


- 2020년 인천시 공동주택관리규약준칙 등 -

서면 및 온라인 주요 질의회신 사례집



2020. 12

 인천광역시
(건축계획과)

목 차

■ 공동주택관리규약준칙 주요 질의회신 사례('20년)

1. 동별 대표자 및 입주자대표회의 운영 등 관련	3
2. 선거관리위원회 구성 및 운영 등 관련	17
3. 관리규약 개정 등 관련	30
4. 관리비 등 관련	49
5. 주택관리업자 및 사업자선정 등 관련	51
6. 장기수선계획 등 관련	62
7. 공동체 활성화 및 기타	71

공동주택관리규약준칙 등 주요 질의회신 사례(2020년)

1. 동별 대표자 및 입주자대표회의 운영 등 관련

(질의요지)

관리방법 변경에 따른 입주자대표회의 안건 제상정 등 관련

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제5호에 따르면 입주자대표회의 소집절차 등에 관한 사항에 대해 관리규약에 정하도록 하고 있고, 안건제안에 대해 우리시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제26조제1항부터 제3항에서 정하고 있습니다.
- 준칙에 따르면 동별 대표자, 관리사무소장, 입주자등(500세대 미만 10명, 500세대이상 20명 이상)은 안건을 제안할 수 있고(제1항), 각 제안자는 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출하며(제2항), 회장은 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건은 제외(제3항)하여 안건을 상정하도록 하고 있습니다.
- 질의 내용이 모호하고, 귀 회의록 및 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우, 위 절차에 따라 안건이 제안 되었음에도 회장이 상정하지 않는 것이라면 회장은 안건으로 상정해야 할 것이며, 지난 회의에서 안건을 상정하고 결정을 하지 않은 것이라면 이에 대해 관리방법 변경 제안을 다시 결정해야 함이 타당할 것이라 판단됩니다.
- 참고로 기존 공동주택 관리방법에 대해 변경을 제안하고자 하는 경우라면 같은 법 시행령 제3조 제1호 및 제2호 방법인 '입주자대표회의 의결로 제안'하는 방법과 '전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안'하는 방법이 있으며, 제안될 경우 전체 입주자등 과반수가 찬성하는 방법으로 결정할 수 있습니다.

(질의요지)

- 가. 동별 대표자가 사퇴서를 관리소장이나 선거관리위원회에 제출한 경우 효력
- 나. 관리소장이나 선거관리위원회에 사퇴서를 제출한 후 철회 효력

(답변)

- 동별 대표자 사퇴 등에 대해 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하

도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제20조제8항에 정하고 있습니다.

- 준칙 제8항에 따르면 동별 대표자 또는 임원이 자진 사퇴하고자 할 경우에는 서면으로 선거관리위원회에 사퇴서를 제출하여야 하며, 사퇴의 효력은 사퇴서를 선거관리위원회에 제출한 동시에 발효되는 것으로 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 해당 동별 대표자 및 관리사무소장이 사퇴서를 선거관리위원회(회)에게 제출한 경우 효력이 발효된 것으로 볼 수 있을 것이나,
- 사퇴서 철회 등에 대하여는 관련법령 및 준칙에 따로 정하는 사항은 없으며 선거관리위원회에 사퇴서를 제출한 경우라면 사퇴의 효력이 발생된 것으로 보아 철회가 어려울 것입니다.

(질의요지)

입주자대표회의 회장에게 직영으로 운영되는 주민운동시설(헬스장)의 관리인 명목으로 매월 50만원 지급 시 법령 위반 여부

(답변)

- 동별 대표자는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항 제4호에 따르면 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원은 동별 대표자가 될 수 없습니다.
- 따라서 입주자대표회의 회장이 주민운동시설(헬스장)의 관리인 명목으로 매월 50만원을 지급 받는 것은 타당하지 않을 것으로 판단됩니다.

(질의요지)

- 가. 입주자대표회장(동별 대표자 선출 공고문 제거)이 재물손괴죄로 법원에서 벌금 50만원을 선고 받고, 선거관리위원장 폭행죄로 100만원을 선고 받은 경우 동별 대표자 결격사유가 되는지 여부
- 나. 위와 같은 사유가 관리규약에 해임사유 및 결격사유로 정하고 있는 경우 차기 동별 대표자 선출 시 후보등록이 가능한지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항 제1호에 따르면 공동주택관리법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금을 선고받은 후 2년이 지나지 아니한 사람은 동별 대표자가 될 수 없습니다.

- 따라서, 폭력행위 등 개인 간에 발생한 일로 인한 벌금(폭행죄)인 경우라면 위법에 해당하지 않아 동별 대표자의 결격사유에 해당하지 않을 것입니다.
- 또한 같은 법 시행령 제19조(관리규약의 준칙)제1항 제3호에 따라 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임사유·절차 등에 관한사항은 관리규약에 정하여야 하며, 관리규약에 관계법령 등을 위반하여 동별 대표자 결격사유를 정할 수 없으므로 차기 동별 대표자 선출 시 후보등록에 문제가 없을 것입니다.

(질의요지)

- 가. 안건 제안자가 회장으로 되어 있는데, 회장이 안건 제안할 경우 타당한지 여부
- 나. 입주자대표회의 감사가 법령에 따라 감사업무를 수행한 경우 입주자대표회의 회장이 감사보고서를 평가하고 의결해야 할 것이라고 주장하는 경우 정당한 것인지와 관리주체에게 게시하도록 요청한 경우 관리소장이 이유 없이 이행하지 않을 때 정당한 것인지 여부
- 다. 입주자대표회의 감사가 관리사무실을 방문하여 감사업무 수행시 관리주체가 감사자료 제출에 있어 입주자대표회의 회장의 허락을 받도록 하는 것이 업무방해에 해당 하는지 여부
- 라. 입주자대표회의 회장이 회의개최 5일전까지 통지 절차를 이행하지 않고, 관리주체에서 게시판에 부착함에 따라 감사가 회의소집 절차상 이유를 들어 감사 수행 후 입주자대표회의 시 감사결과 보고한 것이 적정한지 여부

(답변)

- 질의 가와 관련하여
 - 안건의 제안에 있어 귀 아파트 관리규약 제26조제1항에 따르면 동별 대표자, 관리사무소장 등 또는 입주자등(500세대 이상은 20명이상)은 안건을 제안 할 수 있다고 정하고 있어, 회장도 동별 대표자로서 안건을 제안 할 수 있을 것입니다.
- 질의 나와 관련하여
 - 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항 및 제4항에 따르면 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 정하고 있고, 감사는 제3항에 따른 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다)에 공개하도록 하고 있습니다.
 - 또한 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제19조제6항에 따르면 감사가 감사

를 한 경우 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하여야 하고 관리주체는 홈페이지 및 게시판에 공개하도록 하고 있습니다.

- 따라서 감사보고서에 대해 입주자대표회의 회장이 평가하고 입주자대표회의에서 의결을 하도록 함은 법령 등에서 정하고 있지 않으므로 타당하지 않을 것이며,
- 또한 감사보고서 공개에 있어 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 관리주체가 홈페이지 및 게시판에 공개하도록 요청하였음에도 이를 따르지 않는다면 관리규약을 준수하지 않은 것이라 판단됩니다.
- 질의 다와 관련하여
 - 입주자대표회의 감사의 감사수행에 있어 관리주체에 감사자료 제출을 요구할 경우 입주자대표회의 회장의 허락을 받도록 하는 것이 업무방해에 해당 여부에 대해서는 공동주택 관련 법령으로 다룰 수 있는 것이 아니므로 이에 대해 사법기관에 문의하여 주시기 바랍니다.
- 질의 라와 관련하여
 - 질의 내용이 모호하여 답변이 어려우나 준칙 제23조제3항 제2호에 따르면 '감사결과를 보고하기 위하여 감사가 회의 소집을 요구하는 때' 회의를 개최 하도록 하고 있으므로 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 감사가 입주자대표회의 회장에게 회의소집을 요구한 경우 회장은 회의소집 절차에 따라 회의를 소집하고 감사는 감사 결과를 보고하는 것이 타당할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

- 사용검사일이 2007.12.13 이고, 2007.12.14. 관리규약 제정(중임제한 규정 있음)
- 가. 관리규약에 제1기 입주자대표회의 임기가 2008.5.1부터 2010.4.30 으로 중임제한 규정이 있는 경우 해당임기 동별 대표자가 중임제한 적용이 되는지 여부
- 나. 관리규약 부칙에 이 규약 시행 전에 종전의 규약이란 내용이 있는데 종전의 규약이 어느 규약을 말하는지

(답변)

- 질의 가와 관련하여
 - 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항에 따라 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있으나, 중임제한에 대한 구 주택법 개정(2010.7.6)일 전에 동별 대표 임기를 시작하였다면 이 때 수행한 동별 대표자의 임기는 중임 횟수에 포함되지 않습니다.
 - 다만, 대법원 판례(2016.9.8. 선고 2015다39357 판결)에 따르면 구 「주택법 시행령」 제50조제7항 시행일(2010.7.6.) 이전에 개별 공동주택 관리규약으로 동별 대표자

중임제한 규정을 정한 경우 동별 대표자 중임 횟수 산정 시 포함하는 것으로 판결하였으며, 법제처도 동일 쟁점사항은 대법원 판례에 따라야 한다는 의견에 따라,

- 구 주택법 개정(2010.7.6.) 전에 해당 공동주택 관리규약으로 동별 대표자 중임제한 규정이 존속하여 온 경우에는 동별 대표자 중임 횟수 산정 시 포함되는 것으로 하고 있음을 알려드립니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 해당 관리규약을 사업주체에서 최초로 작성(2007.12.14) 하고, 부칙 제1조에 시행일을 2008.12.14로 정한 경우라면 시행 전에 종전의 규약의 의미는 2007.12.14일 제정된 관리규약을 의미할 것이라 판단되나, 이에 대한 취지를 우리시에서 판단하기보다는 귀 관리규약을 제정한 사업주체에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

해임사유에 해당하는 동별 대표자에 대하여 입주자대표회의에서 해당 동별 대표자를 해임시켜야 하나 이를 이행하지 않는 경우 공동주택의 관리·감독 권한이 있는 자치구에서 해당 동별 대표자를 해임시키도록 시정 조치가 가능한지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정해야 합니다.
- 이에 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제20조제2항에 따르면 동별 대표자가 해임사유에 해당할 때에는 해당 선거구의 10분의 1 이상의 입주자등 서면동의 또는 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하여 선거관리위원회에 제출하도록 하고 있으며,
- 또한 준칙 제10조 및 제26조제1항에 따르면 해임권은 입주자들에게 권리가 있고, 입주자대표회의 의결을 위한 안건제안에 있어 동별 대표자, 관리사무소장, 분양·임대혼합단지인 경우의 사업주체(대리인) 또는 입주자등(500세대 미만은 10명 이상, 500세대 이상은 20명 이상)은 안건을 제안 할 수 있도록 한 것은 입주자등 및 각 동별 대표자 스스로가 제안하도록 한 취지입니다.
- 따라서 동별 대표자가 해임사유에 해당할 경우 입주자대표회의에서 의결하기 위해서는 입주자등 및 동별 대표자 등이 안건(해임)을 제안해야 할 사항으로 자치구에서 시정명령을 통해 입주자대표회의에 해임제안토록 조치함은 타당하지 않을 것이나, 해임절차에 대해 입주자대표회의(각 구성원)에서 숙지하지 못할 수도 있으므로 이를 안내하는 것은 가능하니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 입주자대표회의에서 공동주택관리법 위반사항이 있는 경우, 이를 입주자대표회의 대표인 회장의 해임사유로 적용할 수 있는지 여부

나. '특별한 사유 없이 계속하여 3회이상 회의에 불참할 때' 에서 '특별한 사유' 에 대한 구체적인 판단 기준

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정해야 합니다.
- 이에 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제20조제1항에 따르면 동별 대표자 및 임원의 해임사유를 정하고 있고, 동 조 제2항에 따르면 동별 대표자가 해임사유에 해당할 때로 정하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의 회장(동별 대표자)을 해임하기 위해서는 해당인(회장)이 공동주택관리법 등 관계법령을 위반 했을 때 적용해야 한다는 취지로 정한 것입니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 준칙 제20조제1항 제7호의 특별한 사유 없이 계속하여 3회 이상 회의에 불참할 때를 해임사유로 정함에 있어 구체적인 기준을 따로 정하고 있지 않으나, 회의소집 통지를 받고도 사전에 아무 통보 없이 회의에 불참한 경우를 의미하며,
- 천재지변이나 불가항력, 사고 등으로 인해 통보가 불가능할 경우 사정 고려가 가능할 것이나, 해당 당사자가 밝힌 불참사유가 일반적으로 수긍할 수 없는 경우라면 특별한 사유 없는 불참으로 볼 수 있다는 취지로 정한 것임을 알려드립니다.

(질의요지)

입주자대표회의 회의 후 식사비에 있어 회의 참석자 기준인지 아니면 식사 참여자 기준인지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제6호에 따르면 제23조제3항 제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)을 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
- 이에 대해 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제32조제5항 제2호에 따르면 회의 후 식사비(정기회의에 한하며, 1인 1만원을 초과할 수 없다)를 정하고 있으며, 이는

회의에 참석하고 회의 후 식사에 참여한 동별 대표자에 식사비를 지급함이 타당할 것 입니다.

(질의요지)

동별 대표자 해임사유 적용에 있어 '해당 동별 대표자의 임기 중에 한 행위에 한한다.'의 의미가 '전 임기, 직전 임기와 현 임기' 모두를 포함하는 것인지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 동별 대표자 등의 해임사유 적용에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제20조제1항 단서에 '해당 동별 대표자의 임기 중에 한 행위에 한하며, 객관적 증거자료를 제시하여야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 해당 동별 대표자의 임기중에 한 행위의 해임사유 적용 의미는 해당(현) 임기 중에 한 행위가 해임사유에 해당할 때 적용할 수 있다는 의미로 정한 취지임을 알려드립니다.

(질의요지)

3회 선출공고에도 후보자가 없었던 선거구에서 선거 종료 후 3개월이 지나 후보자가 동별 대표자 선출을 요청할 경우 선출공고 시 중임자가 곧 바로 입후보가 가능한지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면 동별 대표자 선출에 있어 '2회의 선출공고(직전 선출공고 일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고 일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자들의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다.'라고 정하고 있습니다.
- 위 규정에서 '직전 선출공고 일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다.'는 각 선출공고 간의 기간이 2개월 이내여야 하는 것을 의미합니다.(예시:1차와 2차 2개월 이내, 2차와 3차 2개월이내)

(질의요지)

가. 무효된 안건에 의하여 이미 집행된 것들은 어떻게 처리를 하여야 하는지 여부
나. 무효된 안건에 대해서 후속조치 없이 재심의 절차를 추진하는 것이 옳은지 아니면 무효가 되므로 이미 동 안건에 의해 집행된 것들은 원상복귀를 하고, 그리고 그 안건은 집행 중지를 한 뒤 재심의 해야 하는지 여부

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제28조제4항에 따르면 입주자대표회의의 의결방법에 있어 '공동주택관리법령 및 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자 있는 의결은 무효가 된다.'라고 정하고 있고,
- 준칙 제29조제1항에 따르면 가결된 의안이 관계법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우 다음 각 호의 자(입주자등 10인 이상, 입주자대표회의 감사, 관리주체)는 별지 제8호 서식에 따라 재심의 요청서를 제출할 수 있으며, 재심의가 요청된 안건은 즉시 효력을 정지하도록 정하고 있습니다.
- 그러나 귀하께서 질의하신 이미 집행된 것들에 대한 처리방법은 질의내용이 구체적이지 않아 답변이 어렵고 우리 시 준칙에도 따로 정하는 사항이 없으나, 절차상 중대하고 명백한 하자 있는 의결로서 무효가 된 경우라면 이에 대해 입주자대표회의에서 원상복귀 등 조치가 필요할 것이라 판단됩니다.
- 또한 입주자대표회의에서 가결된 의안이 관계법령 및 관리규약에 위반되어 재심의가 요청된 안건은 즉시 효력이 정지되므로 이미 집행된 사항도 효력이 없을 것으로 보이나, 다만 이미 집행된 사항이 해결 될 수 있는 경우라면 그 내용을 재심의 요청서에 포함하여 처리함이 타당할 것이라 판단됨을 알려드립니다.
- 참고로 무효가 되었음에도 이미 집행된 사항이 처리되지 않을 경우는 「공동주택관리법」 제93조에 따라 관할 자치구에서 구체적인 사실관계 확인 등 위반 여부에 따라 시정조치 등이 가능할 수도 있을 것이며, 행정적으로 판단함에 한계가 있는 사항에 있어서는 사법적 판단이 필요할 수도 있음을 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

입주자대표회의 회의소집 5일전 공고 무시한 회의개최 결의 무효 여부

(답변)

- 기간의 기산점과 관련하여 「민법」 제157조에 따르면 "기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니한다. 그러나 그 기간이 오전영시로부터 시작하는 때에는 그러하지 아니하다."라고 정하고 있어, 기간의 기산점에 대해 이를 적용하고 있으며,
- 아울러 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제25조에 따르면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 (중략)동별 대표자에 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 인터넷 홈페이지(구축된 경우)에 공개하도록 하고 있고, 다만 같은 목적으로 회의를 다시 소집하거나 안전사고 등 긴급을 요하는 경우에는 회의개최 일정을 단축할 수 있는 것으로 정하고 있습니다.
- 또한 준칙 제28조제4항에 따르면 '입주자대표회의는 공동주택법관리법령 및 이 규약에서 정한 의결의 범위·절차 및 방법에 따라 의결 할 수 있으며, 그 권한을 이탈하거나 절차상 중대하고 명백한 하자 있는 의결은 무효가 된다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 위 단서에 따른 회의 개최가 아닌 경우로 입주자대표회의 회의를 소집하기 위해서는 회의개최 5일 전까지 위 기산방법에 따라 통지 및 공개해야 할 것으로 이를 따르지 않은 경우라면 관리규약을 위반한 것이므로 행정조치가 가능할 것이나,
- 이와 관련 입주자대표회의 의결 유, 무효에 대해서는 준칙 제28조제4항 적용 여부에 대해 종합적으로 사실확인 후 판단할 수 있을 것이나, 행정적 판단이 어려운 사항에 대해서는 법률적 판단이 필요 할 것임으로 이에 대해 「공동주택관리법」 제93조에 따라 귀 공동주택 관리·감독권자인 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 의한 중임제한 완화 및 사용자(세입자)도 동별 대표자 가능함에 따른 입후보 신청 및 취지
- 나. 중임자 및 사용자가 제3회 공고 기간이 아닌 제2회 공고기간에 접수 및 선출된 경우 당선 인정 여부
- 다. 제1회 및 제2회 선출공고 기간에 신청서 접수하지 못한 입주자의 경우 제3회 선출공고 기간에 접수가능 여부

(답변)

- 질의 가와 관련하여
 - 「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항 및 제13조제3항에 따르면 동별 대표자 선출에 있어 '2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산

한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고(제3회)를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람과 사용자도 동별 대표자가 될 수 있습니다.

