



'우리家 함께' 행복지원센터



공동주택관리
질의회신집(2-1)
2015

공동주택관리 질의회신집(2-1)

2015. 9



'우리家 함께' 행복지원센터

본 질의회신 사례집에 수록된 회신내용은 해당 질의사항에 국한되므로
개별 사실관계의 차이 등으로 인해 유사사례인 경우에 본 회신내용과
다르거나 법령 개정으로 인해 해석이 달라질 수 있습니다.

| | |
|---------------------------------|-------|
| I. 적용 범위 | 01 |
| II. 관리주체 | 05 |
| 1. 관리방법 결정 | _ 05 |
| 2. 관리주체의 업무 | _ 13 |
| 3. 시설관리 등 | _ 24 |
| 4. 주택관리사 | _ 39 |
| III. 입주자대표회의 | 46 |
| 1. 입주자대표회의 구성 및 운영 | _ 46 |
| 2. 동별 대표자 자격 및 결격사유 | _ 62 |
| 3. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출 및 임기 | _ 86 |
| 4. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 해임 | _ 99 |
| IV. 선거관리위원회 | 104 |
| 1. 선거관리위원회 구성 및 운영 | _ 104 |
| 2. 선거관리위원회 위원 선임 및 해임 | _ 107 |
| 3. 선거관리 등 | _ 111 |
| V. 관리비 및 사용료 등 | 117 |
| 1. 관리비 부담 및 징수 | _ 117 |
| 2. 사용료 부담 및 징수 | _ 118 |
| 3. 잡수입 사용 등 | _ 137 |
| 4. 예비비 | _ 145 |
| 5. 관리비 체납 | _ 147 |
| 6. 회계감사 | _ 148 |
| 7. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비 | _ 152 |
| VI. 관리규약 | 154 |
| 1. 관리규약 운영 | _ 154 |
| 2. 관리규약 개정 및 신고 | _ 162 |
| ■ 찾아보기 ■ | 170 |

I 적용 범위

■ 행위허가

- 관리주체는 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함)을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 함.
〈주택법 제42조제1항〉
- 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 함.〈주택법 제42조제2항〉
 1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
 2. 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위
 3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)
 4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

■ 의무관리대상 공동주택

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물과 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외)을 말함.〈주택법 시행령 제48조〉
 1. 300세대 이상의 공동주택
 2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

■ 장기수선계획 적용 대상〈주택법 제47조 제1항〉

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

■ 주택관리의 적용범위 〈주택법 시행령 제46조〉

- 법 제5장 및 이 장에서 정하는 공동주택의 관리에 관한 사항은 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함)에 대하여 적용
- 임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택에 대해서는 다음 각 호만 적용
 1. 법 제45조의4제1항에 따른 회계서류의 작성·보관에 관한 사항

2. 제47조에 따른 행위허가 등의 기준에 관한 사항
 3. 제48조에 따른 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위에 관한 사항
 4. 제52조제2항에 따른 공동관리 및 구분관리에 관한 사항
 5. 제55조에 따른 관리주체의 업무에 관한 사항
 6. 제55조의4제1항제1호가목에 따른 관리비의 집행을 위한 사업자 선정에 관한 사항
 7. 제55조의5에 따른 주민운동시설의 위탁 운영 및 제58조제4항에 따른 사용료 부과에 관한 사항
 8. 제57조제4항에 따른 관리주체의 동의에 관한 사항
 9. 제58조제8항에 따른 관리비등의 공개에 관한 사항
 10. 제59조 및 제59조의2에 따른 하자 보수에 관한 사항
 11. 제64조에 따른 시설물의 안전관리에 관한 사항
 12. 제65조에 따른 공동주택의 안전점검에 관한 사항
 13. 제72조, 제72조의2, 제72조의3 및 제73조에 따른 관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항
 14. 제82조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항
- － 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택에 대해서는 다음 각 호만 적용
1. 제47조제1항 및 별표 3에 따른 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준에 관한 사항
 2. 제47조제4항 및 별표 3에 따른 리모델링주택조합의 리모델링 행위허가에 관한 사항
 3. 제59조, 제59조의2, 제60조, 제60조의2부터 제60조의4까지, 제61조, 제62조의2부터 제62조의 16까지의 규정에 따른 하자보수와 하자진단 및 하자심사·분쟁조정위원회 등에 관한 사항
- － 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물에 대해서는 다음 각 호만 적용
1. 제47조제1항 및 별표 3에 따른 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 허가기준에 관한 사항
 2. 제47조제4항 및 별표 3에 따른 리모델링주택조합의 리모델링 행위허가에 관한 사항
 3. 법 제45조의4 및 이 영 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제50조의3, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제53조부터 제55조까지, 제55조의2부터 제55조의5까지, 제56조, 제56조의2, 제57조, 제57조의2, 제5조, 제59조, 제59조의2, 제60조, 제60조의2부터 제60조의4까지, 제61조, 제62조, 제62조의2부터 제62조의 16까지, 제63조부터 제67조까지의 규정에 따른 공동주택관리에 관한 사항
 4. 제72조, 제72조의2, 제72조의3 및 제73조에 따른 관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항
 5. 제82조 및 제82조의2에 따른 공동주택관리의 감독 등에 관한 사항

Q 001

노인복지주택의 경우 공동주택의 범위에 포함되는지요?

- 「건축법 시행령」 별표 1(용도별 건축물의 종류) 제2호에서 노인복지주택은 공동주택에 포함하지 않고있습니다. 노인복지주택에 대해서 「노인복지법」 제32조제3항에서 노인복지주택의 설치·관리 및 공급 등에 관하여 이 법에서 규정된 사항을 제외하고는 「주택법」의 관련 규정을 준용한다고 규정하고 있으니 참고하시고, 노인복지주택에 관한 보다 자세한 사항은 해당 법률의 소관부서인 보건복지부(노인정책과, 02-2023-8525)에 문의하시기 바랍니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 002

빌라형 95세대 공동주택입니다.

1. 관리규약 작성 시 관리규약준칙대로 하여야 하는지. 참고만 하는지 여부?
2. 동대표 선출하는데 애로 사항이 많습니다. 입후보자가 없는 경우 법령 50조8항에 의한 중임규정을 따라야 하는지?
3. 그 외 주택법에 당 공동주택이 꼭 적용되어야 할 법 조항 등을 알려 주시면 감사하겠습니다.

- 「주택법 시행령」 제48조에 따른 의무관리대상 공동주택(300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식 공동주택, 150세대 이상 주상복합건축물)에 해당하지 않는 비의무관리 공동주택일 경우는 입주자대표회의 구성이 의무가 아니며, 해당 공동주택에서 제반 여건을 감안하여 입주자대표회의와 “유사한” 조직체를 구성할 수는 있을 것으로 판단됩니다.

참고로 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위(「주택법 시행령」 제48조)에 포함되지 않는 공동주택의 경우, 입주자대표회의 구성 및 신고, 관리방법 결정 등은 의무사항이 아닙니다. 또한, 비의무관리대상 공동주택은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 적용을 받지 않습니다. 다만, 용도변경 등 행위허가(법 42조제2항), 공동주택 관리규약(법 제44조), 사업주체 하자보수 의무 등(법 제46조), 장기수선계획 수립(법 제47조) 등은 주택법령을 따라야 함을 알려드립니다.
〈국토교통부 전자민원-2014.06.18〉

Q 003

- 질의1) 「주택법 시행령」 제 46조 1항에 적용하는 범위가 「주택법」에서 말하는 공동주택 의무관리 단지를 의미하는 것인지, 아니면 비의무 관리단지를 포함한 것인지?
- 질의2) 「주택법 시행령」 제 46조의 3항에 포함되는 범위가 주상복합(승강기설치, 150세대 미만) 비의무 관리단지를 말하는지?
- 질의3) 「주택법 시행령」 제 46조의 4항이 의미하는 바가 주상복합(승강기 설치, 150세대 이상)을 의미하는지요?

1. 「주택법 시행령」 제46조제1항에서 ‘법 제5장 및 이 장에서 정하는 공동주택의 관리에 관한 사항은 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조 및 제47조·제57조제4항에서 같다)에 대하여 적용 한다’고 규정하고 있습니다. 따라서 이 조항은 「주택법」에 따라 사업계획승인을 받은 공동주택에 적용하는 것입니다. 다만, 「주택법」 제43조제1항 및 「같은 법 시행령」 제48조에 따라 입주자대표회의 및 관리주체에 관한 사항은 의무관리대상 공동주택으로 한정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.
- 2~3. 「주택법 시행령」 제46조제3항에서 ‘건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택에 대해서는 다음 각 호만 적용 한다’고 규정한 사항은 「건축법」 제11조 및 「동법 시행령」 제8조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택을 의미하는 것이며, 「주택법 시행령」 제46조제4항의 규정은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물을 의미하는 것으로서 서로 다른 조건임을 알려드립니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 004

해당 아파트는 123세대이며 승강기가 있을 때, 아파트를 관리함에 있어 주택법령 및 관리규약을 적용해야 하는지?
「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용해야 하는지?

- 「주택법 시행령」 제48조에 따른 의무관리대상 공동주택은 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙집중 난방방식 공동주택, 150세대 이상 주상복합건축물입니다. 따라서 귀 아파트의 경우 150세대 미만으로 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위(「주택법 시행령」 제48조)에 포함되지 않으며, 주택법령에 따른 입주자대표회의 구성 및 신고, 관리방법 결정 등은 의무사항이 아닙니다. 다만, 용도변경 등 행위허가(법 제42조제2항), 공동주택 관리규약(법 제44조), 사업주체 하자보수의무 등(법 제46조), 장기수선계획 수립(법 제47조) 등은 주택법령을 따라야 함을 알려드립니다.
아울러, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용에 대하여는 법무부(법무심의관실, 02-2110-3164~5)로 문의하여 주시기 바랍니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

1. 관리방법 결정

■ 관리방법 결정 및 신고

〈주택법 제43조〉

- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리해야 함.
- 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때 자치관리 또는 위탁관리 할 것을 요구함.
- 입주자는 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(위탁관리의 경우 주택관리업자 선정 포함)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함.
- 자치관리의 경우에는 6개월 이내에 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 자치관리기구를 구성하여야 함(위탁관리에서 자치관리 변경할 경우에는 위탁관리 종료일까지).
- 사업주체는 입주자대표회의가 위탁관리 또는 자치관리 결정을 하지 않는 경우 주택관리업자를 선정 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 알려야 함.

〈주택법 시행령 제52조〉

- 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따름. 관리방법을 변경하는 경우에도 같은 방법으로 변경 가능.
- 입주자대표회의를 대표하는 자는 해당 공동주택의 관리방법 등을 결정한 경우에는 그 날부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하고, 사업주체에게 통지하여야 함. 신고한 사항이 변경된 경우에도 변경신고를 하여야 함.

〈주택법 시행규칙 제24조제2호〉

입주자대표회의를 대표하는 자는 해당 공동주택의 관리방법 등의 결정이나 변경을 신고하는 경우 별지 제34호의2서식의 입주자대표회의 구성 등 신고서에 관리방법의 제안서 및 그에 대한 입주자등의 동의서를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함.

■ 공동관리 및 구분관리

〈주택법 시행령 제52조〉

- 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리여건상 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택단지를 포함)와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 구분하여 관리하게 할 수 있음. 이 경우 공동관리는 단지별로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우(임대주택단지의 경우에는 임대사업자 및 임차인대표회의의 서면동의를 받은 경우를 말한다)로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우만 해당함.

〈주택법 시행규칙 제23조〉

- 입주자대표회의는 공동주택을 인접한 공동주택단지와 공동관리 하거나 500세대 이상의 단위로 구분하여

관리하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면동의를 얻어야 함.
이 경우 공동관리의 경우에는 주택단지별로 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 하며, 구분관리의 경우에는
구분관리 단위별 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 하되, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 의한다.

1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성
2. 공동관리 또는 구분관리의 범위
3. 공동관리 또는 구분관리를 하는 경우의 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

－ 공동관리 기준

1. 세대수가 1천5백세대 이하일 것. 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동
주택단지를 공동으로 관리하는 경우를 제외.
2. 공동주택 단지 사이에 법 제2조제6호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없는 인접한 단지일 것

－ 입주자대표회의는 공동주택을 공동관리 하거나 구분관리 할 것을 결정한 때에는 지체 없이 그 내용을
시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 함.

■ 관리업무 인계

〈주택법 제43조〉

－ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관리주체에게 관리 업무를 인계하여야 하며,
관리주체가 변경된 경우에도 같음.

1. 입주자대표회의로부터 주택관리업자의 선정을 통지 받은 경우
2. 제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우

〈주택법 시행령 제54조〉

－ 사업주체는 관리업무를 인계하는 때에는 인수인계서를 작성하여 다음 각 호의 서류를 인계하여야 하며,
입주자대표회의를 대표하는 자의 참관 하에 인수자와 인계자가 인수·인계서에 각각 서명·날인하여야 함.

1. 설계도서·장비내역·장기수선계획 및 안전관리계획
2. 관리비·사용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
3. 장기수선충당금의 적립현황
4. 관리비에치금의 내역
5. 관리규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항

－ 관리주체 업무 인수, 인계기간 : 1개월

Q 005

질의1. 관리주체가 관리사무소장의 업무 중 「주택법」 제43조제7항제3호에 따른 관리주체의 업무를 지휘·총괄하여야 한다고 명시되어 있어 지침 개정 전과 같이 관리사무소장이 “공사 및 용역등 사업자 선정”에 따른 계약업무를 수행할 수 있는지 여부?
 질의2. 지침이 개정된 취지가 관리사무소장이 수행하던 “공사 및 용역등 사업자 선정” 업무를 관리주체 즉 주택관리업자(법인 대표)가 모든 계약을 직접하도록 개정하였는지 여부 및 관리사무소장이 “공사 및 용역등 사업자 선정”에 따른 계약 권한을 관리 주체로부터 위임받아 업무를 수행하여야 하는지 여부?

1. 그렇지 않습니다. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 4에서 계약자는 관리주체이지 관리사무소장이 아닙니다. 따라서 관리주체가 위임하는 경우 관리사무소장이 계약할 수 있습니다. 다만 위임의 방법은 주택법령에서 정하고 있지 않으므로 구체적인 것은 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.
2. 1번 답변을 참고하시기 바라며 「주택법」 제2조 제14호에서 정하는 관리주체의 정의와 지침의 정의가 맞지 않아 생기는 혼선을 명확하게 한 것입니다. 통상적으로 주택관리업자가 모든 계약을 처리하는 것이 어려우므로 관리사무소장에게 위임하여 업무를 처리하는 것이 일반적인 것으로 알고 있습니다.

〈국토교통부 전자민원-2013.10.23〉

Q 006

입주율이 50% 이상 완료됐으나 소유권 확보가 되지 않아 입주자대표회의를 구성하지 못하고 있을 경우 해당 공동주택 관리는 어떻게 해야 하는지?

- 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리해야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주했을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 입주자로 하여금 그 공동주택을 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁관리할 것을 요구해야 합니다.

(「주택법」 제43조 제1항 및 제2항).

이와 관련 질의의 경우와 같이 입주예정자의 과반수가 입주했으나 소유권 이전등기가 경로되지 않아 입주자대표회의를 구성하지 못할 경우는 부득이 사업주체가 그 공동주택을 직접 관리해야 할 것으로 사료됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-4992, 2012. 9. 17〉

Q 007

아파트에 대한 보존등기는 이루어져 있지 않았으나, 재개발되기 전의 토지에 대한 등기는 이미 이루어져 있는 경우, 입주예정자의 과반수가 입주하면 입주자대표회의를 구성하여 관리주체를 선정할 수 있는지?

- 신규 입주하는 공동주택은 사업주체가 직접관리하며, 입주예정자의 과반수가 입주하면 입주자대표회의를 구성하여 관리방법을 결정하고 관리주체를 선정하여 관리업무를 인계하는 것입니다.

다만, 질의의 경우는 소유권이전이 되지 않아 입주자대표회의를 구성할 수 없으므로 소유권이 이전 될 때까지는 사업주체가 직접관리 해야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 008

입주 후 최초로 공동주택의 관리주체를 결정할 때에 입주자대표회의에서 주택관리업자의 선정을 제안하는 것으로 관리방법을 결정한 것으로 볼 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제52조제1항에 따라 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의 또는 입주자들의 10분의 1 이상이 제안(제안취지, 제안내용, 제안기간 및 제안자 등을 기재하여 제안)하고, 입주자들의 과반수가 서면동의를 받아 결정하는 것입니다.
그러나 제안내용에 대하여 입주자들이 부동의 할 경우에는 제안내용과는 반대로 결정되는 것이므로 자치관리 또는 위탁관리 중 입주자들이 선택하도록 제안할 수 있습니다.
따라서 관리방법을 자치관리 또는 위탁관리 중에서 입주자들이 결정하는 절차를 거치지 않고 주택관리업자를 선정하였다면 절차상 하자가 있다고 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

Q 009

당해 아파트는 입주예정자의 과반수가 입주하였으나 사업주체가 입주민에게 관련 사실을 통보하지 않고 관련 의무를 의도적으로 회피하고 있을 때, 입주민이 자체적으로 주택법령에 따라 구성할 수 있는 방법은?

- 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고, 자치관리하거나 위탁관리 하도록 요구하여야 하며, 입주자는 해당 요구를 받았을 때에 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하여야 합니다.(「주택법」 제43조제1항부터 제3항)
- 이와 관련, 입주예정자의 과반수가 입주하였음에도 불구하고 사업주체가 의도적으로 입주자에게 필요한 사항을 요구하지 않고 있다면, 공동주택의 관리에 관한 감독권한을 가진 지방자치단체에서 필요한 조치를 할 수 있으므로, 보다 자세한 내용을 가지고 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 010

관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결이 된 경우도 전체 입주자들의 과반수가 찬성을 해야만 하는 건지요?

- 질의 내용에서 인용된 바와 같이 「주택법 시행령」 제52조제1항에 따라 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자들의 과반수가 찬성하는 방법에 따라야 합니다. 따라서 입주자대표회의 의결만으로 공동주택의 관리방법을

결정하는 것이 아니라 입주자대표회의에서 제안한 경우 입주자등의 과반수 찬성을 통해 관리방법을 최종 결정해야 합니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 011

입주자대표회의를 구성하고 그 공동주택의 관리방법을 결정하여 동시에 신고하여야 하는지, 아니면 구성신고 한 후에 관리방법이 결정되면 추후 별도로 신고해도 되는지의 여부?

- 질의의 경우 입주자대표회의 구성신고를 먼저 한 후 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함)하고 다시 신고하여도 될 것으로 판단됩니다.

참고로 「주택법 시행령」 제52조제3항에서 입주자대표회의를 대표하는 자는 법 제43조제3항 및 제7항에 따라 해당 공동주택의 관리방법 등을 결정한 경우에는 그 날부터 30일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고하고, 사업주체에게 통지하여야 한다고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 012

제가 사는 아파트는 1,2단지로 되어 있는데 분양 때 같은 단지인 줄 알고 분양을 받았으나 두 단지 사이 앞의 도로(도시계획도로)로 말미암아 현재 1, 2단지 별도의 입대익와 관리 사무실에 의해 운영되고 있습니다.

1. 1,2단지 공동관리가 가능한가요?
2. 만약에 법적으로 1,2단지 통합공동관리가 안 된다면 다른 적절한 운용 방안은 있을까요?
예를 들면 1,2 단지 입주자대표회의는 그대로 유지하되, 1개의 관리위탁 업체와 두 단지 입주자대표자회의의 공동 명의로 계약하여 관리하는 방법 같은 것 말입니다.
3. 만약에 법적으로 법적 통합관리 또는 운영상의 공동관리를 할 경우 그 진행 절차와 조건은 무엇인가요?

1. 「주택법 시행령」 제52조제2항에 따라 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리여건상 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리할 수 있으며, 이 경우 공동관리는 단지별로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우만 해당합니다.

국토교통부령으로 정하는 기준이란 「주택법 시행규칙」 제23조제2항에서 규정하고 있으며, 질의와 같이 공동주택 단지 사이에 20m 이상의 도로가 있는 경우에는 공동관리 할 수 없음을 알려드립니다.

2. 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 주택관리업자 선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 선정해야 합니다 (「주택법 시행령」 제52조제4항) 이 경우 경쟁입찰은 각 공동주택 단지 별로 입찰을 실시해야 할 것으로 사료됩니다.

3. 공동주택의 공동관리에 관한 자세한 사항은 「주택법 시행규칙」 제23조에서 규정하고 있으며, 요약하면 다음과 같습니다.

* 「주택법 시행규칙」 제23조(공동주택의 공동관리 등)

먼저 공동주택을 인접한 공동주택단지와 공동관리 하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 통지하고 주택단지별로 입주자등의 과반수의 서면동의를 얻어야 합니다.

1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성
2. 공동관리 또는 구분관리의 범위
3. 공동관리 또는 구분관리를 하는 경우의 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

또한 공동관리의 기준은 다음 각 호와 같습니다.

1. 세대수가 1천5백 세대 이하일 것. 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우를 제외.
2. 공동주택 단지 사이에 법 제2조제6호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없는 인접한 단지일 것

* 「주택법」 제2조제6호 각목

가. 철도 · 고속도로 · 자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설(보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로

1. 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시 · 군계획시설인 도로로서 국토교통부령이 정하는 도로,
2. 「도로법」에 의한 일반국도 · 특별시도 · 광역시도 또는 지방도,
3. 그 밖에 관계 법령에 의하여 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로)

마지막으로 입주자대표회의는 영 제52조제2항의 규정에 의하여 공동주택을 공동관리 할 것을 결정한 때에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 합니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 013

20m 이상 도로를 사이에 두고 있는 아파트를 20년 전부터 공동관리 해 오고 있던 중 분리해 부과하던 관리비를 입주자대표회의 의결만으로 통합해 부과하는 것이 타당한지 여부?

- 질의의 경우에는 20년 전 당시 공동관리를 결정할 때 공동관리를 하되 관리비에 대해서는 분리해 관리하는 체계로 시작됐다가 현재 관리비를 공동관리코자 하는 것으로 보이며, 따라서 관리비의 공동관리에 대해서는 공동관리에 관한 현 주택법령이 적용돼야 할 것입니다.

그러나 현재 폭 20m 이상인 일반도로가 있는 인접한 단지는 공동관리 할 수 없으므로(「주택법 시행규칙」 제23조 제2항 제2호) 관리비 공동관리는 타당하지 않는 것으로 판단됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-6326, 2012. 11. 15〉

Q 014

두 개의 공동주택 단지가 도시계획예정도로(폭은 8m 이상이며, 도로의 기능을 상실했고, 오는 2015년 도시계획이 폐지될 예정)를 경계로 구분돼 있을 경우 두 개의 단지를 공동관리 할 수 있는지?

- 공동주택 단지 사이에 철도 · 고속도로 · 자동차전용도로, 폭 20m 이상 일반도로, 폭 8m 이상 도시계획예정도로, 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로 및 폭 8m 이상인 국지도로, 일반국도 · 특별시도 · 광역시도 또는 지방도 등이 있는 경우에는 공동관리가 가능하지 않다(「주택법 시행규칙」 제23조). 따라서 두 개의 단지 사이에 현재 폭 8m 이상의 도시계획예정도로가 있다면 두 단지의 공동관리는 가능하지 않다. 다만, 해당 도로가 도시계획예정도로인지 별도의 확인 절차가 필요하므로 보다 자세한 사항은 해당 지자체에 문의하기 바란다.
〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 13〉

Q 015

1. 우리 아파트는 위탁관리 형태로 주택관리업자를 선정해 관리 중입니다. 상가 위치가 아파트 하부에 위치하고 있는 관계로 청소 등에 대한 아파트 입주자들의 민원도 접수되고 있어 대표회의에서는 상가통합관리에 관련하여 의결하고 통합관리하려고 합니다. 이 경우 위탁관리의 범위와 내용의 변동이 발생하게 되는데 아파트와 상가 통합관리가 가능한지와 가능할 경우 주민 동의 등의 필요한 요건 및 절차에 대해 문의 드립니다.
2. 위 1번 질의와 관련하여 공동주택 입주자대표회의 대표 전체 9명 중 2명이 상가를 소유하고 있습니다. 이 경우 통합 관리와 관련하여 의결에 참여할 수 있는지의 여부도 질의 드리오니 빠른 시일 내에 답변주시기 바랍니다.

- 상가와 공동주택을 동일 건축물로 건축한 경우라고 하더라도 「주택법」에 의한 관리의 범위는 공동주택에 해당하며, 일반에게 분양된 상가 시설은 주택법령의 적용 대상이 아닙니다. 따라서 귀 공동주택과 상가의 입주자대표회의를 공동으로 구성하는 등의 통합관리는 가능하지 않을 것으로 사료됩니다. 다만, 귀 공동주택의 여건에 따라 상가와 공동으로 결정해야 할 사항이 있다면 해당 사안별로 공동주택의 입주자대표회의와 상가의 대표가 협의하여 결정할 수 있을 것으로 판단됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 016

시공업체가 입주 초기에 도산하여 법정관리 체제로 있다가 최근에 법정관리가 해제 된 상태입니다. 일부 평면도 도면은 있으나 배수 배관 관련 도면이나 전기 관련 도면 등이 관리 사무소에 없어 향후 유지 보수에 영향을 줄까 걱정이 됩니다.

입주자대표회의에서 향후 유지 관리 보수를 위해 시공업체로 부터 받아 놓아야 할 도면과 시방서 종류(세부 명칭 필요)와 그 밖의 문서나 서류가 있으면 알려 주십시오.

- 「주택법」 제54조제1항에 따라 사업주체는 관리업무를 자치관리기구 또는 주택관리업자에게 인계하는 때에는 인수·인계서를 작성하여 다음 각 호의 서류를 인계하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의를 대표하는 자의 참관 하에 인수자와 인계자가 인수·인계서에 각각 서명·날인하여야 합니다.

1. 설계도서·장비내역·장기수선계획 및 안전관리계획
2. 관리비·사용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
3. 장기수선충당금의 적립현황
4. 관리비에치금의 내역
5. 관리규약 그 밖에 관리업무에 필요한 사항

이 경우 설계도서는 「주택법 시행령」 제23조제1항에서 다음 각 호로 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

1. 설계도서는 설계도·시방서(示方書)·구조계산서·수량산출서·품질관리계획서 등으로 구분하여 작성할 것
2. 설계도 및 시방서에는 건축물의 규모와 설비·재료·공사방법 등을 기재할 것
3. 설계도·시방서·구조계산서는 상호 보완관계를 유지할 수 있도록 작성할 것
4. 품질관리계획서에는 설계도 및 시방서에 의한 품질확보를 위하여 필요한 사항을 정할 것
(행복지원센터 전자민원-2014.09)

Q 017

사업주체와 입대의 구성 전 최초 관리업무를 위탁받은 회사와의 위,수탁 관리계약서에 보면 관리사무소의 집기, 비품 등 개소 비용을 입주자가 부담한 관리비에치금에서 지급하는 것으로 계약이 체결되어 있습니다. 사업주체가 부담하여야 할 관리사무소 개소비용을 사업주체와 입주자간의 계약이 아닌, 최초 관리주체와의 계약내용에 따라서 입주자가 부담한 관리비에치금에서 관리사무소 개소 비용을 사용하는 것이 적법한지요?

부적법하다면 관리비에치금에서 지급된 관리사무소 개소 비용을 환수할 방법은 무엇인가요?

- 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 하므로(「주택법」 제45조제1항), 질의의 개소비용은 해당 공동주택에 거주하는 입주자 및 사용자가 부담하여야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 전자민원, 2013.06.24〉

2. 관리주체의 업무

■ 관리주체의 업무

〈주택법 시행령 제55조〉

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 사항

〈주택법 시행규칙 제25조〉

1. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
2. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지·부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
3. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치

■ 공동관리 및 구분관리

〈주택법 제55조〉

– 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 및 사용자의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행.

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 및 리모델링에 관한 업무
 - 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금원을 관리하는 업무
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전 관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
3. 관리주체의 업무를 지휘·총괄
4. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무

– 관리사무소장은 제2항제1호가목 및 나목과 관련하여 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있음.

〈주택법 시행규칙 제32조〉

1. 관리주체의 업무(영 제55조제1항 및 규칙 제25조)를 지휘·총괄 하는 업무
2. 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 당해 공동주택의 관리사무소장이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있음.

Q 018

전임 관리소장이 후임 관리소장에게 업무를 인계해 주지 않아 후임 관리소장이 업무를 처리함에 있어 많은 어려움이 발생된다면 입주자대표회의에서는 어떠한 법적 조치를 할 수 있으며, 그 절차와 방법은 어떻게 되는지에 대하여 답변하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.

- 「주택법」 제43조제6항에 따라 관리주체가 변경된 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 공동주택의 관리업무를 인계하여야 합니다.

또한 「같은 법 시행령」 제54조에 따라 관리주체가 변경되는 경우에는 1개월 이내에 인계하여야 하며, 관리업무를 인계하는 때에는 인수·인계서를 작성하여 인계하여야 합니다. 이 경우 입주자대표회의를 대표하는 자의 참관 하에 인수자와 인계자가 인수·인계서에 각각 서명·날인하여야 합니다. 참고로 「주택법」 제101조제2항제2호에 따라 제43조제6항을 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과하게 됩니다.

질문의 경우 자치관리인지, 위탁관리인지 명확하지 않습니다만 자치관리인 경우라면 관리업무를 인계하지 아니한 전임 관리사무소장(관리주체)에게 과태료를 부과할 수 있을 것이나, 위탁관리인 경우라면 관리사무소장이 바뀐 것은 관리주체가 변경된 것이 아니므로 주택법령에 따른 인계의무가 있는 것은 아니니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 019

주택관리업자가 경비·청소업무를 별도로 용역입찰하지 않고 직접 수행하는 것이 적법한지. 또한 주택관리업자가 직접 수행한다면 경비·청소비는 당초에 입주자대표회의에서 의결한 예산으로 집행하면 되는지?

- 「주택법 시행령」 제55조 제1항 제2호에서 공동주택 단지 내 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거는 관리주체의 업무로 정하고 있으므로 동 업무에 대해 관리주체에서 직영하는 것이 가능하다. 물론 입주자대표회의에서 별도로 용역을 하겠다고 하면 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정하는 경쟁입찰에 의한 방법으로 용역업체를 선정할 수 있다.

또한 주택관리업자가 경비·청소업무를 직접 수행하더라도 귀 공동주택의 예산대로 경비·청소비를 집행할 수 있을 것이나, 최저임금 등 법정 사항은 지켜야 한다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 2〉

Q 020

가. 공동주택의 경우 계량기 검침 및 계량기 교체를 관리주체가 담당토록 하고 있는 사유가 무엇인지?

나. 관리주체는 사용료 납부가 의무사항(「주택법」 제45조 제2항)이 아닌 것으로 알고 있는데 사용료 납부 대행을 할 수도 있고 안할 수도 있는 것인지?

가. 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위해 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관해 준거가 되는 공동주택 관리규약의 준칙을 정해야 하며 입주자와 사용자는 관리규약의 준칙을 참조해 관리규약을 정합니다. (「주택법」 제44조 제1항 및 제2항) 따라서 주택법령에 위반되지 않는 범위 내에서 관리규약 준칙을 참고해 해당 공동주택 상황에 맞게 관리규약을 정할 수 있습니다.

이와 관련, 우리 부에서는 기술표준원의 협조요청에 따라 시·도지사에게 공동주택의 계량기 검침 등이 효율적이고 체계적으로 이뤄질 수 있도록 관리규약 준칙의 개정을 협조 요청한 바 있으나 계량기 검침 및 계량기 교체의 관리는 공급업자, 사용자, 관리주체 간의 계약내용에 따라 달라질 수 있으니 이 점 참고바랍니다. 아울러 기타 계량기 설치 검사 등 계량기에 대한 법 적용에 관한 질의에 대해서는 계량에 관한 법률을 담당하는 산업통상자원부로 문의하고 계량기 검침 및 전기비용에 관한 사항을 한전에 문의하기 바랍니다.

나. 전기료는 사용료이며(「주택법 시행령」 제58조 제3항 제1호) 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행해 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있습니다. 따라서 개별 가구 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 공급 사업자가 부과한 전기료 등에 맞게 해당 가구에 전기료 등을 부과 징수해야 할 것이며, 납부대행의 여부는 해당 전기의 공급업자와 관리주체 간의 계약 내용에 따라야 할 것입니다.

〈국토부 주택건설공급과-3053, 2013. 9. 3〉

Q 021

입주자대표회의에서 회장 선출 관련 회의 진행 과정 중 규정에 벗어난 사항을 협의 시 관리사무소장이 현행 관리규약 내용을 알려주는 것이 업무범위에 벗어나는지?

- 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행해야 합니다(「주택법」 제55조 제3항). 이와 관련, 관리사무소장이 입대의에 배석해 입대의 구성원이 올바른 결정을 할 수 있도록 현행 관리규약 내용을 알려줬다면 그 업무범위를 벗어난 것으로 볼 수 없을 것으로 사료됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-5336, 2012. 10. 5〉

Q 022

입주자대표회의에서 심의 및 승인도 하지 않은 예산안에 대해 입주자 등이 복사 및 열람을 요구할 경우 복사 및 열람을 해줘야 하는지?

- 관리주체는 감사·입찰계약·인사관리·의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 공개하지 않을 수 있다(「주택법 시행령」 제55조 제3항 제2호).

따라서 의사결정과정 중에 있는 예산안을 공개할 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는지 여부를 자체적으로 판단해 공개여부를 결정하기 바란다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 16〉

Q 023

당해 아파트의 입주자대표회의에서 관리주체가 작성·보관하는 자료의 열람은 즉시 가능하되, 복사는 현재 관련 고소·고발 사태 해결시까지 금지하기로 의결했을 때 이러한 조치가 주택법령을 위반한 것인지?

- 관리주체는 입주자대표회의 회의록을 입주자 등이 이의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사 요구를 하는 경우에는 관리규약에 정하는 바에 의해 응해야 한다.

또한 「주택법 시행령」 제55조 제3항에 따라 관리주체는 공동주택 입주자 등이 제2항에 해당하는 자료(관리비 등과 접수입의 징수·사용·보관 및 예치에 관한 장부 및 증빙자료)와 「동 시행령」 제55조 의2(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등) 및 제55조의3(관리비 등의 회계감사)에 해당하는 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구한 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응해야 한다.

다만 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보 및 감사·입찰계약·인사관리·의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 공개하지 않을 수 있다(「주택법 시행령」 제55조 제3항 제1호 및 제2호). 따라서 질의의 자료가 열람이 가능한 자료라면 그 자료의 복사를 입주자대표회의 의결로 금지하도록 정하는 것은 타당하지 않다.

〈주택건설공급과 - 3096, 2013. 11. 20〉

Q 024

「주택법」 제55조 제5항에 따른 관리소장 직인은 무엇을 의미하는지?

- 관리소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고해야 하며, 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다(「주택법」 제55조 제5항).

또한 관리비 등과 장기수선충당금 계좌의 직인은 관리소장 직인을 기본으로 하고 입주자대표회장 직인을 복수로 등록할 수 있으므로(「주택법 시행령」 제58조 제7항), 관리소장 직인은 그 배치, 주택법령에 따른 관리소장의 업무 집행, 관리비 등과 장기수선충당금 계좌에 사용하는 직인을 의미한다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 13〉

Q 025

우리 아파트는 자치관리 중에 있습니다.

1. 세무서 고유번호증 단체 대표자가 입주자대표회의 회장으로 하는 것이 맞는지, 아니면 관리소장 명목이 맞는지요?
2. 관리비, 장충금 등 예금주의 인감 및 책임의 문제가 대두되는 것 같습니다.
3. 참고로 우리 아파트는 단체 대표자가 입주자대표 회장으로 등록되어 모든 예금은

입주자대표 회장으로 되어 있고 관리소장은 예금의 인출에는 관여하고 있지 않은 것이 법령 및 준칙에 어긋나는 것은 아닌지요?

1. 세무서에서 발급하는 고유번호증의 대표자 명익에 대해서는 주택법령에서 별도로 규정하고 있지 않으며, 고유번호증 발급 기관인 관할 세무서에 문의하시기 바랍니다.
- 2~3. 「주택법 시행령」 제57조제7항에서 관리주체는 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제55조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다고 규정하고 있습니다.
따라서 공동주택의 관리비등의 예금 관리는 관리주체의 직인을 사용하여 관리해야 하는 것이며, 필요한 경우 입주자대표회의 회장 인감을 복수로 할 수 있음을 알려드립니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.10)

Q 026

「주택법」에 따른 관리주체와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 동일인으로 보는지?

- 관리주체란 공동주택을 관리하는 자로서 관리소장(자치관리), 주택관리업자(위탁관리), 관리업무 인계 전의 사업주체, 임대사업자를 말한다(「주택법」 제2조 제14호).
관리주체와 관리인을 동일인으로 보기 어려운 것으로 사료되나, 동일성 여부 등 정확한 법적 성격은 법률 전문가에게 문의가 필요할 것으로 사료된다.
(주택건설공급과-서면민원, 2013. 10. 1)

Q 027

주택관리업자로 등록한 자가 집합건물(공동주택, 오피스텔, 주상복합 등) 관리업무 전부를 수급 받아 관리 시 종합관리업무 수행의 적법성 여부?

- 가. 종합관리업무를 수급 받아 관리업무를 수행함에 있어 보안, 경비, 청소, 주차관리업무를 직영하는 것이 위법한지?
- 나. 건물관리를 종합적으로 수급 받은 경우에도 관리업무별(시설관리업, 경비업, 위생관리업 등) 사업자로 등록해야 하는지?

- 「주택법」 제53조 제1항에 따른 주택관리업자가 의무관리대상 공동주택(300가구 이상의 공동주택, 150가구 이상 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식 공동주택, 150가구 이상 주상복합건축물)의 관리업무 전부를 수급 받은 경우 그 주택관리업자는 직영 또는 위탁해 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거업무를 수행할 수 있을 것으로 판단됩니다(「주택법 시행령」 제55조 제1항).
다만 오피스텔과 같이 공동주택이 아닌 건물에 대한 관리에 대해서는 주택법령에서 정하고 있는 내용이 없으므로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 소관 하는 법무부에 문의해 주시기 바랍니다.
(국토부 주택건설공급과-891, 2013. 2)

Q 028

「주택법」 제45조제3항에 따르면 관리비를 공개하도록 돼있는데, 입주민이 요청할 경우 관리비 중 관리직원의 급여내역을 관리주체가 공개해야 하는지?

- 주택법 시행령」 제55조 제3항에 따라 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 제2항에 해당하는 자료(관리비 등과 접수입의 징수·사용·보관 및 예치에 관한 장부 및 증빙자료) 해당하는 정보와 제55조의2(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등) 및 제55조의3(관리비 등의 회계감사)에 해당하는 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응해야 한다.

다만, 다음 각 호의 정보는 그러하지 않다.

1. 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 감사·입찰계약·인사관리·의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보
- 따라서 관리직원 급여내역서가 정보공개 대상이 되는지 여부는 귀 공동주택 관리규약이 정하는 바에 따르기 바란다(급여내역서는 주택법령에서 정한 관리주체가 공개해야 하는 정보공개 대상에는 포함되지 않음).

[*참고 : 위 회신 내용의 「주택법 시행령」 제55조제2항 및 제3항은 2014.4.24 삭제되었으며, 같은 내용으로 2013.12.24 주택법 제45조의4가 신설되어, 2014.4.24부터 시행되었음. 이하 같음.]

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 9.30〉

Q 029

「주택법 시행령」 제55조 제3항 2호의 내용 중 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보" 라는 것은 누가 어떻게 판단하여야 하는 것인지?

단지 주민이 입찰 과정 및 계약에 대한 관련 서류를 전부 열람 복사 요청을 하는 경우 반드시 모든 서류를 다 제공해야 하는 것인지?

만일, 관리주체의 임의 판단으로 일부 서류를 제외하고 열람 복사해 주는 경우에 법적 하자는 없는 것인지?

- 정보공개 대상과 관련, 감사·입찰계약·인사관리·의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 공개하지 않을 수 있다고 규정한 「주택법 시행령」 제55조제3항제2호의 규정에서 "감사, 입찰계약"은 감사서류 및 입찰계약관련 서류를 의미하는 것으로 해당 정보가 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있다면 공개하지 않을 수 있다는 내용임을 알려드립니다.

질의의 입찰 및 계약에 관한 서류가 「주택법 시행령」 제55조제3항에 따른 '공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보'에 포함되는지 여부는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용 등을 참고하여 자체적으로 판단하여야 할 사항입니다.

〈국토교통부 전자민원-2013.09.26〉

Q 030

민원인이 자료복사 요청시 요식절차(신청서 양식)를 거치도록 하는 것이 위법한 것인지?

- 관리주체는 공동주택의 입주자등이 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 하므로(「주택법 시행령」 제55조제3항), 정보 공개의 절차는 귀 공동주택 관리규약에서 정하는 내용에 따르시기 바랍니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 031

감사가 관리주체(관리소장)에게 자료 요구했을 때 관리소장이 거부할 수 있는 권한이 있는지? 관리규약에는 입주민이 아파트 관련 서류 열람은 즉시, 복사는 7일 이내 해주도록 되어있는데 감사도 입주민과 동일한 절차를 밟아야 하는지?

- 입주자대표회의 감사가 요구한 자료가 관리주체를 감사하기 위한 자료라면 관리주체는 감사에 필요한 자료를 제출해야 할 것이나, 입주민으로써 자료를 요구한 것이라면 귀 공동주택 관리규약으로 정한 절차에 따라 열람 복사해야 할 것으로 판단됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 032

입주민 한 분이 「주택법 시행령」 제51조, 제55조, 제58조 근거로 다음과 같이 복사요청을 합니다.

1. 장충금예탁금융기관/계좌번호 등
2. 관리소장, 경리의 연차사용에 대한 계획/실시 현황.
3. 한전 검침수당에 대하여 입금계좌, 매월 입금액, 사용액/사용처, 입대의결사항 근거 등 최근 1년 분.
4. 승강기 정기검사 지적사항을 관리업체에서 보수공사를 하였는데, 공사계약서, 공사결과 보고서, 공사대금입금표, 세금계산서
5. 아파트 광고 등 잡수입의 입금/지출내역서 - 통장으로 입금된 내역과 현금으로 받은 내역을 구분하여 정리해 주기 바람.
5. 근로자의 날에 격일제 근무자(전기, 설비)가 감시단속적 근로자임을 확인한 근거자료 (법적근거)

위의 모든 자료를 입주자 등에게 복사해 주어야 하는지 반드시 국토부에서 답변 해 주실 것을 부탁드립니다.

- 이미 답변 드린바와 같이 관리주체는 입주자대표회의 회의록을 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사요구를 하는 경우에는 관리규약에 정하는 바에 의하여 응하여야 합니다(「주택법 시행령」 제51조제4항).
- 또한, 「주택법 시행령」 제55조제3항에 따라 관리주체는 공동주택의 입주자등이 제2항에 해당하는 자료(관리비등과 잡수입의 징수·사용·보관 및 예치에 관한 장부 및 증빙자료)와 「동법 시행령」

제55조의2(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등) 및 제55조의3(관리비등의 회계감사)에 해당하는 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다. 다만, 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보 및 감사·입찰계약·인사관리·의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 공개하지 아니할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제55조제3항제1호 및 제2호).

- 따라서 질의 내용은 상기 조항을 참고하여, 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따라야 할 것이며 보다 자세한 사항은 공동주택 관리에 관한 지도·감독 권한을 가지고 있는 천안시청(041-521-5687)에 문의하여 주시기 바랍니다.

우리부는 주택법령과 관련된 민원 폭주 등으로 중앙부처로서 정책업무 개발 등 본연의 업무를 수행하는데 어려움이 많음을 이해하여 주시기 바라오며, 「주택법」 제59조에 따라 공동주택의 관리에 관한 감독권한은 지방자치단체에 부여하고 있으므로, 관리규약 해석 및 제반 자체규정 해석, 사실 조사 등을 통하여 필요한 조치를 하여야 할 사항 등은 해당 지방자치단체에 자세한 내용을 가지고 상담하여 주시기 간곡히 부탁드립니다.

〈국토교통부 전자민원-2014.01.07〉

Q 033

- 본인은 아파트 소유자로 아파트를 임대로 내 주고 단독주택에 거주하고 있습니다.
- 최근 아파트 관리비와 관련하여 지출내역을 열람코자 하였으나 관리주체 측에서는 아파트에 직접 거주하지 않는다는 사유로 열람을 거절하고 있습니다.
- 주택법 제2조 제12호 "다"에 따라 열람이 가능한지의 여부?

- 「주택법」 제45조의4제2항에 따라 관리주체는 공동주택의 입주자등이 관리비 및 접수입 등에 관한 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다(개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보, 감사·입찰계약·인사관리·의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 제외).

이 경우 입주자등은 해당 공동주택 단지에 입주한 입주자 또는 사용자를 말하는 것이므로 질의와 같이 해당 공동주택에 거주하지 않는 소유자는 해당하지 않습니다. 다만, 해당 공동주택에 거주하지 않는 소유자라고 하더라도 소유자가 부담하는 장기수선충당금과 관련된 자료는 열람 및 복사가 가능할 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 034

입주자대표회장 자녀가 아파트 관리사무소 경리업무를 하고 있다. 법적으로 아무런 문제가 없는지?

- 입주자대표회장의 자녀가 해당 아파트 관리사무소의 직원으로 근무하는 것에 대해 주택법령에서는 제한하고 있는 내용이 없다. 다만 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없으므로(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제8호), 질의의 자녀가 해당 공동주택의 소유자이고 현 입주자대표회의 회장에게 동별 대표자 피선거권을 위임한 경우라면, 해당 소유자 및 현 대표회장은 동별 대표자 결격사유에 해당하게 됩니다. 이러한 경우가 아니라면, 현 대표회장의 자격에는 아무런 영향을 미치지 않는다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 7. 26〉

Q 035

관리주체가 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 관리비등과 장기수선충당금을 예치하여 관리할 경우, 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있는데, 이 때 등록하는 관리사무소장의 직인은 반드시 지방자치단체에 신고된 직인으로 하여야 하는지?

- 관리사무소장은 배치된 날로부터 15일 이내에 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 시장·군수·구청장(주택관리사단체에 위임)에게 신고하여야 하므로, 관리비등과 장기수선충당금예치 통장은 반드시 신고된 직인으로 등록하여야 합니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 036

위탁관리를 하는 경우 관리비 등의 예치통장에 사용하는 인감으로 반드시 지자체에 신고된 관리사무소장의 직인등록사용만 가능한지 아니면 주택관리업자의 직인등록 사용도 가능한지 알려주시기 바랍니다.

- 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다(「주택법」 제55조제5항). 따라서 관리비등의 예치통장에 사용하는 인감은 지방자치단체에 신고된 직인을 사용하여야 할 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09〉

Q 037

저희 아파트의 동대표 선거가 지난 2월에 있었던 것으로 알고 있는데 어느 날 동대표 당선공고가 있어 보니 선거 절차 없이 선거관리위원들이 임명 절차를 밟은 것으로 보여 집니다. 동대표 및 동대표 회장의 선거관리를 알아보려고 관리소장에게 요구했더니 동대표를 통해서 하라고 거부하고 있는데 타당한 것인지?

- 「주택법 시행령」 제55조제3항에 따라 관리주체는 공동주택의 입주자등이 제2항에 해당하는 자료(관리비등과 접수입의 징수·사용·보관 및 예치에 관한 장부 및 증빙자료) 해당하는 정보와 제55조의2(관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등) 및 제55조의3(관리비등의 회계감사)에 해당하는 정보의

열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 합니다. 다만, 다음 각 호의 정보는 그러하지 아니합니다.

1. 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 감사·입찰계약·인사관리·의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보
- 따라서 선거관리 관계서류의 공개여부는 관리규약에 정한 내용에 따르시기 바랍니다(관리주체가 주택법령에 따라 반드시 공개하여야 하는 정보는 아님). 다만, 「개인정보법」 위반 여부는 해당 법률을 소관 하는 안전행정부(개인정보보호과, 02-2100-2817)에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 전자민원-2014.01.15〉

Q 038

입주자대표회의 개최 시 관리소장은 필요시(안건제외나, 보고사항 발생 시) 필요에 의해 참석해야 하는 것인지, 아니면 매 회의시 의무적으로 참석해야 하는 것인지요?
관리소장 참석 없이도, 입대의 구성원(동별 대표자)들만이 입대의를 개최해도 문제가 없는지요?

- 입주자대표회의 회의 시 해당 공동주택 관리사무소장 참석여부에 관한 사항은 주택법령에 별도로 정하고 있는 바가 없으므로, 입주자대표회의 회의에 관리사무소장 참석여부에 관한 사항은 귀 공동주택 관리 규약 및 제반 사항 등에 따라 자체적으로 결정하시기 바랍니다.

〈국토교통부 전자민원-2014.02.18〉

Q 039

아파트 관리사무소 경리주임입니다.

우리 아파트 자치회 회장님께서 아파트 전산회계프로그램을 신뢰할 수 없으므로 단식부기(수기)를 이용하라고 합니다. 그런데 요즘 단식부기를 사용하는 곳이 거의 없으며, 단식부기(수기)를 이용하면 재무제표 및 합계잔액시산표 등 관리비 공개도 어렵고, 전산 회계프로그램을 사용하지 않으면 부과내역서 출력도 어렵고 세대 관리비 부과도 어렵습니다. 법적으로 타당한 답변을 드려야 할 것 같은데 어떻게 하면 좋을지 자문을 구합니다.

- 공동주택의 회계처리를 단식부기로 할 것인지, 복식부기로 할 것인지 여부를 주택법령으로 규정하고 있지 않습니다. 다만 「주택법 시행령」 제57조제1항제14호에 따라 회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 할 것이므로 귀 공동주택 관리규약으로 정한 회계처리 기준에 따라 회계처리를 하시기 바랍니다.

* 참고로 국립국어원 표준국어대사전에서 단식부기(單式簿記)는 ‘일정한 법칙을 갖지 않고 다른 각 계정과 관련 없이 기록자가 임의로 단순한 각종 장부를 기입하는 일. 소매업의 장부나 용돈 기록부, 가계부 따위의 단순한 회계에서 이용한다’, 복식부기(複式簿記)는 ‘모든 거래를 대변(貸邊)과

차변(借邊)으로 나누어 기입한 다음에 각 계좌마다 집계하는 조직적 기장법. 재산의 이동과 손익을 정확히 알 수 있고 잘못을 자동적으로 검출할 수 있다'고 정의하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

❖ 참고사항

■ 법인세법 제112조(장부의 비치·기장)

납세의무가 있는 법인은 장부를 갖추어 두고 복식부기 방식으로 장부를 기장하여야 하며, 장부와 관계있는 중요한 증명서류를 비치·보존하여야 한다. 다만, 비영리법인은 제3조제3항제1호 및 제7호의 수익사업(비영리외국법인의 경우 해당 수익사업 중 국내원천소득이 발생하는 경우만 해당한다)을 하는 경우로 한정한다.

Q 040

아파트 홈페이지의 민원게시판을 삭제하여도 법적인 문제가 없는지?

- 각 공동주택의 홈페이지 운영에 대하여 주택법령에 별도로 정하는 내용은 없습니다. 따라서 홈페이지 운영은 개별 아파트에서 입주민의 의견을 수렴하여 합리적으로 운영하실 수 있을 것으로 사료됩니다. 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 041

입주 당시 당 아파트 지하주차장에 이미 설치되어 있는 이동통신사 지하중계기의 전력 사용요금에 대한 전기사용계약을 체결하고자 합니다. 임대료는 발생하지 않습니다.

1. 이 경우 관리주체가 계약을 체결할 수 있는지요?
2. 그리고 관리주체가 계약을 체결할 수 있다면, 체결 전에 입주자대표회의의 의결을 받아야 하는지요?

1. 귀 공동주택에 설치된 이동통신 중계기 전력사용 요금 징수는 관리주체의 업무에 해당하므로 관리주체가 계약을 체결해야 할 것으로 판단됩니다.
2. 다만, 관리주체가 계약을 체결하는 등 관리업무 집행에 대해서는 입주자대표회의에서 의결을 해야 할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.07〉

Q 042

민원인이 자료복사 요청 시 7일 이내 처리해 주기로 돼 있는데 7일 이내 내부 검토 과정 요식절차(신청서 양식)를 거치는 것이 위법한 것인지?

- 관리주체는 공동주택의 입주자 등이 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응해야 하므로(「주택법 시행령」 제55조 제3항), 정보 공개의 절차는 귀 공동주택 관리규약에서 정하는 내용에 따르시기 바랍니다. 〈국토부 주택건설공급과-5334, 2012. 10. 5〉

3. 시설관리 등

■ 관리주체 동의 사항 <주택법 시행령 제57조제4항 및 제5항>

- 입주자등은 다음 각 호의 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 함.
 1. 법 제42조제2항제3호에 따른 국토교통부령으로 정하는 경미한 행위로서 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위
 2. 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제10조제1항에 위배되지 아니하는 범위에서 공용 부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
 3. 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
 4. 가축(장애인 보조견을 제외한다)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위
 5. 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
 6. 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위
- 제4항제5호에도 불구하고 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조제4항 본문에 따라 세대 안에 냉방 설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택의 경우 입주자등은 냉방설비의 배기장치를 설치하기 위하여 돌출물을 설치하는 행위를 해서는 아니 됨.

Q 043

공동주택(아파트)의 복리시설(커뮤니티)의 일부를 운동시설 및 독서실 등을 관리주체(관리사무소)에서 직접관리하지 않고 관리전문업체에 위탁관리운영(임대운영 아님)을 맡기는 것은 위법인가요?

예) 아파트 어린이집은 임대계약이 가능하지만 입주민들이 이용하는 복리시설(운동시설 및 독서실 등)을 전문가에게 관리에 대하여 위탁(용역)계약은 위법입니까?

- 공동주택의 부대시설 및 복리시설(어린이집 제외)은 위탁(임대)하여 운영할 수 없으므로 귀 공동주택 관리주체가 직접 관리하여야 합니다. 다만, 주민운동시설의 경우 2013.1.9 「주택법 시행령」 개정에 따라 2014.1.1부터는 해당 요건을 갖출 경우 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있음을 알려드립니다(「주택법 시행령」 제55조의5).
(국토교통부 전자민원-2013.01.16)

Q 044

주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁해 운영할 때 임대료를 받아서 운영해도 되는지, 외부인에게 사용료를 받고 운영할 수 있는지?

- 주민운동시설은 전문적인 관리 등을 위한 목적으로 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 10 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 4분의 3 이상[2014.4.24 과반수로 개정됨. 4분의 3 이상

→ 과반수]의 동의를 받으면 관리주체가 아닌 자에게 주택관리업자 및 사업자 선정 지침에 따라 외부에 위탁할 수 있다(「주택법 시행령」 제55조의5, 시행일 2014년 1월 1일).

다만 공동주택 복리시설은 주택단지 입주자 등의 생활복리를 위한 시설이고(「주택법」 제2조 제9호), 복리시설의 용도변경도 영리를 목적으로 하지 않는 시설로만 허용되는 점(「주택법 시행령」 별표 3, 1. 용도변경), 이러한 주택법령의 취지를 감안해 대법원에서도 공동주택 주민운동시설은 영리목적으로 운영해서는 안 된다는 취지로 판시한 점(대법원 2007도376) 등을 종합하면 주민운동시설을 외부에 위탁해 운영하는 경우에도 임대료 및 보증금을 받고 운영하거나, 입주민이 아닌 외부인에게 사용료를 받고 운영하는 등 영리적인 목적으로 운영할 수 없다(다만, 전문 운영업체에 위탁시 수수료를 지급하거나 필요시 입주민 등에게 사용료를 받는 것은 가능).

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 4〉

Q 045

주택법에 의한 공동주택에서 주민복리시설로 지정된(건축물관리대장상 보육시설) 건물을 민간에게 임대료를 받고 임대할 수 있는지. 임대가능 하다면 이 권한이 입주민의 동의 없이 입주자대표회의 단독으로 행위 할 수 있는 범위 내 권한인지 여부.

- 공동주택의 복리시설은 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 시설이고(「주택법」 제2조제9호), 복리시설의 용도변경도 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설로만 허용되는 점(「주택법 시행령」 별표3, 1. 용도변경), 이러한 주택법령의 취지를 감안하여 대법원에서도 공동주택의 주민운동시설은 영리로 운영하여서는 아니 된다는 취지로 판시한 점(대법원 2007도376, 별첨) 등을 감안하면, 복리시설을 영리의 목적으로 임대하여 사용하도록 하는 것은 가능하지 않습니다.

〈국토교통부 전자민원, 2014.07.21〉

Q 046

사용하지 않고 비어 있는 경로당을 재건축추진위원회 및 부녀회에서 입주자대표회의 의결을 통해 한시적으로 사용할 수 있는지?

- 질의의 내용이 경로당 구조물을 변경하는 것이 아니라 사용하지 않고 있는 경로당을 한시적으로 다른 용도로 사용하는 것이라면, 경로당 사용 대상자 및 임대, 사용하고자 하는 재건축추진위원회 및 부녀회의 합의를 통해 사용할 수 있을 것입니다.

〈국토부 주택건설공급과-4991, 2012. 9. 17〉

Q 047

공동주택의 어린이시설에 대한 임대계약 절차는 어느 법령을 따라야 하는지?

