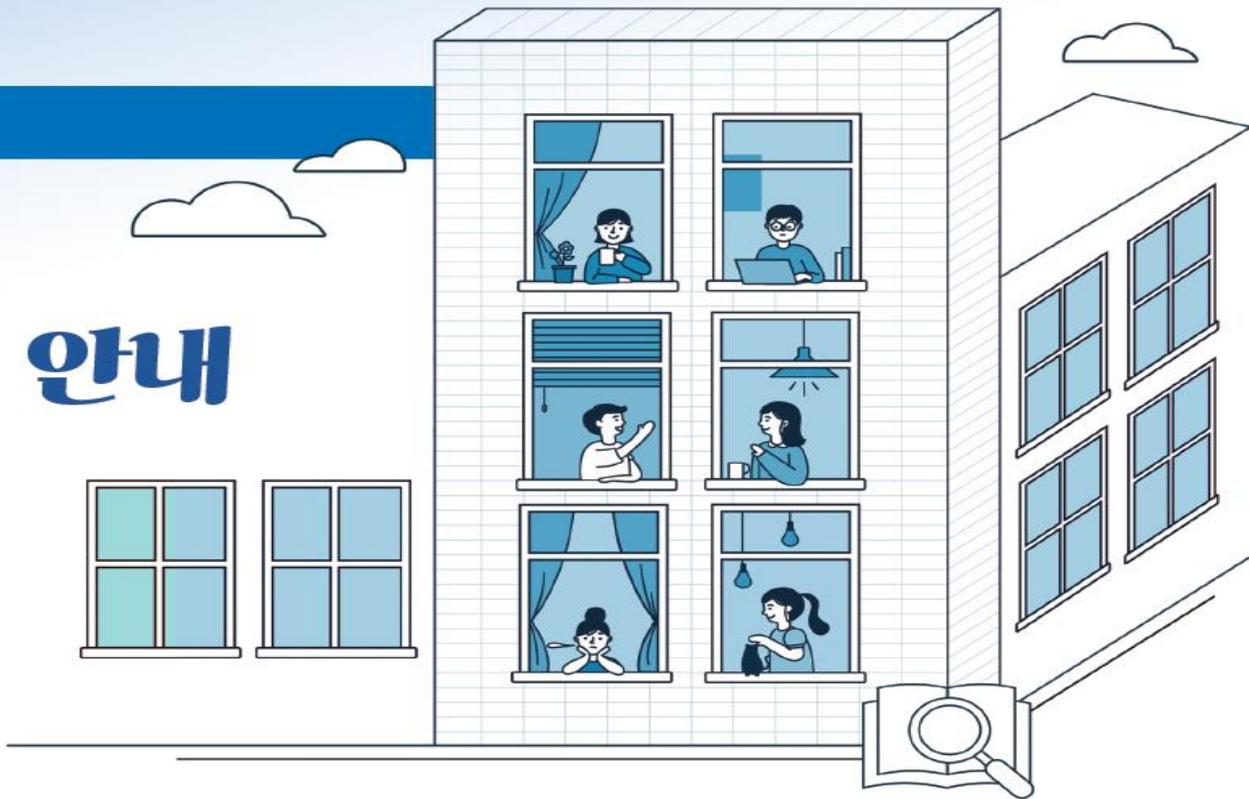


누구나 알기쉬운

공동주택 관리·운영 안내



Contents 목차

01 입주자대표회의 운영

02 관리규약과 관리주체

03 공사 및 용역사업자 선정

04 장기수선계획과 하자관리

05 관리비등, 부가가치세

06 기술자문 및 인권존중

① 입주자대표회의 운영

1 회차

- 1-1. 입주자대표회의 소집과 운영
- 1-2. 입주자대표회의 의결
- 1-3. 입주자대표회의의 의무

1 입주자대표회의 운영

1-1. 입주자대표회의 소집과 운영

회의 안건 제안

관리규약준칙 제26조

제안자 : 동별 대표자, 관리소장, 입주자등(500세대 미만 10명, 500세대 이상 20명)이 할 수 있다.

제안절차

제안자가 제안이유, 주요내용을 제시하여 안건제안



관리소장은 제안자와 협의 후 비용추계서, 근거 등 첨부



서면으로 입주자대표회의 회장에게 제출



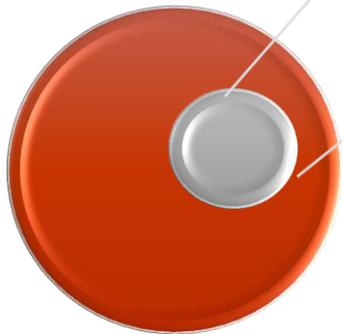
회장은 안건을 입주자대표회의에 상정

1 입주자대표회의 운영

1-1. 입주자대표회의 소집과 운영

회의 소집절차

공동주택관리법 시행령 제14조제④항



정기

매 분기 1회 또는 매월 1회

임시

1. 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상 청구
2. 입주자 등의 10분의 1 이상 요청
3. 전체 입주자 10분의 1 이상 요청
(장기수선계획수립·조정 에 관한 사항)

- 요청일로부터 14일 이내에 회장이 입주자대표회의 소집.
- 회장이 회의를 소집하지 않는 경우에는 이사가 그 회의를 소집 하고 회장 직무대행 업무를 한다.

1 입주자대표회의 운영

1-1. 입주자대표회의 소집과 운영

회의 소집통지

공동주택관리법시행령 제28조제②항, 관리규약준칙 제25조

회장	<ul style="list-style-type: none">회의개최 5일 전까지 회의소집안건과 관련된 회의자료, 일시 및 장소를 동별 대표자에게 서면 또는 수신확인이 가능한 이메일 등 전자적 방법으로 통지하여야 한다.같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우 회의 개최 일정 단축 가능
관리주체	<ul style="list-style-type: none">입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 게시판에 공개 하여야 한다.



위반 시

법 제102조제3항제22호에 따라 300만 원 과태료 부과

1 입주자대표회의 운영

1-1. 입주자대표회의 소집과 운영

사례

대법원 2013.2.14선고 2010다 403판결 : 입주자대표회의 결의 부존재 및 무효확인

입주자대표회의를 소집할 때 회의의 목적사항을 기재하지 않은 사항에 관한 결의의 효력 **원칙적 무효**

- ① 이 사건 아파트 관리규약 제18조 제4항은 입주자대표회의를 소집할 때에는 소집기일 5일 전에 회의의 목적, 일시 및 장소를 개별 통지하거나 공시하도록 정하고 있는 사실,
- ② 피고가 2009.4.13. 이 사건 3차 입주자대표회의의 개최를 위해 소집 통지를 하면서 부의 **안건(주차장 공사업체 선정, 온수탱크 보수, 직원급여 조정 등에 관한 안건)과 기타 안건**을 공고한 사실,
- ③ 2009.4.20. **공석인 동별 대표자 1명을 제외한 13명의 동별 대표자 중 10명이 참석한 가운데 전원의 찬성으로 개별난방 세대들에 대한 난방비 면제 여부에 관한 이 사건 3차 결의를 한 사실**을 알 수 있는바, 이 사건 3차 결의는 입주자대표회의 소집 통지 당시 목적 사항으로 되어 있지 않고 난방비에 관하여 한 것으로서 그 결의는 무효라고 할 것이다.<판결 중, 발췌>

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

전자투표

공동주택관리법 제22조, 관리규약준칙 제37조의2

공동주택의 투명하고 효율적인 선거문화의 조성을 위하여 (전자투표)
입주자들의 의사결정 사항은 다음 각 호와 같다.

- 1 입주자대표회의 구성원이나 그 임원 선출·해임하는 경우
- 2 법 제5조에 따라 공동주택의 관리방법을 결정하거나 변경하는 경우
- 3 법 제8조에 따라 공동관리 및 구분관리를 결정하는 경우
- 4 법 제18조제2항에 따른 공동주택 관리규약을 제·개정하는 경우
- 5 법 제29조제3항에 따른 장기수선계획을 조정하는 경우(입주자에 한함)
- 6 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 전체 입주자들의 10분의 1 이상의 서면동의 또는 입주자 대표회의 구성원 반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 요청한 경우

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

전자투표 절차

- ◆ 입주자대표회의, 관리주체, 선거관리위원회는 전자투표를 진행할 수 있다.
- ◆ 방법, 기간, 기술적 사항
- ◆ 투표자(입주자등)의 본인 확인은 휴대폰, PC 등 관리규약에서 정하는 방법에 따른다.

- 전자투표 이용수수료 : 세대당 550원(부가가치세 포함)
- 문의처 : 중앙공동주택관리지원센터(2021년 기준)

※ (참고) 관리비고지서 인쇄 업체 중 일부 업체(이오스○○○○○○ (주)전산시스템)의 경우
“전자투표” 시스템 이용수수료 무료 지원 (2020.1월부터 시행, 문의처 : 관리사무소)

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

의결사항

공동주택관리법 시행령 제14조제②항

입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.

- 01 관리규약 개정안의 제안
- 02 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제·개정 및 폐지
- 03 공동주택 관리방법의 제안
- 04 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인 포함)
- 05 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
- 06 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사 보고서의 승인
- 07 관리비 등의 결산승인

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

의결사항

- 08 단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영기준
- 09 자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항
- 10 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량
- 11 공동주택 공용부분의 행위허가 또는 신고 행위의 제안
- 12 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
- 13 주민공동시설 위탁운영 제안, 인근공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용제안
- 14 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다)
- 15 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
- 16 공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항
- 17 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

의결방법

공동주택관리법 시행령 제14조제①항, 관리규약준칙 제28조

- ◆ 동별 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석하여 의결권 행사 가능(대리불가)
 - ◆ 부결된 안건은 그 회의 중에 재발의 불가
 - ◆ 공동주택관리법령·관리규약에서 정한 의결의 범위·절차·방법에 따라 의결해야 한다.
-
- ◆ 권한을 이탈하거나 절차상 증대하고 명백한 하자가 있는 의결은 무효가 된다.

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

회의록

공동주택관리법 제14조 ⑦⑧항, 관리규약준칙 제30조, 시행규칙 제30조 ①항

회의록 작성 의무

입주자대표회의 시 관리사무소장의 행정사무 지원 가능
하나 회의의 투명성과 증빙서류 보관을 위해 회의록
작성의 최종 책임은 입주자대표회의 또는 회장에게 있다.

회장은 회의를 개최한 때에는 [별지 제10호 서식] 및 작성
방법에 따라 의결사항, 발언내용을 명확히 기록, 작성하여
출석한 동별 대표자의 서명을 받아 즉시 관리주체에 보관
하게 하여야 하고, 입주자등이 열람 하거나 자기비용으로
복사 요구 시 관리주체는 응해야 한다.



위반 시

법 제102조제3항제4호에 따라 1차 200만 원, 2차 300만원, 3차 500만원 과태료 부과

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

회의록 작성 방법

관리규약준칙 제30조

회의명	회의의 정식명칭 기재 예) 입주자대표회의 제○차 정기(임시, 긴급)회의
일시 및 장소	회의가 개최된 일시와 장소 기재 예) 2000년00월00일 00:00~00:00, 관리사무소 0층 입주자대표회의실 등
참석자 및 배석자 명단	참석자 배석자의 성명과 직위 기재 예) 000(회장), 000(감사) 등
회의진행순서	회의개최부터 폐회까지 회의 진행순서에 따라 전체적인 진행사항 기재
상정안건	회의에 상정된 안건명을 순서대로 기재
발언내용	참석자들의 상정안건 관련 발언내용을 정리하여 기재 ○ 발언자 성명(직위) → 발언내용(의사표시 : 각 안건 별로 기재)
결정사항 및 표결내용	회의에서 결정(의결)된 사항 기재, 표결 결과 도 함께 기재 ○ 결정사항 → 안건 00에 대하여 000의결함 ○ 표결내용 → 안건 00에 대하여 000와 같이 표결함
비고	기타 회의 운영과 관련하여 참고사항이 있을 경우 기재

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

회계서류의 작성·보관 및 공개

공동주택관리법 시행령 제28조

관리주체는 다음 각호의 사항을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지에 공개 하거나, 입주자등에게 개별 통지하여야 한다.

- 1 입주자대표회의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항
- 2 관리비 등의 부과명세(제23조제1항부터 제4항까지의 관리비, 사용료 및 이용료 등에 대한 항목별 산출명세서)
- 3 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황
- 4 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무의 추진상황
- 5 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항
- 6 관리주체 및 공동주택관리기구의 조직에 관한 사항

위반 시

법 제102조제3항제8호에 따라 1차 200만 원, 2차 300만 원, 3차 500만원 과태료 부과

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

재심의

공동주택관리법 시행규칙 제4조, 관리규약준칙 제29조

재심요청	대상 요청자	관계법령 및 관계규약을 위반하여 의결된 안건 감사▲관리소장▲입주자등 10분의 1 이상 → 입주자대표회의에 요청
재심의	시기 방법	재심의 요청 받은 후, 지체 없이 해당 안건을 다시 심의 법령 및 관리규약상 의결 범위·절차·방법에 따라 의결
결과 처리	입주자대표회의 관리주체	관리주체와 재심의 요청자에게 통보 심의 결과 게시판 등에 공개

재심의 요청 안건은 재심의가 완료되기 전까지 효력이 정지된다.

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

의결정족수

선출된 구성원에 따른 의결정족수

관리규약상 구성원(선거구)	선출인원		의결 정족수
10명	정원의 2/3 이상	10명	6명 이상
10명		9명	5명 이상
10명		8명	5명 이상
10명		7명	4명 이상
10명	6명		6명 이상 (전원찬성)
10명	5명		의결불가

공동주택관리법 시행령 제14조제①항

입주자대표회의의
의결정족수는 구성원 과반수

공동주택관리법 시행령 제4조제③항

관리규약으로 정한
정원 3분의2 이상이 선출된
때에는 그 선출된 인원의 과반수

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

사례

Q : 입주자대표회의가 관리규약으로 정한 정원(4명)의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 남아 있는 경우에도 입주자대표회의를 운영할 수 있는지?

A : 공동주택관리법 제14조 제1항에 따라 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성되어야 하나, 입주자대표회의가 관리규약상 4명의 동별 대표자로 구성된 후 그 일부가 궐위되어 일시적으로 3명이 된 경우에는 정원의 2/3 이상이 선출되었으므로 3명의 과반수인 2명 이상 찬성으로 입주자대표회의의 의결이 가능합니다. <법제처법령해석- 2017-09-13 >

대법원 2007.06.15, 2007다6307 판결에 따르면, 입주자대표회의 전원이 사퇴 또는 임기가 만료되고 상당한 기간 동안 후임 회장이 선출되지 아니한 경우 차기 회장이 선임될 때까지 전임 회장이 일정한 범위 내에서 대표자 직무를 수행할 수 있다. <판결 중, 발췌>

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

입주자대표회의 임원 감사업무

공동주택관리법 시행규칙 제4조제③~⑥항

감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무감사 후 보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출해야 한다.

관리주체는 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 한다.

감사가 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있으며, 재심의를 요청 받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의해야 한다.

입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

입주자대표회의 임원 감사업무

감사방법

- ◆ 일계표(전표), 지출결의서(통장 대조), 결과보고서, 각 원장(총계정원장, 보조원장) 등
- ◆ 각종 회계관련서류/예금 잔액증명서(은행발급)와 통장잔액 일치여부 확인
- ◆ 계좌 거래내역(공사, 용역 증 대금지급 → 세금계산서, 송금 영수증 등)확인
- ◆ 저장품 대장(출입 키 등)/각종 계약서, 입주자대표회의 회의록, 장기수선계획서, 공기구 비품대장 등 확인

1 입주자대표회의 운영

1-2. 입주자대표회의 의결

사례

Q : 입주자대표회의 임원검사가 감사업무를 할 때는 반드시 입주자대표회의의 의결을 받아야 하는지?

A : 입주자대표회의 감사는 관리비 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계업무와 관리업무 전반에 대해 **관리주체의 업무를 감사**합니다.

따라서 **입주자대표회의 의결이 반드시(법제처해석(2011. 10.21) 필요한 것은 아니며,**
감사의 범위는 해당 감사 임기 내에 일어나는 관리주체의 업무에 한정되는 것은 아닙니다.

<국토교통부주택건설공급과-2016.12.9>

1 입주자대표회의 운영

1-3. 입주자대표회의의 의무

부당간섭 금지

공동주택관리법 제65조

입주자대표회의

~~부당간섭~~

관리사무소장

관리사무소장은 부당간섭으로 입주자등에게 피해가 예상된다면, 시장·군수·구청장에게 보고 및 사실조사를 의뢰할 수 있으며, 보고나 조사의뢰 등을 이유로 입주자대표회의가 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구할 수 없다.

