



공동주택관리 질의회신집(2-2)

공동주택관리 질의회신집(2-2)

2016. 4

I. 주택관리업자 및 사업자 선정	01
1. 적용 및 입찰 방법	_ 01
2. 주택관리업자 선정	_ 19
3. 공사 및 용역 사업자 선정	_ 24
4. 적격심사제	_ 41
 II. 공동주택 하자보수	 46
1. 하자보증기간	_ 46
2. 하자보수보증금 사용 및 신고	_ 52
 III. 장기수선계획 및 장기수선충당금	 58
1. 장기수선계획 수립 및 조정	_ 58
2. 장기수선충당금 적립 및 사용	_ 68
 IV. 기타	 83
1. 관리감독 및 행정처분 등	_ 83
2. 자생단체 운영	_ 85
3. 임대주택관리	_ 86
4. 혼합단지 관리	_ 97
 ■ 부록 : 주택관리업자 및 사업자 선정지침 해설서	 100
 ■ 찾아보기	 141

I

주택관리업자 및 사업자 선정

※ 부록 : 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(해설서) 참조

1. 적용 및 입찰 방법

Q 001

1. 귀 부의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 금번 2015. 11. 16일부로 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(이하 "선정지침"이라 한다)이 개정 시행되고 있는바, 현장관리를 담당하는 법무책임자로서 조문 해석상 궁금한 점이 있어 질의회시를 요청합니다.
3. 질의회시 요청사항
 - 가. 선정지침은 부칙 제1항에 따라 시행일로 부터 적용되며 법률(행정규칙 등 포함)행위시 법률에 따라 적용되는 바, 동 선정지침 적용시행 기준일을 기산함에 있어서 이에 대한 입찰업무 진행시 공고일을 기준으로 적용하는지, 아니면 입찰마감일을 기준으로 적용되는 여부
 - 나. 선정지침 별표1, 제1항 제나호 해석에 관하여,
동 선정지침 후단 단서 내용 중 "계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니 된다." 라는 의미는 적격심사제의 경우 각 별표 비고 제5항의 기속규정에 따르면, 관리실적은 10개 단지를 상한으로 제한할 수 있다. 라고 명시되어 있는바, 이러한 요건충족을 전제한 범위 내에서 제한을 의미하는지 10개 단지를 초과하여 제한할 수 있는지 여부
 - 다. 사업실적의 제한에 관하여 제한의 방법 중
 - (1) 공동주택 등의 경우 면적의 제한과 더불어 세대수 제한을 제한적 요소의 항목으로 제한할 수 있다고 볼 수 있는바, 각기 별도로 구분하여 면적 제한과 세대수 제한으로 선택적으로 취사선택을 하여 제한할 수 있는지 여부
 - (2) 더 나아가 이들 면적과 세대수를 동시충족 요건(예)1,000세대 이상 30,000평)으로 제한도 가능한지 여부
 - (3) 별표1 제나항 1)의 "사업실적"은 입찰공고일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다." 라는 의미는
제한경쟁입찰의 입법취지로 볼 때, 관리업의 경우 공동주택관리 부분과 일반빌딩, 지식산업센터 등 관리형태 유형의 관리실적부분을 구분하여 계약 목적물의 관리경험을 바탕삼아 입찰제한의 이유로 삼으면서 적격심사평가표에 만점의 상한범위가 10단지로 제한되고 단서규정으로서 계약의 목적을 현저히 넘어서는 안 된다는 점에 비추어 볼 때,

해당 입찰단지에 대한 입찰을 제한경쟁입찰의 방법으로 실시함에 있어서 그 제한의 범위는 입찰하고자 하는 단지와 같은 동급의 단지에 한하여 제한할 수 있다고 판단되어지나 더 나아가 관리단지 수(예) 11단지 이상)까지 함께 제한할 수 있는지 여부

(4) 사업실적을 제한함에 있어서 최근 3년간 이라함은 공고일 현재를 기준으로 현재관리하고 있는 단지와 함께 현재는 관리하고 있지 아니 하나 기 3년 내에 관리했던 단지까지를 포함하는 실적을 의미하는지 여부

라. 동 선정지침 제12조 제2항 제한경쟁입찰을 진행하였으나 입찰참여자 등이 저조하여 입대의 의결을 거쳐 일반경쟁으로 입찰의 방법을 변경·전환하는 경우에도 제한요건을 완화하는 경우로서 공고문 내용을 변경하여 재공고 할 수 있는지 여부

마. 동 선정지침 제15조 입찰공고의 시기에 관하여 일수 기산의 시기와 종기에 대한 일수 산정에 대하여

동 규정의 경우 서류제출 마감일의 전일에 대하여는 다툼이 없으나 이로부터 기산한 10일에 대하여는 그 해석이 명확히 필요한 바, 이에 관하여 “10일 전에” 라는 의미는 10일에 도달하기 전일을 의미하는 것으로 해석될 수 있으나 견해에 따라 10일까지로 해석하는 견해가 있는 바,

이에 관하여 “10일 전(앞)” 과 “10일 이전의 의미가 다른 바, 전자는 실제기산일수로 9일을 의미하고 후자의 경우는 10일을 의미하는 것으로 해석되는데, 이에 대한 정확한 일수해석에 대하여 동 선정지침에 따라 예를 들어 질의해 보는 바, 가령 서류제출 마감일이 12월 10일 경우 입찰공고일은 12월 1일 이면 족하다고 해석되는데 이에 대한 가능 입찰공고일은?

위와 같이 질의회신을 요청하오니 이 선정지침 시행초기인 점을 참작하여 살펴서 구분 후 건별로 답해 주시면 감사하겠습니다.

● 1. 지침 시행일 관련

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 2015-784호는 시행일(‘15.11.16)에 입찰공고 되는 건부터 적용하는 것임을 알려드립니다.

2. 사업수행실적 제한 관련

■ “하한”의 의미

제한경쟁입찰의 취지가 “일정한 자격요건 이상”을 충족하는 업체를 입찰참가대상으로 한정하여 그 중에서 선정하는 방식이라는 점을 고려할 때, 제한요건을 상한선이나 일정한 범위로서 제한하는 것은 제한경쟁입찰의 취지에 적합하지 않으며, 특히 일정한 범위로서 제한하는 경우에는 특정 업체를 선정할 목적으로 악용될 가능성이 높아 적합하지 않습니다.

* 하한선 : “~이상”으로 규정 / 상한선 : “~이하”로 규정 / 일정한 범위 : “~이상~이하”로 규정

■ “과도한 제한”에 해당하는지 여부

하한선을 정할 때에는 해당 계약의 규모 등을 감안하여 과도한 제한을 하지 않아야 합니다.

- 사업실적 : 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고*하여 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

* 만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 50개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되어 변별력이 없어짐

- 자 본 금 : “해당 계약의 규모”와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 자본금이 있다면 그 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

■ “최근 3년간”의 의미

“최근 3년간”은 고정된 평가기준이므로, 발주처인 공동주택에서 이 기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 입찰에 참여하고자 하는 업체에서는 해당 실적이 최근 3년 이내에 있거나 하다면 그것이 최근 1년 혹은, 최근 2년 이내의 실적일지라도 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

■ “계약 목적물과 같은 종류의 실적”의 의미

최근 3년간의 모든 실적이 아니라, 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한하여야 합니다. 예를 들어, 발주처인 공동주택에서 “승강기 유지관리 용역” 사업자를 선정하는 경우라면, “승강기 유지관리”에 대한 실적을 제한요건으로 제시할 수 있는 것이나, 계약목적과 상관없는 “승강기 교체 공사” 실적을 제한요건으로 제시할 수 없다는 의미입니다.

■ 실적은 “완료 실적”을 의미

제한경쟁입찰의 제한요건으로 사업실적을 둔 것은 해당 업종의 사업자로서 그동안 수행한 사업실적을 일정한 경력으로 둔 경험치를 인정한다는 의미이므로, “제출서류 마감일까지 완료된 실적*”으로 해석하는 것이 제한경쟁입찰의 취지에 적합합니다.

* “계약체결 후 착수 전”이나 “진행 중”인 실적은 완료 실적에 포함되지 않음

〈관련 Q&A〉

Q. 1,000세대 아파트에서 제한경쟁입찰로 승강기 유지관리 용역 사업자를 선정하는 경우, 사업실적을 제한하는 방법은?

A. 예를 들어, 발주처인 공동주택에서는 “최근 3년간 1000세대 이상 아파트의 승강기 유지관리 용역 실적이 5건 이상 있는 업체” 등과 같이 제한할 수 있습니다. 발주처에서 “최근 3년간”의 기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다만, 응찰업체에서 “1,000세대 이상 아파트의 승강기 유지관리 용역 실적이 5건 이상” 최근 3년 이내에 있거나 하다면, 그것이 최근 1년 혹은 최근 2년 이내의 실적일지라도 동 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

3. 입찰공고 기간 관련

예를 들어, 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 일반적인 경우 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것이며, 긴급입찰이나 재공고입찰의 경우 12월 15일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, 공고기간을 규정한 것은, 업체가 공고사실을 알고 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 공고기간을 초과하여 공고하는 것은 가능합니다

4. 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 경우는, 제한경쟁입찰을 유지하면서 제한요건으로 제시한 “사업실적, 기술능력, 자본금” 제한요건을 완화하는 경우를 의미합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.20〉

Q 002

1. 행정업무에 수고하는 귀 부서의 노고에 감사드립니다.

2. 2015. 11. 16. 개정된 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」과 관련하여 몇 가지 문의사항이 있어 질의합니다.

3. [별표4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표의 비고4에서 "기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」상의 건설기술자, 「정보통신공사업법」등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다."

국가기술자 : 기능사, 산업기사, 기사, 기능장, 기술사 또는 건축사라고 되어 있습니다. 이와 관련하여 다음과 같이 질의합니다.

1) 입찰공고시 발주처에서 기술자를 제시할 때 기능사, 산업기사, 기사 등 점수를 산정할 필요가 있을 때 인정하는 자격만 제시해야 하는 것인지 아니면 발주처에서 필요하다고 인정하는 다른 자격도 제시가 가능한 것인지 질의합니다. 예를 들어 주택관리업자 선정시 기술자 제시사항에 주택관리사나 공인중개사를 제시하는 것이 가능한지 질의합니다.

2) 아울러 점수를 산정할 필요가 있을 때 인정하는 자격만 제시해야 하는 것이라면 주택관리업자 선정이 아닌[별표 6] 용역 등 사업자 선정시에도 똑같이 적용되는 것인지 질의합니다. 예를 들어 경비용역업체 선정시에도 기능사, 산업기사, 기사 등의 자격만 제시해야 하는 것인지 경비지도사 보유 업체를 제시하는 것이 가능한지 질의합니다.

3) 만약 발주처에서 기술자를 제시할 때 발주처에서 필요하다고 인정하여 기능사, 산업기사 등 외에도 제시가 가능하다면 어느 범위까지 가능한 것인지 질의합니다. 예를 들어 경비업체선정시 승강기 자체점검자나 소방안전관리자를 제시하는 것처럼 전혀 관련이 없는 기술자를 제시하는 것이 가능한지 질의합니다.

- 발주처인 공동주택에서는 주택관리업자나 공사 및 용역 등 사업자를 적격심사로 선정할 때에, 해당 단지의 특성에 따라 “계약 목적”에 필요한 기술자 보유요건을 정하여 제시할 수 있으며, 이 요건 설정 시 기술자는 해당 업 등록요건의 기술자 범위나 국가기술자격법상의 기술자격으로 한정되는 것은 아닙니다.

다만, 경비업체 선정 시 승강기 유지관리업과 관련된 기술자격을 요구하는 것과 같은 경우는 “계약 목적”을 벗어나는 요건을 제시하는 것이 되어 적합하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.23〉

Q 003

귀 부처 고시인 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서

1. 제2조(적용대상)에서는 입주자대표회의와 관리주체가 사업자를 선정하는 경우 그 구체적인 적용대상을 규정하고 있고
2. 제13조(계약체결) ①항에서는 “낙찰된 주택관리업자의 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.”라고 규정함으로써, 주택관리업자와의 계약체결시 계약주체를 “입주자대표회의를 대표하는 자”라고 명시하여 규정하고 있으나
3. 각종 공사 및 용역 사업자 선정시에는 제13조(계약체결)와 달리, 제23조(계약체결)에서는 계약주체를 명확히 규정하고 있지 않은데, 이는
4. 질의 요지
 - 1) 동 지침 제23조(계약체결)의 입법 미비인지?
 - 2) 아니면 동 지침 제2조(적용대상)에 의거 제23조의 경우도 13조와 같이 준용하여 계약당사자는 “입주자대표회의를 대표하는 자”로 해석·적용해도 타당한지?
 - 3) 만약 2)와 같이 “입주자대표회의를 대표하는 자”가 계약체결 시 입주자대표회의 감사 참석은 임의규정으로 되어 있으나, 다른 구성원인 동대표들의 참석여부는 규정하고 있지 않은데 이들의 참석도 의무사항이 아닌 임의사항인지?, 만약 동대표 참석이 강제 규정이라면 몇% 참석이 유효한 것 인지?
 - 4) 동 지침 이외에도 계약체결에 관하여 다른 규정이나 법규가 있는지?
 등의 4가지 질의에 대하여 확인하여 주시면 감사하겠습니다. 끝

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 **[별표 7][2015.11.16 개정 사항 반영]**에서 주택관리업자 외에도 각종 공사 및 용역 등 사업자 선정 시 계약자를 규정하고 있습니다. 동 지침에서 규정하고 있는 “계약자”는 주택법시행령 제52조제4항 및 제55조의4에서 정하고 있는 “선정 주체”를 의미하는 것이며,

동 주택법령 및 지침에 따른 선정 주체(계약자)가 계약을 하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

입주자대표회의가 계약자일 경우, 입주자대표회의 구성원이 다수인 관계로 계약체결은 “입주자대표회의를 대표하는 자*”가 합니다. 다만, 주택법령상 선정주체(계약자)가 “입주자대표회의”이므로, 계약 내용 및 계약체결 일정에 대한 전반적인 사항이 계약체결 전 입주자대표회의 구성원에게 공지되어야 타당한 것입니다.

* 입주자대표회의를 대표하는 자는 일반적인 경우 입주자대표회장을 의미하나, 입주자대표회장 결위 등의 사유로 입주자대표회장이 직무를 수행할 수 없는 경우에는 관리규약에서 정한 직무대행 규정 등에 따라 달라질 수 있습니다.

계약내용 및 일정이 적합하게 공지되었음에도 입주자대표회의 구성원 중 계약체결 장소에 참관하지 못한 구성원이 있다고 하여 계약체결 절차에 문제가 있다거나 계약체결을 하지 못하는 것은 아니며, 계약체결 시 입주자대표회의 감사가 참관할 수 있는 것이나 참관이 의무사항은 아님을 알려드립니다. <국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.04>

Q 004

국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따르면 계약자가 입주자대표회의와 관리주체로 나뉘 있는데 당 아파트의 관리주체는 모든 입찰과 계약을 입주자대표회의로 미루는데 법적인 문제가 없는지?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 **별표 7[2015.11.16 개정 사항 반영]**에 따라 주택관리업자 선정, 하자보수보증금으로 직접보수하는 공사, 장기수선계획에 따른 공사, 전기안전관리 용역의 계약자는 입주자대표회의이며, 나머지 각종 공사 및 용역 등의 계약은 관리주체가 해야 하는 것입니다. 따라서 모든 계약을 입주자대표회의가 계약하도록 하는 것은 동 지침에 맞지 않습니다. <행복지원센터 전자민원-2014.10>

Q 005

최고가 업체가 서류미비로 다음 업체는 차순위 업체가 아닌 최고가 업체가 되는 것이 아닌지요. 그리고 '다시 선정 과정을 거치다'란 내용이 기존 입찰에서 최고가 업체를 선정 하라는 뜻인지, 재입찰을 하라는 것인지요?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조제1항에서 “일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다”고 규정하고 있습니다. 따라서 동 지침 [별표3] 입찰의 무효에 해당하지 않는 유효한 입찰의 수를 헤아려 입찰의 성립 여부를 판단한 후에, 유효한 입찰 가운데 낙찰자를 선정하였어야 하나, 서류미비인 업체에 낙찰통보를 하였기에 질의하신 상황은 이 과정에서 검토가 제대로 이루어지지 않은 것으로 보인다는 답변을 드렸습니다. 낙찰자를 선정하기 전이라면, 입찰이 성립하였다는 전제 하에서 유효한 입찰 중 최고가를 제출한 업체가 낙찰자로 선정될 수 있는 것이나, 이미 부적격 업체를 낙찰자로 선정하여 낙찰통보를 한 경우에는 다시 입찰공고를 하여 하자 없이 입찰과정을 진행한 후 적격한 업체를 선정하여야 한다는 의미로 답변을 드린 것임을 알려드립니다. <국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.04>

Q 006

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 입찰 과정에서 주택관리업자가 위탁관리수수료 8개월분을 발전기금으로 제공하기로 입찰서를 제출한 경우 유효한지?

- 입찰과정에서 주택관리업자가 위탁관리수수료 8개월분을 발전기금으로 입주자대표회의에 제공하기로 입찰서를 제출한 경우에는 그 입찰서는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조제1항제5호 [2015.11.16 개정 사항 반영]에 따라 무효로 판단됩니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30)

Q 007

법인이 건설업, 경비업 등과 주택관리업을 겸업할 때에 주택관리업자의 자본금은? 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 주택관리업자의 자본금은 무엇을 말하는지?

- 주택관리업자의 자본금은 법인인 경우에는 주택관리업을 영위하기 위한 출자금을 말하며, 부채와 다른 사업의 겸업자산을 제외합니다.
- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 주택관리업자의 자본금은 주택법 시행규칙 별지 제35호 서식에 따라 주택관리업 등록신청서에 기재하여 시, 군, 구청에 등록한 자본금을 말하는 것임을 알려드립니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30)

Q 008

주택관리업 등록사항 중 자본금에 대한 몇 가지 궁금증이 있어 질의 하오니 답변 부탁드립니다. 제68조 (주택관리업의 등록기준 및 등록절차 등) ①법 제53조의 규정에 의한 주택관리업의 등록기준은 별표 8과 같다.

〈질의내용〉

1. 별표 8의 기준에 의해 지자체에 신고하는 자본금과 법인으로 주택관리업을 영위하는 회사의 등기사항전부증명서에 기재된 자본금의 액이 일치해야 하는지
 2. 법인의 겸업으로 인해 등기사항전부증명서 상의 자본금의 액과 지자체에 신고 할 주택관리업의 자본금의 액이 다르다면 무엇을 기준으로 주택관리업의 자본금을 정하는지
 3. 법인의 겸업으로 인해 주택관리업을 위한 자본금의 변동은 없었으나 법인의 등기부 상의 자본금 변동이 있었을 때 지자체에 신고하여야 하는지
 4. 법인이 겸업으로 인해 등기부 상의 자본금과 주택관리업자의 등록자본금이 불일치하여 등기사항전부증명서가 증빙서류가 되지 못할 경우 주택관리업 등록사항 중 자본금 변경 신고를 위해 법인이 지자체에 제출 할 서류는 무엇이 있는지 질의합니다. 끝.
- 「주택법 시행령」 [별표8]에서는 주택관리업의 등록기준으로 자본금 2억원 이상을 규정하고 있습니다. 따라서 타 업종과 주택관리업을 함께 영위하고자 한다면, 타 업종에 대한 자본금이 아닌 “주택관리업을 영위하기 위한” 자본금 2억원 이상이 필요합니다. 의무관리대상 공동주택의 관리를 업으로 하려는 자는 상기 등록기준상의 자본금에 변동이 있는 경우 주택법 제53조제1항에 따라 시장, 군수, 구청장에게

변경신고를 하여야 합니다.

