아파트 관리



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[아파트 관리]

아파트 입주자 및 사용자를 보호하고 아파트 주거질서를 유지하기 위한 아파트 관리방법 및 관리기구에는 어떤 것들이 있을까요?
이 콘텐츠에서는 입주 전 사업주체에 의한 아파트 관리부터 입주 시 아파트는 어떻게 관리되는지 쉽게 알려드립니다. 아파트 관리방법(위탁관리 또는 자치관리), 입주자대표회의의 구성 및 운영, 관리규약, 관리기구(관리사무소) 및 관리비 운영 등 아파트 관리에 관한 법령정보를 제공하고 있습니다.

아파트 관리 1
1. 아파트 관리하기 4
1.1. 아파트 4
1.1.1. 의무관리대상 아파트 4
1.2. 아파트 관리방법 4
1.2.1. 관리 이관 및 업무인계 4
1.2.2. 관리의 유형 및 구분 8
2. 아파트 입주자대표회의 12
2.1. 입주자대표회의의 구성 12
2.1.1. 입주자대표회의 12
2.1.2. 동별 대표자 13
2.1.3. 입주자대표회의의 임원 16
2.1.4. 선거관리위원회 19
2.2. 입주자대표회의의 운영 20
2.2.1. 입주자대표회의의 의결 및 제한 20
3. 아파트 관리규약 23
3.1. 관리규약 23
3.1.1. 관리규약의 제정 및 개정 23
4. 아파트 관리사무소 28
4.1. 관리사무소의 구성과 운영 28
4.1.1. 관리사무소 28
4.1.2. 관리사무소장 29
5. 아파트 관리비 32
5.1. 관리비 운영 32
5.1.1. 관리비 납부 32
5.1.2. 관리비 회계 및 운영 35
5.2. 장기수선계획 및 장기수선충당금 38
5.2.1. 장기수선계획 38
5.2.2. 장기수선충당금 39

1. 아파트 관리하기

1.1. 아파트

1.1.1. 의무관리대상 아파트

아파트 개념

아파트 개념

▪ “아파트”는 주택으로 쓰는 층수가 5개 이상인 공동주택을 말합니다(「주택법」 제2조제3호, 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목).

※ 이 경우 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 지하층을 주택의 층수에서 제외합니다(「건축법 시행령」 별표 1 제2호 단서).

> ※ 주택 및 아파트의 개념 및 종류에 관한 자세한 내용은 이 사이트 『아파트 입주』에서 확인할 수 있습니다.

의무관리대상 아파트

"의무관리대상 아파트"란?

▪ "의무관리대상 아파트"란 해당 아파트를 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 아파트를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호).

의무관리대상 아파트 범위

▪ "의무관리대상 아파트"의 범위는 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제2조).

1. 300세대 이상의 아파트
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 아파트
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 아파트
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
5. 1.부터 4.까지에 해당하지 않는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 아파트

1.2. 아파트 관리방법

1.2.1. 관리 이관 및 업무인계

사업주체의 관리 및 이관

사업주체의 관리

▪ 의무관리대상 아파트를 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 아파트를 관리해야 합니다(「공동주택관리법」 제11조제1항).

※ **의무관리대상 아파트**: 해당 아파트를 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 아파트를 말하며, 그 범위는 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제2조).

1. 300세대 이상의 아파트
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 아파트
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 아파트
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
5. 1.부터 4.까지에 해당하지 않는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 아파트

※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

사업주체의 관리 이관 요구

▪ 의무관리대상 아파트를 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자·사용자에게 그 사실을 통지하고 해당 아파트를 관리할 것을 요구해야 합니다(「공동주택관리법」 제11조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제8조제1항).

통지서 기재 사항
·총 입주예정세대수 및 총 입주세대수 ·동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수 ·아파트의 관리방법에 관한 결정의 요구 ·사업주체의 성명 및 주소(법인인 경우에는 명칭 및 소재지를 말함) (「공동주택관리법 시행령」 제8조제1항 각 호)

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

입주자대표회의의 구성

▪ 입주자·사용자는 관리 이관 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성해야 합니다(「공동주택관리법」 제11조제2항).

아파트 관리방법의 결정 및 변경

▪ 아파트 관리방법의 결정 또는 변경은 다음의 방법으로 합니다(「공동주택관리법」 제5조제2항, 제11조제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제3조 및 제9조).

절차	내용
관리방법의 결정 방법	① 입주자대표회의의 의결로 제안하고 전체 입주자·사용자의 과반수가 찬성 또는 ② 전체 입주자·사용자의 10분의 1 이상이 서면으로 제안하고 전체 입주자·사용자의 과반수가 찬성 (「공동주택관리법 시행령」 제3조)
▼	
신고 전 사업주체에 통지	입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을 포함함)은 아파트 관리방법의 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함)에 관한 신고를 하려는 경우에는 이를 사업주체에게 통지 (「공동주택관리법」 제11조제3항)
▼	
30일 이내 신고	그 결정일부터 30일 이내에 관리방법의 결정 및 변경결정 신고서에 관리방법의 제안서 및 그에 대한 입주자·사용자의 동의서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 함)에게 신고해야 함 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 하며, 7일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 봄 (「공동주택관리법」 제11조제3항, 제4항, 제5항, 「공동주택관리법 시행령」 제9조, 「공동주택관리법 시행규칙」 제3조 및 별지 제1호의2서식)

※ 아파트 관리방법(위탁관리, 자치관리 및 주택관리업자 선정 등)에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <아파트 관리하기-아파트 관리방법-관리의 유형 및 구분>에서 확인할 수 있습니다.

▪ 위 관리방법의 결정에 대하여 신고를 하지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공동주택관리법」 제102조제4항제2호, 「공동주택관리법 시행령」 제100조제1항 및 별표 9).

관리업무의 인계

사업주체가 관리업무를 인계하는 경우

▪ 사업주체는 다음의 어느 하나에 해당하게 된 날부터 1개월 이내에 해당 아파트의 관리주체에게 아파트의 관리업무를 인계해야 합니다(「공동주택관리법」 제13조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제10조제1항).

- 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
- 자치관리기구가 구성된 경우
- 주택관리업자가 선정된 경우

> ※ **관리주체**: 아파트를 관리하는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 아파트의 관리사무소장, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정함)를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

관리주체가 관리업무를 인계하는 경우

▪ 아파트의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 위를 준용하여 해당 아파트의 관리업무를 인계해야 합니다(「공동주택관리법」 제13조제2항).

▪ 새로운 관리주체는 기존 관리의 종료일까지 관리기구를 구성해야 하며, 기존 관리주체는 해당 관리의 종료일까지 아파트의 관리업무를 인계해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제10조제2항).

▪ 기존 관리의 종료일까지 인계·인수가 이루어지지 않은 경우 기존 관리주체는 기존 관리의 종료일(기존 관리의 종료일까지 새로운 관리주체가 선정되지 못한 경우에는 새로운 관리주체가 선정된 날을 말함)부터 1개월 이내에 새로운 관리주체에게 아파트의 관리업무를 인계해야 합니다. 이 경우 그 인계기간에 소요되는 기존 관리주체의 인건비 등은 해당 아파트의 관리비로 지급할 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제10조제3항).

▪ 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 아파트의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 다음의 서류를 인계해야 합니다. 기존 관리주체가 새로운 관리주체에게 아파트의 관리업무를 인계하는 경우에도 또한 같습니다(「공동주택관리법 시행령」 제10조제4항).

