

/ 資料 /

다음은 지난 10월15일 공포된 공동주택
관리령 개정령을 소개한 것이다.

◎ 대통령령 제10,484호 공동주택관리령개정령(10월15일)

공동주택관리령을 다음과 같이 개정한다.

공동주택관리령

제1조 (목적) 이 영은 주택건설촉진법(이하 “법”이라 한다) 제38조·제38조의2 및 제39조의 규정에 의하여 공동주택의 관리에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위) 이 영은 법 제33조 제1항의 규정에 의한 사업계획의 승인을 얻어 건설한 공동주택과 그 부대시설 및 복리시설(이하 “공동주택등”이라 한다)에 대하여 적용한다. 다만, 임대를 목적으로 하는 공동주택등은 제외한다.

제3조 (관리주체의 업무등) ① 공동주택등을 관리하는 입주자 자치관리기구·주택관리인 및 사업주체(이하 “관리주체”라 한다)는 법 제38조 제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 업무를 행한다.

1. 공동주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지, 보수와 안전관리
2. 공동주택단지안의 경비·청소 및 쓰레기수거
3. 관리비의 징수 및 공과금의 납부대행
4. 특별수선 총당금의 징수 및 적립
5. 기타 건설부령으로 정하는 사항

② 관리주체는 공동주택등을 관리함에 있어 선량한 관리자의 주의로 제1항의 업무를 수행하여야 한다.

③ 관리주체는 매월별로 관리비 및 특별수선 총당금의 징수·사용·보관 및 예치등에 관한 장부를 작성하여 이를 그 증빙자료와 함께 보관하여야 한다.

④ 사업주체 또는 주택관리인이 공동주택등을 관리하는 때에는 별표1 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에서 규정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 관리기구를 당해 공동주택단지안에 두어야 한다. 다만, 2개 이상의 공동주택단지로서 서로 인근하여 공동으로 관리할 수 있는 경우에 시장·군수의 승인을 얻은 때에는 별표1의 기술인력 및 장비의 기준의 적용에 있어서 이를 1개의 공동주택단지로 본다.

제4조 (안전관리) ① 관리주체는 안전관리를 위하여 다음 각호의 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 한다.

1. 고압가스시설
2. 중앙집중식 난방시설
3. 발전 및 변전시설
4. 위험물 저장시설
5. 소방시설
6. 승강기 및 인양기
7. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다)
8. 기타 건설부령으로 정하는 시설

② 관리주체는 제1항의 규정에 의한 안전관리계획이 정하는 바에 따라 시설별로 안전관리 책임자를 임명하여 책임점검을 실시하여야 한다.

③ 관리주체는 제1항 각호에서 규정하는 시설에 대하여 건

설부령으로 정하는바에 따라 안전관리진단을 실시하여야 한다.
④ 관리주체는 제2항의 규정에 의한 책임점검과 제3항의 규정에 의한 안전관리진단의 결과를 문서로 작성·보관하여야 한다.

⑤ 관리주체는 제2항의 규정에 의한 책임점검과 제3항의 규정에 의한 안전관리진단의 결과, 위해가 발생될 우려가 있다고 인정하는 경우에는 당해시설의 이용제한 또는 보수등의 필요한 조치를 하여야 한다.

⑥ 제5항의 경우 관리주체는 위생발생의 우려가 있는 시설의 보수에 있어서 보수할 책임이 있는 자가 따로 있는 때에는 그에게 당해시설의 보수를 요구하고, 그 외의 경우에는 즉시 이를 보수하여야 한다.

제5조 (입주자 또는 사용자의 의무등) ① 공동주택등의 입주자 또는 사용자(이하 “입주자등”이라 한다)는 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상을 위하여 제반시설을 선량하게 보존·유지하여야 한다.

② 입주자등은 관리주체가 건물을 점검하거나 수리하기 위하여 공동주택등에 출입하고자 하는 경우 이를 거부할 수 없다.

③ 입주자등은 관리주체의 동의를 얻지 아니하고는 다음 각호의 행위를 하여서는 아니된다.

1. 법 제38조제2항 각호에 해당되지 아니하는 범위 안에서 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위
2. 공용부분에 물건을 적재하여 통행을 방해하는 행위
3. 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
4. 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위

제6조 (행위허가의 기준등) ① 법 제38조 제2항 단서의 규정에 의하여 공동주택등의 용도의 사용등에 대한 건설부장관의 허가를 받고자 하는 자는 건설부령이 정하는 신청서 및 구비서류를 갖추어 건설부장관에게 신청하여야 한다.

② 법 제38조제2항의 규정에 의한 공동주택등의 용도의 사용등의 허가의 기준은 별표2와 같다.

