

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	2020. . . (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	2020. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공동주택관리법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에서는 300세대 이상 또는 일정한 요건(승강기 설치, 중앙집중식 난방방식 등)을 갖춘 150세대 이상 공동주택을 ‘의무관리대상 공동주택’으로 정하여, 자치의결기구 구성 및 전문 관리자 배치, 관리비 공개 등 체계적 관리가 가능하도록 규정하고 있었으나, 의무관리대상이 아닌 공동주택에 대해서도 입주자 등이 원하는 경우 의무관리대상으로 전환하여 관리할 수 있도록 하고, 의무관리대상 공동주택에 구성해야 하는 자치의결기구인 입주자대표회의가 입주자의 무관심 및 낮은 거주 비율 등의 이유로 구성되지 못하거나 구성원이 의결정족수에 미달되는 경우가 있어 입주자인 동별 대표자 선출이 어려운 경우 사용자도 동별 대표자가 될 수 있도록 하는 등의 내용으로 「공동주택관리법」이 개정(법률 제16381호, 2019. 4. 23. 공포, 2020. 4. 24. 시행) 됨에 따라, 의무관리대상 공동주택으로 전환 또는 제외하고자 하는 경우 입주자등의 동의기준을 정하고, 사용자가 동별 대표자로 선출될 수 요건을 정하는 등 법률에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 혼합주택단지에서 공동결정해야 하는 사항의 신속한 결정을 위하여 의사결정 방법을 개선하고, 동별 대표자 및 선거관리위원회 위원의 결격사유를 보완하는 등 현행

제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

3. 주요내용

가. 의무관리대상 공동주택 세대 수 규정 정비, 의무관리대상으로 전환 또는 제외를 위한 입주자등의 동의기준 및 절차(안 제2조 개정)

1) 「공동주택관리법」에서는 150세대 이상의 공동주택을 의무관리 대상 공동주택으로 정하고 그 구체적 범위는 시행령으로 규정하고 있었으나, 개정된 공동주택관리법(법률 제16381호, 2019. 4. 23. 공포, 2020. 4. 24. 시행)에서는 의무관리대상 공동주택의 세대수 범위를 법률로 상향 규정함에 따라 법 시행령에서는 해당 관련조항을 삭제함.

2) 개정 법률에서 “입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의 하여 정하는 경우” 의무관리대상으로 전환될 수 있도록 규정함에 따라, 의무관리대상 공동주택으로 전환하려는 경우 입주자등의 동의 비율은, 공동주택 단지별 세대수 구성이 다양하고 단지 규모별 동의 비율을 구분할 경우 단지 규모가 적은 단지가 오히려 많은 세대 수의 동의가 필요한 상황이 발생할 수 있는 등 기준 적용이 복잡해 질 수 있으므로, 단지 규모에 구분 없이 입주자등의 3분의 2 이상이 동의하는 경우 의무관리대상 공동주택으로 전환할 수 있도록 하고, 전환된 의무관리대상 공동주택에서 제외(이하, “전환 등”이라 함)하려는 경우에도 같은 비율에 따라 동의하도록 규정함.

나. 의무관리대상 전환 등에 따른 조치사항 규정(안 제2조, 제8조부터 제10조, 제20조부터 제22조, 제26조 개정)

- 1) 의무관리대상으로 전환 등에 따른 조치사항을 법에서 시행령으로 위임한 사항에 대해 시행령 관련 조문을 개정할 필요가 있음
- 2) 의무관리대상으로 전환 등에 따른 신고, 관리규약 제정 신고, 입주자대표회의 구성 신고, 관리규약 결정 및 통지, 자치관리기구 구성, 주택관리업자 선정 등 관련 조문을 개정하고자 함.

* 입주자등에 대한 관리요구의 통지(제8조), 관리방법 결정 등의 신고(제9조), 관리업무 인계(제10조), 관리규약의 제정(제20조), 관리규약의 제정 및 개정 신고(제21조), 전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정 통지(제22조), 관리비등의 사업계획 및 예산안 수립(제26조)

다. 혼합주택단지의 의사결정 방법의 일원화(안 제7조제3항 개정)

- 1) 혼합주택단지(분양주택 및 임대주택)에서는 입주자대표회의와 임대사업자는 아래의 사항을 공동으로 결정하도록 규정함.