- 이는 동별 대표자 선출에 있어 입후보 및 선출되지 않아 입주자대표회의 구성에 어려움이 있어, 원활한 동별 대표자 선출 및 운영을 위해 마련된 것임을 알려드립니다.
- 질의 나와 관련하여
 - 중임자 및 사용자의 경우 위 답변에 따라 제3회(차) 선출공고일부터 입후보 자격이 됩니다.
 - 다만 제2회(차)에 입후보 한 경우에는 동별 대표자 자격이 없는 사람이 입후보 한 것으로 당선되어도 법령을 위반하여 선출된 것이므로 다시 선출되어야 합니다.
- 질의 다와 관련하여
 - 동별 대표자 선출에 있어 제1회 및 제2회(차) 선출공고 기간에 신청서를 접수하지 못한 입주자의 경우 제3회(차) 선출 공고시 입후보 할 수 있는 것 이며, 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람과 사용자는 후보자의 자격을 상실하게 됩니다.(같은 법 시행령 제11조제2항 및 제13조제3항 후단)

(질의요지)

입주자대표회의 감사가 직원 복무, 사고방지 및 중요현안에 대해 수시 또는 특별감사 실시에 있어 관리주체에 사전 통보 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제3항 및 우리시 관리규약준칙 제19조제5항에 따르면 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하도록 규정하고 있으나, 감사의 절차, 횟수 등 구체적인 사항에 대해서는 별도로 규정한 바가 없으므로 해당 공동주택의 여건에 따라 입주자대표회의 운영규정 또는 감사규정으로 정하여 운영할 수 있을 것입니다.
- 아울러 같은 법 시행령 제14조제1항 제2호에 따르면 입주자대표회의에서 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정(개정)을 할 수 있을 것임으로 해당규정에서 정기, 수시 또는 특별감사에 따른 절차 등을 정해 운영함이 바람직 할 것입니다.
- 따라서 귀 관리규약 및 규정에서 사전통지 절차에 대해 정하고 있지 않은 경우라면 입주자대표회의에서 결정함이 타당할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

가. 중임한 사람이 제3회 공고 기간이 아닌 제2회 공고기간에 서류제출 관련

나. 위 기간에 제출한 후보등록신청서 등 서류의 날짜, 증빙서류의 발급 일을 임의로 수정
기입 변조하여 제3회에 제출한 경우 인정 여부

다. 위 사항이 정당한 행위인지 등 여부

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면 동별 대표자 선출에 있어 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고(제3회)를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 동별 대표자가 될 수 있습니다.
- 따라서 중임자의 경우 제3회(차) 선출공고 일부터 입후보 할 수 있습니다.

○ 질의 나, 다와 관련하여

- 동별 대표자 후보등록신청 서류제출과 관련하여 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제22조제1항 제4호에 따르면 등기부등본 및 주민등록등본 제출에 있어 공고일 이후 발행본을 제출하도록 하고 있으므로 해당서류에 대해서는 이를 수정할 수 없을 것이니 귀 관리규약을 참조하시기 바랍니다.
- 아울러 증빙서류의 발급일을 임의로 수정기입 변조 등에 대하여는 공동주택법령 및 준칙에서 따로 정하는 사항이 없고, 같은법 시행령 제15조제4항에 따르면 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리위원회 규정으로 정하도록 하고 있으므로 이에 따른 위반 조치에 대해 귀 선거관리위원회 규정으로 정하도록 하고 있으므로 이에 따른 위반 조치에 대해 귀 선거관리위원회에서 정한 바에 따라 자체적으로 결정해야 할 것이라 판단되며, 개인이 임의로 증빙서류 발급일 변조 등 행위는 정당하지 않을 것입니다.

(질의요지)

가. 아파트 관리사무소 회계팀에 근무하는 회계팀장 또는 경리주임 및 대리, 과장은 보증보험 필수항목으로 가입하고 근무를 하지만 위탁사 또는 동대표회장이 회계 등 관련 자격증 없이 근무를 해도 되는지 궁금

나. 아파트관리비 등 관련 관리·감독기관이 있는지 궁금

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 회계업무 등과 관련한 위탁사(주택관리업자)자격증과 관련하여 질의 내용이 모호하여 답변이 어려우나 이에 따른 별도의 자격증 소지에 대해 공동주택법령에서 따로 정하고 있지 않습니다.
- 다만 주택관리업자(위탁사) 등록 기준 등과 관련하여 「공동주택관리법」 제52조제1항부터 제4항에 정하고 있고, 주택관리업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제67조에 따르면 시장·군수·구청장은 법 제53조제1항 각 호에 해당하는 경우 주택관리업자에 대하여 등록말소 또는 영업정지 처분을 하려는 때에는 처분일 1개월 전까지 해당 주택관리업자가 관리하는 공동주택의 입주자대표회의에 그 사실을 통보하도록 하고 있음을 참고하시기 바랍니다.
- 입주자대표회의 회장 회계 등 자격증과 관련하여 같은 법 제14조제4항 및 같은 법 시행령 제11조제4항의 동별 대표자 결격사유 외 별도 자격을 요하는 사항이 없고, 우리시 관리규약준칙 제69조제2항에 따르면 '같은법 시행령 제23조제7항에 따라 관리비등을 금융기관에 복수인장으로 등록 예치하여 관리하는 회장은 ○○원 이상의 공제 또는 보증보험 등에 가입하여야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 아울러 의무관리 공동주택의 경우 관리주체는 관리비 등 공개에 있어 같은 법 제23조제4항에 따라 공개하도록 하고 있고, 제26조에 따르면 '300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회이상(해당 공동주택 입주자들의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 연도는 예외)받도록 하고 있습니다.
- 따라서 입주자대표회의 회장 보증설정에 있어 귀 관리규약에 정한 금액을 가입하지 않거나 관리비 등 미 공개 및 회계감사 미 시행의 경우 이에 대해 같은 법 제93조 제1항에 따라 관리·감독 권한이 있는 관할 자치구(군)에서 조치가 가능할 것임을 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 입주자대표회의 안건 재상정 위반 조치 등 관련

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제5호에 따르면 입주자대표회의 소집절차 등에 관한 사항에 대해 관리규약에 정하도록 하고 있고, 안전제안에 대해 우리시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제26조제1항부터 제3항에서 정하고 있고,

- 귀 관리규약에 따르면 동별 대표자, 관리사무소장, 입주자등(500세대 미만 10명, 500세대 이상 20명 이상)은 안건을 제안할 수 있고(제1항), 각 제안자는 제안이유와 주요내용을 제시하면 관리소장은 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출하며(제2항), 회장은 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건은 제외(제3항)하여 안건을 상정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약에 안건상정은 회장이 하도록 하고 있고, 위 절차에 따라 안건이 제안 되었음에도 관리소장이 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 회장에게 제출하지 않는 것이라면 이에 대해 사실확인 후 조치가 필요할 것으로 같은 법 제93조에 따라 관리·감독 및 조치권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 조치 받으시기 바랍니다.
- 참고로 '안건 재상정 동일 회기내 한한다.' 준칙 개정 건의에 있어 이는 단지별로 사정이 다를 수 있어 이를 감안하지 않고 획일화하기 보다는 단지별 사정을 감안하여 각 단지에서 개정함이 합리적일 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

- 공동주택관리규약준칙 제27조(입주자대표회의 의결사항)에 대한 유권해석
 - 가. 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상에 해당하는 동별 대표자가 선출되지 아니한 경우에 입주자대표회의 회의 진행 정족수는 어떻게 되는지요?
 - 나. 입주자대표회의 구성원이 총 18명의 3분의 2인 12명 미만인 경우라면 입주자대표회의에서 구성원의 과반수로 의결한 의결안건은 유효한지요?
 - 다. 입주자대표회의 구성원이 총 18명의 과반수인 9명인 경우에도 회의 진행 정족수가 성원되었다고 할 수 있는지요?

(답변)

- 질의 가, 나, 다와 관련하여
 - 입주자대표회의 의결과 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제14조제1항에 입주자대표회의는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제4조제3항 괄호에 따르면 '관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다. 이하 같다.'라고 정하고 있습니다.
 - 아울러 같은 법 시행령 제14조제2항 제17호에 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항을 의결하도록 하고 있어 위 법령 근거를 우리시 관리규약준칙 제27조에 정한 것입니다.
 - 따라서 귀 관리규약에 정한 구성원이 18명인 경우라면 그 과반수는 10명으로 과반수 이상이 참석해야 의결이 가능한 것이나, 관리규약에 정한 구성원의 3분의 2 이상인

- 12명이 선출된 때에는 위 법령에 따라 그 선출된 인원의 과반수 찬성으로 의결이 가능한 것이므로 7명 이상이 회의에 참석하고 7명 이상이 찬성해야 의결이 가능한 것이며,
- 또한 귀 관리규약에 정한 구성원이 18명으로 선출된 인원이 10명 또는 11명(3분의 2 이상)이 선출되지 않은 경우인 경우라면 18명의 과반수인 10명 이상이 회의에 참석하고 10명 이상이 찬성해야 의결이 가능한 것으로 이에 반하여 의결한 사항은 효력이 없을 것이라 판단됩니다.

2. 선거관리위원회 구성 및 운영 등 관련

(질의요지)

○ 입주자대표회의 회장 해임 관련

- 가. 선거권은 법에 따라 입주자등 모두에게 주어져야 한다고 사료되는 데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?
- 나. 입주자등이 선거일 현재 거주 사실이 없으면 선거권도 없는 것인지의 여부
- 다. 임차인을 구하지 못하여 공실로 된 경우에도 그 입주자는 선거권이 있다고 사료되는 데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?
- 라. 입주자가 기업인 경우 기업의 대표가 선거권을 가져야 한다고 사료되는 데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?
- 마. 해당 공동주택단지의 선거관리위원회규정에 위법적인 요소가 있다면 규정 제정 의결권이 있는 입주자대표회의에 행정지도가 필요하다 사료되는데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?

(답변)

○ 질의 가, 나, 다와 관련하여

- 회장 해임 선거권(해임권)에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제10조에 따르면 입주자등은 공동주택법령에서 정한 사항 외에 제4호에 회장, 감사에 관한 선거권 및 해임권을 정하고 있고, 이에 따른 선거권(해임권)은 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자로 정한 취지입니다.
- 또한 「공동주택관리법 시행령」 제13조제4항제2호 가목에 따르면 회장직만을 해임 할 경우 전체 입주자등의 10분의1이상이 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 해임하도록 정하고 있음(준칙 제20조제4항 참조)을 참고하시기 바라며,
- 아울러 동별 대표자 선출을 위한 입주자등의 과반수란 '총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수'가 아니라 '실제 입주한 세대 수의 과반수'(법제처 질의회신, '11.5)라 해석하고 있으므로 입주시부터 미입주한 세대는 전체 세대수에서 제외함이 타당할 것입니다.(선거권에 등에 대한 해석은 국토교통부 홈페이지 민원마당 → 민원안내 「자주하는 질문(FAQ)」에서 찾아볼 수도 있음을 알려드립니다.)

○ 질의 라와 관련하여

- 같은 법 제14조제3항에 따라 동별 대표자는 관리규약으로 정한 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하며, 입주자등은 해당 공동주택의 입주자(공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속) 및 사용자(공동주택을 임차하여 사용하는 사람 등을 말하며 임대주택의 임차인은 제외함)를 말합니다(같은

법 제2조).

- 따라서, 법인(기업)이 소유 또는 임차한 주택이라도 해당 세대에 관리사무소 입주자 명부 상 실제 입주한 경우 그 세대가 사용자라 할 수 있으며, 해당 동별 대표자 및 임원(회장)을 선출(해임)하기 위한 선거권(해임권)은 해당 공동주택에 실제 입주한 사용자에게 있을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 마와 관련하여

- 같은 법 시행령 제15조제4항에 따르면 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정하도록 하고 있고, 이 경우 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리 규정으로 정할 수 있도록 하고 있으며, 준칙 제36조에 따르면 이에 대해 선거관리위원회 업무로 정하고 있습니다.
- 따라서 선거관리위원회 규정은 공동주택관리법령 및 관리규약에 근거하여 제정(개정)되고 입주자대표회의는 선거관리위원회 규정 제정·개정 업무에 대해 해당 단지 관리규약에 정한바에 따라야 할 것이므로 선거관리위원회 규정의 위법적인 요소가 있다면 관리·감독 및 조치 권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 협조를 구하시면 될 것으로 판단되오니 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 당 아파트 관리규약 제38조 제1호 및 제2호에 위원의 출석수당은 1회당 5만원(1회당 최대 5만원이내로 하되, 선거 1회당 20만원을 초과할 수 없다.)으로 하였고, 투·개표수당은 1회당 10만원(1회당 최대 10만원 이내로 하며, 하나의 안건에 대해 투·개표 완료 시까지를 1회로 하나 동별 대표자 또는 임원 선출 후 3개월을 경과하여 재선거와 보궐선거를 하는 경우 2회 차로 본다.)으로 정함.
- 나. 2019년 12월 11, 12선거구 동대표 사퇴로 보궐선거 시행으로 회의출석 수당 및 투·개표수당 지급함.
- 다. 2020년 1월 5, 6, 7, 8선거구 동대표 사퇴로 인하여 보궐선거 및 임원선출 선거 시 회의출석 수당 및 투·개표수당 지급 여부
- 라. 2020년 3월 미선출 된 5, 6, 8선거구 중 5, 6선거구 후보자 등록에 따른 보궐선거 진행 중임.

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제4호에 따르면 선거관리위원회 운영경비와 관련하여 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제38조에 정하고 있습니다.
- 선거관리위원회 운영경비와 관련하여 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 취지로 정하고

- 있는데, 질의 2019년 12월과 2020년 1월 보궐선거는 각 각의 동별 대표자 사퇴에 따른 보궐선거로 이에 따른 회의를 개최 하고, 투·개표를 진행한 경우라면 각각 회의출석 수당 및 투·개표수당 지급이 가능할 것입니다.
- 또한 임원선출과 동별 대표자 선출은 구분(선거관리위원회 업무 참조)되는 것으로서 임원선출에 따른 회의출석 수당 및 투·개표수당 지급도 가능할 것이나, 2020년 3월에 진행되는 5, 6, 8선거구 동별 대표자 보궐선거는 동년 1월에 진행된 보궐선거와 동일한 하나의 안건으로 1회에 해당함을 알려드립니다.

(질의요지)

- 동별 대표자 선출공고에서 아래와 같은 경우 중임한 사람이 4월 21일 선출공고에 후보자 등록이 가능한지 여부
- 3월 20일: 최초 동별 대표자 선출 공고(4월 1~2일: 후보자 접수 등록 마감)
 - 4월 3일: 후보자가 없는 선거구 선출 공고(4월 8일: 후보자 접수 마감)
 - 4월 21일: 후보자가 없는 선거구 선출 공고

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면 "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 선출될 수 있다."라고 정하고 있습니다.
- 따라서, 질의와 같이 3월 20일(1차)과 4월 3일(2차) 선출공고 시 해당 선거구에 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 경우라면 중임한 사람도 4월 21일(3차)부터 후보자 등록이 가능합니다.
- 다만 같은 법 시행령 부칙(대통령령 제30630호(2020.4.24시행))제3항에 따르면 이 영 시행 전에 실시한 선출공고에 따라 이 영 시행 이후에 중임한 동별 대표자를 선출하는 경우에는 해당 선거구 입주자등의 2분의 1 이상의 찬성으로 선출됨을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

- 관리규약에 재건축조합 임원은 동별 대표자 겸임금지 정함
- 가. 현재 재건축조합 청산인으로 등기가 되어 있는 경우에도 동별 대표자가 될 수 있는지 여부
- 나. 겸임에 해당되는 경우 동별 대표자 자격이 박탈되는지 여부

(답변)

- 질의 가, 나와 관련하여
- 동별 대표자의 결격사유는 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항 제4호에 따르면 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원으로 규정되어 있는 바, 공동주택의 관리주체는 관리업무를 인계하기 전의 사업주체가 포함되어 있습니다.(「주택법」 제2조 제14호)
 - 따라서 사업주체가 관리업무를 인계하기 전에 최초로 입주자대표회의를 구성하는 경우라면 그 사업주체는 관리주체가 되므로 그 조합의 소속 임직원은 동별 대표자가 될 수 없으나, 사업주체가 관리업무를 인계한 경우라면 사업주체의 소속 임직원은 동별 대표자 결격사유에 해당되지 않으므로 재건축조합 임원도 동별 대표자로 입후보할 수 있을 것입니다.
 - 다만 겸임금지에 있어 귀 아파트 관리규약 제31조제2항에 따르면 '동별 대표자(배우자 또는 직계존비속 포함)는 재건축조합의 임원이 될수 없다.'라고 정하고 있으므로 해당자가 재건축조합 임원으로 등재되어 있는 경우라면 동별 대표자로 선출된 후 재건축조합의 임원을 사임토록 해야 할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

- 관리규약에 동별 대표자 임기가 2020년 6월 1일부터(2년간)인 경우
- 가. 입주자대표회의 구성에 있어 현재 투표를 하여 선출된 2명의 동별 대표자 당선인의 신분은 2020년 6월 1일부터 동별 대표자인지 아니면 당선인의 신분이 되는지 여부
- 나. 만약 2020년 9월 1일자를 기준으로 하여 완전한 입주자대표회의가 구성되었다면 이미 선출된 2명의 동별 대표자 당선인의 임기는 관리규약에 따라 2020년 6월 1일부터 임기가 시작이 되는지 아니면 완전한 입주자 대표회의체가 구성된 2020년 9월 1일부터 임기가 시작되는 지 궁금합니다.
- 다. 2020년 6월 01일 이후에 선출된 동 대표 당선인들의 임기 또한 언제부터 시작이 되는지 궁금하며, 관리규약에 따라 즉시 당선증을 교부하여야 하는지 여부

(답변)

- 질의 가, 나, 다 와 관련하여
- 동별 대표자의 임기 및 선출공고 절차 등에 있어 귀 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 명확치 않으나, 우리 시 관리규약준칙 제22조(동별 대표자 등의 선출공고)와 동일하다면, 임기 만료로 인해 귀 관리규약 선출공고 절차에 따라 2020.6.1 이전 60일 전부터 진행되어 2명이 선출된 경우라면 선출된 2명의 동별 대표자의 임기는 2020.6.1부터 시작된 것이라 판단되며,

- 또한 선출공고 절차에 따라 선출하지 못하여 공식인 선거구는 다시 선출공고 하도록 하고 있는 경우라면 이후에 선출되는 동별 대표자의 임기는 2020.6.1부터 시작될 것이라 판단되니 좀더 자세한 사항에 대하여는 귀 관리규약 신고 주체인 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.
- 아울러 당선증 교부에 있어 우리 시 관리규약준칙에 따르면 당선증 교부 업무는 선거관리위원회 업무로 정하고 있고, 교부시기 등에 대해서는 따로 정하고 있지 않으므로 귀 관리규약 및 선거관리규정에 정한바에 따라 교부해야 할 것이라 판단됩니다.
- 참고로 「공동주택관리법 시행령」 제13제1항 단서 및 제1호에 따르면 보궐선거 또는 재선거로 선출된 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우에 2년으로 하도록 정하고(2020.4.24.) 있음을 알려드립니다.

(질의요지)

- 가. 동별 대표자 선출에 있어 4.1.(1차), 4.17.(2차)선출공고 후, 4.28.(3차) 선출공고 (예정)할 경우 사용자도 3차 선출공고 시 입후보 가능한지 여부
- 나. 선거관리위원 출석수당 1회당 5만원(선거1회당 15만원을 초과할 수 없다.)의 범위
- 동별 대표자 선출을 위해 제1기 선거관리위원회에서 3차례 회의를 개최하여 출석수당 15만원을 지급한 상태에서 임기종료로 제2기 선거관리위원회가 구성된 경우 동일 선거를 위해 회의 시 출석수당 지출이 가능한지 여부

(답변)

○ 질의 가)에 대하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제11조2항에 따르면 "사용자는 법 제14조제3항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 조 제9항에 따라 2회의 선출공고(직전 선출공고 일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다.)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일 부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 같은 조 제3항 각 호와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있다."라고 정하고 있습니다.
- 또한 같은 법 시행령 부칙(대통령령 제30630호(2020.4.24시행))제4조제1항에 따르면 이 영 시행 전에 실시한 선출공고로서 후보자가 없었던 선출공고는 개정규정에 따른 선출공고의 횟수에 포함하도록 정하고 있으므로 해당 단지에 주민등록을 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있는 사용자(직계 존비속 포함)는 4. 28.(3차) 선출공고부터 후보자 등록이 가능함을 알려드립니다.