- 설계도서·장비의 명세·장기수선계획 및 안전관리계획(「공동주택관리법」 제32조)
- 관리비·사용료·이용료의 부과·징수현황 및 이에 관한 회계서류
- 장기수선충당금의 적립현황
- 관리비예치금의 명세(「공동주택관리법」 제24조제1항)
- 세대 전유부분을 입주자에게 인도한 날의 현황(「공동주택관리법」 제36조제3항제1호)
- 관리규약과 그 밖에 아파트의 관리업무에 필요한 사항

위반 시 제재

▪ 이를 위반하여 아파트의 관리업무를 인계하지 않은 경우에는 1,000만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공동주택관리법」 제102조제2항제1호).

1.2.2. 관리의 유형 및 구분

아파트 관리의 유형

자치관리(관리사무소)

▪ 의무관리대상 아파트의 입주자·사용자가 아파트를 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 아파트의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 자치관리기구를 구성해야 합니다(「공동주택관리법」 제6조제1항).

※ **의무관리대상 아파트**: 해당 아파트를 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 아파트를 말하며, 그 범위는 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제2조).

1. 300세대 이상의 아파트
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 아파트
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 아파트
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
5. 1.부터 4.까지에 해당하지 않는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 아파트

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

※ 자치관리기구(관리사무소)에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <아파트 관리사무소-관리사무소의 구성과 운영-관리사무소>에서 확인할 수 있습니다.

위탁관리(주택관리업자)

▪ 의무관리대상 아파트의 입주자·사용자가 아파트를 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음의 기준에 따라 주택관리업자를 선정해야 합니다(「공동주택관리법」 제7조제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제5조제1항 및 제2항).

주택관리업자 선정 기준 등

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 "전자입찰방식"이라 함)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 수의계약이나 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 않을 수 있습니다[「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2024-196호, 2024. 4. 11. 발령·시행) 제3조제3항].
2. 다음의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻을 것
가. 경쟁입찰: 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항
나. 수의계약: 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항
3. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것
4. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것
5. 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정할 것

※ 주택관리업자 선정방법에 관한 자세한 내용은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 확인할 수 있습니다.

※ 입주자등은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 새로운 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 입주자대표회의에 요구할 수 있습니다. 이 경우 입주자대표회의는 그 요구에 따라야 합니다(「공동주택관리법」 제7조제2항 및 「공동주택관리법 시행령」 제5조제3항).

※ **관리주체**: 아파트를 관리하는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 아파트의 관리사무소장, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정함)를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

▪ 이를 위반하여 주택관리업자를 선정한 경우에는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공동주택관리법」 제102조제3항제2호).

사업주체의 주택관리업자 선정

▪ 사업주체는 입주자대표회의로부터 관리방법 결정에 대한 통지가 없거나 입주자대표회의가 자치관리기구를 구성하지 않는 경우에는 주택관리업자를 선정해야 합니다. 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 함)에게 그 사실을 알려야 합니다(「공동주택관리법」 제12조).

아파트 관리의 구분

공동관리와 구분관리

▪ 입주자대표회의는 아파트를 공동관리하거나 구분관리할 경우에는 다음의 사항을 입주자·사용자에게 통지하고 입주자·사용자의 서면동의를 받아, 인접한 아파트단지(임대주택단지를 포함)와 공동으로

관리하거나 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제8조제1항 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제1항).

통지사항 **(「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제1항)**	·공동관리 또는 구분관리의 필요성 ·공동관리 또는 구분관리의 범위 ·공동관리 또는 구분관리에 따른 다음의 사항 √ 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안 √ 아파트 관리기구의 구성 및 운영 방안 √ 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 적립 및 관리 방안 √ 입주자·사용자가 부담해야 하는 비용변동의 추정치 √ 그 밖에 공동관리 또는 구분관리에 따라 변경될 수 있는 사항 중 입주자대표회의가 중요하다고 인정하는 사항 ·그 밖에 관리규약으로 정하는 사항
서면동의 **(「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제2항)**	·공동관리의 경우: 단지별로 입주자·사용자 과반수의 서면동의 ·구분관리의 경우: 구분관리 단위별 입주자·사용자 과반수의 서면동의. 다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따름

▪ 입주자대표회의는 아파트를 공동관리하거나 구분관리할 것을 결정한 경우에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수·구청장에게 통보해야 합니다(「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제4항).

공동관리 요건

▪ 공동관리는 단지별로 입주자·사용자 과반수의 서면동의를 받은 경우(임대주택단지의 경우에는 임대사업자와 임차인대표회의의 서면동의를 받은 경우를 말함)로서 「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제3항에서 정하는 기준에 적합한 경우만 해당합니다(「공동주택관리법」 제8조제2항 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제3항).

> ※ **임차인대표회의**: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조에 따른 임차인대표회의 및 「공공주택 특별법」 제50조에 따라 준용되는 임차인대표회의를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제21호).
>
> ※ 2010년 7월 6일 전에 이미 공동관리하고 있는 아파트에 대해서는 공동관리하는 인접한 단지기준(「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제3항제2호)에도 불구하고 종전의 「주택법 시행규칙」(국토해양부령 제260호로 개정되기 전의 것을 말함)에 따릅니다[「공동주택관리법 시행규칙」 부칙(제354호, 2016. 8. 12.) 제6조].

관리기구

▪ 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 기술인력 및 장비를 갖추어 공동주택관리기구(자치관리기구를 포함)를 구성해야 합니다(「공동주택관리법」 제9조, 「공동주택관리법 시행령」 제6조제1항 및 별표 1).

▪ 입주자대표회의 또는 관리주체는 아파트를 공동관리하거나 구분관리하는 경우에는 공동관리 또는 구분관리 단위별로 공동주택관리기구를 구성해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제6조제2항).

※ 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <아파트 관리사무소-관리사무소의 구성과 운영-관리사무소>에서 확인할 수 있습니다.

2. 아파트 입주자대표회의

2.1. 입주자대표회의의 구성

2.1.1. 입주자대표회의

입주자대표회의의 구성 및 신고

"입주자대표회의"란?

▪ “입주자대표회의”란 아파트의 입주자·사용자를 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 구성하는 자치 의결기구를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호).

> ※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).
>
> ※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

입주자대표회의의 구성

▪ 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 "동별 대표자"라 함)로 구성합니다(「공동주택관리법」 제14조제1항 전단).

> ※ **관리규약:** 아파트의 입주자·사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자·사용자가 정하는 자치규약을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제9호).

▪ 입주자대표회의에는 회장(1명), 감사(2명 이상) 및 이사(1명 이상)를 임원으로 두어야 합니다(「공동주택관리법」 제14조제6항 및 「공동주택관리법 시행령」 제12조제1항).

> ※ 입주자대표회의의 임원에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <아파트 입주자대표회의-입주자대표회의의 구성-입주자대표회의의 임원>에서 확인할 수 있습니다.

입주자대표회의의 구성 변경의 신고

▪ 입주자대표회의의 회장은 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하“시장·군수·구청장”이라 함)에게 제출해야 합니다(「공동주택관리법」 제19조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제21조).

▪ 입주자대표회의의 구성·변경을 신고하는 경우에는 ① 신고서, ② 입주자대표회의의 구성 현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증명서류를 포함)에 대한 서류를 제출해야

합니다(「공동주택관리법 시행규칙」 제6조제1항, 제6조제2항제2호 및 별지 제5호서식).

▪ 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 하며, 7일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 봅니다(「공동주택관리법」 제19조제2항 및 제3항).

※ 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공동주택관리법」 제102조제4항제2호, 「공동주택관리법 시행령」 제100조제1항 및 별표 9).