제7조 (주택관리인등에 의한 의무적관리대상 공동주택의 범위) 법 제38조 제4항에서 “대통령령으로 정하는 공동주택이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 공동주택을 말한다.”

1. 30세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방식의 공동주택

제8조 (사업주체에 의한 관리등) ① 법 제38조 제5항에 의하여 사업주체가 공동주택을 관리하여야 할 기간(이하 “의무관리기간”이라 한다)은 그 준공일로부터 1년간으로 한다. 다만, 준공일로부터 8월 이내에 입주예정자의 과반수가 입주한 날로부터 4월이 경과되는 날까지로 한다.

② 동일한 사업주체가 동일한 공동주택단지를 수개의 공구로 구분하여 순차로 건설하는 경우에는 최종 공구의 준공일을 기준으로 제1항의 의무관리기간을 계산하되, 동일한 공동주택단지 안에서 수개의 공구별로 준공한 후 구분관리할 경우에는 당해공구의 준공일을 기준으로 제1항의 의무관리기간을 계산한다.

③ 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 그 각호에서 정하는 바에 의한다.

1. 사업주체가 국가·지방자치단체 또는 대한주택공사인 경우에는 의무관리기간의 종료전이라도 공동주택의 관리업무를 자치관리기구에 인계할 수 있다.

2. 입주자가 자치관리기구를 구성하여 시장 또는 군수의 인가를 받아 공동주택의 관리업무의 인계를 요구한 경우에는 사업주체는 지체없이 당해 자치관리기구에 그 관리업무를 인계하여야 한다.

3. 사업주체는 법 제38조 제9항의 규정에 의한 주택관리인의 선정이 불가능하거나, 시장 또는 군수가 인정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 의무관리기간 이후에도 자치관리기구 또는 입주자가 선정한 주택관리인에게 공동주택의 관리업무를 인계할 때까지 계속하여 관리 하여야 한다.

④ 법 제38조 제6항의 규정에 의한 통지는 서면으로 하여야 하며, 그 통지에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 총 세대수
2. 입주 세대수
3. 공동주택관리방법에 관한 결정의 요구
4. 사업주체의 성명 또는 명칭 및 주소

⑤ 법 제38조 제9항의 규정에 의하여 사업주체가 선정한 주택관리인에 의한 관리기간은 자치관리기구가 구성되거나 입주자에 의하여 주택관리인이 선정될 때까지로 한다.

제9조 (공동주택관리규약) ① 공동주택의 입주자는 공동주택의 관리 또는 사용에 관한 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)을 정하여야 한다.

② 관리규약은 제10조 제1항의 규정에 의한 입주자 대표회의가 입안하여 공동주택의 입주자 과반수의 찬성으로 확정한다. 이를 개정하고자 할때에도 또한 같다.

③ 관리규약에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입주자의 권리 및 의무
2. 입주자대표회의의 구성 및 운영
3. 관리비 및 특별수선충당금의 징수·보관·예치 및 사용 절차(특별수선충당금에 관한 사항은 제23조 제1항의 공동주택의 경우에 한한다).
4. 자치관리를 할 경우 자치관리기구의 구성·운영 및 업무와 임직원의 자격요건·인사·보수 및 책임
5. 회계관리와 회계관계직원의 책임 및 의무(회계관계 임직원의 재정보증에 관한 사항을 포함한다.)

④ 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다.

⑤ 서울특별시장·직할시장 또는 도지사(이하 "도지사"라 한다)는 공동주택의 입주자보호와 주거생활의 질서유지에 필요한 범위 안에서 제1항의 관리규약에 관한 준칙을 정할 수 있다.

제10조 (입주자대표회의) ① 입주예정자의 과반수가 입주한 공동주택의 입주자(당해 공동주택의 소유자로서 실제 거주하는 자를 말한다. 이하 같다)는 동별세대수에 비례한 대표자(이하 "동별대표자"라 한다)를 선출하고, 그 선출된 동별 대표자로 입주자대표회의를 구성하여야 한다.

② 동별대표자로 될 수 있는 자격은 당해 공동주택단지안에 6월이상(최초의 입주자 대표 회의의 구성을 위한 동별대표자를 선출하는 경우를 제외한다.) 거주한 입주자이어야 하며, 복리시설의 입주자도 포함될 수 있다.

③ 입주자대표회의는 회장 1인을 포함한 3인이상의 이사 및 1인이상의 감사를 그 구성원중에서 선출하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 당해 공동주택의 관리방법(주택관리인에 의한 관리방법을 선택한 경우에는 그 주택관리인의 선정을 포함한다)을 그 구성원의 3분의 2이상의 찬성으로 결

정한다. 제14조의 규정에 의한 자치관리의 폐지결정을 하고자 할 때에도 또한 같다.