- 공동주택의 어린이시설에 대한 임대계약 시 구체적인 계약 조건, 계약 내용 등에 대해서는 관리규약 등에 따라 귀 공동주택에서 결정해야 할 사항입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 048

어린이집 운영자 선정 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 적용해야 하는지?

- 어린이집 운영자 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 적용을 받지 않음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 049

안녕하세요. 8년째 아파트 관리동 어린이집을 운영하고 있는 원장입니다.

2년마다 재계약을 하면서 어린이집을 운영하고 있는데요. 지난 2012년 8월에 인상을 하면서 재계약을 하였고 이번에 다시 재계약을 하려고 하는데 일방적으로 아파트 입주인 대표회의에서 인상을 한다고 하면서 인상을 안할시에는 다른 사람에게 재입찰을 한다고 일방적으로 통보를 합니다. 8년 동안 운영해 오면서 아무런 문제도 없었는데요. 임대료는 보육료 수입의 5%로 알고 있는데요. 제가 구제 받을 수 있는 것은 없을까요?

- 공동주택의 어린이집 임대에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라야 하며, 「주택법 시행령」 제57조제1항제20호에 따라 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대 하는 것을 포함)시 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집의 임대료에 동의하는 비율에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다.
따라서 질의 하신 기존 어린이집 운영자와 재계약, 보육료 산정 등에 관한 사항은 해당 공동주택관리 규약을 확인하여 관리규약으로 정한 바에 따르도록 요구하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 050

아파트 입주인이 주민공동시설인 독서실을 동대표와 임대계약을 체결하고 입주인 및 외부인을 대상으로 독서실 영업을 하고 있는 경우,

1. 임대하여 독서실 영업이 가능한지요?
2. 불가능하다면 체결한 계약서의 처리방법을 문의합니다.

- 공동주택의 부대시설 및 복리시설(어린이집 제외)은 위탁(임대)하여 운영할 수 없으므로 귀 공동주택 관리주체가 직접 관리하여야 합니다.
- 다만, 주민운동시설의 경우 2013.1.9 「주택법 시행령」이 개정에 따라 2014.1.1부터는 해당 요건을 갖출 경우 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있음(「주택법 시행령」 제55조의5).
이미 체결한 계약서의 처리방법은 민사적으로 해결하여야 할 것이므로 법률전문가에게 문의하여 주시기 바랍니다.
〈국토교통부 전자민원-2013.05.14〉

Q 051

아파트의 스프링클러 배관에서 세대 안으로 들어가는 가지관의 경우 전용부분인지, 공용 부분인지?

- 스프링클러는 「주택법 시행규칙」 별표5 제3호 마목에서 정한 장기수선계획 수립기준에 포함되는 소화 설비이며, 입주민을 화재로부터 보호하기 위한 정책적 측면에서 볼 때 스프링클러 배관(세대 내부로 들어가는 가지관 포함)은 공용부분으로 봐 관리사무소에서 유지관리 하는 것이 타당할 것으로 판단된다.
〈주택건설공급과 - 3853, 2013. 10. 10〉

Q 052

우리 아파트는 지역난방방식 아파트로서 전기, 수도, 온수, 난방의 개별 사용량이 모두 관리비에 포함되어 부과되고 있어 관리비 체납시 아파트 관리에 많은 어려움이 있습니다. 이에 관리비 3개월 이상 체납세대의 경우 관리비 납부 독촉 수단으로 단전, 단수가 불가능한 것으로 알고 있습니다.

1. 그러면 당 아파트의 경우 온수와 난방차단은 가능한지 답변 바라며,
2. 아파트의 관리비 체납으로 관리에 어려움을 겪고 있으므로 이에 대한 조치 방안이 꼭 필요하다고 사료됩니다.

- 주택법령에서는 단전, 단수에 대하여 정하고 있는 내용이 없으나, 단전 및 단수는 입주자들의 기본적인 권리를 침해하는 행위이므로 타당하지 않은 것으로 판단됩니다. 다만, 완전한 단수가 아닌 온수 및 난방차단을 취하는 것이 가능한지 여부에 대하여는 법률전문가에게 상담하여 하시기 바라며 보다 자세한 내용은 공동주택의 관리에 관한 감독 권한을 가진 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.
〈국토교통부 전자민원-2013.12.10〉

Q 053

지역아동센터는 아동복지시설로 공동주택, 단독주택, 근린생활시설의 설치가 가능합니다. 공동주택 내 부대시설과 복리시설은 건축물 용도가 공동주택에 해당되는지 알고 싶습니다.

- 부대시설과 복리시설의 경우 해당 건축물에 따라 용도가 달리 적용될 수 있는 것임을 알려드리니, 이에 대한 자세한 사항은 해당 사업계획승인권자에게 문의하시기 바랍니다.

◇ 참고 사항 ◇

[지역아동센터는 지역사회 아동의 보호, 교육, 건전한 놀이와 오락의 제공, 보호자와 지역사회의 연계 등 아동의 건전육성을 위하여 종합적인 아동복지서비스를 제공하는 시설입니다(「아동복지법」 제52조8항).

위와 같은 지역아동센터는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 건축물 용도가 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설인 곳에 설치 할 수 있습니다.]

〈국토교통부 전자민원-2013.08.13〉

Q 054

「주택법 시행령」 55조의5[주민운동시설의 위탁 운영]에서의 주민운동시설과 위탁운영의 의미가 궁금합니다.

1. 주민운동시설이란 사업주체 및 아파트자체에서 시설한 것만을 의미하는지?
즉, 외부업체가 시설을 들여오거나 설치한 시설은 해당되지 않는지, 해당되는지?
- 주민운동시설의 의미와 범위 등을 알고 싶습니다.
2. 위탁운영이란 전문업체에 맡기고 임대료를 받으면 수익사업이 되는데도 괜찮은지?
월급제 전문가에게 운영을 위탁하는 걸 의미하는지?
- 위탁운영의 의미와 범위 등에 대한 명확한 해석을 부탁드립니다.

1. 주민운동시설은 복리시설의 하나로(「주택법」 제2조제9호), 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비(「주택법 시행령」 제58조제1항)로 부과할 수 있을 것이며, 수익자부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과(「주택법 시행령」 제58조제4항)할 수 있으나 주민운동시설을 위탁하여 외부위탁 업자에게 운동기구, 관리비 등을 부담하는 조건으로 위탁업체를 선정하는 것은 타당 하지 않음을 알려드립니다.
2. 공동주택의 복리시설은 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 시설이고(「주택법」 제2조제9호), 복리시설의 용도변경도 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설로만 허용되는 점(「주택법 시행령」 별표3, 1. 용도변경), 이러한 주택법령의 취지를 감안하여 대법원에서도 공동주택의 주민운동시설은 영리로 운영하여서는 아니 된다는 취지로 판시한 점(대법원 2007도376, 별첨) 등을 감안하면, 복리시설을 영리의 목적으로 임대하여 사용하도록 하는 것은 가능하지 않습니다.
- 따라서 주민운동시설을 위탁하여 관리하는 외부위탁업자에게 임대료와 보증금을 받는 것은 타당하지 않으며, 위탁에 따른 수수료를 지급하는 것이 타당함을 알려드립니다.
(국토교통부 전자민원-2014.04.08)

Q 055

당 아파트에는 주민운동시설인 테니스장을 임대인과 테니스회와의 협약에 의해 테니스회에 운영 및 관리를 맡기고 있습니다. 관리사무소에서 관리에 관여하고 있지 않습니다. 테니스회에서 회원의 회비에 의해 테니스장 소요 비용 및 전기료 등을 충당하고 있고 테니스회에 소속되어 있는 강사가 테니스장의 구장 관리 등 전반적인 관리를 하고 있습니다. 강사는 외부인이고, 테니스 회원의 개인강습(레슨)을 통하여 일정 부분 수입을 충당하고 있습니다. 그리고 테니스회의 구성도 총 20명 정도이고 10명 정도는 외부인이고 아파트 주민은 10명 정도입니다.
이 상황이 아파트 법령에 위배되는 면은 없는지요.

- 주민운동시설 등 공동주택의 공용부분에 대한 관리는 관리주체가 해야 합니다. 다만, 「주택법 시행령」 제55조의5에 따라 관리주체는 주민운동시설을 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있으며, 관리주체가 주민운동시설을 위탁하려면 다음 각 호의

구분에 따른 요건을 갖추어야 하는 것입니다.

1. 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택의 주민운동시설 : 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받을 것
2. 임대주택의 주민운동시설 : 임대사업자 또는 전체 임차인의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 임차인의 과반수의 동의를 받을 것
3. 주상복합 공동주택의 주민운동시설 : 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받을 것

또한 주민운동시설을 외부에 위탁하여 운영하고자 하는 경우 「동 시행령」 제55조의4제1항제1호나목에 따라 관리주체는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행하여야 합니다.

따라서 질의와 같이 입주자대표회의와 테니스 동호회 간의 협약에 의해 테니스시설 운영을 위탁할 수 없음을 알려드립니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 056

1. 질의 내용 :

현재는 공동주택의 주민운동시설을 외부인이 사용하지 못하도록 하고 있으나, 만약 이웃한 아파트끼리 입주자대표회의 의결로 운동시설을 공유하여 사용 할 수 있는지 여부를 검토하여 답변해 주시기 바랍니다.

예) 각 아파트별로 주민운동시설을 직영으로 운영 할 경우 당 아파트는 수영장 시설이 되어 있으며, 이웃 단지는 체육관 시설이 되어 있어 입주민들은 이를 교류하며 일정 사용료를 내고 이용하고 싶어 합니다.

2. 또한 위탁 관리 방식일 경우도 가능한지의 여부를 답변해 주시기 바랍니다.

- 주민운동시설을 2개 단지에서 관리규약으로 정하여 사용료를 받고 운영하는 등 영리를 목적으로 운영 하지 않는다면 가능할 것이나 공동 운영에 대해서는 별도의 규정이 없으므로 귀 공동주택에서 정한 관리규약을 참고하시거나 해당 지자체에 문의하여 주시기 바랍니다.

2014.1.1부터 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있으나(「주택법 시행령」 제55조의5제1항), 이 경우에도 영리를 목적으로 운영할 수는 없으며, 주민운동시설은 모든 입주민에게 개방하여 언제든지 원하는 경우에는 이용할 수 있도록 하여야 합니다.

〈국토교통부 전자민원-2014.09.06〉

Q 057

전관협(헬스 관장님들 모임)에서 국토해양부에 지속적인 항의와 건의로 주택법 개정을 통해 아파트 헬스를 입주민 외에 외부인에게도 개방을 하기로 했던 법을 입주민에게만 개방하는 조건 하에, 위탁관리만 허용하기로 했다는 소식을 방금 국토부 주택정책관 행정사무관과 통화에서 확답을 들었고 이를 입증하는 문건을 전관협 이름으로 질의를 통해 정확한 유권해석 자료를 보내주기로 했습니다.

- 공동주택의 복리시설은 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 시설이고(「주택법」 제2조제9호), 복리시설의 용도변경도 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설로만 허용되는 점(「주택법 시행령」 별표3, 1. 용도변경), 이러한 주택법령의 취지를 감안하여 대법원에서도 공동주택의 주민운동시설은 영리로 운영하여서는 아니 된다는 취지로 판시한 점(대법원 2007도376) 등을 감안하면, 복리시설의 영리적인 이용은 불가함을 알려드립니다.

다만, '14년부터는 보다 전문적인 관리 등을 위한 목적으로, 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받으면 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있으나, 이 경우에도 외부인에게 해당 시설을 개방하는 등 영리를 목적으로 운영할 수는 없음을 알려드립니다(「주택법 시행령」 제55조의5, '13.1.9 「주택법 시행령」 부칙 제1조).

〈국토교통부 전자민원-2013.07.11〉

Q 058

주민운동시설은 분양가에 포함된 입주자의 자산으로 시설 내의 운동기구 역시 입주자의 몫입니다. 회원제로 운영하는 주민운동시설 내의 필요에 따라 운동기구의 노후 및 업그레이드 요구로 기존 시성의 교체 및 신규 구입의 필요성이 대두 되었습니다.

1. 회원제로 운영돼 운동기구 교체 및 신규 구입시 회원들의 회비 또는 회비충당금으로 구입할 수 있는지요? 이럴 경우 소유권은 누구에게 있는지요?
2. 아니면 고정자산의 취득으로 아파트 입주자가 부담하여 구입해야 하는지요?

- 주민운동시설 해당 시설에 소요되는 비용은 관리비로 부과 가능합니다(「주택법」 제45조, 「동법 시행령」 제58조, 별표5, 예를 들어 경로당 운영에 따른 비용은 관리비로 부과 중). 다만, 주민운동시설의 경우에는 수익자 부담원칙에 따라, 해당 시설을 이용하는 입주민에게 비용을 일부(또는 전부) 부담시키는 경우가 있으며, 이것도 위법은 아닙니다.

실무적으로 볼 때, 상기 주민운동시설 운영비용을 ①관리비로만 부과하는 경우 ②일부는 관리비, 일부는 사용료로 부과하는 경우 ③사용료로 전액 부과하는 경우로 파악되며, 주택법령상 모두 가능하며, 이는 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 결정할 사항인 것으로 사료됩니다.

〈국토교통부 전자민원-2014.03.04〉

Q 059

민원 답변 중에서 주민운동시설을 위탁하여 외부위탁 업자에게 운동기구, 관리비 등을 부담하는 조건으로 위탁업체를 선정하는 것은 타당하지 않음을 알려드립니다. 라는 부분을 확인하였습니다.

그렇다면 운동기구는 입주민들이 마련해야한다는 것인데, 운동기구를 마련하는데 비용 부담이 큰 지라, 관리사무소에서 운동기구만 렌탈료(사용자에게 운동시설 사용료로 부담하게 함)를 지불하고 관리사무소가 운영하든지 아니면 절차를 거쳐 외부위탁 하는 건 가능한 것인가요?

- 주민운동시설을 위탁 운영시 운동기구, 관리비 등을 부담하는 조건으로 위탁업체를 선정하는 것은 타당하지 않으나 운동기구를 렌탈하여 사용자에게 사용료를 부담하게하고 직영 또는 위탁 운영하는 것은 가능할 것입니다.

보다 자세한 사항은 공동주택관리에 대한 지도 감독 권한이 있는 해당 지자체에 문의하시기 바랍니다.
 〈국토교통부 전자민원-2014.07.30〉

Q 060

「주택법 시행령」 제55조의5제2항에 따라 선정된 공동주택 주민운동시설 위탁운영자가 위탁운영 수수료와 별도로 수영, 골프 등 처음 운동을 시작하는 입주민들이 위탁운영 업체 트레이너에게 입주민 개인 스스로 자발적으로 레슨비를 부담하고 운동을 배우고자 할 경우 적법성에 대하여 수원시청 유선 질의 결과 영리목적이므로 불가능하다는 답변을 들었습니다. 그러나 강제에 의한 것도 아닌 수영과 골프 등을 배울 수 있는 공간과 시설이 갖추어져 있음에도 거주 아파트 외부로 나가 수강료를 내고 배워야 한다는 것에 대하여 납득하기 어렵습니다.

따라서 이에 대한 귀 부서의 법령 해석을 회신하여 주시면 감사하겠습니다.

- '14년부터 관리주체는 주민운동시설을 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제55조의5제1항, '13.1.9 「주택법 시행령」 부칙 제1조). 다만, 공동주택의 복리시설은 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 시설이고(「주택법」 제2조제9호), 복리시설의 용도변경도 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설로만 허용되는 점(「주택법 시행령」 별표3, 1. 용도변경), 이러한 주택법령의 취지를 감안하여 대법원에서도 공동주택의 주민운동시설은 영리로 운영하여서는 아니 된다는 취지로 판시한 점(대법원 2007도 376) 등을 감안하면, 위탁하여 운영하는 경우에도 임대료 및 보증금을 받고 운영하거나, 해당 공동주택 입주민이 아닌 외부인에게 사용료를 받고 운영하는 등 영리적인 목적으로 운영할 수 없음을 알려드립니다.

다만, 해당 시설의 이용 등에 전문가의 지도만 필요하다면 트레이너 등과의 노무계약을 체결하여 운영하는 방법 등은 가능할 것입니다.

〈국토교통부 전자민원-2014.02.19〉

Q 061

우리 아파트에는 테니스 코트가 2면이 설치되어 있습니다. 전원이 아파트 주민들로 테니스 동호회가 구성되어 있습니다. 테니스 코트의 효과적인 운영과 관리를 위하여 테니스 동호회에서 전권을 가지고 일반 입주민들에게 경제적 부담을 주지 않고 테니스장을 운영·관리하게 하고자 합니다. 이럴 경우에도 관리주체가 아닌 자에게 위탁하는 것으로 보아 「주택법 시행령」 제55조의5(주민운동시설의 위탁운영) 제2항제호에 의거 입주자

대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 4분의 3 이상의 동의를 받아야 합니까?

- 관리주체는 2014년부터 보다 전문적인 관리 등을 위한 목적으로, 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받으면 관리주체가 아닌 자에게 주민운동시설을 위탁하여 운영할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제55조의5제2항). 따라서 과반수의 동의 요건은 귀 공동주택에서 위탁운영을 한다고 하면 전체 입주자 등의 과반수임을 알려드립니다. 따라서 위탁업체가 아닌 테니스 동호회에서는 운영이 불가함을 알려드립니다.

[2014.4.24 「주택법 시행령」 제55조의5제2항 개정에 따라 주민운동시설 외부 위탁을 하려는 경우 전체 입주자등의 과반수 동의를 받아야 함.(4분의 3 이상 → 과반수) : 개정 내용 반영 수정.]

〈국토교통부 등록일-2014.02.13〉

Q 062

주민공동시설은 영리목적으로 운영을 할 수 없다고 규정하는데 영리목적이 아닌 위탁의 범위는 어디까지인지?

- 주택법령에는 주민 운동 시설의 위탁운영과 관련, 영리 목적이 아닌 위탁의 범위를 정하고 있지 않습니다. 다만, 대법원 판례(대법원 2007도376) 등에서는 주민운동시설을 해당 공동주택 입주민 외의 자에게 사용료를 받고 이용하도록 하거나, 관리 주체가 아닌 자에게 임대료 및 보증금을 받고 임대하여 임차인이 해당 시설을 독점적으로 사용, 수익을 얻으며 자기 계산 하에 전업으로 운영하는 경우 등은 영리 목적으로 운영한 것으로 판시한 바 있으니 이를 참고하시기 바랍니다.
- 또한, 주민 운동시설을 위탁 운영하는 경우에도 해당 시설은 모든 입주민이 이용할 수 있도록 개방하여야 할 것이며 위탁 운영에 따른 비용은 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반여건을 감안하여 관리비 또는 사용료로 부과하고 해당 위탁 업체에게는 위탁 수수료를 지급하여야 할 것임을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 063

아파트 내 휘트니스센터 골프연습장 운영관리에 대해 질의 드립니다.

골프연습장 운영 관리를 관리주체가 아닌 입주민들이 회원 모집하여(동호회식) 관리하겠다고 하여 입주자대표회의에 의결할 경우 가능한지요?

* 운영방법

- 1) 입주민 상대로 회원 모집 하여 일정 금액의 가입비 및 월회비로 운영.
- 2) 골프공 등 운영에 필요한 소모품 일부 회원 부담.

- 주민운동시설은 복리시설의 하나로(「주택법」 제2조제9호), 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비로 부과할 수 있을 것이며(「주택법」 제45조제1항), 수익자부담원칙에 따라 그 비용의 일부를

해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과할 수 있을 것입니다. 이와 관련, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금등의 납부대행은 관리주체의 업무(「주택법 시행령」 제55조제1항제3호)이므로, 질의 내용과 같이 주민운동시설의 사용료를 일부 입주인이 받아 운영하는 것은 바람직하지 않은 것으로 사료됩니다.

〈국토교통부 전자민원-2014.08.07〉

Q 064

주민운동시설(헬스장, 골프장)을 운영하고 있는 아파트입니다.

1. 헬스 트레이너 2명을 임대위에서 노무계약을 통해 고용하고 있습니다. 계약 기간이 만료되어 재차 노무계약을 할 경우에 질문입니다.

가. 「주택법 시행령」 55조의5에 의해 입주인등의 동의를 받은 이후에 노무계약을 해야 한다.

나. 노무계약은 위탁계약이 아니므로 입주인등의 동의 없이 임대위 결정 후 노무계약이 가능하다.

- 「주택법 시행령」 제51조제1항제4호에 따라 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항은 입주자대표회의 의결 사항입니다. 또한 「동 시행령」 제57조제1항제6호에 따라 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임은 해당 공동주택 관리규약으로 정하는 것입니다.

따라서 질의와 같이 귀 공동주택 주민운동시설을 자체적으로 운영하기 위하여 직원을 고용하고자 한다면 입주자대표회의에서 의결하여, 귀 공동주택 관리규약으로 정하는 바에 따라 근로계약을 체결할 수 있을 것으로 판단됩니다.

참고로 「주택법 시행령」 제55조의5에 따라 주민운동시설은 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있으며, 주민운동시설을 외부에 위탁하여 운영하고자 할 경우 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 갖추어야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

1. 법 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택에 입주한 주민을 위한 주민운동시설의 경우: 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받을 것
2. 임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택에 입주한 주민을 위한 주민운동시설의 경우: 임대사업자 또는 전체 임차인의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 임차인의 과반수의 동의를 받을 것
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물에 입주한 주민을 위한 주민운동시설의 경우: 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받을 것

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 065

우리 아파트는 평일 오전에 다들 출근할 시간에도 주차장이 뱅뱅하게 차서 주차 할 공간조차 없습니다. 이유인즉 아파트에서 앞에 위치한 업체와 계약을 하여 그곳의 직원들이

아파트 주차장에 주차를 하고 있다고 합니다. 아파트 주차장에 얼마나 많은 그 업체 직원이 주차를 하는지, 그로 인해 나는 수입이 얼마인지, 그것을 어떻게 관리하고 있는지 그런 부분에 대해서 대부분의 주민들은 알지도 못하고 있습니다.

이 부분이 가능한 부분인지요? 내역에 대해 투명한 공개 요청이 가능한지요?

- 공동주택의 주차장은 해당 공동주택의 부대시설에 해당하므로 공동주택의 부대시설을 영리를 목적으로 외부에 임대할 수 없을 것으로 판단됩니다. 공동주택의 주차장 영업에 관하여 보다 자세한 사항은 해당 공동주택 관리에 관한 지도감독권자인 관할 구청에 문의하시기 바랍니다.

참고로 공동주택의 잡수입에 관한 사항은 「주택법 시행령」 제58조제8항에 따라 국토교통부장관이 지정하는 인터넷 홈페이지(공동주택관리정보시스템 : www.k-apr.go.kr)에 공개하여야 하며, 「동시행령」 제55조제3항에 따라 관리주체는 공동주택의 입주자등이 정보의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 066

공동주택의 부대시설인 주차장을 입주자, 사용자 외의 불특정·다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것이 허용되는지?

- 공동주택의 부대시설인 주차장은 영리목적으로 이용할 수 없으므로, 입주자, 사용자 외의 불특정, 다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면 개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것은 위 주차장을 영리목적으로 이용하는 것이기 때문에 허용되지 않습니다(법제처 법령해석, '13.12월).

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 067

아파트 주차장에 장기적으로 주차된 대형보트 및 캠핑카에 대한 조치 방법은?

- 단지안의 전기, 도로, 상하수도, 주차장, 가스설비, 냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준은 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결할 수 있으므로(「주택법 시행령」 제51조제1항제3호), 질의의 사항은 귀 공동주택 입주자대표회의에서 정하여 운영할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 068

제가 근무하는 관리소의 윗층 세대 베란다 유가 주변으로 누수가 되어 아래층 베란다 천정으로 물이 떨어지고 있습니다. 관리소에서 판단컨데 유가와 윗층 세대 베란다 슬라브(층) 연결부분 및 유가 자체 문제로 사료됩니다. 베란다 pvc 우수관에는 아무런 문제가 없습니다.

관리소 판단한 대로 유까 부분에 문제로 인해 누수발생시 윗층 세대의 전유부분으로 보고 윗층 세대에서 수리하는 것이 맞는지 아니면 공용부분으로 관리소에서 보수를 하여야 하는지 궁금합니다.

- 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 관하여 관리규약에 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제18호), 질의의 공유부분 여부 및 비용부담에 대해서는 해당 공동주택 관리규약에 정한 내용에 따르시기 바랍니다.
〈국토교통부 전자민원-2013.07.02〉

Q 069

우리 아파트 베란다쪽 세대 내에 우수배관(건축당시부터 있음)이 있습니다. 윗층 우수배관의 하자로 아래층 베란다로 물이 떨어질 경우 순수하게 옥상 빗물을 처리하는 배관이므로 공용 부분으로 보아 관리사무소에서 처리하여야 하는지?
아니면 세대내 있는 설치물이므로 (세대에서 설치하지 않았더라도) 세대에서 부담하여 처리하는지?

- 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 대하여는 관리규약에 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제18호), 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용에 따르시기 바랍니다.
〈국토교통부 전자민원-2013.07.13〉

Q 070

위층 발코니 바닥에 우수관이 새어 아래층 세대 천장으로 누수가 발생한 것과 관련, 「주택법 시행령」 제58조제5항(관리주체는 보수를 요하는 시설(누수 되는 시설을 포함한다)이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 이를 직접 보수하고, 당해 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다)에 대한 해석 요청

- 공동주택의 관리책임 및 비용부담은 해당 공동주택 관리규약으로 정하므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제18호) 귀 공동주택 관리규약에 따라 누수 부위가 공용부분인지 여부를 판단하여 관리주체가 비용을 부담할지 여부를 결정하시기 바랍니다.
- 아울러, 관련 규정은(「주택법 시행령」 제58조제5항) 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 시설의 보수공사를 관리주체가 하였으나 해당 시설이 공용부분이 아니라면 해당 입주자등에게 비용을 부과할 수 있다는 규정으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 071

지하 공영주차장에 주차한 입주민의 차에 주차장 누수가 있어서 차량 범퍼를 해손 하였다는 주장과 배상요구를 관리사무소에 접수하였습니다. 동 건과 관련 배상 기준은 관리규약에서

찾지를 못하였습니다. 입주자 대표회의에 안건 상정하여 배상 방안을 마련해야 하는지?
 해손 된 입주민 스스로 차량을 보상 받도록 해야 하는지?
 좋은 안을 제시해 주시면 많은 도움 되겠습니다.

- 질의의 경우 입주민의 차량 훼손에 대해 해당 공동주택의 소유자 또는 관리자의 과실 여부, 입주민의 과실 여부 등에 따라 손해배상 책임이 달라질 수 있을 것이므로 구체적인 사실관계를 가지고 법률 전문가에게 문의하시기 바랍니다.
 〈행복지원센터 전자민원-2014.12〉

Q 072

분리배선 된 아파트에서 지상파방송 시청용으로 사용하는 선로를 스카이라이프가 사용하도록 하는 것이 타당한지 여부?

- 공동주택에는 방송통신위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 텔레비전방송·에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비를 설치하여야 하고 해당 시설은 원래 목적에 맞게 장기수선계획에 따라 적절하게 보수 되는 등 관리되어야 할 것입니다(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제42조제1항, 「주택법 시행규칙」 별표5 3. 전기, 소화, 승강기 및 지능형 홈네트워크설비 아. 통신 및 방송설비). 따라서 질의의 경우에도 두 개 선로는 방송통신위원회의 고시 기준에 맞게 사용되어야 할 것입니다.
 이와 관련, 지상파방송 시청용으로 사용하는 선로를 스카이라이프에서 사용하는 것이 고시 기준에 맞는지 여부는 방송통신위원회에 문의하시기 바랍니다.
 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 073

우리 아파트에서는 지방유선방송사와 계약을 함에 있어 총 198세대 중 90%의 의무가입 조건으로 2년간 단체계약을 하였으며 기간 종료시점에 있는바 방송사로부터 재계약 제의를 받고 있습니다. 재계약 조건으로 과다한 시청료 인상을 요구하고 있으며, 재계약을 이행하지 않을시는 유선시청을 단절하겠다고 합니다.
 우리 아파트는 개별 공영시청 시설이 없습니다. 아파트 개별시청 시설을 하자면 소요비용과 공영시설업체는 어디인지요? 유선업체는 몇 곳이나 있는지요?
 단체계약을 할 경우 관리소장 명의로 할 것인지? 입주자대표회장 명의로 할 것인지? 알려주십시오.

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제42조제1항에 따라 공동주택에는 미래창조과학부 장관이 정하여 고시하는 바에 따라 텔레비전방송·에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비를 설치하여야 합니다.

따라서 공동주택의 입주자들은 방송수신 공동설비를 통해 지상파 방송 시청은 자유롭게 할 수 있습니다. 또한 별도의 유선방송을 시청하고자 하는 경우에는 해당 세대에서 유선방송 시청을 신청한 경우에 별도의 비용을 지불하고 시청할 수 있을 것이므로 해당 세대에서 별도로 유선방송 시청을 신청하지 않았다면 유선방송 수신료를 부담하지 않아야 할 것으로 사료됩니다.

귀 공동주택의 경우 동 지침에 따른 방송수신을 위한 공동수신설비가 설치되어 있지 아니한 이유를 알 수 없습니다만 공동수신설비가 없다면 지금이라도 해당 설비를 설치하시기 바랍니다. 또한 공동수신설비 설치 업체 현황 및 설치비용, 유선방송사업자 현황 등에 관한 사항은 방송통신위원회(02-500-9000) 또는 미래창조과학부(국번 없이 1335)에 문의하시기 바랍니다.

또한 유선방송 시청을 위한 단체계약은 개별 세대에서 유선방송 시청 여부를 선택하는 것을 전제로 하는 것이며, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하지 않으므로 귀 공동주택에서 합리적으로 결정할 수 있을 것이나, 입주자들을 대표하여 단체계약을 하는 것이므로 입주자대표회의에서 계약하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 074

내벽력에 붙어 있는 작은 방 창문틀 방수(코킹) 부분이 전용부분인지? 아니면 공용부분인지?

- 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 대하여는 관리규약에 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제18호), 질의의 방수(코킹)부분의 공용부분 해당여부는 귀 공동주택의 관리규약에 따라 자체적으로 판단하실 사항임을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 075

우리 아파트는 건물이 노후하여 수도계량기 고장이 많습니다.

수도계량기가 개별세대가 교체하여야 하는지, 관리사무소에서 공용부분의 재산으로 보고 관리비로 수리해 주어야 하는지 의견이 분분합니다. 이에 답변을 주시면 감사하겠습니다.

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제18호에 따라 공동주택의 관리책임 및 비용부담에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다. 따라서 질의 하신 개별 세대의 계량기를 공용부분으로 관리할지 여부에 대해서는 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 076

이사 온지 1년 6개월이 되었고, 베란다쪽 누수는 이사 오기 전부터 있었던 문제입니다. 그러나 시간이 지나면서 새는 부분이 확장되어 수리를 요청했지만, 관리소장님은 공용면적이 아니어서 수리비용을 세대가 내야 한다는 의견입니다. 해당 부분은 윗집의 베란다 부분(저희 아파트는 4층까지 같은 평수이고 5층부터 7층까지 단계적으로 평수가 줄어드는 구조라서 각 집이 전용 베란다는 가짐)입니다.

따라서 저희 베란다 천정의 새는 부분이 위층 베란다라면 이를 공용면적으로 보지 않으며, 불편을 겪고 있는 사람이 수리의 주체가 되어야 한다는 의견이 공동주택 관리상 타당한 것인지 도움을 청합니다.

- 질의와 같이 해당 세대에 속하는 발코니 외에 별도의 공간이 있는 것으로 사료되며 이 경우 해당 부분이 공용부분인지 전용부분인지 여부는 해당 공동주택의 건설 도면이나 해당 세대의 등기부등본 등으로 확인해 보시기 바랍니다.

또한 질의와 같이 세대 간에 누수가 발생한 경우에는 누수의 원인을 먼저 확인해 보시기 바라며, 해당 누수 원인이 공용부분에 해당하면 관리사무소에서 보수해야 할 것이며, 전용부분이라면 해당 세대의 소유자가 보수하여야 할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 077

아파트 배관 소음문제로 관리사무소에 전화를 하면 펌프를 끄고 나중에 다시 작동을 시키는 것으로 하고 계십니다. 근본적인 문제해결을 하려면 어떻게 해야 하는지?

- 질의 하신 배관소음이 공용부분 급수배관에서 급수펌프가 가동될 때 발생하는 소음을 말하는 것이라면 해당 급수시설이 설치된 펌프실과 펌프설비 등에 차음 조치를 하거나, 해당 시설에 차음조치만으로 해결이 되지 않는다면 해당 펌프시설 가동 시간을 조정하는 방법을 모색해 보시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

4. 주택관리사

■ 주택관리사 자격증 교부

〈주택법 시행령 제73조〉

- － 시·도지사는 주택관리사보자격시험에 합격한 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경력을 갖춘 자에 대하여 주택관리사 자격증을 발급
 1. 법 제16조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상 500세대 미만의 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함)의 관리사무소장으로서의 근무경력 3년 이상
 2. 법 제16조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상의 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함)의 관리사무소의 직원(경비원, 청소원, 소독원은 제외한다) 또는 법 제53조에 따른 주택관리업자의 직원으로서 주택관리업무에의 종사경력 5년 이상
 3. 한국토지주택공사 또는 지방공사의 직원으로서 주택관리업무에의 종사경력 5년 이상
 4. 공무원으로서 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에의 종사경력 5년 이상
 5. 법 제81조제2항의 규정에 의한 주택관리사단체와 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공동주택관리와 관련된 단체의 임직원으로서 주택관련업무에 종사한 경력 5년 이상
 6. 제1호 내지 제5호의 경력을 합산한 기간 5년 이상
- － 법 제56조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 주택관리사 자격증을 교부받고자 하는 자는 자격증교부 신청서에 제1항 각호의 규정에 의한 실무경력에 대한 증빙서류를 첨부하여 주택관리사보자격시험 합격증서를 교부한 시·도지사에게 제출하여야 함.

Q 078

현재 관리소장 2년 6개월, 관리업체 직원으로 1년간 근무한 경력이 있다.
앞으로 주택관리사 자격증을 취득하기 위한 경력요건은 얼마나 남았는지?

- 「주택법 시행령」 제73조 제1항 제1호에서 법 제16조 제1항에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상 500세대 미만의 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함한다)의 관리사무소장으로 근무경력 3년 이상이면 주택관리사 자격증 발급대상이 된다.
또한 동항 제6호에서 제1호 내지 제5호의 경력을 합산한 기간 5년 이상으로 정하고 있다.
따라서 귀하의 경우 현재 관리사무소장과 주택관리업자의 직원 근무경력을 합하더라도 3년 6개월이므로 주택관리사 자격증 발급대상이 되지 않으니 참고하기 바란다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 10. 1〉

Q 079

공인중개사와 아파트 관리소장을 겸직할 수 있는지?

- 「주택법」 제55조 제3항에서 ‘공동주택 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행해야 한다’고 정하고 있는 바, 당해 관리사무소장이 근로계약서, 취업규칙 등에 따라 정해진 근로시간 동안 업무를 성실히 수행할 수 있다면 근무시간 외에 다른 일을 하는 것을 금지하는 규정은 없다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 27〉

Q 080

한 아파트의 관리소장이 10년 이상을 연임 할 수 있는지 궁금합니다.

- 귀 공동주택의 관리방법이 자치관리(입주자대표회의에서 직접 관리직원을 고용하여 관리하는 방법)에 해당한다면, 해당 관리사무소장의 채용에 관한 사항은 귀 공동주택 입주자대표회의와 관리사무소장 간에 체결한 근로계약에 따라야 할 것이며, 관리방법이 위탁관리(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법)에 해당한다면, 귀 공동주택의 관리를 위탁받은 주택관리업자가 해당 관리사무소장을 채용하는 것이니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 081

저희 아파트는 현재 자치관리로 운영 중입니다. 아파트 자치관리의 경우,

1. 후임 관리소장을 동대표 회장과 동대표 임원 몇 명이 임의로 임명하는 것이 가능합니까?
(정기회의 때 갑자기 후임 관리소장이라며 전체 동대표들에게 소개함)
2. 관리소 직원 교체시 정식 절차를 알고 싶습니다.
(동대표 회장 또는 관리소장이 임의대로 교체할 수 있습니까?)

1. 공동주택을 자치관리 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항은 입주자대표회의 의결사항이며(「주택법 시행령」 제51조제1항제4호), 입주자대표회의는 자치관리기구의 관리사무소장을 그 구성원 과반수의 찬성으로 선임해야 하는 것입니다(「동 시행령」 제53조제3항).
2. 위 1번 답변과 같이 자치관리의 경우 관리사무소 직원의 임면에 관한 사항은 입주자대표회의 의결사항이며, 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다(「동 시행령」 제57조제1항제6호)
따라서 관리사무소 직원 채용에 관한 구체적인 사항은 귀 공동주택 관리규약 등으로 정한 바에 따라야 할 것이니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 082

아파트 관리소장으로 관계기관(구청) 신고한 자가 전기기사 자격증으로 동일한 아파트에 전기안전관리자로 선임하여 겸직을 하고 있는 관리소장(입주자대표회의 및 위탁관리업체는

별도 답변을 요합니다)은 어떠한 처벌을 받을 수 있는지 관계 법령에 근거하여 구체적으로 답변하여 주시면 감사드리겠습니다.

- 질의 내용에 귀 공동주택이 「주택법 시행령」 제48조에 따른 의무관리대상 공동주택인지에 관한 사항이 누락되어 정확한 답변이 어려우나, 의무관리대상 공동주택이라는 가정 하에 답변을 드리도록 하겠습니다.
관리사무소장은 「주택법」 제55조제3항에 따라 선량한 관리자의 주의로 당해 공동주택 입주자들의 권익보호를 위해 직무에 전념하여야 하며, 전기안전관리자 역시 공동 주택내의 전기시설과 그 부대시설의 효율적 관리를 위한 필수인력이므로 겸직은 타당하지 않습니다.
- 이와 관련, 지방자치단체의 장은 입주자대표회의 관리주체 또는 「주택법」 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 등에게 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 보호를 위하여 필요한 명령을 할 수 있고(「주택법」 제59조제1항), 이에 따르지 않을 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과할 수 있음(「주택법」 제101조제3항제16호)을 알려드리니, 보다 자세한 내용은 해당 지방자치단체(시·군·구)에 문의하여 주시길 당부 드립니다.
(국토교통부 전자민원-2014.02.14)

Q 083

주택관리사 자격 취득을 위한 경력은 공동주택 50세대 이상인 경우에 해당되는 것으로 알고 있다. 공동주택이 30여 세대인 주상복합아파트에 근무하고 있는 경우에도 자격 인정이 되는지?

- 「주택법 시행령」 제73조 제1항 제1호에서 법 제16조 제1항에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상 500세대 미만 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함한다) 관리사무소장으로서 근무경력 3년 이상으로 정하고 있는 바, 사업계획 승인 대상이든 건축허가를 받아 건축한 건축물이든 주택이 50세대 이상이어야 경력의 인정이 가능하다.
(주택건설공급과 전자민원, 2013. 7. 17)

Q 084

기숙사 100여 세대가 포함돼 있는 건물에서 근무시 관리소장 근무경력으로 인정받을 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제2조 제1항에서 「주택법」 제2조 제2호의 규정에 의한 공동주택의 종류와 범위는 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 가목 내지 다목의 규정이 정하는 바에 의한다」라고 정하고 있으며 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 가목 내지 다목에 기숙사는 포함되지 않으므로 주택법령에서 정하는 공동주택에 기숙사는 포함되지 않는다.
따라서 기숙사 100여 세대가 포함된 건물에서 관리소장으로 근무한 경력은 「주택법 시행령」 제73조 제1항 제1호에서 정하는 관리사무소장의 경력에 해당하는 것으로 볼 수 없다.
(주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 20)

Q 085

「주택법」 제58조제2항에 따른 5년 이상 휴면자격으로 있는 주택관리사(보)의 보수교육은 언제 받아야 관리사무소장으로 배치될 수 있는지?

- 「주택법」 제58조제2항에 따라 관리사무소장으로 배치 받으려는 주택관리사(보)는 배치예정일부터 직전 5년 이내(과거 5년간)에 관리사무소장·공동주택관리기구의 직원 또는 주택관리업자의 임직원으로서 종사한 경력이 없는 경우에는 시·도지사가 실시하는 관리사무소장의 직무에 관한 보수교육을 이수하여야만 같은 법 제55조제1항에 따른 관리사무소장으로 배치 받을 수 있습니다. 이 규정은 주택관리사(보) 자격자가 “배치예정일부터 기산하여 과거 5년간 이상”을 공동주택관리 업무에 종사하지 아니한 자(5년 이상 휴면자격자)는 보수교육을 이수하여야만 「같은 법」 제55조제1항에 따른 관리사무소장으로 배치 받을 수 있도록 한 규정입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

Q 086

저는 근무지 관리사무소장으로 재직하면서 교육훈련비 등을 대표회의 회장과 총무이사의 결재를 받아 지출을 승인받아 처리하여왔습니다. 그러나 이달 재계약을 한 후 위수탁관리 계약서에 교육비 부담에 대한 내용이 없으므로 교육비를 교육자가 부담하든가 위수탁관리 계약서에 명기하여 지출근거를 포함하여야 지출할 수 있다고 하여 주택관리사 법정교육의 결재를 보류했습니다.

참고로 제가 관리하는 단지는 의무관리대상 공동주택이 아니므로 주택관리사(보) 자격이 없더라도 관리할 수 있습니다만, 2009년 입주 이후 유자격자 관리사무소장이 근무하고 있었습니다. 교육훈련비를 지출이 꼭 지출할 수 있는 근거가 있어야 지출하여야 하는지 알고 싶습니다.

- 질의 하신 관리사무소장 교육훈련비를 해당 공동주택 관리비등으로 부담할 것인지 여부는 귀 공동주택 관리규약으로 정하거나 계약서에 따라야 할 것이며, 별도로 정한 사항이 없다면 그 교육을 이수해야 하는 사람이 부담해야 할 것으로 판단됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 087

- 주택관리업의 등록기준의 구분에 따른 주택관리사(보) 및 기술인력은 선임이 가능한지?
- 주택관리업 등록기준에 따라 채용된 주택관리사(보) 및 기술인력 등은 주택관리업자가 위탁관리 하는 공동주택의 관리사무소에 근무할 수 있는지?
- 등록된 주택관리사(보) 및 기술인력 등이 다른 업종에 종사하거나 주택관리업자의 사무소에 상근하지 아니한 자는 자격 대여자로 볼 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제68조제1항 관련 [별표 8] 주택관리업의 등록기준의 구분에 따른 주택관리사(보)

및 기술인력은 각각의 자격 별로 1인 이상을 두어야 하는 것이므로 2중 선임이 불가하며

지금까지 주택관리업 등록기준 기술인력에 대하여 본사에 상시근무 하여야 하는 것으로 유권해석하고 있었으나, 상시근무를 주택관리업 등록 회사의 본사 및 현장(공동주택 관리사무소)을 포함한 상시근무로 유권해석을 변경하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.

또한, 등록된 주택관리사(보) 및 기술인력 등이 다른 업종에 종사하거나 주택관리업자의 사무소에 상근(날마다 출근하여 근로기준법에 따라 정상적으로 근무하고 근로의 대가에 대한 임금을 정상적으로 받아야 함)하지 아니한 자는 자격 대여자로 보아야 할 것입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

Q 088

주택관리업 등록기준(「주택법 시행령」 제68조제1항 별표 8)에 위험물관리기능사 이상의 기술자 1명 이상이라고 했는데, 위험물관리 기능사 4류, 위험물관리 산업기사, 위험물 취급기능사, 위험물 안전관리자 자격을 가지고 있는 자도 가능한가요?

- 주택관리업 등록기준에 위험물관리기능사 이상의 기술자 1명 이상에 대하여 검토한 결과 위험물관리기능사 1~6류가 현재는 위험물기능사로 통합되었으며, 기능사 이상이므로 기능사, 산업기사, 기사, 기술사를 포함하는 것입니다.

〈국토교통부 전자민원-2014.03.10〉

Q 089

주택관리사보 합격증서를 소지한 자가 주택관리사 자격증을 시·도지사로부터 발급받기 위하여 갖추어야 하는 실무경력은?

또한 주택관리사 자격심사 및 자격증 발급기관은 어디인가요?

- 주택관리사보 합격 증서를 소지한 자가 주택관리사 자격증을 시·도지사로부터 발급받기 위하여 제출하는 「주택법」 제56조제2항 및 「주택법 시행령」 제73조제1항 각 호의 주택관리 실무경력은 다음과 같습니다.

1. 법 제16조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상 500세대 미만의 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함한다)의 관리사무소장으로의 근무경력 3년 이상
2. 법 제16조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 50세대 이상의 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 건축물 중 주택이 50세대 이상 300세대 미만인 건축물을 포함한다)의 관리사무소의 직원(경비원, 청소원, 소독원은 제외한다) 또는 법 제53조에 따른 주택관리업자의 직원으로서 주택관리업무에의 종사경력 5년 이상
3. 한국토지주택공사 또는 지방공사의 직원으로서 주택관리업무에의 종사경력 5년 이상
4. 공무원으로서 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에의 종사경력 5년 이상

5. 법 제81조제2항의 규정에 의한 주택관리사단체와 국토해양부장관이 정하여 고시하는 공동 주택관리와 관련된 단체의 임직원으로서 주택관련 업무에 종사한 경력 5년 이상
6. 제1호 내지 제5호의 경력을 합산한 기간 5년 이상

주택관리사 자격심사 및 자격증 발급기관은 주택관리사보 합격증서를 교부한 시·도지사임
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

Q 090

주택관리업자가 위탁관리 하는 공동주택의 관리사무소장이 그 업무집행에 관한 손해배상 책임을 보장하기 위하여 「주택법」 제55조의2에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하고도 주택관리업자는 보증설정 입증서류 외에 재정보증 또는 신원보증보험 증서를 별도로 요구할 수 있는지?

- 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우
 - 관리사무소장으로 배치된 주택관리사(보)는 그 업무를 집행하는 데 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 500세대 미만의 공동주택은 3천만원, 500세대 이상의 공동주택은 5천만원에 각각 해당하는 보증보험(신원보증보험으로 대체불가)·공제 또는 공탁을 설정(이하 “보증설정”이라 함)하여야 하므로
 - 주택관리업자가 주택관리사(보)를 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 때에는 보증설정*을 하게 하여야 합니다.

*참고 : 해당 공동주택의 단지 규모에 따라 보증설정 금액을 증액 가능

「주택법 시행령」 별표 11 제1호 다목 2) 마)에 따라 주택관리사(보)가 손해배상책임을 보장하는 금액을 2배 이상 보장하는 보증보험가입·공제가입 또는 공탁을 한 경우에는 시·도지사는 위반행위의 동기·내용·횟수 및 위반의 정도 등 사유를 고려하여 행정처분을 가중하거나 감경할 수 있음.

따라서 관리사무소장의 손해배상책임 제도 도입(「주택법」 제55조의2 및 「같은 법 시행령」 제72조의2의 시행일 2008.4.20) 이전에 주택관리업자가 관리사무소장의 업무상 손해배상책임을 보장하도록 하기 위하여 채용 시 요구하던 재정보증 및 신원보증보험을 현 보증설정 외에 이종으로 요구하는 것은 불필요할 것으로 판단합니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

Q 091

주택관리사 자격증을 대여하여 자격이 취소된 자가 새로이 주택관리사보 시험에 합격한 경우 자격취소되기 전의 주택관리 실무경력을 새로이 주택관리사보 실무경력으로 인정받을 수 있는지?

- 「주택법」 제57조제1항 및 「같은 법 시행령」 제81조에 따라 주택관리사(보) 자격이 취소된 자가 새로이 주택관리사보 자격시험에 합격한 경우에는 자격취소 전의 주택관리사(보) 실무경력은 소멸하는 것임을 알려 드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

Q 092

당해 아파트는 위탁관리를 하고 있다. 입주자대표회의에서 '관리소장을 당장 교체하고 위탁관리업체에 소장교체를 통보하며, 소장 후보를 추천받아 면접을 본 후 관리소장을 선임한다'고 의결했을 경우 관련 사항이 적법한 것인지?

- 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 안 된다(「주택법 시행령」 제51조 제5항). 이와 관련 해당 요구 건이 상기 조항을 위배했는지 여부는 교체요구를 하게 된 배경이나 이유, 입주민의 의견이 합리적으로 반영된 사항인지 여부 등 교체요구의 구체적인 사실관계를 토대로 판단해야 한다. <주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 2>

Q 093

위탁관리업체가 관리하는 아파트의 입주민이 그 업체의 소속으로 자기가 거주하는 아파트의 관리사무소 소장 또는 직원으로 근무할 수 있는지 여부에 대해 질의합니다.

- 「주택법 시행령」 제50조 제4항 제8호의 규정에 따라 자신이 거주하는 공동주택을 관리하는 업체의 임직원인 경우 동별 대표자가 될 수 없지만 관리사무소장이나 관리사무소 직원으로 근무하는 것을 금지하는 규정은 없으니 업무에 참고하시기 바랍니다. <국토교통부 전자민원-2013.02.21>

Q 094

우리 아파트 동대표가 딸이 동대표 입후보 전 아파트 관리사무소에 의해 아파트 독서실 관리 일용직으로 2013년 7월부터 9월까지 계약(고용보험포함) 일하던 중, 입주민들의 독서실 알바의 근무가 부당하다 불필요하다는 많은 민원에도 불구하고 계약기간 이후 추가 계약 없이 계속 일을 했는데 이해 대해서 문제가 없는지? 만약 있다면 그 책임은 누구에게 물어야합니까?

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제6호에 따라 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임은 해당 아파트 관리규약으로 정해야 합니다. 또한 「동 시행령」 제51조제1항제4호에서 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항은 입주자대표회의 의결사항으로 규정하고 있습니다. 따라서 질의와 같이 귀 공동주택 독서실 운영을 위한 일용직 직원 채용에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따라 입주자대표회의 의결로 결정해야 할 것으로 판단됩니다. <행복지원센터 전자민원-2014.05>

III 입주자대표회의

1. 입주자대표회의 구성 및 운영

■ 입주자대표회의 구성

〈주택법 시행령 제50조〉

- 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 공동주택 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성함
- 하나의 공동주택단지를 수개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우(임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택은 분양전환된 경우를 말함)에는 먼저 입주한 공구의 입주자 또는 사용자는 입주자대표회의를 구성할 수 있음. 다만, 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 함.

■ 입주자대표회의 구성 신고

〈주택법 시행규칙 제24조제3호〉

입주자대표회의를 대표하는 자는 해당 공동주택의 관리방법 등의 결정이나 변경을 신고하는 경우 별지 제34호의2서식의 입주자대표회의 구성 등 신고서에 입주자대표회의 구성 현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증빙서류를 포함)에 따른 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함.

■ 입주자대표회의 소집

〈주택법 시행령 제51조〉

- 입주자대표회의는 관리규약이 정하는 바에 따라 회장이 소집.
- 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 회장은 해당일부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집하여야 하고, 회장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행함.

1. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때
2. 입주자등의 10분의 1 이상이 요청하는 때

■ 입주자대표회의 의결

〈주택법 시행령 제51조〉

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결함.
- 구성원 : 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함.

– 입주자대표회의 의결사항

1. 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함)
- 1의2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
- 1의3. 공동주택 관리방법의 제안

2. 제58조에 따른 관리비등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함)
 - 2의2. 공용시설물의 사용료 부과기준의 결정
 - 2의3. 제58조에 따른 관리비등의 회계감사의 요구 및 회계감사보고서의 승인
 - 2의4. 제58조에 따른 관리비등의 결산의 승인
 3. 단지안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준
 4. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
 5. 법 제47조제1항에 따른 장기수선계획에 따른 공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량
 - 5의2. 제47조제1항에 따른 공동주택의 행위허가 또는 신고행위의 제안
 6. 공동주택에 대한 리모델링의 제안 및 리모델링의 시행
 - 6의2. 주민운동시설 위탁 운영의 제안
 7. 장기수선계획 및 법 제49조의 규정에 의한 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우에 한함)
 8. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
 - 8의2. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
 9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항
- 입주자대표회의가 의결할 때에는 공동주택의 입주자등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해 관계를 가진 자의 권리를 침해하여서는 아니 됨.
 - 입주자대표회의는 그 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성하여 관리주체에게 보관하게 하고, 관리 주체는 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약이 정하는 바에 의하여 이에 응하여야 함.
 - 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무 관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭하여서는 아니 됨.

Q 095

입주예정자의 과반수가 입주하였지만 입주한 소유자의 등기가 완료되지 않은 상태에서 동별 대표자 선출을 위한 선거관리위원회를 구성하여 동별 대표자를 선출할 수 있는지요?

- 「주택법」 제43조제1항 및 제3항에 따라 새로 입주하는 공동주택의 입주자대표회의는 입주예정자의 과 반수가 입주하면 입주자대표회의를 구성할 수 있으나, 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당 해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 입주자 중에서 선출하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제50조제3항). 이와 관련, 입주자는 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속이며, 소유권 이전등기를 경료하여야 소유자이므로 질의의 경우에는 동별 대표자 선출을 할 수 없을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

Q 096

「주택법」 제43조제3항에 따르면 입주자는 입주자대표회의를 구성하여 이를 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는바, 위 입주자대표회의 구성에 관한 신고가 수리를 요하는 신고인지?

- 「주택법」 제43조제3항에 따른 입주자대표회의 구성에 관한 신고는 수리를 요하는 신고라고 할 것입니다(법제처 법령해석, '12.4월).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 097

당초 입주자대표회의 의결 안건으로 공고되지 않은 사항을 동별 대표자 중 1명이 회의 중 발언하고, 해당 발언과 관련한 사안을 회장이 동별 대표자의 의결 없이 단독으로 결정할 수 있는지 여부?

- 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결합니다(「주택법 시행령」 제51조제1항). 따라서 입주자대표회의 회장이 구성원 과반수 찬성 없이 의사를 결정할 수는 없음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 098

감사(監査)의 감사 범위가 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것인지?

- 「주택법 시행규칙」 제21조제6항에 따른 감사(監査)의 범위는 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아닙니다(법제처 유권해석, '11.12).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 099

입주자대표회의 감사에 의한 감사를 시행하기 위해서는 입주자대표회의 의결이 반드시 필요한지?

- 입주자대표회의 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대해 관리주체의 업무를 감사하므로(「주택법 시행규칙」 제21조 제5항), 입주자대표회의 감사에 의한 관리주체의 감사는 입주자대표회의 의결이 반드시 필요한 것은 아닌 것으로 사료된다.
〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 19〉

Q 100

감사가 감사를 실시할 때 입주자대표회의 3/2의 과반수 의결을 받아야 되는지?
입주자대표회의가 의결을 안 해주면 2년 임기 동안 한 번도 감사를 할 수 없는지?

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제14호에 따라 회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다.

따라서 입주자대표회의 감사가 관리주체의 업무를 감사하는 것은 입주자대표회의에서 감사 실시 여부를 의결하지 않더라도 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라 감사를 실시할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 101

감사가 관리주체의 업무가 아닌 입주자대표회의 의결사항을 감사하여 의결사항 자체를 번복할 수 있는지? 입주자대표회의 의결사항은 감사대상이 아닌지?

- 감사는 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과, 징수, 지출, 보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 하고 있으므로(「주택법 시행규칙」 제21조제5항), 관리주체의 업무를 감사하는 것이 그 임무이며 입주자대표회의 의결사항을 감사하는 것은 아닙니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 102

당해 아파트의 입주자대표회의 감사가 감사보고서를 작성해 입주자대표회의와 관리주체에 제출하지 않았을 경우 이를 주택법령 위반으로 볼 수 있는지?

- 입주자대표회의 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대해 관리주체의 업무를 감사해야 하며(「주택법 시행규칙」 제21조 제5항), 감사를 실시한 후 감사보고서를 작성해 입주자대표회의와 관리주체에 제출해야 한다(「주택법 시행규칙」 제21조 제6항).

따라서 입주자대표회의 감사가 감사 후 감사보고서를 입주자대표회의와 관리주체에 제출하지 않은 것은 「주택법 시행규칙」에 위반된다.

〈주택건설공급과 - 전자민원, 2013. 9. 30〉

Q 103

대표회의 회의 소집 절차에 대하여 문의 드립니다.

당 아파트 관리규약 제25조(회의 소집 절차)를 보면

1항 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의 개최 5일 전까지 일시, 장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면으로 알리고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지(공동주택 단지 내에 구축된 경우에 한한다. 이하 같다)등에 공개해야 한다. 다만, 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의 개최 일정을 단축할 수 있다고 되어 있습니다.

그러면 부결되거나 여건이 안 되어 정례회의에서 의결이 안 된 내용을 임시회의를 소집하여 논의하려고 할 때 단서 조항에 의하여 하루 전에 유선으로 회의 소집을 통보할 수 있는 것인지 답변 부탁드립니다.

