진행하였어야 함에도 선거관리위원회에서 별도의 절차를 거친 자료가 확인되지 않으며, 해당 동별 대표자가 해임되었다고 공고함. ▶ 개선방안 동별 대표자를 해임할 경우 관리규약 상 절차를 따라야 하며, 동별 대표자가 자진 사퇴한 경우라면 사퇴서를 보관할 것.	

5-10. 선거관리위원회 구성 관련

관련 법령	법 제15조(동별 대표자 등의 선거관리) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실한다. 1. 동별 대표자 또는 그 후보자 2. 제1호에 해당하는 사람의 배우자 또는 직계존비속 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람	
	영 제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등) 법 제15조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인 2. 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람 3. 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람	
	영 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등) ① 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회(이하 “선거관리위원회”라 한다)는 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함한다) 중에서 위원장을 포함하여 다음 각 호의 구분에 따른 위원으로 구성한다. 1. 500세대 이상인 공동주택: 5명 이상 9명 이하 2. 500세대 미만인 공동주택: 3명 이상 9명 이하	

	준칙 제47조(위원의 위촉 및 구성 등) ① 영 제15조제1항에 따라 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다.)는 입주자등(거주자에 한함) 중에서 ○명의 위원(500세대 미만 공동주택의 경우는 3~9명, 500세대 이상 공동주택의 경우는 5~9명의 범위에서 자율적으로 정한다)으로 구성하고 위원장은 호선한다(그 회의소집은 위촉권자가 한다). ② 위원회의 위원은 입주자등 중에서 희망하는 사람을 다음 각 호에 따라 입주자대표회의 회장(입주자대표회의가 구성되지 아니하거나, 사퇴 또는 해임으로 회장 및 직무대행도 없는 경우 관리사무소장을 말한다)이 임기만으로 30일전까지 공개모집 공고하고, 임기만료일 전에 위촉하여야 한다. 다만, 최초 입주 또는 임대주택 분양전환 하거나 의무관리대상 공동주택 전환 후 최초 선거관리위원회 구성 시에는 관리사무소장 또는 관리인이 공개모집하여 위촉하고, 500세대 이상 공동주택의 경우에는 영 제15조제3항에 따라 선거관리위원회 소속 직원 1명을 위원으로 우선 위촉할 수 있다.	1. 선거관리위원회 위원(이하 “선거관리위원”이라 한다) 공개모집 공고문은 신청 접수 개시 7일 전(긴급을 요하는 경우 3일)에 전체 입주자등이 알 수 있도록 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공고하여야 한다. 2. 공개모집을 위한 공고문에는 다음 각 목을 포함하여야 한다. 가. 위촉기간 나. 신청자 접수기간 및 장소 다. 선거관리위원 신청 자격 라. 모집 인원 마. 모집 인원 초과 시 위원 선정 결정 방법은 공개추첨으로 한다는 내용(공개추첨 일시 및 장소 포함 한다.) 3. 모집인원이 초과된 경우 공개추첨으로 위원을 선정한다. 4. 선거관리위원 선정이 완료된 경우 그 결과(명단 및 임기 등)를 다음날 18시까지 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공고하여야 한다. ③ 다만, 2회 이상 공개모집을 실시하였음에도 신청자가 정원에 미달된 경우 또는 긴급한 선거업무를 수행하여야 하나 선거관리위원의 해촉, 사퇴 등으로 위원회 활동이 불가능하여 긴급 공개모집을 하였음에도 신청자가 정원에 미달하는 경우 위원은 다음 각 호의 순서에 따라 선거관리위원장(선거관리위원장이 선출되지 않은 경우에는 입주자대표회의의 회장이, 선거관리위원장 및 입주자대표회의 회장 또는 직무 대행자가 위촉할 수 없는 경우에는 관리사무소장)이 위촉할 수 있다. 다만, 추천권자 본인 또는 상호 추천할 수 없다. 1. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1인 2. 관리사무소장이 추천한 자 1인 3. 「지방자치법」에 따른 통장 이장이 추천한 자 1인 4. 노인(경로)회에서 추천한 자 1인 5. 부녀회에서 추천한 자 1인 6. 제4호 및 제5호를 제외한 공동체 활성화 단체에서 추천한 자 1인 ④ 제2항 및 제3항의 위촉 시, 위촉권자는 영 제16조제1호에 따라 선거관리위원의 결격사유를 선거관리위원 신청자로부터 확인받거나 등록기준지 지방자치단체에 조회하여야 한다. ⑤ 선거관리위원장은 선거관리위원 임기 중 사퇴 또는 해촉 등으로 결원이 발생한 경우 결원이 발생한 날부터 30일 이내에 제2항의 절차에 따라 다시 선출하며, 위원장이 궐위된 경우에는 궐위 일부터 15일 이내에 다시 선출한다. ⑥ 제2항 내지 제5항에 따라 선거관리위원을 공개모집 및 위촉할 경우 위촉권자가 선거관리위원 및 입주자등으로부터 해촉 요청을 받은 당사자일 때에는 다음 순위 위촉권자가 그 직무를 수행한다.
--	--	--

지적 사례	●선거관리위원회 구성 관련
	◇◇아파트는 선거관리위원회 위원 공개모집 공고 후 신청자가 정원에 미달하지 않았음에도 선거구 별로 분산되지 않았다는 이유로 재공고함.
	△△아파트 선거관리위원회 위원 모집공고 시 모집인원을 관리규약으로 정한 정원에 따라 공고하지 않았으며, 공고내용에 모집인원 초과 시 공개추첨으로 한다는 내용과 공개추첨 일시 및 장소를 포함 하지 아니함.
	□□아파트 제9기 선거관리위원회 위원 모집공고에 공개추첨 일시 및 장소가 포함되지 않았으며, 선거관리위원회는 동별(선거구별) 인원을 제한할 필요가 없음에도 동별 1인으로 제한함.
	○○아파트는 관리규약에 선거관리위원회 위원 공개모집 후에도 신청자가 없을 경우 입주자대표회의 회장, 관리사무소장 등의 순서에 따라 추천할 수 있다고 되어 있음에도 1회 공고 후 별다른 추천 절차 없이 선거관리위원장이 ○○○을 위원으로 위촉함.
	◇◇아파트는 선거관리위원회 공개모집 공고를 2회 이상 실시한 후 신청자가 정원에 미달하여 관리 규약에 따라 추천으로 위촉하는 것이 가능함에도, 추가로 신청서를 접수받았으며, 관리규약 상 정원 (5명)을 초과한 7명을 선출함.
지적 사례	●선거관리위원회 정원 관련
	△△아파트는 관리규약 상 선거관리위원회 위원 수를 정수가 아닌 5명~9명의 범위로 정하고 있어, 정확한 선거관리위원회 정원을 알 수 없음.
	□□아파트(500세대 이상)는 관리규약 개정 시 5~9명의 범위에서 선거관리위원회 위원 수를 정하지 않고, 범위로 정함.
	●선거관리위원회 결격 사유 미확인
	○○아파트는 제16기 선거관리위원회 공개모집 시 결격사유 확인절차 없이 선거관리위원회 위원을 위촉함.
	공동주택 선거관리위원회 위원의 경우에도 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인 등 결격사유 해당여부를 확인하여야 하나, ◇◇아파트 10기, 11기 선거관리위원회 선출에 있어 이러한 절차가 이루어지지 않음.
지적 사례	△△아파트 동별 대표자 ○○○은 자진사퇴 후 그 임기가 남아있음에도 선거관리위원회 위원 후보로 나와 선출되었음.

5-11. 회의록 작성 및 의결 관련

관련 법령	법 제15조(선거관리위원회 구성원 수 등) ④ 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다. 이 경우 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있다. ⑤ 선거관리위원회의 구성·운영·업무(법 제14조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함한다)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다.
	준칙 제52조(회의소집 등 운영) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다. ② 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없거나 임기도중 사퇴 및 위촉 해제 등으로 궐위 된 때에는 위원 중에서 연장자 순으로 그 직무를 대행하여 수행한다. ③ 회의는 위원장이 소집한다. 다만, 위원의 과반수 요구가 있을 때에 위원장은 회의를 소집하여야 하며 위원장이 회의소집을 거부할 때에는 회의소집을 요구한 과반수 위원이 직접 회의를 소집할 수 있다. 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최일 전일부터 기산하여 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 위원에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하고 관리주체는 이를 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다. ④ 위원장이 회의를 개최한 때에는 회의록을 [별첨 1]의 회의록 서식 및 작성 방법에 따라 의결사항 및 주요 발언내용 등을 명확히 작성하여야 한다. 이 경우 [별첨 1-1, 1-2]의 의결사항은 참석한 위원 전원의 서명을 받은 후 다음날 ○시까지, 발언록 및 안건 세부명세는 회의종료 후 5일 이내에 관리주체에게 보관·관리하여야 하며, 이 경우 선거관리위원회는 관리주체로부터 행정사무 지원을 받을 수 있다. ⑤ 관리주체는 제4항의 회의록을 제출받은 다음 날부터 7일 이상의 기간을 정하여 회의결과를 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 성명 등 개인정보를 식별하지 못하도록 조치 후 공개 하여야 한다. ⑥ 선거관리위원회의 회의방청은 제35조를 준용한다.
지적 사례	●회의록 작성 관련
	□□아파트는 선거관리위원회 회의록 작성 시 참석한 위원 전원의 서명을 받아야 함에도 불구하고 참석자 중 일부의 서명만 받음.
지적 사례	○○아파트 선거관리위원회는 회의를 진행하였음에도 회의록에 참석한 위원의 서명을 받지 아니함.

◇◇아파트 선거관리위원회는 정원 5명 중 1명이 사퇴하였음에도 사퇴자를 현원에 포함하여 불참한 것으로 회의록을 작성함.

● 회의 의결 관련

△△아파트 선거관리위원회는 2021년 1월 회의 시 의결정족수가 미달되었음에도 의결함.

□□아파트 선거관리위원회는 회의 진행 시 각 안건에 대한 개별적인 의결절차 없이 출석여부로 이를 대신함.

○○아파트 선거관리위원회는 회의개최 공고 시 회의 불참자는 다수 의결에 동의하는 것으로 간주한다고 공고함.

6 회계 분야

6-1. 예산안 승인 절차 부적정

관련
법령

영 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등)

① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.

회계처리기준 제54조(추가경정예산)

영 제26조제1항에 따라 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 그 밖의 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정세입세출예산을 편성할 수 있다. 이때에는 입주자대표회의의 변경승인을 받아야 한다.

● 예산안 변경승인 미이행

○○아파트는 2021년 예산안에 대하여 2020년 11월 입주자대표회의의 승인은 받았으나, 해당 승인예산 중 유형자산감가상각비 항목(비품구입비)이 예산액과 다르게 초과 집행되었으며, 추가경정예산에 대한 변경승인 절차가 이루어지지 않음.

관리주체는 입주자대표회의에서 승인받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 하나, ◇◇아파트 관리주체는 일반관리비(인건비, 소모품비, 비품구입비 등), 경비비, 홈네트워크설비 유지비 등에 대하여 변경승인을 받지 아니하고 2021년 예산 승인금액보다 과다 지출함.

지적
사례

△△아파트 관리주체는 일반관리비(도서인쇄비, 잡비 등), 청소비와 소독비 등에 대하여 변경승인을 받지 아니하고 2021년 예산 승인금액보다 과다 지출함.

● 예산안 승인기한 미준수

□□아파트 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 함에도 2019년, 2020년, 2021년도 예산안에 대하여 기한을 경과하여 승인받은 사실이 있음.

구분	사업계획 및 예산안		
	2019년	2020년	2021년
제출일	2018. 11. 20.	2019. 11. 20.	2020. 11. 24.
의결일	2018. 12. 21.	2019. 12. 24.	2020. 12. 22.

○○아파트 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 회계연도 개시 1개월 전(11월)까지 입주자대표회의에 제출하여 승인받도록 규정하고 있음에도, 2022년, 2023년도 예산안을 기한 경과 후 승인받은 사실이 확인됨.

◇◇아파트 관리주체는 다음 회계연도 사업계획 및 예산(안)을 기한 내에 제출하였으나, 입주자대표회의에서는 제출받은 사업계획 등에 대한 승인 기한(다음 회계연도 개시 1개월 전)을 준수하지 않음.

연도별	2019년 예산	2020년 예산	2021년 예산	2022년 예산
승인일	2018.12.20.	2019.12.17.	2020.12.22.	2021.12.23.
법령기준 초과일	20일	17일	22일	23일

6-2. 회계처리 절차 부적정

회계처리기준 제8조(회계 업무 처리 직인)

- ① 관리사무소장이 금융계좌 및 출납관련 회계 업무를 집행할 때에는 법 제64조제5항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 직인을 사용한다.
- ② 회계담당자가 회계 업무를 처리할 때에는 해당 회계담당자가 이름을 쓰거나 도장을 찍어야 한다.

회계처리기준 제12조(장부의 마감)

- ① 회계장부의 마감은 다음 각 호에 따른다.
 1. 현금출납장은 매일 마감한다.
 2. 계정별 원장, 그 밖의 명세서는 매월 말에 마감한다.
 3. 장부마감 시에는 미리 그 마감잔액을 관계 장부와 대조하여 확인하여야 한다.
 4. 관리사무소장의 변경 시에는 인계인수일을 기준으로 각종 회계장부를 마감하여야 한다.
- ② 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리 결과를 출력하여 관리사무소장과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 한다. 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 한다.

회계처리기준 제28조(지출에 대한 감사)

입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

회계처리기준 제56조(세입·세출결산서 보고)

- ① 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 한다.
- ② 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공시하여야 한다.

● 관리사무소장 직인 미사용

△△아파트 관리사무소장은 자금인출에 관한 지출결의서에 신고된 직인을 사용하지 아니하고 개인 도장 날인 또는 서명함.

□□아파트 관리사무소장은 2020년, 2021년, 2022년 출납관련 회계업무에 신고된 직인을 사용하지 아니함.

관련
법령

지적
사례

● 회계장부 마감 미확인 전산으로 회계처리하는 경우에는 매월 결산 처리결과를 출력하여 관리소장과 1명 이상의 입주자 대표회의의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관하여야 하며, 이 경우 감사는 예금잔고 증명과 관계 장부를 대조하여야 하나, □□아파트의 매월 결산처리의 재무제표 등에 입주자대표회의 감사의 이름을 쓰거나 도장을 날인한 사실이 없음. ○○아파트는 현금출납장을 매일 마감하고, 계정별 원장을 매월 말에 마감한 후 출력하여 관리사무 소장과 1명 이상의 입주자대표회의 감사가 이름을 쓰거나 도장을 찍어 보관한 결산 처리결과를 확인 할 수 없음.
● 지출업무 감사 미실시 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사 하여야 함에도, ◇◇아파트 입주자대표회의 감사는 이를 이행하지 아니함.
● 결산서 보고 미이행 △△아파트 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 하나, 2020년부터 2021년까지 보고된 자료가 존재하지 않음. 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입·세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 하고, 입주자대표회의는 보고내용을 분석하고 그 결과를 입주자 및 사용자에게 공지하여야 함에도, □□아파트 관리주체는 2021~2022년도 세입·세출결산서 작성 및 보고하지 아니함. ○○아파트 관리주체는 세입·세출결산서를 입주자대표회의에 보고하지 아니하고 입주자등에게 바로 공지함.

6-3. 회계 계정과목 부적정

관련 법령	법 제30조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금 을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다. ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면 동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. 1. 제45조에 따른 조정등의 비용 2. 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용	
	영 [별표 2] 관리비의 비목별 세부명세 <table> <tr> <td>9. 수선유지비</td><td> 가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수 유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용 </td></tr> </table>	9. 수선유지비
9. 수선유지비	가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수 유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용	
지적 사례	영 제23조(관리비 등) ③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다. 8. 입주자대표회의 운영경비	
	● 장기수선충당금 사용항목을 수선유지비로 사용 ◇◇아파트 수선유지비 사용 71건 중 장비구입 및 교체로 사용한 34건은 장기수선충당금을 사용 하여야 하나 수선유지비로 사용하였음. △△아파트의 어린이놀이터 교체공사, 정화조 보수공사, 소방시설 교체공사 등은 장기수선충당금 으로 집행되어야 할 것이나, 수선유지비로 집행하였음. □□아파트는 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1] 장기수선계획의 수립기준의 시설물이 공동주택에 설치되어있음에도 이를 장기수선계획에 반영하지 아니하고 해당시설물 교체 및 보수 시 수선유지비를 사용함.	
	○○아파트는 CCTV의 교체 및 보수 시 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용하여야 함에도 수선유지비 등을 사용함	
	● 입주자대표회의 운영비를 잡수입으로 사용 ◇◇아파트 관리주체는 사용료인 입주자대표회의 운영경비(회의 시 다과, 음료 등)를 잡수입으로 지출한 사실이 있음.	
	△△아파트는 회장 업무추진비, 입주자대표회의 운영 및 윤리교육비만 입주자대표회의 운영비로 지출 처리하였으며, 나머지 감사 등 업무추진비, 입주자대표회의 출석수당을 관리외비용인 잡지출 계정으로 지출함. ▶ 안내사항 입주자대표회의 운영비는 관리비용에 해당하여 매월 관리비로 부과되는 계정이므로, 입주자대표회의 운영비를 관리외비용인 잡지출 계정으로 지출하는 것은 적절하지 않음	

6-4. 유형자산 관리 미흡

관련 법령	회계처리기준 제36조(유형자산의 감가상각) 유형자산에 대한 감가상각은 다음 각 호에 따라 처리한다. 1. 내용연수는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 입주자대표회의의 의결로 정하되, 정당한 사유가 없는 한 이를 변경하여서는 안된다. 2. 감가상각 방법은 정액법으로 한다. 3. 잔존가치는 0으로 한다. 4. 감가상각비는 해당 유형자산을 취득한 시점부터 매기 인식한다.
	회계처리기준 제39조(자산실사) ① 관리사무소장은 매 회계연도 말일을 기준으로 하여 재고자산 및 유형자산을 실사하여야 한다. ② 재고자산 및 유형자산을 실사하는 경우에는 출납 업무와 관계없는 직원 중 관리사무소장이 지정하는 직원과 1명 이상의 입주자대표회의의 감사 또는 입주자대표회의가 지정한 입주자가 참관할 수 있다. ③ 관리사무소장은 자산출납부에 자산실사 일자, 자산실사 참여자, 실사결과 등의 자산실사 내용을 기록하여 보관하여야 한다.
지적 사례	□□아파트는 유형자산에 대한 감가상각의 내용연수 결정에 대한 입주자대표회의의 의결 결과를 확인할 수 없으며, 관리사무소장이 매 회계연도 말일을 기준으로 유형자산을 실사하고 1명 이상의 입주자대표회의의 감사 또는 입주자대표회의가 지정한 입주자가 참관한 기록이 없음. ▶ 개선방안 유형자산에 대한 감가상각 내용연수는 자산으로부터 기대되는 미래 경제적 효익을 고려하여 입주자대표회의의 의결로 정하시기 바라며, 관리사무소장은 유형자산에 대한 실사를 매 회계연도 말일을 기준으로 실시할 때, 1명 이상의 입주자대표회의의 감사(또는 입주자대표회의가 지정한 입주자)가 실사에 참관하였다면 <u>자산출납부에 자산실사 참여자에 대한 내용을 기록하여 보관하시기 바람.</u>

6-5. 잡수입 사용절차 부적정

관련 법령	준칙 제62조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개) ④ 관리주체는 제3항에 따른 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입 중 영 제26조에 따라 편성된 잡수입 예산액의 100분의 00 범위 내에서 다음 각 호의 비용을 우선 지출할 수 있으며, 잡수입을 지출할 경우 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 1. 공동체활성화 단체 지원비용 2. 주민자치 활동비용(자율방범대 운영, 경로잔치 등) 3. 투표 참여 촉진 비용(온라인투표 등) 4. 소송비용(단, 입주자등의 전체이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 받은 경우에 한정한다.) 5. 재활용품 수거 및 전기·수도검침 등의 노무인력지원 비용 6. 공동체 활성화 전담운영자(공동체 활성화 이사포함) 지원비 7. 커뮤니티(주민공동시설 등)시설 운영에 소요되는 비용 8. 기부금, 불우이웃돕기성금, 수재의연금 등 9. 제71조제4항의 적격심사 평가위원 출석수당 10. 제87조제7항에 따른 기계 환기장치 미세먼지 필터 구입 비용 11. 제94조제2항에 따른 제 비용 12. 수익사업에 따른 법인세 등 세금에 소요되는 비용 13. 법 제74조제8항에서 정한 공동주택 분쟁조정 신청 수수료 14. 공동주택 관리종사자 등 공동주택관리에 공로가 있는 자의 표창 및 포상
	● 입주자대표회의 의결없이 사용 ○○아파트 관리주체는 일부 잡수입 지출 건에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거치지 아니함. ● 관리규약으로 정하지 아니함 ◇◇아파트는 관리규약에 근거 규정이 없고, 예산서에 편성 및 승인되지 않았음에도 입주자대표회의 의결로만 잡수입에서 입주자대표회의 회식비 및 식대비, 관리사무소 직원 휴가비, 명절격려금 등을 지출한 사실이 있음. △△아파트는 관리규약으로 정한 잡수입 사용항목에 해당되지 않음에도 잡수입을 입주자대표회의 회의 시 음료수 구입비, 회의 후 식사비로 사용한 사실이 있음. □□아파트는 잡수입 사용내역 중 관리규약에 따른 우선지출항목이 아닌 식재작업 인건비, 폐기물 운반처리비용, 하수관 보수 공사비, 현수막게시대 설치비 등이 포함됨. ○○아파트는 잡수입 사용내역 중 관리규약에 따른 우선지출항목이 아닌 관리사무소 도시가스요금, 경로당 도시가스요금, 직원하계휴가비, 설명절 귀향비, 설명절 선물구입비, 대한주택관리사협회비 등이 포함됨.
지적 사례	

