

 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>	
		배포일시	2018. 9. 3.(월) / 총 5매(본문3, 참고2)
담당 부서	주택건설공급과	담 당 자	• 과장 이유리, 사무관 박종용, 주무관 손은수·변지형 • ☎ (044) 201 - 3371, 3375
보 도 일 시		2018년 9월 4일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 4.(화) 08:00 이후 보도 가능	

## 500세대 넘는 공동주택도 동 대표 중임을 제한적으로 완화 「공동주택관리법 시행령」 개정안 11일부터...일반후보자보다 엄격규정 적용

- 국토교통부(장관 김현미)는 입주자대표회의의 원활한 구성 및 운영을 위해 동별 대표자 중임제한 완화 대상을 500세대가 넘는 공동주택에도 적용하는 것을 주요내용으로 하는
  - 「공동주택관리법 시행령」 일부 개정안이 국무회의를 통과(9.4)하여 9. 11.(화) 이후 시행될 예정이라고 밝혔다.
- 이번에 개정된 주요내용은 다음과 같다.
  - ① 공동주택 동별 대표자 중임제한을 제한적으로 완화
    - 현재 500세대 미만 단지에만 제한적으로 완화(15.12) 되어 있는 중임 제한을 500세대 이상 단지에도 완화, 동일 규정을 적용하기로 했다.
      - 동별 대표자는 한번만 중임\*할 수 있는 것이 원칙이나, 앞으로는 선출공고를 2회 했음에도 일반후보자가 없는 경우에는 중임 제한 후보자도 동별 대표자가 될 수 있도록 하였다.
      - \* 동별 대표자의 임기는 2년이며, 한 번만 중임가능(2년씩 2회, 최대 4년)
      - 다만, 중임제한 후보자는 일반후보자가 있는 경우 자격이 상실되며, 해당 선거구 입주자등의 2분의 1 이상 찬성시 동대표가 될 수 있는 등 일반후보자 보다 엄격하게 적용된다.

- 이는 동별 대표자가 될 수 있는 공동주택 소유자의 거주 비율이 50~60% 정도에 불과하고, 생업 등으로 관심이 적은 상황에서 중임제한 규정에 따라 입주자대표회의 구성(4인 이상)이 안 되거나, 의결정족수(정원의 과반수 찬성) 미달로 입대의가 비정상적으로 운영됨에 따른 입주자등\*의 피해를 방지하기 위한 조치이며,

\* 입주자등 : 공동주택에 거주하는 입주자(=소유자) 및 사용자(=세입자)

- 관리주체에 대한 입대의의 감독기능 강화 필요성 및 정부의 관리비리 근절대책(참고 1)이 본격 추진되고 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 개선하기로 한 것이다.

< 동별 대표자 중임제한 개정 내용 >

구 분	현 행	개 정
대상 주택	○ <u>500세대 미만 단지만</u> 적용	○ 500세대 미만단지 ○ <u>500세대 이상단지에도</u> 적용
적용 요건	○ 2회의 선출공고에도 후보자가 없을 경우, 3회부터 입후보 가능 ○ <u>일반후보자가 있는 경우에는, 중임제한 후보자는 자격상실</u>	좌 동
선출 요건	○ 해당 선거구 입주민 <u>2/3이상 찬성 시</u> 선출	○ 해당 선거구 입주민 <u>1/2이상 찬성 시</u> 선출

※ 일반 후보자 선출요건

- ① 후보자가 1명인 경우 : 해당 선거구 입주민 과반수 투표 및 투표자 과반수 찬성
- ② 후보자가 2명 이상인 경우 : 해당 선거구 입주민 과반수 투표 및 최다득표자

② 「공동주택관리법」 일부개정에 따른 「시행령」 정비(9.14. 시행)

- 「공동주택관리법」의 일부개정(법률 제15454호, 2018. 3. 13. 공포, 2018. 9. 14. 시행)에 따라 「시행령」에 위임된 사항을 규정한 것으로,

- 범죄 경력 조회 대상에 동별 대표자를 추가하고, 입주자대표회의의 구성원 등에 대한 교육 방법·절차 등의 적용 대상에 입주자등을 포함했다.

< 「공동주택관리법」 개정법률안 주요내용(제15454호, 2018. 3. 13. 공포) >

- ① 동별 대표자가 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나, 결격사유 (참고 2)에 해당하게 된 경우 당연 퇴임
- ② 동별 대표자 후보자 이외에, 이미 선출된 동별 대표자도 범죄 경력 조회 대상에 포함
- ③ 시군구에서 입주자대표회의의 구성원에게 매년 실시하는 입주자 대표회의의 운영 교육을 희망하는 입주자등도 받을 수 있도록 함



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

## 참고 1

## 공동주택 관리비리 근절 대책 추진 현황

- 지자체 감사근거 마련('14.6~) : 입주민 3/10 이상 동의 시  
지자체에 감사청구
- 관리비등 공개대상 확대('14.6~) : 주택단지간 비교 가능하도록  
공동주택관리정보시스템(K-apt)에 관리비 등의 공개항목 확대(27→47개)
- 회계서류 보관 의무화 및 임의폐기 금지, 공사·용역 계약서 공개  
의무화, 비리자 처벌강화(2배 상향) 등('14.6~)
- 공동주택 관리비리 신고센터('14.9~) : 단일 창구로 국토부에  
설치하여 신고인이 신속하고 편리하게 이용 가능
- 전자입찰제 의무화('15.1~) : 300만원 초과 시 전자입찰 의무
- 입주자대표회의 임원 중 감사증원(1인 이상→2인 이상), 관리주체  
업무인계·인수시 감사의 참관 의무화, 회계처리기준 제정 등('16.8~)
- 감사인이 외부회계감사 결과 지자체에 제출 의무화, 외부회계  
감사 방해행위 처벌강화(1천만원이하 과태료 → 1년이하 징역 또는  
1천만원 이하 벌금)('17.3~)

## 참고 2

## 동별 대표자의 자격요건 및 결격사유

구분	동별 대표자 자격요건
1	해당 공동주택단지 안에서 주민등록 마친 후 계속하여 6개월 이상 거주하고 있을 것
2	해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것
구분	동별 대표자 결격사유
1	미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
2	파산자로서 복권되지 아니한 사람
3	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
4	금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5	이 법 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 사람
6	선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)
7	공동주택의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
8	해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 해당 공동주택 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원 (관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단)
9	해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말한다)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
10	관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람