



## 공동주택관리법 시행규칙

[시행 2021. 12. 9.] [국토교통부령 제924호, 2021. 12. 9., 일부개정]

국토교통부 (주택건설공급과-입주자대표회의) 044-201-3371

국토교통부 (주택건설공급과-장기수선계획, 행위허가) 044-201-3377

국토교통부 (주택건설공급과-하자보수) 044-201-3378

국토교통부 (주택건설공급과-관리비) 044-201-3380

국토교통부 (주택건설공급과-사업자선정) 044-201-3368

### 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 규칙은 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### 제2장 공동주택의 관리방법

**제2조(공동주택의 공동관리 등)** ① 입주자대표회의는 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면동의를 받아야 한다. <개정 2017. 10. 18.>

1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성
2. 공동관리 또는 구분관리의 범위
3. 공동관리 또는 구분관리에 따른 다음 각 목의 사항
  - 가. 입주자대표회의의 구성 및 운영 방안
  - 나. 법 제9조에 따른 공동주택 관리기구의 구성 및 운영 방안
  - 다. 장기수선계획의 조정 및 법 제30조에 따른 장기수선충당금의 적립 및 관리 방안
  - 라. 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치
  - 마. 그 밖에 공동관리 또는 구분관리에 따라 변경될 수 있는 사항 중 입주자대표회의가 중요하다고 인정하는 사항
4. 그 밖에 관리규약으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 서면동의는 다음 각 호의 구분에 따라 받아야 한다. <개정 2017. 10. 18.>

1. 공동관리의 경우: 단지별로 입주자등 과반수의 서면동의. 다만, 제3항 단서에 해당하는 경우에는 단지별로 입주자등 3분의2 이상의 서면동의를 받아야 한다.
2. 구분관리의 경우: 구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의. 다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

③ 법 제8조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 지하도, 육교, 횡단보도, 그 밖에 이와 유사한 시설의 설치를 통하여 단지 간 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보되었다고 인정하는 경우에는 제2호의 기준은 적용하지 아니한다. <개정 2017. 10. 18.>

1. 공동관리하는 총세대수가 1천5백세대 이하일 것. 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우는 제외한다.
2. 공동주택 단지 사이에 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없을 것

④ 입주자대표회의는 법 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리할 것을 결정한 경우에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다. <개정 2017. 10. 18.>

**제2조의2(의무관리대상 공동주택 전환 등)** 「공동주택관리법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제7조의2제1항 및 제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 신고서”란 각각 별지 제1호서식의 의무관리대상 공동주택 전환 등 신고서를 말하며, 해당

신고서를 제출할 때에는 다음 각 호의 서류를 첨부해야 한다.

1. 제안서 및 제안자 명부
2. 입주자등의 동의서
3. 입주자등의 명부

[본조신설 2020. 4. 24.]

**제3조(관리방법의 결정 및 변경결정 신고)** ① 영 제9조에 따른 신고서는 별지 제1호의2서식과 같다. <개정 2020. 4. 24.>

② 입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을 포함한다. 이하 같다)은 시장·군수·구청장에게 제1항에 따른 신고서를 제출할 때에는 관리방법의 제안서 및 그에 대한 입주자등의 동의서를 첨부하여야 한다.

## 제3장 입주자대표회의 및 관리규약

### 제1절 입주자대표회의

**제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등)** ① 입주자대표회의의 회장(이하 이 조에서 “회장”이라 한다)은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다.

② 이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.

③ 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.

④ 감사는 제3항에 따른 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 말한다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다)에 공개해야 한다. <개정 2019. 10. 24.>

⑤ 감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있다.

⑥ 제5항에 따라 재심의를 요청받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 한다.

**제5조(동별 대표자 후보자 등에 대한 범죄경력 확인 및 회신)** ① 영 제17조제1항 전단에 따른 범죄경력의 확인 요청은 별지 제2호서식에 따른다.

② 영 제17조제1항 후단에 따른 동의서는 별지 제3호서식과 같다.

③ 영 제17조제2항에 따른 회신은 별지 제4호서식에 따른다.

[제목개정 2018. 9. 14.]