* (1호) 관리방법의 결정 및 변경 (2호) 주택관리업자의 선정 (3호) 장기수선계획의 조정 (4호) 장기수선충당금 및 특별수선충당금(「민간임대주택에 관한 특별법」 제53조 또는 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따른 특별수선충당금을 말함)을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수에 관한 사항 (5호) 관리비등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

- 2) 법 시행령 제7조제1항에서 정한 공동결정해야 할 사항(제1호~제5호)이 합의가 이루어지지 않는 경우에는, 종전에는 제1호 및 제2호는 공급면적 2분의 1를 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가, 제3호부터 제5호까지는 공급면적 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정하도록 하고 있으나, 공급면적이 2분의 1 초과~3분의 2 미만인 경우에는 합의가 이루어지지 않아 의사결정이 지연되는 경우 입주민들의 피해가 장기화되는 문제가 있음.
- 3) 앞으로는 제3호부터 제5호까지도 공급면적 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정할 수 있도록 함으로써, 입주자대표회의와 임대사업자간의 협의에도 불구하고 장기간 의사결정이 지연되는 상황을 줄이고 신속한 의사결정을 통하여 입주민들을 보호할 수 있도록 하고자 함.

라. 동별 대표자의 결격사유 규정 보완(안 제11조제3항 개정)

- 1) 동별 대표자가 관리비등을 최근 3개월 이상 연속 체납하여 당연 퇴임된 경우에 결격사유가 해소되면 다음 보궐선거에 바로 동별 대표자 후보자가 될 수 있는 불합리한 측면이 있어 제도 보완이 필요하다는 의견이 제기되어 왔음.
- 2) 관리비등 체납으로 동별 대표자에서 법률 규정에 따라 당연히 퇴임되어 “남은 임기 중에 있는 사람”은 보궐선거에 출마를 제한하되,

그 남은 임기가 “1년을 초과하는 경우에는 1년간“은 동별 대표자
출마자격을 제한하여 동별 대표자로서 책임감을 느끼게 하도록 함

마. 입주자로서 동별 대표자를 중임한 사람의 선출방법, 사용자의 동별
대표자 자격요건 및 선출방법(안 제13조제3항 개정, 제4항 신설)

1) 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자의 후보자가 없
거나 선출된 자가 없는 선거구의 경우 선출공고를 거쳐 사용자(공
동주택을 임차하여 사용하는 사람 또는 그 사람을 대리하는 배우자
및 직계존비속을 말하며, 법인이 임차하여 사용하는 경우에는 그
대표자를 말함)도 동별 대표자로 선출될 수 있도록 하되, 이 경우에
도 입주자인 동별 대표자 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격
을 상실하도록 함.

2) 한편, 2회의 선출공고에도 불구하고 후보자가 없거나 당선자가 없
는 선거구의 경우 선출 공고를 거쳐 중임한 소유자 또는 사용자가
동별 대표자 후보자가 되기 위하여, 각 회의 선출공고는 전 회의
선출공고일부터 2월 이내에 하도록 하여 조속한 기간 안에 동별
대표자를 선출하도록 함으로써 동별 대표자의 장기 공백에 따른
의사결정 지연등의 문제를 예방하고, 동별 대표자의 공백에도 불
구하고 선출공고를 아니하다가 필요한 경우에만 선출공고를 하는
경우 등 제도의 취지와 다르게 운영하는 사례를 방지하고 자 함.

바. 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우 입주자대표회의 의결방법 및 절차 변경(안 제14조제1항·제2항 개정, 제39조 제7항 신설)

- 1) 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 의결방법 및 의결사항을 달리 정할 수 있도록 법 규정이 개정(법 제14조 제11항 신설)됨에 따라
- 2) 법 시행령 제14조제2항에서 정한 입주자대표회의 의결사항 중 입주자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항 중에서, 법 제29조제2항에 따른 정기 장기수선계획의 조정·검토, 제39조에 따른 공용부분 하자담보 종료 확인 관련사항은 관련 규정을 강화하여 소유권 침해 논란의 소지를 방지하고자 함

사. 선거관리위원회 위원의 결격사유 규정 보완(안 제16조 개정)

- 1) 현행 규정상 선거관리위원회 위원의 결격사유의 하나로 ‘동별 대표자 또는 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람’을 명시하고 있으나, 동별 대표자의 결격사유에 해당되어 당연 퇴임한 사람이 다시 선거관리위원이 되는 경우 공정하고 투명한 선거관리를 해칠 가능성이 있다는 의견이 있음.
- 2) 동별 대표자로서 결격사유에 해당되어 당연 퇴임된 경우에는 그 동별 대표자의 남은 임기 동안은 선거관리위원으로 위촉되는 것을 제한하여 공정하고 투명한 선거관리를 할 수 있도록 하고자 함.

