2026년

입주자대표회의 운영교육

대전광역시 중구청

2011-03-01

목 차

A 주택관리업자 및 사업자선정지침

B 장기수선계획

C 공동주택 관계법령 등 개정사항

D 층간소음 관리

E 부당간섭 및 괴롭힘 방지 등

주택관리업자 및 사업자선정지침

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 (의무관리대상 공동주택 전환)

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 위탁관리업체 선정

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
일반 경쟁입찰	**관계법령에 따른 면허 등록, 신고를 마치고 사업을 영위 하는 불특정 다수가 입찰 참가**
제한 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) 보유현황** 으로서, **입찰대상자가 10인 이상인 경우** 제한.
지명 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: 해당년도는 입찰공고일까지 실적+5년(60개월)

계약의 목적물과 같은 종류의 실적

- ☞ 승강기 유지관리 용역인 경우 승강기 교체 공사 실적 요구는 안됨
- ☞ 공동주택의 실적을 말함

하한의 의미

- ☞ 기술능력,사업실적,자본금 제한 시 하한 만을 제한할 수 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

제한경쟁입찰의 분석

공법

☞ 특허공법은 계약의 목적을 위해 (반드시) 필요한 기술
공법 제안시 : 2가지 공법 and 는 가능 < => or은 불가능
☞ 기술협약서 보유

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 관계 법령(고시)등에 따른 적절성 확인

– 제품의 KC인증서,고효율인증서,시험성적서 등등

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

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 2) 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

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

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)

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

주택관리업자 및 사업자 선정지침

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

4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰

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

6. 동일한 입찰건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개가 법인을 동일인으로 본다.)이 2통이상의 입찰서를 제출한 입찰

주택관리업자 및 사업자 선정지침

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

7. 입찰가격 산출 방법 및 기준(관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 임금 및 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

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.

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.

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.

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

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

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

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

제15조(입찰공고 시기)

① **입찰공고**는 **입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에** 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 **제4조4항에 따른 방법을 통해 결정한 경우**나 **재공고 입찰**의 경우에는 **입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에** 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).

② **현장설명회**는 입찰서 제출 **마감일의 전일부터** 기산하여 **5일 전에 개최**할 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 경우**나 **재공고 입찰**의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).

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**

☞ **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

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)



제 18조1항7호 : 공정거래위원회로부터 과징금처분을 받은 후 6개월이 경과되지 않은 자
(입찰참여자가 공정거래위원회 온라인사건처리시스템 홈페이지 내 사건처리 안내 / 과징금 처분현황(아파트 입찰 관련) 화면 출력 또는 법위반사실확인서 발급

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 체결**되어야 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.

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

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.

Contents

장기수선계획



장기수선계획 관련 검토사항 (점검 지적 사항)

- 장기수선계획이 없거나 미비
- 계획년도 공사 미 실시 , 미 계획된 공사 실시
- 장기수선충당금 사용계획서 없음
- 긴급 · 소액 사용 · 각종 법정검사에 따른 공사 시 장기수선계획 총론에 없음
- 장기수선계획 정기검토 (2014년6월25일 기준) 미실시
- 장기수선계획 조정 시 소유자 및 직계 존비속 동의과정에 사용자 동의
- 동의서명에 동일인 서명이 상이

장기수선계획 관련 검토사항 (점검 지적 사항)

- 장기수선충당금 부족으로 미래로 나누어 할부계약
- 장기수선충당금 집행 시 장기수선계획 계획금액을 초과해서 집행
- 장기수선계획과 관리규약 적립율에 따른 미부과
- 장기수선충당금과 예비비 사용 미 구분
- 전체수선과 부분수선 계획 공사 범위 혼선
- 장기수선충당금 대신 가지급금으로 지급
- 장기수선충당금 용도 외 사용 : 소송비용, 하자진단비용(대표회의)

장기수선 계획기간 이란?

- 장기수선 계획기간이란 해당 공동주택의 유지 보수를 위하여
  장기수선계획을 수립하기 위한 시작점(준공)에서 종료점(건물멸실)까지를 의미

- 재건축 및 재개발 등을 감안하여 40년이나, 60년으로 정하고 있음

- 재건축을 앞두고 있어도 입주자 등이 거주하고 있으면
  ➡ 장기수선계획은 반드시 있어야 함

장기수선계획의 수선율 이란?

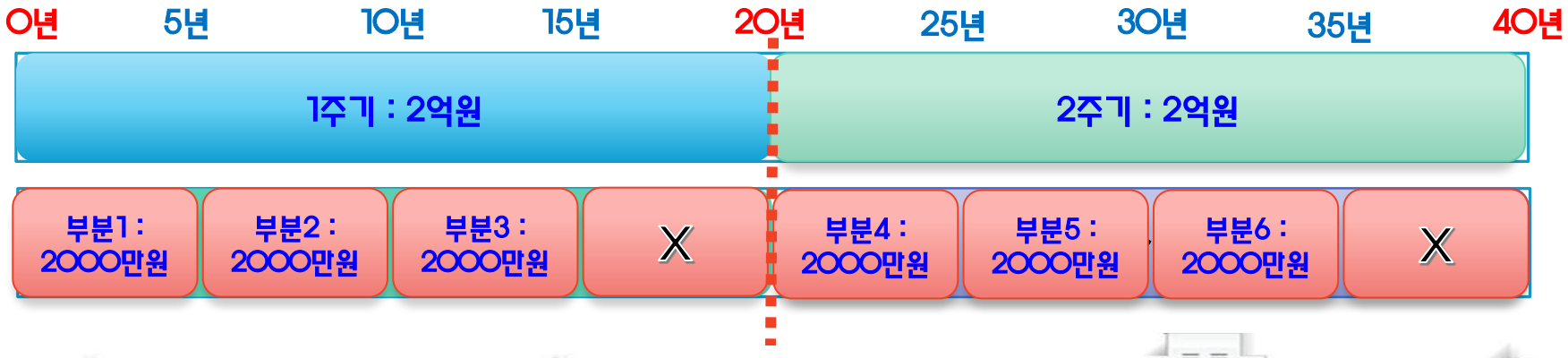
- 해당 **공사종별(시설물)에 대한 보수의 양**을 의미함

- **전체수선** : 해당 공사종별을 전체적으로 모두 교체하거나 전면수선을 의미함
- **부분수선** : 해당 공사종별에 대하여 정하여진 부분만큼 보수를 말함
  부분수선은 수선양을 의미하는 것이 아니라 **전체수선 금액을 기준으로 수선율을 정한다**. 예컨대, **펌프의 전체수선비용이 1000만원이고 부분 수선율이 10%라면 부분수선비용은 100만원을 부분수선으로 정하는 것임**

- **구체적인 수선율은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1] 에서 예시하고 있음**
- [별표1]에 포함되지 않은 공사종별은 전문가의 자문을 받아 자체적으로 정하는 것임

장기수선계획의 수선주기란?

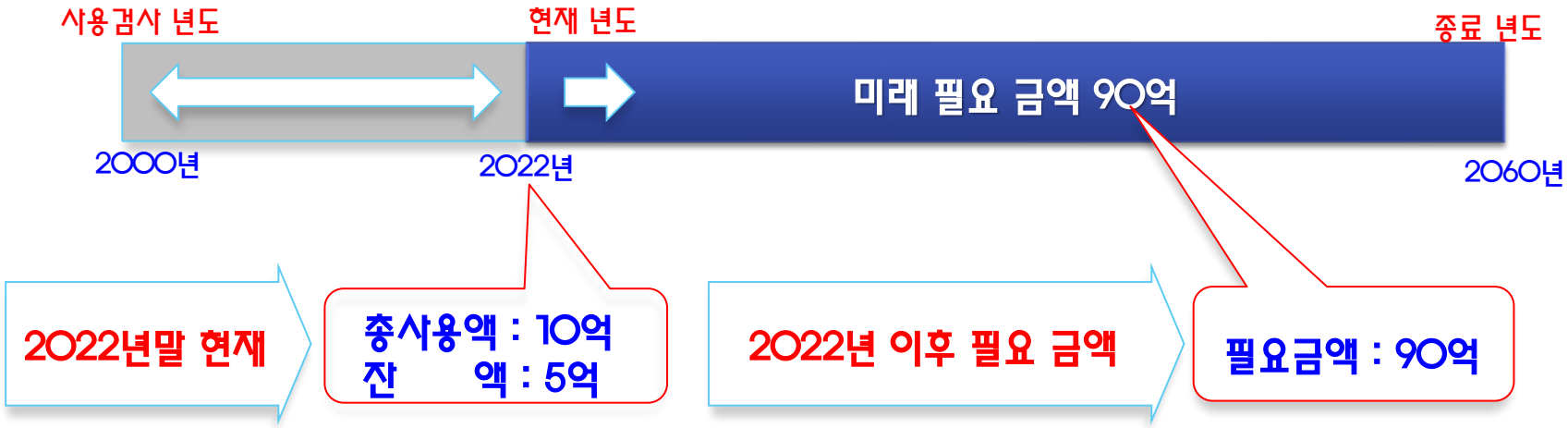
- 아스팔트쉉글 잇기 예시- 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]
- 전면교체 - 20년, 부분수리- 5년 , 수선율 10% , 장기수선계획기간 - 40년
- 만일 아스팔트쉉글 잇기 전면 교체 금액이 2억원이라면, 부분수선율 10%는 2,000만원이고, 아스팔트쉉글 잇기의 총 계획금액은 5억2,000만원임



계획기간 중 수선비 총액

계획기간 중 수선비 총액이란?

