공동주택관리법 시행령

[시행 2024. 6. 11.] [대통령령 제34566호, 2024. 6. 11., 일부개정]

국토교통부 (주택건설공급과-하자보수) 044-201-3378
국토교통부 (주택건설공급과-사업자선정) 044-201-3368
국토교통부 (주택건설공급과-관리비) 044-201-3380
국토교통부 (주택건설공급과-입주자대표회의) 044-201-3375
국토교통부 (주택건설공급과-장기수선계획, 행위허가) 044-201-3377

제1장 총칙

제1조(목적) 이 영은 「공동주택관리법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(의무관리대상 공동주택의 범위) 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제2호마목에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하는 방법을 말한다.
[전문개정 2020. 4. 24.]

제2장 공동주택의 관리방법

제3조(관리방법의 결정 방법) 법 제5조제2항에 따른 공동주택 관리방법의 결정 또는 변경은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 한다. <개정 2021. 10. 19.>

1. 입주자대표회의의 의결로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성
2. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 제안하고 전체 입주자등의 과반수가 찬성

제4조(자치관리기구의 구성 및 운영) ① 법 제6조제1항에서 "대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비"란 별표 1에 따른 기술인력 및 장비를 말한다.

② 법 제6조제1항에 따른 자치관리기구(이하 "자치관리기구"라 한다)는 입주자대표회의의 감독을 받는다.

③ 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다) 과반수의 찬성으로 선임한다.

④ 입주자대표회의는 제3항에 따라 선임된 관리사무소장이 해임되거나 그 밖의 사유로 결원이 되었을 때에는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 한다.

⑤ 입주자대표회의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없다.

제5조(주택관리업자의 선정 등) ① 법 제7조제1항제1호에 따른 전자입찰방식의 세부기준, 절차 및 방법 등은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

② 법 제7조제1항제2호에서 "입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식"이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다.

1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것. 이 경우 다음 각 목의 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
   가. 입찰의 절차
   나. 입찰 참가자격
   다. 입찰의 효력
   라. 그 밖에 주택관리업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항
2. 삭제<2023. 6. 13.>
3. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것

4. 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정할 것

③ 법 제7조제2항 전단에 따라 입주자등이 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구하려면 전체 입주자등 과반수의 서면동의가 있어야 한다.

제6조(공동주택관리기구의 구성·운영) ① 법 제9조제1항에 따라 공동주택관리기구는 별표 1에 따른 기술인력 및 장비를 갖추어야 한다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 법 제8조에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하는 경우에는 공동관리 또는 구분관리 단위별로 법 제9조제1항에 따른 공동주택관리기구를 구성하여야 한다.

제7조(혼합주택단지의 관리) ① 법 제10조제1항에 따라 혼합주택단지의 입주자대표회의와 임대사업자가 혼합주택단지의 관리에 관하여 공동으로 결정하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제5조제1항에 따른 관리방법의 결정 및 변경
2. 주택관리업자의 선정
3. 장기수선계획의 조정
4. 장기수선충당금(법 제30조제1항에 따른 장기수선충당금을 말한다. 이하 같다) 및 특별수선충당금(「민간임대주택에 관한 특별법」 제53조 또는 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따른 특별수선충당금을 말한다)을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항
5. 법 제25조 각 호 외의 부분에 따른 관리비등(이하 "관리비등"이라 한다)을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 혼합주택단지에서는 제1항제4호 또는 제5호의 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 각자 결정할 수 있다.

1. 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 별개의 동(棟)으로 배치되는 등의 사유로 구분하여 관리가 가능할 것
2. 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하지 아니하고 각자 결정하기로 합의하였을 것

③ 제1항 각 호의 사항을 공동으로 결정하기 위한 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 이뤄지지 않는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 결정한다.<개정 2020. 4. 24.>

1. 제1항제1호 및 제2호의 사항: 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정
2. 제1항제3호부터 제5호까지의 사항: 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정. 다만, 다음 각 목의 요건에 모두 해당하는 경우에는 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 자가 결정한다.

가. 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 없을 것

나. 제33조에 따른 시설물의 안전관리계획 수립대상 등 안전관리에 관한 사항일 것

다. 입주자대표회의와 임대사업자 간 2회의 협의에도 불구하고 합의가 이뤄지지 않을 것

④ 입주자대표회의 또는 임대사업자는 제3항에도 불구하고 혼합주택단지의 관리에 관한 제1항 각 호의 사항에 관한 결정이 이루어지지 아니하는 경우에는 법 제71조제1항에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.

제7조의2(의무관리대상 공동주택 전환 등) ① 법 제10조의2제1항에 따라 의무관리대상 공동주택 전환 신고를 하려는 자는 입주자등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 국토교통부령으로 정하는 신고서를 제출해야 한다.

② 법 제10조의2제4항에 따라 의무관리대상 공동주택 제외 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을 포함한다. 이하 같다)은 입주자등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 신고서를 제출해야 한다.

[본조신설 2020. 4. 24.]

제8조(입주자등에 대한 관리요구의 통지) ① 사업주체는 법 제11조제1항에 따라 입주자등에게 입주예정자의 과반수가 입주한 사실을 통지할 때에는 통지서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 총 입주예정세대수 및 총 입주세대수
2. 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수
3. 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구
4. 사업주체의 성명 및 주소(법인인 경우에는 명칭 및 소재지를 말한다)

② 임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 준용하여 입주자등에게 통지하여야 한다.

1. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택을 같은 법 제43조에 따라 임대사업자 외의 자에게 양도하는 경우로서 해당 양도 임대주택 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때
2. 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택에 대하여 같은 조 제4호에 따른 분양전환을 하는 경우로서 해당 공공건설임대주택 전체 세대수의 과반수가 분양전환된 때

③ 사업주체 및 제2항에 따른 임대사업자는 입주자대표회의의 구성에 협력하여야 한다.

제9조(관리방법 결정 등의 신고) 법 제11조제3항에 따라 입주자대표회의의 회장은 공동주택 관리방법의 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다) 또는 변경결정에 관한 신고를 하려는 경우에는 그 결정일 또는 변경결정일부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다. <개정 2020. 4. 24.>

제10조(관리업무의 인계) ① 사업주체 또는 법 제10조의2제1항에 따른 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인(이하 "의무관리대상 전환 공동주택의 관리인"이라 한다)은 법 제13조제1항에 따라 같은 조 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날부터 1개월 이내에 해당 공동주택의 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계해야 한다. <개정 2020. 4. 24.>

② 법 제13조제2항에 따른 새로운 관리주체는 기존 관리의 종료일까지 공동주택관리기구를 구성하여야 하며, 기존 관리주체는 해당 관리의 종료일까지 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 기존 관리의 종료일까지 인계·인수가 이루어지지 아니한 경우 기존 관리주체는 기존 관리의 종료일(기존 관리의 종료일까지 새로운 관리주체가 선정되지 못한 경우에는 새로운 관리주체가 선정된 날을 말한다)부터 1개월 이내에 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다. 이 경우 그 인계기간에 소요되는 기존 관리주체의 인건비 등은 해당 공동주택의 관리비로 지급할 수 있다.

④ 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 법 제13조제1항에 따라 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 다음 각 호의 서류를 인계해야 한다. 기존 관리주체가 같은 조 제2항에 따라 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하는 경우에도 또한 같다.<개정 2017. 9. 29., 2020. 4. 24.>

1. 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 법 제32조에 따른 안전관리계획(이하 "안전관리계획"이라 한다)
2. 관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
3. 장기수선충당금의 적립현황
4. 법 제24조제1항에 따른 관리비예치금의 명세
5. 법 제36조제3항제1호에 따라 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황
6. 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항

⑤ 건설임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의2에 따른 공공건설임대주택을 말한다. 이하 같다)을 분양전환(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에 따른 임대사업자 외의 자에게의 양도 및 「공공주택 특별법」 제2조제4호에 따른 분양전환을 말한다. 이하 같다)하는 경우 임대사업자는 제1항 및 제4항을 준용하여 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다. 이 경우 제4항제5호의 "입주자"는 "임차인"으로 본다.<개정 2017. 9. 29.>

제3장 입주자대표회의 및 관리규약

제1절 입주자대표회의

제11조(동별 대표자의 선출) ① 법 제14조제3항에 따라 동별 대표자(같은 조 제1항에 따른 동별 대표자를 말한다. 이하 같다)는 선거구별로 1명씩 선출하되 그 선출방법은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 후보자가 2명 이상인 경우: 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출
2. 후보자가 1명인 경우: 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

② 사용자는 법 제14조제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제10항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실한다.<신설 2020. 4. 24., 2022. 12. 9.>

1. 공동주택을 임차하여 사용하는 사람일 것. 이 경우 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다.
2. 제1호 전단에 따른 사람의 배우자 또는 직계존비속일 것. 이 경우 제1호 전단에 따른 사람이 서면으로 위임한 대리권이 있는 경우만 해당한다.

③ 법 제14조제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 3개월을 말한다.<개정 2020. 4. 24., 2024. 4. 9.>

④ 법 제14조제4항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. <개정 2020. 4. 24., 2021. 1. 5.>

1. 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람
2. 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함한다)
3. 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
4. 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다.
5. 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
6. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람
7. 동별 대표자로서 임기 중에 제6호에 해당하여 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람

⑤ 공동주택 소유자 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 결격사유(법 제14조제4항 및 이 조 제4항에 따른 결격사유를 말한다. 이하 같다)는 그를 대리하는 자에게 미치며, 공유(共有)인 공동주택 소유자의 결격사유를 판단할 때에는 지분의 과반을 소유한 자의 결격사유를 기준으로 한다.<개정 2020. 4. 24.>

제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등) ① 법 제14조제6항에 따라 입주자대표회의에는 다음 각 호의 임원을 두어야 한다. <개정 2018. 9. 11.>

1. 회장 1명
2. 감사 2명 이상
3. 이사 1명 이상

② 법 제14조제10항에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다.<개정 2021. 10. 19., 2022. 12. 9.>

1. 회장 선출방법

가. 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출
나. 후보자가 2명 이상인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출
다. 후보자가 1명인 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
라. 다음의 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출
1) 후보자가 없거나 가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우
2) 가목부터 다목까지의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리규약으로 정하는 경우

2. 감사 선출방법
가. 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출
나. 후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자 순으로 선출
다. 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우: 후보자별로 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
라. 다음의 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출
1) 후보자가 없거나 가목부터 다목까지의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우(선출된 자가 선출필요인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함한다)
2) 가목부터 다목까지의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리규약으로 정하는 경우

3. 이사 선출방법: 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출

③ 입주자대표회의는 입주자등의 소통 및 화합의 증진을 위하여 그 이사 중 공동체 생활의 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사를 선임할 수 있다.

④ 입주자대표회의 임원의 업무범위 등은 국토교통부령으로 정한다.

제13조(동별 대표자의 임기 등) ① 법 제14조제10항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 한다. 다만, 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2018. 9. 11., 2019. 10. 22., 2020. 4. 24., 2022. 12. 9.>

1. 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우: 2년
2. 그 밖의 경우: 전임자 임기(재선거의 경우 재선거 전에 실시한 선거에서 선출된 동별 대표자의 임기를 말한다)의 남은 기간

② 법 제14조제10항에 따라 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다. 이 경우 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 않는다.<개정 2018. 9. 11., 2019. 10. 22., 2020. 4. 24., 2022. 12. 9.>

③ 제11조제1항 및 이 조 제2항에도 불구하고 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다.<개정 2018. 9. 11., 2020. 4. 24.>

④ 법 제14조제10항에 따라 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 해임한다.<개정 2018. 9. 11., 2020. 4. 24., 2021. 10. 19., 2022. 12. 9.>

1. 동별 대표자: 해당 선거구 전체 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임
2. 입주자대표회의의 임원: 다음 각 목의 구분에 따른 방법으로 해임
가. 회장 및 감사: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임. 다만, 제12조제2항제1호라목2) 및 같은 항 제2호라목2)에 따라 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사는 관리규약으로 정하는

절차에 따라 해임한다.

나. 이사: 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) ① 법 제14조제10항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다. <개정 2018. 9. 11., 2020. 4. 24., 2022. 12. 9.>

② 법 제14조제11항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.<개정 2017. 1. 10., 2018. 9. 11., 2019. 10. 22., 2020. 4. 24., 2021. 1. 5., 2022. 12. 9.>

1. 관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함한다. 이하 같다)
2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
3. 공동주택 관리방법의 제안
4. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함한다)
5. 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
6. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인
7. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 결산의 승인
8. 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준
9. 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
10. 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량
11. 법 제35조제1항에 따른 공동주택 공용부분의 행위허가 또는 신고 행위의 제안
12. 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
13. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(이하 "주민공동시설"이라 하며, 이 조, 제19조, 제23조, 제25조, 제29조 및 제29조의2에서는 제29조의3제1항 각 호의 시설은 제외한다) 위탁 운영의 제안

13의2. 제29조의2에 따른 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안

14. 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다)
15. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
16. 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
17. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 입주자대표회의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는 법 제14조제12항에 따라 제2항제12호에 관한 사항은 의결사항에서 제외하고, 같은 항 제14호 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항은 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결한다.<신설 2020. 4. 24., 2022. 12. 9.>

④ 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회장이 그 명의로 소집한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 회장은 해당일부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집해야 하며, 회장이 회의를 소집하지 않는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다.<개정 2020. 4. 24.>

1. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 때
2. 입주자등의 10분의 1 이상이 요청하는 때
3. 전체 입주자의 10분의 1 이상이 요청하는 때(제2항제14호 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항만 해당한다)

⑤ 입주자대표회의는 제2항 각 호의 사항을 의결할 때에는 입주자등이 아닌 자로서 해당 공동주택의 관리에 이해관계를 가진 자의 권리를 침해해서는 안 된다.<개정 2019. 10. 22., 2020. 4. 24.>

⑥ 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 아니 된다.<개정 2020. 4. 24.>

제15조(선거관리위원회 구성원 수 등) ① 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회(이하 "선거관리위원회"라 한다)는 입주자등(서면으로 위임된 대리권이 없는 공동주택 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함한다) 중에서 위원장을 포함하여 다음 각 호의 구분에 따른 위원으로 구성한다. <개정 2018. 1. 30.>

1. 500세대 이상인 공동주택: 5명 이상 9명 이하
2. 500세대 미만인 공동주택: 3명 이상 9명 이하

② 선거관리위원회 위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 제1항에도 불구하고 500세대 이상인 공동주택은 「선거관리위원회법」 제2조에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있다.