### 제2절 관리규약 등

**제6조(관리규약의 제정 및 개정 등 신고)** ① 영 제21조에 따른 신고서는 별지 제5호서식과 같다.

② 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 법 제10조의2제1항에 따른 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 영 제21조에 따라 시장·군수·구청장에게 제1항에 따른 신고서를 제출할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부해야 한다. <개정 2020. 4. 24.>

1. 관리규약의 제정·개정을 신고하는 경우: 관리규약의 제정·개정 제안서 및 그에 대한 입주자등의 동의서
2. 입주자대표회의의 구성·변경을 신고하는 경우: 입주자대표회의의 구성 현황(임원 및 동별 대표자의 성명·주소·생년월일 및 약력과 그 선출에 관한 증명서류를 포함한다)

## 제3장의2 관리비 및 회계운영 &lt;신설 2017. 10. 18.&gt;

**제6조의2(관리비 등을 예치할 수 있는 금융기관의 범위)** 영 제23조제7항제5호에서 “국토교통부령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「농업협동조합법」에 따른 조합, 농업협동조합중앙회 및 농협은행
2. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회
3. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합 및 신용협동조합중앙회
4. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고 및 새마을금고중앙회
5. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회
6. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
7. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서

[본조신설 2017. 10. 18.]

## 제4장 시설관리 및 행위허가

**제7조(장기수선계획의 수립기준 등)** ① 영 제30조 전단에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.

- ② 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.
- ③ 입주자대표회의와 관리주체는 법 제29조제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우에는 「에너지이용 합리화법」 제25조에 따라 산업통상자원부장관에게 등록한 에너지절약전문기업이 제시하는 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선 방법을 반영할 수 있다.
- ④ 법 제29조제4항에 따른 장기수선계획의 조정교육에 관한 업무를 영 제95조제3항제1호에 따라 위탁받은 기관은 교육 실시 10일 전에 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 및 그 밖에 교육에 필요한 사항을 공고하거나 관리주체에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 제4항에 따른 수탁기관으로 하여금 다음 각 호의 사항을 이행하도록 하여야 한다.
  1. 매년 11월 30일까지 다음 각 목의 내용이 포함된 다음 연도의 교육계획서를 작성하여 시·도지사의 승인을 받을 것
    - 가. 교육일시·장소 및 교육시간
    - 나. 교육예정인원
    - 다. 강사의 성명·주소 및 교육과목별 이수시간
    - 라. 교육과목 및 내용
    - 마. 그 밖에 교육시행과 관련하여 시·도지사가 요구하는 사항
  2. 해당 연도의 교육 종료 후 1개월 이내에 다음 각 호의 내용이 포함된 교육결과보고서를 작성하여 시·도지사에게 보고할 것
    - 가. 교육대상자 및 이수자명단
    - 나. 교육계획의 주요내용이 변경된 경우에는 그 변경내용과 사유
    - 다. 그 밖에 교육시행과 관련하여 시·도지사가 요구하는 사항

**제8조(영상정보처리기기의 설치 및 관리 등)** ① 공동주택단지에 「개인정보 보호법 시행령」 제3조제1호 또는 제2호에 따른 영상정보처리기기(이하 “영상정보처리기기”라 한다)를 설치하거나 설치된 영상정보처리기기를 보수 또는 교체하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다. <개정 2019. 1. 16.>

② 공동주택단지에 설치하는 영상정보처리기는 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 및 관리해야 한다.<개정 2019. 1. 16.>

1. 영상정보처리기를 설치 또는 교체하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제9조에 따른 설치 기준을 따를 것
2. 선명한 화질이 유지될 수 있도록 관리할 것
3. 촬영된 자료는 컴퓨터보안시스템을 설치하여 30일 이상 보관할 것
4. 영상정보처리기가 고장 난 경우에는 지체 없이 수리할 것
5. 영상정보처리기의 안전관리자를 지정하여 관리할 것

③ 관리주체는 영상정보처리기의 촬영자료를 보안 및 방법 목적 외의 용도로 활용하거나 타인에게 열람하게 하거나 제공하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촬영자료를 열람하게 하거나 제공할 수 있다.<개정 2019. 1. 16.>

1. 정보주체에게 열람 또는 제공하는 경우
2. 정보주체의 동의가 있는 경우
3. 범죄의 수사와 공소의 제기 및 유지에 필요한 경우
4. 범죄에 대한 재판업무수행을 위하여 필요한 경우
5. 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우

[제목개정 2019. 1. 16.]

**제9조(장기수선충당금의 적립)** 법 제30조제3항에 따른 공동주택 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등은 별표 1에 따른다. <개정 2021. 10. 22.>

**제10조(설계도서의 보관)** ① 영 제32조제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 영 제10조제4항에 따라 사업주체로부터 인계받은 설계도서 및 장비의 명세
  2. 법 제33조제1항에 따른 안전점검 결과보고서
  3. 「주택법」 제44조제2항에 따른 감리보고서
  4. 영 제32조제2항에 따른 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등의 이력관리 관련 서류·도면 및 사진
- ② 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 영 제32조제2항에 따라 공용부분 시설물의 교체, 유지보수 및 하자보수 등을 한 경우에는 다음 각 호의 서류를 공동주택관리정보시스템에 등록하여야 한다.