6-6. 예비비 사용 부적정

관련 법령	준칙 제62조(잡수입의 집행 및 회계처리 공개) ⑥ 예비비는 영 제23조제1항의 비목에 한하여 예측할 수 없는 긴급사유 발생 시 예산 미책정 및 예산이 부족한 경우에 사용하되, 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 하며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과명세서에 별도로 기재하고 예비비 사용 내역을 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 및 동별 게시판에 공개하여야 한다.
지적 사례	예비비는 관리비 비목에 한하여 예측할 수 없는 긴급사유 발생 시 예산의 미책정 또는 부족한 경우에 사용하는 것이나, ◇◇아파트는 관리규약 개정안 인쇄비, 조경용 꽃 구입비, 고압세척기 구입비, 식사비 등 예비비를 부적정하게 지출한 사실이 있음.
	예비비의 지출은 예산이 책정되지 아니하거나 예측할 수 없는 긴급한 상황에 한하여 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어 사용 할 수 있으나, △△아파트는 단지내 식재용 나무구입, 오수관로교체 및 준설비용, 어린이집 타일공사, 하수관공사를 입주자대표회의 의결없이 예비비로 부적정하게 집행한 사실이 있음.
	예비비는 예산이 책정되지 아니하거나 예측할 수 없는 긴급한 상황에 한해 사용할 수 있으나, □□아파트는 입주자대표회의 의결로 전세대에 상품권을 지급하고자 예비비를 부적정하게 지출한 사실이 있음.
	▶ 개선방안 예비비의 사용에 대해 국토교통부는 ‘예비비는 관리비로 책정돼야 함에도 사정상 관리비 예산이 책정되지 않았거나 관리비 항목의 예측할 수 없는 증액 지출에 대비해 책정하는 것’으로 유권해석하였으며, 단순한 경상적인 관리비의 부과액을 줄이기 위한 지출이나 일상적인 물품의 구입에 사용하는 것은 예비비의 목적에 적합하지 않음. ○○아파트는 예비비적립금을 장기수선계획서 작성용역비로 사용함. ▶ 개선방안 예비비적립금은 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 관리규약에 따라 우선 지출 및 적립한 후 남은 금액으로, 입주자(소유자)가 부담하여야 하는 장기수선계획서 작성용역비를 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 공동기여수입인 예비비적립금으로 사용하는 것은 타당하지 않음.

6-7. 사용료 잉여금 처리 부적정

관련 법령	준칙 제64조(사용료 등의 세대별 부담액 산정방법) ① 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정방법은 [별표 6]에 따른다. ② 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제23조제3항 각 호에 따른 사용료와 승강기 등 공동시설물의 이용료는 [별표 7]에 따른다. ③ 전기·수도·가스 등의 사용료는 서비스를 제공하는 자의 약관에 따르되, 관리주체는 사용료징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 관리비 고지서 배부 시 잉여금액 및 반환방법 등을 표기하고 당사자에게 즉시 반환하거나 익월 해당 사용료에서 차감 하여야 한다.
지적 사례	○○아파트 관리주체는 관리규약에 따라 사용료 잉여금이 발생한 경우에는 당사자에게 즉시 반환하거나 익월 해당 사용료에서 차감하여야 하나, 2016년도부터 발생한 수도료 잉여금이 2018년도 까지도 반환되지 아니함.
	관리주체는 사용료(수도료, 전기료 등) 징수 대행에 따른 잉여금이 발생하지 않도록 하여야 하며, 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하여야 하나, ◇◇아파트 관리주체는 반환 또는 차감하지 않고 총당금으로 적립하여 사용하고 있음.
	△△아파트 관리주체는 수도료를 과다 부과하여 수도료잉여금이 발생하였으며, 관리규약에 따라 사용료의 잉여금이 발생한 경우 즉시 반환하거나, 익월 사용료에서 차감하여야 함에도 이를 준수 하지 아니함.

6-8. 사용료 산정 부적정

법 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

영 제23조(관리비 등)

③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비
10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수신료

준칙 제64조(사용료 등의 세대별 부담액 산정방법)

② 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제23조제3항 각 호에 따른 사용료와 승강기 등 공동시설물의 이용료는 [별표 7]에 따른다.

 **[별표 7] 사용료의 산정방법 (제64조제2항 관련)**

비 목		세대별 부담액 산정방법	
1. 세 대 전기료	전기료	● 관리주체가 전기요금을 입주자등으로부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 공동주택에 한하여, 월간 세대별 사용량을 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정한다.	
		 관리주체는 “종합계약 및 세대별계약(주택용 저압) 또는 단일계약 (주택용 고압)” 중에서 입주자등에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약하며, 세대별계약의 경우 한국전력공사에서 세대별 전기요금 등을 관리한다.	
2. 세대 수도료		● 월간 세대별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정한다. 다만, 단가 인정기준은 해당 수도공급자가 적용한 평균사용량으로 한다.	
		 관리주체가 세대 수도료를 부과하는 경우에 한한다.	
3. 세대 가스료		● 월간 세대별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정한다.	
		 관리주체가 세대 가스료를 부과하는 경우에 한한다.	

관련
법령

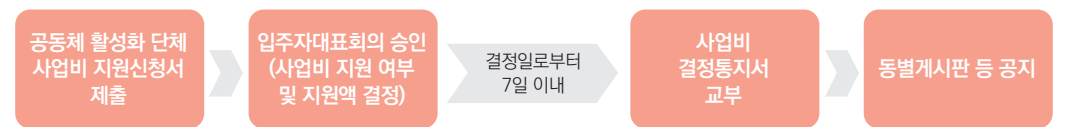
	4. 지역 난방	난방비	● 지역난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정한다.
		☀ 난방비 = 지역난방 열요금 - 급탕비	
	급탕비	● 세대별 사용량(㎡당)에 1㎡당 단가(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.	
	5. 정화조오물 수수료	● 용역대금을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 산정한다.	
	6. 생활폐기물 수수료	● 생활폐기물 수거업자와 계약한 세대별 수수료로 산정한다.	
	7. 입주자대표 회의 운영비	● ○○(이 규약 제45조에 따라 예산으로 정한 금액을 12개월로 분할하여, 월간 실제 소요된 비용을) 매월 ○○에 따라 산정한다.(택일, 이하동일)	
	8. 건물보험료	● 이 규약 제98조 각 호에 따라 가입한 제보험료를 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 산정한다.	
	9. 선거관리 위원회 운영경비	● ○○(이 규약 제53조에 따라 예산으로 정한 금액을 12개월로 분할하여, 월간 실제 소요된 비용을) 매월 ○○에 따라 산정한다.	
	기 타	- 승강기 등 공동시설물의 이용료는 입주자대표회의에서 기준(이용료 등)을 정한 후 입주자등의 과반수 동의를 받아 결정한 부과기준에 따른다.(관리 규약 개정 시 첨부하여 동의를 받는 경우 포함) - 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비는 실제로 소요된 보수 비용을 부과한다.	
지적 사례	사용료는 관리규약에 따른 세대별 부담액 산정방법에 따라 징수하여야 하며, □□아파트는 입주자 대표회의에서 전기료 계약방식을 기존의 종합계약에서 단일계약으로 변경하기로 의결하고 한국전력 공사와 변경계약하였으나, 관리주체는 입주자등에게 기존의 종합계약방식에 따라 산정한 전기료를 계속하여 부과징수함.		
	○○아파트는 관리주체는 관리규약의 사용료의 세대별 부담액 산정방법에 급탕비는 입주자대표회의에서 의결한 1㎡당 단가에서 세대별 사용량을 곱하여 산정하도록 규정하고 있음에도 급탕비 산정에 기초가 되는 급탕비 단가를 입주자대표회의 의결을 받지 않고 지역난방공사의 열요금비교표를 참조하여 난방비를 결정하고 열요금에서 난방비를 뺀 금액을 급탕비로 산출하여 사용료(난방비, 사용료)를 부과하였음.		

6-9. 사업비 지원절차 부적정

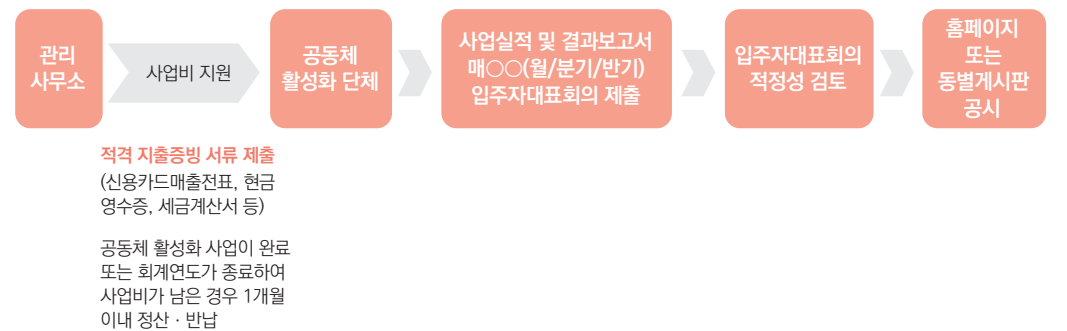
관련 법령	준칙 제56조(공동체 활성화 단체 활동지원) ① 제54조제2항에 따라 구성 승인된 공동체 활성화 단체가 활동지원을 받고자 할 때에는 사업의 목적, 대상, 기간, 추진방법, 기대효과 및 소요비용 등이 포함된 [별지 제5-2호서식] “사업비 지원신청서”를 입주자대표회의에 제출하고 승인을 받아야 한다. ② 입주자대표회의는 해당 공동체 활성화 단체의 활동이 공동체 활성화와 부합하지 않는 특별한 사정이 없는 한 그 활동을 지원하여야 한다. 사업비 지원 여부 및 지원액이 결정되면 결정일로부터 7일 이내에 [별지 제5-3호서식] “사업비 결정통지서”를 해당 단체에 교부하여야 하며, 동일한 내용을 동별 게시판 등에 공지하여야 한다. ③ 입주자대표회의는 공동체 활성화 단체가 추진하는 사업에 필요한 비용을 제62조제4항의 규정에 따른 잡수입으로 사업계획 및 추진실적 등에 따라 집행할 수 있다. ④ 공동체 활성화 단체는 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매○○(월/분기/반기) 입주자대표회의에 제출하여야 한다. ⑤ 입주자대표회의는 제4항에 따라 제출받은 사업실적 및 결과보고서에 대한 적정성 여부를 검토한 후 입주자등이 알 수 있도록 홈페이지(없는 경우 on-apt 등) 또는 동별 게시판에 공시하여야 한다. 적정성 검토 결과 해당 비용을 목적 외 사용한 것으로 판명되는 경우에는 비용의 지원을 중단하고, 공동체 활성화 단체는 해당 비용을 반납하여야 한다. ⑥ 공동체 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사는 제54조에 따른 공동체 활성화 단체 구성 시 사업 계획 수립을 지원할 수 있으며, 위 제1항에 따른 사업비지원 신청 시 관련서류의 적정성 및 구비 여부 등을 확인하여 보완·정정을 요구할 수 있다. ⑦ 관리사무소장은 공동체 활성화 단체 구성 및 활동지원 관련하여 소요비용 정산에 대한 회계사무 (장부작성, 지출증빙, 결산 등)를 지원한다. 이 경우 공동체 활성화 단체는 적격 지출증빙 서류 (신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)를 관리사무소에 제출하여야 한다. ⑧ 공동체 활성화 단체는 공동체 활성화 사업이 완료되거나 회계연도가 종료하여 사업비가 남은 경우 1개월 이내에 이를 관리주체에 정산·반납하여야 한다.
	●사업비 지원절차 미흡 ◇◇아파트 입주자대표회의는 노인회가 관리규약에 따른 공동체 활성화 단체 사업비 지원신청서를 제출하지 아니하였음에도 노인회에 매월 25만원의 지원금을 지급하기로 의결함. △△아파트 공동체 활성화 단체(노인회)는 매월 20만원 지원금에 대한 사업실적 및 결과보고서를 입주자대표회의에 제출하지 아니하였으며, 입주자대표회의는 지원 비용에 대한 적정 여부를 검토 하지 않음.

□□아파트 공동체 활성화 단체인 경로당, 000봉사회는 관리규약에 따라 매월 사업비를 지원받으나, 매 분기별로 사업실적을 입주자대표회의에 제출하지 아니하였으며, 회계연도 종료 후 지원금에 대한 정산을 이행하지 않음.
○○아파트는 관리규약에 따라 공동체 활성화 단체(경로당, 부녀회)에 매월 10만원씩 지원되고 있는 사업비에 대하여 회계연도가 종료하여 사업비가 남은 경우 1개월 이내에 이를 관리주체에 정산·반납 하여야 하나 지연하여 처리되었음.
●사업비 사용 부적정 공동체 활성화 단체의 사업비는 당해 단체의 목적달성을 위한 공동체 활성화 사업 추진에 사용하여야 하며, 사업비 지원 신청시 제출된 사업계획서에 부합하여야 할 것이나, ◇◇아파트 경로회의의 사업 계획서의 사업비 사용범위는 ‘쌀과 부식자재 구입’으로 한정되어있음에도 선물세트, 경조사비, 사무용품, 식사비, 빵 구입 비용 등으로 승인받은 용도 외로 사업비를 부당 사용함.
△△아파트 노인회는 2021년도 지원받은 사업비 대부분을 임원 판공비로 집행하여 공동체 활성화 사업의 목적에 맞지 않게 사용하였음. ▶ 안내사항 사업비는 당해 단체의 목적달성을 위한 공동체 활성화 사업 추진에 사용하여야 하며 구체적인 사용용도는 입주자대표회의에 제출한 사업계획서를 근거로 하여야 함.

▶ 공동체 활성화 단체 사업비 지원절차



▶ 공동체 활성화 단체 사업비 지원 후 처리절차



사업비 지원신청서(서식)

[별지 제5-2호서식] (제56조제1항 관련)

사업비 지원신청서					
신청단체명					
대표자	성명	전화번호	자택	핸드폰	
	동, 호 수				
사업비 지원신청서 내용	사업목적				
	사업대상				
	사업기간				
	추진방법				
	사업비 기대효과				
의견 및 특이사항					
준수사항		○사업비는 당해 단체의 목적달성을 위한 공동체 활성화 사업 추진에 사용하여야 하며 구체적인 사용용도는 입주자대표회의에 제출한 사업계획서를 근거로 하여야 함 ○공동체 활성화 단체는 사업추진을 위한 사업비 지출이 필요 할 경우 입주자대표회의에 사전에 보고하여야 함 ○공동체 활성화 단체는 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출하고, 적격 지출증빙 서류(신용 카드 매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)는 관리사무소에 제출하여야 함			
별첨문서		사업계획서(편찬자료 포함), 의결서(사업비 교부신청에 대한 총회 의결내용)			
상기 사항을 준수하겠으며 만일 준수사항을 어길 때에는 입주자대표 회의의 조치에 따를 것을 서약함으로 사업비교부 신청서를 제출합니다.					
20 년 월 일					
대 표 자 (인)					
아파트 입주자대표회장 귀하					

사업비 결정통지서(서식)

[별지 제5-3호서식] (제56조제2항 관련)

사업비 결정통지서					
신청단체명					
대표자	성명	전화번호	자택	핸드폰	
	동, 호 수				
사업비 결정내 용	사업지권여부				
	사업신청금액				
	최종사업비결정금액				
	조정금액				
사업 미지원 및 사업비 조정 사유					
준수사항		○당해 문서에는 공동체 활성화 단체의 사업추진을 위한 사업비의 최종 결정 금액이 기재되어야 하며, 지권 결정일로부터 7일 이내에 공동체 활성화 단체에 교부되어야 함 ○입주자대표회의는 공동체 활성화 단체의 사업비 지원이 불가능하거나, 사업비가 조정된 경우 그 사유를 명확히 기재하여야 함 ○시·구 보조금 지원을 받는 사업(공동체 활성화 사업)에 참여한 경우, 단체 대표자는 사업비 결정통지서에 기재된 결정금액을 관할구청에 보고하여야 함			
20 년 월 일					
입주자대표회의 회장 (인)					
아파트 공동체 활성화 단체 대표자 귀하					

7 일반관리 분야

7-1. 안전관리계획 수립 및 이행 미흡

법 제32조(안전관리계획 및 교육 등)

- ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다.

영 제33조(시설물의 안전관리계획)

- ① 법 제32조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리 계획을 수립하여야 한다.
1. 고압가스 · 액화석유가스 및 도시가스시설
 2. 중앙집중식 난방시설
 3. 발전 및 변전시설
 4. 위험물 저장시설
 5. 소방시설
 6. 승강기 및 인양기
 7. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다)
 8. 주차장
 9. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

관련
법령

규칙 제11조(안전관리계획 수립 대상 등)

- ① 영 제33조제1항제9호에서 “국토교통부령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조 및 하수도
 2. 옥상 및 계단 등의 난간
 3. 우물 및 비상저수시설
 4. 펌프실, 전기실 및 기계실
 5. 경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설
- ② 영 제33조제2항제2호에 따라 안전관리계획에 포함되어야 하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항은 별표 2와 같다.

- ② 제1항에 따른 안전관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항
 2. 국토교통부령으로 정하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항
 3. 제1호 및 제2호의 점검 및 진단결과 위해의 우려가 있는 시설에 대한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항
 4. 지하주차장의 침수 예방 및 대응에 관한 사항
 5. 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
 6. 그 밖에 시설안전관리에 필요한 사항

지적 사례	규칙 제30조(관리사무소장의 업무 등) ① 법 제64조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. 3. 법 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있다. 영 제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) ② 법 제14조제11항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다. 14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다)
	● 안전관리계획 수립 미흡 □□아파트 관리주체는 안전관리계획서를 조정하면서 개정된 공동주택관리법령을 반영하지 아니하고 구 주택법을 적용하여 작성하였음. ○○아파트 관리사무소장은 안전관리책임자인 관리사무소장이 2019년, 2020년 변동되었음에도 이를 안전관리계획서에 반영하지 아니함 ◇◇아파트 관리주체(관리사무소장)는 안전관리계획에 따라 주요 시설물의 안전관리 업무를 수행하고 있으나, 시설물별 안전관리자를 명확히 지정하지 아니하였으며, 일부 시설물(ex CCTV의 설치 개수)의 실제 설치 수량과 안전관리계획서 상 수량이 일치하지 아니함.
	● 안전관리 실시 미흡 해빙기 안전진단은 연 1회(2월 또는 3월), 어린이놀이터 위생진단은 연 2회 이상 실시하여야 함에도, △△아파트의 경우 해빙기안전진단 서류 및 어린이놀이터 위생진단 서류가 존재하지 아니함. □□아파트 관리주체는 시설물별로 점검 주기(일일, 주간, 월간, 분기, 반기 등)를 정하였음에도 단지 내 어린이놀이터 개수 별로 안전점검표를 작성한 기록이 없음. ○○아파트 관리주체(관리사무소장)는 공동주택관리법령에 따라 안전관리계획을 수립(조정)하였으나, 안전관리책임자와 안전관리자를 명확히 지정하지 아니하였으며, 시설물별로 점검주기(일일, 주간, 월간, 분기, 반기 등)를 정하였음에도 점검 결과에 대한 기록이 부실하여 안전관리에 관한 관리주체(관리사무소장)의 업무 시행이 미흡함.

