
 국토교통부	<b>보 도 자 료</b>		 3년의 혁신, 30년의 성장
	배포일시	2016. 4. 8(금) 총 3매(본문 3)	
일 걱정 덜어주는 마이홈 포털 www.myhome.go.kr  일 걱정 덜어주는 마이홈 콜센터 1600-1004  일 걱정 덜어주는 마이홈 상담센터 전국 36개소	담당부서	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택건설공급과 과장 김종학 서기관 천홍빈, 사무관 전상익, 조재훈, 이상우</li> <li>☎ (044)201-3364, 3374, 3376, 3382, 3372,</li> </ul>	
보 도 일 시	2016년 4월 11일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 4. 10(일) 11:00 이후 보도 가능		

## 공동주택관리, 전문성·투명성·효율성 강화된다

### - 공동주택관리법 시행령·시행규칙 제정안 4. 11일 입법예고 -

- 국토교통부(장관 강호인)는 공동주택관리 제도의 전문적·체계적·효율적 발전을 위해 공동주택관리 전문법률로 「공동주택관리법」이 제정(법률 제13474호, '15.8.11일 공포, '16.8.12일 시행)됨에 따라,
  - 이의 시행에 맞추어, 공동주택관리 제도의 전문성·투명성·효율성 등을 강화하는 내용의 「공동주택관리법 시행령 및 시행규칙」 제정안을 40일간('16.4.11~5.23) 입법예고한다고 밝혔다.
  - 동 제정안에는 정부에서 추진 중인 '비정상의 정상화' 대표과제인 '공동주택 관리비리 근절'과 관련하여, 공동주택 외부회계감사 실효성 강화, 입주자대표회의 감사 및 관리사무소장의 역할 강화 등 다양한 공동주택관리제도 개선방안을 담고 있다.
- 이번 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

① 공동주택 외부회계감사 제도의 실효성 강화

- '15년도 공동주택 외부회계감사 결과, 제도의 실효성을 높이기 위하여,
  - 외부회계감사 기간을 현행 매년 1월 1일부터 10월 31일까지에서 '16년부터는 회계연도 종료일부터 7개월 이내로 변경하고,
  - 회계처리기준(관리주체의 결산서 작성기준) 및 회계감사기준(감사인의 외부회계감사 기준) 제정 등을 추진함

② 관리업무 투명화, 전문화를 위해 입주자대표회의 감사 및 관리사무소장 역할 강화

- 관리비리 근절을 위하여, 입주자대표회의 감사 인원을 증원(1인 이상 → 2인 이상)하고, 입주자대표회의에서 의결한 내용이 관련 법령 위반 시 감사에게 재심의 요청권한을 부여하며, 관리주체 업무 인계·인수 시 감사의 참관을 의무화하도록 함
- 전문관리를 위해 의무 배치되고 있는 관리사무소장에게, 입주자대표회의 상정 안전에 대한 사전검토를 의무화하고, 매월 지출현황(장부내역, 은행의 잔액증명서 등)을 입주자등에게 개별통지 등을 하도록 하며, 지자체 등의 시정명령 등을 입주자등에게 공개하도록 함

③ 하자담보책임기간 및 하자보수청구기간을 소유자의 권리를 중시하는 「집합건물법」과 일치시켜 분쟁 해소 및 법적용 명확화

구분	공동주택관리법	집합건물법
하자담보책임기간	1, 2, 3, 4, 5, 10년	2, 3, 5, 10년
하자보수청구기간	하자발생이 하자담보책임기간 이내 임을 입증 시 하자담보책임기간 이후에도 하자보수 청구 가능	하자담보책임기간 이내에 청구 가능

※ 법원은 하자담보책임기간 판단 시 「집합건물법」을 우선 적용 중

④ 그 밖에, 장기수선계획 수립기준의 수선행목을 완화(147개→73개)하고, 행위허가나 신고가 필요없는 경미한 행위의 범위를 확대하는 등 공동주택관리제도 개선 방안의 세부내용은 붙임과 같다.

① 관리업무 효율화를 위해 **입주자대표회의 운영 개선**

- 동대표 미선출로 입주자대표회의 의결정족수 미달 시 입주자들의 과반수 찬성으로 결정
- 입주자대표회의 운영교육 및 윤리교육에 온라인 교육 도입, 교육대상자 관리 철저

② 합리적 제도 운영을 위해 **동별대표자 선출 기준 개선**

- 보궐로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만 시 중임제한 임기횟수에 불포함
- 동별 대표자의 결격사유 및 출마제한 기간 개선
- \* **(현행)** 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상 형을 선고받은 후 **5년**이 지나지 아니 한 사람
- (개선)** 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금형을 선고받은 후 **2년**이 지나지 아니 한 사람
- \* **(민원 문의사항 명확화)** 「국가공무원 복무규정」 제26조 및 「지방공무원 복무규정」 제11조에 따라 소속 기관장의 사전 검직허가를 받지 아니한 공무원 및 동 규정을 준용하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 임직원
- 동별 대표 후보자가 2명 이상인 경우 선출기준 개선  
(다득표자 → 선거구 입주자들의 과반수 투표 + 최다득표자)

③ 관리업무 투명화를 위해 **입주자대표회의 감사 역할 강화**

- 입주자대표회의 임원 중 감사 증원(1인 이상→2인 이상)
- 관리주체 업무 인계·인수 시 참관 의무화(입주자대표회장이외에 감사도 추가)
- 입주자대표회의 의결사항이 관련 법령 및 관리규약 위반 시 재심의 요청권한 부여
- 500세대 미만 공동주택도 500세대 이상과 같이 입주자들이 회장 및 감사 직접 선출 허용

④ 관리업무 전문화를 위해 **관리사무소장 역할 강화**

- 입주자대표회의 상정 안건에 대한 사전 검토 의무화(회장, 감사에게 검토의견 제출)
- 해당 공동주택 인터넷 홈페이지, 동별게시판 등에 지출현황 매월 공개 의무화
- 해당 공동주택 인터넷 홈페이지, 동별게시판 등에 지자체 등의 시정명령 등 공개 의무화

