

공 동 주 택 관 리 법 시 행 령
일 부 개 정 령 안

1. 의결주문

공동주택관리법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

시·도지사가 정하는 관리규약 준칙에 포함할 사항에 「공동주택 내 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항」 추가하고, 다함께돌봄센터 등 영유아 및 아동 보육을 목적으로 지방자치단체의 장 등이 관련 법령에 따라 설치·운영하는 주민공동시설은 어린이집과 같이 ‘입주예정자’ 과반수 동의를 통해 입주 전에도 임대계약을 체결할 수 있도록 하는 한편, 재난 또는 사고 발생 시 공동주택 단지 내의 원활한 긴급통신과 5G 기반구축의 필요성 등 이동통신 중계기의 공공적 성격을 고려하여 중계기를 설치하거나 철거하는 경우 입주자대표회의의 동의를 거쳐 시장·군수·구청장에게 신고하도록 개선하는 등 공동주택 관리제도 운영 과정의 일부 미비점을 개선하려는 것임

3. 주요내용

가. 동별 대표자의 벌금형 관련 결격사유 강화(안 제11조제4항 개정)

- 1) 공동주택관리와 관련한 6개의 관련 법률을 위반하여 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람을 동별 대표자 결격사유로 규정하고 있음
- 2) 입주자대표회의의 구성원으로서 공동주택단지의 주요 의사결정

권한을 가진 동별 대표자의 윤리성을 강화가 필요하다는 지적에 따라, 관련 법률에 따른 벌금형을 선고받은 경우 결격사유로 규정하여 관리 비리 개연성을 미리 차단하고자 함

나. 입주자대표회의 임원 선출방법의 간소화 등(안 제12조제2항 개정)

- 1) 동별 대표자로 구성된 입주자대표회의의 임원(회장 1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상) 선출을 위해서는 해당 공동주택 단지 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 중 과반수의 찬성으로 선출하도록 하고 있고, 만약 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우에는 입주자대표회의 구성원간 과반수의 찬성으로 선출하도록 규정하고 있음
- 2) 이 경우 입주자대표회의 구성원이 적은 경우 등 득표수가 같은 경우에는 임원 구성이 계속 지연되는 점이 있어 추첨의 방법으로 선출하도록 하여 조기에 임원 구성이 되도록 하고자 함

다. 관리규약 준칙에 「공동주택 내 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항」 추가(안 제19조제1항제28호 신설)

- 1) 공동주택관리법 제65조제6항에서는 입주민의 경비원 등 근로자에 대한 인권존중 의무와 부당한 지시·명령 금지 의무만 규정하고 있어, 입주민에 의한 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘 행위가 발생할 경우 피해신고 및 구제방법 등 공동주택 내 자율적인 해결절차와 기준이 미

비한 실정임

2) 시도지사가 정하는 관리규약 준칙에 포함되어야 할 사항에 「공동주택 내 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항」 추가함으로써 공동주택 내 괴롭힘 행위 금지 및 신고절차, 피해 근로자 보호조치 및 불이익 금지 등 자율적인 해결절차 마련을 유도하고자 함

라. 국가나 지자체 등이 운영하는 아동돌봄시설의 조기개설 지원(안 제29조의3 개정, 제14조·제20조·제25조 개정)

- 1) 맞춤형 아동돌봄 주거서비스제공 및 아이키우기 좋은 주거환경 조성을 위해서는 공동주택 단지 내 공공 아동돌봄시설 확충 등으로 입주 초기 운영공백 방지 필요함
- 2) 다함께돌봄센터 등 영유아 및 아동 보육을 목적으로 국가나 지자체가 관련 법령에 따라 설치·운영하는 주민공동시설은 어린이집과 동일하게 ‘입주자’가 아닌, ‘입주예정자’ 과반수 동의를 통해 입주 전에도 임대계약을 체결 할 수 있도록 개정하고자 함

마. 이동통신 구내중계설비 설치 또는 철거 신고(제35조제1항 별표 3 제3호 가목 및 제6호 가목)

- 1) 이동통신 구내중계설비는 부대시설로 설치 또는 철거하려는 경우 입주자의 동의와 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하였음
- 2) 재난 또는 사고 발생시 공동주택 단지 내 원활한 긴급통신과 5G 기

반구축의 필요성 등 중계기의 공공적 성격을 고려하여 중계기를 설치하거나 철거하는 경우 입주자대표회의의 동의를 거쳐 시장·군수·구청장에게 신고하도록 개선하고자 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(2020.10.8.~11.17.) 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.