⑤ 입주자대표회의가 제4항의 규정에 의하여 공동 주택의 관리방법(주택관리인의 선정을 제외한다)을 결정하고자 할 때에는 미리 입주자의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

⑥ 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 다음 각호의 사항을 결정한다. 다만, 국가·지방자치단체 또는 대한주택공사인 관리주체가 관리하는 경우에는 제2호를 적용하지 아니한다.

1. 관리규약 및 공동주택의 관리에 필요한 재정규정의 제정 및 개정
2. 관리비 예산의 확정, 감사의 요구와 결산의 처리
3. 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·난방설비 및 승강기등의 유지 및 운영기준
4. 입주자 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
5. 기타 관리규약으로 정하는 사항

⑦ 입주자대표회의의 회장·이사 및 감사의 업무범위 등은 건설부령으로 정한다.

⑧ 입주자대표회의를 소집하고자 할 때에는 소집기일 5일 전에 회의의 목적·일시 및 장소를 입주자에게 개별 통지하거나 공시하여야 한다.

⑨ 입주자대표회의는 그 회의에서 의결한 사항·관리비의 부과내역 및 입주자의 건의사항에 대한 조치결과등 주요업무의 추진상황을 지체없이 입주자에게 통지하거나 공시하여야 한다.

⑩ 제7조의 규정에 해당하는 공동주택의 입주자대표회의가 법 제38조 제7항의 규정에 의하여 시장 또는 군수와 사업주체에 신고 또는 통지하여야 할 사항은 다음 각호와 같다.

1. 공동주택단지의 명칭 및 위치와 입주자대표회의의 명칭 및 소재지
2. 입주자대표회의의 구성상황
3. 공동주택의 관리방법
4. 기타 건설부령으로 정하는 사항

⑪ 사업주체는 공동주택의 입주자대표회의가 구성될 수 있도록 협력하여야 한다.

제11조 (자치관리기구) ① 제7조의 규정에 해당하는 공동주택의 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하고자 할 경우에는 별표 1의 기준에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 두어야 한다.

② 제1항의 자치관리기구는 입주자대표회의의 지휘·감독을 받는다.

③ 입주자대표회의의 임원은 자치관리기구의 직원을 겸임할 수 없다.

④ 입주자대표회의의 회장 및 감사와 자치관리기구의 회계관계직원은 재정보증이 있어야 한다.

제12조 (자치관리기구의 인가신청등) ① 제7조의 규정에 해당하는 공동주택의 입주자대표회의가 법 제38조 제3항의 규정에 의하여 자치관리기구의 인가를 받고자 할 때에는 다음 각호의 사항을 기재한 인가신청서를 시장 또는 군수에게 제출하여야 한다.

1. 공동주택단지의 명칭 및 위치와 입주자 대표회의의 명칭 및 소재지
2. 사업주체의 명칭과 사업승인일자 및 준공일자
3. 자치관리기구의 소재지 및 대표자의 성명·주소
4. 자치관리 개시에정일

② 제 1 항의 인가신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 제 9 조의 규정에 의한 관리규약
2. 별표 1에 의한 기술인력의 인적사항조사서 및 장비명세서
3. 단지배치도 및 부근안내도
4. 자치관리기구의 조직표 및 인적사항조사서

제13조 (자치관리기구의 인가기준) 시장 또는 군수는 제 12 조의 규정에 의한 자치관리기구의 인가신청이 있는 경우 다음 각호에 해당하는 때에는 이를 인가하여야 한다.

1. 관리규약이 제 9 조의 규정에 적합하게 제정된 때
2. 기술인력 및 장비가 별표 1의 기준에 적합한 때
3. 자치관리기구가 적법하게 구성된 때

제14조 (자치관리의 폐지등) ① 제 7 조에 해당하는 공동주택의 입주자대표회의가 공동주택의 자치관리를 폐지하고자 할 때에는 미리 입주자 과반수의 동의를 얻은 다음, 제 10 조 제 4 항의 절차에 따라 이를 결정하고, 주택관리인을 선정하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의는 공동주택의 관리방법도 그에 따라 변경하여야 한다.

② 입주자대표회의가 제 1 항의 규정에 의하여 자치관리를 폐지하고 주택관리인을 선정할 때에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 자치관리 폐지신고서를 시장 또는 군수에게 제출하여야 한다.