안내 사항	● 안전관리계획 조정 미흡 안전관리계획은 3년마다 조정하되 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의 시 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있으나, ◇◇아파트는 안전관리계획을 2020년 1월 수립 후 2022년 1월 입주자대표회의의 구성원 과반수의 동의없이 조정함. △△아파트는 2019년, 2021년 안전관리계획을 조정하면서 입주자대표회의의 구성원 과반수 서면동의 없이 조정함. □□아파트 관리주체(관리사무소장)는 관리 여건상 필요하여 매년 안전관리계획을 조정하고 있으나 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 받지 아니함.
	▶ 관리주체는 안전사고 예방 및 공동주택의 기능 유지 등을 위하여 안전관리계획을 수립하고 점검 결과에 대한 안전조치 등을 이행한 후 그에 대한 기록을 보관하시기 바라며, 건축물 안전점검의 보유장비(망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상)를 사용할 수 있도록 유지관리 하시기 바람.
	▶ 지하주차장 침수대비 안전점검 강화 지하주차장의 침수 피해로부터 입주민 등의 안전을 보호하기 위해 ‘지하주차장의 침수 예방 및 대응에 관한 사항’을 시설물의 안전관리계획에 포함하고, 우기진단 대상시설에 주차장을 포함 하도록 공동 주택관리법령이 개정(2023. 6. 13)되었으므로, 관리주체(관리사무소장)는 이를 안전 관리계획에 반영하여 시행하시기 바람.

7-2. 관리규약 개정 관련

관련 법령	법 제18조(관리규약) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다. ② 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다. 이 경우 「주택법」 제35조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 제1항에 따른 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다. ③ 입주자등이 관리규약을 제정·개정하는 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ 관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있다.
	영 제20조(관리규약의 제정 등) ① 사업주체는 입주예정자와 관리계약을 체결할 때 관리규약 제정안을 제안해야 한다. 다만, 제29조 의3에 따라 사업주체가 입주자대표회의가 구성되기 전에 같은 조 제1항 각 호의 시설의 임대계약을 체결하려는 경우에는 입주개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있다. ② 법 제18조제2항에 따른 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 제1항에 따라 사업주체가 제안한 내용을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정한다. ③ 제2항의 경우 사업주체는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다)에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 한다. ④ 법 제10조의2제1항에 따른 의무관리대상 전한 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전한 공동주택의 관리인이 제안하고, 그 내용을 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 결정한다. 이 경우 관리규약 제정안을 제안하는 관리인은 제3항의 방법에 따라 공고·통지해야 한다. ⑤ 법 제18조제3항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 개정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정한다. 1. 개정 목적 2. 종전의 관리규약과 달라진 내용 3. 관리규약준칙과 달라진 내용 영 제3조(관리방법의 결정 방법) 법 제5조제2항에 따른 공동주택 관리방법의 결정 또는 변경은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다. 1. 입주자대표회의의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성 2. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성

지적 사례	⑥ 공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 응하여야 한다.
	●공란을 채우지 않음. ◇◇아파트는 관리규약준칙을 참고하여 관리규약을 개정하면서 공란으로 내용이 채워지지 않은 부분이 있음.
	△△아파트 관리규약은 운영경비, 기간 등 중요사항임에도 불구하고 공란으로 기재되어 있는 부분이 많음.
	□□아파트의 경우 관리규약 상 선거관리위원회 위원 수를 정수로 정하지 않고 준칙 그대로 5명~7명의 범위로 규정하고 있어 정확한 선거관리위원회 구성원 수 및 의결정족수를 확인할 수 없음.
	●내용 불일치 ○○아파트는 선거관리위원회 위원 출석수당에 대하여 관리규약에 3만원으로 규정하고 있으나, 선거관리위원회 규정에는 5만원으로 규정함. ▶ 개선방안 선거관리위원회 규정은 관련법 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항에 대하여 정할 수 있으며, 선거관리위원회 운영경비는 「인천시 공동주택 관리규약준칙」에 따라 관리규약으로 정하는 것이 바람직함.
	●관리규약 개정 미실시 ◇◇아파트 입주자대표회의는 인천광역시 공동주택 관리규약준칙이 개정되어 남동구청으로부터 개정 알림 통지를 받았음에 불구하고 관리규약 개정 제안업무를 실시하지않아 공동주택관리법령이나 인천광역시의 새로운 정책을 아파트 관리에 적합하게 반영하지 아니함.
	△△아파트는 인천광역시 공동주택관리규약 준칙이 개정되어 개정된 준칙을 참조하여 관리규약을 개정하여야 함에도 2019년 이후로 관리규약을 개정하지 아니함.

7-3. 주민공동시설 운영방식 부적정

관련 법령	영 제23조(관리비 등) ④ 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다.
	영 제29조(주민공동시설의 위탁 운영) ① 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있다. ② 관리주체는 제1항에 따라 주민공동시설을 위탁하려면 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다. 관리주체가 위탁 여부를 변경하는 경우에도 또한 같다. 1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택 중 건설임대주택을 제외한 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 입주자등 과반수의 동의를 받을 것 가. 입주자대표회의의 의결 나. 입주자등 10분의 1 이상의 요청
지적 사례	관리주체가 주민공동시설을 위탁하여 운영하고자 경우에는 입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수 동의 절차를 거쳐야 하나, ◇◇아파트는 헬스장 위탁운영 시 입주자등에 대한 동의를 받지 아니함.
	주민공동시설의 이용료는 위탁에 따른 수수료 및 관리에 소요되는 비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하도록 정해 수익 창출 등을 금지하는 비영리 운영만을 허용하고 있음에도, △△아파트는 헬스장 운영 시 ○○사업자에게 보증금을 받고, 발전기금의 명목으로 월 일정금액을 지급받고 있음. ▶ 참고로, 대법원 판례(대법원 2007도376) 등에서는 주민운동시설을 해당 공동주택 입주민 외의 자에게 사용료를 받고 이용하도록 하거나, 관리주체가 아닌 자에게 임대료 및 보증금을 받고 임대하여 임차인이 해당 시설을 독점적으로 사용, 수익을 얻으며 자기 계산 하에 전업으로 운영 하는 경우 등은 영리 목적으로 운영한 것으로 판시한 바 있음.

▶ 인천광역시 공동주택 관리규약준칙 개정 알림 현황

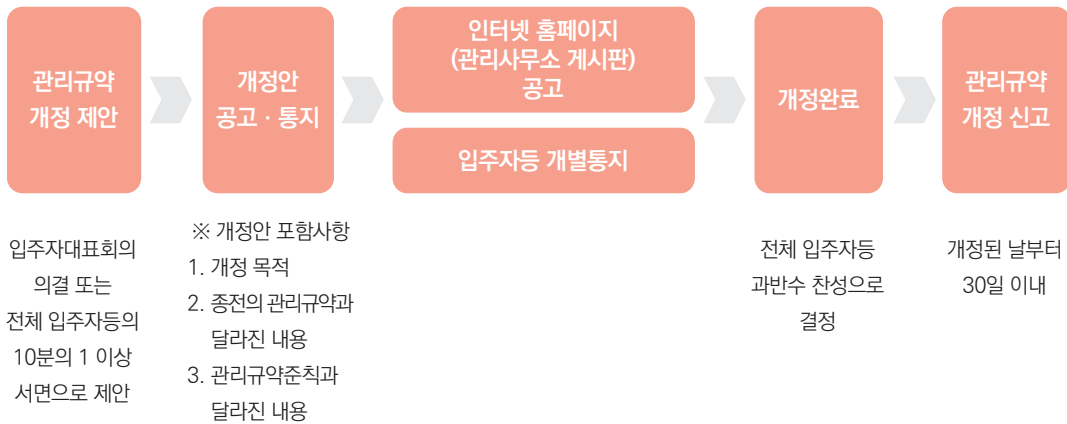
내용	안내일
인천광역시 공동주택관리규약 준칙 개정(2019. 10. 21.) 알림	2019. 10. 23.
인천광역시 공동주택관리규약 준칙 개정(2020. 6. 1.) 알림	2020. 6. 5.
인천광역시 공동주택관리규약 준칙 개정(2021. 3. 16.) 알림	2021. 3. 19.
공동주택관리법령 개정에 따른 공동주택관리규약 개정 촉구	2021. 4. 14.
인천광역시 공동주택 관리규약준칙 개정(2022. 3. 25.) 알림	2022. 3. 28.
인천광역시 공동주택 관리규약준칙 개정에 따른 이행사항 안내	2022. 4. 1.
인천광역시 공동주택 관리규약준칙 개정(2022. 9. 28.) 알림	2022. 10. 4.
인천광역시 공동주택 관리규약준칙 개정(2023. 9. 20.) 알림	2023. 9. 22.
인천광역시 공동주택 관리규약준칙 개정(2024. 8. 26.) 알림	2024. 8. 27

● 관리규약 개정절차 미흡

□□아파트는 개정된 관리규약을 홈페이지에 공개하면서 일부 내용(제62조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법))을 삭제한 후 공개(배부된 인쇄본 관리규약도 삭제함)함.

관리규약 개정안에는 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용이 포함되어 있어야 하나, ○○아파트의 경우 관리규약 개정 시 주요 개정사항에 대하여만 안내함.

▶ 관리규약 개정 절차



	○○아파트는 주민공동시설(헬스클럽)을 운영함에 있어 이용료를 관리주체가 아닌 사업자(해당 시설에 사업자 등록을 함)가 직접 징수하여 인건비 지급 등 관리비용을 지급하고 있으며, 이용료에서 관리비용을 제외한 금액을 위탁운영자의 수입으로 계상하고 그중에서 연 일정금액을 관리주체가 지원받고 있음. ◇◇아파트 관리주체는 주민공동시설(북카페)을 영리를 목적으로 하는 사람에게 임대하여 운영하고 있으며, 위탁운영에 대한 입주자등의 동의 여부를 확인할 수 없고, 이용료를 관리주체가 아닌 위탁운영자가 직접 징수하여 수익을 창출하고 있음.
안내 사항	Q 질의 - 공동주택 내 주민공동시설을 위탁하여 운영하는 경우 관리주체가 지출 및 수입 관리를 해야 하는 지? A 답변 - 공동주택관리법 시행령 제23조제4항에 따라 주민공동시설의 이용료는 관리주체가 위탁에 따른 수수료 및 관리에 소요되는 비용 등의 범위에서 부과·징수하도록하여 수익창출 등을 하는 영리 행위를 허용하고 있지 않으므로, 관리주체가 운영하는 것이 타당하다고 판단합니다. - 따라서 공동주택관리법시행령 제29조에 따라 공동주택 주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁 운영할 경우, 수탁업자에게는 위탁 수수료만 지급하고, - 수입, 지출 등에 대해서는 관리주체가 직접 관리하는 것이 타당하다 판단되오니, 보다 자세한 사항은 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 바랍니다. 〈국토교통부 주택건설공급과 - 2018. 8. 13〉 Q 질의 - 주민공동시설 이용 시 일부 주민들이 월 강사료 및 시설 사용료(전기료 등 소액)를 지급하는 경우 영리목적에 해당되는지? A 답변 - 주민운동시설의 해당 시설의 이용에 전문가의 지도가 필요하다면 관리주체에서 강사와 노무계약을 체결하여 운영하는 것이 가능하므로 강습료는 주민이 직접 강사에게 지급하는 것과 주민운동시설 위탁업자가 받는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다. - 또한, 주민공동시설 운영을 위탁할 경우 위탁운영업체에게는 위탁에 따른 수수료만 지급하는 것이 타당하다 판단되오니, 보다 자세한 사항은 지도·감독권한이 있는 해당 지방자치단체에 문의 하여 주시기 바랍니다. - 아울러, 주민공동시설 운영경비는 ①관리비로만 부과하는 방법 ② 일부는 관리비, 부과하면서 일부는 수익자 부담원칙에 따라 시설 이용자에게 이용료로 부과하는 방법 ③ 시설 이용자에게 이용료로 부과하는 방법 등이 있으며 어떤 방법으로 부과할 것인지 여부는 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 관리규약에 명확하게 규정하여 운영하는 것이 타당한 것으로 판단 됩니다. 〈국토교통부 주택건설공급과 - 2018. 3. 9.〉

7-4. 행위허가·신고 미이행

관련 법령	법 제35조(행위허가 기준 등) ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다. - 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위 - 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외한다) - 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다) 3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위 4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
지적 사례	영 제35조(행위허가 등의 기준 등) ① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다. ② 법 제35조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다. - 공동주택의 용도폐지 - 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다) △△아파트 관리주체는 CCTV 추가 설치공사(2018년 9대 및 2023년 1월 1대)를 실시하면서 행위 신고 절차를 이행하지 아니함.
안내 사항	▶ 170p 공동주택 행위허가·신고 안내 참조

7-5. 관리사무소장 직인사용 관련

관련 법령	법 제64조(관리사무소장의 업무 등) ② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자들의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다. 1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무 2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄 4. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무
	규칙 제30조(관리사무소장의 업무 등) ① 법 제64조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. 1. 법 제63조제1항 각 호 및 이 규칙 제29조 각 호의 업무를 지휘·총괄하는 업무 2. 입주자대표회의 및 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리 3. 법 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있다. 4. 영 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등이 예치된 금융기관으로부터 매월 말일을 기준으로 발급받은 잔고증명서의 금액과 법 제27조제1항제1호에 따른 장부상 금액이 일치하는지 여부를 관리비 등이 부과된 달의 다음 달 10일까지 확인하는 업무
	⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다.
	규칙 제30조(관리사무소장의 업무 등) ② 법 제64조제5항 전단에 따라 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 신고하려는 관리사무소장은 배치된 날부터 15일 이내에 별지 제33호서식의 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 주택관리사단체에 제출하여야 한다.
	회계처리기준 제8조(회계 업무 처리 직인) ① 관리사무소장이 금융계좌 및 출납관련 회계 업무를 집행할 때에는 법 제64조제5항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 직인을 사용한다.

○○아파트 관리사무소장은 금융기관 예금계좌 및 계약체결 시에는 신고한 인감을 사용하고 있으나, 관리주체의 업무(공고, 회계업무, 공동주택의 운영·관리·유지·보수에 관한 업무 등) 집행 시 임의로 제작한 아파트 공용 관리사무소장 인감(사각 직인 등)을 날인하거나 사인하여 신고한 업무직인을 사용하지 아니함.

○○아파트 관리사무소장은 회계업무(전표, 회계장부, 지출결의서, 재무제표 등)와 관리사무소장의 업무(공고, 공문서 작성, 공동주택의 운영·관리·유지·보수에 관한 업무 등) 집행 시 임의로 제작한 관리사무소장 인감을 날인 하는 등 신고한 직인을 사용하지 아니함.

지적
사례

▶ 관리사무소장 업무직인 제작기준

모 양		지름 2cm의 둥근 직인	견 본
기재 사항	중심원 안	성 명	
	바깥 원	주택관리사 등의 자격명칭, 자격번호	

7-6. 관리사무소장 배상책임 의무 관련

관련 법령	법 제66조(관리사무소장의 손해배상책임) ① 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. ② 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제82조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다. ③ 주택관리사등은 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다. 1. 입주자대표회의의 회장 2. 임대주택의 경우에는 임대사업자 3. 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수·구청장 ④ 제2항에 따라 공탁한 공탁금은 주택관리사등이 해당 공동주택의 관리사무소장의 직을 사임하거나 그 직에서 해임된 날 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다.
	영 제70조(손해배상책임의 보장) 법 제64조제1항에 따라 관리사무소장으로 배치된 주택관리사등은 법 제66조제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다. 1. 500세대 미만의 공동주택: 3천만원 2. 500세대 이상의 공동주택: 5천만원
	영 제71조(보증설정의 변경) ① 법 제66조제2항에 따라 관리사무소장의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 조치(이하 “보증설정”이라 한다)를 이행한 주택관리사등은 그 보증설정을 다른 보증설정으로 변경하려는 경우에는 해당 보증설정의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증설정을 하여야 한다. ② 보증보험 또는 공제에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따라 보증설정을 한 경우에는 해당 보증설정을 입증하는 서류를 법 제66조 제3항에 따라 제출하여야 한다.

지적 사례	◇◇아파트 관리사무소장은 2019년 7월부터 2022년 3월까지 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 입주자대표회의 회장에게 제출하지 아니함.
	△△아파트 관리사무소장은 2017년 11월 부터 2018년 11월, 2022년 11월부터 2023년 3월까지 관계 법령에 따른 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁하지 않고, 보증설정을 입증하는 서류를 입주자대표회의 회장에게 제출하지 아니하였으며, 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 경우 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 함에도 보증기간이 만료된 후 다시 보증을 설정함.
	□□아파트 관리사무소장은 2023년 7월 10일에 배치되었으나 주택관리사의 배상책임 보증설정을 위한 공제가입을 2023년 7월 21일에 가입하여 배치된 날 입주자대표회의 회장에게 손해배상책임을 증명하는 서류를 제출하지 아니함.

7-7. 주택관리사등의 교육이수 의무 관련

관련 법령	법 제70조(주택관리업자 등의 교육) ① 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)와 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사로부터 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다. 이 경우 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받을 수 있고, 그 교육을 받은 경우에는 관리사무소장의 교육 의무를 이행한 것으로 본다. ② 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등이 배치예정일부터 직전 5년 이내에 관리사무소장·공동주택관리기구의 직원 또는 주택관리업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하여야 관리사무소장으로 배치받을 수 있다. 이 경우 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 이수하고 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사등에 대하여는 제1항에 따른 관리사무소장의 교육의무를 이행한 것으로 본다. ③ 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등은 제1항 또는 제2항에 따른 교육을 받은 후 3년마다 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다.
	규칙 제33조(주택관리업자 등의 교육) ① 법 제70조제1항에 따라 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 또는 관리사무소장은 다음 각 호의 구분에 따른 시기에 영 제95조제3항제2호에 따라 교육업무를 위탁받은 기관 또는 단체(이하 “교육수탁기관”이라 한다)로부터 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 하며, 교육수탁기관은 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등에 대해서도 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 시행할 수 있다. 1. 주택관리업자: 주택관리업의 등록을 한 날부터 3개월 이내 2. 관리사무소장: 관리사무소장으로 배치된 날(주택관리사보로서 관리사무소장이던 사람이 주택관리사의 자격을 취득한 경우에는 그 자격취득일을 말한다)부터 3개월 이내 ② 법 제70조제2항에 따른 교육은 주택관리사와 주택관리사보로 구분하여 실시한다. ③ 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등이 법 제70조제3항에 따라 받는 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 공동주택의 관리 책임자로서 필요한 관계 법령, 소양 및 윤리에 관한 사항 2. 공동주택 주요시설의 교체 및 수리 방법 등 주택관리사로서 필요한 전문 지식에 관한 사항 3. 공동주택의 하자보수 절차 및 분쟁해결에 관한 교육 ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 교육기간은 3일로 한다. ⑤ 법 제70조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 교육에 관해서는 제7조제4항 및 제5항을 준용한다.

지적 사례	관리사무소장으로 배치된 주택관리사등은 공동주택관리법 제70조 및 같은 법 시행규칙 제33조에 따라 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 하나, ○○아파트 관리사무소장(주택관리사)은 공동주택관리법령에 따른 주택관리사등의 법정교육(보수교육)을 기한 내에 이수하지 아니함.
	◇◇아파트 관리사무소장으로 배치된 주택관리사는 공동주택관리법령에 따른 주택관리사등의 법정 교육(보수교육)을 기한내에 이수하지 아니함.

7-8. 관리주체 공사감독 및 준공검사 업무 부적정

관련 법령	법 제63조(관리주체의 업무 등) ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용 부분을 사용할 수 있다. 1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
	준칙 제87조(관리주체의 업무) ① 관리주체는 법 제63조 및 규칙 제29조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 법 제63조제1항제5호에서 “관리규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 감독 및 준공검사
지적 사례	공사 등에 대한 공사감독 및 준공검사는 관리규약에 관리주체의 업무로 정하고 있으나, △△아파트 관리주체는 방수공사 및 재도장 공사와 관련하여 자재 반입 현황, 작업 인원 현황, 작업방법, 안전관리 등에 대하여 확인 및 기록하지 않는 등 공사감독 업무를 소홀히 실시함. ▶ 개선방안 「공동주택관리법」 제63조제1항 및 관리규약준칙 제87조제1항제1호에 따르면 관리주체는 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사의 업무를 수행하도록 정하고 있으며, 공사감독 등의 업무를 실시하는 경우 그 기록(자재 반입 현황, 작업 인원 현황, 작업 방법 확인, 안전관리 등) 결과를 보관하여 관리하시기 바람.

