

합리적인 공동주택관리를 위한

# 장기수선계획 실무 가이드라인

2017년 8월 25일



국토교통부



한국토지주택공사

중앙공동주택관리지원센터

# 목차

- 01 장기수선계획 실무 가이드라인 제작배경
- 02 장기수선계획 총론
- 03 장기수선 항목별 전면수선 인정기준
- 04 장기수선총당금 산정·적립 및 사용
- 05 주요 내용 정리

# 01 | 장기수선계획 실무 가이드라인 제작배경

## 01 장기수선계획 실무 가이드라인 제작배경

### ● 추진배경

- 공동주택관리법 제정 (2016.8.12 시행)으로 법령 개정에 따른 가이드 필요
- 관리주체, 입주자대표회의, 입주민 등의 장기수선제도에 대한 인식부족
- 장기수선계획 검토·조정·작성자인 관리주체 및 결정주체의 장기수선 관련 업무 전문성 부족
- 장기수선충당금 과소적립에 따른 적정 적립 유도 등 정보제공 및 공적지원

### ※ 참고자료

- 장기수선계획 운용 및 적용 가이드라인 (서울시, 2015년 5월)
- 장기수선계획 실무 가이드라인 (국토부, 2015년 9월)

## 01 장기수선계획 실무 가이드라인 제작배경

### ● 추진목표

- 장기수선 항목의 정의, 범위, 장기수선계획의 수립·검토·조정, 총당금 산정방법 등에 대한 가이드라인을 수립하여 적정 수선비용 적립 유도
- 실무에 즉시 적용 가능토록 빈도수가 높은 항목을 중심으로 사례중심의 가이드라인 제작·지원

### ● 추진방향

- (수선항목 명확화) 장기수선총당금 집행 시 장기수선 대상 여부 판단을 위한 항목별 세부기준 마련
- (수선범위 설정) 공동주택 공용부위 주요 항목별 수선·교체주기 조정 등 장기수선계획의 검토·조정을 위한 세부기준 마련

## 02 추진경과 및 향후계획

내 용	일정
1. 장기수선 실무 가이드라인 제작방안 시행	'17.3.24
2. 장기수선 실무 가이드라인 내·외부 실무 협의체 구성	'17.4.5
3. 장기수선제도 내부 전문가 Kick-off Meeting	'17.4.12
4. 장기수선 실무 가이드라인 외부 전문가 회의 개최	'17.4.21
5. 장기수선 실무 가이드라인 제작 관련 국토부 협의	'17.5.15
6. 유권해석을 활용한 가이드라인 제작 관련 전문가 의견조회	'17.5.16
7. 장기수선 실무 가이드라인 관련 전문가 의견 조회(1-2차)	'17.5.23~31
8. 장기수선 실무 가이드라인 초안 국토부 협의(1-2차)	'17.8.3~17
9. 장기수선 실무 가이드라인 확정 및 전문가 감수	'17.9.~10.
10. 장기수선 실무 가이드라인 제작 및 홈페이지 등재	'17.11.

### 03 | 공동주택 시설물 유지관리 개념도



## 04 장기수선계획 절차 개념도

수행주체	단계	검토사항	관련근거
사업주체	장기수선계획 수립	사업주체가 작성한 장기수선계획서가 없거나 부실한 경우 관리주체가 작성	공동주택관리법 제29조제①항
입주자대표회의 관리주체	장기수선계획 검토	3년 마다 검토하고, 필요할 경우 조정	공동주택관리법 제29조제②항
입주자대표회의 관리주체	장기수선계획 조정	관리에건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정	공동주택관리법 제29조제③항
관리주체	장기수선 총당금 징수 및 예치	소유자로부터 징수하여 관리비와 별도로 금융기관 예치	공동주택관리법 제29조제①항
관리주체	장기수선총당금 적립	사용검사를 받은 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 월부터 매달 적립	공동주택관리법 시행령제31조제⑤항
관리주체	장기수선총당금 사용	관리주체가 장기수선총당금사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용	공동주택관리법 제30조제④항



## 02 | 장기수선계획 총론

## 01 | 장기수선계획 총론

### ● 긴급공사

- (대상) 장기수선계획에 반영된 항목

(내용) 수선주기가 도래하지 않았으나 공용부위 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예측이 불가능한 사고나 불가피한 공사에 대해 적용