③ 제 2 항의 신고서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 입주자동의서
2. 입주자대표회의 회의록사본
3. 주택관리인의 이력서
4. 감사의 결산보고서
5. 공동주택의 관리방법

제15조 (관리비등) ① 법 제 38 조 제 12 항의 규정에 의한 관리비는 다음 각호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하되, 그 구성내역 및 산정방법은 별표 3 과 같이 한다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 오물수거비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 난방비
7. 급탕비
8. 수선유지비(냉·난방시설의 청소비를 포함한다)

② 관리주체는 제 1 항 각호에 제기한 것 이외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없다. 다만, 제 3 항· 제 4 항 및 제 6 항의 경우와 전기(공동으로 사용되는 시설의 전기를 포함한다)·수도(공동수도를 포함한다) 또는 가스등의 사용료와 건물전체를 대상으로 하는 보험료를 징수권자를 대행하여 징수하는 경우에는 예외로 한다.

③ 관리주체는 인양기등의 사용료를 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있다.

④ 관리주체는 보수를요하는 시설이 2 세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 이를 직접 보수하고, 당해 입주자에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다.

⑤ 법 제 38 조 제 9 항의 규정에 의하여 사업주체가 선정한 주택관리인이 공동주택을 관리하는 경우의 제 1 항 제 1 호의 일반관리비는 사업주체의 의무관리기간중의 월평균 일반관리비에 당해의무관리기간의 도매물가상승율을 감안한 금액을 가산한 금액을 초과할 수 없다.

⑥ 관리주체는 법 제 38 조의 2 제 1 항의 특별수선 총당금을 제 1 항의 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

제16조 (사업주체의 하자보수) ① 법 제 33 조 제 1 항의 규정에 의한 사업계획의 승인을 얻어 건설한 공동주택등에 대한 하자보수기간은 그 준공일로부터 주요시설인 경우에는 2 년 이상으로 하고 그 외의 시설인 경우에는 1 년 이상으로 하되, 하자보수대상인 주요시설 및 그 외의 시설의 구분 및 범위에 따른 기간은 건설부령으로 정한다.

② 제 1 항의 규정에 의한 기간내에 공동주택의 하자가 발생한 때에는 입주자대표회의(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 입주자를, 입주자대표회의로부터 관리권을 위임받은 경우에는 그 관리주체를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 지체없이 이에 응하여야 한다.

③ 사업주체가 제 2 항의 규정에 의한 하자보수를 이행하지 아니한 때에는 입주자대표회의는 이를 준공검사권자에게 통보하고, 통보를 받은 준공검사권자는 하자여부를 조사하여 하자로 판명된 때에는 기간을 정하여 사업주체에게 그 보수를 명하여야 하며, 하자가 아닌 것으로 판명된 때에는 입주자대표회의에 그 사실을 통보하여야 한다.

④ 제 3 항의 규정에 의한 준공검사권자의 조사결과에 대하여 이의가 있는 사업주체 또는 입주자대표회의는 기술용역 육성법 또는 건축사법에 의한 해당분야의 용역업자의 조사의견서를 첨부하여 준공검사권자에게 재조사를 요구할 수 있다.

⑤ 입주자대표회의는 제 3 항의 규정에 의하여 하자보수의 명을 받은 사업주체가 정하여진 기간내에 이를 이행하지 아니한 때에는 제 17 조의 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제 3 자에게 대행시킬 수 있다. 이 경우 입주자대표회의는 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 한다.

제17조 (하자보수보증금) ① 법 제 33 조 제 1 항의 규정에 의한 사업계획의 승인을 얻어 공동주택등을 건설·공급하는자는 준공검사권자가 지정하는 금융기관에 준공검사권자의명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치증서는 준공검사신청서를 제출할 때에 준공검사권자에게 함께 제출하여야 한다. 다만, 법 제 44 조 제 1 항의 주택조합이 건설한 공동주택등으로 하자보수를 할자가 따로 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 준공검사권자는 입주자대표회의가 구성된 경우에는 지체없이 제 1 항의 규정에 의한 하자보수보증금의 예치명의를 당해 입주자대표회의의 명의로 변경하여야 하며, 입주자대표회의는 명의변경을 받은 날로부터 건설부령으로 정하는 기간동안 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 한다.

③ 제 1 항의 규정에 의한 하자보수보증금은 사업주체가 사업계획서에서 정한 공동주택의 총공사비(대지조성과 함께 공동주택등을 건설하는 경우에는 대지조성전의 토지가격, 대지조성을 요하지 아니하는 경우에는 대지가격을 각각 제외한 것을 말한다.)의 100분의 3 에 해당하는 금액으로 하며, 하자보수보증금은 현금 또는 다음 각호의 증서에 의하여 한다.

1. 은행의 지급보증서
2. 입주자대표회의 또는 그 위임을 받은 자를 피보험자로 하는 이행보증보험증권

제18조 (하자보수의 종료) ① 사업주체는 제 16 조 제 1 항의

규정에 의한 주요시설의 하자보수기간이 만료된 때에는 준공검사권자에게 하자보수의 종료사실 및 하자보수기간의 만료사실을 통보하여야 하며, 통보를 받은 준공검사권자는 하자의 유무 및 하자보수의 완료여부와 하자 보수기간의 만료사실등을 조사하여 입주자대표회의(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 입주자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 통보하여야 한다.

