

# 아파트관리(공사·용역) 가이드라인





# 발 간 사

오늘날 우리가 살고 있는 아파트는 산업화 이후 급격한 경제발전으로 인한 도시화 과정에서 국토가 좁은 우리나라 실정에 맞게 국토의 효율적 이용을 가능하게 하여 새로운 형태의 주거로서 안착되었습니다.

좁은 공간에서 주택의 양적 팽창에 따라 근래에는 단절된 인간관계를 회복하고 이웃간의 소통을 중시하는 살기 좋은 주거문화를 조성하고자 하는 질적 측면으로 관심이 옮겨가게 되었습니다.

이에 우리 성북구청에서는 참여와 소통을 중시하고 사람이 중심이 되는 사회를 만들고자, 그 동안 주민여러분이 직접 참여하는 주민공동체 활성화를 위한 다양한 노력들을 기울여 왔습니다.

특히 2014년 7월1일 새로이 출범한 민선 6기에서는 주민참여에서 주민자치를 목표로 진정한 마을 민주주의 정착을 위하여 구정 7대 전략과제로 선정하고 공동주택 공동체 활성화 및 지원 사업에 심혈을 기울여 왔습니다.

최근 우리구청의 자랑거리인 석관동 두산아파트의 경우, 주민들의 뜻을 모아 고효율의 전등 교체를 통해 절감되는 관리비용을 아파트경비 임금상승과 고용안정을 도모하여, 최저임금제 폐지에 따른 고용안전에 대한 해결 대안을 제시함으로써, 공동체 운영의 모범적 사례로 전국적으로 유명한 아파트가 되었습니다.

이러한 경비원과 상생의 이면에는 『외부 민원 없는 아파트 만들기(투명하고 합리적인 대표회의 운영)』와 『사심이 없으면 아파트 운영이 어렵지 않다』라는 입주자대표회의 임원진의 마음 가짐이 있었기에 더욱 더 빛이 나지 않나 판단됩니다.

우리구청에서는 그간 실태조사를 통하여 축적된 자료를 근간으로 아파트운영에 대한 전문지식 소양에 보탬이 되고자 비록 부족하지만 입찰 및 계약과정에 대한 가이드북을 발간하게 되었습니다.

본 가이드북이 입주자대표회의 임원님 및 관리소장님들의 업무능력을 향상시키고 반복적으로 되풀이 되는 관행을 근절시킬 수 있는 지침서로서의 역할을 할 수 있기를 기대하며 주민들을 위한 공정한 업무 수행에 밑거름이 될 수 있기를 진심으로 바라는 바입니다.

2015. 3

성북구청장



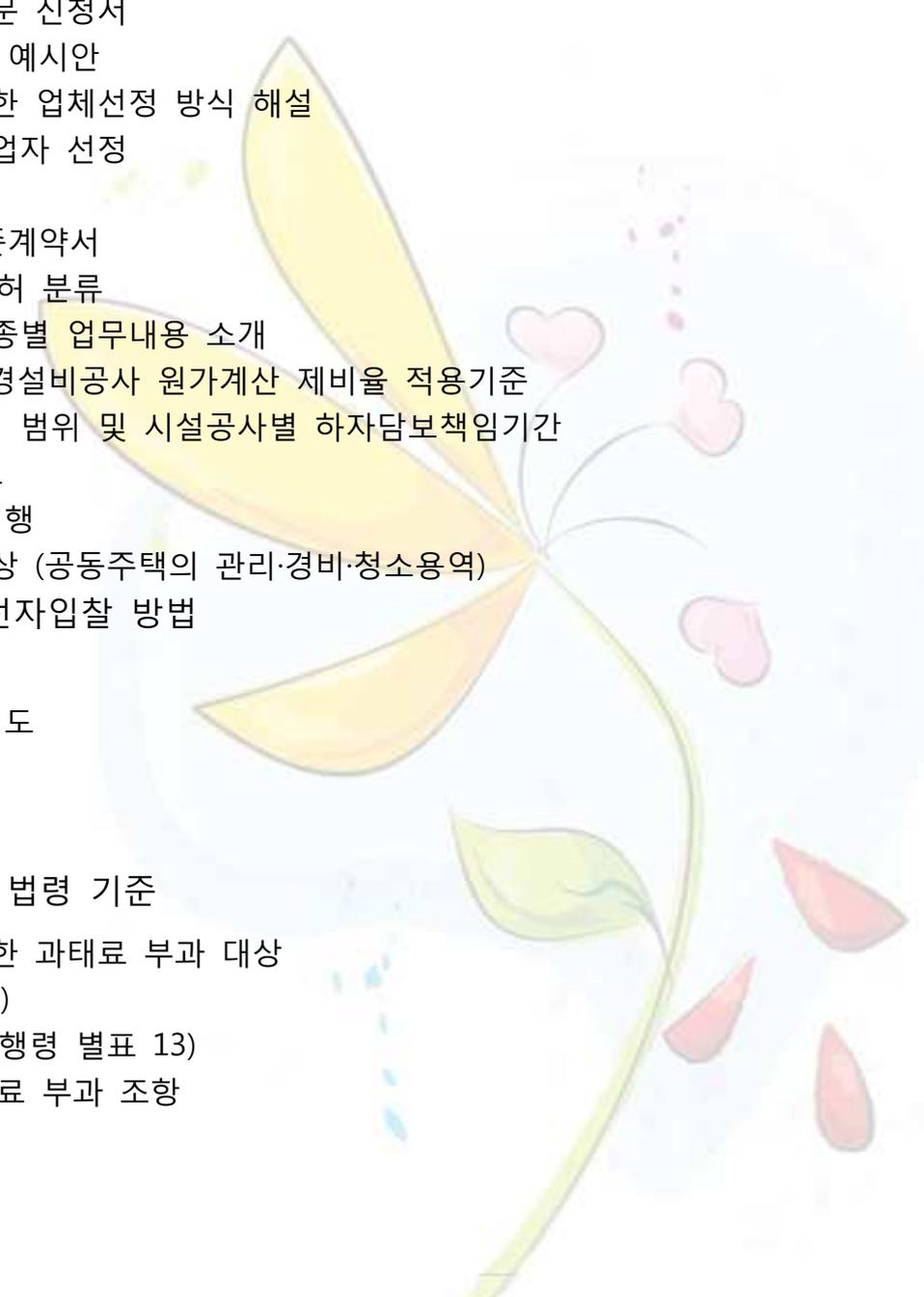


# 목 차

<b>제 I 장</b>	<b>공사·용역 시행 가이드라인</b>	
1.	공사·용역 업무처리 흐름도	2
2.	단계별 상세업무 추진방법	3
3.	사업자 선정을 위한 참고자료	
가.	입주자대표 회의록 예시안	8
나.	공동주택 전문가 자문 신청서	9
다.	공사(용역) 입찰공고 예시안	11
라.	적격심사 방법에 의한 업체선정 방식 해설	13
마.	제한경쟁에 의한 사업자 선정	18
바.	수의계약 대상	18
사.	공사(용역) 도급 표준계약서	19
아.	공사·용역 사업별 면허 분류	21
자.	건설업의 업종과 업종별 업무내용 소개	22
차.	2014년 건축·산업환경설비공사 원가계산 제비율 적용기준	30
카.	하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간	36
타.	사업수행실적 평가표	40
파.	전자입찰공고 의무시행	45
하.	부가가치세 면제 대상 (공동주택의 관리·경비·청소용역)	45
4.	공사·용역 입찰관련 전자입찰 방법	
가.	관련 법령 및 지침	46
나.	전자입찰시스템 구성도	47
다.	전자입찰흐름도	48
5.	정보공개 항목	49
6.	벌칙 및 과태료	
가.	잘은 오류사항에 대한 과태료 부과 대상	52
나.	벌칙 (주택법 제11장)	53
다.	과태료 부과기준(시행령 별표 13)	62
라.	공사·용역 부문 과태료 부과 조항	66
<b>제 II 장</b>	<b>공동주택 공동체 활성화</b>	
1.	성북구 공동체 활성화 지원 내용 소개	68
2.	자치관리·위탁관리 특징 및 장·단점 소개	73
<b>제 III 장</b>	<b>실태조사 결과 우수 및 지적사례</b>	
1.	2014년 아파트 관리 우수사례 소개	78
2.	2014년 공동주택 실태조사 유형별 사례	81
3.	2014년 공사·용역 입찰 부문 실태조사 결과	95
<b>제 IV 장</b>	<b>법령개정 및 건의 사항</b>	
1.	주택법 등 관련 법령	102
2.	주택관리업자 및 사업자선정지침	106
3.	서울특별시 공동주택관리규약 준칙	110
<b>제 V 장</b>	<b>질의회신 주요 사례</b>	
1.	서울시 Q&A	114
2.	국토교통부 Q&A	115



# 제 1 장 공사·용역 시행 가이드라인

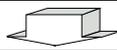
1. 공사 용역 업무처리 흐름도
  2. 단계별 상세업무 추진방법
  3. 사업자 선정을 위한 참고자료
    - 가. 입주자대표 회의록 예시안
    - 나. 공동주택 전문가 자문 신청서
    - 다. 공사(용역) 입찰공고 예시안
    - 라. 적격심사 방법에 의한 업체선정 방식 해설
    - 마. 제한경쟁에 의한 사업자 선정
    - 바. 수의계약 대상
    - 사. 공사(용역) 도급 표준계약서
    - 아. 공사·용역 사업별 면허 분류
    - 자. 건설업의 업종과 업종별 업무내용 소개
    - 차. 2014년 건축·산업환경설비공사 원가계산 제비율 적용기준
    - 카. 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간
    - 타. 사업수행실적 평가표
    - 파. 전자입찰공고 의무시행
    - 하. 부가가치세 면제 대상 (공동주택의 관리·경비·청소용역)
  4. 공사·용역 입찰관련 전자입찰 방법
    - 가. 관련 법령 및 지침
    - 나. 전자입찰시스템 구성도
    - 다. 전자입찰흐름도
  5. 정보공개 항목
  6. 벌칙 및 과태료 부과 법령 기준
    - 가. 잦은 오류사항에 대한 과태료 부과 대상
    - 나. 벌칙 (주택법 제11장)
    - 다. 과태료 부과기준 (시행령 별표 13)
    - 라. 공사·용역 부분 과태료 부과 조항
- 

# 1. 공사·용역 업무처리 흐름도

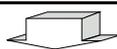
분류	추진절차	주요내용	비고
사업타당성검토	사업시행 검토	- 사업시행을 위한 대상 검토 - 입주자대표회의 안전상정 준비	1
	↓		
	입주자대표회의 의결	- 수의계약 추진에 따른 의결 - 공개경쟁입찰 추진에 따른 의결 - 의결에 따른 점검사항	2
사업자선정	↓		
	전문가 자문	- 입찰 공고전 성북구 지정 전문가 자문실시	3
사업자선정	↓		
	입찰공고 및 개찰	- 공동주택관리정보시스템 공고 - 입찰서류 및 가격서 접수 - 서류심사 및 결과통보 - 현장설명회 개최 - 개찰 후 낙찰자 선언	4
사업시행	↓		
	계약 및 착공준비	- 도면, 시방서, 하자기간 명시된 계약내역서 2부 작성 상호 보관 - 계약대상물을 구별 입주자대표회의 또는 관리주체가 계약 - 계약이행 보증금 또는 보증서 징구 - 착공계 및 사업계획서(공정표, 교통통제 등) 필요시 요구	5
사후관리	↓		
	공사 감독	- 계약내역서, 도면 및 시방서 내용대로 시공여부 감독 - 계약내용 변경 시 보고서 작성(입주자대표회의 의결 등) 후 설계변경 계약체결	6
사후관리	↓		
	준공	- 주민참여 검수제 실시 - 각종 증빙자료 징구	7
사후관리	↓		
	하자 보수	- 하자만료 기간까지 점검 및 하자보수 추진	8

## 2. 단계별 상세업무 추진방법

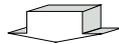
<p><b>1. 사업시행 검토</b></p>	<p>① 사업시행을 위한 대상 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 계약기간이 만료되어 사업자 재선정이 필요한 유지관리용역(청소, 경비 등)</li> <li>㉡ 장기수선계획에 반영된 공사</li> <li>㉢ 입주자 등이 요청한 공사</li> </ul> <p>② 입주자대표회의 안전상정 준비</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 사업시행에 따른 예산규모 파악</li> <li>㉡ 장기수선계획 반영 여부와 조정에 대한 검토</li> <li>㉢ 계약기간 만료 용역에 대한 사업자 선정준비             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 용역사업자(공사 제외) 수의계약으로 재계약 추진 시 사전 사업수행 능력 평가(p39 참조) 실시</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 상정안 서식 : 서울시특별시 공동주택관리규약 준칙(이하 준칙)별지7호 참조</p>
<p><b>오류 사례</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업수행능력 평가 대상임에도 미 시행하고 수의계약 시행사례 다수 발견</li> <li>▶ 상정안은 안전별 개별 상정(준칙 별지7호 서식)하여야 함에도 포괄로 묶어서 상정</li> </ul>



<p><b>2. 입주자 대표회의 의결</b></p>	<p>① 수의계약 추진에 따른 의결</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 주택관리업자 수의계약에 의한 재계약을 추진할 경우 사전 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 의결 후 입주자의 의견을 청취하고 10분의 1이상 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우 구성원의 2/3이상 찬성으로 결정</li> <li>㉡ 일반용역 수의계약으로 재계약 시 구성원 과반수 찬성으로 결정</li> </ul> <p>② 공개경쟁입찰 추진에 따른 의결</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 공개입찰의 방법으로 사업자 선정 시 입찰 방식(일반경쟁, 제한경쟁, 지명 경쟁) 및 일정, 전문가 자문실시 여부(자문결과 참고 후 의결 포함)를 구성원 과반수 찬성으로 결정             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 낙찰의 방법은 관리규약으로 정하는 경우를 제외하고 원칙적으로 적격심사제에 따라야 함</li> </ul> </li> </ul> <p>③ 의결에 따른 점검사항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 장기수선충당금 예산사용의 경우 장기수선계획에 반영 여부 및 조정계획 점검</li> <li>㉡ 일반용역 수의계약으로 재계약시 사업수행능력평가서 확인</li> </ul>
<p><b>오류 사례</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 입주자대표회의 안전 처리과정에서 개별 안전의 찬반에 대한 표결 결과를 확인할 수 없고 구성원 과반수 찬성여부 확인 불가(p8 회의록 예시 참고)</li> <li>▶ 회의록 서명 인원과 출석인원이 불일치하여 개최정족수 충족 여부 확인 불가</li> <li>▶ 직접 출석이 아닌 서면으로 의결권 행사</li> <li>▶ 3년이 경과하도록 장기수선계획의 검토·조정이 이루어지지 않았고, 정해진 수선주기에 시설물을 교체 또는 보수하지 않음</li> <li>▶ 입주자 과반수의 서면동의 없이 장기수선계획을 조정</li> </ul>

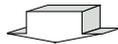


3. 전문가 자문	① 입찰공고 전 성북구 지정 전문가 자문 실시 - 세부 자문대상은 준칙(별표 3-2) 참조			
	구분	내용	의무	선택
	공사	급·배수, 위생설비 공사 외	1억원 이상	1억원 미만
용역	청소 및 경비 외	5천만원 이상	5천만원 미만	
- 성북구 공동주택 지원조례 별지1 서식에 따라 자문요청(p9 서식참고)				
오류 사례	▶ 자치구에 구성된 전문가 자문단의 자문을 받아야 하나, 자문이용 실적이 전체적으로 미흡 ▶ 자문 의무대상을 아파트 자체 관리규약에 대상금액 범위를 임의 조정하거나 누락시켜 원상회복토록 지시한 사례 발생			



4. 입찰공고 및 개찰	공고 ↓	① 입찰예정일 14일전, 긴급공고 의결 또는 재공고시 7일전까지 공동주택관리정보시스템( <a href="http://www.k-apt.go.kr">http://www.k-apt.go.kr</a> )에 공고 ② 국토교통부 고시 주택관리업자 및 사업자 선정지침(이하 국토부지침)에 제16조에 따른 내용명시 ㉠ 사업내용·규모·면적 및 사업기간 등 사업계획의 개요 ㉡ 입찰 및 개찰의 일시·장소(현장설명회를 실시하는 경우 그 일시·장소포함) ㉢ 입찰서 및 제출서류의 마감시한 ㉣ 평가배점표 및 사업제안서 평가방식 등(적격심사제인 경우만 해당) ㉤ 입찰참가자격의 제한 등 그 밖에 입찰에 필요한 사항 * p11 입찰공고 예시안 참고
	투찰 및 서류심사 ↓	① 입찰서류 및 가격서 접수 ㉠ 제출서류 및 가격서 각각의 투찰함에 투찰 ㉡ 우편제출의 경우 입찰 마감일 18시까지 도착한 것만 효력 인정 ㉢ 공고문 명시에 따라 투찰일정 조정 * 현장설명회 개최 시 설명회 개최 이후 가격서 접수 ② 서류심사 및 결과 통보 ㉠ 서류심사(입찰보증금 5/100포함) ㉡ 제출서류에 미비·오류가 있거나 불명확하여 심사가 곤란한 경우에는 기한을 정하여 보완가능
	(현장 설명회) ↓	① 입찰 예정일 5일 이전 현장설명회 개최(필요에 따라 실시) ㉠ 국토부 지침 제18조에 따라 사업시행 구역현황, 면적, 보수범위, 보수방법 등을 포함 설명
	개찰	① 개봉 후 낙찰자 선언 ㉠ 서류심사 통과회사의 입찰에 참여하는 자 각 1인과 관리주체 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰 ㉡ 동일가격 또는 동일평가 점수일 경우 추첨에 의해서 결정하고, 2회 차까지 유찰된 경우 3회 차에는 수의계약 추진가능

오류 사례	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 입찰 공고기간 미준수, 입찰보증금 또는 보증서 미징구</li> <li>▶ 입찰공고 및 선정결과 지정된 공동주택관리정보시스템에 미공고</li> <li>▶ 적격심사제로 입찰을 실시함에도 평가 배점표 없이 공고</li> <li>▶ 개찰 일시 및 장소 미기재 공고</li> <li>▶ 용역업체 선정은 관리주체의 고유 업무임에도 “입주자대표회의의 의결에 따르며 이의를 제기하지 못한다.”로 공고하여 관리주체 고유 업무간섭 빌미제공</li> <li>▶ 주택관리업자 선정 시 경비·청소 등에 대한 직영 또는 위탁운영에 대한 사항 명시(p112 서울시 질의회신 참조)누락</li> <li>▶ 제한경쟁 입찰의 경우 사업실적·기술능력·자본금의 3종류만을 제한하도록 하고 있으나 지역제한, ISO인정업체 등 규정에 없는 제한을 하거나 발주규모에 비해 지나치게 과도한 제한을 한 다수의 사례가 적출됨</li> <li>▶ 입찰가격서 개봉은 입찰참가 자격에 적합한 업체에 한하여 개봉하여야 하나 입찰참가자격에 미달된 업체의 가격서를 개봉한 건이 적출되어 자격조건에 대한 사후 조작 의혹이 있는 사례적출</li> <li>▶ 개찰시 입찰에 참여하는 자가 입회토록 되어 있으나 입회근거 미흡(서명부 비치)</li> <li>▶ 입주자대표회의 구성원이 당해 아파트 입찰에 참가하지 못하도록 되어 있으나 입찰에 참여한 정황 포착</li> </ul>
-------	---



5. 계약 및 착공준비	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 도면, 시방서, 하자기간이 명시된 계약내약서 2부 작성 상호 서명 후 각자 보관             <ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 국토부 지침 별표4에 따른 계약의 주체에 따라 낙찰업체와 계약추진                 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 입주자대표회의 계약 : 주택관리업자, 하자보수, 장기수선공사, 전기안전관리</li> <li>● 관리주체 계약 : 일반보수공사, 청소, 경비 등 용역, 광고게재 등 잡수익</li> </ul> </li> <li>㉡ 주택관리업자 계약시 및 근로자를 사용하는 모든 사업 또는 사업장에 대한 계약 체결시 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서 및 계약이행보증금(공사 20/100, 용역 10/100)징구                 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 10일 이내 미 계약시 무효(입찰보증금 세입조치 및 보증보험증권으로 제출되었을 경우 입찰아파트 소유의 유가증권으로 전환)</li> </ul> </li> <li>㉢ 착공계 및 사업계획서(공정표, 교통통제 등) 필요시 요구</li> </ul> </li> </ul>
오류 사례	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 관리주체가 아닌 입주자대표회의가 공사 및 용역 등 사업자 선정의 계약주체가 되어 낙찰업체와 계약을 체결함</li> <li>▶ 업체가 투찰한 가격으로 계약을 체결하여야 함에도 특별한 이유 없이 낙찰금액을 조정하여 계약한 사례</li> <li>▶ 최저가 업체 선정방식에서 최저가를 제시한 업체를 선정하지 않고 별도의 견적서를 타 업체로부터 제출받아 낙찰자로 선정한 사례</li> <li>▶ 계약체결 시 계약이행보증금 미 징수</li> <li>▶ 낙찰의 방법은 별도의 관리규약으로 정하는 경우를 제외하고는 원칙적으로 적격심사제에 따라야 하나 관리규약 제정 없이 최저·최고가로 낙찰자를 결정</li> </ul>



6. 공사 감독	<b>현장 감독 요령</b> 	① 계약내역서, 도면 및 시방서 내용대로 시공여부 감독 ㉠ 계약서의 시공면적과 현장일치 여부 체크 ㉡ 도면 및 시방서의 내용과 같이 규격 및 재료 일치여부 체크 ② 각종 시험성적표 점검 및 검측 ㉠ 도장의 경우 도막두께 또는 총 반입자재 수량으로 검측
	<b>계약 내용 변경 발생</b> 	① 감독보고서 작성 (물량변경 및 공사비 개략 증·감 사항 포함) ㉠ 예산 증·감 사항 등, 필요시 입주자대표회의 안전상정 ㉡ 건강·연금보험 사후 정산 필요 (당해 사업장 가입금액만 증빙자료 첨부하여 반영)
	<b>업체 통보</b> 	① 계약수량 증감에 따른 금액 협의조정 ㉠ 신규공종 발생시 계약단가 설계 후 협의조정 ㉡ 계약수량 초과 시 초과물량에 대한 단가 상호 협의조정
	<b>변경 계약 체결</b>	① 설계변경 계약 체결 ㉠ 내역서 및 도면 등 변경표시
오류 사례	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 계약된 내역과 시공수량이 맞지 않는 상태에서 입주자대표회의 의결을 거쳐 준공처리 (준공내역서와 현장 시공수량 불일치 시 부족 부분은 추정대상임)</li> <li>▶ 승강기 보수공사를 종합계약방식으로 5년간 계약을 체결하면서 연간 보수되는 수량을 정밀과약하지 않는 상태에서 구체적이지 않은 계약서를 작성하고 계약 금액을 월별로 지급한 사례</li> </ul> <p>월별 계약대금 지급시에는 적정 기간별로 보수이행 여부를 확인하고 미 보수 경우 사유 및 보수계획 등을 받고 대금을 지급하여야 하나 이를 방치함</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 공사중 발생된 폐기물 처리송장을 보존하여야 하나 부존재</li> </ul>	



7. 준 공	① 검수 7일전 공고하여 주민참여 준공검수제 실시 ㉠ 준칙 별표 3-2의 전문가 자문대상 또는 1천만원 이상의 유지보수사업 ② 각종 증빙자료 징구 ㉠ 하자보수 보증금 또는 보증서 징수(2/100~10/100) ㉡ 변경 준공도면 작성 및 폐기물송장 등 징구
오류 사례	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 하자보증서 미징구</li> <li>▶ 주민참여 검수제 미실시 다수사례 적출</li> </ul>



<b>8. 하자 검사</b>	<b>하자점검</b> ↓	① 정기점검 규정 없음 ※ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 70조 연2회 이상 정기적 하자검사 의무(참고하여 자체실정에 맞게 점검추진) ② 하자의 조사방법 및 기준 하자보수 비용의 산정 ㉠ 주택법 시행령 제60조의3(하자의 조사방법 등) 참조 ㉡ 국토교통부고시 제2013-930호 (공동주택 하자판정기준 고시 참조)
	<b>하자처리</b> ↓	① 사업주체에 하자보수 요청 ㉠ 사업주체는 15일 이내 보수를 하거나 하자보수 계획서를 제출하여야 함 (주택법 시행령 59조 제3항) ㉡ 사업주체 하자보수시 보수결과 통보→ 입주자대표회의 30일 이내 이의제기 가능 → 사업주체 3일 이내 보수하거나 하자가 아니라고 판단할 경우 이유를 기재하여 통지
	<b>입주자대표회의 직접 보수</b> ↓	① 입주자대표회의 직접 보수 ㉠ 기간 내 하자보수 미 이행 및 계획서 미제출시 입주자대표회의에서 직접 보수 사업주체는 하자보증금을 사용하여 직접 보수하거나 3자에게 보수하게 할 수 있음(법에 따라 하자진단을 한 경우 예외) ㉡ 하자보증금을 예치한 금융기관 또는 보증서 발급기관은 입주자대표회의 등이 청구할 경우 예치한 보증금 또는 보증금액의 범위에서 청구일로부터 30일 이내 지급하여야 함 (주택법 시행령 제59조의2 제3항) ㉢ 하자보증금 사용내역 사업주체 통보 및 의무관리 대상인 경우 30일 이내 구청장 신고
	<b>하자종료</b>	① 사업주체 하자 완료되기 30일전 그 사실을 통지 ② 사업주체 하자종료 확인요청 ③ 입주자대표회의 입주자에게 서면고지 ④ 하자종료의 확인(시행규칙 별지 34호의3 서식) ㉠ 국토교통부령으로 정하는 하자보수종료 확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용부분은 전체 입주자의 4/5 이상의 서면확인서)를 첨부 ※ 하자보증금 반환 내용 1. 사용검사일부터 1년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 10 2. 사용검사일부터 2년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 25 3. 사용검사일부터 3년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 20 4. 사용검사일부터 4년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15 5. 사용검사일부터 5년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15 6. 사용검사일부터 10년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15

3. 사업자 선정을 위한 참고자료

가. 입주자대표 회의록 예시안

입주자대표회의록

회의명	1월 정기입주자대표회의	총인원		명
일시	2015. 00. 00. 00:00	회의 인원	참석	명
장소	입주자대표회의실		서면동의서	
작성자		불참인원		명

<p>심의, 의결 안건 및 결과</p> <p>제1안) 2014년 12월 관리비 부과내역서 승인의 건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 심의·의결 내용</li> <li>- 부과내역 승인 (회의인원 00명 중 00 찬성)</li> </ul> <p>제2안) 소방시설 보수업체 선정 건</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 심의,의결 내용</li> <li>- 00 업체 선정 (회의인원 00명 중 00 찬성)</li> </ul>
---

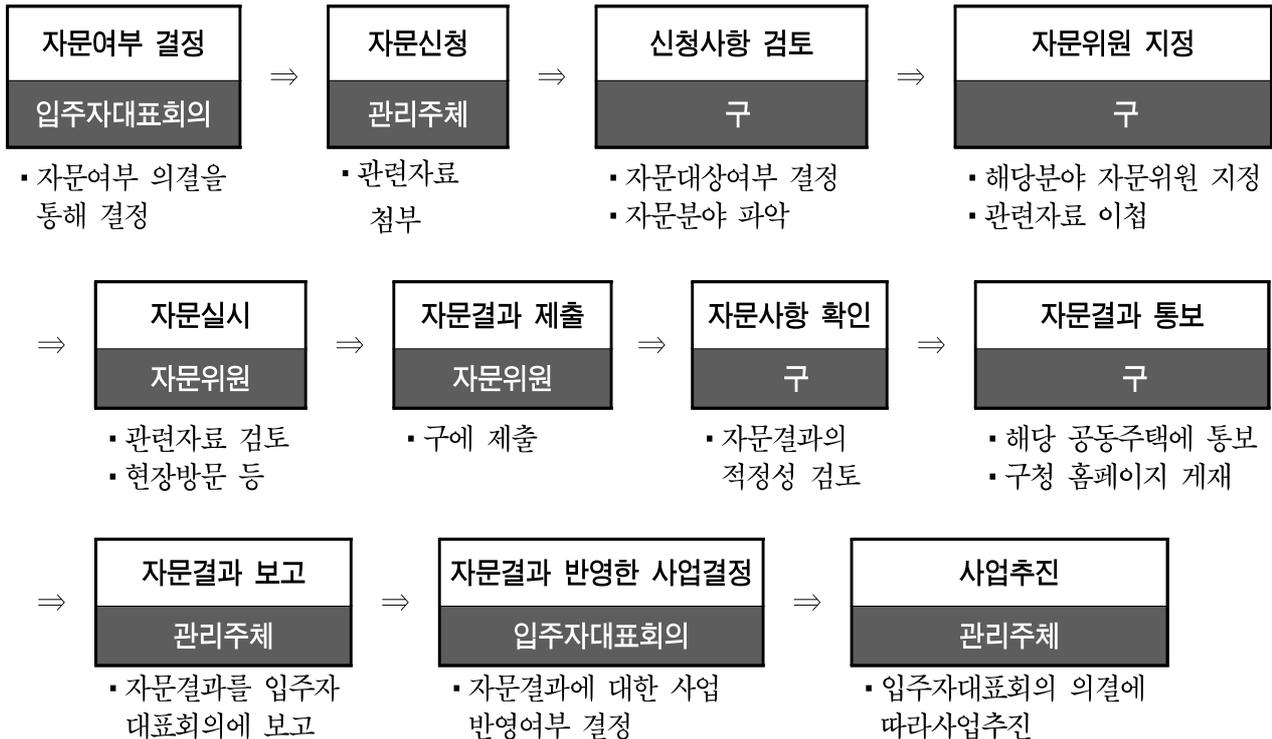
위 내용대로 심의,의결 하였음을 확인하고 서명합니다.

