

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

공 동 주 택 관 리 법 시 행 령
일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공동주택관리법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유 및 주요내용

공동주택 관리규약을 개정하려는 경우 관리규약 개정안에 대한 세대별 배포 시 요약본으로 대체하고 개정안 전체 내용은 공동주택 홈페이지에 공고하도록 개선하고, 다음 회계연도 관리비등의 사업계획 및 예산안 등은 입주자대표회에 제출하여 매 회계년도 1개월전까지 승인을 받도록 승인가한을 명확화 하는 한편,

공동주택에 오토발렛방식의 기계식 주차장 설치가 허용됨에 따라 안전 확보를 위해 주차장법에 따른 관리인력을 배치할 수 있도록 하고, 공동주택의 철거·파손 및 증설·증축을 위해서는 “허가”를 받아야 하나 화재 안전성능보강으로 인한 철거·파손 및 증설·증축의 경우 예외적으로 “신고”로 행위절차를 완화하는 등 공동주택 입주민의 안전을 제고하려는 것임

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법 예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

공동주택관리법 시행령 일부개정령안

공동주택관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제4항 중 “입주자대표회의 또는 임대사업자는 제3항”을 “제3항”으로, “관한 제1항”을 “관하여 제1항”으로, “사항에 관한 결정이 이루어지지 아니하는 경우에는”을 “사항을 결정하지 못한 경우에 입주자대표회의 또는 임대사업자는”으로 한다.

제13조제3항 전단 중 “에도 불구하고”를 “를 하였으나”로 한다.

제20조제5항 각 호 외의 부분 중 “제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐”를 “공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하고 개정안 요약본을 입주자등에게 개별통지한 후”로 한다.

제25조제1항제2호나목 중 “하자보수비용 을”을 “하자보수비용을”로 한다.

제26조제1항 중 “매”를 “입주자대표회의에 제출하고 매”로, “입주자대표회의에 제출하여 승인”을 “승인”으로 한다.

제34조제2항제2호 중 “「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2 제1항에”을 “「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표 8”로 한다.

제57조제3항 중 “하자 보수”를 “다음 각 호의 사항을 기재하여 하자 보

수”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 하자의 발생 위치
3. 이행방법
4. 세부사건별 하자보수 결과
5. 입주자대표회의등 또는 임차인등의 서명

④ 제3항의 하자 보수 결과를 등록하는 방법 및 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제73조제1항제1호 중 “사 업계획승인”을 “사업계획승인”으로 한다.

제98조제1항 각 호 외의 부분 중 “제8호”를 “제4호”로 한다.

별표 1 제1호나목 중 “, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 및 「대기환경보전법」”을 “, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」, 「대기환경보전법」 및 「주차장법」”으로 한다.

별표 3 제1호다목1) 후단을 단서로 하여 다음과 같이 한다.

- 1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 다만, 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22

조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당한다)의 전부를 용도변경하고자 하는 경우에는 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐야 한다.

별표 3 제1호다목2) 후단을 단서로 하여 다음과 같이 한다.

- 2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 다만, 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당한다)의 전부를 용도변경하고자 하는 경우에는 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐야 한다.

별표 3 제3호나.4)를 5)로 하고, 같은 란에 4)를 다음과 같이 신설한다.

- 4) 화재안전성능 보강을 위해 필로티 구조 주차장의 마감재를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

별표 3 제6호나.에 5)를 다음과 같이 신설한다.

- 5) 화재안전성능 보강을 위해 필로티 구조 주차장의 마감재를 설치하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우

별표 3 비고9.~11.을 10.~12.로 하고, 9.를 다음과 같이 신설한다.

9. "화재안전성능보강"이란 「건축물관리법」 제2조제6호의 화재안전성능보강을 말한다.

별표 9 제1호라목에 4)를 다음과 같이 신설하고, 같은 호 마목3) 중 "경우"를 "경우(부과권자의 시정명령으로 인해 위반행위가 해소된 경우도 포함)"로 한다.

