공동주택관리 관계자 교육 :

범죄로부터 안전한 공동주택 만들기

대전중부경찰서 범죄예방진단팀(CPO)
경사 박정민



목 차

Chapter



1. 강사소개
2. CPO..?
3. DESIGN
4. CPTED...???
5. 공동주택 범죄예방
6. 질의응답

Chapter 1. 강사 소개

강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)

✓現 대전중부경찰서 범죄예방(CPTED) 및 기관 협업 담당



강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)



✓現 대전중부경찰서 범죄예방(CPTED) 및 기관 협업 담당



강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)



강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)



강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)

대전 중구 은행선화동, 5톤 생활쓰레기 치워

말끔해진 공터 마을텃밭으로…"깨끗한 우리 마을, 우리 손으로!!"

2019-05-02 10:16 아시아뉴스통신=정완영 기자



2일 대전 중구 은행선화동이 목척시장 인근에 쌓여있던 5톤가량의 생활쓰레기를 수거하고 있다.(사진제공=대전중구청)

은행선화동은 2일 목척시장 인근에 쌓여있던 5톤가량의 생활쓰레기 수거활동에 나섰다.

이날 청소한 지역은 도시환경정비사업 구역으로 지정된 후 거주민이 줄어들면서 오래된 폐가에서 나온 폐목재·차량, 불법 투기 생활쓰레기 등으로 악취와 함께 지저분한 미관으로 민원이 잦았던 지역이다.

은행선화동은 지난달 12일 구 환경과와 함께 2톤가량의 폐목재를 수거하고 교통과와 무단방치차량 처리를 협의했다. 또 이날 구 환경과, 서리서리 봉사단, 선화동 주민 등 50여 명이 함께 오랫동안 방치됐던 5톤가량의 폐가구, 생활쓰레기를 청소했다. 청소한 곳은 마을 공동텃밭으로 탈바꿈할 예정이다.

김정섭 기자 toyp1001@ggilbo.com

강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)

✓ 現 대전중부경찰서 범죄예방(CPTED) 및 기관 협업 담당

✓ 범죄위험도 예측분석시스템(Pre-CAS) 교육 강사

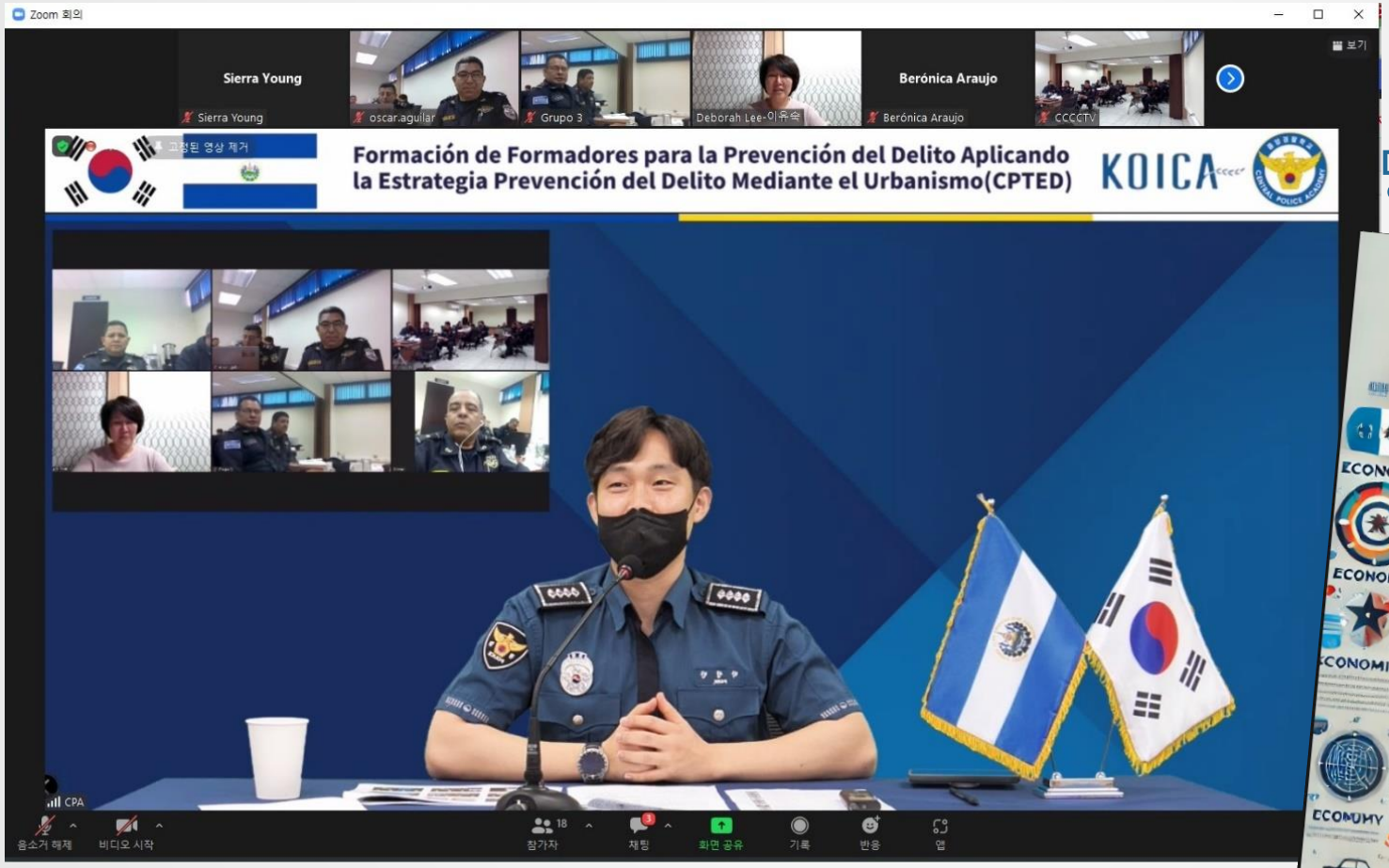
✓ 경찰청 CPTED 가이드라인 및 해설서 집필 참여

✓ 한남대 경찰학과 '치안현장실습' 11학기 출강(2020. ~)

✓ KOICA(한국국제협력단) 교관 요원, (2022.)

✓ 경찰대학 치안대학원 범죄예방학과 석사과정 수료

강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)



당



✓ KOICA(한국국제협력단) 교관 요원, (2022.)

✓ 경찰대학 치안대학원 범죄예방학과 석사과정 수료

강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)



강사소개 (대전중부경찰서 범죄예방대응과 박정민 경사)





공동주택 관련 범죄 수법



◦ 현관문 침입 수법

▶**전자증폭기 및 전기드릴을 이용**, 출입문 잠금장치 풀고 침입
▶출입문의 연결고리를 풀거나 배척(일명 빠루) 등으로 현관문을 제쳐내고 침입
▶외부출장이나 외출할 때 출입문을 시정하지 않는 틈을 이용하여 침입
▶**현관문 위에 몰래카메라(CCTV)를 설치하여 비밀번호를 알아낸** 후 침입
▶여름철 현관문을 열어놓고 **방충망**만 닫아 놓는 **복도식 아파트** 침입

◦ 베란다 침입 수법

▶**빗물 배수통, 도시가스배관**을 타고 침입(3층 이상 아파트에도 침입가능)
▶옥상에서 밧줄을 타고 내려와 베란다 창문으로 침입
▶옆집 또는 위·아랫집 **베란다 비상출구**를 통해 침입

◦ 방범창 칩입 수법

▶복도식 아파트의 경우, **노후 된 방범창을 절단**하거나 뜯어내고 침입
▶주방 또는 욕실의 시정되지 않은 작은 창문을 통해 침입

Chapter 2. *대전경찰 소개*

대전경찰 홍보영상 (04:11)



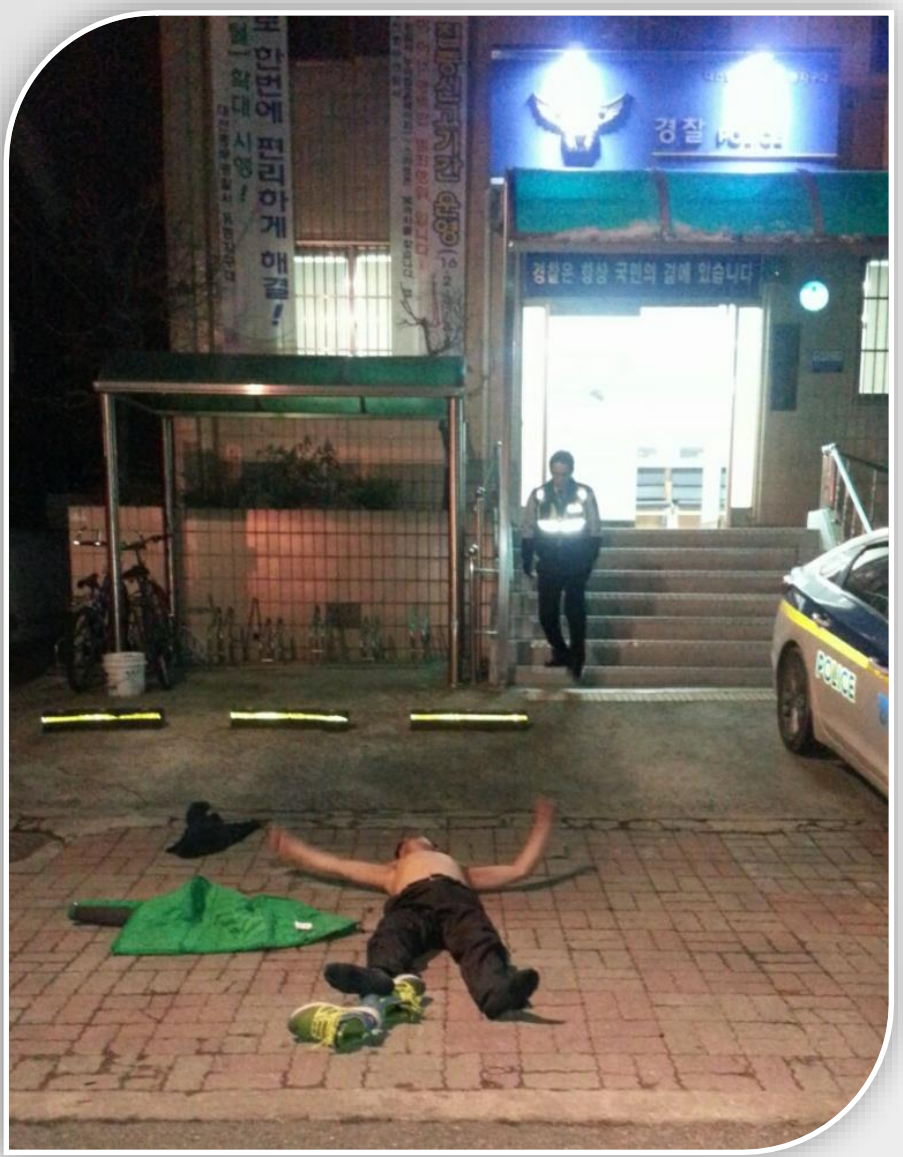
Chapter 3. *CPO…?*

경찰이 된다면

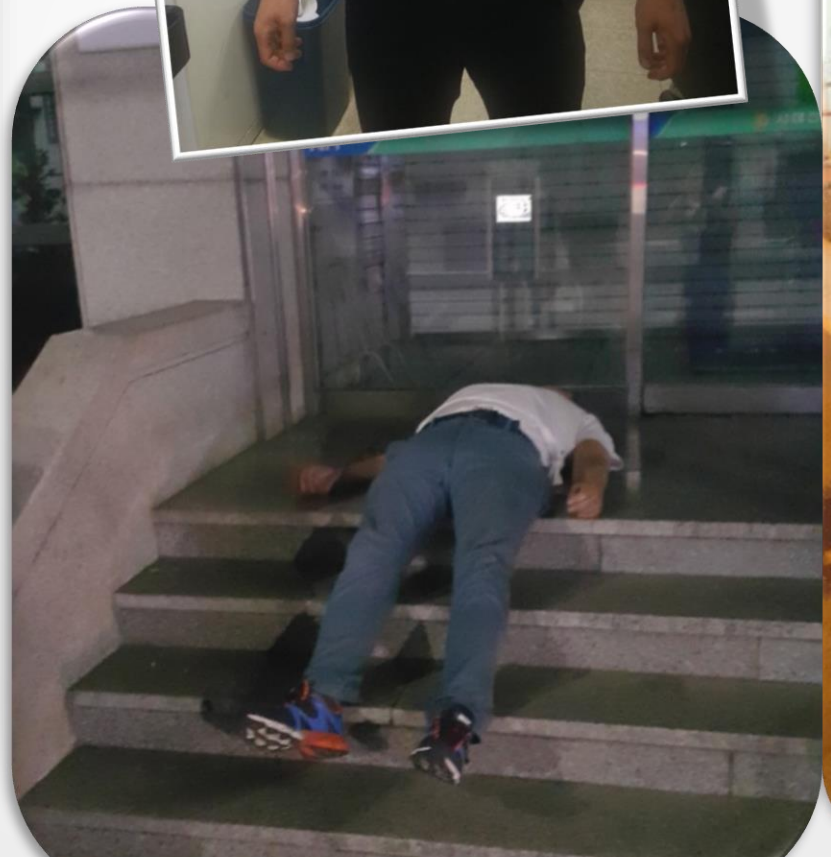


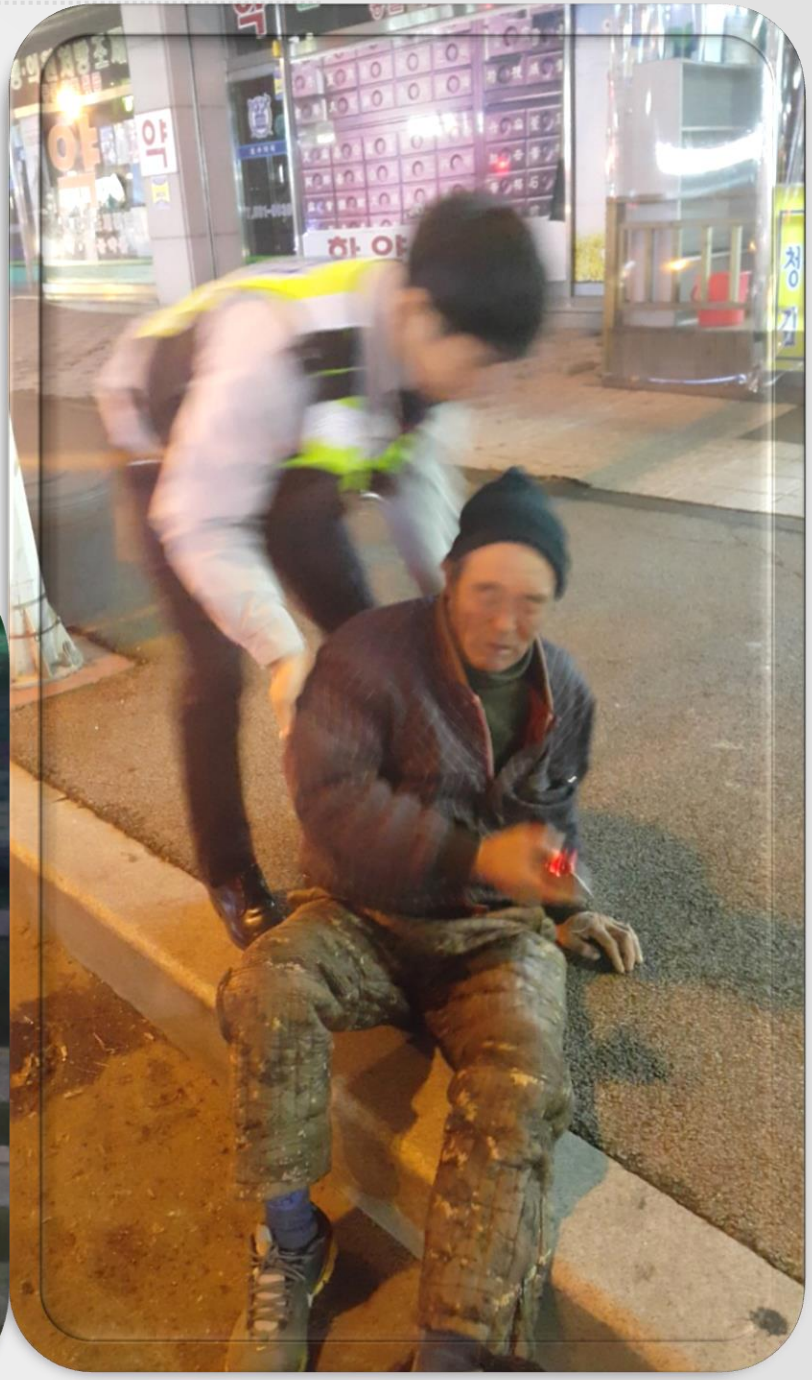

전국에서 제일 바쁜 지구대
tvN 토일 드라마
라이브
정유미 | 이광수 | 배성우 | 배종옥 | 이순재 | 성동일 | 장현성 | 이엘 | 신동욱 | 이시언
매주 [토·일] 밤 9시 tvN / 3월 10일 [토] 첫 방송

현실...ㅠㅠ









매체에서의 경찰

매체에서의 경찰



매체에서의 경찰



매체에서의 경찰

지역경찰



형사



지령실



교통경찰



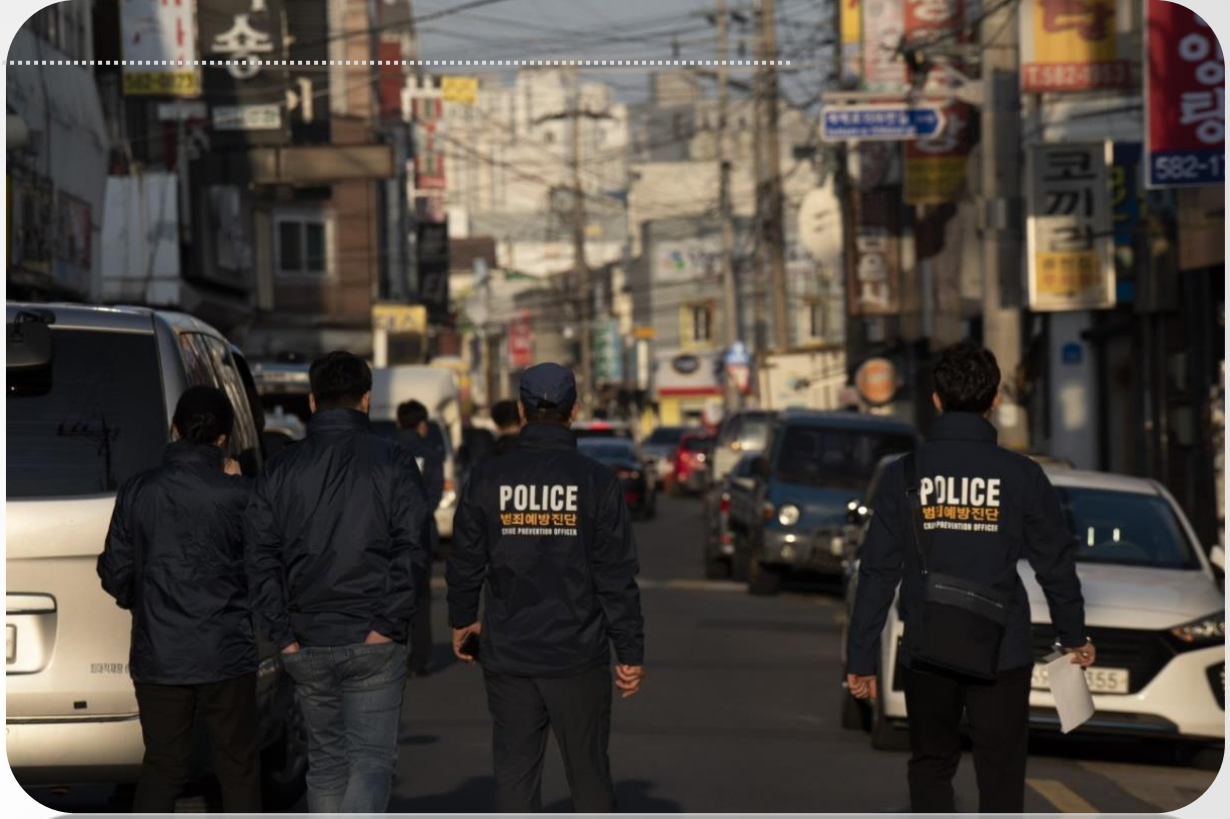
경비경찰



외사경찰



범죄예방진단팀(CPO)의 운영



지역이나 시설의 사회적.물리적
환경요인을 현장 방문하여 진단



진단결과를 분석,
범죄취약요소 파악

주민·자치단체·의회 등 협업

다른 국가의 제도

☞ 범죄와 무질서 감소를 위한 협의회**(영국)**

☞ 셉테드 전문 경찰관**(캐나다)**

☞ 범죄예방을 위한 협의체**(호주)**

☞ 범죄피해를 당하기 어려운 마을 만들기**(일본)**

긴급 속보

LIVE





약자대상 범죄 이슈

인적이 드문 등산로 사건사고, 주민불안 급증

CPO의 주요 활동

☞ 취약개소 현장 진단
중구 17개 행정동별 범죄신고 발생 분석
범죄·인구사회학적 특성 분석

☞ CPTED사업
지자체와 협업하여
범죄예방환경개선 예산확보

☞ 범죄예방진단
대형마트, 주차장 등 진단
범죄취약장소·시설물 점검
공·폐가 등 현장점검



☞ 방범용CCTV 설치
어린이·노인 등 보호구역, 등산로,
천변 공중화장실 등

☞ 여성안심비상벨 설치
도심공원, 한밭야구장, 천변 공중화장실,
지하상가 등

☞ 범죄예방 연구 참여
대학 등 학술연구기관과 협업

☞ 범죄예방 강화구역(3개소)
☞ 여성안심귀갓길 환경개선(6개소)

☞ 범죄예방우수시설물
우수시설 인증패 인증

☞ 공중화장실 비상벨 점검
대전시하천관리사업소, 중구청과 협업출입구 분리,
비상벨 설치 등

CPO의 주요 활동

☞ 취약개소 현장 진단
중구 17개 행정동별 범죄신고 발생 분석
범죄·인구사회학적

☞ C
지자체
범죄예



☞ 범죄예방진단
대형마트, 주차장 등 진단
범죄취약장소·시설물 점검
공·폐가 등 현장점검



소)
선(6개소)

장실,



☞ 공중화장실 비상벨 점검
대전시하천관리사업소, 중구청과 협업
비상벨 설치 등

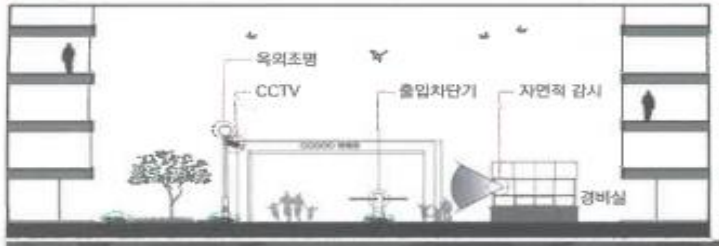
CPO의 주요 업무



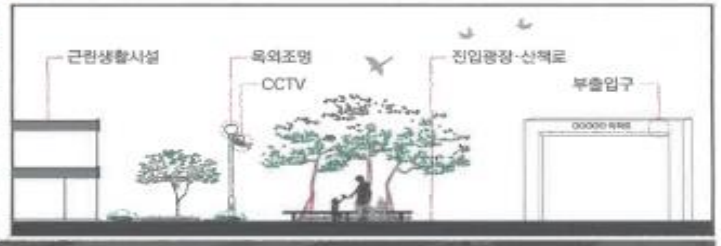


CPO의 주요 업무

출입구의 자연적 감시 (7-2, 7-4)



부출입구의 주변공간 활성화 (7-5)





아파트기준 - 단지의 출입구

7-1 **시각적으로 단지 내외부 시선연결이 가능한 곳에 출입구 설치**
→ 출입구는 경관계획의 통경축상에 설치하여 내외부에서 시선연결이 가능하도록 계획

7-2 **차량이 들어올 수 있는 모든 출입구에는 가능한 출입차단기, CCTV, 조명시설을 함께 설치**
→ 주부출입구에 출입차단기, CCTV, 조명시설을 설치

7-3 **주부 출입구에는 해당 단지의 영역성을 강화 시킬 수 있는 시설물을 설치**
→ 주부출입구에 각각 경비실과 연계한 진입문주를 설치하여 단지의 영역성 및 시각적 인지성을 강화

7-4 **주부출입구에는 방범용 CCTV와 직접조명을 설치**
→ 주부출입구의 경비실에 방범용 CCTV, 조명시설을 설치

7-5 **부출입구를 설치할 경우는 주변공간 활성화를 통한 감시기능 강화를 위해서 주민편의시설(휴게, 운동), 순환형 산책로 등을 연결시켜 배치**
→ 각 출입구에는 자연감시가 가능한 배치계획 및 단지내 부 보행동선을 연결하여 주변공간 활성화를 통한 감시 기능 강화

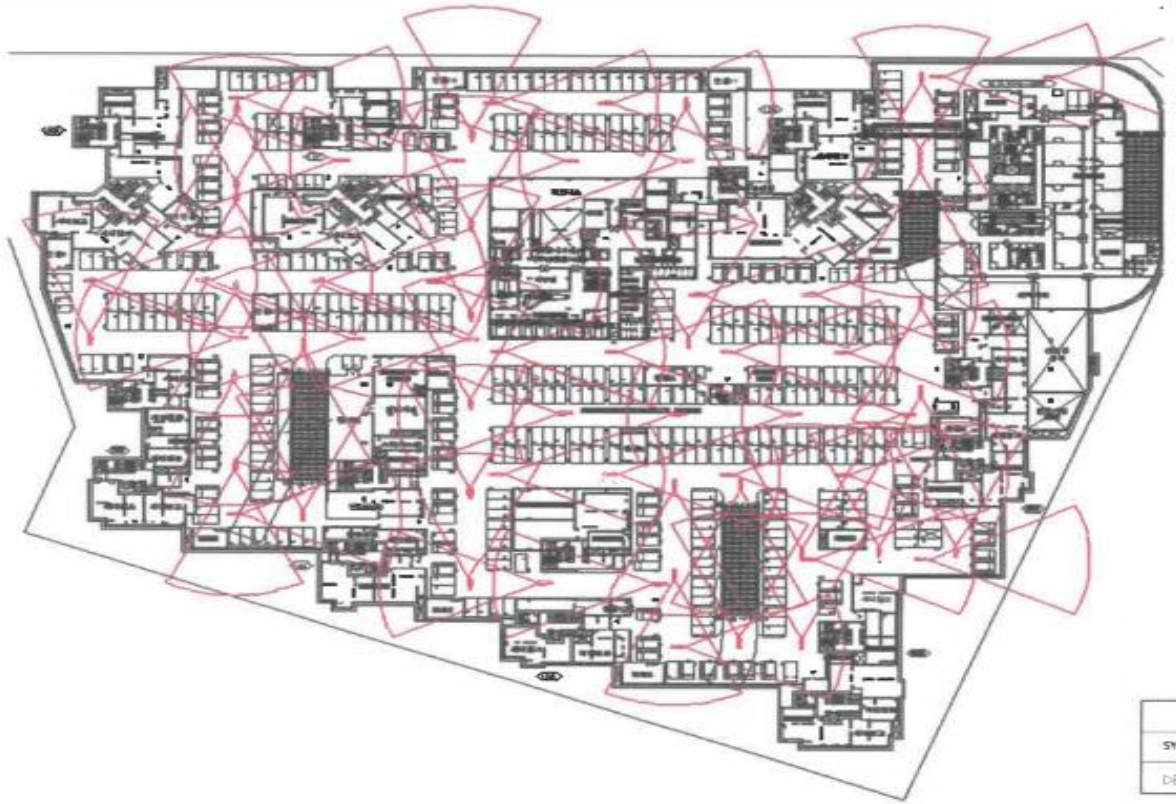


CPO의 주요 업무

지하1층 주차장 CCTV 설치 계획도

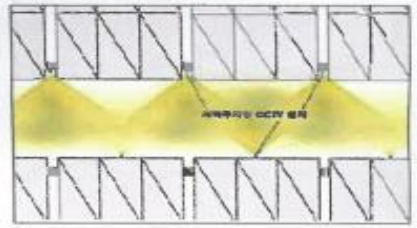
■ 주차장 : CCTV

11-5 지하 주차장 출입구, 차량 및 보행자 이동경로, 주차구역 모두를 감시하는 CCTV 설치
→ 사각지대를 최소화 하고 CCTV를 설치



NOTE	
SYMBOL	SPECIFICATION
	BOX CAMERA (200만화소 이상)





√ 지하주차장 폐쇄회로 텔레비전 설치







√ 지하주차장 램프구간, 주차구획, 진입동선에 조명 설치

선화2구역 재개발정비사업	도 면 명	범죄예방환경설계-아파트기준	축 척 NONE	도면번호	CP-011	17

CPO 활동 사진











Chapter4. *DESIGN*

영국-다리밑/통로 등 → 푸른색 조명 사용



스코틀랜드 최대의 항구 도시
글래스고에서는 가로등 불빛을
푸른 빛으로 교체했더니,

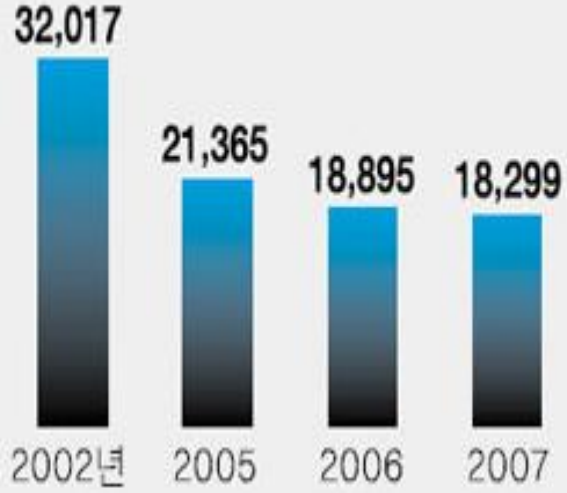
연간 범죄가 1만 건 감소 효과





도쿄의 미드타운과 롯폰기힐스는 주황색 가로등을 푸른색으로 바꾸자 범죄율이 20% 감소

2005년 푸른 가로등 도입 전후 일본 나라현 범죄건수



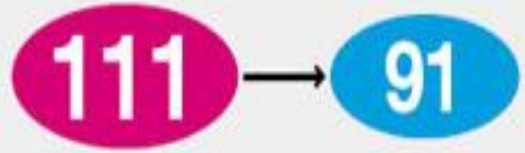
(자료:일본 나라현 경찰본부)

맥박수 변화 임상실험 결과

5분간 빨간색을 본 뒤 파란색을 본 37세 여성의 분당 맥박수 변화



5분간 빨간색을 본 뒤 파란색을 본 7세 남아의 분당 맥박수 변화



(자료:한국색채연구소)



범죄가 빈번히 발생하는 골목길의 가로등을
푸른색으로 바꾸면 범죄발생율이 줄어든다 → 강남구 시범도입

국민일보

범죄예방 효과 '푸른색 가로등' 국내서도 켠다

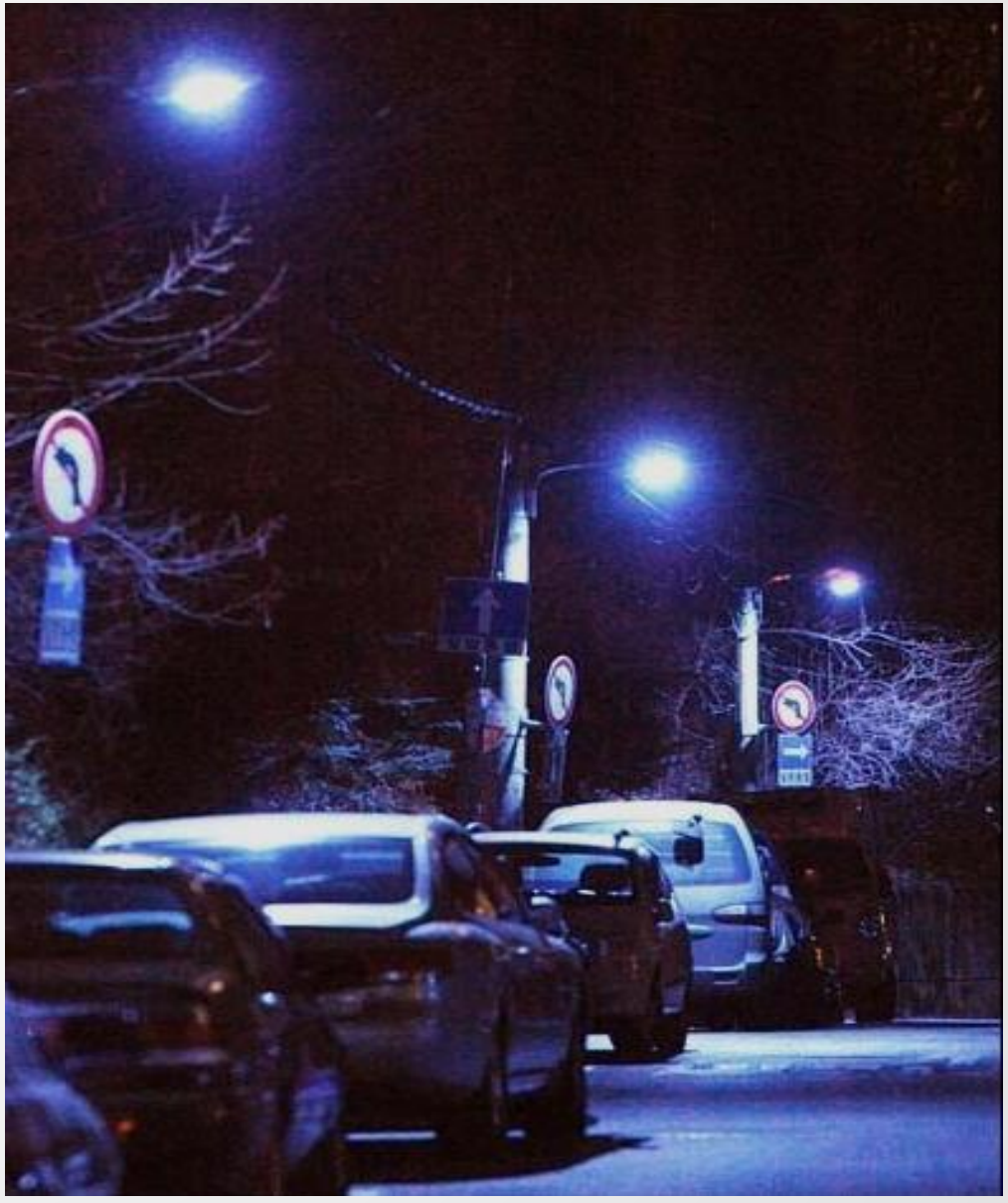
입력 2008.10.09. 오후 6:45



푸른색 가로등은 사람의 마음을 안정시키는 효과가 있는 것으로 알려져 영국 일본 등에서 범죄율을 낮추기 위해 앞다퉈 설치되고 있다. 사진은 일본 홋카이도 삿포로시에 설치된 푸른색 가로등.
시민 이경미씨 제공

범죄율을 낮추기 위한 정책 방안의 일환으로 '푸른색 가로등'이 국내 최초로 도입된다.