④ 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말한다) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정한다. 이 경우 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있다.

⑤ 선거관리위원회의 구성·운영·업무(법 제14조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인을 포함한다)·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정한다.

제16조(선거관리위원회 위원의 결격사유 등) 법 제15조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. <개정 2020. 4. 24.>

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람
3. 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

제17조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 조회) ① 법 제16조제1항 또는 제2항에 따라 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자에 대한 범죄경력의 확인을 경찰관서의 장에게 요청하여야 한다. 이 경우 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자의 동의서를 첨부하여야 한다. <개정 2018. 9. 11.>

② 제1항에 따른 요청을 받은 경찰관서의 장은 동별 대표자 후보자 또는 동별 대표자가 법 제14조제4항제3호·제4호 또는 이 영 제11조제4항제1호에 따른 범죄의 경력이 있는지 여부를 확인하여 회신해야 한다.<개정 2018. 9. 11., 2020. 4. 24.>

[제목개정 2018. 9. 11.]

제18조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) ① 법 제17조제1항 또는 제3항에 따라 시장·군수·구청장은 입주자대표회의 구성원 또는 입주자등에 대하여 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육(이하 이 조에서 "운영·윤리교육"이라 한다)을 하려면 다음 각 호의 사항을 교육 10일 전까지 공고하거나 교육대상자에게 알려야 한다. <개정 2018. 9. 11.>

1. 교육일시, 교육기간 및 교육장소
2. 교육내용
3. 교육대상자
4. 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항

② 입주자대표회의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다.

③ 운영·윤리교육은 집합교육의 방법으로 한다. 다만, 교육 참여현황의 관리가 가능한 경우에는 그 전부 또는 일부를 온라인교육으로 할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장은 운영·윤리교육을 이수한 사람에게 수료증을 내주어야 한다. 다만, 교육수료사실을 입주자대표회의 구성원이 소속된 입주자대표회의에 문서로 통보함으로써 수료증의 수여를 갈음할 수 있다.<개정 2018. 9. 11.>

⑤ 입주자대표회의 구성원에 대한 운영·윤리교육의 수강비용은 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비에서 부담하며, 입주자등에 대한 운영·윤리교육의 수강비용은 수강생 본인이 부담한다. 다만, 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.<개정 2018. 9. 11.>

⑥ 시장·군수·구청장은 입주자대표회의 구성원의 운영·윤리교육 참여현황을 엄격히 관리하여야 하며, 운영·윤리교육을 이수하지 아니한 입주자대표회의 구성원에 대해서는 법 제93조제1항에 따라 필요한 조치를 하여야 한다. <개정 2018. 9. 11.>

[제목개정 2018. 9. 11.]

제2절 관리규약 등

제19조(관리규약의 준칙) ① 법 제18조제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 "관리규약준칙"이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 된다. <개정 2017. 1. 10., 2017. 8. 16., 2020. 4. 24., 2021. 1. 5., 2021. 10. 19., 2023. 6. 13., 2024. 4. 9.>

1. 입주자등의 권리 및 의무(제2항에 따른 의무를 포함한다)
2. 입주자대표회의의 구성·운영(회의의 녹음·녹화·중계 및 방청에 관한 사항을 포함한다)과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항
4. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
5. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
6. 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)
7. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
8. 입주자대표회의의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
9. 위·수탁관리계약에 관한 사항
10. 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
11. 법 제24조제1항에 따른 관리비예치금의 관리 및 운용방법
12. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차
13. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
14. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
15. 회계관리 및 회계감사에 관한 사항
16. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함한다)
17. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
18. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
19. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
21. 공동주택의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)에 대한 다음 각 목의 임차인 선정기준. 이 경우 그 기준은 「영유아보육법」 제24조제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준에 따라야 한다.
    가. 임차인의 신청자격
    나. 임차인 선정을 위한 심사기준
    다. 어린이집을 이용하는 입주자등 중 어린이집 임대에 동의하여야 하는 비율
    라. 임대료 및 임대기간
    마. 그 밖에 어린이집의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항
22. 공동주택의 층간소음 및 간접흡연에 관한 사항
23. 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항

23의2. 제29조의2에 따라 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 경우에 대한 다음 각 목의 기준

가. 입주자등 중 허용에 동의하여야 하는 비율
나. 이용자의 범위
다. 그 밖에 인근 공동주택단지 입주자등의 이용을 위하여 필요한 사항

24. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항
25. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
26. 공동체 생활의 활성화에 관한 사항
27. 공동주택의 주차장 임대계약 등에 대한 다음 각 목의 기준
가.「도시교통정비 촉진법」제33조제1항제4호에 따른 승용차 공동이용을 위한 주차장 임대계약의 경우
1) 입주자등 중 주차장의 임대에 동의하는 비율
2) 임대할 수 있는 주차대수 및 위치
3) 이용자의 범위
4) 그 밖에 주차장의 적정한 임대를 위하여 필요한 사항
나. 지방자치단체와 입주자대표회의 간 체결한 협약에 따라 지방자치단체 또는「지방공기업법」제76조에 따라 설립된 지방공단이 직접 운영·관리하거나 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방하는 경우
1) 입주자등 중 주차장의 개방에 동의하는 비율
2) 개방할 수 있는 주차대수 및 위치
3) 주차장의 개방시간
4) 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위하여 필요한 사항
다. 삭제<2017. 8. 16.>
라. 삭제<2017. 8. 16.>
28. 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항
29.「주택건설기준 등에 관한 규정」제32조의2에 따른 지능형 홈네트워크 설비(이하 "지능형 홈네트워크 설비"라 한다)의 기본적인 유지·관리에 관한 사항
30. 그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

② 입주자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다.<개정 2017. 1. 10., 2018. 11. 20., 2022. 11. 29.>
1. 법 제35조제1항제3호에 따른 경미한 행위로서 주택내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위
2.「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」제16조제1항에 위배되지 아니하는 범위에서 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
3. 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
4. 가축(장애인 보조견은 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
7.「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」제2조제3호에 따른 전기자동차의 이동형 충전기를 이용하기 위한 차량무선인식장치[전자태그(RFID tag)를 말한다]를 콘센트 주위에 부착하는 행위

③ 제2항제5호에도 불구하고「주택건설기준 등에 관한 규정」제37조제5항 본문에 따라 세대 안에 냉방설비의 배기장치를 설치할 수 있는 공간이 마련된 공동주택의 경우 입주자등은 냉방설비의 배기장치를 설치하기 위하여 돌출물을 설치하는 행위를 하여서는 아니 된다.<개정 2016. 10. 25.>

제20조(관리규약의 제정 등) ① 사업주체는 입주예정자와 관리계약을 체결할 때 관리규약 제정안을 제안해야 한다. 다만, 제29조의3에 따라 사업주체가 입주자대표회의가 구성되기 전에 같은 조 제1항 각 호의 시설의 임대계약을 체결하려는 경우에는 입주개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있다. <신설 2017. 8. 16., 2021. 1. 5.>

② 법 제18조제2항에 따른 공동주택 분양 후 최초의 관리규약은 제1항에 따라 사업주체가 제안한 내용을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정한다.<개정 2017. 8. 16.>

③ 제2항의 경우 사업주체는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다)에 제

안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 한다.<개정 2017. 8. 16., 2019. 10. 22.>

④ 법 제10조의2제1항에 따른 의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 제안하고, 그 내용을 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 결정한다. 이 경우 관리규약 제정안을 제안하는 관리인은 제3항의 방법에 따라 공고·통지해야 한다.<신설 2020. 4. 24.>

⑤ 법 제18조제3항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 개정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정한다.<개정 2017. 8. 16., 2020. 4. 24.>

1. 개정 목적
2. 종전의 관리규약과 달라진 내용
3. 관리규약준칙과 달라진 내용

⑥ 공동주택의 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자등이 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 응하여야 한다.<개정 2017. 8. 16., 2020. 4. 24.>

제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고) 법 제19조제1항에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다. <개정 2020. 4. 24., 2021. 10. 19.>

제22조(전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정) ① 입주자등은 법 제22조에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사(이하 "전자투표"라 한다)하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 본인확인을 거쳐야 한다. <개정 2020. 12. 8.>

1. 휴대전화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법
2. 「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명 또는 같은 법 제2조제6호에 따른 인증서를 통한 본인확인의 방법
3. 그 밖에 관리규약에서 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 등 본인확인 절차를 정하는 경우에는 그에 따른 본인확인의 방법

② 관리주체, 입주자대표회의, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인 또는 선거관리위원회는 제1항에 따라 전자투표를 실시하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 미리 알려야 한다.<개정 2020. 4. 24.>

1. 전자투표를 하는 방법
2. 전자투표 기간
3. 그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항

제4장 관리비 및 회계운영

제23조(관리비 등) ① 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)
8. 급탕비

9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료
② 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.
1. 장기수선충당금
2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용
③ 법 제23조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.<개정 2024. 6. 11.>
1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비
10.「방송법」제64조에 따른 텔레비전방송수신료
④ 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다.<개정 2017. 1. 10.>
⑤ 관리주체는 보수가 필요한 시설[누수(漏水)되는 시설을 포함한다]이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 직접 보수하고 해당 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다.
⑥ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 한다.
⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.
1.「은행법」에 따른 은행
2.「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3.「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
4.「보험업법」에 따른 보험회사
5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관
⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조제4항에 따라 그 명세(제1항제7호·제8호 및 제3항제1호부터 제4호까지는 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개해야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.<개정 2019. 10. 22.>
⑨ 법 제23조제5항 전단에서 "대통령령으로 정하는 세대 수"란 50세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다)를 말한다.<신설 2019. 10. 22., 2023. 6. 13.>
⑩ 법 제23조제5항 전단에 따른 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 관리비 등을 제8항의 방법(공동주택관리정보시스템은 제외한다)에 따라 다음 달 말일까지 공개해야 한다.<신설 2019. 10. 22., 2023. 6. 13., 2024. 6. 11.>
1. 제1항제1호부터 제10호까지의 비목별 월별 합계액

2. 장기수선충당금
3. 제3항 각 호에 따른 각각의 사용료 등(세대 수가 50세대 이상 100세대 미만인 공동주택의 경우에는 각각의 사용료 등의 합계액을 말한다)
4. 잡수입

⑪ 법 제23조제6항에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 법인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 법인을 말한다.<신설 2024. 4. 9.>

1. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구
2. 법 제86조의2에 따른 지역공동주택관리지원센터
3. 제95조제2항에 따라 공동주택관리정보시스템의 구축·운영 업무를 위탁받은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
4. 그 밖에 관리비 등 내역의 점검을 수행하는 데 필요한 전문인력과 전담조직을 갖추었다고 지방자치단체의 장이 인정하는 기관 또는 법인

제23조(관리비 등) ① 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)
8. 급탕비
9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료

② 관리주체는 다음 각 호의 비용에 대해서는 제1항에 따른 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

1. 장기수선충당금
2. 제40조제2항 단서에 따른 안전진단 실시비용

③ 법 제23조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사용료 등"이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.<개정 2024. 6. 11.>

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료
6. 생활폐기물수수료
7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
8. 입주자대표회의 운영경비
9. 선거관리위원회 운영경비
10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수신료

④ 관리주체는 주민공동시설, 인양기 등 공용시설물의 이용료를 해당 시설의 이용자에게 따로 부과할 수 있다. 이 경우 제29조에 따라 주민공동시설의 운영을 위탁한 경우의 주민공동시설 이용료는 주민공동시설의 위탁에 따른 수수료 및 주민공동시설 관리비용 등의 범위에서 정하여 부과·징수하여야 한다.<개정 2017. 1. 10.>

⑤ 관리주체는 보수가 필요한 시설[누수(漏水)되는 시설을 포함한다]이 2세대 이상의 공동사용에 제공되는 것인 경우에는 직접 보수하고 해당 입주자등에게 그 비용을 따로 부과할 수 있다.
⑥ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 알려주어야 한다.
⑦ 관리주체는 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 다음 각 호의 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 한다. 이 경우 계좌는 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있다.
1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
4. 「보험업법」에 따른 보험회사
5. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 기관

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조제4항에 따라 그 명세(제1항제7호·제8호 및 제3항제1호부터 제4호까지는 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개해야 한다. 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개해야 한다.<개정 2019. 10. 22.>
⑨ 법 제23조제5항 전단에서 "대통령령으로 정하는 세대 수"란 50세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다)를 말한다.<신설 2019. 10. 22., 2023. 6. 13.>
⑩ 법 제23조제5항 전단에 따른 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 관리비 등을 제8항의 방법에 따라 다음 달 말일까지 공개해야 한다. 다만, 100세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다) 미만인 공동주택의 관리인은 법 제23조제5항 후단에 따라 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있다. <신설 2019. 10. 22., 2023. 6. 13., 2024. 4. 9., 2024. 6. 11.>
1. 제1항제1호부터 제10호까지의 비목별 월별 합계액
2. 장기수선충당금
3. 제3항 각 호에 따른 각각의 사용료 등(세대 수가 50세대 이상 100세대 미만인 공동주택의 경우에는 각각의 사용료 등의 합계액을 말한다)
4. 잡수입

⑪ 법 제23조제6항에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 법인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 법인을 말한다.<신설 2024. 4. 9.>
1. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구
2. 법 제86조의2에 따른 지역공동주택관리지원센터
3. 제95조제2항에 따라 공동주택관리정보시스템의 구축·운영 업무를 위탁받은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
4. 그 밖에 관리비 등 내역의 점검을 수행하는 데 필요한 전문인력과 전담조직을 갖추었다고 지방자치단체의 장이 인정하는 기관 또는 법인

[시행일: 2024. 10. 25.] 제23조제10항

제24조(관리비예치금의 징수) 사업주체는 법 제11조제1항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 따라 법 제24조제1항에 따른 관리비예치금을 징수할 수 있다.