- 4) 법 제102조제4항 위반의 경우: 300만원

별표 9 제2호가목의 근거 법조문란 중 "제3항제1호"를 "제4항제1호"로 하고, 같은 호나목다목라목하목조목토목의 위반행위, 근거 법조문, 과태료 금액을 다음과 같이 한다.

나. 법 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우 1) 경과실 및 경미한 위반사항 2) 고의·중과실 및 중대한 위반사항	법 제102조 제3항제2호	50 200	100 300	150 500
다. 법 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 법 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 법 제19조제1항에 따른 관	법 제102조 제4항제2호			

리규약의 제정·개정, 입주자대표회의의 구성·변경 등의 신고를 하지 않은 경우 1) 지연신고 기간이 10일 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 10일 이상 30일 미만인 경우 3) 지연신고 기간이 30일 이상인 경우			30 50 100	
라. 법 제13조를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우 1) 지연인계 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연인계 기간이 1개월 이상인 경우	법 제102조 제2항제1호		500 1,000	
하. 법 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제4호	500	700	1,000
조. 법 제65조제5항을 위반하여 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 경우	법 제102조 제2항제8호	500	700	1,000
토. 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 1) 위반금액이 100만원 미만인 경우 2) 위반금액이 100만원 이상 500만원 미만인 경우 3) 위반금액이 500만원 이상 1,000만원 미만인 경우 4) 위반금액이 1,000만원 이상인 경우	법 제102조 제2항제9호		200 500 700 1,000	

별표 9 제2호사목의 근거 법조문란 중 “제3항제5호”를 “제4항제3호”로 하고, 같은 호거목의 근거 법조문란 중 “제3항제11호”를 “제4항제4호”로 하고, 같은 호더목의 근거 법조문란 중 “제3항제13호”를 “제4항제5호”로 하고, 같은 호모목의 근거 법조문란 중 “제3항제19호”를 “제4항제6호”로 하고, 같은 호오목의 근거 법조문란 중 “제3항제23호”를 “제4항제7호”로

하고, 같은 호초목의 근거 법조문란 중 “제3항제24호”를 “제4항제8호”로 하고, 같은 호코목의 근거 법조문란 중 “제3항제25호”를 “제4항제9호”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 영 별표9의 개정 규정은 2026년 6월 3일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제7조(혼합주택단지의 관리) ① ~ ③ (생략) ④ 입주자대표회의 또는 임대사업자는 제3항에도 불구하고 혼합주택단지의 관리에 관한 제1항 각 호의 사항에 관한 결정이 이루어지지 아니하는 경우에는 법 제71조제1항에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.	제7조(혼합주택단지의 관리) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 제3항----- ----- ----- 관하여 제1항 ---- 사항을 결정하지 못한 경우에 입주자대표회의 또는 임대사업자는 ----- ----- -----.
제13조(동별 대표자의 임기 등) ①·② (생략) ③ 제11조제1항 및 이 조 제2항에도 불구하고 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선	제13조(동별 대표자의 임기 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- -----를 하였으나----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다.

④ (생략)

제20조(관리규약의 제정 등) ① ~ ④ (생략)

⑤ 법 제18조제3항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 기재한 개정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정한다.

1. ~ 3. (생략)

⑥ (생략)

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

1. (생략)

-----.

-----.

④ (현행과 같음)

제20조(관리규약의 제정 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

---- 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공고하고 개정안 요약본을 입주자등에게 개별통지한 후 -----
-.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑥ (현행과 같음)

제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 입주자대표회의가 사업자를
선정하고 집행하는 다음 각
목의 사항

가. (생략)

나. 사업주체로부터 지급받은
공동주택 공용부분의 하자
보수비용을 사용하여 보
수하는 공사

3. (생략)

② ~ ④ (생략)

제26조(관리비등의 사업계획 및
예산안 수립 등) ① 의무관리대
상 공동주택의 관리주체는 다음
회계연도에 관한 관리비등의 사
업계획 및 예산안을 매 회계연
도 개시 1개월 전까지 입주자대
표회의에 제출하여 승인을 받아
야 하며, 승인사항에 변경이 있
는 때에는 변경승인을 받아야
한다.