직책	성명	서명날인	직책	성명	서명날인
회장			000동 대표		
총무			000동 대표		
감사			000동 대표		
이사			000동 대표		

※ 심의·의결란과 서명부란이 분리되지 않도록 양식 작성



## □ 자문절차



□ 처리기한 : 1개월

□ 자 문 료 : 무료

### 유의사항

공동주택관리 전문가 자문은 입주자대표회의의 의사결정을 지원하기 위한 것으로 공사·용역·공동체 활성화 등 공동주택관리와 관련한 전문가의 자문이 필요한 경우에 실시하는 것입니다.

**분쟁이나 일반적인 상담이나 민원접수, 재개발·재건축·리모델링 등은 성북구의 공동주택관련 담당부서에 문의하여 주시기 바랍니다.**

다. 공사(용역) 입찰공고 예시안

## ○○○공사(용역) 입찰공고(예시안)

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 :
- 나. 소 재 지 :
- 다. 단지규모 :

2. 입찰에 부치는 사항

- 가. 입찰명 :
- 나. 입찰내용 : 균열보수, 도로포장, 도장, 소독, 재활용수거 등
- 다. 사업규모 : 도장 ○○㎡, 포장 ○○a, ○○동 내부 및 단지내 녹지 소독,  
또는 현장설명회시 설명
- 라. 계약기간 : 계약일(또는 착공일)로부터 ○○개월

3. 입찰방법 : 일반경쟁입찰(제한경쟁입찰, 지명경쟁입찰)에 의한 최고가, 최저가 또는 최고가  
적격심사제, 최저가 적격심사제

4. 입찰서 제출 및 현장설명

공고기간	개찰예정일로부터 14일간, 긴급한 경우로 입주자대표회의 의결시 7일
입찰서류 제출기한	
입찰서(투찰)기간	개찰일을 기준으로 적정 조절
현장설명	필요시 입찰예정일 5일 전까지 개최 가능

5. 입찰참가 자격 : 가, 나, 다 중 택일, “라”는 추가기재 가능

- 가. 일반경쟁 입찰의 경우
  - 사업종류별로 관련 법령에 따른 면허, 등록 또는 신고업체
- 나. 제한경쟁 입찰의 경우
  - 사업종류별로 관련 법령에 따른 면허, 등록 또는 신고업체로 계약의 목적에 따른  
“사업실적, 기술능력, 자본금” 제한가능
- 다. 지명경쟁의 경우
  - 입찰대상자가 10인 이내인 경우 5인 이상 지명하고 2인 이상의 유효한 입찰참가신청
- 라. 국토교통부고시 2014-393호 제19조에 해당되지 않은 업체

6. 제출서류

- 가. 사업종류별 관련된 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부.
- 나. 사업자등록증 사본 1부.
- 다. 법인등기부등본
- 라. 국세 및 지방세 납세필증 사본
- 마. 사업자가 보유한 법정 기술인력·시설·장비 현황 1부.
- 바. 입찰공고일 현재 사업수행실적 1부.
- 사. 평가배점표에 따른 제출서류(적격심사제인 경우만 해당된다)
- 아. 인감증명서 및 사용인감계 각 1부.
- 자. 입찰서 및 입찰보증금(밀봉)
  - 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상 현금, 공제증권, 보증보험증권)
- 카. 그 밖에 입찰에 필요한 사항(제한입찰시 제한내용 등) 1부.

7. 개찰 및 낙찰자 결정

개찰일시	서류심사 통과업체에 개찰 참여 통보(투찰업체 참여의무)
개찰장소	아파트 관리사무소 등
낙찰자 결정	계약주체가 현장에서 선언

8. 기 타

- 가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 위임 하도급을 줄 수 없음
- 나. 제출된 서류에 허위나 하자가 있을 때에는 계약 후라도 무효처리함
- 다. 정당한 사유없이 낙찰 후 10일 이내에 계약을 체결하지 않은 경우에는 입찰보증금은 당 관리사무소에 귀속되며 낙찰을 무효로 한다
- 라. 국민건강보험료, 노인장기요양보험료, 국민연금보험료 등은 준공검사 시 납부확인서, 사용내역서, 지출영수증 등 증빙서류를 제출하여야 하며, 관련 규정에 정한 바에 따라 정산하여야 한다
- 마. 자세한 사항은 관리사무소에 문의 바랍니다.(02- 000- 0000)
  - ※ 주택관리업자 선정시 경비·청소 등에 대한 직영운영 또는 위탁운영사항 추가명시 (질의회신 사례 서울시 2번항 참고)

2015. 01. 01

○○○ 아파트 입주자대표회의(관리사무소장)

## 라. 적격심사 방법에 의한 업체선정 방식

순서	추진절차
1	<p>국토교통부 고시에 따른 사업자선정지침에 따라 정하여진 배점표에 의거 추진하되 평가항목 및 점수는 관리규약에서 달리 정할 경우에만 변경할 수 있다.</p> <p><b>※ 평가항목(4종)100 : 기업신뢰도 30, 업무수행능력 30, 사업제안서 10, 입찰가격 30</b></p>
2	<p>적격심사 업무처리 순서는 별도 정하여진 규정은 없으나, 가급적 다음과 같은 순서로 처리한다.</p> <p>가. 각 항목별 차등적 세부 배점표를 만들어 입찰 공고시 함께 공고한다. - 서울특별시 공동주택관리규약 준칙(2015. 2. 9.) 다음페이지 수록함</p> <p>나. 입찰 적격심사 서류와 가격서를 접수 받는다(가격서는 투찰함 밀봉보관)</p> <p>다. 입찰서 제출서류에 대하여 총 4개 평가항목 중 기업신뢰도와 업무수행능력 2개 항목을 서류 평가하고 사업제안서 평가는 가급적 평가위원회를 개최하여 별도 평가를 실시한다</p> <p>라. 사업제안서 평가시까지 기존 평가점수는 비 공개 유지하고, 가격서는 투찰함에 밀봉 상태로 보관한다.</p> <p>마. 사업제안서 평가위원회를 개최하여 사업제안서를 평가한다, 이때 투찰함에 보관된 가격서를 개찰 가격서 평가를 실시하여 최대한의 공정성을 기한다</p>
3	<p>최종 낙찰자 선정 방식은 입찰 공고한 바에 따른다.</p> <p>예1) 종합평점 일정 점수(예:95점이상) 이상 획득업체 중 최고(저)가를 제시한 업체 예2) 적격심사 결과 종합평점 최고점수를 획득한 업체</p> <p><b>※ 국토부 지침은 최고가, 최저가 제시 업체를 선정토록 되어 있으나, 적격심사 통과기준 점수에 대한 규정이 없어 최고 점수를 획득한 업체가 반드시 최저가로 입찰을 하지 않을 수 있는 사항이 발생할 수 있음</b></p>
4	<p><b>【참고사항】</b></p> <p>행정안전부 예규의 경우 추정가격 100억원 미만인 공사의 경우 적격심사 통과점수를 95점으로 정하고 95점을 통과한 업체중 최저가를 제출한 업체를 선정함</p>

### ■ 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표(1안)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (10점)	10	A등급 이상						
		8	BBB+						
		6	BBB0, BBB-, BB+, BBO						
		4	BB-, B+, B0, B-						
		2	C등급 이하						
	행정처분 건수(세대당) (10점)	10	1건/10,000세대 이하						
		8	2~3건/10,000세대						
		6	4~5건/10,000세대						
		4	6~7건/10,000세대						
		2	8건/10,000세대 이상						
	입주자등 만족도평가 평균점수 (10점)	10	A(아주 잘함, 91~100)						
		8	B(잘함, 81~90)						
		6	C(보통, 61~80)						
		4	D(못함, 51~60)						
2		E(아주 못함, 50 이하)							
업무 수행 능력 (30점)	기술자 추가보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관리실적 (10점)	10	50건 이상						
		8	40건~49건						
		6	30건~39건						
		4	20건~29건						
		2	20건 미만						
	장비 추가보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
2		5순위(20%)							
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
입찰 가격 (30점)	위탁관리수수료 또는 도급금액 (30점)	30	1순위(최저가)						
		24	2순위(20%)						
		18	3순위(40%)						
		12	4순위(20%)						
		6	5순위(20%)						
	100점	100점							

**<비고>**  
1. 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함  
2. 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함  
3. 기술자 추가보유수는 산업기사는 1인, 기사는 2인, 기술자(건축사, 관련분야 박사)는 3인으로 산정함  
4. 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 정하고, 최저가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함

### ■ 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표(2안)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인						
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	F업체	G업체
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (10점)	10	A등급							
		7	B등급							
		4	C등급 이하							
	행정처분 건수(세대당) (10점)	10	1건/10,000세대 이하							
		7	2~5건/10,000세대							
		4	6건/10,000세대 이상							
입주자등 만족도 평가 평균점수 (10점)	10	91~100								
	7	61~90								
	4	60 이하								
업무 수행 능력 (30점)	기술자 추가보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보							
		7	2순위(60%)							
		4	3순위(40%)							
	관리실적 (10점)	10	50건 이상							
		7	31건~49건							
		4	30건 이하							
장비 추가보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
	7	2순위(60%)								
	4	3순위(40%)								
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성(관리계획 서 평가) (5점)	5	우수(20%)							
		3	보통(60%)							
		1	미흡(20%)							
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수(20%)							
		3	보통(60%)							
		1	미흡(20%)							
입찰 가격 (30점)	위탁수수료 또는 도급금액 (30점)	30	최저가							
		20	2순위(60%)							
		10	3순위(40%)							
합계		100								

**(비고)**

1. 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 60%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위로 평가함
3. 기술자 추가보유수는 산업기사는 1인, 기사는 2인, 기술사(건축사, 관련분야 박사)는 3인으로 산정함
4. 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 정하고, 최저가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 60%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위로 평가함

■ 공사 및 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(1안)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	A등급 이상						
		12	BBB+						
		9	BBB0, BBB-, BB+, BB0						
		6	BB-, B+, B0, B-						
		3	C등급 이하						
	행정처분 건수 (15점)	15	1건 이하						
		12	2~3건						
		9	4~5건						
		6	6~7건						
		3	8건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	10건 이상						
		8	8~9건						
		6	6~7건						
		4	4~5건						
		2	3건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (10점)	10	우수(10%)						
		8	양호(20%)						
		6	보통(40%)						
		4	미흡(20%)						
		2	부족(10%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가,최고가)						
		24	2순위(20%)						
		18	3순위(40%)						
		12	4순위(20%)						
		6	5순위(20%)						
합계	100점	100점	-						

〈비고〉

1. 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기술자 등 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함
3. 기술자 등 보유수는 산업기사는 1인, 기사는 2인, 기술사(건축사, 관련분야 박사)는 3인으로 산정함
4. 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 정하고, 최저가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가. 다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 순으로 순위를 정하고, 최고가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함

■ 공사 및 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(2안)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인						
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	F업체	G업체
기업 신뢰 도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	A등급							
		10	B등급							
		5	C등급 이하							
	행정처분 건수 (15점)	15	2건 이하							
		10	3~5건							
		5	6건 이상							
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보							
		7	2순위(60%)							
		4	3순위(40%)							
	업무실적 (10점)	10	10건 이상							
		7	5~9건							
		4	4건 이하							
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보							
		7	2순위(60%)							
		4	3순위(40%)							
사업 제안 서 (10점)	사업계획의 적합성 (10)	10	우수(20%)							
		7	보통(60%)							
		4	미흡(20%)							
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가,최고가)							
		20	2순위(60%)							
		10	3순위(40%)							
합 계		100								

**(비고)**

1. 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기술자 등 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 60%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위로 평가함
3. 기술자 등 보유수는 산업기사는 1인, 기사는 2인, 기술사(건축사, 관련분야 박사)는 3인으로 산정함
4. 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 정하고, 최저가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 60%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위로 평가. 다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 순으로 순위를 정하고, 최고가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 60%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위로 평가함

## 마. 제한경쟁에 의한 사업자 선정

### ▶ 국토교통부 고시 주택관리업자 및 사업자 선정지침(제한경쟁)

「사업종류별로 관련 법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”을 제한하여 공개경쟁 입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 이 경우 유효한 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다.」

- 입찰공고 시 가장 많은 오류를 범하고 있는 사항 중 하나인 제한경쟁입찰의 경우 국토교통부 고시된 내용 중 면허의 종류 등을 구별하고 “사업실적, 기술능력, 자본금” 3종류만 제한토록 되어 있으나,
  - ⇒ 지침의 내용에도 없는 제한을 하는 경우(예: 지역제한 등)와 발주 규모에 비해 지나치게 과도한 제한을 하는 경우가 상당부분 존재함
  - ⇒ **기술능력은 기술자 보유수를 말함** (위반 예시: ISO 9001인증, 시공능력평가액 등)
  - ⇒ 자본금은 사업등록 시 등록한 자본금

### ▶ 행정자치부 지방자치단체 입찰 및 계약집행기준 제한기준(행정자치부 예규)

- 다음 각 호 중 2개 항목 이상을 중복적으로 제한할 수 없다.

- ① 동일실적    ② 기술의 보유상황    ③ 시공능력평가액 제한    ④ 지역제한
- ⑤ 설비제한    ⑥ 유자격자 명부에 따른 제한    ⑦ 물품의 납품능력    ⑧ 중소기업자
- ⑨ 재무상태

<예외> 특수한 기술이나 공법이 요구되는 공사(별표 1에 해당하는 공사)의 ④와①, ④와② 또는 ⑧과 각 호의 어느 하나와는 중복하여 제한할 수 있다.

[예시) 중소기업자+동일 실적, 중소기업자+기술의 보유상황, 중소기업자+지역제한, 중소기업자+설비제한 등]

※ 상기 사항은 참고자료입니다.

## 바. 수의계약대상(주택관리업자 및 사업자 선정 지침 별표2)

1. 공산품 구입
2. 공사 및 용역 등의 금액이 200만원 이하
3. 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자
  - 입주자 등으로부터 사전 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2이상이 찬성한 경우
4. 계약기간이 만료되는 기존 용역사업자(공사 사업자 제외)의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우
5. 천재지변, 안전사고 등 긴급한 경우(입찰에 부칠 여유가 없을 때)

사. 공사(용역)도급 표준계약서 (예시)

▶ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 별지7호 서식

공사도급 표준계약서		계약번호	제 호
		공고번호	제 호
계약자	발주처	○○ 자치단체의 장 또는 계약담당자 성명	
	계약상대자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상호 또는 법인명</li> <li>• 법인등록번호</li> <li>• 대표자</li> <li>• 주소</li> <li>• 전화번호</li> </ul>	
계약내용	공사명		
	계약금액	금	원정(₩ )
	총공사부기금액	금	원정(₩ )
	계약보증금	금	원정(₩ )
	현장		
	지연배상금률	%	
	물가변동계약금액조정방법	. . . ~ . . . .	
	착공연월일		
	준공연월일		
	그 밖의 사항		
하자담보책임(복합공종의 경우 공종별 구분 기재)			
공종	공종별 계약금액	하자보수보증금율(%) 및 금액	담보책임 존속기간
		( )% 금 원정	
		( )% 금 원정	
		( )% 금 원정	
<p>자치단체의 장(계약담당자)과 계약상대자는 상호 대등한 입장에서 불임의 계약문서에 의하여 위의 공사에 대한 도급계약을 체결하고 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 약속한다. 이 계약의 증거로서 계약서를 작성하여 당사자가 기명날인한 후 각각 1통씩 보관한다.</p> <p>불임서류: 1. 공사 입찰유의서 1부                  2. 공사계약 일반조건 1부                  3. 공사계약 특수조건 1부                  4. 설계서 1부                  5. 산출내역서 1부</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">                     자치단체의 장 또는                      계약담당자 (인)                      계약상대자 (인)                 </div>			



아. 공사·용역 사업별 면허 분류

공사·용역명	면허의 종류 등
<b>【용역 등】</b>	
공동주택 위·수탁관리	주택관리업 등록증(주택법 제53조)
청소용역	공중위생영업 신고증(공중위생관리법 제3조)
경비용역	경비업 허가증(경비업법 제4조)
소방시설 안전관리·점검	소방시설 관리업 등록증 (소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률 제29조)
소방시설 설계·보수	소방시설 공사업법 등록증(소방시설 공사업법 제2조)
재활용수거업체	폐기물처리 신고증(폐기물 관리법 제46조)
소독용역업체	소독업 신고증 (감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 제52조)
정화조 관리	개인 하수처리시설관리업 등록증(하수도법 제53조)
공동주택회계감사	- 회계법인 등록증(공인회계사법 제24조) - 한국공인회계사회(공인회계사법 제41조) - 추천
화재보험 등	보험업 허가증(보험업법 제4조)
기타	알뜰시장 등은 사업자등록증 보유자로 선정
<b>【공사】</b>	전문건설업(건설산업기본법)
도로, 보도 포장분야	- 포장공사업 등록(아스팔트, 보도 등) - 철근·콘크리트공사 등록(콘크리트포장)
상·하수도분야	상·하수도설비공사 등록
어린이놀이터 공사	조경시설물 설치공사 등록(야외의자, 파고라, 놀이기구, 운동기구 등)
시설물 보수보강	시설물유지관리업(건축물 증축, 개축, 재축 및 대수선공사 등)
복합공종인 경우	관련분야 종합공사업 또는 주된 공사의 면허로 공고
전기분야	전기공사업 등록(전기사공사법 제4조) 전기공사업법 제11조에 따라 타 공사와 통합발주 불가(전기 분야 분리발주)

## 자. 건설업의 업종과 업종별 업무내용 소개

### ▶ 건설산업기본법 시행령 별표1

건설업의 업종과 업종별 업무내용(제7조 관련)

구분	건설업종	업무내용	건설공사의 예시
<b>종합</b> 공사를 시 공 하는 업종	1. 토목공사업	종합적인 계획·관리 및 조정에 따라 토목공작물을 설치하거나 토지를 조성·개량하는 공사	도로·항만·교량·철도·지하철·공항·관개수로·발전(전기제외)·댐·하천 등의 건설, 택지조성 등 부지조성공사, 간척·매립공사 등
	2. 건축공사업	종합적인 계획·관리 및 조정에 따라 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥(또는 벽)이 있는 것과 이에 부수되는 시설물을 건설하는 공사	
	3. 토목건축공사업	토목공사업과 건축공사업의 업무내용에 속한 공사	
	4. 산업·환경설비공사업	종합적인 계획·관리 및 조정에 따라 산업의 생산시설, 환경오염을 예방·제거·감축하거나 환경오염물질을 처리·재활용하기 위한 시설, 에너지 등의 생산·저장·공급시설 등을 건설하는 공사	제철·석유화학공장 등 산업생산시설, 소각장·수처리설비·환경오염방지시설·하수처리시설·폐수종말처리시설·중수도 및 하·폐수처리수 재이용시설 등 환경시설공사, 발전소설비공사 등
	5. 조경공사업	종합적인 계획·관리·조정 에 따라 수목원·공원·녹지·숲의 조성 등 경관 및 환경을 조성·개량하는 공사	수목원·공원·숲·생태공원 등의 조성공사



▶ 건설산업기본법 시행령 별표1

건설업의 업종과 업종별 업무내용(제7조 관련)

전문공사를 시공하는 업종	3.미장·방수 ·조적공사업	·방수공사: 아스팔트·실링재·에폭시· 시멘트모르타르·합성수지 등을 사용하여 토목·건축구조물, 산업설비 및 폐기물매립시설 등에 방수·방습·누수방지 등을 하는 공사  ·조적공사: 구조물의 벽체나 기초 등을 멘트블록·벽돌 등의 재료를 각각모르타르 등의 교착제로 부착시키거나 장치하여 쌓거나 축조하는 공사	방수공사, 에폭시공사, 방습공사, 도막공사, 누수방지공사 등  블록쌓기공사, 벽돌쌓기공사, 벽돌붙임공사 등
	4.석공사업	석재를 사용하여 시설물 등을 시공하는 공사	건물외벽 등 석재공사, 바닥·벽체 등의 돌붙임공사, 인도·광장 등 돌포장공사, 석축 등 돌쌓기공사 등
	5.도장공사업	시설물에 칠바탕을 다듬고 도료 등을 솔·로울러·기계 등을 사용하여 칠하는 공사	일반도장공사, 도장뿔칠공사, 차선도색공사, 분사표면처리공사, 전천후경기장바탕도장공 사, 부식방지공사 등
	6.비계·구조물 해체공사업	·비계공사: 건축물 등을 건축하기 위하여 비계를 설치하거나 높은 장소에서 중량물을 거치하는 공사  ·파일공사 : 항타에 의하여 파일을 박거나 샌드파일 등을 설치하는 공사  ·구조물해체공사: 구조물 등을 해체하는 공사	일반비계공사, 발판가설공사, 빔운반거상공사, 특수중량물설치공사, 높은 장소에서 행하여지는 공사 등  샌드파일공사, 말뚝공사 등  건축물 및 구조물 등의 해체공사 등



▶ 건설산업기본법 시행령 별표1

건설업의 업종과 업종별 업무내용(제7조 관련)

	<p>9.철근·콘크리트공사업</p>	<p>철근·콘크리트로 토목·건축구조물 및 공작물 등을 축조하는 공사</p>	<p>철근가공 및 조립공사, 콘크리트공사, 거푸집 및 동바리공사, 각종 특수콘크리트공사, 프리스트레스트콘크리트(PSC)구조물공사, 포장장비로 시공하지 아니하는 2차로 미만의 농로·기계화 경작로·마을안길 등을 시멘트콘크리트로 포장하는 공사 등</p>
	<p>10.기계설비공사업</p>	<p>건축물·플랜트 그 밖의 공작물에 급배수·위생·냉난방·공기조화·기계기구·배관설비 등을 조립·설치하는 공사</p>	<p>건축물 등 시설물에 설치하는 급배수·환기·공기조화·냉난방·급탕·주방·위생·방음·방진·전자파차단설비공사, 플랜트안의 배관·기계기구설치공사, 기계설비를 자동제어하기 위한 제어기기·지능형제어시스템·자동원격검침설비 등의 자동제어공사, 시스템에어컨(GHP·EHP)공사, 지열냉·난방 기기 설치 및 배관공사, 보온·보냉 등 열절연공사, 옥내급배수관개량·세척공사, 무대기계장치공사, 자동창고설비공사, 냉동냉장설비공사, 집진기공사, 철도기계신호공사, 건널목차단기공사 등</p>



▶ 건설산업기본법 시행령 별표1

건설업의 업종과 업종별 업무내용(제7조 관련)

	<p>21.준설공사업</p> <p>22. 승강기 설치공사업</p> <p>23.가스시설 시공업(제1종)</p> <p>24.가스시설시 공업(제2종)</p> <p>25.가스시설시 공업(제3종)</p>	<p>하천·항만 등의 물밀을 준설선 등의 장비를 활용하여 준설하는 공사</p> <p>건축물 및 공작물에 부 착되어 사람이나 화물을 운반하는데 사용되는 승 강설비를 설치·해체·교체 및 성능개선공사</p> <p>·가스시설시공업 제2종 및 제3종의 업무내용</p> <p>·가스시설시공업 제3종의 업무내용</p> <p>·도시가스시설 중 특정가 스사용시설 외의 가스 사용시설의 설치·변경 공사</p> <p>·도시가스의 공급관과 내 관이 분리되는 부분 이후의 보수공사</p> <p>·배관에 고정설치되는 가 스용품의 설치공사 및 그 부대공사</p> <p>·저장능력 500kg 미만의 액화석유가스사용시설 의 설치·변경공사</p> <p>·공사예정금액이 1천만원 미만인 아래의 공사</p> <p>- 도시가스사용시설 중 온수보일러·온수기 및 그 부대시설의 설치·변경공사</p> <p>- 액화석유가스사용시설 중 온수보일러·온수기 및 그 부대시설의 설치·변경공사</p>	<p>항만·항로·운하 및 하천 의 준설공사 등</p> <p>승객·화물·건설공사용 엘 리베이터 및 에스컬레이 터설치공사, 무빙워크설 치공사, 기계식주차설비 공사 등</p>
--	--	---	--

▶ 건설산업기본법 시행령 별표1

건설업의 업종과 업종별 업무내용(제7조 관련)

26.난방시공업 (제1종)	<p>· 「에너지이용 합리화법」 제37조에 따른 특정열사용기자재 중 강철재보일러·주철재보일러·온수보일러·구멍탄용 온수보일러·축열식 전기보일러·태양열집열기·1종압력용기·2종압력용기의 설치와 이에 부대되는 배관·세관공사</p> <p>·공사예정금액 2천만원 이하의 온돌설치공사</p>	
27.난방시공업 (제2종)	<p>·특정열사용기자재 중 태양열집열기·용량5만 kcal/h 이하의 온수보일러· 구멍탄용 온수보일러의 설치 및 이에 부대되는 배관·세관공사</p> <p>·공사예정금액 2천만원 이하의 온돌설치공사</p>	
28.난방시공업 (제3종)	<p>특정열사용기자재 중 요업요로·금속요로의 설치공사</p>	
29.시설물유지 관리업	<p>· 시설물의 완공 이후 그 기능을 보전하고 이용자의 편의와 안전을 높이기 위하여 시설물에 대하여 일상적으로 점검·정비하고 개량·보수·보강하는 공사로서 아래의 공사를 제외한 공사</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 경우 증축·개축·재축 및 대수선 공사</li> <li>- 건축물을 제외한 그 밖의 시설물의 경우 증설·확장공사 및 주요구조부를 해체한 후 보수·보강 및 변경하는 공사</li> <li>- 전문건설업종 중 1개 업종의 업무내용만으로 행하여지는 건축물의 개량·보수·보강공사</li> </ul>	



차. 2014년 건축·산업환경설비공사 원가계산 제비율 적용기준

[2014.9.15. 기초금액발표분부터 적용]