아울러, 「주택법 시행규칙」 제31조제1항제2호에서는 자본금과 관련하여 “법인인 경우에는 납입자본금에 관한 증빙서류, 개인인 경우에는 자산평가서와 그 증빙서류”를 제출서류로 정하고 있으며, 법인인 경우 납입자본금에 관한 증빙서류는 등기부등본상의 자본금을 의미하는 것으로 주택법령을 운용하고 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.10.30〉

Q 009

제19조(제출서류) 8호. 그 밖의 입찰에 필요한 서류. 라고 되어 있는바,

- 1) 1호~7호까지의 서류 이외에 다른 서류를 입찰공고문에 표시하여 제출하게 할 수 있다는 뜻인지
- 2) 위의 1)항의 뜻이 아니라면 " 그 밖의 서류"란 어떤 서류를 의미 하는지 답변 부탁드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조제1항제12호에서 “그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항”을 공고할 수 있도록 규정하고 있습니다.

“그 밖에 입찰에 필요한 사항”이란, 해당 입찰에 참여할 경우 업체에서 알아야 하는 발주처의 특수성 등을 공고하라는 의미입니다. 따라서 동 규정을 확대해석하여 제18조의 참가자격 및 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 증빙서류를 동 규정에 입각한 서류로 입찰공고에 명시하여 해당 서류의 미제출을 이유로 입찰을 무효로 처리하는 것은 실질적인 입찰참가제한에 해당되어 동 지침에 적합하지 않습니다.

질의내용의 지침 제19조제8호의 서류도 상기 설명 드린 바와 같이 확대해석하여 불필요한 증빙서류를 제출하여 받을 수 있다는 의미로 해석해서는 아니 되며, 1호부터 7호까지 제시된 서류의 내용을 보완하거나 자세히 설명할 수 있는 자료 등을 의미하는 것으로 해석하는 것이 타당합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.18〉

Q 010

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 전자입찰을 진행할시 입찰 공고문에 전자입찰 사이트 명을 기재하지 않아도 위배가 되지 않는지 여부

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조제1항[2015.11.16 개정 사항 반영]에 따라, 발주처인 공동주택에서 전자입찰방식으로 주택관리업자나 사업자를 선정하는 경우에는 ① K-apt, ② 나라장터, ③ 민간전자입찰시스템 중 하나의 시스템을 이용할 수 있습니다.

- 발주처인 공동주택에서 상기 시스템 중 어떠한 것을 이용하여 전자입찰을 진행하든지, 동지침 제7조 및 제15조에 따라 “K-apt” 시스템에 “입찰공고”가 되어야 하므로, 국토부에서는 “K-apt” 외의 전자입찰시스템을 이용할 경우 이중 입찰공고로 인한 혼란 등을 해소하기 위하여 자동으로 K-apt 시스템에 입찰공고 내용이 연동되도록 시스템 운영을 하고 있습니다.

- 따라서, 상기 시스템 운영에 따라 K-apt 입찰공고 목록 및 내용을 통해서 발주처가 선택한 전자입찰시스템이 무엇인지 알 수 있는 것이므로, 발주처에서 첨부한 공고문 자체에 전자입찰시스템 사이트 주소명이 기재되지 않았다고 하여 주택법령에 위반되는 것이라고 할 수 없습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.10.15〉

Q 011

국토교통부 고시 제2015 - 784호(개정 2015.11.16) 16조 2항 관련입니다.

1. 전자입찰시 반드시 입찰서(구비서류 포함)는 전자적인 방법으로 제출하여야 하나요?
2. 공고문에 전자입찰시 입찰서(구비서류 포함)를 전자적인 방법으로 제출하라고 하였는데 입찰서의 구비서류 중 하나인 사용인감계를 직접 제출할 경우 미제출로 보아 [별표 3] 입찰의 무효 “3”번을 적용할 수 있나요?
3. 전자입찰시 입찰서(구비서류 포함)를 제외한 나머지 제출 서류를 비전자적인 방법으로 제출 받을 때 입찰자가 아닌 입찰자 관계인이 서류를 제출하거나 악의적으로 입찰자와 무관한 사람이 서류를 제출할 수도 있는데 이에 대하여 입찰자가 직접 제출하지 않는 경우 입찰자의 대리 접수시 위임장이 필요할 것 같은 생각이 듭니다.
즉 전자입찰시 입찰서(구비서류 포함)를 제외한 나머지 제출 서류를 비전자적인 방법으로 제출 받을 때 아무나 서류를 제출 할 수 있나요?

4. k-apt 운영 개선 요청사항

k-apt에 입찰서(구비서류 포함)를 투찰 할 때 k-apt에 제출서류를 yes로 하여야만 입찰서를 볼 수 있습니다. 그런데 입찰서 제출 서류 중 입찰자 인감증명서가 누락된 경우 별표3, 입찰무효 “3”번을 적용해야 하는데 이러려면 입찰서의 제출서류 확인란(yes, no)을 만들어 별도로 표기했으면 합니다.

이유는 입찰서의 일부 구비서류가 누락된 경우에도 제출서류가 yes로 표기 때문입니다.

선정지침 해설서 내용

▶ 제16조제2항

전자입찰 시 입찰서(입찰서의 구비서류 포함)를 제외한 나머지 제출서류는 사실관계 등을 미리 확인·검토하기 위하여 발주처인 공동주택의 판단에 따라 우편이나 방문 등 비전자적인 제출을 입찰공고에 명시하여 받을 수 있습니다.

단, 전자입찰 시 비전자적인 방법으로 서류를 제출받는 것은 발주처의 편의를 위한 것이므로, 우편이나 방문 등의 방법을 모두 허용해야 하는 것이며, 제출방법을 어느 한 가지로 한정하는 것은 적합하지 않습니다.

- 1. 전자입찰 시 입찰서(“가격과 관련된” 입찰서의 구비서류 포함)는 전자적인 방법으로 제출해야 합니다.
- 2. 입찰서를 제외한 나머지 제출서류를 미리 확인, 검토하기 위하여 발주처인 공동주택의 판단에 따라 우편이나 방문 등 비전자적인 제출을 입찰공고에 명시한 경우, 입찰서의 구비서류 중 가격과 관련되지 않은 서류, 즉 사용인감계는 비전자적인 방법으로 제출하여도 무방한 것으로 판단됩니다.
- 3. 단순히 해당 업체 직원이 밀봉된 서류만 전달하는 역할을 하는 것이라면, 우편접수와 큰 차이가 없는 것이므로, 발주처에서 해당 업체 직원인지를 확인하는 절차를 거쳐 접수하면 될 것으로 판단됩니다.

4. 귀하께서 건의하신 K-apr 운영 개선사항에 대해서는, 시스템 운영현황을 확인한 후에 필요한 조치를 취하도록 하겠습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.01〉

Q 012

수의계약 관련 사항 중 단수 견적이 가능한 소액이란 말은 어느 정도 인지요?
100만원 이하는 단수견적이 가능한지 문의 드립니다.

- 질의내용이 불분명합니다. 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서는 질의내용의 “단수 견적이 가능한 소액”이라는 문구가 없습니다.
다만, “견적”과 관련하여 동 지침 [별표2] 제6호에서 “공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다”고 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.18〉

Q 013

제한경쟁입찰로 2회 유찰 됐다면 수의계약이 가능한지?

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16)에 따라 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우도 수의계약의 대상으로 추가되었습니다. 제12조제2항에 따라, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하여 재공고한 경우에도 유찰이 되었다면 동 규정에 따라 수의계약이 가능합니다.
다만, 동 규정을 적용하여 수의계약을 하는 경우에는, 계약대상물 · 계약기간 · 계약조건 등 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없습니다.
〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서〉

Q 014

제한경쟁입찰이 2회 유찰된 경우 수의계약이 가능하도록 사업자 선정지침이 [별표2] 제7호 단서에서 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다고 되어있는데,
질의내용 : 입찰공고의 참가자격제한에서 정한 자본금이 2억이라면, 2회 유찰로 수의계약을 할 경우 1억으로 완화하여 할 수 있는지?

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제12조제2항에서 “재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다”라고 규정하고 있으며, 동 지침 [별표 2] ‘수의계약의 대상’ 제7호에서 “일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다”고 규정하고 있습니다.

따라서 제한경쟁입찰이 1회 유찰되어, 제한요건을 완화하여 재공고 한 입찰도 유찰된 경우에는 지침 [별표 2] 제7호에 따라 수의계약이 가능하다고 해석할 수 있습니다. 이 경우 수의계약을 체결할 때에는, 제한요건을 완화하여 재공고한 내용에 따르면 됩니다. 즉, 제한경쟁입찰의 제한요건, 계약기간 등 공고내용과 동일한 내용으로 수의계약을 체결하여야 하는 것입니다.

질의내용과 같이 2번 유찰된 입찰 시 모두 자본금을 2억으로 제한하였다면, 수의계약 시에도 자본금 2억을 충족하는 업체와 계약하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.17〉

Q 015

계약기간을 1년으로 정하여 공고한 사업자 선정 입찰이 2회 이상 유찰된 경우, 계약기간을 3년으로 변경하여 수의계약을 체결할 수 있는지?

- 유찰된 입찰공고에서 정한 계약기간이 1년이라면, 동 입찰이 2회 이상 유찰되어 수의계약을 체결하는 경우에도 최초로 입찰에 부친 내용에 따라 1년을 계약하여야 하며, 계약기간을 3년으로 연장하여 수의계약을 체결하는 것은 적합하지 않습니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A〉

Q 016

특정 업자선정 없이 계약이 수반되지 않는 단순한 매입도 사업자 선정지침의 수의계약에 해당하는지 문의 드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」은 “계약”이 수반되는 행위에 대하여 적용합니다. 공산품을 구입하는 경우를 예로 들면, 구매를 위해서 계약서 작성이 필수적이라거나 기간별 또는 회차별로 사업자를 통해 물품공급을 받는 등의 “물품구매계약”의 경우에는 지침 [별표2] 제2호를 적용하며, 이 경우 입주자대표회의의 사전 의결과 지침 제11조에 따른 선정결과 공개, 「주택법」 제45조의5에 따른 계약서 공개가 이루어져야 합니다.

다만, 「주택법 시행령」 제55조의2에 따라 입주자대표회의의 승인을 받은 사업계획과 예산에 해당하여 그 사용용도와 금액이 한정되어 있고, 계약이 수반되지 않는 1회성의 물품구매와 같은 경우에는, 입주자대표회의의 승인을 받은 계획과 예산에 따라 집행이 가능한 것이며 집행 전에 별도의 입주자대표회의 의결이나 지침 제11조에 따른 선정결과 공개 및 주택법 제45조의5에 따른 계약서 공개가 이루어져야 하는 것은 아니니 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.02〉

Q 017

발주처의 사정으로 낙찰자와 계약을 체결하지 않을 수 있는지?

- 발주처의 사정에 따라 계약체결 여부를 결정할 수 있으나, 계약체결을 하지 않음으로 인해서 발생하는 손해배상 청구소송 등에 대한 책임은 발주처로 귀속됩니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A〉

Q 018

공산품이라 함은 무엇을 말하는 것인지?

- 공산품이란 「품질경영 및 공산품 안전관리법」 제2조제5호에 따른 공산품(공업적으로 생산된 제품으로 소비자가 별도의 가공(단순한 조립을 제외한다) 없이 사용할 수 있는 최종제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말합니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

Q 019

승강기에 설치되는 비상통화장치 및 비상조명장치 설치공사업체 선정공고를 할 때 공산품으로 수의계약이 가능한지?

- 「품질경영 및 공산품 안전관리법」 제2조 제5호에서 ‘공산품이란 공업적으로 생산된 제품으로서 소비자가 별도의 가공(단순한 조립을 제외한다) 없이 사용할 수 있는 최종 제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말한다’고 정하고 있는 바, 질의하신 승강기 비상통화장치 및 비상조명장치가 설치공사 없이 단순한 조립정도로 사용이 가능하다면 공산품에 해당하는 것으로 볼 수 있을 것이나, 별도의 설치공사가 필요하다면 이를 공산품으로 보기는 어려울 것이다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 11. 18〉

Q 020

아파트 수목 구입을 입주자대표회의 의결을 통해 수의계약으로 2~3회에 걸쳐 구입한 바 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 위배되는지 여부?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표2 제1호에서 공산품 구입은 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있으나 「품질경영 및 공산품 안전관리법」 제2조 제5호에서 ‘공산품’이란 공업으로 생산된 제품으로 소비자가 별도의 가공(단순한 조립을 제외한다) 없이 사용할 수 있는 최종 제품 또는 그 부분품이나 부속품을 말한다고 돼 있으므로 수목을 공산품으로 보기는 어려울 것으로 판단되니 업무에 참고하기 바랍니다.
〈국토부 주택건설공급과-205, 2013. 1.15〉

Q 021

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 정한 “법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관”이란 어떤 기관을 말하는 것인지?

- 「주택법」 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관은 국토교통부 장관이 지정 고시한 공동주택관리지원 기관(우리家함께 행복지원센터, 1670-5757)을 의미합니다.
〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서〉

Q 022

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 입찰공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다고 규정하고 있는데, 입찰가격의 하한도 정할 수 있는지?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 입찰가격 상한을 공고할 수 있는 기준을 정하고 있을 뿐 입찰가격 하한과 관련된 규정은 두고 있지 않습니다. 따라서 입찰가격 하한을 정하고 이를 낙찰의 기준으로 삼는 것은 적합하지 않습니다.
〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서〉

Q 023

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 16조2항 : "관리주체는 제1항에 따른 입찰공고시 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인을 받아 입찰가격 상한을 공고할 수 있다."라는 내용은 아파트에서 비용 지출(공사, 경비, 미화 용역 등)을 위한 입찰공고시 관리주체에서 임의로 상한가를 정할 경우 부실의 위험이 있기 때문에 상한을 정하고자 할 경우 전문가 등의 확인을 받아야 된다고 해석을 합니다.

그럼, 반대로 아파트에서 수입(광고, 재활용 등)이 되는 입찰 공고 시에는 아파트에서 인근의 시세 등을 감안하여 하한을 정할 수 있는지요?

하한을 정하지 않으면 업체들의 입찰가가 너무 형편없을 경우가 있습니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서는 제24조제3항[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 입찰가격 상한을 공고할 수 있는 기준을 정하고 있을 뿐 입찰가격 하한과 관련된 규정은 두고 있지 않습니다. 따라서 입찰가격 하한을 정하고 이를 낙찰의 기준으로 삼는 것은 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.10.16〉

Q 024

1. 국토교통부의 발전을 기원합니다.
2. 당 아파트에서 재활용품 수거업체 선정 입찰공고를 하려고 하는데,
3. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조2항을 보면 "관리주체는 제1항에 따른 입찰공고시 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인을 받아 입찰가격 상한을 공고할 수 있다."고 되어 있습니다.
4. 당 아파트에서 입찰공고시 상기의 지침을 적용하여 '건축시공기술사'의 자문을 받아 입찰가격 하한을 정하여 공고할 수 있는지를 문의 드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서는 제24조제3항[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 입찰가격 상한을 공고할 수 있는 기준을 정하고 있을 뿐 입찰가격 하한과 관련된 규정은 두고 있지 않습니다.

따라서 입찰가격 하한을 정하고 이를 낙찰의 기준으로 삼는 것은 '주택관리업자 및 사업자 선정지침'에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.02〉

Q 025

2016년 승강기 유지보수 관리업체 선정 현장설명회(2015.11.6)에서 입찰제출 서류인(입찰제출 서류 10번 항목) 입찰보증금 증서를 서울보증보험증권으로 제출해야한다고 참가업체들에게 설명하였으나 한 업체가 전문건설공제조합증권으로 제출하였습니다. 이 증권이 입찰에 유효한지를 질의 드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조제4항에서 “제1항 및 제2항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다”고 규정하고 있습니다. 즉, 입찰에 참여하는 자가 “현금, 공제증권, 보증서” 중 선택적으로 입찰보증금을 납부하면 되는 것이며, 발주처인 공동주택에서 입찰보증금 납부의 방법을 한정하는 것은 적합하지 않은 것임을 알려드립니다. 아울러, 보증서라 함은 법령에 근거한 공제조합이나 협회에서 발행하는 보증서를 의미하는 것으로, 대한주택관리사협회, 서울보증보험주식회사, 건설공제 등에서 보증서를 발급하고 있는 것으로 파악되니 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.16〉

Q 026

입찰금액의 100분의 20 이상을 입찰보증금으로 납부하도록 입찰공고 할 수 있는지?

- 발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 기준을 동 지침과 다르게 정하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A〉

Q 027

다름이 아니라 공동주택에서 외부회계감사 업체선정은 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 적용하지 않는다고 유권해석을 하셨습니다. 그럼 계약금액이 200만원을 초과하여도 계약이행보증금 또는 계약이행보증증권을 징구하지 않아도 문제가 없는지요?

- 외부회계감사의 경우 '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 의무 적용 대상이 아닌 것으로 동 지침을 운영하고 있으므로, 질의 내용의 하자보수보증금 징구 여부의 경우 계약당사자간 협의 등을 통하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.09.04〉

Q 028

1. 국토해양부 고시 제 2014-393호에 따라 적격심사제 및 제한경쟁입찰로 입주자대표회의의 의결로 공고하였으며, 공고내용 중에 제7항 업체 선정 방법에서 제 다 호에서 "업체 선정 후

7일 이내 계약체결하지 않으면 무효처리하며, 아울러 입찰보증금은 귀속처리 한다."라고 공고하였습니다.

2. 공고 후 참가한 업체 중에서 "A"업체가 제한경쟁 및 적격심사 평가표에 따라 최고점수를 획득한 업체로 하여금 선정 되었다는 공고까지(2015년 9월 27일까지 게시기간) 하였으나 2015년 11월 9일 현재까지 관리소장이 체결을 미루고 있는바,
3. 현재까지 계약 미체결시는 차순위 업체로 하여금 계약체결이나 아니면 처음부터 재공고 후 절차를 진행하던가.
4. 우월적 지위에 있는 아파트에서 계약을 미루고 있는 관리소장의 어떤 방법이 있는지 아울러 입찰보증금 문제는 어떻게 되는지 답변 부탁드립니다.

- 하자 없이 입찰이 진행되어 낙찰업체가 선정되었는데 발주처의 사정으로 낙찰업체와 계약을 체결하지 않는 경우 제재규정 등이 있는지를 문의하여 주셨습니다.

