

공동주택

첫단추 매뉴얼

첫입주 단지에 추천하는 공동주택관리 안내서

[요약집]

의무관리단지

150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 구성하여야 하며 관리비의 공개, 사업자 선정 지침의 준수 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택

- ① 300세대 이상의 공동주택
- ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- ③ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택
- ④ 건축법 제11 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 공동주택

관리방법

- 자치관리

공동주택의 입주자등이 시행령 제4조 제1항에 따른 기술인력과 장비를 갖추고 해당 공동주택을 직접 관리하는 것

- 위탁관리

공동주택의 입주자등이 해당 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 것
주택관리업이란 입주자등으로부터 공동주택의 관리를 위탁받아 관리하는 업을 말하며 주택관리업을 하려는 자는 시장, 군수, 구청장에게 등록하여야 함

-관리방법의 결정

입주자등은 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등 10분의 1 이상 제안하고 전체 입주자 등 과반수 찬성으로 관리방법(자치 또는 위탁)을 결정

관리방법 제안	관리방법
입주자대표회의의 의결로 제안	전체 입주자등의 과반수 찬성
전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안	

2 선거관리위원회 구성

기본 개념

구성

- 입주자 등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원 선출 또는 해임 등을 위하여 선거관리위원회를 구성하여야 함. 이 경우 500세대 이상 공동주택은 5~9명 500세대 미만은 3~9명 범위내에서 관리규약으로 구성원수를 특정하여야함
- **위원장:** 선거관리위원 중에서 호선
- **결격사유**
 - ① 동별 대표자 또는 그 후보자
 - ② 동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속
 - ③ 미성년자 피성년후견인 또는 피한정후견인
 - ④ 동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

운영

- **의결방법:** 선거관리위원회는 관리규약으로 정한 정원 과반수의 찬성으로 의사를 결정 함
- 공동주택관리법령 운영규정 및 관리규약으로 정하지 않은 사항은 중앙선거관리위원회에서 제정한 공동주택 선거관리 매뉴얼(2014)를 참조하여 선거관리규정을 정할 수 있음
- **전자적 방법을 통한 의사결정:** PC, 휴대전화 등을 통한 전자투표 방식으로 참여율 제고 투명성, 공정성 확보 용이하여 전자투표 활용 권장
- 입주자대표회의의 구성원 선출, 해임 및 공동주택관리 의사결정 등과 관련하여, 선거 관리위원회가 전자투표 방법, 기간 등 사전통지

핵심 팁

- 선거관리위원회의 당선 무효 결정 등이 선거중립의무를 위반하였다고 주장하는 민원과 분쟁이 가장 빈번하므로 선거관리 전반에서 중립의무를 준수하여야함
- 선거관리위원회는 선거관리 업무나 관리규약에서 위임한 사항에 한하여 업무를 집행할 권한을 가진 회의체 기관으로서 입주자대표회의의 산하 기관에 불과하여, 그 자체가 법인인 아님은 물론이고 법인 아닌 사단이나 재단도 아니므로 소송당사자가 될 수 없음
(서울남부지방법원 2016.7.22 선고 2016카합 20228)

3 입주자대표회의

구성, 선출 및 해임 방법 구성

- 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자 4명 이상으로 구성
- 동별 대표자의 자격

공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리(서면 위임)하는 배우자 및 직계존비속으로서 아래요건을 모두 갖추어야함

- ① 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있을 것. 단, 최초 구성 또는 공구에 따라 부분구성 후 다시 입주자대표회의를 구성하는 경우 제외
- ② 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것

선출 및 해임방법

- **선출:** 동별 세대 수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구(2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있음)에 따라 선거구 입주자들의 보통, 평등, 직접, 비밀선거를 통하여 아래 기준에 따라 선출

구분	투표참여자	선출기준
선거구별 후보자가 1명	해당 선거구 입주자 등의 과반수 투표	투표자의 과반수 찬성
선거구별 후보자가 2명이상		최다득표자

- **해임:** 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 해임사유가 있는 경우에 다음의 구분에 따른 방법으로 해임한다.

