

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2022. . . (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	2022. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

공동주택관리법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

관리비 투명성을 제고할 수 있도록 관리비 등의 내역 공개대상을 확대하고, 지하주차장 침수피해를 최소화하기 위해 안전관리계획에 지하주차장을 포함하는 등 안전대책을 강화하며, 입찰의 중요사항에 대해 전체 입주자등의 과반수 동의를 받도록 「공동주택관리법」(법률 제18937호)이 개정됨에 따라 기존 주택관리업자의 선정절차 중복규제를 해소하는 등 운영상 개선사항을 반영하고자 하는 것임

3. 주요내용

- 가. 기존 주택관리업자 재선정시 중복규제 삭제(안 제5조제2항제2호 삭제)
- 기존 주택관리업자 재선정시 입주자등 의견수렴 절차와 입주자대표회의 의결 절차의 중복을 해소하기 위해 해당 조항을 삭제함
- 나. 입주자대표회의 운영 투명성 강화(안 제19조제2의2호 신설)
- 입주자대표회의 운영 시 회의록 작성에 관한 사항(녹음·녹화 등에 관한 사항 포함)
- 다. 의무관리대상이 아닌 공동주택의 관리비 등 공개 세대수 범위, 공개 항목 규정 개정(안 제23조 제9항 및 제10항 개정)
- 세대 수 범위는 기존 100세대 이상에서 50세대 이상의 공동주택으로 확대하고, 100세대 미만 공동주택의 경우 관리비 등의 내역을 간소

화해서 공개

라. 안전관리계획에 지하주차장의 침수 예방 및 침수 시 대응에 관한 사

항을 포함(안 제33조 제2항제4호 신설)

마. 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 법률 특별법 시행령 전면개정에

따라 인용조문을 정비(안 제34조제3항제2호 개정)

바. 시·군·구는 주택관리업자가 관할구역내에서 등록말소, 영업정지 또는

과징금에 상당하는 법 위반 사실을 발견한 경우, 등록지 시·군·구에

처분을 요구하는 규정 마련(안 제67조제4항 신설)

사. 주택관리사 자격 요건 중 '주택관리업자의 직원'에는 해당 법인의 임원도

포함되므로 '주택관리업자의 임직원'으로 용어를 명확히 규정(안 제73조

제1항제2호 개정)

아. 시·군·구는 관할구역내 주택관리업자에게 과태료를 부과한 경우, 등

록지 시·군·구에 그 사실을 통보하는 규정 마련 (안 제100조제2항 신설)

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(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.

제5조제2항제2호를 삭제한다.

제19조제1항에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

2의2. 입주자대표회의 운영 시 회의록 작성에 관한 사항(녹음·녹화 등에 관한 사항 포함)

제23조제9항 중 “100세대”를 “50세대”로 하고, 같은 조 제10항제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 하며, 같은 항 제3호 및 제4호를 각각 삭제한다.

1. 100세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다) 이상인 경우

가. 제23조제1항제1호부터 제10호까지의 비목별 월별 합계액

나. 장기수선충당금

다. 제23조제3항제1호부터 제9호까지의 각각의 사용료

라. 잡수입

2. 100세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다) 미만인 경우

가. 제23조제1항제1호부터 제10호까지의 비목별 월별 합계액

나. 장기수선충당금

다. 제23조제3항제1호부터 제9호까지 모든 사용료의 월별 합계액

라. 잡수입

제33조제2항제4호 및 제5호를 각각 제5호 및 제6호로 하고, 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 지하주차장의 침수 예방 및 침수 시 대응에 관한 사항

제34조제3항제2호 중 “교육기관에서 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제7조”를 “교육기관에서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제9조”로 한다.

제67조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 관할구역에서 법 제53조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 발견하면 그 주택관리업을 등록한 시장·군수·구청장으로 하여금 법 제53조제1항 또는 제2항에 따라 그 주택관리업자에 대한 등록말소, 영업정지 또는 과징금 등을 처분하도록 요구할 수 있다.

제73조제1항제2호 중 “직원”을 “임직원”으로 한다.

제100조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 관할구역에서 이 법을 위반하여 과태료를 부과한 경우에는 그 사실을 그 주택관리업을 등록한 시장·군수·구청장에 통보하여야 한다.

신·구조문대비표

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제5조제2항의 개정규정은 2023년 4월 1일부터 시행하고, 제23조제9항 및 제10항의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(관리비 등에 관한 적용례) 제23조제9항 및 제10항의 개정규정은 이 영 시행일 이후 최초로 부과되는 관리비부터 적용한다.

제3조(안전관리계획의 수립기준에 관한 적용례) 제33조제2항제4호의 개정규정은 이 영 시행일 이후 최초로 안전관리계획을 수립하거나 조정하는 경우부터 적용한다.