기본적으로 주택법령 및 지침에서 정하고 있는 사항은, “사업자를 선정하는 과정”에 관한 것이 주된 내용이며, 낙찰자 선정 이후의 계약에 관한 것은 ‘사업자로부터 계약이행보증금을 받아야 한다’, ‘사업자가 10일 이내에 계약을 체결하지 않은 경우에 계약을 무효로 할 수 있다’는 정도입니다. 즉, 낙찰업체가 아닌 “발주처의 사정에 의해” 낙찰자와 계약을 진행하지 않는 경우에 대한 규정은 주택법령 및 지침에 제시되어 있지 않습니다.

따라서 발주처의 사정에 따라 계약 진행 여부를 결정할 수 있으나, 계약체결을 하지 않음으로 인해서 발생하는 손해배상 청구소송 등에 대한 책임은 발주처로 귀속되는 것이니 참고하시기 바랍니다.

아울러, 입찰보증금이란 낙찰자로 선정된 업체가 계약을 하지 않을 경우에 대비한 것이므로, 발주처의 사정에 따라 계약을 하지 않는 경우에는 발주처에서 입찰보증금을 귀속할 권한이 없는 것으로 판단됩니다. <국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.09>

Q 029

저희 아파트에서 재도장 공사를 하기위하여 주택관리업자 및 사업자선정지침에 따라 입찰 과정을 거쳐 적격심사제로 최고득점을 득한 업체를 공사업체로 선정하였습니다.

그런데 선정된 업체가 계약을 포기 했을 경우 차순위 업체를 공사업체로 선정할 수 있는지요? 아니면 다시 입찰 공고 후 심사를 통하여 업체를 선정하여야 하는지요?

- 차순위 업체와 계약체결이 가능한지 여부는 다음 두 가지 경우에 따라 다릅니다.
 - 가. <<발주처의 서류검토 미비로 부적격 업체에 낙찰통보를 한 경우에는 차순위 업체와 계약을 체결할 수 없음>>
 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제10조에 따라, 입찰의 무효에 해당하지 않는 유효한 입찰의 수를 헤아려 입찰의 성립 여부를 판단한 후에, 유효한 입찰 가운데 낙찰자를 선정하는 것이 지침에 적합합니다. 낙찰자 선정 후 낙찰자가 입찰의 무효에 해당하는 것을 알게 되었다면, 발주처에서 사전에 입찰의 성립 여부를 제대로 판단하지 않은 것이 됩니다. 즉, 입찰서 등에 하자가 있었다면 그 하자의 내용이 동 지침에서 정하고 있는 무효사유에 해당하는지 여부를 낙찰 전에 검토하였어야 하나, 이러한 검토가 제대로 이루어지지 않고 낙찰통보가 되었다면 해당 입찰의 성립 여부를 신뢰할 수 없게 됩니다.

따라서 발주처의 서류검토 미비로 이미 부적격 업체를 낙찰자로 선정하여 낙찰통보를 한 경우에는 차순위 업체와 계약을 체결할 수 없으며 다시 입찰공고를 하여 하자 없이 입찰과정을 진행한 후 적격한 업체를 선정하여야 합니다.

- 나. <<발주처의 귀책사유 없이 낙찰자로 선정된 사업자가 계약을 포기한 경우에는, “입찰의 성립” 여부에 따라 차순위 업체와 계약을 체결할 수 있음>>

주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조제3항에서 “관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다”고 규정하고 있습니다. 따라서 상기 규정에 따라 발주처의 귀책사유 없이 낙찰자로 선정된 사업자가 계약 체결을 포기하는 경우에는 해당 낙찰이 무효가 되는 것이므로, 계약을 포기한 업체를 제외한 나머지 응찰업체를 대상으로 유효한 입찰의 수를 헤아렸을 때 입찰이 성립하였다면 공고된 낙찰방법에 따라 낙찰자를 선정할 수 있는 것입니다.

* 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립함(주택관리업자 및 사업자 선정지침 제5조제1항)

다만, 계약을 포기한 업체를 제외한 나머지 응찰업체를 대상으로 유효한 입찰의 수를 헤아렸을 때 입찰이 성립하지 아니하였다면, 동 지침 제12조제1항에 따라 재공고하여 주택관리업자를 선정할 수 있는 것이니 참고하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2016.03.29〉

Q 030

제한경쟁입찰에서

1. 자본금 제한은 할 수 없는지?
2. 사업실적 제한에서 50개 이상으로 제한할 수 있는지? 그리고 300세대 아파트에서 실적으로 1,000세대 이상 5건으로 제한할 수 있는지 궁금합니다.

- 제한경쟁입찰의 경우 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 제한요건으로 설정할 수 있으나, 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 할 수는 없습니다.

－ 사업실적 : 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고*하여 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다. 또한, 세대수나 면적 기준을 추가할 때에는 발주처의 규모에 기준을 두는 것이 바람직합니다.

* 만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 50개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되어 변별력이 없어짐

－ 자본금 : “해당 계약의 규모”와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 자본금이 있다면 그 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.17〉

Q 031

현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석업체에 알려도 되는지?

- 업체는 입찰공고 내용을 통해 입찰내용을 파악하고 현장설명회 참가 여부를 결정할 수 있습니다. 따라서, 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우라 하더라도,

제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등에 대한 사항은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 합니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A〉

Q 032

주택관리업자를 제한경쟁에 의한 적격심사제로 선정기로 하고 입찰공고 하였습니다. 그러나 관리규약에 따라 7개 항목의 평가항목 중 기술자 추가보유·장비 추가보유의 세부평가표(추가 부분)와 입찰가격 항목의 주택공급면적의 ㎡당 1원 이상의 입찰가격을 표시토록 한 입찰가격산출내역서는 입찰공고에 반영하지 않았고 현장설명회에서 참가한 업체에게만 배부 하였습니다.

이처럼 적격심사의 3개 평가항목의 세부내용을 입찰공고에 반영하지 않은 공고내용이 선정 지침에 적합한지요?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조제1항제9호[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 입찰가격 산출방법 등에 대한 사항을 입찰공고문에 명시하도록 규정하고 있습니다. 따라서 발주처인 공동주택에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공고하였다면 그에 맞지 않게 입찰금액을 제출한 입찰은 무효로 처리할 수 있습니다. 다만, 입찰가격 산출방법 및 기준은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 합니다. 따라서 발주처인 공동주택에서 입찰공고문에는 제시하지 않고 현장설명회에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공지한 것은 동 지침에 적합하지 않은 것입니다. 〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.10.05〉

Q 033

어린이보육시설 임차인 선정 과정이 사업자 선정지침에 적용되는지 여부와 계약기간 내 임차인 명의 변경이 가능한 것인지 알려주시기 바랍니다.

- 공동주택의 보육시설 임대에 관한 사항은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 적용 대상이 아니므로 귀 공동주택 관리규약으로 정한 기준에 따라 보육시설운영자를 선정하면 됩니다. 또한 보육시설 임대계약기간 중에 임차인을 변경할 수 있는지 여부에 대해서는 귀 공동주택과 보육시설 운영자간에 체결한 임대차계약 내용에 따라 판단하시기 바랍니다. 〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 034

당 아파트는 2010년 낙뢰피해로 손해보험사에서 보험금을 수령해 공사를 진행한 바 있습니다. 이 경우 「주택법」이나 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 절차를 알려주시기 바랍니다.(입주자대표회의 결의 없이 수의계약 또는 경쟁입찰이 가능한지 여부)

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」이 제정·시행된 2010. 7. 6. 이후 공사가 진행된 경우라면 낙뢰 피해에 따른 보험금을 사용하는 공사라고 하더라도 통상 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 경쟁입찰의 방법에 따라 사업자를 선정해야 합니다. 다만 동 지침 별표2 제10호[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 그밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우 수의계약이 가능하도록 정하고 있는 바, 복구가 시급한 경우였다면 수의계약도 가능한 것입니다. 또한 임대료가 구성돼 있었다면 입찰의 종류, 방법 등은 임대에서 결정하는 것이 타당할 것이니 참고하시기 바랍니다. 〈국토부 주택건설공급과-7027, 2012.12.28〉

Q 035

저희 아파트는 건설사와 하자소송을 하기로 입대익에서 의결하고 소송을 담당할 법률회사를 선정해놓은 상태입니다.

1. 이때 법률회사와 소송위임계약을 할 때 계약서의 계약 당사자가 입대의 회장인지 관리주체인지 알려주세요.
2. 하자소송업체 선정은 수의계약 대상인지도 확인해주시기 바랍니다.

- 「주택법 시행령」 제55조의4에 따라 “관리비등”의 집행을 위한 사업자를 선정하는 것이라면 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 적용대상(지침에 따라 경쟁입찰)이 되는 것이나, 관리비등과 무관한 재원을 사용하는 것이라면 지침 적용 대상이 아님을 알려드립니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.02〉

Q 036

입주자대표회의 외부감사 업체를 사업자 선정지침에 따라 선정해야 하는지?

- 외부회계감사 업체 선정은 그 업무의 성격을 고려해 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하지 않습니다. 따라서 외부회계감사 업체는 귀 공동주택의 관리규약 등으로 정한 방법에 따라 자율적으로 선정할 수 있습니다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 10〉

Q 037

공동주택 단지의 관리비 절감 방안의 일환으로 단지 간 공동구매를 통해 공사계약 및 물품구매를 할인된 가격에 하는 방안을 모색 중에 있으나 현행 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 규정하는 내용이 없는 바, 공동주택 단지 간 공동구매를 통해 공사계약 및 물품구매 등을 통해 할인된 가격에 계약을 함으로써 관리비를 절감하고 입주인 등의 경제적 부담을 완화하고자 하는 방안이 동 지침에 위배되는지?

- 관리비 절감을 위한 공동주택 단지 간 공동구매는 동 사안에 대해 각 입주자대표회의의 의결을 받은 후 관리주체 간 연합해 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 경쟁입찰방식을 통해 사업자를 선정·계약하고 공고 및 결과는 k-apt시스템에 단지별로 등록하면 가능할 것으로 판단되니 업무에 참고하기 바랍니다.
〈국토부 주택건설공급과-5499, 2012. 10. 12〉

Q 038

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 위반한 경우 처벌 및 처분 근거는?

- 「주택법」 제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자는 「주택법」 제101조제3항제7호의2에 따라 5백만원 이하의 과태료를 부과하는 것임을 알려드리며 이와 관련한 보다 자세한 사상에 대해서는 보다 구체적인 사실관계를 가지고 그 권한을 가진 시장·군수·구청장에게 문의하시기 바랍니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30〉

2. 주택관리업자 선정

Q 039

사전에 입주자등의 의견을 청취하지 않고 먼저 입주자대표회의에서 3분의 2 이상의 의결로 관리업체 재계약을 결정할 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제52조제4항에 따라 입주자대표회의는 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하여야 합니다. 다만, 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 당해 공동주택의 관리주체로 선정하는 경우에는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 입주자 등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있습니다.
따라서 사전에 입주자 등의 의견을 청취하는 과정을 거치지 않고 입주자대표회의에서 3분의 2 이상의 의결로 관리업체 재계약을 선정하여 게시판에 공고 할 수 없음을 알려드립니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.04.17>

Q 040

관리방법 변경에 따른 업체 변경(자치에서 위탁)시 주민 과반 동의 없이 가능한지?
관리방법 변경신고 없이(자치서 위탁으로) 위탁업체 선정해도 되는지 여부?
사업자 선정지침(11월 1일 공고기준) 의거 대표회의 의결 없이 7일간 입찰공고하고 위탁업체 선정한 것이 합당한지 여부?
적법한 절차 거처하라고 시정을 구청에서 문서로 받고 다시 절차를 어겼다면 고발 등 또는 과태료 처분이 가능한지 세세한 답변 부탁드립니다.

- 1. 「주택법 시행령」 제52조제1항에서 “법 제43조제3항에 따른 공동주택 관리방법의 결정은 입주자 대표회의의 의결 또는 전체 입주자자등의 10분의 1 이상이 제안하고 / 전체 입주자 등의 과반수가 찬성하는 방법에 따른다. 법 제43조제8항제4호에 따른 관리방법을 변경하는 경우에도 또한 같다”고 규정하고 있습니다.
 - 따라서, 자치관리에서 위탁관리로 변경하는 경우에는 “①입주자대표회의 의결 또는 전체 입주자등의 10분의 1 이상 제안 + ②전체 입주자 등의 과반수 찬성” 절차를 거쳐야 주택법령에 적합한 것입니다.
 - 또한, 「주택법」 제43조제7항에 따라, 위탁관리 시 주택관리업자 선정의 주체는 입주자대표회의입니다. 따라서 입찰과정 전반에 걸쳐 입주자대표회의가 “협의”하여 선정절차를 진행하는 것이 타당할 것입니다. 즉, 입찰공고 내용을 어떻게 할 것인지, 유찰이 된 경우 재입찰을 진행할 것인지 말 것인지, 재입찰을 진행하였는데도 유찰되었다면 3차 입찰을 진행할 것인지 말 것인지 등에 대한 “협의”가 있어야 할 것입니다. 아울러, 만장일치가 아닌 경우 논란을 최소화하기 위하여 입주자대표회의의 의사결정단계마다 “의결”로써 결정을 하시는 것이 바람직한 것으로 판단됨을 알려드립니다.

2. 「주택법」 제101조제2항제7호에서 “제59조제1항에 다른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자”에게 1천만원 이하의 과태료가 부과됨을 규정하고 있습니다.
- 따라서, 상기 규정에 따른 지자체장의 시정명령을 따르지 아니한 경우에는 1천만원 이하의 과태료가 부과되는 것이니 참고하시기 바랍니다.
- 〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.20〉

Q 041

「주택법 시행령」 제52조 ④ 제1항에 따라 입주자등이 관리방법을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하기로 결정(주택관리업자를 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우 입주자대표회의는 법 제43조제7항제2호에 따라 국토교통부장관이 고시하는 경쟁입찰의 방법으로 주택관리업자를 선정하여야 한다. 다만, 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 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 결정할 수 있다.

주택관리업자 및 사업자 지침에서 수의 계약의 대상 중 8번항. 영 제52조제4항 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우

이렇게 되어있는데 입주하고 최초로 관리방법을 위탁관리로 결정하고 사업주체가 선정한 위탁관리업체를 기존의 주택관리업자로 보고 관리규약이 정하는 바에 따라 수의 계약의 대상이 되는지 답변 부탁드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표2 제8호에서 영 제52조제4항 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우에는 수의계약이 가능한 것으로 정하고 있는 바, 사업주체가 선정한 주택관리업자도 기존사업자로 볼 수 있는 것이므로 위 절차에 적합한 경우라면 수의계약이 가능한 것입니다.
- 〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.18〉

Q 042

현 관리업체에 문제가 있어 입주자 만족도 조사를 실시해 50% 이상이 불만족을 표시했을 경우 현 관리업체를 차기 관리업체 입찰에 배제해도 법적으로 문제가 없는지?

- 「주택법 시행령」 제52조 제5항에서 ‘입주자대표회의는 계약기간이 만료된 주택관리업자에 대해 입주자 등으로부터 사전에 해당 주택관리업자의 주택관리에 대한 만족도를 청취한 결과 전체 입주자 등의

과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우 해당 공동주택의 입찰 참가를 제한할 수 있다'라고 정하고 있는 바, 위 절차에 적합하다면 기존 주택관리업자의 입찰참가를 배제할 수 있습니다.
 〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 2〉

Q 043

주택관리업자 선정 시 주택관리업자 직원들의 입찰방해로 인한 유죄판결이 확정돼 관할 시청의 시정명령에 의해 주택관리업자를 재선정하기 위해 제한경쟁입찰을 실시코자 할 때 유죄판결을 받은 직원이 소속된 위탁관리회사를 제한할 수 있는지 여부?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조제1항제7호[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 '사업자 선정과 관련해 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 않은 자'에 대해 입찰참가를 제한할 수 있도록 규정하고 있는 바, 질의와 같이 소속 직원의 입찰 방해로 인한 법원의 유죄판결만으로는 해당 주택관리업자의 입찰 참가를 제한할 수 없을 것입니다.
 〈국토부 주택건설공급과-1136, 2013. 3. 14〉

Q 044

주택관리업자 선정을 위한 입찰공고 시 '공정거래위원회로부터 과징금 처분 사실이 없는 업체'로 공고한 것이 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 적합한지 여부?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조제1항[2015.11.16 개정 사항 반영] 각호에서 정하는 참가자격의 제한 조건은 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없는 바, 동조 동항 제7호에서 주택관리업자 선정과 관련해 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 않은 자는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다고 정하고 있으므로 과징금 처분을 받았더라도 6개월이 경과했다면 입찰에 참가할 수 있습니다. 따라서 질의의 공고는 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 적합하지 않으니 참고하기 바랍니다.
 〈국토부 주택건설공급과-6914, 2012. 12. 21〉

Q 045

고시 제2015-784호 사업자 선정지침을 근거로 주택관리업자 선정 입찰 공고를 제한경쟁입찰로 10일간 공고하고 현장설명회를 실시하였지만 참가업체가 2곳으로 유찰되었습니다. 이에 질의 하고자 합니다.

1. 선정지침 제12조에 따라 재공고시 꼭 일반 10일 기간으로만 내야 하는 건지 궁금합니다.
 현장설명회를 개최하였기에 재공고 할 때도 꼭 현장설명회를 재 개최하여야 하기 때문에 긴급입찰로는 불가하다는 의견이 있어 질의 드립니다.
2. 선정지침 제12조 2항에 따라 재공고시 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하여 공고하고 유찰(2회)이 되면 수의계약의 대상이 되는 것인지 궁금합니다.
 별표2의 7번 최초로 입찰에 부친 내용을 변경하였기에 수의계약을 못한다는 의견이 있어 질의 드립니다.

- 1. “입찰공고 시작일~현장설명회~입찰서 제출 마감일” 사이의 기간을 규정한 것은, 업체가 입찰공고문을 확인하여 현장설명회 참석 여부를 결정하고, 응찰할 경우 제출 서류 등을 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지입니다. 따라서 현장설명회를 개최하는 경우에는 긴급입찰이나 재공고입찰이라 하더라도 10일의 공고기간을 단축할 수 없는 것이니 참고하시기 바랍니다.
- 2. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제12조제2항에서 “재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다”라고 규정하고 있으며, 동 지침 [별표2] ‘수의계약의 대상’ 제7호에서 “일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다”고 규정하고 있습니다.

