

 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>	
		배포일시	2018. 5. 16.(수) / 총 8매(본문5, 참고3)
담당 부서	주택건설공급과	담 당 자	• 과장 이유리, 서기관 전상익, 사무관 정재형 • ☎ (044) 201-3374, 3375, 3376, 3377
보 도 일 시		2018년 5월 17일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5.17(목) 06:00 이후 보도 가능	

500세대 이상 공동주택도 동대표 중임제한 완화된다 공동주택관리법 시행령·시행규칙 개정안 입법예고…공동시설 용도변경도 확대

□ 입주자대표회의의 원활한 구성 및 운영을 위해 500세대 이상의 공동주택에 대해서도 동별 대표자에 대한 중임 제한이 완화된다. 또한, 입주자등의 생활불편을 최소화하기 위해 행위허가 또는 행위 신고 기준이 완화된다.

○ 국토교통부(장관 김현미)는 이 같은 내용을 담은 「공동주택관리법 시행령 및 시행규칙」 개정안을 40일간(18. 5. 17.~6. 27.) 입법예고한다.

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 공동주택 동별 대표자 중임제한 완화

○ 중임 제한*은 무보수 봉사적인 동별 대표자의 준 직업화와 그에 따른 관리 비리 등이 사회 이슈화되어, 인적쇄신을 통한 비리 근절을 위해 지난 2010. 7. 6. 도입되어 중임기간 4년이 경과된 2015~2016년부터 본격 적용되어 오고 있는 제도다.

* 동대표 임기는 2년으로 하되 한 번만 중임(주택단지 안에서 2년 2회, 최대 4년)

- 그러나, 동별 대표자가 될 수 있는 공동주택 소유자의 거주 비율이 50~60% 정도에 불과하고, 생업 등으로 관심이 적은 상황에서, 중임 제한으로 기존 동별 대표자가 배제됨에 따라 동별 대표자 선출이 어려워, 입주자대표회의 구성(4인 이상)이 안되거나 의결(정원의 과반수 찬성)할 수 없는 경우가 발생하고,

* 급박한 사정을 해소하기 위해 필요한 최소한의 범위 내에서, 새로운 동별 대표자가 선출될 때까지 새로 선출된 동대표와 궐위된 선거구의 기존 동대표가 협의하여 업무를 수행할 수 있도록 운영 중(대법원 판례 '07. 6. 15.)

- 경험 축적에 의한 전문성 단절로 관리주체에 대한 감독기능이 부족해져 입주자등*의 권익 보호에 부정적이라는 지적이 있어 왔다.

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

- 이에 동별 대표자 미선출 시의 부작용과 그간 정부의 관리비리 근절대책(참고1)을 감안하여, 현재 500세대 미만 단지에 대해 제한적으로 완화('15.12)되어 있는 중임 제한을 500세대 이상에도 확대하기로 하였다.

- 세대수 구분 없이 2회의 선출 공고에도 후보자가 없을 경우 3회째 선출공고부터 중임한 사람도 후보자가 될 수 있도록 입후보 기회만 일부 제한하는 내용으로 중임 제한이 완화된다.

구 분	500세대 미만 단지의 선출 요건(→ 개선안)
중임제한 후보자	① 2회의 선출공고에도 후보자가 없을 것(→존치) ② 3회 이후 선출공고를 거쳐 입후보 가능(→존치) ※ 일반 후보자가 있는 경우 중임제한 후보자 자격상실(→삭제) ③ 해당 선거구 입주민 2/3이상 찬성 시 선출(→삭제)
일반 후보자	① 후보자가 1명인 경우 : 해당 선거구 입주민 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출 ② 후보자가 2명 이상인 경우 : 해당 선거구 입주민 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출

② 공동주택관리법 일부개정에 따른 하위법령 정비

- i) 동별 대표자가 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 결격사유에 해당하게 된 경우(참고2)에는 당연히 퇴임하도록 하고, ii) 동별 대표자 후보자 이외에 이미 선출된 동별 대표자도 범죄 경력 조회 대상에 포함하도록 하며, iii) 시군구에서 입주자대표회의의 구성원에게 매년 실시하고 있는 입주자대표회의의 운영 교육*을 희망하는 입주자등도 받을 수 있도록 「공동주택관리법」이 일부 개정(법률 제15454호, 2018. 3. 13. 공포, 2018. 9. 14. 시행)됨에 따라,