아. 공동주택 주차장 개방요건 관련 규정 명확화(안 제19조 개정)

- 1) 공동주택관리법 시행령(제28247호, 2017.8.16. 개정)에서는, 지방자치단체와 입주자대표회의 간에 체결한 협약에 따라 공동주택 주차장을 “입주자등이 아닌 자”에게 개방할 수 있도록 명시하여, 지방자치단체가 직접 운영·관리하는 방식 또는 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공단이 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방할 수 있도록 규정하고 있음.
- 2) 지방자치단체의 책임 하에 제3자에게 위탁하여 준공영방식으로 운영하는 경우에는 무분별한 유료개방에 따른 수익사업으로 변질 방지 및 입주자등의 권익보호라는 본래 취지에 부합하는 것으로 보아, 위탁관리도 가능한 것으로 법령 해석하여 운영해 오고 있음.
- 3) 법령 운영상 문리적 해석이 달라질 수 있는 점을 고려하여, 관련 규정을 명확히 하기 위하여 운영·관리에, “위탁관리를 포함한다”라는 내용을 추가 명시하여, 공동주택 주차장 개방에 따른 관리의 효율성 증대 및 공간공유 활성화 도모에 기여하고자 함.

자. 법 개정에 따른 의무위반자에 대한 과태료 부과금액 규정 정비(안 제100조에 따른 「별표 9」 개정)

- 1) 의무관리대상 공동주택으로 전환 또는 제외 동의를 받은 후 전환 등의 신고를 하지 않은 자, 비의무관리대상 공동주택 관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거짓 공개한 자에게 500만원 이하의 과태료 부과규정의 신설에 따라 과태료 부과 금액을 설정이 필요.

- 2) 「과태료 금액지침(법제처, '19. 2)」에 따라 과태료 금액을 일부 조정하는 등 과태료 부과기준을 정함으로써 개정 법률의 실효성을 제고하고자 함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2020. 1. 29. ~ 3. 9.)

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 중

공동주택관리법 시행령 일부개정령안

공동주택관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조의 제목 “(의무관리대상 공동주택의 범위)”를 “(의무관리대상 공동주택의 범위 및 전환 신고 등)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 항(종전의 제목 외의 부분)을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

- ① 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호 마목에서 “대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택”이란 제3항에 따른 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받아 법 제10조의 2제1항에 따른 신고를 하여 수리된 공동주택(이하 “의무관리대상 전환 공동주택”이라 한다)을 말한다.
- ② 의무관리대상 전환 공동주택이 제3항에 따른 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받아 법 제10조의 2제4항에 따른 신고를 하여 수리된 경우 의무관리대상 공동주택에서 제외된다.
- ③ 제1항에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환하거나 제2항에 따라 의무관리대상 공동주택에서 제외(이하 “전환 등”이라 한다)하려는 경우 동의 기준 세대 수는 전환 등을 위한 제안을 할 때의 입주자등을 기준으로 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 입주자등의 동의를 받은 경우 다음 각 호의 구분에 따른 자는 동의를 받은 날부터 30일 이내에 관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며 이하 같다. 이하 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 전환 등 신고서를 제출해야 한다.

1. 의무관리대상 공동주택으로 전환 신고: 관리인(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말하며, 관리단이 관리를 개시하기 전인 경우에는 같은 법 제9조의3제1항에 따라 공동주택을 관리하고 있는 자를 말한다. 이하 같다). 다만, 관리인이 신고하지 않는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있다.
2. 의무관리대상 공동주택에서 제외 신고: 입주자대표회의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을 포함한다. 이하 같다)

제7조제3항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호의 구분에 따라 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을”을 “해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가”로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 삭제한다.