사용검사일로부터 계획기간 종료일까지 장기수선계획에 의해 계획된 총 공사비용을 의미함



장기수선계획기간 중의 수선비총액 : 사용액(10억) + 필요금액(90억) = **100억원**

관리규약 적립 요율 산정 방법

적립율 (누적)

1. 2000~2022 : 15% (15%) 10억(사용액) + 5억(잔액)

2. 2022 ~2025 : 5% (20%) 5억

3. 2026 ~2028 : 10% (30%) 10억

4. 2029 ~20 : ~ % (%)

~. 20 ~20 : ~ % (%)

~ ~

7. 20 ~2060 : ~ % (100%) 누계 :100억

장기수선계획의 검토

- **수립된 장기수선계획이 시간의 경과에 따라 해당 공동주택의 시설물 상태와 일치하게 계획되어 있는지를 확인하는 법률적 행위**를 말함

- **정기검토** : 최초 검토는 조정한 날로 부터 3년이 경과한 월, 특례기간에 검토한 경우는 검토한 날로부터 3년이 경과한 월에 하는 검토
- **수시검토** : 정기검토 이외의 검토

- 검토 의무 주체 : 관리주체와 입주자대표회의
- **검토 대상 : 수선주기, 수선율, 공사종별, 수선금액, 계획기간 등**
- 검토하여 조정이 필요하면 조정하여야 함.(반드시 조정하여야 하는 것은 아님)
- **반드시 검토한 기록을 보관하여야 함**
- **입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함**

장기수선계획의 정기 검토 기산점



- **"가" 기간(11.6.25)에 검토된 장기수선계획은**
  - "다" 기간에 검토되어야 하며, 그 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
  - "라" 기간에 검토되었다면 과태료 부과처분 대상이며, 그 이후 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
- **"나" 기간에 검토된 장기수선계획은**
  - 그 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
- **"3년"의 정기검토 주기는 고정된 것**
  - "3년마다"의 의미는 "3년째 되는 해"가 아니라 "36개월마다"로 해석

공동주택관리법에서 정하고 있는 장기수선충당금 산정방법

공동주택관리법 제30조 ④ 장기수선충당금의 요율 · 산정방법 · 적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

① 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우

· 근거조항 : 공동주택관리법 시행령 제31제3항

관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 장기수선계획기간 중의 수선비총액을 부과기간동안 균등하게 나눠 사용검사일로부터 1년이 지난 날이 속하는 달부터 장기수선계획기간이 끝날 때까지 동일한 금액으로 부과하는 방식

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

② 관리규약상의 적립요율을 적용해 적립하는 경우

· 근거조항 : 공동주택관리법 시행령 제31조 제1항

공동주택관리법 시행령 제31조제1항(법 제30조 제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안해 관리규약으로 정한다)에 따라 관리규약상 적립요율을 정해 구간별로 장기수선충당금을 차등 부과하는 방식

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

● **(장기수선계획 기본사항)**

사용검사일	계획기간 수선비 총액(원)	총 계획기간
2000. 01. 01	5,000,000,000	2001. 01 - 2040. 12(40년)
공급면적(㎡)	형별(㎡)	세대 수
50,000	50 / 100	600세대(200 / 400)

※ 관리규약 ○○조【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】영 제31조제1항에 따른 '장기수선충당금의 요율'은 연차별에 따른 다음 각 호의 적립요율을 말한다.

1. 2001년 1월부터 ~ 2010년 12월까지 : 20%(20%)
2. 2011년 1월부터 ~ 2020년 12월까지 : 30%(50%)
3. 2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지 : 30%(80%)
4. 2031년 1월부터 ~ 2040년 12월까지 : 20%(100%)

※ 괄호안은 누계임

● **(월간 적립단가)** 상기 기본사항을 기초로 공동주택관리법령상의 장충금 산정방법에 따라 월간 적립단가(㎡) 를 산출해 보면,

– 1단계(2001년 1월부터 ~ 2010년 12까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가}(㎡) \Rightarrow \frac{5{,}000{,}000{,}000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50{,}000㎡ \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 166.67\text{원}$$

– 2단계(2011년 1월부터 ~ 2020년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가}(m^2) \Rightarrow \frac{5{,}000{,}000{,}000 \times 30\%(\text{해당 적립요율})}{50{,}000m^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

– 3단계(2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가}(m^2) \Rightarrow \frac{5{,}000{,}000{,}000 \times 30\%(\text{해당 적립요율})}{50{,}000m^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

– 4단계(2031년 1월부터 ~ 2040년 12까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가}(m^2) \Rightarrow \frac{5{,}000{,}000{,}000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50{,}000m^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 166.67\text{원}$$

- **(월간 세대당 적립금액)** 2단계(2011년 1월부터 ~ 2020년 12월까지) 계획기간 중의 월간 세대당 적립금액

계획기간 (적립기간)	적립 요율	형별ⓐ	월간 적립단가ⓑ	월간 세대당 적립금액(ⓐ×ⓑ)	세대수	월간 적립금액
2011년 ~ 2020년	30%	50㎡	250원	12,500원	200	2,500,000원
		100㎡	250원	25,000원	400	10,000,000원
		계			600	12,500,000원

장기수선계획의 수선 항목에 대한 질의 회신

장기수선계획 수립기준 (수선항목)을 기존 147개 → 73개로 축소

- 「공동주택관리법 시행규칙」별표1 장기수선계획 수립기준에서 전면 교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며,
- 부분수선공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능함을 알려드립니다.
- 전면교체의 의미와 관련하여서는 해당 항목의 공사가 명확히 구분된 공간(동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등) 단위 내의 수선공사인 경우에는 전면수선에 해당하는 것이며
- 또한, 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면, 하나의 제품 교체도 전면수선에 해당함을 알려드립니다.
- 해당질의 내용이 명확하지 않아 정확한 답변이 어려우나,「공동주택관리법 시행규칙」별표1 제3호 다목에 따르면 자동화재 감지설비 중 수신반을 장기수선계획 수립기준으로 규정하고 있음을 알려드립니다.

장기수선계획의 수선 항목에 대한 질의 회신

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(「공동주택관리법」제29조제1항), 수립기준은 「공동주택관리법 시행규칙」별표1와 같습니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중 (공동주택관리법 시행령 [별표2]) '수선유지비'로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. (다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)

- 따라서, 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표 1]에 포함된 공종의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 하는 것이며, 그 외의 [별표 1]에 명시되어 있지 않은 항목의 집행금원에 관한 사항은 귀 공동주택에서 해당 공사의 성격 · 소요비용, 관리규약, 관리비부담주체의 의사 등 제반 사정을 고려하여 자율적으로 결정할 사항임을 알려드립니다.

전면수선의 최소단위

☞ **전면수선 인정기준(A타입) : 공간적인 분리가 되어 있는지 여부**

* 건축분야의 건물 외부 및 내부가 주로 해당

- 해당 항목의 공사가 명확히 구분되는 동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등의 공간에 부속되는 경우에 선택함

- 이 경우 단지 전체가 수선범위가 아니더라도, 구분된 공간 단위 내 해당 항목의 수선공사는 전면수선으로 인정함

- 최소단위를 공간과 함께 정해주어야 함

예) 1개 동 지붕공사, 1개 동 지붕 방수, 1개 라인 계단실 내 전체 논슬립 , 1개 출입문,
지하주차장 등,각 동의 하부 돌 붙이기, 각 동의 수성페인트 칠,
분리된 지하주차장의 바닥공사, 분리된 지하주차장의 내부 도장 등

전면수선의 최소단위

☞ **전면수선 인정기준(B타입)**

* 정보통신, 기계분야, 급수, 가스, 배수, 환기설비, 난방/급탕 설비

- **여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이 가능한 경우**라면, **하나의 제품 교체도 전면수선으로 인정**함
- 이 경우 해당 제품이 동일한 공간에 복수로 있거나, 단지 전체에 분포하는 것은 고려 대상이 아님

예) 승강기 구성품은 1개 단위의 각 구성품 교체를 전면수선의 최소단위로 결정

* 기계장치 1대, 와이어로프/쉬브 1조, 제어반 1대, 조속기 1대, 도어개폐장치 1대 등

복수의 펌프가 설치되는 급수펌프도 1개 단위 교체, 동 단위 설치된 피뢰설비

전면수선의 최소단위

☞ **전면수선 인정기준(C 타입)**

- 공간적으로 구분되는 특정 부위에 설치된 것도 아니고, 독립적 기능을 하는 제품이 설치된 것도 아닌 경우

- 지금까지와 같이 단지를 기준으로 전체를 교체하는 것을 전면수선으로 함

- 예) 기계분야의 배관 (급수설비-단지내 전체 배관) ,보일러 수관 (수관 전체)