1. 이력 명세
2. 공사 전·후의 평면도 및 단면도 등 주요 도면
3. 주요 공사 사진

**제11조(안전관리계획 수립 대상 등)** ① 영 제33조제1항제8호에서 “국토교통부령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 석축, 옹벽, 담장, 맨홀, 정화조 및 하수도
2. 옥상 및 계단 등의 난간
3. 우물 및 비상저수시설
4. 펌프실, 전기실 및 기계실
5. 주차장, 경로당 또는 어린이놀이터에 설치된 시설

② 영 제33조제2항제2호에 따라 안전관리계획에 포함되어야 하는 시설의 안전관리에 관한 기준 및 진단사항은 별표 2와 같다.

**제12조(방법교육 및 안전교육)** ① 법 제32조제2항에 따른 방법교육 및 안전교육은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 이수 의무 교육시간: 연 2회 이내에서 시장·군수·구청장이 실시하는 횟수, 매회별 4시간

2. 대상자

- 가. 방법교육: 경비책임자
- 나. 소방에 관한 안전교육: 시설물 안전관리책임자
- 다. 시설물에 관한 안전교육: 시설물 안전관리책임자

3. 교육내용

- 가. 방법교육: 강도, 절도 등의 예방 및 대응
- 나. 소방에 관한 안전교육: 소화, 연소 및 화재예방
- 다. 시설물에 관한 안전교육: 시설물 안전사고의 예방 및 대응

② 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행규칙」 제16조에 따른 소방안전교육 또는 같은 법 시행규칙 제36조에 따른 소방안전관리자 실무교육을 이수한 사람은 제1항에 따른 소방에 관한 안전교육을 이수한 것으로 본다.

③ 법 제32조제2항에 따른 시설물에 관한 안전교육에 관해서는 제7조제4항 및 제5항을 준용한다.

**제13조(주택관리사 및 주택관리사보에 대한 안전점검교육기관)** 영 제34조제3항제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 교육기관”이란 다음 각 호의 교육기관을 말한다. <개정 2018. 1. 18.>

- 1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제10조제1항 각 호에 따른 교육기관
- 2. 법 제81조제1항에 따른 주택관리사단체(이하 “주택관리사단체”라 한다)

**제14조(공동주택의 안전점검)** 영 제34조제6항에 따라 시장·군수·구청장은 같은 조 제5항에 따라 보고받은 공동주택에 대하여 다음 각 호의 조치를 하고 매월 1회 이상 점검을 실시하여야 한다.

- 1. 공동주택 단지별 점검책임자의 지정
- 2. 공동주택 단지별 관리카드의 비치
- 3. 공동주택 단지별 점검일지의 작성
- 4. 공동주택 단지의 관리기구와 관계 행정기관 간의 비상연락체계 구성

**제15조(행위허가 신청 등)** ① 법 제35조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. <개정 2019. 1. 16.>

- 1. 창틀·문틀의 교체
- 2. 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체
- 3. 급·배수관 등 배관설비의 교체
- 4. 난방방식의 변경(시설물의 파손·철거는 제외한다)
- 5. 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송수신을 위한 공동수신설비 또는 영상정보처리기기의 교체(폐쇄회로 텔레비전과 네트워크 카메라 간의 교체를 포함한다)
- 6. 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(축대는 제외한다) 또는 보도블록의 교체
- 7. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함의 교체
- 8. 조경시설 중 수목(樹木)의 일부 제거 및 교체
- 9. 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경되는 경우는 제외한다)
- 10. 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체
- 11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에서 정한 사항과 유사한 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 행위

② 영 별표 3 제3호나목의 신고기준란 3) 및 같은 표 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우를 말한다.<개정 2018. 12. 28., 2019. 1. 16., 2020. 11. 12., 2021. 8. 27., 2021. 10. 22.>

1. 주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 관리사무소, 경비실, 경로당 또는 입주자집회소
2. 대문, 담장 또는 공중화장실
3. 경비실과 통화가 가능한 구내전화 또는 영상정보처리기기
4. 보안등, 자전거보관소 또는 안내표지판

5. 옹벽, 축대[문주(문기둥)를 포함한다] 또는 주택단지 안의 도로

6. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함

7. 주민운동시설(실외에 설치된 시설로 한정한다)

③ 영 별표 3 제6호가목의 허가기준란 1)다)에서 “국토교통부령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 기준을 모두 갖춘 경우를 말한다.<개정 2018. 12. 28., 2020. 11. 12.>

1. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호마목부터 차목까지의 규정(사목은 제외한다)에 따른 주민공동시설일 것

2. 제1호에 따른 주민공동시설로 증축하려는 필로티 부분의 면적 합계가 해당 주택단지 안의 필로티 부분 총면적의 100분의 30 이내일 것

3. 제2호에 따른 주민공동시설의 증축 면적을 해당 공동주택의 바닥면적에 산입하는 경우 용적률이 관계 법령에 따른 건축 기준에 위반되지 아니할 것

④ 영 제35조제3항에 따른 허가신청서 또는 신고서는 각각 별지 제6호서식 또는 별지 제7호서식에 따른다.