○ 질의 나)에 대하여

- 선거관리위원 출석수당과 관련하여 선거 1회당 의미는 해당 임기 동별 대표자 선출을 위해 연속되는 회의개최 모두를 선거 1회로 보는 것으로(3개월 경과 후 재선거는 2회차) 질의와 같이 제1기 선거관리위원회에서 15만원을 소진한 경우라면 제2기 선거관리위원회를 구성하여 동일 선거를 위해 회의를 개최할 경우, 출석수당은 지출할 수 없음을 알려드리니 이해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 입주자대표회의 회장 해임 관련

- 가. 선거권은 법에 따라 입주자등 모두에게 주어져야 한다고 사료되는 데, 귀 시의견해는 무엇인지요?
- 나. 입주자등이 선거일 현재 거주 사실이 없으면 선거권도 없는 것인지의 여부
- 다. 임차인을 구하지 못하여 공실로 된 경우에도 그 입주자는 선거권이 있다고 사료되는 데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?
- 라. 입주자가 기업인 경우 기업의 대표가 선거권을 가져야 한다고 사료되는 데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?
- 마. 해당 공동주택단지의 선거관리위원회규정에 위법적인 요소가 있다면 규정 제정 의결권이 있는 입주자대표회의에 행정지도가 필요하다 사료되는데, 귀 시의 견해는 무엇인지요?

(답변)

○ 질의 가, 나, 다와 관련하여

- 회장 해임 선거권(해임권)에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다,) 제10조에 따르면 입주자등은 공동주택법령에서 정한 사항 외에 제4호에 회장, 감사에 관한 선거권 및 해임권을 정하고 있고, 이에 따른 선거권(해임권)은 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자로 정한 취지입니다.
- 또한 「공동주택관리법 시행령」 제13조제4항제2호 가목에 따르면 회장직만을 해임 할 경우 전체 입주자등의 10분의1이상이 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 해임하도록 정하고 있음(준칙 제20조제4항 참조)을 참고하시기 바라며,
- 아울러 동별 대표자 선출을 위한 입주자등의 과반수란 '총 입주예정 세대 수(총 건설 세대 수)의 과반수'가 아니라 '실제 입주한 세대 수의 과반수'(법제처 질의회신, '11.5)라 해석하고 있으므로 입주시부터 미입주한 세대는 전체 세대수에서 제외함이 타당할 것입니다.(선거권에 등에 대한 해석은 국토교통부 홈페이지 민원마당→민원안내 「자주하는 질문(FAQ)」에서 찾아볼 수도 있음을 알려드립니다.)

○ 질의 라와 관련하여

- 같은 법 제14조제3항에 따라 동별 대표자는 관리규약으로 정한 선거구 입주자등의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출하며, 입주자등은 해당 공동주택의 입주자(공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속) 및 사용자(공동주택을 임차하여 사용하는 사람 등을 말하며 임대주택의 임차인은 제외함)를 말합니다(같은 법 제2조).
- 따라서, 법인(기업)이 소유 또는 임차한 주택이라도 해당 세대에 관리사무소 입주자 명부 상 실제 입주한 경우 그 세대가 사용자라 할 수 있으며, 해당 동별 대표자 및 임원(회장)을 선출(해임)하기 위한 선거권(해임권)은 해당 공동주택에 실제 입주한 사용자에게 있을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 마와 관련하여

- 같은 법 시행령 제15조제4항에 따르면 선거관리위원회는 그 구성원 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정하도록 하고 있고, 이 경우 이 영 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 선거관리 규정으로 정할 수 있도록 하고 있으며, 준칙 제36조에 따르면 이에 대해 선거관리위원회 업무로 정하고 있습니다.
- 따라서 선거관리위원회 규정은 공동주택관리법령 및 관리규약에 근거하여 제정(개정)되고 입주자대표회의는 선거관리위원회 규정 제정·개정 업무에 대해 해당 단지 관리규약에 정한바에 따라야 할 것이므로 선거관리위원회 규정의 위법적인 요소가 있다면 관리·감독 및 조치 권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 협조를 구하시면 될 것으로 판단되오니 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 중임한 사람이 동별 대표자 선출에서 아래와 같은 경우 당선되었는지 여부
 - 2020.4.29. 3차 선출공고 시 입후보(1차: 2020.3.20., 2차: 2020.4.21.)
 - 3차 투표결과 해당 선거구 전체 112세대 중 57세대 찬성

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제13조제3항에 따르면 "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 선출될 수 있다."라고 정하고 있고,
- 또한 같은 법 시행령 부칙(대통령령 제30630호(2020.4.24시행))제3항에 따르면 이 영

시행 전에 실시한 선출공고에 따라 이 영 시행 이후에 중임한 동별 대표자를 선출하는 경우에는 해당 선거구 입주자등의 2분의 1이상의 찬성으로 선출하도록 정하고 있습니다.

- 따라서, 질의와 같이 4월 29일(3차) 선출공고 시 해당 선거구에 후보자가 없거나 선출된 사람이 없어 중임자가 입후보하고, 투표결과 해당 선거구 전체 112세대 중 57세대가 찬성한 경우라면 2분의 1 이상이 찬성하였으므로 선출(당선)되었다 할 것입니다.

(질의요지)

선거관리위원회 업무 중 '그 밖에 입주자대표회의에서 입주자등 의사결정 요청에 관한 업무'를 수행하기 위하여 필요한 입주자의 찬·반 투표 관리업무 및 투표 관련 게시물 업무 등이 선거관리위원회 업무에 포함되는지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제4호에 따르면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제36조에도 그 업무가 정해져 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 '그 밖에 입주자대표회의에서 입주자등 의사결정 요청에 관한 업무'에서 찬·반 투표 관리 및 투표 관련 게시물 관리 업무는 선거관리위원회에서 처리함이 타당할 것으로 판단됨을 알려드리니 그 취지에 맞게 협조하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 선거관리위원회 회의 시 간식비가 관리규약에 없을 경우 회의 시 간식비 사용 여부
나. 선거관리위원 출석수당과 투·개표 수당이 하나의 수당 인지 아니면 별개의 수당인지 여부

(답변)

- 질의 가와 관련하여
 - 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제4호에 따르면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
 - 이에 대해 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제38조제5호에 따르면 선거관리위원회 경비에 대해 회의 또는 투·개표에 소요되는 식대(1인 1만원을 초과 할 수 없다)와 간식(2019.2.11 개정)으로 정하고 있어 회의 시 등 간식비 사용은 가능한 취지로 정하였습니다.

- 그러나 귀 관리규약에 따르면 회의 또는 투·개표에 소요되는 식대 등(1인 1식당 1만원을 초과 할 수 없다)으로 '식대 등' 취지를 알 수 없어 우리 시에서 판단이 어렵고, 이에 대해 준칙 제27조 제12호에 따르면 준칙과 다르게 정한 관리규약의 해석에 대해서는 해당 내용 개정 당시 취지 등을 고려하여 입주자대표회의의 의결로 정하도록 하고 있음을 참고하시기 바랍니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 또한 준칙 제38조 제1호 및 제2호에 따르면 위원회 출석수당과 투·개표 수당으로 구분하여 정하고 있고, 이는 각 각의 수당으로 정한 취지입니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 각 각의 수당으로 처리함이 타당할 것이라 판단됨을 알려드립니다.

(질의요지)

가. 법제처의 법령해석은 공동주택관리법 제정 이전에 제정된 주택법시행령에 관한 법령 해석이란 것이었습니다. 그렇기 때문에 공동주택관리규약표준은 그 상위법인 공동주택관리법령에 따라야한다 사료됩니다.

나. 공동주택관리법과 공동주택관리규약표준에 선거권은 실제 입주한 입주자등에 부여한다는 조항은 없습니다. 허나, 귀 시에서는 법제처 법령해석을 근거로 제시 하였는바, 아직도 그 해석에는 변함이 없는 것인 지요?

다. 법제처 법령해석은 구속력이 없기에 각 부처에서 제정한 법령에 따라야 한다는 취지의 견해입니다만, 귀 시에서는 공동주택관리법령 외의 법제처 법령해석을 굳이 원용하는 근거는 무엇인 지요?

라. 선거권을 실제 거주하는 입주자등에게만 부여한다면, 평등선거에 부합하지 않은 것이라 사료되는 바, 귀 시의 견해는 어떠한 지요?

(답변)

○ 질의 가, 나, 다, 라와 관련하여

- 동별 대표자 선출 선거권과 관련하여 법제처 법령해석(1-0255, 2011.6.16.)에 따르면 「입주자대표회의는 공동주택 입주예정자의 과반수가 입주한 후에 비로소 구성되는 것이므로 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자를 선출하는 경우에도 실제로 입주한 사람에게 선출권이 있다고 보고 있고, 선출권을 가지는 '입주자등'이란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말하는 것이 제도의 취지에 부합한다」 라고 되어 있습니다.
- 이에 대해 공동주택관리 법령 소관부서인 국토교통부(주택건설공급과)에서 2016.8.12. 「공동주택관리법」 제정 이후에도 위와 같이 동일한 취지를 유지함에 따라 우리 시에

서도 이를 적용하는 것임을 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 선거관리위원 전원 해촉 권한 상충에 따른 준칙 개정 제안

- 제35조의 2 제4항 말단을 '선거관리위원을 전원 해촉한다.'를 '서면동의 절차를 진행한다.'로 수정
- 제35조의2제5항에 '제4항에 따른 전체 입주자등의 과반수가 서면동의 한 경우 관리 사무소장은 그 결과를 입주자대표회의에 상정하고, 입주자대표회의 의결로 선거관리위원 전원을 해촉한다.' 신설

(답변)

○ 선거관리위원 전원 해촉 권한 상충에 따른 준칙 개정 제안과 관련하여

- 우선 관리규약 개정 제안에 있어 고견을 제시해 주심에 깊은 감사를 드리며, 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제35조의2제3항에 따르면 선거관리위원회가 업무해태 및 불공정한 선거관리업무 등으로 입주자등에게 피해를 주는 경우에는 이에 대한 객관적인 근거자료를 제시하여 전체 입주자등의 10분의 3이상의 서면동의로 관리사무소장에게 선거관리위원 전원 해촉을 요청할 수 있도록 하고 있고,
- 준칙 동조 제4항에 따르면 해촉 절차의 진행을 요청받은 관리사무소장은 10분의 3 이상의 서면동의자가 입주자등 자격이 확인된 경우 선거관리위원회에 최소 5일간의 소명 기회를 부여한 후 전원 해촉 사유와 선거관리위원회가 제출한 소명자료를 전체 입주자등에게 7일간 공개하고, 해촉을 요청한 날부터 30일 이내에 서면동의 절차를 진행하여야 하며, 그 결과 전체 입주자등의 과반수가 서면동의 한 경우 선거관리위원을 전원 해촉하도록 정하고 있습니다.
- 이는 선거관리위원회 전원 해촉에 있어 절차 진행 및 그 결과를 관리사무소장이 조치토록 함은 진행과정에서 선거관리위원회와 입주자대표회의 간 불협화음 및 갈등을 최소화 하기 위함이며, 관리사무소장에게 해촉권한을 준것이 아니라 전원해촉에 따른 절차진행 및 입주자등 의사 결과에 따르도록 한 것임을 알려드립니다.
- 그러나 관리사무소장이 주도함에 따른 문제점도 배제할 수 없으므로 고려 할 예정이나, 귀하의 제안 내용 중 입주자대표회의 의결로 할 경우 전체 입주자등의 의사로 결정된 사항이 입주자대표회의에서 반대 의결될 경우 혼란의 소지가 우려됨에 따라 이를 고려하여 향후 준칙 개정 시 검토할 예정임을 알려드립니다.

(질의요지)

전자투표 방식이 본인 인증이 이루어져야 하는데 공인인증 및 휴대폰 인증 이외의 본인인증 절차 없이 세대 입주카드 작성시 작성한 세대주 및 세대원의 휴대폰 정보로 발송한 SNS 투표가 법적 효력 여부

(답변)

- 전자적 방법을 통한 입주자등의 의사결정에 있어 본인확인 방법 등과 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제22조제1항에 따르면 '1. 휴대폰화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3에 따른 본인확인기관에서 제공하는 본인확인의 방법', '2. 「전자서명법」 제2조제3호에 따른 공인전자서명 또는 같은 법 제2조제8호에 따른 공인인증서를 통한 본인확인의 방법', '3. 그 밖에 관리규약에서 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 등 본인확인 절차를 정하는 경우에는 그에 따른 본인확인의 방법' 중 어느 하나의 방법으로 본인확인을 거쳐야 한다고 정하고 있고,
- 또한 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제36조의3(귀 관리규약 참조)에 따르면 전자투표 시 본인확인 방법으로 '1. 이메일 또는 휴대폰화 문자 등 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법', '2. 「전산조직에 의한 투표 및 개표에 관한규칙」 제3조에 따른 터치스크린 전자투표 시 「공직선거법」 제157조제1항에 따른 신분증명서를 확인한 후 같은 규칙 제9호에 따른 투표권카드를 사용하는 방법' 중 어느 하나의 방법으로 본인확인 방법을 정하고 있습니다.
- 아울러 같은 법 시행령 제22조제3항에 따르면 관리주체, 입주자대표회의 또는 선거관리위원회는 제1항에 따라 전자투표를 실시하려는 경우에는 '1. 전자투표를 하는 방법', '2. 전자투표 기간', '3. 그 밖에 전자투표의 실시에 필요한 기술적인 사항' 을 입주자등에게 미리 알리도록 하고 있습니다.
- 따라서 법적 효력 여부는 위 각호 어느 하나의 방법에 따라 본인확인을 거치고 투표해야 할 것이며, 투표 방법 등을 입주자등에게 미리 알렸는지 그리고 비밀이 보장되는지 여부에 따라 판단해야 할 것이므로 사실 확인이 필요한 바, 같은 법 제93조에 따라 관리·감독 및 조치 권한이 있는 관할 자치구(군)에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 관리규약에 '동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 결위원 경우에는 그 결위원 날로부터 60일 이내에 다시 선출한다.'라고 정한 경우 7.13일 사퇴서를 제출하고 7.15일 후보자가 등록을 하였으면 9.15일(60일)까지 선출을 하는 것이 맞는 것인지 여부
나. 관리규약(제22조제3항) 단서인 '선거 종료 이후에 공식인 해당 선거구 입주자등 10분의 1이상 또는 후보자가 동별 대표자 선출을 요청할 경우 즉시 선출절차를 진행해야 한다.' 라고 정한 경우 '즉시'는 언제까지의 진행을 해야 하는 것인지 여부

(답변)

- 라. 질의 가와 관련하여
 - 동별 대표자 사퇴에 따른 보궐선거와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
 - 아울러 첨부된 귀 관리규약 제20조제8항 및 제9항에 따르면 동별 대표자가 사퇴하고자 할 경우 사퇴서를 선거관리위원회에 제출하도록 하고 있고, 선거관리위원회는 사퇴 사실을 즉시 입주자등에게 알리도록 하고 있으며, 동 규약 제21조제1항에 따르면 그 결위원 날로부터 60일 이내에 다시 선출하도록 하고 있습니다.
 - 따라서 사퇴서를 접수한 선거관리위원회는 보궐선거를 위한 회의개최 및 선출공고를 하고 그에 따라 입후보 한 경우 결위(사퇴)된 날(7월 13일)로부터 60일 이내에 동별 대표자를 선출하라는 취지입니다.
 - 다만 선거관리위원회에서 지속적 선출공고에도 후보자가 없거나 입후보가 늦게 되어 해당기간에 선출할 수 없는 경우에는 예외로 할 수 있을 것입니다.
 - 참고적으로 동별 대표자 보궐선거 입후보 등록은 선거관리위원회에서 선출공고 후 입후보 기간에 해야 하는 것임을 알려드립니다.
- 질의 나와 관련하여
 - 선거 종료 이후 선출하지 못한 선거구에서 후보자가 선출을 요청한 경우 '즉시' 선출절차 진행과 관련하여 그 의미는 해당 선거구 입주자등 10분의 1이상 또는 후보자가 동별 대표자의 선출요청이 들어오면 해당일 또는 선거관리위원회 회의소집 공고(통보) 등 시간적 여유가 없는 경우 익일까지는 동별 대표자 선출을 위한 회의소집 절차 등을 진행하라는 것이 우리 시 취지입니다.

(질의요지)

가. 준칙 제21조제1항에서 '동별 대표자가 사퇴 및 해임 등으로 궐위된 경우에는 그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출한다.' 고 규정하고 있는 사항이 60일 이내 선출의 절차를 진행(시작)하는 것을 의미하는지 선출 완료를 의미하는 것인지 여부
나. 선출의 완료를 의미하는 것이라면 동별 대표자 후보자가 나오지 않거나 선출이 지연되는 경우도 관리규약 위반으로 보아야 하는지 여부.

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 동별 대표자 사퇴 및 해임에 따른 보궐선거와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제3호에 따르면 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 이에 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제20조제8항 및 제9항에 따르면 동별 대표자가 사퇴하고자 할 경우 사퇴서를 선거관리위원회(또는 관리사무소)에 제출하도록 하고 있고, 선거관리위원회는 사퇴 사실을 즉시 입주자등에게 알리도록 하고 있으며, 준칙 제21조제1항에 따르면 '그 궐위된 날로부터 60일 이내에 다시 선출 한다.' 라고 정하고 있습니다.
- 따라서 궐위(사퇴, 해임)된 날로부터 60일 이내에 선거관리위원회는 보궐선거를 위한 회의 개최 및 선출공고를 거쳐 입후보 한 경우에는 공고 절차에 따라 60일 이내에 동별 대표자를 선출하라는 취지입니다.
- 다만 선거관리위원회에서 지속적 선출공고에도 후보자가 없거나 입후보가 늦게 되어 해당기간에 선출할 수 없는 경우에는 그 귀책사유가 선거관리위원회에 있는 것이 아니므로 관리규약을 위반했다 할 수 없을 것입니다.

3. 관리규약 개정 등 관련

(질의요지)

가. 준칙 제47조(관리주체의 업무)제1항제5호에서 '회신'의 의미에 우편에 의한 회신이 포함되는지
나. 준칙 제48조(자료의 종류 및 열람방법 등)제2항 내용 중 '단일 건씩 열람'의 경우 열람 과정에서 일부 필요한 내용을 '정사진'이나 '동영상'으로 촬영할 수 있는지
다. 준칙 제48조제2항제2호 '사본 교부'에서 우편에 의한 교부도 포함되는지

(답변)

- 질의 가) 회신의 의미는 우편에 의한 회신이 가능한 취지로서 관리주체에 요구할 경우 선택적(우편, 전신, 전화 등)으로 가능할 것입니다.
- 질의 나) 열람은 단순 열람만 가능한 것으로 그 과정에서 일부 필요한 내용을 사진이나 동영상으로 촬영하도록 정한 취지는 아닙니다.
- 질의 다) 사본 교부 의미는 반드시 직접 교부만을 의미하는 것이 아니므로 우편으로 요구할 경우 소요비용에 대하여는 본인부담으로 가능함을 알려드립니다.