제8조제1항 각 호 외의 부분 중 “사업주체는”을 “사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은”으로 한다.

제9조 중 “회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을

포함한다. 이하 같다)”을 “회장”으로, “특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 제출하여야 한다”를 “시장·군수·구청장에게 제출해야 한다”로 한다.

제10조제1항 중 “사업주체는”을 “사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은”으로, “인계하여야”를 “인계해야”로 한다.

제11조제3항제6호 중 “사람”을 “사람.”로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 동별 대표자로서 임기 중에 동 호에 따른 결격사유에 해당되어 당연 퇴임된 경우에는 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함하며, 이 경우 그 남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다.

제12조제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제14조제8항”을 “법 제14조제9항”으로 한다.

제13조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 제2항 전단 중 “법 제14조제8항”을 각각 “법 제14조제9항”으로 하고, 같은 조 제3항 전단 중 “선출공고에도”를 “선출공고(각 회의 선출공고는 전 회의 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에도”로, “후보자가”를 “후보자가 없거나 선출된 자가”로, “2분의 1 이상”을 “과반수”로 하며, 같은 조 제4항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 각 호 외의 부분 중 “법 제14조제8항”을 “법 제14조제9항”으로 한다.

④ 법 제14조제3항 후단에 따라 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 선거구의 경우에는 선출공고를 거쳐 사용자(공동주택을 임차하여 사용하는 사람 또는 그 사람을 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말하며, 법인이 임차하여 사용하는 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 같은 이 조, 제14조 및 제39조에서 같다)도 동별 대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하며, 중임한 사용자인 동별 대표자는 제3항의 방법에 따라 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다.

제14조제1항을 다음과 같이 한다.

① 법 제14조제9항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원과 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 법 제14조제11항에 따라 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우 다음 각 호의 사항은 제2항 해당 호에서 정한 방법에 따른다.

1. 제2항 제12호와 관련한 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인
2. 제2항 제14호와 관련한 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획의 검토·조정. 다만, 법 제29조제2항 및 제3항에 따른 장기수선계획은 전체 입주자의 10분의 1 이상이 제안할 수 있다.

제14조제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제14조제9항”을 “법 제14조제10항”으로 하고, 같은 항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 제2조제2항에 따른 의무관리대상 공동주택 제외의 제안

제14조제2항제11호 중 “공동주택”을 “공동주택 공용부분의”로 하고, 같은 항 제12호 중 “확인”을 “확인.”로 하며, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우 제39조제7항의 규정에 따른다.

제14조제2항제14호 중 “한정한다)”를 “한정한다).”로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획은 전체 입주자의 과반수의 서면동의를 받아 의결한다.

제16조제2호를 제3호로 하고, 같은 조에 제2호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3호(중전의 제2호) 중 “동별 대표자 또는 선거관리위원회”를 “선거관리위원회”로 한다.

2. 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조제5항에 따라 당연 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

제19조제1항제21호 각 목 외의 부분 후단 중 “위탁제”를 “위탁체”로 하고, 같은 항 제27호나목1)부터 4)까지 외의 부분 중 “운영·관리하는”을 각각 “운영·관리(위탁관리를 포함한다)하는”으로 한다.

제20조제1항 본문 중 “사업주체는”을 “사업주체 또는 의무관리대상 전

환 공동주택의 관리인은”으로 하고, 같은 조 제5항을 제6항으로 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 관리규약 제정 목적 및 관리규약 준칙과 달라진 내용 등을 기재한 관리규약 제정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법을 준용하여 결정한다. 이 경우 제3조제1호의 “입주자대표회의”는 “관리인”으로 본다. 제21조 중 “사업주체를 말한다)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된”을 “사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 다음 각 호의 신고사항이 발생한”으로 하고, 같은 조에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 관리규약의 제정 신고를 하지 아니하는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있다.

제21조에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 관리규약의 제정·개정
2. 입주자대표회의의 구성·변경

제22조제2항 각 호 외의 부분 중 “또는 선거관리위원회는”을 “선거관리위원회 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은”으로 한다.

제26조제2항 본문 중 “사업주체”를 “사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인”으로 한다.