서울 강남구는 이르면 이달 중순부터 가로등 불빛 색깔을 푸른색으로 바꿔 관내



Chapter 5. *CPTED…??*

CPTED

Crime

Prevention

Through

Environmental

Design

CPTED

환경 디자인을 통한 범죄예방

Crime

Prevention

Through

Environmental

Design

CPTED

범죄 불안감에 안전함을 느끼고, 대처하기 위해 범죄의 가능성이 높은 요인을 찾아내 이를 선제적으로 개선 하는 것

은폐되는 장소가 없이 개방된 환경에서 서로를 확인하여 범죄를 하지 못하도록 하는 원리

CPTED의 5대 구성원리

1. 자연적 감시 (Natural Surveillance)
2. 자연적 접근통제 (Natural Access Control)
3. 영역성 강화 (Territoriality)
4. 활용성 증대 (Activity Support)
5. 유지관리 (Maintenance and Management)

1. 자연적 감시 (Natural Surveillance)

건물, 시설물, 사람 등의 물리적 특성을 전략적으로 배치시켜
범죄가능성이 있는 사람이 주변 사람 또는 CCTV 등으로 인하여
범죄를 실행하지 못하도록 예방하는 원리

1. 자연적 감시 (Natural Surveillance)





2. 자연적 접근통제 (Natural Access Control)

출입구와 펜스, 조명을 이용하여 공간을 분리하고,
허가받지 않은 외부인의 출입을 통제하여 잠재적 범죄자가 해당 시설이나 장소로 이동하는데 장애를 주어 포기하도록 하는 원리

2. 자연적 접근통제 (Natural Access Control)





3. 영역성 강화 (Territoriality)

특정 영역, 공간에 대한 담장이나, 조경 등의 물리적인 변화로 소유 의식을 강하게 하고, 공적 영역과 사적 영역 구분을 통해 잠재적 범죄자가 포기하도록 하는 원리

3. 영역성 강화 (Territoriality)



4. 활용성 증대 (Activity Support)

사람들이 공간에서 시설들을 활발하게 이용하여 자연적 감시가 가능하도록 활용성을 높게 할 뿐 아니라, 사용자 입장에서 편의성 증진에도 도움

4. 활용성 증대 (Activity Support)



5. 유지관리 (Maintenance & Management)

시설물, 환경, 장소가 본래의 목적과 취지에 맞게 지속 될 수 있도록 유지하고, 관리하여 범죄 가능성을 낮추는 원리

5. 유지관리 (Maintenance & Management)



CPTED 5대 원리



깨진 유리창만 봐도 경찰 투입
뉴욕, 범죄의 도시 오명 벗었다

美 25대 도시 중 범죄율 최저

미국 내에서도 '범죄의 도시'란 이미지가 강했던 뉴욕 시가 미국에서 가장 안전한 도시로 탈바꿈했다.
뉴욕타임스 등은 29일 "올해 미 연방수사국(FBI) 통계에 따르면 뉴욕은 10만 명당 1151건의 범죄가 발생해 미 25개 대도시 가운데 가장 낮은 범죄 발생률을 기록했다"고 보도했다. 10만 명당 2583건을 기록해 최악의 범죄 도시에 오른 텍사스 주 샌안토니오와 비교하면 약 44.6% 수준이다.
영국 더 타임스에 따르면 뉴욕의 범죄율은 19년째 하락 추세이며, 지난해보다는 약 19%가 떨어졌다. 중범죄 가운데는 폭행이 지난해보다 2%가 늘었을 뿐, 살인 및 성폭행 강도 자동차절도는 약 11%가 감소했다. 특히 살인사건은 올해 들어 이달 27일까지 461건으로 경찰 공식 집계가 시작된 1963년 이래 가장 적은 숫자다. 최고치를 기록한 1990년(2245건)에 비하면 약 5분의 1로 줄어든 셈이다. 뉴욕타임스는 "2월과 3월엔 살인 사건이 일주일 정도 발생하지 않은 적도 있다"며 놀라워했다.
마이클 블룸버그 뉴욕시장은 "뉴욕이 드디어 미국 내 가장 안전한 도시가 됐다"며 "이번 퇴거는 '경기가 침체되면 범죄도 늘어난다'는 속설을 깨뜨렸기에 더욱 값지다"고 기뻐했다.
뉴욕은 불황 탓에 예산이 대폭 깎여 2001년 약 4만8000명이었던 경찰 인력이 현재 약 3만4000명으로 줄었다.
로이터통신은 "뉴욕 범죄율 하락은 '깨진 유리창(broken windows)' 전략 덕분"이라고 분석했다. 깨진 유리창 전략은 말 그대로 건물의 부서진 창문 하나도 허투루 넘기지 않는다는 뜻. 사소한 범죄 기미만 보여도 경찰력을 투입해 점검하고, 문제 발생 가능성이 높은 지역은 이중 삼중으로 방범을 강화하는 시스템을 구축했다. 레이먼드 켈리 뉴욕경찰국장은 "기존 치안 관행에 얽매이지 않고 '저비용 고효율(do more with less)' 로 경찰의 체질을 개선한 것이 효과를 봤다"고 자평했다.
정영환 기자 ray@dongA.com

기본원리



자연적 감시
Natural Surveillance

› 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건물이나 시설물 등을 배치

› 야간에 가시권 확보를 위해 조명설치, 공공장소에 범죄자의 은닉공간을 미연 제거



접근통제
Access Control

› 사람들을 일정한 공간으로 유도함과 동시에 범죄목표물에 대한 접근을 난이하게 하고 범죄행동의 노출 위험을 증가

› 단지내 출입구 최소, 출입통제장치 설치



영역성
Territoriality

› 지역주민들이 자유롭게 사용하거나 점유함으로써 그들의 권리를 주장할 수 있는 가상의 영역 설정

› 공,사 공간을 구별하고 대지의 경계선을 의미, 울타리, 표지판, 조경, 도로포장설계 등

부가원리



활용성 증대
Activity Support

› 공원, 도심지, 광장 등 다양한 사용자들이 활용할 수 있도록 하여 공간활성화 도모



유지관리
Maintenance & Management

› 폐기물 미방치, 감시지역표시 등의 주변환경 관리를 통한 범죄예방

CPTED 5대 원리

기본원리



자연적 감시
Natural Surveillance

› 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건물이나 시설물 등을 배치

› 야간에 가시권 확보를 위해 조명설치, 공공장소에 범죄자의 은닉공간을 미연 제거



접근통제
Access Control

› 사람들을 일정한 공간으로 유도함과 동시에 범죄목표물에 대한 접근을 난이하게 하고 범죄행동의 노출 위험을 증가

› 단지내 출입구 최소, 출입통제장치 설치



영역성
Territoriality

› 지역주민들이 자유롭게 사용하거나 점유함으로써 그들의 권리를 주장할 수 있는 가상의 영역 설정

› 공,사 공간을 구별하고 대지의 경계선을 의미, 울타리, 표지판, 조경, 도로포장설계 등

부가원리



활용성 증대
Activity Support

› 공원, 도심지, 광장 등 다양한 사용자들이 활용할 수 있도록 하여 공간활성화 도모



유지관리
Maintenance & Management

› 폐기물 미방치, 감시지역표시 등의 주변환경 관리를 통한 범죄예방

조선시대에 CPTED가??



Chapter6. 왜 하필 CPTED...??

왜 하필 CPTED?



1. 한정된 경찰력



464

892

1784



2. 공동체 치안 활성화






KOREA CRIME PREVENTION AWARDS
제4회 대한민국 범죄예방대상
제4회 대한민국 범죄예방대상
KT&G 상상유니브 행정안전부장관상 수상
대전중부경찰서
상상univ.


대전광역시 청년기획봉사단과 대전 중부경찰서와 함께하는
대전광역시 중구 노후지역 벽화그리기 자원봉사활동

3. 사회적약자 대상 범죄

경찰대학 '치안전망 2022'의 10대 치안 이슈

① 정인이 사건 ② 친족 성범죄(청주 여중생 성폭행) ③ 자치경찰제
④ 한강 의대생 사망 사건 ⑤ 수사구조 개혁 ⑥ 전자발찌 훼손 사건
⑦ 군대 성범죄(공군 여중사 자살) ⑧ 스토킹처벌법 ⑨ 불법 촬영 범죄
⑩ 아이스박스에서 숨진 20개월 여아 사건

3. 사회적약자 대상 범죄

경찰대학 '치안전망 2022'의 10대 치안 이슈

① 정인이 사건 ② 친족 성범죄(청주 여중생 성폭행) ③ 자치경찰제

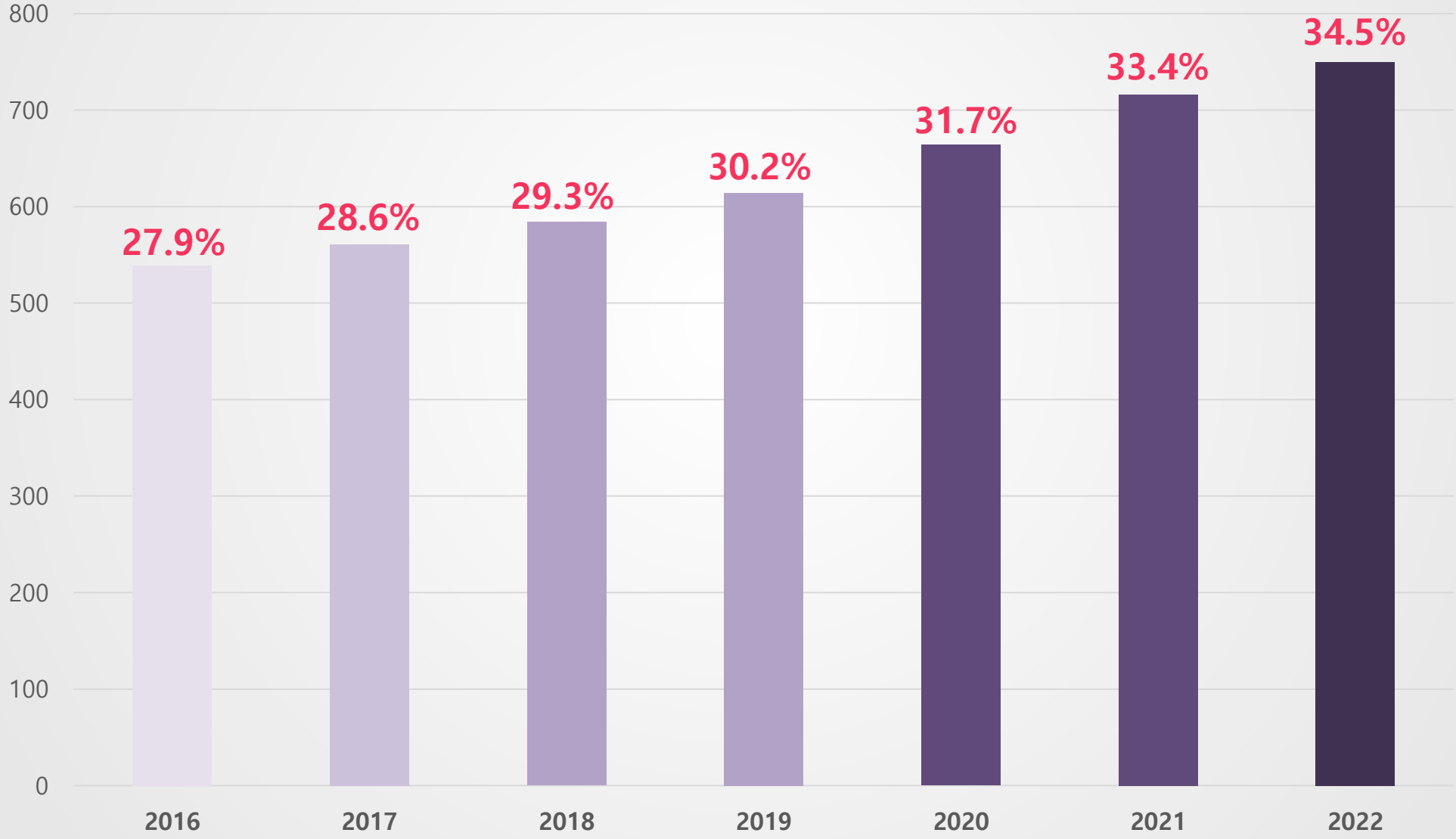
④ 한강 의대생 사망 사건 ⑤ 수사구조 개혁 ⑥ 전자발찌 훼손 사건

⑦ 군대 성범죄(공군 여중사 자살) ⑧ 스토킹처벌법 ⑨ 불법 촬영 범죄

⑩ 아이스박스에서 숨진 20개월 여아 사건

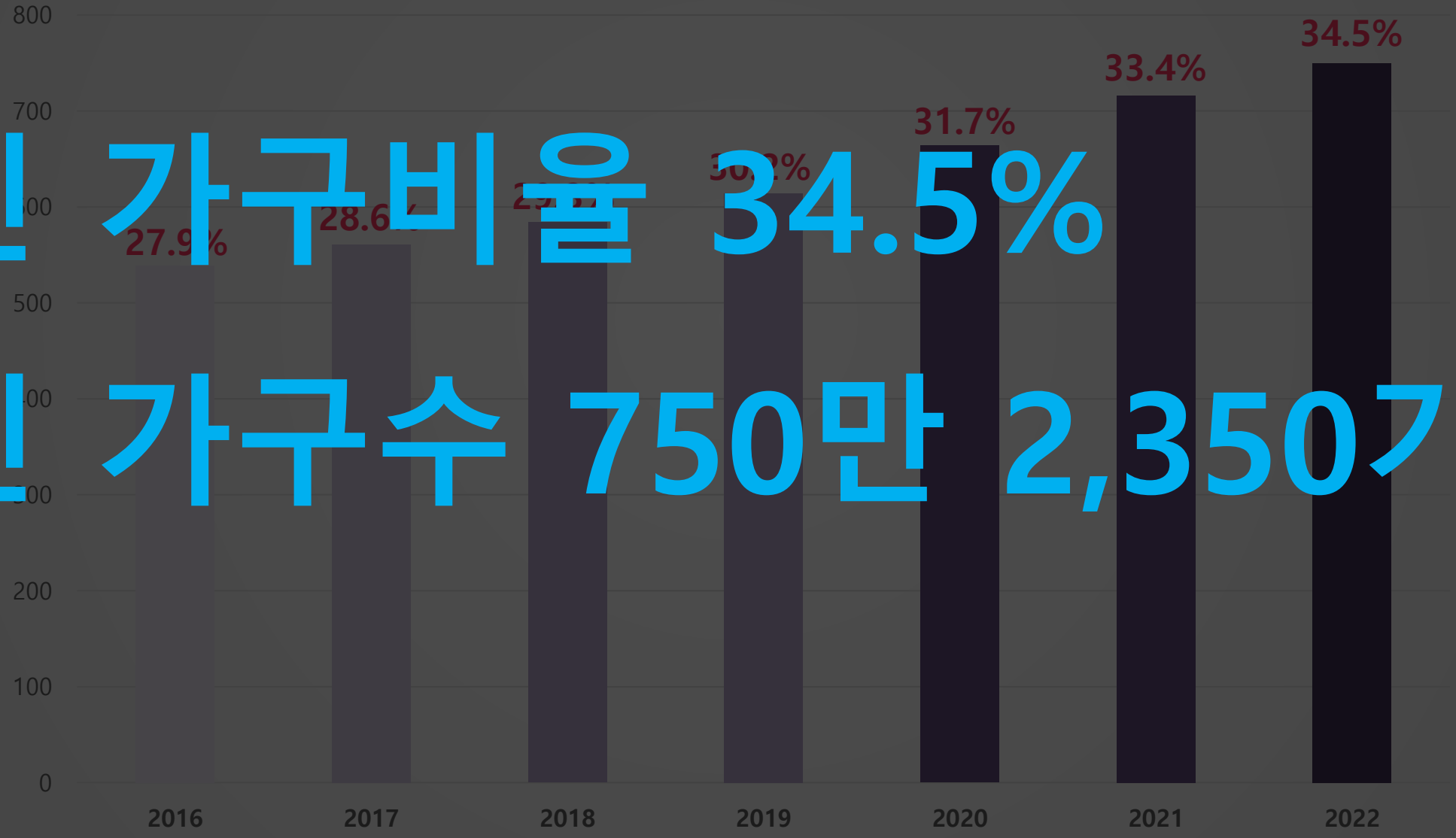
4. 가족구성원의 변화

KOSIS(통계청, 인구총조사)



4. 가족구성원의 변화

KOSIS(통계청, 인구총조사)



1인 가구비율 34.5%

1인 가구수 750만 2,350가구

4. 가족구성원의 변화



4. 가족구성원의 변화

대법원 2020도4246 신림동 원룸 주거침입강간 미수 사건 보도자료

대법원 공보연구관실(02-3480-1895)

대법원(주심 대법관 박정화)은, 2020. 5. 28. 강제추행 사건에서 검사의 상고를 기각하여, '피고인이 피해자의 주거에 침입하였다'는 공소사실을 유죄로 인정하고 '피고인이 피해자의 주거에 침입한 후 피해자를 강간 또는 강제추행하려다 그 뜻을 이루지 못하고 미수에 그쳤다'는 공소사실을 무죄로 판단한 원심 판결을 확정하였음(대법원 2020. 6. 25. 선고 2020도4246 판결)

1. 사안의 개요

가. 공소사실의 요지

- 피고인은 2019. 5. 28. 06:24경 신림역 부근에서 피해자 정○○(여, 20세)를 발견하자 피해자를 몰래 뒤따라가 강간 또는 강제추행하기로 마음먹음
- 이에 피고인은 그대로 피해자의 뒤를 밟아 같은 날 06:30경 약 200m 정도 떨어진 △△△ 원룸 건물 앞에 이르러 위 건물의 공동현관문 안까지 들어간 다음 피해자와 함께 엘리베이터를 타고 위 건물 6층까지 올라간 후 피해자가 먼저 엘리베이터에서 내려 피해자의 원룸 현관문을 열고 안으로 들어가는 순간을 기다렸다가 바로 뒤따라 내려 위 원룸의 문이 잠기지 않도록 손으로 문을 쳤으나 문이 잠기는 것을 막지 못하였음
- 이에 피고인은 계속하여 위 원룸 현관문 앞을 서성이면서 약 2~3분 간격으로 피해자에게 '떨어뜨린 물건이 있으니 문을 열어 달라'고 하면서 수회에 걸쳐 피해자의 현관문을 두드리고 벨을 누르다가 현관문 손잡이를 잡아 돌려보고 휴대전화 라이트로 현관문 도어록을 비추면서 비밀번호를 찾아내려고 눌러보는 등 피해자를 폭행하거나 협박하며 약 10분 동안 피해자 원룸의 현관문을 열려고 하였으나 열지 못하고 돌아갔음

나. 소송경과

- **제1심**: 주거침입 유죄(징역 1년), 주거침입강간 이유무죄 ➡ 피고인 항소(양형부당), 검사 항소(사실오인, 법리오해)
- **원심**: 주거침입 유죄(징역 1년), 주거침입강간 및 (원심에서 예비적으로 추가된) 주거침입강제추행 각 이유무죄 ➡ 검사 상고(사실오인, 법리오해)
  - 피고인에게 법률상 강간 또는 강제추행의 고의가 있다고 보기 어려움
    - 피고인의 강간 또는 강제추행 고의를 직접적으로 추단하기 어려움
    - 피고인에게 불리한 간접사실만을 기초로 피고인의 강간 또는 강제추행 고의를 추단하기 어려움
    - 연락처를 받거나 함께 술을 마시기 위해 피해자를 뒤따라갔다는 피고인의 주장이 명백히 허위라고 단정짓기도 어려움
  - 피고인이 강간 또는 강제추행의 실행에 착수하였다고 볼 수 없음
    - 피고인이 강간 또는 강제추행의 수단으로 피해자에게 폭행·협박을 개시하였다고 인정하기에 부족함

2. 대법원의 판단

가. 쟁점

- 피고인에게 주거침입강간 또는 주거침입강제추행의 고의가 인정되는지 여부 (소극)
- 피고인이 주거침입강간 또는 주거침입강제추행의 실행에 착수하였다고 볼 수 있는지 여부 (소극)

나. 판결 결과

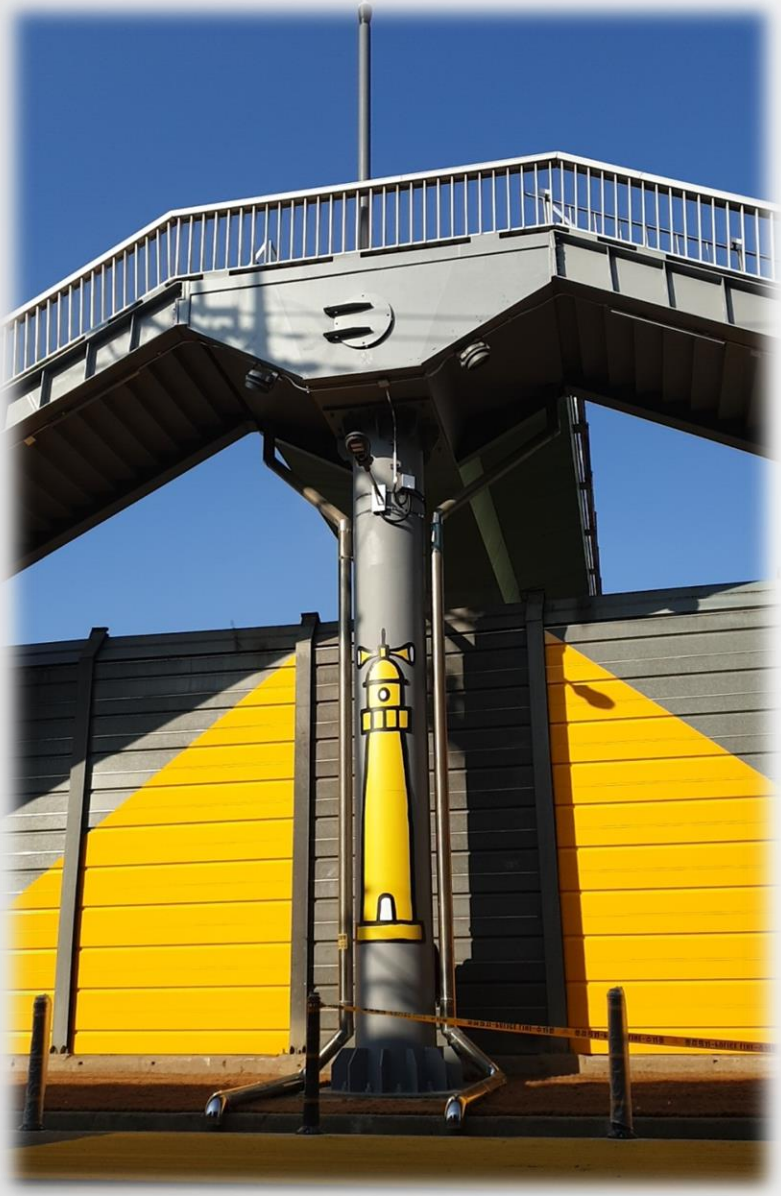
- 상고기각 (주거침입 유죄, 주거침입강간 및 주거침입강제추행 무죄 확정)

다. 판단 근거

- 피고인이 피해자의 주거에 침입한 후 피해자를 강간 또는 강제추행하려다 그 뜻을 이루지 못하고 미수에 그쳤는지 여부에 대하여 공소사실이 합리적인 의심의 여지없이 증명되었다고 보기 어렵다고 판단한 원심의 판단에 성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법 위반(주거침입강간)죄 또는 성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법 위반(주거침입강제추행)죄에서의 고의 및 실행의 착수에 관한 법리를 오해한 잘못이 없음

Chapter 7. CPTED 적용 사례

CPTED 적용사례







Chapter 8. 공동주택 범죄예방

서울 OO동 주거침입 사건

2019년 서울의 한 빌라에서 집 안으로 들어가던 여성을 뒤쫓아 침입을 시도한 사건



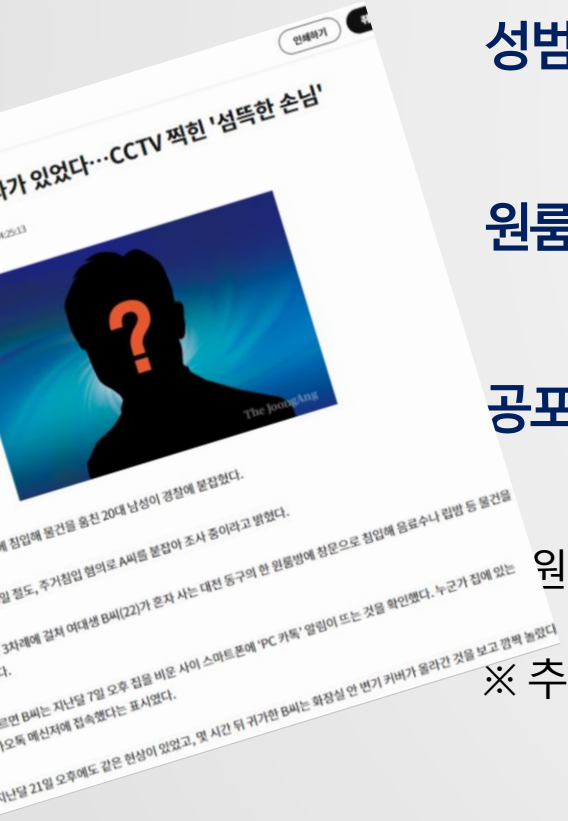
원룸 등 공동주택 대상 범죄 지속 발생 中

여대생 원룸 변기커버 올라가 있었다… CCTV 찍힌 '섬뜩한 손님 ' (중앙일보, 2023. 11. 10.)

성범죄 수사 받던 20대…다른 여성 쫓아 집까지 들어갔다 (국민일

원룸서 불 켜놓고 잠든 여학생 성폭행한 20… (인사이트, 2022. 9

공포로 뒤덮인 밤길… 원룸촌 '범죄 사각지대 (전남매일, 2021. 8



- 원룸, 다세대 **주택 등 대상 침입 및 스토킹 등 범죄 발생**
- ※ 추석, 명절 등 **휴가철 빈집털이** 등 범죄 발생



SBS뉴스 방송화면 캡처

성범죄 혐의로 수사를 받던 중이던 20대 남성이 새벽에 귀가하던 여성의 집에 쫓아 들어가 성추행을 하려다 경찰에 붙잡혔다. 경찰은 한 달도 채 안 되는 사이 범행을 반복한 이 남성에 대해 구속영장을 신청했다.

23일 경찰에 따르면 20대 남성 A씨는 이날 오전 2시쯤 서울 서대문구에서 귀가 중이던 30대 여성 B씨를 쫓아가 성추행을 시도한 혐의로 체포됐다.

경찰이 확보한 CCTV 등에 따르면 A씨는 집 쪽으로 향하던 B씨를 지켜보다가 건물 안으로 들어가는 것을 곧장 뒤쫓아 집까지 들어간 것으로 파악됐다.

원룸 등 공동주택 대상 범죄 지속 발생 中



공동주택 관련 범죄 수법



◦ 현관문 침입 수법

▶**전자증폭기 및 전기드릴을 이용**, 출입문 잠금장치 풀고 침입
▶출입문의 연결고리를 풀거나 배척(일명 빠루) 등으로 현관문을 제쳐내고 침입
▶외부출장이나 외출할 때 출입문을 시정하지 않는 틈을 이용하여 침입
▶**현관문 위에 몰래카메라(CCTV)를 설치하여 비밀번호를 알아낸** 후 침입
▶여름철 현관문을 열어놓고 **방충망**만 닫아 놓는 **복도식 아파트** 침입

◦ 베란다 침입 수법

▶**빗물 배수통, 도시가스배관**을 타고 침입(3층 이상 아파트에도 침입가능)
▶옥상에서 밧줄을 타고 내려와 베란다 창문으로 침입
▶옆집 또는 위·아랫집 **베란다 비상출구**를 통해 침입

◦ 방범창 칩입 수법

▶복도식 아파트의 경우, **노후 된 방범창을 절단**하거나 뜯어내고 침입
▶주방 또는 욕실의 시정되지 않은 작은 창문을 통해 침입

공동주택 관련 범죄 수법



◦ 주인 또는 타인을 기망하여 침입

▶우편배달부, 방문객, 배달원을 가장하거나 경비원을 사칭하여 기망한 후 침입

▶열쇠 수리공에게 문을 열게 한 후 침입

◦ 엘리베이터 내 범죄

▶엘리베이터를 따라 들어가 동승한 여자·어린이를 협박, 집이나 옥상으로 유인 후 범행

◦ 지하주차장 등 범죄

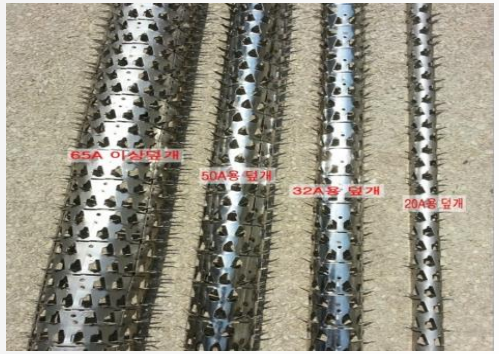
▶차량에 승·하차하는 부녀자를 위협, 금품 등 갈취 또는 납치 후 인질범행

▶CCTV 미설치 및 고장 난 장소만 골라 차량 內 네비게이션 등 절도

시설개선으로 침입범죄 등 예방



가스배관 덮개



건물 내 CCTV



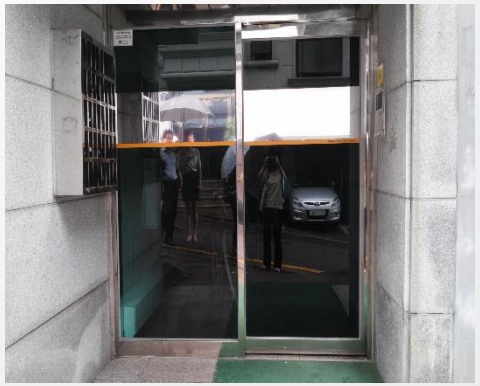
현관출입문 통제



조명 (10lx 이상)



미러 시트



방범창



공동주택 대상 범죄 지속 발생 中



기타 주택에서 범죄예방

첫째 현관문, 배란다, 창문 시정 철저

둘째 장기간 비울 시, 우편물 수거(가족, 지인에 부탁)

셋째 도어락 비밀번호 주기적 변경

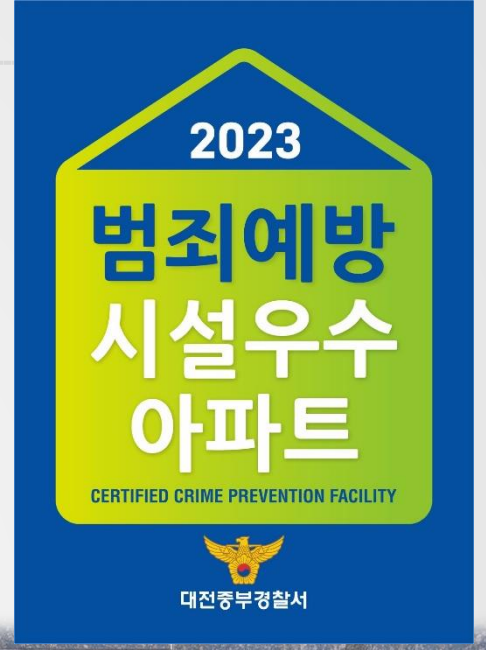
※ 번호를 5자리 이상 길게 지정, 형광물질로 비밀번호 알아내는 사람 있음.

넷째 주취자 발견 시, 직접 대응 피하고 112신고

범죄예방 우수시설 인증제도(2016~)











(AI로 형성한 이미지입니다)

입주민 지원센터(관리사무소) 역할:

'공동주택 범죄 예방의 중심 축'

안전 관리

CCTV 설치 및 관리, 경비 인력 배치, 출입 통제 시스템 운영, 주민 안전 교육, 범죄 예방 캠페인

소통 강화

주민들과의 소통 채널 확보, 범죄 발생 시 신속한 정보 공유, 주민 의견 수렴, 범죄 예방 관련 정

공동체 활성화

주민 간의 친목 도모 활동 지원, 범죄 예방 프로그램 운영, 자율방범 활동 지원, 공동체 의식 함



Q&A



화재 예방 및 대피을 위한

화재안전교육

대전서부소방서
체험교육팀 전덕일

01 몸풀기 시간(마사지)





목차

1 아파트 화재 시 대피요령

2 소화설비(소화기, 옥내소화전) 사용법

3 비 화재보 시 행동요령

4 공동주택 피난설비 사용법 및 설치기준

02 화재안전 대피방법

불이 났을 때 무엇부터 먼저 하지?









02 화재안전 대피방법

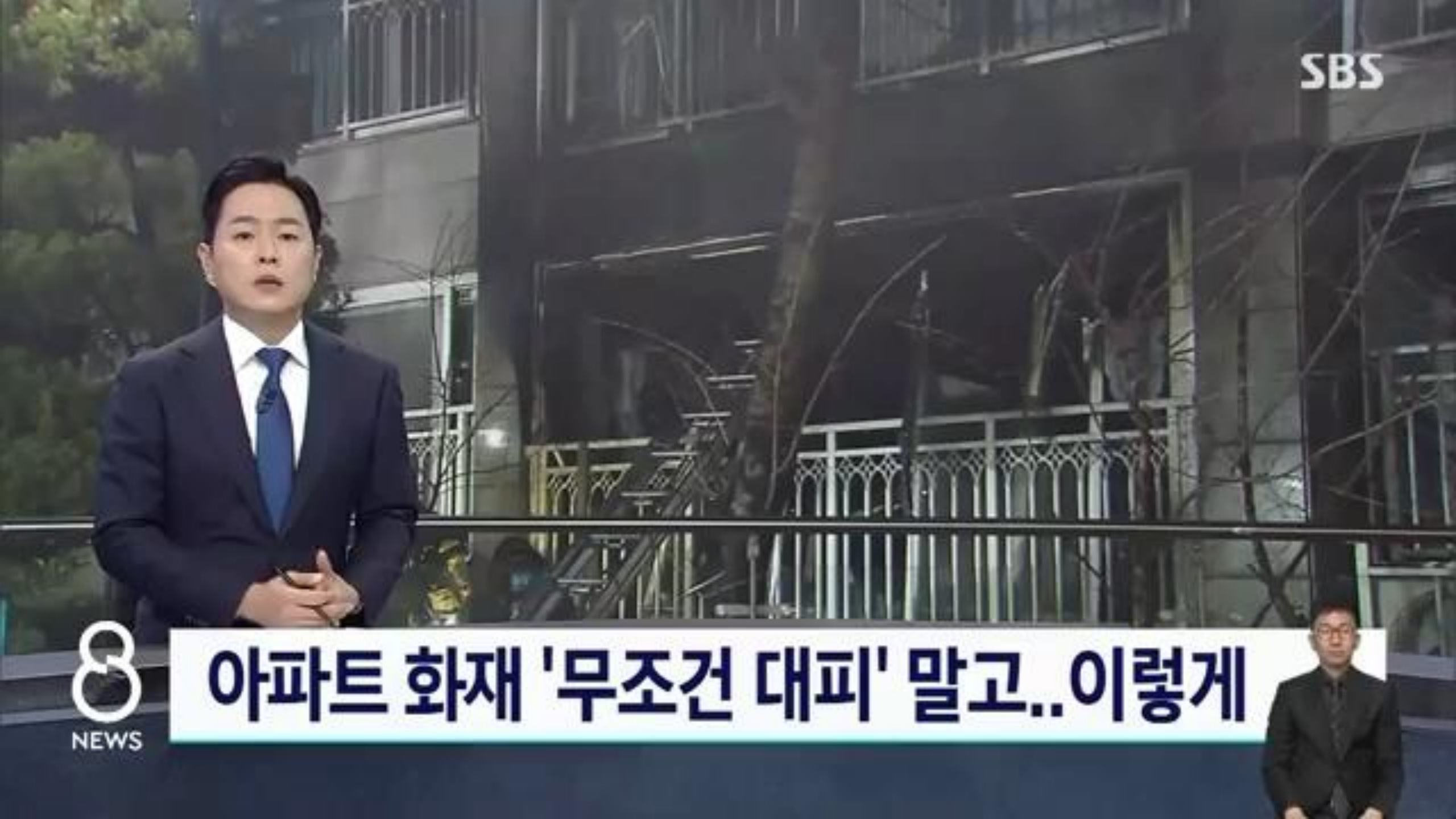
꼭! 기억해야 할 화재상식

화재 발생 시 최우선으로 행동해야 할 것은 바로 대피입니다.

나의 안전확보가 최우선으로 되었을 때 초기진압과 119신고를 해주세요.