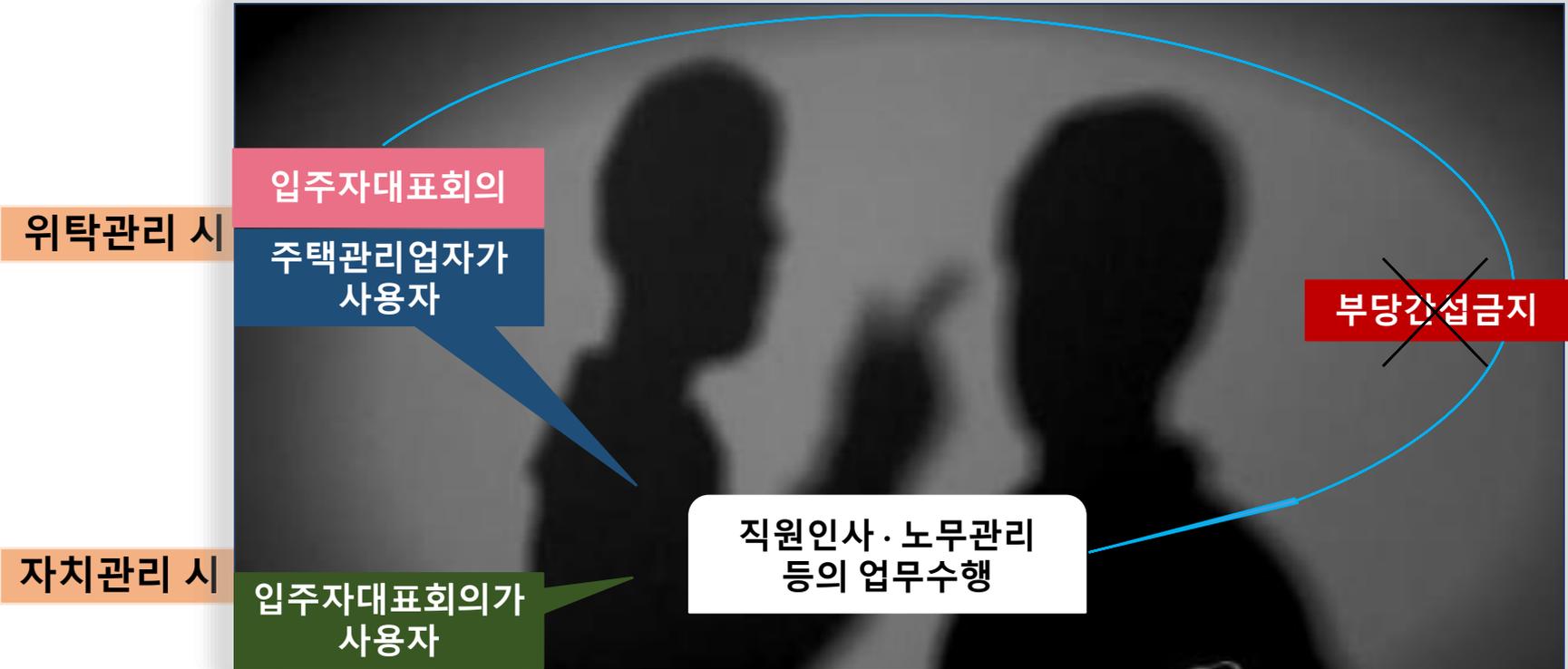
위반 시

법 제102조제2항제8호에 따라 1,000만 원 과태료 부과

1 입주자대표회의 운영

1-3. 입주자대표회의의 의무

부당간섭 금지



1 입주자대표회의 운영

1-3. 입주자대표회의의 의무

부당간섭 금지

입주자등,
입주자대표회의,
관리주체



공동주택관리법 제65조의2

~~부당간섭~~

- √ 적정보수 지급
- √ 처우개선 노력
- √ 인권존중 노력

경비원 등 근로자는
입주자등에게 수준
높은 근로서비스
제공



1 입주자대표회의 운영

1-3. 입주자대표회의의 의무 부당간섭 금지

경비원법 제2조제1호, 공동주택관리법 시행령 제69조의2제①항

업무 구분	경비원의 허용 업무	제한 업무
관리업무	청소 미화보조 √ 잡초 제거, 낙엽 청소, 부분적 가지치기, 수목 관수, 단지내 쓰레기 수거, 제설작업	√ 기술·장비를 요하는 도색·제초작업, 수목 식재, 소독 및 정원조성, 건물 내 청소
	분리수거 √ 재활용품 분리배출, 감시·정리, 재활용품 상차작업 보조, 재활용품 반출 후 주변정리, 대형 폐기물 스티커 관리	√ 개별세대 대형폐기물 수거·운반
	관리사소 일반업무 보조 √ 안내문 게시 및 비치, 우편 수취함 투입	√ 고지서·안내문 개별 배부, 각종 동의서 징구, 공용간 수리, 전기·수도·가스 등 검침, 선거관리위원회의 운영 보조, 관리사무소 일반업무 보조

* 일반적인 상황을 기준으로 예시한 것으로 구체적 사정에 따라 달라질 수 있음 <국토교통부안내 2021.10.21>

1 입주자대표회의 운영

1-3. 입주자대표회의의 의무

부당간섭 금지

경비원법 제2조제1호, 공동주택관리법 시행령 제69조의2

업무 구분		경비원의 허용 업무	제한 업무
경비업무	주요 업무	√ 도난·화재·위험발생, 순찰, 방범, CCTV감시, 외부인 출입관리, 심야시간 등의 위험 발생을 방지하기 위한 긴급업무	-
	주차관리	√ 불법주차 감시, 장애인 주차구역 주치감시, 외부차량 출입통제, 차량의 안전한 통행 유도, 정·후문 차량 통제, 위험발생을 방지하기 위한 차량 이동조치	√ 개인차량 주차대행(발렛주차)
	택배 보관	√ 택배물·우편물·등기 등 보관 및 대장관리	√ 개별세대 택배물배달

다만, 위험발생을 방지하는 업무와 일체 무관한 청소▲쓰레기수거▲잡초제거▲기타 행정보조(안내문게시) 등의 업무만 수행하는 것이라면 경비업법이 적용되지 않으며, 입주자대표회의가 경비원을 직접 고용하여 경비업무를 수행하는 경우 경비업법을 적용받지 않습니다. <경찰청 안내문 중 발췌>

1 입주자대표회의 운영

1-3. 입주자대표회의의 의무

부정행위 금지

공동주택관리법 제90조제①항



입주자
대표회의

관리
사무소장

부정한 방법으로 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공을 금지한다.

위반 시

법 제97조에 따라 3년 이하의 징역 또는 그 이익에 2배에 해당하는 이하의 벌금

1 입주자대표회의 운영

1-3. 입주자대표회의의 의무

부정행위 금지

공동주택관리법 제52조제①항, 제90조제②항

입주자등

관리주체

입주자
대표회의

선거관리
위원회

부정한 방법으로 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공을 금지한다.

위반 시

법 제98조에 따라 2년 이하의 징역 또는 2,000만 원 이하의 벌금

1 입주자대표회의 운영

1-3. 입주자대표회의의 의무

부정행위 금지

공동주택관리법 제90조제③항



입주자
대표회의

관리주체

공동주택관리법 시행령 제23조제1항제9호에 따르면
 관리비는 수선유지비 등의 합계액으로 하므로, 관리의 구성
 항목인 수선유지비를 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 됩니다.

<국토교통부주택건설공급과-2021-09-30 13:37:23>

관리비(수선유지비포함)·사용료와 장기수선충당금은
 이법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하는 것을 금지한다.

위반 시

법 제102조제2항제9호에 따라 1,000만 원 과태료 부과

② 관리규약과 관리주체

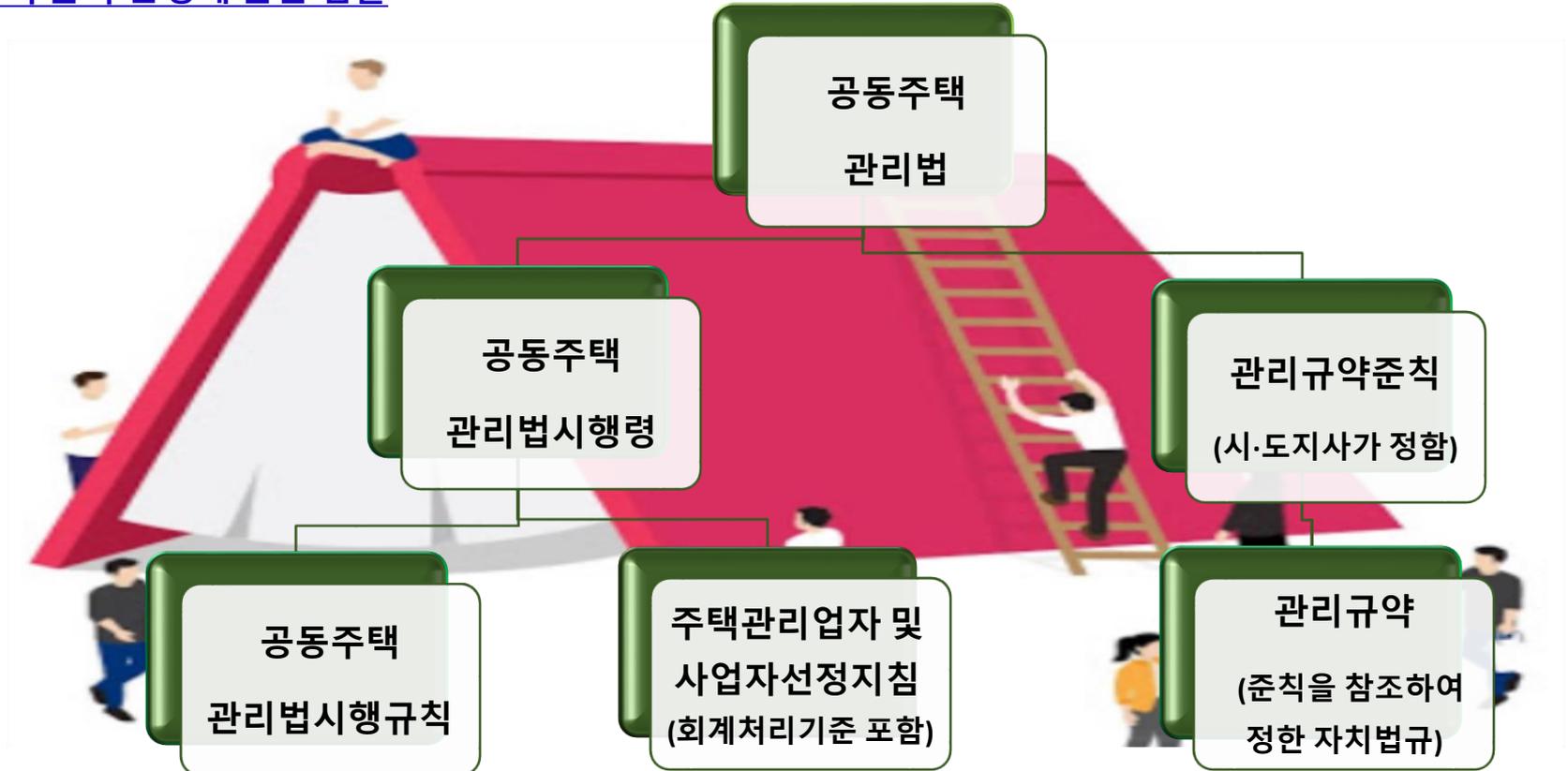
2회차

- 2-1. 관리규약
- 2-2. 관리주체란?
- 2-3. 관리방법 결정

2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

공동주택 관리·운영에 관한 법률



2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

관리규약준칙 적용 범위

관리규약준칙

- ◆ 입주자등의 보호와 질서유지를 위해 공동주택관리 또는 사용에 준거가 되는 규칙
- ◆ 공동주택관리법 제18조 제1항 및 공동주택관리법시행령 제19조에 따라 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 또는 특별자치도지사가 관리규약준칙을 정해야 한다.

관리규약

공동주택을 사용 및 관리함에 있어서 입주자등이 **관리규약준칙을 참조하여 정한 자치법규**로서 입주자등의 이익에 부합해야 한다.

2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

관리규약 제.개정 절차

공동주택관리법 시행령 제20조, 시행규칙 제6조

제.개정안의 제안

최초 관리규약은 사업주체 또는 분양전환 임대사업자가 **관리규약준칙에 따라** 작성, **개정**은 입주자대표회의 또는 전체 입주자등 10분의1 이상이 제안 한다.

제안내용 공고.통지

해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지 등
동별 게시판에 공고하고, 입주예정자에게 개별통지 하여야 한다.

동의 절차

전체 입주자등 과반수가 서면동의 하는 방법으로 결정한다.
(실제 입주한 세대)

관리규약 신고

제.개정된 날부터 **30일 이내**에 사업주체, 입주자대표회의 또는 의무관리대상
전환 공동주택의 관리인은 제안서 및 입주자등 동의서를 첨부하여 시장·군수·
구청장에게 제출 하여야 한다.

위반 시

법 제102조제3항제3호에 따라 지연기간 1개월 미만 50만 원, 1개월 이상 100만 원 과태료 부과

2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

관리규약에 포함되어야 할 사항

공동주택관리법 시행령 제19조제①항

관리규약에 포함되어야 할 사항

- 01 입주자등의 권리 및 의무
- 02 입주자대표회의의 구성 및 운영, 구성원의 의무 및 책임
- 03 동별 대표자의 선거구, 선출 절차와 해임사유·해임절차
- 04 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비·위원의 선임·해임 및 임기
- 05 입주자대표회의 소집 절차, 임원의 해임사유·절차
- 06 입주자대표회의 운영 경비의 용도 및 사용금액(운영 윤리교육 수강 비용 포함)
- 07 자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임

주의

관리규약 규정 없이
입주자대표회의의결로
정하는 것은 부적절

2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

관리규약에 포함되어야 할 사항

- 08 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 열람방법
- 09 위·수탁관리계약
- 10 입주자등이 할 수 있는 행위에 대한 관리주체의 동의기준
- 11 관리비예치금의 관리 및 운용 방법
- 12 장기수선충당금의 요율 및 사용절차
- 13 회계관리 및 감사, 회계관계 임직원의 책임 및 의무
- 14 각종 공사 및 용역의 발주와 물품 구입의 절차

관리비

산정방법, 징수, 보관

예치 및 사용절차

미납부자에 대한 조치

2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

관리규약에 포함되어야 할 사항

- 15 관리 등으로 발생한 수입(잡수익)의 용도 및 사용절차
- 16 공동주택의 관리책임 및 비용부담
- 17 관리규약 위반자나 공동생활 질서문란에 대한 조치
- 18 공동주택의 층간소음 및 간접흡연에 관한 사항
- 19 혼합주택단지의 관리 방법과 공동체 생활의 활성화 방안
- 20 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치사항
- 21 공동주택의 어린이집 임대계약, 임차인 선정기준은 영유아보육 법 제24조 제2항의 국공립 어린이집 위탁업체 선정기준

주의

어린이집 임대료 등에 관한
사항은 준칙에 따라
관리규약에 정해야 함
<국토교통부주택건설공급과-
2019.11.12 해석>

규정되어야 할 내용

임차인의 신청 자격

임차인 선정 심사기준

임대료 및 임대기간

어린이집 임대계약 동의 비율

2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

관리규약에 포함되어야 할 사항

22 공동주택의 주차장 임대계약

도시교통정비촉진법 제33조 제1항 제4호에 따른 승용차 공동 이용을
위한 주차장 임대계약

규정되어야 할 내용

입주자등 중 주차장 임대
동의하는 비율

임대할 수 있는 주차대수 및
위치

이용자의 범위
그 밖의 필요한 사항

2 관리규약과 관리주체

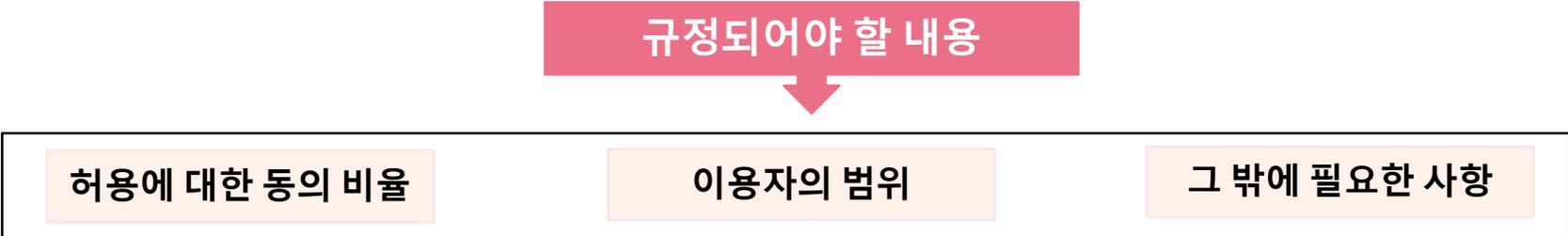
2-1. 관리규약

관리규약에 포함되어야 할 사항

23 전자투표의 본인확인 방법

24 주민공동시설의 위탁에 따른 방법·절차

규정되어야 할 내용



허용에 대한 동의 비율

이용자의 범위

그 밖에 필요한 사항

25 그 밖에 공동주택 관리에 필요한 사항

2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

관리규약에 포함되어야 할 사항

관리규약준칙 제73조

잡수입 적립 및 사용절차

입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 장기수선충당금으로 적립 한다.

- 1 중계기 설치에서 발생한 잡수입
- 2 공동주택 어린이집 운영에 따른 임대료 잡수입
- 3 장기수선충당금을 사용한 공사 및 하자보수 관련 공사 부분의 보수로 인하여 발생한 폐기물 등의 매각 잡수입
- 4 그 밖에 입주자가 적립에 기여한 잡수입

2 관리규약과 관리주체

2-1. 관리규약

관리규약에 포함되어야 할 사항

입주자와 사용자가 함께 적립에 기여한 다음 각 호의 잡수입은 관리비에서 차감 하거나 예비비로 적립할 수 있다.

- 1 재활용품 판매에서 발생한 잡수입
- 2 알뜰시장 운영에서 발생한 잡수입
- 3 광고판게시 등에서 발생한 잡수입
- 4 주차료, 승강기사용료, 전기검침수입 등에서 발생한 잡수입
- 5 운동시설운영, 독서실운영, 연체료, 이자수입 등
- 6 그 밖에 입주자와 사용자가 적립에 함께 기여한 잡수입

2 관리규약과 관리주체

2-2. 관리주체란?

공동주택을 전문적으로 관리하는 자

공동주택관리법 제2조제①항제10호

▶ 관리업무를
인계하기 전의 사업주체

▶ 자치관리 시
관리사무소장

▶ 주택
임대사업자

▶ 위탁관리 시
주택관리업자

▶ 주택임대관리업자
(주택관리업무를 수행하는 경우로 한정)

2 관리규약과 관리주체

2-2. 관리주체란?

관리주체의 업무 등

공동주택관리법 제63조

관리주체는 다음 각호의 업무를 수행 하여야 한다.
이 경우 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거관리
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. **관리규약**으로 정한 사항의 집행
6. **입주자대표회의**에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 **국토교통부령**으로 정하는 사항 집행
8. 공동주택을 이법 또는 이법에 따른 명령에 따라 관리 해야 한다.

2 관리규약과 관리주체

2-2. 관리주체란?

관리주체의 업무 등

시행규칙 제29조

법 제63조제1항제7호에서 국토교통부령으로 정하는 사항이란
다음 각호의 사항을 말한다.

1. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
2. 입주자등 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리 시설에 대한 무단점유 행위의 방지 및 위반행위시의 조치
3. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 응대조치
4. 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행

위반 시

공동주택을 이법 또는 이법에 따른 명령에 따라
관리를 하지 아니한 경우 법 제102조제3항제22호에 따라 300만 원 과태료 부과

2 관리규약과 관리주체

2-2. 관리주체란?

관리사무소장의 업무

공동주택관리법 제64조②항, 시행규칙 제30조①항

관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음의 업무를 집행해야 한다.

- 입주자대표회의에서 의결하는 업무
- 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량, 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 **청구·수령·지출 및 그 금원 관리**
- 하자발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검, 관리사무소 업무의 지휘·총괄
- 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무
- 법 제63조 제1항 및 규칙 제29조의 업무를 지휘·총괄하는 업무
- **입주자대표회의 및 법 제15조에 따라 선거관리위원회 업무지원 및 사무처리**
- 공동주택관리법 제33조제1항에 따른 시설물의 **안전점검은 매년(반기마다)**

2 관리규약과 관리주체

2-2. 관리주체란?