제39조제5항 각 호 외의 부분 후단 중 “아니 된다”를 “안된다”로 하고,

같은 항 제2호 중 “같다”를 “같다) 또는 입주자(법 제14조제11항에 따라 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에 한정한다”로 하며, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑦ 사업주체는 제6항에도 불구하고 제5항 제2호 후단에 따른 입주자와 공용부분의 담보책임을 종료하려면 국토교통부령으로 정하는 하자 보수종료확인서 서식에 따라 전체 입주자의 5분의 4 이상의 동의를 받은 후 그 결과를 입주자대표회의등에 통보해야 한다.

제73조제2항 중 “포함한다)를”을 “포함한다) 및 사진을”로 한다.

별표 5 제2호나목의 등록기준란 중 “열관리산업기사”를 “에너지관리산업기사”로, 같은 란 중 “보일러기능사”를 “에너지관리기능사”로 하며, 같은 표 등록기준란 중 “위험물관리기능사”를 “위험물기능사”로 한다.

별표 9 제2호다목 중 “법 제11조제3항 및 제19조”를 “법 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항”으로, “변경,”을 “변경, 제19조에 따른”으로 하고, 같은 표 마목 중 “법 제14조제7항”을 “법 제14조제8항”으로 하며, 같은 표 바목을 다음과 같이 한다.

바. 법 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제102조 제3항 제5호	150	200	250
---	-----------------	-----	-----	-----

부 칙

제1조 (시행일) 이 영은 2020년 4월 24일부터 시행한다.

제2조 (동별 대표자 선출방법에 관한 적용례) 제13조제3항 및 제4항의 개정 규정은 이 영 시행 후에 동별 대표자를 선출하기 위하여 최초로 공고하는 때부터 적용한다.

제3조 (과태료에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 법 제23조제4항에 따른 과태료에 관한 규정을 적용할 때는 영 제100조와 관련한 별표 9 바목의 개정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(의무관리대상 공동주택의 범위) 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택의 범위는 다음 각 호와 같다. 1. 300세대 이상의 공동주택 2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택 3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택 4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 <신 설> <신 설>	제2조(의무관리대상 공동주택의 범위 및 전환 신고 등) ① 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호 마목에서 “대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택”이란 제3항에 따른 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받아 법 제10조의2제1항에 따른 신고를 하여 수리된 공동주택(이하 “의무관리대상 전환 공동주택”이라 한다)을 말한다. ② 의무관리대상 전환 공동주택이 제3항에 따른 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받아 법 제10조의2제4항에 따른 신고를 하여 수리된 경우 의무관리대상 공동주택에서 제외된다. ③ 제1항에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환하거나 제2

<신 설>

항에 따라 의무관리대상 공동주택에서 제외(이하 “전환 등”이라 한다)하려는 경우 동의 기준 세대 수는 전환 등을 위한 제안을 할 때의 입주자등을 기준으로 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따라 입주자등의 동의를 받은 경우 다음 각 호의 구분에 따른 자는 동의를 받은 날부터 30일 이내에 관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며 이하 같다. 이하 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 전환 등 신고서를 제출해야 한다.

1. 의무관리대상 공동주택으로 전환 신고: 관리인(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말하며, 관리단이 관리를 개시하기 전인 경우에는 같은 법 제9조의 3제1항에 따라 공동주택을 관리하고 있는 자를 말한다. 이

제7조(혼합주택단지의 관리) ① ·
 ② (생략)
 ③ 제1항 각 호의 사항을 공동
 으로 결정하기 위한 입주자대표
 회의와 임대사업자 간의 합의가
 이루어지지 아니하는 경우에는
다음 각 호의 구분에 따라 혼합
주택단지의 관리에 관한 사항을
결정한다.

1. 제1항제1호 및 제2호의 사항:
해당 혼합주택단지 공급면적
의 2분의 1을 초과하는 면적
을 관리하는 입주자대표회의
또는 임대사업자가 결정

2. 제1항제3호부터 제5호까지의
 사항: 해당 혼합주택단지 공급

하 같다). 다만, 관리인이 신고
하지 않는 경우에는 입주자등
의 10분의 1 이상이 연서하여
신고할 수 있다.