⑤ 영 제35조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다. 이 경우 허가 신청 또는 신고 대상인 행위가 다음 각 호의 구분에 따라 입주자등의 동의를 얻어야 하는 행위로서 소음을 유발하는 행위일 때에는 공사기간 및 공사방법 등을 동의서에 적어야 한다.<개정 2018. 12. 28., 2019. 10. 24., 2020. 11. 12., 2021. 10. 22.>

1. 용도변경의 경우

가. 용도를 변경하려는 층의 변경 전과 변경 후의 평면도

나. 공동주택단지의 배치도

다. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

2. 개축·재축·대수선 또는 세대구분형 공동주택의 설치의 경우

가. 개축·재축·대수선을 하거나 세대구분형 공동주택을 설치하려는 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3. 파손·철거(비내력벽 철거는 제외한다) 또는 용도폐지의 경우

가. 공동주택단지의 배치도

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

3의2. 비내력벽 철거의 경우

가. 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

4. 증축의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

5. 증설의 경우

가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호 및 제1호의2의 서류. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당한다.

나. 영 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서

- ⑥ 시장·군수·구청장은 영 제35조제3항에 따른 허가신청 또는 신고가 영 별표 3에 따른 기준에 적합한 경우에는 각각 별지 제8호서식의 행위허가증명서 또는 별지 제9호서식의 행위신고증명서를 발급하여야 한다.
- ⑦ 시장·군수·구청장은 제6항에 따라 법 제35조제1항제3호의2에 따른 세대구분형 공동주택의 허가 증명서를 발급한 경우에는 별지 제9호의2서식의 세대구분형 공동주택 관리대장에 그 내용을 적고 관리해야 한다.<신설 2019. 10. 24.>
- ⑧ 입주자등 또는 관리주체는 법 제35조제4항에 따라 사용검사를 받으려는 경우에는 별지 제10호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.<개정 2019. 10. 24.>
  1. 감리자의 감리의견서(「건축법」에 따른 감리대상인 경우만 해당한다)
  2. 시공자의 공사확인서
- ⑨ 시장·군수·구청장은 제8항에 따른 신청서를 받은 경우에는 사용검사의 대상이 허가 또는 신고된 내용에 적합한지를 확인한 후 별지 제11호서식의 사용검사필증을 발급하여야 한다.<개정 2019. 10. 24.>

## 제5장 하자담보책임 및 하자분쟁조정

### 제1절 하자담보책임 및 하자보수

**제16조(주택인도증서)** 영 제36조제2항에 따른 주택인도증서는 별지 제12호서식과 같다.

**제17조(담보책임 종료확인서)** 영 제39조제5항에 따른 담보책임 종료확인서는 별지 제13호서식과 같다.

**제18조(하자보수보증금의 사용내역 신고)** 법 제38조제2항에 따라 하자보수보증금의 사용내역을 신고하려는 자는 별지 제14호서식의 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 하자보수보증금의 금융기관 거래명세표(입·출금 명세 전부가 기재된 것을 말한다)
2. 하자보수보증금의 세부 사용명세

**제18조의2(하자보수보증금의 지급 내역 통보)** ① 법 제38조제3항에 따른 하자보수보증금의 보증서 발급기관은 별지 제14호의2의 하자보수보증금 지급내역서(이하 "지급내역서"라 한다)에 하자보수보증금을 사용할 시설공사별 하자내역을 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

② 지급내역서는 영 제36조제1항 각 호에 따른 담보책임기간별로 구분하여 작성하여야 한다.

[본조신설 2017. 10. 18.]

**제18조의3(하자보수보증금의 사용내역 및 지급 내역 제공)** 시장·군수·구청장은 법 제38조제4항에 따라 해당 연도에 제출받은 제18조 및 제18조의2제1항에 따른 하자보수보증금 사용내역 신고서(첨부서류는 제외한다)와 지급내역서(첨부서류를 포함한다)의 내용을 다음 해 1월 31일까지 국토교통부장관에게 제공해야 한다. 이 경우 제공 방법은 영 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템에 입력하는 방법으로 한다.

[본조신설 2021. 4. 21.]

