

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 4. 23(목) / 총 7매(본문 5, 참고 2)	
담당 부서	주택건설 공급과	담 당 자	• 과장 이유리, 사무관 박종용, 주무관 김보희 • ☎ (044) 201 - 3374, (3371·3375)	
보 도 일 시		2020년 4월 24일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 23.(금) 06:00 이후 보도 가능		

150세대 미만 공동주택, 입주민이 동의하면 “의무관리” 「공동주택관리법 시행령·시행규칙」 개정 … 24일부터 시행

개정안 주요 내용

- [의무관리대상 전환] 150세대 미만 비의무관리대상 공동주택도 “입주자등의 3분의 2 이상” 동의를 받으면 의무관리대상으로 전환 가능
- [사용자도 동 대표 가능] 2회의 동별 대표자 선출공고에도 불구하고 “후보자가 없는 선거구”의 경우 사용자(임차인)도 동별 대표자 후보로 가능
- [동별 대표자 결격사유 보완] 최근 3개월간 연속하여 관리비등 체납으로 당연 퇴임된 경우, 남은 임기 중(최대 1년간) 보궐선거 출마 제한
- [혼합주택단지 의사결정] 분양 및 임대주택이 혼합된 단지에서 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 되지 않는 경우 의사결정 방법 보완

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

- 국토교통부(장관 김현미)는 「공동주택관리법」 개정(‘19.4.23. 공포)에 따른 하위법령 위임사항 및 관리제도 운영의 미비점 개선을 위한 「법 시행령·규칙」 개정안이 '20. 4. 24. 공포되어 공포일부터 시행된다고 밝혔다.

□ 이번에 개정되는 주요내용은 다음과 같다.

① 입주자등의 3분의 2 이상 동의로 의무관리대상으로 전환

* 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

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

② 입주자가 아닌, 사용자도 동별 대표자로 선출 가능

- 지금까지 동별 대표자는 해당 공동주택에 거주하는 입주자*만 가능하였으나, 앞으로는 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 후보자가 없는 선거구는 3회 선출공고에서 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 입주자(중임한 입주자인 후보자를 포함)인 동별 대표자 후보가 있는 경우 사용자는 자격이 상실된다.

- 한편, 입주자대표회의 구성원 중 사용자가 과반수를 넘을 경우 일부 입주자대표회의 의결사항은 입주자의 사전 동의를 받도록 하여 입주자의 권리가 침해되지 않도록 한다.

* 하자담보 종료 확인 : 전체 입주자 5분의 4 이상의 서면동의를 받아 종료

* 장기수선계획 정기조정 : 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 의결

- 또한, 지금까지 중임한 입주자인 동별 대표자는 2회 선출공고에 불구하고, “후보자가 없는 선거구”의 경우에 다음 선출공고를 거쳐 동별 대표자로 선출될 수 있었으나,
- 앞으로는 “후보자가 없거나 선출된 자가 없는” 경우에도 선출공고를 거쳐 다시 선출될 수 있도록 함으로써 동별 대표자 선출절차가 신속하게 진행될 수 있을 것으로 보인다.

③ 동별 대표자 및 선거관리위원의 결격사유를 보완

- 지금까지 동별 대표자가 관리비등을 최근 3개월 이상 연속 체납하여 당연 퇴임된 경우에도 체납한 관리비등을 납부하면, 보궐선거에 바로 후보자가 될 수 있는 불합리한 점이 있었으나,
- 앞으로는 관리비등 체납으로 당연 퇴임되어 “그 남은 임기 중에 있는 사람을 결격기간에 포함하되, 남은 임기가 1년을 초과하는 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 선거관리의 공정성이 강화될 것으로 보인다.

④ 혼합주택단지* 의사결정 방법 개선

* 혼합주택단지 : 분양주택과 임대주택이 혼합된 단지

- 지금까지는 입주자대표회의와 임대사업자가 공동 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

- 제3호~제5호는 공급면적 3분의 2 이상의 면적을 관리하는 층에서 결정하도록 규정하고 있어, 공급면적이 '3분의1 초과~3분의 2 미만'인 경우 합의가 이루어지지 않아 의사결정이 지연되는 경우가 있었다.
- 앞으로는, 시설물의 안전관리계획 점검 대상 등 안전관리에 관한 사항은 2회의 협의에도 합의가 이뤄지지 않으면 공급면적의 2분의 1을 초과 관리하는 층에서 결정하도록 하였다.

⑤ 공동주택 주차장 개방, 외부인 위탁관리도 가능

- 지자체와 입주자대표회의 간의 협약에 따라, 공동주택 주차장을 지방자치체단장 책임 하에 “입주자등이 아닌 자”에게 개방할 수 있도록 규정하고 있으나,
- 지방자치단체나 지방공사·공단이 제3자에게 위탁하여 준공영 방식으로 운영하는 것도 가능하도록 「공동주택관리법 시행령」 상에 명시적으로 규정하였다.