2.1.2. 동별 대표자

동별 대표자 선출 방법 등

"동별 대표자"란?

▪ "동별 대표자"란 입주자대표회의의 구성원으로 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자를 말합니다(「공동주택관리법」 제14조제1항).

> ※ **관리규약:** 아파트의 입주자·사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자·사용자가 정하는 자치규약을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제9호).

동별 대표자 선출 방법

▪ 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있으며, 동별 대표자는 선거구별로 1명씩 선출하되 그 선출 방법은 다음의 구분에 따릅니다(「공동주택관리법」 제14조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제11조제1항).

후보자가 2명 이상인 경우	후보자가 1명인 경우
해당 선거구 전체 입주자·사용자의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출	해당 선거구 전체 입주자·사용자의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출

> ※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).
>
> ※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

▪ 선거구 입주자·사용자의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출합니다(「공동주택관리법」 제14조제3항).

동별 대표자의 자격

▪ 동별 대표자는 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말함)가 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일을 기준으로 ① 해당 아파트단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 3개월 이상 거주하고 있어야 하며(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 「공동주택관리법」 제14조제2항 단서에 따른 입주자대표회의를

구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외), ② 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있어야 합니다(「공동주택관리법」 제14조제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항).

※ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(「공동주택관리법」 제14조제4항 및 「공동주택관리법 시행령」 제11조제4항).

- 미성년자, 피성년후견인 및 피한정후견인
- 파산자로서 복권되지 않은 사람
- 「공동주택관리법」 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 않은 사람
- 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
- 「공동주택관리법」 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람
- 「공동주택관리법」 제15조제1항에 따른 선거관리위원회 위원(사퇴하거나 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람을 포함)
- 아파트의 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 없는 소유자의 배우자나 직계존비속
- 해당 아파트 관리주체의 소속 임직원과 해당 아파트 관리주체에 용역을 공급하거나 사업자로 지정된 자의 소속 임원. 이 경우 관리주체가 주택관리업자인 경우에는 해당 주택관리업자를 기준으로 판단합니다.
- 해당 아파트의 동별 대표자를 사퇴한 날부터 1년(해당 동별 대표자에 대한 해임이 요구된 후 사퇴한 경우에는 2년을 말함)이 지나지 않거나 해임된 날부터 2년이 지나지 않은 사람
- 「공동주택관리법」 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 최근 3개월 이상 연속하여 체납한 사람

※ 동별 대표자가 임기 중에 자격요건을 충족하지 않게 된 경우나 위에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임합니다(「공동주택관리법」 제14조제5항).

※ 사용자의 동별 대표자 선출 자격

- 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 다음의 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있습니다(「공동주택관리법」 제14조제3항 단서 및 「공동주택관리법 시행령」 제11조제3항).

  1. 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 3개월 이상 거주하고 있을 것(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 「공동주택관리법」 제14조제2항 단서에 따른 입주자대표회의를 구성하기 위해 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외함)
  2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것

- 다만, 사용자는 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산함)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말함)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 위 요건과 다음의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항 전단).

1. 공동주택을 임차하여 사용하는 사람일 것. 이 경우 법인인 경우에는 그 대표자를 말합니다.

2. 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 배우자 또는 직계존비속일 것. 이 경우 공동주택을 임차하여 사용하는 사람이 서면으로 위임한 대리권이 있는 경우만 해당합니다.

- 위에도 불구하고 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실합니다(「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항 후단).

동별 대표자가 될 수 있는 입주자의 요건

Q. 아들명의로 된 아파트에 거주하고 있는 부모님에게 동별 대표자격이 있나요?
A. 해당 아파트의 소유자(이 경우 아들)가 그 직계존속(이 경우 부모님)과 함께 거주하지 않더라도 소유자의 직계존속이 아들 소유의 아파트에서 주민등록을 마친 후 3개월 이상 계속 거주하고 있었다면 동별 대표자가 될 수 있습니다. 다만, 소유자가 해당 아파트에 거주하지 않는 경우 그 직계존속은 사용자와 동일한 선출 절차를 거쳐야 하므로 ① 2회의 선출공고에도 불구하고 입주자인 동별 대표자 후보가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우여야 하며, ② 소유자가 서면으로 위임한 대리권이 있어야 합니다.
(「공동주택관리법」 제14조제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제11조제2항, 제3항, 제4항제3호 참조)

동별 대표자의 임기

▪ 동별 대표자의 임기는 2년으로 합니다. 다만, 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음의 구분에 따릅니다(「공동주택관리법」 제14조제10항 및 「공동주택관리법 시행령」 제13조제1항).

- 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우: 2년
- 그 밖의 경우: 전임 임기(재선거의 경우 재선거 전에 실시한 선거에서 선출된 동별 대표자의 임기를 말함)의 남은 기간

▪ 동별 대표자는 한 번만 중임할 수 있습니다. 이 경우 보궐선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 않습니다(「공동주택관리법」 제14조제10항 및 「공동주택관리법 시행령」 제13조제2항).

동별 대표자의 해임

▪ 동별 대표자는 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 해당 선거구 전체 입주자·사용자의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임합니다(「공동주택관리법」 제14조제10항 및 「공동주택관리법 시행령」 제13조제4항제1호).

※ 입주자·사용자는 동별 대표자를 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성합니다(「공동주택관리법」 제15조제1항).

※ 선거관리위원회 위원장(선거관리위원회가 구성되지 아니하였거나 위원장이 사퇴, 해임 등으로 궐위된 경우에는 입주자대표회의의 회장을 말하며, 입주자대표회의의 회장도 궐위된 경우에는 관리사무소장을 말함)은 동별 대표자 후보자에 대하여 동별 대표자의 자격요건 충족 여부와 결격사유 해당 여부를 확인해야 하며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자 후보자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인해야 합니다(「공동주택관리법」 제16조제1항).

※ 선거관리위원회 위원장은 동별 대표자에 대하여 자격요건 충족 여부와 결격사유 해당 여부를 확인할 수 있으며, 결격사유 해당 여부를 확인하는 경우에는 동별 대표자의 동의를 받아 범죄경력을 관계 기관의 장에게 확인해야 합니다(「공동주택관리법」 제16조제2항).

※ 선거관리위원회에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <아파트 입주자대표회의-입주자대표회의의 구성-선거관리위원회>에서 확인할 수 있습니다.

2.1.3. 입주자대표회의의 임원

입주자대표회의의 임원 선출 등

입주자대표회의의 임원 선출 방법

▪ 입주자대표회의의 임원은 동별 대표자 중에서 다음의 구분에 따른 방법으로 선출합니다(「공동주택관리법」 제14조제10항 및 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항).

