

### 3. 共同住宅管理令中 改正令

大統領令 第14,352號 1994. 8. 3

공동주택관리령중 다음과 같이 개정한다.

제3조제4항단서를 다음과 같이 한다.

다만, 제7조제2항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 “시장등”이라 한다)이 인근의 공동주택단지와 공동으로 관리하게 한 때에는 별표 1의 기술인력 및 장비의 기준의 적용에 있어서 이를 1개의 공동주택 단지로 본다.

제4조의2 및 제4조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(안전교육) 시장등은 공동주택 단지의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 건설부령이 정하는 바에 따라 제3조제1항제2호의 경비업무에 종사하는 자에 대하여 교육을 실시할 수 있다. 이 경우 방법교육에 관한 사항은 관할 경찰서장에게 위탁할 수 있다.

제4조의3(공동주택등의 안전점검) ①시장등은 공동주택등에 대하여 건설부령

이 정하는 바에 따라 매년 2회이상 안전점검을 실시하고 그 결과를 특별시장·직할시장 또는 도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 보고하여야 하며, 도지사는 이를 건설부장관에게 보고하여야 한다.

②시장등은 제1항의 규정에 의한 안전점검의 결과 구조·설비의 안전도가 취약하여 재해의 우려가 있는 공동주택등에 대하여는 건설부령이 정하는 바에 따라 이를 관리하여야 한다.

제6조의 제목 “(행위허가의 기준등)”을 “(행위허가등의 기준등)”으로 하고, 동조제1항을 다음과 같이 하며, 동조제2항중 “법 제38조제2항”을 “법 제38조제2항단서”로 “허가”를 “허가 또는 신고”로 하고, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

①법 제38조제2항단서의 규정에 의하여 공동주택등의 용도의 사용등에 대하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자

는 건설부령이 정하는 바에 따라 도지사에게 허가신청을 하거나 신고를 하여야 한다.

②공동주택의 지하층은 주택건설기준등에 관한 규정 제11조단서의 규정에 의한 주민공동시설로 활용할 수 있다. 이 경우 관리주체는 대피시설로 사용하는데 지장이 없도록 이를 유지·관리하여야 한다.

제7조의 제목중 “범위”를 “범위등”으로 하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②시장등은 제1항각호의 공동주택의 관리여건상 단지별로 관리함이 불합리하다고 인정하는 경우에는 입주자대표회의의 신청에 의하여 건설부령이 정하는 바에 따라 인근의 공동주택단지와 공동으로 관리하게 하거나, 500세대이상의 단위로 구분하여 관리하게 할 수 있다.

제8조제1항본문 및 단서중 “준공일로부터”를 각각 “사용검사일부터”로 하고, 동조제2항중 “준공일”을 각각 “사용검사일”로, “준공후”를 “사용검사를 받은 후”로 하며, 동조제3항제2호를 다음과 같이 하고, 동항제3호중 “시장 또는 군수”를 “시장등이”로 하며, 동조제4항 내지 제6항을 각각 제5항 내지 제7항으로 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

2. 입주자가 자치관리기구를 구성하여 시장등의 인가를 받거나 주택관리업자를 선정하여 공동주택의 관리업무의 인계를 요구한 경우에는 사업주체는 지체없이 당해 자치관리기구 또는 주택관리업자에 그 관리업무를 인계하여야 한다.

④제3항각호의 경우 의무관리기간은 공동주택 관리업무를 인계한 때 종료된 것으로 본다.

제9조제2항중 “제8조제6항”을 “제8조제7항”으로, “제10조제1항의 규정에 의한 입주자대표회의가”를 “당해 공동주택의 10분의 1이상의 입주자(당해 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다. 이하 같다) 또는 제10조제1항의 규정에 의한 입주자대표회의가”로 하며, 동조제3항제3호중 “특별수선충당금의”의 다음에 “세대별부담액산정방법”을 삽입하고, 동항에 제9호를 다음과 같이 신설하며, 동조제5항중 “서울특별시장·직할시장 또는 도지사(이하 “도지사”라 한다)”를 “도지사”로 한다.