②·③ (생략)

제34조(공동주택의 안전점검) ①
(생략)

② 법 제33조제1항 단서에서
“대통령령으로 정하는 15층 이
하의 공동주택”이란 15층 이하

2. -----

가. (현행과 같음)

나. -----
----- 하자
보수비용 -----

3. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

제26조(관리비등의 사업계획 및
예산안 수립 등) ① -----

----- 입주자대표
회의에 제출하고 매 -----
----- 승인-----

-----.

②·③ (현행과 같음)

제34조(공동주택의 안전점검) ①
(현행과 같음)

② -----

의 공동주택으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. (생략)

2. 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 제34조의2제1항에 따른 안전등급이 C등급, D등급 또는 E등급에 해당하는 공동주택

③ ~ ⑥ (생략)

제57조(하자 여부 판정서의 기재 사항 등) ①·② (생략)

③ 사업주체는 법 제43조제3항에 따라 하자 보수 결과를 지체 없이 하자관리정보시스템에 등록하는 방법으로 하자분쟁조정 위원회에 통보해야 한다.

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

-----.

1. (현행과 같음)

2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 별표8 -----

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제57조(하자 여부 판정서의 기재 사항 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----
----- 다음 각 호의 사항을 기재하여 하자 보수 -----

-----.

1. 사건번호와 사건명

2. 하자의 위치

3. 이행방법

4. 세부사건별 하자보수 결과

5. 입주자대표회의등 또는 임차인들의 서명

④ 제3항의 하자 보수 결과를 등록하는 방법 및 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제73조(주택관리사 자격증의 발급 등) ① 법 제67조제2항제2호에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 주택관리사보 자격시험에 합격하기 전이나 합격한 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경력을 갖춘 자에 대하여 주택관리사 자격증을 발급한다.

1. 「주택법」 제15조제1항에
따른 사업계획승인을 받아
건설한 50세대 이상 500세대
미만의 공동주택(「건축법」
제11조에 따른 건축허가를 받
아 주택과 주택 외의 시설을
동일 건축물로 건축한 건축물
중 주택이 50세대 이상 300세
대 미만인 건축물을 포함한다)
의 관리사무소장으로 근무
한 경력 3년 이상

2. ~ 6. (생략)

② (생략)

제98조(고유식별정보의 처리) ①
국토교통부장관, 시·도지사,

제73조(주택관리사 자격증의 발급
등) ① -----

1. -----
 -- 사업계획승인-----

2. ~ 6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제98조(고유식별정보의 처리) ①

시장, 군수 또는 구청장(제95조에 따라 해당 권한이 위탁된 경우에는 그 권한을 위탁받은 자를 포함한다)은 다음 각 호의 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인정보 보호법 시행령」 제18조제2호에 따른 범죄경력자료에 해당하는 정보(제1호 및 <u>제8호</u>의 사무를 수행하는 경우로 한정한다) 또는 같은 영 제19조제1호에 따른 주민등록번호가 포함된 자료를 처리할 수 있다. 1. ~ 6. (생략) ②·③ (생략)	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제4호</u> ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)
---	---

■ 공동주택관리법 시행령 [별표 1]

공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준(제4조제1항 및 제6조제1항 관련)

구 분	기 준
1. 기술인력	다음 각 목의 기술인력. 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있다. 가. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기 안전관리법 시행령」 제28조에 따른 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상 나. 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기안전관리법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」, 「대기환경보전법」 및 「주차장법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자
2. 장비	가. 비상용 급수펌프(수중펌프를 말한다) 1대 이상 나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 다. 건축물 안전점검의 보유장비: 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상

