www.khma.org

2025년

공동주택관리 상담사례집



대한주택관리사협회
회원현장대응통합서비스실

2025년

공동주택관리 상담사례집

대한주택관리사협회
회원현장대응통합서비스실



‘이 사례집이 어려운 관리현장에서 회원 여러분께 작은 등불이 되길 바랍니다.’

존경하는 주택관리사 회원 여러분, 그리고 공동주택 관리에 함께하시는 모든 관계자 여러분께 인사드립니다.

대한주택관리사협회는 공동주택 관리의 전문성과 공공성을 높이기 위해 제도 개선과 교육, 관리현장과의 소통을 지속적으로 추진해왔습니다. 이러한 노력의 연장선에서, 이번에 『공동주택 관리 상담사례집』을 발간하게 된 것을 매우 뜻깊게 생각합니다.

이번 사례집에는 전국의 주택관리사들이 직접 겪은 생생한 현장 사례와 그에 대한 해결 과정이 담겨 있습니다. 장기수선계획의 실효적 운영, 입주민 갈등 조정, 안전사고 대응, 회계처리, 민원관리 등 다양한 영역의 실무 노하우는 현장의 또 다른 동료들에게 유용한 지침이 될 것입니다.

오늘날 공동주택 관리환경은 빠르게 변화하고 있습니다. 고령화, 1인 가구의 증가, 기술 변화 등은 우리에게 새로운 대응 방식을 요구하고 있습니다. 협회는 이러한 변화 속에서도 주택관리사의 위상을 높이고, 회원 여러분의 권익을 지키기 위해 노력하고 있습니다. 과태료 제도 개선, 장기수선제도의 현실화, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 보완 등은 모두 현장의 목소리를 반영한 결과물입니다.

이번 사례집은 단순한 경험 공유를 넘어, 실천 중심의 지식이 체계화된 결과물입니다. 현장의 생생한 지혜가 문서로 정리되어 다음 세대의 주택관리사들에게도 큰 도움이 될 것으로 기대합니다.

끝으로 소중한 경험을 나눠 주신 회원 여러분과 정리와 집필에 애써 주신 모든 분들께 깊은 감사의 말씀을 드립니다. 이 사례집이 공동주택 관리의 신뢰성을 높이고, 주택관리사 여러분의 전문성을 더욱 빛나게 하는 밑거름이 되기를 바랍니다.

감사합니다.

2025년 8월

대한주택관리사협회 협회장 **하 원 선**

존경하는 회원 여러분, 안녕하십니까?

대한주택관리사협회는 2024년 '회원서비스실'을 신설하여, 공동주택 관리 현장에서 발생하는 다양한 민원과 질문에 대해 전문상담과 현장 대응을 통해 적극적으로 대응하였습니다. 이 과정에서 회원 여러분의 소중한 경험과 질의를 바탕으로 다양한 사례를 축적할 수 있었으며, 이를 토대로 현장에서 실질적인 도움이 될 수 있는 『공동주택관리 상담사례집』을 발간하게 되었습니다.

본 사례집은 전국의 공동주택에서 실제로 접수된 상담내용과 이에 대한 회신을 중심으로 정리된 자료로서, 주택관리업자 및 사업자 선정지침, 장기수선충당금의 집행, 입주자대표회의와의 관계, 입주민 고충처리 등 공동주택 관리 전반에 걸친 주요 쟁점을 포괄하고 있습니다. 특히 반복적으로 제기되는 질문과 현장 판단이 어려운 사례들을 중심으로 구성하여, 회원님께서 실무에 바로 활용하실 수 있도록 하였습니다.

이번 사례집이 초판으로서 미흡한 부분이 많을 것이나, 앞으로도 지속적인 보완과 자료 확충을 통해 주택관리사님의 업무역량 향상과 공동주택의 건전한 관리문화 정착에 기여할 수 있도록 노력하겠습니다. 본 사례집이 공동주택 관리분야에 종사하시는 모든 분들께 유익한 길잡이가 되기를 바라며, 현장에서 겪으신 다양한 경험과 개선 의견을 지속적으로 공유해 주시기를 부탁드립니다.

감사합니다.

2025년 8월

회원현장대응통합서비스실

contents

- 발간사
- 머리말

Chapter1

회원서비스실 상담 사례

01. 입주자대표회의 구성 등

1. 비거주 소유자 위임 시 직계존비속 출마 가능여부 ····· 3
2. 공동소유자의 동별 대표자 출마 자격 요건 ····· 3
3. 임차인대표회의 구성 등 ····· 4
4. 관리사무소장의 업무 등 ····· 4
5. 동별 대표자 후보자 거주기간 요건 ····· 4
6. 동별 대표자 결격사유 임의변경 가능 여부 ····· 5
7. 층간소음관리위원회 위원장의 겸임 가능 여부 ····· 5
8. 관리비 미납 시 동별 대표자 출마 자격 ····· 5
9. 동별 대표자 피선거권 중임제도 도입 시기 ····· 6

10. 동별 대표자 3분의 2 이상 선출시 보궐선거 실시 여부 ····· 6
11. 동별 대표자의 자격 ····· 6
12. 동별 대표자 선출시 방문투표 가능 여부 ····· 7
13. 선거기간과 선거운동기간의 차이 ····· 7
14. 통장이 동별 대표자 겸임 가능한지 ····· 7
15. 동별 대표자 후보자 지원서에 학력 미기재시 문제 여부 ····· 8
16. 재건축조합 임원의 동별 대표자 자격 ····· 8
17. 선거관리위원의 자격요건 ····· 8
18. 입주자대표회의 감사 선출을 위한 투표방법 ····· 9
19. 결격사유 판단 기준 시점 ····· 9
20. 동별 대표자가 본인단지 관리사무소로 이직할 수 있는지 ····· 9
21. 입주자대표회의 정원 4인 중 2인만 남은 경우 의결 가능 여부 ····· 10
22. 임원이 근무하는 금융기관에 관리비 예치 시 결격사유 ····· 10
23. 하자소송 비대위의 신규 입주자대표회의 구성 추진 절차 ····· 10
24. 지하 주차장의 전기차 충전시설 사용 중단 가능 여부 ····· 11
25. 입주자대표회의 회의록에 찬반 기재 없이 작성 가능 여부 ····· 11
26. 관리비 부과명세서 승인도 입주자대표회의 의결사항인지 ····· 11
27. 입주자대표회의 구성(변경)신고 ····· 12
28. 입주자대표회의 회의록 수령 시 관리주체의 게시 기한 ····· 12
29. 퇴직한 관리사무소 직원에 대한 공동주택관리 공로 포상 가능 여부 ····· 12
30. 법인대표자 직계존비속의 동별 대표자 자격여부 ····· 13

02. 장기수선계획 및 장기수선충당금

31. 장기수선계획 금액의 부가세 포함 여부 ····· 14
32. 열량계 교체비용의 장기수선충당금 사용 가능 여부 ····· 14
33. 엘리베이터 인버터 교체 시 장기수선충당금 사용가능 여부 ····· 15
34. 입주자대표회의 미구성으로 지연된 장기수선계획 검토의 기준시기 ····· 15
35. 장기수선충당금 예금 변경 및 공사비 지급 시 처리방법 ····· 15
36. 통합경비 CCTV 설치비 청구 및 소유 전환 여부 ····· 16
37. 사업주체의 대한주택관리사협회 장기수선시스템 사용 가능 여부 ····· 16
38. 관리규약 미개정 시 변경된 장기수선충담금 적립요율 적용가능 여부 ····· 16
39. 분양전환 민간임대아파트의 장기수선계획 정기검토 기산일 ····· 17
40. 장기수선계획의 전면교체 대신 부분수선 시 장기수선계획 실행 인정 여부 ····· 17
41. 음식물쓰레기장 지붕(넥산) 설치의 장기수선계획 반영 가능 여부 ····· 17
42. 주차장 아스팔트 보수 관련 벌금 부과건 상담요청 ····· 18
43. 비의무관리대상 단지의 장기수선충당금 운영절차 등 ····· 18
44. 승강기 FM계약 비용을 전액 수선유지비로 처리 시 위법 여부 ····· 19
45. 예비발전기 오일·필터 교체 비용의 계정과목 처리 기준 ····· 19
46. 장기수선계획 수시조정 시 동의 절차 진행 여부 ····· 19
47. 장기수선계획 수시조정 절차 ····· 20
48. 교체된 승강기의 인버터부품 수리비용 회계처리 ····· 20

03. 관리비 등

49. 공동주택 피해보상금의 공용배관 교체비용 사용 가능 여부 ····· 21
50. 단지 내 수목 전지 작업의 회계 처리 방법 ····· 21

51. 명절 상여금 복리후생비의 잡수입 지출 가능 여부 ····· 22
52. 소유권 이전 후 경락인의 전유부분 관리비 납부의무 ····· 22
53. 관리비 체납에 따른 단수 조치의 법적 근거 여부 ····· 23
54. 관리비 세대별 부담액 산출방법(1/N) 변경 가능여부 ····· 23
55. 누수 피해 보상금의 회계 처리방법 ····· 24
56. 주차 위반 벌금의 관리비 부과 가능 여부 ····· 24
57. 관리사무소 직원의 자격증 수당 지급 근거 등 ····· 25

04. 공동주택 관리

58. 퇴직 후 자치관리단지의 날인 요청 대응 여부 ····· 26
59. 화재보험 갱신 거절 시 대응 방안 ····· 26
60. 비의무관리대상 공동주택에 대한 건축물 정기 점검 통보의 법적근거 ····· 27
61. 안전관리계획 조정기한 문의 ····· 27
62. 관리방법 결정 시 공가세대 제외 가능 여부 ····· 28
63. 기계식주차장 관리자 배상책임보험 가입 ····· 28
64. 장기수선계획의 공동주택 단지 내·외부 재도장공사 감리 의무 여부 ····· 28
65. 소유자 연락처 제공에 따른 개인정보보호법 위반 ····· 29
66. 조경수 고사에 따른 하자 처리 대응 방법 ····· 29
67. 전기요금 부담 전가에 따른 비용회수조치 지원요청 ····· 30
68. 안전점검 보수교육 주기 경과 시의 행정상 불이익 ····· 30
69. 전기안전점검 업무의 대행업체 용역 가능 여부 등 ····· 31
70. 동별 대표자의 세대 개인정보 포함한 서류 복사 요청 ····· 31
71. 장기수선충당금 집행 동의 방식에 대한 지도·감독 ····· 32
72. 승강기 불법 운행 혐의로 피소됨에 따른 대응방안 ····· 32

73. 어린이 놀이시설 용도폐지에 따른 과태료 사전통지 ····· 33
74. 장기수선계획의 공동주택 승강기 교체공사 중의 정기검사 수검주체 ····· 34

05. 주택관리업자 및 사업자 선정지침

75. 현 위탁관리업체의 주택관리업자 선정 입찰 배제 절차 ····· 35
76. 경쟁 입찰에서 2회 유찰 후 수의계약 전환 가능 여부 ····· 35
77. 경쟁 입찰에서 2회 유찰 후 수의계약 시 계약금액 변경 가능 여부 ····· 36
78. 주차장 게이트 누수 위치별 공사의 개별 진행 가능 여부 ····· 36
79. 2차 공고 시 현장설명회 생략 시, 신규공고 여부 판단 ····· 36
80. 기존 사업자 재계약 시 최초 의결로 갈음 가능 여부 ····· 37
81. 낙찰업체 계약 포기 시 차순위 업체와의 계약 의무 여부 ····· 37
82. 전자입찰 시 입찰서 제출 방식 및 첨부 여부 ····· 37
83. 입찰가격과 산출내역서 금액이 다른 경우 무효인지 ····· 38
84. 입찰 후 계약체결 시 4대 보험 처리 주체 및 방법 ····· 38
85. 수의계약 시 입찰공고일 및 입찰서 제출마감일 기준 적용 해석 ····· 38
86. 사업자 선정지침상 “입찰공고일 현재”의 기준 시점 해석 ····· 38
87. 입찰 산출내역서상 기업이윤 미준수 업체의 처리 기준 ····· 39
88. 영업정지 기간 중 사업자의 최저가 입찰 시 무효 여부 ····· 39
89. 계약기간 중 금액 변경 지침 위반 여부 ····· 39
90. 맨홀 설치공사의 자재구매와 시공의 분리 공사 가능 여부 ····· 40
91. 현장설명회 생략 시에도 입찰공고 10일 전 기준 적용 여부 ····· 40
92. 제한경쟁 2회 유찰 후 수의계약 조건 없이 진행 가능 여부 ····· 40
93. 낙찰금액이 장기수선계획 초과 시 입찰 무효 여부 ····· 41
94. 재활용품 낙찰자에 대한 계약보증금 요구 적정성 ····· 41

95. 승강기 미디어보드 3자 계약 체결 의무 여부 ····· 41
96. 유효기간 명시 없는 납세증명서의 유효성 판단기준 ····· 42
97. 경쟁 입찰에서 동일 단지 연속 계약 실적의 단지 수 인정 기준 ····· 42
98. 공가세대 제외 여부에 따른 수의계약 주민투표 산정 기준 ····· 43
99. 국세 체납처분유예 시 입찰 참가자격 제한 해당 여부 ····· 43

06. 기 타

100. 입주자대표회의 회장 선출공고 임의변경에 따른 문서손괴죄 피고발 ····· 44
101. 관리규약 개정 시 효력발생 시기 ····· 44
102. 주차장 관리규정 개정 시 위임 없는 경우 동의 요건 및 절차 ····· 45
103. 경비원 성범죄 경력 조회 거부 시 법적 근거 여부 ····· 45
104. 제소 전 우편발송비의 회계처리 방법 ····· 46
105. 입주자대표회의 녹화본 입주민 공개 가능 여부 ····· 46
106. 자치관리인 경우 근로계약서 작성 주체 ····· 46
107. 주차장 면적 확인 자문비의 회계 계정처리 기준 ····· 47
108. 아파트 도서관 칸막이 공사 행위허가 동의서 징구 주체 ····· 47
109. 기계설비유지관리자 변경신고 지연에 따른 과태료 ····· 47
110. 공동주택 CCTV 영상정보 보존기간 기준 ····· 48
111. 16층 이상 아파트 안전점검 의무의 법적 근거 ····· 48
112. 가스 계량기교체 계약 주체 ····· 48
113. 전기직무고시 용역계약 주체는 입주자대표회의 여부 ····· 49
114. 사업주의 법정의무교육 실시 대상 및 내용 ····· 49
115. 아파트 옥상 방수공사 하자담보책임기간 적용 기준 ····· 49
116. 방수공사 지연에 따른 지체보상금 청구 방안 ····· 50

117. 관리규약에 심의기관으로 주민총회 신설 가능 여부 ····· 50
118. 자치관리의 경우 근로계약서상의 사용자 등 ····· 51
119. 계약서 공개 미이행에 따른 과태료부과 사전통지 ····· 51
120. 관리감독자 교육 50% 면제 적용 사업장 판단 기준 ····· 52
121. 관리주체 인수인계 미실시 시 벌칙 또는 제재 여부 ····· 52

07. 자주하는 질문

122. 관리비 체납 세대의 채권 회수 불가상황에 따른 조치 방안 ····· 53
123. 소방 점검 지적사항 보수공사의 수의계약 가능 여부 ····· 53
124. 기계설비유지관리자 계약주체 ····· 54
125. 동별 대표자가 다른 동으로 이사 시 중임 제한 해당 여부 ····· 54
126. 환경보전비 및 산업안전보건비 포함 방법 및 표기 기준 ····· 54
127. 폐승강기 매각 수입의 선수관리비 이입 가능 여부 ····· 55
128. 공사 완료 후 4대 보험 정산 시 실제 발생분 반영 여부 ····· 55
129. 입주민이 영상정보처리장치(CCTV)의 직접 검색이 가능한지 ····· 55
130. 옥상 중계기 재계약 시 사업수행평가 실시 여부 ····· 56
131. 입주민의 비방 게시물 철거 가능 여부 ····· 56
132. 공정위 과징금 처분 사실 유무 확인서 발급기관 ····· 56
133. 재활용 용역 계약 갱신 조항 없을 경우 기간 도과 후 계약 처리 방법 ····· 57
134. 관리규약 준칙의 사업수행평가표 준수 의무 여부 ····· 57
135. 경비원의 블로어 사용 지시의 적법성 여부 ····· 57
136. 통합경비시스템 임대방식에 대한 시정명령 관련 여부 ····· 58
137. 경찰의 CCTV 이메일 요청 시 처리 절차 ····· 58
138. 주차장 시설 확장 추진을 위한 조치 ····· 58

139. 임대인에게 임차인의 관리비 납부내역 제공 가능 여부 ····· 59
140. 전자투표 시 입주자 개인정보 제공 동의 필요 여부 ····· 59
141. 입찰공고 시 상한가 설정 가능 여부 ····· 60
142. 일반경쟁입찰 시 제한요건 포함 가능 여부 ····· 60
143. 외곽 자동문 입찰 시 동일 금액대 디자인 3종 요구 가능 여부 ····· 60
144. 공정위 과징금 확인서 발급일 기준 요건 ····· 61
145. 전년도 당해사업장 산업재해 발생 시 관리감독자 교육 16시간 적용 기간 ····· 61
146. 입주민 차량 주차스티커 부착의 법적 분쟁 가능성 여부 ····· 61
147. 전기안전 직무고시 이행관련 업체선정시 계약주체 ····· 62
148. 재건축 조합 이사 배우자의 동별 대표자 출마 자격 여부 ····· 62
149. 관리비 체납 세대에 대한 전기, 수도 공급 제한 가능 여부 ····· 62
150. 30년 경과 15층 이하 공동주택 FMS 등록 대상 여부 ····· 63
151. 관리사무소장 인장 사용에 관한 법령 적용 여부 ····· 63
152. 민간임대주택에 적용되는 공동주택관리법 범위 ····· 64
153. 도급업체의 국민연금 미납 시 발주자의 지급 책임 여부 ····· 64
154. 선거관리위원장 선출 회의에 대한 수당 지급 여부 ····· 64
155. 주택관리업자 선정 동의의 전자적 방법 인정 여부 ····· 65
156. 조경공사 보조금 집행 시 장기수선계획 수시조정 여부 ····· 65
157. 저수조 폐쇄 및 직수 전환 비용 처리 방법 ····· 65
158. 지하주차장 에폭시 공사 하자담보기간 기준 ····· 66
159. 무인택배함 시트지 부착 비용의 장기수선충당금 사용 여부 ····· 66
160. 무상 수증 소화기 자산수증이익 처리 여부 ····· 66
161. 미등록 입주민 차량 낙수 피해 보상 여부 ····· 67
162. 변전실 LBS 교체 시 장기수선충당금 사용 가능 여부 ····· 67

163. 기술인력 상호 겸직 금지 근거 법령 ····· 67
164. 제한경쟁입찰 기술특허 기준 설정 가능 여부 ····· 68
165. 적격심사제 외부위원에 관리사무소장 포함 가능 여부 ····· 68
166. 중도 사퇴 동별 대표자 임기 산정 포함 여부 ····· 69
167. 입찰 서류 제출 기준일 정리(주택관리업자 및 사업자 선정지침 기준) ····· 69
168. 위·수탁 계약 해지소송 패소 시 손해배상금의 예비비 지출 가능 여부 ····· 70
169. 관리사무소 직원 전별금 가능 여부 ····· 70
170. 커뮤니티 시설 수탁업체의 4대 보험납부 확인 의무 여부 ····· 70
171. 입주자대표회의에서 기타 안건으로 관리비 집행 가능 여부 ····· 71
172. 입주자대표회의 임원 선출 시 과반 미달 득표자의 처리 방법 ····· 71
173. 승강기 교체 후 하자기간 중 유지관리업체 선정 필요 여부 ····· 71
174. 회계 감사자료 전자적 제공 가능 여부 ····· 72
175. 아파트 명칭 변경 동의 절차 및 전자투표 비용 회계 처리 ····· 72
176. 장기수선계획의 사업계획 및 예산안 포함 여부 ····· 72
177. 선거관리위원회 의결 정족수 산정 기준 ····· 73
178. 동별 대표자 선출 해태 시 선거관리위원회 해촉 절차 ····· 73
179. 하자 판결금 공사의 계약주체 지침 적용 여부 ····· 73
180. 조립식 건물 공용부 누수에 따른 도배비 지출 방법 ····· 74
181. 분양상가 분쟁 변호사 선임 시 입찰 필요 여부 ····· 74
182. CCTV 증거보전 시 모자이크를 당사자가 직접 처리할 수 있는지 ····· 74
183. 주차장 협소 시 세대별 지정 운영 가능 여부 ····· 75
184. 관리비 장기 체납 세대에 대한 대응 방안 ····· 75
185. 자연재해로 인한 단지 내 차량 피해 보상 여부 정리 ····· 76