관리주체의 책임

대법원 1997. 11. 28 선고 96다22365판결

※아파트 관리회사가 전기요금 산정 방식의 변경 통보를 받고도 이를 입주자대표회의에 보고하지 않음으로써 입주자에게 불리한 기존의 전기공급계약이 종전과 동일한 조건으로 자동 갱신된 경우, 아파트 관리회사의 선관주의의무 위반으로 인한 손해배상책임을 인정한 사례

아파트 입주자대표회의와 아파트 관리회사 사이의 법률관계는 「민법」상 위임관계와 같으며, 위임은 당사자 일방이 상대방에 대하여 사무의 처리를 위탁하고, 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생깁니다. 「민법」 제680조

따라서 관리회사는 위임의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 위임사무를 처리를 해야 합니다. 「민법」 제681조 <판결 중, 발체>

★ 관리 중 발생한 배상책임은 공동주택관리법 제66조, 시행령 제72조에 따라 대표회의, 관리소장, 관리주체(위.수탁관리계약서 손해배상 근거)로 나뉘게 되며, 손해배상책임은 입주자대표회의 회장이 가입한 보증보험과 관리소장의 손해배상 보증 외에는 민사소송으로 진행 해야 한다.

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법

사업주체 관리

공동주택관리법 제11조, 제13조

사업주체는 입주예정자의
과반수가(입주한 세대 수
기준)입주한 경우 입주자
등에게 관리요구

입주자들은 요구 받은
날로부터 3개월 이내
입주자대표회의 구성

입주자들이 해당 공동
주택의 관리방법 (위탁
또는 자치)결정

입주자대표회의가 관리주체를 선정하여 30일 이내에 사업주체에 통지하고 사업주체는 관리주체에
관리업무를 인계하여야 한다.

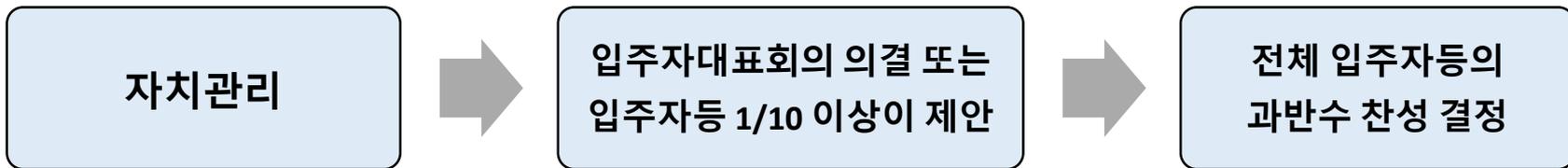
입주자대표회장(직무 대행자 포함)은 30일 이내에 시장군수 구청장에게 관리방법의 제안서 및 그에
대한 입주자들의 동의서를 첨부하여 신고해야 한다.

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법

자치관리 결정(위탁관리에서 자치관리로 변경)

공동주택관리법 제6조, 시행령 제4조, 제3조



- ◆ 자치관리를 요구를 받은 날로부터 6개월 이내에 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하여야 한다.
- ◆ 대통령령으로 정하는 별표1에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성해야 한다.
- ◆ 다만, 주택관리업자에게 **위탁관리 하다가 자치관리로 관리방법을 결정한 경우에는** 위탁관리의 종료일까지 자치관리 기구를 구성해야 한다.

위반 시

법 제100조에 따라 1,000만 원 이하의 벌금

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법 결정

위탁관리 결정(자치관리에서 위탁관리로 변경)

공동주택관리법 제7조, 시행령 제5조

위탁관리	주택관리업자에게 위탁관리 하려는 경우에는 관련 세부내용 및 절차는 국토교통부고시(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 를 준수하여야 한다.
감사 참관	주택관리업자 선정을 위한 입찰과정을 참관할 수 있다.
계약기간	장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 결정

주택관리사 배치 의무 : 주택관리사 원칙, 예외적으로 500세대 미만 주택관리사보 배치가 가능

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법 결정

위탁관리

주택관리업자 및 사업자선정지침에 따른 선정방식

선정방식의 구분 (전자입찰)			비고
계약방법	입찰 방법	낙찰 방법	
경쟁입찰 (원칙)	- 일반경쟁입찰 - 제한경쟁입찰 - 지명경쟁입찰	- 적격심사제 - 최저가낙찰제 - 최고가낙찰제	[별표1] 입찰종류 및 방법 [별표7] 주택관리업자 및 사업자 선정방법
수의계약(예외)	(없음)	(없음)	[별표2]수의계약대상

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법 결정

주택관리업자 입찰참가 제한

공동주택관리법 제7조제②항

기존 주택관리업자의 서비스가 만족스럽지 못한 경우

입주자등은 과반수의 서면동의로 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에 참가를 제한 하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 한다.

사례

Q : 기존 주택관리업자를 입찰참가에서 제한 하려면 관리규약 절차 등이 필요 없는지 여부?

A : 기존 주택관리업자의 서비스가 만족스럽지 못하여 새로운 입찰에서 제한하려면 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 **입주자대표회의 또는 관리주체에게** 요구할 수 있으므로, **관리규약에 따른 별도 절차는 필요하지 않습니다.** <국토교통부주택건설공급과-2017-01-26>

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법 결정

공동관리와 구분관리

공동주택관리법 제8조

단지가 **너무 적어서** 인접 단지와 공동관리가 필요하다고 입주자대표회의가 인정하는 경우

- 단지별로 입주자등의 과반수 이상 서면동의를 받은 경우
- 임대주택단지의 경우 임대사업자와 임차인대표회의가 서면동의 한 경우
- 시행규칙 제2조를 충족한 경우

단지가 **너무 커서** 구분 할 필요가 있는 경우

- 500세대 이상의 단지로 나누어 관리할 수 있다.

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법 결정

혼합주택관리

공동주택관리법 시행령 제7조

임대주택에서 분양으로 전환하여 과반수가 분양되어 공동주택과 임대주택이 혼합된 단지는 다음 각 호의 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정한다.

- 1 관리방법의 결정 및 변경
- 2 주택관리업자선정
- 3 장기수선계획의 조정
- 4 장기수선충당금(법 제30조제1항) 및 특별수선충당금(민간임대주택에 관한 법률 제53조 또는 공공임대주택에 관한 법률 제50조의4)을 사용하는 주요시설 교체 및 보수에 관한 사항
- 5 법 제25조 각 호의 외에 따른 관리비 등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

다만, 공동주택과 임대주택이 별개의 동으로 배치되는 등의 사유로 구분하여 관리할 수 있고, 입주자대표회의와 임대사업자가 각자 결정하기로 합의한 경우에는 위의 4호와 5호에 대하여 각각 결정할 수 있다.

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법 결정

혼합주택관리

입주자대표회의와 임대사업자간의 합의가 이루어지지 않는 경우에는 각호의 구분에 따라 해당 혼합주택에 관한 사항을 결정한다.

1

관리방법의 결정 및 변경, 주택관리업자의 선정은 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법 결정

혼합주택관리

2

장기수선계획의 조정, 장기수선충당금(법 제30조제1항) 및 특별수선충당금(민간 임대주택에 관한 법률 제53조 또는 공공임대주택에 관한 법률 제50조의4)을 사용하는 주요시설 교체 및 보수와 안전관리에 관한 사항은 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정
다만, 다음 각 목의 요건에 모두 해당하는 경우에는 단지 공급면적의 2분의1을 초과하는 면적을 관리하는 자가 결정

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

나. 시설물의 안전관리계획 수립대상 등 안전관리에 관한 사항일 것

다. 입주자대표회의와 임대사업자간 2회의 협의에도 불구하고 합의가 이뤄지지 않을 것

3

법 제25조 각 호의 외에 따른 관리비등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항은 단지의 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 자가 결정

2 관리규약과 관리주체

2-3. 관리방법 결정

사례

- Q:** 1. 사업주체가 임대한 세대수도 입주예정자의 과반수가 입주에 포함되는지?
2. 임차인대표가 입주자대표회의에 참석하여 의결권을 행사할 수 있는지?

A: 1. 분양을 목적으로 건설한 공동주택이 분양이 되지 않아 사업주체가 임대사업자로 등록해 임대한 경우라고 가정하면 당해 주택은 임대주택법령에 따라 임대주택에 해당하며, 입주자대표회의 구성 시에는 임대주택을 제외한 분양주택 수를 기준으로 과반수를 산정 한다.

또한, 사업주체가 임대사업자로 등록되지 않고 임대된 경우라면 당해 주택은 임대주택법에 의한 임대주택이 아니므로 공동주택의 임차인은 사용자에 해당해 과반수 산정에 포함된다.

2. 혼합단지 임차인은 입주자등에 속하지 않으므로 임차인대표는 세대수와 관계없이 투표1인에 속하며 입주자대표회의와 같이 회의를 진행할 수 있습니다. <국토교통부 주택건설공급과-2011-11-23, 2017-11-09>

③ 공사 및 용역사업자 선정

3 회차

- 3-1. 주택관리업자 및 사업자 선정
- 3-2. 입찰방법과 공고
- 3-3. 입찰공고내용과 낙찰방법
- 3-4. 입찰결과 계약체결
- 3-5. 주택관리업자 및 사업자선정 방법

3 공사 및 용역사업자선정

3-1. 주택관리업자 및 사업자 선정

사업자선정 적용대상

공동주택관리법 시행령 제25조

선정주체	집행주체	계약사항
입주자 대표회의	입주자 대표회의	<ul style="list-style-type: none"> 주택관리업자선정 법 제38조제1항에 따른 하자보수보증금 을 사용하는 보수공사 사업주체로부터 지급받은 공동주택 공용부분의 하자보수비용을 사용하는 보수공사
관리주체	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형홈네트 워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소 포함)를 위한 용역 및 공사 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
입주자 대표회의	관리주체	<ul style="list-style-type: none"> 장기수선충당금을 사용하는 공사, 전기안전관리를 위한 용역(전기사업법 제73조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말함)

- 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-1. 주택관리업자 및 사업자 선정

사례

Q : 공동주택관리법 시행령 제25조 제1항제1호에 따르면 관리주체가 사업자를 선정(계약체결을 포함한다. 이하 이조에서 같다)하고 집행한다고 규정하고 있는데, 입주자대표회의에서 사업자와 직접 계약을 체결한 경우 과태료부과 대상인지?

A : 공동주택관리법 시행령 제25조 제1항은 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정하고 집행해야 한다고 규정하는 내용으로,

주택관리업자 및 사업자 선정지침을 포함한 공동주택관리법 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 **사업자를 선정한 자는 공동주택관리법 제102조 제3항 제2호에 의거 500만원 이하의 과태료**를 부과한다.<국토교통부주택건설공급과- 2021-07-21 14:26:24>

위반 시

법 제102조제3항제2호에 따라 1차 200만 원, 2차300만 원, 3차 500만 원 과태료 부과

3 공사 및 용역사업자선정

3-2. 입찰방법과 공고

입찰의 종류

의무관리대상 공동주택의 사업자선정은 경쟁입찰 '원칙'

구분	참가자격	입찰성립
일반 경쟁입찰	- 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록, 신고를 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법	유효입찰 2인 이상
제한 경쟁입찰	- 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고를 마치고 사업을 영위하는 자 중 계약 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법 → 계약의 목적을 현저히 넘는 과도한 제한 금지	유효입찰 3인 이상
지명 경쟁입찰	- 계약의 성질, 목적에 비추어 특수한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등 포함)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰 대상자를 지명한 후 선정하는 방법 → 5인 이상 지명하여야 하고, 입찰대상자가 5인 미만인 경우 전부지명	유효입찰 2인 이상

수의계약

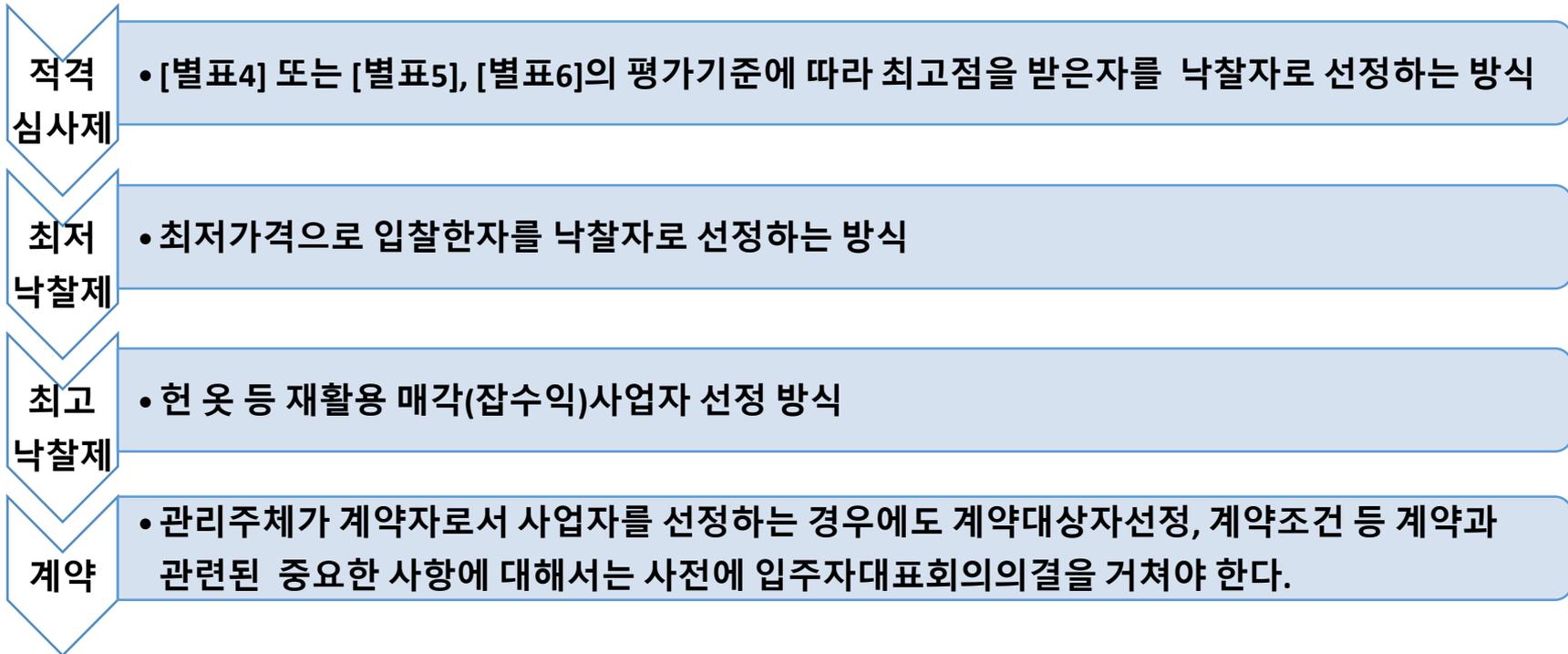
지침[별표2]에 해당하는 경우 → 수의계약은 사전에 입주자대표회의의결 필수

3 공사 및 용역사업자선정

3-2. 입찰방법과 공고

입찰 시 사업자선정방법

주택관리업자 및 사업자선정지침 제7조



3 공사 및 용역사업자선정

3-2. 입찰방법과 공고

공동주택 관리 컨설팅

중앙공동주택관리지원센터

공동주택관리 전문가가 개별 단지를 직접 방문하여 관리행정 전반을 꼼꼼하게 살펴보고 더 나은 관리방향이냐 관리기법을 제시해 드립니다.

컨설팅범위	<p>관리 진단 → 입주자대표회의 구성·운영, 사업자 선정 ▲관리비 ▲회계 등 행정 업무와 장기수선계획 수립 ▲검토 ▲조정 ▲장기수선충당금 적립 등 장기수선분야 업무</p> <p>기술 자문 → 공사·용역의 시기, 비용, 방법 등의 적정성 검사 (도장·방수·배관 및 승강기교체 등 시설공사에 대한 기술적 자문)</p>
컨설팅절차	<p>신청 → 현장실사 → 보고서작성 → 결과통보</p>

신청자격	관리진단	기술자문
	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의 • 전체입주자 등10% 이상 동의 받은 입주민 • 시장·군수·구청장 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의 • 관리사무소장

이용문의 :
1600-7004

3 공사 및 용역사업자선정

3-2. 주택관리업자 및 사업자선정

사업자선정 전 기술자문

전라북도 공동주택 기술자문단 운영

「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설된 공동주택의 관리를 위하여 각 분야의 전문가로 구성된 기술자문단을 무료로 운영하고 있다.(20세대 이상)

자문범위	기술자문 → 보수공사 시행 전 공사 공법▲적정보수시기▲관리상태 자문 공사자문 → 보수공사 시행 중에 공사 품질 향상을 위한 현장 자문
자문분야	건축▲토목▲조경▲전기▲기계설비▲소방▲통신▲승강기(8개 분야)
자문제외대상	고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우, 하자관리 기간이 종료되지 않은 경우, 시설보수공사가 입찰진행 중, 입찰 또는 공사가 진행중인 경우
자문절차	전라북도 공동주택관리 기술자문단 운영 조례 제10조 별지 서식(20~30일 소요 예상)
자문대상	사용검사 10년 이상 경과 단지
신청기한	시설보수공사(입찰)예정 45일 전 입주자대표등 →시·군 신청, 시·군→도청제출,도청→ 결과통보
신청자	입주자대표회의 또는 입주자 등의 과반수 이상 동의를 받은 대표자, 관리주체(관리사무소장)

3 공사 및 용역사업자선정

3-3. 입찰공고내용과 낙찰방법

입찰공고 내용

주택관리업자 및 사업자선정지침 제16조

관리대상

주택관리업자선정 공고 시 입찰내용에는 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁 운영에 관한 사항을 명기해야 한다.

위탁관리비용 지급방식(위탁수수료 또는 도급형식 중 선택)을 정해야 한다.

입찰가격 산출방법 및 기준(구체적으로 명기)

전자입찰이 아닌 적격심사제의 경우 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-3. 입찰공고내용과 낙찰방법

낙찰방법

참가자격 제한

1

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조제1항 및 제26조제1항에서 정한 제한사항 이외에 임의로 변경하거나 추가 금지

2

제한경쟁 입찰인 경우 계약목적에 따른 사업실적▲기술능력▲자본금 제한 가능

3

계약의 목적을 현저히 넘는 과도한 제한 금지

3 공사 및 용역사업자선정

3-3. 입찰공고내용과 낙찰방법

낙찰자 선정방법

개찰의 효력

입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 실시하고, 입찰공고 일정대로 개찰이 진행되거나 개찰 일정 변경 등을 통보하였음에도 불구하고 입찰참여업체가 참석하지 않은 경우에도 개찰은 가능하다.