(질의요지)

가. 관리규약준칙 제48조제2항에 따라 동조제1항 제7호의 회계서류 열람 및 사본 교부시 급여대장에 명시된 관리사무소 직원의 직명과 성명이 개인정보에 해당하는지 여부
나. 공동주택관리법 등 관계 법령과 준칙 제3장(입주자대표회의)에 따른 입주자대표회의 구성원의 성명, 동, 호수, 전화번호 중 어느 것이 개인정보에 해당하는지 여부

(답변)

- 우리 시 관리규약준칙 제48조제2항에 따르면 「공동주택관리법」 제27조제2항 각호(「개인정보보호법」 제24조에 따른 고유식별 정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보 및 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로 공개할 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보)의 정보가 포함된 경우 개인정보를 식별하지 못하도록 조치 후 응하도록 하고 있습니다.
- 또한 「개인정보보호법」 제2조 제1호에 따르면 '개인정보란 살아 있는 개인에 관한 정보로서 성명, 주민등록번호 및 영상 등을 통하여 개인을 알아볼 수 있는 정보(해당 정보로는 특정 개인을 알아볼 수 없더라도 다른 정보와 쉽게 결합하여 알아 볼 수 있는 것을 포함한다.)를 말한다.'라고 규정하고 있어,
- 질의 가)에 있어 급여대장에 명시된 관리사무소 직원의 직명 및 성명이 함께 사용되는 경우라면 개인정보에 해당된다 할 수 있을 것이라 판단됩니다.

- 질의 나)의 경우 입주자대표회의의 구성원 성명, 동, 호수, 전화번호는 개인정보에 해당된다 할 수 있으나 「공동주택관리법 시행령」 제28조제2항제5호에 따르면 관리주체는 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항을 홈페이지 등에 공개하도록 하고 있으므로 이에 공개된 사항은 예외일 것이라 판단됩니다.
- 개인정보와 관련 보다 자세한 사항은 개인정보보호법 소관부처인 행정안전부 개인정보보호정책과(044-205-2848)로 문의하여 주시기 바라겠습니다.

(질의요지)

공동주택 입주자들이 기여한 집수입 사용(관리규약)에 있어 공동주택(입주자대표회의) 관련 단체 협회비 및 신문 구독료를 포함 할 수 있는지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조1항 제6호에 따르면 '영 제23조제3항 제8호에 따른 입주자대표회의의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함한다)'을 관리규약으로 정하도록 하고 있어, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.)을 확인한 바 협회비 및 신문 구독료에 대해서는 따로 정하고 있지 않음을 알려드립니다.
- 또한 각 공동주택 입주자들은 같은 법 제18조제2항에 따라 준칙을 참조하여 관리규약을 정함이 바람직 할 것이나, 개별 공동주택의 여건 등을 고려하여 준칙과 다르게 정할 수도 있을 것입니다.
- 이 경우 같은 법 시행령 제20조제4항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 '개정 목적', '종전의 관리규약과 달라진 내용', '관리규약준칙과 달라진 내용'을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다)에 제안내용을 공고하고 입주자들에게 개별 통지하도록 하고 있음 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

이전 관리규약에는 규정되어 있던 내용이 관리규약 개정 절차 과정에서 삭제되지도 않았음에도 불구하고, 개정 과정에서 누락된 채 관리규약 개정이 이뤄졌을 경우 누락 표시된 이전 관리규약의 조항이 새롭게 개정된 관리규약에서도 효력이 있는지요?

(답변)

- 귀하께서 문의하신 관리규약 개정과 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제20조제4항에 따르면 관리규약을 개정하려는 경우에는 '개정목적', '종전의 관리규약과 달라진 내용', '관리규약준칙과 달라진 내용'을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다)에 제안내용을 공고하고 입주자들에게 개별 통지하도록 하고 있음 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

관리규약준칙과 달라진 내용'을 기재한 개정안을 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다.)에 제안내용을 공고·통지하도록 하고 있습니다.

- 따라서 위 절차에 따른 공고·통지 개정안에도 없는 기존 내용이 단순히 누락된 경우라면 누락된 내용이 개정된 것으로 보기는 어려우므로 귀 관리규약 해당 내용을 정정함이 바람직할 것이라 판단됨을 알려드립니다.

(질의요지)

가. 관리규약준칙 제76조제1항 '공동생활의 질서를 문란하게 한 자'에서 공동생활의 질서 문란이란 어떤 행위인지 안내 요망
 나. 위반금 부과에 있어 서면 의견진술에도 불구하고 강행하는 경우 방어권 행사 등 방안 안내 요망
 다. 위반금을 관리사무소장이 부과함에 있어 입주자대표회의의 과반수가 찬성 했다는 이유 등을 들어 책임을 미루는 경우 위반금 부과 효력이 있는지 여부
 라. 해당 위반금을 입주자대표회의가 부과하는 경우 효력이 있는지 여부
 마. 준칙 제77조제3항에서 위반금 체납하는 경우 있어 '징수권자의 약관'이 어떤 규정을 의미 하는지
 바. 관리규약 제77조제2항에 준칙과 다르게 별도 조항을 정한 경우 입주자들의 반론 등 기회가 제공되는지 여부
 사. 위반금 부과가 관리사무소장 일방적이고 자의적 판단으로 이루어진 경우 해당 당사자가 취할 수 있는 제재 방안이 있는지 여부
 아. 관리규약에 준칙과 다르게 획일적 통제 규정을 추가 삽입 하여 개정 운영할 경우 감독관청의 통제 방법 등 관련

(답변)

- 질의 가, 나에 대하여
 - 우리 시 관리규약준칙 제77조제1항 및 제2항에 따르면 입주자들이 관리규약을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 자가 있는 때에 관리주체는 '1차 시정권고 또는 경고문 부착에도 불구하고 이에 응하지 않는 경우 일정액 이하의 위반금을 부과할 수 있으며 이 같은 조치를 하기 전에 입주자들에게 서면으로 의견진술기회를 줘야 한다.'라고 정하고 있습니다.
 - 아울러 입주자들이 관리규약(입주자들의 의무 위반 등)을 위반하여 공동주택의 보존에 해롭거나 입주자들 공동의 이익을 해치는 질서문란 행위를 한 경우라면, 의견진술에도 강행하는 경우에 대해서는 우리 시에서 행정적으로 관여하기에는 어려움이 있음을 이해하여 주시기 바랍니다.

○ 질의 다, 라에 대하여

- 위반금 부과 효력 등에 대해 이는 종합적인 사항 등이 고려되어야 할 것으로 행정적으로 판단할에는 한계가 있어 사법적 판단이 필요할 것이며, 귀 관리규약에 따르면 위반금 부과는 관리주체가 부과 하도록 정하고 있으므로 입주자대표회의가 부과함은 타당하지 않을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 마에 대하여

- 준칙 제77조제3항에 따르면 사용료를 체납한 때에는 징수권자의 약관 등의 규정을 준용하여 조치하도록 하고 있으며, 이는 사용료에 해당하는 귀 아파트와 전기, 가스, 수도 등 공급권자와의 약관을 준용하라는 의미입니다.

○ 질의 바, 아에 대하여

- 관리규약 개정에서 준칙의 적용 지침 제4호에 따르면 '공동주택관리규약은 이 준칙을 참고하여 개정하는 것이며, 개정안의 제안서에는 '개정안의 취지, 주요내용, 제안유효기간 및 제안자 등과 이 준칙과 달라진 조문내용을 대비표로 작성'하여 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수찬성으로 결정하는 것임'이라 정하고 있고,
- 또한 동 지침 제5호에 따르면 '해당 공동주택관리규약을 공동주택관리법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 공동주택관리 관련 고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것임'이라 정하고 있습니다.
- 따라서 반론 등 기회 제공이 의견진술 기회를 말하는 것이라면 귀 관리규약 제76조제3항에 따르면 제1항제2호에 따른 조치를 하기 전에 해당 입주자등에게 의견진술 기회를 주도록 하고 있는 사항으로 제2항에 대해서는 의견진술에 대하여 정하고 있지 않음을 알 수 있습니다.
- 또한 감독관청의 관리·감독은 준칙 이외의 내용이 추가된 경우 위 법령 등에 위반된 경우에 한해 규약 변경 등을 요구 할 수 있을 것입니다.

○ 질의 사에 대하여

- 위반금 부과에 있어 관리사무소장의 일방적이고 자의적 판단이라는 경우에 대해 당사자가 취할 수 있는 제재 방안에 대하여는 따로 준칙 등에 정함이 없어 답변이 어려움을 알려드리니 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

공동주택 단지 내 어린이집 임대료 산정을 위한 보육료의 범위에 '정부지원보육료', '부모부담보육료', '기관보육료' 중 어느 보육료가 포함되는지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제21호에 따르면 공동주택 어린이집 임대계약에 대한 임대료 및 임대기간은 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 공동주택 어린이집 임대료는 2012년 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제50조에 어린이집 안정적 운영 등을 고려하여 '보육료수입'의 5%로 정하였습니다.
- 공동주택 어린이집 임대료 산정의 기준이 되는 보육료수입은 공동주택관리법령에서 별도로 정함이 없어 2012년 준칙 제정 당시 「사회복지법인 및 사회복지시설 재무·회계 규칙」 별표7 어린이집 시설회계 세입예산과목 구분(제10조제3항제2호 관련)에서 '보육료수입'을 별도로 구분하고 있고, 기본 보육료는 '보조금수입'으로 구분하여 어린이집 임대료 산정시 산입하지 않는 취지로 정하였습니다.
- 따라서, 2019년 보건복지부 보육사업 안내서에서 보육료 수입은 보조금 수입 중 기본 보육료를 포함하는 것으로 안내하고 있으나, 이에 대한 수용 여부는 검토 중에 있는바, 준칙이 개정되기 전까지는 어린이집 임대료 산정 기준에 있어 보육료 수입은 정부지원 보육료, 부모부담보육료를 의미하는 것으로 유지하고 있습니다.
- 다만, 해당단지에서 보조금 수입중 기관보육료를 포함하고자 하는 경우라면 관리규약을 개정하여 운영함이 바람직할 것으로 판단됩니다.

(질의요지)

준칙 제26조제1항 안전제안에 있어 '동별 대표자, 관리사무소장, 분양·임대 혼합단지인 경우의 사업주체(대리인) 또는 입주자 등 (500세대 미만은 10명 이상, 500세대 이상은 20명 이상)은 안전을 제안 할 수 있다.'라고 되어 있는데 이 조문에서 입주자 등은 분양·임대 혼합단지의 경우에만 국한되는 지 아니면 별도로 모든 입주자 등에 해당하는지 여부

(답변)

- 우리 시 관리규약준칙 제26조제1항 안전제안 자에 있어 동별 대표자, 관리사무소장, 혼합단지(분양·임대)의 임대단지의 경우 임대아파트 사업주체(대리인)도 안전을 제안할 수 있고, 분양(혼합단지 분양 공동주택 포함) 의무관리 공동주택의 경우 입주자등(입주자 및 사용자)의 안전제안은 500세대 미만은 10명 이상, 500세대 이상은 20명 이상이 되어야(연서 하는 방법 등) 제안 할 수 있도록 정한 취지임을 알려드립니다.

(질의요지)

20년 전 외벽에 설치된 주방 창(새시)의 시공 부실로 인한 누수피해 발생 시 전유부분에 해당 되는지 아니면 공용부분에 해당 되는지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제19호에 따르면 공동주택의 관리책임 및 비용 부담에 대해 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제5조에 전유부분 및 공용부분의 범위에 대해 정하고 있고, 제74조 및 제75조에 전유부분 및 공용부분의 관리책임에 대해 정하고 있습니다.
- 또한 준칙에 따르면 외벽에 설치된 주방 창(새시)의 시공 부실로 인해 누수피해가 발생한 것에 대한 전유 및 공용부분 구분이 아니라 전유 및 공용부분의 범위에 대해 각 시설과 그 범위(준칙 별표2, 별표3)를 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약에 정한 주방 창(새시)의 범위에 대해 전유 또는 공용부분인지 확인이 필요할 것이며, 이에 따른 해당부분 관리책임 여부는 누수가 발생하는 원인 등이 종합적으로 검토되어 책임 여부가 결정되어야 할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

청소업체에서 A미화원이 타 아파트에서 8개월 근무하고 당 아파트에서 4개월을 근무하여 계속근로기간 1년에 해당한다며 4개월의 퇴직금을 청구한 경우 준칙 제44조의4에 의한 지급사유에 해당 하는지 여부

(답변)

- 우리 시 관리규약준칙 제44조의4 용역금액의 사후정산은 입찰공고 시 퇴직적립금 등 사후정산에 관한 사항을 명시하고, 계약 시 용역비정산을 계약에 반영하도록 한 사항으로서 관리주체와 용역업체간에 용역비 산출내역서를 첨부하여 계약토록 하여 용역원 등의 변경 없이 계약이행이 정상적으로 완료되었을 경우에는 용역계약대로 용역비를 전액 지급하도록 하고, 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 용역비를 정산하도록 한 사항입니다.
- 따라서 질의하신 지급사유는 아파트 관리주체와 용역회사 간에 체결된 퇴직금 미지급액 정산에 대한 계약을 명시하는 계약서에 따라야 할 사항임을 알려드립니다.

(질의요지)

가. 입주자대표회의 운영비 중 1회 출석수당을 관리규약에 20만원으로 정하여도 무방한지 여부
나. '회의 후 식대는 1인 3만원을 초과할 수 없다.' 라고 관리규약을 개정하여도 무방한지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법」 제18조제1항 및 제2항에 따르면 광역시장은 공동주택의 입주자들을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 하고 있고, 입주자들은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있습니다.
- 또한 같은 법 시행령 제20조제5항에 따르면 관리규약을 개정하려는 경우에는 '개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용'을 기재한 개정안(준칙 별지 제16호 서식 참조)을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다.)에 제안내용을 공고하고, 입주자들에게 개별 통지하여 전체 입주자들의 과반수 찬성으로 결정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 위 절차에 따라 해당 단지 사정을 고려하여 준칙과 다르게 정할 수도 있을 것이나, 준칙과 다르게 과도하게 정할 경우 입주자들의 반발 및 재개정 요구 등 민원이 따를 수 있는 점 고려해야 할 것임을 알려드리니 참고하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

인천시 관리규약준칙과 이를 토대로 제정한 아파트 관리규약이 안건을 5일 전에 통지하도록 되어 있다고 하더라도 입주자대표회의가 동대표 구성원들의 의결을 통한 관리주체의 집행을 기본으로 하고 있다면 안건(타이틀)만 5일 전에 통지하고 실질적인 회의 안건 검토를 위한 회의 자료를 회의 당일 제출한 경우 준칙을 위반하는 것이 아닌지 여부

(답변)

- 우리 시 관리규약준칙 제25조제1항에 따르면 '회장이 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 5일 전까지 일시·장소 및 안건을 동별 대표자에게 서면 또는 전화, 휴대전화를 이용한 문자전송, 팩시밀리 또는 전자우편 등 간편한 통지 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지(공동주택단지 내에 구축된 경우에 한한다.)등에 공개하여야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 이에 따른 회의소집은 회장이 주체가 되는 것이므로 원활한 회의진행을 위해 회장이 관리주체에 회의자료를 사전 통지하도록 요구 할 수도 있으며, 또한 입주자대표회의 의결을 받아 회의자료를 사전 통지하도록 의결한 경우라면 관리주체는 이를 따라야 하므로 이를 위반한 경우 「공동주택관리법」 제63조제1항 제6호를 적용하여 조치를 요구함이 타당할 것이라 판단됩니다.
- 따라서 회의자료를 사전(5일전)에 통지 하지 않음에 대한 명문화된 내용이 없어 관리규약 위반으로 조치하기가 어려울 것이라 판단되나, 귀하께서 제기하신 고견을 고려하여

향후 준칙 개정 시 적극 검토할 예정임을 알려드리니 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 층간소음관리위원회 구성 강제성 여부

나. 공동주택 관리업체가 아닌 업체에 대하여(경비, 미화, 수목 소독, 전기안전, 소방관리, 승강기 관리 등) 경쟁입찰에 참여하지 못하도록 제한할 수 있는 근거가 있는지 여부

다. 장기수선수립계획의 기준이 되는 시설의 내용(보수, 교체)은 공동주택을 장기간 안전하게 관리 및 유지하기 위한 '권고 사항' 인지 아니면 어떤 법적 구속력이 있는지 여부
라. 제1차 동별 대표자 선출 공고 시 제1선거구에서 '갑' 이 후보등록을 마친 상태로 제2차, 제3차, 제4차 동별 대표자 선출 공고까지도 1선거구에 A, B는 후보등록을 하지 않고 있다가 최종 제5차 동별 대표자 선출 공고 때 후보등록이 가능한지 여부

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 층간소음관리위원회 구성과 관련하여 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제 51조2제1항에 따르면 '입주자대표회의 회장은 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음 관리위원회를 구성하고 위촉한다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 이는 의무적으로 층간소음관리위원회를 구성하도록 한 취지임을 알려드립니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 기존 사업자 입찰참가 배제와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제25조제4항에 따르면 입주자등은 기존 사업자(용역 사업자만 해당한다.)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 서면동의로 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있다. 이 경우 관리주체 또는 입주자대표회의는 그 요구에 따르도록 정하고 있습니다. (준칙 제44조의2제4항 참조)
 - 따라서 귀 아파트 전체 입주자등 과반수가 서면으로 기존 용역사업자의 교체를 요구한 경우에는 관리주체 또는 입주자대표회의는 해당업체의 입찰 참가를 제한해야 할 것입니다.
- 질의 다와 관련하여
- 질의 내용이 모호하여 답변이 어려우나 같은 법 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시

설을 교체하거나 보수하도록 하고 있습니다.

- 따라서 같은 법 시행규칙 제9조 별표1에 따른 귀 아파트 장기수선계획에 정한 공동주택 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법에 따라야 할 것으로 이를 따르지 않은 경우 이는 해당 법령을 위반한 것이 되는 것입니다.
- 참고적으로 같은 법 시행규칙 제9조 별표1의 수선주기와 귀 아파트 장기수선계획서 수선주기는 반드시 동일하게 하라는 의미는 아님을 알려드립니다.

○ 질의 라와 관련하여

- 동별 대표자 후보등록과 관련하여 준칙 제22조제1항에 따르면 선거관리위원회는 동별 대표자 선출공고문을 작성하여 임기만료 60일전까지 공고하도록 하고 있고, 동 공고문 제3호에 후보등록기간 및 장소 그리고 제6호에 투표일자 및 장소를 공고하도록 하고 있습니다.
- 또한 동조 제3항에 따르면 동별 대표자를 선출하지 못한 공석인 선거구는 다시 선출공고를 하도록 하고 있습니다.
- 따라서 동별 대표자 선출공고를 통해 후보등록기간에 입후보자가 있는 경우라면 투표절차를 진행하도록 하고 있고, 투표절차 진행 후 동별 대표자를 선출하지 못하거나 공석인 선거구에 다시 선출공고 해야 하는 취지로서 후보자가 있는 선거구에 다시 입후보등록 하도록 공고함은 타당하지 않음을 알려드립니다.

(질의요지)

○ 민원에 따른 관할 구청 회신에서 기존 장기수선계획서의 총 수선기간에 맞추어 공동주택 관리규약의 적립기간과 적립요율을 개정 권고함.

가. 장기수선계획서의 계획기간은 해당 공동주택관리규약에 명시되어 있는 장기수선충당금의 적립기간에 근거하여 정해져야 하는 것인지 여부

나. 관할 구청의 권고에 따라 장기수선계획을 재수립 하는 경우 기존 장기수선계획서에 따라 산정된 장기수선충당금 요율을 결정한 안건은 무효 처리 하여야 하는지 여부

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따르면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립해야 한다고 규정하고 있고, 매월 각 세대에서 납부하는 월간 세대별 장기수선충당금은 같은 법 시행규칙 별표1 제7호에 따라 '장기수선계획기간 중의 수선비총액 / {총공급면적*12*계획기간(년)} * 세대당 주택공급면적'으로 계산됩니다.
- 아울러 같은 법 시행령 제31조제1항에 따르면 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로

정하고 적립금액은 장기수선계획에서 정하도록 규정하고 있으며, 각 세대에 부과하는 월간세대별 장기수선충당금은 해당 공동주택의 관리규약에서 정한 적립요율에 따라 부과하는 것입니다.

