

 국토교통부	보 도 자 료		<small>국민의 내일을 위한 정부혁신</small> 보다 나은 정부
	배포일시	2020. 1. 28(화) / 총 6매(본문 5, 참고 1)	
담당 부서	주택건설 공급과	담당자	• 과장 이유리, 사무관 박종용, 주무관 이석유·김보희 • ☎ (044)201-3374, 3375, 3371
보 도 일 시		2020년 1월 29일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 28.(화) 11:00 이후 보도 가능	

150세대 미만 공동주택 관리 효율성·전문성 높인다 「공동주택관리법 시행령·시행규칙」 개정안 입법예고…4월부터 시행

개정안 주요 내용

- [의무관리대상 전환] 150세대 미만 비의무관리대상 공동주택도 “입주자들의 3분의 2 이상” 동의를 받아 의무관리대상으로 전환 가능
- [사용자도 동 대표 가능] 2회의 동별 대표자 선출공고에도 불구하고 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 경우 사용자(임차인)도 동별 대표자 후보 가능
- [혼합주택단지 의사결정] 분양 및 임대주택이 혼합된 단지에서 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 되지 않는 경우 의사결정 방법 일원화
- [동별 대표자 결격사유 보완] 최근 3개월간 연속하여 관리비등 체납으로 당연 퇴임된 경우, 남은 임기 중(최대 1년간) 보궐선거 출마 제한
- [주택관리업자등 교육시기 조정] 주택관리업 등록 또는 관리사무소장 배치 후 1년 이내 공동주택 관리교육 → 3월 이내로 시기 당겨

□ 150세대 미만의 중소규모 공동주택도 입주자들의 동의를 거쳐 의무관리대상 공동주택으로 전환 관리함으로써 공동주택관리의 효율성 및 전문성이 강화될 전망이다.

- 국토교통부(장관 김현미)는 「공동주택관리법」 개정(‘19.4.23. 공포)에 따른 시행령 위임사항 및 공동주택 관리제도 운영의 미비점 개선을 위한 「공동주택관리법 시행령·규칙」 개정안을 입법 예고(1. 29.) 하였다. 개정안은 오는 4월 24일부터 시행될 예정이다.

□ 입법 예고한 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

① 해당 공동주택에 거주하는 입주자등*의 3분의 2 이상이 동의를 하는 경우 의무관리대상 공동주택으로 전환이 가능해진다.

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

○ 지금까지는 일정* 세대 수 이상만 의무관리대상** 공동주택으로 규정하여 관리해 왔으나, 앞으로는 비의무관리대상 공동주택도 입주자등이 동의하면 의무관리대상으로 전환될 수 있다.

* 300세대 이상(승강기 등이 미설치된 경우), 150세대 이상 승강기 설치 또는 중앙난방(지역난방 포함) 방식, 150세대 이상 주상복합건축물

** 주택관리사 채용, 입주자대표회의 구성·운영, 관리비의 공개 등

- 의무관리대상 공동주택으로 전환되는 경우, 효율적 관리가 가능한 반면, 관리비등의 부담이 다소 증가될 수 있는 점을 고려하여 입주자등이 동의하는 경우에만 전환하도록 한 것이다.

○ 한편, 의무관리대상 전환 공동주택은 입주자등의 3분의 2 이상이 동의를 하여 다시 의무관리대상에서 제외할 수도 있다.

② 입주자가 아닌, 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있게 된다.

○ 지금까지 동별 대표자는 해당 공동주택에 거주하는 입주자*만 가능하였으나, 앞으로는 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 후보자가 없거나 선출된 자가 없는 선거구는 다시 선출공고를 거쳐 사용자**도 가능해진다.

* 입주자 : 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

** 사용자 : 사용자 또는 그 사용자를 대리하는 배우자 및 직계존비속에 한정

- 다만, 3차 공고 이후에도 입주자인 동별 대표자 후보가 있는 경우에는 사용자는 자격이 상실된다.

- 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있도록 한 것은 입주자들의 무관심이나 낮은 거주비율로 입대의가 구성되지 않아 정상적 관리가 되지 않을 경우 입주자들의 권익이 침해될 수 있는 점을 고려한 것이다.
- 한편, 입주자대표회의 구성원 중 사용자가 과반수를 넘을 경우 소유권에 직접적 영향을 미치는 사항은, 거주하지 않는 입주자에게도 사전 동의를 받도록 하는 등 입주자의 권리가 침해되지 않도록 별도의 절차를 거치도록 할 계획이다.
- 또한, 지금까지 중임한 입주자인 동별 대표자는 2회 선출공고에 불구하고, “후보자가 없는” 선거구의 경우에는 다음 선출공고를 거쳐 동별 대표자로 선출될 수 있었으나,
 - 앞으로는 “선출된 자가 없는” 선거구의 경우에도 선출 공고를 거쳐 다시 선출될 수 있도록 함으로써 동별 대표자 선출 절차가 신속하게 진행될 수 있을 것으로 보인다.

③ 혼합주택단지*에서 공동결정 사항에 대한 의사결정 방법을 일원화하여 신속히 의사를 결정할 수 있도록 할 계획이다.