9. 입주자대표회의와 관리주체의 업무구분과 관리주체에 대한 입주자대표회의의 업무감독의 범위

제10조제1항중 “입주자(당해 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배

우자나 직계존비속을 말한다. 이하 같다)는”을 “입주자”으로 하고, 동조 제 10항본문중 “시장 또는 군수와”를 “시장등과”로 한다.

제12조제1항본문중 “시장 또는 군수”를 “시장등”으로 하고, 동항제2호중 “준공일자”를 “사용검사일자”로 한다.

제13조본문중 “시장 또는 군수는”을 “시장등은”으로 한다.

제15조제1항본문을 다음과 같이 한다.

법 제38조제12항의 규정에 의한 관리비는 다음 각호의 비목의 월별금액의 합계액으로 하며, 그 구성내역은 별표3과 같이 하되, 관리비의 세대별부담액 산정방법은 사용자 부담 및 공평부담의 원칙에 따라 관리규약으로 정한다.

제16조제1항중 “준공일로부터”를 “사용검사일부터”로 하고, 동조제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 하며, 동조제4항중 “준공검사권자”를 각각 “사용검사권자”로, “입주자대표회의는”을 “입주자대표회의등은”으로 하여, 동조제5항을 다음과 같이 한다.

②제1항의 규정에 의한 기간내에 공동주택등의 하자가 발생한 때에는 입주자·입주자대표회의 또는 관리주체(이하 이 조에서 “입주자대표회의등”이라 한다)는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 3일

이내에 이를 보수하거나 보수일정을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의등에 통보하여야 한다.

③사업주체가 제2항의 규정에 의한 기간내에 하자보수를 이행하지 아니하거나 하자보수계획을 통보하지 아니한 때 또는 통보한 하자보수계획이 불합리하다고 판단되는 때에는 입주자대표회의등은 이를 사용검사권자에게 통보하고, 통보를 받은 사용검사권자는 하자여부를 조사하여 하자로 판명된 때에는 기간을 정하여 사업주체에게 그 보수를 명하여야 하며, 하자가 아닌 것으로 판명된 때에는 입주자대표회의등에 그 사실을 통보하여야 한다.

⑤입주자대표회의등은 사업주체가 제2항의 규정에 의한 하자보수계획을 이행하지 아니하거나 제3항의 규정에 의하여 하자보수명령을 받은 기간내에 이를 이행하지 아니한 때에는 제17조의 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행시킬 수 있다. 이 경우 입주자대표회의등은 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 한다.

제16조의2 및 제16조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제16조의2(내력구조부의 하자보수등) ① 법 제38조제16항의 규정에 의한 내력구조별 하자보수기간과 하자의 범위는 다

음과 같다.

1. 내력구조별 하자보수기간

가. 기둥·내력벽(힘을 받지 아니하는  
조적벽등을 제외한다) : 10년

나. 보·바닥·지붕 : 5년

2. 하자의 범위

가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인  
하여 당해 공동주택이 무너진 경우

나. 제16조의3제1항의 규정에 의한  
안전진단 실시결과 당해 공동주택  
이 무너질 우려가 있다고 판정된  
경우

②내력구조부의 하자보수절차등에 관하  
여는 제16조제2항내지 제5항의 규정을  
준용한다.

제16조의3(안전진단실시등) ①법 제38조  
제17항의 규정에 의하여 시장등은 공동  
주택의 내력구조부에 중대한 하자가 있  
다고 인정하는 경우에는 다음 각호의 1  
에 해당하는 기관에 안전진단을 의뢰할  
수 있다.

1. 건설기술관리법 제7조의 규정에 의  
한 한국건설기술연구원
2. 건축사법 제31조의 규정에 의한 건  
축사협회
3. 교육법에 의한 대학교의 부설연구기  
관(상설의 경우에 한한다)
4. 기타 건설안전진단을 사업목적으로  
하여 설립된 법인으로서 건설부장관

이 건설안전진단 업무를 수행할 능력  
이 있다고 인정하는 기관

②제1항의 규정에 의한 안전진단 실시  
비용은 사업주체가 이를 부담한다. 다  
만, 하자의 원인이 사업주체외의 자에게  
있는 경우에는 그러하지 아니하다.