  급탕관 : 단지내 전체 배관 등

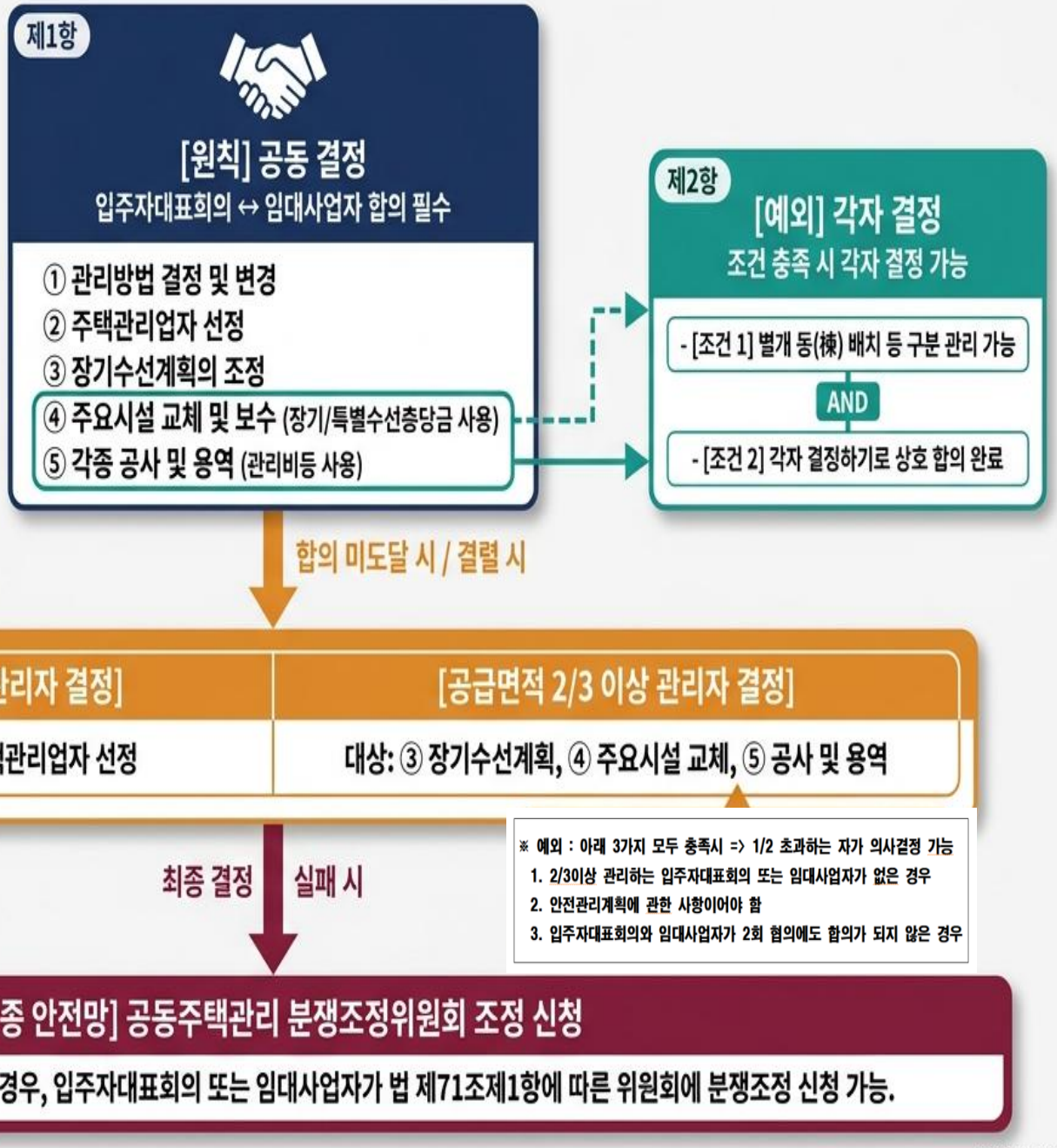
2026년 공동주택관리 분야 달라지는 제도

현장 실무자를 위한 법령 개정 핵심 가이드 및 대응 로드맵



공동주택관리 관련 달라지는 법령

제7조 혼합주택단지의 관리 결정 프로세스 (한눈에 보기)



Gemini Notebook

2026년 6월 2일 시행령 개정 핵심 - 법적 명확성 확보

BEFORE	AFTER
(기존) 선출공고... 에도 불구하고	(개정) 선출공고... 를 하였으나

INSIGHT : 단순한 문구 수정을 넘어, 선거가 물리적으로 진행되었으나 결과적으로 후보가 없었던 '사실 상태'를 법적으로 더욱 명확히 규정하여 해석상의 분쟁을 원천 차단함.

선거가 물리적으로 진행되었으나 결과적으로 후보가 없었던 사실상태를 법적으로 더욱 명확히 규정하여 해석상 분쟁을 원천 차단함

중임자 재선출 4단계 타임라인 (The 4-Step Gate Model)



Step 1 : 공고 불발(2회)
직전선출 공고일로부터 "2개월 이내에" 2회 선출공고 진행,후보자 또는 선출된 사람이 없을 것

Step 2: 예외적 재공고
직전선출 공고일로부터 "2개월 이내에" 다시 선출공고 실시

Step 3 : 입주자 등의 동의
해당 선거구 입주자 등의 "과반수 찬성" 확보

Step 4: 비중임자 우선 원칙 (자격 검증)
후보자 중 '비중임자(새로운 후보)'가 단 1명이라도 등록했는가?
→ 결과 (Yes): 중임자 자격 자동 상실
(중임자는 후보에서 즉시 제외됨)

대표자 공백 장기화 방지
신속한 입주자대표회의 구성 및 정상적 단지 운영 도모

과반수 찬성 요건
중임 예외를 허용하되, 해당 선거구 주민의 엄격한 동의 절차 확보

비중임자 우선 원칙
중임 제한의 기본 취지를 훼손하지 않도록 새로운 후보자에게 무조건적 우선권 부여

Gemini Notebook

관리규약 개정 시 세대별 개별 통지 방식이 합리적이고 경제적으로 바뀝니다

2026년 6월 2일 시행 (대통령령 제36374호 일부개정)

관련 대상 : 관리사무소, 입주자대표회의 및 입주민

과거 (비효율)



과도한 인쇄비 및 관리비 낭비

- 개정안 전체 내용을 인쇄하여 전 세대에 일괄 배포

개정 (효율)



불필요한 종이 낭비 방지, 인쇄비용 절감

1. 세대별 배포는 '요약본(개정안 요약서)'으로 대체
2. 개정안 전체 내용은 '인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판 포함)'에 공고

환경 보호

불필요한 종이 낭비 원천 차단

비용 절감

막대한 전체 인쇄비용 대폭 절감

주민 혜택

인쇄비 감소를 통한 입주민 관리비 부담 완화

접근성 강화

공고 장소 다변화(홈페이지 + 통로별 게시판)로 누구나 쉽게 정보 확인

Gemini Notebook

정의 규정 상향 이동으로 관리비 공개 조문(제23조)의 중복 자구 해소

공동주택관리법 시행령 제23조제8항 개정 (2026. 6. 2. 시행, 대통령령 제36374호)

공동주택관리법 시행령 개정 안내 (관리비 공개 조문 중복 자구 정비)

개정 개요 및 시행 일정

관리비 공개 조문(제23조) 중복 자구 해소
정의 규정 상향 이동에 따른 법령 체계 정비 및 명확화

2026년 6월 2일 시행
대통령령 제36374호에 따른 법령 개정 사항 적용

변경 전	변경 후
불필요한 괄호 규정 및 약칭 삭제	깔끔해진 문장, 정비 완료



(통로별 게시판이 설치판 경우에는 이를 포함한다. 이하 갈다)



'통로별 게시판' 관련 중복 문구를 삭제하여 조문을 간결하게 정리

관리주체는 관리비 부과 명세를 다음 달 말일까지 홈페이지, **동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)** 및 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 공개해야 함.

제26조 예산안 승인 시한 명확화: "제출"이 아닌 "승인" 완료가 법적 기준

공동주택관리법 시행령 제26조제1항 개정 (2026. 6. 2. 시행, 대통령령 제36374호)

공동주택관리법 시행령 제26조제1항 개정

예산안 승인 시한을 명확히 하여 관리비 집행의 투명성과 계획성을 제고하기 위한 법적 근거입니다.

시행일: 2026년 6월 2일

대통령령 제36374호에 의거하여 해당 날짜부터 개정된 법령이 적용됩니다.

[변경 전] 제출 중심의 문구 (오해 유발)

...예산안을 **매 회계연도 개시 1개월 전까지** 입주자대표회의에 **제출하여** 승인을 받아야 하며...

[변경 후] 승인 중심의 문구 (명확화)

...예산안을 입주자대표회의에 **제출하여** **매 회계연도 개시 1개월 전까지** **승인을 받아야** 하며...

기존의 맹점과 관행

수식어가 '**제출하여**' 앞에 위치해 있어, 1개월 전까지 **제출만 하면** 승인은 연도를 넘겨 늦게 받아도 무방하다는 해석이 가능했습니다.

- 11월 30일 (제출 시한)
- ⚠ 맹점 (Blind Spot)
- 다음 해 1월 이후 (승인?)

개정의 핵심 및 법적 구속력

이제는 예산안의 '**최종 승인(의결)**'이 **회계연도 개시 1개월 전까지 반드시 완료되어야 함**을 명시합니다.

- 11월 30일 (승인 완료)
- ✓ 최종 승인 완료
- 1월 1일 (회계연도 개시)

실무 적용 가이드 및 유의사항

예산 승인 완료 마감일: 11월 30일

회계연도가 매년 1월 1일부터 12월 31일인 일반적인 단지의 경우, **11월 일까지 모든 승인 절차**를 마쳐야 합니다.

예산안 변경 승인 시 주의사항

- 예산안 승인 후 내용을 변경하려는 경우에도, 해당 승인 사항을 변경하기 전에
- 반드시 **변경 승인 절차**를 완료해야 합니다(제26조제1항 후단).

공동주택 안전점검 기준 일원화 안내 (공동주택관리법 시행령 개정)

2026년 6월 시행: 안전점검 등급 기준 '시설물안전법' 일원화로 현장 혼선 방지 및 행정 관리 효율성 제고.

변경 전 (기존 기준)

재난 및 안전관리 기본법 기준
재난안전법 시행령 제34조의2제1항

15층 이하 공동주택 등급(C·D·E) 판정 근거

시설물안전법
(일부 기준 혼제)

복잡한 법령 인용 구조, 진단 기관 기준 오득 발생 가능성 높음.

법령 이원화
적용 법령 : 재난안전법, 시설물안전법
기준 : 이원화된 등급 기준

변경 후 (2026. 6. 2. 시행)



시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 (시특법) 일원화

시특법 시행령 별표 8 기준 명확화

체계적인 안전관리 가능, 특수 법령 기준 명확화 및 체계 통합

재난안전법 시행령 제34조의2제1항	시설물안전법 시행령 별표 8
재난안전법 시행령 제34조의2제1항	시설물안전법 시행령 별표 8 안전판리이 가능, 특수 밥령 기준 병화화 맞에 세계 틍합



안전등급 C·D·E 유지

등급 분류 체계 자체는 유지, 참조하는 법령의 근거만 변경



현장 적용 정확성 제고, 진단 기관 기준 오득 근본적 예방.

2026년 6월 2일 공식 시행

대통령령 제36374호 의거 전국 공등주택 밀괄 적용.

하자보수 결과 등록의무 구체화 안내: 더 투명하고 확실한 분쟁 해결

기존의 형식적인 '보수 완료' 통보 방식은 실제 이행 여부를 확인하기 어려워 입주민과의 갈등을 초래했습니다.
이를 개선하고자 하자보수 결과 등록 시 구체적인 이행 방법과 입주민 서명을 포함한 5가지 사항을 반드시 기재해야 합니다.

[변경 전] 단편적 정보와 일방적 종료



규정 미비로 '보수 완료' 문구만 등록하여 실효성이 낮고 주민 갈등이 빈번했습니다.



[변경 후] 5대 필수사항 기반의 투명한 검증

상세 기록 의무화와 입주민 확인 절차를 통해 부실 보수를 방지하고 신뢰를 강화합니다.

① 사건 식별



사건번호·명칭을 상세히 기록합니다.

② 위치 구체화



동·호수 및 공용 부위까지 상세 위치를 기록해야 합니다.

③ 이행 방법



사용 자재, 시공법 등 조치 과정을 명시합니다.

④ 세부 결과 명시



개별 사건별 완료 성태를 상세히 표기합니다.

⑤ ★입주민·임차인 등의 서명★



수요자가 직접 만족도를 확인하고 서명하는 절차가 핵심적으로 모입됩니다.