- 따라서 장기수선계획서의 계획기간과 관련하여 공동주택관리법령에서 별도 규정하고 있지 않으며, 같은 법 시행규칙 별표1 장기수선계획 수립기준의 수선항목별 수선주기, 공동주택의 노후화 정도, 재건축 계획 등을 고려하여 해당 공동주택에서 필요한 계획기간을 자율적으로 조정할 수 있는 것이나, 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정을 위해서는 장기수선계획의 정해진 계획기간과 장기수선충당금의 요율을 정하기 위한 귀 관리규약 계획기간이 동일해야 함으로 시정되어야 할 것입니다.
- 아울러 이를 바로잡기 위해 장기수선계획을 조정하는 경우 입주자대표회의에서 장기수선충당금 요율을 결정한 사항 무효 처리에 대해서는 우리 시에서 행정적으로 판단함에 업무적으로 한계가 있어 답변이 어렵고, 이에 대해 좀더 자세한 사항은 해당 내용에 대해 행정초처(권고)한 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항 제3호에 따르면 입주자들은 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받도록 하고 있고,
 나. 관리규약에 '입주자들에게 정보를 제공하는 행위'에 대해 동의하도록 하고 있으나 입주자들이 게시 요청할 경우 관리주체에서 임의적 판단으로 거부함에 따른 입주자들의 권리침해 발생함.
 - 법제처의 유권해석 요청 및 향후 법령 개정(국토교통부)이나 관리규약 준칙 개정 시 관리주체의 동의 기준 보완 요구.

(답변)

- 법제처 법령해석 요청과 관련하여 「법제업무 운영규정」 제26조제3항에 따르면 지방자치단체의 장은 법령해석기관에 법령해석을 요청하려면 그 법령 소관 중앙행정기관(국토교통부)의 장에게 법령해석을 요청하여 그 회신을 받도록 하고 있고,
- 또한 같은 규정 제26조제9항에는 제7항에 따라 법령해석 요청을 의뢰한 민원인은 법령해석에 의문이 있고, 회신 내용이 법령에 위반된다고 판단되는 경우에는 국토교통부의 법령해석 의견을 첨부하여 직접 법제처에 법령해석을 요청 할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- 따라서 법제처 해석을 요청하기 위해서는 먼저 관할 자치구에 의뢰하고, 자치구에서 우리 시로 접수하면 의견을 첨부하여 국토교통부에 요청할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

- 아울러 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위 중 입주자들에게 정보를 제공하는 행위에 대한 관리주체 동의기준에 대해 준칙 개정과 관련하여 구체적인 기준을 우리 시에서 일일이 정함에는 한계가 있으나, 이에 대해 검토해 보도록 하겠으며, 이 외 귀하의 의견이 있으시면 고견을 당부 드립니다.

(질의요지)

인천시 관리규약 준칙 제49조 관련 공동주택 입주자들이 공동주택법령이 규정하고 있는 입주자들의 의견수렴(행위허가, 공동시설 외부인 사용, 주택관리업자선정, 감사청구 등)을 위해 아파트의 공용부분인 엘리베이터, 공동현관 게시판 등에 의견조사서(혹은 연서)를 게시하고자 하는 경우 입주민 의견조사서가 광고물, 표지물 또는 표지를 설치하거나 부착하는 사항에 해당하는지 여부 등

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제10호에 따르면 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제19조제2항 제3호에 따르면 '공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다.'라고 정하고 있으며,
- 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제49조 제2호 가목에 따르면 국가, 지방자치단체 및 공공기관에서 지정된 게시판에 부착하는 행위, 입주자들에게 정보를 제공하는 행위, 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위에 대해 지정된 장소에 부착하거나 입주자들에게 홍보가 필요하다고 판단되는 행위는 관리주체에서 동의하도록 하고 있습니다.
- 따라서 행위허가, 공동시설 외부인 사용, 주택관리업자선정, 감사청구 등의 의견조사서를 입주자들이 지정 게시판에 부착하는 경우는 준칙 제49조제2호 가목에 해당된다고 볼 수 있을 것입니다.
- 또한 준칙의 동의사항은 예시규정인지 부동의 조항은 열거규정인지 여부에 대한 질의의의는 알 수 없으나, 같은 법 제18조 및 같은 법 시행령 제19조에 따라 준칙은 각 공동주택 입주자들이 관리규약을 제·개정 할 때 준거하고 참고하여 정하는 것으로 귀 관리규약에 정해진 사항이라면 이를 따르는 것입니다.
- 참고로 준칙에 명문화 된 내용이 없어 관리주체의 동의 유·무 판단이 자의적일 수 있다는 의견에 따라 향후 준칙 개정 시 위 사항에 대해 게시판 부착 방안을 마련하여 명확히 하고자 하니 이해있으시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 관리규약 개정 행정지도 사항

가. 제59조제4항 단서에 항목별 금액범위는 예산금액 범위 내에서 입주자대표회의 의결로 조정할 수 있다. - 보완요구

나. 제59조제4항 제13호, 제15호 - 보완요구

- 제13호: 관리사무소 직원 복리후생비(관리실, 경비원, 미화원 휴가비 및 명절 상여금 등) 연간 1,350만원
- 제15호: 입주자 편의 도모를 위한 자재구입, 시설물 설치공사 연간 500만원

(답변)

- 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택 관리규약의 준칙을 정하여야 합니다(「공동주택관리법」 제18조제1항). 이와 관련 “준거”의 내용은 관리규약의 근거나 기준에 해당한다 할 것입니다.
- 이에 입주자등은 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하며(같은 법 제18조제2항), 관리규약 준칙은 같은 법 시행령 제19조에 정한 사항에 대하여 정하는 것이므로 해당 관리규약은 관리규약 준칙내용을 반영하되 구체적인 조문내용은 같은 법 시행령 제19조 규정 취지를 고려하여 정하여야 할 것이고, 그 정한 내용이 공동주택관리법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 공동주택관리 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없습니다.(준칙 적용지침 제5호)
- 아울러 법제처 법령해석(2013.6.12)에 따르면, “관리규약의 준칙은 시·도지사가 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 정하는 점 등에 비추어 볼 때, 관리규약의 준칙은 사실상 구속력을 가진 것으로서 각 공동주택의 관리규약은 특별한 사유가 없는 한 관리규약 준칙의 취지 및 방향에 적합하게 규정되어야 할 것”이라 해석하고 있습니다.
- 따라서 같은 법 시행령 제19조 규정 취지에 반하는 경우에는 해당 자치구에서 같은 법 제93조에 따라 시정명령 등 필요한 명령을 할 수 있을 것입니다.
- 다만 관할 자치구의 행정지도에 이의가 있는 경우 이에 대해 법제처 법령해석 요청이 필요하다면 「법제업무 운영규정」 제26조제3항에 따라 지방자치단체의 장이 그 법령 소관 중앙행정기관(국토교통부)의 장에게 법령해석을 요청하여 그 회신을 받도록 하고 있으니 관할 자치구에 의뢰하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 관리규약 개정 시 입주자대표회의운영비사용규정 제8조에 다음사항 추가 가능 여부

- 입주자대표회의 운영 관련 법률적 자문료
- 기타 아파트 운영에 따른 전문가 자문에 따른 자문료

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제6호에 따르면 제23조제3항 제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제20조제5항에 따르면 관리규약을 개정하려는 경우에는 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 제3항(같은 조)의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 개정제에 있어 위 절차에 따라 해당 내용을 관리규약(예: 준칙 제32조제1항)에 추가하여 개정하는 경우라면 가능할 것이나, 입주자대표회의운영비사용규정(제8조)에만 추가하여 개정함은 타당하지 않음을 알려드립니다.

(질의요지)

가. 감사 업무추진비에 있어 관리규약준칙과 다르게 감사 업무수행과 관계없이 매월 수당을 지급 하는 것으로 설정해놔도 무방한 것인지 여부

나. 관리규약에 따른 감사규정에 따라 감사를 진행하고 있지 않는 사항에 대해 아파트 자체적으로 해임 절차를 진행하지 않고, 다른 방법으로 감사수행 할 수 있도록 하는 제재 수단 및 아파트 내부 감사 주기 명문화된 규정 여부

다. 감사가 매월 비용 집행하는 것에 대해 결재해도 문제가 없는 것인지 여부

(답변)

- 질의 가와 관련하여
 - 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제6호에 따르면 제23조제3항 제8호에 따른 입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액을 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제20조제5항에 따라 관리규약을 개정하려는 경우에는 개정 목적, 종전의 관리규약과 달라진 내용, 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 제3항(같은 조)의 방법에 따른 공고·통지를 거쳐 제3조 각 호의 방법으로 결정하도록 하고 있습니다.
 - 따라서 입주자대표회의 감사 업무추진비가 귀 관리규약 개정 시 위 절차에 따라 준칙과 비교하여 다르게 한 경우라면 귀 관리규약에 따라 감사업무추진비를 지급함에는 문제가 없을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 입주자대표회의 감사가 감사를 미 시행 할 경우 제재 방법으로 동별 대표자 해임사유로 정하는 사항 외에 따로 법령 및 준칙에 정하는 내용은 없으나,
- 같은 법 시행규칙 제4조제3항 및 준칙 제19조제5항(귀 관리규약 참조)에 따르면 '감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 감사는 위 법령 등에 따라 감사 시행에 대해 의무화 되어 있고, 귀 관리규약에서 위임한 감사규정에 이를 정하고 있는 경우라면 이를 이행하지 않을 경우 같은 법 제93조에 따라 관리감독 권한이 있는 관할 자치구(군)에 요청할 수 있을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 다와 관련하여

- 감사가 관리비용 집행에 대한 결재와 관련하여 결재방법 등에 대해 법령 등에서 정하고 있지 않으므로 문제는 없을 것이나, 이에 대해 귀 입주자대표회의 운영규정 또는 문서처리규정 등에서 결재방법 등을 정해 운영함이 타당할 것입니다.
- 아울러 회계처리기준 제28조에 따르면 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하도록 하고 있으므로 결재 보다는 분기별로 지출업무를 감사함이 타당할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

공동주택의 관리규약을 개정할 경우 인천광역시 공동주택관리규약준칙의 범위 내에서 개정이 가능한지 아니면 준칙은 단지 기준 또는 표준안 일뿐 해당 공동주택의 실정에 맞게 개정하면 되는지

(답변)

- 시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙(이하 '준칙'이라 한다.)을 정하여야 합니다(「공동주택관리법」 제18조제1항). 이와 관련“준거”의 내용은 관리규약의 근거나 기준에 해당한다 할 것입니다.
- 이에 입주자등은 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있고(같은 법 제18조제2항), 공동주택관리규약은 이 준칙을 참고하여 개정하는 것이며, 개정안의 제안서에는“개정안의 취지, 주요내용, 제안유효기간 및 제안자 등과 이 준칙과 달라진 조문내용을 대비표로 작성”하여 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하도록 하고 있습니다.(준칙 적용지침 제4조),

- 또한 해당 관리규약을 공동주택관리법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 공동주택관리 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것으로 정하고 있습니다.(준칙 적용지침 제5조)
- 따라서 위의 절차에 따라 관리규약을 개정하는 경우라면 가능할 것이라 판단되나, 해당 내용의 자세한 사항에 대하여는 귀 관리규약 신고 주체인 관할 자치구에서 검토하고 판단할 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 입주자등 10분의1이상의 연서로서 관리규약 개정안 제출 관련
- 주민총회 기구 마련 및 운영(업무 등) 등 관리규약 개정안 적합성 여부 관련

(답변)

- 공동주택 관리규약이란 「공동주택관리법」 제2조제1항 제9호에 따르면 ‘공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말한다.’라고 정하고 있으며,
- 같은 법 제18조제1항 및 제2항에 따르면 인천광역시장은 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령(같은 법 시행령 제19조)으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 하고 있으며, 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정하도록 하고 있습니다.
- 또한 관리규약으로 정할 수 있는 사항은 같은 법 시행령 제19조제1항에 따라 제1호부터 제28호까지의 사항을 정하도록 하고 있습니다.
- 따라서 주민총회와 관련한 사항에 대해 위 법령에 근거가 없고, 공동주택 관리기구의 구성·운영(같은 법 제9조)에 해당되지 않아 별도의 주민총회 기구 설치 및 이에 따른 임원구성 운영 등 개정안 내용은 공동주택 법령과 배치된다고 할 수 있습니다.
- 이와 관련 귀하께서 제시한 주민총회 등과 관련한 관리규약 개정안에 대해서는 귀 관리규약 신고주체(같은 법 시행령 제21조)인 관할 자치구에서 판단할 수 있을 것이므로 해당 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 준칙 제59조제4항 제5호 관련 소송비용 단서 내용에 대하여 자세한 설명 등
나. 사전 공지기간은 며칠을 말하는 것이며 또한 입주자등의 전체 이익에 부합의미가 입주자등의 전체란 100%를 말 하는 것인지와 소송비용을 정하지 않은 사유

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
- 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제59조제4항 제5호에 따른 소송비용 사용과 관련하여 해당 소송이 입주자등(소유자 및 사용자)의 전체 이익에 부합하여야 할 것이며, 부합한 경우 이에 따른 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수 동의를 얻은 경우에 한해 사용 할 수 있는 것입니다.
- 아울러 질의 내용이 모호하여 답변이 어려우나 준칙 제59조제4항 1호부터 제4호의 소송비용 사용할 대목이 어느 항목인지 관련한 것이라면 각 호별로 소송비용 사용 특정 항목을 구분하지 않았으며, 당해 연도 제3항 모든 잡수입 예산금액 중 귀 관리규약에 정한 한도 내에서 제4항 각 호 금액을 우선사용 할 수 있다는 것입니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 소송비용 사용에 따른 사전공지 기간이 얼마인지와 관련하여 따로 사전공지 기간 일수를 정하지 않았으며, 이는 동의 받기 전에 전체 입주자등에게 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등의 내용을 입주자등에게 미리 알리고 동의 받는 것으로 동의 받는 주체에서 그 기간을 정할 수 있을 것입니다.
- 아울러 전체 이익에 부합의미 및 소송비용 정하지 않은 것과 관련하여 전체 이익에 부합의미는 해당 소송이 입주자등 전체 이익에 해당되어야 할 것이며, 소송비용을 정하지 않은 것은 사전 공지내용에 미리 소송비용을 정하여 공지하도록 하고 있어 그 금액을 따로 정하지 않았습니다.
- 다만 준칙 제59조제4항 소송비용을 포함한 각 호(제1호부터 제12호) 금액의 합이 같은 조 제3항의 당해 회계연도 잡수입 예산금액의 〇〇% 이내로 정하도록 하고 있으므로 귀 관리규약에 정한 〇〇% 이내 이어야 할 것임을 알려드립니다.

(질의요지)

- 관리규약준칙 제59조제2항에 입주자가 적립에 기여한 다음 각 호의 사항은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하지만, 장기수선충당금을 활용한 공사와 관련하여 소송이 제기되거나 소송을 제기할 경우 소송비용 지출 등 관련
- 가. 입주자대표회의에서 장기수선충당금으로 사용한 공사가 아닌 별개의 사건으로 소송비용을 사용하여도 되는지
- 나. 제4항은 입주자등의 과반수동의라고 되어있고, 제2항은 입주자의 과반수 동의라고 되어 있는데 입주자인지 입주자등 인지 여부

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
- 잡수입의 집행 및 회계처리에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제59조제2항에 따르면 입주자가 기여한 다음 각 호(제1호부터 제4호)의 사항은 장기수선충당금으로 적립하는 것을 원칙으로 하지만, 장기수선충당금을 활용한 공사와 관련한 소송이 제기되거나 소송을 제기할 경우 소송비용으로 사용할 수 있도록 정하였습니다.
- 이는 장기수선충당금을 활용한 공사의 경우 입주자(소유자)가 적립한 금원을 사용하는 것으로서 해당 소송이 제기되거나 소송을 제기할 경우에는 입주자(소유자)가 적립에 기여한 잡수입으로 소송비용을 사용할 수 있다는 취지이며, 이외 별개의 사건으로 소송비용을 사용하고자 할 경우에는 준칙 같은 조 제4항 제5호에 따른 입주자등(소유자 및 사용자)이 적립에 기여한 잡수입으로 소송비용을 사용할 수 있다는 취지입니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 준칙 제59조제2항 규정은 입주자(소유자)가 기여한 사항에 대한 것으로서 사용자와는 해당사항이 없는 것으로 장기수선공사에 따른 소송비용을 사용하고자 할 경우 입주자(소유자) 과반수의 동의를 얻어 사용할 수 있다는 취지이며,
- 준칙 제59조제4항 규정은 입주자(소유자)와 사용자가 함께 적립에 기여한 사항에 대한 것으로서 위 소송비용을 제외한 제5호에 따른 소송비용을 사용하고자 할 경우 입주자등(소유자 및 사용자) 과반수의 동의를 얻은 경우에 사용할 수 있다는 취지입니다.

(질의요지)

- 가. 관리방법 변경과 관련 준칙 제26조제3항 단서조항에서 '반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건 등은 제외한다.' 규정 관련 입주자대표회의 동일한 기수(임기) 내 인지 입주자대표회의 구성기수와 관계없이 적용되는지 여부
- 나. 선거관리위원회 전원 해촉 후 새로 구성되는 선거관리위원 임기 관련 전임 선거관리위원회의 잔여기간으로 하여야 하는지, 새로운 기수(제6기)의 선거관리위원회로 보고 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하여야 하는지 여부

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제5호에 따르면 입주자대표회의 소집절차 등에 관한 사항에 대해 관리규약에 정하도록 하고 있고, 안건제안에 대해 우리시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제26조제1항부터 제3항에서 정하고 있습니다.

- 준칙에 따르면 동별 대표자, 관리사무소장, 입주자등(500세대 미만 10명, 500세대이상 20명 이상)은 안건을 제안할 수 있고(제1항), 각 제안자는 별지 제7호 서식에 따라 작성하여 서면으로 회장에게 제출하며(제2항), 회장은 인신공격, 사생활 침해의 우려가 있거나 반복적으로 제안된 사안 및 법령 등에 위배되는 안건은 제외(제3항)하여 안건을 상정하도록 하고 있습니다.
 - 따라서 관리방법 제안 반복적 제안 여부와 관련 입주자대표회의 구성 기수 적용에 대해 따로 정하는 사항이 없으나 위탁관리를 자치관리로 변경하는 제안인 경우라면 계약기간 동안 보장되어야 할 것으로 해당기간 내 의결함에도 반복적으로 제안되는 되는 경우라면 이에 해당될 것이라 판단되며,
 - 또한 자치관리를 위탁관리로 변경하는 제안인 경우라면 해당 입주자대표회의 임기 내에서 의결함에도 반복적으로 제안되는 되는 경우라면 이에 해당될 것이라 판단됩니다.
- 질의 나와 관련하여
- 같은 법 시행령 제19조제1항 제4호에 따르면 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항을 관리규약으로 정하도록 하고 있고,
 - 준칙 제35조제1항에 따르면 선거관리위원 임기 및 자격상실 등에 대해 '위원의 임기는 위촉받은 날로부터 2년으로 하되 임기만료 30일전 제34조에 따른 위촉의 과정을 거쳐 연임할 수 있으며, 위원장의 임기는 그 위원 임기가 만료되는 날까지로 한다. 다만, 임기도중 사퇴 및 해촉된 위원의 후임으로 위촉된 위원장 및 위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.'라고 정하고 있습니다.
 - 또한 선거관리위원 전원 해촉에 따른 임기부여에 대해 준칙에 따로 정하는 사항이 없어 그동안 전원 해촉에 대해서도 전임자의 잔여 임기로 해석해 오고 있었으나, 같은 법 시행령 제13조제1항 제1호에 따르면 동별 대표자 임기에 있어 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우 2년으로 개정됨에 따라 이를 준용하여 선거관리위원의 전원 해촉에 따른 임기 부여에 있어 위촉일로부터 2년으로 할 수 있는 것으로 해석하고 있으며, 향후 준칙을 보완할 예정입니다.
 - 따라서 선거관리위원 전원해촉에 따른 공개 모집에 있어 임기를 2년으로 하여 임기를 부여 할 수 있을 것이나 현재는 의무적 사항이 아니므로 해당 단지 모집절차에 따라야 할 것으로 귀 구에서 사실확인 여부에 따라 판단함이 타당 할 것입니다.

