

입주자대표회의 운영 및 윤리교육

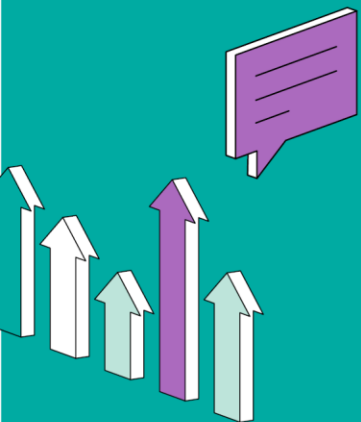
입주자대표회의 | 관리규약 | 공동체 생활 활성화 등

강사 심 상 운



목차

- I 공동주택관리 법령체계
- II 최근 법령개정 내용
- III 입주자대표회의
- IV 선거관리위원회
- V 관리규약
- VI 공동체 생활 활성화 등





I

공동주택관리 법령체계

공동주택관리법 (2015.8.11 제정)

제정
연혁

- 주택건설촉진법('72) → 공동주택관리령('79)
- 주택법('03) → 주택건설촉진법+공동주택관리령
- 공동주택관리법('16) → 주택법 중 공동주택 내용 분리

제정
목적

공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로
관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지

주택관리업자 및
사업자 선정지침

관리비 집행을 위한 각종 사업자를
선정하는 경우 일정한 방법과
절차에 따라 선정하도록 함으로써
공동주택관리의 투명성과
공정성을 확보하도록 함

공동주택
회계처리기준

공동주택관리의 회계업무를
공정하고 명확하게 처리하고
이해관계자에게 유용한
재무적 정보를 제공하는 데
필요한 사항을 규정함

행정규칙 (국토교통부 고시)

주택관리업자 및 사업자 선정지침

공동주택 회계처리기준

공동주택 모범관리단지 및
우수관리단지 선정지침

하자관리정보시스템 운영 관리규정

하자심사·분쟁조정위원회 의사·운영에 관한 규칙

공동주택 하자의 조사,
보수비용 산정 및 하자판정기준

하자심사·분쟁조정위원회 조정 등의 신청 수수료

중앙 공동주택관리 분쟁 조정신청 수수료 고시

공동주택관리정보시스템 운영 관리규정

<시·도지사> 공동주택 관리규약 준칙

공동주택관리법/령

제1장	총칙	목적, 정의, 국가 등의 의무, 다른 법률과의 관계
제2장	공동주택의 관리방법	자치·위탁관리, 공동·구분관리, 공동주택관리기구, 관리의 전환·이관·인계, 주택관리업자 선정
제3장	입주자대표회의 및 관리규약 (법 제14조~제22조)	▶ 입주자대표회의의 구성 ▶ 선거관리 ▶ 관리규약 ▶ 층간소음/간접흡연 방지 ▶ 공동체활성화 ▶ 전자적 방법을 통한 의사결정 등
제4장	관리비 및 회계운영 (법 제23조~제28조)	▶ 관리비 등 납부/공개 ▶ 관리비에치금 ▶ 회계감사 ▶ 회계서류 작성·보관·공개 ▶ 사업자 선정 ▶ 계약서의 공개 등
제5장	시설관리/행위허가 (법 제29조~제35조)	▶ 장기수선계획, 장기수선충당금 적립 ▶ 설계도서, 안전관리, 행위허가 기준 등
제6장	하자담보책임 /분쟁조정	하자담보책임, 하자보수, 하자보수보증금 예치 및 사용 하자심사 및 분쟁조정
제7장	공동주택의 전문관리	주택관리업, 관리주체의 업무와 주택관리사
제8장	공동주택관리 분쟁조정	공동주택관리분쟁조정위원회, 분쟁조정 신청 등
제9장	협회	협회설립 등, 공제사업, 협회에 대한 지도·감독
제10장	보칙	공동주택관리지원기구, 공동주택관리정보시스템, 체납된 장기수선충당금 등의 강제징수, 감독 등
제11장	벌칙(법 제97조~제102조)	벌금, 과태료 등

공동주택

- 1 아파트 5개층 이상
- 2 연립주택 4개층 이하 + 1개동 바닥면적 합계 660m²초과
- 3 다세대주택 4개층 이하 + 1개동 바닥면적 합계 660m²이하
- 4 복합주택 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
- 5 주택단지내 부대시설, 복리시설

입주자

공동주택의 **소유자** 또는 그 **소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속**

사용자

공동주택을 **임차하여 사용하는 사람 등** (임대주택의 임차인은 제외)

입주자등

입주자와 사용자

관리규약

공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자등이 법 제18조제2항에 따라 정하는 **자치규약**

의무관리대상 공동주택

- 1 300세대 이상 공동주택
- 2 150세대 이상 + 승강기
- 3 150세대 이상 + 중앙(지역)난방
- 4 150세대 이상 + 복합주택
- 5 의무관리대상 전환 공동주택(입주자등 2/3이상 동의)

입주자대표회의

공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 법 제14조에 따라 구성하는 **자치 의결기구**

관리주체

공동주택을 관리하는 자

- 주택관리업자
- 임대사업자
- 주택임대관리업자
- 자치관리인 경우 관리사무소장
- 관리업무 인계전의 사업주체

I 공동주택관리 법령체계 | 입주자 · 사용자 구별 실익

동별 대표자 <법 제14조제3항>

- ③ 동별 대표자는 일정 요건을 갖춘 **입주자** 중에서 선출
다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 경우 일정 요건을 갖춘 사용자도 선출 가능

입주자대표회의 회장 <법 제14조제7항>

- ⑦ **사용자인 동별대표자는 회장이 될 수 없다.** 다만, 입주자인 동별 대표자 중에서 회장 후보자가 없는 경우로서 선출 전에 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

관리비에치금 <법 제24조제1항>

- ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비를 공동주택의 **소유자**로부터 징수할 수 있다

장기수선충당금 <법 제30조제1항>

- ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 **소유자**로부터 징수하여 적립하여야 한다



II

최근 법령개정 내용

주요내용

▶ 300만원 이하 과태료 조항 신설 〈제102조제4항 신설〉

- 500만원 이하 과태료를 부과하는 행위 중 상한액을 500만원으로 유지할 필요성이 적은 9가지 항목의 상한액을 300만원으로 하향 조정
- **관련 조항 예시(제102조제4항)**
 - 관리규약의 제정·개정, 입주자대표회의의 구성·변경 등의 신고를 하지 아니한 자(2호)
 - 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자(3호)
 - 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자(4호)
 - 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자(5호)
 - 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자(8호)

주요내용

▶ 공동주택 관리규약의 개정 절차 개선 < 제20조제5항 >

- 관리규약 개정 시 입주자등에게 개별 통지하는 사항을 개정안 → 개정안 요약서로 변경
(개정안은 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공고)

▶ 하자 보수 결과의 하자관리정보시스템 등록 사항 구체화 < 제57조제3항 각 호 신설 >

- 하자관리정보시스템에 등록하는 하자 보수 결과에 사건번호와 사건명, 하자의 발생 위치, 하자 보수의 이행 방법, 세부사건별 하자 보수 결과 등을 포함하도록 함

▶ 필로티 구조 주차장의 마감재 설치 등에 대한 규제 완화 (별표 3)

- 화재안전성능보강을 위해 필로티 구조 주차장의 마감재를 설치하거나 철거하는 경우 종전에는 허가대상이었으나 신고대상으로 완화

▶ 과태료의 부과기준 세분화 등 (별표 9)

- 관리비 · 사용료와 장기수선충당금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 : 종전에는 1,000만원의 과태료 부과 → 위반행위의 횟수 및 위반금액에 따라 50만원부터 1,000만원까지 과태료를 차등 부과하도록 하는 등 과태료의 부과기준을 조정

주요내용

- ▶ 안전관리계획 수립 대상에 **피난.방화시설 추가** < 제33조제1항 제5호 >
- ▶ **하자 보수 계획 및 결과를 시장 등에게도 통보** < 제38조제3항~제4항 >
 - 사업주체의 하자보수가 신속하게 이루어질 수 있도록 사업주체로 하여금 특별한 사유가 없으면 **60일 이내에 하자를 보수하도록 하며, 하자 보수 계획 및 하자 보수 결과를 시장·군수·구청장에게도 통보**

주요내용

▶ 입주자대표회의 이사 선출방법 개선 〈제12조제2항제3호〉

- 입주자대표회의 임원중 이사에 대한 선출방법 세분화

현행

입주자대표회의
구성원 과반수 찬성

개선

① 후보자가 선출 필요인원 초과

→ 과반수 투표, 다득표자 순으로 선출

② 후보자가 선출 필요인원과 같거나 미달

→ 후보자별 과반수 투표, 투표자 과반수 찬성

③ 입주자대표회의와 임원의 정원이 같은 경우

→ 회장, 감사 이외의 남은 동별 대표자를
이사로 선출(무투표)

주요내용

▶ 공동주택 주차장 외부개방 방식 확대 <제19조제1항제27호>

- 지자체 등 협약체결 방식 외에도 민간위탁을 통해 주차장을 개방할 수 있도록 허용
(☞ 관리규약 준칙에 반영 필요)

▶ 어린이집 등의 임대계약 동의조건 완화 <제29조의3제1항>

- 사업주체가 공동주택단지 내 어린이집 등의 임대계약 추진시 동의 비율을 완화
(입주예정자 과반수 → 입주예정자 10분의 3 이상)

▶ 행위허가 또는 신고의 기준 규제 완화 (별표3)

- 태양광 설비의 설치·철거에 필요한 입주자등 동의요건을 완화
(3분의2 이상 → 과반수)
- 필로티에 공동주택 관리 근로자 휴게시설 설치 허용
- 전기차 고정형 충전기 교체 행위를 신고기준에 포함

주요내용

- ▶ 하나의 주택단지로 정비사업 등을 시행한 공동주택단지의 경우에는 총 세대 수의 제한 없이 공동관리할 수 있도록 허용 <제2조제3항제1호>
- ▶ 공동주택단지에 설치된 기계식주차장에 대한 교체 · 수리 등의 기준 신설 <제8조의2 신설>
- ▶ 기계식주차장 장기수선계획 수립기준 신설 <별표1, 제3호바목 신설>
 - 공사종별 : 기계장치(15년), 와이어로프.쉬브(5년), 체인.스프로킷(5년), 제어반(10년)
- ▶ 하자분쟁조정위원회의 사업주체에 대한 하자보수 결과 확인서 보완요구권 신설 <제22조의2제2항 신설>
 - 공동주택의 하자보수 결과를 체계적으로 관리하기 위하여 하자분쟁조정위원회는 하자보수 결과 확인서에 보완해야 할 내용이 있다고 판단되는 경우에는 사업주체에게 15일의 이내의 기간을 정하여 보완을 요구할 수 있음