제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) ① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행해야 한다. <개정 2017. 1. 10., 2021.

1. 5., 2021. 3. 30.>

1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항
   가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사
   나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(제29조의3제1항 각 호의 시설의 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 다음 각 목의 사항
   가. 법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사
   나. 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용 을 사용하여 보수하는 공사
3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항
   가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
   나. 전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말한다)를 위한 용역

② 법 제25조제1호에 따른 전자입찰방식에 대해서는 제5조제1항을 준용한다.

③ 법 제25조제2호에서 "입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식"이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다.<개정 2017. 8. 16.>

1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것. 이 경우 다음 각 목의 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
   가. 입찰의 절차
   나. 입찰 참가자격
   다. 입찰의 효력
   라. 그 밖에 사업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항
2. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것

④ 입주자등은 기존 사업자(용역 사업자만 해당한다. 이하 이 항에서 같다)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 서면동의로 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 관리주체 또는 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다.

제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항에 변경이 있는 때에는 변경승인을 받아야 한다.

② 제10조제1항에 따라 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인으로부터 공동주택의 관리업무를 인계받은 관리주체는 지체 없이 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다. 다만, 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간이 3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의 의결이 있는 경우에는 생략할 수 있다.<개정 2020. 4. 24.>

③ 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 회계연도마다 사업실적서 및 결산서를 작성하여 회계연도 종료 후 2개월 이내에 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

제27조(관리주체에 대한 회계감사 등) ① 법 제26조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다. <개정 2022. 12. 9.>

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주석(註釋)

② 제1항의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 회계처리기준의 제정 또는 개정의 업무를 외부 전문기관에 위탁할 수 있다.
④ 제1항에 따른 회계감사는 공동주택 회계의 특수성을 고려하여 제정된 회계감사기준에 따라 실시되어야 한다. <개정 2021. 1. 5.>
⑤ 제4항에 따른 회계감사기준은 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회가 정하되, 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
⑥ 법 제26조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)은 제1항에 따라 관리주체가 회계감사를 받은 날부터 1개월 이내에 관리주체에게 감사보고서를 제출해야 한다.<개정 2022. 12. 9.>
⑦ 입주자대표회의는 감사인에게 감사보고서에 대한 설명을 하여 줄 것을 요청할 수 있다.<개정 2022. 12. 9.>
⑧ 공동주택 회계감사의 원활한 운영 등을 위하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제28조(열람대상 정보의 범위) ① 법 제27조제3항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 정보"란 제26조에 따른 관리비등의 사업계획, 예산안, 사업실적서 및 결산서를 말한다. <개정 2022. 2. 11.>
② 관리주체는 다음 각 호의 사항(입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 제외한다)을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 각각 공개하거나 입주자등에게 개별 통지해야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 정보의 주요내용을 요약하여 공개할 수 있다.<개정 2024. 4. 9.>
1. 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
2. 관리비등의 부과명세(제23조제1항부터 제4항까지의 관리비, 사용료 및 이용료 등에 대한 항목별 산출명세를 말한다) 및 연체 내용
3. 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
4. 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
5. 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
6. 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항

제29조(주민공동시설의 위탁 운영) ① 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있다. <개정 2017. 1. 10.>
② 관리주체는 제1항에 따라 주민공동시설을 위탁하려면 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다. 관리주체가 위탁 여부를 변경하는 경우에도 또한 같다.<개정 2017. 1. 10.>
1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택 중 건설임대주택을 제외한 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 입주자등 과반수의 동의를 받을 것
   가. 입주자대표회의의 의결
   나. 입주자등 10분의 1 이상의 요청
2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 건설임대주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 임차인 과반수의 동의를 받을 것
   가. 임대사업자의 요청
   나. 임차인 10분의 1 이상의 요청
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 입주자등 과반수의 동의를 받을 것
   가. 입주자대표회의의 의결
   나. 입주자등 10분의 1 이상의 요청

[제목개정 2017. 1. 10.]

제29조의2(인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용의 허용) ① 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용할 수 있다. 이 경우 영리를 목적으로 주민공동시설을 운영해서는 아니 된다.

② 관리주체가 제1항에 따라 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하려면 다음 각 호의 구분에 따른 절차를 거쳐야 한다. 관리주체가 허용 여부를 변경하는 경우에도 또한 같다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택 중 건설임대주택을 제외한 공동주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 입주자등의 동의를 받을 것
   가. 입주자대표회의의 의결
   나. 입주자등 10분의 1 이상의 요청
2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 건설임대주택의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 임차인의 동의를 받을 것
   가. 임대사업자의 요청
   나. 임차인 10분의 1 이상의 요청
3. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물의 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 방법으로 제안하고 과반의 범위에서 관리규약으로 정하는 비율 이상의 입주자등의 동의를 받을 것
   가. 입주자대표회의의 의결
   나. 입주자등 10분의 1 이상의 요청

[본조신설 2017. 1. 10.]

제29조의3(사업주체의 어린이집 등의 임대계약 체결) ① 시장·군수·구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전에 다음 각 호의 주민공동시설의 임대계약 체결이 필요하다고 인정하는 경우에는 사업주체로 하여금 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 해당 시설의 임대계약을 체결하도록 할 수 있다. <개정 2021. 1. 5.>

1. 「영유아보육법」 제10조에 따른 어린이집
2. 「아동복지법」 제44조의2에 따른 다함께돌봄센터
3. 「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터

② 사업주체는 제1항에 따라 임대계약을 체결하려는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 관련 내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 한다.<개정 2021. 1. 5.>

③ 사업주체는 제1항에 따라 임대계약을 체결하려는 경우에는 관리규약 및 관련 법령의 규정에 따라야 한다. 이 경우 어린이집은 관리규약 중 제19조제1항제21호다목의 사항은 적용하지 않는다.<개정 2021. 1. 5.>

[본조신설 2017. 8. 16.]
[제목개정 2021. 1. 5.]

제5장 시설관리 및 행위허가

제30조(장기수선계획의 수립) 법 제29조제1항에 따라 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여야 한다. 이 경우 해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 한다.

제31조(장기수선충당금의 적립 등) ① 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 정한다. <개정 2021. 1. 5.>

② 제1항에도 불구하고 건설임대주택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제3항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제4항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따른다.

③ 장기수선충당금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.<신설 2021. 10. 19.>

월간 세대별 장기수선충당금 = [장기수선계획기간 중의 수선비총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간(년))] × 세대당 주택공급면적

④ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다. 이 경우 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다.<개정 2021. 10. 19.>

⑤ 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.<개정 2021. 10. 19.>

1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 명칭과 공사내용
2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
3. 수선공사의 설계도면 등
4. 공사기간 및 공사방법
5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
6. 공사발주 방법 및 절차 등

⑥ 장기수선충당금은 해당 공동주택에 대한 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립한다. 다만, 건설임대주택에서 분양전환된 공동주택의 경우에는 제10조제5항에 따라 임대사업자가 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 적립한다.<개정 2021. 10. 19.>

1.「주택법」제49조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)를 받은 날
2.「건축법」제22조에 따른 사용승인(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)을 받은 날

⑦ 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담한다.<개정 2021. 10. 19.>

⑧ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.<개정 2021. 10. 19.>

⑨ 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.<개정 2021. 10. 19.>

제32조(설계도서의 보관 등) ① 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 서류를 기록·보관·유지하여야 한다.

② 법 제31조에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공용부분에 관한 시설의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 그 실적을 시설별로 이력관리하여야 하며, 공동주택관리정보시스템에도 등록하여야 한다.

제33조(시설물의 안전관리계획) ① 법 제32조제1항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 시설에 관한 안전관리계획을 수립하여야 한다. <개정 2023. 6. 13.>

1. 고압가스·액화석유가스 및 도시가스시설
2. 중앙집중식 난방시설
3. 발전 및 변전시설
4. 위험물 저장시설
5. 소방시설
6. 승강기 및 인양기
7. 연탄가스배출기(세대별로 설치된 것은 제외한다)
8. 주차장
9. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

② 제1항에 따른 안전관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<개정 2023. 6. 13.>

1. 시설별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임점검사항
2. 국토교통부령으로 정하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항
3. 제1호 및 제2호의 점검 및 진단결과 위해의 우려가 있는 시설에 대한 이용제한 또는 보수 등 필요한 조치사항
4. 지하주차장의 침수 예방 및 대응에 관한 사항

5. 수립된 안전관리계획의 조정에 관한 사항
6. 그 밖에 시설안전관리에 필요한 사항

제34조(공동주택의 안전점검) ① 법 제33조제1항에 따른 안전점검은 반기마다 하여야 한다.

② 법 제33조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택"이란 15층 이하의 공동주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 사용검사일부터 30년이 경과한 공동주택
2. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급 또는 E등급에 해당하는 공동주택

③ 법 제33조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.<개정 2018. 1. 16., 2023. 6. 13.>

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따른 책임기술자로서 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
2. 주택관리사등이 된 후 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 5에 따른 정기안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록한 안전진단전문기관
4. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 국토교통부장관에게 등록한 유지관리업자

④ 제3항제2호의 안전점검교육을 실시한 기관은 지체 없이 그 교육 이수자 명단을 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체에 통보하여야 한다.

⑤ 법 제33조제2항에 따라 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 위해 발생의 우려가 있는 경우에는 다음 각 호의 사항을 시장·군수·구청장에게 보고하고, 그 보고내용에 따른 조치를 취하여야 한다.

1. 점검대상 구조·설비
2. 취약의 정도
3. 발생 가능한 위해의 내용
4. 조치할 사항

⑥ 시장·군수·구청장은 제5항에 따른 보고를 받은 공동주택에 대해서는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관리하여야 한다.

제35조(행위허가 등의 기준 등) ① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.

② 법 제35조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다.<개정 2018. 11. 20.>

1. 공동주택의 용도폐지
2. 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다)

③ 법 제35조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 하려는 자는 허가신청서 또는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

④ 공동주택의 지하층은 주민공동시설로 활용할 수 있다. 이 경우 관리주체는 대피시설로 사용하는 데 지장이 없도록 이를 유지·관리하여야 한다.<개정 2017. 1. 10.>

제6장 하자담보책임 및 하자분쟁조정

제1절 하자담보책임 및 하자보수

제36조(담보책임기간) ① 법 제36조제3항에 따른 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별 담보책임기간(이하 "담보책임기간"이라 한다)은 다음 각 호와 같다. <개정 2017. 9. 29.>

1. 내력구조부별(「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부를 말한다. 이하 같다) 하자에 대한 담보책임기간: 10년
2. 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간: 별표 4에 따른 기간

② 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주를 포함한다. 이 하 이 조에서 같다)는 해당 공동주택의 전유부분을 입주자에게 인도한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택인도증서를 작성하여 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 인계하여야 한다. 이 경우 관리주체는 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 한다.