시행 정보: 2026년 6월 2일 시행
(대통령령 제36374호: 공동주택관리법 시행령 제57조 제3항 및 제4항)

필로티 주차장 화재예방 규제 완화 안내 (공동주택관리법 시행령 [별표 3] 개정)

BEFORE

[변경 전] 지자체 '행위허가' 대상 (엄격한 기준)



전체 입주자

2/3 이상

동의 필요

동의 수렴 장기간 소요,
현실적 추진 불가능

가연성 외장재(드라이비트 등) 화재 위험

AFTER

[변경 후] 지자체 '행위신고' 대상 (대폭 간소화)



입주자대표회의 동의

「건축물관리법」 따른 화재안전성능보강 목적 시,
복잡한 전체 동의 없이 신속 처리 가능

실무 영향: 신속하고 즉각적인 안전 조치 가능

변경 전 vs 변경 후 핵심 요건 비교

구분	개정 전 (종전 기준)	개정 후 (2026. 6. 2. 시행)
행정 절차	지자체 행위허가	2026년 6월 2일
동의 요건	전제 입주자 2/3 이상 동의	입주자대표회의 동의
실무 영향	요건 충족 어려움으로 보강 지연	신속하고 즉각적인 안전 조치 가능

기대 효과 및 시행 정보

신속한 안전 확보 및 생명 보호

까다로운 절차 간소화로 화재위험 노출 외벽을 즉시 보강할 수 있어 주민의 생명과 재산보호에 크게 기여합니다.

시행일: 2026년 6월 2일

관련 근거: 공동주택관리법 시행영 [별표 3] 개정
(대통령령 제36374호)

과태료 부과기준 전면 합리화 및 체계 정비 (별표 9)

2026년 6월 3일 시행 | 과도한 징벌성 획일 제재 탈피, 위반 금액 및 지연 기한에 맞춘 융통성 있는 법질서 확립

단순 행정 착오에 대한 과도한 징벌 완화: 과태료 상한 300만 원 하향 이관

공동주택관리법 시행령 개정(2026. 6. 3. 시행)에 따른 8대 핵심 실무 의무사항 처벌 수위 조정

과거 상한 500만 원
(법 제102조제3항)

↓

개정 상한 300만 원
(법 제102조제4항)

경미한 위반 사항에 대한
징벌적 고액 부과 원천 차단



자치관리기구
미구성

200만 원



입주자대표회의
구성·변경 등 지연 신고

10일 미만: 30만 원 /
1개월 미만: 50만 원 /
1개월 이상: 100만 원



관리비·사용료 등 내역
미공개 또는 거짓 공개

1차 150만 / 2차 200만 /
3차 이상 250만 원



장기수선충당금
미적립

200만 원



안전관리계획 미수립·
미시행 또는 교육 미이수

1차 100만 / 2차 150만 /
3차 이상 150만 원



관리소장 배치 내용 및
직인(변경) 신고 미이행

1개월 미만: 50만 원 /
1개월 이상: 100만 원



보증보험 가입사실
입증서류 미제출

150만 원



관리소장 및 입주자대표자
교육 미이수

150만 원

단순 지연 및 행정 착오 등에 대한 징벌적 고액 부과 관행을 개선하고, 현장 실무의 행정 부담을 대폭 경감합니다.

과태료 부과기준 전면 합리화 및 체계 정비 (별표 9)

2026년 6월 3일 시행 | 과도한 징벌성 획일 제재 탈피, 위반 금액 및 지연 기한에 맞춘 융통성 있는 법질서 확립

피해 규모에 비례한 합리적 제재: 용도 외 사용 과태료 차등 부과 기준

관리비, 사용료, 장기수선충당금 목적 외 오사용 (법 제90조제3항 위반, 법 제102조제2항제9호)

불합리

기존 관행: 금액 및 횟수 무관 일률 1,000만 원 고액 확정 부과

소액 단순 오사용에도 치명적인 징벌성 부과로 부담 과다

실무 비례 원칙 적용 →

	1차	2차	3차 이상
100만 원 미만 오사용	50만 원	100만 원	200만 원
100만~500만 원 미만	200만 원	300만 원	500만 원
500만~1,000만 원 미만	500만 원	600만 원	700만 원
1,000만 원 이상	700만 원	800만 원	1,000만 원

기존의 불합리성을 완벽히 탈피하여, 실제 위반 금액 규모와 적발 차수에 맞춰 비례하는 합리적 질서를 확립합니다.

Contents

기타 공동주택관리 관련 법령상 제도 변화



Item 01

| 환경/시설

공동주택 출입 생활폐기물 차량 안전기준 강화

AS-IS (현행)

안전기준의 구체적 대상이 불명확.

TO-BE (개정)



- **적용 장소:** 공동주택, 어린이집, 학교 등 (민간업체로 확대)
- **핵심 의무:** 후방영상장치 설치 의무화, 2인 1조 작업 등 환경부령 안전조치 준수

⚠ 위반 시 제재: 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금

관련 법령: 폐기물관리법 제14조의8 및 제66조제3호의3 신설 | 시행일: 2026년 11월 12일

Item 02 | 주차/모빌리티

전기차 충전시설 신고제도 도입 및 책임보험 가입 의무화

설치·변경 신고



내용: 충전시설 설치/변경 시 관할 시·도지사에게 위치, 수량, 규격 신고
(기존 운영자는 시행일로부터 6개월 내 신고)

과태료: 미신고 시 50만 원

책임보험 가입



내용: 화재 등 타인 손해 배상을 위한 보험 가입 의무화
(무과실 책임주의 적용)

과태료: 미가입 시 200만 원

관련 법령: 전기안전관리법 제21조의2, 제21조의3, 제52조 | 시행일: 2025년 11월 28일

Item 03 | 주차/모빌리티

전기차 충전시설 운영 강화(전산망 등록 및 실시간 정보 제공)



의무 1 (데이터 연동)

설치정보 전산망 등록 및
이용상태 실시간 공개

⚠ 제재: 위반 시 100만 원 이하 과태료

의무 2 (유지보수)

고장 시 신속 수리 등
환경부령 관리기준 준수

⚠ 제재: 위반 시 200만 원 이하 과태료
(명령 불이행 시 300만 원 이하 벌금)

경과조치: 기존 사업자는 2026. 11. 12. 이후 6개월 이내 전산망 등록 및 실시간 제공 의무 이행

관련 법령: 대기환경보전법 제58조의10, 11, 12 | 시행일: 2026년 11월 12일

Item 04 | 소방/안전

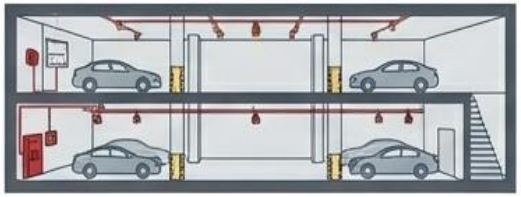
세대점검 미이행 과태료 하향 & 지하주차장 소방설비 의무 강화

세대별 자체점검 과태료 세분화 및 하향 (입주민 부담 완화)

~~300만 원~~ → **50만 원**

내용: 아파트 입주민이 세대별 자체점검(소화기, 감지기 등)을 실시하지 않은 경우의 과태료를 대폭 하향.
(전체 점검 위반은 기존 300만 원 유지)

지하주차장 소방시설 기준 대폭 강화 (화재 조기경보 및 진압)



200㎡ 이상	스프링클러, 자동화재탐지설비 설치 의무 (모든 층)
200㎡ 미만	연결살수설비, 비상경보설비, 단독경보형 감지기 설치 의무

관련 법령: 소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령 [별표4], [별표10] | 시행일: 2025년 12월 1일(과태료) / 2026년 3월 1일(설비)

NotebookLM

Item 05

소방/안전

소방시설 '세대 미점검' 과태료 부과 유예 1년 연장

기존 유예기간 종료:
2024. 12. 1. ~ 2025. 11. 30.

→

추가 연장 기간:
2025. 12. 1. ~ 2026. 11. 30.
(1년 추가 유예)

관리소장 주의사항

- 과태료만 유예될 뿐, '점검 의무'는 유지됩니다. (2년 주기 세대 내 소화기/감지기 자율 점검 의무)
- 장기 부재 세대 등 미이행 세대를 위한 조치이며, 소방청은 향후 과태료를 10만 원으로 추가 완화하는 방안도 검토 중입니다. 지속적인 세대 점검 독려가 필요합니다.

관련 법령: 소방청 정책 발표 (소방시설법 관련) | 시행일: 2025년 12월 1일 적용

Item 06 | ● 소방/안전

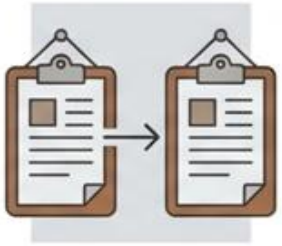
특정소방대상물 자체점검결과 게시기간 연장 등



AS-IS 현행

점검 보고 후 10일 이내 게시
➔ 30일 이상 게시

→



TO-BE 개정

점검 보고 후 10일 이내 게시
➔ 다음 자체점검(약 6개월 후) 시까지 계속 게시

- 목적: 입주민 및 이용객이 해당 시설의 소방안전(스프링클러 설치 여부 등)을 언제든 상시 확인할 수 있도록 알권리 보장.
- 추가 사항: 아파트 세대점검(외관점검표) 시 '양호', '불량' 외에 '해당사항 없음' 항목 추가 (점검 체크리스트 보완).

관련 법령: 소방시설법 시행규칙 제25조, [별지 제36호 서식] | 시행일: 2025년 12월 1일

Item 07

소방/안전

시설물 정밀안전진단 대상 확대 등

⚠ 공동주택 적용 제외 (Apartments Excluded)

- **제도 개요:** 정밀안전진단 대상을 기존 제1종시설물에서 준공 후 30년 경과 및 안전등급 C~E등급인 제2종 및 제3종 시설물까지 확대. 미실시 과태료 대폭 상향(최대 3천만 원).
- **공동주택 해당 여부:** 개정된 시설물안전법 시행령 제10조에 따라 '건축물(공동주택 포함)은 해당 정밀안전진단 확대 대상에서 명시적으로 제외'되었습니다. 아파트 관리주체는 본 개정안에 따른 추가 정밀진단 의무 및 과태료 상향과 무관합니다.

관련 법령: 시설물안전법 시행령 제10조제1항 및 제2항 | **시행일:** 2025년 12월 4일

Item 08 | 행정/세무

국민주택규모 초과 공동주택 관리용역 부가세 면제 연장

주거전용면적 85㎡ 이하 (국민주택)

지역 무관 영구 면세
(현행 유지)

주거전용면적 85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하 (비수도권 읍·면 지역)



개정 내용: 일반관리용역, 경비용역, 청소용역에 대한 부가가치세 면제 적용 기한이 3년 연장됨.

