
공동주택 사례집

2018. 10



수지구 건축허가과

차 례

1. 입주자대표회의 구성 및 운영	1
2. 선거관리위원회 구성 및 운영	7
3. 관리 규약 및 관리 일반	12
4. 장기수선계획	21
5. 주택관리업자 및 사업자 선정지침	24
6. 국토교통부 질의 회신 사례	32

1

입주자대표회의 구성 및 운영

Q1

입주자대표회의 구성을 위한 동별 대표자 선거를 하여 정원 4명의 동별 대표자를 선출하였으나 입주자대표회의 구성 신고 접수 후 2명의 동별 대표(이사, 감사)가 사퇴한 경우 보궐 선거로 1명의 동별 대표자만 추가로 선출하면 입주자대표회의 구성이 가능한지?

법제처 법령해석(2014.11)에 따르면, 입주자대표회의가 4명 이상의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우에도 입주자대표회의 운영이 가능하다고 하였습니다. 따라서 해당 공동주택 입주자대표회의 정원인 4명이 선출되어 임기가 시작된 이후 2명의 동별 대표자가 사퇴하였다면, 1명을 추가로 선출하여 입주자대표회의 정원 4명(최소 구성인원)의 과반수인 3명의 찬성으로 의결 가능함을 알려드립니다.

Q2

주택의 소유자로부터 대리권을 위임 받은 동별 대표자는 입주자대표회의 회장에 입후보 할 수 없다는 규정을 관리규약으로 정할 수 있는지?

입주자대표회의 회장은 동별 대표자 중에서 선출하므로(공동주택관리법 시행령 제12조제2항), 동별 대표자로 선출된 사람은 누구나 입주자대표회의 회장이 될 수 있습니다.

따라서, 질의와 같이 해당 공동주택 관리규약으로 입주자대표회의의 회장의 결격 사유를 정하는 것은 타당하지 않음을 알려드립니다.

Q3

현재 입주자대표회의 임기가 만료된 후 새 입주자대표회의가 구성되지 않을 경우 임기 만료된 입주자대표회의가 주택관리업자 및 청소업체 선정을 위한 적격심사평가 및 계약을 할 수 있는지?

기존 주택관리업자의 계약기간 만료에 따라 새로운 주택관리업자를 선정하는 경우(경쟁입찰 또는 재계약시 수의계약)에도 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 「공동주택관리법 시행령」 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의 의결을 거쳐야 하므로, 입주자대표회의의 임기가 만료되었다면, 새로운 입주자대표회의를 구성한 후 위 절차를 이행하여야 할 것으로 판단됩니다.

Q4

해당 공동주택 입주자대표회의 구성원의 정원이 6명이고, 현재 4명의 동별 대표자가 선출된 경우 의결 정족수는 몇 명인지?

입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며(공동주택관리법 시행령 제14조 제1항), 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원의 과반수 찬성으로 의결합니다(공동주택관리법 시행령 제4조 제3항). 따라서 해당 공동주택의 관리규약으로 정한 6명의 정원 중 4명의 동별 대표자가 선출(3분의 2 이상이 선출된 경우) 되었다면 그 구성원은 4명으로, 4명의 과반수인 3명 이상 참석하여 3명 이상의 찬성으로 입주자대표회의의 의결 가능함을 알려드립니다.

Q5

입주자대표회의 감사가 임기시작 전에 발생한 업무범위에 대해서도 감사를 할 수 있는지?

입주자대표회의 감사는 공동주택관리법 시행규칙 제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) 제3항에 따라 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사합니다.

이와 관련, 입주자대표회의 감사가 실시하는 감사의 범위는 임기 내의 업무만 해당되지 않으며 전임 기수의 관리주체의 업무 전반에 대해서도 감사를 실시할 수 있을 것 입니다.

Q6

동별 대표자는 선거구에 상관없이 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출하여 입주자대표회의를 구성하는 것인지?

동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있고, 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있어야 합니다. (공동주택관리법 제14조 제3항).

따라서, 동별로 선거구가 나뉘진 경우, 해당 공동주택 단지 안에서 총 6개월 이상 거주하며 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일을 기준으로 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주한다면 동별 대표자 자격이 있음을 알려드립니다.(예: 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일 현재는 해당 선거구에 주민등록을 두고 거주, 그 이전에는 다른 선거구에 5개월 29일 동안 주민등록을 두고 계속하여 거주하여도 무방)

Q7

동별 대표자 후보자가 1명인 경우 재선거에도 불구하고 계속하여 해당 선거구 입주자등의 과반수 투표에 미달하여 선거관리 위원회에서 동별 대표자 후보자로 등록한 1명을 동별 대표자로 선출하는 것이 적법한지?

동별 대표자 후보자가 1명인 경우, 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출합니다 (공동주택관리법 시행령 제11조 제1항 제2호).

따라서, 질의와 같이 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하지 않았음에도 불구하고 동별 대표자 후보자를 동별 대표자로 선출하는 것은 적법하지 않음을 알려드립니다.

Q8

최초의 입주자대표회의 미 구성 시 사업주체가 관리업무를 인계할 수 있는 방법은 무엇인지?

사업주체가 공동주택관리법 제11조(관리의 이관) 제1항에 따른 통지를 하였음에도 입주자대표회의가 구성되지 않은 경우 사업주체는 법 제12조에 따라 주택관리업자를 선정하여야 하나, 최초의 입주자대표회의 회장과 감사가 선출되지 않은 경우에는 같은 법 시행령 제10조 제4항에 따른 입주자대표회의 회장과 1인 이상의 감사가 참관할 수 없으므로 입주자대표회의가 구성된 후 관리업무를 인계해야 할 것으로 판단됩니다.

Q9

입주자대표회의 임기가 만료되었으나 새로운 동대표가 선출되지 않았을 시 기존 입주자대표회의로 회의 개최 및 의결가능한지?

기존 동별 대표자의 임기가 만료되었으나 새로이 동별 대표자를 선출하지 못한 경우에는, 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있음을 알려드립니다.(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조)

다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것이며 조속히 새로운 동별 대표자를 선출하여 입주자 대표회의의 정상적인 운영을 도모하시기 바랍니다.

Q 10

500세대 이상 공동주택 동별 대표자 중임제한 완화하는 개정안('18. 09. 11 공포·시행) 적용 시기는?

500세대 이상의 공동주택에 대한 동별 대표자 중임제한 완화 규정은 개정안 시행일 이후 3회 '선출공고'를 하는 경우부터 적용하며,

참고로, 시행일 전에 2회까지 선출 공고한 경우에는 3회부터 적용가능하나, 선거 절차가 완료되어 당선자가 결정된 경우는 소급 불가합니다.