03

법제처 법령해석례

1. 동별 대표자의 결격사유인 “해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급 하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원”의 범위 -----	132
2. 일반 선거로 선출된 동별 대표자가 임기 시작 후 6개월 이전에 사퇴한 경우 임기 횟수에 포함되는지 여부 -----	134
3. 관리주체의 계열회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 동별 대표자가 될 수 있는지 여부 -----	135
4. 공동주택의 선거관리위원회는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에도 선거관리를 해야 하는지 -----	137
5. 선거관리위원회 위원의 결격사유를 판단하는 기준 시점 -----	139
6. 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 선거구를 달리하여 동별 대표자에 선출된 경우 동별 대표자의 중임 해당 여부 -----	141
7. 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조 제4항에 따른 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지 여부 -----	143
8. 「형법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우, 동별 대표자의 결격사유에 해당되는지 여부 -----	145
9. 의무관리대상 공동주택 관리주체의 장기수선계획 조정안 작성 업무 수행 방식 -----	148
10. 공동주택 선거관리위원회 최초 구성을 위한 위원 공개모집 결과 위원이 관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 경우 그 의사 결정이 가능한지 여부 -----	151
11. 세대별 장기수선충당금 산정방법을 관리규약으로 달리 정할 수 있는지 여부 -----	153
12. 관리주체가 입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개 또는 통지하는 경우의 명의자 -----	155
13. 정비사업 조합의 대의원이 해당 사업으로 건설된 공동주택의 동별 대표자가 될 수 있는지 여부 -----	157

법제처 16-0056, 2016-04-27

질의 요지

- ㉠ 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에서는 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있는바, 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, D업체의 임원인 K는 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는지?

질의 배경

- 주택관리업체 C는 공동주택 A와 공동주택 B를 포함하여 전국에 약 400여개의 공동주택의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 청소용역업체 D는 공동주택 B에 대하여 주택관리업체 C와 청소용역계약을 체결한 상태임.
- 청소용역업체 D의 임원 K는 공동주택 A의 동별 대표자로 선출되었는데, 이 경우는 동별 대표자 결격사유에 해당한다는 내용의 답변을 국토교통부로부터 받아, 국토교통부와 견해를 달리하여 법령해석 요청을 의뢰함.

회 답

- ㉠ 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, D업체의 임원인 K는 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없습니다.

이 유

- 「주택법 시행령」 제50조제1항 전단에서는 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 「주택법」 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)로 구성한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항제8호에서는 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, D업체의 임원인 K가 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에서는 동별 대표자의 결격사유로서 해당 공동주택 “관리주체”에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원을 규정하고 있고, 해당 공동주택으로 한정하여 용역을 공급할 것을 요건으로 규정하고 있지 아니하므로, 해당 규정의 문언상 결격사유의 대상은 특정 공동주택이 아니라 “관리주체”가 관리하는 모든 공동주택이라고 할 것입니다. 그렇다면, 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 관리주체 C에 용역을 공급하는 D업체의 소속 임원 K는 그가 속한 D업체가 용역을 공급하는 대상인 공동주택뿐만이 아니라 관리주체 C가 관리하는 다른 어느 공동주택에서도 동별 대표자가 될 수 없다고 할 것입니다.

또한, 「주택법 시행령」 제50조제4항은 입주자대표회의의 공정한 의사결정을 방해할 소지가 있는 사람이 동별 대표자가 되는 것을 금지하려는 취지에서 동별 대표자의 결격사유를 규정하고 있다고 할 것인데, 「주택법」 제43조제3항 및 제7항에 따르면 동별 대표자로 구성된 입주자대표회의는 공동주택의 관리를 위해 주민의 의사를 반영하여 권한을 행사하는 대의제 기구로서 공동주택의 관리를 위한 관리주체를 선정할 수 있고, 선정된 관리주체에 공동주택 관리를 위한 사항을 요구하는 업무를 수행하는 권한을 가지고 있으며, 이러한 업무 수행과정에서 관리주체의 이익과 반하는 사항을 요구할 수도 있으므로(법제처 2014. 8. 29. 회신 14-0533 해석례 참조), 동별 대표자가 해당 공동주택의 관리주체에 용역을 공급하는 업체의 소속 임원일 경우, 비록 해당 공동주택이 용역 공급 대상 공동주택이 아니더라도, 직·간접적으로 자기가 용역을 공급하는 관리주체의 이익에 영향을 받을 수밖에 없다고 할 것이고, 이로 인해 공정한 의사결정을 방해할 수 있다고 할 것인바, 관리주체에 용역을 공급하는 업체의 소속 임원은 그 용역을 공급하는 대상 공동주택이 해당 임원이 동별 대표자가 되고자 하는 공동주택인지 여부에 관계없이 동일한 관리주체가 관리하는 모든 공동주택에 대하여 동별 대표자 결격사유에 해당한다고 해석하는 것이 위와 같은 「주택법 시행령」 제50조제4항의 입법취지에 부합하는 해석이라고 할 것입니다.

따라서, 관리주체 C가 공동주택 A와 공동주택 B의 관리업무를 위탁받아 수행하고 있고, 공동주택 B에 대하여 D업체와 청소용역계약을 체결한 경우, D업체의 임원인 K는 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 관리주체 C가 관리하는 다른 공동주택인 공동주택 A의 동별 대표자가 될 수 없다고 할 것입니다.

2 일반 선거로 선출된 동별 대표자가 임기 시작 후 6개월 이전에 사퇴한 경우 임기 횟수에 포함되는지 여부

법제처 18-0434, 2018-10-10

질의 요지

- ① 「공동주택관리법 시행령」 제13조제1항 본문에 따라 보궐선거가 아닌 일반선거에서 동별 대표자로선출된 자가 임기 개시 후 6개월이 되기 전에 스스로 사퇴한 경우, 같은 조 제2항 후단에 따라 “보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우”에 포함될 수 있는지?

질의 배경

- 민원인은 보궐선거가 아닌 일반 선거로 동별 대표자에 당선된 후 임기 시작 후 6개월 이전에 스스로 사퇴한 경우에도 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항 후단에 따라 임기에 포함되지 않는지에 대하여 국토교통부에 질의하였고, 보궐선거가 아닌 선거에 당선된 동별 대표자의 경우에는 해당 규정의 적용 대상이 아니라는 국토교통부의 회신에 이의가 있어 법령해석을 요청함.

회 답

- ② 이 사안의 경우 “보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우”에 포함되지 않습니다.

이 유

- 법령의 문언 자체가 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없습니다.(각주: 대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결례 참조)

그런데 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항에서는 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있으나(전단) 보궐 선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 않는다고(후단) 제한적으로 규정하고 있으므로 “보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우”에만 중임 제한과 관련한 동별 대표자의 임기 횟수에 포함되지 않는 것이 문언상 명백합니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항 후단은 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 경우 그 잔여 임기에 관계없이 동별 대표자로서의 임기 횟수로 산정함에 따라 보궐선거 시 동별 대표자의 잔여 임기가 6개월 미만으로 짧은 경우에는 입주민들이 대표자로서의 입후보 자체를 기피하는 문제를 해소하기 위해 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다는 원칙에 대한 예외를 규정한 것이라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

3 관리주체의 계열회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 동별 대표자가 될 수 있는지 여부

법제처 18-0567, 2019-02-01

질의 요지

- ① 공동주택 관리주체의 계열회사(각주: 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사를 말함.)로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제4호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지?

질의 배경

- A 아파트 입주자인 민원인은 관리주체의 계열회사로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 회사에 소속된 임원이 아닌 직원이 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지 국토교통부에 질의했고, 결격사유에 해당하지 않는다는 답변을 듣자 이의가 있어 법령해석을 요청함.

회 답

- ② 이 사안의 경우 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.

이 유

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제4호에서는 동별 대표자의 결격사유로 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원”과 “해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원”을 규정하고 있습니다.

그런데 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에서는 2 이상의 회사가 동일한 기업집단에 속하는 경우 각 회사는 서로 상대방의 계열회사가 된다고 규정함으로써 각 계열회사가 독립된 법인격을 가진 별개의 회사라는 점을 전제하고 있어 “관리주체의 계열회사”를 “관리주체”와 동일하다고 볼 수는 없으므로 “관리주체의 계열회사”의 소속 직원이 해당 “관리주체”의 소속 임직원에 해당한다고 볼 수는 없습니다.

그리고 일반적으로 “임원”은 이사, 감사 등 법인이나 단체의 주요 업무를 처리할 권한과 책임을 가진 사람(각주: 국립국어원 표준국어대사전, 「민법」 제57조부터 제68조까지 및 「상법」 제312조 참조)으로 직원과 구별되고 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제4호에서는 관리주체에 용역을 공급하는 자의 경우에는 관리주체의 경우와는 달리 소속 임원만 동별 대표자가 될 수 없도록 규정하고 있으므로 공동주택 관리주체에 용역을 공급하는 자의 임원이 아닌 직원은 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.

한편 계열회사는 동일인에 의하여 사업내용을 사실상 지배받으므로 서로 밀접한 이해관계가 있고, 특히 그 계열회사 간에 용역을 공급하는 경우에는 더욱 긴밀하게 연관되어 있으므로 공동주택 관리주체의 계열회사로서 그 관리주체에 용역을 공급하는 자의 소속 직원이 동별 대표자가 된다면 공동주택의 입주자등(각주: 공동주택의 입주자와 사용자를 말하며, 이하 같음(「공동주택관리법」 제2조제1항제7호).) 전체의 이익을 보호하기보다는 관리주체 및 그 계열회사의 이익을 우선시 할 수 있어 부적절하므로 동별 대표자의 결격사유에 해당하는 것으로 보아야 한다는 의견이 있습니다.

그러나 공동주택 입주자등의 이익 보호를 위해 동별 대표자의 결격사유의 범위를 확대할 필요가 있다는 정책적 판단에 따라 관련 규정을 개정하는 것은 별론으로 하고, 그러한 필요성만으로 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항제4호에서 공동주택 관리주체에 용역을 공급하는 자의 소속 임원과 일반 직원을 다르게 규정하고 있음에도 이들을 동일하게 취급하는 것은 해당 규정의 문언에 부합하지 않는다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

4 공동주택의 선거관리위원회는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 입주자대표회의의 임원을 선출하는 경우에도 선거관리를 해야 하는지

법제처 18-0567, 2019-02-01

질의 요지

- ① 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항에 따라 입주자등(입주자와 사용자를 말하며, (각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제7호 참조) 이하 같음)이 관리규약에 같은 조 제1항에 따른 선거관리위원회(이하 “선거관리위원회”라 함)의 업무를 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거로 입주자대표회의의 임원(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제12조제1항 각 호에 따른 임원을 말하며, 이하 같음.)을 선출하는 경우에만 선거관리를 하는 것으로 한정해서 정하면 입주자대표회의의 임원을 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하는 경우에는 선거관리위원회가 선거관리를 하지 않을 수 있는지?

질의 배경

- 민원인은 입주자대표회의의 임원을 입주자등의 직접선거가 아니라 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하는 경우에는 선거관리위원회의가 선거관리를 하지 않을 수 있다는 입장에서 국토교통부에 질의했고, 국토교통부가 선출방법과 무관하게 선거관리위원회는 모든 선거를 관리해야 한다고 회신 하자 이에 이의가 있어 국토교통부에 의뢰해 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ② 이 사안의 경우 입주자대표회의의 임원을 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하는 경우에도 선거관리위원회가 선거관리를 해야 합니다.

이 유

- 「공동주택관리법」 제15조제1항에서는 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위해 선거관리위원회를 구성하도록 하고 있고 같은 조 제4항에서는 선거관리위원회는 같은 조 제1항에 따른 선거관리를 위해 해당 소재지를 관할하는 구·시·군선거관리위원회에 투표 및 개표관리 등 선거지원을 요청할 수 있도록 규정하고 있는 점 등을 고려하면 선거관리위원회는 입주자대표회의의 임원의 선출과정에서 선거관리 기능을 수행하게 됩니다.

그런데 「공동주택관리법」 제15조에 따른 선거관리 기능은 선거를 진행하는 과정인 투표 및 개표의 관리뿐만 아니라 입주자대표회의의 임원 선출을 위한 선거일 결정과 선출공고 업무, 임원 후보자의 등록신청서 접수 등 등록 관련 업무, 입후보자의 자격 심사 업무, 후보자 공고 업무, 선거운동 관리 업무 및 당선인 결정·통지 업무

등을 포함하는바, 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출하는 경우에도 투표 및 개표의 관리 외의 선거관리 기능을 수행해야 할 필요가 있습니다.

또한 입주자대표회의는 「공동주택관리법」 제14조제9항 및 같은 법 시행령 제14조제2항에 따른 관리규약 개정안의 제안(제1호), 관리비 등의 집행을 위한 예산 승인(제4호) 등 공동주택 입주자등의 이해관계에 직접적인 영향을 주는 의결 기능을 수행하는데 만일 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출하는 경우 선거관리위원회가 선거관리를 하지 않아도 된다고 해석한다면 임원 선출 과정이 공정하게 이루어졌는지를 담보할 수 없게 되어 입주자대표회의의 의결의 정당성에 결함이 발생할 수 있습니다.

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

한편 입주자대표회의의 임원의 선거에서 선거관리위원회가 모든 선거관리를 의무적으로 해야 하는 것은 아니며 입주자대표회의의 임원의 선거관리를 위해 선거관리위원회를 구성할지 여부는 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항에 따라 해당 공동주택의 관리규약으로 달리 정할 수 있다는 의견이 있습니다.

그러나 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항에서 선거관리위원회의 구성·운영·업무 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 한 것은 「공동주택관리법」 제15조제1항을 근거로 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위해 선거관리위원회를 구성한다는 전제에서 선거관리위원회의 세부적인 구성 방법이나 업무 내용을 관리규약으로 정하도록 위임한 것일 뿐, 선거관리위원회의 구성 여부 자체를 관리규약으로 달리 정하도록 위임한 것은 아니라는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

5

선거관리위원회 위원의 결격사유를 판단하는 기준 시점

법제처 19-0627, 2019-12-27

질의 요지

- ① 「공동주택관리법」 제15조제3항 및 같은 법 시행령 제15조제5항의 위임에 따라 선거관리위원회 위원의 선임·해임 및 임기 등에 대하여 정하고 있는 A 공동주택 단지의 관리규약(각주: 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치 규약을 말하며, 이하 같음.)에서는 선거관리위원회 위원을 공개모집하여 입주자대표회의의 의결에 따라 위촉 하도록 규정하면서 「공동주택관리법」 제15조제2항 각 호의 결격사유 판단의 기준 시점은 별도로 규정하지 않은 경우, 해당 결격사유에 해당하는지를 판단하는 기준 시점을 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 볼 수 있는지?

질의 배경

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ① 이 사안의 경우 「공동주택관리법」 제15조제2항 각 호의 결격사유 판단의 기준 시점은 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 볼 수 있습니다.

이 유

- 「공동주택관리법」 제15조제1항에서는 선거관리위원회를 구성하여 동별 대표자(각주: 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자를 말하며(「공동주택관리법」 제14조제1항 참조), 이하 같음.)나 입주자대표회의의 임원의 선출 또는 해임과 관련된 선거를 관리하도록 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 선거 과정의 공정성 제고를 위해 동별 대표자 또는 그 후보자(제1호), 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속(제2호) 등을 선거관리위원회 위원의 결격사유로 정하고 있습니다.

이와 같이 선거관리위원회 위원에 대한 결격사유를 규정하는 것은 입주자대표회의가 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등을 의결하는 권한(제14조제9항)을 가지는 등 입주자등(각주: 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)과 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외함)을 말하며(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호·제6호·제7호 참조), 이하 같음.)의 주거생활에

미치는 영향의 정도 및 공동주택 관리에 있어 그 역할의 중요성이 크다는 점과 따라서 그 구성원인 동별 대표자가 가지는 지위와 역할에도 공공성, 공익성 및 사회적 책임성이 요구(각주: 헌법재판소 2017. 12. 28. 선고 2016헌마311 결정례 참고)된다는 점을 고려하여 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하려는 것입니다.

그런데 동별 대표자의 결격사유에 대해서는 서류 제출 마감일을 기준으로 판단하도록 명시적으로 규정(제14조 제4항)하고 있는 것과 달리 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하는지를 판단하는 시점이나 동별 대표자가 선거관리위원회 위원이 되기 위해 사임해야 하는 시기 등에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은바, 선거관리위원회 위원의 결격사유 규정은 입주자등의 피선거권을 제한하는 결과를 초래하게 된다는 점을 고려하면 피선거권은 단체의 민주적 정당성을 확보하기 위한 고유하고 기본적인 권리로서 최대한 보장되어야 하므로 법령에 특별한 규정이 없다면 피선거권을 제한하는 규정은 엄격하게 해석(각주: 서울북부지방법원 2014. 1. 22. 선고 2013가합20919 판결례 참조)해야 합니다.

따라서 「공동주택관리법」 제15조제3항 및 같은 법 시행령 제15조제5항의 위임에 따라 선거관리위원회 위원의 선임·해임 및 임기 등에 대하여 정하고 있는 관리규약에서 선거관리위원회 위원의 결격사유 판단의 기준 시점에 대해 별도로 규정하지 않은 이상, 같은 법 제15조제2항 각 호에 해당하는지 여부를 판단하는 기준 시점은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원 선출 또는 해임을 위한 선거관리에 개입함으로써 공정성의 침해가 발생하는 것을 방지하기 위한 결격사유 규정의 목적을 고려할 때 선거관리 업무가 시작되는 선거관리위원회 위원의 임기개시일로 보는 것이 타당합니다.

6 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 선거구를 달리하여 동별 대표자에 선출된 경우 동별 대표자의 중임 해당 여부

법제처 20-0317, 2020-09-01

질의 요지

- ① 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항 전단에 따르면 공동주택단지의 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있는바, 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 같은 공동주택단지의 다른 선거구로 이사한 후 동별 대표자로 선출된 경우 동별 대표자를 중임한 경우에 해당하는지?

질의 배경

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부로부터 중임한 경우에 해당한다는 회신을 받자 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ② 이 사안의 경우 동별 대표자를 중임한 경우에 해당합니다.

이유

- 「공동주택관리법」 제14조제9항 및 같은 법 시행령 제13조제2항 전단에서는 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다고 규정하고 있을 뿐, 동별 대표자의 중임 여부의 판단과 관련하여 해당 동별 대표자가 선출된 선거구를 기준으로 하는지 아니면 다른 선거구까지 포함한 공동주택단지 전체를 기준으로 하는지에 대해서는 명시적으로 규정하고 있지 않습니다.

그런데 「공동주택관리법」 제14조 및 같은 법 시행령 제12조부터 제14조까지의 규정을 종합해보면 선출된 동별 대표자는 입주자대표회의를 구성하는 구성원이 되고, 그 구성원으로서 공동주택의 입주자와 사용자를 대표하여 공동주택관리에 필요한 주요사항인 관리규약의 개정, 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인, 관리비 등의 결산 승인, 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량 등 공동주택단지 전체와 관련된 입주자대표회의 의결사항에 대해 의결권을 행사하게 됩니다.

한편 「공동주택관리법」 제14조제1항에 따르면 동별 대표자는 관리규약으로 정한 선거구마다 선출되므로 일면 선거구의 대표자로서 해당 선거구 입주자와 사용자의 이익과 의사를 대표할 수 있는 지위에 있다(각주: 법제처 2018. 10. 2. 회신 18-0527 해석례 참조)고 볼 수 있으나 이는 선거구별로 동별 대표자를 선출하도록 하는 선출방식에 기인한 것이고, 같은 법에서는 동별 대표자에게 해당 선거구별로 행사할 수 있는 권한이나

수행해야 하는 의무를 부여하는 규정을 별도로 두고 있지 않습니다.

그렇다면 공동주택관리법령상 인정되는 공동주택단지 전체에 대한 입주자대표회의 구성원으로서의 동별 대표자의 지위와 입주자대표회의 의결사항에 대한 의결권을 행사함으로써 해당 공동주택단지의 주요사항을 결정하는 동별 대표자의 역할을 고려할 때, 선출된 동별 대표자의 중임을 한 번으로 제한하는 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항 전단 또한 해당 선거구를 기준으로 하는 것이 아니라 공동주택단지 전체를 기준으로 판단하는 것이 타당합니다.

또한 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항 전단에서 동별 대표자의 중임 횟수를 한 번으로 제한한 것은 동별 대표자의 임기 장기화에 따라 발생할 수 있는 업무수행의 경직이나 충실의무 해태, 공동주택 관리와 관련한 각종 비리 등의 부작용을 방지하고, 다수의 입주자들에게 공동주택 관리에 참여할 수 있는 기회를 보장함으로써 입주자대표회의 구성원의 다양성을 확보하며 입주자대표회의의 적정하고 투명한 운영을 도모하려는 취지인바, (각주: 대법원 2016. 9. 8. 선고 2015다39357 판결례 및 헌법재판소 2017. 12. 28. 선고 2016헌마311 결정례 참조) 중임 횟수 제한을 동별 대표자가 선출된 선거구를 기준으로 같은 선거구에서 다시 선출될 때만 적용된다고 본다면 「공동주택관리법」 제14조제1항 후단에 따라 선거구를 2개 동 이상으로 묶거나 총별로 구획하는 등의 방법으로 변경하거나 다른 선거구로 이사하는 등의 경우에는 동별 대표자는 계속 재임이 가능하게 되어 장기적인 직무수행을 제한하고자 하는 해당 규정의 취지에도 부합하지 않습니다.