### 제2절 하자심사, 분쟁조정 및 분쟁재정 <개정 2021. 12. 9.>

**제19조(하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정 신청)** ① 법 제39조제3항에 따라 하자심사를 신청하려는 자는 별지 제15호서식의 하자심사신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 같은 조 제1항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회(이하 "하자분쟁조정위원회"라 한다)에 제출해야 한다. 이 경우 피신청인 인원수에 해당하는 부분(副本)과 함께 제출해야 한다. <개정 2017. 10. 18., 2021. 12. 9.>

1. 당사자간 교섭경위서[입주자대표회의등 또는 법 제36조제2항에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 "임차인등"이라 한다)가 일정별로 청구한 하자보수 등에 대하여 사업주



- 체등(사업주체 및 하자보수보증서 발급기관을 말한다. 이하 이 장에서 같다)이 답변한 내용 또는 서로 협의한 내용을 말한다] 1부
2. 하자발생사실 증명자료(컬러 사진 및 설명자료 등) 1부
  3. 영 제41조제1항에 따른 하자보수보증금의 보증서 사본(하자보수보증금의 보증서 발급기관이 사건의 당사자인 경우만 해당한다) 1부
  4. 신청인의 신분증 사본(법인은 인감증명서를 말하되, 「전자서명법」 따른 전자서명을 한 전자문서로 신청하는 경우에는 신분증 사본 및 인감증명서를 첨부하지 않는다. 이하 이 조에서 같다). 다만, 대리인이 신청하는 경우에는 다음 각 목의 서류를 말한다.
    - 가. 신청인의 위임장 및 신분증 사본
    - 나. 대리인의 신분증(변호사는 변호사 신분증을 말한다) 사본
    - 다. 대리인이 법인의 직원인 경우에는 재직증명서
  5. 입주자대표회의 또는 공공임대주택의 임차인대표회의가 신청하는 경우에는 그 구성 신고를 증명하는 서류 1부
  6. 관리사무소장이 신청하는 경우에는 관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서 사본 1부
  7. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따른 관리단이 신청하는 경우에는 그 관리단의 관리인을 선임한 증명서류 1부
    - ② 법 제39조제3항에 따라 분쟁조정을 신청하려는 자는 별지 제16호서식의 하자분쟁조정신청서에 제1항 각 호의 서류와 하자보수비용 산출명세서(하자보수비용을 청구하는 경우로 한정한다)를 첨부하여 하자분쟁조정위원회에 제출해야 한다. 이 경우 피신청인 인원수에 해당하는 부분과 함께 제출해야 한다.<개정 2021. 12. 9.>
    - ③ 법 제39조제3항에 따라 분쟁재정을 신청하려는 자는 별지 제16호의2서식의 하자분쟁재정신청서에 제1항 각 호의 서류와 하자보수비용 산출명세서(하자보수비용을 청구하는 경우로 한정한다)를 첨부하여 하자분쟁조정위원회에 제출해야 한다. 이 경우 피신청인 인원수에 해당하는 부분을 함께 제출해야 한다.<신설 2021. 12. 9.>
    - ④ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제52조의9제2항에 따라 같은 법 제52조의2에 따른 집합건물분쟁조정위원회가 하자분쟁조정위원회에 하자판정을 요청하는 경우에는 별지 제17호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 집합건물의 하자판정에 관하여는 법 제43조를 준용한다.<개정 2021. 12. 9.>
      1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 당사자가 집합건물분쟁조정위원회에 제출한 서류
      2. 그 밖에 하자판정에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료
- [제목개정 2021. 12. 9.]

**제20조(선정대표자 선임계)** 하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정(이하 “조정등”이라 한다) 사건에 대하여 대표자를 선정, 해임 또는 변경한 당사자들은 영 제46조제5항에 따라 별지 제18호서식의 선정대표자 선임(해임·변경)계를 하자분쟁조정위원회에 제출해야 한다. <개정 2021. 12. 9.>

**제21조(하자심사 사건의 분쟁조정 회부)** 영 제56조에 따른 하자심사 사건의 분쟁조정 회부 통지는 별지 제19호서식에 따른다.

**제22조(하자 여부 판정 및 이의신청)** ① 법 제43조제2항에 따른 하자 여부 판정서는 별지 제20호서식과 같다.

- ② 법 제43조제4항에 따른 하자 여부 판정 결과에 대한 이의신청은 별지 제21호서식에 따른다.
- ③ 법 제43조제8항에 따른 재심의 결정서는 별지 제22호서식과 같다.

**제23조(조정안의 수락 및 조정서)** ① 영 제59조제1항에 따른 조정안에 대한 수락 또는 거부 서면은 별지 제23호서식과 같다.

- ② 법 제44조제3항에 따른 조정서는 별지 제24호서식과 같다.

**제23조의2(하자분쟁조정의 심문조서)** 법 제44조의2제2항에 따른 심문조서는 별지 제24호의2서식과 같다.



[본조신설 2021. 12. 9.]