따라서 제한경쟁입찰이 1회 유찰되어, 제한요건을 완화하여 재공고 한 입찰도 유찰된 경우에는 지침 [별표2] 제7호에 따라 수의계약이 가능합니다. 이 경우 수의계약을 체결할 때에는, 제한요건을 완화하여 재공고한 내용에 따르면 됩니다. 즉, 제한경쟁입찰의 제한요건, 계약기간 등 공고내용과 동일한 내용으로 수의계약을 체결하여야 합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.10〉

Q 046

동별 대표자가 본인 위탁관리회사 명의로 입찰참가가 가능한지?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조제1항제6호[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 ‘해당 공동주택 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임원으로 소속된 주택관리업자는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다’고 정하고 있으므로 질의하신 동별 대표자가 해당 위탁관리업체의 임원이라면 입찰에 참가할 수 없다. 임원인 경우, 입찰공고 전에 동별 대표자를 사퇴했다면 입찰참가가 가능하며, 동대표를 사퇴하지 않았다면 당해 입찰에 참가할 수 없으며, 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 7. 7〉

Q 047

입주자 과반수가 공동주택단지 안에 입주한 후에도 입주자대표회의를 구성하지 아니하여 사업주체에서 직접 주택관리업자를 선정할 때에 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하여 주택관리업자를 선정하는 것인지? 이 경우 위탁관리수수료는 누가 부담하는 것인지? 사업주체 관리기간에 경비용역업자를 선정할 때에 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하는 것인지?

- 입주자 과반수가 공동주택단지 안에 입주한 후에도 입주자대표회의를 구성하지 아니하여 사업주체에서 직접 주택관리업자를 선정할 때에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하는 것이 아니며, 이 경우 사업주체가 주택관리업자를 선정하여 관리업무를 인계한 후에 발생하는 위탁관리수수료는 해당 공동주택의 입주자가 부담하는 것입니다.

사업주체 직접관리기간에 경비용역 사업자를 선정할 때에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하는 것임을 알려 드립니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.02.07〉

Q 048

주택관리업자의 위탁관리 계약기간을 2년으로 정해 관리규약을 개정할 수 있는지?

- 주택관리업자를 선정하는 경우에는 그 계약기간은 장기수선계획의 조정주기를 고려해야 하나(「주택법 시행령」 제52조 제5항) 장기수선계획의 조정주기는 해당 공동주택의 상황에 따라 달라질 수 있고 주택관리업자와의 계약은 사인 간의 계약이므로 귀 공동주택에서 합리적으로 정할 수 있을 것으로 사료됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-5007, 2012. 9. 17〉

3. 공사 및 용역 사업자 선정

Q 049

입주자대표회의 정족수가 부족하여 의결을 할 수 없어 동대표를 추가 선출하고자 계속적으로 선출공고를 하고 있으나 입후보자가 없어 추가 선출을 못하고 있는데 긴급 상황 발생으로 공사 필요시(수의계약 할 수 있는 금액 초과)나 긴급은 아니더라도 단지 내에 공사가 꼭 필요할 시 진행을 어떻게 해야 할까요?

현재의 대표들만으로 의결을 해서 처리를 해도 되는지, 아니면 동대표를 추가 선출하여 정족수가 되어 의결을 할 수 있을 때까지 진행을 미뤄야 할까요?

동대표 정족수가 되지 못하면 아무리 긴급한 경우라도 공사를 하지 못하는 걸까요?

- 질의와 같이 입주자대표회의 구성이 되지 아니한 경우 긴급한 공사가 발생하였다면 현재 선출된 동별 대표자들이 협의하여 공사를 진행할 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만, 이 경우 제한경쟁입찰이나 지명경쟁입찰은 입주자대표회의 의결을 할 수 없으므로 실시할 수 없고, 일반경쟁입찰로 사업자를 선정하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

– 참고로 해당 공사의 긴급 여부는 공동주택관리에 관한 지도감독권자인 관할 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 050

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조2항 관련 제한경쟁입찰 제한조건 해당 여부?

- 경비용역 입찰공고 시 참가자격 요건으로

1. 자본금

2. 사업실적 외에

3. 직영관리 보안업체 (하도급금지) 라는 문구를 넣어 공고를 하였으나 지자체로부터 제한경쟁입찰에서의 제한조건 이외의 사항으로 선정지침에 위배되므로 수정공고 할 것을 통보 받았습니다.

우리의 판단으로 하도급금지는 제한조건이 아닌 기본적인 사항으로 판단하고 있으며 낙찰 후 하도급이 발생하는 경우 관리부실 등 단지의 피해가 발생할 수 있는 사항으로 이러한 피해를 사전에 예방하기 위해 하도급금지를 강조한 기본적인 사항임에도 제한조건으로 판단하여 지침에서 규정한 제한조건 이외의 사항이므로 시정을 요구한 것은 잘못된 조치라고 사료됩니다.

입찰은 정당한 자기의 자본과 기술력 등을 구비한 업체가 응찰하여 수주하여야 하는 사항으로 이러한 기본적인 사항을 제한조건 이외로 해석한다면 단지에서는 용역을 수주한 후 하도급업체에 넘기는 중간업자들에 의한 피해가 속출할 것으로 예상됩니다.

질의]

상기와 같이 하도급금지 조항이 제한경쟁입찰의 제한조건 이외의 사항으로서 사업자 선정 지침에 위배되는 사항인지 국토교통부의 명확한 유권해석을 바랍니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조에서 공사 및 용역 사업자의 입찰 참가자격 제한사항을 정하고 있습니다. 이 내용을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없으므로, 동조의 제한사항에 해당하는 업체에 한하여 입찰 참가를 제한할 수 있습니다. 다만, 제한경쟁입찰인 경우에 한하여 상기 참가자격 제한사항 외에 “계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금”을 추가로 제한할 수 있습니다.

만약, 해당 업 법령에서 하도급 금지를 의무적으로 규정하고 있다면, 이 내용을 입찰공고 내용에 기재한 것은 해당 업 법령에 따른 하도급 제한 사항을 명확히 한 것에 불과하며, 별도로 참가자격 제한 사항을 추가한 것에 해당하지 않는 것입니다만, 해당 업 법령에서 하도급 금지를 규정하고 있지 않다면, 이 내용을 입찰공고에 기재한 것은 동 지침 제26조에서 규정하고 있는 참가자격 제한사항이나 제한경쟁입찰 제한요건에도 해당하지 않는 내용을 추가로 제한한 것이 되므로 동 지침에 적합하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.02〉

Q 051

당 아파트 CCTV설치공사에 관해 입찰공고문에 입찰서와 견적서 및 산출내역서 밀봉 제출이라고 명시했으나 개찰시에 입찰서만 있고 산출 내역서가 없기에 당 아파트 입주자대표회의에서는 무효한 입찰로 실격 처리 했습니다.

이러한 경우 국토교통부 사업자 선정지침 제20조(제출서류)에 관한 서류 목록에 산출내역서를 포함하여 보완해야 하는 것이 타당한 것인지, 무효한 입찰로 처리한 것이 문제가 없는지 질의합니다. 당 입주자대표회의에서는 이미 입찰가격이 오픈이 되었기에 무효처리하였으며, 입찰공고문에도 분명히 입찰서 1부 밀봉 제출(견적서 및 내역서 1부 밀봉 제출)이라고 명시 하였습니다.

- 귀 공동주택에서 해당 공사 입찰공고를 할 때 입찰서와 산출내역서를 각각 밀봉하여 투찰하도록 공고하였다면 그에 따라야 할 것이며, 산출내역서를 제출하지 아니한 입찰자의 입찰은 유효한 입찰로 보기 어려울 것으로 판단됩니다. 보다 자세한 사항은 구체적인 사실관계를 가지고 해당 공동주택에 대한 지도감독권자인 관할 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 052

■ 입찰공고문의 하자

1. 제한경쟁입찰일 경우 자본금, 기술능력, 실적을 제한하기로 되어 있으나 자본금, 기술 능력은 누락하고 실적만을 제한경쟁입찰로 공고함

2. 입찰공고일이 2013년 00월 00일로 표기해야 하나 입찰공고일이 2012년 00월 00일로 잘못 표기되어 있습니다. 입찰서류 제출에는 입찰공고일 기준 항목이 많은데, 이럴 경우 무효한 입찰인 것 같아서 질의 드립니다.

- 1. 공동주택의 청소용역업체 선정 입찰을 제한경쟁입찰로 하는 경우 사업실적, 기술능력, 자본금을 제한하여 경쟁입찰을 실시할 수 있습니다. 또한 제한경쟁입찰을 실시하는 것은 관리주체가 결정하는 것이 아니라 입주자대표회의에서 결정해야 하며 관리주체는 이에 따라 입찰을 진행해야 합니다. 이 경우 제한조건은 반드시 세 가지 모두 제한해야 하는 것은 아니며, 귀 공동주택 입주자대표회의 결정에 따라 한 가지만 제한할 수 있습니다.
- 2. 질의와 같이 입찰공고문에 오기가 있는 경우 그 오기가 입찰 진행에 있어서 중요한 오기에 해당한다면 다시 공고를 하여야 하겠지만 공고 내용의 중요한 사항에 대한 오기가 아닌 사소한 부분의 오기라면 먼저 공고한 내용에 대한 오기 수정을 하고, 입찰을 진행할 수 있을 것으로 판단됩니다만 해당 입찰의 유, 무효 여부 등 보다 자세한 사항은 구체적인 사실관계를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 053

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3장 공사 및 용역 사업자 선정 3항

관리주체는 제1항에 따른 입찰공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제45조의6에 따른 적정성 자문기관의 검토 결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다.

해당 조항의 취지가 공사에 한정된 것이라면 용역이 해당되지 않는다는 지침 상에 표시가 되어 있어야 할 것입니다. 현재 지침대로의 해석이라면 공사, 용역 모두 포함 된다고 생각합니다. 용역에 대한 적정한 자문기관이 있는지 없는지 여부는 별개 문제일 것 입니다.

질문의 요지는 해당 조항이 공사, 용역 모두 해당 되는 조항인지 궁금합니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항은 “공사 및 용역 등 사업자” 선정 시 “입찰가격의 상한”을 공고하고자 하는 경우 적용하는 규정으로, 적용범위가 공사 사업자 선정 시로 한정되는 것은 아닙니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.15〉

Q 054

국토부 고시 제2015-784호 부칙 제2조에 대한 질의입니다.

부칙 내용 중 "기존사업자"의 "사업수행실적 평가" 절차가 필요하다고 명시되어 있는바, 국토부 고시 별표 2에 해당하는 수의계약의 대상인 경우에도, 즉 삼백만원 이하의 용역인 경우에도 재계약시에는 사업수행실적 평가를 부칙 2조에 의거하여서 절차를 진행하여야 하는지요?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 2] 제9호를 적용하여 수의계약을 하는 경우 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 필요한 것이며, 제6호를 적용하여 수의계약을 하는 경우에는 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 필요하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.16〉

Q 055

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제19조는 공동주택 입주자대표회의 구성원이 운영하는 사업자는 해당 공동주택 용역제공 입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가하는 경우 그 입찰은 무효로 한다고 되어 있습니다.

[질문 사항]

당 아파트 입주자대표회의 구성원 'A'는 ○○화재보험 임직원이 아니고 단순한 대리점 대표이고 대리점에 소속된 보험설계사입니다. 이러한 경우 'A'는 당 아파트 화재보험 업체선정 입찰에 참가할 수 있는지?

참고 사항으로 보험업법 제2조 (정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같습니다.

2. "보험업"이란 보험상품의 취급과 관련하여 발생하는 보험의 인수(引受), 보험료 수수 및 보험금 지급 등을 영업으로 하는 것으로서 생명보험업·손해보험업 및 제3보험업을 말한다.
 6. "보험회사"란 제4조에 따른 허가를 받아 보험업을 경영하는 자를 말한다.
 9. "보험설계사"란 보험회사·보험대리점 또는 보험중개사에 소속되어 보험계약의 체결을 중개하는 자[법인이 아닌 사단(社團)과 재단을 포함한다]로서 제84조에 따라 등록된 자를 말한다.
 10. "보험대리점"이란 보험회사를 위하여 보험계약의 체결을 대리하는 자(법인이 아닌 사단과 재단을 포함한다)로서 제87조에 따라 등록된 자를 말한다.
- 정리하면 당 아파트에게 용역을 제공하는 자는 ○○화재보험회사이고 계약을 체결하는 보험대리점은 ○○화재보험의 보험계약만을 대리한 것이므로 보험대리점의 대표는 참가자격 제한에 해당하지 않으리라 생각합니다.
- 보험업법에 관한 질문이 아니고 주택관리업자 및 사업자 선정지침의 참가자격 제한에 대한 질문인 만큼 국토부의 명확한 답변을 부탁드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제1항제1호[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 “사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등을 마치지 아니한 자”의 입찰참가를 제한하고 있습니다. 따라서 보험 대리점 영업에 대하여 해당 업의 근거 법령에서 별도의 사업자로 인정하고 있다면, 동 지침 제26조제1항제5호[2015.11.16 개정 사항 반영]의 “해당 공동주택의 입주자대표회의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자”의 입찰참가를 제한하는 내용도 대리점 영업 사업자에게 적용되는 것이니 참고하시기 바랍니다.

다만, 질의내용의 대리점 영업 사업자가 해당 업 법령에 따라 별도의 사업자로 인정되는 것인지 여부는 주택법령에서 정하고 있는 바가 없으므로, 보다 자세한 사항은 보험업법령을 운용하는 금융위원회(보험과, 02-2156-9836)로 문의하시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.03〉

Q 056

주택 화재보험 입찰에서 사업자가 시어머니와 며느리가 별도 사업자를 등록하여서 동일한 입찰에 참여하면 참가자격에 위배되지 않는지 답변 부탁드립니다. 이는 공정거래상 위법하다고 생각하는데요?

- 발주처인 공동주택에서 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 경쟁입찰로 사업자를 선정하는 경우, 동 지침 제26조에서 정하는 입찰 참가자격의 제한사항에 해당되지 않는 업체는 입찰에 참가할 수 있습니다. 아울러, 당해 입찰이 제한경쟁입찰인 경우에는 상기 참가자격 외에 “계약의 목적에 따른” ‘사업실적, 기술능력, 자본금’ 중 발주처에서 제시한 제한요건을 추가적으로 충족한 경우 입찰에 참가할 수 있습니다.

따라서 질의내용과 같이 “시어머니와 며느리가 별도의 사업자 등록을 하여 동일한 입찰에 참가한 경우”는 동 지침 제26조의 참가자격 제한사유 및 제한경쟁입찰인 경우 제한요건에도 해당되지 않는 것이므로 지침에 따른 입찰참가 제한사유에 해당하지 않는 것임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.09〉

Q 057

사업자 선정지침이 2015년 11월 16일부터 개정되었는데 개정 내용 중에 화재보험은 수의계약을 할 수 있다고 개정되었습니다. 시행된지 얼마 되지 않았는데 일선 아파트에서는 사업자 선정지침을 무시하는 행태 등 문제점이 많아 보입니다.

1. 입찰공고를 형식적으로 공고해 놓고 참여하는 대리점한테 전화해서 돈을 요구하는 행위.
2. 입찰공고에 입찰기준을 정해놓고 수의계약을 할 수 있으니까 기준을 벗어나서 선정하는 행위.
(입찰기준에 화재보험, 배상책임을 동일 보험사로 공고해 놓고 다른 기준으로 선정하여 행위)
3. 입찰공고를 해놓고 특별한 이유 없이 유찰시키는 행위.(서류 접수한 대리점한테 유선 접촉 후 수의계약 행위)

입찰공고를 하면 사업자 선정지침을 준수해야 하는 것 아닙니까?

최저가 낙찰이든 적격심사제든 사업자 선정지침을 준수해야 할 것 같은데 입찰공고는 형식적으로 공고하는 아파트가 많아 보입니다. 화재보험은 수의계약 할 수 있다니까 입찰공고에 관계 없이 선정할 수 있다고 생각하는거 같습니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 2] 수의계약의 대상에 해당하는 경우라 하더라도, 보험계약을 하는 경우나 공산품을 구입하는 경우 등 경쟁입찰이 가능한 경우에는 발주처인 공동주택의

판단에 따라 수의계약이 아닌 경쟁입찰의 방법을 통해 사업자를 선정할 수 있습니다.
만약, 보험계약을 하는 경우 수의계약이 아닌 경쟁입찰의 방법을 통해 사업자를 선정하고자 한다면,
동 지침의 경쟁입찰 절차를 준수하여야 하는 것임을 알려드립니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.02〉

Q 058

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따르면 보험계약은 수의 계약으로 할 수 있고 별표 7
에는 계약주체가 명시되어 있지 않습니다.

이는 지침 26조 1항 5호를 적용하지 않아도 되는지요. 즉 입주자대표회의 구성원이나 직계
존비속이 보험 대리점이나 보험 관련 법인을 운영할 경우 경쟁입찰이 아닌 수의계약을 할
경우 26조 5항에 저촉되지 않는지 알고 싶습니다.

- 「주택법 시행령」 제55조의4제1항제1호나목에 따라, 보험계약을 위한 사업자 선정 시에는 「주택관리
업자 및 사업자 선정지침」에 따라 “관리주체”가 사업자를 선정하고 집행해야 합니다.
* 보험계약 체결은 지침 [별표7] 제2호 사업자 중 라목 기타로 분류됩니다.
즉, 보험계약을 위한 사업자를 선정 시에는 동 지침을 적용하여야 합니다. 동 지침에서는 [별표2]
수의계약의 대상 제1호에 “보험계약을 하는 경우”를 규정하고 있으므로, 보험계약 체결 시 발주처
인 공동주택에서는 자체적인 판단에 따라 동 지침 [별표2] 제1호를 적용하여 수의계약을 체결할
수도 있고, 동 지침에 따른 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정할 수도 있습니다.
아울러, 동 지침 제26조제1항제5호에서 “해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및
직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자”는 경쟁입찰에 참가할
수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다고 규정하고 있으므로, 경쟁입찰의 방
법으로 보험계약 사업자를 선정하는 경우에는 동 규정이 적용되는 것이니 참고하시기 바랍니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.10〉

Q 059

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 2015-322 [별표 4]에 보면 라항 기타에 보험계약이 들
어 있습니다. 이번에 개정된 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 2015-784 [별표 7] 라항에
는 똑같은 내용인데 보험계약이 빠져있습니다.

이는 전에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용 받다가 여러 가지 사유로 개정된
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 제외된 것으로 판단되는데 「주택관리업자 및 사업
자 선정지침」에서 적용제외 사항이라면 공인회계감사 업체 선정 마냥 모든 부분에서 적용
제외를 해야지 수의계약에는 그 항목이 들어 있는 이유가 궁금합니다.

입찰에서는 적용을 제외하지만 수의계약은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」대로 하라 이
런 내용입니까? 한 종목을 가지고 어떤 때에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용
하고 어떤 때에는 적용하지 않는 모순을 가지고 있습니다.

고시 제정상의 오류인지 또 다른 심오한 뜻이 있는지 그 내용을 알려주시기 바랍니다.

- 「주택법시행령」 제55조의4제1항제1호나목에 따라, 보험계약을 위한 사업자 선정 시에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 “관리주체”가 사업자를 선정하고 집행해야 합니다.
* 보험계약 체결은 지침 [별표7] 제2호 사업자 중 라목 기타로 분류됩니다.
(국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.21)

Q 060

1. 별표3 "입찰의 무효" 에서 6호 "동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 경우"라고 신설되었습니다.