- 공동주택 관리규약에 대한 해석은 원칙적으로 해당 공동주택에서 해야 할 것으로 판단됩니다. 질의의 경우 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바와 같이 같은 목적으로 회의를 다시 소집하는 경우에는 그 일정을 단축할 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만, 이미 부결된 안건을 다시 상정하는 것이 같은 목적으로 회의를 소집하는 것으로 보기 어려울 것으로 사료됩니다. 또한 회의 개최 일정을 단축한다고 하더라도 회의 소집 통보는 관리규약에서 정한 바에 따라야 할 것이므로 유선으로 통보할 수 없을 것으로 사료됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.12〉

Q 104

입주자대표회장이 관리소장의 인사 관련 사항을 의결하기 위하여 동대표 회의를 개최하고자 하는 경우, 게시판에 동대표자회의 공고문 없이 공휴일에 구두로 회의 소집을 하여 의결이 가능한지 여부에 대하여 답변바랍니다.

- 입주자대표회의의 소집 절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 하는 사항입니다(「주택법 시행령」 제57조제1항제4호). 따라서 귀 공동주택 입주자대표회의의 소집 절차에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라 소집하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 105

질의) 입주자대표회의 구성원이 11명이고 대표회의 임원이 회장, 감사, 이사(각 1명)으로써 입주자대표회의를 개최하고 회의 안건사항을 진행하던 중 한 안건에 대하여 회장, 감사, 이사에게 그 결정권을 위임하도록 하는 의결을 한 경우에 이 결정의 효력 여부?

- 입주자대표회의는 동별 대표자로 구성하며 입주자대표회의의 의결은 구성원 과반수 찬성으로 의결해야 합니다. 따라서 제안된 안건에 대하여 입주자대표회의에서 의결하지 아니하고 회장, 감사, 이사 등 임원에게 위임하는 의결을 할 수 없을 것으로 판단됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.08〉

Q 106

입대의 회의 결과를 4일이 넘도록 공시하지 않는 것이 적법한지 여부? (관리규약에는 입대의 회의 개최 시 회의록을 작성하고 회의결과를 지체 없이 공개토록 돼 있음)

- 관리주체는 입대의 의결사항을 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개해야 하고(「주택법 시행령」 제56조) 귀 공동주택 관리규약에서도 회의결과를 지체 없이 공개토록 돼 있다면 회의결과를 지체 없이 공개해야 할 것입니다.
〈국토해양부 주택건설공급과-4431, 2012. 8. 16〉

Q 107

공동주택 관리 현장에서 적용되고 있는 내부 회계서류인 지출결의서 등의 결재·확인 시에 관리사무소장 외 추가적으로 입주자대표회의 회장의 날인이 필요한지?

- 주택법령에 관리주체의 업무 집행 결재와 관련된 특별한 규정은 없습니다. 다만, 관리주체의 업무로 공용부분의 유지·보수 등이나 경비·청소, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행 등을 규정하고 있고(「주택법 시행령」 제55조제1항), 관리사무소장의 업무로 입주자대표회의에서 의결하는 유지·보수 등에 관한 업무, 관리비 등 지출 업무 등을 규정하고 있는 바(「주택법」 제55조제2항),
- 이러한 관리주체(또는 실무적으로 수행하는 관리사무소장)의 업무는 그 관리주체(관리사무소장)의 책임 하에 수행하는 것이 타당할 것이며, 해당 업무에 대한 “최종권한의 성격”을 가진 결재권은 해당 관리주체(관리사무소장)가 가지는 것이 타당할 것입니다(다만, 최종 권한의 성격을 가지지는 않으나 필요한 경우(예를 들어 입주자대표회의에서 의결한 내용대로 집행이 되는지를 확인) 협조 또는 확인 정도의 결재는 단지 형편에 따라 가능할 수도 있을 것임).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 108

공동주택 건물의 전체를 대상으로 하는 화재보험과 영업배상 및 사고배상 보험의 가입 여부는 입주자등 개인의 선택사항이라 생각되는데, 관리주체와 입주자대표회의가 전체 입주자등의 의사에 반하여(선택 없이) 일방적으로 상기 보험들에 임의로 가입기로 의결할 수 있는지?

- 주택법령에서는 보험의 가입을 의무로 하는 규정이 없으나, 타 법령(예: 「화재로 인한 재해보상과 보험가입에 관한 법률」(금융위원회 보험과, 02-2156-9834))에서 보험가입을 의무화하고 있다면, 해당 법령에 따라야 할 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 109

관리규약으로 선거구를 정할 때, A동의 일부 세대와 B동의 일부 세대를 한 선거구로 정할 수 있는지?

- 동별 대표자 선출을 위한 선거구는 동별 세대수에 비례하여 정하되, 2개동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제50조제1항). 이와 관련 통로나 층별로

구획하여 정하도록 한 것은 같은 동에서 선거구를 구획하는 경우를 의미하는 것이므로, 질의와 같이 다른 동의 세대와 혼합하여 선거구를 정하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.25〉

Q 110

가. 「주택법」 제50조 제5항에 따라 입대익는 관리규약으로 정한 동대표 정원의 3분의 2 이상이 선출되지 않으면 입대익의 정원 미달(정원 18명, 현원 11명)로 입대익을 구성할 수 없어 의결할 수 없는 것으로 해석할 수 있는지?

나. 동대표 정원의 3분의 2 이상이 선출되지 않은 상태에서 입대익을 구성하고 의결했다면 그 의결사항은 무효인지? 무효라면 해당 입대익을 처벌할 수 있는지?

다. 입대익에 참석할 수 없을 때 위임장 또는 서면으로 의결할 수 있는지?

라. 동대표의 임기를 관리규약 개정을 통해 2년 넘게 연장할 수 있는지?

가~나. 입대익는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며 해당 입대익의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결(「주택법 시행령」 제51조 제1항)하며 귀 공동주택 입대익는 의결정족수를 충족하므로 입대익를 진행, 의결을 진행할 수 있습니다. 참고로 3분의 2 이상 선출된 경우 입대익의 의결정족수를 그 선출된 인원의 과반수 찬성으로 할 수 있다는 의미이며, 3분의 2 이상 선출돼야 입대익를 구성하거나 임원을 선출할 수 있다는 의미가 아닙니다.

다. 입대익는 회장이 소집토록 하고(「주택법 시행령」 제51조 제2항), 회의를 개최한 때에는 회의록을 작성토록 한 점(「주택법 시행령」 제51조 제2항), 입대익에서 공동주택 관리와 관련, 중요한 사항을 결정하는 점 등을 감안할 때 입대익에서 서면으로 안건을 의결하는 것은 타당하지 않습니다.

라. 「주택법 시행령」 제50조 제8항에 따라 동대표의 임기는 2년으로 합니다. 따라서 동대표의 임기를 조정할 수 없습니다.

〈국토부 주택건설공급과-2981, 2013. 8. 29.〉

Q 111

가. 아파트 3기 동대표 임기가 종료해 4기 동대표를 선출했으나 정원 9명 중 3명의 동대표만 선출됐을 경우 관리업무 및 각종 공사 및 용역계약 등은 누구의 결재 하에 진행해야 하는지?

나. 제4기 동대표의 임기 개시일은 언제부터로 봐야 하는지?

가. 기존 동대표의 임기가 만료됐으나 새로이 동대표를 미처 선출하지 못한 경우 기존 동대표가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위해 필요한 범위 내에서 새로운 동대표가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있을 것입니다. (대법원 판례 2007. 6. 15. 선고 2007다6307 참조) 따라서 귀 공동주택의 경우는 현재 선출된 3명의 동대표와 전임 동대표 간 협의 등을 통해 최소한의 범위 내에서

필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것이며 조속히 새로운 동대표를 선출해 입주자대표회의의 정상적인 운영을 도모해야 할 것입니다.

나. 동대표의 임기 개시일에 관한 사항은 주택법령에 별도로 정한 바가 없으므로 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따르길 바라며 보다 자세한 사항은 공동주택 관리에 관한 지도·감독권한이 있는 관할 지방자치단체에 문의하기 바랍니다.

〈국토부 주택건설공급과-2957, 2013. 8. 28〉

Q 112

입주자대표회의가 전원 사퇴한 경우 관리비 통장 인감을 누가 인수 받아야 하는지?

- 기존 동대표의 임기가 만료됐으나 새로이 동대표를 미처 선출하지 못한 경우에는 기존 동대표가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위해 필요한 범위 내에서 새로운 동대표가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있다(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조).

따라서 긴급한 사항에 대해서는 사퇴한 동대표들이 업무를 수행하도록 협조를 구하는 등의 방법을 강구하는 것도 검토할 수 있을 것으로 판단된다.

다만 이 경우에도 임기가 완료되거나 사퇴한 동대표는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무(관리직원 임금 지급 등)를 수행하는 것이 타당할 것이며, 조속히 새로운 동대표를 선출해 입주자대표회의의 정상적인 운영을 도모해야 한다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 28〉

Q 113

동별 대표자 정원은 18명이고, 현재 11명이 남아 있다면 의결 정족수를 충족하는지? 주택법에 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성되어야 한다는 것이 어떤 의미인지?

- 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결(「주택법 시행령」 제51조제1항)합니다. 귀 공동주택의 입주자대표회의의 경우 3분의 2 이상이 구성되지 않아, 관리규약으로 정한 정원 18명의 과반수인 10명이 의결정족수입니다.

– 아울러, 주택법령에서 입주자대표회의를 4명 이상으로 구성하도록 하는 것(「주택법 시행령」 제50조제1항)은 최소구성원수를 4명 이상으로 정하고 있는 것으로 4명 미만일 경우에는 입주자대표회의가 구성된 것으로 볼 수 없다는 의미입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 114

입주자대표회의 의결을 위한 표결 결과가 가부동수일 때에는 어떻게 해야 하는지?

- 「주택법 시행령」 제51조제1항에 따라 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결사항을

의결하여야 합니다. 따라서 질의와 같이 찬성과 반대가 같을 경우는 과반수 찬성을 얻지 못한 것이므로 부결된 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 115

당해 공동주택 관리규약에는 이사는 회장을 보좌하고 회장 유고 시 대리권을 행사토록 명시돼 있을 뿐 의결권 행사와 관련한 내용은 없음. 따라서 이사는 의결권을 행사할 수 없다고 보여 지는데 이사회에서 의결권을 행사해 공사업체를 선정하는 것이 적법한지?

- 주택법령에서는 공동주택 관리와 관련해 이사회라는 기구를 정한 바가 없으며 주택법령 도는 관리규약에서 정한 사항에 대해 입주자대표회의에서 의결하도록 시행토록 하고 있습니다. 구체적인 사정은 알 수 없으나 이사회라는 임의의 기구를 만들어 공동주택 관리와 관련한 의사결정을 했다면 주택법령에 적합하지 않으며 이에 대해서는 보다 구체적인 사실관계를 갖고 해당 공동주택 관리의 지도·감독 권한을 갖는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.
〈국토부 주택건설공급과-5403, 2012. 10. 9〉

Q 116

동별 대표자 정원은 11명이고, 현재 8명이 선출되어 있을 경우 입주자대표회의 의결정족수는 몇 명인지?

- 입주자 대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결합니다(「주택법 시행령」 제51조제1항). 귀 공동주택의 입주자대표회의의 경우 3분의 2 이상이 구성되어, 선출된 인원 8명의 과반수인 5명이 의결정족수임을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 117

관리규약상 12명이 정원이나 현재 7명으로 구성되어 있는 경우, 입주자대표회의 성원과 의결정족수는?

- 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말합니다(「주택법 시행령」 제50조제5항 괄호규정). 이와 관련, 귀 공동주택의 경우 관리규약 정원인 12명 중 7명이 선출되었다면 그 구성원은 12명이고(3분의 2 이상이 선출되지 않은 경우), 12명의 과반수인 7명 모두의 찬성이 있어야만 의결이 가능합니다. 따라서 빠른 시일 내 결위된 선거구의 동별 대표자를 선출하시어 입주자대표회의 운영이 원활하게 이루어질 수 있도록 하시기 바랍니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 118

관리규약상 입주자대표회의 정원이 24명이나 현재 17명만 구성된 경우, 입주자대표회의 의결정족수는?

- 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말하므로(「주택법 시행령」 제50조제5항 괄호규정), 귀 공동주택의 경우 관리규약 정원인 24명중 17명이 선출되었다면 3분의 2 이상이 선출된 경우로 구성원은 17명이 됩니다. 따라서 17명의 과반수인 9명 이상의 찬성이 있을 경우 의결이 가능함을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 119

동별 대표자 정원은 13명이고, 13명을 선출하여 운영하던 중 2명의 동별 대표자가 사퇴하였을 경우 구성원을 13명으로 보아야 하는지? 11명으로 보아야 하는지?

- 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결 합니다(「주택법 시행령」 제51조제1항). 따라서, 귀 공동주택은 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 경우에 해당되므로 11명이 구성원입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 120

관리규약상 총 구성원이 16명인 단지에서, 입주자대표회의 구성원의 2/3 이상인 11명이 선출되어 과반수인 6명의 찬성으로 의사결정을 하던 중, 2명이 사퇴하여 9명이 되었다면, 향후 과반수 의결정족수는 초기 구성원 11명을 기준으로 6명이 되는 것인지? 아니면 잔여 인원 9명은 2/3 미만이므로 9명(16명의 과반수)이 되는 것인지?

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결사항을 의결하여야 합니다(「주택법 시행령」 제51조제1항). 이 경우 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 입주자대표회의 3분의 2 이상이 선출된 경우 그 선출된 인원을 말합니다(「주택법 시행령」 제50조제5항). 따라서 귀 공동주택의 입주자대표회의 정원이 16명인 경우 구성원의 3분의 2(11명) 이상이 선출되었다면 그 선출된 인원의 과반수(6명) 찬성으로 의결할 수 있지만, 사퇴 등으로 현재 입주자대표회의 구성원이 9명인 경우라면 입주자대표회의 정원의 과반수인 9명 전원의 찬성으로 의결할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 121

입주자대표회의 정원 17명 중 현원이 11명인 경우, 관리규약에 의해 동별 대표자를 추가로 선출해야 하는지 아니면 선출하지 않아도 되는지?

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결합니다(「주택법 시행령」 제51조제1항). 따라서 과반수가 구성된 경우 그 운영이 가능할 것이나, 귀 공동주택 관리규약으로 결위된 경우에 선출절차를 정하고 있다면 그에 따르는 것이 타당할 것입니다. 또한, 결위된 선거구 입주민의 권익 보호 및 보다 원활한 입주자대표회의 운영을 위해서는 추가로 동별 대표자를 선출하는 것이 바람직할 것입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 122

차기 입주자대표 선거가 진행되고 있는데 현 입주자대표회장이 차기 동대표에 입후보했을 경우 선거기간 동안에 입주자대표 회장의 업무를 계속해도 되는지?

아니면 선거기간 동안에는 업무를 중단하고 부회장이나 다른 동대표가 업무를 대신해야 하는지?

일부에서는 업무를 중단해야 한다고 하는데 그런 기준이 있는지 궁금합니다.

- 현 입주자대표회의 회장이 차기 동별 대표자 선거에 입후보 한 경우 현 회장의 직무 수행에 대해 주택법령에서 별도로 제한하고 있지 않습니다. 따라서 현 회장이 차기 동별 대표자 선거에 입후보 한 경우에도 그 직무를 수행할 수 있을 것으로 사료됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 123

동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 결위된 경우에는 그 결위 일로부터 60일 이내에 다시 선출하고, 그 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다고 관리규약으로 정한 경우, 결위된 1명만 보궐선거만 하면 되는지 아니면 나머지 결위된 3명 전체로 선거를 실시하여야 하는지?

- 귀 공동주택의 재·보궐선거에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라 실시해야 할 것으로 판단되나, 현재 동별 대표자가 공석인 선거구가 있다면 해당 선거구 입주자들의 권익을 보호하기 위해서 결위된 모든 선거구에서 선거를 실시하는 것이 바람직 할 것입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 124

아파트 관리규약에 입주자대표회의의 회장과 감사는 주 3일 이상 1일 4시간 이상 상근할 수 있어야 한다고 규정하고 있는데 이는 직업을 가진 사람이 입주자대표회의의 회장 및 감사에 입후보할 수 있는 자격을 제한하는 결과를 가져오는데 이와 같이 관리규약을 정할 수 있는 것인지?

- 입주자대표회의는 동별 대표자 중에서 임원(회장, 감사, 이사)을 선출 합니다(「 주택법 시행령 」 제 50조 제 5항). 따라서 질의 내용과 같이 입주자대표회의의 임원직에 자격 제한을 두는 내용으로 관리규약을 정할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 125

회장 직무대행자는 반드시 이사 중에서 선출해야 하는 것인지?
이사가 모두 고사할 경우 감사도 회장 직무대행자가 될 수 있는지?

- 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행하도록 하고 있으므로(「주택법 시행규칙」 제21조제4항), 회장의 직무대행자는 이사 중에서 선출하여야 하며, 감사는 회장 직무대행자가 될 수 없음을 알려드립니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29)

Q 126

1. 회장, 감사 및 이사 2인이 선출되기 전에 입대의 구성 신고가 주택법령에 적합한지?
2. 이사(기획이사)가 회장 유고 시에 회장 직무를 대행할 수 있으나, 회장 선출 전에도 회장의 직무 대행이 가능한지 여부?
3. 관리규약으로 정한 회장의 선관위원 위촉 권한을 이사가 대행 가능한지 여부와, 만일 대행 자격이 없다고 할 경우 위촉 받은 선관위원의 자격 유무?
4. 이사 선출에 있어, 우리 아파트 입대의 정원 30명의 2/3에 미달하는 19명이 선출되었으므로, 구성원의 과반 수 16명 이상의 찬성에 의해 이사를 선출할 수 있으나, 이사 선출을 위한 표결 시 15명만이 회의에 참석하였음이 후일 확인 되었는바.
이에 따라 의결정족수 부족으로 이사 선출이 무효일 경우 이미 행한 회장 직무 대행 행위 즉 “입대의 구성신고” 및 “선관위원 위촉” 또한 무효가 아닌지에 대해 질의하오니 다망 중 죄송하오니, 유권 해석을 하여 주시기 바랍니다.

1. 입주자대표회의의 구성 신고를 관리규약으로 정한 임원을 모두 선출해야 신고를 할 수 있는 것은 아닙니다. 질의와 같이 먼저 선출된 입주자대표회의의 이사를 회장 직무대행으로 하였다면 그 직무대행자를 대표자로 하여 구성신고를 할 수 있을 것으로 판단됩니다.
2. 질의의 경우와 같이 회장을 선출하지 못한 상태에서 이사를 선출하였다면 그 이사가 회장이 선출될 때까지 회장의 직무를 대행할 수 있을 것으로 판단됩니다.
3. 회장 직무대행자의 업무 수행 범위에 대해 주택법령에서 별도로 규정한 바 없으므로 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.
4. 공동주택 입주자대표회의의 이사는 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 선출해야 합니다. 이 경우 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며 구성원의 3분의 2 이상 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말하는 것입니다(「주택법 시행령」 제50조제5항). 귀 공동주택의 경우 정원 30명 중 19명의 동별 대표자가 선출되었다면 3분의 2에 미달하므로 이사를 선출하기 위해서는 정원 30명의 과반수인 16명 이상의 찬성이 있어야 합니다. 따라서 15명만 회의에 참석하였다면 이사를 선출할 수 없으며, 이사 선출에 하자가 있으므로 그 동별 대표자는 회장 직무대행자가 될 수 없습니다. 다만, 그 동별 대표자가 직무대행자로서 수행한 업무의 유효여부에 대해서는 구체적인 사실관계를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.04)

Q 127

동별 대표자의 임기 만료 후 새로 동별 대표자를 선출하지 못한 경우 업무대행자는?

- 기존 동별 대표자의 임기가 만료되었으나 새로이 동별 대표자를 미처 선출하지 못한 경우에는, 기존 동별 대표자가 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정이 없는 한 그 급박한 사정을 해소하기 위하여 필요한 범위 내에서 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지는 그 직무를 계속 수행할 수 있는 것입니다(대법원 판례 2007.6.15 선고 2007다6307 참조).

다만, 이 경우에도 임기가 만료된 동별 대표자는 최소한의 범위 내에서 필요한 임무를 수행하는 것이 타당할 것이며, 조속히 새로운 동별 대표자를 선출하여 입주자 대표회의의 정상적인 운영을 도모하여야 할 것입니다.

- * 기존 동별 대표자가 부당하게 사실상의 임기연장을 노리고 새로운 동별 대표자 선출을 방해하는 등의 사유가 있을 경우에는 상기 “ 그 임무를 수행함이 부적당하다고 인정될 만한 특별한 사정”으로 볼 수 있을 것임.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 128

당해 아파트의 동대표 정원은 8명이며, 현재 동대표는 3명이 남아 있는 상태일 때, 입주자대표회의를 진행해 회의록을 작성하는 것과 출석수당을 지급하는 것이 불가능 한지.

- 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성해야 하므로(「주택법 시행령」 제50조 제1항), 질의와 같이 3명으로는 입주자대표회의 의결 등 정상적인 기능이 불가능한 것으로 사료된다.

그러나 그렇다고 해서 회의록 작성이나 출석수당 지급까지도 원천적으로 불가능한 것으로 사료되지는 않으며(예를 들어 차후 동대표 추가 선출 등 중요한 현안을 논의하기 위해 3명이라도 회의를 하는 경우에는 회의록을 작성할 수 있으며, 출석수당을 지급할 수 있을 것임), 이는 귀 공동주택 단지에서 구체적인 사항을 감안해 합리적으로 판단해야 한다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 10. 14〉

Q 129

해임 대상으로 상정된 동별 대표자도 해임안 의결에 참여할 수 있는지?

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하며(「주택법 시행령」 제51조제1항), 해임대상으로 상정된 동별 대표자도 그 구성원에 포함되므로 해당 해임의결에 참여할 수 있습니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 130

입주자대표회의 회장이 의장으로 회의를 진행할 시, 그 의장에게도 표결권이 있는지 여부 및 입주자대표회의에서 가.부 동수일 경우 재표결을 해야 하는지 아니면 의장에게 결정권이 있는지?

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하므로(「주택법 시행령」 제51조제1항), 입주자대표회의 회장도 그 구성원에 해당되어 의결권이 있으며, 찬반이 동수일 경우는 재표결을 통하여 과반수 찬성을 얻을 경우 의결이 가능함을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 131

현재 동대표 선출이 완료되었으며 다만 회장 출마자가 다수 있다 보니 현재는 대표 선출만 된 상태입니다. 이런 경우 결재 관련하여 전임 회장이 결재를 하고 있었으나 더 이상 결재를 하지 않겠다 하여 이런 경우 결재는 새로운 동대표 회장이 선출 될 때까지 누가 해야 하는지 궁금하고 또한 판례가 있는지 문의합니다.
2월부로 임기 만료이었으며 3월부터 5월 초까지는 결재를 하여 판공비를 지급하려 하는데 이 또한 지급해야 되는 것인지 궁금합니다.

- 전임 동별 대표자의 임기가 만료되고, 동별 대표자 선출이 완료되었다면 전임 회장이 업무를 수행하는 것은 적절하지 않습니다. 신임 회장을 선출하기 전이라면 이미 선출된 동별 대표자가 협의하여 업무를 처리해야 할 것이며, 회장 선출 전이라도 이사를 선출하였다면 그 이사 중에 관리규약으로 정하는 순서에 따라 회장 직무 대행자를 선임할 수 있을 것이니 참고하시기 바랍니다.
또한 전임 회장이 새로운 동별 대표자 선출될 때까지 직무를 수행한 경우 업무추진비 지급 여부에 대해서는 귀 공동주택 관리규약 또는 입주자대표회의 운영비 사용규정 등으로 정하여 운영하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 132

해당 아파트 입주자대표회의 의결로 주차관리 규정을 제정해 타인 명의 차량과 당 아파트에 주민등록이 돼 있지 않은 입주자의 차량은 주차장 사용을 제한하고 있는데 관련 사항이 적법한 것인지?

- 아파트 단지 안의 주차장 유지 및 운영기준은 입주자대표회의의 의결사항이므로(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제3호), 주차장 사용에 관한 사항은 아파트 입주자대표회의 의결로 결정할 수 있다.
다만 해당 아파트에 실제 거주하나 부득이한 사유로 주민등록을 해당 아파트에 둘 수 없는 등의 사유가 있는 입주민도 있을 수 있으므로 입주민 생활에 불편이 초래되지 않도록 충분히 의견을 수렴해 의사를 결정하는 것이 바람직할 것으로 사료된다.
〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 24〉

Q 133

당 아파트 외벽에 설치된 아파트의 기존 로고(CI)에 지역을 표시하는 지역명을 추가 설치하고자 하는 경우

1. 입주민의 동의를 받아야 로고 변경설치가 가능한지?
2. 아니면 입주자대표회의의 의결을 거쳐 로고 변경설치가 가능한지?

- 질의와 같이 귀 공동주택 외벽의 아파트 로고에 지역 명을 추가하는 것이 아파트 명칭에 해당하는지 여부를 먼저 확인해 보시기 바랍니다.

건축물대장의 아파트 명칭 변경이 아니라면 귀 공동주택에서 입주자등의 의견을 수렴하여 지역 명을 추가할 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만, 외벽에 지역 명을 추가하는 것이 경관 조명 시설 등 새로운 시설을 설치하는 것이라면 장기수선계획을 장기수선계획조정 절차에 따라 먼저 조정한 후 시설을 추가해야 할 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.07〉

Q 134

가. 커뮤니티센터의 전기료를 입주자대표회의 의결로 입주민에게 부담시킬 수 있는지?
(입대의 의결로 부과된 커뮤니티센터 전기료와 관련, 그 시설을 이용하는 가구가 부담하는 것이 원칙이므로 부당하다는 민원 제기)

나. 커뮤니티센터 오픈식 때 기념타월과 다과류를 잡수입으로 지출하는 것이 타당한지?
다. 지상에 장애인 주차장 38대를 없애고 지하에 장애인 주차마킹을 해 사용하자는 요청을 입대의에서 의결해 결정할 수 있는지?

라. 커뮤니티센터 운영에 따른 차량이용 빈도 증가에 따라 바리게이트 등을 설치해 차량을 통제시켜 달라는 민원을 입대의에서 정할 수 있는지? 통제 시 역 민원에 대한 대책은?

가. 주민공동시설의 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료 포함)는 입주자 등이 부담하고(「주택법 시행령」 제58조 제3항 제1호, 주택법 제45조 제3항), 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 및 운영기준은 입대의 구성원 과반수의 찬성으로 의결할 수 있으므로(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제3호) 질의와 같이 입대의에서 해당 공동주택의 주민공동시설의 전기료 관련 내용을 의결해 정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

나. 잡수입은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법」 제58조 제1항 제17호) 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입대의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2) 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입대의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호의2)에 한해 사용할 수 있습니다.

다. ‘가’에서 안내한 바와 같이 주차장 유지 및 운영기준은 입대의 의결로 정할 수 있겠으나 지상의 장애인 주차장을 없애는 문제에 대해서는 해당 지방자치단체의 장애인 및 주차장 담당부서와 재차 협의가 필요할 것입니다.

라. 입주자 등 상호 간에 이해가 상반되는 사항의 조정은 입대의에서 의결해 정할 수 있을 것이므로(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호) 바리게이트 설치 및 이에 따른 역 민원에 대한 해결책은 귀 공동주택에서 합리적으로 정하기 바랍니다.

〈국토부 주택건설공급과-4996, 2012. 9. 17〉

Q 135

저희 아파트는 내년부터 시행되는 「송주법」 지원 대상 아파트입니다. 이에 따라 주민대표를

뽑아야 하는데 입주자 대표회의와 주민들 간의 마찰이 있었습니다. 어제 주민회의에 참여하면서 궁금한 점이 생겨 질문을 드립니다.

먼저 질문은 입주자 대표가 있는데 관리소장이 회의를 진행해도 되는 것인지?

다음으로 관리규약에

제31조【겸임금지】

① 입주자대표회의의 회장 및 감사는 상호간에 겸임할 수 없다.

② 동별 대표자는 공동주택단지안의 자생단체 및 재건축조합의 임원이 될 수 없다.

이런 규약들이 있는데 동별 대표나 회장이 송주법 지원을 위한 주민대표가 되어도 되는 건가요?

- 귀 공동주택의 주민총회 진행을 관리사무소장이 진행하게 된 경위를 알 수 없습니다만 공동주택의 주민총회에 관한 사항도 주택법령에서 별도로 정하고 있지 않으므로 주민총회 진행에 관한 사항은 귀 공동주택 입주자대표회의, 입주민 등이 협의해서 결정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

또한 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」에 따라 입주민 대표를 선출하는 경우 선출 방법 등에 대해서는 주택법령에서 정하는 사항이 아닙니다. 따라서 귀 공동주택에서 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」에 따른 주민 대표 선출에 관한 사항을 결정하기 위해 주민총회를 개최하였다면 귀 공동주택 주민총회에서 그 방법을 결정하면 될 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 136

관리규약상 대표회의 감사 정원이 2명일 때 1명만 선출해 입주자대표회의 구성신고가 가능한지?

- 입주자대표회의 감사는 1명 이상 선출하며(「주택법 시행령」 제50조 제5항), 입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 2/3 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결(「주택법 시행령」 제51조 제1항)한다.

따라서 귀 공동주택은 감사를 1명 이상 선출했고 의결정족수를 충족하고 있으므로 입주자대표회의 구성신고가 가능할 것으로 판단된다.

다만, 관리규약상 입주자대표회의 감사의 정원이 2명이므로 입주자대표회의 구성신고 이후라도 추가 선거를 실시해 감사 정원을 채우는 것이 바람직하다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 7. 19〉

2. 동별 대표자 자격 및 결격사유

■ 동별 대표자 자격 요건 <주택법 시행령 제50조>

—동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 (최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서의 규정에 의한 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외) 거주하고 있는 입주자(입주자가 법인의 경우에는 대표자를 말함)

■ 동별 대표자 결격사유 <주택법 시행령 제50조>

— 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실함.

1. 미성년자, 피성년후견인 및 피한정후견인
2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날로부터 5년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니 한 사람
6. 제50조의2제2항에 따른 선거관리위원회 위원(잔여임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 사람을 포함)
7. 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
8. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원
9. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람
10. 제58조제1항부터 제5항까지의 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

Q 137

동별 대표자 결격사유(영 제50조제4항)를 관리규약 등으로 추가할 수 있는지?

- 「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 정하는 관리규약에서 같은 법 시행령 제50조제4항 각 호에 규정된 공동주택 동별 대표자의 결격사유 외의 결격사유를 추가로 규정할 수는 없다고 할 것 입니다(법제처 법령해석, 2012.8)
 ☞ 동별 대표자의 결격사유를 선거관리위원회에서 임의 추가하는 것도 위와 같은 이유로 불가
 <국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

Q 138

해당 공동주택 관리업무와 관련 물의를 일으켜 입주자 등으로부터 불신임을 당했거나 입주자대표회의에서 해임된 자를 동별 대표자 결격사유로 추가할 수 있는지 여부

- 질의의 해당인은 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으며, 「주택법 시행령」 제50조제4항제1호부터 제10호까지 규정한 결격사유 외에 개별 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 결격사유를 추가할 수 없음을 알려드립니다.
 <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 139

관리규약으로 동별 대표자 연령을 70세 미만으로 한정할 수 있는지 여부?

- 동별 대표자의 결격사유는 「주택법 시행령」 제50조제4항에서 규정하고 있으며, 그 외의 사항을 추가로 관리규약으로 정할 수 없습니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 140

동별 대표자 결격사유를 적용하는 시점은?

- 동별 대표자 결격사유 적용 시점은 선출공고일 또는 입후보자 서류제출 마감일로 선출공고나 관리규약에 정하여 운용할 수 있을 것임. 다만, 시간의 경과에 따라 결격사유가 자동적으로 해소되는 경우(예 : 금고 이상 실형 후 5년이 지나는 경우, 미성년자가 성년이 되는 경우 등)에는 결격사유의 적용 시점을 동별 대표자 임기개시일로 선출공고나 관리규약에 정할 수 있을 것임
(임기개시 전에 결격사유가 해소되므로 문제없음)
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.09.01〉

Q 141

「주택법」 제2조제12호다목에서는 같은 법 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우에는 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 입주자로 정의하고 있는바, 위 규정에 따라 입주자로서 주택 소유자의 배우자나 직계존비속이 「주택법」 제43조 및 같은 법 시행령 제50조에 따라 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하려는 주택 소유자의 배우자나 직계존비속 외에 주택 소유자도 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주요건(동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주)을 갖추고 있어야 하는지?

- 입주자로서 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 입후보하는 주택 소유자의 배우자나 직계존비속은 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 거주 요건(동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주)을 갖추고 있어야 하나, 그 주택의 소유자는 위 거주요건을 갖추지 않아도 된다고 할 것입니다(법제처 법령해석, '12.5월).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 142

동별 대표자는 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하여야 자격이 있는 것인데 거주는 6개월 이상 했으나 주민등록 마친 후를 기준으로 하면 6개월 거주기간이 안 되는 경우 동별 대표자가 될 수 있는지?

- 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여

6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출합니다(「주택법 시행령」 제50조제3항). 따라서 질의 내용과 같이 해당 단지 내에 주민등록을 마친 후 거주기간이 6개월이 되지 않는다면 동별 대표자가 될 수 없습니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 143

우리 아파트는 2013년 11월에 입주가 시작되어 금년 2014년 4월에 최초 입대회가 구성되었습니다. 그러던 중 지난 9월에 보궐선거에서 초기에 주민등록 이전과 함께 입주를 하였는데 개인사정상 중간에 주민등록을 다른 곳으로 옮긴 후 거주는 계속하던 주민이 주민등록을 다시 옮긴 후 당선이 된 것입니다.
아직도 입주가 진행되는 상황이고 최근 입주민 또한 소유주라 동대표가 될 자격이 있다면 최초 입대의 구성기간의 보궐선거는 주민등록을 옮긴 후 6개월 거주 여부에 관계없이 후보등록이 가능해야 될 것으로 보이는 바, 귀 센터의 고견을 듣고 싶습니다.

- 최초의 입주자대표회의를 구성하는 경우에는 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따른 6개월 이상 거주 요건을 적용하지 않습니다. 다만, 질의와 같이 최초 입주자대표회의의 구성 후 결원이 생겨 보궐선거를 실시할 경우 입주 후 6개월이 경과되었다면 동별 대표자는 주민등록 이전 후 6개월 거주 요건을 적용해야 할 것으로 판단됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 144

같은 단지 내 가동에서 나 동으로 이사 시 동별 대표자의 자격요건 중 “6개월 거주”의 적용방법은?

- 가동에서 나동으로 이사하여 나동의 동별 대표자로 나온 경우 가동과 나동의 거주기간을 합쳐 6개월 이상이라면 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다(법제처 유권해석(‘12.01)도 동일 취지). 다만, 동별 대표자 선출공고일 현재는 해당 선거구에 주민등록을 두고 거주하고 있는 입주자이어야 합니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 145

소유자가 배우자 및 직계존비속에게 서면으로 대리권을 위임하는 것과 관련, 소유자가 동별 대표자 결격사유에 해당될 경우 그 위임받은 사람의 동별 대표자 자격 상실 여부 등?

1. 관련 규정 : 「주택법 시행령」 제50조제4항
 2. 대리시 등 동별 대표자 결격사유 적용 도해(법제처 법령해석, ‘12.05)
- 가. 소유자가 결격사유에 해당되는 경우 : 대리권을 위임받아 동별 대표자가 된 소유자의 배우자 및 직계존비속은 자격 상실
- ☞ (법제처 설명) 소유자가 결격사유에 해당하여 동별 대표자 될 수 없음에도 대리하는 사람이 동별 대표자로 선출됨은 부당

나. 대리권을 위임받아 동별 대표자가 된 소유자의 배우자 및 직계존비속이 결격사유에 해당되는 경우:
소유자는 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않음

☞ (법제처 설명) 소유자가 실형 등 시점에서 대리관계 청산 가능

다. 동별 대표자가 아닌 배우자 및 직계존비속이 결격사유에 해당되는 경우:

동별 대표자인 소유자는 자격상실 되지 않음

☞ (법제처 설명) 부부라도 별개의 주체로서 법률의 적용 효과 역시 개별적

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 146

입주자대표회의 감사인 입주자가 현재는 주중에는 서울에 있는 상태이며, 토요일과 일요일에만 해당 아파트에 거주하는데 입주자대표회의 감사 자격이 있는지?

- 입주자대표회의 감사는 동별 대표자 중에서 선출하며(「주택법 시행령」 제50조제5항), 동별 대표자는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주하여야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 합니다(「주택법 시행령」 제50조제3항). 이와 관련, 질의 내용과 같이 주말 거주 등을 실제 거주로 볼 것인지의 여부는 빈도, 기간 등의 구체적인 상황을 감안하여야 할 것이므로 보다 상세한 자료를 가지고 해당 시·군·구에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 147

사업주체로부터 잔금유예를 받아 분양대금 중 80퍼센트를 납부하면 소유권 이전등기를 경로받기로 합의하고 분양대금의 80퍼센트를 납부하였으나 사업주체 측의 사정으로 소유권 이전등기가 경로되지 않은 자로서, 주민등록을 마치고 거주하는 자를 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있는지?

- 사업주체로부터 잔금유예를 받아 분양대금 중 80퍼센트를 납부하면 소유권 이전등기를 경로받기로 합의하고 분양대금의 80퍼센트를 납부하였으나 사업주체 측의 사정으로 소유권 이전등기가 경로되지 않은 자로서, 주민등록을 마치고 거주하는 자는 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 없다고 할 것입니다(법제처 법령해석, '13.8월)

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 148

재개발 등 조합아파트에서 임시사용승인을 받아 입주자등의 과반수가 입주하였고, 취득세, 등록세 및 재산세까지 납부한 사람의 경우 입주자에 해당하여 동별 대표자 자격이 있는지?

- 공동주택을 분양 받아 분양대금 및 취득세 등을 납부하고 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 자로서, 사업주체의 사정으로 소유권이전등기를 경로받지 못한 자의 경우, 소유권 이전등기 전이라도

「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 선출될 수 있는 입주자로 볼 수 있습니다.
(법제처 법령해석, 2013.1.14).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 149

공동주택의 소유자가 본인은 직접 거주 하지 않고 아들이 거주할 경우 아들이 동별 대표자 피선거권이 있는지?

- 해당 공동주택 소유자의 아들이 해당 주택에 주민등록을 두고 실제 거주하고 있으며, 소유자로부터 대리권을 위임받게 되면 피선거권이 있습니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 150

2012년부터 전세로 우리 부부가 거주하였으며, 2014년에 전세로 살고 있던 아파트를 아들 명의로 매입하였으며, 소유자인 아들은 거주하지 않고 우리 부부가 계속 거주하고 있습니다. 소유자인 아들로부터 위임을 받을 경우 본인의 동별 대표자의 피선거권 존재유무를 질의하오며, 피선거권이 존재할 수 없다면 그 근거를 설명하여 주시기 바랍니다.

- 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출해야 하며, 입주자란 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 의미합니다(「주택법」 제2조제12호 다목).
따라서 질의의 소유자의 부모가 해당 공동주택에 주민등록을 마친 후 6개월 이상 계속해 거주하고 있는 경우 소유자인 아들의 해당 공동주택 거주여부와 관계없이 소유자인 아들로부터 대리권을 위임받을 경우 피선거권이 있습니다.(법제처 해석, 2012.05.11)
〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 151

아파트는 부인 소유로 등기가 되어 있으나 그 부인의 주소지는 다른 지역으로 되어있을 경우 해당인의 남편이 동별 대표자로 출마할 수 있는지?
(남편의 주소는 해당 아파트 단지 내로 되어 있음)

- 주택 소유자가 해당 공동주택에 주민등록이 되어 있지 않더라도 동별 대표자에 입후보하려는 주택 소유자의 배우자가 해당 공동주택에 주민등록을 마친 후 거주하고 있는 경우라면, 주택 소유자의 서면 위임을 받아 동별 대표자에 입후보할 수 있을 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 152

소유자의 배우자가 동별 대표자로 출마할 경우, 서면 위임장의 서면 날인 방법은?

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제7호에 따라 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속은 동별 대표자가 될 수 없으므로, 소유자의 배우자가 동별 대표자가 되기 위해서는 소유자로부터 서면위임장을 받아야 할 것입니다. 다만, 서면 위임장의 서명 날인에 대해서는 주택법령에서 별도로 규정한 바가 없으므로 관리규약 또는 선거관리규정으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30)

Q 153

아파트 단지 내 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 전세 및 월세 입주자도 동별 대표자로 입후보 할 수 있는지?

- 동별 대표자는 당해 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 “입주자”중에서 선출하며(「주택법 시행령」 제50조제3항), 입주자는 해당 주택의 “소유자” 또는 그 “소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속”을 말하므로(「주택법」 제2조제12호다목) 질의의 해당 주택의 사용자(세입자)는 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24)

Q 154

관리업무를 인계하기 전에 최초 입주자대표회의를 구성하는 경우, 사업주체인 재개발조합의 임원은 동별 대표자 자격이 있는지?

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 됩니다. 또한, 「주택법」 제2조 제14호 나목에서 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체도 관리주체에 해당하므로 질의와 같이 재개발조합이 사업주체인 경우라면 관리업무를 인계하기 전까지는 재개발조합도 관리주체에 해당하게 됩니다.
따라서 관리업무를 인계하기 전에 최초 입주자대표회의를 구성하는 경우라면 재개발조합의 임원은 관리주체의 임원에 해당하여 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30)

Q 155

관리주체 소속 임직원등의 배우자와 직계존비속의 동별 대표자 가능 여부?

- 공동주택의 소유자가 당해 공동주택 관리주체의 소속 임직원에 해당하는 경우, 그 배우자와 직계존비속 또한 동별 대표자가 될 수 없습니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29)

Q 156

리모델링조합 임원이 동별 대표자가 될 수 있는지?

- 공동주택 동별 대표자 결격사유는 「주택법 시행령」 제50조제4항에서 규정하고 있으며, 리모델링조합 임원은 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 동별 대표자가 될 수 있습니다. 다만, 귀 공동주택 관리규약으로 동별 대표자가 리모델링조합의 임원을 겸직할 수 없도록 규정하였다면, 동별 대표자 당선 후 리모델링조합 임원을 사임하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 157

재건축(전체 리모델링)조합이 소송문제 등으로 조합청산절차를 이행하지 않은 상태에서 현 조합장이 동별 대표자로 출마할 수 있는지?

- 사업주체가 관리업무를 인계하기 전에 최초로 입주자대표회의를 구성하는 경우라면, 해당 재건축조합이 사업주체에 해당하는 경우 그 사업주체는 관리주체가 되므로 그 조합의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 그러나 귀 질의와 같이 이미 입주자대표회의가 구성되어 사업주체가 관리업무를 인계한 경우라면, 사업주체의 소속 임직원은 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않으므로, 질의의 재건축조합장은 동별 대표자로 입후보할 수 있음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 158

집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람이 동별 대표자로 선출되어 재임 중 해당사유가 발견되어 입주자대표회의에서 제명하기로 의결한 경우, 해당인은 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람에 해당되는지?

- 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하므로(「주택법 시행령」 제50조제4항제4호), 동별 대표자 선출이후에 결격사유를 발견하였다면 자동으로 자격상실을 통보하는 것이 타당하였을 것입니다.
- 따라서, 해당인은 동별 대표자를 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람에 따른 결격사유에는 해당되지 않으며, 다른 결격사유가 없다면 집행유예기간이 경과한 후에는 동별 대표자로 입후보할 수 있을 것임을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 159

「주택법 시행령」 제50조(입주자대표회의의 구성 등) 제4항 제9호 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없다고 했는데 동별 대표자에 입후보 했다가 사퇴한 경우 동법이 적용되는지?

- 동대표 선출 과정에서 사퇴한 사람은 동대표를 사퇴한 것으로 볼 수 없다. 따라서 동대표에 입후보 했다가 사퇴한 경우 「주택법 시행령」 제50조제4항제9호의 결격사유에 해당되지 않는다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 10. 31〉

Q 160

전에 동대표를 역임하면서 불미스러운 일로 민형사상의 책임 없이 단순히 아파트 업무에 관여하지 않겠다는 확약을 하고 동대표를 물러난 적이 있는 분이 다시 동대표를 출마하려고 하는데 선관위에서 과거의 확약을 근거로 출마를 저지하려고 하는데 가능한지 답변을 부탁드립니다.

항상 아파트 관리 애로사항을 해결해 주시는 행복지원센터에 감사의 말씀을 드립니다.

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제9호에 따라 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 됩니다. 따라서 질의의 경우 과거의 확약에 관계없이 동별 대표자를 사퇴한 날로부터 4년이 경과하였다면 다시 동별 대표자로 입후보 할 수 있을 것이지만 4년이 경과하지 않았다면 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.08)

Q 161

'14.1.1일부터 임기가 시작되는 동별 대표자 선거에 임기가 '12.1.1~'13.12.21까지인 선거관리위원회 위원이 입후보 할 수 있는지?

할 수 있다면 선거공고문등에 기입하여 할 수 있는지? 어떤 내용을 기입해야 하는지?

- 동별 대표자 결격사유(「주택법 시행령」 제50조제4항)의 적용 기준일은 원칙적으로 선출공고일로 하는 것이 타당할 것이나, 질의 내용과 같이 동별 대표자의 임기 시작일전까지 결격사유가 확실하게 해소되는 사항(입후보하고자 하는 동별 대표자의 임기 개시일이 선거관리위원회 위원의 임기 종료일 이후)에 대하여는 귀 공동주택에서 선출공고문이나 관리규약에 적용 기준일을 달리 정하고 있다면 그에 따를 수 있을 것입니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24)

Q 162

2010년 11월 26일 선거관리위원으로 활동 중이던 사람이 선거관리위원회가 다시 구성(2011년 8월 1일)됨에 따라 선거관리위원에서 제외됐을 경우 2012년 10월 22일에 동별 대표자로 선출된 것에 하자가 있는지 여부?

- 선관위 잔여 임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으나(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제6호), 그 잔여임기가 종료된 시점에서는 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다. 따라서 질의의 선관위 임기(사퇴할 당시의 해당 공동주택 관리규약으로 정한 임기)가 동별 대표자 선출을 위한 선출공고 시 이미 종료됐다면 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다.
(국토부 주택건설공급과-6110, 2012. 11. 7.)

Q 163

현재 임기 중인 선거관리위원이 차기 동별 대표자 후보로 출마가 가능한지?

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제6호에 따라 공동주택의 선거관리위원회 위원(잔여 임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 사람을 포함한다)은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격이 상실됩니다. 따라서 동별 대표자를 선출할 당시의 선거관리위원회 위원은 동별 대표자가 될 수 없으며, 선거관리위원회 위원을 사퇴한 경우에는 위촉된 당시의 잔여 임기가 종료되어야 동별 대표자로 입후보할 수 있음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 164

주택의 소유자인 현 선거관리위원의 배우자가 동별 대표자 자격이 있는지? 선거관리위원(주택의 소유자)이었으나 현재는 사퇴한 경우, 그 배우자는 동별 대표자 자격이 있는지?

- 선거관리위원회 위원 및 선거관리위원회 위원으로서 잔여임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 사람은 동별 대표자가 될 수 없고(「주택법 시행령」 제50조제4항제6호), 주택의 소유자가 이러한 결격사유에 해당될 경우는 대리권을 위임할 수 없으므로 그 배우자는 동별 대표자로 입후보할 수 없음을 알려드립니다. 다만, 사퇴할 당시의 잔여임기가 이미 경과된 경우라면 결격사유에 해당되지 않아 대리권을 위임할 수 있으므로, 서면으로 대리권을 위임받은 그 배우자는 동별 대표자로 입후보할 수 있음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 165

「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에서 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임·직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속임원”의 경우

- 관리주체에 용역을 공급하는 범위는?
- 이 규정의 적용시점은?

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에서 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임·직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속임원”의 경우
 - 관리주체에 용역을 공급하는 범위는 「주택법 시행령」 제58조제1항부터 제3항까지에서 청소, 경비, 소독, 승강기, 지능형 홈네트워크 설비유지, 정화조오물수거, 건물전체를 대상으로 하는 보험(기타 용역) 등 일정한 기간(예: 계약기간 1년 등)에 걸쳐 용역을 공급하는 자를 말하며,
 - 이 규정의 적용시점은 2010.7.6.이후에 동별 대표자를 선출공고하는 날부터 적용하는 것이며, 선출된 이후에 동별 대표자(임원 포함)가 이 규정에 해당하는 경우에도 적용하는 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉
- ※ Q168 질의회신 내용참조

Q 166

동별 대표자 재임 중인 자가 관리주체에 지속적으로 피복 및 기타 물품들을 납품하여 왔다면 동별 대표자로서의 자격이 상실되는지?

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 됩니다.

질문의 지속적으 물품을 납품한 것이 어떤 것인지 명확하지 않습니다만 위 법령에 의한 사업자 등에 해당되기 위해서는 계약서 등을 작성하여 일정 계약기간을 두고 지속적인 거래가 이루어지는 경우를 뜻하는 것임을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 167

해당 아파트 관리사무소로부터의 요청에 의하여 인쇄물을 납품하였을 경우 동별 대표자 결격사유에 해당하는 지 여부?

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원에 해당되어 동별 대표자의 자격이 상실되는 사업자 등에 해당되기 위해서는, 계약서 등을 작성하여 일정 계약기간을 두고 지속적인 거래가 이루어지는 경우를 뜻하며, 계약기간을 두지 않는 등 연속성이 없는 거래의 사업자들은 해당되지 않을 것으로 사료됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 168

동별 대표자 결격사유 중 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역 제공자(사업자)의 소속 임원의 범위?

- 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 제공하거나 사업자로 선정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다(영 제50조제4항제8호).
 - 이 경우 해당 범위는 자치관리의 경우, 관리주체가 관리사무소장 이므로 (법 제2조제14호)
 - 관리사무소장 및 소속 직원, 관리사무소장에게 용역을 제공하거나 사업자로 선정된 자의 소속 임원입니다.
 - 위탁관리의 경우, 관리주체가 주택관리업자이므로
 - 주택관리업자 소속 임직원
 - * 그 주택관리업자가 관리하는 여타 공동주택의 관리사무소장과 직원도 해당됩니다. (법제처 법령 해석 사항 반영 '14.9)
 - 주택관리업자에게 용역 제공자나 사업자(해당 공동주택에 용역제공자(사업자)에 한함)의 소속 임원
 - * 여타 공동주택에서 그 주택관리업자에게 용역 제공자 자(또는 사업자)도 해당됩니다. (법제처 법령해석 사항 반영 '14.9)
- 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2015.02.05〉

Q 169

당 아파트 입주자로서 보육시설을 임차하여 어린이집을 운영하고 있는 경우 주택법 시행령 제50조 8의 사업자에 해당되는지 여부를 문의 드립니다.

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제8호에 따라 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 됩니다. 이 경우 사업자는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 사업자로 한정하는 것이 아니며, 위 법령에 의한 사업자등에 해당되기 위해서는 계약서 등을 작성하여 일정 계약기간을 두고 지속적인 거래가 이루어지는 경우를 뜻하는 것입니다.
따라서 질의의 어린이집 운영자도 위 규정에 의한 사업자에 해당함을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 170

남편이 아파트 동대표를 하고 있는데, 부인이 아파트(관리사무소)에서 운영하는 어린이집을 운영해도 되는지?

- 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동대표 결격사유에 해당된다(「주택법 시행령」 제50조제4항제8호). 이와 관련 관리동 어린이집 계약자는 위 결격사유에 해당될 것이나, 가정 어린이집 사업자의 경우에는 귀 공동주택의 사업자로 지정되지 않을 것이므로 결격사유에 해당하지 않는다. 주택의 소유자가 남편인 경우 부인이 관리동 어린이집 계약자로 결격사유가 있더라도, 소유자인 남편은 동대표 결격사유에 해당하지 않으므로 동대표로 출마할 수 있다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 4〉

Q 171

아파트의 공동소유자(2분의 1 지분)로서 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 자가, 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 하는지?

- 공동주택(아파트)의 공동소유자(2분의 1 지분)로서 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 자가 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 할 것입니다(법제처, 2013.11월).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 172

동별 대표자 선출시 입후보자가 아파트 지분이 공동소유일 때 상대방의 위임장을 받아 제출해야 하는지?

- 주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 있는 소유자의 배우자나 직계존비속은 동별 대표자가 될 수 있습니다(「주택법 시행령」 제50조제4항제7호). 질의와 같이 해당 선거구(동) 입주자의 소유

주택이 공동소유인 경우 동별 대표자로 입후보하려는 공동 소유자는 다른 공동 소유자의 지분 위임장을 첨부하여야 합니다. 다만 공동소유 공동주택 대해 선거관리위원회가 지분 위임장을 요구하지 않았을 경우라면 동별 대표자 당선 후에도 위임장을 제출도록 할 수 있을 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 173

동대표 후보등록서류 접수시 공동명의 소유로 되어 있는 경우 1/2 지분 소유자의 위임장 및 인감증명서를 꼭 제출하여야 하는지 제출하지 않을 시 서류 미제출로 “등록무효” 처리해도 문제가 없는지 답변 부탁드립니다.

- 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 공동주택의 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출하는 것입니다. 이 경우 해당 공동주택을 공동으로 소유한 경우에 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자로부터 지분위임을 받아야 할 것으로 판단됩니다. 공동소유자의 지분 위임을 받을 때 인감증명을 첨부해야 하는지 여부는 귀 공동주택 관리규약 및 선거관리규정 등으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 174

동별 대표자의 시동생이 해당 공동주택 위탁관리회사의 경비일 경우에 그 동별 대표자나 경비 중 한 명은 사퇴를 해야 하는 것이 아닌지?

- 동별 대표자의 시동생이 해당 공동주택 위탁관리회사의 경비원일 경우에는 동별 대표자의 자격이 아무런 영향을 주지 않으며, 이러한 가족관계로 인해 동별 대표자나 경비 중 한 명이 사퇴를 해야 하는 것이 아님을 알려드립니다.
〈국토부 주택건설공급과-401, 2013. 1. 28.〉

Q 175

지방법원에서 재할용계약과 관련, 관리주체가 아닌 입주자대표회의 회장의 명의로 한 사람에게 대해 100만원의 벌금형을 선고했고 이에 대해 항소가 진행 중일 경우 해당인은 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?

- 형사피고인은 유죄의 판결이 확정될 때까지는 무죄로 추정되므로(헌법 제27조 제4항) 최종판결이 확정되지 않은 질의의 해당인은 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다.
다만 해당인이 동별 대표자로 당선된 이후 1심과 같은 내용으로 최종 판결이 확정된다면 자동으로 그 자격이 상실됩니다.
〈국토부 주택건설공급과-6310, 2012. 11. 14〉

Q 176

가. 동별 대표자 선출과 관련, 공고일(2012. 11. 1) 기준으로는 6개월 이상 거주하고 있던 입후보자가 공고일 다음날(11. 2.) 전출하고 며칠 후 (11. 5.) 다시 전입했을 경우 피선거권이 있는지 여부?

나. 공무원 신분으로 아파트 동별 대표자가 될 수 있는지 여부?

가. 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속해 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선출합니다(「주택법 시행령」 제50조 제3항). 이와 관련, 질의와 같이 공고일 다음날 전출하고 다시 전입한 경우에는 그 전입한 날로부터 계속해 6개월 이상 거주 및 주민등록요건을 충족해야 합니다. 따라서 이를 충족하지 않을 경우에는 해당인은 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

나. 공무원의 경우는 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로(「주택법 시행령」 제50조 제4항) 동별 대표자가 될 수 있습니다. 다만 공무원에게는 영리행위 금지나 겸직금지 의무 등이 있으므로 이에 저촉되는지 여부는 해당 공무원이 소속된 기관의 복무 담당자와 협의하는 것이 좋을 것으로 사료됩니다. <국토부 주택건설공급과-6381, 2012. 11. 19.>

Q 177

입주 때부터 현재까지 8년 동안 A아파트에 살고 있는 갑이라는 사람이 주민등록은 해당 단지에 두고 있지 않은 경우, 동별 대표자가 될 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제50조제3항에 따라 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고일 현재 당해 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 입주자 중에서 선거구 입주자등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통하여 선출해야 합니다. 따라서 질의의 해당인은 해당 공동주택에 주민등록이 되어있지 않으므로 동별 대표자가 될 수 없습니다. <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 178

등기부등본에 가압류, 가등기, 근저당설정이 돼 있는 동별 대표자 후보를 후보자에서 제외해도 문제가 없는지?

- 동별 대표자의 결격사유는 「주택법 시행령」 제50조 제4항에 정하고 있고, 질의의 내용은 그 결격사유에 해당하지 않으므로 이를 사유로 동별 대표자 입후보자격을 제한할 수 없음을 알려드립니다. <국토부 주택건설공급과-6279, 2012. 11. 14.>

Q 179

「주택법 시행령」 제50조제4항제9호에 따르면 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고

규정하고 있는바, 동별 대표자가 질병 등의 사유로 부득이하게 사퇴한 경우에도 4년이 지나지 아니하면 다시 동별 대표자가 될 수 없는지?

- 동별 대표자가 질병 등의 사유로 부득이하게 사퇴한 경우에도 4년이 지나지 아니하면 다시 동별 대표자가 될 수 없다고 할 것입니다(법제처 법령해석, '12.10월).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 180

'10.7.6일 이후 동별 대표자로 선출된 자가 그 사퇴서를 제출한 경우 사퇴한 날로부터 반드시 4년이 경과되어야만 동별 대표자가 될 수 있는지?