연장 기한: 기존 2025. 12. 31. ➡ 2028. 12. 31. 까지

입주민의 주거비 부담 완화를 위해 주택관리업자, 경비업자, 청소업자가 공급하는 용역에 대한 부가세 면제가 연장되었습니다.

관련 법령: 조세특례제한법 제106조제1항제4호의2 | **시행일:** 2026년 1월 1일

Item 09

노동/환경

경비업무 외 종사업무 구체화 및 행정처분 기준 신설



공동주택 경비원

허용된 예외 업무 (Allowed)

- 청소 및 미화 보조
- 재활용 분리배출 감시 및 정리
- 안내문 게시 및 우편함 투입
- 위험 방지 목적의 제한적 주차 관리 및 택배 보관
  (※ 대리주차, 세대 앞 택배배달 등은 불가)

금지 업무 지시 시 행정처분 (Penalties)

허가된 업무 외 종사 시 경비업자 행정처분 신설

[1차 위반]: 경고 → [2차 위반]: 영업정지 3개월 → [3차 위반]: 허가취소

관련 법령: 경비업법 시행령 제7조의2, [별표1의2], [별표4] | **시행일:** 2026년 1월 8일

Item 10 | 노동/시설

승강기 자체 점검반 2인 이상 구성 명확화



반드시 승강기별 최소 2인 1조 점검

개정 배경

- 승강기 자체점검 과정에서 발생할 수 있는 안전사고(추락, 끼임 등) 위험을 최소화하고 점검의 신뢰성을 강화.

핵심 내용

- 관리주체 또는 유지관리업자가 자체점검을 실시하거나 대행할 때, 점검반 구성을 기존의 모호한 기준에서 **'승강기별 소속 직원 2명 이상'**으로 명확히 규정.

기대 효과

- 철저한 산업안전보건기준 준수 및 1인 단독 점검 원천 차단.

관련 법령: 승강기 안전운행 및 관리에 관한 운영규정 제16조 | 시행일: 2026년 1월 6일

Item 11

환경/시설

어린이 활동 공간에 대한 환경안전관리기준 강화



안전기준 강화 수치 비교 (납 함량 기준)

- [AS-IS] 기존 도료/마감재 납 함량: 0.06% 이하
- [TO-BE] 개정 도료/마감재 납 함량: **0.009% 이하** (약 6.6배 강화)

바닥재 신규 기준

- 합성고무/합성수지 재질 바닥재 표면재료의 프탈레이트류 총함량 0.1% 이하 규정 신설

2022. 4. 7. 이전에 설치된 기존 어린이활동공간(단지 내 놀이터, 어린이집 등)에 주어졌던 유예기간이 2025. 12. 31.자로 종료됩니다. 2026년 1월 1일부터는 단지 내 모든 기존 시설에도 이 강화된 기준이 전면 적용됩니다. 시설물 교체 및 보수 시 각별한 주의가 필요합니다.

관련 법령: 환경보전법 시행령 제16조, 제23조, [별표2] | **시행일:** 2026년 1월 1일 전면 적용

Item 12

주차/모빌리티

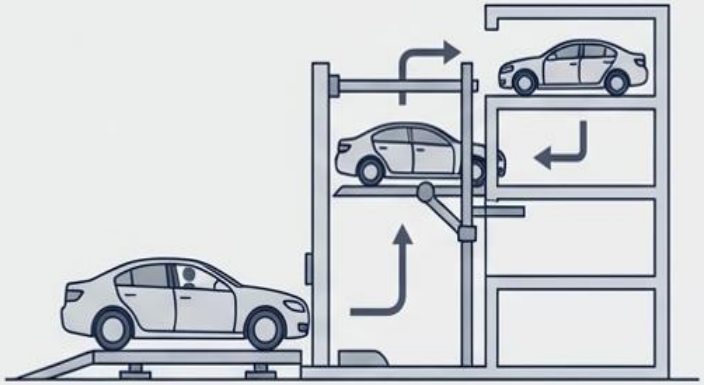
공동주택에 오토발렛방식 기계식 주차장 설치 허용

AS-IS (현행)

- 공동주택 단지 내 기계식 주차장 설치에 대한 엄격한 제한.

TO-BE (개정)

- 규제 완화 및 주차 공간 확보를 위한 오토발렛(Auto-Valet) 시스템 도입 허용.



Key Conditions Checklist

- ☑ **허용 대상:** '오토발렛 주차장치'가 포함된 기계식 주차장에 한정.
- ☑ **승인 조건:** 사업계획승인권자(지자체)가 주거환경에 지장이 없다고 인정하는 경우.
  - **관리 연계:** (※ 입법예고안 연계) 설치 허용에 따라 주차장법에 따른 관리 인력을 공동주택관리 기술인력에 추가 배치할 수 있는 근거도 함께 마련 중.

관련 법령: 주택건설기준 등에 관한 규칙 제6조의2제1항제3호 | **시행일:** 2026년 1월 30일

Item 13

● 주차/모빌리티

부설주차장 기계식주차장치 설치비율 제한 삭제



AS-IS (기존 규제):

- 지방자치단체가 조례를 통해 건축물 부설주차장의 전체 주차대수 중 기계식주차장이 차지할 수 있는 '비율(%)'을 '비율(%)'을 제한할 수 있었음.

TO-BE (규제 폐지):

- 주차장법 제19조의5 제2항 제3호(조례 위임 조항) 삭제.
- 결과: 기계식주차장 안전관리 체계가 강화됨에 따라 공간 효율성이 높은 기계식주차장을 단지(상가 등) 여건에 맞춰 자유롭게 설치할 수 있도록 제한 철폐.
  (노외주차장 건축물 높이 제한도 함께 폐지)

관련 법령: 주차장법 제12조의2, 제19조의5제2항제3호 삭제 | **시행일:** 2026년 6월 3일

Item 14

● 행정/세무

오피스텔·주택 '주택임대관리업' 등록 기준 합산 적용



- AS-IS (기존): 단독주택과 공동주택을 각각 분리하여 호수 계산 (사각지대 발생).
- TO-BE (개정): 주택 및 준주택(오피스텔 등)의 관리 물량을 모두 합산하여 등록 의무 부과.

Registration Thresholds (합산 기준)

- 자기관리형 주택임대관리업: 총 100호 이상 관리 시 등록 의무
- 위탁관리형 주택임대관리업: 총 300호 이상 관리 시 등록 의무
  - 목적: 오피스텔 등 임대차 시장의 관리 사각지대를 해소하고 임차인 보호 강화.
    주상복합 및 오피스텔 혼합 단지를 관리하는 업체는 합산 규모 확인 필수.

관련 법령: 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제6조제1항 | **시행일:** 2026년 2월 26일

Item 15

● 통신/시설

건축물의 정보통신설비 유지보수 의무화

⚠ 일반 공동주택 적용 제외 (Apartments Excluded)

개정된 정보통신공사업법 시행령 제37조의2에 따라 순수 '공동주택'은 정보통신설비 유지보수·관리자 선임 및 점검 의무 대상에서 제외됩니다.

🚨 단, 주상복합건축물 및 오피스텔은 적용 대상입니다.

- 산정 기준: 주상복합의 경우 전체 연면적이 아닌 공동주택을 제외한 비(非)주거 부분(근린생활시설, 오피스텔 등)의 연면적만 산정하여 해당 면적이 기준을 초과할 경우 설비관리자 선임 및 점검 의무 발생.
- 면적별 시행 시기: 3만㎡ 이상('25.7~), 1만~3만㎡('26.7~), 5천~1만㎡('27.7~)

관련 법령: 정보통신공사업법 시행령 제37조의2 | **시행일:** 규모별 순차 시행 (2025~2027)

Item 16 | 노동/안전

위험성 평가 미실시 사업주에 대한 과태료 대폭 신설

실시 (Assessment)

유해/위험 요인 발굴 및 개선대책 수립 이행

❌ **미실시: 1천만 원 이하 과태료 신설**

근로자 참여 및 공유 (Participation & Communication)

근로자 참여 보장, 결과 게시, 교육 및 작업 전 점검회의(TBM) 주지

❌ **절차 누락/미공유: 5백만 원 이하 과태료 신설**

기록 및 보존 (Documentation)

평가 결과 및 조치사항 기록/보존 의무

❌ **미보존: 3백만 원 이하 과태료 신설**

기존에는 위험성 평가 제도가 의무화되어 있어도 미실시에 대한 직접 처벌이 없었으나, 실효성 확보를 위해 강력한 과태료 조항이 신설되었습니다.

관련 법령: 산업안전보건법 제36조, 제175조 | **시행일:** 2026년 6월 1일

Item 17

● 주차/모빌리티

공동주택 민폐주차 시 과태료 부과 및 견인 조치 근거 신설



상황 발생: 부설주차장 (아파트 주차장 포함) 출입구에 주차하여 진출입 방해.



1차 조치: 관리자가 운전자에게 이동 권고.



행정 개입: 불응 시 지자체장(구청장 등)에게 조치 요청.



결과: 행정청에 의한 **강제 견인 조치** 가능. 위반 운전자에게 500만 **원 이하의 과태료 부과.**

그동안 사유지라는 이유로 공권력 개입이 어려웠던 '출입구 길막 주차' 등 악성 민폐 주차에 대해 드디어 **합법적인 견인 및 강력한 과태료 부과 근거**가 마련되었습니다.

관련 법령: 주차장법 제6조의3제3항, 제15조, 제19조의3, 제30조 | **시행일:** 공포 후 6개월 경과일 (2026년 하반기 예상)

Item 18 | 소방/안전

위험표지 설치 등 조치의무 발생 요건 명확화

위험표지 설치 요건 객관화 (Clear Triggers) in Noto Sans KR Medium

- 기존: "긴급한 보수·보강이 필요하다고 판단되는 경우" (주관적, 해석 혼란)
- 개정: "대통령령으로 정하는 안전등급(D등급 또는 E등급) 이하로 지정된 경우"
- 조치: 즉시 위험표지 설치 및 주민 통보 의무 발생.