구분	해임방법
동별 대표자	해당 선거구 전체 입주자들의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성
회장감사	(전체 입주자들이 선출한 경우) 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성
	(입주자대표회의에서 선출한 경우) 관리규약으로 정하는 절차에 따름
이사	관리규약으로 정하는 절차에 따름

3 입주자대표회의

임원, 의결 방법

임원

- 임원구성: 임원은 아래와 같이 구성

- ① 회장 1명
- ② 감사 2명 이상
- ③ 이사 1명 이상 (공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사 선임 가능)

- 선출방법

구분	회장	감사	이사
500세대 이상	(후보자1인) 전체 입주자등의 1/10 이상투표 하고 투표자 과반수의 찬성	(후보자가 선출 필요인원이하) 전체 입주자등의 1/10 이상 투표 하고 투표자 과반수의 찬성	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성
	(후보자2인이상) 전체 입주자등의 1/10 이상 투표 하고 후보자 중 최다득표자	(후보자가 선출 필요인원 초과) 전체 입주자등의 1/10 이상 투표 하고 후보자 중 다득표자	
	(후보자 또는 당선자가 없는 경우) 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성		
500세대 미만	입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성 관리규약으로 정한 경우 500세대 이상의 선출 방법을 따를 수 있음		

의결방법

- 의결 정족수: 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 의결

- 특례: 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출 된 때에는 그 선출된 인원을 말함

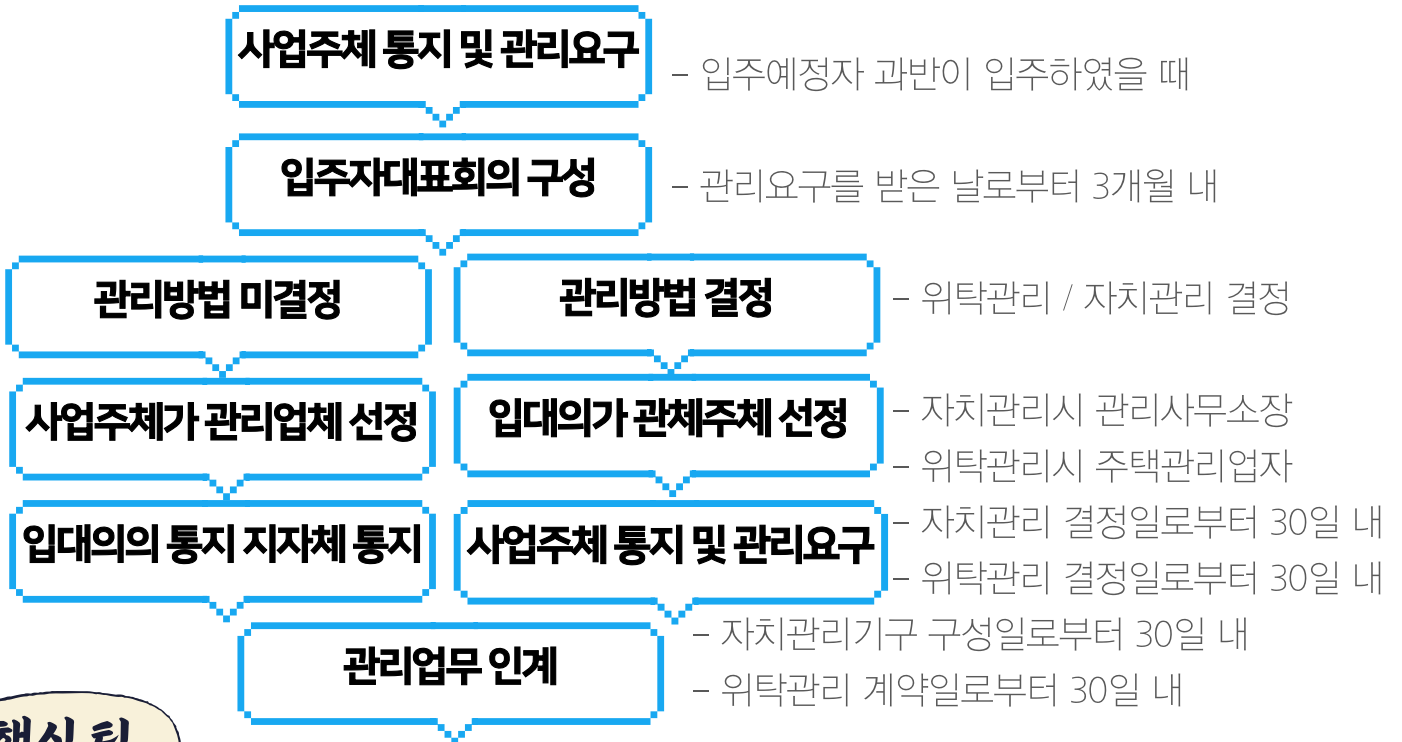
※ 예시

관리규약으로 정한 구성원	선출인원	구성원	의결정족수
10명 (10개 선거구)	10명	10명	6명
	9명	9명	5명
	8명	8명	5명
	7명(2/3)	7명	4명
	6명	10명	6명
	5명	10명	의결 불가능

4 관리주체 선정

기본 개념

흐름도



핵심 팁