- 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실합니다(「주택법 시행령」 제50조제4항제9호). 따라서 동별 대표자를 사퇴한 날로부터 4년이 경과한 후에 동별 대표자가 될 수 있습니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 181

현재 동별 대표자 임기 중에 있는 사람이 차기 동별 대표자 후보로 등록할 경우, 현재 동별 대표자직을 사직하고 후보 등록을 해야 하는지?

- 질의와 같이 현재 동별 대표자를 수행하고 있는 사람이 다시 차기 동별 대표자로 입후보하는 경우 동별 대표자를 사직하지 않고 입후보 할 수 있습니다. 참고로, 동별 대표자를 사퇴하는 경우 「주택법 시행령」 제50조제4항에 따라 사퇴한 날로부터 4년이 경과하기 전까지는 동별 대표자가 될 수 없습니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 182

2010년 9월 6일 동별 대표자를 사퇴한 사람(부인)의 배우자(남편)가 동별 대표자로 출마할 수 있는지?(공동 소유주인 경우와 개별 소유인 경우)

- 동별 대표자를 사퇴한 사람과 그 배우자가 공동으로 해당 주택을 소유한 경우라면 배우자인 남편은 동별 대표자로 출마할 수 없습니다. 또한 해당 주택이 동별 대표자를 사퇴한 부인의 소유라면 소유자가 결격사유에 해당되므로 대리권을 위임할 수 없어 그 남편은 동별 대표자로 출마할 수 없습니다. 다만 동별 대표자를 사퇴한 사람의 배우자인 남편이 해당 주택의 소유자라면 그 부인이 결격사유가 있더라도 결격사유가 발생한 때에 대리권을 청산할 수 있으므로 그 남편은 동별 대표자로 출마할 수 있습니다. (법제처 법령해석)
〈국토부 주택건설공급과-5266, 2012. 9. 28〉

Q 183

배우자(처)가 선관위 위원을 사임할 경우 등기부등본상의 소유자인 남편이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?

- 선관위 위원의 경우 주택의 소유자를 대리하지 않으며 주택의 소유자를 대리하지 않는 그 소유자의 배우자(처)가 선관위 위원으로 위촉됐거나 선관위 위원 임기 중 사퇴했더라도 주택의 소유자인 남편은 동별 대표자에 입후보할 수 있습니다.
〈국토부 주택건설공급과-5299, 2012. 10. 4〉

Q 184

가. 노인정 회장 및 임원 등이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?

나. 기타 자생단체(부녀회, 각종 동호회 등)의 임원인 자는 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?

가~나. 노인정 회장 및 임원, 기타 자생단체의 임원은 「주택법 시행령」 제50조 제4항에 따른 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 동별 대표자로 입후보할 수 있습니다. 다만 귀 공동주택 관리규약으로 위에 열거한 임원에 대한 동별 대표자의 겸임금지를 정하고 있다면 동별 대표자로 선출된 후 그 임원직을 사임하는 것이 타당할 것입니다.
〈국토부 주택건설공급과-5098, 2012. 9. 20.〉

Q 185

관리규약에 부녀회 등 자생단체의 임원의 동별 대표자 겸임금지 규정이 있을 경우 동별 대표자 입후보가 가능한지?

- 동별 대표자 결격사유(영 제50조제4항)에 자생단체의 임원은 해당사항이 없는 점을 감안하여 동별 대표자 입후보가 가능하도록 하되, 동별 대표자로 당선되면 당해 자생단체의 임원을 사직토록 하는 것이 바람직할 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 186

통장이 동별 대표자를 겸임할 수 있는지?

- 동별 대표자 결격사유에 통장은 없으므로(「주택법 시행령」 제50조 제4항) 동별 대표자로 입후보할 수 있을 것입니다. 다만 귀 공동주택 관리규약에서 통장의 동별 대표자 겸임을 금지하고 있다면 동별 대표자로 선출되면 통장을 그만둬야 할 것으로 사료됩니다.
(사전에 당사자에게 관련 내용을 알려줄 필요가 있을 것임)
〈국토부 주택건설공급과-4322, 2012. 8. 10.〉

Q 187

가. 동별 대표자가 관리비 3개월 이상 체납할 경우 자동으로 자격이 상실되는지 아니면 선거관리위원회의 심의 후 입주자대표회의의 자격상실 통보 후 상실되는지?

나. 관리규약으로 정한 입주자대표회의 정원이 5명이나 4명으로 구성돼 운영 중, 관리비를 체납한 동별 대표자를 포함한 3명이 의결한 안건은 유효한지?

다. 체납된 관리비를 완납하면 자격은 회복되는지 아니면 보궐선거를 통해 동별 대표자를 다시 선출해야 하는지?

가. 관리비 등을 3개월 이상 연속해 체납한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하므로 「주택법 시행령」 제50조 제4항 제10호) 질의의 해당인이 관리비 등을 3개월 이상 연속해 체납했다면 별도의 절차 없이 자동으로 그 자격이 상실됩니다.

나. 가에서 답변한 바와 같이 관리비를 3개월 이상 연속해 연체한 동별 대표자는 그 자격을 상실하는 것이므로 입주자대표회의 의결에 참여할 수 없습니다. 따라서 질의의 경우 구성원의 과반수 찬성을 얻지 못한 것으로 판단됩니다.

다. 체납한 관리비를 완납한다 할지라도 상실된 자격이 회복되는 것이 아니므로 궐위된 선거구에 대해서는 보궐선거를 진행해야 합니다. 참고로 자격상실의 경우에는 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 보궐선거에 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토부 주택건설공급과-4994, 2012. 9. 17〉

Q 188

동별 대표자 선출을 위한 관리비 체납의 기준시점은 언제인지?

- 관리비등을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(「주택법 시행령」 제50조제4항제10호). 이와 관련, 동별 대표자 선출을 위한 관리비 체납의 기준시점은 동별 대표자 선출공고일 현재(최초 선출공고 이후 입후보자가 없어 선출공고를 여러 번 다시 하였다면 체납사실의 유무는 그 최종 선출공고를 기준) 또는 해당 공동주택에서 후보자 등록기간까지로 정하고 있다면 그에 따를 수 있을 것입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 189

자격 상실된 동별 대표자가 같은 선거구의 보궐선거에 동별 대표자에 재출마할 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제1호부터 제10호까지의 결격사유에 해당하는 경우 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격이 특별한 절차 없이 상실됩니다. 다만, 자격상실은 위 법령에서 규정한 사퇴나 해임에 해당하지 않으므로 기간경과에 관계없이 결격사유가 소멸한 경우 보궐선거에 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 190

관리비 중 승강기 수선유지비를 계속해서 납부하지 않고 있는 동별 대표자의 경우 「주택법 시행령」 제50조제4항제10호에 해당되는지 여부

- 「주택법 시행령」 제58조제1항부터 제5항까지의 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등(관리비등)을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(「주택법 시행령」 제50조제4항제10호). 따라서 질의의 동별 대표자가 귀 공동주택 관리규약으로 납부의무를 지운 관리비등을 3개월 이상 연속하여 체납하였다면 그 자격이 상실됨을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 191

동별 대표자 결격사유 중 관리비 등 3개월 이상 연속 체납한 사람(「주택법 시행령」 제50조제4항제10호)이, 현재 관리비를 체납하고 있는 사람인지, 과거에 “체납한 적”이 있는 사람도 포함하는지?

- 관리비 등 3개월 이상 연속 체납한 사람은 동별 대표자 선출을 위한 공고 당시 체납상태에 있는 사람 및 동별 대표자로 재임하는 현재 관리비를 체납하고 있는 사람만을 의미하는 것이지 그 이전에 “체납한 적”이 있는 사람까지 포함하는 것은 아닙니다(법제처 유권해석, '12.07).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 192

관리비등을 3개월 이상 연속 체납해서 동대표 자격을 상실한 사람이 나중에 관리비를 납부하면 납부시점부터 동별 대표자 자격이 이어지는지?

자주 묻는 질문의 회신내용 중 '과거에 체납한 적 있는 사람'에서 (과거)의 시제는 언제로 보아야 하는지요?

(자주 묻는 질문) 동별 대표자 결격사유 중 관리비등을 3개월 이상 연속 체납한 사람(「주택법 시행령」 제50조제4항제10호)은, 현재 관리비를 체납하고 있는 사람인지, 과거에 “체납한 적”이 있는 사람도 포함하는지?

(회신 내용) ▣ 관리비등 3개월 이상 연속 체납한 사람은 현재 관리비를 체납하고 있는 사람만을 의미하는 것이지, 과거에 “체납한 적”이 있는 사람까지 포함하는 것은 아님(법제처 유권해석('12.7.) 참조)

- 「주택법 시행령」 제50조제4항제10호에 따라 제58조제1항부터 제5항까지의 관리비, 사용료 및 장기수선충당금 등을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하게 됩니다.
질의와 같이 동별 대표자가 임기 중에 관리비등을 3개월 이상 체납하게 되면 동별 대표자 자격을 상실하게 됩니다. 이 경우 동별 대표자 자격 상실은 별도의 절차 없이 결격사유가 발생한 즉시 그 자격을 상실하는 것입니다. 따라서 동별 대표자 자격을 상실한 후 체납관리비를 납부하였다고 하더라도 동별 대표자 자격이 회복되는 것이 아니며, 해당 선거구는 보궐선거를 통해 동별 대표자를 다시 선출해야 함을 알려드립니다.

질의 내용에서 인용한 ‘과거에 체납한 적이 있는 사람을 포함하지 않는다’는 의미는 동별 대표자 선거를 실시함에 있어서 과거의 체납했던 이력이 있다고 해도 현재 체납에 해당하지 않으면 동별 대표자로 입후보할 수 있다는 뜻이며, 질의의 경우는 3개월 체납한 시점에 동별 대표자 자격을 상실한 것이므로 이후에 관리비를 납부하였다고 해서 동별 대표자 자격이 회복되는 것이 아닙니다. 참고로 동별 대표자 임기 중에 그 자격을 상실한 것은 사퇴나 해임에 해당하지 않으니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 193

관리비등을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람을 어떻게 해석해야 하는지?

- 관리비등의 3개월 연속하여 체납한 경우는 귀 공동주택의 관리주체가 부과한 관리비등을 연속하여 3개월 동안 납부하지 아니한 경우를 의미하는 것입니다(예, 8월, 9월, 10월에 부과된 관리비등을 10월 말 관리비 납부기한까지 납부하지 아니한 경우는 관리비 등을 3개월 연체한 것입니다). 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 194

해당 공동주택의 관리주체와 담장보수 공사계약을 체결한 업체와 하도급계약을 체결하고 담장보수 공사를 한 동별 대표자의 경우 동별 대표자 자격은?

- 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원의 경우 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하도록 하고 있으나(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제8호), 그 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자에게 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자까지 제한하고 있지 않습니다. 따라서 질의의 동별 대표자의 경우는 동별 대표자 자격이 유지됨을 알려드립니다. 〈국토해양부 주택건설공급과-4604, 2012. 8. 24〉

Q 195

000건설이 공사해 입주한 아파트의 경우 00건설 협력업체로 등록된 회사의 대표가 동별 대표자로 입후보할 수 있는지?

- 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하도록 하고 있습니다.(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제8호) 해당 결격사유는 동별 대표자 선출 당시 및 동별 대표자로 재임 중에 귀 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임직원인 경우 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하도록 규정한 것으로 과거에 귀 공동주택 건설과 관련한 협력업체로 등록된 회사의 대표인 경우 위 결격사유에 해당하지 않습니다.

다만, 해당인이 동별 대표자로 당선된 후 귀 공동주택의 하자보수 공사 등에 참여하게 될 경우는 그 자격이 상실될 수 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

〈국토해양부 주택건설공급과-4209, 2012. 8. 6〉

Q 196

- 가. 2011년 4월 15일부터 동년 6월까지 주차장 사용료를 현재까지 연속해 체납한 사람은 동별 대표자의 자격상실 사유가 되지 않는지?
 나. 관리주체가 주차장 사용료를 부과하지 않은 경우에는 이를 연체한 것으로 볼 수 없는지?
 다. 전 관리주체가 부과하지 않은 주차장 사용료를 현 관리주체가 부과한 경우에는 소급해 연체한 것으로 볼 수 없는지?

가~나. 관리주체가 주차장 사용료를 부과하지 않은 경우는 그 사용료를 연체했다고 볼 수 없으므로 사용료의 납부기간을 정해 부과했음에도 그 기간 내에 납부하지 않은 사항에 대해서만 연체했다고 보는 것이 타당한 것으로 사료됩니다.

다. 전 관리주체가 부과하지 않은 주차장 사용료를 현 관리주체가 부과할 수는 있을 것이나, 부과하지 않은 기간에 대해 소급해 연체한 것으로 보는 것은 타당하지 않은 것으로 사료됩니다.
 〈국토해양부 주택건설공급과-4547, 2012. 8. 22〉

Q 197

- 1) 주차장 사용료 6개월분을 체납한 동별 대표자의 경우 동별 대표자 결격사유에 해당해 그 자격이 상실되는지 여부와 주차장 사용료가 「주택법 시행령」 제58조 제4항에 따른 인양기 등 공용시설물의 사용료 범위에 포함되는지 여부?
 2) 동별 대표자가 공동주택 관리와 관련해 벌금 140만원의 형을 확정선고 받은 경우 벌금형이 확정된 날로부터 동별 대표자 자격이 상실되는지 여부?

1.) 관리비 등을 3개월 이상 연속해 체납한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있으며(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제10호) 관리비 등은 주택법 시행령 제58조 제1항부터 제5항까지의 관리비, 사용료 및 장기수선충당금으로 규정하고 있습니다. 이와 관련 주차장 사용료는 주택법 시행령 제58조 제4항에 따른 인양기 등 공용시설물의 사용료 범위에 포함되므로 주차장 사용료를 3개월 이상 연속해 체납한 동별 대표자는 그 자격을 상실하게 됩니다.

2) 공동주택 관리와 관련해 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제10호) 확정받은 벌금형이 공동주택 관리와 관련한 것이라면 형이 확정된 날로부터 동별 대표자 자격이 상실되게 됩니다.

〈국토해양부 주택건설공급과-4334, 2012. 8. 10〉

Q 198

동별 대표자로 선출된 선거구(101동)에서 다른 선거구(102동)로 이사한 경우 동별 대표자 자격이 있는지?

- 동별 대표자는 해당 선거구에 주민등록을 두고 거주해야 하므로 다른 곳으로 이사를 하는 경우 별도의 절차 없이 그 자격이 자동으로 상실됩니다. 참고로 자동 상실의 경우는 '해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 않은 사람'(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제9호)의 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않습니다.

〈국토해양부 주택건설공급과-4494, 2012. 8. 20〉

Q 199

동별 대표자로 활동하는 사람이 같은 단지 다른 동으로 이사를 하는 경우 동별 대표자 자격이 유지되는지 여부?

- 동별 대표자는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주하여야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 합니다(「주택법 시행령」 제50조제3항). 따라서 해당 선거구가 아닌 다른 곳으로 이사를 가게 되면 자동으로 동별 대표자 자격을 상실하게 됨을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 200

A동에 주민등록을 마친 후 6개월 이상 세입자로 거주하다, 동대표 선출공고일 1개월 전 B동의 소유권을 취득한 후 주민등록을 이전해 거주하고 있는 입주민의 경우 B동 동대표 선거에 입후보하는 것이 가능한지?

- 동대표는 동대표 선출공고일 현재 당해 공동주택 단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속해 6개월 이상(최초의 입주자대표회의의 구성 등 제외) 거주하고 있는 입주자 중에서 선출한다(「주택법 시행령」 제50조 제3항). 이와 관련 6개월 이상 거주 조건은 해당 공동주택 단지 내에서의 거주기간을 합산하되, 선출공고일 현재는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주해야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자여야 한다. 따라서 질의와 같이 해당 공동주택 단지에 주민등록을 두고 거주한 기간이 6개월 이상이며, 선출공고일 현재는 선거구인 B동에 주민등록을 두고 실제 거주하는 입주민은 B동 선거구 동대표 선거에 입후보할 수 있다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 16〉

Q 201

입주자대표회장이 폭력행위로 1백만원 이상의 벌금형을 선고받은 경우 결격사유에 해당되는지?

- 공동주택 관리와 관련해 벌금 1백만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람은 동대표가 될 수 없으며, 그 자격을 상실한다(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제5호). 이와 관련 '공동주택 관리와 관련한 벌금'이란 관리비 등의 횡령, 업무방해, 배임 등에 따른 벌금이 해당될 것이며, 폭력행위 등 개인간 발생한 일로 인한 벌금은 해당하지 않는다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 11〉

Q 202

해당 아파트 입주자대표회의 회장에 당선된 후 폭행사건으로 법원으로부터 금고형을 받고 집행유예기간에 있을 경우 「주택법 시행령」 제50조제4항에 따른 결격사유에 해당하는지?

- 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(「주택법 시행령」 제50조제4항제4호). 따라서 질의의 해당인이 금고형을 받고 집행유예기간에 있다면 「주택법 시행령」 제50조제4항제4호에 따른 결격사유에 해당할 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 203

「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서는 “공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 않은 사람”을 동별 대표자의 결격사유로 규정하고 있는 바, 명예훼손죄로 벌금형을 받은 경우도 같은 호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”에 해당되는지?

- 명예훼손죄로 벌금형을 받은 경우는 「주택법 시행령」 제50조제4항제5호에서 규정하고 있는 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”에 해당되지 않는다(법제처, 2013.9월).
* 공동주택관리와 관련한 벌금은 주택법령에서 정한 관리와 관련된 규정을 위반하여 받은 벌금 및 관리비등의 횡령, 업무방해, 배임 등에 따른 벌금
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 204

커뮤니티 센터에서 입주민을 고용해 관리하고 있을 때 해당 입주민이 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원 등에 해당돼 동대표 결격사유에 포함이 되는 것인지?

- 질의의 커뮤니티 센터에서 일하는 입주민과 관리주체 사이의 노무계약을 체결하지 않았다면 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원으로 볼 수 없으므로 해당 입주민은 동대표가 돼 입주자대표회의의 임원이 될 수 있다. 아울러 동대표 임기 수행 중에 관련 노무계약을 체결해 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원이 된다면 동대표 자격을 상실하게 될 것이다.
〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 10. 14〉

Q 205

동대표가 임기 중에 주소지를 같은 동의 다른 세대로 옮겼을 경우 동대표 자격을 계속 유지할 수 있는지?

- 동별 대표자는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주해야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 한다(「주택법 시행령」 제50조 제3항).
따라서 동별로 선거구가 나뉘진 경우 현재 같은 동(같은 선거구)에 주민등록을 옮겼다면 동별 대표자

자격이 있지만 실 거주지를 단지 내 다른 동(다른 선거구)으로 옮겼을 경우에는 동별 대표자 자격을 상실한다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 27〉

Q 206

입주자대표회장이 1년 6월 징역에 집행유예 3년을 대법원에서 확정 받았을 경우 동별 대표자 자격상실 시점은 언제인지?

- 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실한다(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제4호). 여기서 금고 이상의 형은 공동주택 관리와 관련된 형에 국한된 것이 아닌 모든 경우의 금고 이상의 형을 의미한다.
따라서 귀 공동주택 입주자대표회의장이 징역 1년 6월에 집행유예 3년의 확정 판결을 받았다면 그 판결 즉시 동별 대표자 자격은 자동으로 상실된다.

〈주택건설공급과 - 1969, 2013. 7. 9〉

Q 207

동별 대표자가 며느리에게 소유권을 이전했을 때 동별 대표자 자격이 유지 되는지?

- 「주택법 시행령」 제50조 제3항에 따라 동별 대표자는 입주자 중에서 선출하며, 입주자는 해당 주택의 소유자 및 직계존비속을 의미한다(「주택법」 제2조 제12호). 따라서 소유자인 동별 대표자(시부모)가 그 소유권을 며느리에게 이전했다면 소유자인 며느리는 직계존비속에 해당되지 않아 그 며느리로부터 동별 대표자 피선거권에 대한 대리권을 위임받을 수 없어 동별 대표자 자격을 상실하게 된다.

〈주택건설공급과 - 1898, 2013. 7. 5〉

Q 208

「주택법 시행령」 제50조에 따른 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우, 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제50조에 따른 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있습니다(법제처, 2013.5월).

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 209

1개 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출이 가능한지?

- 한 동을 두개 이상의 선거구로 나누거나 2개동 이상을 한 개의 선거구로 묶는 것은 가능하나, 1 개 선거구에 2명 이상의 동별 대표자를 선출하는 것은 가능하지 않습니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 210

1개 선거구에 2명의 동별 대표자를 선출하여 해당 선거를 무효화하고 다시 동별 대표자를 선출하는 경우, 무효화된 선거의 동별 대표자가 입후보할 수 있는지 여부

- 동별 대표자는 1개 선거구에 1명을 선출하여야 하므로, 귀 공동주택에서 1개 선거구에 2명 이상을 선출하였다면 해당 선거는 무효인 것으로 사료됩니다. 따라서 해당 선거를 무효화하고 동별 대표자를 다시 선출한 경우 그 무효화된 선거에서 당선되었던 동별 대표자는 사퇴나 해임에 해당되지 않아, 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 동별 대표자가 될 수 있음을 알려드립니다(무효라고 판단하지 않았다면 동별 대표자를 다시 선출할 이유도 없음).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 211

전 임기에서 학력을 허위로 기재한 경우 현재 동별 대표자 자격을 무효로 할 수 있는지 여부

- 질의와 같이 전 임기에서 학력을 허위로 기재한 경우 과거 그 임기 중에는 당선 무효 등을 결정할 수도 있었다고 하더라도 그 임기는 이미 종료되었으며, 현 임기의 동별 대표자 선출 당시 학력을 허위로 기재하지 않았다면 현재 동별 대표자 자격을 무효로 할 수 없을 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 212

동별 대표자로 당선된 자가 학력을 허위로 기재하였을 때 당선이 유효한지?

- 학력 허위기재 시 당선을 무효로 한다고 입후보자와 입주자등간에 약속이 되어, 선출공고에 이를 명시하였다면, 그에 따라야 할 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 213

동별 대표자 선거 후 개표 직전에 후보 사퇴를 한 경우, 다음 동별 대표자 선거에 출마할 자격이 있는지?

- 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며, 그 자격을 상실합니다(「주택법 시행령」 제50조제4항제9호). 다만, 질의와 같이 동별 대표자 후보직을 사퇴한 경우라면 동별 대표자 사퇴에 해당되지 아니하여 다음 동별 대표자 선거에 출마할 자격이 있을 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 214

당해 아파트 소요사태의 책임을 물어 시위 참가자 전원 및 동별 대표자 전원에 대하여 향후 4년간 입주자대표회의의 구성원 및 임원이 될 수 없도록 하는 것이 가능한지?

- 동별 대표자의 결격사유는 「주택법」 제50조제4항에 정하고 있으므로, 그 외의 사항을 입주민 과반수의 찬성으로 추가로 정할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 215

지난 2011년부터 해당 아파트에 국내거소신고가 완료된 한국계 외국인이 동대표 입후보를 하는데 가능한지?

- 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증, 주민등록표 등본·초본, 외국인등록증 또는 외국인등록 사실증명이 필요한 경우에는 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 그에 갈음할 수 있도록 하고 있으므로(「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제9조), 해당인의 거소신고증상 거소가 귀 공동주택으로 돼 있고 다른 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않을 경우 동별 대표자로 입후보 할 수 있다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 5〉

3. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출 및 임기

- 동별 대표자 선출 <주택법 시행령 제50조제3항>
 - 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출함
 1. 입후보자가 2명 이상인 경우: 다득표자를 선출
 2. 입후보자가 1명인 경우: 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 선출
- 동별 대표자 임기 <주택법 시행령 제50조제8항>
 - 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있음.
- 입주자대표회의 임원 선출 <주택법 시행령 제50조제5항 및 제6항>
 - 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 임원을 그 구성원 과반수의 찬성으로 선출하여야 함.
 1. 회장 1명
 2. 감사 1명 이상
 3. 이사 2명 이상
 - 500세대 이상인 공동주택은 다음 각 호의 구분에 따라 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출. 다만, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 회장과 감사를 선출할 수 있음.
 1. 후보자가 2명 이상인 경우: 다득표자를 선출
 2. 후보자가 1명인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 그 투표한 입주자등의 과반수 찬성으로 선출
- 입주자대표회의 임원의 임기 <주택법 시행규칙 제21조>

입주자대표회의의 임원의 임기는 관리규약으로 정함.

※ 동별 대표자 임기 범위를 초과할 수 없음.

Q 216

동별 대표자 후보자가 1명일 경우, 당선을 위한 해당 동 주민의 투표율과 찬성득표수는? 찬반서명으로 가능한지 아니면 투표4대원칙을 지켜야 하는지?

- 동별 대표자 선출시 입후보자가 1명일 경우는 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제50조제3항제2호). 또한, 동별 대표자는 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제50조제3항), 찬반 서명으로 동별 대표자를 선출할 수 없음을 알려드립니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 217

1명 단독 입후보할 경우 상대자가 없으므로 당선으로 볼 수 있는지?

- 동별 대표자의 입후보자가 1명인 경우, 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 동별 대표자를 선출하므로(「주택법 시행령」 제50조제3항제2호), 이러한 절차를 거치지 않고 당선 여부를 결정할 수 없음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 218

동별 대표자 선출시 후보자가 2명 이상인 경우 다득표자를 선출하도록 되어 있는데 투표율에 관계없이 선출이 가능한 것인지?

- 동별 대표자 선출시 입후보자가 2명 이상인 경우에는 투표율에 관계없이 다득표자를 선출하는 것이며, 이 경우 다득표는 찬성, 반대가 아니라 각 후보가 경쟁하여 입주자등의 투표에서 득표한 득표수 중 가장 많은 득표를 한 후보자가 당선되는 것을 의미합니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 219

동별 대표자의 입후보자가 1명일 경우 선출 요건인 입주자등 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성에서 “입주자등의” 의미는?

- 동별 대표자 선출시 입후보자가 1명일 경우에는 입주자등의 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성으로 선출(「주택법 시행령」 제50조제3항제2호)합니다.
- 여기서 입주자등의 과반수란 “총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수”가 아니라 “실제 입주한 세대 수의 과반수”를 말함(법제처 질의회신, ‘11. 5)
* (예시) 총 1,000 세대 중 600세대 입주 → 과반수 입주했으므로 입주자대표회의의 구성 가능 → 그 중 하나인 “가”동은 100세대 중 40세대 입주 → 40세대의 과반인 21세대의 찬성으로 동별 대표자 선출
☞ 최초의 관리규약 제정 시 필요한 입주예정자 과반수 서면동의(영 제57조제2항)에서 입주예정자는 총 입주예정세대(총 건설세대)
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 220

500세대 미만의 경우 관리규약으로 주민들이 직선제를 정한 경우에도 입주자대표회의 회장을 동별 대표자 중에서 간선으로 선출하여야 하는지 여부 및 해당 관리규약대로 시행할 경우 위법인지 여부?

- 500세대 미만의 공동주택에서 입주자대표회의 임원은 동별 대표자 중에서 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다) 과반수의 찬성으로 선출하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제50조제5항).

이는, 규모가 작은 단지의 예산사정 등을 고려하여 간선제를 의무화한 것으로 귀 공동주택 관리규약으로 이와 달리 직선제를 정할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 221

관리규약을 ‘동별 대표자 외에도 희망하는 입주민들은 회장이나 감사 후보에 입후보할 수 있다’고 개정해 동별 대표자가 아닌 입주민 중에서도 회장이나 감사를 선출하도록 할 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제50조 제1항에 따르면 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례해 공동주택 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성함을 명시하고 있다. 따라서 입주자대표회의 임원(회장, 감사, 이사)은 동별 대표자 중에서 선출하는 것이며, 질의 내용과 같이 관리규약으로 ‘동별 대표자가 아닌 입주민 중에서 회장이나 감사를 선출할 수 있다’고 규정할 수 없다. 〈주택건설공급과 - 2005, 2013. 7. 11〉

Q 222

500세대 미만 공동주택에서 입주자대표회의 회장 선거를 다득표자로 해도 되는지?

- 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 임원(회장, 감사, 이사)을 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다) 과반수의 찬성으로 선출하여야 합니다(「주택법 시행령」 제50조제5항). 따라서 질의의 경우 임원 후보자가 2명 나온 경우에도 위 조항에 따라 과반수의 찬성으로 선출하여야 하므로 다득표자가 과반수 찬성을 얻지 못한 경우라면 임원으로 선출될 수 없음을 알려드립니다. 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 223

현행 관리규약에 임기 2년, 회장 1명으로 돼 있는데 이번 선출된 동별 대표자들의 동의로 1년씩 교대로 할 수 있는지?

- 입대의 임원의 임기는 관리규약으로 정해야 하므로(「주택법 시행규칙」 제21조 제2항) 입대의 구성원 간의 동의로 그 임기를 임의로 정할 수 없습니다. 〈국토부 주택건설공급과-5336, 2012. 10. 5〉

Q 224

당해 아파트 B동은 관리규약으로 3개의 선거구로 나뉘 있고, 1선거구 거주자가 2선거구의 동별 대표자에 입후보해 당선이 돼 1년 정도 동별 대표자를 하다 최근 당선이 무효라고 민원이 제기됐을 때 어떻게 처리해야 하는지?

- 동별 대표자는 동별 대표자 선출일로부터 임기가 만료될 때까지 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주해야 하며 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 합니다. (『주택법 시행령」 제 50조 제3항) 따라서 질의 내용과 같이 해당 선거구 입주자가 아닌 다른 선거구의 입주자가 동별 대표자에 입후보해 당선이 될 수 없을 것입니다.

〈국토부 주택건설공급과-3051, 2013. 9. 3〉

Q 225

본 아파트에는 4명으로 입주자 대표회의가 구성되어 운영되어 오다가, 안건 의결 과정에서 찬성 2명, 반대 2명으로 대표들 간에 의견 충돌이 자주 있었고, 그 후 동대표 1명이 사표를 제출한 상태로 정상 운영이 되지 못하고 있어서, 구청 담당자에게 문의했더니 4명으로 구성되어 운영되어야 모든 의결 안건이 유효하나, 업무연락관계 등으로 절름발이 형태이지만 무시하고 있는 상태이니, 이해 해달라는 부탁과 함께 그것은 입주민 자치제이니 만큼 입주민이 스스로 해결하라는 답을 받고, 주민투표를 통해 종전의 관리규약을 개정하여 동대표를 7명(임원 사퇴시 번거로운 보궐 선거 회수를 줄일 목적임)으로 증원하고, 그중 5명의 임원을 선출하려고 진행 하고 있습니다.

〈질의〉

이렇게 관리규약이 개정되어 임원을 새로 선출 할 때 기존의 임원은 그대로 최초 2년 임기가 유지되는지요?

아니면 전원 새로 구성해야 되는지요?

- 귀 공동주택 동별 대표자 수를 증원하기 위해 관리규약을 개정하는 경우 개정 규정의 시행일에 대해서는 개정 관리규약 부칙으로 정하여야 할 것으로 판단됩니다. 다만, 기존 동별 대표자의 임기는 2년을 초과할 수 없을 것이니 참고 하시기 바랍니다.

또한 전원 새로 구성하는 것에 방법에 대해서도 귀 공동주택 관리규약으로 정해서 운영해야 할 것으로 판단되며, 이 경우 기존 동별 대표자의 임기가 중단되었다고 하더라도 1회 임기로 보아야 할 것이니 참고 하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 226

2010. 7. 6. 「주택법 시행령」 개정 전 동대표자(임기 2010년 1. 1 - 2011년 12. 31)로 활동하던 사람은 동법 시행령 개정으로 인하여 한 차례(예 : 2012년 1. 1. - 2013년 12. 31) 더 활동 할 수 있는지?

아니면 (2014년 1. 1.-2015년 12. 31)까지 할 수 있는지 문의 드립니다.

- 「주택법 시행령」 제50조제8항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있습니다. 또한 이 규정은 2010년 7월 6일 신설되었으며[신설 당시 제50조제7항], 부칙 〈대통령령 제22254호, 2010.7.6.〉 제2조제2항에 따라 2010년 7월 6일 이후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용하는 것입니다.

따라서 질의의 경우 「주택법 시행령」 개정 전에 선출된 경우는 동 시행령에 따른 중임제한을 적용하지 않음을 알려드립니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 227

2010년 7월 6일 주택법령이 개정돼 중임제한 규정이 신설되기 전 1기 동대표로 재임 중이던 사람이 2기 동대표를 역임하면 3기 동대표 자격이 없는지?

- 동대표의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있고(「주택법 시행령」 제50조 제8항), 해당 규정에 의한 동대표의 중임제한 규정은 2010년 7월 6일 이후 새로이 선출되는 동대표부터 적용한다(대통령령 제22254호로 개정된 「주택법 시행령」 부칙 제2조 제2항).

따라서 귀 공동주택 1기 동대표의 임기가 2010년 7월 6일 이전에 시작됐다면 그 임기는 중임제한 임기에 포함되지 않아, 2기 동대표 역임 후 3기 동대표가 될 수 있다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 20〉

Q 228

동별 대표자의 중임제한이 적용되는 “선출”의 시기는 동별 대표자 선출 공고일, 당선일, 임기 개시일 중 어느 것으로 보아야 하는지?

저희 아파트는 현재 동대표가 2008년 5월1일부터 2010년 4월30일까지 임기2년 2010년5월1일부터 2012년 4월30일까지 임기2년 2번하고 2012부터5월1일부터2014년월 현재 동대표를 6년째 하고 있습니다.

아래 2010년 7월6일 법 개정 이 되었다며 이번에 동대표 출마를 또 한다고 합니다.

중임제한에 걸리지 않는지 지금선거 중에 있으니 조속히 답신을 요청합니다.

- 「주택법 시행령」 제50조 제8항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한 번만 중임할 수 있다고 규정하고 있습니다. 이 경우 동별 대표자의 중임제한 규정은 2010년 7월 6일 이후 새로이 선출된 동별 대표자부터 적용합니다.(부칙 〈대통령령 제22254호, 2010.7.6.〉제2조제2항)

질의 하신 귀 공동주택의 동별 대표자 임기 중 2010년 5월 1일부터 2012년 4월 30일까지 수행한 임기는 개정 「주택법 시행령」 시행 전인 2010년 7월 6일 전에 동별 대표자로 선출된 것이므로 동 시행령 제50조 제8항에 따른 중임제한에 포함되지 않으므로 2012년 5월 1일부터 시작한 임기만 적용이 됩니다.

따라서 2012년 5월 1일부터 동별 대표자를 역임했으므로 2014년에 1번 더 동별 대표자가 될 수 있습니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 229

구 「주택법 시행령」(2010.7.6. 대통령령 제22254호로 개정되어 시행된 것을 말함) 시행일 전에 동별 대표자 선출 공고가 있고 그 시행일 이후에 동별 대표자의 임기가 개시되는 경우 동별 대표자의 중임 제한이 적용되는 '선출'의 기준 시기는?

- 구 「주택법 시행령」(2010.7.6. 대통령령 제22254호로 개정되어 시행된 것을 말함) 시행일 전에 동별 대표자 선출 공고가 있고 그 시행일 이후에 동별 대표자의 임기가 개시되는 경우 동별 대표자의 중임 제한이 적용되는 '선출'의 기준 시기는 동별 대표자 임기 개시일로 보아야 할 것입니다(법제처 법령해석, 2013.12월)
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 230

가. 「주택법 시행령」 개정(2010. 7. 6.) 이후 보궐 선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 중임 제한 임기에 포함되는지?
나. 입주자대표회의가 구성된 후 관련 동별 대표자들의 선출이 무효라고 했을 때 입대의 의결 사항 등 관련 업무사항도 무효가 되는지?

- 가. 「주택법 시행령」 제50조 제8항의 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한 번만 중임할 수 있다는 규정은 2010년 7월 6일 이후 새로이 선출된 동별 대표자부터 적용합니다. (2010. 7. 6. 대통령령 제22254호 개정된 「주택법 시행령」 부칙 제2조 제2항)
따라서 질의와 같이 2010년 7월 6일 이후 보궐선거에 의해 선출된 동별 대표자의 임기는 중임 제한 임기에 포함됨을 알려드립니다. (법제처도 동일한 내용으로 법령 해석한 바 있음)
- 나. 선출 무효된 동별 대표자가 포함돼 의결한 입대의 의결이 유효한지 여부는 사법적 판단이 필요할 것입니다.
〈국토부 주택건설공급과-2895, 2013. 8. 26〉

Q 231

'10.10.01일에 선출된 동별 대표자의 임기와, '11.2월 보궐 선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 주택법령에 따른 중임제한의 임기에 포함되는지?

- 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있으며(「주택법 시행령(시행 2013.6.19, 대통령령 제24622호)」제50조제8항) 그 적용은 2010.7.6. 이후 최초로 선출되는 동별 대표자부터 적용함을 2010.7.6. 대통령령 제22254호로 개정된 「주택법 시행령」 부칙 제2조제2항에 명시하고 있습니다. 따라서 질의의 '10.10.01일에 선출된 동별 대표자의 임기와 '11.2월 보궐 선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 「주택법 시행령」 제50조제8항에 따른 중임제한 임기에 포함됨을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 232

가. 「주택법 시행령」 제50조 제1항의 '동별 가구 수에 비례해 공동주택 관리규약으로 정한 선거구'의 내용 중 가구 수 비례의 허용 범위는?
나. 당해 아파트 관리규약의 선거구가 아래와 같을 경우 동별 가구 수에 비례한 것인지?

비례하지 않는다면 그 사유는 무엇이며 어떻게 선거구를 나누는 것이 합리적인지?

– 601동(26가구), 602동(60가구), 603동(40가구), 604동(60가구), 605동(52가구), 606동(50가구), 607동(38가구), 608동(38가구), 609동(22가구), 610동(24가구)

가~나. 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되 동별 가구 수에 비례해 공동주택 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성해야 합니다(「주택법 시행령」 제50조 제1항). 이 경우 가구 수에 비례해 선거구를 정할 때 선거구별 가구 수의 비례의 범위는 귀 공동주택에서 동 수, 동별 가구 수, 선거구 구획에 따른 선거구별 가구 수 등을 감안해 귀 공동주택의 구체적인 상황에 맞게 정해야 할 것으로 사료됩니다. 다만 질의 내용과 같이 선거구의 가구 수가 2배 이상 차이가 나는 것은 바람직하지 않은 것으로 판단되오니 2개 이상의 선거구 등을 통합하는 등의 방법으로 선거구를 조정하기 바람에 자세한 사항은 관할시청에 문의하기 바랍니다.

〈국토부 주택건설공급과-2680, 2013. 8. 14〉

Q 233

입주자대표회의 회장의 학력을 제한하는 것이 선거규정(법)에 위반되는지?

- 입주자대표회의에서는 회장, 감사 및 이사를 동별 대표자 중에서 선출토록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제50조 제5항) 동별 대표자이면 누구나 입대의 회장에 입후보할 수 있습니다. 따라서 학력을 제한하는 것은 주택법령에 위배됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-5083, 2012. 9. 20〉

Q 234

가. 동별 대표자 과반수가 선출돼 다시 실시하는 입주자대표회의 임원선거에 1, 2차로 당선됐던 동별 대표자 및 3차 이후 당선된 동별 대표자 모두가 입후보할 수 있는지 여부?
나. 동별 대표자 과반수 미달 시 진행했던 입대의 회장 선거에 기재했던 약력사항은 수정해서는 안 되는 것인지 여부?

가. 동별 대표자 과반수가 선출 된 후 입주자대표회의 임원선거를 다시 실시하는 경우 1, 2차 선거에서 당선 된 동별 대표자뿐만 아니라 3차 선거에서 당선된 동별대표자도 임원선거에 입후보 할 수 있음을 알려드립니다.

나. 다시 실시하는 입대의 회장 선거 시는 새로이 등록서류 등을 접수할 것이므로 입후보자는 새로이 약력사항을 작성해 제출할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-2535, 2013. 8. 6〉

Q 235

입대의 회장의 임기를 1년으로 관리규약을 개정할 수 있는지?

- 입대의 임원의 임기는 관리규약으로 정하므로(「주택법 시행규칙」 제21조 제2항) 귀 공동주택으로 임기를 정할 수 있습니다.

〈국토부 주택건설공급과-5007, 2012. 9. 17〉

Q 236

가. 입주자대표회의 임원의 임기는 해당 동별 대표자의 임기 동안으로 하며 1년 후 재신임을 받기로 정한 경우 재신임 선거와 관련된 내용은 누가 결정하는지?

나. 입주민 전체의 직접투표로 선출된 임원을 입주자대표회의 비밀투표를 통해 재신임 결정할 수 있는지?

가. 입주자대표회의 임원의 임기는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행규칙」 제21조 제2항) 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다(임기 동안에는 별도의 재신임 절차 없이 임원의 직 수행).

나. 입주민 전체의 직접투표로 선출된 임원(500가구 이상의 경우 입주자대표회의 회장, 감사)이라면 임기 동안 별도의 재신임 절차 없이 임원의 직을 수행할 수 있을 것이며 입주자대표회의 투표를 통해 재신임을 결정할 수 없습니다.

〈국토부 주택건설공급과-6334, 2012. 11. 15〉

Q 237

관리규약에 입주자와 사용자는 대표자 등 선거의 선거권이 있다고 규정돼 있는 경우 주민등록 등재 여부와 관계없이 선거권이 부여되는지 여부?

- 동별 대표자는 선거구 입주자 등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통해 선출하므로(「주택법 시행령」 제50조 제3항) 동별 대표자를 선출할 수 있는 자는(선거권이 있는 자) 실제 해당 공동주택에 거주하는 입주민으로서 주민등록등재 여부에 관련 없이 입주자 명부에 등재된 입주자 및 사용자는 모두 가능함을 알려드립니다.

〈국토부 주택건설공급과-5102, 2012. 9. 20〉

Q 238

아파트 동대표 회장 선출시 입주자가 주민등록이 되어있지 않는 경우 선거권을 부여할 수 있는지?

- 동별 대표자는 해당 선거구 입주자등(실제 거주하는 입주자 또는 사용자)의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀 선거로 선출하여야 합니다(「주택법 시행령」 제50조제3항). 따라서 질의의 동별 대표자 선거권은 주민등록이 되어 있지 않더라도 실제 거주하고 있는 경우라면 부여될 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 239

당해 공동주택 선거관리규정(동별 대표자 입후보자가 선출 인원 이하일 경우는 찬반 동의, 동별 대표자의 정원이 2명 이상일 경우 연기명(선출 인원수 만큼 기표)으로 투표, 찬반 동의는 후보자 본인이 직접 가구를 방문해 받는 것을 원칙)이 주택법령에 위배되는지 여부 및 이에 따른 동별 대표자 선출이 유효한지 여부?

- 동별 대표자는 1개 선거구에 1명을 선출해야 하므로 1개 선거구에 2명 이상을 선출토록 하는 것은 타당하지 않습니다. 그리고 동별 대표자는 선거구 입주자 등의 보통 · 평등 · 직접 · 비밀선거를 통해 선출하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제50조 제3항) 동별 대표자 입후보자 본인이 직접 가구를 방문해 찬반 동의를 받는 것은 주택법령에 위배됩니다.
또한 동별 대표자의 선거구 · 선출절차 등은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제3호) 귀 공동주택 관리규약으로 주택법령에 부합하게 동별 대표자의 선출절차를 정하고, 이에 따라 동별 대표자를 다시 선출하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.
(국토해양부 주택건설공급과-4918, 2012. 9. 12)

Q 240

가. 동별 대표자 결격사유(사퇴한지 4년 미만)로 법원 소송에서 당선 무효가 확정된 바, 소송이 항소로 이어질 경우 최종 판결까지 무효가 확정된 동대표들의 자격 및 권한은?
나. 당선무효가 확정된 동대표들의 재출마 자격 여부?(2012. 8. 현재 사퇴한 지 4년이 경과된 상태)

- 가. 동별 대표자 자격에 대해 법원에서 당선무효로 판결했다면 그에 따라야 합니다.(항소 이후 판결이 달라질 경우에는 그 달라진 판결에 따름)
- 나. 동별 대표자를 사퇴한 지 4년이 경과했고 다른 결격사유가 없다면 해당인들은 동별 대표자로 입후보할 수 있을 것으로 사료됩니다.
(국토해양부 주택건설공급과-4836, 2012. 9. 7)

Q 241

"갑"이라는 사람이 "A"동에서 동별 대표자를 사퇴하고 4년이 경과하기 전에 동일 단지 내 "B"동으로 이사를 한 후 "B"동의 동별 대표자 후보등록 신청을 하고자 합니다. 이러한 경우에도 4년 배제 규정이 적용되는지 알고 싶습니다.

- 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자 결격사유에 해당합니다(「주택법 시행령」 제50조제4항제9호). 따라서 A동에서 사퇴한 동별 대표자가 사퇴한 날로부터 4년이 지나지 아니하였다면 같은 공동주택단지 안에 있는 B동의 동별 대표자로 입후보할 수 없음을 알려드립니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09)

Q 242

입주자대표회의 구성만 되면 결원이 있어도 보궐선거를 안 해도 되는지, 동별 대표자의 요구가 있을시 보궐선거를 해야 되는지?

- 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결합니다(「주택법 시행령」 제51조제1항). 따라서 과반수가 구성된 경우 그 운영이 가능할 것이나, 궐위된 선거구 입주민의 권익보호 및 보다 원활한 입주자대표회의 운영을 위해서는 추가로 동별 대표자를 선출하는 것이 바람직할 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09〉

Q 243

동대표 임기가 8개월 이상 남은 궐위 동에서 주민들께서 선출을 요구하여 그 의견에 따라 보궐 동대표 후보를 선출. 보궐 투표 전날 선거관리위원 전원 사퇴로 투표 진행이 중단되었습니다. 선거관리위원 재구성 후 선거관리위원들은 잔여임기 6개월 남은 상태이므로 차기 선출하겠다고 의결하고 투표 진행을 안 합니다. 선거관리위원들이 이런 의사권 행사를 할 수 있는지요?

- 선거관리위원회는 해당 임기 동안 입주자대표회의 임원 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 자체적으로 구성하는 것이며(「주택법 시행령」 제50조의2제1항), 보궐선거에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에서 정한 절차에 따라 진행할 수 있습니다.
질문의 경우 이미 보궐선거 공고를 하였고 그에 따라 후보등록 및 투표 일정을 결정한 후 투표가 중단되었다면 새로 구성된 선거관리위원회가 이어서 보궐선거를 진행해야 할 것으로 판단됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 244

당선이 되지 않을 경우, 재선거에 등록이 가능한지 여부?

- 공동주택 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있습니다(법제처 법령해석, 2013.5)
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09〉

Q 245

해당 아파트 입주자대표회장 선거에서 당선자가 게시판에 학력을 허위 기재했다면 당선 무효인지. 당선 무효가 된다면 차점자가 회장직에 자동 당선이 되는 것인지?

- 입주자대표회의 임원 후보의 경력, 학력의 기재 및 허위로 기재했을 경우의 처벌에 관한 사항은 주택법령에 별도로 정한 바가 없으나, 선출공고 등에 학력 또는 경력을 허위로 기재했을 경우 당선 후라도 후보자 당선을 무효로 한다고 정했다면 학력 또는 경력을 허위로 기재한 사람에 대해서는 그 당선을 무효로 할 수 있을 것으로 판단된다.

아울러 입주자대표회장 선거 후 당선을 결정했으나, 해당 당선인을 당선 무효 공고를 한 사안이라면 재선거를 실시(재선거 공고에 따라 입후보하는 모든 동별 대표자를 대상으로 선거 실시)하는 것이 타당할 것으로 판단된다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 26〉

Q 246

500세대 미만 아파트에서 동대표 선출 후 임원선거시 투표 결과 동표(득표수가 같은 경우)가 나왔을 경우 어떤 방식으로 선출해야 하는지?

- 입주자대표회의는 동별 대표자 중에서 임원을 그 구성원 과반수의 찬성으로 선출하고(「주택법 시행령」 제50조 제5항), 입주자대표회의 구성원은 관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말한다(「주택법 시행령」 제50조 제5항 괄호 규정).
따라서 임원선거에서 득표수가 같을 경우 그 구성원의 과반수 찬성이 나올 때까지 투표를 해야 한다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 6〉

Q 247

1. 우리 아파트는 500세대 이상 아파트라서 전체 입주자들의 직접, 평등, 비밀, 보통 선거로 회장과 감사를 선출해야 하는데 동대표 호선으로 선출하는 것은 잘못된 것이라고 해서 사퇴를 하였음. 이런 경우 선관위가 다시 감사를 선출할 경우 보궐선거와 재선거 중 어느 것이 타당한지요?
2. 또한, 감사 희망자가 없어 감사를 선출하지 못하고 있는 실정인데 이런 경우 입주자대표회의 구성 및 의결은 가능한지? 관리사무소 회계(비용)처리는 어느 부분까지 가능한지? 또한 현재 회장의 관리사무소의 결재하고 있는 비용 처리 건은 효력이 있는지요?

1. 국립국어원 표준국어대사전에서 보궐선거(補闕選舉)는 “의원의 임기 중에 사직, 사망, 자격 상실 따위의 이유로 빈자리가 생겼을 때 그 자리를 보충하기 위하여 실시하는 임시 선거”, 재선거(再選舉)는 “다시 실시하는 선거. 선거의 전부나 일부에 대한 무효 판결이 있을 때에, 당선인이 임기 개시 전에 사망하거나 사퇴할 때에, 선거 소송이 무효로 되었을 때에, 선거 결과 당선인이 없을 때에 다시 실시한다”고 설명하고 있습니다.
따라서 귀 공동주택의 경우 입주자대표회의 회장, 감사 선출에 하자가 있어서 다시 선출하기 위한 선거라면 재선거에 해당 할 것으로 판단됩니다
2. 입주자대표회의 임원 중 감사가 선출되지 않았다고 하더라도 관리규약으로 정한 동별 대표자 정원의 과반수가 선출되고 회장이 선출되었다면 입주자대표회의 구성 및 의결이 가능할 것으로 판단됩니다. 다만, 질의와 같이 회장의 선출도 주택법령에 위반된 것이라면 회장도 다시 선출해야 할 것이니 참고하시기 바라며, 회장을 다시 선출할 때까지 귀 공동주택 관리규약으로 정한 이사가 회장의 직무를

대행할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

또한 관리사무소의 회계처리는 감사의 선출과 관계없이 관계 법령, 관리규약, 입주자대표회의 의결 등에 따라 집행과 회계처리가 가능할 것으로 판단됩니다. 다만, 관리주체의 업무 집행에 대한 감사를 원활하게 할 수 없으므로 조속한 시일 내에 감사를 선출하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 248

동대표 보궐선거에 당선돼 전임자의 임기(8개월) 동안 동대표를 역임한 사람이 그 후 동대표에 한 번 더 당선돼 임기를 마쳤다면 중임 제한 임기에 해당돼 더 이상 동대표가 될 수 없는지?

- 동대표 임기는 2년으로 하며, 한 번만 중임할 수 있다(「주택법 시행령」 제50조 제8항). 또한 공동주택 관리와 관련한 동대표 업무수행의 경직과 정체 및 입주자 상호간의 분열과 반목을 방지하는 등 동대표의 장기 직무수행에 따른 폐해를 방지하기 위해서 동대표의 중임을 제한하는 규정의 취지는 보궐 선거로 선출된 동대표의 경우에도 마찬가지로 적용된다(대법원 2000. 11. 24. 선고 99다12437). 따라서 질의의 경우 보궐선거에 의해 당선된 후 전임자의 임기를 수행한 동대표의 임기는 중임제한 임기 1회에 포함되므로 한 번 더 동대표에 선출돼 임기를 마쳤다면 해당 공동주택에서는 더 이상 동대표가 될 수 없다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 5〉

Q 249

남편이 소유자인 세대에서 부인이 동별 대표자를 중임한 경우, 남편도 동별 대표자 중임 제한에 해당되어 더 이상 동별 대표자를 할 수 없는 것인지 및 소유자인 남편이 동별 대표자를 중임한 경우, 부인은 동별 대표자를 할 수 없는 것인지?

- 동별 대표자 피선거권은 각각의 주택(세대) 단위로 행사하므로, 1세대에서 부인이 남편(소유자)에게 대리권을 위임 받아 동별 대표자를 중임하여 더 이상 동별 대표자를 할 수 없다면, 소유자인 남편 또한 해당 공동주택에서는 동별 대표자를 더 이상 할 수 없습니다.
- 이와 마찬가지로 소유자 본인이 동별 대표자를 중임한 경우 그 배우자도 해당 공동주택에서는 더 이상 동별 대표자가 될 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 250

주택법령에 따른 동대표의 결격사유인 금치산자, 한정치산자, 파산자에 대한 사실 확인을 할 수 있는 방법은?

- 동대표의 결격사유인 금치산자, 한정치산자, 파산자에 대한 표준양식은 주택법령에 별도로 정하고 있는 바가 없으며, 이에 대한 사실 확인 조회는 해당 동대표 후보자의 등록기준지(종전 본적지) 시·군·구·읍·면에 조회(신원조회 : 금치산자, 한정치산자, 파산자)해 확인할 수 있다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 18〉

Q 251

아파트 입주자대표회의 이사를 동별 대표자 구성원 과반수의 찬성 없이 입주자대표회의 회장이 지명하여 선출할 수 있는지?

- 입주자대표회의에서는 동별 대표자 중에서 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자 대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수 찬성으로 이사를 선출하여야 합니다(「주택법 시행령」 제50조제5항제3호). 따라서 질의 내용과 같이 입주자대표회의 회장이 이사를 지명하여 선출할 수 없음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 252

입주자대표회의 회장 선거에 3명의 동별 대표자가 입후보하여 선거를 진행하고, 최다 득표를 한 1명을 당선자로 공고하였으나 해당 당선자가 「주택법 시행령」 제50조제4항 제9호에 따른 결격사유에 해당되어 당선 무효를 결정하였을 경우, 회장 당선자를 차순위자로 결정할 수 있는지? 재선거를 해야만 한다면 기존 후보자 2명으로 재선거해야 하는지?

- 입주자대표회의 회장 선거 후 당선을 결정하였으나, 해당 당선인이 결격사유에 해당됨을 인지하여 추후 당선 무효 공고를 한 사안이라면, 재선거를 실시(재선거 공고에 따라 입후보하는 모든 동별 대표자를 대상으로 선거 실시)하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 253

가. 당해 아파트(500세대 이상) 입주자대표회의 임원인 감사를 2명 선출하는데 3명이 입후보하여 선거 전(前)일에 후보자 1명이 사퇴하였을 경우, 단수 후보로 보아야 하는지 복수 후보로 보아야 하는지 여부?

나. 감사 선거 후 당선인이 없거나 1명의 후보가 당선되지 아니하여 재선거를 실시할 때, 종전에 사퇴한 감사 후보도 다시 재선거에 후보 등록할 수 있는지?

가. 입주자대표회의 감사를 2명 선출하는데 후보자가 3명이었고, 선거 전(前)일 후보자 1명이 사퇴하였을 경우에는 후보자가 1명인 경우로 보아 관련 선거를 진행하는 것이 타당할 것입니다.

나. 입주자대표회의 감사는 동별 대표자 중에서 선출하므로(「주택법 시행령」 제50조제6항), 질의 내용과 같이 입주자대표회의 감사직에 입후보한 후, 후보직에 사퇴한 당사자는 향후 입주자대표회의 감사 재선거에 다시 입후보 할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.01〉

4. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 해임

- 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 해임<주택법 시행령>
 - 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 해임.
 1. 동별 대표자: 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임
 2. 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출된 입주자대표회의의 회장과 감사: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임
 3. 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출된 입주자대표회의의 임원: 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

Q 254

해당 아파트 입주자대표회장은 입주자대표회의 운영비를 횡령했다는 이유로 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자 과반수가 찬성해 입주자대표회장직에서 해임됐다. 해당인이 계속 동대표 자격을 유지할 수 있는지?

- 동대표는 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우 해당 선거구 입주자 등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하며(「주택법 시행령」 제50조 제7항 제1호), 500세대 이상 공동주택 입주자대표회장과 감사는 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임한다(「주택법 시행령」 제50조 제7항 제1호). 따라서 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자 과반수가 찬성하는 방법으로 입주자대표회장을 해임했다면 회장직만 해임한 것이므로 해당인의 동대표 자격은 유지된다.
(주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 10)

Q 255

입주자대표회의 출범 후 8개월 동안 한 번도 동별 대표자 회의에 참석하지 않고 있는 동별 대표자에 대한 해임 방법은?

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으며(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호), 동별 대표자는 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제50조제7항제1호). 따라서 귀 공동주택 관리규약으로 해임사유를 정한 뒤 적법한 절차를 밟아 해임할 수 있을 것으로 판단됩니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30)

Q 256

동별 대표자가 일정 횟수 이상 입주자대표회의에 불참한 경우 해임할 수 있는지?
(관리규약에 해당 규정을 정하여 해임할 수 있는지?)

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호), 입주자대표회의에 일정횟수 이상 불참한 경우를 적법한 관리규약 개정 절차를 거쳐 해임사유로 정할 수 있음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 257

동별 대표자 해임사유에 입주자대표회의 3회 이상 연속 불참을 규정할 수 있는지?

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호), 관리규약 개정 절차를 거쳐 입주자대표회의에 3회 이상 연속으로 불참한 경우를 해임사유에 정할 수 있을 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 258

형사사건과 관련, 벌금 200만원이 부과되어 항소 중인 상태에서 당해 선거관리위원회에서 그 결과만을 가지고 동별 대표자를 해임할 수 있는지?