제11조제4항제1호 중 “100만원 이상의 벌금”을 “벌금형”으로 한다.

제12조제2항제1호가목2) 중 “찬성으로 선출”을 “찬성으로 선출.”로 하고, 같은 2)에 후단을 다음과 같이 신설한다.

다만 후보자의 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 한다.

제12조제2항제1호나목1)나) 중 “전체”를 “후보자별로 전체”로 하고, 같은 목 2) 중 “찬성으로 선출”을 “찬성으로 선출.”로 하며, 같은 2)에 후단을 다음과 같이 신설한다.

다만 후보자의 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 한다.

제12조제2항제1호다목 중 “찬성으로 선출”을 “찬성으로 선출.”로 하고, 같은 목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

다만 후보자의 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 한다.

제12조제2항제2호가목1) 중 “선출”을 “선출.”로 하고, 같은 1)에 후단을 다음과 같이 신설한다.

다만 후보자의 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 한다.

제12조제2항제2호나목 중 “선출”을 “선출.”로 하고, 같은 목에 후단을 다음과 같이 신설한다.

다만 후보자의 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 한다.

제14조제2항제13호 중 “(어린이집)”을 “(제29조의3에 따른 어린이집등)”으로 한다.

제19조제1항제28호를 제29호로 하고, 같은 항에 제28호를 다음과 같이 신설한다.

28. 공동주택 내 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항

제20조제1항 단서 중 “어린이집”을 “어린이집등의”로 한다.

제25조제1항제1호나목 중 “(공동주택의 어린이집)”을 “(제29조의3에 따른 공동주택 어린이집등의)”로 한다.

제29조의3의 제목 “(사업주체의 어린이집 임대계약 체결)”을 “(사업주체의 어린이집등의 임대계약 체결)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “어린이집 임대계약의”를 “다음 각 호에서 정한 주민공동시설(이하 “어린이집등”이라 한다. 이 조에서 같다)의 임대계약”으로, “어린이집 임대계약을”을 “어린이집등의 임대계약을”로 하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 「영유아보육법」 제10조에 따른 어린이집
2. 「아동복지법」 제44조의2에 따른 다함께돌봄센터
3. 「아이돌봄지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터

제29조의3제2항 중 “어린이집”을 “어린이집등의”로 하고, 같은 조 제3항 전단을 다음과 같이 한다.

사업주체는 제1항에 따라 어린이집등의 임대계약을 체결하려는 경우에는 관리규약 및 관련 법령의 규정에 따라야 한다.

제29조의3제3항 후단 중 “관리규약”을 “어린이집은 관리규약”으로 한다.

별표 3 제3호(파손·철거) 가목의 신고기준란의 “노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우”를 “1) 노약자나 장애인의 편리를 위한 계단의 단층 철거 등 경미한 행위로서 입주자대표회의의 동의를 받은 경우”로 하고 같은 란에 2)를 다음과 같이 신설한다.

구 분		신고기준
3. 파손·철거	가. 공동주택	2) 공동주택에 『전기통신사업법』 제69조의2 등에 따라 설치된 이동통신구내중계설비를 철거(부대시설 및 입주자 공유인 복리시설에 설치된 경우도 포함)한 경우로 입주자대표회의 동의를 받은 경우

별표 3 제6호(증축·증설) 가목 신고기준란의 “「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 경우만 해당한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려는 경우”를 “1) 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트의 범위에서 유치원을 증축(「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대시설·복리시설의 설치

기준에 적합한 경우만 해당한다)하거나 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률」에 따른 편의시설을 설치하려는 경우”로 하고 같은 란에 2)를 다음과 같이 신설한다.