② 입주자대표회의는 준공검사권자로부터 제 1항의 규정에 의하여 하자보수의 종료사실을 통보받은 때에는 그의 명의로 예치하고 있는 하자보수보증금을 사업주체에게 지체없이 반환하여야 한다.

③ 사업주체 또는 입주자대표회의가 제 1항의 규정에 의한 준공검사권자의 하자의 유무 및 하자보수의 완료여부등의 조사에 이의가 있을 때에는 기술용역 육성법 또는 건축사법에 의한 해당분야 용역업자의 조사의견서를 첨부하여 준공검사권자에게 재조사를 요구할 수 있다.

제19조 (주택관리인 면허의 종류 및 기준등) ① 법 제39조 제 1항의 주택관리인면허는 갑종 및 을종으로 구분하여 행하되, 을종면허를 받은자는 승강기시설이 되어 있지 아니하거나, 중앙집중식 난방식이 아닌 공동주택에 한하여 관리한다.

② 주택관리인 면허의 기준은 별표 4 와 같다.

③ 건설부장관이 주택관리인면허를 행함에 있어서는 당해지역안의 공동주택의 수등을 고려하여야 한다.

제20조 (주택관리인 면허절차) ① 법 제39조제 1항의 규정에 의하여 주택관리의 면허를 받고자 하는 자는 건설부령이 정하는 바에 의하여 주택관리인면허신청서를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

② 건설부장관이 주택관리인면허를 할 때에는 미리 면허의 종류 및 신청기간과 장소등을 정하여 이를 공고하여야 한다.

③ 건설부장관이 주택관리인면허를 한 때에는 그 신청인에게 주택관리인면허증을 교부하여야 한다.

④ 건설부장관이 법 제48조 제 1항의 규정에 의하여 주택관리인 면허를 취소하고자 할 때는 취소 1월전까지 당해 주택관리인이 관리하는 공동주택의 사업주체 또는 입주자대표회의에 그 사실을 통보하여야 한다.

제21조 (주택관리인의 업무범위) ① 주택관리인면허를 받은 자는 면허로써 지정된 서울특별시·직할시 또는 도의 지역안에서만 주택관리업무를 행할 수 있다. 다만, 건설부장관의 승인을 얻은 경우에는 예외로 한다.

② 1인의 주택관리인이 1천세대이상의 공동주택을 관리하고자 할 때에는 2인이상의 주택 관리인 또는 건설업법에 의하여 면허받은 건설업자의 연대보증인이 있어야 한다.

③ 주택관리인이 관리할 수 있는 업무범위등에 관하여 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

제22조 (주택관리인의 업무신고등) ① 주택관리인이 주택관리업무를 개시하고자 할 때에는 제 3조 제 4항의 규정에 의하여 기술인력 및 장비를 갖춘 관리기구를 구성하여(제21조 제 2항의 규정에 해당하는 경우에는 연대보증을 받아) 미리 시장 또는 군수에게 이를 신고하여야 한다.

② 시장 또는 군수가 제 1항의 규정에 의하여 신고를 받은 때에는 이를 지체없이 도지사에게 보고하여야 한다.

제23조 (특별수선충당금의 적립등) ① 법 제38조의 2 제 1항의 규정에 의하여 특별수선충당금을 적립하여야 할 공동주택은 다음 각호의 1 과 같다.

1. 300세대이상의 공동주택

2. 승강기가 설치된 공동주택

3. 중앙집중식 난방방식의 공동주택

② 법 제38조의 2 제 3항의 규정에 의한 특별수선충당금의 요율은 제15조 제 1항 제 5호 내지 제 8호의 비목의 월별금액을 합제한 금액의 100분의 3 이상 100분의 20 이내로 하되, 특별수선충당금을 사용하여 교체하여야 할 시설의 내구연한을 감안하여 관리규약으로 정한다.

③ 관리주체가 특별수선충당금을 사용하고자 할 때에는 건설부령으로 정하는 바에 따라 특별수선충당금 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의의 동의를 얻어야 한다.

④ 특별수선충당금은 공동주택의 준공후 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하며, 적립된 특별수선충당금은 입주자대표회의의 명의로 금융기관에 따로 설치된 계정에 예치하여 관리하여야 한다.

⑤ 분양되지 아니한 공동주택에 대한 특별수선충당금은 사업주체가 이를 부담하여야 한다.

제24조 (관리업무의 인수·인계) ① 관리주체가 관리업무를 인수·인계하는 때에는 인수·인계서를 작성하여 서명 날인하고, 설계도서 및 장비내역과 함께 이를 보관하여야 한다.