- 형사피고인은 유죄의 판결이 확정될 때까지는 무죄로 추정되므로(헌법 제27조제4항), 소송이 계류 중이라면 최종 판결이 나기 전까지는 해당 동별 대표자를 해임할 수 없을 것으로 사료됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 259

고의로 학력 밝히기를 거부하는 입주자대표회의 구성원은 해임사유에 해당하는지 여부?

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호), 적법한 절차를 거쳐 해당 내용을 해임사유로 관리규약에 정할 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만, 동별 대표자의 해임은 해당 선거구 입주자들의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 하도록 하고 있음(「주택법 시행령」 제50조제7항제1호)을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 260

주차관리규정을 위반한 경우 동별 대표자 해임사유에 해당 되는지?

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호), 입주민 과반수의 찬성을 통해 관리규약에 해임사유로 정한다면 그에 따를 수 있습니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 261

입주자대표회의에서 알뜰시장 수입을 계속 부녀회에서 관리하도록 의결한 경우, 이를 근거로 해임을 의결할 수 있는지?

- 동별 대표자의 해임사유는 관리규약으로 정하도록 하고 있으며(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호), 접수입의 징수, 사용 등 제반관리는 관리주체가 하여야 합니다(「주택법 시행령」 제55조제2항, 「주택 관리업자 및 사업자 선정지침」 별표4). 따라서, 귀 공동주택에서 정한 동별 대표자의 해임사유에 해당 내용이 포함된다면 해임사유가 될 수 있으며, 해임에 따른 절차는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 262

1. 「주택법 시행령」에서 동별 대표자는 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임이 가능하다고 했는데 불법을 저지르거나 한 것은 없는데 입주민의 의견을 받아드리지 않고 독단적인 부당한 경우에도 해당 동대표를 선관위에 해임 선거를 요청할 수 있는지?
2. 그리고 동별 대표자 해임 투표도 온라인으로 가능한지요?

1. 질의 내용과 같이 「주택법 시행령」 제50조제7항에서 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원이 관리 규약으로 정한 사유가 있는 경우에 해임 방법을 규정하고 있습니다.
따라서 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원을 해임할 경우 해임사유, 해임 요청 절차 및 본인의 소명 등 구체적인 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정해야 하므로 질의의 사항은 귀 공동주택 관리 규약으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.
2. 중앙선거관리위원회 온라인 전자투표 서비스는 선거관리위원회가 이용을 승인한 기관, 단체의 선거에 대하여 PC와 이동통신단말기를 이용한 웹, 모바일 환경에서 투표관리, 이용기관 관리자 대상 교육, 시스템 기술지원을 제공하는 서비스입니다.
투표 방식은 특정 안건에 대한 찬반 투표와 안건 또는 후보자를 선택하는 선택 투표 등 다양한 투표 방식을 지원하고 있으니 자세한 사항은 중앙선거관리위원회
(전화 : 02-504-5354, 홈페이지 <http://www.kvoting.go.kr>)에 문의하시기 바랍니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.05)

Q 263

임기가 끝나고 난 뒤에 해임 절차가 완료되어도 동별 대표자에 해임된 것으로 볼 수 있는지?

- 동별 대표자의 임기가 끝나면 더 이상 동별 대표자가 아니므로, 동별 대표자 임기가 종료된 이후 해임절차가 완료된다면 동별 대표자 해임에 해당하지 않습니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 264

「주택법 시행령」 제50조제4항제9호에서 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다고 규정하고 있는바,

동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있는지?

- 동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있습니다(법제처, 2013.11월)
* 임기를 마치지 못하고 중도에 그만둔 경우라면 그 원인을 불문하고 사퇴에 해당한다고 보는 것이 타당.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09)

Q 265

현재 입주자대표 정원은 19명이며 현재 13명(2/3) 선출 됨.

대표 중 5명이 팩스 및 관리소 직원에게 사퇴서가 도달되어 직원은 관리소장에게 사퇴서를 전달하였으며, 관리소장이 사퇴서를 입주자대표 회장에게 전달함.

회장은 본인이 사퇴서를 가지고 사퇴 배경을 확인 하겠다고 하여 사퇴서를 가져간(선거 관리위원회에 사퇴서를 제출하지 않은 상태) 후, 5명 전원이 사퇴 의사를 철회하겠다고 하였다는 연락을 회장에게서 받음.

이후 임시회의에서 사퇴한 대표를 포함한 전원 13명이 회의에 참석하여 회의 전에 사퇴를 하지 않겠다는 의사를 표시하였고 회의를 진행하여 안건을 의결함.

이때 동대표 중 한 분이 사퇴서는 제출하는 순간부터 동대표 자격을 상실하였으므로 회의가 무효라고 주장 하였으며 추후 관계기관에 알아보기로 하고 전제로 회의를 마침.

상기 사항에 의하여 대표들이 사퇴로 인정해야 하는지?

- 질의의 경우와 같이 사퇴서를 제출한 동별 대표자가 사퇴서를 철회한 경우 사퇴에 해당하는지 여부에 대해서는 주택법령에서 별도로 규정한 바가 없습니다.
다만, 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 사퇴는 본인의 의사가 중요한 것이며, 사퇴서 접수 시 처리 방법이나 절차, 사퇴의 효력 발생 요건과 시기 등은 귀 공동주택 관리규약이나 선거관리위원회 규정 등 제반 규정에 따라 자체적으로 판단하실 사항임을 알려드립니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.05)

Q 266

'09년 당해 아파트에서 A동 동별 대표자가 단지 내 B동으로 이사를 가면서 그 당시 관리 사무소장이 사퇴서를 제출해야 한다고 하여 사퇴사유를 가족 전체 이사라고 하여 사퇴서를 제출하였고, B동에서 '12.11월 동별 대표자에서 당선되어 현재까지 그 직을 유지하고 있을 때 동별 대표자 자격이 유효한지?

- 「주택법 시행령」제50조제4항제9호에 따라 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 다만, 질의의 해당인이 선거구 외의 곳으로

이사함에 따라 그 직을 수행할 수 없는 경우는 자격이 자동 상실되는 경우로 사퇴나 해임에 해당하지 않으므로, 다른 사유가 아닌 이사만을 이유로 해당 아파트에서 사퇴서를 제출하게 하였다면 해당 동별 대표자의 자격은 유효할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 267

입주자대표회의 임원(회장, 감사 등)의 “직위해제”가 가능한지 및 절차?

- 입주자대표회의 임원의 직위해제에 대하여는 주택법령에 정하는 것이 없으나, 입주자대표회의 임원의 해임사유 및 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제57조제1항제4호). 다만, 500세대 이상의 공동주택에서 선출된 회장 및 감사의 경우는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 해임하도록 하고 있음(「주택법 시행령」 제50조제7항제2호)을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 268

주민직접투표로 선출된 감사가 사임하면 감사직만 사임하는 것인지 아니면 동별 대표자 및 감사직을 모두 사임하는 것인지?

- 감사직을 사임한다고 해서 동별 대표자까지 사임하는 것은 아니므로, 감사직을 사임하고자 하는 당사자가 감사직만을 사임할 것인지, 아니면 감사직과 동별 대표자를 모두 사임할 것인지를 판단하여 결정할 수 있을 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 269

동별 대표자가 사직서를 제출하고 정기회의에 불참하였다가 다음번 정기회의에 참석하여 동별 대표자 활동을 다시 하겠다고 한 경우 자격유지 유무?

- 동별 대표자의 사퇴는 본인의 의사가 중요하다고 판단되며, 동별 대표자나 입주자대표회의 사퇴시 처리방법이나 절차, 사퇴의 효력 발생요건과 시기 등은 귀 공동주택 관리규약이나 선거관리위원회 규정 등 제반 규정에 따라 자체적으로 판단하실 사항임을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

IV 선거관리위원회

1. 선거관리위원회 구성 및 운영

■ 선거관리위원회 구성 및 운영

- 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성함. 〈주택법 시행령 제50조의2제1항〉
- 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명(500세대 미만의 공동주택의 경우에는 3명) 이상 9명 이하의 위원으로 구성하고, 위원장은 호선함. 주택법 시행령 제50조의2제2항〉
- 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정함. 〈주택법 시행령 제50조의2제4항〉

■ 선거관리위원 결격사유 〈주택법 시행령 제50조의2제2항〉

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없음.
 1. 동별 대표자 또는 그 후보자
 2. 동별 대표자 및 그 후보자의 배우자나 직계존비속
 3. 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람

Q 270

선거관리위원회 규정의 제, 개정은 어디에서 하는지?

- 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정, 개정 및 폐지는 입주자대표회의에서 의결이 가능(영 제51조제1항제1호의2)합니다.
 - 다만, 관리규약으로 선거관리위원회 규정의 제, 개정 등을 선거관리위원회 업무로 정한다면 선거관리위원회에서 동 규정의 제, 개정이 가능할 것입니다.
 - * 선거관리위원회의 운영, 업무, 경비, 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함 (영 제50조의2제6항, 제57조제3호의2)
- 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 271

선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없는지? 선거관리위원회 업무를 관리사무소에서 시행하여 동별 대표자를 선출할 수 없는지?

- 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함)하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성합니다(「주택법 시행령」 제50조의2제1항). 따라서 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없을 것이며 선거관리위원회 고유 업무를 관리사무소에서 시행할 수 없을 것으로 판단됩니다.
- 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 272

당해 아파트는(450세대) 선거관리위원회 위원이 되고자 하는 입주자등이 없어 선거관리위원회를 구성하지 않으려고 하는데 가능한지?

- 입주자등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위하여 자체적으로 선거관리위원회를 구성하며(「주택법 시행령」 제50조의2제1항), 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 5명(500세대 미만의 공동주택의 경우에는 3명) 이상 9명 이하의 위원으로 구성하고, 위원장은 호선 합니다(「주택법 시행령」 제50조의2제2항). 따라서 귀 공동주택의 경우에는 3명이상 9명 이하의 선거관리위원회 위원으로 선거관리위원회를 구성하여야 합니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 273

입주 후 최초 개정인데 개정 전에는 선관위나 입대위 회의 출석수당에 00원이나 입대의 의결에 따름이라고 되어 있었습니다. 하지만 지금은 개정이 되어서 5만원 출석수당을 지급하는 것으로 되어 있는데요.

개정 전 출석 부분에 대해서는 출석 수당 지급을 어떤 기준으로 해야 하나요?

선관위는 개정 후 기준으로 회의 당 5만원 지급을 요청하는데 입대의에서는 잦은 회의로 인해 그렇게 산정하면 수당이 너무 많아져서 개정 전 관리규약에 있는 것처럼 입대의 의결에 따르는 것이 맞다고 하는데 어느 쪽이 맞는 것인가요?

- 귀 공동주택 관리규약의 해석은 규약의 제정 및 개정 취지를 감안하여 자체적으로 해석해야 할 것으로 사료됩니다.

다만 질의하신 바에 대하여 참고로 말씀드리면, 관리규약을 개정하여 선거관리위원회 출석수당을 5만원으로 정했다면, 해당 개정 규정은 개정이후부터 적용하는 것이 일반적일 것 이라 판단되며, 부득이 개정 규정을 소급하여 적용하려 한다면 개정된 관리규약 부칙에 적용 시점을 명시하여 운영할 수 있을 것으로 사료됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 274

공동주택 관리방법 변경(자치관리→위탁관리)과 관련, 선거관리위원 수 및 나이에 따른 투표업무 수행의 어려움으로 입주민 투표 업무는 입주자대표회의에 위임하고 선거관리위원회에서는 개표 업무만 진행하기로 의결한 것이 적법한지 여부?

- 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따르도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제52조 제1항). 이와 관련, 귀 공동주택 관리규약으로 관리방법의 결정에 관한 투·개표 업무를 선거관리위원회의 업무로 규정하고 있다면 이에 따라야 할 것입니다.

다만, 질의의 경우와 같이 이를 입주자대표회의에 위임하고자 한다면 해당 관리규약의 개정이 선행돼야

할 것입니다. 참고로 관리규약 개정이 어렵다면 선거관리위원회에서 보조인원을 투입해 해당 업무를 진행하는 방법도 강구할 수 있을 것으로 사료됩니다.

〈국토해양부 주택건설공급과-4877, 2012. 9. 10〉

Q 275

해당 아파트 선거관리위원회 구성이 안 되고 있는 상황인데, 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동대표를 선출할 수 없는지?

- 입주자들은 입주자대표회장과 감사 및 동대표를 민주적이고 공정하게 선출(해임하는 경우를 포함)하기 위해 자체적으로 선거관리위원회를 구성한다(「주택법 시행령」 제50조의2 제1항). 따라서 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동대표를 선출할 수 없을 것이며, 선거관리위원회 고유 업무를 관리사무소에서 시행할 수 없을 것으로 판단된다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 13〉

Q 276

입주자대표회의 의결로 입주자대표회장이 선거관리위원회 위원장 업무 대행을 하기로 했을 경우 해당 회장을 선거관리위원으로 볼 수 있는지?

- 선거관리위원은 동대표가 될 수 없으며(「주택법 시행령」 제50조 제4항 제6호), 동대표 또한 선거관리위원이 될 수 없으므로(「주택법 시행령」 제50조의2 제2항) 대표회장이 선거관리위원장 업무를 대행하도록 한 사항은 타당하지 않으므로 선거관리위원으로 볼 수 없다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 12〉

Q 277

개인정보보호법상 규정에 따라 본인 동의를 얻어 범죄경력을 공개하는 내용으로 선거관리 규정을 개정했다.

이때 개인정보보호법상 규정에 의거 본인이 공개를 거부할 권리가 있음을 알리고 공개에 대한 동의를 거부할 경우 입주민들에게 해당 후보자가 동의를 하지 않아 관련 사항을 공개하지 못한다는 내용으로 공개하려고 하는데, 선거관리위원회가 그 내용을 입주민에게 알려도 되는지?

- 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보는 공개하지 않아야 하므로(「주택법 시행령」 제55조 제3항 제1호), 동별 대표자 및 입주자대표회장, 감사 등의 범죄경력 조회서를 입주민에게 공개하는 것은 타당하지 않다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 8.23〉

2. 선거관리위원회 위원 선임 및 해임

- 선거관리위원회 위원의 선임 및 해임 <주택법 시행령 제50조의2제6항>
 - 선거관리위원회의 구성·운영·업무(제50조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정함.

Q 278

선거관리위원 전원 사퇴에 따라 선거관리위원을 다시 위촉한 경우, 선거관리위원의 임기는?

- 선거관리위원회 위원의 선임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제50조의2 제6항), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 임기를 적용하는 것이 타당함을 알려드립니다. <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 279

- 가. 현 선거관리위원회 위원과 임기가 중첩되게 차기 선거관리위원회 위원을 위촉해도 되는지?
현 선거관리위원회 위원의 임기가 만료된 다음날 위촉해야 하는지?
- 나. 선거관리위원회 임기의 단축은 불가능하므로 현 선거관리위원회에서 차기 동별 대표자 선출을 하도록 하고, 현 입주자대표회의 회장은 선거관리위원회 위원 위촉 의무를 포기해야 하는지?
- 다. 관리규약에 위반해 일정기간 현 선거관리위원 5명의 임기가 중첩되는 경우가 발생 하더라도 다른 4명의 선거관리위원의 위촉을 추가로 해도 되는지?

가~다. 선거관리위원회 위원의 임기에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제50조의2 제6항) 귀 공동주택 관리규약으로 정한 임기에 따라야 하며 선거관리위원회 위원을 임기가 중첩되게 위촉할 수 없음을 알려드립니다.

이와 관련, 현 입주자대표회의 회장이 반드시 차기 동별 대표자의 선출을 담당할 선거관리위원을 새로이 위촉해야 하는 것은 아닙니다. 또한 귀 공동주택 관리규약으로 선거관리위원의 임기를 위촉받은 날로부터 2년으로 정하고 있다면 추가로 위촉한 선거관리위원의 임기는 이미 위촉된 선거관리위원의 임기와는 달리 그 위촉받은 날로부터 2년간으로 해야 합니다.

<국토부 주택건설공급과-6281, 2012. 11. 14>

Q 280

선거관리위원회 피선거권과 관련, 관리규약으로 자생단체(부녀회, 경로회 등)의 임원인 자는 위원이 될 수 없도록 한 것의 적법성 여부?

- 주택법령에서는 동별 대표자, 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없다고 규정하고 있습니다.

(「주택법 시행령」 제50조의2제2항). 따라서 질의와 같이 주택법령에서 규정하고 있는 내용 이외의 사항을 귀 공동주택 관리규약으로 추가할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토부 주택건설공급과-6236, 2012. 11. 12.〉

Q 281

선거관리위원회 위원 “해임”은 무슨 근거로 집행하여야 하는지?

- 선거관리위원회의 해임은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호의2), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 282

당해 아파트의 선거관리위원회 위원을 모집함에 있어 모집 인원 초과 시 공개 추첨을 한다고 게시하였는데, 공개 추첨은 이루어지지 않고 관리규약에 의거하여 추천으로 선거관리위원회 위원이 선출되었을 경우 게시한 내용에 따라 공개 추첨을 하지 않은 선거관리위원회 위원의 선출이 무효가 아닌지?

- 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약에 정하도록 하고 있습니다. 따라서 선거관리위원회 위원의 선임에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따르시길 바라며 보다 자세한 사항은 공동주택 관리에 관한 지도·감독 권한이 있는 지방자치 단체에 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 283

해당 아파트 1기(임기: '11.10.14~'13.10.13) 선거관리위원회 위원이 '13.9.26일 사퇴하였는데 2기 선거관리위원회 위원으로 위촉이 가능한지?

- 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 아니한 사람은 선거관리위원회 위원이 될 수 없습니다(「주택법 시행령」 제50조의2, 개정 2011.4.6). 따라서 질의의 1기 선거관리위원회 위원을 사퇴한 사람은 그 임기 종료('13.10.13) 후에 선거관리위원회 위원으로 위촉될 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 284

세입자도 아파트 선거관리위원회 위원이 될 수 있는지?

- 선관위 위원은 입주자 등에서 뽑도록 하고 있으며(「주택법 시행령」 제50조의2 제1항) 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미합니다.(「주택법 시행령」 제50조 제2항) 따라서 주민등록을 해당 주택에 두고 있지

않거나 주택을 소유하고 있지 않더라도 실제로 해당 공동주택 단지 내에 거주하고 있는 경우라면 선관위 위원으로 선출될 수 있음을 알려드립니다.

〈국토부 주택건설공급과-2899, 2013. 8. 26〉

Q 285

가. 등기부등본상 소유자이면서 해당 공동주택에 거주하고 있으나 주민등록은 해당 아파트에
돼있지 않은 경우 해당 아파트 선거관리위원이나 선거관리위원장이 될 수 있는지?
나. 전 선거관리위원장 포함 3인으로 선관위 구성이 적법한지?

가. 「주택법 시행령」 제50조의 2 제1항에 따르면 입주자 등은 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위해 자체적으로 선관위를 구성해야 합니다. 이와 관련, 입주자 등은 해당 공동주택에 실제로 거주하고 있는 입주자 또는 사용자를 의미하는 것으로 주민등록을 해당 공동주택에 두고 있지 않더라도 실제로 해당 공동주택에 거주하고 있는 입주자 등은 선관위원이 될 수 있으며, 선관위원장은 선임된 선관위원 중에서 호선하는 것임(「주택법 시행령」 제50조의2제2항)을 알려드립니다.

나. 전 선관위원장을 포함한다는 의미를 알 수 없어 답변이 곤란합니다. 다만 선관위는 위원장을 포함해 5명(500가구 미만 공동주택의 경우 3명) 이상 9명 이하의 위원으로 구성해야 하므로(「주택법 시행령」 제50조의2제2항) 귀 공동주택이 500가구 미만일 경우에 한해 3명으로 선관위를 구성할 수 있으며 ‘가’에서 설명한대로 선관위 위원장은 선임된 선관위원 중에서 호선하는 것임을 알려드립니다.

〈국토부 주택건설공급과-2630, 2013. 8. 9〉

Q 286

주민등록은 아파트로 돼 있으나 실제 거주는 하지 않고 있다면 선거관리위원이 될 수 있는지?

- 선거관리위원회 위원은 입주자 등에서 뽑도록 하고 있으며(「주택법 시행령」 제50조의2 제1항), 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미(「주택법 시행령」 제50조 제2항)한다.

따라서 주민등록을 해당 주택에 두고 있지 않거나, 주택을 소유하고 있지 않더라도 실제로 해당 공동주택 단지 내에 거주하고 있는 경우라면 선거관리위원으로 선출될 수 있지만, 질의와 같이 해당 공동주택 단지에 실제 거주하지 않는 사람은 선거관리위원이 될 수 없다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 4〉

Q 287

선관위원이 임기 도중 타 지역으로 이사를 갔을 경우 자격 유지가 가능한지?

- 「주택법 시행령」 제50조의2 제1항에 따라 입주자 등은 입주자대표회장과 감사 및 동별 대표자를 민주적이고 공정하게 선출하기 위해 자체적으로 선거관리위원회를 구성한다고 명시하고 있다.

이와 관련 입주자 등은 해당 공동주택에 실제 거주하고 있는 소유자 및 사용자를 의미하는 것이므로 질의 내용과 같이 선거관리위원이 임기 도중 타 지역으로 이사를 간 경우라면 선거관리위원 자격이 자동으로 상실된다.

〈주택건설공급과 - 1971, 2013. 7. 9〉

Q 288

관리규약으로 <선거관리위원의 임기는 연임할 수 있다>라고 규정할 때 선거관리위원 본인의 연임 의사만 있으면 가능한지요? 또는 연임 의사와 더불어 위촉 등을 다시 하여야 하는지요?

* 관리규약 *

선거관리위원회【임기 및 자격상실 등】

① 위원회 임기는 위촉받은 날부터 2년으로 하되 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원의 임기가 끝나는 날까지로 한다.

- 귀 공동주택 관리규약에 선거관리위원회 위원에 대해 '연임할 수 있다'는 규정이 있는 경우라고 하더라도 위원의 위촉은 관리규약으로 정한 절차에 따라 새로 위촉을 하여야 합니다. 따라서 새로운 위원을 위촉할 때 연임에 해당 하는 사람이라고 하더라도 관리규약으로 정한 절차에 따라 새로 위원으로 위촉할 수 있습니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 289

선거관리위원으로 활동 중 통장에 위촉이 됐을 경우 선거관리위원 자격상실 사유가 되는지 여부?

- 동별 대표자, 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원 임기 중에 사퇴한 사람으로서 사퇴할 당시의 임기가 끝나지 않은 사람은 선거관리위원이 될 수 없으나(「주택법 시행령」 제50조의 2 제2항) 통장에 대해서는 결격사유를 두고 있지 않으므로 선거관리위원 자격상실 사유가 되지 않음을 알려드립니다.

〈국토부 주택건설공급과-5073, 2012. 9. 19〉

3. 선거관리 등

- 선거관리 <주택법 시행령 제50조의2제4항>
 - 입주자대표회의의 회장과 감사 및 동별 대표자 선출에 관하여 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있음.

Q 290 선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 투표 및 개표 참관 업무를 보조하는 인력(이하 “선거보조인력”이라 함)을 두려는 경우, 사전에 공동주택 관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조 인력에 관한 사항을 규정하여야 하는지?

- 선거관리위원회가 동별 대표자의 선출 등 선거관리를 함에 있어서 선거보조인력을 두려는 경우, 사전에 공동주택관리규약 또는 선거관리위원회 규정에 선거보조인력에 관한 사항이 반드시 규정되어야 하는 것은 아닙니다(법제처, 2013.8월).
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

Q 291 입주자대표회의 회장 및 감사를 선출하기 위한 선출 공고 기간은 며칠인지?

- 입주자대표회의 회장 및 감사를 선출하기 위한 선출공고기간은 귀 공동주택 관리규약 또는 선거관리 규정으로 정하여 운영하시기 바랍니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 292 동별 대표자가 복수로 출마할 경우 방문투표를 할 수 있는지?
(선거관리규정에 명시하면 가능한지?)

- 동별 대표자의 선출 절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 293 동별 대표자 선거 및 입주자대표회의 임원 선거 시 방문투표를 하는 것은 주택법령에 위배되는 것이 아닌지?

- 동별 대표자 및 500가구 이상인 공동주택에서의 입대의 회장과 감사는 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출토록 하고 있습니다.(「주택법 시행령」 제50조 제3항 및 제6항) 이와 관련, 선출절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제3호) 귀 공동주택

관리규약으로 방문투표를 정하고 있고 선거의 4대 원칙이 지켜졌다면 주택법령에 위배되지 않습니다.
〈국토부 주택건설공급과-5010, 2012. 9. 17〉

Q 294

투표일에 개표를 해 투표율이 저조할 경우 다음날 하루 투표일을 연장해 방문투표를 할 수 있는지?

- 개표가 진행된 이후에 투표일을 연장해 선거를 진행하는 것은 타당하지 않으므로 개표하지 않은 상태에서 투표율을 집계해 방문투표를 해야 할 것입니다. 또한 해당 방문투표 계획은 미리 선거공고문에 게시해야 할 것이며 방문투표 시 선거구 입주자 등의 보통·평등·직접·비밀선거가 보장될 수 있도록 주의해야 할 것입니다.

〈국토부 주택건설공급과-281, 2013. 1. 21〉

Q 295

500세대 이상 회장, 감사 선출 선거시 입후보자가 1인일 경우 방문투표 여부와 선출 등에 질의 드립니다.(참고로 당 아파트 임원선거에서 방문투표 여부 등에 관한 규정은 따로 정해놓지 않았습니다)

1. 위 경우 투표소(기표소) 없이 방문투표만으로도 선거가 가능한지요?
2. 주택법 시행령과 관리규약에는 회장, 감사의 입후보자가 1명일 경우, 전체 입주자등의 10분의 1 이상 투표하고 투표자 과반수 찬성으로 선출하도록 규정되어 있는데 투표 후 (기표소 설치) 10분의 1 이상 투표율이 미달되었다면 미달 분을 방문투표로 채워서 할 수 있는지요?
3. 전체 입주자등의 10분의 1 이상 투표율 미달시 선관위에서 방문투표를 진행치 않고 무효처리해도 무방한지요?
4. 위 3이 무방하다면, 주택법 시행령과 관리규약에서 정한 방법(후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 경우에 회장과 감사는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다)으로 시행하여 위 입후보했던 1인(선관위에서 투표율 미달로 무효처리) 입후보자를 입주자대표회의의 구성원 회의에서 다시 호선하여 구성원 과반수 찬성 선출한다면 이 또한 무방한지요?

1~2. 공동주택의 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 선거를 실시할 때 방문투표 여부에 대해서는 귀 공동주택 관리규약 또는 선거관리규정으로 정하여 운영할 수 있습니다. 따라서 귀 공동주택 관리규약 등으로 방문투표에 대해 별도로 규정하지 않았다면 방문투표를 할 수 없을 것으로 판단됩니다.

3. 방문투표에 대해 관리규약 등에 별도로 규정하지 않은 경우 입주자대표회의의 회장, 감사 선거에서 입주자등의 투표율이 전체 입주자등의 10분의 1에 미달한다면 그 투표는 무효로 처리하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

4. 500세대 이상인 공동주택은 전체 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 입주자대표회의 회장과 감사를 선출해야 하며, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없을 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 회장과 감사를 선출할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제50조제6항). 따라서 질의의 경우 귀 공동주택 관리규약으로 정한 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 회장과 감사를 선출할 수 있으며, 이 경우 회장, 감사 후보자는 직접선거 입후보 여부와 관계없이 동별 대표자는 모두 회장, 감사 후보자가 될 수 있습니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 296

관리규약상 동별 대표자 선거를 선거관리위원회가 정한 시간대로 투표를 할 수 있다고 하는데 이것이 주택법 시행령 제50조제3항에 따른 보통·평등·직접·비밀선거 원칙에 위반되는 것인지?

- 귀 공동주택 관리규약으로 선거관리위원회가 투표 시간대를 정하고 그에 따라 투표를 하도록 정하는 것은 보통·평등·직접·비밀선거 원칙에 위반되는 내용이 아님을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 297

동별 대표자 및 회장 감사 선거를 실시하는데 있어서

1. 동별 대표자와 회장, 감사 선거를 동시에 실시하는 것이 타당한지를 문의합니다.
2. 동시 선거를 찬반투표를 실시했습니다. 20, 21일 양일간 경비실에서 말입니다. 그런데 공고상으로 양일간 실시하여 25% 정도 투표로 미달 상태가 되었습니다.
3. 따라서 공고상으로 지정된 날짜에 투표를 했지만 미달로 된 투표율을 올리기 위해 아직까지 투표하지 않는 세대를 방문하여 다시 투표하겠다는 것이 공고상 투표 기간은 끝이 났는데도 가능한지를 알고 싶습니다.

1. 동별 대표자와 입주자대표회의 회장, 감사 선거를 동시에 실시한다는 것이 어떤 경우인지 알 수 없습니다만 입주자대표회의 회장과 감사는 동별 대표자 중에서 선출(주택법시행령 제50조제6항)하도록 되어 있으므로 동별 대표자를 먼저 선출 한 후 선출된 동별 대표자 중에서 회장과 감사를 선출 하여야 합니다.
다만, 질의의 경우가 동별 대표자를 선출한 후 동별 대표자를 선출하지 못한 나머지 선거구에 대한 동별 대표자 선거와 회장, 감사 선거를 동시에 하는 것이라면 가능할 것이니 참고하시기 바랍니다.
- 2~3. 동별 대표자의 선거구·선출 절차 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하며(「주택법 시행령」 제50조제1항제3호) 또한 선출에 관하여 주택법령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있습니다.(「주택법 시행령」 제50조의2제4항)

따라서 귀 공동주택에서 선거 공고상으로 지정된 날짜에 투표를 했지만 투표율이 미달된 경우 방문투표를 추가로 실시할 수 있는지 여부에 대해서는 귀 단지의 관리규약 및 선거관리규정 등으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.12〉

Q 298

동별 대표자 선거 과정에서 한 후보자가 선거당일 본인의 투표를 마쳤음에도 투표소에서 머물며 선거인에게 인사 등을 하였는데 관련 사항이 주택법령에 위반되는 사항인지?

- 주택법령에서는 질의의 내용에 대하여 정하고 있는 내용이 없음을 알려드리며, 해당 사안에 대한 구체적인 사실관계와 관련 관리규약, 선거관리위원회 규정 등을 지참하시어 해당 시군구에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.25〉

Q 299

동대표 선출 과정 중 동대표 후보자 등록기간 중 정원의 과반수(정원 14명 중 6명 등록)에 미달되게 등록하여 아파트 선관위원회에서 동대표 임원 선출이 불가하다 판단하여 무효 처리한 후 재공고를 통하여 모든 동에서 동대표 후보자를 다시 등록하도록 의결하였는데 절차상 하자가 없는지 궁금합니다.

- 동별 대표자 선출과 관련하여 선거일정 및 선거관리에 관한 구체적인 사항은 해당 아파트 관리규약 또는 선거관리규정에서 정한 바에 따라야 합니다. 질의의 경우 14개 선거구 중 6개 선거구에 후보를 등록하였다면 6개 선거구는 선거를 실시하고, 후보를 등록하지 아니한 나머지 선거구는 다시 선거공고를 하면 될 것으로 판단됩니다.

참고로 동별 대표자 후보 등록이 정원의 과반수에 미달한다고 하여 이미 후보등록을 마친 선거구의 선거를 무효처리 하는 것은 바람직하지 않을 것으로 판단되며, 절차상 하자가 있는지 여부에 대해서는 귀 공동주택 관리규약 및 선거관리규정을 확인해 보시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.12〉

Q 300

선거관리위원회 위원의 선임은 반드시 관리규약으로 정한 내용에 따라야 하는지?

입주자대표회의에서 이미 선출된 선거관리위원과 별도로 선거 참관인 등의 명칭을 붙여 2배 정도 선거관리원 수를 늘려 선거를 실시할 수 있는지?

- 선거관리위원회의 운영, 업무, 경비, 위원의 선임 및 임기에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제50조의2제6항), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따라야 합니다. 따라서 관리규약상 정한 선거관리위원회 위원수와 달리 선거관리위원회 위원을 운영할 수는 없을 것이나, 선거관리 업무를 보조할 인력을 별도로 뽑아 선거관리 업무를 보조하는 것은 가능할 것입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 301

후보등록 마감시간까지 등록서류를 제출할 수 없는 동별 대표자 후보자가 미리 관리사무소에 전화를 걸어 사정을 설명하여 관리사무소장이 경비실에 해당 서류를 맡기라 하고, 다음날 경비원이 해당서류를 선거관리위원회에 전달하여 해당 선관위에서는 이를 인정하고 선거를 치른 경우, 선관위 결정에 하자가 있는지?

- 동별 대표자 선출공고 시 등록서류 마감시간을 정하였다면 그에 따르는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 302

- 동별 대표자의 학력에 관한 조회 민원이 선거관리위원회로 접수된 경우, 선거관리위원회에서 해당 학교에 조회를 할 수 있는지?
- 학력이 허위로 판명될 경우에 처리를 어떻게 해야 하는지?

- 동별 대표자의 학력조회에 대하여는 주택법령에 별도로 정하는 바가 없습니다. 다만, 학력은 개인정보로서 타인이 조회할 경우에는 회신 받지 못할 가능성이 있을 것으로 판단되므로(보다 자세한 내용은 해당 학교에 문의 필요), 필요한 경우에는 본인으로 하여금 졸업증명서 등 관계서류를 제출토록 하는 것이 한 방법이 될 수 있을 것입니다.

선출공고 시 학력을 허위를 기재하였을 경우 당선 후라도 후보자 당선을 무효로 결정하는 것에 대하여 입후보자와 입주자등간에 약속이 되어 있다면 그에 따라야 할 것입니다.

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 303

회장 직접선거 선출 방식에서 직접선거시 자체 선거리관위에서 지시한 규칙대로 선거운동에 필요한 후보자 양력 및 경력 현수막 등 명함, 공약 현수막, 기호 성명 등 어깨띠, 공약 상세 내용 피라시 등 제작함에 이어 경비가 발생했으나 지급하지 아니하여 후보수 명예직 선거 방식에 문제가 있을 수 있어 본건 소요경비와 같이 발생했음에도 불구하고 미지급하여 이러한 유사한 분쟁의 사례가 있었는지 아니면 임원선거 선출시 지켜야 할 소요경비 등 공동운영 경비에서 집행해야 하는지 등의 메뉴얼이 있는지 알고 싶어 질의합니다

- 선거관리위원회의 구성·운영·업무(제50조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함한다)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약에 정하여야 합니다(「주택법 시행령」 제50조의2 제6항). 따라서 입주자대표회의 임원선거에 소요되는 선거관리위원회 경비에 대해서는 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라야 할 것입니다.

질의의 현수막, 명함, 어깨띠 등 선거운동에 필요한 물품이 귀 공동주택 선거관리규정 등에서 허용하는 선거운동 방법 중 후보자 개인의 선택한 것이라면 그 경비는 후보자가 부담해야 할 것으로 판단됩니다. 다만, 해당 물품 등이 귀 공동주택 선거관리위원회 규정에 따라 반드시 필요한 것이라면

그 소요 경비를 선거관리위원회 경비에 포함할지 여부에 대해 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 304

선거관리위원회 규정에 선거일에 사퇴해 후보자가 1인이 된 때에는 후보자가 1인이 아닌 것으로 본다는 규정이 있는 경우 하루 전에 사퇴한 경우에도 상기 규정이 적용되는지?

- 귀 공동주택 선거관리위원회 규정에 ‘선거일’에 사퇴한 경우를 규정하고 있다면 그 규정은 하루 전에 사퇴한 경우에는 적용되지 않는 것으로 판단됩니다.
(사퇴일과 사퇴 하루 전일은 문자적으로 의미가 다름)
〈국토해양부 주택건설공급과-4428, 2012. 8. 16〉

1. 관리비 부담 및 징수

■ 관리비 납부 의무

- 의무관리대상 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 함. <주택법 제45조제1항>

* 미분양, 미입주 등 공가세대의 관리비는 해당 세대의 소유자가 부담해야 함.

■ 관리비 예치금 <주택법 제45조의2>

- 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(관리비 예치금)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있음.
- 관리주체는 소유자가 공동주택의 소유권을 상실한 경우에는 징수한 관리비 예치금을 반환하여야 함. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비 예치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있음.

■ 관리비 부과

- 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 주택법 시행령 제62조제4항 단서에 따른 안전진단 실시비용, 사용료는 관리비 고지서에 부과되 각각 구분해야 함.

■ 관리비 구성 항목<주택법 시행령 별표 5>

관리비의 세부내역(제58조제1항 관련)

| 관리비 항목 | 구성내역 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 일반관리비 | · 인건비 : 급여 · 제수당 · 상여금 · 퇴직금 · 산재보험료 · 고용보험료 · 국민연금 · 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비 · 제사무비 : 일반사무용품비 · 도서인쇄비 · 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용 · 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기료 · 통신료 · 우편료 및 관리기구에 부과되는 세금 등 · 피복비 · 교육훈련비 · 차량유지비 : 연료비 · 수리비 및 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용 · 그 밖의 부대비용 : 관리용품구입비 · 회계감사비 그 밖에 관리업무에 소요되는 비용 |
| 2. 청소비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 청소원인건비 · 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용 |
| 3. 경비비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 경비원인건비 · 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용 |
| 4. 소독비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 소독용품비 등 소독에 직접소요된 비용 |
| 5. 승강기유지비 | 용역시에는 용역금액, 직영시에는 제부대비 · 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다. |

| | |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5의2. 지능형 홈네트워크 설비 유지비 | 용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다. |
| 6. 난방비 | 난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대·난방비 및 급탕용수비)에서 급탕비를 뺀 금액 |
| 7. 급탕비 | 급탕용 유류대 및 급탕용수비 |
| 8. 수선유지비 | <ul style="list-style-type: none"> · 법 제47조제2항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 · 냉난방시설의 청소비·소화기충약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비 · 건축물의 안전점검비용 · 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용 |
| 9. 위탁관리 수수료 | 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자 간의 계약으로 정한 월간 비용 |

■ 관리비 부과 기준 <주택법 시행령 제57조제1항제11호>

– 관리비등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차는 해당 공동주택 관리규약으로 정함.

* 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담. <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조>

■ 관리비등의 공개 <주택법 제45조제4항>

– 공동주택의 관리주체는 관리비, 사용료 등, 장기수선충당금과 그 적립금액의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외)을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보 시스템에 공개하여야 함. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있음.

* 관리비 중 난방비, 급탕비와 사용료 중 전기료, 수도료, 가스사용료, 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비는 사용량도 공개해야 함.

* 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액

* 공개 시기 : 다음 달 말일까지

* 잡수입의 경우에도 동일한 방법으로 공개

※ 관리비등 : 관리비, 사용료 등, 장기수선충당금과 그 적립금액, 하자보수보증금, 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전 <주택법 제45조제5항>

- 사업계획 및 예산안 수립 <주택법 시행령 제55조의2제1항>
 - 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 함.
 - 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 함.
- 사업실적서 및 결산서 작성 <주택법 시행령 제55조의2제2항>
 - 관리주체는 매 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 함.

Q 305

현재 50% 미만이 입주하여 사업주체가 관리하고 있는 경우 미분양 세대의 관리비에치금 누가 부담하는 것인지?

- 사업주체는 법 제43조제1항의 규정에 의하여 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 의하여 당해 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용(이하 "관리비에치금"이라 한다)을 징수할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제49조제1항). 이와 관련, 미분양세대의 관리비에치금은 해당 공동주택의 소유자인 사업주체가 납부하여야 할 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09>

Q 306

관리비에치금을 관리비에 통합하여 부과할 수 있는지?

- 관리비에치금은 관리비와 성격이 다른 금원이므로, 별도의 고지를 통하여 징수하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09>

Q 307

공동주택을 구입하여 입주하면 선수예치금을 받는데, 선수예치금을 받아두는 목적이 무엇인가요?
그리고 그 선수예치금을 관리업체가 유용했다면 어떤 대처를 해야 하는지요?

- 「주택법」 제45조의2제1항 및 「주택법 시행령」 제49조제1항에 따라 해당 공동주택 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 비용으로 관리비에치금을 징수할 수 있는 것입니다.
일반적으로 공동주택의 관리에 소요되는 비용은 먼저 지출한 후 다음 달에 정산하여 입주자들에게 관리비를 부과하여 다음 달 말까지 징수를 하는 것입니다.

따라서 입주자등으로부터 관리비를 징수할 때까지 발생하는 관리 및 운영비용으로 사용하기 위해 관리비에치금을 징수하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

구체적인 상황은 알 수 없습니다만 관리비에치금을 관리업체에서 유용한 것이 횡령 또는 배임 등에 해당하는 것이라면 경찰 등 사법기관에 수사 의뢰하고, 유용한 금액을 해당 관리업체로부터 반환 받아야 할 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 308

관리규약준칙에는 관리비 가구별 부담액 산정방법에 관해 예산제로 규정하고 있는데 반드시 예산제로만 관리규약을 정해야 하는지?

- 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호) 귀 공동주택 관리규약으로 부과방법(예산제, 정산제)을 정해 운영할 수 있을 것입니다.

〈국토부 주택건설공급과-2684, 2013. 8. 14〉

Q 309

관리비 등의 계좌에 입대의 회장의 개인 인감을 등록하면 위법인지 여부?

- 입대의 회장의 경우 임기 만료 또는 사퇴 등에 따라 해당 자연인이 바뀔 수 있으므로 관리비 등의 계좌에 사용하는 인감은 개인 인감이 아닌 ‘입대의 회장인’을 사용하는 것이 바람직합니다.

〈국토해양부 주택건설공급과-4433, 2012. 8. 16〉

Q 310

안녕하세요? 공동주택 관리에 관한 유익한 답변에 감사드립니다.

당 아파트에서는 입주자대표회의 주관으로 2014년 10월 9일(한글날)에 주민화합잔치를 개최하기로 하고 관련 예산(행사비)을 300만원 범위 내에서 지출하기로 의결하였습니다. 동 의결에 따라 주민화합잔치의 일환으로 어르신 식사 대접을 위한 식비, 현수막 설치비, 음료 구입 등의 행사비를 300만원 범위 내에서 지출하였고, 관리사무소 직원이 주민화합잔치 행사지원을 위해 휴무일인 한글날 출근하여 근무함에 따라 연장(휴일)근로수당을 지급하려고 합니다.

[질문]

이 경우 지급해야 할 연장(휴일)근로수당이 행사비인지 아니면 인건비(노무비)인지 알려주시기 바랍니다.

- 관리사무소 직원이 휴일근무를 했을 경우 지급하는 휴일근무수당은 인건비로 처리하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 311

소송 당사자가 선거관리위원회 및 입주자대표회의일 경우 변호사 수임료 등 소송 관련 제반비용을 관리비로 지출이 가능한지?

- 전체 입주민의 이익에 부합되는 소송에 한해 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반수 이상 필요)를 거칠 경우 관리비로 소송비용을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09〉

Q 312

국토해양부 및 관리감독관청인 지자체의 질의 회신을 받아 선거관리위원회 해임 절차를 진행한 후 선거관리위원회를 재구성 하여 미처리된 선거 진행을 진행하고 있으나, 해임된 선거관리위원회에서는 "선거관리위원 해임 처분 효력정지 및 신규 위촉 선거관리위원 직무정지 가처분 신청"의 소송을 제기하였기에 당 아파트에서도 부득이 변호사를 선임하여 소송에 대응할 경우 변호사 선임시의 소송비용을 관리비등에서 지출할 수 있는지 판단을 부탁드립니다.

- 공동주택에서 소송비용의 지출은 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 입주민 전체의 이익에 부합되는 소송일 경우에 한하여 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조제1항제17호), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 한하여 소송비용으로 잡수입을 사용할 수 있을 것입니다.

한편 소송비용을 관리비로 부과하는 것은, 상기와 마찬가지로 입주민 전체의 이익에 부합하는 소송일 경우에 한해, 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반수 필요)를 얻어야 할 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 313

동별 대표자의 불법행위 및 개인소송사건의 변호사수임료를 관리비로 지출해도 되는지 여부?

- 동별 대표자의 개인적인 불법행위와 이에 따른 개인소송비용을 관리비에서 지급하는 것은 타당하지 않습니다. 참고로, 입주자등 전체의 이익을 위해 꼭 필요한 소송이라면, 그 비용을 관리비로 부과하는 것은 사전에 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반수 이상 필요)를 얻어야 가능할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 314

미분양으로 해당 세대가 비어있는 경우 해당 세대의 관리비는 누가 부담하는지?

- 공동주택의 관리비는 소유자 또는 사용자에게 부과하는 것이므로 현재 미분양으로 해당 세대가 비어있는 경우라면 해당 세대의 관리비는 그 소유자인 사업주체가 부담하여야 할 것으로 판단됩니다. <국토교통부 주택건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 315

입주지정기간에 발생하는 미입주 세대의 관리비는 누가 부담하는 것인지?

- 「주택법」 제45조제1항에 따라 공동주택의 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 내야 합니다. 따라서 미입주 세대에 부과한 관리비 등의 부담주체는 입주지정 일까지는 사업주체가 부담하고, 입주지정일 이후에는 입주자가 부담해야 할 것이며, 분양되지 아니한 세대의 경우에는 사업주체가 해당 세대의 관리비를 부담하여야 하며, 분양이 되었으나 소유권 이전 전인 경우에도 사업주체가 해당 세대의 관리비를 부담하여야 할 것입니다.
- 다만, 사업주체와 입주예정자간의 계약관계에 별도로 명시된 내용이 있다면 그에 따를 수 있을 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 전자민원, 2014.08.28>

Q 316

저희 단지는 임대와 분양 혼합단지입니다. 그동안 1년에 정기적인 승강기 정기검사는 시설유지비로 임대세대와 분양세대에 부과하였으나 이번 2015년에 승강기설치 15년차가 되면서 승강기 정밀안전검사 대상이 되었습니다. 비용에 관해서 임대사업자와 분양세대가 부담을 해야 하는 건지, 아니면 시설검사비로 관리비에 부과를 해야 하는 건지에 관해 문의드립니다.

- 승강기 정밀안전검사비에 대해 주택법령에서 명확하게 규정한 바가 없습니다만 「주택법 시행령」 별표 5 관리비의 세부내역 중 제8호 수선유지비에 대한 세부내역에서 '공동으로 이용하는 시설의 보수유지비 및 제반 검사비'는 수선유지비로 규정하고 있으므로 승강기 정밀안전검사비 또한 수선유지비로 부과해야 할 것으로 판단됩니다.
<행복지원센터 전자민원-2014.12>

Q 317

승강기를 사용하지 않는 1, 2층 가구에 승강기 관련비용(유지비, 수리비, 공동전기료 등)을 부과하는 것에 대한 정확한 법률적 해석 요청

- 공동주택 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호) 승강기 유지비 등에 대한 비용부담은 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용에 따라야 할 것입니다. 또한 1층과 2층에 대한 승강기유지비 감면에 대해서는 주택법령에 별도로 정하는 바가 없으므로 귀 공동주택의 입주자 등의 의견을 합리적으로 반영해 감면여부와 얼마를 감면할지 등을 관리규약에 정해 운용하면 될 것으로 사료됩니다.

다만 승강기 교체비용은 귀 공동주택 장기수선계획에 따라 적립된 장기수선충당금을 사용해야 하는 것이며 「주택법」 제51조 제1항에 따라 장충금은 해당 주택의 소유자로부터 징수해 적립해야 합니다. 이 경우 장충금은 1, 2층 소유자를 포함해 전체 소유자로부터 징수, 적립하는 것이 타당함을 알려드립니다.

〈국토부 주택건설공급과-276, 2013. 1. 21〉

Q 318

1, 2층을 포함한 전 세대에 승강기의 수선유지비를 균등부와 하는 것이 타당한지 여부

- 관리비 등의 세대별 부담액 산정방법 및 징수, 보관, 예치, 사용절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제11호), 귀 공동주택 관리규약으로 합리적으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 319

관리규약준칙의 내용에 대해 승강기를 사용하지 않는 세대(1~2층)에서 승강기 유지비를 내지 않는 것이 맞다는 해석으로 입주민들 간의 갈등이 심화되고 있는데 승강기 유지비를 1~2층이 부담하지 않는 것이 맞는지?

- 관리비등의 세대별 부담액 산정방법 등은 관리규약으로 정하여야 합니다(「주택법 시행령」 제57조 제1항11호). 따라서 1~2층 세대에 대한 승강기 유지비 부과에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에 정한 내용에 따르시기 바랍니다.
- 참고로, 시·도지사는 공동주택관리규약의 준칙을 정하며, 입주자와 사용자는 이를 참조하여 관리규약을 정합니다(「주택법」 제44조제1항 및 제2항). 따라서 각 공동주택에서는 주택법령에 위반되지 않는 범위 내에서, 시·도지사의 관리규약준칙을 “참조”하여 해당 공동주택 실정에 맞게 관리규약을 정할 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.25〉

Q 320

아파트 500세대에 2층인데요, 승강시설유지비라고 하는 것을 내는 것이 맞나요?

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제11호에 따라 관리비등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다. 따라서 질의 하신 승강기시설유지비 부과기준에 관한 사항도 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라야 함을 알려드립니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 321

주민운동시설 위탁시 운동기구 구입비 부과는 어떻게 하나요?

- 주민운동시설 운영을 위한 운동기구 구입은 입주자등이 사용하기 위한 기구를 구입하는 것이므로 관리비로 구입해야 할 것으로 판단됩니다. 또한 관리비 부과는 해당 운동기구의 수명 등을 고려하여 일정 기간 동안 나누어 부과할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 322

중앙난방방식 아파트에서 세대가 비어 있을 경우 그 소유자(경락자 포함)에게 난방비를 부과하는 것이 타당한지?

- 공동주택 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 한다(「주택법」 제45조 제1항).
따라서 질의 내용과 같이 세대가 비어 있을 경우의 관리비는 해당 소유자(경락자)가 부담해야 할 것으로 판단된다.
〈주택건설공급과 - 1875, 2013. 7. 4〉

Q 323

아파트 사업주체가 재개발조합일 경우 입주 전 사전 관리비(관리, 청소비 등)의 부담주체는 누구이며, 입주자 과반수가 입주하여 입주자대표회의가 구성되기 전까지 주택관리업자의 위탁관리수수료 부담은 사업주체가 해야 하는지 아니면 입주자가 부담해야 하는지요?

- 질의 하신 사전 관리비가 입주 개시일 전에 발생한 관리비를 말하는 것이라면 그 관리비는 사업주체가 부담해야 할 것으로 판단됩니다.
또한 「주택법」 제43조제1항에 따라서 의무관리 대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 직접 관리하여야 합니다. 이 경우 사업주체가 관리업무를 주택관리업자에게 위탁하였다면 사업주체 관리기간의 위탁관리수수료는 해당 사업주체가 부담해야 할 것으로 판단됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 324

입주자대표회의가 구성되기 전 위탁수수료는 사업주체가 부담해야 하는지?

- 사업주체 관리기간은 「주택법」 제43조제6항에서 규정하는 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하기 전까지로 보고 있다.
또한 사업주체는 사업주체 관리기간 동안 해당 공동주택 관리를 주택관리업자에게 위탁해 관리할 수 있으므로(법제처 법령해석, 2012.5), 해당 질의가 '사업주체가 관리업무를 인계하기 전에 주택관리업자에게 위탁해 해당 공동주택을 관리하는 경우'에 해당된다면 사업주체가 위탁관리수수료를 부담해야 하고, 관리업무를 인계한 다음에는 입주민이 위탁관리수수료를 부담하는 것이 타당하다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 12. 4〉

Q 325

태풍의 영향으로 아파트 옥상에 설치된 벤추레이터가 추락하면서 아파트 지상주차장에 주차된 차량에 피해를 준 것과 관련, 전액 관리비에서 보상해 줄 경우 위법 여부와 다른 처리 방법은?

- 질의의 경우 벤추레이터 추락에 따른 피해보상 비용을 관리비에서 부과하게 되면 사용자(세입자)도 부담하게 되는데, 사용자(세입자)에게 그 책임을 묻는 것은 곤란한 점을 감안 시 관리비에서 보상은 타당하지 않습니다.

기타 보상방법 등은 귀 공동주택 여건을 감안하시어 합리적인 방안을 강구하시기 바랍니다.

〈국토부 주택건설공급과-4843, 2012. 9. 7〉

Q 326

전에 거주하던 세입자가 이사를 나가며 관리비를 정산하고 나간 후 이사를 왔음. 이사 오기 전까지 거주하지 않는 동안의 관리비 산정이 어떻게 되는지 아파트 관리사무실에 문의하였더니 공동관리비 및 공동전기료 승강기 전기료 등을 모두 납부하여야 한다고 함. 사람이 거주하지 않는 동안의 공동 전기료 등 사용하지 않는 부분에 대해 제가 납부할 의무가 있는 것인지 그렇다면 관련 규정이 어떻게 되는지 알려주시면 감사하겠습니다.

- 「주택법」 제45조제1항에 따라 공동주택 입주자 및 사용자는 그 공동주택의 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 한다고 규정하고 있습니다. 이 경우 전용부분 사용에 따라 부과하는 관리비 등은 해당 세대가 비어있는 경우에는 부과할 수 없을 것입니다. 다만, 공용부분 관리비는 전체 공동주택의 공용부분 관리에 소요되는 비용을 관리비등으로 부과하는 것이므로 해당 세대가 비어있다고 하더라도 부과할 수 있으며, 질의 내용과 같이 세대가 비어 있을 경우의 공용부분 관리비는 해당 소유자가 부담해야 할 것으로 판단됩니다.

또한 관리비 및 사용료 등의 부과 기준에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하여야 할 것이며, 참고로 경기도 공동주택 관리규약준칙(2013.3) 제64조 및 별표4, 제65조 및 별표5를 참조하시면 관리비 및 사용료의 세대별 부담액 산정방법이 있으니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 327

2013년 10월쯤 모 아파트에서 단독주택으로 이사를 했습니다.

당시 이사를 하면서 은행에서 관리비 자동이체 계좌를 해지하지 못했는데 올 7월에 통장정리 내역을 확인해 보니 그동안 관리비가 인출된 것을 확인했습니다.

자동이체 해제를 한 후 관리사무소에 기 지급 된 관리비 반환 요청을 하였으나 본인들은 반환 의무가 없다고 하며 새로 입주한 세대에 연락을 해주겠다고만 하고 현재까지 아무 소식이 없습니다. 이럴 경우 어떻게 해야 하는지 알고 싶습니다.

- 공동주택의 관리비는 해당 공동주택의 입주자 또는 사용자가 납부하여야 하는 것입니다. 따라서 질의와 같이 해당 공동주택에서 이사를 하였다면 관리비를 납부할 의무가 없으며, 현재 해당 주택에 거주하는 입주자등이 납부하여야 할 것으로 판단됩니다.
질의와 같이 소액의 금전을 반환 받아야 하는 경우 소액심판청구, 지급명령신청 등 간소한 절차가 있을 것이므로 관할 법원 또는 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 328

아파트 관리비에 대한 검사 방법과 요령을 문의합니다.

- 질의 내용이 명확하지 않아 답변이 어렵습니다만 「주택법」 제45조제4항에 따라 공동주택의 관리주체는 공동주택의 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말함)와 공동주택 관리정보시스템에 공개하여야 합니다.
또한 「같은 법 시행령」 제58조제6항에 따라 관리주체는 관리비등을 부과하는 때에는 그 수입 및 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 하는 것입니다.
따라서 귀 공동주택의 관리비를 확인하고자 하는 경우 관리주체가 제공하는 관리비 부과내역을 확인하거나, 공동주택관리정보시스템에 공개된 내역을 확인할 수 있을 것이니 참고하시기 바랍니다.
참고로 질의 내용이 관리비에 대한 감사를 의미하는 것이라면 해당 공동주택 입주자대표회의 감사가 직접 감사를 실시하거나, 「주택법」 제45조의3제1항에 따라 300세대 이상인 공동주택이라면 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 실시할 수 있는 것이며, 「주택법」 제45조의3제2항에 따라 300세대 미만인 공동주택이라면 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 요구한 경우 또는 입주자대표회의에서 의결하여 요구한 경우에는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 실시할 수 있는 것이니 참고하시기 바랍니다.
[주택법 제45조의3 신설에 따라 회신 내용 일부 수정]
〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 329

▷ 질의 내용

먼저 이런 수준의 민원을 제기하는 것에 자괴감을 느끼며 양해를 구합니다.

관리사사무소에서 현금 시재액을 사용한 명세입니다. 이중에서 지출해서는 안되는 항목이 있는지 궁금합니다.