구 분		신고기준
6. 증축·증설	가. 공동주택 및 입주자 공유가 아닌 복리시설	2) 공동주택에 「전기통신사업법」 제69조의2 등에 따라 이동통신구내중계설비를 설치·증설(부대시설 및 입주자 공유인 복리시설에 설치·증설하는 경우도 포함)하는 경우로서 입주자대표회의 동의를 받은 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의 임원의 선출 등에 관한 적용례) ① 제11조제4항의 개정규정은 이 영 시행 이후 동별 대표자 선출공고를 하는 경우부터 적용한다.

② 제12조제2항의 개정규정은 이 영 시행 이후 입주자대표회의 임원을 선출하는 경우 적용한다.

제3조(관리규약의 준칙 등에 관한 경과조치) ① 시·도지사는 이 영 시행일부터 3개월 이내에 제19조제1항제28호에 맞게 관리규약 준칙을 개정하여야 한다.

② 입주자대표회의는 이 영 시행일부터 4개월 이내에 관리규약 준칙

에 맞게 관리규약을 개정하여야 한다.

제4조(행위신고 등에 관한 적용례) 제35조 관련 별표 3 제3호 가목 및 제 6호 가목 개정규정은 이 법 시행 이후 철거 또는 증설 행위신고를 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제11조(동별 대표자의 선출) ① ~ ③ (생략) ④ 법 제14조제4항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이 란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 1. 법 또는 「주택법」, 「민간 임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축 법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 <u>100만원 이상의 벌금</u> 을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람 2. ~ 7. (생략) ⑤ (생략)	제11조(동별 대표자의 선출) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>벌금형</u> ----- ----- ----- 2. ~ 7. (현행과 같음) ⑤ (현행과 같음)
제12조(입주자대표회의 임원의 선 출 등) ① (생략) ② 법 제14조제9항에 따라 제1 항의 임원은 동별 대표자 중에 서 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 선출한다. 1. 500세대 이상인 공동주택의 경우	제12조(입주자대표회의 임원의 선 출 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. ----- --

가. 회장 선출방법

1) (생략)

2) 1)에도 불구하고 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출 <후단 신설>

나. 감사 선출방법

1) 다음의 구분에 따라 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출

가) (생략)

나) 후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

2) 1)에도 불구하고 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우(선출된 자가 선출필요인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경

가. -----

1) (현행과 같음)

2) -----

찬성으로 선출. 다만 후보자의 득표수가 같은 경우에는 추첨으로 한다.

나. -----

1) -----

가) (현행과 같음)

나) -----

--- 후보자별로 전체

2) -----

우를 포함한다)에는 입주
자대표회의 구성원 과반
수의 찬성으로 선출 <후
단 신설>

다. 이사 선출방법: 입주자대
표회의 구성원 과반수의
찬성으로 선출 <후단 신
설>

2. 500세대 미만인 공동주택의
경우

가. 회장 및 감사: 다음의 구
분에 따른 방법으로 선출

1) 입주자대표회의 구성원
과반수의 찬성으로 선출
<후단 신설>

2) (생략)

나. 이사: 입주자대표회의 구
성원 과반수의 찬성으로
선출 <후단 신설>

③·④ (생략)

-- 찬성으로 선출. 다만
후보자의 득표수가 같은
경우에는 추첨으로 한다.

다. -----

찬성으로 선출. 다만 후보
자의 득표수가 같은 경우
에는 추첨으로 한다.

2. -----
--

가. -----

1) -----
----- 선출.
다만 후보자의 득표수가
같은 경우에는 추첨으로
한다.

2) (현행과 같음)

나. -----

선출. 다만 후보자의 득표
수가 같은 경우에는 추첨
으로 한다.

③·④ (현행과 같음)

제14조(입주자대표회의의 의결방
법 및 의결사항 등) ① (생략)

② 법 제14조제10항에 따른 입
주자대표회의의 의결사항은 다
음 각 호와 같다.

1. ~ 12. (생략)

13. 「주택건설기준 등에 관한
규정」 제2조제3호에 따른 주
민공동시설(어린이집은 제외
하며, 이하 제19조, 제23조, 제
25조, 제29조 및 제29조의2에
서 “주민공동시설”이라 한다)
위탁 운영의 제안

13의2. ~ 17. (생략)

③ ~ ⑥ (생략)

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 안 된다.