– 예를 들어 화재보험업체 선정시 ○○화재나, △△화재 등 동일인이 법인 대표자일 경우 각각의 대리점에서 입찰시 1개 업체만 입찰에 참여시켜야 되는지? 아니면 모두 무효로 처리하여야 하는지요?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제1항제1호[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 “사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등을 마치지 아니한 자”의 입찰참가를 제한하고 있습니다. 따라서 보험 대리점 영업에 대하여 해당 업의 근거 법령에서 별도의 사업자로 인정하고 있다면, 해당 입찰은 그 사업자의 명의로 참여할 수 있을 것으로 사료됩니다. 다만, 질의내용의 각각의 대리점의 관계 등에 대해서는 주택법령에서 정하고 있는 바가 없으므로, 보다 자세한 사항은 보험업법령을 운용하는 금융위원회(보험과, 02-2156-9836)로 문의하시기 바랍니다.
아울러 11.16 시행되는 국토교통부 고시 제2015-784호에서는 보험계약의 특수성 및 재계약 시 할인이 적용되는 특성 등을 고려하여 수의계약의 대상에 보험계약을 추가하였음을 알려드립니다.
(국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.09)

Q 061

사업자 선정지침 개정으로 화재보험이 수의계약 대상으로 변경되었습니다. 이 근거로 많은 아파트에서는 악용하는 사례가 많아 보입니다.

입찰공고를 해놓고 특별한 이유나 근거도 없이 유찰을 시키고 있습니다. 유찰(무효)이 되면 해당 입찰자에게 무효사유를 알려주어야 함에도 전혀 알려주지도 않고 있습니다. 입찰결과 공고에 단지 서류미비 또는 재공고 사유발생 등으로 공고하는 경우도 있지만 이 또한 설득력이 없습니다. 수의계약을 하기위한 유찰이라는 것입니다.

그럼, 입주자대표회의 의결로 처음부터 입찰공고 없이 수의계약으로 진행을 하면 가능하겠지만, 입찰 방식으로 결정되었다면 입찰 절차를 준수해야 하지 않을까요?

특별한 이유 없이 유찰시키는 행위, 사소한 이유를 만들어서 유찰시키는 행위 등 특정의 업체를 밀어주기 위한 입찰이 많아 보입니다. 업체에서 이의제기하면 무조건 유찰을 시킵니다. 그 이후에 수의계약(보험은 수의계약 대상)으로 진행을 하면 절차에는 아무 문제가 없다는 것이지요. 화재보험은 고의로 유찰하고 수의계약을 진행하여도 되는지요?

또한 유찰시에 해당 입찰자에게 유찰사유를 알려주지 않아도 되는지요?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 2] 수의계약의 대상에 해당하는 경우라 하더라도, 보험계약을 하는 경우나 공산품을 구입하는 경우 등 경쟁입찰이 가능한 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 수의계약이 아닌 경쟁입찰의 방법을 통해 사업자를 선정할 수 있습니다.
만약, 보험계약을 하는 경우 수의계약이 아닌 경쟁입찰의 방법을 통해 사업자를 선정하고자 한다면, 동 지침의 경쟁입찰 절차를 준수하여야 하는 것임을 알려드립니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.11〉

Q 062

2015년 11월 16일자로 시행되고 있는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 중 수의계약에 대하여 다음과 같이 질의합니다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 2에 근거하여 관리주체가 수의계약을 하는 경우 영 제51조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의 의결을 거쳐야 하는데, 여기에서 의미하는 수의계약이 수의로 계약서를 작성하는 것을 의미하는 것인지, 매매로 이루어지는 몇 만 원짜리의 구입까지 말하는 것인지 알고 싶습니다.

수의 : 자기 뜻대로 하는 일

계약 : 어떤 일에 대하여 지켜야 할 의무를 미리 정해 놓고 서로 어기지 않을 것을 다짐함
이러한 단어의 의미를 봤을 때 수의계약이란 본인의 뜻대로 계약하는 것을 말하는 것이지, 단순한 매입을 말하는 것은 아니라고 저는 생각합니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제4조제3항에서는 경쟁입찰을 거치지 않고 계약을 체결하는 경우를 수의계약에 해당하는 것으로 규정하고 있으며, 지침 [별표2]에서는 수의계약의 대상을 명시하고 있습니다. 아울러, [별표2] 제2호 “공산품을 구입하는 경우”와 같이 물품매매계약도 수의계약의 범주에 포함되는 것이니 참고하시기 바랍니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.01〉

Q 063

공동주택에서의 알뜰시장 업체 선정시 참가자격이 아닌 제출서류에 생산물 및 영업배상책임보험 증권 제출이 사업자 선정지침에 위배되는지요?

[질문의 요지]

1. 알뜰시장 업체선정 공고시 일반경쟁의 최고가 낙찰임
2. 그런데 민원인이 참가자격란에 생산물 및 영업배상책임보험은 제한경쟁위반으로 민원을 제기하고 그에 따른 답변은 당연히 참가자격의 제한인 (자본금, 실적, 기술능력) 외의 것이기에 문제가 되나
3. 사업자 선정지침의 제출서류 중 8항에는 그 밖의 입찰에 필요한 사항이 있고 당 아파트에서는 입주민이 알뜰시장에서 판매하는 야채 및 생선 등을 구입 후 식중독 등 문제가 발생시를

대비한 생산물 및 영업배상 책임보험 증권을 제출하게 하는 것이 입찰에 필요한 사항이라고 판단되어 제출서류에 생산물 및 영업배상 책임보험 증권을 제출하게 하였는데 문제가 되는지요?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조 및 제26조[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 입찰 참가자격 제한사항을 정하고 있습니다. 이 내용을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없으므로, 동조의 제한사항에 해당하는 업체에 한하여 입찰 참가를 제한할 수 있습니다. 아울러, 당해 입찰이 제한경쟁입찰이라고 하더라도 제한경쟁입찰의 제한조건은 '사업실적, 기술능력, 자본금'이므로 이 외의 사항은 제한경쟁입찰의 제한조건에도 해당하지 않는 것입니다.

따라서 상기 참가자격 및 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 제출서류를 입찰공고에 명시하여 해당 서류의 미제출을 이유로 해당 입찰을 무효로 처리하는 것은 실질적인 입찰참가제한에 해당되어 동 지침에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.10.30〉

Q 064

알뜰시장 업체 선정시 제출서류 중 생산물 및 영업배상 책임보험 증권 제출은 사업자 선정 지침 제 20조 8항의 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로 판단되으나 귀 부서에서는 "참가자격 및 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 서류를 입찰공고에 명시하여..."

당 아파트는 제한경쟁이 아닌 일반경쟁의 최고가 낙찰로서 업체 선정을 하려고 하며, 불필요한 서류가 아닌 입주민의 보호책으로 필요한 서류(사업자 선정 제 20조 8항의 그 밖의 필요한 서류)라고 판단이 되기에 생산물 및 영업배상 책임보험증권을 제출서류로 받으려고 하오니 다시 한 번 제고를 바랍니다.

만약 알뜰시장의 제출서류 중 생산물 및 영업배상 책임보험 증권 제출이 문제가 된다면 현 공동주택시스템에 올라온 알뜰시장 업체선정공고의 제출서류는 모두 다 적합하지 않은 것이 되며 또한 불필요한 서류의 기준이 애매모호하다고 판단이 됩니다.

마지막으로 이미 알뜰시장 업체선정공고를 하였다면 제출서류 중 생산물 및 영업배상 책임보험을 제출한 업체든 미제출한 업체든 모두 다 제출한 것으로 인정하고 업체 선정을 하면 되는지요?

- 1. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조제8호[2015.11.16 개정 사항 반영] “그 밖에 입찰에 필요한 사항”이란, 제한경쟁입찰의 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류, 입찰가격 산출내역서 등으로, “입찰참가제한”에 해당하지 않는 것을 의미합니다.
- 2. 지침에 적합하지 않은 내용을 포함하여 입찰공고를 하였다면, 지침에 적합하게 입찰공고를 다시 진행하여 낙찰자를 선정하는 것이 추후 발생될 논란의 소지를 줄이기 위해 바람직한 방법입니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.04〉

Q 065

승강기 하자담보책임기간(사용검사일로부터 3년) 내에 승강기 유지관리용역을 체결하고자 하는 경우 입찰 절차를 거치지 않고 제조 및 설치 업체와 수의계약이 가능한지에 대해 답변 부탁드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」 [별표2] 제9호에서는, 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표7의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우 수의계약이 가능한 것으로 명시하고 있습니다. 즉, 계약기간이 만료되는 기존 '승강기 유지 용역' 사업자(승강기 설치 및 교체 공사가 아닌 유지 용역을 의미함)의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우에는 수의계약이 가능한 것입니다.

따라서 '승강기 설치 공사' 사업자의 하자담보 책임기간을 이유로 '승강기 유지 용역' 사업자 선정 시 '기존 사업자' 규정을 적용하여 승강기 유지 용역을 수의계약으로 진행할 수는 없는 것이며, 경쟁입찰의 방법으로 승강기 유지 용역 사업자를 선정하여야 할 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.16〉

Q 066

국토교통부 고시 제2015-784호에 대하여 질의하겠습니다.

당 아파트는 2015. 11. 30. 입주를 시작하는 아파트입니다.

시공사에서 승강기 시공업체에 3개월 무상 유지보수 계약을 체결하여 승강기를 자체검사 및 유지보수를 하고 있습니다.

승강기는 「주택법 시행령」 제59조1항 별표 # 6에 3년이 하자보수 기간입니다. 승강기 하자보수 기간에 승강기를 시공한 공사업체와 수의계약이 가능한지요. 승강기 설치 업체가 유지보수를 하지 않을 경우 하자보수가 힘듭니다.(새로 낙찰된 업체가 하자를 입증하여야만 하자보수를 받을 수 있습니다.) 이에 대한 유권해석을 부탁드립니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」 [별표2] 수의계약의 대상 제9호에서는, 계약기간이 만료되는 기존 사업자(별표7의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우 수의계약이 가능한 것으로 명시하고 있습니다. 즉, 계약기간이 만료되는 기존 '승강기 유지 용역' 사업자(승강기 설치 및 교체 공사가 아닌 유지 용역을 의미함)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 그 구성원 과반수의 찬성으로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우에는 수의계약이 가능한 것입니다.

따라서 ‘승강기 설치 공사’ 업체와 ‘승강기 유지관리 용역’을 수의계약으로 체결하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다.

승강기 설치 후 진행되는 승강기 하자보수와 관리비등을 집행하여 선정하는 승강기 유지보수 사업자 선정은 그 성격이 다르므로, 하자보수를 용이하게 하기 위한다는 이유로 승강기 설치업체와 승강기 유지보수 계약을 수의계약으로 체결하는 것은 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 적합하지 않습니다. 제안하신 내용에 대하여 보다 면밀히 검토하여 지침 개정 시 반영여부를 결정하도록 하겠습니다. 감사합니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.22〉

Q 067

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호)의 부칙 제2조에서 ' 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내 관리규약을 개정하여 시행한다.'라고 되어있는 바, 만약 단지에서 향후 기존 사업자와 재계약 없이 모두 입찰을 하고자 하면 관리규약을 개정하지 아니하여도 되나요?

– 각 시도 준칙 개정에 따른 관리규약을 개정 한 후 동 지침이 시행되어 또다시 관리규약을 개정하여야 하고, 2016년 8월부터 공동주택 관리법이 시행되면 또 관리규약을 개정하여야 하는데 그 기간으로 볼 때 불과 1년여 동안 관리규약을 3회나 바꿔야 한다면 비용, 시간 측면에서 엄청난 낭비라고 생각하는데 적어도 다음 관리규약 개정 시까지는 기존 사업자와 재계약 예정이 없음에도 관리규약을 반드시 개정해야 하는가요?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 부칙 제2조에서 “[별표2] 제8호에 따른 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견 청취 절차 및 제9호에 따른 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내에 관리규약을 개정하여 시행한다”고 규정하고 있으므로, [별표2] 제8호 및 제9호에 따른 관리규약 개정이 필요한 경우, 동 지침의 시행일인 '15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 '16.2.16까지 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 합니다.

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 부칙 제2조에서 “[별표2] 제8호에 따른 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견 청취 절차 및 제9호에 따른 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내에 관리규약을 개정하여 시행한다”고 규정하고 있으므로,

귀 공동주택 관리규약에 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 정하고 있는 바가 없다면, 동 지침의 시행일인 '15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 '16.2.16까지 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 합니다.

귀 공동주택에서 앞으로 기존 사업자와 수의계약을 할 것인지 여부에 따라 관리규약 개정 의무가 결정되는 것이 아닙니다. 귀 공동주택 관리규약에 기존 사업자의 사업수행실적 평가절차가 없는 경우에는 지침에서 정하고 있는 기한까지 관리규약을 개정해야 하는 것입니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.15〉

Q 068

국토부 고시 제2015-784호 부칙 제2조에 대한 질의입니다. 부칙 내용 중 "기존사업자"의 "사업수행실적 평가" 절차가 필요하다고 명시되어 있는바, 국토부 고시 별표2에 해당하는 수의계약의 대상인 경우에도, 즉 삼백만원 이하의 용역인 경우에도 재계약시에는 사업수행실적 평가를 부칙 2조에 의거하여서 절차를 진행하여야 하는지요?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 2] 제9호를 적용하여 수의계약을 하는 경우 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 필요한 것이며, 제6호를 적용하여 수의계약을 하는 경우에는 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 필요하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.16〉

Q 069

승강기 교체공사를 시행하기 위한 사업자 선정 시 입찰공고문에 승강기의 종류 또는 주요 구성 제품을 특정 회사 제품으로 지정해 입찰을 실시해도 참가자격제한에 적합한지 여부?

- 승강기 교체공사의 특성상 공사 사업자 선정 입찰공고문에 승강기의 종류 및 주요 구성제품을 특정 회사제품으로 지정해 공고할 수 있을 것으로 판단됩니다.

〈국토부 주택건설공급과-2013. 3. 28〉

Q 070

2015년 11월 16일 개정된 국토교통부 "주택관리업자 및 사업자 선정지침"에 의하면 제한경쟁 입찰이 2회 이상 유찰된 경우 수의계약을 할 수 있다고 합니다.

1. 국토교통부 유권해석에 의한 승강기 모델명 지정 입찰시 2회 이상 제한경쟁입찰이 유찰될 경우 수의계약이 가능한지 묻고 싶습니다.
2. 수의계약이 가능하다면 그 절차도 문의 드립니다.

- 경쟁입찰을 통해 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 시 발주처인 공동주택에서 제품의 성능·품질·사양 등을 제시할 수 있으나 특정제품을 지정하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다. 다만, "승강기, 어린이놀이시설"에 한하여 안전 등 당해 시설의 특성을 고려하여 특정제품을 지정하는 것이 가능한 것으로 유권해석하고 있으며, 이 경우에도 그 설치공사는 동 지침에서 정하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하도록 하고 있습니다.

승강기의 특정제품을 지정하여 "주택법령"과 "주택관리업자 및 사업자 선정지침"에 적합하게 제한경쟁입찰로 공고하였으나 2회 이상 유찰된 경우에는, 동 지침 [별표2] 제7호에 따라 수의계약을 체결

할 수 있으나, 이 경우 단서 규정에 따라 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없는 것이므로, 제한경쟁입찰의 제한요건, 승강기 지정제품 등 공고내용과 동일한 내용으로 수의계약을 체결하여야 합니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.07〉

Q 071

장기수선계획에 따라 입찰공고문의 참가자력에 대한 기술능력에 대해 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(11.16) 시행에 따라 별표 1 참가자력을 보면

나. 2) "기술능력"은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다고 명시됨에 따라 아래와 같은 기술능력을 참가자격 제한을 두어도 무방한지요?

- * 공장보유 및 공장등록증 소유업체
- * 프로그램 GS인증 업체
- * 자체A/S 가능업체
- * 공공기관 시험 성적서 보유업체

항목별로 가능여부를 신속히 판단하여 주시길 요청 드립니다.

- 기존 지침(2015-322호)에서 “기술자 수”를 의미하는 것으로 해석되었던 “기술능력”은, 현 지침(2015-784호)에서 “계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황”으로 그 의미가 확대되어 규정되었습다만, 현 지침을 적용하더라도 '공장 보유' 및 '자체 AS'는 기술능력에 해당된다고 볼 수 없는 것으로 판단됩니다.

인증과 관련하여서는, 특수한 성능이나 품질이 요구되어 인증을 받은 물품이 필요한 경우 품질인증으로써 제한요건을 제시할 수 있을 것입니다만, 질의내용의 구체적인 인증제도에 대한 적합성 여부는 「주택법」 제59조에 따라 공동주택관리에 대한 감독 권한이 있는 해당 시장·군수·구청장에게 안내를 받으시기 바랍니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.16〉

Q 072

공사·용역사업자 선정시 현장설명회 참석자만으로 참가자격을 제한하는 것이 가능한지?

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제25조[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 현장설명회시 당해 용역이나 공사의 각종 현황, 설계도서, 공사방법, 입찰서 작성방법·제출서류 접수방법 및 입찰유의사항, 낙찰자 결정방법, 계약에 관한 사항, 그 밖에 입찰에 관해 필요한 사항 등을 포함토록 하고 있는 바, 입찰에 참가하려는 공사나 용역에 대한 현장 확인 및 세부적인 사항을 알지 못하고, 입찰에 참여하는 것은 적절하지 않으므로 현장설명회에 참석하지 않은 자는 입찰에 참가할 수 없도록 제한하는 것은 적절한 것으로 판단된다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013 6. 16〉

Q 073

경비용역업체 선정시 입주자대표회의에서 지역을 제한하려 하는데 가능한지?

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제2항[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 '사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 사업자는 그러하지 아니하다'라고 정하고 있는 바, 특정 지역·소재·업체 등으로 참가자격을 제한하는 것은 동 지침에 적합하지 않다.
(주택건설공급과 전자민원, 2013. 10. 23)

Q 074

타 아파트와 소송 사실이 있는 업체가 입찰에 참가했을 때 참가를 허용해야 하는지?
(공사 사업자 선정의 경우)

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조제1항[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 사업자 선정시 입찰 참가자격을 제한에 대해 정하고 있는 바, 개별 공동주택에서 동 참가자격을 제한사항을 변경하거나 추가할 수 없다.
다만 당해 입찰이 제한경쟁입찰이라면 동 참가자격을 제한 외에 사업실적, 기술능력, 자본금에 한해 추가제한이 가능한 바, 귀 공동주택에서 참가자격 제한 조건으로 공고한 입찰 관련 아파트와 소송 사실이 있는 업체는 참가자격을 제한이나 제한경쟁입찰의 제한조건에 해당하지 않으므로 동 내용으로 입찰의 참가를 제한하는 것은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 적합하지 않다.
(주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 2)

Q 075

가. 공동주택 옥상과 지하주차장의 방수공사를 위한 사업자를 선정하기 위해 제한경쟁입찰을 실시하는 경우와 관련해 입주자대표회의에서 시공능력 평가액과 신용평가등급을 입찰참가자격에 추가할 수 있는지?
나. 사업의 규모·면적 및 사업기간 등의 사업계획 개요, 입찰 및 개찰, 현장설명회의 일시·장소, 입찰의 마감시한 등이 고의로 누락된 입찰공고문이 적합한지?