따라서 이 사안과 같이 공동주택단지에서 동별 대표자로 선출되어 직무를 수행한 사람이 같은 공동주택단지의 다른 선거구로 이사한 후 동별 대표자로 선출된 경우는 중임한 경우에 해당한다고 보아야 합니다.

7 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항에 따른 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지 여부

법제처 21-0709, 2021-11-02

질의 요지

- ① 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등(각주: 입주자와 사용자를 말하며, 이하 같음)이 정하는 관리규약(이하 “관리규약”이라 함)에 같은 법 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에 규정된 동별 대표자(각주: 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자를 말하며, 이하 같음)의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 있는지?

질의 배경

- 민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회 답

- ② 이 사안의 경우 관리규약에 「공동주택관리법」 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에 규정된 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 없습니다.

이 유

- 공동주택의 관리규약은 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등이 공동주택의 관리 등을 위하여 정하는 자치규약으로 원칙적으로 사적 자치 등 사법상의 원리가 적용되는 자율의 영역이라고 할 것이나, 법령에서 그러한 사법상의 규약에 대해 특별한 규정을 둔 이상 관리규약은 법령의 범위에서 정해야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람을 열거하면서 “등”과 같은 표현을 사용하여 열거된 사항과 규범적 가치가 같거나 그에 준하는 성질을 가지는 사항이 적용 대상에 추가로 포함될 수 있다는 점을 명시적으로 규정하고 있지 않은바, 이러한 경우 법령의 적용 대상은 그 열거된 사항으로 한정되는 것이므로, 공동주택의 동별 대표자가 될 수 없거나 자격을 상실하게 되는 사람은 「공동주택관리법」 제14조제4항과 같은 법 시행령 제11조제4항에 규정된 사람으로 한정된다고 보아야 합니다.

그리고 결격사유는 특정 법률관계의 당사자가 될 수 없거나 자격을 취득할 수 없는 사유를 구체화한 것으로서, 해당 요건을 갖추지 못한 자는 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 헌법상 보장되는 기본권인 직업선택의 자유나 경제활동의 자유 등 사회활동에 있어 제한을 받게 되므로 원칙적으로 법률에 규정해야

하고 가능한 한 제한적으로 해석해야 할 것인바(각주: 법제처 2013. 9. 17. 회신 13-0411 해석례 참조), 법률에서 하위법령이나 관리규약으로 동별 대표자의 결격사유, 선임방법 또는 자격요건 등을 정할 수 있도록 위임한 경우가 아니라면 관리규약에서 그러한 사항을 추가할 수는 없을 것인데(각주: 법제처 2016. 11. 7. 회신 16-0394 해석례 참조), 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제3호에서는 「공동주택관리법」 제18조 제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 “관리규약준칙”이라 함)에 포함되어야 할 사항으로 동별 대표자의 선거구 · 선출절차와 해임 사유(각주: 동별 대표자의 선임과 해임에 관한 규정은 밀접한 관련을 갖는다고 할 것이나, 선임에 관한 규정은 동별 대표자가 될 수 있는 자격요건을 정하거나 반대로 동별 대표자가 될 수 없는 요건(결격사유)을 정하는 것으로, 그러한 요건을 갖추지 못하면 동별 대표자가 될 수 없고(「공동주택관리법」 제14조 제3항 및 제4항), 선출된 동별 대표자가 임기 중에 자격요건을 충족하지 못하거나 결격사유에 해당하면 당연 퇴임(같은 조 제5항)하게 되는 반면, 해임에 관한 규정은 자격요건을 갖추고 결격사유에도 해당하지 않아 동별 대표자로 선출된 후에 발생한 다른 사유로 입주자들의 투표를 통해 그 직에서 물러나게 하는 것으로 결격사유와 해임 사유는 명백히 구분되는 개념이라고 할 것이므로, 해임 사유를 관리규약에 정할 수 있다고 하여, 결격 사유를 관리규약에서 정할 수 있다고 볼 수는 없을 것임) · 절차 등에 관한 사항만을 규정하고 있고, 관리규약에 동별 대표자의 결격사유를 추가적으로 규정할 수 있는 별도의 근거를 규정하고 있지 않습니다.

더욱이 구 「주택법 시행령」(2010년 7월 6일 대통령령 제22254호로 일부개정되기 전의 것을 말함) 제57조 제1항제3호에서는 시 · 도지사(각주: 특별시장 · 광역시장 · 도지사 또는 특별자치도지사를 말하며, 이하 같음)가 정하는 관리규약준칙에 동별 대표자의 선임 · 해임 및 임기에 관한 사항을 포함하도록 규정하고 있었고, 동별 대표자의 결격사유 규정은 따로 두지 않고 있었으나, 그로 인해 지역별 또는 공동주택단지에서 일관성이 없거나 비합리적인 결격사유를 정하는 등의 문제점이 발생함에 따라(각주: 법제처 2012. 12. 10. 회신 12-0510 해석례 및 국토해양부공고 제2010-300호(2010. 4. 12.), 주택법 시행령 일부개정령안 입법예고 참조), 2010년 7월 6일 대통령령 제22254호로 일부개정된 「주택법 시행령」에서 동별 대표자의 결격사유 규정을 신설(각주: 2010. 7. 6. 대통령령 제22254호로 일부개정된 「주택법 시행령」 제50조제3항 및 제4항 참조)하면서 같은 영 제57조제1항제3호에 따라 관리규약준칙에 포함해야 할 사항에서 동별 대표자의 선임에 관한 사항을 제외하였는바, 동별 대표자의 결격사유를 관리규약에 추가하여 규정할 수 없다고 보는 것이 이러한 연혁법령의 개정 취지에 부합하는 해석입니다.

따라서 관리규약에 같은 법 제14조제4항 각 호 및 같은 법 시행령 제11조제4항 각 호에 규정된 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수 없다고 보아야 합니다.

8

「형법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우, 동별 대표자의 결격사유에 해당되는지 여부

법제처 21-0709, 2021-11-02

질의 요지

㉠ 「공동주택관리법」 제14조제4항에서는 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자(각주: 「공동주택관리법」 제14조제1항에 따라 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자를 말하며, 이하 같음)가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있고, 같은 항 제5호의 위임을 받아 같은 법 시행령 제11조제4항에서는 “대통령령으로 정하는 사람”이란 “법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람”(제1호) 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다고 규정하고 있으며, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호에서는 입주자대표회의(구성원을 포함하며, 이하 같음) 및 입주자등(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제7호의 입주자등을 말하며, 이하 같음)은 같은 법 제64조제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 대해 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 해서는 안된다고 규정하고 있는바,

협박으로 관리사무소장의 정당한 업무를 방해하여 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반한 행위에 대해 「형법」이 적용되어 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지?

회 답

㉠ 이 사안의 경우 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.

이 유

• 「공동주택관리법」 제14조제4항에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람으로 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정 후견인(제1호) 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람(제5호) 등을 규정하고 있고, 같은 호의 위임에 따른 같은 법 시행령 제11조제4항제1호에서는 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람을 동별 대표자의 결격사유 중의 하나로 규정하고 있는바, 벌금형 선고에 적용될 해당 법조로 「공동주택관리법」 또는 「주택법」 등 6개 법률만 열거되어 있음이 문언상 분명합니다.

그리고 동별 대표자의 결격사유에 관해 규정하고 있는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호의 입법

연혁을 살펴보면, 2016년 8월 11일 대통령령 제27444호로 전부개정되기 전의 「주택법 시행령」(이하 “구 「주택법 시행령」”이라 함) 제50조제4항제5호에서는 “공동주택 관리와 관련하여” 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람으로 규정하던 것을, 2016년 8월 11일 대통령령 제27445호로 제정(각주: 구 「주택법 시행령」 제50조제4항의 규정을 「공동주택관리법」(2015. 8. 11. 법률 제13474호로 제정된 것을 말함) 제정에 따라 같은 법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27445호로 제정된 것을 말함) 제11조 제3항으로 이관하여 규정함)된 「공동주택관리법 시행령」(이하 “구 「공동주택관리법 시행령」”이라 함) 제11조 제3항제1호에서는 “법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄”로 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람으로 규정하였는데, 이는 「형법」이나 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」 등을 위반한 범죄로 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 경우 구 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에 따른 결격사유에 해당되는지와 관련하여 상당한 혼란이 발생함에 따라, 벌금형의 범죄사실에 대한 적용 법조가 「공동주택관리법」 또는 「주택법」 등 6개 법률인 경우로 한정됨을 명확하게 열거하여 규정한 것(각주: 2016. 8. 11. 대통령령 제27445호로 제정된 「공동주택관리법 시행령」 개정방침(국토교통부 참조)인바, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반하여 「형법」에 따라 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않는다고 보는 것이 해당 조문의 입법취지에 부합하는 해석입니다.

한편 「공동주택관리법」 제65조제1항에서 관리사무소장의 업무에 대한 부당한 간섭과 업무방해 등 금지행위 유형을 같은 항 각 호의 행위로 구체화하여 규정하고, 같은 조 제3항에서 같은 조 제1항의 위반 사실 조사를 의뢰받은 시장·군수·구청장은 지체 없이 조사를 마치고(전단), 범죄혐의가 있다고 인정될 만한 상당한 이유가 있을 때에는 수사기관에 고발할 수 있도록(후단) 규정한 취지는 입주민 등으로부터 갑을(甲乙)관계를 이용한 위력 행사에 의한 부당 간섭 등을 금지하기 위한 것(각주: 2021. 8. 10. 법률 제18385호로 일부개정된 「공동주택관리법」 개정이유·주요내용 및 2020. 12. 30. 의안번호 제2107023호로 제안된 공동주택관리법 일부개정법률안(대안반영폐기) 국회 국토교통위원회 심사보고서 참조)이라는 점과 「공동주택관리법」에는 같은 법 제65조제1항제2호를 위반한 경우에 관한 처벌 규정이 없으므로 해당 행위는 「형법」을 위반한 범죄로 벌금형 등을 선고받게 될 수밖에 없다는 점을 고려하면, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반한 행위로 벌금형을 선고받은 이상, 그 범죄사실에 대한 적용 법조가 무엇인지에 관계없이 같은 법 시행령 제11조제4항제1호에 따른 “「공동주택관리법」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은” 경우에 해당하므로, 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다는 의견이 있습니다.

그러나 「공동주택관리법」 제65조 개정 당시의 입법자료에 따르면, 같은 조 제1항제2호를 위반한 행위에 대해 같은 법에서 별도의 처벌 조항을 신설할 필요성에 관해 논의(각주: 2020. 12. 30. 의안번호 제2107023호로 제안된 공동주택관리법 일부개정법률안(대안반영폐기) 국회 국토교통위원회 심사보고서 참조)되었으나, 「형법」에 따라 처벌되도록 별도의 처벌 조항을 신설하지 않는다는 내용으로 정책적 판단과 입법적 합의가 이루어진바(각주: 2021. 4. 28. 의안번호 제2107023 공동주택관리법 일부개정법률안에 대한 제386회 국회 국토교통위원회회의록(국토법안심사소위원회) 참조), 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반한 행위에 대해 같은 법에 별도의 처벌 조항이 규정되어야 하는지 여부는 별론으로 하고, 해당 행위에 대하여 「형법」을

위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당한다고 볼 수 없으므로 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

아울러 결격사유 규정은 사회생활의 안전과 건전한 경제질서의 유지라는 공익상의 이유로 인정되는 것이지만, 그 결과 해당 요건을 갖추지 못한 자는 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 사회활동에 있어 제한을 받게 된다는 점을 고려하여, 가능한 한 동별 대표자의 피선거권을 최대한 보장하는 방향으로 엄격하게 해석하는 것이 타당하다는 점(각주: 법제처 2013. 9. 17. 회신 13-0411 해석례 및 서울북부지방법원 2014. 1. 22. 선고 2013가합20919 판결례 참조)과 「공동주택관리법」 제16조에 따라 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자의 결격사유 해당 여부를 확인하기 위해 범죄경력의 확인을 하는 경우, 같은 조 제3항, 같은 법 시행령 제17조 및 같은 법 시행규칙 별지 제4호서식에 따라 “죄명” 및 “처분결과”만이 회신되어, 해당 범죄 사실이 「공동주택관리법」 제65조제1항을 위반한 행위인지 여부를 실무적으로 확인할 수 없다는 점도 이 사안을 해석할 때 함께 고려하여야 합니다.

협박으로 관리사무소장의 정당한 업무를 방해하여 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호를 위반한 행위에 대해 「형법」이 적용되어 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 경우는 「공동주택관리법 시행령」 제11조 제4항제1호에 따른 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.

9 의무관리대상 공동주택 관리주체의 장기수선계획 조정안 작성 업무 수행 방식

법제처 21-0709, 2021-11-02

질의 요지

㉠ 「공동주택관리법」 제29조제1항에서는 300세대 이상의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체 등은 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획(각주: 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따라 수립하는 장기계획을 말하며(같은 법 제2조제1항제18호 참조), 이하 같음.)을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(각주: 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우에는 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 말함. 「공동주택관리법」 제29조제1항제4호 참조)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출해야 하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체를 말하며, 이하 같음.)에게 인계해야 한다고 규정하고 있는 한편,

「공동주택관리법」 제29조제2항에서는 입주자대표회의(각주: 공동주택의 입주자들을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 「공동주택관리법」 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말하며(같은 법 제2조제1항제8호 참조), 이하 같음.)와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 조정하여야 한다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 같은 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 규정하고 있는바,

「공동주택관리법」 제29조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택으로서 같은 법 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁관리하는 공동주택을 전제함.)의 관리주체는 장기수선계획의 조정안을 작성하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 할 수 있는지?

회 답

㉠ 「공동주택관리법」 제29조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택의 관리주체는 장기수선계획의 조정안을 작성하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 할 수 있습니다.

이 유

• 우선 「공동주택관리법」 제29조제2항 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행규칙 제7조제2항에서는 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다고 규정하고 있을 뿐이고,

공동주택관리법령의 다른 규정에서도 관리주체가 장기수선계획의 조정안 작성 업무를 수행하면서 그 작성에 필요한 업무 중 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 하는 것을 명시적으로 제한하고 있지 않습니다.

또한 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 직접 작성하면서 그 업무 수행에 필요한 기술적인 업무를 외부 업체가 수행하도록 하는 경우 그 자체만으로 조정안 작성 업무의 법률상 업무처리 주체나 권한의 귀속 주체 자체가 외부 업체로 변경되는 것은 아니므로, 해당 업무의 성질상 반드시 관리주체가 직접 처리하여야 한다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 직접 작성하면서 필요한 경우 그 작성에 필요한 기술적인 업무 중 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 했다는 것만으로 곧바로 “관리주체가 조정안을 작성하는 것”에 해당하지 않게 된다고 보기도 어렵습니다.

그리고 「공동주택관리법」 제29조에서 공동주택의 공용부분에 대해 장기수선계획을 수립(제1항)하고 이를 3년마다 검토하여 필요한 경우 조정(제2항)하도록 한 취지는 주택의 수명 단축으로 인한 주택소유자의 손실을 방지하고 입주자의 주거안정을 도모하기 위해 미리 주요시설의 수선계획을 세워 공동주택의 공용부분 주요시설을 적기에 보수하도록 하되, 종전의 장기수선계획을 수립하거나 조정할 당시 예상하지 못한 사정변경 등이 발생한 경우 공사에 필요한 재료나 시공기술의 진보, 경제정세의 변동 등 현실의 변화를 유연하게 반영하여 주요시설을 적정하게 보수하기 위한 것(각주: 법제처 2015. 4. 17. 회신 15-0117 해석례 참조)으로, 같은 법 시행령 제30조 전단의 위임에 따라 장기수선계획의 구체적인 수립기준을 정한 같은 법 시행규칙 제7조제1항 및 별표 1에서는 공동주택의 공용부분에 대한 정기적인 수선·유지가 필수적인 시설 중 공동주택의 노후화를 방지하기 위한 주요시설의 수선공사의 종류, 수선방법, 수선주기, 수선을 등을 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 장기수선계획은 과거의 수선실적과 현재의 시공상황 및 시공법을 토대로 최소 5년부터 최대 30년에 이르는 수선주기와 수선 공사비 등을 예측하여 시공재료나 기술 등 제반사정을 고려하여 상황에 맞게 조정되어야 하는 것으로서 공동주택의 수선에 관한 전문성과 기술이 요구되는 분야라 할 것입니다(각주: 헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2005헌바81 결정례 및 대법원 2008. 10. 2. 선고 2005마988 판결례 참조).

그런데 「공동주택관리법」 제64조제2항제2호에서는 공동주택에 배치된 관리사무소장(각주: 의무관리대상 공동주택을 관리하는 주택관리업자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 함. 「공동주택관리법」 제64조제1항제3호 참조)으로 하여금 장기수선계획의 조정에 관한 업무를 집행하도록 규정하고 있어 실무적으로는 관리사무소장이 장기수선계획의 조정안을 작성하게 될 것인바, 만약 장기수선계획의 조정 업무에 필요한 사항 중 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 하는 것이 금지된다고 본다면, 건축물의 설비·시설 등의 노후화 상태의 진단 및 장기수선계획의 조정안의 적정성 여부의 검토에 필요한 전문적인 지식과 기술이 필요한 사항에 관한 전문적인 장기수선계획의 조정안의 작성이 현실적으로 곤란할 수 있으므로, 장기수선계획의 조정안 작성주체인 관리주체가 자기의 권한과 책임 하에 조정안 작성 업무를 하면서, 조정안 수립의 효율성·전문성을 높이기 위해 조정안 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 전문성을 보유한 외부업체가 수행하도록 할 수 있다고 보는 것이 앞서 살펴본 관련 규정의 체계 및 입법취지를 고려한 합리적인 해석이라 할 것입니다.

아울러 침익적 행정행위의 근거가 되는 행정법규는 엄격하게 해석·적용하여야 하고 그 행정행위의 상대방에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석해서는 안 될 것인데(각주: 대법원 2013. 12. 12. 선고

2011두3388 판결례 참조), 「공동주택관리법」 제63조제2항에서는 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제102조제3항제22호에서는 같은 법 제63조 제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자에 대하여 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있는바, 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 작성하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 하면 “관리주체가 조정안을 작성한 것으로 볼 수 없다”고 한정하여 해석할 경우, 과태료 부과대상이 되는 위반행위의 범위를 지나치게 확장시키는 결과를 초래할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

한편 관리주체와 입주자대표회의가 장기수선계획의 조정안 작성에 필요한 업무 중 일부를 위탁할 수 있도록 한 별도의 법령상 근거가 없으므로 장기수선계획의 조정안 작성에 필요한 업무를 외부 전문업체가 수행하도록 하는 것은 불가능하다는 의견이 있으나, 장기수선계획의 조정안 작성에 필요한 전문적인 일부 업무만을 외부 전문업체가 수행하도록 하는 것은 관리주체와 외부 전문업체 사이의 계약을 통해 가능한 것으로서 그 계약이 성질상 무조건 위탁을 내용으로 하는 것도 아니고, 그 계약 체결에 반드시 법령상 근거가 필요하다고 볼 수도 없는 점, 관리주체가 장기수선계획의 조정안 작성 업무를 수행하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체에 맡겨 수행하게 한다고 하더라도 최종적인 장기수선계획 조정안 작성 업무의 권한과 책임은 여전히 관리주체에게 귀속되는 점 등을 종합해 볼 때, 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 「공동주택관리법」 제29조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택의 관리주체는 장기수선계획의 조정안을 작성하면서 그 작성에 필요한 기술적인 업무의 일부를 외부 전문업체가 수행하도록 할 수 있습니다.