“주의” 전자입찰방식으로 사업자선정 시 전자입력 입찰금액과 별도로 제출한 입찰서의 입찰금액이 상이하다고 하여 당연히 입찰이 무효로 되는 것은 아닌 것으로 판단됩니다.

<국토교통부주택건설공급과-9125, 2019.11.7>

3 공사 및 용역사업자선정

3-3. 입찰공고내용과 낙찰방법

낙찰자 선정방법

입찰의 무효 처리절차

입찰자가[별표3]의 입찰 무효사유에 해당하여 그 입찰을 무효 처리하는 경우

입찰공고에 명시한 방법으로 입찰 무효의 이유를 통보 하여야 한다.

낙찰자로 선정된 자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니한 경우

해당 낙찰을 무효로 할 수 있다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-4. 주택관리업자 및 사업자선정

입찰결과 계약

주택관리업자 및 사업자선정지침 제29조

입주자대표회의는?

낙찰자로 선정된 주택관리업자와 계약체결 시
입찰공고내용의 입찰가격 산출방법 및 기준이 명시 되어야 하고
그 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

관리주체는?

공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약 체결 시
해당 계약체결 후 1개월 이내에 4대보험 가입증명서를 받아야 한다.
(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산재보험)



3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

Q : 공동주택 입주자등이 주택관리업자에게 위탁관리하기로 결정한 경우 도급형식으로는 사업자를 선정할 수 없고, 위탁수수료 지급형식으로만 사업자를 선정해야 하는지?

A : 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제16조제1항제9호 및 제10호에 따라 입찰공고 내용에는 입찰 가격 산출방법 및 기준, 계약체결에 관한 사항을 명시하여야 하나 주택관리업자에게 지급하여야 할 위탁비용의 지급방식은 공동주택관리법 및 주택관리업자 및 사업자선정지침에서 별도 규정하고 있지 않습니다.

- 따라서 위탁비용의 지급방식(위탁수수료 또는 도급방식)은 해당 공동주택에서 결정하여야 할 것이며 주택관리업자선정을 위한 입찰공고 시 위 사항을 명시하여야 할 것임을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과-2021-06-11 >

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

주택관리업자선정 방법(경비 직영 포함 도급형식)

*** 전자입찰제 : 최저가격으로 낙찰자를 선정하는 방식**

구분	인원	근무시간	금액	산출내역서
노무비	<ul style="list-style-type: none"> - 관리소장(0명) - 전기과장(0명) - 설비담당(00명) - 경리 (0명) - 경비(직영 시 00명) (별도용역시 제외) 	오전 9시~12시 오후 1시~6시 근무형태 및 근로시간		해당 단지의 위탁관리에 필요한 모든 비용(공동주택관리법 시행령 제23조 제1항 관련 별표2의 1호인 일반관리비, 기업이윤 포함) → 입주자대표회의에서 사업자에게 용역비 일괄지급
월간합계				일반관리에 필요한 용역비
입찰금액				월간 용역비 합계×계약기간

예시 : 500세대기준 경비원 2인 주간근무 → 오전 9시~12시 까지 오후 3시~6시 까지
 경비원 1인 야간근무 → 오후 6시~10시 까지 다음날 오전 6시~9시까지
 (위탁수수료 형식 포함 : 단지실정에 따라 정함)

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

주택관리업자선정 방법(경비 직영 포함 위탁수수료 형식)

*** 전자입찰제 : 최저가격으로 낙찰자를 선정하는 방식**

구분	인원	근무시간	금액	산출내역서
노무비	<ul style="list-style-type: none"> - 관리소장(0명) - 전기과장(00명) - 설비담당(00명) - 경리 (0명) - 경비(직영 시 00명) (별도용 역시 제외) 	오전 9시~12시 오후 1시~6시 근무형태 및 근로시간		해당 단지의 위탁관리에 필요한 모든 비용(공동주택관리법 시행령 제23조 제1항 관련 별표2의 1호인 파견직원의 인건비와 위탁수수료 → 입주자대표 회의에서 각각 지급
월간합계				관리면적 m^2 단가 수수료+파견직원의 인건비
입찰금액				월간 용역비 합계×계약기간

주택관리업자인 사용자와 근로자가 체결한
근로계약서+ 위탁수수료의 합계금액이 최저가인 사업자선정 한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

적격심사 → 주택관리업자선정 방법(도급 또는 위탁수수료 형식)

*** 적격심사제(세부평가표 안) : 평가기준에 따라 최고점을 받은 최저가 낙찰자 선정**

구분	평가항목(백점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업신뢰도(30점)	신용평가등급(15점)	15	비고 백점표						
		14.5	비고 백점표						
		14	비고 백점표						
	협정채권 건수(15점)	11	비고 백점표						
		15	1만세대당 1건 이하						
		10	1만세대당 2-3건						
		5	1만세대당 4-5건						
업무수행능력(30점)	기술자 보유(10점)	1	1만세대당 6건 이상						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
	관리실적(10점)	4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
		10	10개단지 이상						
장비 보유(10점)	7	6-9개 단지							
	4	2-5개 단지							
	1	1개 단지 이하							
	10	제시사항 모두 확보							
	8	2순위(20%)							
	6	3순위(40%)							
	4	4순위(20%)							
사업제안서(10점)	사업계획의 적합성(관리계획서 평가)(5점)	2	5순위(20%)						
		5	우수(30%)						
		3	보통(40%)						
	1	부족(30%)							
입찰가격(30점)	협력업체와의 상생발전지수(5점)	5	우수(30%)						
		3	보통(40%)						
		1	부족(30%)						
		30	1순위(최저가)						
100점	100점	24	2순위(20%)						
		18	3순위(40%)						
		12	4순위(20%)						
		6	5순위(20%)						

< 비 고 > 관리규약준칙 <별지 제11호 서식>

주택관리업자 및 사업자선정지침(별표4)

1. **기업신용평가등급** → 기업신용평가등급확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인.
2. **행정처분건수/ 관리세대수** → 주택관리업자등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서(법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른)과태료
3. **기술자 보유** → 기술인력 보유증명서
4. **관리실적** → 주택관리업자 등록지 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서
5. **장비 보유** → 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
6. **사업계획의 적합성** → 사업제안서<프리젠테이션으로 하게 할 수 있다>
7. **협력업체와의 적합성** → 청소, 소독, 경비, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역 종사자 근태관리 등을 본다.
8. **입찰가격** → 입찰서(산출내역)의 최저가 금액과 최고 평가점수를 받은 업체를 1순위로 선정한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

관리사무소 직원 등의 상여금과 급여

Q : 위·수탁계약서에 관리직원의 상여금 또는 급여 등을 입주자대표회의 의결로 결정할 수 있다고 정할 수 있는지?

A : 관리사무소 직원 등의 급여, 상여금 지급은 위·수탁관리계약서에서 정하는 바에 따라야 할 것으로 판단되며, 근로계약상 반드시 지급하지 않아도 되는 급여, 휴가비, 명절격려금, 상여금을 추가적으로 지급하고자 하는 경우라면 비용부담이 수반됨으로,

비용은 부담주체인 입주자들의 동의를 받거나, 관리규약으로 정한 경우 사업계획 및 예산에 반영하여 입주자대표회의 승인절차를 거쳐 사용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

또한, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조제2항에 따르면 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결하도록 규정하고 있음을 알려드립니다. <국토교통부주택건설공급과-2020-01-22 18:18:29>

“주의”관계법령상 상여금은 지급 의무규정이 없습니다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

Q : 아파트사무실 직원 급여 책정 방법과 상여수당, 식비지급 여부?

A : 근로조건은 근로자와 사용자가 동등한 지위에서 자유의사에 따라 결정되어야 하며(근로기준법 제4조), 이렇게 결정된 근로조건에 따라서 사용자와 근로자는 근로기준법 제17조에 의하여 근로계약을 체결하여야 하며,

근로계약을 체결할 때 명시해야 할 사항중의 하나가 임금으로 임금구성항목, 계산방법, 지급방법을 명시해야 한다고 규정하고 있습니다.

따라서 식대비, 상여금 지급은 노동관계법령상에 정해진 것이 없으므로 근로조건에 대해 사용자와 근로자간에 협의 후 정하여 근로계약을 체결해야 할 것입니다. <고용노동부 고객상담센터-2015-11-12>

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

Q : 입주자대표회의 결정으로 상여금(추석, 설, 하계휴가)을 지급하다가 취소 결정할 수 있는지?

A : 근로기준법상“임금”이라 함은 사용자가 근로계약 및 취업규칙 등에 따라 지급조건, 금액, 지급 시기 등을 사전에 정하여 계속적·정기적으로 근로자에게 근로의 대가로서 지급하는 모든 금품을 의미합니다.

따라서 상여금 등이 근로계약, 취업규칙 등에 규정되어 있지 않더라도 그 지급이 매년 반복되어 관례화되었다면 임금에 해당할 수 있을 것으로 사료되며,

위 상여금 지급이 관례화되었다면 이를 지급하지 않은 경우에는 사전에 확정된 근로조건을 불이익하게 변경하는 것이므로 개별 근로자 등의 동의 절차가 필요할 것으로 사료됩니다.

<고용노동부 광주지방고용노동청 전주지청 근로개선지도1과-2021-09-15>

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

최저임금산입 범위

Q : 기본급여, 직책수당, 조정수당, 소방안전관리수당, 자가운전보조금수당, 식비는 최저임금 산입범위에 포함되는지?

A : 최저임금법 제6조제1항에 따라 사용자는 최저임금의 적용을 받는 근로자에게 최저 임금액 이상의 임금을 지급하여야 합니다.

최저임금에는 **법정주휴일 수당이 포함되어 있으며**, 산정단위가 **1개월을 초과하는 상여금, 근속수당, 정근수당 등은 2021 년도 월 최저시급 1,822,480원 월 환산액의 15% 초과분만 산입하며(미산입 비율 매년 조정)**, 복리후생비는 월 환산액의 3% 초과분만 산입하도록 규정하고 있습니다<근로기준법 제6조 제4항본문 등>

따라서 **기본급여, 직책수당, 조정수당, 소방안전관리자수당, 자격수당이 근로의 대가로 매월 1회 이상 지급되는 임금이라면 최저임금에 산입될 것으로 보이며, 자가운전보조금수당, 식비가 복리후생을 위한 성질의 임금에 해당한다면, 2021 년도 월 최저시급 1,822,480원 월 환산액의 3% 초과분만 최저 임금에 산입될 것으로 보입니다.** <고용노동부고객상담센터-2021-05-25 12:12:33>

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

예시

년도 별 최저임금적용(월급)

년도	최저시급	최저임금
2022	9,160원	1,914,440원
2021	8,720원	1,822,480원
2020	8,590원	1,795,310원
2019	8,350원	1,745,150원
2018	7,530원	1,573,770원
2017	6,470원	1,352,230원
2016	6,030원	1,260,270원
2015	5,580원	1,166,220원
2014	5,210원	1,088,890원

관리사무소 직원 등(근로자 급여 체계)

기존에 주택관리업자를 해당 공동주택 관리면적 제곱 미터 단가로 선정하여 위탁수수료만 지급하고, 관리직원들의 급여를 입주자대표회의에서 결정하여 지급하고 있는 경우?

1. 최저임금(2022년 기준)

가. 월 1회 이상 지급되는 임금으로서 기본급여+직책수당+조정수당+소방안전관리자수당+자격수당(합계금액)

나. 상여금+근속수당+정근수당 등은 최저임금 월 환산액의 10% 초과분

다. 자가운전보조금수당, 식비는 최저임금 월 환산액의 2% 초과분

예시)

가 목. 합계금액 : 1,900,000원

나 목. 합계금액 : 500,000 - 191,440 = 308,560원

다 목. 합계금액 : 300,000 - 38,288 = 261,712원

월 합계 금액 : 2,470,272원

2022년 최저임금 1,914,440원 보다 555.832원 추가 지급됨.

	변경 전 '21년 기준	변경 후 '22년 기준
나.	15%	10%
다.	3%	2%
예시) 금액 포함		

고용노동부답변-인용

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

Q : 상여금은 4대보험료 산정 시 포함되는지?

A : 정기적(고정성)으로 상여금을 설, 추석, 하계휴가 지급 시 최저임금에는 산입되지 아니하나, 통상임금에 해당하여 퇴직금정산 시 산입됩니다. 다만, 명절등 일시적으로 지급되는 상여금을 재직자에게만 지급되는 경우라면 고정성이 부인되어 통상임금으로 인정되지 아니하나 평균임금에 해당합니다.

따라서 통상임금과 평균임금은 4대보험료 산정에 포함되고 입주자등과 근로자가 부담해야 하며, 고용보험료 산재보험료는 전액 입주자등이 부담해야 합니다.

* 비과세소득(월 10만원 이하 식사대), 실적에 따라 지급여부 및 지급금액이 결정되는 실적급등은 포함되지 않습니다.

<고용노동부 2021-08-30, 국민연금공단 2021-08-31, 국민건강보험공단 2021-09-03, 근로복지공단 2021-09-08>

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

Q : 회사 여름휴가는 연차로 빠진다는데 그게 맞는지?

A : 근로기준법 제61조에 따른 연차휴가 사용촉진제도는 근로자의 휴식권을 보장하기 위한 제도로서, 사용자가 법에 규정된 절차와 방법으로 근로자가 최대한 연차휴가를 사용하도록 하고 이러한 사용촉진에도 불구하고 근로자가 연차휴가를 사용하지 않은 경우 미사용 연차휴가에 대한 금전 보상의무를 면제하는 제도입니다.

- 여름휴가에 대해서는 별도의 법규정이 없으나, 사업장의 취업규칙 등에 준용할 수 있을 것이며, 사업장에서 연차와 별도로 여름휴가를 규정하지 않았다면 여름휴가는 연차로 사용이 가능함을 알려드립니다. <출처 : 고용노동부민원마당>

입주자대표회의에서 하계휴가를
연차로 대처하도록 한 경우 휴가를 부여하지 않는다고
취업규칙에 정한 경우도 있음(규정이 없는 경우 입주자대표회의에서 정할 수 있을 것으로 사료됨)

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

주택관리업자 계약서 작성 시 주의사항

예시 : 손해배상 범위

주택관리사업자는 공동주택관리 법령에서 정한 사항 외에 갑의 공동주택의 공용부분과 전유부분 등에 대하여 민, 형사상책임과 손해배상 책임을 진다.
그 사유는 다음 각 호와 같다.

- 1 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 과실 등으로 인하여 건물 또는 시설물에 손해를 입혔을 때
- 2 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 과실 등으로 인하여 입주자등에게 손해를 입혔을 때
- 3 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 과실 등으로 인하여 안전사고, 금전사고(관리비 등 포함)를 입혔을 때

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

경비 : 주택관리업자 직영 또는 용역 계약서 작성 시 주의사항

예시 : 손해배상 범위

경비업법 제2조 및 공동주택관리법 제65조의2(업무)적용 시

1. 경비업법 제 26조(손해배상)경비업자는 경비원이 업무수행 중 고의 또는 과실로 경비대상에 손해가 발생하는 것을 방지하지 못 한 때에는 그 손해를 배상하여야 한다.
2. 경비업자는 경비원이 업무수행 중 고의 또는 과실로 제3자에게 손해를 입힌 경우에는 이를 배상하여야 한다.
3. 경비업자는 경비원들이 고의 또는 과실로 갑의 시설물 등에 손해를 입혔을 경우에는 민·형사상 책임과 손해배상 책임을 진다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

경비 용역사업자선정 방법(도급 형식)

*** 전자입찰제 : 최저가격으로 낙찰자를 선정하는 방식**

구분	인원	근무시간	금액	산출내역서
노무비	경비 (00명) (단지실정에 따라 정함)	근무형태 및 근로시간 (단지실정에 따라 정함)		해당 단지 파견직원의 인건비 내역 (제수당 등), 4대보험·연차수당·퇴직금, 기업이윤 등 필요한 비용
월간합계				월간 회사이윤+직원의 인건비 등
입찰금액				월간 용역비 합계×계약기간

예시 : 500세대기준 경비원 2인 주간근무 → 오전 9시~12시 까지 오후 2시~ 6시 까지
경비원 1인 야간근무 → 오후 6시~10시 까지 다음날 오전 6시~ 9시까지
경비원 4인 주야간 2인 1조(단지실정에 따라 정함)

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

청소 용역사업자선정 방법(도급 형식)

*** 전자입찰제 : 최저가격으로 낙찰자를 선정하는 방식**

구분	인원	근무시간	금액	산출내역서
노무비	청소인 (00명) (단지실정에 따라 정함)	오전9시부터12시까지 오후2시부터4시까지 (단지실정에 따라 정함)		해당 단지 파견직원의 인건비 내역 (제수당 등), 4대보험·연차수당·퇴직금, 기업이윤 등 필요한 비용
재료비				월간 재료비상세내역
월간합계				월간 회사이윤+직원의 인건비
입찰금액				월간 용역비 합계×계약기간

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

소독 용역사업자선정 방법(도급 형식)

*** 전자입찰제** : 최저가격으로 낙찰자를 선정하는 방식

구분	인원	근무시간	금액	산출내역서
노무비	소독인(00명)	1회 소독 시 3~7일 (단지실정 반영)		인건비는 용인들이 1개월씩 상주하는 업무가 아니므로 산출방법 및 기준은 입주자대표회의 의결을 거쳐 입찰공고 시 제시
재료비				월간 재료비 상세내역
월간합계				월간 회사이윤+직원의 인건비
입찰금액				월간 용역비 합계×계약기간

“주의” 실내소독은 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 시행규칙 [별표7]소독횟수기준(제36조제4항)에 따라 **300세대 이상 4월~9월까지2회, 10월~3월까지1회(총3회)** 실시하면 됨(소독방역업체)

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

근로자 연차휴가 일수

고용노동부는 **대법원** 2021.10.14 선고 2021다227100 판결을 반영하여 1년 계약직, 정규직 근로자의 **1년 연차휴가 일수는 11일**, 2021.12.16부터 시행한다.