SBS
8
NEWS
아파트 화재 '무조건 대피' 말고..이렇게

참고 2

화재 피난행동요령(인포그래픽)

▶▶ 자기집 화재 시 대피가 가능한 경우



1. 대피

- 화재 사실을 집에 있는 사람에게 알린다
- 계단을 이용해 낮은 자세로 지상층, 옥상 등 안전한 장소로 대피한다
- 대피 시 출입문은 반드시 닫고, 엘리베이터를 타지 않는다
- 비상벨을 누르고 119에 신고한다

▶▶ 자기집 화재 시 현관 입구 등의 화재로 대피가 어려운 경우



2. 구조요청

- 화재 사실을 집에 있는 사람에게 알린다
- 대피공간, 경량칸막이, 하향식피난구 등이 설치된 곳으로 이동하여 대피한다
- 대피공간 등이 없는 경우 화염 · 연기로부터 멀리 이동해 문을 닫고, 젖은 수건 등으로 틈새를 막는다
- 119로 현재 위치, 상황을 알리고 구조 요청한다

▶▶ 다른 곳* 화재 시 자기 집으로 화염 · 연기가 들어오지 않는 경우



3. 대기

- 화재 사실을 집에 있는 사람에게 알린다
- 세대 내에서 대기하며 화재 상황을 주시한다
- 연기가 들어오지 못하게 창문을 닫는다
- 119로 신고하고 안내방송에 따라 행동한다

▶▶ 다른 곳* 화재 시 자기 집으로 화염 · 연기가 들어오는 경우



4. 대피 또는 구조요청

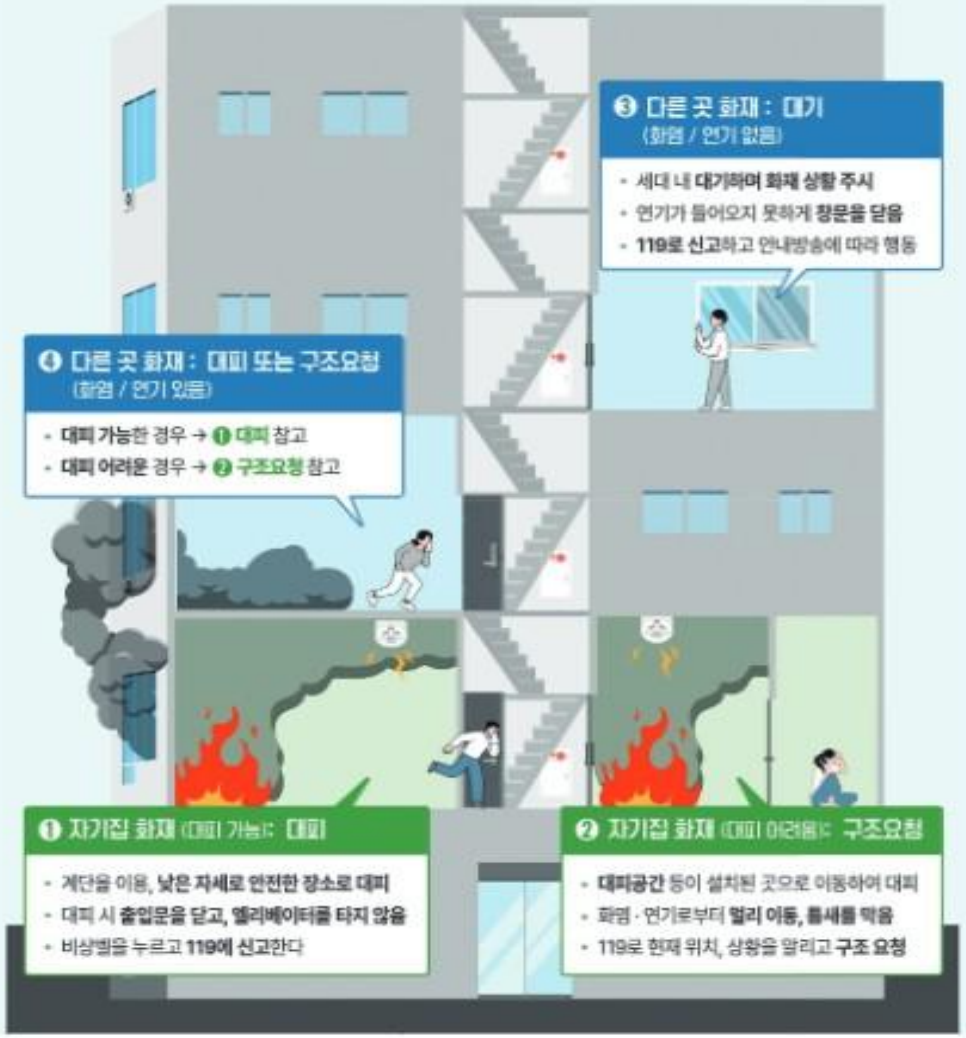
- 화재 사실을 집에 있는 사람에게 알린다
- 복도, 계단에 화염 · 연기가 없어 대피가 가능한 경우 1.대피 요령에 따라 행동한다
- 복도, 계단에 화염 · 연기가 있어 대피가 어려운 경우 2.구조요청 요령에 따라 행동한다

*다른곳 : 아파트의 다른 세대, 복도, 계단실, E/V홀, 주차장 등



참고 3

화재 피난행동요령(요약)



2 화재 시 초기대응 및 피난·유도



1 화재인지 및 초기대응

화재 인지

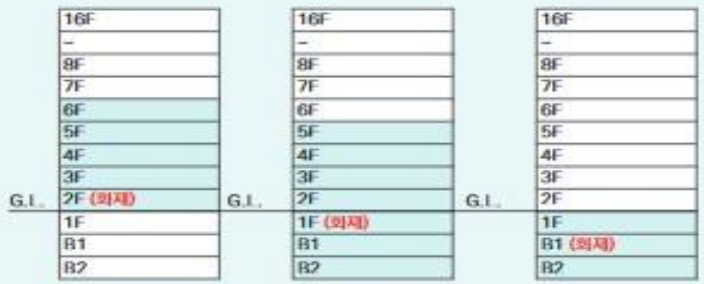
- 근무자는 화재 경보(또는 화재신고·발견 등에 의한 화재인지) 시 수신반(근무장소)에서 화재발생 위치 및 소화설비 등 작동 상황을 확인
  - 일부 공동주택(16층 이상)의 경우 우선경보방식에 따라 화재경보가 작동함에 따라, 사전에 경보방식에 따른 경보 구역을 확인

※ 실제 화재여부 현장확인 시까지 수신반에서 경종을 임의로 정지시켜서는 안 됨

〈우선경보 방식(16층 이상의 공동주택)〉 (NFTC 202, NFTC 203)

- 2층이상 : 발화층 + 직상 4개층
- 1층 : 발화층 + 직상 4개층 + 지하층
- 지하층 : 발화층 + 직상층 + 기타 지하층

※ 규정 개정 ┌ 5층 이상 연면적 3,000㎡ 초과 → 공동주택 16층 이상
└ 직상층 → 직상 4개층으로 변경(2022.5.9. 개정)



현장 확인

- 화재인지(경보 확인 등) 후 사전 업무분담 내역(2인 이상)에 따라 수신반 및 현장으로 구분하여 후속 업무 수행(1인 근무 시 현장확인 수행)
  - 현장 확인을 통해 실제 화재 또는 비화재보 여부를 신속히 판단하고 해당 상황에 따라 초기대응 및 현장조치 업무를 적절히 수행

※ 화재 시 : 비상연락, 초기소화, 대피유도 / 비화재보 : 현장복구(원인복구, 주민안내)

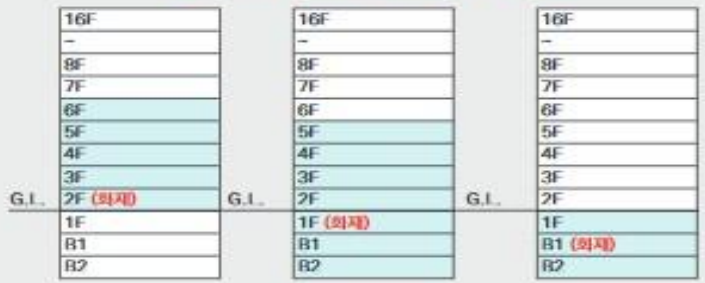
부록3 공동주택(아파트) 경보방식 및 비화재보 관리

공동주택(아파트) 경보방식

- **일제경보방식** ▸ 16층 미만의 아파트의 경우, 경종(지구경종) 및 비상방송설비의 화재 경보가 동시에 작동(전층 경보)
- **우선경보방식** ▸ 16층 이상의 아파트의 경우, 화재가 발생한 층 및 화재 발생 직상층 등에 우선적으로 화재경보 실시(일부층 경보)
  - 2층 이상의 층에서 발화 : 발화층 및 그 직상 4개 층에 경보
  - 1층에서 발화 : 발화층·그 직상 4개 층 및 지하층에 경보
  - 지하층에서 발화 : 발화층·그 직상층 및 기타의 지하층에 경보

※ 관련근거 : NFTC 202 및 NFTC 203

우선경보 방식(16층 이상의 공동주택)



※ 규정 개정 ┌ 5층 이상 연면적 3,000㎡ 초과 → 공동주택 16층 이상
└ 직상층 → 직상 4개층 경보방식으로 변경(2023.2.10. 시행)

공동주택(아파트) 비화재보 관리

- 비화재보는 감지기 설치 주변의 환경이 실제 화재와 유사한 상황, 설비 자체의 기능상 결함, 유지관리 미비 또는 인적 실수 등으로 발생

※ (비화재보) 화재에 의한 열, 연기 또는 불꽃 이외의 요인에 의하여 경보설비 작동

- 비화재보 발생을 위해 철저한 유지관리가 필요하며 비화재보로 인한 오작동 때문에 경종 등을 정지상태로 관리하면 안됨

화재 시 대응조치

화재 신고

- 아파트의 주소 및 명칭을 먼저 말하고, 현재 화재가 발생한 상황(화재발생 위치 및 화염·연기 발생여부, 주민 대피 여부 등)을 알려주며,
- 부상자가 발생한 경우 신속한 이송 및 응급처치를 위해 피해사실을 함께 알려주고 이후 상황요원의 안내에 따라 후속조치 실시

화재신고 예시 119

야파트 명칭 및 주소 ▶ 화재 상황 ▶ 피해(사상자)여부 ▶ 상황요원 안내

- **위치** ▶ 00구 00동 000에 소재한 000아파트 방재실(관리사무실)입니다.
- **상황** ▶ 현재, OO동 00층에서 화재가 발생하여 주민들이 대피 중인 상황입니다.
- **피해** ▶ 일부 주민들이 연기를 흡입하여 통증을 호소하고 있습니다. (또는) 질식해서 복도에 쓰러져 있는 주민이 있습니다.(피해상황에 맞게 설명)
- **안내** ▶ 이후에는 119 상황요원의 질의응답 및 안내에 따라 행동

안내 방송

- 세대 내 안내방송은 화재사실의 전파 및 대피경로 안내를 위해 실시하며 세부적인 내용은 소방대(119 상황요원)의 안내에 따라 차분히 실시

안내방송 예시1 (화재가 인접 세대로 빠르게 확산되는 상황) 119

화재사실 전파 ▶ 엘리베이터 탑승 금지 안내 ▶ 위험구역 대피 안내

- **전파** ▶ 아파트 방재실(관리사무실)에서 알려드립니다. 현재 00동 00층에서 화재가 발생하였습니다. (반복X2회)
- **대피** ▶ 피난 중에는 반드시 계단을 이용해 주시기 바라며 엘리베이터 탑승은 금지됩니다.
- **대피** ▶ 현재 화재가 00~00층으로 빠르게 확산하고 있으니, 00~00층 주민 여러분께서는 신속하게 피난해 주시기 바랍니다.



안내방송 예시2(계단실 내 연기유입으로 피난이 불가한 경우) 119

화재사실 전파 ▶ 피난 안내 ▶ 세대 내 대기 안내

- **전파** ▶ 아파트 방재실(관리사무실)에서 알려드립니다. 현재 00동 00층에서 화재가 발생하였습니다. (반복X2회)
- **대피** ▶ 현재 00동 계단에서 다량의 연기가 발생하여 질식으로 인한 피해가 발생 할 수 있는 상황입니다.
- **구조** ▶ 세대 내로 화염이나 연기가 유입되지 않는 경우에는 피난을 가급적 자제하시고 119에 신고하여 구조위치를 알린 후 세대 내 안전한 장소에서 대기 후 소방대의 지시에 따라주시기 바랍니다.

◆ 초기 소화

- 화재 현장에서 화재의 규모가 크지 않고 대피로 등 안전이 확보된 경우에만 초기소화 작업을 실시 (안전확보에 최우선)
  - 초기소화작업에 치중하다가 화재확산 및 주민의 대피유도 등 골든 타임을 놓치지 않도록 임무 수행

사고 사례 (초기소화 작업에 집중하다 인명피해 확대) ⚠

- 2018.11. 종로 00고시원 화재 시 처음 불이 난 3층 계단 부근 방의 세입자가 화재 사실을 전파하지 않고 10분 넘게 혼자 불을 끄려다 실패

- 초기소화는 화재현장에 있는 소화기 및 옥내소화전을 중심으로 작업 실시
  - 현장 출동 인력이 2인 이상인 경우 상호 협력하여 소화작업 실시

▶ 초기소화장비 사용방법 ◀

소화기 사용법



1. 안전핀 제거
2. 화점을 향해 노즐을 조준
3. 손잡이 레버를 움켜쥔다
4. 소화약제 방사





옥내소화전 사용법



1. 소화전함을 열고 호스를 화점까지 전개
2. 소화전 밸브 개방(수동기동방식은 적색 기동스위치 조작)
3. 화점을 향해 소화수 방수





02 화재안전 대피방법


화재시 승강기는
비상구가 아닙니다.
건물 내 화재 및 재해로 인한 비상대피시
사고가 발생할 수 있는 승강기가 아닌
비상구를 통해 계단을 이용하는 것이
보다 안전하고 올바른 대피 방법입니다.
행정안전부
한국승강기안전공단
KOREA ELEVATOR SAFETY AGENCY


화재시 승강기 탑승금지
승강기 내 유독가스 및 연기로 인한
질식 사고가 발생할 수 있습니다.
정전으로 인한 승강기 멈춤의 사고가
발생할 수 있습니다.
- 비상계단을 이용하세요 -


화재 시 승강기 탑승 금지!

02 화재안전 대피방법

화재 대피 시 문 열어야? 닫아야?...실험해보니

작성 2018.09.29 15:06 조회 1,681

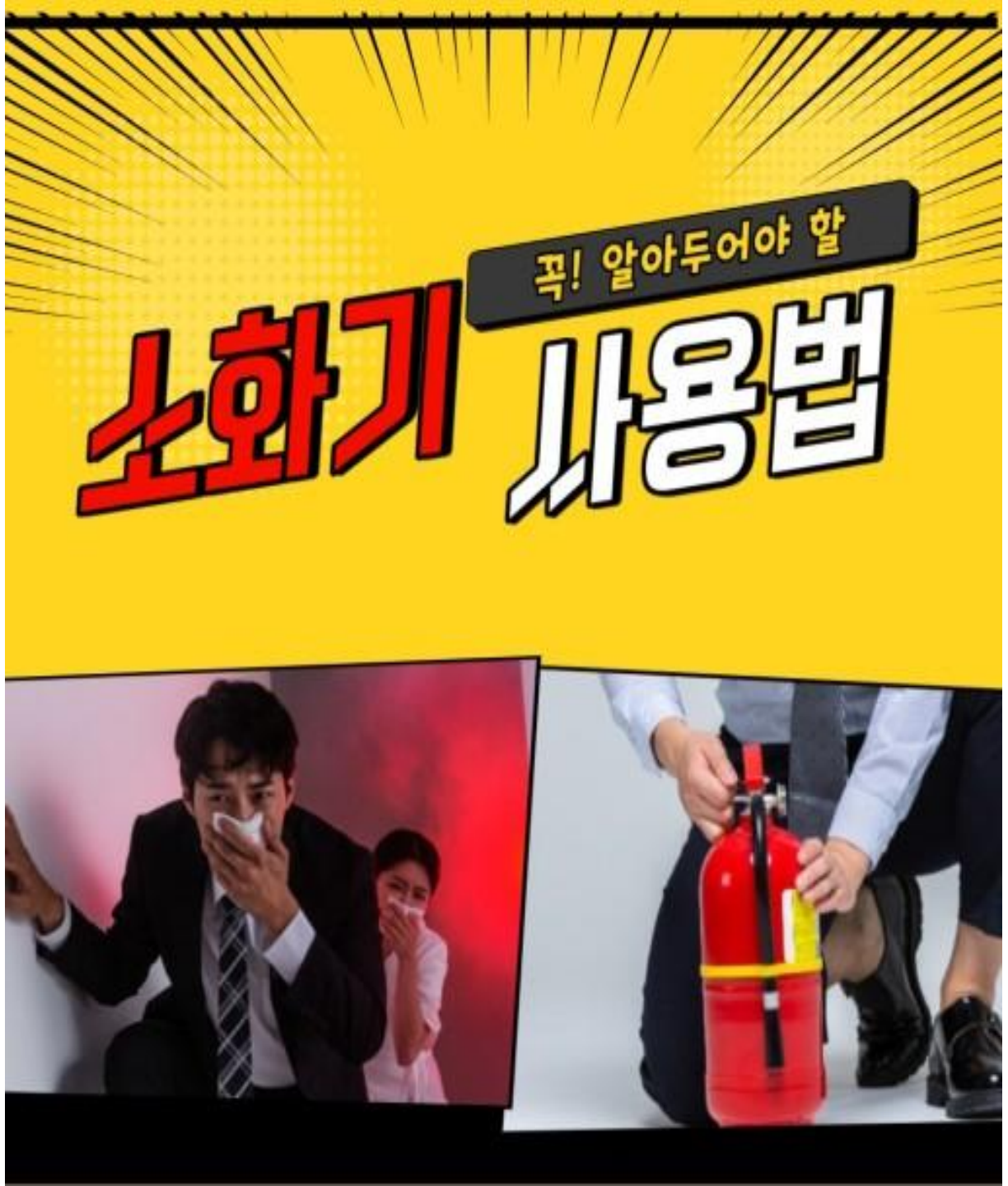


정답은 바로 '**닫고**' 대피해야만 합니다.
그 이유는 현관문이 바로 방화문 역할을 하며
화염 및 연기 확산을 막을 수 있기 때문입니다.




jtbc

03 소화기 사용법



소화기 점검 방법





초록색: 압력적절(사용 가능)

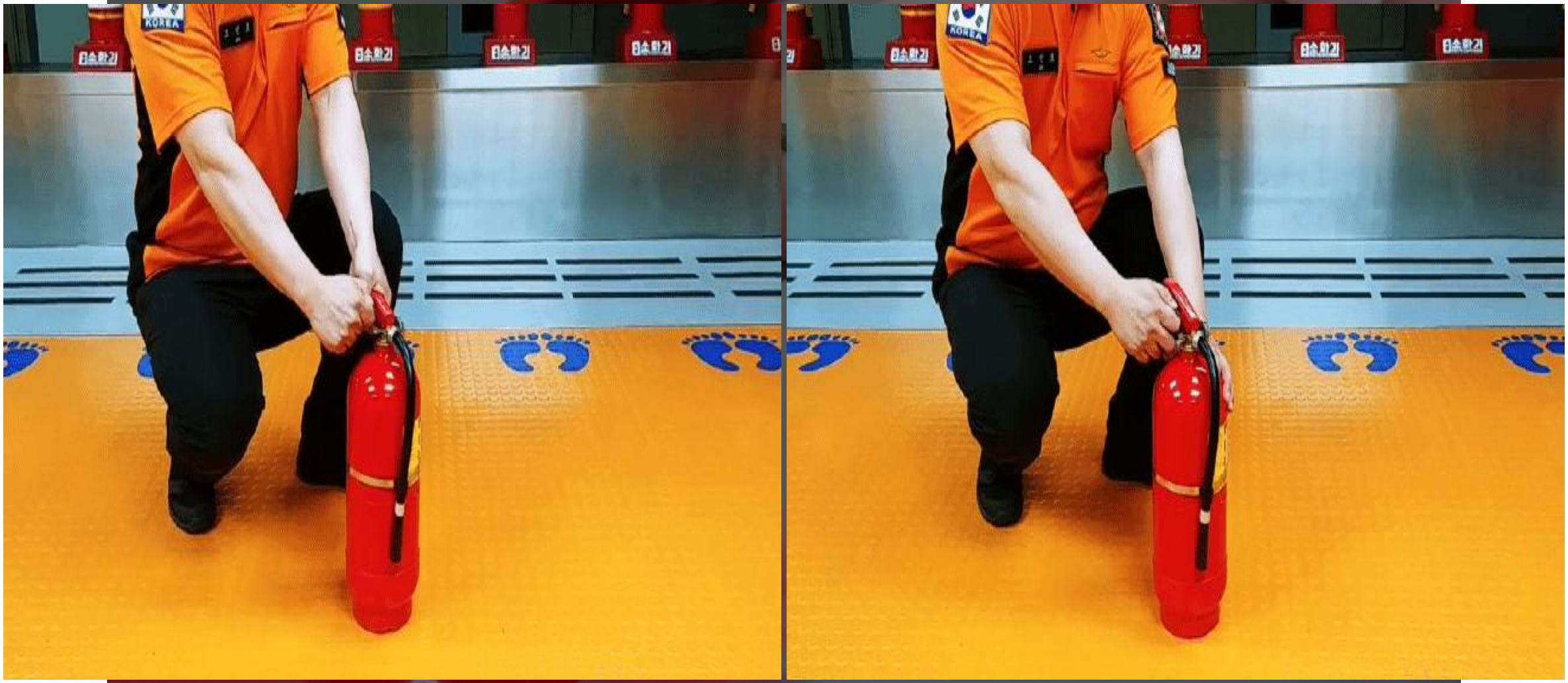


빨간색: 압력초과(사용 가능)



노란색: 압력부족(사용 불가)

손잡이를 잡으면 안전핀이 안뽑혀요!



소화기 사용법

1



소화기 안전핀을 제거

2



노즐을 잡고
불이 난 곳을 향해 겨누기

3



손잡이를 놀려
빗자루 쓸듯이 뿌리기

4



안전거리 1.5m 유지하기

소화기 점검방법 및 폐기방법!

소화기 점검방법



1. 지시압력계 확인(압력 미달 시 교체)
2. 외관 상태 확인(용기 변형, 손상, 부식 등)
3. 호스, 노즐(혼) 외관 상태 확인 ✓
4. 안전핀 탈락이나 변형 상태 확인
5. 내용연수 확인(10년)

소화기 폐기방법



1. 대형폐기물 신고 필증 스티커 부착 후 폐기

가정용 1~2.9kg - 3,000원
업소용 3~19kg - 8,000원
K급소화기 - 5,000원





2. 폐기물 수거 대행업체 이용(일정수량 이상)

04 옥내소화전 사용방



119 정책 기자단
소방청

04 옥내소화전 사용방법







04 옥내소화전 사용방법







소화전사용방법

Operation of Starting System Fire Wall Cabinet

1 소화전을 열어서 노즐을 잡고 호스를 밖으로 꺼낸다.

Open the fire wall cabinet and take out the hose and grab the nozzle.



2 소화전 밸브를 왼쪽으로 돌려서 개방한다.

Open the valve by turning left hand side.



3 노즐을 잡고 불이 난곳을 향하여 불을 끈다.

Bring the nozzle near the fire point and extinguish it.



4 화재 진화를 마치면 소화전 밸브를 잠근다.

Close the valve after fire extinguished.



구분	내용
개요	• 화재발생 초기에 자체 요원에 의해 신속하게 화재를 진압할 수 있도록 건축물 안에 설치하는 고정식 소화설비 임.
설치기준	• 방수압력: 0.17MPa 이상 0.7MPa 이하 (0.7MPa를 초과할 경우 호스 접결구의 인입 측에 감압장치를 설치) • 방 수 량: 130 l /min 이상 • 설치거리: 수평거리 25m 이하로 배치함. • 소화전함: 높이 1.5m이하, 표시등 설치



비화재보란?

실제 화재에 의해 센서가 작동하는 것이 아니라, 센서가 오작동하는 것을 의미합니다.

비화재보의 원인은 조리 및 흡연으로 인한 연기, 난방으로 인한 급격한 온도 변화, 용접으로 인한 불꽃, 습기 및 누수에 따른 오동작 등등 여러가지가 있습니다.



LDT

한국소방안전원

자동화재탐지설비

비화재 시 대응조치

안내 방송

- 비화재보 발생 시 입주민들이 실제 화재 경보와 혼동하여 동요하지 않도록 안내방송 실시

안내방송 예시3(비화재보 발생 시) 119

비화재보 사실 전파 ▶ 정상 복구계획 및 정상생활 복귀 안내

- **전파** ▶ 아파트 방재실(관리사무실)에서 알려드립니다.
  현재 00동에서 발생한 화재 경보는 오작동으로 인한 경보임을 알려드립니다.
- **복귀** ▶ 현재 아파트 관리소에서 정상 복구 중이오니 입주민 여러분께서는 동요하지 마시고 정상적인 생활로 복귀하시기 바랍니다.

비화재보 복구

- 비화재보 상황 시 비화재보 발생 사실을 통보하고 수신기가 정상 작동할 수 있도록 신속히 복구 조치 실시
  - 비화재보 상태에서 경종을 장시간 정지하는 경우 실제 화재 발생 시 화재 경보가 작동하지 않는 등 문제가 발생하므로 주의 요망

사고 사례 (비화재보 시 수신기 경종 정지로 인한 사고)

- 2022. 11. 부산시 재송동 아파트에서 화재경보 오작동에 대처하기 위해 아파트 전체 화재경보기를 정지한 상태에서 실제 화재가 발생해 3명 사망
  ※ 소방시설에 폐쇄·차단 등의 행위 시 : 5년 이하 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
  (소방시설 폐쇄·차단 등으로 상해 시 7년 이하의 징역 또는 7천만원 이하의 벌금, 사망 시 10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금[소방시설법 제56조])

- 비화재보 발생 시 조치단계 및 조치방법(세부내용 붙임 참조)에 따라 신속하게 복구 조치

▶ 비화재보 발생 시 조치 단계 ◀

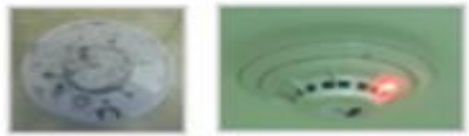
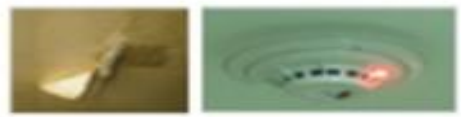
1단계	⇨	2단계	⇨	3단계	⇨	4단계
수신기 확인		화재여부 확인		음향장치 정지		안내방송(입주민)

5단계	⇨	6단계	⇨	7단계	⇨	8단계
비화재보 원인제거		수신기 복구		스위치주의등 확인		복구완료(복구안내)

참고

비화재보 원인해결 및 기록작성

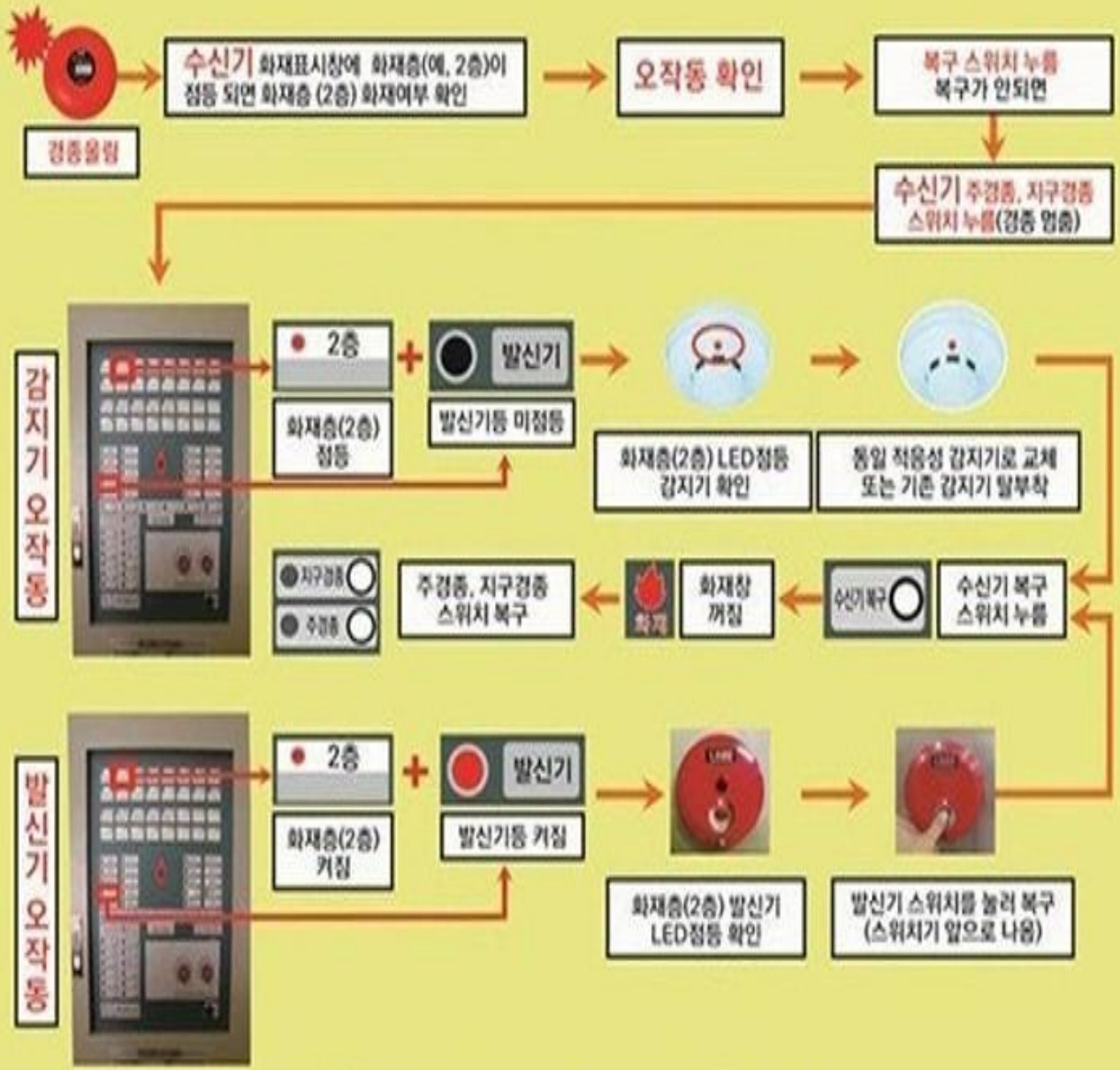
1. 비화재보 원인과 처리방법

주요원인	관련사항	처리방법
주방에 비적응성 감지기 설치 시	 차동식 정온식	적응성 감지기 교체 (정온식 감지기 등)
천장형 온풍기에 밀접하게 설치 시		기류흐름 방향 외 이격설치
장마철 공기 중 습도증가에 의한 감지기 오작동		복구스위치 누름 또는 동작된 감지기 교체
청소불량(먼지)에 의한 감지기 오작동		내부 먼지 제거 후 복구스위치 누름 또는 감지기 교체
건축물 누수로 인한 감지기 오작동		누수부분 방수처리 및 감지기 교체

2. 비화재보 조치결과 기록

NO.	발생일시	발생장소(층, 구역)	감지기 종류	발생원인	조치결과	확인자

수신기 오작동 대처요령



▶ 비화재보 조치방법 ◀

주요 원인	대책
	상황 : 건축물에 경종과 사이렌이 울린다.
1단계 수신기 확인	•화재표시등, 지구표시등 확인 
2단계 실제 화재 여부 확인	•해당구역(지구표시등 점등구역)으로 이동하여 실제 화재여부를 확인하고 비화재보인 경우 
3단계 음향장치 정지	•음향장치(주경종, 지구경종, 비상방송, 사이렌 등)정지 
4단계 음향장치 정지	•감지기 동작표시등 확인→감지기 교체 등 •발신기표시등 점등확인→해당구역의 발신기 누름스위치 복구
5단계 수신기 복구	•복구스위치를 눌러 수신기 정상으로 전환 
6단계 음향장치 복구	•음향장치(주경종, 지구경종, 비상방송, 사이렌 등)를 정상 또는 연동으로 전환 
7단계 스위치주의등 확인	•스위치주의등 소등 확인 

04 단지내 소방차 통로 및 주정차 공간 확보





소방차전용구역 설치대상 및 기준

- 100세대 이상 아파트
- 3층 이상 기숙사
- 각 동별 전면 또는 후면 1개소 이상 설치

소방차전용구역 방해행위 기준

- 전용구역에 물건 등을 쌓거나 주차하는 행위
- 진입로 가로막는 행위
- 노면표지 훼손

※ 위반시 100만원 이하 과태료

<2018년 8월 10일 이후> 주택건설사업계획 승인
또는 **건축허가를 신청한 대상에 한해 적용**
건축 사용승인(X), 건축허가일(O)

소방청

02. 완강기

사용자의 몸무게에 의해 **자동으로 내려올 수 있는 피난 기구**

※ 연속사용 가능



완강기 사용법

상단의 QR코드를 확인하세요.



완강기 후크를 고리에 걸고 지지대와 연결 후 나사를 조인다.



벨트를 머리에서부터 뒤집어쓰고 뒤틀림이 없도록 겨드랑이 밑에 걸고 안전고리를 조인다.



지지대를 창밖으로 위치한다.



릴을 창 밖으로 놓는다.



두 손으로 조절기 바로 밑의 로프 2개를 잡고 창틀에 걸터앉는다.



엉덩이 벽에 부딪치지 않도록 손으로 벽을 가볍게 밀며 내려온다.

⚠ 주의사항

최대 하중 150kg으로 2명 이상 사용 시 사고의 위험이 있으니, 반드시 1명씩 교대로 사용

완강기 구조



06

완강기 간이완강기 차이점

완강기의 종류

일반 완강기

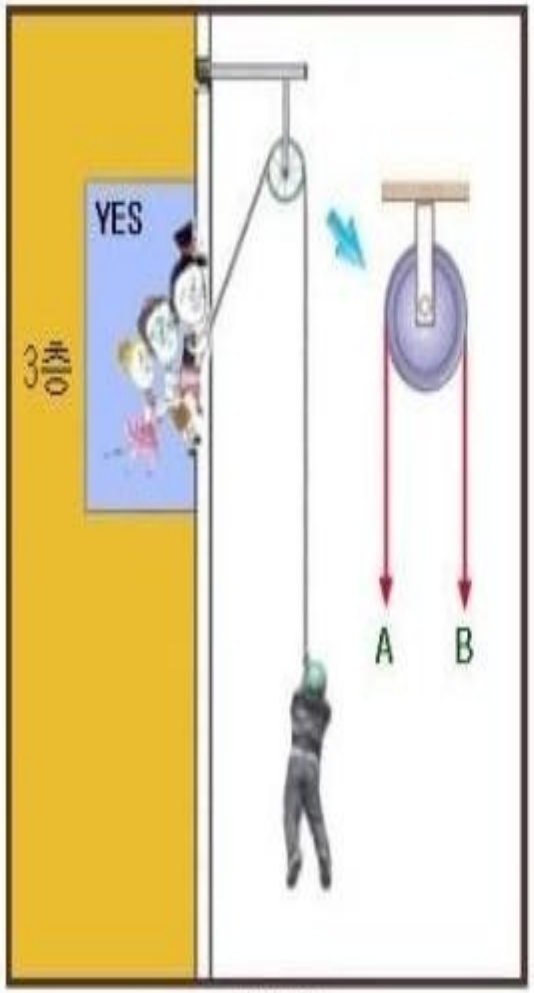


사용자가 교대하여
연속적으로 사용할 수 있는 것

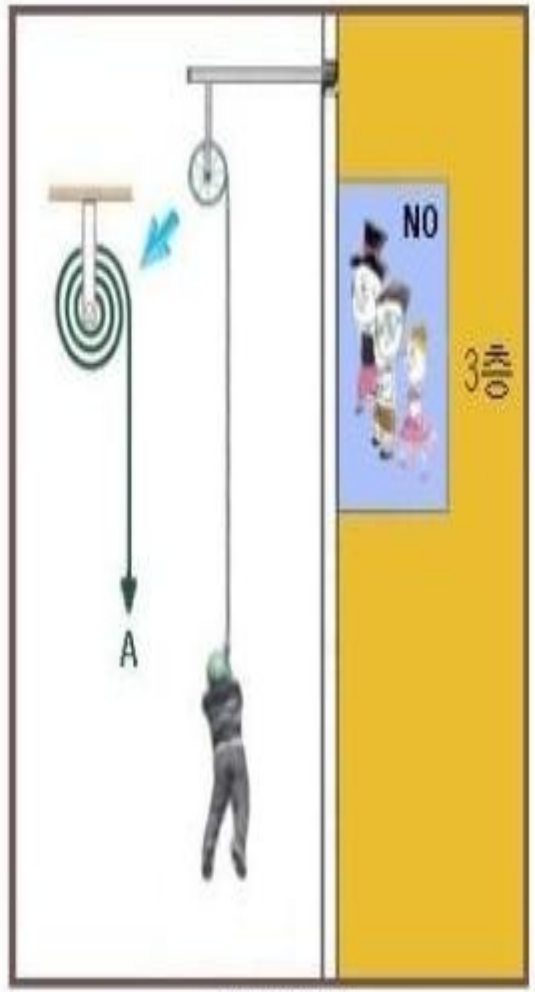
간이 완강기



1인용 완강기라고 불리며
사용자가 교대하여
연속적으로 사용할 수 없는 것



완강기



간이완강기

부록4-1 공동주택(아파트) 피난설비 사용법

※ 출처: 공동주택 피난설비 사용법(소방청/한국소방안전원)

1. 대피공간



출입문은 방화문이며 화재 발생 시
피난 가능한 2m² 이상의 공간
*방화문 : 열, 연기 및 불꽃을 차단할수 있는 문

공동주택 중 아파트로서 4층 이상인 층의
각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수
없는 경우 대피공간 설치

대피방법 ⓐ 상단의 QR코드를 확인하세요.

1. 화재 시 피난계단을 통해 건물 밖으로 신속하게 대피
2. 건물 밖으로 대피가 어려울 시 대피공간으로 피난

※ 대피공간에 설치된 피난 설비를 활용하여 대피하거나 구조를 기다립니다.

☑ 대피공간이 없는 공동주택

· 발코니에 경량칸막이가 설치된 경우
· 발코니 등에 피난기구(완강기 등)를 설치한 경우
· 발코니 바닥에 하향식 피난구를 설치한 경우

⚠ 주의사항



화재발생시 가족 모두가 피난할 수 있도록 항상 비워두기!
선반을 만들어 짐을 쌓아두거나 다른 용도 사용 금지!







2005년 이후 건설된 타워형 아파트라면
베란다 내 대피공간이 있다!

대피공간은 1시간 가량 연기와 불꽃을 막아주는
방화문이 달린 2제곱미터 이상의 공간이며
대피 후 문을 닫고 구조를 요청하는 곳입니다.

□ 일반개요

○ **(정의)** 화재를 차단하는 내화구조의 벽체와 방화문으로 발코니에 설치되어 화염, 연기에 의한 인명피해를 방지하기 위한 공간

○ **(기준)** 아파트로 4층 이상인 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우 발코니에 인접 세대와 공동으로 또는 각 세대별 설치

○ **(연혁)** '05.12.2. 발코니 확장 합법화로 경량칸막이 설치하지 않은 경우 일정규모 대피공간 설치 의무화

□ 유지관리

○ **(설치)** 타원형 · 발코니 확장 아파트 대중화로 대피공간 위치 다양

		
주방 부근 설치	발코니에 설치	발코니 확장 거실 옆 설치

○ **(장애요인)** 다용도실, 세탁실 등과 겸용하고 있어 압주민들 용도를 인지 못 함

		
수납장 설치	세탁기 설치 위한 수도시설	물건 수납

○ **(사용방법)** 유사시 대피공간으로 피신하여 방화문을 닫고 구조 요청

		
사다리차 이용 대피공간 인명구조	소방대원 대피공간 접근	대피공간에서 인명구조

□ 건축법 시행령(개정 `05.12.2.) ⇨ 대피공간 설치 의무화

제46조(방화구획 등의 설치) ④ **공동주택 중 아파트로서 4층 이상인 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우**에는 발코니에 인접 세대와 공동으로 또는 각 세대별로 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 **대피공간을 하나 이상 설치**해야 한다. 이 경우 인접 세대와 공동으로 설치하는 대피공간은 인접 세대를 통하여 2개 이상의 직통계단을 쓸 수 있는 위치에 우선 설치되어야 한다.

1. 대피공간은 바깥의 공기와 접할 것
2. 대피공간은 실내의 다른 부분과 방화구획으로 구획될 것
3. 대피공간의 바닥면적은 인접 세대와 공동으로 설치하는 경우에는 3제곱미터 이상, 각 세대별로 설치하는 경우에는 2제곱미터 이상일 것
4. 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합할 것

⑤ 제4항에도 불구하고 아파트의 4층 이상인 층에서 발코니에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구조 또는 시설을 설치한 경우에는 **대피공간을 설치하지 아니할 수 있다.**

1. 인접 세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등인 경우
2. 경계벽에 피난구를 설치한 경우
3. 발코니의 바닥에 국토교통부령으로 정하는 하향식 피난구를 설치한 경우
4. 국토교통부장관이 중앙건축위원회의 심의를 거쳐 제4항에 따른 대피공간과 동일하거나 그 이상의 성능이 있다고 인정하여 고시하는 구조 또는 시설(이하 이 호에서 "대체시설"이라 한다)을 설치한 경우. 이 경우 대체시설 성능의 판단기준 및 중앙건축위원회의 심의 절차 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시할 수 있다.

□ 발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준(제정 `10.9.10.)

제3조(대피공간의 구조) ① 건축법 시행령 제46조제4항의 규정에 따라 설치되는 대피공간은 채광방향과 관계없이 거실 각 부분에서 접근이 용이하고 외부에서 신속하고 원활한 구조활동을 할 수 있는 장소에 설치하여야 하며, **출입구에 설치하는 갑종방화문**은 거실쪽에서만 열 수 있는 구조(대피공간임을 알 수 있는 표지판을 설치할 것)로서 대피공간을 향해 열리는 밖여닫이로 하여야 한다.

② 대피공간은 1시간 이상의 내화성능을 갖는 **내화구조의 벽으로 구획**되어야 하며, 벽·천장 및 바닥의 내부마감재료는 준불연재료 또는 불연재료를 사용하여야 한다.

③ 대피공간은 **외기에 개방되어야 한다.** 다만, 창호를 설치하는 경우에는 폭 0.7미터 이상, 높이 1.0미터 이상(구조체에 고정되는 창틀 부분은 제외한다)은 반드시 외기에 개방될 수 있어야 하며, 비상시 외부의 도움을 받는 경우 피난에 장애가 없는 구조로 설치하여야 한다.

④ 대피공간에는 정전에 대비해 **휴대용 손전등을 비치하거나 비상전원이 연결된 조명설비가 설치**되어야 한다.