10

공동주택 선거관리위원회 최초 구성을 위한 위원 공개모집 결과
위원이 관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 경우 그 의사
결정이 가능한지 여부

법제처 23-0406, 2023-07-02



질의 요지

㉠ 「공동주택관리법」 제15조제1항에서는 입주자등(각주: 「공동주택관리법」 제2조제5호에 따른 입주자 및 같은 조 제6호에 따른 사용자를 말하며, 이하 같음.)은 동별 대표자(각주: 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자를 말하며, 이하 같음.)나 입주자대표회의(각주: 「공동주택관리법」 제2조제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 같음.)의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성한다고 규정하면서 같은 조 제4항에서는 선거관리위원회의 구성원 수, 위원장의 선출 방법, 의결의 방법 등 선거관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제15조제1항에서는 공동주택의 선거관리위원회는 500세대 이상인 공동주택의 경우 입주자등 중에서 위원장을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 위원으로(제1호), 500세대 미만인 공동주택의 경우 3명 이상 9명 이하의 위원으로(제2호) 구성한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제4항 전단에서는 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약(각주: 「공동주택관리법」 제2조제9호에 따른 관리규약을 말하며, 이하 같음.)으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있는바,

공동주택의 선거관리위원회를 최초로 구성하기 위하여 위원을 공개모집한 결과 해당 공동주택의 관리규약으로 정한 정원에는 미달되었으나 정원의 과반수가 선임된 경우로서 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항 각호에 따른 최소인원 이상이 선임된 경우, 같은 조 제4항에 따라 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성으로 의사를 결정할 수 있는지(각주: 「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항의 위임에 따라 선거관리위원회의 구성·운영 등에 관한 사항을 정하는 관리규약에서 관리규약으로 정한 정원 미만의 위원이 선임된 경우 선거관리위원회를 운영하는 방법에 대해 별도로 정한 내용이 없는 경우를 전제함.)?



회 답

㉠ 이 사안의 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항에 따라 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성이 있더라도 그 의사를 결정할 수 없습니다.



이 유

• 「공동주택관리법」 제15조제3항의 위임에 따라 공동주택 선거관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항을 정한 같은 법 시행령 제15조제4항에서는 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다고 규정하고 있으나, 공동주택 선거관리위원회를 최초로 구성하는 과정 중 그 위원이 관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 상태에서 공동주택 선거관리위원회가 의사 결정을 할 수

있는지에 관하여는 별도의 명시적인 규정을 두고 있지 않은바, 이에 관하여는 해당 법령의 문언과 규정체계, 입법취지 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 합니다.

먼저 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항에서는 선거관리위원회는 500세대 이상인 공동주택의 경우 5명 이상 9명 이하의 위원으로(제1호), 500세대 미만인 공동주택은 3명 이상 9명 이하의 위원으로(제2호) 구성한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항에서는 선거관리위원회의 “구성원”을 “관리규약으로 정한 정원”을 말한다고 규정하면서, 같은 조 제5항에서는 선거관리위원회의 구성·운영 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다고 규정하고 있으므로, 관리규약으로 정하는 선거관리위원회의 정원은 같은 조 제1항 각 호의 구분에 따른 위원 구성의 하한과 상한의 범위에서 선거관리위원회 ‘구성’에 필요한 사람의 수, 즉 선거관리위원회가 ‘구성’되기 위한 요건으로서 선임된 위원의 수를 의미한다고 할 것인바, 공동주택 선거관리위원회를 최초로 구성하는 경우 선임된 위원의 수가 원칙적으로 관리규약으로 정한 선거관리위원회의 정원이 되어야만 비로소 공동주택관리법령에 따른 요건을 갖추어 선거관리위원회가 구성되었다고 보아야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항에 따른 선거관리위원회의 의사 결정은 선거관리위원회의 “운영”에 해당하는 것으로서, 의사 결정을 비롯한 선거관리위원회의 운영은 공동주택관리법령에 따른 요건을 갖춘 선거관리위원회가 구성되어야만 가능함이 원칙이므로, 특별한 사정이 없음에도 불구하고 실제로 선임된 선거관리위원회 위원의 수가 관리규약으로 정한 정원에 미달하는 경우라면 선거관리위원회가 구성된 것에 해당되지 않아 그 의사 결정도 가능하다고 보기 어렵습니다.

아울러 관리규약은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 정하는 자치규약으로서 같은 법 시행령 제15조제5항의 위임에 따라 관리규약으로 정해야 하는 선거관리위원회의 정원은 해당 공동주택의 세대수, 여건 등을 고려하여 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출과정의 객관성·공정성을 담보하기 위한 인원으로서 입주자등의 의사를 반영하여 정해진 것이라는 점(각주: 「공동주택관리법」 제18조제3항 및 같은 법 시행령 제20조 참조), 입주자등의 참여율 저조 등으로 인하여 관리규약으로 정한 선거관리위원회 위원의 정원이 계속하여 충족되지 못하는 경우 해당 공동주택의 실정과 여건을 반영해 입주자등의 의견을 수렴하여 「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항에 따른 범위에서 관리규약을 개정하여 선거관리위원회의 구성에 필요한 정원 기준을 완화하는 등의 방법으로 문제를 해결할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 이 사안의 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항에 따라 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성이 있더라도 그 의사를 결정할 수 없습니다.

11

세대별 장기수선충당금 산정방법을 관리규약으로 달리 정할 수 있는지 여부

법제처 23-0540, 2023-08-28

질의 요지

㉠ 「공동주택관리법」 제30조제1항에서 관리주체(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체를 말하며, 이하 같음.)는 장기수선계획(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제18호에 따른 장기수선계획을 말하며, 이하 같음.)에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항에서는 장기수선충당금의 요율 산정방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제31조제3항에서는 ‘월간 세대별 장기수선충당금’을 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 계산식(각주: 월간 세대별 장기수선충당금 = [장기수선계획기간 중의 수선비총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간(년))] × 세대당 주택공급면적)을 규정하고 있는바,

「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 입주자등(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호에 따른 입주자와 같은 항 제6호에 따른 사용자를 말하며, 이하 같음.)이 정하는 관리규약(이하 “관리규약”이라 함)으로 ‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정방법을 같은 법 시행령 제31조제3항과 다르게 정할 수 있는지?

회 답

㉡ 이 사안의 경우, 관리규약으로 ‘월간 세대별 장기수선충당금’의 산정방법을 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 정할 수 없습니다.

이 유

• 「먼저 관리규약은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따라 “입주자등이 정하는 자치규약”으로, 원칙적으로 사적자치 등 사법상의 원리가 적용되는 사인간의 규범이라 할 것(각주: 헌법재판소 2011. 4. 12. 선고 2011헌마170 결정례 및 법제처 2021. 11. 2. 회신 21-0709 해석례 참조)이나, 법령에서 공공의 이익, 사회적 질서의 유지 등 특정 입법목적을 달성하기 위해 그러한 사적자치 영역에 대해 일정한 제한을 두거나 일률적으로 적용되어야 할 기준을 설정한 경우에는 그 법령의 범위 내에서 관리규약이 정해져야 할 것입니다.

그런데 「공동주택관리법」 제30조제4항의 위임에 따라 장기수선충당금의 요율, 산정방법 등을 정하고 있는 같은 법 시행령 제31조에서는 전체 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다고 규정(제1항)한 반면, 각 세대가 매월 부담하는 ‘월간 세대별 장기수선충당금’은

세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 계산식을 두어 일률적으로 규정(제3항)하면서, 이를 관리규약으로 달리 정할 수 있도록 규정하고 있지 않은바, 관리규약으로 '월간 세대별 장기수선충당금'의 산정방법을 이와 달리 정할 수는 없다고 보아야 합니다.

또한 구 「공동주택관리법 시행령」(각주: 2021년 10월 19일 대통령령 제32076호로 개정되어 2021년 10월 21일 시행되기 전의 것을 말함.)에서는 「공동주택관리법」 제30조제4항에서 장기수선충당금의 산정방법을 대통령령으로 정하도록 위임하였음에도 불구하고 그 위임사항을 규정하지 않은채, 구 「공동주택관리법 시행규칙」(각주: 2021년 10월 22일 국토교통부령 제905호로 개정되어 2021년 10월 21일 시행되기 전의 것을 말함.) 별표 1 제7호에서 같은 법 제29조제1항 및 제30조제3항에 따른 '장기수선계획의 수립기준'의 하나로 세대별 장기수선충당금 산정방법을 규정하고 있다가, 장기수선충당금 세대별 산정방법을 대통령령으로 상향 규정하여 '월간 세대별 장기수선충당금' 산정방법을 둘러싼 기존의 해석상 논란을 해소하고 위임입법의 적정성을 확보하기 위해(각주: 국토교통부의 공동주택관리법 시행령 일부개정령안 재입법에고안(국토교통부 공고 제2021-1362호), 조문별 제·개정이유서 참조) 2021년 10월 19일 대통령령 제32076호로 「공동주택관리법 시행령」을 일부개정하면서 현행과 같이 제31조제3항을 신설하여 '월간 세대별 장기수선충당금' 산정방법을 대통령령으로 직접 규정하였는바, 이와 같은 입법연혁 및 취지에 비추어 보더라도 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항은 장기수선계획의 수립기준을 정한 것이 아니라, 같은 법 제30조제4항의 위임에 따라 일률적으로 적용되는 월간 세대별 장기수선충당금의 산정방법 정한 것으로 보아야 합니다.

아울러 「공동주택관리법」 제30조에 따른 장기수선충당금은 공동주택의 자산적 가치를 유지·개선하기 위해 장기수선계획에서 정하는 공동주택의 주요시설을 그 수선주기에 따라(각주: 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1 제1호부터 제6호까지 중 수선주기란 참조) 장래에 교체·보수하는 데 소요될 총공사비 등을 고려하여 매월 공동주택의 소유자들에게 부과·적립하는 금원으로서, 그 비용은 수선주기가 도래하는 시점순으로 순차적으로 지출하게 되는데, 세대별 특성에 따라 주요시설 중 특정 시설(승강기, 지하주차장 바닥, 자전거보관소, 어린이 놀이시설 등)의 사용 여부, 빈도 등이 상이할 수 있어 이를 관리규약으로 정하도록 할 경우 세대별 장기수선충당금의 산정 및 부과에 관한 다양한 이해관계를 합리적으로 조정하여 공정한 산정 기준을 수립하는 데 어려움이 있을 수 있다는 점을 고려하면, 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항에서 세대별 장기수선충당금의 산정방법을 세대당 주택공급면적에 비례하여 산정하도록 직접 규정하고 있는 것은 위와 같은 장기수선충당금의 특성을 고려하여 그에 관한 기준을 자치규약으로 자율적으로 정하는 대신 일률적인 법령상 규범으로 정하는 것이 바람직하다는 입법정책적 판단에 따른 것으로 볼 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 이 사안의 경우, 관리규약으로 '월간 세대별 장기수선충당금'의 산정방법을 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 정할 수 없습니다.

12 관리주체가 입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개 또는 통지하는 경우의 명의자

법제처 23-0616, 2023-08-28

질의 요지

- ① 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 항 제1호에서는 관리주체는 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제5호에 따른 입주자와 같은 항 제6호에 따른 사용자를 말하며, 이하 같음.)에게 개별 통지해야 한다고 규정하고 있는바, 관리주체가 같은 호에 따른 사항을 공개하거나 통지하는 경우 그 명의자는 입주자대표회의의 회장으로 해야 하는지, 아니면 관리주체로 해야 하는지?

회 답

- ② 관리주체가 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에 따른 사항을 공개하거나 통지하는 경우 그 명의자는 입주자대표회의의 회장으로 해야 합니다.

이유

- 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에서는 '입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항'을 "관리주체"가 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지해야 한다고 규정하고 있는데, 공동주택관리법령에 따르면 "입주자대표회의"는 공동주택의 입주자등을 대표하여 공동주택의 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위해 구성하는 자치 의결기구(「공동주택관리법」 제2조제8호)로서, 입주자대표회의에는 그 구성원 중에서 선출한 "회장" 1명을 두어야 하고(같은 법 시행령 제12조제1항제1호), 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의를 대표하며, 그 회의의 의장이 되는바(같은 법 시행규칙 제4조제1항), 이 사안에서는 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에 따라 "관리주체"가 '입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결된 사항'을 공개하거나 통지할 때, 그 명의자를 관리주체 자신으로 해야 하는지, 아니면 입주자대표회의의 회장으로 해야 하는지가 문제됩니다.

먼저 「공동주택관리법」 제14조제10항의 위임에 따라 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항을 정한 같은 법 시행령 제14조제4항 본문에서는 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 "회장이 그 명의로 소집한다"고 규정하여 입주자대표회의의 소집에 관한 법적 권한 및 책임의 주체를 "입주자대표회의 회장"으로 명시하고 있고, 같은 영 제12조제4항의 위임에 따라 입주자대표회의 임원의 업무범위 등을 정한 같은 법 시행규칙 제4조제1항에서는 '입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다'고 규정하고 있는바, 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의의 대표자이자 그 의장으로서 입주자대표회의의 소집 및 의결에 관한 법적 권한의 주체가 된다고 할 것입니다.

반면 “관리주체”는 입주자대표회의가 자치관리기구의 대표자로 선임한 관리사무소장 또는 관리업무를 위탁받은 주택관리업자 등 공동주택을 관리하는 자(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호 참조)로서, 「공동주택관리법」 제63조제1항에서는 관리주체가 수행하는 업무로 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행(제6호), 공동주택관리업자의 “공개”(제7호 및 그 위임에 따른 같은 법 시행규칙 제29조제1호) 등을 규정하고 있을 뿐, 그 밖에 공동주택관리법령에서 관리주체에 대해 입주자대표회의의 소집 및 그 회의의 의결에 관한 권한을 별도로 부여한 것으로 볼만한 규정은 찾아볼 수 없는 점, 같은 법 제64조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택을 말함.)을 관리하는 관리주체 등이 공동주택에 배치하는 관리사무소장은 입주자대표회의의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무 처리를 집행한다는 점(같은 조 제2항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행규칙 제30조제1항제2호) 등을 종합해 보면, 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에서 “관리주체”가 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 공개하거나 통지해야 한다고 규정한 것은 “관리주체”가 입주자대표회의의 소집 및 의결에 관한 사항을 공개·통지할 법적 권한자이기 때문이 아니라, 관리주체로 하여금 입주자대표회의의 운영에 필요한 업무지원 및 사무처리의 일환으로 해당 업무를 사실상 수행하도록 한 것이라고 보아야 할 것인바, 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항의 공개·통지는 그 법적 권한자인 입주자대표회의의 회장의 명의로 해야 한다(각주: 대법원 2021. 12. 30. 선고 2021도9680 판결례 참조)고 보는 것이 관련 규정의 체계 및 취지에 부합하는 해석입니다.

아울러 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호의 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항의 공개 등에 관한 내용은 1981년 10월 15일 대통령령 제10484호로 전부개정되어 같은 날 시행된 「공동주택관리령」에서 처음 마련된 것으로, 같은 영 제10조제8항 및 제9항에서는 “입주자대표회의”가 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 입주자에게 통지하거나 공시하도록 규정하고 있던 것을 해당 규정을 구 「주택법시행령」(2003년 11월 29일 대통령령 제18146호로 전부개정되어 2003년 11월 30일 시행된 것을 말함) 제56조제1호로 이동하여 규정하면서 “입주자대표회의”는 ‘관리주체로 하여금’ 해당 사항을 입주자등에게 통지하거나 인터넷 홈페이지에 공시하게 ‘할 수 있다’고 규정하였던 점, 이후 2007년 3월 16일 대통령령 제19935호로 같은 영을 일부개정하면서 해당 사항의 게시 또는 통지를 의무화하여 입주자대표회의의 자의적 운영을 방지하고 공동주택의 투명한 관리를 유도하기 위한 취지(각주: 2007. 3. 16. 대통령령 제19935호로 일부개정된 「주택법 시행령」 개정이유 참조)로 “관리주체”에게 해당 사항을 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자등에게 개별 통지하도록 규정하였는바, 개정 당시 통지 등의 주체를 관리주체로 표현한 것은 입주자대표회의로부터 그 소집 및 의결 사항의 공개 또는 통지업무를 사실상 수행하는 자가 관리주체라는 점을 반영하여 기술한 것일 뿐, 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항의 공개 또는 통지에 관한 법적 권한 자체를 관리주체에게 부여하거나 이전한 것으로는 볼 수 없다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려할 필요가 있습니다.

따라서 관리주체가 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제1호에 따른 사항을 공개하거나 통지하는 경우 그 명의자는 입주자대표회의 회장으로 해야 합니다.

13 정비사업 조합의 대의원이 해당 사업으로 건설된 공동주택의 동별 대표자가 될 수 있는지 여부

법제처 23-0871, 2023-10-17

질의 요지

- ㉠ 「공동주택관리법」 제14조제4항에서는 서류 제출 마감일을 기준으로 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하면서, 같은 항 제5호에서는 ‘그 밖에 대통령령으로 정하는 사람’을 규정하고 있고, 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에서는 동별 대표자가 될 수 없는 사람의 하나로 ‘해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원’을 규정하고 있는바,

「도시 및 주거환경정비법」(이하 “도시정비법”이라 함) 에 따라 조합(각주: 도시정비법 제35조에 따라 설립 인가된 조합을 말하며, 이하 같음.)이 시행한 재개발사업(각주: 도시정비법 제2조제2호나목에 따른 재개발 사업을 말하며, 이하 같음.) 또는 재건축사업(각주: 도시정비법 제2조제2호다목에 따른 재건축사업을 말하며, 이하 같음.)으로 건설된 공동주택(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택을 전제함.)의 입주자등(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제7호에 따른 입주자와 사용자를 말하며, 이하 같음.)이 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 최초로 입주자대표회의(각주: 「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 같음.)를 구성하려는 경우, 그 조합의 대의원(각주: 도시정비법 제46조에 따른 조합의 대의원으로, 조합장이 아닌 경우를 전제함.)이 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당하는지?

회 답

- ㉠ 이 사안의 경우, 조합의 대의원은 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당하지 않습니다.

이 유

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에서는 공동주택을 관리하는 “관리주체”를 같은 법 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장(가목), 같은 법 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체(나목), 주택관리업자(다목) 등으로 규정하고 하고 있는데, 같은 법 제11조제2항에 따라 입주자등이 최초로 입주자대표회의를 구성하는 경우에는 아직 입주자대표회의가 구성되지 않아 입주자등은 같은 조 제3항에 따라 해당 공동주택의 관리방법을 결정할 수 없고, 사업주체는 같은 법 제13조제1항에 따라 관리업무를 주택관리업자 등에게 인계할 수 없는 상황이므로, 이 때의 관리주체는 같은 법 제2조제1항제10호나목에 따른 ‘관리업무를 인계하기 전의 사업주체’라 할 것인바, 도시정비법에 따라 조합이 시행한 재개발사업 또는 재건축 사업으로 건설된 공동주택의 입주자등이 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우, 조합은 해당 공동주택을

건설한 ‘사업주체’로서 같은 법 제2조제1항제10호나목에 따른 ‘관리주체’에 해당한다고 할 것입니다.

그렇다면 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 입주자등이 최초로 입주자대표회의를 구성하려는 경우로서 도시정비법에 따른 조합이 관리주체인 경우, 그 조합의 임원은 같은 법 시행령 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람인 ‘해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원’에 해당하여 동별 대표자가 될 수 없음은 분명하다고 할 것이나(각주: 법제처 2020. 11. 19. 회신 20-0500 해석례 참조), 그 조합의 ‘대의원’이 같은 호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당하는지 여부는 명확하지 않은바, 이에 대해서는 해당 규정의 취지, 조합 대의원의 법적 성격 등을 종합적으로 고려하여 판단해야 할 것입니다.

우선 일반적으로 결격사유는 사회생활의 안전과 건전한 경제 질서 유지라는 공익상 이유로 인정되는 것이지만, 결격사유에 해당하면 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 헌법상 보장되는 기본권인 직업선택의 자유나 경제활동의 자유 등 사회생활을 하는 데에 제한을 받게 되므로(각주: 법제처 2013. 9. 17. 회신 13-0411 해석례 참조) 결격사유에 관한 규정은 문언에 따라 엄격하게 해석해야 하고 합리적 이유 없이 확장해석해서는 안 된다고 할 것(각주: 법제처 2021. 7. 20. 회신 21-0420 해석례 참조)이므로, 조합의 대의원인 경우가 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따른 동별 대표자의 결격사유인 ‘해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원’인 경우에 해당한다고 보기 위해서는 조합 대의원인 사람을 조합에 소속된 임원 또는 직원으로 볼 수 있는 명확한 법적 근거가 필요하다고 할 것입니다.

그런데 도시정비법 제41조제1항에서는 조합의 임원(이하 “조합임원”이라 함)으로 조합장 1명과 이사, 감사를 둔다고 규정하고 있고, 같은 법 제46조제3항에서는 조합임원은 대의원이 될 수 없다고 규정하고 있어, 조합의 대의원은 ‘조합임원’이 아님이 그 문언상 분명하다고 할 것이고, 조합임원으로 구성되는 조합의 이사회는 조합의 사무집행기관(각주: 대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다210679 판결례 참조)으로, 같은 법에서는 조합의 정관에 ‘조합임원의 업무 범위 및 보수’ 등에 관한 사항을 포함하도록 규정하고 있고(제40조제1항), 조합임원이 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸하는 것을 금지하고 있는 반면(제42조제4항), 조합의 대의원회는 조합원으로 구성된 조합 최고 의사결정기구인 총회의 권한을 대행하는 의결기관(각주: 대법원 2020. 11. 5. 선고 2020다210679 판결례 참조)으로, 같은 법에서는 대의원의 구성·선임방법 및 절차 등에 관하여 규정하고 있을 뿐, 대의원이 그 근로의 대가로 조합으로부터 보수를 지급받도록 하는 등 조합을 대의원의 고용주로 볼 수 있는 규정을 두지 않은 점에 비추어 볼 때, 조합의 대의원이 조합의 직원에 해당한다고 보기도 어렵습니다.