**제23조의3(분쟁조정 사건의 분쟁조정 회부 통지)** 영 제60조의3제2항에 따른 하자분쟁 사건의 분쟁조정 회부 통지는 별지 제24호의3서식에 따른다.

[본조신설 2021. 12. 9.]

**제23조의4(재정문서)** 법 제44조의2제6항에 따른 재정문서는 별지 제24호의4서식과 같다.

[본조신설 2021. 12. 9.]

**제24조(조정등의 비용 부담)** 법 제45조에 따른 조정등의 진행과정에서 다음 각 호의 비용이 발생할 때에는 당사자가 합의한 바에 따라 그 비용을 부담한다. 다만, 당사자가 합의하지 아니하는 경우에는 하자분쟁조정위원회에서 부담비용을 정한다.

1. 조사, 분석 및 검사에 드는 비용
2. 증인 또는 증거의 채택에 드는 비용
3. 통역 및 번역 등에 드는 비용
4. 그 밖에 조정등에 드는 비용

**제25조(조정등의 통지)** ① 하자분쟁조정위원회는 조정등의 신청을 받은 때에는 법 제46조제1항에 따라 지체 없이 별지 제25호서식의 통지서를 상대방에게 보내야 한다.

② 제1항에 따른 통지를 받은 상대방은 법 제46조제2항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 답변서를 하자분쟁조정위원회에 제출해야 한다. <개정 2021. 12. 9.>

1. 하자심사 사건: 별지 제26호서식의 하자심사사건 답변서
2. 분쟁조정 사건: 별지 제27호서식의 분쟁조정사건 답변서
3. 분쟁재정 사건: 별지 제27호의2서식의 분쟁재정 사건 답변서

**제26조(하자진단 및 하자감정의 비용부담)** 법 제48조제1항 및 제2항에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비용은 다음 각 호의 구분에 따라 부담한다. <개정 2021. 12. 9.>

1. 하자진단에 드는 비용: 당사자가 합의한 바에 따라 부담
2. 하자감정에 드는 비용: 다음 각 목에 따라 부담. 이 경우 하자분쟁조정위원회에서 정한 기한 내에 영 제62조제2항에 따른 안전진단기관에 납부해야 한다.
  - 가. 당사자가 합의한 바에 따라 부담
  - 나. 당사자간 합의가 이루어지지 않을 경우에는 하자감정을 신청하는 당사자 일방 또는 쌍방이 미리 하자감정비용을 부담한 후 조정등의 결과에 따라 하자분쟁조정위원회에서 정하는 비율에 따라 부담

**제27조(조사관 증표)** 법 제51조제2항에 따른 증표는 별지 제28호서식과 같다.

## 제6장 공동주택의 전문관리

### 제1절 주택관리업

**제28조(주택관리업의 등록신청 등)** ① 영 제65조제1항에 따른 신청서는 별지 제29호서식과 같다.

② 법 제52조제1항에 따라 주택관리업의 등록을 하려는 자는 제1항에 따른 신청서를 제출할 때에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 삭제 <2017. 10. 18.>
2. 법인인 경우에는 납입자본금에 관한 증명서류, 개인인 경우에는 자산평가서와 그 증명서류

3. 장비보유현황 및 그 증명서류
4. 기술자의 기술자격 및 주택관리사의 자격에 관한 증명서 사본
5. 사무실 확보를 증명하는 서류(건물 임대차 계약서 사본 등 사용에 관한 권리를 증명하는 서류)
- ③ 제1항에 따른 신청서를 받은 시장·군수·구청장은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 건물등기사항증명서를 확인하여야 하며 신청인이 법인인 경우에는 법인 등기사항증명서를 확인하여야 한다.<개정 2017. 10. 18.>
- ④ 영 제65조제2항에 따른 등록증은 별지 제30호서식과 같다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 등록증을 발급한 경우에는 별지 제31호서식의 주택관리업 등록대장에 그 내용을 적어야 한다.
- ⑥ 법 제52조제1항에 따라 등록사항 변경신고를 하려는 자는 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 별지 제32호서식의 변경신고서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ⑦ 제5항에 따른 주택관리업 등록대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.

