

### 3. 共同住宅管理令中 改正令

大統領令 第14,014號, 1993. 12. 2

공동주택관리령중 다음과 같이 개정한다.

제10조 제1항중 “소유자를 말한다”를 “소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다”로 하고, 동조 제4항을 다음과 같이 한다.

④입주자대표회의는 당해 공동주택의 관리방법(주택관리인에 의한 관리방법을 선택하는 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)을 결정·변경하고자 하는 경우에는 그 구성원의 3분의 2이상의 찬성을 얻어야 한다. 자치관리의 폐지결정을 하고자 할 때에도 또한 같다.

제14조를 삭제한다.

제17조 제1항중 “준공검사권자”를 각각 “사용검사권자”로, “준공검사신청서”를 “사용검사신청서”로 하고, 동조 제2항중 “준공검사권자”를 “사용검사권자”로 하며, 동조제3항을 다음과 같이 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설

한다.

③제1항의 규정에 의한 하자보수보충금은 다음 각호의 1의 금액의 100분의 3에 해당하는 금액으로 한다.

1. 대지조성과 함께 공동주택 등을 건설하는 경우에는 사업주체가 사업계획서에 기재한 당해 공동주택등의 총공사비에서 대지조성전의 토지가격을 뺀 금액

2. 대지조성을 하지 아니하고 공동주택 등을 건설하는 경우에는 사업주체가 사업계획서에 기재한 당해 공동주택등의 총공사비에서 대지가격을 뺀 금액

3. 제2조제2항의 규정에 의한 공동주택등의 경우에는 법 제32조의 규정에 의하여 건설부장관이 정한 표준건축비

④제1항의 규정에 의한 하자보수보충금은 현금 또는 다음각호의 증서로 예치하여야 한다.

1. 은행의 지급보증서
2. 입주자대표회의 또는 그 위임을 받은 자를 피보험자로 하는 이행보증 보험증권
3. 건설공제조합법에 의하여 건설공제 조합이 발행하는 보증서
4. 법 제47조의 6의 규정에 의한 주택 사업공제조합이 발행하는 보증서

제21조 제1항단서를 다음과 같이 한다.

다만, 면허에 지정된 서울특별시·직할시 또는 도 지역외의 지역에서 주택관리업무를 행하고자 하는 경우에는 당해지역 도지사의 승인을 얻어야 한다.

제27조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦법률 제3998호 주택건설촉진법중개정법률 부칙 제7조의 규정에 의한 건설부장관이 정하는 요건에 해당하는 자로서 2년이상 공동주택의 관리책임자로 근무한 경력이 있는 자는 별표 6의 주택관리사보자격시험중 제1차시험을 면제한다. 이 경우 시험의 면제를 받고자 하는 자는 주택관리사보자격시험 시행일의 3월이전에 건설부장관이 정하는 바에 따라 그 경력에 대하여 도지사의 확인을 받아야 한다.

[별표 2]중 제4호 신축·중축란의 공동주택의 입주자의 공유시설(일반에게 분양되는 시설을 제외한다)의 허가

준란을 다음과 같이 한다.

공동주택의 입주자 전원의 서면동의를 얻은 때. 다만, 건설부령이 정하는 경미한 사항은 입주자대표회의의 동의를 얻은 때로 한다.

대통령령 제12803호 공동주택관리령중 개정령(1989. 9. 5)의 부칙 제3조를 다음과 같이 하고, 동부칙 제5조를 삭제한다.

제3조(주택관리사등의 임용에 관한 특례시기) 법 부칙 제7조에서 “대통령령이 정하는 시기”라 함은 주택관리사로서 관리책임자로 두어야 하는 공동주택의 경우에는 1994년 12월 31일, 주택관리사보를 관리책임자로 두어야 하는 공동주택의 경우에는 1996년 12월 31일을 말한다.

## 부 칙

①(시행일)이 영은 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치)이 영 시행 당시 종전의 규정에 의하여 건설부장관의 승인을 얻어 주택관리업의 면허를 받은 지역외의 지역에서 주택관리업무를 행하고 있는 자는 제21조제1항단서의 개정규정에 의한 관할 도지사의 승인을 얻은 것으로 본다.

## □ 개정이유 □

공동주택의 관리에 관한 규제를 완화하여 공동주택입주자의 편의를 높이고, 기존 주택관리사무소장의 자격부여에 대한 특례의 범위를 확대하는 등 현행 주택관리제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

- 가. 공동주택의 입주자대표회의를 구성하는 동별대표자를 현재는 주택소유자로 한정하고 있는 바, 직업을 가진 소유자는 회의참석이 곤란함으로써 회의운영에 지장을 초래하고 있으므로, 앞으로는 소유자뿐만 아니라 소유자의 배우자나 직계존속 등도 동별대표자가 될 수 있도록 함(령 제10조제1항).
- 나. 공동주택의 입주자가 공동주택의 관리방식을 자치관리방식에서 위탁관리방식으로 바꾸는 경우에 현재는 시장·군수에게 신고하도록 하고 있는 한편, 주택관리업자가 위탁관리를 맡게 되는 경우에도 이를 시장·군수에게 신고하도록 하고 있어 시장·군수는 동일한 내용에 관하여 양측으로부터 신고받는 결과가 되므로 앞으로는 공동주택의 입주자가 하는 신고는 이를 폐지하도록 하여 입주자의 편의 및 행정간소화를 도모함(령 제14조).
- 다. 공동주택에 대한 훼손보수보증서를 발행할 수 있는 기관의 범위에 주택사업공제조합을 추가함(령 제17조 제4항).
- 라. 주택관리자가 면허를 받은 시·도외의 지역에서 영업을 하고자 하는 경우에 현재는 건설부장관의 승인을 얻도록 하고 있으나, 앞으로는 영업지역을 관할하는 시·도지사의 승인을 얻도록 함(령 제21조제1항).
- 마. 1989년 12월 16일 당시 공동주택의 관리사무소장으로 근무한 자로서 2년 이상의 경력이 있는 자는 주택관리사보자격시험중 제1차시험을 면제하도록 함으로써 대부분이 노령자인 기존의 관리사무소장에 대한 특례를 두도록 함(령 제27조제7항).

바. 공동주택의 공유시설을 신축·증축하거나 용도변경하고자 하는 경우에 현재는 관리용시설·노인복지시설 또는 체육시설에 한하여 예외적으로 이를 허용하여 주고 있는 바, 앞으로는 공동주택의 다른 관련 시설도 필요한 때에는 신축·증축 및 용도변경을 할 수 있도록 함으로써 공동주택단지안의 주차장의 증설, 에너지 공급시설의 확충등을 할 수 있도록 함(령 별표 2).

〈법제처 제공〉

**깨끗한 산, 깨끗한 물, 깨끗한 마음**