* 혼합주택단지 : 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지

- 지금까지는 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정해야 할 사항이 합의가 이루어지지 않는 경우, 제1호·제2호는 공급면적 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 측이 결정하고,
 - * ① 관리방법의 결정 및 변경 ② 주택관리업자의 선정 ③ 장기수선계획의 조정 ④ 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요시설의 교체 및 보수 ⑤ 관리비등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역
- 제3호부터 제5호까지는 공급면적 3분의 2 이상을 관리하는 측에서 결정하고, 공급면적이 “2분의 1초과~3분의 2 미만”인 경우 합의가 이루어지지 않아 의사결정이 지연되는 경우 입주자들의 피해가 장기화되는 문제가 있었다.

- 앞으로는, 공동결정 5가지 사항 모두를, 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정하도록 의사결정 방법을 일원화하게 된다.

④ 동별 대표자 및 선거관리위원의 결격사유를 보완하게 된다.

- 지금까지 동별 대표자가 관리비등을 최근 3개월 이상 연속 체납 하여 당연 퇴임된 경우에도 체납한 관리비등을 납부하면, 본인의 결격사유에 따라 실시되는 보궐선거에 바로 후보자가 될 수 있는 불합리한 점이 있었다.
 - 앞으로는 관리비등 체납으로 당연 퇴임되어 “그 남은 임기 중에 있는 사람을 결격기간에 포함하되, 남은 임기가 1년을 초과 하는 경우에는 1년 동안”은 보궐선거 출마를 제한하게 된다.
- 한편, 동별 대표자가 결격사유 등으로 당연 퇴임된 경우, 그 남은 임기 동안에는 선거관리위원이 될 수 없도록 하여 선거 관리의 공정성을 강화해 나갈 계획이다.

⑤ 관리사무소장은 배치받은 날부터 3개월 이내에 공동주택 관리 교육 및 윤리교육을 받도록 교육시기를 앞당기게 된다.

- 지금까지 주택관리업을 등록하거나, 관리사무소장으로 배치되는 경우 1년 이내에 공동주택 관리 및 윤리교육을 받도록 규정하고 있으나, 배치 후 상당기간 교육 없이 업무를 수행하게 되는 경우 변경된 법령 등에 대한 이해부족으로 체계적·전문적 관리가 소홀할 수 있다는 지적이 있었다.
- 앞으로는 주택관리업을 등록하거나 관리사무소장으로 배치된 날 부터 3개월 이내에 교육을 받도록 함으로써 공동주택관리자의 역할 수행에 차질이 없도록 할 계획이다.

⑥ 각종 의무위반에 따른 과태료 금액을 구체적으로 설정하고, 일부 항목은 부과 금액을 상향 조정하게 된다.

○ '20.4월부터 비의무관리대상 공동주택 중 100세대 이상 단지는 관리비등을 공개하도록 시행령이 개정됨에 따라, 공개를 하지 않은 경우 150만원~250만원 이하의 과태료 부과가 가능하며,

- 의무관리대상 전환을 위한 입주자들의 동의를 받은 이후 30일 이내에 시·군·구청장에게 신고를 하지 않은 경우, 지연기간에 따라 50만원~100만원의 과태료를 부과할 수 있게 된다..

□ 국토교통부 주택건설공급과 이유리 과장은 “이번 개정을 통해 공동주택 관리의 투명성·전문성이 강화되고, 신속한 의사결정이 가능하여 관리의 효율성이 더 높아질 것으로 보인다”고 말했다.

* (의사결정 신속성 보완) 사용자 동별 대표자 허용, 혼합주택단지 의사결정 방법 일원화, 선출된 자가 없는 선거구의 동별 대표자 선출 방법 개선

□ 개정안은 '20.1.29. 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 : '20. 1. 29.~3. 9.(40일간)

의견 제출처 : ☎30064 세종특별자치시 도움6로 11(정부세종청사 6동)
국토교통부 주택건설공급과(☎ 044-201-3371, 3374~5, fax 044-201-5684)



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

공동주택관리법 시행령 개정안 문답 자료

(주택건설공급과)

1. 현재 의무관리대상 공동주택도, 입주자등의 동의를 거치는 경우에는 제외를 할 수 있는 지?

○ 현행 의무관리대상 적용 대상 공동주택은, 입주자등의 동의를 받아도 제외할 수 있는 대상이 아님

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

- 동의에 따라 의무관리대상으로 전환되거나, 제외될 수 있는 대상은 현행의 의무관리대상 공동주택이 아닌 경우만 가능함

2. 사용자가 동별 대표자가 될 수 있는 자격요건은?

○ 입주자 및 사용자의 후보자 자격요건은 동일하게 적용함

- 사용자의 자격요건을, 사용자 또는 그 사용자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 포함하되, 거주요건*을 갖추고 결격사유에 해당되지 않아야 함

* 해당 공동주택단지에 6개월 이상 주민등록 및 실제 거주하여야 하고, 선출공고에서 정한 서류제출 마감일 기준 당해 선거구에 주민등록 및 거주

- 다만, 사용자는 2차의 선출공고에도 불구하고, 후보자가 없거나 당선자가 없는 선거구의 경우에는 후보자로 가능하며, 이 경우도 입주자인 후보자가 있는 경우에는 자격이 상실됨