

## 10. 공동주택관리령중개정령

대통령령 제16,069호 1998. 12. 31

### 개 정 이 유

공동주택에 대한 안전점검을 공동주택의 관리책임자인 주택관리사도 실시할 수 있도록 함으로써 입주자가 관리비를 절감할 수 있도록 하고, 하자보수보증금의 반환시기 및 반환금액을 합리적으로 조정함으로써 주택업체의 부담을 덜어줄 수 있도록 하며, 주택관리사를 두어야 하는 아파트단지의 규모를 상향조정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

### 주 요 골 자

- 가. 종전에는 안전진단업체에 한하여 공동주택에 대한 안전점검을 실시할 수 있도록 하여 입주자의 안전점검비용의 부담이 과중하였으나, 앞으로는 당해 단지의 관리소장인 안전관리사도 안전점검을 실시할 수 있도록 함으로써 입주자의 관리비를 절감할 수 있도록 함(령 제4조의3).
- 나. 종전에는 승강기가 설치되거나 중앙집중난방식인 공동주택은 20세대이상인 경우 주택관리사를 두도록 하여 입주자의 관리비 부담이 컸으나, 앞으로는 150세대이상으로 그 기준을 완화하여 입주자의 관리비 부담을 줄이고 자율관리의 범위를 확대함(령 제7조).
- 다. 종전에는 세입자는 아파트의 관리업무에 참여할 수 있는 권리가 전혀 없었으나, 앞으로는 세입자도 관리규약의 제정, 입주자대표의 선거, 주택관리업자의

선정 등 대부분의 관리업무에 참여하여 권리를 행사할 수 있도록 함으로써  
세입자의 권익을 강화함(령 제10조).

라. 주택업체가 사용검사시 예치한 하자보수보증금을 돌려 받을 수 있는 시기와  
하자보수기간 제정기준일을 합리적으로 조정하여 주택업체의 부담을 덜어 줌  
(령 제16조 및 제18조).

공동주택관리령중 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항 단서중 “제6조”를 “제4조, 제4  
조의2, 제4조의3, 제6조, 제16조, 제16조의  
2, 제16조의3, 제17조 및 제18조”로 한다.

제3조제1항 본문중 “주택관리업자 및 사업  
주체”를 “주택관리업자·사업주체와 임대  
주택법에 의한 임대사업자”로 하고, 동항  
제2호중 “청소”를 “청소·소독”으로 하며,  
동조제3항중 “특별수선충당금”을 “특별수  
선충당금 등”으로, “입주자등의 요구가 있  
을 경우에는 이를 열람할 수 있도록 하여  
야 한다”를 “입주자(당해공동주택의 소유  
자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나  
직계존비속을 말한다. 이하 같다.) 또는 사  
용자(이하 “입주자등”이라 한다)가 이의  
열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사  
를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.”  
로 하고, 동조제4항 단서를 다음과 같이  
한다.

다만, 제7조제2항의 규정에 의하여 인근  
의 공동주택단지와 공동으로 관리하는  
경우 별표 1의 기술인력 및 장비의 기  
준을 적용함에 있어서는 이를 1개의 공  
동주택단지로 본다.

제3조의2를 삭제한다.

제4조제1항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 고압가스·액화석유가스 및 도시가스  
시설211

제4조의2 전단중 “시장등”을 “시장·군수  
또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며,  
이하 “시장등”이라 한다)”으로 한다.

제4조의3을 다음과 같이 한다.

제4조의3(공동주택등의 안전점검) ①관리  
주체는 공동주택등에 대하여 반기마다  
안전점검을 실시하여야 하며, 안전점검  
의 결과 구조·설비의 안전도가 취약하  
여 위해의 우려가 있는 때에는 시장등  
에게 그 사실을 보고하고 당해 시설의

이용제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 16층 이상인 공동주택등의 안전점검은 다음 각호의 1에 해당하는 자에게 시설물의안전관리에 관한 특별법 제13조의 규정에 의한 지침에 따라 실시하게 하여야 한다.

1. 시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령 제7조제1항의 규정에 의한 책임기술자로서 당해 공동주택단지의 관리직원인 자
2. 법 제39조의4의 규정에 의한 주택관리사 또는 주택관리사보로서 당해 공동주택단지의 관리직원인 자 중 시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령 제7조제1항의 규정에 의한 안전점검교육을 이수한 자
3. 시설물의 안전관리에 관한 특별법 제9조제1항의 규정에 의하여 건설교통부장관으로부터 지정받은 안전진단전문기관
4. 건설산업기본법 제11조제1항의 규정에 의하여 건설교통부장관에게 등록한 유지관리업자

②시장등은 위해의 우려가 있다고 인정되거나 제1항의 규정에 의하여 관리주체로부터 보고를 받은 공동주택등에 대하여는 건설교통부령이 정하는 바에 따

라 이를 관리하여야 한다.

