

2012

공동주택관리 안내집



목 차



목 차

■ 공동주택관리	1
제 I 장 공동주택관리의 개요	3
제1절 관련법규	3
1. 「주택법」 제42조 내지 제52조 : 주택의 관리방법 등	3
2. 「주택법」 제53조 내지 제59조 : 주택의 전문관리 등	3
제2절 공동주택관리의 목적	4
제3절 공동주택관리의 적용범위	4
제4절 입주자·사용자 및 관리주체의 의의	6
1. 입주자	6
2. 사용자	6
3. 관리주체	7
제 II 장 공동주택의 관리방법	8
제1절 의무관리대상 공동주택	8
제2절 사업주체의 직접관리	9
1. 관리계약의 체결 및 관리비에치금 징수	9
2. 입주자에게 관리 요구	9
3. 입주자의 관리방법 결정	10
제3절 사업주체의 주택관리업자 선정	11
제4절 입주자 등에 의한 자치관리	11
제5절 주택관리업자에 의한 위탁관리	12
제6절 관리업무의 인수·인계	13
제7절 관리방법의 결정	13
1. 관리방법 결정	13
2. 계약기간이 만료된 주택관리업자를 재선정하는 경우	14

제8절 공동관리 및 구분관리	14
1. 공동관리	14
2. 구분관리	15
3. 요건	15
제Ⅲ장 입주자대표회의	16
제1절 입주자대표회의의 구성	16
제2절 동별 대표자 선출 및 임기 등	16
제3절 입주자대표회의의 임원	18
제4절 동별 대표자의 선거관리	19
제5절 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육	20
제6절 입주자대표회의의 의결사항	20
제7절 입주자대표회의 소집	21
제Ⅳ장 공동주택관리규약	22
제1절 관리규약의 제·개정	22
제2절 관리규약의 준칙	23
제Ⅴ장 관리주체	25
제1절 관리주체의 구분	25
제2절 관리주체의 업무 및 의무	25
1. 관리주체의 업무	25
2. 관리주체의 의무	26
제3절 주택관리업자	26
1. 주택관리업의 등록	27
2. 등록절차	27
3. 주택관리업자의 관리상 의무	28
4. 자격증 등의 대여 등 금지	29
5. 주택관리업의 등록말소 및 영업정지	29
제4절 관리사무소장	30
1. 주택관리사 등의 자격	30

2. 주택관리사 등의 자격제한	31
3. 주택관리사보자격시험	31
4. 자격증 등의 대여 등 금지	32
5. 주택관리사 등의 자격취소 등	32
6. 관리사무소장의 배치	34
7. 관리사무소장의 업무	35
8. 관리사무소장의 손해배상책임의 보장	35
9. 지도·감독	36
 제VI장 관리비	 39
1. 관리비의 내역	39
2. 관리비와 구분하여 징수하여야 하는 비용	41
3. 사용료 등	41
4. 관리비 인터넷 공개	41
1) 근거규정	41
2) 공개대상범위	42
3) 공개절차	42
4) 벌칙	42
5. 기 타	42
 제VII장 공동주택의 유지관리	 44
제1절 행위허가 제도	44
1. 대상 및 기준	44
2. 사용검사	48
3. 행위허가의 취소	49
제2절 리모델링 제도	49
1. 적용대상	49
2. 리모델링의 추진 주체	50
3. 리모델링에 따른 특례	50
제3절 하자보수제도	51

1. 하자보수 책임자	51
2. 하자의 범위 및 하자보수책임기간	51
3. 하자보수의 요구 및 하자보수	55
4. 입주자대표회의등의 직접 보수	56
5. 하자보수보증금	56
6. 하자심사·분쟁조정위원회	59
제4절 장기수선계획	60
1. 장기수선계획의 수립·조정	60
2. 장기수선계획의 수립대상	61
3. 장기수선계획 조정교육	61
4. 장기수선충당금	61
제5절 시설물의 안전관리	62
1. 시설물의 안전관리계획 수립	62
2. 시설물의 안전관리계획의 내용	63
3. 안전교육 및 방법교육	64
제6절 공동주택의 안전점검	66
1. 안전점검의 실시자	66
2. 안전점검결과의 보고 및 관리	66
제7절 입주자의 행위제한	67

< 표 >

<표 2.1> 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준	12
<표 5.1> 주택관리업 등록기준	27
<표 5.2> 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준	28
<표 5.3> 주택관리사등에 대한 행정처분기준	32
<표 6.1> 관리비의 세부내역	39
<표 7.1> 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준	45
<표 7.2> 시설공사별 하자담보책임기간	52
<표 7.3> 공동주택시설물에 대한 안전관리 기준	63

■ 부산광역시 공동주택관리규약 준칙	69
제1장 총 칙	77
제2장 입주자 등의 권리 의무	78
제3장 입주자대표회의	81
제4장 선거관리위원회	86
제5장 자치관리로 결정한 경우	88
제6장 위탁관리로 결정한 경우	89
제7장 관리주체의 업무 및 책임	90
제8장 관리비 등	94
제9장 회계처리기준 및 회계감사	96
제10장 관리책임 및 비용부담	98
제11장 벌 칙	98
제12장 규약의 개정	99
제13장 보 칙	100
부 칙	100
■ 공동주택관리 관련 지침 및 규정	129
주택관리업자 및 사업자 선정지침	131
○○아파트 선거관리위원회 규정	145
■ 질의회신	
국토해양부 민원회신 사례	185
부산광역시 민원회신 사례	287
■ 판례	313

공동주택관리



제 I 장 공동주택관리의 개요

제 1 절 관련법규

1. 「주택법」 제42조 내지 제52조 : 주택의 관리방법 등

- 법 제42조 공동주택의 관리 등
- 법 제43조 관리주체 등
- 법 제43조의2 입주자대표회의의 운영교육
- 법 제43조의3 소규모 공동주택의 안전관리
- 법 제44조 공동주택관리규약
- 법 제45조 관리비
- 법 제46조 담보책임 및 하자보수 등
- 법 제46조의2 하자심사·분쟁조정위원회 설치
- 법 제46조의3 위원회의 구성 등
- 법 제46조의4 조정 등
- 법 제46조의5 분쟁조정신청의 통지 등
- 법 제46조의6 「민사조정법」 등의 준용
- 법 제46조의7 하자진단 및 감정
- 법 제46조의8 위원회의 운영 및 사무처리의 위탁
- 법 제47조 장기수선계획
- 법 제48조 공동주택 리모델링에 따른 특례
- 법 제49조 안전관리계획 및 교육 등
- 법 제50조 안전점검
- 법 제51조 장기수선충당금의 적립
- 법 제52조 공동주택관리 분쟁조정위원회

2. 「주택법」 제53조 내지 제59조 : 주택의 전문관리 등

- 법 제53조 주택관리업

- 법 제54조 주택관리업의 등록말소 등
- 법 제55조 관리사무소장의 업무 등
- 법 제55조의2 관리사무소장의 손해배상책임
- 법 제56조 주택관리사등의 자격
- 법 제56조의2 주택관리사보 시험위원회
- 법 제57조 주택관리사등의 자격취소 등
- 법 제58조 주택관리업자 등의 교육
- 법 제59조 공동주택관리에 관한 감독

제 2 절 공동주택관리의 목적

- 공동주택의 관리는 입주자로 하여금 편리한 주거생활을 영위하게 하고, 나아가 입주자의 재산을 적극적으로 보전·유지하며, 각종 안전사고를 사전에 예방함으로써 주민생활의 질적 향상을 도모하는데 목적이 있음

제 3 절 공동주택관리의 적용범위

- 주택법령에 의한 공동주택의 관리에 관한 사항은 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택 [부대시설 및 복리시설을 포함. 이하 행위허가 등의 기준 (영 제47조), 관리주체의 동의 (영 제57조제4항) 에서도 부대시설 및 복리시설을 포함한 개념임]에 대하여 적용함
- 임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택에 대하여는 임대주택의 관리에 필요한 다음의 규정에 한하여 적용함
 - ① 행위허가등의 기준 등(영 제47조)
 - ② 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위(영 제48조)
 - ③ 공동관리 및 구분관리(영 제52조제2항)
 - ④ 관리주체의 업무 등(영 제55조)
 - ⑤ 관리비의 집행을 위한 사업자 선정(영 제55조의4제1호)

- ⑥ 관리주체의 동의(영 제57조제4항)
- ⑦ 관리비등의 공개(영 제58조제8항)
- ⑧ 하자보수와 하자진단 및 하자심사·분쟁조정위원회 등(영 제59조, 제59조의2, 제60조, 제60조의2, 제61조 및 제62조의2부터 제62조의 10까지)
- ⑨ 시설물의 안전관리(영 제64조)
- ⑩ 공동주택의 안전점검(영 제65조)
- ⑪ 관리사무소장의 배치, 주택관리사 및 주택관리사보 등(영 제72조, 제72조의2, 제72조의3, 제73조)
- ⑫ 공동주택관리의 감독(영 제82조)

- 「건축법」 제11조에 의한 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택에 대하여는 다음의 규정에 한하여 적용함

- ① 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준(영 제47조제1항 및 별표 3)
- ② 리모델링주택조합의 리모델링 행위허가(영 제47조제4항 및 별표3)
- ③ 하자보수와 하자진단 및 하자심사·분쟁조정위원회 등(영 제59조, 제59조의2, 제60조, 제60조의2, 제61조 및 제62조의2부터 제62조의 10까지)

- 「건축법」 제11조에 의한 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물 즉, 주상복합건축물의 경우에는 다음의 규정에 한하여 적용함

- ① 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준(영 제47조제1항 및 별표 3)
- ② 리모델링주택조합의 리모델링 행위허가(영 제47조제4항 및 별표3)
- ③ 공동주택관리(영 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제50조의3, 제51조부터 제55조까지, 제55조의2부터 제55조의4까지, 제56조부터 제59조까지, 제59조의2, 제60조, 제60조의2, 제61조, 제62조, 제62조의2부터 제62조의 10까지, 제63조부터 제67조까지)
- ④ 관리사무소장의 배치, 주택관리사 및 주택관리사보 등(영 제72조, 제72조의2, 제72조의3, 제73조)

제 4 절 입주자·사용자 및 관리주체의 의의

1. 입주자

- ‘입주자’라 함은 각 조문에 따라 다음과 같이 ‘주택을 공급받는 자’, ‘주택의 소유자’ 또는 ‘주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속’으로 구분됨

① 주택을 공급받는 자

- 법 제13조(주택건설사업의 등록말소 등)
- 법 제38조(주택의 공급)
- 법 제86조(주택정책 관련 자료 등의 종합관리)
- 법 제89조(채납된 분양대금 등의 강제징수)
- 법 제98조(벌칙)

② 주택의 소유자

- 법 제54조(주택관리업의 등록말소 등)
- 법 제57조(주택관리사 등의 자격취소 등)

③ 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

- 법 제42조(공동주택의 관리 등)
- 법 제43조(관리주체 등)
- 법 제44조(공동주택관리규약)
- 법 제45조(관리비)
- 법 제55조(관리사무소장의 업무 등)
- 법 제59조(공동주택관리에 관한 감독)

2. 사용자

- ‘사용자’라 함은 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말함(세입자 등)

3. 관리주체

- ‘관리주체’라 함은 공동주택을 관리하는 다음의 자를 말함
 - 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장(법 제43조제4항)
 - 관리업무를 인계하기 전의 사업주체(법 제43조제6항)
 - 주택관리업자(법 제53조제1항)
 - 「임대주택법」에 의한 임대사업자(「임대주택법」 제2조제4호)

제 II 장 공동주택의 관리방법

제 1 절 의무관리대상 공동주택(영 제48조)

- 적은 규모의 공동주택단지의 경우 입주민의 의견수렴과 시설물에 대한 관리가 용이한 반면, 수백수천세대로 이루어진 대규모 공동주택단지의 경우에는 전문적인 지식과 기술을 갖춘 전문관리자가 필요하게 됨
- 「주택법」에서는 전문관리자에 의한 공동주택관리에 소요되는 입주자등(당해 공동주택의 입주자 또는 사용자를 말함)의 비용부담 등을 고려하여 공동주택 관리에 필요한 전문인력과 기술을 겸비한 전문관리자에 의한 관리가 필요한 공동주택단지의 규모를 「주택법시행령」 제48조에 규정하고 있음
 - 이들 공동주택단지는 주택관리사(보) 자격증 소지자를 관리책임자로 두어야 하며, 「주택법」에 의하여 등록된 주택관리업자에 위탁하여 관리하거나 「주택법」 등에서 규정한 기술인력 및 장비를 보유한 자치관리기구를 구성하여 자치관리를 하여야 함
- 이러한 의무관리대상 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외하며, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물을 포함함)은 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우임

<주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위>

- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

제 2 절 사업주체의 직접관리(법 제43조제1항, 영 제49조)

- 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 당해 공동주택을 직접 관리하여야 함

1. 관리계약의 체결 및 관리비에치금 징수(영 제49조제1항)

- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 의하여 당해 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용(이하 ‘관리비에치금’이라 함)을 징수할 수 있음
 - 관리비에치금은 공동주택의 입주 초기에 관리비 징수시점 이전에 관리에 필요한 자금을 선납·예치하는 비용으로서 「주택법」은 관리비에치금의 관리 및 운용방법을 관리규약으로 정하여 운영하도록 하고 있음
- 사업주체의 관리기간 중 입주자대표회의가 당해 공동주택의 관리방법을 결정하였음을 사업주체에게 통지해온 경우 그 통지를 받은 사업주체는 입주자대표회의를 대표하는 자의 입회하에 해당 관리방법에 따른 관리주체에게 관리업무를 인수인계하여 당해 입주자대표회의에 관리비에치금을 인계하여야 함

2. 입주자에게 관리 요구(법 제43조제2항, 영 제49조제2항)

- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 입주자에게 그 사실을 통지하여 입주자로 하여금 당해 공동주택을 자치관리하게 하거나 위탁관리하도록 하여야 함

<통지서에 기재할 사항>

- 총입주예정세대수 및 총입주세대수, 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수
- 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구
- 사업주체의 성명·주소(법인인 경우에는 명칭·소재지를 말함)

3. 입주자의 관리방법 결정(법 제43조제3항, 영 제52조제1항, 제3항 및 제6항)

- 입주자는 사업주체로부터 관리요구를 통지받은 때에는 그 통지를 받은 날부터 3월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 입주자대표회의는 당해 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에 의한 위탁관리를 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함)하여 이를 그 결정한 날부터 30일 이내에 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 함
- 만일, 입주자대표회의가 당해 공동주택의 관리를 자치관리하기로 결정한 때에는 위탁관리를 하기로 결정한 때와 마찬가지로 그 결정한 날부터 30일 이내에 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하되,
- 자치관리기구의 구성 등에 대하여는 사업주체의 관리요구일로부터 6월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 주택법령이 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 함
- 다만, 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 위탁계약기간 등을 감안하여 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 함

<입주자대표회의가 신고 또는 통지할 관리방법 결정 등의 내용>

- 공동주택단지의 명칭·위치, 사업주체의 명칭, 사업계획승인일 및 사용검사일
- 관리규약
- 입주자대표회의의 명칭 및 구성현황
- 공동주택의 관리방법

- 관리방법 결정내용을 신고한 후 신고사항에 변경이 있는 때에는 그 날부터 30일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 변경신고를 하여야 함
- 공동주택 관리방법의 결정(주택관리업자에 의한 관리방법을 선택한 경우에는 주택관리업자의 선정까지를 포함)은 입주자대표회의의 의결 또는 입주자등의 10분의 1 이

상이 제안하고, 그 제안된 관리방법(안)에 대하여 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 의함

- 사업주체는 입주자대표회의의 구성에 협력하여야 하며, 입주자대표회의가 관리방법을 결정하였음을 통지해 온 때에는 당해 입주자대표회의에 관리비에치금을 인계하여야 함

제 3 절 사업주체의 주택관리업자 선정(법 제43조제5항, 영 제54조제2항)

- 사업주체는 입주자대표회의로부터 당해 공동주택 관리방법에 관한 결정 통지가 없거나 자치관리기구의 구성이 없는 때에는 직접 주택관리업자를 선정하여 관리업무를 위탁하여야 함
 - 이 경우 사업주체는 입주자에게 그 사실을 통지하여야 함
- 사업주체가 선정한 주택관리업자에 의한 관리기간은 자치관리기구가 구성되거나 입주자 등에 의하여 주택관리업자가 선정될 때까지로 함

제 4 절 입주자 등에 의한 자치관리(법 제43조, 영 제53조)

- 자치관리는 입주자 등이 스스로 전문적인 지식과 기술을 겸비한 관리사무소장과 직원들을 고용하여 관리하는 것을 말함
- 자치관리기구는 자치관리기구가 아닌 공동주택관리기구가 갖추어야 하는 기술인력 및 장비의 요건을 준용하여 다음의 기술인력 및 장비를 갖추어야 하며, 입주자대표회의의 감독을 받음

〈표 2.1〉 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준

구 분	기 준
기술인력	<p>다음 각호의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 얻어 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 아니할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기시설 안전관리법 시행령」 제16조에 따른 승강기 자체검사자격을 갖추고 있는 자 1인 이상 2. 당해 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」·「고압가스 안전관리법」·「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」·「도시가스사업법」·「에너지이용합리화법」·「소방기본법」·「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 이상의 기술자
장비	<p>비상용 급수펌프(수중펌프를 말함) 1대 이상 절연저항계(누전측정기를 말함) 1대 이상 건축물 안전점검의 보유장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상</p>

- 자치관리기구의 관리사무소장은 입주자대표회의의 구성원의 과반수의 찬성으로 선임함
- 선임된 관리사무소장이 해임, 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 입주자대표회의는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 함
- 입주자대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없음

제 5 절 주택관리업자에 의한 위탁관리(법 제43조, 영 제52조)

- 위탁관리는 전문적인 기술인력과 장비를 갖추고 공동주택 관리를 업으로 하는 주택관리업자를 입주자 등이 선정하여 이 주택관리업자로 하여금 아파트를 관리하도록 하는 것을 말함

- 주택관리업자에게 위탁하여 관리하기로 결정(주택관리업자를 변경하는 경우 포함)하는 경우 입주자대표회의는 국토해양부 고시 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하도록 하고 있음

제 6 절 관리업무의 인수·인계(법 제43조제6항, 영 제54조)

- 사업주체는 자치관리기구가 구성되거나 주택관리업자가 선정된 경우에는 당해 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 함
 - 이 경우 사업주체는 인수·인계서를 작성하여 입주자대표회의를 대표하는 자의 입회하에 인수자와 인계자가 인수·인계서에 각각 서명·날인하여 다음 서류를 인계하여야 함

<인수·인계 서류>

- 설계도서·장비내역·장기수선계획 및 안전관리계획
- 관리비·사용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
- 장기수선충당금의 적립현황
- 관리비예치금의 내역
- 관리규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항

- 관리업무의 인수·인계절차는 관리주체가 변경된 경우에도 같음

제 7 절 관리방법의 결정(법 제43조제3항, 영 제52조)

1. 관리방법 결정

- 공동주택의 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따르며 관리방법을 변경하는 경우에도 같음

- 입주자대표회의를 대표하는 자는 공동주택의 관리방법 등을 결정한 경우에는 그 날로부터 30일 이내에 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 함
- 관리주체가 변경되는 경우 종전의 관리주체는 인수·인계서를 작성하여 입주자대표회의를 대표하는 자의 입회하에 인수자와 인계자가 인수·인계서에 각각 서명날인하여 관리에 관한 서류를 인계하여야 함

2. 계약기간이 만료된 주택관리업자를 재선정하는 경우

- 현재 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정하는 경우
 - 관리규약이 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있음

제 8 절 공동관리 및 구분관리(영 제52조제2항, 규칙 제23조)

- 관리비의 절감 등을 통해 공동주택을 효율적으로 관리하고 입주자 등의 편익을 위해 관리 여건상 입주자대표회의가 필요하다고 인정하는 경우에는 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리하게 할 수 있음

1. 공동관리

- ① 세대수 : 1천5백세대 이하. 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우에는 1천5백세대를 초과할 수 있음
- ② 공동주택 단지 사이에 법 제2조제6호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없는 인접한 단지

2. 구분관리

- 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리

3. 요건

- 입주자대표회의는 다음 사항을 입주자 등에게 통지하고 입주자 등의 서면동의를 얻어야 함
 - 공동관리의 경우에는 주택단지별로 입주자 등의 과반수의 서면동의를 얻어야 하며,
 - 구분관리의 경우에는 구분관리 단위별로 입주자 등의 과반수의 서면동의를 얻어야 하되, 구분관리의 동의비율에 대하여 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 의함

<공동관리 또는 구분관리 시 입주자에 대한 통지사항>

- 공동관리 또는 구분관리의 필요성
- 공동관리 또는 구분관리의 범위
- 공동관리 또는 구분관리를 하는 경우의 입주자 등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
- 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

- 입주자대표회의는 공동주택을 공동관리하거나 구분관리할 것을 결정한 때에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 함

제 Ⅲ 장 입주자대표회의

- 입주자대표회의는 공동주택에 거주하는 입주자등의 대표자가 되어 관리비 예산확정과 공동 주택단지 내 시설물들의 유지 및 운영 등에 관한 관리주체의 집행업무를 결정하는 의견을 갖음

제 1 절 입주자대표회의의 구성(법 제43조제3항, 영 제50조)

- 사업주체가 당해 공동주택단지 전체 건설세대수의 과반수가 입주하여 입주자에게 그 사실을 통지하고 입주자로 하여금 관리업무를 인수할 것을 요구하면, 입주자는 사업주체로부터 관리요구를 통지받은 날부터 3월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 함
- 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 함)로 구성됨
 - 또한, 하나의 공동주택단지를 수 개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우(입대를 목적으로 하여 건설한 공동주택은 분양전환 된 경우를 말함)에는 먼저 입주한 공구의 입주자 또는 사용자(이하 “입주자 등”이라 함)는 동별 세대수에 비례하여 선출된 동별 대표자로 입주자대표회의를 구성할 수 있음. 다만, 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 함

제 2 절 동별 대표자 선출 및 임기 등(영 제50조제3항, 제4항, 제7항)

1. 동별 대표자 선출

- 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 6월 이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 하나의 공동주택단지를 수개의 공구로 순차적으로 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우를 제외) 거주하고 있는 입주자(입주자가 법인인 경우에는 대표자를 말함) 중에서 공동주택관리규약으로 정한 선거구 입주자 등의 보통·평등·

직접·비밀선거를 통하여 선출함

1. 입후보자가 2명 이상인 경우 : 다득표자를 선출
2. 입후보자가 1명인 경우 : 입주자등의 과반수 찬성으로 선출

- 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있음

2. 동별 대표자 임기

- 동별 대표자의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 중임할 수 있음

3. 동별 대표자 자격상실

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실함
 1. 미성년자, 금치산자 및 한정치산자
 2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
 3. 금고 이상의 실형 선고로 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날로부터 5년이 지나지 아니한 사람
 4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 5. 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니 한 사람
 6. 선거관리위원회 위원(잔여임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 사람을 포함)
 7. 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
 8. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원
 9. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람
 10. 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등(이하 “관리비등”이라 함)을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

제 3 절 입주자대표회의의 임원(영 제50조제5항, 제6항 규칙 제21조)

- 입주자대표회의에 두는 임원은 동별 대표자 중에서 선출하되, 회장 1명·감사 1명 이상·이사 2명 이상으로 구성
- 입주자대표회의 임원의 선출은 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 선출하여야 함
- 500세대 이상인 공동주택은 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 회장과 감사를 선출함
 1. 입후보자가 2명 이상인 경우 : 다득표자를 선출
 2. 입후보자가 1명인 경우 : 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출
- 입주자대표회의 임원의 임기는 관리규약으로 정함
- 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이 한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행함
- 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사함
- 감사는 감사를 실시하는 경우에는 관리주체로부터 사업실적서 및 결산서를 제출받아 감사한 후 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하여야 함(「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인에게 의뢰하여 회계감사를 실시하는 경우 제외)

제 4 절 동별 대표자의 선거관리(영 제50조의2)

- 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우 포함)하기 위하여 자체 선거관리위원회를 구성하여야 함
- 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성하고 위원장은 호선함. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없음
 1. 동별 대표자
 2. 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴 당시 임기가 끝나지 아니한 사람
- 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없음
- 500세대 이상의 공동주택은 「선거관리위원회법」 제2조에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있음
- 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정함
- 선거관리위원회는 선거관리를 위하여 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 구·시·군 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있음
- 선거관리위원회의 운영·업무(동별 대표자의 결격사유의 확인을 포함함)·경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함

제 5 절 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육(영 제50조의3)

- 시장·군수 또는 구청장은 동별 대표자에게 매년 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 함
- 운영 및 윤리교육은 매회별 4시간으로 하며, 시장·군수 또는 구청장은 운영 및 윤리교육을 실시하려면 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항을 교육실시 10일 전까지 공고하거나 대상자에게 알려야 함
- 운영 및 윤리교육에 드는 비용은 입주자대표회의의 운영비에서 부담함

제 6 절 입주자대표회의의 의결사항(영 제51조제1항, 제3항 및 제5항)

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음의 사항을 의결함

<입주자대표회의의 의결사항>

- ① 관리규약의 개정안의 제안 및 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
- ② 공동주택 관리방법의 제안
- ③ 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인 포함)
- ④ 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정
- ⑤ 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인, 관리비등의 결산의 승인
- ⑥ 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준
- ⑦ 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
- ⑧ 장기수선계획에 따른 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량
- ⑨ 공동주택의 행위허가 또는 신고행위의 제안
- ⑩ 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행

- ⑪ 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정
- ⑫ 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
- ⑬ 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
- ⑭ 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

- 입주자대표회의가 의결함에 있어서는 공동주택의 입주자 등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 아니 됨
- 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원 인사·노무관리 등의 업무수행을 부당하게 간섭하여서는 아니 됨

제 7 절 입주자대표회의의 소집(영 제51조제2항 및 제4항)

- 입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집함
 - 다만, 다음 사항 중 어느 하나에 해당하는 때에는 회장은 해당일부터 14일 이내에 입주자 대표회의를 소집하여야 하고, 회장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행함
 - 입주자대표회의의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때
 - 입주자 등의 10분의 1 이상이 요청하는 때
- 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 관리업무의 투명성을 확보하기 위하여 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 이의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약이 정하는 바에 의하여 이에 응하여야 함

제Ⅳ장 공동주택관리규약(법 제44조, 영제52조제1항 및 제57조)

- 공동주택관리규약은 입주자 등이 자율적으로 공동주택의 공동생활에 필요한 규정을 정하는 것으로 입주자 및 사용자는 관할 시·도지사가 정한 관리규약 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있음

제 1 절 관리규약의 제·개정

- 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약(이하 “관리규약”이라 함)의 준칙을 정하여야 함
- 공동주택의 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약의 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결하는 때에 제안한 내용을 말함)을 당해 입주예정자의 과반수가 서면동의하는 방법으로 결정하며 이때 사업주체가 제안한 내용은 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자 등에게 개별 통지하여야 함
- 이렇게 제정된 관리규약을 개정할 때 그 절차 및 방법은 「주택법시행령」 제52조제1항을 준용(입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법)하되, 그 개정안에는 관리규약의 준칙과 달라진 내용을 기재하여 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자 등에게 개별 통지하여야 함
- 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있음
- 공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 함

제 2 절 관리규약의 준칙(영 제57조)

- 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에는 다음 사항이 포함되어야 함
 - 이 경우 공동주택의 입주자등 외의 자의 기본적인 권리를 해하는 사항이 포함되어서는 아니 됨

<관리규약준칙에 포함되어야 하는 사항>

1. 입주자등의 권리 및 의무(제4항에 따른 의무를 포함)
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차·해임사유(업무상의 위법행위로 한정한다)
4. 선거관리위원회의 운영·업무·경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항
5. 입주자대표회의의 소집절차
6. 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액(입주자대표회의의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 포함한다)
7. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
8. 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
9. 위·수탁관리계약에 관한 사항
10. 제3항 각호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
11. 관리비에치금의 관리 및 운용방법
12. 관리비등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차
13. 관리비등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
14. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
15. 회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항
16. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함한다)
17. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
18. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
19. 공동주택의 관리책임 및 비용부담

20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
21. 공동주택의 보육시설 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)시 보육시설을 이용하는 입주자등 중 보육시설의 임대료 동등하는 비율에 관한 사항
22. 공동주택의 층간소음(아이들이 뛰는 소리, 문을 닫는 소리, 애완견이 짖는 소리, 늦은 시간이나 이른 시간에 세탁기·청소기·골프연습기·운동기구 등을 사용하는 소리, 화장실과 부엌에서 물을 내리는 소리 등을 말한다)에 관한 사항
23. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

제 V 장 관리주체

제 1 절 관리주체의 구분

- 관리주체 : 공동주택을 관리하는 자
 - 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장
 - 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 - 주택관리업자
 - 「임대주택법」에 의한 임대사업자

제 2 절 관리주체의 업무 및 의무

1. 관리주체의 업무

- 관리주체는 다음의 업무를 행함. 이 경우 필요한 범위안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있음

<관리주체의 업무>

- 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
- 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거
- 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
- 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
- 관리규약으로 정한 사항의 집행
- 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
- 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
- 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지·부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
- 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치

2. 관리주체의 의무

- 관리주체는 관리업무의 투명성을 확보하기 위해 월별로 관리비·사용료 및 장기수선충당금(이하 “관리비 등”이라 함)과 잡수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등 공동주택의 관리로 인하여 발생하는 수입을 말함)의 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 회계연도 종료 후 5년간 보관하여야 하며, 공동주택의 입주자 등이 이에 해당하는 정보와 관리비등의 사업계획 및 예산안 및 관리비등의 회계감사에 해당하는 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약이 정하는 바에 의하여 이에 응하여야 함
- 다만, 다음 각 호의 정보는 그러하지 아니한다.
 1. 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 감사·입찰계약·인사관리·의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

<관리현황의 공개대상>

- 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
- 관리비등의 부과내역(제58조제1항 내지 제3항의 관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출내역을 말함)
- 관리규약·장기수선계획 및 안전관리계획의 현황
- 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
- 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
- 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항
- 잡수입에 관한 사항
- 주택관리업자의 선정에 관한 입찰공고 및 선정결과

제 3 절 주택관리업자(법 제53조, 영 제68조)

- 주택관리업자란 시장·군수·구청장에게 등록을 한 후 공동주택의 관리를 업으로 하고 있는 자를 말함

- 주택관리업자는 공동주택을 관리하는데 있어 일정 정도의 기술인력 및 장비를 갖추고 있어야 하며, 주택관리사 또는 주택관리사보를 관리책임자로 배치해야 함

1. 주택관리업의 등록

- 공동주택의 관리를 업으로 하고자 하는 자는 주택관리업의 등록기준을 갖추어 시장·군수·구청장에게 등록하여야 함

〈표 5.1〉 주택관리업 등록기준

구 분		등록기준
자 본 금		2억원 이상
기술 능력	전기분야 기술자	전기산업기사 이상의 기술자 1인 이상
	연료사용기기 취급관련 기술자	열관리산업기사 이상의 기술자 또는 보일러시공·취급기능사 1인 이상
	고압가스관련 기술자	가스기능사의 자격을 가진 자 1인 이상
	위험물취급관련 기술자	위험물관리기능사 이상의 기술자 1인 이상
주택관리사 등		주택관리사 또는 주택관리사보 1인 이상
시설·장비		5마력 이상의 양수기 1대 이상 절연저항계(누전측정기) 1대 이상 사무실

- 행정처분으로 등록이 말소되고 2년이 경과하지 아니하면 등록할 수 없음
- 주택관리업자의 지위에 관하여는 민법 중 위임에 관한 규정을 준용함

2. 등록절차

- 주택관리업의 등록을 하고자 하는 자는 등록신청서에 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 등록을 신청(전자문서에 의한 신청을 포함)하여야 함

<주택관리업 등록신청서에 첨부하는 서류>

- 재외국민인 경우에는 재외국민등록증 사본 및 여권 사본
 - 법인인 경우에는 법인등기부등본 및 납입자본금에 관한 증빙서류
 - 개인인 경우에는 주민등록표등본 및 자산평가서와 그 증빙서류
 - 장비보유현황 및 증빙서류
 - 기술자의 기술자격 및 주택관리사 등의 자격에 관한 증명서 사본
- ※ 첨부서류 중 법인등기부등본, 주민등록표등본, 외국인등록사실증명에 관하여는 등록신청서를 제출받은 담당공무원이 신청인의 동의를 얻어 행정정보망을 이용하여 확인하여야 하며, 만일 신청인이 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류를 제출 받아야 함

- 등록사항에 변경이 있는 때에는 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 주택관리업 등록사항변경신고서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함

3. 주택관리업자의 관리상 의무(영 제69조)

- 주택관리업자는 공동주택을 관리함에 있어 다음의 기술인력 및 장비를 갖추어야 함

〈표 5.2〉 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준

구 분	기 준
기 술 인 력	<p>다음 각호의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 얻어 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 아니할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기시설 안전관리법 시행령」 제16조에 따른 승강기 자체검사자격을 갖추고 있는 자 1인 이상 2. 당해 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기사업법」·「고압가스 안전관리법」·「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」·「도시가스사업법」·「에너지이용합리화법」·「소방기본법」·「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 이상의 기술자
장 비	<p>비상용 급수펌프(수중펌프를 말함) 1대 이상 절연저항계(누전측정기를 말함) 1대 이상 건축물 안전점검의 보유장비 : 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상</p>

- 주택관리업자는 공동주택을 관리함에 있어 공동주택단지에 배치된 주택관리사등이 해임 그 밖의 사유로 결원이 생긴 때에는 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 새로운 주택관리사 등을 배치하여야 함

4. 자격증 등의 대여 등 금지(법 제88조)

- 주택관리업자는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 「주택법」에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여하여서는 아니 됨

5. 주택관리업의 등록말소 및 영업정지(법 제54조, 영 제70조)

1) 등록말소 및 영업정지의 대상

- 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다음 중 어느 하나에 해당하는 때에는 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있음. 다만, ① 및 ⑦의 규정에 해당하는 때에는 그 등록을 말소하여야 함
- ① 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
- ② 제53조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우
- ③ 고의 또는 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
- ④ 제53조제3항에 따른 관리방법 및 업무 내용 등을 위반하여 공동주택을 관리한 경우
- ⑤ 공동주택 관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달한 경우
- ⑥ 제59조에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
- ⑦ 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 통산하여 12개월을 초과한 경우
- ⑧ 이 법 또는 이 법에 따른 명령을 위반한 경우

2) 입주자대표회의에 통보

- 시장·군수·구청장은 주택관리업의 말소 또는 영업의 정지를 하고자 하는 때에는 처분일 1월 전까지 당해 주택관리업자가 관리하는 공동주택의 입주자대표회의에 그 사실을 통보하여야 함

제 4 절 관리사무소장

- 아파트 관리주체는 아파트의 공용부분과 입주자 공동소유인 부대시설 및 복리시설의 유지·보수와 안전관리를 주요 업무로 하고 있으며, 정부는 이러한 관리주체 업무의 효율성을 위해 지난 1987년 주택관리사제도를 도입하였음

1. 주택관리사 등의 자격(법 제56조, 영 제73조, 규칙 제33조)

- 주택관리사보가 되고자 하는 자는 국토해양부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 후 시·도지사로부터 합격증서를 발급받아야 함
- 주택관리사는 주택관리사보 자격시험에 합격한 후 다음 중 어느 하나의 주택관리실 무경력 등 주택관련 경력을 갖춘 자로서 시·도지사로부터 주택관리사 자격증을 발급받은 자로 함

<주택관리실무 등 주택관련 경력>

- 의무관리대상 공동주택의 관리사무소장으로의 근무경력 3년 이상인 자
- 제53조에 따른 공동주택관리기구의 직원(경비원, 청소원, 소독원은 제외) 또는 주택관리업자의 직원으로서 주택관리업무에의 종사경력 5년 이상인 자
- 한국토지주택공사 또는 지방공사의 직원으로서 주택관리업무에의 종사경력 5년 이상인 자
- 공무원으로서 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에의 종사경력 5년 이상인 자
- 주택관리사단체와 국토해양부장관이 정하여 고시하는 공동주택관리와 관련된 단체의 임직원으로서 주택관련업무에 종사한 경력 5년 이상인 자
- 위 경력을 합산한 기간이 5년 이상인 자

- 주택관리사보자격시험에 합격한 자로서 주택관리사 자격증을 교부받고자 하는 자는 자격증 교부신청서에 주택관리실무 등 주택관련 경력에 대한 증빙서류를 첨부하여 주택관리사보자격시험 합격증서를 교부한 시·도지사에게 제출하여야 함
- 주택관리사등은 주택관리사 자격증 또는 주택관리사보자격시험 합격증서의 분실 또

는 훼손으로 이를 재교부받고자 하는 경우에는 주택관리사(보)자격증재교부신청서를 시·도지사에게 제출하여야 함

2. 주택관리사 등의 자격제한(법 제56조)

- 다음 중 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사 등이 될 수 없음
 - ① 금치산자 또는 한정치산자
 - ② 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
 - ③ 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함 한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
 - ④ 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자
 - ⑤ 주택관리사 등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자

3. 주택관리사보자격시험

1) 시험의 시행(영 제74조 및 제76조)

- 시험은 매년 1회 시행하되, 국토해양부장관이 인정하는 경우에는 매년 시행하지 않을 수 있음
- 국토해양부장관은 시험일시·시험장소·시험방법 등 시험시행에 관하여 필요한 사항을 시험시행일 30일 전에 일간신문에 공고
- 시험은 1차 시험과 2차 시험으로 구분하여 실시하며, 1차 시험은 선택형을 원칙으로 하고 2차 시험은 논문형을 원칙으로 하되 1, 2차 모두 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있음
- 2차 시험은 1차 시험에 합격한 자에 한하여 실시하고 동시에 시행하는 경우 제1차 시험 불합격자의 제2차 시험은 무효로 함

2) 시험합격자 결정(영 제75조)

- 1차 시험에서는 매과목 100점 만점으로 하여 매과목 40점 이상으로 평균 60점 이상 득점자를 합격자로 함
- 2차 시험에서는 매과목 100점 만점으로 하여 매과목 40점 이상이고 전과목 평균 60점 이상 득점한 자를 합격자로 함
- 주택관리사보자격시험에 부정한 행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 당해 시험시행일부터 5년간 시험응시자격을 정지함

4. 자격증 등의 대여 등 금지(법 제88조)

- 주택관리사 등은 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 「주택법」에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 자격을 대여하여서는 아니 됨

5. 주택관리사 등의 자격취소 등

- 시·도지사는 주택관리사 등이 다음 중 어느 하나에 해당하는 때에는 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있음
 - 다만, 제1호, 제3호 또는 제5호부터 제8호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 때에는 그 자격을 취소하여야 함

〈표 5.3〉 주택관리사등에 대한 행정처분기준

위반행위	해당 법조문	행정처분기준		
		1차	2차	3차
가. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우	법 제57조 제1항제1호	자격취소		
나. 고의 또는 중대한 과실로 주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우	법 제57조 제1항제2호			

1) 고의로 주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우		자격정지 6개월	자격정지 1년	
2) 중대한 과실로 주택을 잘못 관리하여 입주자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우		자격정지 3개월	자격정지 6개월	자격정지 6개월
다. 법 제56조제4항제1호 또는 제2호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우	법 제57조 제1항제3호	자격취소		
라. 법 제59조에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우	법 제57조 제1항제4호			
1) 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우		경고	자격정지 2개월	자격정지 3개월
2) 보고 또는 자료제출 등의 명령을 이행하지 아니한 경우		경고	자격정지 1개월	자격정지 2개월
마. 법 제88조를 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우	법 제57조 제1항제5호	자격취소		
바. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우	법 제57조 제1항제6호	자격취소		
사. 주택관리사등이 동시에 2개 이상의 다른 공동주택단지에 취업한 경우	법 제57조 제1항제7호	자격취소		
아. 주택관리사등이 자격정지기간에 주택관리업무를 수행한 경우	법 제57조 제1항제8호	자격취소		
자. 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수 등 부당이득을 취한 경우	법 제57조 제1항제9호	자격정지 6개월	자격정지 1년	
차. 주택관리사등이 법 제55조제1항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우	법 제57조 제1항제10호	자격정지 6개월	자격정지 1년	

6. 관리사무소장의 배치(법 제55조, 영 제72조)

- 주택관리업자 또는 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한한다) 및 임대사업자는 주택관리사 또는 주택관리사보를 공동주택의 관리사무소장 등으로 배치하여야 함
 - 500세대 미만의 공동주택 : 주택관리사 또는 주택관리사보
 - 500세대 이상의 공동주택 : 주택관리사
- 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 자는 배치된 날부터 15일 이내에 ‘관리사무소장 배치등신고서’에 그 배치내용과 업무의 집행에 사용할 직인 등에 관한 다음의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함
 - 신고한 배치내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같음

<배치신고시 첨부서류>

- 관리사무소장의 주택관리에 관한 교육 또는 주택관리사 등의 보수교육 이수현황 1부
- 배치를 증명하는 임명장 등 사본 1부
- 주택관리사보 합격증 또는 주택관리사 자격증 사본 1부
- 배치내용 또는 직인의 변경을 증명하는 서류(배치내용 또는 직인을 변경신고하는 경우에 한함)

- 신고한 배치내용과 직인을 변경신고하고자 하는 자는 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 ‘관리사무소장배치등신고서’에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함
- 관리사무소장의 배치신고를 받은 시장·군수·구청장은 체계적인 자격자 관리를 위하여 7일 이내에 신고내용을 교육수탁기관에 통보하여 주택관리 법정교육의 시행에 참고하도록 함

7. 관리사무소장의 업무(법 제55조, 규칙 제32조)

- 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 다음의 업무를 집행함
 - ① 입주자대표회의에서 의결하는 다음의 업무
 - 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무
 - 동 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금 그 밖에 경비의 청구·수령·지출업무
 - ② 장기수선계획의 조정, 시설물의 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대해서는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함
 - ③ 관리주체의 업무를 지휘·총괄하는 업무
 - ④ 안전관리계획의 조정
 - 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 당해 공동주택의 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있음
- 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 함

8. 관리사무소장의 손해배상책임의 보장(법 제55조의2, 영 제72조의2 내지 제72조의 4)

- 공동주택 입주민의 생명과 재산을 관리하는 관리사무소장으로 배치되는 주택관리사 등은 그 업무의 성격상 입주자의 권익보호를 위하여 공익성·도덕성 및 전문성이 절실히 요구되므로 주택관리사 등의 손해배상책임을 보장하기 위하여 관리사무소장으로 하여금 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁하도록 하여야 함
 - 협회는 관리사무소장 등의 손해배상책임을 보장하기 위한 공제사업을 할 수 있음
- 주택관리사 등은 관리사무소장의 업무를 집행함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 입주자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있음

- 관리사무소장으로 배치된 주택관리사 등은 손해배상책임을 보장하기 위하여 다음의 구분에 따른 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 함
 - 500세대 미만 공동주택 : 3천만원
 - 500세대 이상 공동주택 : 5천만원
- 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증을 설정한 주택관리사 등은 그 보증을 다른 보증으로 변경하려는 경우에는 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하여야 함
- 공제 또는 보증보험에 가입한 주택관리사 등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하려는 자는 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정하여야 함
- 주택관리사 등은 공제금·보증보험금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 함
- 손해배상책임을 보장하기 위하여 공탁한 공탁금은 주택관리사 등이 당해 공동주택의 관리사무소장의 직책을 사임·해임 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없음

9. 지도·감독

1) 주택관리업자 등의 교육(법 제58조, 규칙 제35조)

- 시·도지사는 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말함) 또는 관리사무소장으로 하여금 주택관리업의 등록을 한 날 또는 관리사무소장으로 배치된 날(주택관리사보로서 관리사무소장이던 자가 주택관리사의 자격을 취득한 경우에는 그 자격취득일을 말함)부터 1년 이내에 시·도지사로부터 주택관리에 관한 교육업무를 위탁받은 기관 또는 단체로부터 교육을 받도록 하여야 함
 - 교육기간은 4일로 함

- 관리사무소장으로 배치되고자 하는 주택관리사등도 주택관리에 관한 교육을 받을 수 있고, 당해 교육을 받은 때에는 관리사무소장의 교육의무를 이행한 것으로 봄

2) 공동주택관리에 관한 감독(법 제59조, 영 제82조)

- 지방자치단체의 장은 입주자대표회의, 관리주체 또는 공동주택의 관리사무소장 등에게 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 보호를 위하여 다음 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있음

<감독 대상 업무>

- 입주자대표회의의 구성 및 의결
- 관리주체 및 관리사무소장의 업무
- 자치관리기구의 구성 및 운영
- 관리규약의 제정·개정
- 시설물의 안전관리
- 공동주택의 안전점검
- 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련 업무
- 행위허가 또는 행위신고 및 리모델링허가 관련 업무
- 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무

3) 공동주택관리분쟁조정위원회(법 제52조, 영 제67조)

- 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합간의 분쟁에 대한 다음 사항을 심의·조정하기 위하여 시·군·구에 공동주택관리분쟁조정위원회를 둠
 - 공동주택관리 분쟁조정위원회의 회의·운영 그 밖의 필요한 사항은 해당 시·군·구 조례로 정함

<공동주택관리 분쟁조정위원회의 심의·조정 사항>

- 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
- 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
- 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
- 공동주택(공용부분만 해당)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
- 공동주택의 리모델링에 관한 사항
- 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정한 사항

- 공동주택관리 분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자간에 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 봄

제Ⅵ장 관리비(법 제45조, 영 제58조)

- 공동주택의 입주자 및 사용자는 당해 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 함

1. 관리비의 내역

- 관리비는 다음 각 비목의 월별금액의 합계액으로 함

<관리비의 항목>

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
- 5의2. 지능형 홈네트워크 설비 유지비(지능형 홈네트워크 설비가 설치된 경우만 해당)
6. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조의 규정에 의하여 난방열량계 등이 설치된 공동주택의 경우에는 난방열량계 등의 계량에 의하여 산정한 난방비를 말함)
7. 급탕비
8. 수선유지비(냉·난방시설의 청소비를 포함)
9. 위탁관리수수료

- 관리비의 비목별 세부내역은 다음 표와 같음

<표 6.1> 관리비의 세부내역

관리비 항목	구성내역
1. 일반관리비	· 인건비 : 급여·제수당·상여금·퇴직금·산재보험료·고용보험료·국민연금·국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비

	<ul style="list-style-type: none"> · 제사무비 : 일반사무용품비·도서인쇄비·교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 · 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기료·통신료·우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 · 피복비 · 교육훈련비 · 차량유지비 : 연료비·수리비 및 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 · 그밖의 부대비용 : 관리용품구입비·회계감사비 그밖에 관리업무에 소요되는 비용
2. 청소비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
3. 경비비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요되는 비용
4. 소독비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
5. 승강기유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
5의2. 지능형 홈네트워크 설비 유지비	용역시에는 용역금액, 직영시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
6. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대·난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
7. 급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
8. 수선유지비	보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 냉난방시설의 청소비·소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 건축물의 안전점검비용 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
9. 위탁관리수수료	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로써 입주자대표회의와 주택관리업자간의 계약으로 정한 월간 비용

2. 관리비와 구분하여 징수하여야 하는 비용

- 관리주체는 다음 비용에 대하여는 이를 별도로 관리비와 구분하여 징수하여야 함

<관리비와 구분하여 징수하여야 하는 비용>

1. 장기수선충당금
2. 제62조제4항 단서에 따른 안전진단 실시비용

3. 사용료 등

- 관리주체는 입주자등이 납부하는 다음 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있음

<사용료 등>

1. 전기료(공동으로 사용되는 시설의 전기료를 포함)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의의 운영비

4. 관리비등 인터넷 공개

1) 근거규정

- 「주택법 제45조제4항 및 같은법 시행령 제58조제8항에 따라 공동주택의 관리비등(관리비, 사용료 등, 장기수선충당금과 적립금액)과 잡수입 및 주택관리업자의 선정에 관한 입찰공고·선정결과에 대하여 국토해양부장관이 지정하는 인터넷 홈페이지에 공개하여야 함

- 공동주택 관리비등 공개 지정 인터넷 홈페이지 주소(국토해양부 고시 제2009-524호로 지정)
- 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.net>)

2) 공개대상범위

- 공동주택 공동관리비를 의무적으로 공개해야 하는 공동주택의 범위는 다음과 같음
 - 300세대 이상의 공동주택
 - 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택
 - 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물(주상복합건축물)
 - 임대주택
- * 오피스텔은 의무공개대상이 아님

3) 공개절차

- 인터넷 홈페이지(<http://www.k-apt.net>)에 단지관리자(홈페이지 우측상단) 로그인을 하여 당월 말일까지 부과된 관리비등을 다음달 말일까지 자료 입력하여 공개하여야 함(주택법 시행령 제58조제8항)
- * 단지관리자 ID 및 PW(비밀번호) : 각 시·도 주택관리사협회에 문의

4) 벌칙

- 공개하지 아니한 자에 대하여는 1백만원의 과태료 부과조치(주택법 제101조제2항 제8호)

5. 기 타

- 관리주체는 인양기 등 공용시설물의 사용료를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있음

- 관리주체는 보수를 요하는 시설이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 이를 직접 보수하고, 당해 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있음
- 관리주체는 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행 내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자 등에게 알려주어야 함
- 관리주체는 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관(제44조제2항제1호 각 목의 기관을 말함)에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 함. 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있음

제Ⅷ장 공동주택의 유지관리

제 1 절 행위허가 제도(법 제42조 및 제98조, 영 제47조, 규칙 제20조)

1. 대상 및 기준

- 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 다음 중 어느 하나의 행위를 하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 기준·절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 함
- 다만, 증축을 위한 리모델링의 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제12조의 규정을 준용하여 안전진단을 실시하여야 하며, 안전진단의 결과 건축물의 구조의 안전에 위험이 있다고 평가되어 주택재건축 사업의 시행이 필요하다고 결정된 공동주택의 경우에는 리모델링을 허가할 수 없음

<행위허가를 받거나 신고를 하여야 하는 행위>

- ① 공동주택을 사업계획에 따른 용도외의 용도에 사용하는 행위(용도변경)
- ② 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링 하는 행위
- ③ 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위.
다만, 다음의 경미한 행위는 행위허가 또는 행위신고 불필요

<경미한 행위>

- 창틀·문틀의 교체
- 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
- 급·배수관 등 배관설비의 교체
- 난방방식의 변경(시설물의 파손·철거를 수반한 난방방식의 변경은 경미한 사항에서 제외)

- ④ 공동주택의 용도폐지
- ⑤ 공동주택의 재축 및 비내력벽의 철거

〈표 7.1〉 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 (제47조제1항 관련)

구분	허가기준	신고기준
1. 용도변경	공동주택	법령의 개정이나 여건의 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 동규정에 적합한 시설로 용도변경의 하고자 하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때
	입주자 공유가 아닌 복리시설	「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 용도를 변경하는 경우. 다만, 「건축법 시행령」 제5조에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 조경시설, 주택단지안의 도로 및 어린이놀이시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위안에서 주차장용도로 변경하는 경우(1994년 12월30일 이전에 법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 얻어 건축한 20세대 이상의 공동주택에 한한다)로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정 하는 때
2. 개축·재축 · 대수선	공동주택	당해 동의 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위치 및 규모가 종전의 건축물의 범위안인 때

	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	-
3.파손·철거	공동주택	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 얻은 때	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 때	-
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때	노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때
4.용도폐지	공동주택	·위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서, 당해 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때 ·법 제38조의 규정에 의하여 공급하였으나 전체세대가 분양되지 아니한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 때	-
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 때	-
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때	-
5.비내력벽철거	공동주택	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입	-

		주자 또는 사용자 2분의 1 이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 때	-
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	-
6.신축·증축	공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	신축 또는 증축하려는 건축물(유치원 및 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설은 제외한다)의 위치·규모 및 용도가 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는 경우. 다만, 「건축법 시행령」 제5조에 따른 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 신축 또는 증축하는 경우에는 그러하지 아니하다.	법 제29조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 경우만 해당한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려는 경우
	부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 허가를 받은 때	국토해양부령이 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때
7.리모델링	공동주택	공동주택을 동 또는 주택단지 단위로 전체 소유자의 동의를 얻은 경우로서 다음 각 목의 사항을 충족하는 때 가. 별도의 동의 증축 등에 의하여 세대를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것. 다만, 세대의 일부 또는 전부를 부대시설 및 복리시설 등으로 이용하기 위하여 피로티 구조로 전용하면서 최상층 상부에	

		증축하는 경우에는 그러하지 아니하다. 나. 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아닐 것	
입주자 공유가 아닌 복리시설 등		사용검사를 받은 후 10년 이상의 기간이 경과된 복리시설을 리모델링(증축은 사용검사를 받은 후 15년 이상의 기간이 경과된 공동주택 리모델링과 동시에 하는 경우에 한하며, 기존건축물 연면적 합계의 10분의 1 이내이어야 하고, 증축범위는 「건축법 시행령」 제6조제2항제2호나목에 의한다)하고자 하는 경우로서 복리시설의 전체 소유자의 동의를 얻은 후 구조안전에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 때. 다만, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 경우의 주택 외의 시설은 주택의 증축 면적비율의 범위 안에서 증축할 수 있다.	

- 시장·군수 또는 구청장은 행위허가의 신청 또는 신고가 기준에 적합한 경우에는 행위허가증명서 또는 행위신고증명서를 교부하여야 함
- 「주택법」에 의한 행위허가를 받거나 행위신고를 하여야 하는 행위에 관하여 시장·군수·구청장이 관계행정기관의 장과 협의하여 허가하거나 신고받은 사항에 관하여는 「주택법」 제17조 규정에 준용하여 관계행정기관 소관의 인·허가 등을 받은 것으로 보며, 「건축법」 제19조의 용도변경에 관한 규정에 의한 신고를 받은 것으로 봄

2. 사용검사(법 제42조, 규칙 제20조)

- 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 「주택법」에 의한 행위허가를 받거나 행위신고를 하여야 하는 행위에 관하여 시장·

군수·구청장의 허가를 받거나 신고한 후 그 공사를 완료하였을 경우에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 함

- 사용검사에 관하여는 사업주체 등의 사용검사를 준용함

3. 행위허가의 취소(법 제42조 및 제93조)

- 시장·군수·구청장은 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 이 법 또는 이 법에 의한 명령 또는 처분을 위반한 경우에는 행위허가를 취소할 수 있음
- 행위허가를 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 함

제 2 절 리모델링 제도(법 제32조 및 제42조, 영 제37조 및 제47조, 규칙 제20조)

1. 적용대상(영 제46조, 영 제4조의2)

- 사용검사(「건축법」에 의한 사용승인 포함)를 받은 후 15년(15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례가 정하는 경우 그 연수, 복리시설은 10년 이상. 다만, 증축을 하는 경우에는 사용검사를 받은 후 15년 이상의 기간이 경과된 공동주택 리모델링과 동시에 하는 경우에 한함) 이상의 기간이 경과된 공동주택
 - 「주택법」에 의한 사업계획승인을 얻어 분양을 목적으로 건설한 분양주택과 사업계획승인을 얻어 임대를 목적으로 건설한 임대주택
 - 「건축법」에 의한 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 분양주택과 건축허가를 받아 주택과 주택외의 시설을 동일한 건축물로 건축한 주상복합건축물의 경우에는 리모델링주택조합이 추진하는 경우에 한하여 적용됨

2. 리모델링의 추진 주체(법 제42조)

- 리모델링은 당해 공동주택의 재산권과 관련되기 때문에 당해 공동주택의 소유자인 입주자로 구성된 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 얻은 입주자대표회의가 시장·군수·구청장의 행위허가를 받아 리모델링을 할 수 있음

① 동별 또는 주택단지별로 설립된 리모델링주택조합

- 다만, 리모델링 설계의 개요, 공사비, 조합원의 비용분담내역을 결의서에 기재시
 - 주택단지 전체 : 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의
 - 동별 : 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의

② 입주자대표회의

- 주택단지의 주택소유자의 전원의 동의

3. 리모델링에 따른 특례(법 제48조)

- ① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의해 전유부분(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 전유부분)의 면적이 증감하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에도 불구하고 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 봄
- ② 공동주택의 소유자가 리모델링에 의해 일부 공용부분의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에도 불구하고 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 봄
- ③ 대지사용권 및 공용부분의 면적에 관하여는 ① 및 ②에 불구하고 소유자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 규정에 의한 규약으로 달리 정한 경우에는 그 규약에 의함

제 3 절 하자보수제도

1. 하자보수 책임자(법 제46조)

- 사업주체(「건축법」에 의한 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위를 한 시공자를 포함)는 건축물의 분양에 따른 담보책임에 관하여 「민법」 제667조부터 제671조의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의 규정에 불구하고,
 - 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일) 또는 「건축법」 제22조의 규정에 의한 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 정하는 담보책임기간 안에,
 - 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등의 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자대표회의 등의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 함

2. 하자의 범위 및 하자보수책임기간(영 제59조)

- 사업주체(분양목적으로 공동주택을 건축한 건축주 및 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위를 한 시공자를 포함하되, 「건설산업기본법」 제28조의 규정에 의하여 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말함)가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 시설공사별 및 내력구조부별 하자담보책임기간 등은 다음과 같음

1) 시설공사별 하자의 범위 및 하자보수책임기간

① 하자의 범위

- 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하

여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자

② 하자담보책임기간(「주택법시행령」 별표6)

〈표 7.2〉 시설공사별 하자담보책임기간

구 분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. ब्ल럭공사		○		
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			

9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 홈통 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
10. 마감공사	가. 미장공사	○			
	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			
	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내가구공사		○		
11. 조경공사	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 금속공사	○			
13. 난방·환기, 공기조화 설비 공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		
14. 급·배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사		○		
	나. 소화설비공사			○	

16. 전기 및 전력설비공사	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	
	가. 배관·배선공사		○		
	나. 피뢰침공사		○		
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	
	자. 승강기 및 인양기설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화재탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		
18. 지능형 홈네트워크 설비공사	가. 홈네트워크망 공사		○		
	나. 홈네트워크기기 공사		○		
	다. 단지공용시스템 공사		○		

2) 내력구조부별 하자의 범위 및 하자보수책임기간

- 사업주체는 하자담보책임기간 안에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 사용검사일(주택단지의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 임시사용승인일을 말함)부터 10년 이내의 범위에서 이를 보수하고, 그로 인한 손해를 배상할 책임이 있음

① 하자의 범위

- 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
- 안전진단(영 제62조제3항) 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우

② 하자담보책임기간

- 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외) : 10년
- 보·바닥 및 지붕 : 5년

③ 안전진단의 실시(법 제46조, 영 제62조)

- 시장·군수·구청장은 하자담보책임기간 이내에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있음
- 시장·군수 또는 구청장은 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 다음 중 어느 하나의 기관에 당해 공동주택의 안전진단을 의뢰할 수 있음

<안전진단기관>

- 한국건설기술연구원
- 한국시설안전기술공단
- 「건축사법」에 의한 건축사협회
- 「고등교육법」에 의한 대학 및 산업대학의 부설연구기관(상설기관에 한함)
- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조의 규정에 의한 안전진단전문기관

- 안전진단에 소요되는 비용은 사업주체가 이를 부담함
- 다만, 하자의 원인이 사업주체외의 자에게 있는 경우에는 그 자가 부담함

3. 하자보수의 요구 및 하자보수(영 제59조)

- 입주자·입주자대표회의·관리주체 또는 「집합건물의소유 및 관리에 관한 법률」에 의하여 구성된 관리단(이하 “입주자대표회의 등”이라 함)은 하자담보책임기간 내에 공동주택의 하자가 발생한 경우에는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있음

- 사업주체는 하자보수요구를 받은 날(하자보수요구의 내용이 사업주체에게 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부에 대한 하자판정을 하는 경우에는 그 판정결과를 통보받은 날을 말함)부터 3일 이내에 그 하자를 보수하거나 보수일정 등을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의 등에 통보하여야 함

4. 입주자대표회의등의 직접 보수(영 59조의 2)

- 입주자대표회의등은 하자보수청구를 한 후 사업주체가 제59조제3항에 따른 기간 내에 하자보수를 이행하지 아니하거나 하자보수계획을 통보하지 아니한 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있음.
- 하자심사·분쟁조정위원회의 조정결과에 따라 하자보수를 이행하지 아니한 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있음
- 입주자대표회의등은 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 함

5. 하자보수보증금

1) 하자보수보증금의 예치(법 제46조)

- 하자보수의 책임이 있는 사업주체(「건설산업기본법」 제28조의 규정에 의하여 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말함)는 하자보수보증금을 예치하여야 함
 - 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 하자보수보증금을 예치하지 아니함

2) 하자보수보증금의 예치방법(영 제60조)

- 사업주체(임대를 목적으로 하는 공동주택의 경우에는 건설임대주택을 분양전환하고자 하는 자를 말함)는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서(단지안의 공동주

택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻고자 하는 경우에는 임시사용승인신청서를 말하며, 건설임대주택을 분양전환 하고자 하는 경우에는 분양전환 승인신청서, 분양전환 허가신청서 또는 분양전환 신고서를 말함)를 제출하는 때에 사용검사권자에게 제출하여야 함

○ 하자보수보증금은 현금 또는 다음의 증서로 예치하여야 함

- 대한주택보증주식회사가 발행하는 보증서
- 「건설산업기본법」에 의한 건설공제조합이 발행하는 보증서
- 「보험업법」에 따른 보증보험업을 영위하는 자가 발행하는 이행보증보험증권
- 금융기관의 지급보증서

3) 하자보수보증금의 예치명의 변경(영 제60조)

- 사용검사권자는 입주자대표회의(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의하여 구성된 관리단을 포함)가 구성된 때에는 지체없이 하자보수보증금의 예치명의를 당해 입주자대표회의의 명의로 변경하여야 하며, 입주자대표회의는 사업주체의 하자보수책임이 종료되는 때까지 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 함

4) 하자보수보증금액(영 제60조)

- 하자보수보증금은 다음 중 어느 하나에 해당하는 금액의 100분의 3으로 함
 - 대지조성을 한 경우 : 총사업비에서 대지의 조성 전 가격을 뺀 금액
 - 대지조성을 하지 아니한 경우 : 총사업비에서 대지가격을 뺀 금액
 - 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 경우 및 리모델링주택조합 또는 입주자대표회의가 리모델링을 하는 경우 : 허가신청서 또는 신고서에 기재된 총사업비
 - 「건축법」에 의하여 건축허가를 받아 분양을 목적으로 공동주택을 건설하는 경우 : 「임대주택법시행령」에 의한 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 의한 표준건축비를 적용하여 산출한 건축비

5) 하자보수의 종료(영 제60조의2)

- 사업주체는 제61조 각 호의 구분에 따라 순차적으로 하자담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 사실을 입주자대표회의(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 관리주체, 건축법에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단을 말함)에 통지하고, 하자담보책임기간이 만료된 때에는 입주자대표회의등이 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보수를 청구한 경우에는 지체 없이 보수를 완료한 후 그 결과를 입주자대표회의등에 통지하여야 함
- 입주자대표회의등은 사업주체로부터 하자보수완료 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 문서로 이의를 제기할 수 있음
- 사업주체는 이의가 없는 경우에는 하자담보책임기간별로 순차적으로 주거전용부분과 공용부분으로 구분하여 하자보수종료 확인을 입주자대표회의등에 요구할 수 있음
- 사업주체의 요구가 있는 경우에는 입주자대표회의등은 입주자가 그 취지를 알 수 있도록 서면으로 고지하여야 함
- 하자보수종료의 확인을 위해서는 하자보수종료확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용부분은 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 말함)를 첨부하여야 함

6) 하자보수보증금의 반환(영 제61조)

- 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 함. 이 경우 제59조의2에 따라 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 다음의 비율을 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 이를 반환하지 아니함

<하자보수보증금 반환 비율>

1. 사용검사일(단지안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용

- 승인일을 말함)부터 1년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 10
2. 사용검사일부터 2년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 25
 3. 사용검사일부터 3년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 20
 4. 사용검사일부터 4년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15
 5. 사용검사일부터 5년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15
 6. 사용검사일부터 10년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15

7) 건축분쟁조정위원회에 하자분쟁 조정 신청(법 제46조)

- 사업주체·설계자 또는 감리자는 하자담보책임기간 안에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회에 조정을 신청할 수 있음

6. 하자심사·분쟁조정위원회(법 제46조의2 내지 제46조의4, 영 제62조의2 내지 제62조의7)

- 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 심사·조정을 위하여 국토해양부에 하자심사·분쟁조정 위원회를 둠
- 위원회는 다음의 사항을 심사·조정 함
 - 하자 여부 판정
 - 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 공동주택의 입주자등과 사업주체 간의 분쟁
 - 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- 위원회는 조정등의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정등의 절차를 개시하여야 함
 - 위원회는 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 완료하여야 함
 - 위의 기간 이내에 조정등을 완료할 수 없는 경우에는 위원회의 의결로 그 기간을 1회에 한하여 연장할 수 있되, 그 기간은 30일 이내로 하며 그 사유와 기한을 명시하여 당사자에게 서면으로 통지하여야 함

- 위원회는 조정등의 절차 개시에 앞서 이해관계인이나 하자진단을 실시한 안전진단기관 등의 의견을 들을 수 있음
- 절차를 완료한 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 하며, 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락 여부를 위원회에 통보하여야 함
- 당사자가 조정안을 수락한 때에는 위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 각 당사자는 이에 서명·날인하여야 함
- 당사자가 조정안을 수락한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 봄

제 4 절 장기수선계획

1. 장기수선계획의 수립·조정(법 제47조, 규칙 제26조)

- 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 당해 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청하는 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 당해 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 함
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토해양부령이 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 함
- 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있음

2. 장기수선계획의 수립대상(법 제47조)

- 300세대 이상의 공동주택
- 승강기가 설치된 공동주택
- 중앙집중식 난방방식의 공동주택

3. 장기수선계획 조정교육(법 제47조, 규칙 제26조)

- 관리주체는 장기수선계획을 조정하기 전에 당해 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있음
- 장기수선계획의 조정교육에 관한 업무를 위탁받은 기관은 교육실시 10일 전에 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항을 공고하거나 관리주체에게 통보하여야 함

4. 장기수선충당금(법 제51조, 영 제66조, 규칙 제30조)

1) 장기수선충당금의 적립의무자

- 관리주체는 장기수선계획에 의하여 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 당해 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 함
 - 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 이를 부담하여야 함
- 공동주택의 사용자는 그 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 해당주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구할 수 있다.
- 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부확인을 요구하는 경우에는 지체없이 확인서를 발급해 주어야 한다.
- 공동주택의 주요시설의 범위, 교체·보수시기 및 방법 등에 관한 사항은 장기수선계획의 수립기준에 의함

2) 장기수선충당금의 적립방법

- 장기수선충당금은 당해 공동주택의 사용검사일(단지안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일을 말함)부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립함

3) 장기수선충당금의 요율

- 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정함

4) 장기수선충당금의 사용

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 의하되, 그 사용절차는 관리규약으로 정함. 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 ① 하자 조정등의 비용, ② 하자진단 및 감정에 드는 비용, ①, ②의 비용을 청구하는데 드는 비용으로 사용할 수 있음

5) 장기수선계획에 의한 보수의무 강화

- 관리주체 뿐만 아니라 입주자대표회의도 수립 또는 조정된 장기수선계획에 의하여 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함

6) 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

$$\text{월간세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간중의 수선비 총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급 면적}$$

제 5 절 시설물의 안전관리

1. 시설물의 안전관리계획 수립(법 제49조, 영 제64조)

- 관리주체는 당해 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 고압가스, 변전시설, 소방시설, 승강기 등 다음의 시설에 대한 안전관리계획을 수립하고 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 선정하여 안전관리계획을 시행하여야 함

<안전관리계획의 수립 대상인 시설물>

- 고압가스·액화석유가스 및 도시가스시설
- 중앙집중식 난방시설
- 발전 및 변전시설
- 위험물 저장시설
- 소방시설
- 승강기 및 인양기
- 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외)
- 그 밖에 다음의 시설(규칙 제27조제1항)
 - 석축·옹벽·담장·맨홀·정화조 및 하수도
 - 옥상 및 계단 등의 난간
 - 우물 및 비상저수시설
 - 펌프실·전기실 및 기계실
 - 주차장·경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설

2. 시설물의 안전관리계획의 내용(법 제49조, 영 제64조)

- 관리주체는 다음 사항을 안전관리계획에 포함하여야 함
 - ① 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항
 - ② 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항
 - ③ 위 ① 및 ②의 책임점검 및 안전관리진단 결과 위해의 우려가 있는 시설에 관한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항
 - ④ 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
 - ⑤ 그 밖에 시설안전관리에 관하여 필요한 사항

<표 7.3> 공동주택시설물에 대한 안전관리 기준

구 분	대상시설	점검횟수
1. 해빙기 진단	석축·옹벽·법면·교량·우물·비상저수시설	연 1회(2월 또는 3월)

2. 우기진단	석축·옹벽·법면·담장·하수도	연 1회(6월)
3. 월동기 진단	연탄가스배출기·중앙집중식난방시설·노출배관의 동파방지, 수목보온	연 1회(9월 또는 10월)
4. 안전진단	변전실·고압가스시설·도시가스시설·액화석유가스시설·소방시설·맨홀(정화조의 뚜껑을 포함함)·유류저장시설·펌프실·승강기·인양기·전기실·기계실·어린이놀이터	매분기 1회 이상(다만, 승강기의 경우에는 「승강기제조및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따름)
5. 위생진단	저수시설·우물·어린이놀이터	연 2회 이상

※ 비교 : 안전관리진단사항의 세부내용은 시·도지사가 정하여 고시함

3. 안전교육 및 방법교육(법 제49조, 규칙 제28조)

1) 교육의 대상

- 공동주택단지안의 각종 안전사고 예방과 방법을 하기 위하여 경비업무에 종사하는 자와 안전관리계획에 의하여 시설물안전관리책임자로 선정된 자는 시장·군수·구청장이 실시하는 안전교육 및 방법교육을 받아야 함

2) 교육의 시행 기준

- 교육 대상자 및 교육내용
 - 안전교육
 - 방법교육 : 경비책임자(강도·절도 등의 예방 및 대응에 관한 교육)
 - 소방에 관한 안전교육 : 시설물 안전관리책임자(소화·연소 및 화재예방에 관한 교육)
 - 시설물에 관한 안전교육 : 시설물 안전관리책임자(시설물 안전사고의 예방 및 대응에 관한 교육)
- 교육기간 : 연 2회 이내, 매회별 4시간 이내

3) 교육의 위임·위탁

- 시장·군수·구청장은 안전교육 및 방범교육을 다음의 구분에 의한 기관 또는 법인에게 위임 또는 위탁하여 실시할 수 있음
 - 소방에 관한 안전교육 : 관할 소방서장
 - 방범교육 : 관할 경찰서장
 - 시설물에 관한 안전교육 : 주택관리의 전문화 등을 목적으로 설립된 법인 중 권한의 위임·위탁에 관한 규정(법 제87조제2항)에 의하여 시장·군수·구청장이 지정하는 협회
- 시설물에 관한 안전교육에 관한 업무를 위탁받은 기관은 교육실시 10일전에 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항을 공고하거나 대상자에게 통보하여야 함
- 시장·군수 또는 구청장은 시설물에 관한 안전교육의 원활한 운영을 위하여 교육수탁기관으로 하여금 다음 사항을 이행하도록 하여야 함

<시설물에 관한 안전교육 수탁기관의 시장·군수·구청장에 대한 이행 업무>

- 매년 11월말까지 다음 각목의 내용이 포함된 다음연도의 교육계획서를 작성하여 시장·군수·구청장의 승인을 얻을 것
 - 교육일시·장소 및 교육시간
 - 교육예정 인원
 - 강사의 성명·주소 및 교육과목별 이수시간
 - 교육과목 및 내용
 - 그밖에 교육시행과 관련하여 시장·군수·구청장이 요구하는 사항
- 당해연도의 교육종료 후 1월 이내에 다음 내용이 포함된 교육결과보고서를 작성하여 시장·군수·구청장에게 보고할 것
 - 교육대상자 및 이수자명단
 - 교육계획의 주요내용이 변경된 경우에는 그 변경내용과 사유
 - 그밖에 교육시행과 관련하여 시장·군수·구청장이 요구하는 사항

제 6 절 공동주택의 안전점검(법 제50조, 영 제65조, 규칙 제29조)

1. 안전점검의 실시자

- 관리주체는 반기마다 공동주택의 기능 및 안전을 유지하기 위하여 안전점검을 실시하여야 함
- 다만, 16층 이상인 공동주택에 대하여는 다음 중 어느 하나에 해당하는 자에게 안전점검을 실시하도록 하여야 함

<16층 이상인 공동주택의 안전점검 실시자>

- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법시행령」제7조의 규정에 의한 책임기술자로서 당해 공동주택단지의 관리직원인 자
- 주택관리사 또는 주택관리사보로서 국토해양부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전관리에 관한 특별법시행령」 제7조에 따른 안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원 자
- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조의 규정에 의하여 국토해양부장관으로부터 지정받은 안전진단전문기관
- 「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의하여 시·도지사에게 등록한 유지관리업자

2. 안전점검결과의 보고 및 관리

1) 관리주체의 안전점검결과 보고 및 조치

- 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위해의 우려가 있는 때에는 다음 사항을 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 그 보고내용에 따라 당해 시설의 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 함

<안전점검결과 보고 사항>

- 점검대상의 구조·설비
- 취약의 정도
- 발생 가능한 위해의 내용
- 조치할 사항

2) 시장·군수·구청장의 안전점검

- 관리주체로부터 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 취약하여 위험의 우려가 있다는 보고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 당해 공동주택에 대한 특별관리를 통해 위해요소를 사전에 제거하기 위하여 다음의 조치를 하고 매월 1회 이상 점검을 실시하여야 함

<시장·군수·구청장의 조치>

- 공동주택단지별 점검책임자의 지정
- 공동주택단지별 관리카드의 비치
- 공동주택단지별 점검일지의 작성
- 공동주택단지내 관리기구와 관계행정기관간 비상연락체계의 구성

제 7 절 입주자의 행위제한(영 제57조제4항)

- 입주자 등은 다음 행위를 하고자 하는 때에는 관리주체의 동의를 얻어야 함

※ 관리주체의 동의기준에 대하여는 관리규약으로 정함

- 시장·군수 또는 구청장의 행위허가 또는 행위신고를 받아야 하는 행위에 해당되지 아니하는 범위안에서 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위
- 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
- 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
- 가축(장애인 보조견은 제외)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
- 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
- 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위

부산광역시 공동주택
관리규약 준칙



부산광역시 공동주택관리규약 준칙

제정 2004. 3.11.

개정 2006. 4.24.

개정 2007. 4.18.

개정 2007. 6.12.

개정 2010. 9. 3.