② 관리업무를 인계하고 관리주체는 그 관리업무를 인수할 관리주체에게 당해공동주택등의 관리에 필요한 제반사항을 알려주어야 한다.

③ 사업주체는 자치관리기구에 관리업무를 인계할 때에는 자치관리기구가 당해공동주택등을 원활히 관리할 수 있도록 협력하여야 한다.

제25조 (권한의 위임) 건설부장관은 법 제50조의 규정에 의하여 다음 각호의 사항에 관한 권한을 도지사에게 위임한다.

1. 법 제38조 제 2항 각호의 행위에 대한 허가
2. 법 제39조 제 1항의 규정에 의한 주택관리인 면허 및 법 제48조 제 1항의 규정에 의한 주택관리인 면허의 취소
3. 법 제48조 제 1항의 규정에 의한 관리주체에 대한 감독

부 칙

제 1 조 (시행일) 이 영은 공포한 날로부터 시행한다.

제 2 조 (공동주택등 용도변경등의 허가신청에 대한 경과조치) 이 영 시행당시 법 제38조 제 2항 단서의 규정에 의한 허가를 신청한 사안에 대한 허가기준은 종전의 규정에 의한다.

제 3 조 (종전관리주체등에 대한 조치) ① 이 영 시행당시 제 7조의 규정에 의한 공동주택으로서 입주예정자의 과반수가 입주하고, 사업주체의 의무관리기간이 종료한 공동주택을 종전의 규정에 의하여 관리하는 사업주체는 이 영 시행일로부터 15일 이내에 입주자에게 법 제38조 제 4항의 규정에 의하여 관리할 것을 요구하여야 한다.

② 제 1항의 요구를 받은 입주자는 지체없이 입주자대표회의를 구성하고, 당해공동주택의 관리방법을 결정(주택관리인에 의한 관리방법을 결정한 경우에는 그 주택관리인의 선정을 포함한다)하여 이 영 시행일로부터 2개월 이내에 사업주체에게 통지하고, 관할시장 또는 군수에게 이를 신고하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 입주자대표회의가 자치관리하고자 하는 때에는 이 영 시행일로부터 3월 이내에 제12조의 규정에 의한 인가를 신청하여야 한다.

④ 제 1항의 규정에 의한 사업주체는 제 2항의 통지 또는 신고나 제 3항의 인가신청이 없는 때에는 주택관리인을 선

정하여야 한다. 이 경우에 사업주체는 입주자대표회의 또는 입주자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

제4조 (준공된 공동주택등에 대한 경과조치) 이 영 시행당시 이미 준공검사를 마쳤거나 준공검사를 신청한 공동주택등의 하자보수보증금 및 그 예치·보관등에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

◇ 共同住宅管理令改正令 主要骨子

가. 共同住宅의 管理主体는 每月別로 管理費 및 特別修繕充當金の 徵收·使用·保管 및 預置등에 관한 帳簿를 作成하여 그 證憑資料와 함께 保管하도록 하고, 一定基準의 技術人力 및 裝備를 갖춘 管理機構를 當해 共同住宅團地 안에 두도록 함. (令 第3條第3項 및 第4項)

나. 入住者가 自治的으로 管理하지 아니하는 경우 住宅管理人에 의하여 義務的으로 管理하여야 할 共同住宅의 範圍를 定함. (令 第7條)

다. 事業主体가 義務的으로 管理하는 期間은 當該 共同住宅의 竣工日로부터 1年으로 함을 原則으로 함. (令 第8條)

라. 共同住宅入住者는 共同住宅의 管理 또는 使用에 있어 遵守하여야 할 共同住宅管理規約를 自治的으로 定하도록 함.

[별표 1]

공동주택관리기구의 기술인력 및 장비의 기준

구 분	기 준
기술인력	1. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 국가기술자격법시행령 별표 1에 의한 기계기사(2급 이상) 1인 이상 2. 당해 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모등에 따라 전기사업법·가스사업법·고압가스 안전관리법·에너지이용합리화법·소방법 및 환경보전법등 관계법령에 의하여 갖추어야 할 기준 이상의 기술자
장비	승강기가 설치된 공동주택 또는 중앙집중식 난방방식의 공동주택으로서 그 규모가 5천세대 이상인 경우에는 소형운반차량 1대 이상

[별표 2]