## 제2절 관리주체의 업무와 주택관리사

**제29조(관리주체의 업무)** 법 제63조제1항제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
2. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
3. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
4. 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행

**제30조(관리사무소장의 업무 등)** ① 법 제64조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법 제63조제1항 각 호 및 이 규칙 제29조 각 호의 업무를 지휘·총괄하는 업무
2. 입주자대표회의 및 법 제15조제1항에 따른 선거관리위원회의 운영에 필요한 업무 지원 및 사무처리
3. 법 제32조제1항에 따른 안전관리계획의 조정. 이 경우 3년마다 조정하되, 관리여건상 필요하여 관리사무소장이 입주자대표회의의 구성원 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 조정할 수 있다.
- ② 법 제64조제5항 전단에 따라 배치 내용과 업무의 집행에 사용할 직인을 신고하려는 관리사무소장은 배치된 날부터 15일 이내에 별지 제33호서식의 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 주택관리사단체에 제출하여야 한다.<개정 2017. 10. 18.>
  1. 법 제70조제1항에 따른 관리사무소장 교육 또는 같은 조 제2항에 따른 주택관리사등의 교육 이수현황(주택관리사단체가 해당 교육 이수현황을 발급하는 경우에는 제출하지 아니할 수 있다) 1부
  2. 임명장 사본 1부. 다만, 배치된 공동주택의 전임(前任) 관리사무소장이 제3항에 따른 배치종료 신고를 하지 아니한 경우에는 배치를 증명하는 다음 각 목의 구분에 따른 서류를 함께 제출하여야 한다.
    - 가. 공동주택의 관리방법이 법 제6조에 따른 자치관리인 경우: 근로계약서 사본 1부
    - 나. 공동주택의 관리방법이 법 제7조에 따른 위탁관리인 경우: 위·수탁 계약서 사본 1부
  3. 주택관리사보자격시험 합격증서 또는 주택관리사 자격증 사본 1부
  4. 영 제70조 및 제71조에 따라 주택관리사등의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증설정을 입증하는 서류 1부
- ③ 법 제64조제5항 후단에 따라 신고한 배치 내용과 업무의 집행에 사용하는 직인을 변경하려는 관리사무소장은 변경사유(관리사무소장의 배치가 종료된 경우를 포함한다)가 발생한 날부터 15일 이내에 별지 제33호서식의 신고서에 변경내용을 증명하는 서류를 첨부하여 주택관리사단체에 제출하여야 한다.<개정 2017. 10. 18.>

- ④ 제2항 또는 제3항에 따른 신고 또는 변경신고를 접수한 주택관리사단체는 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고(변경신고하는 경우를 포함한다) 접수 현황을 분기별로 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 주택관리사단체는 관리사무소장이 제2항에 따른 신고 또는 제3항에 따른 변경신고에 대한 증명서 발급을 요청하면 즉시 별지 제34호서식에 따라 증명서를 발급하여야 한다.

**제31조(주택관리사 자격증 등)** ① 법 제67조제1항에 따른 주택관리사보자격시험 합격증서 및 영 제73조제1항에 따른 주택관리사 자격증은 별지 제35호서식과 같다.

- ② 영 제73조제2항에 따른 신청서는 별지 제36호서식과 같다.
- ③ 시·도지사는 제2항에 따른 신청서를 받으면 다음 각 호의 사항을 확인해야 한다.<신설 2019. 10. 24.>
1. 주택관리사보 자격시험 합격증서
  2. 영 제73조제1항 각 호에 따른 다음 각 목의 실무경력 증명서류. 이 경우 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 확인해야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류를 제출하도록 해야 한다.
    - 가. 국민연금가입자가입증명
    - 나. 건강보험자격득실확인서
  - ④ 주택관리사등은 주택관리사 자격증 또는 주택관리사보자격시험 합격증서의 분실·훼손으로 재발급을 받으려는 경우에는 별지 제37호서식의 신청서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.<개정 2019. 10. 24.>

**제32조(응시원서)** ① 영 제77조제1항에 따른 응시원서는 별지 제38호서식과 같다.

- ② 영 제77조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 수수료”란 다음 각 호의 구분에 따른 수수료를 말한다.
1. 제1차 시험: 21,000원
  2. 제2차 시험: 14,000원
  - ③ 영 제77조제3항에 따른 응시수수료(이하 “수수료”라 한다)의 반환기준은 다음 각 호와 같다.
    1. 수수료를 과오납(過誤納)한 경우에는 그 과오납한 금액의 전부
    2. 시험시행기관의 귀책사유로 시험에 응하지 못한 경우에는 납입한 수수료의 전부
    3. 응시원서 접수기간 내에 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 전부
    4. 응시원서 접수 마감일의 다음 날부터 시험 시행일 20일 전까지 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 60
    5. 시험 시행일 19일 전부터 시험 시행일 10일 전까지 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 50
  - ④ 수수료의 반환절차 및 반환방법 등은 영 제76조제2항에 따른 공고에서 정하는 바에 따른다.

**제33조(주택관리업자 등의 교육)** ① 법 제70조제1항에 따라 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 또는 관리사무소장은 다음 각 호의 구분에 따른 시기에 영 제95조제3항제2호에 따라 교육업무를 위탁받은 기관 또는 단체(이하 “교육수탁기관”이라 한다)로부터 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 하며, 교육수탁기관은 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등에 대해서도 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육을 시행할 수 있다.