비고

- 관리사무소장과 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다.
- 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없다. 다만, 입주자대표회의가 제14조제1항에 따른 방법으로 다음 각 목의 겸직을 허용한 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 해당 법령에서 「국가기술자격법」에 따른 국가기술자격(이하 “국가기술자격”이라 한다)의 취득을 선임요건으로 정하고 있는 기술인력과 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력의 겸직
 - 해당 법령에서 국가기술자격을 취득하지 않아도 선임할 수 있는 기술인력 상호간의 겸직

공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)

구분		허가기준	신고기준
1. 용도변경	가. 공동주택	법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 영에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설		「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설이나 입주자 공유가 아닌 복리시설로 용도를 변경하는 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 「건축법」 등 관계 법령에 따른다. 1) 「주택법 시행령」 제7조제1호 또는 제2호에 해당하는 시설 간에 용도를 변경하는 경우 2) 시·군·구 건축위원회의 심의를 거쳐 용도를 변경하는 경우
	다. 부대시설 및 입주자	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동	1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기

	공유인 리시설	복 시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 4분의 3 범위 에서 주차장 용도로 변경 하는 경우[2013년 12월 17 일 이전에 종전의 「주택 건설촉진법」(법률 제6916 호 주택건설촉진법개정법 률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805 호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한 다) 제16조에 따른 사업계 획승인을 신청하거나 「건 축법」 제11조에 따른 건 축허가를 받아 건축한 20 세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변 경의 필요성을 시장·군수 ·구청장이 인정하는 경우	준에 적합한 범위에서 다 음의 구분에 따른 동의요 건을 충족하여 부대시설 이나 주민공동시설로 용 도변경을 하는 경우(영리 를 목적으로 하지 않는 경우로 한정한다). 다만, 필수시설(경로당은 제외 하며, 어린이집은 「주택 법」 제49조에 따른 사용 검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 일부터 1년 동안 「영유 아보육법」 제13조에 따 른 인가신청이 없는 경우 이거나 「영유아보육 법」 제43조에 따른 폐지 신고일부터 6개월이 지 난 경우만 해당한다)의 전부를 용도변경하고자 하는 경우에는 시·군· 구 건축위원회 심의를 거 쳐야 한다. 가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입 주자등 3분의 2 이상의 동의
--	--------------------	--	---

2) 2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하여 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우. 다만, 필수시설(경로당은 제외하며, 어린이집은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우이거나 「영유아보육법」 제43조에 따른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당한다)의 전부를 용도변경하고자 하는 경우에는 시

			· 군·구 건축위원회 심의를 거쳐야 한다. 가) 필수시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의
2. 개축·재축 · 대수선	가. 공동주택	해당 동(棟) 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
	나. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
3. 파손·철거	가. 공동주택	1) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 전유부분의 경우: 해당 동에 거주하는 입주	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 「방송통신설비의 기술기준에 관한 규정」 제3조제1항제15호의 이동통신 구내 중계설비(이하

	자등 2분의 1 이상의 동의 나) 공용부분의 경우: 해당 동 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 비내력벽 또는 태양광 설비를 철거하는 경우에는 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 2) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	“이동통신구내중계설비 “라 한다)를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	1) 건축물인 부대시설 또는 복리시설을 전부 철거하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 시설물 또는 설비의 철거로 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부인 경우: 전체 입주자등 2분의 1	1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 이동통신구내중계설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 철거하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 4) 화재안전성능 보강을 위해 필로티 구조 주차장의

	이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설비를 철거하는 경우에는 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 3) 위해의 방지를 위하여 시설물 또는 설비를 철거하는 경우에는 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	마감재를 철거하는 경우로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우 5) 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항으로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
4. 세대구분형 공동주택의 설치	「주택법 시행령」 제9조 제1항제2호의 요건을 충족하는 경우로서 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족하는 경우 가. 대수선이 포함된 경우 1) 내력벽에 배관설비를 설치하는 경우: 해당동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우 2) 그 밖의 경우: 해당동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 나. 그 밖의 경우: 시장·군수·구청장이 구조	