III 공동주택 관리 제도개선

- ◆ 공동주택은 제도 미비로 인한 관리비 전가, 담합 우려 등은 높지 않으나*, 현장에서 입주자대표회의·관리주체의 비리 등으로 인한 관리비 인상 유발 가능
- * 부과징수 절차, 투명성 확보 제도는 旣 마련, 관리비는 법령에서 정하는 비목의 합계액이며, 입주자가 예결산을 승인, 인력·서비스 등의 품질을 결정하여, 이에 따라 관리비도 결정·납부
- ☞ 공동주택 관리 현장의 관리비 집행 실태 점검 결과 등을 토대로 제도개선 추진

1 입주자대표회의·관리주체의 일탈 방지

- (회계감사 예외 삭제) 입주자등 동의 시 회계감사를 받지 않도록 허용 하던 규정* 삭제로 입대의·관리주체의 관리비리에 대한 경각심 강화
- * 의무관리 공동주택은 매년 회계감사를 받아야 하나, 입주자등 과반수(300세대 ↓) 또는 3분의 2이상(300세대 ↑)의 서면 동의가 있는 경우 해당연도는 회계감사를 수감 제외 가능
- (비리 주택관리사 제재 강화) 기존 '자격정지'에서 '자격취소'로 제재 수준을 강화하여 관리주체의 관리비리 연루 가능성 최소화
- * 주택관리사가 공동주택 관리와 관련하여 고의 또는 중대한 과실로 재산상 손해를 입히거나 금품수수 등 부당이득을 취한 경우 가장 높은 수위의 행정처분을 통해 시장에서 영구 퇴출

○ (형벌 등 강화) 관리비 관련 사항 위반에 대한 형사처벌 수위 상향

< 관리비 관련 형사처벌 강화(안)>

- ▲ (장부 미작성 또는 거짓 작성 시) 현재 징역 1년·벌금 1천만원 이하(공동주택관리법 제99조 제1의3호) → 개선 징역 2년·벌금 2천만원 이하
- ▲ (장부 열람·교부 거부 시) 현재 과태료 500만원 이하(공동주택관리법 제102조 제3항 제8호) → 개선 징역 1년·벌금 1천만원 이하
- ▲ (관리비 내역 제공 의무 위반 시) 현재 과태료 500만원 이하(공동주택관리법 제102조 제3항 제22호) → 개선 과태료 1천만원 이하*

* 관리주체의 포괄적 의무사항 중 관리비의 세대별 부과·징수 의무를 명시적으로 신설하고, 이에 대한 과태료도 포괄적 의무위반에 대한 과태료 금액보다 상향

② 공동주택 공사·용역에 대한 입찰제도 강화

- (수의계약 대상 합리화) 효율적 관리를 위해 예외적으로 수의계약을 허용 중이나, 수의계약을 임의로 적용하거나 악용하는 사례 빈번
 - 수의계약 대상은 천재지변·안전사고 등 긴급한 경우, 특정 기술 필요한 경우 등으로만 한정
 - 보험·공산품 등 품목은 수의계약 대상에서 삭제하고, 기 계약한 청소·경비 용역도 사업수행실적 등을 감안하여 수의계약 제한적 허용

- (제한경쟁입찰 요건 강화) 제한경쟁입찰 시 과도한 제한 적용*으로 경쟁 입찰 원칙을 훼손하고, 관리비 상승요인으로 작용하는 사례 다수
 - * '23.1월 경기△△아파트 도장·방수공사 입찰 시 자본금과 기술능력으로 참가자격을 제한하여 업체 간 입찰담합을 통해 총 21억원 규모의 계약을 체결하는 사례 발생
 - 특히, 악용사례가 많은 “기술능력” 제한경쟁입찰에 대해서는 공사·용역에 필요한 특허·신기술을 입주자등에게 사전동의를 받도록 요건 강화

IV 향후계획

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개정('26.6)
- 「공동주택관리법」 개정안 발의('26.6)
- 필요 시 관리비 부과·집행 관련 추가(연장) 조사 및 감사 실시, 과태료 부과 등 행정처분 절차 착수(지방정부)

중앙공동주택관리지원센터



공동주택관리 관련

- ▶전문상담 ▶관리교육 ▶관리규약 제정·개정 지원 ▶입주자대표회의 구성 및 운영 지원
▶장기수선계획 수립·조정 지원 등을 수행하는 **공동주택 관리지원기구**

☎ 고객센터 : 1600-7004

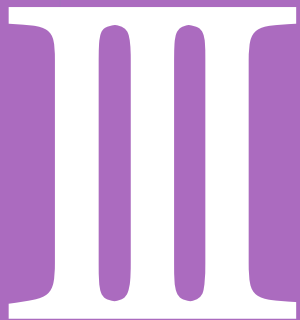
중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회



공동주택관리 관련

갈등 및 분쟁을 변호사, 회계사, 주택관리사 등 15인의 전문가로 구성된 위원회를 통해
신속·공정하게 해결하기 위해 설립된 **분쟁조정기구**

☎ 고객센터 : 031-738-3300



입주자 대표회의

실시

시·군·구청장 → 입주자대표회의의 구성원 또는 희망하는 **관리주체** · 입주자등 대상
매년 4시간 (집합교육 또는 관리가능한 경우 온라인 교육 가능)

교육내용

1. 공동주택의 관리에 관한 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
2. 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
3. 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
4. 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항
- 4의2. 공동주택 회계처리에 관한 사항
5. **충간소음 예방** 및 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항 [개정 '23.10.24, 시행 '24.4.25]
6. 하자 보수에 관한 사항
7. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

관리의 이관 <법 제11조>

- ① 의무관리대상 공동주택을 건설한 **사업주체**는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, **입주예정자의 과반수가 입주**하였을 때에는 입주자등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 **해당 공동주택을 관리할 것을 요구**하여야 한다.
- ② 입주자등이 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날로부터 **3개월 이내**에 입주자를 구성원으로 하는 **입주자대표회의**를 구성하여야 한다.

관리업무의 인계 <법 제13조>

① **사업주체**는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 **해당 공동주택의 관리업무를 인계**하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 회장으로 부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제21조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우

* 인계서류 (영 제10조 제4항)

1. 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 안전관리계획
2. 관리비 · 사용료 · 이용료의 부과 · 징수현황 및 이에 관한 회계서류
3. 장기수선충당금의 적립현황
4. 관리비에치금의 명세
5. 법 제36조제3항제1호에 따라 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황
6. 관리규약과 그 밖에 공동주택의 관리업무에 필요한 사항

관리방법 결정 절차

사업주체 관리	관리요구	입대의 구성	관리방법 결정	신고 등
· 입주예정자와 관리계약 체결 · 입주예정자 과반수가 입주할때까지	· 입주예정자 과반수 입주시	· 관리요구를 받은 날부터 3개월 이내	· 입대의 의결 또는 전체 입주자등 1/10 이상 제안 · 전체 입주자등 과반수 찬성	· 사업주체에 관리방법 통지 · 1개월 이내에 관리주체에게 관리업무 인계 · 30일 이내에 지자체장에게 신고

유권해석

Q

「공동주택관리법」 제11조제1항에 따른 입주예정자의 의미(「공동주택관리법」 제11조제1항 관련)
- 총 건설세대수의 과반수 or 분양계약체결세대수의 과반수 ?

A

「공동주택관리법」 제11조제1항의 “입주예정자”라는 용어는 같은 법 제2조제7호에 따른 “입주자등”과 연계하여 향후 입주할 모든 세대를 아우르기 위한 것으로 보아야 하고 “입주예정자의 과반수”는 입주를 목적으로 건설된 **총 건설세대수의 과반수**를 의미하는 것으로 보는 것이 타당함

- 입주예정자의 과반수 이상이 입주해야 다수의 의사를 반영하여 해당 공동주택 관리에 관한 의사 결정 주체를 구성하고 **공동주택을 안정적으로 관리**할 수 있음
- 총 건설세대수의 과반수가 입주하지 않은 상황에서도 입주자등을 대표하는 입주자대표회의를 구성하게 되어 **입주자대표회의가 구성된 이후에 입주하는 다수 입주자등의 의사를 입주자대표회의가 동별 대표자의 임기 동안 대표하지 못하게 되는 문제가 발생할 뿐 아니라, 분양계약 또는 임대계약이 이루어지는 시점에 따라 입주예정자의 수가 계속 변동되어 공동주택 관리자의 변동 시점을 확정하기 곤란하므로 법적 안정성과 예측가능성을 확보하기 어려움**

<법제처 19- 0424(2019.12.2.)>

유권해석

Q

동별 대표자의 선출권을 가지는 “입주자등”의 의미(「주택법 시행령」 제50조제3항제2호 등 관련)
- 총 건설세대수 or 실제 입주한 세대수의 과반수?

A

공동주택의 동별 대표자는 입주자대표회의의 구성원이 되는 자이고, 입주자대표회의는 공동주택 입주예정자의 과반수가 입주한 후에 비로소 구성되는 것이므로, 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자를 선출하는 경우에도 실제로 입주한 사람에게 선출권이 있다고 보아야 할 것입니다. 그렇다면 동별 대표자의 선출권을 가지는 “입주자등”이란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말하는 것으로 해석하는 것이 입주자대표회의로 하여금 공동주택을 관리하도록 하는 제도의 취지에 부합한다고 할 것입니다.

따라서 「주택법 시행령」 제50조제3항제2호 중 “입주자등의 과반수”란 실제로 입주한 주택의 소유자 또는 주택을 임차하여 사용하는 자 등의 과반수를 말합니다.

<법제처 11- 0255 (2011.6.16.)>

정의 <공동주택관리법 제2조제1항제8호>

입주자들을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 구성하는 자치의결기구

구성 <공동주택관리법 제14조제1항 / 영 제12조제1항>

동별 대표자 4인 이상으로 구성 (회장1명, 감사2명 이상, 이사1명 이상)

신고 <공동주택관리법 제19조제1항제2호>

회장이 구성 · 변경일로 부터 30일 이내에 시장 · 군수 · 구청장에게 신고 → 과태료 부과

선출

동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출

- 선거구는 **2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획**하여 정할 수 있음

1. 통로별로 하나의 선거구를 정하는 경우

가. 제1 선거구 : 1명 (예 : ○동 1~2 통로)

나. 제2 선거구 : 1명 (예 : ○동 3~4 통로)

다. 제3 선거구 : 1명 (예 : ○동 5~6 통로)

2. 층별로 하나의 선거구를 정하는 경우

가. 제1 선거구 : 1명 (예 : ○동 1~5층)

나. 제2 선거구 : 1명 (예 : ○동 6~10층)

다. 제3 선거구 : 1명 (예 : ○동 11~15층)

선출

선거구별로 1명씩 선출하되 선출방법은 다음의 구분에 따름

선거구별 후보자	투표 참여자	선출 기준
2명 이상	해당 선거구 입주자등의 과반수 투표	최다득표자
1명	해당 선거구 입주자등의 과반수 투표	투표자 과반수 찬성

*** 울산광역시 공동주택관리규약 준칙 제27조**

입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조제1항에 따라 세대수에 비례
(선거구별 최소 세대수와 최대세대수는 2배 이내)하여 다음 각 호의 선거구 별로
1명씩, 총 0명의 정원을 선출한다.