제18조제1항중 “제16조제1항의 규정에 의  
한 주요시설의 하자보수기간이 만료된  
때에는 준공검사권자에게”를 “제16조제  
1항 및 제16조의2제1항의 규정에 의한  
주요시설 및 내력 구조부의 하자보수기  
간이 각각 만료된 때에는 사용검사권자  
에게”로, “준공검사권자”를 “사용검사권  
자”로 하고, 동조제2항을 다음과 같이  
하며, 동조제3항 내지 제5항 및 제7항  
중 “준공검사권자”를 각각 “사용검사권  
자”로 한다.

②입주자대표회의는 사용검사권자로부터  
제1항의 규정에 의하여 하자보수의  
종료사실을 통보받은 때에는 그의 명의  
로 예치하고 있는 하자보수보증금을 사  
업주체에게 지체없이 반환하여야 한다.  
다만, 제16조제1항의 규정에 의한 하자  
보수기간이 종료된 때에는 당초 예치한  
하자보수보증금 총액의 100분의 20을  
제외한 금액을 반환한다.

제19조를 다음과 같이 한다.

제19조(주택관리업 등록기준) 법 제39조  
제1항의 규정에 의한 주택관리업의 등

록기준은 별표 4와 같다.

제20조의제목중 “면허절차”를 “등록절차 등”으로 하고, 동조제1항을 다음과 같이 하며, 동조제2항을 삭제하고, 동조제3항을 다음과 같이 하며, 동조제4항중 “주택관리업면허의 취소”를 “주택관리업등록의 말소”로 하고, 동조제5항중 “법 제39조의2제2항”을 “법 제39조의2제3항”으로 하여 이를 제6항으로 하며, 동조제5항을 다음과 같이 신설한다.

①법 제39조제1항의 규정에 의하여 주택관리업의 등록을 하고자 하는 자는 건설부령이 정하는 바에 따라 건설부장관에게 등록하여야 한다.

③건설부장관은 주택관리업의 등록을 한 자에게 주택관리업등록증을 교부하여야 한다.

⑤법 제39조의2제2항의 규정에 의한 등록의 말소 및 영업의 정지처분의 기준은 별표 4의 2와 같다.

제21조제1항을 삭제한다.

제22조제1항중 “장비를 갖춘”을 “장비를 갖추고, 제25조의 규정에 의하여 주택관리사등을 배치한”으로, “시장 또는 군수”를 “시장등”으로 하고, 동조제2항중 “시장 또는 군수가”를 “시장등이”로 한다.

제23조제2항 및 제5항을 각각 다음과 같이 하고, 동조제6항중 “준공후”를 “사용

검사후”로, “건설부장관이 지정하는 금융기관에 따로 설치된 계정에 예치하여”를 “입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 별도로”로 한다.

②공동주택을 건설한 사업주체는 당해 공동주택의 공용부분과 입주자의 공동소유인 부대시설 및 복리시설에 대한 장기수선계획(이하 “장기수선계획”이라 한다)을 수립하여 사용검사를 신청할 때에 이를 제출하고, 당해 공동주택의 관리주체(의무적 관리대상이 아닌 경우에는 입주자대표회의 또는 이에 준하는 입주자 모임을 말한다)에게 인계하여야 한다.

⑤특별수선충당금의 사용은 장기수선계획에 의하되, 그 사용절차는 관리규약으로 정한다.

제25조제3항을 다음과 같이 신설한다.

③법 제38조제5항의 규정에 의하여 사업주체가 주택관리업자에게 관리업무를 대행하게 하는 경우에는 주택관리업자로 하여금 제1항 각호의 구분에 따라 주택관리사등을 관리책임자로 두어 관리하도록 하여야 한다.

제26조 및 제28조를 각각 다음과 같이 한다.