제5조제1항중 “입주자 또는 사용자(이하 ”입주자등“이라 한다)는”을 “입주자등은”으로 하고, 동조제3항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위

제6조제1항중 “도지사”를 “특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 ”도지사“라 한다)”로 한다.

제7조제1항제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 한다.

2. 세대수가 150세대이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 세대수가 150세대이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택

제7조제2항을 다음과 같이 한다.

②입주자대표회의는 관리여건상 필요한 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 인근의 공동주택단지와 공동으로 관리하거나 500세대이상의 단위로 구분하여 관리할 수 있다.

제8조제3항제2호 및 제3호중 “입주자가”를 각각 “입주자등이”로 하고, 동조제6항중 “입주자”를 “입주자등”으로 하며, 동조제7항중 “제7조 각호”를 “제7조제1항 각호”로 한다.

제8조의2를 다음과 같이 신설한다.

제8조의2(관리방법의 결정 등) 입주자등이 공동주택의 관리방법을 결정하거나 주택관리업자를 선정하는 때에는 입주자대표회의(관리방법을 변경하는 경우에는 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1이상)의 제안에 의하여 입주자등의 과반수의 서면동의로 결정한다.

제9조제1항중 “입주자”을 “입주자등”으로 하고, 동조제2항중 “입주자(당해 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다. 이하 같다)”를 “입주자등”으로, 입주자 과반수“를 ”입주자등의 과반수“로 하며, 동조제5항중 ”입주자“를 ”입주자등“로 한다.

제10조제1항 내지 제4항을 각각 다음과 같이 하고, 동조제5항을 삭제하며, 동조제6항 단서를 삭제하고, 동항제6호중 “입주자 상호간”을 “입주자등의 상호간”으로 하며, 동조 제8항중 “입주자”를 ”입주자등“으로 하고, 동조제13항중 ”입주자 또는 이해관계인의 요구가 있을 때에는 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다.“를 ”입주자등이 의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.“로 한다.

①법 제33조의2의 규정에 의하여 사용

검사를 받거나 임시사용승인을 얻어 입주자등의 과반수가 입주한 공동주택의 입주자등은 동별세대수에 비례하여 대표자(이하 “동별대표자”라 한다)를 선출하여야 하며, 그 선출된 동별대표자로 입주자대표회의를 구성하여야 한다.

②하나의 공동주택단지를 수개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우에 먼저 입주한 공구의 입주자등은 제1항의 규정에 불구하고 입주자대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 한다.

③동별대표자로 될 수 있는 자격은 당해 공동주택단지안에서 계속 하여 6월 이상(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서의 규정에 의한 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별대표자를 선출하는 경우를 제외한다) 거주하고 있는 입주자이어야 한다.

④입주자대표회의는 회장 1인을 포함한 3인이상의 이사 및 1인이상의 감사를 그 구성원중에서 선출하여야 한다.

제11조제6항을 삭제한다.

제14조의2를 삭제한다.

제15조제1항 본문중 “그 구성내역은 별표

3과 같이 하되, 관리비의 세대별부담액 산정방법은 사용자 부담 및 공평부담의 원칙에 따라 관리규약으로 정한다.”를 “그 구성내역은 별표 3과 같다.”로 하고, 동항 제6호를 다음과 같이 한다.

6. 난방비(주택건설기준등에관한규정 제 37조의 규정에 의하여 난방 열량계 등이 설치된 공동주택의 경우에는 난방 열량계 등의 계량에 의하여 산정한 난방비를 말한다)

제15조제4항중 “입주자”를 “입주자 등”으로 하고, 동조제6항을 다음과 같이 한다.

⑥관리주체는 다음 각호의 1에 해당하는 비용을 제1항의 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

1. 법 제38조의2의 규정에 의한 특별수선충당금
2. 시설물의안전관리에관한특별법 제6조의 규정에 의한 안전점검의 대가
3. 제4조의3의 규정에 의한 안전점검비용 및 제16조의3의 규정에 의한 안전진단 실시비용

제16조제1항중 “사용검사일”을 “사용검사일(단지안의 공동주택등의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일을 말한다)”로, “건설교통부령으로 정한다.”를 “별표 7과 같다.”로 하고, 동조

제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 하며, 동조제5항을 제6항으로 하고, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설하며, 동조 제6항(중전의 제5항)중 “아니하거나 제3항의 규정에 의하여 하자보수명령을 받은 기간내에 이를 이행하지 아니한 때에는”을 “아니한 때에는”으로 한다.