즉 근로자의 계속 근로 1년 미만일 때 1개월 개근 시 1일씩 주어지는 연차도 그 1개월의 근로를 마친 다음날 근로관계 존속 후 퇴직해야 퇴직 전월의 개근에 대한 연차사용 청구가 가능하다는데,

이번 해석 변경과 함께 앞으로는 연차휴가가 금전보상의 수단으로 활용되지 않고, 본래의 취지대로 근로자의 휴식권이 보장될 수 있도록 연차사용 추진제도를 적극 안내·홍보하고, 근로관계 종료 등으로 인하여 수당청구권으로 귀결되는 경우에는 불가피한 측면이 있으나,

근로관계가 계속되는 경우에는 가능한 휴식에 기회를 가질 수 있도록 적극적으로 홍보·안내할 계획이라고 밝혔다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

적격심사 → 용역 등 사업자선정 방법(도급 형식)

*** 적격심사제(세부평가표 안) : 평가기준에 따라 최고점을 받은 최저가 낙찰자 선정**

구분	평가항목(백점)	세부배점	항목별 평가기준	입찰별 평가확인					비고
				A입찰	B입찰	C입찰	D입찰	E입찰	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 백점표						
		14.5	비고 백점표						
		14	비고 백점표						
		11	비고 백점표						
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						
		10	1건						
5		2-3건							
	1	4건 이상							
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
		10	10건 이상						
	업무실적 (10점)	8	8-9건						
		6	6-7건						
		4	4-5건						
		2	3건 이하						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
	장비 보유 (10점)	6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
2		5순위(20%)							
5		우수(30%)							
3		보통(40%)							
1		부족(30%)							
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수(30%)						
		3	보통(40%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	우수(30%)						
		3	보통(40%)						
	1	부족(30%)							
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
		24	2순위(20%)						
		18	3순위(40%)						
		12	4순위(20%)						
		6	5순위(20%)						
		합계	100점	100점					

< 비 고 > 관리규약준칙 <별지 제11호 서식 >
주택관리업자 및 사업자선정지침[별표6]

1. 기업신용평가등급 → 기업신용평가등급확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2. 행정처분건수 → 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전 일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
3. 기술자보유 → 기술인력 보유증명서
4. 업무실적 → 업무실적증명서
5. 장비 보유 → 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
6. 사업계획의 적합성 → 사업제안서<프리젠테이션으로 하게 할 수 있다>
7. 협력업체와의 상생발전지수 → 관리주체의 감독 권한 행사 시 이행계획, 단지 내 기타용역 등을 제공하는 업체와 협력 계획을 본다
8. 입찰가격 → 입찰서(산출내역)의 최저가 금액과 최고 평가점수를 받은 업체를 1순위로 선정한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

용역계약서 작성 시 주의사항

관리규약준칙 제62조의4[용역금액의 사후정산]

용역비 지급방법

용역 등의 입찰공고 시 퇴직적립금▲4대보험료▲연차수당▲산재보험료 등은 사후정산에 관한 사항을 명기하여 입찰에 참가하려는 자가 미리 알 수 있도록 하고, 경비·청소 등 각종 용역업체와의 계약은 용역비 산출내역서를 첨부하여 체결해야 하며, 용역 내용이 산출내역서와 다르게 제공 되었을 경우에는 용역비를 정산한 후 지급하여야 한다.
이 경우 용역업체가 지급 사유를 입증한 경우에만 지급한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

용역계약서 작성 시 주의사항

용역비 감액 방법

- ◆ 감액사유 발생시 → 용역 대금에서 공제할 수 있도록 계약서에는 단축근무한 자, 국민건강보험 미 가입자, 1년 미만 근로자 퇴직금, 만65세 이상 고용보험, 60세 이상 국민연금은 공제 또는 정산한다는 내용이 명기되어 있어야 한다(결근일자 포함)
- ◆ 산재보험 → 개인별 가입여부 증명서류를 발급하지 않아 근무자 별 가입여부를 확인할 수 없으므로 용역업체 소속 전체 근무자에 대한 가입서류로 확인해야 한다.

“주의”단지 당 외부청소 1인은 1일 7시간 근무 조건계약 후 2~3개 단지를 관리하고 4대보험료▲인건비▲각종수당 포함하여 2 ~ 3개 단지에서 동시에 각각 지급하는지 확인 필요

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

적격심사 → 공사사업자선정 공고(도급 형식)

*** 적격심사제(세부평가표 안): 평가기준에 따라 최고점을 받은 최저가 낙찰자 선정**

구분	평가항목(비점)	세부비점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고	
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체		
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표							
		14.5	비고 배점표							
		14	비고 배점표							
		11	비고 배점표							
		15	없음							
	10	1건								
기업 수행 능력 (30점)	행정처분 건수 (15점)	5	2-3건							
		1	4건 이상							
		10	제시사항 모두 확보							
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
		4	4순위(20%)							
	업무실적 (10점)	2	5	5순위(20%)						
			10	10건 이상						
			8	8-9건						
			6	6-7건						
			4	4-5건						
			2	3건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	10	제시사항 모두 확보						
			8	2순위(20%)						
			6	3순위(40%)						
4			4순위(20%)							
2			5순위(20%)							
5			우수(30%)							
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	3	보통(40%)							
		1	부족(30%)							
		5	우수(30%)							
	지원서비스 능력 (5점)	3	보통(40%)							
		1	부족(30%)							
		30	1순위(최저가, 회고)							
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	24	2순위(20%)							
		18	3순위(40%)							
		12	4순위(20%)							
		6	5순위(20%)							
		합계	100점	100점	-					

< 비 고 > 관리규약준칙 <별지 제11호 서식>
주택관리업자 및 사업자선정지침[별표5]

1. 기업신용평가등급 → 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2. 행정처분건수 → 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
3. 기술자 보유 → 기술인력 보유증명서
4. 장비 보유 → 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
5. 업무실적 → 업무실적 증명서
6. 사업계획의 적합성 → 사업제안서<프리젠테이션으로 하게 할 수 있다>
7. 지원서비스 능력 → 6에 따른 사업제안서
8. 입찰가격 → 입찰서(산출내역)의 최저가 금액과 최고 평가점수를 받은 업체를 1순위로 선정한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

전주지법원 2018구합3308호 판결 : 시정명령 행정처분확인서 미제출한 공사업체 '위법'

건설산업기본법의 적용을 받는 B사의 경우 표준평가표 및 세부배점표의 '행정처분 건수'에 '시정명령'이 당연히 포함된다.

관청에 따르면, 전주시에 소재한 A아파트 입대이는 아파트 외벽 재 도장 및 옥상 방수공사 사업자 선정 시 B사가 입찰서류에 '행정처분확인서'는 등록말소, 영업정지, 과징금, 과태료만을 표기해 행정처분 '해당 없음'으로 제출, 입대이가 '시정명령' 행정처분확인서 제출을 보완 요구한 결과 시정명령' 처분이 2건 있으므로,

5점으로 평가하거나, 입찰공고문에 제시된 서류 미 제출한 것은 무효 사유이므로 B사의 입찰서류를 무효처리 했어야 함에도 불구하고 15점으로 평가하여 도급계약을 체결했기 때문에 관청의 공사중지명령 처분 등은 정당하다.<판결 중, 발췌>

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

공사계약서 작성 시 주의사항

예시 : 손해배상 범위

사업자는 공사와 관련하여 입주자등에게 손해를 입힌 경우에는 다음 각 호에 대하여 민, 형사상 책임과 손해배상 책임을 진다.

1. 갑이 을에게 하자보수기간 내에 하자보수 공사를 요청한지 1개월이 지난 경우
2. 을 또는 을의 고용인이 일부 공사를 누락한 경우
3. 을 또는 을의 고용인이 고의 또는 과실 등으로 공용 또는 전유부분 시설물과 입주자등에게 손해를 입혔을 경우

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

Q : 관리주체가 계약자인 경우 관리사무소장 등이 적격심사제 평가위원으로 선정 가능한지?

A : 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 주택관리업자 및 사업자선정지침 제13조에 따라 관리주체가 계약자인 경우 평가위원은 관리주체(관리사무소장)가 선정한 평가위원(당해 공동주택 입주자 등으로 한정함)이므로, 관리사무소 직원은 평가위원으로 선정되지 못할 것으로 판단됩니다.

또한, 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의구성원과 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다. 이 경우 평가위원 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다. <국토교통부주택건설공급과-2016-9.30, 2020-03-11>

입주자대표회의 또는 관리주체의 적격심사제 운영 시 회의록 및 적격심사평가표는 입주자등이 열람을 청구 하거나 본인비용으로 복사를 요구한 때에는 이에 응해야 한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

계약보증금

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제31조

- ◆ 주택관리업자 등 용역은 계약금액의 10%
- ◆ 공사는 계약금액의 20%
- ◆ 단, 300백만원 이하인 경우 납부면제 가능

하자보수보증금

공사상의 하자보수 보증금 예치율은 국가를 당사자로 하는
계약에 관한 법률 시행령 제62조제1항부터 제4항까지를 준용(20~10%)하여야 한다.

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

계약서 공개

공동주택관리법 제28조

입주자대표회의 또는 관리주체는
계약 체결일로부터 1개월 이내에 계약서를 해당
공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에
공개하여야 한다.이 경우 계약서를 거짓으로 공개하여서는 아니된다.

• 사무처리 업무

관리사무소장이 하여야 한다.<시행규칙 제30조>

위반 시

법 제102조제3항제9호에 따라 1차200만 원, 2차300만원, 3차 500만 원 과태료 부과

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

Q : 주택관리업자 선정시 경비를 직영으로 운영하도록 위임하지 않았으나, 주택관리업자가 경비를 직영으로 운영할 수 있는지?

A : 주택관리업자에게 위탁관리 시 경비, 청소 등은 직영 또는 위탁의 방법으로 운영할 수 있으나, 주택관리업자 선정 시 경비, 청소 등에 대한 직영 운영 또는 위탁운영에 대한 사항은 입찰가격을 산출하는 주요 근거가 되는 것이므로 입찰공고문에 명기 되어야 합니다.

해당 내용이 입찰공고문에 명시 되지 않았다거나 명시된 내용과 다르게 계약이 체결되었다면, 이는 주택관리업자 및 사업자선정지침 위반으로 5백만 원 이하의 과태료가 부과됩니다.

<국토교통부주택건설공급과 2016-05-25 >

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

대법원 2015다227376 판결 : 관리회사 직원에게 미지급된 퇴직금 반환

입주자대표회의와 관리회사의 법률관계는 민법상(제687조)위임 관계이고 특성상 수임인이 위임사무를 처리하기 위하여 필요한 비용은 선납을 받을 수 있는 반면, 실제 지급하지 않고 남은 금액을 위임인에게 반납하여야 한다.

입주자대표회의로서는 직원들의 퇴직금을 퇴직금충당금 형태로 관리업체에 매달 지급하고 있는바, 관리업체로서는 그와 같이 충당된 금액을 직원퇴직 시 퇴직금으로 지급해야 한다.

이때 1년을 채우지 못해 실제 지급되지 않은 퇴직급여 충당금은 입주자대표회의에 반환해야 한다.

<판결 중 발췌>

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

수원지방법원 2015가단103377 판결 : 청소 용인에게 미지급된 퇴직금 반환

입주자대표회의가 청소용인에게 미지급된 퇴직총당금 등의 반환을 구한 사례에서도 법원은 대법원 2015다227376 판결을 인용하여 **입주자대표회의와 청소용역업체의 법률관계는 민법상 위임관계에 해당한다고 보고,**

청소용역업체는 입주자대표회의에 미지급한 퇴직총당금 등을 반환하라는 판결도 있었다.
(이 사건은 업체가 항소하지 않았다) <판결 중 발췌>

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

부산고등법원 2016나25419 판결 : 경비용역 도급계약해지 손해배상 청구 무효

원고 김해시 모 아파트 입주자대표회의가 실시한 경비용역업체 선정을 위한 입찰공고에 참가해 경비용역 업체로 선정됐다.

그런데 위 입찰에 참가했던 다른 업체가 위 입찰결과에 불복해 김해시에 민원을 제기했고, 업체는 김해시로 부터 위 입찰은 주택관리업자 및 사업자선정지침을 위반했다'는 답변을 받은 후 입대의를 상대로 낙찰자 지위확인 소송 제기해 승소 했다.

이에 입대의는 원고회사에 내용증명으로 계약해지 통보했고 이에 부당한 계약해지로 인해 원고 회사가 이 사건계약으로서 얻을 수 있었던 신뢰이익을 배상하라는 소송제기 하였으나, 이 사건의 1심과 2심은 모두 원고 회사와 입주자대표회의가 체결한 이 사건 계약의 해지는 유효하다고 판단해 원고 회사의 청구를 모두 기각했으며, 원고 회사가 상고하지 않아 고등법원 판결로 확정됐다. <판결 중, 발췌>

3 공사 및 용역사업자선정

3-5. 주택관리업자 및 사업자선정

사례

Q : CCTV설비 교체공사를 위하여 사업자 선정공고 시 공사범위를 카메라, 녹화장치, 모니터 등의 교체 및 일부 증설, 자세한내용은 **현장설명회시 배부하는 자료를 참조**하라고 입찰공고 해도 되는지? 아니면 카메라, 녹화장치, 모니터 등의 교체 및 증설 숫자 등 기준을 구체적으로 정해야 하는지?

A : 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제24조제1항제8호에 따르면 “입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)”은 **각종 사업자 선정을 위한 입찰공고시 명기**되어야 할 사항으로 제시하고 있으므로, 해당 공동주택에서 각종 공사의 입찰공고 시 **공사범위 등에 대하여 구체적으로 제시**하여, 입찰가격 산출 및 기준 등을 정하여야 할 것입니다.

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제14조 제1항 제2호, 제3호는 **현장설명회에서는 입찰공고 내용의 구체적인 설명과 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항을 설명하도록 규정**하고 있습니다.

-주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반의 경우, 공동주택관리법 제102조 제3항 제2호에 따라 과태료를 부과할 수 있습니다.<국토교통부주택건설공급과-2021-07-13, 2021-07-23>

④ 장기수선계획과 하자관리

4회차

- 4-1. 장기수선계획
- 4-2. 장기수선계획의 검토 및 조정
- 4-3. 장기수선총당금의 적립
- 4-4. 장기수선총당금사용
- 4-5. 행위허가 및 시설의 안전관리계획 수립
- 4-6. 하자관리

4 장기수선계획과 하자관리

4-1. 장기수선계획

수립대상

공동주택관리법 제29조제①항

공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위해서 필요한 주요시설의 교체 및 보수 등에 관하여 장기수선계획 수립 대상은 다음 각목과 같다.

가

300세대 이상의 공동주택



나

승강기가 설치된 공동주택



다

중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택



라

건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물



4 장기수선계획과 하자관리

4-1. 장기수선계획

수립주체 및 기준

공동주택관리법 제29조제①항



수립주체

공동주택을 건설·공급 하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자가 시행규칙
별표[1]에 따라 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자 에게 제출하여야 한다

사용검사권자는 적정성 확인 후

해당 공동주택의 관리주체에 인계하여야 한다

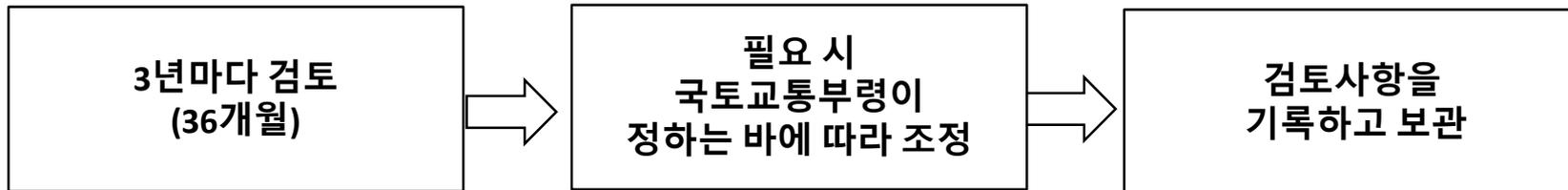
4 장기수선계획과 하자관리

4-2. 장기수선계획의 검토 및 조정

장기수선계획의 검토(조정)

공동주택관리법 제29조제②항, 시행규칙 제7조제②항

입주자대표회의와 관리주체



위반 시

장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자 법 제102조제3항제10호에 따라 1차 200만원, 2차 300만원, 3차 500만원 과태료 부과

4 장기수선계획과 하자관리

4-2. 장기수선계획의 검토 및 조정

장기수선충당금 사용방법

공동주택관리법 제29조제③항

장기수선계획 조정안 작성 주체"관리주체"

입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 3년이 지나기 전에 장기수선 계획을 조정할 경우 전체 입주자 과반수의 서면 동의를 받아야 한다.

다만, **입주자대표회의구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는** 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항은 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결 해야 한다.

입주자대표회의와 관리주체는 수립 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수 하여야 한다.

위반 시

입주자대표회의 및 관리주체가 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 법 제102조제2항제9호에 따라 1,000만 원 과태료 부과

4 장기수선계획과 하자관리

4-2. 장기수선계획의 검토 및 조정

사례

Q : 장기수선계획에 없는 긴급공사 장기수선충당금 사용 가능여부와 장기수선계획서 중 소액, 긴급공사 사후 절차?

A : 공동주택관리법 제30조제2항에 따라 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라야 하는 것으로, **장기수선계획에 없는 공사를 장기수선충당금으로 사용하는 것은 허용되지 않으며**, 장기수선 계획에 따른 수선주기가 도래하지 않은 경우에는 장기수선계획을 조정한 후 장기수선충당금을 사용하는 것이 원칙,

다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 의해 장기수선충당금을 사용해야 하는 경우에는 장기수선계획에 예외 적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(**예 : 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급지출이 필요한 경우 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등**)를 장기수선계획 총론에 마련해 그에 따라 장충금을 선 집행하고 추후 장기수선 계획을 변경하는 것은 가능하다.

또한, 긴급공사 또는 소액공사의 범위 등을 장기수선계획 총론에 반영해 장기수선충당금을 먼저 사용한 이후에는 최초 도래하는 조정 시 장기수선계획에 반영하도록 하고 있음을 알린다.

4 장기수선계획과 하자관리

4-2. 장기수선계획의 검토 및 조정

사례

Q : 장기수선계획 조정 않고 긴급공사 주택관리업자 과태료부과 “정당”

A : 수원지법 민사 30부(부장판사)는 지난 2017년 11월 경 1심 법원으로 부터 구 주택법 위반으로 200만원 과태료부과 결정을 받고 항소를 제기한 서울동대문구 모 아파트 주택관리업자A사에 대한 과태료 부과가 정당하다고 주문했다.

재판부는 법령에서 장충금의 사용절차와 사후관리 등에 관해 자세히 규정하고 있는 것은 사용전 후에 입주자변경이 있을 경우 누가 장충금을 부담할 것인지에 대한 분쟁을 방지하기 위한 것으로서 관리주체는 장기수선계획에 따라 수선공사를 적기에 시행하는 등 전문가로서 관련법령을 숙지하고, 입대의로 하여금 법령을 준수하도록 지도할 의무가 있는 점등을 비취볼 때 A사가 장기수선계획 조정 없이 장기수선계획서에서 정한시기, 공사금액에 따르지 않고 공사를 시행하거나 장기수선계획에 없는 공사를 장충금으로 사용했다면, 입대의의 결의나 입주민 다수의 동의가 있었다 라도 장기수선계획에 관한 의무를 위반한 것이라고 밝혔다.