*(참고)동별 대표자 자격요건 및 결격사유는 '서류제출 마감일'기준

Q 11

개정안('18. 09. 11 공포·시행) 시행 전에 2회 이상 선출공고를 하고, 개정안 시행 후 재공고(3차 이상의 공고)를 할 경우, 일반 후보자가 있는 경우에 중임제한자도 선출될 수 있는지?

개정안 시행일 전에 2회 이상의 동별 대표자 선출공고를 하고, 개정안 시행일 이후 3차 이상의 선출공고를 하는 경우, 중임제한 해당 입주자도 동별 대표자가 될 수 있습니다.

이 경우 일반후보자가 있으면 중임제한 해당 후보자는 자격이 자동상실되며, 해당 선거구 입주자등의 1/2이상 찬성을 받아야 합니다.

Q 12

입주자대표회의의 구성원 정원이 8명이나 현원이 2명으로 입주자 대표회의의 회의 소집 및 의결 활동을 하지 못하는 상태에서 입주자대표회의의 업무추진비 및 회의출석 수당 등 운영비를 지출할 수 있는지?

입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액(제50조의3 제5항에 따른 입주자 대표회의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 포함)은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로, 정원에 미달한 경우에도 관리규약으로 정한 입주자대표회의 회장의 업무추진비는 지급이 가능한 것으로 판단되며, 출석수당 지급은 타당하지 않는 것으로 이는 해당 공동주택 관리규약상 입주자대표회의의 운영기준에 따라 자체적으로 결정하실 사항임을 알려드립니다.

2

선거관리위원회 구성 및 운영

Q 13

공동주택관리법 제93조에 의한 지방자치단체의 장이 지도감독 할 수 있는 대상에 선거관리위원회가 포함되는지?

지방자치단체의 장은 입주자대표회의, 관리주체 또는 공동주택관리법 제64조 제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 등에게 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나, 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있습니다(공동주택관리법 제93조).

이와 관련, 관리사무소장 “등”은 모든 시정명령의 대상을 다 적시할 수 없으므로 포괄적으로 규정한 것으로, 선거관리위원회가 위법·부당한 행위를 할 경우 감독청인 지방자치단체는 입주민의 권익보호를 위해 해당 선거관리위원회를 지도·감독할 수 있음을 알려드립니다.

Q 14

1세대에서 장인어른이 선거관리위원회 위원장인 경우 사위가 동별 대표자로 출마 할 수 있는지?

사위가 주택의 소유자인 경우에는 동별 대표자로 출마가 가능하나, 선거관리위원회 위원장인 장인이 주택의 소유자인 경우 사위는 직계존비속에 해당되지 아니하므로 동별 대표자로 출마 할 수 없음을 알려드립니다.

Q 15

선거관리위원회 위원은 해당 공동주택에 주민등록을 두고 있어야 하는지?

입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성하도록 규정하고 있으므로(공동주택관리법 제15조 제1항), 해당 공동주택에서 거주하고 있는 입주자등(입주자+사용자)으로서, 공동주택관리법 제15조제2항 및 같은 법 시행령 제16조에 따른 선거관리위원회 위원의 결격사유에 해당하지 않는 경우 해당 공동주택에 주민등록을 두고 있지 아니하여도 해당 공동주택에 거주하고 있는 입주자등은 선거관리위원회 위원이 될 수 있음을 알려드립니다.

Q 16

선거관리위원회 위원의 임기가 2017. 4. ~ 2017. 7. 31.까지인 경우 2017. 6.에 사퇴하고, 동별 대표자(2017. 8. 1. 임기 시작)가 될 수 있는지?

공동주택관리법 시행령 제11조(동별대표자의 선출) 제3항 제2호에 따르면, 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)은 동별 대표자가 될 수 없습니다.

다만, 사퇴한 선거관리위원회 위원은 해당 공동주택의 관리규약으로 정한 그 임기가 종료(2017.7.31.)된 이후, 동별 대표자 임기가 시작(2017.8.1.)되는 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다.

Q 17

선거관리위원회에서 동별 대표자 선출시 고의 또는 실수로 후보자에 대한 범죄경력 조회 절차를 누락한 상태에서 동별 대표자로 선출되어 당선되었다면 동별 대표자로서 자격이 유효한지?

선거관리위원회 위원장은 공동주택관리법 제14조(입주자대표회의의 구성 등) 제4항 각 호에 따른 동별 대표자의 결격사유 해당 여부를 확인하기 위하여 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인하여야 합니다(공동주택관리법 제16조 제1항).

다만, 질의와 같이 동별 대표자 선출 시 선거관리위원회에서 후보자에 대한 범죄경력 조회 절차를 누락하였다면 당선된 동별 대표자의 결격사유를 확인하지 못하였으므로 선거관리위원회에서는 동별 대표자 선출 당시의 범죄경력을 다시 조회하여 결격사유 해당여부를 판단해야 할 것으로 사료됩니다.

Q 18

주택의 소유자가 선거관리위원장을 사퇴하고 그 임기가 남아있는 경우 배우자는 동별 대표자가 될 수 있는지?

선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(공동주택관리법 시행령 제11조 제3항 제2호).

따라서, 주택의 소유자가 선거관리위원회 위원장을 사퇴한 경우 그 배우자는 사퇴한 선거관리위원회 위원장인 배우자의 임기가 종료되는 이후부터 동별 대표자 선거에 출마할 수 있는 자격이 부여됨을 알려드립니다.

Q 19

사퇴한 동별 대표자의 배우자는 선거관리위원이 될 수 있는지?

동별 대표자 및 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 남은 임기 중에 있는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없습니다(공동주택관리법 시행령 제16조 제2호).

다만, 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 동별 대표자의 배우자는 이에 해당하지 않아 선거관리위원회 위원이 될 수 있음을 알려드립니다.

Q 20

공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 공동주택 선거관리위원회 위원이 되려면 해당 공동주택 소유자를 대리한다는 증명이 있어야 한다는 법제처 법령해석(법제처 법령해석총괄과-1025, 2017. 4. 3)과 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 선거관리위원회의 위원이 되기 위해서는 공동주택 소유자를 대리하는 증명이 없어도 된다는 국토부의 유권해석이 다르므로 명확한 유권해석 재요청

「공동주택관리법」 제15조(동별대표자의 등의 선거관리) 제1항에 따르면 공동주택의 선거관리위원회는 입주자등(입주자+사용자)이 구성하도록 규정하고 있으므로, 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 선거관리위원회 위원이 되려면 같은 법 제2조 제1항 제5호에 따라 해당 공동주택의 소유자를 대리한다는 증명이 있어야 한다는 법제처 법령해석에 대하여는 기존 유권해석(입주자등으로서 같은법 시행령 제16조에 따른 결격사유에 해당하지 않는 경우에는 공동주택 소유자의 대리권 위임과 관계없이 선거관리위원회 위원이 될 수 있음)을 유지하고자 합니다. 다만, 법령 해석에 따른 혼동을 방지하기 위해 관련 규정 보완 여부를 검토 중입니다.