③제2항의 규정에 의하여 입주자대표회의등이 보수를 요구한 하자에 대하여 이의가 있는 사업주체는 다음 각호의 1에 해당하는 자에게 하자여부의 판정을 의뢰할 수 있다.

1. 엔지니어링기술진흥법에 의한 엔지니어링활동주체
2. 기술사법에 의한 해당 분야의 기술사 또는 건축사법에 의한 해당분야의 건축사
3. 건설기술관리법 제7조의 규정에 의한 한국건설기술연구원
4. 시설물의안전관리에관한특별법 제25조의 규정에 의한 시설안전 기술공단

④제3항의 규정에 의하여 하자여부를 판정한 자는 그 결과를 지체없이 사업주체와 입주자대표회의등에 통보하여야 한다.

⑤제3항 및 제4항의 규정에 의한 하자판정에 소요되는 비용은 하자 판정을

의뢰한 자가 부담하되, 판정결과 하자보수의 책임이 하자판정을 의뢰한 자외의 자에게 있는 경우에는 그 자에게 청구할 수 있다.

제16조의2제2항중 “제5항”을 “제6항”으로 한다.

제17조제1항을 다음과 같이 한다.

①공동주택등을 건설·공급하고자 하는 자(임대를 목적으로 하는 공동주택등의 경우에는 건설임대주택을 매각하고자 하는 자)는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자의 명의로 하자보수보증금을 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서(단지안의 공동주택등의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻고자 하는 경우에는 임시사용승인신청서를 말하며, 건설임대주택을 매각하고자 하는 경우에는 매각계획서를 말한다)를 제출할 때에 사용검사권자에게 함께 제출하여야 한다.

제18조를 다음과 같이 한다.

제18조(하자보수보증금의 반환) 입주자대표회의는 제16조제1항 및 제16조의2제1항의 규정에 의한 하자보수기간이내에 발생한 하자에 대한 사업주체의 보수책임이 종료된 때에는 당초 예치한 하자보수보증금에서 다음 각호의 규정에 의

한 금액을 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 한다.

1. 사용검사일(임시사용승인일을 포함한 다. 이하 이 조에서 같다)부터 1년이 경과된 때 : 예치보증금의 100분의 20
2. 사용검사일부터 2년이 경과된 때 : 예치보증금의 100분의 20
3. 사용검사일부터 3년이 경과된 때 : 예치보증금의 100분의 30
4. 사용검사일부터 5년이 경과된 때 : 예치보증금의 100분의 15
5. 사용검사일부터 10년이 경과된 때 : 예치보증금의 100분의 15

제21조 및 제22조를 각각 삭제한다.

제23조제5항 내지 제7항을 각각 제6항 내지 제8항으로 하고, 동조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤특별수선충당금의 세대별 부담액산정 방법은 건설교통부령으로 정한다.

제24조제1항중 “장비내역”을 “장비내역, 장기수선계획”으로 한다.

제26조에 제4호의2를 다음과 같이 신설하고, 동조 제5호중 “제4호”를 “제4호 및 제4호의2”로 한다.

4의2. 건설교통부장관이 정하여 고시하는 공동주택관리와 관련된 단체의 임직원으로서 주택관련업무에 5년이상 종사

한 자

제27조제7항을 다음과 같이 한다.

⑦세대수가 300세대이상인 공동주택 또는 승강기가 설치되거나 중앙집중식 난방방식의 공동주택의 관리책임자로 1989년 12월 16일 이전에 근무한 경력이 2년이상이거나 1989년 12월 16일 당시 재직하고 있던 자로서 그 이전 또는 그 이후 계속하여 근무한 경력을 합산한 기간이 2년이상인 자는 별표 6의 주택관리사보자격시험중 제1차시험을 면제한다. 이 경우 시험의 면제를 받고자 하는 자는 주택관리사보자격시험의 응시원서에 건설교통부장관이 정하는 바에 따라 경력서류를 첨부하여야 한다.

제29조제1항중 “득점한 자중 선발예정인원의 범위내에서 고득점자순으로 합격자를 결정한다.”를 “득점한 자를 합격자로 결정한다.”로 한다.

제36조를 다음과 같이 신설한다.