(질의요지)

- 관리규약 제49조제3항 "가축(장애인 보조견을 제외한다)의 사육 또는 방송시설을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 사항"에 있어
 - 공동주택관리법 및 공동주택 관리규약에서 정한 '가축의 사육'에 대한 유권 해석 요청

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제10호에 따르면 '제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준'에 대해 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제19조제2항 제4호에 따르면 가축(장애인 보조견은 제외한다)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위를 하려는 경우 입주자등은 관리주체의 동의를 받도록 하고 있습니다.
- 이와 관련 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 한다.) 제49조 제3호에 가축(장애인 보조견은 제외한다)을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 사항에 대해서 그 절차(가목) 등을 정하고 있으며, 이는 위 법령에 따라 마련된 것으로 반드시 축산법 등을 적용하라는 것이 법령 취지는 아닐 것이라 판단됩니다.
- 아울러 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우, 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 사항이 가축 사육에 따른 소음인 경우라면 같은 법 제20조 층간소음의 방지 등의 규정을 적용할 수 있을 것임을 알려드리니 좀더 자세한 사항에 대하여는 귀 관리규약 신고(같은 법 시행령 제21조) 주체인 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

4. 관리비 등 관련

(질의요지)

잡수입의 사용과 관련하여 진행된 투표에서 과반수 미달로 종결된 투표에 대해 재투표를 진행한 것이 문제가 있는지 여부

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입(잡수입)의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제59조제4항 제5호에 정하고 있습니다.
- 준칙 제59조제4항 제5호에 따르면 입주자등의 전체이익에 부합하여야 하며 소송 대상자, 목적, 소요비용, 손익계산 등에 대해 사전 공지 후 입주자등 과반수의 동의를 얻은 경우에 한하여 잡수입으로 소송비용을 사용 할 수 있는 것으로 정하고 있습니다.
- 위 절차에 따라 진행하여 1차 부결되고, 다시 입주자대표회의 의결에 따라 2차 투표로 입주자등의 과반수 이상의 동의를 얻어 소송비용을 사용한 경우라면 가능할 것입니다.
- 다만, 2차 투표 진행에 있어 무기한으로 과반수이상 동의가 될 때까지 재투표를 진행하는 것은 준칙에 정한 취지에 부합하지 않을 것으로 판단되오니, 좀더 자세한 사항은 법률 전문가에게 관련 자료를 가지고 동의효력 등을 문의하시기 바랍니다.

(질의요지)

관리규약에 승강기 사용료, 주차장 이용료, 주민공동시설 사용료를 각각 예금통장으로 관리하도록 한 것을 입주자대표회의 의결로 하나의 이익잉여금으로 처분하고 하나의 통장으로 관리해도 되는지 여부

(답변)

- 잡수입의 집행 및 회계처리와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제59조에 정하고 있습니다.
- 준칙 제59조제4항에 따르면 예비비와 관리비 차감 적립 비율에 대해 따로 정하고 있지 않고, 예비비 사용 등을 포함하여 우선사용 항목(제1호부터 제12호까지)으로 분류하고 있으며, 우선사용 후 나머지 금액(당기 순이익)에 대해 결산 시 입주자대표회의 승인을 받아 다음연도 회계연도 기간 중에 관리비 절감을 위해 전액 공용 관리비에서 차감하도록 정하고 있습니다.
- 질의 통장관리 및 잡수입처리에 있어 준칙과 다르게 정한 취지를 알 수 없으나, 귀 관

리규약에 따르면 각 각 통장으로 관리하도록 정하고 있으므로 입주자대표회의에서 1개 통장으로 관리하도록 의결할 경우 관리규약을 위반한 것으로 볼 수 있을 것입니다.

- 또한 승강기 사용료, 주차장 이용료, 주민공동시설 사용료의 적립금을 관리비로 차감할 경우 해당 항목으로만 차감토록 정함은 각 각 차감하고 남은 금액이 있는 경우 이에 따른 처리가 어려울 것이므로 적합하게 개정함이 타당하다 판단됩니다.

(질의요지)

잡수입 결산처분에 있어 전기에 차감한 적립금(이익잉여금 이입액)이 남아 있는 경우 처분 관련

(답변)

- 잡수입의 집행 및 회계처리와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항 제18호에 따르면 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차를 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
- 귀 관리규약 제59조 제4항에 따르면 우선사용 항목(제1호부터 제11호까지)의 경우, 우선사용 후 나머지 금액(당기 순이익)에 대해 결산 시 입주자대표회의 승인을 받아 다음연도 회계연도 기간 중에 관리비 절감을 위해 공용 관리비에서 차감하도록 정하고 있습니다.
- 따라서 차감적립금이 남아 있으면 안 될 것이므로 질의와 같이 이익잉여금 이입액이 전기에 처분한 차감적립금으로 남아 있는 경우라면 전기 이월 미처분 이익잉여금으로 회계처리 하여 금년 당기 순이익과 합산하여 전액 공용관리비에서 차감처리 함이 타당할 것이라 판단됩니다.

5. 주택관리업자 및 사업자선정 등 관련

(질의요지)

가. 각 각의 업체(의류, 신발과 고철, 파지 등)를 300만원 이하로 계약기간을 6개월 계약해
오다 한 업체를 평가하여 전 품목 2년으로 수의계약 것에 대한 유효 여부
나. 수의계약 절차상 입주자등에게 공지하여 10분의 1 이의신청 접수 여부 확인 요청

(답변)

- 「공동주택관리법 시행령」 제23제1항 제1호 나목에 따르면 주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(공동주택의 어린이집 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외한다), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따르도록 하고 있고,
- 국토교통부 고시 '주택관리업자 및 사업자선정 지침(2018-614호)' 별표2 제6호에 따르면 공사 및 용역 금액이 300만원(부가세 제외) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약이 가능하며, 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없도록 하고 있습니다.
- 또한 동 지침 별표2 제9호에 따르면 계약기간이 만료되는 기존 사업자로서(공사 사업자는 제외한다) 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 같은 법 시행령 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우 수의계약이 가능합니다.
- 따라서, 동일한 목적을 달성하기 위한 용역(재활용 업체)에 있어 300만원 이하로 수의계약을 하기 위해 시기 등을 6개월로 나누어 수의계약 함은 타당하지 않은 것이며, 계약품목 변경 계약체결 유효 여부에 대해서는 수의계약 절차에서 정하고 있지 않음을 알려드립니다.
- 아울러 계약기간이 만료되는 기존 사업자와 수의계약을 하기 위해서는 관리규약에 정해진 절차에 따라야 할 것으로 해당단지 관리규약에 기존 사업자 사업수행 평가서를 공개하고, 입주자등의 이의신청을 접수하도록 정하고 있는지 여부에 따라 위반 여부를 판단해야 할 것으로 확인 요청에 대해서는 같은 법 제93조제1항에 따라 관리·감독 권한이 있는 관할 자치구로 문의하시기 바랍니다.

(질의요지)

입주자대표회의 임원(회장, 감사)이 임기 중에 있는 경우 임원 또는 배우자가 아파트 관리업자에 수반되는 각종 수의계약 시 상대 계약 당사자로서 가능한지 여부 및 저촉 법령 관련

(답변)

- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침(2018-614호) 제18조제1항 제6호 및 제26조제1항 제5호에 따르면
- 주택관리업자가 입찰공고일 현재 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다.)이 임·직원으로 소속된 주택관리업자에 해당하는 경우에는 경쟁입찰(수의계약 포함)에 참가할 수 없고,
- 공사 및 용역 사업자가 입찰공고일 현재 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다.), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자에 해당하는 경우는 경쟁입찰(수의계약 포함)에 참가할 수 없도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

(질의요지)

가. 관리규약준칙 제44조의3제1항에 따라 전체 입주자등의 과반수가 서면으로 기존 주택관리업자의 교체를 요구한 사항에서 동 업자의 입찰참가를 제한하려면 입주자대표회의 사전 의결이 필요한지 여부
나. 위와 같이 의결해야 한다면 구성원이 과반수에 미달하여 의결할 수 없는 경우 어떤 절차를 거쳐야 하는지
다. 새로운 주택관리업자와 위탁계약 체결 시에 입주자대표회장이 결원된 경우 그 직무를 대행하는 이사가 1명 이어서 해당 이사로 사퇴할 경우 계약주체는 누구인지
라. 입주자대표회의 구성원이 과반수에 미달하는 경우에 회장 등 일부 구성원이 주택관리업자 선정을 거부하거나 모두 사퇴하고 1명 내지 2명의 동별 대표자만 남은 경우 새로운 주택관리업자를 선정할 수 있는지 여부
마. 위 라항의 경우 관리주체나 관리사무소장이 관련업무 지원을 기피하거나 거부 또는 부득이한 사유로 지원할 수 없는 경우 외부 전문가에게 위임해도 되는지와 위임 주체가 누구인지
바. 준칙 제44조의6제1항에 따른 평가위원 구성과 관련하여 입주자대표회의, 동별 대표자, 관리주체, 관리사무소장, 입주자등 중 구성 권한이 없는 주체는 누구인지
사. 입주자대표회의, 관리주체, 관리사무소장이 평가위원을 구성하지 아니하거나 그 구성을 방해하는 경우 해결방안
아. 입주자등이 아닌 외부 전문가를 평가위원으로 참여 시키는 경우 입주자등은 필히 5명 이상이어야 하는지 여부

(답변)

- 질의 가), 나)에 대하여
- 「공동주택관리법」 제7조제2항에 따르면 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 새로운 주택관리업

자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있고, 입주자대표회의는 그 요구에 따르도록 되어 있습니다.

○ 질의 다)에 대하여

- 주택관리업자 선정 계약주체에 있어 주택관리업자 및 사업자 선정 지침(2018-614호) (이하 고시라 한다.) 별표7 및 제21조제1항에 따라 계약자는 입주자대표회의(회장)로 정하고 있으므로 입주자대표회의의 구성원 중 직무대행도 없는 경우라면 계약주체가 없다 할 것입니다.

○ 질의 라)에 대하여

- 고시 제4조제6항에 의거 입주자대표회의의 구성원이 과반수에 미달하여 입찰과 관련된 중요사항을 결정할 수 없는 경우에는 관리규약으로 정한 구체적인 절차와 방법에 따르도록 하고 있으므로 귀 아파트의 규약을 참고 하시기 바랍니다.

○ 질의 마), 사)에 대하여

- 공동주택 관련 법령 및 관리규약을 위반하는 경우에는 같은 법 제93조제1항에 따라 관리·감독 및 조치 권한이 있는 관할 자치구에서 시정 등 필요한 조치가 가능할 것이며, 외부 전문가의 위임에 대하여는 법령 등에서 정하고 있지 않아 근거가 없음을 알려드립니다.

○ 질의 바)에 대하여

- 평가위원 구성 주체에 있어 고시 제13조1항 제1호에 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의의 구성원이 평가위원이 되는 것이며 (입주자 대표회의에서 입주자 등 중에서 선정 추가 할 수 있음), 제2호에 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)을 총 5명 이상 구성해야 합니다.

○ 질의 아)에 대하여

- 평가위원에 있어 외부 전문가 참여는 고시 등에 정해져 있지 않으며, 평가위원으로 선정 된 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 유효한 것으로 인정함(고시 제13조제2항)을 알려드립니다.

(질의요지)

입주민의 의견청취 절차 과정이 없이 주택관리업자 재계약을 수의계약 한 경우의 적법성 여부

(답변)

- 주택관리업자 및 사업자선정지침(제2018-614호) 별표2 제8호에 따르면 '영 제5조제2항

제2호 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리 규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우' 수의계약이 가능 하며,

- 또한 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제44조제1항에 따르면 '입주자대표회의가 영 제5조제2항 제2호 가목에 따라 계약기간이 만료되는 주택관리업자를 다시 선정 하고자 하는 경우에는 계약만료 60일전까지 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결하고, 제1호부터 제8호까지의 사항을 10일 이상 홈페이지 및 게시판에 공개하고 별지 제10호 서식을 각 세대에 통지하여 입주자등의 의견을 청취하여야 한다.'라고 정하고 있습니다.
- 따라서 귀 아파트 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 해당 내용이 준칙과 동일한 경우라면 위 절차에 따라 공개하고 별지 제10호 서식을 각 세대에 통지하여 입주자등의 의견을 청취해야 할 것으로 이를 따르지 않고 재계약함은 타당하지 않을 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

○ 관리규약 정원 12명 중 7명으로 구성 운영 중

가. 주택관리업자 및 청소용역업체 계약체결에 있어 입주자대표회의 의결로 불가함에 따라 입주자등을 대상으로 계약체결 동의서 징구함이 타당한 것인지 여부

나. 수목소독 업체 및 승강기유지관리 업체의 계약 만료로 기존 업체와 재계약하기로 입주자대표회의에서 의결 하고, 계약 체결에 있어 의결 정족수 미달로 의결 불가하다 하여 입주자등으로부터 동의서 징구함이 타당한 것인지 여부

다. 입주자등의 동의를 받아 입주자대표회의 의결을 대체하는 행위가 타당한 것인지 여부

라. 의결 정족수 미달로 대표회의 의결 자체가 불가능 할 경우 모든 업무를 중단할 수 없을 것인바 할 수 있는 행위와 할 수 없는 행위 등 방법 등 관련

(답변)

○ 질의 가, 다와 관련하여

- 「공동주택관리법 시행령」 제14제2항 및 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제27조에 따르면 계약체결에 대해 입주자대표회의 의결사항으로 정하고 있지 않으며,
- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침(2018-614호) 제21조 및 제29조에 따르면 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자(관리주체)가 낙찰자로 선정된 주택관리업자(청소용역업체)와 체결하도록 하고 있고, 감사가 참관할 수 있도록 정하고 있으며, 계약은 입찰

정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 계약하도록 하고 있습니다.

- 따라서 계약체결에 있어 따로 입주자대표회의 의결이 필요치 않을 것이며, 이를 해결하고자 입주자등을 대상으로 계약체결 동의서를 징구함은 바람직하지 않을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 기존사업자 재계약과 관련하여 준칙 제44조의2제1항에 따르면 계약기간이 만료되는 기존사업자(수목소득 및 승강기유지관리 업체)와 재계약 하려면 관리주체가 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가 점수가 80점 이상을 받은 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하고 게시기간 중에 이의신청을 접수하도록 하고 있습니다.
- 또한 제3항에 따르면 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1 미만인 경우에 한하여 입주자대표회의 의결을 받아 재계약 하도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일하여 위 절차에 따라 입주자대표회의에서 재계약하기로 의결한 경우라면 이 또한 계약체결에 있어 따로 입주자대표회의 의결이 필요치 않을 것이며, 이를 해결하고자 입주자등을 대상으로 계약체결 동의서를 징구함은 바람직하지 않을 것이라 판단됩니다.

○ 질의 라와 관련하여

- 입주자대표회의 의결에 있어 같은 법 시행령 제14조제1항에 따르면 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 의결하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제4조제3항에 따르면 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 그 구성원으로 하고 있습니다.
- 따라서 귀 아파트의 경우 입주자대표회의 구성원이 관리규약에 12명 중 7명이 구성되어 회의 시 전원이 참석하고 전원이 찬성해야 의결이 가능한 것으로 의결이 불가능한 것은 아니므로 할 수 있는(없는) 일에 대해 답변 드리기가 어려우며, 다만 원활한 의결을 위해 선출되지 않은 선거구에서 1명을 더 선출 하여 8명 된다면 이는 구성원의 3분의 2 이상이 선출된 경우 이므로 8명의 과반수인 5명으로 의결이 가능할 것이니 조속히 추가로 선출하여 운영함이 바람직 할 것입니다.

(질의요지)

발주처에서 제한경쟁입찰시 사업실적을 제한할 경우 3년간 계약목적물과 같은 종류의 실적으로 제한한다 라고 되어 있는데 외벽 균열보수 및 재도장공사를 실시할 경우에는 어떤 공사를 같은 종류의 사업실적으로 봐야 하는지 여부

(답변)

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표1 제1호 나목에 따르면 제한경쟁입찰은 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 '사업실적, 기술능력, 자본금'의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하도록 하고 있고, 계약목적물 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 안된다 라고 되어있습니다.
- 또한 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 제한경쟁입찰을 통해 사업실적 제한을 할 수 있도록 규정한 취지는, 해당 업종의 많은 사업자 가운데 '발주내용을 수행할만한 경험치가 있는가'를 걸러낼 수 있도록 하기 위함이며, 발주처인 공동주택에서 제한경쟁입찰로 사업실적을 제한하고자 하는 경우에는 발주내용과 동일한 공종, 비슷한 규모를 기준으로 한 '사업실적 건수'로 제한을 하면 될 것입니다.
- 따라서 질의의 공사가 「공동주택관리법 시행규칙」 제9조 별표1에 따른 외부 수성페인트 칠(도장공사)공사로서 이를 위한 외벽 균열보수 공사가 일부 포함 된 경우라면 주된 공사인 도장공사 실적으로 제한함이 바람직할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

가. 입주자대표회의에서 3개 업체 견적서를 입수하여 최저업체에 110만원으로 결정하였는데, 관리주체가 타 업체로부터 100만원의 견적서를 입수하여 A업체에게 공사가격을 110만원에서 100만원으로 조정을 요청할 경우 입주자대표회의의 고유권한을 침해하는 행위인지 및 관리주체가 해당 공사를 위한 '집행'의 일부분에 속하는지 여부
나. 관리주체가 A업체 110만원으로 업체 선정 및 공사 집행을 하려고 하는 데 입주자대표회의에서 A업체를 불러서 100만원으로 가격인하를 요구하면 입주자대표회의의 이러한 행동은 관리주체의 권리와 책임에 대한 월권행위인지 아니면 입주자들의 경제적 이익을 위한 정당한 입주자대표회의의 행동인지 여부

(답변)

- 질의 가, 나에 대하여
 - 질의 내용이 모호하나 내용으로 보아 수의계약으로 업체를 선정하는 것으로 이해되는바, 주택관리업자 및 사업자선정지침(제2018-614호) 제4조제5항에 따르면 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 입주자대표회의의 의결을 거쳐도록 되어 있고,
 - 또한 동 지침 별표2 제6호에 따르면 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가세 제외) 이하인 경우로서 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약이 가능 합니다.
 - 따라서 입주자대표회의에서 수의계약 전에 의결한 대로 집행하고 선정하여 계약함이

원칙일 것입니다.