Chapter2

홈페이지 질의회신

1. 세대의 구서 작업비 청구 ····· 79
2. 주택관리사 경력 인정 ····· 80
3. 입주자대표회의의 관리사무소에 대한 과도한 업무침해 ····· 81
4. 장기수선계획 조정 절차 ····· 82
5. 중임자의 후보등록 가능여부 ····· 83
6. 실외기 드레인 밸브가 공용부분인지 여부 ····· 85
7. 입주자대표회의 구성원 정족수 미달시의 운영방법 ····· 86
8. 소유자 사망 후 상속인 없는 세대에 대한 관리비 징수 ····· 87
9. 단지 내 보행사고 피해자에 대한 손해배상 ····· 89
10. 시설물에 관한 안전교육 대상 ····· 90
11. 선거관리위원회와 입주자대표회의 상호 분쟁 ····· 91
12. 장기수선공사 계약서 수정의 필요성 유무 ····· 94
13. 근로계약서 작성 없는 경비원의 근무 ····· 95
14. 과거에 지출된 건물관리인 보수료의 회계처리방법 ····· 96
15. 승강기 교체공사 후 부가세 환급 대상 ····· 97

16. 장기수선계획 검토시기 ····· 99
17. 선거관리위원회의 수당 등 경비지급 ····· 100
18. 중임자가 동시에 입후보시의 당선자 결정방법 ····· 102
19. 관리비 체납자에 대한 단전·단수 등 조치 ····· 103
20. 입주자대표회의 회장의 통상업무 범위 ····· 104
21. 동별 대표자 선거기간 중 해임 결의 가능 여부 ····· 105
22. 주택연금 수령중 소유자(할머니) 사망 후의 관리비 징수 ····· 106
23. 장기수선계획 정기검토 ····· 108
24. 감사인 동별 대표자 해임투표 방법 ····· 109
25. 오피스텔의 정보통신설비 유지 보수 관리 대상 제외여부 ····· 110
26. 공용부분에 사적재산 적치 ····· 111
27. 체납관리자 물건의 경매개시 결정시 업무처리 방법 ····· 113
28. 소방안전관리자로 선임된 동별 대표자의 수당 지급 ····· 114
29. 하도급 공사업체 근로자의 미지급인건비 청구 ····· 115
30. 사문서 작성죄 혐의 피소(被訴)에 대한 대응방안 ····· 116
31. 보험계약을 수의계약으로 체결시의 견적서 징구 필요 유무 ····· 117

Chapter 01

회원서비스실 상담사례



01 입주자대표회의 구성 등

01 비거주 소유자 위임 시 직계존비속 출마 가능여부

Q 공동주택 소유자는 해당 공동주택에 거주하지 않고, 소유자의 직계존비속은 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하는 경우 동별 대표자가 될 수 있는지?

A 해당 공동주택에 주택의 소유자는 주민등록을 두고 있지 않아도, 동별 대표자 후보자(주택 소유자의 직계존비속)가 해당 공동주택에 주민등록을 마친 후 3개월 이상 계속 거주하고 있다면 주택 소유자의 대리권을 위임받아 동별 대표자가 될 수 있을 것으로 판단됩니다. 〈공동주택관리법 시행령 제11조제3항〉, 〈기존 6개월에서 3개월로 개정됨(2024.4.9.)〉

02 공동소유자의 동별 대표자 출마 자격 요건

Q 동별 대표자 후보자 공동소유자가 출마 접수 시 공동소유자의 확인서만 받으면 되는지?

A 서울특별시 관리규약준칙 [별지 제2호 서식]에 따르면, 공유자의 경우 '공유자의 확인서 및 동의서'를 반드시 제출해야 하며, 위임장은 소유자가 직접 작성하여 제출하여야 하므로, 동별 대표자 후보 등록 시에는 '공유자의 동의서'와 '위임장'이 모두 필요합니다.
〈서울특별시 관리규약준칙 별지 제2호서식 후보자등록신청서〉

03 임차인대표회의 구성 등

Q 임차인대표회의 동별 대표자 자격 관련 범죄경력조회서 발급 가능 여부

A 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조제2항에 따라, 해당 규정은 임대주택에는 적용되지 않습니다. 또한, 관련 임대주택 법령에서는 동별 대표자 후보자 등록과 관련된 범죄경력조회 제출 의무에 관한 별도의 규정을 두고 있지 않으므로, 임차인이 임차인대표회의 동별 대표자로 등록하기 위하여 범죄경력조회서를 발급받는 것은 사실상 어렵습니다.

〈민간임대주택법에 관한 특별법 시행령 제41조제2항〉

04 관리사무소장의 업무 등

Q 관리사무소에서 동별 대표자 후보자 서류를 받을 수 있는 권한이 무엇인지?

A 공동주택관리법 시행규칙 제30조제1항제2호에 따르면, 관리사무소장은 "입주자대표회의 및 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리"를 수행하도록 규정되어 있으므로, 동별 대표자 후보자의 등록서류 접수 등 선거관리위원회의 실무 지원 범위 내 업무는 관리사무소에서 처리할 수 있습니다.

〈공동주택관리법 시행규칙 제30조제1항제2호〉

05 동별 대표자 후보자 거주기간 요건

Q 사용자인 동별 대표자 거주기간에 대한 문의

A 주민등록등본상 거주기간 3개월이면 가능합니다(서류제출 마감일 기준).

〈공동주택관리법 시행령 제11조제3항〉

06 동별 대표자 결격사유 임의변경 가능 여부

Q 동별 대표자 결격사유 중 “해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원”을 “모든 공동주택 관리주체의 소속 임직원”으로 수정하여 동별 대표자 선출공고 가능한지?

A 공동주택관리법에 규정된 동별 대표자의 결격사유 외에, 별도로 임의의 결격사유를 추가하거나 변경하여 동별 대표자 선출공고에 반영하는 것은 타당하지 않습니다.

〈국토교통부 질의회신 2021.9.6.〉

07 층간소음관리위원회 위원장의 겸임 가능 여부

Q 층간소음관리위원회 위원장과 입주자대표회의 회장이 겸임 가능한지?

A 층간소음관리위원회 위원장과 입주자대표회의 회장의 겸임 금지 규정은 없습니다.

〈서울특별시 관리규약준칙 제44조제1항 및 제2항〉

08 관리비 미납 시 동별 대표자 출마 자격

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

A 체납한 관리비를 완납한다 할지라도 상실된 자격이 회복되는 것이 아니므로 궐위된 선거구에 대해서는 보궐선거를 진행해야 합니다. 참고로 동별 대표자 임기 중에 관리비 등을 체납하여 퇴임한 사람으로서 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말함) 중에 있는 사람은 보궐선거에 입후보할 수 없음을 알려드립니다.

〈공동주택관리법 시행령 제11조제4항제7호〉

09 동별 대표자 피선거권 중임제도 도입 시기

Q 동별 대표자의 피선거권 관련하여 중임제도가 언제부터 도입되었는지?

A 2010년 7월 6일 시행된 「주택법 시행령」에 따라, 그 이전의 동별 대표자 선출 횟수는 중임 제한 횟수에 포함되지 않습니다. 다만, 시행령 개정 이전이라 하더라도 해당 공동주택의 관리규약에 중임 제한에 관한 규정이 명시되어 있었던 경우에는, 해당 규정에 따라 이전 횟수도 중임에 포함되는 것으로 판단됩니다. 〈공동주택관리법 시행령 제13조제3항〉

10 동별 대표자 3분의 2 이상 선출시 보궐선거 실시 여부

Q 동별 대표자 1명 사퇴하였으나 구성원이 12명이고 현재 3분의 2이상 동별 대표자 인원인 8명이 되어있어, 180일 이상 임기가 남았더라도 선출공고를 하지 않아도 되는지?

A 경기도 관리규약준칙 및 해당 공동주택의 관리규약에 따르면, 임기가 180일 미만이고, 전체 동별 대표자 정수의 3분의 2 이상이 여전히 재임 중인 경우에는 선출공고를 생략할 수 있도록 규정되어 있습니다. 따라서 임기가 180일 이상 남아 있는 경우에는 동별 대표자 선출공고를 실시하여야 합니다.

〈경기도 관리규약준칙 제21조제1항(해당 기준은 시·도별 준칙마다 다를 수 있음)〉

11 동별 대표자의 자격

Q 동별 대표자가 임기 중에 용역 공사업체의 임원이 되었다면 동별 대표자 자격 유지가 가능한지?

A 동별 대표자로 선출될 당시에는 용역 공사업체의 임원이 아니었으나, 선출 이후 해당 업체의 임원으로 등재된 경우에는, 「공동주택관리법」 제14조제5항에 따라, 임기 중에 제3항에 따른 자격요건을 충족하지 않게 되거나, 제4항 각 호에 해당하는 결격사유(시행령 제4조제4호 포함)에 해당하게 된 것이므로, 해당 동별 대표자는 당연퇴임 대상이 됩니다. 〈공동주택관리법 제14조제5항〉, 〈공동주택관리법 시행령 제4항제4호〉

12 동별 대표자 선출시 방문투표 가능 여부

Q 방문투표 가능여부 문의

A 법원은 '동별 대표자 선거'의 경우에는 명시적 규정 없이 방문투표를 하는 것은 원칙적으로 불가하다는 입장입니다. 반면 동별 대표자 선거가 아닌 입주자의 찬반을 묻는 안건의 경우, 국토교통부 산하 중앙공동주택관리지원센터에서는 "선거관리위원회가 보통, 직접, 비밀, 평등의 원칙에 따라 과반수의 참석과 과반수의 찬성으로 의사를 결정하는 입주자 투표 안건이 아니라, 입주자대표회의와 관리주체가 주체가 되어 입주자가 기명으로 동의 의사를 확인하는 것으로, 이러한 동의서를 세대를 방문하여 받는 것은 정당한 업무집행으로 보인다."라는 의견을 제시 하였습니다. 따라서, 선거가 아니라 시설개·보수 등에 대해서 입주자등의 찬반의사를 묻기 위해 방문 투표를 실시하는 것은 관리규약이나 선거관리규정에 없더라도 가능할 것이나 관리규약 등 아파트 내부 규정에 방문투표에 관한 규정을 마련해 두어야 합니다.

〈공동주택 선거관리규정(중앙선관위) 제32조(방문투표 등)제1항〉
〈법무법인 산하 아파트·집합건물 법률 문제연구소 2023.3.9.〉

13 선거기간과 선거운동기간의 차이

Q 선거기간과 선거운동기간의 차이는 무엇인지?

A "선거기간"이라 함은 후보자 등록마감일의 다음날부터 선거일까지를 말합니다.
"선거운동기간"은 후보자등록일의 다음날부터 선거일 전일 까지를 말합니다.

〈공직선거법 제59조〉

14 통장이 동별 대표자 겸임 가능한지

Q 통장이 동별 대표자를 겸임할 수 있는지?

A 경상남도 공동주택관리규약준칙 제31조에 통장은 겸임 제한사항이 없습니다. 다만, 해당지자체 조례를 확인해 볼 필요가 있습니다. 〈경상남도 공동주택관리규약준칙 제31조〉

15 동별 대표자 후보자 지원서에 학력 미기재시 문제 여부

Q 동별 대표자 후보자 지원서에 학력을 기재하지 않으면 문제가 되는지?

A 동별 대표자 후보자 등록 시 학력을 기재하지 않았다고 하여, 이를 결격사유로 볼 수는 없습니다. 이는 서울특별시 관리규약준칙 [별지 제2호 서식]의 후보자등록신청서 하단에, "학력 및 직장은 기재를 생략할 수 있으며, 허위사항(허위경력, 허위학력 등)을 기재할 경우 불이익을 받을 수 있습니다"라고 명시되어 있는 점을 참고하시기 바랍니다.

〈서울특별시 관리규약준칙 별지2호서식〉

16 재건축조합 임원의 동별 대표자 자격

Q 재건축조합의 임원이 동별 대표자 자격이 있는지?

A 해당 재건축조합이 관리업무를 인계하기 전의 관리주체인 사업주체에 해당된다면, 재건축 조합 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 다만, 재건축조합의 해산 등 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류제출 마감일 기준으로 재건축조합의 임직원이 아닌 경우 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않아 동별 대표자가 될 수 있습니다.

〈서울특별시 관리규약준칙 제44조〉, 〈공동주택관리법 제14조제3항〉

17 선거관리위원의 자격요건

Q 선거관리위원 자격요건과 관련하여, 사용자가 가능한지 여부와 주민등록상 거주지 확인이 필요한지?

A 입주자등은 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성하도록 규정하고 있으므로, 해당 공동주택에서 거주하고 있는 입주자등(입주자+사용자)으로서, 공동주택관리법 제15조제2항 및 같은 법 시행령 제16조에 따른 결격사유에 해당하지 않는 경우 해당 공동주택에 주민등록을 두고 있지 아니하여도 해당 공동주택에 거주하고 있는 입주자등은 선거관리위원회 위원이 될 수 있음을 알려드립니다.

〈국토교통부 유권해석 2017.2.16.〉

18 입주자대표회의 감사 선출을 위한 투표방법

Q 1. 감사 2명 선출시 2명 입후보시 투표방법
2. 감사 2명 선출시 3명 입후보시 투표방법

A 1. 각각 투표하여 각각의 후보자가 전체 입주자등의 10분의 1이상 투표하고 투표자 과반수 찬성을 얻었는지에 따라 당선여부를 결정합니다.

2. 후보자가 3명인 경우, 입주자등은 후보자 1명에게만 투표하여, 전체 입주자등의 10분의 1이상 투표하고, 그 중에 다득표를 한 2명의 후보자를 감사로 선출합니다.

〈공동주택관리법 시행령 제2항제2호〉

19 결격사유 판단 기준 시점

Q 동별 대표자나 선거관리위원 선출 시 결격사유판단의 기준시점

A 결격사유판단의 기준시점은 동별 대표자는 선출공고에서 정한 각종서류 제출마감일을 기준으로 판단합니다. 선거관리위원은 공동주택관리법 제15조제2항 각 호의 결격사유 판단의 기준을 선거관리위원의 임기개시일로 해석하고 있습니다.

〈공동주택관리법 제14조제3항(법령해석 19-0627)〉

20 동별 대표자가 본인단지 관리사무소로 이직할 수 있는지

Q 경상남도 회원 질의: 현재 동별 대표자로 활동 중인 자가 인근 단지의 관리사무소(관리주체 상이)에 근무하고 있으며, 해당 아파트 관리사무소에 공석이 발생함에 따라 이직을 희망하고 있는 경우, 현직 동별 대표자가 본인이 속한 아파트의 관리사무소로 근무지를 옮기는 것이 가능한지?

A 경상남도 관리규약준칙에 [직원의 자격요건] 중 해당 공동주택의 입주자등, 입주자 대표회의 구성원 또는 그 구성원의 배우자나 직계 존·비속은 공동주택관리기구의 직원이 될 수 없다고 규정되어 있습니다. 해당 시·도의 관리규약을 확인하시기 바랍니다.

〈경상남도 관리규약준칙 제44조〉

21 입주자대표회의 정원 4인 중 2인만 남은 경우 의결 가능 여부

Q 현재 입주자대표회의 정원이 4명이며, 3명이 활동 중인 상황에서, 그중 1명이 사퇴할 경우 2명으로 의결이 가능한지?

A 의결정족수를 충족하지 못하므로 입주자대표회의의 정상적인 의결이 어렵습니다. 따라서 보궐선거를 실시하여 결원을 보충할 필요가 있습니다.

〈공동주택관리법 시행령 제14조제1항〉, 〈서울특별시 관리규약준칙 제32조의2〉

22 임원이 근무하는 금융기관에 관리비 예치 시 결격사유

Q 동별 대표자가 임원으로 근무하는 금융기관 지점에 장기수선충당금을 예치한 경우 해당 동별 대표자가 결격사유에 해당되는지?

A 아파트 관리비등을 예치한 금융기관은 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자로 볼 수 없으므로 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않습니다.

〈공동주택관리법 제14조제4항〉, 〈공동주택관리법 시행령 제11조제4항〉

23 하자소송 비대위의 신규 입주자대표회의 구성 추진 절차

Q 자칭 "하자소송비상대책위원회"에서 하자 소송 관련하여 현 동별 대표자를 해임하기 위하여 동별 및 전체 입주자등의 과반수 해임 연대 서명서를 받아 새로운 입주자대표회의를 구성하고자 하는 경우의 절차와 방법

A 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원 선출 및 해임은 공동주택관리법 제14조 및 같은 법 시행령 제13조에서 관리규약 준칙에 위임하고 있어 이에 따른 절차를 준수하여야 합니다. 따라서 하자소송비상대책위원회는 공동주택관리법령 및 관리규약준칙에 따른 기관이 아니라는 점에서 해당 단체가 임원 선출 및 해임 절차를 진행할 수 없음을 양지하시기 바랍니다.

〈공동주택관리법 제14조 및 같은 법 시행령 제13조〉

24 지하 주차장의 전기차 충전시설 사용 중단 가능 여부

Q 입주자대표회의 의결로 지하 주차장 충전시설 사용을 중단 할 수 있는지?

A 입주자대표회의 의결만으로 지하 충전시설의 사용을 중단하는 것은 입주자대표회의 의결사항에 해당되지 않으므로 타당하지 않습니다. 따라서 지하 주차장에서의 전기차 충전을 제한하는 조치는 현행 법령상 근거가 부족하며, 법적으로 허용되기 어려운 것으로 판단됩니다.

〈공동주택관리법 시행령 제14조제2항〉

25 입주자대표회의 회의록에 찬반 기재 없이 작성 가능 여부

Q 입주자대표회의 회의록 작성을 입주자대표회의 회장이 하고 있는데 찬성·반대에 대한 내용이 없어도 되는지?

A 입주자대표회의 회의록의 작성방법은 해당 관리규약 및 시·도회 준칙의 예시를 참고하여 작성하시기 바랍니다.

〈서울특별시 관리규약준칙 제43조제1항 및 [별첨3]〉

26 관리비 부과명세서 승인도 입주자대표회의 의결사항인지

Q 관리비 부과내역서 승인도 입주대표회의 의결사항인지?

A 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제7호에서 정하고 있는 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비등의 결산의 승인은 해당 공동주택 관리비의 수입과 지출의 결산 내용을 입주자대표회의에서 의결하여 승인해야 하는 것입니다. 매월 부과하는 관리비 부과내역서 승인을 입주자대표회의의 의결로 하고자 하는 경우에는 해당공동주택의 관리규약으로 정하여 운영하는 것이 타당할 것입니다.

〈공동주택관리법 시행령 제14조제2항제7호〉, 〈공동주택관리법 제23조제1항내지5항〉

27 입주자대표회의 구성(변경)신고

Q 기존 동별 대표자 임기 종료 후 새로 구성된 동별 대표자 구성이 기존과 동일할 경우 지방자치단체 신고를 해야 하는지?

A 기존 동별 대표자의 임기 종료 후, 동일한 구성원으로 입주자대표회의가 다시 구성되었다 하더라도, 지방자치단체에 대표회의 구성 신고를 해야 하며, 신고서에는 새로 구성된 입주자대표회의 구성원의 임기를 명확히 기재하여 제출해야 합니다.

〈공동주택관리법 제19조제1항〉

28 입주자대표회의 회의록 수령 시 관리주체의 게시 기한

Q 입주자대표회의 시 회의록을 작성하여 관리주체에서 받은 경우 관리주체는 언제까지 게시해야 하는지?

A 서울특별시 관리규약준칙에는 입주자대표회의에서 3일 이내 관리주체에 통보하여야 한다고 규정되어 있습니다. 관리주체는 회의록을 제출 받은 날부터 14일 이상 공개하라고 규정되어 있으며 언제까지 공고해야 한다는 규정은 없습니다.