- | | |
|------------------------|---------------------|
| – 현미녹차 구입 1,900 | – 건전지 구입 4,400 |
| – 업무용 2륜차 휘발유 구입 6,000 | – 책상 열쇠 교체 30,000 |
| – 직원 야근 식대 18,000 | – 예초기용 휘발유 20,000 |
| – 물뿌리개 구입 9,000 | – 직원 찰과상 치료비 28,700 |

- 질의 하신 시재금은 회계 업무 중에 운영하는 소액현금을 의미하는 것으로 판단됩니다.
소액현금 운영에 관한 사항은 주택법령에서 정하는 사항이 아니며 귀 공동주택의 회계업무와 관련된 규정 등으로 정하여 운영해야 할 것으로 판단되니 소액현금 운영에 관한 사항은 회계사 등 관련 분야 전문가에게 문의하시기 바랍니다.
※ 참고 : 네이버 회계 · 세무 용어사전에서 소액현금이란 아래와 같이 설명하고 있으니 참고하시기 바랍니다.
「지급을 위하여 현금을 다액으로 소유하는 것은 도난, 분실 등의 위험이 있기 때문에 일반적으로 회사는 당좌거래를 통하여 현금을 관리한다. 그러나 일상의 소액경비(우편료, 엽서대, 교통비, 잡비 등)는 현금으로 지급하여야 한다. 이런 우편료, 엽서대, 교통비, 잡비 등을 소액현금이라 한다. 소액 현금지급을 위하여 총무계 또는 서무계 등 필요부서에 약간의 현금을 전도하고, 지급을 취급케 한다. 이러한 경우 전도한 금액이 소액현금이고 전도한 금액을 처리하는 계정이 소액현금계정이다. 필요에 따라 수시로 보충, 지급하는 방법과 함께 일정액을 전도하는 정액자금전도법도 있다.」
[네이버 지식백과] 소액현금 [petty cash] (회계 · 세무 용어사전, 2006.8.25)
〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 330

안녕하세요? 아파트 관리비 때문에 민원 올립니다.
관리비 고지서 내역을 보니 총회에 불참석했다는 이유로 벌금 1만원을 강제 부과 하였는데 가능한 것이지요?

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제19호에 따라 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치는 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다.
질의 하신 총회가 어떤 것인지 알 수 없습니다만 총회 불참에 대한 벌금 등을 정하고자 하는 경우에는 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 할 것으로 판단되며, 관리규약으로 그 사항을 정했다고 하더라도 관리비 고지서와 별도로 부과해야 할 것이니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 331

관리규약으로 정하여 부과하는 위반금을 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 있는지?

- 질의하신 귀 공동주택 공동생활의 질서를 문란하게 한 사람에 대하여 관리규약으로 정하여 부과하는 위반금은 「주택법 시행령」 제58조에서 정하는 관리비등에 해당하지 않습니다. 따라서 질의의 위반금은 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 없을 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

2. 사용료 부담 및 징수

- 사용료 납부 대행 <주택법 제45조제3항>
 - 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있음.
 - 사용료 구성 항목 <주택법 시행령 제58조제3항>
 1. 전기료(공동으로 사용되는 시설의 전기료를 포함한다)
 2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
 3. 가스사용료
 4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
 5. 정화조오물수수료
 6. 생활폐기물수수료
 7. 공동주택단지안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
 8. 입주자대표회의의 운영비
 9. 선거관리위원회의 운영경비
 - 개별 사용료 <주택법 시행령 제58조제4항>
 - 주민운동시설, 인양기 등 공용시설물의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있음.
이 경우 주민운동시설을 위탁한 때에는 주민운동시설의 사용료는 주민운동시설의 위탁에 따른 수수료, 주민운동시설의 관리비용 등의 범위에서 정하여야 함.
- * 공용시설물의 사용료 부과 기준은 해당 공동주택 입주자대표회의 의결로 결정함.
<주택법 시행령 제51조제1항제2호의2>

Q 332

우리 집은 난방비 사용량이 정상적으로 나오는데 사용량이 0m³인 집에 몇 세대 있음. (TV에서도 고장 난 검침기로 인해 그 세대 난방비를 다른 세대에서 부담하고 있다는 뉴스를 본적이 있어서) 관리실에 문의하니 난방비가 기본요금이 있고 사용요금이 따로 있는데 관리실 얘기로는 사용량 0인 세대는 평형으로 부과하고 있다는 말만하고 있음. 맞는 것인지?

- 공동주택의 난방 계량기의 검침 및 유지 관리 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 관리하여야 할 것이며, 질의와 같이 난방계량기가 고장이 난 경우 교체 등에 관한 사항 및 고장 세대의 난방비 사용량 추정 부과(예, 최근 3개월 평균값, 전년 동월 검침값, 해당 동의 동일 면적 평균 값 등) 등에 대해서도 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영해야 할 것으로 판단됩니다.
<행복지원센터 전자민원-2014.04>

Q 333

주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하는 경우, 주민운동시설의 보수, 유지, 위탁 등 관리와 운영에 필요한 비용을 관리비로 산정하여 주민운동시설을 사용하지 않는 공동주택의 입주자에게도 부담시킬 수 있는지, 아니면 사용료로 산정하여 해당 시설의 사용자에게만 부담시켜야 하는지?

- 2014.1.1부터 공동주택의 관리주체가 주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영하는 경우, 주민운동시설의 보수, 유지, 위탁 등 관리와 운영에 필요한 비용을 관리비로 산정하여 주민운동시설을 사용하지 않는 공동주택의 입주자에게도 부담시킬 수 있다(법제처, 2013.8월).
* 주민운동시설 운영비용은 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 ① 관리비로만 부과 ② 일부는 관리비, 일부는 사용료로 부과 ③ 사용료로 전액 부과할 수 있음
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

Q 334

해당 아파트의 주민운동시설을 자치 관리할 경우 운영비용을 관리비로 전 세대에 부과하고자 하는데 가능한 것인지?

- 주민운동시설은 복리시설의 하나로(「주택법」 제2조 제9호) 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비로 부과할 수 있을 것이며(「주택법」 제45조 제1항), 수익자부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과할 수 있다.
이와 관련 주민운동시설의 운영경비를 관리비로만 부과할 것인지, 관리비와 사용료로 부과할 것인지, 사용료만으로 부과할 것인지 등은 해당 단지에 제반사항을 고려해 관리규약으로 정해 운영하기 바란다.
<주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 24>

Q 335

가. 당해 아파트의 커뮤니티시설(주민운동시설, 독서실 등)의 매월 인건비, 운영비 등 관련 비용을 사용자에게만 부과할 수 있는 것인지, 소유자에게만 부과할 수 있는 것인지 여부와 전 가구에 동일하게 일정 금액을 부과할 수 있는지 여부?
나. 현재는 커뮤니티 시설의 운영비를 가구별로 8,000원씩 동일하게 부과하고 있는 것이 위법한 것인지 여부?

- 가~나. 주민운동시설은 복리시설의 하나로(「주택법」 제2조 제9호), 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비로 부과할 수 있을 것이며(「주택법」 제45조 제1항), 수익자부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과할 수 있을 것입니다. 이와 관련, 주민운동시설의 운영경비를 관리비로만 부과할 것인지 관리비와 사용료로 부과할 것인지, 사용료만으로 부과할 것인지 등은 해당 단지에서 제반사항을 고려해 자체적으로 판단하기 바랍니다.
<국토부 주택건설공급과-2736, 2013. 8. 19>

Q 336

아파트 커뮤니티시설 시설(헬스, 수영, 골프, GX)에서 발생한 비용(가스, 수도, 전기, 소독, 온수 사용, 인건비 등)을 관리비에 포함시켜 모든 세대에 비용을 부과하려고 합니다. 아파트 내 시설이라고 하여 이용하지도 않고 이용 할 수도 없는 시설에 대한 관리비 부과가 적당한지 알고 싶습니다.

- 주민운동시설 등 주민공동시설의 유지 관리에 소요되는 비용은 관리비등으로 부과가 가능합니다(「주택법」 제45조, 「동법 시행령」 제58조, 별표5, 예를 들어 경로당 운영에 따른 비용은 관리비로 부과 중). 다만, 주민운동시설의 경우에는 수익자 부담원칙에 따라, 해당 시설을 이용하는 입주민에게 비용을 일부(또는 전부) 부담시키는 경우가 있으며, 이것도 위법은 아닙니다. 실무적으로 볼 때, 상기 주민운동시설 운영비용을 ①관리비로만 부과하는 경우 ② 일부는 관리비, 일부는 사용료로 부과하는 경우 ③사용료로 전액 부과하는 경우로 파악되며, 주택법령상 모두 가능하며, 이는 해당 단지에서 입주민의 의견과 제반 여건을 감안하여 결정할 사항인 것으로 사료됩니다. <행복지원센터 전자민원-2014. 08>

Q 337

일부 아파트에서 한전과의 계약은 단일계약으로 하고 입주민에게 전기료를 부과할 때는 종합계약 방식으로 하는 단지가 있는데 주택법령에 어긋나는지?

- 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호) 귀 공동주택에서 자율적으로 관리규약으로 그 산정방법을 결정하되 전체 입주민의 이익이 극대화될 수 있는 방법으로 결정하는 것이 바람직할 것이며, 부득이 추가 징수한 경우 이를 정산해 환급해야 할 것입니다. <국토부 주택건설공급과-3053, 2013. 9. 3>

Q 338

안녕하십니까? 공동주택관리업무에 도움을 주심에 감사를 드립니다.

문의 드리고자 하는 것은 제가 살고 있는 아파트의 전기요금 계약방식이 작년에 종합계약에서 단일계약으로 변경 되었습니다. 그런데 부과방법은 종합계약에서 계산하는 방법으로 계산하여 부과를 하고 있는데 법적으로 문제가 되지는 않지요?

- 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 전기료 등을 입주자등을 대신하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로(「주택법」 제45조제3항), 개별 세대 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 공급사업자가 부과한 전기료 등에 맞게 해당 세대에 전기료 등을 부과 징수해야 할 것입니다. 질의의 전기요금 산정방법의 결정에 대하여 주택법령에서 별도로 정하는 바는 없으며, 귀 공동주택 단지에서 자체적으로 판단하여 처리하시기 바랍니다. 다만, 해당 전기요금 산정방법은 전체 입주민의 이익이 극대화될 수 있는 방법으로 결정하되, 공동주택에서 납부해야 하는 전기료 등을

초과하여 입주자등에게 징수 할 수 없으며, 부과체계에 따라 부득이 초과 징수한 경우는 이를 정산하여 환급하여야 할 것임을 알려드립니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014. 09〉

Q 339

해당 아파트의 전기료를 한국전력에서 부과한 금액과 차이가 나게 관리사무소에서 부과하고 있는데 이러한 전기료 부과방식이 합당한 것인지?

- 전기료는 사용료이며, 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 전기료 등을 입주자 등을 대신해 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로(「주택법」 제45조 제3항), 개별 세대 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 공급사업자가 부과한 전기료 등에 맞게 해당 세대에 전기료 등을 부과 징수해야 할 것이다.

이와 관련 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호) 귀 공동주택에서 자율적으로 관리규약에 그 산정방법을 명시하되, 부과체계에 따라 부득이하게 초과 징수한 경우는 이를 정산해 환급해야 한다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 26〉

Q 340

가. 당해 아파트는 한국전력공사와 전기 사용계약은 단일계약방식으로 했고 관리규약에는 각 가구 부과방법을 '단일계약으로 한전과 계약할 경우 가구 사용 요금은 주택용 저압 단가(종합계약방식)를 적용하며 전기요금 감면대상 가구도 또한 같다'고 개정했을 경우 개정 관리규약의 효력 여부?

나. '가' 내용과 같이 전기요금을 부과했을 때 전기료 감면 금액이 적어지는 가구가 재산권 침해에 해당된다고 주장하는 바 이에 대한 유권해석은?

가~나. 질의의 전기요금 산정방법의 결정에 대해 주택법령에서 별도로 정하는 바는 없습니다. 다만 해당 전기요금 산정방법을 결정할 경우 전체 입주민의 이익이 극대화될 수 있는 방법으로 결정하는 것이 타당할 것이며 관리비 등의 가구별 부담액 산정방법은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호) 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르기 바랍니다.

〈국토부 주택건설공급과-2519, 2013. 8. 5〉

Q 341

한국전력에서 단전세대의 전기료를 차감한 후 전기료를 부과할 경우 차감된 전기료를 제외하고 전기료를 부과해야 하는지, 단전세대 전기료를 차감하지 않은 채 부과해야 하는지?

- 공동주택 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행해 그 사용료

등을 받을 자에게 납부할 수 있다(「주택법」 제45조).

따라서 해당 공동주택 입주자 및 사용자를 대행해 관리주체가 전기료를 납부할 경우에는 한전에서 청구한 금액(단전세대여서 전기료를 차감했다면 그 차감분 제외한 후)만큼을 입주자 등에 부과해야 할 것으로 판단된다.

〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 19〉

Q 342

임의로 가구당 수도요금을 추가 징수할 수 있는지?

- 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 납부하는 수도료를 입주자 및 사용자를 대행해 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로(「주택법」 제45조 제3항) 개별 가구 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 수도 공급사업자가 부과한 수도료에 맞게 해당 가구에 부과 징수해야 할 것입니다. 따라서 공동주택에서 납부해야 하는 수도료를 초과해 입주자 등에게 징수할 수 없을 것이며, 부과체계에 따라 부득이 초과 징수한 경우는 이를 정산해 환급해야 할 것입니다. 〈국토부 주택건설공급과-4887, 2012. 9. 11〉

Q 343

당해 아파트의 전기료와 수도료를 사용한 것보다 더 부과해 잉여금이 발생했고, 잉여금을 입주자대표회의와 관리사무소에서 경비실 통합 공사비로 사용했다. 이에 대해 관할 지자체에 문의했으나, 관리사무소에서 해결해야 하는 문제라고 하고 있는데 이러한 사항이 주택법령에 적합한 것인지?

- 질의의 전기료 및 수도료는 「주택법」 제45조 제3항에 따라 공동주택 관리주체가 입주자 등이 납부하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행해 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로 개별 세대 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 전기(수도) 공급사업자가 부과한 사용료에 맞게 해당 세대에 부과 징수해야 할 것이다. 따라서 공동주택에서 납부해야 하는 전기료를 초과해 입주자 등에게 징수할 수 없을 것이나, 부과 방식 등에 따라 부득이 초과 징수한 경우에는 입주민에 정산 및 환급하는 것이 타당하다. 〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 10. 8〉

Q 344

관리비 고지서에 주차비를 같이 부과 할 수 있나요?

- 관리주체는 공용시설물의 사용료를 해당 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있으므로(「주택법 시행령」 제58조제4항), 관리비와 별도의 고지서로 주차비를 부과하여야 할 것입니다. 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09〉

Q 345

저희 단지에 세대에 2차량 이상 세대에 대하여 주차비를 부과하고 있고 이를 주차시설충당금 명목으로 적립하여 두었는데요, 이를 입주인 과반수 동의를 받아 조경공사 비용으로 전용하여 사용해도 되는지를 질의하고 싶습니다.

- 질의 하신 주차시설충당금에 관한 사항은 주택법령에서 별도로 규정하고 있는 내용이 없으나, 그 충당금을 적립한 목적에 따라 사용하는 것이 타당할 것으로 판단되며, 주차시설충당금이 주차장 시설 유지, 보수 등 관리에 필요한 비용을 보충적으로 충당코자 하는 목적이라면, 해당 목적에 맞게 그 금액을 합리적으로 책정하고 목적에 따라 사용하시는 등 합리적으로 제도를 운영하는 것이 타당할 것입니다. 또한 잡수입의 사용은 잡수입은 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(「주택법 시행령」 제55조의2), 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 사항으로 보아 관리규약으로 정하거나(동 시행령 제57조제1항제22호), 공동체 활성화에 관한 사항으로 입주자대표회의의 의결을 받는 경우(동 시행령 제51조제1항제8호의2)에 한하여 지출이 가능할 것이니 참고하시기 바랍니다. <행복지원센터 전자민원-2014.06>

Q 346

14.1.1일부터는 주민운동시설을 영리를 목적으로 하는 전문적인 운영업체에게 보증금 및 월 임대료를 받고 위탁 운영할 수 있는지? 위탁 운영이 가능하다면 외부인이나 입주자 등에게 입회비 등을 받고 운영할 수 있는지?

- 아파트의 복리시설은 영리로 운영할 수 없으므로, 주민운동시설을 위탁하여 운영하는 경우에도 임대료 및 보증금을 받고 운영하거나, 해당 공동주택 입주인이 아닌 외부인에게 사용료를 받고 운영하는 등 영리적인 목적으로 운영할 수 없다(다만, 전문 운영업체에게 위탁시 수수료를 지급하거나, 필요시 내부 입주자등에게 사용료를 받는 것은 가능)
* 대법원 판례(대법원 2007도376) 등에서는 주민운동시설을 해당 공동주택 입주인 외의 자에게 사용료를 받고 이용하도록 하거나, 관리 주체가 아닌 자에게 임대료 및 보증금을 받고 임대하여 임차인이 해당 시설을 독점적으로 사용, 수익을 얻으며 자기 계산 하에 전업으로 운영하는 경우 등은 영리 목적으로 운영한 것으로 판시한 바 있음
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

Q 347

우리 아파트는 근린생활시설인 노인정(경로당)에 사용료(전기료, 수도료)를 부과하고 있습니다. 이야기 하면 노인정(경로당) 개관하기 전에 입주자대표회의 측에서 입주민들에게 노인정(경로당) 사용료에 대한 찬, 반 설문지를 물어서 사용료를 부과하고 있습니다(사용료 부과로 결론). 그러면서 같은 근린생활시설인 운동시설(헬스장) 사용료는 공용 부과하고 있습니다. 형평성 문제가 제기되는 바입니다. 원칙이 무엇인지 답변하여 주십시오.

- 노인정의 전기료와 수도료를 '노인정을 이용하는 사람'에게 부과한다는 것인지 '노인회'에 부과한다는 것인지 알 수 없으며, 주민운동시설 사용료를 공용 부과한다는 것이 주민운동시설 사용과 관계없이 '모든 세대'에 부과한다는 것인지 '주민운동시설 사용자'에게 부과한다는 것인지 명확하지 않습니다만 노인정, 주민운동시설 등 주민공동시설의 사용료 부과에 대해서는 해당 시설의 사용 및 운영 실태를 감안하여 공동주택의 관리규약 등으로 정하여 운영해야 할 것으로 판단됩니다. 예를 들어 노인정의 전기료와 수도료를 '노인회'에 부과하는 것이며, 주민운동시설 사용료는 해당 시설의 사용과 관련 없이 '모든 세대'에 부과하는 것이라면 노인정은 '노인회에서만 사용'해야 할 것이며, 주민운동시설은 회원 가입 등에 관계없이 '입주민이면 누구나 자유롭게 사용'할 수 있도록 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 348

우리 아파트 관리규약에는 총무수당(업무추진비)이 없었습니다. 입주자대표회의 구성 후 입주자대표회의 의장이 해임되고, 이때 총무도 사퇴 하였습니다.

이후 아파트 관리규약이 변경되면서 총무 수당이 신설되었으며 시행일을 정하였습니다. 그런데 입주자대표회의 총무에서 사퇴한 사람이 총무 업무 수행 기간 동안의 총무수당을 달라고 주장하여 입주자대표회의에서 총무의 수당을 격려금이라는 이름으로 아파트 잡 수익에서 지급하기로 결정이 되어 지급되었습니다.

이것은 엄연히 총무수당을 소급해서 지급한 건이라 판단되어 문의하게 되었습니다. 저의 판단으로는 총무수당을 소급해서 지급하기 위해 이름만 격려금이라 바꾸어서 지급한 잘못된 행위가 아닌가 합니다. 제가 잘못 이해하고 있는 것인지 판단 부탁드립니다.

- 입주자대표회의 운영비의 용도와 사용금액은 주택법 시행령 제57조제1항제5호에 따라 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다. 질의하신 입주자대표회의 임원(총무)의 업무추진비는 입주자대표회의 운영비에 해당하므로 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라 지급해야 할 것입니다. 따라서 관리규약으로 정하지 아니한 업무추진비는 지급할 수 없을 것이며, 질의의 경우 총무 업무추진비 지급에 관한 사항을 신설한 것이므로 그 전의 임기 기간에 대하여 업무추진비를 소급하여 지급할 수 없을 것으로 판단됩니다.

따라서 입주자대표회의 의결만으로 특정 동별 대표자에게 관리규약으로 정하지 아니한 금전을 지급하는 것은 적절하지 않을 것으로 판단됩니다.

또한 잡수입의 사용은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 경우, 사업계획서 및 예산에 편성되었거나, 공동체 활성화에 관한 사항으로 입주자대표회의 의결한 경우에 사용할 수 있는 것이니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 349

입주자대표회의 회장의 업무추진비 사용내역(영수증 첨부 등)을 구비해야 하는지?

- 입주자대표회의 임원의 업무추진비에 대하여 주택법령에 규정하는 바는 없습니다(다만 입주자대표회의의 운영비는 사용료의 하나임, 「주택법 시행령」 제 58조 제3항 제8호). 따라서, 영수증 첨부 필요 등세부적인 사항에 대하여는 해당 공동주택에서 합리적으로 결정하여 처리하시는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 350

관리비 내역에 보니 유선방송이라고 해서 매달 유선방송수신료가 빠져나가고 있었습니다. 알고 보니 아파트에서 0000이라는 지역 유선방송회사와 단체계약을 맺었기 때문입니다. 우리 집은 약 2년 전에 그 유선방송회사와 따로 인터넷 및 TV 수신 관련하여 계약 후 현재 방송을 보고 있는 중입니다. 이와 중복하여 유선방송수신료 나간다는 사실을 물론 아파트에서 단체계약을 할 당시에 알지도 못했고 설명도 듣지 못했습니다. 아파트 측에서는 이 유선방송수신료 항목은 당연히 청구가 되는 것이고 본인들이 보지 않을 때는 빼달라고 먼저 말을 해야 한다고 하였습니다. 그러나 이런 부분에 대해서는 대부분의 주민들이 알고 있지 못하는 상태였고 제가 생각할 때는 먼저 이런 부분이 단체계약이 되어 있는데 볼 것인지 여부를 선택하게 하는 것이 맞다고 생각합니다. 윗층에 사시는 분들도 지금까지 이 부당한 요금을 계속 내다가 이번에 그 사실을 알아서 빼달라고 해서 뺐다고 합니다. 저희 같은 경우는 해당 업체를 보고 있기 때문에 지금은 뺄 수 없다고 하는데요. 그렇다면 이전에 이미 냈던 돈은 환급이 가능한건지요?

- 질의 하신 바와 같이 유선방송 수신료는 해당 공동주택에서 단체 계약을 하였다고 하더라도 개별 세대에서 유선방송 수신 신청을 하여 해당 유선방송을 시청한 경우에 납부해야 할 것으로 판단됩니다. 다만, 유선방송시청료에 관한 사항은 주택법령으로 규정하는 것이 아니라 유선방송사업자, 귀 공동주택 입주자대표회의 및 해당 세대의 계약에 관한 사항이므로 유선방송을 시청을 신청하지 않았고 해당 방송을 시청하지 않은 기간 동안의 유선방송 수신료 반환에 관한 사항은 구체적인 사실관계를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 351

최근에 관리비 내역 중 케이블티비 수신료를 내고 있다는 것을 알았습니다. 저는 이사온지 3년쯤 됐고 내내 아파트에서 계약한 유선방송사가 아닌 다른 케이블을 보고 있었기에 지금까지 관리비에 나온 케이블티비 수신료를 매달 내고 있었던 겁니다. 관리실에서는 2년에 한 번씩 계약하기 때문에 그때마다 공지를 한다더군요. 중간에 이사 오는 사람에게 알리지 않으면 이런 문제가 생길 수 있는데 어떻게 해야 하는지요?

- 질의 하신 바와 같이 유선방송 시청료는 해당 공동주택에서 단체 계약을 하였다고 하더라도 개별 세대에서 유선방송 수신 신청을 하여 해당 유선방송을 시청한 경우에 납부해야 할 것으로 판단됩니다.

다만, 유선방송 시청료에 관한 사항은 주택법령으로 규정하는 것이 아니라 유선방송사업자와 귀 공동주택 입주자대표회의 및 해당 세대의 계약에 관한 사항이므로 유선방송을 시청을 신청하지 않았고 해당 방송을 시청하지 않은 경우 그 기간 동안의 유선방송 시청료 반환 등에 관한 사항은 구체적인 사실관계를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 352

000아파트 전세 입주자입니다. 저희 아파트 관리비 관련 문의 드릴게 있어 글 남깁니다.

1. 관리비가 다른 아파트에 비해 높는데 이의 제기는 가능한지?
2. 소독비는 매달 시간이 안 맞아(맞벌인데 평일 낮에 옵니다.) 받아본 적이 없는데 굳이 내야 하는지?
3. 수선 유지비나 화재보험료는 이사 때 돌려받을 수 있는지?
추가로 최근 인터폰이 고장 났는데 관리소에서는 부동산에 얘기해서 집주인 보고 고치라고 하라네요. 관리실에서 고쳐줘야 하는게 아닌지 궁금합니다.

1. 공동주택의 관리비는 해당 공동주택의 관리 여건(관리사무소 직원 수, 경비시스템, 경비초소 수 및 인력 구성 등)에 따라 다소 차이가 있을 수 있습니다. 따라서 귀 공동주택 관리사무소에 관리비 상세 내역을 확인하여 부당하게 청구된 것이 있다면 정정해야 할 것이지만 귀 공동주택 관리에 소요된 비용을 정상적으로 청구한 것이라면 관리비 절감을 위한 방안을 귀 공동주택 입주자대표회의, 관리사무소 등과 논의하여 보시기 바랍니다.
2. 소독비 청구에 관한 사항은 귀 공동주택과 소독업체 간에 체결한 계약에 따라야 할 것으로 판단되므로 계약 내용을 확인해 보시기 바라며, 세대 내 소독을 실시하지 못한 경우 관리사무소에 추가 소독 일정 등을 문의하여 추가 소독을 요구하시기 바랍니다.
3. 「주택법 시행령」 별표 5 제8호에 따라 수선유지비는 법 제47조제2항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 등을 말하는 것입니다. 따라서 귀 공동주택을 관리하기 위해 발생한 비용이므로 이사 때 돌려주는 것이 아님을 알려드립니다.
또한 화재보험료 역시 같은 별표 5 제1호에 따라 일반관리비에 해당하며, 화재보험료 역시 해당 공동주택 관리에 사용된 비용을 청구한 것이므로 반환하는 것이 아님을 알려드립니다.
4. 질의 하신 세대 인터폰이 공용시설물이 아닌 개별 세대의 소유라면 해당 세대에서 보수하여야 할 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

3. 잡수입 사용 등

■ 잡수입 사용 방법

- 해당 공동주택 관리규약으로 정하거나(「주택법 시행령」 제57조제1항제17호) 관리비등의 사업계획 및 예산안을 수립한 경우(「주택법 시행령」 제55조의2제1항)에 사용 가능하며, 공동체 생활의 활성화를 위한 것으로 입주자대표회의에서 의결한 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 사용 가능.

Q 353

공동주택에서 발생하는 잡수입 관리와 관련하여 문의하고자 합니다.

1. 「주택법 시행령」 제55조제2항에 따라 잡수입의 관리를 관리주체가 하도록 되어 있었는데 해당 조항이 2014.4.24일자로 삭제가 된 걸로 알고 있습니다. 그렇다면 잡수입의 관리를 어떻게 해야 하는건지 의문이 들어 질의 합니다. 또한 개정으로 인한 적용 시기는 언제부터 인지도 궁금합니다.
2. 경기도 공동주택관리규약 제63조제1항에서 영 제55조제2항에 따른 잡수입은 관리비등의 회계처리와 같은 방법으로 처리한다고 규정하고 있는데 「주택법 시행령」 제55조제2항이 삭제되면서 공동주택관리규약에 제63조제1항의 규정도 근거 규정이 없는 상태여서 해당 조항이 유효한지도 의문입니다.

1. 질의 하신 바와 같이 「주택법 시행령」 제55조제2항은 삭제되었으나(2014.6.25 시행), 「주택법」 제45조의4가 신설되었으며(2014.6.25 시행) 그 내용은 다음과 같습니다.

「주택법」 제45조의4(회계서류의 작성·보관) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증거서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

또한 「주택법」 제45조제5항에서 관리비등이란 관리비, 사용료 등, 장기수선충당금과 그 적립금액, 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전으로 규정하고 있습니다.

따라서 관리주체는 관리비등(관리비, 사용료, 장기수선충당금, 하자보수보증금, 잡수입 등)에 대하여 종전과 같이 회계 관련 장부 등을 작성 보관해야 하는 것임을 알려드립니다.

2. 또한 귀 공동주택 관리규약에서 인용한 「주택법 시행령」 제55조제2항이 삭제되고 「주택법」 제45조의4제1항이 신설되었으므로 법령 개정에 맞게 관리규약의 해당 조문은 개정해야 할 것으로 판단되며, 관리규약 개정과 관계없이 개정 「주택법」에 따라 관리주체는 종전과 동일하게 회계장부 등을 작성, 보관을 해야 함을 알려드립니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.07〉

Q 354

잡수입의 징수, 사용 등을 부녀회에서 주관할 수 있는지?

- 잡수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설, 복리시설의 사용료 등)은 관리주체가 징수, 사용, 보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성토록 되어 있고(영 제55조제2항), 잡수입 등의 계약도 관리주체가 경쟁입찰의 방법으로(최고낙찰제) 운용토록 하고 있으므로(주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 4), 잡수입의 징수, 사용 등 제반관리는 관리주체가 하여야 합니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 355

입주자대표회의 명의의 잡수입 통장(인감: 소장, 회장 공동)을 명의만 그대로 둔 채 인감을 부녀회 명의로 바꾸려고 하는 것이 부녀회 관련 제 규정에 위배되는지?

- 관리주체는 월별로 관리비 등과 잡수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등 공동주택의 관리로 인해 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성해 이를 그 증빙자료와 함께 회계연도 종료 후 5년간 보관해야 합니다. (「주택법 시행령」 제55조 제2항)
또한 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관(제44조 제2항 제1호 각목의 기관을 말한다)에 예치해 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리해야 하며, 이 경우 계좌는 법 제55조 제4항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있습니다. (「주택법 시행령」 제58조 제7항)
따라서 이러한 제반 주택법령을 감안할 때, 관리주체가 관리해야 하는 잡수입도 통장계좌는 관리사무소장 명의로(필요한 경우 입주자대표회의 회장 인감 복수 등록 가능) 관리하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.
〈국토해양부 주택건설공급과-4552, 2012. 8. 22〉

Q 356

아파트의 잡수입을 입주자대표회의 의결을 통해 마을 이장의 운영비(활동비)와 동별 대표자, 부녀회, 노인회 등의 단합대회 비용(식대 등)의 지출이 가능한지?

- 잡수입의 사용은 「주택법 시행령」 제55조의2에 따라 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받거나 「주택법 시행령」 제51조제1항 제8의2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 또는 「동 시행령」 제57조제1항제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우에는 지출이 가능함을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.12.31〉

Q 357

당해 아파트는 분양임대 혼합단지이고 한국전력에서 매월 검침수당으로 42만원을 받으며 이를 잡수입으로 회계처리 하는데 관련 검침수당을 분양세대에서 기여한 잡수입으로

보아야 하는지? 임대세대에서 기여한 잡수입으로 보아야 하는지?

- 질의 내용에 관해서는 주택법령에 별도로 정하고 있는 바가 없으므로, 검침대상 세대 등 제반사항을 감안하시어 귀 공동주택에서 자체적으로 결정하시기 바랍니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 358

당 아파트의 전기검침수당을 입주자대표회의 의결에 따라 관리직원이 복리후생비로 사용하고 있을 경우 주택법령 위반인지?

- 전기검침수당은 주택법령에 별도로 정하는 바가 없다. 따라서 그 수당의 처리 등에 관한 사항은 한국전력공사와 계약내용 등을 감안해 귀 공동주택에서 자체적으로 판단해야 한다.
다만 전기검침수당이 잡수입으로 귀속된다면 잡수입의 사용은 「주택법 시행령」 제55조의 2에 따라 「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8의2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받거나 또는 「동 시행령」 제57조 제1항 제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우에 지출이 가능하다.
〈주택건설공급과 - 2160, 2013. 7. 19〉

Q 359

본 단지는 입주한지 6개월이 지난 신생 아파트 단지입니다. 이에 궁금한 점을 질문합니다. 한국전력에서 아파트 단지에 지급하는 검침수당에 대하여 해당 업무를 하고 있는 직원에게 지급하는 것인지 아니면 아파트의 수입으로 처리하여야 하는지 알기 원합니다.

- 전기검침료는 잡수입에 해당할 것이며, 잡수입의 사용은 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조제1항제17호), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 한하여 사용할 수 있으므로, 귀 공동주택에서 이상 열거한 방법 중에서 전기검침료의 사용방법을 결정할 수 있을 것입니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.07〉

Q 360

당해 아파트 1706동 옥상에 이동통신 중계기가 설치돼 있으며 1706동 입주민들이 해당동의 옥상에 중계기가 설치돼 있으므로 중계기 임대료 수익이 1706동 입주민의 수익금이라고 주장하고 있을 때 관련 수익금이 전체 입주자 등의 수익금인지?
1706동 입주자 등의 수익금인지?

- 질의의 경우 옥상에 설치된 이동통신 중계기의 설치에 따른 수입은 공동주택의 관리로 인해 발생하는 잡수입(「주택법 시행령」 제55조 제2항)으로 보이며 관리 등으로 인해 발생한 수입의 용도 및

사용절차는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제17호) 해당 잡수입의 용도 및 사용절차 등 필요한 사항은 관리규약으로 정하는 바에 따르는 것이 타당할 것입니다.
〈국토부 주택건설공급과-2764, 2013. 8. 20〉

Q 361

법률자문에 소요되는 비용을 관리비 지급수수료 및 잡지출로 사용할 수 있는지 여부?

- 법률자문에 소요되는 비용의 부과는 먼저 그 자문이 귀 공동주택 입주자 등 전체의 이익에 부합하는지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 입주인 전체의 이익에 부합하는 경우에 한하여 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조제1항제17호), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 한하여 잡수입을 사용할 수 있음을 알려드립니다.
- 또한, 법률자문이 귀 공동주택 입주자 등 전체의 이익에 부합하는 경우, 입주자등의 동의(동의비율에 대하여는 자체적으로 판단하되, 최소 과반수 이상 필요)를 거쳐 관리비로 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09〉

Q 362

소송비용 등을 잡수입에서 지출 가능한지?

- 소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자 등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 입주인 전체의 이익에 부합되는 소송일 경우에 한하여 귀 공동주택 관리규약에 정한다면 잡수입으로 소송비용을 부담할 수 있을 것으로 사료됩니다. 또한, 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 한하여 잡수입을 사용할 수 있음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 363

대지권등기 소송 및 법률자문 등에 소요되는 비용을 예비비 또는 관리외 수익(잡수입)으로 사용할 수 있는지 여부?

- 소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자 등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 입주인 전체의 이익에 부합하는 소송을 경우에 한해 귀 공동주택 관리규약에 정한다면 잡수입 또는 관리비 예비비로 소송비용을 부담할 수 있을 것으로 사료됩니다. 또한 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의 2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우

(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호의 2)에 한해 잡수입을 사용할 수 있음을 알려드립니다.
 〈국토부 주택건설공급과-6235, 2012. 11. 12〉

Q 364

아파트 주변 대형 할인마트의 납품차량으로 인한 소음으로 1개 동 입주민들이 피해를 보고 있어 이와 관련한 소송을 진행하려고 할 경우 소송비용을 어떤 절차를 거쳐야 사용할 수 있는지?

- 소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자 등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 이와 관련, 입주민 이익에 부합하는 소송인지 여부는 해당 입주민의 의견 등을 수렴해 귀 공동주택에서 자체적으로 정해야 할 사항인 것으로 판단됩니다. 이러한 전제하에 소송비용을 잡수입으로 사용하려면 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제17호), 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의 2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입대의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호의 2)에 한해 가능함을 알려드립니다.
 〈국토부 주택건설공급과-2730, 2013. 8. 19〉

Q 365

가. 시공사와의 합의와 관련, 일부 사용자가 합의서에 서명한 동별 대표자 13명을 배임 혐의로 고발한 경우 동별 대표자들의 법률비용 등을 잡수입, 입주자대표회의 운영비, 장기수선충당금, 예비비 등에서 지출이 가능한지?

나. 공사 종결 확인과 관련 하자가 있다 해 입대의를 상대로 소송을 한 경우 소송비용은 어느 계정에서 지출이 가능한지?

다. 아파트 현관 밖 넓은 공간으로 자동출입문을 설치한 것과 관련, 벌금 및 과태료가 입대의 회장에게 부과되면 어느 계정에서 지출해야 하는지?

가~나. 소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자 등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 합니다. 입주민 전체의 이익에 부합하는 소송일 경우에 한해 귀 공동주택 관리규약에 정한다면 잡수입 또는 관리비 예비비로 소송비용을 부담할 수 있을 것입니다. 또한 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입대의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2) 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입대의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호의 2)에 한해 잡수입을 사용할 수 있습니다. 다만 입주자 등 공동의 이익을 위한 소송이라도 입대의 운영비나 장충금에서 해당 금액을 지출하는 것은 타당하지 않습니다.

다. 입대의 회장에게 부과된 과태료 및 벌금의 경우 고의성이 없는 잘못이었고, 그 책임을 분담해야 할 필요가 있다고 단지 자체적으로 인정한 경우에 한해 관리규약에 정하는 바에 따라 잡수입 또는 관리비 예비비로 사용할 수 있습니다.

〈국토부 주택건설공급과-5334, 2012. 10. 5〉

Q 366

입주자 대표 결의로 아파트 경로당 관광 지원금, 관리실 체력단련비 및 워크숍 비용 지원하기로 했습니다. 그러나 어떤 금액을 어떤 기간에 지원하는지 비용 총당은 어떻게 하는지 나와 있지는 않습니다. 경로당 관광 지원금을 주민공동비용에서 내야 하는 건지, 관리실 워크숍, 체력단련비를 주민비용에서 내는 것이 맞는지 관행을 여쭙보고 싶습니다. 또한 부녀회, 족구회, 테니스회, 등산회 등 사조직 모임이 많은데 이 사람들만 쓰는 시설에 관리비가 나가는 것도 정당한가요?

- 질의의 비용을 관리비와 잡수입 중 어떤 재원에서 지출하는 지 알 수 없습니다만 관리비등에 관한 상세 내역으로 확인해 보시기 바라며, 참고로 공동주택의 잡수입은 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(「주택법 시행령」 제55조의2), 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 사항으로 보아 관리규약으로 정하거나(「주택법 시행령」 제57조제1항제22호) 공동체 활성화에 관한 사항으로 입주자대표회의의 의결을 받는 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 한하여 지출이 가능할 것입니다.

질의의 경우 경로당 난방비 지급에 관한 사항은 해당 공동주택에서 결정할 사항으로 판단되며, 관리사무소 직원 체력단련비, 워크숍 비용은 직원 복리후생비에 해당할 것이므로, 복리후생 조건은 직원들과 협의하여 입주자대표회의에서 결정해야 할 것으로 사료됩니다.

또한 경로당 관광 지원금은 공동체 활성화에 관한 사항인지 모호합니다. 지원 취지, 지원금 규모 등 구체적인 사실관계를 가지고 해당 아파트에서 판단해야 할 것으로 사료됩니다.

부녀회, 족구회, 테니스회, 등산회 등 사조직 모임의 회원들만 사용하는 시설이 어떤 것이 있는지 알 수 없습니다만 공동주택의 주민공동시설 사용료는 해당 시설의 사용자에게 사용료를 별도로 부과할 것인지 전체 입주자들에게 관리비 등으로 부과할 것인지 여부는 해당 시설의 사용 조건 등에 따라 귀 공동주택에서 결정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 367

아파트 잡수입을 입주자대표회의 의결을 거쳐 동대표에게 상조비를 지급했는데 해당 사항이 주택법령 위반인지?

- 공동주택의 잡수입은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제17호), 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호의2)에 한해 사용할 수 있다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 26〉

Q 368

자생단체활성화금 사용 관련

당 단지를 위하여 수고하신 입주민분(예전 선관위위원장, 자생단체 임원, 예전 동대표 등)들을 모시고 연말송년 저녁 모임에 소요되는 비용을 자생단체활성화금으로 사용이 가능하나요? (자생단체활성화 기금은 예산으로 확보되어 있습니다.)

- 질의하신 전 선거관리위원회 위원장, 자생단체 임원, 전 동별 대표자 등과 송년모임을 하는 것이 귀 공동주택 관리규약 등으로 정한 자생단체 활성화에 해당하는 것인지, 또한 귀 공동주택에서 정한 자생단체활성화 기금 사용 용도에 해당하는지 여부를 판단하여 결정하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.12〉

Q 369

색소폰 연주회 행사를 입대의 의결로 잡수입에서 지출가능한지 여부?

- 질의의 연주회 행사 경비는 공동체 활성화에 관한 사항으로 봐 입대의 의결로 잡수입에서 지출이 가능할 것으로 사료됩니다(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8의2).
〈국토해양부 주택건설공급과-4434, 2012. 8. 16〉

Q 370

아파트 관리규약 및 확정된 사업계획에 따라 노인회에 공동체 활성화 및 주민자치활용 기금을 지급하려고 한다. 이 같은 사항이 주택법령에 위반되는지?

- 공동주택 내 노인회의 지원에 대한 사항은 주택법령에 규정한 바가 없으므로 노인회 지원에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에 정한 바에 따라야 한다. 아울러 질의 내용의 노인회에 공동체 활성화 및 주민자치활용 기금 지급이 잡수입 사용에 관한 사항이라면 공동주택의 잡수입은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제17호), 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호의2)에 한해 사용할 수 있다.
〈주택건설공급과 - 2235, 2013. 7. 24〉

Q 371

가. 차량차단기 설치비를 잡수입으로 선지출한 뒤 주차충당금을 징수해 해당 비용을 충당하고자 할 경우 절차는?

나. CCTV 보강공사에 잡수입을 사용하고자 할 경우 그 절차는?

가~나. 질의의 공사는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용해야 할 공사로 판단되나 귀 공동주택에서 해당 공사를 잡수입에서 사용코자 한다면 잡수입은 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제17호), 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의 2) 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로

입대의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8호의 2)에 한해 사용할 수 있음을 알려드립니다. 참고로 질의의 주차충당금이 주차장 시설유지, 보수 등 관리에 필요한 비용을 보충적으로 충당코자 하는 목적이라면 해당 목적에 맞게 그 금액을 합리적으로 책정하고 목적에 따라 사용하는 등 합리적으로 제도를 운영함이 타당할 것으로 사료됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-345, 2013. 1. 23〉

Q 372

잡수입을 어버이날 선물 구입비로 지출 시 관리사무소장이 전화로 동별 대표자에게 의견수렴을 해 지출한 경우 타당한지 여부?

※ 해당 단지의 관리규약(제28조)에는 입주자대표회의 의결은 동별 대표자가 회의에 직접 출석해 의결토록 돼 있음.

- 잡수입은 「주택법 시행령」 제51조 제1항 제8의 2에 따라 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입대의 의결을 받거나 「동 시행령」 제57조 제1항 제17호에 따라 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우나 「동 시행령」 제55조의 2에 따라 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성해 입대의 승인을 받은 경우 지출이 가능합니다.

질의의 경우 관리사무소장이 전화로 동별 대표자에게 의견수렴을 한 것은 입대의 의결을 받은 것이 아니므로(특히 귀 공동주택 관리규약에 따르면 입대의 의결은 동별 대표자가 회의에 직접 출석해 의결토록 돼 있음) 잡수입을 입대의 의결 등 적정한 절차를 거치지 않고 지출한 것은 타당하지 않습니다. 한편 관리비나 잡수입 등의 지출은 입주민의 권익과 직접적으로 관계되는 부분으로 주택법령에 맞게 엄정하게 집행돼야 할 것임을 알려드립니다.

〈국토부 주택건설공급과-411, 2013. 1. 28〉

4. 예비비

* 예비비 적립, 용도, 사용절차 등 예비비에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정함.

Q 373

우리 아파트 관리규약에서는 잡수입의 지출 후 집행 잔액 중 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 잡수입을 20% 범위에서 자생단체 지원비로 지원하고, 남은 금액에 대하여 관리비 예비비로 적립하며, 회기말 정산시 남은 잔액은 장기수선충당금으로 처리하도록 관리규약으로 정하고 있습니다.

이때 예비비 적립은 매월 적립한다고 해석을 해야 하는 건지 아니면, 회기 마감 후 익년도 초에 결산시 예비비 적립을 하고 그 예비비적립금을 사용하고 남은 잔액을 회기말에 장기수선충당금으로 적립하는게 맞는지 궁금합니다. 빠른 답변을 요청합니다.

- 공동주택의 관리규약은 해당 공동주택에서 제정 및 개정하는 것이므로 관리규약에 대한 해석도 해당 공동주택에서 해야 할 것입니다. 따라서 질의하신 예비비 적립에 관한 사항에 대한 해석 또한 귀 공동주택에서 해야 할 것으로 판단됩니다.

다만, 일반적으로 이익처분은 연말 결산에 따라 처분하는 것으로 판단되며, 자세한 사항은 회계처리기준 등으로 정해야 할 것이므로 귀 공동주택에서 잡수입을 예비비와 장기수선충당금으로 적립하는 것은 에 대해서 귀 공동주택 관리규약으로 정한 회계처리 기준 중 잉여금처분계산서 등에 관한 조항을 확인해 보시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.08〉

Q 374

소송비용을 예비비적립금으로 사용할 수 있는지?

- 해당 소송이 입주자들의 공동의 이익을 위한 소송일 경우에 한하여, 예비비적립금을 소송비용으로 사용하고자 하기 위해서는 귀 공동주택 관리규약에서 정한 예비비적립금 적립목적, 용도, 사용절차에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 375

입주자대표회의 회장에게 부과된 과태료는 어느 계정에서 지출해야 하는지?

- 과태료는 질서위반행위를 한 당사자가 납부하여야 할 것입니다. 다만, 입주자대표회의 회장에게 부과된 과태료 및 벌금의 경우 고의성이 없는 잘못(의도하지 않은 과실 등)이었고, 그 책임을 분담하여야 할 필요가 있다고 자체적으로 인정한 경우에 한하여, 관리규약에 정하는 바에 따라 잡수입 또는 관리비 예비비로 사용할 수 있을 것으로 사료됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 376

입주자대표회의 회장이 아파트 업무 관련, 업무 수행 중 명예훼손으로 벌금형을 받았을 때 이를 아파트 돈으로 지급할 수 있는지 여부?

- 질의와 같이 개인 잘못으로 벌금형을 받았다면 벌금형의 취지에 맞게 본인이 부담해야 할 것으로 사료되며, 보다 구체적인 사항에 대해서는 법률 전문가에게 문의해 주시기 바랍니다.
〈국토부 주택건설공급과-2523, 2013. 8. 5〉

Q 377

외부단체인 00지역 생활체육회에 입주자대표회의 의결로 관리비(예비비 등)에서 회비 지출이 합법적으로 가능한지요?

- 질의와 같이 외부 단체에 회비 등을 납부하는 것에 대해 주택법령에서 별도로 규정하고 있지 않으므로 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따라야 할 것으로 판단됩니다.
또한 예비비에 대해 주택법령에서 별도로 규정하고 있지 않으며, 경기도 공동주택 관리규약준칙 별표 4(관리비의 세대별 부담액 산정방법) 비고에서 예비비는 예산이 부족한 비목에 한하여 예비비를 사용할 수 있으며, 예비비를 사용한 때에는 그 금액을 관리비 부과내역서에 별도로 기재하여야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 질의의 예비비 사용에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따르시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 378

관리규약 제63조(잡수입 집행 및 회계처리) 입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입에 대하여는 그 금액에 대하여 관리비에서 차감하거나 관리비예비비로 적립한다.

당 아파트는 예산서 수립시 잡지출 지출항목(재활용 분리작업 수고비, 제설비용, 조경, 비닐류 수거용 대봉투, 청소용품, 폐기물 스티커, 쓰레기봉투, 단지 미화비용, 공동작업식식대, 간식대, 시설물 영업배상책임보험)을 편성하고 입대 의결을 거쳐 통과된 예산에 의거 매월 상기 발생비용을 관리비에 부과하지 않고 잡지출로 처리하고 있습니다. 이런 부분을 잡지출로 처리하지 않고 예비비로 처리해도 되는지 질의 드립니다.

- 「주택법 시행령」 제55조의2에 따라 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 합니다. 관리주체는 승인된 예산의 범위 내에서 집행을 하여야 할 것이므로 귀 공동주택 잡수입 사용에 대한 예산을 수립하였다면 그에 따라 집행하여야 할 것으로 판단됩니다.
또한 예비비에 관한 사항은 주택법령에서 별도로 규정한 바가 없으므로 예비비 적립, 사용 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

5. 관리비 체납

* 관리비등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정함. <주택법 시행령 제57조제1항제12호>

Q 379

아파트 관리비 회계처리시 관리비 연체금과 주차비, 임대료 미수금을 수입으로 잡지 않고 있는 바, 이에 대하여 수입계정을 해야 하는지?

- 회계처리기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제14호), 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따르시기 바랍니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 380

관리비 장기연체 세대에 대하여 급수 중단이나 제한급수가 가능한지?

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제12호에서 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. 따라서 관리비 장기 체납자에 대한 조치는 귀 공동주택 관리규약에서 정하는 바에 따라야 할 것이나, 관리규약이라 하더라도 입주자등의 기본적인 권리를 침해하는 것은 가능하지 않을 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

6. 회계감사

■ 회계서류의 작성 보관 <주택법 제45조의4>

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 함. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증거서류를 작성하거나 보관할 수 있음.
- 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자가 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 함. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 함.
 1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

■ 회계감사 의무화 <주택법 제45조의3>

- 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 함.
- 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계 감사를 받지 아니하는데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있음.
- 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정
- 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있음

■ 300세대 미만인 의무관리대상 공동주택의 외부 회계감사 <주택법 제45조의3>

- 의무관리대상 공동주택으로서 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 함.
 1. 입주자 및 사용자의 10분의 1 이상이 연서로 요구하는 경우
 2. 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우

Q 381

「주택법 시행령」 제55조의4제1항제2호에 따라 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행한 경우에도, 관리주체는 같은 법 시행령 제55조의3제1호에 따라 회계감사 요구를 받은 경우 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는지?

- 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는 것은 아닙니다 (법제처, 2013.9월).

* 관리비등에 관한 공정성 및 투명성 제고를 위해 도입된 회계감사제도를 하자보수보증금에 대하여 준용하거나 유추적용하기 어렵고, 사업자 선정 및 집행에 관여할 권한이 없는 관리주체에게 회계에 관한 사항을 부담시키고 외부 회계감사를 받도록 하는 것은 주택법령의 취지에 맞지 않음.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 382

5년 후 분양예정인 공공임대주택입니다. 「주택법 시행령」 제55조의3(관리주체 회계감사)에서 의무관리대상 공동주택의 외부회계감사가 2015년부터는 의무사항이라 하였습니다. 이 시행령이 5년 후 분양예정인 공공임대주택에도 동일하게 적용되는지 알고 싶습니다.

- 임대주택의 관리는 임대주택법령에 따라야 하는 것입니다. 다만, 임대주택이라고 하더라도 주택법령을 적용하는 사항에 대해서는 「주택법 시행령」 제46조제2항에서 규정하고 있으나, 동 시행령의 규정에서는 외부회계감사 의무에 관한 사항은 임대주택에 적용하도록 규정하고 있지 않음을 알려드립니다.

다만, 임대주택의 회계감사에 관한 사항은 「임대주택법 시행규칙」 제18조제6항부터 제8항까지에서 다음과 같이 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

「임대주택법 시행규칙」 제18조제1항 및 제4항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료의 징수 및 그 사용명세에 대하여 임대사업자(국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 및 지방공사는 제외)와 임차인간의 다툼이 있을 때에는 임차인(임차인 과반수의 결의가 있는 경우만 해당) 또는 임차인대표회의는 임대사업자로 하여금 공인회계사 등으로부터 회계감사를 받고, 그 감사결과와 감사보고서를 열람할 수 있도록 갖춰 둘 것을 요구할 수 있습니다(「임대주택법 시행규칙」 제18조제6항).

이 경우 임차인 또는 임차인대표회의는 시장·군수·구청장에게 공인회계사등의 선정을 의뢰할 수 있으며(「동 시행규칙」 제18조제7항), 제6항의 회계감사 비용은 임차인 또는 임차인대표회의가 부담하는 것입니다(「동 시행규칙」 제18조제8항).

〈행복지원센터 전자민원-2015.01〉

Q 383

금년부터 300세대 이상의 아파트에 외부회계감사를 받게 되어있는데 2015회계년도인지, 2014년분을 금년 초에 받는 것인지요?

- 「주택법」 제45조의3제1항에서 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는 데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있다고 규정하고 있으며, 부칙(법률 제12115호, 2013.12.24.) 제1조에서 제45조의3의 개정규정은 2015년 1월 1일부터 시행한다고

규정하고 있습니다.

따라서 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 2015년 1월 1일부터 외부회계감사를 받아야 하는 것입니다. 이 경우 회계감사를 받아야 하는 회계기간에 대해서는 주택법령에서 별도로 정하고 있지 않습니다만 질의의 경우 귀 공동주택의 회계기간이 2014년 12월 31일로 종료하였다면 2014 회계연도의 회계자료에 대해 회계감사를 받으면 될 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2015.01〉

Q 384

「주택법」 제45조의3에 의거 외부 회계감사를 실시하고자 합니다. 계약서에 어떤 내용이 기재되어야 하는지 문의 드립니다.

참고로 전년도 감사계약서에는

– 감사 목적 : 이 계약에 의하여 "을"이 행하는 감사는 "감"의 아파트 관리사무소의 재무재표에 대한 감사를 목적으로 한다.

– 감사대상 : 감사대상이 되는 "감"의 재무제표는 다음과 같다.

- 2013년 01월 01일부터 2013년 12월 31일까지

위 내용으로 계약을 할 경우 2015.1.1일자로 변경되는 주택법에 저촉되는 문제점 또는 첨부사항, 주의사항 문의 드립니다.

- 「주택법」 제45조의3제1항에 따라 300세대 이상 공동주택의 관리주체는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따라 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다. 이 경우 회계감사를 받아야 하는 회계기간, 계약서 내용 등에 대해서는 별도로 정한 것이 없으므로 귀 공동주택 관리규약에서 정한 회계기간에 따라 종료된 회계연도의 회계자료에 대해 회계감사를 받으면 될 것이며, 귀 공동주택과 감사인 간에 체결하는 계약서 내용에 대해서는 귀 공동주택 관리규약 또는 입주자대표회의 의결사항을 가지고 해당 감사인과 협의하여 계약 내용을 정하시기 바랍니다.

참고로 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정하는 것이며(「주택법」 제45조의3제4항), 관리주체는 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다(「주택법」 제45조의3제3항).

〈행복지원센터 전자민원-2015.01〉

Q 385

저희 아파트 회계감사 회계사 사무실에게 지급하는 비용이 많아진다는 이유로 입주자들에게 동의를 얻어 결산을 생략 하는게 옳은 일인지?

잘 모르는 입주자들은 관리비 늘어나는 줄로 알지만 회계비용을 떠나서 투명하게 결산처리를 하는게 당연한게 않은지 궁금합니다.

법적으로 가능한건지? 아파트 입주민들 동의만 있으면 생략해도 되는지?

- 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 하며, 다만 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는 데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있습니다.

(「주택법」 제45조의3제1항)

질의 내용 중 결산을 생략한다는 의미가 외부회계감사를 받지 아니하는 것을 의미한다면 위 주택법 규정과 같이 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의한 경우에는 외부회계감사를 받지 아니할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2015.02〉

Q 386

300세대 이상 공동주택의 경우 2015년 10월말까지 외부회계감사를 실시토록 하고 있는데 감사 대상 기간에 대해 질의합니다.

1. 회계연도 2014년 1월부터 12월까지의 회계감사를 2015년 10월까지 받아야 하는지?
2. 대표회의 의결에 의해 2014년분을 포함하여 3년분(또는 그 이상)을 받아도 되는지에 대해 질의합니다.

- 「주택법」 제45조의3제1항 및 「같은 법 시행령」 제55조의3제1항에 따라 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 매년 10월 31일까지 결산서와 회계 장부 및 그 증빙서류에 대하여 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 합니다.

따라서 2015년 10월 31일까지 회계감사를 받을 경우 회계감사를 받기 전에 종료한 회계기간에 대한 회계감사를 받으면 될 것이므로 질의의 경우 2014회계연도의 자료를 감사받으면 될 것이며, 2014회계연도를 포함하여 3년간 회계자료에 대한 회계감사를 받는 것도 가능할 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2015.03〉

7. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비

- 입주자대표회의 운영비 <주택법 시행령 제57조제1항제5호>
 - 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액(제50조의3제5항에 따른 입주자대표회의의 운영 및 윤리 교육에 드는 비용을 포함)은 해당 공동주택 관리규약으로 정함.
- 선거관리위원회 운영 경비 <주택법 시행령 제50조의2제6항 및 제57조제1항제3호의2>
 - 선거관리위원회의 경비에 관한 사항은 관리규약으로 정함.

Q 387

「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 공동주택관리규약의 준칙을 참조하여 공동주택관리규약을 정할 때, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 핵심적·구체적인 내용을 공동주택관리규약에 직접 규정하여야 하는지?

- 「주택법」 제44조제2항에 따라 입주자와 사용자가 공동주택관리규약의 준칙을 참조하여 공동주택관리규약을 정할 때, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 핵심적·구체적인 내용을 공동주택관리규약에 직접 규정하여야 합니다(법제처, 2013.6월).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09〉

Q 388

관리규약 규정에 따라 입주자대표회의를 소집하였는데 의결정족수에 미달하는 인원이 참석하여 회의를 진행하지 못하고 산회한 경우, 해당 회의를 회의 회차(00차 회의)로 인정할 수 있는지 및 참석자에게 출석수당을 지급할 수 있는지 여부?