⑥ 관리사무소장등은 배치 받은 날부터 3개월 이내 교육

- 지금까지 관리사무소장으로 배치되는 경우에는 1년 이내에 공동주택 관리 및 윤리교육을 받도록 규정하고 있었으나,
- 앞으로는 3개월 이내에 교육을 받도록 함으로써 공동주택관리자의 역할 수행에 차질이 없도록 할 계획이다.

⑦ 한편, 지난 해 4월에 개정·공포된 「공동주택관리법」 내용 중 올해 4.24.부터 시행되는 사항은 다음과 같다.

- 지금까지 의무관리대상 공동주택만 관리비등을 공개해 왔으나, 의무관리대상이 아닌 공동주택이라도 100세대 이상 공동주택은 의무적으로 관리비 등을 공개해야 한다.

- 다만, 비의무관리대상 공동주택의 관리인의 업무부담 등을 고려하여 의무관리대상 공동주택(47개 세항목 공개)과는 달리 대항목 수준 항목(21개*)만 공개하면 된다.

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

- 이에 따라 100세대 이상 단지의 관리인은 공동주택단지 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 관리비 등의 내역을 공개해야 한다.

* (예시) 사용한 월에 관계없이 4월에 부과한 경우 5월말 까지 공개

⑧ 각종 의무 위반에 따른 과태료 금액 설정

- 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 있다.

☐ 국토교통부 주택건설공급과 이유리 과장은 “이번 개정을 통해 공동주택 관리의 투명성·전문성·효율성이 보다 높아질 것으로 보인다”고 말했다.

☐ 이번에 개정된 「공동주택관리법」 시행령·시행규칙은 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 ‘정책정보-법령정보’에서 볼 수 있다.



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

- **의무관리대상 전환 가능 대상 공동주택은 현행 의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에 가능하며, 제외 대상은 동의에 따라 의무관리대상으로 전환된 공동주택만 가능함**

2. 의무관리대상 공동주택으로 전환을 위해 “입주자등의 서면동의”를 받을 경우, “입주자등”의 의미 및 동의방법?

○ “입주자등”은 해당 공동주택에 실제 거주하고 있는 입주자등 (입주자 또는 사용자)을 의미함

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

○ 동의 방법은 서면동의가 필요하나, 「공동주택관리법」 제22조에 따른 전자투표에 의한 방법도 가능함

3. 주상복합건축물일 경우, 업무시설인 오피스텔 등도 의무관리 대상 공동주택으로 전환할 수 있는 지?

- 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 공동주택만 같은 법 시행령의 규정에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환이 가능함

* 「건축법 시행령」【별표1】 제14호나목2)에 따르면, 오피스텔은 업무시설로 분류되며, 「주택법」 제2조제4호에서도 오피스텔은 준주택으로 분류됨

** 준주택 : 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔을 말함

- 따라서, 「공동주택관리법」의 적용 대상이 아닌, 오피스텔 등은 의무관리대상 전환 적용의 대상이 아님

4. 사용자인 동별 대표자의 자격요건 및 선출방법은?

- 사용자*의 동별 대표자 후보 자격범위는 입주자와 동일하게, 사용자 본인 및 그를 대리하는 배우자 및 직계존비속에게 있음

* 사용자 : 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다)

- 또한, 사용자도 동별 대표자의 거주요건*을 갖추고 결격사유에 해당되지 않아야 함

* 해당 공동주택단지에 6개월 이상 주민등록을 두고 실제 거주하여야 하고, 선출공고에서 정한 서류제출마감일 기준 당해 선거구에 주민등록 및 거주

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



질병관리본부
KCDC

해외감염병 NOW

1339
질병관리본부 콜센터

신종 코로나바이러스 감염증 예방 수칙

감염병 예방 수칙



손바닥, 손톱 밑
비누로 꼼꼼하게 손씻기!



기침할 땐
옷소매로 가리기!



기침 등 호흡기증상자는
반드시 마스크 착용
(의료기관 방문 시 필수)



선별진료소* (의료기관) 방문 시
의료진에게 해외여행력 알리기

*선별진료소 안내: 질병관리본부 홈페이지 확인,
관할보건소 또는 지역번호+120, 1339 문의



감염병이 의심될 땐
관할보건소 또는 1339,
지역번호+120 상담

중국 여행 시 주의사항



동물 접촉 금지



현지 시장 및 의료기관 방문 자제



발열, 호흡기증상자(기침, 인후통 등)
접촉 금지



· 기침시 마스크 착용
· 손씻기, 기침예절 등
개인위생 수칙 준수



· 중국 여행 후 입국 시 건강상태질문서 제출
· 귀국 후 발열과 호흡기 증상(기침, 인후통 등)
발생 시 관할보건소 또는 1339,
지역번호+120 상담

* 감염병 발생 정보 확인 :

해외감염병 NOW
🔍
에서!