구분	선출방법
회장	·입주자·사용자의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출 ·후보자가 2명 이상인 경우: 전체 입주자·사용자의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출 ·후보자가 1명인 경우: 전체 입주자·사용자의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
	·후보자가 없거나 위의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우 또는 위의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리규약으로 정하는 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출
감사	·입주자·사용자의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출 ·후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우: 전체 입주자·사용자의 10분의 1 이상이 투표하고 후보자 중 다득표자를 선출 ·후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우: 후보자별로 전체 입주자·사용자의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출
	·후보자가 없거나 위의 규정에 따라 선출된 자가 없는 경우(선출된 자가 선출필요인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함함) 또는 위의 규정에도 불구하고 500세대 미만의 공동주택 단지에서 관리규약으로 정하는 경우에는 입주자대표회의 구성원 과반수의 찬성으로 선출하며, 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출할 수 없는 경우로서 최다득표자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 선출
이사	·후보자가 선출필요인원을 초과하는 경우: 입주자대표회의 구성원의 과반수가 투표하고 후보자 중 다득표자 순으로 선출하며, 순위 내에 득표수가 같은 후보자가 있는 경우로서 그 득표수가 같은 후보자를 모두 선출하면 선출필요인원을 초과하는 경우에는 그 득표수가 같은 후보자들 간에는 추첨으로 선출 ·후보자가 선출필요인원과 같거나 미달하는 경우: 후보자별로 입주자대표회의 구성원의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출 ·위에도 불구하고 관리규약에서 입주자대표회의의 정원과 임원의 정원을 같은 수로 정한 경우에는 회장과 감사가 모두 선출된 후 남은 동별 대표자를 별도의 투표 또는 동의 절차 없이 이사로 선출

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

입주자대표회의의 임원 업무

▪ 입주자대표회의의 임원의 업무는 다음과 같이 구분합니다(「공동주택관리법 시행규칙」 제4조제1항부터 제5항까지).

구분	업무
회장	·입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 됨
이사	·회장을 보좌하고, 회장이 사퇴 또는 해임으로 궐위된 경우 및 사고나 그 밖에 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 경우에는 관리규약에 따라 그 직무를 대행함
감사	·관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사함 ·감사는 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말함) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함함)에 공개해야 함 ·감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있음

입주자대표회의의 임원 해임

▪ 입주자대표회의의 임원(회장, 감사 및 이사)은 관리규약으로 정한 사유가 있는 경우에 다음의 구분에 따른 방법으로 해임합니다[「공동주택관리법」 제14조제10항, 「공동주택관리법 시행령」 제13조제4항제2호, 제12조제2항제1호라목2) 및 제12조제2항제2호라목2)].

▹ 회장 및 감사: 전체 입주자등의 10분의 1 이상이 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 해임. 다만, 「공동주택관리법 시행령」 제12조제2항제1호라목2) 및 제12조제2항제2호라목2)에 따라 입주자대표회의에서 선출된 회장 및 감사는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임합니다.

▹ 이사: 관리규약으로 정하는 절차에 따라 해임

※ 입주자·사용자는 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성합니다(「공동주택관리법」 제15조제1항).

※ 선거관리위원회에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <아파트 입주자대표회의-입주자대표회의의 구성-선거관리위원회>에서 확인할 수 있습니다.

※ 「공동주택관리법 시행령」(대통령령 제32076호, 2021. 10. 19. 공포·시행) 시행 전에 입주자대표회의 회장 및 감사의 선출 또는 해임을 위한 공고를 한 경우에는 「공동주택관리법 시행령」 개정에도 불구하고 종전의 규정에서 정한 방법으로 선출 및 해임합니다[「공동주택관리법 시행령」(대통령령 제32076호, 2021. 10. 19. 공포·시행) 부칙 제2조제1항 및 제2항].

2.1.4. 선거관리위원회

선거관리위원회의 구성과 운영

선거관리위원회의 구성

▪ 입주자·사용자는 동별 대표자나 입주자대표회의의 임원을 선출하거나 해임하기 위하여 선거관리위원회를 구성합니다(「공동주택관리법」 제15조제1항).

▪ 선거관리위원회는 입주자·사용자(서면으로 위임된 대리권이 없는 아파트 소유자의 배우자 및 직계존비속이 그 소유자를 대리하는 경우를 포함) 중에서 위원장을 포함하여 다음의 구분에 따른 위원으로 구성하며, 위원장은 위원 중에서 호선합니다(「공동주택관리법 시행령」 제15조제1항 및 제2항).

- 500세대 이상인 아파트: 5명 이상 9명 이하
- 500세대 미만인 아파트: 3명 이상 9명 이하

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

▪ 500세대 이상인 아파트는 위에도 불구하고 「선거관리위원회법」 제2조에 따른 선거관리위원회 소속 직원 1명을 관리규약으로 정하는 바에 따라 위원으로 위촉할 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제15조제3항).

▪ 다음에 해당하는 경우에는 선거관리위원회 위원이 될 수 없으며 그 자격을 상실합니다(「공동주택관리법」 제15조제2항 및 「공동주택관리법 시행령」 제16조).

선거관리위원회 위원의 자격 상실 기준
·동별 대표자 또는 그 후보자 ·동별 대표자 또는 그 후보자의 배우자 또는 직계존비속 ·미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인 ·동별 대표자를 사회하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 「공동주택관리법」 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람 ·선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람

▪ 선거관리위원회는 선거관리를 위하여 해당 소재지를 관할하는 구·시·군선거관리위원회에 투표 및 개표 관리 등 선거지원을 요청할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제15조제4항).

선거관리위원회의 운영

▪ 선거관리위원회는 그 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말함) 과반수의 찬성으로 그 의사를 결정합니다. 이 경우 「공동주택관리법 시행령」 및 관리규약으로 정하지 않은 사항은 선거관리위원회 규정으로 정할 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제15조제4항).

> ※ **관리규약:** 아파트의 입주자·사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자·사용자가 정하는 자치규약을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제9호).

▪ 선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항은 관리규약으로 정합니다(「공동주택관리법 시행령」 제15조제5항).

2.2. 입주자대표회의의 운영

2.2.1. 입주자대표회의의 의결 및 제한

입주자대표회의의 의결

입주자대표회의의 소집

▪ 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 회장이 그 명의로 소집합니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 회장은 해당일부터 14일 이내에 입주자대표회의를 소집해야 하며, 회의를 소집하지 않는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행합니다(「공동주택관리법 시행령」 제14조제4항).

- 입주자대표회의 구성원 3분의 1 이상이 청구하는 경우
- 입주자·사용자의 10분의 1 이상이 요청하는 경우
- 전체 입주자의 10분의 1 이상이 요청하는 때(「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항제14호 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항만 해당함)

▪ 입주자대표회의는 관리규약으로 정하는 바에 따라 입주자와 사용자에게 회의를 실시간 또는 녹화·녹음 등의 방식으로 중계하거나 방청하게 할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제14조제8항 후단).

※ **관리규약:** 아파트의 입주자·사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자·사용자가 정하는 자치규약을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제9호).

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

입주자대표회의의 의결사항

▪ 입주자대표회의의 의결사항은 관리규약, 관리비 및 시설의 운영 등에 관한 것이며, 구체적인 내용은 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제14조제11항 및 「공동주택관리법 시행령」 제14조제2항).

입주자대표회의 의결사항
·관리규약 개정안의 제안(제안서에는 개정안의 취지, 내용, 제안유효기간 및 제안자 등을 포함) ·관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정 개정 및 폐지 ·공동주택 관리방법의 제안 ·관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인(변경승인을 포함) ·공용시설물 이용료 부과기준의 결정 ·관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인 ·관리비 등의 결산의 승인 ·단지 안의 전기·도로·상하수도·주차장·가스설비·냉난방설비 및 승강기 등의 유지 운영 기준 ·자치관리를 하는 경우 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항 ·장기수선계획에 따른 공동주택 공용부분의 보수 교체 및 개량 ·아파트 공용부분의 행위허가 또는 신고 행위의 제안 ·아파트 공용부분의 담보책임 종료 확인 ·「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(어린이집, 다함께돌봄센터 및 공동육아나눔터 제외) 위탁 운영의 제안 ·인근 아파트단지 입주자·사용자의 주민공동시설 이용에 대한 허용 제안 ·장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정) ·입주자·사용자 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정 ·공동체 생활의 활성화 및 질서유지에 관한 사항 ·그 밖에 아파트의 관리와 관련하여 관리규약으로 정하는 사항

입주자대표회의의 의결 방법

▪ 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결합니다(「공동주택관리법」 제14조제10항 및 「공동주택관리법 시행령」 제14조제1항).