1. 이 준칙은 부산광역시도 행정구역에 소재하는 공동주택에 대하여 적용한다.
2. 이 준칙은 「주택법」 제44조 및 같은 법 시행령 제57조에 따라 입주자 및 사용자가 해당 공동주택관리규약을 제정 또는 개정할 때에 준거하는 것임.
3. 최초로 제정하는 공동주택관리규약은 사업주체(분양전환하는 경우에는 임대사업자를 말함)가 이 준칙에 따라 작성하여 제안하는 것임.
4. 공동주택관리규약은 이 준칙을 참고하여 개정하는 것이며, 개정안의 제안서에는 “개정안의 취지, 주요내용, 제안유효기간 및 제안자 등과 이 준칙과 달라진 조문 내용을 대비표로 작성”하여 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하는 것임.
5. 해당 공동주택관리규약을 주택법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 주택관리 관련 고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것임.
6. 입주자대표회의를 대표하는 자는 이 규약을 개정할 때에는 개정할 날로부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고해야 함

부산광역시장

목 차

제 1 장 총 칙

제 1 조 【목 적】	77
제 2 조 【적용범위】	77
제 3 조 【용어 정의】	77
제 4 조 【관리대상물】	77
제 5 조 【전용부분 및 공용부분의 범위】	77
제 6 조 【입주자대표회의 및 공동주택관리기구】	78
제 7 조 【규약 등의 준수 의무】	78
제 8 조 【규약의 효력】	78

제 2 장 입주자 등의 권리 의무

제 9 조 【입주자 등의 자격】	78
제10조 【입주자 등의 권리】	79
제11조 【공동관리 및 구분관리】	79
제12조 【의결권 행사】	79
제13조 【입주자 등의 의무】	80
제14조 【업무방해 금지】	80
제15조 【배상책임 등】	80
제16조 【권리 · 의무의 승계】	81

제 3 장 입주자대표회의

제17조 【동별 대표자의 선출】	81
제18조 【동별 대표자의 임기】	81
제19조 【임원의 구성】	81
제20조 【동별 대표자 등의 해임 등】	82
제21조 【보궐선거】	82
제22조 【동별 대표자 등의 선출공고】	83
제23조 【회의개최】	83
제24조 【회의방청】	84
제25조 【회의소집절차】	84
제26조 【안건의 제안】	84
제27조 【입주자대표회의의 의결사항】	85
제28조 【의결방법】	85

제29조 【재심의】	85
제30조 【회의록】	85
제31조 【겸임금지】	86
제32조 【운영비】	86
제33조 【입주자대표회의의 의무와 책임】	86

제 4 장 선거관리위원회

제34조 【위원위촉 및 구성】	86
제35조 【임기 및 자격상실 등】	87
제36조 【업무】	87
제37조 【운영】	87
제38조 【운영경비】	88

제 5 장 자치관리로 결정한 경우

제39조 【자치관리기구의 구성】	88
제40조 【관리사무소장의 선임】	88
제41조 【직원의 자격 요건】	88
제42조 【인사 · 보수 · 책임】	89

제 6 장 위탁관리로 결정한 경우

제43조 【주택관리업자 선정방법】	89
제44조 【주택관리업자의 재계약】	89
제45조 【위 · 수탁관리계약】	89
제46조 【관리방법의 변경】	89

제 7 장 관리주체의 업무 및 책임

제47조 【관리주체의 업무】	90
제48조 【자료의 종류 및 열람방법 등】	90
제49조 【관리주체의 동의기준】	91
제50조 【보육시설의 운영 및 임대 등】	92
제51조 【세대간 생활소음】	93
제52조 【보험료 등】	93
제53조 【관리주체의 책임 및 의무】	93
제54조 【직무교육 등】	94
제55조 【관리업무 등의 인수 · 인계】	94

제 8 장 관리비 등

제56조 【관리비예치금】	94
제57조 【관리비 및 사용료의 집행】	95
제58조 【장기수선충당금의 집행 및 공개】	95
제59조 【잡수입의 집행 및 회계처리】	95
제60조 【관리비의 세대별 부담액 산정방법】	95
제61조 【사용료의 세대별 부담액 산정방법】	95
제62조 【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】	95
제63조 【관리비등의 산정기간 등】	96
제64조 【관리비등의 납부기한】	96
제65조 【관리비등의 징수 · 보관 · 예치】	96
제66조 【관리비등의 연체료】	96

제 9 장 회계처리기준 및 회계감사

제67조 【회계처리기준】	96
제68조 【회계관계자의 의무 및 책임】	96
제69조 【보증설정】	96
제70조 【회계감사인의 선정제한】	97
제71조 【감사보고서 기재사항】	97
제72조 【감사보고서 작성기준】	97
제73조 【회계감사기준】	98

제 10 장 관리책임 및 비용부담

제74조 【전유부분의 관리책임】	98
제75조 【공용부분의 관리책임】	98

제 11 장 벌 칙

제76조 【벌칙】	98
제77조 【관리비등의 체납자에 대한 조치】	99

제 12 장 규약의 개정

제78조 【규약의 개정】	99
제79조 【규약의 공포】	99
제80조 【규약의 보관】	99

제 13 장 보 칙

제81조 【관리규약에 따른 제규정의 효력】	100
제82조 【관리규약에 따른 준용규정】	100
부 칙	100
[별표 1] 관리대상물(제4조 관련)	101
[별표 2] 전용부분의 범위 (제5조제1항 관련)	102
[별표 3] 공용부분의 범위 (제5조제2항 관련)	102
[별표 4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법(제60조 관련)	103
[별표 5] 공동 사용료의 산정방법(제61조제1항 관련)	103
[별표 6] 사용료의 산정방법(제61조제2항 관련)	104
[별표 7] 관리비등의 연체요율(제66조 관련)	105
[별지 제1호 서식] 입주자 명부	106
[별지 제2호 서식] 동별 대표자 후보등록 신청서	107
[별지 제3호 서식] 위임장	108
[별지 제4호 서식] 당선증(입주자대표회의의 회장, 감사)	109
[별지 제5호 서식] 당선증(동별 대표자)	110
[별지 제6호 서식] 장기수선충당금 적립 및 사용현황	111
[별첨 1](제45조제1항 관련) 공동주택 위·수탁관리 계약서	112
[별첨 2](제67조 관련) 공동주택관리 회계처리기준	116

○ ○ 아파트 관리규약

제1장 총 칙

제1조 【목적】 이 공동주택관리규약은 「주택법」 제44조제2항 및 같은 법 시행령 제57조제1항에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 입주자 및 사용자의 보호와 주거생활의 질서유지를 목적으로 한다.

제2조 【적용범위】 이 공동주택관리규약(이하 “규약”이라 한다)은 ○○도(시) ○○시(군) ○○구 ○○동(읍·면) ○○번지 소재 ○○아파트 공동주택단지 내의 공동주택, 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설과 그 대지의 관리 및 사용에 관하여 적용한다.

제3조 【용어 정의】 이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존·비속을 말한다.
2. “사용자”란 입주자 외의 자로서 공동주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.
3. “입주자등”이란 입주자 및 사용자를 말한다.
4. “공동주택등”이란 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설을 말한다.
5. “공동주택단지”란 법 제16조에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받은 주택과 부대시설 및 복리시설을 건설한 일단의 토지를 말한다.
6. “관리주체”란 공동주택등을 관리하는 자치관리기구의 관리사무소장 및 주택관리업자를 말한다. 다만, 입주자등이 관리주체를 선정하기 전까지는 사업주체를 말한다.
7. 그 밖의 용어에 대하여는 「주택법」(이하 “법”이라 한다), 「주택법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 및 「주택법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다)에서 사용하는 용어의 정의와 같다.

제4조 【관리대상물】 이 규약에 따른 관리대상물은 별표 1과 같다.

제5조 【전용부분 및 공용부분의 범위】 ① 전용부분은 입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간으로서 별표 2와 같다.

- ② 공용부분은 제1항의 전용부분을 제외한 다음 각 호의 주택부분·부대시설 및 복리시설과 그 대지로 하되, 그 범위는 별표 3과 같다.

1. 주거공용부분 : 동 건물의 복도·계단·현관, 승강기 등 공동주택의 지상층에 있는 동 건물을 해당 동의 입주자가 공동으로 사용하는 시설
2. 기타 공용부분 : 제1호의 주거공용면적을 제외한 지하층·관리사무소·경비실·경로당·보육시설·주민공동시설 등 공동주택단지안의 전체 입주자들이 공동으로 사용하는 시설

제6조 【입주자대표회의 및 공동주택관리기구】 ① 입주자등은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 영 제50조에 따른 입주자대표회의를 공동주택단지안에 둔다.

② 입주자등은 공동주택단지안의 관리사무소에 영 제53조에 따른 공동주택관리기구를 둔다.

제7조 【규약 등의 준수의무】 입주자등은 원활한 공동생활을 유지하기 위하여 법·영·규칙(이하 “주택법령”이라 한다), 공동주택관리에 관계되는 법령, 이 규약, 영 제51조제1항제1호의2에 따라 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요하여 입주자대표회의에서 제정·개정한 제규정(이하 “관계규정”이라 한다)을 준수하여야 한다.

제8조 【규약의 효력】 ① 이 규약은 법 제44조제3항에 따라 입주자의 지위를 승계한 자(경락을 받아 취득한 자를 포함한다)에 대하여도 그 효력이 있다.

② 제4조 관리대상물의 사용방법에 대하여 이 규약에 정한 내용은 사용자 및 점유자에 대하여도 입주자와 동일한 효력을 지닌다.

제2장 입주자등의 권리 의무

제9조 【입주자등의 자격】 ① 입주자의 자격은 소유자가 공동주택 1세대의 구분소유권을 취득(최초 입주시에는 사업주체가 입주자에게 명도한 때를 말한다)한 때에 발생하고, 그 구분소유권을 상실한 때에 소멸한다.

② 사용자의 자격은 1세대의 주택 전세권 및 임차권 등을 취득한 때에 발생하고, 그 권리를 상실한 때에 소멸한다.

③ 공동주택에 입주한 입주자등은 지체없이 별지 제1호 서식에 의한 입주자 명부를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제22조에 적합하게 자료를 관리하여야 한다.

④ 입주자등의 자격을 상실한 자는 이 규약과 관련한 일체의 권리를 상실한다.

제10조 【입주자등의 권리】 ① 입주자등은 주택법령에서 정한 사항 외에 다음 각 호의 권리를 갖는다. 다만, 제3호 및 제4호에 따른 동별 대표자·회장 및 감사의 피선거권은 입주자(1세대의 주택은 하나의 피선거권을 갖는다)에 한한다.

1. 전용부분을 주거의 목적으로 사용할 수 있는 권리
2. 공용부분을 관계규정이 정하는 바에 따라 사용하는 권리
3. 선거구의 동별 대표자에 관한 피선거권·선거권 및 그 해임권
4. 입주자대표회의의 회장 및 감사에 관한 피선거권(동별 대표자로 선출된 경우에 한한다)·선거권 및 그 해임권
5. 공동주택의 관리에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에게 의견 진술권
6. 그 밖에 이 규약에 정한 권리

제11조 【공동관리 및 구분관리】 ① 규칙 제23조제1항제4호에서 공동관리 및 구분관리에 대하여 “그 밖에 규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동관리의 경우
 - 가. 각 단지별로 규약의 개정안(영 제58조제1항에 따른 관리비의 부담액 산정방법, 입주자대표회의의 운영방안을 포함한다)
 - 나. 하나의 공동주택관리기구의 설치안(설치장소 및 조직기구 등) 및 운영방안
 - 다. 공동관리하는 기간
 - 라. 공동관리의 해제 및 해지
 2. 구분관리의 경우
 - 가. 규약의 개정안(구분관리에 따른 영 제58조제1항에 따른 관리비의 부담액 산정방법, 입주자대표회의를 단위별로 운영하는 방안과 전체적으로 운영하는 방안을 포함한다)
 - 나. 구분단위별로 공동주택관리기구의 설치안 및 운영방안
 - 다. 구분관리하는 기간
 - 라. 구분관리의 해제 및 해지
- ② 공동관리하거나 구분관리하는 경우에도 사용료는 사용자부담원칙에 따라 개별 입주자등이 사용량 등에 따라 부담하고, 장기수선충당금은 공동주택단지별로 수립 또는 조정하는 장기수선계획에 따라 부담한다.

제12조 【의결권 행사】 ① 1세대의 주택에서는 하나의 의결권을 갖는다.

- ② 입주자등은 서면으로 의결권을 행사할 수 있다.

③ 소유자 또는 세대주(임차 등을 한 경우)가 아닌 입주자등은 세대주를 대리하여 의결권을 행사할 수 있다.

제13조 【입주자등의 의무】 ① 입주자등은 주택법령에 정한 사항 외에 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상 및 제반시설의 유지·관리를 위하여 다음 각 호의 의무를 진다.

1. 관계규정의 준수 의무
2. 전용부분을 주거의 용도로만 사용하는 의무 및 공용부분을 해당 용도에 적합하게 사용하는 의무
3. 제반시설을 선량한 관리자의 주의로 사용·보전 및 유지할 의무
4. 공동생활의 질서를 지킬 의무
5. 관리주체의 안전점검 및 그 진단 결과로 이용제한 또는 보수 등의 조치에 협조할 의무
6. 시설물의 이용에 대한 안전수칙 준수 및 공사장 등의 통제에 협조할 의무
7. 그밖에 공동주택의 유지·관리를 위하여 지켜야 할 의무

② 입주자가 그의 소유인 주택을 사용자에게 임대한 경우 관리비·사용료 등의 체납분에 대하여는 해당 입주자가 부담할 책임이 있다.

③ 입주자등은 관리주체가 건물을 점검하거나 수리하기 위하여 공동주택의 전용부분에 출입하고자 하는 경우에는 특별한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

제14조 【업무방해 금지】 ① 입주자등은 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체의 업무를 방해하여서는 아니 된다.

② 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 상호간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 된다.

제15조 【배상책임 등】 ① 입주자등이 고의 또는 과실로 공동주택등 및 다른 입주자등의 전용 또는 공용부분을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 한다. 이 경우 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.

② 입주자등이 소유 또는 점유하는 전용부분의 시설 등에서 누수·누출 등으로 다른 입주자등의 시설 또는 공용부분에 피해를 입혔을 경우에는 원상회복을 위한 관리주체의 업무수행에 협조하고 이에 따른 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 관리주체는 입주자등이 거주하는 공동주택의 전용부분에 출입하여 건물을 점검하거나 수리하는 과정에서 전용부분에 설치된 시설 등을 훼손한 경우에는 지체없이 원상복구하여

야 한다.

④ 입주자등은 관리주체의 출입을 거부하여 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제16조 【권리·의무의 승계】 ① 관리주체는 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등(이하 “관리비등”이라 한다)의 채권을 행사할 수 있다.

② 관리비등을 입주자등이 체납한 때에는 입주자의 지위를 승계한 자(특별승계인을 포함한다. 이하 같다)가 부담하여야 한다.

③ 입주자대표회의에서 의결한 사항은 입주자등의 지위를 승계한 자에게도 그 효력이 있다.

제3장 입주자대표회의

제17조 【동별 대표자의 선출】 ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 영 제50조제1항에 따라 동별 세대수에 비례하여 다음 각 호의 선거구 별로 총 ○ 명의 정원을 선출한다.

1. 제1 선거구 : 0명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)
2. 제2 선거구 : 0명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)
3. 제3 선거구 : 0명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)
4. 제4 선거구 : 0명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)
5. 제5 선거구 : ~

② 입주예정세대의 과반수가 입주하지 아니한 선거구는 과반수가 입주할 때까지 동별 대표자 선출을 보류한다.

제18조 【동별 대표자의 임기】 영 제50조제7항에 따른 동별 대표자의 임기는 ○월 ○일부터 다음 년도 ○월 ○일까지(2년간)로 한다.

제19조 【임원의 구성】 ① 영 제50조제5항에 따라 입주자대표회의에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 회장 1명
2. 감사 1명 이상
3. 이사 2명 이상

② 규칙 제21조제2항에 따라 입주자대표회의 임원의 임기는 해당 동별 대표자의 임기동안

으로 하며, 동별 대표자의 자격을 상실한 때에는 임원자격도 상실된다.

③ 규칙 제21조제4항에 따라 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다.

제20조 【동별 대표자 등의 해임 등】 ① 영 제57조제1항제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호와 같다.

1. 주택법령 및 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한 때
2. 이 규약 및 선거관리위원회 규정을 위반한 때
3. 관리비등을 횡령한 때
4. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 멸실·훼손 및 손상하여 입주자에게 손해를 가한 때
5. 주택관리업무와 관련하여 폭력행위로 벌금형 이상을 선고받은 때
6. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 금품을 수수한 때

② 동별 대표자가 제1항의 해임사유에 해당할 때에는 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등 또는 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 해임절차의 진행을 요청할 수 있다.

③ 제2항에 따른 해임은 해당 선거구 입주자등의 과반수 찬성으로 결정한다. 이 경우 해임된 동별 대표자는 임원의 지위까지도 모두 상실된다.

④ 입주자대표회의의 임원이 제1항의 해임사유에 해당할 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 그 직위를 해제할 수 있다.

⑤ 제2항에 따라 해임을 요청받은 선거관리위원회는 해임사유와 해임 당사자가 제출한 소명자료(제출한 경우에 한한다)를 해당 선거구의 입주자등에게 미리 공개하고, 해당 선거구의 입주자등을 상대로 투표절차를 진행하여야 한다.

제21조 【보궐선거】 ① 동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 그 궐위 일로부터 60일 이내에 다시 선출한다. 다만, 잔여임기가 180일 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.

② 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다. 다만, 잔임 기간이 180일 미만인 경우에는 임기에 산정되지 아니한다.

③ 임원이 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 궐위 일로부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 동별 대표자의 임기까지로 한다.

제22조 【동별대표자 등의 선출공고】 ① 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일전까지 공고하여야 한다.

1. 선거구별 선출인원 및 임기
2. 선거기간
3. 후보등록기간
4. 후보등록 장소(관리사무소)
5. 후보등록서류
 - 가. 별지 제2호 서식의 후보등록신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부
 - 나. 영 제50조제4항에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 각 1부
 - 다. 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부
 - 라. 등기부등본(공고일 이후 발행분) 1부
 - 마. 주민등록등본(공고일 이후 발행분) 1부
 - 바. 가족관계등록부(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부
 - 사. 선거홍보물용 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등)
 - 아. 별지 제3호 서식의 위임장(소유자의 배우자 또는 직계존비속에 한함) 1부
6. 후보등록자격
7. 그 밖에 영 제50조의2제4항에 따른 선거관리위원회 규정으로 정한 사항

② 선거관리위원회는 제1항에 따라 선출한 동별 대표자의 명단과 임기 등을 즉시 확정공고하여야 한다.

③ 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 한다.

④ 선거관리위원회는 제2항에 따라 동별 대표자를 선출한 때에는 지체없이 입주자대표회의의 회장 및 감사의 선출을 공고하여야 한다. 이 경우 선출절차 등은 제1항을 준용한다.

제23조 【회의개최】 ① 영 제51조제2항에 따라 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의로 구분하고, 회장이 이를 소집하고 의장이 된다. 다만 같은 항 단서에 따른 회의를 회장이 소집하지 아니하는 경우에는 제19조제3항에서 정한 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다.

② 정기회의는 매분기 1회 개최한다.

③ 임시회의는 영 제51조제2항 각 호의 사항 외에 다음 각 호의 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 관리사무소장 또는 해당분야 관리책임자(안전이 있는 경우에 한한다)는 회의에 참석하여 소관업무를 보고하고, 해당 안전에 대하여 발언할 수 있다.

제24조 【회의방청】 ① 입주자등은 회의를 방청하고자 하는 경우에는 관리주체에게 신분을 밝히고 방청신청을 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 방청을 제한한다.

1. 흥기 또는 위험한 물품을 휴대한 사람
2. 음주자 또는 정신 이상이 있는 사람
- ② 방청자는 발언할 수 없다. 다만, 의장이 안전심의와 관련하여 발언을 허가한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 의장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 방청하고 있는 경우에는 퇴장을 명할 수 있으며, 방청자는 의장의 명에 따라야 한다.
 1. 폭력 및 욕설을 하는 등 질서유지에 방해가 되는 사람
 2. 동별 대표자의 발언에 대하여 의견을 개진하거나 손뼉을 치는 사람
 3. 방청하면서 식음·흡연을 하거나 잡지 등을 보는 사람
 4. 그 밖에 회의진행을 방해하는 사람

제25조 【회의소집절차】 ① 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안전을 동별 대표자에게 서면으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지(공동주택단지 내에 구축된 경우에 한한다. 이하 같다)등에 공개하여야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있다.

② 입주초기 또는 임대주택을 분양전환하여 최초로 입주자대표회의를 구성하는 때에는 그 회의소집은 관리사무소장이 하며, 이때의 회의진행자는 선출된 동별 대표자 중에서 연장자가 수행하여야 한다.

제26조 【안전의 제안】 ① 안전은 동별 대표자 또는 관리사무소장이 제안 할 수 있다

② 안전을 제안하는 자는 사전에 회의에 상정할 의안(“회의 목적”을 말한다)을 갖추고 제안 이유·주요내용·근거규정 및 비용추계서 등을 붙여 회장에게 제출한다.

제27조 【입주자대표회의의 의결사항】 영 제51조제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원(영 제50조제5항 본문 괄호에 따라 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다) 과반수의 찬성으로 의결하며, 영 제51조제1항제9호에서 입주자대표회의에서 의결하는 사항 중 “그 밖에 규약으로 정하는 사항”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 관리비에치금의 증액에 관한 사항
2. 관리주체에서 업무와 관련하여 제안한 사항
3. 제20조제4항에 따른 임원의 해임
4. 영 제67조제1항 제1호에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회 위원의 추천
5. 안전사고 및 도난사고 등 각종 범죄 예방을 위한 CCTV 운영에 관한 사항
6. 입주자등의 자율방범 지원에 관한 사항
7. 공동주택관리에 공로가 있는 자의 표창 및 포상

제28조 【의결방법】 ① 동별 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석하여야만 영 제51조제1항에 따라 의결권을 행사할 수 있다.

- ② 동별 대표자의 의결권은 대리할 수 없다.
- ③ 회의에서 일단 부결된 의안은 그 회의 중에는 다시 발의하거나 심의할 수 없다.
- ④ 입주자대표회의는 주택법령 및 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자있는 의결은 무효가 된다.

제29조 【재심】 ① 입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계규정에 위반된다고 판단되는 경우에는 관리주체는 재심의 요청서를 입주자대표회의에 제출할 수 있다.

② 제1항의 재심의 요청서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입주자대표회의에서 의결한 내용
2. 관계규정을 위반하는 내용
3. 재심의 제안내용

③ 제2항에 따른 재심의 요청서를 제출받은 입주자대표회의는 이를 지체없이 다시 심의 의결하고 그 결과를 관리주체에게 통보하여야 의결의 효력이 있다.

제30조 【회의록】 ① 회장은 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 출석한 동별 대표자 전원의 서명을 받은 후 즉시 영 제51조제4항에 따라 관리주체가 보관 및 집행하도록 통보하

여야 한다.

② 관리주체는 영 제56조제1호에 따라 제1항에 따른 회의결과를 지체없이 공개하여야 한다.

③ 입주자대표회의에서 회의를 개최할 때에는 녹화 및 녹음하여 입주자등에게 중계할 수 있다. 이 경우 녹화물 또는 녹음물은 관리주체가 회의록과 함께 5년간 보관 및 관리한다.

제31조 【겸임금지】 ① 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호간에 겸임할 수 없다.

② 동별 대표자는 공동주택단지안의 자생단체 및 재건축조합의 임원이 될 수 없다.

제32조 【운영비】 입주자대표회의의 운영비는 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. 영 제50조의3제5항에 따른 운영 및 윤리교육비
2. 회의 출석수당 : 1회당 3~5만원
3. 회장 업무추진비 : 매월 ○○만원
4. 감사 업무추진비 : 매월 ○○만원
5. 공동체생활 활성화를 위한 비용 : 매월 ○○만원 범위 이내
6. 제69조제2항에 따른 입주자대표회의 회장의 보증보험 등의 가입비용

제33조 【입주자대표회의의 의무와 책임】 ① 입주자대표회의의 구성원은 영 제51조제1항 및 규칙 제21조에 따른 업무를 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

② 입주자대표회의의 구성원은 고의 또는 과실로 인하여 입주자 등에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제4장 선거관리위원회

제34조 【위원위촉 및 구성】 ① 영 제50조의2제1항에 따라 자체적으로 구성하는 선거관리위원회(이하 “위원회”라 한다)의 위원은 다음 각 호의 자로 입주자대표회의의 회장(입주자대표회의가 구성되지 아니 한 경우에는 관리사무소장이 한다. 이하 이 조에서 같다)이 위촉한다.

1. 입주자대표회의의 회장이 추천한 자 1인
2. 관리사무소장이 추천한 자 1인
3. 「지방자치법」에 따른 통장 또는 이장이 추천한 자 2인 이내
4. 노인회에서 추천한 자 2인 이내

5. 제4호 외의 부녀회 등 자생단체에서 추천한 자 2인 이내
6. 시·군·구 선거관리위원회에서 추천한 직원 1인(500세대 이상인 경우에 한한다)
 - ② 제1항 각 호에 따른 자가 통보를 받은 날로부터 7일 이내에 추천을 하지 아니하는 때에는 입주자대표회의의 회장은 입주자등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위촉할 수 있다.
 - ③ 위원회가 구성되지 아니하는 경우 제1항에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장은 학식과 사회경험이 풍부한 자 중에서 위원을 위촉할 수 있으며, 입주자등은 이에 따라야 한다.

제35조 【임기 및 자격상실 등】 ① 위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 만료되는 날까지로 한다.

- ② 입주자등 중에서 제34조에 따른 위원으로 위촉된 자는 입주자등의 자격을 상실한 때에 그 자격이 상실된다.
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 위원이 될 수 없으며, 이에 해당하는 위원은 위원장이 해촉한다.
 1. 동별 대표자 또는 동별 대표자 후보자의 배우자나 직계존비속인 자
 2. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상을 연속하여 회의에 출석하지 아니한 자

제36조 【업무】 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 선거관리규정의 제정·개정
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
3. 입주자대표회의의 회장·감사의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
4. 영 제50조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인
5. 이 규약의 개정에 관한 투·개표업무
6. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 투·개표업무
7. 별지 제4호 서식에 따른 회장 및 감사, 별지 제5호 서식에 따른 동별 대표자의 당선증을 각각 교부
8. 동별 대표자 및 임원의 사퇴접수 처리
9. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

제37조 【운영】 ① 위원장은 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.

- ② 위원장이 유고시에는 위원 중에서 연장자가 그 직무를 대행하여 수행한다.
- ③ 위원이 궐위된 경우에는 60일 이내에 다시 위촉한다.

- ④ 위원회의 행정사무는 관리주체가 지원하며, 위원회에서 회의를 개최한 때에는 그 회의록을 작성하여 관리주체가 보관·관리하도록 통보하여야 한다.
- ⑤ 관리주체는 제4항에 따라 통보받은 회의결과를 게시판 또는 공동주택의 인터넷 홈페이지 등을 통하여 입주자등에게 공개하여야 한다.

제38조 【운영경비】 영 제50조의2제1항에 따라 수립하는 위원회의 운영예산에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 위원의 제36조에 따른 선거업무 출석수당 : 1회당 3~5만원
2. 선거홍보물 인쇄비
3. 「선거관리위원회법」 제2조제1항제3호에 따라 해당 소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거관리지원을 요청한 경우 그 소요비용
4. 그 밖에 선거관리에 소요되는 비용

제5장 자치관리로 결정한 경우

제39조 【자치관리기구의 구성】 ① 입주자등이 자치관리로 결정하는 경우에는 의결기구인 입주자대표회의와 집행기구인 관리주체(자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 말한다)를 둔다.
② 관리주체는 관계규정에 적합하게 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

제40조 【관리사무소장의 선임】 ① 입주자대표회의는 법 제43조제4항에 따라 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 그 구성원 과반수의 찬성을 얻어 선임하여야 한다.
② 관리사무소장이 법 제57조제1항 각 호에 따른 자격취소 및 자격정지 등에 해당하는 행위를 한 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다.

제41조 【직원의 자격 요건】 다음 각 호에 해당하는 자는 자치관리기구의 직원(관리사무소장을 포함한다)이 될 수 없다

1. 관계법령에 따른 법정자격을 보유하는 업무의 자격을 소지하지 아니한 자
2. 입주자대표회의의 구성원 또는 그 구성원의 배우자나 직계존비속

제42조 【인사·보수·책임】 이 규약에 정하지 아니한 자치관리기구 직원의 담당업무와 인사·보수 및 책임 등은 근로기준법에 따라 취업규칙 및 인사규정 등으로 정한다.

제6장 위탁관리로 결정한 경우

제43조 【주택관리업자 선정방법】 입주자등이 관리방법을 위탁관리로 결정한 경우 입주자대표회의는 영 제52조제4항에 따라 공개경쟁입찰로 주택관리업자를 선정한다.

제44조 【주택관리업자의 재계약】 입주자대표회의에서 영 제52조제4항 단서에 따라 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정하고자 하는 경우에는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 다음 각 호의 사항을 10일 이상 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지 등에 공개하여야 한다.

1. 주택관리 만족도를 입주자등에게 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 주택관리업자의 교체 또는 관리방법의 변경을 요구하지 아니한 경우에는 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여 다시 계약한다는 내용
2. 계약기간이 만료되는 날
3. 계약기간이 만료되는 주택관리업자 상호(개인 또는 법인 명칭)
4. 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용
5. 다시 계약할 경우의 계약기간 및 계약내용
6. 이의서 제출방법 및 제출기간
7. 그 밖에 필요한 사항

제45조 【위·수탁관리계약】 ① 입주자대표회의의 회장은 제43조에 따라 선정된 주택관리업자와 별첨 1의 “공동주택 위·수탁관리계약서”에 따라 계약을 체결하여야 한다.

② 제1항에 따른 계약기간은 규칙 제26조제2항에 따른 장기수선계획의 조정주기를 고려하여 3년으로 한다.

③ 입주자대표회의는 입주자등이 위·수탁관리계약서의 열람 및 복사를 요청한 때에는 이에 응하여야 한다.

제46조 【관리방법의 변경】 제44조제1호에 따라 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법

의 변경을 요구한 때에는 영 제52조제1항의 절차에 따라 관리방법을 다시 결정하여야 한다.

제7장 관리주체의 업무 및 책임

제47조 【관리주체의 업무】 ① 관리주체는 영 제55조제1항 및 규칙 제25조에 따른 업무를 수행하여야 하며, 영 제55조제1항 제5호에서 “규약으로 정한 사항의 집행”이라 함은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사
2. 재해보험의 가입
3. 성범죄 등 신고센터 운영
4. 이 규약 위반자 및 질서 문란자에 대한 조치
5. 그 밖에 이 규약에서 정한 사항

② 경비원은 공동주택단지 내에서 거동이 수상한 자 등에 대하여는 경비실 및 관리사무소까지 동행할 것을 요구할 수 있다.

③ 경비원은 공동주택단지 내에서 위험한 행위를 하는 자가 있거나 공동생활질서를 지키지 아니하는 자가 있을 때에는 이를 제재할 수 있으며, 공동주택단지 내의 원활한 교통 흐름을 위하여 공동주택단지 내의 도로 및 주차장의 차량을 통제할 수 있다.

제48조 【자료의 종류 및 열람방법 등】 ① 관리주체가 보관 및 관리해야 하는 자료의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 이 규약 및 제규정
2. 장기수선계획서
3. 안전관리계획서
4. 설계도서·장비내역 등 시설관련 서류
5. 입주자대표회의 회의록
6. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·사용·보관 및 예치 현황 및 이에 관한 회계서류
7. 세대별 관리비에치금의 내역
8. 주택관리업자의 위·수탁관리계약서, 각종 공사 및 용역계약서

9. 그 밖에 관리업무에 필요한 서류

② 입주자등은 관리주체에게 제1항의 서류를 단일 건씩 열람하거나 복사를 서면으로 요구할 수 있다. 이 경우 관리주체는 영 제55조제3항 단서의 경우를 제외하고는 다음 각 호에 따라 그 요구에 응하여야 한다.

1. 열람요청시 : 즉시(반출을 금한다)

2. 복사요청시 : 복사수수료(장당 흑백은 ○○원, 칼라는 ○○원)를 납부한 날부터 7일 이내 사본 교부

③ 제2항제2호에 따른 복사비용의 수입은 잡수입으로 처리한다.

제49조 【관리주체의 동의기준】 ① 관리주체가 영 제57조제4항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공용부분에 물건을 적재하거나 이로 인해 통행·피난 및 소방을 방해하는 사항

가. 입주자등에게 이익이 있거나 필요하다고 판단되는 행위는 공동주택지 내의 상가 입점자의 권익을 침해하지 않은 범위 내에서 동의

(1) 자생단체가 순수농수산물 직거래, 자선바자회 등의 목적을 위해 주차장을 사용하는 행위. 다만, 관계법령에 적합한 경우에 한한다.

(2) 공동주택단지 내의 인도를 일시적으로 사용하는 행위

나. 입주자등에게 피해가 발생한다고 판단되는 행위는 부동의

(1) 세대내 과외(피아노, 놀이방, 합숙소, 공부방 등)등을 하는 행위

(2) 자동차를 소방차 전용구역에 주차하거나 주차구역 외의 장소에 주차하여 통행을 방해하는 행위

(3) 건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위

(4) 차로에 물건을 적재하거나 자동차를 주차시키는 행위(소방훈련 및 도로공사 등의 경우를 제외한다)

(5) 2.5톤 이상의 화물자동차 또는 ○인승 이상의 승합자동차 등이 차고지로 사용하는 행위

2. 광고물·표지물 또는 표지를 설치하거나 부착하는 사항

가. 지정된 장소에 부착하거나 입주자등에게 홍보가 필요하다고 판단되는 행위는 동의

(1) 국가, 지방자치단체 및 공공기관에서 지정된 게시판에 부착하는 행위

(2) 입주자등에게 정보를 제공하는 행위

- (3) 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위
- 나. 지정된 장소 외의 장소에 부착하거나 미관을 해치는 행위는 부동의
 - (1) 대형 광고물을 공동주택단지 안에 설치하는 행위
 - (2) 발코니 전면과 건물 외벽을 이용하는 광고 행위
 - (3) 광고물·선전물 등 스티커를 부착하는 광고 행위(지정된 장소는 제외)
- 3. 가축(장애인 보조견을 제외한다)의 사육 또는 방송시설을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 사항
 - 가. 입주자등의 동의를 요하는 행위(통로식은 당해 통로에, 복도식은 당해 복도층에 거주하는 입주자등의 ○○퍼센트 이상의 동의로 한다)
 - 나. 방송시설 등을 사용하는 행위 : 확성기, 비상방송시설 등을 사용하는 행위는 전체 입주자등에게 필요한 경우에만 동의
- 4. 발코니의 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위. 이 경우 동의를 받고자 하는 입주자등은 안전사고 책임에 대한 서약서를 관리주체에게 제출하여야 한다.
 - 가. 발코니의 철재 난간에 위성안테나·무선안테나 및 화분 등을 설치하는 행위(돌출물의 낙하로 안전사고가 우려되는 경우와 인양기 등의 사용에 지장을 줄 우려가 있는 돌출물의 설치를 금한다)
 - 나. 외벽(콘크리트 벽을 말한다)에 돌출물을 설치하기 위해 못을 박거나 구멍을 뚫는 행위다. 에어컨 실외기 설치(주변환경, 안전 및 소음 등에 지장이 없는 범위에 한한다)
- 5. 통제구역인 전기실·기계실 및 위험구역인 정화조 시설 등에 출입하는 행위는 관리자가 동행하여야 한다.
- 6. 전용부분을 놀이방, 합숙소 및 공부방 등으로 사용하고자 하는 행위는 해당 동 또는 해당 층의 입주자등의 동의가 있어야 한다. 이 경우 통로식은 해당 계단과 연결되는 입주자등의 과반수 서면동의를, 복도식은 해당 복도층의 입주자등 과반수 서면동의를 받아야 한다.
- ② 관리주체는 제1항의 행위에 대한 동의로 입주자등의 민원이 발생할 우려가 있는 경우와 안전사고 및 주거생활에 불편을 줄 우려가 있는 행위는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 그 동의를 거부할 수 있다.

제50조 【보육시설의 운영 및 임대 등】 ① 관리주체는 보육시설을 「영유아보육법」에 따라 다음 각 호와 같이 운영하여야 한다.

1. 「영유아보육법」에 따른 보육시설의 장에게 위탁하거나 임대하여 운영

2. 지방자치단체에 무상으로 임대하여 운영

② 관리주체가 제1항 각 호에 따른 위탁계약 또는 임대차계약을 체결하고자 선정공고를 하는 경우에는 영 제51조제1항에 따른 방법으로 중요계약내용에 대하여 입주자대표회의의 의견을 거쳐 영 제57조제1항제20호에 따라 공동주택의 보육시설을 이용하는 입주자등의 과반수 서면동의를 얻어야 한다. 계약방법을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 최초 입주 시 관리주체가 입주자대표회의 구성 전 입주자등의 편익을 위해 보육시설 위탁계약 또는 임대차계약을 하려면 실제로 입주한 입주자등이 입주예정세대의 1/3 이상이 되고 그 입주자등의 과반수 서면동의를 얻어 선정공고를 하여야 한다.

제51조 【세대간 생활소음】 ① 입주자등은 다음 각 호의 소음으로 인하여 이웃한 세대에 피해를 주어서는 아니 된다.

1. 아이들이 뛰는 소리

2. 문을 닫는 소리

3. 애완동물이 짖는 소리

4. 늦은 시간(○○시부터 ○○시까지)이나 이른 시간에 세탁기·청소기·골프연습기·운동기구 등을 사용하는 소리

5. 욕실 및 부엌 등에서 물을 내리는 소리

6. 그 밖에 주거생활에 지장을 초래하는 소음 등

② 입주자등은 공동주택의 각 세대간 또는 층간 생활소음이 다음의 기준을 넘지 아니하도록 한다.

1. 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)은 58데시벨 이하

2. 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)은 50데시벨 이하

제52조 【보험료 등】 관리주체는 영 제58조제3항제7호에 따라 “공동주택등”에서 발생하는 안전사고로 인한 입주자등의 피해보상을 위하여 다음 각 호의 보험 등을 가입하여야 한다.

1. 화재보험 : 건물·가재도구 및 부대·복리시설 관련

2. 시설물사고보험 : 어린이놀이시설·승강기·주민운동시설 및 도서관 관련

3. 그 밖에 재해 및 재난에 따른 안전사고에 대한 보험

제53조 【관리주체의 책임 및 의무】 ① 관리주체는 그 업무를 선량한 관리자의 주의로서 집행

할 책임과 의무가 있다.

② 관리주체와 그 직원은 업무와 관련하여 고의 또는 과실로 인하여 입주자등 또는 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

제54조 【직무교육 등】 입주자대표회의 및 관리주체는 동별 대표자, 관리사무소장 및 관리직원에 대하여 법정교육, 전문기관이 실시하는 직무교육 및 공동체생활 활성화교육을 받을 수 있도록 지원하여야 하며 입주자대표회의는 이에 필요한 경비를 지원할 수 있다.

제55조 【관리업무 등의 인수·인계】 ① 영 제54조제1항 제5호의 규정에서 “규약 그밖에 관리업무에 필요한 사항”이라 함은 다음 각 호와 같다.

1. 관리사무소 조직 및 일반현황
2. 입주자대표회의 구성원 현황
3. 입주자등의 입주현황
4. 그밖에 인수·인계에 필요하다고 인정하는 사항

② 입주자대표회의 회장이 변경된 때에는 지체없이 다음 각 호의 사항을 후임자에게 인계하여야 한다.

1. 관리비에치금의 내역
2. 장기수선충당금의 적립내역과 집행내역 및 인장
3. 관리주체의 현황
4. 그밖에 필요한 사항

제8장 관리비 등

제56조 【관리비에치금】 ① 영 제49조제1항에 따라 소유자는 해당 주택을 소유하는 기간동안 관리비에치금을 관리주체에 예치하여야 한다.

② 소유자가 전출하는 경우에는 양도인과 양수인간에 그 권리를 상계한다. 다만, 양도자와 양수자가 서로 상계를 하지 않고 양도자가 관리주체에게 관리비에치금의 반환을 요구할 때는 이에 따라 반환하여야 한다.

③ 관리주체는 관리비에치금을 재건축 등의 사유로 입주자가 해산할 경우 해산 당시의 소유자에게 반환하여야 한다.

제57조 【관리비 및 사용료의 집행】 ① 관리주체는 영 제55조의2제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인받은 예산에 따라 관리비를 집행하여야 한다.

② 영 제58조제3항 각 호에 따른 전기·수도 등의 사용료는 금융기관에서 자동이체하여 납부하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입주자대표회의의 운영비 및 선거관리위원회 운영경비 등 예산으로 정하는 비목은 제1항에 따른다.

제58조 【장기수선충당금의 집행 및 공개】 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다.

제59조 【잡수입의 집행 및 회계처리】 ① 영 제55조제2항에 따른 잡수입은 관리비등 과 장표로 회계처리 한다.

② 잡수입으로 인하여 발생한 당기순이익은 영 제58조제1항에 따른 예산이 부족한 관리비의 지출에 충당하기 위하여 해당 연도의 관리비 예산총액의 100분의 2 범위에서 예비비로 처분하고, 남은 잔액은 장기수선충당금으로 적립한다.

③ 관리주체가 예비비를 집행하고자 할 때에는 관리비의 지출비목·지출사유·금액 등을 작성하여 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다.

제60조 【관리비의 세대별 부담액 산정방법】 관리비의 세대별 부담액 산정방법에 대하여는 별표 4에 따른다.

제61조 【사용료의 세대별 부담액 산정방법】 ① 공동시설의 사용료의 세대별 부담액 산정방법은 별표 5에 따른다.

② 입주자등의 편의를 위하여 관리주체가 징수권자를 대행하는 영 제58조제3항 각 호에 따른 사용료는 별표 6에 따른다.

제62조 【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】 영 제66조제1항에 따른 “장기수선충당금의 요율”은 연차별로 다음 각 호의 적립요율에 따라 산정함을 말한다.

1. 20 년부터 ~20 년까지 : ○○퍼센트 (예: 10퍼센트)
2. 20 년부터 ~20 년까지 : ○○퍼센트 (예: 30퍼센트)
3. 20 년부터 ~20 년까지 : ○○퍼센트 (예: 60퍼센트)
4. 20 년 ~ 100퍼센트

제63조 【관리비등의 산정기간 등】 관리비등의 산정기간은 매월 1일부터 말일까지로 한다. 다만, 전기·수도·가스 등의 사용료는 징수권자의 약관 등에 따른다.

제64조 【관리비등의 납부기한】 ① 관리비등의 납부기한은 익월 ○○일로 한다. 다만, 납기일이 공휴일인 경우에는 금융기관의 다음의 첫 근무일까지로 한다.

② 관리주체는 전출하는 입주자등이 관리비등에 대한 정산을 요청한 경우 입주자등이 전출하는 날을 기준으로 다음과 같이 산정한다. 다만, 검침이 가능한 사용료(수도, 전기 등)는 검침계량에 따라 정산한다.

* 중간정산 = [전출 전 3개월 평균 관리비/당월일수 × 당월 거주일수] × 100분의 5(편차율) 가산

③ 전출자는 관리비등을 전출하기 전까지 납부하는 것을 원칙으로 한다.

제65조 【관리비등의 징수·보관·예치】 ① 관리비등의 납부고지서는 동·호수 및 관리비등의 비목별 금액, 납부기한, 납부장소 등을 명시하여 납기일 7일 전까지 입주자등에게 배부하여야 한다.

② 관리비등은 목적 외의 용도로 사용할 수 없다.

③ 관리비등의 납부는 체납된 관리비등 부터 먼저 납부하여야 한다.

제66조 【관리비 등의 연체료】 관리비등을 기한 내에 납부하지 아니한 입주자등에 대하여는 별표 7의 연체요율에 따라 가산금을 부과한다.

제9장 회계처리기준 및 회계감사

제67조 【회계처리기준】 관리주체의 회계처리에 관한 사항은 별첨 2의 공동주택 회계처리기준에 따른다.

제68조 【회계관계자의 의무 및 책임】 ① 관리비등의 각종 예금통장은 회계담당자가 관리하고, 그 직인은 관리사무소장 배치 시 신고한 직인으로서 관리사무소장이 보관한다.

② 영 제58조제7항에 따라 입주자대표회의 회장이 인장을 관리사무소장과 함께 등록한 경우에는 금융기관에 예금을 청구하는 용도로 사용하며, 인장은 각각 보관 한다.

제69조 【보증설정】 ① 관리사무소장은 법 제55조의2에 따라 주택관리사(보) 공제증권, 주택관

리사(보) 보증보험증권 또는 공탁증서 중에 하나가 있어야 한다.

② 영 제58조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 ○○원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.

③ 회계직원은 보증금액 ○○원 이상의 보증보험증권 또는 공제증권이 있어야 한다. 기타 관리직원의 보증에 관한 사항은 인사규정으로 정한다.

제70조 【회계감사인의 선정제한】 입주자대표회의 및 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 영 제55조의3에 따른 공동주택관리 회계감사인으로 선정하여서는 아니 된다.

1. 「공인회계사법」 제48조제2항제1호부터 제3호까지에 해당하는 징계를 받은 자
2. 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회회칙에 따라 회원자격정지기간 중에 있는 자. 이 경우 공동주택관리분야 회계감사와 관련하여 받은 징계에 한한다.
3. 해당 공동주택관리에 관한 부실한 회계감사로 인하여 제1호 및 제2호의 징계처분을 받은 자

제71조 【감사보고서 기재사항】 감사보고서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 감사방법의 개요
2. 장부에 기재할 사항의 기재가 없거나 부실 기재된 경우 또는 재무상태표나 운영성과표의 기재가 장부의 기재와 합치되지 아니한 경우 그 뜻
3. 재무제표가 관계규정에 따라 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동 을 정확하게 표시하고 있는 경우 그 뜻
4. 재무제표가 관계규정에 위반되어 공동주택의 재무상태, 운영성과, 현금흐름 및 잉여금의 변동이 정확하게 표시되지 아니한 경우 그 뜻
5. 업무보고서가 관계규정과 입주자대표회의 의결에 따라 집행되었는지 여부
6. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서가 관계규정에 적합한 지의 여부
7. 관리주체의 모범사례 또는 팔목할 만한 성과

제72조 【감사보고서 작성기준】 감사는 감사보고서를 다음 각 호에 준거하여 작성하고 보고하여야 한다.

1. 적시성 : 감사결과는 지연 보고하여 감사성과를 저해하거나 수감자의 업무처리에 지장을 주지 아니하도록 적기에 작성되어야 한다.
2. 완전성 : 감사결과의 보고는 감사목적의 달성에 필요한 모든 정보를 포함하여야 한다.
3. 간결성 : 감사결과의 보고는 전달하고자 하는 내용만을 간략하게 나타내고 필요 이상으

로 길거나 불필요한 반복을 피해야 한다.

4. 논리성 : 감사결과와 보고는 논리적이고 이해하기 쉬워야 하며 애매모호한 표현이나 일관화되지 아니한 약어나 전문용어 등은 가급적 피해야 한다.
5. 정확성 : 감사결과와 보고는 수집된 감사증거에 기초하여 정당성을 입증할 수 있도록 올바르게 기술하고 감사범위, 방법 또는 감사증거에 한계가 있는 경우에는 이를 명백히 밝혀야 한다.
6. 공정성 : 감사결과와 보고는 수감자의 변명 또는 반론과 전문가 또는 법령에 의한 전문기관 및 단체의 자문을 충분히 감안하여야 하고 문제점을 과장하거나 편향된 시각으로 작성해서는 아니 된다.

제73조 【회계감사기준】 공동주택관리에 관한 회계감사에 대하여 이 규약에서 정하지 아니한 사항은 한국공인회계사회에서 정하는 「공동주택관리에 관한 회계감사기준」을 준용할 수 있다.

제10장 관리책임 및 비용부담

제74조 【전용부분의 관리책임】 전용부분은 입주자등의 책임과 부담으로 관리한다.

제75조 【공용부분의 관리책임】 관리주체는 공용부분을 관리하고, 그 관리에 소요되는 비용은 영 제58조제1항·제2항 및 제3항(세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비등으로 부담한다.

제11장 벌 칙

제76조 【벌칙】 ① 관리주체는 입주자등이 이 규약을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 자가 있는 때에는 다음 각 호에 따라 조치할 수 있다.

1. 1차 : 시정권고 또는 경고문 부착
2. 2차 : ○○만원 이하의 범위에서 위반금 부과

② 관리주체는 제1항제2호에 따른 조치를 하기 전에 입주자등에게 서면으로 의견진술기회를 주어야 하며, 의견을 제출하지 아니한 자는 이견이 없는 것으로 본다.

③ 제1항제2호에 따른 위반금은 잠수입으로 회계처리한다.

④ 관리주체는 영 제57조제4항 각 호에 따른 관리주체의 동의사항 및 규칙 제25조제2호, 제3호의 내용을 위반한 자에 대하여 원상복구 등의 시정을 요구하거나 필요한 조치를 할 수 있다.

제77조 【관리비등의 체납자에 대한 조치】 ① 관리주체는 입주자등이 관리비 등을 체납한 경우 독촉장을 발부할 수 있다.

② 관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 관리비등을 체납한 세대에 대하여는 가산금 징수 및 독촉장발부, 「민사소송법」에 의한 지급명령신청 또는 「소액사건 심판법」에 따른 소액심판청구 등의 조치 등 제소할 수 있다.

③ 사용료를 체납한 때에는 징수권자의 약관 등의 규정을 준용하여 조치한다.

④ 관리주체는 입주자등이 체납관리비 등을 납부한 때에는 즉시 제2항의 조치를 해제하여야 한다.

제12장 규약의 개정

제78조 【규약의 개정】 입주자대표회의(제3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 영 제57조 제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이 규약의 개정을 입주자등에게 제안하여야 한다.

1. 주택법령 및 시·도의 관리규약 준칙이 개정된 때
2. 입주자대표회의의 구성원 과반수가 의결한 때
3. 입주자등의 10분의 1이상이 연서하여 제안한 때

제79조 【규약의 공포】 이 규약을 개정한 경우에는 입주자대표회의의 회장(최초로 제정하는 경우에는 사업주체를 말한다)이 공포하여야 한다. 다만, 7일이 지나도록 회장이 이를 공포하지 아니할 때에는 관리사무소장이 공포한다.

제80조 【규약의 보관】 ① 관리주체는 입주자등의 과반수가 서명날인한 규약의 원본을 작성하여 보관한다.

② 관리주체는 이 규약의 사본을 입주자등에게 1부씩 배부하여야 한다. 다만, 해당 공동주

택의 홈페이지에 게시한 경우에는 배부하지 아니할 수 있다.

③ 관리주체는 전입한 입주자등이 입주자명부를 제출할 때에는 이 규약의 사본 1부를 배부하여야 한다. 다만, 해당 공동주택의 홈페이지에 게시한 경우에는 배부하지 아니할 수 있다.

제13장 보 칙

제81조 【관리규약에 따른 제규정의 효력】 입주자대표회의는 이 규약을 시행하기 위하여 필요한 사항은 관계법령과 이 규약이 정한 범위에서 영 제51조제1항제1호의2에 따라 제규정을 정할 수 있다. 이 경우 관계법령과 이 규약에 반하는 사항은 효력이 없다.

제82조 【관리규약에 따른 준용규정】 ①이 규약으로 정하지 아니한 사항은 부산광역시장에 정한 관리규약 준칙과 제규정을 준용한다.

② 관계법령, 부산광역시 공동주택관리규약 준칙, 이 규약 등으로 정하지 아니한 사항은 민법 등에 따라 운영한다.

부 칙

제1조 【시행일】 이 규약은 ○○년 ○월 ○일 부터 시행한다.

제2조 【중전의 결정 등】 이 규약 시행 전에 중전의 규약에 따라 관리주체가 행한 결정 및 처분이나 입주자대표회의에서 의결한 사항 등은 이 규약에 따라 행한 것으로 본다.

제3조 【관리규약에 따른 제규정에 관한 경과조치】 중전의 규약에 따라 제정 또는 개정된 제규정은 이 규약 시행일로부터 30일 이내에 이 규약에 적합하도록 개정하되 영 제51조제1항제1호의2에 따라 제·개정 또는 폐지하여야 한다.

[별표 1] 관리대상물 (제4조 관련)

단 지	명 칭		○○ 아파트				
	위 치						
	대 지 면 적		m ²	사 업 주 체			
	사업 승인일		년 월 일	사용 검사일	년 월 일		
	건 폐 율		%	용 적 율	%		
건 물	건 물 구 조						
	난 방 방 식						
	주 택	유 형	●복 도 식 동 ●계 단 식 동				
		동 별 층 수	동: ▪ 지상 층 ▪ 지하 층 ▪ 세대수:		세대		
			동: ▪ 지상 층 ▪ 지하 층 ▪ 세대수:		세대		
			동: ▪ 지상 층 ▪ 지하 층 ▪ 세대수:		세대		
			동: ▪ 지상 층 ▪ 지하 층 ▪ 세대수:		세대		
			동 수		개동		
		세대수	세대	출입구 수	통로		
		건축면적	m ²	연면적	m ²		
		분양면적	▪ 분양면적 m ² 세대	▪ 분양면적 m ² 세대			
▪ 분양면적 m ² 세대	▪ 분양면적 m ² 세대						
부 대 · 복 리 시 설	관리사무실		연면적	m ²	경 비 실	개 소	개소
	경 로 당		연면적	m ²		CCTV 설치	모니터: 대
	입주자집회소		연면적	m ²			카메라: 대
	어린이놀이터		총면적	m ² (개소)			
	주민운동시설		○○장	면적 m ²	○○장	면적 m ²	
	주 차 장		주차대수	대	▪ 지상 대 ▪ 지하 대		
	오수 정화조		1일 처리용량 톤 (처리방식:)				
	공동저수시설	용 량	톤	지하수조	톤		
				고가수조	톤		
	지하음용수		용 량	톤/h	설치장소	개소	
승 강 기		제조회사		대 수	인승 대		
기 타			전기설, 급수 펌프실, 보일러실, 기계실, 쓰레기수거 및 처리 시설, 외등시설, 공용수도시설, 옥외 급수배관설비, 오수관, 우수관, 배수구, 옥외 가스설비, 수목 그 밖의 식재물, 옥외 전기 배선,전화배선 등과 이에 부속된 시설				

[별표 2] 전용부분의 범위 (제5조제1항 관련)

구 분	범 위
1. 천장·바닥 및 벽	• 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체.
2. 현관문 및 창(발코니 창 포함)	• 문틀·문짝과 이에 부수된 시건장치 등의 시설.
3. 배관·배선 및 닥트와 그 외의 건물에 부속되는 설비	• 제1호에서 정하는 전용부분에 설치되어 있는 부분. 다만, 2세대 이상이 사용하는 배관·배선 등은 공용부분으로 한다.
4. 세대별 전기·수도·가스·급탕 및 난방의 배관·배선 등	• 계량기까지는 공용부분으로 하고, 그 후의 배관 및 배선은 전용부분으로 한다. • 계량기의 교체비용은 해당 입주자가 부담한다. 다만, 예산에 반영한 때에는 수선유지비로 부담할 수 있다.

[별표 3] 공용부분의 범위 (제5조제2항 관련)

구 분	범 위
1. 건물부분	• 주요구조부 : 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간 • 그 밖에 전용부분에 속하지 않는 부분
2. 부대시설	• 주차장, 관리사무소, 담장, 입주자집회소 • 보안등, 대문, 경비실, 자전거보관소, 조경시설, 옹벽, 축대, 공동주택단지 안의 도로, 안내표지판, 공중전화, 공중화장실, 저수시설, 지하양수시설, 대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설, 오수처리시설, 단독정화조, 소방시설, 냉난방공급시설, 급탕공급시설, 공동저탄장, 수해방지시설 • 전기, 전화, 가스, 급수, 배기, 배수, 환기, 난방, 소화, 배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 텔레비전 공동시청안테나 및 종합유선방송의 구내전용선로설비, 우편물수취함, 지능형 홈네트워크 설비 • 그 밖에 전용부분에 속하지 않는 시설
3. 복리시설	• 어린이 놀이터, 주민운동시설, 경로당, 유치원 및 보육시설(개인에게 분양된 시설은 제외), 주민공동시설, 문고 • 그 밖에 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 및 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설 등

[별표 4] 관리비의 세대별 부담액 산정방법 (제60조 관련)

비 목	세대별 부담액 산정방법
1. 일반관리비	• 예산을 12개월로 분할하여 매월 주택공급면적에 따라 배분한다.
2. 청 소 비	• 예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
3. 경 비 비	
4. 소 독 비	
5. 승강기유지비	• 예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다. • ○층 이하 제외
6. 난 방 비	• 중앙난방방식인 공동주택의 경우 계량기가 설치된 경우에는 그 계량에 따라 세대별 난방비를 산정한다. 다만, 계량기가 설치되지 아니하였거나 이를 사용할 수 없는 경우에는 월간 실제 소요된 비용을 ○○에 따라 배분한다. * 난방비 = 유류대(가스비) - 급탕비
7. 급 탕 비	• 세대별로 사용량(㎡당)에 1㎡당 단가(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.
8. 지능형 홈네트워킹 설비유지비	• 예산을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 배분한다. 다만, 용역시에는 월간 용역대금을 ○○에 따라 배분한다.
9. 수선유지비	• 예산을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 배분한다.
10. 위탁관리수수료	• 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 주택관리업자와 입주자대표회의와 체결한 매월 위탁관리수수료를 주택공급면적에 따라 배분한다.

<비고> 예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 한다.

[별표 5] 공동 사용료의 산정방법 (제61조제1항 관련)

비 목	세대별 부담액 산정방법
공 동 전 기 료	• 공용시설인 중앙난방방식의 보일러, 급수펌프, 소방펌프, 가로등, 지하주차장 및 관리사무소 등의 부대시설 및 복리시설에서 사용하는 전기료로 구성하며, 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분한다. * 일반용, 산업용, 가로등 전기료를 구분하되, 승강기전기료를 제외한다.
	• 동별로 구분하여(동별로 구분된 계량기가 설치된 경우) 월간 실제 소요된 비용을 ○층 이하를 제외하고 ○○에 의하여 배분한다.
공동 수도료	• 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분한다.

[별표 6] 사용료의 산정방법 (제61조제2항 관련)

비 목		세대별 부담액 산정방법
1. 세대 전기료	전 기 료	<ul style="list-style-type: none"> 관리주체가 전기요금을 입주자등으로부터 징수하여 한국전력공사에 납부하는 공동주택에 한하여, 월간 세대별 사용량을 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정한다. * 관리주체는 “종합계약아파트(주택용 저압) 또는 단일계약아파트(주택용 고압)” 중에서 입주자등에게 유리한 납부방식을 선택하여 한국전력공사와 계약한다.
	KBS 수신료	<ul style="list-style-type: none"> 한국전력공사에서 전기료 고지서에 통합하여 고지하는 KBS 수신료는 전기료와 구분하여 산정한다.
2. 세대 수도료		<ul style="list-style-type: none"> 월간 세대별 사용량을 해당 수도공급자의 수도급수조례 또는 공급규정 등에 따라 산정한다. * 관리주체가 세대 수도료를 부과하는 경우에 한한다.
3. 세대 가스료		<ul style="list-style-type: none"> 월간 세대별 사용량을 해당 가스공급자와 체결한 계약서 또는 공급규정 등에 따라 산정한다. * 관리주체가 세대 가스료를 부과하는 경우에 한한다.
4. 지역 난방	난방비	<ul style="list-style-type: none"> 지역난방방식인 경우 열량계 및 유량계 등의 계량에 따라 실제 사용량으로 산정한다. * 난방비 = 지역난방 열요금 - 급탕비
	급탕비	<ul style="list-style-type: none"> 세대별 사용량(㎡당)에 1㎡당 단가(입주자대표회의에서 의결한다)를 곱하여 산정한다.
5. 정화조오물 수수료		<ul style="list-style-type: none"> 용역대금을 12개월로 분할하여 주택공급면적에 따라 산정한다.
6. 생활폐기물 수수료		<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물 수거업자와 계약한 세대별 수수료로 산정한다.
7. 입주자대표회의 운영비		<ul style="list-style-type: none"> 이 규약 제32조에 의거 예산으로 정한 금액을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 산정한다.
8. 건물보험료		<ul style="list-style-type: none"> 이 규약 제52조 각 호에 따라 가입한 제보험료를 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 산정한다.
9. 선거관리위원회 운영경비		<ul style="list-style-type: none"> 이 규약 제38조에 의거 연간 예산으로 정한 금액을 12개월로 분할하여 매월 ○○에 따라 산정한다.
기 타		<ul style="list-style-type: none"> 인양기 등 공동시설물의 사용료 : 입주자대표회의에서 정하는 부과기준에 따른다. 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설보수비 : 실제로 소요된 보수비용을 부과한다.

[별표 7] 관리비 등의 연체요율 (제66조 관련)

연 체 개 월	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1년 초과
연체요율(%)	2	2	5	5	10	10	10	10	15	15	15	15	20
독촉비용의 일부 의제	연체료에는 연체기간 중에 발생하는 법정과실 상당액의 손해배상금 외에 관리주체가 관리비 등의 납부를 독촉하기 위해 제소전에 지출한 비용(우편료·등기부 열람 비용 등)이 포함된 것으로 본다.												

[별지 제1호 서식]

입 주 자 명 부				
세대주	동 - 호	동 호		
	성 명	한글: 한문:		
	생년월일	년 월 일		
	전화번호	(휴대전화 :)		
	차량번호			
	입 주 일	년 월 일		
	근 무 처	직장명 : 전화번호 :		
가족사항	세대주와의 관 계	성 명	생 년 월 일	비 고
입 주 현 황	<input type="checkbox"/> 소유자 <input type="checkbox"/> 소유자의 배우자나 직계존비속 <input type="checkbox"/> 사용자(전세권자 또는 임차권자 등)			
	사용자 기재	○소유자 성명 : ○주소 : 도(시) 시(군·구) 구 동(면) 통 (리) 번지 ○전화		
- 개인정보취급 및 개인정보의 수집·이용·제공 등의 내용에 대하여 동의하십니까? ☆ 동의합니다. (서명:) ★동의 안합니다. (서명:)				

○○아파트 관리사무소

[별지 제2호 서식]

동별 대표자 후보등록 신청서				사진 3×4cm
동 - 호	-			
성 명	(한글) (한문)			
등록기준지				
주 소				
생년월일	년 월 일(만 세)	주민등록번호		
최종학력	학교(졸업 · 재학 · 중퇴)			
직 장 명			직 위	
직장주소				
사 회 경 력 및 이 력	년 월 일	경 력 및 이 력 사 항		
<p>위와 같이 동별 대표자 후보등록을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">입후보자 : (인)</p> <p style="text-align: center;">○○아파트 동별 대표자 선거관리위원장 귀하</p>				
구비서류	<ol style="list-style-type: none"> 1. 후보등록신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부 2. 영 제50조제4항에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 각 1부 3. 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부 4. 등기부등본(공고일 이후 발행분) 1부 5. 주민등록등본(공고일 이후 발행분) 1부 6. 가족관계등록부(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 7. 선거홍보물용 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등) 8. 위임장(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 			

○○아파트 관리사무소

[별지 제3호 서식]

위 임 장		
선 거 구	제 선거구 입후보자	
위 임 인 (소유자)	성 명	
	소유세대	동 호
	실제거주(주소)	
	주민등록번호	-
대 리 인 (배우자, 직계존비속)	성 명	(서명 / 날인)
	동 호	동 호
	주민등록번호	-
	위임인과의 관 계	
<p>위 본인은 「주택법 시행령」 제50조제4항제7호에 따라 대리인에게 ○○아파트 ○○ 선거구의 동별 대표자가 될 수 있는 피선거권을 위임하며, 대리인이 동별 대표자로서 업무를 행하여 발생하는 법률상의 책임은 본인이 지겠습니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">위임인 : (서명후 인감날인)</p> <p style="text-align: center;">○○아파트 선거관리위원장 귀하</p>		
구비서류	- 주택 소유자의 인감증명서 1부 - 주택 소유자의 주민등록등본 1부	
유의사항	주택 소유자의 배우자나 직계존비속은 위임장을 제출하여야 합니다.	

[별지 제4호 서식]

당 선 증

성명 :

임기 : -

귀하는 ○○아파트의 입주자대표회의의 회장
(감사)에 당선되었기에 이 증서를 교부합니다.

년 월 일

○○아파트 선거관리위원회 위원장

※ 「주택법 시행령」 제50조의2제5항에 따라 시·군·구 선거관리위원회에 의뢰한 경우에는 시·군·구 선거관리위원회 위원장이 당선증을 교부한다.

[별지 제5호 서식]

당 선 증

성명 :

임기 : -

귀하는 ○○아파트의 제○기 동별 대표자로
제○ 선거구에서 당선되었기에 이 증서를 교부
합니다.

년 월 일

○○아파트 선거관리위원회 위원장

※ 「주택법 시행령」 제50조의2제5항에 따라 시·군·구 선거관리위원회에 의뢰한 경우에는 시·군·구 선거관리위원회 위원장이 당선증을 교부한다.

[별지 제6호 서식]

장기수선충당금 적립 및 사용현황					
○ 단지명 : ○ 주 소 : ○ 세대수 : ○ 기준일 : ○○년 12월 31일 현재 (단위 : 원)					
구 분	① 장기수선계획에 의한 장기수선충당금	② 적립율에 의한 장기수선충당금	③ 사 용 액 (공사명 및 지출금액 등)	④ 잔 액 (②-③)	⑤ 적립필요액 (①-②)
내 용					
산정방법	○ 매월 적립금액 : 원 = 세대당 주택공급면적(분양면적) m ² 당 원 × 총 주택공급면적 m ²				
계획서	○ 장기수선계획 수립일 : ○ 장기수선계획 조정일 :				
20 년 월 일					
○○아파트 관리사무소장 ○ ○ ○ 인					

[별첨 1] (제45조제1항 관련)

공동주택 위·수탁관리 계약서

○○아파트 입주자대표회의(이하 “갑”이라 한다)는 ○○도(시) ○○시(군) ○○구 ○○동(읍, 면) ○○번지 소재 ○○아파트의 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 “공동주택등”이라 한다)을 ○○회사(주택관리업자를 말하며, 이하 “을”이라 한다)에게 위탁하여 관리하기 위하여 다음과 같이 계약을 체결한다.

제1장 총 칙

제 1 조(관리대상물) 본 계약에서 위탁하는 관리대상물은 갑의 공동주택 관리규약(“관리규약”이라 한다. 이하 같다) 별표 1의 관리대상물로 한다.

제 2 조(위탁관리업무) ① 갑이 을에게 위탁하는 관리업무는 다음 각 호와 같다.

1. 「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제55조제1항 각 호 및 규칙 제25조 각 호에 따른 관리주체의 업무
 2. 제1호의 업무 외에 「주택법」(이하 “법”이라 한다), 같은 법 시행령 및 시행규칙(이하 “주택법령”이라 한다)에서 관리주체의 업무로 규정한 사항
- ② 을은 이 계약에 따른 권리를 제3자에게 양도할 수 없다.

제 3 조(관리사무소장) ① 갑은 을이 법 제55조제1항에 따라 배치하는 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)은 을의 대행인으로 본다.

- ② 법 제55조의2에 따른 주택관리사(보) 공제증권, 보증보험증권 또는 공탁증서가 없는 자는 관리사무소장으로 배치하여서는 아니 된다.

제 4 조(준수의무) 을은 주택법령과 공동주택등의 관리에 관계되는 법령(이하 “관계법령”이라 한다) 및 갑의 관리규약을 준수하면서, 선량한 관리자의 주의로서 갑의 공동주택등을 관리하여야 한다.

제2장 공동주택의 관리

제 5 조(위탁관리기구 구성) ① 을은 관리사무소장을 총괄책임자로 하는 위탁관리기구를 갑의 관리사무소에 설치한다.

② 위탁관리기구에는 다음 각 호의 인력을 배치한다.

1. 사무인력 : ○인
2. 기술인력 : ○인
3. 경비인력 : ○인
4. 청소인력 : ○인
5. 기타인력 : ○인

③ 을은 계약기간 개시와 동시에 제2항에 의한 직원을 필요한 장소에 배치하여 관리업무를 수행하여야 한다.

④ 을은 직원이 결원된 경우 지체없이 충원하여야 한다.

제 6 조(관리사무소 등의 제공) ① 을은 공동주택의 위탁관리를 위하여 다음 각 호의 갑의 시설 등을 무상으로 사용한다.

1. 공동주택의 공용부분
2. 관리사무소 등의 입주자 공유인 부대시설 및 복리시설
3. 전기, 수도, 난방, 가스 등

② 제1항제3호의 사항을 영 제58조제3항에 따라 공동사용료로 부과한다.

제 7 조(관리비예치금의 사용) ① 갑은 을에게 공동주택의 관리에 소요되는 운전자금인 관리비 예치금의 사용을 승인한다.

② 을은 다른 주택관리업자 1인의 연대보증서를 갑에게 제출하여야 한다.

제 8 조(관리비 등의 부과 및 징수) ① 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등(이하 “관리비등”이라 한다)은 관리사무소장이 법 제45조제1항, 영 제58조 및 갑의 관리규약에 따라 부과(청구)·징수(수령) 및 지출한다.

② 지출하는 관리비등은 관계법령·소비자물가상승률 및 도시근로자 임금인상율을 감안하여 을의 관리사무소장이 매년 사업계획서 및 예산안을 수립하여 갑의 승인을 얻어야 한다.

제3장 책임범위 및 계약기간

제9조(책임한계) ① 위탁관리에 관한 을의 책임한계는 주택법령에 정한 사항 외에 갑의 공동주택의 공용부분등에 한하며, 그 사유는 다음 각 호와 같다.

1. 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 중대한 과실로 인하여 건물 또는 시설물에 손해를 입혔을 때
2. 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 중대한 과실로 인하여 입주자등에게 손해를 입혔을 때
3. 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 중대한 과실로 인하여 안전사고나 금전사고를 입혔을 때
- ② 제1항에도 불구하고 갑이 영 제51조제5항의 규정에 위반하여 을의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭한 경우 사용자 배상책임은 갑이 진다.

제10조(면책사항) 을은 갑 또는 입주자등이 다음 각 호에 명시된 손해를 입었을 때에는 그 변상의 책임을 지지 않는다.

1. 천재지변 또는 불가항력적인 사고
2. 갑이 영 제51조제5항의 규정을 위반한 때
3. 갑 및 입주자등의 귀책으로 발생하는 사고
4. 제3자에 의한 고의 또는 과실에 의한 사고 및 손해

제11조(위탁관리수수료의 지급) 갑은 매월 마다 _____ 원의 위탁관리수수료를 을에게 지급한다.

제12조(계약기간) ① 이 계약기간은 ____ 년 월 일부터 ____ 년 월 일까지(____ 년간)로 한다.

② 관리주체가 변경된 경우 관리사무소에 근무하는 을의 직원은 공동주택관리업무의 계속성 등을 위하여 새로운 관리주체에게 그 고용을 승계할 수 있다.

제13조(계약의 해지) ① 갑과 을은 다음 각 호의 사유가 있을 때에는 계약을 해지할 수 있으며, 그에 따른 손해배상을 청구할 수 있다.

1. 을이 재무상태, 보유한 주택관리사·기술인력 및 장비 등의 서류를 거짓으로 작성하여 제출한 때
2. 을이 금품제공 등 부정한 행위로 계약을 체결한 때
3. 을이 등록말소 된 경우 또는 영업의 전부 또는 일부(을의 공동주택에 한한다)의 정지 처분을 받은 때
4. 갑 또는 을이 특별한 사유없이 계약을 불이행한 때

② 갑과 을이 제1항에 의하여 계약을 해지하고자 할 경우에는 계약해지 30일전까지 상대방에게 서면으로 그 내용을 통보하여야 한다.

제4장 보 칙

제14조(준거사항) ① 본 계약서에 정하지 아니한 사항은 주택법령 및 갑의 관리규약등에서 정한 규정을 따른다.

② 본 계약기간 중 관계법령이 개정된 경우에는 그 개정규정을 우선 적용한다.

제15조(계약의 증명) 본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 갑과 을이 서명 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

첨 부 서 류

1. 갑의 공동주택관리규약 1부
2. 갑의 입주자대표회의의 구성신고를 수리한 공문서 사본 1부
3. 을의 주택관리업등록증 사본 1부
4. 을의 사업자등록증 1부
5. 을의 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
6. 을의 인감증명서 1부
7. 을의 국세 및 지방세 납세증명서 각 1 부.
8. 주택관리업자가 본사에 보유한 주택관리사·기술인력 및 장비의 현황 1 부
9. 관리사무소장으로 배치하는 주택관리사(보)의 손해배상 보증설정을 입증하는 서류 1부

년 월 일

갑 : ○○아파트 입주자대표회의 회장 ○○○ (서명/인)

주소 :

전화번호 :

을 : ○○관리회사 대표이사 ○○○ (서명/인)

주소 :

전화번호 :

[별첨 2] (제67조 관련)

공동주택관리 회계처리기준

제1장 총 칙

제 1 조(목적) 이 기준은 「주택법」 제45조 및 같은 법 시행령 제57조제1항제14호에 따라 관리주체가 공동주택관리의 회계업무를 공정하고 명확하게 처리함을 그 목적으로 한다.

제 2 조(용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어는 「주택법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙(이하 “주택법령”이라 한다)에서 정하는 용어와 같다.

제 3 조(회계연도) 공동주택의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

제 4 조(회계연도 소속구분) ① 수익 및 비용의 계상과 자산 및 부채 등의 증감변동에 관하여는 그 원인이 되는 사실이 발생한 날 또는 실현된 날을 기준으로 하여 연도소속을 구분한다.

② 제1항에도 불구하고 그 사실이 발생한 날을 정할 수 없는 경우에는 그 사실을 확인한 날 또는 실현된 날을 기준으로 하여 연도소속을 구분한다.

제 5 조(회계처리원칙) ① 회계는 재무상의 자료를 일반적으로 인정된 회계원칙에 따라 처리하여야 한다.

② 회계는 일반적으로 공정하다고 인정되는 회계관습에 따라 처리하여야 한다.

제 6 조(회계담당자) ① 관리주체는 회계에 관한 독립의 업무를 담당하기 위하여 회계 단위별로 다음의 회계담당자를 두어야 한다.

1. 수입·지출에 관한 업무를 담당하는 수입·지출담당
2. 계약 및 지출원인행위를 담당하는 지출원인행위담당 또는 계약담당
3. 재고자산, 고정자산 및 물품, 기타 자산을 관리하는 각 자산관리담당

② 제1항제1호와 제2호의 회계담당자는 겸직할 수 없다. 다만, 500세대 미만의 경우에는 그러하지 아니하다.

제 7 조(회계담당자의 임명통보) 관리주체는 회계담당자를 임명(경리를 말한다)한 때에는 거래하는 금융기관에 즉시 통보하여야 한다.

제 8 조(회계업무의 인계인수) 회계업무의 인계인수를 할 때에는 인계자가 작성한 문서의 내용을 관리사무소장의 입회하에 인계자·인수자가 확인하고 기명 날인하여야 한다.

제 9 조(회계담당자의 책임) ① 회계담당자는 주택법령 및 관리규약과 이 규정에서 정하는 바에 따라 성실하게 그 직분에 따른 회계처리를 하여야 한다.

② 회계담당자는 고의 또는 중대한 과실로 인하여 관리비등에 손해를 끼친 때에는 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 현금 또는 물품을 출납 보관하는 자가 그 보관에 속하는 현금 또는 물품을 망실·훼손하였을 경우에 선량한 관리자의 주의를 태만히 하지 아니한 증명을 못하였을 때에는 변상의 책임을 진다.

제10조(회계업무처리 직인) ① 관리사무소장이 회계업무를 집행 할 때에는 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제55조제4항에 시장·군수 또는 구청장에게 신고 된 직인을 사용한다.

② 회계담당자가 회계업무를 처리할 때에는 내부의 직인대장에 등록한 그 직무를 표시하는 인장을 사용한다.

제11조(채권·채무의 소멸시기) ① 채권·채무의 회계처리상 소멸시기는 민법 등 관계법령에서 정하는 소멸시효에 따른다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 소멸시효 완성전이라도 입주자대표회의의 승인을 받아 당해 채권이 소멸한 것으로 처리할 수 있다.

1. 채무자의 소재가 불분명하고 압류할 수 있는 재산의 가격이 강제집행비용 및 우선채권의 합계액을 초과하지 아니한 때
2. 채무자가 사망하고 그 상속재산의 가액이 강제집행비용 및 우선채권의 합계액을 초과하지 아니한 때
3. 채권액이 추심비용보다 소액일 때
4. 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우로서 입주자대표회의의 의결한 때

제2장 회계처리 및 장표

제12조(장표) ① 회계장표의 종류·양식과 규격은 관리주체가 정하되, 입주자대표회의의 감사의 승인을 얻어야 한다.

② 제1항의 장표는 회계처리내용을 객관적이고 명확하게 표시될 수 있도록 정하여야 한다.

제13조(전표) ① 모든 거래는 전표에 의하여 처리한다.

② 전표는 입금전표·출금전표·대체전표로 구분한다.

③ 결의서 또는 증빙서는 전표로 대용할 수 있다. 이 경우 결의서 및 증빙서의 서식에는 전표의 기능이 포함되어야 한다.

④ 전표의 합계금액은 이를 정정하지 못하며, 그 밖에 기재사항의 오기를 정정할 때는 반드시 관리사무소장이 날인하여야 한다.

⑤ 전표에는 회계담당자와 관리사무소장이 서명 또는 날인하여 매월 입금전표와 출금전표를 함께 편철 보관하여야 한다.

제14조(장부) ① 관리주체는 다음 각 호의 장부를 비치하여 회계사실을 명확하게 기록·유지 및 보관하여야 한다.

1. 현금출납부
2. 총계정원장, 보조장
3. 수입보조부(세대별 징수대장 포함)
4. 지출보조부(비목별 장부)
5. 물품관리대장(공구·기구 비품대장 및 저장품 수불부)
6. 그 밖에 지출증빙자료

② 전표 및 일계표는 일자순으로 철하여 분개장에 갈음할 수 있다.

제15조(장부의 오기정정) ① 장부의 오기사항은 해당 부분을 평행 2주선으로 말소하여 정정하여야 한다.

② 오기로 인하여 공란으로 할 필요가 있을 때에는 해당 부분을 평행 2주선으로 말소하고 “공란”이라 주서한다.

③ 장부가 전면 오기되었거나 공백인 때에도 제1항 및 제2항에 준한다.

④ 금액은 1행 중 일부가 오기일지라도 그 행 전부를 정정하여야 한다.

⑤ 정정부분에는 반드시 정정자가 날인하여야 한다.

⑥ 정정 시에는 약품 등을 사용하여 지워 없애거나 고쳐 적을 수 없다.

⑦ 거래기장의 오류는 동일변에 주기 정정한다.

제16조(장부의 마감) ① 회계장부의 마감은 다음 각 호와 같이 한다.

1. 현금출납장은 매일 마감한다.

2. 총계정원장, 각 계정원장, 기타 명세장은 매월말에 마감한다.

3. 장부마감 시에는 미리 그 마감잔액을 관계장부와 대조하여 확인하여야 한다.

② 회계처리를 전산처리하는 경우에는 매월 결산처리 결과를 출력하여 관리사무소장이 날인하고 보관하여야 한다.

제17조(장부폐쇄 및 갱신) ① 회계장부는 매회계 연도별로 결산 확정시에 폐쇄하며, 차기에 사용할 수 없다.

② 장부의 갱신은 회계 연도 초에 행하고 회계연도의 기간 중에는 특별한 경우를 제외하고는 이를 갱신할 수 없다.

제18조(장부의 이월) ① 회계 연도말에 있어서는 대차대조표 계정의 모든 잔액은 다음 회계연도 1일로 신장부장에 이월하되, 미결산계정에 관하여는 그 명세를 이기하여야 한다.

② 제1항의 경우 그 양이 많은 경우에는 일괄하여 이월하고 신·구 장부를 같이 비치하여야 한다.

제19조(장부의 검열) 관리사무소장은 매월 또는 수시로 장부기입을 검열하여야 하고, 입주자대표회의의 감사는 분기별로 장부기입을 검열하여야 한다.

제20조(증빙서류) 증빙서류는 거래사실의 경위를 입증하여 기장의 증거가 되는 증빙서로서 특별한 사유로 증빙서류의 작성이 곤란한 경우를 제외하고는 다음 각 호에 의하여 작성하여야 한다.

1. 지출결의서

가. 지출결의서의 지출금액은 정정하지 못한다.