⑤ 관리업무 책임성 강화를 위해 **관리주체 간 인계·인수 방법 등 명확화**

- 관리업무 인계·인수 시기(기존 관리 종료일부터 1개월 이내) 및 비용부담 주체(해당 공동주택에서 관리비로 지급) 등 명확화
- 사업주체로부터 관리업무 인수 시 잔여 기간의 사업계획 및 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받아 추진하도록 의무화
- 관리사무소장 배치신고 제도 개선(업무개시 시 → 업무 종료 시에도 종료된 본인이 신고)

⑥ 공동주택 장수명화를 위해 **장기수선계획 · 장기수선충당금 제도 개선**

- 장기수선계획 수립기준(수선향목) 완화(147개 → 73개 수선향목)
- 사용자(분양주택의 세입자)가 납부한 장기수선충당금 환급조치 철저

⑦ 입주자 권익보호를 위해 **하자담보책임기간 등을 「집합건물법」과 일치시키고, 하자담보책임 등을 명확화**

- 주택의 담보책임을 명확히하기 위해 전유부분의 인도일을 등록 (열쇠지급일에 주택인도증서 3부 작성, 관리주체가 k-apt에 등록 공개)
- 하자담보책임을 명확히하기 위해 전유부분 및 공용부분 범위 명시
- 실효성 확보 위해 하자담보책임기간(1,2,3,4,5,10년)을 「집합건물법」(2,3,5,10년)과 일치시키고, 하자보수청구기간(하자발생이 하자담보책임기간 이내 임을 입증 시 하자담보책임기간 이후에도 하자보수 청구 가능)도 「집합건물법」(하자담보책임기간 이내에만 청구 가능)과 일치시켜 법 적용 명확화
- 하자보수보증금의 신속 · 투명한 지급절차(입주자대표회의에 30일 이내 별도계좌로 지급) 등 마련
- 하자심사 또는 분쟁조정 시 신청인의 대리인 자격 명확화

⑧ 신속 · 효과적 심의를 위해 **하자심사 · 분쟁조정위원회 운영방법 개선**

- 효율적 심의를 위해 심사기일 또는 조정기일에 이해관계자 출석 허용
- 하자보수기간의 적정성 확보를 위해 하자보수기한 범위 설정(단순한 사건 30일 이내, 복잡한 사건 60일 이내) 및 하자보수 완료시 홈페이지 공개 의무화

⑨ 입주자 불편 해소를 위해 **행위허가 · 신고가 필요없는 경미한 행위 범위 확대**

- (현행) 창틀 · 문틀의 교체, 급 · 배수관 등 배관설비의 교체, 세대내 천장 · 벽 · 바닥의 마감재, 난방방식의 변경, 보안등 · 자전거보관소 등 교체
- (개선) 현행 + 수목의 일부교체, 주민운동시설의 교체, 엘리베이터 등의 일부 부품 교체 등(지자체장이 판단 가능)

⑩ 공동주택 외부회계감사의 실효성 강화를 위한 제도 개선

- 외부회계감사 대상 명확화 [결산서, 장부, 증빙서류 → 재무제표(재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 주석)]
- 회계감사 수감 기간을 회계연도 종료일로부터 7개월 이내로 명시
- 공동주택관리 회계처리기준, 회계감사기준 제정 근거 마련
- 감사인의 감사보고서 발행일을 회계감사를 받은 날부터 1개월 이내로 명시
- 감사인은 감사결과를 해당 공동주택 입주자대표회의 또는 입주자등에 설명 의무화

⑪ 관리업무에 대한 정부의 체계적 지원을 위해 ‘공동주택관리지원기구’에 대한 교육업무 위탁내용 등 명확화

- 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 **교육**(법 제86조)
  - 입주자대표회의 구성원 교육, 장기수선계획의 조정교육
  - 방법교육, 소방 안전교육 및 시설물 안전교육
  - 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육

\* 공동주택관리 민원상담 및 교육, 입주자대표회의 구성 및 공동체 활성화 지원, 장기수선계획 수립·조정 지원과 공사·용역 타당성 자문 등 기술지원, 관리상태 진단 및 지원, 관리실태 조사·연구 등을 수행

⑫ 신속·공정한 분쟁해결을 위해 ‘중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회’ 운영 관련 사항 규정

- 분쟁조정 신청, 사건통지, 답변서 제출 방법 등에 관한 사항
- 분쟁조정회의 개최 시 위원장이 회의 개최 3일 전까지 각 위원에게 서면(또는 전자우편)으로 사전 통지(일시·장소 및 심의안건)
- 국토부장관이 고시로 정하는 기관에 위원회 운영 및 사무처리를 위한 사무국을 설치하고, 사무국의 조직·인력 등은 기관의 장이 국토부장관 승인 받아 정함
- 위원회 운영 등 필요한 사항은 위원장이 위원회 의결을 거쳐 정함

⑬ 입주민의 소통 및 화합을 위해 공동체 생활의 활성화 증진 도모

- 관리규약 준칙에 공동체 생활 활성화에 관한 사항 규정 의무화
- 입주자대표회의 임원 중 공동체 생활 활성화 담당 이사 선임 의무화

※ 공동체 생활의 활성화 조직구성 및 비용 지원 근거 마련(법 제21조)

⑭ 지자체의 관리·감독 효율화를 위해 과태료 부과기준 개선

- (현행) 다수의 위반행위 각각에 대하여 과태료 부과
- (개선) 다수의 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과(법무부 법령해석 반영)

⑮ 그 밖의 제도 개선

- 관리비 연체자의 동·호수, 연체금액 등은 국민 기본권 침해소지가 있어 공개 금지
- 주민운동시설의 비영리성과 이용료 등의 부과·징수권자는 관리주체임을 명시
- 관리규약 준칙에 어린이집 임대계약 관련 입주자들의 동의비율 이외에 임대료 및 임대기간 등을 포함

◆ 제정안은 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr) "정보마당-법령정보-입법예고"에서 볼 수 있으며, 제정안에 대해 의견이 있는 경우에는 우편, 팩스 또는 국토교통부 홈페이지를 통해 의견을 제출할 수 있다.