자격요건

동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류제출마감일을 기준으로 다음의 요건을 갖춘 **입주자** 중에서 선출 <법 제14조제3항>

- 해당 공동주택단지 안에서 **주민등록을 마친 후 계속하여 3개월 이상 거주**하고 있을 것 [시행'24.4.9]
(단, 최초 구성 또는 공구에 따라 부분구성 후 다시 입주자대표회의를 구성하는 경우는 제외)
- 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 **거주**하고 있을 것

다만, 입주자인 동별 대표자가 없는 선거구에서는 다음 요건을 갖춘 사용자도 선출 가능

- 공동주택을 임차하여 사용하는 사람일 것. 이 경우 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다.
- 제1호 전단에 따른 사람의 배우자 또는 직계존비속일 것. 이 경우 제1호 전단에 따른 사람이 서면으로 위임한 대리권이 있는 경우만 해당한다.

결격사유

서류제출마감일을 기준으로 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실

- 미성년자, 피성년후견인 및 피한정후견인
- 파산자로서 복권되지 않은 사람
- 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
- 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

당연퇴임 <법 제14조제5항>

동별 대표자가 임기 중에 법 제14조 제3항에 따른 자격요건을 충족되지 아니하게 된 경우나 법 제14조 제4항 각 호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 **당연히 퇴임**

* 해당여부 확인(선거관리위원회 위원장)

결격사유

- 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 **벌금형**을 선고 받은 후 **2년**이 지나지 아니한 사람
- 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)
- 공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
- 해당 공동주택 **관리주체의 소속 임직원**과 해당 공동주택 관리주체에 **용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원**. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다.
- 해당 공동주택의 동별 대표자를 **사퇴한 날부터 1년**(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 **2년**을 말한다)이 지나지 아니하거나 **해임된 날부터 2년**이 지나지 아니한 사람
- 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 **관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람**
- **동별 대표자**로서 임기 중에 제6호에 해당하여 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 **남은 임기**(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) **중에 있는 사람**

임기

- 동별 대표자의 임기는 **2년** <영 제13조제1항>
 - 단, 보궐선거, 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 전임자 임기의 남은 기간
- 동별 대표자는 **한 번만 중임 가능** <영 제13조제2항>
 - 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 **6개월 미만인 경우 횟수에 미 포함**
- ◇ 아래 모든 조건 충족 시 동별대표자 중임제한 완화 가능 <영 제13조제3항>
 - **2회**의 선출공고에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산)
 - **3회차** 동별 대표자 선출공고에 중임한 사람만 입후보(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고)
 - * 중임하지 아니한 사람이 입후보하는 경우 중임한 사람은 후보자 자격 상실
 - 해당 선거구 입주자등의 과반수 찬성

해임

관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에, **해당 선거구 전체 입주자 등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성**으로 해임 <영 제13조제4항>

울산광역시 관리규약 준칙

1. 공동주택관리법령·관리규약 및 이 규약에서 정한 규정을 위반한 때
2. 관리비등을 횡령한 때
3. 고의 또는 중대한 과실로 공용시설물을 멸실·훼손 또는 손상시켜 입주자등에게 손해를 끼친 때
4. 공동주택관리업무와 관련하여 벌금형 이상을 선고받은 때(명예훼손죄, 모욕죄, 폭력죄, 배임죄, 횡령죄 등을 포함한다.)
5. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자 선정과 관련하여 업체에 입찰 정보를 제공하거나, 관리주체에 낙찰압력을 행사하는 등 입찰의 공정성을 훼손한 때
6. 주택관리업자, 공사 또는 용역업자로부터 금품을 요구하거나 받은 때
7. 법 제17조제1항에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 3회 이상 이수하지 않은 때
8. 특별한 사유를 통보하지 아니하고 3회 이상 연속하여 입주자대표회의에 참석하지 아니한 때(회의도중 자진 퇴장한 때 도 포함한다.)
9. 자치단체장으로부터 공동주택관리와 관련하여 시정명령을 받고도 이행하지 않은 때

III

입주자대표회의

임원

<공동주택관리법 제14조제6항, 제7항 / 영 제12조, 제13조>

구성

회장1명, 감사 2명 이상, 이사 1명 이상 (4인 이상)

선출

회장

- 후보 2인 이상 : 전체 입주자등 1/10이상 투표 → **최다 득표자**
- 후보 1인 : 전체 입주자등 1/10이상 투표 → **투표자 과반수 득표자**

(원칙) **사용자**는 회장이 될 수 없음

(예외) **입주자**인 동별대표자 중 후보 無 + 선출 전 전체 입주자 과반수 서면동의 → **사용자**도 회장 선출 가능

예외

..... 후보자 또는 선출된 자 없는 경우
500세대 미만+관리규약 定한 경우



1. **입대의 구성원의 과반수**로 선출
2. 입대의 과반수 선출이 불가능한 경우로서 최다득표자 2인 이상 → **추첨**

감사

- 후보 : 선출인원 초과 → 전체 입주자등 1/10이상 투표 → **다 득표자**
- 후보 : 선출인원과 같거나 이하 → 전체 입주자등 1/10이상 투표 → **투표자 과반수 득표자**

이사

최근 개정법령 참조

해임

- 회장·감사 → 전체 입주자등 1/10이상 투표 → **투표자 과반수** 찬성
- 이사 / 500세대 미만의 간선제 회장·감사 → **관리규약**에서 정한 절차 (**입대의 구성원 과반수** 찬성)

업무범위

회 장

... 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 됨

이 사

... 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는
관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 수행

감 사

... ▶ 관리주체 업무감사 (**회계 관계 업무**와 관리업무 전반)

∴ 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등의 부과 · 징수 · 지출 · 보관

▶ 감사보고서 작성:

제출 → 입주자대표회의, 관리주체 / 공개 → 인터넷 홈페이지, 동별 게시판

▶ 입주자대표회의 의결 안건의 **재심의 요청** (관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단 시)

→ **재심 요청 받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건 다시 심의**

소집

- (일반) 관리규약 규정에 따라 입대의 **회장** 명의로 소집
- (예외) 입대의 **구성원** 1/3, **입주자등** 1/10이상 요청
전체 입주자의 1/10이상 요청(장기수선계획의 수립·조정) → **14일 이내** 소집
 * 회장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 **관리규약으로 정하는 이사가** 소집 및 직무 대행

의결방법

- (일반) **구성원 과반수** 찬성
- (예외) **사용자인 구성원**이 과반수 이상인 경우
 - ▶ 공용부분의 하자담보책임 종료 확인 → **의결 제외**
 - ▶ 장기수선계획 수립·조정 → 전체 **입주자 과반수** 서면동의를 받아 그 **동의 내용대로 의결**

▶ 회의록

작성	보관	공개(법 제14조제9항)	열람청구
입주자대표 회의	관리 주체	· (300세대 이상) 관리규약으로 정하는 범위, 방법 및 절차 등에 따라 공개하여야 한다 · (300세대 미만) 관리규약으로 정하는 바에 따라 공개할 수 있다	입주자등 (자기비용 복사)

과반수 의결방법

⋮

관리규약 정원	선출인원 / 현원		구성원	의결 정족수
7명	정원의 2/3이상	7명	7명	4명 이상
		6명	6명	4명 이상
		5명	5명	3명 이상
	2/3미만	4명	7명	4명 이상
		3명	7명	의결 불가능

⋮

입주자대표회의
구성원

관리규약에서 정한 정원을 말하며, 입주자대표회의 구성원의 2/3이상 이 선출된 경우
그 선출된 인원을 말함(영 제4조제3항)

$$7명 \times 2/3 = 4.66명 (5명)$$

질의회신 사례

Q

해당 공동주택 관리규약상 정원이 15명인 입주자대표회의에 12명이 선출되었다면 의결정족수는 몇 명인지?

A

입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입대의 구성원의 2/3이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결합니다. 따라서, 해당 공동주택의 경우 **15명의 2/3이상인 12명이 선출되었으므로 그 선출된 12명이 구성원이며, 의결정족수는 12명의 과반수인 7명**입니다.

<국토교통부 2019.5.24.>

Q

입주자대표회의는 관리규약으로 정한 동별 대표자 정원의 2/3이상이 선출되지 않으면, 입주자대표회의의 정원미달(정원 18명, 현원 11명)로 입주자대표회의를 구성할 수 없어 의결할 수 없는 것으로 해석할 수 있는지?

A

입주자대표회의는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입대의 구성원의 2/3이상이 선출된 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 의결하며, **귀 공동주택의 입주자대표회의는 의결정족수를 충족하고 있으므로 의결을 진행할 수 있을 것**으로 사료됩니다.

<국토교통부 2019.5.24.>

의결내용

관리규약
개정안의 제안

관리비

시설운영에
관한 사항

1. 관리규약 개정안의 제안
2. 관리규약 위임사항과 그 시행에 필요한 규정의 제·개정 및 폐지
3. 공동주택 관리방법의 제안
4. 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인, 변경승인
5. 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
6. 회계감사 요구 및 회계감사 보고서의 승인
7. 결산의 승인
8. 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지·운영기준
9. 자치관리의 경우 자치관리기구 직원의 임면
10. 장기수선계획에 따른 공용부분의 보수·교체 및 개량
11. 공용부분의 행위허가 또는 신고행위의 제안
12. 공용부분의 담보책임 종료 확인
13. 주민운동시설 위탁운영의 제안
- 13-2. 제29조의2에 따른 인근 공동주택단지 **입주자 등의 주민공동시설** 이용에 대한 허용 제안
14. **장기수선계획** 및 안전관리계획의 **수립 또는 조정**(비용지출 수반하는 경우로 한정)
15. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정
16. 공동체생활의 활성화 및 질서유지에 관한사항
17. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

- ① 공동주택의 관리와 관련하여 입주자대표회의와 관리소장은 공모(共謀)하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니된다.
- ② 공동주택의 관리와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의·선거관리위원회는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니된다.
- ③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도외의 목적으로 사용하여서는 아니된다.
- ④ 주택관리업자 및 주택관리사등은 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려주어서는 아니된다.
- ⑤ 누구든지 다른 자의 성명 또는 상호를 사용하여 주택관리업 또는 주택관리사등의 업무를 수행하거나 그 등록증 또는 자격증을 빌려서는 아니된다.
- ⑥ 누구든지 제4항이나 제5항에서 금지된 행위를 알선하여서는 아니된다.