공동주택과 부대시설 및 복리시설의 용도변경등에 대한 허가의 기준

구 분	허 가 기 준
1. 용도 변경	부대시설 복리시설 법 제31조 제 1항의 규정에 의한 부대시설·복리시설의 설치 기준에 적합한 범위 안에서 용도를 변경하고자 하는 경우로서 다음 각호의 1에 해당하고, 입주자대표회의의 동의를 얻은 때 가. 건축법시행령 부표(건축물의 용도분류) 제 4항에 규정된 근린생활시설(동물병원·사무소·소개업소·제조장 및 장의사는 제외한다.) 나. 건축법시행령 부표(건축물의 용도분류) 제 5항에 규정된 근린공공시설 다. 전시장으로서 바닥면적이 500평방미터 미만인 것
2. 개축·재축·대수선	공동주택·부대시설 또는 복리시설 이해관계인의 동의를 얻은 때
3. 파손·용도 폐지	공동주택 위해의 방지를 위하여 부득이한 경우로서 당해 공동주택입주자 전원의 동의를 얻은 때
	부대시설 및 복리시설 위해의 방지를 위하여 부득이한 경우로서 당해 시설의 입주자의 동의와 공동주택의 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때
4. 신축·증축	부대시설 및 복리시설 법 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인에서 지정된 용도인 때

(令 第9條 第1項)

마. 共同住宅入住者의 過半數가 入住한 때에 入住者는 入住者代表會議를 構成·運營하도록 하고, 入住者代表會議는 그 會議에서 議決한 事項·管理費의 賦課內譯 및 入住者의 建議事項에 대한 措置結果등을 遲滯없이 모든 入住者에게 通知하거나 公示하여 傳達하도록 함. (令 第10條第1項 乃至 第9項)

바. 入住者가 共同住宅을 自治管理하는 경우, 入住者代表會議에서 議決한 事項을 執行하는 機構로써 두어야 할 自治管理機構의 構成과 認可基準 및 節次등에 관한 事項을 定함. (令 第11條 내지 第13條)

사. 共同住宅入住者가 每月 納付하는 管理費의 構成項目과 項目別 納譯 및 이의 負擔方法을 定型化 하고, 그 外에는 어떠한 名目으로도 管理費를 徵收할 수 없도록 함. (令 第15條 第1項 내지 第3項)

아. 事業主体의 瑕疵補修期間·瑕疵補修保證金 및 그 執行節次를 定함. (令 第16條 내지 第18條)

자. 住宅管理人免許의 種類 및 基準을 定하고 그의 業務範圍를 明示함. (令 第19條 내지 第21條) (법제처 제공)

[별표 3]

관리비의 구성내역 및 산정방법

비 목	구 성 내 역	세 대 별 부 담 액 산 정 방 법
1. 일반관리비	인건비(급여·제수당·상여금·퇴직금 등을 포함하되, 청소원 및 오물수거원 인건비를 제외한다)·제사무비·교통통신비·제세공과금·피복비·교육훈련비·차량유지비 및 제부대비용	월간 실제소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배하거나 월예산액을 분양면적에 따라 균등분배하고 사용실적에 따라 정산한다. 입주자대표회의가 선정한 주택관리인에 의한 관리인 경우에는 입주자대표회의와 주택관리인간의 계약으로 정한 월간비용을 분양면적에 따라 균등배분한다.
2. 청 소 비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 청소원인건비·피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용	월간 실제소요된 비용을 분양면적에 따라 균등배분하거나, 월예산액을 분양면적에 따라 균등배분하고 사용실적에 따라 정산한다.
3. 오물수거비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 오물수거인건비·피복비 및 오물수거용품비등 오물수거에 직접 소요된 비용	
4. 소 독 비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 소독용품비등 소독에 직접 소요된 비용	
5. 승강기유지비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 제부대비 및 자재비등. 다만, 전기로는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함된다.	
6. 난 방 비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대·동력전기료·난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 제한 금액	
7. 급 탕 비	급탕용유류대·동력전기료·급탕용수비	
8. 수선유지비	가. 보수용역시에는 용역금액, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 정화조청소비·냉난방시설의 청소비·소화기충약비·옥상방수공사비·외부도장비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반검사비	월간 실제소요된 비용을 분양면적에 따라 균등분배하거나, 월예산액을 분양면적에 따라 균등배분하고, 사용실적에 따라 정산한다.

[별표 4]

주택관리인 면허의 기준

구 분		면 허 증 류 별 기 준	
		갑	을
납 입 자 본 금		1억원 이상	3천만원 이상
기 술	전기분야 또는 전기안전분야기술자	전기기사(2급이상) 면허취득자 1인 이상	전기기사(2급이상) 면허취득자 1인 이상
	기계분야 또는 기계안전관리분야기술자	기사(2급이상) 1인 이상	기사(2급이상), 기능장 또는 기사 1급 1인 이상
	소방설비안전관리분야 기술자	기사(2급이상) 1인 이상	기사(2급이상) 1인 이상

능 력	연료사용기기 취급분야 기술자	열관리사 1급, 열관리기능사 2급 또는 원동기취급기능사 1급 1인 이상	
	고압가스기계분야 또는 화학취급분야 기술자	기능장 또는 기능사 1인 이상	
	위험물취급분야 기술자	기능장 또는 기능사 1급 1인 이상	
	장 비	운반차량 1대 이상	운반차량 1대 이상

※ 위 표의 기술자격은 국가기술자격법 시행령 별표중 해당분야의 것을 말한다.