예) 변전설비 고장, 소방설비 고장, 승강기 고장, 급수·배수설비 고장, 배관파열 등

- (근거마련) **공동주택관리법 제30조제2항**에 의거 장기수선계획에 따라 장기수선충당금 사용
- (조정시기) 차기 도래하는 장기수선계획 정기 또는 수시검토 시행 시 조정하여 반영
- (사용절차) 입주자대표회의 의결 후 장기수선충당금 사용

## 01 장기수선계획 총론

### ● 소액지출

- (대상) 예기치 못한 긴급 소액공사

(내용) 갑작스런 배관의 누수, 배수펌프의 고장, 승강기 고장 등의 예기치 못한 경우 **장기수선 대상범위와 사용요건, 한도를 정하여** 장기수선총당금을 사용이 가능하도록 규정

※ 시행규칙 [별표1] 항목 중에서 **설치개수가 많고 단가가 소액인 항목**을 일부 수리(교체)할 경우 장기수선계획 관리대장에 기록 후 소액지출을 통해 선 처리하고, 차기 장기수선계획 조정 시 반영

(예시) 화재감지기, 스프링클러 헤드, 세대 내 설치된 스피커, CCTV, 모니터

- (근거마련/조정시기/사용절차)

- 긴급공사와 동일

- 법 제30조/ 차기 장기수선계획 조정 시 반영/ 입주자대표회의 의결 후 총당금 사용

## 02 | 장기수선충당금의 사용 (질의회신)

### 예기치 못한 장기수선계획의 수선주기가 미 도래한 공사에 장기수선충당금 사용

- 장기수선충당금은 공동주택관리법 제30조제2항(구 주택법 제51조제2항)에 따라 장기수선계획에 따라 사용하는 것이므로, 수선주기가 미 도래하였다면 공동주택관리법령에 따라 장기수선계획을 조정 후 장기수선충당금을 사용하여야 함
- 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예 : 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행 하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능함

총론에 근거 마련

장기수선충당금 사용계획서  
(관리주체 작성)

입주자대표회의 의결  
(장기수선충당금 집행)

## 02 | 장기수선충당금의 사용 (질의회신)

### ● 긴급공사에 대한 장기수선충당금 집행

- (대상) 예측할 수 없는 사고 또는 고장으로 안전상 위험이 있고, 막대한 재산상의 피해가 발생할 것으로 예상되는 경우에 장기수선충당금을 사용하여 실시하는 공사
- (요건) - 예상할 수 없는 사고나 고장으로 장기수선계획의 수선주기를 기다릴 수 없는 사정이 발생하고 조정의 여유가 없을 것
  - 금액에 제한은 없음
  - 사고나 고장으로 2차 피해가 있을 것으로 예상되고 중할 것
- (절차) 입주자대표회의의 승인을 득할 것
- (조정) 공사 후 반드시 차후 장기수선계획에 반영하여 조정하여야 함

## 02 | 장기수선충당금의 사용 (질의회신)

### ● 장기수선충당금 소액지출

- (대상) 장기수선계획의 주기와 수선금액, 실행절차의 예외적인 경우로서 **소액이고 반복적인 경우**
- (요건) - 장기수선계획 **총괄부분에 금액과 절차를 마련**하여야 함
  - 장기수선계획에 포함된 공사종별 중에 **긴박하거나 단시일 반복**되는 경우로서 보수 금액이 **소액**이어야 함
  - 총괄부분에 **소액지출로 정하여진 금액 이내** 이어야 할 것 (예 : 월간 300만원이내 / 연간 2,400만원 이내)
- (절차) 입주자대표회의의 **승인**을 득할 것
- (조정) 공사 후 **반드시 차후 장기수선계획에 반영하여 조정**하여야 함

## 03 | 장기수선 항목별 전면수선 인정기준

## 01 | 장기수선 항목별 전면수선

### ● 현황

- 공동주택관리법 시행규칙의 별표1 [장기수선계획 수립기준]은 당초 주택법 시행규칙의 기준의 수선편목을 대폭 축소하고, 부분수선 해당여부를 삭제 (147개 항목 → 73개 항목)

#### ※ 부분수선의 특징과 삭제사유

- 부분수선의 수선시기와 수선율을 예측하기 어려워, 오히려 적시 수선공사 시행에 장애가 됨
- 실무적으로 금액이 크지 않은 경우가 많음
- 공사 성격 상 계획수선에 의한 예방조치보다는 사후 공사에 가까움
- 현재 사용자의 직접적인 이익과 관련이 있음