Q21

선거관리위원회의 정원이 모두 구성되지 않은 경우 선거관리위원회 업무가 가능한지?

선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정합니다.
따라서, 귀 공동주택 선거관리규정으로 정한 그 구성원의 과반 수 이상이 선출된 경우에는 그 의사를 결정할 수 있으며, 관리규약에 따른 선거업무를 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

Q22

해당 공동주택 관리규약 개정을 하기 위해 입주자대표회의가 의결하고 임기가 만료되어 선거관리위원회에서 전체 입주자등의 과반수 동의를 받아 관리규약 개정 절차를 완료하였으나 새로운 동별 대표자가 선출되지 않아 입주자대표회의 구성이 되지 않은 경우 개정된 관리규약은 누구의 명의로 시장·군수·구청장에게 신고할 수 있는지?

공동주택 관리규약을 개정하고자 하는 경우에는 공동주택관리법 시행령 제3조(관리방법의 결정방법) 각 호의 방법으로 결정하며(공동주택관리법 시행령 제20조제3항), 제3조의 각 호는 “입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”하는 방법과 “전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”하는 방법 등 두 가지 중에 한 가지를 선택하여 관리규약을 개정할 수 있도록 하고 있으므로 해당 공동주택에서 두 가지 중에 한 가지를 선택하여 관리규약을 개정할 수 있습니다.

따라서, 질의와 같이 입주자대표회의가 의결하고 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았으나 새로운 입주자대표회의가 구성되지 않았을 경우에는 만료된 동별 대표자(만료된 입주자대표회의 회장 등)가 개정된 관리규약을 시장·군수·구청장에게 신고할 수 있을 것으로 사료됩니다.

Q23**장기수선충당금 요율 변경**

「공동주택관리법」 제30조(장기수선충당금의 적립) 제1항에 따르면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 규정하고 있고 매월 각 세대에서 납부하는 월간 세대별 장기수선충당금은 ‘공동주택관리법 시행규칙’ 별표1 제7호에 따라 “장기수선계획기간 중의 수선비총액/{총공급면적*12*계획기간(년)} * 세대당 주택공급면적”으로 계산됩니다.

이와 관련, ‘공동주택관리법 시행령’ 제31조(장기수선충당금의 적립 등)제1항에 따라 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정합니다.

예를 들어, 공동주택 관리규약에서 2016년 ~ 2020년까지 장기 수선충당금의 적립요율을 20%로 정해 놓았다면, 2016년부터 2020년까지 월간 세대별 장기수선충당금은 위 내용에 따른 산정식으로 계산하는 것이고, 그때 계획기간(년)은 2016년 ~ 2020년까지 5년이 되는 것입니다.

또한, ‘장기수선계획기간 중의 수선비 총액’은 계획된 총 기간 장기수선충당금의 20%에 해당하는 금액이 되는 것입니다.

위의 내용과 같이 각 세대에 부과하는 월간세대별 장기수선 충당금은 해당 공동주택의 관리규약과 장기수선계획에 따라 정해지는 것이므로, 이를 조정할 필요가 있다면 관리규약 개정 절차에 따라 관리규약으로 정하는 요율을 조정하거나, 장기수선계획 조정 절차에 따라 장기수선계획을 조정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

Q 24

세대별 화재감지기 교체를 장기수선충당금으로 교체하는 것이 타당한지 관리주체에서 교체 비용 지불 등의 의무를 거부할 경우 해결방법 문의

공동주택의 공용부분과 전용부분에 대한 구분은 귀 공동주택 관리규약으로 정하는 사항임을 알려드립니다.(공동주택관리법 시행령 제19조 제1항 19호)

다만, 세대 내 화재감지기, 스프링클러 등의 화재설비는 공용부분으로 보아 관리주체에서 체계적으로 관리하는 것이 타당할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

이와 관련, 세대 내 화재설비라 하더라도 모든 경우의 수선·유지비용을 관리비등으로 집행할 수는 없는 것이며 세대 내에서 고의 또는 과실로 해당 시설을 훼손하였다면 해당 세대가 수선비용을 부담하는 것이 적정할 것이며, 그 외의 비용이라면 장기수선계획, 관리규약 등에 따라 관리비등으로 집행이 가능할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

Q 25

해당 공동주택의 개정된 관리규약의 효력 시기는?

공동주택 관리규약의 개정 시 부칙에서 그 시행일을 정하고 있는 경우, 개정 관리규약의 효력발생일은 개정 관리규약의 부칙에서 정한 시행일입니다 (법제처 법령해석, 2017.1.)

Q26

공동주택의 주민공동시설이 없거나, 주민공동시설이 있더라도 인근 공동주택 입주자등이 이용하는 것을 허용하지 않을 경우에도 공동주택관리법 시행령 부칙 제2조를 적용하여 관리규약을 개정해야 하는지?

관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있습니다. 이 경우 영리를 목적으로 주민공동시설을 운영해서는 아니됩니다(공동주택관리법 시행령 제29조의2 제1항, 본조신설 2017.1.10.).

관리주체가 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하려면 같은 조 제2항 제1호에 따라 관리규약으로 정하는 비율 이상의 입주자등의 동의를 받아야 합니다.

다만, 주민공동시설을 인근 공동주택 입주자등이 이용하는 것을 허용하지 않은 공동주택은 같은 법 시행령 부칙(대통령령제27780호, 2017.1.10.) 제2조에 따른 관리규약 개정을 하지 않아도 됨을 알려드립니다.

Q27

의무관리 공동주택단지에서 입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 관리규약을 이미 개정하였으나, 1개월 후에 관리규약의 특정 조문의 개정을 위해 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법을 거쳐 관리규약 개정이 가능한지?

공동주택 관리규약을 개정하고자 하는 경우에는 공동주택관리법 시행령 제3조 각 호의 방법으로 결정합니다(공동주택관리법 시행령 제20조 제3항).

이와 관련, 제3조의 각 호는 “입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”하는 방법과 “전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”하는 방법 등 두 가지 중에 한 가지를 선택하여 관리규약을 개정 할 수 있도록 하고 있으므로 해당 공동주택에서 두 가지 중에 한 가지를 선택하여 관리규약을 개정 할 수 있습니다.