공사규모 <재료비+ 직접노무비+ 산출경비>의 합계액	공사기간	간접 노무비		기타경비		산재,고용 보혐료 (노)×율	환경보전비 (재+직노+산경)×율	퇴직공제 부금비 (직노) ×율	산업안전보건관리비		일반관리비 (재+노+경)×율  건축, 산업설비	이윤 (노+경+일)×율
		건축	산업 설비	건축	산업 설비				도급자관급 미포함	(재+직노)×율		
50억미만	6개월이하 (183일)	9.1	10.8	5.1	5.9	[산재보혐료] : 3.8	○ 0.9 : 도로 (교량, 타널, 활주로) ○ 0.4 : 플랜트 (발전소, 쓰레기소각로) ○ 0.5 : 지하철 ○ 1.5 : 철도 ○ 0.5 : 상하수도 (폐수, 하수처리장, 정수장) ○ 1.8 : 항만 (오락, 준설도, 방파제, 방파제 필요시, 간척, 준설) ○ 0.8 : 항만 (방파제, 방파제, 간척, 준설) ○ 1.1 : 댐 ○ 0.6 : 택지개발 ○ 0.8 : 기타 토목(하천 등) ○ 0.7 : 주택개발, 재건축 ○ 0.3 : 주택신축 ○ 0.5 : 주택 외 건축 ○ 0.3 : 조경, 기타 * 기타 : 전문, 개보수 공사 * 적용제외 : 전기, 정보통신 소방시설, 문화재수리공사	2.3	a. <재료비(도급자관급포함) + 직접노무비>의 합계액 b. <재료비 + 직접노무비>의 합계액	5억미만	<추정가격>기준 50억미만 : 6.0	<추정가격>기준 50억미만 : 15.0
	7-12개월 (365일)	8.4	10.2	5.3	6.6				50~300억미만 : 5.5	50~300억미만 : 12.0		
	13-36개월(1095일)	7.7	9.6	6.2	6.2				300~1000억미만 : 4.8	300~1000억미만 : 10.0		
	36개월초과(1096일)	7.5	9.3	6.5	6.7				1000억이상 : 4.3	1000억 이상 : 9.0		
50억이상 ~300억미만	6개월이하 (183일)	7.9	9.6	6.0	5.9	[고용보혐료] ○ 1등급: 1.39 ○ 2등급: 1.17 ○ 3등급: 0.97 ○ 4등급: 0.92 ○ 5등급: 0.89 ○ 6등급: 0.88 ○ 7등급 이하: 0.87	2.3	a. <재료비(도급자관급포함) + 직접노무비>의 합계액 b. <재료비 + 직접노무비>의 합계액	5억~50억미만	전문·전기·통신 소방·기타	[건강] : 1.7	
	7-12개월 (365일)	7.3	9.1	6.2	6.6			5억미만 : 6.0	[연금] : 2.49			
	13-36개월(1095일)	6.6	8.5	7.1	6.2			5~30억미만 : 5.5	노인장기요양 보혐료			
	36개월초과(1096일)	6.4	8.1	7.4	6.7			30~100억미만 : 4.8	[건강보혐료×율]			
300억이상 ~1000억미만	6개월이하 (183일)	7.7	9.5	6.0	4.6	* 등급별 금액 (추정금액 기준)은 "조달청유자격자 명부기준 (공고2013-64호, 2013.12.26.)" 참 고	2.3	a. <재료비(도급자관급포함) + 직접노무비>의 합계액 b. <재료비 + 직접노무비>의 합계액	50억이상	100억이상 : 4.3	6.55	
	7-12개월 (365일)	7.1	9.0	6.2	5.3			30~100억미만 : 4.8				
	13-36개월(1095일)	6.4	8.4	7.0	4.9			100억이상 : 4.3				
	36개월초과(1096일)	6.1	8.0	7.3	5.4							
1000억 이상	6개월이하 (183일)	7.7	9.4	5.9	4.1	* 등급별 금액 (추정금액 기준)은 "조달청유자격자 명부기준 (공고2013-64호, 2013.12.26.)" 참 고	2.3	a. <재료비(도급자관급포함) + 직접노무비>의 합계액 b. <재료비 + 직접노무비>의 합계액	50억이상	100억이상 : 4.3	6.55	
	7-12개월 (365일)	7.0	8.9	6.1	4.8			30~100억미만 : 4.8				
	13-36개월(1095일)	6.3	8.3	7.0	4.4			100억이상 : 4.3				
	36개월초과(1096일)	6.1	7.9	7.3	4.9							

□ 산업안전보건관리비 적용시 건설업의 분류(고용노동부 고시 제2013-47호)  
 ○ 일반건설(갑) : 건축건설, 도로신설, 기타건설, 철도.궤도의 보수복구공사, 기설로 면에 레일만 부설하는 공사  
 ○ 일반건설(을) : 기계장치공사, 석도건설공사  
 ○ 철도 또는 궤도신설 : 철도,궤도신설(기설노반 또는 구조물에 한함) 및 그에 따른 역사,과선교,송전선로  
 ○ 중건설 : 고제방(댐)(높이20m이상의 제방, 방파제, 안벽), 수력발전시설, 터널(지하10m이상 복개식 지하철도, 지하도, 지하상가 및 통신선로 등의 인입통신구등) 신설공사  
 ○ 특수 및 기타건설 : 준설,조경(전문포함),택지조성(경지정리포함),포장등의 단독발주공사에 한함(타공사와 병행하는 경우: 일반건설(갑) 적용)  
 전기공사,정보통신공사는 타공사와 독립하여 행하는 공사에 한함.

□ 적용기준 등(\* 상세 내용은 해당부처 고시 참조)  
 - 산업안전보건관리비 : 총공사금액(도급금액+도급자관급금액) 4천만원 이상 건설공사  
 - 산재, 고용보혐료 : 모든 건설공사에 적용 (주택건설업자,건설업자,전기공사업자,정보통신공사업자,소방시설업자,문화재수리업자)  
 (다만 총공사금액(도급금액+관급금액)에서 부가세 제외) 2천만원 미만의 건설공사를 건설업자가 아닌 자가 시공 시 적용 제외  
 (고용노동부 고시 제 2013-56호, 국토교통부 고시 제2013-738호) \* 공사착공일이 미정인 경우 1개월은 30일로 간주하여 계산

- 건강, 연금보혐료 : 공사기간 1개월 이상 모든 공사에 반영(국토교통부 고시 제2013-738호)  
 - 노인장기요양보혐료 : 공사기간 1개월 이상 모든 공사에 반영(국토교통부 고시 제2013-738호)  
 - 퇴직공제부금비 : 추정금액 3억원 이상 건설공사(국토교통부 고시 제2012-361호)  
 - 공사이행보증수수료 : 최저가입찰대상공사,기술제안입찰공사, 대안 및 일괄 등 대형공사(국가계약법시행령 제52조제1항제3호)  
 - 환경보전비 : 건설공사현장에 설치하는 환경오염방지시설의 설치 및 운영에 소요되는 비용(환경보전비)은 내역서에 표준품셈 등 원가계산에 따라 반영된 비용을 포함하여  
 건설기술진흥법 시행규칙 [별표8] 환경관리비 산출기준 제1호 가목에 해당하는 요율(상기 해당 요율)을 적용하여 계산

□ 전기·통신·소방·전문 및 기타공사의 경우 일반관리비요율을 제외한 각종 제비율은 주 공종을 따라 적용(분리발주 여부와 무관)

□ 기타경비 항목 : 수도광열비, 복리후생비, 소모품비 및 사무용품비, 여비.교통.통신비, 세금과공과, 도서인쇄비

□ 건축공사 유자격자 등급별 금액(추정금액기준)  
 (단위: 미만~이상)  
 1등급 : 1100억원이상, 2등급 : 1100억~850억원  
 3등급 : 850억~500억원, 4등급 : 500억~360억원  
 5등급 : 360억~200억원, 6등급 : 200억~120억원  
 7등급 : 120억~87억원  
 \* 추정금액 : 추정가격+부가가치세+관급금액

□ 수의계약 시 1차 낙찰율, ( ) 은 2000.7.31.이전  
 (「정부입찰계약집행기준」 제9조)  
 .추정가격10억미만으로 87.75%(85%)미만인 경우:  
 87.75%(85%)  
 .추정가격10억~50억미만으로 86.75%(83%)미만인 경우:  
 86.75%(83%)  
 .추정가격50억~100억미만으로 85.5%(80%)미만인 경우:  
 85.5%(80%)

※ 공사원가 계산에 따른 제경비 반영여부 및 요율 검토

항 목	적용 근거	아파트공사·용역 적용 여부	적용대상 및 기준	적용기준 및 요율		비고
				적용기준	적용요율	
간접노무비	국가(지방자치단체)를 당사자로 하는 계약에 관한 법률	적용의무 없음	공사 ○ (의무대상 아님) 용역 ×	직접노무비× 율	공사금액 및 공사기간에 따라 차등적용	
산재·고용보험료	산업재해보상법 고용보험법	의무사항	건설, 전기, 정보, 소방 공사비 2천만원미만 제외 상기 공사의 상시근로자 1인 미만제외	노무비× 율	산재 사업종류별 차등적용 (별표1 참조) 고용보험: 고용노동부고시 제2014-58호 참조	
건강·연금보험료	건강보험법 국민연금법	의무사항	국민연금 : 18~60세 대상 일용근로자, 1개월미만 제외	직접노무비× 율	건설공사: 별표2 참조 용역 : 미확인	준공시 정산
산업안전보건 관리비	산업안전보건법 3조에 따라 적용제외	비대상				
환경보전비	건설기술진흥법66조	적용의무 없음	공사 ○ (의무대상 아님) 용역 ×		공사종류별 차등적용	준공시 정산
기타경비	대한건설협회 발표자료	적용의무 없음	공사추진에 필요한 설계에 반영되지 않은 소모품비, 여비, 공과금, 도서인쇄비 등	(재료비+노무비) × 율	공사금액 및 기간에 따라 차등적용(토목 및 조경)	
일반관리비	국가(지방자치단체)를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙8조	적용의무 없음				
이윤	국가(지방자치단체)를 당사자로 하는 계약에 관한 법률	적용의무 없음				
부가가치세	국세기본법 13조의2 부가가치세법 3조 국토교통부지침 21조	부분대상 (p47참조)	- 수익사업인 경우 - 전용135㎡초과 주택 용역 공급 대상			

상기 자료는 모든 내용수록이 불가하여 일부만 참조하시고 상세한 사항은 항목별 개별법을 확인하시기 바랍니다.

[별표 1]

(단위: 천분율)

사 업 종 류	요율	사 업 종 류	요율
<b>1. 광업</b>		계량기·광학기계·기타정밀기구 제조업	9
석탄광업	340	수제품 제조업	16
금속 및 비금속 광업	84	기타제조업	29
채 석 업	338	<b>3. 전기·가스·증기 및 수도사업</b>	10
석회석광업	83	<b>4. 건 설 업</b>	38
기타 광업	69	<b>5. 운수·창고 및 통신업</b>	
<b>2. 제조업</b>		철도궤도 및 삭도운수업	8
식료품제조업	19	여객자동차운수업	19
담배제조업	8	소형화물운수업 및 택배업·퀵서비스업	25
섬유 또는 섬유제품제조업(갑)	13	화물자동차운수업	69
섬유 또는 섬유제품제조업(을)	21	수상운수업, 항만하역 및 화물 취급사업	30
목재 및 나무제품 제조업	46	항공운수업	8
펄프·지류제조업 및 제본 또는 인쇄물 가공업	24	운수관련 서비스업	9
신문·화폐발행, 출판업 및 인쇄업	12	창 고 업	14
화학제품 제조업	17	통 신 업	12
의약품 및 화장품 향료 제조업	9	<b>6. 임 업</b>	89
코크스, 연탄 및 석유정제품 제조업	13	<b>7. 어 업</b>	
고무제품 제조업	22	어업	162
도자기 및 기타 요업제품 제조업	30	<b>8. 농 업</b>	27
시멘트 제조업	29	<b>9. 기타의 사업</b>	
비금속광물제품 및 금속제품 제조업 또는 금속가공업	39	건물등의 종합관리사업	17
금속제련업	10	위생 및 유사서비스업	32
금속재료품 제조업	33	기타의 각종사업	10
도 금 업	19	전문기술서비스업	7
기계기구 제조업	20	보건 및 사회복지사업	7
전기기계기구 제조업	11	교육서비스업	7
전자제품 제조업	7	도·소매 및 소비자용품수리업	9
선박건조 및 수리업	26	부동산업 및 임대업	9
수송용기계기구 제조업	16	오락·문화 및 운동관련 사업	11
자동차 및 모터사이클 수리업	17	국가 및 지방자치단체의 행정	9
		<b>0. 금융 및 보험업</b>	7

\* 사업종류의 세목과 내용예시 및 총칙을 규정한 사업종류 예시표는 고용노동부 홈페이지 ([www.moel.go.kr](http://www.moel.go.kr)) 정보공개-법령정보-훈령·예규·고시란과 근로복지공단 홈페이지 ([www.kcomwel.or.kr](http://www.kcomwel.or.kr)) 가입·납부서비스-사업종류 검색-연도별 산재보험료율표에 게재

[별표 2]

# 고 시 문

국토교통부 고시 제2013 - 738호

건설산업기본법 제22조제5항 및 같은법시행령 제26조의2에 따라 사회보험(고용보험, 산업재해보상보험, 국민연금보험, 국민건강보험 및 노인장기요양보험)의 보험료 적용기준을 다음과 같이 고시합니다.

2013년 11월 26일  
국토교통부장관

## 사회보험의 보험료 적용기준

### 1. 보험료 적용기준

#### 가. 고용보험의 보험료

- 보험료 비용 : 노무비×율
- 보험료 요율

구 분	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급	7등급이하
요율(%)	1.39	1.17	0.97	0.92	0.89	0.88	0.87

※ 등급은 조달청의 유자격자명부기준에 따름

- 적용대상
  - 모든 건설공사
  - 다만, 총공사금액[(도급금액+관급재료)에서 부가세 제외] 2천만원 미만의 건설공사를 건설업자가 아닌 자가 시공 시 적용제외
- 적용대상
  - 모든 건설공사
  - 다만, 총공사금액[(도급금액+관급재료)에서 부가세 제외] 2천만원 미만의 건설공사를 건설업자가 아닌 자가 시공 시 적용제외

나. 산업재해보상보험의 보험료

- 보험료 비용 : 노무비×율
- 보험료 요율 : 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률」 제14조 제3항 및 제4항, 같은법 시행령 제13조 및 같은 법 시행규칙 제12조의 규정에 따라 노동부장관이 고시하는 요율
- 적용대상
  - 모든 건설공사
  - 다만, 총공사금액[(도급금액+관급재료)에서 부가세 제외] 2천만원 미만의 건설공사를 건설업자가 아닌 자가 시공 시 적용제외

다. 국민연금보험의 보험료

- 보험료 비용 : 직접노무비(공사예정금액이 있는 경우에는 공사 예정금액상의 직접노무비를 말함)×율
- 보험료 요율 : 2.49%
- 적용대상
  - 공사기간이 1개월 이상인 모든 건설공사

2. 재검토기한

「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 고시 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 고시의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2016년 11월 25일까지로 한다.

3. 행정사항

- 가. (시행일) 이 고시는 고시한 날부터 시행한다.
- 나. (적용례) 이 고시는 시행한 날 이후 최초로 건설공사에 대한 입찰공고를 하는 분(입찰공고를 하지 아니하고 도급계약을 체결하는 경우에는 계약일을 말함)부터 적용한다.
- 다. (중전 고시의 폐지) 이 고시 시행과 동시에 국토해양부 고시 제2011-271(2011.6.10.)는 폐지한다

## 카. 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간

### ▶ 건설산업기본법 시행령 별표6

하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간

(제59조제1항관련)

#### 1. 하자의 범위

공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능 불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자

#### 2. 시설공사별 하자담보책임기간

구 분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. 블럭공사		○		
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			

구 분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 홈통 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
10. 마감공사	가. 미장공사	○			
	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			
	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내가구공사		○		
11. 조경공사	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 금속공사	○			
13. 난방·환기, 공기조화 설비공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		

구 분		하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
14. 급·배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사		○		
	나. 소화설비공사			○	
	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사		○		
	나. 피뢰침공사		○		
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	
	자. 승강기 및 인양기설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비 공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화재탐지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		
18. 지능형 홈네트워크 설비 공사	가. 홈네트워크망 공사		○		
	나. 홈네트워크기기 공사		○		
	다. 단지공용시스템 공사		○		

▶ 건설산업기본법 시행령 별표7

내력구조부별 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보책임기간  
(제59조제1항관련)

1. 하자의 범위

가. 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우

나. 제62조제3항의 규정에 의한 안전진단 실시결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고  
판정된 경우

2. 내력구조부별 하자보수기간

가. 기둥·내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외한다) :10년

나. 보·바닥 및 지붕 : 5년

## 타. 사업수행실적 평가표

### ① 경비용역

평가 기준일 : 2015 . . .

평가항목		배점 한도	평가 점수	평가 기준 (평가 내용)	기준 점수	비 고
용역수행능력 (20)	관리실적	7		관리인원 200인 이상 100인 이상 - 200인 미만 100인 미만	10 5 3	
	자본금	5		자본금 1억 이상 1억 미만	5 2	
	기술능력	8		법적 등록 기준 (경비업허가)경비지도사, 각종장비	8	미달시 연장계약 불가
입주자서비스 (40)	민원업무 (10)	10		민원 처리의 신속성 - 기준 : 민원 발생시 당일 직원 내왕 - 평가 : 90% 이상 60% 이상 30% 이상	10 7 5	
	민원발생 (10)	10		민원 발생 빈도 - 기준 : 1년간 경비업무로 인한 관리소 민원 접수 건수 - 평가 : 10회 미만 30회 미만 30회 이상	10 7 5	
	담당 업무 숙지도 (10)	10		담당업무 숙지도 - 기준 : 근무수칙 등 - 평가 : 양호 / 보통 / 불량	10 7 5	
	업무 친절도 (10)	10		대 입주민 직원친절도 - 기준 : 직원 언행 / 복장 등으로 판단 - 평가 : 친절 / 보통 / 불친절		
경비직원교육 (20)	경비지도사 교육 (20)	10		시설물 관리 운영 상태 - 경비지도사 교육(주1회 이상) - 평가 : 양호 / 보통 / 불량	10 5 0	
		10		경비지도사 인력 - 기준 : - 평가 : 2인 이상 1인	10 5	

경비 초소 환경 (20)	초소 청결 상태 (10)	5	경비초소 청결상태 - 기준 : 경비초소 - 평가기준 : 청결 / 보통 / 불량	5 3 0	
		5	초소 주변 관리 상태 - 기준 : 주변 청결 및 부착물 관리 상태 - 평가 : 양호 / 보통 / 불량		
업 무 협 조 (10)	업 무 협 조 평 가 (10)	5	관리소 업무 협조 - 기준 : 택배, 잡초제거, 동의서 징구 등 - 평 가 : 양호 / 보통 / 소극적	5 2 0	
		5	경비원 결원시 대처능력 - 기준 : 대근자 투입 등 적절성 - 평가 : 양호 / 보통 / 소극적	5 3 0	
평가 결과 총 점		100	대외 신인도 따라 5점내외가 감함 - 대외, 관공서 표창 (+) - 영업정지, 고소고발분쟁 (-)	(+.) 5	객관적 자료 첨부

2015. . 00.

평 가 자 : 장 (인)

확 인 자 : 장 (인)

② 청소용역업무 현장 수행 능력 평가

평가 기준일 : 2015 . . .

평 가 항 목	배점 한도	평가 점수	평 가 기 준 (평가 내용)	기준 점수	비 고
용 역 수 행 능 력 (35)	관리실적	20	전체 관리실적 1000세대 초과 5개단지 이상	10	
			1000세대 초과 5개단지 미만	5	
	전체 관리평수 20만평 이상 - 20만평 미만	10			
			10만평 초과 - 10만평 이하	5	
	자 본 금	5	자본금 2억 이상	5	
			2억 미만	2	
	기술능력	10	법적 등록 기준 (청소 허가) 각종 장비 보유현황 평가 : 양 호/ 보 통/ 부 족 *** 탑승식 습식 청소기보유시 +5점 별도	5	미달시 연장계약 불가

입주자 서비스 (40)	민원업무 (10)	10	민원 처리의 신속성 - 기준 : 민원 발생시 당일 직원 내왕 - 평가 : 90% 이상 60% 이상 30% 이상	10 7 5	
	민원발생 (10)	10	민원 발생 빈도 - 기준 : 1년간 청소업무로 인한 관리소 민원 접수 건수 - 평가 : 10회 미만 30회 미만 30회 이상	10 7 5	
	담당 업무 숙지 및 친절도 (10)	10	담당업무 숙지도 (청소요원들의 실지 업무수행 능력) - 기준 : 청결, 복장, 친절도 - 평가 : 양호 / 보통 / 불량	10 7 5	
	서비스 지원 사항 (10)	10	지하주차장 청소 횟수 1회/ 2회/3회/4회 계단 복도 물청소 회수 1회/ 2회/ 3회/ 4회	2/3/ 4/5  2/3/ 4/5	
본사 직원 교육 및 지원 (15)	지도교육 및 방문주기 (15)	10	본사 관리자 방문 주기 평가 : 주1회이상/원1회이상/분기1회 이상 본사 청소용품 지원상태 평가 : 양호 / 보통 / 불량	5/3/0 5/2/0	
		5	- 동일 민원 재발생 여부 - 평가 : 없음 / 가끔 발생 / 자주발생	5/2/0	
업무협조 (10)	업무협조 평가 (10)	5	공용부 청소 상태 관리소, 문고, 공용 화장실, 노인정 양호 / 보통 / 불량	5/2/0	
		5	청소원 결원시 대처능력 - 기준 : 대근자 투입 등 적절성 - 평가 : 양호/ 보통 / 소극적	5/3/0	
평가 결과 총 점		100	대외신인도따라 5점내외가감함. - 대외,관공서 표창(+) - 영업정지,고소고발분쟁(-)	(+.) 5	객관적 자료 첨부

2015. 0. 00.

평가자 : 장 (인)

확인자 : 장 (인)

③ 소독용역업무 현장 수행 능력 평가표

평가 기준일 : 2015 . . .

평가항목		배점 한도	평가 점수	평가 기준 (평가 내용)	기준 점수	비 고
용역수행능력 (35)	관리실적	20		전체 관리실적 1000세대 초과 5개단지 이상 1000세대 초과 5개단지 미만 전체 관리평수 20만평 이상 - 20만평 미만 10만평 초과 - 10만평 이하	10 5 10 5	실적증명 (최근 3개월 발행)
	자본금	5		자본금 2억 이상 2억 미만	5 2	
	기술능력	10		법적 등록 기준 (청소 허가) 각종장비 장비 보유현황 평가 : 양 호 / 보 통 / 부 족 *** 수목소독시 도달 가능 높이(+5점별도)	5	허가증 등기부등록 미달시 연장계약 불가
입주자서비스 (40)	민원발생 처리정도 (10)	10		민원 처리의 신속성 - 기준 : 민원 발생 처리 정도 - 평가 : 1주 내 90% 이상 2주 내 처리 100% 1개월 내 처리 100%	10 7 5	
	정기소독 업무 실행율 (10)	10		정기소독시 세대 소독 실행율 70%이상 / 70%미만-50%이상 / 50%미만 추가소독 주말 실행 여부 매회 / 월1회 / 분기1회	6/4/ 2 4/3/ 2	
	담당 업무 숙지 및 친절도 (10)	10		담당업무 숙지도 (소독요원들의 업무수행 능력) - 기 준 : 청결, 복장, 친절도, 취급주의사용설명, - 평 가 : 양호 / 보통 / 불량	10 7 5	
	서비스 지원 사항 (10)	10		- 하절기 연막소독 지원 1회/2회/3회/4회 (월간횟수) - 수목 병충해 발생시 응급조치 1일/ 3일/ 7일/ 1주일 이상	2/3/ 4/5 5/4/ 3/0	

소독 실시 계획 이 적절성 (15)	지도교육 및 방문주기 (15)	10	정기소독 횟수 평가 : 2회/3회/4회 :년간 소독 민원처리업무 평가 : 전화접수가능/불가24시간내처리 사용약제의 적절성 평가 : 보건복지부승인된 약품여부 5/3/1	0/3/5	
		5	- 동일 민원 재발생 여부 - 평가 : 없음/ 가끔 발생/ 자주발생	5/2/0	
업무협조 (10)	업무협조 평가 (10)	5	공용부 소독 실행 상태 관리소, 문고, 공용 화장실, 노인정 양호 / 보통 / 불량	5/2/0	
		5	가을철 구서작업 실행여부 - 평가 : 양호/ 보통/ 소극적	5/3/0	
평가결과 총 점		100	대외신인도 따라 5점 내외 가감함. - 대외, 관공서 표창(+) -아파트 감사장제외 - 영업정지, 고소 고발 분쟁(-)	(+.-) 5	객관적 자료 첨부

2015. 0. 00.

평가자 : 장 (인)

확인자 : 장 (인)

※ 자료 출처 : 대한주택관리사협회 서울시회

※ 상기 서식은 법정 서식이 아니므로 자체 실정에 맞추어 조정 사용하시기 바랍니다.