〈서울특별시 관리규약준칙 제43조제1항 및 제2항〉

29 퇴직한 관리사무소 직원에 대한 공동주택관리 공로 포상 가능 여부

Q 입주자대표회의 의결사항 중 퇴사하는 직원에 대하여 공동주택관리에 공로가 있는 자의 표창 및 포상이 가능한지?

A 관리규약에 구체적인 지출 근거와 금액, 계정과목이 명시되어 있고, 예산에 반영되어 있는 경우에는 집행이 가능할 것으로 판단됩니다.

30 법인대표자 직계존비속의 동별 대표자 자격여부

Q 법인이 소유하고 있는 공동주택에서 법인 대표자의 배우자 및 직계존비속도 동별 대표자가 될 수 있는지?

A 입주자가 법인인 경우, 법인의 대표자를 입주자로 보고 있습니다. 그러나 법인은 개인과 구별되므로 법인 대표자의 배우자나 직계존비속은 법인과 관련이 없으며, 동별 대표자가 될 수 없습니다. 또한, 법인의 대표자가 동별 대표자로 출마하고자 하는 경우에는 공동주택관리법 제14조제3항, 제4항 및 같은 법 시행령 제11조제3항에 따른 자격요건(주민등록을 마치고 3개월 이상 거주)을 충족하고, 결격사유에 해당되지 않아야 합니다.

〈공동주택관리법 시행령 제11조제2항제1호〉

02 장기수선계획 및 장기수선충당금

31 장기수선계획 금액의 부가세 포함 여부

Q 장기수선계획서상 계획된 금액은 부가세 포함된 금액인지?

A 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 따라 계획된 시기와 계획된 금액 이내에서 공용부분 주요시설을 교체·보수하여야 하는 것이므로 장기수선계획에 계획된 금액은 해당 공사를 실시하기 위해 필요한 총비용(부가세포함)으로 보는 것이 타당할 것입니다.

〈국토교통부 유권해석〉

32 열량계 교체비용의 장기수선충당금 사용 가능 여부

Q 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 따른 장기수선계획수립기준에는 교체주기, 항목이 없는 관계로 열량계 교체비용을 장기수선 충당금으로 사용할 수 있는지?

A 장기수선계획의 수립·조정 시 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 명시된 항목은 반드시 포함되어야 하며, 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 명시되어 있지 않은 항목인 경우에는 해당 공동주택의 관리규약, 비용부담주체의 의사 등을 고려하여 자율적으로 결정할 사항입니다. 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] '장기수선계획의 수립기준'에 포함되지 않은 열량계 교체 공사를 해당 공동주택에서 결정하여 장기수선계획에 반영하고 장기수선충당금으로 사용할 수 있을 것으로 판단되나, 보다 구체적인 판단은 사업개요 등 관련 자료를 첨부하여 「공동주택관리법」 제93조에 따라 해당 공동주택의 지도·감독권자인 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 유권해석 2018.1.9./ 2018.12.18./ 2023.3.24.〉

33 엘리베이터 인버터 교체 시 장기수선충당금 사용가능 여부

Q 엘리베이터 인버터를 교체하려고 하는데 장기수선충당금 사용이 가능한지?

A 엘리베이터 인버터는 기계장치의 일부에 해당하므로, 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금의 사용이 가능할 것으로 판단됩니다. 〈장기수선계획 실무가이드라인〉

34 입주자대표회의 미구성으로 지연된 장기수선계획 검토의 기준시기

Q 2019년 10월이 장기수선계획 정기검토 주기였으나 입주자대표회의가 구성이 안 되어 2020년 2월에 검토보고서 및 조정계획서를 의결 받은 경우 정기 검토 시기는?

A 「공동주택관리법」에 따른 3년마다의 정기검토 주기는 고정된 것이므로, 다음 정기 검토 시점은 2019년 10월로부터 3년 후인 2022년 10월이 됩니다.

〈공동주택관리법 제29조제2항〉

35 장기수선충당금 예금 변경 및 공사비 지급 시 처리방법

Q 장기수선충당금을 정기예금에서 보통예금으로 변경 시에도 의결이 필요한지?(장기수선충당금을 공사업체에 계약금, 중도금, 잔금, 지급 시 처리방법은)

A 장기수선충당금의 예치은행은 입주자대표회의 의결로 변경할 수 있으며, 장기수선충당금은 장기수선계획과 사용계획서, 그리고 입주자대표회의 의결에 따라 집행해야 합니다. 또한 계약서의 지급조건(계약금, 중도금, 잔금 등)에 따라 단계별로 대금을 지급합니다.

〈공동주택관리법 시행령 제23조제7항〉

36 통합경비 CCTV 설치비 청구 및 소유 전환 여부

Q 통합경비 계약에 따라 경비업체에서 CCTV를 설치하고, 설치 비용을 매월 아파트에 청구한 후, 추후 해당 CCTV를 아파트 소유로 전환하는 것에 관한 질의

A 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]제3호에 따라 보안·방범시설은 장기수선계획에 포함되며, 해당 시설의 교체·보수는 장기수선충당금을 사용해야 합니다. 따라서 이를 임대·할부·외상 방식으로 설치하거나, 관리비로 전가해 부과·징수하는 것은 부적절합니다. 참고로, 경비비는 용역 시 용역금액, 직영 시에는 인건비·피복비 등 경비에 직접 소요된 비용으로 계상해야 합니다. 〈국토교통부 유권해석 2023.3.23.〉

37 사업주체의 대한주택관리사협회 장기수선시스템 사용 가능 여부

Q 사업주체도 대한주택관리사협회 장기수선시스템 사용가능한지?

A 사업주체도 대한주택관리사협회 장기수선시스템 사용이 가능합니다. 단지에 배치신고되어 있지 않은 경우에 한해 사용이 가능합니다. 이 경우, 일반회원으로 가입한 후, 장기수선시스템 화면에서 '사업주체 신청'을 하면, 승인 후 사용이 가능합니다.

38 관리규약 미개정 시 변경된 장기수선충담금 적립요율 적용가능 여부

Q 장기수선계획에서 적립요율을 변경하였으나, 관리규약은 개정하지 않은 경우 변경된 요율에 따라 장기수선충당금을 부과할 수 있는지?

A 공동주택관리법 시행령 제31조제1항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 고려하여 관리규약으로 하도록 규정하고 있으므로 장기수선계획에서 적립요율을 변경하였더라도, 관리규약을 개정하지 않았다면 변경된 요율에 따른 장기수선충당금을 부과하는 것은 적절하지 않습니다. 따라서 관리규약을 개정한 후 변경된 요율을 반영하여 장기수선충당금을 부과해야 합니다.

39 분양전환 민간임대아파트의 장기수선계획 정기검토 기산일

Q 분양 전환된 민간임대아파트의 장기수선계획 정기검토일 기산일은 언제인지?
(사용승인: 2010년 12월, 분양전환: 2020년 1월)

A 민간임대주택의 장기수선계획 검토, 조정은 공동주택관리법령에 따라 운영하여야 할 것으로 판단되며, 해당 공동주택의 정기검토 기산은 임대사업자가 사용검사권자에게 사용검사신청서와 함께 장기수선계획을 제출한 때, 즉 사용검사권자가 승인한 달로 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 〈공동주택관리법 제29조제1항〉

40 장기수선계획의 전면교체 대신 부분수선 시 장기수선계획 실행 인정 여부

Q 장기수선계획서 상 전면교체를 부분수선으로 했을 시 장기수선계획 실행 성립 여부는?

A 장기수선계획상 수선방법이 전면교체로 되어 있음에도 이를 부분수선으로 시행한 경우, 해당 공사는 장기수선계획을 실행한 것으로 보기 어렵습니다.

41 음식물쓰레기장 지붕(넥산) 설치의 장기수선계획 반영 가능 여부

Q 단지 내 음식물쓰레기장에 넥산 재질의 지붕을 설치하려고 하는데, 공사 금액이 상당히 고가입니다. 이 경우 해당 공사를 장기수선계획에 반영하여 진행할 수 있는지?

A 쓰레기 수거시설은 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] '장기수선계획의 수립기준' 제6항 10)조경시설물에 포함되는 시설입니다. 쓰레기 수거시설의 이동 및 신규 설치는 '장기수선계획의 수립기준'에 규정된 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선공사에 해당하므로, 장기수선계획에 포함시켜 장기수선충당금으로 집행하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 〈장기수선계획 실무가이드라인〉

42 주차장 아스팔트 보수 관련 벌금 부과건 상담요청

Q 주차장 아스팔트 전면수리 시 기존 아스팔트를 걷어내고 새로 포설한 건에 대하여, 행위허가 없이 철거를 했다는 이유로 지자체에서 벌금(50만 원)을 부과한 건에 대한 상담 요청(상담 결과 아스팔트 전부 철거가 아닌, 열화된 상부면을 고르게 절삭한 사실을 확인)

A 행위허가 및 신고 면제 대상인 경미한 행위는 공동주택관리법 시행규칙 제15조제1항 각 호에서 규정하고 있는 바, 교체는 A라는 시설물을 B라는 시설물로 대체하는 것을 의미하나, 수선 또는 수리는 A라는 시설물은 그대로 보존한 채 노후화된 부분만 갱생한다는 차이가 있습니다. 기존의 아스팔트는 철거한 것이 아니라, 접착강도를 높이고 아스팔트 상태의 평탄화 및 접촉표면적 증가를 위한 노후 아스팔트 표면만 깎아내고(절삭) 프라이머를 칠한 후(택 코우트) 아스팔트를 도포한 것이기에 교체가 아닌 수리로, 행위허가나 신고 대상이 아닌 정상적인 수리과정으로 보아야 할 것으로 사료됩니다.

〈관련 시공법 : 표준시방서〉, 〈아스팔트콘크리트 덧씌우기 표층[KCS 44 99 05 (3.2)]: 2023〉

43 비의무관리대상 단지의 장기수선충당금 운영절차 등

Q 비의무관리대상 단지이나 장기수선계획 수립 대상 공동주택에서

1. 관리규약에 장기수선충당금 적립요율을 기재하는 방법은?

2. 관리규약에 기재된 적립요율의 변경을 위한 절차는?

3. 단가를 증액하여 부과하고자 하는 경우의 절차는?

A 1. 관리규약상 적립 요율은 준칙 그대로 규정하는 것이 아니라, 연도와 적립요율을 명시하여 규정하는 것입니다.

2. 관리규약상의 적립요율 조정절차는 통상적인 관리규약의 개정 절차에 따르는 것입니다.

3. 장기수선충당금 징수 금액의 증액하는 방법은 다음의 세 가지로 구분될 수 있습니다.

   1) 장기수선계획상의 공사비 자체를 증액

   2) 장기수선계획은 그대로 두고, 관리규약의 적립 요율만 증가

   3) 장기수선계획상 공사 비용과 적립요율 모두를 증가

44 승강기 FM계약 비용을 전액 수선유지비로 처리 시 위법 여부

Q 승강기종합유지보수(FM) 계약을 하였는데, AS 기간에 상관없이 수선유지비와 장기수선충당금으로 분할하지 않고, 전체를 수선유지비로 부과하게 되면 세입자들도 장기수선충당금으로 집행되어야 할 금액을 부담하게 됩니다. 이는 큰 위법사항이 아닌지?

A 장기수선계획 총론에 승강기 부품 교체 공사 시 종합유지보수 계약에 따라 집행할 수 있는 근거(예: 입주자등의 안전·편익을 위하여 긴급히 승강기 부품을 교체해야 할 경우 등에는 유지관리 업체와의 계약이 가능)를 마련하고, 승강기 종합유지보수업체를 선정·계약하는 것은 가능 합니다. 다만, 이 경우에도 장기수선계획에 따른 부품교체 공사비용은 장기수선충당금으로 집행하고, 유지보수비용은 관리비로 집행하는 것이며 승강기 교체공사는 공개경쟁입찰을 통하여 사업자를 선정하여야 합니다.

〈국토교통부 승강기 종합유지보수 계약에 관한 유권해석 변경안내 2015.1.13.〉

45 예비발전기 오일·필터 교체 비용의 계정과목 처리 기준

Q 예비발전기 오일 교체 및 필터교체 비용은 어떤 계정과목으로 처리해야 하는지?

A 발전기 연료, 엔진오일교환, 냉각수교체, 각종 필터 등 소모품 교체에 해당하는 비용은 수선유지비로 처리 가능할 것입니다. 〈장기수선계획 실무가이드라인〉

46 장기수선계획 수시조정 시 동의 절차 진행 여부

Q 장기수선계획 수시조정에 대한 동의절차 진행 문의

A 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리 여건상 필요한 경우, 전체 입주자의 과반수 서면동의를 받아 3년 이내에도 장기수선계획을 조정할 수 있습니다. 이와 관련하여, 동의절차 진행이 선거관리위원회의 업무에 해당하는지 여부를 먼저 확인할 필요가 있으며, 해당하지 않는 경우에는 관리주체가 동의절차를 진행하는 것이 타당할 것입니다. 〈공동주택관리법 제29조제3항〉

47 장기수선계획 수시조정 절차

Q 장기수선계획의 수시조정 절차는?

A 공동주택관리법 제29조제3항에 따른, 3년이 경과하기 전의 장기수선계획의 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 전체 입주자 과반수의 서면동의로 의결 후 조정안을 확정함이 타당할 것으로 판단됩니다.

〈공동주택관리법 제29조제3항〉

48 교체된 승강기의 인버터부품 수리비용 회계처리

Q 승강기 인버터 고장에 따라 신품으로 교체한 후, 교체된 인버터의 부품을 수리하여 예비용으로 두고자 하는 경우 어떤 비용으로 처리해야 하는지?(장기수선계획상 승강기는 전면교체만 계획되어 있음)

A 2025 장기수선계획실무 가이드라인(p.128)에 따르면, 전면교체 이외의 보수는 비용 부담 주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정할 수 있다고 규정되어 있습니다. 인버터의 경우 제어반의 한 부분을 구성하기 때문에 단지 입주자등의 의사에 따라 결정할 수 있습니다. 다만, 인버터는 제어반을 구성하는 중요한 구성요소이고, 재산적 가치도 상당하다는 점에서 수선유지비로 처리하는 것에는 신중할 필요가 있습니다.

승강기는 사용 기간이 장기(20년 이상)인 시설입니다. 교체된 인버터를 수리하여 보관할 경우, 귀 단지의 승강기 인버터 수량이 1대 증가하게 되어 증설로 인한 행위허가 대상에 포함될 수 있습니다. 또한, 수리 후 보관한 인버터를 추후 고장 시 예비용으로 교체하는 경우에도 추가 공사비가 발생할 가능성이 있습니다. 한편, 손 끼임 방지 장치는 현재 승강기에 설치되어 있지 않으나, 승강기 전체의 최종 사용 연한이 4년 미만으로 남아 있어 향후 승강기 전면 교체 시 해당 부품이 불필요해질 수 있으며, 이에 따른 관리 책임 문제가 발생할 소지가 있습니다.

이에 대한 대안으로는, 교체된 인버터를 수리하지 않고 그대로 보관했다가, 추후 인버터의 다른 기판이 고장 나는 경우 예비 기판으로 활용하고, 동일한 기판이 고장 난 경우에만 해당 부품을 수리하여 교체하는 방식으로 관리할 것을 권고드립니다.

〈2025 장기수선계획실무 가이드라인(p.128)〉

03 관리비 등

49 공동주택 피해보상금의 공용배관 교체비용 사용 가능 여부

Q 인근 공동주택 신축공사 현장으로부터 피해보상금을 받은 경우 이를 공용노후배관 전면교체 공사 등에 사용 할 수 있는지?

A 피해보상금은 입주자등(소유자 및 사용자)의 기여분에 해당되는 것으로 판단되므로, 소유자가 부담해야 할 장기수선충당금으로 전환하거나 장기수선충당금을 사용해야할 공사로 사용할 수 없습니다. 다만, 인근 건설현장 공사로 인한 피해복구, 공동주택관리 환경정비 등에 사용하는 것이 타당할 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항에 대해서는 지도·감독권한이 있는 해당 지방자치단체에 문의하여 판단하시기 바랍니다.

〈국토교통부 유권해석 2018.3.26.〉

50 단지 내 수목 전지 작업의 회계 처리 방법

Q 단지 내 수목 전지 작업을 하고자 할 경우 회계 처리 방법은?

A 국토교통부의 질의 회신(2016.1.19. 수목전정)에 따르면, 수목의 전지 작업 및 전정 작업은 수목이 조경 시설물이 아니라는 점에서 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금을 집행하는 것은 바람직하지 않은 것으로 보고 있습니다. 따라서 수선유지비로 회계처리하는 것이 바람직할 것입니다.

〈국토교통부 유권해석〉

51 명절 상여금 복리후생비의 잡수입 지출 가능 여부

Q 관리규약에 '복리후생비로 명절 상여금을 지출할 수 있다'고 규정되어 있다면 해당 복리후생비를 잡수입에서 지출할 수 있는지?

A 명절(설, 추석) 격려금은 관리직원의 인건비(상여금 등)에 해당하므로, 관리비로 부과하여 지급하는 것이 가능합니다. 다만, 관리규약에 따라 해당 격려금을 잡수입에서 지급하도록 정한 경우에는, 이를 지급할 수 있을 것으로 판단됩니다. 이 경우에도 잡수입으로 직접 상계 처리하지 말고, 입주민이 명확히 인지할 수 있도록 우선 해당 금액을 상여금으로 포함하여 관리비에 부과한 뒤, 그 중 명절 격려금에 해당하는 금액은 잡수입에서 대체하는 방식으로 명기하는 것이 타당합니다. 〈국토교통부 유권해석 2018.11.27.〉

52 소유권 이전 후 경락인의 전유부분 관리비 납부의무

Q 특정 세대를 경락받아 소유권이전등기(2024년 7월 17일)를 마친 자가, 경락에도 불구하고 당해 세대의 점유권을 이전받지 못하다가 9월 30일 이전 받음. 이와 관련하여 관리사무소에서 소유권이전등기일 이전까지는 공유부분 체납관리비만, 7월 17일부터 현재까지는 공유부분 및 전유부분 체납관리비를 청구하였으나, 7월 17일부터 현재까지의 점유권을 인도받지 아니한 기간의 전유부분 체납관리비도 특별승계 되지 아니한다는 내용을 소를 제기함에 따라 지원을 요청

A 소유권 이전 전의 전유부분 체납관리비는 대법원 판례(2004다3598)에 비추어 특별승계인에게 승계되는 비용에 해당한다고 볼 수 없습니다. 다만, 소유권 이전(7월 17일) 후 점유권을 이전(9월 30일)받기 전까지의 전유부분에 대한 지위는 특별승계인이 아닌 소유자로서의 지위에 있다는 논리와, 그 기간 동안의 전유부분 관리비는 실질적인 사용자에게 귀속되어야 한다는 논리가 상충될 수 있으므로, 소송을 진행 중이라면 이 두 가지 관점을 충분히 논의하여 가장 유리한 대응 전략을 마련하는 것이 중요합니다.

〈대법원판례2004다3598〉

53 관리비 체납에 따른 단수 조치의 법적 근거 여부

Q 관리비를 체납한 세대에 대해 관리규약에 따라 단수 조치하였으나, 해당 세대가 계량기를 임의로 조작해 계속 물을 사용함. 이에 관리사무소에서 계량기 박스에 잠금장치를 설치했으나, 이를 훼손하고 다시 사용한 사실이 확인되어 경찰서에 신고함. 이와 관련해 관리규약 외에 법령상 단수 조치에 대한 근거 규정이 있는지?

A 관리규약 외에 단수 조치에 대한 별도의 법령상 근거 규정은 없습니다. 단수는 생존권 침해로 해석될 소지가 있어 법적 분쟁의 쟁점이 될 수 있으므로 가급적 자제할 필요가 있습니다. 일반적으로 관리비 체납을 이유로 단전이나 단수를 시행하는 사례가 있으나, 이러한 조치는 형사처벌이나 손해배상의 대상이 될 수 있으므로 각별한 주의가 필요합니다.

54 관리비 세대별 부담액 산출방법(1/N) 변경 가능여부

Q 관리비 배분을 공급면적 기준이 아닌 동일액인(1/N)으로 배분할 수 있는 방법이 있는지?