## 01 장기수선 항목별 전면수선

### ● 현황

- 당초 부분수선이 있었으나 전면수선만 남은 항목을 중심으로 ‘전면수선 인정범위’에 대한 혼란 발생

#### ※ 최근 국민신문고 질의내용

- 공동주택관리법 시행규칙에서 부분수선이 없고 전면교체가 있는 경우 전면교체가 전체 난방순환펌프의 교체인지 아니면 난방순환펌프 1대도 전면교체로 보아야 하는지 문의
- 전면수선만 있고, 부분수선이 없는 항목을 포함하여 장기수선계획 수립 대상항목에 대하여 ‘전면수선 인정기준’에 대한 명확한 정의가 필요

## 02 장기수선 항목별 전면수선 인정기준 설정

### ● 목적

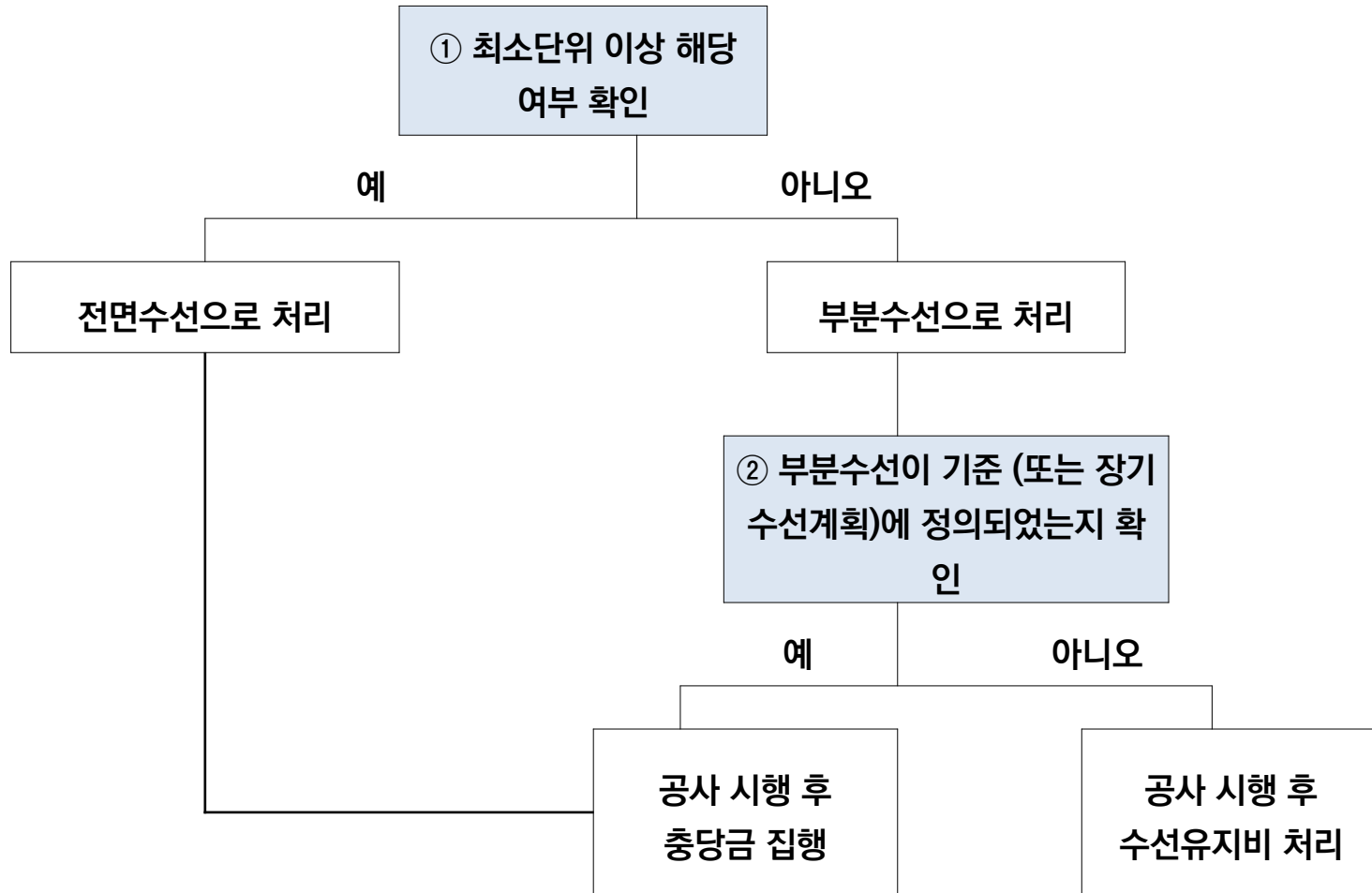
- (수선편명 명확화) 장기수선충당금 집행 시 장기수선 대상 여부 판단을 위한 항목별 세부기준 마련
- (수선범위 설정) 공동주택 공용부위 주요 항목별 수선·교체주기 조정 등 장기수선계획의 검토·조정을 위한 세부기준 마련