		안전에 이상이 없다고 인정하는 경우로서 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의를 받은 경우	
5. 용도폐지	가. 공동주택	1) 위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우 2) 「주택법」 제54조에 따라 공급했으나 전체 세대가 분양되지 않은 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	
	나. 입주자 공유가 아닌 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우	
	다. 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설	위해의 방지를 위하여 시장·군수·구청장이 부득이하다고 인정하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우	
6. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	1) 다음의 어느 하나에 해당하는 증축의 경우 가) 증축하려는 건축물의 위치·규모 및 용도가 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 범위에 해당하는	1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합한 경우로 한정한다)하거나

		경우 나) 시·군·구 건축위원회 심의를 거쳐 건축물을 증축하는 경우 다) 공동주택의 필로티 부분을 전체 입주자 3분의 2 이상 및 해당 동 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 범위에서 주민공동시설 또는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조 제1항제2호의 경비원 등 공동주택 관리 업무에 종사하는 근로자를 위한 휴게시설로 증축하는 경우로서 통행, 안전 및 소음 등에 지장이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다고 시장·군수·구청장이 인정하는 증설로서 다음의 구분에 따른 동의요건을 충족하는 경우 가) 공동주택의 전유부분인 경우: 해당 동에 거주하는 입주자등 2분의 1 이상의 동의	나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제2호의 편의시설을 설치하려는 경우 2) 이동통신구내중계설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우 3) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우
--	--	--	---

	나) 공동주택의 공용부분 인 경우: 해당 동 입주 자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설 비를 설치하는 경우에 는 해당 동 입주자등 2 분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.	
나. 부대시설 및 입주자 공유인 복 리시설	1) 전체 입주자 3분의 2 이 상의 동의를 받아 증축하 는 경우 2) 구조안전에 이상이 없다 고 시장·군수·구청장 이 인정하는 증설로서 다 음의 구분에 따른 동의요 건을 충족하는 경우 가) 건축물 내부의 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) 그 밖의 경우: 전체 입 주자등 3분의 2 이상의 동의. 다만, 태양광 설 비를 설치하는 경우에 는 전체 입주자등 2분 의 1 이상의 동의를 받 아야 한다.	1) 국토교통부령으로 정하 는 경미한 사항으로서 입 주자대표회의의 동의를 받은 경우 2) 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2 조제3호의 전기자동차의 고정형 충전기 및 충전 전용 주차구획을 설치하 는 행위(충전기를 교체하 는 행위를 포함한다)로서 입주자대표회의의 동의 를 받은 경우 3) 이동통신구내중계설비 를 설치하는 경우로서 입 주자대표회의 동의를 받 은 경우 4) 물막이설비를 설치하는 경우로서 입주자대표회 의의 동의를 받은 경우 5) 화재안전성능 보강을 위 해 필로티 구조 주차장의

			마감재를 설치하는 경우 로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우
--	--	--	--

비고

1. “공동주택“이란 법 제2조제1항제1호가목의 공동주택을 말한다.
2. “시·군·구 건축위원회“란 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따라 시·군·자치구에 두는 건축위원회를 말한다.
3. 삭제 <2021. 1. 5.>
4. “필수시설“이란 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항 각 호 구분에 따라 설치해야 하는 주민공동시설을 말한다.
5. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건축한 공동주택 및 같은 조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물에 대해서는 위 표 제1호다목의 허가기준만 적용하고, 그 외의 개축·재축·대수선 등은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
6. “시설물“이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
가. 비내력벽 등 건축물의 주요구조부가 아닌 구성요소
나. 건축물 내·외부에 설치되는 건축물이 아닌 공작물(工作物)
7. “증설“이란 증축에 해당하지 않는 것으로서 시설물 또는 설비를 늘리는 것을 말한다.
8. “물막이설비“란 빗물 등의 유입으로 건축물이 침수되지 않도록 해당 건축물의 지하층 및 1층의 출입구(주차장의 출입구를 포함한다)에 설치하는 물막이판 등 해당 건축물의 침수를 방지할 수 있는 설비를 말한다.
9. “화재안전성능보강“이란 「건축물관리법」 제2조제6호의 화재안전성능보강을 말한다.
10. 입주자 공유가 아닌 복리시설의 개축·재축·대수선, 파손·철거 및 증설은 「건축법」 등 관계 법령에 따른다.
11. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 사항인 경우 같은 항에 따라 구조의 안전을 확인했는지 여부를 확인해야 한다.
12. 시장·군수·구청장은 위 표에 따른 행위가 「건축물관리법」 제2조제7호의 해체에 해당하는 경우 같은 법 제30조를 준수했는지 여부를 확인해야 한다.