- 다만 공사금액 조정에 대한 권한 침해 및 월권행위 여부는 해당 사업자 선정 주체(입주자대표회의 또는 관리주체)가 이를 어떻게 받아들일지 여부에 따라야 할 것이라 판단되며, 공동주택 관련 법령으로 판단하기에는 어려움이 있음을 양해하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 일반 용역사업자 선정과 관련하여 계약서 작성에 있어 관리소장이 계약서에 날인을 하기 전에 반드시 동 대표 회장에게 사전 보고 의무가 있는지요.
- 나. 장기수선충당금 사용 및 전기안전관리의 경우 공사계약서의 계약자가 입주자 대표회의 대표인지 아니면 관리사무소장 인지 여부
- 다. 대표회의를 화요일에서 수요일로 하루 연기하고, 또 회의시간을 오후 6시 30분에서 오후 7시로 연기 할 경우 입주자대표회의 의결 사항인지 여부

(답변)

○ 질의 가, 나와 관련하여

- 주택관리업자 및 사업자 선정 지침(2018-614호) 제21조 및 제29조에 따르면 계약결과는 입주자대표회의를 대표하는 자(관리주체)가 낙찰자로 선정된 업체와 체결하도록 하고 있고, 감사가 참관할 수 있도록 정하고 있으며, 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 계약하도록 하고 있습니다.
- 아울러 동 지침 별표7 제1호 주택관리업자 및 제2호 가목 하자보수 보증금 사용 공사 및 장기수선공사와 나목 용역 전기안전관리 업체 선정에 있어 계약자는 입주자대표회의로 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 업체와 계약을 체결하도록 하고 있으며,
- 또한 동 지침 별표7 제2호 나목 전기안전관리를 제외한 용역과 물품 구매, 매각 그리고 잡수입 업체 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 업체와 체결하도록 하고 있습니다.
- 따라서 동 지침에서는 계약서 작성에 있어 관리소장이 입주자대표회의 회장에게 사전 보고 의무 등에 대해 따로 정함이 없고, 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 관리주체가 계약(감사 입회 통지)하면 될 것이라 판단되며, 장기수선충당금 사용 및 전기안전관리의 경우 계약자는 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 업체와 체결(감사 입회 통지)해야 할 것입니다.

○ 질의 다와 관련하여

- 입주자대표회의 회의소집 절차에 대해 귀 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 우리 시 관리규약준칙 제25조제1항에 따르면 회장이 회의를 소집하고자 할 때에는

회의개최 5일 전까지 일시·장소 등을 동별 대표자에게 서면 또는 전화, 휴대전화를 이용한 문자전송, 팩시밀리 또는 전자우편 등 간편한 통지 방법으로 통지하고, 관리주체는 이를 게시판과 공동주택의 인터넷 홈페이지(공동주택단지 내에 구축된 경우에 한한다. 이하 같다)등에 공개토록하고 있습니다.

- 따라서 귀 관리규약이 위 준칙과 동일한 경우라면 회의소집은 회장이 하도록 하고 있으므로 일시 및 시간변경에 대해 따로 입주자대표회의 의결이 필요치 않을 것이나, 5일전에 이를 알려야 할 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

기존 사업자인 경비, 청소용역사업자를 재계약 하는 경우 사전에 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입찰종류와 방법을 입주자대표회의 의결을 거치는 것인지 아니면 관리주체가 계약만으로 45일전에 사업수행실적을 평가하여 80점 이상을 받은 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 전체 입주자들의 10분의 1 미만인 경우에 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약 하는 것인지 여부

(답변)

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표2 제9호에 따르면 '계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 경우' 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있습니다.
- 이에 기존 사업자의 재계약에 관한 절차를 관리규약에 정함에 있어 우리 시 관리규약준칙(이하 준칙이라 한다.) 제44조의2제1항에 관리주체가 지침 [별표2]제9호에 따라 계약기간이 만료되는 기존사업자(지침[별표7]의 사업자로서 공사사업자는 제외함)와 재계약하려면 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 입주자들의 이의신청을 접수하도록 하였고,
- 준칙 동조제3항에 관리주체는 제1항의 이의신청이 전체 입주자들의 10분의 1 미만인 경우에는 입주자대표회의의 의결을 받아 재계약하며, 이의신청이 10분의 1 이상 이거나 입주자대표회의의 의결을 받지 못하는 경우에는 제43조의 방법에 따라 경쟁입찰을 실시하도록 정하였습니다.
- 따라서 귀 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 기존 사업자 재계약에 있어 사전 입주자대표회의 의결에 대해서는 정하고 있지 않으며, 관리주체에서 계약만료 45일전까지 별지 제12호 서식에 따라 사업수행실적을 평가하고, 평가점수가 80점 이상을 받을

경우 평가서를 게시판과 홈페이지에 10일 이상 게시하여 게시기간 중에 이의신청이 전체 입주자등의 10분의 1 미만인 경우에 입주자대표회의의 의결을 받도록 하고 있습니다.

(질의요지)

- 가. 관리규약 용역사업자 적격심사 세부 배점표에 있어 업무실적이 3건이하 6점, 4-5건 7점, 8-9건 9점, 10건이상 10점 인 경우 '아파트 1500세대 이상 10개 단지 이상 관리실적서' 제출 요구가 가능한지 여부
- 나. 관리규약 용역사업자 적격심사 세부 배점표 비고 5호 관련 업무실적 증명서 등 제출에 있어 인감증명서 없이 거래확인서 제출만으로 가능한지 여부
- 다. 적격심사제에 따른 낙찰방법에 있어 동일점수인 경우 입찰가격이 낮은 업체로 제시하고 있음에도 입찰가의 항목별 산출 내역서 작성 제시 요구 가능 여부
- 라. 입찰가의 산출 내역서의 산재보험요율 1.513% 제시하고, 제출서류로 2020년 고용산재요율표 요구하고, 계약시는 낙찰업체 요율적용 하되 요율이 높은 경우 제시된 요율 적용토록 함이 가능한지 여부
- 마. 항목별 산출내역서 제시하고 제시조건과 다르게 제출한 경우 자격 박탈하고 평가 배점에 불이익 받도록 하는 등 가능 여부

(답변)

○ 질의 가와 관련하여

- 업무실적은 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'(이하 '지침'이라 한다.)에서 적격심사제의 평가항목으로 적용이 되며, 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(10건 이상은 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고하여 제한경쟁입찰의 업무실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.
- 따라서 첨부된 적격심사 세부배점표에 따르면 업무실적이 3건이하도 점수를 부여하도록 하고 있으므로 '아파트 1,500세대이상 10개 단지이상 관리실적서' 만을 제출하도록 요구함은 타당하지 않으며, 10개 단지 이하로 제출한 경우에도 해당 점수를 부여해야 할 것입니다.

○ 질의 나와 관련하여

- 지침 [별표6]의 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 비고 5호에 따르면 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명서를 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다 라고 규정하고 있습니다.
- 따라서 질의 내용이 불분명하나 거래사실 확인서를 관리주체가 필요하여 요구하는 경

우라면 인감증명서(법인 또는 개인)를 첨부하도록 해야 할 것입니다.

○ 질의 다, 라, 마와 관련하여

- 지침 제24조제1항 제8호에 따르면 입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰관련 유의사항은 입찰공고 내용에 명시하도록 규정되어 있고, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 하며, 동 지침 제7조제3항에 따르면 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정하도록 정하고 있습니다.
- 따라서 입찰가격 산출방법 및 기준 등은 입찰자 등의 혼란 및 분쟁 방지 등을 위해 항목별 산출내역 작성에 있어 구체적이며 분명하게 명시하여야 할 것이니 항목별 산출내역서 작성 기준을 제시 요구함은 가능하다 판단됩니다.
- 또한 산재보험요율 1.513% 제시 등에 있어 산재보험의 요율 적용 등은 지침에서 규정하는 사항이 아니므로 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」 등을 소관하는 고용노동부로 문의하실 사항으로 판단되며,
- 지침 제29조제2항에 의거 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 하며, 상이하게 체결하는 것은 지침에 적합하지 않은 것이니 참고하시기 바랍니다.
- 아울러 항목별 산출내역서 제시조건과 다르게 제출한 경우에 있어 입찰공고에 제시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 함으로 지침 [별표3]에서 입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰은 무효로 한다 라고 규정하고 있음을 알려드립니다.

- 개별 사안이 지침에 적합한지 여부는 구체적인 사실관계 확인 및 조사가 필요한 것으로 판단되며, 이와 관련 자세한 사항은 「공동주택관리법」 제93조에 의거 공동주택관리에 관한 감독의 권한이 있는 해당 자치구에 문의하시기 바랍니다.

(질의요지)

입주자 등의 과반수 서면 동의를 받아 주택관리업자 또는 용역사업자의 입찰 참가를 제한하는 경우 통지 절차 등 관련

(답변)

- 입찰 참가 제한에 있어 「공동주택관리법」 제7조제2항 및 같은 법 시행령 제5조제3항, 제25조제3항에 따르면 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 입주자등 과반수 서면동의로 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한 하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있고, 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따르도록 하고 있으며,

- 또한 같은 법 시행령 제25조제4항에 따르면 기존 사업자(용역 사업자만 해당)의 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 전체 입주자등의 과반수의 서면동의로 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 관리주체 또는 입주자대표회의에 요구할 수 있고, 이 경우 관리주체 또는 입주자대표회의는 그 요구에 따르도록 하고 있습니다.
- 이와 관련 기존 주택관리업자 및 용역사업자 입찰참가 제한에 있어 입주자등의 과반수가 서면동의로 요청한 경우 기존 사업자에게 통지하는 절차에 대해 법령 등에서 따로 정하는 내용이 없습니다.
- 다만 새로운 사업자의 선정을 위한 입찰에서 기존 사업자의 참가를 제한하도록 하고 있으므로 배제 사실을 기존사업자에 통지(분쟁방지를 위해 입증 필요) 하거나, 통지가 되지 않을 경우 입찰공고 내용에 기존 사업자 배제 사항을 명기 하더라도 문제가 되지 않을 것이라 판단되며, 이외에도 해당업체가 입찰에 참여한 경우 배제하면 될 것입니다.

(질의요지)

준칙의 별지 제11-2호서식 <용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표> 사업계획의 적합성 항목의 평가기준을 우수10%, 양호20%, 보통40%, 미흡20%, 부족10%으로 되어있는데 7개 업체가 입찰에 참여하였을 경우 구체적 평가방법(소수점 처리방법 등)

(답변)

- 용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점 방법 등과 관련하여 '주택관리업자 및 사업자선정지침'(제2018-614호)(이하 '지침'이라 한다.) 및 우리 시 관리규약준칙(이하'준칙'이라 한다.)등에 5개 업체 초과 참여하는 경우 사업제안서의 백분율에 따른 구체적인 배점부여 방법에 대해서는 따로 정하고 있지 않습니다.
- 아울러 적격심사제 운영에 있어 지침 제13조제3항에 따르면 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)하도록 하고 있습니다.
- 따라서 해당 입찰에 7개 업체가 참여한 경우라면 적격심사제 평가위원(최소 5명이상)들이 개찰전에 백분을 계산에 따른 배점부여 방법을 결정하고 회의록에 명기한 후 그에 따라 각 위원들 마다 해당업체에 점수를 부여함이 합리적일 것입니다.
- 참고적으로 배점부여에 있어 예를 들어 7개 업체인 경우라면 우수 10%(0.7)를 1개 업체, 양호 20%(1.4) 1개 업체, 보통 40%(2.8) 2개 업체, 미흡 20%(1.4) 1개 업체, 부족 10%(0.7) 1개 업체로 하는 등 소수점 절상, 절하에 대해 평가위원(최소 5명이상)들이 결정하면 될 것입니다.

6. 장기수선계획 등 관련

(질의요지)

장기수선충당금 사용계획서와 다르게 도색공사 범위를 임의 변경하여 입찰 공고한 관리주체의 「공동주택관리법」 제63조제2항 위반 여부

(답변)

- 장기수선충당금 사용계획서와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항 제5호에 따르면 수선공사의 범위 및 예정 공사금액 등의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 하고 있으며,
- 또한 같은 법 제63조제1항 제5호에 관리규약으로 정한 사항의 집행에 대해 관리주체의 업무로 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 함) 제58조제2항에 동 사용계획서를 관리주체가 작성하고, 입찰공고 이전에 입주자대표회의 의결을 거쳐도록 하고 있습니다.
- 따라서 귀 아파트 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 관리주체는 장기수선계획서 수선주기에 따라 해당 공사 시 장기수선충당금 사용계획서를 관리규약에 정한 서식에 따라 작성하고, 입찰공고 이전에 입주자대표회의 의결을 거쳐야 할 것이며, 이를 위반한 경우에는 같은 법 제63조제2항 등을 적용할 수 있을 것이나,
- 질의와 같이 장기수선충당금 사용계획서와 다르게 도색공사 범위를 임의 변경하여 입찰 공고한 사항으로 같은 법 제63조제2항을 적용하여 관리주체를 조치함에는 무리가 있으리라 판단됩니다.
- 참고로 같은 법 시행령 제25조제1항 제3호 및 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표7 비고1에 따르면 도색공사는 장기수선충당금을 사용하는 공사로 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 것으로 도색공사 규모(범위)에 대해서는 입주자대표회의에서 결정해야 할 것입니다.

(질의요지)

가. 장기수선충당금 사용계획서와 다르게 도색공사 범위 임의 변경하여 입찰 공고한 것을 관리규약에 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 관리주체의 업무로 정한 경우 「공동주택관리법」 제63조제2항 적용 위반 여부
나. 도색공사 범위에 대해 입주자대표회의 의결 받지 않고 임의로 입찰 공고한 입주자대표회의 과태료 조치 여부

(답변)

- 장기수선충당금 사용 공사와 관련하여 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자 대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 조정된 장기수선계획에 따라 해당시설을 교체하거나 보수하도록 하고 있고,
- 전면 도색공사에 있어 상태가 양호하여 교체 및 보수가 필요하지 않거나 교체 범위 변경 등이 필요한 경우 같은 법 제29조제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 조정하고 조정된 장기수선계획에 따라야 할 것입니다.
- 또한 같은 법 제63조제1항 제5호에 관리규약으로 정한 사항의 집행에 대해 관리주체의 업무로 하고 있고, 우리 시 관리규약준칙(이하 '준칙'이라 함) 제47조제1항 제1호에 공사·용역 등에 대한 입찰관리와 공사감독 및 준공검사를 관리주체의 업무로 정하고 있습니다.
- 이와 관련 귀 아파트 관리규약 내용이 준칙과 동일한 경우라면 장기수선충당금 사용계획서와 다르게 도색공사 범위를 관리주체 또는 입주자대표회의가 임의변경 하여 입찰공고한 경우라면 이는 귀 관리규약 제47조제1항 제1호가 아닌 장기수선계획 미조정에 따른 같은 법 제29조제2항 및 제3항을 적용해야 할 것입니다.
- 아울러 도색공사 범위에 대해 입주자대표회의 의결 받지 않고 임의로 입찰 공고한 사항과 관련하여 도색공사 범위에 대한 임의변경 과정 등 전반적인 사항을 사실 확인하고, 위반 여부를 판단해야 할 것으로 이에 대해 같은 법 제93조제1항에 따라 관련 자료를 가지고 관리·감독 및 조치권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

장기수선계획에 따른 공사 중 일부 공사를 먼저하고, 나머지 공사를 장기수선계획 수시조정하여 시행하지 않음은 「공동주택관리법」 제29조제2항 위반임에도 공무원이 공동주택 관리·감독 거부에 따른 조치 관련

(답변)

- 질의 내용인 장기수선계획에 따른 공사(건물 내·외부 도색공사) 중 일부공사를 먼저하고, 나머지 공사를 장기수선계획 수시조정 후 시행하지 않은 경우 과태료 대상 여부에 대해 민원인과의 이견이 있어 이에 대해 부평구청에서 2019. 8. 20. 우리 시로 국토교통부에 질의서 전달 요청에 따라 2019.8. 24. 전달하고, 답변[주택건설공급과 -7184(2019. 8.31)]받은 내용입니다.
- 국토교통부 관원질의 답변 결과에 따르면 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수해야 할 “작위의무 이행여부”에 관해서 해당 “장기수선공사를 계획한 연도를 기준”

으로 판단하도록 하고 있고, 「공동주택관리법」 제102조제2항제4호에 따른 과태료는 “장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수해야 할 작위의무를 이행하지 않는 행위”를 할 경우 부과 할 수 있는 것으로 해석하고 있습니다.

- 아울러 계획기간 내 수시조정 한 경우라면 '장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 할 작위의무'를 이행하지 않았다고 보기에는 어려울 것으로 과태료부과는 어려울 것으로 판단하고 있습니다.
- 따라서 해당 자치구에서 입주자대표회의가 시행하지 않은 사항에 대해 사실 확인한 결과 위 답변 결과에 따라 과태료 대상 여부를 판단한 것이라면 일방적으로 판단한 것으로 보이지 않으며, 담당 공무원의 공동주택 관리·감독 거부에 대하여는 거부하는 사유를 가지고 해당 자치구 감사관실로 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 2017년도 장기수선계획상에 2020년에 실시하기로 한 CCTV 교체공사가 2017년도에 시행되었고 2017년~2019년까지 계획된 공사는 대부분 미 시행 관련 질의
나. 입주자대표회의 의결 없이 일부 장기수선충당금 사용 및 2017년 장기수선계획 총론에 명시된 공사 외 공사시행 관련 질의
다. 입주자대표회의에서 의결되지 않은 금액을 소장과 회장의 도장으로 집행 시 위법여부, 그리고 위 질의한 사항과 관련 확인할 수 있는 서류 질의

(답변)

- 위 질의 가항과 관련,
 - 장기수선계획상의 수선 주기가 도래하기 전 공사 시행 및 도래하였으나 수선되지 않은 경우와 관련하여 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.
 - 따라서 입주자대표회의와 관리주체는 3년 마다 정기검토 시 해당 공동주택의 장기수선계획을 면밀히 검토하여 장기수선계획을 조정하여야 할 것이며, 수선주기 도래 시 상태가 양호하여 교체 및 보수가 필요하지 않거나, 계획된 공사 시기보다 미리 공사를 시행하고자 할 경우 같은 법 제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 할 것입니다.
- 위 질의 나항과 관련,
 - 장기수선충당금 사용 의결 및 총론에 따른 공사와 관련하여 같은 법 시행령 제31조제

4항에 따르면 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용하도록 규정하고 있으므로 입주자대표회의의 의결 없이 사용할 수 없을 것이며,

- 같은 법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용해야 하나, 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하는 것은 가능합니다.

○ 위 질의 사항과 관련,

- 의결되지 않은 금액 집행 내용이 구체적이지 않아 답변이 어려우나 결재 절차 등에 대해 공동주택 관련 법령 등에서 정하는 내용은 없고, 같은 법 시행령 제26조에 따르면 의무관리 공동주택의 관리주체는 다음 회계연도에 관한 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의에 제출하여 승인받도록 하고 있으며, 승인받은 예산에 따라 집행하는 것이라면 따로 입주자대표회의의 의결을 받지 않아도 되리라 판단됩니다.
- 장기수선충당금 사용 등 서류확인 방법은 우리 시 관리규약준칙 제58조제1항 및 제2항에 따르면 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행 및 잔액을 별지 제6호서식에 따라 작성하여 공개하도록 하고 있고, 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 별지 제14호 서식에 따라 작성하여 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 받도록 하고 있으니 귀 관리규약이 준칙과 동일한 경우라면 이를 확인하시기 바랍니다.
- 참고로 자금지출 등 관련 자료확인 은 공동주택 관리 회계처리기준 제28조에 따르면 입주자대표회의 감사는 지출 업무의 적정성을 유지하기 위하여 분기별로 지출에 관한 증빙서를 감사하도록 하고 있으니 해당 아파트 감사와 상의해 보시기 바랍니다.