- 의무관리대상 공동주택 단지는 주택관리업자 선정시 반드시「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 따라야 함
- 관리방법을 결정할 때 자치관리와 위탁관리 모두를 제안하여 입주자등이 선택할 수 있도록 하는 방법은 법령의 취지에 맞지 않음
- 법 제102조 제3항 제3호에 따라 관리방법의 결정 및 변경의 신고를 아ни한 자는 500만원 이하의 과태료 부과 대상이 되므로 기일(30일)내에 반드시 신고하여야 함
- 최초 관리주체 선정 이후의 관리주체 선정방법 결정 및 변경도 동일
- 해당 공동주택의 입주자대표회의 구성원(배우자 및 직계존비속 포함)이 임원 또는 직원으로 소속된 주택관리업자라면 기존 사업자라 하더라도 재계약이 불가능하며, 경쟁입찰시에도 참가자격이 제한됨
- 기존 주택관리업자의 재계약 여부는 입대이에서 단독으로 결정하지 말고 입주자등의 의견 청취 결과에 따라 재계약 여부를 결정하여야 하며, 이 경우에도 전자투표가 가능함
- 기존 주택관리업자와 재계약(수의계약)을 위한 입주자등의 의견청취는 공동주택 관리규약에 선거관리위원회의 업무로 규정된 경우 선거관리위원회에서, 별도의 규정이 없는 경우에는 당해 관리주체가 진행하는 것 보다 입주자대표회의에서 진행하는 것이 바람직함

기본개념

- **인계받은 관리주체의 예산수립:** 사업주체로부터 관리업무를 인계받은 관리주체는 지체없이 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 함. 다만, 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간이 3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의 의결이 있는 경우에는 생략
- **예산의 수립 및 변경:** 관리주체는 다음 회계연도에 관한 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 함
- **세입, 세출결산서:** 관리주체는 매 분기 말일을 기준으로 하여 세입, 세출결산서를 작성하여 입주자대표회의에 보고하여야 하며, 입대익은 해당 보고서를 분석하고 그 결과를 입주자 등에게 공시해야 함
- **관리비등의 세대별 부담액 산정방법:** 관리비등의 세대별 산정방법은 관리규약으로 정해야 하며, 통상적으로 월간 실제 소요된 비용을 배분하거나(월별 정산제) 연간 예산을 12개월로 분할하여 배분하는(연간 예산제) 방법이 있음