<개정 2020. 4. 24.>

1. 주택관리업자: 주택관리업의 등록을 한 날부터 3개월 이내
2. 관리사무소장: 관리사무소장으로 배치된 날(주택관리사보로서 관리사무소장이던 사람이 주택관리사의 자격을 취득한 경우에는 그 자격취득일을 말한다)부터 3개월 이내
- ② 법 제70조제2항에 따른 교육은 주택관리사와 주택관리사보로 구분하여 실시한다.
- ③ 공동주택의 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등이 법 제70조제3항에 따라 받는 공동주택 관리에 관한 교육과 윤리교육에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<개정 2017. 10. 18.>
  1. 공동주택의 관리 책임자로서 필요한 관계 법령, 소양 및 윤리에 관한 사항

2. 공동주택 주요시설의 교체 및 수리 방법 등 주택관리사로서 필요한 전문 지식에 관한 사항
3. 공동주택의 하자보수 절차 및 분쟁해결에 관한 교육
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 교육기간은 3일로 한다.
- ⑤ 법 제70조제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 교육에 관해서는 제7조제4항 및 제5항을 준용한다.

## 제7장 공동주택관리 분쟁조정

- 제34조(조정 신청 등)** ① 법 제74조제1항에 따라 조정을 신청하려는 자는 별지 제39호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 법 제71조에 따른 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "중앙분쟁조정위원회"라 한다)에 제출해야 한다. 이 경우 법 제22조에 따른 전자적 방법으로 필요한 서류를 제출할 수 있다. <개정 2021. 10. 22.>
1. 당사자간 교섭경위서(공동주택관리 분쟁이 발생한 때부터 조정을 신청할 때까지 해당 분쟁사건의 당사자 간 일 정별 교섭내용과 그 입증자료를 말한다) 1부
  2. 신청인의 신분증 사본(대리인이 신청하는 경우에는 신청인의 위임장 및 인감증명서 또는 「본인서명사실 확인 등 에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 본인서명사실확인서와 대리인의 신분증 사본을 말한다) 각 1부
  3. 입주자대표회의가 신청하는 경우에는 그 구성 신고를 증명하는 서류 1부
  4. 관리사무소장이 신청하는 경우에는 관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서 사본 1부
  5. 그 밖에 조정에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료
- ② 중앙분쟁조정위원회는 제1항에 따른 조정의 신청을 받은 때에는 즉시 별지 제40호서식의 통지서에 다음 각 호 의 서류를 첨부하여 상대방에게 보내야 한다. <개정 2019. 10. 24.>
1. 신청인이 제출한 공동주택관리 분쟁조정 신청서 사본
  2. 공동주택관리 분쟁조정 사건 답변서 제출 서식
- ③ 제2항에 따른 통지를 받은 상대방은 별지 제41호서식에 따른 답변서를 작성하여 중앙분쟁조정위원회에 제출하 여야 한다.
- ④ 조정안을 제시받은 당사자는 법 제74조제4항에 따라 별지 제42호서식의 답변서를 중앙분쟁조정위원회에 제출 하여야 한다.

- 제35조(조정 비용)** ① 법 제74조제1항에 따라 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청하려는 자는 같은 조 제7항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다. <신설 2019. 10. 24.>
- ② 법 제74조제1항에 따른 조정의 비용에 관해서는 제24조를 준용한다. 이 경우 "하자분쟁조정위원회"는 "중앙분쟁 조정위원회"로 본다. <개정 2019. 10. 24.>

- 제36조(선정대표자 선임계)** 영 제83조에 따른 분쟁조정 사건에 대하여 대표자를 선정, 해임 또는 변경한 당사자들은 별 지 제43호서식의 선임(해임·변경)계를 중앙분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.

- 제37조(조사관 증표)** 법 제76조제2항에 따른 증표는 별지 제44호서식과 같다.

## 제8장 보칙

- 제38조(검사공무원의 증표)** ① 법 제92조제3항에 따른 증표는 별지 제45호서식과 같다.
- ② 법 제93조제1항에 따른 증표는 별지 제46호서식과 같다.

- 제39조(규제의 재검토)** 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.
1. 제15조에 따른 행위허가신청 등

- 2. 제30조에 따른 관리사무소장 배치 및 직인 신고시 첨부하여야 하는 서류의 종류 등
  - 3. 제33조에 따른 주택관리업자 등의 교육
- [전문개정 2016. 12. 30.]

**부칙** <제924호, 2021. 12. 9.>

이 규칙은 2021년 12월 9일부터 시행한다.