## 파. 전자입찰공고 의무시행 (2015. 1. 1)

- 전자입찰방식으로 주택관리업자나 용역, 공사 등의 사업자를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 전자입찰시스템을 이용
  1. 공동주택관리정보시스템 (최저(최고)낙찰제에 한함)
  2. 『전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률』에 전자입찰시스템 (☞나라장터)
  3. 민간이 운영하는 전자입찰시스템
- 전자입찰시스템을 이용하여 응찰하기 위해서는 사전에 전자입찰시스템에 업체정보를 입력하고 공인인증서를 등록하여야 하며, 응찰할 때마다 등록된 공인인증서를 사용

## 하. 공동주택의 관리·경비·청소용역 부가가치세 면제

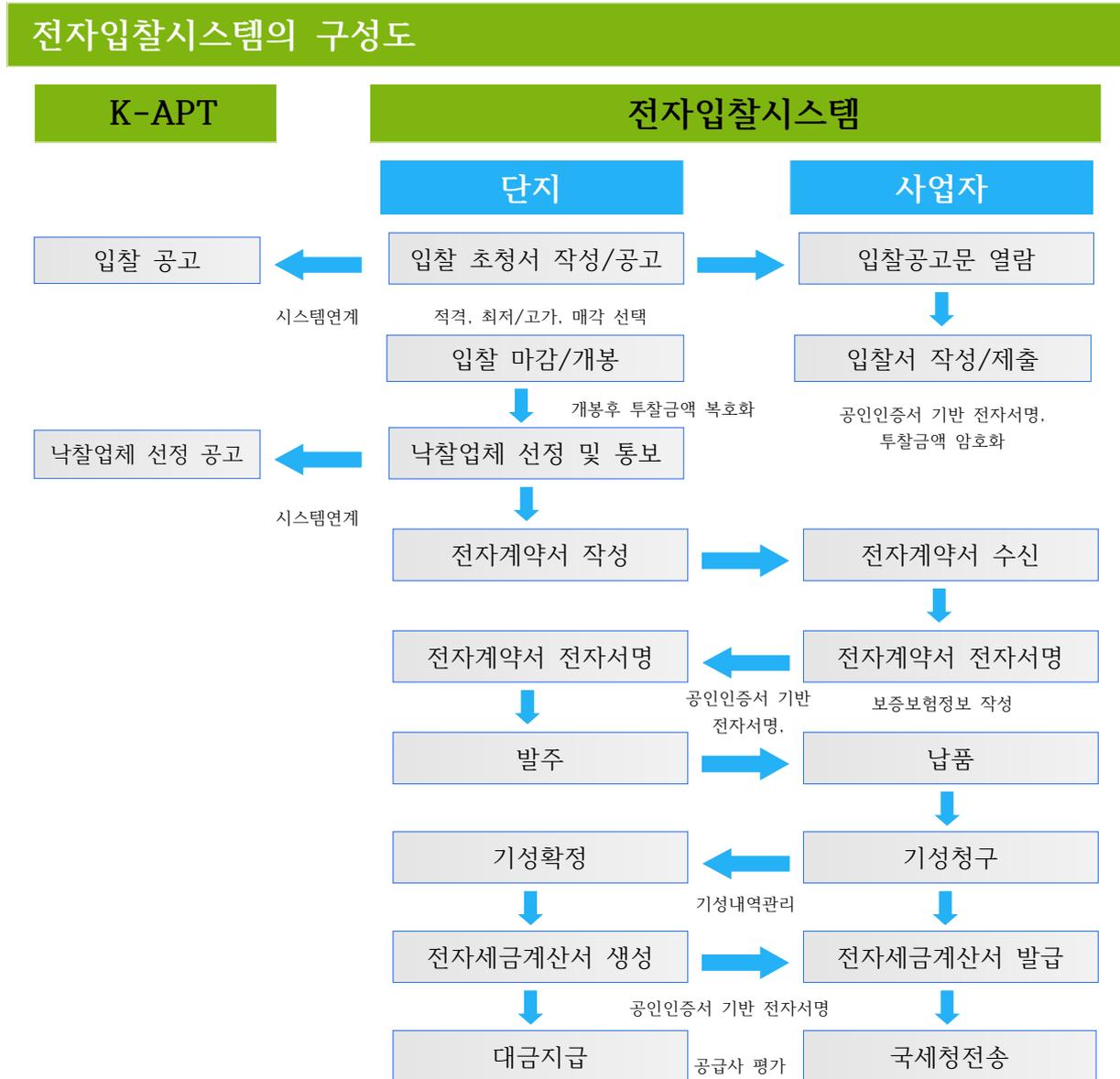
- 관련법 : 조세특례제한법 제106조 제1항 4의2
- 면제내용
  1. 국민주택 규모(85㎡) 초과 공동주택의 관리·경비·청소용역에 대한 부가가치세 면제 적용기한을 3년 연장 ('17. 12. 31까지)
  2. 단, 전용면적 135㎡ 초과 대형주택(비수도권 읍·면 지역 제외)에 대해서는 과세전환
  3. 국민주택 규모(85㎡) 이하는 영구면제
- ※ 적용일 : 2015. 1.1 이후 용역을 공급하는 분부터 적용

## 4. 공사·용역 입찰관련 전자입찰 방법

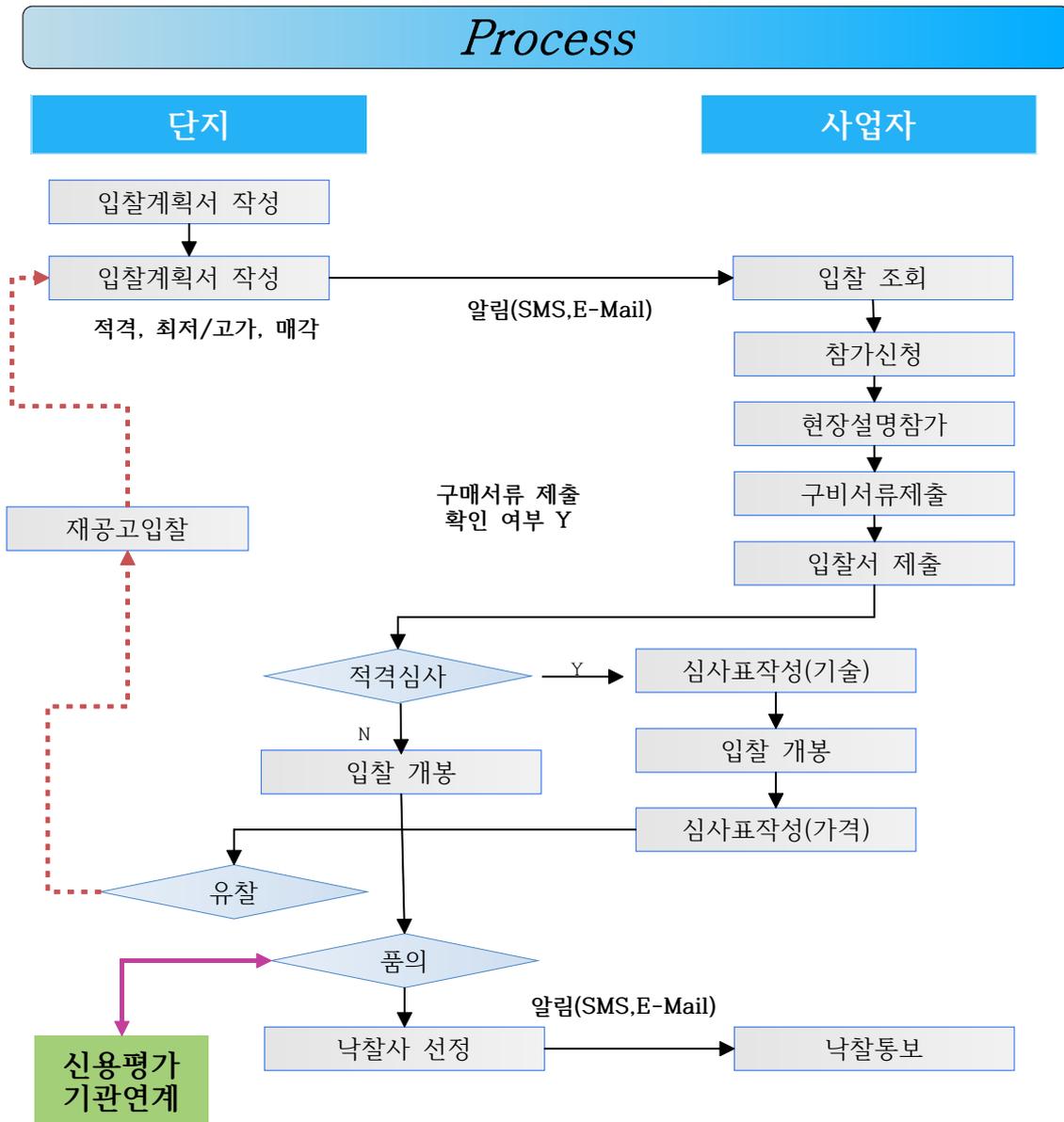
### 가. 관련법령 및 지침

- 입주자대표회의는 주택관리업자를 선정하는 경우 전자입찰방식을 통하여 선정 (법 제43조 제7항)
  - 관리주체 또는 입주자대표회의는 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 전자입찰방식을 통하여 선정 (법 제45조 제5항)
  - 주택관리업자 및 사업자 선정 지침
    - 제28조의2(전자입찰시스템) ① 영 제52조제8항 또는 영 제55조의4 제3항에 따라 전자입찰 방식으로 주택관리업자나 사업자를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전자입찰시스템을 이용한다.
      1. 제7조의 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 전자입찰시스템 (제6조의 낙찰의 방법 중 최저(최고)낙찰제인 경우만 해당한다)
      2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 의한 전자입찰시스템
      3. 민간이 운영하는 전자입찰시스템
    - ② 제1항 제2호 및 제3호의 전자입찰시스템 이용은 해당 시스템 매뉴얼 등에 따른다.
    - ③ 제1항의 규정에도 불구하고 제3조제3항에 따른 수의계약이나 제6조제1항제1호에 따른 적격심사제로 주택관리업자 또는 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
  - 제28조의3(입찰업체의 응찰) ① 입찰업체가 제28조의2제1항제1호에 따른 전자입찰시스템을 이용하여 응찰하기 위해서는 사전에 전자입찰시스템에 업체정보를 입력하고 공인인증서를 등록하여야 하며, 응찰할 때마다 등록된 공인인증서를 사용하여야 한다.
  - ② 입찰업체는 입찰관계서류, 입증서류 등을 입찰공고문에서 정하는 기한 내에 제출하여야 한다.
- 제28조의4(낙찰업체 선정방법) 낙찰업체 선정은 제12조, 제22조 또는 제26조의 규정에 따른다.

## 나. 전자입찰시스템 구성도



다. 전자입찰흐름도



※ 자료 출처 : 대한주택관리사협회 교육자료

## 5. 정보공개 항목

구분	정보공개 항목 (공개범위별)		근거조항		비고
	개인	단지 전체	시행령	준칙	
1. 입주자대표회의에 관한 사항		• 입주자대표회의 의결사항	제56조		의무 공개
		• 동별 대표자의 선출 및 입주자대표회의의 구성원에 관한 사항	제56조		의무 공개
		• 동대표의 해임사유와 당사자의 소명자료		제20조	의무 공개
		• 동대표회의 일시, 장소, 안건		제25조	의무 공개
		• 입주자대표회의 회의결과		제30조	의무 공개
	• 입주자대표회의 회의록			제30조	청구 공개
2. 선거관리위원회		• 선거관리위원회 회의결과		제37조	의무 공개
		• 선거관리위원회 위촉 및 구성		제48조	의무 공개
	• 선거관리위원회 회의록			제37조 제48조	청구 공개
3. 관리주체에 관한 사항		• 장기수선계획 및 안전 관리계획	제56조		의무 공개
		• 입주자 등의 건의사항에 대한 조치 결과 등 주요업무 추진상황 ※ 단, 건의사항의 경우 입주자가 비공개 요청시 본인에게만 공개	제56조		의무 공개
		• 관리주체 및 관리 기구의 조직에 관한 사항	제56조		의무 공개
		• 주택관리업자입찰공고 및 선정결과	제58조		의무 공개

구분	정보공개 항목 (공개범위별)		근거조항		비고
	개인	단지 전체	시행령	준칙	
3. 관리주체에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>위·수탁관리계약서</li> </ul>		제44조	의무 공개
		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택관리업자 재계약에 관한 내용</li> </ul>		제45조	의무 공개
	<ul style="list-style-type: none"> <li>관리주체가 보관 및 관리해야하는 자료 (준칙 제48조 제1항의 자료 중 의무공개 대상 제외)</li> </ul>			제48조	청구 공개
4. 관리비에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>관리비등의 부과내역 (관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출내역, 장기수선충당금의 산출내역과 그 적립금, 기타회계자료)</li> </ul>	제56조	제48조	의무 공개
		<ul style="list-style-type: none"> <li>법45조의3제3항의 회계감사결과</li> </ul>		제48조	의무 공개
		<ul style="list-style-type: none"> <li>영55조의2의 사업계획서 및 예산안, 사업실적서 및 결산서</li> </ul>		제48조	의무 공개
		<ul style="list-style-type: none"> <li>장기수선충당금 적립 및 집행과 그 잔액</li> </ul>		제58조	의무 공개
		<ul style="list-style-type: none"> <li>잡수입의 수납현황 사용내역</li> </ul>		제59조	의무 공개
	<ul style="list-style-type: none"> <li>세대별 관리비 예치금 내역</li> </ul>			제48조	청구 공개
		<ul style="list-style-type: none"> <li>예비비 사용내역</li> </ul>		제59조	의무 공개

구분	정보공개 항목 (공개범위별)		근거조항		비고
	개인	단지 전체	시행령	준칙	
5. 기타사항		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리규약</li> </ul>	제56조		의무 공개
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택관리업자 및 사업자선정지침과 관련한 입찰공고 내용, 선정 결과 내용, 계약을 체결하는 경우 그 계약서(개인정보보호법 제24조에 따른 고유 식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 제외 하고 공개) 등</li> </ul>		제48조	의무 공개
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법·영·규칙·지침·준칙에서 별도로 정한사항 등</li> </ul>			

## 6. 벌칙 및 과태료

### 가. 잦은 오류사항에 대한 과태료 부과 기준

주요 부과 대상	주요 오류사항	과태료 금액 (만원)		
		1차	2차	3차 이상
법 제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정할 경우	- 낙찰자 선정 부적정 - 수의계약 부적정 - 과도한 입찰 참가자격 제한 - 계약금액 임의 조정 등	200	300	500
법 제43조의 4제2항을 위반하여 장기수선충당금을 용도의 목적으로 사용	- 장기수선계획에 포함되어 있지 않는 공사를 장기수선충당금으로 사용	1,000		
법 제45조 제4항에 따른 공개를 하지 않는 경우	- 관리비, 사용료, 장충금, 입찰공고 등에 대한 사항을 k-apt, 통합정보마당, 홈페이지 등에 게시하여야 하나 미공개	30	60	100
법 제45조의4 제1항을 위반하여 장부를 작성 또는 보관하지 않거나 거짓으로 작성한 경우 또는 같은 조 제2항에 따른 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	- 관리비 등 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하여야 함	200	300	500
법 제45조의5를 위반하여 계약서를 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	- 주택관리업자 또는 사업자와 계약을 체결하는 경우 그 계약 체결일로부터 1개월 이내 공동주택 홈페이지에 공개	200	300	500
법 제47조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않는 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우	- 장기수선계획 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하여야 하나 3년이 경과하도록 구체적 조정 내역이 없음	200	300	500
입주자 대표회의의 대표자가 법 제47조 제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 않음	- 장기수선계획에 따라 미시행 사유 등을 검토 보고 없이 주요 시설물 교체하거나 보수하지 않음	1,000		
법 제49조에 따른 안전관리계획을 수립하지 않거나 교육을 받지 않은 경우	- 시설물별 안전관리자 및 안전관리책임자 지정 등 안전관리계획을 수립하고 방법 및 안전교육을 이수하여야 하나 놀이터 안전점검 등이 이루어지지 않고 있음	100	150	150

## 나. 주택법 제11장 벌칙 발취(관리분야)

조 항 별 주 요 내 용	보 완 설 명
<p>제97조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제2호, 제7호 또는 제13호의2에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.</p>	
<p>13의2. 제43조의4제1항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 자</p>	<p>제43조의4(부정행위 금지) ① 공동주택의 관리와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다. &lt;개정 2013.12.24.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주자 및 사용자</li> <li>2. 관리주체</li> <li>3. 입주자대표회의와 그 구성원</li> <li>4. 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구와 그 구성원</li> </ol>
<p>14. 제53조제1항에 따른 등록을 하지 아니하고 주택관리업을 운영한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 자</p>	<p>제53조(주택관리업) ① 의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록 사항이 변경된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.</p>
<p>제98조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p>	
<p>8. 제54조에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 주택관리업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자</p>	<p>제54조(주택관리업의 등록말소 등) ① 시장·군수·구청장은 주택관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만... &lt;생략&gt;</p>
<p>9. 제56조에 따라 주택관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자</p>	<p>제55조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제56조제2항에 따른 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다. 다만... &lt;생략&gt;</p>
<p>10. 제59조제1항, 제3항 또는 제4항과 제90조제1항에 따른 조사, 검사 또는 감사를 거부·방해 또는 기피한 자</p>	<p>제59조(공동주택관리에 관한 감독) 제90조(보고·검사 등) ① ...지방자치단체의 장은 필요하다고 인정할 때에는 이 법에 따른 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나, 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다... &lt;생략&gt;</p>

조 항 별 주 요 내 용	보 완 설 명
11. 제88조를 위반하여 등록증 등의 대여 등을 한 자	제88조(등록증 등의 대여 등 금지) 등록사업자·주택관리업자 및 주택관리사 등은 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공하게 하거나 그 등록증 또는 자격증을 대여하여서는 아니 된다
12. 제91조에 따른 공사 중지 등의 명령을 위반한 자	제91조(사업주체 등에 대한 지도·감독) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 사업주체 및 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의나 그 구성원 또는 리모델링주택조합이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.
제99조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	
1. 제43조제4항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자	제43조(관리주체 등) ④ 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 제1항에 따른 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.
2. 제55조제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자	제55조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제56조제2항에 따른 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 제56조제1항에 따른 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있다.
제100조(양벌규정) ① 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제94조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 10억원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. ② 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제95조부터 제98조까지의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.	

조 항 별 주 요 내 용	보 완 설 명
<p>제101조(과태료)</p> <p>① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>&lt;개정 2013.6.4.&gt;</p>	
<p>1. 제46조제7항을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자</p>	<p>제46조(담보책임 및 하자보수 등)</p> <p>⑦ 입주자대표회의 등은 제2항에 따른 하자보수보증금을 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, ... &lt;생략&gt;</p>
<p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p>	
<p>2. 제43조제6항을 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자</p>	<p>제43조(관리주체 등)</p> <p>⑥ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우</li> <li>2. 제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우</li> <li>3. 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우</li> </ol>
<p>3. 제43조의4제2항을 위반하여 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자</p>	<p>제43조의4(부정행위 금지)</p> <p>② 입주자대표회의 및 관리주체는 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.</p>
<p>4. 제45조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자</p>	<p>제45조의3(관리주체의 회계감사)</p> <p>① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 "감사인"이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는 데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있다.</p> <p>② 의무관리대상 공동주택으로서 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주자 및 사용자의 10분의 1 이상이 연서로 요구하는 경우</li> <li>2. 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우</li> </ol>
<p>5. 제45조의3제5항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자</p>	<p>제45조의3(관리주체의 회계감사)</p> <p>⑤ 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받는 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.</p>

조 항 별 주 요 내 용	보 완 설 명
	1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료 열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
5의2. 제46조의2제2항제1호에 따라 하자로 판정 받은 내력구조부 또는 시설물에 대한 하자보수를 하지 아니한 자	제46조의2(하자심사·분쟁조정위원회 설치) ① 제46조에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 제2항의 사무를 심사·조정(이하 "조정등"이라 한다) 및 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다. ② 위원회의 사무는 다음 각 호와 같다. 1. 하자 여부 판정
6. 제47조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자	제47조(장기수선계획) ② 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토 사항을 기록하고 보관하여야 한다.
7. 제59조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자	제59조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자·사용자, 입주자대표회의나 동별 대표자, 관리주체, 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원 등에게 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. <이하 생략>
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다.	

조 항 별 주 요 내 용	보 완 설 명
4. 제42조제1항을 위반하여 공동주택을 관리한 자	제42조(공동주택의 관리 등) ① 관리주체는 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.
5. 제42조제2항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자	제42조(공동주택의 관리 등) ② 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다. <개정 2013.3.23.,2013.12.24.> 1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위 2. 공동주택을 신축·증축·개축·대수선 또는 리모델링하는 행위 3. 공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다) 4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
6. 제43조제3항에 따른 입주자대표회의의 구성 신고를 하지 아니한 자	제43조(관리주체 등) ③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
7. 제43조제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자	제43조(관리주체 등) ④ 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 제1항에 따른 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.

조 항 별 주 요 내 용	보 완 설 명
7의2. 제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자	<p>제43조(관리주체 등)            ⑦...공동주택의 관리를 위탁할 주택관리업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.            1. ...(이하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. ...            2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것</p> <p>제45조(관리비등의 납부 및 공개 등)            ⑤...하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 "관리비등"이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우..            제43조 제7항 제1,2호 내용 동일</p>
8. 제45조제4항에 따른 공개를 하지 아니한 자	<p>제45조(관리비등의 납부 및 공개 등)            ④ 제1항에 따른 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다)와 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 만 공개할 수 있다.            1. 제2항에 따른 관리비            2. 제3항에 따른 사용료 등            3. 제51조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액            4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p>
8의2. 제45조의3제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자	<p>제45조의3(관리주체의 회계감사)            ③ 관리주체는 제1항 또는 제2항에 따라 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 입주자대표회의에 보고하고 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.</p>

조 항 별 주 요 내 용	보 완 설 명
8의3. 제45조의4제1항을 위반하여 장부를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자 또는 같은 조 제2항에 따른 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자	제45조의4(회계서류의 작성·보관) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증거서류를 작성하거나 보관할 수 있다.
8의4. 제45조의5를 위반하여 계약서를 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자	제45조의5(계약서의 공개) 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 제43조제7항 또는 제45조제5항에 따라 선정한 주택관리업자 또는 사업자와 계약을 체결하는 경우 그 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다. 이 경우 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 사항은 제외하고 공개하여야 한다.
8의5. 제46조제7항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자	제46조(담보책임 및 하자보수 등) ⑦ 입주자대표회의등은 제2항에 따른 하자보수보증금을 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용 내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. <신설 2013.6.4., 2013.12.24.>
9의2. 제46조의5제2항에 따른 조정등에 대한 답변서를 위원회에 제출하지 아니한 자	제46조의5(조정등의 신청의 통지 등) ① 위원회는 당사자 일방으로부터 조정등의 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다. ② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 신청내용에 대한 답변서를 특별한 사정이 없는 한 10일 이내에 위원회에 제출하여야 한다.
9의3. 제46조의5제3항에 따른 조정등에 응하지 아니한 자	제46조의5(조정등의 신청의 통지 등) ③ 제1항에 따라 위원회로부터 분쟁조정의 통지를 받은 사업주체는 분쟁조정등에 응하여야 한다.

조 항 별 주 요 내 용	보 완 설 명
10. 제47조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선 계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자	제47조(장기수선계획) 이하생략
11. 제49조에 따른 안전관리계획을 수립 및 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자	제49조(안전관리계획 및 교육 등) 이하생략
12. 제51조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자	<p>제51조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.</p> <p>② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. &lt;신설 2010.4.5.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제46조의4에 따른 조정 등의 비용</li> <li>2. 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용</li> <li>3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용</li> </ol> <p>③ 제1항에 따른 공동주택의 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>&lt;개정 2010.4.5.,2013.3.23.&gt;</p> <p>④ 장기수선충당금의 효율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
13. 제53조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니한 자	<p>제53조(주택관리업)</p> <p>① 의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록사항이 변경된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.</p> <p>&lt;개정 2013.3.23., 2013.12.24.&gt;</p>
14. 제55조제5항에 따른 신고를 하지 아니한 자	<p>제55조(관리사무소장의 업무 등)</p> <p>⑤ 관리사무소장은 그 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 배치 내용과 직인을 변경할 때에도 또한 같다.</p> <p>&lt;개정 2009.2.3., 2013.3.23., 2013.6.4.&gt;</p>

<p>14의2. 제55조의2제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자</p>	<p>제55조의2(관리사무소장의 손해배상책임)          ③ 주택관리사등은 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주자대표회의를 대표하는 자</li> <li>2. 임대주택은 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자</li> <li>3. 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수·구청장</li> </ol>
<p>15. 제58조에 따른 교육을 받지 아니한 자</p>	<p>제58조(주택관리업자 등의 교육)          ④ 국토교통부장관은 제1항부터 제3항까지에 따라 시·도지사가 실시하는 교육의 전국적 균형을 유지하기 위하여 교육수준 및 교육방법 등에 필요한 지침을 마련하여 시행할 수 있다.          &lt;개정 2013.3.23., 2013.12.24.&gt;</p>

## 다. 과태료의 부과기준 (시행령 별표 13)

[별표 13] <개정 2014.9.18.> [시행일 : 2015.1.1.] 제2호차목(전자입찰방식의 의무화에 관한 부분에 한정한다) · 과목 · 하목 · 거목

### **과태료의 부과기준** (제122조제1항 관련)

#### 1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용한다. 이 경우 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 한 날과 다시 같은 위반행위를 적발한 날을 각각 기준으로 하여 위반횟수를 계산한다.

나. 과태료 부과 시 위반행위가 둘 이상인 경우에는 중한 과태료를 부과한다.

다. 부과권자는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 과태료를 늘려 부과하는 경우에도 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 넘을 수 없다.

- 1) 법 제101조제1항 위반의 경우: 2천만원
- 2) 법 제101조제2항 위반의 경우: 1천만원
- 3) 법 제101조제3항 위반의 경우: 500만원
- 4) 법 제101조의2 위반의 경우: 해당 주택에 대한 취득세의 5배에 상당하는 금액

라. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1(법 제101조의2의 위반의 경우에는 5분의 1)의 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 위반행위자의 사소한 부주의나 오류 등으로 인한 것으로 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
- 4) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 줄 일 필요가 있다고 인정되는 경우

## 2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차	2차	3차 이상
마. 법 제42조제1항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우	법 제101조 제3항제4호	300		
바. 법 제42조제2항 각 호의 행위를 신고하지 않고 한 경우	법 제101조 제3항제5호	100	200	300
사. 법 제43조제3항에 따른 입주자대표회의의 구성신고를 하지 않은 경우 1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우	법 제101조 제3항제6호	50 100		
아. 법 제43조제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 않은 경우	법 제101조 제3항제7호	200		
자. 법 제43조제6항을 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우	법 제101조 제2항제2호	1,000		
차. 법 제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우	법 제101조 제3항제7호의2	200	300	500
카. 법 제43조의4제2항을 위반하여 장기수선충당금을 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제101조 제2항제3호	1,000		
타. 법 제45조제4항에 따른 공개를 하지 않은 경우	법 제101조 제3항제8호	30	60	100
파. 법 제45조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 회계감사를 받지 않거나 부정한 방법으로 받은 경우	법 제101조 제2항제4호	700		
하. 법 제45조의3제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 않거나 거짓으로 보고 또는 공개한 경우	법 제101조 제3항제8호의2	300		
거. 법 제45조의3제5항을 위반하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우	법 제101조 제2항제5호	500	700	1,000

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차	2차	3차 이상
너. 법 제45조의4제1항을 위반하여 장부를 작성 또는 보관하지 않거나 거짓으로 작성한 경우 또는 같은 조 제2항에 따른 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	법 제101조 제3항제8호의3	200	300	500
더. 법 제45조의5를 위반하여 계약서를 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 경우	법 제101조 제3항제8호의4	200	300	500
러. 법 제46조제7항을 위반하여 하자보수보증금을 용도 외의 목적으로 사용한 경우	법 제101조 제1항제1호	2,000		
머. 법 제46조제7항에 따른 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	법 제101조 제3항제8호의5	500		
버. 법 제46조의2제2항제1호에 따라 하자로 판정받은 내력구조부 또는 시설물에 대한 하자보수를 하지 않은 경우	법 제101조 제2항제5호의2	1,000		
서. 법 제46조의5제2항에 따른 조정등에 대한 답변서를 위원회에 제출하지 않은 경우	법 제101조 제3항제9호의2	300	400	500
어. 법 제46조의5제3항에 따른 조정등에 응하지 않은 경우	법 제101조 제3항제9호의3	300	400	500
저. 법 제47조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우	법 제101조 제3항제10호	200	300	500
처. 입주자대표회의의 대표자가 법 제47조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우	법 제101조 제2항제6호	1,000		
커. 법 제49조에 따른 안전관리계획을 수립 및 시행하지 않거나 교육을 받지 않은 경우	법 제101조 제3항제11호	100	150	150

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차	2차	3차 이상
터. 법 제51조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우	법 제101조 제3항 제12호	200		
퍼. 법 제53조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항의 변경신고를 하지 않은 경우  1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우	법 제101조 제3항 제13호	50 100		
허. 법 제53조의2를 위반하여 주택임대관리업의 등록사항 변경신고를 하지 않은 경우  1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우	법 제101조 제3항 제13호의2	50 100		
고. 법 제53조의4에 따른 보증상품에 가입하지 않은 경우	법 제101조 제3항 제13호의3	500		
노. 법 제55조제5항에 따른 신고를 하지 않은 경우  1) 지연신고 기간이 1개월 미만인 경우 2) 지연신고 기간이 1개월 이상인 경우	법 제101조 제3항 제14호	50 100		
도. 법 제55조의2제3항(이 영 제72조의3제3항에 따른 경우를 포함한다)에 따라 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 않은 경우	법 제101조 제3항 제14호의2	150		
로. 법 제58조에 따른 교육을 받지 않은 경우	법 제101조 제3항 제15호	150		
모. 법 제59조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 경우	법 제101조 제2항 제7호	500	700	1,000
초. 법 제90조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 경우	법 제101조 제3항 제19호	100	200	300

### 라. 공사·용역 부문 과태료 부과 조항

관련법	연결조문	비고
<p>주택법 제101조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>4. 제42조제1항을 위반하여 공동주택을 관리한 자</p> <p>7의2. 제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자</p>	<p>제42조(공동주택의 관리 등) ① 관리주체는 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.</p> <p>제43조(관리주체 등) ⑦...공동주택의 관리를 위탁할 주택관리업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다. 1...(이하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. ... 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것</p> <p>제45조(관리비등의 납부 및 공개 등) ⑤...하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 "관리비등"이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우.. 1. 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것. 다만, ....전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다. 2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것</p>	
<p>주택법 시행령 제55조의4(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)</p>	<p>① 관리주체 또는 입주자대표회의는 법 제45조제5항제2호에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정하고 집행하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 입찰과정을 참관할 수 있다</p> <p>1. 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항. 가. 청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함한다)를 위한 용역 및 공사 나. 주민운동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 사용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 취득, 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항</p> <p>2. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 사항: 제59조의2 제1항 및 제2항에 따라 하자보수보증금(법 제46조제2항 본문에 따른 하자보수보증금을 말한다. 이하 같다)을 사용하여 직접 보수하는 공사</p> <p>3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 사항 가. 제66조제2항에 따른 장기수선충당금을 사용하는 공사 나. 전기안전관리</p> <p>③ 제1항에 따라 사업자를 선정하는 경우 입찰 참가 제한이나 입찰 방식에 관하여는 제52조제5항(용역 사업자를 선정하는 경우만 해당한다) 및 제8항을 준용한다. 이 경우 "주택관리업자"는 "사업자"로 본다.</p>	
<p>부적정 공사추진에 따른 과태료 부과 검토 (계약금액 조정 등)</p>	<p>① 주택법 제42조 1항의 내용중 「이 법에 따른 명령」의 내용에는 주택관리업자 및 사업자 선정지침이 총괄적을 포함되어 이를 위반 시 과태료 부과가 가능함</p> <p>② 주택법 시행령 제55조의4 제1항중 「경쟁입찰의 방법」의 내용은 일반계약과정에서 부적정 처리시 과태료부과 가능함을 포함</p>	