과태료의 부과기준(제100조제1항 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 가중된 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료 부과처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기간의 계산은 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 한다.

나. 가목에 따라 가중된 부과처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 부과처분 차수(가목에 따른 기간 내에 과태료 부과처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.

다. 하나의 행위가 2 이상의 질서위반행위에 해당하거나 2 이상의 질서위반행위가 경합하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과한다.

라. 부과권자는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호에 따른 과태료금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 과태료를 늘려 부과하는 경우에도 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 넘을 수 없다.

- 1) 법 제102조제1항 위반의 경우: 2천만원
- 2) 법 제102조제2항 위반의 경우: 1천만원
- 3) 법 제102조제3항 위반의 경우: 500만원
- 4) 법 제102조제4항 위반의 경우: 300만원

마. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 위반행위자의 사소한 부주의나 오류 등으로 인한 것으로 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우(부과권자의 시정명령으로 인해 위반행위가 해소된 경우 포함)
- 4) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 법 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 않은 경우	법 제102조 제4항제1호	200		
나. 법 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우 1) 경과실 및 경미한 위반사항 2) 고의·중과실 및 중대한 위반사항	법 제102조 제3항제2호	50 200	100 300	150 500
다. 법 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 법 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 법 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정·개정, 입주자대표회의 구성·변경 등의 신고를 하지 않은 경우 1) 지연신고 기간이 10일 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 10일 이상 30일 미만인 경우 3) 지연신고 기간이 30일 이상인 경우	법 제102조 제4항제2호	30 50 100		
라. 법 제13조를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우 1) 지연인계 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연인계 기간이 1개월 이상인 경우	법 제102조 제2항제1호	500 1,000		
마. 법 제14조제8항을 위반하여 회의록을 작성하여 보관하게 하지 않은 경우	법 제102조 제3항제4호	200	300	500
바. 법 제14조제9항 후단을 위반하여 회의록의 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항제4호의 2	200	300	500
사. 법 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거	법 제102조 제4항제3호	150	200	250

것으로 공개한 경우				
아. 법 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 경우	법 제102조 제3항제6호	300		
자. 법 제26조제6항을 위반하여 회계감사 결과를 제출 또는 공개하지 않거나 거짓으로 제출 또는 공개한 경우	법 제102조 제3항제6호의2	300		
차. 삭제 <2019. 10. 22.>				
카. 법 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙 서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	법 제102조 제3항제8호	200	300	500
타. 법 제28조를 위반하여 계약서를 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제102조 제3항제9호	200	300	500
파. 법 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우	법 제102조 제3항제10호	200	300	500
하. 법 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제4호	500	700	1,000
거. 법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우	법 제102조 제4항제4호	200		
너. 법 제31조에 따라 설계도서 등을 보관하지 않거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 않은 경우	법 제102조 제3항제12호	200	300	500
더. 법 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 않거나 교육을 받지 않은 경우	법 제102조 제4항제5호	100	150	150
러. 법 제33조제1항에 따라 안전점검을 실시하지 않거나 같은 조 제2항에 따라 입주자대표회의 또는 시장·군수·구청장에게 통보 또는 보고하지 않거나 필요한 조	법 제102조 제3항제14호	200	300	500