### ● 전면수선 인정기준

- (Type A) 공간적 구분
  - 공간이 명확히 구획되는 경우 (각 건물의 옥상, 계단실)
- (Type B) 기능적 구분
  - 독립적인 기능을 하는 여러 제품이 결합하여 하나의 기능을 하는 경우 (승강기, 급수펌프)
- (Type C) 단지 전체에 걸쳐 하나의 단위
  - 공간적으로 구분되거나 독립적으로 기능하는 제품이 아닌 경우 (단지 내 도로)

### 03 전면수선 인정기준 설정 및 활용

전면수선으로 판정하는 기준을 제시하여 각 항목에 대해 “**전면수선의 최소단위**”를 정의하고, 그 **최소단위 이하는 부분수선**에 해당하는 것으로 처리



## 04 전면수선 Type A (공간적 구분)

### ● 주로 건축분야

- 해당 항목의 공사범위가 명확히 구분되는 동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등의 공간에 부속되는 경우
- 단지전체가 수선범위가 아니라도, 구분된 공간 단위 내 해당 항목의 수선공사는 전면수선으로 인정함

〈계단실 도장공사〉



〈옥상 방수공사〉

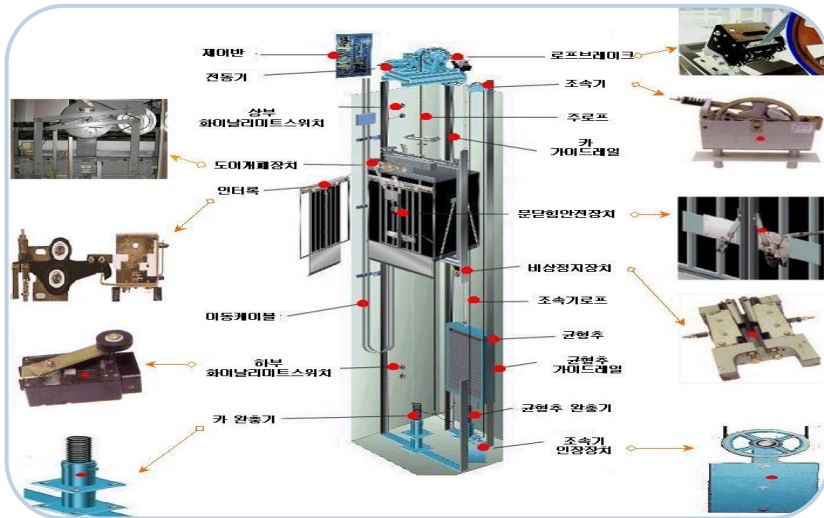


## 04 | 전면수선 Type B (기능적 구분)

### ● 주로 기계, 전기, 통신 분야

- 여러 부품이 결합하여 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 경우, 하나의 제품교체도 전면수선으로 인정
- 해당 제품이 동일한 공간에 복수로 있거나, 단지 전체에 분포하는 것은 고려 대상이 아님

〈승강기공사〉



〈급수펌프공사〉



## 04 | 전면수선 Type C (단지전체 적용)

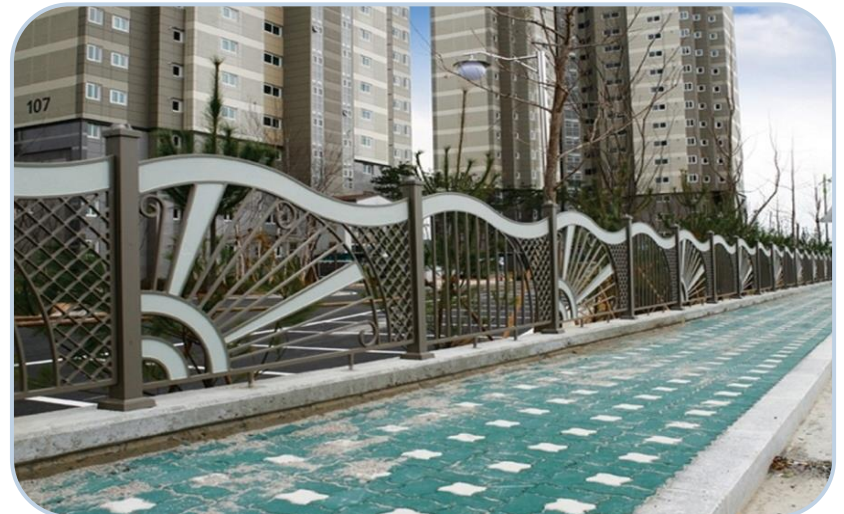
### ● 주로 토목,조경 분야

- 공간적으로 구분되는 부위에 설치된 것도 아니고, 독립적 기능을 하는 제품이 설치된 것도 아닌 경우
- 단지를 기준으로 전체를 교체하는 것을 전면수선으로 함