Q 28

해당 공동주택은 시내버스 운행노선이 없는 관계로 셔틀버스 2대를 운영하고 있는 실정으로 입주자등 중 셔틀버스를 이용하는 사람이 있는 반면에 전혀 이용하지 않는 사람이 있음에도 불구하고 관리규약을 개정하여 셔틀버스 운영비를 관리비등으로 부과 할 수 있는지?

공동주택 관리규약을 개정하고자 하는 경우에는 공동주택관리법 시행령 제3조 각 호의 방법에 따릅니다(공동주택관리법 시행령 제20조 제3항).

이와 관련, 제3조의 각 호는 “입주자대표회의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”하는 방법과 “전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성”하는 방법 등 두 가지 중에 한 가지를 선택하여 관리규약을 개정 할 수 있도록 하고 있으므로 해당 공동주택에서 두 가지 중에 한 가지를 선택하여 관리규약을 개정 할 수 있습니다.

따라서, 입주자대표회의가 구성되지 않은 경우에는 전체 입주자등(공동주택에 거주하는 소유자 또는 세입자)의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하면 관리규약을 개정할 수 있음을 알려드립니다.

Q 29

단지 내 주차위반 범칙금과 관련하여 관리규약을 개정하여 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 있는지?

단지 내 주차위반 범칙금은 「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등)에서 정하는 관리비등에 해당하지 아니하므로 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 없을 것으로 사료됩니다.

Q 30

공동주택 관리규약을 개정할 때 해당 지방자치단체 관리준칙에서 명시되어 있는 어린이집 임대기간(3년~5년)을 무시하고 입주자대표회의가 1년으로 단축하여 관리규약을 개정할 수 있는지?

공동주택관리법 제18조(관리규약) 제1항에 따르면, 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 강제하고 있고, 같은 조 제2항에서 입주자등은 동 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있으며

특히, 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 관리규약 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하도록 강제 규정을 두고 있습니다.

아울러, 같은 법 제93조(공동주택관리에 관한 감독)제1항 제5호에 따르면, 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우에는 관리감독기관인 시·군·구청장이 시정명령 등 필요한 조치를 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서, 어린이집 임대료 등에 관한 사항을 결정할 때는 관리규약 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하도록 공동주택관리법 제18조 제2항에서 강제 규정을 두고 있고, 같은 법 시행령 제19조(관리규약의 준칙)제1항 제21호 관련 부칙 제15조(관리규약의 준칙 등에 관한 경과조치)에서도 “시·도지사는 이 영 시행일부터 2개월 이내에 제19조 제1항 제21호에 맞게 관리규약 준칙을 개정하여야 하고, 입주자대표회의는 이 영 시행일부터 3개월 이내에 동 관리규약 준칙에 맞게 관리규약을 개정하여야 한다”라고 규정하고 있으므로, 해당 지방자치단체 관리규약 준칙에서 어린이집 임대기간을 3년~5년으로 정하였다면 관내 의무관리대상 공동주택에서는 관리규약 준칙에 맞게 3년~5년 범위 내에서 관리규약을 정하여야 할 것입니다.

Q 31

입주자대표회의 회장이 관리규약 개정 신고를 거부할 경우에 해당 관리규약 개정을 발의한 입주자등이 관리규약 개정 신고를 할 수 있다 (주택건설공급과-2578, 2013.8.7.)는 기존의 국토교통부 민원 회신내용이 아직도 유효한 것인지?

공동주택관리법 제19조(관리규약 등의 신고) 제2항에 따르면 관리규약 개정 신고는 입주자대표회의 회장이 시장·군수·구청장에게 하도록 명확히 규정하고 있으므로, 관리규약 개정을 발의한 입주자등은 시장·군수·구청장에게 관리규약 개정 신고를 할 수 없을 것으로 판단됩니다.

다만, 입주자대표회의 회장이 위의 법령에도 불구하고 관리규약 개정 신고를 거부할 경우 해당 시장·군수·구청장은 같은 법 제93조에 따라 시정명령 또는 과태료 부과가 가능할 것으로 판단됩니다.

Q 32

복도식 아파트의 공용복도에 창호 설치 시 관계법 및 절차 문의

「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 건설된 공동주택은 당초 사용검사를 받은 대로 사용하는 것이 원칙이고, 다른 입주자등에게 피해가 될 수 있기 때문에 임의로 변경을 허용하지 않으며, 당초 사용검사를 받은 공동주택에 추가로 창호 등을 증축하려는 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 별표3의 제6조(증축) 가목에 따라 「건축법 시행령」 제5조의 5에 따른 시군구 건축위원회의 심의를 거쳐 행위허가(증축)를 득하여야 하며, 행위허가 가능 여부는 신청내용, 설계도서, 구비서류 등이 관계법령에 적합한지 여부를 검토한 후 판단이 가능한 사항입니다.

Q 33

해당 공동주택 관리규약에서 입주자대표회의의 회장이 회의를 소집하고자 할 경우에는 개최 5일전까지 일시, 장소, 안건 및 방청 방법을 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 전자적 방법으로 통지하고 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지에 공개하여야하나 관리주체가 위 업무를 소홀(일부 게시판 게재 등) 하여 관리규약을 위반한 경우 관리주체에게 과태료를 부과할 수 있는지?

법제처 법령해석(16-02191, 2016.10.13.)에 따르면 공동주택 관리규약으로 정한 회계관리 및 회계감사에 관한 사항은 구 주택법 제42조 제1항에 따른 이 법에 따른 명령에 해당하지 않는다고 하였으므로, 동 법령해석 내용을 고려할 때, 관리규약에서 정한 입주자대표회의 소집내용을 게시판과 공동주택 인터넷홈페이지에 공개업무를 소홀히 하여 관리규약을 위반한 관리주체에게 「공동주택관리법」 제102조 제3항 제22호 [제63조제2항(관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다)을 위반하여 공동주택을 관리한 자] 위반으로 관리주체에게 과태료를 부과할 수 없는 것으로 판단됩니다.

다만, 공동주택관리 감독기관인 지자체에서 관리규약을 위반한 관리주체에게 시정명령을 하고 관리주체가 시정명령을 이행하지 아니할 경우에는 「공동주택관리법」 제102조(과태료) 제2항 제7호 규정에 따라 과태료를 부과할 수 있습니다.

Q 34

위탁업체 선정 후 주민공동시설 관리에 소요되는 비용, 수수료, 시설 이용료, 강사료 등을 누가 부과·징수해야 하는지?

「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등) 제4항에 따라 관리주체는 주민 운동시설 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있으며, 이 경우 제29조(주민공동시설의 위탁 운영)에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다고 되어 있으므로, 관리주체는 주민운동시설의 이용료 등을 부과·징수하여야 하며 위탁운영업체에게는 위탁에 따른 수수료만 지급하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

Q 35

주민운동시설 위탁업체 선정 시 지켜야 하는 법령 지침 및 절차와
위탁 계약 시 계약자 명의를 누가 되어야 하는지?