그리고 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에서 공동주택 관리주체의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없도록 규정한 것은 관리주체의 소속 임직원이 동별 대표자가 될 경우, 입주자등이 아닌 관리주체의 이익을 대변하는 등 입주자대표회의의 공정한 의사결정을 방해할 소지가 있어 입주자등과 동별 대표자 간의 이익충돌 상황을 사전에 방지함으로써 입주자등의 이익을 보호하려는 취지라고 보아야 할 것(각주: 법제처 2020. 11. 19. 회신 20-0500 해석례 참조)인데, 도시정비법 제46조제3항에서는 조합 집행기관의 구성원인 조합임원은 조합 총회의 권한을 대행하는 의결기관인 대의원이 될 수 없다고 규정하고 있는 점, 같은 법에서는 조합원의 권리·의무에 영향을 미칠 수 있는 사항의 결정 등에 조합원의 의사가 반영될 수 있도록 하기 위하여(각주: 대법원 2011. 4. 28. 선고 2010다105112 판결례 참조) 같은 항 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다고 규정

하면서(제45조제1항), 그 중 대통령령으로 정하는 사항 외에는 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 있도록 하는 한편(제46조제4항), 총회의 의결을 거치지 않고 같은 법 제45조제1항 각 호의 사항을 임의로 추진한 조합 임원을 처벌하도록 규정(제137조제6호)하고 있는 점에 비추어 보면, 조합임원과 달리 조합의 대의원은 해당 공동주택의 입주자등과 이해관계가 상충될 가능성이 있다고 단정하기도 어렵다고 할 것입니다.

또한 도시정비법에 따라 조합이 시행한 재개발사업 또는 재건축사업으로 건설된 공동주택의 경우 조합원이 입주자등의 상당수를 차지하게 될 것인데, 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 입주자등이 최초로 입주자 대표회의를 구성하려는 경우로서 도시정비법에 따른 조합이 관리주체인 경우 조합원으로 구성된 총회의 권한을 대행하는 대의원에게 동별 대표자의 피선거권이 없다고 본다면 오히려 조합원인 다수의 입주자등을 대표하는 자는 동별 대표자가 될 수 없게 되는 불합리한 결과가 초래된다는 점을 고려하면, 조합의 대의원을 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당한다고 보는 것은 입주자등의 피선거권을 법령의 근거 없이 과도하게 제한하는 것이 되어 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서 이 사안의 경우, 조합의 대의원은 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제4호에 따라 동별 대표자가 될 수 없는 사람에 해당하지 않습니다.

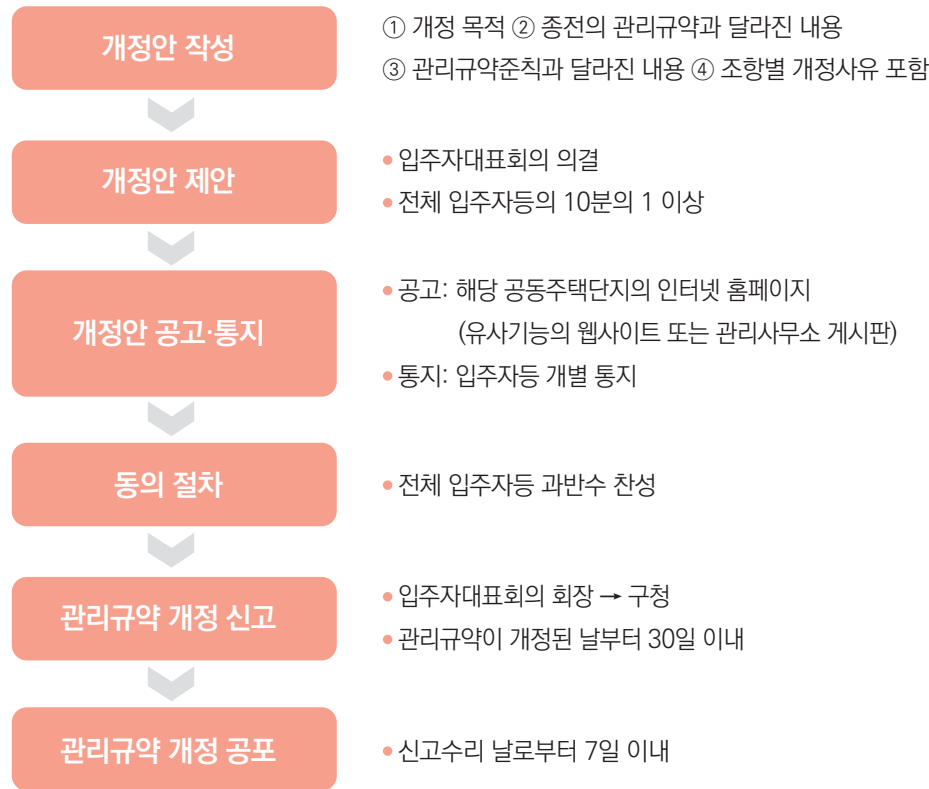
04

공동주택관리 참고자료

1. 관리규약 개정 신고 절차 안내 ----- 162
2. 입주자대표회의 구성(변경) 신고 안내 -- 164
3. 입주자대표회의 운영·윤리교육 ----- 167
4. 공동주택 방법 및 안전교육 ----- 169
5. 공동주택 행위허가·신고 안내 ----- 170
6. 공동주택관리법 과태료 부과기준 ----- 177
7. 공동주택관리 자문단 운영 안내 ----- 181
8. 공동주택 보조금 지원사업 ----- 182



1 관리규약 개정 신고 절차 안내



관련규정	• 법 제18조(관리규약)제3항 및 제19조(관리규약 등의 신고) • 영 제20조(관리규약의 제정 등)제5항 및 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고) • 규칙 제6조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고) • 준칙 제103조(규약의 개정), 제104조(규약의 공포)
신고서	• 규칙 [별지 제5호서식] 관리규약의 제정 및 개정 등 신고서 ▶ 신고구분 : 관리규약 제정·개정 신고
주의사항	• 개정 제안내용에 ① 개정 목적 ② 종전의 관리규약과 달라진 내용 ③ 관리규약준칙과 달라진 내용 ④ 조항별 개정사유 포함 (예시 : 3단 비교표) 전부 기재될 수 있도록 할 것 • 신고서 신고인에 관리사무소장의 이름을 쓰지 않도록 주의 ▶ 신고인은 '입주자대표회의 회장' • 개정 후 30일 이내에 구청에 신고서를 제출할 수 있도록 할 것 ▶ 개정 신고를 하지 않은 경우 과태료 대상 - 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 50만원, 1개월 이상인 경우 100만원

규칙 [별지 제5호서식] 관리규약의 제정 및 개정 등 신고서

■ 공동주택관리법 시행규칙 [별지 제5호서식] <개정 2021. 10. 22.>

관리규약의 제정 및 개정 등 신고서

※ 위쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다. (알록)

접수번호	접수일	처리기간 7 일		
신고구분	[] 관리규약 제정·개정 신고 [] 입주자대표회의 구성(변경) 신고			
신고인 (대표자)	[] 사업주체 [] 공동주택 관리인 [] 입주자대표회의 회장			
	성명(명칭)	생년월일(법인등록번호)		
	주소 (전화번호 :)			
단지현황	단지명			
	단지주소			
	세대수	세대	승강기 유무	대 또는 [] 없음
	난방방식	건물동수	개동	
	사용검사일	년 월 일	사업계획승인일	년 월 일
	사업주체	명칭		
	소재지			
입주자 대표회의	명칭			
	회장	성명	임기	~
		주소	생년월일	
	감사	성명	생년월일	
		주소		
		성명	생년월일	
주소				
동별 대표자	정원	명	현원	명
관리규약	제정일	년 월 일		
	개정	회차	차 개정	
		개정일	년 월 일	

「공동주택관리법」 제19조제1항, 같은 법 시행령 제21조 및 같은 법 시행규칙 제6조에 따라 위와 같이 신고합니다.

신고인: _____ 년 월 일
(서명 또는 인)

**특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장** 귀하

첨부서류	1. 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자등의 동의서(관리규약 제정·개정 신고의 경우만 해당함) 다) 각 1부 2. 입주자대표회의 구성현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력)과 그 선출에 관한 증명서류를 포함하여, 입주자대표회의 구성 및 변경 신고의 경우만 해당함) 1부
------	--

210mm×297mm[택상지(50g/㎡) 또는 중급지(50g/㎡)]

2 입주자대표회의 구성(변경) 신고 안내

동별 대표자 선출공고

- 입주자대표회의 임기만료 60일 전까지 공고

입주자등 투표

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

동별 대표자 확정 공고

- 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 하며, 과반수가 선출된 경우 2회 이상 추가 선출 공고에도 후보자가 없는 경우 선출하지 않을 수 있음(준칙 제33조제3항)

임원 선출

- 회장 및 감사 선출방법
 - 후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자(다득표자 순으로) 선출
 - 후보자가 선출필요인원과 같은(미달하는) 경우: 후보자별로 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
 - 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우, 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리규약으로 정하는 경우에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다 득표자가 2인 이상인 경우에는 추천으로 선출
- 이사 선출방법
 - 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추천으로 선출

구성·변경 신고

- 입주자대표회의의 회장 → 구청
- 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내

관련규정	• 법 제19조(관리규약 등의 신고), 영 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고) • 규칙 제6조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고), 준칙 제33조(동별 대표자 등의 선출공고)
신고서	• 규칙 [별지 제5호서식] 관리규약의 제정 및 개정 등 신고서 ▶ 신고구분 : 입주자대표회의의 구성(변경) 신고
주의사항	• 예시자료 참조 ▶ [서식 1]구성(변경) 현황표, [서식 2]후보자 심사표 • 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하며, 회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상 임원을 두어야 함(법 제14조제1항, 영 제12조제1항) • 신고서 신고인에 관리사무소장의 이름을 쓰지 않도록 주의 ▶ 신고인은 '입주자대표회의의 회장' • 구성·변경 후 30일 이내에 구청에 신고서를 제출할 수 있도록 할 것 ▶ 개정 신고를 하지 않은 경우 과태료 대상 - 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 50만원, 1개월 이상인 경우 100만원

【서식 1】

입주자대표회의 구성(변경) 현황									
명칭	제○기 ○○아파트 입주자대표회의								
임기	2023. 01. 01. ~ 2025. 12. 31.(2년)								
사유	ex) ○기 임기 만료로 인한 재구성, ○선거구 사퇴 및 보궐 선출 등								
동별대표자 선출공고일	1차 (20 .10.. 20.) 2차 (20 .11. 01.) 3차 (20 .12. 10.) ...								
임원 당선 공고일	20 .12.25.								
선거구	변경 전			변경 후					비고
	직위	성명	동·호수	직위	성명	동·호수	생년월일	약력	
1	회장	홍길동	101-1101	감사	홍길동	106-1211	77.00.00	회사원	초임
2	감사			회장					중임
3	감사			감사					중임
4	이사			이사					초임
5									
6									
7									
8									
9									
○○아파트 입주자대표회의 회장 (인)									

3 입주자대표회의 운영·윤리교육

[서식 2]

제00기 동별 대표자 후보자 심사표					구분		해당여부		
					입주자(단독명의)				
					입주자(공동명의)		○		
					배우자·직계존비속				
주소(선거구)		____동 ____호 / 제____선거구		성명					
연락처				생년월일					
관련법규		확인사항			확인방법	적합여부 판정		비고	
						적합	부적합		
공동주택관리법	제14조 제3항	주택소유자 확인(✓)/사용자 확인() 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일 기준으로 해당 공동주택에 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주 및 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주			등기부등본 / 임대차계약서	○			
	제14조 제4항	1호	미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인			결격사유조회 회보서 (등록기준지 조회)	○		
		2호	파산자로서 복권되지 아니한 사람				○		
		3호	관련 법령에 따른 금고 이상의 실형자 (집행 끝·연제 2년 미만 포함)			범죄경력 확인 회신서 (경찰서)	○		
4호		금고 이상의 형의 집행유예 기간인 자			○				
공동주택관리법	제11조 제4항	1호	관련 법률을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람			관리사무소	○		
		2호	선거관리위원회 위원(사퇴·해임·해촉된 자로서 잔여 임기 중에 있는 사람 포함)				○		
		3호	공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속			(해당하는 경우) 위임장 가족관계증명서	○		
		4호	관리주체의 소속 임직원 해당 공동주택 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원			필요 시 재직증명서 요구	○		
		5호	동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해임요구로 사퇴는 2년) 미만자 또는 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람			관리사무소	○		
		6호	관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람			관리사무소	○		
시행령	제11조 제5항	법 제14조제4항 및 영 제11조제4항에 규정된 모든 조항에 대한 위임자의 결격사유 해당 여부 ※ 공동 소유인 경우 지분의 과반을 소유한 자 기준			해당	해당없음	○	후보자과 동일 검토	
	제13조 제2항	동별 대표자를 중임한 사람 선출 방법 적정 여부 ※ 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내 공고)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우 ※ 해당 선거구 입주자등의 과반수 찬성으로 선출			해당	해당없음	○		
선거관리위원회 확인자 서명					최종 적합여부 판정	적합	○		
____ (인) ____ (인) ____ (인) ____ (인) ____ (인)					부적합				
위 내용에 이상이 없음을 확인함. 20 년 월 일 000아파트 선거관리위원회 위원장 (인)									

▶ 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리 교육을 이수하여야 함 (법정 의무교육)

① 관련법령

- 「공동주택관리법」 제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)
- 「공동주택관리법 시행령」 제18조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)

② 교육개요

- 교육대상 : 의무관리대상 공동주택 입주자대표회의의 구성원(동별 대표자)
- 교육내용

- 공동주택의 관리에 관한 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
- 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
- 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
- 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항
- 공동주택 회계처리에 관한 사항
- 층간소음 예방 및 입주인 간 분쟁의 조정에 관한 사항
- 하자 보수에 관한 사항
- 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

• 교육방법

① 집합 교육

- 연 1회 실시, 집합교육 실시 전 단지별 교육계획 통보 예정

② 온라인 교육

- LH 중앙공동주택관리지원센터 온라인교육 위탁 시행 중
- 교육기간 : 연중수시
- 교육방법 : 공동주택관리교육 사이버연수원(<http://eduapt.lh.or.kr>)에 접속하여 회원가입 후 수강 신청 (교육 안내자료 참조)

공동주택 입주자대표회의 구성원 운영·윤리 교육

온라인으로 간편하게 수강하세요!

eduapt.lh.or.kr



교육대상

- 의무관리대상 공동주택 입주자대표회의 구성원
*공동주택관리법 제17조 및 시행령 제18조에 따른 연간 4시간 이수해야 하는 법정교육이며, 관리규약으로 정한 경우 해임 사유에 해당할 수 있음
- 일반 입주인도 수강 가능

교육내용

- 공동주택 관계 법령 및 관리규약
- 입주자대표회의 운영에 필요한 소양 및 윤리
- 공동주택 회계, 입찰계약, 장기수선계획 실무 등

교육과정

구분	기본과정	실무과정
	법령, 기본 소양 및 윤리교육	실무 분야별 세부 심화교육
차시	과정별 각 9차시	
과정특징	1차시부터 순차적 교육 진행	1~9차시 중 필수과정(1차시) 포함 5개 이상의 차시를 선택하여 수강
	별도의 시험 및 평가는 없음	
수료기준	진도율 80% 이상 (8개 차시 이상)	진도율 50% 이상 (5개 차시 이상)

교육이수확인

- 지원센터에서 교육결과를 매 분기 지자체로 통보
- 개인별 수료여부(진도율)는 학습홈에서 확인 가능하며, 수료증은 교육수료일 익일부터 발급

재수강

- 신청한 교육을 미수료한 경우 반드시 해당 연도 안에 다시 수강신청하여 수료하여야 함
- 수료 완료한 과정은 수료일로부터 1년간 복습수강 가능하나, 타과정 추가 신청 및 학습은 불가 (1년 1개 과정 제한)

모바일 수강

▶ 모바일 어플리케이션 (안드로이드 및 애플 IOS 모두 지원)
▶ 다운로드 시 모바일 학습 가능 (단, 회원가입은 PC로만 지원)

공동주택관리교육 사이버 연수원 APP 설치하기

네이버, 다음 등의 어플로 QR 코드를 촬영하세요!

아이폰 설치 및 설정 안내

IOS 9 이상 사용자는 APP 설치 후 실행이 되지 않을 경우 [선택하기]로 설정 변경 후 실행해 주세요.

교육수강절차

- 온라인교육 수강을 위해서는 지자체와 지원센터 간 교육위탁 계약이 먼저 체결되어 있어야 합니다.
- 해당 지자체의 위탁계약 체결 여부는 아래의 교육 홈페이지에서 바로 확인할 수 있습니다.

1. 홈페이지 회원가입

“공동주택관리교육 사이버연수원”

- 홈페이지 주소 : eduapt.lh.or.kr
- 회원가입 시 본인명의 휴대전화 본인인증 필요
- *본인명의 휴대전화 인증이 없는 경우 아이핀(민간) 인증 가능
- 자세한 회원가입 절차는 홈페이지 공지사항 확인

2. 교육 수강신청

- 신청기간 : 교육 당월 1일 ~ 20일
- 과정선택 : 기본/실무 과정 중 1개 과정 선택 (연중 1인 1과정 제한)

3. 수강료 결제

- 개인별 신용카드 또는 가상계좌이체(현금)
- 지자체에서 교육비 지원 시 수강료 결제 필요 없음(무회)

4. 교육수강

- 수강기간 : 신청일 ~ 신청일 말일
- 수강방법 : PC와 모바일 병행 학습 가능

이달의 학습왕에 도전하세요!

이벤트 대상	수강생 전원
선별 기준	해당 월 수료자 중 30명 추천 (매월)
경품 발송	매월 학습 종료 후, 익월 10일 문자 발송
경품 내용	1만원 상당의 백화점, 마트, 제과점 등 상품권(교환권) 증정

*이벤트 내용은 변경 가능하며, 변경 시 공지 예정

온라인교육 관련 문의사항 연락처

시스템 장애

시스템 운영	휴넷 고객센터 (☎1588-6559)	
이용시간	평일(월~금)	08:00 ~ 12:00 13:00 ~ 18:00
	토요일/공휴일 (일요일 제외)	09:00 ~ 12:00 13:00 ~ 18:00

학습내용

온라인교육운영	중앙공동주택관리지원센터 전문상담팀 (☎1600-7004)	
이용시간	평일(월~금)	09:00 ~ 12:00 13:00 ~ 18:00
	담당업무	강의내용 및 공동주택관리 관련 문의사항

4 공동주택 방법 및 안전교육

▶ 공동주택단지의 경비 및 시설물 안전관리책임자는 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 매년 4시간의 교육을 받아야 함(법정 의무교육)

관련법령

- 「공동주택관리법」 제32조(안전관리계획 및 교육 등)제2항
- 「공동주택관리법 시행규칙」 제12조(방법교육 및 안전교육)

교육개요

- 교육대상
 - 경비업무에 종사하는 사람
 - ▶ 방법교육 : 경비책임자
 - 안전관리계획에 따라 시설물 안전관리자 및 안전관리책임자로 선정된 사람
 - ▶ 소방에 관한 안전교육 : 시설물 안전관리책임자
 - ▶ 시설물에 관한 안전교육 : 시설물 안전관리책임자

교육내용

- ▶ 방법교육 : 강도, 절도 등의 예방 및 대응
- ▶ 소방에 관한 안전교육 : 소화, 연소 및 화재예방
- ▶ 시설물에 관한 안전교육 : 시설물 안전사고의 예방 및 대응

- ▶ 교육방법 : 집합 교육(연 1회 실시, 교육 실시 전 단지별 교육계획 통보 예정)

▶ **참고사항** 교육을 받지 아니한 경우 과태료 대상(법 제102조(과태료)제3항제13호) 100만원(1차 위반), 150만원(2차 이상 위반)

5

공동주택 행위허가·신고 안내

📌 관련법령

- 「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등)
- 「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등)
- 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조(행위허가 신청 등)

행위허가·신고

공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 다음 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 함.

- 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
- 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외)
- 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위*는 제외)
- 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위
- 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
 - 공동주택의 용도폐지
 - 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외)

▶ 행위허가·신고 기준 : 「공동주택관리법 시행령」 [별표 3]

사용검사

행위허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 함.