\* 의견 제출처 : 세종특별자치시 도움6로 국토교통부 6동 주택건설공급과  
(우편번호 339-012) 전화 044-201-3374, 3375 팩스 044-201-5684)



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

## 1

**입주자대표회의 의결정족수 미달 시 입주자등의 과반수 찬성으로 결정**

- **[현황]** 입주자대표회의의 동별 대표자의 수가 의결정족수(정원의 과반수)에 미달 시, 기존 동별 대표자가 최소한의 범위에서 직무를 수행할 수 있어 책임소재 불명확 등으로 입주자등에게 피해발생 우려
- **[개선]** 주택소유자인 입주자들의 무관심 등으로 동별 대표자가 선출되지 못해 세입자인 사용자들의 권리가 침해되는 것을 방지하고,
  - 관리업무에 대한 관심을 제고하기 위해 전체 입주자등의 과반수의 찬성으로 입주자대표회의의 의결사항을 결정할 수 있도록 함

## 2

**입주자대표회의 운영교육 및 윤리교육 운영방법 개선**

- **[현황]** 동별 대표자에 대한 입주자대표회의 운영교육 및 윤리교육은 시장등이 실시(매회별 4시간)하고 있으나, 현행 집합교육 방식만으로는 생업에 종사하는 동대표 특성 상 비효율적인 측면이 있음
- **[개선]** 교육참여 현황 관리가 가능하여 온라인 교육으로 대체가능하다고 시장등이 판단하는 경우에는, 교육시간의 일부 또는 전부를 '공동주택관리 지원기구'에서 시행하는 온라인 교육으로 대체 허용

## 3

**보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우 임기 횟수에 불포함**

- **[현황]** 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중임(주택단지 안에서 2년 2회, 최대 4년)이 원칙

- 사퇴, 해임 등에 따른 보궐선거 시 잔여 임기가 짧은 경우에도 1회 임기로 산정하고 있어 입후보 기피로 동대표 선출에 어려움

□ **[개선]** 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 경우 잔여 임기가 6개월 미만인 경우에는 1회 임기에 산정하지 않음

#### 4 동별 대표자 결격사유 및 출마제한 기간 개선

개선 내용
<ul style="list-style-type: none"> <li>- (현행) 공동주택 관리와 관련하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받은 후 5년이 지나지 아니 한 사람</li> <li>- (개선) 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「아동·청소년의 성 보호에 관한 법률」을 위반한 범죄로 100만원 이상의 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 아니 한 사람</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- (현행) 선거관리위원회 위원(잔여임기를 남겨두고 위원을 사퇴한 사람을 포함)</li> <li>- (개선) 선거관리위원회 위원(잔여임기를 남겨두고 위원을 사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람을 포함한다)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- (현행) 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴하거나 해임된 날로부터 4년이 지나지 아니한 사람</li> <li>- (개선) 해당 공동주택의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 이후 사퇴한 경우에는 2년을 말함)이 지나지 아니하거나 해임된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- (현행) 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원과 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원</li> <li>- (내용 명확화) 해당 공동주택 관리주체의 소속 임직원(다른 공동주택을 위탁관리하는 해당 공동주택 관리주체의 임직원을 포함)과 그 관리주체(다른 공동주택을 위탁관리하는 해당 공동주택 관리주체를 포함)에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- (민원 문의사항 명확화) 「국가공무원 복무규정」 제26조 및 「지방공무원 복무규정」 제11조에 따라 소속 기관장의 사전 검직허가를 받지 아니한 공무원 및 동 규정을 준용하는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 임직원</li> </ul>

#### 5 동별 대표자 선출 기준 명확화

□ **[현행]** 동별 대표\* 후보자가 1명인 경우에는 해당 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 투표자의 과반수 찬성으로 선출하고, 후보자가 2명 이상인 경우에는 후보자 중 다득표자를 동대표로 선출

\* 주택 소유자로서 해당 공동주택단지안에 주민등록 마친 후 6개월 이상 거주자



- **[개선]** 동별 대표 후보자가 2명 이상인 경우에도 선거구 입주자등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 동대표로 선출

## 6 입주자대표회의 임원 중 감사 증원

- **[현황]** 입주자대표회의에 감사가 있음에도, 관리비리(입주자대표·관리사무소장의 뒷돈거래·횡령·불법계약 등)가 근절되지 않고 있는 상황
  - 정부에서도 외부회계감사제도('15.1~), 전자입찰제 의무화('15.1~), 관리비리 신고센터 운영('14.9~) 등 관리비리 근절을 위해 노력 중
- **[개선]** 입주자대표회의 임원 중 감사와 이사 구성원 수를 조정(감사 : 1명이상→2명이상, 이사 : 2명이상→1명이상) 하여 복수의 감사를 둬으로써 내부통제 강화로 입주민의 재산과 권리를 보호
  - ※ 현행 입주자대표회의 임원 수 : 회장 1명, 감사 1명 이상, 이사 2명 이상

## 7 입주자대표회의 감사에게 재심의 요청권한 부여

- **[현황]** 공동주택 관리비리가 주로 입주자대표회의 회장, 동별 대표자 및 관리사무소장 등의 유착관계에서 발생한다는 지적이 있음에도,
  - 재심의 요구를 관리규약에서 관리주체(관리사무소장)로 제한하고 있어 입주자등의 권익보호에 철저를 기하기 어려워 보완 필요
- **[개선]** 입주자대표회의가 의결한 업무를 집행하는 관리사무소장이외에 감사에게도 재심의 요구를 할 수 있도록 허용하여, 입주자대표회의 심의의 내실화 유도 및 입주자등의 권익보호를 강화