핵심 팁

- **관리규약과 부과방식 불일치:** 관리비의 세대별 부담액 산정방법이 관리규약과 일치하지 않는 경우가 있는데(예산제, 정산제 혼용 등) 이 경우 부과방법을 변경하거나 관리규약을 개정하여 부과기준을 일치시켜 관리해야 함.
(ex) 많은 단지에서 주기적으로 발생하는 수선유지비는 수선충당금을 사용하고, 비정기적으로 발생하는 수선유지비는 금액의 과소에 따라 일시 비용처리하거나 선급비용 처리 후 분할하여 비용처리하고 있는데 해당 단지 관리규약에서 규정한 관리비 부과방식을 준수하고 있는지 확인할 필요가 있음
- 예산의 범위내에서 관리비 등을 집행해야 하나 많은 단지에서 예산변경승인 없이 예산 초과해서 집행하는 경우가 많아 주의를 요망
- 예산 편성시 관리수익.비용 항목뿐 아니라 관리'외'수익.비용 항목에 대해서도 수입 및 지출계획을 수립해야 함
- 예산에 대한 면밀한 검토를 하지 않아 수선유지비를 소요비용보다 과다하게 부과하여 발생한 수선충당금이 매년 평균 수천만원이 적립(충당)되어 있음에도 수선유지비를 지속적으로 부과하여 충당금 규모가 계속 증가하는 경우 발생

6 관리규약

기본 개념

기본개념

- 관리규약 준칙: 시·도지사는 공동주택관리법령에 따라 공동주택 입주자 보호, 주거생활 질서 유지를 위한 공동주택관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약 준칙을 정하도록 함
- 관리규약 준칙 포함사항(시행령 제19조제1항)
- 관리규약 제·개정: 최초 관리규약 제정은 사업주체가 제안하고 입주예정자 과반수 서면 동의로 결정, 관리규약 개정은 입주자대표회의 또는 입주자등이 제안하고 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정
- 신고 : 입주자대표회의 회장은 관리규약 제·개정된 날부터 30일 이내 시·군·구청장에게 신고

*관리규약 개정 절차

1. 개정안의 제안	입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상
2. 개정안 (제안서) 공고 개별통지	공고 : 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 (유사기능 포털 웹사이트, 관리사무소, 게시판) 통지: 입주자 등에게 개별통지
3. 동의절차	전체 입주자 등의 과반수 찬성으로 결정
4. 개정 신고	개정된 날로부터 30일 이내 시장, 군수, 구청장에게 신고서 제출(개정 제안서, 입주자 등 동의서 첨부) 미신고시 500만원 이하의 과태료
5. 공포	입주자대표회의 회장이 공포

핵심 팁

- 관리규약을 공동주택관리법, 같은 법 시행령 및 시행규칙, 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우 그 위반된 부분은 효력이 없음
- 관리규약은 입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있으며, 지방자치단체의 장은 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우 필요한 명령 등을 할 수 있음
- 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자에 대하여는 1천만원 이하 과태료를 부과할 수 있음 (법 제 102조 제2항 제7호)

7 여러 규정 제정

기본 개념

기본개념

- 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 세부적인 규정을 제정하여 운영할 수 있으며, 세부규정의 제정, 개정, 폐지는 입주자대표회의의 의결사항
- 세부규정의 종류는 공동주택의 필요에 따라 다양하게 정할 수 있으나, 실무적으로 세부절차 까지 객관적이고 공정한 기준이 필요한 영역의 예는 다음과 같음

※ 규정 예시

규정명	목적	주요 내용
입주자대표회의 운영규정	회의 운영에 필요한 사항을 규정하여 효율적이고 투명한 운영 도모	- 입주자대표회의의 구성 및 해당 업무 - 회의 진행 절차 및 회의 공개 방법 - 입주자대표회의의 의무와 책임 등
선거관리위원회 규정	선거사무의 관리에 필요한 사항을 규정	- 선거인명부, 후보자 등록, 선거운동, 투표, 개표, 당선인 결정, 재선거, 보궐선거 등 선거절차에 필요한 사항
감사규정	관리주체의 업무를 감사하기 위한 기준, 절차, 방법을 정하는데 필요한 사항 규정	- 감사의 종류 - 감사의 절차와 방법 - 감사의 권한 및 사후관리
주차장 관리규정	주차장 관리의 구체적 기준 제시로 주차질서 확립 및 주차난 해소	- 단지 내 차량 출입관리 - 주차장 사용료 징수 및 사용 기준
시설물 사용규정	공용시설물 이용기준 제시로 안전하고 효율적인 시설물 이용 도모	- 시설물 이용절차 및 사용제한 - 시설물 관리 및 이용수칙 등
충간소음 관리규정	충간소음 발생의 예방과 분쟁의 조정율 도모	- 충간소음 방지를 위한 수칙운영 - 충간소음 발생으로 인한 갈등 조정 - 충간소음관리위원회의 구성 및 운영