구분	입주자대표회의 및 구성원 관련 주요사항	비고
벌칙	· 공모(共謀)하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하의 벌금
	· 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자	2년 이하 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
	· 회계감사를 거부·방해또는 기피하는 행위	1년 이하 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
과태료	· 하자보수보증금 용도 외 사용	2천만원 이하의 과태료
	· 관리사무소장 업무 부당한접 배제조항 관련 부당한 해임 또는 요구 · 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 용도 외 사용 · 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니함	1천만원 이하의 과태료
	· 주택관리업자 및 사업자선정 입찰방식 위반(전자입찰 등) · 회의록을 작성하여 미보관, 열람·복사요구에 미응대 · 계약서 미공개, 거짓으로 공개 · 장기수선계획 미수립, 미검토 또는 검토사항 미기록, 미보관	500만원 이하의 과태료
	· 관리규약의 제·개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 사항 신고 위반 · 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개	300만원 이하의 과태료

공개내용		공개방법
· 관리비, 사용료, 장기수선충당금과 그 적립액 등 <법 제23조제4항> · 잡수입 <영 제23조제8항>		· 홈페이지 - 홈페이지 無 → 유사 웹사이트 또는 관리사무소 게시판 · 동별 게시판 - 50세대이상 100세대 미만 · 공동주택관리정보시스템(K-APT) - 100세대 이상
· 회계감사 결과 <법 제26조제3항, 제6항>		· 홈페이지 · 동별 게시판 · K-APT (감사인) · 1개월 이내
· 주택관리업자, 공사, 용역 등의 계약서 (1개월 이내) <법 제28조>		· 홈페이지 · 동별 게시판
· 입주자대표회의의 회의록 (300세대 이상 의무 / 300세대 미만 관리규약에 따라 공개) <법 제14조제9항>		· 관리규약에서 정하는 바에 따라
· 입주자대표회의의 소집 및 그 회의에서 의결한 사항 · 관리비등의 부과명세(항목별 산출명세)및 연체 내용 · 관리규약 및 장기수선계획 · 안전관리계획의현황 · 입주자등의 건의사항에 대한 조치결과 등 주요업무 추진사항 · 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항 · 관리주체 및 관리기구의 조직에 관한 사항 <영 제28조제2항>		· 홈페이지 공개 및 동별 게시판에 각각 공개 또는 개별통지
· 낙찰자 결정 <지침 제11조> · 주택관리업자 또는 사업자 선정 <지침 제14조,22조>	· 입찰공고 선정결과(낙찰자 결정) 익일 18시 까지 · 입찰공고내용	· 홈페이지 · 동별 게시판 · 공동주택관리정보시스템(K-APT)

새로운 동별 대표자의 선출절차가 위법하여 효력이 없다면 그 동별 대표자는 입주자대표회의 구성원으로서의 지위를 취득할 수 없고 **종전의 동별 대표자가 여전히 입주자대표회의 구성원으로서의 지위를 가진다고** 할 것이고,

동별 대표자 또는 입주자대표회의의 회장 등이 변경될 때마다 종전과는 별개, 독립의 새로운 비법인사단이 구성, 성립되는 것으로 볼 것은 아니며, 입주자대표회의가 비법인사단인 이상 그 존속기간의 정함이 있는 것으로 볼 수도 없다고 할 것이다.

〈대법원 2007.6.15. 선고 2007다6291 판결〉

A아파트의 입주자대표회의가 적법하게 구성되고, B가 회장으로 적법하게 선출되어 활동해 온 사건에서, **그 회장의 임기만료에 따른 후임 회장의 선출이 부적법하여 효력이 없다면,**

특별한 사정이 없는 한 **차기 회장이 적법하게 선출될 때까지 B가 원고 입주자대표회의의 회장, 즉 대표자로서의 직무를 일정한 범위 내에서 계속 수행할 수 있는 것으로** 보아야 할 것이다.

〈대법원 2007.6.15. 선고 2007다6307 판결〉

입주자대표회의를 소집함에 있어 회의의 목적 사항을 기재하도록 하는 취지는 구성원이 결의를 할 사항이 사전에 무엇인가를 알아 회의 참석 여부나 결의사항에 대한 찬반의사를 미리 준비하게 하는 데 있으므로, **회의의 목적 사항은 구성원이 안건이 무엇인가를 알기에 족한 정도로 구체적으로 기재하여야 한다.**

그리고 회의 소집 통지를 함에 있어 **회의 목적 사항을 열거한 다음 '기타 사항'이라고 기재한 경우**, 회의 소집 통지에는 회의의 목적 사항을 기재하도록 한 민법 제71조 등 법 규정의 입법 취지에 비추어 볼때, **'기타 사항'이란 회의의 기본적인 목적 사항과 관계가 되는 사항과 일상적인 운영을 위하여 필요한 사항에 국한된다고 보아야 한다.**

만일 회의 소집 통지에 목적 사항으로 기재하지 않은 사항에 관하여 결의한 때에는 구성원 전원이 회의에 참석하여 그 사항에 관하여 의결한 경우가 아닌 한 그 결의는 무효라고 할 것이다.

〈대법원 2013.2.14. 선고 2010다102403 판결〉

질의회신

Q

공동주택관리법 시행령에 따르면 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성하도록 하고 있는데, “동별 세대수에 비례”의 기준은 어느 정도까지를 말하는지?

A

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성해야 합니다.(공동주택관리법 제14조제1항) 이 경우 해당 공동주택 관리규약으로 정한 각 선거구의 세대수가 2배 이상 차이가 나는 것은 바람직하지 않을 것입니다.

<국토교통부 주택건설공급과 - 2016.09.23.>

Q

1개 선거구에 2명 이상의 동별 대표자 선출이 가능한지?

A

한 동을 두개 이상의 선거구로 나누거나 2개동 이상을 한 개의 선거구로 묶는 것은 가능하나, 1개 선거구에 2명 이상의 동별 대표자를 선출하는 것은 가능하지 않습니다.

<국토교통부 주택건설공급과 - 2019.05.24.>

질의회신

Q

같은 단지 내 다른 동으로 이사할 경우 동별 대표자 자격이 유지되는지 여부?

A

동별 대표자는 해당 선거구에 주민등록을 두고 실제로 거주하여야 하며, 주민등록을 두고 실제 거주하는 그 공동주택의 입주자이어야 합니다.(법 제14조제3항) 따라서, 해당 선거구가 아닌 다른 곳으로 이사를 가게 되면 자동으로 동별 대표자 자격을 상실하게 됨을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 - 2019.05.24.>

Q

동별 대표자 선출시 결격사유 확인방법?

A

동별 대표자의 선출시 피성년후견인 및 피한정후견인, 파산자로 복권되지 아니한 사람, 금고이상의 실형 선고자 등은 동별 대표자가 될 수 없으므로(법 제14조제4항) 동별 대표자 선거전 소명(서류제출 등)을 거쳐 결격사유에 해당하지 않는 경우에 한해 동별 대표자 후보자로 입후보 할 수 있도록 하는 것이 타당합니다.
선거관리위원장이 대상자 본인의 위임장(동의서)을 받아 경찰서에 조회하거나(범죄경력조회) 시,구,읍,면에 조회(신원조회 : 피성년후견인 및 피한정후견인, 파산자)하는 것도 가능할 것으로 판단됨.

<국토교통부 주택건설공급과 - 2019.05.24>

질의회신

Q

동별 대표자 임기를 관리규약 개정을 통해 연장할 수 있는지?

A

영 제13조제1항에 따라 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며 한 번만 중임할 수 있습니다. 따라서, 동별 대표자의 임기는 위 법령에 따라 2년으로 하여야 하므로 귀 공동주택 관리규약 개정으로 임기를 연장할 수 없음을 알려드립니다.

<국토교통부 주택건설공급과 - 2019.05.24.>

Q

입주자인 동별 대표자가 선출된후 임기 중에 해당 주택을 매도하고 사용자로 해당 세대에 계속 거주한다면, 동별 대표자 자격이 유지되는지?

A

공동주택법 시행령 제 11조제2항에 따라, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 경우, 예외적으로 사용자로서 자격요건을 충족하는 경우에만 사용자도 동별 대표자 후보자가 될 수 있으며, 이 경우에도 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보의 자격을 상실합니다. 따라서, 입주자인 동별 대표자가 임기중 보유중인 주택을 매도 함으로써 사용자가 된 경우, 그 동별 대표자는 입주자로서 선출요건과 방법에 따른 선출자이며, 사용자로서의 법령 요건에 따라 선출된 경우가 아니므로 자격을 상실할 것으로 판단됩니다.

<국토교통부 주택건설공급과 - 2020.07.10.>



IV

선거관리위원회

방법 <공동주택관리법 제15조제1항>

동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 **선출하거나 해임**하기 위하여 **선거관리위원회** 구성

선거관리위원회 구성 등 <공동주택관리법 제15조제2항~제4항 / 영 제15조~제17조>**구 성**

- **입주자등**으로 구성 (소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속 포함 → 서면으로 위임된 대리권 불요)
 500세대 이상(5명이상 9명 이하) / 500세대 미만(3명이상 9명 이하)
- **위원장** → 위원 중에서 호선

의 결

- 구성원(관리규약으로 정한 정원) **과반수 찬성**으로 의사결정
 → 이 경우 시행령 및 관리규약으로 정하지 아니한 사항은 **선거관리위원회 규정**으로 정할 수 있다

결격사유

- 동별 대표자 또는 그 후보자 / (동별 대표자 또는 그 후보자의) 배우자 또는 직계존비속
- 미성년자, 피한정·피성년후견인
- 동별 대표자를 사퇴, 해임, 당연 퇴임 자로서 → **그 남은 임기 중에 있는 자**
- 선거관리위원회 위원 사퇴, 해임, 해촉된 자로서 → **그 남은 임기 중에 있는 자**

기 타

- **위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임/임기 등** → **관리규약**으로 定

동별 대표자 후보자 등에 대한 자격요건 및 결격사유 확인

⋮

확인 주체

- 선거관리위원회 위원장
- 입주자대표회의 회장 ← 선거관리위원회 미구성 또는 위원장이 사퇴 등으로 궐위된 경우
- 관리사무소장 ← 입주자대표회의 회장도 궐위된 경우