⑤ 대피공간은 대피에 지장이 없도록 시공·유지관리되어야 하며, **대피공간을 보일러실 또는 창고 등 대피에 장애가 되는 공간으로 사용하여서는 아니된다.** 다만, **에어컨 실외기 등 냉방설비의 배기장치를 대피공간에 설치**하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 냉방설비의 배기장치를 불연재료로 구획한 것
2. 제1호에 따라 구획된 면적은 건축법 시행령 제46조제4항제3호에 따른 대피공간 바닥면적 산정시 제외한 것

03. 하향식 피난구

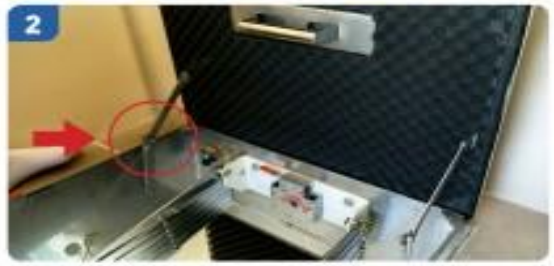
☑ 발코니를 통해 위, 아래 세대를 연결하는 간이 사다리
☑ 화재발생 시 신속하게 아래층으로 대피할 수 있는 피난기구

하향식 피난구 사용법

상단의 QR코드를 확인하세요.



하향식 피난구 덮개의 열림방지장치 분리



덮개를 완전히 열고 덮개의 관절을 밀어서 덮개 고정



사다리 고정 장치를 눌러 사다리 펼치기



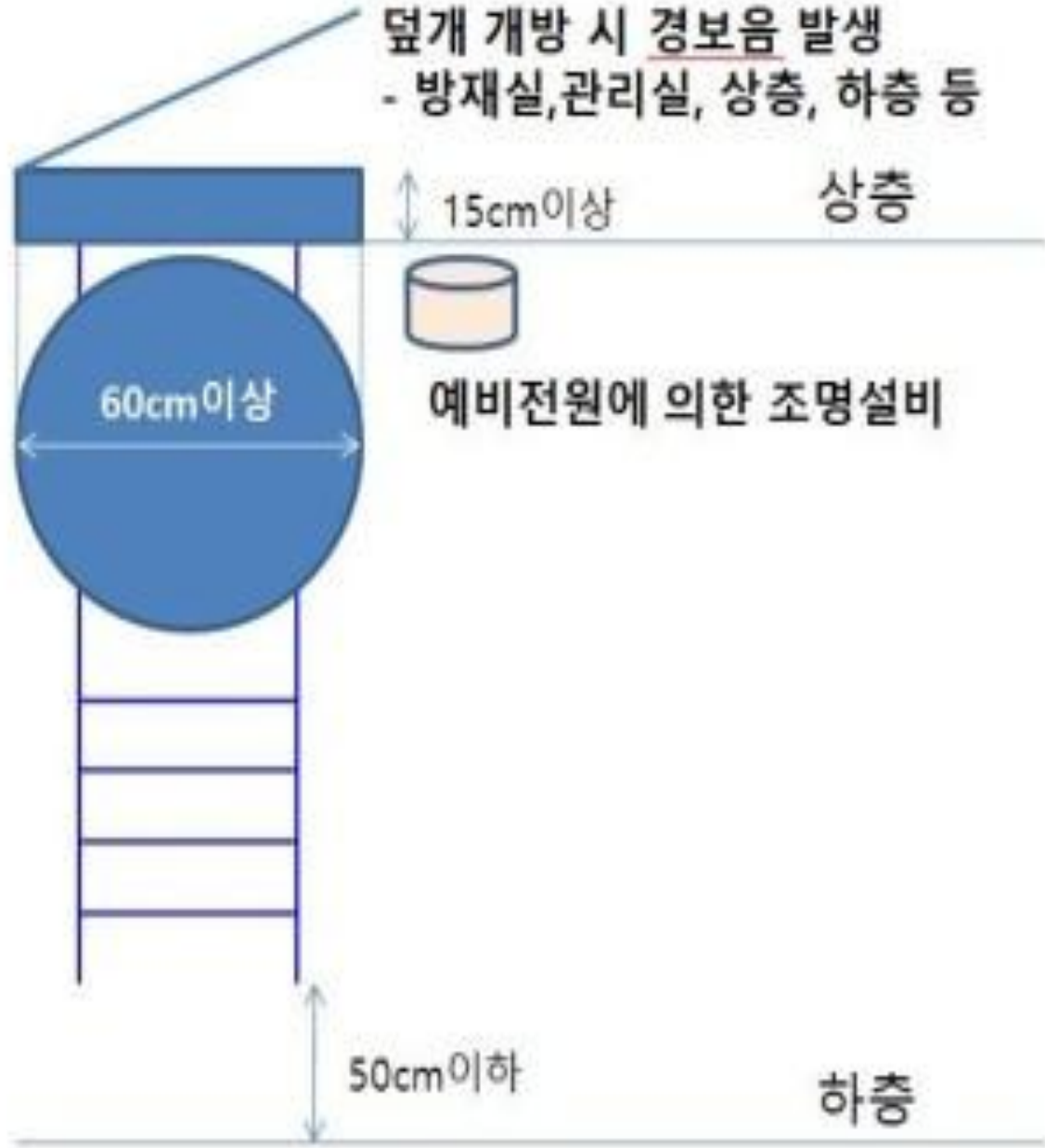
사다리를 통해 아래층으로 안전하게 대피

⚠ 경보음 발생!

- 하향식 피난구 덮개가 열리면 해당 층과 아래층 세대, 경비실, 관리실 등에서 경보음 발생하여 보안, 안전사고 예방







□ 일반개요

○ **(정의)** 아파트 발코니 등에 설치하여 화재시 피난사다리를 펼친 다음 피난사다리를 통하여 아래층으로 피난하는 시설

○ **(기준)** 아파트로 4층 이상인 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우 발코니에 설치(경량칸막이 또는 대피공간 설치 면제)

○ **(연혁)** '10.2.18. 발코니 하향식 피난구 설치기준 마련

□ 유지관리

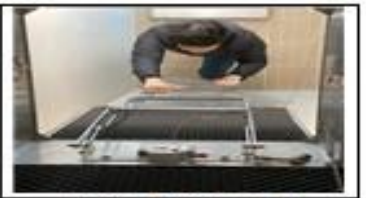
○ **(설치)** 대피공간, 발코니, 실외기실 등의 다양한 장소에 설치

		
대피공간 내에 설치	발코니에 설치	에어컨 실외기실 내에 설치

○ **(장애요인)** 하향식 피난구 용도를 잘 몰라 주변 물건 적치로 사용 장애

		
피난구 인근 수납공간설치	피난구 위에 물건수납	피난구 인근 의자설치

○ **(사용방법)** 유사시 하향식 피난구를 개방, 사다리를 펼쳐 아래층으로 피난

		
상부도어 개방(90°)	하단도어 개방	사다리 펼치고 피난

□ 건축법 시행령(개정 `10.2.18.)

제46조(방화구획 등의 설치) ⑤ 제4항에도 불구하고 아파트의 4층 이상인 층에서 발코니에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구조 또는 시설을 설치한 경우에는 대피공간을 설치하지 아니할 수 있다.

1. 인접 세대와의 경계벽이 파괴하기 쉬운 경량구조 등인 경우
2. 경계벽에 피난구를 설치한 경우
3. **발코니의 바닥에 국토교통부령으로 정하는 하향식 피난구를 설치한 경우**

□ 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙(개정 `10.4.7.)

제14조(방화구획의 설치기준) ③ 영 제46조제5항제3호에 따른 **하향식 피난구**(덮개, 사다리, 경보시스템을 포함한다)의 구조는 **다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.**

1. 피난구의 덮개는 제26조에 따른 비차열 1시간 이상의 내화성능을 가져야 하며, 피난구의 유효 개구부 규격은 직경 60센티미터 이상일 것
2. 상층·하층간 피난구의 설치위치는 수직방향 간격을 15센티미터 이상 띄어서 설치할 것
3. 아래층에서는 바로 위층의 피난구를 열 수 없는 구조일 것
4. 사다리는 바로 아래층의 바닥면으로부터 50센티미터 이하까지 내려오는 길이로 할 것
5. 덮개가 개방될 경우에는 건축물관리시스템 등을 통하여 경보음이 울리는 구조일 것
6. 피난구가 있는 곳에는 예비전원에 의한 조명설비를 설치할 것

④ 제2항제2호에 따른 건축물의 외벽과 바닥 사이의 내화충전방법에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

소방청

04. 경량구조칸막이



공동주택의 발코니에 설치, 약 9㎜ 정도의 석고보드 등 얇은 판 구조로
누구나 쉽게 부수고 대피할 수 있는 설비

1992년 10월 이후 사업계획의 승인을 받은 아파트는 세대간 발코니에 파괴하기 쉬운 **경량구조의 경계벽 설치 의무화**

경량칸막이 사용법

안정된 자세로 발, 무릎 등을 사용하여 파괴 후 대피

신체적 약자를 위해 망치 등 파괴 도구 비치

↑ 상단의 QR코드를 확인하세요.





☑ 대피 사례

- **2019. 9. 23. 전남 광양시 48층 고층아파트 화재 발생**
  44층 통로에서 화재가 발생하자 거주하던 30대 여성이 6개월 된 아이를 안고 경량구조칸막이를 통해 이웃세대로 대피
- **2016. 2. 19. 부산 해운대구 아파트 7층 주방에서 화재 발생**
  아내와 3살 딸과 함께 가족 3명 경량구조칸막이를 통해 이웃세대로 대피



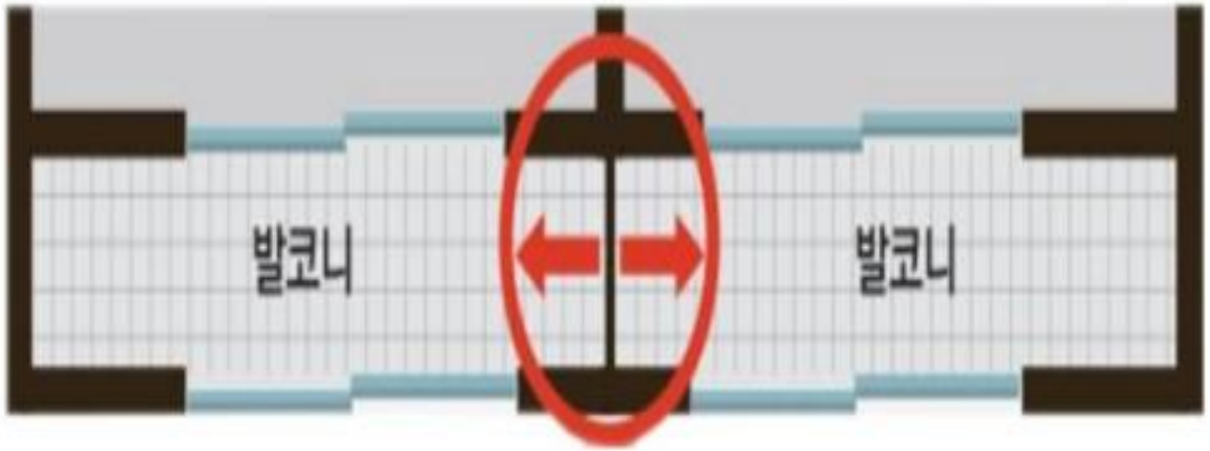
⚠ 주의사항

경량구조칸막이 알림 스티커 부착



경량구조칸막이 앞 장애물 적치 금지





1992년 7월 이후 지어진 아파트의
3층 이상의 베란다에 모두 설치!
9mm의 석고재질 등으로 만들어져
쉽게 파손이 가능해요!

□ 일반개요

○ **(정의)** 화재발생 시 발코니를 통하여 인근 세대로 피난할 수 있도록 파괴하기 쉬운 석고보드 등으로 만들어 놓은 경량구조의 벽

○ **(기준)** 공동주택 3층 이상의 층의 발코니에 세대간 경계벽을 설치하는 경우 화재 등을 대비하여 경량구조의 경계벽 설치

○ **(연혁)** 경량칸막이는 '92.7.25. 개정시 강제규정이 아닌 임의규정이며, '95.5.27. 소방법에서 아파트에 경량칸막이 설치시 피난기구 설치면제

□ 유지관리

○ **(설치)** '05년 이전 시공된 판자형(일자형) · 편(중)복도형 아파트에 많이 설치, 발코니 경계벽을 두드리면 가벼운 '통통' 소리가 남



○ **(장애요인)** 경량칸막이 앞에 수납장, 수도시설 등을 설치 신속한 파괴 및 피난 지연



수납장 설치	세탁기 설치 위한 수도시설	물건수납

○ **(사용방법)** 석고보드 등 경량칸막이를 망치, 발차기로 부수고 피난



□ 주택건설 기준 등에 관한 규정(개정 '92.7.25.) ⇨ 경량칸막이 설치

제14조(세대 간의 경계벽 등) ⑤공동주택의 3층 이상인 층의 발코니에 세대간 경계벽을 설치하는 경우에는 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 화재등의 경우에 **피난용도로 사용할 수 있는 피난구를 경계벽에 설치하거나 경계벽의 구조를 파괴하기 쉬운 경량구조**등으로 할 수 있다. 다만, 경계벽에 창고 기타 이와 유사한 시설을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제5항에 따라 피난구를 설치하거나 경계벽의 구조를 경량구조 등으로 하는 경우에는 그에 대한 정보를 포함한 **표지 등을 식별하기 쉬운 위치에 부착 또는 설치**하여야 한다.

□ 피난기구의 화재안전기준

제5조(설치제외) 영 별표 6 제7호 피난설비의 설치면제 요건의 규정에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 소방대상물 또는 그 부분에는 피난기구를 설치하지 아니할 수 있다. 다만, 제4조제2항제2호에 따라 숙박시설(휴양콘도미니엄을 제외한다)에 설치되는 완강기 및 간이완강기의 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 편복도형 아파트 또는 발코니 등을 통하여 인접세대로 피난할 수 있는 구조로 되어 있는 계단실형 아파트

※ 경량칸막이



감사합니다.

2025년

공동주택관리 관련 달라지는 제도 및 주의해야 할 제도들

중 구 청

Contents

Ⅰ. 공동주택관리법령상 제도 변화

Ⅱ. 기타 공동주택관리 관련 법령상 제도 변화

Ⅲ. 주의해야 할 법령해석 및 행정해석

Ⅳ. 주택관리업자 및 사업자 선정지침



SECTION 1

공동주택관리법령상 제도 변화

1. 장기수선 수립기준 변경

❖ 장기수선계획의 수립기준을 현행화하기 위해 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선 · 보완
(73개 항목=> 65개 항목으로 전환)

□ 주요내용

장기수선 수립기준

1 공사항목 조정	항목통합(지붕방수,페인트칠) 삭제〔계단논슬립,배수관(강관),보일러수관〕
2 수선주기 조정	페인트칠, 자전거보관소 등 11개 항목에 대한 수선주기 조정 피뢰설비,배관 등 8개항목에 대해 전면교체를 부분수선으로 변경 등
3 수립기준 신설	피난시설(방화문, 옥상비상문 자동개폐장치) 전기자동차의 고정형 충전기를 장기수선계획 기준에 추가

□ 적용기준

이 규칙 시행(2024.12.27.) 당시 이미 수립되거나 조정된 장기수선계획은 종전의 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1을 따르며, 2024.12.27. 이후 장기수선계획을 수립하거나 조정하는 경우에는 개정된 「공동주택관리법 시행규칙」 별표1을 따라야 함. (국토교통부 주택건설공급과-11474호, 2024.12.30. 공문 참조)

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행규칙 제26조

□ 시 행 일 : 2024년 12월 27일

1. 장기수선 수립기준 변경

1. 건물외부

개정전					개정후				
구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	가. 지붕	1) 방수	전면수리	15	100
	2) 고분자도막방수	전면수리	15	100					
	3) 고분자시트방수	전면수리	20	100					
	4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10		2) 금속기와 잇기	부분수리	5	10
		전면교체	20	100			전면교체	20	100
	5) 아스팔트 쉉글 잇기	부분수리	5	10		3) 아스팔트 싱글 잇기	부분수리	5	10
		전면교체	20	100			전면교체	20	100
나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5
	2) 수성페인트칠	전면도장	5	100		2) 페인트칠	전면도장	8	100
다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100

1. 장기수선 수립기준 변경

2. 건물내부

개정전					개정후				
구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	가. 내부	페인트칠	전면도장	8	100
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100					
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100					
나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100					
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100					
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100					
다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50	나. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	10
		전면교체	15	100			전면교체	15	100
라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100	삭제				
	2) 유성페인트칠	전면도장	5	100					

1. 장기수선 수립기준 변경

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

개정전					개정후				
구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 예비전원(자가발전)설비	1) 발전기	부분수선	10	30	가. 예비전원(자가발전)설비	1) 발전기	부분수선	10	10
		전면교체	30	100			전면교체	30	100
	2) 배전반	부분교체	10	10		2) 배전반	부분교체	10	10
		전면교체	20	100			전면교체	20	100
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	전면교체	25	100	바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	부분수선	10	30
	2) 보안등	전면교체	25	100		2) 보안등	전면교체	25	100

1. 장기수선 수립기준 변경

4. 급수·가스·배수 및 환기설비

개정전					개정후				
구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100	가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100
	2) 고가수조 (STS, 합성수지)	전면교체	25	100		2) 저수조 [스테인레스(STS), 합성수지]	전면교체	25	100
	3) 급수관(강관)	전면교체	15	100		3) 급수관(강관)	전면교체	15	100
나. 가스설비	1) 배관	전면교체	20	100	나. 가스설비	1) 배관	부분수선	10	10
	2) 밸브	전면교체	10	100		2) 밸브	부분수선	10	30
다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100	다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100
	2) 배수관(강관)	전면교체	15	100		삭제			
	3) 오배수관(주철)	전면교체	30	100		2) 오배수관(주철)	부분수선	10	10
	4) 오배수관 [폴리염화비닐(PVC)]	전면교체	25	100		3) 오배수관 [폴리염화비닐(PVC)]	부분수선	10	10
라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	라. 환기설비	환기팬	부분수선	10	10
						사무소, 주민공동시설 또는 화장실 등에 설치되는 소형 환풍기는 제외			

1. 장기수선 수립기준 변경

5. 난방 및 급탕설비

개정전					개정후				
구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100
	2) 급수탱크	전면교체	15	100		2) 급수탱크	전면교체	15	100
	3) 보일러수관	전면교체	9	100		3) 순환펌프	전면교체	10	100
	4) 난방순환펌프	전면교체	10	100					
	5) 난방관(강관)	전면교체	15	100		4) 난방관(강관)	전면교체	15	100
	6) 자동제어 기기	전체교체	20	100		5) 자동제어 기기	전체교체	20	100
	7) 열교환기	전면교체	15	100		6) 열교환기	전면교체	15	100
나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100
	2) 급탕탱크	전면교체	15	100		2) 급탕탱크	전면교체	15	100
	3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100		3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100

1. 장기수선 수립기준 변경

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

개정전					개정후				
구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
옥외부대시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트포장	부분수리	10	50	옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트포장	부분수리	5	10
		전면수리	15	100			전면수리	15	100
	2) 울타리	전면교체	20	100		2) 울타리	전면교체	20	100
	3) 어린이놀이시설	부분수리	5	20		3) 어린이놀이시설	부분수리	5	10
		전면교체	15	100			전면교체	15	100
	4) 보도블록	부분수리	5	10		4) 보도블록	부분수리	5	10
		전면교체	15	100			전면교체	15	100
	5) 정화조	부분수리	5	15		5) 정화조	부분수리	5	15
	6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10		6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10
	7) 현관입구·지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100		7) 현관입구・지하주차장 진입로 지붕	전면교체	15	100
	8) 자전거보관소	전면교체	10	100		8) 자전거보관소	전면교체	15	100
	9) 주차차단기	전면교체	10	100		9) 주차차단기	전면교체	10	100
	10) 조경시설물	전면교체	15	100		10) 조경시설물	부분수선	10	10
	11) 안내표지판	전면교체	5	100		11) 안내표지판	부분수선	10	30
	-					12) 전기자동차의 고정형 충전기	부분수선	5	10
							전면교체	10	100
						공동주택에서 직접 설치하여 운영・관리하는 경우만 해당			

7. 피난시설

개정전					개정후				
구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
-					피난시설	1) 방화문	전면교체	15	100
						공용부분에 설치되는 경우만 해당			
						2) 옥상 비상문	부분수선	5	30
						자동개폐장치	전면교체	15	100

1. 장기수선 수립기준 변경

구분		월평균 적립금액(=부과금액)		
		원/호	전용면적기준(원/㎡)	공급면적기준(원/㎡)
전체		56,670	695.3	537.1
평면유형	계단식	60,098	696.0	534.5
	복도식	44,208	691.6	550.3
난방방식	개별난방	53,969	675.6	524.3
	지역중앙	65,720	755.9	575.8
단지규모	300호미만	59,599	729.3	576.0
	300~500호미만	57,854	701.9	543.9
	500~1000호미만	56,366	696.7	539.7
	1000~1500호미만	55,584	684.3	524.7
	1500호이상	49,272	600.4	433.6
층수	5층이하	46,841	753.5	640.5
	6~10층이하	57,420	822.6	660.8
	11~20층이하	55,550	696.4	543.4
	21~30층이하	59,331	683.0	519.8
	31층이상	63,362	705.6	461.0
대표단지 [계단식& 개별난방& 11~20층이하]	전체	57,289	679.2	528.6
	300호미만	62,310	731.0	577.6
	300~500호미만	58,210	688.6	537.5
	500~1000호미만	56,265	668.8	523.8
	1000~1500호미만	55,290	645.4	499.8
	1500호이상	47,723	598.1	422.2

LH 토지주택연구원<공동주택 장기수선충당금의 효율적 관리및 운영방안 연구 (2021)>에 따른 가격시점 분석(2024년5월)

1. 장기수선 수립기준 변경

22년 실무가이드(p84)

⑯ 부분수리가 5년에 10%의 수선율일 경우 5년 동안 10%범위 내에서 수선이 가능한 것인지 아니면 5년차에 10% 범위 내에서 수선을 하는 것인지?

- 장기수선계획 수립기준(공동주택관리법 시행규칙 별표 1)은 공동주택의 장기수선계획을 수립하는 기준으로 수선방법(전체수선·부분수선), 수선율, 수선주기 등은 당해 공동주택의 실정에 맞추어 장기수선계획을 조정할 수 있음
- 따라서, 해당 아파트 주요시설물의 노후화 정도 등을 고려하여 귀 공동주택의 여건에 맞게 주요시설물 마다 수선율, 교체주기 및 시기 등을 정하여 장기수선계획을 수립·조정할 수 있음
- 아울러, 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있음
- 따라서, 장기수선계획서에 계획된 시기(주선주기 5년을 5년 동안으로 해석하기는 어려움), 범위 및 금액 이내에서 장기수선충당금을 사용하는 것이 타당할 것임

25년 실무가이드(p82-83)

⑰ 부분수리가 5년에 10%의 수선율일 경우 5년 동안 10%범위 내에서 수선이 가능한 것인지 아니면 5년차에 10% 범위 내에서 수선을 하는 것인지?

- 장기수선계획 수립기준(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1)은 공동주택의 장기수선계획을 수립하는 기준으로 수선방법(전체수선, 부분수선), 수선율, 수선주기 등은 당해 공동주택의 실정에 맞추어 장기수선계획을 조정할 수 있음

1. 총칙 | 2. 장기수선계획수립 | 3. 장기수선계획 검토 및 조정 | 4. 장기수선충당금 | 5. 기타 참고자료 | 6. 부록

- 따라서, 해당 아파트 주요시설물의 노후화 정도 등을 고려하여 귀 공동주택의 여건에 맞게 주요시설물 마다 수선율, 교체주기 및 시기 등을 정하여 장기수선계획을 수립·조정할 수 있음
- 수선주기 5년에 수선율 10%는 5년 동안 10%범위 내에서 수선 가능으로 해석함이 타당

살고 싶은 집과 도시로 국민의 희망을 가꾸는 기업

국토교통부

한국토지주택공사

수신 수신자 참조
(경유) 공동주택 관리팀장

제목 '2025 장기수선계획 실무 가이드라인' 수정사항 안내

1. 귀 광역 및 기초자치단체(도, 시, 군, 구)의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. '2025 장기수선계획 실무 가이드라인'의 일부 내용을 아래와 같이 수정·배포하오니 관련 업무에 참고하시기 바라며, 관할 공동주택에서도 알 수 있도록 조치하여 주시기 바랍니다.

□ 2025 장기수선계획 실무 가이드라인 수정사항

가. p83. 부분수리 수선주기 5년에 수선율 10%에 대한 해석

[변경 전] 수선주기 5년에 수선율 10%는 5년 동안 10% 범위 내에서 수선 가능으로 해석함이 타당

[변경 후] 수선주기 5년에 수선율 10%는 5년 동안 10% 범위 내에서 장기수선계획을 수립·조정 가능으로 해석함이 타당. 또한, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획서에 계획된 시기(수선주기 5년을 5년 동안으로 해석하기는 어려움), 범위 및 금액 이내에서 하는 것이 타당할 것임

나. p157. 참고사항에 대한 내용

[변경 전] 기능 향상을 위해 모든 공용방화문의 도어클로저 등을 교체(신설)하는 경우 전면교체로 봄

[변경 후] 기능 향상을 위해 모든 공용방화문의 도어클로저 등을 교체(신설)하는 경우 장기수선충당금 사용

□ 수정본 배포

-중앙공동주택관리지원센터(myapt.molit.go.kr) 홈페이지의 자료실에서 다운로드

※공공저작물 자유이용이 허락되나, 상업적 이용은 금지됩니다.

붙 임 : 2025 장기수선계획 실무 가이드라인(PDF 파일) 1부. 끝.

1. 건물외부

가. 지붕 : 방수

- 전면수리 : 15년(100%)
- 부분수리 : 없음



모르타르 마감(시멘트액체방수)



고분자도막방수



시트방수

■ 개요

- **정 의**

방수공사는 건물 외벽, 지붕 등에 수분이나 습기가 침투하여 누수가 발생하는 것을 막아주기 위한 공사를 의미함. 지붕(옥상) 방수는 건축물의 최상층에 물이 들어오지 않도록 처리하는 가공을 말하며, 모르타르 마감(시멘트액체방수), 고분자도막방수, 시트방수 등이 있음

- **종 류**

- 모르타르 마감(시멘트 액체방수)
  : 모르타르 재료에 방수제를 섞어 방수층을 만드는 방법
- 고분자도막방수
  : 방수용으로 제작된 고분자 계열의 도료를 방수성능이 필요한 곳에 도포하여 방수층을 형성하는 공법. 아파트 옥상 방수는 일반적으로 노출형 우레탄 도막방수가 사용됨
- 시트방수
  : 방수성능이 필요한 부위에 방수용 시트를 부착하여 방수층을 형성하는 공법

- **범 위**

기존 보호층과 기존 방수층의 제거, 바탕 만들기 후 신규 방수층 및 보호층 시공

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면수리의 최소단위 : 동별

※ 한 개 동에서 라인별로 층수를 달리하는 등의 이유로 지붕 공간이 명확히 구분되는 경우 전면교체의 최소단위는 각각의 개소로 함

1. 건물외부

다. 외부 창·문 : 출입문(자동문)

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



자동문 #1



자동문 #2



자동문 #3

■ 개요

- **정 의**
  강화도어에 자동개폐장치를 설치한 출입문
- **종 류**
  자동문은 일반문과 자동 전동장치로 구성되어 있으며, 버튼형 자동문과 센서형 자동문으로 구분. 홈네크워크 설비를 추가 설치하여 번호입력식 및 카드식 등으로 사용
- **범 위**
  - 기존 비자동문의 철거 후 신규 자동문 설치
  - 기존 자동문의 철거 후 신규 자동문 설치
  - 기존 문틀짝 재사용 + 자동 전동장치 교체
  - 문틀짝 교체 + 자동 전동장치 재사용

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면 교체의 최소 단위 : 개소

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 한 개소의 출입문을 교체하는 경우 : 전면교체
    ※ 한 개소의 자동문에서 자동 전동장치만을 전부 교체하거나(문틀짝 재사용) 기존 문틀짝을 전부 교체하는 경우(자동 전동장치 재사용) : 전면교체
  - 일부분을 수리(모터, 컨트롤러, 레일, 롤러, 벨트, 센서 등의 개별 부품 교체)하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 기존 설치된 출입문이 비자동문이면 장기수선계획 대상이 아니나, 자동문으로 교체 설치할 경우 장기수선계획에 반영하여 장기수선계획에 따라 설치

2. 건물내부

가. 내부 : 페인트칠

- 전면도장 : 8년(100%)
- 부분수리 : 없음



내부수성+낙서방지+걸레받이



다채무늬(무늬코트)+걸레받이



내부수성+걸레받이

■ 개요

- **정 의**
  방습, 방식, 방청 등 건물 보호 기능과 색채, 무늬 등 건물 미화의 목적으로 건물내부 천장, 내벽에 수성도료, 유성도료, 합성수지도료 등을 칠하는 재도장공사
- **종 류**
  - 천장, 벽체 : 내부 수성페인트, 낙서방지 페인트, 걸레받이 페인트, 다채무늬 도료 등을 조합 사용
  - 철재 구조물 : 조합페인트, 에나멜페인트 등을 사용
  - 기타 : 우수관, 도시가스배관 등은 적정 도료 사용
- **범 위**
  - 재도장을 위한 바탕만들기(기존 도막면 보수 및 면처리) 후 재도장

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면 교체의 최소 단위 : 동별
  ※ 한 개 동에서 계단실 등 라인별로 공간이 명확히 구분되는 경우 전면도장의 최소단위는 각각의 개소(공간별)로 함

■ 참고

- 전면도장과 부분수리의 구분
  - 한 개 동 내부를 전부 재도장할 경우 : 전면도장
  - 한 개 동, 한 라인의 일부 면적을 재도장하는 경우 : 부분수리
- 전면도장 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 도장공사는 일반적으로 균열보수 → 바탕만들기 → 페인트칠의 공정순으로 진행. 균열보수는 표면처리공법, 주입공법, 충전공법 등에 의한 균열보수(경우에 따라 생략 가능)를 의미하며, 바탕만들기는 일반적인 면처리(부분 퍼티, 전면 퍼티, 이음새 처리, 오염물질 제거 등)를 의미

2. 건물내부

나. 바닥 : 지하주차장(바닥)

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



에폭시 도장 #1



에폭시 도장 #2



칼라 하드너

■ 개요

- **정 의**

  지하주차장 바닥에 에폭시도장 또는 칼라하드너를 도포하는 공법

- **종 류**

  - 에폭시 도장 : 주재료가 에폭시계열인 액상형 도료를 바닥에 도포하는 공법으로 박막형인 에폭시 코팅과 후막형인 에폭시 라이닝으로 구분
  - 칼라하드너 : 바닥 콘크리트 위에 분말형 하드너 또는 액상형 하드너를 도포하는 공법

- **범 위**

  - 바탕만들기(기존 도막면 보수 및 면처리) 후 재도장 또는 재도포
  - 주차선 도색(과속방지 도색 포함)

    ※ 주차스토퍼, 플라스틱이나 고무 재질의 과속방지턱 설치는 해당하지 않음

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 개소별

  ※ 지하주차장이 2층 이상인 경우 한 개 층을 한 개소로 적용

■ 참고

- 전면교체와 부분수리의 구분
  - 한 개(구분된 공간)의 지하주차장 전체를 시공하는 경우 : 전면교체
  - 한 개(구분된 공간)의 지하주차장 바닥 일부를 보수하는 경우 : 부분수리
- 부분수리가 있는 항목이므로 전면교체와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

가. 예비전원(자가발전)설비 : 발전기

- 전면교체 : 30년(100%)
- 부분수선 : 10년(10%)



비상발전기 #1



비상발전기 #2



비상발전기 #3

■ 개요

- **정 의**
  상용전원이 정전되었을 때 비상전원 또는 예비전원으로 전기를 공급하기 위해 설치하는 비상발전기와 부대설비
- **종 류**
  디젤 엔진형, 가솔린 엔진형, 가스터빈 엔진형, 스팀터빈 엔진형 등으로 구분
- **범 위**
  발전기 전체 교체, 엔진 교체, 동체부 교체, 배기장치 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 발전기 전체를 교체하는 경우 : 전면교체
  - 발전기의 부분품을 교체 및 보수하는 경우 : 부분수선
- 부분수선이 있는 항목이므로 전면교체와 부분수선 모두 장기수선충당금 사용
- 평상 시 오일, 연료량, 축전지 전압, 공기흡입 및 배기계통, 연료계통, 윤활계통, 예열계통(동절기 히터) 등을 주기적으로 점검

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

라. 소화설비 : 소화수관(강관)

- 전면교체 : 25년(100%)
- 부분수선 : 없음



소화배관(기계실)



소화배관(지하주차장)



소화배관(입상)



배관의 부식, 스케일

■ 개요

- **정 의**

  소화용수 저장시설에서 옥내(외) 소화밸브 또는 헤드까지의 소화수 공급배관

- **범 위**

  배관, 배관부속, 보온재, 배관지지금구 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소단위 : 라인별, 공간별

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 수직배관(1개 라인 수직배관)을 교체하는 경우 : 전면교체
  - 수평배관(구분된 공간의 수평배관)을 교체하는 경우 : 전면교체
  - 수직배관의 일부분이나 구분된 공간의 수평배관 일부분을 교체하거나 보수하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 강관 이외의 소재로 된 소화수관은 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

마. 승강기 및 인양기 : 기계장치

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



권상장치



승강장도어 및 카도어장치



로프브레이크

■ 개요

- **정 의**
  승강기를 구성하는 기계적인 요소를 총칭하며, 권상장치, 승강카장치, 카도어장치, 균형추장치, 가이드레일, 균형체인, 승강장도어장치, 로프브레이크, 유압장치 등으로 구성
- **범 위**
  권상장치(전동기), 승강카장치, 카도어장치, 승강장도어장치, 로프브레이크 등 승강기 주요 부품

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 범위 내 개별 기계장치 1개[단, 승강장도어는 한 개층(1SET) 기준]

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 개별 기계장치 1개 이상 교체하는 경우 : 전면교체
  - 개별 기계장치의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 승강기 종합유지관리계약
  승강기 부품 교체를 위한 경쟁입찰 진행 절차에 장시간이 소요되어 사용자의 안전이 취약해질 우려가 있다는 것이 현실적인 문제로 제기됨. 따라서 승강기 운행정지, 긴급상황 발생 등의 상황에서 승강기 사용자의 안전이 고려될 수 있도록 '안전을 위한 긴급한 경우에 한정' 하여 '장기수선계획 총론에 긴급을 요하는 부품 교체를 승강기 유지관리용역과 함께 계약하여 집행하는 방식을 반영' 하였다면 이를 허용 (2015.01.01.)
  ※ 총론에 종합유지관리계약의 근거를 반영하는 것은 장기수선계획의 조정에 해당
  다만, 장기수선 반영 품목 전체를 계약한다거나, 승강기 교체공사까지 포함하는 방식의 계약은 관리비와 장기수선충당금의 의미와 목적을 다르게 두고 있는 관련 법령의 체계상 허용 불가

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

마. 승강기 및 인양기 : 제어반

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



제어반#1



제어반#2(인버터)



인버터

■ 개요

- **정 의**

  승강기의 전동기를 구동할 수 있도록 하는 동력·운전 제어, 신호장치를 총칭. 과거에는 기계실의 제어반에서 제어하였으나 기술의 발전으로 현재는 제어반을 분산 배치

- **범 위**

  제어반 전체 교체, 제어용 인쇄회로기판(CPU 등)·인버터·자동구출운전장치(ARD)·전력회생장치·중앙감시제어반의 프로그램 교체 등

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 제어반 주요부품 1개

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 제어반 전체 교체, 제어용 인쇄회로기판(CPU 등)·인버터·자동구출운전장치(ARD)·전력회생장치·중앙감시반 프로그램(업그레이드) 등을 교체하는 경우 : 전면교체
  - 제어반 주요 부품의 일부분(릴레이, 스위치, 전자접촉기 등)을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 승강기가 15년 이후 노후화 될 경우 승강기 전면교체 또는 제어방식 변경을 위한 장기수선계획 수립 및 장기수선충당금 적립이 필요하고, 장기수선계획 수립 시 제어반 1대 단위로 계획

3. 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

자. 보안 · 방범시설 : 영상정보처리기기 및 침입탐지시설

- 전면교체 : 5년(100%)
- 부분수선 : 없음



CCTV카메라(돔형)



CCTV카메라(박스형)



침입탐지시설

■ 개요

- **정 의**
  - 영상정보처리기기 : 정지 또는 이동하는 사람이나 사물의 영상을 감시하는 기기
  - 침입탐지시설 : 건물의 외벽이나 단지의 울타리 등에 설치하여 비정상적인 방법에 의한 외부인의 침입을 탐지하는 설비
- **범 위**
  영상정보처리기기 교체, 침입탐지시설 교체

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 1대(조)

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 개별 또는 전체 영상정보처리기기 교체, 침입탐지시설 교체, 케이블* 교체 1대(조) 이상인 경우 : 전면교체
    * 영상정보처리기기 시스템 변경(기존 기기 변경)에 의한 케이블 교체에 한함
  - 영상정보처리기기, 침입탐지시설, 케이블의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 카메라는 전체 또는 주요 부분이 조망되고 잘 식별될 수 있도록 설치하되, 카메라의 해상도는 130만화소 이상으로 설치[주택건설기준 등에 관한 규칙 제9조]
- 네트워크 카메라를 설치할 경우 설치 및 운영방법은 아래를 따름
  - 신축 공동주택 : 수선주기(5년) 이상 운영될 수 있도록 사업주체가 설치·운영비용을 사용검사 신청 전까지 완납(네트워크카메라를 임대형으로 설치하더라도 단지내 장비[카메라, 모니터 등]는 수선주기 이내에 입주자에게 소유권이 이전되도록 계약)
  - 기축 공동주택 : 입주자에게 소유권이 이전되는 단지내 장비구입 비용 및 교체공사 비용은 장기수선충당금으로 집행(분할납부 안됨)하되, 네트워크 카메라로 교체 후 운영비용(인터넷 사용료, 서버 관리비, 클라우드이용료 등)은 관리비로 집행

