

2. 공동주택관리령증개정령

대통령령 제16,590호 1999. 10. 30.

개 정 이 유

공동주택의 관리와 관련한 비리의 발생을 방지하기 위하여 공동주택관리규약에 규정할 내용을 보완하고, 입주자가 관리비의 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주 요 골 자

- 가. 공사 및 용역의 발주, 물품의 구입과 관련한 비리의 발생을 방지하기 위하여 그 절차를 공동주택관리규약에 명시하도록 함(영 제9조).
- 나. 입주자가 관리비의 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 하기 위하여 관리비 항목 중 인건비·제세공과금·부대비용 등의 내용을 구체적으로 정하고, 관리비를 부과할 때에 수입 및 집행내역을 입주자에게 알려주도록 함(영 제15조 및 별표 3).
- 다. 종전에는 500세대 미만의 공동주택단지의 경우에는 주택관리사보를 관리책임자로 둘 수 있도록 하되, 중앙집중난방방식이거나 승강기가 설치된 공동주택단지의 경우에는 그 규모가 300세대 미만인 경우에 한하여 주택관리사보를 관리책임자로 둘 수 있도록 하였으나, 앞으로는 중앙집중난방방식과 승강기설치 여부에 관계없이 500세대 미만이면 주택관리사보를 관리책임자로 둘

수 있도록 하여 주택관리사보의 취업기회를 확대함(영 제25조).

라. 공동주택단지의 전체 세대가 모두 분양되지 아니한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 당해 공동주택의 용도를 폐지하여 다른 용도로 사용할 수 있도록 함으로써 완공된 공동주택이 장기간 방치되는 사례를 방지하고 주택건설업체의 경영상의 애로를 덜어주도록 함(영 별표 2 제4호).

공동주택관리령중 다음과 같이 개정한다.

제7조의 제목중 “의무적관리대상”을 “의무관리대상”으로 하고, 동조제2항중 “필요한 경우에는”을 “필요한 경우에는 입주자등의 과반수의 서면동의를 얻어”로, “관리할 수 있다.”를 “관리하게 할 수 있다.”로 한다.

제8조의 제목 “(사업주체에 의한 관리등)”을 “사업주체에 의한 주택관리업자의 선정 등”으로 하고, 동조제1항 내지 제4항을 각각 삭제한다.

제9조제3항제9호를 다음과 같이 하고, 동항에 제10호 내지 제14호를 각각 다음과 같이 신설한다.

9. 동별대표자의 자격·선임·해임 및 임기
10. 동별 대표자에 대한 업무추진비의 지급여부 및 그 금액
11. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차

12. 회계감사

13. 공동주택의 관리로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차

14. 기타 공동주택의 관리에 필요한 사항으로서 건설교통부령이 정하는 사항

제9조의2를 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(분쟁조정위원회) ①시장등은 공동주택등의 관리와 관련한 분쟁의 조정에 관한 자문에 응하게 하기 위하여 분쟁조정위원회를 구성·운영할 수 있다.

②분쟁조정위원회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

제10조에 제14항을 다음과 같이 신설한다.

⑭입주자대표회의는 주택관리업자에 대하여 직원인사, 노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 아니된다.

제11조제2항중 “지휘·감독”을 “감독”으로 한다.

제12조 및 제13조를 각각 삭제한다.

제15조제5항을 삭제하고, 동조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦관리주체는 관리비·사용료 및 특별수선충당금 등을 부과하는 때에는 그 수입 및 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 한다.

제16조의3제1항제3호중 “교육법”을 “고등교육법”으로, “상설의 경우”를 “상설기관”으로 한다.

제17조제4항제4호중 “주택사업공제조합이”를 “대한주택보증주식회사가”로 한다.

제20조제1항중 “건설교통부장관”을 “도지사”로 하고, 동조제3항중 “건설교통부장관은”을 “도지사는”으로 하며, 동조제4항중 “건설교통부장관이”를 “도지사는”으로 한다.

제23조제2항 및 제3항을 각각 삭제하고, 동조제4항 본문중 “장기수선계획”을 “당해 공동주택을 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설에 대한 장기수선계획(이하 “장기수선계획”이라 한다)”으로 하며, 동조제5항을 삭제한다.

제25조제1항제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 하고, 동조제3항을 삭제한다.