확인 대상

- 동별 대표자 후보자 ← 확인하여야 한다
- 동별 대표자 ← 확인할 수 있다

조회 방법

- (법령) 결격사유 중 범죄경력 조회 → 조회 대상자의 동의를 첨부하여 경찰관서의 장에 요청
- (실무) 피한정 · 피성년후견인 · 파산자 여부 확인 → 구(시) · 읍 · 면에 조회

울산광역시 관리규약 준칙

제48조(업무 및 운영) 위원회의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 선거관리규정의 제정·개정(입주자대표회의의 과반수 동의를 얻어야 한다.)
2. 동별 대표자의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무(법 제16조의 범죄경력확인 업무포함)
3. 입주자대표회의의 회장·감사의 선출 및 해임에 관한 선거관리업무
4. 법 제14조제4항 각 호에 따른 동별 대표자 결격사유의 확인
5. 이 규약의 개정에 관한 동의업무(서면동의 방법 등을 포함한다.)
6. 공동주택의 관리방법의 결정에 관한 투·개표업무(법 제8조제1항의 공동관리 또는 구분관리의 결정을 포함한다)
7. 별지 제6호 서식에 따른 회장 및 감사, 별지 제7호 서식에 따른 동별 대표자의 당선증 교부
8. 동별 대표자 및 임원의 사퇴접수 처리
9. 선거관리위원 해촉에 관한 사항
10. 주민공동시설(어린이집 제외)의 위탁운영 찬·반동의 업무
11. 인근 공동주택단지 입주자등의 주민공동시설 이용에 대한 허용여부 찬·반동의 업무
12. 공동주택의 주차장 임대 및 개방에 관한 찬·반동의
13. 제2항의 전자투표 및 투표소운영에 관한 업무
14. 주택관리업자의 재계약에 따른 입주자등의 찬·반동의
15. 제76조의2 제1항에 따른 전체 입주자등의 의견수렴
16. 그 밖에 선거관리에 관한 업무

유권해석

Q

공동주택 선거관리위원회 최초 구성을 위한 위원 공개모집 결과 위원이 관리규약으로 정한 정원 미만으로 선임된 경우 그 의사 결정이 가능한지 여부(「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항 등 관련)

A

관리규약으로 정하는 선거관리위원회의 정원은 같은 조 제1항 각 호의 구분에 따른 위원 구성의 하한과 상한의 범위에서 선거관리위원회 '구성'에 필요한 사람의 수, 즉 **선거관리위원회가 '구성'되기 위한 요건**으로서 선임된 위원의 수를 의미한다고 할 것인바, 공동주택 선거관리위원회를 최초로 구성하는 경우 선임된 위원의 수가 원칙적으로 **관리규약으로 정한 선거관리위원회의 정원이 되어야만 비로소 공동주택관리법령에 따른 요건을 갖추어 선거관리위원회가 구성되었다고 보아야 할 것입니다.**

그런데 「**공동주택관리법 시행령**」 **제15조제4항**에 따른 선거관리위원회의 의사 결정은 선거관리위원회의 "운영"에 해당하는 것으로서, 의사 결정을 비롯한 선거관리위원회의 운영은 공동주택관리법령에 따른 요건을 갖춘 선거관리위원회가 구성되어야만 가능함이 원칙이므로, 특별한 사정이 없음에도 불구하고 실제로 선임된 선거관리위원회 위원의 수가 관리규약으로 정한 정원에 미달하는 경우라면 선거관리위원회가 구성된 것에 해당되지 않아 그 의사 결정도 가능하다고 보기 어렵습니다.

<법제처 23- 0180 (2023.7.2.)>



관리규약

관리규약 준칙

시·도지사는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 **관리규약의 준칙**을 정하여야 함

〈법 제18조제1항〉

* 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 됨

관리규약

입주자등은 **관리규약의 준칙**을 참조하여 관리규약을 정함

〈법 제18조제2항〉

* 입주자등의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있음

공동주택관리규약 준칙의 적용지침

1. [적용범위] 이 준칙은 울산광역시 행정구역에 소재하는 공동주택에 대하여 적용한다.
2. [준칙의 적용] 이 준칙은 「공동주택관리법」 제18조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 입주자 및 사용자가 해당 공동주택관리규약을 제정 또는 개정할 때에 준거가 되는 것임
3. [관리규약의 제정] 최초로 제정하는 공동주택관리규약은 사업주체가 이 준칙에 따라 작성하여 제안하는 것임
4. [관리규약의 개정] 관리규약을 개정할 때에도 이 준칙을 참고하여 작성하되, 입주자대표회의 또는 입주자등의 10분의 1이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수 찬성으로 결정하는 것임. 개정'안'의 제안서에는 개정안의 취지, 주요내용, 제안유효기간 및 제안자 등과 종전의 규약과 달라진 내용, 이 준칙과 다른 내용을 대비표로 작성하여 해당 공동주택의 게시판과 자체 인터넷 홈페이지 등 전자적 방법(전자적 방법이 없는 경우 제외)으로 공고하고, 입주자등에게 개별 통지하여야 함
5. [유의사항] 해당 공동주택관리규약을 「공동주택관리법」, 「공동주택관리법 시행령」, 「공동주택관리법 시행규칙」, 공동주택관리 관련 고시 및 관계법규에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것임
6. [규약 신고] 입주자대표회의를 대표하는 자는 규약을 개정할 때에는 개정할 날로부터 30일 이내에 구청장·군수에게 신고해야 함
7. [준칙의 해석] 이 준칙은 울산광역시장이 해석함

제정

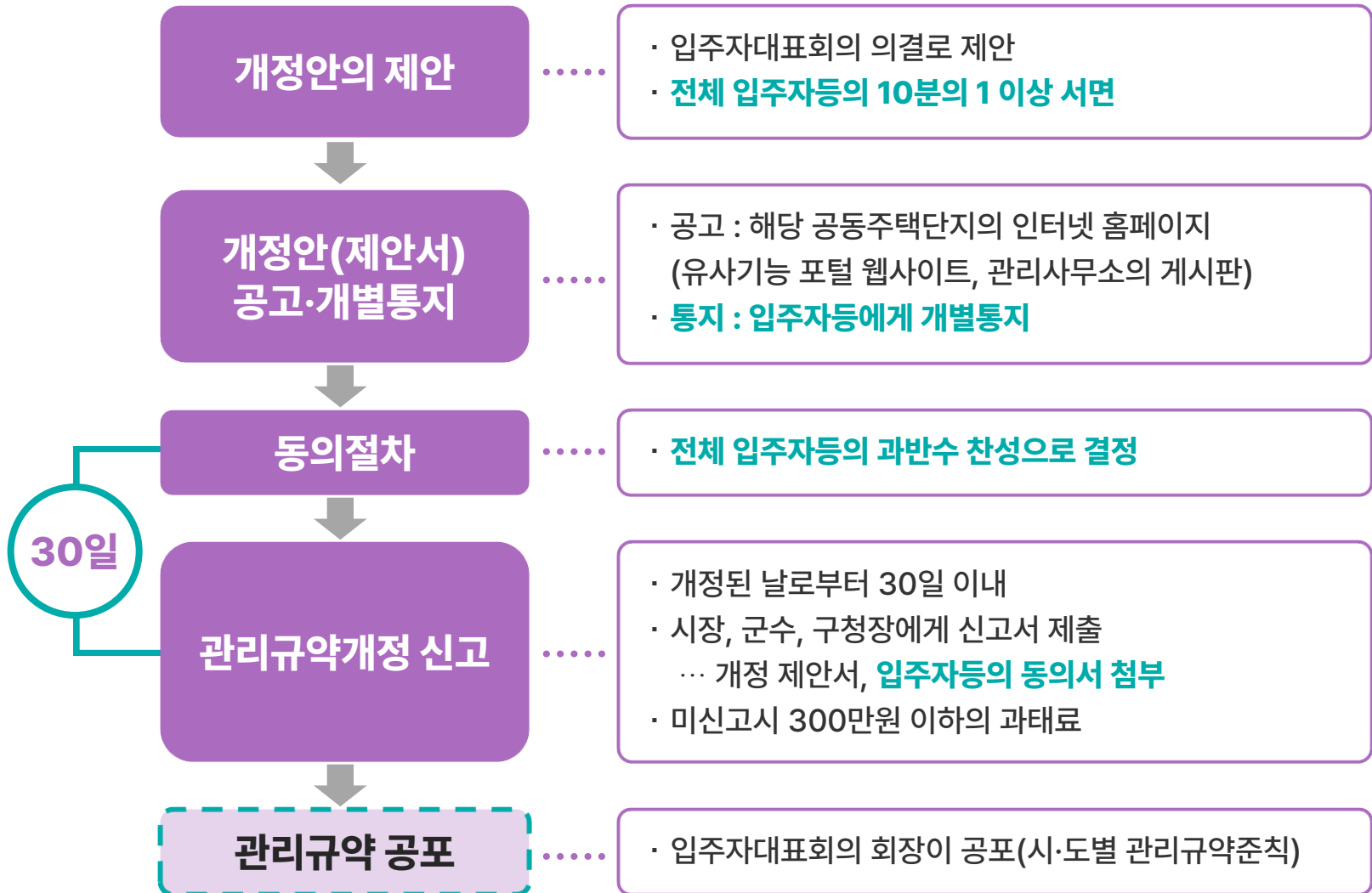
- 제안 : 사업주체
- 공고 : 인터넷홈페이지 + 입주예정자 개별 통지
(인터넷홈페이지 없는 경우 관리주체가 운영 통제하는 유사기능의 웹사이트 또는 관리사무소게시판에 공고)
- 결정 : 입주예정자 과반수 서면동의
- 신고 : 사업주체 → 30일내 → 시·군·구청장(7일내 수리여부 통지)

개정

- 제안 : 입주자대표회의 의결 또는 입주자등의 1/10이상
- 공고 : 인터넷홈페이지 + 입주자등 개별 통지
(인터넷홈페이지 없는 경우 관리주체가 운영 통제하는 유사기능의 웹사이트 또는 관리사무소게시판에 공고)
- 결정 : 입주자등 과반수 찬성
- 신고 : 입대의 회장 → 30일내 → 시·군·구청장(7일내 수리여부 통지)

효력발생

- 관리규약 개정시 효력발생 시기 → 부칙에서 정한 시행일(법제처 16-0692, 2017.2.15)
(지자체 신고수리일 아님)



유권해석

Q

사용자가 없는 공동주택의 소유자는 관리규약 개정을 결정하는 입주자등에 포함되는지 여부(「공동주택관리법 시행령」 제20조 등 관련)

A

관리규약의 개정절차에 참여할 권리는 기본적으로 공동주택의 개별 세대의 대표에게 있다고 보아야 하는데, (중략), 사용자가 없는 세대의 소유자는 실제 거주 여부와 관계없이 관리규약 개정절차에 참여하여 의사를 표시할 수 있다고 보는 것이 입주자등의 의사로 관리규약을 개정하도록 규정한 공동주택관리법령의 취지에 부합하는 해석입니다.