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

울타리

- 전면교체 : 20년(100%)
- 부분수선 : 없음



단지구획 울타리



추락방지 울타리



울타리 출입문

■ 개요

- **정 의**

  외부인이 단지 내로 접근하는 것을 통제하기 위해 단지 경계에 설치하는 시설물 또는 차량 또는 사람의 추락위험을 예방하기 위해 설치하는 안전시설물

- **범 위**

  울타리* 교체

  *화단 울타리, 수목(식재) 울타리는 제외, 울타리와 연결된 외부 출입문(스크린 도어, 슬라이딩 도어, 자동문 등)은 포함

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 단지 내 공간적으로 구획된 울타리 1개소

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 단지 전체 울타리 교체, 공간적으로 구획된 울타리(예:놀이터 울타리, 연못 등 울타리 등) 교체, 울타리 출입문 교체(신설)하는 경우 : 전면교체
  - 단지 전체 울타리의 일부분, 구획된 울타리의 일부분을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 단지 환경 등으로 인하여 신규로 울타리를 설치(출입문 신규 설치 포함)하거나 기존 울타리를 철거할 경우 장기수선계획 항목에 반영하여 적합한 절차로 진행

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

어린이놀이시설

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



어린이놀이시설 #1



어린이놀이시설 #2



어린이놀이시설 #3

■ 개요

- **정 의**

  어린이가 놀이를 위하여 사용할 수 있도록 제조된 그네, 미끄럼틀, 공중놀이기구, 회전놀이기구 등으로서 「어린이제품 안전 특별법」 제2조제9호에 따른 안전인증 대상 어린이제품

- **범 위**

  어린이놀이터 구역 내 놀이시설 및 바닥(모래, 고무매트, 탄성고무칩, 우레탄 등)

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 놀이시설 및 바닥 전체

■ 참고

- 전면수리와 부분수리의 구분
  - 놀이시설 전체, 단지 내 놀이터 바닥 전체 교체하는 경우 : 전면교체
  - 놀이시설 1개소 교체, 놀이터 바닥 1개소 교체, 놀이시설 부분교체나 수리, 놀이터 바닥 부분교체나 수리하는 경우 : 부분수리
- 부분수리가 있는 항목이므로 전면교체와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

보도블럭

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수리 : 5년(10%)



보도블럭 #1



보도블럭 #2



보행로 데크

■ 개요

- **정 의**

  보행자의 이동편의 및 배수 등을 위해 설치하는 바닥 포장재

  ※ 보행전용을 위한 재료(데크, EPDM 등)도 보도블록에 포함물

- **범 위**

  보행로 바닥(보도블럭, 데크 등), 경계석 교체 및 보수

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 보행로 바닥 전체

■ 참고

- 전면교체와 부분수리의 구분
  - 보행로 바닥을 전체 교체하는 경우 : 전면교체
  - 구분된 공간 바닥 1개소 교체, 보행로 바닥 부분교체 및 수리, 경계석 부분교체 및 수리, 보도블럭 재시공(평탄화 작업)하는 경우 : 부분수리
- 부분수리가 있는 항목이므로 전면교체와 부분수리 모두 장기수선충당금 사용

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

전기자동차의 고정형충전기

- 전면교체 : 10년(100%)
- 부분수선 : 5년(10%)



급속충전기



완속충전기



충전기 운영시스템

■ 개요

- **정 의**

  전기자동차의 배터리를 충전하기 위한 시설로 충전 속도에 따라 급속충전기(출력 50~100KW)와 완속충전기(출력 3~7KW)로 구분

- **범 위**

  공동주택 내에 설치된 고정형충전기 본체 및 충전기 운영시스템

  ※ 공동주택에서 직접 설치하여 운영·관리하는 경우만 해당

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 고정형충전기 1대

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 고정형충전기 1대 이상, 충전기 운영시스템을 교체의 경우 : 전면교체
  - 고정형충전기 1대의 일부분을 교체, 보수하는 경우 : 부분수선
- 부분수선이 있는 항목이므로 전면교체와 부분수선 모두 장기수선충당금 사용

7. 피난시설

방화문

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 없음



방화문(양문형)



방화문(외문형)



방화문(매립형)

■ 개요

- **정 의**
  화재를 막고 연기나 유독가스를 차단하기 위하여 설치한 공용방화문
- **범 위**
  공용방화문[도어클로저(도어체크), 자동폐쇄장치, 도어릴리즈 등 포함]

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 공용방화문 1개

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 공용방화문 1개소 이상 교체의 경우 : 전면교체
  - 공용방화문 1개의 일부분(문짝 유격조정, 힌지, 도어클로저, 자동폐쇄장치, 도어릴리즈 등)을 교체, 수리하는 경우 : 부분수선
    ※ 기능 향상을 위해 모든 공용방화문의 도어클로저 등을 교체(신설)하는 경우 전면교체로 봄
- 전면교체 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정
- 공용방화문은 화재 발생 시 불이나 연기의 확산을 막고 화재 현장에 공기 유입을 차단하는 중요한 안전 시설물로 반드시 닫혀 있되 잠가두지 말아야 함

7. 피난시설

옥상 비상문 자동개폐장치

- 전면교체 : 15년(100%)
- 부분수선 : 5년(30%)



옥상 비상문 자동개폐장치



자동개폐장치 제어부



자동개폐장치 개폐부

■ 개요

- **정 의**

  공동주택 각 동 옥상 출입문에 설치하여 평상시는 옥상 출입문을 폐쇄하고, 화재 등 비상시는 소방시스템과 연동되며 잠김 상태가 자동으로 개방되어 옥상으로 대피할 수 있도록 도와주는 장치로 자동개폐장치 제어부와 개폐부로 구성

- **범 위**

  옥상 비상문 자동개폐장치(제어부, 개폐부)

■ 장기수선충당금 사용기준

- 전면교체의 최소 단위 : 비상문 자동개폐장치 1개

■ 참고

- 전면교체와 부분수선의 구분
  - 비상문 자동개폐장치 1개를 교체하는 경우 : 전면교체
  - 비상문 자동개폐장치 1개의 일부분(제어부 교체, 개폐부 교체, 제어부의 회로기판·개폐부의 전자석 도어락 등 교체)을 교체, 보수하는 경우 : 부분수선
- 부분수선이 있는 항목이므로 전면교체와 부분수선 모두 장기수선충당금 사용
- 현행법상 법 적용 이전에 지어진 공동주택에는 해당 규정이 적용되지 않아 대다수의 단지에 비상문 자동개폐장치가 설치되어 있지 않음. 방범 및 안전사고 예방과 비상 시 안전대피로 확보를 위해 옥상 비상문 자동개폐장치 설치 필요
- 입주민의 요구 등으로 인하여 신규로 옥상 비상문 자동개폐장치를 설치할 경우 장기수선계획에 반영하고, 적법한 절차를 통하여 장기수선충당금을 사용

2.주택관리업자 및 관리사무소장 등이 받는 교육(집합/온라인병행)

❖ 소상공인 등의 경영활성화를 지원하기 위하여 **주택관리업자, 관리사무소장 등이 받아야 하는 교육을 집합교육 또는 온라인 교육의 방법으로 병행하여 실시할 수 있도록** 하여 소상공인 등의 교육에 대한 부담을 완화

□ 주요내용

변경전	변경후
제33조(주택관리업자 등의 교육) <후단 신설>	제33조(주택관리업자 등의 교육) ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 교육기간은 3일로 한다. **이 경우 교육은 교육과정의 성격, 교육여건 등을 고려하여 집합교육 또는 인터넷을 이용한 교육의 방법으로 실시할 수 있다.**

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행규칙 제 33조4항

□ 시 행 일 : 2024년 11월 12일

3. 공동주택 층간소음 관리위원회 구성 및 구성원 교육의무화

❖ **700세대 이상 공동주택 층간소음 관리위원회 구성 및 구성원 교육 의무화**

□ **주요내용**

- 일정 규모 이상인 공동주택에서는 공동주택 층간소음관리위원회를 의무적으로 구성하도록 하고, 공동주택 층간소음관리위원회 구성원은 층간소음 예방 및 분쟁 조정 교육을 의무적으로 이수하도록 함

  「공동주택관리법」 개정(법률 제19764호, 2023. 10. 24. 공포, 2024. 10. 25. 시행) 시행

- 공동주택 층간소음관리위원회를 의무적으로 구성해야 하는 공동주택의 규모 : **700세대 이상**

- 공동주택 층간소음관리위원회의 구성원에 대해 층간소음 예방 및 분쟁 조정 교육

  가. 교육일시, 교육기간 및 교육장소 등을 **교육 10일 전까지** 공고,교육대상자에게 알리도록 함

  나. 공동주택 층간소음관리위원회의 구성원은 **매년 4시간**의 층간소음 예방 및 분쟁 조정 교육을 이수

  다. 층간소음 예방 및 분쟁 조정 교육의 **수강비용은 잡수입에서 부담**

□ **관련조문 : 공동주택관리법 시행령 제 21조의2,제 21조의3**

□ **시 행 일 : 2024년 10월 25일**

4. 공동주택관리정보시스템 공개대상 확대

❖관리비 투명화 및 국민의 알권리 확대를 위해 「공동주택관리법 시행령 」이 개정(2024. 4. 9. 공포, 2024. 10. 25.시행)됨에 따라, 공동주택관리정보시스템(K-apt)의 관리비등 공개대상이 **기존 의무관리 대상에서 100세대 이상의 공동주택으로 확대 시행**

□ 주요내용

가. 적용 대상 : 「공동주택관리법」제2조에 따른 공동주택 중 **100세대 이상**의 단지

나. 공개주체 : **관리사무소장** 및 비의무관리대상 공동주택의 경우 **"집합건물법"에 따른 관리인**

다. 적용 관리비 : **2024년 9월 발생(10월 부과) 관리비부터 매월 공개**

라. 공개 절차 : **공동주택관리정보시스템(K-apt)가입**(관리규약 및 관리단의 결의 문서 등 관리인임을 증빙할 수 있는 자료 첨부) **승인 후 관리비등 공개**

마. 공개 기한 : 부과된 달의 다음달 말일

* ex.) 관리비 발생(9월) → 부과(10월) → K-apt 공개(11월 말)

★ 공동주택관리법 제 23조5항에 따라 50세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다) 이상은 관리비 공개해야 함

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 제 23조 10항

□ 시 행 일 : 2024년 4월 9일

5.텔레비전 방송수신료를 전기료와 분리하여 납부를 대행할 수 있도록 근거를 마련함

❖ 텔레비전 방송 수신료를 전기료와 분리하여 납부를 대행할 수 있도록 근거를 마련함

□ 주요내용

○ 종전에는 관리주체가 전기료에 텔레비전방송수신료를 포함하여 공동주택 입주자와 사용자를 대행하여 이를 받을 자에게 납부하던 것을, 앞으로는 **텔레비전 방송수신료를 전기료와 분리하여 납부를 대행할 수 있도록 근거를 마련함**.

○ 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택으로서 50세대 이상인 **공동주택의 관리인이 매달 공개해야 하는 사항**에 입주자와 사용자를 대행하여 납부하는 **텔레비전 방송수신료를 추가**함.

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 제 23조3항

□ 시 행 일 : 2024년 6월 11일

6. 회장 직무대행 사유명확히,안전관리계획 수립대상 추가, 하자보수 결과 통보서식 마련

❖ 입주자대표회의 이사의 회장 직무대행 사유에 **입주자대표회의 회장이 사퇴 또는 해임으로 궐위된 경우에는 이사가 회장의 직무를 대행할 수 있도록** 명확히

안전관리계획을 수립 대상 시설물에 지능형 홈네트워크 설비, 주민운동시설 및 주민휴게시설을 추가

사업주체가 하자 여부 판정서에 따라 하자를 보수하고 그 결과를 하자분쟁조정위원회에 통보할 때 필요한 서식을 마련함

□ 개정 전·후 비교

변경전	변경후
제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) ① (생 략)	제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)
② 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.	② 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 사퇴 또는 해임으로 궐위된 경우 및 사고나 그 밖에 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
제11조(안전관리계획 수립 대상 등) ① 영 제33조제1항제9호에서 "국토교통부령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <신 설 6.7.8>	제11조(안전관리계획 수립 대상 등) ① 이하 생략 ~ 6. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제32조의2에 따른 지능형 홈네트워크 설비(이하 "지능형 홈네트워크 설비"라 한다) 7. 주민운동시설 8. 주민휴게시설

6. 회장 직무대행 사유명확히,안전관리계획 수립대상 추가, 하자보수 결과 통보서식 마련

□ 주요내용

제2조(안전관리계획 수립대상 등에 관한 적용례)

① 제11조제1항제6호부터 제8호까지의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 안전관리계획을 수립하거나 조정하는 경우부터 적용한다.

② 별표 2 제4호의 개정규정은 다음 각 호에서 정하는 때부터 적용한다.

1. 주민운동시설 및 주민 휴게시설의 경우: 제1항에 따라 안전관리계획을 수립하거나 조정하는 날이 속하는 분기의 다음 분기

2. 지능형 홈네트워크 설비의 경우: 제1항에 따라 안전관리계획을 수립하거나 조정하는 날이 속하는 달의 다음 달

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행규칙 제 4조,11조,22조의 2

□ 시 행 일 : 2024년 5월 22일

Contents

공동주택관리법시행령 및 시행규칙 개정사항(2025.4.15)



1. 입주자대표회의 임원의 선출 등

❖입주자대표회의 이사 선출 절차 개선(제12조제2항제3호)

- 공동주택의 입주자대표회의 임원 중 이사에 대한 경쟁이 저조한 현실 등을 고려하여 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성에서 과반수 투표 및 최다득표자를 선출

□ 개정 전·후 비교

입주자대표회의 임원 중 이사에 대한 선출방법 세분화 및 요건 완화

(구성원 과반수 찬성 → 과반수 투표 및 다득표자 선출 등)

현행		개선
○ 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성	⇨	① 후보자가 선출필요인원 초과 → 과반수 투표, 다득표자 순으로 선출
		② 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달 → 후보자별 과반수 투표, 투표자 과반수 찬성
		③ 입주자대표회의와 임원의 정원이 같은 경우 → 회장, 감사 이외의 남은 동별 대표자를 이사로 선출(무투표)

⇒ 입주자대표회의의 신속한 구성 지원 등을 위해서 이사 선출방법을 완화

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 제12조제2항제3호

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

2. 공동주택 주차장 외부개방 활성화

❖공동주택 주차장 외부 개방 활성화(제19조제1항제27호)

- 기존 지자체 협약방식으로 주차장을 외부개방하고 있으나, 실제 개방사례가 미미한 실정임에 따라, 협약방식 외에도 민간위탁을 통해 주차장을 개방할 수 있도록 허용하되 개방요건을 관리규약으로 정하도록 함

□ 개정 전·후 비교

현 행	변 경
○ 지방자치단체와 입주자대표회의 간 체결한 협약에 따라 지방자치단체 또는 지방공단이 직접 운영·관리하거나 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장 개방 가능	○ 지자체 등 **협약체결 방식** 외에도 **민간위탁**을 통해 주차장을 개방할 수 있도록 허용하되, **개방요건*을 관리규약 준칙에 마련함** * 개방에 동의하는 입주민 비율, 개방규모·시간, 주차요금 및 수입의 사용용도 등

※ 【국토교통부 협조 요청 사항】 지나친 수익추구나 관리 부실 등으로 입주자등의 생활 불편이 발생하지 않도록 **개방요건을 관리규약 준칙에 반영** (지자체별 여건에 따라 적의 추진)

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제27호다목

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

2. 공동주택 주차장 외부개방 활성화

신설	다. 민간에 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) 주차장 요금의 상한 및 운영수입의 사용용도 5) 그 밖에 주차장의 적정한 개방을 위하여 필요한 사항

3. 사업주체의 어린이집 등의 임대계약 체결

❖ 500세대 이상 주택단지에는 주민공동시설 " 의무 설치, 해당 시설 중 돌봄 시설"의 임대계약 체결을 위해서는 과반수의 입주예정자 동의 필요

- 지자체와 원활한 임대계약을 통해 돌봄시설의 이용이 활성화되도록 유도할 필요가 있으나, 출산율 감소 등으로 인해 아동을 양육하는 세대가 감소함에 따라 동의율 충족에 애로

□ 개정 전 · 후 비교

현 행	변 경
○ 입주자대표회의 구성 전 어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터의 임대계약 체결이 필요할 경우 사업주체는 **입주예정자 과반수의 서면 동의**를 받아 임대계약 체결 가능	○ **입주자대표회의 구성 전** 어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터의 임대계약 체결이 필요할 경우 사업주체는 **입주예정자 3/10이상의 서면 동의**를 받아 임대계약 체결 가능

⇒ 사업주체가 공동주택단지 내 어린이집 등의 임대계약 추진 시 동의 비율을 완화 (입주예정자 과반수 → 입주예정자 10분의 3 이상)

※ [국토교통부 협조 요청 사항] **입주자대표회의가 구성된 후** 시행하는 어린이집 등의 임대계약에 대한 **관리규약 준칙 상 동의비율을 개정 비율에 따라 조정 검토**

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 제29조의3 제1항

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

4. 하자사건 등 지자체 확인 및 조치

❖ 하자심사분쟁조정위원회에서 판정받은 하자를 사업주체가 보수하지 않는 경우 입주자가 지자체에 민원을 신청하여야만 지자체는 사업주체의 의무위반 사실을 인지하고 필요한 조치를 취할 수 있는 상황이므로, 행정조치 권한을 갖고 있는 지자체가 하자발생을 인지할 수 있는 시점을 앞당길 필요가 있음.

□ 개정 전·후 비교

현 행	변 경
신 설	○ **시장·군수·구청장이 하자관리정보시스템을 통해** 관할 지역 내 공동주택의 하자심사분쟁조정 등 사건의 **접수현황을 확인**할 수 있도록 함. * 정당한 사유 없이 하자보수 청구를 따르지 않는 사업주체에 대한 시정명령 등의 조치가 적기에 이뤄질 수 있도록 하기 위함

⇒ **지자체장**이 하자심사분쟁조정위원회에 접수된 관할 내 **하자사건**을 하자관리정보시스템을 통해 **확인**할 수 있도록 **권한 부여**
(하자분쟁 초기부터 지자체가 개입할 수 있도록 함으로써 신속한 하자보수를 유도하고, 하자로 인한 입주자 피해 경감 도모)

※ 국토교통부는 각 지자체에 하자관리정보시스템 가입, 검색 및 조회 매뉴얼을 배포한 바 있음.

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 제53조제6항 신설

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

5. 업무의 위탁

❖ 지자체장은 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 국토안전관리원과 주택관리사단체에 위탁하도록 규정되었으나, 국토안전관리원 여건상 수탁이 어려워 위탁기관 추가 지정 필요

□ 개정 전·후 비교

현 행	변 경
○ 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 수탁할 수 있는 기관으로 국토안전관리원 또는 주택관리사단체를 규정	○ 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 수탁할 수 있는 기관에 **'국토교통부장관이 소규모 공동주택의 안전관리 업무를 수행할 수 있다고 인정하여 고시하는 법인'** 을 추가

⇒ 안전관리 업무의 수탁기관을 복수로 규정하여 독점적 위·수탁을 예방하고, 주택관리공단의 전문성을 활용하여 관리업무 내실화

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 제95조제8항

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

6. 태양광설비의 설치·철거 요건 완화

❖ 공동주택의 신 · 재생에너지 이용 확대, 공용부분 에너지 사용비용 절감 등을 위해 태양광 설비의 설치 · 철거 요건 완화 필요
(구축(舊築) 공동주택의 태양광 발전설비 보급 및 신 · 재생 에너지 이용 활성화를 통한 국가 탄소중립 정책에 기여)

□ 개정 전 · 후 비교

현 행	변 경
○ 해당 동(棟) 공동주택 · 전체 부대시설 및 복리시설 입주자등(입주자·사용자) 2/3 등의	⇨ ○ 해당 동(棟) 공동주택 · 전체부대시설 및 복리시설 **입주자등(입주자·사용자) 1/2 등의** ※ 태양광 설비의 설치·철거에 필요한 동의요건 완화

⇒ **태양광 설비의 설치·철거**에 필요한 입주자등 **동의요건**을 **완화**
(3분의 2 이상 → 2분의 1 이상)

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 별표3 제3호가목나목, 제6호 가목나목

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

7. 필로티에 공동주택 관리 근로자 휴게시설 설치 허용(시행규칙)

❖ 공동주택에서‘경비원 등 공동주택 관리업무에 종사하는 근로자를 위한 휴게시설’(이하‘근로자 휴게시설’이라 함) 설치를 위한 유휴 공간 또는 부지가 없는 경우 휴게시설 설치에 어려움(필로티 부분을 도서실, 주민교육시설, 주민휴게시설 등 주민공동시설 외에‘근로자 휴게시설’로 증축하는 경우도 허용할 필요)

□ 개정 전·후 비교

현 행	변 경
신 설	○ 필로티에 ‘근로자 휴게시설’을 설치할 수 있도록 행위허가 기준 마련(안 별표3 제6호가목 개정) ※「공동주택관리법 시행령」 제35조제1항 [별표3] 제6호가목 행위허가 기준 1) 다)에 근거 마련

⇒ 경비원 등 관리종사자 휴식권 보장 및 불필요한 불법행위 발생 방지

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 별표3 제6호가목

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

8. 전기자동차 고정형 충전기 교체요건 완화

❖공동주택의 전기차 고정형 충전기를 새로운 충전기로 교체하는 행위는 행위신고에 해당된다는 법제처 유권해석 (안건번호 23-0659 회신일자 2023-10-17) 및 법령정비 권고 요청

□ 개정 전·후 비교

현 행	변 경
○ 부대시설인 전기차 충전기의 증설은 행위신고 대상, **파손·철거는 원칙적으로 행위허가 대상** (공동주택관리법 제35조) * 건축물 내부는 전체 입주자등 1/2이상 동의, **그 밖의 경우는 전체 입주자등 2/3이상 동의 및 지자체장 허가 필요**	○ 전기자동차 고정형 충전기를 새로운 충전기로 **교체하는 행위를 신고기준에 포함하여 기준 완화** * (현행) 입주자등 2/3 동의, 행위허가 → **(개정) 입대의 동의, 행위신고**

⇒ 고정형 충전기 교체 요건 완화로 입주자 편의 증진 및 주거환경 개선

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행령 별표3 제6호나목

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

9. 공동관리 입주자 동의 비율 완화

❖ 공동관리를 위한 조건 중 서면동의 관련 공동주택관리법(제8조)에서는 과반수의 서면동의로 규정하고 있으나,

- 현행 시행규칙(제2조)에서는 예외적 허용의 경우 3분의 2이상의 서면동의를 규정하고 있어 법에서 위임한 범위를 초과하고 있음.

- 주택단지 사이에 주택법 제2조제12호 각 목의 시설 (폭 20m이상 일반도로 등)이 있을 경우 공동관리가 불가하나, 이 경우에도 지자체장이 통행의 안전성 등이 확보되었다고 인정하면 공동관리 가능

- **2개 이상의 공동주택 단지를 공동으로 관리하여 단지 관리의 효율성을 제고할 수 있도록"단지 사이에 폭 20m 이상의 일반도로 등이 있는 경우에도** 일반 단지와 동일하게 **입주자등 과반수의 서면동의가 있는 경우 공동관리가 가능"**하도록 입주자 동의율을 완화

9. 공동관리 입주자 동의 비율 완화

□ 개정 전·후 비교

현 행	변 경
○ 시행규칙 제3항 단서에 해당하는 경우(※ 단지 사이에 20m이상 일반도로 등의 시설이 있을 경우에도 지자체장이 통행의 안전성 등이 확보되었다고 인정하는 경우)에 공동관리를 위해서는 단지별로 입주자등 3분의2 이상의 서면동의를 받아야 함.	○ 법에서 위임한 범위에 맞게 **예외적 허용의 경우에도 입주자등의 서면 등의 비율을 과반수로 일원화** (3분의2 등의 → 과반수)

⇒ 입주자 서면동의 비율을 일원화하여 원활한 공동관리 유도

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행규칙 제2조제2항제1호

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

10. 소방안전교육 대상자 확대 및 교육내용 추가

❖ 아파트에 화재·인명 피해가 반복 발생하여, 소방시설 미설치 노후 아파트에 대한 안전 개선대책의 일환으로, 소방교육 대상자 확대 및 대피교육 등 화재 발생 시 관리사무소의 초기대응 역량 강화

□ 개정 전·후 비교

현 행		변 경
신설	⇨	○관리주체가 이수하여야 하는 **소방에 관한 안전교육의 대상자에 경비책임자를 추가**하고, 교육내용에 **화재대피 등 소방안전에 관한 사항 전반을 포괄적으로 교육**할 수 있도록 조항 수정

⇒ 공동주택 단지 내 화재사고 발생 시 관리사무소의 초기대응 역량 강화를 통해 공동주택 입주민 등의 안전 제고

※ 【국토교통부 협조 요청 사항】 **교육내용**을 **점검·보완**하고, 교육대상자의 **교육 적기이수**에 차질이 없도록 **계획 수립**(교육 위탁 시 필요한 조치 실시)

□ 관련조문 : 공동주택관리법 시행규칙 제12조제1항제2호 및 제3호

□ 공포 및 시행일 : 2025년 4월 15일

SECTION 2

공동주택관리 관련 법령상 제도변화

1. 관리주체 승강기 안전관리자 선임사실 통보기한 단축 등

❖ 관리주체의 승강기 안전관리자 선임 사실 통보기한을 3개월에서 30일로 단축하고, 승강기 자체점검 결과 입력기한을 신설하며, 행정안전부장관이 승강기 사고·고장 조사를 실시할 때 관리주체 등에게 CCTV 영상정보 등을 요청할 수 있도록 하는 내용의 "승강기안전관리법", "승강기안전관리법 시행령", "승강기안전관리법 시행규칙"이 각각 개정

□ 개정 전·후 비교

현 행	변 경
◦ 제 29조(승강기 안전관리자) 3항 - 승강기 안전관리자를 선임한 경우 3개월 이내에 선임 사실 통보	◦ 제 29조(승강기 안전관리자) 3항 - 승강기 안전관리자를 선임한 경우 30일 이내에 선임 사실 통보 ◦ 제48조(사고보고및 사고조사) - 행안부장관이 관리주체에 폐쇄회로 텔레비전(CCTV)영상정보와 피해사실을 알 수 있는 자료 요청가능(후단신설)

□ 관련조문 : 승강기 안전관리법 제29조,48조

□ 시 행 일 : 2025년 1월 31일

1. 관리주체 승강기 안전관리자 선임사실 통보기한 단축 등

❖ 관리주체의 승강기 안전관리자 선임 사실 통보기한을 3개월에서 30일로 단축하고, 승강기 자체점검 결과 입력기한을 신설하며, 행정안전부장관이 승강기 사고·고장 조사를 실시할 때 관리주체 등에게 CCTV 영상정보 등을 요청할 수 있도록 하는 내용의 "승강기안전관리법", "승강기안전관리법 시행령", "승강기안전관리법 시행규칙"이 각각 개정

□ 개정 전 · 후 비교

현 행		변 경
◦	⇨	◦ 제 29조(승강기 안전관리자) 3항 - 관리주체는 자체점검을 월1회 이상 하고 그 결과를 자체점검 실시일로부터 10일 이내에 승강기 안전종합정보망에 입력하여야 함

□ 관련조문 : 승강기 안전관리법 시행령 제29조

□ 시 행 일 : 2025년 1월 31일

1. 관리주체 승강기 안전관리자 선임사실 통보기한 단축 등

❖ 관리주체의 승강기 안전관리자 선임 사실 통보기한을 3개월에서 30일로 단축하고, 승강기 자체점검 결과 입력기한을 신설하며, 행정안전부장관이 승강기 사고·고장 조사를 실시할 때 관리주체 등에게 CCTV 영상정보 등을 요청할 수 있도록 하는 내용의 "승강기안전관리법", "승강기안전관리법 시행령", "승강기안전관리법 시행규칙"이 각각 개정

□ 주요내용

가. 승강기 안전관리자의 선임 또는 변경 통보 시기(시행규칙 제50조)

1) 관리주체는 승강기를 신규로 설치하여 관리주체가 직접 승강기를 관리하는 경우에는 설치검사에 합격한 날부터, 승강기 안전관리자를 새롭게 선임한 경우에는 그 선임한 날부터 각각 30일 이내에 한국승강기안전공단에 승강기 안전관리자의 선임 통보를 하도록 함.

2) 관리주체는 승강기 안전관리자나 관리주체가 변경된 경우 그 변경된 날부터 30일 이내에 한국승강기 안전공단에 승강기 안전관리자의 변경 통보를 하도록 함.

□ 관련조문 : 승강기 안전관리법 시행규칙

□ 시 행 일 : 2025년 1월 31일

1. 관리주체 승강기 안전관리자 선임사실 통보기한 단축 등

❖ 관리주체의 승강기 안전관리자 선임 사실 통보기한을 3개월에서 30일로 단축하고, 승강기 자체점검 결과 입력기한을 신설하며, 행정안전부장관이 승강기 사고·고장 조사를 실시할 때 관리주체 등에게 CCTV 영상정보 등을 요청할 수 있도록 하는 내용의 "승강기안전관리법", "승강기안전관리법 시행령", "승강기안전관리법 시행규칙"이 각각 개정

□ 주요내용

나. 승강기 안전관리자 등이 받아야 하는 승강기 관리에 관한 교육의 주기(시행규칙 제52조)

1) 승강기 안전관리자 또는 관리주체가 받아야 하는 승강기 관리에 관한 교육을 신규교육과 정기교육으로 구분함.

2) 승강기 안전관리자 또는 관리주체는 승강기를 신규로 설치하거나 승강기 안전관리자 또는 관리주체가 변경된 경우에는 설치검사에 합격한 날, 승강기 안전관리자를 선임한 날 또는 승강기 안전관리자나 관리주체가 변경된 날부터 3개월 이내에 신규교육을 받도록 함.

3) 승강기 안전관리자 또는 관리주체는 직전 승강기 관리에 관한 교육 수료일부터 3년마다 정기교육을 받도록 함.

□ 시 행 일 : 2025년 1월 31일

1. 관리주체 승강기 안전관리자 선임사실 통보기한 단축 등

❖ 관리주체의 승강기 안전관리자 선임 사실 통보기한을 3개월에서 30일로 단축하고, 승강기 자체점검 결과 입력기한을 신설하며, 행정안전부장관이 승강기 사고·고장 조사를 실시할 때 관리주체 등에게 CCTV 영상정보 등을 요청할 수 있도록 하는 내용의 "승강기안전관리법", "승강기안전관리법 시행령", "승강기안전관리법 시행규칙"이 각각 개정

□ 주요내용

다. 정기검사의 검사주기 도래일에 정기검사를 받은 것으로 보는 경우 추가(시행규칙 제54조제5항 신설)

관리주체가 정기검사의 검사주기 도래일 전에 정기검사의 신청을 하였으나 관리주체의 귀책이 아닌 사유로 정기검사의 검사기간을 초과하여 검사에 합격한 경우에는 정기검사의 검사주기 도래일에 정기검사를 받은 것으로 보도록 함.

라. 승강기 사고 조사를 위하여 요청할 수 있는 자료(시행규칙 제69조제4항 신설)

승강기 사고 조사업무를 수행하는 사람은 관리주체에게는 폐쇄회로 텔레비전(CCTV) 영상정보를, 중대한 사고 또는 중대한 고장으로 피해를 입은 사람에게는 피해 사실을 알 수 있는 의사의 진단서를 각각 요청할 수 있도록 함.

2. 수도권에 위치한 공동주택 거주자 출퇴근 편의를 위한 셔틀버스 도입할 수 있는 법적 근거 마련

❖수도권(서울특별시, 인천광역시 및 경기도) 내 지역에 위치하는 등의 요건을 갖춘 경우에는 공동주택 관리주체가 해당 공동주택 거주자의 통근을 위한 전세버스 운송계약을 체결할 수 있도록 하려는 것임

□ 주요내용

○「여객자동차운수사업법 시행령」 제3조의2제1항제2호「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체와 1개의 운송계약에 따라 해당 공동주택 거주자만의 통근을 목적으로 자동차를 운행하는 경우로서 다음 각 목에 모두 해당하는 경우에는 전세버스운송사업에 관한 특례를 인정하여 운행계통("운행계통"이란 노선의 기점(起點)·종점(終點)과 그 기점·종점 간의 운행경로·운행거리·운행횟수 및 운행대수를 총칭한 것을 말함)을 정하지 않은 것으로 간주함.

가. 기점에서의 출발시간이 오전 6시부터 오전 8시까지 또는 오후 6시부터 오후 8시까지일 것

나. 토요일, 일요일 및 공휴일에는 운행하지 않을 것

다. 기점과 종점은 서로 다른 시·도에 위치할 것

라. 중간 정차지를 두는 경우에는 기점 또는 종점으로부터 3킬로미터 이내에 총 2개 이하로 둘 것

마. 기점, 종점 및 중간정차지는 모두 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법 시행령」 별표 1에 따른 수도권(서울특별시, 인천광역시 및 경기도) 내의 지역으로서 국토교통부장관이 교통수단 이용의 편의성 및 교통 혼잡성 등을 고려하여 고시하는 지역 내에 위치할 것

3. 전기설비 안전등급을 지정할 수 있는 대상에 아파트 포함

❖ 종전에는 **25년 이상 된 공동주택에 설치된 자가용전기설비에 대해** 전기안전관리자 외에 전기안전공사도 안전점검을 실시하였으나, 앞으로는 **해당 공동주택의 전기수용설비 용량이 1천킬로와트 미만인 경우에만 전기안전공사가 안전점검을 실시하도록 함.**

□ **개정 전·후 비교**

현 행	변 경
◦ 제24조(안전등급 지정의 대상·기준 및 절차) ① 법 제17조제1항에 따른 전기설비의 안전등급 지정 대상은 다음 각 호의 시설에 설치된 전기설비로 한다.	제24조(안전등급 지정의 대상·기준 및 절차) ① 법 제17조제1항에 따른 전기설비의 안전등급 지정 대상은 다음 각호의 시설에 설치된 전기설비 [제1호의 경우에는 일반용전기설비로, 제4호의 경우에는 별표 4 제2호나목(3)에 따른 고압 이상의 전기수용설비, 비상용예비발전설비 및 전기자동차 충전설비(단독으로 설치된 경우를 포함한다)로 한정한다]로 한다. 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 안전등급의 지정에 관한 세부사항은 산업통상자원부장관이 정하여 고시한다.

□ **관련조문 : 전기안전관리법 시행규칙 제 24조제1항 제 4호 신설**

□ **시 행 일 : 2024년 12월 26일**

4. 시설물의 정밀안전진단의 대상을 제2·3종 시설물까지 확대

❖정밀안전진단의 대상을 기존의 제1종 시설물 뿐만 아니라 준공 후 30년이 경과되고 안전등급이 일정 등급 이하인 제2·3종 시설물까지로 확대

□ 주요내용

관리주체의 시설물 상시관리 의무와 관리인력·재원 확보 노력 의무를 명시하고, 시설물 유지관리계획에도 이를 반영하도록 하며, 안전등급이 낮은 시설물은 조속히 보수·보강 및 긴급안전조치를 취하도록 하고, **정밀안전진단의 대상을 기존의 제1종시설물뿐만 아니라 준공 후 30년이 경과되고 안전등급이 일정 등급 이하인 제2·3종시설물까지로 확대**하는 한편, 안전조치 명령을 이행하지 않은 자, 안전점검 및 정밀안전진단 결과보고서를 거짓으로 작성한 자에 대한 벌칙 및 정밀안전진단을 실시하지 않은 자에 대한 과태료 기준을 상향하는 등 안전관리에 대한 책임을 강화함으로써 시설물의 안전에 대한 국민 불안을 해소하고 공공의 안전을 도모함.

■ 참고사항

☞ **권영세 의원이 대표발의**한【"시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법" 일부개정법률안】이 국회에서 수정의결되어 공포된 것으로서, 시설물 **정밀안전진단 대상 확대** (1종 시설물 → **대통령령으로 정하는 2종 시설물까지 확대**)와 관련해 **향후 시행령 개정 시"공동주택은 적용제외" 하는 것으로 수정의결**된 바 있음. (* 첨부된 제418회 국회(정기회) 제1차 국토법안심사소위 2024. 9. 25. 회의록 참조)

□ **관련조문 : 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 제 12조 1항** □ **시 행 일 : 2025년 12월 04일**

5. 자체점검제도 주요 변경사항(소방시설법 시행규칙)

○ 점검인력의 배치기준(시행규칙 별표 4)

내 용	기 존	개 정
점검 단위	(관리업자) 1단위 : 관리사1 + 보조인력2 (소방안전관리자로 선임된 관리사 및 기술사) 1단위 : 관리사 또는 기술사1 + 보조인력 2	(관리업자) 1단위 : 관리사 (또는 특급점검자)1 + 보조인력2 (소방안전관리자로 선임된 관리사 및 기술사) 1단위: 관리사 (또는 기술사)1 + 보조인력 2 (관계인, 소방안전관리자) 1단위: 관계인 또는 소방안전관리자1 + 보조인력2 (관리자, 점유자, 소방안전관리보조자)
1일 점검 한도 면적	(작동점검) 12,000㎡ / 아파트 350세대 (종합점검) 10,000㎡ / 아파트 300세대 (점검인력 1명 추가 시) 종합점검 3,000㎡ (아파트 70세대), 작동점검 3,500㎡(아파트 90세대) 점검한도 면적 증가,	작동점검: 10,000㎡ / 아파트 250세대 종합점검: 8,000㎡ / 아파트 250세대 점검인력 1명 추가 시: 종합점검 2,000㎡, 작동점검2,500㎡ 점검한도면적증가(아파트는 동일하게 60세대 증가)

☞ 시행 : '24. 12. 1. 부터 적용

6. 소방안전관리자 업무의 일부대행이 가능

❖ 소방안전관리자 업무 중에서 **소방,피난,방화시설 관리에 한하여 업무대행이 가능**하고, **나머지 업무는 소방안전관리자 직접 수행**

□ 주요내용

○- 업무대행 특정소방대상물 관계인은 **감독자를 소방안전관리자로 선임**하고 선임자는 **3개월 이내 교육을 수료**해야 함

- 소방안전관리자 9대 업무 중에서 **소방,피난,방화시설 관리에 한하여 업무대행이 가능**하고, **나머지 업무는 소방안전관리자 직접 수행**
- 소방안전관리자 업무대행 기준 강화【★ 상세내용은 **소방청 보도자료(2024-11-22) 참조**】
- 소방청에서 배포한 **소방안전관리 업무대행 표준계약서**는 참조 요망

□ 관련조문 : 화재의 예방및 안전관리에 관한 법률 제 24조3항,시행규칙 별표1

□ 시 행 일 : 2024년 12월 01일

7. 일정규모 이상의 건축물 정보통신설비 유지보수 관리자 선임 의무화

정보통신공사업법 시행규칙, 유지보수 · 관리 기준 고시

정보통신공사업법 시행규칙 개정 및 정보통신설비 유지보수·관리기준 고시

[표 1-5. 주요내용 정리표]

연면적(m^2)	선임자격 및 인원	시행일	설비 관리자 선임 기한*	유지보수관리 점검 기한
60,000 ~	특급 기술자 1명	25.7.19	25.8.18 → ~26.1.18.	~26.1.18.
30,000 ~ 60,000	고급이상 기술자 1명			
15,000 ~ 30,000	중급이상 기술자 1명	26.7.19	~26.8.18.	~27.1.18.
5,000 ~ 15,000	초급이상 기술자 1명	27.7.19	~27.8.18.	~28.1.18.