## 8

## 500세대 미만 공동주택도 입주자대표회장 및 감사 직선 가능

- **[현황]** 500세대 미만 공동주택의 입주자대표회의 회장 및 감사 선출은, 동별 대표자 중에서 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출토록 하고 있으나, 동별 대표자 간의 담합 등이 가능할 수 있다는 지적
- **[개선]** 현행과 같이 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 선출하거나, 500세대 이상과 동일한 방법(전체 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거)으로 선출할 수 있도록 함

## 9

## 입주자대표회의 상정 안건에 대한 관리사무소장의 사전검토 의무 명시

- **[현황]** 입주자대표회의에 상정되는 안건에 대한 체계적 검토가 이루어지지 않아, 비전문가들로 구성된 입주자대표회의의 심의 부실로 이어져 입주자들의 권익보호에 철저를 기하기 어려움
- **[개선]** 관리전문가로 배치된 관리사무소장에게 안건에 대해 사전 검토하도록 하고, 검토의견을 회장 및 감사에게 서면 제출 의무화

※ 관리전문가인 관리사무소장과 감사의 역할 및 책임 강화로 입주자대표회의 심의를 내실화하여 입주자들의 권익보호를 강화

## 10

## 인터넷 홈페이지 등에 지출현황 매월 공개 의무화

- **[현황]** 의무관리대상 공동주택 관리주체에게 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관한 장부를 월별로 작성하여 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관 의무화 중이나,
  - 장부를 월별로 작성한 후, 입주자대표회의에 보고나 입주자들에 대한 공개 규정이 없어, 투명한 관리비 집행을 위한 개선 필요

- **[개선]** 관리사무소장은 월별로 작성한 장부와 예금통장, 잔액증명서 등의 증빙서류를 매월 입주자대표회의에 보고 의무화
- 입주자대표회의 회장 및 감사는 관리사무소장으로 하여금 입주자 대표회의의 승인을 얻은 내용을 입주자등이 쉽게 알 수 있도록 정리하여,
  - 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(관리사무소 및 동별 게시판 포함)에 공개 및 입주자등에게 개별통지 의무화

## 11 인터넷 홈페이지 등에 지자체 등의 시정명령 등 공개 의무화

- **[현황]** 주택관리업자, 관리사무소장, 입주자대표회의 회장 등이 공동주택관리 업무를 수행하면서,
  - 관련 법령 위반 등으로 관리감독 기관(지자체)으로부터 받은 행정지도, 시정명령 등 행정처분과 사법기관으로부터 받은 처벌 내용을,
    - \* 공동주택관리법령에 따른 명령, 조사, 처분, 처벌(과태료, 벌금, 징역 등)
  - 공개하지 않거나, 축소 또는 왜곡하여 입주자등의 알권리 제한 및 관리업무 정상화 곤란
- **[개선]** 관리사무소장은 공동주택관리법령에 따른 명령, 조사, 처분, 처벌 등의 내용을 명시한 해당 기관의 문서 사본을,
  - 입주자등이 쉽게 알 수 있도록 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(관리사무소 및 동별 게시판 포함)에 공개 의무화

## 12 관리업무의 인계·인수 시기 및 비용부담 주체 등 명확화

- **[현황]** 사업주체가 인계하는 경우이외에, 기존 관리주체와 새로운 관리주체 간의 철저한 관리업무 인계·인수로 업무의 연속성이 유지될 수 있도록 하여 입주민 피해 방지 필요

- **[개선]** 기존 관리주체는 관리 종료일부터 1개월 이내에 새로운 관리주체에게 관리업무를 인계하여야 하며,
  - 관리기간 종료 후 관리업무 인계·인수 시 기존 관리주체 직원(관리소장 등) 인건비를 관리비에서 지급할 수 있도록 지급주체를 명시

**13 사업주체로부터 관리업무 인수 시 잔여 기간의 사업계획 및 예산안에 대한 입주자대표회의 승인 의무화**

- **[현황]** 관리주체는 다음 회계연도 관리비등의 사업계획 및 예산안을 매 회계연도 개시 1개월 전까지 입주자대표회의의 승인을 받아야 함
  - 그러나, 사용검사 후 최초로 입주한 공동주택에서 입주자대표회의를 구성하여 사업주체로부터 관리업무를 인수받은 관리주체의 경우에는 예산 승인 등에 관한 규정이 없음
- **[개선]** 입주자들의 권익 보호를 위하여, 관리주체는 잔여 회계연도 기간의 사업계획 및 예산안을 수립하여 지체없이 입주자대표회의의 승인을 받아 추진하도록 함

**14 관리사무소장 배치신고 제도 개선**

- **[현황]** 공동주택에 배치된 관리사무소장에게 배치내용\*과 업무직인을 시장·군수·구청장\*\*에게 신고·변경신고 하도록 규정

\* 신고인 정보, 단지현황, 관리방법(자치·위탁), 배치사항, 변경내용 등

\*\* 대한주택관리사협회에 위탁운영 중

- 신규로 배치된 관리사무소장에게만 신고 의무가 적용되는 것으로 운영되어, 배치종료에 대한 정확한 현황파악이 어려움

※ 신규 배치자가 ‘전임자의 퇴직일’과 ‘본인의 배치일’을 함께 기재하여 제출

- **[개선]** 배치종료 사유가 발생하는 경우, 배치가 종료된 해당 관리사 무소장이 배치종료 신고를 직접 하도록 개선하고, 배치종료 신고 완료 후, 신규 배치신고가 가능하도록 운영

## 15 장기수선계획 수립기준(수선편목) 완화

- **[현황]** 공동주택 공용부분의 수선편목, 수선주기 및 수선방법을 정하고 있는 '장기수선계획 수립기준'이 실제 적용과 차이\* 발생
  - \* 그 간 건축물의 기술적 환경변화(자재, 시공방법) 등에 따른 신규 추가가 필요한 항목이 미반영 되어 있고, 현 장기수선공사 항목 중 공사가 필요 없어 시행되지 않는 항목도 다수
- 장기수선계획 수립·조정 기준이 되는 장기수선계획 수립기준의 수선편목 조정으로 필수 공사에 장기수선충당금의 효율적 집행이 가능하게 되고, 장기수선계획 수립의 부담을 경감할 필요
- **[개선]** 장기수선계획 수립기준(수선편목)을 기술적 환경변화 등을 고려하여 주요항목 중심으로 현실에 맞게 대폭 조정(147개→73개)하고,
  - 73개 필수 수선편목 이외에 단지 특성상 추가로 필요한 수선편목은 단지별로 관리규약에 따라 자율적 처리