입주자대표회의의 제한사항

자치관리기구의 겸직금지

▪ 입주자대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없습니다(「공동주택관리법 시행령」 제4조제5항).

관리주체에 대한 부당한 간섭금지

▪ 입주자대표회의는 주택관리업자가 아파트를 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부당하게 간섭해서는 안 됩니다(「공동주택관리법 시행령」 제14조제6항).

> ※ **관리주체**: 아파트를 관리하는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 아파트의 관리사무소장, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정함)를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

입주자대표회의의 구성원 교육

입주자대표회의의 구성원 교육

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)은 입주자대표회의의 구성원에게 매년 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시해야 합니다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수해야 합니다(「공동주택관리법」 제17조제1항).

▪ 교육 내용에는 다음의 사항을 포함해야 합니다(「공동주택관리법」 제17조제2항).

- 공동주택의 관리에 관한 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
- 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
- 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
- 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항
- 공동주택 회계처리에 관한 사항
- 층간소음 예방 및 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항
- 하자 보수에 관한 사항
- 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)은 관리주체·입주자·사용자가 희망하는 경우에는 교육을 관리주체·입주자·사용자에게 실시할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제17조제3항).

3. 아파트 관리규약

3.1. 관리규약

3.1.1. 관리규약의 제정 및 개정

관리규약의 준칙

관리규약 준칙 제정 의무

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)는 아파트의 입주자·사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 아파트의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정해야 합니다(「공동주택관리법」 제18조제1항).

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

※ 각 시·도의 공동주택관리규약의 준칙은 국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규에서 확인하실 수 있습니다.

관리규약 준칙 내용

▪ 시·도지사가 정하는 관리규약의 준칙에는 다음과 같은 사항이 포함되어야 합니다. 이 경우 입주자·사용자가 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 됩니다(「공동주택관리법」 제18조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항).

관리규약 준칙에서 포함해야 할 사항

·입주자·사용자의 권리 및 의무
·입주자대표회의의 구성·운영(회의의 녹음·녹화·중계 및 방청에 관한 사항을 포함)과 그 구성원의 의무 및 책임
·동별 대표자의 선거구·선출절차와 해임 사유·절차 등에 관한 사항
·선거관리위원회의 구성·운영·업무·경비, 위원의 선임·해임 및 임기 등에 관한 사항
·입주자대표회의 소집절차, 임원의 해임 사유·절차 등에 관한 사항
·입주자대표회의 운영경비의 용도 및 사용금액(운영·윤리교육 수강비용을 포함)
·자치관리기구의 구성·운영 및 관리사무소장과 그 소속 직원의 자격요건·인사·보수·책임
·입주자대표회의 또는 관리주체가 작성·보관하는 자료의 종류 및 그 열람방법 등에 관한 사항
·수탁관리계약에 관한 사항
·「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준
·「공동주택관리법」 제24조제1항에 따른 관리비예치금의 관리 및 운용방법
·「공동주택관리법 시행령」 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등의 세대별부담액 산정방법, 징수, 보관, 예치 및 사용절차
·「공동주택관리법 시행령」 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 납부하지 아니한 자에 대한 조치 및 가산금의 부과
·장기수선충당금의 요율 및 사용절차
·회계관리 및 회계감사에 관한 사항
·회계관계 임직원의 책임 및 의무(재정보증에 관한 사항을 포함)
·각종 공사 및 용역의 발주와 물품구입의 절차
·관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차
·아파트의 관리책임 및 비용부담
·관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치
·아파트의 어린이집 임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함)에 대한 임차인 선정기준
·아파트의 층간소음 및 간접흡연에 관한 사항
·주민공동시설의 위탁에 따른 방법 또는 절차에 관한 사항
·주민공동시설을 인근 아파트단지 입주자·사용자도 이용할 수 있도록 허용하는 경우에 대한 기준
·혼합주택단지의 관리에 관한 사항
·전자투표의 본인확인 방법에 관한 사항
·공동체 생활의 활성화에 관한 사항
·아파트의 주차장 임대계약 등에 대한 기준
·경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항
·「주택건설기준 등에 관한 규정」 제32조의2에 따른 지능형 홈네트워크 설비의 기본적인 유지·관리에 관한 사항
·그 밖에 공동주택의 관리에 필요한 사항

※ **관리규약:** 아파트의 입주자·사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 입주자·사용자가 정하는 자치규약을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제9호).

※ **혼합주택단지**: 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제4호).

관리규약의 제·개정과 효력

관리규약의 제정

▪ 입주자·사용자는 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정합니다(「공동주택관리법」 제18조제2항 전단).

※ 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정해야 합니다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정에 관하여 임차인대표회의와 사전에 협의해야 합니다(「공동주택관리법」 제10조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항제1호).

▪ 이 경우 「주택법」 제35조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정해야 합니다(「공동주택관리법」 제18조제2항 후단).

※ **임차인대표회의**: 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조에 따른 임차인대표회의 및 「공공주택 특별법」 제50조에 따라 준용되는 임차인대표회의를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제21호).

최초의 관리규약 제정방법

Q. 아파트 분양 후 최초의 관리규약은 어떻게 제정되나요?

A. 아파트 분양 후 최초의 관리규약은 사업주체가 제안한 내용(관리규약준칙에 따라 입주예정자와 관리계약을 체결할 때에 제안한 내용을 말함)을 해당 입주예정자의 과반수가 서면으로 동의하는 방법으로 결정합니다(「공동주택관리법 시행령」 제20조제2항).이 경우 사업주체는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말함)에 제안내용을 공고하고 입주예정자에게 개별 통지해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제20조제3항).

※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

관리규약의 개정

▪ 관리규약을 개정하려는 경우에는 ① 개정 목적, ② 종전의 관리규약과 달라진 내용, ③ 관리규약준칙과 달라진 내용을 기재한 개정안을 해당 아파트단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함함)에 공고하고 개정안 요약서를 입주자·사용자에게 개별 통지합니다(「공동주택관리법」 제18조제3항 및 「공동주택관리법 시행령」 제20조제5항).

관리규약 개정방법

Q. 이미 제정된 아파트 관리규약은 어떻게 개정할 수 있나요?

A. ① 입주자대표회의의 의결로 제안하고 전체 입주자·사용자의 과반수가 찬성 또는 ② 전체 입주자·사용자의 10분의 1 이상이 서면으로 제안하고 전체 입주자·사용자의 과반수가 찬성하면 개정할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제18조제3항, 「공동주택관리법 시행령」 제20조제4항 및 제3조).

관리규약 제·개정의 신고

▪ 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체를 말함)은 관리규약을 제정·개정하는 경우에는 그 날부터 30일 내에 신고서를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)에게 제출해야 합니다(「공동주택관리법」 제19조제1항 전단, 제19조제1항제1호 및 「공동주택관리법 시행령」 제21조).

※ 관리규약의 제정 및 개정의 신고를 하지 않는 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공동주택관리법」 제102조제4항제2호, 「공동주택관리법 시행령」 제100조제1항 및 별표 9).

관리규약의 효력

▪ 관리규약은 입주자·사용자의 지위를 승계한 사람에 대하여도 그 효력이 있습니다(「공동주택관리법」 제18조제4항).