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 제한경쟁입찰에서 입찰참가자격으로 정할 수 있는 사항은 '사업실적, 기술능력, 자본금'으로 한정되며, 시공능력 및 신용평가등급으로 입찰참가를 제한하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다.
나. 동 지침 제24조제1항[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 입찰공고문에 명시해야 한다고 정한 사항이 누락된 입찰공고문을 공고하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다.
(국토부 주택건설공급과-5465, 2012. 10. 11)

Q 076

경비용역 입찰 시 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 않고 총계금액 다음 란에 임의로 입찰서 금액과 일치하게 표시한 입찰은 입찰의 무효에 해당하는지 여부?

- 당해 입찰 공고 시 산출내역서 제출을 요구했다면 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표3 제11호가 목[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 않은 입찰은 입찰의 무효에 해당하는 것으로 정하고 있는 바, 동 내용을 적용할 수 있을 것으로 판단됩니다. <국토부 주택건설공급과-50, 2013. 1. 4>

Q 077

주택관리업자와 경비·청소 용역사업자가 별도로 선정되어 관리되던 중, 용역사업자의 계약기간이 만료된 경우 주택관리업자가 경비·청소 용역을 직영할 수 있도록 수의계약 할 수 있는지?

- 「주택법 시행령」 제55조제1항제2호에서는 공동주택단지의 경비와 청소를 관리주체의 업무로 명시하고 있으므로, 해당 공동주택에서 주택관리업자에게 위탁관리를 하는 경우 경비와 청소업무를 관리주체인 주택관리업자가 직접 수행하는 것으로 하여 계약을 체결할 수 있을 것입니다. 다만, 이러한 경우에는 주택관리업자 선정 시 경비와 청소업무를 용역업체를 통하지 않고 직접 수행한다는 내용을 공고문에 명시하고 해당 금액(인건비, 피복비 등 청소와 경비에 직접 소요되는 비용)이 포함된 입찰가격 등으로 낙찰이 진행되어야 할 것입니다. 이러한 과정 없이 주택관리업자를 선정한 후에 계약 중간과정에서 경비와 청소업무를 관리주체가 직영으로 수행하는 것으로 결정하고 해당 금액을 합산하여 수의계약을 체결하는 것은 주택관리업자와 용역사업자를 선정하는 절차를 다르게 두고 있는 동 지침에 적합하지 않은 것입니다. <주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A>

Q 078

1. 당 아파트는 지금현재 위탁관리를 하고 있는 상태입니다.(계약기간 만료일 : 2016.11.30)
2. 경비, 청소는 용역업체와 계약하여 관리를 하고 있는데 계약기간이 도래되어(2015.12.31) 계약만료시 입주자대표회의에서 경비, 청소를 자치관리를 하겠다고 합니다. 위탁관리인 상태에서 경비, 청소를 자치관리로 할 수 있는지 여부를 질의하오니 바쁘시더라도 회신하여 주시기 바랍니다.

- 「주택법」 제43조에서는 공동주택의 관리방법을 자치관리와 위탁관리 두 가지로 나누어 규정하고 있습니다. 주택관리업자를 선정하여 관리하는 경우는 위탁관리로 분류됩니다. 따라서 자치관리와 위탁관리의 방식이 혼용되는 방식은 주택법령에서 규정하는 관리방법이 아님을 알려드립니다. <국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.19>

Q 079

2013년 11월 승강기 비상통화장치 설치에 대해 일반입찰공고를 게시하였으나 응찰자가 없어 유찰, 2회차 재공고 또한 응찰자 없음으로 유찰되었습니다.
이후 유예기간이 1년 연장됨에 우선 보류하고 있다가 2014년 10월 중에 설치공사를 준비 중에 있는데 1년 가까이 지난 현 시점에도 2회 이상 유찰 요건에 해당되어 수의계약이 가능한지 질의합니다.

- 질의와 같이 공사 업체 선정을 위한 입찰을 실시하였으나 2회 유찰 된 후 해당 공사를 보류하고 공사를 실시하지 않았으며, 1년 후 다시 공사를 시행하는 경우라면 다시 입찰을 실시해야 할 것으로 사료됩니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.07〉

Q 080

공사 계약을 입찰을 피하고 수의로 계약을 하기 위해 금액을 3등분으로 쪼개는 행위가 가능한지?

- 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우 수의계약을 할 수 있음. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
〈주택관리업자 및 사업자 선정지침(고시 제2015-784호), 개정 2015.11.16〉

Q 081

낙엽 및 전지목 무상수거를 조건으로 재활용품 수거업체를 선정할 수 있는지?

- 폐기물 수거와 재활용품 수거는 서로 다른 업에 해당하므로, 재활용품 수거 업체를 선정하면서 폐기물 무상수거를 조건으로 하는 것은 적합하지 않은 것으로 사료됩니다.
* 폐기물 수거업 및 재활용품 수거업에 대한 자세한 사항은 「자원재활용법」, 「폐기물법」 등 해당 업 법령을 소관하는 환경부(044-201-7349)에 질의하여 안내를 받으시기 바랍니다.
〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A〉

Q 082

재활용품 매각 시 선납 조건을 제시할 수 있는지?

- 재활용품 매각 시 선납·분할납 등 대금지급에 관한 사항은 계약조건을 제시한 것이므로 공고문에 해당 내용을 반영하여 사업자를 선정할 수 있습니다. 다만, “기간”으로 계약되는 것이 일반적인 재활용품 매각을 위한 사업자 선정 시 선납조건을 제시하는 것은 계약의 이행을 담보하기 위한 것이므로, 계약보증금에 상응하는 정도의 조건을 제시하는 것이 바람직하며, 계약금액 전액 선납 등 과도한 조건을 제시하는 것은 바람직하지 않습니다.
〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A〉

Q 083

신규 입주한 아파트 단지입니다. 주민공동시설 중 휘트니스 공간이 있어 이에 위탁관리를 주려고 합니다. 허나 현재 시설부분이 준비된 것이 없어 이에 시설투자라든지 운영 관련 제반비용(수도, 전기 등)에 대해서 위탁업체에 부담하려 합니다. 이것이 적법한 것인지 문의드리며 또한 계약기간 후 기부체납 받는 것도 적법한 것인지 문의드립니다.

- 주민운동시설은 복리시설의 하나로(「주택법」 제2조제9호), 복리시설의 관리에 소요되는 비용은 관리비(「주택법 시행령」 제58조제1항)로 부과할 수 있을 것이며, 수익자부담원칙에 따라 그 비용의 일부를 해당 시설을 이용하는 사람에게 사용료로 따로 부과(「주택법 시행령」 제58조제4항)할 수 있으나 주민운동시설을 위탁하여 외부위탁 업자에게 시설물 설치 등을 부담하는 조건으로 위탁업체를 선정하는 것은 타당하지 않음을 알려드립니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.09)

Q 084

당 아파트에서는 그동안 난방배관 부식방지를 위해 특정 업체의 제품을 넣었습니다. 그래서 현재 입찰공고문에서도 특정 업체의 제품을 3개 이상 넣었는데도 위반이라고 하여 국토교통부 어느 조항에 나와 있는지 알고 있어서 그러하오니 국토교통부 고시 어디에 있는지 답 메일 부탁드립니다.

- 경쟁입찰을 통해 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 시 발주처인 공동주택에서 제품의 성능·품질·사양 등을 제시할 수 있으나 특정 제품을 지정하는 것은 동 지침에 적합하지 않습니다.
다만, “승강기, 어린이놀이시설”에 한하여 안전 등 당해 시설의 특성을 고려하여 특정 제품을 지정하는 것이 가능한 것으로 유권해석하고 있으며, 이 경우에도 그 설치공사는 동 지침에서 정하는 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하도록 하고 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- * ‘일반경쟁입찰’이라는 개념 자체가 “불특정 다수”의 희망자를 입찰에 참가하도록 한 후 그 중에서 선정하는 방식(지침 [별표1] 제1호가목)이므로, 동 지침 제26조[2015.11.16 개정 사항 반영]에서 정하고 있는 입찰 참가자격의 제한사유 외에 다른 사항(특정 제품 지정 포함)을 추가하여 입찰참가를 제한하는 것은 적합하지 않은 것입니다. 아울러, 동 입찰이 제한경쟁입찰인 경우라 할지라도 계약 목적에 따른 ‘사업실적, 기술능력, 자본금’에 한하여 추가로 제한(지침 [별표1] 제1호나목)할 수 있는 것입니다.
(국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.10.02)

4. 적격심사제

Q 085

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」이 2015년 11월 16일자로 변경이 되었는데요. 이 중에 별표4항 즉 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다고 규정되어 있습니다. 이 규정에 따라 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 평가표를 적용하여 주택관리업자를 선정하려고 합니다. 이 경우에 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 어떤 절차를 따라야 하는지 정해진 바가 없어 질의를 하오니 조속한 시일 내에 회신하여 주시기 바랍니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 2015-784호(2015.11.16시행) [별표4] 〈비고〉란의 평가표 적용 관련, “표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다”는 것은, 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.
〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.12〉

Q 086

적격심사제 적용과 관련해 제한경쟁입찰의 방법으로 ‘사업실적, 시공능력, 자본금’으로 자격을 제한한 후 적격심사제를 적용해도 가능한지?

- 적격심사제와 제한경쟁입찰은 병행해 적용할 수 있다. 제한경쟁입찰의 방법으로 입찰참가 기준을 제시해 자격을 제한한 후 기준에 부합하는 업체 중에서 적격심사 평가표에 따라 최고점수를 받은 업체를 사업자로 선정하는 것은 가능하다.
〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 6. 25〉

Q 087

2015년 11월 16일부터 개정된 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」이 적용되는 것으로 되었습니다. 이와 관련하여 개정된 지침이 아파트의 관리규약과 다른 부분이 있는 경우는 어떻게 해야 하는지요?

예를 들어 적격심사제 배점표등이 대표적인 예가 될거 같은데요, 기존 관리규약에는 종전 지침을 참고하여 반영되어 있는 것으로 알고 있습니다. 이런 경우 어떤 배점표를 적용해야 하는지 지침을 주시면 감사하겠습니다.

- 관리규약에 규정된 적격심사표가 “주택법령”이나 “주택관리업자 및 사업자 선정지침(제2015-784호)”에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용하시면 됩니다.

〈참고〉

- 관리규약에 적격심사표를 규정하고 있지 않은 경우
 - 입주자대표회의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음
 - 주택법령 및 관련지침에 “적합하게” 규정된 관리규약 적격심사표에
 - 세부배점 간격이 정해져 있는 경우 : 관리규약에서 정한 적격심사표를 적용
 - 세부배점 간격이 정해져 있지 않은 경우 : 입주자대표회의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음
- 〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.17〉

Q 088

주택관리업자 선정을 위한 적격심사시에 업체 사업제안설명회(현장설명회 아님)를 열어 듣고자 합니다.

1. 제안 설명회 참가자격을 입찰참가자 모두에게 부여해야하는지?
2. 입찰 참가자가 너무 많을 것을 고려해 적격심사표상 평가항목 중 사업제안을 제외한 나머지 항목의 점수로 상위 5개 업체를 선정하여 제안설명회를 할 수 있는지?

- 동일한 입찰 건에 대한 입찰의 성립 여부 판단과 평가는, 동 지침과 동 지침에 적합하게 입찰공고 시 제시한 기준에 따라 제출된 서류 등으로 이루어지는 것이며, 입찰과정 중간에 새로운 기준을 적용하여 일부 업체를 대상으로 사업제안 등을 청취하는 절차를 거쳐 사업자를 선정하는 것은 동 지침에 적합하지 않은 것임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.25〉

Q 089

적격심사 제출서류 중 일부 서류를 제출하지 않은 경우, 해당 입찰을 무효로 처리하지 않고 그에 따른 점수를 부여하면 되는 것 아닌지?

- 적격심사 평가항목은 서류 미제출로 인해 업체에 이익이 되는 항목(행정처분 건수)과 불이익이 되는 항목(관리실적 등)이 혼재되어 있습니다.

예를 들어, 행정처분 건수가 많은 업체가 행정처분 확인서를 고의로 제출하지 아니하는 경우에는 오히려 높은 점수를 받게 되는 사례가 발생하므로, 이러한 폐단을 방지하기 위하여 모든 제출서류에 대해서는 일률적인 기준을 적용하는 것이 필요합니다.

따라서 아무런 의사표현 없이 제출서류를 누락하였다면 입찰의 무효에 해당합니다.

〈주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정(2015.11.16) 해설서 Q&A〉

Q 090

주택관리업자 선정 입찰공고를 제한경쟁, 적격심사제의 방식으로 내려고 합니다.

자본금 제한과 사업실적을 제한하려고 하는데, 적격심사표에는 사업실적이 10개단지 이상 관리업체는 10점 만점을 주도록 하였습니다.

그럼에도 불구하고 참가자격제한에는 500세대 이상 20개 단지 이상 관리하는 업체만 입찰에 참여하도록 하는 것이 가능한지요?

- 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 고려하여 변별력 있는 평가가 행하여질 수 있도록 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직할 것으로 판단됩니다.

만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 20개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되므로 평가의 변별력이 없어지는 것임을 유의하시기 바랍니다.

〈관련 Q&A〉

Q. 1000세대 아파트에서 제한경쟁입찰로 승강기 유지관리 용역 사업자를 선정하는 경우, 사업실적을 제한하는 방법은?

A. 예를 들어, 발주처인 공동주택에서는 “최근 3년간 1000세대 이상 아파트의 승강기 유지관리 용역 실적이 5건 이상 있는 업체” 등과 같이 제한할 수 있습니다. 발주처에서 “최근 3년간”의 기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다만, 응찰업체에서 “1000세대 이상 아파트의 승강기 유지관리 용역 실적이 5건 이상” 실적이 최근 3년 이내에 있거나 하더라도, 그것이 최근 1년 혹은 최근 2년 이내의 실적일지라도 동 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.18〉

Q 091

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 대해 질의 드립니다.

국토교통부 고시 제2015-784호 [별표4] '주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표'〈비고〉5에 따르면 "관리실적"은 '완료 실적'을 의미하며, "계약체결 후 착수 전"이나 "진행 중"인 실적은 완료 실적에 포함되지 않습니다'고 명시되어 있습니다.

또한 국토부 해설서에 따르면 '관리실적'은 "완료 실적"을 의미하며, "계약체결 후 착수 전"이나 "진행 중"인 실적은 완료 실적에 포함되지 않습니다.'고 설명하고 있습니다.

여기서 말하는 "완료 실적"이 계약을 체결한 후 관리 중인 사업장을 의미하는 것인지 아니면 계약기간이 완료된 실적을 의미하는 것인지 답변 부탁드립니다.

아울러 "계약체결 후 착수 전"이나 "진행 중"의 명확한 범위에 대해서도 알려주시길 바랍니다.

- 실적은 “완료 실적(계약이 완료된 실적 / 예를 들어, 2011년에 계약을 체결하여 2012년에 완료되었다면 2012년의 실적에 포함됨)”을 의미합니다. 따라서 “계약체결 후 착수 전(계약은 체결하였으나 계약기간의 시작일이 도래하지 않은 상황)”이나 “진행 중(계약기간 중에 있는 상황)”인 실적은 완료 실적에 포함되지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.14〉

Q 092

국토교통부 고시 제2015 - 784호(개정 2015.11.16)의 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(해설서)에 의하면 경쟁입찰시(제한경쟁입찰, 적격심사제)시 "사업(관리)실적"을 정하여 제한하거나 배점을 달리 할 수 있는바 이때 사업실적은 "완료 실적"을 의미한다고 되어 있습니다. 여기서 말하는 완료 실적에 대해 몇 가지 궁금한 사항 있어 질문 드리오니 빠른 답변 부탁드립니다.

만약 2015년 12월 1일자로 제한경쟁으로 입찰공고시 제한사항 중 "사업실적 : 입찰공고일로부터 최근 3년간 공동주택 경비용역업무 실적이 20개 단지 이상인 업체"로 제한하여 입찰공고를 하였을 경우 입찰참가자가 제출한 아래 실적증명 중 유효한 실적에 대해 혼란이 있습니다.

문 1) 이때 최근 3년의 의미 : 2012.12.1~2015.11.30 이것이 맞는 것이지요?

문 2) 경비용역계약기간이 입찰공고일 전에 체결하여 계약종료일이 입찰공고일 이후인 경우 유효한 실적인지요? (계약기간 2015년 7월 1일~2016년 6월 30일, 1년)

문 3) 경비용역계약기간이 입찰공고일 전에 체결하였지만 공고일로부터 3년 전에 체결하고 계약종료일이 3년 이내인 경우 유효한 실적인지요?
(계약기간 2012년 1월 1일~2012년 12월 31일, 1년)

문 4) 계약기간을 2년으로 체결하였을 경우 입찰공고일 현재 1년은 경과하고 나머지 1년이 진행 중인 계약일 경우 유효한 실적인지요? (계약기간 2014년 7월 1일~2016년 6월 30일, 2년)

- 1, 3. “최근 3년간”의 실적은 “연도”를 기준으로 합니다. 예를 들어, 2015.12.1에 공고하였다면, “2012년부터 제출서류 마감일까지 완료된 실적”을 인정합니다. 즉, 계약종료일이 2012.1월~12월인 계약은 모두 실적으로 인정합니다.
- 2, 4. 실적은 “완료 실적”을 의미합니다. 따라서 “계약체결 후 착수 전”이나 “진행 중”인 실적은 완료 실적에 포함되지 않습니다. 따라서 2016.6월 계약종료 예정이라면 현재 진행 중인 실적이므로 완료 실적으로 인정하지 않습니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.12.18〉

Q 093

금번 개정된 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토부 고시 제2015-784호)과 관련하여 질의하오니 답변하여 주시면 감사하겠습니다.

제13조(적격심사제 운영)에 의하면 주택관리업자 및 사업자를 적격심사제로 선정하는 경우 평가주체(평가위원)를 구성하여 평가를 하도록 되어 있습니다.

[질의사항]

1. 이 조항은 강제규정인지 임의규정인지요?
2. 평가주체 구성과 적격심사 평가의 업무범위에 대하여 당 아파트에서는 청소용역업체 선정을 앞두고 공개경쟁입찰(제한, 적격심사제)를 준비 중입니다.

입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항은 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 공고할 계획입니다.

개정된 지침에 의하여 평가주체를 동대표 중 임원(회장, 감사2, 일반 이사 7인 관리소장 : 총 11인)으로 구성할 계획입니다.

입찰마감 후 평가주체로 하여금 제출서류 적격성 심사, 사업설명회 청취, 별표 6에 의한 적격심사제 세부평가항목 배점 부여(입찰가격까지 100점)를 할 계획인데 지침에 부합하는지요?

이러한 평가결과를 가지고 전체 동대표회의에 상정하여 영 제51조제1항에 따라 사업자를 선정할 계획입니다. 개정 초기라 질의하오니 답변하여 주시면 감사하겠습니다.

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제13조제1항에 따라, 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 구성하여야 합니다.