또한 공동주택의 소유자는 실제 거주 여부와 관계없이 관리비에치금 및 장기수선충당금을 납부할 의무가 있는데, 관리비에치금의 관리 및 운용방법, 장기수선충당금의 요율 및 사용절차 등을 정하는 관리규약의 개정절차에 해당 세대를 대표하여 참여할 권리를 사용자가 없는 세대의 소유자라고 하여 부여하지 않는 것은 불합리합니다.

따라서 「공동주택관리법 시행령」 제3조 및 제20조제5항에 따라 관리규약의 개정을 결정하는 절차에 참여하는 “입주자등”에는 이 사안과 같이 **현재 사용자도 없어 아무도 거주하고 있지 않는 세대의 소유자가 포함**된다고 보아야 합니다.

<법제처 20- 0474 (2020.11.19.)>

관리규약준칙에 포함되어야 할 사항 (관리규약 작성 시 참조할 사항)

1. 입주자등의 권리 및 의무(관리주체의 동의를 받아야 할 행위에 따른 의무 포함)
2. 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임
3. 동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임사유·절차 등에 관한 사항
4. 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
5. 입주자대표회의의 소집절차, 임원의 해임사유·절차 등에 관한 사항
6. 입주자대표회의의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용 포함)
7. 자치관리기구의 구성·운영 및 관리소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
8. 입주자대표회의의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등
9. 위·수탁관리계약에 관한 사항
10. (관리주체의 동의를 받아야 할 행위에 대한) 관리주체의 동의기준
11. 관리비에치금의 관리 및 운용방법
12. 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차
13. 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
14. 장기수선충당금의 요율 및 사용절차

관리규약준칙에 포함되어야 할 사항 (관리규약 작성 시 참조할 사항)

15. 회계관리 및 회계감사에 관한 사항
16. 회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항 포함)
17. 각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
18. 관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
19. 공동주택의 관리책임 및 비용부담
20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
21. 공동주택의 어린이집 임대계약에 대한 임차인 선정기준(영유아보육법 관련 기준 따름)
22. 공동주택의 층간소음 및 간접흡연에 관한 사항
23. 주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
- 23의2. 주민공동시설을 인근 공동주택단지 입주자등도 이용할 수 있도록 허용하는 경우 그 내용 등
24. 혼합주택단지의 관리에 관한 사항
25. 전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
26. 공동체 생활의 활성화에 관한 사항
27. 공동주택의 주차장 임대계약 등에 관한 사항
28. 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항
29. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제32조의2에 따른 지능형 홈네트워크 설비(이하 "지능형 홈네트워크 설비" 라 한다)의 기본적인 유지 관리에 관한 사항
30. 그 밖의 공동주택의 관리에 필요한 사항

질의회신

Q

아파트 관리규약과 관리규약준칙 중 무엇이 우선 적용되는지?

A

시·도지사는 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공동주택관리규약의 준칙을 정해야 하며(공동주택관리법 제18조제1항), 입주자등은 위에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 해당 공동주택의 관리규약을 별도로 정하고 있습니다.(법 제18조제2항) **따라서 귀 공동주택에 적용하는 것은 공동주택의 관리규약을 적용해야 합니다.**

<공동주택관리지원센터 전자민원>

Q

당 아파트의 경우 애완견, 고양이 등의 사육문제로 주민들 간에 마찰이 심하여 관리주체에 계속 건의하고 있는바 적절한 방법이 있는지?

A

입주자등이 가축을 사육함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위에 대하여는 관리주체의 동의를 얻도록 하고 있으며(영 제19조제2항), 이와 관련한 관리주체의 동의기준은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(영 제19조제1항제10호) 귀 공동주택 관리규약에서 정한 내용에 따르시기 바랍니다.

<국토교통부 주택건설공급과 - 2019.05.24.>

Q

- 주민운동시설을 관리주체가 아닌 외부위탁하여 운영할 수 있는지?
- 주민운동시설 위탁 운영시 운영경비 등 부과·징수하는 자는?

A

- 관리주체는 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 주민운동시설을 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있음
- * 단, 입대의 또는 전체 입주자 등의 10분의 1 이상이 제안, 전체 입주자등의 과반수 동의 필요(영 제29조)
- 시설 사용료 및 강사료는 관리주체가 부과·징수(위탁업체에게는 수수료만 지급)

Q

관리규약에 주차료를 관리비로 부과할 수 있도록 규정하는 것이 타당한지?

A

주차료 부과기준을 입대의 의결로 결정하고, 관리규약에 이에 대한 사항을 정했다면 부과 가능

<국토교통부 - 2018.06.>

Q

재외동포인 경우에도 동별 대표자가 될 수 있는지?

A

재외동포인 경우 국내 거소신고(주민등록과 같은 효과)후 3개월 이상 거주한 경우라면 동별 대표자로 입후보할 수 있음을 알려드립니다.

<국토교통부 - 2018.06.>

1. 관리규약 제정 및 개정 신고 부적정

· 「공동주택관리법」 제19조

① 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 **시장·군수·구청장에게 신고**하여야 하며, 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

1. 관리규약의 제정·개정
2. 입주자대표회의의 구성·변경
3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

· 「공동주택관리법 시행령」 제21조

법 제19조제1항에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 **관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출**해야 한다.

처 분

과태료 (「공동주택관리법」 제102조 제3항 제3호)

2. 관리사무소장 보증설정 부적정

· 「공동주택관리법」 제66조

③ 주택관리사등은 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 회장
2. 임대주택의 경우에는 임대사업자
3. 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수·구청장

· 「공동주택관리법 시행령」 제71조

② 보증보험 또는 공제에 가입한 주택관리사등으로서 보증기간이 만료되어 다시 보증설정을 하려는 자는 그 보증기간이 만료되기 전에 다시 보증설정을 하여야 한다.

처 분

과태료 (「공동주택관리법」 제102조 제3항 제24호)



VI

공동체 생활
활성화 등

관리업무와 인권존중

- 최근 공동주택은 사람과 시설의 집중화와 현대화로 안전에 대한 법적 기준이 강화
- 관리업무 서비스에 대한 입주민의 기대와 요구도 나날이 증대되고 있음
- 공동주택 근로자들의 업무부담도 지속적으로 늘어나고 있음

경비원, 공동주택 근로자에 대한 “부당대우”가 우리사회의 중요한 이슈로 대두
직장내 괴롭힘이라는 새로운 개념 도입(2019년)

공동주택의 효율적이고 투명한 관리를 위해서는
관리업무 종사자의 고용안정과 처우개선이 뒷받침

인권침해 유형

1. 관리사무소장 피해 유형

- 업무 스트레스로 인한 과로사
- 입주자대표회의 구성원의 폭언, 모욕, 부당한 업무지시 등
- 입주민에 의한 폭행, 폭언, 상해 등

2. 경비원 피해 유형

- 입주민에 의한 폭행, 폭언, 모욕 등
- 관리사무소장에 의한 갑질 등
- 휴게공간 부족

3. 환경미화원 피해 유형

- 휴게공간 부족, 열악한 근무환경
- 용역업체에 의한 무단 해고

울산광역시 공동주택관리규약 준칙

제12조 (입주자등의 의무)

- ① 입주자등은 공동주택관리법령에 정한 사항 외에 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상 및 제반시설의 유지·관리를 위하여 다음 각 호의 의무를 진다.

7. 관리소 직원, 경비원, 미화원의 인권 존중 의무

제13조 (업무방해 금지)

- ① 입주자등은 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체의 업무를 방해하여서는 아니 된다.
- ② 입주자대표회의, 선거관리위원회 및 관리주체는 상호간 또는 그 구성원 간에 업무를 부당하게 간섭하거나 그 업무를 방해하여서는 아니 된다.

울산광역시 공동주택관리규약 준칙

제13조의2 (공동주택내 괴롭힘의 금지)

입주자등,입주자대표회의 및 관리주체 등은 공동주택 내에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 경비원 등 근로자에게 폭언, 폭행 그 밖에 적정 범위를 벗어난 신체적, 정신적 고통을 유발하는 행위를 하거나 근무 환경을 악화시키는 행위를 하여서는 아니 된다.

제13조의3 (공동주택 내 괴롭힘 발생 시 조치)

- ① 누구든지 공동주택 내 괴롭힘 사실을 알게 된 경우 그 사실을 관리주체 또는 입주자대표 회의에 신고할 수 있다.
- ② 관리주체 또는 입주자대표회의는 공동주택 내 괴롭힘에 대한 사실 확인 및 갈등 해결을 위해 노력하여야 하며, 관련 법령 위반사항을 확인한 경우 관계기관에 신고하여야 한다.
- ③ 관리주체 또는 입주자대표회의는 제2항에 따른 사실 확인 결과 공동주택내 괴롭힘 발생 사실이 확인된 때에는 피해 근로자가 요청하면 근무장소의 변경, 배치전환, 유급휴가 명령 등 적절한 조치를 하여야 한다.
- ④ 경비원 등 근로자는 관리주체 또는 입주자대표회의에게 제3항에 따른 보호조치를 요구할 수 있으며, 관리주체 또는 입주자대표회의는 피해를 입은 경비원 등 근로자에게 신고 등을 이유로 해고 또는 그 밖의 불리한 처우를 하여서는 아니 된다.