## 제 II 장 공동주택 공동체 활성화

1. 성북구 공동체 활성화 지원 내용 소개
2. 자치관리 · 위탁관리 특징 및 장·단점 소개



## 1. 성북구 공동체 활성화 지원내용 소개

### 가. 관리지원사업 대상을 경비원 상생 등과 연계하여 집중 지원

- 2014년은 어린이놀이터 시설개선 법정시한 도래로 이를 집중 지원
  - 어린이 놀이터 총 30개소 186백만원(총 사업비의 85%)
  - 시설개선은 보안등 LED 교체사업 등 7개소에 불과
    - 보안등 교체사업 4개소, 도로등 보수사업 3개소
- 2015년은 추진재원과 역량을 지속가능성과 경비원 고용안정 등에 기여할 수 있는 관리비 절감 프로젝트인 성북 절전소에 집중 1)
  - 총 사업비 220백만원의 73%인 160백만원 절전소 집중 투입
    - 지원대상 : 7년 이상된 아파트 단지 126개 단지 대상 16개단지 목표
    - 지원방법 : 공모에 의한 신청자 접수 및 심사 지원
    - 지원금액 : 주차장 LED공사비의 10%이내, 단지별 10백만원 이내
    - 지원우대 : 경비원 상생 참여 아파트단지 등 심사시 우대
  - 기타 어린이놀이터 시설 미개선 단지 및 경비원 휴게실 개선 등 공동주택활성화사업 우선 지원

※ 환경과의 절전소 확대계획 2015년 10개소를 초과하여 지원

### 나. 아카데미 수료자 사후관리 강화, 집합 및 권역별 찾아가는 교육병행

- 2011년부터 실시한 공동주택 리더양성 아카데미 수료생은 총 327명에 달하나 사후관리 미흡 등으로 자긍심 고취 등 어려움
  - 수료자 327명에 대한 사후 심화교육 또는 공모사업 연계 등 미흡
- ⇒ 공모사업 심사시 리더과정 수료자 참여율에 따른 우대가점 부여  
수료자 수시 정보제공 등 네트워크 강화
- ⇒ 집합교육 형식과 아파트 권역별 찾아가는 교육 병행으로 교육방법 다양화

1) 아파트입주자대표연합회 건의사항으로서 총공사비의 10%, 1천만원 이내 지원 건의

## 다. 공동주택 활성화 공모사업 내실화 및 성북형 특색 창출

### 【사업개요】

- 사업비 : 77백만원
  - 공모사업 60(시매칭 5:5), 문화프로그램 4, 어르신보안관 13
- 공모대상
  - 관리비절감사업, 층간소음 등 주민갈등해소사업, 생활공유(공구, 도서, 재봉틀, 공동육아 등), 카셰어링, 텃밭·문화강좌 등
- 지원상한 : 사업당 1천만원 이내, 자부담 30%이상 2)

### 【추진방향】

- 지속가능성 등에서 어려움이 많은 행사성, 소모성 사업 지원 지양
  - 2014년도 19개 단지 사업중 지원중단시 지속가능성 단지 2개정도
  - 구의원 등 주변 호응이 높은 사업은 어르신 영정사진 촬영 정도
- 육아, 자원재활용, 공유, 일자리, FUN, 교육효과 등을 창출할 수 있는 연계·융합형 아파트 공동체사업 집중 지원(가점 및 상한액 증액)
- 경비원 상생아파트 관련 공모사업 집중 지원
- 경비원 등 상대적 약자에 대한 자긍심 고취 대책 검토 추진

### 【추진계획】

- ① 공모시 정책방향에 맞는 우대가점 제도 운영(누적형)
  - 경비원 등 약자와 상생하는 아파트 : 우대가점 10%
  - 성북형 아파트 공동체 모델 신청사업 : 우대가점 10%
  - 성북 절전소 추진 아파트 : 우대가점 10%
  - 마을학교, 리더양성 아카데미 수료자 참여율 50%이상시 우대가점 5%
  - 아파트 단지를 넘어 주변·마을민주주의와 연계시 : 우대가점 5%
- ② 연계와 융합, 여유공간을 활용하여 지속가능성을 창출하는 성북형 공동체 모델에 대하여는 지원 상한액 1000만원으로 확대, 집중 육성

---

2) 서울시 기준이며, 우리구의 경우 상한액을 500만원 이내로 하되, 특별한 경우에만 사업당1000만원 이내로 할 계획임

**모델 1 : 공동육아(공간활용+공유+지속가능성)**

- 필 요 성 : 최근 문제되고 있는 육아에 대한 불안감 해소
- 사업내용
  - 아파트 유휴시설 또는 가정집 활용 어린이방 제공
  - 엄마들이 순번제 등으로 육아 활동 전개
- 지원내용 : 1000만원이내에서 총 사업비의 30% 자부담 조건

**모델 2 : 융합형 공유 다이(Fun+재활용+공간활용+공유+지속가능성)**

- 사업명칭 : 유휴공간 활용 융합형 공유다이(DIY, Do It Yourself)
- 추진배경
  - 아파트 등에서 배출되는 재활용 쓰레기중 종이류, 플라스틱류, 고철류, 가전제품 등 현금화가 용이한 재활용품은 수거가 즉각 이루어지나 폐가구, 유리판 등은 현금화 등 즉각 처리 곤란으로 주변 경관 훼손
  - 최근 공구도서관 등 사업이 진행되고 있으나, 재활용, 교육, 공구대여, 아파트 유휴공간 활용 등 융합에 의한 시너지효과 창출은 미흡
    - ▶ 사업들간 융합에 의한 시너지효과 창출이 가능함에도 배타적 운영 형편
    - ▶ 목공, 자전거수리, 의류리폼 등 공구 비치 ⇨ 교육·작업·대여용



재활용품 배출 현황



공구도서관



DIY공방 사례

- 사업내용 : 유휴공간 활용 공구도서관겸 공방 운영(작업장, 교육장)
  - 목공, 자전거수리, 의류리폼 등 공구 비치 ⇨ 교육·작업·대여용
  - 어르신, 경비원, 영선사 들 중 기술인력 선정 운영

- 추진방법 : 융합형 공유 DIY 모델 제시 및 공모형태로 추진
  - 융합형 공유 DIY 개념 : 공구도서관 + 재활용 + 공방 + 체험학교
  - 동네목수 기술인, 리폼하우스 협동조합, 단지내 영선사, 입주민 중 어르신 목수 등 활용, 기술지도 강의 등 마을기업 등과 연계 모델 제시
    - ▶ 아파트별 활용 가능한 유휴공간 확보(유휴공간의 재탄생)
    - ▶ 재활용품중 활용 가능 자재 선별, 해체, 작업장 비치(재활용)
    - ▶ 매주 1회이상 희망자 교육 : 교육 및 실습 지원(공방학교)
    - ▶ 공방에 비치된 공구 등에 대한 대여 등 업무수행(공구도서관)



- 지원내용 : 1,000만원이내에서 총 사업비의 30% 자부담 조건
- 단계별 사업추진 및 전략적 홍보계획 추진(월단위 홍보)
  - 공모단계(3월중) : 융합형 공방학교의 탄생
  - 시작단계(4월중) : 공구도서관 등과의 차이점, 융합공유의 효과
  - 추진단계(~11월) : 추진과정에서 나타난 사례 스토리텔링 홍보
  - 완료단계(12월) : 작품전시회 등을 통한 홍보
- ③ 문화프로그램, 어르신보안관은 2014년도 수준 유지 : 17백만원
  - 문화프로그램(8개 단지) : 500천원 지원
    - 각 단지 특화 프로그램, 걷기동아리, 서예 등 화합형 프로그램
    - 주민자치센터 중복 프로그램은 가급적 배제
  - 어르신보안관(13개단지): 1,000천원 지원
    - 방법취약지역 순찰, 주민불안 예방(단지 별 3~4명 운영)
- ④ 경비원 등 자궁심 고취대책 검토 추진
  - 올해의 성북구 아파트 경비원 대상, 입주자대상 등 선정 표창

⑤ 세대융합형 룸세어링 사업 활성화

- 우리구는 8개 대학이 소재하는 지역으로 룸세어링 추진 필요성 부각  
(2015.2.6. 현재 74명 신청중)

6개교	고려	성신여	국민	한성	동덕여	기타
74	26	23	16	4	3	2

- 주거공간 여유 어르신에 대한 정확한 통계자료는 없으나, 2.6 현재 33세대의 어르신이 43개의 방을 룸세어링으로 신청중
- 그러나, 실제 대학생과 어르신 가구와의 매칭은 26세대(43개 방의 60.4%)에 그치고 있어 매칭을 확대방안 강구 필요
  - 대학생 참여자 74명중 26명 매칭(매칭률 35.1%)
  - 어르신 참여자 43개 방중 26개방 매칭(매칭률 60.4%)
- 신청 방중 17개의 방이 매칭되지 못하고 비어있는 형편이며, 이는 대학생에 대한 참여요건이 엄격함에 기인하는 것으로 판단됨
  - 대학생 가구가 도시근로자 월평균 소득기준을 초과하면 요건 탈락

⇒ 대학생 소득기준 완화(100% →120%), 어르신 연령 완화(65세→60세)  
 ⇒ 2015년도 룸세어링 가구 매칭 목표(방수 50개 이상)

## 2. 자치관리 · 위탁관리 특징 및 장·단점 비교

### 가. 자치관리와 위탁관리의 특징

구 분	자치관리	위탁관리
기본성격	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자대표회의가 주택법 기준에 따른 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여 공동주택을 직접 관리하는 제도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 주택법에 의거 주택관리면허를 소지한 전문주택관리회사에 공동주택의 관리를 위탁, 관리감독의 권한을 위임하여 사무관리를 대행하게 하고 그 대가로 수수료를 지급하는 제도</li> <li>◆ 관리사무소와 주택관리업체는 별개의 조직과 회계를 유지하며, 입주자대표회의와 주택관리업체가 관리사무소의 업무집행에 대해 상호 지도 및 감독하는 제도</li> </ul>
특 징	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 민주주의 원리에 입각한 입주인 직접 관리의 성격이 강함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 전문적 관리지식을 가진 주택관리회사를 통하여 관리함으로써 전문성 재고에 중점을 둠</li> </ul>
관리책임	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자대표회의는 관리소장의 임명 등 관리기구의 구성 및 운영결과에 대한 책임을 부담하게 됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 관리주체의 구성 및 운영에 대한 책임은 위탁관리회사에서 부담함 (그 대신 위탁관리수수료를 부담하게 됨)</li> </ul>
재정책임	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 개인위주 보증</li> <li>◆ 개인 신용도에 의존</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 회사책임 보증</li> <li>◆ 대형사고 대응보장, 안전성 보장</li> </ul>
운 영	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자대표회의의 통제 하에 관리소장의 능력에 따라 운영 내용이 결정됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 관리회사의 기본 운영 방침에 의거하여 규격관리가 이루어짐</li> </ul>
건물장비관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 자체보유 기술인력으로 해결해야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 회사 기술진의 조직화된 관리</li> <li>◆ 하자공사의 전문적인 사후조치 가능</li> </ul>
관리비부과	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자대표회의 책임 하에 부과되므로 전문성이 결여되면 오류 발생의 소지가 있다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 1차 수탁회사가 심사 후 부과되므로 신중성 보유와 오류를 예방할 수 있다.</li> </ul>
예·결산감사	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자대표회의 결정만으로 수립·집행·감사함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 예산집행 2중 통제기능 보유</li> <li>◆ 위탁회사의 전문적 감사 실시</li> <li>◆ 입주자대표회의 수시 감사 기능 보유</li> </ul>
직원인사	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자대표회의 책임 고용으로 인한 인사가 이루어짐</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 회사공개모집, 인사 정원제 적용</li> <li>◆ 회사가 기술인력의 대량 확보로 수시 보충 가능</li> </ul>
노사문제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자와 노동자의 직교섭으로 해결</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 회사의 완충작용과 전문적 조정이 가능</li> </ul>
하자보수	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자대표회의의 독자적 판단으로 대처</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 분야별 전문 기술진이 지원, 투입되어 집약된 관리경험을 바탕으로 하자를 발취, 사업주체에 하자요구 가능</li> </ul>

## 나. 자치관리와 위탁관리의 장·단점

구 분	자치관리	위탁관리
장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 아파트 관리에 입주자대표회의의 주체성을 도모할 수 있다.</li> <li>◆ 입주자들의 요구사항을 잘 반영할 수 있고, 친절한 서비스가 가능하다.</li> <li>◆ 입주자 상호간 참여도모 및 친목을 증대시키고 공동의식을 고취할 수 있다.</li> <li>◆ 불필요한 비용(위탁관리수수료) 절감으로 관리비를 다소 경감시킬 수 있다.</li> <li>◆ 관리책임자의 관리지식과 경험이 풍부할 경우 효율적 관리가 가능하다.</li> <li>◆ 전직원이 아파트를 위주로 소속감을 가지고 근무한다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 모범적인 전문위탁관리회사가 잘 관리하면 합리적인 관리 및 경영을 통한 관리비 절감이 가능하다.</li> <li>◆ 전문기술자보유(전문관리)로 시설물의 조기 노후화를 방지하여 재산가치를 극대화하고 안전사고를 사전에 예방할 수 있다.</li> <li>◆ 장기수선계획을 수립하고 많은 기술인력을 보유·활용함으로써 하자보수를 철저히 하고 시설물의 안전점검·감독 및 통제와 감사가 용이하다.</li> <li>◆ 회계사고나 산재·인사사고가 발생하더라도 위탁관리회사가 책임부담 보상한다.</li> <li>◆ 인사교류가 가능하여 관리직원들의 근무의욕 및 사기가 증대된다.</li> <li>◆ 긴급 사태 발생시 외부 관리요원의 지원이 가능하다.</li> </ul>
단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 입주자들끼리 이권개입이나 주도권 다툼으로 분쟁이 야기되고 관리자체가 표류할 수 있다.</li> <li>◆ 입주자들의 일시적인 불평으로 입주자대표회의와 관리주체의 업무의욕이 상실될 수 있다.</li> <li>◆ 관리비 절감이 급급한 나머지 장기수선이나 하자보수를 소홀히 하여 각종 설비의 노후화 현상을 촉진시켜 아파트의 가치와 수명을 떨어뜨릴 수 있다.</li> <li>◆ 미숙한 재정관리로 회계사고의 발생 우려가 크고, 자치관리기구의 전문지식 부족으로 인한 관리소의 통제·감독 능력이 떨어진다.</li> <li>◆ 제한된 직장으로 관리직원에 대한 인사교류가 불가하고, 신분보장이 없어 근무의욕이 저하된다.</li> <li>◆ 산재 등 사고 발생시 보상책임의 부담이 발생하고, 노사 분쟁 발생 시 해결이 어렵다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 위탁수수료의 부담으로 인한 다소 관리비의 상승 요인이 있다.</li> <li>◆ 관리운영이 미숙하고 전문 관리 능력이 부족한 주택관리회사가 관리할 경우 공신력이 저하되고 오히려 경제적 손해를 가져올 수 있다.</li> </ul>

## 다. 주택관리 관련 법률 발취

### 【주택법】

#### 제43조(관리주체 등)

- ① 대통령령으로 정하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 한다. <개정 2013.12.24.>
- ③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ⑧ 다음 각 호에 해당하는 사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
  1. 제1항에 따른 통지·요구의 방법 및 절차
  2. 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항
  3. 관리주체의 업무
  4. 관리방법의 변경
  5. 공동주택관리기구(제4항에 따른 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영

### 【주택법 시행령】

#### 제52조(관리방법의 결정 등)

- ① 법 제43조제3항에 따른 공동주택 관리방법의 결정은 입주자대표회의의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 제안하고, 전체 입주자등의 과반수가 찬성하는 방법에 따른다. 법 제43조제8항제4호에 따른 관리방법을 변경하는 경우에도 또한 같다.



## 제Ⅲ장 실태조사 결과 우수 및 지적사례

1. 2014년 아파트 관리 우수사례 소개
2. 2014년 공동주택 실태조사 유형별 사례
3. 2014년 공사·용역 입찰 부문 실태조사 결과



# 1. 2014년 아파트 관리 우수사례 소개

## 가. 아파트 관리방법 변경 (위탁관리⇒자치관리)

- 입주 때부터 시행해온 위탁관리를 2010.5.1.부터 자치관리로 전환하여 관리비 절감 및 주민 의식 고취
  - 주민 관리비절감 : 월 966천원, 연 11,594천원
  - 아파트 관리를 직접 관리함으로써 주민의식 고취와 주민 참여 유도

## 나. 직원 기술 인력을 이용한 자체 공사로 경비 절감

○ 주요 경비 절감 내용 : 총 72,596,270원 절감

연번	공 사 명	외주 공사시 소요예산금액	자체공사금액 (자재비)	절감액
1	단지 내 가로등 배선 교체공사	75,000,000원	13,000,000원	62,000,000원
2	경사로 및 장애인 통로 핸드레일 미끄럼방지시설 자체 설치	10,000,000원	3,000,000원	7,000,000원
3	관리동 헬스장 동력 자체공사	7,000,000원	3,403,730원	3,596,270원
	합 계	92,000,000원	19,403,730원	<b>72,596,270원</b>

○ 주요 경비 절감 내용 : 총 48,000,000원 절감

연번	공 사 명	외주 공사시 소요예산금액	자체공사금액 (자재비)	절감액
1	차선도색, 주차구획선 등 도장공사	45,000,000원	9,000,000원	34,000,000원
2	경계석 및 보도블럭공사	15,000,000원	3,000,000원	12,000,000원
	합 계	60,000,000원	12,000,000원	<b>48,000,000원</b>

## 다. 세대 전유부분 수선 기술 지원

- 노후된 수도꼭지 교체, 전등 및 콘센트 교체 등 세대에서 처리하기 어려운 소소한 수선에 대하여 직원들이 세대 방문하여 주민 고충 및 애로사항을 해결하여 세대 경비 절감 효과

※ 실적 및 경비 절감 효과

(단위 : 건)

년도 \ 분야	전기	난방	배관, 싱크대	화장실	기타	계
2014년도	289	60	121	193	148	811
2013년도	389	85	131	177	152	934
2012년도	304	84	93	109	114	704
2011년도	238	63	82	103	103	589
계	1,220	292	427	582	517	3,038

- 주방용 싱크 호스 사용시 연결 호스관이 냉수분배기쪽 Spare Valve를 건드려 열릴 경우 수압으로 상부측 비닐 캡에 유격 발생으로 물이 새어 나와 주방 앞 강화마루가 물에 젖어 들뜨는 문제 등이 발생하여 관리실 직원이 전 세대 방문하여 비닐 캡을 백관 캡으로 무상 교체하여 문제의 원인 사전예방으로 입주민 불만해소 및 유대감 형성

### 라. 입주자대표 및 선거관리위원 무보수 봉사

- 동대표 및 선관위원 출석수당 및 임원 업무추진비는 입주민 관리비에 추가 부담이 된다는 의견을 수렴하여 2014.2.1. 관리규약을 개정·시행하여 무보수 봉사 체제로 전환하고, 필요한 경비는 m<sup>2</sup>당 7원(월 638,820원)의 범위 내에서 실비 정산처리하고 있음

※ 절감 효과

9개월간(2013.5~2014.1)	과 목	개정후10개월 (2014.2.~2014.11)	비고
8,537,480원	입주자대표 운영비	2,743,920원	
2,872,300원	선관위 운영비	0원	
11,409,780원	계	2,743,920원	
	절감효과	8,665,860원	

### 마. 전기공급계약방식 변경 경비절감

- 전기공급계약방식중 종합계약방식을 당아파트에 유리한 단일계약방식으로 변경하여 경비 절감  
- 변경 후 절감액(1년간) 68,800천원

### 바. 공동전기료 절감으로 관리비 부담 경감 및 관리직원 포상금 지급

- 입주민 관리비 부담 경감을 위하여 히트펌프보일러와 폐열 회수장치등을 설치하여 작년 대비 10%이상의 공동전기료 절감으로 절감액이 약6천여만원에 이르는 성과를 거두어 관리비 부담 경감 및 관리직원 포상금 지급

※ 공동전기료 실제 부과액 월별 비교

연도별	11월	12월	1월	2월
2012-13년	11,947,870	32,155,630	38,314,360	35,012,710
2013-14년	12,116,692	14,465,303	15,849,482	14,719,092
차 액	-168,822	17,690,327	22,464,878	20,293,618

### 사. 공동체 활성화 실현

- ①감성충전! ②자신만만! 자신감 충전! ③행복충전! 을 슬로건으로 오감 충전을 통해 생활의 활력을 찾아 커뮤니티의 장 펼침으로서 입주민과 화합의 장 마련과, 더불어 사는 체험 학습으로 서로 이해하고 배려하는 마음으로 입주민과 유대감 형성

### 아. 입주민화합을 위한 축제 한마당 개최

- 성북보건소 바른걷기 및 스트레칭 지도, 레크레이션, 장기자랑등 입주민 화합 잔치를 통해 주민간 의사소통이 원활해지며 이웃간 배려와 화합으로 소음 분쟁 등이 해결 되는 등 쾌적하고 살기좋은 아파트 실현

### 자. 지하주차장, 비상계단 등 LED 전등 교체에 따른 전기요금 절감

- 한국전력 보조금을 지원받아 지하주차장, 비상계단 기존 형광등을 LED전등으로 직원이 직접 교체하여 공사비용 약 4천만원을 절감하고,
- 전등교체로 인한 전기요금 연간 약 3,600만원이상 절감하여 관리비 부담 경감.

※ 공동전기료 사용량 현황 비교

구분	2013 년도		2014 년도		전년 대비 증감	
	사용량	금액	사용량	금액	사용량	차액
4	103,658	10,518,550	76,509	6,892,610	-27,149	-3,625,940
5	81,143	8,196,530	77,669	6,779,860	-3,474	-1,416,670
6	91,186	9,311,740	73,507	6,645,800	-17,679	-2,665,940
7	98,340	10,155,530	84,689	5,307,090	-13,651	-4,848,440
8	98,567	5,302,670	71,441	4,040,967	-27,126	-1,261,703
9	90,084	8,644,810	72,528	5,863,075	-17,556	-2,781,735
10	94,654	9,471,740	75,260	6,384,897	-19,394	-3,086,843
11	95,028	8,934,900	73,595	6,520,069	-21,433	-2,414,831
12	105,850	11,073,150	-	-	-	-

### 차. 녹색장터 개장 및 어린이를 위한 무료행사 개최

- 매년 4월 ~ 10월 3주차 토요일 녹색장터를 개장하여 각 가정의 사용하지 않는 어린이용품을 어린이들이 직접 갖고 나와 물물교환 내지는 판매를 하는 녹색 장터를 개장
- 장터 개장과 병행하여 어린이들이 즐겨하는 학습놀이를 마련하여 무료 참여하도록 유도
- 장터 개장시 부녀회 참여로 주민들이 시식 할 수 있는 간이 떡거리 실비 판매

## 2. 2014년 공동주택 실태조사 유형별 사례

### I 예산·회계 분야

연번	보완분야	보완내용 요약	관련 법령
1	순자산변동보고서의 작성 부실	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당 재무제표를 미작성 혹은 형식적인 작성</li> <li>- 매 사업연도말 결산시 작성하여 입주자 대표회의에 결산승인자료로 제출</li> <li>- 예비비적립금의 연도말 잔액은 다음 연도에 이월시키지 않고 임의적립금이입액으로 반영하고 관리비부과액 감액조정항목으로 이익잉여금 처분액에도 반영하여야 함</li> </ul>	영 제55조의2 제2항 회계처리기준 제50조, 제87조, 제88조
2	잡수입에 대한 회계처리 부실	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 잡수입으로 인하여 발생한 당기순이익 전액을 예비비적립금으로 전입하여 공사비 지출 등에 사용</li> <li>- 예비비는 예측할 수 없는 사유 발생시 예산이 부족한 비목에 한해 사용해야 함에도 예비비를 사용한 지출 대부분이 이에 해당 안 됨</li> </ul>	준칙 제59조 제3항, 제4항, 제6항
3	잡지출을 통한 변칙 회계처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 각종 공사비, 하자소송 관련 비용 등 잡수입에서 집행되어서는 아니될 지출이 관리비 부과액을 늘리지 않고 처리하는 방편으로 이용됨</li> <li>- 잡수입 발생과 직접 관련된 비용(재활용 분리수거비 등)과 미리 예상하지 못한 소액 경비 등을 제외한 연례적 발생 비용은 예산 수립 단계에서 검토하여 관련 계정에서 집행하는 것이 타당함</li> </ul>	준칙 제59조
4	별도 개설된 예금계좌를 통한 공사비 등 지출	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사대금 중 일부를 아파트 공식 회계 통장이 아닌 별도의 계좌를 통해 지급한 사례 존재</li> </ul>	공동주택관리 회계처리기준

5	가지급금 계정을 통한 변칙 회계처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사비가 여러 차례 지급되는 중장기 도급공사의 경우 관련 계정에서 바로 회계처리를 하지 아니하고 가지급금 계정 등을 통하여 회계처리를 하고 있어 일정 시점 공사종별 공사비 집행 내용을 파악하기 어렵고, 회계기말 재무제표 관리 실태를 반영하기 어려움</li> </ul>	공동주택관리 회계처리기준
6	집기비품 등 구입대금 유형자산 계상 누락	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소정의 금액(예:50만원)이상의 집기비품을 구입하는 경우 이를 당해 연도 비용으로 처리하지 말고 유형자산으로 계상하고 적정한 내용연수에 따라 산정한 감가상각비를 비용으로 계상하여야 함</li> </ul>	회계처리기준 제60조
7	부채항목인 충당금의 과다설정에 따른 관리비 과다부과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수선충당금 계정을 한정 사용하고 실제 지출액에 비해 과다 설정함에 따라 매년 수선충당금 금액이 증가하고 있음</li> <li>- 수도료 고지금액이 부과금액을 초과함에도 사용하지 않고 계속 적립함에 따라 수도료충당금 금액이 매년 증가</li> <li>- 주차장수선충당금을 사용한 실적이 없어 주차장 관련 비용 지출시 수선유지비가 아닌 주차시설충당금에서 지출하여 관리비로 부과할 금액에서 차감하여야 함</li> </ul>	공동주택관리 회계처리기준
8	적격 증빙서류 부적정 (간이영수증 처리)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일정 금액(3만원) 이상은 정규 증빙서류 (세금계산서, 현금영수증, 신용카드영수증)를 사용하여야 함에도 적격 증빙서류가 아닌 간이계산서·거래명세서 등으로 처리</li> </ul>	법인세법 및 회계처리기준 제20조 제7호
9	예금잔액증명서 미확인 및 예금관리소홀로 인한 손실 발생	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리사무소장은 매월 결산보고시 예금잔액에 대하여 잔액증명서를 받아 입주자대표회의와 감사에 제출하여야 하나, 은행잔고증명서를 받지 않고 관리사무소장이 제시한 통장사본으로 예금잔액을 확인하고 승인이 완료되었음</li> <li>- 또한 이 과정에서 만기가 지난 정기예금을 3개월 뒤에 해지환급을 받아 이자수익이 감소되어 아파트재산에 손실 발생</li> </ul>	회계처리기준 제42조