청소용역 사업자를 선정하면서 관리주체는 평가위원(당해 공동주택 입주자등으로 한정)을 추가로 선정하여야 하며, 입주자대표회의도 입주자등에 해당하므로 관리주체가 선정한 평가위원이 될 수 있습니다. 질의내용과 같이 관리주체가 선정한 평가위원을 입주자대표회의의 일부 임원으로 한정하기 보다는, 입주자대표회의의 구성원 전체를 평가위원으로 추가하는 것이 보다 바람직한 것으로 판단됩니다.

아울러, 낙찰자 선정은 입찰공고 시 제시한 낙찰방법에 따라 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조제1항의 기준을 적용하는 것이므로, 적격심사제의 결과 최고점자가 낙찰자가 되는 것이며, 질의내용과 같이 낙찰자 선정에 별도의 입주자대표회의의 의결 절차가 필요치는 않은 것임을 알려드립니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2015.11.25〉

Q 094

당 아파트에서 주택관리업체 선정을 평가표에 의한 적격심사제로 선정했는데, 적격심사제 평가표 및 서류 일체를 공개해야 하는지?

- 「주택법 시행령」 제58조 제9항에서 ‘법 제45조 제4항 제4호에 따라 공개되어야 하는 사항은 제52조 제4항에 따른 주택관리업자와 제55조의4에 따른 사업자의 선정에 관한 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 입찰공고 내용, 2. 선정결과 내용, 3. 그 밖에 국토교통부 장관이 정해 고시하는 사항’이라고 정하고 있다. 따라서 평가결과를 공개하는 것이 주택법령에서 정하는 사항에 적합할 것이다. 다만 평가자의 실명까지 공개할 필요는 없다.

〈주택건설공급과 전자민원, 2013. 9. 12〉

II

공동주택 하자보수

1. 하자보증기간

■ 담보책임 및 하자 보수 <주택법 제46조제1항>

– 사업주체(「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주 및 제42조제2항제2호에 따른 행위를 한 시공자를 포함)는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 전 유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 담보책임기간에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하(沈下)·파손 등 대통령령으로 정하는 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 함.

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말함)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단

– 사업주체는 담보책임기간에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 하자 발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있음.

■ 하자담보 책임 기간 <주택법 시행령 제59조 제1항>

[별표6] 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간(제59조제1항관련)

1. 하자의 범위

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

2. 시설공사별 하자담보책임기간

구분		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. 블록공사		○		
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 흙통 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		○		

구분		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		○		

[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

■ 하자보수보증금 예치

- 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자보수보증금을 예치하여야 함. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체의 경우에는 그러하지 아니함.

■ 사업주체의 하자보수 <주택법 시행령 제59조>

- 입주자대표회의등은 하자담보책임기간 내에 공동주택의 하자가 발생한 경우에는 사업주체에 대하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있으며, 이 경우 사업주체는 하자보수를 청구받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자 부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간 등을 명시한 하자보수계획을 입주자대표회의등에 통보하여야 함.
- 사업주체는 법 제46조의4제4항에 따라 하자 여부 판정서 정보를 송달받은 경우로서 하자가 있는 것으로 판정된 경우에는 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자보수계획을 수립하여 입주자대표회의등에 통보하여야 함.

■ 입주자대표회의등의 직접 보수 <주택법 시행령 제59조의2>

- 입주자대표회의등은 하자보수청구를 한 후 사업주체가 제59조제3항에 따른 기간 내에 하자보수를 이행하지 아니하거나 하자보수계획을 통보하지 아니한 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있음. 다만, 법 제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 경우에는 당사자 간에 합의가 있는 경우에만 이를 할 수 있음.
- 입주자대표회의등은 사업주체가 법 제46조의4제8항에 따른 조정결과에 따라 하자보수를 이행하지 아니한 경우에는 하자보수보증금을 사용하여 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 할 수 있음.
- 제2항에 따라 입주자대표회의등이 하자보수보증금을 청구한 경우 현금을 보증금으로 예치한 금융기관 또는 하자보수보증금의 보증서 발급기관은 입주자대표회의등에 사업주체가 예치한 보증금 또는 보증서의 보증금액의 범위에서 하자보수보증금을 청구일부터 30일 이내에 지급하여야 함.
- 입주자대표회의등은 제1항 및 제2항에 따른 하자보수보증금의 사용내역을 사업주체에게 통보하여야 함.

Q 095

「건설산업기본법 시행령」 별표 4 건설공사의 종류별 하자담보책임기간(제30조 관련)을 살펴보면 방수공사 하자보증기간이 3년으로 되어있고 「주택법 시행령」 [별표 6]의 지붕 및 방수공사 하자기간은 4년으로 되어 있습니다. 어느 것으로 하자담보기간을 받아야 하나요?

- 질의 하신 사항 중 「주택법 시행령」 별표 6에서 규정한 하자보수대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자담보책임기간에 관한 사항은 동 시행령 제59조제1항에 따라 사업주체가 보수책임을 부담하는 하자의 범위, 내력구조부별 및 시설공사별 하자담보책임기간 등을 규정한 것입니다.
질의의 경우 하자기간 산정은 사업주체의 하자보수에 관한 사항이라면 동 시행령 별표 6 및 별표 7에 따라야 할 것이며, 사업주체 하자보수 기간 경과 후 귀 공동주택에서 별도로 실시한 방수공사라면 「건설산업기본법」에 따른 하자보수 기간을 적용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.04)

Q 096

2012년 분양 시작한 아파트가 미분양이 되어서 2013년 입주를 했습니다. 그러면 하자보수는 2년차부터 시작하는 겁니까? 아니면 입주시점으로 시작하는 겁니까?

- 공동주택의 하자담보책임은 「주택법」 제46조제1항에 따라 전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일부터 주택법령으로 정한 기간 동안 하자담보책임기간을 정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 097

1. 하자보수의 종료의 확인을 위해서 입주자 또는 그 대리인이 확인할 수 있다 하였는데 입주자대표회의가 구분 소유자의 하자 종결을 위임 받을 수 있는지 여부?
 2. 하자보수공사의 시작을 위해서 하자 종결을 위한 동의서를 요구하였는데 제출된 이 합의서(동의서 별첨)가 유효한지 여부?
- 상기 1. 2.의 유효 여부를 확인하여 주시기 바랍니다.

- 1. 「주택법 시행령」 제60조의4제5항에 따라 하자보수종료의 확인을 위해서는 국토교통부령으로 정하는 하자보수종료확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용부분은 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서를 말한다)를 첨부하여야 합니다. 이 경우 입주자가 대리인을 통해 하자보수종료 확인을 하는 것은 민사적인 사항이므로 입주자대표회의가 그 대리인이 될 수 있는지 여부에 대해서는 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.
- 2. 질의의 '하자 종결을 위한 동의서'가 동 시행령 제60조의4제5항에 따른 하자보수종료 확인서인지 알 수 없습니다만 공동주택의 하자보수종료 확인은 사업주체로부터 하자담보책임기간 종료 또는 하자보수완료 통보를 받은 후 이의가 없는 경우에 사업주체의 요구에 따라 하자보수종료 확인을 하는 것입니다(동 시행령 제60조의4). 따라서 하자보수가 완료되기 전에 하자보수종료 확인서를 요구할 수 없을 것으로 사료됩니다.
참고로 하자보수종료 등 하자보수에 관한 자세한 사항은 국토교통부 하자심사분쟁조정위원회(031-428-1833)에 문의하시기 바랍니다.
※ 질의 내용에 합의서(동의서)가 첨부되지 않았으니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 098

국민의 쾌적한 삶을 보살피 주심에 대단히 감사드리오며, 하자조사비 사용(지출)에 대하여 문의하고자 합니다.

일전에 유선으로 귀 센터에 문의한바, 하자조사비는 주택법에서 정한 규정 외의 장기수선충당금, 예비비 및 잡수입금으로는 하자조사비로 사용(지출)은 적합하지 않으나, 잡수입금 중 소유자 기여분—예컨데, 시설물로 발생한 어린이집 임대료, 스크린 골프장 사용료 등—으로 는 하자조사비로 사용할 수 있다고 말씀하시어 서면으로 답변을 구하고자 하오니, 번거로우시겠지만 서면으로 답변하여 주셨으면 감사하겠습니다.

- 공동주택의 하자조사와 관련한 비용은 해당 공동주택의 소유자가 부담해야 할 것이므로 관리비, 예비비, 장기수선충당금 등으로 지출할 수 없을 것으로 판단됩니다.
다만, 잡수입으로 해당 하자조사 비용을 지출하고자 한다면 아래와 같은 경우에 잡수입 사용 절차에 따라 사용할 수 있을 것이니 참고하시기 바랍니다.
공동주택의 잡수입 사용은 해당 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조제1항제17호), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 한하여 잡수입을 사용할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.12)

2. 하자보수보증금 사용 및 신고

■ 하자보수보증금 예치 <주택법 시행령 제60조>

- 사업주체(임대를 목적으로 하는 공동주택의 경우에는 건설임대주택을 분양전환하려는 자)는 사용검사권자가 지정하는 은행〔은행법〕에 따른 은행)에 현금 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 하자보수보증금의 보증서 발급기관에서 발행하는 보증서를 사용검사권자의 명의로 예치하고, 그 예치증서를 사용검사신청서(건설임대주택을 분양전환하려는 경우에는 분양전환 승인신청서, 분양전환 허가신청서 또는 분양전환 신고서)를 제출할 때 사용검사권자에게 제출하여야 함.

1. 대한주택보증주식회사가 발행하는 보증서
2. 「건설산업기본법」에 따른 건설공제조합이 발행하는 보증서
3. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목에 따른 보증보험업을 영위하는 자가 발행하는 이행보증보험증권
4. 금융기관의 지급보증서

- 사용검사권자는 입주자대표회의(법 제46조제1항제4호에 따른 관리단)가 구성된 때에는 지체 없이 제1항에 따른 하자보수보증금의 예치명의를 당해 입주자대표회의의 명의로 변경하여야 하며, 입주자대표회의는 사업주체의 하자보수책임이 종료되는 때까지 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 함.

■ 하자보수보증금의 용도 <주택법 시행령 제60조의2>

- 법 제46조제7항에서 "하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도"란 입주자대표회의등이 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도를 말함.

1. 하자심사·분쟁조정위원회가 하자로 판정한 시설공사 등에 대한 하자보수비용(하자보수를 갈음하여 입주자대표회의등에 지급하는 금액을 포함. 이하 이 조에서 같다)
2. 위원회가 송달한 조정서 정본에 따른 하자보수비용
3. 사업주체가 입주자대표회의등과 협의하여 하자진단을 실시한 경우 그 결과에 따른 하자보수비용
4. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용

■ 하자보수보증금 사용 및 신고

- 입주자대표회의등은 하자보수보증금을 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함. <주택법 제46조제7항>

- 입주자대표회의등은 하자보수보증금의 사용내역을 신고하려는 경우에는 별지 제34호의4서식의 하자보수보증금 사용내역 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 함. <주택법 시행규칙 제25조의3>

1. 하자보수보증금 예치증서 사본
2. 하자보수보증금의 세부 사용내역서

■ 하자보수의 종료 <주택법 시행령 제60조의4>

- 사업주체는 제61조 각 호의 구분에 따라 순차적으로 하자담보책임기간이 만료되기 30일 전까지 그 사실을 입주자대표회의(입주자대표회의가 구성되지 아니한 경우에는 관리주체, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단)에 통지하고, 하자담보책임기간이 만료된 때에는 입주자대표회의등이 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에 대하여 보수를 청구한 경우에는 지체 없이 보수를 완료한 후 그 결과를 입주자대표회의등에 통지하여야 함.
- 입주자대표회의등은 사업주체로부터 하자보수완료 통지를 받은 날부터 30일 이내에 문서로 이의를 제기할 수 있으며, 이 경우 사업주체는 이의제기를 받은 날부터 15일 이내에 하자를 보수하거나 하자보수계획을 통지하되, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 기재하여 통지하여야 함.
- 사업주체는 입주자대표회의등의 이의 제기가 없는 경우에는 하자담보책임기간별로 순차적으로 주거전용 부분과 공용부분으로 구분하여 하자보수종료 확인을 입주자대표회의등에 요구할 수 있음.
- 사업주체로부터 하자보수종료 확인 요구가 있는 경우에는 입주자대표회의등은 입주자가 그 취지를 알 수 있도록 서면으로 고지하여야 함.
- 하자보수종료의 확인을 위해서는 국토교통부령으로 정하는 하자보수종료확인서에 입주자 또는 그 대리인의 서면확인서(공용부분은 전체 입주자의 5분의 4 이상의 서면확인서)를 첨부하여야 함.

Q 099

입주자대표회의에서 하자소송에 필요한 양도채권 위임 등 필요한 동의를 500세대 중 200세대만 동의를 받은 경우 소송이 가능한지?

- 질의 내용에 관한 사항은 주택법령에 별도로 명시되어 있는 바가 없으므로, 자세한 사항을 지참하시어 법률 전문가에게 문의하시기 바랍니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.10.24>

Q 100

다름이 아니라 저희 아파트가 하자보증금을 대한주택보증으로 부터 수령하는 과정에서 하자적출업체에 하자보증금을 자기들이 약속한 금액을 수령하면 수령금액에서 10프로를 성공보수를 주기로 하는 계약을 2012년 12월 21일 정도에 계약을 하였습니다. 그런데 제가 알기로는 「주택법」 46조 및 같은 법 시행령 60조2에 의하면 하자보증금은 그 본래의 목적 이외에는 사용할 수 없는 것으로 알고 있는데 여기서 저희 아파트에

문제가 생겼습니다. 그래서 문의 해봅니다.

2012년 12월 계약 당시에도 이 법이 있었는지 그러면 이 당시에는 하자보증금으로 하자 적출비 및 성공보수금을 줄 수 있었는지 「주택법」 46조 및 시행령의 60조2가 언제 정확 하게 시행되었는지 궁금하고 아울러 12년 12월 이후에 시행이 되었다면 위에서 말한 것 처럼 하자보증금 수령액으로 성공보수 및 하자적출금을 줄 수 있었는지 궁금합니다. 그리고 제가 이 안건으로 인하여 입주자대표회의 회장을 배임죄로 고소고발을 했는데 검찰에서 증거 불충분으로 무렵의 처분을 받았습니다. 국토교통부에서는 줄 수 없다는 질의 회신을 받은 적이 있습니다. 이것 또한 어떻게 해야 되는지 궁금합니다.

- 「주택법」 제46조제7항에서 입주자대표회의 등은 제2항에 따른 하자보수보증금을 제46조의2에 따른 하자심사분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 (제46조의 7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 경우에는 당사자 간에 합의가 있는 경우에만 이를 할 수 있다) 용 도로만 사용하여야 하며, 제43조제1항에 따른 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 규정하고 있습니다.

다만, 이 규정은 2013.6.4 개정되어 2013.12.5부터 시행되었습니다. 또한 부칙<법률 제11871호, 2013.6.4> 제6조에 따라 개정규정 시행 후 최초로 하자보수보증금을 사용하는 것부터 적용하는 것입니다. 따라서 질의하신 경우와 같이 개정 「주택법」 시행 전에 하자보수보증금을 사용한 경우에는 개정 규정 이 적용되지 않습니다.

또한 「주택법」 개정 이전에 하자보수보증금을 사용한 경우라도 하자보수보증금은 하자보수에 사용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 다만, 이 법 개정 이전에 하자보수보증금을 성공보수 및 하자적출 금으로 사용한 것이 배임죄에 해당하는지 여부는 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.04〉

Q 101

- 1) 공용부분 하자보수보증금의 사용은 판결문에 나와 있는 하자로 적시된 부분의 보수에만 사용해야하는지?
- 2) 입주민 등의 과반수 이상의 동의를 받으면 다른 부분의 용도, 입주민 등의 숙원사업인 예를 들면 대문공사, CCTV 시설개보수, 옥상방수공사 등으로 사용이 가능한지?

- 「주택법」 제46조제7항에 따라 입주자대표회의 등은 하자보수보증금을 하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도로만 사용하여야 하며, 의무관리 대상 공동주택의 경우에는 하자보수보증금의 사용 후 30일 이내에 그 사용내역을 국토교통부령으 로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다.

또한 대통령령으로 정하는 용도란 같은 법 시행령 제60조의2에서 다음과 같이 규정하고 있습니다.

1. 법 제46조의2제1항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회가 법 제46조의2제2항제1호에 따라 하자로 판정한 시설공사 등에 대한 하자보수비용(하자보수를 같음하여 입주자대표회의 등에 지급하는 금액을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)
2. 위원회가 법 제46조의4제7항에 따라 송달한 조정서 정보에 따른 하자보수비용
3. 법 제46조의7제1항에 따라 사업주체가 입주자대표회의등과 협의하여 하자진단을 실시한 경우 그 결과에 따른 하자보수비용
4. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용

따라서 질의와 같이 수령한 하자보수보증금은 법원의 재판결과에 따른 하자보수비용(하자보수를 같음하여 입주자대표회의 등에 지급하는 금액을 포함)을 사용하여야 할 것으로 판단되며, 다른 용도로 사용할 수 없을 것으로 판단됩니다.

참고로 제46조제7항의 개정규정은 「주택법」 부칙<법률 제11871호, 2013.6.4.> 제1조 및 제6조에 따라 개정규정 시행(2013년 12월 5일) 후 최초로 하자보수보증금을 사용하는 것부터 적용하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 102

당 아파트에서 하자소송이 종결되어 하자판정금을 수령하였습니다. 하자판정금엔 전유 부분과 공유부분으로 나누어졌고 법률사무소에서 세대별 지급액을 계산하였습니다.

1. 하자소송 당시 입대익에 채권양도를 한 세대 중에서 이사를 간 세대가 많이 있어 세대별 지급시 채권양도한 매도인에게 지급을 하여야 할까요? 아니면 매수인에게 하여야 할까요?
2. 현 소유자에게 안내문을 발송하여 이전 소유자와 합의를 하도록 하여야 하나요?

- 법원의 판결이 되어 수령한 하자보수보증금 중 전용부분 하자에 관한 보수비용은 전용세대 하자보수에 사용해야 할 것이나, 전용부분 하자보수비용을 지급할 때 현 소유자에게 지급해야 할지, 채권양도 할 당시의 소유자에게 지급해야 할지 여부에 대해서는 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다. 〈행복지원센터 전자민원-2014.08〉

Q 103

당 아파트는 하자소송을 통해 하자보수비용을 수령하였고 공용부분의 하자 항목에 따라 하자보수를 진행하고 있습니다. 이와 관련하여 「주택법 시행령」 제60조의2에 의거 “하자심사, 분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도”와 관련하여 질의합니다.

법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용의 공용부분 하자 항목이 너무 방대하며, 판결로 결정된 하자보수금액 보다 실제 공사금액이 더 많이 발생하는 경우 다른 항목의 하자보수비용을 사용할 수 있는지 문의 드립니다.

또한 법원 감정시에는 하자 항목에는 있지만 법원 판결에서 하자보수 필요가 없다고 판결한 항목은 하자승소금 사용이 가능한지 질의 드립니다.