핵심 팁

- 분쟁이 빈번하게 발생하는 주차문제와 관련하여 주차관리규정의 실효성을 높이기 위해 위반 시 조치에 관한 사항을 관리규약으로 정할 수 있음(영 제19조 제1항 제20호 근거)
- 제 규정은 입주자대표회의의 의결만으로 제정이 가능하나 민원 및 분쟁발생 예방을 위하여 입주자 등의 의견을 사전에 청취하고 전자투표 등을 통해 입주자등 다수의 의견을 반영할 것을 적극 권고
- 관리규약 및 주차장 관리규정에 카셰어링용 주차장 임대에 관한 사항을 규정할 수 있음
- 공동주택 주차장의 승용차 공동 이용을 위한 임대 운영 (영 제19조제1 항제27호 가목)

8 장기수선계획

기본 개념

기본개념

- 개요: 공동주택을 장기간 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 공용부분의 주요 시설물의 교체 및 보수 등에 대하여 계획을 수립하여야 함

- 장기수선계획 및 장기수선총당금 관련 업무 절차



핵심 팁

- 신규 입주 공동주택의 장기수선계획 검토주기의 시점은 공동주택의 사용검사일
- 장기수선총당금은 사용검사 후 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 적립되어야 함
- 장기수선총당금을 사용하는 공사의 계약주체는 입주자대표회의 임
- 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선총당금 사용에 대한 근거(예 : 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액범위 내에서 계획변경에 따른 비용지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선총당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경

기본개념



- 입주자대표회의 운영경비: 용도 및 사용금액에 대한 핵심적구체적인 내용을 관리규약에 직접 규정해야 함(법제처 법령해석 사례 안건번호 13-0194, '13.6.12)
- 잡수입의 적정 회계처리 및 운용: 잡수입의 용도 및 사용절차는 해당 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라 사용해야 함(시행령 제19조제1항제18회)
- 이익잉여금 처분: 현행 관리규약 준칙에서는 잡수입의 우선지출 항목 및 남은 잔액인 이익잉여금의 처분 (관리비차감 적립금 등)에 대하여 정하고 있음.
- 예비비 적립금: 현행 관리규약 준칙에 따르면 예측할 수 없는 긴급사유 발생시 예산이 부족한 관리비비목에 한하여 예비비 적립금 사용
- 관리비, 사용료 잉여(유보금 관리) 관리비 사용료 부과 징수시 잉여금이 발생하지 않도록 관리해야 함
- 임시계정 관리: 가지급금 등 임시계정은 거래내용이 불분명하여 처리할 계정이나 금액이 확정되지 않은 경우 등 불가피한 경우에 한해 일시적으로만 사용
- 공동체 활성화 단체 지원금 정산: 현행 관리규약 준칙(예 서울시)에 의하면 공동체 활성화 단체가 사업비용을 지원받은 경우 활동별 사업실적 및 결과보고서를 매월 입주자대표회의에 제출해야 함
- 지원금 소요비용 정산시 공동체 활성화 단체는 적격 지출증빙 서류(신용카드매출전표, 현금영수증, 세금계산서 등)을 관리사무소에 제출해야 함
- 지출증빙: 모든 거래대금에 대한 증빙은 영수증 이외의 세금계산서, 직불, 체크 카드를 포함한 신용카드 매출전표, 현금영수증 등 적격증빙으로 수취하여야 함.
다만, 거래금액이 3만원 이하로서 적격증빙 수취가 곤란한 경우 영수증으로 갈음할 수 있음.
(공동주택 회계처리기준 제17조)