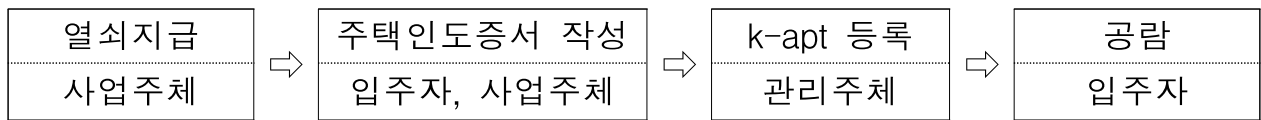
## 16 사용자가 납부한 장기수선충당금 환급 철저

- **[현황]** 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 공동주택 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 비용으로 해당 주택 소유자가 부담하는 비용
  - 그러나, 징수 편의 등으로 사용자가 소유자를 대신하여 우선 납부하고 전출 시 소유자로부터 돌려받고 있는 것이 현실
- **[개선]** 사용자에게 불편이 없도록 관리주체로 하여금 양 당사자에게 환급관련 내용을 고지하는 등 환급에 철저를 기하도록 함

## 17

## 전유부분의 하자담보책임기간 기산일 명확화

- **[현황]** 공동주택 공용부분의 하자담보책임기간은 사용검사일부터 기산하고, 세대 전유부분은 '인도일'부터 기산하고 있으나, 오래된 주택의 경우 인도일을 알기 곤란하여 기간 산정의 다툼을 예방할 필요
- **[개선]** 사업주체는 잔금을 받고 열쇠 지급 시 전유부분의 인도를 증명할 수 있는 '주택인도증서' 3부를 작성하여 보관(사업주체1, 입주자1, 관리주체1)하고, 관리주체는 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 등록



## 18

## 전유부분 및 공용부분의 범위 명시

- **[현황]** 하자담보책임기간, 하자보수보증금의 청구가 전유부분과 공용부분으로 달리 구분되어 있고, 분쟁발생 시 하자담보책임을 명확히 하기 위해 전유·공용부분을 정할 필요
- **[개선]** 전유부분 및 공용부분의 범위를 정함

- 전유부분 : 외벽, 다른 세대 등과의 경계벽 및 바닥으로 둘러싸인 안쪽에 설치된 각종 시설물 및 창호를 말함
- 공용부분 : 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설물. 다만, 건축물의 구조부와 건물 및 입주자의 안전을 위하여 전유부분에 설치된 스프링클러 시설물은 공용부분으로 봄

## 19

## 「공동주택관리법」과 「집합건물법」 간 하자담보책임기간 및 하자보수청구기간 일원화

- **[현황]** 「공동주택관리법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 하자담보책임기간 및 하자보수청구기간이 서로 상이하게 규정 중

구분	공동주택관리법	집합건물법
하자담보책임기간	1, 2, 3, 4, 5, 10년	2, 3, 5, 10년
하자보수청구기간	하자발생이 하자담보책임기간 이내 임을 입증 시 하자담보책임기간 이후에도 하자보수 청구 가능	하자담보책임기간 이내에만 청구 가능

○ 현재, 법원은 담보책임기간 판단 시 「집합건물법\*」을 우선 적용 중

\* 하자담보책임에 관한 「주택법」의 규정은 「집합건물법」에 저촉되어 구분 소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다(법 제2조의2)

□ **(개선)** 「공동주택관리법」과 「집합건물법」간 ‘하자담보책임기간’ 및 ‘하자보수청구기간’ 불일치에 따른 분쟁을 해소하고 법 적용 명확화

< 현행 : 공동주택관리법과 집합건물법의 하자담보책임기간 비교 >

구분	세부공종	하자담보책임기간		
		집합건물법	공동주택관리법	
시설 공사별	미장공사·수장공사·칠공사·도배공사	2년	1년 (9공종)	
	수장목공사, 창호유리공사, 잔디심기공사, 금속공사, 조명설비공사	3년		
	타일공사·단열공사, 옥내가구공사	2년	2년 (53공종)	
	공동구공사·지하저수조공사·옥외위생(정화조) 관련 공사·옥외급수 관련 공사, 구조체 또는 바탕재공사, 창문틀 및 문짝공사·창호철물 공사, 식재공사·조경시설물공사, 관수 및 배수공사·조경포장공사·조경부대시설공사, 주방기구공사·옥내 및 옥외설비공사, 열원기기 설비공사·공기조화기기설비공사·덕트설비공사·배관설비공사·보온 공사, 자동제어설비공사, 급수설비공사·온수공급설비공사·배수·통기설비공사, 위생기구설비공사·철 및 보온공사·특수설비공사, 가스설비공사, 배관·배선공사·피뢰침공사·동력설비공사·수·배전 공사·전기기기공사, 통신·신호설비공사·TV공청설비공사·방재설비 공사·감시제어설비공사·가정자동화설비공사·정보통신설비공사, 홈네트워크망 공사·홈네트워크기기 공사·단지공용시스템 공사	3년		
	석축공사·옹벽공사·배수공사, 경량철골공사·철골부대공사, 일반벽돌공사·점토벽돌공사·블록공사	5년		
	토공사	10년		
	직접기초공사·말뚝기초공사			
	온돌공사, 소화설비공사·제연설비공사·가스저장시설공사, 수·변전설비공사·발전설비공사·승강기 및 인양기설비공사, 자동화재탐지설비공사	3년		3년 (12공종)
	포장공사, 구조용철골공사	5년		
	일반철근콘크리트공사·특수콘크리트공사·프리캐스트콘크리트 공사, 지붕공사·흡통 및 우수관공사·방수공사	5년	4년 (6공종)	
내력 구조부	보, 바닥 및 지붕	10년	5년	
	기둥, 내력벽(힘을 받지 않는 조적벽 등은 제외)		10년	