☀️ 경미한 행위(행위허가·신고 제외 대상)

- 창틀·문틀의 교체
- 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
- 급·배수관 등 배관설비의 교체
- 세대 내 난방설비의 교체(시설물의 파손·철거는 제외한다)
- 구내통신선로설비, 경비설과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방충수신을 위한 공동수신설비 또는 영상정보처리기기의 교체(폐쇄회로 텔레비전과 네트워크 카메라 간의 교체 포함)
- 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(축대는 제외한다) 또는 보도블록의 교체
- 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함의 교체
- 조경시설 중 수목(樹木)의 일부 제거 및 교체
- 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경되는 경우는 제외)
- 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체
- 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에서 정한 사항과 유사한 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 행위

▶ 참고사항

- 행위허가를 받지 아니한 경우 '1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금'(법 제99조제1호의4)
- 행위신고를 하지 아니하고 행한 경우 과태료 대상(법 제102조(과태료)제3항제15호) 100만원(1차 위반), 200만원(2차 위반), 300만원(3차 이상 위반)

✍️ 규칙 [별지 제6호서식] 행위허가신청서

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제6호서식] <개정 2022. 12. 9.>

행위허가신청서			
※ 제4호의 작성방법을 참고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 [] 표시를 합니다.			
입주번호	입주일자	처리기간	10일 (법정)
행위구분	[] 용도변경 [] 개축·개축·대수선 [] 파손·불가(비내력벽 철거 불가 포함) [] 세대구분형 공동주택의 설치 [] 용도폐지 [] 증축 [] 증설		
신청인	성명 (법인명) 주 소	생년월일 (법인등록번호)	
단지개요	위 치	(단지명:)	
	세대수	층수 및 층수	층 수 층 수 층 수
행위대상 시설개요	시설종류	[] 공동주택 [] 부대시설 [] 복리시설	
	건축면적	m ²	연면적 m ² (바닥면적: m ²)
	주 용도	주 용도	
	공시면적	m ²	층 수 지하()층, 지상()층
③ 공사일비		현원(일반에게 분담하는 시설의 건축비·역지비는 제외합니다)	
착공예정일		년 월 일	사용검사예정일 년 월 일
		년 월 일	
신정인		(서명 또는 인)	
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장 귀하			
첨부서류		취득 합조	수수료 없음
210mm×297mm(적당지(50g/㎡) 또는 중급지(50g/㎡))			

✍️ 규칙 [별지 제7호서식] 행위신고서

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제7호서식] <개정 2020. 11. 12.>

행위신고서			
※ 제4호의 작성방법을 참고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 [] 표시를 합니다. (법정)			
입주번호	입주일자	처리기간	10일
행위 구분	[] 용도변경 [] 경미한 파손·불가 [] 경미한 증축 [] 경미한 증설		
신청인	성명 (법인명) 주 소	생년월일 (법인등록번호)	
단지개요	단지명	세대수	
입주자 대표회의	의결	최장 성명	
	소재지	(전화번호:)	
행위 대상 시설개요	시설 종류	[] 공동주택 [] 부대시설, 입주자 공유한 복리시설	
		[] 임대시설, 입주자 공유한 복리시설	
행위 내용			
시설명	구분	① 행위 전 종도	② 행위 후 면적(m ²)
		종도	면적(m ²)
「공동주택관리법」 제35조제1항, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제15조에 따라 위와 같이 신고합니다.			
		년 월 일	
신정인		(서명 또는 인)	
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장 귀하			
첨부서류		취득 합조	수수료 없음
210mm×297mm(적당지(50g/㎡) 또는 중급지(50g/㎡))			

✍️ 규칙 [별지 제10호서식] 사용검사 신청서

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제10호서식] <개정 2022. 12. 9.>

(총4쪽 중 제1쪽)

사용검사 신청서			
※ 제4호의 작성방법을 참고 작성하며, 적상의 의무를 받은 신청인의 작성하지 않습니다.			
입주번호	입주일자	처리기간	10일(입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경 7일)
신청구분	허가 신고	[] 용도변경 [] 개축·개축·대수선 [] 파손·불가(비내력벽 불가 포함) [] 용도폐지 [] 증축 [] 증설 [] 세대구분형 공동주택의 설치 [] 용도변경 [] 경미한 파손·불가 [] 경미한 증축 [] 경미한 증설	
허가(신고)번호		공사착공일	년 월 일
신청인	성명 (법인명) 주 소	생년월일 (법인등록번호)	()
설계자	성명	면허번호	
	사무소명	등록번호	
시공자	상호	등록번호	(전화)
	대표자	생년월일 (법인등록번호)	
감리자	영업소 소재지		(전화)
	상호	등록번호	
	대표자	생년월일 (법인등록번호)	
	영업소 소재지		(전화)
단지개요	위치	(단지명)	지번
	세대수	층수 및 층수	
행위허가개요 (전체 행위허가 신청에 대한 개요를 적습니다)			
대지면적(m ²)	건축면적(m ²)		
건폐율(%)	면적비(m ²)		
용적률 산정용 연면적(m ²)	용적률(%)		
210mm×297mm(적당지(50g/㎡) 또는 중급지(50g/㎡))			

(총4쪽 중 제2쪽)				
행위허가(신고) 전체 내용				
공동주택	구분	행위 내용		
	당초			
	변경			
부대시설	시설 종류	설치 현황	단지 내 현황	단지 외 현황
	당초			
	변경			
	당초			
	변경			
	당초			
분양시설	시설 종류	주 용도	면적(m ²)	개소
	당초			
	변경			
	당초			
	변경			
	당초			
「공동주택관리법」 제35조제5항 및 같은 법 시행규칙 제15조제5항에 따라 위와 같이 사용검사 신청합니다.				
		년 월 일		
신정인:		(서명 또는 인)		
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장 귀하				
첨부서류		1. 감리자의 감리회견서(「건축법」 제 100조제2항의 규정에 해당함)		수수료 없음
		2. 시공자의 공사확인서		
210mm×297mm(적당지(50g/㎡) 또는 중급지(50g/㎡))				

공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)

구분		허가기준	신고기준
1. 용도변경	가. 공동주택	법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 영에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대 시설이나 입주자 공유가 아닌 복리 시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다. 1) 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 4분의 3 범위에서 주차장 용도로 변경하는 경우[2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」(법률 제6916호 주택건설촉진법개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획 승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동 시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 이 경우 필수시설(경로당은 제외 하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고 일부터 6개월이 지난 경우만 해당 한다)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.

			가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의 2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조 에 따른 사업계획 승인을 신청하여 설치한 주민공동 시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민 공동시설로 용도변경을 하는 경우. 이 경우 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고 일부터 6개월이 지난 경우만 해당 한다)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다. 가) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의
	2. 개축·재축·대수선	가. 공동주택	해당 동(棟) 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관 설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
		나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

3. 파손·철거	가. 공동주택	1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조 안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽을 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신구내중계설비(이하 “이동통신구내중계설비”라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의 3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 4) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
4. 세대구분형 공동주택의 설치		「주택법 시행령」 제9조제1항제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우 가. 대수선이 포함된 경우 1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	

		2) 그 밖의 경우: 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 나. 그 밖의 경우: 시장·군수·구청장이 구조안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
5. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 「주택법」 제54조에 따라 공급했으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
6. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우 가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우 나) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물을 증축 하는 경우 다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토 교통부령으로 정하는 범위에서 주민공통시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우	1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」 제2조 제2호의 편의시설을 설치하려는 경우 2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

6 공동주택관리법 과태료 부과기준

공공주택관리법 시행령 [별표 9] <개정 2023. 6. 13.>

과태료의 부과기준(제100조제1항 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 가중된 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료 부과처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 한다.

나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 과태료 부과처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.

다. 하나의 행위가 2 이상의 질서위반행위에 해당하거나 2 이상의 질서위반행위가 경합하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과한다.

라. 부과권자는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호에 따른 과태료금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 과태료를 늘려 부과하는 경우에도 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 넘을 수 없다.

- 1) 법 제102조제1항 위반의 경우: 2천만원
- 2) 법 제102조제2항 위반의 경우: 1천만원
- 3) 법 제102조제3항 위반의 경우: 500만원

마. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 위반행위자의 사소한 부주의나 오류 등으로 인한 것으로 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
- 4) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 않은 경우	법 제102조 제3항제1호	200		

		가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공동주택의 공용부분인 경우: 해당동 입주자등 3분의 2 이상의 동의	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 증축하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의	1) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하는 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 3) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 4) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우	

비고

1. “공동주택”이란 법 제2조제1항제1호가목의 공동주택을 말한다.
2. “시·군·구 건축위원회”란 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따라 시·군·자치구에 두는 건축위원회를 말한다.
3. 삭제 (2021. 1. 5.)
4. “필수시설”이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항 각 호 구분에 따라 설치해야 하는 주민공동시설을 말한다.
5. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 위 표 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축·재축·대수선 등은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
6. “시설물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
가. 비내력벽 등 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소
나. 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물(工作物)
7. “증설”이란 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것을 말한다.
8. “물막이설비”란 빗물 등의 유입으로 건축물이 침수되지 않도록 해당 건축물의 지하층 및 1층의 출입구(주차장의 출입구를 포함한다)에 설치하는 물막이판 등 해당 건축물의 침수를 방지할 수 있는 설비를 말한다.
9. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
10. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다.
11. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

나. 법 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정할 경우	법 제102조 제3항제2호	200	300	500
다. 법 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 법 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 법 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제3호			
1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우		50		
2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우		100		
라. 법 제13조를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우	법 제102조 제2항제1호	1,000		
마. 법 제14조제8항을 위반하여 회의록을 작성하여 보관하게 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제4호	200	300	500
바. 법 제14조제9항 후단을 위반하여 회의록의 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항제4호의2	200	300	500
사. 법 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제102조 제3항제5호	150	200	250
아. 법 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 경우	법 제102조 제3항제6호	300		
자. 법 제26조제6항을 위반하여 회계감사 결과를 제출 또는 공개하지 않거나 거짓으로 제출 또는 공개한 경우	법 제102조 제3항제6호의2	300		
차. 삭제 <2019. 10. 22.>				
카. 법 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	법 제102조 제3항제8호	200	300	500
타. 법 제28조를 위반하여 계약서를 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제102조 제3항제9호	200	300	500
파. 법 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제10호	200	300	500
하. 법 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제4호	1,000		
거. 법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우	법 제102조 제3항제11호	200		
너. 법 제31조에 따라 설계도서 등을 보관하지 않거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 않은 경우	법 제102조 제3항제12호	200	300	500
더. 법 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 않거나 교육을 받지 않은 경우	법 제102조 제3항제13호	100	150	150

러. 법 제33조제1항에 따라 안전점검을 실시하지 않거나 같은 조 제2항에 따라 입주자대표회의 또는 시장·군수·구청장에게 통보 또는 보고하지 않거나 필요한 조치를 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제14호	200	300	500
머. 법 제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 않고 한 경우	법 제102조 제3항제15호	100	200	300
버. 법 제37조제5항에 따른 하자보수에 대한 시정명령을 이행하지 않은 경우	법 제102조 제3항제15호의2	300	400	500
서. 법 제38조제2항을 위반하여 하자보수보증금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제102조 제1항	2,000		
어. 법 제38조제2항에 따른 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	법 제102조 제3항제16호	500		
저. 법 제38조의2제1항을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 보관하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의2	200	300	500
처. 법 제38조의2제2항을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 제공하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의3	200	300	500
커. 법 제38조의2제3항을 위반하여 공동주택의 하자보수청구 서류 등을 인계하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의4	500		
터. 법 제43조제3항에 따라 판정받은 하자를 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제5호	1,000		
퍼. 법 제43조제6항을 위반하여 하자분쟁조정위원회의 출석 요구에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의5	300	400	500
허. 법 제44조의2제3항에 따라 하자분쟁조정위원회로부터 계속하여 2회의 출석 요구를 받고 정당한 사유 없이 출석하지 않은 경우 또는 출석하여 거짓으로 진술하거나 감정한 경우	법 제102조 제3항 제16호의6	300	400	500
고. 법 제44조의2제3항에 따라 제출을 요구받은 문서 또는 물건을 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 경우	법 제102조 제3항 제16호의7	300	400	500
노. 법 제46조제2항에 따른 조정등에 대한 답변서를 하자분쟁조정위원회에 제출하지 않은 경우 또는 법 제75조제1항에 따른 분쟁 조정 신청에 대한 답변서를 중앙분쟁조정위원회에 제출하지 않은 경우	법 제102조 제3항제17호	300	400	500
도. 법 제46조제3항에 따른 조정등에 응하지 않은 경우 또는 법 제75조제2항에 따른 분쟁조정에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항제18호	300	400	500

7

공동주택관리 자문단 운영 안내

준칙 제40조(공사 자문절차)에 따라 입주자대표회의는 공사의 규모가 [별표 4]에 해당하는 일정 기준 이상인 경우 공사 적정성 판단을 위하여 특별한 사유가 없으면 입찰공고 전에 관할 자치군·구에 자문을 하여야 함.

▶ 단, 단지별 관리규약 상 공사 자문절차 규정 확인 필요

① 관련법령

- 「인천시 공동주택 관리규약준칙」 제40조(공사 자문절차)
- 「남동구 공동주택관리 자문단 설치 및 운영 조례」

📌 [별표 4] 전문가 자문대상 및 기준 (제40조 관련)

구 분	내 용	의 무	선 택
공 사	1. 급·배수, 위생설비 공사 2. 철근콘크리트공사 3. 지붕 및 방수공사 4. 도장공사 5. 조경공사 6. 가스 및 소화공사 7. 전기 및 전력설비공사 8. 통신, 신호 및 방재 설비공사 9. 승강기 관련 공사 10. 지능형 홈네트워크설비공사 11. 기타 환경개선공사	2억원 이상	1억원 이상 2억원 미만
지원조례에 따른 구청 예산 지원 공 사 및 용역사업		1천만원 이상	1천만원 미만

※ 기준금액은 부가세 포함

② 사업개요

- 신청대상 : 의무관리대상 공동주택 입주자대표회의 및 입주자등의 과반수 동의를 받은 대표자
- 자문내용 : 공동주택 공사(시공) 관련 문의사항 및 적정 여부 등
- 자문위원 : 건축·토목 기술분야 및 주택관리 등 민간전문가 30명 이내
- 자문기간 : 접수일부터 60일 이내

③ 신청방법

- 자문 신청서 및 구비서류(사업계획, 도면, 견적서, 전자파일 등) 제출
- 문의사항 : 공동주택과 주택조사팀 ☎ 032-453-8517~8519

로. 법 제51조제1항에 따른 조사·검사 및 열람을 거부하거나 방해한 경우	법 제102조 제3항제18호의2	300	400	500
모. 법 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	법 제102조 제3항제19호			
1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우			50	
2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우			100	
3) 변경신고를 거짓으로 한 경우			150	
보. 법 제52조제5항을 위반하여 유사 명칭을 사용한 경우	법 제102조 제2항제6호		1,000	
소. 법 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우	법 제102조 제3항제22호		300	
오. 법 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경 신고를 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제23호			
1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우			50	
2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우			100	
조. 법 제65조제5항을 위반하여 관리사무소장을 해임하거나 해임 하도록 주택관리업자에게 요구한 경우	법 제102조 제2항제8호		1,000	
초. 법 제66조제3항(이 영 제71조에 따른 경우를 포함한다)에 따라 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 않은 경우	법 제102조 제3항제24호		150	
코. 법 제70조에 따른 교육을 받지 않은 경우	법 제102조 제3항제25호		150	
토. 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선 충당금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제102조 제2항제9호		1,000	
포. 법 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 경우	법 제102조 제3항제26호	100	200	300
호. 법 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 경우	법 제102조 제2항제7호	500	700	1,000
구. 법 제93조제8항 또는 제94조제3항을 위반하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장으로부터 통보받은 명령, 조사 또는 검사, 감사 결과 등의 내용을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 자 또는 열람, 복사 요구에 따르지 않거나 거짓으로 따르는 자	법 제102조 제3항제27호	200	300	500

8 공동주택 보조금 지원사업

우리 구는 쾌적하고 안전한 주거환경 조성을 목적으로 공동주택의 안전 및 효율적 관리에 필요한 비용을 지원하는 ‘공동주택 보조금 지원사업’을 운영 중임.

① 관련법령

- 「공동주택관리법」 제34조(소규모 공동주택의 안전관리), 제85조(관리비용 등의 지원)
- 「남동구 공동주택 관리 지원 조례」

② 사업개요

- 사업지원대상 : 아파트, 연립주택, 다세대주택
- ※ 단, ‘공용시설물 유지관리 분야 지원’은 준공 후 10년이 경과된 공동주택만 지원가능

③ 공동주택 보조금 지원한도

지원금액	비 고
3천만원	• 공동주택별로 5년 동안 지원한 금액의 합산액 ※ 동일한 사업으로 보조금을 지원받은 공동주택 시설에 대하여는 지원한도와 상관없이 5년 이내에 다시 보조금을 지원할 수 없음.

④ 지원대상사업

지원분야	해당사업	비고
공동체 활성화	• 담장·통행로 개방 옥외 보안등의 설치 및 보수 • 공동체 활성화 프로그램 개발 및 운영 • 공동체 활성화를 위한 공모에 선정된 사업 • 공동주택 간 갈등해소를 위한 사업 • 주민 참여형 지역봉사활동 또는 보육프로그램 운영	사업비 30%이내 지원
공용시설물 유지관리	• 공동주택 단지 내 도로(보도 포함) 포장 • 공동주택 단지 내 공용 상·하수도시설 • 복리시설(놀이터, 주민운동시설, 경로당 등) • 옥상방수공사(다세대주택, 연립주택 한정함) • 부대시설(담장·옹벽·축대, 보안등)의 유지·보수 • CCTV설치 및 보수	사업비 50%이내 지원
안전점검 긴급보수 보강	• 소규모 공동주택 안전점검 결과 긴급보수·보강 • 제3종시설물중 공동주택의 긴급보수공사 • 필로티 등 지진취약 건축물에 대한 보수·보강 (다세대주택·연립주택에 한정함.)	사업비 70%이내 지원

주거공동체 상생문화 지원	• 공동주택단지내 근로자 근무환경 개선사업	
재난관련 시설보수	• 어린이놀이터, 장애인편의시설 등 유지보수 • 재난관련시설 보수사업[위험담장·옹벽·석축, 옥상기와철거, 외벽마감재(드라이비트), 옥상 및 계단 난간] • 보안등 유지보수사업	700만원이하 사업비 전액 700만원이상 초과분50%
기 타	• 경로당 유지보수사업 • 경비실 환경 개선 사업 • 봉사단체와 함께하는 경미한 보수사업(재료비) ※ 700만원 범위내	보조금 지원한도 초과지원

※ 본 사항은 요약사항으로 자세한 지원대상사업은 관련 조례 및 시행규칙의 내용에 따름.

⑤ 지원대상 선정 및 보조금 지원 원칙

- 서면평가를 통한 정량평가점수 산정 시 동점일 경우 보조금 지원의 신뢰성·형평성·객관성을 위하여, 아래와 같이 우선순위를 고려하여 예비순위를 지정함.
(1차) 지원이력 : 최초 > 5년전 > 5년이내
(2차) 준공연한 : 준공연한이 오래될수록
(3차) 지원금누계 : 지원금 누계가 적을수록
- 공동주택 공용부분은 공동주택 소유자의 책임하에 유지·보수 및 관리되어야 하는 시설로 ‘공동주택 보조금 지원사업’은 공동주택 단지에서 선정된 대표자의 책임하에 업체 선정, 계약, 착공, 공사감독, 준공, 하자보수 등이 이루어지며,
- 구에서는 사업 단지로 선정된 공동주택에 보조금 지급 외에 공동주택의 업체 선정, 계약, 공사, 하자보수 등에 관여할 수 없음.

※ 연도별 사업내용에 변동이 있을 수 있으니, 자세한 사항은 해당년도 지원사업 신청안내문을 참고 하시기 바람.

※ 지원사업 신청안내문 및 신청서류 서식은 남동구 홈페이지 [검색창에 “공동주택 보조금 지원 사업 신청 안내”로 검색 또는 “분야별정보 → 건축 → 공동주택분야 새소식”], 관할 행정복지센터, 공동주택과(☎ 032-453-2790)로 문의

남동구 공동주택관리 감사사례집

발행일 2024년 12월

발행처 남동구청

발행부서 도시국 공동주택과 주택조사팀

편집총괄 공동주택과장 송수영

편집인 주택조사팀장 박지현

주무관 이지아

주무관 오순화

주무관 이민주

본 책자의 무단복제를 금함.