나. 적요란에는 지급의 뜻, 공사명, 품명 및 수량, 산출내역, 부분급 내용과 지급횟 수, 선급금 및 개산금의 표시 등 필요한 사항을 명기하여야 한다.

2. 영수증서

가. 정당한 채권자가 지출결의서의 영수란에 기명, 날인하거나 합계금액의 정정이 없는

영수증서에 기명, 날인한 것이어야 한다.

나. 채권자가 지정하는 예금계좌 또는 우편대체계좌에 입금함으로써 지급하는 경우에는 금융기관이 발행하는 입금증명 또는 통신관서가 발행하는 영수증을 “가”목에 의한 영수증서를 본다.

다. 관공비 등 부득이 영수증을 징구하지 못하는 때에는 지급증으로 갈음할 수 있다.

3. 청구서 : 청구서의 합계금액은 정정하지 못하며, 그 명세는 계약서 등 다른 관계서류의 명세와 일치하여야 한다.

4. 계약서

가. 계약서의 합계금액은 정정하지 못한다.

나. 계약서와 그 부속서류는 그 내용이 서로 부합하여야 한다.

5. 대조필 : 급여대장, 인부사역부 등 지출에 필요한 증빙서류를 첨부하기 곤란한 경우에는 지출결의서의 적요란에 대조필로서 갈음할 수 있다.

6. 부기증명 : 증명서류와 부기증명을 요하는 사항을 관계증빙서류의 여백에 주기하고 날인한다.

제3장 예 산

제21조(예산편성) 「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제55조의2제1항에 따라 모든 수입과 지출은 예산에 편성하여야 한다.

제22조(예산의 전용 및 이월) ① 지출예산에 정하여진 예산액은 과목간에 이를 전용할 수 없다. 다만, 부득이한 사유로 인하여 입주자대표회의의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 예산은 다음 연도에 이월하여 사용할 수 없다. 다만, 이월 공사인 경우에는 그러하지 아니한다.

제23조(추가경정예산) 영 제55조의2제1항 단서에 따라 예산이 성립된 후의 사업계획의 변경 또는 기타 불가피한 사유로 이미 성립된 예산을 변경할 필요가 있을 때에는 추가경정예산을 편성할 수 있다.

제24조(예산불성립시의 예산집행) ① 예산이 부득이한 사유로 인하여 회계연도 개시 전까지 성

립되지 아니한 때에는 관리주체는 당해 회계연도 예산안에 계상된 것은 전년도 실적범위 내에서 집행할 수 있다.

② 제1항에 따라 집행된 예산은 해당 연도 예산이 성립되면 그 성립된 예산에 의하여 집행된 것으로 본다.

제25조(예산집행실적보고) ① 관리주체는 매 분기말일을 기준으로 하여 예산액과 대비한 예산 집행실적을 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 한다.

② 입주자대표회의는 제1항에 따른 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자에게 공시하여야 한다.

제4장 수입 및 지출

제26조(수입금의 징수) ① 관리비·사용료·장기수선충당금 등(이하 “관리비등”이라 한다)의 징수는 수입결의서에 따라 납입고지서를 발부하여야 한다.

② 다음 각 호의 경우에는 수입결의서 및 납입고지서에 의하지 아니하고 수납할 수 있다.

1. 위약금 및 해약금
2. 변상금
3. 위반금
4. 반납금
5. 이자수입 및 배당수입

③ 수입금을 징수하는 때에는 고지금액 전액을 징수하는 것을 원칙으로 하고, 부득이한 사유로 분할 징수하는 경우에는 대불금·연체료 기타 납부금의 순위로 징수하여야 한다.

제27조(납입고지서의 정정금지) ① 납입고지서의 기재사항 중 금액은 정정할 수 없다.

② 납입고지서의 발행 후 기재사항의 오류가 발견되었을 때는 지체없이 정정된 납입고지서를 재발행하여야 한다.

제28조(전자우편 납입고지) 입주자등이 요청한 경우에는 인터넷의 전자우편으로 납입고지서를 발부할 수 있다.

제29조(장부정리) 수입금을 징수결정하고 납입고지서를 발부하였을 때에는 수입금 징수부 및 그 밖에 필요한 장부에 기재하여 수입금 징수근거를 명백히 하여야 한다.

제30조(납입영수증의 보관) 수입금이 납입되었을 때에는 일계표·납입고지서원본·납입영수증서·거래점과의 대조확인서 등을 증빙서류로 보관하여야 한다.

제31조(수납금의 취급 및 기장) ① 모든 수입금은 지정 금융기관에서만 대행 수납하도록 한다.
② 수납담당자는 매일 수납한 수입금에 대한 영수필 통지서와 수입 일계표를 지정금융기관으로부터 송부 받아 이를 검토한 후 관련 장부에 기재하여야 한다.

제32조(금전의 보관) ① 전도금의 지급잔액과 마감 후에 출납된 수입현금을 제외하고는 현금을 보관할 수 없다.
② 현금 시재액은 매일 관리사무소장의 검사 후 회계담당자가 보관하여야 한다.

제33조(수입금의 관리) ① 관리주체는 관리비등을 지정금융기관을 통하여 수납 및 예치·보관하여야 한다.
② 제1항의 예금통장은 회계담당자가 관리한다.

제34조(지출의 원칙) 지출은 채권자가 지정하는 금융기관의 계좌로 이체하여 지급하여야 한다. 다만, 각 호의 방법으로 지출하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 여비 및 교통비를 지출하는 경우
2. 1건당 10만원 미만을 지출하는 경우
3. 신용카드로 지출하는 경우

제35조(지출원인행위) ① 지출원인행위는 배정된 예산 범위에서 하여야 한다.
② 지출원인행위를 할 때는 지출원인행위 결의서를 작성하여야 한다. 다만, 지출원인행위결의서를 작성하기 곤란한 경우에는 내부결재 문서로서 이를 갈음할 수 있다.
③ 비용예산 중 다음 각 호의 경비는 지출원인행위결의서 작성을 생략할 수 있다.

1. 공공요금, 제세공과
2. 인건비, 여비
3. 그 밖에 정례적인 확정 경비

④ 지출원인행위자는 계약의 해제, 계약금액의 변경 등으로 인하여 그 지출원인행위액을 취소하거나 증감하고자 할 때에는 당초의 지출원인행위를 소급하여 취소 또는 정정하지 아니하고, 따로 지출원인행위 취소결의서 또는 지출원인행위 증감결의서를 작성하여야 한다.

제36조(지출원인행위서류의 송부 및 심사) ① 지출원인행위자는 지출원인행위가 끝나면 지출원인행위 관계서류를 지출담당에게 송부하여야 한다.

② 지출담당은 지출원인행위자로부터 지출원인관계서류를 받았을 때에는 이를 심사하여야 한다.

③ 제2항의 심사결과 부적당한 때에는 관계서류를 지출원인행위자에게 반환하여 그 시정을 요구하여야 한다.

제37조(지출결의서에 대한 감사) 입주자대표회의의 감사는 지출업무의 적정을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하여야 한다.

제38조(예금잔고 조회) 관리사무소장은 매월 말에 지정금융기관으로부터 예금잔고 증명을 받아 관계장부와 대조하고, 입주자대표회의의 감사에게 제출하여야 한다.

제5장 자산회계

제39조(재고자산의 범위) ① 재고자산은 다음 각 호에 계기하는 물품을 말한다.

1. 연료용 유류
2. 소비성 공구
3. 수선용 자재
4. 보일러 청관제 등 재고약품
5. 그 밖에 재고물품

② 제1항의 재고자산을 구입한 경우에는 이를 저장품에 계상하고 사용시 비용으로 처리한다.

제40조(재고자산의 관리) ① 재고자산은 적정수준을 정하여 관리의 합리화를 기하여야 한다.

② 재고자산의 출납은 입·출고전표에 의하여야 한다.

③ 재고자산의 입고 및 출고에 관한 기록은 특별한 경우를 제외하고는 계속기록방법에 의한다.

④ 재고자산의 출고가격산정은 선입선출법에 의하되 계속성을 유지하여야 한다.

제41조(재고조사) ① 관리사무소장은 매년 12월 말일을 기준으로 하여 재고자산을 실사하여야 한다.

- ② 재고자산을 실사한 경우에는 관리사무소장이 지정하여 수불 업무와 관계없는 직원과 입주자대표회의의 감사가 입회하여야 한다.

제42조(고정자산의 취득) ① 고정자산의 취득은 고정자산을 신설·증설 또는 제조하기 위한 구입·제작·교환·증여 등을 말한다.

- ② 관리주체가 고정자산을 취득하고자 하는 경우에는 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다.

- ③ 제2항의 승인을 요청하는 때에는 다음 각 호에서 제시하는 사항을 기재한 문서를 첨부하여야 한다.

1. 취득하고자 하는 고정자산의 명칭과 종류
2. 구입하고자 하는 사유
3. 예정가격 및 단가
4. 취득방법
5. 그 밖에 필요한 사항

제43조(고정자산의 임대차) 고정자산을 임대차하고자 하는 경우에는 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다.

제44조(관리대장) 관리주체는 재고자산·고정자산의 관리를 위하여 자산별 대장을 비치하고 취득·처분·교환 등의 내용을 발생순으로 정리하고, 관련증빙서류와 함께 보관하여야 한다.

제6장 결 산

제45조(결산) ① 결산은 당해 연도의 회계처리 상태를 명확히 파악할 수 있도록 명료하게 하여야 한다.

- ② 결산은 회계 연도말을 기준으로 하여 실시하고 재무제표는 매월 작성한다.

- ③ 결산시에는 연도이월이 불가피한 사항을 제외하고는 모든 미결산계정을 정리하여야 한다.

- ④ 미경과수익·미경과비용과 미수수익·미지급비용 등 손익과 관련된 사항은 결산 전에 정산하여 정리하여야 한다.

- ⑤ 미확정채권은 귀속의 사유가 확정되지 아니하는 한 계상하지 아니하고 미확정채무는 면

책의 사유가 확정되지 아니하는 한 계상하여야 한다.

⑥ 장기수선충당부채와 퇴직급여충당부채는 결산일 현재 적립하여야 할 총액으로 하되, 그 계산의 기준과 절차를 회계기간별로 달리하여서는 아니 된다.

제46조(결산보고) 관리주체는 영 제55조의2제2항에 따른 결산서에는 다음 각 호의 서류로 구성한다.

1. 재무상태표(중전의 대차대조표를 말한다)
2. 운영성과표(중전의 손익계산서를 말한다)
3. 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
4. 현금흐름표
5. 예산실적대조표
6. 충당부채내역서
7. 각계정부속명세서

제7장 재무제표

제47조(재무상태표) 재무상태표는 자산·부채 및 자본으로 구분하고, 다음 각 호에 따라 작성한다.

1. 자산은 유동자산 및 비유동자산으로 구분한다.
 - 가. 비유동자산은 당좌자산과 재고자산으로 구분
 - (1)당좌자산은 현금, 예금, 미수관리비, 가지급금, 선급비용, 기타의 당좌자산
 - (2)재고자산은 저장품, 기타의 재고자산으로 구분
 - 나. 고정자산은 투자자산과 유형자산으로 구분
 - (1)투자자산은 장기수선충당예치금, 전신전화가입권, 보증금 및 기타 예치금
 - (2)유형자산은 공기구비품, 건물, 구축물, 기타의 유형자산
2. 부채는 유동부채 및 비유동부채(중전의 고정부채를 말한다)로 구분한다.
 - 가. 유동부채는 미지급금, 예수금(일반예수금과 관리비 중간정산 예수금으로 구분한다), 가수금 및 단기충당부채로 구분
 - 나. 비유동부채는 퇴직급여충당부채, 장기수선충당금 및 기타의 장기부채성충당금으로 구분

3. 자본은 관리비예치금과 이익잉여금으로 구분한다.

가. 관리비예치금

나. 이익잉여금은 예비비적립금, 당기순이익으로 구분

4. 제1호에서 제3호까지 규정의 과목 외에 금액의 규모나 사업내용이 중요한 경우와 그 밖에 부채성충당금은 그 내용을 나타낼 수 있는 별도 과목으로 구분 기재할 수 있다.

제48조(운영성과표) 운영성과표는 다음 각 호에 따라 작성한다. 이 경우 수익은 실현시기를 기준으로 계상하되, 수익과 비용은 총액에 의하여 기재함을 원칙으로 한다. 다만, 잡수입은 현금기준으로 계상할 수 있다.

1. 관리수익은 영 제58조제1항 각 호의 관리비에 대하여 입주자등이 납부하는 비목으로 한다.

2. 사용료수익은 영 제58조 제3항 각 호·제4항 및 제5항의 사용료에 대하여 입주자등이 납부하는 비목으로 한다.

3. 투자수익은 영 제58조 제2항 각 호의 장기수선충당금 등에 대하여 입주자등이 납부하는 비목으로 한다.

4. 잡수입(종전의 관리외 수입을 말한다) : 관리비 외에 관리주체에게 유입되는 수익으로 한다.

5. 관리비용은 발생주의를 기준으로 계상하되, 다음 각목과 같이 한다.

가. 관리비 : 관리규약 별표 4의 비목

나. 사용료 : 관리규약 별표 5 및 별표 6의 비목

다. 투자비 : 영 제58조 제2항 각 호의 비목

6. 관리비외 비용 : 입주자등에게 부과하지 아니하는 잡비로 한다.

제49조(잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서) 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서는 다음 각 호로 구성된다.

1. 처분전이익잉여금 : 전기이월이익잉여금과 당기순이익으로 한다.

2. 이익잉여금이입액 : 예비비적립금의 이입액으로 한다.

3. 이익잉여금처분액 : 예비비적립금과 장기수선충당금 적립금으로 한다.

4. 차기이월이익잉여금 : 제1호와 제2호의 합계액에서 제3호를 차감한 잔액으로 한다.

제50조(자산부채의 평가) 자산부채의 평가는 다음 각 호에 의한다.

1. 증여, 기타 무상으로 취득한 자산의 가액은 고정가치(증여자 등의 장부금액 및 시가)을 취득원가로 한다.
2. 재고자산의 평가 : 재고자산은 매입가액에 부대비용을 가산하고 선입선출법을 적용하여 산정한 취득원가를 재무상대표가액으로 한다.
3. 유형자산은 금액의 중요성을 감안하여 입주자대표회의에서 결정한 기간 동안 정액법에 의하여 감가상각비를 계산하고, 감가상각이 끝난 자산은 폐기 또는 처분될 때까지 비망가액으로 기재한다.

공동주택관리 관련 지침 및 규정

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침
- ○○아파트 선거관리위원회 규정



주택관리업자 및 사업자 선정지침

국토해양부 고시 제2010-445호(제정 2010. 7. 6)

제1장 총 칙

제 1 조(목적) 이 지침은 「주택법 시행령」 제48조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 같은 영 제52조제4항에 따른 주택관리업자의 선정과 같은 영 제55조의4에 따른 각종 시설 보수공사업자 및 용역업자의 선정에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조(적용대상) 이 지침의 적용대상은 다음 각 호와 같다.

1. 입주자대표회의에서 주택관리업자를 선정하거나 하자보수보증금으로 직접 하자를 보수하기 위하여 공사업자를 선정하는 경우
2. 관리주체(공동주택 관리사무소장을 말한다. 이하 같다)가 경비, 청소, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크 유지, 수선유지 및 물품구입·매각 등을 위하여 용역·공사업자를 선정하거나 장기수선충당금으로 장기수선공사를 하기 위하여 공사업자를 선정하는 경우

제 3 조(입찰의 방법) ① 입찰의 종류 및 방법은 별표 1에 따른다.

② 관리주체는 공산품의 구입과 200만원 이하의 공사·용역 등 경쟁입찰에 적합하지 아니한 계약에 대하여는 별표 2에 따른 수의계약으로 선정할 수 있다.

제 4 조(입찰의 성립) ① 입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립한다.

② 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니 된다.

제 5 조(입찰의 무효) 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효인 입찰로 하는 경우는 별표 3과 같다.

제 6 조(낙찰의 방법) 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
2. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

제2장 주택관리업자의 선정

제 7 조(입찰공고) 입주자대표회의에서 주택관리업자를 선정할 때에는 입찰예정일로부터 14일 전까지 제8조에 따른 입찰공고 내용을 영 제58조제9항에 따른 공동주택관리정보시스템 (<http://www.k-apt.net>을 말한다. 이하 같다)에 공개하여야 한다.

제 8 조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항을 명시하여야 한다.

1. 주택관리대상물(세대수, 동수, 난방방식, 총 주택공급면적 및 부대·복리시설 등)
2. 입찰 및 개찰의 일시·장소
3. 입찰서 및 제출서류의 마감시한
4. 계약기간
5. 입찰참가자격, 제출서류, 입찰가격 산출방법, 낙찰자 결정방법 및 계약체결 등에 관한 사항은 이 지침에 따른다는 내용
6. 그 밖에 제1호부터 제4호 외에 입찰에 부대되는 사항으로서 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항

② 입주자대표회의는 필요한 경우 입찰예정일 5일 전까지 현장설명회를 개최할 수 있다.

제 9 조(참가자격의 제한) ① 주택관리업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

1. 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제53조제1항에 따라 등록하지 아니한 자
2. 법 제54조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 기간이 경과하지 아니한 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
4. 주택관리업 등록기준에 따라 시장·군수·구청장에게 등록한 자본금(이하 “등록 자본금”이라 한다), 주택관리사, 기술능력 및 장비를 갖추지 아니하였거나 등록기준에 미달하는 자
5. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자대표회의의 구성원에게 제공한 자
6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임원으로 소속된 주택관리업자
7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자

② 입찰에 참가한 자로서 입찰공고 이후 또는 낙찰·계약시 제1항 각 호 어느 하나에 해당하는 자로 확인된 경우에는 이를 무효로 한다.

③ 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다.

제10조(제출서류) 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에게 제출하여야 한다.

1. 주택관리업등록증 사본 1부
2. 사업자등록증 사본 1부
3. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
4. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부
5. 주택관리업자가 본사에 보유한 주택관리사·기술능력 및 장비 현황 1부
6. 입찰공고일 현재 위탁하여 관리하고 있는 영 제48조 각 호에 따른 공동주택단지 실적 1부
7. 직전 연도의 재무상태표 1부
8. 등록 자본금의 보유금액 증명서류 1부. 이 경우 등록 자본금의 보유금액은 영 제44조제2항 각 호에 따른 금융기관(보험업법에 따른 보험회사를 제외한다)에 예치된 3개월간의 평균 예금잔액으로 하되, 다음 각 목의 부실자산을 제외한다.
 - 가. 임직원의 퇴직충당금 예치금
 - 나. 차입금에 대한 예치금
 - 다. 겸업자산(다른 사업을 겸업하는 경우 그 자산을 말한다) 예치금
 - 라. 그 밖의 부채성 자산 예치금
9. 그 밖에 입찰에 필요한 서류

제11조(입찰가격 산출방법) ① 주택관리업자의 입찰가격은 영 제58조제1항제9호에 따른 월간 위탁관리수수료에 위·수탁관리 계약기간의 개월수를 곱하여 산정한 금액으로 하되, 부가가치세를 제외한 금액을 제출한다.

② 월간 위탁관리수수료는 공동주택단지의 총 주택공급면적에 제곱미터당 단가를 곱하여 산정한다.

제12조(낙찰자 결정방법) ① 낙찰자의 결정은 별표 4 제1호에 따른다.

- ② 동일가격으로 2인 이상이 입찰한 경우에는 추첨에 의하여 결정한다.
- ③ 미응찰 등의 사유로 유찰된 경우에는 다시 공고한다. 다만, 2회차까지 유찰된 경우 3회차에는 수의계약을 할 수 있다.

제13조(계약체결) ① 낙찰된 주택관리업자의 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 입회할 수 있다.

- ② 입주자대표회의는 낙찰된 주택관리업자가 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 계약을 무효로 할 수 있다.

제14조(선정결과 공개) 입주자대표회의에서 주택관리업자를 선정하거나 영 제52조제4항 단서에 따라 수의계약으로 선정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 「공동주택관리정보시스템」에 즉시 공개하여야 한다.

1. 주택관리업자의 상호·주소·대표자 및 연락처
2. 계약기간
3. 월간 위탁관리수수료
4. 제13조에 따른 계약체결기간
5. 선정방법(경쟁입찰 또는 수의계약)

제3장 각종 공사 및 용역 사업자 선정

제15조(입찰공고) 관리주체(하자보수보증금으로 직접 하자를 보수하기 위하여 공사업자를 선정하는 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)는 입찰예정일로부터 14일 전까지 경쟁입찰에 부칠 사항을 정하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 매체에 공고하여야 한다.

1. 전국 또는 지역의 일간신문
2. 전국의 공동주택단지를 주된 보급지역으로 하는 주간신문
3. 주택관리 입찰전문 인터넷홈페이지

제16조(입찰공고 내용) 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항을 명시하여야 한다.

1. 사업내용·규모·면적 및 사업기간 등 사업계획의 개요
2. 입찰 및 개찰의 일시·장소

3. 입찰서 및 제출서류의 마감시한
4. 제19조에 따른 입찰참가자격의 제한에 관한 사항
5. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

제17조(입찰의 방법) ① 관리주체가 영 제55조의2제1항에 따라 입주자대표회의에서 승인한 사업계획 및 예산에 따라 영 제55조의4에 따른 각종 시설 보수공사업자 및 용역업자(이하 “사업자”라 한다)를 선정할 때에는 경쟁입찰로 한다.

② 일반보수공사 및 용역의 경우 금액이 200만원 이하인 경우에는 수의계약으로 할 수 있다.

제18조(현장설명회) ① 관리주체는 필요한 경우 입찰예정일 5일 전까지 현장설명회를 개최할 수 있다.

② 제1항에 따른 현장설명에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 다음 각 목에 따른 서류
 - 가. 경비용역 : 경비초소 및 경비구역 현황
 - 나. 청소용역 : 청소범위 및 청소면적 현황
 - 다. 소독용역 : 소독범위 및 소독면적 현황
 - 라. 승강기유지관리대행 : 승강기 대수 및 시설현황
 - 마. 지능형 홈네트워크 설비유지관리대행 : 지능형 홈네트워크 설비대수 및 시설현황
 - 바. 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위 및 보수방법
 - 사. 건축물 안전진단 : 설계도서 및 안전진단범위
 - 아. 그 밖의 용역 및 공사 : 용역 및 공사에 필요한 현황
2. 입찰서 작성방법 · 제출서류 · 접수방법 및 입찰유의사항
3. 낙찰자 결정방법
4. 계약에 관한 사항
5. 그 밖에 입찰에 관하여 필요한 사항

제19조(참가자격의 제한) ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등을 마치지 아니한 자
2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받은 자는 그 기간이 경과되지 아니한 자

3. 국세 및 지방세를 미납한 자
4. 입주자대표회의의 구성원, 관리사무소장 또는 관리직원에게 물품·금품·발전기금 등을 제공한 자
5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자
6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자
- ② 입찰에 참가한 자로서 입찰공고 이후 또는 낙찰·계약시 제1항 각 호어느 하나에 해당하는 자로 확인된 경우에는 이를 무효로 한다.
- ③ 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 사업자는 그러하지 아니하다.

제20조(제출서류) 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출하여야 한다.

1. 사업종류별 관련된 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
2. 사업자등록증 사본 1부
3. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
4. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부
5. 사업자가 보유한 법정 기술인력·장비 현황 1부
6. 입찰공고일 현재 사업수행실적 1부
7. 그 밖에 입찰에 필요한 사항 1부

제21조(입찰가격 산출방법) ① 용역비의 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월수를 곱하여 산정한 금액으로 하되, 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액을 제출한다.

② 일반보수공사·하자보수공사 및 장기수선공사에 따른 입찰가격은 총 공사금액으로 하되, 부가가치세를 제외한 금액을 제출한다.

제22조(낙찰자 결정방법) ① 낙찰자의 결정은 별표 4 제2호 가목 및 나목에 따른다.

② 동일가격으로 2인 이상이 입찰한 경우 또는 미응찰 등의 사유로 유찰된 경우에는 제12조제2항 및 제3항을 준용한다.

제23조(계약체결) ① 관리주체에서 사업자 선정을 위하여 계약을 체결할 때에는 용역 및 공사사업자로부터 계약이행보증서 또는 이에 갈음할 수 있는 서류를 받아야 한다.

② 용역업자 등이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 계약을 무효로 할 수 있다.

제24조(선정결과 공개) 관리주체는 제23조에 따른 낙찰자 선정결과를 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 즉시 공개하여야 한다.

제4장 잡수입 및 물품의 매각 등

제25조(잡수입 등과 관련한 사업자 선정) 잡수입의 수요가 발생하거나 물품의 매각 등을 위한 사업자 선정에 관하여는 제3장을 준용한다.

제26조(낙찰방법) ① 물품을 구입하는 낙찰은 같은 규격 및 품질을 기준으로 하여 별표 4 제2호다목에 따른다.

② 잡수입 등의 사업자를 선정하거나 고정자산 등의 물품을 매각하는 낙찰은 별표 4 제2호라목에 따른다.

제5장 투찰 및 개찰

제27조(입찰서 투찰 등) ① 입찰에 참여하는 자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 제10조 및 제20조에 따른 제출서류와 별지 서식의 입찰서를 입찰 장소에 준비된 각각의 투찰함에 투찰하여야 한다.

② 우편으로 제출하는 자의 제출서류 및 입찰서는 입찰 마감일 18시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있다.

제28조(입찰서의 개찰 및 낙찰) ① 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰에 참여하는 자 각 1인과 관리주체의 계약담당자 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰하고, 제12조 및 제22조에 따라 낙찰자를 결정하여야 한다.

② 개찰 및 낙찰은 제27조제2항에 따른 우편에 의한 입찰 마감시간이 경과한 이후에 시행한다.

제6장 보증금 등

제29조(입찰보증금 등) ① 입찰보증금은 입찰금액의 5퍼센트로 하되, 입찰서를 제출할 때에 현금·공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다.

② 계약이행보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하되, 그 납부율은 다음 각 호와 같다.

1. 공사계약은 계약금액의 20퍼센트
2. 용역계약 및 단가계약은 계약금액의 10퍼센트

③ 200만원 이하인 계약금액에는 제1항 및 제2항에 따른 보증금을 면제할 수 있다.

제30조(하자보수보증금) 공사상의 하자보수보증금 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.

제31조(보증금의 반환) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 제29조 및 제30조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약이행보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

② 제30조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

제32조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 지침 고시후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 지침의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2013년 7월 5일까지로 한다.

부 칙

제 1 조(시행일) 이 지침은 2010년 7월 6일부터 시행한다. 다만, 제7조 및 제14조는 2010년 10월 6일부터 시행한다.

제 2 조(주택관리업자 입찰공고 등에 관한 적용례) 이 지침 시행이후 2010년 10월 5일까지 주택관리업자의 선정을 위하여 입찰공고를 할 때에는 제15조의 공고방법을 적용하고 주택관리업자의 선정결과를 공개할 때에는 제24조의 공개방법을 적용한다.

[별표 1] (제3조제1항 관련)

입찰의 종류 및 방법

공동주택의 관리를 위한 입찰의 종류와 방법은 다음과 같다.

1. “경쟁입찰”의 종류는 다음 각목과 같다.

- 가. 일반경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 공개경쟁입찰에 참가하도록 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 등을 제한”하여 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 이 경우 5인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.
- 다. 지명경쟁입찰 : 계약의 성질 또는 목적에 적합한 특수한 장비·설비·기술·자재·물품이나 실적이 있는 5인 이상 입찰대상자를 지명하여 내용증명우편으로 입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 이 경우 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.

2. 경쟁입찰에 부대되는 입찰방법은 다음 각목과 같다.

- 가. “내역입찰”은 제1호에 따른 경쟁입찰시 관리주체가 미리 공중별로 목적물의 물량을 표시하여 배부한 내역서에 입찰자가 단가와 금액을 기재한 “입찰가격 산출내역서를 입찰서와 함께 제출”하는 방법을 말한다.
- 나. “부대입찰”은 공사발주를 위하여 제1호에 따른 경쟁입찰시 산출내역서에 입찰가격을 구성하는 공사 중 하도급할 부분, 하도급금액, 하수급인 등 하도급에 관한 사항을 기재하여 제출하는 입찰방법을 말한다.

3. 관리주체에서 제1호 나목 및 다목의 입찰방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 영 제51조제1항에 따른 방법으로 사전에 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다.

[별표 2] (제3조제2항 관련)

수의계약의 대상

다음과 같이 경쟁입찰에 적합하지 아니한 사항은 수의계약으로 할 수 있다.

1. 공산품을 구입하는 경우
2. 공사 및 용역 등의 금액이 200만원 이하인 경우
3. 영 제52조제4항 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우
4. 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우
5. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 불일 여유가 없을 경우

[별표 3] (제5조 관련)

입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인 또는 본인의 대리인(임직원에 한한다)이 아닌 자의 입찰
2. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰
3. 입찰서의 입찰가격 등 중요한 부분이 불분명하거나 정정한 후 정정날인을 누락한 입찰
4. 담합하거나 타인의 경쟁참가를 방해하거나 입주자대표회의 또는 관리주체의 업무집행을 방해한 자의 입찰
5. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰. 이 경우 입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 또는 회사명을 기재한 경우와 입찰참가신청서를 제출할 때에 사용신고한 인감과 다른 인감으로 날인된 경우도 포함한다
6. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 인정한 입찰
7. 내역입찰에 있어서 타인의 산출내역서와 복사 등의 방법으로 동일하게 작성한 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
 - 가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
 - 나. 산출내역서의 각 항목(각 공종, 경비, 일반관리비, 이윤 등을 포함한다)별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰
- (1) “공종”이란 공사의 특성에 따라 작업단계(예: 가설공사, 기초공사, 토공, 철근콘크리트, 마감공사 등)별로 구분되는 것을 의미하며, 공종별 합계금

- 액을 표기하지 아니한 경우에는 공종내의 세부비목의 가격을 합산한 금액을 당해 공종의 금액으로 한다.
- (2) “공종의 금액”에 재료비, 노무비 및 경비를 구분하여 명기한 때에는 재료비, 노무비 및 경비를 합산한 금액이 공종의 금액과 일치하지 아니한 경우에는 공종의 금액을 기준으로 한다.
- (3) 관리주체가 배부한 내역서상의 공종별 목적물물량 중 누락 또는 변경된 공종
- (4) 입찰서 입찰가격, 산출내역서의 총계금액, 항목(각 공종, 경비, 일반관리비, 이윤 등을 포함한다)별 금액을 정정하고 정정인을 누락한 입찰
8. 입찰에 있어서 타인의 입찰가격에 대한 사유서와 복사 등의 방법으로 동일하게 작성된 사유서가 첨부된 입찰
9. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 일반건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰
10. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰
11. 입찰참가 자격이 없는 자의 입찰
12. 입찰참가자가 3인이었으나 그 중 2인이 무효인 경우
13. 입찰서 및 제출서류를 그 도착일시까지 소정의 입찰장소에 도착하지 아니한 입찰
14. 입찰보증금의 납부일시까지 소정의 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰

[별표 4] (제12조 · 제13조 · 제22조 및 제23조 관련)

주택관리업자 및 사업자 선정방법

구 분			계약대상물	선 정		계약자
				입찰방법	낙찰방법	
1. 주택관리업자			- 공동주택 위탁관리	경쟁입찰	최저낙찰제	입주자 대표회의
2. 사업자	가. 공사	하자보수	- 하자보수보증금으로 직접 보수하는 공사	경쟁입찰	최저낙찰제	입주자 대표회의
		장기수선	- 장기수선계획에 따른 각종 공사	경쟁입찰	최저낙찰제	관리주체
		일반보수	- 관리비 중 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 200만원 이하 예외)	최저낙찰제	관리주체
	나. 용역		- 경비 - 청소 - 소독 - 승강기 - 지능형홈네트워크 - 전기안전관리 - 정화조청소, 관리 - 저수조 청소 - 건축물 안전진단 - 기타 용역	경쟁입찰 (용역금액 200만원 이하 예외)	최저낙찰제	관리주체
	다. 물품	구입	- 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (구입가격 200만원 이하 예외)	최저낙찰제	관리주체
		매각	- 재활용품 판매 - 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (매각금액 200만원 이하 예외)	최고낙찰제	관리주체
라. 접수입 등		- 광고게재 등	경쟁입찰 (수입금액 200만원 이하 예외)	최고낙찰제	관리주체	

<비 고> 관리주체가 계약자인 경우

1. 장기수선계획에 따른 각종 공사는 「주택법 시행령」 제66조제2항에 따라 입주자대표회의에서 의결하는 장기수선충당금 사용계획서대로 처리하여야 한다.
2. 기술인력 등을 전문용역업체에 용역하는 때에는 입주자대표회의의 동의를 얻어야 한다.
3. 일반보수업자의 선정은 입주자대표회의에서 승인한 사업계획 및 예산에 따라야 한다.
4. 입찰과정은 입주자대표회의의 감사가 입회할 수 있도록 한다.

[별지 서식] (제27조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
<p>위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 5퍼센트)을 첨부하여 입찰합니다.</p> <p style="text-align: center;"> 년 월 일</p> <p>○ 입찰자</p> <p>상호(성명) : </p> <p>법인등록번호(개인은 주민등록번호) : - </p> <p>주 소 : (전화번호)</p> <p>* 대 표 자 : (인)</p> <p>(대리 입찰시)</p> <p>대리인 성명 : (인)</p> <p>주민등록번호 : - </p> <p>주 소 : (전화번호)</p> <p><u> ○○○○ 귀중</u></p>			
구비서류	<ul style="list-style-type: none"> - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 위임장 및 사용인감계(대리인의 경우) 각 1부 		
기재방법	<p>* 참가번호는 기재하지 마십시오.</p> <p>* 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인합니다.</p>		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

〇〇아파트 선거관리위원회 규정

제1장 총 칙

제 1 조(목 적) 이 규정은 〇〇아파트(이하 “아파트”라 한다) 주민 스스로가 자유로운 의사와 공정한 절차에 따라 올바르게 대표자를 선출함으로써, 주민들의 민주적인 아파트운영 자치능력을 향상시켜 주는 것을 목적으로 한다.

제 2 조(적 용) 이 규정은 「주택법 시행령」(이하 “영”이라 한다)제50조의2에 따른 입주자대표회의의 회장·감사 및 동별 대표자(이하 “대표자 등”이라 한다) 선거에 적용한다.

제 3 조(선거사무의 관리) ①선거사무는 이 규정과 주택법·영 및 아파트관리규약(이하 “규약”이라 한다)이 정하는 바에 따라 선거관리위원회(이하 “공동주택선거관위”라 한다)가 관리되, 정함이 없는 때에는 그 성질에 반하지 아니하는 범위안에서 공직선거법에 의하거나 공공조합장 위탁선거의 예에 따라 공동주택선거관이 필요한 사항을 정할 수 있다.

②제1항의 전단규정에도 불구하고 공동주택선거관은 대표자 등 선거의 투표 및 개표 등을 관리하기 위하여 주택법시행령 제50조의2제5항의 규정에 따라 선거관리위원회법 제2조제1항제3호에 의한 구·시·군선거관리위원회(이하 “관할위원회”라 한다)에 선거지원을 요청할 수 있다.

③제2항에 따라 공동주택선거관이 관할위원회에 대표자 등 선거의 투·개표사무를 지원요청하고자 하는 때에는 관할위원회와 미리 협의하여야 한다.

제 4 조 (선거일 등 결정·공고) ①공동주택선거관은 동별 대표자의 선거일을 임기만료 60일전 까지 결정하여 별지 제1호 서식에 의하여 공고하여야 한다.

②공동주택선거관은 동별 대표자를 선출한 때에 지체없이 입주자대표회의의 회장 및 감사선거(이하 “입주자대표회의 임원선거”라 한다)의 선출공고를 하여야 한다.

③공동주택선거관이 대표자 등 선거의 투·개표사무를 지원받기로 관할위원회와 협의한 경우에는 관할위원회의 의견을 들어 선거일을 결정한다.

제 5 조(선거기간) ①선거별 선거기간은 다음 각 호와 같다.

1. 입주자대표회의 임원선거는 10일

2. 동별 대표자선거는 7일

②“선거기간”이라 함은 후보자등록마감일의 다음날부터 선거일까지를 말한다.

제2장 선거관리위원회

제 6 조(공동주택선거관의 구성) ①대표자 등 선거의 관리를 위하여 규약이 정하는 바에 따라 공동주택선거관위원회(이하 “위원장”이라 한다)을 포함한 ○인의 공동주택선거관을 구성하여야 하며, 위원장은 위원중에서 호선한다.

②위원장은 공동주택선거관이 구성되면 지체없이 위원명단을 별지 제2호 서식에 의하여 공고하여야 한다.

제 7 조(공동주택선거관의 의결정족수) ①공동주택선거관은 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다)의 과반수의 찬성으로 의결한다.

②위원장은 표결권을 가지며 가부동수인 때에는 결정권을 가진다.

제 8 조(공동주택선거관 회의소집) ①공동주택선거관 회의는 위원장이 소집한다. 다만, 위원 3분의 1이상의 요구가 있을 때에 위원장은 회의를 소집하여야 하며 위원장이 회의소집을 거부할 때에는 회의소집을 요구한 3분의 1이상의 위원이 직접 회의를 소집할 수 있다.

②위원 위촉후 최초의 회의소집은 입주자대표회의의 회장(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 관리사무소장)이 한다.

제3장 선거권과 피선거권

제 9 조(선거권자) ①규약 제 조(입주자등의 자격)에서 정한 입주자와 사용자(이하 “입주자등”이라 한다)는 대표자 등 선거의 선거권이 있다.

②1세대에 입주자와 사용자가 동시에 거주하는 경우의 선거권은 입주자가 우선 행사한다.

③1세대당 1선거권을 부여하며 선거권은 세대주가 행사하는 것을 원칙으로 하되, 세대주가 선거권을 행사할 수 없는 특별한 사유가 있는 경우에는 배우자·만 19세 이상의 직계존비속중 1인에게 선거권을 위임하여 선거권을 행사하게 할 수 있다.

제10조(피선거권) ①동별 대표자 선거일공고일 현재 아파트단지안에서 주민등록을 마친후 계

속하여 6개월이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 영 제50조제2항 단서의 규정에 의해 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자 등을 선출하는 경우는 제외한다)거주하고 있는 입주자 중에서 영 제50조제4항 각 호에 해당하지 아니한 자는 동별 대표자의 피선거권이 있다.

②동별 대표자는 입주자대표회의 임원선거의 피선거권이 있다.

제11조(선거구) ①동별 대표자는 규약이 정하는 선거구를 단위로 선출한다.

②입주자대표회의 임원은 아파트 전세대를 단위로 선출한다.

제4장 선거인명부

제12조(입주자명부의 정비) 공동주택선거관은 선거인명부의 적정한 작성을 위하여 선거인명부 작성개시일전일까지 일정기간을 정하여 입주자명부를 일제 정비하여야 한다.

제13조(명부작성 · 열람) ①공동주택선거관은 선거일전 13일(명부작성기준일)부터 3일간 입주자명부에 의하여 선거구단위로 별지 제3호 서식에 따라 선거인명부 2통을 작성한다.

②공동주택선거관은 선거인명부를 선거일전 10일부터 선거인명부확정일전일까지 매일 ○시부터 ○시까지 장소를 지정하여 입주자등이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 이 경우 열람일시 및 장소는 선거일공고시 일괄 공고한다.

제14조(명부의 수정) ①입주자등은 선거인명부에 착오·누락 등 변경사항이 있을 경우 열람기간동안 공동주택선거관에 구두 또는 서면으로 수정을 요청한다.

②공동주택선거관은 제1항의 수정요청에 이유가 있다고 판단되는 때에는 이를 즉시 수정하고 신청인 및 관계인에게 구두 또는 서면으로 통지한다.

③공동주택선거관은 제1항의 수정요청에 이유가 없다고 판단되는 때에는 그 결과를 신청인에게 구두 또는 서면으로 통지한다.

제15조(명부의 확정) ①선거인명부는 선거일전 5일에 확정된다.

②공동주택선거관이 관할위원회와 대표자 등 선거의 투·개표사무의 지원을 협의한 경우에는 선거일전일(전자투표·개표를 실시하는 경우 선거일전 3일까지)에 관할위원회로 선거인명부(전산자료 복사본을 포함한다) 1통을 송부하여야 한다.

제5장 후보자

제16조(후보자등록) ①후보자등록은 입주자대표회의의 임원선거에 있어서는 선거일전 11일부터, 동별 대표자선거에 있어서는 선거일전 8일부터 2일간(이하 “후보자등록기간”이라 한다) 공동주택선거관위에 별지 제4호 서식에 의하여 신청하여야 한다.

②제1항의 규정에 따라 후보자등록을 신청하는 자는 규약에서 정하는 서류를 제출하여야 한다.

③후보자등록신청서의 접수는 공휴일에 불구하고 매일 0시부터 0시까지로 하되, 접수증은 별지 제5호 서식에 의한다.

④공동주택선거관위는 후보자등록신청이 있는 때에는 입후보자격과 구비서류를 심사·수리하되, 심사결과 입후보자격이 없거나 서류를 갖추지 아니한 때에는 등록신청을 수리할 수 없다.

제17조(등록무효) ①후보자등록 후에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 후보자의 등록은 무효로 한다.

1. 후보자의 자격(피선거권)이 없는 것이 발견된 때

2. 규약의 규정에 따른 서류를 제출하지 아니한 것이 발견된 때

②제1항의 규정에 의하여 후보자의 등록을 무효로 하고자 하는 때에는 당해 후보자에게 일정한 기간을 정하여 소명할 수 있도록 기회를 주되, 소명이 없거나 타당한 소명(이유있는 소명)이 아닌 때에는 당해 후보자의 등록을 무효로 한다.

③후보자의 등록이 무효로 된 때에는 당해 후보자에게 사유를 명시하여 통지하여야 한다.

제18조(후보자사퇴의 신고) ①후보자가 사퇴하고자 하는 때에는 자신이 공동주택선거관위에 가서 서면으로 신고하여야 한다.

②후보자사퇴의 신고는 별지 제6호 서식에 의한다.

제19조(후보자등록 등에 관한 공고 등) ①후보자가 등록·사퇴·사망하거나 등록이 무효로 된 때에는 지체없이 별지 제7호 서식에 의해 공고하고 각 선거구의 동별로 공고문을 첨부하여야 한다.

②대표자 등 선거의 투·개표사무를 관할위원회가 지원하기로 협의된 경우에는 후보자 등록·사퇴·사망 및 등록무효상황을 지체없이 관할위원회에 통지하여야 한다.

③후보자가 선거일에 사퇴·사망하거나 등록이 무효로 되어 후보자가 1인이 된 때에는 후보자가 1인이 아닌 것으로 본다.

제6장 선거운동

제20조(정의 등) ①이 규정에서 “선거운동”이라 함은 당선되거나 되게 하거나 되지 못하게 하기 위한 행위를 말한다. 다만, 선거에 관한 단순한 의견개진·의사표시, 입후보와 선거운동을 위한 준비행위는 선거운동으로 보지 아니한다.

②선거운동은 후보자, 입주자등에 한하여 할 수 있다.

제21조(선거운동기간) 선거운동은 후보자등록마감일의 다음날부터 선거일전일(이하 “선거운동기간”이라 한다)까지에 한하여 할 수 있다.

제22조(선거운동을 할 수 없는 자) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거운동을 할 수 없다. 다만, 제1호에 해당하는 사람이 후보자의 배우자나 그의 직계존비속인 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 입주자등이 아닌 자
2. 미성년자
3. 통·리·반장
4. 관리사무소 직원
5. 공동주택선거관위 위원

제23조(선거운동의 방법 등) 선거운동을 할 수 있는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 선거운동을 할 수 있되, 공동주택선거관위가 선거운동방법의 종류·범위 그 밖에 필요한 사항을 별도로 정할 수 있다.

1. 후보자가 선거운동을 위하여 어깨띠 또는 후보자임을 나타내는 표지물을 착용하는 행위
2. 후보자가 선거운동을 위한 홍보물을 직접 주거나 공개된 장소에서 지지를 호소하는 행위
3. 공동주택선거관위 주관 방송연설에 있어서 후보자가 구내방송 등의 시설을 통하여 ○회 이내의 합동연설을 하는 행위. 이 경우 공동주택선거관위는 선거일공고시 연설일시·장소 등을 포함하여 공고하며 합동연설 시간은 모든 후보자에게 공평하게 부여하여야 한다.
4. 후보자가 기호·성명·사진·경력·공약사항 그 밖의 홍보에 필요한 사항을 게재한 선거벽

보를 작성하는 행위. 이 경우 공동주택선거위원회는 선거일공고시 선거벽보의 제출기한·규격·수량 등을 포함하여 공고하며 후보자가 제출한 선거벽보를 제출마감일의 다음날까지 선거인의 통행이 많고 보기 쉬운 장소에 첩부하되, 후보자의 기호 순으로 첩부하여야 한다.

5. 후보자·입주자등이 전자우편을 이용하여 문자·음성·화상 또는 동영상 기타 정보를 전송하는 행위
6. 후보자·입주자등이 전화(문자메시지를 포함한다)를 이용하여 송·수화자 간 직접 통화하는 방식으로 지지를 호소하는 행위

제24조(선거운동의 제한·금지) 규정 제23조에 따라 선거운동을 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 할 수 없다.

1. 선거의 결과에 영향을 미치게 할 목적으로 선거인(선거인명부 작성 전에는 그 선거인명부에 오를 자격이 있는 자를 포함한다)에게 금전·물품 기타 재산상의 이익을 제공하거나 그 제공의 의사를 표시하거나 그 제공을 약속하는 행위
2. 선거운동에 이용할 목적으로 선거인 또는 해당 아파트 관련 기관·단체·시설·모임에 금전·물품 등 재산상의 이익을 제공하거나 그 제공의 의사를 표시하거나 그 제공을 약속하는 행위
3. 제1호 및 제2호에 규정된 행위에 관하여 지시·권유·요구 또는 알선하는 행위
4. 선거인에 대하여 폭행·협박 등 부정한 방법으로 선거의 자유를 방해하는 행위
5. 선거의 결과에 영향을 미칠 목적으로 허위사실을 유포하거나 후보자 또는 그 가족을 비방하는 행위
6. 공동주택선거위원회가 게재한 공고문, 선거벽보 등을 훼손하거나 공동주택선거위원회의 중지·시정명령에 불응하는 등 선거사무를 방해하는 행위
7. 선거운동기간 중 선거운동을 위하여 호별방문을 하는 행위
8. 선거운동기간이 아닌 때에 선거운동을 하는 행위
9. 그 밖에 공동주택선거위원회가 정하는 행위

제7장 투표·개표

제25조(투표방법) ①선거는 기표방법에 의한 무기명 비밀투표로 한다.

②투표는 직접투표에 의한 1인1표로 한다.

제26조(투표소 설치) ①공동주택선거위는 선거일전일까지 투표소를 설치하되, 선거일전 3일까지 투표장소를 결정하여 별지 제8호 서식에 의하여 공고하여야 한다.

②대표자 등 선거의 투표 및 개표사무 등을 관할위원회가 지원하기로 협의된 경우에는 투표장소 공고 후 즉시 관할위원회에 통보하여야 한다.

③투표소는 선거인수와 투표장소 여건에 따라 2개소 이상을 설치할 수 있다.

제27조(투·개표사무) ①투·개표사무는 공동주택선거위 위원이 담당한다. 다만 공동주택선거위에서 투·개표사무를 보조하기 위하여 위원장은 후보자등록 마감후 선거인 중에서 투표관리관과 개표관리관 ○인을 각각 지명할 수 있다.

②투표관리관은 투표에 관한 사무를 담당하고 투표록을 작성하며, 개표관리관은 개표에 관한 사무를 담당하며 개표 및 선거록을 작성한다. 다만 투표소 및 개표소가 같은 장소일 경우 개표관리관이 투표·개표 및 선거록을 작성할 수 있다.

③투표관리관은 개표관리관을 겸할 수 있다.

④위원장 및 투표관리관·개표관리관은 투표 및 개표사무를 보조할 투표사무원 및 개표사무원을 아파트관리사무소 직원중에서 둘 수 있되, 투표사무원이 개표사무원을 겸할 수 있다.

⑤관할위원회와 투·개표사무 지원이 협의되었을 경우에는 관할위원회와 협의하여 투·개표사무원의 운영방법 등을 별도로 정할 수 있다.

제28조(투표용지) ①투표용지는 공동주택선거위에서 선거일전일까지 별지 제9호 서식에 의하여 작성한다.

②투표용지에는 후보자의 기호·성명을 표시하여야 하며, 기호는 “1, 2, 3”등으로 표시하되, 후보자의 성명은 한글로 기재한다. 다만, 한글로 표시된 성명이 같은 후보자가 있는 경우에는 괄호 속에 한자를 함께 기재한다.

③제2항의 후보자의 기호는 후보자등록마감후에 후보자나 그 대리인이 추첨으로 결정한다. 다만, 추첨시각에 후보자 또는 그 대리인이 참여하지 아니하는 경우에는 위원장 또는 그가 지명한 자가 그 후보자를 대리하여 추첨할 수 있다.

④추첨방법은 1차로 후보자 성명의 “가, 나, 다” 순에 의하여 추첨순위를 정하고 2차로 추첨순위에 의하여 기호를 추첨·결정한다.

⑤후보자등록기간이 지난 후 후보자가 사퇴·사망하거나 등록이 무효로 된 경우 투표용지에서 그 기호·성명을 말소하지 아니하되, 그 시기가 투표용지 인쇄전일 때에는 투표용지의 후보자란의 기표란에 “사퇴”·“사망” 또는 “등록무효”라고 인쇄하고, 투표용지 인쇄 후에는 선거일에 이를 알리는 안내문 ○매를 투표소에 게시한다.

⑥제2항과 제5항에도 불구하고 대표자 등 선거에 있어 후보자가 1인인 경우에는 별도의 투표용지를 작성할 수 있다.

⑦투표용지에는 위원장의 직인을 날인한다. 이 경우 그 직인의 날인은 인쇄날인으로 갈음할 수 있다.

제29조(투표안내문의 배부) 공동주택선거관리위는 선거일전 3일까지 선거인의 성명·선거인명부등 재번호·투표소의 위치·투표시간·지참물·투표절차 그 밖의 투표참여를 권유하는 내용 등이 적힌 투표안내문을 아파트 각 세대의 우편함에 투입하여 배부할 수 있다.

제30조(투표시간) ①투표시간은 공동주택선거관리위가 정하는 시작시각부터 종료시각까지로 하되, 관할위원회가 대표자 등 선거의 투·개표사무의 지원을 하기로 협의된 경우 관할위원회는 사전에 공동주택선거관리위와 협의하여 정한다.

②제1항의 규정에 불구하고 투표종료시각 현재 투표하기 위하여 투표소에 대기하고 있는 선거인은 투표할 수 있다.

③투표는 투표참관인이 보는 앞에서 투표함 및 기표소내외의 이상유무에 관하여 확인한 후 개시한다. 다만, 투표개시시각까지 투표참관인이 참석하지 아니한 때에는 최초로 투표하러 온 선거인으로 하여금 참관하게 한다.

제31조(투표절차) ①선거인은 자신이 투표소에 가서 투표참관인의 참관하에 본인여부를 확인 받은 후 선거인명부에 서명·날인 또는 무인하고 투표용지를 받아야 한다. 이 경우 제9조(선거권자)제3항에 의하여 세대주의 선거권을 위임받아 투표하고자 하는 자는 세대주가 별지 제10호 서식에 따라 작성한 위임장과 가족관계를 증명할 수 있는 서류를 제시하고 투표용지를 교부받아 투표할 수 있다.

②선거인은 투표용지를 받은 후 기표소에 들어가 투표용지에 1인의 후보자를 선택하여 투표용지의 해당 란에 기표한 후 그 자리에서 기표내용이 다른 사람에게 보이지 아니하게 접어 투표함에 넣어야 한다.

제32조(방문투표) ①“방문투표”라 함은 동별 대표자선거에 있어 후보자가 1인인 경우에 호별 방문을 통하여 찬반투표를 하는 것을 말한다.

②방문투표 실시기간은 선거인명부확정일 다음날부터 선거일전일까지의 기간중에 공동주택선거관이 일시를 정한다.

③후보자는 방문투표개시일 전일까지 별지 제11호 서식에 따라 방문투표참관인 1인을 공동주택선거관에 신고하여야 하고, 신고기한까지 신고가 없는 때에는 방문투표참관을 포기한 것으로 본다

④공동주택선거관이 방문투표를 실시하는 경우에는 반드시 공동주택선거관 위원 1인과 공동주택선거관에서 해당 선거구의 선거인중에서 선정한 1인(이하 “방문투표관리관”이라 한다)을 지정하여 행하며, 후보자가 지정한 방문투표참관인 1인을 참여하게 할 수 있다.

⑤공동주택선거관은 방문투표개시일전일까지 방문투표에 사용할 투표함을 제작할 수 있되, 투표지가 투표함 밖으로 노출되지 않도록 제작하여야 한다.

⑥방문투표에서 선거인은 본인임을 확인 받은 후 선거인명부에 서명·날인 또는 무인하고 찬반투표용지를 받은 후 찬반란에 기표한 후 그 자리에서 기표내용이 다른 사람에게 보이지 아니하게 접어 투표함에 넣어야 한다.

⑦방문투표관리관은 매일 투표가 마감된 후 투표함의 투입구를 봉쇄·봉인하여 공동주택선거관사무실에 보관하여야 하며, 이 경우 투표함은 방문투표 재실시와 개표시를 제외하고는 누구든지 개함할 수 없다.

⑧방문투표관리관은 방문투표가 최종 마감되면 투표함의 투입구를 봉쇄·봉인한 후 별지 제12호 서식에 의하여 방문투표록을 작성하고, 그 투표함과 선거인명부 및 잔여투표용지를 공동주택선거관에 보관한다.

⑨방문투표기간중 투표하지 아니한 선거인은 투표당일 투표소에서 투표할 수 있다.

제33조(투·개표참관) ①후보자는 선거일전 2일까지 투표참관인과 개표참관인을 각각 2인이내에서 별지 제11호 서식에 의하여 신고할 수 있으며, 신고기한까지 신고가 없는 경우에는 포기한 것으로 본다. 다만, 신고기한까지 투·개표참관인의 신고가 없는 경우에는 공동주택선거관이 선거인중에서 각각 2인의 투표참관인과 개표참관인을 별지 제13호 서식에 따라 본인의 승낙을 얻어 투표참관인으로 선정하여야 한다.

②투·개표참관인은 투·개표사무에 간섭하거나, 투표를 권유하거나 기타 어떠한 방법으로든지 투·개표에 영향을 미치는 행위를 하여서는 아니된다.

③투·개표참관인은 투·개표상황에 대하여 이의가 있을 때에는 위원장에게 그 시정을 요구할 수 있으며, 그 요구가 정당하다고 인정하는 때에는 이를 시정하여야 한다.

제34조(투표소의 출입제한) 투표하려는 선거인·공동주택선거관리 위원·투표관리관·투표사무원·투표참관인을 제외하고는 누구든지 투표소에 들어갈 수 없다. 다만, 시각 및 신체장애로 인하여 자신이 기표할 수 없는 선거인이 그 가족 1인 또는 그가 지명한 자 2인을 동반하여 출입할 경우에는 그러하지 아니하다.

제35조(투표록 작성) 투표관리관은 투표가 끝난 즉시 투표상황을 별지 제14호 서식에 의하여 투표록에 정확하게 작성하여 서명·날인하고, 위원장과 참석위원 전원이 확인하여야 한다.

제36조(개표소 설치) ①공동주택선거관위는 선거일전일까지 개표소를 설치하되, 투표장소 공고시 별지 제15호 서식에 의하여 함께 공고하여야 한다.

②대표자 등 선거의 투표 및 개표사무 등을 관할위원회가 지원하기로 협의된 경우에는 개표장소 공고후 즉시 관할위원회에 통보하여야 한다.

제37조(무효투표) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투표는 무효로 한다.

1. 정규의 투표용지를 사용하지 아니한 것
2. 2이상의 난에 표를 한 것
3. 어느 난에도 표를 하지 아니한 것
4. 어느 난에 표를 한 것인지 식별할 수 없는 것
5. ○표를 하지 아니하고 다른 문자 또는 기호 등을 기입한 것
6. ○표 외에 다른 사항을 기입한 것
7. 정규의 기표용구가 아닌 용구로 표를 한 것

②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투표는 무효로 하지 아니한다.

1. ○표가 일부분 표시되거나 ○표 안이 메워진 것으로서 정규의 기표용구를 사용하여 기표를 한 것이 명확한 것
2. 한 후보자란에만 2이상 기표된 것
3. 후보자란 외에 추가 기표되었으나 추가 기표된 것이 어느 후보자에게도 기표한 것으로 볼 수 없는 것
4. 두 후보자란의 구분선상에 기표된 것으로서 어느 후보자에게 기표한 것인지가 명확한 것

5. 기표한 것이 옮겨 묻은 것으로서 어느 후보자에게 기표한 것인지가 명확한 것
6. 인주로 오손되거나 훼손되었으나 정규의 투표용지임이 명백하고 어느 후보자에게 기표한 것인지가 명확한 것
7. 방문투표의 경우 이 규정에 규정된 방법외의 다른 방법 [인장(무인을 제외한다)의 날인·성명기재 등 누가 투표한 것인지 알 수 있는 것을 제외한다]으로 표를 하였으나 어느 란에 기표한 것인지가 명확한 것

제38조(개표관람) 누구든지 공동주택선거관이 발행하는 관람증을 받아 구획된 장소에서 개표 상황을 관람할 수 있다.

제39조(개표소의 출입제한) 공동주택선거관 위원·개표관리관·개표사무원 ·개표참관인을 제외하고는 누구든지 개표소에 들어갈 수 없다. 다만, 공동주택선거관이 발행한 관람증을 패용하고 출입하는 자는 그러하지 아니하다.

제40조(투표의 효력에 관한 이의에 대한 결정) 투표의 효력에 관하여 이의가 있는 때에는 공동주택선거관 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 결정하되, 투표의 효력을 결정함에 있어서는 선거인의 의사가 존중되어야 한다.

제41조(투표지의 구분) 개표가 끝난 때에는 투표지를 유효·무효로 구분하고, 유효투표지는 다시 후보자별로 구분하여 선거구단위로 각각 포장하여 위원장이 봉인하여야 한다.

제42조(개표 및 선거록 작성) 개표가 종료되면 즉시 개표결과를 공표하고 별지 제16호 서식에 의한 개표 및 선거록을 작성한다. 다만, 투표·개표장소가 동일장소인 때는 별지 제17호 서식에 의한 투표·개표 및 선거록을 작성하여야 한다.

제43조 (투표지 등 선거관리서류의 보관) 투표록, 개표 및 선거록 그 밖에 선거관련서류는 투표지와 함께 당해 선거에 의한 당선인의 임기중 관리사무소에서 보관한다. 다만, 당해 선거소송이 대표자 등의 재임기간이상 법원에 계속 중인 때에는 소송이 완료될 때까지 보관한다.

제8장 당선인

제44조(당선인 결정) ① 공동주택선거관리위원회는 후보자 중 유효투표의 다수를 얻은 자(감사선거의 경우에 있어서는 유효투표의 다수를 얻은 자 순으로 감사정수에 이르는 자를 말한다)를 당선인으로 결정하고 최고득표자가 2인 이상인 경우에는 연장자를 당선인으로 결정한다.

② 제1항에도 불구하고 후보자등록마감후 후보자가 1인이거나 선거일 전일까지 후보자가 사퇴·사망하거나 등록이 무효로 되어 후보자수가 1인이 된 때에는 다음 각 호에 의거 당선인을 결정한다.

1. 동별 대표자선거

입주자등의 과반수 찬성으로 결정

2. 500세대 이상 아파트 입주자대표회의 임원선거

전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자등의 과반수 찬성으로 결정

제45조(당선인의 공고) 공동주택선거관리위원회가 당선인을 결정하였을 때에는 이를 즉시 별지 제18호 서식에 의하여 공고한다.

제46조(당선인 결정의 착오시정) 공동주택선거관리위원회는 당선인의 결정에 명백한 착오가 있는 것을 발견한 때에는 지체없이 당선인의 결정을 시정하여 이를 공고하고 후보자 전원과 당선인에게 통지하여야 한다.

제9장 재선거·보궐선거

제47조(재선거) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 공동주택선거관리위원회는 즉시 공고하고 재선거를 실시하여야 한다.

1. 후보자가 없을 때

2. 당선인이 임기개시전에 사퇴·사망하거나 피선거권이 없게 된 때

3. 공동주택선거관리위원회에서 선거무효 또는 당선무효를 결정한 때

4. 제44조(당선인 결정)제2항 각 호에 의한 당선인이 없을 때

② 재선거는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 실시하며, 선거절차는 당초 선거절차와 동일하게 실시한다.

제48조(보궐선거) ①동별 대표자가 사퇴·해임 등으로 궐위된 때에는 그 궐위일로부터 60일 이내에 다시 선출한다. 다만, 잔여임기가 180일 미만인 경우에는 선출하지 아니할 수 있다.
②임원이 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 궐위일로부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 동별 대표자의 임기까지로 한다.

제10장 입주자대표회의 임원선거에 관한 특례(500세대 미만 공동주택)

제49조(선거권 및 선거기간) 선거권은 동별 대표자에 한하며, 선거기간은 공동주택선거관리위원회에서 정한다.

제50조(선거일 결정) 입주자대표회의의 회장 및 감사(이하 이 장에서 “임원”이라 한다)는 입주자대표회의 구성후 최초 입주자대표회의에서 선출하며, 공동주택선거관리위원회는 그 선출일정을 공고하여야 한다. 이 경우 최초 입주자대표회의는 위원장이 소집한다.

제51조(선거인명부 작성) ①공동주택선거관리위원회는 선거일공고일 기준으로 선거일공고일 다음날까지 선거인명부를 작성하여야 한다.

②선거인명부에는 성명·동·호수 기타 필요한 사항을 기재하여야 한다.

제52조(투표관리관개표관리관) ①위원장은 후보자등록 마감후 선거인중에서 투표관리관과 개표관리관을 각각 지명하여 투표 및 개표사무를 담당하게 한다.

②투표관리관은 투표에 관한 사무를 담당하며, 개표관리관은 개표에 관한 사무를 담당하며 투표·개표 및 선거록을 작성한다.

③제2항의 경우 투표·개표 및 선거록은 회의록 작성으로 갈음할 수 있다.

④투표관리관·개표관리관은 상호 겸할 수 있다.

제53조(참관인) ①후보자는 선거인중에서 투표참관인 1인과 개표참관인 1인을 선정하여 선거일전 2일까지 공동주택선거관리위원회에 신고할 수 있다.

②참관인은 투표 또는 개표과정에서 부정행위 기타 이 규약에 위반되는 사실을 발견한 때에는 투표관리관 또는 개표관리관에게 이에 대한 시정을 요구할 수 있으며 투표관리관 또는 개표관리관은 그 요구가 정당하다고 인정하는 때에는 이를 시정하여야 한다.

③참관인은 투표소 또는 개표소에서 선거사무에 간섭하거나 선거에 영향을 미치는 행위를 하여서는 아니된다.

제54조(소견발표) ①위원장은 투표에 앞서 기호순으로 후보자를 소개하고 후보자로 하여금 10분 이내에 아파트 운영에 관한 소견을 발표하게 할 수 있다.

②후보자는 제1항의 규정에 따른 소견을 발표함에 있어 허위사실을 말하거나 다른 후보자를 비방하여서는 아니된다.

③위원장은 후보자가 제2항의 규정에 위반하는 발언을 할 때에는 이의 중지를 요구하고 후보자가 이에 응하지 아니할 때에는 소견 발표를 중단시킬 수 있다.

제55조(투표소 등) ①투표소는 입주자대표회의의 개최장소에 설치한다.

②개표는 투표종료 즉시 투표장소에서 실시한다.

③선거인은 위원장의 투표종료선언전까지 입주자대표회의에 출석하지 아니하면 투표할 수 없다.

제56조(투 표) ①투표는 기표방법에 의한 무기명 비밀투표로 한다.

②투표용지에 게재할 후보자의 순위는 후보자등록마감 후에 추첨에 의하여 정한다.

③투표관리관은 투표 개시전에 투표함이 비어있음을 공개하여야 한다.

④선거인이 투표하고자 할 때에는 투표관리관이 본인임을 확인한 후 선거인명부에 서명·날인 또는 무인케 하고 투표용지 1매를 교부한다.

⑤선거인은 투표용지의 기표란에 기표한 후 그 자리에서 기표내용이 다른 사람에게 보이지 아니하게 접어 투표함에 넣어야 한다.

제57조(개표 및 당선인결정) 투표가 끝난 즉시 개표하여 구성원 과반수의 찬성을 얻은 자를 당선인으로 결정하고 즉시 공고한다.

제58조(준용규정) 제5장 후보자, 제6장 선거운동의 규정은 입주자대표회의에서 임원을 선출하는 경우에 이를 준용한다.

제11장 선거지원요청에 따른 특례

제59조(약정체결) 공동주택선거관위는 관할위원회에 대표자 등 선거의 지원을 요청할 경우에는 이 규정에도 불구하고 관할위원회와 약정을 체결하여 투표 및 개표관리 등에 관한 사항을 따로 정할 수 있다.

제60조(선거관리비용) 공동주택선거관리위는 관할위원회가 대표자 등 선거의 투표 및 개표관리 등의 선거지원을 결정한 경우에는 그 선거관리비용을 우선 편성하되, 약정체결 후 관할위원회의 납부요구가 있을 경우 선거기간 개시일전 10일까지 이를 납부한다.

제12장 보 칙

제61조(선거규정 위반행위에 대한 조사 등) ①공동주택선거관리 위원은 관리규약등을 위반한 혐의가 있다고 인정되거나, 입주자등이 그 위반혐의에 관한 소명자료를 첨부하여 서면으로 제기한 소명이 이유 있다고 인정되는 경우 또는 그 위반행위의 신고를 받은 경우에는 대표자 등 선거의 후보자(입후보예정자를 포함한다)와 선거인(선거인명부 작성 전에는 그 선거인명부에 오를 자격이 있는 자를 포함한다) 및 기타 대표자 등 선거와 관련된 자(이하 “관계인”이라 한다)의 동의를 얻어 질문·조사, 동행·출석요구를 할 수 있으며, 관련 서류 그 밖의 조사에 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있다.

②공동주택선거관리 위원은 조사업무 수행 중 필요하다고 인정되는 때에는 관계인의 동의를 얻어 질문답변내용의 기록, 녹음·녹화, 사진촬영, 위반행위와 관련 있는 서류의 복사 또는 수집 그 밖에 필요한 조치를 취할 수 있다.

③공동주택선거관리 위원이 제1항의 질문·조사를 하거나, 동행·출석요구 및 자료의 제출을 요구하는 경우에는 관계인에게 그 신분을 표시하는 증표를 제시하고 소속과 성명을 밝히고 그 목적과 이유를 설명하여야 한다.

④공동주택선거관리위는 관계인이 제1항 및 제2항에 의한 요구 및 조치에 불응하여 선거질서를 문란하게 하였다고 인정되는 경우에는 1차로 이행명령을, 2차로 ○○만원 이내의 위반금을 부과할 수 있다.

제62조(선거규정 위반행위에 대한 조치 등) ①제24조(선거운동의 제한·금지행위) 각 호의 규정을 위반한 자에 대해서는 공동주택선거관리위의 의결로 다음 각 호에 따라 조치하고 선거인에게 공고한다.

1. 중지
2. 경고
3. 시정명령
4. 위반금 부과

5. 후보자등록무효 결정

6. 고발 또는 수사의뢰(범죄가 있다고 인정되는 때를 말한다)

②공동주택선거관위가 제1항 각 호(제4호는 제외한다)에 해당하는 조치를 결정하는 때에는 해당 위반행위의 동기와 그 결과, 선거에 미치는 영향, 위반기간 및 위반정도 등을 고려하여야 하며, 조치대상자에게 3일 이내의 기간을 정하여 소명자료를 제출하게 할 수 있다.

③제1항제4호에 따른 위반금 부과 상한액은 〇〇만원으로 한다.

④제1항제5호에 따른 조치는 그 위반행위가 선거의 공정을 현저하게 해치는 것으로 인정되거나 중지·경고·시정명령 또는 위반금부과를 이행하지 아니하는 때에 한하여 공동주택선거관위의 의결을 거쳐 결정하여야 한다.

⑤공동주택선거관위는 선거에 관한 규정 위반행위에 대한 조치결과를 선거인이 알 수 있도록 투표안내문 동봉, 선거일 투표소 첩부, 인터넷 홈페이지 게시, 그 밖의 방법으로 공개할 수 있다.

⑥공동주택선거관위는 누구든지 선거에 관한 규정 위반사실이 특히 중하다고 인정되거나 공동주택선거관위의 관리 및 단속업무를 방해할 경우 업무방해죄 등으로 고발할 수 있다.

제63조(위반금 부과·징수) ①공동주택선거관위가 제62조제1항제4호에 따른 위반금을 부과할 때에는 해당 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실, 소명자료의 제출방법, 제출기한 등을 명시하여 위반자에게 통지하여야 한다.

②제1항의 제출기한까지 소명자료를 제출하지 않거나, 소명에 이유가 없다고 인정되는 때에는 그 뜻과 함께 위반금 금액 및 납부방법 등을 통지하고, 소명에 이유가 있다고 인정되는 때에는 그 뜻을 통지한다.

③공동주택선거관위는 위반금을 미납한 경우 관리사무소장 및 주택관리업자(이하 “관리주체”라 한다)을 통해 독촉장을 발부한다.

④관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 위반금을 미납한 위반금처분대상자에 대하여는 「민사소송법」에 의한 지급명령 신청 또는 「소액사건심판법」에 의한 소액심판청구 등의 조치 등을 할 수 있다. 이 경우 발생하는 비용은 미납한 위반금 처분대상자가 부담하여야 한다.

⑤관리주체는 위반금처분대상자가 위반금을 납부한 때에는 즉시 제4항의 조치를 해제하여야 한다.

⑥징수한 위반금의 사용용도는 관리주체가 정한다.

제64조(선거에 관한 이의신청) ①대표자 등 선거와 관련하여 이의가 있는 후보자 또는 선거권자는 선거일로부터 5일내에 공동주택선거관에 서면으로 이의신청을 할 수 있다.

②공동주택선거관은 이의신청이 접수된 날부터 10일 이내에 심의·결정하되 사전에 이의신청인과 관계인을 불러 소견을 들은 후 기각 또는 선거 및 당선의 효력에 대한 결정을 하고 그 결과를 이의신청인과 관계인에게 통지하여야 한다.

제65조(경과조치) ①이 규정 시행이전에 선출된 대표자 등은 이 규정에 의하여 선출된 것으로 본다.

②해당 아파트의 규약을 개정하기 전까지는 공동주택선거관의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 종전의 규약에 따른다.

부 칙

제 1 조(시행일) 이 규정은 년 월 일부터 시행한다.

【별지 제1호 서식】

선 출 공 고 문(예시)

년 월 일 실시하는 ○○ 아파트 ○○ 선거일정을 다음과 같이 공고합니다.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

1. 선거구별 선출인원 및 임기 :
2. 선거기간 :
3. 후보자등록기간 :
4. 후보자등록 장소 : (관리사무소)
5. 후보자등록서류 :
6. 후보자등록자격 :
7. 선거인명부 열람 일시 및 장소 :
8. 구내방송연설 일시 및 장소 :
9. 선거벽보의 제출기한, 규격 및 수량:

주 : 위 공고사항은 당해 아파트선거관리위원회 규정에 따라 추가·삭제할 수 있음.

【별지 제2호 서식】

위 원 공 고

년 월 일 실시하는 ○○아파트 ○○선거를 관리할 선거관리위원회
위원을 다음과 같이 공고합니다.

20 년 월 일

○ ○아파트선거관리위원회위원장 (인)

직 위	동/호수	성 명	비 고
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

【별지 제3호 서식】

선 거 인 명 부

년 월 일

제출인 : ○○아파트선거관리위원회위원장 인

확정일 : 년 월 일

등재번호 ①	동·호수 ②	성 명 ③	생년월일 ④	투표용지 수령인 ⑤	비 고

주 : 1. 명부기재방법

- ① 동별 대표자선거의 선거구단위로 동·호수순에 의하여 작성하고 등재번호란에는 일련번호를 기재합니다.
- ② 성명란은 투표하기로 예정된 선거인(세대당 1인)의 성명을 한글로 기재합니다.
- ③ 투표용지수령인란은 투표소에서 선거인의 본인 여부를 확인받은 후 본인이 서명·날인 또는 무인합니다.
- ④ 선거권자의 위임장을 제시하고 투표하는 자의 경우, 비고란에 해당 선거권자와의 관계 및 본인의 성명을 기재합니다.

2. 선거인명부가 작성되면 대철하여 선거인명부의 표지와 끝쪽의 대철부분에 제출인의 직인을 날인합니다.

【별지 제4호 서식】

○○선거 후보자등록 신청서				사진 3×4cm
동 - 호	-			
성 명	(한글) (한문)			
등록기준지				
주 소				
생년월일	년 월 일(만 세)	주민등록번호		
최종학력	학교(졸업 · 재학 · 중퇴)			
직 장 명		직 위		
직장주소				
사 회 경 력 및 이 력	년 월 일	경 력 및 이 력 사 항		
<p>위와 같이 ○○선거의 후보자등록을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: center;">입후보자 : (인)</p> <p style="text-align: right;">○○아파트선거관리위원회위원장 귀하</p>				
구비서류	<ol style="list-style-type: none"> 1. 후보등록신청서(1개월 내에 촬영한 반명함 사진 부착) 1부 2. 영 제50조제4항에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인서 각 1부 3. 관리비 등의 완납 확인서(관리주체 발급) 1부 4. 등기부등본(공고일 이후 발행분) 1부 5. 주민등록등본(공고일 이후 발행분) 1부 6. 가족관계등록부(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 7. 선거홍보물용 사진, 약력(학력, 직업, 경력, 연령 등) 8. 위임장(소유자의 배우자나 직계존비속에 한함) 1부 			

【별지 제5호 서식】

No _____

후보자 등록 접수증(원부)

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

등 록 일 시 : 20 년 월 일 시 분

위와 같이 ○○선거 후보자로 등록하였음.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

(간 인)

No _____

후보자 등록 접수증(교부용)

주 소 :

성 명 :

주민등록번호 :

등 록 일 시 : 20 년 월 일 시 분

위와 같이 ○○선거 후보자로 등록하였음.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 (인)

【별지 제6호 서식】

후보자 사퇴신고서

기 호 :

성 명 :

동·호수 :

위 본인은 일신상의 사유로 ○○선거 후보자를 사퇴하고자 합니다.

20 년 월 일

후보자 ○ ○ ○ 인

○○아파트선거관리위원회위원장 귀하

【별지 제7호 서식】

후보자(등록)·(사퇴)·(사망)·(등록무효) 공고

년 월 일 실시하는 ○ ○ 선거에 있어 후보자(등록)·(사퇴)·(사망)·(등록무효) 상황을 다음과 같이 공고합니다.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 인

○ 후보자등록 공고

선 거 명 (선거구명)	성 명	성별	생년 월일	주 소	직업	학력 및 경력	비고

○ 후보자(사퇴)·(사망)·(등록무효) 공고

선 거 명 (선거구명)	성 명	성별	생년 월일 (세)	(등록무효)·(사퇴)·(사망) 연 월 일	사 유	비 고

【별지 제8호 서식】

투 표 소 공 고

년 월 일 실시하는 ○○선거에 있어 투표소를 다음과 같이 공고합니다.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 인

명 칭	소 재 지 (시 설 명)	비 고
○○○아파트선거관리위원회 제○투표소		
○○○아파트선거관리위원회 제○투표소		

【별지 제9호 서식】

투 표 용 지 예 시

(후보자 2인 이상용)

NO	아파트 선거		
	기 호	성 명	기 표 란
<p>○○아파트 선거관리위원회위원장 인</p>			

(후보자 1인용)

NO	아파트 선거	
	후보자 성명 : ○ ○ ○	
	찬 성	반 대
<p>○○아파트 선거관리위원회위원장 인</p>		

【별지 제10호 서식】

선 거 권 위 임 장

피위임자	동/호수	
	성 명	
	위임자와의 관계	

위 사람에게 년 월 일 실시하는 ○○선거의 선거권을 위임함.

덧붙임 : 가족관계를 증명할 수 있는 서류 1부.

20 년 월 일

선거인 동 호 ○ ○ ○ ㉠

○○아파트선거관리위원회위원장 귀하

【별지 제11호 서식】

투표(개표)참관인 (교체)신고서

20 년 월 일 실시하는 아파트 선거의 투표(개표)

개표참관인명단을 다음과 같이 (교체)신고합니다.

구분	동/호수	성명	비고
투표참관인	동 호		※ 투·개표참관인 겸임시 비고란에 기재
	동 호		
개표참관인	동 호		
	동 호		

20 년 월 일

후보자 ○ ○ ○(인)

○○아파트선거관리위원회위원장 귀하

주 : 1. 참관인 교체의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “○○○과(와) 교체”라 기재함.

2. 방문투표참관인 신고시 상기내용을 개서하여 사용

【별지 제12호 서식】

년 월 일 실시 〇〇아파트 〇〇동대표 선거

방 문 투 표 록

1. 방문투표장소

선 거 구 명	방 문 투 표 장 소	비 고
	동	

2. 투표시간

선거구명	방 문 회 수	투 표 일 시	비 고
	1일차		
	2일차		

3. 방문투표관리관 등 현황

<방문투표관리관>

선거구명	방문 회수	직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
		위 원			
		선 거 인			

<참 관 인>

선거구명	방문 회수	후보자성명	참관인성명	참 관 시 간	비 고

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “〇〇〇과(와) 교체”라 기재함.

4. 투표상황

선거구명	선거인수	방문회수	투표자수	기권자수	투표용지 교부상황			비 고
					수령매수	교부매수	잔여매수	
		1일차						
		2일차						
계								

※ 투표용지 교부상황은 최종방문투표 실시후 작성하되 총 투표자수와 교부매수가 일치하여야 함.

