국토교통부	보 도 자 료	
	배포일시	2019. 10. 23.(수) / 총 6매(본문 4, 참고 2)
담당 부서 주택건설공급과	담 당 자	• 과장 이유리, 사무관 박종용·정재형, 주무관 주현오 • ☎ (044) 201 - (3374)· (3376) (3380)
보 도 일 시	2019년 10월 24일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 23.(수) 11:00 이후 보도 가능	

100세대 이상 공동주택도 관리비 공개한다

「공동주택관리법 시행령 · 시행규칙」 개정안 확정

- **(투명성 강화) 150세대→100세대 이상으로 관리비 등 공개대상 확대**
- **(정보공개 강화) 외부회계감사, 계약서를 동별 게시판에도 공개**
- **(감사결과 등 공개) 지자체 감사결과 등을 동별 게시판에 공개**
- **(세대구분형 행위허가 기준개선) 행정절차 및 동의 요건 간소화**
- **(행위허가 허용범위 확대) 단지 내 유치원 증축규모 완화 및 주민공동시설 용도변경 확대 허용**

□ **100세대 이상**의 중소규모 공동주택도 **관리비 등을 공개**함으로써 **관리비 집행의 투명성**이 높아지고, **세대분리형 공동주택**으로의 변경이 보다 쉬워지는 등 **국민 편의가 향상**될 전망이다.

○ 국토교통부(장관 김현미)는 **「공동주택관리법」 개정**('19.4.23. 공포)에 따라 **하위법령 위임사항**을 구체화하고, 국민생활 불편 문제가 제기된 사항을 중심으로 개선방안을 마련하는 등 시행령·시행규칙을 개정하여 '19.10.24.부터 시행(관리비 공개 확대는 '20.4.24.) 된다.

□ 이번에 개정·시행되**는 주요내용**은 다음과 같다.

① 지금까지 의무관리대상* 공동주택만 관리비등을 공개해 왔으나, **100세대 이상 공동주택도** 의무적으로 **관리비 등을 공개**하게 된다.

* 의무관리대상 : 300세대 이상, 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙난방(지역난방 포함) 방식, 150세대 이상 주상복합건축물

- 다만, 제도도입 초기인 점과 **관리인**의 **업무부담** 등을 고려하여 의무관리대상 공동주택(47개 세항목 공개) 과는 달리 **대항목 수준 항목**(21개*)**만 공개**하도록 하였다.

* 21개 항목 : **관리비**(일반관리비·청소비·수선유지비 등 10개 항목), **사용료**(전기료·수도료 등 9개 항목), **장기수선충당금, 잡수입**

- 100세대 이상 단지의 관리인은 '20.4.24.부터 공동주택단지 **인터넷 홈페이지 및 동별 게시판**에 관리비 등의 내역을 공개해야 한다.

- 이는 비의무관리대상인 공동주택도 **관리비 등의 내역을 공개**하도록 「공동주택관리법」이 개정됨에 따라 시행령에서 **공개대상 세대수 범위, 내역 등**을 구체적으로 정한 것이다.

② 관리비, 회계감사의 결과, 공사·용역의 계약서 등 공동주택 **주요 정보를 동별 게시판에 추가로 공개**하게 된다.

○ 지금까지 관리주체는 관리에 관한 주요사항을 **인터넷 홈페이지 등에 공개**해 왔으나, 앞으로는 입주자등이 보다 쉽게 볼 수 있도록 **동별 게시판**(통로별 게시판 포함)**에도 공개**한다.

③ 지방자치단체의 장 등이 **공동주택에 대한 감사 결과등을 통보**하거나 **공사중지 등 명령**을 하는 경우 입주자대표회의 및 관리주체에게 통보해야 하며,

○ 이 경우 관리주체는 통보받은 날부터 **10일 이내에** 공동주택단지 **인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개**해야 한다.

④ 동별 대표자의 전원 사퇴 등에 따라 새로 대표자가 선출되어 **동시에 임기가 시작되는 경우, 새롭게 임기 2년을 시작**하도록 하였다.

○ 지금까지는 동별 대표자가 **보궐선거로 선출된 경우**의 임기는 **전임자의 남은 기간**으로 하고 있어 선거에 따른 **선거비용 지출 증가 등 불합리한 측면**이 있었다.

○ 앞으로는 동별 대표자가 **전원 사퇴 또는 해임 등으로 전원의 임기가 동시에 시작**되는 경우에는 **새로 임기 2년을 시작**하는 것으로 하였다.

⑤ 기존 주택을 **세대구분형 공동주택으로 변경**하는 경우 **행정절차와 동의요건이 대폭 간소화**된다.

○ 지금까지 세대구분형 공동주택을 설치하는 경우 대수선, 비 내력벽 철거 및 설비증설 등 공사행위별로 **동의요건**(동의대상과 비율)이 **서로 다르고, 각각 행위허가를 신청**하여야 했다.

< 세대구분형 공동주택 설치 시 행위허가 기준(예시) >

공사 내용	행위허가 유형	행위허가 시 동의요건
발코니 확장	비 내력벽 철거	해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1이상
설비 증설	증 설	해당 동의 입주자 2분의 1이상
개구부 설치	대수선	해당 동의 입주자 3분의 2이상

○ 앞으로는 행위허가 공사유형에 **세대구분형 공동주택 설치를** 신설하여 **행위허가 신청을 하나로 통일**하였고,

- 내력벽에 문·창문 등을 설치하는 등 크게 추가하는 것이 아니라면, 동의요건을 해당 동 입주자 3분의 2 이상에서 **해당 동에 거주하는 입주자등의 2분의 1 이상 동의로 가능**하도록 완화하였다.