2. 의무관리대상 공동주택에서
제외 신고: 입주자대표회의 회
장(직무를 대행하는 경우에는
그 직무를 대행하는 사람을
포함한다. 이하 같다)

제7조(혼합주택단지의 관리) ① ·
 ② (현행과 같음)
 ③ -----

 -- 해당 혼합주택단지 공급면
적의 2분의 1을 초과하는 면적
을 관리하는 입주자대표회의 또
는 임대사업자가 --.

<삭 제>

<삭 제>

면적의 3분의 2 이상을 관리
하는 입주자대표회의 또는 입
대사업자가 결정

④ (생 략)

제8조(입주자등에 대한 관리요구
의 통지) ① 사업주체는 법 제1
1조제1항에 따라 입주자등에게
입주예정자의 과반수가 입주한
사실을 통지할 때에는 통지서에
다음 각 호의 사항을 기재하여
야 한다.

1. ~ 4. (생 략)

②·③ (생 략)

제9조(관리방법 결정 등의 신고)
법 제11조제3항에 따라 입주자
대표회의의 회장(직무를 대행하
는 경우에는 그 직무를 대행하
는 사람을 포함한다. 이하 같다)
은 공동주택 관리방법의 결정
(위탁관리하는 방법을 선택한
경우에는 그 주택관리업자의 선
정을 포함한다) 또는 변경결정
에 관한 신고를 하려는 경우에
는 그 결정일 또는 변경결정일
부터 30일 이내에 신고서를 특
별자치시장·특별자치도지사·

④ (현행과 같음)

제8조(입주자등에 대한 관리요구
의 통지) ① 사업주체 또는 의
무관리대상 전환 공동주택의 관
리인은 -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제9조(관리방법 결정 등의 신고)

----- 회장-----

----- 시
장·군수·구청장에게 제출해

시장·군수·구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 제출하여야 한다.

제10조(관리업무의 인계) ① 법 제13조제1항에 따라 사업주체는 같은 조 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 날부터 1개월 이내에 해당 공동주택의 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

② ~ ⑤ (생략)

제11조(동별 대표자의 선출) ① · ② (생략)
③ 법 제14조제4항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람 <단서 신설>

야 한다.

제10조(관리업무의 인계) ① ----- 사업주체
또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 -----

-- 인계해야 -----
-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제11조(동별 대표자의 선출) ① · ② (현행과 같음)
③ -----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. -----

--- 사람. 다만, 동별 대표자
로서 임기 중에 동 호에 따른
결격사유에 해당되어 당연 퇴

④ (생략) 제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등) ① (생략) ② <u>법 제14조제8항</u>에 따라 제1항의 임원은 동별 대표자 중에서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다. 1. 2. (생략) ③·④ (생략) 제13조(동별 대표자의 임기 등) ① <u>법 제14조제8항</u>에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 한다. 다만, 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음 각 호의 구분에 따른다. 1. 2. (생략) ② <u>법 제14조제8항</u>에 따라 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있다. 이 경우 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임	<u>임된 경우에는 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함하며, 이 경우 그 남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다.</u> ④ (현행과 같음) 제12조(입주자대표회의 임원의 선출 등) ① (현행과 같음) ② <u>법 제14조제9항</u>----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) ③·④ (현행과 같음) 제13조(동별 대표자의 임기 등) ① <u>법 제14조제9항</u>----- -----. ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) ② <u>법 제14조제9항</u>----- ----- ----- -----.
---	--

기의 횟수에 포함하지 않는다.

③ 제11조제1항 및 이 조 제2항에도 불구하고 2회의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구의 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 선출공고를 거쳐 해당 선거구 입주자등의 2분의 1 이상의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 아니한 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다.

<신 설>

-----.

③ -----
----- 선출공고
(각 회의 선출공고는 전 회의 선출공고일부터 2개월 이내에
공고하는 경우에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에도 -- 후보자가 없거나 선출된 자가 --
과반수-----

-----.

-----.

④ 법 제14조제3항 후단에 따라
2회의 선출공고에도 불구하고
입주자인 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 선거구의 경우에는 선출공고를 거쳐 사용자(공동주택을 임차하여 사용하는 사람 또는 그 사람을 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말하며, 법인이 임차하여 사용하는 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 같은 이 조, 제14조 및 제39조에서 같다)도 동별

④ 법 제14조제8항에 따라 동별 대표자 및 입주자대표회의의 임원은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 해임한다.