< * 입주자대표회의 운영교육 내용 >

- 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
- ⑤ 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항
- ⑥ 하자 보수에 관한 사항
- ⑦ 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

- 대통령령으로 정하고 있는 범죄 경력 조회 대상에 동별 대표자를 추가하고, 입주자대표회의의 운영교육 방법 등의 적용 대상에도 입주자등을 포함했다.

③ 행위허가·행위신고 기준 완화

㉠ 주민공동시설 용도변경 허용 확대

- 입주자등의 활용도가 낮음에도 다른 주민공동시설로 용도변경이 허용되지 않는 주민공동시설이 있어 다른 주민공동시설로 용도변경이 가능하도록 허용하고,

※ 다만, 필수 주민공동시설(어린이 놀이터, 경로당, 어린이집, 주민운동시설, 작은 도서관)은 조례에서 정한 최소 기준은 유지할 필요

- 용도변경을 위해 받아야 하는 동의 비율을 현행 전체 입주자 3분의 2 이상에서 입주자등의 3분의 2 이상으로 완화하여 사용자의 의견도 반영되도록 하였다.

< 주민공동시설 중 용도변경 허용 대상 >

- 기허용 : 주민운동시설, 주민교육시설 등
- 추가허용 : 경로당, 어린이집, 독서실, 도서관, 청소년 수련시설, 사회복지시설

㉞ 대수선 요건 완화

- 대수선*을 위해 받아야 하는 동의 비율이 공동주택 전유부분의 경우에는 해당 동 입주자 3분의 2 이상이고 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 경우에는 전체 입주자 3분의 2 이상이던 것을,
- 대수선과 그 이외의 수선으로 구분하여 대수선에 해당하지 않는 수선의 경우에는 각각 2분의 1 이상으로 완화하였다.

* 대수선 : 주요 구조부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀, 방화벽, 주계단), 외부형태 및 세대 간 경계벽을 증설·해체하거나 수선·변경 하는 것(건축법 시행령 제3조의2)

구분	공동주택 대수선	부대 및 복리시설 대수선
현행	해당 동 입주자 2/3 이상 동의	전체 입주자 2/3 이상 동의
개정 (안)	<ul style="list-style-type: none"> - 대수선 : 해당 동 입주자 2/3 이상 동의 - 주택 전유부분의 시설물과 설비를 증설, 제거, 수선, 비내력벽 증설 등 대수선에 해당하지 않는 경우 : 해당 동 입주자 1/2 이상 동의 	<ul style="list-style-type: none"> - 대수선 : 전체 입주자 2/3이상 동의 - 건축물의 시설물과 설비를 증설, 제거, 수선, 비내력벽 증설 등 대수선에 해당하지 않는 경우 : 전체 입주자 1/2 이상 동의

㉟ 비내력벽 철거 요건 완화

- 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 비내력벽 철거를 위해 받아야 하는 동의 비율을 전체 입주자 3분의 2 이상에서 입주자등의 2분의 1 이상으로 완화하여 수요 변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 하였다.

※ 공동주택 전유부분 비내력벽 철거의 경우 입주자등의 1/2이상으로 기 운영

□ 개정안은 '18. 5. 17. 관보 및 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 '정보마당-법령정보-입법예고'에서 볼 수 있으며,

○ 개정안에 대해 의견이 있는 경우에는 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

※ 의견 제출기간 : '18. 5. 17.~6. 27.(40일간)

의견 제출처 : ☎30064 세종특별자치시 도움6로 11(정부세종청사 6동)
국토교통부 주택건설공급과(☎ 044-201-3374, 3375, fax 044-201-5684)