10	예비비의 부당 사용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 예비비는 예측할 수 없는 사유가 발생한 경우 예산이 부족한 비목에 한해 사용하는 것이 적절함에도,</li> <li>- 동대표에게 아파트 보수감독비용으로 4,500,000원을 예비비에서 지출하여 장기수선충당금 성격의 공사비로 전용됨</li> <li>- 선거관리비용은 관리비항목에 있는 비용항목으로 예산편성에서 반영하여야 할 비용임에도 2,350,000원의 선거관리위원회비용이 예비비에서 지출됨</li> </ul>	준칙 제59조 제6항
11	연체 미수관리비의 증가	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연체료를 제외한 최초 부과 관리비 금액인 '연체 미수관리비'와, 월 운영자금인 월 관리비 대비 연체율도 증가하여 독촉장 발부 및 지급명령 신청 등 적절한 법적 절차를 통하여 지속적으로 연체 미수관리비가 증가하지 않도록 관리하여야 함</li> </ul>	준칙 제77조
12	전기공급계약 방식 변경 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 조사기간 중 한국전력이 개설한 사이트에서 입수한 자료를 분석한 결과 해당 아파트가 채택하고 있는 방식(종합 혹은 단일)보다 타 계약방식이 더 유리하다는 결과가 나온 사례가 있으므로, 계약방식에 따른 전기료 절감 가능성을 주기적으로 분석하여 입주자 등에게 유리한 요금체제로 계약을 체결함으로써 관리비 절감을 위한 노력이 계속되어야 함</li> </ul>	준칙 별표6
13	부가가치세와 법인세 과세에 대한 대책 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 입주자대표회의는 법인세법상 비영리법인에 해당되어 수익사업을 영위하는 경우 부가가치세법상 과세사업자로 등록한 후 세금계산서를 발급하고 부가가치세 신고 및 납부를 하여야 함에도, 사업자등록도 보유하지 않은 아파트가 상당수 존재함</li> <li>- 과세당국의 세무조사에 대비하여 부가가치세법상 사업자등록, 과세기간별 부가가치세 신고·납부, 다음연도 3월말까지 과세표준신고를 하여야 함</li> </ul>	국세기본법 제13조제2항, 법인세법 제60조

14	회계업무의 독립성 보장 미흡	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지출원인행위담당 또는 계약담당을 각각 별도로 두어야 하고, 500세대 이상의 경우에는 이를 상호 겸직할 수 없음에도 관리사무소 경리직원이 통상아를 모두 담당하고 있음</li> </ul>	회계처리기준 제5조, 준칙 제5조
15	보통예금의 운용수익 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보통예금 잔액이 월 지급액을 초과하고 있는 사례가 있었는데, 차이금액은 월 입금액(관리비 수입 등)을 고려하지 않은 금액으로, 아파트는 보통예금의 여유자금을 파악하여 이자율이 높은 예금으로 운영하여 운영수익을 확대할 필요가 있음</li> </ul>	
16	세대수도료 부과차액의 처리 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수도요금 조건표를 적용하여 세대별 수도요금을 별도의 조정없이 그대로 부과함에 따라 부과차액이 매년 발생하여 수도료충당금 잔액이 지속적으로 누적됨</li> <li>- 수도료충당금 잔액을 세대별로 배분하여 일시에 환급하거나 관리비부과액에서 차감 또는 장기수선충당금으로 전입하는 방안을 고려할 수 있음</li> </ul>	
17	주요 계약체결현황 관리시스템 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 관리사무소가 체결하고 있는 각종 계약의 갱신이나 재체결과 입출금 관리를 제대로 하기 위해 현재 시점의 계약체결현황을 일목요연하게 파악할 수 있는 체계적인 관리가 필요하며, 주요 계약 체결사항을 컴퓨터에 입력하여 두고 그 내용을 계속 업데이트해 나가도록 하며 매월 배부하는 관리비 부과내역서에 공시하도록 함</li> </ul>	
18	부녀회 운영비에 대한 회계처리 문제	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리사무소에 부녀회 통장에 입금할 때 전액 비용으로 계상하여 상기 금액만큼 지출증빙도 없이 비용으로 회계 처리를 함</li> </ul>	준칙 제67조, 회계처리기준 제20조, 제38조

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부녀회 회장과 총무에게 월정 업무추진비를 지급할 수 있는 근거규정이 없음에도 업무추진비 지급</li> <li>- 요가, 방과후 교실 운영 등에 따른 전기·통신 비용을 부녀회에서 지급하는 것은 불합리하므로 관리사무소로 통합하고 그만큼 부녀회 지원금을 축소하는 방안 검토</li> </ul>	
19	주차장 충당금 관련	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 별도로 적립된 주차장 적립금 및 주차장 충당금이 없어서 주차장 관련 비용 지출시 주차시설 충당금이 아닌 수선유지비 및 잡지출로 회계처리하고 있음</li> </ul>	회계처리기준 별지 10호 서울시 주차장 관리규정 제24조
20	재고자산 관리 소홀	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 매년 12월 말일을 기준으로 수불업무와 관계 없는 직원과 입주자대표회의 감사가 입회하여 재고자산을 실사하여야 함에도 매년 정기적으로 재고조사를 실시한 관련 자료가 없음</li> <li>- 물품을 구매하고 대금을 지불하였음에도 자재관리대장에 입고가 누락된 경우와 거래명세서와 사진 등이 누락된 경우</li> </ul>	회계처리기준 제45조, 제48조
21	구청 지원사업비의 관리외 수익 미반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구청에서 사업비의 일부를 지원하는 모든 사업에 대해서 지원금을 관리외 수익으로 계상함과 아울러 해당 사업에서 발생하는 사업비에는 구청지원금 집행액도 포함시켜서 관리외 비용으로 계상하여야 함에도 이를 계상하지 아니함</li> </ul>	공동주택관리 회계처리기준
22	검침비 회계처리 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 한전 검침수당이 아파트 명의 통장에 입금되었다가 지급되므로 아파트 회계로 계상하여야 함에도 이를 회계처리하지 않고 있으며, 은행송금방식이 아닌 수령인 사인·날인 영수증으로 현금 지급하고 있음</li> </ul>	공동주택관리 회계처리기준

23	차량스티커 등 관리 미비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 차량스티커의 경우 수불대장이 없고, 세대카드, 음식물쓰레기카드 및 차량카드의 경우 관리실 보관 수량이 수불대장상의 수량과 일치하지 않아 재무상태표상의 카드금액과 카드보증금 금액의 적정성을 파악할 수 없음</li> </ul>	공동주택관리 회계처리기준
24	누적되는 주차료충당금 처리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 누적되는 주차료충당금 미사용 잔액을 장기수선충당금을 사용할 큰 공사비 지출에 충당하거나 주차시설과 관련이 없는 다른 공사비로 충당하는 것은 바람직한 회계처리가 아니므로 주차료충당금 잔액의 일부만 주차시설 수선유지비 충당용으로 남기고 나머지 금액은 입주자대표회의의 의결을 거쳐 장기수선충당금에 전입하는 것이 바람직함</li> </ul>	공동주택관리 회계처리기준
25	당기순이익 발생분의 잉여금 처분	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리규약의 개정으로 잡수입 등으로 조성된 잉여금(당기순이익)의 처분방법이 달라졌음에도 종전처럼 일부를 예비적립금으로 남기고 나머지 금액을 모두 장기수선충당금에 전입하고 있음</li> </ul>	준칙 제59조
26	수선충당금계정 활용을 통한 월별 관리비 부과액 평준화	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수선유지비 지출이 이루어진 시점에 관리비를 부과하는 경우 전출입 세대 사이에 부담형평성 문제가 제기되므로 차년도 사업계획과 예산을 수립할 때 예상 수선유지비 연간 발생액을 산정하고 그 월할 금액을 관리비로 부과하여 수선충당금 계정에 적립하였다가 수선유지비가 실제로 발생하면 동 계정에서 차감하는 회계처리를 하여야 함</li> </ul>	공동주택관리 회계처리기준

## II 장기수선계획 · 장기수선충당금 분야

연번	보완분야	보완내용 요약	관련 법령
1	장기수선충당금 설정액 부족	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대부분의 아파트에서 장기수선충당금을 장기수선계획에서 정한 금액보다 과소 징수 적립하고 있어 장기수선충당예치금이 부족한 상태에서 해당 공사를 제때에 하지 못해 아파트 노후화가 빨리 진행될 수 있고, 늘어나는 공사비를 감당하기 위하여 관리비 부과액을 갑자기 증가시키는 경우에는 시차별 입주자들 사이에 부담형평의 문제가 제기될 수 있음</li> </ul>	법 제51조 제1항
2	장기수선공사 및 장기수선 계획 부적절	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장기수선계획이 있었으나 장기수선공사 미시행 사유 등에 대한 검토 사항을 기록 보관하여야 하나 검토 보고 없이 시설물을 교체 또는 보수하지 않거나 정해진 수선 주기에 수선하지 않음</li> <li>- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획서에 따라 관리주체가 사용계획서를 작성하여 사용하여야 함에도 사용계획서 작성 없이 장기수선충당금을 집행</li> <li>- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하나, 3년이 경과하도록 구체적인 조정내역이 없음</li> <li>- 장기수선충당금으로 지출해야 하는 장기수선공사비를 수선유지비에서 지출</li> </ul>	법 제47조 제2항, 제51조 제2항, 영 제66조 제2항

3	장기수선충당금 예치금의 구분 예치 관리 불이행	- 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 함에도 장기수선충당금을 사용한 공사비를 관리비 자금에서 지출하기도 하고 관리비 자금이 일시적으로 부족한 경우에는 장충예치금을 관리비 통장으로 이체시키는 등의 변칙적인 회계처리로 인하여 서로 일치되어야 할 장기수선충당금과 동 예치금 잔액이 차이가 발생함	영 제58조 제7항
4	장기수선충당 예치금 이자의 부당 인출 사용	- 장기수선예치금에서 발생한 이자수입은 동 예치금계좌에 재입금하여야 함에도 재입금하지 않고 해당 금액이 예비적립금 등을 통하여 장기수선과 관련 없는 목적 외 용도로 사용됨	공동주택관리 회계처리기준

### III 입주자대표회의 · 관리주체 등 분야

연번	보완분야	보완내용 요약	관련 법령
1	입주자대표회의 운영 부적절	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 통합정보마당에 회의 개최·결과 미공고</li> <li>- 회의록 일부안건에 대한 구성원 과반수 찬성여부 확인 불가</li> <li>- 회의록 출석인원과 서명인원 불일치</li> <li>- 회의록 의결사항 기입부분과 서명부분리로 인해 회의록 위변조 가능성</li> <li>- 준칙 7호 서식이 아닌 약식에 의한 안전 제안 및 포괄적 상정 처리</li> <li>- 회의록상 동일인이 서로 다른 서명 기재</li> </ul>	준칙 제25조, 제26조, 제30조, 별지 7호
2.	입주자대표회의 운영비 사용 부적절	- 입주자대표회의 임원 업무추진비를 은행 계좌이체가 아닌 수령인 서명 영수증으로 지불 처리 및 사용내역에 대한 증빙자료 없음	

2	입주자대표회의 운영비 사용 부적절	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 회의 출석수당을 회의 개최 전 선지급함</li> <li>- 입주자대표회의 운영비를 별도의 증빙서류 작성 없이 전액 비용으로 처리 및 연도말 잔액 미반납</li> <li>- 3만원 이상 거래내역을 적격 증빙서류가 아닌 간이영수증·거래명세서 등으로 처리</li> <li>- 운영비 사용규정 미공시 및 운영비 사용내역 미공개</li> <li>- 관리규약 및 운영비사용규정에 없는 운영비 부적정 사용 내역 존재</li> </ul>	<p>준칙 제32조 제3항 및 제4항 법인세법 및 회계처리기준 제20조 제7호</p>
3	입주자대표회의 운영 및 윤리 교육 미이수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2014.6.25.부터 교육 이수가 의무화되고 미이수 시 해임사유에 해당함에도, 자치구에서 실시한 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 성실히 이수하지 않음</li> </ul>	<p>법 제43조의2 영 제50조의3 준칙 제20조</p>
4	내부감사업무 미수행	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대부분의 공동주택에서 동대표 감사가 감사업무 수행에 따른 업무추진비를 받고 있음에도, 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하는 본연의 업무를 소홀히 하고 있음</li> </ul>	<p>준칙 제19조 제5항</p>
5	선거관리위원회 회의 소집 및 위원 구성 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 회의개최 5일 전 위원에게 서면통지 규정 기일 미준수</li> <li>- 사퇴 또는 해임 등으로 결원이 생긴 날부터 60일이 경과하도록 재선출을 하지 않음</li> <li>- 선거관리위원회 위원은 5명 이상 9명 이하로 구성되어야 함에도 정원 미충족</li> <li>- 입주자대표회의 회장, 통장, 경로회, 부녀회 등 누가 몇 명을 추천했는지 위원 균형 위촉 여부 확인 불가</li> <li>- 동별대표자 결격사유(범죄사실)를 확인하지 않고, 단지 문제가 있을 시 사퇴한다는 본인 각서만으로 이를 갈음함</li> </ul>	<p>준칙 제37조 제4항, 준칙 제21조, 준칙 제34조 및 영 제50조의2 제2항, 영 제50조 제4항 및 준칙 제22조</p>

6	안전점검·교육 미이행(미이수) 및 안전관리예산 미확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시설물 안전점검 및 위생점검 미실시 및 안전교육 미이수</li> <li>- 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 조사시점까지 확보하지 않음</li> </ul>	법 제49조 및 제50조 및 규칙 제28조, 법 제50조 제3항
7	전문가 자문단 활용 미흡	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문가 자문대상 공사 및 용역에 대하여 자문이용 실적이 미흡함</li> </ul>	준칙 제28조의 2 및 별표 3-2
8	주민참여 검수제 미실시	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문가 자문대상에 해당하는 사업 또는 1천만원 이상의 유지보수사업 중 주민참여검수제를 실시한 내역이 미흡함</li> </ul>	준칙 제33조 제3항
9	자생단체 구성 미신고 및 운영 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동체활성화 단체 구성 신고서를 제출하지 않고도 자생단체로 인정받아 매월 정액운영비를 지급받고, 매월 입주자 대표회의에 활동별 사업실적 및 결과 보고서를 제출하지 않은 경우가 대부분임</li> </ul>	준칙 제33조의2 및 제33조의4
10	영리목적의 주민운동시설 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 복리시설인 주민운동시설은 영리를 목적으로 운영하는 것이 가능하지 않음에도, 외부위탁업자와 계약을 체결하여 일정 금액의 수수료를 받고 그 이상의 수익을 가져가는 형태로 운영하는 것은 영리행위로 볼 수 있으며, 위탁관리업자에게 임대료와 보증금을 받는 것도 타당하지 않음</li> </ul>	법 제2조 제9호, 영 별표3
11	공동주택 민원접수·처리현황 미보고	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리주체는 입주자등의 제안·건의·민원사항 등의 접수 및 처리현황을 입주자 대표회의에 보고하여야 하나 미보고함</li> <li>- 민원신고 및 처리일지 등을 검토한 결과 일부 민원사항에 대한 처리방법, 처리일자, 처리결과 등의 기록이 누락되어 있음</li> </ul>	준칙 제47조 제1항 제5호

12	고령자 고용연장 지원금 수령 및 경비원 복리후생 확대를 위한 방안 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정년이 없는 사업장에서 만 60세 이상 근로자를 업종별 지원기준을 초과해 고용할 경우 사업주에게 1인당 분기에 18만원을 지원하는 제도</li> <li>- 고령자 고용연장 지원금을 지원받을 수 있는지를 적극 검토하여 지원금의 일부라도 경비원 복리후생 등을 위한 비용으로 사용할 수 있는 방안 마련이 요구됨</li> </ul>	고용보험법 제23조 및 동법 시행령 제25조
13	지하3층 주차장(3면) 무단용도변경 사용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련 법령에 따른 허가 또는 신고 없이 지하3층의 주차장을 창고로 무단용도 변경하여 입주민과 월 20만원의 임대차 계약을 체결함</li> </ul>	법 제42조
14	지하주차장 창고 무단 점유 사용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하주차장 창고(공용시설) 중 일부를 신원을 알 수 없는 자가 무단 점유 사용하고 있음에도, 공용시설에 대한 관리 소홀로 인하여 창고 내 무단 적치물이 방치되어 있고 화재 등 안전사고의 위험이 있음</li> </ul>	준칙 제13조
15	입주자대표회의 회장 변경 후 인수인계 미실시	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주자대표회의 회장 변경 후 관리규약에 따른 인수인계 미실시</li> </ul>	준칙 제55조 제2항
16	서울시 공동주택통합정보마당 정보 미공개	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리주체는 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체, 관리비, 회계기준, 기타 사항 등 정보공개항목을 게시판, 인터넷 홈페이지, 통합정보마당에 공개하여야 하나, 대부분의 공동주택에서 해당 정보를 일부 또는 전부 미공개하고 있음</li> </ul>	준칙 별표3-3 (제48조제4항 관련)
17	관리규약 개정 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기 개정 신고된 규약 내용 중 서울시 공동주택 관리규약 준칙과 달리 정한 사항은 관리규약을 재개정(반영)하여 규약 수리 필요</li> </ul>	공동주택관리 규약

IV 공사 · 용역 분야

연번	보완분야	보완내용 요약	관련 법령
1	낙찰자 선정 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용역업체 선정시 입찰 참가 업체의 입찰서, 인감증명서, 입찰보증보험증권 등 관련 서류 미비</li> <li>- 업체선정공고시 입찰서가 아닌 제출서류로 견적서로 공고</li> <li>- 화재보험 등 업체 선정시 분리계약시 견적가격이 상승할 수 있다 하여 최저가 업체를 임의 탈락시킴</li> <li>- 입찰공고문에 입찰 및 개찰 일시·장소 미기재</li> <li>- 최종 낙찰업체의 투찰 가격으로 계약을 체결하여야 함에도 특별한 이유없이 계약금액을 상향 또는 하향 조정</li> <li>- 공사 업체 선정과정에서 총 3회의 현장설명회를 거치면서 참여업체를 평가하여 투찰에 배제시킨 관련 서류가 존재하지 않음</li> <li>- 공사계약을 추진하면서 견적수량이 현장설명회 수량과 상이한 부분에 대하여 계약 당시 문제를 제기하고 이에 대한 대책 마련이 필요한 사항이나 부적정한 방식으로 계약을 체결함</li> <li>- 공동주택관리정보시스템에 입찰예정일 부터 14일전까지 입찰공고 규정 기일 미준수</li> <li>- 입찰서는 우편으로 제출이 가능함에도, 우편 접수 불가로 공고하여 지침을 준수하지 않음</li> <li>- 개찰시에는 입찰에 참여하는 자 각 1인과 관리주체의 계약담당자 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰하도록 되어 있으나 입찰에 참여한 자가 개찰에 참석한 사례가 없음</li> <li>- 낙찰자 선정시 기준에 없는 예정가격 조서를 작성하여 평균가를 산출 제시</li> </ul>	<p>사업자선정지침 별표3, 제15조, 제27조 제2항, 제28조</p>

2	수익계약 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 업체선정시 기존사업자의 사업수행실적을 평가함이 없이 임의로 수익계약함</li> <li>- 공사 및 용역 계약금액이 200만원 이상임에도 수익계약방식으로 업체를 선정</li> <li>- 공사·용역·물품 계약시 1개의 견적만 받아 수익계약을 추진하였으나, 2개 이상의 업체 견적을 받아 시행하면 예산절감에 많은 도움이 될 것이라 판단됨</li> </ul>	사업자선정지침 별표 2
3	과도한 입찰참가자격 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입찰공고문에 제한범위(사업실적,기술능력, 자본금)를 벗어나 과도한 제한을 한 사례</li> </ul>	사업자선정지침 별표1 나목
4	입주자대표회의의 부당한 관리주체 업무간섭	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 업체선정시 입찰공고문에 “입주자대표회의에서 견적서 검토 후 적격업체 선정” 또는 “위에 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의의 결정에 따르며 입찰결과에 대하여 이의를 제기하지 못한다.” 등으로 공고하여 보험·용역 업체 선정이 관리주체의 고유업무임에도 사실상 입주자대표회의의 결정에 따르도록 하고 있음</li> </ul>	사업자선정지침 별표4 제2호 나목 및 준칙 제14조 제2항
5	공사·용역업체 관리 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 재할용품 수거용역 계약기간중 계약금액 임의 감액 및 관리업무 소홀로 인한 수금지연 및 수익손해</li> <li>- 공사의 진척 정도에 따른 사용기준이 정하여져 있는 산업안전보건관리비 사용내역서 부존재</li> <li>- 공사중 발생한 폐기물은 적법하게 처리되어야 하나 폐기물 처리현황이 부존재하여 적정 처리 여부를 알 수 없음</li> <li>- 엘리베이터 부품교체 및 보수 실적이 장비이력카드의 기록과 일부 불일치하는 등 관리가 부적절함</li> </ul>	산업안전보건법 제30조 사업자선정지침 제30조

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 준공도면이 완성된 후 설계변경 사항이 있어 변경된 약식도면이 있어야 함에도 설계변경된 서류가 보관되어 있지 않고 관리업체 담당자와 위탁 용역 업체들만 알고 있어, 설계 변경시에는 약식도면을 작성하여 보관·관리토록 하여 새로운 관리업체 또는 위탁용역 업체가 선정될 시에도 이를 문제없이 관리할 수 있도록 함이 필요함</li> <li>- 보도블럭 및 경계석 교체 공사시 당초 공기가 변경되어 증가하였음에도, 계약이행보증서를 변경된 공기에 맞추어서 재발급받지 않음</li> <li>- 아스콘외 보수공사시 물량 과다산출로 공사비 과다지급</li> <li>- 공사 하자 담보기간 설정 부적정</li> <li>- 소독용역업체 관리에 있어 입찰시 제출된 소독 작업계획서에 따라 이행여부를 확인하고 다음 연도 계약 등에 참고하여야 하나 작업계획서 이행 여부 확인 부실</li> <li>- 엘리베이터 의장교체 공사시 발생한 고철을 매각하여 잡수입 처리하지 않고 임의 처분함</li> </ul>	
6	공사·용역 계약 방식 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 낙찰의 방법은 적격심사제, 최저낙찰제, 최고낙찰제가 있으나 관리규약으로 정하는 경우를 제외하고는 원칙적으로 적격심사제로 낙찰자를 선정하여야 함에도, 대부분의 공사·용역시 적격심사제로 낙찰자를 선정하지 아니하고 최저가 또는 최고가로 낙찰자를 선정하여 지침을 준수하지 않고 있음</li> </ul>	사업자선정지침 제6조
7	계약이행보증금 관련	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 알뜰시장 업체 선정시 계약이행보증금 또는 증서 미징구</li> </ul>	
8	제한경쟁입찰 부적정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제한경쟁입찰은 5인 이상의 참가인이 있어야 하나, 그 미만의 업체가 참여하여 기준 미달</li> </ul>	사업자선정지침 별표1

### 3. 2014년 공사·용역 입찰 부문 실태조사 결과

#### ■ 조사개요

- 조사목적 : 공동주택관리에 많은 민원발생과 관리실태 조사 시 공통적으로 나타난 공사·용역 입찰 문제에 대하여 동일사례가 재 발생되지 않도록 개선안을 마련 보급하고자 함
- 조사대상 단지 : 의무관리대상(분양) 공동주택 86개단지
- 조사대상연도 및 건수 : 2014년 입찰공고문 526건
- 조사내용 : 입찰공고 내용 주택관리업자 및 사업자 선정지침 등 적합여부

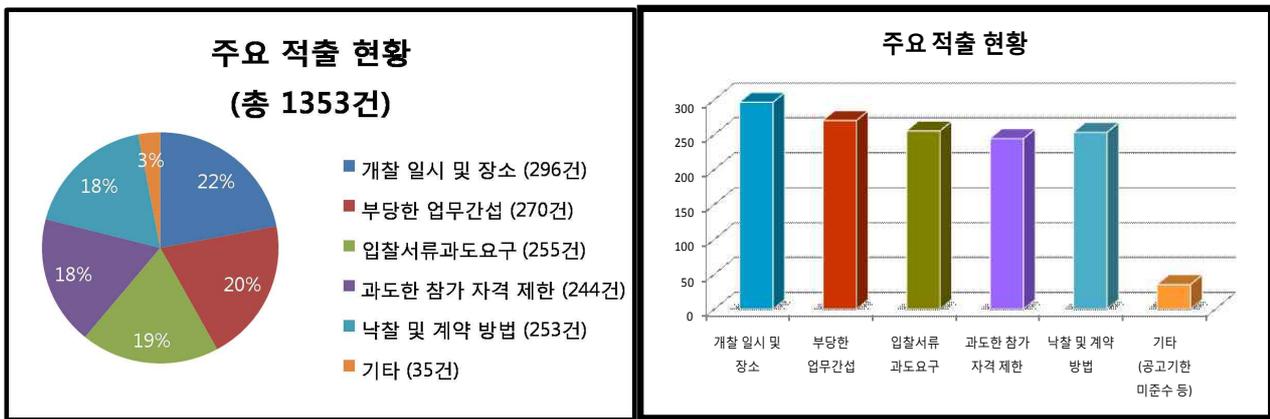
#### ■ 조사결과

- 2014년 공사·용역 부문 입찰공고문 526건에 1,353개의 오류사항이 적출되었으며 오류사항이 1건도 없는 공고문은 11건에 불과하며 나머지 공고문은 평균 약 2.6개의 오류사항이 적출되었음
- 공사·용역 입찰공고문은 주택관리업자 및 사업자선정지침 제7조 및 제15조(입찰 공고 등) 및 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제48조(자료의 종류 및 열람방법 등) 규정에 따라 공동주택관리 정보시스템(k-apt) 및 서울시 통합정보마당에 공고하여야 하나 일부공고문은 주택관리사 홈페이지 등 타 매체에 공고함
- 또한 공사 및 용역사업자를 선정한 경우 계약서 등 낙찰자 선정결과를 서울시통합정보마당, 공동주택 홈페이지 등에 공고하여야 하나 대부분의 아파트에서 공고하지 않고 있음
- 주요적출사항
  - 입찰공고 시스템 부적정
  - 개찰 일시 및 장소 미기재
  - 입주자 대표회의 부당한 업무간섭
  - 입찰관련 서류 과다 요구
  - 과도한 참가 자격 제한
  - 낙찰 및 계약 방법 부적정
  - 입찰공고기한 미준수 등

■ 협조사항

- 공사·용역 부문 조사 분석 결과 주택관리업자 및 사업자 선정지침 등에서 일부 미비한 점이 발견되어 제도개선 건의 예정이며,
- 대부분의 아파트에서 관련법령 및 지침을 준수하지 않아 잘못된 입찰공고로 인하여 민원이 발생되고 있는 실정으로 당해 가이드라인을 참고하여 동일사례가 재발생되지 않도록 각별한 노력을 기하여 주시기 바라는 바임

■ 주요지적사항 유형별 분류



■ 유형별 주요 지적 사항

<p>1. 입찰 서류 과도 요구</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 행정처분 유무 확인서</li> <li>○ 부실조사 및 사후관리 미비로 인하여 아파트로부터 이의제기를 받지 않는 업체</li> <li>○ 금융기관에 법인 명의로 예치된 최근 3개월간 평균 예금 잔액증명서</li> <li>○ 입찰보증금 현금 300만원 납부</li> <li>○ 입찰에 어떠한 이의도 제기하지 않는다는 각서</li> <li>○ 계약이행보증금 5개월분 선납</li> <li>○ 대표자 범죄경력 조회서</li> <li>○ 정화조 시설 사고발생시 1시간 이내 출동하여 처리하겠다는 각서</li> </ul>
<p>2. 낙찰 및 계약 방법</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 선정된 업체는 개별통보</li> <li>○ 입주자대표회의에서 적격업체 선정 후 업체 개별 통보</li> <li>○ 평가배점표 미공개하면서 적격심사제로 공고</li> <li>○ 동일 점수 2인 이상이 입찰한 경우 추첨이 아닌 입주자대표회의 심사에 의해 선정</li> <li>○ 동일회사/동일가격 시 접수순에 의함</li> <li>○ 관리주체가 아닌 입주자대표회의의 회장이 계약 체결</li> <li>○ 적격심사 자체평가 점수에 의거 상위 3개사를 선정하여 추후 프레젠테이션 (업체당 15분)을 한 후 입주자대표회의에서 업체를 선정하여 개별 통보함</li> <li>○ 입찰에 어떠한 이의도 제기하지 않는다는 각서</li> </ul>
<p>3. 입 주 자 대표회의 업무간섭</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입주자대표회의 심의기준, 결정사항에 이의를 제기하지 않음</li> <li>○ 제출서류의 일부 미제출이라 하더라도 우리 아파트 입주자대표회의에서 인정할 경우 입찰참가자격을 제한하지 않을 수 있음</li> <li>○ 입주자대표회의에서 서류심사를 거쳐 결격사유가 없는 업체를 선별후 낙찰자는 최저낙찰제를 적용 결정 등</li> </ul>
<p>4. 입 찰 공고기한 미 준 수</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입찰예정일 14일전 공고 미준수, 다만 입주자대표회의가 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우 7일전까지 공고</li> <li>○ 현장설명회는 입찰예정일 5일전 까지 개최</li> </ul>
<p>5. 개찰 일시 및 장소 미 공 고</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공고문에 개찰장소 및 일시 미공개</li> <li>○ 개찰시 입찰참가인 미참석(입찰에 참여하는자 각1인과 관리주체 계약담당자 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰)</li> </ul>