제36조(주택관리사 등에 대한 자격의 취소 및 정지처분의 기준) 법 제39조의5 제2항의 규정에 의한 주택관리사 등의 자격의 취소 및 정지처분에 관한 기준은 별표 8과 같다.

별표 2의 제1호(용도변경)의 부대시설·입주자 공유인 복리시설의 신고기준란중 “동

규정 제2조제2호의 구매시설 및 동규정 제2조제3호의 생활시설외의 시설”을 “동규정 제2조제2호의 생활편의시설외의 시설”로 한다.

별표 4의2의 위반행위란중 제3호 본문 및 가목 내지 다목중 “입주자”를 각각 “입주자등”으로 한다.

별표 5의 부과대상란중 “제7호의 1”을 “제7호”로 하고, 동표의 부과기준란중 제1호 내지 제3호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 영업정지 3월이하에 해당하는 때 : 영업정지되는 단지의 전년도 매출액(부가가치세법에 의하여 신고한 과세표준을 말한다. 이하 이 표에서 같다)의 10분의 1에 해당하는 금액
2. 영업정지 3월초과 6월이하에 해당하는 때 : 영업정지되는 단지의 전년도 매출액의 10분의 2에 해당하는 금액
3. 영업정지 6월초과 1년이하에 해당하는 때 : 영업정지되는 단지의 전년도 매출액의 10분의 3에 해당하는 금액

별표 6의 제1차시험의 시험과목란의 제1호를 삭제하고, 동란의 제2호 내지 제4호를 각각 제1호 내지 제3호로 하며, 동표의 제2차시험의 시험과목란의 제1호중 “관련되는 규정”을 “관련되는 규정 및 시설물의 안전관리에관한특별법과 그 하위법령중

206안전관리에 관한 규정”으로 한다.  
 별표 7 및 별표 8을 각각 별지와 같이 신설한다.  
 대통령령 제14352호(1994. 8. 3) 공동주택 관리령중개정령 부칙 제8조중 “1998년 12월 31일까지는 주택관리사에 갈음하여”를 “2000년 12월 31일까지는 주택관리사에 갈음하여 이 영 시행일 현재 공동주택의 관리책임자로 근무하고 있는 주택관리사보 또는 이 영 시행일이전에 관리책임자로서 1년이상 근무한 경력이 있는”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제2조제1항의 개정규정중 임대료 목적으로 하는 공동주택등에 대한 안전관리(제4조)의 개정부분은 공포 후 3월이 경과한 날부터 시행하고, 제7조의 개정규정은 공포후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대주택의 하자보수보증에 관한 적용례) 제2조의 개정규정중 임대료 목적으로 하는 공동주택등에 대한 사업주체의 하자보수(제16조), 내력구조부의 하자보수등(제16조의2), 하자보수보증금(제17조) 및 하자보수보증금의 반환(제18조)의 개정부분은 이 영 시행후 최초로 매각하는 건설임대주택부터 적용한다.

제3조(안전점검의 대가 등의 구분징수에 관한 적용례) 제15조제6항의 개정규정은 이 영 시행후 최초로 실시하는 안전점검 및 안전진단의 대가 또는 비용부터 적용한다.

제4조(하자보수책임기간에 관한 적용례) 별표 7 제1호가목 및 제2호다목의 개정규정은 이 영 시행후 최초로 사용검사를 받은 공동주택등부터 적용한다.

제5조(하자보수보증금의 반환에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 사용검사일부터 3년이상이 경과된 공동주택등의 하자보수보증금의 반환에 관하여는 제18조의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제6조(주택관리사 등에 대한 자격취소 및 정지처분의 기준에 관한 경과조치) 이 영 시행전에 법 제39조의5의 규정에 의하여 그 절차가 진행중인 처분은 별표 8의 개정규정에 불구하고 종전이 규정에 의한다.

제7조(다른 법령의 개정) 시설물의안전관리에관한특별법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제6조제1호중 “일상점검 : 분기별 1회이상”을 “일상점검 : 분기별 1회이상(공동주택을 제외한다)”으로 한다.