입주자대표회의
및 입주자등

1. 관리사무소장의 업무에 대한 행위 금지

- 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위
- 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위
- **보고, 사실 조사 의뢰 등을 이유로** 관리사무소장 해임, 주택관리업자에게 해임요구 금지

2. 경비원 등 근로자 업무 부당간섭 배제

- 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위
- 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위

3. 주택관리업자에 대한 부당간섭 배제

- 주택관리업자에게 관리사무소장 및 소속 근로자에 대한 해고, 징계 등 불이익 조치요구 금지

관리사무소장

- 입주자대표회의 또는 입주자등에게 그 **위반사실을 설명**
- 해당 행위의 **중단요청, 부당한 지시 또는 명령의 이행 거부** 가능
- 시장 · 군수 · 구청장에게 이를 **보고, 사실 조사 의뢰** 가능

시장 · 군수 ·
구청장

- **지체 없이 조사**
- 위반사실 있는 경우 필요한 명령 등 조치, 범죄혐의 시 **고발** 가능
- **조치 결과 지체 없이** 통보(입대의, 해당 입주자등, 주택관리업자 및 관리사무소장)

※ 입주자대표회의는 주택관리업자의 직원인사 · 노무관리 등 업무수행에 부당하게 간섭해서는 아니됨 <영 제14조제6항>

경비원의 업무범위

경비업무 외에 수행할 수 있는 관리업무 명시 (경비업법 제7조제5항)

- 청소와 이에 준하는 미화보조
- 재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리
- 안내문 게시와 우편수취함 투입
- 공동주택에서의 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차관리와 택배물품 보관

경비원 등 근로자에 대한 의무

입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고 처우개선 및 인권존중을 위해 노력해야 하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위 금지

1. 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위
2. 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위

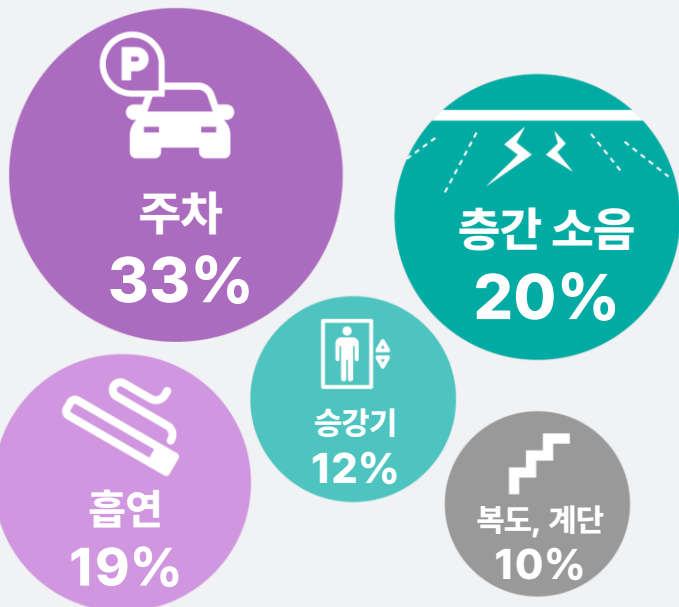
경비원 등 근로자의 의무

경비원 등 근로자는 입주자등에게 수준 높은 근로 서비스를 제공하여야 함

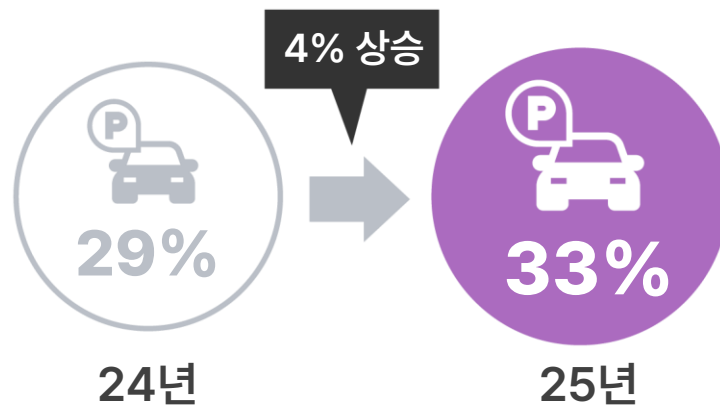
아파트 '주차문제' 입주민 민원 '1위'... 층간소음, 흡연 뒤이어

아파트아이, 아파트 입주민 민원 리포트 발표 | 8만 아파트 입주민 민원 분석 | 2025. 05. 30

주제별 민원 순위



주차 민원



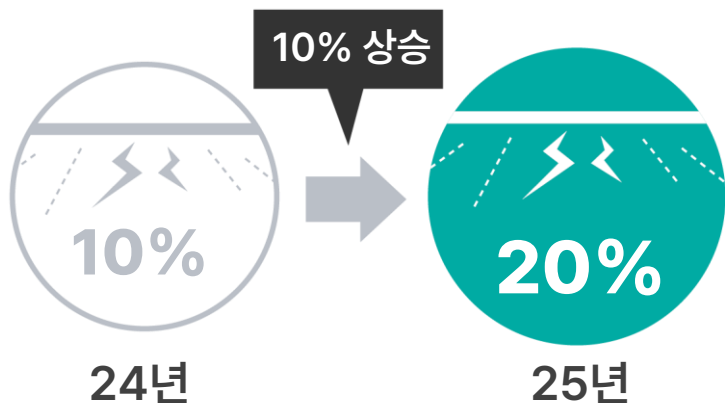
세부내용

- 1 주차 공간 부족
- 2 이중 주차
- 3 외부 차량주차

아파트 '주차문제' 입주민 민원 '1위'... 층간소음, 흡연 뒤이어

아파트아이, 아파트 입주민 민원 리포트 발표 | 8만 아파트 입주민 민원 분석 | 2025. 05. 30

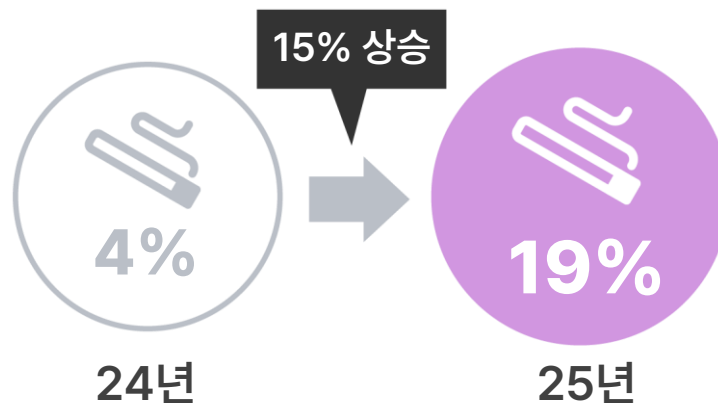
소음 민원



세부내용

- ① 층간 소음
- ② 벽간 소음
- ③ 인테리어 및 공사 소음

흡연 민원



세부내용

- ① 실내 흡연 연기·냄새
- ② 궂초 투기
- ③ 금연 구역 흡연

층간소음 개요

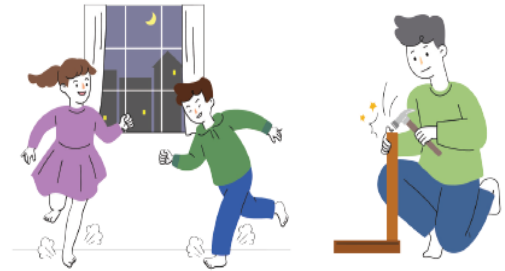
- 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음, 음향기기 발생 소음 등
- 벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음 (대각선 위치 세대 간 소음 포함)
- 범위와 기준 → “공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙”(국토교통부, 기후에너지환경부 공동 부령)

층간소음의 종류

직접충격 소음

뛰거나 걷기 등 동작으로 인한 소음

- 아이들이 뛰는 소리, 물건 떨어지는 소리, 가구 이동하는 소리
- 어른의 발소리, 러닝머신 등 운동기구 소리, 망치질이나 못 박는 소리

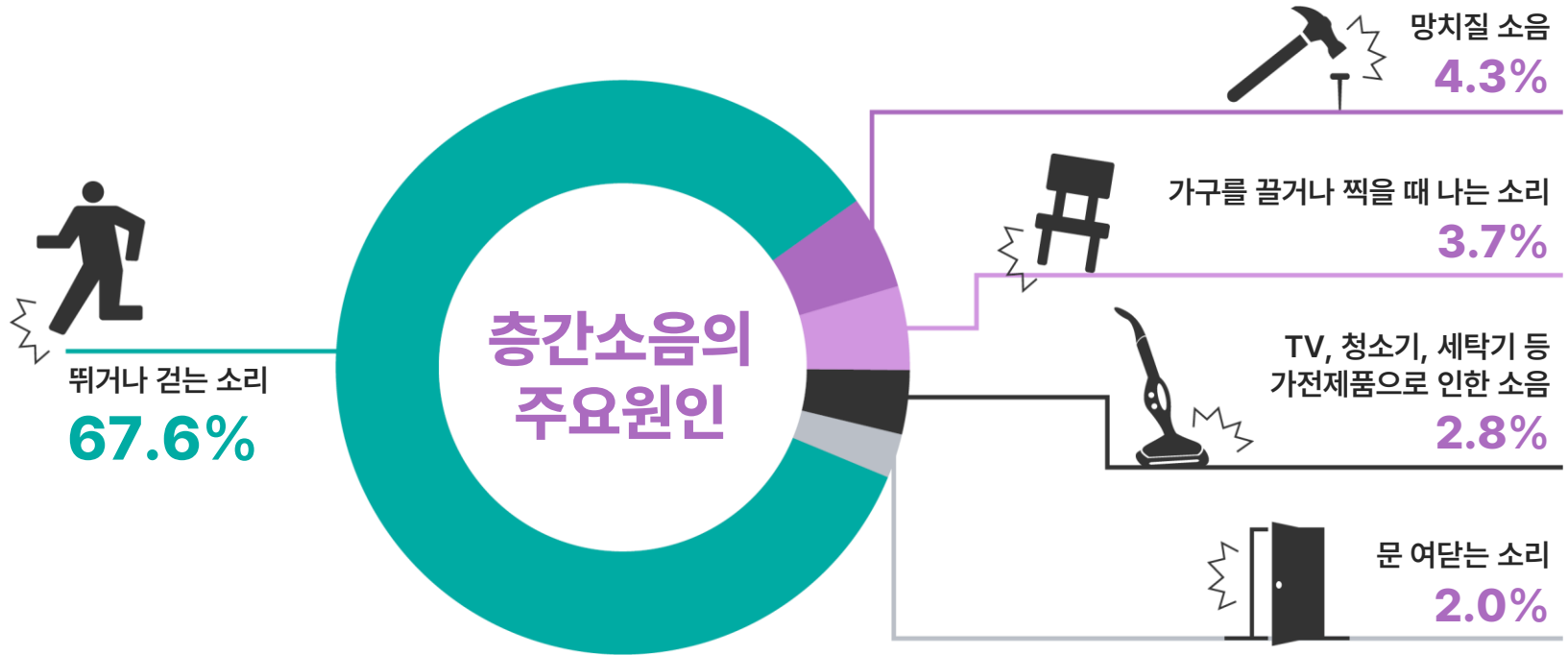


공기전달 소음

TV, 음향기기 등 소리를 내는 물건 사용으로 인한 소음

- TV 소리, 오디오 소리 등 각종 음향기기 소리
- 피아노 등 악기소리





뛰거나 걷는 소리	망치질	가구 (끌거나 찍는 행위)	가전제품 (TV, 청소기, 세탁기)	문 개폐	악기 (피아노 등)	기타
67.6%	4.3%	3.7%	2.8%	2.0%	1.5%	18.1%

* 2012-2022년 충간소음 이웃사이센터 현장진단 접수 사례 60,061건 기준(출처: 환경부, 2021. 9. 15.)