〈단지 내 도로공사〉




〈단지 울타리공사〉




## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 건물외부(지붕)

항 목	고분자 도막방수	전면교체	15년
		부분수리	없음
정의	방수용으로 제작된 고분자 계열의 액상형 도료를 방수가 필요한 곳에 도포하여 방수층을 형성하는 공법		
공사범위	기존 방수층 제거 등 바탕 만들기 및 신규 방수층 설치		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 동 (A타입) ※ 한개 동에서 라인별로 층수를 달리하는 등의 이유로 지붕공간이 명확히 구분되는 경우 전면교체의 최소단위는 각각의 개소		
참 고	비노출의 경우 방수 보호층 제거는 진동과 소음 등으로 현실적으로 어려워 보호층 위에 방수층을 형성하는 공법(도막방수 또는 PVC 시트방수 등)으로 시공하는 것이 일반적		

## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준


### ● 건물외부(지붕)

항목	아스팔트 싱글 잇기	전면교체	20년
		부분수리	5
정의	아스팔트와 돌가루 등을 접착 코팅하여 만든 지붕자재로 지붕면을 덮는 공법		
공사범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>· RC조(아스팔트 싱글, 동판 후레싱, 하부 모르터)</li> <li>· 경량철골(아스팔트 싱글, 동판 후레싱, 하부 합판, 경량철골)</li> </ul>		
장기수선총당금 사용기준	<p>전면교체의 최소단위 : 동 (A타입)</p> <p>※ 한개 동에서 라인별로 층수를 달리하는 등의 이유로 지붕공간이 명확히 구분되는 경우 전면 교체의 최소단위는 각각의 개소</p>		
참고	부분수리가 있는 항목이므로 전면교체 및 부분교체 모두 장기수선총당금 사용 가능		




## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 건물외부(외부)

항 목	수성페인트칠	전면교체	5년
		부분수리	없음
정 의	도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 용제 대신 물을 사용하는 페인트를 피도체에 바르는 공법		
공사범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 재도장 바탕만들기 후 재도장</li> <li>· 기존 도막 위 재도장</li> </ul>		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 동 (A타입) ※ 재도장을 위한 바탕만들기 포함		
참 고	균열보수비를 도장공사에 포함(균열보수→바탕만들기→도장) ※ 별도 균열보수 공사의 경우 장총금 사용여부는 자체 판단		


## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 건물내부 (바닥)

항 목	지하주차장(바닥)	전면교체	15년
		부분수리	5년
정의	주재료가 에폭시 계열인 액상형 도료를 바닥에 도포하는 에폭시도장과 바닥 콘크리트 위에 강화제를 도포하는 칼라하드너 공법		
공사범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 바탕만들기 후 재도장 재도장 또는 재도포</li> <li>· 기존 바닥면 위 재도장 또는 재도포</li> </ul>		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 개소 (A타입) ※ 지하주차장이 2층 이상의 경우 한 개층을 한 개소로 간주		
참 고	부분수리가 있는 항목으로 전면교체 및 부분수리 모두 장기수선총당금 사용		


## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비 (변전설비)

항목	발전기	전면교체	20년
		부분수리	10년(30%)
정의	전력회사로부터 공급되는 상용전원 정전 시 자동으로 동작하여 각종 시설물의 기능을 계속 유지하기 위한 장치		
공사범위	발전기 전체 교체, 엔진교체, 동체부 교체, 배기장치 교체		
장기수선총당금 사용기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전면교체의 최소단위 : 발전기 1대 (B타입)</li> <li>· 부분교체 : 엔진교체, 라디에이터교체, 엔진속도조정기 교체,</li> <li>· 동체부(GENERATOR), 배기장치(소음기 포함) 교체</li> </ul>		
참고	전면교체 및 부분교체 이외의 부속품 교체는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정		


## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비 (변전설비)