5. 특기사항

이 방문투표록은 사실대로 기록·작성하였음.

작 성 자 (직위·소속): (인)

이 방문투표록의 기재내용이 사실과 다름없음을 확인하고 아래와 같이 서명·날인함.

20 년 월 일

확 인 자 방문투표관리관 : (인)

【별지 제13호 서식】

투표(개표)참관인 승낙서

1. 성 명
2. 생년월일(성별)
3. 주 소
4. 직 업

위 본인은 투표(개표)참관인으로 선정됨을 승낙합니다.

20 년 월 일

승낙인 ○ ○ ○ 인

○○○아파트선거관리위원회위원장 귀하

【별지 제14호 서식】

- ○○○아파트 선거 -

투 표 록

1. 투표장소 :

2. 투표시간 : 년 월 일 시 분부터 월 일 시 분까지

3. 투표소 근무자 현황

< 위 원 >

직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

< 참 관 인 >

후보자성명	참관인성명	참 관 시 간	비 고
1			
2			
3			
4			

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “○○○과(와) 교체”라 기재함.

< 투표관리관 및 투표사무원 >

직 위	성 명	근무시간	직 위	성 명	근무시간

4. 투표상황

선 거 인 명 부 등재자수	투표자수	기권자수	투표용지 교부상황			비 고
			수량매수	교부매수	잔여매수	

5. 특기사항

이 투표록은 사실대로 기록·작성하였음.

작 성 자 투표관리관: (인)

이 투표록의 기재내용이 사실과 다름없음을 확인하고 아래와 같이 서명·날인함.

20 년 월 일

확 인 자 위 원 장 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)
 위 원 : (인)

【별지 제15호 서식】

개 표 소 공 고

년 월 일 실시하는 ○○선거에 있어 개표소를 다음과 같이 공고
합니다.

20 년 월 일

○○○아파트선거관리위원회위원장 인

명 칭	소 재 지 (시 설 명)	비 고
○○○아파트선거관리위원회개표소		

【별지 제16호 서식】

- ○○○아파트 선거 -

개표 및 선거록

1. 개표장소 :

2. 개표시간 : 년 월 일 시 분부터 월 일 시 분까지

3. 개표소 근무자 현황

< 위 원 >

직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

< 참 관 인 >

후보자성명	참관인성명	참관시간	비 고
1			
2			
3			

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “○○○과(와) 교체”라 기재함.

< 개표관리관 및 개표사무원 >

소 속	성 명	근무시간	소 속	성 명	근무시간

4. 개표결과 상황

선거인수 (가=나+마)	투표자수 (나=다+라)	후 보 자 별 득 표 수					무 효 투표수 (라)	기권자수 (마)
		1	2	3	4	계 (다)		

5. 당선인 결정상황

선 거 명 (선거구명)	당 선 인		결정근거	비고
	기호	성명		

(결정근거는 “1위 득표자”, “연장자” 또는 “과반수 찬성” 등으로 기재함.)

6. 특기사항

이 개표 및 선거록은 사실대로 기록·작성하였음.

작 성 자 개표관리관 : (인)

이 개표 및 선거록의 기재내용이 사실과 다름없음을 확인하고 아래와 같이 서명·날인함.

20 년 월 일

확 인 자 위 원 장 : (인)

위 원 : (인)

위 원 : (인)

위 원 : (인)

위 원 : (인)

위 원 : (인)

【별지 제17호 서식】

- ○○○아파트 선거 -

투표·개표 및 선거록

I. 투표·개표관리

1. 투표·개표일시 : 20 년 월 일 시 분 ~ 시 분

2. 투표·개표장소 :

3. 투표·개표소 근무자 현황

< 위 원 >

직 위	성 명	근 무 시 간	비 고
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

< 투표·개표참관인 >

후보자성명	참관인성명	참관시간	비 고
1			
2			
3			

※ 참관도중에 교체된 참관인의 경우에는 “비고”란에 교체시각 및 “○○○과(외) 교체”라 기재함.

< 투표·개표관리관 및 투표·개표사무원 >

직 위	성 명	근무시간	직 위	성 명	근무시간

II. 투표상황

선거인 명부 등재자수	투표자수	기권자수	투표용지 교부상황			비고
			수령매수	교부매수	잔여매수	

III. 개표상황

선거인수 (가=나+마)	투표자수 (나=다+라)	후보자별 득표수					무효 투표수 (라)	기권자수 (마)
		1	2	3	4	계 (다)		

IV. 당선인 결정상황

선거명 (선거구명)	당선인		결정근거	비고
	기호	성명		

(결정근거는 “1위 득표자”, “연장자” 또는 “과반수 찬성” 등으로 기재함.)

V. 특기사항

이 투표·개표 및 선거록은 사실대로 기록·작성하였음.

작성자 개표관리관: (인)

이 투표·개표 및 선거록의 기재내용이 사실과 다름없음을 확인하고 아래와 같이 서명·날인함.

20 년 월 일

확인자 위원장: (인)

위원: (인)

위원: (인)

위원: (인)

위원: (인)

【별지 제18호 서식】

당 선 인 공 고

20 년 월 일 실시한 아파트 선거의 당선인을 다음과
같이 공고합니다.

20 년 월 일

○○아파트선거관리위원회위원장 인

기 호	성 명	동/호수	비 고



질 의 회 신



■ 국토해양부 민원회신 사례



국토해양부 민원회신 사례

1 동별대표자

■ 선관위 구성없이 입대이가 선출한 동대표의 자격유무

질의내용

- 아파트동대표 보궐선거시 선거관리위원회 구성없이 입대이가 공고하고 선출한 동대표는 관리규약상 위법이나 입대이는 위법선출된 동대표를 입대이에 포함 운영하고 있습니다. 이들을 어떻게 처리해야할지 해결방법을 알려 주십시오.
- 우리아파트 입대의 구성원은 9명의 3/2에 해당하는 6명이상이 선출된 경우 입주자대표회의를 운영할 수 있다고 관리규약에 있으나 현재 우리 아파트동대표는 5명으로 있어 입대의 운영이 가능한지 또는 가능하다면 의결 범위를 알고 싶습니다.

회신내용

- ‘주택법시행령’ 제50조의2제1항에 따라 입주자 등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성한다고 규정되어 있으나, 선거관리위원회 구성없이 선출된 동별대표자는 주택법령에 적합하지 않는 것으로 판단됩니다.
- 그리고 입주자대표회의의 구성원(9명)의 과반수(5명)찬성으로 의결할 수 있으며, 예외적으로 구성원 3분의 2가 선출된 경우(6명) 그 과반수 찬성(4명) 이상으로 의결할 수 있습니다.

(등록일 : 2011.03.06)

■ 동대표 선출

질의내용

- 입후보자 1명이 등록시 : 입후보자가 등록한 선거구인원에 과반수이상 찬성해야 당선되는지? 즉 선거구인원이 135명임 68명이상 찬성해야 하는지?
- 만약 과반수 이상 찬성을 얻지 못해 낙선시 다시 재보궐선거시 후보로 재등록 할 수 있는지?
- 선거날짜와 장소, 시간이 지정되어있는데 투표율이 떨어져 직접 투표함을 들고 투표 안한 각 세대에 방문하여 투표를 받을 수 있는지?

회신내용

- 동별대표자 후보가 1명 출마한 경우 선거구 입주자 등이 과반수 찬성으로 선출하며(구성원 135명중 68명이상 찬성)
- 과반수 투표가 되지 않고 낙선한 경우에는 재보궐 선거에 출마할 수 있습니다. 다만 과반수 이상 투표가 이루어지고 과반수 찬성을 얻지 못한 경우에는 재출마가 곤란합니다.
- 투표를 제고를 위해 선거관리위원회 입회하에 방문투표가 가능함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.03.07)

동별 대표자의 자격에 관한 사항

질의내용

- 동별대표자(이하 동대표)가 가져야 될 최소한의 요건을 정한 자격중에 작년 7월 중 입법한 주택법 시행령(이하 신법)에서 정하는 바는 여러가지 사항 중 입주자 대표회의를 사임하거나 해임된 자는 4년이 지나지 아니하면 자격이 되지 않는다 라고 정해놓고 있습니다. 그런데 4년이 되지 않은 자가(3년경과) 이번 동대표 선거에 출마하겠다고 공언을 합니다. 작년 7월 이전의 관리규약(이하 구법)에서는 해임 또는 사임한자는 영구히 출마자격이 없다고 정해놓았는데, 이런 자도 출마가 되나요?

위의 사람은 공직선거에서 금품살포 혐의로 징역 8개월에 집행유예 2년을 선고 받은 자로서 당 아파트 단지의 동대표 자격 및 임원 자격도 박탈된 것으로 보았고 이 시점이 2008년 2월 중이었습니니다.

그러니 구법에 적용받는 시점이고 이는 동대표 출마 자격이 상실된 것이지요.

그런데 2010년 7월에 다시 신법이 발효되고서 관리규약을 2010년 말에 관리규약을 신법에 맞게 개정하였습니다. 그리고 2010년 8월에 위의 사람은 특별 사면을 받았습니다. 도대체 위의 사람은 구법적용인지요 신법적용인지요 사면과 관리규약은 상관인 있는지요? 없는지요? 마지막으로 정리하자면 구법으로 출마자격이 없는 자가 신법으로도 출마자격이 없는자인데도 불구하고 동대표가 될 수 있는지 묻고 싶구요. 대통령이 사면조치를 내린 것에 당 아파트 단지의 관리규약에는 어떻게 영향을 미치는지요?

회신내용

- 주택법시행령 제4조제9호에 따라 해당 공동주택의 동별대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터

터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별대표자가 될 수 없다고 규정되어 있으며, 사면조치 등에 관한 사항이 주택법령에 규정되어 있지 않음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.03.09)

■ 동별 대표자에 자격요건

질의내용

- 금번 입주자대표에 결원으로 새로이 선출하는 과정에서, 당해 동에 전세입자로 3년 여간 주거하던 세입자가 2011년 3월 전세로 살던 집을 구입하여 입주자에 자격을 갖추었습니다. 그러면, 위 전세입자는 금번 동별대표자 선거에 '피선거권'을 가질 수 있습니까?

회신내용

- 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서의 규정에 의한 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외한다) 거주하고 있는 입주자로 규정하므로 주택의 소유를 최소 6개월 이상 가지고 있어야 하는 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.03.11)

■ 동대표 임기 관련 질의

질의내용

- 입주자대표회의가 구성된 후 관리규약을 개정하여 동대표 임기를 1년에서 2년으로 변경한 경우 기존 동대표의 임기를 동대표선출 시 규약에 따라 1년으로 보아야할 것인지 아니면, 개정된 관리규약에 따라 2년으로 보아야할 것인지요.
- 규약 부칙에 동대표 임기 경과 규정없이 0000년00월01부로 관리규약효력이 발행한다 라고 되어있습니다.

회신내용

- 당초에 동별대표자의 임기를 1년으로 하였지만 관리규약 개정으로 임기를 2년으로 하더라도 기존 동별대표자의 임기는 동일(1년)한 것으로 사료됩니다.

(등록일 : 2011.03.15)

입주자 대표의 이력사항 허위기재에 대한 질의

질의내용

- 주택법 44조 제2항 및 시행령 제57조 제1항에 의거 공동주택의 관리 및 사용에 관한 필요한 사항을 규정하여 입주자 및 사용자의보호와 주거생활의 질서유지를 목적으로 하는바 본인소재 경기도 안양시 목련우성아파트 역시 공동 주택관리규약을 동법에 의거하여 만들어 적용하는바, 입주자 대표의 선출 관련하여 입주자 대표 후보자는, 후보 등록관련 서류 및 등록 신청서를 선거관리 위원회에 제출하여, 동 후보등록 신청서의 이력사항 및 학력사항을 아파트 입주자 및 사용자에게 알려져 공정한 선출을 할 수 있도록 승강기나 게시판에 부착하는데, 현재 이 신청서에 기재하는 이력사항 및 학력사항 등이 허위기재 및 위조(특히 나오지도 않은 대학을 졸업 및 중퇴 하었다고 하거나 이전 대통령 관련 선거운동 등을 해왔다는 등) 등이 하도 만연하여 이러면 안되겠다 하여, 시청 건축과 공동주택 관리 담당 직원을 만나서 허위기재 및 위조 등에 대한 지자체의 관리감독을 상담하였지만, 현재 관련 서류 등만 제대로 갖추면, 동 신청서란에 학력 및 기타 기재사항이 허위가 되던지, 학벌 등을 허위로 기재하여 사문서 위조를 해도 아무런 제재할 수 있는 제도가 없다고 하는바, 실로 이러한 담당 공무원의 태도에 경악을 면치 못하였습니다. 현재 국토해양부에서는 지역의 공동주택 입주자 대표 및 아파트 관리소장 등의 비리나 불공정 행위 등을 막기 위하여, 기존의 영성했던 사항을 강화하고 있는 줄 알고 있습니다. 그런데 입주자 대표 후보라 하면 거액의 공사비나 기존 공동주택의 적립금을 다루는 자로서, 학력이나 이력사항 조차도 허위로 기재하는 자가 이런 허위 이력사항 및 위조된 학벌로 인하여 입주자들이 잘못 판단하여 향후 입주자 대표가 선출된다면 이것은 비리를 미리 막을 수 있는 지자체 시청 담당직원이 간단히 이력사항 및 졸업 중퇴 등에 대한 것을 해당 대학 등에 확인해 보면 알 수 있는 것으로, 반드시 입주자 대표 후보의 허위 기재 및 위조 등에 대하여서는 할 수 없게끔, 담당 공무원의 분발을 요구하면서, 금번 목련우성 아파트 7단지는 기존의 아파트 관리소장의 비리도 끊이질 않아서 현재 관리소장도 바뀐 상황인 아래, 입주자 대표는 공정한 기준하에, 허위없는 학력기재 및 이력사항을 이끌기 위하여 시청 공무원의 철저한 사후 관리를 요할 수 있도록 국토해양부에서 관련 제도를 만들어 주시기 바랍니다.

회신내용

- 주택법시행령 제50조의2에 따라 입주자 등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함한다)하기 위하여 자체적으로 선거관리

위원회(이하 “선거관리위원회”라 한다)를 구성한다고 규정되어 있으며,

- 질의의 후보자 경력사항이 허위라고 판명되었을 경우 이에 대한 결정은 선거관리위원회에서 처리할 사항입니다.

(등록일 : 2011.03.15)

■ 분양 후 최초의 입주자대표회의 구성에 대하여

질의내용

- 아파트 관리와 관련하여 분양 후 최초의 입주자대표회의 구성요건에 대하여 질의하고자 합니다. 당 아파트는 2009년 6월 30일 입주를 시작하였으며, 총 375세대 중 200세대가 입주를 하였습니다. 2010년 12월 중순경 공개매각 실시 이전에는 분양130세대, 부동산투자신탁 135세대, 미분양 110세대로 입주는 분양 122세대, 부동산투자신탁 전세 50세대(시공사에서 전세실시), 시공사 전세 28세대 총 200세대입니다.(시공사 전세세대는 입주자에 미 카운팅으로 알고 있음) 2010년 12월 중순경 공개매각을 실시한 후 상황이 급변하여 총 375세대 중 일반분양 135세대(분양계약 7세대포함), 부동산투자신탁 135세대, 미분양 11세대, 공매(세00)세대 20세대, 공매(호00)세대 27세대, 공매(장00)세대 47세대로 구분되어 있습니다.(공매세대 잔금납부 3월 말일) 현재 실입주는 200세대이며, 일반분양 126세대, 부동산투자신탁 전세 49세대(시공사에서 관리), 공매(호00) 전세 25세대(시공사 전세세대가 공매되었으며 권리관계는 미확인됨)입니다.
- 주택법 제2조 및 43조에 따른 입주자 및 입주예정자의 과반수 입주한때를 판단할때 공개매각세대를 입주자인 소유자로 보고 입주한때로 보는지요?(잔금을 납입했을 때, 소유권 이전 등기 후)
- 공개매각의 경우 사실상의 소유권을 취득하였다고 보고 입주예정자의 과반수 입주한때로 봐야 하는지요? 아니면 공개매각으로 낙찰된 후 분양을 실시하여야 입주한때로 보는지요?(일부세대 분양됨)
- 현재 200세대 입주는 최초의 입주자대표회의 구성요건이 충족(188세대 입주면 과반임)되므로 입주자대표회의를 구성하여도 문제가 없는지요? 아니면 현재의 입주세대 중 전세세대 74세대가 시공사에서 관리하고 있다면(전출 시 전세금 반환 시공사에서 함) 입주자대표회의 구성요건에 미 카운팅 되는지요?
(시공사에서 전세를 실시하면 미 카운팅되는 걸로 알고 있음, 광주지법 판결이 있는 것으로 봄)

분양 후 2여년이 다가오도록 입주자대표회의를 구성하지 못해 입주민들의 불만이 많으므로 바쁘시더라도 위의 내용을 참고하시어 명쾌한 답변을 주시기를 바랍니다.

회신내용

- 주택법 제43조 제1항에 따라 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다고 규정되어 있으며
- 주택법 제43조 제2항에 따라 입주자는 제1항에 해당하는 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다고 규정되어 있습니다.
- 그리고 주택법 제43조 제3항에 따라 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 규정되어 있으므로 입주자대표회의 구성요건에 대해서는 관할 지방자치단체장에게 직접 문의하여 주시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.03.17)

대리권자도 6개월 거주하여야 하는지

질의내용

- 주택법시행령 제50조제3항에 의하면 “동별대표자는 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 6개월 이상 거주하고 있는 입주자”로 되어 있고 제4항7호에는 “주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속”은 대표자가 될 수 없거나 그 자격을 상실한다고 되어 있는 바, 대리권을 위임할 수 있는 주택소유자의 거주여부에 대하여 아래와 같은 설이 있어 질의하오니 회신바랍니다.

(갑설)

주택소유자도 6개월 이상 거주하거나 거주하였어야 대리권을 위임할 수 있다는 설

(을설)

주택소유자의 거주사실 여부와 관계가 없이 대리권을 받은 자가 6개월 이상 거주하면 된다는 설

(질의자의 의견)

“을설”이 타당

회신내용

- 질의의 경우 “을”설이 타당합니다.

(등록일 : 2011.03.30)

입주자대표회의 회장 선출 관련 회신요청

질의내용

- 우리 아파트에서는 2011년 5월 18일 입주자 대표회의 전 회장이 사퇴한바 아파트선거관리위원회에서 입후보자 등록 선출공고 하여 6월17일 선거를 실시하였으나 10분의1 미만투표로 인하여 선거가 무산되었습니다. 동대표 회장 후보자는 다시 후보로 출마할 수 있나요

회신내용

- 주택법시행령 제50조제6항에 따라 입주자대표회의 회장 후보자가 1명인 경우에는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출해야 합니다. 질의와 같이 입주자대표회의 회장 선거에서 전체 입주자등 10분의 1 미만이 투표에 참여하여 선거가 무산된 경우 그 후보자는 입주자대표회의 회장 선출을 위한 재선거에 다시 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.06.23)

동별대표자 자격을 상실한 자가 다시 동별대표자가 될 수 있는 시기에 관한 건

질의내용

- 2007년 1월 18일에 동별대표자를 사임한 사람이 2010년 8월18일의 동별대표자 선출공고에 의거 동별대표자로 선출되고, 그 후 2011년 5월19일에 선거관리위원회의 적격심사결과 부적격자(동별대표자 선출공고일 현재 사임한지 4년이 되지 않음)로 판정되어 동별대표자 자격을 상실한 경우, 이 사람이 다시 동별대표자가 될 수 있는 것은 언제부터인가요? 이 사람은 2007년 1월 18일에 동별대표자를 사임했으므로 2011년 5월 19일에는 4년이 경과되어 부적격이 아니라고 주장하고 있습니다. 이 경우 보궐선거에 의해 바로 동별대표자가 될 수 있는가요?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조제4항제9호에 따라 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실하도록 규정하고 있습니다. 따라서 질의의 경우 선거관리위원회의 자격상실 통보일(2011. 5.19)이 아닌 동별 대표자를 사퇴한 날을 기준으로 4년이 경과한 경우라면 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.06.24)

동별대표자 자격유지 문의 건

질의내용

- 동별대표자중 3개월 이상(3회 이상) 연속으로 참석을 안 할 경우에 자격유지가 되는지 궁금합니다. 참고로 관리규약에는 명시가 되어 있지 않습니다. 현재는, 선거관리위원회가 없는 상태이며, 선거관리위원회는 7월중에 구성 할 예정입니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제57조제1항제3호에 따라 동별 대표자의 해임사유는 업무상 위법행위에 한정하고 있음을 알려드립니다.
또한 주택법 시행령 제50조제4항의 동별 대표자 결격사유에 입주자대표회의에 3회 이상 불출석한 경우는 해당하지 않음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.06.24)

아파트 임원(감사, 회장)선출 관련

질의내용

- 우리 아파트에서는 입주자대표 회장 선거와 관련하여 선거 공고 후 임원(감사)당선인이 감사사퇴서를 제출하고 회장 입후보 등록신청서를 제출하였습니다.
감사사퇴 사유가 회장 출마를 위해서라는데 며칠 전에 주민 직접선거로 감사에 당선된 자가 사퇴하고 회장 선거에 출마하면 감사선거를 또 한 번 하여야 하는 주민 불편이 있습니다. 사정이 이러할 경우 아파트선거관리위원회에서는
1. 감사사퇴서는 수리하여야 하는지?
2. 감사사퇴 후 회장후보등록을 할 수 있는지?

3. 감사사퇴서는 수리하고 회장후보등록은 거절할 수 있는지?

회신내용

- 주택법시행령 제50조제5항에 따라 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 임원을 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다) 과반수의 찬성으로 선출하도록 규정하고 있습니다.
 1. 회장 1명
 2. 감사 1명 이상
 3. 이사 2명 이상
- 다만, 같은 조 제6항에 제5항에도 불구하고 500세대 이상인 공동주택은 다음 각 호의 구분에 따라 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출한다고 정하고 있습니다.
 1. 후보자가 2명 이상인 경우: 다득표자를 선출
 2. 후보자가 1명인 경우: 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출
- 또한 주택법시행령 제50조의2 제1항에 따라 입주자 등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회(이하 “선거관리위원회”라 한다)를 구성하도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제57조제1항제3호에 따라 동별 대표자의 선거구·선출절차·해임사유(업무상의 위법행위로 한정한다)는 해당 공동주택의 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 질의하신 사항은 감사직을 사퇴한 경우 회장에 입후보 할 수 있으며, 귀 공동주택의 관리규약 및 선거관리규정으로 정한 절차에 따라 회장 및 감사를 선출해야 함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.06.26)

■ 2010.7.6 시행되는 주택법시행령 개정 이전에 구성된 동별대표자의 보궐 선거시 후보자격 적용기준은?

질의내용

- 2010.7.6 시행되는 주택법시행령 개정 이전에 구성된 동별대표자의 보궐선거시, 후보자 자격유무를 판단할 경우 개정된 주택법시행령 제50조 제4항 각호의 규정을 적용하는지?

- 위 보궐선거 후보자가 주택소유자의 직계비속(자) 이지만, 주택소유자는 2000.5.11 사망하였으나 현재까지 주택 상속이 되지 않은 상황에서 현행 주택법시행령 제50조 제4항 제7호 규정의 서면으로 대리권을 위임받을 수 없을 경우에 보궐선거 후보자격 있는지?

회신내용

- 질의의 경우 2010. 7. 6 이후의 보궐선거에 대해서는 주택법 시행령 부칙 제2조제1항에 따라 이 영 시행 후 최초로(보궐선거 포함) 선출되는 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원을 선출하기 위하여 공고하는 때부터 적용하므로 주택법 시행령 제50조제4항의 결격사유가 적용될 것으로 사료되며,
질의의 상속인의 동별 대표자 자격에 대해서는 해당 주택의 소유권 여부에 따라 판단되므로 우선적으로 소유권의 귀속 등에 대한 법적 판단이 필요함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.06.29)

■ 동별대표자 선출에 관하여(투표방식)

질의내용

- 우리아파트관리규약 제3장 입주자대표회의제16조 [동별대표자선출]
입주자대표회의를 구성하는 동별대표자의 정원은 총8명으로 두되, 주택법시행령제50조제1항의 규정에 의하여 각 동별로 세대수에 비례하여 선출하는 동별 대표자는 다음과 같다.
1.1동 1명~8. 8동1명
동별대표자는 해당동(라인별 및 층별을 기준으로 선출하는 경우에는 통로 또는 층별로, 2동 이상을 기준을 선출하는 경우에는 그동{예: 1,2}을 말한다)의 입주자 등의 과반수의 서면동의로 선출한다. 로 되어 있습니다. 이럴 경우 선출이란 평등 보통 비밀 선거에 의하여 선출하는 것을 말한다고 보는데 각 세대에 선관위원이나 경비들이 방문하여 찬반 동의를 받아 선출하는 것이 타당한 것인지요?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조제3항제2호에 따라 입후보자가 1명인 경우 입주자 등의 과반수 찬성 투표의 방법으로 선출하여야 하므로 질의의 경우 찬성, 반대의 동의를 아닌 투표의 방법(보통, 평등, 직접, 비밀선거)으로 선출하여야 합니다.
참고로 방문투표에 대하여는 귀 관리규약 및 선거관리규정에 따라 귀 선거관리위원회에서

가능여부를 판단하여야 합니다.

(등록일 : 2011.07.03)

■ 아파트 동대표 자격 상실

질의내용

- 동대표 회장이 감독기관으로부터 주택법 위반으로 인한 시정명령을 어겨 과태료 처분을 받으면 동대표 자격이 상실 되는지요?

회신내용

- 동별 대표자의 결격사유 및 자격상실에 대해서는 주택법시행령 제50조제4항 각 호에서 정하고 있으나, 질의 하신 바와 같이 주택법 위반에 따른 과태료 처분은 위 조항에 적용되지 않습니다.

다만, 동별 대표자에 대한 해임사유(업무상의 위법행위로 한정함), 해임 절차 등은 같은 영 제57조제1항제3호에 따라 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 할 것이므로, 질의 하신 바와 같이 동별 대표자가 주택법 위반에 따른 과태료 처분을 받은 경우 해임 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라야 할 것입니다.

(등록일 : 2011.07.08)

■ 동별대표자 선출관련

질의내용

- 2010.07.06. 이전에 선출된 자의 잔여임기인 보궐선거를 하는 때에는 종전의 규정을 따른다는 유권해석과 관련하여 2010.01.01. 선출된 동별대표자들이 관리외수입(잡수입)을 아파트 관리비 통장에 적립하지 않고 입주자대표회의 운영비통장에 적립 후 임의 사용하는 등의 관리규약을 위반하여 동별로 불신임 및 해산동의를 받았을 경우 구 관리규약에 따라 불신임 또는 해산 절차를 밟은 후 선거를 치러야 되는지, 아니면 신 규약을 따라 선관위를 구성하여 해임절차를 밟아야 되는지.
- 신 규약에 따라 해임절차를 밟는다면 잔여임기 보궐선거는 종전의 규정에 따른다는 해석과 배치되는 것 같은데, 어떤 것이 옳은지.
- 신 규약에 따라 선관위를 구성한다고 할 때, 해임 대상자가 동대표회장일경우 선관위원을

추천하는 것은 문제가 없는지.

- 전체해산(불신임포함)시 임기를 새로 시작할 경우 관리규약의 임기규정과 배치되면 어떻게 해야 되는지.

회신내용

- 주택법시행령 부칙<22254호,2010.7.6> 제7조1항에 따라 시·도지사는 이 영 시행 후 2개월이 경과하는 날까지 관리규약 준칙을 이 영에 적합하게 개정하여야 한다고 되어 있고 같은 조 제2항에는 공동주택의 입주자대표회의는 이 영 시행 후 4개월이 경과하는 날까지 관리규약 준칙에 따라 이 영에 적합하게 해당 공동주택의 관리규약을 개정하여야 한다고 규정되어 있습니다. 따라서 관리규약이 개정된 현시점에서는 개정된 법령과 개정된 관리규약에 따라 동별 대표자를 해임 및 선출하여야 할 것입니다.
- 또한 선거관리위원회와 관련한 사항은 주택법시행령 제57조제1항제3의2호에 따라 ‘선거관리위원회의 운영·업무·경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항’은 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서 질의의 선거관리위원회 구성과 관련한 사항은 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라야 할 것입니다.
- 현행 주택법령에서 입주자대표회의 해산에 관한 사항은 규정하고 있지 않으나, 귀 공동주택 입주자대표회의 구성원이 임기 중에 해산한 구체적인 상황에 따라 사퇴 여부 및 새로운 임기에 관한 사항에 대해 귀 공동주택에서 판단할 사항입니다.

(등록일 : 2011.07.13)

주민 직선 대표회장 해임

질의내용

- 본인은 ○○타워 관리소장으로 아파트는 888세대로 2011년 3월에 입주자대표회의 회장 감사를 주민 직선으로 선출하여 2011년 5월 1일부터 임기가 시작되어 왔던 중 7월 11일 전체 9명의 동대표중 6명의 찬성으로 회장을 해임하기로 결의 하였습니다.
- 주민 직선으로 선출한 회장을 입주자대표회의 의결로 해임이 가능한 것인지 귀부의 해석을 얻고 싶습니다.
- 파크타워 관리규약 제20조 【동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등】
② 동별 대표자가 제1항의 해임사유에 해당할 때에는 해당 선거구의 10분의1이상의 입주자등 또는 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회

에 해임절차의 진행을 요청할 수 있다.

회신내용

- 주택법시행령 제57조제1항제3호에 따른 ‘동별 대표자의 선거구 · 선출절차 · 해임사유(업무상의 위법행위로 한정한다)’에 대해서 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서 질의 하신 입주자대표회의 회장에 대한 해임에 대해서도 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라야 할 것입니다.

(등록일 : 2011.07.13)

동별대표자 선거

질의내용

- 단독으로 출마한 경우 해당 선거구의 투표율이 저조하여 동별대표자 선거에서 낙선한 자는 다시 동별대표자 후보로 출마할 수 있는지 투표결과
304동 총101세대 투표참여 26표 찬성23표 반대3표 (낙선)
307동 총 98세대 투표참여 39표 찬성30표 반대4표 무효 5표 (낙선)
308동 총107세대 투표참여 58표 찬성39표 반대6표 무효13표 (낙선)

회신내용

- 주택법 시행령 제50조제3항에 따라 동별 대표자 선출시 입후보자가 2인 이상인 경우에는 다득표자를 선출하고, 입후보자가 1인인 경우에는 선거구 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출하도록 하고 있습니다.
- 질의의 투표결과 과반수를 얻지 못한(304동, 307동)경우 재공고를 통해 다시 입후보가 가능할 것입니다. 다만, 입주자 등의 과반수가 투표하였으나, 과반수 동의를 얻지 못한 경우(308동) 당해 동별 대표자의 입후보가 불가능합니다.

(등록일 : 2011.07.13)

입주자대표회의 임기만료 후 입대의 구성이 안된 상태에서 업무한계

질의내용

- 전입주자대표회의 임기만료가 2010년12월31일자입니다. 차기입주자대표회의를 구성하기

위해 선거관리위원회를 구성하여 동대표를 선출하는 과정에서, 101동 동대표후보 한분의 사모님이 전입주자대표회의 동대표를 하시다가 해임을 하셨습니다. 그런데 그런 사실이 회의록에 기록되어 있지 않다고 하여 선거관리위원회에서 동대표 후보로 선출하였고, 선거하여 동대표가 되었습니다. 현 입주자대표회의 감사님이 되셨습니다. 그런데 전임입주자대표회의 동대표 일동은 그것은 동대표 결격사유에 해당된다고 주장하며, 전임 동대표 일동이 날인하여 그에 대한 책임으로 선거관리위원장님께 사퇴권고 통지서를 작성하여 발송해 줄 것을 의뢰하여 발송하였습니다. 그 발송비를 관리비로 부담하였는데 발송비(통신비) 3,750원을 관리비로 사용한 것은 관리소장 직권남용이라고 현감사님과 주민 한분이 민원을 제기하였습니다. 관리비를 사용하여 발송하여 준 행위가 관리소장 직권남용에 해당되는지요?

회신내용

- 질의하신 사항은 동별 대표자 선출에 있어서 동별 대표자 결격사유와 관련한 입주자 등의 의견을 선거관리위원회에 전달하는 것은 공동주택 관리업무와 관련한 것으로 관리주체는 이와 관련한 문서를 발송할 수 있습니다.
- 따라서 이에 따른 문서 발송비는 주택법시행령 [별표 5]제1호의 일반관리비 중 제사무비에 해당하므로 관리비로 사용할 수 있습니다.

(등록일 : 2011.07.13)

입주자대표회의 동대표 사퇴 및 해임과 관련한 보궐 및 선출에 관한 질의

질의내용

- 2010년 7월 주택법 개정 후 주택법 시행령 제50조의2제1항에 따라 자체적으로 선거관리위원회 기구를 두어야 함에 당 아파트는 2011년 2월 구성하여 현재 활동 중이며, 당 아파트는 1,170세대로 회장 및 감사는 입주민 직접투표로 선출하여야 하는 것으로 알고 있습니다.
- 이에 선거관리위원회 활동 중 몇 가지 의문이 생겨 아래와 같이 질의하오니, 빠른 답변 부탁드립니다.

* 참고 : 2010년 7월 주택법 개정에 따라 2011년 11월 중순 관리규약을 개정하고 달성군에 신고를 마칩

2011년 2월 관리방법 변경건으로 선거관리위원회 구성 및 활동 개시.

아파트 선거관리위원회 규정은 선거관리위원회에서 제시한 표준안을 그대로 사용함.

1) 2010년 3월 1일 제4기 입주자대표회의가 구성되어 동대표회의시 회장, 부회장, 총무, 감

사를 자체 선출하여 오늘까지 운영해오고 있으나, 2011. 7. 7일부로 회장님의 개인적인 사정으로 사퇴서를 제출한 바, 기존처럼 주택법 개정 전 입주자대표회의 자체적으로 회장을 선출하여 회의를 진행 할 수 있는지?

- 2) 아니면 2010. 7월 개정된 법에 따라 선거관리위원회에서 회장을 선출하여야 하는지?
- 3) 또, 회장 및 감사 사퇴서를 무조건 수리하여야 하는지? 아니면 선관위에서 반려가 가능한지?
- 4) 입주자대표회의의 의장으로 활동하던 회장님이 사퇴할 경우 회의 진행은 누가 하여야 하는지?

2011. 7. 7일 임시회의시 회장님이 급사퇴하여, 부득이하게 그날 참석한 동대표님 전원 찬성으로 부회장님께서 회의를 대리 진행하였는데, 회장 부재시 부회장 또는 연장자가 회의를 진행 하는 것이 법에 위배되니까?

회신내용

- 주택법 시행령 제57조제1항에 따라 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 입주자대표회의 회장 부재시 회의진행 등에 대하여는 귀 아파트 관리규약 및 제규정에 따라야 할 것으로 판단되며 입주자대표회의 회장 보궐선거는 개정된 주택법령에 따라야 함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.13)

임원의 자격여부(배우자)

질의내용

- 저희 아파트는 2011년 4월 동별대표자를 선출하고 선출된 동별대표자 회의에서 임원을 선출 하였습니다. 동별대표자로 선출된 사람 중 동별대표자를 사퇴한지 4년이 경과되지 않은 사람과 주민등록 전입신고 6개월에 미달된 사람이 있는데 두 분 모두 주택법 시행령에 의한 부적격자로 밝혀졌습니다.

그렇다면 부적격자 2사람이 참여한 투표에서 당선된 임원의 자격여부는 어떻게 되나요? 부적격자인 동대표 2사람만 무효실격처리하고 당선임원은 인정하자는 의견과 부적격자가 참여한 선거를 원천무효하고 부적격자를 제외한 동별 대표자회의를 다시 개최하여 임원선출을 하자는 의견이 대립되어 질의하오니 명확한 답변을 바랍니다.

- 삼익아파트 관리규약 제4장(선거관리위원회) 제35조(임기 및 자격상실 등) 3항 1호에 의하면

동별대표자 또는 동별 대표자 후보자의 배우자나 직계존비속인자는 선거관리위원이 될 수 없는데 이번 동별 대표자에 선출된 사람 중 선거관리위원장의 남편이 있습니다. 이 경우 남편과 함께 자격상실이 되는지, 선거관리위원장에게만 국한되는지 궁금합니다.

회신내용

- 입주자대표회의 임원 선출시 부적격 동별 대표자가 투표(비밀선거)한 경우에는 그 선거가 무효이므로, 다시 투표가 필요할 것으로 사료됨을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.14)

■ 아파트 동별대표자 선출

질의내용

- 아파트 동별대표자 선출시 서류마감 기간이 지나도 서류 접수가 반도 되지 않았을 시 (30명 선출하는데 13명 등록) 접수 날짜를 선관위에서 더 연장해도 되는지? 아니면
- 동별대표자를 확정공고하고 2차 동별대표자 선출공고를 다시 해야 하는지?

회신내용

- 공동주택 선거절차 등에 대해서는 주택법시행령 제57조제1항제3호에 따라 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서 질의 하신 사항은 귀 공동주택 관리규약 또는 선거관리규정에서 정한 바에 따라야 할 것이므로 동별 대표자 선출 공고에서 정한 서류접수 기간을 준수하여 후보자 등록상황 공고를 하고 해당 선거 절차를 진행해야 할 것입니다.
- 또한 동별 대표자가 선출되지 아니한 선거구에 대해서는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따라 재선출 절차를 진행해야 할 것입니다.

(등록일 : 2011.07.14)

■ 아파트입주자대표회장 선출에 관한 질의

- 저희는 경기도 용인에 있는 1,284세대의 아파트 관리사무소입니다. 주택법시행령 개정으로 인하여 500세대 이상 아파트의 입주자대표회장 선출은 입주민 선거로 선출하는 걸로 알고 있습니다.
- 질문은 다수의(2~3인) 대표회장 후보가 있을 경우의 질문입니다.
 1. 모든 후보자를 입주민이 직접 선거하여 다득표자가 당선되는 것인지

2. 동별대표당선거(입주자대표회의) 자체적으로 후보자 투표를 하여 1명의 후보를 선출 후 입주민에 찬반투표를 받아 입주민의 과반수 이상으로 선출 하는 것인지
3. 저희 아파트 관리규약에는 위 1,2번과 같은 대표회장선출 방법에 관한 자세한 내용은 없습니다. 이럴 경우 선거관리위원회에서 위 1,2번이나 선관위 자체적으로 선거방법을 결정할 수 있는지

회신내용

- 주택법시행령 제50조 제6항의 규정에 따라 500세대 이상인 공동주택은 전체 입주자 등의 보통, 평등, 직접, 비밀 선거를 통하여 회장을 선출하도록 규정하고 있습니다. 따라서 동대표 중 회장선거에 출마한 자를 대상으로 전체 입주자 등의 선거로 선출하는 것이니 참고하시기 바라며 자세한 사항은 당해 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.15)

동별대표자 사퇴에 관한 소급 적용여부

질의내용

- 주택법 시행령 제50조(입주자대표회의의 구성 등)
 - 4항(다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다(신설2010.7.6)
 - 9조(해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람)
- 상기의 시행령 제50조4항9조를 보면 사퇴하거나 해임된 동별대표자는 4년이 지나지 아니하면 출마자격이 제한되는데 2010.7.6일 개정 전에 사퇴하거나 해임된 동별대표자에게도 소급 적용이 되어 4년의 출마자격이 제한되는지? (시행령50조4항9조는 2010.7.6일 개정 전에도 있었던 조항임)

회신내용

- 질의의 2010년 7월6일 이전에 사퇴(해임)된 자의 동별 대표자 결격사유에 해당하는가 여부에 대해서는 주택법 시행령 제50조제4항제9호는 선출공고일 현재 과거 4년 안에 사퇴하거나 해임된 경우에는 결격사유에 해당하므로 선출공고일 현재 사퇴하거나 해임된 지 4년이 경과되지 않으면 동별 대표자에 임후보할 수 없음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.15)

■ 동별대표 자격정지

질의내용

- 당아파트 제 18기 동별대표자로 당선되어(2011년 7월) 18기 동별대표자 회장선거에 나갈려는 마음을 가지고 있는 중 2011년 7월11일 선거관리위원회에서 동별대표자 선거에 당선된 각동대표를 소집하여 (회장 및 감사 후보자 등록관계) 동별대표자회의중 일부의원 및 선거관리 위원장 등이 입주자 대표회장 단일화를 건의하여 위본인은 단일화 선정방법은 국토부에서 500세대 이상의 세대에 실시하는 직선제 반하는 행위임으로 동의할 수 없다고 하면서 국토부에서 정하는 사항에 맞게 처리하여 줄 것을 당부하며 퇴장을 하였는데 2011년 7월 15일 11시에 선거관리위원회에서 (선거관리위원회 총4명이모여서 회의를 진행) 위 본인에게 동별대표자 자격정지 1개월을 결정하여 통보하였습니다. 통보내용은 입대위 회장 직선제 단일화에 동의하지 않았다는 이유로 관리규약 제 20조 1항(주택법령 및 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한때)을 위반하여 임원선거 후보자가 선임결의사항을 인정할 수 없다고 하고 관리규약 제27조(입주자대표 의결사항), 28조(의결방법)를 위반한 독선행위로 규정하여 위 본인에게 1개월 동별대표자 자격정지를 결정함. 위 본인은 동별대표자로서 입주민을 대변하는 자로써 과연 제가 국토부에서 시행하는 직선제에 위반을 한 것인지 아니면 선거 관리위원회에서 상위법을 위반하고 결정한 것인지

회신내용

- 주택법시행령 제50조제6항에 따라 500세대 이상인 공동주택은 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출해야 합니다. 따라서 입주자대표회장 후보 추천 또는 단일화를 이유로 개별 동별 대표자의 회장 입후보를 제한할 수 없을 것입니다.
- 또한 동별 대표자에 대한 해임 또는 자격정지는 해당 공동주택 관리규약에 정한 절차에 따라야 할 것이며, 입주자대표회의 회장 후보 단일화에 동의하지 않는 행위는 주택법령 및 공동주택관리에 관계된 법령을 위반한 것이 아닙니다.

(등록일 : 2011.07.15)

■ 동대표 임기규정

질의내용

- 주택법 시행령 제 50조 7항에 따른 동대표 임기규정을 2010.7.6 이전 동대표임기에 소급적용

문제로 2010.7.6 이후 동별대표자 및 대표회의 임원을 선출하기 위해 공고하는 때부터 적용한다고 하는바 당아파트는 2010.10월 개정이전 관리규약에는 동대표임기는 2년으로 하고 1회 중임할 수 있다고 되어있어 이사항도 소급적용해야 하는지 아니하여도 무방한지 여부를 회신하여 주시기 바랍니다.

회신내용

- 동별 대표자의 중임제한을 종전에는 귀 공동주택 관리규약에 따라 적용이 가능하였으나, 2010.7.6자로 주택법 시행령 제50조제7항을 개정하여 중임제한을 최초로 규정하고, 주택법 시행령 부칙 제2조제2항에서 이 영 시행 후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용하도록 규정하고 있습니다. 따라서 질의의 주택법 시행령 개정(2010. 7.6)이전에 선출된 기존의 동별 대표자 임기는 중임제한에 포함되지 않으므로 동별 대표자에 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.19)

■ 동대표자 선출시 공동명의자 위임장 제출여부

- 당 아파트에서는 이번에 주택법 개정이후 첫 동대표 선출을 하였습니다. 동대표자 후보 중에서 배우자와 공동명의로 되어있는 분이 계셨는데 공동명의로 되어있는 한분께서 후보자로 나오실 경우 배우자의 위임장을 첨부하여야 하는지
- 만약에 위임장 없이 당시 후보신청서를 작성하여 이번에 동대표자가 되었을 경우 서류미비로 인한 당선무효가 되는 것인지 궁금합니다.

회신내용

- 공동주택을 부부가 공동명의로 소유하고 있는 경우에는 누가 공동소유자를 대표하여 피선거권 등을 행사할 것인지 정하여 관리주체에 통보하면 되는 것이며, 소유자에 해당하므로 위임장을 첨부해야 하는 것은 아님을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.19)

■ 공동주택 대표회장 선거

질의내용

- 저는 서울시 노원구 ○○아파트 관리소장입니다. 제가 관리하고 있는 단지는 696세대(분양

336세대, SH공사 임대 360세대)입니다. 소유자인 세대는 500세대가 되지 않고 세입자까지 계산하면 500세대가 넘는 단지입니다. 대표회장 및 감사의 선거시에 입주자 등에 의한 직선을 해야 하는지 대표회의에서 호선으로 할 수 있는지 알려 주시기 바랍니다. 1,2단지는 의정부시에 소재하고 3,4단지는 서울시 노원구에 소재하는 데 회장 및 감사의 선거에 다른 해석을 하고 있습니다. 노원구는 회장 및 감사를 입주자 등에 의한 직선을 해야 한다고 하며 의정부시에서는 분양세대 기준으로 대표회의에서 호선하면 된다고 해석하고 있습니다.

회신내용

- 분양, 임대 혼재단지에 대해서는 주택법령에 규정하고 있지 않습니다. 따라서 질의의 입주자 대표회장 선출에 관해서는 해당 공동주택 관리규약으로 정하거나 입주자대표회의, 관리주체, 임대사업자간에 협의하여 운영하여야 할 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.20)

■ 아파트 동대표의 선출방법

- 저희 아파트는 현재 아파트 선거관리위원회 규정에 의거 동별대표자 선거 중에 있습니다. 제 2선거구의 경우 입후보자가 2명이라 경선(현장투표)를 실시하였으나, 총투표자 21명중 1명 기권, 나머지는 각 후보자가 각 10표씩 득표하여 동점 득표 상황이 발생 하였습니다. 선거관리규정 제44조 1항에는 “최고득표자가 2인 이상인 경우에는 연장자를 당선인으로 결정한다”라고 되어 있고 주택법 시행령 50조 3항에는 입후보자가 2명이상인 경우 다득표자를 선출하기로 되어 있습니다.

이런 경우 선거관리규정에 의거 연장자를 당선인으로 해야 하는지 주택법 시행령 50조 3항에 근거 다득표자가 없으므로 재선거를 실시해야 하는지 명확한 답변 부탁드립니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제50조제3항제1호에 따라 입후보자가 2명 이상인 경우에는 다득표자를 선출하도록 하고 있으나, 다득표자가 2인 이상인 경우에는 규정하고 있지 않으며, 동법 시행령 제50조의2 제4항에 따라 이 영 및 관리규약에 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있으므로 질의의 경우 선거관리규정에 정한 경우에 따라 운영할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.20)

■ 동별대표자의 자격상실에 관한 건

질의내용

- 현 입주자대표회의 구성원이 모두 차기 입주자대표회의 선거에 출마를 하여 현 입주자대표회장이 현 입주자대표의원이며 기피코자하는 의원 1인의 낙선을 목적으로 해당 기피 동대표의 인척인 사람의 회사에 압력을 넣어 해당 기피 대표의 사퇴를 종용하는 한편, 인척인 사람의 이메일을 무단 열람함으로써 100만원 이상의 벌금을 받게 되었을 경우 주택법 시행령 50조 제 4항을 적용할 수 있는지요?
- 동대표후보등록시에는 범죄경력증명서에 하자가 없었지만, 동대표를 역임하는 중간에 범죄경력이 발생된다면 해당 대표자는 자격을 상실하는 건가요?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조제4항제5호에 따라 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자 결격사유에 해당합니다. 따라서 질의의 공동주택 관리와 관련이 없이 이메일 무단열람 등으로 벌금형이 선고된 경우라면 동 결격사유에 해당하지 아니할 것으로 사료되나 보다 자세한 사항은 구체적인 판결내용에 따라 판단할 사항임을 알려드립니다.
- 주택법 시행령 제50조제4항제3호에 따라 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나 집행이 면제된 날로부터 5년이 지나지 아니한 사람 및 제4호에 따라 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다. 라고 규정하고 있으므로 질의의 경우가 이에 해당하는 경우라면 동별 대표자 자격상실 사유에 해당할 것입니다.

(등록일 : 2011.07.25)

■ 차기입주자 대표선출이 안될 경우의 현대표자의 임기 및 업무 범위

질의내용

- 당 아파트는 관리규약에 제 1선거구 3명, 제2선거구 3명, 총 6명을 동별대표자로 선출하도록 되어 있습니다.
- 당 아파트 현재의 입주자 대표회의 임기는 2011년 10월 31일까지 입니다.

질의회신

- 차기 동별 대표자를 선출하기 위하여 선거관리위원회에서 동별 대표자 선출을 진행하고 있습니다.
- 1. 차기동별 대표자가 3인 이하 선출 되었을 때 차기 동별 대표자회의가 구성될 수 있는지요?
- 2. 차기동별 대표자가 4인 이상 선출 되었을 때 차기 동별 대표자회의가 구성될 수 있는지요?
- 3. 차기동별 대표자가 3인 이하 선출되어 차기 동별 대표자회의가 구성 되지 않는다면 현 동별대표자가 임기가 끝났는데도 차기 동별대표자회의가 구성 될 때까지 업무를 계속수행 하여야 하는지요?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조제1항에 따라 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성한다. 이 경우 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있으며, 동법 시행령 제50조제3항에 따라 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지안에서 주민등록을 마친 후 계속해서 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 등에서 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출하도록 하고 있습니다.
- 따라서, 1선거구에 1명씩 선출할 수 있도록 통로나 층별로 구획하여 선거구를 정하여야 할 것이며, 질의의 경우 4명이상 선출한 경우 과반수로 의결할 수 있을 것이나, 입주자대표회의의 원활한 운영을 위하여 나머지 동별 대표자도 조속히 선출함이 바람직합니다.
- 입주자대표회의 업무수행(의결 등)은 해당 임기 기간 동안 수행할 수 있습니다. 따라서 주택법 시행령 제50조의2에 따라 선거관리위원회를 구성하여 조속히 차기 입주자대표회의를 구성하여야 함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.09.01)

투표권 위임건

질의내용

- 동대표 회의에서 임원선출시 부득이한 사정으로 참석불가 할 때 동대표 구성원의 투표권이 있는 다른 분에게 투표권을 위임하는 위임장 작성 시 위임장으로 위임받은 동대표가 투표권을 불참자의 투표권까지 모두 행사할 수 있는지 궁금합니다. 만약 가능하다면 어떤 식의 양식으로 작성하여 대상을 누구에게 주어야 되는지 (예: 선관위원장 또는 위임받는

동대표) 궁금합니다.

회신내용

- 입주자대표회의는 주택법시행령 제51조제2항에 따라 입주자대표회의 회장이 소집(서면위임 및 대리참석 불가)하는 것이므로 동별 대표자 본인이 출석하여야만 의결권을 행사할 수 있는 것임을 알려 드립니다.

(등록일 : 2011.09.02)

입주자 대표자격 문의

질의내용

- 아파트 소유자가 국적이 미국인인 경우, 외국인도 소유자이면 입주자대표를 할 수 있는 피선거권의 자격이 있는지요?
- 거소등록이 되어있지 않고, 아파트에 주소이전도 하지 않은 채 소유자와 임대차계약을 맺고 임차하여 아파트에 살고 있는 외국인은 입주자 등에 해당되어 입주자대표를 선출할 수 있는 선거권의 자격이 있는지요?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 제3항에서 동별대표자는 선출공고일 현재 당해 공동주택단지안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출한다 라고 규정하고 있습니다. 외국인의 경우 주민등록을 할 수 없으므로 동별대표자 자격이 없으니 참고하시기 바랍니다.
- 당해 공동주택을 임차하여 입주자명부를 작성한 외국인이라면 입주자 등에 해당할 것으로 판단되니 참고하시고 구체적인 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.09.07)

동별대표자 선거관련

질의내용

- 아파트 동별대표자 선거관련하여 현재 거주하는 아파트의 동별대표자 정족수는 9명인데

질의회신

등록기간중 후보등록은 3명이 하였습니다. 이에 따른 대처는 어떻게 해야 하는지요? 아래와 같은 2가지 방법을 생각하고 있는데 적절한 방법인지 알고 싶습니다.

(재투표에 따른 비용 문제 등을 고려하여 재투표가 없는 방법이면 좋겠습니다)

1. 후보등록 기간을 연장하여 정족수를 초과한 후보 등록 후 투표 실시(이 경우 현재 후보 등록한 3인의 양해 하에 기간 연장)
2. 현재 등록한 3인을 일괄사태처리후 다시 후보등록 및 투표(이 경우 사태한 후보가 다시 후보등록 가능한지와 이 방법이 적절한 것인지)
3. 상기 방법에 문제가 있는 경우 적절한 처리방법 및 절차

회신내용

- 질의의 경우 현재 후보자가 있는 선거구에서 예정대로 투표를 실시하고, 후보자가 없는 곳은 별도로 동별 대표자를 선출하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 원칙 없이 동별 대표자 선출을 하게 되면 많은 부작용이 발생할 수 있으므로 제시한 방법은 적절하지 않은 것으로 판단됩니다. 구체적인 것은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.09.09)

입주자대표회의 자격 등

질의내용

- 공동주택 500세대 미만의 의무관리 단지 관리소장입니다. 주택법 관련하여 다음 사항을 질의하오니 빠른 답변 주시면 감사하겠습니다. 입주자 대표에 출마한 A씨는 선거과정에서 당 단지를 위탁관리 하던 회사 대표 B씨의 횡령에 대한 판결 내용을 입주민에게 홍보물로 작성하여 배포하였습니다. 더불어 홍보물을 작성 배포한 A씨는 입주자 대표 당선 및 회장에 선임되었습니다. 이러한 내용에 대해 위탁관리회사 대표 B씨의 고소로 회장으로 선임된 A씨의 명예훼손죄가 확정되어 1백만원의 벌금형을 선고 받았습니다. 이 경우 주택법 시행령 50조 제4항 5호를 적용하여 A씨를 해임 또는 자격 상실 해당 여부에 대해 회신하여 주시기 바랍니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 제4항 제5호의 규정은 공동주택 관리와 관련하여 벌금100만원 이상의

형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니한 사람에 대하여 동별 대표자 자격을 상실하도록 하고 있으므로 명예훼손이 아파트 관리와 관련한 사항인지에 대하여 판결문 등 보다 구체적인 사실을 가지고 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.09.15)

■ 동별대표자 피선거권의 자격여부 질의

질의내용

- 아파트 동별대표자 피선거권의 자격 중에 당해 공동주택에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자이어야 한다고 되어 있으나 만일 입주 후 계속하여 실거주는 하였으나 선출공고일 현재 주민등록전입일이 6개월이 되지 않지만 해당동 입주자 등의 거주사실확인 5인 이상 서면확인을 받으면 피선거권의 자격이 주어지는 것인지 회신해 주시면 감사하겠습니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제50조제3항에서 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택 단지안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하도록 규정하고 있습니다. 따라서, 질의의 실제로 6개월 이상 거주하고 있으나 주민등록이 6개월에 미달될 경우 동별 대표자에 입후보 할 수 없음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.09.23)

■ 공동주택 동대표 및 임원선거관련

질의내용

- 우리아파트(500세대이상) 입주자 대표 정원은 18명임. 입주자 대표회의 회장과 동대표 1명이 각각 사퇴하여 현재 입주자 대표회의의 구성원(동대표)은 10명(의결정족수 충족)임.
 - 동대표와 입주자 대표회의 회장 보궐선거를 동시에 실시하기로 의결(공고시 의결정족수 10명으로 충족)하여 공고한 이후에 추가로 동대표 2명이 사퇴하여 구성원이 8명이 되어 있음
1. 공고시점에 의결정족수 과반수인 10명이 충족되었기에 위 의결된 선거를 진행할 수 있는지

2. 의결정족수가 미달로 동대표를 선출한 이후에 입주자 회장선거를 실시해야 하는지 실시한다면 사퇴시점은 언제인지?
3. 당초 6명이 후보자로 등록하지 않아 규약에서 정한 30일 이내 재공고를 하여도 등록하지 않아 결원으로 있는 재선거와 사퇴한 동대표 보궐선거를 함께 실시해야 되는지 여부

회신내용

- 500세대 이상 공동주택의 경우 회장 선출은 최소한 동별 대표자가 과반수 이상 선출된 경우에 실시하는 것이 타당합니다.(500세대 이하 공동주택의 경우 준용, 주택법시행령 제50조제5항)
 - 따라서 입주자대표회의 정원 18명중 현재 현원이 8명이라면, 두 명 이상의 동별 대표자를 우선 선출하여 동별 대표자가 총 10명이 이상이 되면 입주자대표회의의 회장 선거를 실시하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.
- 한편, 위 사례의 경우 정원 18명중 현재 결원이 10명으로, 동별 대표자 10명을 선출하는 선거를 실시하여 결원된 동별 대표자를 충원하는 것이 합리적으로 사료됨을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.10.04)

입주자대표회의 최소구성 인원 및 의결정족수

질의내용

- 당 아파트 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원은 12명입니다.
- 주택법시행령 제50조 제5항과 당아파트 관리규약 제27조에 명기되어있는 “해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2이상이 선출된 때는 그 선출된 인원을 말한다.”에 근거하여
 1. 당아파트 입주자대표회의를 구성할 수 있는 최소 인원수?
 2. 만약 최소 인원수가 선출되었다면 입주자대표회의 의결가능 정족수?
 3. 만약 동대표 선출결과 정원(12명)의 3분의 2 이상인 8명에 1명 부족한 7명이 선출되어 7명(구성원 과반수임) 전원이 회의에 참석하여 전원이 찬성할 경우 주택법시행령 제51조 제1항과 당아파트 관리규약 제28조의 “구성원 과반수의 찬성으로 의결한다”에 의거 의결 효력이 있는지 여부?

회신내용

- 입주자대표회의의 구성은 관리규약으로 정한 정원의 과반수이면 가능합니다. 정원이 12명이므로 과반수인 7명입니다.

- 정원이 12명이면 7명이 의결정족수입니다.
- 의결효력이 있습니다.

(등록일 : 2011.10.11)

■ 동별대표자 선출관련 해석적용 질의

질의내용

- 현직 동별대표자가 같은 공동주택내의 다른 동으로 이사를 하게 되었습니다. 아파트 선거관리위원회에서는 해당 동별대표자가 동별대표자 자격을 상실하였음과 동별대표자사퇴규정의 적용을 받지 않아 다음 동별대표자 선거에 출마할 수 있다 라고 밝혔습니다. 당아파트 선거관리규정에는 동별대표자가 사퇴 또는 해임되면 4년 동안 동별대표자 선거에 나올 수 없다라고 규정하고 있습니다.
1. 같은 단지내에서 다른 동으로 이사를 가게 되는 경우 동별대표자의 자격이 상실되는지요?
 2. 같은 단지내에서 다른 동으로 이사를 가게 되는 경우 이를 “사퇴”로 보아 4년 동안 출마자격을 정지시켜야 하는지요?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 제3항에서 동별 대표자는 계속하여 거주하고 있는 입주자 중에서 선출한다 라고 규정하고 있으므로 당해 선거구가 아닌 동으로 이주한 경우 동별 대표자의 자격을 상실하는 것이니 참고하시기 바랍니다.
- 단순 이사의 경우 사퇴나 해임으로 보기는 어려우므로 다음 선거에 출마할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.12)

■ 동별대표자의 자격유무

질의내용

- 2010년7월 주택법이 개정되기 전인 2008년 2월1일부로 동대표직을 사퇴한 남편의 뒤를 이어 (동대표 선거공고일이 2011년 9월 30일) 부인이 동대표로 입후보할 경우 주택법 제 50조4항9호(해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람)에 해당되어 동별대표자 후보의 자격이 상실되는지 아니면 동별대표자로서의 자격이 있는지

를 질의합니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 제4항 제9호에서 해당 공동주택의 동별대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자 자격이 없으며 그 자격을 상실한다 라고 규정하고 있고 동 시행령 부칙 제2조 제1항에서 동 규정은 이 영 시행 후 최초로 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원을 선출하기 위하여 공고하는 때부터 적용한다 라고 규정하고 있으므로 부부는 동일체로 보아 동별대표자자격이 없다고 할 것이니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.16)

■ 동대표 자격

질의내용

- 저희 아파트에서 동대표 선거를 했는데 단일후보였으며 후보의 직장명까지는 확인이 되지 않았습니니다. 당선 공고 후 알고 보니 아파트 용역관련 회사의 부장님 이셨습니다. 이 경우 동대표공고를 취소하고 재선거를 할 수 있을까요? 관리 규약에는 용역관련회사 임원은 안된다고 되어있습니다. 현재 부장을 임원으로 볼 수 있을까요?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 제4항 제8호에서 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다 라고 규정하고 있습니다. 일반적으로 회사의 부장을 임원으로 보는 것은 아니므로 동별 대표자의 자격이 있다고 판단되지만 귀 공동주택의 선거관리위원회 등에서 구체적인 사실관계를 파악하여 처리하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.17)

■ 입주자대표회의 미구성 재활용 매각건

질의내용

- 현재 동대표 1명만 남아있는 상태이며 재활용품 매각계약을 어떻게 체결해야 하는지요? 입주자대표회의 의결없이 관리주체에서 계약체결을 할 수 있는지?

회신내용

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 별표 4에서 재활용품 매각은 경쟁입찰 최고낙찰제의 방법으로 사업자를 선정하며 계약자는 관리주체입니다. 다만 동 지침 별표 1 제3호에서 제한 경쟁입찰 및 지명경쟁입찰의 경우에는 입주자대표회의의 의결을 거치도록 하고 있으므로 일반경쟁입찰의 방법으로 계약이 가능할 것으로 사료되니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.01)

동별 대표자 선거에 대한 궁금증

질의내용

- 주택관리사로서 제가 근무하는 아파트에서 개정 주택법에 의하여 동별 대표자를 선출하는 중에 궁금한 점이 있어 질문합니다.
- 1. 단독 입후보한 선거구의 투표율이 50% 미만으로 재선거를 할 경우 재선거 횟수 제한은?
- 2. 입주자대표회의의 구성원(9명)의 과반수 이상은 선출되고 재선거를 하는 선거구가 혼재해 있을 때 임원(회장, 감사 2명)선거를 하여도 되는지?
- 3. 구성원의 100%가 선출된 이후에 임원선거를 해야 하는지? 여쭙습니다.

회신내용

1. 재선거 횟수에 대하여 주택법령에서 별도로 정하는 사항은 없습니다.
- 2~3. 입주자대표회의의 구성원 전체가 선출된 후 임원선거를 하는 것이 바람직하나, 과반수 이상이 선출되어 있다면 임원 선거를 실시할 수 있습니다.

(등록일 : 2011.11.01)

동대표는 조합임원을 겸임에 대한 질의

질의내용

- 관리규약에 보면 동대표는 조합의 임원을 겸임 할 수 없다고 되어 있는데, 추진위원회 임원들이 동대표에 출마를 할 수 있다고 하여 가능 여부를 알고 싶어서요.
- 도정법 13조 5항에 제23조는 제2항에 따른 추진위원회 위원에 관하여 준용한다. 이 경우 “조합”은 “추진위원회”로 “임원”은 “위원”으로 “조합원”은 “토지등소유자”로 “조합장”은 “추진위원장”으로 한다.

진위원장”으로 본다[2009.02.06신설] [2009.08.07 시행일]

- 저희 아파트는 현재 구역지정을 받아 조합설립을 추진하고 있는 과정인데 추진위원변경 시점에(2008.5.16) 흠결이 발생하여 추진위원변경 취소 청문을 하고 있는 중입니다. 구청 담당자는 도정법과 주택법은 다르기 때문에 두고 봐야 한다고 하는데 고견을 부탁드립니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 제4항 각호에서 동별 대표자의 결격사유에 대하여 규정하고 있지만 재건축조합 임원을 동별 대표자의 결격사유로 보는 것은 아니므로 동별 대표자가 될 수 있습니다. 다만 귀 공동주택의 관리규약으로 정하는 사항에 대한 해석은 입주자대표회의 및 관리주체 등에서 합리적으로 판단하여 운영할 사항이니 참고하시고 아울러 귀 공동주택 관리규약의 준칙을 정한 시·도지사 및 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.03)

■ 아파트 입주자 동별대표 선거구 조정관련

질의내용

- 아파트 입주자 동별대표 선거구 조정관련으로 문의를 드리오니, 회신하여 주시기 바랍니다.
“현재 주택법시행령제50조(입주자대표회의의 구성 등)1항은 법제43조제7항등에 따라 입주자대표회의는 4명이상으로 구성하되, 동별세대수에 비례하여 법제44조제2항에 따른 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 동별대표자라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다”로 되어 있는데, 문의사항은 아래와 같습니다.
- 1. 동별대표자는 주택법시행령제50조제1항에 따라 동별세대수에 비례하여 해당 아파트 관리규약으로 선거구를 정하여야 하나, 아파트관리규약을 개정하여 동별대표자의 선거구가 2개동 이상으로 묶는다는 조항은 전체 동을 1개의 선거구로 정하여 동별 구분없이 득표순위에 따라 구성원 10명을 선출해도 되는지?
- 2. 그리고, 1선거구(48세대/라인구획/2명선출)와 2선거구(78세대/라인구획/ 2명선출)가 동별 세대수 비례가 되지 않다고 사료되는데, 이에 따라 주택법 제91조에 의거 지방자치단체에서 아파트입주자대표회장에게 시정명령 조치 등을 할 수 있는지? 신속한 답변 부탁드립니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 등에서 동별 대표자는 1개선거구당 1명씩을 뽑도록 하고 있으므로 질의의 경우는 법령에 적합하지 않으며 현재 선거구가 그렇게 되어있다면 동별 세대수에 비례하여 1개선거구에 1명씩 선출하는 것으로 관리규약을 개정하여야 할 것입니다.
- 주택법 시행령 제50조 제1항에서 동별 대표자는 세대수에 비례하여 선출하도록 하고 있으므로 선거구당 세대수가 현저한 차이를 보인다면 시정명령을 내릴 수 있을 것이니 참고하시고 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.03)

■ 주택법 시행령 제50조 제3항 제2호의 법령해석

질의내용

- 「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등)제3항 제2호의 규정에 의하면 “동별대표자 선출에 있어 입후보자가 1인의 경우 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출된다”고 규정되어 있는데 여기서 말하는 “과반수 찬성”이란 투표수의 과반수 찬성인지 아니면 투표수에 관계없이 입주자 전체의 과반수 찬성 인지 여부

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 제3항에서 동별 대표자는 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출한다고 규정하고 있으며 여기서 과반수는 선거구 전체세대(최초 입주하는 공동주택 제외)의 과반수를 의미하는 것이니 참고하시기 바라며 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.04)

■ 선거구 조정건

질의내용

- 개정된 관리규약에는 동별대표자를 7개 선거구에 동별대표자 7명으로 규정되어 있습니다. A; 152세대의 규모에 동별대표자 숫자 많아 선거관리위원회에 선거구를 7개구역에서 4개구

역로 통합하여 동별대표자를 4명을 정원으로 선출하려 할 때 선거구의 축소와 동별대표자의 축소를 하기위하여서는 관리규약을 개정을 하여야하는지? 아니면 선거관리위원회에서 의결 하여서도 가능한지?(출마자없어 걱정 숫자를 채울 수가 없음)

* 동별대표자의 자격사항에는 선거관리위원회에 조항을 추가할 수 있다고 알고 있습니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제57조 제1항 제2호에서 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임, 제3호에서 동별 대표자의 선거구·선출절차·해임사유(업무상의 위법행위로 한정한다)를 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 기존의 7개선거구를 4개로 줄이기 위해서는 관리규약의 개정이 필요합니다.
- 선거관리위원회 규정은 관리규약에서 정하지 않은 세부적인 사항을 정할 수 있는 것이지 관리규약으로 정하도록 주택법 시행령에서 규정한 사항을 선거관리위원회 규정이나 의결로 정할 수는 없습니다.
- 참고로 동별 대표자를 4명으로 하면 입주자대표회의의 구성의 최소인원이 4명이므로 동별 대표자중 1명이 사정상 동별 대표자를 그만두게 되면 입주자대표회의의 의결이 불가능하므로 그러한 점도 고려하시기 바람에 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.07)

입주자 대표회의 연임규정에 관한 건

질의내용

- 현재 주택법 시행령에 의하여 입주자대표회의의 구성원은 중임만 할 수 있게 되어 있습니다. 그렇다면 1번의 임기를 마치고 다시 입주자대표회의의 구성원이 되었다가 3개월 후 자진 사퇴를 하였다면 이런 경우도 중임에 해당이 되는지 아니면 3개월의 임기는 짧으니 중임을 했다고 볼 수 없는 것인지 질문을 드립니다.

회신내용

- 동별 대표자로 선출된 후 3개월 후 사퇴하였더라도 동별 대표자를 한 번 한 것으로 보는 것이 타당합니다. 다만 주택법 시행령 제50조 제7항에서 동별대표자의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 중임할 수 있다 라고 되어있으며 동 시행령 부칙 제2조 제2항에서 동 규정은

이 영 시행 후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용한다 라고 규정하고 있습니다. 즉 2010.7.6 이전 선출된 동별 대표자의 임기는 포함하지 않는 것이니 참고하시고 보다 구체적인 내용을 가지고 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.09)

■ 재선거에서 당선된 동대표 임기

질의내용

- 동별 대표자 선거를 통해 입주자대표회의를 구성 하려하지만 총원 14명중 2/3이상인 10명 (9.3333명 나와서)이 선출되지 못해 재선거 공고를 통해 이미 선출된 동대표와 5달 이상 차이 나게 당선된 동별 대표자의 경우 임기는 기존 선출된 동별대표자의 임기와 같은지 아니면 따로 계산하는지...문의 드립니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제57조 제1항 제2호에서 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임을 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 귀 관리규약에 따라 판단할 사항입니다. 다만 동별 대표자가 임기를 달리하는 경우 계속하여 선거를 치러야 하는 등 문제가 많으므로 늦게 선출된 동별 대표자도 임기를 같이 하는 것이 타당할 것입니다. 아울러 동별 대표자 정원의 3분의2 이상이 선출되지 않아도 동별 대표자 과반수가 선출되었다면 입주자대표회의의 운영은 가능한 것이니 참고하시기 바랍니다.
- 아울러 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.09)

■ 동대표 자격

질의내용

- 우리아파트 동대표선거 공고일 2011. 11. 2 자로 공고를 하였습니다.
- 선거공고일전 109동에서 3년 전 거주하고 있다가 2011.10.30자로 단지안 102동을 등기 후 주민등록 전입과 아파트입주신고를 하였습니다. 현재 입주를 하기위하여 리모델링을 위해

102동에서 일부생활을 하고 있고 전에 살던 109동에서 완전이사를 하지 못하고 있는 실정입니다. 완전이사는 11월20일할예정입니다. 관리규약상 동에서 거주하고 있는 사람으로 되어 있는데 102동의 동대표로 출마할 수 있는지 아니면 명확한 해석을 바랍니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제50조 제3항에서 동별 대표자는 선출공고일 현재 주민등록을 마친 후 계속하여 거주하고 있는 입주자 중에서 선출한다 라고 규정하고 있으므로 질의의 경우 ‘거주’여부가 동별 대표자 출마 자격에 대한 판단의 기준이 될 것이니 구체적인 사실관계를 가지고 귀 입주자 대표회의 및 선거관리위원회 등에서 판단할 사항이며, 아울러 보다 구체적인 것은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.10)

최초 구성 동별대표자의 자격

질의내용

- 저희 아파트는 1,061세대 아파트로써 지난해 2010년 11월 26일 임시사용승인이 났으며, 그 후 2011년 2월 28일 동별사용승인(전체동), 그리고 얼마전 9월 7일자로 전체 준공이 났습니다. 선거관리위원회에서 2011년 10월 7일 동별대표자 선출공고를 하였습니다. 준공일로부터 한 달이 경과하는 날로써 등기부등본이 없어 시공사 영업부의 계약자 파일로 소유자 확인을 대신하였습니다. 그러나 당 아파트는 토지 등기가 나지 않아 오늘 현재(2011. 11. 21) 아직도 입주민들은 소유권이전등기를 한 세대가 거의 없으며, 제가 알기로는 11월 17일경 토지 대지권이 완성되어 지금부터 약 보름 전후로(12월 초) 소유권 이전등기가 넘어 온다고 합니다. 그렇다면 이미 4월에 입주예정자의 과반수가 입주하였으며, 사업주체가 법정관리 신청 등으로 입주자대표의 필요성이 절실한 이때 우리 아파트는 계속해서 소유권 이전등기가 될 때까지 기다려야만 합니까? 단지 내 사정으로 최초 구성한 입대회가 해산하고 다시 어렵게 구성해 놓은 입주자대표회도 상기 선출공고일까지 잔금을 납부한 대표는 몇 명 안 되므로 또다시 구성해야 합니까? 최초 입주자대표회의를 구성하는 경우에는 상기처럼 예외조항을 준용하여, 법에서 요구하는 “입주자” 즉 소유자이므로 분양대금의 90%를 납부한 소유자가 입주자 대표가 되는 것이 문제가 되는지 궁금합니다.

다시 정리하자면 동별대표자의 법적 요건은 『선출공고일 현재 입주자』이어야 하는 것이

중요 요건이므로 분양대금의 90%를 납부하고 개인 사정으로 사업주체와 10%잔금을 놓고 내용증명을 발송하는 등 법적 분쟁을 하고 있는 동별대표자의 법적 지위가 문제가 되는지? 그리고 법적 잔금 납부 기일인 준공일로부터 2달째 되는 날인 11월 7일까지 잔금을 납부한 동별대표자는 자격이 되는지 궁금합니다.

회신내용

- 질의의 내용에서 언급하신 바와 같이 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서의 규정에 의한 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외) 거주하고 있는 입주자(입주자가 법인의 경우에는 대표자를 말한다) 중에서 선출해야 합니다. 입주 후 최초 입주자대표회의를 구성하는 경우에는 6개월 이상 거주하는 요건을 적용하지 않으며, 나머지 입주자가 동별 대표자가 되는 것은 동일하게 적용해야 합니다. 이 경우 입주자란 주택법 제2조제12호제다목에 따라 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 의미합니다. 따라서 질의와 같이 소유권을 이전하기 전에는 동별 대표자가 될 수 없을 것입니다.

(등록일 : 2011.11.21)

2 입주자대표회의 의결 및 운영 관련

■ 입주자 대표회의 회장 공석시 회장직무 대행자 선정 절차?

질의내용

- 당 아파트는 동대표 법적 구성원(18명~26명)이나 2011년 7월1일 현재17명으로 법적 구성요건을 갖추지 못하였습니다. 그리고 회장, 감사1인 공석으로 회장 재선거와 동대표 보궐 선거를 앞두고 있습니다. 현재 직무대행도 없는 상태에서 직무대행의 절차는?
당 관리규약: 제17조(입주자 대표회의 구성) 2항에 의거
2.이사: 주택법시행규칙 제21조 4항의 규정에 의거 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 입주자 대표회의에서 그 구성원의 과반수 의결로 정하는 자 순으로 그 직무를 대행한다 라고 되어 있습니다.
- 1. 관리 규약에 근거하여 임시회의 절차를 거쳐 이사 중에 직무 대행을 선출하여 동대표 보궐 선거 및 회장 선거를 직무 대행 체제에서 진행하여 함이 타당하지 않는지요?

2. 직인사용도 입주자 대표회의 직무대행으로 사용하여야 함이 타당하지 않은지요?

회신내용

- 질의하신 사항 중 동별 대표자 법적 구성원이 18명~26명이라는 의미가 무엇인지 알 수 없으나, 귀 공동주택 관리규약에서 정한 정원이 26명인 경우 현재 17명이 선출되었다면, 26명의 과반수에 해당하므로 입주자대표회의 임원을 선출할 수 있으며, 공석인 선거구의 동별 대표자를 재·보궐 선거는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 절차에 따라 실시해야 합니다.
- 또한 회장이 궐위된 경우 귀 공동주택 관리규약에서 정한 절차에 따라 보궐선거를 실시해야 하며, 회장 궐위 기간 동안 직무대행은 관리규약에 정한 절차에 따라야 합니다.

(등록일 : 2011.07.01)

■ 공동주택 입주자대표회의 의결 사항 질문

질의내용

- 아래 주택법 시행령 중 “2의4, 제58조에 따른 관리비 등의 결산의 승인”에 대한 질문입니다.
- 1. 제58조에 따른 매월 관리비 고지서 및 내역서를 발부하기 전 입주자 대표회의 결산 승인을 얻어 고지서를 발부하는 의결사항 인지요?
- 2. 제58조에 따른 매 분기별 관리비 등의 결산 승인의 입주자대표회의 의결 사항인지요?
- 3. 위의 1, 2번의 내용과 다른 제58조에 따른 관리비 등의 결산 승인이라면 자세한 설명 주시면 감사 하겠습니다.

“주택법시행령” 제51조 (입주자대표회의의 의결사항 등)

①입주자대표회의는 법 제43조에 따라 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각 호의 사항을 의결한다. [개정 2006.2.24, 2010.7.6]

1. 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함한다. 이하 같다)
- 1의2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
- 1의3. 공동주택 관리방법의 제안
2. 제58조에 따른 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)
- 2의2. 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정

2의3. 제58조에 따른 관리비 등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인

2의4. 제58조에 따른 관리비 등의 결산의 승인

3. 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준

4. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항

회신내용

- 주택법시행령 제55조의2 제2항에 따라 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하도록 하고 있으며, 같은 영 제57조제1항제14호에 따라 회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에서 정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 질의의 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 회계처리기준에 따라 결산에 대한 사항을 승인 하면 될 것입니다.

(등록일 : 2011.07.05)

■ 공동주택의 입주자대표회의 소집 및 결과 공고는 누구명의로 하는지?