관리규약의 보관 및 열람

▪ 아파트 관리주체는 관리규약을 보관하여 입주자·사용자가 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 응해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제20조제6항).

※ **관리주체**: 아파트를 관리하는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 아파트의 관리사무소장, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정함)를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

입주자·사용자가 관리주체의 동의를 받아야 하는 사항

▪ 아파트를 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위에 해당되지 않는 경미한 행위로서 아파트내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위(「공동주택관리법」 제35조제1항제3호)

▪ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항에 위배되지 않는 범위에서 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위

▪ 아파트에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위

▪ 가축(장애인 보조견은 제외)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위

▪ 아파트의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위

▪ 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위

▪ 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 이동형 충전기를 이용하기 위한 차량무선인식장치[전자태그(RFID tag)를 말함]를 콘센트 주위에 부착하는 행위(「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항)

4. 아파트 관리사무소

4.1. 관리사무소의 구성과 운영

4.1.1. 관리사무소

관리사무소(자치관리기구)의 구성과 감독

관리사무소의 구성

▪ 의무관리대상 아파트의 입주자·사용자가 아파트를 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 관리의 이관 요구가 있은 날부터 6개월 이내에 아파트의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 다음의 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성해야 합니다(「공동주택관리법」 제6조제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제4조제1항 및 별표 1).

구분	기술인력	장비기준
기준	1. 승강기가 설치된 아파트인 경우에는 「승강기 안전관리법 시행령」 제28조에 따른 승강기자체점검자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상 2. 해당 아파트의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기안전관리법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」, 「대기환경보전법」 및 「주차장법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자 ※ 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있음	1. 비상용 급수펌프(수중펌프를 말함) 1대 이상 2. 절연저항계(누전측정기를 말함) 1대 이상 3. 건축물 안전점검의 보유장비: 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상
	비고: 관리사무소장과 기술인력간, 기술인력 상호간에는 겸직할 수 없음	

※ **의무관리대상 아파트**: 해당 아파트를 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 아파트를 말하며, 그 범위는 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제2조).

1. 300세대 이상의 아파트
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 아파트
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함함)의 아파트

4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

5. 1.부터 4.까지에 해당하지 않는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 아파트

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

※ **관리주체**: 아파트를 관리하는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 아파트의 관리사무소장, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정함)를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

※ 기술인력 또는 장비를 갖추지 않고 관리행위를 한 자는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공동주택관리법」 제100조제1호).

▪ 자치관리기구를 구성하지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공동주택관리법」 제102조제4항제1호, 「공동주택관리법 시행령」 제100조제1항 및 별표 9).

관리사무소의 대표자 선임(관리사무소장)

▪ 자치관리기구 관리사무소장은 입주자대표회의가 입주자대표회의 구성원(관리규약으로 정한 정원을 말하며, 해당 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말함) 과반수의 찬성으로 선임합니다(「공동주택관리법 시행령」 제4조제3항).

▪ 입주자대표회의는 선임된 관리사무소장이 해임되거나 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제4조제4항).

▪ 입주자대표회의는 그 구성원 과반수의 찬성으로 자치관리기구 직원의 임면에 관한 사항을 의결합니다(「공동주택관리법」 제14조제10항 및 「공동주택관리법 시행령」 제14조제1항 및 제2항제9호).

※ 입주자대표회의의 구성원은 자치관리기구의 직원을 겸할 수 없습니다(「공동주택관리법 시행령」 제4조제5항).

관리사무소에 대한 감독

▪ 자치관리기구는 입주자대표회의의 감독을 받습니다(「공동주택관리법」 제6조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제4조제2항).

4.1.2. 관리사무소장

관리사무소장의 자격과 업무

관리사무소장의 자격

▪ 의무관리대상 아파트의 관리사무소장은 주택관리사로 하며, "주택관리사"란 다음의 요건을 갖추고 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사로부터 주택관리사 자격증을 발급받은 사람입니다(「공동주택관리법」 제64조제1항 및 제67조제2항).

- 주택관리사보 합격증서를 발급받았을 것
- 주택 관련 실무 경력이 있을 것

※ **의무관리대상 아파트**: 해당 아파트를 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 아파트를 말하며, 그 범위는 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제2조).

1. 300세대 이상의 아파트
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 아파트
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함함)의 아파트
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
5. 1.부터 4.까지에 해당하지 않는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 아파트

▪ 500세대 미만의 아파트에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 아파트의 관리사무소장으로 배치할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제64조제1항 단서 및 「공동주택관리법 시행령」 제69조제1항).

※ "주택관리사보"란 「공동주택관리법」 제67조제1항에 따라 주택관리사보 합격증서를 발급받은 사람을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제11호).

의무관리대상 아파트의 관리사무소장 배치 의무

의무관리대상 아파트를 관리하는 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 아파트의 관리사무소장으로 배치해야 합니다. 다만, 500 세대 미만의 아파트에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 아파트의 관리사무소장으로 배치할 수 있습니다.

√ 입주자대표회의(자치관리의 경우에만 해당)

√ 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

√ 주택관리업자

√ 임대사업자

(「공동주택관리법」 제64조제1항 본문)

※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

▪ 위를 위반하여 주택관리사(주택관리사보)를 배치하지 않은 자는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공동주택관리법」 제100조제2호).

※ 「공동주택관리법」 제67조에 따라 주택관리사 등의 자격을 취득하지 않고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자는 1년 이하의 징역 또는

1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공동주택관리법」 제99조제5호).

관리사무소장의 업무

▪ 관리사무소장은 아파트를 안전하고 효율적으로 관리하여 아파트 입주자·사용자의 권익을 보호하기 위하여 다음의 업무를 집행합니다(「공동주택관리법」 제64조제2항 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제30조제1항).

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음의 업무
   - 아파트의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
   - 위의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함
3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
4. 「공동주택관리법」 제63조제1항 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제29조의 업무를 지휘·총괄하는 업무
5. 입주자대표회의 및 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리
6. 「공동주택관리법」 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 해당 아파트의 관리사무소장이 입주자대표회의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있음
7. 「공동주택관리법 시행령」 제23조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등이 예치된 금융기관으로부터 매월 말일을 기준으로 발급받은 잔고증명서의 금액과 「공동주택관리법」 제27조제1항제1호에 따른 모든 거래 행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 증빙서류와 금액이 일치하는지 여부를 관리비 등이 부과된 달의 다음 달 10일까지 확인하는 업무

> ※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).
>
> ※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

관리사무소장의 책임

▪ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행해야 합니다(「공동주택관리법」 제64조제4항).

▪ 주택관리사·주택관리사보는 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자·사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「공동주택관리법」 제66조제1항).

5. 아파트 관리비

5.1. 관리비 운영

5.1.1. 관리비 납부

관리비 납부 등

"관리비"란?

▪ “관리비”란 다음 비목의 월별금액의 합계액으로 합니다(「공동주택관리법」 제23조제2항 및 「공동주택관리법 시행령」 제23조제1항).

관리비 비목
1. 일반관리비 2. 청소비 3. 경비비 4. 소독비 5. 승강기유지비 6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비 7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 아파트의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말함) 8. 급탕비 9. 수선유지비(냉·난방시설의 청소비를 포함) 10. 위탁관리수수료
※ 비목별 세부명세는 「공동주택관리법 시행령」 별표 2에서 정하고 있습니다.

관리비 납부

▪ 의무관리대상 아파트의 입주자·사용자는 그 아파트의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 합니다(「공동주택관리법」 제23조제1항).