A 관리비의 세대별 부담액 산출 방법은 관리규약 [별표 4]에서 규정한 바에 따르므로, 관련 내용을 변경하여 해당구청의 관리규약 변경수리를 받으면 가능은 할 것입니다. 다만, 소형 평형 입주민에 의한 분쟁 발생 가능성이 높다는 점과 전화 상담 결과, 입주자대표회의 회장이 소형 평형에 거주한다는 점이 확인되었습니다. 세대 주민을 대상으로 관련 규정에 관한 홍보 및 계도(변경되는 예상 산출 금액 포함), 변경 절차 등에 만전을 기할 것을 권고 드립니다. 대형 평형 거주 입주민의 지적에도 일정 부분 합리성이 있다는 점에서 분쟁발생에 따른 의견대립 중 양측의 의견을 잘 균형 있게 조율하여 현명하게 대처할 것을 당부 드립니다.

55 누수 피해 보상금의 회계 처리방법

Q 누수에 따른 합의금 지급 방법 : 수선충당금으로 지급이 가능한지?

A 누수에 따른 수선비용의 집행은 해당 수선이 부분수선이고 장기수선계획에 반영되어 있으면 장기수선충당금, 반영되어 있지 않으면 수선유지비로 회계 처리가 가능합니다. 다만, 누수 피해보상금을 관리비로 집행하는 것은 회계처리기준 등에 관련 근거가 없습니다. 이는 손해보험 또는 영업배상책임보험 등 이미 가입된 보험의 약관을 확인하여 보험처리가 가능한지를 검토할 필요가 있습니다.

보험 처리가 불가능한 경우에는 관리규약 잡수입 회계처리조항에 따르면 소송비용에 집행할 수 있는 규정이 있으므로, 소송비용에 준하는 효력이 있는 중재나 조정(중재 등)기관에 의한 중재 등의 결과에 따라 회계 처리가 가능할 수 있으므로 지방자치단체의 지도감독을 받아 집행하시기 바랍니다.

56 주차 위반 벌금의 관리비 부과 가능 여부

Q 주차규정에 따라 주차위반 세대에 벌금 부과를 관리비로 세대에 부과 가능한지?

A 주차 위반금은 관리비 항목이 아니므로 세대에 관리비로 부과할 수 없습니다. 공동주택관리법 시행령 제23조에 따른 관리비 등에 해당하지 않기 때문입니다. 다만, 입주자대표회의 의결을 통해 단지 내 주차 위반에 대해 위반금을 부과하기로 정한 경우, 별도의 서면 통지 방식으로 입주민에게 부과하는 것은 가능합니다.

이는 공동주택관리법 제14조제11항 및 시행령 제14조제2항제8호에 따라, 시설의 운영 기준에 관한 사항을 입주자대표회의가 의결할 수 있기 때문입니다. 아울러, 관리규약 준칙에서 정하고 있는 위반금 부과 및 회계처리 방법도 함께 참고하시기 바랍니다.

〈공동주택관리법 시행령 제14조제2항 및 제8항〉, 〈공동주택관리법 시행령 제23조〉

57 관리사무소 직원의 자격증 수당 지급 근거 등

Q 관리사무소 직원들의 자격증 수당 지급 근거 및 지급 사유, 지급 금액 등 문의

A 관리사무소 직원의 급여와 자격 수당 등은 관리주체가 공동주택관리법 시행령 제26조 제1항의 사업 계획 및 예산안에 반영하여 입주자대표회의의 승인을 받아 집행합니다. 다만 지급 금액은 해당 공동주택의 세대 수, 연차 등 개별 단지 상황에 따라 지급 여부, 대상, 금액 등이 일률적이지 않습니다.

04 공동주택 관리

58 퇴직 후 자치관리단지의 날인 요청 대응 여부

Q 2024년 9월 18일자로 근무단지에서 퇴직신고를 하였으며, 해당 단지는 자치관리단지로 현재까지 후임 관리사무소장이 선임되지 않은 상태임. 이러한 상황에서 관리사무소의 일상적인 업무 결재를 위한 날인 요청에 응해야 하는지?

A 이미 전 근무지에 퇴직신고를 하였고 다른 단지에 배치신고가 완료된 상태라면, 전 근무단지에서 결재를 진행하는 행위는 이중취업에 해당될 소지가 있으므로 주의가 필요합니다.

〈공동주택관리법 제64조제5항〉

59 화재보험 갱신 거절 시 대응 방안

Q 보험회사에서 화재보험계약 갱신 거절 시 대안은?

A 공동인수 제도는 금융위원회가 한국화재보험협회와 손해보험회사 간 체결한 「화재보험 공동인수 상호협정」을 인가함으로써, 2021년 5월부터 시행되고 있습니다. 보험사가 화재보험 가입을 거절하는 경우, 가입자는 해당 보험회사에 '화재보험협회 공동인수 가입신청 조회시스템'에 등록해 줄 것을 요청할 수 있습니다.

시스템에 전산 등록된 가입신청 건에 대해서는, 영업일 기준 5일 이내에 11개 손해보험사가 단독 인수 가능 여부를 검토하게 됩니다. 단독 인수가 가능한 경우, 해당 보험회사가 화재보험 계약을 체결하게 되며, 단독 인수가 불가능한 경우, 화재보험협회를 통해 공동인수 방식으로 보험이 가입되는 제도입니다.

60 비의무관리대상 공동주택에 대한 건축물 정기 점검 통보의 법적근거

Q 비의무관리대상 공동주택인데 관할구청에서 건축물관리법에 따른 정기점검을 통보받았는데 근거가 무엇인지?

A 건축물관리법 제18조제1항에 따라 지방자치단체가 관련 법령에 따라 건축물관리점검기관을 지정하고 이를 관리자에게 통보하도록 한 것은, 기존 건축법상 정기점검 시 건축물 관리자가 점검업체를 직접 선정함으로써 발생할 수 있는 점검 결과의 객관성 훼손이나 부실점검 우려를 예방하기 위한 조치임을 알려드립니다.

또한, 건축물관리법 시행령 제8조(정기점검 대상 건축물 등)에서는 건축물관리법 제13조제1항의 "다중이용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물"을 다음과 같이 규정하고 있습니다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 및 같은 법 제34조제2항에 따라 소규모 공동주택 안전관리를 실시한 공동주택은 제외한다.

제2호: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 적용받는 건축물 중 연면적 3,000제곱미터 이상인 건축물. 귀 단지는 위 규정에 해당되는 것으로 판단됩니다.

61 안전관리계획 조정기한 문의

Q 안전관리계획 조정기한에 대한 문의

A 안전관리계획의 수립 및 조정(비용 지출을 수반하는 경우에 한함)은 입주자대표회의의 의결사항이며, 관리사무소장은 원칙적으로 3년마다 안전관리계획을 조정해야 합니다. 다만, 입주자대표회의 구성원의 과반수 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하지 않더라도 조정이 가능합니다.

〈공동주택관리법 시행령 제14조제2항제14호〉, 〈공동주택관리법 시행규칙 제30조제1항제3호〉

62 관리방법 결정 시 공가세대 제외 가능 여부

Q 단지의 관리방법을 결정하는 과정에서 공가(空家) 세대를 제외할 수 있는지?

A 공동주택관리법 제5조제1항 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 제6조제1항에 따라 자치관리하거나 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다고 규정하고 있습니다. 법제처 법령해석(1-0255, 2011.6.16.)에 따르면 동별 대표자의 선출권을 가지는 "입주자등"이란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등으로 해석하였습니다. 따라서 공동주택 관리방법을 결정하기 위한 입주자 또는 사용자를 말하므로 현재 입주한 세대 기준으로 과반수 이상의 동의를 받는 것이 타당하다고 판단됩니다.

〈국토교통부 질의회신 2018.7.11.〉

63 기계식주차장 관리자 배상책임보험 가입

Q 기계식주차장 관리자 배상책임보험가입 문의

A 2024년 8월 17일부터 시행되는 기계식주차장 안전관리 강화를 위한 개정 주차장법을 앞두고, 관련 세부 사항이 구체화되었습니다. 이에 따라, 주차대수 20대 이상인 기계식 주차장의 관리자도 배상책임보험 가입이 의무화되었습니다.

〈주차장법 제19조의6(보험가입) 제2항〉

64 장기수선계획의 공동주택 단지 내·외부 재도장공사 감리 의무 여부

Q 장기수선계획의 공동주택 단지 내·외부 재도장공사 감리를 의무적으로 선임해야 하는지?

A 장기수선계획의 공동주택 단지 내·외부 재도장공사의 경우, 감리를 의무적으로 선임하여야 하는 법률적 근거는 없습니다.

65 소유자 연락처 제공에 따른 개인정보보호법 위반

Q 아래층 누수로 점검을 해야 하는 상황에서 위층 임차인에게 연락하였으나 연결이 안 되어 공인중개사를 통해 소유자의 연락처를 확인하여 피해 세대에 알려준 것에 대하여 소유주가 개인정보보호법 위반으로 고발, 수사기관으로부터 조사통보를 받은 상태로 이에 대한 대응 방안 등을 요청

A 관리주체의 개인정보 제3자 제공 목적 및 대상에 대해서는 관리규약의 입주자 명부에서 규정하고 있어 그 외의 목적이나 대상에게 개인정보를 제공하는 경우 법 위반이 될 수 있습니다. 향후 개인정보 취급 시 주의할 것을 권고드립니다.

다만, 개인정보보호법 제17조제1항에 따라 "명백히 정보주체 또는 제3자의 급박한 생명, 신체, 재산의 이익을 위하여 필요하다고 인정되는 경우" "정보주체의 개인정보를 제3자에게 제공(공유를 포함한다. 이하 같다)할 수 있음"을 규정하고 있으며, 공동주택관리법 제64조제2항에서는 "관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자 등의 권익을 보호하기 위하여 관리사무소 업무의 지휘총괄 업무를 집행"하도록 규정하고 있으며, 세대 누수에 따라 급박한 재산의 이익을 위하여 필요한 사안이었음을 주장하시길 권고 드립니다.

〈개인정보보호법 제17조제1항〉
〈공동주택관리법 제64조제2항〉

66 조경수 고사에 따른 하자 처리 대응 방법

Q 조경수 고사에 따른 하자 처리 대응 방법은?

A 조경수가 고사된 경우에는 국토교통부 고시인 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 제30조에 따라 하자를 주장할 수 있습니다.(하자판정기준 대한주택관리사협회 홈페이지 〉 회원서비스 〉 현장대응 〉 분야별참고자료 〉 시설관리 자료실에 업로드 되어 있습니다.)

〈「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 제30조〉

67 전기요금 부담 전가에 따른 비용회수조치 지원요청

Q 전기자동차 충전시설 설치 및 운영사업자가 단지 내에 충전시설을 설치한 후 한전에 모자분리 신청을 하지 않고 전기 판매 사업을 약 2년간 영위함으로써, 충전에 사용된 전기 요금을 단지에서 부담하고 있는 사실을 발견하였으며 지금까지 도전된 전기 사용량에 대한 비용회수를 위한 조치에 대한 지원을 요청

A 도전된 전기 사용 총량의 확인이 불가능한 경우에는 충전시설이 설치되기 이전의 단지 공용부분 전기 사용량을 기준으로 설치 이후의 사용량에서 제외한 사용량을 충전시설에서 사용된 전기 사용량으로 추정할 수 있습니다. 사용요금 등 도전 전기 사용량에 대한 납부와 관련하여, 해당 사업자(담당자)가 비협조적이라는 민원인의 호소에 따라 한국자동차환경협회를 통해 연락처를 확인한 후 본사에 상황을 설명하였습니다.
이후 본사 직원이 해당 지사에 연락하여 사건을 최대한 원만히 해결하겠다는 약속을 받았습니다. 지원을 요청한 회원에게 직접 확인한 결과, 도전으로 추정되는 사용량에 대해 통상 요금의 3배에 해당하는 요금으로 보상하기로 합의되었음을 확인하였습니다.

68 안전점검 보수교육 주기 경과 시의 행정상 불이익

Q 안전점검 보수교육 주기 경과 시 받은 행정상의 불이익 문의

A 안전점검 보수교육은 교육 주기를 경과만으로 직접적인 행정처분 등의 불이익이 발생하지는 않습니다. 다만, 주택관리사 등이 보수 교육 주기를 경과하는 경우에는 점검 자격이 정지되며, 이로 인해 점검 결과 입력이 불가능해집니다.
그 결과 안전점검을 자체수행 할 수 없어 점검 미실시에 따라 1천만 원 이하의 과태료가 부과되게 되는 것입니다(외부 전문기관에 용역을 맡기는 경우는 가능함).

※ 보수교육 주기가 경과한 경우에도 연초의 점검 계획 입력 업무는 가능합니다.

69 전기안전점검 업무의 대행업체 용역 가능 여부 등

Q 전기안전관리자의 점검업무를 전기안전관리 대행업체에 용역을 줄 수 있는지와 이 경우 검토할 사항은?

A 비숙련자가 작업할 경우 안전사고의 위험이 있으며, 점검 대상 시설의 전압은 22,900[V]로 정전 작업 중에도 감전사고가 발생할 수 있습니다. 또한 자체적으로 안전 점검을 수행하려면 점검 장비를 보유해야 하며(매년 구입비에 대한 감가상각 발생), 「전기안전관리자 직무고시」(이하 "고시") 제9조에 따른 계측 장비 교정비가 추가로 발생하거나, 장비 임차 시 임대비용이 추가로 발생합니다. 이러한 점을 고려할 때, 안전 점검을 전문 업체에 대행하는 것은 법 위반에 해당하지 않습니다.(산업통상자원부 담당관 확인 완료)

다만, 이 경우에도

1. 안전점검 대행에 따른 법률적 책임은 해당 시설의 전기안전관리자가 계속해서 지는 것입니다. 따라서 대행업체는 점검실무를 계약된 내용에 따라 수행하는데 그친다는 점에 대한 명확한 인식이 필요합니다.
2. 안전점검 업체 선정 시 사업자선정지침에 따라 해당 사업자를 선정해야 하고, 이 경우 계약주체는 입주자대표회의가 되어야 합니다(국토교통부 2019. 6. 17.자 유권해석 참고).
3. 장비에 의한 정기 점검을 대행할 수 있다는 내용은 전기안전관리자가 작성하는 전기안전 규정 및 관리사무소장이 작성하는 안전관리계획서 등에 반영되어야 합니다.

〈국토교통부 유권해석〉

70 동별 대표자의 세대 개인정보 포함한 서류 복사 요청

Q 동별 대표자가 최근 발생한 세대내 화재와 관련한 개인정보가 포함된 서류의 복사 요청

A 개인정보보호법 제17조제1항에서 개인정보를 제3자에게 제공할 수 있는 경우를 열거하고 있는 바, 요구된 정보요구는 해당 규정의 어느 하나에 해당되지 않습니다. 또한 공동주택관리법 제27조에서 입주자등이 관리주체에게 회계서류의 열람·복사를 요구한 경우에도, 개인정보는 제외하고 공개하여야 하는 정보라는 점에서 개인정보를 포함한 서류를 그대로 제공하는 것은 어렵습니다.

〈개인정보보호법 제17조제1항〉, 〈공동주택관리법 제27조〉

71 장기수선충당금 집행 동의 방식에 대한 지도·감독

Q 관리방법을 인력경비에서 기계경비로 변경하고, 차단기 교체(행위허가는 완료)에 따라 장기수선충당금을 집행하기 위해 전자투표를 실시 후, 과반 미달로 서면동의 추가하여 과반 동의 요건을 충족하였으나, 지자체에서 추가 서면동의 부분을 인정할 수 없다고 지도·감독함에 따라 상담 지원을 요청

A 상담 결과, 최초 안내 시 「관리규약」 [별지 제12-2호] 서식을 기준으로 전자투표를 1차로 실시하였고, 과반에 미달한 경우에는 추가로 서면동의를 받되, 이 동의서 징구에 대한 별도의 기한을 설정하지 않은 것으로 확인되었습니다. 해당 절차의 적법성을 소명하기 위해서는 법령상 동등한 효력을 가진 전자투표와 서면동의의 병행이 관리규약에 부합하며, 비록 기한이 명확하지 않았더라도 투명하고 공정하게 진행되었음을 입증해야 합니다. 아울러, 앞으로는 관리규약을 더욱 명확하게 정하고 미리 주민들에게 알려서, 모든 의사결정 과정이 언제 어떻게 진행될지 누구나 예측할 수 있도록 할 필요가 있습니다.

72 승강기 불법 운행 혐의로 피소됨에 따른 대응방안

Q 승강기 손끼임방지장치 등 8대 부품 부재로 정기검사에서 불합격처분(2024년 1월)후 5월 1일까지 한시적 운행을 행정지도 받았으나, 업체 선정 등 공사가 지연됨에 따라 22대는 6월 9일까지 39일간, 11대는 7월 10일까지 70일간 지자체의 지도감독으로 받으며 임시 운행함. 승강기공단에서 불합격에도 불구하고 한시적 운행은 불법이라며 수사기관에 고발함에 따라 기소된 사건(현재는 공사 완료하여 정상 운행 중)

A 지방자치단체에 지도감독 요청하여 구두상의 운행허가를 받았으며 단지 내 의료취약계층(65세 이상)이 30% 이상 거주하고 있는 점 등, 관련 사실을 입주자대표회의에 보고하여 입주자대표회의의 의결에 따라 부득이하게 한시적으로 운행할 수밖에 없음 등이 소명되어 한시적 운영이 허락되어 해결된 사례입니다.

73 어린이 놀이시설 용도폐지에 따른 과태료 사전통지

Q 단지 내 3개소의 어린이 놀이시설 중 하나를 2018년 이전 무허가로 용도 폐지하였으며, 해당 사항에 대하여 어린이 놀이시설 안전관리시스템상에도 시설 1개소에 대해서만 등록한 채 관리하여 왔음. 그러나 2024년 주민 민원제기로 시청에서 공동주택관리법 위반(행위허가 위반)으로 원상 복구 명령을 하고 이를 위반할 경우 1,000만 원 이하 과태료를 처분한다고 예고됨

A 가. 해당 건은 원칙적으로 행위허가 위반에 따라 벌금이 부과될 수도 있는 사안입니다. 형법 제78조제6호(5년 미만의 자격 정지, 벌금, 몰수 또는 추징)가 적용되는 경우에는 5년, 제7호(구류 또는 과료)가 적용되는 경우에는 1년의 소멸시효가 적용됩니다. 다만, 이러한 공소시효는 형을 선고하는 재판이 확정된 이후에 적용되는 것으로 이번 사건에 적용 가능할지는 불확실한 부분이 있습니다.

나. 질서위반행위규제법이 적용될 경우에는 제15조에 따라 5년의 소멸시효를 가질 것으로 보이나 이는 과태료 부과 처분 후를 기준으로 한다는 점에서 아직 과태료 처분이 내려지지 않은 상황에서 적용 가능한 기준으로 보이지는 않습니다.

다. 어린이놀이시설 용도 폐지에 따른 원상 복구명령(행정제재)이라는 점에서 행정기본법을 적용하는 경우에는 제23조제1항(제재처분의 제척기간)행정청은 법령 등의 위반행위가 종료된 날부터 5년이 지나면 해당 위반행위에 대하여 제재처분(인허가의 정지. 취소. 철회, 등록말소, 영업소 폐쇄와 정지를 갈음하는 과징금부과를 말한다)을 할 수 없다.