항목	수전반	전면교체	20년
		부분수리	없음
정의	전력회사로부터 전력을 공급받기 위해 주개폐기, 주차단기, 계측기 기기 등을 부착하여 시설기기 및 배선을 보호		
공사범위	수전반 판넬 1면, LBS, VCB, MOF 교체		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 각각의 수전반 1면 또는 LBS, VCB, MOF 교체 (B타입)		
참고	전면교체 이외의 부속품(부품) 교체는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정		


## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비 (자동 화재감지설비)

항목	감지기	전면교체	20년
		부분수리	없음
정의	화재 시 발생하는 열, 연기 또는 불꽃을 자동적으로 감지하여 그 자체에 부착된 음향장치로 경보를 발하거나 이를 수신기에 발신하는 기기		
공사범위	감지기 교체		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 감지기 1개 (B타입) ※ 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면 하나의 제품 교체도 전면교체에 해당		
참고	전면교체 이외의 부속품(부품) 교체는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정		


## 05 | 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비 (보안·방범시설)

항 목	CCTV 카메라 및 침입탐지시설	전면교체	5년
		부분수리	없음
정 의	<ul style="list-style-type: none"> <li>· CCTV 카메라 : 정지 또는 이동하는 사람이나 영상을 감시하는 기기</li> <li>· 침입탐지시설 : 건물의 외벽이나 단지 울타리 등에 설치하여 비정상적인 방법에 의한 외부인의 침입을 탐지하는 설비</li> </ul>		
공사범위	CCTV카메라 교체, 침입탐지시설 교체		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 카메라 1대, 침입탐지시설 1대 (B타입) ※ 제품(또는 시설)의 기능을 고려하여 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 것이라면 하나의 제품 교체도 전면교체 해당		
참 고	전면교체 이외의 부속품 교체는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정		


## 05 | 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비 (지능형 홈네트워크설비)

항 목	홈네트워크기기	전면교체	10년
		부분수리	없음
정 의	홈네트워크망에 연결되어 주택의 성능과 주거의 질 향상을 위한 기기를 말하며, 기기로는 폐쇄회로텔레비전, 주동출입시스템, 원격검침시스템, 차량출입시스템, 무인택배시스템 등이 해당됨		
공사범위	홈네트워크기기 교체		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 홈네트워크기기 구성별 1개(소) (B타입) - 폐쇄회로텔레비전 카메라 교체 - 주동출입시스템 교체 - 원격검침시스템 교체 - 차량출입시스템 교체 - 무인택배시스템(제어반, 택배함)		
참 고	전면교체 이외의 부속품(부품) 교체는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정		

## 05 | 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준


### ● 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비 (지능형 홈네트워크설비)

항 목	단지공용시스템 장비	전면교체	20년
		부분수리	없음
정 의	단지 내 설치되어 홈네트워크 설비를 총괄적으로 관리하며, 각종 데이터 저장, 공용시스템 및 세대 내 홈 게이트웨이와 연동하여 단지 정보 및 서비스를 제공하는 장비를 말함		
공사범위	단지 공용시스템 장비 교체		
장기수선총당금 사용기준	<p>전면교체의 최소단위 : 단지공용시스템장비 구성별 1대 (B타입)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 홈네트워크시스템(통합관리서버, 워크그룹스위치, 백본스위치 등)</li> <li>- 폐쇄회로텔레비전장비(모니터, 녹화장치)</li> <li>- 주동출입구시스템 서버교체 - 원격검침시스템 서버교체</li> <li>- 차량출입시스템 서버교체 - 무인택배시스템 서버교체</li> </ul>		
참 고	전면교체 이외의 부속품 교체는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 자율적으로 결정		





## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 급수 · 가스 · 배수 및 환기설비 (급수설비)

항목	급수펌프	전면교체	10년
		부분수리	없음
정의	지하저수조의 물을 급수배관을 통해 세대 및 고가수조에 공급하는 기계설비		
공사범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 일반펌프 : 펌프, 전동기</li> <li>· 부스터펌프 : 제어반, 압력탱크, 펌프, 전동기</li> </ul>		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 대 (B타입)		
참고	펌프나 전동기의 부속품 교체는 자체 판단		



## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### 급수 · 가스 · 배수 및 환기설비 (급수설비)

항 목	급수관(강관)	전면교체	15년
		부분수리	없음
정 의	지하저수조에서 세대까지의 음용수 및 생활용수 공급배관		
공사범위	배관 교체공사		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 - 수직배관 : 입상배관 1개 라인 (A타입) - 수평배관 : 공간적으로 구분된 수평배관 (A타입)		
참 고	일부배관, 밸브, 신축관, 보온재 등 교체할 경우에는 자체판단		



## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### 난방 및 급탕설비 (난방설비)

항목	자동제어기기	전면교체	20년
		부분수리	없음
정의	제어의 대상인 장치, 기계, 물체 등에 대하여 제어하고자 하는 양을 계측하여 목표 값과 비교하여 차이가 있으면 자동적으로 정정조작 하는 것		
공사범위	중앙감시반, D.D.C패널, 자동제어밸브, 검출기, 액면조절장치 등		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 기기 1대 (B타입)		
참고	각종 기기의 부속품 교체는 자체 판단		

## 05 장기수선 항목별 공사범위 및 총당금 사용기준

### ● 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

항목	아스팔트 포장	전면교체	15년
		부분수리	10년
정의	단지 내 주요도로 및 옥외 주차장 재포장		
공사범위	아스팔트 포장, 차선도색, 과속방지턱		
장기수선총당금 사용기준	전면교체의 최소단위 : 단지 전체 (C타입) - 부분수리 : 공사 범위별		
참고	일부 배관, 밸브, 신축관, 보온재 등 교체할 경우에는 자체판단		

## 04 | 장기수선충당금 산정·적립 및 사용

## 01 장기수선충당금이란?

### ● 장기수선충당금의 개요 (법 제30조제1항 및 제4항, 시행령 제31조, 시행규칙 제9조)

장기수선충당금	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 금원</li> </ul>
부담주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>해당 공동주택의 <b>소유자</b> (미분양 세대는 <b>사업주체</b>)             <ul style="list-style-type: none"> <li>소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대납한 경우에는 그 금원을 반환하여야 함</li> <li>관리주체는 사용자가 요구하는 경우에는 지체없이 장기수선충당금 납부 확인서를 발급하여야 함</li> </ul> </li> </ul>
적립기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기수선충당금의 <b>적립금액은 장기수선계획으로 정함</b></li> <li>해당 공동주택의 내구연한 등을 감안하여 <b>관리규약으로 정한 적립요율에 따라 적립</b></li> <li>국토교통부장관이 최소적립 기준을 정한 경우에는 그에 맞아야 함</li> </ul>
적립시기	<ul style="list-style-type: none"> <li>사용검사일(임시사용검사일)부터 <b>1년이 경과한 날이 속하는 달부터</b></li> <li>분양전환 승인의 경우에는 임대사업자가 <b>관리주체에게 인계한 날이 속하는 달부터</b></li> </ul>

## 02 장기수선충당금의 산정방법

### ● 장기수선충당금의 개요 (법 제30조제1항 및 제4항, 시행령 제31조, 시행규칙 제9조)

- (목적) 공동주택의 장기수선충당금 부과와 관련하여 올바른 산정방법을 제시하고, 장기수선충당금이 적정하게 적립되어 주요 공용부위에 대한 교체 및 보수가 적기에 이루어질 수 있도록 도움을 주고자 함
- 장기수선충당금 산정방법 (시행규칙 [별표 1] 제7호)

$$\begin{array}{l} \text{월간 세대별} \\ \text{장기수선충당금} \end{array} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

- (장기수선충당금 예치) – 입주자대표회의에서 **지정하는 금융기관**
  - 장기수선충당금은 **별도의 계좌**로 예치, 관리
  - 관리사무소장 **직인 외** 입주자대표회의 **회장 인감 복수 등록가능**

## 02 장기수선충당금의 산정방법

① 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우(공동주택관리법 시행규칙 별표 1의 제7호)

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

② 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우(공동주택관리법 시행령 제31조제1항)

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

- (장기수선충당금 산정 및 적립 관련규정) 법 제30조(장기수선충당금의 적립), 시행령 제31조(장기수선충당금의 적립 등), 시행규칙 제9조(장기수선충당금의 적립), 관리규약 제00조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법)



## 02 장기수선충당금의 산정방법

### ● 잘못된 장기수선충당금 산정사례 및 과태료 규정

- (사례 1) 입주자대표회의에서 장충금을 법령에 따라 산정된 금액보다 적게 적립하도록 의결하는 경우

〈잘못된 장기수선충당금 산정 사례(감사원 지적)〉

○○시 ○○구 ○○동 ○○아파트(1.261세대)의 입주자대표회의에서는 '05~'09까지 장기수선계획에 따라 장기수선충당금으로 33억 2,889만원을 적립해야 하나, 총 계획금액의 17.74%인 8억 5,387만원만 적립하기로 의결

- (사례 2) 관리규약상의 적립요율을 잘못 적용하여 과소 산정하는 경우

〈관리규약상의 적립요율을 잘못 적용한 사례〉

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{연차별 적립요율} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