특히 A사가 장기수선계획 조정 없이 긴급공사가 가능하다는 근거의 국토교통부민원회신은(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급지출이 필요한 경우 얼마 이내 소액범위 내에서 계획변경에 따른 지출 등)장기수선계획 중 총론에 마련해 그에 따라 우선 장충금을 선 집행하고 추후 장기수선계획변경이 가능하다고 선을 그었다.<한국아파트관리신문-2020.05.07 중, 발췌>

4 장기수선계획과 하자관리

4-3. 장기수선충당금의 적립

장기수선충당금의 적립대상 및 방법

공동주택관리법 시행령 제31조제⑤~⑥항

분양된 공동주택의 사용검사
승인 받은 달부터 1년이 경과한
날이 속한 달부터
관리주체가 관리규약으로 정한
요율에 따라 **소유자에게 징수·
적립**하고, 미분양세대는 사업
주체에 징수·적립

임대기간종료 후 분양으로 전환
하려는 임대 사업자는 관리주체에
관리업무를 인계하기 전까지 건축
승인 당시 표준건축비 1만분의1의
요율로 적립.

- 분양 후 관리주체에 **관리업무를
인계한 날이 속하는 달부터는** 소유자
가 부담(**미분양세대는 사업주체**)한다.

혼합주택의 경우 입주자는
관리규약으로 정한 요율에
따라 적립.

- 임대 사업자는 건축승인
당시 표준 건축비의 1만분의
1의 요율로 적립.

<공동주택관리법 시행령 제7조제1항>

위반 시

장기수선충당금을 적립하지 아니한 자 법 제102조제3항제11호에 따라 200만 원 과태료 부과

4 장기수선계획과 하자관리

4-3. 장기수선충당금의 적립

장기수선충당금의 적립 비율

다음과 같이 연차 별 비율에 따라 관리규약으로 정한다.
(2016년12월 국토교통부가이드라인배포)



2001년 1월부터 2010년 12월까지

20%(20%)

2011년 1월부터 2020년 12월까지

30%(50%)

2021년 1월부터 2030년 12월까지

30%(80%)

2031년 1월부터 2040년 12월까지

20%(100%)

4 장기수선계획과 하자관리

4-4. 장기수선충당금 사용

장기수선충당금의 사용

공동주택관리법 제30조제②항

관리주체가 장기수선 계획에 따라 충당금 사용계획서를 작성하고
입주자대표회의의 의결로 장기수선충당금을 사용하여야 한다.

다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각호의 용도로 사용할 수 있다.

용도 외 사용

1. 법 제45조 하자심사·분쟁조정위원회 조정등의 비용
2. 법 제48조 하자진단 및 감정에 드는 비용
3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용

4 장기수선계획과 하자관리

4-4. 장기수선충당금 사용

장기수선충당금의 사용

공동주택관리법 시행령 제31조제⑤항

관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다

- 1 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량)의 명칭과 공사내용
- 2 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
- 3 수선공사의 설계도면 등
- 4 공사기간 및 공사방법
- 5 수선공사의 범위 및 예정공사금액
- 6 공사발주 방법 및 절차 등

4 장기수선계획과 하자관리

4-4. 장기수선충당금 사용

사례

Q : 외벽 창틀 실리콘부분을 관리규약에 공용부분으로 정하여 장기수선충당금으로 공사할 수 있는지 ?

A : 공동주택관리법 시행령 제19조제1항 제19호에 따르면, 공동주택의 관리책임 및 비용부담은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로, 공용부분 및 전용부분에 관한 구체적인 범위 등에 대해서는 귀 공동주택 관리규약에 따라 판단해야 하며,

공동주택관리법 제29조제1항에 따라 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대해 수립하는 것으로서, 같은 법 같은 조 제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 하며, **장기수선충당금은 장기수선계획에 따른 공사를 하는 경우에 사용하도록 되어 있는 바,**

- 질의한 공사가 장기수선계획에 포함되어 있지 않다면 장기수선충당금을 사용할 수 없음을 알려드립니다. <국토교통부 주택건설공급과-2020-10-16 >

4 장기수선계획과 하자관리

4-4. 장기수선충당금 사용

사례

Q : 장기수선계획에 계획된 공사 연도가 2021년인데 당해 연도에 공사를 하지 않고, 2022년도에 공사를 할 경우 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는 연도는?

A : 장기수선계획에 따라 해당 공사가 이루어져야 함으로 **2021년도에 계획된 공사는 2021년에 완료되어야 하며, 2021년이 지나 2022년도에 조정하는 것은 장기수선계획을 이행하지 않은 것에 해당되는 것임을 알려 드립니다.** <국토교통부 주택건설공급과-2021-07-06>

장기수선계획공사 연도에 공사를 하지 못하고
다음 연도에 공사를 해야 할 경우에는 공사계획연도에
입주자 과반수의 서면 동의를 얻어 장기수선계획을 변경해야 한다.

위반 시

법 제102조 제2항제4호에 따라 1,000만 원 과태료 부과

4 장기수선계획과 하자관리

4-4. 장기수선충당금 사용

사례

Q : 장기수선계획서의 공동주택단지 홈페이지 공개의무 여부?

A : 공동주택관리법 시행령 제28조제2항에 따르면 관리주체는 같은 조 같은 항 제3호의 관리규약 및 장기수선계획·안전관리계획의 현황을 그 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하거나 입주자등에게 개별 통지하여야 하며, 다만, 입주자등의 세대별 사용명세 및 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다고 되어 있습니다.

따라서 장기수선계획서 등 장기수선계획 현황을 홈페이지에 공개, 입주자에게 개별 통지하는 것 중 하나를 이행하면 되는 것임을 알려드립니다. <국토교통부 주택건설공급과 - 2020-07-09>

또한, 법 제29조제3항에 따라 장기수선계획의 조정에 관한 사항은 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받도록 규정하고 있으므로, 장기수선계획과 관련된 사항은 미거주 상태인 입주자에게도 개별 통지하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. <국토교통부 주택건설공급과-2021-05-17>

4 장기수선계획과 하자관리

4-4. 장기수선충당금 사용

사례

대법원 : 2016마 5674 : 입주민 투표를 거쳤다는 이유로 장기수선계획을 위반한 공사에 대한 과태료부과처분이 부당하다고 보기는 어렵다 원심 '확정'

A아파트 입주자대표회의는 2015년 6월 11일경 회의에서 2015년에 급수펌프의 부분수선을 하고, 2021년에 급수펌프의 전체수선을 한다는 등의 내용으로 아파트 장기수선계획을 조정하기로 의결 하였으나,

부분수선을 하지 않고 그 해 7월 8일경 아파트 입주자들의 동의를 받아 11월 25일경 아파트에서 급수펌프의 전체수선에 해당 하는 부스터펌프설치공사를 실시 한 것은 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않았으며, 대표회의는 2018년5월4일 서북구청장으로부터 과태료를 부과 받은 것은 정당하다며 항고 기각결정을 내렸다.<판결 중 발췌>

4 장기수선계획과 하자관리

4-4. 장기수선충당금 사용

사례

수원지방법원 2017노2864판결 : 캐노피·새시 교체 공사에 장충금사용 '업무상 횡령'

수원지방법원 안양지원은 피고인의 **항소를 기각**하고 입주자대표회장 B씨에게 벌금형유지 피고인 B씨는 장기수선충당금을 **장기수선계획 조정절차를 거치지 않고 장기수선 사용계획서도 작성되지 않은 상태에서 장기수선충당금으로 집행할 수 없는 지하주차장, 각 동, 경비실 캐노피 공사대금 명목으로 2015년 12월 930만원, 2015년 1월 1억4380만원을 각각 장기수선충당금을 인출해 임의로 사용함**으로써 총 1억5310만원을 **횡령했다**고 설명했다.

피고인 B씨는 장기수선충당금을 사용함에 있어 **관리소장에게 문의하는 것 외에는 별다른 법적 검토를 거치지 않아 피고인 B씨가 법에 의해 용도가 엄격히 제한된 장기수선충당금을 정해진 용도 외에 사용한 점에** 관해 피고인 B씨에게 불법영득의사가 있었다고 볼 수 있고, 피고인 B씨가 **입주자 동의를 받았다**는 등의 사정은 **이에 영향을 주지 않는다**고 덧붙였다.

<판결 중, 발췌>

4 장기수선계획과 하자관리

4-4. 장기수선충당금 사용

사례

Q : 장기수선계획서 작성, 전문업체위탁 시 용역비를 관리비로 집행 가능한지?

A : 공동주택관리법 제29조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제7조제2항에 따라 장기수선계획서 조정주체는 관리주체와 입주자대표회의며, 장기수선계획 조정안의 작성자는 '관리주체'입니다.

다만, 장기수선계획을 조정하는 업무가 해당 공동주택의 장수명화를 견인하는 중요한 업무이므로 이러한 중요한 업무에 대하여 보다 전문적인 업체의 조정안을 통해 공동주택을 관리해나가고자 하는 경우에는 해당 내용을 장기수선공사에 부대되는 용역으로 보아 장기수선계획에 반영(소유자의 의견을 수렴하여 장기수선계획 조정절차를 거쳐야 함)한 후에 그 비용을 장기수선충당금으로 집행하는 것은 가능한 것으로 유권해석 하고 있습니다.

이와 관련하여 장기수선계획 조정 업무를 전문적인 업체에 맡길 경우에는 전체 입주자 과반수의 서면동의 를 받아 장기수선계획에 반영한 후 조정안에 따라 절차를 진행하여야 할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과-2020-05-13>

참고로 중앙공동주택관리지원센터에서는 단지특성이 반영된 장기수선계획서를 쉽게 작성할 수 있도록 '공동주택 유지관리 정보시스템'을 개발하여 무료로 운영 중이므로 관리주체가 회원등록 후에 사용할 수 있습니다.<중앙공동주택관리 정보지원센터 전자민원-2018.08.23>

4 장기수선계획과 하자관리

4-5. 행위허가 및 시설의 안전관리계획 수립

행위허가 및 신고 대상

공동주택관리법 제35조, 시행령 제35조[별표3], 규칙 제15조

허가 대상

- ◆ 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위
- ◆ 공동주택을 증축·개축·대수선 하는 행위(주택법에 따른 리모델링 제외)
- ◆ 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위
- ◆ 공동주택을 용도폐지
- ◆ 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거 (입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거 제외)

위반 시

행위허가 : 공동주택관리법 제99조 1의4에 따라 1년 이하의 징역 또는 1,000만 원 이하의 벌금

4 장기수선계획과 하자관리

4-5. 행위허가 및 시설의 안전관리계획 수립

행위허가 및 신고 대상

신고대상

- ◆관리면적 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우
- ◆주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비실, 경로당 또는 입주자대표회의소
- ◆대문, 담장 또는 공중화장실
- ◆경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기
- ◆보안등, 자전거보관소 또는 안내표지판
- ◆옹벽, 축대 또는 주택단지 안의 도로
- ◆폐기물물보관시설(재활용품 분류보관시설 포함)
- ◆주민운동시설(실외에 설치된 시설로 한정한다)

위반 시

행위신고 : 공동주택관리법 제102조제3항제15호에 따라 500백만 원 이하의 과태료

4 장기수선계획과 하자관리

4-5. 행위허가 및 시설의 안전관리계획 수립

안전관리계획의 수립

공동주택관리법 제33조, 시행령 제33조, 제 34조, 규칙 제11조

수립주체	의무관리대상 공동주택 관리주체는 공용부분 시설에 대하여 매년 반기마다 안전 점검을 해야 한다.
안전관리계획의 수립 시설	고압가스·액화석유가스 및 도시가스시설▲증양집중식 난방시설▲발전 및 변전시설▲위험물 저장시설▲소방시설▲승강기 및 인양기▲연탄가스 배출기(세대별로 설치된 것은 제외)
관리자 지정	안전관리자 및 안전관리책임자 지정
안전관리계획 수립대상	석축▲옹벽▲담장▲맨홀▲정화조▲하수도▲옥상▲계단 등의 난간▲ 우물비상저수시설▲펌프실▲전기실▲기계실▲ 주차장▲경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설
안전관리계획에 포함되어야 할 사항	시설 별 안전관리자 및 안전관리책임자에 의한 책임 점검사항▲안전관리에 관한 기준 및 진단사항▲위해 우려 시설에 대한 보수 등 필요한 조치사항▲수립된 계획의 조정에 관한 사항▲그 밖에 필요한 사항

위반 시

법 제102조제3항제13호에 따라 1차 100만 원, 2차와 3차 각 150만원 과태료 부과

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자의 정의

공동주택관리법 제36조, 제37조

하자

공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설의 안전상·기능상, 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말한다.

하자담보의 책임

주택법에 따른 사업주체, 건축법에 따른 건축 허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택

사업주체(시공자)는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임을 진다.

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자의 정의

담보책임 기간

담보책임의 기간은 하자의 중대성, 시설물의 사용가능 햇수 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설 공사 별로 10년의 범위에서 정한다

- 1 내력구조별 하자에 대한 담보책임기간 : **10년**
- 2 기초공사·지정공사 등 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조의2제1호에 따른 지반 공사의 경우 담보책임기간 : **10년**
- 3 시설 공사별 하자에 대한 담보책임기간 : **시행령 [별표4]에 따름**

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자의 정의

담보책임 기간의 기산일

전유부분
입주자에게 인도한날부터

공용부분 주택법에 따른 **사용검사일**
또는 건축법에 따른 공동주택의 **사용승인일**

사용검사일

√ 공동주택의 전유부분에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시 승인 일을 말한다

√ 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자담보책임 종료 절차

공동주택관리법 시행령 제39조

담보책임기간 만료 통보

사업주체가 담보책임기간 만료되기 30일 전까지 만료 예정일을 의무관리단지의 입주자대표회의, 공공임대주택의 임차인대표회의에 서면으로 통보 하여야 한다.

의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 관리단에게 서면으로 통보 하여야 한다.

통보내용

- ◆ 입주자대표회의 등이 하자보수를 청구한 경우에는 하자보수를 완료한다는 내용
- ◆ 담보책임기간 내에 하자보수를 신청하지 아니하면 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없어진다는 사실

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자담보책임 종료 절차

입주자대표회의의 조치 의무



전유부분에 대한 담보책임기간이 만료되는 날까지
하자보수를 청구하도록 입주자대표회의 또는
공공임대주택의 임차인대표회의, 비의무관리단지의
관리인은 **공동주택단지 안의 게시판에**
20일 이상 게시 해야 한다.

입주자대표회의, 공공임대주택 임차인대표회의, 관리인은
담보책임기간이 만료되는 날까지 **사업주체에 하자보수청구**를 하여야 한다.

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자담보책임 종료 절차

공용부분 등에서 발생한 하자



사업주체는
하자보수 청구를 받은 경우
지체 없이 보수하고
입주자대표회의 등, 임차인대표회의,
관리인 등에게 서면으로 통보하여야 한다.

하자가 아닌 경우, 이유서를 명확히 기재하여
서면으로 입주자대표회의 등에게 통보하여야 한다.

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자담보책임 종료 절차

하자보수에 대한
이의제기

입주자대표회의 등은 사업자로부터 하자가 아니라는 내용을 통보 받은 날부터 30일 이내에 이유를 명확히 기재하여 서면으로 이의 제기 가능 하고, 이의제기 내용이 타당한 경우 사업자는 지체 없이 보수 하여야 한다.

하자담보 책임
종료확인서(공동)

의무관리단지
또는
비의무단지

전유부분
입주자(개개인)
5분의 4 이상

공용부분
입주자대표회
의의 회장,
관리인

입주자대표회의의 구성원 중 **사용자인** 동별 대표자가 과반수인 경우
공용부분 하자담보 책임 종료확인서는 입주자 5분의 4 이상이 작성 하여야 한다

“주의” 담보책임기간이 만료되기 전에 담보책임 종료확인서를 작성해서는 안 된다.

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자담보책임 종료 절차

공용부분의 담보책임 종료확인서 작성 절차

입주자대표회의와 관리인은 입주자등에게 다음 사항을 서면으로 개별 통지하고 공동주택단지 안의 게시판에 20일 이상 게시하여야 한다.

- √ 담보책임기간이 만료된 사실
- √ 완료된 하자보수의 내용
- √ 담보책임 종료확인에 대한 반대 의견을 제출할 수 있다는 사실, 의견제출기간 및 의견서

전체 입주자 5분의1 이상이 서면에 의한 반대가 없는 경우에 한정하여 입주자대표회의 의결로 공용부분의 담보책임 종료확인서를 작성한다.

위반 시

하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자 법 제102조제1항에 따라 2,000만 원 이하의 과태료 하자보수보증금 사용 후 30일 이내에 시장군수 구청장에게 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자 법 제102조제3항제16호에 따라 500만원 과태료 부과, 판정 받은 하자를 보수하지 아니한 자 법 제102조제2항제5호에 따라 1,000만 원 과태료 부과

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

하자담보책임 종료 절차

공동주택관리법 시행령 제45조

하자보수
보증금의 반환

입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 사용한 경우에는 이를 포함하여 다음의 비율을 계산하여 순차적으로 반환하되 이미 사용한 하자보수보증금은 반환하지 않는다.

하자보수보증금의 반환 비율

구분	반환비율
사용검사일로부터 2년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의15
사용검사일로부터 3년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의40
사용검사일로부터 5년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의25
사용검사일로부터 10년이 경과된 때	하자보수보증금의 100분의20

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

사례

Q : 하자판결 승소금을 그 용도에 맞게 사용하기 불가능한 경우 그 비용을 장기수선충당금에 편입하여 장기수선계획에 따라 사용해도 되는지?

A : 해당비용이 공동주택관리법 제38조제1항에 따른 하자보수 보증금이라면 같은 법 제38조 제2항에 따라 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 동법 시행령 제43조에서 정하는 용도로만 사용하여야 할 것임을 알려드립니다.