1. 500세대 미만의 공동주택 : 주택관리사보 또는 주택관리사

2. 500세대 이상의 공동주택 : 주택관리사

제26조제1호중 “제7조제1항 각호의 1에 해당

하는 공동주택(동등한 규모이상의 임대주택을 포함한다. 이하 같다)”을 “법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택”으로 하고, 동조제2호중 “제7조제1항 각호의 1에 해당하는 공동주택”을 “법 제33조의 규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택”으로 한다.

제35조제2호를 삭제한다.

별표 1 기술인력의 기준란 제2호중 “가스사업법·고압가스안전관리법”을 “고압가스안전관리법·액화석유가스의안전및사업관리법·도시가스사업법”으로 한다.

별표 2를 별지와 같이 한다.

별표 3 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 일 반 관 리 비	<ul style="list-style-type: none"> · 인건비 : 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금 및 산재보험료·고용보험료·국민연금·의료보험료·식대 등 복리후생비 · 제사무비 : 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등관리사무에 직접 소요되는 비용 · 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기료, 전화료, 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금등 · 피복비 · 교육훈련비 · 차량유지비 : 연료비, 수리비 및 보
-----------------------------	---

<p>협료 등 차량유지에 직접소요되는 비용</p> <ul style="list-style-type: none"> · 보험료 : 화재보험료 · 기타 부대비용 : 관리용품구입비, 회계감사비, 입주자대표회의 운영비 기타 관리업무에 소요되는 비용

부 칙

- ①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.
- ②(공동관리에 관한 규정의 적용례) 제7조 제2항의 개정규정은 이 영 시행 이후 기존의 공동관리방식을 변경하거나 최초로 공동관리를 개시하는 분부터 적용한다.
- ③(기존의 공동주택관리규약에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 제정된 공동주택관리규약은 이 영 시행일부 터 6월 이내에 제9조의 개정규정에 적합하도록 하여야 한다.

별표 4 고압가스관련기술자의 등록기준란중 “고압가스 기계(화학·취급)기능사(2급이상)”를 “가스기능사의 자격을 가진 자”로 한다.

[별표 2]

공동주택과 그 부대시설 및 복리시설의 행위허가 또는 신고의 기준(제6조관련)

구	분	허가 기준	신고 기준
1. 용도변경	공동주택	법령의 개정이나 여건의 변동 등으로 인하여 주택건설기준등에 관한규정에 의한 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 동규정에 적합한 시설로 용도변경을 하고자 하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설		주택건설기준등에관한규정에 서정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위안에서 용도를 변경하고 하는 때

구	분	허가 기준	신고 기준
	부대시설 · 입주자 공유인 복리시설		주택건설기준등에 관한 규정에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위 안에서 동규정 제2조제2호의 생활편익시설외의 시설(영리를 목적으로 하지 아니하는 시설에 한한다)로 용도를 변경하고자 하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때
2. 개축 (대수선을 포함한다) · 재축	공동주택	당해 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위치 및 규모가 종전의 건축물의 범위안인 때	
	부대시설 · 입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	
3. 파손 · 철거	공동주택	위해의 방지 등을 위하여 시장등이 부득이하다고 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장등이 부득이하다고 인정하는 때	
	부대시설 · 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장등이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때	
4. 용도 폐지	공동주택	위해의 방지 등을 위하여 시장등이 부득이하다고 인정하는 경우로서 당해 동의 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때	

구분	허가 기준	신고 기준
	입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장등이 부득이하다고 인정하는 때
	부대시설·입주자 공유인 복리시설	위해의 방지 등을 위하여 시장등이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때
	공동주택등	법 제32조의 규정에 의하여 공급하였으나, 전체세대가 분양되지 아니한 경우로서 시장등이 인정하는 때
5. 비내력벽철거	공동주택	구조안전에 이상이 없다고 시장등이 인정하는 때
	입주자 공유가 아닌 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장등이 인정하는 때
	부대시설·입주자 공유인 복리시설	구조안전에 이상이 없다고 시장등이 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때
6. 신축·증축	공동주택·입주자 공유가 아닌 복리시설	신축 또는 증축계획을 법 제33조의 규정에 의한 사업계획으로 승인을 얻은 경우로서 신축 또는 증축하고자 하는 건축물의 위치 및 규모가 사업계획으로 승인을 얻은 범위안인 때
	부대시설·입주자 공유인 복리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 허가를 받은 때 건설교통부령이 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 얻은 때