③ 사업주체가 해당 공동주택의 전유부분을 법 제36조제2항에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)의 임차인에게 인도한 때에는 주택인도증서를 작성하여 분양전환하기 전까지 보관하여야 한다. 이 경우 사업주체는 주택인도증서를 작성한 날부터 30일 이내에 공동주택관리정보시스템에 전유부분의 인도일을 공개하여야 한다. <신설 2017. 9. 29.>

④ 사업주체는 주택의 미분양(未分讓) 등으로 인하여 제10조제4항에 따른 인계·인수서에 같은 항 제5호에 따른 인도일의 현황이 누락된 세대가 있는 경우에는 주택의 인도일부터 15일 이내에 인도일의 현황을 관리주체에게 인계하여야 한다.<개정 2017. 9. 29.>

제37조(하자의 범위) 법 제36조제4항에 따른 하자의 범위는 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2017. 9. 29., 2021. 1. 5.>

1. 내력구조부별 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 공동주택 구조체의 일부 또는 전부가 붕괴된 경우
   나. 공동주택의 구조안전상 위험을 초래하거나 그 위험을 초래할 우려가 있는 정도의 균열·침하(沈下) 등의 결함이 발생한 경우
2. 시설공사별 하자: 공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출·탈락, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 전선 연결 불량, 고사(枯死) 및 입상(서 있는 상태) 불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함이 발생한 경우

제38조(하자보수 절차) ① 법 제37조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따라 입주자대표회의등(같은 항 제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 임차인등(같은 항 제5호에 따른 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)은 공동주택에 하자가 발생한 경우에는 담보책임기간 내에 사업주체(법 제37조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따른 사업주체를 말한다. 이하 이 장에서 같다)에게 하자보수를 청구하여야 한다. <개정 2017. 9. 29.>

② 제1항에 따른 하자보수의 청구는 다음 각 호의 구분에 따른 자가 하여야 한다. 이 경우 입주자는 전유부분에 대한 청구를 제2호나목에 따른 관리주체가 대행하도록 할 수 있으며, 공용부분에 대한 하자보수의 청구를 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 요청할 수 있다.<개정 2017. 9. 29.>

1. 전유부분: 입주자 또는 공공임대주택의 임차인
2. 공용부분: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
   가. 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의
   나. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
   다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

③ 사업주체는 제1항에 따라 하자보수를 청구받은 날(법 제48조제1항 후단에 따라 하자진단결과를 통보받은 때에는 그 통보받은 날을 말한다)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획(이하 "하자보수계획"이라 한다)을 입주자대표회의등 또는 임차인등에 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템을 사용한 전자문서를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수하여야 한다. 다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보하여야 한다.<개정 2017. 9. 29.>

1. 하자부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간(동일한 하자가 2세대 이상에서 발생한 경우 세대별 보수 일정을 포함한다)
2. 담당자 성명 및 연락처
3. 그 밖에 보수에 필요한 사항

④ 제3항에 따라 하자보수를 실시한 사업주체는 하자보수가 완료되면 즉시 그 보수결과를 하자보수를 청구한 입주자대표회의등 또는 임차인등에 통보하여야 한다.<개정 2017. 9. 29.>

제39조(담보책임의 종료) ① 사업주체는 담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 만료 예정일을 해당 공동주택의 입주자대표회의(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단을 말한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 해당 공공임대주택의 임차인대표회의에 서면으로 통보하여야 한다. 이 경우 사업주체는 다음 각 호의 사항을 함께 알려야 한다. <개정 2017. 9. 29.>

1. 제38조에 따라 입주자대표회의등 또는 임차인등이 하자보수를 청구한 경우에는 하자보수를 완료한 내용
2. 담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 아니하면 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없어진다는 사실

② 제1항에 따른 통보를 받은 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의는 다음 각 호의 구분에 따른 조치를 하여야 한다.<개정 2017. 9. 29.>

1. 전유부분에 대한 조치: 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수를 청구하도록 입주자 또는 공공임대주택의 임차인에게 개별통지하고 공동주택단지 안의 잘 보이는 게시판에 20일 이상 게시
2. 공용부분에 대한 조치: 담보책임기간이 만료되는 날까지 하자보수 청구

③ 사업주체는 제2항에 따라 하자보수 청구를 받은 사항에 대하여 지체 없이 보수하고 그 보수결과를 서면으로 입주자대표회의등 또는 임차인등에 통보해야 한다. 다만, 하자가 아니라고 판단한 사항에 대해서는 그 이유를 명확히 기재하여 서면으로 통보해야 한다.<개정 2017. 9. 29., 2021. 12. 9.>

④ 제3항 본문에 따라 보수결과를 통보받은 입주자대표회의등 또는 임차인등은 통보받은 날부터 30일 이내에 이유를 명확히 기재한 서면으로 사업주체에게 이의를 제기할 수 있다. 이 경우 사업주체는 이의제기 내용이 타당하면 지체 없이 하자를 보수하여야 한다.<개정 2017. 9. 29.>

⑤ 사업주체와 다음 각 호의 구분에 따른 자는 하자보수가 끝난 때에는 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성해야 한다. 이 경우 담보책임기간이 만료되기 전에 담보책임 종료확인서를 작성해서는 안 된다.<개정 2020. 4. 24.>

1. 전유부분: 입주자
2. 공용부분: 입주자대표회의의 회장(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다. 이하 이 조 및 제61조제3항제1호에서 같다) 또는 5분의 4 이상의 입주자(입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우만 해당한다)

⑥ 입주자대표회의의 회장은 제5항에 따라 공용부분의 담보책임 종료확인서를 작성하려면 다음 각 호의 절차를 차례대로 거쳐야 한다. 이 경우 전체 입주자의 5분의 1 이상이 서면으로 반대하면 입주자대표회의는 제2호에 따른 의결을 할 수 없다.

1. 의견 청취를 위하여 입주자에게 다음 각 목의 사항을 서면으로 개별통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시할 것
   가. 담보책임기간이 만료된 사실
   나. 완료된 하자보수의 내용
   다. 담보책임 종료확인에 대하여 반대의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견제출기간 및 의견제출서
2. 입주자대표회의 의결

⑦ 사업주체는 제5항제2호에 따라 입주자와 공용부분의 담보책임 종료확인서를 작성하려면 입주자대표회의의 회장에게 제6항제1호에 따른 통지 및 게시를 요청해야 하고, 전체 입주자의 5분의 4 이상과 담보책임 종료확인서를 작성한 경우에는 그 결과를 입주자대표회의등에 통보해야 한다.<신설 2020. 4. 24.>

제40조(내력구조부 안전진단) ① 법 제37조제4항에 따라 시장·군수· 구청장은 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체에 해당 공동주택의 안전진단을 의

뢰할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2020. 12. 1., 2021. 12. 9., 2022. 7. 26.>

1. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원(이하 "한국건설기술연구원"이라 한다)
2. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원(이하 "국토안전관리원"이라 한다)
3. 「건축사법」 제31조에 따라 설립한 대한건축사협회
4. 「고등교육법」 제2조제1호·제2호의 대학 및 산업대학의 부설연구기관(상설기관으로 한정한다)
5. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제23조제1항에 따른 건축 분야 안전진단전문기관(이하 "건축 분야 안전진단전문기관"이라 한다)

② 제1항에 따른 안전진단에 드는 비용은 사업주체가 부담한다. 다만, 하자의 원인이 사업주체 외의 자에게 있는 경우에는 그 자가 부담한다.

제41조(하자보수보증금의 예치 및 보관) ① 법 제38조제1항에 따라 사업주체(건설임대주택을 분양전환하려는 경우에는 그 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 하자보수보증금을 은행(「은행법」에 따른 은행을 말한다)에 현금으로 예치하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 취급하는 보증으로서 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 한다. 이 경우 그 예치명의 또는 가입명의는 사용검사권자(「주택법」 제49조에 따른 사용검사권자 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인권자를 말한다. 이하 같다)로 하여야 한다.

1. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사
2. 「건설산업기본법」에 따른 건설 관련 공제조합
3. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목에 따른 보증보험업을 영위하는 자
4. 제23조제7항 각 호의 금융기관

② 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 신청서를 사용검사권자에게 제출할 때에 제1항에 따른 현금 예치증서 또는 보증서를 함께 제출하여야 한다.

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 신청서(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시 사용승인을 신청하는 경우에는 임시 사용승인 신청서)
2. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 신청서(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시 사용승인을 신청하는 경우에는 임시 사용승인 신청서)
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 양도신고서, 양도 허가신청서 또는 「공공주택 특별법」에 따른 분양전환승인신청서, 분양전환 허가신청서, 분양전환 신고서

③ 사용검사권자는 입주자대표회의가 구성된 때에는 지체 없이 제1항에 따른 예치명의 또는 가입명의를 해당 입주자대표회의로 변경하고 입주자대표회의에 현금 예치증서 또는 보증서를 인계하여야 한다.

④ 입주자대표회의는 제3항에 따라 인계받은 현금 예치증서 또는 보증서를 해당 공동주택의 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다)로 하여금 보관하게 하여야 한다.

제42조(하자보수보증금의 범위) ① 법 제38조제1항에 따라 예치하여야 하는 하자보수보증금은 다음 각 호의 구분에 따른 금액으로 한다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업계획과 주택사업계획승인을 함께 받아 대지조성과 함께 공동주택을 건설하는 경우: 가목의 비용에서 나목의 가격을 뺀 금액의 100분의 3
   가. 사업계획승인서에 기재된 해당 공동주택의 총사업비[간접비(설계비, 감리비, 분담금, 부담금, 보상비 및 일반분양시설경비를 말한다)는 제외한다. 이하 이 항에서 같다]
   나. 해당 공동주택을 건설하는 대지의 조성 전 가격
2. 「주택법」 제15조에 따른 주택사업계획승인만을 받아 대지조성 없이 공동주택을 건설하는 경우: 사업계획승인서에 기재된 해당 공동주택의 총사업비에서 대지가격을 뺀 금액의 100분의 3
3. 법 제35조제1항제2호에 따라 공동주택을 증축·개축·대수선하는 경우 또는 「주택법」 제66조에 따른 리모델링을 하는 경우: 허가신청서 또는 신고서에 기재된 해당 공동주택 총사업비의 100분의 3

4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 공동주택을 건설하는 경우: 사용승인을 신청할 당시의 「공공주택 특별법 시행령」 제56조제7항에 따른 공공건설임대주택 분양전환가격의 산정기준에 따른 표준건축비를 적용하여 산출한 건축비의 100분의 3

② 제1항에도 불구하고 건설임대주택이 분양전환되는 경우의 하자보수보증금은 제1항제1호 또는 제2호에 따른 금액에 건설임대주택 세대 중 분양전환을 하는 세대의 비율을 곱한 금액으로 한다.

제43조(하자보수보증금의 용도) 법 제38조제2항에서 "하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정 등에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도"란 입주자대표회의가 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 필요한 용도로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도를 말한다. <개정 2021. 12. 9.>

1. 법 제43조제2항에 따라 송달된 하자 여부 판정서(같은 조 제8항에 따른 재심의 결정서를 포함한다) 정본에 따라 하자로 판정된 시설공사 등에 대한 하자보수비용
2. 법 제44조제3항에 따라 하자분쟁조정위원회(법 제39조제1항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회를 말한다. 이하 같다)가 송달한 조정서 정본에 따른 하자보수비용

2의2. 법 제44조의2제7항 본문에 따른 재판상 화해와 동일한 효력이 있는 재정에 따른 하자보수비용

3. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용
4. 법 제48조제1항에 따라 실시한 하자진단의 결과에 따른 하자보수비용

제44조(하자보수보증금의 청구 및 관리) ① 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 이행하지 아니하는 경우에는 하자보수보증서 발급기관에 하자보수보증금의 지급을 청구할 수 있다. 이 경우 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 제43조 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류(같은 조 제3호의 경우에는 판결서를 말하며, 제4호의 경우에는 하자진단 결과통보서를 말한다)
2. 제47조제3항에 따른 기준을 적용하여 산출한 하자보수비용 및 그 산출명세서(제43조 각 호의 절차에서 하자보수비용이 결정되지 아니한 경우만 해당한다)

② 제1항에 따른 청구를 받은 하자보수보증서 발급기관은 청구일부터 30일 이내에 하자보수보증금을 지급해야 한다. 다만, 제43조제1호 및 제4호의 경우 하자보수보증서 발급기관이 청구를 받은 금액에 이의가 있으면 하자분쟁조정위원회에 분쟁조정이나 분쟁재정을 신청한 후 그 결과에 따라 지급해야 한다.<개정 2021. 12. 9.>

③ 하자보수보증서 발급기관은 제2항에 따라 하자보수보증금을 지급할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 금융계좌로 이체하는 방법으로 지급하여야 하며, 입주자대표회의는 그 금융계좌로 해당 하자보수보증금을 관리하여야 한다.

1. 의무관리대상 공동주택: 입주자대표회의의 회장의 인감과 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 직인을 복수로 등록한 금융계좌
2. 의무관리대상이 아닌 공동주택: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인의 인감을 등록한 금융계좌(같은 법에 따른 관리위원회가 구성되어 있는 경우에는 그 위원회를 대표하는 자 1명과 관리인의 인감을 복수로 등록한 계좌)

④ 입주자대표회의는 제3항에 따라 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 하자보수를 하는 사업자를 선정해서는 아니 된다.

⑤ 입주자대표회의는 하자보수보증금을 사용한 때에는 그 날부터 30일 이내에 그 사용명세를 사업주체에게 통보하여야 한다.

제45조(하자보수보증금의 반환) ① 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 다음 각 호의 구분에 따라 순차적으로 사업주체에게 반환하여야 한다.

1. 다음 각 목의 구분에 따른 날(이하 이 조에서 "사용검사일"이라 한다)부터 2년이 경과된 때: 하자보수보증금의 100분의 15

가. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)를 받은 날

나.「건축법」제22조에 따른 사용승인(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)을 받은 날

2. 사용검사일부터 3년이 경과된 때: 하자보수보증금의 100분의 40
3. 사용검사일부터 5년이 경과된 때: 하자보수보증금의 100분의 25
4. 사용검사일부터 10년이 경과된 때: 하자보수보증금의 100분의 20

② 제1항에 따라 하자보수보증금을 반환할 경우 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 제1항 각 호의 비율을 계산하되, 이미 사용한 하자보수보증금은 반환하지 아니한다.