**< 개선 : 하자담보책임기간 >**

구 분		기 간
시설공사	세부공종	
마감공사	미장공사, 수장공사, 도장공사, 도배공사, 타일공사, 석공사, 옥내 가구공사, 주방기구공사, 가전제품	2년
1. 옥외급수·위생 관련 공사	공동구공사, 저수조(물탱크)공사, 옥외위생(정화조) 관련 공사, 옥외 급수 관련공사	3년
2. 난방·냉방·환기, 공기조화 설비공사	열원기기설비공사, 공기조화기기설비공사, 덕트설비공사, 배관설비공사, 보온공사, 자동제어설비공사, 온돌공사(세대매립배관 포함), 냉방설비공사	
3. 급·배수위생설비공사	급수설비공사, 온수공급설비공사, 배수·통기설비공사, 위생기구설비공사, 철 및 보온공사, 특수설비공사	
4. 가스설비공사	가스설비공사, 가스저장시설공사	
5. 목공사	구조체 또는 바탕재공사, 수장목공사	
6. 창호공사	창문틀 및 문짝공사, 창호철물공사, 창호유리공사, 커튼월공사	
7. 조경공사	식재공사, 조경시설물공사, 관수 및 배수공사, 조경포장공사, 조경부대시설공사, 잔디심기공사, 조형물공사	
8. 전기 및 전력설비공사	배관·배선공사, 피뢰침공사, 동력설비공사, 수·변전설비공사, 수·배전공사, 전기기기공사, 발전설비공사, 승강기설비공사, 인양기설비공사, 조명설비공사	
9. 신재생 에너지 설비공사	태양열·태양광·지열 등의 설비공사	
10. 정보통신공사	통신·신호설비공사, TV공청설비공사, 감시제어설비공사, 가정자동화설비공사, 정보통신설비공사	
11. 지능형 홈네트워크 설비 공사	홈네트워크망 공사, 홈네트워크기기 공사, 단지공용시스템 공사	
12. 소방시설공사	소화설비공사, 제연설비공사, 방재설비공사, 자동화재탐지설비공사	
13. 단열공사	벽체, 천장 및 바닥의 단열공사	
14. 잡공사	옥내설비공사(우편함, 무인택배시스템 등), 옥외설비공사(담장, 울타리, 안내시설물 등), 금속공사	
1. 대지조성공사	석축공사, 옹벽공사(토목옹벽), 배수공사, 포장공사	5년
2. 철근콘크리트공사	일반철근콘크리트공사, 특수콘크리트공사, 프리캐스트콘크리트공사, 옹벽공사(건축옹벽), 콘크리트공사	
3. 철골공사	일반철골공사, 철골부대공사, 경량철골공사	
4. 조적공사	일반벽돌공사, 점토벽돌공사, 블록공사	
5. 지붕공사	지붕공사, 흙통 및 우수관공사	
6. 방수공사	방수공사	



- **[현황]** 입주자대표회의는 사업주체가 하자보수를 불이행하거나 하자 보수계획을 통보하지 않으면, 하자보수보증금을 사용하여 직접보수 가능
  - 그러나, 보증기관에서 보증금 지급 여부(지급시기, 지급금액 등)를 임의로 판단하고 있어, 미지급 시 직접보수가 곤란하여 입주자 불편을 초래하고,
    - 보증금 수령 전에 보증금 규모도 결정되지 않은 상태에서 입주자 대표회의에서 미리 사업자를 선정하는 등 비리발생 요인 상존
- **[개선]** 하자보수보증금 청구 시, 보증기관은 30일 이내에 보증금을 지급하거나, 이의가 있는 경우 하자분쟁조정위원회에 분쟁조정 신청을 의무화하고,
  - ※ 입주자대표회의에서 하자보수보증금 청구 시 하자판정서 등의 증빙서류와 하자보수비용 및 산출내역 제출
  - 보증기관에서 하자보수보증금을 지급하는 때에는 별도의 금융계좌(입주자대표회의 및 관리사무소장 공동명의 계좌)로 입금토록 하며, 보증금 수령 전 하자보수 공사업자의 선정을 금지

- **[현황]** 하자심사 또는 분쟁조정의 신청·답변·진술 및 송달 등은 대리가 가능하도록 규정하고 있으나, 대리인 자격은 미규정
  - 대리인의 자격을 제한하지 않을 경우, 하자진단업체 등 기획소송을 유발하는 자가 대리하는 부작용 등 우려
- **[개선]** 대리인 자격\*을 명시하여, 기획소송 등의 불필요한 개입으로부터 입주자 보호 및 하자심사·분쟁조정의 내실화 도모

\* 배우자 또는 4촌 이내의 친족, 주택의 전세권자 및 임차인, 변호사, 공동주택의 관리사무소장, 법인(사업주체등·설계자 또는 감리자의 임원 또는 직원 등)

※ 대리인 자격 규정 사례 : 환경분쟁조정위원회(환경분쟁조정법 제22조)

- **[현황]** 하자분쟁조정위원회로 부터 조정등의 신청에 관한 통지를 받은 당사자(사업주체등, 설계자, 감리자 및 입주자대표회의등\*)는 분쟁 조정에 응하여야 함

\* 입주자대표회의등(법 §37①) : 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단

- **[개선]** 분쟁조정 당사자 이외에 이해관계자의 범위\*를 정하고 출석 요청이 가능하도록 하여 위원회의 효율적인 심의가 이루어지도록 제도화