치를 하지 않은 경우				
며. 법 제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 않고 한 경우	법 제102조 제3항제15호	100	200	300
버. 법 제37조제5항에 따른 하자보수에 대한 시정명령을 이행하지 않은 경우	법 제102조 제3항제15호의2	300	400	500
서. 법 제38조제2항을 위반하여 하자보수보증금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제102조 제1항	2,000		
어. 법 제38조제2항에 따른 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	법 제102조 제3항제16호	500		
저. 법 제38조의2제1항을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 보관하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의2	200	300	500
처. 법 제38조의2제2항을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 제공하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의3	200	300	500
커. 법 제38조의2제3항을 위반하여 공동주택의 하자보수청구 서류 등을 인계하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의4	500		
터. 법 제43조제3항에 따라 판정받은 하자를 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제5호	1,000		
퍼. 법 제43조제6항을 위반하여 하자분쟁조정위원회의 출석요구에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항 제16호의5	300	400	500
허. 법 제44조의2제3항에 따라 하자분쟁조정위원회로부터 계속하여 2회의 출석요구를 받고 정당한 사유 없이 출석하지 않은 경우 또는 출석하여 거짓으로 진술하거나 감정한 경우	법 제102조 제3항 제16호의6	300	400	500
고. 법 제44조의2제3항에 따라 제출을 요구받은 문서 또는 물건을 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 경우	법 제102조 제3항 제16호의7	300	400	500
노. 법 제46조제2항에 따른 조정등에 대한	법 제102조	300	400	500

답변서를 하자분쟁조정위원회에 제출하지 않은 경우 또는 법 제75조제1항에 따른 분쟁조정 신청에 대한 답변서를 중앙분쟁조정위원회에 제출하지 않은 경우	제3항제17호			
도. 법 제46조제3항에 따른 조정등에 응하지 않은 경우 또는 법 제75조제2항에 따른 분쟁조정에 응하지 않은 경우	법 제102조 제3항제18호	300	400	500
로. 법 제51조제1항에 따른 조사·검사 및 열람을 거부하거나 방해한 경우	법 제102조 제3항제18호의2	300	400	500
모. 법 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우 3) 변경신고를 거짓으로 한 경우	법 제102조 제4항제6호		50 100 150	
보. 법 제52조제5항을 위반하여 유사 명칭을 사용한 경우	법 제102조 제2항제6호		1,000	
소. 법 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우	법 제102조 제3항제22호		300	
오. 법 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 않은 경우 1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우	법 제102조 제4항제7호		50 100	
조. 법 제65조제5항을 위반하여 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 경우	법 제102조 제2항제8호	500	700	1,000
초. 법 제66조제3항(이 영 제71조에 따른 경우를 포함한다)에 따라 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 않은 경우	법 제102조 제4항제8호		150	
코. 법 제70조에 따른 교육을 받지 않은 경우	법 제102조 제4항제9호		150	
토. 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사	법 제102조			

용료와 장기수선충당금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 1) 위반금액이 100만원 미만인 경우 2) 위반금액이 100만원 이상 500만원 미만 인 경우 3) 위반금액이 500만원 이상 1,000만원 미 만인 경우 4) 위반금액이 1,000만원 이상인 경우	제2항제9호			
			200	
			500	
			700	
			1,000	
포. 법 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사 의 명령을 위반한 경우	법 제102조 제3항제26호	100	200	300
호. 법 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 경우	법 제102조 제2항제7호	500	700	1,000
구. 법 제93조제8항 또는 제94조제3항을 위 반하여 국토교통부장관 또는 지방자치단 체의 장으로부터 통보받은 명령, 조사 또 는 검사, 감사 결과 등의 내용을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 자 또는 열람, 복 사 요구에 따르지 않거나 거짓으로 따른 자	법 제102조 제3항제27호	200	300	500

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 주택건설공급과	
연 락 처	(044) 201 - 3374