그 외의 공동주택단지 소유자 등의 개별적인 소송 등을 통하여 시공 사로부터 받은 승소금의 용도에 대해서는 공동주택관리법에서 별도 규정하고 있는 사항이 아니므로, 해당 금원에 대한 판결 취지 및 내용, **소유권이 있는 자의 의사 등을 고려하여 결정되어야 할 것으로 보입니다.** <국토교통부 주택건설공급과-2017.01.06 >

4 장기수선계획과 하자관리

4-6. 하자관리

사례

Q : 2017.01.06.해석 중 **소유권이 있는 자의 의사 등에 대한 의미**는 예를 들어서 사업주체로부터 받은 승소금이 공용부분 하자내역 10개 항목에 대하여 각각 사용하도록 항목별로 사용금액이 구분되어 있는 경우 그 용도에 따라 사용하지 않고, 입주자 과반수 동의를 받아 하자 항목에서 제외된 외벽도색 공사비용 등으로 사용해도 된다는 뜻인지?

A : **질의하신 내용 중 '소유권이 있는 자의 의사 등'에 대한 의미**란?
예를 들어 법원 판결금액이 청구금액보다 적은 상황인 경우, 판결금액을 가지고 청구한 하자를 보수하여야 할 것입니다.

따라서 **판결금액에 맞춰 해당하자 보수범위 등을 결정하여야 하는데, 이런 경우 소유권이 있는 자의 의사도 중요하기 때문에 이를 고려하라는 의미**임을 알려드립니다.

<국토교통부주택 건설공급과-2020-06-05>

⑤ 관리비등, 부가가치세

5 회차

- 5-1. 공동주택의 관리비
- 5-2. 부가가치세
- 5-3. 예산 및 결산
- 5-4. 회계감사

5 관리비등, 부가가치세

5-1. 공동주택의 관리비

관리비 등

공동주택관리법 시행령 제23조

• 관리비의 납부 의무

의무관리대상 공동주택의 입주자등은 해당 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에 납부해야 한다.

• 관리비 등 징수방법

- √ 장기수선충당금은 관리비와 구분 징수
- √ 안전진단 실시비용

관리비 등을 통합하여 부과하는 경우에는 그 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자등에게 공개해야 한다.

5 관리비등, 부가가치세

5-1. 공동주택의 관리비

관리비의 구성

관리비의 비목별 세부명세[별표2](시행령 제23조 관련)

일반관리비	<p>가. 인건비 : 급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험료, 고용보험료, 국민연금, 국민건강보험료 및 식대 등 복리후생비</p> <p>나. 제사무비 : 일반사무용품비, 도서인쇄비, 교통통신비 등 관리사무에 직접 소요되는 비용</p> <p>다. 제세공과금 : 관리기구가 사용한 전기료, 통신료, 우편료 및 관리 기구에 부과 되는 세금 등</p> <p>라. 피복비</p> <p>마. 교육훈련비</p> <p>바. 차량유지비 : 연료비, 수리비, 보험료 등 차량유지에 직접 소요되는 비용</p> <p>사. 그 밖의 부대비용 : 관리용품구입비, 회계감사비 그 밖에 관리업무에 소요 되는 비용</p>
청소비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 청소원인건비, 피복비 및 청소용품비 등 청소에 직접 소요된 비용
경비비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 경비원인건비, 피복비 등 경비에 직접 소요된 비용
소독비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 소독용품비 등 소독에 직접 소요된 비용
승강기 유지비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 제부대비, 자재비 등. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다

5 관리비등, 부가가치세

5-1. 공동주택의 관리비

관리비의 구성

지능형 홈네트워크 설비유지비	용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 지능형 홈네트워크 설비 관련 인건비, 자재비 등 지능형 홈네트워크 설비의 유지 및 관리에 직접 소요되는 비용. 다만, 전기료는 공동으로 사용되는 시설의 전기료에 포함한다
난방비	난방 및 급탕에 소요된 원가(유류대, 난방비 및 급탕 용수비)에서 급탕비를 뺀 금액
급탕비	급탕용 유류대 및 급탕용수비
수선유지비	가. 법 제29조제1항에 따른 장기수선계획에서 제외되는 공동주택의 공용 부분의 수선·보수에 소요되는 비용으로 보수용역 시에는 용역금액, 직영 시에는 자재 및 인건비 나. 냉난방시설의 청소비, 소화기 총약비 등 공동으로 이용하는 시설의 보수 유지비 및 제반 검사비 다. 건축물의 안전점검비용 라. 재난 및 재해 등의 예방에 따른 비용
위탁관리수수료 또는 도급비용	주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우로서 입주자대표회의와 주택관리업자 간의 계약으로 정한 월간 비용

사용료

1. 전기료 및 수도료(공동으로 사용하는 시설 포함)
2. 가스사용료
3. 지역난방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
4. 정화조 오물수수료
5. 생활폐기물수수료
6. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
7. 입주자대표회의 및 선거관리위원회 운영비

5 관리비등, 부가가치세

5-1. 공동주택의 관리비

사례

“단일계약 - 저압부과 문제 있다/없다 엇갈린 대법원판결

구분		대전H아파트	대구B아파트
전기료산정방식		주택용 저압요금 적용	주택용 저압요금 적용
잉여금 처리		승강기전기료차감	전기차감 적립금 세대별 환급
관리규약 규정		없음	없음
대법원 판결	재판부	대법원 제2부	대법원 제3부
	선고일	2021년4월29일	2021년6월10일
	판결결과	원심파기환송”부당 이득 다시 판단”	입주민 패소판결”부당이득 아니다”
	현재 상황	최종 화해 결정	

5 관리비등, 부가가치세

5-1. 공동주택의 관리비

사례

대법원은 H아파트의 경우 주택용 저압요금 단가를 적용해 세대별 전기료 부담액을 과다 징수한 후 잉여금을 공용부분 전기사용료에 대한 납부 대행액 충당, 입주민들이 규약에 따른 정당한 부담액을 초과 부담함으로써 손해를 볼 여지가 크다고 판단했다.

반면 B아파트의 경우 주택용 저압요금으로 산정하면 고압요금으로 산정하는 것에 비해 공용부분 전기료 비중이 낮아져 전체 세대에 절감혜택이 골고루 돌아가는 상황에 주목, 입주민이 관리규약에 따라 부담해야 할 정당한 부담액과 실제 부담액의 차액 존부 등을 종합적으로 고려해 입주민들에게 유리한가 아닌가가 중요하다고 판단했다.

<출처 : 아파트관리신문- 2021.09.01 12:0 중, 발췌>

“주의” 결국 계약방식의 문제가 아니라 선택한 방식에 따라 정확하게 전기료를 계산해서 잉여금이 남지 않도록 부과·징수하는 것이 중요하고, 잉여금이 발생한 경우 입주자등의 의견수렴을 거쳐 합의점을 찾아 처리하는 것이 다툼을 예방하는 가장 간명한 방법이 될 것으로 사료됩니다.

5 관리비등, 부가가치세

5-1. 공동주택의 관리비

사례

Q : 전기, 수도료 부과차액 발생시 처리방법?

A : 전기료, 수도료는 공동주택관리법 제23조제3항에 따라 공동주택의 관리주체가 입주자 및 사용자가 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자 및 사용자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부하는 것이므로 개별 세대 및 공용부분 사용량 합계에 따라 해당 공급사업자가 부과한 사용료에 맞게 해당 세대에 부과 징수 해야 할 것입니다.

따라서 공동주택에서 납부해야 하는 전기료 및 수도료를 초과 하여 입주자 등에게 징수 할 수 없을 것이나, 초과 징수한 경우에는 정산 및 환급하는 것이 타당할 것이며, 이를 관리비에서 차감을 해서 돌려줄 것인지 아니면 개별적으로 돌려줄 것인지는 입주민의 의견을 수렴하여 귀 공동주택에서 자체적으로 정할 수 있는 사항으로 판단됩니다< 전자민원 : 국토교통부주택건설공급과-2015.04.07>

5 관리비등, 부가가치세

5-1. 공동주택의 관리비

사례

대법원 : 잡수입용도외사용, 대표회장 손해배상책임

서울 마포구 A아파트 주차관리비 등 잡수입을 전 대표회장 B씨와 관리소장 C씨는 2009년 9,745만
여원, 2010년 5,500만 여원, 2011년 5,489만 여원의 잡수입을 받아 보관하던 중 이를 예비비나
장기수선충당금으로 적립하지 않고,

대표회의 의결도 받지 않은 채 총 51회에 걸쳐 합계 687만 여원을 직원 회식비, 조의금 등의 명목으로
사용했다며,

잡수입 임의 사용에 대한 업무상 횡령죄가 인정돼 B씨는 2015년 10월 법원으로부터 벌금 150만 원과
대표회의에 60%(412만 여원)로 제한 손해를 배상을 해야 한다. <출처 : 아파트관리신문-2018.03.21 중, 발췌>

5 관리비등, 부가가치세

5-1. 공동주택의 관리비

사례

서울고등법원 판결 : 경리직원이 횡령한 관리비 손해배상

서울 동작구A 아파트경리가 7년 동안 138회에 걸쳐 관리비 총 16억3,000여 만원을 횡령한 것으로 드러났고, 2017년 4월경 징역 3년의 실형을 확정 받았다.

최근 입주자대표회의가 전 입주자대표회의와 관리사무소장을 상대로 청구한 손해배상 소송에서 법원은 입주자대표회의 회장 및 감사를 맡은 자들이 총 1억5,200여 만원(각 10%)을 입대의에 지급하도록 했다. 주택관리업자가 배상해야 할 손해액의 범위는 50%, 관리소장 5명의 배상범위를 각 10%로 제한했다.

그 이유는 입대의 감사, 회장은 관리비가 예치된 금융기관으로부터 예금잔고 상황을 확인하고 관리비 출납자료와 대조해 관리비가 적절하게 인출되고 있는지 여부를 확인하는 등의 방법으로 관리주체 및 회계담당 직원의 관리비지출업무가 적정하게 수행되고 있는지 감사해야 할 주의의무가 있었음에도 이를 이행하지 않아 횡령사고의 원인이 됐다며 입대의 과실도 인정,

이 판결에 대해 입대의와 주택관리업자는 각 항소를 제기했으나 2심 재판부가 항소를 기각했고, 대법원에 상고하지 않아 1심 판결이 그대로 확정되었다 <출처 : 한국아파트관리신문-2019.08.28 중, 발췌 >

5 관리비등, 부가가치세

5-2. 부가가치세

관리비 부가가치세 면제 및 과세

조세특례제한법 제106조①제4의2호, 제4의3호, 시행령 제106조

공동주택 입주자등이 주택관리업자에게 위탁관리 하는 경우 공동주택관리법시행령 제23조의 규정을 적용 받는 **1세대당 주거전용면적 135m² 이하**는 **별표2**의 일반관리비(파견직원의 인건비), 경비 및 청소 용역은 부가가치세 면제되나, **1세대 주거전용면적과 관계없이 위탁수수료는 부가가치세가 과세된다.**

공동주택의 입주자대표회의가 위탁관리업체에 위탁관리수수료만 지급하는 형태로 위탁관리 계약을 체결하고 해당 관리주체 소속의 파견 직원에 대한 인건비를 입주자대표회의가 지급하는 경우 해당 인건비는 일반관리용역의 공급가액에 포함되며,

1세대 주거전용면적 **135 m² 초과**시(수도권과 도시지역이 아닌 읍·면 지역의 주택 제외) 일반관리비 항목 중 해당 위탁관리업체소속 **인력에 대한 인건비는 부가가치세가 과세되는** 것입니다.

< 서면-2015-부가-1310, 2015.08.31 >

5 관리비등, 부가가치세

5-2. 부가가치세

관리비 부가가치세 면제 및 과세

입주자대표회의가 공동주택 중 1세대 주거전용면적 **135m²초과** 주택에 대한 **일반관리용역, 경비용역, 청소용역**을 각각 **사업자에게 위탁한 경우** 해당 용역은 부가가치세가 **과세**되는 것이며, 입주자대표회의가 직접 고용하여 **자치관리 하는 경우에는** 부가가치세가 면제된다.

<서면-2015-부가-0502 , 2015.04.28>

전용면적과 관계 없이 부가가치세 면제 항목

소독비	부가가치세법시행령 제35조제11호에 따라 공동주택은 감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 제52조제1항에 따라 소독업의 신고를 한 사업자가 해야 한다.
건물보험료·놀이터보험료	부가가치세법 제26조 제1항 제11호(금융·보험) 및 동법 시행령 제40조제1항제8호
수도료	부가가치세법 제26조 제1항 제2호

5 관리비등, 부가가치세

5-2. 부가가치세

관리비 집행관련 세금계산서 발급절차



주택관리업자에게 일괄 또는 일부 위탁관리 시

주택관리업자가 외부용역
제공업자로부터 공동주택의 관리에
필요한 용역을 제공받는 경우 외부용역
제공업자는 공동주택관리업자를
공급받는 자로 하여 세금계산서를
발급하고,

공동주택관리업자는 그 세금계산서에
기재된 공급가액의 범위 안에서 용역을
실지로 제공받는 입주자대표회의를
공급받는 자로 하여 세금계산서를
발급해야 합니다. <서면법규과-267, 2013.3.11>

5 관리비등, 부가가치세

5-2. 부가가치세

생활세금시리즈 공동주택 입주자대표회의 관련 주요사항 안내(출처 : 국세청)

아파트 입주자대표회의가 임대수익, 재활용폐자원 판매수입 등 계속적 반복적 수입이 발생하여 수익사업을 영위하는 경우, 사업자등록 및 부가가치세 등을 신고하여야 한다.

* 수익사업을 영위하게 되는 경우

- **법인** : 사업자 등록증으로 교체(사업자등록번호는 변동 없음)
- **개인(단체)** : 고유번호증을 반납하고 사업자등록증교부(사업자등록번호 변동)

부가가치
세법상

과세대상	면세대상
- 통신중계기지·알뜰장터임대·옥외광고물·ATM기 설치장소 임대수익 [2012.4.27. 부가가치세 및 소득세 과세대상]	- 공동주택 어린이집 임대료 수익 [부가가치세법 제26조제13호]
- 외부인 주차장 사용료·재활용품판매(헌 옷 수거포함), 게시판광고 수익[부가 46015-2727, 1993.11.20. 부가가치세 과세대상]	- 공동주택 일반관리·경비·청소용역 [조특법 제106조제1항제4호의2호, 제4의3호]
- 검침수익[서삼46015-10602, 2001.10.31. 부가가치세 과세대상]	

5 관리비등, 부가가치세

5-3. 예산 및 결산

관리비등의 사업계획 및 예산안 수립

공동주택관리법 시행령 제26조



의무관리대상 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 1개월 전에 입주자대표회의에 제출하여 승인을 받아야 하며, 승인사항 변경 시 변경승인을 받아야 한다.

또한, 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인으로부터 공동주택의 관리업무를 인계 받은 관리주체는 지체 없이 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의 승인을 받아야 한다. 다만, 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간이 3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의의 의결이 있는 경우 생략할 수 있다.

결산



관리주체는 회계연도 종료 후 2개월 이내 입주자대표회의에 제출하여 결산승인을 받아야 한다.

5 관리비등, 부가가치세

5-3. 예산 및 결산

사례

Q : 예산안에 따라 수선유지비 1천만 원을 관리비로 부과 하였으나, 실제 당해 연도에 9백만 원을 사용하여 1백만 원이 남은 경우 이를 총당금으로 적립하여 다음연도에 사용해도 되는지?

A : 공동주택 회계처리기준 제53조제2항에 따라 예산은 이월하여 사용할 수 없으므로, 공동주택관리법 시행령 제23조 수선유지비는 같은 기준 제46조제3항에 따른 관리비용으로 연말에 정산 처리해야 할 것입니다.

따라서 관리비를 집행하고 남은 잔액은 환급하거나 다음에 부과되는 관리비에 반영하여 차감하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.<국토교통부 주택건설공급과-2020-02-14>

5 관리비등, 부가가치세

5-3. 예산 및 결산

장부 작성 및 보관

공동주택관리법 제27조

의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래행위에 관하여, 공동주택 회계처리기준에 따라 회계장부를 작성한다.

회계장부는 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

입주자등이 열람 또는 자기비용으로 복사를 요구한 경우 관리규약으로 **정한 바에 따라** 이에 응해야 한다.

위반 시

법 제102조제2항제9호에 따라 1차200만 원, 2차300만 원, 3차500만 원 과태료 부과

5 관리비등, 부가가치세

5-3. 예산 및 결산

사례

Q : 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래행위에 관하여 입주자등이 열람 또는 자기비용으로 복사를 요구한 경우 관리규약에 입주자대표회의 의결로 공개여부를 결정한다고 정할 수 있는지?

A : 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 공동주택 입주자등이 정보의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응해야 합니다. 다만, 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보, 또는 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보는 정보공개 대상에서 제외 됩니다.(공동주택관리법 제27조제2항).

-또한 공동주택관리법 시행령 제19조제1항제8호에 따라 입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.

-따라서 **개인정보 등 정보공개 대상에서 제외되는 정보가 아니라면 자료 열람 여부에 대해서는 관리규약으로 정할 수 있는 사항이 아닌 것으로 판단됩니다.**<국토교통부주택건설공급과-2021.04.09.>

5 관리비등, 부가가치세

5-4. 회계감사

회계감사 대상

공동주택관리법 제26조 및 시행령 제27조

의무 : 300세대 이상 공동주택

- 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 회계감사를 받아야 한다. 다만, 입주자들의 3분의2 이상의 서면 동의를 받은 연도에는 받지 않을 수 있다.

선택 : 300세대 미만의 의무관리대상 공동주택

- 입주자들의 10분의 1 이상이 연서 하여 요구 또는 입주자대표회의에서 의결하여 요구하는 경우 관리주체는 회계감사를 받아야 한다.

5 관리비등, 부가가치세

5-4. 회계감사

회계감사인 선정

회계감사인은 입주자대표회의가 선정

- √ 시장·군수·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천 의뢰 가능
- √ 입주자등의 10분의 1 이상이 연서 하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 추천을 받은 자 중에서 감사인 선정
- √ 주택관리업자 및 사업자선정지침 적용 대상은 아니나 **경쟁입찰로 선정할 수 있다.**

위반 시

법 제102조제3항제6호의2에 따라 300만 원 과태료 부과

5 관리비등, 부가가치세

5-4. 회계감사

회계감사결과 공개

- √ 관리주체는 회계감사 결과를 받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고 하고 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개해야 한다.
- √ 입주자대표회의는 감사인 에게 감사보고서에 대한 설명 요청 가능하다.

감사인

회계감사 완료 일부터 1개월 이내에 공동주택관리정보시스템에 공개하고 시장, 군수, 구청장에게 제출하여야 한다.