1. ~ 20. (생략)

가. ~ 마. (생략)

제14조(입주자대표회의의 의결방
법 및 의결사항 등) ① (현행과
같음)

② -----

-----.

1. ~ 12. (현행과 같음)

13. -----

-----(제29조의3에 따른
어린이집등-----

13의2. ~ 17. (현행과 같음)

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제19조(관리규약의 준칙) ① ----

-----.

-----.

1. ~ 20. (현행과 같음)

가. ~ 마. (현행과 같음)

22. ~ 27. (생략)

<신설>

28. (생략)

②·③ (생략)

제20조(관리규약의 제정 등) ①
사업주체는 입주예정자와 관리
계약을 체결할 때 관리규약 제
정안을 제안하여야 한다. 다만,
제29조의3에 따라 사업주체가
입주자대표회의가 구성되기 전
에 공동주택의 어린이집 임대계
약을 체결하려는 경우에는 입주
개시일 3개월 전부터 관리규약
제정안을 제안할 수 있다.

② ~ ⑥ (생략)

제25조(관리비등의 집행을 위한
사업자 선정) ① 법 제25조에
따라 관리주체 또는 입주자대표
회의는 다음 각 호의 구분에 따
라 사업자를 선정(계약의 체결
을 포함한다. 이하 이 조에서 같
다)하고 집행하여야 한다.

1. 관리주체가 사업자를 선정하
고 집행하는 다음 각 목의 사

22. ~ 27. (현행과 같음)

28. 공동주택 내 근로자에 대한
괴롭힘의 금지 및 발생 시 조
치에 관한 사항

29. (현행 제28호와 같음)

②·③ (현행과 같음)

제20조(관리규약의 제정 등) ①

-----.

----- 어린이집등의 -----

-----.

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제25조(관리비등의 집행을 위한

사업자 선정) ① -----

-----.

1. -----

항

가. (생략)

나. 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항

2. 3. (생략)

② ~ ④ (생략)

제29조의3(사업주체의 어린이집 임대계약 체결) ① 시장·군수·구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전에 어린이집 임대계약의 체결이 필요하다고 인정하는 경우에는 사업주체로 하여금 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 어린이집 임대계약을 체결하도록 할 수 있다.

① 시장·군수·구청장은 입주자대표회의가 구성되기 전에 어린이집 임대계약의 체결이 필요하다고 인정하는 경우에는 사업주체로 하여금 입주예정자 과반수의 서면 동의를 받아 어린이

--

가. (현행과 같음)

나. -----

-----(제29조의3에 따른 공동주택 어린이집등의 -----

2. 3. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

제29조의3(사업주체의 어린이집 등의 임대계약 체결) ① -----

-----.

① ----- 다음 각 호에서 정한 주민공동시설(이하 “어린이집등”이라 한다. 이 조에서 같다)의 임대계약 ----- 어린이

<u>집 임대계약을 체결하도록 할 수 있다.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> ② 사업주체는 제1항에 따라 <u>어린이집 임대계약을 체결하려는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 관련 내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지하여야 한다.</u> ③ <u>사업주체는 제1항에 따라 어린이집 임대계약을 체결하는 경우에는 관리규약의 어린이집 임차인 선정기준에 따라야 한다.</u> 이 경우 <u>관리규약</u> 중 제19조제1항제21호다목의 사항은 적용하지 아니한다.	<u>집등의 임대계약을 -----</u> -----. 1. 「영유아보육법」 제10조에 따 <u>른 어린이집</u> 2. 「아동복지법」 제44조의2에 <u>따른 다함께돌봄센터</u> 3. 「아이돌봄지원법」 제19조에 <u>따른 공동육아나눔터</u> ② ----- <u>어</u> <u>린이집등의</u> ----- ----- ----- ----- -----. ③ <u>사업주체는 제1항에 따라 어린이집등의 임대계약을 체결하</u> <u>려는 경우에는 관리규약 및 관</u> <u>련 법령의 규정에 따라야 한다.</u> ---- <u>어린이집은 관리규약</u> -- ----- -----.
--	--