* 관리자는 선임일로부터 30일내에 신고해야 함

정보통신공사업법 시행규칙, 유지보수·관리 기준 고시

1. **연면적 30,000m² 이상의 건축물에 25.7.19부터**
   정보통신설비 **유지보수 · 관리자** 선임 **의무화 시행**
2. 설비관리자 선임 위반 **과태료 부과는 '26년 1월 18일까지 유예**
3. **매년** 유지보수 · 관리 및 성능점검 **계획을 수립**
4. **유지보수·관리** 주기를 **반기별 1회 이상**, **성능점검** 주기를 **연 1회 이상**으로 규정
5. 관리주체는 성능점검을 **직접 실시하려는 경우 정보통신기술자 1명을 고용**해야 함(고용이 어려울 경우 전문업체에 위탁)
6. 기한 내 관리자 미선임, 미점검 시 **관리주체에게 300만원 미만의 과태료** 부과

정보통신공사업법

[시행 2024. 7. 19] [법률 제19546호, 2023. 7. 18, 일부개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "용역업자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
가. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조제1항에 따라 엔지니어링사업자로 신고하거나 「기술사법」 제6조에 따라 기술사 사무소의 개설자로 등록한 자로서 통신 · 전자 · 정보처리 등 대통령령으로 정하는 정보통신 관련 분야의 자격을 보유하고 용역업을 경영하는 자
나. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소의 개설신고를 한 건축사. 다만, 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설에 관한 공사의 설계 · 감리 업무를 하는 경우로 한정한다.

제37조의2(정보통신설비의 유지보수 · 관리기준)
① 과학기술정보통신부장관은 건축물 · 시설물 등(이하 "건축물등"이라 한다)에 설치된 정보통신설비의 유지보수 · 관리 및 점검(이하 "유지보수등"이라 한다)을 위하여 필요한 기준(이하 "유지보수 · 관리기준"이라 한다)을 정하여 고시하여야 한다.
② 유지보수 · 관리기준의 내용, 방법, 절차 등에 필요한 사항은 과학기술정보통신부령으로 정한다.

제37조의3(정보통신설비의 유지보수등에 대한 점검 및 확인 등)
① 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 건축물등에 설치된 정보통신 설비의 소유자 또는 관리자(이하 "관리주체"라 한다)는 유지보수 · 관리기준을 준수하여야 한다.
② 관리주체는 유지보수 · 관리기준에 따라 정보통신설비의 유지보수등에 필요한 성능을 점검(이하 "성능점검"이라 한다)하고 그 점검기록을 작성하여야 한다. 이 경우 관리주체는 공사업자 등 대통령령으로 정하는 자에게 성능점검 및 점검기록의 작성을 대행하게 할 수 있다.
③ 관리주체는 제2항에 따라 작성한 점검기록을 대통령령으로 정하는 기간 동안 보존하여야 하며, 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장이 그 점검기록의 제출을 요청하는 경우 이에 따라야 한다.

제37조의4(유지보수등의 위탁 및 유지보수 · 관리자 선임 등)
① 관리주체는 공사업자에게 정보통신설비의 유지보수등의 업무를 위탁할 수 있다.
② 관리주체는 과학기술정보통신부령으로 정하는 바에 따라 정보통신설비 유지보수 · 관리자를 선임하여야 한다. 다만, 제1항에 따라 정보통신설비 유지보수등의 업무를 위탁한 경우에는 정보통신설비 유지보수 · 관리자를 선임한 것으로 본다.
③ 관리주체가 정보통신설비 유지보수 · 관리자를 선임 또는 해임한 경우 과학기술정보통신부령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 한다. 신고된 사항 (이하생략)
④ 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 · 구청장은 (이하생략)
⑤ 제3항에 따라 정보통신설비 유지보수 · 관리자의 해임신고를 (이하생략)
⑥ 정보통신설비 유지보수 · 관리자의 자격기준, 선임절차와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제78조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

신설

신설

신설

8. 일정규모이상의 건축물 또는 시설소유자 저수조를 설치한 경우 설치현황 신고해야

❖수돗물을 다량으로 사용하는 일정 규모 이상의 건축물 또는 시설의 소유자 등이 저수조를 설치한 경우 일반 수도 사업자에게 설치현황을 신고하도록 하고 신고하지 않거나 거짓으로 신고시 과태료 부과

□ 주요내용

■ [부칙]

이 영(수도법 "시행령")은 **2024년 7월 17일부터 시행**한다.

※ **다만, 시행령 개정 이전에 저수조를 운영하고 있는 건축물의 소유자나 관리자는 2025년 7월 16일까지 신고해야함.** 【수도"법"(법률 제20036호, 2024. 1. 16 일부개정, 2024.7.17 시행)】

부칙 제2조(저수조의 설치 신고에 관한 경과조치)

☞ **이 법 시행 당시 저수조를 운영하고 있는 자는 이 법 시행 이후 1년 이내에 제33조제2항 본문의 개정규정에 따라 신고하여야 한다.**

○ 저수조 설치현황을 **신고하지 않거나 거짓으로 신고한 경우** 위반 횟수에 따라 **1차 위반 시 50만원, 2차 위반 시 70만원, 3차 이상 위반 시 100만원의 과태료를 부과**

□ 관련조문 : 수도법 33조2항, 시행령 제 50조

□ 시 행 일 : 2024년 7월 17일

9. 단지내 도로 설치 관리자가 교통안전 실태점검의 실시를 요청할 수 있는 근거를 마련

❖ 단지내 도로 설치·관리자가 시장·군수·구청장에게 교통안전 실태점검의 실시를 요청할 수 있는 근거를 마련

□ 주요내용

공동주택단지의 단지 내 도로 설치·관리자는 교통안전 실태점검의 실시 요청을 하려면 입주민 전체의 100분의 20 이상의 서면동의를 받도록 명시하고 동의를 받기전에 입주민에게 실체점검 실시 요청 사유을 알려야 함 (시행령 제47조의2 제3항)

□ 관련조문 : 교통안전법 시행령 47조의 2

□ 시 행 일 : 2024년 7월 24일

10. 정보통신 분야 인력수습을 원활하게 하기 위한 제도개선

❖정보통신공사 분야의 인력 수급을 원활하게 하기 위하여

기술사자격이 있는 사람에게만 인정되던 특급기술자 및 특급감리원의 자격을 일정 요건을 갖춘 기능장, 기사, 산업기사와 학력 · 경력자에게도 인정하는 등 정보통신기술자 및 감리원의 자격기준을 완화

=> 풍부한 현장 경험을 통하여 전문지식을 보유한 인력의 활용도를 제고하고, 이와 관련된 정보통신 기술자 및 감리원의 인정교육 제도를 개선 · 보완하려는 것임.

□ 관련조문 : 정보통신공사업법 시행령 별표2 감리원의 자격
별표5 인정교육의 실시기준
별표6 정보통신기술자의 자격

□ 시 행 일 : 2024년 5월 22일

SECTION 3

기타 주의해야 할 법령해석 및 행정해석

(산업통상자원부)국무조정실 국무총리비서실 전기차 화재 관련 종합대책 중 공동주택 전기차 주차구역/충전시설 확대(2%) 의무화 1년 유예 관련

작성일 : 2024-11-11 14:39:06 | 최종수정일 : 2024-11-11 15:19:30 | 정책제도실 | 조회수 : 120

2024.9.6.(금) 전기차 화재 관련 정부의 종합대책이 발표되었습니다. 대책 중에 공동주택 전기차 주차구역/충전시설 확대(2%) 의무화 1년 유예한다는 내용이 포함되어 있습니다.

1. 1년 유예의 의미가 친환경자동차법 시행령 부칙(<대통령령 제32361호, 2022. 1. 25.>) 제2조 제2호를 현행 3년에서 4년으로 개정한다는 것인지?

2. 아니면 동 부칙 제2조 후문 "다만, 수전설비(受電設備)의 설치나 그 밖의불가피한 사정이 있는 경우에는 시장・군수・구청장의 승인을 받아 그 기간을 최대 4년까지 연장할 수 있다."에 따라 1년 유예한다는 것인지?

3. 만약 2에 따라 유예한다면 자동으로 1년 유예되는 것이 아니고 시장・군수・구청장의 승인을 신청해야 하는 것인지? 신청해야 한다면 신청방법 등은무엇인지?

이에 대한 명쾌하고 신속한 답변 부탁드립니다.

처리기관 : 산업통상자원부 (산업통상자원부 산업정책실 제조산업정책관 자동차과)

답변 내용(2024-11-11)

1. 안녕하십니까? 국민과 함께 미래를 준비하는 산업통상자원부입니다. 귀하께서 국민신문고를 통해 신청하신 민원에 아래와 같이 답변드립니다.

2. 귀하의 민원은 "충전시설 설치 유예" 에 관한 것으로 보입니다.

가. 전기차 화재 안전관리 대책을 발표하며, 기축시설(2022년 1월 28일 이전건축허가를 받은 시설)에 대해 내년 1월부터 시행할 예정이던 전기차 충전구역 확대(2%) 의무이행 시기를 1년간 유예하기로 결정하였습니다.

나. 해당 사안은 친환경자동차법 시행령 부칙 제2조 후문에 따라 시장・군수・구청장의 승인을 받아 유예할 수 있사오니 관할 지자체에 문의하시길 바랍니다. 끝

[국토교통부] 관리규약이 공동주택관리법 제63조제2항의 '이 법에 따른 명령'에 해당하는지?

작성일: 2024-10-30 10:01:40 | 최종수정일: 2024-11-05 11:39:34 | 정책제도실 | 조회수: 164

241022_국민신문고_관리규약이 공동주택관리법 제63조제2항의 이 법에 따른 명령에 해당하는지.pdf(142918 Bytes) 다운로드

참고자료_법제처 법령해석례_16-0291(관리규약이 「주택법」 제42조제1항에 따른 "이 법에 따른 명령"에 포함되는지).hwp(67584 Bytes) 다운로드

■ 질의요지

o 관리규약이 「공동주택관리법」 제63조제2항의 '이 법에 따른 명령'에 해당하는지?

■ 답변내용

o 「공동주택관리법」 제63조제2항에 따르면, 관리주체는 "이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라" 공동주택을 관리하도록 규정하고 있습니다.

- 이 때 **"이 법에 따른 명령"**은 법률의 위임을 받아 규정하는 **대통령령 등 하위의 법규명령을 의미**하는 것이므로, 공동주택 입주자등이 관리규약 준칙을 참조하여 정하는 **관리규약은 법 제63조제2항에서의 "이 법에 따른 명령"에 해당하지 않는다**고 판단됩니다.

- 참고로, 법제처에서도 행정청이 아닌 입주자등이 스스로 정한 자치규약을 "이 법에 따른 명령"으로 보아 이를 위반했다는 이유로 과태료를 부과할 수 있다고 한다면, 국민의 권리·의무에 관한 본질적 사항을 법령에서 정하지 않고 사인 간의 자치규약에 위임한 것이 되므로 법률유보 원칙에 위반하는 결과가 되어 부당하다고 법령해석하였습니다.(16-0291, 2016.10.13.)

〈* 2016년 법제처 법령해석에 대한 상세 내용은 첨부 파일 참조 요망〉

o 아울러, 법령 위반에는 해당하지 않으나, 공동주택 관리규약 및 공동주택회계처리기준 등에 위반되는 사항에 대하여 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따라 필요한 명령 등을 할 수 있으며, 명령을 위반한 자에게는 같은 법 제102조제2항제7호 규정에 따라 과태료를 부과할 수 있도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

o 보다 자세한 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 따라 공동주택관리의 감독권자인 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

o 우리 부에서는 공공주택관리 전반에 대한 민원상담 업무를 전문적으로 수행하는 중앙공동주택관리지원센터(1600-7004)를 운영하고 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

[국토교통부] 관리사무소장이 겸직할 수 없는 기술인력에 전기안전관리자 "직무대행자"도 포함되는지 여부

작성일: 2024-10-07 11:48:21 | 최종수정일: 2024-10-07 14:08:37 | 정책제보일 | 조회수: 293

"공동주택 관리사무소장과 기술인력 상호 간 겸직금지규정(공동주택관리법 시행령 별표1 비고제1호)" 과 관련한 국토교통부의 최신 유권해석 자료를 안내하오니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

■ 민원인의 [질의내용(요지)]

○ "전기안전관리법" 제22조제5항에 따라 지정된 **전기안전관리자의 직무대행자**가 "공동주택관리법 시행령" [별표1] 비고 제1호에 따라 **관리사무소장이 겸직할 수 없는 기술인력에 해당하는지**?

■ **국토교통부**(주택건설공급과, 2024-09-25)의 [**답변내용**]

○ "공동주택관리법" 제9조제1항에 따르면 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지,보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구를 구성하도록 되어 있고,

- 같은 법 시행령 제6조제1항에 따르면 법 제9조제1항에 따라 공동주택관리기구는 별표1에 따른 기술인력 및 장비를 갖추도록 되어 있으며,

- [별표1] 1. 기술인력에 따르면 "전기안전관리법" 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자로 되어 있고, 비고제1호에 따르면 **관리사무소장과 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없도록** 되어 있습니다.

○ 또한, "전기안전관리법" 제22조제1항에 따르면 전기사업자나 자가용 전기설비의 소유자 또는 점유자는 전기설비의 공사,유지 및 운용에 관한 전기안전관리 업무를 수행하게 하기 위하여 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 "국가기술자격법"에 따른 전기,기계,토목 분야의 기술자격을 취득한 사람 중에서 각 분야별로 전기안전관리자를 선임하도록 되어 있고,

- 제2항에 따르면 제1항에도 불구하고 자가용전기설비의 소유자 또는 점유자는 전기안전관리에 관한 업무를 위탁할 수 있다. 이 경우 안전관리업무를 위탁받은 자는 제1항에 따른 분야별 전기안전관리자를 선임하도록 되어 있으며,

- 제5항에 따르면 전기안전관리자를 선임한 자는 전기안전관리자가 여행,질병이나 그 밖의 사유로 일시적으로 그 직무를 수행할 수 없는 경우에는 그 기간 동안, 전기안전관리자를 해임한 경우에는 다른 전기안전관리자를 선임하기 전까지 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 대행자를 각각 지정하도록 되어 있고,

- 같은 법 시행규칙 제29조제4항에 따르면, 법 제22조제5항에 따라 지정된 전기안전관리자의 직무대행자의 직무대행기간은 30일을 초과할 수 없도록 되어 있습니다.

○ 따라서, "전기안전관리법"에 따라 **상시 선임되어야 하는 전기안전관리자**는 필수 인력에 해당하므로 **"공동주택관리법"에 따라 갖추어야 할 기술인력에 해당하지만,**

- **전기안전관리자의 대행자**는 전기안전관리자가 일시적으로 직무를 수행할 수 없거나 해임된 경우 30일을 초과하지 않는 범위내에서 직무대행자로 지정되어 대행업무를 하는 것으로 **상시 선임되어야 하는 필수 인력이 아니므로 관리사무소장이 겸직할 수 없는 기술인력에 해당되지 않을 것으로 판단됨.**

[국토교통부]기계설비 유지관리업무자의 상주 근무 관련 질의에 대한 회신

작성일 : 2024-09-06 09:45:21 | 최종수정일 : 2024-09-06 09:45:21 | 정책제도실 | 조회수 : 194

240902_국민신문고(국토교통부) 회신_기계설비 유지관리자의 상주근무 관련.pdf(101389 Bytes) 다운로드

<**기계설비 유지관리자의 상주 근무**>와 관련한 국민신문고 질의 건에 대한

국토교통부의 최신 유권해석 자료를 안내하오니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

■ 국민신문고 민원

[질의내용]

○ 기계설비법 관련 규정과 국토교통부 기존 유권해석에 따를 때, '기계설비 유지관리자' 를 선임하려면 타(他) 공동주택과 중복선임해서는 안 되고, 상주(常駐) 근무자로 선발해야 함.

○ 이로 인해 공동주택 관리 실무에 있어 인건비 부담이 증가하고, 수요 대비 자격증 보유자 부족* 등으로 인해 전문 자격증 을 소지자를 상주 근무자로 채용하는데 현실적 어려움이 가중되고 있음.

○ 위와 같은 점을 감안하여 <기계설비 유지관리 업무를 "위탁한 경우에는" 기계설비 유지관리자가 해당 건축물(공동주택)에 상주하지 않아도 무방하다>는 내용으로 기존 유권해석을 변경할 수 있는지 여부

[답변 내용 : 처리기관 "국토교통부 건설산업과 (2024.9.2)"]

○ 건물의 기계설비 전체에 대한 체계적인 관리를 해야하는 유지관리자 업무 특성을 고려할 때 해당 건축물 등에 상주하여 근무(일반적인 근무시간 적용)할 것을 권고하고 있으나,

○ 기계설비법령상 유지관리자의 **비상주에 대한 행정처벌(과태료 및 벌금 등) 규정은 없음**을 알려드립니다.

"사업자 선정을 위한 입찰공고" 관련 국토교통부 유권해석(2024.7.31) 사례

작성일 : 2024-08-08 15:06:40 | 최종수정일 : 2024-08-08 15:21:41 | 정책제도실 | 조회수 : 243

국토부 관원질의에 대한 회신 경기도(사업자 선정을 위한 입찰공고 관련).pdf(43273 Bytes) 다운로드

경기도에서 "사업자 선정을 위한 입찰공고"와 관련해 국토교통부에 질의한 내용 및 국토교통부 답변 자료를 안내하오니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

(*상세내용은 첨부 파일을 참조하시기 바람)

■ 질의사항 : 경기도(공동주택과-2420호, 2024.2.19)

☞ **【주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조 제1항 제1호에 따른 참가자격의 제한에 해당되지 않은 업체】**로 입찰공고하는 것이 가능한지?

■ 답변사항 : 국토교통부(주택건설공급과-6601, 2024.7.31)

☞ '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 에 따른 입찰공고 시, **사업내용에 따라 필요한 면허 등 참가자격 제한에 관한 사항을 사업관계법령에 부합하도록 명시**하는 것이 바람직함.

"관리소장 채용 시 전과 조회" 민원에, 국토부 "불필요한 규제 수용 곤란"

작성일 : 2024-07-10 10:28:38 | 최종수정일 : 2024-07-12 08:54:46 | 정책제도실 | 조회수 : 136

국민신문고_공동주택관리법령을 위반한 주택관리업자와 주택관리사의 전과 조회 방법에 관한 문의.pdf(88514 Bytes) 다운로드

■ 질의 : **공동주택관리법령을 위반한 주택관리업자와 주택관리사의 전과 조회 방법에 관한 문의**

■ 답변 : 평소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주신 점 깊이 감사드리며, 귀하께서 우리 부에 질의하신 사항에 대하여 아래와 같이 답변 드립니다. (2024-06-22)

1. 민원요지 : **입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하거나 관리사무소장을 채용할 때 그들의 위법행위 전과를 조회할 수 있는 방법이 있는지, 없다면 공동주택관리법령을 보완할 의사가 있는지**

2. 답변내용

○ 「공동주택관리법」 제14조제3항에서 동별 대표자의 자격요건을 정하고 있고, 같은 법 제16조에 따라 선거관리위원회 위원장이 입주자대표회의에 자격요건 충족 여부와 결격사유 해당여부를 관계기관의 장에게 확인하도록 정하고 있습니다.

- 한편, **주택관리업자를 선정하거나 관리사무소장을 채용할 때 범죄경력 등 조회를 하도록 규정하고 있지는 않으나,**

○ **주택관리사의 경우** '**공동주택관리법**' **제67조제4항**에 따라 금고 이상의 실형을 선고받고 집행이 끝난 날로부터 2년이 지나지 않거나, 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람, 주택관리사등의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 않은 사람은 주택관리사등이 될 수 없으며, 그 자격을 상실하도록 정하고 있으므로,

- 범죄 사실이 있을 경우 시·도지사가 자격 상실 또는 취소하도록 함으로써 실제 주택관리업무를 수행할 수 없게 되므로, **주택관리사를 채용할 때 추가로 범죄경력을 조회할 수 있도록 하는 것은 불필요한 규제로 현재로서는 수용이 곤란함**을 알려드립니다.

○ 아울러, **주택관리업자의 경우** 같은 법 **제53조**에 따른 주택관리업자의 등록말소요건과 「**주택관리업자 및 사업자 선정지침**」 **제18조 및 [별표4]에서 적격심사시 행정처분 확인건수를 고려**할 수 있으므로, **이를 참고하여 선정할 수 있을 것으로 판단됨**을 알려드립니다.

3. 이와 관련 구체적인 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 따라 공동주택관리에 관한 감독의 권한이 있는 해당 지자체(시,군,구)의 지도감독을 받으시기 바라며, 다른 궁금한 사항이 있으실 경우에는 **국토교통부 주택건설공급과**(☎OOO-OOO-OOOO, 3381 OOO 주무관)로 문의하여 주시면 친절히 답변 드리겠습니다.

국토교통부

국 토 교 통 부

수신 수신자 참조

(경유)

제목 공동주택 시설물 교체 행위허가 유권해석 변경사항 알림

1. 국토교통 행정업무에 각별 협조하여 주심에 감사드립니다.

2. 공동주택의 승강기 등 시설물 교체 행위허가와 관련한 유권해석을 아래와 같이 변경하오니 행위허가 시 참고하시기 바라며, 각 시·도에서는 소관 기초 시·군·구와 공동주택 단지에 신속히 전파될 수 있도록 조치하여 주시기 바랍니다.

가. (현행) 파손·철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지더라도 이는 개별 행위로서 각각 허가 및 신고, 사용검사 등을 받아야 함

나. (**개선**) 파손·철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지는 경우 한 개의 행위허가신청서에 파손·철거, 증설을 표시하여 신청서를 받고, 사용검사는 교체 공사 후 1회 실시

3. 아울러, 「공동주택 행위허가신고 실무 가이드라인」의 26쪽 해당 부분은 붙임과 같이 변경함을 알려드리니 착오 없으시길 바랍니다.

국토교통부장관

수신자 서울특별시장(공동주택지원과장), 부산광역시장(주택정책과장), 인천광역시장(주택정책과장), 광주광역시장(주택정책과장), 대전광역시장(주택정책과장), 울산광역시장(건축정책과장), 세종특별자치시장(주택과장), 경기도지사(공동주택과장), 충청북도지사(건축문화과장), 충청남도지사(건축도시과장), 전북특별자치도지사(주택건축과장), 전라남도지사(건축개발과장), 경상북도지사(건축디자인과장), 경상남도지사(건축주택과장), 제주특별자치도지사(주택토지과장), 대구광역시장(주택과), 강원특별자치도지사(건축과장), 대한주택관리사협회, (사)전국아파트입주자대표회의연합회, 사단법인 한국주택관리협회, 한국토지주택공사사장

시무관대우	**황일훈**	행정사무관	**양상근**	주택건설공급 과장	전결 2024. 3. 27. **김영아**
협조자					

시행 주택건설공급과-2637 (2024. 3. 27.) 접수

우 30103 세종특별자치시 도움6로 11(어진동) 세종정부청사 국토교통부 / http://www.molit.go.kr

전화번호 044-201-3377 팩스번호 044-201-5684 / jsf333@molit.go.kr / 비공개(5)

공동주택 시설물 교체 행위허가 유권해석 변경(절차 간소화) 안내

공동주택의 승강기 등 시설물 교체 행위허가와 관련하여 국토교통부의 유권해석이 아래와 같이 변경되었음을 안내드리오니, 행위허가시 업무에 참고하시기 바랍니다.

- 아 래 -

[변경 전]

✔ Check point : 철거와 증설이 연속되는 경우의 행위허가

• 파손·철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지더라도 이는 개별 행위로서 각각 허가 및 신고, 사용검사 등을 받아야 함

[변경 후]

✔ Check point : 철거와 증설이 연속되는 경우의 행위허가

• 파손·철거, 증설 행위가 연속되어 이루어지는 경우 한 개의 행위허가신청서에 파손·철거, 증설을 표시하여 신청서를 받고, 사용검사는 교체 공사 후 1회 실시

※ 보다 자세한 사항은 첨부파일을 참고하시기 바랍니다.

[기계설비법] 기계설비법상 관리주체의 의미

작성일 : 2024-02-16 12:57:01 | 최종수정일 : 2024-02-16 12:57:37 | 정책국 | 조회수 : 145

240216 기계설비법상 관리주체의 의미 1.hwp(5814272 Bytes) 다운로드

질의내용

1귀 기관에서는 기계설비법 제17조제1항의 "관리주체" 는 건축물등의 소유자(개인 또는 법인) 또는 관리자(입주자대표회의, 집합건물법에 따른 관리단 등)를 말하며, 공동주택관리법에 따른 관리주체와는 무관한 사항이라고 해석하고 있습니다

2.이와 관련하여 질문 드립니다.

1)"기계설비법"과 "기계설비유지관리기준"에서 규정하고 있는 "관리주체" 는 모두 위와 같이 해석하면 되는것인지요

2)특히 "기계설비법" 제19조제3항에서 관리주체가 기계설비유지관리자를 선임 또는 해임한 경우 지체없이 그 사실을 신고하도록 되어 있는데, 이 경우에도 신고의무의 주체인 "관리주체" 를 위와 같이 해석하면 되는 것인지

3) "기계설비유지관리기준" 제11조에서 "관리주체는 ~1년마다 1회이상 성능점검을 실시해야 한다" 고 규정하고 있는데, 이 경우에도 의무의 주체인 "관리주체" 를 위와 같이 해석하면 되는 것인지 질의드립니다.

회신내용

○ 「기계설비법」 제17조에서 관리주체는 "건축물등에 설치된 기계설비의 소유자 또는 관리자"로 규정있으며, 관리자는 「공동주택관리법」 상의 입주자대표회의, 「집합건물법」 상의 관리단, 「민간투자법」 상의 사업시행자 및 「신탁법」 상의 관리형 수탁자 등 관련 법령에 따라 건축물의 유지관리 의무 및 권한이 부여된 자가 해당됩니다.

○ 참고로, 기계설비법령 상(기계설비 유지관리기준 등 포함) '관리주체' 는 위와 동일하게 판단하여 해석하고 있음을 알려드립니다.

【질의요지】

동별 대표자로 재임 중에 차기 동별 대표자로 선출되었으나 그 임기가 개시되기 전에 사퇴하여 그 날부터 1년이 지나지 않은 사람이 동별 대표자의 결격사유에 해당하는지 여부?

[법제처 24-0759, 2024. 11. 26., 민원인]

【회답】

동별 대표자로 재임 중에 실시된 차기 동별 대표자 선거에서 차기 동별 대표자로 선출되었으나 **그 임기가 개시되기 전에** 차기 동별 대표자 **당선인의 지위를 사퇴하고 그 날부터 1년이 지나지 않은 사람**은 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항제5호에 따른 **동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않습니다.**

【이유】

법령에서 결격사유를 규정하게 되면 해당 자격요건을 갖추지 못한 자는 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 헌법상 보장되는 기본권인 직업선택의 자유나 경제활동의 자유 등 사회활동에 있어 제한을 받게 되므로, 결격사유를 정한 규정을 해석할 때에는 문언의 범위를 넘어 확대 해석하는 것은 허용되지 않는다고 할 것인바 "**동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년이 지나지 아니한 사람**"에 **동별 대표자로 재임 중 아직 임기가 개시되기 전인 차기 동별 대표자의 당선자 지위를 사퇴하고 그 날부터 1년이 지나지 않은 사람이 포함된다고 해석하는 것은** 명문의 근거 없이 결격사유의 대상을 확대하여 해석하는 것으로서 **타당하지 않다**고 할 것입니다.

【질의요지】

주택관리업자가 민간임대주택을 관리할 때 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 비고 제1호의 규정을 적용받는지 여부(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조제2항 등 관련)[법제처 24-0695, 2024. 10. 24.]

【회답】

이 사안의 경우, **주택관리업자가** 이 사안 **민간임대주택을 관리할 때에도 관리사무소장과 기술인력 상호간의 겸직 금지를 규정한 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 비고 제1호의 규정을 적용받습니다.**

【이유】

민간임대주택법 제51조제2항에 따라 「공동주택관리법」에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁한 이 사안 민간임대주택의 경우에도 관리사무소장과 기술인력 간 겸직을 금지하여 공동주택관리업무의 부실화·형식화를 방지하여야 할 필요성이 있다고 할 것이므로, 「공동주택관리법 시행령」 별표 1 비고 제1호의 규정을 적용받는다고 보는 것이 규정의 취지에도 부합합니다.

【질의요지】

[법제처 법령해석] 근로자가 주중에 있는 공휴일에 출근하지 않은 경우 「근로기준법 시행령」 제30조제1항의 “개근”을 하지 않은 것으로 보는지 여부[법제처 24-0732, 2024. 10. 8., 민원인]

【회답】

근로자가 **주중에 있는 공휴일에 출근하지 않은 경우**를 「근로기준법 시행령」 제30조제1항의 **“개근”을 하지 않은 것으로 볼 수 없으므로** 해당 근로자는 「근로기준법」 제55조제1항의 **유급휴일 보장대상에서 제외되지 않습니다.**

【이유】

「근로기준법 시행령」 제30조제1항의 **“1주 동안의 소정근로일”이란 근로자에게 근로제공의 의무가 있는 날을 전제로 하는 것**인바, “1주 동안의 소정근로일”에는 **공휴일은 당연히 포함되지 않는다**고 보아야 할 것이므로, 해당 근로자가 **주중에 있는 공휴일에 출근하지 않았다고 하여 이를‘결근’으로 볼 수는 없고**,

해당 근로자가 **주중에 있는 공휴일이 아닌 다른 소정근로일에 모두 출근 또는 근무하였다면**, 해당 근로자는 **1주 동안의 소정근로일에 개근한 것**으로 보아 「근로기준법」 제55조제1항의 **유급휴일을 보장해야 한다**고 해석하는 것이 타당할 것입니다.

【질의요지】

「공동주택관리법」 제36조제1항에 따른 **사업주체로부터 민간건설임대주택**(각주: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호가목에 따른‘민간건설임대주택’을 말하며, 이하 같음) **건설공사를 일괄 도급받아 해당 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우, 민간건설임대주택의 분양전환 시** 「공동주택관리법」 제38조제1항 및 같은 법 시행령 제41조에 따른 **하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자는‘임대사업자’ 만을 의미**하는지, 아니면 **‘일괄수급 시공자’도 포함되는지?**[법제처 24-0611, 2024. 10. 2., 충청북도 청주시]

【회답】

이 사안의 경우, 민간건설임대주택의 분양전환 시 「공동주택관리법」 제38조제1항 및 같은 법 시행령 제41조에 따른 하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자는 임대사업자만을 의미합니다.

【이유】

건설임대주택을 분양전환하려는 경우에는 같은 법 제38조제1항에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 하는 사업주체는‘임대사업자’로 한정되는 것을 명확히 규정하고 있으므로, 같은 법 제37조제1항에 따른 **일괄수급 시공자가 따로 있는지 여부에 관계없이** 민간건설임대주택의 분양전환 시 공동주택관리법령에 따라 하자보수보증금의 예치 의무가 있는 자는 ‘임대사업자’만을 의미한다고 해석하는 것이 문언상 타당합니다.

【질의요지】

입주자대표회의의 임원인 감사가 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항에 따라 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과 · 징수 · 지출 · 보관 등 회계 관계 업무에 관하여 **감사를 하고 같은 조 제4항에 따라 감사보고서를 작성한 경우**, 그 감사보고서가 **입주자대표회의의 의결로 승인을 받아야 하는 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따른 회계감사보고서에 해당하는지?** [법제처 24-0506, 2024. 9. 23., 민원인]

【회답】

「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제4항에 따른 감사보고서는 입주자대표회의의 의결로 승인을 받아야 하는 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제6호에 따른 회계감사보고서에 해당되지 않습니다.

【이유】

같은 법 제26조제1항에 따른 회계감사의 대상은 재무제표에 대한 것으로 한정되는 반면, **같은 법 시행규칙 제4조제3항에 따른 감사는 회계 관계 업무뿐만 아니라 관리주체의 관리업무 전반을 그 대상으로 한다는 점**에서 같은 조 제4항에 따른 감사보고서는 회계감사의 결과로서의 "회계감사보고서"와는 구분된다 할 것이므로, **같은 법 시행규칙 제4조제4항에 따른 감사보고서는 같은 법 시행령 제14조제2항제6호에 따른 회계감사보고서에 해당하지 않는다**고 보아야 합니다.

【질의요지】

입주자대표회의등이 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에 따라 장기수선계획을 3년마다 정기적으로 조정하면서 기존의 장기수선계획에 없는 사항을 새로 추가하려는 경우(각주: 관리규약 등에 관련 절차 규정이 없음을 전제함), **전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는지?** [법제처 24-0602, 2024. 9. 5.]

【회답】

입주자대표회의등이 「공동주택관리법」 **제29조제2항 전단**에 따라 장기수선계획을 **3년마다 정기적으로 조정하면서 기존의 장기수선계획에 없는 사항을 새로 추가**하려는 경우, **전체 입주자 과반수의 서면동의를 받지 않아도** 됩니다.

【이유】

장기수선계획은 계획의 실효성을 제고하고 공용 시설물 관리가 적정하게 이루어지도록 하기 위하여 「공동주택관리법」 **제29조제2항에 따라 3년마다 주기적으로 검토·조정하는 것이 원칙**이나, 종전의 장기수선계획을 수립하거나 조정할 당시에 **예상하지 못한 사정변경 등으로 주요시설을 신설·보수해야 하는 사유가 발생할 수 있어** 이에 대응하기 위하여 **같은 조 제3항에 따라 3년이 지나지 않은 경우에도 장기수선계획을 조정**할 수 있도록 하되, 이러한 **예외적인 조정의 경우에는** 통상적인 조정보다 그 요건을 강화하여 **전체 입주자 과반수의 서면동의를 받도록** 한 것임을 고려할 때, **같은 법 제29조제2항 전단에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우까지 같은 조 제3항과 같이 전체 입주자 과반수의 서면동의 절차를 거칠 필요는 없다**고 보는 것이 조문 체계 및 취지 등에 부합하는 해석입니다.

【질의요지】

입주자대표회의가 「공동주택관리법」 제35조제1항 각 호의 행위에 대하여 **허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되는지**(「공동주택관리법」 제35조제1항 등 관련)

[법제처 24-0666, 2024. 9. 5., 민원인]

【회답】

이 사안의 경우, **입주자대표회의**는 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 시장등에게 **허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되지 않습니다.**

【이유】

「공동주택관리법」 제2조제1항에 따르면 **'입주자대표회의'를 '입주자등' 및 '관리주체'와 개념상 구별하여 정의하고 있는 점을 고려**하면, '입주자대표회의'는 '입주자등' 또는 '관리주체'에 해당하지 않으므로 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따라 시장등에게 **허가신청 또는 신고를 하여야 하는 자에 포함되지 않는다고 보는 것이 문언상 타당**합니다.

【질의요지】

소방안전관리대상물의 관계인이 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제25조에 따라 관리업자로 하여금 일부 소방안전관리업무를 대행하게 한 경우 소방안전관리자 및 소방안전관리보조자를 선임할 의무가 있는지 여부 등(「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제24조제3항 등 관련)[법제처 24-0665, 2024. 9. 5., 민원인]

【회답】

화재예방법 제24조제1항 및 제3항에 따라 소방안전관리자와 소방안전관리보조자를 선임하여야 합니다.

【이유】

공동주택의 관계인이 같은 법 제25조제1항에 따라 관리업자로 하여금 소방안전관리업무를 대행하게 하더라도 그 대행의 범위는 같은 법 제24조제5항제3호 및 제4호의 업무로 한정되므로, ①관리업자의 대행업무 수행을 감독하고 ②같은 법 제24조제5항 각 호의 업무 중 같은 항 제3호·제4호의 업무를 제외한 나머지 소방안전관리업무를 직접 수행할 '소방안전관리자'를 별도로 선임해야 한다고 보는 것이 같은 법 제25조 및 같은 법 시행령 제28조 등의 문언에 부합하는 해석입니다.

【질의요지】

의무관리대상 공동주택을 자치관리하는 공동주택의 ① 관리사무소장 또는 ② 관리사무소 직원이 해당 공동주택의 대지에 식재된 수목을 대상으로 수목진료를 하는 경우가 「산림보호법」 제21조의9제4항 단서에 따라 "수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우"에 해당하는지 [법제처 22-0963, 2022. 12. 30]

【회답】

이 사안의 경우, 「산림보호법」 제21조의9제4항 단서에 따라 "수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우"에 해당합니다.

【이유】

입주자대표회의가 자치관리기구의 대표자로 선임하는 관리사무소장이나 입주자대표회의의 의결을 통해서 고용하는 관리사무소 직원은 「공동주택관리법 시행령」 제4조제2항에 따라 입주자대표회의의 직접 지휘·감독을 받게 되므로, 입주자대표회의의 지휘·감독 아래 관리사무소장 또는 관리사무소 직원이 자치관리의 일환으로 해당 공동주택의 대지에 식재된 수목을 대상으로 수목진료를 하는 경우 또한 "수목의 소유자가 직접 수목진료를 하는 경우"에 해당한다고 보는 것이 타당합니다.

【질의요지】

시설물안전법 제16조제1항에 따라 **시설물에 대한 정밀안전진단을 실시한 결과 안전등급이 D등급으로 지정된 경우, 해당 시설물 관리주체는 긴급한 보수·보강의 필요성에 대해 별도의 판단 없이** 시설물안전법 제25조제1항에 따라 해당 시설물에 위험을 알리는 표지를 설치하고, 방송·인터넷 등의 매체를 통하여 주민에게 알리는 조치를 해야 하는지, 아니면 해당 시설물 관리주체가 별도로 판단하여 시설물안전법 제25조제1항에 따라 위험표지 설치등의 조치 여부를 결정해야 하는지? [법제처 24-0390, 2024. 6. 19]

【회답】

이 사안의 경우, 해당 시설물 관리주체는 **긴급한 보수·보강이 필요하다는 별도의 판단 없이** 시설물안전법 제25조제1항에 따라 위험표지 설치등의 조치를 해야 합니다.