<p>6. 입찰참가 자 격 과도제한</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울, 경기 소재 등 지역제한</li> <li>○ ISO 9001 인증업체</li> <li>○ 법인설립 **년 이상인 업체</li> <li>○ 시공능력 평가액 ** 이상 업체</li> <li>○ 고소, 고발 사례가 없는 업체</li> <li>○ 공고일 현재 민·형사상 소송중이거나 부도화의 법정관리 상태가 아닌 법인 및 업체</li> <li>○ 구청의 수질검사 불합격으로 인한 과태료 부과시 관리업체에서 부담</li> <li>○ 동일대표 3년 이상된 업체</li> <li>○ 면허취득 만 5년 이상인 전문건설업체</li> <li>○ 일반경쟁입찰로 공고하면서 회사설립 5년 이상인 업체 등으로 공고</li> <li>○ 야적장 1000평 이상 보유한 업체</li> <li>○ 금융감독원 권고사항인 지급여력비율 100% 이상 회사만 가능</li> <li>○ 최근 2년간 계약기간 중 중도에 계약해지 되지 않은 업체</li> <li>○ 지급여력비율 200% 이상인 손해보험회사</li> <li>○ 대표자 명의가 동일인으로 5년 이상된 업체</li> <li>○ 관리기간 중 관리약품 및 소모품 무상 공급 업체</li> <li>○ 분리수거에 필요한 소모품 무상제공업체</li> <li>○ 공휴일 포함 24시간 내 A/S 가능 업체</li> <li>○ 최근 3년간 행정처분을 받지 않은 업체</li> <li>○ 국내 자체 공장 보유업체 및 직접생산등록 업체</li> <li>○ 비상통화 장치, 비상전원장치의 고장시 24시간 이내 유지보수가 가능한 업체</li> <li>○ 감정료 대납시 납부지체로 소송지연, 계약해지, 계약양도가 없는 업체</li> <li>○ 하자조사 보고서 검토 후 추가 조사비용 무상 가능 업체</li> <li>○ 법인 대표자가 범죄사실이 없을 것</li> <li>○ 자본금에 의한 제한시 자본금은 사업 등록시 등록한 자금을 말함</li> <li>○ 영업배상책임보험 가입업체 (다만, 해당 업의 근거법령에서 영업배상책임보험 등에 대하여 정하는 사항이 있다면 그에 따른 제한은 가능)</li> </ul>
<p>7. 정보공개 소 흘</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 입찰공고는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조 및 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제48조에 따라 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 등재하여야 하나 k-apt 및 서울시 통합정보마당, 홈페이지 등에 공개하지 않았으며, 특히 입찰결과는 대부분의 단지에서 공개하지 않음</li> </ul>

8. 기 타

- 주택관리업자 선정 시 경비·청소 등에 대한 직영운영 또는 위탁운영에 대한 사항은 입찰가격을 산출하는 주요 근거가 되는 것이므로 입찰공고문에 명시되어야 하며, 해당 내용이 입찰공고문에 명시되지 않았거나 명시된 내용과 다르게 계약이 체결되었다면 이는 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」에 위반되는 것임
- 계약을 통보받은 날로부터 10일 이내 계약 체결하여야 하나 3일, 5일, 7일 등 임의 공고
- 낙찰자가 2일 이내 계약체결 안할 시 입찰보증금 당 아파트 귀속으로 공고 하여 10일 이내 계약 무효 규정을 과도하게 제한
- 제출한 서류의 사용권은 당아파트에 귀속됨으로 일체의 권리를 주장하지 못한다
- 입찰서류를 제출한 업체는 업체선정과 관련하여 어떠한 이의를 제기하지 않겠다는 대표자 각서를 제출한 것으로 간주함
- 계약 후 무효 처리된 경우 추후 3년간 당 아파트 입찰에 참여할 수 없음
- 입주자대표회의에서 선정되어 계약 체결을 한 후에라도 아파트의 사정에 의하여 공사 시행을 취소한 경우에는 이의를 제기할 수 없음
- 서류심사 및 업체선정에서 제외된 업체는 관리주체에 일체의 이의제기를 할 수 없으며 상기에 명시되지 않은 사항은 관리주체의 결정에 따름
- 합동 현장설명회는 개최하지 않고, 업체에서 개별적으로 방문 확인하여야 함
- 우편접수만 가능 (방문접수 절대 불가)



## 제Ⅳ장 법령개정 및 건의사항

1. 주택법 등 관련 법령
2. 주택관리업자 및 사업자선정지침
3. 서울특별시 공동주택관리규약 준칙



## 1. 주택법 등 관련 법령

### ㉠ 입주자대표회의 감사 업무 강화

#### ○ 현황 및 문제점

- 주택법 시행규칙 제21조(입주자대표회의의 임원의 업무범위 등) 제5항에 따라 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계 업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다고 규정하고 있음에도, **관련 법령에 명확한 감사 실시 규정 이 없어** 대부분의 입주자대표회의의 감사는 감사 업무 수행을 위해 별도의 업무추진비를 받고 있음에도 감사업무를 소홀히 하고 있음

#### ○ 개정안

- 주택법 시행규칙 제21조 제5항 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다는 규정을 **연1회 이상 감사하고 감사결과에 대한 보고서를 작성하여야 한다**로 개정 및 **감사 미실시에 따른 벌칙규정 등을 신설**하여 형식적인 동대표 감사의 책임 강화 및 벌칙규정 적용으로 투명한 아파트 관리에 적극적인 참여 유도

### ㉡ 구청장 외부 회계감사 감사인 선정 권한 부여

#### ○ 현황 및 문제점

- 주택법 제45조의3(관리주체의 회계감사) 제1항 및 제3항에 따라 **300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 매년 1회 이상 회계감사를 받아야 하며, 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정하되, 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있음** (시행 2015.1.1.)
- 회계사 선정 시 입주자대표회의에 우호적인 회계사를 반복 선정하여 불투명한 회계 감사 실시에 따른 형식적 회계감사로 전락될 소지가 있음

#### ○ 개정안

- 현행 주택법 제45조의3(관리주체의 회계감사)의 규정에 따른 **회계사 선정 권한을 관할 자치 구청장에게 부여**하여 보다 투명한 회계감사가 이루어질 수 있도록 개정

### ㉢ 장기수선계획 조정 주기 의무화

#### ○ 현황 및 문제점

- 주택법 제47조 제2항의 규정에 따라 제43조 제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 **장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우** 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 **조정하여야** 한다고 규정하고 있음에도 3년이 지난 시점에서조차 장기수선계획을 조정하지 않는 경우가 많음

○ 개정안

- 아파트 노후화에 따라 주요 공용시설의 교체·보수가 적기에 이루어질 수 있도록 주택법 제47조 제2항의 **장기수선 계획 조정주기를 의무화**하여 적절한 장기수선 계획 수립 또는 개정 필요

**㉠ 장기수선충당금 적립규정 법제화 및 충당금 사용집행 임의규정 개선**

○ 현황 및 문제점

- 공동주택의 노후화에 대한 **적립금 부족으로 적기에 수선이 진행되기 어렵고** 초기 입주자에 비해 수선공사가 도래된 시점에 전입한 입주자들의 불편과 부담은 가중되고 있어, 장기수선 계획서에 포함된 시설이라는 사유로 불측의 사고(천재지변 등)로 급하게 시설의 보수공사를 위한 **장기수선 충당금 집행 절차가 너무 복잡하고 주민동의에 따른 기간 지연**으로 수선공사가 지체되어 입주민들의 안전이 위협받고 있는 실정임.
- 현행 주택법령 및 관리규약 규정이 **장기수선충당금 적립에 대하여 강제성이 결여**되어 입주자 대표회의 임기 동안 관리비 인상에 대한 부담으로 눈치를 보다 임기를 마치고, 관리소장도 권한이 없다는 이유로 적극적으로 해결하지 않고 이직하게 되면 장기수선충당금 적립금은 과소한 상태로 지속되어 준공 후 건축물의 수선주기가 도래되어도 **적립금 부족으로 인한 주요시설의 수선이 진행될 수 없는 현실**이며 실무자의 수선공사 집행 또한 복잡하고 지연될 수밖에 없는 실정임.

○ 개선안

- 주택법시행령 제66조(장기수선충당금의 적립 등), 관리규약 제62조 **【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】**, 주택법 시행규칙 별표 5 **【장기수선계획의 수립기준】**의 규정에 적정한 장기수선충당금 요율 및 세대별 부담액 산정방법을 정하도록 강행 규정으로 고쳐 **준공 후 단지별 연차에 따른 m<sup>2</sup> 당 장기수선충당금 적립금액이 m<sup>2</sup>당 최소한의 적립금액이 될 수 있도록 법령개정이 필요함.** 아울러 소유자 및 사용자가 함께 사용하는 시설의 소모품성(화재 감지기, 조명기구, 승강기의 소모품 등)의 부분 수선 시에는 수선유지비로 집행하고 관리비로 부과할 수 있는 수익자부담원칙에 따라 부담 주체에 대한 집행의 유연성을 두는 제도 개선 필요.

**㉡ 아파트 경비원 고용안전을 위한 근로기준법 개정 방안**

○ 현황 및 문제점

- 아파트 경비원은 근로기준법 제63조 제3호(감시·단속 직종)에 의거 **근로기준법 비적용 대상으로 통상 일일 근로시간을 아파트별로 차등 적용**하고 있음
- 2015년도 최저임금제 전면실시로 실질 임금인상률이 약 20% 상승할 것으로 예상되어 임금인상에 따른 입주민 부담 증가로 인해 대량해고가 우려되며, 최저임금제 도입에도 불구하고 근무시간 단축 등 계약 변경을 하여 실질적 임금에는 변동이 없을 소지가 다분함

○ 개정안

- 감시·단속 직종을 근로기준법을 적용하도록 개정하여 근로환경 개선 및 고용안전을 도모
- 법적으로 근무시간을 명문화하여 실질적 임금인상 혜택 부여

**㉞ 아파트 경비원 고용안전을 위한 고령자 고용지원금 개정 방안**

○ 현황 및 문제점

- 고용보험법 시행령 제25조의2(60세 이상 고령자 고용지원금)에 따라 정년이 없는 사업장에서만 60세 이상 근로자를 업종별 지원기준을 초과해 고용할 경우 사업주에게 1인당 분기에 18만원을 지원하는 제도
- 고용보험법 시행령 제25조의2 제1호에 따라 사업 개시 이후 근로자의 정년을 설정한 사실이 없어야 고령자 고용지원금 지급 기준을 충족하나, 대부분의 공동주택에서 정년을 자체적으로 설정하여 혜택을 받지 못하고 있으며
- 또한 대부분의 입주자대표회의 및 관리주체에서 고령자 고용 지원 등에 관한 법령을 알지 못하여 경비원 등에 대한 복리 및 고용안전 등에 소홀함.

○ 개정안

- 고용보험법 시행령 제25조의2 제1호를 삭제
- 경비원 고용에 다소 안정적인 직영체제로 전환하고 일정기간 이상 고용을 보장하는 사업장에 한하여 고용지원금 지원 확대를 통해 고용안전 보장, 입주민 부담 경감 등 입주민과 경비원 상호 상생에 긍정적 요소로 작용

**㉟ 공동주택 부설 주차장 공유**

○ 현황 및 문제점

- 날로 심각해지는 도심지 주차난으로 인해 인근 주민간의 다툼이 빈번하게 발생되어 사회적으로 큰문제가 발생되고 있으나, 일부 공동주택에서는 유희 주차 공간 존재
- 법제처 유권해석 및 판례에 의하면 주택의 부대시설인 주차장은 입주자 등의 주거생활에 제공되는 비영리 목적으로 사용되어야 하는 시설로 해석 및 판결됨 (명시적인 금지규정은 없음)

○ 개정안

- 공동주택 부설 주차장의 유희 주차공간을 주차장이 없는 지역주민과 공유하여 주차문제 해결 및 주차장 관리에 필요한 최소한의 비용을 징수(경비원 및 청소원 처우개선)하여 공동주택 관리비 절감 등 지역공동체 상생 유도
- 공동주택 부설 주차장 공유사업 활성화를 위한 주택법 제42조 제2항1호, 동법 시행령 제47조 제1항 및 별표 3의 규정 개정

※ 주택법 시행령 제47조 제1항 관련 별표3

현 행	개정 안			비고
공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 신설	(예시)			
	구 분	허가기준	신고기준	
	8.용도 허용	부설주차장을 지역 주차질서 확립을 위한 공익사업 등에 한하여 공유	전체 입주자 0분의0이상의 동의를 얻은때	

**㉠ 장기수선계획에 대한 교육방법 등 개선**

○ 현황 및 문제점

- 주택법 제47조 제3항 관리주체는 장기수선계획을 조정하기 전 해당 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용 산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 있다[전문개정2009.2.3.]고 규정
- 입주자대표회의는 관리비에 부담이 된다는 이유로 관리소장 개인 부담으로 교육을 받아야 한다는 입장이며, 관리소장이 개인적으로 대한주택관리사협회에서 시행하는 교육을 받으려면 최대 100만원과 함께 장시간 교육에 참여함으로써, 관리소장이 관리사무소를 비우는 것에 대한 우려가 있기 때문에 교육받기 어려운 실정. 이로 인해 충실한 장기 수선계획의 조정이 어려운 문제점이 있음

○ 개선(안)

- 시·도지사가 일정기간을 정하여 교육을 하도록 하여야 하나, 여의치 않을시 정부차원에서 온라인 강좌를 통한 장기수선계획의 수립 및 조정에 관한 교육을 실시 및 교육이수 의무화 조항 신설

**㉡ 장기수선충당금 매도시 환급**

○ 현황 및 문제점

- 주택법 시행령 제66조 (장기수선충당금의 적립 등) 의 규정에 따라 장기수선충당금은 사용점사일로부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립하게 되어 있으며, 또한 전출시 소유자와 세입자간 장기수선충당금은 소유자가 선납한 세입자에게 정산 지급하도록 규정되어 있음
- 대부분의 아파트에서 장충금 적립율을 과소 적립하고 있는 실정임

- 최초분양자는 모든 시설물에 대한 구입비용을 분양대금으로 납부하였고 장래의 노후에 대비한 저축성의 적립금으로 매매 시 되찾을 수 없는 구조로 장기수선충당금 납부에 대한 불만이 있음

○ 개선(안)

- 매매시점 기준으로 적립금을 소유면적에 따라 계산된 금액을 소유자와 세입자간 정산하는 장충금처럼 매수자와 매도자간에 정산하도록 개선 필요 (소유기간 동안 사용된 장충금은 본인부담으로 정산금과 납입금의 차는 본인이 부담하는 구조)
- 건물 노후화로 장충금 적립금이 많아지더라도 납부금 과다에 대한 반감이 완화되고 건물 가치 하락에 대한 이중적 부담 완화 예상

## 2. 주택관리업자 및 사업자 선정지침

### ㉠ 수의계약 금액조정

○ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2에 따르면 공사 및 용역 등의 금액이 200만원 이하인 경우 수의계약이 가능하도록 규정되어 있으나 실태조사를 실시한바 **제한 금액이 너무 낮아 실질적으로 이를 이행하지 않는 사례가 다수 발생함**

○ 개정안

- 2014.6.25.부터 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 위반한 수의계약을 추진하면 과태료 부과 대상으로 다수의 과태료부과 대상이 발생될 우려가 있음
- **일부 공사·용역 부문은 상향조정 및 물품구매는 현행유지**

### 참고자료

- ▶ 주택관리업자 및 사업자선정지침 제19조에 의거 사업종류별로 해당법령에 따른 면허 및 등록을 마쳐야 하며, 건설산업기본법 시행령 제8조에 의거 종합공사5천만원 이상, 전문분야별 천오백만원 이상 공사는 면허를 보유하여야 함

### ㉡ 사업수행실적 평가 관련

○ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제3조(입찰의 방법) 제3항에 따른 별표 2 (수의계약의 대상)의 4호의 규정에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시

계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약이 가능하나,

- 사업수행실적 평가에 대한 **사업부문별로 정해진 평가서식도 없고 사업수행실적 평가를 하지 않고 임의로 수의계약**을 하는 사례가 다수 발생되고 있어 검토한 바,
- 입주자대표회의에서 사업수행실적을 특정업체에게 유리한 방향으로 임의평가 하여 특정업체에만 지속적으로 혜택을 부여하고 있는 실정임

○ 개정안

- 사업수행실적 평가에 대한 **사업부문별 세밀한 표준 서식을 작성**하여 업무 추진에 도움을 줄 필요가 있으며, 업체 평가 시 일정 점수 이하는 재계약을 할 수 없도록 제도적 보완이 필요

**㉔ 수의계약 추진 관련**

○ 현황 및 문제점

- 물품구매 수의 계약 시 견적서(단일 또는 2개 이상)에 대한 규정이 없어 단일 견적서만 첨부된 다수의 사례와 수의계약 횟수 및 기간에 대한 명시가 없어 하나의 업체와 지속적으로 계약 및 기간 임의조정 등 단지별로 많은 편차를 보이고 있음

○ 개정안

- **견적서에 관한 규정을 두어** 물품 구매 시보다 저렴한 가격에 구매토록 추진할 필요 및 **수의계약 기간과 횟수 등에 관한 규정**을 통하여 지속적 수의계약을 방지함도 필요한 것으로 판단됨

**㉕ 전자입찰시스템 예외 규정 개정**

○ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 제28조의2(전자입찰시스템) 제3항의 규정에 의하면 **수의계약이나 적격심사제로 주택관리업자 또는 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다**고 규정되어 있어 동 예외규정을 적용하기 위해 수의계약 및 적격심사제로 대부분의 사업을 시행할 소지가 다분하여 투명한 입찰을 위해 2015년부터 실시되는 전자입찰시스템이 **예외규정으로 인해 법령 개정 취지가 무색해질 우려가 있음**

○ 개정안

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 제28조의2(전자입찰시스템) 제3항의 규정에 **단서조항(단, 200만원 이하인 경우로 한다.)**을 추가하여 무분별한 수의계약을 방지하고 입찰의 투명성 및 공정성 확보

㉞ **별표 및 별지 서식관련**

- 현황 및 문제점
  - 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표 4의 하단 비고 1 “사업자를 선정하는 경우에는 사전에 입주자대표회의 의결을 거쳐야 한다.”라고 규정되어 있음
- 개정안
  - 관리주체가 사업자를 선정함에 있어 “입주자대표회의 의결을 거쳐야 한다.” 라는 내용이 입주자대표회의에서 결정 권한이 있는 것으로 비취질 수 있고 실제 입주자대표회의에서 대부분 결정되고 있어 이에 대한 내용 삭제 또는 추가적인 보완 설명 필요

㉟ **입찰서의 개찰 및 낙찰 관련**

- 현황 및 문제점
  - 지침 제28조(입찰서의 개찰 및 낙찰) ①항 “입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰에 참여하는 자 각 1인과 관리주체의 계약담당자 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰하여야 한다.”고 규정되어 있음
  - 공동주택 3개 단지에 대하여 실태조사를 실시한바 개찰시 입찰자가 단 한건도 참석한 사실이 없었음을 확인함
- 개정(안)
  - 이해관계인이 불참함으로써 입주자 대표회의에서 입찰가격 순위와 무관하게 업체선정 및 계약금액 임의조정 등 다수의 부적정한 사례가 적출되고 있어, 개찰 과정에서 이해관계인 불참 석시 과태료 부과 등 보다 명시적이고 강력한 규정 마련이 필요
- ※ 입찰의 공정성 및 투명성 확보를 위해 일정금액 이상의 입찰은 공공기관 (시설관리공단, 조달청등)등에 위탁하여 사업자를 선정 할 수 있도록 하여 입찰에 따른 비리 원천 차단하는 방안 강구 필요

㊱ **용역 및 공사 시방서 관련**

- 현황 및 문제점
  - 관리주체의 사업자 선정은 일반 관공서의 발주와는 달리 사업의 규모조차 제대로 완성되지 않은 상태에서 현장설명회 및 계약과정에서 물량이 확정되는 경우가 있을 정도로 전문성이 결여되어 있는 경우가 대부분으로 자체적인 시방서 작성은 거의 불가하여 업체에서 제출한 시방서에 의존하거나 이마저도 없이 시행하는 경우가 대부분임

○ 개정안

- 공사 감독의 기준 또는 목적물 완성을 위해 필요한 시방서에 대하여 아파트 관리에 필요한 최소한의 공종인 도장, 균열, 포장 공종 등과 관련한 **기본적인 시방서 표준안을 작성·보급**하여 부실공사 방지 및 이와 관련한 민원 사전 예방

**㉠ 수의계약의 대상 조정**

○ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 2. 3항에 따라 일반경쟁 입찰시 2회차 까지 유찰된 경우 수의계약 체결이 가능하도록 규정함
- 제한경쟁 입찰시 **수의계약대상이 명시되어 있지 않아 유찰시 계속 공고하거나 일반경쟁 입찰로 전환**하여야 하는 등 기간이 지체되어 업무추진의 신속성이 결여됨

○ 개선(안)

- 제한경쟁 **입찰시에도 2회이상 유찰시 수의계약이 가능하도록** 지침 조정하여 업체 선정의 신속성으로 조속한 사업 시행

**㉡ 감리선정 의무화**

○ 현황 및 문제점

- 대형공사 발주시 아파트에서는 공사에 대한 설계, 시방서, 계약내용, 공사원가계산, **공사감독 등 전문성이 결여**되어 공사 준비에서 완공 후 사후관리 등에 어려움이 있으며, 감리 비용 부담 등으로 감리 선정을 기피하는 경우가 있음

○ 개선(안)

- **○억원 이상 공사시 감리 선정 의무화**하여 정확한 물량 및 금액 산정, 정확한 시공, 투명한 고 공정한 공사 관리로 주민 신뢰성 제고

**㉢ 하자 검사 관련 지침 신설**

○ 현황 및 문제점

- 지침 제3장(각종 공사 및 용역 사업자 선정) 규정에 공사·용역 준공후 하자검사에 대한 규정이 없어 대부분의 공동주택에서 **정기적으로 하자검사가 이루어지지 않아**, 하자가 발생 시 하

자를 적기에 보수하지 않아 하자보수를 위해 다시 공사를 발주 하는 등 관리비 추가 소요 발생

○ 개선(안)

- 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제70조(하자검사)의 규정을 참조하여 **담보책임 존속기간 중 연2회 이상 정기적으로 하자 검사를 하거나 전문기관에 의뢰하여 하자검사를 의무적으로 할 수 있도록 규정 신설 필요**

### 3. 서울특별시 공동주택관리규약 준칙

#### ㉠ 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 관련

○ 현황 및 문제점

- 동별 대표자 및 임원은 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제20조(동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등) 8호에 따라 법 제43조의2 및 영 제50조의3에 따른 **입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 이수하지 않은 때 해임사유에** 해당하나, 불가피한 사유로 이수하지 못한 사정 등을 참작하여 해임의 기준이 되는 불참 횟수 등을 구체적으로 명시할 필요가 있음

○ 개정안

- 현 준칙 제20조를 “법 제43조의2 및 영 제50조의3에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 (예시) **2회 이상 연속하여 이수하지 않은 때**”로 개정
- 서울시 25개 구청에서 실시하는 교육을 거주지 구청이 아닌 **시청 또는 타구청에서 받아도 교육인정이 가능하도록 시스템 구축 필요**

#### ㉡ 서울시 관리규약 준칙(안)과 공동주택관리 회계처리 기준 용어의 일원화 관리비예치금 분류 계정과목 타 시도와 일원화

○ 현황 및 문제점

- 서울시 공동주택 관리규약 준칙(안) 제71조(감사보고서 기재사항)의 6. **잉여금처분계산서** 또는 결손금처리계산서가 공동주택관리 회계처리기준 제50조(결산보고)에는 **순자산변동보고서**(종전의 잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서를 말한다)로 기재
- 서울시 공동주택관리 회계처리 기준[별첨 2] **제64조(비유동부채)** 비유동부채는 유동부채에 속하는 않는 부채로 **관리비예치금**과 기타비유동부채로 분류함
- 서울시 관리규약 준칙(안)과, 공동주택관리 회계처리 기준에 있는 **잉여금처분계산서나 순자산변동보고서 용어가 일원화 되어 있지 않아** 현장에서 실무자들의 혼란이 발생하고 있으며, 관

리비에치금 계정을 비유동부채로 분류함에 있어서 타 시도는 모두 자본계정으로 분류하고 있지만 서울시만 비유동부채 계정으로 분류하고 있어 논란의 여지가 있어 이는 회계의 일반원칙을 훼손하는 일로 서울시가 수정을 하든지 기타 타시도가 수정을 하여 일원화할 필요가 있음

○ 개선(안)

- 서울시 공동주택 관리규약 준칙 제71조(감사보고서 기재사항) 잉여금처분계산서와 공동주택 관리 회계처리기준 제50조(결산보고) 순자산 변동보고서 용어를 일원화하고 관리비에치금 계정은 자본 또는 부채 계정으로 통일하여야 혼란을 없앨 수 있음. 행정구역상으로 서울시에서 근무하면 부채, 경기도에서 근무하면 자본계정으로 처리하는 것은 문제가 있으며 행정구역에 따라 관리비에치금 계정 분류가 다르다는 것은 시급히 개선할 필요가 있음

**㉔ 관리비 등 정보공개창구 일원화**

○ 현황 및 문제점

- 현재 관리비 등 정보공개 인터넷 창구가 국토교통부의 '공동주택관리정보시스템'과 서울시에서 운영하는 '공동주택통합정보마당'으로 이원화되어 있음
- 특별히 분리 운영하여야 할 만한 사유를 찾아보기 어려운데도 같은 일을 각기 다른 지침 및 준칙을 적용 이중으로 처리 하고 있어 불필요한 일로 업무가 가중되고, 업무처리에 혼란 야기

○ 개선(안)

- 입력 창구 통합 또는 차별화로 관리사무소의 과중한 업무 부담을 덜어줄 수 있으며, 관리비목 등 서로 상이한 부분 때문에 발생할 수 있는 오해와 혼란을 줄일 수 있을 것으로 사료됨

**㉕ 동별 대표자 중임제한 예외규정**

○ 현황 및 문제점

- 서울시 공동주택관리규약 준칙 제18조(동별대표자의 임기)에 따라 동별대표자의 임기는 2년간으로 하되 한번만 중임 할 수 있도록 규정하여 장기간 동별대표자의 업무를 수행함에 있어 발생할 수 있는 폐단을 방지하기 위함이나 현실적으로 동별 대표자 출마자가 없는 실정임

○ 개선(안)

- 동별대표자 선출을 위한 입후보 공고시 2회이상 입후보자가 없을시 중임 제한 규정 미적용 등으로 입주자대표회의 구성 원활, 선거관리비용과 이에 관련된 인적수고 감소

㉠ 4대보험 가입증빙 서류 제출 규정 삽입

○ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제13조 (계약체결)의 규정에 따라 주택관리업자 선정 후 계약 체결 시 4대 보험(고용, 국민건강, 국민연금, 산업재해) 가입증명서를 받도록 규정되어 있으나, 각종 공사 및 용역사업자 선정 후 계약 체결 시 4대 보험 가입증명서를 받도록 하는 규정이 없음
- 공사·용역 사업자로 선정된 업체가 4대 보험에 미 가입되어 당해 사업장에서 재해 등의 사고 발생시 보험 미 가입으로 관련 문제 해결에 어려움이 있음

○ 개선(안)

- 주택관리업자 및 사업자인정 지침 제23조 (계약체결)에 공사·용역업 사업자 선정 시 4대 보험 가입증명서를 제출 받도록 규정 삽입

참고자료

- ▶ 국민연금 : 국민연금법 시행령 제19조(당연적용사업장) ① 법 제8조제1항에 따른 당연적용사업장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업장으로 한다.
  1. 1명 이상의 근로자를 사용하는 사업장
- ▶ 건강보험 : 건강보험법 제6조(가입자의 종류) ① 가입자는 직장가입자와 지역가입자로 구분한다.
  - ② 모든 사업장의 근로자 및 사용자와 공무원 및 교직원은 직장가입자가 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 제외한다.
- ▶ 산재보험 : 산업재해보상법 제6조(적용범위) 이 법은 근로자를 사용하는 모든 사업 또는 사업장(이하 "사업"이라 한다)에 적용한다. 다만, 위험률·규모 및 장소 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 사업에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.
 