점검 대행자 독립성 확보 (Anti-Conflict of Interest) in Noto Sans KR Medium



- 내용: 해당 시설물의 설계, 시공, 감리에 참여한 자 또는 그 계열회사가 해당 건물의 긴급안전점검 및 성능평가를 대행하는 것을 엄격히 금지.
- 제재: 위반 시 1년 이하 징역 또는 1천만 원 이하 벌금 / 2천만 원 이하 과태료.

관련 법령: 시설물안전법 제25조제1항, 제26조제3항 등 | **시행일:** 공포 후 6개월 경과일 (2026년 하반기 예상)

2026년 최저임금 결정 고시 (시급 10,320원)

최저시급:

10,320원

2026년 1월 1일부터 12월 31일까지 모든 사업장에 적용됩니다.

월 환산액:

2,156,880원

주 소정근로 40시간, 월 209시간 근무를 기준으로 산출된 금액입니다.

적용 기준 및 대상



모든 산업에 동일 적용

사업의 종류별 구분 없이 전 산업 분야에 일괄적으로 적용됩니다.



적용 기간: 2026. 1. 1. ~ 12. 31.

2026년 한 해 동안 법적으로 보장되는 임금 기준입니다.

층간소음 관리

국내 층간소음 분포 및 통계

층간소음 피해자 거주위치별 주요 현황은 다음과 같은 바, 아래층이 피해자인 경우가 대부분입니다.

구분 (피해자 거주위치별)	건수	비율(%)
아래층	4,387건	87.7%
위층	446건	8.9%
옆집	171건	3.4%
계	5,004건	100.0%

출처: 행복한 공동주택 만들기(층간소음 갈등을 줄이는 해결 방법), 한국환경공단, 2024. 12.

국내 층간소음 분포 및 통계

층간소음 주요 원인은 다음과 같은바, 뛰거나 걷는 소리가 가장 높은 비율을 차지합니다.

구분(소음원)	건수	비율(%)
뛰거나 걷는 소리	61,219건	68.7%
망치 소리	5,223건	5.9%
가구 끄는 소리	3,630건	4.1%
가전제품 소리	2,577건	2.9%
문 개폐 소리	1,910건	2.1%
악기 소리	1,188건	1.3%
기타	13,364건	15.0%
계	89,111건	100.0%

층간소음의 종류

직접 충격 소음

- 아이들이 뛰는 소리
- 물건 떨어지는 소리
- 가구의 이동소리
- 어른의 발소리
- 런닝머신 등 운동기구 소리
- 망치질 및 못 박는 소리 등

- TV 소리
- 오디오 소리
- 피아노 등 악기소리

공기 전달 소음

관련조문 : 공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 제2조(층간소음의 범위)

자료출처 : 환경부



발걸음 소리
아이들 뛰는소리

층간소음 갈등의 진행 단계



- **갈등 폭발 : 보복행위**
- **1년 이상 : 과격행동, 소송 등**
- **6개월 ~1년 : 고의로 인식**
- **6개월 이하 : 대화로 해결의지**

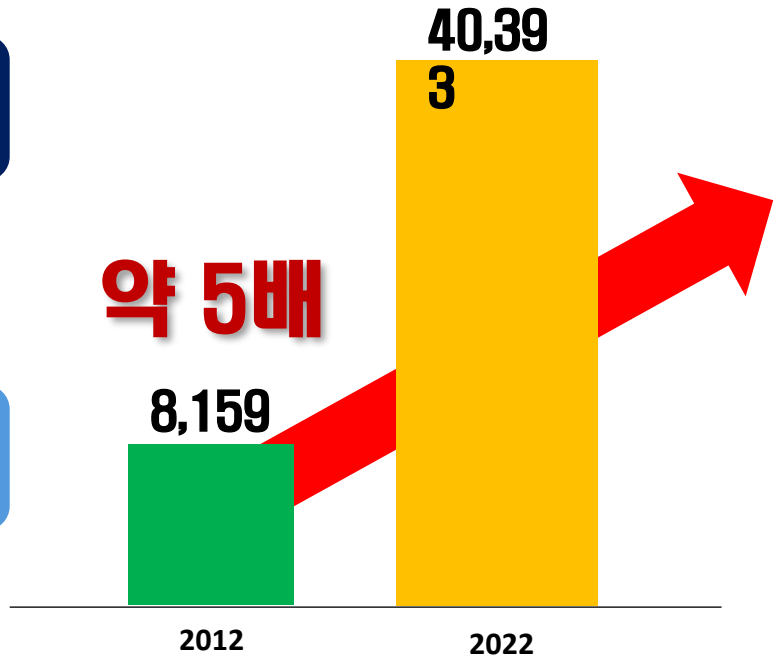
1. 층간소음관리위원회 구성 필요성

심각한 사회 문제로 대두되고 있는 층간소음

※ 아파트로 대표되는 공동주택에 거주하는 사람이 많은 우리나라에서 심각한 사회문제로 대두되고 있는 것 중의 하나는 층간소음입니다.

전국의 층간소음 민원이 10년간 약 5배 증가

※ 2022년 자료에 따르면 전국의 층간소음 민원은 40,393건으로 2012년에 8,159건에 비해 10년간 약 5배가 증가 하였습니다.



출처 : 층간소음이웃사이센터

2. 층간소음관리위원회 구성 관련법령

- 관련법령 : 공동주택관리법 20조7항
  공동주택관리법 시행령 제21조의2 신설

- 공동주택의 층간소음 분쟁을 예방하고 조정하기 위한 층간소음관리위원회 구성 및 구성원의 교육 의무화
  - 의무관리대상중 700세대이상 공동주택
  - 매년 4시간 교육이수, 집합교육 등 실시
  - 2024년 10월25일부터 시행

3. 층간소음관리위원회 구성 및 운영

- 층간소음관리위원회를 구성하고 운영하기 위해서 공동주택관리법에서 정한 기본적인 사항을 준수
- 지역 시·도의 공동주택관리규약 준칙에서 층간소음 생활규칙과 층간소음관리위원회 구성, 업무, 운영에 대해 정한 사항을 참조하여 공동주택 현장에 맞게 조정하여 단지의 관리규약에 내용을 포함하여 개정하고 활용토록 한다.

4. 층간소음관리위원회 구성원

1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원
2. 선거관리위원회 위원
3. 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람
4. 제64조제1항에 따른 관리사무소장
5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람

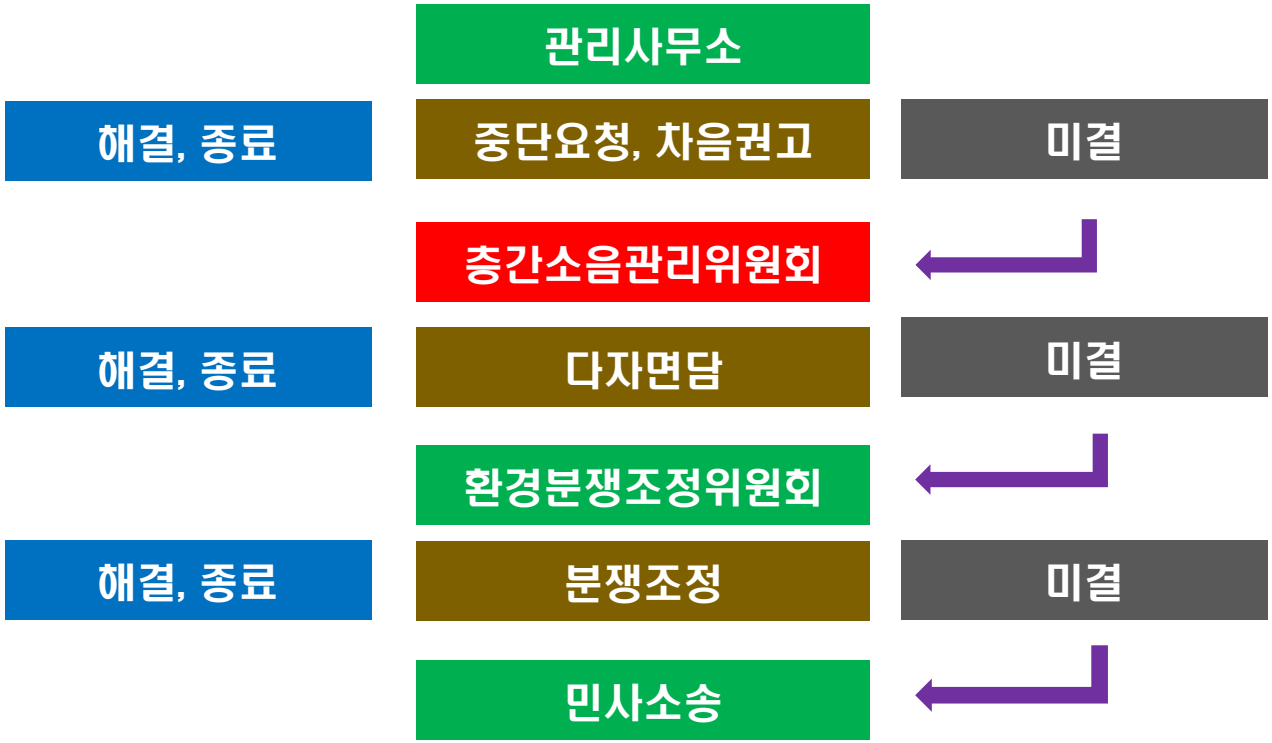
관련조문 : 공동주택관리법 제20조제7항

5. 층간소음관리위원회 업무

1. 층간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인
2. 분쟁의 자율적인 상담 및 조정
3. 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육
4. 그 밖에 층간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무

- 관련조문 : 공동주택관리법 제20조제7항
- 시 행 일 : 2024년 10월 25일

층간소음 처리 절차


관리사무소
해결, 종료
중단요청, 차음권고
미결
층간소음관리위원회
해결, 종료
다자면담
미결
환경분쟁조정위원회
해결, 종료
분쟁조정
미결
민사소송

예시1) 공동주택 층간소음 조사 및 면담일지(관리사무소)