【이유】

시설물안전법 제16조제1항에 따라 정밀안전진단을 실시한 자가 해당 시설물에 대해 안전등급을 D등급으로 지정한 것은 해당 시설물이 "긴급한 보수·보강이 필요한 상태"라는 판단이 이루어진 것이므로, **D등급으로 지정된 것만으로도 관리주체의 별도의 판단 없이** 시설물안전법 제25조제1항에 따라 위험표지 설치등의 조치 의무가 발생된다고 보는 것이 법률의 규정 및 체계에 부합하는 해석입니다.

【질의요지】

입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기존에 주택관리업자를 선정하면서 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따른 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 하는지?

【회답】

입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하려는 경우 기존에 주택관리업자를 선정하면서 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수 동의를 받았던 중요사항에 변경이 없더라도 같은 호에 따른 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수 동의를 새로 받아야 합니다.

【이유】

입주자대표회의로 하여금 같은 법 제7조제1항제1호의2 각 목에 따른 중요사항의 변경 여부와 관계없이 주택관리업자를 선정할 때마다 해당 중요사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 받도록 하는 것이 주택관리업자 선정 과정에서 사전적으로 입주자등의 의사를 충실하게 반영하려는 입법취지에 부합하는 해석입니다.

【질의요지】

승강기가 설치되지 않은 동(洞)의 공동주택 소유자에 대한 월간 세대별 장기수선충당금의 산정방법(「공동주택관리법」 제30조 등 관련) [법제처-24-0319, 2024. 6. 11.]

【회답】

이 사안의 경우, **관리규약으로** 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항과 다르게 **승강기 교체·보수 관련 비용을 제외하고 장기수선충당금을 산정할 수 없습니다.**

【이유】

장기수선충당금의 경우에는 장기수선계획에 포함되어 있는 공동주택 안의 주요 시설 전체를 대상으로 하며, 각각의 주요 시설이나 공사별로 구분해서 부과·징수되는 금원이 아닌 점(각주: 법제처 2019. 5. 2. 회신 18-0581 해석례 참조) 등을 고려하면, **승강기가 설치되지 않은 동의 공동주택 소유자에 대해서도** 같은 법 시행령 제31조제3항에 따라 **승강기 교체·보수 관련 비용을 포함하여 장기수선충당금을 산정해야 하며**, 관리규약으로 같은 법 시행령 제31조제3항과 다르게 승강기 교체·보수 관련 비용을 제외하고 장기수선충당금을 산정할 수는 없다고 할 것입니다.

【질의요지】

공동주택을 소유하던 중 신탁계약(각주: 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자를 수익자로 하되, 공사를 공동수익자로 하는 계약을 말하며, 이하 같음.)에 따른 신탁을 등기하는 방식으로 「한국주택금융공사법」 제2조제8호의2에 따른 주택담보 노후연금 보증을 받은 사람이 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당되는지?

【회답】

신탁방식 주택연금 가입자는 「공동주택관리법」 제14조제3항의 입주자에 해당됩니다.

【이유】

수탁자인 공사로 하여금 신탁 대상 주택에 대한 소유자로서 「공동주택관리법」에 따른 입주자로서의 권리·의무를 행사하도록 하려는 것은 아니라는 점, 신탁방식 주택연금 가입자는 특별한 사정이 없는 한 주택담보 노후연금보증 대상 주택에 종신 거주하게 되는 한편,

신탁방식 주택연금 가입자가 주택담보노후연금채무를 상환하고 신탁계약을 해지하면 신탁계약은 종료되고 수탁자인 공사는 해당 주택의 소유권을 다시 신탁방식 주택연금 가입자에게 이전해야 한다는 점 등을 고려할 때에도 신탁방식 주택연금 가입자는 「공동주택관리법」 제14조제3항에 따른 입주자에 해당한다고 보아야 할 것입니다.

【질의요지】

입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수가 아닌 경우로서 「공동주택관리법」 제29조제2항 전단에 따른 장기수선계획의 조정에 관한 사항을 입주자대표회가 의결하는 경우, 같은 법 시행령 제14조제3항에 따른 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결하는 방법이 적용되는지? [23-0847, 2024. 3. 28.]

【회답】

이 사안의 경우, 「공동주택관리법 시행령」 제14조제3항에 따른 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결하는 방법이 적용되지 않습니다.

【이유】

입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수가 아닌 경우로서 장기수선계획의 정기조정을 입주자대표회의가 의결하는 경우에는 「공동주택관리법」 제14조제10항 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제14조제1항에 따른 의결방법이 적용되는 것이지, 같은 법 제14조제12항 및 그 위임에 따라 마련된 같은 법 시행령 제14조제3항에 따른 의결방법이 적용되는 것은 아니라고 해석하는 것이 공동주택관리법령의 문언 및 규정체계에 부합합니다.

【질의요지】

지방자치단체의 장이 「공동주택관리법」 제93조제3항 또는 제4항에 따른 감사(이하 "감사"라 함)를 실시하는 경우, 같은 조 제5항에 따라 영업소·관리사무소 등의 조사에 참여하는 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 같은 조 제1항 전단에 따른 보고 및 자료 제출이나 그 밖에 필요한 명령권한을 부여할 수 있는지? [23-0926, 2024. 3. 20., 민원인]

【회답】

이 사안의 경우, 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제93조제5항에 따라 영업소·관리사무소 등의 조사에 참여하는 **외부전문가에게 같은 조 제1항 전단에 따른 보고 및 자료 제출등 명령 권한을 부여할 수는 없습니다.**

【이유】

지방자치단체의 장은 감사를 실시할 경우 '외부전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 **조사'할 수 있다고 규정하고 있을 뿐**, '보고 및 자료 제출등 명령'에 관해서는 규정하고 있지 않은바, 같은 조 제5항은 외부전문가에게 같은 조 제1항에 따른 '**보고 및 자료 제출등 명령' 권한을 부여할 수 있는 근거가 될 수 없다고 보는 것**이 관련 규정의 문언 및 체계에 부합하는 해석입니다.

SECTION 4

주택관리업자 및 사업자선정지침

사업자 선정 절차


10일전
01
입찰공고
· 입찰서 제출 마감일의 전일부터 가산하여 10일전 공고(긴급한 입찰, 재공고 입찰 : 5일전)
· 현장설명회 전일부터 가산하여 5일 전 공고
· 공동주택관리정보시스템에 공고
· 입찰공고내용(주택관리업자16, 사업자24)
5일전
02
현장 설명회
· 입찰서 제출 마감일의 전일부터 가산하여 5일전 개최
· 현장설명회 진행시 필수 포함사항 (주택관리업자17, 사업자25)
5일전
03
입찰서 제출 마감
· 근무일 기준 17시까지 입찰서 기타 제출 서류 제출
· 입찰제출 서류 (주택관리업자19, 사업자27)
04
입찰의 성립 여부 판단
· 일반경쟁 · 지명경쟁 : 2인이상 유효한 입찰
· 제한경쟁 : 3인이상 유효한 입찰
※입찰의 무효(사유) + 참가자격제한(사유)
· 제10조(낙찰자 선정)
① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.
② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.
YES
NO
05
개찰 / 낙찰자 선정
(유효한 입찰 대상)
최저(최고) 낙찰제
최저가격
추첨
적격심사제
평가결과
최저(최고)가격
추첨
※적격심사제 운영 (평가기준, 평가주체, 회의록)
06
선정결과 공개
· 공개사항(11)
재공고
공고내용 변경불가
제한요건의 완화는변경가능
07
계약체결
· 특별한 사유없이 10이내 계약 X
1개월 내
08
계약서 공개

주택관리업자 및 사업자 선정지침

사업자선정지침에 대하여 법원은 행정지침이라며 공정성과 객관성이 확보되면 위법이 아니라는 입장을 취하고 있는 반면 지방자치단체는 이 지침을 위반하는 것은 공동주택관리법 7조1항,25조,63조 2항 규정의 위반에 해당한다며 과태료 등의 행정처분 또는 행정지도를 시행하고 있음.



주택관리업자 및 사업자 선정지침

제1조(목적) 이 지침은 「공동주택관리법 시행령」 제5조 제2항 제1호에 따른 **주택관리업자선정**과 제25조에 따른 **사업자선정** 및 제5조 제1항에 따른 **전자입찰방식**에 관하여 **위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정**함을 목적으로 한다.



주택관리업자 및 사업자 선정지침

제2조(적용대상) ① 이 지침은 「공동주택관리법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제2조에 따른 **의무관리대상 공동주택**에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다.

1. 영 제5조제2항제1호 에 따라 **입주자대표회의가 주택관리업자를 선정**하는 경우
2. 영 제25조에 따라 **입주자대표회의** 또는 **관리주체**가 **공사 및 용역 등 사업자를 선정**하는 경우

의무관리대상 공동주택

- 300세대 이상의 공동주택
- 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
- 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

- 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의 하여 정하는 공동주택 (비의무 공동주택 중에서)

의무관리대상이 아닌 공동주택과 오피스텔 등은 이 지침을 적용하지 않아도 됨

주택관리업자 및 사업자 선정지침 적용 예외

- 하자보증금의 청구(하자조사 / 진단업체 선정)
- 하자 소송을 위한 소송대리인 선정
- 회계감사 업체 선정
- 관리비 등이 포함되지 않은 보조금 등의 집행을 위한 사업자 선정
- 관리비 통장을 경유하지 않은 화재 등 보험료로 공사 진행시
- 단지네 어린이집 임대사업자 선정
- 중계기 설치에 따른 옥상임대
- 케이블TV업체 선정
- 사업주체의 관리주체 선정



주택관리업자 및 사업자 선정지침

제2조(적용대상)

②「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제11조제1항에 따른 **사업주체 관리기간 중** 제1항 제2호에 따라 **사업자를 선정할 때에는** 동 지침에서 정하고 있는 **입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신**하는 것으로 적용한다.

"관리주체" 란? [법 제2조10호]

가. 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 주택관리업자

라. 임대사업자

- **계약서 작성시 입주자대표회의 구성된 경우 "계약이 종료된다"는 조항 명시**
- 계약권리 : 포괄위임장 또는 건 별 위임장 구비(사업주체 또는 관리주체)
  : 000㈜ 대표이사 000 대리인 관리사무소장 000

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제3조(전자입찰 시스템) 다음주 어느 하나의 것을 이용

- 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 전자입찰시스템
- 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 의한 전자입찰시스템
- 민간이 운영하는 전자입찰시스템
- 자원순환기본법에 따른 순환자원정보센터 전자입찰시스템(폐기물 및 재활용가능자원에 한함)

전자입찰제

- 민간 전자입찰시스템 사업자 지정현황 (공동주택 관리정보시스템 2025.7.1~2027.06.30)

  - 케이비드 : KG2B 전자입찰 (www.kg2b.com)

  - 이노가드 : 아파트 비드포유 (www.aptbid4u.co.kr)

  - 아파트장터 (www.a2p.kr) : 2025.8.18~

전국 입찰공고

전체(67,603) | 서울(16,098) | 부산(5,827) | 대구(2,049) | 인천(4,316) | 광주(4,398) | 대전(1,314) | 울산(597) | 세종(324) | 경기(16,850)
강원(2,287) | 충북(1,422) | 충남(1,809) | 전북(2,245) | 전남(3,424) | 경북(1,980) | 경남(2,103) | 제주(554)

입찰공고명/입찰번호: 입찰공고명 | 단지명
입찰공고/마감일: 입찰공고일 2025-01-01 ~ 2025-02-01 | 1개월 3개월 6개월 1년
입찰공고별: 전체
입찰방법: 전체 | 전체 | 전체
입찰카테고리별: 입찰분류1 | 입찰분류2 | 입찰분류3

검 색

* 현재, K-apt·조달청은 무료로 전자입찰시스템 이용이 가능하나, 민간 운영 전자입찰시스템의 경우 수수료가 발생할 수 있습니다.

순번	종류	낙찰방법	입찰공고명	입찰마감일	상태	단지명	공고일
1757	KG2B전자입찰	최저 낙찰	[서울] 저압차단기 및 자동절환스위치	2025-02-07 17:00:00	재공고	잠실레이크팰리스	2025-02-01 14:07:42
1756	KG2B전자입찰	최고 낙찰	[경기] 재활용품 수거업체 선정 공고(긴급)	2025-02-07 17:00:00	재공고	평택고덕 Ab57-2bl	2025-02-01 11:32:44
1755	K-APT	최고 낙찰	[대구] 파지 등 재활용품 수거업체 선정공고	2025-02-12 17:00:00	신규공고	대실역청아람1단지	2025-02-01 09:16:49
1754	K-APT	최고 낙찰	[전남] 중고의류 수거 업체선정 입찰공고	2025-02-07 17:00:00	신규공고	광양 동문디이스트	2025-02-01 07:50:08
1753	KG2B전자입찰	최저 낙찰	[경기] 승강기 정기검사 조건부합격 보수 및 노후 부품 교체 업체 선정 긴급입찰 공고	2025-02-06 17:00:00	신규공고	광명철산도덕파크타운	2025-01-31 21:06:42
1752	K-APT	적격심사	[강원] 주민공동시설 위탁운영업체 선정 입찰공고	2025-02-12 17:00:00	신규공고	e편한세상 춘천 한숲시티아파트	2025-01-31 20:25:59
1751	K-APT	최저 낙찰	[경기] 소방시설점검 및 기술지원 용역사업자 선정 재 입찰 공고	2025-02-06 17:00:00	신규공고	일산자이 더 헤리티지	2025-01-31 20:06:20
1750	K-APT	적격심사	[경기] 하자진단업체 및 법률대리인 선정 재 입찰 공고	2025-02-06 17:00:00	신규공고	일산자이 더 헤리티지	2025-01-31 20:02:49
1749	K-APT	최저 낙찰	[서울] 음식물류 폐기물 집중처리시스템 유지관리업체 선정 입찰	2025-02-12 17:00:00	재공고	서초그랑자이	2025-01-31 19:56:13
1748	K-APT	최저 낙찰	[서울] 급수가압용 펌프 보수 공사	2025-02-06 17:00:00	재공고	SK북한산시티아파트	2025-01-31 19:09:46

제3조(전자입찰시스템)

⑤ 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 전자입찰시스템을 이용하려는 경우 「공동주택관리정보시스템 운영 관리규정」 별지 제1호 서식에 따라 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여야 한다.

⑥ 공동주택관리정보시스템을 관리하는 자는 입주자대표회의 또는 관리주체가 제5항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.

⑦ 입주자대표회의 또는 관리주체가 사업계획을 수립할 때는 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 사업비 비교 기능 등을 활용하여 적정한 예산을 반영하여야 한다

제14조제3항

✓신청 단지에 시스템 이용 권한을 부여(아이디와 패스워드 부여)하는 것이므로, **타 단지의 아이디와 패스워드를 이용하여 입찰공고를 하는 것은 적합하지 않음.**

☞ 공동주택관리정보시스템 운영 관리규정 제 11조3항에 의거 **입주자대표회의 회장 가입 공동주택관리정보시스템의 전자입찰시스템 이용 신청이 가능**(주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 7 에 근거함)

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제4조(입찰의 방법)① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.

② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.

구 분	참 가 자 격
일 반 경쟁입찰	**관계법령에 따른 면허 등록, 신고를 마치고 사업을 영위 하는 불특정 다수가 입찰 참가**
제 한 경쟁입찰	관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위 하는 자중 계약의 목적에 따른 **"사업실적, 기술능력, 자본금"의 하한**을 정하여 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 **과도한제한은** 아니된다. 1) **"사업실적"은 입찰공고일로부터 최근5년간** 계약목적물과 같은 종류의 실적 2) **"기술능력"**은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 **기술 (공법.설비.성능. 물품 등을 포함) 보유한 자**로서, **입찰대상자가 10인 이상인 경우** 제한.
지 명 경쟁입찰	계약의 성질 또는 목적에 비추어 **특수한 기술(공법.설비.성능.물품 등을 포함) 이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우 대상자를 지명**. (5개 이상 지명, 5개 미만인 경우 전부 지명)

제한경쟁입찰의 분석

최근 5년간의 의미

- ☞ 임의로 단축하거나 연장하여 공고할 수 없음
- ☞ 완료된 실적(계약이 진행중인 실적은 미포함)
- ☞ 동일 단지인 경우에도 각각의 관리실적 인정
- ☞ 5년 기간의 의미

계약의 목적물과 같은 종류의 실적

- ☞ 승강기 유지관리 용역인 경우 승강기 교체공사 실적요구는 안됨
- ☞ 공동주택의 실적을 말함

하한의 의미

- ☞ 기술능력,사업실적,자본금 제한시 하한만을 제한할수 있음

  예) 자본금 2억원 이상 2억5천만원 이하인 업체

계약의 목적을 넘어서는 과도한 제한

- ☞ 계약의 목적물과 상관없는 실적을 제한요건의 제시할 수 없음
- ☞ 해당 업을 영위하는 사업자 수와 제한요건을 충족하는 사업자 수

  등을 비교하여 판단
- ☞ 적격심사제의 평가항목으로 적용됨
- ☞ 자본금 “해당 계약의 규모와 해당법령에서 업등록 여건을 정한고

주택관리업자 및 사업자 선정지침

□ 질의요지 : 소방공사 입찰관련 발주처에서 자본금을 5억 이상으로 제한하여 입찰에 참여하지 못한 것이 과도한 제한에 해당하는지 ?

□ 회신내용

주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표1] 제1호 나목에서 “제한경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다“고 규정하고 있습니다.

즉, 제한경쟁입찰은 “사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자” 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”을 “추가로 제한”할 수 있도록 한 것이므로, 제한경쟁입찰의 제한요건인 자본금을 제한하는 경우, 법정 자본금을 상회하는 제한을 하는 것이 가능합니다. 다만, 발주처에서는 “해당 계약의 규모”와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 자본금이 있다면 그 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한인지 여부는, 해당 업을 영위하는 사업자 수와 제한요건을 충족하는 사업자 수 등을 비교하여 판단할 사항으로, 예를 들어 수백개에 달하는 해당 업 사업자 중 제한요건을 충족하는 사업자가 2-3개에 불과하다면 과도한 제한이 되는 것으로 볼 수 있겠습니다.

제한경쟁입찰의 분석

공법

☞ 특허공법의 제한(2가지이상 특허공법)- 입찰참여업체수가 10개 이상인 경우
☞ 기술협약서 보유(입찰공고일 현재 ?)

설비

☞ 특정사업자나 특정제품을 지정하면 안됨: "동등 이상의 사양"
- 입찰 참여업체수가 10개 이상인 경우
☞ "집게차량 *톤 이상 보유 "

성능

☞ 성능과 사양으로 풀어서 명시하여야 함

물품

☞ 인증서 요구시 지자체 확인 요망

- 제품의 KC인증서,고효율인증서,시험성적서 등등

주택관리업자 및 사업자 선정지침

□ 질의요지 : 제한경쟁 사업실적과 적격심사 업무실적의 차이

1. 제한경쟁 '사업실적'의 의미

- 최근 5년간의 실적
- 완료실적
- 계약의 목적물과 같은 종류의 실적
- 입찰공고일기준
- 제한경쟁 실적 제출 방법이 정해진 바 없음
(발주처 제시 업체명,연락처 등 또는 해당 아파트 직인이 찍인 증명서 등)

2. 적격심사 ' 업무실적 ' 의 의미

- 기간이 정해지지 않음(입찰시 가능하면 제한경쟁 실적으로 정하는 것이 합리적)
- 완료실적
- 계약의 목적물과 같은 종류의 실적(****세대 이상 공동주택 * 단지 이상 실적)
- 입찰공고일기준
- 5건 이상 실적은 모두 만점처리 하여야 하며 5건 미만인 경우에도 만점 처리 가능함
- 적격심사 실적 제출 방법이 정해져 있음(시군구발행분, 세금계산서, 관리실적자료 등)

주택관리업자 및 사업자 선정지침

1. 민원요지 : 기술능력 제한경쟁입찰 관련(국토부 민원회신 2019.09.05)

2. 답변내용

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 1]에 따른 제한경쟁입찰시 계약의 목적에 따라 기술능력 등의 하한을 정하여 입찰에 참가할 수 있으나, 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 안됩니다.

위 규정상 기술능력은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등) 보유현황으로써, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있습니다.

특허는 새로운 산업 지식 재산을 만들어낸 발명자에게 일정기간 독점적 권리를 주는 법률로써 정해진 제도로써, 특정 물품이 아닌 공법으로서의 특허인 경우라면 기술능력 등의 하한을 정하여 제한경쟁입찰을 허용하고 있는「주택관리업자 및 사업자 선정지침」취지상 기술능력에 포함됨을 알려 드립니다.

아울러, 위에서 설명드린 바와 같이 기술능력의 하한을 정한 제한경쟁입찰인 경우 입찰대상자(입찰에 참여하더라도 기술능력으로써 입찰의 무효가 아닌 자)가 10인 이상인 경우 위 지침 제27조에 따라 해당 제한요건을 증빙하는 서류 사본을 제출하면 될 것입니다. (이하 중략)

주택관리업자 및 사업자 선정지침

질의) 제한경쟁 입찰시 특허공법을 2가지 이상으로 제한 할 수 있는지 여부
(국토부 민원회신 2020.01.10)

답변내용)

○「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표1] 제1호 나목 2)에서 "기술능력"은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다."고 규정하고 있습니다.

○ 즉, **해당 특허공법의 제한(2가지 이상 특허공법 보유)으로 특허 참가할 수 있는 입찰참여 업체수가 10개 업체 이상 있는 경우에는 해당 제한경쟁입찰의 공고가 가능할 것**으로 판단됩니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제4조(입찰의 방법) ③ 제1항에도 불구하고 **[별표 2]**에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

별표2 (제4조제3항 관련) **수의계약의 대상**

1. **보험계약**을 하는 경우
2. **공업적으로 생산된 제품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다.) 없이 소비자 생활에 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품을 구입하는 경우**
3. **분뇨의 수집·운반**(정화조 청소 포함)과 같이 **타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정**하고 있는 경우
4. **특정인의 기술이 필요**하거나 **해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등** 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. **본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내**에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. **공사 및 용역 등의 금액이 500만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하**인 경우로서, **2인 이상의 견적서**를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 **공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.**

주택관리업자 및 사업자 선정지침

1. 민원요지(국토부 질의회신 2017.05.19)

○ 에어컨도 공산품에 해당되는지?

2. 답변내용

○ ○「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표2] 제2호에서 “공산품을 구입하는 경우” 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있으며, 우리부에서는 상기 규정의 “공산품”을 해석함에 있어 종전「품질경영 및 공산품 안전관리법」제2조제5호(‘17.1.28. 전기용품 및 생활용품 안전관리법의 생활용품) 에서 규정하고 있는 ‘공업적으로 생산된 제품으로서 소비자가 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다) 없이 사용할 수 있는 최종제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말한다’는 공산품의 정의를 준용하고 있습니다.

○ 산업통상자원부에서는 “공산품의 범위”에서 전기용품은 제외되는 것으로 소관 법령을 운용하고 있으나, 우리 부에서는 전기용품일지라도 상기 공산품의 정의에 해당되고, **설치시 해당 법령에 따른 면허·등록을 필요로 하지 않는 단순조립의 경우라면 수의계약을 체결할 수 있는 것으로 운용**하고 있습니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

7. **일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된** 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.

8. 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 제4조제5항에 따른 방법을 통해 다시 관리주체로 선정하려는 경우)

9. 계약기간이 만료되는 **기존 사업자**([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외 한다) 의 **사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가**하여 다시 계약이 필요하 다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 **입주자대표회의에서 의결**(임대주택- 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)

10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 **긴급한 경우**로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우 **(선조치 후보고 가능)**

11. 국가, 지방자치단체에서 추진 중인 정책의 일환으로 시행되는 지하공간 침수방지 등의 재해예방사업으로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

[별표 1] 주택관리업자 및 사업자 선정방법

구 분			계약대상물	선 정		계약자
				입찰방법	낙찰방법	
1.주택관리업자			- 공동주택 위탁관리	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	입주자 대표회의
2. 사업자	가. 공사	하자보수	- 하자보수보증금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	입주자 대표회의
		장기수선	- 장기수선충당금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	입주자 대표회의
		일반보수	- 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	관리주체
	나. 용역		- 전기안전관리	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	입주자 대표회의
			- 경비 - 청소 - 소독 - 승강기유지 - 지능형홈네트워크 - 정화조 관리 - 저수조 청소 - 건축물 안전진단 - 주민공동시설의 위탁 - 기타 용역	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	관리주체
	다. 물품	구입	- 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	관리주체
		매각	- 재활용품 판매 - 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	관리주체
	라. 기타	잡수입	- 광고게재 등	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제 최저낙찰제	관리주체

주택관리업자 및 사업자 선정지침

별표 2 수의계약의 대상 제8호, 제 9호 (제4조제3항 관련)

동 규정의 절차를 충족하여 (관리규약에서 정하는 절차에 따라서)

기존 주택관리업자 또는 용역업자와 수의계약을 체결하는 경우, 이전 계약과 반드시

동일한 조건으로 계약을 진행해야 하는 것은 아님.

물가상승률・임금인상 등에 의한 계약금액 변동 및 재계약 기간 설정 등 구체적인 계약조건은

발주처인 공동주택과 업체 간 협의를 통해 결정.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제4조(입찰의 방법)

④ 제2항에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제4조(입찰의 방법)

⑥ 입주자등은 제4항에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 입찰과 관련한 중요사항을 결정할 수 있다.(제1호 및 제2호의 구체적인 절차와 방법은 관리규약으로 정함)

1. 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 이의를 제기하지 아니할 것
2. 제1호의 요건이 충족된 이후 전체 입주자등의 과반수 이상이 찬성할 것

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제5조(입찰의 성립) ① **일반경쟁입찰**과 **지명경쟁입찰**은 **2인** 이상의 유효한 입찰로 성립하며, **제한경쟁입찰**은 **3인** 이상의 유효한 입찰로 성립한다.

② 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 **협의에 의한 선정, 우선협상대상자의** 선정 또는 **이와 유사한 방법**을 적용하여서는 **아니 된다.**

제5조제1항

◆입찰의 성립은 단순히 **"입찰 참가자의 수"** 가 아니라 **유효한 입찰자의 수임.**

◆ **유효한의 의미**

- 입찰시 요청한 제출서류를 모두 제출한 경우 (단, 적격심사제 서류는 행정처분확인서만 해당)

- 입찰가격은 "0"원으로 표시하지 않은 입찰

  * 입찰가격에 대한 최소기준을 입찰공고시 별도로 명시한 경우는 예외

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제6조(입찰의 무효) ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰

2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰

3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰

4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰

5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인이 아닌 자의 입찰

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제6조(입찰의 무효) ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.

6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인 (1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출 한 입찰

7. 입찰가격 산출 방법 및 기준(관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 임금및 수당, 보험료의 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용(제16조와 제24조의 그 밖의 입찰에 필요한 사항은 제외)을 위반하여 제출한 입찰

8. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, 제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제6조(입찰의 무효) ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.

9. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰

   가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
   나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰

10. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰

주택관리업자 및 사업자 선정지침

<질의내용> 입찰가격 산출기준? 국토부 질의회신 (2016.1.16)

<답변내용>

원단위 절사 및 반올(내)림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금, 고용조건(근로시간 등) 및 4대보험 등 입찰가격 산출방법 및 기준이 없이는 응찰업체에서 입찰가격을 산정할 수없는 것이므로, 주택관리업자 및 사업자 선정지침(2015-784호) 제16조제1항제9호 및제24조제1항제8호에서 입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰관련 유의사항을 입찰공고 내용에 명시하도록 규정하고 있는 것임을 알려드립니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

국토부 질의회신 (2019.12.26)

1. 민원요지 : 연차산출방식의 차이가 있어도 경쟁입찰이 유효성 질의

2. 답변내용

ㅇ 다만, **공동주택관리법령 및 위 지침에서 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 별도 규정하고 있지 않으므로 직영 또는 위탁운영에 관한 사항 등 과업 내용을 고려하여 관계 법령에 적합하게 해당 공동주택에서 정하여 시행하여야 할 것으로 판단**되며,

- 질의하신 경쟁입찰의 유효성 등에 대한 사항은 구체적인 사실관계를 파악한 후에 결정하여야 할 사항이므로, 「공동주택관리법」제93조에 따라 당해 공동주택관리에 대한 지도·감독 권한이 있는 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.

ㅇ 또한 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'은 "입찰절차"에 대하여 규정하고 있습니다. **동 지침의 절차에 따라 사업자를 선정하는 경우라 하더라도, '근로기준법' 등 관계 법률을 위반하여서는 아니되는 것으로 판단되며**, 질의내용의 상황이 근로기준법 위반에 해당하는 것인지에 대한 보다 자세한 사항은 근로기준법을 소관하고 있는 고용노동부(근로개선정책과, 044-202-7548)로 질의하여 자세한 안내를 받으시기 바라며...

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제6조(입찰의 무효)

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따라 **무효로 하는 입찰이 있는** 경우에는 **해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유**를 알려야 한다.

주의

☞ **제6조제2항**

✓**발주처인 공동주택에서 '전화 · 문자 · 팩스 · 서신' 등의 방법 중**

입찰 무효의 이유를 알리는 방법을 정하여 공고하고, 공고내용에 따라 입찰 무효의 이유를 알리면 됨.





주택관리업자 및 사업자 선정지침

제7조(낙찰의 방법) ① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 적격심사제 : [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6] 의 평가기준에 따라 **최고점을 받은 자**를 낙찰자로 선정하는 방식
2. 최저낙찰제 : **최저가격**으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
3. 최고낙찰제 : **최고가격**으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식

② 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택하고, 4조4항에 따른 방법으로 결정하여야 한다.

다만, 입주민투표(전자적 방법을 포함한다)로 **낙찰방법을 결정하고자 하는 경우**(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 **관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야** 한다.

☞ 대상금액을 관리규약으로 정하였다면 **입주민투표는 진행하여야 함**

제7조(낙찰의 방법)

③ 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

④ 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제8조(입찰서 투찰)

① 전자입찰방식의 경우에는 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 제19조와 제27조에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 제19조제7호 및 제27조제7호에 따른 적격심사 서류에 대하여는 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐 서면으로도 제출하게 할 수 있다.

이 경우 제16조 및 제24조에 따른 입찰공고 내용에 명시하여야 하며, 전자입찰시스템에 등록한 서류와 서면으로 제출한 서류의 내용이 서로 다른 경우에는 전자입찰시스템에 등록한 서류가 우선한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제8조(입찰서 투찰)

③ 서류제출(전자입찰방식인 경우 서류의 등록을 의미한다)은 입찰서제출 마감일 17시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있다.

다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.

④ 입찰자는 제출한 입찰서 등 제출서류를 교환 · 변경할 수 없다.

⑤ 개찰일시는 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간 이후로 한다.

⑥ 입찰자는 제3항에 따른 입찰서류 마감시간 전에 입찰서류의 정상등록여부를 확인하여야 한다.

입찰서 투찰

☞ 우편 및 방문접수까지 마감시간 지정함으로, 발주처에서 임의로 마감시간을 조정할 수 없으나 10일을 초과하는 입찰의 경우 마감시간은 조정가능.

➢ 비전자적인 방법으로 서류를 받을 때는 우편 또는 방문접수 두가지 방법을 다 허용해야 함.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제 9조(입찰서 개찰)입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라야 한다.

다만, 개찰 일정이 변경되는 경우 입찰업체 등 이해관계인에게 변경된 일정을 통보하여야 하고, 변경된 일정에 따라 개찰하여야 한다.

개찰

- 이해관계인이 시스템으로 개찰여부 확인이 가능하고 입찰서 등 제출서류 변경이 불가하므로 입찰업체 등 이해관계인이 참석하지 않아도 됨
- 입찰공고에서 개찰 일시와 장소를 명시하여야 함
- 개찰 일정 또는 변경된 일정을 통보하였다면 개찰가능
- 관리주체는 입주자대표회의 감사에게 개찰 일시, 장소 등을 구체적으로 명기하여 통보

[별표7] 비고 3에 따라 관리주체는 입주자대표회의 감사가 입찰과정에 참관 할 수 있음

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제10조(낙찰자 선정)

① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 제9조에 따른 입찰서 개찰 후에 검토하여야 하고, 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.

③ 제7조제3항 및 제4항에 따라 추첨으로 낙찰자를 결정할 때에는 추첨대상 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다. 다만, 추첨방법, 일정 및 장소 등을 통보하였음에도 이해관계인이 참석하지 않은 경우에는 이해관계인이 참석하지 않더라도 추첨할 수 있다.

자주하는 질문

- 최저가를 제시한 업체를 낙찰자로 선정하지 않고 대표회의가 예정한 금액보다 높다는 이유로 별도의 공고 등 절차를 거치지 않고 같은 날 참여업체를 대상으로 재입찰을 실시하여 최저가업체선정은 지침위반
- 지침에서 정하는 방법 외에 개별 공동주택에서 임의로 정한 방법(예정가, 내정가 등)으로 선정은 지침에 부적합

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제11조(선정결과 공개)

① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자와 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.

1. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처 · 사업자등록번호
2. 계약금액
3. 계약기간
4. 수의계약인 경우 그 사유
5. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만,「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제11조(선정결과 공개)

② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우,

제1항 각 호의 사항 해당공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하같다)와 공동주택관리정보시스템에

낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」제2조에 따른 공휴일 및 제 3조에 따른 대체공휴일을 제외한 날을 말한다.) 18시까지 공개하여야 한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

선정결과 공개주체 : 관리주체 (관리주체로부터 업무를 위임 받은 관리사무소장)

- 공개매체 : 공동주택관리정보시스템, 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(게시판),
  동 별 (통로 별)게시판
- 공개시기 : 입주자대표회의로부터 주택관리업자 및 사업자 선정 결과 통보를 받거나 관리주체가 직접사업자를 선정한 경우 즉시 공개 (수의계약의 경우에도 공개)

공동주택관리법 제28조 (계약서의 공개) 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 주택관리업자 및 사업자와 계약을 체결하는 경우 그 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개 하여야 함

- 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 제외하고 공개

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제12조(재공고) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립하지 않은 경우 또는 제21조 제3항 및 제29조제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있다.

21조 3항

입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.

29조3항

관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제12조(재공고)

② 제1항에 따른 재 공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다.

재공고 와 수정공고

☞ 입찰공고기간과 재 공고 기간은 최소일정을 강제한 것으로 기간을 늘리는 것은 가능

☞ 재 공고사유발생 시도 의결이 필요함 (처음부터 의결을 득하여도 됨)

☞ 수정공고 - 공고내용의 경미한 사항(누구나 알 수 있을만한 오타 등)을 변경하는 것,

☞ 재공고 - 유찰된 경우 또는 낙찰자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우.

☞ 제한요건 · 입찰가격 산출방법 및 기준 등 중요한 사항이 변경된 경우에는 새로운 공고가 되는 것임

☞ 제한경쟁유찰 시 재공고는 제한요건을 완화 할 수 있음

☞ 1차 현장 설명회 했으면 2차에도 현장 설명회 개최하여야 함

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제13조(적격심사제 운영)

① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.

1. [별표 7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원과 입주자대표회의가 선정한 평가위원

(입주자대표회의 구성원 이외의 입주자 등 또는 외부위원 1명 이상을 포함 하여야 함).

=> 입주자대표회의 구성원 + (입주자 등 또는 외부위원) 1명이상 포함

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제13조(적격심사제 운영)

① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.

2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원

(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정하며 입주자대표회의 이외의 입주자 등 1명 이상을 포함하여야 함)

=> 관리주체 + 입주자대표회의 구성원 + 입주자 등 1명이상

다만 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택 내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외(그 밖에 평가집행에 관한 업무수행은 가능)하여야 하고, 위의 경우 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다.

=> 입주자대표회의가 선정한 입주민 + 입주자대표회의 구성원 + 관리주체가 선정한 입주자등 1명이상

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제13조(적격심사제 운영)

② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정하고,

적격심사 평가 시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주민(참관하고자 하는 입주민의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다)은 참관할 수 있다.

③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)하고,

공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다. 다만, 법 제27조제2항 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.



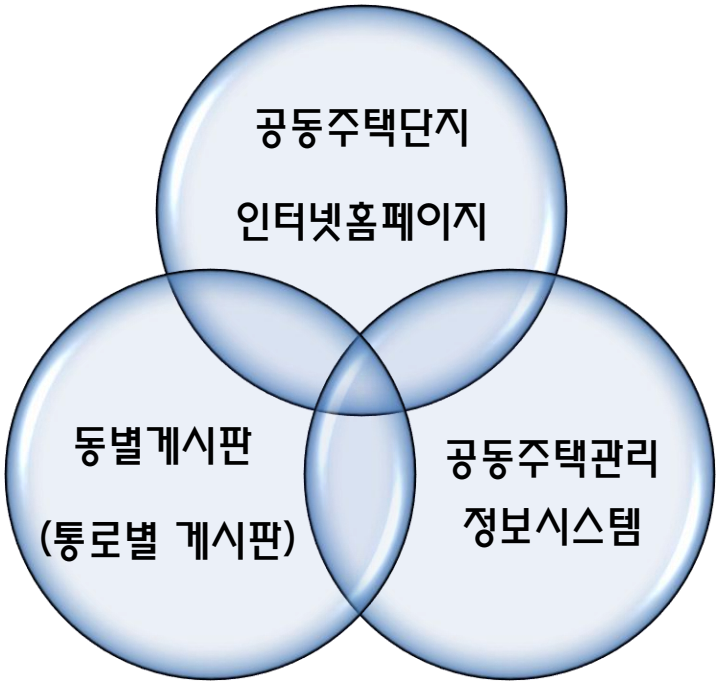
평가방법은?

- 적격심사평가표항목의 대부분 객관적 요소이므로 평가자가 누구든 점수는 같으므로 평가위원회에서 평가(5인 이상 참석 기록). 다만 주관적 요소인 사업제안서(프리젠테이션)는 평가위원이 개별평가 후 점수를 평균하는 방법 권장

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제14조(입찰공고 방법)

① 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.



주택관리업자 및 사업자 선정지침

제15조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 제4조4항에 따른 방법을 통해 결정한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다). ② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회의 전일부터 기산하여 5일전에 입찰공고를 하여야 한다.