위반 시

법 제102조제3항제6호에 따라 300만 원 과태료 부과

5 관리비등, 부가가치세

5-4. 회계감사

관리비용도외 사용 단지 : 감사의견 적정

사례

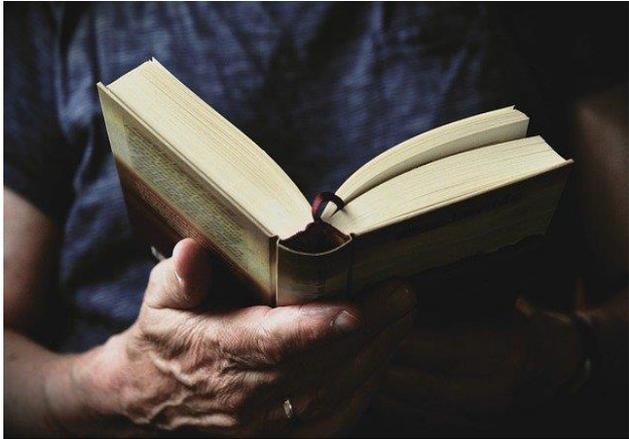
단지정보	관리비	입찰정보	유지관리이력 및 하자담보	회계감사결과	에너지사용정보	소통마당	홈 → 단지정보
단지검색	종합정보	기본정보	관리실 정보	주택인도일정보	녹색/에너지정보	입주자대표회의	우리아파트소개
명칭							
법정주소	20. 주요계약체결 내역 당기 말 현재 주요 계약사항은 다음과 같습니다.				(단위 : 원)		
분양형태	계약자명	계약처	계약기간	계약금액			
난방방식	1 아파트위탁관리	주) 관리	2017. 109	90,000 (부가세 포함)			
연면적	2 청소용역	유)	2017 31	11,500 (부가세포함)			
동 / 세대수	3 소독용역	유)	2017 .31	7,000 (부가세포함)			
시공사 / 시행사	4 건물화재보험	서 금고	2017. 0.30	19,400 (부가세포함)			
관리사무소 연락처	5 놀이터	서 금고	2017. 0.30	16,000 (부가세포함)			
< 출처 ; 공동주택관리정보센터 중, 발췌 >							

1세대주거전용면적
135m²이하의 경우
2.3.4.5.6호는 부가가치세
면제항목인데, 과세됨

면적 세대현황 (전용면적기준) 60m²이하 - 세대
60m²~85m²이하 4: 세대
85m²~135m²이하 2 세대
135m²초과 - 세대

사례

국토교통부-공동주택관리 공고사항 알림 : 관리규약준칙 관련



일부 시·도의 관리규약준칙에서 주택관리사 등에 대한 법정교육에 소요되는 비용을 관리비로 지원할 근거를 명시한 사례가 있는데,
공동주택 입주자들의 관리비에 대한 의사결정과 정보접근 권한이 보장될 수 있도록 지도감독 해 주시기 바라며,

주택관리사등의 각종 협회비를 관리비로 지원할 수 있는 근거를 두고 있는데,
각종 협회비는 공동주택관리법령의 해석상 원칙적으로 관리비의 범위에 해당한다고 보기
어려우므로 이를 재정비 하여 주시기 바랍니다.

각종 협회비는 관리비로 집행할 수 없음. <주택건설 공급과 2106-2021.04.14>

국토교통부-공동주택관리 공고사항 알림 : 관리규약준칙 관련

주택관리사등의 교육비 지급관련

공동주택관리법에서는 교육비의 부담주체를 지정하고 있지 않음으로, 입주자들의 의사에 따라 관리규약으로 정한 경우 관리비로 지원이 가능할 것으로 판단됩니다. 다만, 관리비로 집행된 법정교육비의 세부 집행내역을 인터넷 홈페이지, 동별 게시판에 공개하는 등 입주자들이 지원내용을 알 수 있도록 보장되는 것이 바람직할 것 입니다. <국토교통부주택건설공급과-2021-07-13>

과태료 처분대상자

Q : 공동주택관리법 제102조제2항 제9호에 따라 '제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기 수선 총당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자'로 되어 있는데 **지난 입주자대표회의에서 잘못된 내용을 현재 입주자대표회의에 과태료를 부과하는 것이 맞는지?**

A : 공동주택관리법 제102조제2항 제9호에 해당되는 자는 제90조제3항을 위반한 경우, 관련 규정에 따라 주체가 '입주자대표회의 및 관리주체'로 명시되어 있으므로 과태료 부과 대상도 이에 따라 입주자대표회의 및 관리주체로 봄이 타당하며,

이와 관련하여 공동주택관리법 제102조제2항 제9호에 따른 **과태료 부과 대상은 질서위반행위를 한 당사자** 라고 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

또한, 과태료부과와 관련하여 **이미 성립한 질서위반행위에 대하여** 과태료를 부과할지 여부를 결정할 권한은 행정청에 존재하지 않으므로,

행정청은 개별 법률이 규정한 과태료 규정에 따라 반드시 과태료를 부과해야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다 <국토교통부 주택건설공급과-2019.11.5.>

6 관리비등, 부가가치세

사례

공동주택관리법 제93조, 제94조

입주자등의 알권리적용

관리주체는 지방자치단체의 장 또는 국토교통부장관으로부터 명령 ▲조사 또는 검사 ▲감사결과 등의 내용을 통보 받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개

관리주체는 입주자등이 열람 또는 복사 요구 시 그 요구에 따라야 한다.

위반 시

법 제102조제3항제27호에 따라 1차200만 원, 2차300만 원, 3차500만 원 과태료 부과

법제처 : 법령해석의 효력 등에 대한 안내 1



법제처의 법령해석은

행정부 내부에서 법령집행과 행정운동을 위해
통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 지침으로서,
법원의 확정 판결과 같은 '법적 기속력'은 없습니다.

따라서 법령소관 중앙행정기관 등이
구체적인 사실 등을 고려해
다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한, 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로,
법령해석 후 해석대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우
종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행법령과 맞지 않을 수 있으므로
현행법령을 참고하시기 바랍니다.

법제처 : 법령해석의 효력 등에 대한 안내 2



헌법 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로,
「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및
제11항제2호 에서는 '정립된 판례'가 있는 경우
법제처는 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다.

따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우
법원의 확정 판결을 참고하시기 바랍니다.

올바른 공동주택 관리·운영 방법

관리주체



입주자대표회의

관례에 따라 업무를
집행하지 말고 관계법과 절차에 따라
공동주택을 운영하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

⑥ 기술자문 및 인권존중

6 회차

- 6-1. 공동주택 기술자문단 운영
- 6-2. 공동주택 경비원 근무환경 개선대책
- 6-3. 경비원 등 근로자 인권존중

6 기술자문 및 인권존중

6-1. 공동주택 기술자문단 운영

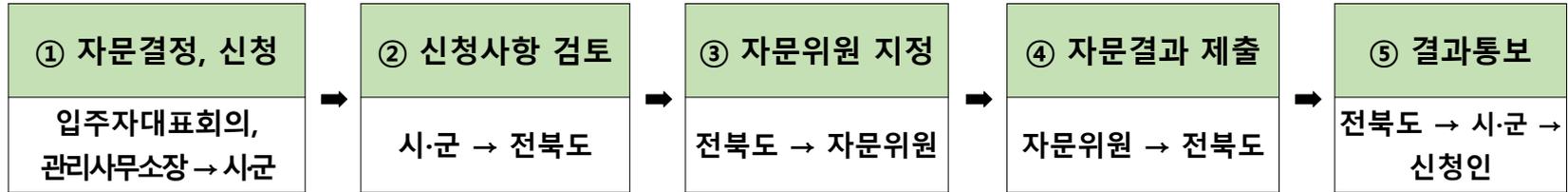
전라북도 공동주택 기술자문단 운영

운영목적	공동주택 시설보수공사 시 입주자대표회의 및 관리주체의 전문성 부족으로 발생하는 예산낭비 방지 및 분쟁의 사전예방
운영기간	연중(2021. 1월부터 운영)
자문내용	공동주택 시설보수공사에 대한 기술 및 공사 자문 - 공법, 적정보수시기, 관리상태 진단 등 품질향상을 위한 현장방문 자문
자문대상	주택법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설된 공동주택(20호이상) - 하자관리기간(시설공사별 2~10년)이 종료된 단지
자문분야	8개 분야(건축, 토목, 조경, 전기, 기계설비, 소방, 통신, 승강기)
신청기한	시설보수공사 시행(입찰) 전까지
신청대상	입주자대표회의, 입주자등의 과반수 이상의 동의를 받은 대표자, 관리주체(관리사무소장 등)

6 기술자문 및 인권존중

6-1. 공동주택 기술자문단 운영

기술자문 절차(20~30일정도 소요)



신청방법	시·군 공동주택 관리부서에 비치된 기술자문 신청서를 작성하여 구비서류 (사업계획, 관련 현황자료 또는 설계도서 등)와 함께 해당 시·군에 제출
문의처	시·군 공동주택 관리부서 및 전라북도 주택건축과(☎063-280-3462)
제외대상	고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우
	공동주택의 하자관리 기간이 종료되지 않은 경우
	시설보수공사가 입찰 진행 중이거나 사업 또는 공사가 진행 중인 경우

6 기술자문 및 인권존중

6-1. 공동주택 기술자문단 운영

사례

2021년 운영실적 : 총30개 단지 9,902세대 기술자문 실시

연 번	지역	기 술 자 문		
		자문일	자문분야	자 문 결 과
1	전주	21. 4.22.	1명(통신)	방송설비 전면교체, 화재수신반 연동, 문자입력 방송시스템 도입 등 제안
2	전주	21. 6.16.	3명(토목,조경,방수)	우·오수관, 지하층 유도배수방식, 조경 축구 설치, 인젝션방식 방수공법 등 제안
3	진안	21. 8.13.	2명(방수,건축)	옥상 구조물 철거 후 복합방수공법 전면 재시공 제안
4	전주	21. 8.18.	2명(방수,건축)	우레아수지 도막방수, 트렌치 화강석 방지턱 설치 등 제안
5	전주	21. 9. 2.	2명(방수,건축)	주차장 배수로 정비, 옥상 방수 및 급수탱크·관로 교체 제안
6	군산	21. 9.14.	2명(조경)	단지 내 위치별 적정 수종 및 식재방법 제안
7	전주	21. 9. 8.	2명(방수,건축)	처짐 및 균열 발생원인 분석을 위한 안전진단 실시 제안
8	군산	21. 9.14.	2명(건축)	경사로 설치 위치 및 규격 제안
9	정읍	21. 9.13.	2명(승강기)	와이어 로프 및 도르래 상태 점검 및 교체범위 제안
10	정읍	21.10.21	2명(방수,도장)	옥상 방수 및 벽체 도장 범위 및 시공방법 제안
11	군산	21.10.26	2명(기계,건축)	옥상 물탱크실 보수 범위 및 시공방법 제안



6 기술자문 및 인권존중

6-2. 공동주택 경비원 근무환경 개선 대책

공동주택에 갑질 대응체계 마련

① 관리규약에 “경비원 등 근로자에 대한 폭언 등의 금지 및 발생 시 보호에 관한 사항” 반영 의무화

※ `21. 3. 30. 전라북도 공동주택관리규약준칙(10차) 개정(제14조의2 및 제14조의3 신설)에 따라
공동주택 단지별 관리규약에 반영 필요

② 경비원 등에 대한 갑질신고를 범정부 「갑질피해 신고센터」(국민신문고)로 일원화

③ 피해대응이 어려운 경비원 등에 대한 범죄에 대해서는 엄정대응 및 신원노출 방지 강구

6 기술자문 및 인권존중

6-2. 공동주택 경비원 근무환경 개선 대책

입주민 등 갑질 근절을 위한 인식개선 노력

① 아파트 내 상호존중 문화 조성을 위한 공동캠페인 실시(홍보 포스터 게시, 안내방송문안 배포 등)

② 입주자대표, 관리사무소장 등 대상별 의무교육에 경비원 인권존중, 갑질 대응조치 등에 대한 내용 포함

③ 피해대응이 어려운 경비원 등에 대한 범죄에 대해서는 엄정대응 및 신원노출 방지 강구

6 기술자문 및 인권존중

6-2. 공동주택 경비원 근무환경 개선 대책

홍보영상

2020 인권작품 공모전
최우수상 - 오상우



전라북도

따스한 인사로 화답합니다!

봉덕봉순

2020 인권작품 공모전
장려상 - 봉덕봉순



전라북도

존중받고 공감받는 사람이 우리가족이라 생각해 봐.

홍보포스터

주주와 공감의
안전도시건설

입주민 여러분의 따뜻한 말 한마디가 행복한 공동체를 만듭니다

서로 존중하고
함께 공감하는
우리 아파트

전라북도의회
전라북도
대한주택건설협회
전북도회

※ 위 자료는 전라북도 홈페이지(좌측하단의 부서별 바로가기-건설교통국-주택건축과-부서소식-게시글111번)에서 다운 가능

6 기술자문 및 인권존중

6-2. 공동주택 경비원 근무환경 개선 대책

안내방송문안

※ 단지별 여건에 따라 주말 1회 안내방송 실시

전라북도에서 아파트 근로자 존중과 관련하여 안내말씀 드립니다.

- √ 우리 아파트 안전지킴이, 경비원은 여러분의 행복을 위해 항상 가까이에서 함께 합니다.
아파트 경비원의 인권을 존중하고,
경비원들도 내 가족, 이웃이라는 것을 생각하여 주시기 바랍니다.
- √ 역지사지의 마음을 가지고 반말, 욕설, 희롱, 무시하는 언행은 자제하여 주시기 바랍니다.
나의 부당한 요구가 다른 주민에게 피해가 되는 것을 인식하시기 바랍니다.
다시 한번 알려드립니다.
- √ (반복)
- √ 이상은 전라북도에서 알려드렸습니다.

※ 안전보건공단 “아파트 경비원 직업건강 가이드라인” 참고

6 기술자문 및 인권존중

6-2. 공동주택 경비원 근무환경 개선 대책

경비원 근로조건 보호

① 근로계약 관련 상생협약 체결(전라북도 비정규직노동자지원센터 지원, 063-229-1006)

② 경비원 등의 근로조건에 대한 지도·점검

③ 사업주의 경비원 등 근로자 보호기준 마련, 경비원 등의 고용안전 유도

④ 안전보건공단의 직업적 트라우마 전문 상담센터, 근로복지공단의 EAP센터 등 심리상담 지원

6 기술자문 및 인권존중

6-2. 공동주택 경비원 근무환경 개선 대책

전라북도 비정규직노동자지원센터

함께 생각해 봅시다

- 나는 정규직인지, 비정규직인지
- 나는 근로계약서를 작성한 적이 있는지
- 나는 최저임금 이상을 받고 있는지
- 나는 연차휴가를 자유롭게 사용하고 있는지
- 나는 위험한 장소에서 일을 하고 있는지
- 나는 휴게시간에 일하고 있는지
- 나는 직장에서 괴롭힘을 받았는지
- 나는 성희롱을 당한 적이 있는지
- 부당하게 해고 당하면 어떻게 해야 할지
- 회사를 그만 두었는데 실업급여를 받을 수 있는지
- 우리 회사는 취업규칙이 비치되어 있는지
- 우리 회사는 임금을 제대로 계산하여 주고 있는지
- 회사가 주지 않은 임금을 받을 수 있는지



노동법을 전문가가
무료로 상담하여 드립니다.

※ 공동주택 상생협약 체결, 법률지원 및 노동상담 등

무료 법률 지원 및 상담

방문 상담
전화 상담
온라인 상담

전북 전주시 완산구 산월2길 19-8 2층(중화산동)
*사전 연락을 하고 방문하시면 빠른 상담이 가능합니다.

063. 229. 1006

www.jblabors.kr

『노동존중, 평등한 일터』를 만드는
노동권익옹호전문기관

www.jblabors.kr

일하는 당신 평등한 일터

전라북도
비정규직노동자지원센터

전북 전주시 완산구 산월2길 19-8 2층
문 | 063. 229. 1006 | 팩스 | 063. 229. 0701
이메일 | jbwrc0706@gmail.com



주차장은 따로 없습니다. 양해바랍니다. 시내버스 : 3-2, 108, 354, 355

전라북도
비정규직노동자지원센터

6 기술자문 및 인권존중

6-2. 공동주택 경비원 근무환경 개선 대책

업무범위 명확화

- ① 주민과 경비원 간의 갈등 방지를 위해 **경비원 업무의 범위 및 기준 명확화 추진**(`21.10.21.시행)
- ② **감시·단속 근로자 승인제도 운영 개선**(`21.10.25. 고용부 가이드라인 마련)
- ③ 근로여건에 대한 정기적 조사체계 마련, 취약단지를 선별하고, 지도·감독에 활용
- ④ 대책 이행상황에 대해 관계부처 합동 실태조사 실시

6 기술자문 및 인권존중

6-3. 경비원 등 근로자 인권존중

상호의무에 대한 법령

공동주택관리법	근로기준법	산업안전보건 기준에 관한 규칙
√ 제65조의2제2항 : 적정보수지급, 처우개선·인권 존중노력	√ 제54조 (휴게시간 제공 의무)	√ 제79조 (휴게시설 제공)
√ 65조의2제3항 : 법령에 위반되는 지시, 명령 또는 업무 외 부당지시, 명령 금지	√ 제8조 (폭행 금지 의무)	
√ 제65조의2제4항 : 경비원 등 근로자는 입주자 등에게 수준 높은 근로서비스를 제공하여야 한다.		

※ [공동주택관리법 제65조] 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고 근로자의 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 하며, 근로업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하여서는 아니 된다.

6 기술자문 및 인권존중

6-3. 경비원 등 근로자 인권존중

휴게시간·시설 제공 의무

근로기준법 제50조

- *제1항 및 제2항에 따라 근로시간을 산정하는 경우 작업을 위하여 근로자가 사용자의 지휘·감독 아래에 있는 대기시간 등은 근로시간으로 본다.
- *휴게시간은 근로자가 자유롭게 이용할 수 있다.

근로기준법 제54조

- *사용자는 근로시간이 4시간인 경우에는 30분 이상, 8시간인 경우에는 1시간 이상의 휴게시간을 근로시간 도중에 주어야 한다.

산업안전보건기준에 관한 규칙 제79조

- *사업주는 근로자들이 신체적 피로와 정신적 스트레스를 해소할 수 있도록 휴식시간에 이용할 수 있는 휴게시설을 갖추어야 한다.

※ 전라북도는 `22년부터 공동주택 근로자의 휴식이 가능한 시설의 설치 및 개보수를 위해 예산지원 예정

감사합니다.

- 본 책자는 공동주택 관리와 운영에 도움을 드리기 위해 전라북도(주택건축과)와 전라북도 공동주택 관리규약 준칙 심의위원회(이정님 위원)의 자문을 거쳐 제작되었습니다.

※ 본 자료의 무단 전재와 복제를 금합니다.