위 가목 내지 다목 중 다목 기준으로 의견서를 제출하는 것이 가장 효과적일 것으로 판단됩니다. 〈형법 제78조 제6호〉, 〈질서위반행위규제법 제15조〉

74 장기수선계획의 공동주택 승강기 교체공사 중의 정기검사 수검주체

Q 2023년 10월부터 순차적으로 승강기 교체 공사를 실시 중임. 준공은 전체 호기를 대상으로 설치공사가 완료한 시점에 하는 것으로 계약 및 신고 됨. 10월에 설치 검사를 받은 호기부터 순차적으로 정기 검사 시기가 도래하고 있으나, 현재까지 기준 승강기의 소유권을 인수받지 아니하였으며 공사완료 후 6개월 동안은 설치 업체에서가 무상 관리하기로 한 경우 정기검사 시기가 도래한 호기에 대한 정기 검사 의무자가 누가 되는 것인지에 관해 분쟁이 발생

A 원칙적으로 설치 호기가 많아 공기가 길어지는 경우 설치가 완료된 호기부터 순차적으로 소유권 및 관리권이 인계되도록 하는 단가 계약이 체결되는 것이 바람직합니다. 다만,

1) 승강기안전관리법 제32조제1항에서 "관리주체는 승강기에 대하여 행정안전부장관이 실시하는 다음 각 호의 안전검사를 받아야 한다"고 규정하고 있는 점,

2) 같은 법 제2조제7호에서 관리주체를 "'가. 승강기 소유자', '나. 다른 법령에 따라 승강기 관리자로 규정된 자', '다. 가목 또는 나목에 해당하는 자와의 계약에 따라 승강기를 안전하게 관리할 책임과 권한을 부여받은 자'"의 어느 하나에 해당하는 자로 규정하고 있는 점,

3) 준공 검사 이전 단계로 소유권 및 관리권이 현재 시공업체에 있는 점 등을 고려할 때, 정기검사가 도래한 호기들에 대하여 소유권 및 관리권을 인계받기 전까지는 시공업체에서 설치 검사를 받아야 하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

〈승강기안전관리법 제32조제1항〉

05 주택관리업자 및 사업자 선정지침

75 현 위탁관리업체의 주택관리업자 선정 입찰 배제 절차

Q 입주단지에서 현재 위탁관리업체를 주택관리업자 선정 입찰에서 배제하려는 경우, 어떤 절차를 통해 진행해야 하는지?

A 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 않다고 판단할 경우, 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 동의하면, 입주자대표회의에 기존 업체의 입찰 참가를 제한해 달라고 요구할 수 있습니다.

이때 입주자대표회의는 입주자 등의 요구에 반드시 따라야 하며, 새로운 주택관리업자를 선정하기 위한 입찰에서 기존 업체의 참여를 제한해야 합니다.

〈국토교통부 유권해석 2015.12.24.〉

76 경쟁 입찰에서 2회 유찰 후 수의계약 전환 가능 여부

Q 경쟁 입찰을 실시하였으나 2회 유찰된 이후, 수의계약으로 전환하여 진행이 가능한지?

A 경쟁 입찰에서 2회 유찰된 경우에는 수의계약으로 전환하여 계약을 체결할 수 있으며, 이때에는 입찰공고문에 부합하는 업체와 계약을 체결해야 하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐 진행해야 합니다. 〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표2]제7호〉

77 경쟁 입찰에서 2회 유찰 후 수의계약 시 계약금액 변경 가능 여부

Q 제한경쟁 입찰(최저가 방식)로 2회 유찰된 경우, 수의계약으로 전환 시 참여업체 중 최저가를 제시한 업체와 반드시 수의계약을 체결해야 하는지?

A 수의계약으로 진행하더라도, 최저가가 아닌 업체와 계약을 체결하는 데에 정당한 사유가 있다면 계약 체결은 가능할 것으로 판단됩니다. 다만, 계약의 공정성과 합리성을 확보할 수 있도록 그 사유는 입주자대표회의 의결 등으로 명확히 해야 할 것입니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표2]제7호〉, 〈공동주택관리법 시행령 제14조제1항제7호〉

78 주차장 게이트 누수 위치별 공사의 개별 진행 가능 여부

Q 아파트 주차장 게이트 3곳에 누수가 발생했으며, 각각의 위치가 다른 경우 각각 별도로 공사 진행이 가능한지?

A 비록 장소가 다르더라도 동일한 목적의 공사라면 이를 나누어 시행하는 것은 나누기 계약에 해당할 수 있으므로, 하나의 공사로 묶어 경쟁 입찰 방식으로 진행해야 합니다. 「공동주택관리법」 및 관련 지침에 따라, 동일한 목적을 달성하기 위한 공사나 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없습니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표2]제6호〉

79 2차 공고 시 현장설명회 생략 시, 신규공고 여부 판단

Q 경쟁 입찰에서 유찰로 인해 2차 공고 시 현장설명회를 생략한 경우, 이를 신규 공고로 보아야 하는지 아니면 재공고로 보아야 하는지?

A 현장설명회를 생략하였다고 해서 제한요건이 완화된 것으로 보기 어렵기 때문에, 해당 공고는 재공고가 아닌 신규 공고로 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 유권해석〉

80 기존 사업자 재계약 시 최초 의결로 갈음 가능 여부

Q 기존 사업자와 재계약을 추진하는 경우, 최초 입주자대표회의에서 기존 사업자와 재계약하기로 의결하고, 이후 사업수행실적평가를 실시한 뒤 입주민의 10분의 1 이상 이의 제기가 없을 경우, 최초 의결로 갈음하여 재계약이 가능한지?

A 관리규약 준칙에 최초 입주자대표회의 의결 조건을 명시한 경우도 있으나, 해당 규정이 없는 시·도 관리규약준칙도 존재합니다. 일반적으로는 사업수행실적평가 후 입주민의 10분의 1 이상 이의 제기가 없을 경우, 최종적으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐 재계약하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 〈주택관리업자 및 사업자선정지침 제4조제5항〉

81 낙찰업체 계약 포기 시 차순위 업체와의 계약 의무 여부

Q 입찰 공고 후 낙찰업체가 계약을 포기한 경우, 차순위 업체와 반드시 계약을 체결해야 하는지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따르면, 유효한 업체가 있는 경우 차순위 업체와 계약을 체결할 수 있다고 규정하고 있으나, 이는 의무 사항은 아닙니다. 따라서 입찰 절차를 다시 진행하여 새로운 낙찰업체를 선정하는 것도 가능합니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 제29조제3항〉

82 전자입찰 시 입찰서 제출 방식 및 첨부 여부

Q 전자입찰 시 입찰서가 반드시 필요한지, 필요하다면 어디에 첨부해야 하는지. 또한 입찰서를 반드시 전자입찰 내역에 첨부해야 하는지, 아니면 금액만 전자입찰 시스템에 입력하고 입찰서는 별도로 당 아파트에 제출해도 되는지?

A 전자입찰방식으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 시스템상에 '주택관리업자 및 사업자 선정지침' [별지 제1호서식]의 내용을 입력하는 것으로 입찰서 제출이 갈음됩니다. 따라서 전자입찰 진행 시 시스템 입력과 별도로 입찰서를 제출하지 않아도 될 것입니다. 단, 적격심사 서류에 대하여는 공동주택관리법 시행령 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의 의결을 거쳐 서면으로도 제출하게 할 수 있습니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 제8조제1항 및 제2항〉

83 입찰가격과 산출내역서 금액이 다른 경우 무효인지

Q 입찰가격과 산출내역서금액이 다른 경우 무효인지 문의

A 주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표3]의제9호가에 따라 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰은 무효사유입니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표3]입찰의 무효제9호〉

84 입찰 후 계약체결 시 4대 보험 처리 주체 및 방법

Q 입찰 후 계약체결 시 4대 보험은 누가 어떻게 처리해야 하는 것인지?

A 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역계약을 체결하는 경우, 관리주체는 해당 사업자에게 고용보험, 건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 등 4대 보험 가입증명서를 계약체결일로부터 1개월 이내에 제출받아야 합니다. 〈주택관리업자 및 사업자선정지침 제29조제5항〉

85 수의계약 시 입찰공고일 및 입찰서 제출마감일 기준 적용 해석

Q 사업자 선정지침 제18조제1항각호, 제26조제1항각호와 관련하여 입찰공고일 현재 입찰서 제출마감일까지를 수의계약의 경우 어떻게 해석을 해야 하는지?

A 수의계약의 경우에는 제18조제1항과 제26조제1항에 따른 참가자격 제한에 해당하는지 여부를 수의계약 체결일을 기준으로 판단하여야 할 것입니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 제26조제1항〉

86 사업자 선정지침상 “입찰공고일 현재”의 기준 시점 해석

Q 사업자 선정지침 제26조(참가자격의 제한)제1항에 명시된 ‘입찰공고일 현재’의 의미에 대한 문의

A 국토교통부의 질의회신에 따르면, ‘입찰공고일’이란 사업자선정지침 제24조제4항에 따라 입찰공고문을 게시한 날을 의미합니다. 〈국토교통부 유권해석 2019.7.11.〉

87 입찰 산출내역서상 기업이윤 미준수 업체의 처리 기준

Q 입찰공고문에서 산출내역서상 기업이윤을 2% 이상으로 제시하였음에도, 이를 동일하게 적용하지 않고 제출한 업체에 대한 처리 기준에 대한 문의

A 이는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표3] 제7호에 따라, 입찰가격 산출방법 및 기준을 준수하지 않은 것으로 보아 해당업체는 무효처리 대상에 해당 됩니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표3]입찰의 무효 제7호〉

88 영업정지 기간 중 사업자의 최저가 입찰 시 무효 여부

Q 입찰과 관련하여, 영업정지 처분을 받고 그 기간 중에 있는 사업자가 최저가로 입찰한 경우 무효 사유에 해당하는지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제1항제2호에 따르면, 영업정지 처분을 받고 그 집행 기간 중에 있는 자는 입찰 참가자격이 제한되므로 무효 사유에 해당합니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표3]입찰의 무효〉

89 계약기간 중 금액 변경 지침 위반 여부

Q 최초 계약금액은 낙찰 결과에 따라 계약하였으나, 계약 기간 중 입주자대표회의 의결로 계약금액을 변경하는 것이 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 위배되지 않는지?

A 「공동주택관리법」 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서는 주택관리업자의 선정 방법 및 절차 등에 대하여 규정하고 있으나, 질의하신 계약기간 중 변경 계약에 관해서는 별도 규정하고 있지 않습니다. 따라서 계약기간 중 변경 계약 등의 사항은 당사자 간의 합의, 당초 체결한 계약서의 내용과 민법 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항입니다.

90 맨홀 설치공사의 자재구매와 시공의 분리 공사 가능 여부

Q 맨홀 설치공사를 도급 방식이 아닌, 자재 구입과 시공을 별도로 분리하여 직접 시행할 수 있는지?

A 해당 공사를 위해 필요한 자재구입과 공사시공은 개별 건으로 진행할 수는 있을 것이나 각각 경쟁 입찰 등의 방법(500만 원 이하의 경우 수의계약이 가능함)으로 해당 사업자를 선정하여야 할 것으로 판단되며, 해당 공사가 면허 또는 등록이 필요한 공종에 해당하는 경우, 관련 법령에 따라 해당 자격을 갖춘 업체가 시공을 수행해야 합니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표2]수의계약대상 제6호〉

91 현장설명회 생략 시에도 입찰공고 10일 전 기준 적용 여부

Q 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 실시해야 하는데, 현장설명회가 없는 경우에도 이 기준을 반드시 준수해야 하는지?

A 입찰공고 전에 입찰과 관련된 주요 사항에 대해 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하며, 긴급입찰로 결정된 경우 또는 재공고 입찰의 경우에는, 현장설명회가 없는 경우에 한해 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전까지 공고하는 것이 가능합니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 제15조제1항 및 제2항〉

92 제한경쟁 2회 유찰 후 수의계약 조건 없이 진행 가능 여부

Q 제한경쟁입찰에서 2회 유찰된 후 수의계약으로 진행 시, 별도의 조건 없이 계약을 진행할 수 있는지?

A 서류 미비 등의 사유로 제한경쟁입찰이 2회 유찰된 경우에는 재공고 없이 수의계약으로 진행할 수 있으며, 이때에는 입찰공고 내용에 부합하는 업체와 계약을 체결해야 합니다. 한편, 입찰방식을 제한경쟁에서 일반경쟁으로 변경하고자 할 경우, 이는 입찰의 중요사항 변경에 해당하므로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 하며, 해당 변경 내용을 반영하여 1차 공고부터 다시 진행해야 합니다. 〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표2]수의계약대상 제7호〉

93 낙찰금액이 장기수선계획 초과 시 입찰 무효 여부

Q 지하주차장 도색공사 입찰에서 낙찰금액이 장기수선계획상의 금액을 초과한 경우, 입찰을 무효로 처리할 수 있는지?

A 입찰공고 시 상한금액을 명시한 경우에 한하여 이를 초과한 입찰은 무효처리가 가능합니다. 〈주택관리업자 및 사업자선정지침 제24조제5항〉

94 재활용품 낙찰자에 대한 계약보증금 요구 적정성

Q 재활용품 판매 사업자로 선정된 경우, 낙찰금액 전액을 현금으로 선납하였음에도 계약보증금을 별도로 요구하는 것의 적합성 여부

A 이 경우, 선납조건을 제시하는 것은 계약의 이행을 담보하기 위한 것이므로, 낙찰금액 전액을 현금으로 선납하였다면, 별도로 계약보증금을 납부할 필요가 없는 것으로 판단됩니다.

95 승강기 미디어보드 3자 계약 체결 의무 여부

Q 승강기 미디어보드 계약 시 광고 사업자 외에 광고주를 포함 한 3자 계약을 체결할 것을 요구받은 경우 이 계약을 체결해야 하는지?

A 광고 계약은 미디어보드를 설치하는 광고 사업자와만 체결하면 되는 것으로, 미디어보드의 광고컨텐츠와 관계되는 광고주(유통업체)는 광고주와 광고 사업자 간의 별도의 계약을 체결하도록 하여야 추후 광고 사업자 부도 또는 계약해지에 따라, 타 광고 사업자와 신규 계약을 체결하는 상황 발생 시 관리사무소가 자유로울 수 있습니다.
참고로, 관행상 관리주체가 계약 기간 동안 단지 공고 또는 안내문 등을 미디어보드상의 일정 면적, 일정 시간대를 점유하여 무상 게시하는 등의 경우가 있으므로, 계약 시 이를 명시하여 추후 발생 가능한 분쟁을 예방할 필요가 있음을 권고 드립니다.

96 유효기간 명시 없는 납세증명서의 유효성 판단기준

Q 국세 및 지방세 납세증명서의 유효기간 관련하여, 입찰공고일 전일 기준을 최근 1년간 행정처분 확인서의 발급 기한으로 규정한 지침과는 달리 관련 기준이 명시되지 아니한 납세증명서의 유효성 판단 기준은?

A 사업자가 제출한 국세 및 지방세 납세증명서의 유효기간이 입찰공고일을 포함한 경우에는 해당 증명서는 유효합니다. 국세 및 지방세 납세증명서는 신청일(= 발급일)과 증명서의 유효 기한이 명시되어 출력되므로, 해당 유효기간이 입찰 공고일을 포함하는 경우에는 유효한 증명서로 간주할 수 있습니다.

국세 및 지방세 유효기간은 국세징수법 및 시행령 제96조제1항 및 지방세징수법 제7조제1항에서 발급일로부터 30일간으로 각각 규정되어 있습니다.

〈국세징수법 및 시행령 제96조제1항 및 지방세징수법 제7조제1항〉

97 경쟁 입찰에서 동일 단지 연속 계약 실적의 단지 수 인정 기준

Q 경쟁 입찰 시 최저가 업체가 관리실적을 11건 제출하였고, 그중 6건은 동일 단지에서 3년간 각각 1년 단위로 계약한 내용인 경우, 해당 실적을 11개 단지로 인정할 수 있는지?

A 관리실적은 계약 건별로 산정하는 것이 원칙입니다. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1]에 따르면, 제한경쟁입찰 시 계약 목적에 따른 사업실적 등의 하한을 설정할 수 있으며, 해당 사업실적은 입찰 공고일 현재로부터 최근 5년 이내의 동일 목적물에 대한 계약 실적으로 제한할 수 있다고 규정되어 있습니다.

따라서 동일 단지라 하더라도 계약이 각각 별도의 연도에 체결된 개별 건이라면, 각각을 하나의 실적으로 인정할 수 있으므로 총 11개 단지 실적으로 적용하는 것이 타당합니다.

〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표1]제1호나목〉

98 공가세대 제외 여부에 따른 수의계약 주민투표 산정 기준

Q 전체 1,000세대 아파트 중 현재, 공가세대(입주자가 없는 빈집)는 116세대입니다. 이때 기존 관리업체와 수의계약에 대한 주민 동의/비동의 투표에서 총 투표수는 1,000세대인지, 아니면 공가세대 116세대를 제외한 884세대인지?

A 공동주택관리법 제7조제1항제1의1호에 따라 최초로 입주자대표회의가 위탁관리를 위한 주택관리업자 선정 시 입찰 또는 계약과 관련한 중요사항에 대해 동의를 받아야 하는 전체 입주자등의 범위에는 실제 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차해 사용하는 자가 해당되는 것으로 판단됩니다.

입주자등은 「공동주택관리법」제2조제1항에 따라 입주자와 사용자로서 입주자나 사용자가 아닌 경우 이를 제외하여 전체 입주자등의 수를 산출하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 〈국토교통부 유권해석 2018.7.11.〉〈국토교통부 유권해석 2024.6.4.〉

99 국세 체납처분유예 시 입찰 참가자격 제한 해당 여부

Q 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조(참가자격제한)제1항제3호에 "국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자"라고 명시되어 있는바, 국세 체납처분유예를 받고 있는 경우 참가자격제한에 해당되는지?

A 국세와 관련하여 「국세징수법」에 따른 일정 요건에 해당하는 경우 징수 유예 또는 체납처분 유예할 수 있으며, 지방세와 관련하여 「지방세징수법」에 따른 일정 요건에 해당하는 경우 징수 유예 또는 체납처분을 유예할 수 있는 것으로 규정하고 있습니다. 위 법령에 따라 규정된 징수 유예와 체납처분 유예의 목적과 취지 등을 볼 때, 이에 해당하는 경우라면 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 경우로 참가자격을 제한하도록 하는 규정에 예외가 되는 것으로 적용하는 것이 적합한 것으로 판단됩니다.

〈국세징수법 제85조의2제1항각호〉

06 기 타

100 입주자대표회의 회장 선출공고 임의변경에 따른 문서손괴죄 피고발

Q 관리사무소장이 회장 후보 약력 공고 내용을 선거관리위원회에 보고 없이 임의로 변경하여 게시한 것에 대하여 내부 감사인이 권한 없는 자에 의한 무단 변경을 이유로 문서손괴죄로 형사 고발한 사건

A 입주자대표회의 회장 후보 선출 공고는 선거관리위원회의 고유 권한이며, 관리사무소장이 이를 임의로 변경해서는 안 됩니다. 본 건은 단지 내 관행적인 업무 처리과정에서 발생한 사안으로 선거관리위원회의 묵시적 동의하에 진행된 경우로 보입니다.
향후 공고 등의 업무를 관리사무소장이 실질적으로 수행하는 경우라 하더라도 반드시 권한 있는 기관(입주자대표회의 또는 선거관리위원회)에 사전 보고하여 의결 또는 결정을 받고, 입주자대표회의 등을 개최할 시간이 없는 긴급한 경우에도 관계 기관장에게 보고를 거쳐 처리하는 등 형식과 절차상의 흠결이 없도록 업무 처리할 것을 권고 드립니다.

101 관리규약 개정 시 효력발생 시기

Q 관리규약 개정 시 효력발생 시기는 언제인지?

A 국토교통부 유권해석에 따르면 관리규약은 관할 지자체에 신고가 수리된 시점부터 효력이 발생하는 것으로 보고 있으나, 법원 판례에서는 입주자등의 과반수 동의가 이루어진 시점을 효력 발생 시점으로 보는 경향이 있습니다. 이에 따라, 통상적으로는 관리규약 부칙에 시행일을 명시하여 효력 발생 시점을 명확히 하고 있습니다.

〈국토교통부 유권해석 2015.1.16.〉, 〈법령해석(16-0692)〉

102 주차장 관리규정 개정 시 위임 없는 경우 동의 요건 및 절차

Q 주차장 관리규정의 개정이 관리규약에서 위임되어 있지 않은 경우, 입주자등의 과반수 동의로 개정이 가능한지 또는 다른 절차가 필요한지?

A 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제8호에 따라 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영 기준을 입주자대표회의 의결로 정할 수 있습니다. 공동주택관리법 시행령 제20조제5항 및 제3조 참조 규정은 관리규약의 상위개념이므로 입주자등 과반수의 찬성으로도 가능할 것입니다.

〈공동주택관리법 시행령 제3조, 제14조제2항제8호, 제20조제5항〉

103 경비원 성범죄 경력 조회 거부 시 법적 근거 여부

Q 공동주택 경비원의 성범죄 경력 조회는 연 1회 실시하는 것으로 알고 있으나, 경찰서를 방문하니 불법이라는 사유로 조회가 불가하다고 안내함. 이에 따라, 조회 거부의 법적 근거가 되는 관련 법령이나 조항이 무엇인지?