<별표 7>

**하자보수대상시설공사의 구분 및 하자의 범위와 하자보수책임기간(제16조제1항관련)**

구분		하자의 범위	하자보수 책임기간			주요 시설 여부
			1년	2년	3년	
1. 대 지 조성공사	가. 토공사	공사상의 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누 출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결 선불량, 고사 및 입상불량 등으로 건축물 또는 시설 물의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정 도의 하자	1년	2년	3년	
	나. 석축공사			○		○
	다. 옹벽공사			○		○
	라. 배수공사			○		○
	마. 포장공사			○		○
2. 옥외급수 위생 관련 공사	가. 공동구공사			○		○
	나. 지하저수조공사			○		○
	다. 옥외위생(정화조) 관련공사			○		○
	라. 옥외급수관련 공사		○			
3. 지정 및 기초				○	○	
4. 철근 콘크리트 공사				○	○	
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	○	
	나. 경량철골공사		○		○	
	다. 철골부대공사		○		○	
6. 조적공사			○		○	
7. 목공사	가. 구조체 또는 바 탕재공사		○		○	
	나. 수장목공사	○				
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝 공사	○				
	나. 창호철물공사	○				

구분		하자의 범위	하자보수 책임기간			주요 시설 여부
			1년	2년	3년	
9. 지부 및 방수공사					○	○
10. 마감공사	가. 미장공사		○			
	나. 수장공사		○			
	다. 칠공사		○			
	라. 도배공사		○			
	마. 타일공사		○			
11. 조경공사	가. 식재공사			○		○
	나. 잔디심기공사		○			
	다. 조경시설물공사		○			
12. 잡공사	가. 온돌공사			○		○
	나. 주방기구공사		○			
	다. 옥내 및 옥외설비 공사			○		○
13. 난방·환기, 공기 조화 설비 공사	가. 열원기기설비공사			○		○
	나. 공기조화기기설비 공사			○		○
	다. 덕트설비공사			○		○
	라. 배관설비공사			○		○
	마. 보온공사		○			
	바. 자동제어설비공사			○		○
14. 급·배수 위생설비 공사	가. 급수설비공사			○		○
	나. 온수공급설비공사			○		○
	다. 배수·통기설비공사			○		○
	라. 위생기구설비공사		○			
	마. 철 및 보온공사		○			

구분		하자의 범위	하자보수 책임기간			주요 시설 여부
			1년	2년	3년	
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사			○		○
	나. 소화설비공사			○		○
	다. 배연설비공사			○		○
16. 전기 및 전력설비 공사	가. 배관·배선공사			○		○
	나. 피뢰침공사			○		○
	다. 조명설비공사		○			
	라. 동력설비공사			○		○
	마. 수·변전설비공사			○		○
	바. 수·배전공사			○		○
	사. 전기기기공사			○		○
	아. 발전설비공사			○		○
	자. 승강기 및 인양기 설비공사				○	○
17. 통신, 신호 및 방재설 비공사	가. 통신·신호설비 공사			○		○
	나. TV공청설비공사			○		○
	다. 방재설비공사			○		○

비고 : 위 표에 불구하고 기둥·내력벽(힘을 받지 아니하는 조적벽 등을 제외한다)의 하자보수기간은 10년, 보·바닥·지붕의 하자보수 기간은 5년으로 한다.

<별표 8>

**주택관리사 등에 대한 자격취소 및 정지처분의 기준(제36조관련)**

위반행위	해당법조문	행정처분기준
1. 사위 기타 부정한 방법으로 자격을 취득한 때	법 제39조의5제1항 제1호	자격취소
2. 고의 또는 중대한 과실에 의한 주택관리상의 하자로 입주자등에게 재산상의 손해를 끼친 때 가. 고의에 의한 관리상의 하자로 입주자등에게 재산상의 손실을 끼친 때 나. 중대한 과실에 의한 관리상의 하자로 입주자등에게 재산상의 손실을 끼친 때	법 제39조의5제1항 제2호	자격정지 1년 자격정지 6월
3. 법 제39조의4제5항의 규정에 의한 결격사유에 해당하게 된 때	법 제39조의5제1항 제2호의2	자격취소
4. 법 제39조의7의 규정에 의한 보고·자료의 제출·조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 허위의 보고를 한 때 가. 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피한 때 나. 보고 또는 자료제출 등의 명령에 위반한 때	법 제39조의5제1항 제3호	자격정지 3월 자격정지 2월
5. 법 제46조의 규정에 위반하여 주택관리사 등이 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 때	법 제39조의5제1항 제4호	자격취소
6. 주택관리업무와 관련하여 벌금이상의 형의 선고를 받은 때	법 제39조의5제1항 제5호	자격취소
7. 이 법 또는 이 법에 의한 명령에 위반한 때 가. 법 제39조의5의 규정에 의한 자격정지기간중에 주택관리업무를 수행한 때 나. 업무와 관련하여 금품수수 등 부당 이득을 취한 때	법 제39조의5제1항 제6호	자격취소 자격정지 1년