- 회의를 진행하지 못하고 산회된 경우를 회의 회차에 포함시킬 지 여부는 주택법령에 정하고 있는 내용이 없으므로 귀 공동주택에서 합리적으로 판단하여 정하시기 바랍니다. 또한, 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제5호), 회의를 진행하지 못하였을 경우 참석자에게 출석수당을 지급할 지 여부는 귀 공동주택 관리규약 해당 규정의 제정 취지 등을 감안하여 자체적으로 판단하시기 바랍니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24〉

Q 389

관리규약으로 정한 입주자대표회의 운영비에 정기회의 후 실시하는 동별 대표자 식사비가 포함돼 있지 않을 경우 운영비로 식사를 할 수 있는지?

- 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」

제57조 제1항제5호), 동별 대표자가 정기적으로 식사를 하고자 한다면, 그 내용을 공동주택 관리 규약으로 정해 운영하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

〈주택건설공급과 - 419, 2013. 4. 17〉

Q 390

입주자대표회의가 구성되지 않아 기존 입주자대표회의 회장이 직무를 수행할 경우, 업무 추진비를 지급할 수 있는지?

- 입주자대표회의 구성이 어려워 전임 입주자대표회의 회장이 그 직무를 계속 수행할 경우는 회장의 직무를 대행하는 것이므로 회장 업무추진비를 지급할 수 있을 것으로 판단되나, 보다 구체적인 사항은 귀 공동주택 관리규약 또는 입주자대표회의 운영비 사용 규정 등으로 정하여 운영하시기 바랍니다. 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 391

입주자대표회의 의결로 관리규약과 달리 입대의 운영비(회의 출석 수당)를 지급하지 않을 수 있는지?

- 입주자대표회의에서 관리규약에 상치되게 의결할 수는 없습니다. 따라서 관리규약에 규정된 대로 회의 출석 수당을 지급하는 것이 타당합니다. 다만, 지급받은 회의 출석 수당을 본인의 자유의사로 반납하는 것은 가능한 것으로 사료됩니다. (혹은 관리규약을 개정해 회의 출석 수당을 지급하지 않는 것으로 할 수도 있음) 〈국토해양부 주택건설공급과-4424, 2012. 8. 16〉

Q 392

입주자대표회의 회장의 업무추진비 외에 회장 차량유류대, 회식비 등을 입주자대표회의 의결 없이 회장 권한으로 지출할 수 있는지?

- 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제5호), 입주자대표회의 회장이 임의로 지출할 수 있는 것은 아니며 귀 공동주택 관리규약으로 정한 내용에 따라야 함을 알려드립니다. 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

1. 관리규약 운영

■ 관리규약준칙 <주택법 제44조제1항>

- 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정하여야 함.

■ 관리규약 운영 <주택법 제44조>

- 입주자와 사용자는 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정함.
- 관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있음.
- 분양을 목적으로 건설한 공동주택과 「임대주택법」 제2조제1호에 따른 임대주택이 함께 있는 주택단지의 경우 입주자와 사용자, 임대사업자는 해당 주택단지에 공통적으로 적용할 수 있는 관리규약을 정할 수 있으며, 이 경우 임대사업자는 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 함.

■ 관리규약으로 정하는 사항 <주택법 시행령 제57조제1항>

1. 입주자등의 권리 및 의무(제4항에 따른 의무를 포함한다)
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항
- 3의2. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
4. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
5. 제58조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비의 용도 및 사용금액(제50조의3제5항에 따른 입주자대표 회의의 운영 및 윤리교육에 드는 비용을 포함한다)
6. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
7. 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
8. 위·수탁관리계약에 관한 사항
9. 제4항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
10. 관리비에치금의 관리 및 운용방법
11. 관리비등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차
12. 관리비등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
13. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
14. 회계처리기준·회계관리 및 회계감사에 관한 사항
15. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함한다)
16. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
17. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차

18. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
19. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
20. 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)시 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집의 임대료 동의하는 비율에 관한 사항
21. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
22. 주민운동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
23. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항
24. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
25. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

■ 관리규약 보관 및 열람 <주택법 시행령 제57조제6항>

- 공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 함.

Q 393

입주 예정인 아파트 입주예정자입니다. 최초 관리규약은 사업자가 만들어서 입주민들에게 동의한다는 사인만 받는 것으로 알고 있습니다.

1. 입주자등이 관리규약에 동의하지 않을 경우 관리규약의 수정을 요청할 수 있는지요?
사업자가 요구 수렴 과정을 진행하도록 입주자가 대응할 수 있는 방안은 있는지요?
2. 사업자가 제시하는 관리규약이 관리규약준칙과 다를 경우, 최대한 준칙을 따를 것을
요구하고 사업자가 이를 이행하도록 할 수 있는 법적 근거가 있는지요?
3. 만에 하나라도 사업자의 관리규약이 주택법/시행령/시행규칙/관리규약준칙에 위배될
경우, 입주자들이 이를 고치기 위해 할 수 있는 방안이 있는지요?
4. 지자체에서는 전자투표를 권하고 있고, 선거관리위원회의 지원을 보장하고 있습니다.
입주자 입장에서 공정한 선거를 위해 이러한 사항들을 지키도록 사업자에게 요구할
권리 및 사업자가 이행하게 할 만한 방안이 있는지요?

1. 「주택법 시행령」 제57조제2항에 따라 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약의 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결할 때에 제안한 내용)을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정하며, 이 경우 사업주체가 제안한 내용은 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 합니다.

사업주체가 제안한 관리규약(안)에 대해 수정 의견을 사업주체에게 전달하는 것은 가능할 것이지만 사업주체가 그 의견을 받아들이지 않을 경우 관리규약 제정 후에 동 시행령 제57조제3항에 따라 관리규약을 개정할 수 있을 것이니 참고하시기 바랍니다.

2. 사업주체가 제안한 관리규약 제정안에 대해서 관리규약준칙을 반영하도록 제안할 수는 있을 것이나 사업주체가 반드시 입주민의 제안을 수용해야 하는 것은 아니므로 위 1번 답변과 같이 입주자 등이 개정안을 제안하여 관리규약을 개정하는 방안을 모색해 보시기 바랍니다
3. 의무관리대상 공동주택의 주택관리는 주택법령에 따라 관리를 하여야 하며 개별 공동주택 관리규약이 주택법령에 위배되는 경우 관리규약의 해당 조문은 효력이 없을 것이며, 주택법령에서 규정한 사항을 따라야 합니다.
또한 관리규약 개정은 위 1번 답변을 참고하시기 바랍니다.
4. 「주택법」 제43조의5에 따라 입주자 및 사용자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법을 통하여 그 의사를 결정할 수 있습니다.
 1. 입주자대표회의의 구성원이나 그 임원을 선출하는 경우
 2. 제43조제3항에 따라 공동주택의 관리방법을 결정하거나 변경하려는 경우
 3. 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약을 제정하거나 개정하려는 경우
 4. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하려는 경우

또한 같은 법 시행령 제56조의2제2항에 따라 관리주체, 입주자대표회의 또는 선거관리위원회는 제1항에 따라 전자투표를 실시하려는 경우 다음 각 호의 사항을 입주자 및 사용자에게 미리 알려야 하는 것임을 알려드립니다.

1. 전자투표를 하는 방법
2. 전자투표 기간
3. 그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항

참고로 귀 공동주택에서 전자투표를 실시하고자 할 경우 보다 자세한 사항은 중앙선거관리위원회에 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.07〉

Q 394

아파트 관리규약과 경기도 표준관리규약 중 우선 적용이 무엇인가요?

- 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정해야 하며(「주택법」 제44조제1항), 입주자 등은 위에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 별도로 정하고 있습니다(「주택법」 제44조제2항).
따라서 귀 공동주택에 적용하는 것은 귀 공동주택의 관리규약을 적용해야 합니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 395

잔여임기가 180일 미만일 경우는 임기의 횟수에 산정하지 아니한다. 라고 규정한 관리규약 조문이 타당한지 여부?

- 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제50조제8항). 해당 규정은 보궐선거, 재선거의 구분 없이 모든 동별 대표자의 임기에 적용되는 것이므로, 질의와 같이 보궐선거에 의해 선출된 동별 대표자의 임기가 180일 미만인 경우는 임기의 횟수에 산정하지 아니한다고 관리규약으로 정하는 것은 타당하지 않습니다.
〈주택건설공급과-1421, 2013. 6. 11〉

Q 396

어린이집 운영자를 새로 정하는 경우 입주자등의 과반수 동의를 얻어 계약할 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제20호에 따라 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상 임대하는 것을 포함한다)시 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집의 임대에 동의하는 비율에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 합니다. 따라서 어린이집 운영자를 새로 정하는 경우 관리규약으로 정한 동의 비율에 따라 현재 어린이집을 이용하는 입주자등의 동의를 얻어야 할 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 397

아파트 내 보육시설(어린이집)의 기간이 끝나서 재계약을 하려고 하는데 원생들의 학부모에게 설문조사를 해야 하는지요. 해야 한다면 어느 법 몇 조 몇 항인가요?

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제20호에 따라 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상 임대 하는 것을 포함한다)시 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집의 임대에 동의하는 비율에 관한 사항은 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 할 것입니다.
따라서 질의 하신 어린이집을 이용하는 입주자등의 설문조사 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 바에 따르시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 398

관리비등 체납에 따른 단전, 단수가 관리규약으로 가능한지?

- 관리규약이라 하더라도 입주자등의 기본적인 권리를 침해하는 것은 타당하지 않으므로, 입주자등의 기본적인 권리를 침해하는 내용으로 단전, 단수를 관리규약에 규정할 수는 없을 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 399

당 아파트의 경우 애완견, 고양이 등의 사육문제로 주민들 간에 마찰이 심하여 관리주체에 계속 건의하고 있는바 적절한 방법이 있는지?

- 입주자등이 가축(장애인 보조견을 제외한다)을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위에 대하여는 관리주체의 동의를 얻도록 하고 있으며(「주택법 시행령」 제57조제4항), 이와 관련한 관리주체의 동의기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제9호), 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 400

공동주택 단지 내에서 애완동물을 사육할 경우 이웃에 소음으로 인한 피해가 발생하게 되는데 이에 대해 조치할 수 있는 방법이 있는지?

- 공동주택의 입주자 등은 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하기 위해서는 관리주체의 동의를 받아야 하며(「주택법 시행령」 제57조 제4항 제4호), 관리주체의 동의기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있다(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제9호). 따라서 귀 공동주택 관리규약에서 정한 동의기준에 따라야 하며, 이러한 동의기준에 따르지 않을 경우 ‘공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치’는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제19호), 귀 공동주택 관리규약에 따라 처분할 수 있을 것으로 판단된다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 7. 18〉

Q 401

「주택법 시행령」 57조 (관리규약준칙) 조항 중 20항을 위반할 경우에는 임대위에서는 어떠한 행정조치 또는 벌칙에 해당하는지 질의합니다.

- 질의 내용이 다소 모호합니다만, 질의의 「주택법 시행령」 제57조제1항제20호의 규정은 해당 공동주택 관리규약에 그 내용을 포함시키도록 하는 규정이며, 관련 사항의 적용은 귀 공동주택 관리규약으로 정한 사항을 적용하는 것입니다.

이 경우 입주자대표회의가 주택법령에 따라 관리규약으로 정한 사항을 위반하는 경우에는 「주택법」 제59조제1항에 따라 관할 지방자치단체에서 시정 명령을 할 수 있으며, 시정 명령 이후에도 시정되지 않으면 「주택법」 제101조제3항제16호에 따라 과태료 부과까지 할 수 있을 것으로 사료됩니다만 과태료 부과에 관하여 보다 구체적인 사항에 대해서는 처분권자인 관할 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 402

당 아파트에서는 세대 간 흡연 문제로 윗층 아래층간에 분쟁이 있습니다. 요즘은 전화 드려도 전화도 안 받으시고 세대 방문해도 문도 안 열어 줘서 부득이 관리사무소에 찾아 왔다고 민원을 제기 합니다.

관리주체가 해 드릴 수 있는 것은 안내문 붙이고 방송해 드리는 것 밖에 없는 것 같은데, 좋은 의견이나 방법이 있으면 알려 주시기 바랍니다.

- 「국민건강증진법」 제9조제4항에서 정하는 금연구역에는 주택(공동주택 등)이 포함되어 있지 않아 단속이 어렵습니다. 따라서 공동주택의 흡연을 강제로 규제하기 보다는 주민들의 자발적인 참여를 유도 할 수 있는 방안을 강구하여 보시기 바랍니다.

참고로 공동주택의 공동생활의 질서 유지를 위해 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영할 수 있을 것으로 판단됩니다. 이 경우 관리규약을 위반한 사람 및 공동생활의 질서를 위반한 사람에 대한 조치도 관리규약으로 정할 수 있을 것(「주택법 시행령」 제57조제1항제19호)이니 참고하시기 바랍니다. 금연정책에 대한 보다 자세한 사항은 해당 금연정책을 담당하고 있는 보건복지부(건강정책과, 044-202-2807)에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 403

1. 공동주택 내에서 애완견을 사육할 경우 이웃에 소음으로 인한 피해가 발생하게 되는데 이에 대한 조치할 수 있는 방법이 있는지 문의 드립니다.
2. 아래층 베란다에서 흡연할 경우 연기가 위층으로 올라오는데 이에 대한 제지할 수 있는 방법이 있는지 문의 드립니다.

1. 공동주택의 입주자들은 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하기 위해서는 관리주체의 동의를 받아야 하며(「주택법 시행령」 제57조제4항제4호), 관리주체의 동의기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다(「주택법 시행령」 제57조제1항제9호). 따라서, 귀 공동주택 관리규약에서 정한 동의기준에 따라야 하며, 이러한 동의기준에 따르지 않을 경우 '관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치'는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제19호), 귀 공동주택 관리규약에 따라 처분할 수 있을 것으로 판단됩니다.
2. 베란다에서의 흡연에 대하여 주택법령에서는 별도로 정하고 있는 내용이 없습니다. 질의의 내용에 대하여는 금연정책을 담당하고 있는 보건복지부에 문의하여 주시기 바랍니다.
〈국토교통부 전자민원-2013.07.18〉

Q 404

아랫집에 새로운 입주자가 온 뒤 담배 연기로 고통을 받고 있습니다. 관리실에 이야기를 하니 "자기 집에서 자기가 담배를 피우는 데 어쩔 수 없다"는 말만하고, 방송을 요청해도 방송도 못 한다고 합니다. 물론, 담배는 기호식품으로 타인이 어찌할 수는 없지만, 그로인해 타인에게 피해를 준다면 해결책이 있어야 하지 않겠습니까?

지방은 서울과 달라 이 부분에 대해서는 무관심합니다. 중앙정부에서 조례를 정하던지 비흡연자의 건강에 대한 권리를 지킬 수 있도록 노력해 주셨으면 감사하겠습니다.

- 「국민건강증진법」 제9조제4항에서 정하는 금연구역에는 주택(공동주택 등)이 포함되어 있지 않아

단속이 어렵습니다. 따라서 공동주택의 흡연을 강제로 규제하기 보다는 주민들의 자발적인 참여를 유도 할 수 있는 방안(안내 방송, 입주인 홍보 등)을 강구하여 보시기 바랍니다.

참고로 공동주택의 공동생활의 질서 유지를 위해 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영할 수 있을 것으로 판단됩니다. 이 경우 관리규약을 위반한 사람 및 공동생활의 질서를 위반한 사람에 대한 조치도 관리규약으로 정할 수 있을 것(「주택법 시행령」 제57조제1항제19호)이니 참고하시기 바랍니다. 금연정책에 대한 보다 자세한 사항은 해당 금연정책을 담당하고 있는 보건복지부(건강정책과, 044-202-2807)에 문의하여 주시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 405

아래층에서 집안에서 담배를 피우는데 현관문을 열면 담배 냄새가 저희 집 창문으로 들어와 집 전체가 담배로 가득 찹니다. 법적으로 제지할 수 있는 방법이 있나요?

- 공동주택의 세대 내에서 흡연을 하는 것에 대해 별도의 법령으로 제한하는 사항은 없습니다. 참고로 공동주택의 공동생활 질서와 주거환경 등을 위해 귀 공동주택 관리규약 등으로 자율적일 기준을 정하여 운영하는 방안을 고려해 보시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.08〉

Q 406

당 아파트 관리규약에 단지 내에 2.5톤 이상 차량은 주차할 수 없도록 명시되어 있습니다. 입주민이 2.5톤 차량을 단지 내에 주차하여 단지 밖으로 이동 할 것을 계속 요청하였으나 이행하지 않습니다. 어떻게 처리 할 수 있는 방법이 있는지 알려 주세요.

- 「주택법 시행령」 제57조제1항제19호에 따라 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치는 해당 공동주택 관리규약으로 정해야 하는 것이므로 질의와 같이 관리규약 위반자에 대해 어떤 조치를 할 것인지는 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 407

당 아파트는 에어컨 실외기 설치 장소가 마련돼 있으나 해당 장소에 실외기를 설치하지 않고 발코니에 실외기를 설치했을 때 통제할 수 있는 관련 법규가 있는지?

- 입주자 등은 공동주택 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의를 받도록 하고 있으며(「주택법 시행령」 제57조 제4항 제5호), 관리주체의 동의기준 및 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치는 해당 공동주택 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다. (「주택법 시행령」 제57조 제1항 제9호 및 제19호) 따라서 귀 공동주택 관리규약에서 정한 바에 따라 관리주체는 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위에 대해 동의 또는 부동의 할 수 있으며 관리규약을 위반한 자에 대해 필요한 조치를 할 수 있습니다.

〈국토부 주택건설공급과-3054, 2013.9.3〉

Q 408

신규 입주한 아파트로 입주자대표회의가 구성되었습니다.

얼마 전에 입주자대표회의의 의결로 어린이집 운영자 선정을 하려고 하는데, 주민은 구립 어린이집 유치를 희망하고 있습니다.

관리규약에는 '어린이집은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 운영자(관리주체, 자치단체, 수탁자)를 결정한다.'라고 되어 있습니다.

대표회의에서는 입주자와 소유자의 과반수 동의를 얻어야 의결할 수 있다고 하는데 입주민 과반수 동의가 규약이나 법률상 강제사항인지 알고 싶습니다.

- 귀 공동주택 관리규약이 서울시 공동주택관리규약 준칙과 동일하다는 것을 전제로 답변 드립니다.
「서울시 공동주택 관리규약준칙」 제50조제1항에서 '어린이집은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 운영자(관리주체, 자치단체, 수탁자)를 결정한다. 다만, 입주예정자(조합원 및 일반분양자 등)의 국공립어린이집 설치 요구가 있는 때에는 입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에도 입주예정자의 과반수 찬성으로 최초 운영자를 결정 한다'고 규정하고 있습니다.
따라서 귀 공동주택에 입주자대표회의가 구성되어 있다면 입주자대표회의 의결을 거쳐 운영자를 결정할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 409

과반수 입주세대에 포함되는 외국인이 임차권자인 법인으로부터 대리권을 위임받아 선거권을 행사하는 것이 타당한지?

- 동대표는 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통해 선출하며(「주택법 시행령」 제50조 제3항), 입주자 등은 입주자 또는 사용자를 의미한다(같은 조 제2항).
또한 공동주택 사용자는 주택을 임차해 사용하는 자 등을 말하므로(「주택법」 제2조 제13호), 주택을 임차해 사용하는 자 뿐만 아니라 입주자가 아닌 신분으로서 해당 공동주택에 실제 거주하고 있는 사람을 총괄하는 포괄적인 개념이다.
따라서 해당 세대를 소유한 법인에 고용돼 법인이 소유하고 있는 세대에 실제 거주하고 있는 외국인의 경우도 사용자에 포함돼 동대표 선거권을 행사할 수 있다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 29〉

2. 관리규약 개정 및 신고

■ 관리규약 제정 <주택법 시행령 제57조제2항>

- 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약의 준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결할 때에 제안한 내용을 말함)을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정함. 이 경우 사업주체가 제안한 내용은 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하고, 입주자들에게 개별 통지하여야 함

■ 관리규약 개정 <주택법 시행령 제57조제3항>

- 제정된 관리규약을 개정할 때 그 절차 및 방법은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자들의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자들의 과반수가 찬성하는 방법에 따르되, 그 개정안에는 다음 각 호의 사항을 적고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하고, 입주자들에게 개별 통지하여야 함.

1. 개정 목적
2. 종전의 관리규약과 달라진 내용
3. 제1항에 따른 관리규약의 준칙과 달라진 내용

■ 관리규약 제정·신고 <주택법 시행규칙 제24조제2호>

- 입주자대표회의를 대표하는 자는 해당 공동주택의 관리규약의 제정이나 개정을 신고하는 경우 별지 제34호의2서식의 입주자대표회의 구성 등 신고서에 관리규약의 제정·개정 제안서와 그에 대한 입주자들의 동의서를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함.

※ 별지 제34호의2 서식의 “변경내용”란에 관리규약 변경 내용 기재하며, 기재란이 부족한 경우에는 “별첨”으로 적고 그 변경내용을 별도로 첨부 가능.

※ 관리규약 개정 신고는 수리를 요하는 신고

Q 410

「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항에 따라 공동주택관리규약 제·개정안을 공고할 때 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 되는지, 아니면 인터넷 홈페이지를 새로 개설하여 게시판과 인터넷 홈페이지에 모두 공고하여야 하는지?

- 「주택법 시행령」 제57조제2항 및 제3항에 따라 공동주택관리규약 제·개정안을 공고할 때 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 됩니다.

(법제처, 2013.6월).

<국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.01.09>

Q 411

입주자등 10분의 1 이상이 관리규약 개정을 제안하였으나 개정을 추진하기 위한 투표 방법, 투표일정 등에 관한 세부 규정 항목이 없을 경우, 해당 사항을 선관위에서 의결해야 하는지? 선관위 업무이므로 진행하면 되는지?

(규약의 개정에 관한 투개표 업무는 선거관리위원회에서 담당)

- 관리규약의 개정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따릅니다(「주택법 시행령」 제52조제1항). 이와 관련, 투표방법이나 투표일정 등에 관한 세부사항을 관리규약이나 선거관리규정에 정하지 않았을 경우는 선거관리위원회에서 의결하여 정할 수 있을 것이며, 현 인원으로 과반수 찬성을 얻긴 힘든 경우는 조속한 시일 내에 선거관리위원회 위원을 추가로 선임하여 관리규약 개정을 추진하여야 할 것으로 사료됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 412

입주자대표회의 과반수 찬성과 입주민 과반수 찬성으로 관리규약 개정 후 입주자대표회의 회장에게 신고를 요청했으나 거부하는 경우 처리 방안은?

- 관리규약 개정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따릅니다(「주택법 시행령」 제57조 제3항). 또한 관리규약 개정사항은 입주자대표회의를 대표하는 자가 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다.

(「주택법 시행규칙」 제24조).

절의의 경우 상기 절차에 따라 합법적으로 관리규약을 개정했음에도 입주자대표회의 회장이 타당한 이유 없이 신고를 거부할 수는 없다고 사료되며 공동주택 관리·감독 권한이 있는 지방자치단체에 동 사항을 말씀하시어 도움을 받으시는 것이 좋겠습니다.

(타당한 이유 없이 입주자대표회의 회장이 신고를 계속 거부하는 경우에는 입주자대표회의 회장의 신고가 아니더라도 관리규약 개정 신고 접수가 가능할 것임)

〈국토해양부 주택건설공급과-4436, 2012. 8. 16〉

Q 413

가. 입주자 등의 10분의 1 이상이 관리규약 개정 제안을 한 경우 반드시 관리사무소장이 입주민에게 그 개정안을 제안하는 절차를 거쳐야 하는지 여부?(관리규약에 정한 내용)

나. 입주자 등의 10분의 1 이상이 관리규약 개정 제안을 해 선거관리위원회에서 방문투표 등을 통해 입주자 등의 과반수 찬성을 얻었으나 입주자대표회의 회장이 이를 공포하지 않을 경우는 해당 관리규약은 효력이 없는 것인지?(입대의 회장은 관리규약 개정 신고 의사가 없는 것으로 판단)

가. 관리규약 개정은 입대의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따릅니다(「주택법 시행령」 제57조 제3항). 따라서 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안한 경우 별도로 관리사무소장이 입주민에게 그 개정안에 대해 다시 제안하는 과정을 거치지 않더라도 전체 입주자 등의 과반수가 찬성한다면 관리규약을 개정할 수 있을 것으로 판단됩니다.

나. 입대의 구성신고가 수리를 요하는 신고인지에 대해 법제처에서는 수리를 요하는 신고라고 판단한 바 있으므로(법제처 법령해석, 2012. 4.) 관리규약의 개정도 관련절차에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하고 관할 지방자치단체에서 개정 과정의 적법 여부 등을 심사·수리했을 때 완전하게 효력이 있는 것으로 사료됩니다. 이와 관련, 적법한 절차를 통해 관리규약을 개정했으나 입대의 회장이 정당한 사유 없이 이의 신고를 거부할 경우에는 해당 관리규약 개정을 발의한 입주자 등이 신고를 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-2578, 2013. 8. 7〉

Q 414

질의를 드리고 싶은 것은 다름이 아니라 제가 거주하고 있는 아파트에는 현재 관리규약 개정(안)에 대해 주민 의견을 개진하거나 제안을 하고 싶은 주민은 제안기간 동안 제시 하라는 공고문이 게시판에 부착되어 있습니다. 달라진 개정안에 대해서는 조문대비표 등 게시된 것도 없고 개별통지도 없습니다.

아무리 확정안은 아니라지만 최소한은 주민들이 어떤 내용이 달라질 건지 제안하고 싶은 내용은 어떤 건지는 최소한 알아야 찬성이든 반대이든 의사를 표명할진데, 이런 관리규약 개정 절차에 대해 문제될 건 없는지 조속한 답변을 듣고 싶습니다. 참고로 제가 거주하는 아파트는 홈페이지는 없습니다.

- 공동주택 관리규약 개정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따라 개정하는 것입니다. 또한 그 개정안에는 다음 각 호의 사항을 적고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말함)에 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 합니다(「주택법 시행령」 제57조제3항).

1. 개정 목적
2. 종전의 관리규약과 달라진 내용
3. 제1항에 따른 관리규약의 준칙과 달라진 내용

질의하신 “관리규약 개정(안)에 대한 주민 의견 수렴”이 위 법령에 따른 관리규약 개정 절차에 해당하는 것이라면 개별통지를 하지 아니한 것은 잘못된 것입니다. 다만, 관리규약 개정(안)을 확정하기 전에 입주민의 의견을 수렴하는 것이라면 그 의견 수렴 방법은 입주자대표회의에서 결정할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 415

관리규약 개정에 대한 찬·반 투표, 개표 업무는 선거관리위원회에서 하기로 결정했으나 선거관리위원회에서 투·개표 업무를 거부할 경우 관리규약 개정안의 투·개표 업무는 누가 해야 하는지?

- 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다(「주택법 시행령」 제50조의2 제6항). 따라서 공동주택 관리규약에 관리규약 개정에 관한 투·개표 업무를 선거관리위원회에서 하도록 규정하고 있다면 관련 업무는 선거관리위원회에서 하는 것이 타당하며, 정당한 사유 없이 해당 업무를 거부할 수 없다.
〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 16〉

Q 416

아파트 관리규약 개정 건에 대해 궁금한 점 있어 문의 드리고자 합니다.

지난 번 질의에 대한 답변은 아주 유용하게 적용하였습니다.

관리규약 개정은 3일간 하루 2시간씩 방문투표로 할 예정으로 있습니다. 그런데 여기서 의문이 생깁니다.

첫째, 개표 결과 찬, 반 모두 과반수가 되지 않을 경우에는 규약 개정은 자동 폐기인지 아니면 재투표를 해야 되는지 궁금합니다.(투표율이 90%가 넘어도 투표용지에 기권이라고 기입하기도 하고 무효처리 하기도 함)

둘째, 입주자등의 과반수라 함은 실제 입주자를 말하는지 아니면 선거인명부에 등재되어 있는 입주자를 말하는지?

셋째, 입주민이 다른 입주민에게 규약 개정에 대해 찬성을 유도하거나 반대를 유도하는 행위를 해도 되는지?

1. 공동주택 관리규약을 개정할 때 정족수는 전체 입주자등의 과반수가 찬성해야 합니다. 따라서 질의와 같이 관리규약 개정안에 대해 찬성과 반대가 모두 과반수가 되지 않았다는 것은 관리규약 개정을 위한 정족수인 전체 입주자등의 과반수 찬성을 얻지 못한 것이므로 관리규약 개정안은 부결된 것입니다. 관리규약 개정안에 대한 찬반 투표에서 개정안이 부결되었다면 재투표를 하는 것이 아니라 다시 관리규약 개정 절차를 진행해야 할 것으로 판단됩니다.
2. 입주자등 과반수란 실제 해당 공동주택에서 거주하고 있는 세대수의 과반수를 말하는 것이며, 선거인명부는 귀 공동주택 관리사무소에서 관리하는 입주자명부 등을 기준으로 작성해야 하는 것이며, 입주자명부 작성 및 열람 등의 절차를 통하여 실제 거주하고 있는 세대를 기준으로 작성해야 할 것으로 판단됩니다.
3. 제안 된 관리규약 개정안에 대해 찬성과 반대를 유도하는 행위가 어떤 것인지 명확하지 않습니다만 입주자등은 관리규약 개정안에 대해 찬성과 반대의 의견을 표시할 수는 있을 것으로 사료됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 417

아파트 관리규약 개정(안) 입주자등 찬·반 투표를 받고 있습니다. 통장들이 조직적으로 개입해서 어느 한쪽으로 투표하라고 홍보 하고 있습니다. 통장도 공직자 인걸로 알고 있습니다. 공직자가 개인에게 부담을 주고 공정한 선거관리[관리규약 개정(안)]를 방해 해도 되는지요?

- 공동주택의 관리규약 개정은 제안된 개정안에 대하여 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 개정할 수 있습니다. 이 경우 개정안에 대해 입주자등은 본인의 의사표시를 할 수 있을 것이므로 질의하신 통장도 귀 공동주택의 입주민으로서 관리규약 개정안에 대한 의사표시를 할 수 있을 것으로 사료되나, 그 의사표시의 방법 등에 대해서는 귀 공동주택에서 결정해야 할 것으로 판단됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.08〉

Q 418

임대주택에서 분양전환 된 단지의 최초의 관리규약 제정은 어떻게?

- 임대주택에서 분양전환 된 단지의 최초의 관리규약을 제정하는 경우 별도의 규정은 없으나, 관리규약의 개정의 절차를 준용하여(영 제57조제3항 및 제52조제1항), 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법으로 운영하는 것이 타당할 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 419

관리규약을 개정하는 경우 그 시행일은 어떻게 정해야 하는지?

- 관리규약을 개정할 경우 개정 규정의 시행시기를 부칙으로 정하여야 합니다. 다만, 관리규약의 개정 신고는 수리를 요하는 신고이므로 실제 효력은 관할 지방자치단체에서 해당 관리규약에 대한 신고를 수리한 때부터로 보는 것이 타당합니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 420

관리규약 개정에 관한 적법한 절차를 통해 관리규약 개정안이 통과된 경우 개정된 관리규약의 효력 발생시점은?

- 관리규약 개정은 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따른다(「주택법 시행령」 제57조 제3항). 관리규약 개정사항은 입주자대표회의를 대표하는 자가 시장·군수·구청장에게 신고해야 한다(「주택법 시행규칙」 제24조). 질의의 관리규약의 개정도 관련절차에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하고, 관할 지방자치단체에서 개정 과정의 적법 여부 등을 심사, 수리했을 때 완전하게 효력이 있는 것으로 사료된다.
〈주택건설공급과-서면민원, 2013. 12. 11〉

Q 421

입주자대표회의 회장이 없을 경우에 관리규약 개정은 어떻게 하는지?

- 관리규약을 개정할 때는 입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따릅니다(「주택법 시행령」 제57조제3항). 따라서 질의와 같이 입주자대표회의 회장이 공석이며 입주자대표회의에서 관리규약 개정안을 제안하고자 하는 경우라면, 해당 공동주택 관리규약으로 정한 이사가 회장의 직무를 대행할 수 있으므로(「주택법 시행규칙」 제21조제4항) 관리규약으로 정한 바에 따라 직무대행자를 정하고 입주자대표회의에서 의결하여 관리규약 개정안을 제안 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 422

동별 대표자 임기를 관리규약 개정을 통하여 연장할 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제50조제8항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한 번만 중임할 수 있습니다. 따라서 동별 대표자의 임기는 위 법령에 따라 2년으로 하여야 하므로, 귀 공동주택 관리규약 개정으로 임기를 연장 할 수 없음을 알려드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 423

동대표가 선출되지 않은 선거구와 동대표가 선출된 선거구를 하나의 선거구로 통합하는 내용을 포함한 관리규약을 개정한 후 기존 대표자를 사퇴시키고 재선거를 실시하려 하는데, 강행해도 괜찮은지?

- 관리규약 개정으로 선거구를 변경한 경우에는 부칙 등에 그 적용시기를 별도로 명시해 분쟁이 발생하지 않도록 해야 할 것이다.

또한 임기 중 선거구를 변경할 경우에는 당초 관리규약으로 정한 선거구와 관리규약 개정으로 변경된 선거구가 달라 변경된 선거구에 대해서는 기존의 동대표가 사퇴하고 새로이 동대표를 선출해야 하는 등의 문제가 발생할 수 있으므로 임기 중 선거구를 변경하는 것은 바람직하지 않다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 4〉

Q 424

입주자대표회의 운영비(관리규약에 규정)를 임대에서 증액 가능한지와 공동체 활성화를 위한 운영비 중 공란(00원) 확정 시 절차?

- 임대 운영비가 관리규약에 규정돼 있다면 임대의 의결로 운영비를 증액할 수는 없고 관리규약 개정절차에 따라 개정(임대의 의결 또는 입주자 등 10분의 1 이상 제안 후 전체 입주자 등 과반수의 찬성(「주택법 시행령」 제57조제3항)에 따라 개정하고 개정된 관리규약을 시·군·구에 신고(「주택법 시행규칙」 제24조)한 후 그 운영비 규정에 따라야 할 것입니다.

〈국토해양부 주택건설공급과-4434, 2012. 8. 16〉

Q 425

관리규약상 선거구당 2명을 선출하도록 되어 있는 선거구를 분리하여, 1개 선거구당 1명의 동별 대표자를 선출하고자 할 경우 반드시 관리규약을 개정한 후 시행해야 하는지 여부?

- 동별 대표자의 선거구는 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제1항제3호), 선거구를 변경할 경우에는 관리규약을 개정하여야 함을 알려드립니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30)

Q 426

두 개 단지 공동관리 중, 관리비 중 일부(직원 인건비, 승강기유지비, 청소비 등)를 별도 부과기로 하는 경우 관리규약 개정 후 시행해야 하는지?

- 관리비 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수, 보관, 예치, 사용절차는 관리규약에 정해 운용할 수 있습니다(「주택법 시행령」 제57조 제1항 제11호). 질의의 경우 별도 부과기로 하는 내용 중 귀 공동주택 관리규약과 상치되는 내용이 있다면 해당 관리규약을 먼저 개정한 후 적용하는 것이 타당할 것입니다.
(국토해양부 주택건설공급과-4425, 2012. 8. 16)

Q 427

주택법령상 의무관리대상 아파트가 아닐 경우 관리규약 제정은 주택법을 따라야 하는지, 아니면 다른 법령의 규정을 따라야 하는지?

- 시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고, 주거생활의 질서를 유지하기 위해 공동주택 관리규약준칙을 정하고, 입주자와 사용자는 관리규약준칙을 참조해 관리규약을 정한다(「주택법」 제44조 제1항 및 제2항).
따라서 공동주택이 주택관리사보 등에 의해 관리되어야 하는 의무관리대상 공동주택이 아닌 경우도 시·도지사의 관리규약준칙을 참고해 관리규약을 정하는 것이나, 비의무관리단지의 경우 입주자 대표회의 구성 및 관리규약 개정 신고 등은 의무사항이 아니다.
(주택건설공급과-1295, 2013. 6. 4)

Q 428

1. 비의무관리 대상 공동주택(아파트 22층, 44세대)으로서 2009년 입주 당시 주택법에 따른 시·도지사의 관리규약준칙을 원용하여 부분적으로 적용하여 제정하였음.
 - 1) 상기 관리규약에 주택법 관리규약준칙에 의거한 관리규약과 다른 부분이 유효한지?
(예: 입주자대표회의 구성원의 수, 임기, 선출방법 등)
 - 2) 상기 관리규약을 현재 일부를 개정할 경우 “주택법에 따른 시·도지사 관리규약준칙” 또는 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 시·도지사의 관리규약준칙” 중 어느 것을 참조해야 하는지?

(①주택법 제44조(공동주택관리규약)은 비의무관리 대상 공동주택이라도 따라야하는 강제 조항으로 알고 있고, ②집합건물의 소유와 관리에 관한 법률 제28조 제4항에는 “시·도지사는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다. 〈신설 2012.12.18〉”라고 되어 있고, 시·도의『단지형 공동주택 표준관리 규약 적용방법』 2.[규약의 적용]에는 “이 규약은 「주택법」제43조 및 같은 법 시행령 제 48조에 따라 의무관리 대상 아파트를 제외한 공동주택으로서 단지관리단 이 해당 단지형 아파트 표준관리규약을 제정 또는 개정할 때에 참고하는 것임.”라고 되어 있음)

2. 상기 아파트일 경우 공동주택의 관리와 관련하여 비의무관리 대상 아파트이라도 주택법상 반드시 따라야하는 강제조항은 무엇인지요? (강제조항 예: 공동주택 관리규약, 용도변경 등 허가행위, 장기수선계획 수립, 사업주체 하자보수의무 등)

- 「주택법 시행령」 제48조에 따른 의무관리대상 공동주택(300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙집중식 난방방식 공동주택, 150세대 이상 주상복합건축물)에 해당하지 않는 비의무관리 공동주택일 경우는 입주자대표회의 구성이 의무가 아니며, 해당 공동주택에서 제반여건을 감안하여 입주자대표회의와 “유사한” 조직체를 구성할 수는 있을 것으로 판단됩니다.

참고로 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위(「주택법 시행령」 제48조)에 포함되지 않는 공동주택의 경우, 입주자대표회의 구성 및 신고, 관리방법 결정 등은 의무사항이 아닙니다. 또한, 비의무관리대상 공동주택은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 적용을 받지 않습니다. 다만, 용도변경 등 행위허가(법 42조제2항), 공동주택 관리규약(법 제44조), 사업주체 하자보수의무 등(법 제46조), 장기수선계획 수립(법 제47조) 등은 주택법령을 따라야 함을 알려드립니다.

〈국토교통부 전자민원, 2014.04.24〉

■ 찾아보기 ■

I 적용범위

- 001. 노인복지주택의 경우 공동주택의 범위에 포함되는지
- 002. 빌라형 95세대 공동주택의 주택법 적용 여부
- 003. 「주택법」 적용 범위(「주택법 시행령」 제46조) 문의
- 004. 123세대 아파트의 관리규약은 「주택법」을 적용해야 하는지, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용해야 하는지

II 관리주체

1. 관리방법 결정

- 005. 관리사무소장이 “공사 및 용역등 사업자 선정”에 따른 계약업무를 수행할 수 있는지
- 006. 50% 이상 입주하였으나 소유권 확보가 되지 않아 입주자대표회의를 구성하지 못하고 있을 경우 해당 공동주택 관리
- 007. 아파트에 대한 보존등기는 이루어져 있지 않은 경우, 입주예정자의 과반수가 입주하면 입주자 대표회의를 구성하여 관리주체를 선정할 수 있는지
- 008. 최초 입주자대표회의에서 주택관리업자의 선정을 제안하는 것으로 관리방법을 결정한 것으로 볼 수 있는지
- 009. 입주예정자의 과반수가 입주하였으나 사업주체가 입주민에게 관련 사실을 통보하지 않을 때, 입주자대표회의를 구성할 수 있는 방법
- 010. 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결이 된 경우도 전체 입주자등의 과반수가 찬성을 해야만 하는지
- 011. 입주자대표회의 구성신고와 관리방법 결정 신고를 동시에 신고하여야 하는지
- 012. 1, 2 단지 사이에 도시계획도로가 있는 경우 공동관리가 가능한지, 공동관리가 안 될 경우 위탁 업체 선정을 두 단지가 공동으로 할 수 있는지
- 013. 20m 이상 도로를 사이에 두고 있는 두 아파트의 공동관리
- 014. 두 개의 공동주택 단지가 도시계획예정도로를 경계로 구분돼 있을 경우 공동관리 할 수 있는지
- 015. 아파트와 상가의 통합관리가 가능한지, 상가소유자가 입주자대표회의에 참여할 수 있는지
- 016. 입주자대표회의가 사업주체에게 받아야 할 도면과 그 밖의 문서나 서류는
- 017. 최초 입주하는 아파트의 관리사무소 집기, 비품 등 개소 비용 부담 주체는

2. 관리주체의 업무

- 018. 전임 관리소장이 업무 인계를 해 주지 않아 업무 처리에 지장이 있을 경우 조치는
- 019. 주택관리업자가 경비·청소업무를 별도로 용역입찰하지 않고 직접 수행하는 것이 적법한지
- 020. 공동주택의 계량기 검침 및 교체를 관리주체가 담당토록 하고 있는 사유는? 관리주체의 전기료 납부 대행이 의무사항인지
- 021. 입주자대표회의의 회의 진행 과정 중 규정에 벗어난 사항에 대해 관리사무소장이 현행 관리규약 내용을 알려주는 것이 업무범위에 벗어나는지
- 022. 입주자대표회의의 심의·의결 전인 예산안도 입주자 등이 열람·복사가 가능한지
- 023. 입주자대표회의에서 관리주체가 작성·보관하는 자료의 열람은 즉시 가능하되, 복사는 관련 고소·고발 사태 해결시까지 금지하기로 의결하는 것이 가능한지
- 024. 「주택법」 제55조 제5항에 따른 관리소장 직인은 무엇을 의미하는지
- 025. 세무서 고유번호증의 대표자 명의는 입주자대표회의인지, 관리사무소장인지
- 026. 「주택법」에 따른 관리주체와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인은 동일인인지
- 027. 주택관리업자로 등록한 자가 집합건물(공동주택, 오피스텔, 주상복합 등) 관리업무 전부를 수급 받아 관리 시 종합관리업무 수행의 적법성 여부
- 028. 입주민이 요청할 경우 관리비 관리직원의 급여내역서를 관리주체가 공개해야 하는지
- 029. 입주민이 입찰 과정 및 계약에 대한 관련 서류를 전부 열람 복사 요청을 하는 경우 반드시 모든 서류를 다 제공해야 하는 것인지
- 030. 민원인이 자료복사 요청시 요식절차(신청서 양식)를 거치도록 하는 것이 위법한 것인지
- 031. 감사가 관리소장에게 자료 요구했을 때 관리소장이 거부할 수 있는 권한이 있는지, 감사도 입주민과 동일한 절차를 밟아야 하는지
- 032. 입주민이 요구한 모든 자료를 입주자 등에게 복사해 주어야 하는지
- 033. 아파트를 임대하고 거주하지 않는 소유자가 관리비 지출 내역 열람을 요구할 수 있는지
- 034. 입주자대표회장 자녀가 아파트 관리사무소 직원(경리)으로 근무해도 되는지
- 035. 관리주체가 관리비등과 장기수선충당금을 예치하여 관리할 경우, 관리사무소장의 직인은 반드시 지방자치단체에 신고 된 직인으로 하여야 하는지
- 036. 위탁관리를 하는 경우 관리비 등의 예치통장에 사용하는 인감으로 반드시 지자체에 신고 된 관리사무소장의 직인등록사용만 가능한지
- 037. 동대표 및 동대표 회장의 선거관리를 알아보려고 관리소장에게 요구했더니 동대표를 통해서 하라고 거부하고 있는데 타당한 것인지
- 038. 입주자대표회의 개최 시 관리소장은 안전제의, 보고사항 등 필요에 의해 참석해야 하는 것인지, 의무적으로 참석해야 하는 것인지
- 039. 아파트 회계처리는 단식부기로 해야 하는지 복식부기로 해야 하는지, 전산회계프로그램 사용을 할 수 없는지

- 040. 아파트 홈페이지의 민원게시판을 삭제하여도 법적인 문제가 없는지
- 041. 이동통신사 지하중계기의 전력사용요금에 대한 전기사용계약을 관리주체가 체결할 수 있는지
계약 체결 전에 입주자대표회의의 의결을 받아야 하는지
- 042. 민원인이 자료복사 요청 시 7일 이내 처리해 주기로 돼 있는데 7일 이내 내부검토 과정 요식절차
(신청서 양식)를 거치는 것이 위법한 것인지

3. 시설관리 등

- 043. 공동주택의 주민운동시설 및 독서실 등을 관리주체에서 직접관리하지 않고 관리전문업체에
위탁관리운영(임대운영 아님)을 맡기는 것은 위법인지
- 044. 주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁해 운영할 때 임대료를 받아서 운영해도 되는지.
외부인에게 사용료를 받고 운영할 수 있는지
- 045. 공동주택의 주민공동시설인 보육시설을 민간에게 임대료를 받고 임대할 수 있는지. 입주민의 동의
없이 입주자대표회의 단독으로 할 수 있는 권한인지
- 046. 사용하지 않고 비어 있는 경로당을 재건축추진위원회 및 부녀회에서 입주자대표회의 의결을 통해
한시적으로 사용할 수 있는지
- 047. 공동주택의 어린이시설에 대한 임대계약 절차는 어느 법령을 따라야 하는지
- 048. 어린이집 운영자 선정 시 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 적용해야 하는지
- 049. 관리동 어린이집 재계약을 하는데 입주민대표회의에서 일방적으로 인상을 요구함. 인상하지 않을
경우 입찰을 한다고 하는데 어린이집 운영자인 자가 구제 받을 수 있는 방법은
- 050. 아파트 입주민이 독서실 임대계약을 체결하고 입주민 및 외부인을 대상으로 독서실 영업을 하는
것이 가능한지
- 051. 아파트 세대 내 스프링클러 배관은 전용부분인지, 공용부분인지
- 052. 관리비 3개월 이상 체납세대의 경우 관리비 납부 독촉 수단으로 단전, 단수가 불가능한 것으로
알고 있습니다. 그러면 지역난방 아파트의 경우 온수와 난방 차단은 가능한지
- 053. 공동주택 내 부대시설과 복리시설은 건축물 용도가 공동주택에 해당되는지
- 054. 「주택법 시행령」 55조의5의 주민운동시설과 위탁운영의 의미. 외부업체가 시설을 설치해도
되는지, 주민운동시설을 외부업체에 임대하고 임대료를 받아 수익사업을 해도 되는지
- 055. 주민운동시설인 테니스장을 임대와 테니스회와의 협약에 의해 테니스회에 운영 및 관리를 하고,
회비와 강습료를 받아 운영하는 것이 가능한지
- 056. 주민운동시설을 이웃한 아파트끼리 입주자대표회의 의결로 운동시설을 공유하여 사용 할 수
있는지(일정 사용료를 납부함), 위탁 관리 방식일 경우도 가능한지
- 057. 아파트 헬스를 입주민 외에 외부인에게도 개방할 수 있는지
- 058. 회원제로 운영되는 경우 운동기구 교체 및 신규 구입시 회원들의 회비 또는 회비충당금으로
구입할 수 있는지, 고정자산의 취득으로 아파트 입주자가 부담하여 구입해야 하는지

059. 주민운동시설 외부위탁 업자에게 운동기구를 부담하게 하는 조건으로 업체를 선정할 수 없다면
관리사무소에서 운동기구만 렌트하여 외부위탁 하는 건 가능한 것인지
060. 공동주택 주민운동시설 위탁운영자가 위탁운영 수수료와 별도로 입주민들이 위탁운영 업체
트레이너에게 개인적으로 레슨비를 지급할 수 있는지
061. 테니스 동호회에서 테니스 코트의 운영과 관리를 하게 하는 경우에도 「주택법 시행령」제55조의5에
따라 전체 입주자등의 동의를 받아야 하는지
062. 주민공동시설은 영리목적으로 운영을 할 수 없다고 규정하는데 영리목적이 아닌 위탁의 범위는
어디까지인지
063. 골프연습장 운영 관리를 관리주체가 아닌 입주민들이 회원 모집(동호회)하여 관리 하겠다고 하여
입주자대표회의에 의결할 경우 가능한지
064. 주민운동시설의 헬스 트레이너 2명을 임대위에서 노무계약을 통해 고용하고 있는데 노무 계약을
갱신할 때 입주자등의 동의가 있어야 하는지
065. 아파트 주차장을 인근 업체와 계약을 하여 주차료를 받고 그 업체 직원이 주차하도록 할 수
있는지, 그 내역을 공개하게 할 수 있는지
066. 공동주택의 주차장을 입주자, 사용자 외의 불특정·다수의 일반인에게 계속적, 반복적으로 전면
개방하여 공영주차장 요금에 준하는 주차요금을 받는 것이 허용되는지
067. 아파트 주차장에 장기적으로 주차된 대형보트 및 캠핑카에 대한 조치방법
068. 윗층 세대 베란다 유가 주변으로 누수가 되는 경우 윗층 세대의 전유부분으로 보고 윗층 세대에서
수리하는 것이 맞는지, 아니면 공용부분으로 관리소에서 보수를 하여야 하는지
069. 아파트 세대 내 발코니의 우수배관은 옥상 빗물을 처리하는 배관이므로 우수배관의 하자로 누수가
발생한다면 공용부분으로 보아 관리사무소에서 처리하여야 하는지
070. 윗층 발코니 바닥에 우수관이 새어 아래층 세대 천장으로 누수가 발생한 경우 관리주체가 직접
보수하고 당해 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있는지
071. 지하 주차장에 주차한 입주민의 차량이 주차장 누수로 훼손된 경우 관리사무소에서 배상하여야 하는지
072. 분리배선 된 아파트에서 지상파방송 시청용으로 사용하는 선로를 스카이라이프가 사용하도록
하는 것이 타당한지
073. 아파트 공시청 시설을 설치하려면 소요비용과 공영시설업체는 어디인지, 유선업체는 몇 곳이나
있는지, 유선방송시청 단체계약을 할 경우 계약자의 명의를 누구로 해야 하는지
074. 내벽력에 붙어 있는 작은 방 창문틀 방수(코킹) 부분이 전용부분인지, 공용부분인지
075. 수도계량기가 고장 난 경우 개별세대가 교체하여야 하는지, 관리사무소에서 공용부분의 재산으로
보고 관리비로 수리해 주어야 하는지
076. 발코니 천정에서 누수가 발생한 경우 보수 책임은
077. 아파트 배관 소음문제로 관리사무소에 전화를 하면 펌프를 끄고 나중에 다시 작동을 시키는 것으로
하고 있는데 근본적인 문제해결을 하려면 어떻게 해야 하는지

4. 주택관리사

- 078. 현재 관리소장 2년 6개월, 관리업체 직원으로 1년간 근무한 경력이 있는 경우 앞으로 주택관리사 자격증을 취득하기 위한 경력요건은 얼마나 남았는지
- 079. 공인중개사와 아파트 관리소장을 겸직할 수 있는지
- 080. 한 아파트의 관리소장 및 회장이 10년 이상을 연임 할 수 있는지
- 081. 자치관리의 경우, 관리소장을 동대표 회장과 동대표 임원 몇 명이 임의로 임명하는 것이 가능한지, 관리소 직원 교체시 정식 절차는 어떻게 되는지
- 082. 아파트 관리소장으로 배치 신고한 자가 전기기사 자격증으로 동일한 아파트에 전기안전관리자로 선임하여 겸직 하는 것이 가능한지
- 083. 주택관리사 자격 취득을 위한 경력으로 30여 세대인 주상복합아파트에 근무하고 있는 경우에도 자격 인정이 되는지
- 084. 기숙사 100여 세대가 포함돼 있는 건물에서 근무시 관리소장 근무경력으로 인정받을 수 있는지
- 085. 주택법 제58조제2항에 따른 5년 이상 휴면자격으로 있는 주택관리사(보)의 보수교육은 언제 받아야 관리사무소장으로 배치될 수 있는지
- 086. 주택관리사 법정교육의 교육비는 누가 부담해야 하는지, 교육훈련비를 지출할 수 있다는 근거가 있어야 지출이 가능한지
- 087. 주택관리업 등록기준에 따라 채용된 주택관리사(보) 및 기술인력 등은 주택관리업자가 위탁관리 하는 공동주택의 관리사무소에 근무할 수 있는지, 등록된 주택관리사(보) 및 기술인력 등이 다른 업종에 종사하거나 주택관리업자의 사무소에 상근하지 아니한 자는 자격 대여자로 볼 수 있는지
- 088. 주택관리업 등록기준에 위험물관리기능사 이상의 기술자 1명 이상이라고 했는데, 위험물관리 기능사 4류, 위험물관리 산업기사, 위험물취급기능사, 위험물 안전관리자 자격을 가지고 있는 자도 가능한지
- 089. 주택관리사보 합격증서를 소지한 자가 주택관리사 자격증을 시·도지사로부터 발급받기 위하여 갖추어야 하는 실무경력?, 또한 주택관리사 자격심사 및 자격증 발급기관은 어디인지
- 090. 위탁관리의 경우 관리사무소장이 주택법 제55조의2에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하고도 주택관리업자는 별도로 재정보증 또는 신원보증보험 증서를 요구할 수 있는지
- 091. 주택관리사 자격이 취소된 자가 새로이 주택관리사보 시험에 합격한 경우 자격취소 되기 전의 주택관리 실무경력을 새로이 주택관리사보 실무경력으로 인정받을 수 있는지
- 092. 위탁관리를 하고 있는 경우 입주자대표회의에서 '관리소장을 당장 교체하고 위탁관리업체에 소장 교체를 통보하며, 소장 후보를 추천받아 면접을 본 후 관리소장을 선임 한다'고 의결하는 것이 가능한지
- 093. 위탁관리업체가 관리하는 아파트의 입주민이 그 업체의 소속으로 자기가 거주하는 아파트의 관리사무소 소장 또는 직원으로 근무할 수 있는지
- 094. 동별 대표자의 자녀가 아파트 독서실 관리직원으로 고용되어 근무할 수 있는지

III 입주자대표회의

1. 입주자대표회의 구성 및 운영

- 095. 입주예정자의 과반수가 입주하였지만 입주한 소유자의 등기가 완료되지 않은 상태에서 동별 대표자 선출을 위한 선거관리위원회를 구성하여 동별 대표자를 선출할 수 있는지
- 096. 입주자대표회의 구성에 관한 신고가 수리를 요하는 신고인지
- 097. 당초 입주자대표회의 의결 안건으로 공고되지 않은 사항을 동별 대표자 중 1명이 회의 중 발언 하고, 그 사안을 회장이 동별 대표자의 의결 없이 단독으로 결정할 수 있는지
- 098. 감사(監査)의 감사 범위가 해당 감사(監事) 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것인지
- 099. 입주자대표회의 감사에 의한 감사를 시행하기 위해 입주자대표회의 의결이 반드시 필요한지
- 100. 감사가 감사를 실시할 때 입주자대표회의 3/2의 과반수 의결을 받아야 되는지, 입주자대표회의가 의결을 안 해주면 임기 동안 한 번도 감사를 할 수 없는지
- 101. 감사가 관리주체의 업무가 아닌 입주자대표회의 의결사항을 감사하여 의결사항 자체를 반복할 수 있는지, 입주자대표회의 의결사항은 감사대상이 아닌지
- 102. 입주자대표회의 감사가 감사보고서를 적성해 입주자대표회의와 관리주체에 제출하지 않았을 경우 이를 주택법령 위반으로 볼 수 있는지
- 103. 정례회의에서 부결되거나 의결이 안 된 내용을 임시회의를 소집하여 논의하려고 할 때 관리규약의 단서 조항에 의하여 하루 전에 유선으로 회의 소집을 통보할 수 있는지
- 104. 입주자대표회장이 동대표 회의를 개최하고자 하는 경우, 게시판에 동대표자회의 공고문 없이 공휴일에 구두로 회의 소집을 하여 의결이 가능한지
- 105. 입주자대표회의를 개최하고 회의 안건사항을 진행하던 중 한 안건에 대하여 회장, 감사, 이사에게 그 결정권을 위임하도록 하는 의결을 한 경우에 이 결정의 효력 여부
- 106. 입대의 회의 결과를 4일이 넘도록 공시하지 않는 것이 적법한지
- 107. 아파트 내부 회계서류인 지출결의서 등의 결재·확인 시에 관리사무소장 외 추가적으로 입주자 대표회의 회장의 날인이 필요한지
- 108. 관리주체와 입주자대표회의가 전체 입주자등의 선택 없이 일방적으로 화재보험, 영업배상책임 보험 등의 보험을 임의로 가입하기로 의결할 수 있는지
- 109. 관리규약으로 선거구를 정할 때, A동의 일부 세대와 B동의 일부 세대를 한 선거구로 정할 수 있는지
- 110. 관리규약으로 정한 동대표 정원의 3분의 2 이상이 선출되지 않으면 입대의를 구성할 수 없어 의결할 수 없는 것인지, 의결했다면 그 의결사항은 무효인지, 입대이에 참석할 수 없을 때 위임장 또는 서면으로 의결할 수 있는지, 동대표의 임기를 관리규약 개정을 통해 2년 넘게 연장할 수 있는지
- 111. 동대표 임기가 종료했으나 차기 동대표를 정원 9명 중 3명만 선출한 경우 관리업무 및 각종 공사 및 용역계약 등은 누구의 결재 하에 진행해야 하는지, 차기 동대표의 임기 개시일은 언제부터로 봐야 하는지