제45조의2(하자보수청구 서류 등의 보관 등) ① 법 제38조의2제1항에서 "하자보수청구 서류 등 대통령령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 하자보수청구 내용이 적힌 서류
2. 사업주체의 하자보수 내용이 적힌 서류
3. 하자보수보증금 청구 및 사용 내용이 적힌 서류
4. 하자분쟁조정위원회에 제출하거나 하자분쟁조정위원회로부터 받은 서류
5. 그 밖에 입주자 또는 입주자대표회의의 하자보수청구 대행을 위하여 관리주체가 입주자 또는 입주자대표회의로부터 제출받은 서류

② 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체(법 제2조제1항제10호가목부터 다목까지의 규정에 따른 관리주체를 말한다. 이하 이 조 및 제45조의3에서 같다)는 법 제38조의2제1항에 따라 제1항 각 호의 서류를 문서 또는 전자문서의 형태로 보관해야 하며, 그 내용을 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템(이하 "하자관리정보시스템"이라 한다)에 등록해야 한다.

③ 제2항에 따른 문서 또는 전자문서와 하자관리정보시스템에 등록한 내용은 관리주체가 사업주체에게 하자보수를 청구한 날부터 10년간 보관해야 한다.

[본조신설 2021. 12. 9.]

제45조의3(하자보수청구 서류 등의 제공) ① 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체는 법 제38조의2제2항에 따라 제45조의2제1항 각 호의 서류의 제공을 요구받은 경우 지체 없이 이를 열람하게 하거나 그 사본·복제물을 내주어야 한다.

② 관리주체는 제1항에 따라 서류를 제공하는 경우 그 서류제공을 요구한 자가 입주자나 입주자대표회의의 구성원인지를 확인해야 한다.

③ 관리주체는 서류의 제공을 요구한 자에게 서류의 제공에 드는 비용을 부담하게 할 수 있다.

[본조신설 2021. 12. 9.]

제2절 하자심사·분쟁조정 및 분쟁재정 <개정 2021. 12. 9.>

제46조(선정대표자) ① 법 제39조제3항에 따라 신청한 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정(이하 "조정등"이라 한다) 사건 중에서 여러 사람이 공동으로 조정등의 당사자가 되는 사건(이하 "단체사건"이라 한다)의 경우에는 그 중에서 3명 이하의 사람을 대표자로 선정할 수 있다. <개정 2021. 12. 9.>

② 하자분쟁조정위원회는 단체사건의 당사자들에게 제1항에 따라 대표자를 선정하도록 권고할 수 있다.

③ 제1항에 따라 선정된 대표자(이하 "선정대표자"라 한다)는 법 제39조제3항에 따라 신청한 조정등에 관한 권한을 갖는다. 다만, 신청을 철회하거나 조정안을 수락하려는 경우에는 서면으로 다른 당사자의 동의를 받아야 한다.

④ 대표자가 선정되었을 때에는 다른 당사자들은 특별한 사유가 없는 한 그 선정대표자를 통하여 해당 사건에 관한 행위를 하여야 한다.

⑤ 대표자를 선정한 당사자들은 그 선정결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다. 선정대표자를 해임하거나 변경한 경우에도 또한 같다.

제47조(하자의 조사방법 및 판정기준 등) ① 법 제39조제4항에 따른 하자 여부의 조사는 현장실사 등을 통하여 하자가 주장되는 부위와 설계도서를 비교하여 측정하는 등의 방법으로 한다.

② 공동주택의 하자보수비용은 실제 하자보수에 소요되는 공사비용으로 산정하되, 하자보수에 필수적으로 수반되는 부대비용을 추가할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 하자의 조사 및 보수비용 산정, 하자의 판정기준 및 하자의 발생부분 판단기준(하자 발생 부위가 전유부분인지 공용부분인지에 대한 판단기준을 말한다) 등에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제48조(분과위원회의 구성 등) ① 하자분쟁조정위원회에는 시설공사 등에 따른 하자 여부 판정 또는 분쟁의 조정·재정을 위하여 다음 각 호의 분과위원회를 하나 이상씩 둔다. <개정 2021. 12. 9.>

1. 하자심사분과위원회: 하자 여부 판정
2. 분쟁조정분과위원회: 분쟁의 조정

2의2. 분쟁재정분과위원회: 분쟁의 재정

3. 하자재심분과위원회: 법 제43조제4항에 따른 이의신청 사건에 대한 하자 여부 판정
4. 그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 분과위원회

② 하자분쟁조정위원회의 위원장은 위원의 전문성과 경력 등을 고려하여 각 분과위원회별 위원을 지명하여야 한다.

③ 분과위원회 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 해당 분과위원회 위원장이 해당 분과위원 중에서 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제49조(소위원회의 구성 등) ① 법 제40조제6항에 따라 분과위원회별로 시설공사의 종류 및 전문분야 등을 고려하여 5개 이내의 소위원회를 둘 수 있다. <개정 2021. 12. 9.>

② 소위원회 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 해당 소위원회 위원장이 해당 소위원회 위원 중에서 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제50조(하자분쟁조정위원회 위원의 해촉) 법 제40조제9항제3호에서 "직무상의 의무 위반 등 대통령령으로 정하는 해촉 사유에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2021. 12. 9.>

1. 직무상 의무를 위반한 경우
2. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
3. 법 제41조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에도 불구하고 회피하지 아니한 경우

제50조의2(하자분쟁조정위원회 위원의 기피) ① 당사자는 법 제41조제3항에 따라 기피신청을 하려는 경우에는 기피신청 사유와 그 사유를 입증할 수 있는 자료를 서면으로 하자분쟁조정위원회에 제출해야 한다.

② 법 제41조제3항에 따른 기피신청의 대상이 된 위원은 기피신청에 대한 의견서를 하자분쟁조정위원회에 제출할 수 있다.

③ 기피신청에 대한 하자분쟁조정위원회의 결정에 대해서는 불복신청을 하지 못한다.

[본조신설 2022. 2. 11.]

제51조(위원장이 주재하는 분과위원회) 법 제42조제1항제2호 단서에서 "제43조제5항에 따른 재심의 등 대통령령으로 정하는 사항을 심의하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 심의하는 경우를 말한다. <개정 2018. 9. 11.>

1. 법 제43조제5항에 따른 재심의사건
2. 청구금액이 10억원 이상인 분쟁조정사건
3. 제48조제1항제4호에 따른 분과위원회의 안건으로서 하자분쟁조정위원회의 의사 및 운영 등에 관한 사항

제52조(소위원회 심의·의결대상인 단순사건) 법 제42조제4항제5호에서 "대통령령으로 정하는 단순한 사건"이란 하자의 발견 또는 보수가 쉬운 전유부분에 관한 하자 중 별표 4에 따른 마감공사 또는 하나의 시설공사에서 발생한 하자

와 관련된 심사 및 분쟁조정 사건을 말한다. <개정 2021. 12. 9.>

제53조(하자분쟁조정위원회의 회의 등) ① 하자분쟁조정위원회 위원장은 전체위원회, 분과위원회 또는 소위원회 회의를 소집하려면 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 회의 개최 3일 전까지 회의의 일시·장소 및 안건을 각 위원에게 알려야 한다.

② 하자분쟁조정위원회는 조정등을 효율적으로 하기 위하여 필요하다고 인정하면 해당 사건들을 분리하거나 병합할 수 있다.

③ 하자분쟁조정위원회는 제2항에 따라 해당 사건들을 분리하거나 병합한 경우에는 조정등의 당사자에게 지체 없이 그 결과를 알려야 한다.

④ 법 및 이 영에서 규정한 사항 외의 하자분쟁조정위원회의 운영 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.

⑤ 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 인터넷을 이용하여 처리하기 위하여 하자관리정보시스템을 구축·운영할 수 있다.<개정 2021. 12. 9.>

1. 조정등 사건의 접수·통지와 송달
2. 공동주택의 하자와 관련된 민원상담과 홍보
3. 법 제38조제4항에 따른 하자보수보증금 사용내역과 지급내역의 관리
4. 법 제43조제3항에 따른 하자보수 결과의 통보
5. 법 제43조제9항에 따른 시장·군수·구청장에 대한 통보
6. 제45조의2제1항 각 호의 서류의 보관 및 관리
7. 그 밖에 다른 법령에서 하자관리정보시스템으로 처리하도록 규정한 사항

제53조의2(당사자에 대한 회의 개최통지) ① 하자분쟁조정위원회는 회의 개최 3일 전까지 당사자에게 다음 각 호의 사항을 통지해야 한다. 다만, 긴급히 개최해야 하는 등 부득이한 사유가 있는 경우에는 회의 개최 전날까지 통지할 수 있다.

1. 회의의 일시 및 장소
2. 회의에 참석하는 위원의 주요이력과 기피신청 절차
3. 대리인 출석 시 위임장의 제출에 관한 사항
4. 관련 증거자료의 제출에 관한 사항

② 하자분쟁조정위원회는 회의에 참석하는 위원이 변경된 경우에는 지체 없이 변경된 위원의 주요이력을 당사자에게 통지해야 한다.

[본조신설 2022. 2. 11.]

제54조(조정등의 각하) ① 법 제42조제6항에 따라 하자분쟁조정위원회는 분쟁의 성질상 하자분쟁조정위원회에서 조정등을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정되면 그 조정등의 신청을 각하할 수 있다.

② 하자분쟁조정위원회는 조정등의 사건의 처리 절차가 진행되는 도중에 한쪽 당사자가 법원에 소송(訴訟)을 제기한 경우에는 조정등의 신청을 각하한다. 조정등을 신청하기 전에 이미 소송을 제기한 사건으로 확인된 경우에도 또한 같다.

③ 하자분쟁조정위원회는 제1항 및 제2항에 따라 각하를 한 때에는 그 사유를 당사자에게 알려야 한다.

제55조(위원의 수당 및 여비) 법 제42조제6항에 따라 하자분쟁조정위원회 위원에 대해서는 예산의 범위에서 업무수행에 따른 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 소관업무와 직접 관련하여 회의에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제56조(하자심사 사건의 분쟁조정 회부) 법 제43조제1항에 따라 하자심사분과위원회는 하자심사 사건을 분쟁조정분과위원회에 회부하기로 결정한 때에는 지체 없이 해당 사건에 관한 문서 및 물건을 분쟁조정분과위원회로 이송하고, 그 사실을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 당사자에게 통지하여야 한다.

제57조(하자 여부 판정서의 기재사항 등) ① 법 제43조제2항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 하자의 발생 위치
3. 당사자, 선정대표자, 대리인의 주소 및 성명(법인인 경우에는 본점의 소재지 및 명칭을 말한다)
4. 신청의 취지(신청인 주장 및 피신청인 답변)
5. 판정일자
6. 판정이유
7. 판정결과
8. 보수기한

② 제1항제8호의 보수기한은 송달일부터 60일 이내의 범위에서 정하여야 한다.

③ 사업주체는 법 제43조제3항에 따라 하자 보수 결과를 지체 없이 하자관리정보시스템에 등록하는 방법으로 하자분쟁조정위원회에 통보해야 한다.<개정 2021. 12. 9.>

[제목개정 2021. 12. 9.]

제57조의2(하자 여부 판정 결과에 대한 이의신청) 법 제43조제4항에서 "대통령령으로 정하는 관계 전문가"란 「변호사법」 제7조에 따라 등록한 변호사를 말한다.

[본조신설 2017. 9. 29.]

제58조(조정안의 기재사항) 법 제44조제1항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 하자의 발생 위치
3. 당사자, 선정대표자, 대리인의 주소 및 성명(법인인 경우에는 본점의 소재지 및 명칭을 말한다)
4. 신청의 취지
5. 조정일자
6. 조정이유
7. 조정결과

제59조(조정안의 수락 및 조정서) ① 법 제44조제1항에 따라 하자분쟁조정위원회에서 제시한 조정안을 제시받은 각 당사자 또는 대리인은 같은 조 제3항에 따라 그 조정안을 수락하거나 거부할 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 각 당사자 또는 대리인이 서명 또는 날인한 서면[「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명(서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 것으로 한정한다)을 한 전자문서를 포함한다]을 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다. <개정 2020. 12. 8.>

② 법 제44조제3항에 따른 조정서의 기재사항은 다음 각 호와 같다.

1. 사건번호와 사건명
2. 하자의 발생 위치
3. 당사자, 선정대표자, 대리인의 주소 및 성명(법인인 경우에는 본점의 소재지 및 명칭을 말한다)
4. 조정서 교부일자
5. 조정내용
6. 신청의 표시(신청취지 및 신청원인)

③ 사업주체는 제2항의 조정서에 따라 하자를 보수하고 그 결과를 지체 없이 하자관리정보시스템에 등록하여야 한다.

제60조(당사자가 임의로 처분할 수 없는 분쟁조정 사항) 법 제44조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. <개정 2021. 12. 9.>

1. 입주자대표회의가 전체 입주자 5분의 4 이상의 동의 없이 공동주택 공용부분의 하자보수를 제외한 담보책임에 관한 분쟁조정을 신청한 사건. 다만, 입주자대표회의와 사업주체등(사업주체 및 하자보수보증서 발급기관을 말한다. 이하 이 장에서 같다) 간의 분쟁조정으로서 제41조제3항에 따라 입주자대표회의의 명의로 변경된 하자보수보증금의 반환에 관한 사건은 제외한다.
2. 법령이나 계약 등에 의하여 당사자가 독자적으로 권리를 행사할 수 없는 부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 분쟁조정을 신청한 사건

[제목개정 2021. 12. 9.]