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

- ① '14.4 : 전국 공동주택에 대한 관리업무 지원을 위해 국토부에서 주택관리공단에 위탁하여 '아파트 관리 지원센터'* 설치·운영
 - * 공동주택관리 민원상담, 진단서비스, 공사·용역 자문 등 수행
- ② '14.6 : 공동주택단지 간 관리비 등의 비교가 용이하도록 관리비 등의 공개항목을 확대(27→47개) 등 제도개선*
 - * 회계서류 보관 의무화, 공사·용역 계약서 공개, 관리사무소장 및 동대표 의무교육, 지자체 감사근거 마련, 비리자 처벌 강화(2배 상향) 등
- ③ '14.9 : 국토부에 '공동주택 관리비리 신고센터' 설치
 - 아파트 관리 비리 등 불법행위를 사전에 예방하고 보다 능동적으로 차단하고자 전국적인 단일 비리신고 창구로 설치·운영
- ④ '15.1 : 300세대 이상 공동주택 매년(1.1~10.31)외부회계감사 의무화
- ⑤ '15.5 : 행정이 먼저 국민에게 다가가 공동주택관리 분쟁이나 민원을 현장에서 해결해 주는 「찾아가는 관리도우미」 제도 시행
 - '아파트 관리지원센터'에서 공인회계사, 기술사, 주택관리사 등의 전문상담원으로 구성하여 수요자 맞춤형 서비스를 제공
- ⑥ '15.8 : 공동주택에 대한 전문적·체계적 관리를 위한 공동주택관리 전문법률로 「공동주택관리법」 제정
 - * 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(재판상 화해 효력 부여) 및 공동주택관리 지원기구 설치 근거 마련 등
- ⑦ '15.9 : '공동주택 관리업무 진단매뉴얼'과 공동주택 관리 관련 '질의회신집'을 각 지자체와 주택단지에 배포
- ⑧ '15.10 : 관리업무의 투명성 및 관리비리 척결 효과를 높이고자 공동주택단지에 대한 지자체 일제 합동감사 실시

- ⑨ '15.11 : 「공동주택 공동체 문화 활성화를 위한 프로그램 운영 매뉴얼」을
지자체 및 공동주택 단지에 보급
- ⑩ '16.8 : 공동주택 관리비리 근절을 위한 「공동주택관리법 시행령·
시행규칙」 제정
- * 입주자대표회의 임원 중 감사 증원(1인 이상 → 2인 이상)
 - * 관리주체 업무 인계·인수시 감사의 참관 의무화
 - * 입주자대표회의 의결사항이 법령 등 위반시 감사에게 재심의 요청권한 부여
 - * 공동주택관리 회계처리기준, 회계감사기준 제정 근거 마련 등
- ⑪ '16.8 : 공동주택관리 '회계처리기준' 제정, '회계감사기준' 개정
- ※ 시·도별로 관리규약 준칙으로 정하고 있는 「공동주택 회계처리기준」을
통일하여 제정하고, 감사인의 감사기준인 「공동주택 회계감사기준」을 개정
- ⑫ '16.8 : '중앙 공동주택관리 지원센터' 및 '중앙 공동주택관리
분쟁조정위원회' 설치
- * 중앙 공동주택관리 지원센터 : 분쟁의 사전 예방을 위해 아파트 관리업무
진단서비스(회계·시설관리·관리일반 등), 공사·용역의 비용·시기·타당성
검토, 공동주택관리에 관한 민원상담 등을 정부에서 체계적 지원
 - ** 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 : 분쟁의 사후적 조정을 통해 입주민
불편을 해소하려는 것으로 효율적 분쟁 조정을 위해 재판상 화해의 효력 부여
- ⑬ '17.3 : 감사인이 외부회계감사 결과 지자체 제출 의무화 및 외부
회계감사 방해행위 등에 대한 처벌 강화
- ⑭ '17.4 : 공동주택 관리비리 신고센터의 설치근거, 신고방법, 처리
절차 등 명시

참고 2**동별 대표자의 자격요건 및 결격사유**

구분	동별 대표자 자격요건
1	해당 공동주택단지 안에서 주민등록 마친후 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	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. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단한다.
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