「공동주택관리법 시행령」 제29조(주민공동시설의 위탁 운영) 제1항에 따르면 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있고, 제2항에서는 주민공동시설의 위탁 절차를 정하고 있으며, 같은법 시행령 제25조 제1항 제1호에서는 주민공동시설의 위탁을 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항으로 정하고 있으며, 「주택관리업자 및 사업자 지침」 제30조에서 주민운동시설의 위탁 등을 위한 사업자 선정은 제3장을 준용한다고 정하고, 별표7 주택관리업자 및 사업자 선정방법에서 주민운동시설의 위탁을 용역으로 구분하여 계약자는 관리주체임이 명시되어 있으므로, 주민운동시설 위탁 시에는 상기 법령 및 지침을 따라야 합니다.

4

장기수선계획

Q36

승강기 인버터 점검결과 교체소견서가 제출된 승강기(1대)에 한해서 긴급으로 장기수선계획서 조정 없이 장기수선총당금 사용 후 추후 반영할 수 있는지?

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획) 제2항에 따라 장기수선총당금은 장기수선계획에 따라 사용하는 것이므로 장기수선계획에 수선주기가 미 도래되었다면 공동주택관리법령에 따라 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 장기수선계획을 조정 후 장기수선총당금을 사용해야 할 것입니다.

다만, 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 긴급하게 이루어져야 하는 공사에 대하여 장기수선총당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선총당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선총당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경할 수 있음을 알려드리오니, 해당 단지의 장기수선계획에서 상기와 같은 예외적인 경우를 정하고 있는지 확인 후 그에 따라 집행하여야 할 것으로 판단됩니다.

Q37

수선주기가 도래하고 있는 승강기를 일단 교체 후 차후 조정 주기 반영하는 것이 가능한지?

장기수선계획에서 예외적인 경우(사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우 등)로 정하고 있는 경우가 아니라면 「공동주택관리법」 제30조(장기수선총당금의 적립)제2항에 따라 장기수선총당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하므로 장기수선총당금을 집행하고자 하는 경우에는 「공동주택관리법」 제29조 제3항에 따라 장기수선계획을 조정한 후 집행하여야 합니다.

Q 38

공용부분 소화기 교체 시(부분교체 포함) 수선유지비로 처리할지 장기 수선충당금으로 처리가능한지?

「공동주택관리법 시행령」 별표2(관리비의 비목별 세부명세) 제9호에 따르면 수선 유지비는 같은 법 제29조(장기수선계획) 제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수 용역시에는 용역 금액, 직영시에는 자재 및 인건비, 냉난방시설의 청소비, 소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비, 건축물의 안전점검비용, 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용으로 규정하고 있는 바, 소화기구입비는 수선유지비로 집행이 가능한 것으로 판단됩니다.

Q 39

장기수선계획대로 공사를 실시하지 않는 경우 처벌 규정은?

「공동주택관리법」 제29조(장기수선계획) 제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함에도 불구하고, 같은 법 제29조 제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자에게는 같은 법 제102조(과태료) 제2항 제4호 및 같은 법 시행령 제100조(벌칙) [별표 9]에 따라 1천만원의 과태료가 부과됩니다.

Q 40

장기수선계획에 정해진 공사를 연기할 경우 법적 규정 및 절차는?

「공동주택관리법」 제29조 제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하나, 제3항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있음을 알려드립니다.

Q 41

2018년 장기수선계획 도색공사에 대하여 입찰 진행 후 공사 시행하다가 공사가 완료되지 않아 2019년도에 공사를 다시 진행할 경우 장기수선계획에 위반되는지?

공동주택관리법 제30조(장기수선총당금의 적립) 제2항에 장기수선총당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있으나, 장기수선계획에 계획된 공사의 계획 연도에 입찰공고에 따라 공사업체 계약완료 후 공사를 시행 중 완료하지 못하여 다음 연도에 완료한 경우에도 계획 연도에 장기수선계획에 따라 공사를 시행한 것으로 인정될 수 있을 것으로 사료됩니다.

Q 42

관리규약에 수의계약 금액(200만원 미만)을 별도로 규정하고 있는 경우 “300만원 미만 200만원 이상” 공사 수의 계약시 지침과 관리규약 중 어느 규정을 적용하여야 하는지?

수의계약 대상 금액에 대하여는 「공동주택관리법 시행령」 제19조(관리규약의 준칙)에 따라 관리규약 준칙에 포함되어야 할 사항이 아니므로, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표2] 제6호에 따라 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다)이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약 대상에 해당될 것으로 판단됨을 알려드립니다.

Q 43

수목구입이 공산품의 구매에 해당하는지 여부는?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표2] 제2호에서 “공산품을 구입하는 경우 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있으나, “공산품”은 공업적으로 생산된 물품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다) 없이 소비자의 생활에 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품(전기용품은 제외한다)으로 해당 법령에서 설치 시 면허 또는 등록을 필요로 하지 않아야 할 것입니다.

따라서, 질의하신 수목의 경우 공업적으로 생산된 물품에 해당되지 않으며, 수목 식재는 별도의 수목식재 공사와 관련된 면허나 등록을 갖춘 사업자가 시행할 공사에 해당하므로 위 지침에서 규정하는 공산품으로 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

Q 44

청소업체 용역비(퇴직, 연차수당, 4대보험료 등)를 산출하여 계약시 명시 하였으나, 4대보험 미가입자, 퇴직금미지급자가 있을 경우 보험료를 지급해야 하는지 여부는?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결) 제2항에 따르면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액과 동일한 내용으로 체결되어야 한다고 규정하고 있으며, 계약체결 이후 용역비용의 지급에 관한 사항은 위 지침으로 별도 규정하고 있지 않습니다.

다만, 경기도 공동주택관리규약 준칙 [별지 제9-2호 서식] ○○용역계약서 【계약 특수조건】 제2항에서는 “을”은 용역대금 중 ○○용역원의 퇴직적립금, 연차수당, 4대보험료(국민연금, 고용보험, 산재보험, 건강보험, 노인장기요양보험)의 지급 사실을 증빙하는 서류를 기성대가 및 준공대가 다시 제출하여야 하며, “갑”은 지급사실이 입증된 비용만큼만 “을”에게 지급하여야 한다 정하고 있음을 알려드리오니 귀 단지규약, 계약조건 등에 따르시기 바랍니다.