질의내용

- 국토해양부 질의 회신에 2010.02.03일자에 등록된 상기 건의 공고자의 명의를 관리주체로, 주택건설공급과-6831. 2010. 9. 2에 등록된 질의·회신에는 소집 및 결과공고의 명의를 대표회의로 되어 있는데 입주자대표회의의 소집 및 결과공고는 누구 명의로 하여야 하는지 정확한 해석 부탁드립니다.

회신내용

- 입주자대표회의는 주택법시행령 제51조제2항에 따라 입주자대표회의 회장이 소집(서면 위임 및 대리 참석 불가)하는 것이며, 회장이 궐위된 경우 또는 같은 조 단서에 따라 회장이 회의를 소집하지 않는 경우 관리규약으로 정하는 이사가 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행하는 것입니다.
- 회의 결과는 입주자대표회의의 명의로 공고해야 하며, 다만 회의 소집 및 결과 공개의 사무행위는 같은 법 시행령 제56조에 따라 관리주체의 업무에 해당합니다.

(등록일 : 2011.07.09)

임원 직선제에 관하여

질의내용

- 당아파트 문제로 라인대표 구성공고를 지금현재 5차에 걸쳐 접수중입니다. 5차에 걸쳐 접수를 하고 있지만 당아파트 관리규약상 22명 구성원이지만 4명만이 등록된 상태이므로 아파트 관리상 어려움이 많습니다. 전 회장, 감사, 이사 등의 전원사퇴 등으로 임원이 없는 상태이며 추가 구성에도 입주민들의 관심과 협조가 없어 당아파트 선관위에서 현 4명의 라인대표중 회장과, 감사를 직선제로 선출하고자 하는데 문제가 없을런지요(당아파트는 500세대 이상임)???

회신내용

- 「주택법 시행령」 제50조제5항에서 500세대 미만인 공동주택의 경우 임원의 선출을 입주자 대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출하도록 하고 있으므로, 500세대 이상인 공동주택의 임원 선출의 경우에도 500세대 미만 공동주택과의 형평성, 대표성 및 관리업무의 연속성 등을 고려하여 관리규약상 입주자대표회의 구성원의 과반수가 선출된 때에 임원 선거가 가능할 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.11)

주민 직선 대표회장 해임

질의내용

- 당해 아파트는 888세대로 2011년 3월에 입주자대표회의 회장 감사를 주민 직선으로 선출하여 2011년 5월 1일부터 임기가 시작되어 왔던 중 7월 11일 전체 9명의 동대표중 6명의 찬성으로 회장을 해임하기로 결의 하였습니다.
- 주민 직선으로 선출한 회장을 입주자대표회의 의결로 해임이 가능한 것인지 귀부의 해석을 얻고 싶습니다.
- 파크타워 관리규약 관련 내용(서울시 표준관리규약 내용과 동일함) : 제20조4항과 제36조3호의 상충관계 해석

파크타워 관리규약 제20조 【동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등】 ① 영 제50조제4항제9호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호와 같다.

④ 입주자대표회의의 임원이 제1항의 해임사유에 해당할 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 그 직위를 해제할 수 있다.

회신내용

- 주택법시행령 제57조제1항제3호에 따른 ‘동별 대표자의 선거구·선출절차·해임사유(업무상의 위법행위로 한정한다)’에 대해서 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서 질의 하신 입주자대표회의 회장에 대한 해임에 대해서도 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라야 할 것입니다.
- 질의 하신 귀 공동주택 관리규약 조문의 상충 여부에 대한 해석은 해당 관리규약의 집행자인 관리주체와 관리규약 개정안을 제안한 입주자대표회의 간에 협의하여 해석해야 할 것으로 판단되나, 자세한 사항은 해당 관리규약준칙 제·개정 권한이 있는 관할 시·도지사에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.13)

입주자대표회의 의결 없는 선거관리규정의 효력 발생 여부

질의내용

- 입주자대표회의 의결이 없는 선거관리규정은 효력이 있습니까?

관리규약 제1장 총 칙 【제정 : 2008년 12월 15일, 1차 개정 : 2010년 12월 10일】

당해관리규약 제36조 【업무】 선거관리위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 선거관리규정의 제정·개정
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
3. 입주자대표회의의 회장·감사의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
4. 영 제50조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인
5. 이 규약의 개정에 관한 투·개표업무
6. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 투·개표업무
7. 별지 제4호 서식에 따른 회장 및 감사, 별지 제5호 서식에 따른 동별 대표자의 당선증을 각각 교부하는 업무
8. 동별 대표자 및 임원의 사퇴접수 처리
9. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

당 아파트 관리규약에는 위와 같이 선거관리위원회에 업무를 위임하였습니다. 그리고 주택법 시행령 제50조 2의 제4항에는 선거관리위원회에서 선거관리규정을 제·개정 할 수 있도록 되어 있고, 동 법 제51조 1의2에는 위 사항이 입주자대표회의의 의결 사항으로 되어 있습니다.

회신내용

- 주택법시행령 제50조의2 제4항에서 선거관리위원회 규정을 정할 수 있도록 하고 있으며, 같은 영 제51조제1항제1의2호에 따라 입주자대표회의는 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지를 의결할 수 있도록 규정하고 있으나, 귀 공동주택 관리규약에서 선거관리위원회 규정의 제정·개정을 공동주택 선거관리위원회에 위임 했으므로 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따라야 할 것입니다.

(등록일 : 2011.07.13)

새로운 입주자대표회의 미구성시 업무(의결)범위

질의내용

- 당 아파트의 입주자대표회의의 임기는 2011.7.20일 입니다. 하지만 아직 차기 입주자대표회의 구성을 위한 동별대표자 선출이 입후보자가 없어 계속 지연되고 있습니다.
- 현 입주자대표회의의 임기만료일까지 새로운 입주자대표회의가 구성이 되지 않을 경우
 1. 2011.7.21일 이후 현 입주자대표회의가 수행할 수 있는 업무(의결)의 범위는 어떻게 되는지요?
 2. 2011.7.31일부로 계약이 만료되는 용역업체(관리주체 아님) 선정시
- 현 입주자대표회의는 임기가 만료되었으므로 어떠한 의결도 할 수 없는지
- 관리주체의 장이 공개입찰을 통해 적법하게 선정할 경우 문제가 없는지

회신내용

- 질의의 경우 입주자대표회의 업무수행(의결 등)은 해당 임기기간 동안 수행할 수 있습니다. 따라서 조속히 차기 입주자대표회의를 구성하여야 함을 알려 드립니다.
- 또한 주택법시행령 제55조의4에 관리주체는 공사 및 용역 사업자 선정은 하는 경우 국토해양부 장관이 고시하는 방법으로 사업자를 선정하고 집행하도록 규정하고 있으며, 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토해양부 고시, 제2010-445호) [별표 1]제3호에 따라 관리주체에서 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 방법으로 용역 및 공사 사업자를 선정하는 경우에는 사전

에 입주자대표회의의 의결을 얻도록 규정하고 있습니다. 따라서 관리주체는 입주자대표회의의 의결이 가능하지 않을 경우 용역 사업자 선정은 일반경쟁입찰 방법으로 입찰을 진행할 수 있을 것입니다.

(등록일 : 2011.07.14)

■ 입주자대표회의 임원[동대표] 임기조정 여부?

질의내용

- 주택법시행령 제50조7항에 의하면 동별 대표자의 임기는 2년으로 하되, 한 차례만 중임할 수 있다.<신설 2010.7.6> 라고 되어 있습니다.
- 2010. 7. 6 개정된 주택법에 의거하여 2010. 11월 관리규약을 개정하였으며, 당 아파트 동별대표자의 임기는 짝수년 2월 1일부터 짝수년 1월 31일까지로 한다 로 되어있습니다.(현 동별대표자 임기 2010. 2. 1 ~ 2012. 1. 31)
- 묻고자 하는 질의의 요지는 동별대표자의 임기를 조정할 수 있는지 입니다. 현재 동별대표자의 임기를 회계연도와 동일하게 매년 1월 1일부터 이듬해 12월 31일 (2년)로 조정이 가능한지요?
- 입주자대표회의 회의를 거쳐 관리규약상의 임기를 조정하고 이를 당 아파트 선거관리위원회에서 입주민의 찬/반 동의[선거]를 거쳐 규약을 개정하고 임기를 조정하는 것은 절차상 또는 상위 법상 문제가 없는지요?

회신내용

- 질의의 현 동별 대표자의 임기(2010.2.1~2012.1.31)를 회계연도와 같이 개정할 수 있는 가 여부에 대하여 현 동별 대표자 등의 동의 및 입주자 등의 개정 관리규약에 대한 동의 절차를 거친다면 동별 대표자의 임기를 개정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.15)

■ 입주자대표회의의 의결사항에 관한 질문

질의내용

- 아파트 진입로 약4평 정도가 개인 소유라서 당아파트 입주자대표회의가 진입로 부분 약4평 및 그 주위면적을 주차장 부지를 취득하려고 입주자대표회의를 열어 진입로 및 주차장 부지를 취득하기로 의결(구체적으로 취득 면적, 매매대금, 입주자 소유로 한다는 건지 입주자대표

회의로 한다는 건지) 구체적인 내용 없이 그냥 의결내용만 기재하여 아파트에 공고를 하였고 입주자들에게 동의를 받으려고 하는데 입주자대표회의 의결권이 주택법시행령 제51조를 보면 이러한 부분의 의결권은 없는 것 같아서 진입로 및 주차장 부지의 입주자 대표회의가 의결할 수 있는 건지? 아니면 의결권한이 없는 건지?

회신내용

- 질의의 재산권 취득은 입주자의 권리와 관련된 사항이나, 현재 주택법령에는 구체적으로 규정하고 있지는 않습니다. 다만, 주택법 시행령 제51조제1항제9호 및 동법 시행령 제57조제1항제22호에 따라 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 필요한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 해당 관리규약에서 이를 입주자대표회의 의결사항으로 정한 경우에 한하여 입주자대표회의에서 의결할 수 있습니다. 따라서 질의의 재산권 취득 등 중대한 사항이므로 입주자 등의 의견을 수렴하여 구체적인 절차 등을 귀 관리규약에 정하여 그 절차에 따라 취득하는 것이 바람직합니다.

(등록일 : 2011.07.18)

입주자대표회의 통합구성 가능 여부

질의내용

- 우리아파트 입주자대표회의구성과 관련하여 질의를 드리고자 합니다.
- 1. 질의내용 : 통합입주자대표회의 구성가능여부
- 2. 우리아파트 현재 상황
 - 아파트위치 : 인천시 서구 왕길동 오류택지지구 79블럭, 81블럭
 - 인접한 두개의 필지에 1단지, 2단지로 나뉘어 있음
 - 시행사 : 1단지와 2단지의 시행사는 서류상 서로 다른 법인임
 - 시공사 : 1단지, 2단지 모두 하나의 시공사(GS건설)
 - 입주자모집 : 하나의 모델하우스에서 1단지와 2단지 입주자를 동시모집함
 - 입주율 : 1단지 58%, 2단지 48%
 - 두단지를 합칠 경우 전체 입주율은 50%를 넘음
 - 1단지 6개동 중 4개동에서 50%이상 입주
 - 2단지 7개동 중 3개동에서 50%이상 입주

- 입주자대표회의 구성알림
 - 1단지 시행사는 문서로 입주율 50%를 넘었으므로 입주자대표회의 구성할 것을 요청
 - 2단지 시행사는 입주율이 50%를 넘지 않았으므로 아무런 행위없음

3. 질의내용

- 위와 같은 상황에서 1단지와 2단지의 통합적인 입주자대표회의 구성 가능여부
 - 총 13개동 중 7개동에서 입주율 50%이상임
 - 2단지의 경우 전체 50%가 넘는다 해도 7개동 중 3개동만 입주율 50%를 넘을 가능성이 크므로 사실상의 입주자 대표회의 구성이 어려움
 - 1단지와 2단지를 통합한 하나의 입주자대표회의 구성가능여부(총13개동 중 7개동이 50%를 넘음)

회신내용

- 주택법시행령 제52조제2항 및 같은 법 시행규칙 제23조제2항에 따라 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리여건상 필요하다고 인정하는 경우에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택단지를 포함한다)와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리하게 할 수 있으며, 이 경우 공동관리는 단지별로 입주자 등의 과반수의 서면동의를 받은 경우로서 다음 각 호의 기준에 적합한 경우만 해당합니다.
 1. 세대수가 1천5백 세대 이하일 것. 다만, 영 제48조 각 호의 의무관리 대상 공동주택에 해당하는 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우를 제외한다.
 2. 공동주택 단지 사이에 법 제2조제6호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없는 인접한 단지일 것
- 또한 주택법시행규칙 제23조제1항에 따라 입주자대표회의는 영 제52조제2항의 규정에 의하여 공동주택을 인접한 공동주택 단지와 공동관리 하거나 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자 등에게 통지하고 입주자 등의 서면동의를 얻어야 하며, 이 경우 공동관리의 경우에는 주택단지별로 입주자 등의 과반수의 동의를 얻어야 하며, 구분관리의 경우에는 구분관리 단위별 입주자 등의 과반수의 동의를 얻어야 하되, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 의합니다.
 1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성
 2. 공동관리 또는 구분관리의 범위
 3. 공동관리 또는 구분관리를 하는 경우의 입주자 등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치

4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

- 따라서 위 주택법령에 적합한 조건의 2개 이상의 공동주택 단지를 공동관리 하고자 할 경우 각 단지별로 구성된 입주자대표회의가 공동관리 방법을 제안하여 각 단지별 입주자 등의 과반수 동의를 얻어야 가능할 것입니다.
- 참고로 주택법시행규칙 제23조제3항에 따라 입주자대표회의는 공동주택을 공동관리 하거나 구분관리 할 것을 결정한 때에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 합니다.

(등록일 : 2011.07.19)

■ 아파트 입주자대표회의 활동비부과 기준 및 동대표 자격상실

질의내용

- 공동주택입대의 동대표업무추진비 부과기준에 대한 질문입니다.
 1. 입주민에 대한 동대표 활동비 부과기준을 평형별로 차등하는 것과, 평형관계 없이 균일하게 부과하는 것 중 어느 것이 합리적인 것이지요?
 2. 동대표 활동비를 미입주상태인 경우 집소유주에게 부과할 수 있는지요?
- 아파트를 계약하고 입주전 “계약자협의회” 형식으로 건설사에 항의 집회 중 경찰과의 몸싸움으로 폭력 및 시위에 관한 법률 위반으로 100만원의 벌금형을 선고받았을 때, 이러한 자가 입주 후 동대표 자격이 있는지요? (5년이 지나지 않은 상태에서) 본 내용이 주택법시행령 제50조(대표회의 구성 등) 4. 동별대표자 자격상실 중 5항 “공동주택관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고 받은 후 5년이 지나지 아니한 사람”의 조항에 해당되는지요.

회신내용

- 질의 하신 동별 대표자 활동비 등을 입주자 등에게 부과할 때 부과 기준은 주택법시행령 제57조제1항제11호에서 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차는 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라야 할 것입니다. 또한 주택법 제45조제1항에 따라 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 하므로 미입주 상태라 하더라도 귀 공동주택 관리규약으로 정한 기준에 따라 해당 세대에 부과되는 관리비에 대해서는 소유자가 부담해야 할 것입니다.

- 주택법 시행령 제50조제4항제5호에 따라 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니 한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하도록 규정하고 있으나, 질의의 경우와 같이 공동주택 입주 전 계약자로서 건설사와 관련한 분쟁으로 벌금형을 선고 받은 경우 공동주택 관리와 관련성 여부에 대한 보다 명확한 판단은 해당 사건과 관련한 구체적인 사실 및 법원의 판결내용을 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.19)

입주자 대표회의 구성 등에 관한 유권해석

- 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속임원의 내용에 관하여 유권해석을 부탁드립니다.
- 저희 성남 중원구 2단지 관리소는 A소속이고 B는 2단지 경비용역업체입니다. 금년 3기 동대표 선출에 B소속 경비직원2명이 동대표선출에 입후보하여 2011년 7월24일 선거를 앞두고 있으며 위의 규정 중 마지막 사업자로 지정된 자의 소속 임원이 아니고 직원(경비)이라는 해석으로 선거를 강행하고 있는바 공동주택에 경비용역을 제공하고 있는 회사의 경비는 동대표자격이 있는지 없는지 동별대표에 출마 할 수 있는지 할 수 없는지 유권해석을 부탁드립니다.

회신내용

- 질의의 경우 주택법 시행령 제50조제4항제8호에 따라 해당 공동주택(2단지)에 경비용역을 제공하는 사업자의 소속임원은 동별 대표자가 될 수 없으나 해당 아파트가 아닌 다른 단지에 경비용역을 제공하는 소속직원의 경우에는 2단지 동별 대표자로 입후보할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.20)

관리업무 등의 인수·인계에 대한 건

질의내용

- 차기 동별대표자가 선출되었습니다. 다름이 아니오라 차기 동별대표자 임원 및 동대표 구성원이 한 분도 바뀌지 않고 그대로 다시 선출되어서 임원직위 변경없이 그대로 구성 될 경우 관리업무 등의 인수·인계를 작성해야 하는지 궁금합니다. 저희 관리규약 [제59조

(관리업무 등의 인수·인계) 2항에 보면 입주자대표회의 회장이 변경된 때에는 지체없이 다음 각 호의 사항을 후임자에게 인계하여야 한다.]고 되어 있습니다. 그러므로 인수·인계서를 작성 하지 않아도 되는지 답변 부탁드립니다.

회신내용

- 질의의 임원의 변경이 없는 경우라면 귀 관리규약에 따라 인수·인계서를 작성하지 않아도 될 것으로 사료되나, 다만, 차기 입주자대표회의가 구성되었으므로 책임소재를 판단하기 위해서는 인수·인계서를 작성하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

(등록일 : 2011.07.20)

입주자대표회의 구성 요건

질의내용

- 입주 1년(2010년 6월 30일)된 아파트입니다. 당 아파트는 전체9개동에 세대수는 549세대입니다. 전체 세대로는 과반수 이상 입주, 동별로는 9개동 중 4개동은 과반수 이상, 나머지 5개동은 과반수 미만 입주 상태입니다.
- 질의하고자 하는 내용은 입주자대표회의를 구성함에 있어
 1. 현재 전체 세대수의 과반수가 입주하여 입주자대표회의 구성요건이 충족되었으므로 현재 동별 과반수 입주에 상관없이 전체 동의 동대표자를 선출 할 수 있는지?
 2. 각 동별 전체동에 대해 동대표 선출이 가능하다면 당선 유효득표수가 각 동별 입주세대 수 기준으로 과반수 이상 득표인지, 동별 입주예정자세대수의 과반수 이상 득표인지?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조제3항제2호 동별 대표자를 선출함에 있어 입후보자가 1명인 경우 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출하도록 규정하고 있는 바, “입주자 등의 과반수”의 의미에 대하여 법제처 법령해석[안건번호:11-0255,문서번호: 법령해석총괄과 -2732 (2011. 06.16)]에 따르면 주택법 시행령 제50조제3항제2호 중 입주자 등의 과반수란 미분양세대, 미입주한 세대 제외한 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자의 과반수를 뜻한다는 법령해석을 회신을 한 바 있습니다.
- 이에 따라서 질의의 경우 해당 선거구 입주자 등이 과반수에 미달하여 입주한 경우에도 입주자 등의 권익보호를 위해 실제 입주한 세대의 과반수 찬성으로 동별 대표자를 선출은

가능하나, 동별 대표자의 대표성을 확보하기 위하여 해당 선거구 입주자 등이 과반수가 입주한 경우에는 실제 입주한 입주자를 포함하여 동별 대표자를 다시 선출함이 바람직합니다.

(등록일 : 2011.07.20)

입주자대표회의 동대표 의결 사항 입주자대표회장 임의로 수정 및 삽입 가능여부

질의내용

- 입주자 대표로 선출된 동대표들의 회의가 있었습니다. 동대표 회의 중 심의를 하고 과반수 이상의 찬성으로 의결된 의결사항을 입주자대표회장이 의결된 내용을 빼고 동대표 동의없이 없던 내용을 추가로 삽입 및 수정 하여도 되는 것인지 답변 부탁드립니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제51조제4항에 따라 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하도록 하고 있으며, 질의의 회의결과에 대하여는 회의에 참여한 구성원간 의사결정에 따라야 할 사항으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.31)

입주자대표회의 회장 임기

질의내용

- 입주자대표회의 회장의 임기를 1년 단임으로 할 수 있는지요?

회신내용

- 주택법 시행령 제57조제2항에 따라 입주자대표회의의 구성 및 운영과 그 구성원의 의무 및 책임에 대하여 관리규약으로 정하도록 규정하고 있으며 동법 시행령 제50조제5항·제6항에 따라 동별 대표자 중에서 회장을 선출하도록 정하고 있습니다. 따라서, 입주자대표회의 회장의 임기는 동별 대표자의 임기 내에서 관리규약으로 정하여 운영하실 수 있음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.08.08)

■ 일반 입주민을 입주자대표회의 감사 선임의 건

질의내용

- 현재 우리아파트 입주자대표회의 구성을 보면 관리규약제19조에 회장1인 감사2인 이사3인 이상으로 하여 6개동인데 동마다 1명씩 동대표를 두기로 한바,
 1. 문제는 감사인데 동대표중에서 감사1인을, 1인은 동대표가 아닌 입주민 중에서 감사를 선임하기로 입대의에서 의결을 하여 1분을 선임하였습니다.
 2. 관리규약을 개정하면서 규약에는 감사를 입주민 중에서 선임한다는 조항을 신설하였으며 이 규정에 따라 감사를 선임하여도 아무런 문제가 없는지 궁금하구요.
 3. 아울러 회장과 감사는 선거에 의해 선출하도록 했는데 입대의 의결만으로 감사선임을 했는데 관리규약 위반이 아니 되는지 궁금합니다.

회신내용

- 입주자대표회의는 주택법 시행령 제50조제5항에 따라 동별 대표자 중에서 구성원 과반수 찬성으로 임원(이사)를 선출하도록 규정하고 있고, 주택법 시행령 제50조제6항에 따라 500세대 이상인 공동주택의 회장·감사는 동별 대표자 중에서 전체 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하도록 정하고 있으므로 동 규정을 위반한 사항에 대하여는 주택법령 위반에 해당할 것입니다.

(등록일 : 2011.08.08)

■ 아파트 회계감사결과에 따른 전 입주자대표회의 회장을 상대로 한 소송 비용 지출건

질의내용

- 현 입주자대표회의에서 전 입주자대표회의 회계감사결과 회계처리문제점과 의혹이 있어 전 입주자대표회의 회장을 상대로 검찰고발 소송을 준비 진행 중입니다. 소송에 필요한 제반비용(변호사선임비용 등)을 관리비로 부과할 수 있는지요? 부과할 수 있다면 어떤 계정 과목으로 지출이 가능한지 답변을 부탁드립니다.

회신내용

- 질의의 경우 공동주택 관련 소송이 입주자 등의 권익보호 및 공동체의 원활한 운영을 위한 소송인 경우에는 그 소송비용을 예비비나 잡수입으로 지출한다는 규정을 주택법 제57조제1항제22호에 따라 관리규약으로 정하거나 동법 시행령 제55조의2에 따라 관리비 등의 사업계획 및 예산서 등에 편성하거나 입주자의 권익보호 및 공동체 활성화에 관한 사항으로 동법 시행령 제51조제1항제8의2에 따라 입주자대표회의의 승인을 받은 경우에는 지출이 가능할 것으로 판단되며, 지출비목은 해당 공동주택에서 합리적으로 정하여 운영하여야 함을 회신합니다.

(등록일 : 2011.09.06)

입주자대표회장 직무대행 업무범위 질의

질의내용

- 당 아파트 관리규약에 의거 입주자대표회장직 해임 의결 후 선거관리위원회에 해임절차 진행을 하였으나 동 위원회에서는 입주자대표회의의 회장 직무대행인이 누구이며? 해임절차진행요청 발송문서의 구체적인 발송자가 누구인지? 등의 사안에 대하여 자료를 요청하는 바, 입주자대표회의에서는 대표회장 직무대행을 선출하였습니다.
- 대표회장 해임절차가 진행중(입주민 투표 등) 또는 아직까지 구체적인 일정이 미정인 상태에서 해임요청 당사자인 현 입주자대표회장 및 선출된 입주자대표회의 회장직무대행 동대표 중 누가 대표 회장 직인 및 인감을 가지고 업무결재를 해야 하는지?
- 상기와 같은 상황 속에서 입주자대표회의의 공지사항 공고 및 일반업무(선관위 문서발송 등)시 직무대행을 선출 하여야 하는지?

회신내용

- 해임이 확정되지 않은 상태이므로 현 입주자대표회장이 권한을 가진다고 판단되나, 주택법 시행령 제57조 제1항 2호에서 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임, 3호에서 동별 대표자의 선거구·선출절차·해임사유(업무상의 위법행위로 한정한다) 등을 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 귀 공동주택의 관리규약에 따라 판단하시기 바랍니다.
- 귀 관리규약에 따라 판단할 사항이며 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.09.22)

입주자대표회의 운영비 사용

질의내용

- 당 아파트는 입대의 운영비에서 회장 업무추진비 300,000원과 총무이사 100,000원, 감사 100,000원씩을 지급하고 있는데, 입주자대표회의 회장의 공석으로 규약에 의거 총무이사가 회장 권한대행으로 회장 업무를 집행하고 있기 때문에 총무이사에게 지급되던 100,000원은 지급하지 않고 회장 업무추진비 300,000원을 지급한 경우, 총무이사에게 지급되던 100,000원만 지급하고 나머지는 반환하여야 하는지 아니면 300,000원을 지급해도 되는지요?

회신내용

- 입주자대표회의 회장이 궐위가 된 경우 해당 공동주택 관리규약으로 정하는 순서에 따라 그 직무를 대행해야 할 것입니다. 따라서 회장을 재선출하기 전까지 회장 직무 대행자는 회장의 직무를 대행하는 것이므로 회장 업무추진비를 지급할 수 있을 것으로 판단되나, 보다 구체적인 사항은 귀 공동주택 관리규약 또는 입주자대표회의 운영비 사용 규정 등으로 정해야 할 것입니다.

(등록일 : 2011.10.06)

대표회장 업무추진비 지급

- 현재 동대표 임기는 2012년 5월 24일까지입니다. 대표회의 구성원은 12명으로 되어 있으나 2011년 6월동대표구성 8명에서 1명 사퇴하고 동년9월에 1명이 사퇴하고 동년10월에 1명이 사퇴하여 현재 5명의 동대표가 있습니다. 현재 동대표 12명중 5명밖에 남아있지 않고, 회의는 열리지 않고 있습니다. 참고로 현재 동대표선출 및 해당 보궐선거를 실시도 하고 있으나 동대표충원이 잘되지 않고 있습니다.
- 입주자대표회의가 주민을 위한 업무회의를 개최하지 못하고 있는데 대표회장의 업무추진비, 감사업무추진비, 회의출석 등 지급여부를 확인 요합니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제57조 제1항 제5호에서 제58조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액(제50조의3제5항에 따른 입주자대표회의의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 포함한다)을 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 귀 공동주택의 관리규약에

따라 운영할 사항이니 참고하시고 아울러 귀 공동주택 관리규약의 준칙을 정한 시·도지사 및 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.02)

입주자 대표회의 구성여부

질의내용

- 입주자 대표회의 구성이 가능한지 질의하오니 답변주시기 바랍니다.

2011년 11월 1일 현재

1동 : 총 102세대 입주 21세대 (입주율 20.59%)

2동 : 총 106세대 입주 42세대 (입주율 39.62%)

3동 : 총 102세대 입주 50세대 (입주율 49.02%)

4동 : 총 110세대 입주 45세대 (입주율 40.91%)

5동 : 총 90세대 입주 79세대 (입주율 87.78%)

6동 : 총 89세대 입주 81세대 (입주율 91.01%)

7동 : 총 77세대 입주 64세대 (입주율 83.12%)

8동 : 총 95세대 입주 33세대 (입주율 34.74%)

9동 : 총 92세대 입주 29세대 (입주율 31.52%)

총 863세대 중 444세대가 입주하여 총세대 대비 51.4% 입주율을 기록하고 있습니다.

전체입주율은 50%초과하여 대표회의 구성요건은 되나 동별로 보면 5동,6동,7동은 동별 50%이상이므로 동대표 선출이 가능하나, 나머지동은 50%미만이라서 동별대표자 선출이 불가능한 것으로 알고 있습니다.

5동,6동,7동만 입주자 대표회의 선출이 가능한지? 나머지동은 불가능한 것인지 알고 싶습니다.

회신내용

- 주택법 제43조의 규정에 따라 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때 입주자대표회의를 구성할 수 있습니다. 이 경우 일부 동은 과반수가 입주하지 않았다고 하더라도 실제 입주자의 과반수 찬성 등으로 동별 대표자를 선출할 수 있습니다. 따라서 질의의 경우 전체 동에서 동별 대표자를 선출할 수 있는 것이니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.02)

3 관리규약 관련

■ 공동주택관리규약개정 제안에 따른 선거관리 방법에 대한 질의

질의내용

- 올 3월이면 준공1년차가 되는 574세대의 신축아파트입니다. 2010년11월1일 주택법령 개정 에 따라 관리규약을 개정하면서 선거관리위원회의 업무 중 관리규약개정에 대한 투·개표 관리업무가 포함되어 있습니다. 이번에 입주자대표회의에서 관리규약개정안을 제안 의결 하여 선거관리위원회로 이관 접수되어 왔습니다. 주택법령에는 입주민과반수의 찬성이 있어야 개정안이 통과되는 것으로 알고 있는데, 이 경우 선관위에서 무기명비밀투표방식의 찬·반투표를 꼭 하여야 되는지? 아니면, 선관위의 의결로 서면동의서 징구로도 가능한지? (구 선관위에선 아파트선거관리위원회의 의결로 서면동의도 가능하다고함)무기명찬반투표를 하여야한다면 세대방문투표도 할 수 있는지?

회신내용

- 관리규약 개정은 주택법제52조제1항에 따라 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주민 등이 10분1 이상이 제안하고 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따른다고 규정되어 있으며, 투표방식은 무기명 비밀투표방식에 따릅니다.
- 투표를 제고를 위하여 선거관리위원의 입회하에 방문투표가 가능함을 알려드립니다. 끝.

(등록일 : 2011.03.17)

■ 아파트 관리규약 개정과 관련하여

질의내용

- 저희 아파트 단지는 총 4개동 (각각 14층 건물)중 3개동은 순수아파트건물이며 나머지1개 동은 14층 건물로 1~4호라인은 순수아파트이며 5,6호중 1,2층은 근린생활시설(상가)이며 3~12층은 업무시설(실제는 주거용오피스텔)인 경우로 전체아파트 호수는 221세대, 오피스텔 50세대, 상가 2개층으로 관할구청으로부터 일괄 준공 허가를 받았습니다.
- 사업주체가 준공검사를 받은 후 공동주택 관리규약을 최초 제정할 때 관리규약의 적용범 위를 “단지내 공동주택, 오피스텔, 상가, 입주자 공동소유의 부대시설 및 복리시설과 그 대 지 및 부속물”에 관하여 적용하였습니다.

실제관리 또한 입주 후(2010. 4. 1) 지금까지 공동주택뿐만 아니라 오피스텔, 상가 등 관리 규약상의 적용범위 전체를 하고 있으며, 지하주차장등 부대시설을 공동 사용하고 있습니다. 2011년 4월 입주자대표회의가 구성되어, 2010년에 개정된 주택법 및 관리규약준칙 에 따라 저희 아파트 관리규약을 개정하려고 합니다.

이상과 같은 경우

- 저희 아파트 단지의 관리규약 적용범위를 순수한 아파트 (입주자 공유인 부대시설 및 복리 시설과 그 대지 및 부속물 포함)로 한정하여야 하는지요?
- 아니면 기존에 해 오던 것과 같이 아파트 이외에 실제 같이 관리하고 있는 오피스텔 과 상가를 포함하는지요? 또는 포함할 수 있는지요?
- 아파트 이외에 오피스텔과 상가를 포함할 경우 오피스텔과 상가의 입주자 등에 대한 동별 대표자를 별도로 선출하여 입주자대표회의의 임원으로 구성할 수 있는지요?

회신내용

- 주택법상 공동주택의 의미는 「주택법 시행령」 제2조제1항에서 「건축법 시행령」〔별표 1〕 제2호에 따라 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 규정하고 있으며, 동 시행령〔별표1〕 제14호 나목에 따라 오피스텔은 일반업무시설로 분리하고 있습니다. 따라서 「주택법」 제 43조 및 「주택법 시행령」 제48조에서 규정한 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대인 건축물에는 일반업무시설인 오피스텔은 포함되지 않습니다.
- 질의의 아파트, 오피스텔, 상가가 혼재되어 있는 복합건축물 중 150세대 이상의 아파트는 「주택법령」에 따라 의무적으로 입주자대표회의를 구성하여야 하나 오피스텔 및 상가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의하여 관리단을 구성하여야 합니다. 따라서 개별법률에 따라 적용대상 등이 다르므로 질의의 오피스텔(일반업무 시설)및 상가 소유자는 「주택법령」상 입주자대표회의의 임원으로 선출은 불가합니다.
- 질의의 복합건축물 중 아파트의 관리규약의 개정 및 관리방법은 「주택법령」에 따라야 하며, 입주자대표회의를 구성하고, 오피스텔 · 상가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 관리단을 구성한 후, 관리에 관한 필요한 사항을 서로 협의하여 결정하는 것이 바람직 할 것으로 사료됩니다.

(등록일 : 2011.07.19)

■ 아파트 관리규약에 대해서

질의내용

- 아파트1층에 어린이집을 준비하고 있는 사람입니다. 모든 준비를 마치고 공사를 시작하려고 하는데, 아파트 관리규약이 금년 5월에 바뀌어 현재 저의 아파트에서는 어린이집을 할 수가 없다고 합니다. 관리규약상에는 어린이집을 할 수 없다고 규정하고 있는데, 법보다 하위인 관리규약으로 영유아 보육법 등 개별법령을 위반하며 가정보육시설인가제한을 할 수 있는지 궁금합니다.

회신내용

- 「영유아보육법」 시행규칙 별표1의 보육시설의 설치기준 및 「건축법 시행령」 [별표1]의 제2호에 따라 공동주택에서 보육시설의 설치가 가능함을 알려드립니다. 다만, 질의의 경우는 보육시설과 관련하여 민원이 발생하지 않도록 하기 위해 관리규약에 정하고 있음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.09.07)

■ 관리규약 개정방법

질의내용

- 관리규약 78조 (규약의 개정) 입주자 대표회의 (제 3호의 경우에는 관리사무소장을 말한다)는 영 제57조 제 2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이 규약의 개정을 입주자 등에게 제안 하여야 한다.
 1. 주택법령 및 시 도의 관리규약 준칙이 개정된 때
 2. 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결한때
 3. 입주자 등의 10분의 1이상이 연서하여 제안한 때(위는 당 아파트 관리규약이며 시·도의 준칙과 동일함.)
- 제78조 제3항에 의하여 관리규약개정을 제안한때 관리소장의 권한인지, 입주자대표회의 권한인지, 선거관리위원회의 권한인지,
(관리소장의 권한이라면, 소장이 심의를 할 수 있는지)
- 제안한 내용이 법령이나 규정에 위배될 때는 어떻게 해야 하는지?
 - * 참고 : 당 아파트는 현재 입주자대표회의가 해산한 상태임.

회신내용

- 주택법 시행령 제57조제3항에 따라 관리규약의 개정은 입주자대표회의 의결 또는 전체입주자등의 10분의 1이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수의 찬성하는 방법에 따르며, 그 개정안에는 관리규약의 준칙과 달라진 내용을 기재하여 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자 등에게 개별통지하여야 합니다. 주택법령에 위반되는 내용은 효력이 없음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.09.09)

■ 공동주택에서 관리규약 일부 개정도 입주민 등의 과반수 동의가 필요한지 여부

질의내용

- 관리규약 일부개정(선거구조정)도 입주민 등의 과반수 동의가 필요한지 여부와 입주자대표회의 의결로만 개정할 수 있는지 여부와 선거구조정을 동별 2인 선출시 다 득표순으로 정할 수 있는지 여부를 빠른 답변 부탁드립니다.

회신내용

- 주택법 제57조 제4항에서 제정된 관리규약을 개정할 때 그 절차 및 방법은 제52조제1항을 준용하되, 그 개정안에는 제1항에 따른 관리규약의 준칙과 달라진 내용을 기재하여 제2항 후단의 방법에 따라 게시하거나 통지한다 라고 정하고 있으며 경미한 변경에 대하여 절차를 생략할 수 있는 내용은 없습니다. 아울러 동별 대표자는 1선거구당 1명을 선출하는 것이 원칙입니다. 주택법령의 취지에 적합하게 관리규약을 개정하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.14)

■ 아파트 관리규약으로 인해 발생하는 질의

질의내용

- 저는 ○○아파트 동대표 일을 하고 있습니다. 이번에 아파트의 전체적인 하자보수 및 아파트 도색을 하고자 무수한 동대표 회의를 거쳐 최저가 입찰제로 업체를 선정하자는 10월 초순에 회의 결과를 얻어서 업체들에 공고하고 입찰서를 받았습니다. 그리고 10월 중순에

제출된 업체의 입찰서를 개봉하였는데.. 마지막 업체 선정만을 남겨놓고 있었습니다. 하지만 현재 10명의 대표가 있는데 업체 선정회의에 참가한 대표가 6명 이었고, 한명이 반대를 해서, 업체 선정이 미뤄진 상태입니다.

- 질의 입니다. 업체선정은 최저가 입찰제로 하자고 결정을 했는데, 그 다음 회의를 소집해서 입찰서를 검토하고 선정하는 단계에서 최저가 입찰 업체가 입찰서를 개봉하면서 선정이 될 수 있는 것인지, 아니면 다시 투표 단계를 거쳐야 하는 것인지 질의 드립니다. 투표를 한다면 무조건 대표 숫자상 6명이 찬성해야 맞는 것입니다. 어떻게 해야 하는지 빠른 답변 부탁드립니다.

회신내용

- “주택관리업자 및 사업자 선정지침”(국토해양부 고시 2010-445호) 별표 4 에서 각종 공사 및 용역은 경쟁입찰, 최저낙찰제의 방법으로 사업자를 선정하도록 하고 있습니다. 따라서 입주자대표회의의 투표로 사업자를 선정하는 것은 아닌 것이니 참고하시기 바라며 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.17)

4 관리비 및 사용료

■ 일반관리비 항목으로 근재보험료 징수가능 여부

질의내용

- 주택법시행령제58조 1항에 의거한 별표 5에 근거하여 아파트 주민들이 납부하는 일반관리비 중 그밖의 부대비용으로 인건비에 들어가는 산재보험료 외에 직원 및 경비원들을 대상으로 근재보험(산재보험을 초과하는 금액을 추가적으로 보상받기 위한 보험)료를 별도로 징수할 때 주택법 및 동법 시행령 상 위배가 되는지 유권해석 요망함.
(당 자치회에서 현재 경비원 고용을 위탁관리 하였으나 향후 자치회 직접고용으로 개편하려는 과정에서 발생한 문제로 주택법에 위배되지 않는 다면 주민자치회 의결로 처리할 계획임)

회신내용

- 근로자재해보상책임보험은 산재보험과 별개로 산재 발생시 산재보상을 초과하여 사용자

가 부담해야 하는 책임을 담보하기 위한 보험으로서 근재보험 가입 여부는 사용자가 결정할 사항입니다.

자치관리하는 공동주택의 경우 입주자대표회의가 사용자로서 근재보험을 가입한 경우 그 보험료는 주택법시행령 [별표 5] 「관리비의 세부내역」 제1호 일반관리비 중 그 밖의 부대비용에 포함하여 입주자 등에게 부과 징수 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

- 참고로 주택법시행령 제55조의2 제1항에 따라 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비 등의 사업계획 및 예산안(제50조의2제6항에 따른 선거관리위원회의 운영경비를 포함한다)을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받도록 하고 있으며, 이 경우 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받도록 하고 있습니다.

(등록일 : 2011.07.05)

■ 공동주택 관리비 예치금이란?

질의내용

- 주택법시행령 제54조(관리업무의 인수 인계) 제1항 4호 “관리비 예치금의 내역”에서
 1. “관리비 예치금의 내역”이란, 입주 당시에 각 세대에서 불입한 “세대별 예치금액”을 뜻하는지? ----- 이자 이외에 예치금액 변동이 없음
 2. 관리비로 운용하면서, 미납세대 미수금(예치금으로 대납), 사용료 선납(해당 월(月) 관리비 징수 이전에 사용료 지급) 등으로 사용하고, 기준일 현재 남아있는 예치금(입주시 불입한 예치금과 차이가 남)의 변동 내역을 뜻하는지요?

회신내용

- 주택법시행령 제49조제1항에 따라 사업주체는 법 제43조제1항의 규정에 의하여 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 의하여 당해 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용을 징수할 수 있습니다. 이때 징수하는 비용을 관리비 예치금이라 합니다.
- 또한 같은 영 제57조제1항제10호에 따라 관리비예치금의 관리 및 운용방법은 해당 공동주택 관리규약으로 정하고 있습니다.

(등록일 : 2011.07.10)

■ 아파트 관리비 부과면적

질의내용

- 지금 아파트마다 실정이 다른 상황입니다. 계약면적으로, 공급면적(주차장 제외)으로, 전용면적으로 부과를 하고 있던데 공용부분도 입주민이 사용을 하니 전용면적으로 부과하는 것은 적절치 않다고 보는데 어떤 것을 기준으로 해야 할지 알려 주십시오.

회신내용

- 주택법 시행령 제57조제1항제11호에 따라 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차에 대하여 관리규약에 규정하도록 하고 있으므로 질의사항은 귀 관리규약에 따라야 판단할 사항이며 공동주택관리 감독권자인 해당 지자체에 문의하실 사항임을 알려 드립니다.

(등록일 : 2011.07.12)

■ 관리비에서 노인정 지원금 가능한가요!!

질의내용

- 저희 아파트에서는 입주자대표회의 의결에 의해 경로 우대 차원에서 노인정에 지원금 명목으로 매달 10만원씩을 지급하고, 이 지원금은 관리비로 부과하고 있습니다. 입주자대표회의 운영규정에는 운영비에서 노인회, 부녀회에 지원금을 지급할 수 있도록 명시되어있는데, 규약에는 명시되지 않은 상태에서 관리비로 부과하는 것이 타당한지 궁금하오니 조속히 답변 부탁드립니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제57조제1항제11호, 제17호에 따라 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차와 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약에 규정하도록 하고 있으므로 노인정 난방비 등의 지원에 관하여는 귀 관리규약에 규정하거나 사업계획 및 예산안에 편성할 수 있을 것으로 판단됩니다.
- 참고로 잡수입 지출(노인정 등 지원 관련)에 대하여는 사업계획 및 예산안을 편성하거나, 공동체 생활의 활성화 등에 관한 사항 또는 관리규약으로 정하는 경우 입주자대표회의 승인 또는 의결로 지원할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.08.01)

5 주택관리업자 및 사업자 선정지침 관련

■ 특허품 시공업체와 수의계약이 가능한지요?

질의내용

- 당 아파트 보도블럭위를 특허품인 친환경 황토투수흡침으로 턴 포장(보도블럭을 걷어내지 않고 그 위에 시공, 시공된 현장 답사 후 미관이나 기능이 우수해서)입주자대표회의의 결의와 주민과반수 동의를 받아 진행하려고 하는데 가능한지요?

회신내용

- 특허품을 사용하여야 할 경우라도 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 별표2에 따라 수의계약 대상이 아니면 수의계약은 불가할 것으로 사료됩니다. 감사합니다.

(등록일 : 2011.03.02)

■ 사업자 선정지침에 대한 질의

질의내용

- 국토해양부 고시 별표 1의 제한경쟁입찰의 경우 5인이상의 입찰참가신청이 있어야 한다는 규정에 따라 제출 받은 등록서류가 입찰공고문의 내용(규정)에 미달되는 등록서류를 제출한 업체를 입찰참가신청을 한 업체로 보는지 아니면 입찰참가신청을 하지 아니한 것으로 보는지에 대한 질의입니다.

회신내용

- 제한경쟁입찰이란 사업종류별 관련법령에 따른 면허, 등록, 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금 등을 제한”하여 공개 경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 이 경우 5인 이상의 입찰참가신청이 있어야 한다고 규정되어 있으므로 5인 이상 입찰참가하는 신청서류는 발주자가 공고한 입찰공고문 내용과 맞아야 합니다.

(등록일 : 2011.03.04)

■ 사업자 선정 유찰시 질의

질의내용

- 경비용역 및 청소용역 업체선정을 위하여 지침제3조1항별표에 의거 제한경쟁입찰을 실시

하였으나 3회 유찰되었을 경우 일반경쟁입찰로 방법을 변경하여 2회까지 유찰시 수의계약 해야 하는지? 바로 지명경쟁입찰로 변경하여 5인 이상 지명하고 3인 이상 입찰참가하여 결정할 수 있는지? 또한 지명경쟁입찰시 목적에 적합한 특수한 장비, 설비, 기술, 자재, 물품이나 실적이 있는 경우로 되어있는데 경비, 청소용역업체도 이러한 경우로 볼 수 있는지 궁금합니다.

회신내용

- 공사 및 용역업자 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 선정하여야 하며,
- 일반경쟁입찰로 재공고하였으나 2회 까지 유찰된 경우에는 3회 차에는 수의계약을 할 수 있는 것이며,
 - 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰로 유찰된 경우에는 일반경쟁입찰로 변경하여 재공고한 경우에만 3회차에는 유찰로 인한 수의계약이 가능한 것입니다.
- 질의의 경비, 청소용역업체도 지명경쟁입찰로 할 수 있는 지 여부는 목적에 적합한 특수한 기술, 물품이나 실적이 있는 경우 가능합니다.

(등록일 : 2011.03.04)

■ 사업자선정 관련 최고낙찰제

질의내용

- 국토해양부고시 제2010-445(제정 2010. 7. 6) 별표4 라항 잡수익등 사업자 선정시 최고낙찰제 적용시 입찰전 낙찰금액 최저가 제시는 위법인지요? 담합방지를 위한 대책으로 필요하다 사료됩니다.

회신내용

- 입찰은 입찰서를 준비된 투찰함에 투찰하고 공개된 장소에서 개찰하여 낙찰자를 정하게 되며, 계약대상물에 따라 최저낙찰제 또는 최고낙찰제를 시행합니다.

(등록일 : 2011.03.10)

■ 공동주택 최저 입찰제에서 입찰예정가격 설정가능여부

질의내용

- 공동주택의 공사입찰시 최저가 낙찰제와 관련하여 발주자가 임의로 예정가격 설정후 최저

가입찰금이 예정가격을 상회하면 유찰이 가능한지여부가 궁금합니다. 아니면 예정가격 설정은 최저낙찰제의 취지에 위배되어 불법인지 알려주세요. 감사합니다.

회신내용

- 사업자 선정의 입찰방법은 경쟁입찰, 낙찰방법은 최저 또는 최저낙찰제를 원칙으로 하고 있으며, 예정가격을 설정하여 입찰을 이행하면 ‘주택관리업자 및 사업자 지침’ 규정에 맞지 않습니다.
- 설령 예정가격 설정 후 최저가 입찰금이 예정가격을 상회하더라도 무효라고 볼 수 없다고 판단됩니다.

(등록일 : 2011.03.15)

입찰결과 공개 기준에 관한 건

질의내용

- 위 아파트에서 2011년3월4일 입찰 마감한 “배터리 교체공사” 업체 선정 입찰에서 개찰일인 3월7일에 입찰 참여 6개 업체 중에서 3개 업체만 참관차 참석하여서 해당3개 업체의 입찰서만 개봉하고 나머지 3개 업체의 입찰서를 개봉하지 않은 상태로 최저가 업체를 선정하였는바, 참관하지 않은 3개 업체의 입찰서를 개봉하지 않는 것이 국토해양부고시 사업자선정 지침 제2010-445호 제22조에 따라서 정당한 것인지 질문합니다.

회신내용

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제28조제1항에 따라 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰에 참여하는 자 각1인과 관리주체의 계약담당자 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰하고 낙찰자를 결정하여야 한다고 규정되어 있습니다.

(등록일 : 2011.03.16)

공동주택 위탁관리업자 선정시 지명경쟁?

질의내용

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 별표 1 다목에 따른 지명경쟁입찰은 계약의 성질 또는 목적에 적합한 특수한 장비, 설비, 기술, 자재, 물품이나 실적 등 참가자격이 있는 5인 이상

입찰대상자를 지명하여 입찰광고하는 것으로 알고 있습니다. 따라서 주택관리업자 선정은 특수한 장비(모든 위탁관리업체는 법정구비장비를 보유하고 있음) 등을 필요로 하지 않으므로 지명경쟁입찰을 할 수 없는 것으로 사료됩니다. 이에 대한 국토해양부의 해석을 요청드립니다.

회신내용

- 개별 공동주택단지의 특성, 특징 및 입주자대표회의 의결사항 등에 따라 지명경쟁입찰도 가능함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.04.13)

■ 지명경쟁입찰 2회 유찰 시에도 수의계약이 가능한지?

질의내용

- 지명경쟁입찰 2회 유찰 시에도 수의계약이 가능한지?
- 입찰서류등록은 대리인이 하고, 개찰시 대표이사가 참석하면, 위임장에 대리인 서명이 없어도 유효한지?

회신내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제12조, 제22조의 미응찰 등으로 2회 차까지 유찰된 경우 3회 차에 수의계약을 할 수 있는 입찰방법은 일반경쟁입찰에 한정됨을 알려드립니다.
- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제27조 제1항에서 입찰에 참여하는 자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다)는 제출서류와 입찰서를 입찰 장소에 준비된 각각의 투찰함에 투찰하도록 하고 있으며, 같은 지침 제28조제1항에 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰에 참여하는 자 각 1인과 관리주체의 계약담당자 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰하도록 하고 있습니다. 위임장에는 위임하는 자(대표이사)의 서명이 있어야 합니다.

(등록일 : 2011.07.09)

■ 외벽 누수 보수 및 도색공사 관련

질의내용

- 본 건물은 철근콘크리트 p.c 건물입니다.

- 2005년도에 도색공사를 실시하였으며, 도색공사를 실시하기로 의결되어 현장설명회를 실시하였습니다.
 - 견적서 개봉일에 입주민 의견을 수렴하여 (동의를 받아) 공사를 시행하기로 의결되었습니다.
- 질문 사항
1. 외벽 보수 및 도색공사가 입주자 의견수렴사항인지?
 2. 외벽 보수 및 도색공사가 입주자 동의 사항인지?
 3. 입주자 동의나 의견수렴 사항이라면 얼마나 받아야 하는지?
 4. 세대 발코니(베란다) 누수 공사비의 부담주체가 누구인지?

회신내용

- 주택법 제47조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 합니다. 또한 주택법 제51조제1항 및 제2항에 따라 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하고, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 하고 있습니다. 또한 같은 법 시행령 제66조제2항에서 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 제51조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 질의하신 공동주택의 외벽 보수 및 도색공사는 귀 공동주택의 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용하여 공사를 하는 것이며, 사용 절차는 관리주체가 장기수선계획에 따른 장기수선충당금 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용하는 것임을 알려드립니다. 다만, 외벽 보수 및 도색 공사시 색상, 디자인 등은 입주자 등의 의견을 수렴하는 것이 합리적인 것입니다.

(등록일 : 2011.07.11)

관리업체 선정

질의내용

- [주택관리업자 및 사업자 선정] 제정 고시 (별표) {제32조제1항 관련} 입찰의 종류 및 방법 “다”항 지명경쟁입찰:계약의 성질 또는 목적에 적합한 특수한 장비·설비·기술·자재·물품이나 실적이 있는 5인이상 입찰대상자를 지명하여 내용증명우편으로 입찰에 참가하도록

록 한 후 그 중에서 선정하는 방법, 이 경우 3인 이상의 입찰 신청이 있어야 한다 라고 되어 있습니다. 따라서 5개 업체에 내용증명으로 발송하고 3개 업체 이상이 입찰참가 신청 중 국토해양부사업자 선정지침에 의거 업체를 선정하면 가능한지 여부를 알고 싶습니다.

회신내용

- 지명경쟁입찰은 같은 지침(국토해양부 고시, 제2010-445호) [별표 1]제1호제다목에서 계약의 성질 또는 목적에 적합한 특수한 장비·설비·기술·자재·물물이나 실적이 있는 5인 이상 입찰대상자를 지명하여 내용증명우편으로 입찰 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법으로 이 경우 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 질의의 경우 위 지침에 따른 사업자 선정이 가능합니다.

(등록일 : 2011.07.11)

■ 승강기 유지보수 사업자 선정시 수의계약가능여부

질의내용

- 현재 고속용 승강기 14대 운행하고 있는 아파트 입니다. 유지보수용역 계약 기간이 만료되어 용역 사업자를 재선정 하고자 합니다. 재선정시에는 유지보수 예는 2가지의 계약 방식이 있습니다.
 1. 단순유지보수(P.O.G) 계약 방식과
 2. 책임유지보수 (F'M) 계약방식으로 용역업체에서 모든 것을 일괄 책임지는 종합유지보수를 말합니다.
 3. 국토부고시 제3조2항 관련 수의계약의 대상 제4조에는 계약이 만료되는 기존용역사업자의 사업실적을 평가하여 다시계약이 필요하다면 입주자대표회의에서 의결할 경우 수의계약이 가능하다고 되어 있습니다.
- 질의 : 이 경우 우리단지는 현재 단순유지보수에서 책임유지보수로 변경하여 재계약을 할 경우 입주자 대표회의 의결로 수의 계약이 가능한지요?

회신내용

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토해양부 고시, 제2010-445호) [별표 2] 제4호에 따라 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우에는 수의계약을 할

수 있도록 하고 있습니다.

- 질의하신 바와 같이 기존 계약 범위가 변경되는 경우에는 위 지침에 따른 경쟁입찰방법으로 용역사업자를 선정해야 할 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.11)

■ 지명경쟁입찰시 한 개 업체만 남았을 경우 낙찰로 볼 수 있는지요?

질의내용

- 지명경쟁입찰시 5개 업체가 선정되어 응찰하였으나 4개 업체가 서류미비 및 견적오류 등으로 문제가 되어 탈락되고 1개 업체만 남았을 경우 다시 입찰공고하여야 하는지 아님 낙찰로 볼 수 있는지요?

회신내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1] 제1호다목의 지명경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰참가 신청이 있어야 유효함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.13)

■ 입찰공고에 특정제조회사를 명시한 입찰공고가 적법한지

질의내용

- 입찰공고에 범용으로 쓰는 제품(설비계량기, 구동기 조절기)인데 특정제조회사를 명기하여 타 제조사참여를 제한하여 응찰을 못하게 되는데 이런 것이 가능한지요?(첨부의 공고문 참조) 특정제조사를 명기하면 해당제조사 제품을 취급하는 대리점끼리 담합이 가능한 구조가 됩니다.
- 이것이 사업자선정지침에 위배된다면 그 처벌은 어떤 것이 있는지요..?

회신내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표2 제1호에 따라 질의의 설비계량기, 구동기 조절기가 공산품인 경우 수의계약으로 특정제품을 구입할 수 있으나, 설치공사업자를 선정시에는 동 지침 별표4에 따라 경쟁입찰에 의한 최저낙찰업체를 선정하여야 함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.14)

200만원 이하의 수의계약

질의내용

- 국토해양부 고시 2010-445호 별표4에 의해 용역금액 200만원 이하는 경쟁입찰 예외라고 되어있습니다.
- 1. 이 경우 200만원 이하 금액에 대해 계약을 체결하는 관리주체는 사전에 입주자대표회의에 보고하거나 의결을 받지 않고 관리주체가 진행할 수 있는 것이지요?
- 2. 위1과 관련하여 진행하는 기간에 입주자대표회의가 제대로 구성되지 않아 관리주체가 직무대행 입주자대표회의 회장의 결재만 득한 후 공사를 진행하고 비용을 지급할 수 있는지요?

회신내용

- 질의1,2)주택법 시행령 제57조제1항제16호에 따라 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차를 관리규약으로 정하여 운영하도록 정하고 있으며 관리주체의 업무는 같은 법 시행령 제55조제1항제5호에 따라 관리규약으로 정한 사항의 집행을 하여야 하므로 귀 아파트 관리규약에 따라 판단하여야 할 것입니다.

(등록일 : 2011.07.14)

주택관리업체 선정에 따른 유찰 여부 판단 건

질의내용

- 우리아파트 관리업체 선정에 따른 유찰 여부를 다음과 같이 질의 하오니 답변 바랍니다.
- 1. 입찰방식 : 제한경쟁입찰
- 2. 참가업체 : 6개 업체(참가접수)
- 3. 서류심사 : 6개 업체 중 2개 업체를 서류미미 등으로 탈락
- 4. 최종참가업체 : 따라서 4개 업체를 선정하여 최종 입주민 설명회 기회를 주었으나 중국에는 2개 업체만 참가하여 설명회 후, 그 중 최저가로 낙찰 결정함
- 5. 위와 같이 6개 업체가 신청(접수)하여 최종 2개 업체 중 1개 업체를 최저가로 낙찰하였으나 일부 동대표가 유찰 이라고 주장하여 질의 하오니 성실한 답변을 주시기 바랍니다.

회신내용

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」〔별표1〕 제1호나목에 따라 제한경쟁입찰의 경우 5인

이상의 유효한 입찰참가가 있어야 유효한 입찰이 성립함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.18)

■ 공사 및 용역업자 선정시 공고(명의자)주체는?

질의내용

- 주택관리업자선정 및 하자보수보증금으로 하자공사업자 선정시의 2가지 방식은 입주자대표회의명 공고 및 계약(명의)주체이고 이 외에는 관리주체(관리소장명의)명으로 공사 및 용역업자 등의 선정공고 및 계약주체라(국토해양부고시 제 2010-445호)인데, 만일 일반 공사 및 용역업자 선정시 계약주체는 관리주체로 하고 공고(명의자) 주체는 입주자대표회의장 명의로 하여도 되는지 된다면 그 근거규정 (안된다면 그 위반 규정), 또는 공고주체 명의자와 계약주체 명의자를 일치시켜야 하는지 그렇다면 그(일치시켜야 한다는) 근거규정, 만일 공고 주체와 계약 주체가 달라 위반된다면 그 위반 규정에 따른 벌칙 조항 등에 관하여 답변해 주시면 감사하겠습니다.

회신내용

- 질의 하신 경쟁입찰 공고 및 계약자에 대해 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토해양부고시, 제2010-445호) 제15조에서 ‘관리주체(하자보수보증금으로 직접 하자를 보수하기 위하여 공사업자를 선정하는 경우에는 입주자대표회의를 말한다)는 입찰예정일로부터 14일 전까지 경쟁입찰에 부칠 사항을 정하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 매체에 공고하여야 한다’고 규정하고 있으므로 하자보수보증금으로 직접 보수하는 공사를 제외한 나머지 각종 공사 및 용역 사업자 선정을 위한 경쟁입찰은 관리주체가 공고하여야 하며, 또한 같은 지침 [별표 4]제2호에서 하자보수보증금으로 직접 보수하는 공사를 제외한 나머지 공사, 용역, 물품 구입 및 매각, 잡수입 등의 계약자를 관리주체로 정하고 있으므로 관리주체가 계약하여야 합니다.

(등록일 : 2011.07.19)

■ 주택관리업자 및 사업자선정지침 관련

질의내용

- 주택관리업자 및 사업자선정지침에 대하여 문의합니다. 동 지침 제3조 제1항 별표1(입찰의 종류 및 방법) 제3호와 관련하여

1. 관리주체에서 제한경쟁입찰(또는 지명경쟁입찰)로 사업자를 선정하는 경우 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다는 것은 입주자대표회의에서 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰로 사업자를 선정하겠다고만 의결한 것은 동 지침을 위반하였는지 여부?
2. 위와 같은 방법으로 사업자를 선정하는 경우 입주자대표회의에서는 입찰 참가자격 및 제출서류 등 입찰공고문의 주요내용에 대해 의결해야 하는 것이지요?
3. 동 지침 별표1 제3호의 '주택법시행령 제51조제1항에 따른 방법으로 사전에 입주자대표회의의 의결을 얻어야 한다'라고 규정한 것은 구체적으로 입찰방법(제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰)에 대하여 의결하는 것인지 아니면 입찰자격(자본금, 회사설립년도, 관리실적, 부채비율, 장비·기술인력보유 등)에 대하여 입주자대표회의에서 세부사항을 검토하여 의결하라는 의미인지요?
4. 관리주체에서는 단순히 제한경쟁입찰(또는 지명경쟁입찰)로 사업자를 선정하겠다고 입주자대표회의에 제안하고, 입주자대표회의에서는 관리주체에서 제안한 방법(제한 또는 지명경쟁입찰)으로만 의결하여 주는 경우 동 지침 별표1 제3호의 규정을 위반하는지 여부?
5. 관리주체에서는 입주자대표회의에서 입찰방법(제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰)만 의결을 얻은 다음 입찰자격(자본금, 회사설립년도, 관리실적, 부채비율, 장비·기술인력보유 등)은 관리주체에서 임의로 공고내용을 정할 수 있는 것이지요?

회신내용

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토해양부 고시, 제2010-445호) [별표 1]제3호에서 관리주체에서 제한경쟁입찰 및 지명경쟁입찰 방법으로 사업자를 선정하고자 할 경우에는 사전에 입주자대표회의의 의결을 얻도록 규정하고 있습니다.
- 질의 하신 바와 같이 관리주체가 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 방법으로 입찰을 진행하고자 할 경우 그 사유가 있을 것이므로 이에 대한 자료(제한 또는 지명경쟁입찰의 필요성, 적정한 제한 조건 등) 등을 입주자대표회의에 제출하고, 이를 입주자대표회의에서 검토하여 제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 여부를 결정하는 것이 합리적인 것입니다.

(등록일 : 2011.07.19)

■ 사업자선정시 입찰공고기간 단축하여 입찰한 경우 입찰무효 여부

질의내용

- 금번 저희 아파트에서 재활용품 수거업체 와 승강기유지 보수업체의 계약기간이 만료되어

사업자 재선정을 위한 입찰공고시 귀부의 “주택관리업자 및 사업자 선정 지침”에 따라 입찰예정일로부터 14일전까지 공고하여야 하나, 계약 만료일이 촉박하여 공고기간을 단축 공고 후 사업자 선정지침에 정한 대로 최종 낙찰자를 선정하였습니다. 이에 일부 동대표들이 14일간의 공고기간을 문제삼아 입찰 무효를 주장하고 있는바 단순히 입찰공고기간 미준수 사유만으로 입찰이 무효로 되는지 알고 싶습니다. 참고로 저는 동대표 회장을 맡고 있으며 본건 입찰건들은 입찰공고기간을 단축하였다하나 5개 업체 이상이 입찰에 참여하였으며 입찰결과도 종전의 입찰금액보다 월등히 좋은 조건으로 낙찰되었습니다. 또한 당 아파트는 통상 7-10 정도의 입찰공고기간을 두고 입찰을 실시하여 왔으며 타 아파트들도 이러한 사례가 많은 것으로 알고 있습니다. 만일 입찰공고기간단축이 입찰 무효라면 기존에 실시한 입찰들도 전부 무효가 되는지요?

회신내용

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제14조의 규정에 따라 관리주체는 입찰예정일로부터 14일 전까지 경쟁입찰에 부칠 사항을 정하여 공고하도록 되어 있는 바, 입찰공고가 14일 전까지 되지 않았다면 동 지침위반사항입니다. 그렇지만 동 지침 별표 3에서 정하는 입찰의 무효에는 해당하지 않으므로 동 입찰의 유·무효여부는 법률적인 판단이 따라야 할 것으로 보이니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.08.12)

■ 사업자 선정과 관련하여

질의내용

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토해양부고시 제2010-445호, 2010.7.6) 별표4에 따르면 주택관리업자선정 및 하자보수공사를 제외한 공사, 용역 및 물품에 대한 계약자를 관리주체로 규정하고 있으며, 비고 1,2,3,4에서 관리주체가 계약자인 경우의 유의사항(입주자대표회의 동의 등)에 대하여 기술하고 있습니다.
 1. 그렇다면 비고의 각호에 해당하지 아니하는 경우 관리주체가 입주자대표회의의 의결(동의) 등이 없이도 필요에 따라 임의로 사업자를 선정, 계약할 수 있다는 뜻인지요?
 2. 아파트단지내 가스집단공급과 관련하여 여타 분쟁으로 인하여 기존 사업자가 입주자대표회의에 가스공급사업자 지위포기각서를 제출한 상태에서 관리주체가 기존사업자와의 계약을 해지하고 새로운 가스공급사업자를 선정, 계약하는 것이 입주자대표회의의 의결

을 필요로 하는 행위인지요?

회신내용

- 주택법 시행령 제51조 제1항 제2호에서 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)을 입주자대표회의의 의결사항으로 규정하고 있습니다. 질의의 경우가 사업계획 및 예산에 반영된 사항이라면 별도의 의결은 필요 없을 것이니 참고하시고 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.09.05)

■ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 적용 여부

질의내용

- 하자진단 전문업체를 선정 할 때
 1. 국토해양부 고시 제2010-445호를 적용해야 하는지?
 2. 꼭 최저가로 업체를 선정해야 하는지?
 3. 업체 선정 공고주체 및 계약 주체는 입주자 대표회장 또는 입주자대표회의인지? 관리사무소장인지?
 4. 입주자대표회의에서 국토해양부 고시 제2010-445호를 적용하지 않고, 또한 최저가를 적용하지 않고, 서류심사 후 모든 조건을 종합평가하여 선정할 수 있는지?

회신내용

- 질의의 하자진단 용역업체 선정은 “주택관리업자 및 사업자 선정지침”을 적용하지 않으므로 귀 공동주택 관리규약에 업체 선정과 관련하여 정해진 방법에 따라 업체를 선정할 수 있음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.09.22)

■ 주택관리업자 선정에 관련하여

질의내용

- 입주시 시행사와 계약하여 관리하고 있는 관리업체입니다. 이제 입주자대표회의가 결성되어

관리방법을 위탁관리로 결정하였는데, 주택법시행령이나 주택관리업자 선정지침을 보면 공개입찰을 하지 않고 입주자대표회의 의결로 수의계약할 수 있는 단서 조항이 있는데 (주택법시행령제52조(관리방법의 결정 등)④제1항에 따라 입주자 등이 관리방법을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하기로 결정(주택관리업자를 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우 입주자대표회의는 국토해양부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하여야 한다.

다만, 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정하는 경우에는 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있다.)

회신내용

- 주택법 시행령 제52조제4항 단서의 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정하는 경우에는 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 재계약을 할 수 있도록 규정하고 있습니다. 이 조항의 적용은 입주자대표회의가 구성되어 입주자 등이 선정한 업체가 계약이 종료되어 재계약시 한정하여 적용하며, 질의의 사업주체가 선정한 주택관리업자는 해당되지 않음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.09.22)

장기수선충당금 사용방법에 대한 질의

질의내용

- 위 법51조 ④항에 따른 장기수선충당금의 사용방법에 관한 대통령령에는 서로 다른 2개의 대통령령이 존재합니다.
첫째 영 55조의 4 및
둘째 영 66조 ②항 이 바로 그것입니다.
- 1. 장기수선충당금 사용에 있어서 서로 다른 두 개의 대통령령 중 어느 하나의 대통령령만을 준수하였다면 적법한 사용인가요?

2. 왜 서로 다른 2개의 대통령령으로 분리시켜 법을 지켜야 할 국민을 혼란스럽게 만들었는지요?

회신내용

- 주택법 시행령 제66조제2항에서 장기수선충당금은 관리주체가 1. 수선공사(공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다)의 명칭과 공사내용, 2. 수선공사 대상시설의 위치 및 부위, 3. 수선공사의 설계도면 등, 4. 공사기간 및 공사방법, 5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액, 6. 공사발주 방법 및 절차 등이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 제51조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다고 규정하고 있으며
- 동법 시행령 제55조의4제3호에서 관리주체가 제66조제2항에 따른 장기수선충당금을 사용하는 장기수선공사는 국토해양부장관이 고시하는 계약의 방법으로 사업자를 선정하고 집행하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 계약과정에 입회할 수 있다고 규정하고 있습니다. 따라서, 장기수선충당금은 동법 시행령 제66조제2항에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표4]에 따라 사업자를 선정하여 사용하여야 함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.10.02)

■ 제목 : 사업자 선정에 관하여

질의내용

- 우리 아파트 CCTV를 신규로 설치합니다. 입주자 전체 동의를 받아 입주자대표회의를 거쳐 6월부터 현재까지 4개월여를 제한경쟁입찰과 지명경쟁입찰을 수차례(6회이상) 걸쳐 진행했지만 국토해양부 고시 별표 1에 근거하여 계속 유찰되었습니다. 계속되는 유찰로 차량 접촉 사고, 도난 등 입주자 등의 민원이 심각한 상태입니다. 입주자 등은 주민들이 계속 피해를 보고 있는데도 법만 따져 될 일이 아니니 주민 투표로 결정하자는 의견이 지배적입니다.
- 지명경쟁입찰이나, 제한경쟁입찰 결과 2개 업체만 참여할 경우 입주자대표회의를 거쳐 주민 동의로 결정 가능한지 ?

회신내용

- 질의의 경우 경쟁입찰이 유찰 된 경우 이므로 입주자대표회의를 거쳐 주민동의로 결정을

할 수 없습니다. 지명경쟁입찰이나 제한경쟁입찰을 실시하여 입찰에 응하는 사업자가 적어 유찰되는 경우에는 제한 조건을 완화하거나 일반경쟁입찰로 변경하여 진행하시기 바랍니다. 일반경쟁입찰의 경우 입찰의 성립은 2개 업체 이상의 유효한 입찰로 성립하게 됩니다.

(등록일 : 2011.10.04)

■ 지명경쟁입찰에 대하여

질의내용

- 얼마 전 아파트 용역입찰에 참여하였습니다. 지명경쟁입찰로 진행이 되었으며, 최저가로 A 업체가 선정이 되었다고 연락이 왔습니다. 그러나, 이틀 후 전 낙찰된 A 업체가 계약을 포기했다고 합니다. 그러면, 2순위인 금액이 낮은 B 업체가 계약이 가능한가요? (다른 입찰 절차를 통하지 않고)

회신내용

- 구체적인 내용을 알 수 없지만 이미 당해 계약에 대해 낙찰이 이루어진 상태에서 기 낙찰된 업체가 계약을 스스로 포기하는 경우라면 해당 건에 대하여 새로이 입찰을 실시하여야 할 것으로 사료됨을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.10.18)

■ 입찰(견적서) 서류유효 여부는

질의내용

- 위·수탁관리를 포함한 승강기·경비·청소용역 계약기간이 2010년06월30일자로 종료됨에 따라서 당월06월02일에 공개입찰을 하여 당월06월15일에 접수 마감 하였으나 단지내 사정(입주자 대표회의 임기만료로 구성이 안 됨)으로 인하여 업체 선정에 대하여 입찰 서류(견적서)를 개찰하지 못했습니다. 그 이후 2(약 80일 경과됨)개월 이상이 경과되면서 입주자 대표회의가 구성 되었습니다. 이때에 업체선정을 새로이 공고를 하여 선정해야 되는지요? 아니면 지난06월에 접수 마감한 서류로 업체를 선정해도 되는지요?
- 2010년07월에 개정된 주택관리업자 및 사업자 선정 지침에 의하면 공개경쟁 입찰을 한 경우 투찰일과 개찰일을 정하여 이해 관계인이 참석한 가운데 개찰하도록 되어있는데요. 접수한

질의회신

서류(06월15일마감)가 2개월 이상 경과(08월에 개찰함)되어 이해관계인(참여업체)이 통보도 받지 못하고 개찰일도 알 수가 없어 참석을 못하여 당아파트에서 견적서를 개찰하였다면 주택법에 위배되는지요? 아니면 무효인지요?

회신내용

- ‘주택관리업자 및 사업자선정지침’ 시행 이전에 입찰공고한 사항이라고 하더라도 입찰공고 시 제시한 개찰일자 등을 지키지 못한 것이라면 다시 절차를 진행하는 것이 타당할 것으로 판단되니 참고하시기 바라며 보다 구체적인 사실관계를 가지고 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.18)

사업자 선정 질의

질의내용

- 주택관리업체 및 사업자선정지침에 따라 업체를 선정할 때 최저가 입찰로 하여야 한다고 알고 있습니다. 그러나 여러 가지 모순점을 타파하고자 1차로 점수로 기술부분 또는 제안서를 평가하고 나서 일정기준을 통과한 업체에 대하여 2차로 최저가 입찰로 해당업체를 선정하는 것이 해당 지침에 어긋나는 것인지 질의하오니 가능한지여부를 묻고자하오니 검토하신 후 답변 부탁드립니다.

회신내용

- 주택관리업자 선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 입찰에 참여한 업체 중 위탁관리수수료 최저가 업체를 선정해야 합니다. 따라서 질의와 같이 주택관리업자를 선정할 수 없습니다. 참고로 업체의 자본금, 기술 능력, 사업 실적 등에 대한 제한 조건을 정하여 제한경쟁입찰을 실시하거나 지명경쟁입찰을 하는 방법이 있습니다. 이 경우에도 귀 공동주택에서 요구한 제한 조건 등에 맞게 참여한 입찰 참가자 중 위탁관리수수료 최저가로 주택관리업자를 선정해야 합니다.

(등록일 : 2011.10.21)

■ 입주자대표회의 미구성 재할용 매각건

질의내용

- 현재 동대표 1명만 남아있는 상태이며 재할용품 매각계약을 어떻게 체결해야 하는지요?
입주자대표회의 의결 없이 관리주체에서 계약체결을 할 수 있는지?

회신내용

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 별표 4에서 재할용품 매각은 경쟁입찰 최고낙찰제의 방법으로 사업자를 선정하며 계약자는 관리주체입니다. 다만 동 지침 별표 1 제3호에서 제한 경쟁입찰 및 지명경쟁입찰의 경우에는 입주자대표회의의 의결을 거치도록 하고 있으므로 일반경쟁입찰의 방법으로 계약이 가능할 것으로 사료되니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.01)

6 장기수선계획 및 장기수선충당금

■ 공동주택(장기수선충당금)

질의내용

- 장마에 아파트 옥상의 누수로 인해 저희집 천정이 내려앉아 장롱이며 방바닥 등 엉망이 되어 버렸습니다. 관리 사무소에 연락하여 확인해본결과 옥상의 누수로 인한 붕괴였습니다. 그러나 관리소장은 옥상방수만 할 테니 천정은 저보고 하라고 합니다. 아파트에는 매월 장기수선충당금이란걸 떼고 있습니다만 그 비용은 어디에 쓸건 지 설사 이번 경우에는 저가 비용을 부담하여 수리한다고 해도 또 이런 일이 없으란 법도 없어 이래저래 고민입니다. 이 경우 아파트 관리주체에서 수리해 주어야 하는 것이 당연한 것 아닌가요? 많은 업무에 노고가 많으시겠지만 명쾌한 답변 기다립니다.

회신내용

- 주택법 제47조 및 제51조에 따라 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택 공용부분의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하는 것이며, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라 사용하는 것입니다. 주택법 시행규칙 제26조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 법 제47조제2항에 따라 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주

자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있도록 하고 있습니다. 옥상의 노후화로 인해 세대내로 피해가 발생하였는지 여부에 대한 구체적인 사실관계에 따라 판단하여야 하며, 이와 관련하여 귀 아파트 관리규약으로 정하는 경우 보수 등이 가능할 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.04)

■ 장기수선계획의 조정과 신규공사(일부 증설포함)에 따른 입주민 동의 비율에 대한 질의

질의내용

- 장기수선계획의 조정과 신규공사(일부 증설포함)에 따른 입주민 동의 비율에 대한 질의
 1. 2011년 2월초 당 아파트 관리소장으로 부임하여 각 분야에 대해 인수인계 후 업무를 파악하던 중 지난 몇 년간 장기수선계획의 조정이 이루어지지 않았음을 확인하고 당 아파트 현실에 맞게 장기수선계획서를 작성하여 지난 4월 입주자 대표회의에 보고하고 2011년도 장기수선계획에 따른 보수공사내역(옥상방수공사, CCTV교체공사, 어린이놀이터 보수공사)을 함께 의결을 받았습니다. 그런데, 주택법시행규칙 제26조2항의 규정을 들어 당 아파트 장기수선계획이 법에 명기된 조정주기에 의해 조정된 것이라 할 수 없고, 관리여건상 필요에 따라 3년이 경과되기 전에 조정하려면 입주자 과반수의 서면동의를 얻었어야 하는데 그렇지 못했다며 무효를 주장하는 의견이 있어 이와 같은 주장이 타당성이 있는 것인지 답변 부탁드립니다.
 2. 일명 통합시스템 시설(자동문, 주차관제, CCTV설치공사, 경비실구조를 변경한 통합상황실)을 구축하자는 제안이 있어 공사의 시행여부를 결정하고자 주민동의서 받고자 하는데 입주자(소유자)동의 비율을 2/3로 해야 하는 건지, 4/5로 해야 하는 건지 아니면 이와 같은 공사의 자체가 불법적이 요소가 있는 건지 알고 싶습니다.

<참고로 지난2월 정기입주자대표회의부터 6월 정기입주자대표회의까지 지속적으로 논의되어온 사안으로 공사의 추진, 공사의 범위, 공사비 조달방법 등이 수차례 거쳐 정기입주자대표회의에서 의결되었고 업체를 초청하여 주민설명회를 가졌음>

회신내용

- 장기수선계획은 3년마다 수립하도록 되어있고 정기적인 수립이 아닌 것은 입주자 과반수의 서면동의를 받도록 하고 있습니다.