현행	개정안
제5조(주택관리업자의 선정 등)	제5조(주택관리업자의 선정 등)
① (생략)	① (현행과 같음)
② 법 제7조제1항제2호에서 “입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식”이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다.	② ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 제1호에도 불구하고 계약기간이 끝난 주택관리업자를 수의계약의 방법으로 다시 관리주체로 선정하려는 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 갖추어야 할 것	2. <삭제>
가. 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자등의 의견을 청취한 결과 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니할 것	
나. 가목의 요건이 충족된 이후 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상이 찬성할 것	
3. 4. (생략)	3. 4. (현행과 같음)
③ (생략)	③ (현행과 같음)

제19조(관리규약의 준칙) ① 법	제19조(관리규약의 준칙) ① ----
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.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
<신 설>	2의2. 입주자대표회의 운영 시
	회의록 작성에 관한 사항(녹
	음·녹화 등에 관한 사항 포
	함)
3. ~ 29. (생 략)	3. ~ 29. (현행과 같음)
②·③ (생 략)	②·③ (현행과 같음)
제23조(관리비 등) ① ~ ⑧ (생	제23조(관리비 등) ① ~ ⑧ (현행
략)	과 같음)
⑨ 법 제23조제5항 전단에서	⑨ -----
“대통령령으로 정하는 세대 수”	-----
란 100세대(주택 외의 시설과	-- 50세대-----
주택을 동일 건축물로 건축한	-----
건축물의 경우 주택을 기준으로	-----
한다)를 말한다.	-----.
⑩ 법 제23조제5항 전단에 따른	⑩ -----
공동주택의 관리인은 다음 각	-----
호의 관리비 등을 제8항의 방법	-----

(공동주택관리정보시스템은 제	-----
외한다)에 따라 다음 달 말일까	-----
지 공개해야 한다.	-----.
1. 제23조제1항제1호부터 제10	1. 100세대(주택 외의 시설과 주
호까지의 비목별 월별 합계액	택을 동일 건축물로 건축한
	건축물의 경우 주택을 기준으
	로 한다) 이상인 경우
	가. 제23조제1항제1호부터 제
	10호까지의 비목별 월별
	합계액
	나. 장기수선충당금
	다. 제23조제3항제1호부터 제
	9호까지의 각각의 사용료
	라. 잡수입
2. 장기수선충당금	2. 100세대(주택 외의 시설과 주
	택을 동일 건축물로 건축한
	건축물의 경우 주택을 기준으
	로 한다) 미만인 경우
	가. 제23조제1항제1호부터 제
	10호까지의 비목별 월별
	합계액
	나. 장기수선충당금
	다. 제23조제3항제1호부터 제
	9호까지 모든 사용료의 월
	별 합계액
	라. 잡수입

3. 제23조제3항제1호부터 제9호 까지의 각각의 사용료	<삭 제>
4. 잡수입	<삭 제>
제33조(시설물의 안전관리계획)	제33조(시설물의 안전관리계획)
① (생 략)	① (현행과 같음)
② 제1항에 따른 안전관리계획 에는 다음 각 호의 사항이 포함 되어야 한다.	② ----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
<신 설>	4. 지하주차장의 침수 예방 및 침수 시 대응에 관한 사항
4.·5. (생 략)	5.·6. (현행 제4호 및 제5호와 같음)
제34조(공동주택의 안전점검) ①	제34조(공동주택의 안전점검) ①
· ② (생 략)	· ② (현행과 같음)
③ 법 제33조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다 음 각 호의 어느 하나에 해당하 는 자를 말한다.	③ ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 주택관리사등이 된 후 국토 교통부령으로 정하는 <u>교육기 관에서 「시설물의 안전관리 에 관한 특별법 시행령」 제7 조에 따른 안전점검교육을 이 수한 자 중 관리사무소장으로</u>	2. ----- <u>교육기 관에서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행 령」 제9조</u> -----

배치된 자 또는 해당 공동주 택단지의 관리직원인 자	----- -----
3.·4. (생 략)	3.·4. (현행과 같음)
④ ~ ⑥ (생 략)	④ ~ ⑥ (현행과 같음)
제67조(주택관리업자에 대한 등록 말소 또는 영업정지 처분의 기 준) ① ~ ③ (생 략)	제67조(주택관리업자에 대한 등록 말소 또는 영업정지 처분의 기 준) ① ~ ③ (현행과 같음)
<신 설>	④ 시장·군수·구청장은 주택관 리업자가 관할구역에서 법 제53 조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 발견하면 그 주택관리업을 등록한 시장·군 수·구청장으로 하여금 법 제53 조제1항 또는 제2항에 따라 그 주택관리업자에 대한 등록말소, 영업정지 또는 과징금 등을 처 분하도록 요구할 수 있다.
제73조(주택관리사 자격증의 발급 등) ① 법 제67조제2항제2호에 따라 특별시장·광역시장·특 별자치시장·도지사 또는 특별 자치도지사(이하 “시·도지사” 라 한다)는 주택관리사보 자격 시험에 합격하기 전이나 합격한 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경력을 갖춘 자에 대	제73조(주택관리사 자격증의 발급 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택건설공급과	
연 락 처	(044) 201 - 3372, 3382