Q 45

재활용판매 및 광고업체의 입찰금액은 월판매 및 월수입금액인지, 아니면 1년분 총합계금액을 뜻하는 것인지?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제30조(잡수입 등과 관련한 사업자 선정)에 따라 잡수입, 물품의 매각, 주민운동시설의 위탁 등을 위한 사업자 선정은 위 지침 제3장(공사 및 용역 사업자 선정)을 준용하므로, 제28조에 따라 입찰가격 산정은 용역 사업자의 경우 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정하고, 공사 사업자는 총 공사금액 또는 단가로 산정하여야 할 것입니다.

질의하신 재활용판매 및 광고업체 사업자가 월간 일정금액을 공동주택에 지급하는 계약을 체결한 경우라면 입찰가격은 월간 용역비에 계약기간 개월 수를 곱한 금액이 될 것임을 알려드립니다.

Q 46

조경관리 용역업체 선정의 입찰가격 상한공고를 위해 3군데 이상의 조경업체로부터 견적을 받아 평균가를 낙찰상한가로 정할 수 있는지?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조(입찰공고 내용) 제5항에 따라 해당 입찰대상 관련 업체로부터 동일한 조건으로 3개소 이상의 견적서를 받아 입찰가격의 상한을 공고할 수 있습니다. 이는 용역 발주시 과도하게 높은 가격 입찰에 따른 담합 등을 방지하여 관리비 등을 절감하고자 하는 취지임을 고려할 때 3개소 이상의 견적 중 낮은 가격을 낙찰상한가로 적용하는 것이 타당할 것으로 사료되나, 지침상 반드시 낮은 가격을 낙찰상한으로 정하도록 규정하고 있지는 않음을 알려드립니다.

Q 47

아파트균열 보수 및 재도장 공사의 제한경쟁 입찰시 특허공법을 2가지 이상으로 제한 할 수 있는지 여부는?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1] (입찰의 종류 및 방법) 제1호 나목 2)에서 “기술능력은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다”고 규정하고 있으므로,
해당 특허공법의 제한으로 참가할 수 있는 입찰참여업체 수가 10개 업체 이상 있는 경우에는 해당 제한경쟁입찰의 공고가 가능할 것으로 판단됩니다.

Q 48

주민운동시설의 운동기구를 구입하는 경우 공산품구입에 해당하여
수의계약이 가능한지 여부?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표2] 제2호에서 “공산품을 구입하는 경우 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있으며, “공산품”이란 「품질경영 및 공산품 안전관리법」 제2조 제5호에서 ‘공업적으로 생산된 제품으로서 소비자가 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다) 없이 사용할 수 있는 최종제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말한다’고 규정하고 있습니다.

따라서, 질의하신 운동기구가 위 공산품 정의에 적합하다면 금액에 관계없이 수의계약이 가능할 것이나, 위 공산품의 정의에 적합하지 않다면 경쟁 입찰을 통해 사업자를 선정하여야 할 것으로 판단됩니다.

Q 49

주택관리업자에게 공동주택 관리를 위탁할 경우 도급관리가 가능한지 여부?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조(입찰공고 내용) 제1항 제9호 및 제10호에 따라 입찰공고 내용에는 입찰가격 산출방법 및 기준, 계약체결에 관한 사항을 명시하여야 하나, 주택관리업자에게 지급하여야 할 위탁비용의 지급방식은 「공동주택관리법」 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 별도 규정하고 있지 않습니다.

따라서, 위탁비용의 지급방식(위탁수수료 또는 도급방식)은 해당 공동주택에서 결정하여야 할 것이며, 주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 위 사항을 명시하여야 할 것임을 알려드립니다.

Q 50

적격심사평가서 평가위원이 성명을 기재하여야 하는지 여부는?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조(적격심사제 운영)에서는 적격심사평가주체의 구성에 대하여 규정하고 있으며, 질의하신 평가서의 성명기재 등 구체적인 작성기준은 해당 공동주택의 관리규약에 따라야 할 것임을 알려드립니다.

Q 51

승강기 유지보수용역과 노후부품교체 공사를 하나의 입찰을 통해 사업자를 선정할 수 있는지?

장기수선계획 총론에 “긴급을 요하는 부품교체를 유지관리 용역과 함께 계약하여 집행하는 방식”을 반영하는 등 안전을 위한 경우에 한정하여 종합계약을 일부 허용하고 있으나, 장기수선반영품목 전체를 계약한다거나, 승강기 교체공사까지를 포함한다거나 하는 방식의 계약은 「공동주택관리법」 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 적합하지 않은 계약입니다.

따라서, 질의하신 승강기 유지보수용역(관리비 집행)과 노후부품교체를 위한 장기수선 공사(장기수선총담금 집행)는 위 지침에 따라 각각의 사업자를 선정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

Q 52

사업주체 관리기간 중 선정된 주택관리업자가 입주자대표회의가 구성된 후 수의계약으로 재계약이 가능한지?

사업주체 관리기간에 선정된 주택관리업자도 기존 주택관리업자에 해당하므로, 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하려는 경우 「공동주택관리법 시행령」 제5조 제2항 제2호 각 목의 요건을 갖추어야 할 것입니다.

Q 53

입주자대표회의에서 입찰자격을 해당 시·도로 제한하도록 만장일치로 의결하여 요구한다면 제한할 수 있는지?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한)제2항에서 사업자는 영업지역의 제한을 받지 않도록 규정(해당 법령에서 영업지역을 제한하는 사업자 제외)하고 있으므로, 입주자대표회의에서 지역제한을 의결하더라도 입찰참가자격으로 제한할 수 없을 것으로 판단됨을 알려드립니다.

Q 54

3개소 이상의 견적을 받은 경우 견적가의 평균가나 최저가로 선택하여 공고가 가능한지와 기술사의 확인도 1개의 견적을 받은 경우로 볼 수 있는지?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조(입찰공고 내용) 제5항에서 제시하는 경우 중 1가지의 경우에 해당된다면 입찰가격의 상한을 공고할 수 있을 것이며, 해당 입찰대상에 대하여 동일한 조건으로 3개소 이상의 견적서를 받은 경우 견적서 중 가장 낮은 금액으로 입찰가격의 상한가를 공고하여야 할 것으로 판단되며, 공동주택관리지원기구에 자문의뢰한 당초의 공사물량이 동일하다면, 자문결과 제시된 공사단가와 물량으로 산출된 입찰가격의 상한공고는 가능할 것으로 사료됩니다.