A 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」 제56조 및 제57조에 따르면, 경비원을 새로 배치할 경우 관리사무소는 해당 경비원의 성범죄 경력 조회를 반드시 실시해야 합니다. 이는 위탁사(경비업체)에서 조회를 했는지와 관계없이 관리사무소도 별도로 확인해야 한다는 의미입니다.

다만, 경비원이 직접 성범죄 경력 조회 회신서를 제출한 경우에는 조회한 것으로 간주되므로, 채용 시 회신서를 관리사무소에 제출하도록 하면 절차가 간소화될 수 있습니다.

〈아동·청소년의 성보호에 관한 법률 제56조 및 제57조〉

104 제소 전 우편발송비의 회계처리 방법

Q 제소 전 우편발송비의 회계처리방법은?

A 관리규약에 "연체료 수입은 관리주체가 관리비 등의 납부를 독촉하기 위해 제소 전 지출한 비용(우편료 등)을 포함한다."는 내용이 명시되어 있는 경우, 해당 비용을 다시 관리비로 부과하는 것은 이중 부담에 해당하므로, '잡지출'로 처리할 것을 권장 드립니다. 반면, 관리규약에 위와 같은 규정이 없는 경우에는 잡수입에서 지출할 수 없고, 관리비로 부과하여 '우편료' 계정으로 처리하는 것이 타당할 것입니다.

〈공동주택관리법 시행령 제19조제1항제12호 및 제18호〉

105 입주자대표회의 녹화본 입주민 공개 가능 여부

Q 입주자대표회의 녹화본을 입주민에게 보여 주는 게 가능한지?

A 입주자대표회의 녹화본을 입주민에게 개인적으로 보여주려면, 녹화본에 포함된 발언자 등의 개인정보 보호를 위해 해당 정보주체의 동의를 받아야 합니다.

〈개인정보보호법 제17조제1항 및 제2항〉

106 자치관리인 경우 근로계약서 작성 주체

Q 자치관리인 경우 근로계약서 작성주체는 누구인지?

A 자치관리단지의 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제9호에 따라 근로계약서 작성 주체는 입주자대표회의입니다. 또한, 서울특별시 관리규약준칙 제9조제3항에 따라 입주자대표회의는 자치관리기구 직원과 근로계약을 체결하고, 근로기준법상 고용주로서의 의무를 준수해야 합니다.

〈공동주택관리법 시행령 제14조제2항제9호〉, 〈서울특별시 관리규약준칙 제2장제9조제3항〉

107 주차장 면적 확인 자문비의 회계 계정처리 기준

Q 단지 내 주차장 면적 확인을 위한 외부건축사 자문비의 회계 계정처리 방법은?

A 기타 부대비용 중 회계자문비(전문가 자문비 등)항목으로 처리가 가능할 것입니다.

108 아파트 도서관 칸막이 공사 행위허가 동의서 징구 주체

Q 아파트 내 도서관 칸막이 설치 공사와 관련한 지자체 행위허가 신청 시, 동의서 징구 및 회수 등의 업무 주체가 누구인지?

A 아파트 관리규약상 선거관리위원회의 업무에 행위허가 관련 동의 업무가 포함되어 있는 경우, 해당 동의 업무는 선거관리위원회에서 수행할 수 있습니다. 반면, 선거관리위원회의 업무 범위에 해당 사항이 포함되어 있지 않은 경우에는, 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 관리주체가 동의 업무를 수행하는 것이 타당합니다.

〈공동주택관리법 제35조제1항〉

109 기계설비유지관리자 변경신고 지연에 따른 과태료

Q 사업주체 관리 기간이 종료된 후 기계설비유지관리자가 변경 되어 변경신고를 하였으나, 지자체로부터 사업주체에서 입주자대표회의로 관리주체가 변경된 후 30일 이내에 변경 신고를 하지 않았다는 사유로 과태료 처분을 예고

A 일반인인 입주자대표회의 회장이 기계설비법상으로는 입주자대표회의를 관리주체로 행정 해석하고 있다는 사실을 알 수 없고, 공동주택관리법 제2조제1항제10호에 따라 주택관리업자를 관리주체로 인지하여 별도의 관리주체 변경 신고를 하지 않은 것이며, 이러한 오인은 공동주택관리법의 규정에 따른 오인이므로 질서위반행위규제법 제8조에서 규정하고 있는 "그 오인에 정당한 이유가 있는 경우"로 과태료를 부과하는 것은 과도한 처분임을 주장할 필요성이 있을 것입니다. 〈공동주택관리법 제2조제1항제10호〉

110 공동주택 CCTV 영상정보 보존기간 기준

Q 공동주택 내 설치된 CCTV의 영상정보 보존기간에 대한 문의

A 「공동주택관리법 시행규칙」 제8조제2항제3호에 따르면, 촬영된 자료는 컴퓨터 보안시스템을 설치하여 30일 이상 보관하여야 하는 것으로 규정되어 있습니다.

〈공동주택관리법 시행규칙 제8조제2항제3호〉

111 16층 이상 아파트 안전점검 의무의 법적 근거

Q 16층 이상 아파트에 대해 안전점검을 실시해야 하는 경우, 이에 대한 법적 근거는 무엇인지?

A 16층 이상 아파트에 대해 안전점검을 실시해야 하는 경우, 그 법적 근거는 다음과 같습니다.

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」 제10조
2. 「공동주택관리법」 제33조제1항 및 같은 법 시행령 제34조제1항(안전점검)

112 가스 계량기교체 계약 주체

Q 가스계량기 교체 관련하여 관리주체와 입주자대표회의 회장 모두를 계약 상대방으로 요구(계량기는 민간 업체에서 공급하고, 원격 검침에 따른 교체 비용으로 세대당 2만원을 부과하는 계약)

A 관리규약 준칙 제51조의7제1항에 따라 계량기 교체는 사용량을 검침하기 위한 것이고, 계량에 관한 법률 시행령 제22조에 따르면 계량기 교체 의무자는 계량기를 사용(검침)하는 자에 의무가 있습니다. 따라서 가스사업자가 직접 검침하고 세대에 사용 요금을 부과하는 가스계량기의 교체계약에 관리주체 및 입주자대표회의는 관여하지 않는 것이 타당할 것입니다.

〈○○관리규약 준칙 제51조의7제1항〉

113 전기직무고시 용역계약 주체는 입주자대표회의 여부

Q 전기직무고시에 따른 관련 용역계약 주체가 입주자대표회의인지 관리주체인지?

A 국토교통부의 유권해석에 따르면, 해당 계약의 주체는 입주자대표회의로 보는 것이 타당합니다. 〈국토교통부 유권해석 2019.6.17.〉

114 사업주의 법정의무교육 실시 대상 및 내용

Q 사업주가 근로자에게 법령에 따라 의무적으로 실시해야 하는 법정의무교육은 무엇인지?

A 다음은 주요 5대 법정의무교육입니다

1. 산업안전보건교육
2. 직장 내 성희롱 예방교육
3. 개인정보보호교육
4. 직장 내 장애인 인식개선 교육
5. 퇴직연금교육

115 아파트 옥상 방수공사 하자담보책임기간 적용 기준

Q 아파트 옥상 방수공사를 진행함에 있어, 해당 공사의 하자담보책임기간은 「공동주택관리법 시행령」 [별표4]에 따른 방수공사 5년을 적용해야 하는지, 아니면 「건설산업기본법 시행령」 [별표4]에 따른 방수공사 3년을 적용해야 하는지?

A 「공동주택관리법」과 「건설산업기본법」은 입법취지와 적용범위가 상이한 개별법입니다. 「공동주택관리법」은 공동주택의 사업주체(일괄도급자)와 입주자등 사이의 하자담보책임에 대해 규정하고 있으며, 「건설산업기본법」은 건설공사의 발주자와 수급인 간의 하자담보책임에 대해 규정하고 있습니다. 따라서 질의하신 옥상 방수공사가 공동주택(아파트)에서 장기수선충당금 등을 활용하여 자체적으로 시행하는 경우, 「건설산업기본법 시행령」 [별표4]에 따른 하자담보책임기간(방수공사 3년)을 적용해야 할 것으로 판단됩니다. 〈국토교통부 유권해석 2024.6.19.〉

116 방수공사 지연에 따른 지체보상금 청구 방안

Q 생태연못 누수로 전임자가 방수공사업자를 선정하여 공사를 진행하던 중 공사 준공을 며칠 앞둔 상태시점에서 계약 내용을 변경하여 진행하였으나, 누수문제를 해결 하지 못한 상태에서 약 1년 2개월 이상 공사 중단상태로 현재에 이름. 입주자대표회의에서는 공사 지연에 따른 지체 보상금을 청구할 것을 요구하는 입장임

A 공사 중단이 1년 가까이 지연된 것은 공사업체가 행위허가 대상인 공사로 변경하여 진행한 사실이 발견되었고, 이로 인해 행정관청의 확인에 상당한 시간이 소요되었기 때문입니다. 그러나 계약서상 공사 범위 변경에 대한 근거가 없고, 전임자로부터 계약 내용 변경 사실에 대한 인수인계도 이루어지지 않았다는 점에서, 공사업체가 주장하는 계약 내용 변경은 전임자와 공사업체 간의 구두 협의 수준으로 판단됩니다. 설령 계약 내용 변경을 인정한다고 하더라도, 대체 공사 진행 중임에도 최초의 누수 문제가 근본적으로 해결되지 않은 점을 고려할 때 변경을 인정하기 어렵다는 입장을 견지할 필요가 있습니다. 따라서 공사 중단은 공사업체의 귀책사유에 해당하며, 이에 따른 지체보상금 지급을 청구할 수 있음을 강력히 주장할 것을 권고드립니다.

117 관리규약에 심의기관으로 주민총회 신설 가능 여부

Q 관리규약에 주민총회 관련 규정을 신설하여 예산 결산 심의권, 감사권, 특별감사위원회 구성권, 장기수선충당금 예산결산 심의권 등을 부여하도록 변경하는 것이 가능한지?

A 공동주택 관리규약준칙 「공동주택 관리규약준칙의 적용지침」 [유의사항]에는 “관리규약을 공동주택관리법규 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없다”고 규정하고 있다는 사실과 이에 따른 감사의 업무범위 및 같은 법 시행령 제14조제2항에서 규정하고 있는 입주자대표회의의 의결사항을 주민총회에서 하는 것으로 대표회의의 의결권을 제한하는 내용의 규정을 신설하는 것은 상위법 위반으로서 효력이 없음을 안내드립니다. 〈공동주택관리법 시행규칙 제4조〉

118 자치관리의 경우 근로계약서상의 사용자 등

Q 자치관리의 경우 근로계약서상 사용자(갑)는 입주자대표회의 회장인지와 촉탁직의 경우 건강상 문제있을 경우 언제든지 고용관계를 종료시킬 수 있는지?

A 공동주택관리법 시행령 제14조제2항제9호에 따르면 자치관리기구 직원의 임면은 입주자대표회의의 의결사항입니다. 참고로 서울특별시 관리규약준칙의 제9조제3항에서도 입주자대표회의가 근로계약을 체결하여야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 입주자대표회의 의결 후 이를 대표하는 입주자대표회의 회장이 사용자로서 작성하면 될 것으로 판단됩니다. 한편, 촉탁직도 「근로기준법」 및 「기간제 및 단시간근로자 보호 등에 관한 법률」의 적용을 받습니다. 촉탁직은 원칙적으로 계약기간 만료 시 당연히 퇴직하게 되나, 갱신 기대권의 법리가 인정되는 경우 사용자가 이를 위반하여 갱신거절을 하는 경우 부당해고로 판단될 수 있으므로 주의가 필요합니다.

〈공동주택관리법시행령 제14조제2항제9호〉

119 계약서 공개 미이행에 따른 과태료부과 사전통지

Q 전 근무단지의 실태조사로 폐식용유 수거함 설치 및 통신업체 중계기 설치에도 불구하고 계약서 미공개로 행정처분이 예고됨.

A 폐식용유 수거함 및 통신업체 중계기 등의 시설물은 일반적으로 해당 업체의 소유로, 단지에서는 단순히 설치장소만을 제공하고 재산권 이전이나 유지관리 책임을 지지 않는 경우가 많습니다. 이러한 경우에는 공동주택관리법 제28조에 따른 단지 내 시설물로 보기 어려우며, 이에 따라 해당 계약은 같은 법 제102조제3항제9호(관리하는 시설물에 관한 계약서 공개의무)의 적용 대상이 아닐 수 있습니다. 다만, 통신중계기 설치계약의 경우, 사업자와의 금전거래 등 실질적인 계약 관계가 존재할 가능성이 크므로, 해당 계약이 공개대상에 해당하는지는 계약의 구체적인 내용과 성격을 기준으로 별도 검토가 필요합니다. 따라서, 계약의 성격에 따라 공개의무 해당 여부를 면밀히 판단하되, 현재라도 계약서를 공개하여 위반사항을 시정할 경우 과태료 경감 사유에 해당할 수 있으므로, 관련 규정에 따라 신속히 조치하시기 바랍니다.

120 관리감독자 교육 50% 면제 적용 사업장 판단 기준

Q 산업안전보건법 제30조 관련 50% 면제 판단 기준이 단위 사업장을 의미하는지 또는 사업주의 전체 사업장을 의미하는지?

A 관리감독자 교육 50% 면제 적용을 위한 사업장의 판단 기준은 해당 사업의 운영 체계상 단순한 장소적 개념으로 보는 것이 아닌 단위 사업장이 독립된 인사권 등을 행사하는지 및 개별 산재번호를 갖는지 등을 종합적으로 판단하여야 합니다. 원칙적으로는 단위 사업장을 기준으로 판단을 하고 있습니다.

다만, 관리감독자 교육 시간이 연간 16시간이 원칙이라는 점을 보았을 때 16시간 전부를 교육 받는 것이 바람직합니다. 특히, 근로자 사망 사고 등 중대재해 발생 시 사업주의 안전 의무 준수 여부를 판단하는 경우에는 장소적 기준보다는 사업주를 기준으로 기소 여부가 결정된다는 점에서 원칙대로 16시간의 교육 이수를 권고하고 있습니다.

121 관리주체 인수인계 미실시 시 벌칙 또는 제재 여부

Q 관리주체가 변경되었음에도 인수인계를 실시하지 않은 경우, 이에 따른 벌칙이나 제재가 있는지?

A 「공동주택관리법」 제102조제2항제1호에 따르면, 제13조(관리업무의 인계)를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 자에게는 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다.

〈공동주택관리법 제13조제2항〉, 〈공동주택관리법 제102조제2항제1호〉

07 자주하는 질문

122 관리비 체납 세대의 채권 회수 불가상황에 따른 조치 방안

Q 관리비가 장기 체납된 세대에 대해 근저당권이 포화 상태이고, 소유자와도 연락이 되지 않는 경우, 체납 관리비에 대한 처리방안은 무엇인지?

A 해당 세대의 시세보다 근저당 담보금액이 높다면 경매를 통한 체납관리비 회수는 사실상 어려울 수 있습니다. 독촉장 발송, 지급명령 신청, 소액재판 청구 등 회수 노력을 기울인 기록을 보존해야 하며, 회수가 불가능할 경우 입주자대표회의 의결을 통해 손실처리하는 방안을 검토할 수 있습니다. 〈공동주택 회계처리기준 제9조제2항〉

123 소방 점검 지적사항 보수공사의 수의계약 가능 여부

Q 소방 점검 지적사항에 대한 보수공사를 수의계약으로 진행할 수 있는지?

A 『사업자선정지침』 제4조제3항 [별표2] 제11호에 따르면, "국가 또는 지방자치단체에서 추진 중인 정책의 일환으로 시행되는 지하 공간 침수방지 등 재해예방사업으로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없는 경우"에는 수의계약이 가능합니다. 이와 같이 불량 소방시설로 인해 긴급하게 보수업체를 선정해야 하는 경우에도 수의계약으로 업체를 선정할 수 있도록 규정이 추가되었습니다. 〈주택관리업자 및 사업자선정지침 [별표2]제11호〉

124 기계설비유지관리자 계약주체

Q 기계설비유지관리자 계약체결주체는?

A 기계설비법 제19조제1항에 따르면 관리주체는 국토교통부령에 따라 기계설비유지관리자를 선임하도록 되어 있으며, 제17조제1항에서는 기계설비의 소유자와 관리자를 관리주체로 규정하고 있습니다. 관리사무소장은 관리주체에 해당하지 않으므로, 기계설비유지관리자의 선임계약의 주체는 입주자대표회의로 보는 것이 타당합니다.

〈한국아파트신문 2024.3.5.〉

125 동별 대표자가 다른 동으로 이사 시 중임 제한 해당 여부

Q 동별 대표자가 다른 동(옆 동)으로 이사한 경우, 중임 제한에 해당하는지?

A 동별 대표자의 중임 여부는 전체 단지를 기준으로 판단하므로, 이사 전 다른 선거구(동)에서 이미 중임에 해당하는 활동을 한 경우, 이사 후에도 중임 제한에 해당되어 출마할 수 없습니다.

〈국토교통부 유권해석 2016.2.2.〉

126 환경보전비 및 산업안전보건비 포함 방법 및 표기 기준

Q 입찰공고 시 환경보전비 및 산업안전보건비를 내역서에 포함할 수 있는 방법 및 표기 기준에 대해 문의

A 산업안전보건비는 「산업안전보건법」 제72조에 따라 도급금액 또는 사업비에 계상하도록 규정되어 있으므로, 응찰금액 산출내역서에 포함하여야 합니다. 반면, 환경관리비는 「건설기술 진흥법」 제66조제3항에 따라 건설공사 발주자가 공사금액에 계상해야 하며, 「환경관리비의 산출기준 및 관리에 관한 지침」 제3조제1항에서는 "환경관리비"란 건설공사로 인한 환경 훼손 및 오염을 방지하는 등 환경관리를 위해 공사비에 반영하는 비용을 말하며, 환경보전비와 폐기물처리비로 구분된다고 규정하고 있습니다.

〈산업안전보건법 제72조〉

127 폐승강기 매각 수입의 선수관리비 이입 가능 여부

Q 승강기 교체 후 발생한 폐승강기 매각 수입을 선수관리비로 이입하는 것이 가능한지?

A 해당 수입은 소유자가 기여한 잡수입으로 볼 수 있으며, 관리규약에서 정한 소유자 기여분 잡수입의 처리기준에 따라 처리하는 것이 일반적입니다. 통상적으로는 입주자가 기여한 잡수입은 다음 연도 2월까지 장기수선충당금으로 이입하도록 준칙에서 정하고 있습니다.

128 공사 완료 후 4대 보험 정산 시 실제 발생분 반영 여부

Q 공사 완료 후 4대 보험 정산은 실제 발생분만 반영해야 하는지?(사전에 관련 내용에 대한 언급은 없었음)

A 공사의 4대 보험 정산 여부는 해당 계약이 도급인지 위임인지에 따라 달라질 수 있습니다. 일반적으로 도급 계약은 포괄지급 방식이 적용되며, 위임 계약의 경우에는 실제 발생한 비용을 기준으로 사후 정산하는 경향이 있습니다. 공사는 통상 도급으로 보지만, 경비·청소 등의 업무는 도급으로 판단되기도 하며, 이는 계약서 내용과 실제 수행 형태에 따라 달라질 수 있어 일률적으로 판단하기 어렵습니다. 따라서 구체적인 계약 내용과 공사 성격에 대한 검토를 통해 법률적인 판단이 필요합니다.

129 입주민이 영상정보처리장치(CCTV)의 직접 검색이 가능한지

Q 입주민이 영상정보처리장치(CCTV)를 직접 검색할 수 있는지?

A 개인이 임의로 타인의 동의 없이 타 정보주체의 정보를 검색하거나 열람을 요구하는 것은 원칙적으로 허용되지 않습니다. 다만, 범죄(재산) 피해를 입은 입주민이 피해 사실 확인을 위해 관리주체에 열람을 요청하는 경우, 관리주체는 다른 정보주체의 개인정보가 포함되지 않도록 모자이크 처리 등의 조치를 취한 후, 개인정보 침해가 없는 범위 내에서 열람을 일부 허용할 수 있을 것입니다.(관련 사항은 개인정보보호위원회에 사전 문의하는 것이 바람직합니다.)