\* 관리사무소장, 하자보수보증서 발급기관, 사업주체, 하수급인 등의 이해관계자

- **[현황]** 입주자(전용부분) 또는 입주자대표회의(공용부분)가 사업주체에게 하자보수 청구 시, 사업주체는 접수일부터 15일 이내에 하자를 보수하거나 하자보수계획을 수립하여 통보할 수 있도록 하고,
- 하자판정을 받은 사업주체는 판정서 송달일부터 15일 이내에 하자를 보수하지 않은 경우 1천만원 이하 과태료 부과토록 하고 있음
  - 그러나, 제정된 「공동주택관리법」에서는 하자판정에 이의신청을 허용하여 사업주체는 판정서 송달일부터 30일 이내에 이의신청(관계전문가 의견서 첨부 등) 할 수 있음에도, 15일 이내 보수하지 않을 경우 1천만원 이하 과태료를 부과하는 것은,
    - 사업주체는 판정서 송달일부터 30일 이내에 이의신청(관계전문가 의견서 첨부 등) 할 수 있음에도, 15일 이내 보수하지 않았다고 1천만원 이하 과태료를 부과하는 것은,
    - 이의신청 규정에 부합되지 않고 꼼꼼한 하자보수를 위해 적정한 하자보수 기간 설정 필요

- **[개선]** 단순한 사건 30일 이내, 복잡한 사건은 60일 이내에서 하자여부 판정서에 보수기한을 정하도록 하고,
  - 하자보수 및 조정의 실효성 및 집행력 확보를 위해 사업주체등으로 하여금 이행 결과를 하자분쟁위원회 홈페이지에 등록 의무화

**24 행위허가나 신고가 필요없는 경미한 행위의 범위 확대**

- **[현황]** 공동주택 행위허가나 신고 없이 할 수 있는 경미한 행위\*에 대하여 일부만 규정하고 있어, 기준적용 불편 및 다수 민원 유발
  - \* 창틀·문틀의 교체, 급·배수관 등 배관설비의 교체, 세대내 천장·벽·바닥의 마감재, 난방방식의 변경, 보안등·자전거보관소 등 교체
  - 경미한 행위를 확대하여 신속한 유지보수 및 이용을 도모할 필요
- **[개선]** 경미한 행위에 보도블럭 등의 시설물의 단순교체를 포함하는 등 기준을 현실화하고,
  - \* 수목의 일부교체, 주민운동시설의 교체, 엘리베이터 등의 일부 부품 교체 등
  - 아파트 관리 상태를 잘 알고 있고, 현지조사 등 관리 감독 권한이 있는 지자체장이 경미한 행위 여부를 판단할 수 있는 근거 마련

**25 공동주택 외부회계감사 제도 개선**

- **[현황]** 관리비등 사용에 대한 투명성 제고를 위해 300세대 이상 공동주택에 대해 매년 1.1일부터 10.31까지 외부회계감사 의무화('15.1.1 시행)
  - ※ 첫 시행('15.1.1 시행)임에도 불구하고 감사 종료기한('15.10.31)일까지 총 9,009개 단지 중 8,991개(99.8%)단지의 높은 이행률 기록
- **[개선]** 공동주택 외부회계감사 결과 나타난 미비점을 개선함으로써 제도의 실효성 강화로 입주민의 권익을 보호

### 개선내용

- 외부회계감사 대상 명확화 [결산서,장부,증빙서류→재무제표(재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 주석)]
- 회계감사 수감기간을 회계연도 종료일부터 7개월 이내로 명시
- 공동주택관리 회계처리기준, 회계감사기준 제정근거 마련
- 감사인의 감사보고서 발행일을 회계감사를 받은 날부터 1개월 이내로 명시
- 감사인은 해당 공동주택의 입주자등 또는 입주자대표회의에 감사결과 설명

26

## 공동주택관리지원기구의 교육업무 위탁내용 등 명확화

- **[현황]** 「공동주택관리법」 제정(15.8.11. 공포, '16.8.12. 시행)으로, 중앙정부차원의 전문적·체계적인 공동주택관리 지원을 위해 '공동주택관리 지원기구\*' 도입(16.상반기 중 지원기구 선정예정)

- \* 공동주택 관리상태 진단, 공사·용역 자문, 민원상담 및 교육, 공동체 활성화 지원 등의 업무를 종합적으로 수행

### < 공동주택관리 지원기구의 업무(법 제86조) >

- ① 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
- ② 관리규약 제·개정의 지원
- ③ 입주자대표회의 구성 및 운영과 관련한 지원
- ④ 장기수선계획의 수립조정 지원 또는 공사용역의 타당성 자문 등 기술지원
- ⑤ 공동주택 관리상태 진단 및 지원
- ⑥ 공동주택 입주자등의 공동체 활성화 지원
- ⑦ 공동주택의 조사·검사 및 분쟁조정 지원
- ⑧ 공동주택 관리실태 조사·연구
- ⑨ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰·위탁하는 업무
- ⑩ 그 밖에 입주자등의 권익보호, 공동주택관리의 투명화 및 효율화를 위해 대통령령으로 정하는 업무

- **[개선]** 관리업무에 대한 정부의 통일적·전문적·체계적 지원을 위해 국토부로부터 공동주택관리지원 업무를 위탁받아 수행하는 '공동주택관리지원기구\*'에 대한 교육업무 위탁내용 등 명확화

구 분	교육 대상	교육 기관	교육 수탁 기관(개선안)
입주자대표회의 운영 및 윤리 교육	동별 대표자	시·군·구청장	- (현행) 없음 ☞(개선) 공동주택관리 지원기구
주택 관리업자 교육	주택관리업자 (법인의 경우 그 대표자)	시·도지사	- (현행) 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체에 지정 위탁 * 현재 (사)한국주택관리협회에 지정 위탁하고 있음 ☞(개선) 공동주택관리 지원기구 추가
관리 사무소장 교육	관리사무소장	시·도지사	- (현행) 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체에 지정 위탁 * 현재 대한주택관리사협회에 지정 위탁하고 있음 ☞(개선) 공동주택관리 지원기구 추가
장기수선계획 조정교육	관리사무소장	시·도지사	- (현행) 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체에 지정 위탁 * 현재 대한주택관리사협회에 지정 위탁하고 있음 ☞(개선) 공동주택관리 지원기구 추가
시설물 안전교육	시설물 안전 관리책임자	시·군·구청장	- (현행) 주택관리사 단체 * 현재 대한주택관리사협회에 지정 위탁 ☞(개선) 공동주택관리 지원기구 추가
방법교육	경비업무 종사자	시·군·구청장	- (현행) 관할 경찰서장 ☞(개선) 공동주택관리 지원기구 추가
소방에 관한 안전교육	시설물 안전 관리책임자	시·군·구청장	- (현행) 관할 소방서장 ☞(개선) 공동주택관리 지원기구 추가