제26조(주택관리사의 자격) 법 제39조의4제3항의 규정에 의하여 주택관리사자격을 인정받을 수 있는 자는 다음 각호

의 1에 해당하는 자로 한다.

1. 제7조제1항각호의 1에 해당하는 공동주택(동등한 규모이상의 임대주택을 포함한다. 이하 같다)의 관리책임자로 3년이상 근무한 자
2. 제7조제1항각호의 1에 해당하는 공동주택의 관리직원 또는 제19조의 규정에 의한 주택관리업체의 직원으로서 주택관리업무에 5년이상 종사한 자
3. 대한주택공사 또는 지방공기업법에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사의 직원으로서 주택관리업무에 5년이상 종사한 자
4. 공무원으로서 주택관련업무에 5년이상 종사한 자
5. 제1호 내지 제4호의 각각의 경력을 합산한 기간이 5년이상인 자

제28조(주택관리사자격인정) ①법 제39조의4제4항의 규정에 의하여 주택관리사자격을 인정받고자 하는 자는 자격인정 신청서와 실무경력에 대한 증빙서류를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

②건설부장관은 건설부령이 정하는 바에 따라 제1항의 규정에 의한 신청자의 경력을 심사하여 제26조의 규정에 적합한 자에 대하여는 주택관리사 자격증을 교부하여야 한다.

제29조제2항을 삭제하고, 동조제3항중 “주택관리사보자격증을, 주택관리사시험의 합격자에 대하여는 주택관리사 자격증을”을 “주택관리사보자격증”으로 한다.

제30조제1항 및 제2항중 “주택관리사등”을 각각 “주택관리사보”로 한다.

제31조제1항본문중 “주택관리사등”을 “주택관리사보”로, “주택관리사시험위원회”를 “주택관리사보시험위원회”로 한다.

제34조중 “주택관리사등”을 “주택관리사보”로 한다.

제35조제1호를 삭제하고, 동조제2호중 “주택관리업면허와”를 “주택관리업등록과”로, “주택관리업면허의 취소”를 “주택관리업등록의 말소”로 하며, 동조제3호를 다음과 같이 하고, 동조에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3. 법 제39조의4의 규정에 의한 주택관리사보자격시험의 시행과 주택관리사 자격인정 및 자격증교부

3의2. 법 제39조의5의 규정에 의한 주택관리사보 및 주택관리사 자격의 정지 및 취소

[별표 1]의 기술인력란을 다음과 같이 한다.

기술인력	<p>다음 각호의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의 동의를 얻어 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 아니하여도 된다.</p> <p>1. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 국가기술자격법시행령 별표 1에 의한 기계기사(2급이상) 또는 승강기제조및관리에 관한법률시행령 제16조의 규정에 의한 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 자 1인 이상</p> <p>2. 당해 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모등에 따라 전기사업법·가스사업법·고압가스안전관리법·에너지이용합리화법·소방법 및 대기환경보전법등 관계법령에 의하여 갖추어야 할 기준이상의 기술자</p>
------	---

[별표 2]·[별표 3] 및 [별표 4]를 각각 별지와 같이 하고, [별표 4의2]를 별지와 같이 신설하며, [별표 5] 및 [별표 6]을 각각 별지와 같이 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(용도변경 허가신청중인 시설에 대한 경과조치) 이 영시행당시 부대시설이나 입주자공유인 복리시설로서 용도변경허가를 신청중인 것은 제6조 및 별표 2의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제3조(의무관리기간중 관리업무 인계에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 사업주체가 의무관리기간중의 주택관리업무를 주택관리업자에게 대행하게 한 경우에는 제8조제3항제2호의 개정규정에 불구하고 입주자가 자치관리기구를 구성하여 관리업무의 인계를 요구한 경우에만하여 관리업무를 인계하여야 한다.