※ 감사의 주요 내부통제

- 월 결산처리 결과를 출력하여 서명 또는 날인하여 보관하여야 하고, (예금잔고 증명과 관계 장부를 대조) 연마감 실시하였는지 확인하여야 함(회계처리기준 제12조 및 제15조)
- 분기별로 지출 증빙서를 감사하여야 함(회계처리기준 제28조)
- 회계연도 말 자산실사 시 참관할 수 있음(회계처리기준 제39조)

기본개념

- 하자의 정의

하자는 공사상 잘못으로 인하여 균열, 침하, 파손, 들뜸, 누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상, 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말함

- 하자담보책임

- 하자담보책임을 지는 자: 사업주체는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임(시공자는 수급인의 담보책임)을 진다

- 하자담보책임 기간: 담보책임의 기간은 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령으로 정한다

- 하자담보책임기간의 기산일: 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다

전유부분: 입주자(분양전환 전 임차인)에게 인도한 날

공용부분: 사용검사일, 사용승인일

- 하자담보책임의 범위: 하자는 공사상 잘못으로 인하여 균열, 침하, 파손, 들뜸, 누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상, 기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

하자보수

- 하자보수의 청구: 사업주체는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다

- ① 입주자
- ② 입주자대표회의
- ③ 관리주체
- ④ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
- ⑤ 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의

- 하자보수계획 통보 및 보수: 사업주체는 하자보수를 청구 받은날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의등 또는 임차인등에 서면(전자문서 포함)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수하여야 한다.

- ① 하자부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간(세대별 보수 일정 포함)
- ② 담당자 성명 및 연락처
- ③ 그 밖에 보수에 필요한 사항

기본개념

- 하자보수보증금

- 하자보수보증금의 예치: 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수보증금을 담보책임기간(공용부분 기준)동안 예치하여야 한다

- ① 은행에 현금으로 예치하거나, 보증에 가입(명의 사용검사권자)한다
- ② 사용검사신청 시 위 보증서를 포함한다
- ③ 입주자대표회의가 구성되면 지체없이 보증서 명의를 변경하고 인계하여야 한다
- ④ 관리주체는 보증서를 보관한다.

- 하자보수보증금의 사용: 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 분쟁조정에 따른 하자보수비용 등 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하고, 하자보수보증금을 예치 받은 자는 지급한 날부터 30일 이내에 지급 내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 통보하여야 한다

- ① 하자보수보증금의 범위: 하자보수보증금은 총공사비의 100분의 3
- ② 하자보수보증금의 용도

- ㉠ 하자심사 및 분쟁조정을 통해 하자로 판정된 하자보수비용
- ㉡ 하자심사 및 분쟁조정을 통해 조정된 하자보수비용
- ㉢ 법원 재판 결과에 따른 하자보수비용
- ㉣ 하자진단 결과에 따른 하자보수비용

③ 하자보수보증금의 청구 및 관리 : 보증서 발급기관에 보증금의 지급을 청구할 수 있으며, 보증서 발급기관은 청구일부부터 30일 이내에 지급한다. 보증금은 금융계좌로 이체하며, 보증금을 지급받기 전에 사업자 선정은 금지하고, 보증금 사용 시 30일 이내에 사용명세를 사업주체에 통보해야 한다

핵심 팁

- 공동주택관리법은 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 사무를 심사·조정 및 관장하기 위하여 국토교통부에 하자 심사 분쟁조정위원회(하자분쟁조정위원회)를 두고 있음. 따라서 하자관련 업무(하자 여부 판정, 분쟁 조정 등)시 하자 분쟁조정위원회의 도움을 받을 수 있음

- 하자심사 및 분쟁조정 신청: 공동주택관리법 시행규칙 별지 제15호 서식의 하자심사 신청서에 필요서류를 첨부하여 제출 또는 국토교통부 하자심사 - 분쟁조정위원회 홈페이지(www.adc.go.kr)에서 신청 가능