112. 입주자대표회의가 전원 사퇴한 경우 관리비 통장 인감을 누가 인수 받아야 하는지
113. 동별 대표자 정원은 18명이고, 현재 11명이 남아 있다면 의결 정족수를 충족하는지, 주택법에 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성되어야 한다는 것이 어떤 의미인지
114. 입주자대표회의 의결을 위한 표결 결과가 가부동수일 때에는 어떻게 해야 하는지
115. 이사는 의결권을 행사할 수 없다고 보여 지는데 이사회에서 의결권을 행사해 공사업체를 선정하는 것이 적법한지
116. 동별 대표자 정원은 11명이고, 현재 8명이 선출되어 있을 경우 입주자대표회의 의결정족수는 몇 명인지
117. 관리규약 상 12명이 정원이나 현재 7명으로 구성되어 있는 경우, 입주자대표회의 성원과 의결 정족수는
118. 입주자대표회의 정원 24명 중 17명만 선출된 경우, 입주자대표회의 의결정족수는
119. 동별 대표자 정원은 13명이고, 13명을 선출하여 운영하던 중 2명의 동별 대표자가 사퇴하였을 경우 구성원을 13명으로 보아야 하는지, 11명으로 보아야 하는지
120. 입주자대표회의 정원 16명 중 2/3 이상인 11명이 선출되어 운영 중, 2명이 사퇴하여 9명이 되었다면, 향후 의결정족수는
121. 입주자대표회의 정원 17명 중 현원이 11명인 경우, 동별 대표자를 추가로 선출해야 하는지 아니면 선출하지 않아도 되는지
122. 차기 입주자대표 선거가 진행되고 있는데 현 입주자대표회장이 차기 동대표에 입후보 했을 경우 선거기간 동안에 회장의 업무를 계속해도 되는지
123. 동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 꺾워된 경우에는 꺾워된 1명만 보궐선거만 하면 되는지 아니면 나머지 꺾워된 3명 전체로 선거를 실시하여야 하는지
124. 아파트 관리규약에 입주자대표회의 회장과 감사는 주 3일 이상 1일 4시간 이상 상근할 수 있어야 한다고 규정하고 있는데 이와 같이 관리규약을 정할 수 있는 것인지
125. 회장 직무대행자는 반드시 이사 중에서 선출해야 하는 것인지, 이사가 모두 고사할 경우 감사도 회장 직무대행자가 될 수 있는지
126. 회장, 감사 및 이사 2인이 선출되기 전에 입대의 구성 신고가 주택법령에 적합한지, 회장 선출 전에도 이사가 회장의 직무 대행이 가능한지, 회장의 선관위원 위촉 권한을 회장 직무대행자인 이사가 대행 가능한지, 이사 선출을 위한 의결정족수는
127. 동별 대표자의 임기 만료 후 새로 동별 대표자를 선출하지 못한 경우 업무대행자는
128. 동대표 정원 8명 중 현재 3명이 남아 있는 경우 입주자대표회의를 진행해 회의록을 작성하는 것과 출석수당을 지급하는 것이 불가능 한지
129. 해임대상으로 상정된 동별 대표자도 해임안 의결에 참여할 수 있는지
130. 입주자대표회의 회장에게도 표결권이 있는지, 입주자대표회의에서 가.부 동수일 경우 재표결을 해야 하는지 아니면 의장에게 결정권이 있는지
131. 동대표 선출이 완료되었으나 회장을 아직 선출하지 못한 경우 새로운 회장이 선출 될 때까지 관리비 지출 등에 대한 결재는 누가 해야 하는지

- 132. 입주자대표회의 의결로 주차관리 규정을 제정해 타인 명의 차량과 당 아파트에 주민등록이 돼 있지 않은 입주자의 차량은 주차장 사용을 제한하고 있는데 적절한 것인지
- 133. 아파트 외벽에 설치된 아파트의 기존 로고(CI)에 지역을 표시하는 지역 명을 추가 설치하고자 하는 경우 입주민의 동의를 받아야 하는지, 입주자대표회의의 의결로 가능한지
- 134. 커뮤니티센터의 전기료를 입주자대표회의 의결로 입주민에게 부담시킬 수 있는지, 커뮤니티 센터 오픈식 때 기념타월과 다과류를 잡수입으로 지출할 수 있는지, 입대의 의결로 지상에 장애인 주차장을 없애고 지하에 장애인 주차마킹을 해 사용할 수 있는지, 차량 이동 통제를 입대의에서 정할 수 있는지
- 135. 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」에 관하여 주민 공청회를 할 경우 관리소장이 회의를 진행해도 되는 것인지, 동별 대표나 회장이 송주법 지원을 위한 주민대표가 되어도 되는지
- 136. 관리규약상 대표회의 감사 정원이 2명일 때 1명만 선출해도 입주자대표회의의 구성 신고가 가능한지

2. 동별 대표자 자격 및 결격사유

- 137. 동별 대표자 결격사유(영 제50조제4항)를 관리규약 등으로 추가할 수 있는지
- 138. 해당 공동주택 관리업무와 관련 물의를 일으켜 입주자 등으로부터 불신임을 당했거나 입주자 대표회의에서 해임된 자를 동별 대표자 결격사유로 추가할 수 있는지
- 139. 관리규약으로 동별 대표자 연령을 70세미만으로 한정할 수 있는지
- 140. 동별 대표자 결격사유를 적용하는 시점은
- 141. 주택소유자의 배우자나 직계존비속이 동별 대표자에 입후보하려는 경우, 주택 소유자도 동별 대표자 선출공고일 현재 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주 요건을 갖추고 있어야 하는지
- 142. 거주는 6개월 이상 했으나 주민등록 마친 후를 기준으로 하면 6개월 거주기간이 안 되는 경우 동별 대표자가 될 수 있는지
- 143. 입주 초기에 주민등록 이전과 함께 입주를 하였는데 개인사정상 중간에 주민등록을 전출한 후 거주는 계속하던 주민이 주민등록을 다시 전입한 경우 동별 대표자 자격이 있는지
- 144. 같은 단지 내에서 다른 동으로 이사한 경우 “6개월 거주”의 적용 방법은
- 145. 소유자가 동별 대표자 결격사유에 해당될 경우 그 위임받은 사람의 동별 대표자 자격 상실 여부는
- 146. 토요일과 일요일에만 해당 아파트에 거주하는 경우 동별 대표자 자격이 있는지
- 147. 사업주체로부터 분양대금 중 일부를 납부하면 소유권 이전등기를 경료받기로 합의하고 분양대금의 일부를 납부하였으나 사업주체 측의 사정으로 소유권 이전등기가 경료되지 않은 경우 동별 대표자 자격이 있는지
- 148. 재개발 등 조합아파트에서 임시사용승인을 받아 입주자등의 과반수가 입주하였고, 취득세, 등록세 및 재산세까지 납부한 사람의 경우 동별 대표자 자격이 있는지

149. 공동주택의 소유자가 본인은 직접 거주 하지 않고 아들이 거주할 경우 아들이 동별 대표자 피선거권이 있는지
150. 부모가 전세로 거주하던 세대를 아들 명의로 매입하여 아들이 거주하지 않고 부모가 계속 거주하는 경우 부모의 동별 대표자의 피선거권 존재유무는
151. 아파트는 부인 소유로 등기가 되어 있으나 그 부인의 주소지는 다른 지역으로 되어 있을 경우 소유자의 남편은 동별 대표자로 출마할 수 있는지
152. 소유자의 배우자가 동별 대표자로 출마할 경우, 서면 위임장의 서면 날인 방법은
153. 아파트 단지 내 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 전세 및 월세 입주자도 동별 대표자로 입후보 할 수 있는지
154. 관리업무를 인계하기 전에 최초 입주자대표회의를 구성하는 경우, 사업주체인 재개발조합의 임원은 동별 대표자 자격이 있는지
155. 관리주체 소속 임직원등의 배우자와 직계존비속의 동별 대표자 가능 여부
156. 리모델링조합 임원이 동별 대표자가 될 수 있는지
157. 재건축(전체 리모델링)조합이 소송문제 등으로 조합청산 절차를 이행하지 않은 상태에서 현 조합장이 동별 대표자로 출마할 수 있는지
158. 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람이 동별 대표자로 선출되어 재임 중 해당사유가 발견되어 자격을 상실한 경우 사퇴나 해임에 해당하는지
159. 동별 대표자에 입후보 했다가 사퇴한 경우에도 동별 대표자 사퇴 또는 해임에 해당하여 4년간 동별 대표자가 될 수 없는지
160. 전에 동대표를 역임하면서 불미스러운 일로 아파트 업무에 관여하지 않겠다는 확약을 하고 동대표를 물러난 경우 다시 동대표로 출마할 수 있는지
161. '14.1.1일부터 임기가 시작되는 동별 대표자 선거에 임기가 '12.1.1~'13.12.21까지인 선거관리위원회 위원이 입후보 할 수 있는지
162. 선거관리위원으로 활동 중이던 사람이 선거관리위원회가 다시 구성됨에 따라 선거관리위원에서 제외됐을 경우 동별 대표자로 선출 될 수 있는지
163. 현재 임기 중인 선거관리위원이 차기 동별 대표자 후보로 출마가 가능한지
164. 주택의 소유자인 현 선거관리위원의 배우자가 동별 대표자 자격이 있는지, 선거관리위원(주택의 소유자)이었으나 현재는 사퇴한 경우, 그 배우자는 동별 대표자 자격이 있는지
165. “해당 공동주택 관리주체의 소속 임·직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속임원”의 경우 관리주체에 용역을 공급하는 범위는
166. 동별 대표자 재임 중인 자가 관리주체에 지속적으로 피복 및 기타 물품들을 납품하여 왔다면 동별 대표자로서의 자격이 상실되는지
167. 해당 아파트 관리사무소로부터의 요청에 의하여 인쇄물을 납품하였을 경우 동별 대표자 결격 사유에 해당하는지
168. 동별 대표자 결격사유 중 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역 제공자(사업자)의 소속 임원의 범위는

169. 당 아파트 입주자로서 보육시설을 임차하여 어린이집을 운영하고 있는 경우 주택법 시행령 제50조 8의 사업자에 해당되는지
170. 남편이 아파트 동대표를 하고 있는데, 부인이 아파트(관리사무소)에서 운영하는 어린이집을 운영해도 되는지
171. 아파트의 공동소유자가 동별 대표자로 입후보하기 위해서는 나머지 공동소유자의 동의나 위임을 받아야 하는지
172. 동별 대표자 선출시 입후보자가 아파트 지분이 공동소유일 때 상대방의 위임장을 받아 제출해야 하는지
173. 동대표 후보등록서류 접수시 공동명의 소유로 되어 있는 경우 1/2 지분 소유자의 위임장 및 인감증명서를 꼭 제출하여야 하는지
174. 동별 대표자의 시동생이 해당 공동주택 위탁관리회사의 경비일 경우에 그 동별 대표자나 경비 중 한 명은 사퇴를 해야 하는 것이 아닌지
175. 재할용계약과 관련, 입주자대표회의 회장의 명의로 한 사람에게 대해 법원이 100만원의 벌금형을 선고했고, 이에 대해 항소가 진행 중일 경우 해당인의 동별 대표자 자격은
176. 동별 대표자 선출공고일 기준으로 6개월 이상 거주하고 있던 입후보자가 공고일 다음날 전출하고 며칠 후 다시 전입했을 경우 피선거권이 있는지, 공무원 신분으로 동별 대표자가 될 수 있는지
177. 입주 때부터 현재까지 8년 동안 살고 있는 사람이 주민등록은 해당 단지에 두고 있지 않은 경우, 동별 대표자가 될 수 있는지
178. 등기부등본에 가압류, 가등기, 근저당설정이 돼 있는 동별 대표자 후보를 후보자에서 제외해도 문제가 없는지
179. 동별 대표자가 질병 등의 사유로 부득이하게 사퇴한 경우에도 4년이 지나지 아니하면 다시 동별 대표자가 될 수 없는지
180. 동별 대표자로 선출된 자가 동별 대표자를 사퇴한 경우 사퇴한 날로부터 반드시 4년이 경과되어야만 동별 대표자가 될 수 있는지
181. 현재 동별 대표자 임기 중에 있는 사람이 차기 동별 대표자 후보로 등록할 경우, 현재 동별 대표자직을 사직하고 후보 등록을 해야 하는지
182. 동별 대표자를 사퇴한 사람(부인)의 배우자(남편)가 동별 대표자로 출마할 수 있는지(공동 소유주인 경우와 개별 소유인 경우)
183. 배우자(처)가 선관위 위원을 사임할 경우 등기부등본상의 소유자인 남편이 동별 대표자로 입후보할 수 있는지
184. 노인정 회장 및 임원 등, 기타 자생단체(부녀회, 각종 동호회 등)의 임원인 자는 동별 대표자로 입후보할 수 있는지
185. 관리규약에 부녀회 등 자생단체의 임원의 동별 대표자 겸임금지 규정이 있을 경우 동별 대표자 입후보가 가능한지
186. 통장이 동별 대표자를 겸임할 수 있는지

187. 동별 대표자가 관리비 3개월 이상 체납할 경우 자동으로 자격이 상실되는지, 동별 대표자 정원이 5명인 경우 관리비를 체납한 동별 대표자를 포함한 3명이 의결한 안건은 유효한지, 체납된 관리비를 완납하면 자격은 회복되는지
188. 동별 대표자 선출을 위한 관리비 체납의 기준시점은 언제인지
189. 자격 상실된 동별 대표자가 같은 선거구의 보궐선거에 동별 대표자에 재출마할 수 있는지
190. 관리비 중 승강기 수선유지비를 계속해서 납부하지 않고 있는 동별 대표자의 경우 주택법 시행령 제50조제4항제10호에 해당되는지 여부
191. 동별 대표자 결격사유 중 관리비 등 3개월 이상 연속 체납한 사람이, 현재 관리비를 체납하고 있는 사람인지, 과거에 “체납한 적”이 있는 사람도 포함하는지
192. 관리비등을 3개월 이상 연속 체납해서 동대표 자격을 상실한 사람이 나중에 관리비를 납부하면 납부시점부터 동별 대표자 자격이 이어지는지
193. 관리비등을 3개월 이상 연속하여 체납한 사람을 어떻게 해석해야 하는지
194. 해당 공동주택의 관리주체와 담장보수 공사계약을 체결한 업체와 하도급계약을 체결하고 담장 보수 공사를 한 동별 대표자의 경우 동별 대표자 자격이 유지되는지
195. 00건설이 공사해 입주한 아파트의 경우 00건설 협력업체로 등록된 회사의 대표가 동별 대표자로 입후보할 수 있는지
196. 주차장 사용료를 3개월 이상 연속해 체납한 사람은 동별 대표자의 자격상실 사유가 되지는지, 관리주체가 주차장 사용료를 부과하지 않은 경우에는 연체한 것으로 볼 수 없는지
197. 주차장 사용료 6개월분을 체납한 동별 대표자의 경우 동별 대표자 결격사유에 해당하는지, 동별 대표자가 공동주택 관리와 관련해 벌금 140만원의 형을 확정선고 받은 경우 벌금형이 확정된 날로부터 동별 대표자 자격이 상실되는지
198. 동별 대표자로 선출된 선거구에서 다른 선거구로 이사한 경우 동별 대표자 자격이 있는지
199. 동별 대표자로 활동하는 사람이 같은 단지 다른 동으로 이사를 하는 경우 동별 대표자 자격이 유지되는지
200. A동에 주민등록을 마친 후 6개월 이상 세입자로 거주하다, 동대표 선출공고일 1개월 전 B동의 소유권을 취득한 후 주민등록을 이전해 거주하고 있는 경우 동별 대표자 자격
201. 입주자대표회장이 폭력행위로 1백만원 이상의 벌금형을 선고받은 경우 결격사유에 해당되는지
202. 해당 아파트 입주자대표회의 회장에 당선된 후 폭행사건으로 법원으로부터 금고형을 받고 집행 유예기간에 있을 경우 결격사유에 해당하는지
203. 명예훼손죄로 벌금형을 받은 경우도 “공동주택의 관리와 관련하여 벌금형을 선고 받은 경우”에 해당되는지
204. 커뮤니티 센터에서 입주민을 고용해 관리하고 있을 때 해당 입주민이 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원 등에 해당돼 동대표 결격사유에 포함이 되는 것인지
205. 동대표가 임기 중에 주소지를 같은 동의 다른 세대로 옮겼을 경우 동대표 자격을 계속 유지할 수 있는지

- 206. 입주자대표회장이 1년 6월 징역에 집행유예 3년을 대법원에서 확정 받았을 경우 동별 대표자 자격상실 시점은 언제인지
- 207. 동별 대표자가 며느리에게 소유권을 이전했을 때 동별 대표자 자격이 유지 되는지
- 208. 동별 대표자 선거에 단독 입후보한 자가 투표자의 과반수가 찬성하지 아니하여 동별 대표자로 선출되지 못한 경우, 곧바로 다음 재선거에 다시 입후보할 수 있는지
- 209. 1개 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출이 가능한지
- 210. 1개 선거구에 2명의 동별 대표자를 선출하여 해당 선거를 무효화하고 다시 동별 대표자를 선출 하는 경우, 무효화된 선거의 동별 대표자가 입후보할 수 있는지
- 211. 전 임기에서 학력을 허위로 기재한 경우 현재 동별 대표자 자격을 무효로 할 수 있는지
- 212. 동별 대표자로 당선된 자가 학력을 허위로 기재하였을 때 당선이 유효한지
- 213. 동별 대표자 선거 후 개표 직전에 후보 사퇴를 한 경우, 다음 동별 대표자 선거에 출마할 자격이 있는지
- 214. 당해 아파트 소요 사태의 책임을 물어 시위 참가자 전원 및 동별 대표자 전원에 대하여 향후 4년간 입주자대표회의 구성원 및 임원이 될 수 없도록 하는 것이 가능한지
- 215. 해당 아파트에 국내거소신고가 완료된 한국계 외국인이 동대표 입후보를 하는데 가능한지

3. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원의 선출 및 임기

- 216. 동별 대표자 후보자가 1명일 경우, 당선을 위한 해당 동 주민의 투표율과 찬성득표수는, 찬반 서명으로 가능한지 아니면 투표 4대 원칙을 지켜야 하는지
- 217. 1명 단독 입후보할 경우 상대자가 없으므로 당선으로 볼 수 있는지
- 218. 동별 대표자 선출시 후보자가 2명 이상인 경우 다득표자를 선출하도록 되어 있는데 투표율에 관계없이 선출이 가능한 것인지
- 219. 동별 대표자의 입후보자가 1명일 경우 선출 요건인 입주자등 과반수 투표와 투표자 과반수 찬성 에서 “입주자등의” 의미는
- 220. 500세대 미만의 경우 관리규약으로 주민들이 직선제를 정한 경우에도 입주자대표회의 회장을 동별 대표자 중에서 간선으로 선출하여야 하는지
- 221. 관리규약으로 정하는 경우 동별 대표자가 아닌 입주민 중에서도 회장이나 감사를 선출하도록 할 수있는지
- 222. 500세대 미만 공동주택에서 입주자대표회의 회장 선거를 다득표자로 해도 되는지
- 223. 현행 관리규약에 임기 2년, 회장 1명으로 돼 있는데 이번 선출된 동별 대표자들의 동의로 1년씩 교대로 할 수 있는지
- 224. 1선거구 거주자가 2선거구의 동별 대표자에 입후보해 당선이 돼 1년 정도 동별 대표자를 하다 최근 당선이 무효라고 민원이 제기됐을 때 어떻게 처리해야 하는지
- 225. 관리규약을 개정하여 동별 대표자 정원을 4명에서 7명으로 확대하고 임원을 새로 선출 할 때 기존의 임원은 그대로 최초 2년 임기가 유지되는지

226. 2010. 7. 6. 주택법 시행령 개정 전 동대표자로 활동하던 사람은 동법 시행령 개정으로 인하여 한 차례만 더 활동 할 수 있는지 아니면 두 차례 할 수 있는지
227. 2010년 7월 6일 주택법령이 개정돼 중임제한 규정이 신설되기 전 1기 동대표로 재임 중이던 사람이 2기 동대표를 역임하면 3기 동대표 자격이 없는지
228. 동별 대표자의 중임제한이 적용되는 “선출”의 시기는 동별 대표자 선출 공고일, 당선일, 임기 개시일 중 어느 것으로 보아야 하는지
229. 2010.7.6. 주택법 시행령 개정 전에 동별 대표자 선출 공고가 있고 그 시행일 이후에 동별 대표자의 임기가 개시되는 경우 동별 대표자의 중임 제한이 적용되는 '선출'의 기준 시기는
230. 보궐 선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 중임 제한 임기에 포함되는지, 입주자대표회의가 구성된 후 동별 대표자들의 선출이 무효라고 했을 때 입대의 의결 사항은 무효가 되는지
231. '10.10.1일에 선출된 동별 대표자의 임기와, '11.2월 보궐 선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 주택법령에 따른 중임제한의 임기에 포함되는지
232. 주택법 시행령 제50조 제1항의 '동별 가구 수에 비례해 공동주택 관리규약으로 정한 선거구'의 내용 중 가구 수 비례의 허용 범위는
233. 입주자대표회의 회장의 학력을 제한하는 것이 선거규정(법)에 위반되는지
234. 입주자대표회의 임원선거에 1, 2차로 당선됐던 동별 대표자 및 3차 이후 당선된 동별 대표자 모두가 입후보할 수 있는지, 동별 대표자 과반수 미달 시 진행했던 입대의 회장 선거에 기재했던 약력사항은 수정해서는 안 되는 것인지
235. 입대의 회장의 임기를 1년으로 관리규약을 개정할 수 있는지
236. 입주자대표회의 임원의 임기는 해당 동별 대표자의 임기 동안으로 하며 1년 후 재신임을 받기로 정한 경우 재신임 선거와 관련된 내용은 누가 결정하는지
237. 관리규약에 입주자와 사용자는 대표자 등 선거의 선거권이 있다고 규정돼 있는 경우 주민등록 등재 여부와 관계없이 선거권이 부여되는지
238. 동대표 회장 선출시 입주자가 주민등록이 되어있지 않는 경우 선거권을 부여할 수 있는지
239. 동별 대표자 입후보자가 선출 인원 이하일 경우는 찬반 동의, 동별 대표자의 정원이 2명 이상일 경우 연기명(선출 인원수 만큼 기표)으로 투표하고, 찬반 동의는 후보자 본인이 직접 가구를 방문해 받는 것이 가능한지
240. 동별 대표자 결격사유(사퇴한지 4년 미만)로 법원 소송에서 당선 무효가 확정된 바, 소송이 항소로 이어질 경우 최종 판결까지 무효가 확정된 동대표들의 자격 및 권한은
241. A동에서 동별 대표자를 사퇴하고 4년이 경과하기 전에 동일 단지 내 B동으로 이사를 한 후 B동의 동별 대표자 후보등록이 가능한지
242. 입주자대표회의 구성만 되면 결원이 있어도 보궐선거를 안 해도 되는지, 동별 대표자의 요구가 있을시 보궐선거를 해야 되는지
243. 보궐선거 전날 선거관리위원 전원 사퇴로 투표 진행이 중단 되어 선거관리위원 재구성 하였으나, 선거관리위원들은 잔여임기 6개월 남은 상태이므로 차기 선출하겠다고 의결하고 투표 진행을 안 하는데 가능한 것인지

- 244. 동별 대표자로 입후보 하여 당선이 되지 않을 경우, 재선거에 등록이 가능한지
- 245. 해당 아파트 입주자대표회장 선거에서 당선자가 게시판에 학력을 허위 기재했다면 당선 무효인지, 당선 무효가 된다면 차점자가 회장직에 자동 당선이 되는 것인지
- 246. 500세대 미만 아파트에서 임원선거시 투표 결과 득표수가 같은 경우 어떤 방식으로 선출해야 하는지
- 247. 500세대 이상 아파트의 회장, 감사 선출이 잘못되어 회장, 감사가 사퇴하고 다시 선출하는 경우 보궐선거와 재선거 중 어느 것이 타당한지, 감사를 선출하지 못한 경우 입주자대표회의 구성, 의결과 관리사무소 회계처리는 가능한지
- 248. 보궐선거에 당선된 8개월 동안 동대표를 역임한 사람이 그 후 동대표에 한 번 더 당선된 임기를 마쳤다면 중임에 해당하는지
- 249. 남편이 소유자인 세대에서 부인이 동별 대표자를 중임한 경우, 남편도 동별 대표자 중임제한에 해당되는지
- 250. 주택법령에 따른 동대표의 결격사유인 금치산자, 한정치산자, 파산자에 대한 사실 확인을 할 수 있는 방법은
- 251. 입주자대표회의 이사를 동별 대표자 구성원 과반수의 찬성 없이 입주자대표회의 회장이 지명하여 선출할 수 있는지
- 252. 입주자대표회의 회장 선거에 3명의 동별 대표자가 입후보하여 선거를 진행하였으나, 당선자가 결격사유에 해당되어 당선 무효를 결정하였을 경우, 차순위자를 당선자로 결정할 수 있는지, 재선거를 해야만 한다면 기존 후보자 2명으로 재선거해야 하는지
- 253. 감사를 2명 선출하는데 3명이 입후보하여 선거 전(前)일에 1명이 사퇴하였을 경우, 단수 후보로 보아야 하는지 복수 후보로 보아야 하는지, 감사 재선거를 실시할 때, 종전에 사퇴한 감사 후보도 다시 재선거에 후보 등록할 수 있는지

4. 동별 대표자 및 입주자대표회의 임원 해임

- 254. 입주자대표회의 회장이 전체 입주자 등의 1/10 이상이 투표하고 투표자 과반수가 찬성해 회장직에서 해임된 경우 해당인이 계속 동대표 자격을 유지할 수 있는지
- 255. 입주자대표회의 출범 후 8개월 동안 한 번도 동별 대표자 회의에 참석하지 않고 있는 동별 대표자에 대한 해임 방법
- 256. 동별 대표자가 일정 횟수 이상 입주자대표회의에 불참한 경우 해임할 수 있는지
- 257. 동별 대표자 해임사유에 입주자대표회의 3회 이상 연속 불참을 규정할 수 있는지
- 258. 벌금 200만원이 부과되어 항소 중인 상태에서 선거관리위원회에서 그 결과만을 가지고 동별 대표자를 해임할 수 있는지
- 259. 고의로 학력 밝히기를 거부하는 입주자대표회의 구성원은 해임사유에 해당하는지
- 260. 주차관리규정을 위반한 경우 동별 대표자 해임사유에 해당 되는지

- 261. 입주자대표회의에서 알뜰시장 수입을 부녀회에서 관리하도록 의결한 경우, 이를 근거로 해임을 의결할 수 있는지
- 262. 불법을 저지르거나 한 것은 없는데 입주민의 의견을 받아드리지 않고 독단적인 부당한 경우에도 해당 동대표를 선관위에 해임 선거를 요청할 수 있는지, 동별 대표자 해임 투표도 온라인으로 가능한지
- 263. 임기가 끝나고 난 뒤에 해임 절차가 완료되어도 동별 대표자에 해임된 것으로 볼 수 있는지
- 264. 동별 대표자가 다른 동별 대표자와 함께 일괄 사퇴한 경우에도 4년이 지나야 다시 동별 대표자가 되어 입주자대표회의의 회장으로 선출될 수 있는지
- 265. 동별 대표자 사퇴서를 제출하여 관리사무소장이 회장에게 사퇴서를 전달한 후 동별 대표자가 사퇴 의사를 철회할 경우 사퇴에 해당하는지
- 266. 동별 대표자가 단지 내 다른 동으로 이사를 가면서 사퇴서를 제출하였고, 4년이 경과하기 전에 이사간 동에서 동별 대표자에서 당선된 경우 동별 대표자 자격이 유효한지
- 267. 입주자대표회의 임원(회장, 감사 등)의 “직위해제”가 가능한지 여부 및 절차는
- 268. 주민 직접투표로 선출된 감사가 사임하면 감사직만 사임하는 것인지 아니면 동별 대표자 및 감사직을 모두 사임하는 것인지
- 269. 동별 대표자가 사직서를 제출하고 정기회의에 불참하였다가 다음번 정기회의에 참석하여 동별 대표자 활동을 다시 하겠다고 한 경우 자격유지 여부

IV 선거관리위원회

1. 선거관리위원회 구성 및 운영

- 270. 선거관리위원회 규정의 제, 개정은 어디에서 하는지
- 271. 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동별 대표자를 선출할 수 없는지, 선거관리위원회 업무를 관리사무소에서 시행하여 동별 대표자를 선출할 수 없는지
- 272. 선거관리위원회 위원이 되고자 하는 입주자등이 없어 선거관리위원회를 구성하지 않으려고 하는데 가능한지
- 273. 선관위나 입대위 회의 출석수당에 관한 관리규약을 개정한 경우 개정 전 회의에 대해서도 개정 규약을 적용할 수 있는지,
- 274. 관리방법 변경과 관련, 선거관리위원에서 입주민 투표 업무는 입주자대표회의에 위임하고 선거 관리위원회에서는 개표 업무만 진행하기로 의결한 것이 적법한지
- 275. 아파트 선거관리위원회 구성이 되지 않으면 동대표를 선출할 수 없는지
- 276. 입주자대표회의 의결로 입주자대표회장이 선거관리위원회 위원장 업무 대행을 하기로 했을 경우 해당 회장을 선거관리위원으로 볼 수 있는지
- 277. 본인 동의를 얻어 범죄경력을 공개하는 내용으로 선거관리규정을 개정하고, 본인이 공개를 거부 할 경우 선거관리위원회가 그 내용을 입주민에게 알려도 되는지

2. 선거관리위원회 위원 선임 및 해임

- 278. 선거관리위원 전원 사퇴에 따라 선거관리위원을 다시 위촉한 경우, 선거관리위원의 임기는
- 279. 현 선거관리위원회 위원과 임기가 중첩되게 차기 선거관리위원회 위원을 위촉해도 되는지
- 280. 선거관리위원회 피선거권과 관련, 관리규약으로 자생단체(부녀회, 경로회 등)의 임원인 자는 위원이 될 수 없도록 한 것의 적법성 여부
- 281. 선거관리위원회 위원의 “해임”은 무슨 근거로 집행하여야 하는지
- 282. 선거관리위원회 위원을 모집함에 있어 모집 인원 초과 시 공개 추첨을 한다고 게시하였는데, 공개 추첨을 하지 않고 관리규약에 의거하여 추천으로 선거관리위원회 위원이 선출되었을 경우 유효 여부
- 283. 해당 아파트 1기(임기: '11.10.14~'13.10.13) 선거관리위원회 위원이 '13.9.26일 사퇴하였는데 2기 선거관리위원회 위원으로 위촉이 가능한지
- 284. 세입자도 아파트 선거관리위원회 위원이 될 수 있는지
- 285. 소유자이면서 해당 공동주택에 거주하고 있으나 주민등록을 마치지 아니한 경우 해당 아파트 선거관리위원이 될 수 있는지, 위원장 포함 3인으로 선관위 구성이 적법한지
- 286. 주민등록은 아파트로 돼 있으나 실제 거주는 하지 않고 있다면 선거관리위원이 될 수 있는지
- 287. 선관위원이 임기 도중 타 지역으로 이사를 갔을 경우 자격 유지가 가능한지
- 288. 관리규약으로 <선거관리위원의 임기는 연임할 수 있다>고 규정할 때 선거관리위원 본인의 연임 의사만 있으면 가능한지, 다시 위촉하여야 하는지
- 289. 선거관리위원으로 활동 중 통장에 위촉이 됐을 경우 선거관리위원 자격상실 사유가 되는지

3. 선거관리 등

- 290. 동별 대표자의 선거관리를 함에 있어서 투표 및 개표 참관 업무를 보조하는 인력을 두려는 경우, 관리규약 또는 선거관리위원회 규정으로 규정하여야 하는지
- 291. 입주자대표회의 회장 및 감사를 선출하기 위한 선출 공고 기간은 며칠인지
- 292. 동별 대표자가 복수로 출마할 경우 방문투표를 할 수 있는지, 선거관리규정에 명시하면 가능한지
- 293. 동별 대표자 선거 및 입주자대표회의 임원 선거 시 방문투표를 하는 것은 주택법령에 위배되는 것이 아닌지
- 294. 투표일에 개표를 해 투표율이 저조할 경우 다음날 하루 투표일을 연장해 방문투표를 할 수 있는지
- 295. 회장, 감사 선거에서 방문투표가 가능한지, 투표소 투표 후 투표율이 미달할 경우 방문투표를 할 수 있는지, 투표율 미달로 선출하지 못한 경우 입대의 과반수 찬성으로 선출할 때 그 후보자를 선출해도 되는지
- 296. 관리규약상 동별 대표자 선거를 선거관리위원회가 정한 시간대로 투표를 할 수 있다고 하는데 이것이 보통·평등·직접·비밀선거 원칙에 위반되는 것인지
- 297. 동별 대표자와 회장, 감사 선거를 동시에 실시하는 것이 타당한지, 공고상으로 지정된 날짜에 투표를 했지만 투표율이 미달한 경우 구가로 방문투표를 해도 되는지

- 298. 동별 대표자 후보자가 선거당일 본인의 투표를 마쳤음에도 투표소에서 머물며 선거인에게 인사 등을 한 것이 주택법령에 위반되는 사항인지
- 299. 동대표 후보 등록이 정원의 과반수에 미달한 경우 선관위원회에서 후보등록을 무효처리한 후 재공고를 통하여 모든 동에서 동대표 후보자를 다시 등록하도록 할 수 있는지
- 300. 선거관리위원회 위원의 선임은 반드시 관리규약으로 정한 내용에 따라야 하는지, 입주자대표 회의에서 선거관리위원과 별도로 선거 참관인 등을 선임할 수 있는지
- 301. 후보등록 마감시간까지 등록서류를 제출할 수 없는 후보자가 미리 관리사무소에 연락한 경우 다음날 해당서류를 선거관리위원회에 전달해도 인정이 되는지
- 302. 동별 대표자의 학력에 관한 조희 민원이 선거관리위원회로 접수된 경우, 선거관리위원회에서 해당 학교에 조희를 할 수 있는지
- 303. 회장 직접선거를 할 때 선거운동 등에 필요한 현수막 등의 제작비가 발생한 경우 그 경비를 공동 운영 경비에서 집행하도록 정한 사항이 있는지
- 304. 선거관리위원회 규정에 선거일에 사퇴해 후보자가 1인이 된 때에는 후보자가 1인이 아닌 것으로 본다는 규정이 있는 경우 하루 전에 사퇴한 경우에도 상기 규정이 적용되는지

V 관리비 및 사용료 등

1. 관리비 부담 및 징수

- 305. 현재 50% 미만이 입주하여 사업주체가 관리하고 있는 경우 미분양 세대의 관리비에치금 누가 부담하는 것인지
- 306. 관리비에치금을 관리비에 통합하여 부과할 수 있는지
- 307. 선수예치금을 받아두는 목적이 무엇인지, 선수예치금을 관리업체가 유용했다면 어떤 대처를 해야 하는지
- 308. 관리규약준칙에는 관리비 가구별 부담액 산정방법에 관해 예산제로 규정하고 있는데 반드시 예산제로만 관리규약을 정해야 하는지
- 309. 관리비 등의 계좌에 입대의 회장의 개인 인감을 등록하면 위법인지
- 310. 입주자대표회의가 주관한 주민화합잔치의 행사 지원을 위해 관리사무소 직원이 휴일에 근무한 경우 지급해야 할 연장(휴일)근로수당이 행사비인지 아니면 인건비(노무비)인지
- 311. 소송 당사자가 선거관리위원회 및 입주자대표회의일 경우 변호사 수임료 등 소송 관련 제반비용을 관리비로 지출이 가능한지
- 312. 선거관리위원회 해임 절차를 진행한 후 선거관리위원회를 재구성 하였으나, 해임된 선거관리위원이 소송을 제기한 경우 소송비용을 관리비등에서 지출할 수 있는지
- 313. 동별 대표자의 불법행위 및 개인소송사건의 변호사수임료를 관리비로 지출해도 되는지
- 314. 미분양으로 해당 세대가 비어있는 경우 해당 세대의 관리비는 누가 부담하는지

- 315. 입주지정기간에 발생하는 미입주 세대의 관리비는 누가 부담하는 것인지
- 316. 임대와 분양 혼합단지의 경우 승강기 정밀안전검사 비용을 임대사업자와 분양세대가 부담을 해야 하는 건지, 관리비에 부과를 해야 하는 건지
- 317. 승강기를 사용하지 않는 1, 2층 가구에 승강기 관련비용(유지비, 수리비, 공동전기료 등)을 부과하는 것에 대한 정확한 법률적 해석 요청
- 318. 1, 2층을 포함한 전 세대에 승강기의 수선유지비를 균등부과 하는 것이 타당한지
- 319. 관리규약준칙의 내용에 대해 승강기를 사용하지 않는 세대(1~2층)에서 승강기 유지비를 내지 않는 것이 맞다는 해석이 타당한지
- 320. 아파트 500세대에 2층인데 승강 시설유지비를 내는 것이 맞는지
- 321. 주민운동시설 위탁시 운동기구 구입비 부과는 어떻게 하는지
- 322. 중앙난방방식 아파트에서 세대가 비어 있을 경우 그 소유자(경락자 포함)에게 난방비를 부과하는 것이 타당한지
- 323. 아파트 입주 전 사전 관리비(관리, 청소비 등)의 부담주체는 누구인지, 입주자대표회의가 구성되기 전까지 주택관리업자의 위탁관리수수료 부담은 사업주체가 해야 하는지
- 324. 입주자대표회의가 구성되기 전 위탁수수료는 사업주체가 부담해야 하는지.
- 325. 태풍으로 아파트 옥상에 설치된 벤추레이터가 추락하여 주차장에 주차된 차량에 피해를 준 경우 전액 관리비에서 보상해 줄 경우 위법 여부와 다른 처리 방법은
- 326. 세입자가 이사를 나가며 관리비를 정산하고 며칠 후 이사를 온 경우 이사 오기 전까지 거주하지 않는 동안의 관리비 산정이 어떻게 되는지
- 327. 아파트에서 이사 나온 후 관리비 자동이체 계좌를 해지하지 못하여 관리비가 계속 인출되었음. 관리사무소에 기 지급 된 관리비 반환 요청을 하였으나 관리사무소에서는 반환 의무가 없다고 하는데 이럴 경우 어떻게 해야 하는지
- 328. 아파트 관리비에 대한 검사 방법과 요령을 문의합니다.
- 329. 관리사사무소에서 현금 시재액을 사용에 관한 질의
- 330. 관리비 고지서 내역을 보니 총회에 불참석했다는 이유로 벌금 1만원을 강제 부과 하였는데 가능한 것인지
- 331. 관리규약으로 정하여 부과하는 위반금을 관리비 고지서에 포함하여 부과할 수 있는지

2. 사용료 부담 및 징수

- 332. 난방비 사용량이 0m³인 세대가 있어서 관리실에 문의하니 난방비는 기본요금과 사용요금이 따로 있는데 사용량 0인 세대는 평형으로 부과하고 있다고 하는데 맞는 것인지
- 333. 주민운동시설의 관리와 운영에 필요한 비용을 관리비로 산정하여 주민운동시설을 사용하지 않는 입주자에게도 부담시킬 수 있는지, 아니면 사용료로 산정하여 해당 시설의 사용자에게만 부담시켜야 하는지
- 334. 주민운동시설 운영비용을 관리비로 전 세대에 부과하고자 하는데 가능한 것인지

- 335. 커뮤니티시설의 인건비, 운영비 등 관련 비용을 사용자에게만 부과할 수 있는 것인지, 전 가구에 동일하게 일정 금액을 부과할 수 있는지
- 336. 커뮤니티시설 시설에서 발생한 비용을 관리비에 포함시켜 모든 세대에 비용을 부과 할 수 있는지
- 337. 아파트에서 한전과의 계약은 단일계약으로 하고 입주민에게 종합계약 방식으로 전기료를 부과 할 수 있는지
- 338. 전기요금 계약방식이 작년에 종합계약에서 단일계약으로 변경 되었는데 입주민에게 부과방법은 종합계약에서 계산하는 방법으로 부과하고 있는데 문제가 없는지
- 339. 아파트의 전기료를 한국전력에서 부과한 금액과 차이가 나게 관리사무소에서 부과하고 있는데 이러한 전기료 부과방식이 합당한 것인지
- 340. 한국전력공사와 전기 사용계약은 단일계약방식으로 했고 관리규약에는 각 가구 부과방법을 종합계약방식을 적용하도록 개정했을 경우 개정 관리규약의 효력이 있는지
- 341. 한국전력에서 단전세대의 전기료를 차감한 후 전기료를 부과할 경우 차감된 전기료를 제외하고 전기료를 부과해야 하는지
- 342. 임의로 가구당 수도요금을 추가 징수할 수 있는지
- 343. 전기료와 수도료를 사용한 것보다 더 부과해 잉여금이 발생했고, 잉여금으로 경비실 통합 공사비로 사용하는 것이 적합한 것인지
- 344. 관리비 고지서에 주차비를 같이 부과 할 수 있는지
- 345. 주차비를 부과하여 주차시설충당금 명목으로 적립한 것을 조경공사 비용으로 전용할 수 있는지
- 346. 주민운동시설을 전문적인 운영업체에게 보증금 및 월 임대료를 받고 위탁 운영할 수 있는지, 외부인이나 입주자등에게 입회비 등을 받고 운영할 수 있는지
- 347. 근린생활시설인 노인정에 사용료(전기료, 수도료)를 부과하면서 같은 근린생활시설인 운동시설 사용료는 공용 부과하는 것이 형평성 문제가 없는지
- 348. 관리규약을 개정하여 총무 수당을 신설하고 시행일을 정하였는데 관리규약 개정 전에 사퇴한 총무에게 총무 수당을 격려금이라는 이름으로 잡수익에서 지급하기로 결정할 수 있는지
- 349. 입주자대표회의 회장의 업무추진비 사용내역(영수증 첨부 등)을 구비해야 하는지
- 350. 관리비 내역에 유선방송수신료가 부과되고 있는데 우리 집은 별도로 유선방송회사와 인터넷 및 TV 수신 관련하여 계약 후 현재 방송을 보고 있음. 이 경우 이미 관리비로 부과된 유선방송수신료를 환급받을 수 있는지
- 351. 아파트에서 계약한 유선방송이 아닌 다른 케이블방송을 시청하는데도 관리비에 유선방송수신료가 부과되었음. 이 경우 어떻게 해야 하는지
- 352. 관리비가 다른 아파트에 비해 높은데 이의 제기는 가능한지, 매달 시간이 안 맞아 소독을 하지 못했는데 소독비를 내야 하는지, 수선 유지비나 화재보험료는 이사 때 돌려받을 수 있는지, 세대 인터넷은 누가 고쳐야 하는지

3. 잡수입 사용 등

- 353. 「주택법 시행령」 제55조제2항에 따라 잡수입의 관리를 관리주체가 하도록 되어 있는 조항이 2014.4.24일자로 삭제되었는데 그렇다면 잡수입의 관리를 어떻게 해야 하는 건지
- 354. 잡수입의 징수, 사용 등을 부녀회에서 주관할 수 있는지
- 355. 입주자대표회의 명의의 잡수입 통장을 명의만 그대로 둔 채 인감을 부녀회 명의로 바꾸는 것이 가능한지
- 356. 아파트의 잡수입을 입주자대표회의 의결을 통해 마을 이장의 활동비와 동별 대표자, 부녀회, 노인회 등의 단합대회 비용으로 지출이 가능한지
- 357. 분양·임대 혼합단지의 경우 한국전력에서 받은 검침수당은 분양세대에서 기여한 잡수입인지 임대세대에서 기여한 잡수입인지
- 358. 전기검침수당을 입주자대표회의 의결에 따라 관리직원이 복리후생비로 사용해도 되는지
- 359. 한국전력에서 지급하는 검침수당은 직원에게 지급하는 것인지, 아파트의 수입으로 처리하여야 하는지
- 360. 옥상에 설치된 이동통신 중계기 임대료 수익이 해당 동 입주민의 수익금인지, 전체 입주자 등의 수익금인지
- 361. 법률자문에 소요되는 비용을 관리비 지급수수료 및 잡지출로 사용할 수 있는지 여부
- 362. 소송비용 등을 잡수입에서 지출 가능한지
- 363. 대지권등기 소송 및 법률자문 등에 소요되는 비용을 예비비 또는 잡수입으로 사용할 수 있는지
- 364. 아파트 주변 대형 할인마트의 납품차량으로 인한 소음으로 1개 동 입주민들이 피해를 보고 있어 이와 관련한 소송을 진행하려고 할 경우 소송비용 사용 방법
- 365. 동별 대표자를 배임혐의로 고발한 경우 동별 대표자들의 법률비용 등을 잡수입, 입주자대표회의 운영비, 장기수선충당금, 예비비 등에서 지출이 가능한지, 입주자대표회의 회장에게 벌금 및 과태료가 부과되면 어느 계정에서 지출해야 하는지
- 366. 경로당 관광 지원금을 주민공동비용에서 내야 하는 건지, 관리실 워크숍, 체력단련비를 주민비용에서 내는 것이 맞는지, 부녀회, 족구회, 테니스회, 등산회 등 사조직 모임이 쓰는 시설에 관리비를 지출하는 것이 정당한지
- 367. 잡수입을 입주자대표회의 의결로 동대표에게 상조비를 지급해도 되는지
- 368. 예전 선관위위원장, 자생단체 임원, 예전 동대표 등의 연말송년 모임에 소요되는 비용을 자생단체 활성화금으로 사용이 가능한지
- 369. 색소폰 연주회 행사를 임대의 의결로 잡수입에서 지출가능한지 여부
- 370. 관리규약 및 사업계획에 따라 노인회에 공동체 활성화 및 주민자치활용 기금을 지급하려고 하는데 가능한지
- 371. 차량차단기 설치비를 잡수입으로 선지출한 뒤 주차충당금을 징수해 해당 비용을 충당하고, CCTV 보강공사에 잡수입을 사용하고자 할 경우 그 절차는?
- 372. 잡수입을 어버이날 선물 구입비로 지출 시 관리사무소장이 전화로 동별 대표자에게 의견수렴을 해 지출한 경우 타당한지

4. 예비비

- 373. 관리규약에 따라 잡수입에서 예비비를 적립할 때 예비비 적립은 매월 적립해야 하는 건지, 회기 마감 후 결산시 예비비 적립을 하고 그 예비비적립금을 사용하고 남은 잔액을 회기말에 장기수선충당금으로 적립해야 하는지
- 374. 소송비용을 예비비적립금으로 사용할 수 있는지
- 375. 입주자대표회의 회장에게 부과된 과태료는 어느 계정에서 지출해야 하는지
- 376. 입주자대표회의 회장이 아파트 업무 수행 중 명예훼손으로 벌금형을 받았을 때 이를 아파트 돈으로 지급할 수 있는지
- 377. 외부단체인 00지역 생활체육회에 입주자대표회의 의결로 관리비(예비비 등)에서 회비 지출이 합법적으로 가능한지
- 378. 예산서 수립시 잡지출 지출항목을 편성하고 예산에 의거 매월 해당 항목의 발생비용을 잡지출로 처리하고 있는데, 이 부분을 잡지출로 처리하지 않고 예비비로 처리해도 되는지

5. 관리비 체납

- 379. 아파트 관리비 회계처리시 관리비 연체금과 주차비, 임대료 미수금을 수입으로 잡지 않고 있는 바, 이에 대하여 수입계정을 해야 하는지
- 380. 관리비 장기연체세대에 대하여 급수 중단이나 제한급수가 가능한지

6. 회계감사

- 381. 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하는 공사에 대해 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행한 경우, 관리주체는 하자보수보증금의 사용내역에 대해 감사인의 회계감사를 받아야 하는지
- 382. 2015년부터 시행되는 외부회계감사 의무 조항이 5년 후 분양예정인 공공임대주택에도 적용되는지
- 383. 금년부터 300세대 이상의 아파트에 외부회계감사를 받게 되어있는데 2015회계년도인지, 2014년분을 금년 초에 받는 것인지
- 384. 외부 회계감사를 실시할 때 계약서에 어떤 내용이 기재되어야 하는지
- 385. 외부회계감사에 대해 입주자들에게 동의를 얻어 생략 하는 것이 가능한지
- 386. 회계연도 2014년 1월부터 12월까지의 회계감사를 2015년 10월까지 받아야 하는지, 입주자대표회의 의결에 의해 2014년분을 포함하여 3년분 또는 그 이상을 받아도 되는지

7. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비

- 387. 입주자대표회의 운영비의 용도 및 사용금액에 대한 핵심적 · 구체적인 내용을 공동주택관리규약에 직접 규정하여야 하는지

- 388. 입주자대표회의를 소집하였으나 의결정족수에 미달하는 인원이 참석하여 회의를 진행하지 못한 경우, 해당 회의를 회의 회차로 인정할 수 있는지, 참석자에게 출석수당을 지급할 수 있는지
- 389. 관리규약으로 정한 입주자대표회의 운영비에 정기회의 후 실시하는 동별 대표자 식사비가 포함돼 있지 않을 경우 운영비로 식사를 할 수 있는지
- 390. 입주자대표회의가 구성되지 않아 기존 입주자대표회의 회장이 직무를 수행할 경우, 업무추진비를 지급할 수 있는지
- 391. 입주자대표회의 의결로 관리규약과 달리 입대의 회의 출석 수당을 지급하지 않을 수 있는지
- 392. 입주자대표회의 회장의 업무추진비 외에 회장 차량유류대, 회식비 등을 입주자대표회의 의결 없이 회장 권한으로 지출할 수 있는지

VI 관리규약

1. 관리규약 운영

- 393. 최초 관리규약을 제정할 때 입주자등이 관리규약에 동의하지 않을 경우 관리규약의 수정을 요청할 수 있는지, 사업자가 제시하는 관리규약이 관리규약준칙과 다를 경우, 준칙을 따를 것을 요구하고 사업자가 이를 이행하도록 할 수 있는 법적 근거가 있는지, 사업주체가 제안한 관리규약이 주택법령 등에 위배될 경우, 입주자들이 이를 고치기 위해 할 수 있는 방안이 있는지
- 394. 아파트 관리규약과 경기도 표준관리규약 중 어느 것이 우선 적용되는 것인지
- 395. 잔여임기가 180일 미만일 경우는 임기의 횟수에 산정하지 아니한다고 규정한 관리규약 조문이 타당한지
- 396. 어린이집 운영자를 새로 정하는 경우 입주자등의 과반수 동의를 얻어 계약할 수 있는지
- 397. 아파트 내 보육시설의 계약기간이 끝나서 재계약을 하려고 하는데 원생들의 학부모에게 설문조사를 해야 하는지
- 398. 관리비등 체납에 따른 단전, 단수가 관리규약으로 가능한지
- 399. 애완견 · 고양이 등의 사육문제로 주민들 간에 마찰이 심하여 관리주체에 계속 건의하고 있는바 적법한 방법이 있는지
- 400. 공동주택 단지 내에서 애완견을 사육할 경우 이웃에 소음으로 인한 피해가 발생하게 되는데 이에 대해 조치할 수 있는 방법이 있는지
- 401. 「주택법 시행령」 제57조제1항제20호를 위반할 경우에는 임대위에서는 어떠한 행정조치 또는 벌칙에 해당하는지
- 402. 세대 간 흡연 문제로 윗층 아래층간에 분쟁이 있는 경우 관리주체가 안내문 붙이고 방송을 하는 것 외에 다른 방법이 있는지

- 403. 애완견을 사육할 경우 이웃에 소음으로 인한 피해가 발생하게 되는데 이에 대한 조치할 수 있는 방법이 있는지, 아래층 베란다에서 흡연할 경우 연기가 위층으로 올라오는데 이에 대한 제지할 수 있는 방법이 있는지
- 404. 아랫집의 담배 연기로 고통을 받고 있데 중앙정부에서 비흡연자의 건강에 대한 권리를 지킬 수 있도록 노력해 주기 바람
- 405. 아래층에서 담배를 피우면 담배 냄새가 저희 집 창문으로 들어오는데 법적으로 제지할 수 있는 방법이 있는지
- 406. 관리규약에 단지 내에 2.5톤 이상 차량은 주차할 수 없도록 규정하고 있는데 이를 위반할 경우 처리 할 수 있는 방법이 있는지
- 407. 당 아파트는 에어컨 실외기 설치 장소가 마련돼 있으나 해당 장소에 실외기를 설치하지 않고 발코니에 실외기를 설치했을 때 통제할 수 있는 관련 법규가 있는지
- 408. 어린이집 운영자 선정을 하려고 하는데, 주민은 구립어린이집 유치를 희망하고 있으며 입주자 대표회의에서는 입주자등의 과반수 동의를 얻어야 의결할 수 있다고 하는데 입주민 과반수 동의가 규약이나 법률상 강제사항인지
- 409. 입주 세대에 포함되는 외국인이 임차권자인 법인으로부터 대리권을 위임받아 선거권을 행사하는 것이 타당한지

2. 관리규약 개정 및 신고

- 410. 관리규약 제·개정안을 공고할 때 인터넷 홈페이지가 없는 공동주택의 경우에는 해당 공동주택의 게시판에만 공고해도 되는지
- 411. 관리규약 개정을 추진하기 위한 투표방법, 투표일정 등에 관한 세부 규정 항목이 없을 경우, 해당 사항을 선관위에서 의결해야 하는지
- 412. 입주자대표회의 과반수 찬성과 입주민 과반수 찬성으로 관리규약 개정 후 입주자대표회의 회장에게 신고를 요청했으나 거부하는 경우 처리 방안
- 413. 입주자 등의 10분의 1 이상이 관리규약 개정 제안을 한 경우 반드시 관리사무소장이 입주민에게 그 개정안을 제안하는 절차를 거쳐야 하는지, 관리규약 개정안에 대해 입주자 등의 과반수 찬성을 얻었으나 입주자대표회의 회장이 이를 공포하지 않을 경우는 해당 관리규약은 효력이 없는 것인지
- 414. 현재 관리규약 개정(안)에 대해 주민 의견을 개진하거나 제안을 하고 싶은 주민은 제안기간 동안 제시하라는 공고문이 게시판에 부착되어 있으나, 달라진 개정안에 대해서는 조문대비표 등 게시된 것도 없고 개별통지도 없는 경우 절차상 문제가 없는지
- 415. 관리규약 개정에 대한 찬반 투표, 개표 업무는 선거관리위원회에서 하기로 결정했으나 선거관리위원회에서 투·개표 업무를 거부할 경우 그 업무는 누가 해야 하는지
- 416. 관리규약 개정 투표를 실시하여 개표 결과 찬, 반 모두 과반수가 되지 않을 경우에는 규약 개정은 자동 폐기인지, 재투표를 해야 되는지

입주자등의 과반수라 함은 실제 입주자를 말하는지 아니면 선거인명부에 등재되어 있는 입주자를 말하는지

입주민이 규약 개정(안) 찬·반 투표를 실시할 때 통장들이 조직적으로 개입해서 어느 한쪽으로 투표

417. 관리규약 개정(안) 찬·반 투표를 실시할 때 통장들이 조직적으로 개입해서 어느 한쪽으로 투표 하라고 홍보 하고 있는데 가능한지

418. 임대주택에서 분양전환 된 단지의 최초의 관리규약 제정은 어떻게 하는지

419. 관리규약을 개정하는 경우 그 시행일은 어떻게 정해야 하는지

420. 관리규약 개정(안)에 관한 적법한 절차를 통해 관리규약 개정안이 통과된 경우 개정된 관리규약의 효력 발생시점

421. 입주자대표회의 회장이 없을 경우에 관리규약 개정은 어떻게 하는지

422. 동별 대표자 임기를 관리규약 개정을 통하여 연장할 수 있는지

423. 동대표가 선출되지 않은 선거구와 동대표가 선출된 선거구를 하나의 선거구로 통합하는 내용을 포함한 관리규약을 개정(안)한 후 기존 대표자를 사퇴시키고 재선거를 실시해도 되는지

424. 입주자대표회의 운영비(관리규약에 규정)를 임대료에서 증액 가능한지

425. 관리규약상 선거구당 2명을 선출하도록 되어 있는 선거구를 분리하여, 1개 선거구당 1명의 동별 대표자를 선출하고자 할 경우 반드시 관리규약을 개정(안)한 후 시행해야 하는지

426. 두 개 단지 공동관리 중, 관리비 중 일부(직원 인건비, 승강기유지비, 청소비 등)를 별도 부과기로 하는 경우 관리규약 개정 후 시행해야 하는지

427. 의무관리대상 아파트가 아닐 경우 관리규약 제정은 주택법을 따라야 하는지

428. 비의무관리 대상 공동주택의 관리규약에 관리규약준칙과 다른 부분이 유효한지, 비의무관리 대상 아파트이라도 주택법상 반드시 따라야하는 강제조항은 무엇인지