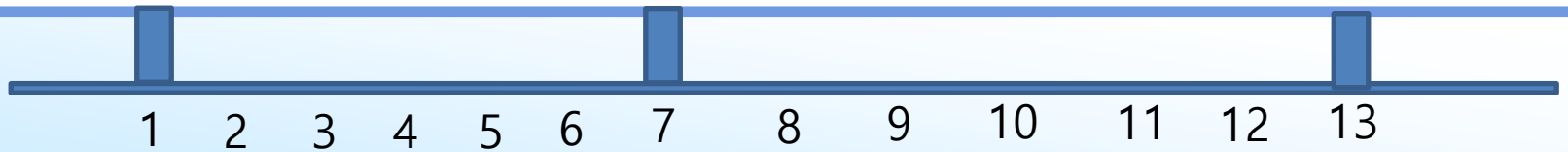
제23조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결 (임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의) 한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).

기간의 의미

- 공고기간 10일의 의미 : 마감전일 기산일-민법157조 초일 불산입 적용
- 현설일 5일의 의미 : 현설일 전일부터 기산 5일 확보-초일 불산입 적용

주택관리업자 및 사업자 선정지침

입찰공고시기



☞ 현장설명회 없는 공고

- 8.1 (토) 입찰공고 게시 –8월12(수) 부터 입찰서 제출마감 가능

☞ 현장설명회 필수 공고

- 현장설명일시 : 8.7(금)을 포함한 이후부터 선택 가능
- 입찰서 제출마감 : 8.7(금) 현장설명 –8.13(목) 18:00부터 입찰서 제출 마감 가능

☞ 공고기간 10일은 서류제출마감일임.(개찰 일이 아님에 유의)

☞ 최초 공고시 현장설명회를 개최한 경우 2차 공고도 현장설명회를 하여야 함

☞ 재공고, 긴급공고 시 현설을 하고자 할 경우 기간의 단축은 불가 함.

☞ 공고기간은 업체가 입찰을 준비할수 있는 최소한의 기간이며 공고기간을 초과하여 공고하는 것은 가능

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제16조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며 명시된 내용에 따라 입찰을 진행하여야 하며 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.

1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등) - 사업개요 (용역 및 공사사업자선정시 제24조 입찰공고 내용)
2. 경비 · 청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항 – 주택관리업자선정시 해당
3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시 · 장소 및 참가의무여부에 관한 사항
4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 (적격심사제의 경우 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)

ㅇ 관리규약에 적격심사표를 규정하고 있지 않은 경우

- 지침에 있는 표준평가표를 적용하며, 평가항목, 배점을 변경할 수 없음

- 입주자대표회의 의결로 표준평가표의 세부배점 간격을 정할 수 있음

ㅇ 공동주택관리법령 및 지침에 적합하게 적격심사표를 관리규약에 정했을 경우

- 세부배점간격 을 정한경우 관리규약에서 정한 적격심사표를 적용

- 세부배점 간격이 정해져 있지 않은 경우 : 입주자대표회의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음

-관리규약에 규정된 적격심사표가 공동주택관리법령이나 지침에 부적합 시, 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있음.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

1. 민원요지(국토부 질의회신 2019.09.02)
   공동주택의 경비·청소 동시 입찰공고시 적법 여부?

2. 답변내용
   o「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제26조제1항에 따르면 사업자가 입찰공고일 현재 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격 요건을 갖추지 아니한 자는 입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우 그 입찰을 무효로 하도록 규정하고 있습니다.

   o 따라서, 사업종류에 따라 해당 법령에 의거 복수 이상의 면허 등을 필요로 하는 경우 각각의 면허 등을 모두 갖추지 못한 자는 입찰에 참가할 수 없을 것이므로, **경쟁입찰의 원칙상 필요로 하는 면허 등에 따라 각각 입찰공고 하는 것이 적합할 것으로 판단**됩니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

<질의요지>국토부질의회신 2019.02.12
방역소독업체 선정 입찰공고 시 수목소독 포함 가능 여부

<답변내용>
보건복지부와 사단법인 한국방역협회에서는 공동주택에서「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 방역소독을 위한 소독업체 선정 입찰공고 시 수목의 병해충방제를 포함할 경우「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」등 타 법령을 위반할 소지가 있음을 안내한 바 있습니다('14.7월).

따라서, 공동주택의 방역소독업체 선정 입찰공고 시 수목의 병해충 방제를 제외하는 것이 바람직한 것으로 판단됨을 알려드리며, 보다 자세한 사항은「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」을 소관하는 산림청(산림자원과, 042-481-4181)에 문의하여 주시기 바랍니다

주택관리업자 및 사업자 선정지침

질의요지 (국토부 질의회신 2018.11.20)
복합공사와 부대공사?

가. 건설산업기본법 제9조 및 제13조에 따르면 건설업을 하려는 자는 건설업 등록기준을 갖추어 해당 업종별로 등록하여야 하며,

같은법 제16조에 전문공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 전문공사와 그 부대공사를 함께 도급 받을 수 있고, 종합공사를 시공하는 업종을 등록한 건설업자가 종합공사와 그 부대공사를 함께 도급 받을 수 있으며,

같은 법 제25조에서 발주자는 도급하려는 건설공사의 종합적인 계획·관리·조정의 필요성, 시공기술상의 특성 및 현지여건 등을 고려하여 공사내용에 상응하는 업종을 등록한 건설업자에게 도급하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 부대공사는 같은 법 시행령 제21조에 따라 주된 공사를 시공하기 위하여 또는 시공함으로 인하여 필요하게 되는 종된 공사 또는 2종 이상의 전문공사가 복합된 공사로서 공사예정금액이 3억원 미만이고 주된 전문공사의 공사예정금액이 전체 공사예정금액의 2분의 1이상인 경우 그 나머지 부분의 공사로 규정하고 있으며,

'건설공사 발주요령'(국토부 예규 제 113호)에서 주된 공사와 종된 공사의 일반적 의미 등을 규정하고 있으며...(이하 중략)

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제16조(입찰공고 내용)

5. 입찰서 등 제출서류(제19조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항

(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등)

6. 개찰의 일시 · 장소

7. 입찰참가자격에 관한 사항 (제18조,26조 참가자격제한에 대한 사항에 한함)

8. 제6조에 따라 무효입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항



입찰공고 시 주의사항

Q 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 **제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석업체에 알려도** 되는지?

A 업체는 입찰공고 내용을 통해 입찰내용을 파악하고 현장설명회 참가 여부를 결정할 수 있습니다. 따라서, 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우라 하더라도, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등에 대한 사항은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, **반드시 "입찰공고문"에 명시되어야** 합니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제16조(입찰공고 내용)

9. 입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

입찰가격산출내역서(안) : 업무가이드 IV 참조

구 분 (항목)	세부 견적내역	㎡당 단가	월간금액	비고
1)법률, 행정, 업무지원	법률, 행정, 지원 등			
2)회계업무지원	회계 지원 및 문제발생시 처리 등			
3)인사관리 지원비	인사 관리지원 등			
4)노무관리 지원	노무 법률자문 및 노무관리지원			
5)기술업무 지원비	건축물 및 각종 시설관련 기술 업무관리			
6)교육 및 장비지원 등	교육 및 시설관련 장비 지원 등			
7)일반관리비 등	관리지원, 교육, 유지, 운영에 필요한 관리업체 본사 제비용			
8)기업이윤	주택관리회사 이윤			
계				
월간 위탁관리수수료 단가 계(㎡당)			원	
월간 위탁관리수수료 (원단위 이하 절사)	월간 위탁관리수수료 단가 × 관리면적(OO,OOO.OOO㎡) = 원			
총 위탁수수료 (입찰금액)	월 위탁관리수수료 (원) × 36개월	원		

※ 유의사항

1. 입찰가액 산출내역서 항목별 ㎡당 단가 기재 시 각 항목당 1원미만, 무표시 또는 "0"원, "-" 등의 불명확한 기재가 있을 경우 입찰은 무효로 처리함. 각 항목당 1원이상 표시할 것.
2. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서 금액이 일치하지 않을 경우 입찰은 무효로 처리함.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제16조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항을 명시하여야 한다.

10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)

11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

(제1호부터 제11호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)



그 밖에 입찰에 필요한 사항"의 의미

해당 입찰에 참여할 경우 업체에서 알아야 하는 발주처의 특수성 등을 공고하라는 의미

따라서, 동 규정을 확대 해석하여 제18조의 참가자격 및 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 증빙서류를 입찰공고에 명시하여 해당 서류의 미 제출을 이유로 입찰을 무효로 처리하는 것은 실질적인 입찰참가제한에 해당되어 동 지침에 적합하지 않음.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제16조(입찰공고 내용)

② 전자입찰의 경우에는 제8조제1항에 따른 방법으로 서류를 제출하여야 한다.

③입찰시 입찰서제출 마감일시는 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일을 제외한 날을 말한다)의 17시까지로 한다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 입찰서 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며, 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.

④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다.

다만, 입찰공고일등 입찰일정은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일등 입찰 일정이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.

⑤ 개찰일시는 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간 이후로 한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제17조(현장설명회) 제15조에 따라 현장설명회를 개최하고자 하는 경우 다음 각호의 사항 중 필요한 사항을 설명하도록 하며 각호외 사항을 추가로 제시할 수 없다.

1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등 현황)
2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명
3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항



☞제25조(현장설명회) 대상사업현황 및 여건을 추가로 명시

1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건
   - 가. 경비용역 : 경비초소 및 경비구역 현황
   - 나. 청소용역 : 청소범위 및 청소면적 현황
   - 다. 소독용역 : 소독범위 및 소독면적 현황
   - 라. 승강기유지관리 용역 및 공사 : 승강기 대수 및 시설현황
   - 마. 지능형 홈네트워크 설비유지관리 용역 및 공사 : 지능형 홈네트워크 설비 대수 및 시설현황
   - **바. 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위 및 보수방법**
   - 사. 건축물 안전진단 : 설계도서 및 안전진단범위
   - 아. 그 밖의 용역 및 공사 : 용역 및 공사에 필요한 현황

현장설명회에서는 어떠한 방식으로도 제한사유금지

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제18조(참가자격의 제한) ① 주택관리업자가 **입찰공고일 현재** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.(수의계약의 경우에도 해당한다.)

다만 5호의 경우에는 제1항 본문에 따른 입찰공고일 현재를 입찰서 제출 마감일까지로 한다.

1. 법 제52조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자
2. 법 제53조제1항에 따른 영업정지처분을 받고 그 **영업정지기간 중**에 있는 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자 ☞ **유효기간 확인을 요함**
4. 입찰공고일 현재 주택관리업 등록기준에 미달하는 자 ☞ **주택관리업자 만 해당함**
5. 해당 입찰과 관련하여 물품 · 금품 · 발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자
6. **해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원**(그 배우자 및 직계존비속을 포함 한다)**이 임•직원으로 소속된 주택관리업자**

☞ 동대표는 시행령 제11조제3항 제4호 "해당 공동주택 관리주체의 소속임직원"을 동별대표자 결격사유로 정하고 있으므로 낙찰을 받아 계약했다면 **동별대표자의 지위상실**

☞ **제26조(참가자격의 제한)** **5.해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원** (그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), **관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자** ☞ **공사 및 용역 사업자 선정과 관련**

7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금처분을 받은 **후 6개월이** 경과되지 아니한 자

1. 질의요지(국토부 임원회신 2018.05.02)

해당 공동주택의 관리주체와 해당 공동주택의 화재보험, 어린이 놀이시설 보험을 계약한 계약자가 동별 대표자가 될 수 있는지?

2. 답변내용

ㅇ 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다.(공동주택관리법 시행령 제11조제3항제4호).

ㅇ 이와관련, 법제처(16-0056, 2016.4.27.)에서 입주자대표회의는 공동주택의 관리를 위해 주민의 의사를 반영하여 권한을 행사하는 대의제 기구로서 공동주택의 관리를 위한 관리주체를 선정할 수 있고, 선정된 관리주체에 공동주택 관리를 위한 사항을 요구하는 업무를 수행하는 권한을 가지고 있으며, 이러한 업무수행과정에서 관리주체의 이익과 반하는 사항을 요구할 수도 있으므로(법제처 2014. 8. 29. 회신 14-0533 해석례 참조), 동별 대표자가 해당 공동주택의 관리주체에 용역을 공급하는 업체의 소속 임원일 경우, 비록 해당 공동주택이 용역 공급 대상 공동주택이 아니더라도, 직·간접적으로 자기가 용역을 공급하는 관리주체의 이익에 영향을 받을 수밖에 없다고 할 것이고, 이로 인해 공정한 의사결정을 방해할 수 있다고 해석하였습니다.

ㅇ 따라서, **관리주체와 보험 계약을 체결한 자가 그 보험업체에 소속된 임원인 경우에는 동별 대표자가 될 수 없습니다.**

- 다만, **임원이 아닌 직원인 경우에는 같은 법 시행령 제11조제3항제4호에 따른 결격사유에 해당되지 않음**을 알려드립니다.

ㅇ 참고로, 관리주체에 용역을 제공하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원의 범위는 사업자의 **법인 등기부 등본 상 임원**을 말합니다.

제19조(제출서류) 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

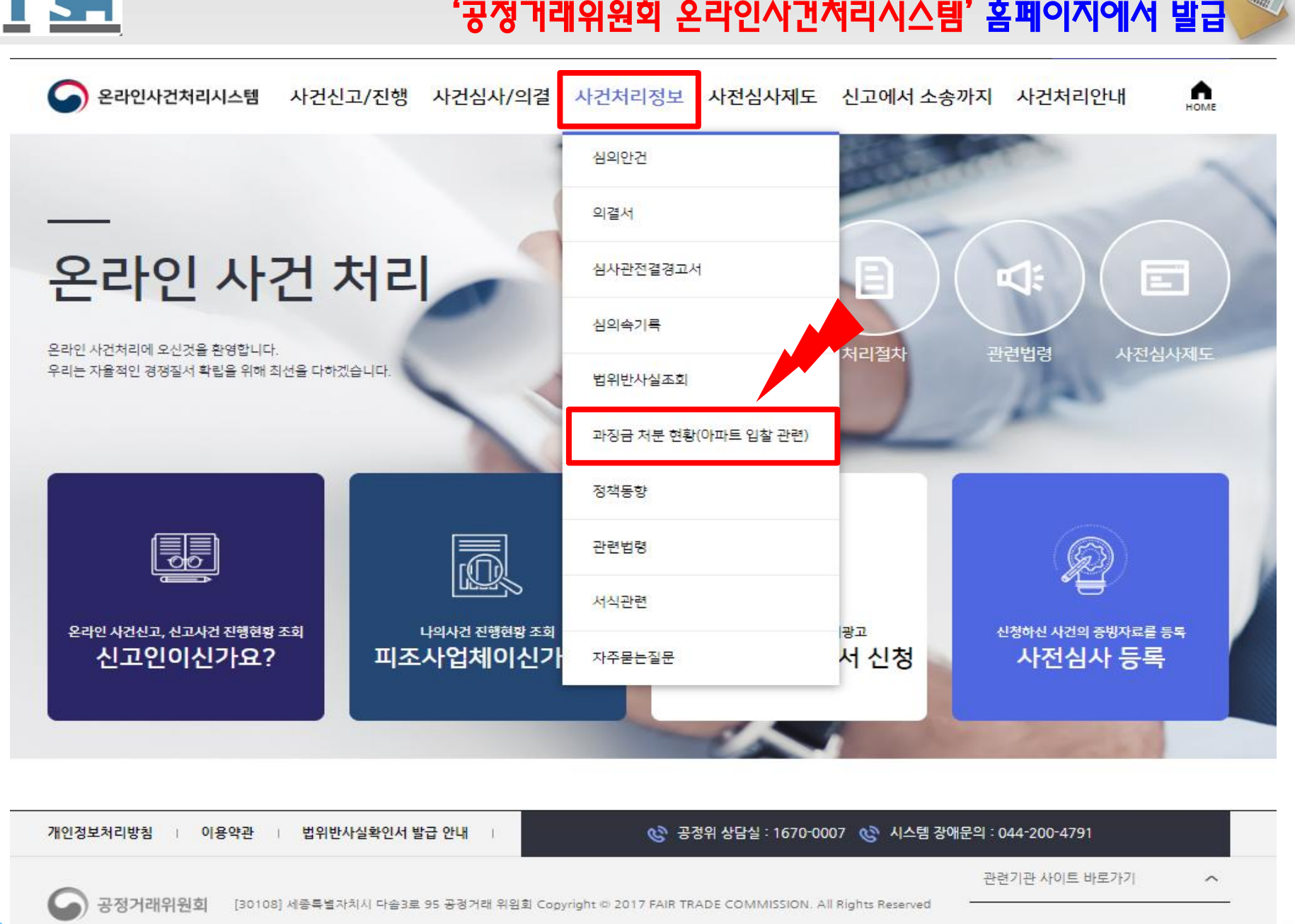
1. 입찰서 1부
2. 주택관리업등록증 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인인 경우 법인 등기사항 증명서 1부
5. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부 (전자발급 포함)
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부(신용평가등급,행정처분건수,기술자보유,장비보유, 관리실적,사업계획의 적합성,협력업체와의 상생발전지수)
8. **산출내역서 (입찰가액 관련 서류포함)1부**
9. **제 31조에 따른 입찰보증금 현금납부영수증(계좌이체 증명서),입찰보증증권 또는 공제증권1부(31조4항에 따라 납부 면제된 경우에는 제외)**
10. **주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부**
11. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 (제18조1항제7호 및 제19조1호부터 제7호 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)



공정거래위원회로부터 과징금처분을 받은 후 6개월이 경과되지 않은 자
(입찰참여자가 공정거래위원회 온라인사건처리시스템 홈페이지 내 사건처리 안내 / 과징금 처분현황(아파트 입찰 관련) 화면 출력)

공정거래위원회 과징금 처분 서류 발급 방법

‘공정거래위원회 온라인사건처리시스템’ 홈페이지에서 발급



주택관리업자 및 사업자 선정지침

제20조(입찰가격 산출방법) 주택관리업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

제20조.제28조(입찰가격 산정방법)

- 입찰가격은 부가가치세 제외 금액
  - 주택관리업자 : **위탁수수료, 총액관리비, 일반관리비와위탁관리수수료, 경비청소 소독의전부 또는 일부와 위탁관리수수료** 등으로 의결할 수 있음.
  - 용역비 : **월간 용역비**에 용역 **계약 기간 개월 수**를 곱하여 산정
  - 일반보수공사, 하자보수공사, 장기수선공사 : **총 공사금액**



산출내역서 기준제시 미 충족은 입찰 무효

- **국토부에서는 '0'원을 초과한 입찰금액 (위탁관리수수료 1원)은** 유효한 것으로 운용하고 있다. 다만 귀 공동주택에서 **입찰공고시 입찰가격의 산출방법 또는 산출기준 등을 공고했다면 그에 맞지 않게 입찰금액을 제출한 입찰은 무효**

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제21조(계약의 체결)

- **주택관리업자 계약체결 주체 : 입주자대표회의 대표,** (하자보수,장기수선, 전기안전관리 계약도 입주자대표회의 대표임)
- **제29조 – 용역 및공사 계약체결주체 : 관리주체 (주택관리업자에게 위임 받은 관리사무소장)**

② 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

③ 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유없이 10일이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 주택관리업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

- 낙찰 결과 서면통보 하여야 유효(공고문 등록 시 명시)
- 계약체결 시 입주자대표회의 감사가 참관하도록 서면 통보
- 귀책사유가 **사업자에게 있는 경우 무효가 성립**함으로 **본 조항을 악용하여 아파트에서 고의적 (부득이한 사유로 체결하지 못하는 경우 포함)으로 계약을 체결하지 않아 낙찰을 무효로 할 수 없음**

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제21조(계약의 체결)

④입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

제29조(계약체결) ☞ 용역 및 공사사업자 대상

③입주자대표회의 또는 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

⑤ 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

에 해당

제24조(입찰공고 내용)

⑤ 관리주체는 제1항에 따른 입찰공고 시 다음 각 호의 어느 하나에 따른 방법으로 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다.

다만, 잡수입의 경우 다음 각 호 중 제1호의 방법으로 입찰가격의 하한을 공고 할 수 있다.

1. 해당 입찰과 관련한 3개소 이상의 견적서

2. 지방자치단체의 자문검토결과

3. 건축사 또는 기술사 등 관계전문가(해당 입찰과 관련된 전문가가 해당된다)의 확인

4. 법 제86조에 따른 공동주택관리 지원기구의 자문 검토결과

에 해당

제28조(입찰가격 산출방법)

① 사업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

② 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.

③ 공사 사업자 선정의 경우 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제30조(잡수입 등과 관련한 사업자 선정) 잡수입, 물품의 매각, 주민운동시설의 위탁등을 위한 사업자 선정은 **제3장을 준용**한다.

잡수입 및 물품의 매각

- **선정주체** : **관리주체**(주택관리업자에게 **위임** 받은 **관리사무소장**)
- **선정절차** : 제3장 각종 **공사 및 용역 사업자 선정 방법을 준용(별표 6 라목)**
- **낙찰자선정방법**

  - 적격심사제 또는 최고 낙찰제를 입주자대표회의 의결로 결정 (2017년 7월 1일부터)
  - 다만, 관리규약에서 따로 정하는 금액 이상은 입주민 투표(전자적 방법을 포함)로 정할 수 있음
  - 재활용품, 고정자산의 처분, 광고게재, 주민운동시설의 위탁 : 최고낙찰제

- **비품 등을 구입**하는 경우 같은 규격 및 품질이어야 하므로 규격미달의 물건을 납품하는 경우 문제가 될 수 있으므로 **상세한 규격과 품질을 결정하여 입찰**하여야 하여야 함
- **재활용품업자** 등 관리외 수익(잡수입)이 발생되는 업체의 **재계약도 수의계약이 가능**함

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제31조(입찰보증금 등)

① 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.

② 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.

③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공업적으로 생산된 제품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다)없이 소비자의 생활에 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품을 구입하는 경우, 계약금액이 500만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.

⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금 을 발주처 에 귀속 시켜야 한다.





"주택관리업자, 공사, 용역, 단가" 계약인 경우 계약보증금을 납부하는것이며, 계약이행을 담보할 필요가 없는 "단발성"의 물품(구입, 매각) 및 기타(잡수입 등) 계약은 납부가 제외됨.



1~2년 단위의 "기간"으로 계약되는 물품(구입, 매각) 및 기타(잡수입 등) 계약은,

① 발주처에서 "단가계약을 체결"하여 계약보증금을 납부케 하거나,

② 단가계약이 아닌 경우 " 입찰공고 시 선납조건 등을 제시"하여 계약이행을 담보할 수 있음.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제32조(하자보수보증금) ① 공사상의 하자보수보증금 예치율은「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.

국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제62조(하자보수보증금)

① 하자보수보증금은 계약금액의 100분의 2이상 100분의 10이하로 하여야 한다.

④ 2. 제37조제3항 제1호 내지 제4호에 규정된 자와 계약을 체결한 경우 면제가능

국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 제72조(하자보수보증금률)

① 다음 각호의 공종 구분에 의하여 계약금액에 대한 하자보수보증금률을 정하여야 한다.

3. 도로(포장공사를 포함한다)·매립·상하수도관로·하천·일반건축등 공사: 100분의 3

4. 제1호 내지 제3호외의 공사: 100분의 2

하자보수보증금면제가 가능한가?

'국가를 당사자로하는 계약에 관한 법률 시행령 제37조제3항 제1호=국가기관 및 지자체

제4호=농협조합법인, 수산업협 조합법인,산림조합중앙회, 중기협동조합,한국농어촌공사

② 제1항에도 불구하고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐 계약금액의 100분의 2이상 100분의 10이하로 하자보수보증금 예치율을 결정할 수 있다. 이 경우 제24조에 따른 입찰공고 내용에 하자보수보증금 예치율을 명시하여야 한다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침

제33조(보증금의 반환) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 제31조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약이행보증금의 목적이 달성된 때에는 상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

② 제32조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.



◆ 입찰 및 계약 보증금은 목적이 달성된 때 계약상대자의 요청에 따라 즉시 반환

◆ 하자보증기간이 만료된 경우 계약상대자의 요청에 따라 즉시 반환 하여야 함.

★ 관리주체는 보증기간 만료일 전에 하자조사를 실시하여 보수를 받아야 하며

★ 입주대표회의 의결로 하자종결

-공동주택관리법 제36조 (하자담보책임) 및 제37조(하자보수 등) 다름.

★ 지체상금 조항의 명시와 지체상금의 징수

감사합니다

2025 대전시 중구 공동주택 생활갈등 교육

슬기로운 공동주택 갈등 해결 방안

공동주택
문화연구소

Profile



1. **아주대학교 교육대학원 심리치료교육학 석사**
   국민대학교 조형대학 금속공예전공

2. **한샘, 까사미아 디자인연구소 선임연구원**
   - 주거환경 및 라이프스타일 연구

3. **서울YMCA 프로젝트 매니저 (2019년)**
   - 시민사회운동부 이웃분쟁조정센터
   - 서울시 2019 시정협치형 시민참여사업
   '우리동네주민자율조정가 양성교육' 프로젝트 매니저

4. **은평구마을공동체지원센터 (2020년)**
   - 동자치지원관
   - 교육기획홍보팀장

5. **현) 공동주택문화연구소 소장 (2017년 ~)**
   - 국토부 환경부 층간소음 전문 강사
   - 서울시 공동주택 평가위원
   - 인천시 공동주택 자문위원
   - 광명시 층간소음 자문위원
   - 환경공단 이웃사이센터 자문위원
   - 환경보전협회 자문위원
   - 녹색환경지원센터 층간소음상담가 교육
   - 공동주택유권자연대 공동사무국장
   (YMCA, YWCA, 흥사단 등 시민단체 연합)

6. **현) 욜로온(Yolo On) 대표 (2022년 ~)**
   - 심리치료 전문 기관(에니어그램 1급 강사)
   - 조직 관계 형성 및 유대감 강화
   - 공동체 친밀감 형성 프로그램
   - 마음챙김 자기돌봄 심리치료 및 상담

7. **주요 저서**
   - 부녀교감 - 아빠와 딸의 101가지 이야기 / 공동체문화연구소 출판

목차

1. 우리나라아파트 문화의 특수성

2. 공동주택 갈등의 이유

3. 층간소음 갈등이 다른 이웃갈등과 다른점

4. 담배로 인한 갈등 해소 방안

5. 반려동물로 인한 갈등 해소 방안

6. 주차, 공용공간 점유 등 구조적인 갈등 해소 방안

7. 공동주택 입주민 갈등 해소에 가장 먼저 필요한 것

8. 공동주택 갈등 해결을 위한 과제

9. 층간소음관리위원회 조직 및 활동

1.우리나라 아파트 문화의 특수성

60~70년대 아파트 문화

고도성장과 함께 본격적인 건설 붐
고향을 떠나온 사람들이라는 공동체 의식
반상회 등 이웃사촌이라는 문화가 형성 됨



1.우리나라 아파트 문화의 특수성



80~90년대 아파트 문화

건설기술의 발달

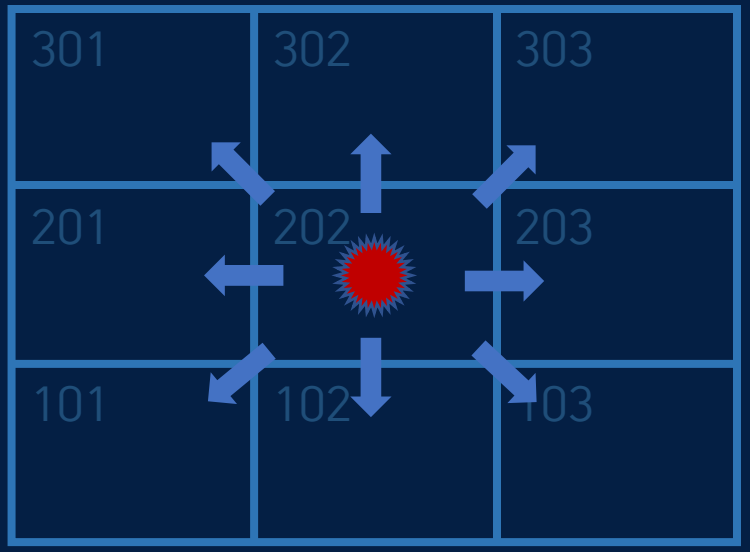
반상회 등 공동주택 문화가 발달 활발해 짐

거주의 목적 보다는 투기를 위한 상품으로 변질

수도권을 중심으로 한 새로운 주거 인구 탄생

이웃간의 단절이 시작

공동주택에서 진동이 전달되는 과정



아파트의 기본구조

- 모든 세대가 사다리 구조로 연결된 하나의 건축물

2.공동주택 갈등의 이유

라이프 스타일의 변화

- 주거형태의 변화 : **주택 → 아파트**

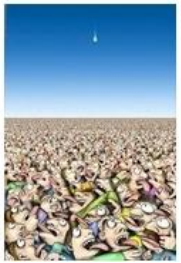
- 시민의식의 변화 : **공동체의식이 감소**

- 의.식.주 의 다양화와 고급화 : **대중문화, 삶의 질이 발달**

Why?

왜 소통하지 않는가?








< 층간소음에 반응하는 3가지 유형 >

한밤중에 302호에서 분주한 발걸음이 들린다

301	302 70대 노부부 거주	303
201	202 20대 신혼부부 거주	203
101	102	103

1. 이웃이 누구인지 전혀 모르는 경우

2. 이웃이 누구인지 얼굴만 아는 경우

3. 이웃 간에 친하게 지내는 경우

3.층간소음 갈등이 다른 이웃갈등과 다른 점 - 하나



객관적인 증거를 찾기 어렵다.

주차문제, 쓰레기 투기처럼 증거를 찾기 어렵다.

사적 공간에서 이우러지는 것으로 사생활침해의 소지가 높다.

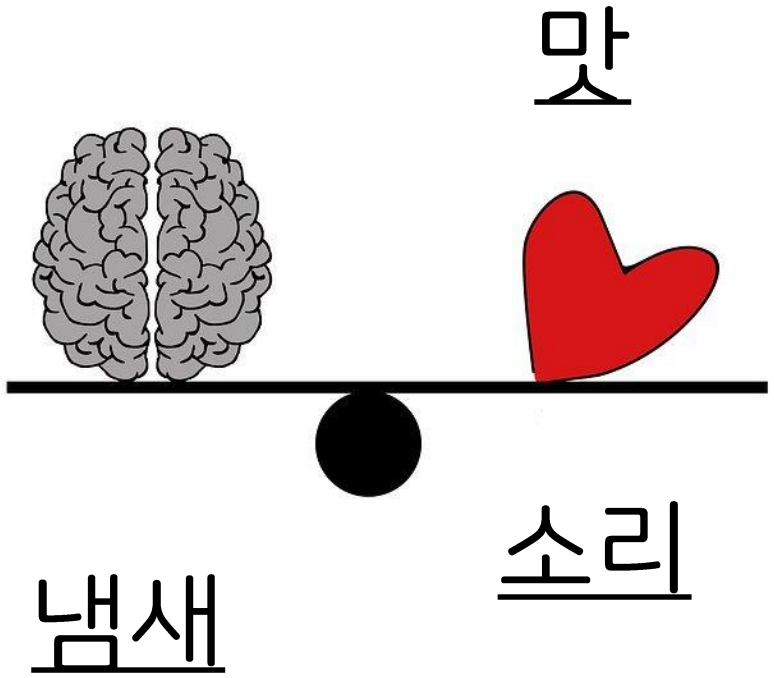


3.층간소음 갈등이 다른 이웃갈등과 다른 점 - 둘

층간소음은 주관적인 차이가 크다.

소리를 통해 발생하는 갈등

소리 맛 냄새는 인체의 감각기관을 통한 것으로 개인차이가 크다.



4.담배로 인한 갈등 해소 방안

흡연자는 범죄자가 아니다.

- 흡연자를 대하는 인식의 변화 필요
- 음지에서 양지로

비흡연자의 배려만큼 흡연자의 배려도 중요하다.

- 흡연공간의 개선 시급
- 나와서 피우고 싶은 흡연장 만들기

5.반려동물로 인한 갈등 해소 방안

제3의 입주민 반려동물

- 반려동물을 키우는 입주민 모임 형성 및 활성화 지원
- 반려동물 입주민 간의 정보 공유와 공동주택 내에서의 상호 협조
- 공동주택에서의 반려동물 생활 준칙 제정

6.주차, 공용공간 점유 등 구조적인 갈등 해소 방안

물리적인 공간의 확보

- 인근 주차공간을 입주민에게 제공하거나 주차정보의 공유
- 공공창고의 마련으로 복도 적재물 해소에 도움

7.공동주택 입주민 갈등 해소에 가장 먼저 필요한 것

마음에 공감하기

- 해결에 앞서 공감하며 경청하는 자세를 갖는다
- 모든 갈등 당사자는 완만한 해결을 원한다.

공적인 중재자가 필요

- 갈등당사자 간의 직접 해결을 어렵다.
- 공적이며 공개적인 공론의 장을 마련한다.

8. 공동주택 갈등 해결을 위한 과제 - 하나

홍보와 교육

현재 입주민 눈높이에 맞는 홍보

초등학교에서 공동주택 생활 규범 교육 실시



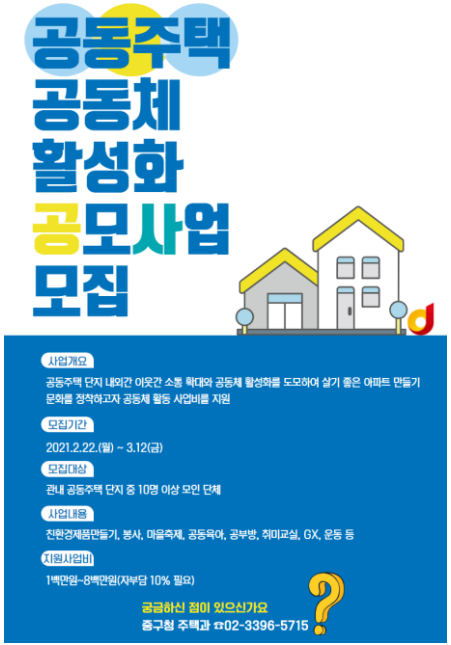
8. 공동주택 갈등 해결을 위한 과제 - 둘

공동체활성화

자연스럽게 만날 수 있는 맞춤형 행사 기획

공동주택 단지의 세대구성원 성향에 맞도록 준비

단지 전체 행사보다는 동별 관심분야별 행사로 세분화 필요





8. 공동주택 갈등 해결을 위한 과제 - 셋

층간소음관리위원회 활성화

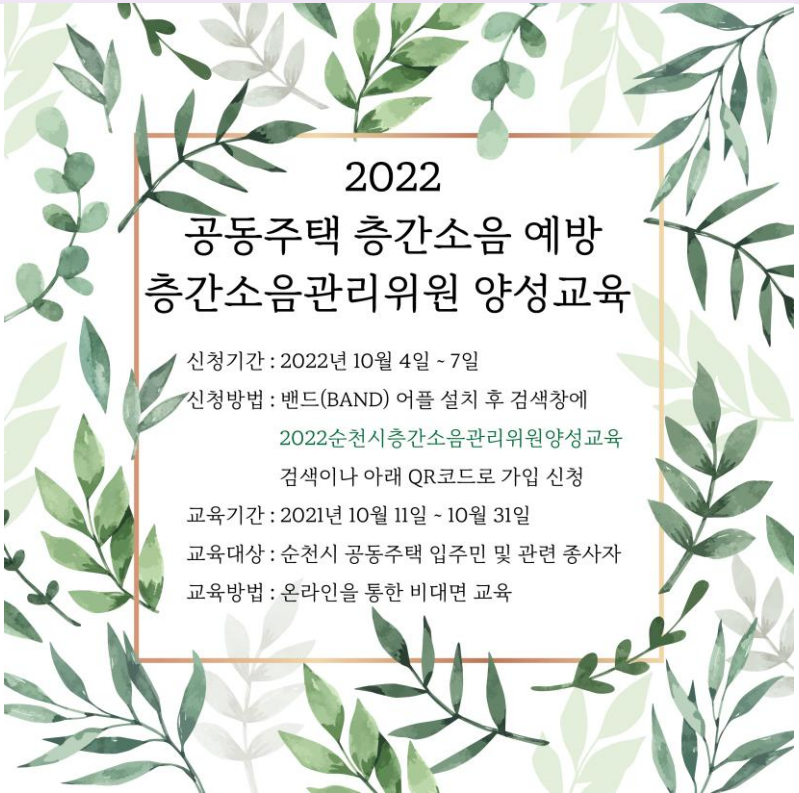
의무화에 따른 제도적 운영안 마련

공적 활동을 위한 공개모집

활동에 필요한 교육 이수 및 지속적인 보수교육

지역별 네크워크 구성 및 정기적인 모임 활성화

공동주택갈등관리위원회로 확대 운영



9.층간소음관리위원회 조직 및 활동 - 모집

1. 적임자의 확보

- 상담역할에 적합한 사람의 확보
- 국토부 또는 지자체에서의 공개모집이 필요

2. 공적활동의 역할과 권위 부여

- 활동내용에 대한 정확한 사전 공지
- 자원봉사 개념의 자발적 참여 유도

9.층간소음관리위원회 조직 및 활동 - 교육

1. 입문 교육 실시

- 기본교육을 통해 본인의 적합여부 확인

2. 교육 평가 및 워크숍

- 참여 강사의 교육생 추천 요청

3. 심화 교육 및 보수 교육 진행

- 최종 활동 참여자를 대상으로 관리 교육

9.층간소음관리위원회 조직 및 활동 - 조직구성 및 활동

1. 역할분담: 자신에 맡는 역할 나누기
   - 초기 전화 접수 상담가 / 현장방문 상담가 선정
2. 상담계획 세우기
   - 층간소음 갈등 상황에 따른 세부 계획 수립
3. 현장방문
   - 갈등 세대 및 주변 세대 방문 상담

9.층간소음관리위원회 조직 및 활동 - 네트워킹

1. 지속적인 교육
   - 층간소음 뿐 아니라 주민갈등해소를 위한 전문가로 양성

2. 연대 및 네트워크 강화
   - 관할지역 층간소음관리위원 연대 및 정기적인 세미나로 정보교류

3. 공동주택갈등관리전문기구 신설(공동주택갈등관리청)
   - 공동주택 내의 법이나 공권력으로 해결하기 어려운 주민 갈등을 담당
   - 중재와 조정을 통한 갈등 해소 지원

공동주택 갈등 해결의 시작은 이웃의 마음에 공감하는 것으로부터 시작한다.

감사합니다.

공동주택
문화연구소
www.apttogether.org

Seungbeom , Pyo
CTO

표 승 범
소장

P.O 06162
409, Teheran-ro, Gangnam-gu, Seoul, Republic of Korea

M 010 5396 0814 T 070 7672 2649 E pyossi@naver.com
서울특별시 강남구 테헤란로 409. 동신빌딩 4F - 1