130 옥상 중계기 재계약 시 사업수행평가 실시 여부

Q 아파트 옥상 중계기 임대 재계약과 관련하여, 기존 사업자와의 재계약 시 「사업자 선정지침」에 따라 사업수행 평가를 실시해야 하는지?

A 중계기 설치 및 이에 따른 부동산 임대차 계약은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」적용 대상이 아닙니다. 그러나 상기 계약은 입주자의 재산권과 관련된 것이므로 입주자의 의견을 충분히 수렴하여 설치 여부를 합리적으로 결정하는 것이 바람직한 것으로 사료됩니다.

〈국토교통부 유권해석 2016.5.10.〉

131 입주민의 비방 게시물 철거 가능 여부

Q 입주민이 관리사무소 비방 내용을 무단으로 게시판에 게시한 경우, 해당 게시물의 철거가 가능한지?

A 입주민이 관리사무소를 비방하는 유인물이나 현수막을 무단 게시한 경우, 관리주체가 임의로 철거할 경우 재물손괴죄로 처벌된 사례가 있으므로 주의가 필요합니다. 반드시 자진 철거 요청 및 기한을 통보한 후, 관리규약 등의 근거로 사전 조치를 거쳐 철거해야 합니다. 철거 이후에는 해당 물품을 보관하여, 사후 분쟁 발생시 증거자료로 활용할 수 있도록 관리하는 것이 바람직합니다.

132 공정위 과징금 처분 사실 유무 확인서 발급기관

Q 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 사실 유무 확인서는 어디에서 발급받아야 하는지?

A 공정거래위원회는 기존에 법 위반 사실 증명 신청을 통해 발급받던 과징금 처분 확인서를 대체하여, 온라인 사건처리시스템 내 '과징금 처분 현황' 페이지를 개설하였습니다. 이는 국토교통부와의 협의를 통해 이루어진 사항으로, 입찰에 참여하고자 하는 사업자가 제출해야 하는 필수서류는 해당 페이지의 인쇄본이며, 공정거래위원회 온라인 사건처리시스템 홈페이지에서 출력한 과징금 처분 현황 인쇄본을 발주처에 제출하시면 됩니다.

133 재활용 용역 계약 갱신 조항 없을 경우 기간 도과 후 계약 처리 방법

Q 재활용 용역 계약 기간이 도과되었으나 사전절차를 진행하지 못한 경우, 계약서에 자동갱신 문구가 없다면 어떻게 처리해야 하는지?

A 재활용 계약의 재계약 여부는 계약서상의 자동갱신 문구 유무와 관계없이, 「공동주택 사업자 선정지침」 [별표2] 제9호에 따라 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하고, 입주자대표회의 의결을 받은 경우에만 수의계약이 가능합니다. 따라서 절차가 지연되었더라도, 입찰 또는 수의계약 등 정해진 재계약 절차를 거쳐 진행하는 것이 타당합니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표2]제9호〉

134 관리규약 준칙의 사업수행평가표 준수 의무 여부

Q 관리규약 준칙에 제시된 사업수행평가표의 내용을 반드시 그대로 따라야 하는지?

A 「공동주택관리법」 제18조제2항에 따르면, "입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다."고 규정되어 있으므로, 관리규약준칙은 반드시 그대로 따를 의무는 없으며, 단지의 실정에 맞게 조정·개정하여 사용할 수 있습니다. 〈공동주택관리법 제18조제2항〉

135 경비원의 블로어 사용 지시의 적법성 여부

Q 경비원에게 블로어(송풍기)를 사용한 청소 업무를 수행하도록 지시하는 것이 적법한지?

A 공동주택관리법 시행령 제69조의2제1항제1호에 따르면 청소와 이에 준하는 미화의 보조업무는 공동주택 내의 안전한 환경관리를 위해 필요한 일상적인 청소 및 현상유지를 위한 범위 내에서 가능할 것이며 경비원의 주된 업무인 경비업무 수행에 지장을 초래하지 않아야 하고, 미화원 등 다른 근로자를 보조하는 범위 내에서 작업이 이루어져야 할 것입니다.

〈공동주택관리법 시행령 69조의2제1항제1호〉

136 통합경비시스템 임대방식에 대한 시정명령 관련 여부

Q 통합경비시스템 임대방식 시정명령 관련 문의

A 국토교통부의 유권해석에 따르면, 공용부분에 설치되는 주요 시설을 임차하여 매월 비용을 지불하는 방식은 공동주택관리법 제29조 및 제30조에서 정한 장기수선계획 및 장기수선충당금 제도의 취지인 공용부분의 안정적 관리를 저해하므로, 그 취지에 부합하지 않는 것으로 보고 있습니다. 특히, 영상정보처리기기(CCTV)를 임차 방식으로 설치하고 그 비용을 관리비로 매월 부담하는 경우, 임대사업자의 변경이나 폐업 등의 사유로 인해 기기의 관리 및 장기적 운영에 차질이 발생할 수 있으므로, 이는 법령의 취지에 적합하지 않다고 해석하고 있습니다. 〈국토교통부 유권해석 2023.3.23.〉

137 경찰의 CCTV 이메일 요청 시 처리 절차

Q 경기도 ○○경찰서에서 CCTV 영상을 이메일로 송부해 달라고 요청하였을 경우, 어떻게 처리해야 하는지?

A CCTV 영상을 이메일로 송부하는 경우, 개인정보보호법 위반 소지가 있으므로 주의가 필요합니다. 반드시 관련 법적 근거가 명시된 공문을 통해 정식으로 요청하도록 안내하고, 그에 따라 처리하는 것이 바람직합니다. 또한, 개인정보보호위원회 등 관계 기관에 문의하여 절차의 적정성을 확인한 후 처리하는 것이 타당합니다.

138 주차장 시설 확장 추진을 위한 조치

Q 주차장 시설 확장을 위한 조치는 어떻게 해야 하는지?

A 주차장 시설 확장 등과 관련된 조치를 위해서는, 관할 지자체에 행위허가 및 용도변경 등에 관한 사전 문의와 검토를 거친 후, 관련 법령에 따른 정식 절차를 통해 진행해야 할 것입니다.

139 임대인에게 임차인의 관리비 납부내역 제공 가능 여부

Q 임대인에게 임차인의 관리비 납부내역을 제공할 수 있는지 여부

A 「공동주택관리법」 제23조제1항에 따르면, 입주자등은 공동주택의 유지관리를 위해 관리비를 납부해야 하며, 임차인이 체납한 경우 임대인(소유자)도 그 체납관리비를 부담할 수 있습니다. 또한, 체납관리비에 대한 법적 조치를 위해 임차보증금에 대한 압류(가압류)를 진행해야 하는 상황 등에서는, 해당 체납 내역을 임대인에게 통보할 수 있습니다. 다만, 체납과 관련 없는 일반적인 관리비 납부 내역 전체를 임대인이 요구하는 경우, 이는 개인정보보호법상 임차인의 개인정보에 해당될 수 있으므로, 개인정보보호위원회 등 관계 기관에 사전 문의 후 처리하는 것이 바람직합니다. 〈공동주택관리법 제23조제1항〉

140 전자투표 시 입주자 개인정보 제공 동의 필요 여부

Q 전자투표를 시행하기 위해 입주자의 개인정보를 전자투표 업체에 제공할 경우, 각 입주자로부터 개별적으로 개인정보 제공 동의를 받아야 하는지?

A 개인정보 보호법 제26조제1항에 따르면, 위탁업무 범위, 보호조치, 처리 목적 등의 내용을 포함한 문서(위탁계약서)를 통해 개인정보 처리를 위·수탁할 수 있도록 규정하고 있습니다. 따라서 귀사와 전자투표 업체가 동 조항의 요건을 충족하는 위탁계약을 체결한 경우, 정보주체(입주민)의 별도 동의 없이도 전자투표를 위한 개인정보 제공이 가능할 것으로 판단됩니다. 〈행정안전부 유권해석 2019.06.04.〉

141 입찰공고 시 상한가 설정 가능 여부

Q 제한경쟁 또는 적격심사 방식에서 입찰공고 시 상한가 공고가 가능한지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제5항에 따라, 제한경쟁이나 적격심사 방식의 입찰에서도 입찰가격의 상한을 공고하는 것이 가능합니다. 다만, 상한가 설정 시에는 다음 중 하나 이상의 절차를 거쳐야 합니다. ① 3개소 이상의 견적서 확보, ② 지방자치단체의 자문 결과, ③ 건축사·기술사 등 관계 전문가의 확인, ④ 공동주택관리 지원기구의 자문 등.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 제24조제5항〉

142 일반경쟁입찰 시 제한요건 포함 가능 여부

Q 일반경쟁입찰에서 제한요건을 하나라도 포함할 수 있는지?

A 사업자 선정지침 [별표1]제1호가목의 일반경쟁입찰은 사업종류별로 해당 면허 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법이므로 질의와 같이 별도의 제한요건을 설정하는 것은 허용되지 않습니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표1]제1호가목〉

143 외곽 자동문 입찰 시 동일 금액대 디자인 3종 요구 가능 여부

Q 외곽 자동문 설치공사 입찰공고 시, 현장설명자료에 동일한 금액대의 상이한 디자인 3종을 제출하도록 요구하는 것이 가능한지?

A 「사업자 선정지침」에 따르면, 외곽 자동문의 디자인을 확인하기 위하여 동일한 금액으로 서로 다른 디자인을 제출하도록 요구하는 것에 대하여는 별도의 금지 규정을 두고 있지 않습니다.

다만, 제출된 디자인은 참고자료로만 활용되어야 하며, 그 제출 여부나 내용이 입찰참가 자격이나 평가 결과에 어떠한 영향도 미치지 않도록 주의해야 합니다. 이는 입찰의 공정성과 투명성을 확보하고, 공정한 경쟁 질서를 유지하기 위한 조치입니다.

144 공정위 과징금 확인서 발급일 기준 요건

Q 입찰에서 공정거래위원회 과징금 부과 사실 확인서도 입찰공고일 전일 기준으로 발급받아야 하는지?

A 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제26조 및 제27조에 따르면, 입찰공고일을 기준으로 공고일 이후에 발행된 서류를 제출받아야 하며, 행정처분확인서는 입찰공고일 전일을 기준으로 최근 1년 이내에 발급된 것으로 제출받아야 합니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 제19조, 제27조〉

145 전년도 당해사업장 산업재해 발생 시 관리감독자 교육 16시간 적용 기간

Q 관리감독자 교육과 관련하여, 전년도에 사업장에서 산재가 발생한 경우 1년에 16시간을 이수해야 하는데, 몇 년까지 적용되는지?

A 전년도에 산재가 발생한 경우, 그 다음 해 1년 동안만 16시간 교육 대상으로 적용됩니다. 즉, 산재 발생 다음 해까지만 16시간 이수가 필요합니다.

146 입주민 차량 주차스티커 부착의 법적 분쟁 가능성 여부

Q 아파트 단지 내에서 입주민 차량에 주차스티커를 부착하는 과정에서, 해당 행위로 인해 민·형사상의 법적 문제가 발생할 수 있는지?

A 주차스티커 부착으로 인한 민·형사상 책임 발생 여부는 구체적인 사안에 따라 법원의 판단에 의해 결정됩니다. 다만, 이러한 법적 분쟁을 예방하기 위해서는 주차스티커 부착 관련 사항을 관리규약에 명확히 규정하고, 차량에 손상이 발생하지 않도록 탈부착이 용이한 방식으로 부착하는 등의 보완 조치를 마련할 필요가 있습니다. 또한 스티커에는 외부 차량의 주차를 금지한다는 안내 문구를 포함하여 단지 내 주차 질서를 유지하는 데 활용하는 것이 바람직합니다.

147 전기안전 직무고시 이행관련 업체선정시 계약주체

Q 전기안전 직무고시 계약주체 관련 문의

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표7]에 따라 전기안전관리 업체 선정 시 계약주체는 입주자대표회의입니다. 〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표7]〉

148 재건축 조합 이사 배우자의 동별 대표자 출마 자격 여부

Q 재건축 조합의 이사의 배우자가 동별 대표자 출마를 할 수 있는지?

A 해당 재건축조합이 관리업무를 인계하기 전의 관리주체가 사업주체에 해당하는 경우, 재건축조합의 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다. 다만, 재건축조합의 해산 등으로 인해 동별 대표자 선출공고에서 정한 서류 제출 마감일 기준으로 조합 임직원이 아닌 경우, 동별 대표자 결격사유에 해당하지 않으므로 출마가 가능합니다. 또한, 해당 세대의 소유자가 결격사유에 해당하는 경우, 그 배우자도 출마할 수 없습니다. 따라서 소유자의 결격 여부에 따라 배우자의 출마 가능 여부가 결정됩니다.

〈국토교통부 유권해석2019.6.17.〉

149 관리비 체납 세대에 대한 전기, 수도 공급 제한 가능 여부

Q 관리비 체납 세대에 대한 전기 및 수도 공급 제한 조치가 가능한지에 관한 문의

A 관리비 체납 세대에 대해 전기나 수도 공급을 제한하는 조치는 거주자의 기본권을 침해할 소지가 있으므로, 관리주체가 임의로 이러한 제한을 시행하는 것은 바람직하지 않습니다. 다만, 관리규약 등에 관련 근거가 명확히 규정되어 있고, 반복적인 납부 독촉에도 불구하고 체납이 지속되는 등 부득이한 사정이 있는 경우에는, 최소한의 생존권과 기본권을 침해하지 않는 범위 내에서 제한 조치를 검토할 수 있습니다. 이 경우에도 사전에 국토교통부, 지방자치단체 또는 법률 전문가와의 협의를 거쳐 신중하게 처리하는 것이 필요합니다.

150 30년 경과 15층 이하 공동주택 FMS 등록 대상 여부

Q 15층 이하인 공동주택으로서 사용 검사일로부터 30년이 경과한 공동주택은 FMS 등록 의무가 있는지?

A 1. 16층 이상 공동주택: 반기마다 안전점검을 실시하고, 시설물안전관리시스템(FMS)에 등록해야 합니다.

2. 지자체로부터 3종 시설물로 지정받은, 사용검사 후 15년이 경과한 5층 이상 15층 이하 공동주택: 반기마다 안전점검을 실시하고 FMS에 등록해야 합니다.

3. 15층 이하로서 사용검사일로부터 30년이 경과한 공동주택 또는 안전등급이 C, D, E 등급에 해당하는 공동주택: 관련 교육을 이수하고 반기마다 안전점검을 실시한 후, 점검기록을 보관해야 합니다. FMS 등록의무는 없습니다.

〈공동주택관리법시행령 제34조제2항〉

151 관리사무소장 인장 사용에 관한 법령 적용 여부

Q 공동주택관리법 제64조 및 시행규칙 제29조에 따른 인장(직인) 사용 관련 문의

A 「공동주택관리법」 제64조제5항에 따르면, 관리사무소장은 업무 집행에 사용할 직인을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 같은 조 제2항에서는 관리사무소장의 업무 범위를 규정하고 있습니다. 여기서 "업무 집행"이란 「공동주택관리법」 제64조제2항에서 규정하고 있는 관리사무소장의 업무로서, 입주자대표회의에서 의결한 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량 업무와 이를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금 등 각종 경비의 청구·수령·지출 및 금전 관리 업무 등을 포함합니다. 따라서 관리사무소장이 이러한 업무를 수행할 때에는 반드시 신고한 직인을 사용하여야 합니다.

〈공동주택관리법 제64조제5항〉

152 민간임대주택에 적용되는 공동주택관리법 범위

Q 민간임대주택에서 공동주택관리법을 따라야 하는 부분은 무엇인지?

A 민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조에 따르면, 민간임대주택의 관리에 관해서는 「공동주택관리법」 및 그 시행령의 일부 규정을 준용하도록 정하고 있습니다. 특히, 같은 조 제2항제1호부터 제13호까지의 규정이 적용됩니다.

〈민간임대주택에 관한 특별법시행령 제41조(민간임대주택의 관리)〉

153 도급업체의 국민연금 미납 시 발주자의 지급 책임 여부

Q 도급계약에서 해당 업체가 직원의 국민연금을 납부하지 않았을 경우, 그 금액을 청구받았을 때 지급해야 하는지 여부

A 관리규약준칙 등에 따르면, 공사 또는 용역이 계약서나 산출내역서와 다르게 이행된 경우에는 사후 정산을 통해 실제 제공된 내용에 따라 비용을 조정한 후 지급하도록 규정되어 있습니다. 한편, 직원의 국민연금 납부 의무는 해당 직원을 직접 고용한 회사에 있습니다. 따라서 발주처인 귀하가 해당 금액을 직접 지급할 법적 의무는 원칙적으로 없으나, 계약 관계나 법적 해석에 따라 예외적인 상황이 발생할 수 있으므로 신중한 검토가 필요합니다.

〈서울특별시 관리규약준칙 제74조제2항〉

154 선거관리위원장 선출 회의에 대한 수당 지급 여부

Q 선거관리위원회 구성 직후 위원장 호선을 위한 회의를 개최한 경우, 해당 회의에 대해 수당을 지급해야 하는지 여부

A 선거관리위원회가 정식으로 구성된 이후 개최되는 회의는 위원장 호선을 위한 회의라 하더라도 공식적인 회의로 간주되며, 관리규약에 회의 참석 시 수당 지급 근거가 명시되어 있다면 지급 대상에 포함될 수 있습니다. 단, 회의에 대한 공식 회의록 또는 소집 근거가 명확히 확인되어야 하며, 관리규약에 '위원장 선출 회의는 제외 한다'는 별도의 제한이 없다면, 수당 지급은 가능한 것으로 해석됩니다.

〈서울특별시 관리규약준칙 제50조제2항제6호 및 제53조제1항〉

155 주택관리업자 선정 동의의 전자적 방법 인정 여부

Q 주택관리업자 선정 시 입주자등의 과반수 동의를 전자적 방법으로 받는 것이 가능한지 여부

A 공동주택의 관리와 관련하여 의사를 결정하는 경우에는 전자적 방법을 통해서도 의사결정을 할 수 있다고 규정하고 있습니다. 따라서, 주택관리업자 선정과 관련된 입주자등의 과반수 동의 역시 전자적 방법으로 진행하는 것이 가능합니다. 〈공동주택관리법 제22조〉

156 조경공사 보조금 집행 시 장기수선계획 수시조정 여부

Q 조경수 둘레석 설치공사를 지자체 보조금(1,400만원)과 단지 부담금(800만원)으로 시행하려고 하며, 해당 공사는 사업자 선정이 완료된 상태입니다. 이 경우 장기수선계획서 수시조정이 필요한지 여부

A 조경시설물 설치공사는 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 제6호에 따라 장기수선공사에 해당합니다. 따라서, 지자체로부터 일부 보조금을 지원받는 경우라도, 장기수선계획을 수시조정한 후, 「주택관리업자 및 사업자선정지침」에 따른 공사업자 선정 절차에 따라 계약을 체결하여야 합니다.

※ 참고 : 「장기수선계획 실무 가이드라인」에 따르면 조경시설물은 옥외 부대시설 및 복리시설에 해당하며, 부분수선 주기는 10년, 수선비율은 10%로 제시되어 있습니다.

〈장기수선계획 실무 가이드라인〉

157 저수조 폐쇄 및 직수 전환 비용 처리 방법

Q 저수조를 폐쇄하고 직수로 전환하고자 할 경우, 그 비용의 처리 방법은?

A 저수조 등 기존 시설물을 철거하고 직수로 전환하려는 경우에는, 지자체의 철거 등 관련 행위허가를 받은 후, 해당 내용을 장기수선계획에 반영한 뒤 장기수선충당금을 사용하여야 할 것입니다. 〈공동주택관리법 시행령 [별표3]공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준〉

158 지하주차장 에폭시 공사 하자담보기간 기준

Q 지하주차장 바닥 에폭시 공사 하자 담보기간은?

A 공동주택관리법과 건설산업기본법은 각각 입법 취지와 적용 범위가 상이한 개별 법률입니다. 공동주택관리법은 공동주택의 사업주체(일괄도급자)와 입주자등 간의 하자담보책임을 규정하고 있으며, 건설산업기본법은 건설공사의 발주자와 수급인 간의 하자담보책임을 규정하고 있습니다. 따라서, 질의하신 지하주차장 바닥의 에폭시 공사가 공동주택(아파트) 자체적으로 장기수선충당금 등을 통해 시행하는 공사일 경우 건설산업기본법의 적용 대상에 해당하는 것으로 판단됩니다

〈「건설산업기본법 시행령」 [별표4]에 따른 하자담보책임기간(방수공사 3년. p.57참조)〉

159 무인택배함 시트지 부착 비용의 장기수선충당금 사용 여부

Q 무인택배함에 시트지를 부착하는 비용(약 200만 원 소요)을 장기수선충당금으로 사용할 수 있는지?