공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙

제1조(목적) 이 규칙은 「소음·진동관리법」 제21조의2제3항 및 「공동주택관리법」 제20조제5항에 따라 공동주택 층간소음의 범위와 기준을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2023. 1. 2.>

제2조(층간소음의 범위) 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음 각 호의 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다.

1. 직접충격 소음 : 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음
2. 공기전달 소음 : 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음

제3조(층간소음의 기준) 공동주택의 입주자 및 사용자는 공동주택에서 발생하는 층간소음을 **별표**에 따른 기준 이하가 되도록 노력하여야 한다.

층간소음의 기준 (제3조 관련)

층간소음의 구분		층간소음의 기준 [단위: dB(A)]	
		주간 (06:00 ~ 22:00)	야간 (22:00 ~ 06:00)
직접충격 소음	1분간 등가소음도	39	34
	최고소음도	57	52
공기전달 소음	5분간 등가소음도	45	40

1분간 및 5분간 등가소음도는 측정한 값 중 가장 높은 값으로 하며, 최고소음도는 1시간에 3회 이상 초과하면 그 기준을 초과한 것으로 봅니다.

※ 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택과 2005년 6월 30일 이전에 「주택법」 제15조에 따라 사업승인을 받은 공동주택의 직접충격 소음 기준에 대해서는 2024년 12월 31일까지는 위표의 기준에 5dB(A)을 더한 값을 적용하고, 2025년 1월 1일부터는 2dB(A)을 더한 값을 적용합니다.

층간소음 방지 등 관계 법령

<공동주택관리법 제20조, [개정('23.10.24), 시행('24.10.24)]>

- ① 공동주택의 입주자등은(임대주택의 임차인을 포함한다.) 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 포함하며, 이하 “층간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생사실을 알리고, 관리주체가 층간소음을 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.
- ③ 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 조치 및 권고에 협조하여야 한다.
- ④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속된 경우에는 층간소음 피해를 입은 입주자등은 제7항에 따른 공동주택 층간소음관리위원회 조정을 신청할 수 있다.
- ⑤ 공동주택 층간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 기후에너지환경부의 공동부령으로 정한다.
- ⑥ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

층간소음 방지 등 관계 법령

<공동주택관리법 제20조, [개정('23.10.24), 시행('24.10.24)]>

⑦ 입주자등은 층간소음에 따른 분쟁을 예방하고 조정하기 위하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 공동주택 **층간소음관리위원회**(이하 층간소음관리위원회"라 한다)를 구성·운영할 수 있다. 다만, 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택중 대통령령으로 정하는 규모 (700세대) 이상인 경우에는 층간소음관리위원회를 구성하여야 한다.

1. 층간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인
2. 분쟁의 자율적인 중재 및 조정
3. 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육
4. 그 밖에 층간소음 분쟁방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무

⑧ 층간소음관리위원회는 다음 각 호의 사람으로 구성한다.

1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원
2. 선거관리위원회 위원
3. 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람
4. 제64조제1항에 따른 관리사무소장
5. 그 밖에 공동주택 관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람

층간소음 방지 등 관계 법령

<공동주택관리법 제20조, [개정('23.10.24), 시행('24.10.24)]>

- ㉠ 국토교통부장관은 층간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 지원하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행 하는 기관 또는 단체를 지정하여 고시할 수 있다.
1. 층간소음의 측정 지원
 2. 피해사례의 조사 · 상담
 3. 층간소음관리위원회의 구성원에 대한 층간소음 예방 및 분쟁 조정 교육
 4. 그 밖에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 층간소음과 관련하여 의뢰하거나 위탁하는 업무
- ㉡ 층간소음관리위원회의 구성원은 제9항에 따라 고시하는 기관 또는 단체에서 실시하는 교육을 성실히 이수하여야 한다. 이 경우 교육의 시기 · 방법 및 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ㉢ 층간소음 피해를 입은 입주자등은 관리주체 또는 **층간소음관리위원회**의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 제71조에 따른 공동주택관리분쟁조정위원회나 「환경분쟁조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

층간소음 관리 대응 체계

1

관리주체

- **관리사무소**는 아파트 관리의 주체이며, 층간소음 분쟁발생시 초기 대응 역할을 합니다. 관리주체는 관련 법에 따라 층간소음 발생 중단과 차음 조치를 권고하고 입주자 등은 이에 협조할 의무가 있습니다. (공동주택관리법 제20조 제2항, 제3항)
- 층간소음이 발생하면 관리사무소는 소음 피해 상황을 파악하고 현장방문 및 중재를 진행합니다.

2

층간소음 관리위원회

- 관리사무소를 통해 문제가 해결되지 않는다면, 관리규약에 따라 각 단지에 구성된 **층간소음 관리위원회**에서 조정을 진행합니다.
- 만약 층간소음 관리위원회가 없다면, 아래 3단계 외부기관에 상담과 조정을 요청합니다.

3

분쟁조정위원회

- 아파트 단지의 관리사무소, 층간소음 관리위원회에서 자체적인 해결이 어렵다면 외부 기관을 이용할 수 있습니다.
- 층간소음 이웃사이센터 등 외부 기관에 상담을 요청거나, **분쟁조정위원회**(공동주택관리 분쟁조정위원회, 환경분쟁조정위원회)에 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.

생활 속의 층간소음 예방팁



TV, 악기 소리 주의



방문 닫는 소리 주의



실내화, 매트 착용



늦은 밤 세탁, 청소 자제



이웃간 사전 양해 구하기

간접흡연 개요

- 일반적인 간접흡연은 남이 피우는 담배연기에 노출되는 것을 의미(강제적 흡연)
- 공동주택에서는 이웃집의 흡연으로 발생한 담배연기가 환풍구, 창문 등을 통해 집 안으로 들어와 입주자에게 노출되는 **"층간흡연"**이 주요 문제로 대두

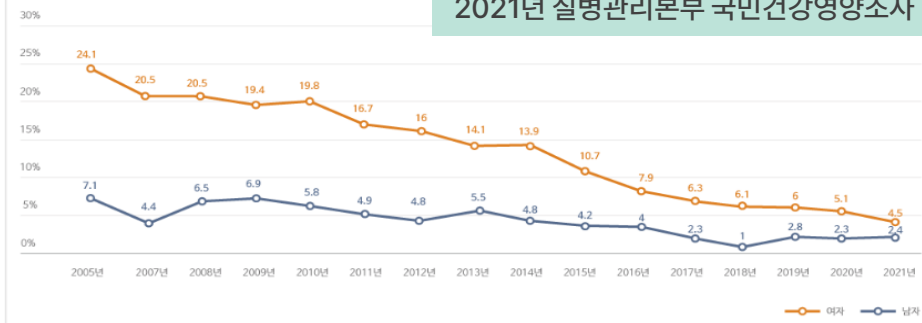
간접흡연 위해성

- 흡연시 주변공기는 담배끝에서 나오는 부류연(80%)과 흡연자가 내뿜는 주류연(20%)으로 나뉘고, 간접흡연자는 주로 250여종의 발암물질과 유해 화학물질이 더 많이 포함된 부류연에 노출됨
- 비흡연 성인의 호흡기 질환, 심혈관 질환, 각종 암, 조기사망의 원인이 됨
(폐암발생위험 20~30%, 관상동맥 심질환 위험 25~30% 증가)
- 어린이의 경우, 급성호흡기질환, 중이염, 천식, 아토피피부염, 비염 등을 유발
- 전세계적으로 간접흡연으로 인한 비흡연자 사망은 연간 약60만명 수준으로 대부분이 여성(47%)과 아동(28%)임

출처: 보건복지부 금연길라잡이(WWW.NO_SMOKEGUIDE.GOKR) 홈페이지

국내 가정 간접흡연 노출률

2021년 질병관리본부 국민건강영양조사



2021년 기준 국내 비흡연자의 자택 실내 간접흡연 노출률은 남자 2.4%, 여자 4.5%로 실내금연 확산에 따라 2005년 이후 꾸준히 감소추세를 보이나, **반대로 이웃간 층간흡연 민원은 최근 수년간 증가하는 양상**

분쟁확대에 따른 인식전환 필요

- 공동주택 내 간접흡연 문제는 층간소음과 같이 이웃 갈등과 분쟁으로 확대되는 심각한 문제로 대두 [층간소음, 간접흡연 민원 5년새 3배.. (2022.10.24. 동아일보 등)]
- 공동주택 금연구역도 공동주택 주거공간은 해당되지 않고 외부 공용공간만 해당되어 베란다, 화장실 등을 통한 층간 간접흡연 피해가 지속적으로 발생
- 흡연은 개인취향으로 가정내 흡연을 금지할 수 는 없으나, 최근 실내 금연 문화가 정착되어 가는 시점에서 간접흡연 문제는 **흡연자의 인식전환이 중요**

간접흡연 관계법령 <공동주택관리법 제20조의2>

- ① 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니 하도록 노력해야 한다.
- ② 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.
- ③ 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 권고에 협조하여야 한다.
- ④ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.
- ⑤ 입주자등은 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

간접흡연 관계법령 <공동주택관리법 제20조의2>

입주자 의무사항

발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 다른 입주자등에 피해를 주지 않도록 노력해야 함



간접흡연 대응절차

피해 입주자등

관리주체에
발생사실 알림



관리주체 → 피해 끼친 입주자등

- 일정 장소에서의 흡연 중단 권고
- 세대 내 확인 등 필요한 조사

간접흡연 조정관련 자치조직
(구성된 경우)

관리규약 또는
관련 규정에 따라 분쟁조정

간접흡연 노출 규제 정책

금연구역 지정제도 <국민건강증진법 제9조>

국가에서는 국민들을 간접흡연 피해로부터 보호하고,
흡연자들로 하여금 중장기적으로 금연을 유도하기 위하여
금연구역 지정제도 운영 중

공동주택 금연구역 지정 <국민건강증진법 제9조 제5항>

- 지정권자 : **시장·군수·구청장**
- 신청조건 : 거주 세대 **2분의 10이상의 찬성**
- 금연구역 : 신청에 따라 공동주택의 **복도, 계단,
엘리베이터 및 지하주차장**의 전부 또는 일부
(금연구역 안내표지 설치)



층간소음 측정 및 상담 등 기관

기관명	연락처
층간소음 이웃사이센터 (서울 외 측정)	1661-2642
환경보전협회 층간소음상담지원센터 (서울지역 측정)	02-3407-1500 (내선 6번)
제주도 보건환경연구원 대기환경과 (측정)	064-710-7540
중앙녹색환경지원센터 (교육)	02-357-4401

층간소음 분쟁조정기관

기관명	연락처
중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회	031-738-3300
중앙환경분쟁조정위원회	044-201-7969

* 중앙 분쟁조정위 외에 각 지방 분쟁조정위원회 별도 운영

입주자대표회의 운영 및 윤리교육

경청해 주셔서
감사합니다