Q55

경쟁입찰 1순위업체의 낙찰포기 시 2순위업체와의 계약체결에 대한 질의

발주처의 귀책사유 없이 낙찰자가 계약체결을 포기한 경우, 해당 업체를 제외한 업체수가 유효한 입찰로 성립된다면, 입주자대표회의의 의결을 거쳐 차순위업체와 계약체결이 가능할 것으로 유권해석 하고 있습니다.(반드시 차순위업체와 계약하여야 하는 것은 아님)

Q56

소독업체와 재계약할 때 금액이 10%인상 시 수의계약으로 가능한지 입찰을 실시하여야 하는지?

「주택관리업자 및 사업자선정지침」 별표2(수의계약의 대상) 제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의 계약할 수 있으므로 귀 단지 관리규약에서 정하는 기존사업자 재계약 절차에 따라 진행하시기 바랍니다.

아울러, 기존사업자와 수의계약을 체결하는 경우, 이전 계약과 반드시 동일한 조건으로 계약을 진행해야 하는 것은 아니며, 물가상승률 · 임금인상 등에 의한 계약금액 변동 및 재계약 기간 설정 등 구체적인 계약조건은 발주처인 공동주택과 업체 간 협의를 통해 결정할 사항임을 알려드립니다.

Q57

공동주택의 동대표가 건축사 또는 기술사라면 확인 후 입찰가격의 상한을 공고할 수 있는지 여부는?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조(입찰공고 내용) 제5항에 따라 해당 공동주택의 동대표자가 입찰공고 대상과 관련 있는 건축사 또는 기술사 등에 해당된다면, 입찰가격의 상한을 결정하기 위한 관계전문가에 포함될 것으로 사료됩니다.

Q58

아파트 CCTV 설치공사 입찰 관련하여 특허제품을 지정하여 입찰 가능한지?

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1] (입찰의 종류 및 방법) 제1호 나목 2)에서 “기술능력은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다”고 규정하고 있습니다.

특허는 위 규정에 따른 기술능력으로 볼 수 있을 것이며, “입찰대상자가 10인 이상인 경우”는, 해당 입찰에 참여한 업체가 10이상인 경우를 의미하는 것이 아니라 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다)을 보유한 업체가 10개 이상이어야 한다는 의미이며, 해당 단지에서 제시한 특허제품을 10여개 이상 업체가 기술 보유하고 있으면 가능함을 알려드립니다.

Q 59

아파트의 주민운동시설을 자치 관리할 경우 운영비용을 관리비로 전 세대에 부과하고자 하는데 가능한 것인지? 가능하다면 어떤 방법으로 해야 하는지?

주민운동시설은 복리시설의 하나로(주택법 제2조제14호), 복리시설의 관리에 소요 되는 비용은 관리비로 부과할 수 있을 것이며(공동주택관리법 제23조 제1항), 수익자부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과할 수 있을 것입니다.

이와 관련, 주민운동시설의 운영경비를 관리비로만 부과할 것인지 관리비와 사용료로 부과할 것인지, 사용료만으로 부과할 것인지 등은 해당 단지에서 제반사항을 고려하여 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

<국토교통부 주택건설공급과 전자민원 2017.07.18>

Q 60

관리비 중 장기수선충당금만 따로 낼 수 있는 방법이 있는지?

공동주택관리법령에서는 장기수선충당금을 관리비와 통합하여 부과하는 때에는 구분하여 징수하도록 규정하고 있고, 그 이외에 관리비등의 세대별부담액 산정 방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차는 관리규약으로 정하도록 규정하고 있습니다. (공동주택관리법 시행령 제19조 제1항 제12호)

또한, 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리 업무를 관리주체의 업무로 규정하고 있으므로(공동주택관리법 제63조), 장기수선충당금 별도 고지 관련하여서는 귀 공동주택의 관리규약의 규정과 입주자대표회의 및 관리주체 협의 등을 통하여 결정할 사항으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.03.06>

Q61

건물 외부 측벽로고의 전등이 불량하여 LED전등으로 일부교체(101, 104, 115동)하는 보수공사 작업을 하려고 합니다. 동 LED전등으로의 일부 수선 및 교체공사를 수선유지비로 지출이 가능한지?

질의의 공동주택 건물외벽 측벽로고는 공동주택관리법 시행규칙 제7조 제1항 [별표1] 장기수선계획의 수립기준에서 6. 옥외 부대시설 중 11) “안내표지판”에 해당될 것으로 판단됩니다.

따라서, 일부 몇 개 동의 LED전등의 전면교체라면 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 사용해야 하며, 일부 동의 일부 불량 전등의 교체라면 수선 유지비로 사용이 가능할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.09.12>

Q62

주민운동시설, 인양기 등 공용시설물 이용료를 관리비 고지서와 별개로 부과하지 않고 통합하여 부과할 수 있는지?

공동주택관리법 시행령 제23조 제4항에서 관리주체는 주민운동시설, 인양기 등 공용시설의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있으며, 공동주택 관리법 시행령 제23조 제6항에서 관리주체는 같은항 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행 세부내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자들에게 알려주도록 규정하고 있습니다.

따라서, 관리비 고지서에 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료는 해당 시설의 이용자에게 한 개의 동일 고지서상에 관리비등과 통합하여 부과하거나 별도 고지서로 부과할 수 있고, 관리비등을 통합하여 부과하는 때에는 관리비 항목과 구분하여야 하며, 그 수입 및 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자들에게 알려주어야 합니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.04.28>

Q63

승강기 및 인양기의 경우 전면교체만이 장기수선계획상의 의무적용 대상이고 부분수선 등은 해당공사의 성격, 소요비용, 관리규약, 관리비 부담 주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 결정하고 있습니다. 장기수선계획 대상이 아닌 부분수선 공사(승강기 유지 용역 시 정해진 용역금액이 아닌 용역 업체의 소모품 교체 시의 자재비 및 별도 공사업자 선정에 따른 공사) 금액을 승강기유지비로 회계처리 해야 하는지 또는 수선유지비로 회계처리 해야 하는지?

승강기유지비란 용역 시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비, 자재비 등을 말합니다(공동주택관리법 시행령 별표2). 따라서 승강기의 효율성을 높이거나 고장 발생 시 소요되는 비용은 승강기유지비로 부과해야 합니다.

장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조 제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]과 같습니다.

따라서, 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 합니다. 승강기 보수비용 중 장기수선계획에 포함되는 사항은 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용해야하며, 장기수선계획에 포함되지 아니한 시설의 보수비용은 승강기유지비로 지출하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

이 경우 승강기 유지관리를 전문업체에 용역으로 관리하는 경우라고 하더라도 용역계약의 범위 내에 있는 부분이라면 해당 용역업체에서 용역비로 보수해야 할 것이며, 용역계약 범위에 포함되지 아니하는 부분의 보수를 실시하는 경우라면 사업자 선정지침에 따라 사업자를 선정하고 그 비용은 용역비와 별도로 승강기유지비에 포함하여야 할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.09.21>

Q64

소송비용을 예비비적립금으로 사용할 수 있는지?