제4조(관리비 산정방법에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 관리규약에 관리비의 세대별부담액산정방법이 정하여져 있지 아니한 경우에는 관리규약으로 이를 정할 때까지는 제15조의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제5조(주택관리업 등록기준에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 주택관리업자로서 별표 4의 주택관리업 등록기준중 자본금 및 주택관리사등의 보유기준에 미달하는 자는 이 영 시행일부터 1년이내

에 등록기준에 적합하게 하여야 한다.

제6조(장기수선계획수립에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 장기수선계획이 수립되지 아니한 공동주택의 경우에는 제23조의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 따라 관리주체가 이를 수립하여야 한다.

제7조(특별수선충당금의 사용절차에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 관리규약에 특별수선충당금 사용절차가 정하여져

있지 아니한 경우에는 관리규약으로 이를 정할 때까지는 제23조제5항의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제8조(주택관리사의 배치에 관한 특례) 제25조의 규정에 의하여 주택관리사를 관리책임자로 두어야 하는 공동주택의 관리주체는 동조의 규정에 불구하고 1998년 12월 31일까지는 주택관리사에 갈음하여 주택관리사보를 관리책임자로 둘 수 있다.

[별표 2]

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

구 분		허 가 기 준	신 고 기 준
1. 용도변경	공동주택	법령의 개정이나 여건의 변동등으로 인하여 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 동규정에 적합한 시설로 용도변경을 하고자 하는 경우로서 당해 공동주택의 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유가 아닌 복리시설		주택건설기준 등에 관한 규정에서 정한 부대·복리시설의 설치기준에 적합한 범위안에서 용도를 변경하고자 하는 때



구	분	허 가 기 준	신 고 기 준
	부대시설·입 주자 공유인 복리시설		주택건설기준 등에 관한 규 정에서 정한 부대·복리시 설의 설치 기준에 적합한 범위 안에서 동규정 제2조 제2호의 구매시설 및 동규 정제2조제3호의 생활시설외 의 시설(영리를 목적으로 하지 아니하는 시설에 한한 다)로 용도를 변경하고자 하는 경우로서 공동 주택의 입주자 3분의 2이상의 동의 를 얻은 때
2. 개 축(대 수 선을 포함한 다)·재축	공동주택	당해 공동주택의 입주자 3분 의 2이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유 가 아닌 복리 시설	위치·용도 및 규모가 종전 의 건축물의 범위안인 때	
	부대시설·입 주자 공유인 복리시설	공동주택의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻은 때	
3. 파 손·용도 폐지·철거	공동주택	위해의 방지등을 위하여 시 장등이 부득이 하다고 인정 하는 경우로서 당해 공동주 택의 입주자 3분의 2이상의 동의를 얻은 때	
	입주자 공유 가 아닌 복리 시설	위해의 방지등을 위하여 시 장등이 부득이 하다고 인정 하는 때	

구	분	허 가 기 준	신 고 기 준
	부대시설·입 주자 공유인 복리시설	위해의 방지등을 위하여 시 장등이 부득이하다고 인정 하는 경우로서 당해 공동 주택의 입주자 3분의 2이상 의 동의를 얻은 때	
4. 신축·증축	공동주택·입 주자 공유가 아닌 복리시 설	신축 또는 증축계획을 법 제33조의 규정에 의한 사업 계획으로 승인을 얻은 경우 로서 신축 또는 증축하고자 하는 건축물의 위치·용도 및 규모가 사업계획으로 승 인을 얻은 범위내인 때	
	부대시설·입 주자 공유인 복리시설	공동주택의 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 허가를 받은 때	건설부령이 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의 의 동의를 얻은 때

[별표 3]

### 관리비의 구성내역(제15조관련)

비 목	구 성 내 역
1. 일반관리비	인건비(급여·제수당·상여금·퇴직금등을 포함하되, 청소원 및 오물 수거원 인건비를 제외한다)·제사무비·교통통신비·제세공과금·피 복비·교육훈련비·차량유지비 및 제부대비용
2. 청소비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 청소원 인건비·피복비 및 청소용품비등 청소에 직접 소요된 비용
3. 오물수거비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 오물수거인건비·피복비 및 오물수거용품비등 오물수거에 직접 소요된 비용