공동주택 층간소음 조사 및 면담일지				
기본정보	신청자	000	방문자	000
	연락처	010-0000-0000		
	주 소	000동 0000호		
	소음 발생시간대	쉬는 날 종일 또는 밤 10시, 12시	위/아래 거주현황	위 층 : 성인2 자녀 1 아래층 : 성인2 자녀 2
	신청일자	2023.10.20	방문일시	10/27일(목) 아침 10시
층간소음현황 (피해내용)	1.소음피해기간	윗층이 이사 온 2018년 6월 이후 계속		
	2. 소음유형	늦은시간 쿵하는 소리, 아이가 뛰는 소리, 큰소리 싸움		
	3.접수내용요약	수면시간대 뛰는 소리와 쿵 소리에 놀람		
	4.최우선요구사항	차음 매트 추가설치, 10시 이후 소음 최소화		
아래층 의견	• 하루 종일 아이가 뛰는 소리로 인하여 직접 윗집에 방문 항의 • 계속되는 소음에도 참다참다 올라감 1차 자녀2명, 2차 엄마			
윗층 의견	• 익일 윗층 남자분 관리사무소 11시 30분경 방문, 아래층 세대 항의 방문 동영상 보여주며, 미안한 마음을 가지고 있었으나, 방문 항의에 대한 분노를 표출 • 거실 소음매트 60만원 설치, 소음을 줄이려 애를 쓰고 있어 좀 억울하고 어떻게 해야 할 지 모르겠음			
조정방안 제시의견	• 윗층 : 층간소음에 원인이 될 수 있는 아이방에 매트를 설치키로 함 • 아래층 : 소음의 강도가 심해져도 직접 윗층세대 찾아가거나 하지 않고 • 경비실 또는 관리사무소로 연락하기로 함			
기타사항	• 추후 소음의 계속될시 관리사무소에서 소음원인을 파악하고자 세대 방문을 수락하여 줄 것을 요청함.			
000아파트				

예시3) 공동주택 층간소음 상담사례2 (층간소음관리위원회)

공동주택 층간소음 상담 사례2					
조정주체	□ 관리주체(관리사무소장) 층간소음 관리위원회 □ 기타( )				
상 담 자	000		상담일자		
연 락 처	휴대폰(000-0000-0000),유선(000-000-0000)				
신청세대	성명	000 (서명)	상대세대	성명	000 (서명)
	주 소	000동 000호		주 소	000동 000호
	연 락 처	010-0000-0000		연 락 처	010-0000-0000
층간소음 현황	소음유형	새벽(5시전후)시간 쿵쿵거리는 소음-생활시간대 차이			
	피해기간	2021.5월부터~현재까지			
	민원내용	새벽시간 쿵쿵거리는 소음으로 수면 방해 등 심함			
	요구사항	이른새벽시간 쿵쿵거리는 소음 자제요청			
생활환경	• 오전7시 기상후 출근하고 있음				
상담내용	• 신청세대 : 수면방해로 일상 생활 어려우니 너무 이른 시간 자제 요청 • 상대세대 : 입주민의 친척90대 어르신이 병치료차 임시 거주중으로 주의 • 하겠다고 함				
조정방안 제시의견	• 신청세대 : 임시 거주로 알았으나 7월 현재시점까지 소음은 발생되고 윗 층 세대 방문시 운동기구 등 여전히 사용하고 있음 • 상대세대 : 며칠내 친척분 이동조치토록 하겠다고 답변후 연락주기로 함 • 일주일후 친척 병원입원으로 종결 함				

출처 : 대한주택관리사협회 교육안전문화센터

분쟁조정위원회

중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(설치근거 : 공동주택관리법 제71조)

중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회는 500세대 이상의 공동주택단지에서 발생한 층간소음 분쟁 또는 쌍방이 서로 조정을 받기로 합의하여 신청하는 층간소음 분쟁을 관할하며 그 외는 시·군·구에 설치된 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회서 관할 합니다.

지방 분쟁조정위원회가 설치되어 있지 않은 시·군·구의 분쟁이나 지방 분쟁조정위원회에서 조정이 곤란하여 이송한 분쟁은 중앙 분쟁조정위원회에서 심의·조정 할 수 있습니다.

- 조정 대상 범위 : 관리비사용료 / 층간소음 / 입주자대표회의 /공용부분 누수 등
- 그 외 동별대표자, 공동주택관리기구, 장기수선충당금, 리모델링, 공용부분 유지·보수개량, 혼합주택단지
- namc.molit.go.kr, ☎ 031-738-3300

분쟁조정위원회

환경분쟁조정위원회→ 환경분쟁조정피해구제위원회(25.1.1시행)

환경분쟁조정피해구제위원회는 환경부에 중앙환경분쟁조정피해구제위원회, 특별시·광역시·도, 특별자치시·도에 지방환경분쟁조정피해구제위원회가 설치되어 있으며, 중앙환경분쟁조정피해구제위원회는 조정가액1억원을 초과하는 재정/중재 등을 관할하며 지방환경분쟁조정피해구제위원회는 1억원 이하의 재정/중재를 관할 합니다.

- ecc.me.go.kr, ☎ 044-201-7969

분쟁조정위원회

층간소음 이웃사이센터

층간소음 이웃사이센터는 접수된 민원에 대하여 공동주택 관리주체의 중재 하에 현장방문 상담 및 층간소음 측정 서비스를 제공하여 입주민간의 이해와 분쟁해결을 유도합니다.

- 단지별 상담은 관리주체가 층간소음 1차 중재가 되지 않을 경우 단지 단위(2세대 이상)로 상담 요청합니다.
- 신청대상 : 관리주체(관리사무소장), 상대세대
- floor.noiseinfo.or.kr, ☎ 1661-2642


층간소음 분쟁!
중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회가
도와드립니다!
잠깐!
함부로문 또는 경고문 대신,
먼저 관리사무소를
통해 소통하세요!
NO
그럼에도
갈등이 지속된다면,
신속하고 공정한
분쟁조정위원회에
조정을 받아보세요!
조정대상 : 500세대 이상 공동주택 층간소음 분쟁
+ 그 외 입주자 대표회의 운영, 관리·난방비, 공용부분 유지보수 분쟁 등
오해는 이해로, 불화는 대화로, 분쟁은 조정으로
신청절차, 조정사례 등 궁금하신 점은 홈페이지에서 확인하세요
중앙공동주택관리 분쟁조정위원회
031-738-3300
namc.molit.go.kr

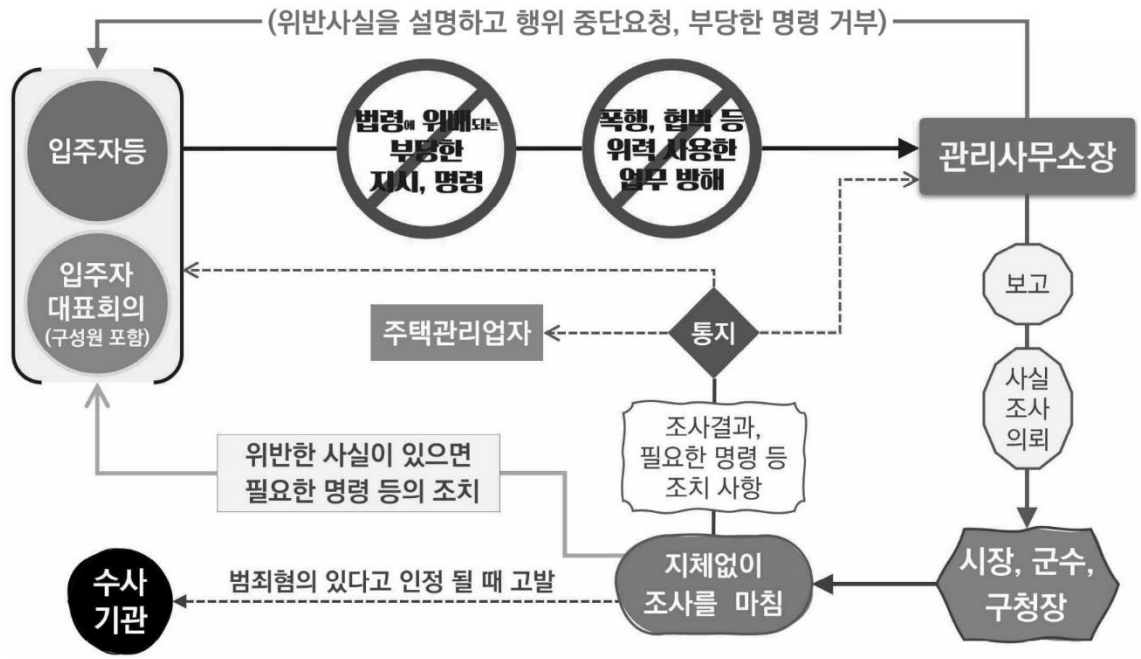

층간소음 이웃사이센터의 업무
센터소개
"층간소음 이웃사이센터"는 공동주택 입주자 간 층간소음 갈등 완화에 필요한 서비스를 제공하는 '중재상담 센터'입니다.
서비스 대상
전국 공동주택 입주자
전화상담
방문상담
소음측정
1661-2642
전화상담
갈등조정, 해소방안 제시
수용여부 확인
수용-일정협의 / 안내문 송달 (종료)
추가 전화상담
심화상담, 만족 또는 자체 해결 (종료)
현장진단
구조, 원인 등 파악 후 조정안 제시
소음측정
요구에 따라 소음 측정 – 결과 알림

층간소음 일반적인 특징과 대처

- 관계가 좋을수록 소음 감소, 나쁠수록 증가
- 문 앞에서 주고 받는 대화는 대화가 아니다.
- 제3자의 입회 하에 대화가 효과적
- 층간소음 문제를 해결하고자 하는 의지가 중요
- 사생활 간섭이나 섣부른 충고는 절대 금물

부당간섭 및 괴롭힘 방지 등

관리사무소장 업무에 대한 부당간섭 금지(법 제65조)