- 부대시설(경비실)을 신축, 증축하고자 하는 경우 주택법 시행령 제47조 제1항 별표 3에 따라 전체 입주자 2/3이상의 동의를 얻어 행위허가를 받아야 할 것으로 사료되나, 보다 자세한 사항은 사업계획승인권자이며 행위허가승인권자인 해당 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.14)

■ 장기수선충당금 사용이 가능한지

질의내용

- 입주한지 3년 이내의 아파트인데 하자문제가 있어 시공사에 계속 하자보수 요구를 하였지만 대충 얼버무리고 있어 아파트 하자부분을 적출하여 하자소송을 하고자 합니다. 주택법제51조 2항 각호에 의거하여 “하자소송비용”을 장기수선충당금으로 지급이 가능한지 질의 드립니다.

회신내용

- 주택법 제51조제2항제2호에 따라 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르며, 다만 입주자 과반수의 서면동의로 법 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용(사업주체와 입주자대표회의가 안전진단 및 감정에 동의하여 실시하는 경우)으로 사용이 가능합니다. 따라서 질의의 사업주체와 하자소송을 위한 소송비용은 장기수선충당금으로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.09.27)

■ 장기수선충당금 사용으로 공사건에 대하여

질의내용

- 저희가 관리하고 있는 산하단지에서 승강기 쉬브, 로프 교체공사를 전동 교체가 아닌 일부동에서 교체 공사를 하였습니다. 예산집행시 장기수선항목(쉬브, 로프)을 수선충당금으로 예산을 잡고 수선충당금으로 자금집행을 한다고 합니다. 제 견해로는 쉬브, 로프는 엄연히 장기수선계획사항에 있는 것이고 저희 산하단지 또한 장기수선계획에 쉬브, 로프 항목이 수선주기 5년 수선을 100% 수선방법 교체로 계획이 잡혀있습니다. 어떠한 유권해석으로는 수선주기 5년이 되어 수선을 100% 교체하였을 경우 장충금으로 사용이 가능하다는데 저희 산하단지는

일부 동 쉬브, 로프 공사에 사용된 것이 장충금 사용을 해도 되는 것인지? 아니면 일부동 쉬브, 로프 교체공사에도 장기수선계획에만 있으면 5년주기 안에서 사용해도 되는지? 이 공사건의 자금집행은 수선충당금이 맞을까요? 아니면 장기수선충당금으로의 사용이 맞을까요?

회신내용

- 질의하신 와이어로프, 쉬브의 경우 주택법 시행규칙 별표 5에서 5년주기, 전면교체하는 것으로 정해져 있는 바, 만약 5년이 경과하지 않아 문제가 발생한 것이라면 주택법 시행규칙 제26조 제2항에서 입주자대표회의와 관리주체는 법 제47조제2항에 따라 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다 라고 규정하고 있으므로 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금을 사용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.10.17)

■ 장기수선충당금 등을 하자진단 비용으로 사용가능 여부 질의

질의내용

- 당 아파트는 2002년 4월 준공하여 내년 4월에는 10년차 하자 기간이 만료됩니다. 이에 당 아파트는 10년차 하자에 해당하는 보수 개소를 명확하게 발채하기 위하여 전문 하자 진단업체를 선정하고자 합니다. 이 때 소요되는 하자 진단 소요비용을 예비비를 사용하거나 입주자의 서면동의를 받아 장기수선충당금을 사용해도 되는 지 질의합니다. 또한 일반적으로 관리주체에서 전문 하자 진단업체를 선정하여 실시하는 하자 진단 비용은 어떻게 회계처리를 해야 하는지 질의합니다.

회신내용

- 주택법 제51조 제2항에 따라 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 입주자 과반수의 서면동의를 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.
 1. 제46조의4에 따른 조정 등의 비용
 2. 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용
- 위 제2호는 장기수선충당금을 하자진단비용으로 사용할 수 있다고 되어 있습니다만 이 경우는 주택법 제46조의7 제1항에서 입주자대표회의 등이 청구하는 하자보수에 대하여 사업주체

가 이의가 있는 경우 사업주체와 입주자 대표회의 등이 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다라고 규정하고 있고 이에 해당하는 경우에 한정되는 것이니 참고하시기 바랍니다.

- 따라서 전술한 경우가 아니라면 장기수선충당금을 하자진단비용으로 사용할 수 없습니다.
- 주택법 시행령 제57조제1항제11호에 따라 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차에 대하여 관리규약에 정하도록 하고 있으므로 관리규약으로 정하여 운영할 수 있습니다.

(등록일 : 2011.10.18)

■ 난방열량계 장기수선충당금으로 사용가능한지 여부

질의내용

- 18년된 중앙집중식 아파트입니다. 난방열량계 고장으로 인해 난방비를 평당 부과 하고 있습니다. 이로 인해 민원이 제기되어 난방열량계를 교체 하려 하는데 비용문제가 있어 질의를 신청합니다. 세대에 부착된 난방열량계를 장기수선계획에 포함되어 있으면 장기수선충당금으로 사용할 수 있는지요?

회신내용

- 주택법 제47조제1항에 따라 장기수선계획은 그 공동주택의 공용부분에 대해 수립하는 것이며, 같은 법 제51조제2항 및 같은 영 제66조제2항에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용해야 하며, 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용해야 합니다. 따라서 장기수선충당금은 귀 공동주택 장기수선계획에 따라 사용해야 할 것입니다.

(등록일 : 2011.11.22)

7 하자보수 관련

■ 하자 관련 유권해석 요망

질의내용

- 주택법시행령 제59조의2에서 다만 법 제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 경우에는 당사자 간에 합의가 있는 경우에만 이를 할 수 있다. 하자진단을 당사자 간 합의가 이루어

저야 할 수 있나요?? 아님 사업주체에서 하자처리 하지 않거나 계획통보 없으면 입주자대표회의 등에서 하자진단을 예전처럼 하면 되나요?

회신내용

- 주택법 제46조의7제1항에 사업주체는 입주자대표회의 등이 청구하는 하자보수에 대하여 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등과 협의하여 같은 법 시행령 제62조의8제1항에 따른 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있도록 정하고 있으며 같은 법 제46조의7제2항에 하자심사분쟁조정위원회는 분쟁당사자간에 하자진단 결과를 다룰 경우 같은 법 시행령 제62조의8제2항에 따른 안전진단기관에 하자감정을 요청할 수 있도록 정하고 있습니다. 같은 법 제46조의7제3항 및 같은 법 시행규칙 제25조의4 제3항에 따라 하자진단 또는 감정의 비용은 위원회에 분쟁조정을 신청하는 자가 미리 납부하여야 하며 당사자 간 합의로 정산하고, 합의가 이루어지지 않는 경우에는 위원회에서 부담비용을 정하도록 하고 있음을 알려드립니다. 다만, 위원회에 조정을 신청하기 전에 이루어진 하자진단 소요비용은 당사자 간 합의한 바에 따라야 하오니 이점 널리 양지하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.03.24)

■ 하자보수 종료확인에 대한 문의

질의내용

- 주택법시행령 제60조의2 제5항 규정에 하자보수종료의 확인을 위해서는 서면확인서를 첨부하여야 합니다. 사업주체가 하자보수종료 확인을 입주자대표 등에 요구 하였으나 반응이 없어 서면확인서를 하자보수완료 책임이 있는 사업주체가 가가호호 방문하여 받아야 하는지 문의드립니다.(아니면 요구에 대한 불응으로 하자보수종료가 되는지 문의)

회신내용

- 주택법시행령 제60조의2제5항에 따라 하자보수종료확인을 위해서는 전용부분의 경우 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(100%)가 필요하며, 공용부분의 경우는 전체 입주자(또는 그 대리인)의 5분의 4이상의 서면확인서[주택법 시행규칙 제25조의2 별지 제34호의3 서식(하자공사완료 확인서)에 입주자가 서명 또는 날인한 문서와 그밖에 하자보수 종료를 증빙하는 서류 첨부]가 필요합니다. 질의하신 임의종료 등에 대하여는 주택법에 정한 사항이 없으며 서면확인서 징구에 대하여는 입주자대표회의 등과 협의하여 조치하실 사항입니다.

(등록일 : 2011.05.23)

■ 하자진단업체선정방법

질의내용

- 우리단지는 2011년 11월 20일 사용승인 후 2년이 됩니다. 능력 있는 하자진단업체를 통해 하자를 도출하려고 합니다. ‘주택관리업자및사업자선정지침(국토해양부고시 제2010-445호)’에는 하자진단업체 선정에 대해서는 언급이 없습니다. 하자진단업체선정 시에도 최저입찰을 해야 하는지 또는 최저입찰방식이 아닌 기술평가를 통해서 능력 있는 업체를 선정할 수 있는지 알고 싶습니다.

회신내용

- 질의의 하자진단업체 선정에 대해서는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표4에서 규정한 주택관리업자 및 사업자 선정방법에 해당되지 않음을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.18)

■ 아파트 공용부분(외벽) 훼손으로 인한 세대 내 피해 발생시 보상 관련

질의내용

- 올해 여름 본인이 거주하는 아파트 공용부분(외벽)의 크랙(훼손)으로 인한 본인 집 내부 천장에 누수가 되어 벽지 및 붙박이장이 젖는 피해를 입었습니다. 이 부분은 아파트 관리소에 서도 인정하는 바입니다.(외벽 크랙으로 인한 누수 발생 인정)
 1. 아파트 공용부분의 훼손으로 인한 입주민 세대 내부 피해에 대한 보상의 책임은 누구에게 있습니까?
 2. “1”번 항목과 관련하여 만약 보상의 책임이 아파트 관리단측에 있다면 보상에 따른 재원 마련은 어떻게 해야 하나요?
 3. “1”번, “2”번 항목에서 보상 여부 결정을 입주민 투표로 정하는 것이 정당한가요?
 4. 보상비용으로 장기수선충당금을 사용할 수 있나요?
 5. 장기수선충당금의 사용은 어떤 경우에 가능한가요?
 6. 본 아파트는 지은 지 약 15년 정도가 경과되었으며, 본인은 금번 피해와 동일하게 작년에 아파트 외벽 훼손으로 인한 누수로 인해 피해를 입었습니다.(작년과 올해 누수부위가 거의 동일한 위치임) 이와 같은 경우, 아파트 관리단에서는 근본적인 외벽 크랙 보수에 책임이 있는 건 아닌지요?

회신내용

1. 질의의 외벽이 공용부분으로 되어 있다면 외벽의 훼손으로 인한 손해에 대한 책임은 공용부분의 관리에 대한 책임이 있는 자가 부담하여야 할 것으로 판단됩니다.
- 2~3. 법률전문가와 상의하시기 바랍니다.
4. 주택법 시행령 제66조 제2항에서 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다 라고 규정하고 있으므로 장기수선충당금을 보상금으로 사용할 수 없습니다.
5. 4번 답변을 참고하시고 공동주택의 공용부분 주요시설의 교체 및 보수에 사용합니다.
6. 주택법 제47조 제2항에서 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다 라고 규정하고 있으며 장기수선계획에 따라 외벽에 대한 공사를 실시할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.14)

8 주택관리업자 및 공동주택관리기구

■ 아파트 공동관리시설물에 대해서

질의내용

- 아파트 내 공동관리 시설물에 휘트니스센터, 노인정이 포함되는지요?
- 공동관리 시설물의 전기료를 입주민에게 관리비의 공동전기료로 부과할 수 있는지요?
- 공동관리 시설물에 대한 관리의 주체는 관리위탁을 위임 받은 관리업체가 관리해야 맞는 것인지요?
- 공동주택의 관리규약은 주택법의 테두리 안에서 입주자 대표회에서 입주자 동의를 얻어 개정, 의결하고 제정된 관리규약을 집행하는 곳이 관리업체가 맞는지요?

회신내용

- 아파트내 휘트니스센터, 노인정은 주택건설기준에 관한 규정제53조, 제55조에 따라 복리시설에 해당되어 공동시설의 전기료 등은 입주민등과 협의하여 공동전기료를 부과할 수 있을 것입니다.

- 위탁관리의 경우 주택관리업자를 주택법시행령제55조제1항 위·수탁 계약내용에 따라 관리업무로 집행합니다.

(등록일 : 2011.03.15)

■ 관리사무소 복사에 관하여

질의내용

- 현 관리소장님께서 관리실에 있는 복사기와 용지를 사용할 때는 아파트 업무와 관계가 있어도 절대 업무상이든 무엇이든 간에 복사기를 사용하되, 관리소장 허락을 받고 규약에 명시된 금원을 지출해야 된다고 합니다. 이게 맞는 말인지요? 그럼 입주자대표 감사는 아파트에 관하여 복사할 때도 관리소장에게 물어보고 금원을 지불해야 하는지

회신내용

- 질의의 경우 복사하고자 하는 자료의 감사 직무와 관련성, 귀 공동주택의 관리규약 등 구체적인 사실관계에 따라 판단할 사항이나,
- 입주자대표회의 감사는 주택법 시행규칙 제21조제5항에 따라 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사할 수 있으므로 감사의 직무와 관련한 사항이라면 관리비로 복사를 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.06.30)

■ 계약기간 만료된 주택관리업자 재 선정시 작년 계약금액 변동하여 재계약 가능여부 질문

질의내용

- 여기는 관리방법 위탁관리로 운영하고 있는 아파트 입니다. 작년 (2010. 8) 주택관리업자 선정시 최저가 업체인 모 업체가 선정되었고 선정금액은 월 1원으로 관리하여 왔습니다. 계약기간 1년이 곧 도래되어 질의합니다.
작년 당아파트 업체선정시점에는 1원이 논란의 대상만 되어 명확한 지침이 정해져 있지 않아 그 후 국토해양부에서 명확한 지침을 위한 질의 및 응답결과 1㎡당 1원 미만은 무효라는 회신이 전해진 걸로 알고 있습니다.

그러므로 당 아파트는 1㎡당 1원이 아닌 그냥 월 1원으로 기존 관리업체를 재계약하는 건 무효이므로 주택법 시행령 제52조4항에 의거 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 1/10 이상이 서면으로 이의를 제기하지 않으면 입주자대표회의 2/3이상의 찬성을 얻어 1㎡당 1원으로 인상하여 재계약여부를 결정할 수 있는지요?

(즉, 기존 주택관리업자를 재계약 하고자 할 때 기존계약조건이 무효의 요건으로 유효요건인 1㎡ 당 1원으로 인상하여 재계약을 주택법 시행령 52조 4항 절차에 의해 진행할 수 있는지요?)

다만, 당 아파트는 작년 업체선정 당시에 산출내역서 등 적법한 절차로 진행하였음을 알려드립니다.

회신내용

- 주택법시행령 제52조 제4항에서 기존 주택관리업자를 다시 관리주체로 선정하는 경우에는 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한하여 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있도록 하고 있으므로 질의하신 경우가 그에 적합하다면 재계약이 가능할 것이니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.25)

9 행위허가

■ 아파트 에어컨 실외기 발코니 설치관련

질의내용

- 아파트 공동주택관리규약에 의하면 제49조 발코니의 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위. 이 경우 동의를 받고자 하는 입주자 등은 안전사고 책임에 대한 서약서를 관리주체에 제출하여야 한다.
가. 발코니의 철재 난간에 위성안테나 무선안테나 및 화분 등을 설치하는 행위
나. 외벽(콘크리트 벽을 말한다)에 돌출물을 설치하기 위해 못을 박거나 구멍을 뚫는 행위
다. 에어컨 실외기 설치(주변환경, 안전 및 소음 등에 지장이 없는 범위내 한한다)라고 되어 있습니다.
- 그러면 이 관련규정에 따라서 입주자가 안전사고 책임에 대한 서약서를 관리주체에 제출

만하면 관리주체의 통제를 받지 않고 에어컨 실외기를 설치할 수 있습니까?

회신내용

- 주택법시행령 제57조제1항제9호에 ‘제4항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준’은 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서 질의하신 바와 같이 발코니 난간의 돌출물 설치에 대한 관리주체의 동의, 부동의 기준을 관리규약에 구체적으로 정하여 시행하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.13)

10 기타

■ 주민편의시설 영리사업으로 이용할 수 있는지?

질의내용

- 단지내 주민편의시설 중 약30석 규모의 영화관 시설이 있습니다. 하지만 여러 이유로 활성화되지 못하고 있는 실정입니다. 이에 현재거주하고 있는 입주민이 별첨과 같은 시설활성화 내용을 제안하였는바, 아파트 단지 내에서 제안서와 같은 수익사업은 할 수 있는지 국토해양부의 명확한 회신을 바랍니다.

회신내용

- 주택법 제42조 제1항에 따라 공동주택의 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설은 영리를 목적으로 운영하는 자에게 임대(주택법 시행령 제57조 제20호에 따른 보육시설 제외)하여서는 아니 되며 관리주체가 관리하여야 합니다. 같은 법 시행령 제47조제1항 [별표3] 제1호에 따라 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설은 영리를 목적으로 하는 용도변경을 금지하고 있습니다.

(등록일 : 2011.02.14)

■ 주택관리사보 배치에 대한 해석에 대한 질의

질의내용

- 저는 자치관리를 하는 공동주택의 입주자 입니다. 법제55조1항을 보면 “대통령령이 정하는

바에 따라 제56조 규정에 의한 주택관리사 또는 주택관리사보를 공동주택의 관리사무소장 등으로 배치하여야 한다.” 라고 되어 있습니다. 이 법의 해석에 따라 주택관리업자(주택관리사 포함) 등이 선량한 관리자의 주의 의무를 실현 할 것인지?, 입주자 등과 입주자대표회의는 의결권 정족수를 준수하여 공동주택의 관리 기본질서를 실현 할 것인지의 판단이 있다고 사려되어 아래와 같이 질문을 드립니다.

1. 대통령령이 정하는 바에 따라 주택관리업자 및 입주자대표회의는 영제72조만 적용하여 법제56조의 주택관리사 등을 배치하는 것인지(절차법 무시)?
2. 대통령령이 정하는 바에 따라 자치관리의 입주자 대표회의는 영제52조 4항 및 영제53조 3항의 절차에 의하여 영제72조에 의한 법제56조의 주택관리사 등을 배치하는 것인지(절차법 중요시)?
3. 이법은 관리소장의 선임의결 및 배치 신고와는 관련이 없는지?
4. 자치관리의 경우 주택관리사 등(관리소장)은 입주자대표회의 의결과정(의결 정족수 및 주택관리사 등의 배치)이 잘못된 것을 인지하였음에도 책임이 없는지? 있다면 어느 조항을 적용하는지?

회신내용

- 자치관리를 하는 공동주택에서는 입주자대표회의가 주택법 제55조제1항 및 같은법 시행령 제72조에 따라 해당 공동주택 관리사무소장으로 주택관리사(보)를 배치하는 것이며,
- 같은 법 제55조제4항에 따라 관리사무소장으로 배치된 주택관리사(보)는 시장·군수·구청장에게 그 배치내용과 직인을 신고하여야 합니다.
- 관리소장이 입주자대표회의 의결과정이 잘못된 것을 인지하고 집행하였는지는 사실관계에 따라 판단할 사항이므로 공동주택의 관리감독권자인 지자체에 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.03.07)

주택법시행령 제50조6항 의 유권해석

질의내용

- 당아파트는 500세대 이상의 아파트로 감사 2인을 주민 직선제로 선출하면서 3인의 감사후보가 출마하자 투표용지 1장에 2명을 기표하게 하여 (1인 2표) 2명을 선출하였습니다. 위의 선거방법이 시행령 제50조6항의 보통·평등·비밀·직접 선거에 의한 적법한 선거인지 무

효인지 답변바랍니다.

회신내용

- 주택법령에는 구체적인 선거방법이 규정되어 있지 않으므로 해당 선거관리위원회에 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.04.17)

■ 공동주택에서 반려동물을 사육함에 있어, 관리소홀에 따른 제재방법

질의내용

- 공동주택에서 반려동물을 사육함에 있어서, 공동사용공간인 옥상 및 기타공간에 반려동물과 함께 출입하면서 배설물 관리를 제대로 하지 못해서 발생하는 민원에 관한사항으로
 - 공동사용 공간(옥상등 기타)에 반려동물을 동행하지 못하게 강제할 수 있는지, 만약 이를 거부할시 벌과금을 부과할 수 있는지 알고 싶습니다.
 현재 공동사용 공간에 반려동물 출입금지와 벌과금부과(관리비에 부과)는 주민자치회에서 통과하였으며, 주민의 90%가 동의한 상태입니다.

회신내용

- 주택법시행령 제57조제1항 제1호 및 제9호에 따른 입주자 등의 권리 및 의무, 제4항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준과 그 밖에 공동주택 관리에 필요한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정할 수 있으며, 또한 제19호에 따라 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치도 관리규약으로 정할 수 있습니다. 다만, 이 경우 공동주택 입주자등 외의 자의 기본적인 권리를 해하는 사항을 포함해서는 아니 됩니다.
- 따라서 질의 하신 바와 같이 공동사용 공간에 반려동물을 동행하지 못하게 제한하는 조치는 해당 입주자 등의 기본권 침해 등에 대해 법률전문가의 자문을 받아 보시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.06)

■ 주민 서면동의서 효력(과반수)

질의내용

- 주차비 부과에 대한 주민서면동의서를 받을 경우 선거의 투표와 같은 규정이 적용되어 주

민동의서 찬성란에 서명을 한 후 반대란에 “찬성”이라고 표기한 서면동의서의 4건(19세대) 등의 서면동의서상 찬성세대가 무효가 되어 과반수에 포함 시키면 안 되는 것인지

- 서면동의(직원이 방문하여 직접 주민한테 서명을 받음)란 주민의 의사표시를 확인하여 과반수일 경우 주차비를 부과하는 것으로 공지를 하여 시행하고자 하여 서면동의를 받은 것으로서 주민의 의사표시가 반복되었지만 주민스스로 자필로 지운다음 서명을 한 것으로서 이는 의사표시가 정확한 것인 경우 이를 찬성세대로 보아 과반수에 포함시킨 행위가 잘못된 것인지
- 입주자대표회의에서 이의제기(19세대)한 세대에 한하여 다시 민원인이 이의제기한 사항을 설명한 후 서면동의서를 다시 받아 찬성과 반대를 확인하여 과반수에 포함시킨다면 이러한 입주자대표회의 의사결정이 잘못된 것인지

회신내용

- 질의 하신 바와 같이 입주자 등의 찬성, 반대 의사표시에 대한 해석, 재동의 등에 대한 유효, 무효 등에 대해서 행정적으로 판단하기 곤란하며, 귀 공동주택 관리규약 또는 관련 규정으로 정한 바에 따라야 할 것입니다. 자세한 사항은 구체적인 사실관계 자료를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.11)

공동주택 공유부분과 전유부분의 구분 및 배상책임의 범위

질의내용

- 당 아파트 누수문제와 관련하여 그 책임소재 및 범위에 관하여 명확히 구분해야 할 사항이 발생하여 이렇게 귀 부서에 명확한 답변을 구하고자 합니다.
 - 당 아파트는 총 378세대 규모로서 1994년 6월에 사용승인을 득한 공동주택입니다.
 - 문의하고자 하는 사항은,
 - 첨부 사진과 같이 외부 베란다 창틀과 외벽사이의 실리콘 마감 부위의 균열과 함께 베란다 바닥 부위의 균열을 통해 강우시 빗물이 베란다 내부로 침투/낙하하는 상황이 발생하고 있습니다.
 - 이와 관련하여, 공동주택의 전유부분과 공유부분의 구분이 주택법시행규칙 제2조 및 관리규약의 규정에 따라 구분되어진다는 규정을 적용할 때, 베란다 창틀(창호 포함)→ 전

- 유부분, 창틀 하부 벽체 → 공유부분이라는 구分的 적용이 가능하지 여부,
- 아울러 베란다 내부의 균열을 통해 발생하는 누수에 대한 보수비용 부담의 책임이 해당 누수세대의 윗 층 세대 또는 입주자대표회의(관리주체)중 어디에 귀속되는지 여부를 명확하고 조속히 판단해 주실 것을 요청하는 바 입니다.

회신내용

- 공동주택의 공용부분과 전용부분에 대한 구분은 해당 공동주택 관리규약으로 정하고 있습니다.
- 또한 누수로 인한 보수비용 부담은 해당 누수 부위에 대한 전용부분 또는 공용부분에 대한 구분에 따라 부담해야 할 것입니다.

(등록일 : 2011.07.14)

■ 무단으로 휴대폰 3사 옥상위 기지국 설치관련

질의내용

- 우리 아파트는 입주가 진행 중인 신규아파트인데 입주자대표회도 아직 구성되어 있지 않는데 아파트 관리소장이 휴대폰 3사와 짜고 무단으로 아파트 단지내 무려 6개동 옥상 위에 기지국을 통신사별 기지국 2개씩을 만들어 유해전자파 천국으로 만들어놨습니다. 이같은 행동에 분노를 표하지 않을 수 없고 관리소장의 이런 직권남용행위를 처벌해주시고 통신사 기지국이 철거될 수 있도록 도움을 주시기 바랍니다. 감사합니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제51조제1항제3호에 따라 단지안의 전기, 도로, 상하수도, 주차장, 가스설비, 냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준과 동항 제8호에 따라 입주자등 상호간의 이해가 상반되는 사항의 조정에 대하여 입주자대표회의 의결사항으로 되어 있습니다. 또한, 동법 시행령 제57조제1항제17호에 따라 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서, 질의의 이동통신 중계기는 주택법령에 따른 부대시설에는 해당되지 않으나, 동 중계기를 설치하는 경우 해당동 옥상 공용부분의 이용 및 안전과 관련하여 해당동 입주자 등의 의견수렴 및 입주자대표회의 의결이 필요하며, 중계기 임대료 수입의 용도 및 사용절차는 관리규약에 규정하여 운영할 사항임을 알려드리니 보다 자세한 사항은 당해 공동주택에 대한 지도, 감독 권한이 있는 시장, 군수,

구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.14)

■ 아파트 개별난방 전환 공사시 세대내부 공사비 부담은?

질의내용

- 우리아파트는 중앙집중식 난방방식에서 개별난방으로 전환을 추진하고 있습니다. 장기수선충당금으로 개별난방공사를 하려고 하는데 공용공사비는 분양면적비율로 부담하니까 문제가 없으리라고 생각되지만 세대내부공사비도 장기수선충당금으로 할 수 있겠는지요?(세대내부 공사비가 평형에 비례하지 않음)
난방방식을 중앙집중식으로 일괄 분양한 것처럼 난방변경공사도 내구연수가 다되어 일괄 공사를 하는데 세대내부라고 적은평수에 공사비를 더 부담시키면(차이가 많이 남) 주민동의를 못 받아 난방전환공사 어렵고 그로 인한 손해를 다 같이 보게 됩니다.

회신내용

- 주택법 제47조제1항에 따라 사업주체등은 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사 권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하도록 하고 있으며, 동법 제47조제2항에서 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하도록 하고 있습니다.
또한 동법 제51조제2항에 따라 적립된 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 규정 하고 있습니다. 따라서, 질의의 경우 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획에 해당하지 않으므로 장기수선충당금을 사용할 수 없음을 알려드립니다.
아울러 난방방식 전환공사의 세대별 부담비율은 귀 아파트 내부의 의사결정 사항으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.07.18)

■ 정문(문주) 설치업체 선정시 최저가 적용 여부

질의내용

- 당 아파트는 사용검사일이 2006년 6월 12일 이며 360세대로 구성된 아파트입니다. 이번에

정문 출입구에 문주(조형물)를 설치하자는 대표회의의 의결이 있었고 문주 설치에 따른 자금도 준비가 되었습니다. 업체 공고를 통하면 디자인(도안)과 재질 등이 상이하게 다를거라 예상되어집니다. 디자인과 재질 등이 상이하게 다를 경우, 최저가로 선정하면 많은 문제가 발생할 거라 예상됩니다. 이러한 경우 무조건적인 최저가업체를 선정하여야 하는지 궁금합니다.

회신내용

- 질의의 문주 설치 공사업자 선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표4]에 따라 최저 낙찰제로 시행하여야 할 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.07.20)

■ 공용과 전용의 경계

질의내용

- 전용부분과 공용부분에 대한 해석 좀 부탁드립니다. 공동주택 외벽은 (세대의 앞 뒤쪽)공용부분인가요 전용부분인가요, 관리규약에 “벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다”라고 되어 있어 해석하기가 좀.....도장부분만 공용이고 외부 누수로 인한 균열은 전용으로 봐야 할까요?

회신내용

- 주택법 시행규칙 제2조제2항제2호에 따라 외벽의 내부선을 기준으로 주거전용면적(주거공용면적 등을 제외)을 산정하도록 정하고 있으며, 주택법 시행령 제57조제1항제22호에 따라 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항에 대하여 관리규약에 정하도록 규정하고 있으므로 귀 관리규약에 따라 판단하실 사항임을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.23)

■ 승강기유지비

질의내용

- 우리아파트 승강기가 지하주차장(지하1층)에서 지상15층까지 바로 운행되고 있습니다. 승강기유지비와 승강기전기료를 전세대 균등부과하는 것이 맞습니까? 승강기유지비와 승강

기전기료를 1층,2층세대 제외하고 균등부과하는 것이 맞습니까?

회신내용

- 주택법 시행령 제57조제1항제11호에 따라 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차에 대하여 관리규약에 규정하도록 하고 있으므로 질의의 경우 귀 아파트 관리규약에 따라 판단하여야 함을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.07.25)

■ 아파트 출입문 설치시 동의 여부

질의내용

- 우리 아파트 1개동의 세대 출입을 위한 출입구가 없어 피로티구조로 되어 있는 1층 주차장 출입구로 입주민들이 통행하는 관계로 안전사고 우려가 있어 주차장 출입구 옆 벽에 출입문과 보행로를 설치 하고자 합니다. 이 경우 해당동의 입주민 동의만으로 설치가 가능한지 아니면 단지 전체동의 입주민의 동의 절차가 필요한지 여부를 알고 싶습니다.

회신내용

- 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 관할관청의 허가를 받아야 함

(등록일 : 2011.07.28)

■ 승강기 교체관련 입주민 동의 여부

질의내용

- 본인이 관리소장으로 근무하고 있는 아파트는 입주 19년된 아파트 입니다. 장기수선계획에 의거 승강기교체를 위해 2010년 입주민 전체80%이상 입주민 동의를 받은 후 아파트 주민들로 구성된 엘리베이터추진위원회가 구성되어 엘리베이터 추진을 하여 오던 중 추진위원회에서 승강기 안전진단을 받은 후 반영구적으로 사용하는 품목에 대해서는 재사용하기로 결정하여 공개입찰후 업체선정하여 교체공사를 하고 있습니다.
그런데 일부 입주민이 승강기 교체하는데 있어서 부분교체가 아닌 전체 교체를 하는데 동의를 하였다 주장하고 있습니다. 2010년 입주민 동의시 승강기 9대 전부교체 하는데 주민 동의를 받았습니다.

승강기교체는 장기수선계획에 의거 하는 것으로 입주민 동의 없이 승강기교체공사 할 수

있다고 생각합니다. 일부 입주민께서 엘리베이터 공사 관련하여 홍보물을 가구주에게 전달하지 않았으며 부분교체에 대하여도 사전 설명도 없이 진행 하였다 주장하고 있습니다. 과연 장기수선계획에 의거 승강기교체공사를 하는데 대하여 홍보물이든 부분교체든 모두 입주민에게 사전 동의를 받아야 되는지 유권해석 부탁드립니다.

회신내용

- 주택법 제47조 제2항의 규정에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 조정할 수 있으므로 장기수선계획에 따라 승강기교체공사를 실시하는 것은 입주민의 사전 동의를 받을 필요는 없다고 할 것이며 장기수선충당금의 사용 또한 장기수선계획에 따라 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하는 것이니 참고하시기 바라며 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.08.10)

■ 아파트 통장, 반장이 선거관리위원이 될 수 있는지?

질의내용

- 아파트의 통장이 입대의회장이나 관리사무소장의 추천을 받아 선거관리위원이 될 수 있는지?
- 아파트의 통장이 2명 이상일 경우 상호간에 추천을 하여 선거관리위원이 될 수 있는지?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조의2 제6항의 규정에 따라 선거관리위원회의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있으니 귀 관리규약에 따라 운영하면 될 것입니다. 아울러 통장이나 반장이 선거관리위원이 될 수 없다는 규정은 주택법령에 없으니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.08.11)

■ 예비비의 합법적인 지출범위는?

질의내용

- 저는 아파트관리소장입니다. 추석을 맞이하여 입주자대표회의에서 전주민에게 예비비로 쓰레기봉투를 나누어주는 것을 결정하고자 합니다. 예비비는 신문, 파지, 광고료 등으로 대부분 구성되어 있으므로 일정부분을 주민들에게 직접적으로 돌려주므로 재활용수집에

질의회신

동참을 장려할 수 있다고 생각합니다. 관리규약에는 입주자대표회의 운영비로 “공동체 생활 활성화비용”을 실발생 경비전액 범위 이내 구성한다 라고 되어있습니다.

1. “예비비로 명절에 전체 주민에게 종량제봉투(또는 태극기) 지급하기”가 입대의 결의로 가능한지?
2. 전체주민 종량제봉투 지급하기가 “공동체 생활 활성화 비용”의 성질로 해석 할 수 있는 지?
3. 예비비로 명절에 동대표, 부녀회장, 통장, 각종 단체장에게 상품권 등 일정액의 선물을 입대의 결의로 지급이 가능한지?

회신내용

- 1~2. 질의의 내용이 다소 모호합니다만 질의하신 예비비가 잡수입이라면 잡수입의 지출은 주택법 시행령 제55조의2에 따라 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받거나 주택법 시행령 제51조제1항제8의2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 또는 동법 시행령 제57조제1항제22호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우 지출이 가능할 것으로 판단됩니다.
3. 단체장 등에 한정하여 선물을 하는 것은 바람직하지 않을 것으로 판단됩니다.

(등록일 : 2011.09.09)

공동주택 선거관리위원회 구성건

질의내용

- 주택법시행령 제50조의2 에 따라 당 아파트에서는 동대표선출 관련 자치선거관리위원회를 구성 중에 있습니다. 관리규약(표준관리규약임) 제 33조에 따르면 위원위촉과 관련하여 부녀회 등 자생단체에서 추천한 자라는 조항에 근거하여 부녀회장에게 대표회장이 선관위원 추천을 의뢰한바, 부녀회장이 남자 1인을 추천한 상태입니다. 질의요지는 부녀회장이 추천한 자가 부녀회원이 아닌 남자를 추천하였을 경우 어떻게 판단하여야 하는지입니다.

참조 : 관리규약 제33조 1항 5호 본문

5. 부녀회 등 자생단체에서 추천한 자 2인 이내

회신내용

- 주택법 시행령 제50조의2 제6항에서 선거관리위원회의 운영·업무(제50조제4항 각 호에 따

른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함한다)·경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다 라고 정하고 있으므로 귀 관리규약에 따라 판단할 사항이니 참고하시기 바라며 아울러 귀 공동주택 관리규약의 준칙을 정한 시·도지사 및 관리·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.12)

■ 공동주택 선거관리위원의 자격

질의내용

- 공동주택의 선관위 구성과 관련된 위원의 자격에 대해 귀 부의 자문을 구하고자 합니다. 관리규약에 정한 단위(입대의의 회장, 관리소장 등)의 추천을 받아 선관위 위원으로 위촉이 될 수 있는 사람 중에 해당 공동주택의 '입주자(소유자)'인 관리주체의 직원은 선관위원이 될 수 있는지 궁금합니다.

주택법시행령 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)

② 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성하고, 위원장은 호선한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없다.

1. 동별 대표자
2. 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람

회신내용

- 주택법 시행령 제57조 제3호의2에서 선거관리위원회의 운영·업무·경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 질의의 경우도 귀 공동주택의 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.14)

■ 선거관리위원 자격

질의내용

- 공동주택 선거관리위원 자격과 관련하여 질문 드립니다. 입주자대표를 다시 선출하고자 하

는데 현재의 입주자대표 배우자는 선거관리위원 자격이 있는지요?

회신내용

- 주택법 시행령 제50조의2 제2항에서 동별 대표자는 선거관리위원회 위원이 될 수 없다 라고 규정하고 있으므로 동별 대표자의 배우자 역시 동일체로 보아 선거관리위원이 될 수 없으니 참고하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.10.19)

소송비청구 건

질의내용

- 저는 ○○단지의 관리소장입니다. 2011년 6월에 전 대표회장 을 상대로 직무집행 가처분 신청을 해서 2011년 10월에 판사의 결정을 받았습니다. 이는 전 회장이 스스로 사임했음에도 강제로 사임 당했다고 먼저 현재 동대표들을 상대로 회장 직무해임무효소송을 낸 것에 대항하고, 전회장이 관리통장인감도장과 인감증명을 발행하지 않고 업무인계를 하지 않아서 관리업무에 굉장한 차질이 발생함으로 어쩔 수 없이 맞대응할 수밖에 없었는데, 판사는 물론 현동대표들의 신청을 받아들여 주었습니다. 그런데 전동대표회장 직무정지 가처분 신청시 소송비가 440만원이 들었습니다. 이소송비를 동대표들은 예비비나 잡수입으로 대체하자고 하는데 과연 가능한지 한쪽에서는 동대표운영비 로 처리하자고하는 동대표도 있고 해서 의견이 분분합니다. 과연 잡수입이나 예비비로 가능한지 문의 드립니다.

회신내용

- 당해 소송이 입주민의 전체이익에 부합하는 경우라면, 주택법 시행령 제57조제1항제11호에 따라 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차와 동조 제14호에 따라 회계처리기준 등에 관한 사항을 관리규약에 정하도록 하고 있으므로 해당 공동주택의 관리규약에 정한 경우 예비비로 사용이 가능하며, 주택법 시행령 제55조의2에 따라 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받거나 주택법 시행령 제51조제1항 제8의2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 또는 동법 시행령 제57조제1항제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우 잡수입 사용이 가능할 것으로 사료됩니다.

(등록일 : 2011.11.01)

■ 주민동의로 의사결정이 가능하나요?

질의내용

- 당 아파트관리규약에는 입주자대표 구성원이 11명이나 현재 5명으로 의사결정 할 수 있는 정족수 부족으로 여러 안전에 대해 의사결정을 하지 못하고 있습니다. 2012년부터 경비원의 급료가 인상됨에 따라 인원조정이나 근무시간 조정의 의견결정하기 위해 아파트 전체 입주민에게 설문지로서 의견을 물어 결정하는 방법은 합당하나요? 이런 경우를 대비한 아파트 관리규약에는 자세한 상황까지 결정해 놓지는 않았습니까.

회신내용

- 주택법령에서 구체적으로 정하는 내용은 없습니다. 다만 불가피한 경우라면 입주민 전체의 의견을 물어 의사결정을 하는 것이 타당할 것으로 판단되나 조속히 동별 대표자를 선출하여야 할 것이며, 구체적인 사항을 가지고 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.03)

■ 선거관리위원회의 정족수 질의

질의내용

- 당아파트에서 선거관리와 관련하여 선거관리위원장과 입주자대표회의 간에 선거관리위원회 의결정족수와 관련된 논쟁이 진행되고 있습니다.
- 당아파트 선거관리위원회는 군 선거관리위원회에서 추천한 직원1인을 포함하여 6인으로 구성토록 규정되어있습니다.
- 당아파트에서 군선거관리위원회로 직원1인을 선거관리위원으로 추천의뢰 하였으나 군선거관에서는 고유업무처리와 2012년 실시되는 국회의원선거 및 제18대 대통령선거의 준비로 직원의 위원추천을 할 수 없음을 통보하여 현재 5명으로 선거관리위원회를 운영하고 있습니다.
- 이 경우 선거관리위원회의 의결정족수가 4인인지? 3인인지?를 조속히 회신하여주시기 바랍니다.

회신내용

- 주택법 시행령 제50조의2 제2항에서 선거관리위원회는 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구

성하도록 규정하고 있으며 제3항에서 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있다 라고 규정하고 있습니다. 질의의 경우, 선거관리위원회 추천을 군 선거관리위원회에 의뢰 하였으나 추천할 수 없다는 통보를 받은 불가피한 경우이므로 선거관리위원회 구성원을 5명으로 보는 것이 타당할 것으로 판단되나 동시행령 제57조 제1항 제 3의2에서 선거관리위원회의 운영·업무·경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로 관리규약으로 정하는 사항이 있다면 그에 따라야 할 것으로 판단되니 보다 자세한 사항은 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(등록일 : 2011.11.07)

주택단지의 정의

질의내용

- 주택법 제2조(정의) 6 - 주택 단지에 대하여 질의합니다.
 “제16조에 따른 주택건설사업 또는 대지조성사업 계획 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 개설하거나 대지를 조성하는데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 다만, 다음 각목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택 단지로 본다.”
 가. 철도, 고속도로, 자동차전용도로
 나. 폭20m 이상인 일반도로
 다. 폭 8m 이상인 도시계획 예정도로
 라. 가목부터 다목까지 시설에 준하는 것으로서 대통령이 정하는 시설
- 상기 조항은 동일한 사업자일 경우 적용하는 것이고 사업자가 각각 다를 경우는 상기 조항에 관계없이 연접하였다 하더라도 별개의 주택 단지로 보는 것이 타당하다고 사료되는데, 어떻게 판단하시는지요?

회신내용

- 각기 다른 사업주체가 사업계획승인을 받는 경우에도 대지가 인접하면 가능할 것임을 알려드립니다.

(등록일 : 2011.11.21)

■ 어린이놀이터 철거시 주민동의 요건

질의내용

- 어린이놀이터법 시행으로 인하여 기존의 놀이시설물 철거시 행위허가기준에 맞춰 주민의 동의를 받아야 하는지

회신내용

- 주택법 제47조에 의하면 어린이놀이기구시설물의 보수 및 전면교체 등은 수립 또는 조정된 장기 수선계획에 따라야 할 것이며, 파손·철거가 수반하는 공사인 경우, 주택법 시행령 제47조제1항 [별표3]에 따라 전체 입주자 3분의2 이상의 동의를 얻어 시장·군수·구청장으로부터 행위허가를 받아야 합니다. 보다 자세한 사항은 공동주택 지도감독 및 행위허가권자인 해당 지자체에 문의하시기 바랍니다.

질 의 회 신

■ 부산광역시 민원회신 사례



부산광역시 민원회신 사례

동별대표자 선출방법

질의내용

- 당 아파트 동대표자 임기가 2010.1.1.부터 2011.12.31.까지로 2010.1.1.부터 동대표가 선출되지 않은 동과, 사퇴 등으로 동대표가 공석중인 동에서 2011. 8월중 동대표자 선출요청 민원이 있을시 동대표자의 잔여임기 보궐선거는 개정된 주택법시행령을 적용해야 하는지?

회신내용

- 2010.7.6.전체 선출된 동별대표자의 잔여임기인 보궐선거를 하는 때에는 주택법시행령 제50조 제7항에 따른 동별대표자의 임기를 적용할 수 없으므로 종전의 규정에 따라야 할 것입니다.

동대표 겸직금지

질의내용

- 남편은 동대표이고 처는 부녀회장으로 당해아파트 관리규약 제34조(겸직금지) 제2항 동별대표자는 공동주택단지안의 자생단체 및 재건축 임원이 될 수 없다는 조항에 해당되어 처가 부녀회장직을 사퇴해야 하는지

회신내용

- 부산시 공동주택관리규약 준칙 제31조(겸임금지)제2항 규정에 「동별 대표자는 공동주택단지안의 자생단체 및 재건축조합의 임원이 될 수 없다」라고 규정하고 있습니다.
- 따라서 남편인 동별 대표자와 자생단체 부녀회장인 배우자는 동일체로 봄이 타당할 것으로 판단됩니다.

동대표 및 임원의 사퇴접수

질의내용

- 공동주택 동별 대표자 및 임원의 사퇴서 접수 처리시 입주자대표회에서 단순히 접수 처리

하는지, 선거관리위원회에서 반려할 수 있는 권한이 있는지

회신내용

- 임원의 사퇴서 처리 등은 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제4장(선거관리 위원회) 제36조(업무) 8항의 규정에 「동별대표자 및 임원의 사퇴접수 처리」는 선거관리위원회 업무로 규정하고 있어 선거관리위원회에서 처리하여야 함을 알려드립니다.

동대표 등 선거

질의내용

- 아파트(500세대이상) 동별 대표자 선거에 1인 출마하여 투표결과 50세대중 25세대 투표하여 찬성 22표 반대 3표로 당선여부와 이를 선관위 결정으로 며칠 후 미 투표 세대만 투표를 진행할 수 있는지
- 회장 선거시 2인 출마하여 1인이 호별 방문하여 선거운동의 제한 금지를 위반하였는바 이에 대한 선거법위반 후보에 대한 제재는

회신내용

- 주택법시행령 제50조 제3항 2호 규정에 동대표자 입후보자가 1명인 경우 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출한다 라고 규정하고 있으며 『아파트 선거 관리위원회 규정』 제47조 제1항4호 규정에 제44조(당선인 결정)제2항 각호에 의한 당선인이 없을 때는 재선거를 실시하여야 한다 라고 규정하고 있으며,
- 아파트 선거운동의 제한·금지 규정을 위반한 자에 대해서는 『아파트 선거관리위원회 규정』 제62조(선거규정 위반행위에 대한 조치 등) 규정에 의거 공동주택선거관의 의결로 조치한다 라고 규정하고 있습니다.

동대표 및 임원의 임기

질의내용

- 당 아파트에서는 관리규약 개정을 입주자 등이 직접투표로 확정하고 관리규약에 의거 2011.1.1~2012.12.31까지 2년 임기의 입주자 대표회장 1명과 감사 3명을 주민의 직접 투표

로 선출하였으나.

- 당 아파트 관리규약 부칙 제3조(관리규약 개정에 따른 동별 대표자의 임기) 규정에 의한 입주자대표회의 임기 불일치로 임원의 임기를 동별 대표자의 임기와 같게 2012.12.31까지 임기를 연장한다에 대한 효력과
- 당 아파트 관리규약 제19조(임원의 구성)에 의한 임기와 전 년도에 입주자 등이 직접 선출한 임원의 임기가 서로 상이하여 공동주택 관리에 어려움이 있음. 관련 규정에 의한 명확한 답변 요망

회신내용

- 귀 공동주택에서 주택법령 개정(2010.7.6) 이후에 동별 대표자를 선출하였다면 개정된 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제19조(임원의 구성) 제2항의 규정에 의거 입주자대표회의 임원의 임기는 해당 동별 대표자의 임기동안으로 하여야 할 것이며, 또한 공동주택 입주자대표회의 임원은 위 같은법 시행령 제50조(입주자대표회의의 구성 등) 제6항의 규정에 의거 동별 대표자 중에서 선출되어야 할 것입니다.
- 아울러 위 공동주택관리규약 준칙(개정 2010.9.3)부칙 제3조(관리규약에 따른 제규정에 관한 경과조치)규정에 『종전의 규약에 따라 제정 또는 개정된 제규정은 이 규약 시행일로부터 30일 이내에 이 규약에 적합하도록 개정하되 영 제51조 제1항 제1호의 2에 따라 제·개정 또는 폐지하여야 한다』라고 규정하고 있어 관련 규정에 의거 추진되어야 할 것입니다.

동별대표자 선출방법

질의내용

- 당 아파트 동대표자 임기가 2010.1.1.부터 2011.12.31.까지로 2010.1.1.부터 동대표가 선출되지 않은 동과, 사퇴 등으로 동대표가 공식중인 동에서 2011.8월중 동대표자 선출요청 민원이 있을시 동대표자의 잔여임기 보궐선거는 개정된 주택법시행령을 적용해야 하는지

회신내용

- 2010.7.6.전에 선출된 동별대표자의 잔여임기인 보궐선거를 하는 때에는 주택법시행령 제50조 제7항에 따른 동별대표자의 임기를 적용할 수 없으므로 종전의 규정에 따라야 할 것입니다.

입주자대표회의 회장 임기

질의내용

- 전 입주자대표회의가 2010. 7월 임기만료 되었으나 새 입주자대표회의가 구성되지 않은 상태에서 전 입주자대표회의에서 8월까지 전 회장에 대해 연임 의결하였고 새로운 입주자대표회의가 12월에 구성되기 전 2010. 9월~11월 까지 3개월간 전 입주자대표회의회장의 역할을 하는 것이 맞는지

회신내용

- 주택법시행령 제50조제8항 및 같은법 시행규칙 제21조(입주자대표회의 임원의 업무 범위 등)제2항의 규정에는 입주자대표회의 임원의 임기에 대하여는 관리규약으로 정한다 라고 규정하고 있으며
- 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제18조(동별대표자의 임기) 및 제19조(임원의 구성)제2항의 규정에 입주자대표회의 임기는 해당 동별 대표자의 임기동안으로 하며 동별 대표자의 자격을 상실한 때에는 임원자격도 상실된다 라고 규정하고 있습니다. 따라서 입주자대표회의 업무수행(의결 등)은 해당 임기기간 동안 수행할 수 있습니다.

동대표 출마자격

질의내용

- 주택법 개정전 2009년 5월 14일 동대표가 입주자대표회의에서 해임되어 현재 2년이 경과하여 개정 주택법 시행령에 의거 동대표를 할 수 있는지
- 현 동대표회의에서 2년전 결의된 해임 결과를 철회할 수 있는지 여부

회신내용

- 동별 대표자가 될 수 있는 자격 등은 주택법시행령 제50조 제4항 제9호 규정에 『해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다』라고 규정하고 있습니다.
- 동별 대표자의 2년전 해임에 대한 철회 여부는 주택법시행령 제57조(관리규약의 준칙)제1항 3호 및 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제27조(입주자대표회의의 의결사항)규정 등에 의거 입주자대표회의에서 의결한 사항으로 의결권자인 귀 공동주택 입주자대표회의에 문의

하시기 바랍니다.

■ 동대표 출마자격

질의내용

- 주택법시행령 제50조제4항에 따른 동별대표자의 결격사유 확인은 누가 하는지
- 동별 대표자를 선출할 때 입주민의 동거인 누구라도 선거관리위원이 될 수 있는지

회신내용

- 주택법시행령 제50조제4항 각호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인은 선거관리 위원회 업무로 부산광역시 공동주택 관리규약 준칙 제36조 규정에 규정하고 있습니다.
- 아파트 선거관리위원은 『동별 대표자 또는 동별 대표자 후보자의 배우자나 직계존속 비속인 자』와 『특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 연속하여 회의에 출석하지 아니한 자』에 대하여 위원이 될 수 없다 라고 위 공동주택관리규약 준칙 제35조에 규정하고 있습니다.

■ 동대표 자격

질의내용

- 2008년도 동대표로 선출되어 회장선거에 출마 낙선한 자가 1년간 회의에 불참한바 관리규약에 “특별한 사유 없이 계속하여 3회이상 회의에 불참시 당연 해임으로 본다”라고 규정되어 있어, 위의 자에 대하여 2011년 동대표 출마시 자격이 있는지 여부

회신내용

- 주택법시행령 제50조제4항제9호에 “해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다”라고 규정하고 있습니다.

■ 동대표 선출시 투표 기표에 대해

질의내용

- 선거구에 1명 출마시 투표용지를 찬성, 반대란이 없이 기표란 만들어 당선 되었을 경우 동

대표 자격이 있는지

- 1선거구에 2명의 동대표 선출하는데 3명 출마시 유권자 기표수는

회신내용

- 선거구에 1명 출마시 주택법시행령 제50조제3항 2호의 규정에 “입후보자가 1명인 경우는 입주자 등의 과반수 찬성으로 선출한다”고 규정하고 있으며 “기표” 용지 표기 내용을 알 수 없어 답변이 곤란함을 알려드리며
- 1선거구에 2명의 동대표를 선출하는데 3명 출마시 주택법 시행령 제50조3항의 규정에 다 득표자를 선출토록 규정하고 있어 찬성인 1명 또는 2명에게 기표하여야 할 것입니다. 따라서 출마자 3명 모두에게 기표시에는 무효로 판단되며 구체적인 사항은 관할 선거관리위원회에 자문을 득하시기 바랍니다.

동대표 및 임원의 임기

질의내용

- ① 당해 아파트 관리규약에 부칙 제3조(관리규약 개정에 따른 동별 대표자의 임기)규정을 신설하여 3년으로 1년 연장한다 라고 개정하였음. 주택법 시행령 제50조 제7항 규정에 위배된다고 판단되는 데 법적 효력은
- ② 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제81조 규정에 관계 법령에 반하는 사항은 효력이 없다고 규정되어 있는데 당 아파트 관리규약(부칙3조)이 효력이 있는지 아니면 사문서로 보고 2년의 임기로 새로운 동별 대표자 등을 선출하여야 하는지
- ③ 당해 아파트 관리규약 부칙 제3조 규정이 존재한다는 이유로 현 동별 대표자 등의 임기를 2012년까지 연장하였을 경우 입주자대표회의 운영에 따른 법적 기능은
- ④ 주택법 시행령 제50조의5항에 따라 현재 선출된 임원은 2011년까지의 동대표 자격을 가지고 선출되었기에 2011년 말이 되면 임원의 자격이 소멸된다고 하는데 만약 2012년 임기가 개시되는 동별 대표에 다시 선출되면 종전에 선출된 임원의 자격이 부활되는지 아니면 2011년 말로 새로운 선출을 하여야 하는지
- ⑤ 새로운 동별 대표자의 임기 개시(2012.1.1~2013.12.31)가 30여일 남았는데 관리규약 부칙 제3조 이유로 선거관리위원회와 입주자대표회의에서 개정을 하지 않고 있으므로 주택법 제59조 규정에 의거 조치요망

회신내용

- ① ② ④에 대하여 : 주택법령 개정(2010.07.06) 이후에 귀 아파트 관리규약 부칙3조 규정을 신설 또는 개정하였다면 주택법 시행령 제50조 제7항의 규정에 저촉되므로 개정하여야 할 것이며, 또한 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제81조 규정에 「입주자대표회의는 이 규약을 시행하기 위하여 필요한 사항은 관계법령과 이 규약이 정하는 범위에서 주택법 시행령 제51조 제1항 제1호의2에 따라 제 규정을 정할 수 있다. 이 경우 관계법령과 이 규약에 반하는 사항은 효력이 없다」라고 규정하고 있습니다.
- 입주자대표회의 임원의 임기는 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제19조(임원의 구성)제2항의 규정에 따라 해당 동별 대표자의 임기 동안으로 하여야 할 것이며, 공동주택 입주자대표회의 임원은 위 같은법 시행령 제50조(입주자대표회의의 구성 등) 제6항의 규정에 의거 동별 대표자 중에서 선출되어야 할 것입니다.
- ③에 대하여 : 현 동별 대표자 등의 임기를 2012년까지 연장하였을 경우 입주자대표회의 운영에 따른 법적 기능 또는 귀 아파트 관리규약(부칙 3조)의 사문서 유·무 등 사항은 구체적인 사실관계 자료를 가지고 법률전문가에게 문의함이 적합할 것으로 판단됩니다.
- ⑤에 대하여 : 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 관할 구청장에게 주택법 제59조 규정에 의거 법령 등에 저촉되는 귀 아파트 관리규약을 개정 등 조치토록 별도 통보하였으니 그리 아시기 바랍니다.

■ 주택법 개정에 따른 동대표자 임기

질의내용

- 현재 동대표자의 임기가 2009.7.1.~2011.6.30. 만료되어 2011.7.1.부터 동대표를 새로 선출하여야 하나 현재 동대표자 중에는 법 개정전 2회(3기에 1번, 2기~3기에 2회, 1기~3기에 2회) 선출된 자가 있어, 개정된 주택법에 따르면 상기 동대표자들은 한차례 더 중임 할 수 있는지

회신내용

- 개정 주택법시행령에 따른 동별 대표자의 임기가 적용되는 시점은 부칙 제2조에 따라 이영 시행 후 최초로 선출되는 동별대표자 부터입니다. 따라서 이전 개별 관리규약에 따라 지낸 동별 대표자의 임기는 연임이든, 중임이든 그 기간에 대해 개정 주택법령의 동별 대표자의

임기에 적용하지 않으므로 귀 아파트의 경우 2010.7.6. 주택법시행령 이후 최초로 선출하는 동별 대표자의 임기는 새로 적용해야 하므로 질문하신 상기 동별 대표자들의 임기는 2년에 중임을 할 수 있음을 알려드립니다.

입주자 대표회의 회장의 주택법 위반 여부

질의내용

- 입주자 대표회의 회장이 입주자대표회의 의결없이 독단적으로 아래 사항을 시행하였다면 주택법령 등 규정에 의거 동별 대표자 및 회장을 해임할 수 있는 지 여부
 - ① 종전의 관리규약에 동별 대표자 3회이상 회의 불참시 당연해임으로 본다 라고 규정하고 있는데 2011년도 동별 대표로 출마 가능여부 ② 단지내 화단일부를 주차장으로 용도변경 ③ 대표회의에서 의결된 공사를 임의로 추가 또는 변경 ④ 관리사무소 직원 인사조치 요구 등

회신내용

- 동별 대표자의 결격 사유 등은 2010.7.6 이후 동별대표자 및 입주자대표회의의 임원을 선출하기 위하여 공고하는 때부터 적용하는 것이며 종전의 관리규약 등은 적용하지 않습니다.
- 주택법시행령 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등)규정에 의한 입주자대표회의의 의결사항 등은 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 각 호의 사항을 의결한다 라고 규정하고 있으며
- 입주자대표회의 회장이 주택법시행령 제57조제1항제3호에 규정에 의한 해임사유에 해당하는 경우에는 위 같은법 시행령 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리) 및 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제20조(동별 대표자 등의 해임 등)내지 제36조(업무)규정 등 절차에 의거 해임할 수 있음을 알려 드립니다.

선거관리위원회 구성 관련

질의내용

- ① 아파트 선거관리위원 정족수 미달시 주택법 시행령 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리) 제5항 규정에 의거 해당 소재지를 관할하는 선거관리위원회에 지원을 요청으로 선거지원을 받을 경우 아파트 선거관리위원회가 구성된 것으로 보고 입주자 대표회의 회장의 해임

절차를 진행할 수 있는지

- ② 입주자대표회의 회장의 선거관리위원 위촉 거부 등과 관련 위 법 시행령 제51조 제2항의 단서 규정에 의거 이사가 입주자대표회의 회장의 직무를 대행하여 입주자대표회의 회의를 소집하고 선거관리위원회 위원을 위촉할 수 있는 지 여부
- ③ 공동주택관리규약 준칙 제34조(위원위촉 및 구성)제3항의 규정에 구청장은 학식과 사회경험이 풍부한 자 중에서 위원을 위촉할 수 있으며 라고 규정하고 있는바 구청장이 선거관리위원을 위촉할 수 있는지

회신내용

- ① 에 대하여 : 위 법령 제50조의2 제3항 및 제5항의 규정에 「500세대 이상의 공동주택은 선거관리법 제2조에 따른 선거관리위원회 소속직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있다」라고 위원 1명으로 제한하고 있으며,
- 또한 위 관리규약 준칙 제34조 제1항의 규정에 자체적으로 구성하는 선거관리위원회의 위원은 입주자대표회의 회장이 위촉한다 라고 규정하고 있어 회장이 위촉하지 아니한 당해 공동주택 선거관리위원회 구성 등은 규정상·절차상 관련 규정에 저촉됨.

■ 관리규약 개정건

질의내용

- ① 우리아파트 공동주택관리규약 제17조(동별대표자의 선출)규정에 동별대표자를 55명으로 선출되어 있는데 라인별, 층별로 선출하여도 적합한지 여부와 관리규약이 위반될 경우 동별 대표자 선출의 무효여부, 입주자대표회의에서 의결한 사항도 무효인지 여부
- ② 위 규약 제19조(임원의 선출)규정에 이사 15~20명으로 되어 있는데 규약이 적합한지, 또한 필요시 사외 감사를 별도로 둘 수 있다는 조항에 의거 사외감사 2명과 직능이사(2~5명)를 동별 대표자가 아닌 입주자 중에서 선임할 수 있다 라고 규정하고 있는데 적합한 지 여부
- ③ 위 규약 제24조(입주자대표회의 임원회의 등)규정에 입주자대표회의 임원회는 입주자대표회의에서 위임받은 업무를 처리하고 그 결과를 입주자대표회의에 보고한다 등 내용이 관련법 등 규정에 저촉되지 않는지
- ④ 위 규약 제32조(겸임금지) 동별 대표자는 공동주택단지안의 자생단체 및 재건축조합의 임

원이 될 수 없다는 규정을 삭제하고 당해 단지를 위탁하는 주택관리업자 소속 임·직원은 동별대표자를 겸임할 수 없다 로 신설하였는데 적합한지

회신내용

- ① 에 대하여 : 동별 대표자의 선출은 주택법시행령 제50조(입주자대표회의의 구성 등) 규정에 입주자대표회의는 4명이상으로 구성하되 동별 세대수에 비례하여 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(동별 대표자)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다 라고 규정하고 있어 주택법 등 관련 규정에 적합한 사항으로 판단됩니다.
- ② 에 대하여 : 임원(이사)의 선출은 주택법 시행령 제50조 제5항의 규정에 동별 대표자 중에서 2명이상으로 선출하여야 한다 라고 규정하고 있으며 또한 임원(감사)은 위 법령 제6항의 규정에 전체 입주자 등의 보통, 평등, 비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 선출한다 라고 규정하고 있어 동별 대표자가 아닌 자를 임원으로 선출시 주택 법령 등 규정에 저촉됩니다.
- ③ 에 대하여 : 입주자대표회의의 의결사항 등은 주택법 시행령 제51조 제1항 규정에 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 제1호 내지 제9호에서 정하는 사항을 의결한다 라고 규정하고 있으며 또한 위 법령 제2항의 규정에는 입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집한다. 회장이 소집을 하지 아니하는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집한다 라고 규정하고 있습니다. 따라서 귀 규약 제24조 규정에 의한 소위원회의 의결사항 등이 위 규정에 저촉되는지 적의 판단하시기 바랍니다.
- ④ 에 대하여 : 부산시 공동주택관리규약 준칙 제31조 제2항 규정에는 동별 대표자는 공동주택안의 자생단체 및 재건축조합의 임원이 될 수 없다 라고 규정하고 있어 『자생단체 임원』은 동별대표자가 될 수 없다는 내용으로 관리규약에 포함하여야 할 사항입니다.
- ⑤ 아울러 귀 공동주택관리규약 제19조 등 주택법령에 저촉되는 사항에 대하여는 주택법 제59조(공동주택관리에 관한 감독)규정에 의거 개정 등 관리감독토록 관할구청에 통보하였으니 그리하시기 바랍니다.

공동주택관리규약 준칙 해석 관련

질의내용

- 변경된 관리규약 내용 중 제28조(의결방법)제3항의 “회의에서 일단 부결된 의안은 그 회의

중에는 다시 발의하거나 심의할 수 없다”의 규정 중

- 그 회의라 함은 회의 당일을 의미하는지 아니면 그 회기를 의미하는지
- 그 회의가 당일 회의를 의한다면, 일단 부결된 의안에 대하여 이후 회의시 재발의 하여 재의결을 요청할 수 있는지 답변바람

회신내용

- 공동주택관리규약 준칙 제28조(의결방법) 제3항의 규정에 의한 그 회의라 함은 회의 당일을 의미하며 부결된 의안에 대하여는 동 준칙 제23조(회의개최) 및 제25조(회의소집절차)등 절차를 이행후 다시 발의하거나 심의할 수 있습니다.

관리규약 개정제안

질의내용

- ① 에어컨 실외기 외부설치는 주택법 시행령 제57조제4항제5호 및 당아파트 관리규약 제49조 4항에 관리주체의 동의가 필요한 사항으로 되어 있는바, 당아파트 동대표가 관리규약에 대해 개정안을 제출하였으나 관리주체의 동의 유무를 알 수 없어 불분명한 개정안을 제안 알 수 있는지
- ② 당 아파트 관리규약 개정안 제40조2항 “관리사무소장이 법 제57조 제1항 각호에 따른 자격취소 및 자격정지 등에 해당하는 행위를 한 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다”를 “입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성 또는 입주자 등의 구성원 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다”에 대하여 입주자대표회의 자체를 부정하는 것으로 사료되는데 적법한지

회신내용

- ① 에 대하여 : 에어컨 실외기 외부설치 행위에 대하여는 주택법 시행령 제57조 규정에 관리주체의 동의를 받아야 한다 라고 규정하고 있으며 또한 당해 안전 동의 여부에 대하여는 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제49조(관리주체의 동의기준) 제2항의 규정에 따라 신중히 처리하여야 하며 아울러 제안서 내용의 불분명한 사항에 대하여는 제안자에게 요구하시기 바랍니다.
- ② 에 대하여 : “관리사무소장이 법 제57조 제1항 각호에 따라 자격취소 및 자격정지 등에 해당하

는 행위를 한 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 해임할 수 있다”라고 규정하고 있어 입주자 등의 구성원 과반수의 찬성 등으로의 해임은 주택법령 등에 저촉됩니다.

■ 해운대 ○○아파트 공동주택관리규약

질의내용

- 당해 아파트는 현재 19개 선거구 중에서 14개 선거구의 동별 대표자만 선출되어 5개 선거구가 공석으로 있어 동별 대표자 선출을 요구하였으나 동별 대표자 선출시 후보자가 없어 재공고(공고일 5일간)하여 추가등록을 받아 선거를 실시하였는바,
- 당해 아파트 선거관리위원회에서는 재공고하여 추가 등록을 받아 선거를 하였기에 재선거를 실시한 것으로 주장하고 있으나, 기한을 연장하여 재공고한 것은 동별 대표자가 선출되기 전에 행한 일련의 행위로 재선거를 실시한 것으로 볼 수 없다고 판단되는데 여기에 대해 유권해석 부탁드립니다. ※ 당 아파트 관리규약 제22조 제3항 “동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 한다”라고 되어 있음.

회신내용

- 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제22조(동별 대표자 등의 선출공고)규정에 동별 대표자를 선출하지 못하여 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하여야 한다 라고 규정하고 있습니다.
- 또한 아파트 선거관리위원회 규정(국토해양부) 제47조(재선거)제1항에는 후보자가 없을 때에는 공동주택선관위는 즉시 공고하고 재선거를 실시하여야 한다 라고 규정하고 있으며, 제2항에 재선거는 그 사유가 발생한 날로부터 30일 이내 실시하며 선거절차는 당초 선거절차와 동일하게 실시한다 라고 규정하고 있음을 참고하시기 바랍니다.

■ 공동주택관리규약

질의내용

- ① 공동주택관리규약 제20조 규정에 의거 임원의 해임에 있어 “입주자대표회의의 임원이 해임사유에 해당할 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 그 직위를 해제할 수 있다”라고 되어 있는 바, 직선제로 선출된 회장과 감사의 해임도 입주자대표회의의 과반수의 찬성으로 직위해제 할 수 있는지

- ② 주택법시행령 제50조의2 제2항에 “동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없다”라고 되어 있는데 현재 선거관리위원인 자가 중도에 사퇴를 한 후, 그 배우자나 직계존비속이 동별대표자로 출마할 수 있는지?

회신내용

- ① 에 대하여 : 공동주택관리규약 제20조 제1항의 규정에 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각호와 같다 라고 규정하고 있으며 또한 제4항의 규정에는 입주자대표회의 임원이 제1항의 해임사유에 해당하는 때에는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 그 직위를 해제할 수 있다 라고 규정하고 있습니다.
- ② 에 대하여 : 주택법 시행령 제50조(입주자대표회의의 구성 등) 제4항 제6호의 결격사유에 해당하는 자는 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다 라고 규정하고 있습니다. 따라서 동별 대표자에 출마할 수 없는 자는 그 배우자나 직계존비속에 동별대표자 출마권을 위임할 수 없는 것입니다.

공동주택관리 규약

질의내용

- 관리규약 제34조 선거관리위원회 구성은 입주자대표회의의 회장, 관리소장, 통장, 부녀회, 노인회 등에서 추천한 자라고 되어 있는데 추천권 없이 선거관리위원회를 구성하여 동대표 선거업무를 실시한 것이 적법한지
- 선거관리위원회 규정 제32조 4항 방문투표 시 선거관리위원 1명과 방문투표 관리관 1명이 호별 방문하여 투표를 관리하여야 하나 선거관리위원 없이 경비원이 경비실에서 투표를 실시한 경우 유효한지

회신내용

- 주택법시행령 제50조의2 규정에 입주자 등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별대표자를 선출하기 위하여 자체적으로 선거관리위원을 구성하도록 규정하고 있으며, 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제34조 제1항의 규정에는 선거관리위원회 위원위촉 및 구성은 관리사무소장이 추천한 자 1인 등을 입주자대표회의의 회장이 위촉한다 라고 규정되어 있습니다.
- 또한 동조 제2항에는 추천자가 7일 이내 추천을 하지 아니할 때는 입주자대표회의의 회장은

입주자등 중에서 희망하는 자를 공개모집하여 위촉할 수 있다 라고 규정되어 있습니다. 따라서 위 제1항의 규정에 의한 추천 없이도 제2항의 규정 등에 의거 선거관리위원회로 위촉할 수 있습니다.

- 투표에 관한 사항은 주택법시행령 제50조의2 및 아파트 선거관리위원회 규정 제32조 제4항의 규정에 방문 투표시에는 반드시 공동주택 선거관리위원회 위원 1인과 해당 선거구의 선거인 중에서 선정한 1인을 지정하여 행한다 라고 규정하고 있습니다.
- 따라서 위 관련 규정에 위반(저촉)되게 선거관리위원 위촉 또는 투표를 시행한 사항의 유·무효 판단은 구체적인 사실관계 자료를 가지고 관할 선거관리위원회에 문의함이 적합 할 것으로 판단됩니다.

■ 공동주택 자체 운영규정 표준안

질의내용

- 서울시에서는 공동주택 자체 운영 규정안을 마련하여 요즘 심각한 문제가 되는 층간 소음에 대한 해결노력을 취하고 있는데 부산시에서는 어떤 노력을 하고 있나요

회신내용

- 부산광역시 공동주택관리규약 준칙은 2004. 3. 11. 제정하여 2010. 9. 3. 4차례 개정하여 운영중에 있습니다.
- 공동주택의 층간소음에 대하여는 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제51조(세대간 생활소음) 규정에 『소음으로 인하여 이웃한 세대에 피해를 주어서는 아니된다』라고 규정하고 있으며,
- 또한 같은 준칙 제76조(벌칙) 규정에 관리주체는 입주자 등이 이 규약을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 자가 있을 때에는 시정권고 또는 경고문 부착, 위반금 부과 등으로 조치할 수 있다 라고 규정하고 있습니다.

■ 공동주택 표준관리규약

질의내용

- 동대표자의 임기는 2년 한차례에 한하여 중임할 수 있는바, 관리규약을 개정하여 “회장을 연임한 동대표는 중임시 이사등 대표를 할 수 없으며, 주택관리업체 직원도 동대표가 될 수 없다”는 조항을 삽입하여 개정 할 수 있는지 여부

회신내용

- 주택법시행령 제50조(입주자대표회의의 구성 등) 제5항 및 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제19조(임원의 구성)규정에 입주자대표회의 임원선출·구성 등에 대하여 규정하고 있으며 또한 같은 법 시행령 제50조 제4항 규정에는 공동주택관리주체의 소속 임직원 등에 대하여는 동별 대표자가 될 수 없으며 라고 규정하고 있습니다.
- 아울러 공동주택관리규약을 주택법, 같은 법시행령, 같은 법 시행규칙, 주택관리 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것임을 알려드리오니 참고하시기 바랍니다.

■ 공용부지 사용료 지출

질의내용

- 가스사용료 절감을 위하여 가스절감밸브 비교시험 결과 30% 연료절감 효과가 있어, 시설 설치비를 공유부지 사용료로 지출코자 하는데 관련법에 저촉은 없는지

회신내용

- 관리비 등의 변경 집행은 주택법 시행령 제55조의2(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등) 및 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제57조(관리비 및 사용료의 집행) 규정에 의거 입주자대표회의에 제출되어 승인을 받아야 한다 라고 규정하고 있습니다.
- 아울러 기자재 변경 등은 공인된 기자재로 검토되어야 할 것이며, 또한 주택법시행령 제55조의4(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)규정에 의한 보수공사 또는 용역업자 선정시에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조(입찰의 방법)규정에 의거 선정되어야 함을 알려드립니다.

■ 공동주택관리업자 선정 및 복리시설 사용료징수

질의내용

- 국토해양부 고시(제2010-445) 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제19조제3항 “사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다”라고 되어있어 입찰시 지역을 제한 할 수 없지만, 지역을 제한하여도 문제가 없는 것인지

- 아파트 인접 상가의 주차장 협소로 당 아파트 주차장을 이용하게 하고 사용료를 받는다면 법적 문제는 없는 것인지

회신내용

- 주택관리업자 등 선정은 주택법 시행령 제55조의4(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정) 및 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제19조(참가자격의 제한)규정에 『사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다』라고 규정하고 있습니다.
- 공동주택 부설주차장 주차요금 징수 사항은 주차장은 입주자의 공용부분으로 『공용시설물의 사용료 부과기준의 결정』은 입주자대표회의에서 의결한다 라고 주택법 시행령 제51조(입주자대표회의 의결 사항 등)제1항에 규정하고 있으며
- 또한 주차장법 제19조(부설주차장의 설치)제2항 규정에는 『부설주차장은 해당시설물의 이용자 또는 일반의 이용에 제공할 수 있다』라고 규정하고 있으나, 같은법 제19조의3(부설주차장의 주차요금징수 등)의 규정에 의거 관할 구청에 신고 등 절차를 이행하여야 합니다.
- 아울러 아파트 지하 등 주차장을 외부인에게 개방 할 경우 단지내 교통혼잡으로 인한 주민 불편 또는 안전사고 및 범죄사고 등이 우려되므로 사전 예방차원에서 차량수요에 의한 교통흐름·영향분석 등 전문기관의 심도있는 검토와 입주민 전체 의견을 수렴 후 신중히 추진하여야 할 사항으로 판단됩니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

질의내용

- 에너지절약을 위한 국가시책에 부응하기 위하여 아파트 공용 전기절감을 위해 LED등으로 교체공사를 시행하려 하나 최저가 낙찰제로 시행시 부실공사 우려가 있음 품질 확보 공사가 추진될 수 있도록 협조해 주시기 바랍니다.
- LED등 교체사업은 센서 및 조명자동절전제어시스템의 형태, 종류, 단가 등이 매우 상이하고 제품의 효율과 특징이 제품마다 매우 다양함

회신내용

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토해양부 고시 제2010-445호, 2010.7.6) 제3조(입찰의 방법) 제1항 「별표1」 규정에 의거 에너지관리공단 부산·울산광역시 지사(051-503-7740)의 자문을 받아 업체를 선정하시기 바랍니다.

■ 장기수선충당금의 용도와 사용

질의내용

- 당 아파트는 2010년 4월~7월 도장공사 실시 후 도색두께가 시방서 내용대로 시공했는지 의구심이 많아, 도색두께를 측정하여 도장공사 시공업체에 법적인 대응을 할려고 하는데 그 비용을 장기수선충당금으로 가능한지 여부

회신내용

- 장기수선충당금의 사용은 주택법 제51조(장기수선충당금의 적립)제2항 규정에 같은 법 제46조(담보책임 및 하자보수 등)제1항 규정에 의한 하자에 대하여 장기수선계획에 의거 사용할 수 있다 라고 규정하고 있습니다. 따라서 도장공사에 대한 하자여부 진단(감정)등에는 사용이 불가함을 알려드립니다.
- 아울러 주택법 제43조(관리주체 등)제7항 및 부산광역시 공동주택관리준칙 제47조(관리주체의 업무) 규정에 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사 등에 대하여는 관리주체의 업무로 규정하고 있습니다.
- 따라서 도장공사에 대한 부실공사 여부 등은 공사감독 및 준공검사를 수행하는 당해 공동주택 관리주체에서 제시하여야 할 사항으로 판단됩니다.

■ 장기수선충당금

질의내용

- ① 장기수선충당금 사용 절차와 장기수선계획을 수립하지 않고 시행한 경우 처벌은
- ② 장기수선충당금으로 사업자 선정시 주민의 동의만으로 수의계약이 가능한 지

회신내용

- ① 에 대하여 : 주택법 제47조(장기수선계획) 제1항의 규정에 의한 공동주택에 대하여는 장기수선계획을 수립토록 규정하고 있으며 장기수선계획을 수립하지 아니한 관리주체(사업주체)에 대하여 주택법 제101조 제2항 규정에 5백만원 이하의 과태료를 부과토록 규정하고 있습니다.
- ② 에 대하여 : 사업자 선정은 주택법 시행령 제55조의4(관리비 등의 집행을 위한 사업자의 선정) 및 국토해양부 고시 제2010-445호 지침 제17조제1항내지 2항에 의거 경쟁입찰(일반보수공사 및 용역의 경우 200만원 이하인 경우 수의계약 가능)로 하여야 함을 알려 드립니다.

■ 아파트 하자보수 요청

질의내용

- 화장실 배관 하자발생 및 발코니상부(우수관)누수, 벽체 균열발생으로 사업주체(건설업자)에게 하자보수를 요구하였으나 답변이 없으므로 조치요망

회신내용

- 2007년 3월 15일 이전에 사업계획승인을 받은 공동주택의 하자담보책임기간은 주택법 시행령 제59조(사업주체의 하자보수)제1항『별표6,7』규정에 급·배수 위생설비공사, 지붕 및 방수공사에 대한 하자담보책임기간은 각각 2년, 3년으로 규정하고 있으며
- 또한 하자의 범위 중 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판단된 경우 내력구조부별 하자보수 및 하자담보 책임기간은 기둥·내력벽은 10년, 보·바닥 및 지붕은 5년으로 규정하고 있습니다.
- 따라서 귀 공동주택의 하자담보책임기간의 경과여부 등 본건 민원과 관련 공동주택 관리감독 및 사업승인·사용검사를 처분한 관할 구청에서 처리함이 적합할 것으로 판단되어 사하 구청에 통보하였으니 그리 아시기 바랍니다.

■ 공동주택관리소장 위법행위에 대한 처벌

질의내용

- 공동주택관리를 위탁한 위탁업체에서 선임한 아파트관리소장이 위법한 행위에 대한 처벌 규정은

회신내용

- 주택법제42조제1항을 위반하여 공동주택을 관리한자에 대하여는 주택법제101조 제2항 4호 및 시행령 및 시행규칙 [별표13] 4호에 의거 과태로 3백만원 부과됨을 알려드립니다.