## 27

### 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 운영

- **[현행]** 「공동주택관리법」 제정(15.8.11. 공포, '16.8.12. 시행)으로, 공동주택 관리 분쟁을 신속·공정하고 효율적으로 해결하기 위한 '중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회' 도입('16.상반기 중 국토부에 설치, 위원 15명)

※ 입주민 생활분쟁의 실질적 해소를 위해 당사자가 조정안 수락 시 재판상 화해 효력(재판을 거친 것과 같은 기판력)을 인정

#### < 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회의 업무(법 제71조) >

- ① 입주자대표회의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
- ② 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항

- ③ 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
- ④ 공동주택(공용부분만 해당)의 유지보수 개량 등에 관한 사항
- ⑤ 공동주택의 리모델링에 관한 사항
- ⑥ 공동주택의 층간소음에 관한 사항
- ⑦ 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항
- ⑧ 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항
- ⑨ 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정)로 정하는 사항

□ **[개선]** '16.8.12일부터 시행되는 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회의 운영에 필요한 사항을 규정

< 운영 관련 주요 규정(안) >

- 분쟁조정 신청, 사건통지, 답변서 제출 방법 등에 관한 사항
- 분쟁조정회의 개최 시 위원장이 회의 개최 3일 전까지 각 위원에게 서면(전자우편 포함)으로 사전 통지(일시·장소 및 심의안건)
- 국토부장관이 고시로 정하는 기관 또는 단체에 위원회 운영 및 사무처리를 위한 사무국을 설치하고, 사무국의 조직·인력 등은 기관 또는 단체의 장이 국토부장관 승인 받아 정함
- 위원회 운영 등 필요한 사항은 위원장이 위원회 의결을 거쳐 정함

**28**      **공동체 생활의 활성화 증진 도모**

□ **[현황]** 우리나라 국민의 약 70%가 공동주택에 거주하고 있으나 이웃과의 소통 부재, 관계 단절 등의 문제가 끊임없이 지적

※ 공동주택관리법에 공동체 생활의 활성화 지원 근거 마련(법 제21조)

□ **[개선]** 입주민 간 소통과 화합, 참여를 통한 공동체 생활의 활성화를 촉진하기 위해, 관리규약 준칙으로 정할 사항에 '공동체 생활의 활성화에 관한 사항'을 추가하고,

- 입주자대표회의는 그 임원 중 공동체 생활 활성화에 관한 업무를 담당하는 이사 선임 의무화

- **[현황]** 「주택법시행령」 별표13의 과태료 부과기준\*과 관련하여 지자체별로 적용 방법이 달라 형평성\*\* 문제 발생

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

\*\* A구청 : 다수의 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과  
B구청 : 다수의 위반행위 각각에 대하여 과태료 부과

- **[개선]** 법무부 해석결과\*를 수용하여 과태료 부과기준을 명확히 함으로써 과태료 부과기준 적용에 혼선 예방

\* 「주택법」상 위반행위가 둘 이상 적발된 경우에는 「질서위반행위규제법」 제13조 제2항 단서에 따라 개별법인 주택법 시행령이 우선 적용되어 다수의 위반행위 중 중한 과태료를 부과하여야 할 것으로 판단됨('16.1.14)

※ (안) 하나의 행위가 2 이상의 질서위반행위에 해당하거나, 2 이상의 질서위반행위가 경합하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과한다.

- **[현황]** 주민운동시설은 입주자 공유인 주민공동시설로서 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하여야 하는 시설로,

○ 관리주체는 입주자등이 아닌 외부인의 출입으로 인한 보안 및 방범 문제, 정온한 주거환경 저해 등이 우려되고 입주자 등의 이용을 방해할 수 있어 외부인 이용을 불허하고,

- 단지 밖에서 사업자 등록을 하고 운영 중인 유사 업종과의 분쟁을 방지하기 위해 영리를 목적으로 운영할 수 없게 하고 있어 자체 운영 또는 위탁운영(위탁운영자에게 수수료만 지급)만 허용

- **[개선]** 주민운동시설은 영리를 목적으로 운영할 수 없고, 그 이용료, 강사료 등도 관리주체가 부과·징수하는 것임을 명시

## 관리규약 준칙에 어린이집 임대계약 관련 입주자등의 동의 비율 이외에 임대료 및 임대기간 등을 포함

- **[현황]** 300세대 이상의 공동주택 단지에 주민공동시설로서 어린이집 설치를 의무화하고,
  - 어린이집 임대계약 시 어린이집을 이용하는 입주자등의 사전 동의를 받도록 하기 위해 관리규약 준칙에 임대에 동의하는 비율에 관한 사항을 정하여 운영 중
- **[개선]** 공동주택관리법 개정('16.1.19)으로 입주자대표회의와 어린이집 간의 임대차 계약 체결 시 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등은 관리규약의 준칙 등을 고려하여 정하도록 함에 따라,
  - 관리규약 준칙에 포함될 사항으로 '입주자등 중 어린이집의 임대에 동의하는 비율'에 임대료 및 임대기간 등을 추가하도록 하여,
    - 어린이집을 이용하는 입주자등으로 하여금 중요계약내용(임대기간, 임대료 등)을 확인할 수 있는 기회를 부여함으로써,
    - 입주자대표회의의 단기계약 요구나 과도한 임대료 인상 등으로부터 어린이집의 안정적 운영을 도모하여 영유아 보육서비스의 질 제고