1. 2. (생략)

제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) ① 법 제14조제8항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과 반수의 찬성으로 의결한다.

대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실하며, 중임한 사용자인 동별 대표자는 제3항의 방법에 따라 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다.

⑤ 법 제14조제9항-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) ① 법 제14조제9항에 따라 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과 반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 법 제14조제11항에 따라 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우 다음 각 호의 사항은 제2항 해당 호에서 정한 방법에 따른다.

1. 제2항 제12호와 관련한 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료

② 법 제14조제9항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

4. ~ 10. (생략)

11. 법 제35조제1항에 따른 공동주택 행위허가 또는 신고행위의 제안

12. 제39조제5항 및 제6항에 따른 공동주택 공용부분의 담보책임 종료 확인 <단서 신설>

13. • 13의2. (생략)

확인

2. 제2항 제14호와 관련한 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획의 검토·조정. 다만, 법 제29조제2항 및 제3항에 따른 장기수선계획은 전체 입주자의 10분의 1 이상이 제안할 수 있다.

② 법 제14조제10항-----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

3의2. 제2조제2항에 따른 의무관리대상 공동주택 제외의 제안

4. ~ 10. (현행과 같음)

11. ----- 공동주택 공용부분의 -----

12. -----

----- 확인. 다만, 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우 제39조제7항의 규정에 따른다.

13. • 13의2. (현행과 같음)

14. 장기수선계획 및 안전관리
계획의 수립 또는 조정(비용
지출을 수반하는 경우로 한정
한다) <단서 신설>

15. ~ 17. (생략)

③ ~ ⑤ (생략)

제16조(선거관리위원회 위원의 결
격사유 등) 법 제15조제2항제3
호에서 “대통령령으로 정하는
사람”이란 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 사람을 말한
다.

1. (생략)

<신설>

2. 동별 대표자 또는 선거관리
위원회 위원을 사퇴하거나 그
지위에서 해임 또는 해촉된

14. -----

----- 한정
한다). 다만, 입주자대표회의
의 구성원 중 사용자인 동별
대표자가 과반수인 경우 법
제29조제2항에 따른 장기수선
계획은 전체 입주자의 과반수
의 서면동의를 받아 의결한다.

15. ~ 17. (현행과 같음)

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

제16조(선거관리위원회 위원의 결
격사유 등) -----

--.

1. (현행과 같음)

2. 동별 대표자를 사퇴하거나
그 지위에서 해임된 사람 또
는 법 제14조제5항에 따라 당
연 퇴임한 사람으로서 그 남
은 임기 중에 있는 사람

3. 선거관리위원회 -----

사람으로서 그 남은 임기 중 에 있는 사람 제19조(관리규약의 준칙) ① 법 제18조제1항에 따른 관리규약 의 준칙(이하 “관리규약준칙”이 라 한다)에는 다음 각 호의 사 항이 포함되어야 한다. 이 경우 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되 어서는 아니 된다. 1. ~ 20. (생략) 21. 공동주택의 어린이집 임대 계약(지방자치단체에 무상임 대하는 것을 포함한다)에 대 한 다음 각 목의 임차인 선정 기준. 이 경우 그 기준은 「영 유아보육법」 제24조제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 국 공립어린이집 <u>위탁제</u> 선정관 리 기준에 준하여야 한다. 가. ~ 마. (생략) 22. ~ 26. (생략) 27. 공동주택의 주차장 임대계 약 등에 대한 다음 각 목의 기 준 가. (생략)	----- ----- 제19조(관리규약의 준칙) ① ---- ----- ----- ----- -----. ----- ----- -----. 1. ~ 20. (현행과 같음) 21. ----- ----- ----- ----- --. ----- ----- ----- <u>위탁제</u> ----- -----. 가. ~ 마. (현행과 같음) 22. ~ 26. (현행과 같음) 27. ----- ----- -- 가. (현행과 같음)
---	--

나. 지방자치단체와 입주자대표회의 간 체결한 협약에 따라 지방자치단체가 직접 운영·관리하는 방식 또는 「지방공기업법」 제76조에 따라 설립된 지방공단이 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방하는 경우

1) ~ 4) (생략)

28. (생략)

②·③ (생략)

제20조(관리규약의 제정 등) ① 사업주체는 입주예정자와 관리계약을 체결할 때 관리규약 제정안을 제안하여야 한다. 다만, 제29조의3에 따라 사업주체가 입주자대표회의가 구성되기 전에 공동주택의 어린이집 임대계약을 체결하려는 경우에는 입주개시일 3개월 전부터 관리규약 제정안을 제안할 수 있다.