(질의요지)

공동주택에서 단순히 카메라 위치, 바닥 센서, 인터폰의 위치를 교환하는 공사 관련 장기수선충당금 또는 수선유지비 사용 여부

(답변)

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것으로(「공동주택관리법」 제

29조제1항) 수립기준은 같은 법 시행규칙 별표1과 같으며, 별표1의 '장기수선계획의 수립기준'에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 이를 장기수선계획에 반영하여야 하는 것입니다.

- 또한, 영상정보처리기기(CCTV 포함) 교체는 같은 법 시행규칙 별표1 수립기준의 공사 항목으로 장기수선계획에 반영하여 이 계획에 따라 장기수선충당금으로 설치(교체)를 해야 하며, 장기수선충당금 이외의 다른 금원으로는 공사를 시행할 수 없습니다.
- 따라서 귀 장기수선계획서 상 영상정보처리기기의 교체가 아니거나 부분 수선에 대해서도 정하고 있지 않은 경우로 단순히 카메라 위치, 바닥센서, 인터폰의 위치를 교환하는 비용에 대해서는 '수선유지비'로 사용하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다.
- 다만, 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적이니 참고하시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 내부 전면 도색공사를 입주자 동의 절차 없이 1-9동은 일부, 10-11동은 전체 도색공사로 입찰공고 가능 여부

나. 수선주기 6년에서 1-9동 나머지 공사의 경우 수선주기를 차기 수선년도까지 조정할 장기수선계획 수립 가능여부

다. 최종 수선년도 2012년을 2013년으로 조정할 경우 수선예정년도를 2019년에서 2020년으로 조정하지 않고 2019년도에 전면 도색공사 시행기로 하고 다음 수선주기를 1년 연장하는 것으로 장기수선계획 수립 가능 여부

라. 1-11동 전면 도색공사를 구분(1-9동 일부, 10-11동 전면)공사에 따른 수선예정금액 조정절차 없이 구분공사 가능여부

(답변)

- 질의 가 입찰공고와 관련하여 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항 제10호에 따르면 장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분 보수·교체 및 개량에 대해 입주자대표회의의 의결사항으로 정하고 있고, 입찰공고 내용은 주택관리업자 및 사업자선정 지침(2018-614) 제24조제1항 제1호 따르면 입주자대표회의가 사업내용, 규모, 면적 등에 대해 입찰공고 하도록 하고 있으므로 입주자 동의 여부로 동 지침을 적용할 수 없습니다.(건축계획과-1436(2019.8.28.) 및 -887(2020.1.15.)호 답변내용 참조)
- 질의 나, 다 장기수선계획 조정과 관련하여 귀하께서 2019.7.24. 우리 시로 질의하신 민원내용과 동일한 취지의 사항으로 건축계획과-12220(2019.7.26.)호 답변으로 같음하고자 하니 이를 참조하시기 바랍니다.

- 질의 라 수선예정금액 조정과 관련하여 장기수선계획 수립 시 공사항목별 적립액을 기준으로 전체 장기수선충당금을 산정하는 점을 고려할 때 수선예정 금액이 항목별 수선비용보다 과다하게 산출될 경우 수선계획을 조정한 후 집행하도록 해석하고 있으나, 과소한 경우에는 조정하도록 해석하고 있지 않습니다.(국토교통부 2017년 장기수선계획 실무 가이드라인 참조)
- 아울러 반복 및 중복 민원의 처리에 있어 「민원 처리에 관한 법률」 제23조에 따르면 동일한 내용의 민원을 정당한 사유 없이 3회 이상 반복하여 제출한 경우에는 2회 이상 그 처리 결과를 통지하고 그 후에 접수되는 민원에 대하여는 종결 처리할 수 있으니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

(질의요지)

가. 인천시(건축계획과)에서 해당 내용에 대해 국토교통부에 관원질의 하고, 그 답변결과에 따라 그대로 인용하고 있는 ○○구청에 원인제공 하였음으로 직접 답변 요망
나. 장기수선계획에 따른 전체 도장공사에 있어 일부 공사를 먼저 시행하고, 나머지 공사를 수시 조정하여 시행하지 않을 경우 「공동주택관리법」 제29조 위반 여부

(답변)

- 질의 가, 나와 관련하여
 - 「법제업무 운영규정」 제26조제3항에 따라 지방자치단체의 장은 법령해석기관에 법령 해석을 요청하려면 그 법령 소관 중앙행정기관(국토교통부)의 장에게 법령해석을 요청하여 회신을 받도록 하고 있습니다.
 - 귀하께서 제기하신 국토교통부 주택건설공급과-7164(2019.8.31)호 답변은 ○○구에서 직접 국토교통부에 전달할 수 없으므로 우리 시에 질의서(○○구 건축과-32172)를 접수함에 따라 우리시에서는 국토교통부에 전달하였고, 그 후 회신 결과를 ○○구에 통보한 것이니 오해 없으시기 바랍니다.
 - 또한 장기수선계획 질의 민원은 귀하께서 2020.2.5. 우리 시로 질의하신 민원내용과 동일한 취지의 사항으로 건축계획과-2538(2020.2.10.)호 답변으로 갈음하고자 하니 참조하여 주시기 바랍니다.
- 아울러 해당 민원은 반복 및 중복 민원으로 「민원 처리에 관한 법률」 제23조에 따르면 동일한 내용의 민원을 정당한 사유 없이 3회 이상 반복하여 제출한 경우로 2회 이상 그 처리 결과를 통지하였으므로 이후에 접수되는 민원에 대하여는 종결 처리하고자 함을 알려드리니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

(질의요지)

○ 공동주택에서 관리규약 제정 시 제1항 제1호부터 제6호까지를 다음과 같이 한 경우

- 2010~2019년까지(5%), 2020~2029년까지(10%), 2030~2039년까지(15%),
- 2040~2049년까지(20%), 2050~2059년까지(25%), 2060~2069년까지(25%)

가. 장기수선충당금 적립기간은 명시되지 않았다고 보는 것이 옳은지 여부

나. 장기수선충당금 적립기간은 2010년부터 2069년까지 60년 인지 여부

다. 장기수선계획수립 시 계획기간과 장기수선충당금 적립기간은 일치하여야 한다고 답변을 주신바 있는데, 이 같은 경우 장기수선계획서의 계획기간은 장기수선충당금 적립기간인 60년으로 맞추는 것이 옳다는 것인지 여부

(답변)

- 질의 가, 나와 관련하여
 - 장기수선충당금의 징수·적립은 「공동주택관리법」 제29조에 따라 수립된 장기수선계획에 근거하여야 하며, 그 적립요율은 같은 법 제30조 및 같은 법 시행령 제31조에 따라 관리규약으로 정하도록 하고 있습니다.
 - 따라서 귀 단지에서 장기수선충당금 징수·적립기간을 질의와 같이 각 년차별 적립요율의 계획기간(10년)을 정하고 있고, 2069년까지로 정하였다면 장기수선충당금 징수 및 적립기간을 60년으로 정했다 할 수 있을 것입니다.
 - 참고로 장기수선충당금 산정방법에 있어 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우 세대별 월간 적립단가(㎡) 산출방법은 다음과 같습니다.

$$\begin{array}{lcl} \text{월간세대별장} & & \text{장기수선계획기간중의수선비총액} \times \text{연차별적립요율} \\ \text{기수선} & = & \text{총공급면적} \times 12 \times \text{연차별적립요율의계획기간(년)} \times \text{세대당} \\ \text{충당금} & & \text{주택공급면적} \end{array}$$

○ 질의 다와 관련하여

- 또한 귀 단지 장기수선계획을 알 수 없어 답변이 명확치 않으나 귀 장기수선계획서에 총 계획기간을 정하고 있고, 그 기간과 관리규약 각 호 년차별 총 계획기간(60년)이 다른 경우라면 동일하게 해야 함이 타당할 것이라는 의미입니다.
- 이와 관련 좀 더 자세한 사항은 같은 법 제93조에 따라 귀 관리규약 및 장기수선계획서 등 사실확인 등이 필요할 것이므로 관리·감독권한이 있는 관할 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 아파트 장기수선계획서에 총 계획기간이 40년(2019년 2월 사업주체에서 수립)으로 되어 있고, 2018년 11월 제정(사업주체 제정)된 관리규약에는 장기수선충당금 적립기간이 50년으로 명시됨.(관리규약 장기수선충당금 요율 결정은 2020년 2월)
 - 가. '장기수선충당금의 적립금액 및 기간 등은 장기수선계획으로 정하도록 하고 있습니다.'란 답변내용은 일부 오류가 있다 생각합니다. 즉, '기간 등'은 법 조문에 없음에도 기간 명기 관련
 - 나. 위 사항이 잘못 설명된 것이라면 관리규약에 있는 적립기간(50년)과 적립율을 장기수선계획서에 있는 총 계획기간(40년)과 적립율(총 계획기간 100%)에 맞추어야 한다는 구청의 권고가 합당한 것이라 할 수 있는지요.
 - 다. 위 2항이 합당하다면 공동주택관리법, 동법 시행령 및 시행규칙, 공동주택관리규약 등 틀이 일개 업무에 따라 변경/개정되어지는 것이 옳다는 판단이신지요?
 - 라. 동 사안은 관리규약을 개정해야 할 사안 이라기보다는 장기수선계획서를 관리규약에 맞도록 재 작성하는 것이 순리가 아닌지요.

(답변)

- 질의 가와 관련하여
 - '장기수선충당금의 적립금액 및 기간 등은 장기수선계획으로 정하도록 하고 있습니다.'란 답변 내용과 관련하여 '기간' 의미는 '주기(수선)'를 기간으로 명기 한 것으로 명료하지 못한 점에 대해 양해 있으시기 바랍니다.
- 질의 나, 다, 라와 관련하여
 - 장기수선계획과 관련하여 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따르면 '다음 각 호(1. 300세대 이상의 공동주택, 2. 승강기가 설치된 공동주택, 3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물)의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(이하 생략)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(이하 생략)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체(이하생략)에게 장기수선계획의 보안을 요구할 수 있다.'라고 정하고 있습니다.
 - 아울러 귀 단지의 경우 관리규약(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)에 총 계획기간을 50년으로 하여 2018년 11월 사업주체에서 정하였고, 2019년 2월 장기수선계획에 총 계획기간을 40년으로 하여 사용검사권자에 제출한 경우로 파악되는 바, 이는 사업주체에서 관리규약에 정해진 총 계획기간과 다르게 제출한 것이므로 보완 요구

할 수 있는 것이라 판단됩니다.

- 따라서 이와 관련 관리감독권자인 관할 구에서는 구체적인 사실확인이 필요하며, 위와 같은 경우라면 업무절차로 볼때 관리규약 개정 보다는 장기수선계획 보안을 요구함이 타당할 것이라 판단되니 관할 자치구의 권고에 대해 재고를 요청해 주시기 바랍니다.

(질의요지)

- 아파트 장기수선계획서에는 총 계획기간이 40년으로 되어 있고, 2018년 11월 개정된 관리규약에는 장기수선충당금 적립기간이 50년으로 명시되어 있어, 이에 대해 구청에서 관리규약을 개정(적립기간의 변경 및 적립율율 변경 등)하라 혁신 경우 본인은 관리규약이 아닌 장기수선계획서의 계획기간이 변경되어야 한다는 판단이기에 관할 구청의 행정권고 재고 관련
 - 가. 본 민원인의 주장이 잘못된 판단인지요?
 - 나. 본 민원인의 주장이 잘못된 판단이라면 그 근거는 무엇인지요?
 - 다. 본 민원인의 주장이 일리가 있다면 귀 시에서는 어떠한 조치가 필요하다 판단하십니까?
 - 라. 귀 시에서도 조치가 불가하고, 본 민원인의 주장이 타당하다면 관할 구청의 행정권고를 정상화할 다른 방법은 없는지요?

(답변)

- 질의 가, 나, 다, 라와 관련하여
 - 장기수선계획 총 계획기간과 관리규약에 정한 총 계획기간이 상이하여 이를 정정하는 것에 대해 관할 자치구에서 귀 관리규약 만을 개정하라 권고한 사유를 알 수 없으나, 이를 동일하게 하기 위한 방법으로 장기수선계획을 조정하거나 관리규약을 개정하는 것은 귀 아파트에서 선택할 사항이라 판단됩니다.
 - 따라서 장기수선계획을 조정하는 것으로 귀 아파트에서 선택되었음에도 이에 대해 관할 자치구에서 부합하지 않다고 하는 경우에 있어서는 해당구 감사관실로 문의하여 주시기 바랍니다.

7. 공동체 활성화 및 기타

(질의요지)

- 가. 소음 공해 및 조망권 침해 등으로 비상 반상회(해당동 입주인 등 총 60명)에서 특정인을 상대로 형사고소 및 민사소송 청구 찬·반 사항에 대하여 몇 명이상 참석 및 참석인원의 몇 퍼센트 이상이 되어야 법적으로 대표성을 얻을 수 있는지 여부
- 나. 비상 반상회에서 기존 반상회에 참석한 사람과 참석하지 않은 사람에 대하여 위로금을 차등 지급하는 등의 결정을 할 경우 법적으로 효력이 있는지 여부
- 다. 반상회 개최사실을 알리고 딱 1회 반상회를 하면서 반상회에 참석한 사람은 20만원을 지급하는 등 결정하는 의결사항에 대한 법적 구속력이 있는지 여부

(답변)

- 질의 가, 나, 다와 관련하여
- 귀 아파트 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 우리 시 관리규약준칙 제59조제4항 제5호에 따르면 입주자등의 전체이익에 부합하고, 소송 대상자, 목적, 소요비용 등에 대해 사전 공지후 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻은 경우에는 접수입에서 소송비용을 사용할 수 있도록 정하고 있습니다.
 - 그러나 귀하께서 질의하신 내용은 공동주택관련 법령 및 우리 시 공동주택관리규약준칙에 없는 사항으로 답변이 어려움을 알려드리니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

(질의요지)

- 가. 소음 공해 및 조망권 침해 등으로 비상 반상회(해당동 입주인 등 총 60명)에서 특정인을 상대로 형사고소 및 민사소송 청구 찬·반 사항에 대하여 몇 명이상 참석 및 참석인원의 몇 퍼센트 이상이 되어야 법적으로 대표성을 얻을 수 있는지 여부
- 나. 비상 반상회에서 기존 반상회에 참석한 사람과 참석하지 않은 사람에 대하여 위로금을 차등 지급하는 등의 결정을 할 경우 법적으로 효력이 있는지 여부
- 다. 반상회 개최사실을 알리고 딱 1회 반상회를 하면서 반상회에 참석한 사람은 20만원을 지급하는 등 결정하는 의결사항에 대한 법적 구속력이 있는지 여부

(답변)

- 질의 가, 나, 다와 관련하여
- 귀 아파트 관리규약 내용을 알 수 없어 답변이 어려우나 우리 시 관리규약준칙 제59조제4항 제5호에 따르면 입주자등의 전체이익에 부합하고, 소송 대상자, 목적, 소요비용 등에 대해 사전 공지후 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻은 경우에는 접수입에서 소송비용을 사용할 수 있도록 정하고 있습니다.
 - 그러나 귀하께서 질의하신 내용은 공동주택관련 법령 및 우리 시 공동주택관리규약준

칙에 없는 사항으로 답변이 어려움을 알려드리니 이점 양해 있으시기 바랍니다.

(질의요지)

- 비상대책위원회에서 단지 옆에 오피스텔 신축 시공사와 5천만원의 발전기금을 받기로 합의하고, 비상대책위원회의 경비인 4백만원에 차감하여 잔액 4천 6백만원을 관리사무소에 발전기금으로 입금함. 관리사무소에서는 입금된 발전기금 4천 6백만원을 가지고, 총 499세대의 전용면적을 기준으로 하여 정확히 배분하여 관리비에서 차감을 하여 마무리 됨.
- 가. 499세대의 비상대책위원회가 법적으로 대표성을 가지기 위해서는 입주자 등의 몇 퍼센트 이상의 동의를 얻어야 하는지 여부
- 나. 관리사무소에서 해당 시공사로부터 발전기금을 받아도 합법적인지 여부
- 다. 비상대책위원회의 경비 4백만원에 대하여는 현금영수증, 신용카드 매출전표 등의 입증자료가 없어도 무방한지 여부
- 라. 관리사무소 또는 동별 대표자, 입주자대표회의 의결로 비상대책위원회의 경비 4백만원에 대한 입증자료 제출을 요구할 수 있는 권한이 있는지 여부

(답변)

- 질의 가, 다, 라와 관련하여
- 비상대책위원회 법적 대표성 및 경비지출 입증자료, 입증자료 요구 등에 대한 내용은 공동주택 관련 법령 및 우리 시 공동주택관리규약준칙에 없는 사항으로 답변이 어려움을 알려드리니 이점 양해 있으시기 바랍니다.
- 질의 나와 관련하여
- 입찰과 관련하여 물품, 금품, 발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원 포함), 관리주체(관리사무소 직원 포함) 등에게 제공 할 수 없으므로(주택관리업자 및 사업자선정지침(2018-614) 제18조 및 제26조) 이에 따른 발전기금 등을 관리사무소에서 받는 것은 타당하지 않을 것이나, 해당금원이 합의에 따른 단순히 전 세대 배분하기 위한 발전기금(위로금)인 경우라면 이에 해당하지 않을 것이라 판단됩니다.

(질의요지)

자동개폐장치가 설치되어 있는 단지에서 불미스러운 일이 발생함에 따라 입주자대표회의의 의결로 옥상 출입문 개폐 결정이 가능한지 여부

(답변)

- 2016.2.29.부터 사업계획승인을 신청하는 공동주택의 옥상 출입문에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제16조의2에 따라 주택단지 안의 각 동 옥상 출입문에는 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제39조제1항에 따른 성능인증 및 같은

조 제2항에 따른 제품검사를 받은 비상문자동개폐장치를 설치하여야 하며, 비상문자동개폐장치는 화재 등 비상시에 소방시스템과 연동되어 잠김 상태가 자동으로 풀려야 합니다.

- 또한 공동주택 옥상출입문은 평상시에는 옥상 출입으로 인한 추락사고 등 안전사고를 예방하고, 유사시에는 화재 등 대피 공간으로 활용에 문제가 없도록 관리되어야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.
- 참고로 공동주택 관리주체는 「공동주택관리법」 제63조제1항 제1호에 따라 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하고 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 업무를 수행해야 하며, 같은법 시행규칙 제29조 제3호에 따라 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치 업무를 수행하고 있음을 알려드리니 입주자등은 관리주체의 결정에 따라 안전하게 관리될 수 있도록 협조하여 주시길 당부드립니다.

(질의요지)

입주민의 차량 및 외부차량의 진입시 차단기를 올려주는데, 배달용 오토바이 진입의 경우 보고도 차단기를 올려주지 않음에 따른 차별 관련

(답변)

- 아파트에서 배달용 오토바이 단지 내 출입 통제(방관)와 관련하여 공동주택관련법령 등에서 따로 정하는 사항이 없고, 이는 각 단지에서 규정(예: 출입업체 통제 규정) 등으로 정해 운영할 수 있을 것입니다.
- 아울러 입주자등의 배달요청에 따른 오토바이로 출입하는 경우라면 이를 일방적으로 통제(방관)함은 해당 입주자등의 불편(민원) 등이 초래될 수 있을 것으로 타당하지 않을 것이라 판단되며, 이에 대해 출입조건(방법) 등 절차에 대해 해당 관리사무소에 문의하여 조치 받으셔야 할 것으로 판단됩니다.
- 또한 해당 규정 절차에 따름에도 통제(방관)하는 등 지속될 할 경우 이에 대해 「공동주택관리법」 제93조에 따라 관리·감독 권한이 있는 관할 자치구(군)로 문의하여 주시기 바라며, 공동주택이 아닌 관공서 등 통제에 대해서는 우리부서에서 답변 드리지 못하는 점 양해 있으시기 바랍니다.