비 목	구 성 내 역
4. 소독비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 소독용품비등 소독에 직접 소요된 비용
5. 승강기유지비	용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 제부대비 및 자재비등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다.
6. 난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대·동력전기료·난방 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
7. 급탕비	급탕용유류대·동력전기료 및 급탕용수비
8. 수선유지비	가. 보수용역시에는 용역금액으로 하고, 직영시에는 자재 및 인건비 나. 정화조청소비·냉난방시설의 청소비·소화기충약비·옥상방수공사비·외부도장비등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비

[별표 4]

주택관리업 등록기준(제19조관련)

구 분	등 록 기 준	
자 본 금	2억원이상	
기 술 능 력	전기분야 기술자	전기기사(2급이상) 1인이상
	연료사용기기취급관련 기술자	열관리기사(2급이상) 또는 보일러 시공(취급) 기능사(2급이상) 1인이상
	고압가스관련 기술자	고압가스 기계(화학·취급) 기능사(2급이상) 1인이상
	위험물취급관련 기술자	위험물취급 기능사(2급이상) 1인이상
주택관리사등	주택관리사 또는 주택관리사보 1인이상	
장 비	운반차량 1대이상	

비고 : 위 표의 기술자격은 국가기술자격법시행령 별표중 해당 분야의 것을 말한다.

[별표 4의2]

주택관리업자에 대한 등록의 말소 및 영업의 정지처분 기준(제20조제5항관련)

위 반 행 위	해당법조문	행정처분기준
1. 사위 기타 부정한 방법으로 등록을 한 때	법 제39조의 2제1항 제1호	등록말소
2. 법 제39조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 때 가. 등록기준에 미달된 날부터 1월을 경과한 때까지 보완이 되지 아니한 때 나. 등록기준에 미달되어 영업정지 처분을 받은 후 영업정지기간이 종료되는 날까지 이를 보완하지 아니한 때	법 제39조의2제1항 제2호	영업정지 3월  등록말소
3. 고의 또는 과실에 의한 공동주택 관리상의 하자로 입주자에게 재산상의 손실을 끼친 때 가. 고의에 의한 관리상의 하자로 입주자에게 재산상의 손실을 끼친 때 나. 중대한 과실에 의한 관리상의 하자로 입주자에게 재산상의 손실을 끼친 때 다. 경미한 과실에 의한 관리상의 하자로 입주자에게 재산상의 손실을 끼친 때	법 제39조의2제1항 제3호	영업정지 1년  영업정지 6월  영업정지 3월
4. 법 제39조제3항의 규정에 의한 관리방법 및 업무내용등에 위반하여 공동주택을 관리한 때 가. 제25조의 규정에 의한 주택관리사등과 별표 1의 기술인력 및 장비를 갖추지 아니하고 공동주택을 관리할 때 나. 제21조제3항의 업무범위를 위반하여 공동주택을 관리한 때	법 제39조의2제1항 제4호	영업정지 3월  영업정지 2월

위 반 행 위	해당법조문	행정처분기준
<p>5. 공동주택관리실적이 다음에 해당하는 때</p> <p>가. 최근 3년간의 공동주택관리 실적이 전혀 없는 때</p> <p>나. 최근 3년간의 공동주택관리 실적이 300세대 미만인 때</p>	<p>법 제39조의2제1항 제5호</p>	<p>등록말소</p> <p>영업정지 6월</p>
<p>6. 법 제39조의7의 규정에 의한 보고, 자료의 제출·조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 허위의 보고를 한 때</p> <p>가. 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피한 때</p> <p>나. 보고 또는 자료제출등의 명령에 위반한 때</p> <p>다. 공동주택관리에 관한 신고 또는 보고를 게을리 한 때</p>	<p>법 제39조의2제1항 제6호</p>	<p>영업정지 3월</p> <p>영업정지 2월</p> <p>영업정지 1월</p>
<p>7. 최근 3년간 2회이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 통산하여 12월을 초과한 때</p>	<p>법 제39조의2제1항 제6호의2</p>	<p>등록말소</p>
<p>8. 이 법 또는 이 법에 의한 명령에 위반한 때</p> <p>가. 법 제39조의2의 규정에 의한 영업정지기간중 영업을 영위한 때</p> <p>나. 법 제38조제2항의 행위를 허가 또는 신고 없이 한 때</p> <p>다. 등록사항의 변경사유가 발생된 날부터 15일이 경과한 때까지 변경신고를 하지 아니한 때</p>	<p>법 제39조의2제1항 제7호</p>	<p>이미 처분한 영업정지기간의 2배의 기간. 다만, 영업정지기간은 1년을 넘지 못한다.</p> <p>영업정지 6월</p> <p>영업정지 1월</p>