- (벌칙) 200만원 과태료 (법 제102조제3항) → 법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자

## 02 장기수선충당금의 산정방법

### 장기수선충당금 산정(예시)

#### • (장기수선계획 기본사항)

사용검사일	계획기간 수선비 총액(원)	총 계획기간	공급면적(m <sup>2</sup> )	형별(m <sup>2</sup> )	세대 수
2000. 1. 1.	5,000,000,000	2001. 1. ~ 2040. 12.(40년)	50,000	50 / 100	600세대(200 / 400)

※ 관리규약 ○○조 (장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법) 영 제31조제1항에 따른 '장기수선충당금의 요율'은 연차별에 따른 다음 각 호의 적립요율을 말한다.

1. 2001년 1월부터 ~ 2010년 12월까지 : 20%(20%)
2. 2011년 1월부터 ~ 2020년 12월까지 : 30%(50%)
3. 2021년 1월부터 ~ 2030년 12월까지 : 30%(80%)
4. 2031년 1월부터 ~ 2040년 12월까지 : 20%(100%) ※ 괄호안은 누계임

## 02 장기수선충당금의 산정방법

### 장기수선충당금 산정(예시)

- (1단계) 월간 적립단가 <2001년 1월 ~ 2010년 12월>

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} = \frac{5,000,000,000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 166.67\text{원}$$

- (2단계) 월간 적립단가 <2011년 1월 ~ 2020년 12월>

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} = \frac{5,000,000,000 \times 30\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

- (3단계) 월간 적립단가 <2021년 1월 ~ 2030년 12월>

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} = \frac{5,000,000,000 \times 30\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 250\text{원}$$

- (4단계) 월간 적립단가 <2031년 1월 ~ 2040년 12월>

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} = \frac{5,000,000,000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 166.67\text{원}$$

## 02 장기수선충당금의 산정방법

### 장기수선충당금 산정(예시)

- (월간 세대당 적립금액) 2단계<2011년 1월 ~ 2020년 12월> 계획기간 중의 월간 세대당 적립금액

계획기간 (적립기간)	적립 요율	형별 ㉠	월간적립단가 ㉡	월간 세대당 적립금액 (㉠ × ㉡)	세대수	월간 적립금액
2011년 ~ 2020년	30%	50㎡	250원	12,500원	200	2,500,000원
		100㎡	250원	25,000원	400	10,000,000원
		계			600	12,500,000원

장기수선충당금 산정방법에 따라 산출된 적립금액을 입주자대표회의에서 임의로 변경할 수 없으며, 적립금액의 변경이 필요한 경우 장기수선계획서의 수선주기·항목 등을 단지 사정에 맞게 조정하고, 그 결과에 따른 장기수선계획에 필요한 장기수선충당금을 적립하는 것이 바람직 함

## 05 | 주요 내용 정리

## 01 | 전면수선 범위 설정

### ● 전면수선 인정기준

- (Type A) 공간적 구분
  - 공간이 명확히 구획되는 경우 (주로 건축공사)
- (Type B) 기능적 구분
  - 독립적 기능을 하는 여러 제품이 결합하여 하나의 기능을 하는 경우 (설비·전기·통신·승강기)
- (Type C) 단지 전체에 걸쳐 하나의 단위
  - 공간적으로 구분되거나 독립적으로 기능하는 제품이 아닌 경우 (단지 내 도로)

## 02 | 장기수선계획 총론

### ● 긴급공사

- 예측이 불가능한 사고나 불가피한 긴급공사

예) 변전·소방설비 고장, 승강기 고장, 급수·배수설비 고장, 배관파열 등

### ● 소액지출

- 예기치 못한 경우로서 긴급한 소액공사

예) 갑작스런 배관누수, 배수펌프의 고장, 승강기 고장 등

- 장기수선 항목 중 설치개수가 많고 단가가 소액인 항목을 일부 수리(교체)할 경우

- 예) 화재감지기, 스프링클러 헤드, CCTV, 모니터 등

### 03 | 장기수선충당금의 산정방법

① 관리규약에 적립요율을 규정하지 않고 적립하는 경우(공동주택관리법 시행규칙 별표 1의 제7호)

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

② 관리규약상의 적립요율을 적용하여 적립하는 경우(공동주택관리법 시행령 제31조제1항)

$$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비 총액} \times \text{연차별 적립요율}}{\text{총 공급면적} \times 12 \times \text{연차별 적립요율의 계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$



# 감사합니다