발행일 : 2020.1.29

신종 코로나바이러스감염증 예방행동수칙

주요증상

발열

폐렴

호흡기 증상
기침, 인후통 등

위험요인

중국 방문 후
증상 발현



중국 방문객은



기침 등 호흡기증상자는
반드시 마스크 착용
(의료기관 방문 시 필수)



동물
접촉 금지



발열, 호흡기증상자와의
기침, 인후통 등
접촉 금지



흐르는 물에
30초 이상 비누로 손 씻고,
옷소매로 가리고 기침하기

중국 방문 후, 증상*발생 시

*주요증상: 폐렴, 발열, 호흡기 증상(기침, 인후통 등)



관할보건소 또는 **1339,**
지역번호+120 상담하기



마스크 착용*하기

*특히 외출, 의료기관 방문 시 반드시 착용



선별진료소* (의료기관) 방문 시
의료진에게 **해외여행력 알리기**

*선별진료소 안내:
질병관리본부 홈페이지 확인,
관할보건소 또는 1339, 지역번호+120 문의

게시일 : 2020.1.29

당신의 여행력
모두의 행복을 위해 **당당히**
말해주세요!

해외여행 후, 의료기관 및 보건소 진료시
의사에게 해외여행력을 알려야
감염병을 신속히 진단할 수 있습니다.

기침 등 호흡기 증상이 있는 경우, 마스크를 착용해주세요 꼭꼭꼭!!!



* 해외여행력이란?
여행, 출장 등의 목적으로
해외를 방문한 경험

건강보험심사평가원 www.hira.or.kr

해외감염병NOW www.해외감염병now.kr

**비누로 꼼꼼하게
30초 이상**

[올바른 손씻기 6단계]



**올바른 손씻기와 기침예절로
많은 감염병을 예방할 수 있습니다.**

**기침할 때 옷소매로
입과 코를 가리고!**



[올바른 기침예절]



발행일 2019.11.5.



질병관리본부
KCDC

2020.2.4.



자가격리대상자 생활수칙



감염 전파 방지를 위해 격리장소 외에 외출 금지



독립된 공간에서 혼자 생활하기

- 방문은 닫은 채 창문을 열어 자주 환기 시키기 • 식사는 혼자서 하기
- 가능한 혼자만 사용할 수 있는 화장실과 세면대가 있는 공간 사용하기
(공용으로 사용 시, 사용 후 락스 등 가정용 소독제로 소독하기)



**진료 등 외출이 불가피할 경우
반드시 관할 보건소에 먼저 연락하기**



가족 또는 동거인과 대화 등 접촉하지 않기

- 불가피할 경우, 얼굴을 맞대지 않고 마스크를 쓴 채 서로 2m이상 거리 두기



개인물품(개인용 수건, 식기류, 휴대전화 등) 사용하기

- 의복 및 침구류 단독세탁 • 식기류 등 별도 분리하여 깨끗이 씻기 전 다른 사람 사용 금지



건강수칙 지키기

- 손씻기, 손소독 등 개인위생 철저히 준수 • 기침이 날 경우 반드시 마스크 착용
- 마스크가 없을 경우 옷소매로 입과 코를 가려 기침하기, 기침 후 손씻기·손소독 하기

능동감시 기간 동안 관할 보건소가 연락하여 증상 등을 확인할 예정입니다.
확진환자와 접촉 후 14일이 경과하는 날까지 자가 모니터링하여 주시기 바랍니다.

자가모니터링 방법



호흡기증상 등 감염 증상이 나타나지 스스로 건강상태 확인



매일 아침, 저녁으로 체온 측정하기



보건소에서 1일 1회 이상 연락 시, 감염 증상 알려주기

신종 코로나바이러스감염증 주요 증상



발열(37.5℃ 이상)



호흡기증상(기침, 인후통 등)



폐렴



자가격리대상자 가족·동거인 생활수칙



최대한 자가격리대상자와 접촉하지 않기

- 특히 노인, 임산부, 소아, 만성질환, 암 등 면역력이 저하된 분은 접촉 금지!
- 외부인 방문 제한



불가피하게 자가격리대상자와 접촉할 경우 마스크를 쓰고 서로 2m 이상 거리 두기



자가격리대상자와 독립된 공간에서 생활하고, 공용으로 사용하는 공간은 자주 환기 시키기



물과 비누 또는 손세정제를 이용하여 손을 자주 씻기



자가격리대상자와 생활용품(식기, 물컵, 수건, 침구 등) 구분하여 사용하기

- 자가격리대상자의 의복 및 침구류 단독세탁
- 자가격리대상자의 식기류 등은 별도로 분리하여 깨끗이 씻기 전 다른사람 사용 금지



테이블 위, 문 손잡이, 욕실기구, 키보드, 침대 옆 테이블 등 손길이 많이 닿는 곳의 표면 자주 닦기



자가격리대상자의 건강상태 주의 깊게 관찰하기

신종 코로나바이러스감염증 주요 증상

- ✓ 발열(37.5°C 이상)
- ✓ 호흡기증상(기침, 인후통 등)
- ✓ 폐렴