※ **의무관리대상 아파트**: 해당 아파트를 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 아파트를 말하며, 그 범위는 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제2조).

1. 300세대 이상의 아파트
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 아파트
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함함)의 아파트
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
5. 1.부터 4.까지에 해당하지 않는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 아파트

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(

「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

※ **관리주체**: 아파트를 관리하는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 아파트의 관리사무소장, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정함)를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

관리비예치금

"관리비예치금"이란?

▪ "관리비예치금"이란 아파트 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비를 말합니다(「공동주택관리법」 제24조제1항).

관리비예치금 징수

▪ 관리주체는 해당 아파트 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 "관리비예치금"이라 함)를 아파트 소유자로부터 징수할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제24조제1항).

▪ 의무관리대상 아파트를 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 아파트를 직접 관리하는 경우에는 입주예정자와 관리계약을 체결하여야 하며, 그 관리계약에 따라 관리비예치금을 징수할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제24조제3항 및 「공동주택관리법 시행령」 제24조).

※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

관리비예치금 반환

▪ 관리주체는 소유자가 아파트의 소유권을 상실한 경우에는 징수한 관리비예치금을 반환해야 합니다. 다만, 소유자가 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등을 미납한 때에는 관리비예치금에서 정산한 후 그 잔액을 반환할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제24조제2항).

관리비 통지 및 내역 공개

관리비등의 통지

▪ 관리주체는 관리비등을 통합하여 부과하는 경우에는 그 수입 및 집행세부내용을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자·사용자에게 알려주어야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제23조제6항).

※ 아파트 관리비가 적정한지 알고 싶다면 <국토교통부-공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)>에서 확인할 수 있습니다.

관리비등의 내역 공개

▪ 의무관리대상 아파트의 관리주체는 다음의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외)을 다음 달 말일까지 해당 아파트단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말함) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함)과 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개해야 합니다(「공동주택관리법」 제23조제4항 본문 및 「공동주택관리법 시행령」 제23조제8항).

- 관리비
- 사용료 등
- 장기수선충당금과 그 적립금액
- 잡수입

> ※ **관리비등:** 관리비, 사용료 등[전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함), 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함), 가스사용료, 지역난방 방식인 아파트의 난방비와 급탕비, 정화조오물수수료, 생활폐기물수수료, 아파트단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료, 입주자대표회의 운영경비, 선거관리위원회 운영경비, 텔레비전방송수신료], 장기수선충당금과 그 적립금액, 하자보수보증금과 그 밖에 해당 아파트단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(「공동주택관리법」 제25조 각 호 외, 제23조제4항, 제38조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제23조제3항)

▪ 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우에는 해당 아파트단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제23조제4항 단서).

▪ 지방자치단체의 장은 위에 따라 공동주택관리정보시스템에 공개된 관리비 등의 적정성을 확인하기 위하여 필요한 경우 관리비 등의 내역에 대한 점검을 「공동주택관리법 시행령」 제23조제11항으로 정하는 기관 또는 법인이 수행하게 할 수 있습니다. 점검 결과에 따라 관리비 등의 내역이 부적정하다고 판단되는 경우 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 개선을 권고받을 수 있습니다(「공동주택관리법」 제23조제6항·제7항).

▪ 관리비 등의 내역을 공개하지 않거나 거짓으로 공개한 자는 300만원 이하의 과태료를 부과받습니다(「공동주택관리법」 제102조제4항제3호, 「공동주택관리법 시행령」 제100조제1항 및 별표 9).

> ※ 장기수선충담금에 관한 자세한 내용은 이 콘텐츠 <아파트 관리비장기수선계획 및 장기수선충당금-장기수선충당금>에서 확인할 수 있습니다.

> ※ 공동주택 관리비리 신고센터
>
> · 국토교통부장관은 공동주택 관리비리와 관련된 불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공동주택 관리비리 신고센터를 설치 운영할 수 있고, 신고센터는 다음의 업무를 수행합니다(「공동주택관리법」 제93조의2제1항 및 제2항).

√ 공동주택관리의 불법행위와 관련된 신고의 상담 및 접수

√ 해당 지방자치단체의 장에게 해당 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구

√ 신고인에게 조사 및 조치 결과의 요지 등 통보

※ 아파트 관리비 비리 및 부실감리 신고는 국토교통부 관리 비리 신고센터(☎ 044-201-4898, 4899)로 문의하시거나 국민신문고(www.epeople.go.kr) 민원접수를 통해 상담 받으실 수 있습니다.

관리비등의 체납자에 대한 조치

▪ 국가 또는 지방자치단체인 관리주체가 관리하는 아파트의 장기수선충당금 또는 관리비가 체납된 경우 국가 또는 지방자치단체는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 해당 장기수선충당금 또는 관리비를 강제징수할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제91조).

5.1.2. 관리비 회계 및 운영

관리비등의 처리

관리비등의 계좌 관리

▪ 관리주체는 관리비등을 일정한 금융기관 중 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리해야 합니다. 이 경우 계좌는 관리사무소장의 직인 외에 입주자대표회의의 회장 인감을 복수로 등록할 수 있습니다(「공동주택관리법 시행령」 제23조제7항 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제6조의2 각 호).

※ **관리비등:** 관리비, 사용료 등[전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함), 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함), 가스사용료, 지역난방 방식인 아파트의 난방비와 급탕비, 정화조오물수수료, 생활폐기물수수료, 아파트단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료, 입주자대표회의 운영경비, 선거관리위원회 운영경비, 텔레비전방송수신료], 장기수선충당금과 그 적립금액, 하자보수보증금과 그 밖에 해당 아파트단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(「공동주택관리법」 제25조 각 호 외, 제23조제4항, 제38조제1항 및 「공동주택관리법 시행령」 제23조제3항)

회계서류의 작성 및 보관

의무관리대상 아파트의 관리주체는 다음의 구분에 따른 기간 동안 해당 장부 및 증빙서류를 보관해야 합니다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있습니다(「공동주택관리법」 제27조제1항).

1. 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 그 증빙서류: 해당 회계연도 종료일부터 5년간

2. 「공동주택관리법」 제7조 및 제25조에 따른 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 증빙서류: 해당 계약 체결일부터 5년간

※ 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 않거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처합니다(「공동주택관리법」 제99조제1호의3).

※ **의무관리대상 아파트**: 해당 아파트를 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 아파트를 말하며, 그 범위는 다음과 같습니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」 제2조).

1. 300세대 이상의 아파트
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 아파트
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함함)의 아파트
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
5. 1.부터 4.까지에 해당하지 않는 공동주택 중 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 아파트

▪ 관리주체는 입주자·사용자가 장부나 증빙서류, 그 밖에 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응해야 합니다. 다만, ① 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보 또는 ② 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보를 제외하고 요구에 응해야 합니다(「공동주택관리법」 제27조제3항).

※ 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람 또는 복사의 요구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 자는 500만원 이하의 과태료를 부과받습니다(「공동주택관리법」 제102조제3항제8호).

관리비등의 집행을 위한 사업자 선정

▪ 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함)하고 집행해야 합니다(「공동주택관리법」 제25조 및 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항).