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

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.12.28>

Q65

장기수선계획에 없는 갑작스런 공사가 발생했을 때 예비비적립금으로 사용가능한지? 예비비적립금은 예산에 편성되지 않은 비용 등의 지출 목적으로 입주자대표회의 결의가 있으면 사용가능한 것으로 장기수선계획에 없는 긴급 공사일 경우 사용가능한지?

장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조 제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]과 같습니다.

공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며(법제처 14-0076 해석례 참조), [별표1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) ‘수선유지비’로 사용이 가능할 것으로 판단됩니다.(다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)

이에 따라, 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는 것이며, 그 이외의 [별표1]에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.09.19>

Q66

입주자대표회의 임기가 만료되었고, 새로운 동별 대표자를 선출하지 못한 경우 前(전) 입주자대표회의 구성원들이 계속해서 입주자대표회의 회의를 개최하여 출석수당 등을 지급받아도 되는 것인지?

해당 공동주택 선거관리위원회에서 동별 대표 임기만료 전 새로운 동별 대표자를 선출하기 위해 선거를 실시하는 등의 노력을 하였으나 기존 동별 대표자의 임기가 만료되고 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있을 것입니다(대법원 판례 2007.06.15 선고 2007다6307 참조).

다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것입니다.

따라서, 입주자대표회의 회의 개최 횟수 등에 대한 제한은 공동주택관리법령으로 별도로 규정하고 있지 않으나, 입주자대표회의 운영 경비 등은 관리비로 부과되는 만큼 의결권이 없는 前(전) 입주자대표회의에서 불필요한 회의를 개최하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단되며, 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액은 공동주택관리법 시행령 제19조 제1항 제6호에 따라 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하도록 하고 있어 입주자대표회의 수당지급 등에 대해서는 귀 공동주택 관리규약을 따라야 할 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항에 대해서는 감독기관인 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

참고로, ‘최소한의 업무 범위’에 관하여 공동주택관리법령에 별도로 명시된 내용은 없으나, 공동주택 관리를 위한 공동주택 관리를 위한 일반적인 관리비 부과 및 집행업무(관리사무소 직원의 임금 지불, 현재 계약된 공사 등의 대금 결제 등)가 가능하며, 법률로 정하여 반드시 해야 하는 업무(승강기 점검, 물탱크 청소 등), 주민의 안전과 직결되어 긴급히 처리해야 하는 업무는 감독기관인 해당 지방자치단체의 감독 하에 업무 수행이 가능할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2018.07.27>

Q67

의무단지 공동주택내 승강기에 승강기전용에어컨을 설치하고자 합니다. 현재 우리아파트 장기수선계획상에는 승강기전용에어컨에 대한 수선 항목이 없는 상태입니다. 장기수선계획을 조정 후 장기수선총당금으로 사용해야 하는지 또는 예비비로 사용이 가능한지?

장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조 제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]과 같습니다. 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, [별표1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 [별표2]) ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다.(다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선총당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적임)

따라서 승강기 기계장치, 와이어로프, 쉬브(도르레), 제어반, 조속기, 도어개폐장치와 같이 공동주택관리법 시행규칙 [별표1] 제3호 마목에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선총당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 [별표1]에 명시되어 있지 않은 항목의 집행 금원에 관한 사항은 귀 공동주택에서 해당 공사의 성격·소요비용, 관리규약, 관리비부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.07.10>

Q 68

CCTV가 노후화되어 전체적으로 교체공사를 하고자 하나 장기수선 계획이 없어 장기수선충당금을 사용할 수 없는 형편입니다. 다행히 예비비가 있어 예비비로 공사를 하고자 하는데 가능한지?

장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(공동주택관리법 제29조 제1항), 수립기준은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]과 같습니다. 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, [별표1]에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비중(공동주택관리법 시행령 [별표2]) ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다.(다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적임)

따라서, 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 포함된 CCTV공사의 경우 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 집행하여야 할 것으로 판단됨을 알려드리며, 보다 자세한 사항은 공동주택관리법 제93조에 따라 당해 공동주택 관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2016.11.01>

Q69

공동주택관리법 시행령 제14조 제2항 제6호에 따른 입주자대표회의의 회계감사 보고서의 승인은 외부회계감사에 국한된 것인지 또는 입주자대표회의 감사가 실시하는 내부회계감사도 포함된 것인지?

공동주택관리법 시행령 제23조 제1항부터 제5항까지에 따른 관리비등의 회계감사 요구 및 회계감사서의 승인은 같은 영 제14조 제2항 제6호에 따른 입주자대표회의 의결사항이며, 입주자대표회의 감사는 공동주택관리법 시행규칙 제4조 제3항에 따라 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사합니다.

따라서, 입주자대표회의의 감사는 회계 관계 업무에 대해서도 감사를 하므로, 입주자대표회의 감사가 실시한 회계감사보고서의 승인은 입주자대표회의 의결사항으로 볼 수 있을 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.07.06>

Q70

2017년 3월 21일에 공포된 공동주택관리법 개정 내용 중에 외부회계감사 결과를 지자체에 제출하도록 의무화하였고 부칙에 ‘최초로 개시되는 회계연도에 대한 회계감사부터 적용한다.’라고 하였는데, 최초로 개시되는 회계연도가 2017년인지 또는 2018년인지?

공동주택관리법 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계 감사 결과를 해당 공동주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 합니다.(공동주택관리법 제26조 제6항, 신설 2017.03.21) 이 법은 부칙(법률 제14709호, 2017.03.21) 제1조에 따라 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하며, 이 법의 개정규정은 부칙 제2조에 따라 이 법 시행 후 최초로 개시되는 회계연도에 대한 회계감사부터 적용하므로 해당 공동주택의 회계연도가 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 정하고 있다면 최초로 개시되는 회계 연도는 2018년으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2017.05.16>

Q71

공동주택 회계처리기준을 지키지 않고 입주자대표회의 의결 등으로 기준을 변경하여 회계처리를 하여도 되는지?

공동주택 회계처리기준(국토교통부 고시 제2016-582호)은 관리주체가 공동주택 관리의 회계 업무를 공정하고 명확하게 처리하고 입주자와 사용자 등 이해관계자에게 유용한 재무적 정보를 제공하는 데 필요한 사항을 규정한 것으로, 공동주택 관리법 시행령 제27조 제2항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시한 기준이므로 입주자대표회의 의결로 기준을 변경하는 것은 공동주택관리법령 위반에 해당하여 불가합니다.

<국토교통부 주택건설공급과 FAQ 2018.02.19>