■ 휴게시설 원상복구 조치요망

질의내용

- 아파트 단지내 휴게시설(정자)을 철거하고 나무를 심을 경우 입주민의 2/3 동의와 행위허

가 득해야 함에도 이런 절차없이 임의로 공사함에 대한 유권해석 요망

회신내용

- 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준은 주택법 제42조 및 동법시행령 제47규정에 의한 행위시 행위허가(신고) 대상을 규정하고 있으며
- 「국토해양부고시(제2009-35호) 조정기준」 제3조제3호의 규정에 “조경시설이라 함은 조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설”을 말하는 것으로 정자는 조경시설로 행위허가 대상이 아님을 알려드립니다.

■ 보육시설 인가

질의내용

- 공동주택내 가정보육시설 인가 시 주민의 반대사유(아파트 가격하락, 소음, 잦은 출입으로 인한 보안문제 등)로 인한 인가 제한의 근거가 되는 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제49조제1항제1호 나목 및 제6호의 규정이 상위 법령인 주택법시행령 제57조제1항제9호 및 제4항 각호의 규정에 위배되는지 여부

회신내용

- 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제49조(관리주체의 동의 기준) 제1항 1호 및 6호 『전용부분을 놀이방, 합숙소, 공부방 등으로 사용하고자 하는 행위는 해당동 또는 해당층 입주자 등의 동의가 있어야 한다』 내용의 상위 법령 근거는
- 주택법 제44조(공동주택관리규약) 규정에 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보고하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리규약 준칙을 정하여야 한다 라고 규정하고 있으며
- 또한 동법 시행령 제57조(관리규약의 준칙)제4항 4호 규정에 『가축(장애인 보조견을 제외한 다)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거 생활에 피해를 미치는 행위』 대하여는 관리주체의 동의를 받아야 한다 라고 규정하고 있습니다.
- 따라서 공동주택관리규약 준칙 제49조 제1항 1호 및 6호의 내용은 위 주택법령의 근거에 의거 제정된 사항입니다.

■ 아파트 지하주차장 절전형 조명설치 예산지원

질의내용

- 타시도에서는 아파트 지하주차장 조명을 절전형(LED)으로 교체하고 비용의 일부를 시에서 부담하는 것으로 알고 있습니다. 우리시에서도 주차장 조명을 절전형으로 교체하면 전체 전기료 절감 및 부족한 전기도 아끼고 탄소배출에도 도움이 될 것 같아 건의 드립니다.

회신내용

- 우리시에서 공동주택 지하주차장 조명교체(LED)와 관련 예산을 확보하여 일부 비용을 지원하기에는 시 예산 사정상 어려운 사항입니다.
- 현재 한국전력공사 부산본부에서 에너지 절약 등 고효율기기 보급사업과 관련 고효율 조명 등에 대한 예산을 지원('11년 고효율 기기 보급사업 추가시행 공고-2차)하고 있으니 자문을 받아보시기 바랍니다.

■ 해운 오피스텔의 법규적 관계

질의내용

- 공동주택은 주택관리 운영 법규 근거에 의거 대표자회(장)와 관리사무소(장) 주관으로 주민의 복리, 편익, 안전, 기타 증진을 목표로 상호 보완적 협력관계를 유지하는 것으로 인지하고 있습니다.
- 그런데 현실은 대표자회장이 관리업무에 수시로 참견하고 있어 건전한 업무수행에 방해가 되고 있는 실정으로 대표회장과 관리사무소장의 업무관계를 법률적으로 해석 바람

회신내용

- 주택법 제29조(사용검사 등)규정에 의거 사용검사를 득하고 같은법 시행령 제48조(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위)규정에 의거 관리하는 공동주택에 대하여는 위 법령 제51조(입주자대표회의의 의결사항 등) 및 제55조(관리주체의 업무) 규정에 소관 업무에 대하여 별도 규정하고 있습니다.
- 그러나 업무시설(오피스텔)의 용도에 대한 건물의 관리는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 또는 민법에 의거 입주민 스스로 관리규약 등을 제정 관리하는 사항임을 알려드립니다.

■ 공동주택관리 관련

질의내용

- 동아파트의 입주자대표회의 전원이 2011.4.19.(임기 2011.9.30) 사퇴한 상황으로
 - ① 입주자대표회의 선출을 위해 선거관리위원 선출 후 입주자대표회의 입후보자 선출 공고함이 맞는지
 - ② 2011.4.11 입주자대표회의에서 공사업체 입찰 선정공고 및 경비미화 업체 선정공고 의결하고 입찰공고(4/12), 현장설명(4/15), 입찰서류 접수(4/28) 예정입니다. 사퇴한 입주자대표회의의 사업자선정이 유효한지?
 - ③ 위탁업체 계약기간이 2011.5.31까지로 계약이 만료 되어 6월 1일부터 직원들의 근무는 어떻게 하면 좋은지?
 - ④ 동대표 전원 사퇴로 일상적 경비(전기료, 난방비 등)는 전회장과 관리소장이 지출하고 있는데 맞는 건지
 - ⑤ 자생단체 회장, 통장이 선거관리위원이 될 수 있는지

회신내용

- ① 에 대하여 : 동별대표자 선출 등 입주자대표회의는 주택법시행령 제50조의2(동별 대표자 등의 선거관리)규정에 의거 먼저 선거관리위원을 선출하여야 하며
- ② ③ ④ 에 대하여 : 공동주택의 사업자 선정을 위한 입찰공고 및 계약체결, 공동주택의 운영·관리, 관리비 지출 업무 등은 주택법 제55조(관리사무소장의 업무 등) 제2항 규정에 입주자대표회의에서 의결한 사항에 대하여 관리주체가 집행한다 라고 규정하고 있음을 참고하시기 바랍니다.
- ⑤ 에 대하여 : 선거관리위원의 자격제한에 대하여는 주택법시행령 제50조의2 제2항 각호에 해당하는 동별대표자, 동별대표자 및 선거관리위원회 위원 임기중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람은 자격을 제한할 수 있음을 알려드립니다.

■ 아파트내 소방차전용구역에 주차금지토록 법적 조치요망

질의내용

- 아파트내 주차장 부족으로 소방차전용주차 구역에 주차하는 아파트가 대부분으로 화재발생시 대형참사로 이어질 수 있어 소방차전용구역에 주차시 강력한 법적 조치 요망

회신내용

- 주택법 제42조(공동주택의 관리 등) 규정에 관리주체는 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함)을 이법 또는 이법의 명령에 따라 관리하여야 한다 라고 규정하고 있으며
- 또한 동법 시행령 제55조(관리주체의 업무 등)규정에는 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 등에 관한 사항은 관리주체에서 업무를 행한다 라고 규정하고 있습니다.
- 따라서 소방전용주차 구역의 부실관리로 안전사고가 우려되는 사항에 대하여는 부산광역시 공동주택관리규약 준칙 제27조(입주자 대표회의의 의결사항)규정 등에 의거 귀 아파트 입주자대표회의에서 관리주체를 관련규정에 의거 조치하여야 할 사항으로 판단되며,
- 아울러 귀 아파트에서 입주자 등의 보호와 주거생활의 질서를 위하여 별도의 대책이 필요할 경우에는 위 법 시행령 제57조(관리규약의 준칙) 및 위 공동주택관리규약 준칙 제76조(별칙) 규정에 의거 귀 아파트 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

■ 공동주택 장애인 주차구역 확보방안 마련

질의내용

- 오래된 아파트는 장애인 주차구역이 없어 불편하므로 개정된 법에 따라 장애인 주차 구역 설치 의무화 요망

회신내용

- 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에관한법률」 제7조 및 동법시행령 제3조(대상시설)[별표1] 개정으로 2008.12.31 이후부터 완공된 아파트는 장애인 전용주차구역 설치를 의무사항으로 규정되어 있습니다.
- 다만 법령 개정전의 기 준공된 아파트에 대한 소급 설치에 대하여 별도 규정이 없으므로 해당 아파트 관리사무소장 또는 동대표, 입주자대표회의에 장애인 전용 주차구역 설치를 건의하시기 바랍니다.

■ 공동주택 내 가축사육에 대하여

질의내용

- 81세 만성 폐질환 및 중증천식자로 3년전부터 옆집에서 가축사육(털많은 개)으로 인하여

병이 악화되고 있는 등 막대한 피해를 보고 있으며, 관리사무소장이 조정을 하여도 개 주인은 시정을 하지 않고 있음 조치요망

회신내용

- 주택법 시행령 제57조(관리규약 준칙)제4항 4호 및 공동주택관리규약 준칙 제49조(관리주체의 동의기준) 규정에 입주자 등이 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위에 대하여는 관리주체의 동의를 받아야 한다 라고 규정하고 있으며 또한 관리규약 등을 위반할 경우 위 준칙 제76조(벌칙) 규정에 경고문 부착·위반금 부과 등을 조치할 수 있다 라고 규정하고 있습니다.
- 따라서 관리주체에서 위 규정에 의거 적정하게 업무를 수행하고 있는지 등을 주택법 제59조(공동주택관리에 관한 감독) 규정에 따라 감독하여 주시고 특히 본건 민원이 입주민 스스로 해소되지 않을 경우 귀 구 주관 민원해소 대책회의를 개최하는 등의 적극적인 방법으로 민원이 해소될 수 있도록 조치바람



판 레



대법원2011.3.24. 선고2009다34405판결 【손해배상(기)】

[공2011상,809]

【판시사항】

[1] 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여 주택법 제46조를 적용하도록 개정된 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 부칙(1984. 4. 10.) 제6조(2005. 5. 26. 법률 제7502호로 개정된 것)의 적용 범위(=2005. 5. 26. 이후에 사용검사 또는 사용승인을 받은 공동주택) [2] 2005. 5. 26. 이전에 사용검사를 받은 아파트의 담보책임과 하자보수가 문제된 사안에서, 그에 관해서는 사용검사일 당시 시행 중이던 종전 규정인 구 주택건설촉진법과 구 공동주택관리령 및 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률이 적용된다고 한 사례[3] 입주자대표회의가 공동주택을 건축·분양한 사업주체에 대하여 하자보수청구를 한 경우, 이를 입주자대표회의가 구분소유자들을 대신하여 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 행사한 것으로 볼 수 있는지 여부(원칙적 소극)[4] 아파트 입주자대표회의가 자신이 직접 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 의한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 가진다는 전제하에 소를 제기하였다가 그 후 구분소유자들에게서 위 손해배상청구권을 양도받았음을 이유로 채권양도에 의한 손해배상청구권을 예비적으로 추가하자 시공회사 측이 양도받은 손해배상청구권의 제척기간 도과 항변을 한 사안에서, 입주자대표회의가 여러 차례에 걸쳐 보수공사를 요구한 적이 있다는 사정만으로 입주자대표회의가 구분소유자를 대신하여 위 손해배상청구권을 행사한 것으로 단정할 수 없다고 한 사례

【판결요지】

[1] 2005. 5. 26. 법률 제7520호로 개정된 주택법(이하 ‘개정 주택법’이라 한다)은 제46조 제1항에서 ‘사업주체는 집합건물의 분양에 따른 담보책임에 관하여 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의 규정에 불구하고 주택법령이 정하는 바에 따라 공동주택에 발생한 하자를 보수할 책임이 있다’고 규정하는 한편 부칙 제3항으로 ‘개정 주택법의 시행 전에 사용검사나 사용승인을 얻은 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여도 위 제46조의 개정 규정을 적용한다’는 규정을 두었고, 개정 주택법과 함께 2005. 5. 26. 법률 제7502호로 개정된 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘개정 집합건물법’이라 한다)도 부칙(1984. 4. 10.) 제6조(2005. 5. 26. 법률 제7502호로 개정된 것)에서 ‘다만 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다’는 규정을 두었다. 그런데 개정 주택법 부칙 제3항은 헌법재판소 2008. 7. 31. 선고 2005헌가16 전원재판부 결정에 의하여 위헌·무효라고 선언됨으로써 그 효력이 상실되었고, 그 후 2010. 4. 5. 법률 제10237호로 위 부칙 규정은 ‘개정 주택법 시행 전에 사용검사 또는 사용승인을 얻은 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 제46조의 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다’는 내용으로 개정되었다. 이와 같은 개정 주택법 부칙 제3항에 대한 위헌결정의 취지와 개정 경과 그리고 신뢰보호 및 공평의 관념에 비추어 볼 때, 개정 집합건물법 부칙 제6조의 규정은 개정 주택법과 개정 집합건물법이 공포·시행된 2005. 5. 26. 이후에 사용검사 또는 사용승인을 받은 공동주택에 관하여만 적용된다고 보아야 한다. [2] 2005. 5. 26. 이전에 사용검사를 받은 아파트의 담보책임과 하자보수가 문제된 사안에서, 그 아파트의 담보책임과 하자보수에 관해서는 사용검사일 당시 시행 중이던 종전 규정인 구 주택건설촉진법(1994. 1. 7. 법률 제4723호로 개정되기 전의 것)과 구 공동주택관리령(1993. 12. 2. 대통령령 제14014호로 개정되기 전의 것) 및 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것)이 적용된다고 한 사례.[3] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조에 의한 구분소유자의 하자담보추급권과 구 주택건설촉진법(1994. 1. 7. 법률 제4723호로 개정되기 전의 것) 제38조 제14항 및 구 공동주택관리령(1993. 12. 2. 대통령령 제14014호로 개정되기 전의 것) 제16조 제2항에 의한 입주자대표회의의 하자보수청

구권은 근거 법령과 입법 취지 및 권리관계의 당사자와 책임 내용 등이 서로 다른 전혀 별개의 권리이므로, 특별한 사정이 없는 한, 입주자대표회의가 공동주택을 건축·분양한 사업주체에 대하여 하자보수청구를 하였다고 하여 이를 입주자대표회의가 구분소유자들을 대신하여 하자담보추급권, 즉 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 행사한 것으로 볼 수는 없다. 또한 사업주체가 입주자대표회의에 대하여 구 주택건설촉진법 및 구 공동주택관리령에 의한 하자보수책임을 승인하였다고 하더라도, 이로써 사업주체가 구분소유자들에게 대하여 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의한 하자담보책임까지 승인하였다고 볼 수도 없다. [4] 아파트의 입주자대표회의가 당초 자신이 직접 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 의한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 가진다는 전제하에 손해배상을 구하는 소를 제기하였다가 그 후 구분소유자들에게서 위 손해배상청구권을 양도받았음을 이유로 채권양도에 의한 손해배상청구를 예비적으로 추가하자 시공회사 측이 양도받은 손해배상청구권의 제척기간 도과 항변을 한 사안에서, 입주자대표회의가 시공회사들에 여러 차례에 걸쳐 보수공사를 요구한 사실이 있다는 사정만으로 입주자대표회의가 구분소유자들을 대신하여 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 행사한 것으로 단정하여 위 제척기간 도과 항변을 배척한 원심판결에 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조에 규정된 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 행사와 제척기간에 관한 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례.

【참조조문】

[1] 구 주택법(2005. 7. 13. 법률 제7600호 개정되기 전의 것) 제46조 제1항, 부칙(2005. 5. 26.) 제3항, 주택법 부칙(2005. 5. 26.) 제3항(2010. 4. 5. 법률 제10237호로 개정된 것), 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 부칙(1984. 4. 10.) 제6조(2005. 5. 26. 법률 제7502호로 개정된 것) / [2] 구 주택법(2005. 7. 13. 법률 제7600호 개정되기 전의 것) 제46조 제1항, 부칙(2005. 5. 26.) 제3항, 주택법 부칙(2005. 5. 26.) 제3항(2010. 4. 5. 법률 제10237호로 개정된 것), 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 부칙(1984. 4. 10.) 제6조(2005. 5. 26. 법률 제7502호로 개정된 것), 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조, 구 주택건설촉진법(1994. 1. 7. 법률 제4723호로 개정되기 전의 것) 제38조 제14항, 구 공동주택관리령(1993. 12. 2. 대통령령 제14014호로 개정되기 전의 것) 제16조 제2항 / [3] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조, 구 주택건설촉진법(1994. 1. 7. 법률 제4723호로 개정되기 전의 것) 제38조 제14항, 구 공동주택관리령(1993. 12. 2. 대통령령 제14014호로 개정되기 전의 것) 제16조 제2항 / [4] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조, 민법 제671조 제1항, 구 주택건설촉진법(1994. 1. 7. 법률 제4723호로 개정되기 전의 것) 제38조 제14항, 구 공동주택관리령(1993. 12. 2. 대통령령 제14014호로 개정되기 전의 것) 제16조 제2항

【전 문】

【원고, 피상고인】 장암주공2단지 입주자대표회의 (소송대리인 변호사 박홍규 외 1인)

【피고, 상고인】 대한주택공사의 소송수계인 한국토지주택공사 (소송대리인 변호사 김수룡)

【피고보조참가인】 주식회사 효자건설

【환송판결】 대법원 2008. 4. 24. 선고 2006다40430 판결

【원심판결】 서울고법 2009. 4. 23. 선고 2008나44179 판결

【주 문】

원심판결 중 예비적 청구에 관한 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 이 사건 아파트의 하자보수와 관련한 적용법률

개정 주택법(2005. 5. 26. 법률 제7520호로 개정된 것, 이하 같다)은 제46조 제1항에서 ‘사업주체는 집합건물의 분양에 따른 담보책임에 관하여 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용하도록 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의 규정에 불구하고 주택법령이 정하는 바에 따라 공동주택에 발생한 하자를 보수할 책임이 있다’고 규정하는 한편 그 부칙 제3항으로 ‘개정 주택법의 시행 전에 사용검사나 사용승인을 얻은 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여도 위 제46조의 개정규정을 적용한다’는 규정을 두었고, 개정 주택법과 함께 개정된 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2005. 5. 26. 법률 제7502호로 개정된 것, 이하 ‘개정 집합건물법’이라 한다)도 부칙 제6조에서 ‘다만 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조의 규정이 정하는 바에 따른다’는 규정을 두었다.

그런데 개정 주택법 부칙 제3항은 헌법재판소 2008. 7. 31. 선고 2005헌가16 전원재판부 결정에 의하여 위헌·무효라고 선언됨으로써 그 효력이 상실되었고, 그 후 2010. 4. 5. 법률 제10237호로 위 부칙 규정은 ‘개정 주택법 시행 전에 사용검사 또는 사용승인을 얻은 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 제46조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다’는 내용으로 개정되었다. 이와 같은 개정 주택법 부칙 제3항에 대한 위헌결정의 취지와 그 개정 경과 그리고 신뢰보호 및 공평의 관념에 비추어 볼 때, 개정 집합건물법 부칙 제6조의 규정은 개정 주택법과 개정 집합건물법이 공포·시행된 2005. 5. 26. 이후에 사용검사 또는 사용승인을 받은 공동주택에 관하여만 적용된다고 보아야 할 것이다.

따라서 2005. 5. 26. 이전에 사용검사 또는 사용승인을 받은 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 개정 집합건물법 부칙 제6조의 규정에도 불구하고 여전히 종전의 규정이 적용된다고 할 것인데(대법원 2008. 12. 11. 선고 2008다12491 판결, 대법원 2009. 1. 30. 선고 2008다12507 판결, 대법원 2009. 2. 26. 선고 2007다83908 판결 등 참조), 원심판결 이유에 의하면 이 사건 아파트는 개정 주택법과 개정 집합건물법이 시행되기 전인 1993. 11. 5.에 사용검사를 받은 공동주택인 사실을 알 수 있으므로, 이 사건 아파트의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 이 사건 아파트의 사용검사일 당시 시행 중이던 종전 규정인 구 주택건설촉진법(1994. 1. 7. 법률 제4723호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)과 구 공동주택관리령(1993. 12. 2. 대통령령 제14014호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 및 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 집합건물법’이라 한다)이 적용된다.

2. 구 집합건물법에 의한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 제척기간 도과 여부

가. 원심은 그 채택 증거에 의하여, 이 사건 아파트를 신축·분양한 사업주체인 피고가 1993. 12.경까지 구분소유자들에게 이 사건 아파트의 인도를 마쳤으나, 그 후 잦은 하자가 발생하여 입주민들의 보수요청이 잇따르자 입주자대표회의인 원고는 피고 및 피고보조참가인을 비롯한 시공회사들에 여러 차례에 걸쳐 하자보수를 요구한 사실, 이에 따라 시공회사들은 하자보수를 실시한 후 원고로부터 하자보수완료확인서를 작성·교부받았음에도 이 사건 아파트의 공용부분에 여전히 원심판결 별지 하자 목록 기재와 같은 하자가 남아 있는 사실, 원고는 당초 자신이 직접 구 집합건물법 제9조에 의한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 가진다는 전제하에 2003. 11. 3. 이 사건 소를 제기하였다가 그 소송이 환송전 원심에 계속 중이던 2006. 3.경 이 사건 아파트 구분소유자들 1,070세대 중 786.1세대로부터 위 손해배상청구권을 양도받았음을 이유로 2006. 4. 3. 위 채권양도에 의한 손해배상청구를 예비적으로 추가하는 취지의 준비서면을 제출한 사실, 그런데 원고의 주위적 청구를 배척한 환송전 원심판결 부분은 그에 대한 상고가 기각됨으로써 이미 분리·확정된 사실

등을 인정한 다음, 구 집합건물법 제9조에 의하여 준용되는 민법 제670조와 제671조의 하자담보책임기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간인 제척기간에 해당되고, 이 사건 아파트와 같은 콘크리트 구조물에 대해서는 민법 제671조 제1항 단서가 적용되어 그 하자담보책임기간은 인도 후 10년이므로, 원고가 이 사건 양수금청구를 예비적으로 추가하는 내용의 준비서면을 제출한 2006. 4. 3.은 이 사건 아파트의 인도일인 1993. 12.경으로부터 기산하면 10년의 제척기간이 경과한 후임이 역수상 명백하지만, 원고가 피고 및 피고보조참가인을 비롯한 시공회사들에게 여러 차례에 걸쳐 보수공사를 요구한 것은 구분소유자들을 대신하여 한 것이라고 보아야 하므로 결국 구분소유자들이 구 집합건물법에 의한 자신들의 하자보수청구권을 재판 외에서 포괄적으로 행사하였다고 봄이 상당하다고 판단하여, 원고가 구분소유자들로부터 양도받은 이 사건 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 제척기간이 도과되었다는 피고의 항변을 배척하였다.

나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

원심이 인정한 사실관계에 의하면, 피고에게 하자보수를 요청하고 하자보수완료확인서까지 작성·교부한 주체는 모두 입주자대표회의인 원고이지 이 사건 아파트의 구분소유자들이 아님을 알 수 있다.

그런데 구 집합건물법 제9조에 의한 하자담보추급권은 특별한 사정이 없는 한 입주자대표회의가 아니라 집합건물 구분소유자에게 귀속하는 것이다. 구 주택건설촉진법 제38조 제14항, 구 공동주택관리령 제16조 제2항이 입주자대표회의에게 공동주택의 사업주체에 대한 하자보수청구권을 부여하고 있으나 이는 행정적인 차원에서 공동주택 하자보수의 절차·방법 및 기간 등을 정하고 하자보수보증금으로 신속하게 하자를 보수할 수 있도록 하는 기준을 정하는 데 그 취지가 있을 뿐(대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다84229 판결 참조), 구분소유자의 하자담보추급권과 입주자대표회의의 하자보수청구권은 그 근거 법령과 입법 취지 및 권리관계의 당사자와 책임 내용 등이 서로 다른 전혀 별개의 권리이므로, 특별한 사정이 없는 한, 원고가 피고에 대하여 하자보수청구를 하였다고 하여 이를 원고가 구분소유자들을 대신하여 하자담보추급권, 즉 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 행사한 것으로 볼 수는 없다. 또한 피고가 원고에 대하여 구 주택건설촉진법 및 구 공동주택관리령에 의한 하자보수책임을 승인하였다고 하더라도, 이로써 피고가 구분소유자들에 대하여 구 집합건물법에 의한 하자담보책임까지 승인하였다고 볼 수도 없는 것이다.

그렇다면 원심으로서 원고가 시공회사들에게 여러 차례에 걸쳐 보수공사를 요구한 사실이 있다고 하더라도 이러한 사정만으로 원고가 구분소유자들을 대신하여 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 행사한 것이라고 단정지을 것이 아니라, 원고가 아닌 구분소유자들이 이 사건 아파트의 인도시기로부터 10년 이내에 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 재판상 또는 재판 외에서 행사한 사실이 있다고 볼 수 있는지에 관하여 심리한 후에 피고의 제척기간 도과 항변이 정당한지 여부를 판단하여야 할 것이다.

그럼에도 원심은 그 판시와 같은 사정만으로 피고의 제척기간 도과의 항변을 배척하고 환송전 원심에서 예비적으로 추가된 원고의 이 사건 양수금청구를 일부 인용하였는데, 이러한 원심의 판단에는 구 집합건물법 제9조에 규정된 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 행사와 제척기간에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니한 잘못이 있고, 이는 판결 결과에 영향을 미쳤음이 분명하다. 이 점을 지적하는 상고이유는 이유 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대하여 판단할 필요 없이 원심판결 중 예비적 청구에 관한 피고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 양창수(재판장) 김지형 전수안(주심)

대법원2009.12.10.선고2009다49971판결【차단기철거】

[공2010상,99]

【판시사항】

[1] 아파트 단지를 관리하는 단체가 외부차량의 아파트 단지 내 출입을 통제하는 행위가 아파트 단지 내 상가건물 구분소유자들의 대지사용권을 방해하는 침해행위가 되는지 여부의 판단 방법[2] 아파트 입주자대표회의가 아파트 단지 출입구에 차단기를 설치하여 외부차량의 출입을 통제하는 행위가 아파트 단지 내 상가건물 구분소유자들의 수인한도를 넘어 그 대지사용권을 침해하였다고 볼 수 없다고 한 사례

【판결요지】

[1] 아파트 단지를 관리하는 단체가 외부차량의 아파트 단지 내 출입을 통제하는 행위가 아파트 단지 내 상가건물 구분소유자들의 대지사용권을 방해하는 침해행위가 되는지 여부는, 아파트 단지 내 상가건물과 그 부속주차장의 위치 및 이용관계, 아파트 단지 안으로의 출입 통제 방법, 아파트 및 상가건물 부근의 지리적 상황, 아파트 입주자들과 상가건물의 소유자 또는 이용자의 이해득실 기타 제반 사정을 참작하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다.[2] 아파트 입주자대표회의가 아파트 단지 출입구에 차단기를 설치하여 외부차량의 출입을 통제하는 행위가 제반 사정상 아파트 단지 내 상가건물 구분소유자들의 수인한도를 넘어 그 대지사용권을 침해하였다고 볼 수 없다고 한 사례.

【참조조문】

[1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호, 민법 제214조, 제263조 / [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호, 민법 제214조, 제263조

【전 문】

【원고, 피상고인】 원고 1외 20인 (소송대리인 변호사 장덕천)

【피고, 상고인】 피고 입주자대표회의 (소송대리인 변호사 동상홍)

【원심판결】 인천지법 2009. 6. 4. 선고 2008나10143 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원 본원 합의부에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 살펴본다.

원심은 적법하게 채택한 증거들을 종합하여, 이 사건 대지에 건축되어 있는 아파트 698세대와 상가건물 내 각 구분건물마다 이 사건 대지 전체에 대한 공유지분을 대지권으로 하는 등기가 마쳐진 사실, 이 사건 아파트의 입주자 대표들로 구성된 단체인 피고가 이 사건 아파트 단지 정문 및 후문 출입구 두 곳에 차단기를 설치한 사실, 차량을 이용하여 아파트 단지 내에 있는 이 사건 상가건물을 방문하는 경우 정문 차단기 옆에 설치된 간이경비실에 상주하는 경비원이 그 차량번호를 기재한 후 차단기를 올리고 차량을 통과시키고 있는 사실을 인정한 다음, 자동차를 이용하여 이 사건 상가건물에 출입하려면 피고가 전적으로 관리하는 이 사건 차단기가 설치된 곳을 통과할 수밖에 없는데, 위와 같이 경비원이 차량번호를 기재한 후 차단기를

올려 통과하도록 되어 있으므로 거부감을 느끼게 할 여지가 많은 점에 비추어, 피고가 이 사건 차단기를 설치한 것은 이 사건 상가건물의 구분소유자로서 이 사건 대지 전부에 대한 대지사용권을 가지고 있는 원고들의 대지사용권을 침해하는 행위에 해당한다고 판단하였다.

그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

아파트 단지를 관리하는 단체가 외부차량의 아파트 단지 내 출입을 통제하는 행위가 아파트 단지 내 상가건물 구분소유자들의 대지사용권을 방해하는 침해행위가 되는지 여부는 아파트 단지 내 상가건물과 그 부속주차장의 위치 및 이용관계, 아파트 단지 안으로의 출입 통제 방법, 아파트 및 상가건물 부근의 지리적 상황, 아파트 입주자들과 상가건물의 소유자 또는 이용자의 이해득실 기타 제반 사정을 참작하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다.

기록에 의하면, 이 사건 차단기는 아파트 단지 내의 불법주차와 도난사고 및 과속으로 인한 교통사고를 막기 위한 조치로서 아파트 입주자들뿐만 아니라 상가건물의 구분소유자인 원고들에게도 이익이 될 수 있는 점, 아파트 입주자들과 원고들을 포함한 상가건물의 구분소유자들은 자동차를 이용한 아파트 단지 내외로의 출입을 위하여 자동차카드를 받아 이용하고 있는데, 상가건물의 구분소유자들에게는 2개의 카드가 교부된 점, 상가건물의 지상주차장은 8대의 차량만이 주차할 수 있을 뿐이고, 상가건물 내에 설치된 지하주차장은 현재 폐쇄되어 이용할 수 없는 점, 이 사건 차단기 옆에 설치된 경비실에는 경비원이 24시간 교대로 근무하면서 차량을 이용하여 이 사건 상가건물을 방문하는 이용자의 차량번호를 확인하는 절차만 거칠 뿐 실질적으로 아무런 제한 없이 출입을 허용하고 있는 점, 차단기 바로 옆에 설치되어 있는 간이경비실 상단에는 “아파트 상가 방문 환영”이라고 기재되어 있어 상가를 방문하는 사람들이 심리적인 거부감을 느낄 가능성이 거의 없는 점 등을 알 수 있는바, 사정이 이와 같다면 이 사건 차단기의 설치가 원고들의 수인한도를 넘어 그 대지사용권을 침해하였다고 단정할 수 없다고 할 것이다.

결국, 원심판결에는 대지사용권 침해로 인한 불법행위의 성립에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다고 할 것이다.

따라서 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이홍훈(재판장) 김영란 김능환 민일영(주심)

대법원 2009.1.30. 선고2007다9030,9047판결 【위탁관리업체지위확인등】

[미간행]

【판시사항】

[1] 아파트 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자 등의 과반수가 서면동의하는 방법으로 아파트에 대한 주택관리업자를 선정하였으나, 그 직후 입주자대표회의가 이를 무효로 하고 다른 업체를 관리업자로 다시 제안하여 입주자 등 과반수의 서면동의를 받은 사안에서, 기존에 선정된 관리업자의 지위를 인정할 수 없다고 본 사례[2] 독립당사자참가에 의한 소송에서 두 당사자 사이의 소송행위가 나머지 1인에게 불이익이 되는 경우, 두 당사자 간에도 효력이 발생하지 않는지 여부(적극)

【참조조문】

[1] [주택법 시행령 제52조 제1항, 제4항](#) / [2] [민사소송법 제79조](#)

【참조판례】

[2] [대법원 2005. 5. 26. 선고 2004다25901, 25918 판결](#)(공2005하, 1016)

【전 문】

【원고, 상고인】 원고 주식회사

【피고, 피상고인】 피고 입주자대표회의

【독립당사자참가인, 피상고인】 참가인 주식회사

【원심판결】 [대구고법 2006. 12. 27. 선고 2006나5681, 5698 판결](#)

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

원심판결 이유에 의하면 원심은 제1심판결을 인용하여, 이 사건 아파트 입주자 또는 사용자(이하 ‘입주자 등’이라고 한다)의 10분의 1 이상이 제안하고 입주자 등의 과반수가 서면동의하는 방법으로 원고를 이 사건 아파트에 대한 주택관리업자(이하 ‘관리업자’라고 한다)로 다시 선정하였다고 하더라도, 입주자대표회의인 피고가 그 직후 원고를 관리업자로 선정한 결의를 무효로 함과 아울러 독립당사자참가인(이하 ‘참가인’이라고 한다)을 관리업자로 제안한다는 내용으로 입주자 등의 의사를 물은 결과 입주자 등 과반수가 서면동의한 이상, 입주자 등은 원고를 관리업자로 선정한 기존의 결의를 철회하고 참가인을 새로운 관리업자로 다시 선정한 것이고, 피고가 2005. 5. 18. 참가인과 이 사건 아파트에 대한 위수탁관리계약(이하 ‘관리계약’이라고 한다)을 체결하였고, 참가인은 2005. 6. 초경 원고로부터 아파트 관리업무를 인계받은 다음 그 무렵부터 이 사건 아파트를 관리해 오고 있으므로 이 사건 아파트의 적법한 관리업자는 참가인이라고 할 것이어서,

원고가 이 사건 아파트의 관리업자로서의 지위에 있다는 원고 주장은 이유 없고, 또한 피고가 원고에 대하여 원고와 사이의 관리계약을 체결할 의무를 부담하고 있음을 전제로 한 원고의 손해배상청구도 이유 없다고 판단하였다.

이 사건 기록에 의하면, 이 사건 아파트 입주자 등이 주택법 시행령 제52조 제1항, 제4항 본문에 따라 특정 업체를 관리업자로 적법하게 선정한 경우 관리규약 제53조 제2항에 따라 피고의 회장이 그와 같이 선정된 관리업자와 사이에 관리계약을 체결하도록 되어 있는 것은 사실이나, 이는 관리규약에 따라 피고 회장이 이 사건 아파트 입주자 등 또는 피고에 대하여 그러한 체결의무를 부담하는 것에 불과한 것일 뿐이므로, 입주자 등에 의하여 원고가 적법하게 관리업자로 선정되었다는 것만으로 바로 원고가 이 사건 아파트에 대한 관리업자로서의 지위를 갖게 된다고나 피고가 원고에 대하여 관리계약을 체결할 의무를 부담하게 되는 것은 아니다.

위와 같은 법리에 따라 이 사건을 보면, 원고와 피고 사이의 종전 관리계약은 기간만료로 이미 종료되었고, 그 후 피고가 원고와 사이에 새로운 관리계약을 체결하거나 체결하기로 약정한 적이 없으며, 오히려 피고가 참가인과 사이에 새로운 관리계약을 체결하였으므로, 원고가 피고에 대하여 이 사건 아파트에 대한 관리업자로서의 지위에 있음을 확인을 구하는 청구는 이유 없고, 또한 피고가 원고와 사이에 관리계약을 다시 체결하지 않은 것이 불법행위에 해당됨을 전제로 하여 피고에게 손해배상을 구할 수도 없다고 할 것이다.

한편, 민사소송법 제79조에 의한 소송은 동일한 권리관계에 관하여 원고, 피고 및 참가인 상호간의 다툼을 하나의 소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하려는 소송형태로서 두 당사자 사이의 소송행위는 나머지 1인에게 불이익이 되는 한 두 당사자 간에도 효력이 발생하지 않는다고 할 것인바 (대법원 2005. 5. 26. 선고 2004다25901, 25918 판결 참조), 소외 1이 피고의 대표자로서 제출한 준비서면에 원고가 이 사건 아파트에 대한 관리업자의 지위에 있다는 점에 대하여 피고가 다투지 않는다는 취지로 기재되어 있다고 하더라도, 참가인이 원·피고에 대하여 이 사건 아파트에 대한 관리업자로서의 지위의 확인을 구하고 있어 3당사자 사이에 판결의 합일확정을 필요로 하는 이 사건에 있어서 위와 같은 진술은 그 효력이 없다고 할 것이므로, 원심이 그 진술에 기속되어 판단하여야 하는 것은 아니다.

원심의 이유설시에 적절하지 아니한 점이 있으나, 원심이 원고가 이 사건 아파트의 관리업자로서의 지위에 있다거나 피고가 원고에 대하여 손해배상책임을 부담한다고 볼 수 없다고 판단한 결론은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 이 사건 주택법 시행령 및 관리규약상의 관리업자 선정 등에 대한 법리를 오해함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

원심판결 이유에 의하면 원심은, 피고의 종전 회장 소외 2가 2005. 4. 12. 피고의 대표직에서 해임되었기 때문에 피고가 참가인과 사이에 관리계약을 체결할 당시에는 피고의 적법한 대표자가 아니었다는 원고의 주장을 인정할 증거가 없다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙 위배 등의 위법이 없다.

3. 결 론

그러므로 상고를 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김지형(재판장) 고현철 전수안 차한성(주심)

대법원 2008.9.25. 선고2006다86597판결 【한빛아파트동대표선출결의무효확인】

[미간행]

【판시사항】

[1] 공동주택의 입주자대표회의가 동대표 선출결의 무효확인소송의 피고적격이 있는지 여부(적극)[2] 임기가 만료된 입주자대표회의의 구성원이 동대표 선출결의의 무효확인을 구할 소의 이익이 있는지 여부(한정적극)[3] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제15조 제1항이 규정하는 관리단집회의 결의를 요하는 ‘공용부분의 변경’에 해당하는지 여부의 판단 방법

【참조조문】

[1] 민법 제31조, 주택법 제43조 제3항, 주택법 시행령 제50조, 민사소송법 제52조 / [2] 주택법 제43조 제3항, 주택법 시행령 제50조, 민사소송법 제250조 / [3] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제15조 제1항, 제41조 제1항

【전 문】

【원고, 피상고인】 원고 1외 3인

【피고, 상고인】 ○○아파트입주자대표회의

【원심판결】 대전고법 2006. 11. 24. 선고 2006나1174 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 대전고등법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 피고적격 및 확인의 이익에 대하여

공동주택의 입주자대표회의는 동별 세대수에 비례하여 선출되는 동별 대표자를 구성원으로 하는 법인 아닌 사단이므로, 동별 대표자의 선출결의의 무효확인을 구하는 것은 결국 입주자대표회의의 구성원의 자격을 다투는 것이어서 입주자대표회의는 그 결의의 효력에 관한 분쟁의 실질적인 주체로서 그 무효확인소송에서 피고적격을 가진다. 또한, 입주자대표회의의 구성원은 그 임기가 만료되더라도 특별한 사정이 없는 한 필요한 범위 내에서 새로운 구성원이 선출될 때까지 직무를 수행할 수 있으므로, 입주자대표회의의 구성원의 임기가 만료되었다는 사정만으로는 그 구성원이 무효인 동별 대표자의 선출결의를 다투 확인의 이익이 없는 것이라고 보기 어렵다.

원심이 이러한 취지에서 피고 입주자대표회의가 동대표 선출결의의 무효확인 등에 있어서 피고적격이 있고, 원고들에게 확인의 이익이 있다고 본 것은 정당하므로 상고이유는 받아들일 수 없다.

2. 입주자대표회의의 해산사유에 대하여

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제15조 제1항은 “공용부분의 변경에 관한 사항은 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 다수에 의한 집회결의로써 결정한다. 다만, 공용부분의 개량을 위한 것으로서 과다한 비용이 드는 것이 아닐 때에는 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다”,

같은 법 제41조 제1항은 “이 법 또는 규약에 의하여 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 본다”고 규정하고 있는데, 관리단집회의 위와 같은 결의를 요하는 공용부분의 변경은 기존의 공용부분의 외관과 구조를 변경하거나, 그 기능과 용도를 변경함으로써 공용부분의 형상 또는 효용을 실질적으로 변경시키는 것으로서 변경이 되는 부분과 그 범위, 변경의 방식이나 태양, 변경 전과 변경 후의 외관이나 용도에 있어서 동일성 여부, 그 밖에 변경에 소요되는 비용 등을 고려하여 판단하여야 한다.

원심이 적법하게 인정한 사실관계와 원심이 채택한 증거들에 의하면, 이 사건 아파트 전 입주자대표회의는 노후된 난방시설을 개선하기 위하여 난방개선소위원회를 구성하여 실태분석을 실시한 결과 중앙난방, 지역난방, 소형열병합발전, 개별난방 중 지역난방을 채택하는 것이 가장 효율적이라는 결론에 이르렀고, 이에 따라 전 입주자대표회의는 지역난방으로 난방방식을 전환하기로 하여 입주자설명회를 개최하였으며, 난방방식을 지역난방으로 전환하는 것에 대하여 이 사건 아파트 입주자 3,144세대 중 2,396세대(76.2%)의 동의를 받아 유성구청에 지역난방 변경에 따른 행위허가신청을 하여 허가를 받은 사실, 기존의 중앙집중 난방방식을 지역난방으로 전환하기 위해서는 중앙보일러실에 설치된 보일러 8기, 중온수펌프 11기, 배관설비, 중간기계실에 설치된 온수탱크, 급탕 및 난방펌프들과 배관설비, 중앙보일러실과 중간기계실을 연결하는 중온수배관을 철거하여야 하고, 지역난방 메인열량계, 급탕 및 난방 열교환기, 급탕 및 난방펌프들과 배관설비를 지역난방용으로 새로 설치하여야 하는 사실, 위와 같이 난방방식을 변경하기 위해서는 약 70억 원의 비용이 소요되는 사실을 알 수 있다.

위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 아파트의 기존의 중앙집중 난방방식을 지역난방으로 변경하기 위해서는 기존의 공용부분에 해당하는 중앙집중 난방시설 및 배관설비 대부분을 철거하고 지역난방용으로 새로운 난방시설 및 배관설비를 설치하여야 하며 그 비용이 약 70억 원에 달하고 있으므로 이는 공용부분의 형상 또는 효용을 실질적으로 변경시키는 공용부분의 변경이고, 이러한 경우에는 집합건물법 제15조 제1항, 제41조 제1항에 따라 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 다수의 결의에 의하거나, 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의가 있어야 하는바, 전 입주자대표회의가 아파트 입주자 3,144세대 중 2,396세대의 서면에 의한 동의만을 받아 난방방식 변경을 결정하고 관할구청에 행위허가를 신청한 것은 집합건물법을 위반한 행위에 해당한다.

한편, 이 사건 아파트의 관리규약 제18조 제5항은 입주자대표회의가 관계법령 및 관리규약에 위배되는 행위를 하여 입주자 등에게 지대한 손실을 끼치는 등 특별한 사유가 발생되었을 경우에는 입주자 등이 해산결의를 할 수 있다고 정하고 있으므로, 원심으로서서는 이 사건 아파트의 난방방식을 지역난방으로 변경하는 과정에서 전 입주자대표회의가 집합건물법에 위배되는 행위로 인하여 입주자 등에게 지대한 손실을 끼쳤는지 여부에 대하여 구체적으로 심리하여 전 입주자대표회의에 대한 해산사유가 정당한 것인지 판단하여야 한다. 따라서 집합건물법 위반에 대하여 판단하지 않고 난방방식 변경의 결과만을 근거로 삼아 전 입주자대표회의가 난방방식 변경을 하면서 관계법령에 위배되는 행위를 하거나 입주자 등에게 재산상 손실을 끼치는 행위를 한 것으로 볼 수 없다고 판단한 제1심판결을 그대로 인용한 원심판결에는 집합건물법에서 정한 공용부분 변경에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있고, 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 관여 대법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법원 2008.5.29. 선고 2006두15004판결 【행위신고처리불가처분취소】

[미간행]

【판시사항】

[1] 공동주택에 설치된 입주자 공유가 아닌 복리시설을 부대·복리시설이 아닌 다른 시설로 용도변경 하는 것이 허용되는지 여부(원칙적 소극) 및 주택 단지 안에 건설된 주택 외의 시설이 부대·복리시설에 해당하는지 여부의 판단 기준[2] 아파트 입주자의 공유가 아닌 복리시설에 해당하는 근린생활시설을 오피스텔로 용도변경 하는 것은 ‘부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 안에서’의 용도변경에 해당한다고 볼 수 없어 허용되지 않는다고 한 사례

【참조조문】

[1] 구 주택법(2004. 10. 22. 법률 제7244호로 개정되기 전의 것) 제16조, 제42조 제2항, 구 주택법 시행령(2004. 12. 3. 대통령령 제18594호로 개정되기 전의 것) 제47조 제1항 [별표 3], 구 주택건설기준 등에 관한 규정(2005. 6. 30. 대통령령 제18929호로 개정되기 전의 것) 제4조, 제5조, 제6조 / [2] 구 주택법(2004. 10. 22. 법률 제7244호로 개정되기 전의 것) 제16조, 제42조 제2항, 구 주택법 시행령(2004. 12. 3. 대통령령 제18594호로 개정되기 전의 것) 제47조 제1항 [별표 3], 구 주택건설기준 등에 관한 규정(2005. 6. 30. 대통령령 제18929호로 개정되기 전의 것) 제4조, 제5조, 제6조

【전 문】

【원고, 상고인】 주식회사 핵사라이프 (소송대리인 법무법인 영진 담당변호사 정용인외 2인)

【피고, 피상고인】 서울특별시 용산구청장

【원심판결】 서울고법 2006. 8. 25. 선고 2005누15139 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【이 유】

구 주택법(2004. 10. 22. 법률 제7244호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘법’이라 한다) 제16조는 주택건설사업계획의 승인시에 쾌적하고 문화적인 주거생활을 영위하는 데 적합한 주택을 건설·공급하기 위하여 부대·복리시설의 설치 등을 의무화하고 있고, 법 제42조 제2항은 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 다음 각 호의 행위를 하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 기준·절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다고 규정하면서 그 제1호로 ‘공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위’를 들고 있으며, 이에 근거한 법 시행령(2004. 12. 3. 대통령령 제18594호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘시행령’이라 한다) 제47조 제1항은 법 제42조 제2항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준을 [별표 3]에서 규정하고 있는데, 위 [별표 3]은 공동주택과 그 부대·복리시설의 행위허가 또는 신고의 기준에 관하여, 대상을 공동주택, 입주자 공유가 아닌 복리시설, 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설로 나누고, 행위를 용도변경, 개축·재축·대수선, 파손·철거, 용도폐지 등으로 구분하면서, 입주자 공유가 아닌 복리시설의 경우 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’(이하 ‘주택건설규정’이라 한다)에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합

한 범위 안에서 신고로 그 용도를 변경할 수 있도록 규정하고 있고, 구 주택건설규정(2005. 6. 30. 대통령령 제18929호로 개정되기 전의 것) 제6조 제1항은 주택단지 안에 건설할 수 있는 주택 외 시설을 원칙적으로 일정한 부대·복리시설에 한정하고 있으며, 그 제4조, 제5조에서 부대·복리시설의 범위에 관하여 규정하고 있는바, 위와 같은 관계 법령의 규정을 종합하여 보면, 공동주택에 설치된 입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경은 다른 용도의 부대·복리시설로 변경하는 경우에 한하여 신고만으로 가능하다 할 것이고, 부대·복리시설이 아닌 다른 시설로 용도변경 하는 것은 ‘부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 안에서’의 용도변경에 해당된다고 볼 수 없으므로, 복리시설로서의 용도폐지가 선행되지 아니하는 한 허용되지 아니한다고 할 것이며 한편, 주택 단지 안에 건설된 주택 외의 시설이 부대·복리시설에 해당하는지 여부는 당해 주택건설 사업계획의 승인 당시의 주택건설규정에서 규정하고 있는 부대·복리시설의 범위에 포함되는 시설인지 여부를 기준으로 판단하여야 할 것이고, 여기서 주택 외의 시설이라 함은 그것이 주택과 동일건축물로 건축되었는지 여부를 묻지 않는다고 할 것이다.

원심은 그 채용 증거들을 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 근린생활시설은 이 사건 아파트 입주자의 공유가 아닌 복리시설에 해당하여 그 용도변경은 시행령 제47조 제1항 [별표 3]의 규정에 의하여 다른 용도의 부대·복리시설로 변경하는 경우에 한하여 신고만으로 가능하다고 할 것인데, 원고가 용도변경 하고자 하는 오피스텔은 업무시설로서 주택건설규정 제4조, 제5조에서 규정한 부대·복리시설이 아니므로, 이 사건 근린생활시설을 오피스텔로 용도변경 하는 것은 ‘부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 안에서’의 용도변경에 해당된다고 볼 수 없어, 복리시설로서의 용도폐지가 선행되지 아니하는 한 허용되지 않는다고 판단하였는바, 앞서 본 법리에 비추어 기록을 살펴보면, 위와 같은 원심의 사실인정과 판단은 옳은 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위배나 법 제42조 제2항, 시행령 제47조 제1항의 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

기록 및 원심이 확정된 사실관계에 의하더라도, 이 사건 아파트는 주택과 주택 외의 시설이 동일건축물로 건축된 복합건축물에 해당함이 명백함에도 불구하고, 원심이 이 사건 아파트를 주거전용아파트로 보고 주택과 주택 외의 시설이 동일건축물로 건축된 복합건축물에 해당한다는 원고의 주장을 배척한 조치는 잘못이라고 할 것이나, 앞서 본 법리에 의하면, 주택 단지 안에 건설된 주택 외의 시설이 부대·복리시설에 해당하는지 여부는 그것이 주택과 동일건축물로 건축되었는지 여부와는 관련이 없다고 할 것이고, 따라서 위와 같은 원심의 잘못이 결론에 영향을 미쳤다고 볼 수 없으므로, 이 점에 관한 상고이유의 주장은 이유 없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 전수안(재판장) 고현철(주심) 김지형 차한성

대법원 2009. 6. 25. 선고 2006도824 판결 【주택법위반】

[공2009하,1246]

【판시사항】

[1] 구 주택법 제98조 제11호 위반죄가 성립하기 위해서는 구 주택법 제91조에 의한 시정명령이 적법해야 하는지 여부(적극) [2] 구 주택법 시행령 제51조 제3항에 정한 ‘공동주택의 입주자 등 외의 자로서 당해 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자’ 및 ‘법률상 보호되는 이익’의 의미 [3] 아파트단지 내 상가 입점자의 권리를 침해한다는 이유로 관할 행정청이 입주자대표회의에 단지 내에서의 알뜰시장 개최를 금지하는 취지의 시정명령을 명하였음에도 알뜰시장의 개최를 강행한 사안에서, 위 시정명령이 적법하지 않다는 이유로 구 주택법 제98조 제11호 위반죄의 성립을 부정한 사례

【판결요지】

[1] 행정청으로부터 구 주택법(2008. 2. 29. 법률 제8863호로 개정되기 전의 것) 제91조에 의한 시정명령을 받고도 이를 위반하였다는 이유로 위 법 제98조 제11호에 의한 처벌을 하기 위해서는 그 시정명령이 적법한 것이어야 하고, 그 시정명령이 위법하다고 인정되는 한 위 법 제98조 제11호 위반죄는 성립하지 않는다. [2] 구 주택법 시행령(2006. 2. 24. 대통령령 제19356호로 개정되기 전의 것) 제51조 제3항의 문언 내용 및 입법 취지 등을 종합하면, ‘공동주택의 입주자 등 외의 자로서 당해 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자’는 공동주택의 입주자 등 외의 자가 당해 공동주택의 관리에 관하여 법률상 또는 계약상의 권리 또는 법률상 보호되는 이익을 가진 사람을 의미한다. 여기에서 말하는 ‘법률상 보호되는 이익’은 주택 관련 법규에 의하여 보호되는 직접적이고 구체적인 이익이 있는 경우를 말하고, 간접적이거나 사실적·경제적 이해관계를 가지는 데 불과한 경우는 여기에 해당하지 아니한다. [3] 아파트단지 내 상가 입점자의 권리를 침해한다는 이유로 관할 행정청이 입주자대표회의에 단지 내에서의 알뜰시장 개최를 금지하는 취지의 시정명령을 명하였음에도 알뜰시장의 개최를 강행한 사안에서, 공동주택관리규약에서 입주자 등의 행위에 대한 관리주체의 동의기준을 정한 것이 단지 내 상가 입점자에게 알뜰시장의 개최금지를 요구할 수 있는 권리를 부여한 것으로 볼 수 없고, 알뜰시장 개최와 관련하여 단지 내 상가 입점자가 가지는 이해관계는 사실적·경제적 이해관계에 불과할 뿐 법률상 보호되는 이익이 아니어서 위 시정명령이 적법하지 않다는 이유로, 구 주택법(2008. 2. 29. 법률 제8863호로 개정되기 전의 것) 제98조 제11호 위반죄의 성립을 부정한 사례.

【참조조문】

[1] 구 주택법(2008. 2. 29. 법률 제8863호로 개정되기 전의 것) 제91조, 제98조 제11호(현행 제98조 제12호 참조) / [2] 구 주택법 시행령(2006. 2. 24. 대통령령 제19356호로 개정되기 전의 것) 제51조 제1항, 제3항, 주택법 제43조 / [3] 구 주택법 시행령(2006. 2. 24. 대통령령 제19356호로 개정되기 전의 것) 제51조 제1항, 제3항, 구 주택법(2008. 2. 29. 법률 제8863호로 개정되기 전의 것) 제91조, 제98조 제11호(현행 제98조 제12호 참조)

【참조판례】

[1] 대법원 2007. 7. 13. 선고 2007도3918 판결

【전문】

【피고인】 피고인

【상고인】 피고인

【원심판결】 인천지법 2006. 1. 19. 선고 2005노2142 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원 본원 합의부에 환송한다.

【이 유】

직권으로 판단한다.

구 주택법(2008. 2. 29. 법률 제8863호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘법’이라 한다) 제91조에 의하여 행정청으로부터 시정명령을 받은 자가 이에 위반한 경우 이로 인하여 법 제98조 제11호에 정한 처벌을 하기 위해서는 그 시정명령이 적법한 것이라야 하고, 그 시정명령이 위법한 것으로 인정되는 한 법 제98조 제11호 위반죄가 성립될 수 없다 (대법원 2007. 7. 13. 선고 2007도3918 판결 등 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 구 주택법 시행령(2006. 2. 24. 대통령령 제19356호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘시행령’이라 한다) 제51조 제3항은 ‘입주자대표회의가 제1항의 규정에 의한 사항을 의결함에 있어서는 공동주택의 입주자 등 외의 자로서 당해 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 아니된다’고 규정하고 있고, 시행령 제51조 제1항 제9호에 근거하여 제정된 이 사건 ○○아파트 공동주택관리규약 제41조 제1항 제1호 가목 단서에 의하면 입주자 등이 농수산물 직거래, 바자회 등의 목적을 위해 물건을 주차장 또는 단지 내 도로에 일시적으로 적재하는 행위에 대해서는 관리주체가 원칙적으로 동의를 하되 다만 단지 내 상가 입점자의 권익을 침해하지 않는 범위 내에서 한한다고 규정하고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 위 관리규약에 의하여 보호되는 단지 내 상가 입점자의 권익은 법적 또는 계약상 보호받는 권익이라 할 것이므로, 관할 행정청으로서 아파트 입주자대표회의에 대하여 단지 내 상가 입점자의 권익을 보호하기 위하여 이 사건 알뜰시장을 개최하지 말라는 시정명령을 할 수 있고, 따라서 이러한 시정명령에 위반한 자는 법 제98조 제11호에 정한 처벌을 할 수 있다고 판단하였다.

시행령 제51조 제3항의 문언 내용 및 입법 취지 등을 종합하면, ‘공동주택의 입주자 등 외의 자로서 당해 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자’라 함은 공동주택의 입주자 등 외의 자가 당해 공동주택의 관리에 관하여 법률상 또는 계약상의 권리 또는 법률상 보호되는 이익을 가진 사람을 의미하고, 여기에서 말하는 ‘법률상 보호되는 이익’은 주택 관련 법규에 의하여 보호되는 직접적이고 구체적인 이익이 있는 경우를 말하고 간접적이거나 사실적, 경제적 이해관계를 가지는데 불과한 경우는 여기에 해당되지 아니한다고 할 것이다.

그런데 원심판결 이유에 의하더라도, 위 공동주택관리규약 제41조 제1항 제1호는 입주자 등의 행위에 대한 관리주체의 동의 기준을 정한 것에 불과하므로 이를 단지 내 상가 입점자가 아파트 입주자대표회의에 대하여 이 사건 알뜰시장을 개최하지 않을 것을 요구할 수 있는 권리를 가진 것으로 볼 근거가 되지 못할 뿐만 아니라, 이 사건 알뜰시장의 개최와 관련하여 단지 내 상가 입점자가 가지는 이해관계는 사실적, 경제적 이해관계에 불과할 뿐 법률상 보호되는 이익이라 볼 수 없을 것임에도 불구하고, 원심은 이와 다른 전제에서 이 사건 시정명령이 적법하다고 판단하고 말았으니, 이러한 원심판단에는 법 제91조에 정한 시정명령의 적법성에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 이 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이홍훈(재판장) 김영란 김능환 차한성(주심)

대법원 2009.6.25. 선고2008도3792판결【업무상배임】

[공2009하,1249]

【판시사항】

[1] 업무상 배임죄에서 행위자나 제3자가 취득하는 재산상 이익의 의미 및 배임행위로 인하여 행위자나 제3자가 재산상 이익을 취득하지 않은 경우 업무상 배임죄의 성립 여부(소극)[2] 입주자대표회의 회장이 열 사용요금의 납부를 위한 지출결의서의 날인을 거부함으로써 아파트 입주자들에게 그 연체료를 부담시킨 사안에서, 열 사용요금 납부연체료를 지급받은 공급업체가 연체료 상당의 재산상 이익을 취득한 것으로 볼 수 없다는 이유로 업무상 배임죄의 성립을 인정한 원심판결을 파기한 사례

【판결요지】

[1] 업무상배임죄는 타인의 사무를 처리하는 자가 그 업무상의 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에 성립하는데, 여기서 ‘본인에게 재산상의 손해를 가한다’ 함은 총체적으로 보아 본인의 재산상태에 손해를 가하는 경우, 즉 본인의 전체적 재산가치의 감소를 가져오는 것을 말하는 것이고, 이와 같은 법리는 타인의 사무를 처리하는 자 내지 제3자가 취득하는 재산상의 이익에 대하여도 동일하게 적용되는 것으로 보아야 한다. 또한, 업무상 배임죄는 본인에게 재산상의 손해를 가하는 외에 배임행위로 인하여 행위자 스스로 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 재산상의 이익을 취득하게 할 것을 요건으로 하므로, 본인에게 손해를 가하였다고 하더라도 행위자 또는 제3자가 재산상 이익을 취득한 사실이 없다면 배임죄가 성립할 수 없다.[2] 입주자대표회의 회장이 지출결의서에 날인을 거부함으로써 아파트 입주자들에게 그 연체료를 부담시킨 사안에서, 열 사용요금 납부 연체로 인하여 발생한 연체료는 금전채무 불이행으로 인한 손해배상에 해당하므로, 공급업체가 연체료를 지급받았다는 사실만으로 공급업체가 그에 해당하는 재산상의 이익을 취득하게 된 것으로 단정하기 어렵고, 나아가 공급업체가 열 사용요금 연체로 인하여 실제로는 아무런 손해를 입지 않았거나 연체료 액수보다 적은 손해를 입었다는 등의 특별한 사정이 인정되는 경우에 한하여 비로소 연체료 내지 연체료 금액에서 실제 손해액을 공제한 차액에 해당하는 재산상의 이익을 취득한 것으로 볼 수 있을 뿐이라는 이유로, 공급업체가 연체료 상당의 재산상 이익을 취득한 것으로 보아 업무상 배임죄의 성립을 인정한 원심판결을 파기한 사례.

【참조조문】

[1] 형법 제355조 제2항, 제356조 / [2] 형법 제355조 제2항, 제356조

【참조판례】

[2][3] 대법원 2005. 4. 15. 선고 2004도7053 판결(공2005상, 791), 대법원 2006. 7. 27. 선고 2006도3145 판결(공2006하, 1587), 대법원 2007. 7. 26. 선고 2005도6439 판결(공2007하, 1413)

【전 문】

【피 고 인】 피고인

【상 고 인】 피고인

【변 호 인】 법무법인 다우 담당변호사 고현영

【원심판결】 서울남부지법 2008. 4. 23. 선고 2007노1415 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울남부지방법원 합의부에 환송한다.

【이 유】

1. 이 사건 공소사실의 요지는 다음과 같다.

피고인은 이 사건 아파트 입주자대표회의 회장으로서 아파트의 열 사용요금을 지정된 납입기한까지 납입하여야 할 업무상 임무가 있음에도 불구하고, ① 2006. 3. 2경 2006. 1월분 열 사용요금 137,652,360원을 납입기한까지 납입하지 아니하여, 피해자인 이 사건 아파트 입주자들에게 그 연체료 2,753,047원을 부담하게 함으로써 동액 상당의 재산상 손해를 가하고 SH공사로 하여금 동액 상당의 재산상 이익을 취득하게 하고, ② 2006. 4. 3.경 2006. 2월분 열 사용요금 및 전월분 연체료 합계 122,101,670원을 납입기한까지 납입하지 아니하여, 피해자인 이 사건 아파트 입주자들에게 그 연체료 2,386,972원을 부담하게 함으로써 동액 상당의 재산상 손해를 가하고 SH공사로 하여금 동액 상당의 재산상 이익을 취득하게 하였다.

2. 상고이유에 대한 판단

가. 업무상 배임죄에 있어 업무위배행위와 고의 등에 관한 법리오해, 채증법칙 위반으로 인한 사실오인 및 심리미진 주장에 대하여

원심판결 이유에 의하면 원심은, 제1심이 적법하게 채택하여 조사한 증거들을 종합하여, 이 사건 열 사용요금을 납부하기 위하여는 이 사건 아파트 입주자대표회의 회장인 피고인이 지출결의서 등에 날인을 해주어야 했던 사실, 피고인이 이 사건 열 사용요금의 납부마감일을 잘 알고 있는 상태에서 열 사용요금의 납부를 위한 지출결의서 등에 날인을 요청받았음에도, 종전 아파트 관리업체 등과의 법률적 분쟁 등을 이유로 날인을 거부한 사실을 인정한 다음, 피고인이 입주자대표회의 회장으로서 열 사용요금 납부가 납기 내에 제대로 이루어지도록 할 임무에 위배하여 입주자들에게 연체료 상당의 재산상 손해를 가하였고, 피고인에게 배임의 고의도 인정된다는 취지로 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 법리오해나 채증법칙 위반으로 인한 사실오인, 심리미진 등의 위법이 없다.

나. 위법성조각사유에 대한 심리미진 주장에 대하여

상고심은 항소법원 판결에 대한 사후심이므로 항소심에서 심판대상이 되지 않은 사항은 상고심의 심판범위에 들지 않는 것이어서 피고인이 항소심에서 항소이유로 주장하지 아니하거나 항소심이 직권으로 심판대상으로 삼은 사항 이외의 사유에 대하여는 이를 상고이유로 삼을 수 없다(대법원 2000. 3. 28. 선고 99도2831 판결 등 참조).

기록에 의하면, 피고인이 위법성조각사유를 항소이유로 주장하지 않았고, 원심이 이를 직권으로 심판대상으로 삼은 바도 없음을 알 수 있다. 따라서 피고인이 상고이유로 내세우는 위법성조각사유에 대한 심리미진 주장은 적법한 상고이유가 될 수 없고, 직권으로 살펴보아도 원심판결에 상고이유의 주장과 같은 위법사유가 보이지 아니하며, 또한 원심판결이 항소이유에 포함되지 아니한 위 주장에 관한 판단을 하지 아니하였다고 하여 형사소송법 제364조에 위배하여 판단을 누락한 것이라고 할 수 없다.

3. 직권판단

원심판결 이유에 의하면, 원심은, 피고인의 배임행위로 인하여 SH공사에 전체적 재산가치의 증가가 발생한

점이 인정된다는 이유로, SH공사가 이 사건 열 사용요금 연체로 인하여 납부받은 연체료 전액에 해당하는 재산상 이익을 취득하였다고 판단하였다.

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

업무상 배임죄는 타인의 사무를 처리하는 자가 그 업무상의 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에 성립하는데(형법 제356조, 제355조 제2항), 여기서 본인에게 재산상의 손해를 가한다 함은 총체적으로 보아 본인의 재산상태에 손해를 가하는 경우, 즉 본인의 전체적 재산가치의 감소를 가져오는 것을 말하는 것이고, 이와 같은 법리는 타인의 사무를 처리하는 자 내지 제3자가 취득하는 재산상의 이익에 대하여도 동일하게 적용되는 것으로 보아야 한다. 또한, 업무상 배임죄는 본인에게 재산상의 손해를 가하는 외에 배임행위로 인하여 행위자 스스로 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 재산상의 이익을 취득하게 할 것을 요건으로 하므로, 본인에게 손해를 가하였다고 할지라도 행위자 또는 제3자가 재산상 이익을 취득한 사실이 없다면 배임죄가 성립할 수 없다 (대법원 2007. 7. 26. 선고 2005도6439 판결 참조).

이 사건에서, 열 사용요금 납부 연체로 인하여 발생한 연체료는 금전채무 불이행으로 인한 손해배상에 해당하므로, SH공사가 연체료를 지급받았다는 사실만으로 SH공사가 그에 해당하는 재산상의 이익을 취득하게 된 것으로 단정하기 어렵고, 나아가 SH공사가 열 사용요금 연체로 인하여 실제로는 아무런 손해를 입지 않았거나 연체료 액수보다 적은 손해를 입었다는 등의 특별한 사정이 인정되는 경우에 한하여 비로소 연체료 내지 연체료 금액에서 실제 손해액을 공제한 차액에 해당하는 재산상의 이익을 취득한 것으로 볼 수 있을 뿐이라고 할 것이며, 그와 같이 SH공사가 재산상 어떠한 이익을 취득하였다고 볼 만한 특별한 사정이 있다는 사실에 대한 입증책임은 검사에게 있다고 할 것이나, 기록상 그와 같은 사실을 인정할 증거를 찾아볼 수 없다.

결국, 이 사건에서 피고인의 배임행위로 인하여 SH공사가 연체료 상당의 재산상 이익을 취득한 것으로 볼 수는 없음에도, 원심은 앞서 본 바와 같은 이유로 이와 달리 판단하여 공소사실을 모두 유죄로 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 배임죄에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다.

4. 결 론

그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이홍훈(재판장) 김영란 김능환 차한성(주심)

대법원 2007.6.26. 자2007마515결정【피고추가불허결정에대한재항고】

[공2007.8.1.(279),1133]

【판시사항】

[1] [민사소송법 제70조](#)에 정한 예비적·선택적 공동소송의 요건 [2] 당사자능력이 있는 단체의 대표자 또는 구성원 개인뿐 아니라 그가 소속된 단체를 공동피고로 하여 그 대표자 또는 구성원의 지위에 관한 확인소송이 제기된 경우가 [민사소송법 제70조 제1항](#) 소정의 각 청구가 서로 법률상 양립할 수 없는 관계에 해당하는지 여부(적극) [3] 아파트 입주자대표회의의 구성원 개인을 피고로 삼아 제기한 동대표지위 부존재확인 소의 계속중에 아파트 입주자대표회의를 피고로 추가하는 주관적·예비적 추가가 허용된다고 한 사례

【결정요지】

[1] [민사소송법 제70조 제1항](#)에 있어서 ‘법률상 양립할 수 없다’는 것은, 동일한 사실관계에 대한 법률적인 평가를 달리하여 두 청구 중 어느 한 쪽에 대한 법률효과가 인정되면 다른 쪽에 대한 법률효과가 부정됨으로써 두 청구가 모두 인용될 수는 없는 관계에 있는 경우나, 당사자들 사이의 사실관계 여하에 의하여 또는 청구원인을 구성하는 태일적 사실인정에 의하여 어느 일방의 법률효과를 긍정하거나 부정하고 이로써 다른 일방의 법률효과를 부정하거나 긍정하는 반대의 결과가 되는 경우로서, 두 청구들 사이에서 한 쪽 청구에 대한 판단 이유가 다른 쪽 청구에 대한 판단 이유에 영향을 주어 각 청구에 대한 판단 과정이 필연적으로 상호 결합되어 있는 관계를 의미하며, 실체법적으로 서로 양립할 수 없는 경우뿐 아니라 소송법상으로 서로 양립할 수 없는 경우를 포함하는 것으로 봄이 상당하다. [2] 법인 또는 비법인 등 당사자능력이 있는 단체의 대표자 또는 구성원의 지위에 관한 확인소송에서 그 대표자 또는 구성원 개인뿐 아니라 그가 소속된 단체를 공동피고로 하여 소가 제기된 경우에 있어서는, 누가 피고적격을 가지는지에 관한 법률적 평가에 따라 어느 한 쪽에 대한 청구는 부적법하고 다른 쪽의 청구만이 적법하게 될 수 있으므로 이는 [민사소송법 제70조 제1항](#) 소정의 예비적·선택적 공동소송의 요건인 각 청구가 서로 법률상 양립할 수 없는 관계에 해당한다. [3] 아파트 입주자대표회의의 구성원 개인을 피고로 삼아 제기한 동대표지위 부존재확인 소의 계속중에 아파트 입주자대표회의를 피고로 추가하는 주관적·예비적 추가가 허용된다고 한 사례.

【참조조문】

[1] [민사소송법 제70조 제1항](#) / [2] [민사소송법 제70조 제1항](#) / [3] [민사소송법 제68조 제1항](#), [제70조 제1항](#)

【전 문】

【재항고인】 재항고인 1외 14인 (소송대리인 변호사 황우여외 2인)

【상 대 방】 상대방

【원심결정】 [서울고법 2007. 3. 9.자 2006라1750 결정](#)

【주 문】

원심결정을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이 유】

재항고이유를 판단한다.

1. 민사소송법 제70조 제1항은 공동소송인 가운데 일부의 청구가 다른 공동소송인의 청구와 법률상 양립할 수 없거나 공동소송인 가운데 일부에 대한 청구가 다른 공동소송인에 대한 청구와 법률상 양립할 수 없는 관계에 있는 경우에는 필수적 공동소송에 관한 규정을 준용한다고 규정하고 있는바, 여기에서 ‘법률상 양립할 수 없다’는 것은, 동일한 사실관계에 대한 법률적인 평가를 달리하여 두 청구 중 어느 한 쪽에 대한 법률효과가 인정되면 다른 쪽에 대한 법률효과가 부정됨으로써 두 청구가 모두 인용될 수는 없는 관계에 있는 경우나, 당사자들 사이의 사실관계 여하에 의하여 또는 청구원인을 구성하는 택일적 사실인정에 의하여 어느 일방의 법률효과를 긍정하거나 부정하고 이로써 다른 일방의 법률효과를 부정하거나 긍정하는 반대의 결과가 되는 경우로서, 두 청구들 사이에서 한 쪽 청구에 대한 판단 이유가 다른 쪽 청구에 대한 판단 이유에 영향을 주어 각 청구에 대한 판단 과정이 필연적으로 상호 결합되어 있는 관계를 의미하며, 실체법적으로 서로 양립할 수 없는 경우뿐 아니라 소송법상으로 서로 양립할 수 없는 경우를 포함하는 것으로 봄이 상당하다.

한편, 법인 또는 비법인 등 당사자능력이 있는 단체의 대표자 또는 구성원의 지위에 관한 확인소송에서 그 대표자 또는 구성원 개인뿐 아니라 그가 소속된 단체를 공동피고로 하여 소가 제기된 경우에 있어서는, 누가 피고적격을 가지는지에 관한 법률적 평가에 따라 어느 한 쪽에 대한 청구는 부적법하고 다른 쪽의 청구만이 적법하게 될 수 있으므로, 이는 민사소송법 제70조 제1항 소정의 예비적·선택적 공동소송의 요건인 각 청구가 서로 법률상 양립할 수 없는 관계에 해당하는 것으로 봄이 상당하다.

2. 기록에 의하면, 재항고인들은 인천 서구 마전동 소재 ‘(아파트명 생략) 아파트 112동의 입주자 및 사용자들로서, 상대방을 피고로 삼아, “상대방이 아파트 입주자대표회의의 구성원 중 112동 동대표 지위에 있지 아니함을 확인한다.”는 내용의 ‘동대표지위부존재확인’의 소를 제1심법원에 제기하였다가 그 소송이 제1심 법원에 계속되어 있던 중에, 아파트 입주자대표회의를 피고로 추가하는 ‘주관적·예비적 피고의 추가’ 신청을 하였음을 알 수 있다.

앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 동대표 지위의 부존재 확인을 구하는 소송에서 입주자대표회의와 상대방 중 누가 피고적격을 가지는지에 따라 어느 일방에 대한 청구는 부적법하고 다른 일방에 대한 청구는 적법하게 될 수 있으므로 이들 각 청구는 법률상 양립할 수 없는 경우에 해당하여 앞에서 본 주관적·예비적 공동소송의 한 태양에 속하고, 따라서 민사소송법 제70조 제1항에 의하여 준용되는 같은 법 제68조의 규정에 따라 그 주관적·예비적 피고의 추가가 허용되는 것으로 보아야 할 것이다.

그럼에도 불구하고, 이 사건 상대방에 대한 청구와 입주자대표회의에 대한 청구가 법률상 양립할 수 없는 경우에 해당하지 아니하는 것으로 본 원심결정에는 민사소송법 제70조의 예비적·선택적 공동소송의 요건에 관한 법리를 오해하거나 그 해석을 그르쳐 재판에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 재항고이유의 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심결정을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 결정한다.

대법관 박시환(재판장) 김용담 박일환 김능환(주심)

대법원2005. 7. 15. 선고2004도1388판결 【 명예훼손 】

[공2005.8.15.(232),1376]

【판시사항】

아파트 동대표인 피고인이 자신에 대한 부정비리 의혹을 해명하기 위하여 그 의혹제기자가 명예훼손죄로 입건된 사실 등을 기재한 문서를 아파트 입주민들에게 배포한 행위가 [형법 제310조](#)의 위법성조각사유에 해당한다고 한 사례

【판결요지】

아파트 동대표인 피고인이 자신에 대한 부정비리 의혹을 해명하기 위하여 그 의혹제기자가 명예훼손죄로 입건된 사실 등을 기재한 문서를 아파트 입주민들에게 배포한 사안에서, 문서에 기재된 내용이 대체로 객관적인 사실과 일치하고, 배포가 이루어진 상대방의 범위가 제한되며, 그 표현방법도 위 의혹제기자를 비방하는 표현이 없는 점 등 제반 사정에 비추어, 위 문서 배포행위가 오로지 공공의 이익을 위하여 진실한 사실을 적시한 경우로서 [형법 제310조](#)의 위법성조각사유에 해당한다고 한 사례.

【참조조문】

[형법 제310조](#)

【전 문】

【피고인】 피고인

【상고인】 피고인

【원심판결】 인천지법 2004. 2. 5. 선고 2003노2690 판결

【주문】

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원 합의부에 환송한다.

【이유】

상고이유를 본다.

1. 공소사실 제1항에 대하여

원심판결의 이유에 의하면, 원심은 그 거시 증거들을 종합하여 피고인이 2000. 6. 29. 20:00경 인천 부평구 소재 (단지명 생략)아파트 관리사무소 내 동대표회의실에서 118동 대표인 공소외 1 등 동대표 18명 및 관리소장, 아파트 주민 등 모두 28명이 참석하여 (단지명 생략)아파트 제1지구 동대표회의가 진행되는 가운데 피해자를 가리키며 “(피해자 성명 생략)은 벌금 80만 원을 부과 받은 전력이 있는 전과자이다.”라고 소리치는 등 공연히 사실을 적시하여 피해자의 명예를 훼손하였다는 사실을 인정한 다음, 피고인의 위와 같은 발언은 구체적 사실의 적시이고 단순한 의견의 표명이 아닐 뿐 아니라, 당시 피해자의 동대표 결격사유에 대하여 발언함에 있어서 주된 논점을 벗어나 공연히 피해자의 전과사실 및 폭력성을 강조하였던 점 등에 비추어, 그것이 오로지 공공의 이익에 관한 때에 해당한다고 할 수 없다는 이유로, 피고인의 위 발언이 [형법 제310조](#)에 의하여 위법성이 조각된다는 피고인의 주장을 배척하고 이 부분 공소사실을 유죄로 인정한 제1심판결을 유지하고 있는바, 관계 증거들을 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 인정과 판단은

정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위반으로 인한 사실오인, 명예훼손죄에 있어서 위법성조각사유에 관한 법리오해 등의 위법은 없다.

2. 공소사실 2, 3항에 대하여

가. 공소사실

피고인은 2001. 2. 26. 위 (단지명 생략)아파트 (동·호수 생략) 피고인의 집에서, "2000. 12. 10. 피해자와 공소의 2를 명예훼손으로 고소를 제기하였고 부평경찰서는 그들을 상대로 수사한바 혐의가 인정되어 2001. 2. 10. 기소의견으로 인천지방검찰청에 송치하였다는 고소사건처리 결과를 통지 받았으며 앞으로 두 사람은 민사상 위자료까지 부담하게 되어 매우 안타깝게 생각한다."는 취지가 기재된 안내문에 부평경찰서로부터 송부받은 공소의 2와 피해자에 대한 민원사건처리결과통지서 사본을 첨부한 다음, 그 무렵 위 아파트 (동수 생략) 1층 55세대의 우편함에 1부씩 집어넣어 배포함으로써 공연히 사실을 적시하여 피해자의 명예를 훼손하고, 2001. 7. 초순경 같은 장소에서, "공소의 2를 명예훼손으로 부평경찰서에 고소를 제기하게 되었는데 경찰서 조사에서 자기는 피해자가 시키는 대로 하였다고 주장해 피해자와 대질한 결과 피해자가 자기가 시킨 일이라고 자백해서 그 간의 모든 일이 거짓임이 판명되어 형사입건과 재판까지 회부된 해괴한 일이 발생하게 되었다."는 취지가 기재된 우편물을 작성하고, 인천지검 2001형제13579호 피고인 (공소의 2의 성명 생략)에 대한 고소사건처분결과통지서 위에 "사건번호 : 위와 동일, 성명 : 피해자(피해자의 한자 성명 생략) ※→112동 전 동대표, 주민등록번호 : (생략), 2001고약8186호(벌금 70만 원)"이라고 기재된 문서를 덧붙인 후 이를 복사한 문서를 위 우편물에 첨부하여 그 무렵 위 아파트 동대표 회장인 공소의 3 등 17명에게 등기우편으로 발송함으로써 공연히 사실을 적시하여 피해자의 명예를 훼손하였다.