제60조의2(심문의 방법 및 절차 등) ① 하자분쟁조정위원회는 법 제44조의2제1항에 따라 심문기일에 당사자를 출석시켜 구두(口頭)로 의견을 진술하게 해야 한다. 다만, 당사자가 질병, 해외 체류 등의 사유로 심문기일에 출석하여 의견을 진술하기 어렵다고 인정되는 경우에는 서면으로 진술하게 할 수 있다.

② 하자분쟁조정위원회는 제1항에 따른 심문기일의 7일 전까지 당사자에게 심문기일을 통지해야 한다.

③ 법 제44조의2제2항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사건번호 및 사건명
2. 심문한 날짜 및 장소
3. 출석한 당사자 등의 성명
4. 심문한 내용과 당사자의 진술 내용

④ 법 제44조의2제2항에 따른 심문조서에는 그 심문에 관여한 위원과 심문조서를 작성한 직원이 기명날인해야 한다.

[본조신설 2021. 12. 9.]

제60조의3(분쟁재정 사건의 분쟁조정 회부) ① 분쟁재정분과위원회는 법 제44조의2제4항에 따라 재정신청된 사건을 분쟁조정에 회부하기로 결정한 때에는 지체 없이 해당 사건에 관한 서류 및 물건 등을 분쟁조정분과위원회로 송부해야 한다.

② 분쟁재정분과위원회는 제1항에 따라 서류 및 물건 등을 송부한 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 당사자에게 통지해야 한다.

[본조신설 2021. 12. 9.]

제60조의4(재정문서의 기재사항) ① 법 제44조의2제6항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 하자의 발생위치
3. 당사자, 선정대표자 및 대리인의 성명과 주소(법인인 경우에는 명칭과 본점 소재지로 한다)
4. 주문(主文)
5. 신청취지
6. 이유
7. 재정한 날짜

② 하자분쟁조정위원회는 제1항제6호의 이유를 적을 때 주문의 내용이 정당함을 인정할 수 있는 한도에서 당사자의 주장 등에 대한 판단을 표시해야 한다.

[본조신설 2021. 12. 9.]

제60조의5(분쟁재정에 따른 이행결과의 등록) 사업주체는 법 제44조의2제7항 본문에 따른 재판상 화해와 동일한 효력이 있는 재정에 따라 하자를 보수하고 그 결과를 지체 없이 하자관리정보시스템에 등록해야 한다.

[본조신설 2021. 12. 9.]

제60조의6(당사자가 임의로 처분할 수 없는 분쟁재정 사항) 법 제44조의2제7항 단서에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사건에 관한 사항을 말한다.

1. 입주자대표회의가 전체 입주자 5분의 4 이상의 동의 없이 공동주택 공용부분의 하자보수를 제외한 담보책임에 관한 분쟁재정을 신청한 사건. 다만, 입주자대표회의와 사업주체등 간의 분쟁재정으로서 제41조제3항에 따라 입주자대표회의의 명의로 변경된 하자보수보증금의 반환에 관한 사건은 제외한다.
2. 법령이나 계약 등에 의하여 당사자가 독자적으로 권리를 행사할 수 없는 부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 재정을 신청한 사건

[본조신설 2021. 12. 9.]

제61조(조정등 기일 출석) ① 하자분쟁조정위원회는 조정등 사건의 당사자(분쟁재정 사건인 경우에는 참고인 및 감정인을 포함한다. 이하 제2항에서 같다)에게 조정등 기일의 통지에 관한 출석요구서를 서면이나 전자적인 방법으로 송달할 수 있다. <개정 2021. 12. 9.>

② 하자분쟁조정위원회는 조정등 사건의 당사자로부터 진술을 들으려는 경우에는 제1항을 준용하여 출석을 요구할 수 있다.<개정 2021. 12. 9.>

③ 하자분쟁조정위원회는 조정등의 사건에 대한 다음 각 호의 이해관계자에게 조정등 기일에 출석하도록 요구할 수 있다.<개정 2021. 12. 9.>

1. 전유부분에 관한 하자의 원인이 공용부분의 하자와 관련된 경우에는 입주자대표회의의 회장, 법 제64조제1항에 따라 배치된 관리사무소장
2. 신청인 또는 피신청인이 사업주체인 경우로서 법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금으로 하자를 보수하는 것으로 조정안을 제시하거나 재정하려는 경우에는 하자보수보증서 발급기관
3. 신청인 또는 피신청인이 하자보수보증서 발급기관인 경우에는 하자보수보증금의 주채무자인 사업주체
4. 당사자의 요청이 있는 경우에는 「건설산업기본법」 제2조제14호에 따른 하수급인

[제목개정 2021. 12. 9.]

제62조(하자진단 및 감정) ① 법 제48조제1항 전단에서 "대통령령으로 정하는 안전진단기관"이란 다음 각 호의 자를 말한다. <개정 2018. 9. 11., 2020. 12. 1.>

1. 국토안전관리원
2. 한국건설기술연구원
3. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 해당 분야의 엔지니어링사업자
4. 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록한 해당 분야의 기술사
5. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사
6. 건축 분야 안전진단전문기관

② 법 제48조제2항에서 "대통령령으로 정하는 안전진단기관"이란 다음 각 호의 자를 말한다. 다만, 제1항에 따른 안전진단기관은 같은 사건의 조정등 대상시설에 대해서는 법 제48조제2항에 따라 감정을 하는 안전진단기관이 될 수 없다.<개정 2020. 12. 1., 2021. 12. 9.>

1. 국토안전관리원
2. 한국건설기술연구원
3. 국립 또는 공립의 주택 관련 시험·검사기관
4. 「고등교육법」 제2조제1호·제2호에 따른 대학 및 산업대학의 주택 관련 부설 연구기관(상설기관으로 한정한다)
5. 제1항제3호부터 제6호까지의 자. 이 경우 분과위원회(법 제42조제4항에 따라 소위원회에서 의결하는 사건은 소위원회를 말한다)에서 해당 하자감정을 위한 시설 및 장비를 갖추었다고 인정하고 당사자 쌍방이 합의한 자로 한정한다.

③ 제1항에 따른 안전진단기관은 법 제48조제1항에 따른 하자진단을 의뢰받은 날부터 20일 이내에 그 결과를 사업주체등과 입주자대표회의등에 제출하여야 한다. 다만, 당사자 사이에 달리 약정한 경우에는 그에 따른다.

④ 제2항에 따른 안전진단기관은 법 제48조제2항에 따른 하자감정을 의뢰받은 날부터 20일 이내에 그 결과를 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다. 다만, 하자분쟁조정위원회가 인정하는 부득이한 사유가 있는 때에는 그 기간을 연장할 수 있다.

제63조(하자분쟁조정위원회의 운영 및 사무처리) ① 법 제49조제1항에 따라 하자분쟁조정위원회의 운영을 지원·보조하는 등 그 사무를 처리하기 위하여 국토안전관리원에 사무국(이하 "사무국"이라 한다)을 둔다. <개정 2020. 12. 1.>

② 사무국은 위원장의 명을 받아 그 사무를 처리한다.

③ 사무국의 조직·인력은 국토안전관리원의 원장이 국토교통부장관의 승인을 받아 정한다.<개정 2020. 12. 1.>

제64조(관계 공공기관의 협조) 하자분쟁조정위원회는 조정등을 위하여 필요한 경우에는 국가기관, 지방자치단체 또는 공공기관(「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관을 말한다) 등에 대하여 자료 또는 의견의 제출, 기술적 지식의 제공, 그 밖에 조정등에 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 기관은 특별한 사유가 없으면 협조해야 한다. <개정 2021. 12. 9.>

제7장 공동주택의 전문관리

제1절 주택관리업

제65조(주택관리업의 등록기준 및 등록절차 등) ① 법 제52조제1항에 따라 주택관리업의 등록을 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청서(전자문서에 의한 신청서를 포함한다)를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

② 시장·군수·구청장은 주택관리업 등록을 한 자에게 등록증을 내주어야 한다.

③ 법 제52조제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 금액"이란 2억원을 말한다.

④ 법 제52조제3항제1호 및 제2호에 따른 주택관리업 등록기준은 별표 5와 같다.

제66조(주택관리업자의 관리상 의무) ① 법 제52조제4항에 따라 주택관리업자는 관리하는 공동주택에 배치된 주택관리사등이 해임 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 새로운 주택관리사등을 배치하여야 한다.

② 법 제52조제4항에 따라 주택관리업자는 공동주택을 관리할 때에는 별표 1에 따른 기술인력 및 장비를 갖추고 있어야 한다.

제67조(주택관리업자에 대한 등록말소 또는 영업정지 처분의 기준) ① 법 제53조제1항제4호에서 "공동주택 관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달한 경우"란 매년 12월 31일을 기준으로 최근 3년간 공동주택의 관리 실적이 없는 경우를 말한다.

② 시장·군수·구청장은 법 제53조제1항에 따라 주택관리업자에 대하여 등록말소 또는 영업정지 처분을 하려는 때에는 처분일 1개월 전까지 해당 주택관리업자가 관리하는 공동주택의 입주자대표회의에 그 사실을 통보하여야 한다.

③ 법 제53조제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분의 기준은 별표 6과 같다.

④ 지방자치단체의 장은 주택관리업자가 법 제53조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 사실을 발견한 경우에는 그 사실을 지체 없이 그 주택관리업을 등록한 시장·군수·구청장에게 통보해야 한다.<신설 2023. 6. 13.>

제68조(주택관리업자에 대한 과징금의 부과 및 납부) ① 법 제53조제2항에 따른 과징금은 영업정지기간 1일당 3만원을 부과하며, 영업정지 1개월은 30일을 기준으로 한다. 이 경우 과징금은 2천만원을 초과할 수 없다. <개정 2021. 10. 19.>

② 시장·군수·구청장은 법 제53조제2항에 따라 과징금을 부과하려는 때에는 그 위반행위의 종류와 과징금의 금액을 명시하여 이를 납부할 것을 서면으로 통지하여야 한다.

③ 제2항에 따라 통지를 받은 자는 통지를 받은 날부터 30일 이내에 과징금을 시장·군수·구청장이 정하는 수납기관에 납부해야 한다.<개정 2023. 12. 12.>
④ 제3항에 따라 과징금의 납부를 받은 수납기관은 그 납부자에게 영수증을 발급하여야 한다.
⑤ 과징금 수납기관은 제3항에 따라 과징금을 수납한 때에는 지체 없이 그 사실을 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

제2절 관리주체의 업무와 주택관리사

제69조(관리사무소장의 배치) ① 법 제64조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 세대수"란 500세대를 말한다.
② 법 제64조제1항 각 호의 자는 주택관리사등을 관리사무소장의 보조자로 배치할 수 있다.

제69조의2(경비원이 예외적으로 종사할 수 있는 업무 등) ① 법 제65조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.
1. 청소와 이에 준하는 미화의 보조
2. 재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리
3. 안내문의 게시와 우편수취함 투입

② 공동주택 경비원은 공동주택에서의 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차 관리와 택배물품 보관 업무를 수행할 수 있다.
[본조신설 2021. 10. 19.]

제70조(손해배상책임의 보장) 법 제64조제1항에 따라 관리사무소장으로 배치된 주택관리사등은 법 제66조제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.
1. 500세대 미만의 공동주택: 3천만원
2. 500세대 이상의 공동주택: 5천만원

제71조(보증설정의 변경) ① 법 제66조제2항에 따라 관리사무소장의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 조치(이하 "보증설정"이라 한다)를 이행한 주택관리사등은 그 보증설정을 다른 보증설정으로 변경하려는 경우에는 해당 보증설정의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증설정을 하여야 한다.
② 보증보험 또는 공제에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다.
③ 제1항 및 제2항에 따라 보증설정을 한 경우에는 해당 보증설정을 입증하는 서류를 법 제66조제3항에 따라 제출하여야 한다.

제72조(보증보험금 등의 지급 등) ① 입주자대표회의는 손해배상금으로 보증보험금·공제금 또는 공탁금을 지급받으려는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 첨부하여 보증보험회사, 공제회사 또는 공탁기관에 손해배상금의 지급을 청구하여야 한다.
1. 입주자대표회의와 주택관리사등 간의 손해배상합의서 또는 화해조서
2. 확정된 법원의 판결문 사본
3. 제1호 또는 제2호에 준하는 효력이 있는 서류

② 주택관리사등은 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

제73조(주택관리사 자격증의 발급 등) ① 법 제67조제2항제2호에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 주택관리사보 자격시험에 합격하기 전이나 합격한 후 다음 각 호의

어느 하나에 해당하는 경력을 갖춘 자에 대하여 주택관리사 자격증을 발급한다. <개정 2023. 6. 13.>

1. 「주택법」 제15조제1항에 따른 사 업계획승인을 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 근무한 경력 3년 이상
2. 「주택법」 제15조제1항에 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 및 소독원은 제외한다) 또는 주택관리업자의 임직원으로 주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상
3. 한국토지주택공사 또는 지방공사의 직원으로 주택관리업무에 종사한 경력 5년 이상
4. 공무원으로 주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력 5년 이상
5. 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체와 국토교통부장관이 정하여 고시하는 공동주택관리와 관련된 단체의 임직원으로 주택 관련 업무에 종사한 경력 5년 이상
6. 제1호부터 제5호까지의 경력을 합산한 기간 5년 이상

② 법 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격증을 발급받으려는 자는 자격증발급신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 제1항 각 호의 실무경력에 대한 증명서류(전자문서를 포함한다) 및 사진을 첨부하여 주택관리사보 자격시험 합격증서를 발급한 시·도지사에게 제출해야 한다.<개정 2016. 12. 30., 2020. 4. 24.>

제74조(주택관리사보 자격시험) ① 법 제67조제1항에 따른 주택관리사보 자격시험은 제1차 시험 및 제2차 시험으로 구분하여 시행한다.