② ~ ④ (생략)

<신설>

나. -----

- 운영·관리(위탁관리를 포함한다)하는 -----

- 운영·관리(위탁관리를 포함한다)하는 -----

1) ~ 4) (현행과 같음)

28. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제20조(관리규약의 제정 등) ① 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 -----

-----.

② ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 관리규약 제정 목

⑤ (생략) 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고) 법 제19조에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체를 말한다)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. <단서 신설> <신설> <신설> 제22조(전자적 방법을 통한 입주	적 및 관리규약 준칙과 달라진 내용 등을 기재한 관리규약 제정안을 제3항의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법을 준용하여 결정한다. 이 경우 제3조제1호의 “입주자대표회의”는 “관리인”으로 본다. ⑥ (현행 제5항과 같음) 제21조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고) ----- ----- ----- -- 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 다음 각 호의 신고사항이 발생한 ----- ----- --. 다만, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 관리규약의 제정 신고를 하지 아니하는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있다. 1. 관리규약의 제정·개정 2. 입주자대표회의의 구성·변경 경 제22조(전자적 방법을 통한 입주
--	---

자등의 의사결정) ① (생략) ② 관리주체, 입주자대표회의 또는 <u>선거관리위원회</u>는 제1항에 따라 전자투표를 실시하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 미리 알려야 한다. 1. ~ 3. (생략) 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등) ① (생략) ② 제10조제1항에 따라 <u>사업주체</u>로부터 공동주택의 관리업무를 인계받은 관리주체는 지체없이 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간에 대한 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아야 한다. 다만, 다음 회계연도가 시작되기 전까지의 기간이 3개월 미만인 경우로서 입주자대표회의의 결의 있는 경우에는 생략할 수 있다. ③ (생략) 제39조(담보책임의 종료) ① ~	자등의 의사결정) ① (현행과 같음) ② ----- -- <u>선거관리위원회 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인</u>은 ----- ----- --. 1. ~ 3. (현행과 같음) 제26조(관리비등의 사업계획 및 예산안 수립 등) ① (현행과 같음) ② ----- <u>사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인</u>은 ----- ----- ----- ----- -----. ③ (현행과 같음) 제39조(담보책임의 종료) ① ~
--	--

④ (생략)

⑤ 사업주체와 다음 각 호의 구분에 따른 자는 하자보수가 끝난 때에는 공동으로 담보책임 종료확인서를 작성하여야 한다. 이 경우 담보책임기간이 만료되기 전에 담보책임 종료확인서를 작성해서는 아니 된다.

1. (생략)

2. 공용부분: 입주자대표회의의 회장(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다. 이하 같다)

⑥ (생략)

<신설>

④ (현행과 같음)

⑤ -----

-----.

----- 안된다.

1. (현행과 같음)

2. -----

---- 같다) 또는 입주자(법 제 14조제11항에 따라 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에 한정한다-----

⑥ (현행과 같음)

⑦ 사업주체는 제6항에도 불구하고

제73조(주택관리사 자격증의 발급 등) ① (생략) ② 법 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격증을 발급받으려는 자는 자격증발급신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 제1항 각 호의 실무경력에 대한 증명서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 주택관리사보 자격시험 합격증서를 발급한 시·도지사에게 제출하여야 한다.	<u>하고 제5항 제2호 후단에 따른 입주자와 공용부분의 담보책임을 종료하려면 국토교통부령으로 정하는 하자보수종료확인서 서식에 따라 전체 입주자의 5분의 4 이상의 동의를 받은 후 그 결과를 입주자대표회의등에 통보해야 한다.</u> 제73조(주택관리사 자격증의 발급 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- 포함한다) <u>및 사진을</u> ----- ----- -----.
---	---

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택건설공급과	
연 락 처	(044) 201 - 3374