산업재해보상법 시행령 제2조 ①항 3호 「주택법」에 따른 주택건설사업자, 「건설산업기본법」에 따른 건설업자, 「전기공사업법」에 따른 공사업자, 「정보통신공사업법」에 따른 정보통신공사업자, 「소방시설공사업법」에 따른 소방시설업자 또는 「문화재보호법」에 따른 문화재수리업자가 아닌 자가 시공하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사가. 「고용보험 및 산업재해보상보험의 보험료징수 등에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제2호에 따른 총공사금액(이하 "총공사금액"이라 한다)이 2천만원 미만인 공사나. 연면적이 100제곱미터 이하인 건축물의 건축 또는 연면적이 200제곱미터 이하인 건축물의 대수선에 관한 공사
- ▶ 고용보험 : 산재보험과 동일

## 제V장 질의회신 주요사례

1. 서울특별시 Q&A
2. 국토교통부 Q&A



## 1. 서울특별시 Q&A

### Q 1 주택관리업자에게 위탁관리 시 경비·청소 등 운영방식은?

· 주택관리업자에게 위탁관리 시 경비·청소 등은 직영 또는 위탁의 방법으로 운영할 수 있습니다. “직영운영”은 주택관리업자가 해당 인력 및 장비를 갖추고 직접 업무를 수행하는 경우를 의미하고, “위탁운영”은 주택관리업자가 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 경쟁입찰 방법으로 용역사업자를 선정하여 업무를 수행하는 경우를 의미합니다.

※ 주택관리업자가 용역사업자와 하도급 수의계약을 체결하는 형태는 직영운영 및 위탁운영 어느 방식에도 해당하지 않는 것으로서 주택법령에 적합하지 않음

### Q 2 주택관리업자 선정 시 입찰공고문에 명시되어야 하는 사항은?

· 주택관리업자 선정 시 경비·청소 등에 대한 직영운영 또는 위탁운영에 대한 사항은 입찰가격을 산출하는 주요 근거가 되는 것이므로 **입찰공고문에 명시되어야** 하며, 해당 내용이 입찰공고문에 명시되지 않았거나 명시된 내용과 다르게 계약이 체결되었다면 이는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 위반되는 것입니다.

### Q 3 경비·청소 등 운영방식에 따른 주택관리업자 선정의 주체는?

· 주택관리업자가 경비·청소 등을 직영운영 하는 방식이든 위탁운영 하는 방식이든 주택관리업자 선정의 주체(계약자)는 **입주자대표회의**입니다.

· 주택관리업자 선정은 ‘입주자대표회의’가, 경비·청소 등을 위탁운영 하는 경우 용역사업자 선정은 ‘입주자대표회의가 선정한 주택관리업자(관리주체)’가 하는 것입니다.

### Q 4 경비·청소 등 위탁운영 시 주택관리업자의 업무범위는?

· 「주택법 시행령」 제55조 제1항 제2호에서는 관리주체의 업무로 공동주택단지 안의 경비·청소 등을 명시하고 있으므로, 관리주체인 주택관리업자가 경비·청소 등을 위탁운영하는 경우에도 동 업무는 관리주체의 업무에 해당하며, 그 **관리의 책임은 관리주체**에게 있는 것입니다.

### Q 5 지침을 위반하여 주택관리업자를 선정한 경우 제재사항은?

· 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 위반하여 주택관리업자를 선정한 경우에는 「주택법」 제101조 제3항 제7의2호에 따라 5백만원 이하의 **과태료**가 부과됩니다.

## 2. 국토교통부 Q&A

### 가. 공사 · 용역 분야

#### Q A 1-1 입찰서의 입찰가격의 아라비아 숫자와 한글숫자가 다른 경우 처리 방법

- 입찰서 입찰가격의 아라비아 숫자와 한글 숫자가 다른 경우에는 입찰서의 입찰가격 등 중요한 부분이 불분명한 경우에 해당하므로 입찰의 무효에 해당됨(지침 별표3제3호)

#### Q A 1-2 산출내역서 작성 시 각 항목별 금액을 '0' 또는 '-'으로 표시하는 것이 가능한지?

- 산출내역서 작성 시 각 항목별 금액을 '0' 또는 '-'으로 표시하는 것은 인정하지 않는 것으로 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'을 운용하고 있음

#### Q A 1-3 주택관리업자의 영업지역 제한이 가능한지?

- 주택관리업자 선정 시 영업지역은 제한하지 못하도록 규정되어 있으며(지침 제9조제3항), 따라서 영업지역 제한은 불가

#### Q A 1-4 주택관리업자(또는 공사 및 용역사업자) 참가자격 제한사유를 추가할 수 있는지?

- 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 참가자격 제한사유를 “주택관리업자 및 사업자 선정 지침”에 열거된 사항 외 임의로 추가할 수는 없음
- 다만, 관리주체는 필요한 경우 현장설명회를 개최할 수 있고(주택관리업자 및 사업자지침 제18조제1항), 동 설명회에서 용역 및 공사에 필요한 현황 등을 주택관리업자나 공사·용역 사업자에게 설명하여 당해 공동주택 관리에 필요한 사항을 주문하는 것이 필요한 점 등을 감안하여
- 현장설명회에 참석하지 않은 업체는 입찰에 참가하지 못하도록 입찰공고에 명시하는 것은 가능할 것

**Q A 1-5 사업주체가 선정한 주택관리업자를 다시 수의계약을 통해 선정할 수 있는 지?**

- 「주택법」 제43조제1항에 따라 입주예정자의 과반수가 입주하기 전에 사업주체가 해당 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하고 있던 중에
- 입주예정자의 과반수가 입주함에 따라 입주자가 입주자대표회의를 구성하고 같은 조 제3항 및 같은 법 시행령 제52조제4항에 따라 주택관리업자를 선정할 때
- 같은 법 시행령 제52조제4항 단서에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자 등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니하고 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻은 경우, 사업주체가 선정한 종전의 주택관리업자를 수의계약으로 다시 해당 공동주택의 관리주체로 선정할 수 있음(법제처 유권해석, '12.01)

**Q A 1-6 사업주체가 관리기간에도 경비·청소·용역 업자의 선정 시 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 따라야 하는지?**

- 주택법 제2조제14호나목에 따라 관리업무를 인계하기전의 사업주체는 “관리주체”이며, 주택법 시행령 제55조의4제1항에 따라 관리주체가 경비·청소·용역업자 선정 시에는 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 따라야 하므로 사업주체 관리 기간에도 동 지침에 따라 경비·청소·용역업자 등을 선정하여야 함.

**Q A 1-7 관리규약으로 낙찰의 방법을 최저(고) 낙찰제를 적용한다고 정해 놓았을 경우 적격심사제를 할 수 없는지?**

- '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제6조제3항에 따라 낙찰의 방법은 적격심사제에 따르되, 관리규약으로 정하는 경우 최저(고)낙찰제에 따를 수 있으므로 관리규약으로 최저(고) 낙찰제를 적용함을 정해 놓은 경우에도 사정에 따라 적격심사제를 적용할 수 있는 것임

**Q A 1-8 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 정하고 있는 기술능력의 정의가 무엇인지?**

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 1 제1호 나목에서 '제한경쟁입찰 : 사업종별로 관련 법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금을 제한해 공개경쟁입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 이 경우 유효한 3인 이상의 입찰참가 신청이 있어야 한다' 라고 정하고 있다. 따라서 제한경쟁입찰은 사업실적, 기술능력, 자본금에 대한 제한이 가능하며, 여기서 기술 능력은 기술자 보유수를 말하는 것이다.

<주택건설공급과-전자민원, 2014. 3. 31>

**Q A** 1-9 계약기간이 만료된 기존 주택관리업자를 다시 관리주체를 선정할 경우  
 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되어야 할 수 있는지?  
 (예시: 정원 9명 중 5명 선출)

- 주택법 시행령 제52조제4항에 따라 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정하는 경우에는 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있음
- 이와 관련 입주자대표회의 정원이 9명이고 현재 선출된 인원이 5명이라면 3분의 2 이상의 찬성을 얻을 수 없으므로 궐위된 선거구의 동별 대표자를 추가로 선출하여 재계약 절차를 진행하거나 동 지침에 따라 경쟁 입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하여야 함.

**Q A** 1-10 공사나 용역의 성격에 따라, 적격심사제와 최저낙찰제를 병행하고자 하는데  
 가능한지?

- 적격심사제와 최저낙찰제를 병행하고자 하는 경우에는 관리규약에 이에 관한 사항을 명시하면 가능(관리규약 조문안 예시 : 각종 공사 및 용역의 사업자 선정은 적격심사제에 따른다. 다만, 입주자대표회의에서 의결할 경우에는 최저낙찰제에 따른다.)

**Q A** 1-11 같은 용역(예 : 경비, 청소) 이라도, 관리규약에 낙찰자 선정방식을 달리  
 (적격심사제 또는 최저가낙찰제) 정할 수 있는지?

- 같은 용역이라 하더라도 단지 사정상 필요하다면 관리규약에 정하여 낙찰 방법을 달리 정할 수 있음(예 : 경비용역은 적격심사제에 따르고 청소용역은 최저낙찰제에 따른다)

**Q A** 1-12 적격심사제 표준평가표의 평가항목 및 점수를 단지 사정에 따라 달리 정할  
 수 있는지?

- 적격심사제 표준평가표의 평가항목 및 점수는 단지 사정에 따라 관리규약에 정할 경우, 변경할 수 있음, 다만 입찰가격 배점은 최소 30점임(별표 5,6 비고 1)
- \* 예를 들어, 표준평가표 중 기업신뢰도에 3개 항목(신용평가등급, 행정처분건수(세대 당), 만족도 점수)이 있으나, 관리규약에 정할 경우 추가하거나, 빼는 것도 가능함

**Q A 1-13** **적격심사제의 평가항목 및 점수 등을 관리규약에 별도로 정하지 않는다면, 지침상 표준평가표의 내용이 그대로 적용되는지?**

- 적격심사제 평가항목 및 점수 등에 관해 관리규약에 별도로 정하지 않는다면, 지침 상 표준평가표의 내용이 그대로 적용되는 것임

**Q A 1-14** **주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 중 평가내용 “행정처분 (세대당)”을 관리규약에 규정할 때, “세대당” 기준을 삭제하고 “행정처분 전체 건수”로 평가내용을 변경할 수 있는지?**

- 적격심사제 표준평가표의 평가항목 및 점수는 관리규약에 정할 경우, 단지 사정에 따라 변경할 수 있으므로(별표 5,6 비고 1), 상기와 같이 평가항목의 내용의 일부 변경도 가능함

**Q A 1-15** **적격심사제 표준평가표의 비교란의 기준도 정할 수 있는지?**

- 적격심사제 표준평가표의 비교란의 기준은 평가 항목 변경 없이 단지 사정에 따라 달리 정할 수 없음

**Q A 1-16** **적격심사제 시 관련 서류를 제출하지 않은 업체의 입찰을 무효로 할 수 있는지?**

- 낙찰의 방법을 적격심사제로 할 경우 적격심사 시 특정 항목의 서류를 제출하지 않은 경우 입찰의 무효로 처리하는 것은 아니며, 동 서류를 제출하지 않은 것에 해당하는 점수를 부여하면 되는 것임

**Q A 1-17** **적격심사제를 입주자대표회의 의결로 변경할 수 있도록 관리규약으로 정할 수 있는지?**

- 적격심사제 표준평가표의 평가항목 및 점수는 관리규약에 정할 경우, 단지 사정에 따라 변경할 수 있으나(별표 5, 6 비고 1) 여기서 평가항목 및 점수를 달리 할 수 있다는 것은 표준평가표와 다르게 평가표를 만들어 관리규약으로 정한 경우를 말함
- 따라서, 관리규약으로 입찰마다 입주자대표회의에서 평가표를 다르게 정할 수 있다고 정하는 것은 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’에 적합하지 않음

**Q A 1-18 <주택관리업자 적격심사제> 지침 제11조의 입찰가격은 무엇을 의미하는지?**

- 입찰가격은 해당 단지에서 주택관리업자와 계약 추진 시 계약금액을 의미하는 것으로서, 위탁관리수수료만으로 할 수도 있고, 직원에 대한 인건비 등을 포함한 금액으로 할 수도 있는 등 단지 사정에 따라 자율적으로 정할 수 있는 것임

**Q A 1-19 <주택관리업자 적격심사제> 주택관리업자 적격심사제 표준평가표의 입주자 등 만족도 평가 평균점수 적용은 현재 가능한지**

- 주택관리업자에 대한 입주자등 만족도 평가는 주택법 제58조의2에 따라 '14년 처음으로 실시할 예정이며(5월~6월), 향후 만족도 조사 결과가 나온 후에 적용이 가능한 항목임 (현재는 입찰참가 업체 동일 점수 부여)

**Q A 1-20 <주택관리업자 적격심사제> 주택관리업자 적격심사제 표준평가표 중 협력업체와의 공생발전지수는 무엇을 의미하는지**

- 주택관리업자 적격심사제 표준평가표 중 협력업체와의 공생발전지수는 경비, 청소 등에 대해 별도 용역을 하는 경우, 동 업체와 협력할 수 있는 방안을 창의적으로 제시하고 실행할 수 있는 사업계획에 대해 부여하는 점수임

**Q A 1-21 <주택관리업자 적격심사제> 주택관리업자 적격심사제 표준평가표 중 신용평가등급 확인서를 발급하는 회사는**

- 신용평가등급 확인서를 발급해주는 회사는 금융감독원 홈페이지 업무자료에 등재되어 있으며, 현재 나이스디앤비, 나이스신용평가정보, 서울신용평가정보, 이크레더블, 한국기업데이터 5개 업체로 파악하고 있음
- ☞ 응찰당시, 발급업체를 다시 확인할 필요 있음

◆ 기업신용평가등급 확인

- 근거법령 : 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제2조 [시행 2011. 9.30] [법률 제10465호, 2011. 3.29, 타법개정] 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
- 5. “신용정보회사”란 신용정보업을 할 목적으로 제4조에 따라 금융위원회의 허가를 받은 자를 말한다.
- 8. “신용조회업무”란 신용정보를 수집·처리하는 행위, 신용정보주체의 신용도·신용거래능력 등을 나타내는 신용정보를 만들어 내는 행위 및 의뢰인의 조회에 따라 신용정보를 제공하는 행위를 말한다.

**Q A** 1-22 <주택관리업자 적격심사제> 주택관리업자 적격심사제 표준평가표 비교한에 관리 실적이 없는 경우 입찰참가자의 평균 관리 단지수를 적용하는데, 관리실적이 있으나 미미하여 그 관리실적을 포기하고, 평균관리단지수를 적용할 수 있는지?

- 비교한의 관리실적이 없는 경우는 관리실적이 본질적으로 있을 수 없는 신생기업을 의미하는 것이며, 관리실적이 조금이라도 있는 경우에는 해당 관리실적을 적용하여야 하는 것이며, 평균 관리실적을 적용할 수는 없음

**Q A** 1-23 입주자대표회의에서 주택관리업자 선정 시 그 주택관리업자가 경비나 청소용역 업체를 수의계약에 의해 업체 선정이 가능한지?

- 공동주택의 관리주체는 경비, 청소 등 용역을 위해 사업자를 선정할 경우에는 경쟁 입찰(최저낙찰제, 적격심사제)에 의하도록 하고 있으므로(지침 별표4), 수의계약으로 업체 선정은 불가. 따라서 경쟁입찰(최저낙찰제, 적격심사제)에 따라 경비나 청소 등 용역업체를 선정하여야 함. 이 경우 적격심사제에 따른 경우에는 주택관리업자가 평가표를 평가하되, 관리규약에 정한 평가표에 따라야 함.
- 다만, 주택법 시행령 제55저제1항제2호에 따라 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거를 관리주체의 업무로 정하고 있으므로, 관리주체에서 직접 직원을 고용하여 해당 업무를 직영하는 것은 가능함.

**Q A** 1-24 영업배상책임보험에 가입한 업체로 입찰참가 자격을 제한할 수 있는지?

- ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제19조 제1항 각호에서 입찰의 참가자격에 대하여 정하고 있는 바, 영업배상책임보험 가입에 대하여 의무화하고 있지는 않으므로 해당 사항으로 입찰참가를 제한할 수는 없음
- 다만, 해당 업의 근거법령에서 영업배상책임보험 등에 대하여 정하는 사항이 있다면 그에 따른 제한은 가능할 것임

**Q A** 1-25 단지 사정상 예산이 한정되어 있는 경우 입찰가격 상한을 미리 정하여 공고할 수 있는지?

- 단지 여건에 따라 예산이 한정되는 등 필요가 있다면, 입찰공고시 입찰가격 상한을 공고할 수 있음, 이 경우 사전에 건축사, 기술사 등 전문가의 확인 후 가능함(지침 제16조제2항)

**Q A 1-26 공사 및 용역 사업자 선정 시 위탁관리를 할 경우, 계약당사자가 누구인지?**

- 지침 별표4에 따라 용역이나 공사의 계약자는 관리주체이며(하자보수공사, 장기수선공사는 제외), 관리주체는 위탁관리 시 주택관리업자이므로(주택법 제2조제14호), 주택관리업자가 계약자가 됨(단, 주택관리업자가 소속 직원인 관리사무소장에게 계약권을 위임(대리)한다면, 관리사무소장이 계약할 수 있을 것임)

**Q A 1-27 알뜰시장 주관업자나 재활용품 수거업자 선정 시 수의계약에 의한 재계약이 가능한지?**

- 계약기간이 만료되는 기존 사업자(공사 사업자 제외)의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결하는 경우에는 수의계약이 가능함(지침 별표2)

**Q A 1-28 아파트에서 하는 모든 공사나 용역을 전부 ‘주택관리업자 및 사업자선정지침’에 따라 사업자를 선정해야 하는지?**

- 해당 업무의 특성 등으로 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’을 적용하지 않는 것으로 운영하고 있는 것은 하자진단업체 선정, 소송대리인(변호사) 선정, 외부회계감사인 선정 등이 있음.

나. 예산 · 회계 · 장충금 분야

**Q A 2-1 알뜰시장 개설 및 사용료 징수가 주택법 위반인지?**

- 「주택법」 제44조제2항에 따른 공동주택관리규약에 따라 입주자대표회의의 의결로 공동주택 단지 안에서 알뜰시장을 개설하게 하고, 그에 대하여 사용료를 받는 것은 공동주택 관리에 관한 「주택법」에 위반되는 것은 아님(법제처 유권해석(11.11.) 참조)

**Q A 2-2 잡수입의 징수, 사용 등을 부녀회에서 주관할 수 있는지?**

- 잡수입(금융기관의 예금이자, 연체료 수입, 부대시설·복리시설의 사용료 등)은 관리주체가 징수·사용·보관 및 예치 등에 관한 장부를 작성토록 되어 있고(영 제55조 제2항)
- 잡수입 등의 계약도 관리주체가 경쟁입찰의 방법으로(최고낙찰제) 운용토록 하고 있으므로(주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표 4) 잡수입의 징수, 사용 등 제반관리는 관리주체가 하여야 함

**Q A 2-3** **잡수입을 소송비용, 자생단체 지원금 등으로 사용하는 방법은?**

- 잡수입은 관리비 등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의의 승인을 받거나(영 제55조의2), 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 사항으로 보아 관리규약으로 정하거나(영 제57조제1항제22호)
- 공동체 활성화에 관한 사항으로 입주자대표회의의 의결을 받는 경우(영 제51조제1항제8호의2)에 한하여 지출이 가능할 것임
- \* 소송비용의 경우는 입주자등 전체의 이익에 부합된다는 전제가 있어야 함

**Q A 2-4** **장기수선충당금 및 인양기 등 공용시설물의 사용료 부과 방법은?**

- 장기수선충당금은 관리비와 구분하여 징수토록 하고 있고(영 제58조제2항제1호), 인양기 등 공용시설물의 사용료는 당해 시설의 사용자에게 따로 부과할 수 있으므로(영 제58조제4항)
- 장기수선충당금의 경우 관리비와 같은 고지서로 부과할 수 있으나 내용상 구분되게 부과하고 기타 인양기 등 공용시설물의 사용료 등의 부과는 관리비 고지서와 별개의 고지서로 부과하는 것이 타당

**Q A 2-5** **1, 2층 세대에 승강기유지비를 부과하여야 하는지?**

- 관리비등의 세대별부담액 산정방법은 관리규약에 정하므로(영 제57조제1항제11호), 상기 내용의 경우 입주자등의 의견을 합리적으로 수렴하여 관리규약에 정하여 운용할 사항

**Q A 2-6** **공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사에 소요되는 비용을 잡수입에서 바로 사용할 수 있는지?**

- 공동주택 공용부분 주요시설 공사는 장기수선충당금에서 그 비용을 사용하여야 하고, 이를 잡수입에서 바로 사용할 수 없음(법제처 유권해석('14.2.) 참조)
- \* 공동주택 관리규약에 따라 장기수선충당금으로 적립된 잡수입은 더 이상 잡수입이 아니라 장기수선충당금에 해당되므로 사용 가능
- 잡수입, 주차시설충당금, 승강기충당금 등 별도 금원으로 바로 공용부분 시설공사를 할 것이 아니라 장기수선충당금으로 전입 후 사용이 타당

### 3. 입대의 · 관리주체 운영분야

**Q A 3-1** 주민운동시설을 해당 공동주택에 거주하지 않는 외부인에게 사용료를 받고 운영할 수 있는지?

- 복리시설인 주민운동시설을 입주자등이 아닌 외부인에게 사용료를 받고 운영하는 등 영리를 목적으로 운영할 수 없음

< 주민운동시설의 영리 목적 운영 금지의 근거 >

- 주민운동시설은 주택단지의 입주자등의 생활복리를 위한 공동시설(주택법 제2조제9호)
- 복리시설의 용도변경은 영리를 목적으로 하지 아니하는 시설로만 허용  
(주택법 시행령 별표 3 용도변경 중 신고기준)  
(☞ 애초에 복리시설은 영리를 목적으로 하지 않고 있는 점을 간접적으로 밝힘)
- 이러한 관련규정 등을 감안, 대법원에서도 주민운동시설은 영리로 운영해서는 안된다고 판시 (대법원 2007도376, 대법원 2009도9214)

**Q A 3-2** 주민운동시설의 외부인 이용을 허용하지는 않으나, 외부위탁업자로부터 일정 금액만 수수료로 받고 그 이상 수익은 외부위탁업자가 가져가는 운영형태도 가능한지?

- 주민운동시설의 외부인 이용을 허용하지는 않으나, 외부위탁업자가 해당시설을 전속적으로 관리하면서 해당 단지에는 일정금액만 수수료(임대료)로 납부하고 그 이상 수익은 가져가는 형태의 운영을 영리목적 운영으로 판단한 바 있음(2009년 대법원 판례(1, 2심 포함))  
→ 주민운동시설을 위탁하여 관리하는 외부위탁업자에게 임대료와 보증금을 받는 것은 타당하지 않으며, 위탁에 따른 수수료를 지급하는 것이 타당

**Q A 3-3** 주민운동시설을 위탁하는 경우 위탁수수료는 입주자대표회의에서 의결, 결정할 수 있는지?

- 주민운동시설의 위탁은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하고 집행하므로(영 제55조의4제1호나목), 입주자대표회의에서 위탁수수료를 결정할 수 없음

**Q A 3-4 주민운동시설 운영경비는 관리비로 부과하는지 또는 사용료로 부과하는지?**

- 주민운동시설 운영경비는 ① 관리비로만 부과하는 방법 ② 일부는 관리비로 부과하면서 일부는 수익자 부담원칙에 따라 시설 이용자에게 사용료로 부과하는 방법 ③ 시설 이용자에게 사용료로 부과하는 방법이 있으며, 모두 가능한 방법임 (실무상 ②를 많이 이용하는 것으로 파악됨)
- 어떤 방법으로 부과할 것인지를 관리규약 등에 명확하게 규정하여 운영하는 것이 타당

**Q A 3-5 입주자등이 헬스 강사를 초빙하여 수강료를 내면서 주민운동시설을 이용할 수 있는지?**

- 주민운동시설의 외부 전문가 위탁관리는 입주자등의 3/4 이상 찬성이 있어야 하고, 그 외부 전문가도 경쟁입찰을 통해 선정해야 하므로 상기와 같이 주민운동시설을 이용할 수 없음 (다만, 헬스 강사를 관리사무소 직원으로 채용하여(파트타임도 가능) 활용하는 것은 가능할 것임)

**Q A 3-6 공동주택의 부대시설인 주차장을 불특정·다수의 일반인에게 유료 개방하는 것이 주택법에 위반되는지?**

- 공동주택의 부대시설인 주차장은 영리목적으로 이용할 수 없으므로, 입주자등의 불특정·다수의 일반인에게 계속적·반복적으로 전면 개방하여 주차요금을 받는 것은 허용되지 않음 (법제처 법령해석, (13.12.) 참조)

**Q A 3-7 위탁관리의 경우 관리 시 과태료 부과를 관리사무소장에게 하는 지 주택관리업자에게 하는지?**

- 위탁관리의 경우 관리주체는 주택관리업자이므로(법 제2조제14호), 관리주체의 법령위반 시 과태료 부과대상은 주택관리업자임



3-8

**입주자대표회의 의결 시 의결정족수를 예를 들어 설명한다면(2/3 이상 선출과 그렇지 않은 경우 구분)?**

- 입주자대표회의는 구성원 과반수의 찬성으로 선출9명 제51조). 이 경우 구성원은 2/3 이상이 선출된 경우와 그렇지 않은 경우가 다르며(2/3 이상 선출된 경우는 그 선출된 인원이 구성원임) 아래의 예시 설명을 참조
- 예를 들어 해당 단지 전체 동별 대표자 정원(구성원0이 20명이라고 할 때
  - ☞ 20명의 2/3은 14명( $20 \times 2/3 = 13.33$ )
  - 2/3 이상 선출 경우 : 17명이 선출되어 있다면, 이는 정원(구성원)의 2/3이상이 이미 선출된 경우이므로( $17 \geq 14$ ), 구성원은 그 선출된 인원인 17명임. 따라서 그 과반수인 9명의 찬성으로 입주자대표회의에서 의결이 가능함
  - 과반수(즉 1/2 초과) ~ 2/3 미만 선출 경우 : 13명이 선출되어 있다면, 이는 정원(구성원)의 2/3이상이 선출되지 않은 경우이므로( $13 < 14$ ), 구성원은 원래 정원인 20명임. 따라서 그 과반수인 11명의 찬성이 있어야 입주자대표회의에서 의결할 수 있음
  - 0 ~ 과반수 미만(즉 1/2 이하) 경우 : 10명이 선출되어 있다면, 이는 과반수 자체가 되지 않으므로(입주자대표회의 의결 불가) 동별 대표자를 추가로 선출하여야 할 것임





## 만들어 주신 분들

제 목 : 「함께해서 더 행복한 성북아파트 동행(同幸)」  
아파트관리(공사·용역) 가이드라인

기 획 : 성북구청 주택관리과

제작참여자

- 성북구청 : 김장수 도시환경국장, 이승복 주택관리과장,  
주택관리과 김상훈, 여경환, 이소리
- 성북구 아파트 입주자대표연합회
- 대한주택관리사협회 서울시회 성북지부

발 행 : 서기 2015년 3월

발 행 처 : 서울특별시 성북구 도시관리국