⑥ **유치원 증축 확대 허용** 등 행위허가 기준이 완화된다.

○ 지금까지 단지 내 **유치원은 사용검사를 받은 면적의 10퍼센트까지만 증축을 허용***해 왔으나, 앞으로는 **10퍼센트 이내 증축**은 현행과 같이 **행위신고**로, **10퍼센트를 초과**하는 경우에는 다른 시설과 같이 **건축위원회 심의를 거쳐 증축이 가능**하게 된다.

* 급식시설 기준 강화('10. 7. 시행, 소독시설 등 추가 설치)에 따라 이를 설치할 수 있는 수준의 소폭 증축을 허용

○ 아울러, 지금까지는 주민운동시설 등 **일정용도**의 **주민공동시설만 용도변경을 허용**하였으나, 앞으로는 **영리를 목적으로 하지 않는 주민공동시설은 모두 용도변경이 가능**하도록 허용하여 **입주민의 요구변화에 탄력적**으로 **대응**할 수 있도록 하였다.

⑦ 관리주체가 감사결과 등을 공개하지 않는 경우 등에 대한 **과태료 규정을 정비**하고, **각종 신고서 및 신청서 서식도 개선**된다.

⑧ 한편, 이번 시행령·시행규칙과는 별도로 지난 4월에 개정·공포된 「공동주택관리법」 중 10.24.부터 시행되는 사항은 다음과 같다.

○ 지금까지 **회계감사의 감사인**을 **입주자대표회의가 선정**하도록 했으나, **앞으로는 입주자등의 10분의 1이상이 연서**하여 **추천**을 요구하는 경우, 입주자대표회의는 **추천을 받은 자 중**에서 **선정**하여야 하고,

- 지금까지는 외부회계감사 결과를 **관리주체가 공개**하여 왔으나, 앞으로는 정보이용자에게 정확한 정보를 제공하기 위해 회계감사 **감사인이 결과를 공동주택관리정보시스템에 공개**하도록 변경하였다.

□ **국토교통부** 주택건설공급과 이유리 과장은 "이번 시행령·시행규칙 개정을 통해 공동주택 입주자등의 알권리가 향상되고, **관리의 투명성과 효율성**이 더 높아질 수 있을 것으로 기대되며, 앞으로도 **국민 불편을 적극 수렴하고 개선**해 나갈 계획"이라고 말했다.

□ 이번에 개정된 「공동주택관리법」 시행령·시행규칙은 **국토교통부 누리집**(www.molit.go.kr)의 **'정보마당-법령정보'**에서 볼 수 있다.

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 박종용 사무관(044-201-3374)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

「공동주택관리법령」 개정사항 Q&A

1. 100세대 이상 비의무관리대상 공동주택과 의무관리대상 공동주택의 관리비 공개의 차이점은 무엇인 지?

○ 의무관리대상 공동주택은 공개항목이 세항목 기준으로 총 47개 항목이나, **비의무관리 대상은 21개 항목으로 한정**되며

○ 의무관리대상은 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판 포함), 공동주택관리시스템에 모두 공개해야 하나, **비의무관리대상은 공동주택관리시스템*에 공개는 생략**하도록 함

* 관리비, 유지관리이력, 입찰정보, 회계감사보고서 등 **공동주택 관리 주요 정보를 공개·운영**하는 시스템(국토부장관이 한국감정원에 위탁운영)

2. 비의무관리대상의 관리비등 공개, 지자체장의 감사의 결과 등을 공개하는 장소에 "통로별 게시판"을 포함하고 있는 데, 이 경우 통로별 게시판의 의미는?

○ A동 1·2호 라인에 지하주차장 및 1층에 게시판이 있고, 3·4·5호 라인에도 지하주차장 및 1층에 게시판이 있는 설치되어 있는 경우

- 1·2호 라인 및 3·4·5호 라인에 입주자등이 제일 잘 볼 수 있는 게시판에 **각각 1개씩 게시**하여 공개하면 됨

참고 **관리비 등 공개 항목 구분**

⇨ 비의무관리대상은 “대항목” 기준으로 21개 항목만 공개

구분	대항목	중항목	세항목
공용관리비	1. 일반관리비	인건비	급여, 제수당, 상여금, 퇴직금, 산재보험, 고용보험, 국민연금, 건강보험, 식대등
		제사무비	일반사무용품, 도서인쇄비, 교통통신비
		제세공과금	전기료, 통신료, 우편료, 제세공과금등
		피복비	
		교육훈련비	
		차량유지비	연료비, 수리비, 보험료, 기타차량유지비
		그 밖의 부대비용	관리용품구입, 회계감사비, 잡비
	2. 청소비		
	3. 경비비		
	4. 소독비		
	5. 승강기유지비		
	6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비		
	7. 난방비(중앙난방)		
	8. 급탕비(중앙난방)		
	9. 수선유지비	수선비	
		시설유지비	
		안전점검비	
		재해예방비	
	10. 위탁관리수수료		
개별사용료	11. 전기료		
	12. 수도료		
	13. 가스사용료		
	14. 난방비와 급탕비 (지역난방)		
	15. 정화조 오물수수료		
	16. 생활폐기물 수수료		
	17. 건물보험료		
	18. 입주자대표회의 운영경비		
	19. 선거관리위원회운영비		
20. 장기수선충당금			
21. 잡수입			