② 제1차 시험은 선택형을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다.

③ 제2차 시험은 논문형을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 경우에는 법 제68조에 따른 주택관리사보 시험위원회(이하 "시험위원회"라 한다)의 의결을 거쳐 제2항에 따른 방법으로 실시할 수 있다.

④ 제2차 시험은 제1차 시험에 합격한 사람에 대하여 실시한다.

⑤ 법 제67조제5항에 따라 제1차 시험에 합격한 사람에 대해서는 다음 회의 시험에 한정하여 제1차 시험을 면제한다. 다만, 다음 회의 제1차 시험의 시행일을 기준으로 법 제67조제4항에 해당하는 사람에 대해서는 면제하지 아니한다.

⑥ 법 제67조제5항에 따라 주택관리사보 자격시험의 시험과목은 별표 7과 같다.

⑦ 제1차 시험 및 제2차 시험의 시행일을 기준으로 법 제67조제4항에 해당하는 자는 해당 시험에 응시할 수 없다.

제75조(시험합격자의 결정) ① 법 제67조제5항 후단에서 "대통령령으로 정하는 합격자 결정 점수 이상을 얻은 사람"이란 다음 각 호의 구분에 따른 사람을 말한다. <개정 2018. 1. 30.>

1. 제1차시험: 과목당 100점을 만점으로 하여 모든 과목 40점 이상이고 전 과목 평균 60점 이상의 득점을 한 사람
2. 제2차시험: 과목당 100점을 만점으로 하여 모든 과목 40점 이상이고 전 과목 평균 60점 이상의 득점을 한 사람. 다만, 모든 과목 40점 이상이고 전 과목 평균 60점 이상의 득점을 한 사람의 수가 법 제67조제5항 전단에 따른 선발예정인원(이하 "선발예정인원"이라 한다)에 미달하는 경우에는 모든 과목 40점 이상을 득점한 사람을 말한다.

② 법 제67조제5항 후단에 따라 제2차시험 합격자를 결정하는 경우 동점자로 인하여 선발예정인원을 초과하는 경우에는 그 동점자 모두를 합격자로 결정한다. 이 경우 동점자의 점수는 소수점 이하 둘째자리까지만 계산하며, 반올림은 하지 아니한다.<개정 2018. 1. 30.>

제76조(시험의 시행·공고) ① 주택관리사보 자격시험은 매년 1회 시행한다. 다만, 국토교통부장관은 시험을 실시하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 그 해의 시험을 실시하지 아니할 수 있다.

② 국토교통부장관은 주택관리사보 자격시험을 시행하려는 경우에는 시험일시, 시험장소, 시험방법, 선발예정인원, 합격자 결정기준 및 그 밖에 시험시행에 필요한 사항을 시험시행일 90일 전까지 국토교통부의 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 한다.<개정 2018. 1. 30.>

제77조(응시원서 등) ① 주택관리사보 자격시험에 응시하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 응시원서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

② 법 제67조제5항에 따라 제1항의 응시원서를 제출하는 사람은 국토교통부령으로 정하는 수수료를 정보통신망을 이용한 전자화폐·전자결제 등의 방법으로 납부하여야 한다.

③ 제2항에 따라 수수료를 납부한 사람이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 응시수수료의 전부 또는 일부를 반환하여야 한다.

1. 수수료를 과오납(過誤納)한 경우
2. 국토교통부장관의 귀책사유로 시험에 응시하지 못한 경우
3. 시험 시행일 10일 전까지 응시원서 접수를 취소한 경우

제78조(시험수당 등의 지급) 시험감독 업무에 종사하는 사람에 대해서는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제79조(시험부정행위자에 대한 제재) 주택관리사보 자격시험에서 부정한 행위를 한 응시자에 대해서는 그 시험을 무효로 하고, 해당 시험 시행일부터 5년간 시험응시자격을 정지한다.

제80조(시험위원회의 구성) ① 법 제68조제1항에 따라 주택관리사보 자격시험을 시행하기 위하여 법 제89조제2항제6호 및 이 영 제95조제1항에 따라 주택관리사보 자격시험의 시행을 위탁받은 「한국산업인력공단법」에 따른 한국산업인력공단(이하 "한국산업인력공단"이라 한다)에 시험위원회를 둔다. <개정 2018. 1. 30.>

② 시험위원회는 위원장 1명, 당연직 위원 2명과 6명 이내의 민간위원을 포함하여 9명 이내의 위원으로 구성하되, 성별을 고려하여야 한다.<개정 2018. 1. 30.>

③ 시험위원회의 위원장(이하 "위원장"이라 한다)은 한국산업인력공단 자격검정 업무를 담당하는 상임이사가 되고, 당연직 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.<개정 2018. 1. 30.>

1. 국토교통부 소속 공무원으로서 주택관리사보 자격시험 관련 업무를 담당하는 부서장
2. 한국산업인력공단의 실장급 또는 국장급 직원으로서 주택관리사보 자격시험 관련 업무를 담당하는 사람 중 한국산업인력공단 이사장이 지명하는 사람

④ 민간위원은 공동주택관리에 관하여 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 사람 중에서 한국산업인력공단 이사장이 위촉한다.<개정 2018. 1. 30., 2022. 8. 9.>

1. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제6호까지의 규정에 따른 대학 또는 공인된 연구기관에서 주택관리사보 자격시험과 관련된 분야(이하 이 항에서 "시험관련분야"라 한다)의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있는 사람
2. 시험관련분야의 박사학위 또는 기술사 자격 소지자
3. 시험관련분야의 석사학위를 소지한 사람으로서 해당 분야에서 5년 이상 근무한 경력(학위 취득 전의 경력을 포함한다)이 있는 사람
4. 시험관련분야의 학사학위를 소지한 사람으로서 해당 분야에서 7년 이상 근무한 경력(학위 취득 전의 경력을 포함한다)이 있는 사람
5. 주택관리사 자격을 취득한 후 10년이 경과한 사람으로서 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체의 장이 추천하는 사람
6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 사람과 동등한 수준 이상의 자격이 있다고 한국산업인력공단 이사장이 인정하는 사람

⑤ 민간위원의 임기는 3년으로 한다.<개정 2018. 1. 30.>

⑥ 시험위원회에 간사 1명을 두되, 간사는 한국산업인력공단 직원으로서 주택관리사보 자격시험 관련 업무를 담당하는 사람 중 위원장이 지명한다.<개정 2018. 1. 30.>

⑦ 삭제<2018. 1. 30.>

⑧ 삭제<2018. 1. 30.>

[제목개정 2018. 1. 30.]

제80조의2(시험위원회의 운영) ① 위원장은 시험위원회를 대표하고, 시험위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

③ 위원장은 회의를 소집하려는 경우 회의 개최 7일 전까지 회의의 일시·장소 및 안건을 위원에게 서면으로 통보하여야 한다. 다만, 긴급히 개최하여야 하거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 회의 개최 전날까지 통보할 수 있다.

④ 시험위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 위원회의 간사는 시험위원회의 회의에 참석하여야 하며, 회의록을 작성·보관하여야 한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 시험위원회 운영에 필요한 사항은 시험위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

[본조신설 2018. 1. 30.]

제81조(주택관리사등의 자격취소 등의 기준) 법 제69조제1항에 따른 주택관리사등의 자격취소 및 정지처분에 관한 기준은 별표 8과 같다.

제8장 공동주택관리 분쟁조정

제82조(중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회의 회의 등) ① 법 제71조제1항에 따른 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "중앙분쟁조정위원회"라 한다)를 구성할 때에는 성별을 고려하여야 한다.

② 중앙분쟁조정위원회의 위원장은 위원회의 회의를 소집하려면 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 회의 개최 3일 전까지 회의의 일시·장소 및 심의안건을 각 위원에게 서면(전자우편을 포함한다)으로 알려야 한다.

③ 중앙분쟁조정위원회는 조정을 효율적으로 하기 위하여 필요하다고 인정하면 해당 사건들을 분리하거나 병합할 수 있다.

④ 중앙분쟁조정위원회는 제3항에 따라 해당 사건들을 분리하거나 병합한 경우에는 조정의 당사자에게 지체 없이 서면으로 그 뜻을 알려야 한다.

⑤ 중앙분쟁조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하면 당사자에게 증거서류 등 관련 자료의 제출을 요청할 수 있다.

⑥ 중앙분쟁조정위원회는 법 제74조제2항에 따라 당사자나 이해관계인을 중앙분쟁조정위원회에 출석시켜 의견을 들으려면 회의 개최 5일 전까지 서면(전자우편을 포함한다)으로 출석을 요청하여야 한다. 이 경우 출석을 요청받은 사람은 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 미리 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 중앙분쟁조정위원회의 운영 등 필요한 사항은 중앙분쟁조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

⑧ 국토교통부장관은 분쟁조정 사건을 전자적 방법으로 접수·통지 및 송달하거나, 민원상담 및 홍보 등을 인터넷을 이용하여 처리하기 위하여 중앙분쟁조정시스템을 구축·운영할 수 있다.

제82조의2(중앙분쟁조정위원회의 업무 관할) 법 제72조제1항제4호에서 "그 밖에 중앙분쟁조정위원회에서 관할하는 것이 필요하다고 대통령령으로 정하는 분쟁"이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 500세대 이상의 공동주택단지에서 발생한 분쟁
2. 지방분쟁조정위원회가 스스로 조정하기 곤란하다고 결정하여 중앙분쟁조정위원회에 이송한 분쟁

[본조신설 2017. 9. 29.]

제82조의3(중앙분쟁조정위원회의 구성) 법 제73조제2항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사람"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 「민사조정법」 제10조제1항에 따른 조정위원으로서 같은 조 제3항에 따른 사무를 3년 이상 수행한 사람
2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 및 「비영리민간단체 지원법」에 따른 비영리민간단체에서 공동주택관리 관련 업무에 5년 이상 종사한 사람

[본조신설 2019. 10. 22.]

제83조(선정대표자) 여러 사람이 공동으로 조정의 당사자가 될 경우의 선정대표자에 대해서는 제46조를 준용한다.

제84조(조정안 및 조정서의 기재사항) ① 법 제74조제3항에 따른 조정안에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 당사자, 선정대표자, 대리인의 주소 및 성명(법인인 경우에는 본점의 소재지 및 명칭을 말한다)
3. 신청취지
4. 조정일자
5. 조정이유
6. 조정결과

② 법 제74조제5항에 따른 조정서에 기재할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 사건번호와 사건명
2. 당사자, 선정대표자, 대리인의 주소 및 성명(법인인 경우에는 본점의 소재지 및 명칭을 말한다)
3. 교부일자
4. 조정내용
5. 신청의 표시(신청취지 및 신청원인)

제85조(중앙분쟁조정위원회의 운영 및 사무처리) ① 법 제79조제1항에 따른 기관 또는 단체(이하 "운영수탁자"라 한다)에 중앙분쟁조정위원회의 운영 및 사무처리를 위한 사무국을 두며, 사무국은 위원장의 명을 받아 사무를 처리한다.

② 법 제79조제2항에 따라 제1항에 따른 사무국의 조직 및 인력 등은 운영수탁자가 국토교통부장관의 승인을 받아 정한다.

제86조(수당 등) 중앙분쟁조정위원회에 출석한 위원에 대한 수당, 여비 등의 지급에 대해서는 제55조를 준용한다.

제87조(지방 공동주택관리 분쟁조정위원회의 구성) ① 법 제80조제3항에 따라 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "지방분쟁조정위원회"라 한다)는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성하되, 성별을 고려하여야 한다.

② 지방분쟁조정위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 해당 시장·군수·구청장이 위촉하거나 임명한다.

1. 해당 시·군 또는 구(자치구를 말한다) 소속 공무원
2. 법학·경제학·부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로 대학이나 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직(職)에 있거나 있었던 사람
3. 변호사·공인회계사·세무사·건축사·공인노무사의 자격이 있는 사람 또는 판사·검사
4. 공동주택 관리사무소장으로 5년 이상 근무한 경력이 있는 주택관리사
5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 대한 학식과 경험을 갖춘 사람

③ 지방분쟁조정위원회의 위원장은 위원 중에서 해당 지방자치단체의 장이 지명하는 사람이 된다.

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

제9장 협회

제88조(공제사업의 범위) 법 제82조제1항에 따라 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체(이하 "주택관리사단체"라 한다)가 할 수 있는 공제사업의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제66조제1항에 따른 주택관리사등의 손해배상책임을 보장하기 위한 공제기금의 조성 및 공제금의 지급에 관한 사업

2. 공제사업의 부대사업으로서 국토교통부장관의 승인을 받은 사업

제89조(공제규정) 법 제82조제2항에 따른 공제규정에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 공제계약의 내용으로서 다음 각 목의 사항
   가. 주택관리사단체의 공제책임
   나. 공제금, 공제료(공제사고 발생률 및 보증보험료 등을 종합적으로 고려하여 정한다) 및 공제기간
   다. 공제금의 청구와 지급절차, 구상 및 대위권, 공제계약의 실효
   라. 그 밖에 공제계약에 필요한 사항
2. 회계기준: 공제사업을 손해배상기금과 복지기금으로 구분하여 각 기금별 목적 및 회계원칙에 부합되는 기준
3. 책임준비금의 적립비율: 공제료 수입액의 100분의 10 이상(공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정한다)

제90조(공제사업 운용 실적의 공시) 법 제82조제5항에 따라 주택관리사단체는 다음 각 호의 사항이 모두 포함된 공제사업 운용 실적을 매 회계연도 종료 후 2개월 이내에 국토교통부장관에게 보고하고, 일간신문 또는 주택관리사단체의 인터넷 홈페이지 등을 통하여 공시하여야 한다. <개정 2016. 12. 30.>

1. 재무상태표, 손익계산서 및 감사보고서
2. 공제료 수입액, 공제금 지급액, 책임준비금 적립액
3. 그 밖에 공제사업의 운용에 관한 사항

제91조(주택관리사단체의 감독) 국토교통부장관은 법 제83조에 따른 감독상 필요한 경우에는 주택관리사단체에 대하여 다음 각 호의 사항을 보고하게 할 수 있다.