A 해당 공사가 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 또는 단지의 장기수선계획서에 포함되어 있지 않은 경우에는, 장기수선충당금이 아닌 수선유지비로 처리하는 것이 타당할 것입니다.

〈공동주택관리법시행규칙 [별표1]〉

160 무상 수증 소화기 자산수증이익 처리 여부

Q 전기차 충전기 설치업체로부터 소화기와 소화기함을 무상으로 수증받은 경우, 이를 자산수증이익으로 회계처리해야 하는지 여부

A 소화기 및 소화기함의 소유 및 관리 주체에 따라 회계처리 방식이 달라집니다. 해당 물품의 관리 및 유지 책임이 설치업체에 있고, 관리사무소는 단순히 장소만 제공하는 경우에는 회계처리 대상이 아닙니다. 반면, 관리사무소가 해당 물품을 직접 관리하고 자산으로 활용하는 경우에는 이를 무상으로 수증한 자산으로 보고, 자산수증이익으로 회계처리하는 것이 타당합니다.

161 미등록 입주민 차량 낙수 피해 보상 여부

Q 지하주차장에서 발생한 낙수로 인해 아우디 차량이 피해를 입었으며, 해당 차량은 입주민 소유이나 관리사무소에 차량 등록이 되어 있지 않은 경우, 보상 여부

A 차량 등록 여부는 관리상의 내부 기준일 뿐, 보상 책임의 성립 여부를 판단하는 법적 기준은 아닙니다. 지하주차장은 공동주택의 공용부분으로, 「민법」 제758조(공작물 책임)에 따라 시설의 하자로 인해 손해가 발생한 경우, 관리주체(또는 입주자대표회의)는 손해에 대해 과실이 없음을 입증하지 못하면 배상 책임이 발생할 수 있습니다.

162 변전실 LBS 교체 시 장기수선충당금 사용 가능 여부

Q 변전실 내 LBS 에 대해 장기수선충당금 사용이 가능한지 여부

A 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]제3호나목에 따르면, 변전설비의 전면교체는 LBS 또는 LBS 수전반 1면 이상, MOF 또는 MOF 수전반 1면 이상, VCB 또는 VCB 수전반 1면 이상을 교체하는 경우를 말하며, 이러한 경우에는 장기수선충당금으로 집행하여야 합니다. 따라서, 변전설비 중 LBS의 교체가 해당 기준에 부합한다면 장기수선충당금 사용이 가능합니다.

〈장기수선계획 실무가이드라인〉

163 기술인력 상호 겸직 금지 근거 법령

Q 기술인력 간 상호 겸직을 금지하는 근거 법령은 무엇인지?

A 기술인력 간 상호 겸직금지에 대한 규정은 「공동주택관리법 시행령」 [별표1]비고1에서 확인할 수 있습니다.

〈공동주택관리법시행령 [별표1]비고〉

164 제한경쟁입찰 기술특허 기준 설정 가능 여부

Q 제한경쟁입찰 공고 시, 복수의 기술 특허를 입찰 제한 기준으로 설정할 수 있는지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표1] 제1호나목에 따른 제한경쟁입찰에서는 제한 사유를 '사업실적, 기술능력, 자본금'으로 한정하고 있습니다. 이 중 '기술능력'은 계약의 목적을 수행하는 데 필요한 공법, 설비, 성능, 물품 등의 보유 여부를 기준으로 하며, 입찰 참가 대상 업체가 10인 이상인 경우에 한해 제한할 수 있습니다. 따라서 기술 특허를 복수로 제한 조건에 포함시키는 경우에도, 이를 충족할 수 있는 업체가 10인 이상이어야 적법합니다. 〈주택관리업자 및 사업자 선정지침[별표1]제1호나목〉

165 적격심사제 외부위원에 관리사무소장 포함 가능 여부

Q 적격심사제에서 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 [별표7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우, 평가위원 중 외부 위원 1명 이상을 포함해야 하는데, 이때 관리사무소장이 외부위원으로 포함될 수 있는지?

A 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제13조에 따르면, 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 평가위원 중 입주자대표회의 구성원이 아닌 입주자등 또는 외부 위원 1명 이상을 반드시 포함해야 합니다. 외부위원의 자격 요건에 대해서는 지침에서 별도로 명시하고 있지 않으나, 입주자대표회의 구성원이나 입주자등에 해당하지 않는 자라면 외부 위원으로 인정될 수 있으며, 이에 따라 관리사무소장도 외부위원에 포함될 수 있을 것으로 판단됩니다. 〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조제1항1호〉, 〈국토교통부 유권해석(2024.4.23.〉

166 중도 사퇴 동별 대표자 임기 산정 포함 여부

Q 임기 개시 후 4개월 만에 중도 사퇴한 동별 대표자의 경우, 해당 기간이 임기 산정 횟수에 포함되는지?

A 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한 번만 중임 할 수 있고 보궐선거로 당선되어 그 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기 횟수에 포함하지 않습니다.(공동주택관리법 시행령 제13조). 따라서, 보궐선거로 당선되어 3개월 임기를 수행한 경우 중임제한 임기 횟수에 포함되지 않으나, 보궐선거가 아닌 선거로 당선되어 그 임기를 시작하였다면 동별 대표자 임기 횟수(동별 대표자 임기가 시작되면 1일을 하여도 포함됨)에 포함됨을 알려드립니다. 아울러, 보궐선거로 선출된 동별 대표자 임기에 대한 규정은 이 영 시행일(2016.8.12.) 이후 보궐선거로 당선되어 임기가 6개월 미만인 동별 대표자부터 적용하므로, 2016. 8. 12일 이전에 보궐선거로 선출되어 임기가 6개월 미만인 동별 대표자는 임기 횟수에 포함됨을 알려드립니다. 〈국토교통부 유권해석 2018.03.23.〉

167 입찰 서류 제출 기준일 정리(주택관리업자 및 사업자 선정지침 기준)

Q 주택관리업자 및 사업자선정지침에 따른 입찰 관련 서류 제출일 기준 정리

A 1. 서류 제출 기준일의 원칙 : 입찰 공고일
2. 입찰 참가 자격 제한 관련 서류 : 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조제1항제5호 및 제26조제1항제4호(금품수수 등 관련)는 입찰서 제출 마감일 기준
3. 행정처분 확인서 : 입찰 공고일 전일 기준으로 최근 1년 이내 발급분 제출

168 위·수탁 계약 해지소송 패소 시 손해배상금의 예비비 지출 가능 여부

Q 위·수탁 계약 만료 전 계약을 해지하였고, 그로 인해 소송을 당하여 패소하였음. 패소로 인한 손해 배상금을 예비비로 지불할 수 있는지?

A 소송 판결금 및 지연 손해금에 대하여는 공동주택관리법 및 공동주택 회계처리기준에서 별도로 정하고 있는 바가 없으므로 구체적으로 답변 드리기 어렵습니다. 다만, 소송비용의 경우 해당 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합되는 경우에 한하여 해당 공동주택 관리규약에서 정한 잡수입, 예비비의 사용용도 및 절차에 따라 판단하는 것이 타당하다 사료되나, 소송판결금 및 지연손해금은 소송비용에 해당하지 않으므로 소송비용 규정을 적용하기 어려울 것으로 판단되나 구체적인 사항은 법률 전문가와 상담하시기 바랍니다.

〈국토교통부 유권해석2021.10.26.〉

169 관리사무소 직원 전별금 가능 여부

Q 공동주택 관리사무소 직원에게 전별금(퇴직 격려금)을 지급하는 것이 가능한지 여부

A 관리사무소 직원에 대한 전별금 지급은 해당 아파트의 관리규약에 지급 근거가 명시되어 있고, 예산에 편성되어 있으며, 입주자대표회의의 의결을 거친 경우에 한해 지급이 가능한 것으로 판단됩니다.

170 커뮤니티 시설 수탁업체의 4대 보험납부 확인 의무 여부

Q 커뮤니티 시설 관리업무를 위탁한 경우, 수탁업체가 4대 보험을 정상적으로 납부하고 있는지 확인해야 할 의무가 있는지 여부

A 표준관리규약 준칙 등에 따르면, 공사·용역비를 사후 정산하는 조항을 두고 있으며, 이에는 퇴직 적립금, 연차 수당, 4대 보험 등의 실제 지급 여부에 따라 비용을 지급하도록 되어 있습니다. 따라서, 수탁업체가 4대 보험 등을 정상적으로 납부하였는지를 확인할 의무가 있으며, 이를 근거로 사후 정산을 통해 용역비를 지급하는 것이 타당합니다.

171 입주자대표회의에서 기타 안건으로 관리비 집행 가능 여부

Q 입주자대표회의에서 '기타 안건'으로 관리비 집행에 대한 의결이 가능한지?

A '기타 안건'으로 기재된 사항은 회의의 기본적인 목적 사항과 관련되거나 일상적인 운영을 위한 사항에 한정되며, 관리비 집행과 같은 중요한 재정 관련 사안은 이에 해당하지 않습니다. 다만, 예외적으로 입주자대표회의 구성원 전원이 회의에 참석하여 해당 안건에 대해 의결하는 경우에는 '기타 안건'으로 의결이 가능하다는 해석도 있습니다. 그러나, 이러한 경우에도 법적 분쟁의 소지를 줄이기 위해서는 사전에 해당 안건을 명확히 기재하여 회의 소집 통지를 하는 것이 바람직합니다.

〈대법원 2013. 2. 14. 선고 2010다102403판결〉

172 입주자대표회의 임원 선출 시 과반 미달 득표자의 처리 방법

Q 입주자대표회의 구성원이 7명인 경우, 임원 선출 시 2명이 각각 3표씩 얻고 1표는 기권된 상황에서 과반수 득표자가 없을 경우, 임원 선정 방법은?

A 입주자대표회의에서 간선제로 임원을 선출하는 경우, 해당 임원은 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하여야 합니다. 과반수 찬성으로 선출되지 못하고, 최다득표자가 2인 이상으로 동수가 발생한 경우에는, 「공동주택관리법 시행령」 제12조제1항 단서에 따라 추첨을 통해 임원을 선정할 수 있습니다.

〈공동주택관리법 시행령 제12조제2항제3호〉

173 승강기 교체 후 하자기간 중 유지관리업체 선정 필요 여부

Q 승강기 전면교체 후 하자보증 기간에도 별도의 유지관리 사업자를 선정해야 하는지?

A 하자보증과 유지관리는 별개의 사항이므로 별도로 입찰절차를 통해 선임하여야 할 것입니다.

174 회계 감사자료 전자적 제공 가능 여부

Q 회계 감사를 위한 감사 자료를 전자적 방법으로 감사에게 전달할 수 있는지?

A 공동주택관리법 시행규칙 제4조제2항 및 제4항에 따르면, 감사는 회계 감사를 실시하고 그 결과를 공개해야 하며, 감사에 필요한 자료를 요청할 수 있습니다. 이에 따라 입주자대표회의 감사에게 자료를 전자적 방법으로 제공하는 것도 가능합니다. 법령상 전자적 형태로 자료를 제공하는 것을 금지하는 규정은 없으며, 다만 자료의 정확성과 보안성 확보를 위한 적절한 조치가 필요합니다.

〈공동주택관리법 시행규칙 제4조②,③항 및 제④항〉

175 아파트 명칭 변경 동의 절차 및 전자투표 비용 회계 처리

Q 아파트 명칭 변경을 추진할 때 필요한 입주자 동의 절차는 어떻게 되며, 유상 전자투표를 실시할 경우 그 비용은 어떻게 회계 처리해야 하는지?

A 건축물 명칭 변경이 허용되기 위해서는 ① 변경된 명칭에 부합하는 실체의 변경 여부, ② 다른 공동주택과의 혼동 가능성, ③ 집합 건물 공용 부분의 관리 또는 변경에 준하는 구분소유자들의 의사 결정, ④ 명칭 권리자의 사용 승낙 여부 등이 충족되어야 한다고 판시된 바 있습니다. 유상 전자 투표 비용은 일반관리비의 기타 경비로 회계 처리할 수 있으며, 해당 예산이 부족한 경우에는 예비비 또는 잡수입 등의 사용 절차를 통해 처리할 수 있습니다.

〈수원지법2007구합4552.〉, 〈유권해석 2018.6.19.〉

176 장기수선계획의 사업계획 및 예산안 포함 여부

Q 장기수선계획은 사업계획 및 예산안에 포함되어야 하는지?

A 장기수선계획에 포함된 공사 관련 지출 금액은 해당 연도의 사업계획 및 예산안에 포함되어야 하며, 별도로 세입·세출 예산을 수립하는 것이 바람직합니다.

〈국토교통부 유권해석 2017.3.18.〉

177 선거관리위원회 의결 정족수 산정 기준

Q 1. 관리규약에서 선거관리위원회를 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성하도록 규정하고 있는 경우, 위원이 일시적으로 4명이 된 상태에서 의결이 가능한지 여부

2. 관리규약에서 선거관리위원회를 5명으로 구성하도록 명시하고 있는 경우, 위원이 일시적으로 4명이 된 상태에서 의결할 수 있는지 여부

A 1. 선거관리위원 수를 특정하지 않고 최소 5명 ~ 최대 9명으로 규정한 경우에는, 최소 인원인 5명에 미달되므로 의사정족수 미충족으로 의결은 어려울 것으로 판단됩니다.

2. 선거관리위원 수를 5명으로 명시한 경우, 관리규약에 의사정족수에 대한 별도규정이 없다면 정원 5명 중 과반수인 3명이 참석하여 의결했다면 의사 및 의결정족수를 충족한 것으로 볼 여지가 있습니다.

〈공동주택관리법 시행령 제15조제4항〉, 〈국토교통부 유권해석 2022.01.04.〉

178 동별 대표자 선출 해태 시 선거관리위원회 해촉 절차

Q 정당한 사유 없이 동별 대표자 선출을 해태한 선거관리위원회를 해촉하려면 어떤 절차를 따라야 하는지?

A 서울특별시 표준관리규약준칙과 같이 제49조(위원의 해촉) 일반 해촉과 전원 해촉 참조하여 처리하시기 바랍니다. 〈서울특별시 표준관리규약준칙 제49조〉

179 하자 판결금 공사의 계약주체 지침 적용 여부

Q 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표7]의 하자보수보증금 공사의 계약주체는 입주자대표회의인데 하자 판결금으로 진행하는 공사도 이에 포함되는지?

A 질의하신 하자 판결금 공사는 하자와 관련하여 받은 금액으로 진행되는 공사이므로, 하자보수보증금 공사와 동일하게 입주자대표회의가 계약주체가 되는 것이 타당합니다.

180 조립식 건물 공용부 누수에 따른 도배비 지출 방법

Q 조립식 건물에서 공용 부분 누수로 인해 세대 내 도배 피해가 발생한 경우, 도배비 지출 방법 문의

A 조립식 건물에서 공용부분의 누수로 인해 세대에 도배 피해가 발생한 경우, 해당 도배비는 관리비(예: 잡지출)로 지출할 수 있습니다. 단, 보상의 타당성을 확보하기 위해 관리규약에 관련 근거가 마련되어 있어야 하며, 이에 따라 적정 절차를 거쳐 집행하는 것이 바람직합니다.

181 분양상가 분쟁 변호사 선임 시 입찰 필요 여부

Q 단지 내 분양상가 관련 분쟁으로 변호사를 선임하고자 하는 경우 변호사 선임비용도 입찰을 해야 하는지?

A 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」은 「공동주택관리법」 제25조에 따라, 의무관리대상 공동주택에서 관리비 등의 집행을 위해 사업자를 선정하는 경우 적용되도록 규정하고 있습니다. 따라서 질의하신 사례가 관리비 등의 집행에 해당된다면, 해당 지침에 따라 사업자를 선정해야 할 것입니다.

182 CCTV 증거보전 시 모자이크를 당사자가 직접 처리할 수 있는지

Q 개인정보보호법 관련하여, 법원에서 CCTV 증거보전 신청이 접수된 경우, 모자이크 처리를 위해 당사자 비용으로 업체를 선정하려고 합니다. 그런데 당사자가 직접 와서 처리하겠다고 하는데 가능한지?

A 해당 사안은 개인정보보호와 증거보전의 법적 충돌 가능성이 있으므로, 개인정보보호위원회에 사전 문의하는 것이 바람직합니다. 특히 당사자가 직접 모자이크 처리를 하는 경우, 처리 과정에서 증거 훼손이나 임의 편집 등 논란의 소지가 있어 법적 분쟁으로 이어질 수 있습니다. 따라서 가급적 신뢰할 수 있는 전문 업체를 선정하여 처리하는 것이 적절합니다.

183 주차장 협소 시 세대별 지정 운영 가능 여부

Q 해당 공동주택의 주차장 협소로 주차장을 세대별로 지정하여 운영이 가능한지?

A 주차장 운영 기준은 해당 공동주택의 입주자대표회의 의결로 개정이 가능하나, 주차장은 쾌적한 주거생활을 지원하기 위한 공용 시설물이고 이 운영 기준의 개정은 많은 입주자등의 주거생활에 영향을 주는 만큼 입주자등의 의견을 충분히 수렴해서 결정하는 것이 바람직하며, 세대별로 지정하여 주차장을 운영하는 것은 주차장의 위치, 세대별 주차 대수 분배 등으로 인해 일부 입주자등에게 피해를 줄 우려가 있어 바람직하지 않는 것으로 판단되오니, 보다 자세한 사항은 해당 지방자치단체에 문의하여 주시기 바랍니다.

* 참고: 아파트 주차장에 지정주차구역을 배정하려면, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따라 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 4분의 3 이상 결의 또는 서면·전자적 방법(또는 병행)에 의한 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상 합의가 필요 (인천지법 부천지원 2018가합977)

〈국토교통부 유권해석(2018.8.17.)〉, 〈판례: 인천지법 부천지원 2018가합977〉

184 관리비 장기 체납 세대에 대한 대응 방안

Q 관리비를 약 600만 원 정도 장기 체납한 세대에 대해 어떤 대응이 가능한지?

A 장기 체납 세대(약 600만 원) 대응 방안 정리

- 관리규약에 체납 대응 절차 명시
- 반복적인 독촉장 및 내용 증명 발송
- 지급명령 신청 또는 소액 소송 제기 → 판결 확정 시 채권자 명의로 경매신청 가능
- 한국전력공사에 체납 통보 및 보전 신청(6개월, 추가 6개월, 최대 1년분 체납 관리비 보전 가능)

185 자연재해로 인한 단지 내 차량 피해 보상 여부 정리

Q 공동주택 단지 내에서 자연재해로 인한 차량 피해 발생 시 보상 관련 사항 정리

A 1. 사전 예방 조치 : 태풍, 폭우, 폭설 등 자연재해가 예보된 경우, 입주민에게 차량을 지하 주차장 등 안전한 장소로 이동하도록 사전 안내하는 것이 바람직합니다. 낙하물(나뭇가지, 간판 등)로 인한 피해가 예상되는 경우, 관리사무소는 위험 요소를 사전에 점검하고 필요한 조치를 취해야 합니다.

2. 영업배상책임보험 가입 시 : 단지가 영업배상책임보험에 가입되어 있는 경우, 차량 피해가 보험 약관상 보상 범위에 해당된다면 일정 금액의 배상이 가능합니다. 이 경우, 자차보험과 영업배상책임보험 간 보상 비율을 확인하여 입주민에게 피해 접수 방법을 안내해야 합니다.

3. 영업배상책임보험 미가입 시 : 단지가 보험에 가입되어 있지 않은 경우, 차량 피해는 차량 소유자의 자차 보험을 통해 처리해야 합니다.

※ 자연재해는 일반적으로 불가항력 사유에 해당하므로, 관리주체의 과실 여부에 따라 보상 책임 유무가 달라질 수 있습니다. 사전 안내 및 예방 조치가 충분히 이루어졌다면, 관리주체의 배상책임은 제한될 수 있습니다.