나. 원심의 판단

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 거시 증거들을 종합하여 피고인이 위 각 공소사실 기재와 같이 안내문 및 우편물을 배포한 사실을 인정한 다음, 피고인이 아파트 입주자대표회의 총무이사로서 적법하게 업무를 수행하였다는 사실을 주민들에게 알리기보다는 피고인이 피해자를 고소한 사건의 처리 결과 피해자에게 혐의가 인정되었다는 것을 주민들에게 알리고자 한 점 등에 비추어 피고인의 행위가 아파트 주민들의 관심과 이익에 관한 것이라고 볼 수 없다고 판단하여, 위 각 문건의 배포는 공공의 이익에 관한 때에 해당하여 형법 제310조에 의하여 위법성이 조각된다는 피고인의 주장을 배척하고, 위 각 공소사실을 유죄로 인정한 제1심판결을 유지하였다.

다. 이 법원의 판단

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

(1) 형법 제310조는 "형법 제307조 제1항의 행위가 진실한 사실로서 오로지 공공의 이익에 관한 때에는 처벌하지 않는다."고 규정하고 있으므로, 공연히 사실을 적시하여 사람의 명예를 훼손한 행위가 처벌되지 않기 위하여는 그 적시된 사실이 객관적으로 볼 때 공공의 이익에 관한 것으로서 행위자도 주관적으로 공공의 이익을 위하여 그 사실을 적시한 것이어야 될 뿐만 아니라, 그 적시된 사실이 진실한 것이거나 적어도 행위자가 그 사실을 진실한 것으로 믿었고, 또 그렇게 믿을 만한 상당한 이유가 있어야 하는 것인바, 여기에서 '진실한 사실'이란 그 내용 전체의 취지를 살펴볼 때 중요한 부분이 객관적 사실과 합치되는 사실이라는 의미로서 세부(세부)에 있어 진실과 약간 차이가 나거나 다소 과장된 표현이 있더라도 무방한 것이며, 나아가 '공공의 이익'에는 널리 국가·사회 기타 일반 다수인의 이익에 관한 것뿐만 아니라, 특정한 사회집단이나 그 구성원 전체의 관심과 이익에 관한 것도 포함되는 것으로서, 적시된 사실이 공공의 이익에 관한 것인지 여부는 당해 적시 사실의 내용과 성질, 당해 사실의 공표가 이루어진 상대방의 범위, 그 표현의 방법 등 그 표현 자체에 관한 제반 사정을 감안함과 동시에 그 표현에 의하여 훼손되거나 훼손될 수 있는

명예의 침해 정도 등을 비교·고려하여 결정하여야 하고, 행위자의 주요한 동기 내지 목적이 공공의 이익을 위한 것이라면 부수적으로 다른 사익적 목적이거나 동기가 내포되어 있더라도 형법 제310조의 적용을 배제할 수 없다고 할 것이다(대법원 2000. 2. 11. 선고 99도3048 판결, 2000. 2. 25. 선고 98도2188 판결, 2000. 6. 13. 선고 99도5207 판결 등 참조).

(2) 원심이 적법하게 조사하여 채택한 여러 증거들을 기록에 비추어 살펴보면, 피고인은 1998. 10. 1.부터 2000. 9. 30.까지 위 아파트 (동수 생략) 대표로서 위 아파트 입주자대표회의 감사 및 총무이사로 일한 사람인데, 위 아파트 노인회가 위 아파트의 공유시설 일부를 무단으로 임대하여 수익을 얻는 등의 문제점을 바로잡고자 하는 과정에서 노인회측과 마찰을 빚어왔던 사실, 그러던 중 2000. 5. 19. 15:30경 노인회 소속인 피해자가 위 아파트의 관리사무소로 찾아와 총무이사인 피고인이 평소 부정을 일삼는다는 이유로 회의록 열람을 요구한 일로 피고인과 시비를 벌이다가 두 사람 모두 상처를 입는 일이 발생한 사실(위 사건으로 피고인은 기소유에 처분을 받은 반면, 피해자는 징역형의 집행유예 판결을 선고받았다.), 그런데 피해자가 2000. 6.경 피고인을 상해 혐의로 고소하면서 피고인이 총무이사로 재직하면서 전횡을 일삼고 비리 의혹이 많다는 내용이 담긴 탄원서에 입주민 385명의 서명을 받아 고소장과 함께 제출하였으나 수사 결과 피고인은 무혐의 처분을 받은 사실, 이에 피고인은 2000. 12. 10.경 피해자와 노인회 부회장인 공소의 2가 허위의 내용을 담은 위 탄원서를 작성하여 입주민들의 서명을 받음으로써 자신의 명예를 훼손하였다는 이유로 이들을 고소하였는데, 2001. 2. 10.경 부평경찰서로부터 위 두 사람의 혐의가 인정되어 기소의견으로 송치하였다는 민원사건처리결과통지서(수사기록 7면)를 수령하였고, 2001. 3. 7.경에는 인천지방검찰청으로부터 공소의 2에 대해서는 기소유에 처분을 한 반면 피해자에 대해서는 벌금 70만 원의 약식명령 청구를 하였다는 내용의 고소사건처분결과통지서(수사기록 9면)를 수령한 사실(그 후 피해자는 실제로 벌금 70만 원의 약식명령을 발령받았다.), 피고인은 피해자 등의 허위 고소로 말미암아 자신이 입주민들로부터 부정을 저질렀다는 오해를 받고 있다고 생각한 나머지 이를 해명하고 누명을 벗겠다는 뜻에서, 2001. 2. 26. 공소사실 2항 기재의 안내문(수사기록 6면)을 위 민원사건처리결과통지서와 함께 자신이 살고 있는 (동수 생략) 전 세대의 우편함에 투입한 사실, 이어서 피고인은 2001. 7. 3. (동수 생략) 대표로 재선출되어 동대표 회장 물망에 오르게 되었는데 위 아파트의 노인회와 일부 동대표들이 피고인의 부정·비리 의혹을 문제 삼아 반대할 움직임을 보이자 그 무렵 다시 공소사실 3항 기재의 우편물(수사기록 8면)을 작성한 다음, 위 고소사건처분결과통지서를 위 우편물에 덧붙여 위 아파트 동대표 15명과 노인회 회장 등에게 등기우편으로 발송한 사실을 인정할 수 있다.

(3) 이러한 사실 관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 우선 위 각 문건에 기재된 내용은 피해자와 관계된 부분에 있어 대체로 객관적인 사실과 일치하고, 또한 그 적시된 사실이 위 아파트의 (동수 생략) 대표로서 입주자대표회의의 임원으로 활동한 피고인이 그 재임기간 중 부정과 비리를 저질렀다는 의혹을 해명하는 것으로서 피고인은 피해자가 제기한 각종 의혹들이 근거 없는 것임을 입주민들에게 알려 입주민들 내부의 분열과 갈등이 확산되는 것을 방지하고자 하는 동기에서 위 각 문건을 배포했다고 볼 수 있을 뿐만 아니라, 피고인이 위 각 문건에 피해자가 명예훼손죄로 입건되고 나아가 약식명령까지 발령받게 되었다고 기재한 다음 그 증빙서류로 위 각 처분결과통지서를 첨부한 것은 어디까지나 피고인에게 부정과 비리 의혹이 있다는 피해자의 주장이 신빙성이 없다는 점을 설득력 있게 하기 위한 방편으로 볼 수 있으므로, 위 각 문건에 적시된 사실은 객관적으로 볼 때 공공의 이익에 관한 것이라고 볼 수 있고, 나아가 위 각 문건 중 공소사실 2항 기재 안내문은 피고인이 대표로 있던 (동수 생략)에 거주하면서도 위 탄원서에 서명한 13명을 포함하여 (동수 생략) 주민들만을 대상으로 한 것이고, 공소사실 3항 기재 우편물은 피고인이 새로 (동수 생략) 대표로 선출되었음에도 위와 같은 부정과 비리 의혹을 이유로 피고인을 반대하는 일부 동대표 및 노인회장 등에

대해서만 배포한 것으로서 모두 배포가 이루어진 상대방의 범위가 제한되어 있는 점, 그 표현방법도 위 안내문에는 '앞으로 두 사람은 민사상 위자료까지 부담하게 되어 매우 안타깝게 생각합니다.'라는 부분 외에는 피고인의 개인적 감정을 표출하거나 또는 피해자를 비방하는 표현이 전혀 없고(사실 이 부분은 장래의 일로서 구체적 사실의 적시라고도 할 수 없어 보인다.), 다만 위 우편물에는 '음해, 모략, 중상' 등 다소 감정적인 표현이 있기는 하나 그것만으로 피고인의 사익적 동기나 목적이 위 우편물 배포의 주된 동기라고는 보이지 않는 점, 그 밖에 피해자의 위 아파트 입주민들 사회에서의 지위, 위 각 문건의 배포로 인하여 훼손되거나 훼손될 수 있는 피해자의 명예의 침해 정도 등 제반 사정을 종합하여 볼 때, 피고인이 위 각 문건을 배포한 행위는 오로지 공공의 이익을 위하여 진실한 사실을 적시한 경우로서 형법 제310조 소정의 위법성조각사유에 해당한다고 보아야 할 것이다.

(4) 따라서 원심이 공소사실 2, 3항 각 문건의 배포가 오로지 공공의 이익에 관한 경우에 해당하여 형법 제310조에 따라 위법성이 조각된다는 피고인의 주장을 배척하고 이 부분 각 공소사실을 유죄로 인정한 조치는 명예훼손죄에 있어서 위법성조각사유에 관한 법리를 오해함으로써 판결 결과에 영향을 미친 위법을 저지른 것이라고 할 것이므로, 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 결 론

그렇다면 원심판결 중 이 사건 공소사실 2, 3항에 대한 부분은 더 이상 유지할 수 없게 되었다 할 것인바, 위 각 죄는 나머지 유죄 부분과 형법 제37조 전단의 경합범 관계에 있어 하나의 형이 선고되었으므로, 원심판결을 모두 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김용담(재판장) 유지담 배기원(주심) 이강국

대법원 2008.9.11. 선고2008도1724판결 【방송법위반】

[공2008하,1410]

【판시사항】

[1] 구 방송법 제2조 제5호의 ‘중계유선방송사업’의 의미 [2] 아파트 관리소장 또는 입주자대표회의 회장 등이 입주민들의 결의에 따라 공동수신설비를 설치하여 텔레비전방송을 시청하게 한 행위는 구 방송법이 정한 ‘중계유선방송사업’에 해당하지 않는다고 한 사례 [3] 정보통신공사업자가 아파트단지에 방송설비를 설치하거나 유지·보수공사를 한 경우, 구 방송법이 정한 중계유선방송사업행위에 해당하는지 여부(원칙적 소극)

【판결요지】

[1] 구 방송법(2008. 2. 29. 법률 제8867호로 개정되기 전의 것) 제2조 제5호의 ‘중계유선방송사업’은 지상파방송 또는 같은 법에 의한 한국방송공사 및 특별법에 의하여 설립된 방송사업자가 행하는 위성방송이나 대통령령이 정하는 방송을 수신하여 중계송신(방송편성을 변경하지 아니하는 녹음·녹화를 포함)하는 사업을 말한다. 반드시 수신자로부터 대가를 수령할 것을 필요로 하지는 않으나 단순히 기술적으로 방송신호를 받아 이를 수신자에게 보내는 것만으로는 부족하고, 사회일반의 관념으로 볼 때 그 행위자가 수신자와는 독립한 지위에서 수신자의 영역으로 방송신호를 송신한 것이라고 평가할 수 있어야 한다. 그러므로 수신자의 의사를 대행하거나 수신자들을 대표하여 방송의 수신 및 송신 행위를 하는 것은 여기에 해당하지 않는다. [2] 아파트 관리소장 또는 입주자대표회의 회장 등이 입주민들의 결의에 따라 공동수신설비를 설치하여 텔레비전방송을 시청하게 한 행위는 방송수신자인 입주민들과 독립한 지위에서 방송을 중계송신한 것으로 볼 수 없으므로, 구 방송법(2008. 2. 29. 법률 제8867호로 개정되기 전의 것)이 정한 ‘중계유선방송사업’에 해당하지 않는다고 한 사례. [3] 정보통신공사업법 제14조 제1항에 따라 관할 관청에 등록한 정보통신공사업자는 같은 법 제2조 제2호, 구 정보통신공사업법 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20667호로 전문 개정되기 전의 것) 제2조 제1항 제2호, 제6호, 제2항의 [별표 1]에 의하여 방송설비공사 및 그 공사의 유지·보수공사를 할 수 있으므로, 방송설비의 설치공사나 그 유지·보수공사가 그러한 형식을 빌어 실질적으로는 방송의 중계송신행위를 행하는 업무에 종사한 것으로 평가될 수 있는 정도에 이른 것이 아닌 한, 정보통신공사업자가 방송설비를 설치하거나 유지·보수하는 공사를 한 것을 가지고 구 방송법(2008. 2. 29. 법률 제8867호로 개정되기 전의 것)이 정한 중계유선방송사업을 행한 것이라고 볼 수 없다.

【참조조문】

[1] 구 방송법(2008. 2. 29. 법률 제8867호로 개정되기 전의 것) 제2조 제5호, 제9조 제2항, 제105조 제3호 / [2] 구 방송법(2008. 2. 29. 법률 제8867호로 개정되기 전의 것) 제9조 제2항, 제105조 제3호 / [3] 구 방송법(2008. 2. 29. 법률 제8867호로 개정되기 전의 것) 제9조 제2항, 제105조 제3호, 정보통신공사업법 제2조 제2호, 구 정보통신공사업법 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20667호로 전문 개정되기 전의 것) 제2조 제1항 제2호, 제6호, 제2항 [별표 1]

【참조판례】

[3] 대법원 2008. 2. 14. 선고 2007도9095 판결

【전 문】**【피 고 인】** 피고인 1외 2인**【상 고 인】** 피고인들**【원심판결】** 청주지법 2008. 2. 5. 선고 2007노990 판결**【주 문】**

원심판결을 파기하고, 사건을 청주지방법원 본원 합의부에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 본다.

1. 피고인 1, 피고인 2의 상고이유에 관하여

구 방송법(2008. 2. 29. 법률 제8867호로 개정되기 전의 것) 제105조 제3호, 제9조 제2항에 의하여 관할 관청의 허가 없이 하는 경우 처벌의 대상이 되는 같은 법 제2조 제5호 소정의 “중계유선방송사업”은 지상파방송 또는 위 법에 의한 한국방송공사 및 특별법에 의하여 설립된 방송사업자가 행하는 위성방송이나 대통령령이 정하는 방송을 수신하여 중계송신(방송편성을 변경하지 아니하는 녹음·녹화를 포함)하는 사업을 말하며, 반드시 수신자로부터 대가를 수령할 것을 필요로 하지는 않으나 단순히 기술적으로 방송신호를 받아 이를 수신자에게 보내는 것만으로는 부족하고, 사회일반의 관념으로 볼 때 그 행위자가 수신자와는 독립한 지위에서 수신자의 영역으로 방송신호를 송신한 것이라고 평가할 수 있어야 하므로, 수신자의 의사를 대행하거나 수신자들을 대표하여 방송의 수신 및 송신행위를 하는 것은 이에 해당하지 않는다.

원심은, 이 사건 아파트의 관리소장인 피고인 1과 입주자대표회의 회장인 피고인 2가 공모하여 관할 관청의 허가 없이 중계유선방송사업을 하였다는 이 사건 공소사실을 유죄로 본 제1심판결을 유지하였다.

그러나 기록에 의하면 위 피고인들은 아파트 입주민들의 결의에 따라 이 사건 아파트에 공동수신설비를 설치하여 입주민들로 하여금 텔레비전방송을 수신하도록 하였다는 것인바, 이는 관리소장 또는 입주자대표회의 회장인 위 피고인들이 입주민들의 의사를 집행한 것에 불과하여 방송의 수신자인 입주민들과 독립한 지위에서 방송을 중계송신한 것이라고 보기는 어려우므로, 앞서 본 법리에 따르면 위 피고인들의 위와 같은 행위는 방송법이 정하는 중계유선방송사업에 해당한다고 볼 수 없다.

그럼에도 위 피고인들에 대한 공소사실을 유죄로 본 원심의 판단에는 방송법상의 중계유선방송사업의 의미에 관한 법리를 오해한 위법이 있고, 이는 판결 결과에 영향을 미쳤음이 분명하다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

2. 피고인 3의 상고이유에 관하여

정보통신공사업법 제14조 제1항에 따라 관할 관청에 등록한 정보통신공사업자는 같은 법 제2조 제2호, 구 정보통신공사업법 시행령(2008. 2. 29. 대통령령 제20667호로 전면개정되기 전의 것) 제2조 제1항 제2호, 제6호, 제2항의 [별표 1]에 의하여 방송설비공사 및 그 공사의 유지·보수공사를 할 수 있으므로, 방송설비의 설치공사나 그 유지·보수공사가 그러한 형식을 빌어 실질적으로는 방송의 중계송신행위를 행하는 업무에 종사한 것으로 평가될 수 있는 정도에 이른 것이 아닌 한, 정보통신공사업자가 방송설비를 설치하거나 유지·보수하는 공사를 한 것을 가지고 방송법이 정한 중계유선방송사업을 행한 것이라고 볼 수 없다 (대법원 2008. 2. 14. 선고 2007도9095 판결 참조).

원심은, 정보통신공사업자인 피고인 3이 이 사건 아파트에 공동수신설비를 설치하는 공사를 함으로써 나머

지 피고인들과 공모하여 허가 없이 중계유선방송사업을 하였다는 이 사건 공소사실에 대하여, 피고인 3이 나머지 피고인들의 중계유선방송사업에 가담하였다고 봄이 상당하다는 이유로, 위 공소사실을 유죄로 본 제1심판결을 유지하였다.

그러나 위에서 본 바와 같이 피고인 1, 피고인 2가 중계유선방송사업을 하였다고 볼 수 없을 뿐 아니라, 기록에 의하면 피고인 3은 이 사건 아파트 입주자대표회의와 공사계약을 체결한 후 그에 따라 공사대금 13,431,000원에 공동수신설비를 설치하고 1년간 그 공동수신설비에 관한 하자보수의무를 부담하기로 하였으며, 공사대금 외에 수신료 등 방송수신에 대한 대가를 지급받은 일이 없다는 것인바, 앞서 본 법리에 따르면 위와 같은 사정만으로는 위 피고인이 단독으로 중계유선방송사업을 하였다고 보기도 어렵다.

그럼에도 위 피고인에 대한 공소사실을 유죄로 본 원심의 판단에는 방송법상의 중계유선방송사업의 의미에 관한 법리를 오해하였거나 채증법칙을 위반하여 사실을 잘못 인정한 위법이 있고, 이는 판결 결과에 영향을 미쳤음이 분명하다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 결 론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 고현철(재판장) 김지형 전수안(주심) 차한성

대구고법 2011.9.21. 선고2010나4845판결 【채무부존재확인】 상고

[각공2011하,1350]

【판시사항】

고속도로 일부 구간에 확장공사가 시행되어 완료되기 전에 아파트 부지에 관한 택지개발사업이 준공되어 신축공사가 시작되었으나 완공과 입주는 확장공사 완료 후 이루어진 인근 아파트의 입주민들이 소음 피해를 주장하면서, 확장공사를 시행한 한국도로공사를 상대로 방음벽 추가 설치 등 방음대책의 이행을 요구하자, 한국도로공사가 채무부존재확인을 구한 사안에서, 아파트 소음과 관련하여 65dB을 초과하는 소음이 발생하는 것은 통상의 수인한도를 넘어 위법하므로, 한국도로공사는 고속도로에서 유입되는 소음을 수인한도 내로 저감시킬 방음대책을 이행할 의무가 있다고 한 사례

【판결요지】

고속도로 일부 구간에 확장공사가 시행되어 완료되기 전에 아파트 부지에 관한 택지개발사업이 준공되어 신축공사가 시작되었으나 완공과 입주는 확장공사 완료 후 이루어진 인근 아파트의 입주민들이 소음 피해를 주장하면서, 확장공사를 시행한 다음 고속도로를 관리하고 있는 한국도로공사를 상대로 방음벽 추가 설치 등 방음대책의 이행을 요구하자, 한국도로공사가 채무부존재확인을 구한 사안에서, 고속도로의 공공성이나 아파트 입주 전에 고속도로가 완료된 점을 고려하더라도, 아파트 소음과 관련하여 65dB을 초과하는 소음이 발생하는 것은 통상의 수인한도를 넘어 위법하므로, 위 고속도로는 입주민들의 수인한도를 초과하는 소음을 유발하는 설치·관리상의 하자가 존재한다고 할 것이어서, 그 설치·관리자인 한국도로공사는 입주민들에 대해 고속도로에서 유입하는 소음을 수인한도 내로 저감시킬 방음대책을 이행할 의무가 있다고 한 사례.

【참조조문】

민법 제758조

【전 문】

【원고, 항소인】 한국도로공사 (소송대리인 변호사 이원창 외 1인)

【피고, 피항소인】 피고 1 외 380인 (소송대리인 변호사 이병길)

【제1심판결】 대구지법 김천지원 2010. 2. 12. 선고 2007가합1237 판결

【변론종결】 2011. 8. 24.

【주 문】

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

【청구취지 및 항소취지】 제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한, 경부고속도로 서울분기점 177.6~178km 구간에 방음벽 추가 설치 등 방음대책 이행의무가 존재하지 아니함을 확인한다.

【이 유】

1. 기초 사실

가. 원고는 1998. 3.경, 지난 1970. 7.경 왕복 4차로로 개설한 경부고속도로 중 구미 - 김천 구간(이하 ‘이 사건 고속도로’라 한다)을 왕복 8차로로 확장하는 내용의 ‘확장공사구간 지정결정’을 고시한 후, 1998. 4.경부터 2003. 12.경까지 위 확장공사를 시행한 다음 이 사건 고속도로를 관리하고 있는 자이고, 피고들은 이 사건 고속도로 인근의 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정한 제3종 일반주거지역에 위치한 ‘현진에버빌 아파트’(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 101, 102동에 거주하고 있는 주민들이다.

나. 이 사건 아파트가 위치한 ‘구미도량2지구 택지개발사업지구’는 1998. 5. 6. 택지개발예정지구로 지정되어 1999. 7. 30.부터 2004. 12. 31.까지 택지개발사업이 시행되었고, 이 사건 아파트는 14~15층의 8개동 합계 580세대 규모로서 2003. 10.경 착공되어 2005. 12. 15.경 준공되었는데, 그 남쪽으로 약 204~241m 떨어진 곳에 이 사건 고속도로가 동서방향으로 지나가고 있고, 이 사건 아파트에서 고속도로 쪽으로 30m 떨어진 곳에 동서방향으로 왕복 6차로의 75번 지방도로가 지나가고 있으며, 그 지방도로변에는 높이 5m, 길이 172m 규모의 투명 아크릴 방음벽이 설치되어 있다.

다. 이 사건 아파트 부근을 통과하는 고속도로 1일 통행 차량은 아래 <표>의 기재와 같이 매년 증가하고 있고, 그로 인한 소음 또한 증가하여 왔다.

[이 사건 고속도로 연평균 1일 교통량 현황]

연도	2002	2003	2004	2005	2006
차량(대/일)	51,098	53,283	62,027	69,098	70,876

라. 구미시가 피고들의 요구로 측정한 이 사건 아파트의 도로 소음도는 2006. 9. 6. 기준 주간 69~71dB이었고, 2007. 3. 9. 이 사건 고속도로와 수평지점인 위 아파트 옆 현대자동차 옥상(6층)에서 측정한 소음도는 주간 69.4dB, 야간 69.1dB이었으며, 대구지방법원경청이 2007. 3. 26., 3. 27., 4. 23.에 위 아파트 101동 6개 지점에서 측정한 소음도는 주간 62~74dB, 야간 58~73dB이었고, 제1심법원의 감정인 소외인이 2009. 11. 3.~11. 4.에 측정한 소음도 측정값은 아래 <표>와 같다.

[소음도 측정값]

측정지점	측정구분	측정값							
		주간		야간					평균
		1회(13시)	2회(15시)	3회(17시)	4회(19시)	평균	1회(22시)	2회(00시)	
101동	707호	71.0	71.3	72.2	71.0	71.4	70.7	69.7	70.2
	802호	71.0	71.0	72.2	71.6	71.5	70.8	70.0	70.4
	907	71.2	71.7	72.5	71.1	71.6	70.5	70.3	70.4
	1205	71.7	71.9	72.2	71.6	71.9	71.5	70.7	71.1
	1303	71.7	71.7	71.9	71.2	71.6	70.9	70.2	70.6
	1406	71.5	71.9	72.8	71.5	71.9	71.4	70.5	71.0
	1407	71.7	72.6	72.7	71.7	72.2	71.4	70.3	70.9
	1507	71.4	71.8	72.6	72.0	72.0	71.6	71.5	71.6
102동	501	71.3	70.8	72.1	71.1	71.3	70.8	70.0	70.4
	505	71.6	70.6	72.4	70.8	71.4	70.6	70.0	70.3
	1005	70.9	70.7	71.6	71.6	71.2	70.9	70.7	70.8

마. ‘소음으로 인한 피해의 인과관계 검토 및 피해액 산정방법에 관한 연구보고서’(중앙환경분쟁조정위원회, 1997) 등 관련 문헌에 의하면, 소음레벨이 40dB이 넘으면 수면의 깊이가 낮아지기 시작하고, 50dB을 넘으면 호흡·맥박수가 증가하며, 60dB이 넘으면 수면장애가 시작되고, 70dB이 넘으면 말초혈관이 수축되는 반응을

보이면서 정신집중이 떨어지고 휴식에 지장을 주며, 80dB을 넘으면 청력장애가 시작되는 것으로 보고되고 있고, 관련 법령상 소음환경 기준은, ① 환경정책기본법 제10조 제1, 2항, 같은 법 시행령 제2조 [별표 1]에 의하면, 도로변지역으로서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 전용주거지역, 일반주거지역 및 준주거지역의 소음환경기준은 낮(06:00~22:00) Leq(등가소음레벨) 65dB, 밤(22:00~06:00) Leq 55dB이고, ② 소음·진동규제법 제26조, 제27조, 같은 법 시행규칙 제27조 [별표 12]에 의하면, 교통소음·진동 규제지역(교통기관이 발생시키는 소음·진동을 규제할 필요가 인정되어 도지사 등이 지정한 지역) 내의 소음한도는 주거지역에서 주간(06:00~22:00) Leq 68dB, 야간(22:00~06:00) Leq 58dB이며, ③ 주택법 제21조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제9조 제1항 본문에 의하면, 공동주택 건설지점의 소음기준은 65dB 미만이다.

바. 피고들은 2007. 3.경 원고, 택지개발사업 시행자인 대한주택공사, 아파트 시공업체인 주식회사 현진 및 구미시를 상대로 중앙환경분쟁조정위원회에 아파트 인근에 있는 고속도로 및 지방도로에서 발생하는 소음으로 인한 피해배상 및 방음대책을 구하는 재정신청을 하여, 2007. 7. 19. 중앙환경분쟁조정위원회로부터 “주식회사 현진 및 대한주택공사는 연대하여 일부 주민들에게 손해배상금을 지급하고 원고, 주식회사 현진, 대한주택공사, 구미시는 상호 협의하여 고속도로변 방음벽 추가 설치, 저소음재 포장 및 감시카메라 설치 등 적절한 방음대책을 강구하여야 한다.”는 내용의 재정결정을 받았고, 이에 원고는 2007. 9. 13. 위 재정결정에 불복하여 이 사건 소를 제기하였다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 9호증(가치번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재 및 영상, 제1심법원의 감정인 소외인에 대한 감정촉탁 결과, 당심의 구미시장 및 한국이엔아이에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지
2. 당사자들의 주장

가. 원고

1) 원고는 이 사건 고속도로 확장공사를 시행하면서 환경영향평가를 실시하였고, 확장공사를 완료한 후 도로를 개통하면서 위 환경영향평가에 따른 소음저감대책으로 적절한 방음벽을 설치하였으므로, 이 사건 고속도로의 설치·관리상의 하자는 존재하지 아니한다.

2) 이 사건 아파트는 이 사건 고속도로 확장공사가 완료된 이후에 건축되었으므로, 그 소음방지대책을 수립할 책임은 주택건설촉진법 제31조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제9조 제1항 등에 의한 공동주택 건설사업 주체인 대한토지주택공사 및 주식회사 현진이나 확장공사 후 변경된 도로구역에 따른 주택건설사업 승인을 제대로 하지 아니한 구미시에 있을 뿐만 아니라, 원고는 고속국도법 제5조, 제6조 제1항에 따라 관리청인 국토해양부장관의 권한을 대행하고 있으면서 그 업무에 관하여 국토해양부장관의 지도·감독을 받고 있을 뿐 소음방음대책을 시행할 권한과 책임도 없으므로, 어느 모로 보나 원고의 피고들에 대한 방음대책 이행의 무는 존재하지 아니한다.

3) 피고들은 이 사건 고속도로 확장공사가 진행 중인 사실을 잘 알고 있는 상태에서 이 사건 아파트를 분양받은 다음 위 확장공사가 완료된 후 아파트에 입주하였는바, 그 후의 소음증가는 사회발전에 따른 자연스러운 변화 정도에 불과할 뿐이므로 피고들이 향유하고 있던 생활이익이 침해되었다거나 수인한도를 넘는 침해가 있었다고 할 수 없을 뿐 아니라, 가사 일부 침해가 있다고 하더라도, 이 사건 고속도로 확장공사의 공공성이나 피고들이 위와 같은 소음피해를 용인하고 입주한 점 등에 비추어 원고의 책임은 부정되어야 한다.

나. 피고들

원고는 이 사건 고속도로의 설치·관리자로서 위 고속도로 확장공사가 완료될 경우 고속도로의 통행차량이 증가하고, 통행속도가 빨라지는 것은 물론 그로 인한 교통소음도 증대될 것을 예상할 수 있었고, 이 사건 고속도로 확장공사 준공 이전에 이 사건 아파트 신축공사가 진행되고 있어 위 아파트의 입주주민인 피고들이

위 고속도로로 인한 소음피해를 입을 수 있음을 알 수 있었음에도, 방음대책을 제대로 이행하지 아니하여 피고들로 하여금 소음피해를 입게 하였으므로, 피고들에 대하여 이 사건 고속도로 구간에 방음벽을 추가 설치하는 등의 방음대책을 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 방음대책 이행의무의 존재 여부

1) 관련 법리

인근 고속도로에서 유입되는 소음으로 인하여 입은 환경 등 생활이익의 침해를 이유로 일정 한도를 초과하는 소음이 유입되지 않도록 하라는 내용의 유지청구 소송에서 그 침해가 사회통념상 일반적으로 수인할 정도를 넘어서는지의 여부는, 피해의 성질 및 정도, 피해이익의 공공성, 가해행위의 태양, 가해행위의 공공성, 가해자의 방지조치 또는 손해회피의 가능성, 인허가 관계 등 공법상 기준에의 적합 여부, 지역성, 토지이용의 선후관계 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다.

또한 민법 제758조에 정한 ‘공작물의 설치 또는 보존의 하자’라 함은 공작물이 그 용도에 따라 갖추어야 할 안전성을 갖추지 못한 상태에 있음을 말하고, 안전성을 갖추지 못한 상태, 즉 타인에게 위해를 끼칠 위험성이 있는 상태라 함은 당해 공작물을 구성하는 물적 시설 그 자체에 있는 물리적·외형적 흠결이나 불비로 인하여 그 이용자에게 위해를 끼칠 위험성이 있는 경우뿐만 아니라, 그 공작물이 이용됨에 있어 그 이용상태 및 정도가 일정한 한도를 초과하여 제3자에게 사회통념상 수인할 것이 기대되는 한도를 넘는 피해를 입히는 경우까지 포함된다고 보아야 하고, 이 경우 제3자의 수인한도의 기준을 결정함에 있어서는, 일반적으로 침해되는 권리나 이익의 성질과 침해의 정도뿐만 아니라, 침해행위가 갖는 공공성의 내용과 정도, 그 지역환경의 특수성, 공법적인 규제에 의하여 확보하려는 환경기준, 침해를 방지 또는 경감시키거나 손해를 회피할 방안의 유무 및 그 난이 정도 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 구체적 사건에 따라 개별적으로 결정하여야 한다(대법원 2007. 6. 15. 선고 2004다37904, 37911 판결 등 참조).

한편 관계 법령에 환경침해에 관한 직접적인 단속법규가 있다면 그 법규에 적합한지 여부가 사법상 위법성을 판단함에 있어서 중요한 판단자료가 될 것이고, 이러한 공법적 규제에 의하여 확보하고자 하는 이익은 원래 사법상 보호되는 환경권을 공법적인 면에서도 가능한 한 보증하려는 것으로서 특별한 사정이 없는 한 환경권 보호를 위한 최소한도의 기준으로 봄이 상당하고, 구체적인 경우에 있어서는 어떠한 환경침해행위가 행위 당시의 공법적 규제에 형식적으로 적합하다고 하더라도 현실적인 환경침해의 정도가 현저하게 커 사회통념상 수인한도를 넘은 경우에는 위법행위로 평가될 수 있다(대법원 2000. 5. 16. 선고 98다56997 판결 등 참조).

2) 판단

원고가 설치·관리하고 있는 이 사건 고속도로와 인근 지방도로에서 발생하는 소음으로 인하여 이 사건 아파트 거주자들인 피고들이 일정한 소음공해에 시달리고 있는 사정은 앞에서 본 바와 같은바, 위 소음공해가 피고들의 수인한도를 넘는 위법한 것이어서 이 사건 고속도로의 설치·관리상에 하자가 있는지에 관하여 보건대, 위 인정 사실 및 인용 증거들에 의하여 인정되는 사정들 즉, ① 비록 이 사건 고속도로의 확장공사가 아파트 신축공사보다 먼저 시작되어 피고들이 입주하기 전에 위 확장공사가 완료되기는 하였으나, 위 확장공사의 완료 전에 이미 이 사건 아파트 부지에 관한 택지개발사업이 준공되었을 뿐만 아니라 위 아파트 신축공사가 시작되었으므로, 원고는 위 확장공사 완료 전에 이 사건 아파트의 완공 상황을 예상한 방음대책을 수립할 수 있었던 점, ② 피고들이 위 완료된 이후에 이 사건 아파트 101, 102동에 입주하였다고 하여, 위 고속도로에서 유입되는 소음으로 인한 피해를 모두 용인하였다고 볼 수는 없는 점, ③ 원고로서는 이 사건 고속도로의 확장공사 후 교통량 증가와 차량 속도 개선 등으로 인한 인근 주민들의 소음 피해를 충분히

예상할 수 있었고, 실제 교통량이 지속적으로 증가하고 있는 점, ④ 위와 같은 교통량 및 차량 속도를 기준으로 볼 때, 이 사건 아파트에 유입되는 소음의 대부분은 이 사건 고속도로에서 발생하는 교통소음인 것으로 보이는 점, ⑤ 이 사건 아파트는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정한 제3종 일반주거지역에 속하여 있고, 소음·진동규제법 등에서 정한 교통소음·진동 규제지역에 포함되어 있다는 자료도 없으므로, 환경정책 기본법 등에서 정한 일반주거지역의 소음환경기준인 낮(06:00~22:00) 65dB, 밤(22:00~06:00) 55dB을 기준으로 수인한도를 판단함이 상당한 점, ⑥ 그런데 구미시의 2006. 9. 6.자 측정 소음도, 2007. 3. 9.자 측정 소음도, 대구지방환경청의 2007. 3. 26.자, 3. 27.자, 4. 23.자 각 측정 소음도 및 제1심 감정인의 2009. 11. 3.자, 11. 4.자 측정 소음도 모두가 위 기준을 초과하고 있는 점[위 각 측정 소음도는 교통소음·진동 규제지역의 소음한도(주거지역)인 주간(06:00~22:00) 68dB, 야간(22:00~06:00) 58dB의 기준조차 초과하고 있다] 등의 사정을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 고속도로의 공공성이나 아파트 입주 전에 고속도로 확장공사가 먼저 완료된 점을 고려하더라도, 이 사건 아파트의 소음과 관련하여 65dB을 초과하는 소음이 발생하는 경우에는 통상의 수인한도를 넘는 것으로서 위법하다고 할 것이므로, 이 사건 고속도로는 피고들의 수인한도를 초과하는 소음을 유발하는 설치·관리상의 하자가 존재한다고 할 것이고, 그 설치·관리자인 원고는 피고들에 대하여 이 사건 고속도로에서 유입하는 소음을 수인한도 내로 저감시킬 방음대책을 이행할 의무가 있다고 할 것이다.

원고는, 피고들이 이 사건 고속도로 확장공사 후에 입주하였고 그 후의 소음증가는 사회발전에 따른 자연스러운 변화 정도에 불과하므로 피고들이 향유하고 있던 생활이익이 침해되었다거나 수인한도를 넘는 침해가 없다는 취지로 주장하나, 수인한도를 넘는 침해 여부는 그러한 사정뿐 아니라 피해의 성질 및 정도, 가해자의 방지조치 또는 손해회피의 가능성 등 모든 사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하는데, 이 사건 고속도로 확장공사의 완료 전에 이미 이 사건 아파트 부지에 관한 택지개발사업이 준공되었을 뿐만 아니라 위 아파트 신축공사가 시작되어 원고로서는 위 확장공사 완료 전에 이 사건 아파트의 완공 상황을 예상한 방음대책을 수립할 수 있었던 점 등에 비추어 침해의 위법성이 인정되는 사정은 앞에서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에서 피고들에 대한 방음대책 이행의무가 존재하지 않는다는 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수가 없다.

또한 원고는, 이 사건 고속도로는 공용 중인 도로이므로 그 소음한도는 소음·진동규제법 등에서 정한 도로교통소음한도(주간 68dB, 야간 58dB)를 기준으로, 그 측정방법은 소음·진동 환경오염공정시험기준(환경부 고시 제2008-22호) 제5장 제1절에서 정한 도로교통소음 측정방법(2개 이상의 측정지점에서 4시간 간격으로 2회 이상 측정)을 사용하여야 함에도 불구하고, 제1심 감정인이 도로건설 시에 적용하여야 할 기준인 위 공정시험기준 제2장에서 정한 환경기준의 측정방법(주간: 충분한 수의 측정지점에서 2시간 이상 간격으로 4회 이상 측정, 야간: 주간 측정지점에서 2시간 간격으로 2회 이상 측정)에 따라 감정한 것은 부당하다는 취지로 주장하나, 위와 같은 공법상 규제기준은 사법상 위법성 판단의 한 자료가 될 뿐 반드시 그에 따른 기준이나 측정방법만으로 위법성을 판단할 것은 아니고, 이 사건에서 문제되는 소음은 단순히 공용 중인 고속도로에서 발생하는 소음이 아니라 이 사건 고속도로의 확장공사로 인하여 증가된 소음에 관한 것으로 도로건설 시의 적용기준을 사용할 수도 있다고 보여지므로[갑 제8호증의 기재에 의하면, 원고도 위 확장공사 당시 작성한 환경영향평가보고서에서 도로변 주거지역의 소음환경기준(주간 65dB, 야간 55dB) 및 제1심 감정인이 사용한 위 공정시험기준 제2장에서 정한 환경기준의 측정방법을 사용하고 있다], 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수가 없다.

또한 원고는, 제1심의 감정측탁 결과는 이 사건 고속도로 주변의 지방도로나 이 사건 아파트의 생활소음(암소음)이 반영되어 있지 않아 믿을 수 없다는 취지로 주장하나, 제1심 감정인 소외인이 작성한 감정서의

기재 자체에 의하더라도 위 감정측탁 결과가 위와 같은 생활소음 등을 전혀 고려하지 않은 채 감정된 것은 아니고, 그 측정 수치 또한 구미시의 2006. 9. 6.자 측정 소음도, 2007. 3. 9.자 측정 소음도, 대구지방환경청의 2007. 3. 26.자, 3. 27.자, 4. 23.자 각 측정 소음도 등과 크게 다르지 않으며(위 측정 소음도 모두 원고 주장의 소음한도기준인 주간 68dB, 야간 58dB을 초과하고 있다), 가사 위 각 측정 소음도에 인근 지방도로의 소음 등이 일부 경합하고 있더라도, 이 사건 고속도로의 교통량 및 차량 속도의 증가 등에 비추어 이 사건 아파트에서 발생하는 소음의 대부분은 이 사건 고속도로에서 발생하는 교통소음인 것으로 보이고, 이 사건 고속도로에 피고들의 수인한도를 초과하는 소음을 유발하는 설치·관리상의 하자가 존재하는 한, 소음 피해자인 피고들과의 관계에서는 원고 또한 공동불법행위자의 일원으로서 방음대책을 수립할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수가 없다.

나. 원고의 나머지 주장에 대한 판단

1) 책임주체에 관한 주장에 대하여

먼저, 고속국도법 제5조, 제6조 제1항에 따라 국토해양부장관의 고속도로 관리업무를 대행하고 있을 뿐이므로 소음방음대책을 시행할 권한과 책임이 없다는 취지의 원고 주장에 대하여 살피건대, 원고가 이 사건 고속도로에 관한 국토해양부장관의 권한을 대행하여 위 고속도로를 관리하고 있는 이상 그 범위 내에서는 이 사건 고속도로의 관리청이라고 할 것이고(같은 법 제6조 제2항), 원고와 국토해양부장관 사이의 지도·감독 절차는 내부적인 행정절차에 불과할 뿐이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다음, 이 사건 아파트의 소음방지대책을 수립할 책임은 공동주택 건설사업주체인 대한토지주택공사 및 주식회사 현진이나, 확장공사 후 변경된 도로구역에 따른 주택건설사업 승인을 제대로 하지 아니한 구미시에 있을 뿐이라는 취지의 원고 주장에 대하여 살피건대, 비록 주택건설촉진법 제31조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제9조 제1항 등에서 공동주택의 경우 건설사업주체에게 소음방지대책을 수립하도록 규정하고 있고, 이 사건 아파트 건설에 관한 사업승인을 한 구미시에 일부 책임을 인정할 수 있다고 하더라도, 이 사건 고속도로에 피고들의 수인한도를 초과하는 소음을 유발하는 설치·관리상의 하자가 존재하는 한, 소음 피해자인 피고들과의 관계에서는 원고 또한 공동불법행위자의 일원으로서 방음대책을 수립할 의무가 있는 점은 앞에서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수가 없다.

2) 면책 주장에 대하여

원고는, 이 사건 고속도로의 공공성이나 피고들이 소음피해를 용인하고 입주한 것으로 볼 수 있는 점 등에 비추어 원고는 면책되어야 한다는 취지로 주장하나, 피고들이 이 사건 고속도로 확장공사가 완료된 이후에 이 사건 아파트 101, 102동에 입주하였다는 사정만으로는, 피고들이 위 고속도로에서 유입되는 소음으로 인한 피해를 용인하였다고 볼 수는 없고, 달리 피고들이 이를 용인하였다는 점을 인정할 증거도 없으며, 오히려 이 사건 고속도로의 공공성이나 피고들이 고속도로 확장공사 후에 입주한 사정 등을 고려하더라도, 이 사건 고속도로에 피고들의 수인한도를 넘는 소음을 유발하는 설치·관리상의 하자가 있는 점은 앞에서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 홍승면(재판장) 김태현 박병수

대법원 2010.11.25. 선고2010다56685판결 【공사대금】

[공2011상,23]

【판시사항】

[1] 제작물공급계약의 법적 성질 및 그에 대한 적용 법률[2] 갑 회사가 을 회사와 체결한 승강기 제작 및 설치 공사계약이 대체가 어렵거나 불가능한 제작물의 공급을 목적으로 하는 계약으로서 도급의 성질을 갖고 있음에도, 위 계약을 매매계약과 도급계약이 혼합된 계약으로 보아, 승강기 매매에 상응하는 대금지급 의무에 대하여는 을 회사가 승강기의 소유권을 취득할 때까지 그 소멸시효기간이 진행되지 않는다고 한 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례[3] 민법 제163조 제3호에 정한 ‘도급받은 자의 공사에 관한 채권’의 범위 [4] 공사대금채권이 시효로 소멸한 경우 도급인이 공사대금을 지급하지 않는다고 하여 약정해제사유가 성립한다고 할 수 없고, 도급인의 공사 협력의무는 계약에 따른 부수적 내지는 종된 채무로서 민법 제163조 제3호에 정한 ‘공사에 관한 채무’에 해당한다고 한 사례

【판결요지】

[1] 당사자의 일방이 상대방의 주문에 따라 자기 소유의 재료를 사용하여 만든 물건을 공급하기로 하고 상대방이 대가를 지급하기로 약정하는 이른바 제작물공급계약은 그 제작의 측면에서는 도급의 성질이 있고 공급의 측면에서는 매매의 성질이 있어 대체로 매매와 도급의 성질을 함께 가지고 있으므로, 그 적용 법률은 계약에 의하여 제작 공급하여야 할 물건이 대체물인 경우에는 매매에 관한 규정이 적용되지만, 물건이 특정의 주문자의 수요를 만족시키기 위한 부대체물인 경우에는 당해 물건의 공급과 함께 그 제작이 계약의 주목적이 되어 도급의 성질을 띠게 된다.[2] 갑 회사가 을 회사와 승강기 제작 및 설치 공사계약을 체결한 사안에서, 갑 회사가 위 계약에 따라 제작·설치하기로 한 승강기가 을 회사가 신축하는 건물에 맞추어 일정한 사양으로 특정되어 있으므로, 그 계약은 대체가 어렵거나 불가능한 제작물의 공급을 목적으로 하는 계약으로서 도급의 성질을 갖고 있고, 그 계약의 내역상 승강기의 매매 대금과 설치 대금의 구분 없이 총 계약금액이 정해지고, 을 회사의 승강기에 관한 소유권 취득과 관계없이 계약금 및 중도금의 지급시기가 정하여져 있으므로, 위 계약에 따른 대금 중 승강기 매매에 상응하는 대금만을 별도로 구분하여 을 회사가 승강기의 소유권을 취득할 때까지 그 대금지급의무의 소멸시효기간이 진행되지 않는다고 할 수는 없음에도 불구하고, 위 계약이 순수한 도급계약이 아니라 매매계약과 도급계약이 혼합된 계약으로 보아, 승강기에 관한 소유권이 대금완불시까지 갑 회사에게 유보되어 있어 승강기 매매에 상응하는 대금지급의무에 대하여는 을 회사가 승강기의 소유권을 취득할 때까지 그 소멸시효기간이 진행되지 않는다고 한 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례.[3] 민법 제163조 제3호에서는 3년의 단기소멸시효의 적용 대상으로 ‘도급받은 자의 공사에 관한 채권’을 규정하고 있는데, 여기서 ‘도급받은 자의 공사에 관한 채권’이라 함은 공사채권뿐만 아니라 그 공사에 부수되는 채권도 포함한다. [4] 공사대금채권이 시효로 소멸한 경우 도급인이 공사대금을 지급하지 않는다고 하여 약정해제사유가 성립한다고 할 수 없고, 그 계약상 도급인에게 수급인으로 하여금 공사를 이행할 수 있도록 협력하여야 할 의무가 인정된다고 하더라도 이러한 협력의무는 계약에 따른 부수적 내지는 종된 채무로서 민법 제163조 제3호에 정한 ‘공사에 관한 채무’에 해당하고, 주된 채무인 공사대금채무가 시효로 소멸하였다는 도급인의 주장에는 종된 채무인 위 공사 협력의무의 시효소멸 주장도 들어 있는 것으로 볼 수 있다고 한 사례.

【참조조문】

[1] 민법 제563조, 제664조 / [2] 민법 제163조 제3호, 제664조, 상법 제64조 / [3] 민법 제163조 제3호 / [4] 민법 제163조 제3호, 제543조

【참조판례】

[1] 대법원 1996. 6. 28. 선고 94다42976 판결(공1996하, 2317), 대법원 2006. 10. 13. 선고 2004다21862 판결(공2006하, 1900) / [3] 대법원 1987. 6. 23. 선고 86다카2549 판결(공1987, 1223), 대법원 1994. 10. 14. 선고 94다17185 판결(공1994하, 2978)

【전 문】

【원고, 피상고인】 오티스엘리베이터 유한회사 (소송대리인 법무법인 한영 담당변호사 최용성의 외 1인)

【피고, 상고인】 주식회사 자유로청아공원 (소송대리인 법무법인 통일 담당변호사 최성진의 외 2인)

【원심판결】 서울남부지법 2010. 6. 17. 선고 2009나9398 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울남부지방법원 합의부에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 본다.

1. 이 사건 대금채권의 시효소멸 여부에 대한 판단

원심은, 이 사건 계약은 순수한 도급계약이 아니라 원고가 승강기를 제작하고 그 제작된 제품을 설치하는 계약으로서 매매계약과 도급계약이 혼합된 계약으로 보아야 하고, 그 중 승강기에 관한 소유권이 대금완불시까지 원고에게 유보되어 있어, 피고가 이 사건 계약에 따른 대금 중 승강기 매매에 상응하는 대금지급의무에 대하여는 피고가 승강기의 소유권을 취득할 때까지 그 소멸시효기간이 진행된다고 할 수 없다고 판단하였다. 당사자의 일방이 상대방의 주문에 따라 자기 소유의 재료를 사용하여 만든 물건을 공급하기로 하고 상대방이 대가를 지급하기로 약정하는 이른바 제작물공급계약은 그 제작의 측면에서는 도급의 성질이 있고 공급의 측면에서는 매매의 성질이 있어 대체로 매매와 도급의 성질을 함께 가지고 있으므로, 그 적용 법률은 계약에 의하여 제작 공급하여야 할 물건이 대체물인 경우에는 매매에 관한 규정이 적용되지만, 물건이 특정의 주문자의 수요를 만족시키기 위한 부대체물인 경우에는 당해 물건의 공급과 함께 그 제작이 계약의 주목적이 되어 도급의 성질을 띠게 된다(대법원 2006. 10. 13. 선고 2004다21862 판결 참조).

원심판결 이유 및 기록에 의하면, 원고가 피고와의 이 사건 계약에 따라 제작·설치하기로 한 승강기는 피고가 신축하는 건물에 맞추어 일정한 사양으로 특정되어 있으므로, 이 사건 계약은 대체가 어렵거나 불가능한 제작물의 공급을 목적으로 하는 계약으로서 도급의 성질을 띠고 있음을 알 수 있고, 이 사건 계약상 계약금 8,250,000원은 계약시에, 중도금 49,500,000원은 착공시에 각각 지급하는 것으로 되어 있고, 원고가 2000. 8. 4. 이 사건 계약을 체결하고 2000. 11. 25. 승강기 설치공사에 착수하였으므로, 위 계약금 및 중도금채권은 각각 2000. 8. 4. 및 2000. 11. 25. 변제기가 도래한 것으로 볼 수 있고, 원고가 2001. 8. 14. 피고에게 이 사건 공사대금의 지급을 최고한 후 6개월이 지난 2002. 2. 14.부터 약 6년 7개월이 되는 2008. 9. 5.경에야 이 사건 소를 제기하였음을 알 수 있으므로, 위 계약금 및 중도금채권은 공사대금채권의 단기소멸시효 기간인 3년이 경과하였거나 적어도 상인 간의 거래에 따른 채권으로서 상사소멸시효 기간인 5년이 경과하였음이 분명하여 이미 시효로 소멸하였다고 할 것이다.

또한 이 사건 계약은 도급의 성질을 갖는 것으로서, 이 사건 계약의 내역상 승강기의 매매대금과 설치대금의 구분 없이 총 계약금액이 정해지고, 피고의 승강기에 관한 소유권 취득과 관계없이 계약금 및 중도금의 지급시기가 정하여져 있으므로, 이 사건 계약에 따른 대금 중 승강기 매매에 상응하는 대금만을 별도로

구분하여 피고가 승강기의 소유권을 취득할 때까지 그 대금지급의무의 소멸시효기간이 진행되지 않는다고 할 수는 없다.

이와 달리 판단한 원심판결에는 제작물공급계약 및 소멸시효에 관한 법리를 오해한 위법이 있다.

2. 이 사건 계약에 관한 해제사유의 성립 여부에 대한 판단

가. 원심은, 원고가 2001. 8. 14. 및 이 사건 소제기를 통하여 피고에게 공사대금의 지급을 최고하였음에도 피고가 이에 응하지 않고 있으므로 이는 이 사건 계약 제15조 제2항 제1호에 정한 ‘피고가 정당한 이유 없이 계약을 위반함으로써 공사의 이행이 불가능하다고 인정될 때’에 해당하고, 피고는 공사대금채무가 시효로 소멸하였다고 주장하면서 그 지급을 거절하고 있으므로 이는 이 사건 계약 제15조 제2항 제2호에 정한 ‘원고의 공사비 회수가 불가능하다고 인정될 때’에 해당하며, 피고가 이 사건 승강기를 훼손하거나 멸실하였을 뿐만 아니라 설계를 변경하는 등으로 더 이상 공사수행을 할 수 없게 되었으므로 이는 이 사건 계약 제15조 제2항 제3호에 정한 ‘피고측의 귀책사유로 인하여 공사수행이 불가능할 때’에 해당하고, 원고가 이러한 사유들을 들어 이 사건 계약을 해제한 것은 정당하므로, 피고는 이 사건 계약 제16조에 따라 계약해제에 따른 원상회복의무를 부담하나, 이 사건 승강기가 멸실 또는 훼손되어 원상회복이 불가능하므로, 이 사건 계약 제17조에 따라 원고가 이 사건 승강기 3대를 제작하여 설치하는 데 투입한 57,497,927원에서 이미 지급한 7,500,000원을 공제한 손해금 49,997,927원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다는 취지로 판단하였다.

나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 점에서 그대로 수긍하기 어렵다.

(1) 원심이 이 사건 계약 제15조 제2항 제1호 및 제2호에 해당하는 것으로 본 계약해제사유들은 이 사건 계약에 따른 피고의 공사대금채무가 있음을 전제로 하는 것으로서, 앞서 본 바와 같이 이 사건 공사대금채권이 이미 시효로 소멸하였다고 보는 이상, 피고가 공사대금을 지급하지 않는다고 하여 이 사건 계약 제15조 제2항 제1호 및 제2호에 기한 해제사유가 성립한다고 할 수는 없다.

이와 달리 판단한 원심판결에는 계약해제에 관한 법리를 오해한 위법이 있다.

(2) 뿐만 아니라 민법 제163조 제3호에서는 3년의 단기소멸시효의 적용 대상으로 ‘도급받은 자의 공사에 관한 채권’을 규정하고 있는데, 여기서 ‘도급받은 자의 공사에 관한 채권’이라 함은 공사채권뿐만 아니라 그 공사에 부수되는 채권도 포함하므로 (대법원 1987. 6. 23. 선고 86다카2549 판결 참조), 이 사건 계약상 도급인인 피고에게 수급인인 원고로 하여금 공사를 이행할 수 있도록 협력하여야 할 의무가 인정된다고 하더라도 이러한 협력의무는 이 사건 계약에 따른 부수적 내지는 종된 채무로서 민법 제163조 제3호에 정한 ‘공사에 관한 채무’에 해당한다고 할 것이고, 주된 채무인 이 사건 공사대금채무가 시효로 소멸하였다는 피고의 주장에는 종된 채무인 위 공사 협력의무의 시효소멸 주장도 들어 있는 것으로 볼 수 있다.

그렇다면 원심으로서 이 사건 승강기가 훼손되거나 설계가 변경된 시점 등을 심리하여 위와 같은 피고의 공사 협력의무에 대한 소멸시효의 기산점을 확인해서 소멸시효가 완성되었는지를 판단하였어야 함에도, 원심은 이에 관한 심리 및 판단을 누락한 채 피고에게 여전히 위 공사 협력의무가 있음을 전제로 하여 이 사건 계약 제15조 제2항 제3호에 정한 해제사유의 성립을 인정하였다.

따라서 원심판결에는 ‘공사에 관한 채무’의 소멸시효에 관한 법리를 오해한 나머지 계약해제사유의 성립 여부에 관한 심리를 다하지 아니한 위법이 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 이 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 양창수(재판장) 양승태 김지형(주심) 전수안

대법원2009.6.25.선고2008도3792판결【업무상배임】

[공2009하,1249]

【판시사항】

[1] 업무상 배임죄에서 행위자나 제3자가 취득하는 재산상 이익의 의미 및 배임행위로 인하여 행위자나 제3자가 재산상 이익을 취득하지 않은 경우 업무상 배임죄의 성립 여부(소극)[2] 입주자대표회의 회장이 열 사용요금의 납부를 위한 지출결의서의 날인을 거부함으로써 아파트 입주자들에게 그 연체료를 부담시킨 사안에서, 열 사용요금 납부연체료를 지급받은 공급업체가 연체료 상당의 재산상 이익을 취득한 것으로 볼 수 없다는 이유로 업무상 배임죄의 성립을 인정한 원심판결을 파기한 사례

【판결요지】

[1] 업무상배임죄는 타인의 사무를 처리하는 자가 그 업무상의 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에 성립하는데, 여기서 ‘본인에게 재산상의 손해를 가한다’ 함은 총체적으로 보아 본인의 재산상태에 손해를 가하는 경우, 즉 본인의 전체적 재산가치의 감소를 가져오는 것을 말하는 것이고, 이와 같은 법리는 타인의 사무를 처리하는 자 내지 제3자가 취득하는 재산상의 이익에 대하여도 동일하게 적용되는 것으로 보아야 한다. 또한, 업무상 배임죄는 본인에게 재산상의 손해를 가하는 외에 배임행위로 인하여 행위자 스스로 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 재산상의 이익을 취득하게 할 것을 요건으로 하므로, 본인에게 손해를 가하였다고 하더라도 행위자 또는 제3자가 재산상 이익을 취득한 사실이 없다면 배임죄가 성립할 수 없다.[2] 입주자대표회의 회장이 지출결의서에 날인을 거부함으로써 아파트 입주자들에게 그 연체료를 부담시킨 사안에서, 열 사용요금 납부 연체로 인하여 발생한 연체료는 금전채무 불이행으로 인한 손해배상에 해당하므로, 공급업체가 연체료를 지급받았다는 사실만으로 공급업체가 그에 해당하는 재산상의 이익을 취득하게 된 것으로 단정하기 어렵고, 나아가 공급업체가 열 사용요금 연체로 인하여 실제로는 아무런 손해를 입지 않았거나 연체료 액수보다 적은 손해를 입었다는 등의 특별한 사정이 인정되는 경우에 한하여 비로소 연체료 내지 연체료 금액에서 실제 손해액을 공제한 차액에 해당하는 재산상의 이익을 취득한 것으로 볼 수 있을 뿐이라는 이유로, 공급업체가 연체료 상당의 재산상 이익을 취득한 것으로 보아 업무상 배임죄의 성립을 인정한 원심판결을 파기한 사례.

【참조조문】

[1] 형법 제355조 제2항, 제356조 / [2] 형법 제355조 제2항, 제356조

【참조판례】

[2][3] 대법원 2005. 4. 15. 선고 2004도7053 판결(공2005상, 791), 대법원 2006. 7. 27. 선고 2006도3145 판결(공2006하, 1587), 대법원 2007. 7. 26. 선고 2005도6439 판결(공2007하, 1413)

【전문】

【피고인】 피고인

【상고인】 피고인

【변 호 인】 법무법인 다우 담당변호사 고현영

【원심판결】 서울남부지법 2008. 4. 23. 선고 2007노1415 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울남부지방법원 합의부에 환송한다.

【이 유】

1. 이 사건 공소사실의 요지는 다음과 같다.

피고인은 이 사건 아파트 입주자대표회의 회장으로서 아파트의 열 사용요금을 지정된 납입기한까지 납입하여야 할 업무상 임무가 있음에도 불구하고, ① 2006. 3. 2경 2006. 1월분 열 사용요금 137,652,360원을 납입기한까지 납입하지 아니하여, 피해자인 이 사건 아파트 입주자들에게 그 연체료 2,753,047원을 부담하게 함으로써 동액 상당의 재산상 손해를 가하고 SH공사로 하여금 동액 상당의 재산상 이익을 취득하게 하고, ② 2006. 4. 3.경 2006. 2월분 열 사용요금 및 전월분 연체료 합계 122,101,670원을 납입기한까지 납입하지 아니하여, 피해자인 이 사건 아파트 입주자들에게 그 연체료 2,386,972원을 부담하게 함으로써 동액 상당의 재산상 손해를 가하고 SH공사로 하여금 동액 상당의 재산상 이익을 취득하게 하였다.

2. 상고이유에 대한 판단

가. 업무상 배임죄에 있어 업무위배행위와 고의 등에 관한 법리오해, 채증법칙 위반으로 인한 사실오인 및 심리미진 주장에 대하여

원심판결 이유에 의하면 원심은, 제1심이 적법하게 채택하여 조사한 증거들을 종합하여, 이 사건 열 사용요금을 납부하기 위하여는 이 사건 아파트 입주자대표회의 회장인 피고인이 지출결의서 등에 날인을 해주어야 했던 사실, 피고인이 이 사건 열 사용요금의 납부마감일을 잘 알고 있는 상태에서 열 사용요금의 납부를 위한 지출결의서 등에 날인을 요청받았음에도, 종전 아파트 관리업체 등과의 법률적 분쟁 등을 이유로 날인을 거부한 사실을 인정한 다음, 피고인이 입주자대표회의 회장으로서 열 사용요금 납부가 납기 내에 제대로 이루어지도록 할 임무에 위배하여 입주자들에게 연체료 상당의 재산상 손해를 가하였고, 피고인에게 배임의 고의도 인정된다는 취지로 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 법리오해나 채증법칙 위반으로 인한 사실오인, 심리미진 등의 위법이 없다.

나. 위법성조각사유에 대한 심리미진 주장에 대하여

상고심은 항소법원 판결에 대한 사후심이므로 항소심에서 심판대상이 되지 않은 사항은 상고심의 심판범위에 들지 않는 것이어서 피고인이 항소심에서 항소이유로 주장하지 아니하거나 항소심이 직권으로 심판대상으로 삼은 사항 이외의 사유에 대하여는 이를 상고이유로 삼을 수 없다(대법원 2000. 3. 28. 선고 99도2831 판결 등 참조).

기록에 의하면, 피고인이 위법성조각사유를 항소이유로 주장하지 않았고, 원심이 이를 직권으로 심판대상으로 삼은 바도 없음을 알 수 있다. 따라서 피고인이 상고이유로 내세우는 위법성조각사유에 대한 심리미진 주장은 적법한 상고이유가 될 수 없고, 직권으로 살펴보아도 원심판결에 상고이유의 주장과 같은 위법사유가 보이지 아니하며, 또한 원심판결이 항소이유에 포함되지 아니한 위 주장에 관한 판단을 하지 아니하였다고 하여 형사소송법 제364조에 위배하여 판단을 누락한 것이라고 할 수 없다.

3. 직권판단

원심판결 이유에 의하면, 원심은, 피고인의 배임행위로 인하여 SH공사에 전체적 재산가치의 증가가 발생한

점이 인정된다는 이유로, SH공사가 이 사건 열 사용요금 연체로 인하여 납부받은 연체료 전액에 해당하는 재산상 이익을 취득하였다고 판단하였다.

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

업무상 배임죄는 타인의 사무를 처리하는 자가 그 업무상의 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에 성립하는데(형법 제356조, 제355조 제2항), 여기서 본인에게 재산상의 손해를 가한다 함은 총체적으로 보아 본인의 재산상태에 손해를 가하는 경우, 즉 본인의 전체적 재산가치의 감소를 가져오는 것을 말하는 것이고, 이와 같은 법리는 타인의 사무를 처리하는 자 내지 제3자가 취득하는 재산상의 이익에 대하여도 동일하게 적용되는 것으로 보아야 한다. 또한, 업무상 배임죄는 본인에게 재산상의 손해를 가하는 외에 배임행위로 인하여 행위자 스스로 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 재산상의 이익을 취득하게 할 것을 요건으로 하므로, 본인에게 손해를 가하였다고 할지라도 행위자 또는 제3자가 재산상 이익을 취득한 사실이 없다면 배임죄가 성립할 수 없다 (대법원 2007. 7. 26. 선고 2005도6439 판결 참조).

이 사건에서, 열 사용요금 납부 연체로 인하여 발생한 연체료는 금전채무 불이행으로 인한 손해배상에 해당하므로, SH공사가 연체료를 지급받았다는 사실만으로 SH공사가 그에 해당하는 재산상의 이익을 취득하게 된 것으로 단정하기 어렵고, 나아가 SH공사가 열 사용요금 연체로 인하여 실제로는 아무런 손해를 입지 않았거나 연체료 액수보다 적은 손해를 입었다는 등의 특별한 사정이 인정되는 경우에 한하여 비로소 연체료 내지 연체료 금액에서 실제 손해액을 공제한 차액에 해당하는 재산상의 이익을 취득한 것으로 볼 수 있을 뿐이라고 할 것이며, 그와 같이 SH공사가 재산상 어떠한 이익을 취득하였다고 볼 만한 특별한 사정이 있다는 사실에 대한 입증책임은 검사에게 있다고 할 것이나, 기록상 그와 같은 사실을 인정할 증거를 찾아볼 수 없다.

결국, 이 사건에서 피고인의 배임행위로 인하여 SH공사가 연체료 상당의 재산상 이익을 취득한 것으로 볼 수는 없음에도, 원심은 앞서 본 바와 같은 이유로 이와 달리 판단하여 공소사실을 모두 유죄로 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 배임죄에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다.

4. 결 론

그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이홍훈(재판장) 김영란 김능환 차한성(주심)

대법원2011.4.14. 선고2009다82060판결 【손해배상(기)】

[미간행]

【판시사항】

[1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 의하여 준용되는 민법 제670조와 제671조에서 정한 하자담보책임기간의 법적 성격(=제척기간) [2] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 의하여 준용되는 민법 제670조와 제671조의 제척기간 내에 하자보수청구권의 행사가 있는 경우 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 제척기간도 준수된 것으로 볼 수 있는지 여부(적극) [3] 입주자대표회의가 자신 또는 관리사무소의 이름으로 사업주체에게 하자보수청구를 한 경우, 입주자대표회의가 구분소유자들을 대신하여 또는 구분소유자들이 입주자대표회의를 통하여 하자보수청구권을 행사하였다고 볼 수 있는지 여부(원칙적 소극)[4] 아파트 입주자대표회의가 당초 자신이 직접 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 의한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 가진다는 전제하에 사업주체에게 손해배상을 구하는 소를 제기하였다가 그 후 구분소유자들에게서 위 손해배상청구권을 양도받았음을 이유로 양수금을 청구한다는 준비서면을 제1심법원과 원심법원에 제출한 사안에서, 입주자대표회의가 위 소를 제기한 행위나 사업주체를 상대로 하자보수를 요구한 행위는 자신의 권리를 주장하면서 한 것이어서 이를 구분소유자들의 대리인 지위에서 그들의 손해배상청구권 또는 하자보수청구권을 대리 행사하였거나 대위채권자의 지위에서 구분소유자들의 권리를 대위 행사한 것으로 볼 수 없고, 양수금을 청구한다는 준비서면은 아파트 인도일로부터 10년의 제척기간이 경과한 후에 제출되었으므로, 위 손해배상청구권은 제척기간 도과로 소멸하였다고 한 사례 [5] 구 주택건설촉진법 등에 의한 하자보수기간에 관한 규정이 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조에 의한 분양자의 구분소유자에 대한 하자보수의무의 제척기간에 영향을 미치는지 여부(소극)

【참조조문】

[1] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조, 민법 제670조, 제671조 / [2] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조, 민법 제670조, 제671조 / [3] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조, 민법 제670조, 제671조, 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호로 개정되기 전의 것) 제38조 제14항(현행 주택법 제46조 제1항 참조), 구 공동주택관리령(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호 주택법 시행령 제2조로 폐지) 제16조 제2항(현행 주택법 시행령 제56조 제2항 참조) / [4] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조, 민법 제670조, 제671조, 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호로 개정되기 전의 것) 제38조 제14항(현행 주택법 제46조 제1항 참조), 구 공동주택관리령(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호 주택법 시행령 제2조로 폐지) 제16조 제2항(현행 주택법 시행령 제56조 제2항 참조) / [5] 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것) 제9조, 민법 제670조, 제671조, 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호로 개정되기 전의 것) 제38조 제14항(현행 주택법 제46조 제1항 참조), 제16항(현행 주택법 제46조 제3항 참조), 구 공동주택관리령(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호 주택법 시행령 제2조로 폐지) 제16조 제1항(현행 주택법 시행령 제56조 제1항 참조), 제2항(현행 주택법 시행령 제56조 제2항 참조)

【참조판례】

[1] 대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다86232 판결, 대법원 2010. 1. 14. 선고 2008다88368 판결 / [3] 대법원 2011. 3. 24. 선고 2009다34405 판결(공2011상, 809) / [5] 대법원 2004. 1. 27. 선고 2001다24891 판결(공2004상, 430), 대법원 2010. 12. 9. 선고 2008다16851 판결(공2011상, 85)

【전 문】

【원고, 상고인】 운남주공4단지아파트 입주자대표회의 (소송대리인 변호사 박홍규 외 2)

【피고, 피상고인】 대한주택공사의 포괄승계인 한국토지주택공사 (소송대리인 변호사 문성탁)

【원심판결】 광주고법 2009. 9. 25. 선고 2008나4093 판결

【주 문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 주위적 청구에 대한 판단

가. 제1점에 관하여

구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2003. 7. 18. 법률 제6925호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 집합건물법’이라 한다) 제9조에 의하여 준용되는 민법 제670조와 제671조의 하자담보책임기간은 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간인 제척기간에 해당하고, 이 사건 아파트와 같은 콘크리트 구조물에 대해서는 민법 제671조 제1항 단서가 적용되어 그 하자담보책임기간은 인도 후 10년이다 (대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다86232 판결, 대법원 2010. 1. 14. 선고 2008다88368 판결 등 참조).

또한 구 집합건물법 제9조에 의한 하자담보추급권은 하자보수를 청구하거나 그에 갈음하여 또는 그와 함께 손해배상을 청구할 수 있는 권리이므로, 제척기간 내에 직접 위 손해배상청구권의 행사가 있는 경우뿐만 아니라 단순히 그 하자보수청구권의 행사가 있는 경우에도 본조의 하자보수에 갈음한 손해배상청구권의 제척기간은 준수된 것으로 볼 수 있지만, 입주자대표회의가 그 자신 또는 관리사무소의 이름으로 사업주체에 대하여 하자보수청구를 한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 이를 입주자대표회의가 자신의 권리를 행사한 것으로 보아야지, 입주자대표회의가 구분소유자들을 대신하여 하자보수를 요구하였다거나 구분소유자들이 그들의 하자보수청구권을 입주자대표회의를 통하여 행사하였다고 볼 수는 없다 .

원심이 인정한 사실관계와 기록에 의하면, 피고는 이 사건 아파트에 대하여 1996. 6. 21. 사용검사를 받고 구분소유자들로 하여금 이 사건 아파트에 입주하도록 함으로써 그 무렵 이 사건 아파트를 구분소유자들에게 모두 인도한 사실, 이 사건 아파트의 입주자대표회의인 원고는 당초 자신이 구 집합건물법에 의한 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 가진다는 것을 전제로 피고를 상대로 2003. 5. 26. 이 사건 소를 제기하였다가, 2007. 12. 6.경 이 사건 아파트 구분소유자들 중 1,354세대의 구분소유자들로부터 위 손해배상채권을 양도받았음을 이유로 피고에 대해 그 양수금을 청구한다는 준비서면을 제1심법원에 제출하였고, 2008. 9. 4.경에는 추가로 64세대로부터 위 손해배상채권을 양도받았음을 이유로 피고에 대해 그 양수금을 청구한다는 준비서면을 원심법원에 제출하였는데, 그밖에 별도로 구분소유자들이 자신의 손해배상청구권을 재판상 또는 재판 외에서 직접 행사하였다고 볼 자료는 없음을 알 수 있다.

이를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원고의 2003. 5. 26.자 이 사건 소 제기 행위나 피고를 상대로 하자보수를 요구한 행위는 입주자대표회의인 원고가 그 자신의 권리를 주장하면서 한 것이므로, 이를 원고가 구분소유자들의 대리인 지위에서 그들의 손해배상청구권 또는 하자보수청구권을 대리하여 행사하였거나 혹은 원고가 대위채권자의 지위에서 구분소유자들의 권리를 대위행사한 것으로 볼 수 없고, 이 사건에서 원고가 구분소유자들로부터 위 손해배상채권을 양도받았음을 이유로 이 사건 양수금청구를 구하는 준비서면을 제출한 때는 모두 이 사건 아파트의 인도일로부터 10년의 제척기간이 경과한 후임이 분명하므로, 위 손해배상청구권은 제척기간의 도과로 소멸하였다고 할 것이다. 또한 원고가 이 사건 아파트의 관리주체라는 점을 감안하더라도, 원고의 하자보수요청에 의해 이 사건 아파트 중 공용부분의 하자에 대한 손해배상청구의

제척기간이 준수된 것으로 볼 수도 없다.

같은 취지에서 원심이 원고의 이 사건 주위적 청구를 배척한 것은 정당하고, 거기에 집합건물법상 하자담보 지급권의 제척기간에 대한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

나. 제2점에 관하여

원심판결 이유 및 기록에 의하면, 원고는 이 사건 주위적 청구로서 이 사건 아파트의 구분소유자들로부터 구 집합건물법 제9조에 기하여 그 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권을 양도받아 이 사건 아파트의 시공 회사인 피고를 상대로 그 손해배상을 구하고 있음이 분명한데, 원심이 인정한 바와 같이 이 사건 아파트는 개정 주택법 및 개정 집합건물법 부칙 제6조가 시행되기 전인 1996. 6. 21.에 사용검사를 받았으므로, 이 사건 아파트에 관하여는 종전과 마찬가지로 구 집합건물법 제9조 및 그에 의해 준용되는 민법 제667조 내지 제671조에 따라 하자담보책임의 내용 및 범위가 결정된다고 할 것이다(2010. 4. 5. 법률 제10237호로 개정된 주택법 부칙 제3조 및 대법원 2008. 12. 11. 선고 2008다12439 판결 등 참조).

한편 구 주택건설촉진법(2003. 5. 29. 법률 제6916호로 개정되기 전의 것, 이하 같다), 구 공동주택관리령(2003. 11. 29. 대통령령 제18146호로 폐지되기 전의 것) 등에서는 공동주택의 입주자·입주자대표회의 또는 관리주체에게 공사의 내용과 하자의 종류 등에 따라 일정한 범위에서 정하여진 기간 내에 발생한 하자에 대하여 사업주체에게 하자의 보수를 요구할 수 있도록 규정하고 있으나, 이는 행정적인 차원에서 공동주택의 하자보수 절차·방법 및 기간 등을 정하고 하자보수보증금으로 신속하게 하자를 보수할 수 있도록 하는 기준을 정한 것으로서 위 법령에 정해진 기간 내에 발생한 하자에 대하여 입주자뿐 아니라 사업주체와 별다른 법률관계를 맺지 않은 공동주택의 관리주체나 입주자대표회의도 보수를 요구할 수 있다는 취지이므로, 이 사건 구 집합건물법 제9조에 의한 분양자의 구분소유자에 대한 하자보수의무의 제척기간에 영향을 미칠 수 없다(대법원 2004. 1. 27. 선고 2001다24891 판결 등 참조).

원심의 이 부분 이유설시에는 적절치 아니한 부분이 있으나 원고의 청구를 배척한 원심의 결론은 정당하므로, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

다. 제3점에 관하여

원고의 이 사건 소는 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 그 청구원인으로 하고 있고, 그 손해배상청구권이 재판상 또는 재판 외의 권리행사기간인 제척기간의 도과로 이미 소멸한 하자보수청구권에 갈음한 것이라고 하더라도 이 사건 소 자체가 부적법하게 되는 것은 아니므로, 원심으로서서는 그 주장의 손해배상청구권이 소멸하였으면 당해 청구를 기각할 것이지 이를 부적법한 소로서 각하할 것은 아니라고 하겠고, 따라서 원심이 이 사건 주위적 청구부분의 소를 각하한 것은 잘못이다.

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 주위적 청구는 어차피 기각될 수밖에 없고, 원고만이 상고한 이 사건에서 원심의 소 각하 판결보다 원고에게 불리한 청구기각 판결을 할 수는 없으므로(대법원 1996. 10. 11. 선고 96다3852 판결 등 참조), 소를 각하한 원심판결에 대하여 원고 스스로 청구를 기각하였어야 한다고 주장하는 상고이유는 받아들일 것이 못된다(대법원 1990. 12. 7. 선고 90다카24021 판결 등 참조).

2. 예비적 청구에 대한 판단

상고법원은 상고이유에 의하여 불복신청한 한도 내에서만 조사·판단할 수 있는 것인데, 원고가 제출한 상고 이유서에는 주위적 청구에 관한 상고이유만 기재되어 있을 뿐 예비적 청구에 관한 상고이유의 기재가 없으므로 이 부분은 상고이유서가 제출되지 아니한 것으로 볼 수밖에 없고, 상고장에도 그에 관한 상고이유가 기재되어 있지 않다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이상훈(재판장) 김지형 전수안(주심) 양창수

2012 공동주택관리 안내집

2012년 1월 10일 인쇄

2012년 1월 13일 발행

발행처 : 부산광역시 건축주택담당관

부산광역시 연제구 중앙대로 1001

전화 051)888-3291 ~5 팩스 051)888-3969

홈페이지 www.busan.go.kr