□ 국제회의 일람표

(제공 : 국립건설연구소)

기 간	장 소	주 최	회 의 내 용
'81. 11. 29 - 12. 3	인도 · 뉴델리	• CIB • 인도 중앙 건축 연구소	개발도상국의 조적건물에 관한 국제회의
'82. 1. 28 - 29	네덜란드 · 델프트	CIB	산업부산물의 이용에 관한 국제회의
'82. 3. 8 - 10	미국 · 플로리다 올랜드	WAEP	조립건축자재에 관한 3차 국제회의
'82. 3. 25 - 26	포르투갈 · 리스본	CIB	CIB 경 의 회
'82. 3. 29 - 4. 2	포르투갈 · 리스본	ASTM · RIL EM CIB	구상의 개발 증진과 부흥에의 적용
'82. 3. 30 - 4. 1	에이레 · 더블린	CIB	건축환경에 있어서의 열관리에 관한 국제심포지움
'82. 4. 6 - 8	프랑스 · 파리	RILEM	조강 콘크리트에 관한 심포지움
'82. 5. 10 - 14	네덜란드 · 델프트	CIB	CIB W14, 방화에 관한 국제회의
'82. 6. 9 - 11	유고슬라비아 · 벨 그라드	SAVA 센터	시공 시스템에 따른 지붕 건물의 외벽형태에 관한 국제회의
'82. 6. 22 - 24	스코트랜드 · 로치 로멘드	CIB	CIB W76, 성능 개념에 관한 국제회의

□ 국외 자료소개

(제공 : 국립건설연구소)

제 목	발행기관	발행국명	발행일자	사용언어
Batiment international	CIB	네덜란드	'81. 5	영 어
Building Research & Practice • 에너지 절약형 라디에이터 시스템 • 벽체에 있어서 열, 습기의 전이 • 규격화 설계방안 • 올림픽 경기장의 방수철골 지붕 • 스포츠스타디움의 다층지붕합판 • 석회 포졸란의 시험				
Pre-Congress Report of the IFHP Workingparty • 토지정책에 관하여 : IFHP 실무반의 사전제출 리포트	IFHP	"	'81. 8.9	영 어
Supplement to list of DBR Publications 4/5 1981 • DBR에서의 '81. 4 - 5월사이에 발간된 간행물 추가 목록	DBR	카나다	81. 4. 5	영 어
BRE Digest 252, 251 • 칸막이벽의 차음 • 저층건물의 손피 평가방법	BRE	영 국	'81. 7	영 어

제 목	발행기관	발행국명	발행일자	사용언어
• 시멘트계 부재의 내구성 • 테라코타와 석재의 내구성 • 지붕방수 및 마감재료와 유리의 내구성 Synopsis 5. • 공동계획 : 전원지역의 건축계획에 관하여 • 건축계획 • 건축기술 • 태양열 에너지, 열펌프, 에너지 저장 시스템 • 에너지 절약 Building & prefabrication 2/81 • 기술의 조립식공법으로의 이동 • 개발도상국의 조립식주택의 건설 • 개발도상국의 영가주택 건설을위한 조립식 파티클보드 • 건축방법 - 설비 - 기술에 관하여 Swedish Building Research News 1981. 1 • 방부제의 응결방지물위한 여과방법 • 스웨덴 중부지방의 죽열방법 • 하수로 부터의 폐열 전환방법 • 운수난방시스템으로 되어있는 아파트건물의 실내온도 조정방법 • 르네상스 시대의 도시에 관하여 Materials & Structures • 석재와 콘크리트의 정적 · 동적 파괴 성상 • 반복굴뚝, 인장 축하중을 받은 콘크리트의 실험 • 건물의 프라스틱 재료의 수명 빌딩레터 • 저층건축물의 구조 내력의 성능 • 평정에 관한 내부규정 • 인도네시아 주택분야의 기술협력 • 센터뉴스 : 행정 · 단체 • 간행물 안내 : 제 4회 스웨덴 건축산업회의 보고서 • 개정 건축기준법 시행령의 시행 등에 관하여	SBR	스웨덴	'81. 5	영 어
	WAEP	독 일	'81. 6	영 어
	SBR	스웨덴	'81. 1	영 어
	RILEM	프랑스	'81. 5. 6	불어 · 영어