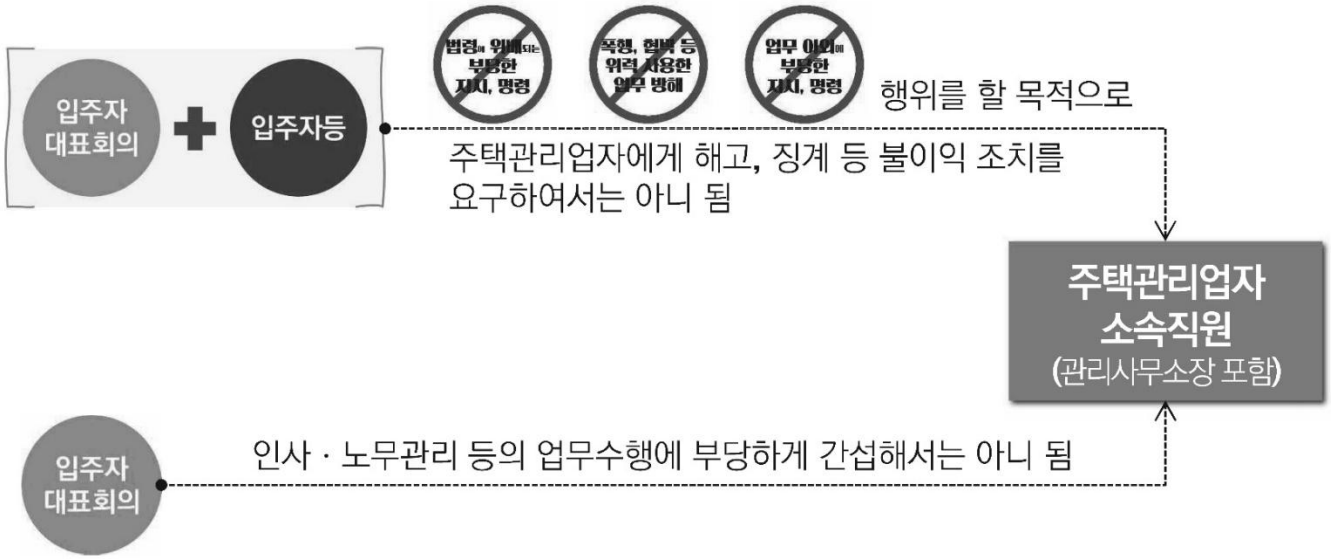


입주자대표회의는 보고 **사실 조사 의뢰 , 명령 등을 이유로 관리사무소장**을 **해임**하거나 **해임하도록** 주택관리업자에게 **요구**하여서는 **안됨 (1천만원 이하의 과태료)**

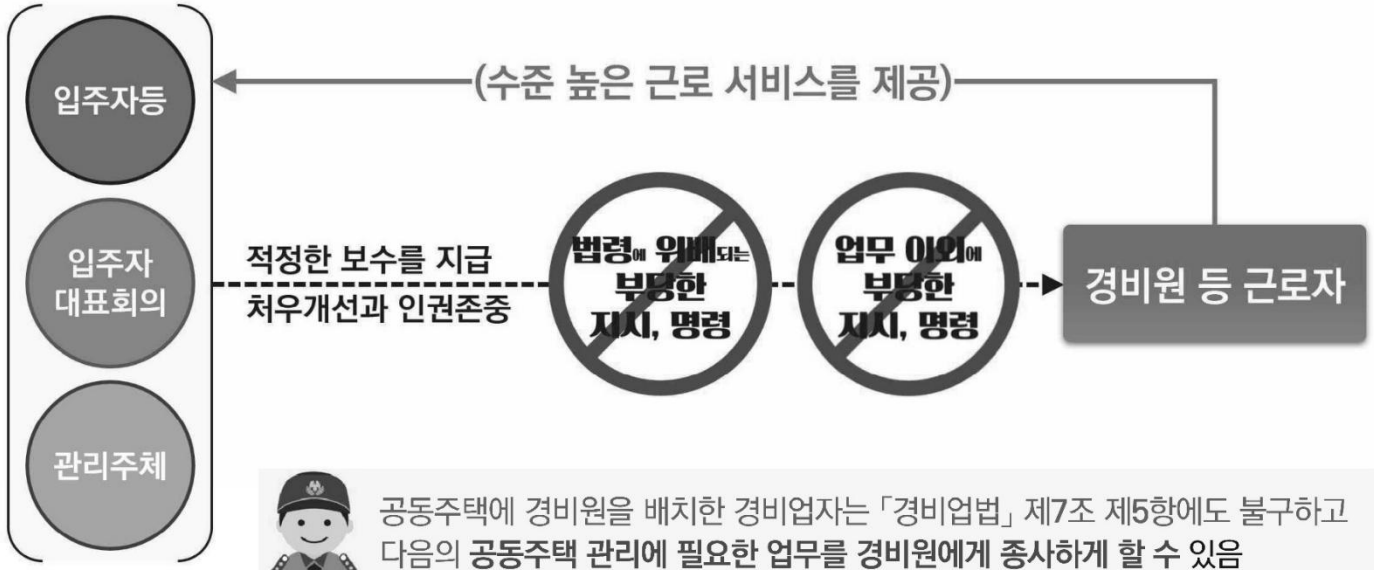
관리사무소장 업무에 대한 부당간섭 금지(법 제65조의3,시행령제14조6항)

주택관리업자의 인사, 노무관리 부당간섭 금지

해당 공동주택을 주택관리업자에게 **위탁관리**하는 경우



경비원 등 근로자의 업무 등(법 제 65조의2)



공동주택에 경비원을 배치한 경비업자는 「경비업법」 제7조 제5항에도 불구하고 다음의 **공동주택 관리에 필요한 업무를 경비원에게 종사하게 할 수 있음**

- 청소와 이에 준하는 미화의 보조
- 재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리
- 안내문의 게시와 우편 수취함 투입
- 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차 관리와 택배물품 보관 업무

경비원 등 근로자의 업무 등(법 제 65조의2)

경비원의 허용 업무 및 제한 업무 예시_국토교통부

업무 구분		허용 업무	제한 업무
관리업무	청소, 미화 보조	• 잡초 제거, 낙엽 청소 • 부분적 가지치기, 수목 관수 • 단지 내 쓰레기 수거 • 제설작업	• 기술 · 장비를 요하는 도색 · 제초작업 • 수목 식재, 소독 및 정원조성 • 건물 내 청소(승강기, 계단실, 복도 등)
	분리수거	• 재활용품 분리배출 감시 · 정리 • 재활용품 반출 확인 • 재활용품 반출 후 주변정리 • 대형폐기물 스티커 관리	• 개별세대 대형폐기물 수거 · 운반
	관리사무소 일반업무 보조	• 안내문 게시 및 비치 • 우편수취함 투입	• 고지서 · 안내문 개별 배부 및 각종 동의서 징구 • 공용공간 수리 • 전기, 가스, 수도 등 검침 • 선거관리위원회 운영 보조 • 관리사무소 일반업무 보조

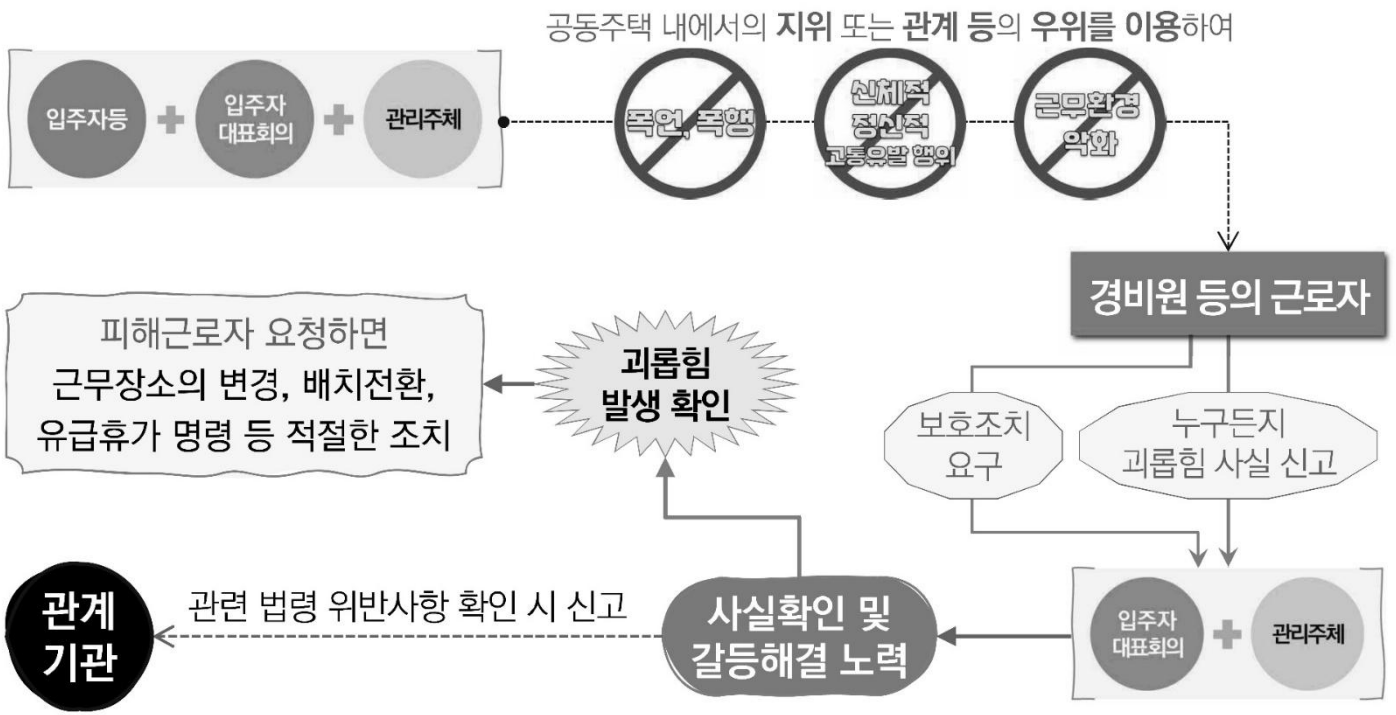
경비원 등 근로자의 업무 등(법 제 65조의2)

경비원의 허용 업무 및 제한 업무 예시_국토교통부

업무 구분		허용 업무	제한 업무
경비업무	주요 업무	• 도난 · 화재 · 위험발생 방지 • 순찰, 방범, CCTV 감시 • 외부인 출입관리 • 심야시간 등의 위험 발생을 방지하기 위한 긴급업무	
	주차 관리	• 불법주차 감시 • 장애인 주차구역 주차감시 • 외부차량 출입 통제 • 차량의 안전한 통행 유도 • 정 · 후문 차량 통제 • 위험발생을 방지하기 위한 차량 이동조치	• 개인차량 주차대행(대리주차)
	택배 보관	• 택배물 · 우편물 · 등기 등 보관 및 대장관리	• 개별세대 택배물 배달

※ 일반적인 상황을 기준으로 예시한 것으로 구체적 사정에 따라 달라질 수 있음

공동주택 내 괴롭힘 금지 및 발생시 조치



관리주체, 입주자대표회의는 신고 등을 이유로 **피해 입은 경비원 등 근로자**를 **해고, 그 밖의 불리한 처우**를 하여서는 안됨

감사합니다