구분	내용
관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항	·청소, 경비, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지(냉방·난방시설의 청소를 포함), 정화조 관리, 저수조 청소, 건축물 안전진단 등을 위한 용역 및 공사 ·주민공동시설의 위탁, 물품의 구입과 매각, 잡수입의 취득(아파트의 어린이집, 다함께돌봄센터, 공동육아나눔터 임대에 따른 잡수입의 취득은 제외), 보험계약 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항
입주자대표회의가 사업자를 선정하고 집행하는 사항	·하자보수보증금을 사용하여 보수하는 공사 ·사업주체로부터 지급받은 아파트 공용부분의 하자보수비용을 사용하여 보수하는 공사
입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 사항	·장기수선충당금을 사용하는 공사 ·전기안전관리(「전기안전관리법」 제22조제2항 및 제3항에 따라 전기설비의 안전관리에 관한 업무를 위탁 또는 대행하게 하는 경우를 말함)를 위한 용역

※ 위의 관리주체가 사업자를 선정하고 집행하는 사항 중 “국토교통부장관이 정하여 고시하는 사항”은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2024-196호, 2024. 4. 11. 발령·시행) 제7조제2항 및 별표 7에서 정합니다.

※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말합니다(「주택법」 제2조제10호).

관리주체 선정 입찰 참가 제한

Q. 아파트 관리업체 교체에 관한 입주민 동의서를 받아 이를 근거로 현 관리업체를 입찰에서 제외하는 내용으로 공고할 수 있나요?

A. 입주자대표회의는 계약기간이 만료된 아파트관리업자에 대해 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자·사용자로부터 사전에 해당 주택관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자·사용자의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우 해당 아파트의 관리주체 선정 입찰 참가를 제한할 수 있습니다. 따라서 우선 해당 아파트 관리규약에 필요한 절차를 정해 그에 따라 집행해야 합니다(「공동주택관리법」 제7조제2항 및 「공동주택관리법 시행령」 제5조제3항).

(출처: 국토교통부-중앙공동주택관리지원센터-민원상담-자주하는 질문)

5.2. 장기수선계획 및 장기수선충당금

5.2.1. 장기수선계획

장기수선계획의 수립과 조정

"장기수선계획"이란?

▪ “장기수선계획”이란 아파트를 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 수립하는 장기계획을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제18호).

장기수선계획의 수립

▪ 다음의 아파트를 건설·공급하는 사업주체 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1에서 정하는 기준에 따라 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립해야 하며, 이 경우 아파트의 건설비용을 고려해야 합니다(「공동주택관리법」 제29조제1항, 「공동주택관리법 시행령」 제30조 및 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제1항).

- 300세대 이상의 아파트
- 승강기가 설치된 아파트
- 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 아파트
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

> ※ **사업주체**: 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 및 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자와 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 말합니다(「주택법」 제2조제10호 및 「공동주택관리법」 제29조제1항).

▪ 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 자는 500만원 이하의 과태료를 부과받습니다(「공동주택관리법」 제102조제3항제10호).

장기수선계획 제출

Q. 장기수선계획 수립 시 어디에 제출하는 건가요?

A. 장기수선계획이 수립되면 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물인 경우는 사용승인일 때)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 아파트의 관리주체에게 인계해야 합니다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있습니다. (「공동주택관리법」 제29조제1항)

> ※ **관리주체**: 아파트를 관리하는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 아파트의 관리사무소장, 「공동주택관리법」 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체, 주택관리업자 및 임대사업자,

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정함)를 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제10호).

장기수선계획의 조정

▪ 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 조정해야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 합니다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관해야 합니다(「공동주택관리법」 제29조제2항).

※ 이를 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 자는 1,000만원의 과태료를 부과받습니다(「공동주택관리법」 제102조제2항제4호).

장기수선계획 변경
Q. 장기수선계획이 수립되면 3년이 경과하기 전에는 변경할 수 없나요? **A. 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있습니다.** **(「공동주택관리법」 제29조제3항)**

▪ 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 합니다(「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제2항).

5.2.2. 장기수선충당금

장기수선충당금의 사용 등

"장기수선충당금"이란?

▪ "장기수선충당금"이란 장기수선계획에 따라 아파트의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 말합니다(「공동주택관리법」 제30조제1항 참조).

장기수선충당금 적립

▪ 관리주체는 장기수선계획에 따라 아파트의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립해야 하며, 장기수선충당금 요율은 해당 아파트의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정합니다(「공동주택관리법」 제30조제1항, 제4항, 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항 및 제31조제4항).

▪ 월간 세대별 장기수선충당금은 다음의 계산식에 따라 산정합니다(「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항).

▹ 월간 세대별 장기수선충당금 = [장기수선계획기간 중의 수선비총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간(년))] × 세대당 주택공급면적

아파트 장기수선충당금 적립 기준일 (「공동주택관리법 시행령」 제31조제6항)	
「주택법」 제49조에 따른 사용검사(아파트단지 안의 아파트 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말함)를 받은 날	「건축법」 제22조에 따른 사용승인(아파트단지 안의 아파트 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말함)을 받은 날
위의 구분에 따른 날부터 “1년이 경과한 날이 속하는 날부터 매달 적립”함	

※ 아파트 중 분양되지 않은 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제31조제7항).

▪ 장기수선충당금을 적립하지 않은 자는 300만원의 과태료를 부과받습니다(「공동주택관리법」 제102조제4항제4호, 「공동주택관리법 시행령」 제100조제1항 및 별표 9).

장기수선충당금의 사용

▪ 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용합니다(「공동주택관리법」 제30조제4항 및 「공동주택관리법 시행령」 제31조제5항).

장기수선충당금 사용의 예외
Q. 장기수선충당금은 장기수선계획에서 정하는 용도로만 사용할 수 있나요? **A. 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르지만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음의 용도로 사용할 수 있습니다** **·「공동주택관리법」 제45조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회 조정등의 비용** **·「공동주택관리법」 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용** **·위의 비용을 청구하는데 드는 비용** **(「공동주택관리법」 제30조제2항)**

※ **입주자**: 아파트의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제5호).

장기수선충당금 반환

▪ 아파트의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환해야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제31조제8항).

※ **사용자**: 아파트를 임차하여 사용하는 자(임대주택의 임차인은 제외함) 등을 말합니다(「공동주택관리법」 제2조제1항제6호).

▪ 관리주체는 아파트의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 합니다(「공동주택관리법 시행령」 제31조제9항).

장기수선충당금 인상 시 입주민 동의 필요 여부

Q. 정기조정으로 장기수선충당금이 인상되어 부과하려고 하는데 입주민 동의 없이 입주자대표회의의 결의로만 장기수선충당금을 인상하여 부과해도 되나요?

A. 「공동주택관리법」 제30조제1항에 따르면 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다고 규정하고 있고, 매월 각 세대에서 납부하는 월간 세대별 장기수선충당금은 「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항에 따라 "장기수선계획기간 중의 수선비총액/{총공급면적*12*계획기간(년)} * 세대당 주택공급면적"으로 계산됩니다. 아울러 「공동주택관리법 시행령」 제31조제1항에 따라 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정하고 적립금액은 장기수선계획에서 정하도록 규정하고 있으며, 각 세대에 부과하는 월간세대별 장기수선충당금은 해당 공동주택의 관리규약에서 정한 적립요율에 따라 부과하는 것입니다. 따라서 장기수선계획 조정으로 장기수선충당금의 부과금액이 달라지는 경우라면 장기수선충당금은 조정된 장기수선계획에 따라 결정되는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 또한, 장기수선계획의 조정에 따라 장기수선충당금이 변경된 경우 장기수선계획의 조정이 올바른 절차를 거쳐 완료된 것이라면 추가적인 입주민의 동의를 법령에서는 요구하고 있지 않으니 참고하시기 바랍니다.

(출처: 국토교통부-중앙공동주택관리지원센터-민원상담-자주하는 질문)