1. 총회 또는 이사회의 의결사항
2. 회원의 실태파악을 위하여 필요한 사항
3. 주택관리사단체의 운영계획 등 업무와 관련된 중요 사항
4. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 필요한 사항

제10장 보칙

제91조의2(층간소음 실태조사) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 법 제85조의2제1항에 따라 층간소음에 관한 실태조사를 하는 경우에는 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 환경부장관과 협의하여 정하는 방법에 따라 다음 각 호의 사항을 조사한다.

1. 공동주택의 주거환경
2. 층간소음 피해 및 분쟁조정 현황
3. 그 밖에 층간소음 예방을 위한 정책의 수립과 시행에 필요한 사항

② 법 제85조의2제3항에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 다음 각 호의 기관 또는 단체를 말한다.

1. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구
2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따라 설립된 정부출연연구기관
3. 「지방자치단체출연 연구원의 설립 및 운영에 관한 법률」에 따라 설립된 지방자치단체출연 연구원

③ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 법 제85조의2제3항에 따라 업무를 위탁하는 경우에는 위탁받는 기관 또는 단체 및 위탁업무의 내용을 관보 또는 공보에 고시해야 한다.

[본조신설 2024. 4. 9.]

제92조(공동주택관리 지원기구의 업무 등) 법 제86조제1항제10호에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법 제10조에 따른 혼합주택단지의 분쟁조정 상담 지원

2. 법 제20조에 따른 층간소음의 방지 등에 대하여 필요한 조사 또는 상담 지원
3. 법 제32조 및 제34조에 따른 공동주택의 안전관리 업무 지원

제93조(공동주택관리정보시스템의 구축·운영 등) 법 제88조에 따른 공동주택관리정보시스템의 구축·운영 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제94조(권한의 위임) 국토교통부장관은 법 제89조제1항에 따라 법 제92조에 따른 보고·검사의 권한을 시·도지사에게 위임한다.

제95조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 법 제89조제2항에 따라 법 제67조제1항에 따른 주택관리사보 자격시험의 시행에 관한 업무를 한국산업인력공단에 위탁한다. <개정 2018. 1. 30.>

② 국토교통부장관은 법 제89조제2항에 따라 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템의 구축·운영에 관한 업무를 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원에 위탁한다.<개정 2016. 8. 31., 2020. 12. 8.>

③ 시·도지사는 법 제89조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체를 지정하여 위탁한다.

1. 법 제29조에 따른 장기수선계획의 조정교육
2. 법 제70조에 따른 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육

④ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제17조에 따른 입주자대표회의 구성원 교육을 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구(이하 "공동주택관리 지원기구"라 한다)에 위탁한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제32조에 따른 방범교육을 같은 조 제3항에 따른 관할 경찰서장 또는 공동주택관리 지원기구를 지정하여 위탁한다.

⑥ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제32조에 따른 소방에 관한 안전교육을 같은 조 제3항에 따른 관할 소방서장 또는 공동주택관리 지원기구를 지정하여 위탁한다.

⑦ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제32조에 따른 시설물 안전교육을 공동주택관리 지원기구 또는 주택관리사단체를 지정하여 위탁한다.

⑧ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제34조에 따른 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 국토안전관리원 또는 주택관리사단체를 지정하여 위탁한다.<개정 2020. 12. 1.>

⑨ 시장·군수·구청장은 법 제89조제2항에 따라 법 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고의 접수에 관한 업무를 주택관리사단체에 위탁한다.

⑩ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항 및 제5항부터 제8항까지의 규정에 따라 업무를 위탁하는 경우에는 위탁받은 기관·단체, 위탁한 업무의 내용 및 처리방법, 그 밖의 필요한 사항을 공보에 고시하여야 한다.

제96조(공동주택관리에 관한 감독) ① 법 제93조제1항에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 입주자대표회의의 구성 및 의결
2. 관리주체 및 관리사무소장의 업무
3. 자치관리기구의 구성 및 운영
4. 관리규약의 제정·개정
5. 시설물의 안전관리
6. 공동주택의 안전점검
7. 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련업무
8. 법 제35조제1항에 따른 행위허가 또는 신고
9. 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무

② 법 제93조제7항에 따른 통보를 받은 관리주체는 같은 조 제8항에 따라 통보를 받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개해야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 통보받은

일자, 통보한 기관 및 관계 부서, 주요 내용 및 조치사항 등을 요약하여 공개할 수 있다.<신설 2019. 10. 22.>

③ 관리주체는 제2항에 따라 공개하는 내용에서 「개인정보 보호법 시행령」 제19조 각 호에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보는 제외해야 한다.<신설 2019. 10. 22.>

제96조의2(공동주택 관리비리 신고센터의 설치 및 구성) ① 국토교통부장관은 법 제93조의2제1항에 따라 국토교통부에 공동주택 관리비리 신고센터(이하 "신고센터"라 한다)를 설치한다.

② 신고센터의 장은 국토교통부의 공동주택 관리업무를 총괄하는 부서의 장으로 하고, 구성원은 공동주택 관리와 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 한다.

③ 국토교통부장관은 신고센터의 운영을 위하여 필요한 경우 지방자치단체의 장에게 소속 직원의 파견을 요청할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 공동주택 관리비리 신고 및 처리 건수 등을 고려하여 관계 지방자치단체의 장과 협의를 거쳐 인력지원의 규모, 기간 및 방법 등을 조정할 수 있다.

④ 제3항에 따라 국토교통부장관으로부터 소속 직원의 파견을 요청받은 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없는 한 파견에 필요한 조치를 하여야 한다.

[본조신설 2017. 9. 29.]

제96조의3(공동주택 관리비리의 신고 및 확인) ① 법 제93조의2제3항에 따라 신고를 하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함한 신고서(전자문서를 포함한다)를 신고센터에 제출하여야 한다.

1. 신고자의 성명, 주소, 연락처 등 인적사항
2. 신고대상자의 성명, 주소, 연락처 및 근무기관 등 인적사항
3. 신고자와 신고대상자의 관계
4. 신고의 경위 및 이유
5. 신고 대상 비리행위의 발생일시·장소 및 그 내용
6. 신고내용을 증명할 수 있는 참고인의 인적사항 또는 증거자료

② 제1항에 따른 신고서를 받은 신고센터는 다음 각 호의 사항을 확인할 수 있다.

1. 신고자 및 신고대상자의 인적사항
2. 신고내용을 증명할 수 있는 참고인 또는 증거자료의 확보여부
3. 신고자가 신고내용의 조사·처리 등에서 신고센터 및 해당 지방자치단체의 담당 공무원 외의 자에게 그 신분을 밝히거나 암시하는 것(이하 "신분공개"라 한다)에 동의하는지 여부

③ 신고센터는 제2항제3호에 따라 신분공개의 동의여부를 확인하는 경우에는 신고내용의 처리절차 및 신분공개의 절차 등에 관하여 설명하여야 한다.

④ 신고센터는 제2항에 따른 확인 결과 신고서가 신고자의 인적사항이나 신고내용의 특정에 필요한 사항을 갖추지 못한 경우에는 신고자로 하여금 15일 이내의 기간을 정하여 이를 보완하게 할 수 있다. 다만, 15일 이내에 자료를 보완하기 곤란한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 신고자와 협의하여 보완기간을 따로 정할 수 있다.

⑤ 신고센터 및 법 제93조의2제2항제2호에 따른 해당 지방자치단체의 장은 신고내용의 확인을 위하여 신고자로부터 진술을 듣거나 신고자 또는 신고대상자에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있다.

[본조신설 2017. 9. 29.]

제96조의4(공동주택 관리비리 신고의 종결처리) 신고센터는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 법 제93조의2제3항에 따라 접수된 신고를 종결할 수 있다. 이 경우 종결 사실과 그 사유를 신고자에게 통보하여야 한다.

1. 신고내용이 명백히 거짓인 경우
2. 신고자가 제96조의3제4항에 따른 보완요구를 받고도 보완기간 내 보완하지 아니한 경우
3. 신고에 대한 처리결과를 통보받은 사항에 대하여 정당한 사유 없이 다시 신고한 경우로서 새로운 증거자료 또는 참고인이 없는 경우
4. 그 밖에 비리행위를 확인할 수 없는 등 조사가 필요하지 아니하다고 신고센터의 장이 인정하는 경우

[본조신설 2017. 9. 29.]

제96조의5(공동주택 관리비리 신고의 처리) ① 신고센터는 제96조의3제1항에 따른 신고서를 받은 날부터 10일 이내(같은 조 제4항에 따른 보완기간은 제외한다)에 해당 지방자치단체의 장에게 신고사항에 대한 조사 및 조치를 요구하고, 그 사실을 신고자에게 통보하여야 한다.

② 제1항에 따라 신고사항에 대한 조사 및 조치를 요구받은 지방자치단체의 장은 요구를 받은 날부터 60일 이내에 조사 및 조치를 완료하고, 조사 및 조치를 완료한 날부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 다만, 60일 이내에 처리가 곤란한 경우에는 한 차례만 30일 이내의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 제2항 단서에 따라 조사 및 조치 기간을 연장하려는 지방자치단체의 장은 그 사유와 연장기간을 신고센터에 통보하여야 한다.

[본조신설 2017. 9. 29.]

제97조(관리주체 등에 대한 감독) ① 지방자치단체의 장은 법 제94조에 따라 관리주체 등에 대하여 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명한 때에는 즉시 국토교통부장관에게 통보해야 한다. <개정 2019. 10. 22., 2023. 11. 16.>

② 법 제94조제2항에 따른 통보를 받은 관리주체는 같은 조 제3항에 따라 통보를 받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개해야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 통보받은 일자, 통보한 기관 및 관계 부서, 주요 내용 및 조치사항 등을 요약하여 공개할 수 있다.<신설 2019. 10. 22.>

③ 관리주체는 제2항에 따라 공개하는 내용에서 「개인정보 보호법 시행령」 제19조 각 호에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보는 제외해야 한다.<신설 2019. 10. 22.>

제98조(고유식별정보의 처리) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(제95조에 따라 해당 권한이 위탁된 경우에는 그 권한을 위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제18조제2호에 따른 범죄경력자료에 해당하는 정보(제1호 및 제8호의 사무를 수행하는 경우로 한정한다) 또는 같은 영 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다. <개정 2024. 4. 9.>

1. 법 제16조에 따른 동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력 조회에 관한 사무
2. 법 제40조제7항에 따른 하자분쟁조정위원회 위원의 위촉에 관한 사무
3. 법 제40조제9항제2호(법 제73조제3항에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 공무원이 아닌 하자분쟁조정위원회 위원의 해촉사유 확인에 관한 사무
4. 법 제67조제1항에 따른 주택관리사보 자격시험 응시자의 본인 확인 또는 같은 조 제2항에 따른 주택관리사 자격증 발급을 위한 같은 조 제4항에 따른 주택관리사등의 결격사유 확인에 관한 사무
5. 법 제73조제2항에 따른 중앙분쟁조정위원회 위원의 위촉에 관한 사무
6. 법 제93조제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 공동주택관리에 대한 감독 및 감사에 관한 사무

② 주택관리사단체는 법 제82조제1항에 따른 공제사업(법 제66조에 따른 관리사무소장의 손해배상책임을 보장하기 위한 공제사업을 말한다)에 관한 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

③ 선거관리위원회의 위원장은 법 제14조제4항 각 호에 따른 동별 대표자의 결격사유 확인에 관한 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다.

제99조(규제의 재검토) 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 다음 각 호의 기준일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 해야 한다. <개정 2023. 6. 13.>

1. 제23조제9항에 따른 관리비 등의 의무공개 대상 공동주택 세대 수: 2024년 1월 1일

2. 제31조에 따른 장기수선충당금의 요율, 산정방식, 적립방식 등: 2023년 1월 1일
3. 제33조제2항에 따른 안전관리계획에 포함되어야 하는 사항 중 지하주차장의 침수 예방 및 대응에 관한 사항: 2024년 1월 1일

[전문개정 2023. 3. 7.]

제11장 벌칙

제100조(과태료의 부과) ① 법 제102조제4항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 9와 같다. <개정 2023. 6. 13.>

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 주택관리업자에 대하여 과태료를 부과한 경우에는 그 사실을 그 주택관리업을 등록한 시장·군수·구청장에게 통보해야 한다.<신설 2023. 6. 13.>

부칙 <제34566호,2024. 6. 11.>

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(사용료 등의 공개에 관한 적용례) 제23조제10항제3호의 개정규정은 이 영 시행일이 속하는 달에 귀속되는 관리비 등을 공개하는 경우부터 적용한다.