[별표 5]

주택관리업자에 대한 과징금 부과기준(제20조제6항관련)

부 과 대 상	부 과 기 준
법 제39조의2 제1항제2호 내지 제5호· 제6호 또는 제7호의1에 해당하는 주택관 리업자	1. 영업정지 3월이하 : 500만원 이하 2. 영업정지 4월초과 6월이하 : 500만원 초과 700만원이하 3. 영업정지 6월초과 1년이하 : 700만원 초과 1천만원이하

[별표 6]

주택관리사보자격시험의 시험과목(제27조관련)

시험구분	시 험 과 목
제1차 시험	1. 국민윤리 2. 민법총칙 3. 회계원리 4. 공동주택시설개론(목구조, 철골구조, 특수구조를 제외한 일반건축구 조와 공기조화, 냉동설비를 제외한 건축설비개론을 포함한다)
제2차 시험	1. 주택관계법령(주택건설촉진법·임대주택법·건축법과 그 하위법령) 중 주택관리에 관련되는 규정 2. 공동주택관리실무(시설관리·환경관리·공동주택회계관리·입주자 관리·대의업무·사무관리·안전관리등)

□ 개정이유 □

주택건설촉진법이 개정(1994. 1. 7. 법률 제4723호)됨에 따라 동법에서 위임한 사  
항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 각종 행정규제를 합리적으로 조정하여 국민의  
편의를 도모하며, 기타 현행 규정의 운영과정상 나타난 미비점을 보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

- 가. 시장·군수·구청장은 건설부령이 정하는 바에 따라 공동주택의 경비업무에 종사하는 자에 대하여 각종 안전사고 예방과 방법을 위한 교육을 실시할 수 있도록 하고, 공동주택에 대하여는 년 2회이상 안전점검을 실시하도록 하여 공동주택단지안의 각종 안전사고와 범죄를 예방하도록 함(령 제4조의2 및 제4조의3).
- 나. 종전에는 공동주택의 예비시설이나 복리시설의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 시·도지사의 허가를 받도록 하고 있었으나, 상가등 개인에게 분양되는 복리시설의 용도변경등 경미한 사항에 대하여는 신고만으로 용도를 변경할 수 있도록 하여 국민의 편의를 도모함(령 제6조 및 별표 2).
- 다. 종전에는 공동주택의 세대별관리표를 분양면적배분원칙에 따라 산정하도록 하였으나, 앞으로는 사용자부담원칙과 공평부담원칙에 따라 산정하도록 하여 관리비 부담에 형평을 기하도록 함(령 제15조 제1항 및 별표3).
- 라. 모법에서 공동주택의 내력구조부에 대한 하자보수 책임기간등을 정하도록 위임함에 따라 하자보수의 책임기간을 기둥·내력벽은 10년, 보·바닥·지붕은 5년으로 정하여 부실시공을 방지하고 입주자의 권익을 도모하도록 함(령 제16조의2).
- 마. 종전에는 주택관리업자가 면허를 받은 시·도외의 지역에서 영업을 하고자 하는 경우에는 관할 시·도지사의 승인을 얻도록 하였으나, 앞으로는 지역제한 없이 영업을 할 수 있도록 함(령 제21조). 〈법제처 제공〉

**우리아빠 부실공사 우리엄마 하자민원**