- 「주택법 시행령」 제60조의2에서 법 제46조제7항에서 "하자심사·분쟁조정위원회의 하자 여부 판정에 따른 하자보수비용 등 대통령령으로 정하는 용도"란 입주자대표회의등이 직접 보수하거나 제3자에게 보수하게 하는 데 사용되는 경우로서 하자보수와 관련된 다음 각 호의 용도를 말한다고 규정하고 있습니다.

1. 법 제46조의2제1항에 따른 하자심사·분쟁조정위원회(이하 "위원회"라 한다)가 법 제46조의2제2항제1호에 따라 하자로 판정한 시설공사 등에 대한 하자보수비용(하자보수를 갈음하여 입주자대표회의등에 지급하는 금액을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)
2. 위원회가 법 제46조의4제7항에 따라 송달한 조정서 정보에 따른 하자보수비용
3. 법 제46조의7제1항에 따라 사업주체가 입주자대표회의등과 협의하여 하자진단을 실시한 경우 그 결과에 따른 하자보수비용
4. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용

따라서 질의와 같이 법원의 판결로 하자보수비용을 수령하였다면 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용으로 사용하여야 할 것으로 판단됩니다.

또한 법원의 판결에 의해 하자의 일부만 인정되어 수령한 하자보수보증금이 실제 공사비용 보다 부족하여 해당 하자 보수를 위한 공사비가 추가되는 경우 그 추가비용은 해당 공동주택의 소유자가 추가 부담하거나, 해당 공사가 장기수선계획에 포함되는 공사인 경우 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 104

외벽균열보수 및 재도장공사를 계획하고 있습니다.

장기수선계획에 의한 장충금, 하자소송 승소금 중 해당 금액으로 공사를 하고자 하는데 전용부분인 전체 세대 샤시 코킹공사를 재도장공사시 공사 범위에 포함시켜 공사하고 장충금이나 하자승소금을 사용할 수 있는지요?

하자승소금(하자보수보증금) 중 세대 샤시 코킹에 대한 하자에 해당하는 금액은 포함되어 있지 않습니다.

- 질의 내용이 모호합니다. 질의의 외벽균열보수 및 재도장공사는 장기수선계획에 따라 장기수선충당금을 사용하여야 하며, 해당 공사 중 하자에 해당하여 하자보수보증금을 수령한 것이 있다면 하자보수보증금을 사용하고 나머지는 장기수선충당금을 사용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

이 경우 장기수선충당금은 전용부분 공사에 사용할 수 없으며, 재판에 의해 수령한 하자보수보증금은 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용으로만 사용해야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 105

당 아파트 지체보상금에 대해 입주자들 사이 의견이 분분하여 문의 드립니다.
당 아파트의 처음 입주 당시 준공지연과 부실시공 등으로 인하여 시공사측과 합의하여 지체보상금을 수령했습니다.

그런데 지체보상금 수령 당시 각 세대별로 준공지연에 대한 금액을 책정하지 않고, 부실 시공 한 공용부분과 같이 일정금액을 수령했다고 합니다. 상기 수령한 지체보상금으로 일부 공사를 시행한 상태입니다.(아직 미처리한 공사도 있음) 현재 남아있는 지체보상금 잔액을 처리하고자 하는데 입주자들 사이에 의견이 분분한 실정입니다. 어떻게 처리하는 것이 적절한 것인지 전문가의 고견을 듣고자 합니다.

- 질의의 경우 건설사로부터 수령한 지체보상금의 명목을 명확히 확인하여 그 목적에 맞게 사용해야 할 것으로 사료됩니다. 예를 들어 공동주택 공용부분에 대한 공사를 시행하지 아니한 부분이 있어 그 명목으로 수령한 것이라면 해당 부분 공사에 사용하는 경우, 공사 지연 등으로 인해 입주자에게 보상하는 명목으로 지급된 것이라면 해당 공동주택 소유자에게 지급하는 경우 등이 있을 것으로 사료됩니다.

보다 자세한 사항은 지체보상금 수령에 관한 구체적인 사실관계를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Ⅲ 장기수선계획 및 장기수선충당금

1. 장기수선계획 수립 및 조정

■ 장기수선계획 수립 <주택법 제47조>

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함) 또는 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 함. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있음.

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

■ 장기수선계획 검토 및 조정

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 함. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 함. <주택법 제47조제2항>
- 관리주체는 장기수선계획을 조정하기 전에 해당 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있음. <주택법 제47조제3항>
- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 조정하려는 경우에는 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 작성한 후 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함. <주택법 시행규칙 제26조제2항>
- 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 장기수선계획을 수립하거나 조정한 날부터 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 검토하여 이를 조정할 수 있음. <주택법 시행규칙 제26조제3항>

■ 장기수선계획 조정 신법적용 해석례

□ 신·구법 조문 비교

- (구법/주택법 제47조제2항) 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.
 - ➡ 구법에서는 조정이 의무가 아니었으며, 검토에 대한 규정이 없었음
- (신법/주택법 제47조제2항) 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령이 정하는 바에 따라 조정하여야 하며
 - ➡ 신법에서는 3년 주기 검토가 의무사항이 되었음
- (주택법 시행규칙 제26조제2항) 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요하여 조정하려는 경우에는 관리주체가 장기수선계획의 조정안을 작성한 후 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 함
- (주택법 시행규칙 제26조제3항) 장기수선계획을 수립하거나 조정한 날부터 3년이 경과하기 전에 관리여건상 필요하여 장기수선계획을 검토하여 이를 조정하려는 경우에는 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 함
 - ➡ 정기적인 검토(3년 주기)에 의한 조정은 입주자대표회의의 의결로,
 - 수시적인 검토(3년 사이)에 의한 조정은 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 가능한 것으로 해석
- * 3년 주기를 경과한 검토는 정기적인 검토로 볼 수 없으므로 수시적인 검토에 의한 조정으로 봄

□ 기간별 조정 해석례

가	나	다. 특례기간	라
	'11.6.25	'14.6.25 신법 시행	9.25

- “가” 기간('11.6.25 이전)에 검토된 장기수선계획은
 - “다” 기간에 검토되어야 하며, 그 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
 - “라” 기간에 검토되었다면 과태료 부과처분 대상이며, 그 이후 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
- “나” 기간에 검토된 장기수선계획은
 - 그 검토된 시점이 정기검토 주기 기점이 됨
- “3년”의 정기검토 주기는 고정된 것
 - “3년마다”의 의미는 “3년째 되는 해”가 아니라 “36개월마다”로 해석
 - ➡ (예)'13.12월에 장기수선계획 검토를 완료하였다면, 이를 기준으로 3년 후인 '16.12월에 장기수선계획 검토를 완료하면 됨(검토의 시작시점이 아니라, 검토의 완료시점으로 안내)

※ “3년마다”를 “3년째 되는 해”로 해석할 수 없는 이유

- ▶ '13.12월 정기검토 → '16.01월 검토·조정 : 25개월 소요
- ▶ '13.01월 정기검토 → '16.12월 검토·조정 : 47개월 소요

25개월부터 47개월까지의 기간이 3년째 되는 해에 해당되는 경우가 생김. 이런 경우를 모두 정기적인 검토에 의한 조정으로 본다면, 25개월부터 35개월까지는 “3년이 경과하기 전”을 규정하고 있는 내용과 맞지 않게 되고, 37개월~47개월까지는 “3년 마다”를 규정하고 있는 내용과 맞지 않게 됨

Q 106

저희 아파트는 1993년~2013년까지 임대아파트였습니다.(230세대, 승강기 4대) 그런데 어느 법인이 2003년에 아파트를 매입하였고 2013년부터 리모델링 후 일반인에게 분양을 하여 현재 입주가 완료되고 입대의 구성 중입니다.

사업주체측에서는 1997년 이전에 사업승인을 받았기 때문에 특별수선충당금 적립의무가 없다고 하여 현재 단지 내 장기수선 충당금이 없는 상태입니다.

문제는 입주민에게 장기수선충당금을 부과하려고 하는데 장기수선계획이 없는 상태이기 때문에 조정 자체가 힘든 상태입니다. 이럴 경우 사업주체가 그동안 관리를 하였고, 리모델링을 하였으므로 사업주체측에서 장기수선계획을 수립해 주어야 하나요?

아님 새로운 관리주체가 수립을 하여야 하나요?

만약 새로운 관리주체가 수립을 하여야 한다면 그동안 공사내역 파악이 안되므로 사업주체 측에 요구할 내용이 무엇이 있을까요?

- 임대주택의 임대사업자가 장기수선계획을 수립해야 하는 것은 1997년 4월 1일 「임대주택법 시행령」 개정으로 신설되었습니다. 또한 해당 규정 신설 당시 부칙(대통령령 제15331호, 1997.4.1.)에서 기존 임대주택에 대해 별도의 경과 규정을 두고 있지 않습니다.

다만, 「주택법」 제47조제1항에 따르면, 300세대 이상이거나 승강기 설치 또는 중앙난방이나 지역난방 방식의 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자는 대통령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 제29조에 따른 사용검사를 신청할 때 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 합니다.

따라서 귀 공동주택이 상기 법령에 따른 리모델링을 하였다면 사용검사를 신청할 때 사용검사권자에게 제출된 장기수선계획을 인수받아 사용하면 될 것으로 판단됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 107

관리여건상 필요하여 시설의 신설(CCTV 신규설치 등)이 필요할 경우 처리 방법은?

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있습니다(「주택법 시행규칙」 제26조제2항). 따라서 CCTV 신규 설치 등 관리여건상 필요한 시설은 장기수선계획의 조정(기존 장기수선충당금의 사용 허용 등 포함)을 통해 설치가 가능할 것입니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 108

아파트 공용부분의 주요시설이 갑자기 고장 나서 긴급하게 수리해야 합니다. 그런데 장기수선계획상 수선주기가 아니라면 먼저 장기수선계획을 조정해야 한다고 하는데 입주자 과반수 동의를 받아 장기수선계획을 조정할 여유가 없는 경우 어떻게 해야 하는지?

도움을 주시기 바랍니다.

- 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용해야 합니다. 따라서 수립 또는 조정된 장기수선계획과 다르게 교체 및 보수를 해야 할 경우 먼저 장기수선계획을 조정해야 할 것입니다. 다만, 긴급한 공사로서 장기수선계획을 조정할 여유가 없는 경우로써 그 공사 등의 범위와 금액이 경미한 경우에 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 장기수선계획서 표제부에 기재한 경우라면 장기수선계획조정 전이라도 해당 시설의 교체 또는 보수를 할 수 있을 것으로 사료되니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.12〉

Q 109

장기수선계획상의 수선주기가 도래하였으나 수선할 필요가 없을 경우, 장기수선계획을 조정하여야 하는지?

- 장기수선계획에서 정한 공사 시기가 도래하였으나, 해당 시설물의 상태가 양호하여 공사를 하여야 할 필요가 없다고 판단된다면 장기수선계획의 수선주기를 조정하여 필요한 시기에 공사를 할 수 있도록 조치하여야 할 것입니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 110

「주택법」 제47조제2항이 개정 되어 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정해야 하는데, 이 경우 3년마다의 의미는?

- 정기조정(3년마다) 주기의 3년과 동일한 의미이며 무분별한 조정을 막기 위한 절차로 조정을 할 경우에는 먼저 검토를 하고서 조정하라는 취지임
예) 정기조정일 12년 3월 → 3년마다란 → 15년 3월을 의미(검토시작 시기가 아닌 검토완료 시기임)
하며 **3월까지 검토를 완료**해야 함
* 3년마다 = 36개월마다, 36개월이 경과하기 전으로 해석
〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 111

장기수선계획 검토 주기 3년이 경과하기 전에도 검토 및 조정이 가능한지?

- 「주택법 시행규칙」 제26조제3항에 따르면, 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 **전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에** 장기수선계획을 조정할 수 있음
예) 정기조정일 12년 3월 → 필요한 경우(3년이 경과하기 전) → 15년 2월 이전을 의미함
〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 112

장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하여야 한다고 하는데, 필요한 경우 조정하여야 한다는 의미는?

- 장기수선계획의 검토결과 수선향목, 주기, 수선율, 단가 등이 현실과 부합되지 않는 경우를 말함
- 「주택법」 제47조제2항에 따라 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 방에 따라 조정하도록 하였기에 입주자대표회의와 관리주체가 합의하여 판단하면 될 것임
〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 113

장기수선계획을 조정할 때에는 꼭 검토를 해야 하나?

- 「주택법」 제47조제2항에 따라 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하도록 한 취지를 감안하여 조정을 위한 검토가 선행되어야 함
〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 114

장기수선계획 검토 시 입주자대표회의 의결을 받아야 하는지?

- (「주택법」 제55조제2항제2호), (「주택법 시행령」 제51조제1항제7호)에서는 비용지출이 수반되는 경우 입주자대표회의 의결을 받음
- (「주택법 시행규칙」 제26조제2항)에 따라 장기수선계획의 조정은 입주자대표회의 의결을 받아야 함
⇒ 따라서 주택법 제47조제2항에서 제43조제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체가 함께 검토하는 것이므로, 입주자대표회의 의결을 받는 것이 타당할 것임
〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 115

장기수선계획 조정 시 2012년도에 정기조정을 하고 2013년도에 임시조정을 한 경우 최종 조정 년도의 기산시점은?

- 2012년도에 정기조정을 하고, 2013년도에 임시조정을 한 경우 3년 마다 검토·조정하는 년도의 기산시점은 2012년도를 의미
* 임시조정은 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 점을 감안할 때 필요한 항목에 대하여만 검토·조정이 선행되었다고 볼 수 있으며, 모든 수선향목에 대한 검토가 이루어 졌다고 보기 어려움.
- 따라서, 3년마다 정기적으로 입주자대표회의와 관리주체에서 정기적으로 검토를 할 수 있도록 하여 보다 충실한 장기수선계획의 관리가 가능할 것임
〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 116

가. 해당년도 장기수선계획에 명시된 공사종별(공사 항목)을 반드시 그 해당년도에 교체하거나 보수해야 하는 것인지? 아니면 자체적으로 그 상태를 확인하고 고려해 적절한 시기에 교체하거나 보수하라는 의미인지?

나. 해당년도에 반드시 교체나 보수해야 한다면, 입주자 과반수의 서면동의를 수시로 얻어 조정한 다음에 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 하는 것인지?

- 가. 「주택법」 제47조 제2항을 위반해 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의 대표자에게는 1,000만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있습니다(「주택법」 제101조 제2항 제2호). 따라서 장기수선계획에 명시된 공사종별은 반드시 그 해당년도에 교체하거나 보수해야 합니다.
- 나. 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요해 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있습니다(「주택법 시행규칙」 제26조 제2항). 이는 장기수선계획을 해당 공동주택 상태에 따라 정기적으로 조정하도록 하고 있는 것으로 교체나 보수가 필요하지 않을 경우에는 장기수선계획에서 그 수선시기 등을 조정할 수 있도록 하고 있는 것입니다.
또한 3년마다 하는 정기조정의 경우는 별도의 입주자 과반수의 동의 없이 입주자대표회의와 관리주체가 조정하도록 하되, 장기수선계획을 조정한 지 3년이 경과하지 않았음에도 그 계획을 다시 조정할 필요가 있을 경우에 한해 입주자 과반수의 서면동의를 얻도록 하고 있는 것입니다.
(국토부 주택건설공급과-4876, 2012. 9. 10.)

Q 117

장기수선계획 조정 시 수선향목의 추가와 삭제는?

- 주택법시행규칙 별표5의 장기수선계획의 수립기준에 해당하는 시설이 당해 공동주택에 있는 경우에는 모두 장기수선계획에 반영하여야 함
또한, 기준외의 시설 중 귀 공동주택 관리규약 상 공용부분이라고 명시되어 있는 부분 또한 장기수선계획에 반영하여 수선주기, 비용 등을 명시하여야 함
다만, 수선주기, 수선율 등은 공동주택의 상황에 맞게 변경할 수 있음
* 이와 관련, 정기조정(3년마다)의 경우에는 입주자대표회의와 관리주체가 조정하며, 조정주기인 3년이 도래하지 않은 경우에는 입주자의 과반수 동의로 조정 가능
(국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9)

Q 118

장기수선충당금을 사용해 자동문 설치, 주차차단기 설치, CCTV 카메라 증설 등 추진 시 동의비율 및 동의를 받아야 하는 대상?(소유자인지 입주자 등 인지)

- 질의를 공사는 장기수선계획에 반영돼 있어야 할 것이며, 만약 장기수선계획에 반영돼 있지 않다면 전체 입주자(소유자) 과반수의 서면동의를 얻어 장기수선계획을 먼저 조정해야 합니다(「주택법 시행규칙」 제26조 제2항).
또한 장기수선충당금은 관리주체가 「주택법 시행령」 제66조 제2항 각호의 사항이 포함된 장기수선계획 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고, 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용해야 함을 알려드리니 참고하기 바랍니다(「주택법 시행령」 제66조 제2항).
(국토해양부 주택건설공급과-4717, 2012. 8. 31)

Q 119

장기수선계획서를 전혀 작성하지 않고 관련 업무를 진행했을 경우 관리주체에 대한 처벌 여부는?

- 관리주체는 공동주택(부대시설과 복지시설을 포함한다)을 「주택법」 또는 주택법에 따른 명령에 따라 관리해야 하며(「주택법」 제42조 제1항), 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정할 수 있으며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수해야 한다(「주택법」 제47조 제2항).

이와 관련 질의와 같이 장기수선계획서를 작성하지 않고 장기수선공사를 집행한 관리주체에 대해서는 「주택법」 제101조 제3항 제4호(동법 제42조 제1항을 위반해 공동주택을 관리한 자에게는 5백만원 이하의 과태료를 부과한다)에 따라 처분할 수 있다.

〈주택건설공급과 - 2203, 2013. 7. 22〉

Q 120

2003년도에 사용승인 난 임대아파트입니다. 2010년도 분양전환승인 되어 현재 438세대 분양되었고, 나머지 364세대는 임차세대입니다. 과반수이상 분양되어, 임대인 구성하려 하였으나, 민원제기로 인해 임대인 구성이 안 되었습니다.

단지 안에 어린이놀이시설 개보수공사를 추진코자 합니다. 현재 장기수선계획에는 어린이놀이시설 교체 및 보수 주기가 15년으로 되어 있으며, 장기수선계획상으로는 2018년도에 어린이놀이시설 개보수 공사가 가능합니다.

1. 현재 임대인 구성이 안 되어 있는 상황인데, 장기수선계획 수정이 가능합니까?
2. 장기수선계획을 수정시 분양받은 입주자들과 임차인들의 전체 동의가 필요합니까?
3. 장기수선계획이 수정된다면, 특별수선충당금 사용시 입주자들과 임차인들의 동의가 필요합니까?

- 1~2. 귀 공동주택의 경우 분양과 임대가 혼합된 공동주택에 해당할 것으로 판단되며, 이 경우 「주택법」 제43조제10항 및 「주택법 시행령」 제52조의2제1항제3호에 따라 장기수선계획의 조정은 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 합니다. 또한 동 시행령 제52조의2제2항제2호에 따라 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 이루어지지 아니하는 경우에는 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정하는 것임을 알려드립니다.
 - 3. 동 시행령 제52조의2제1항제4호에 따라 「주택법」 제51조에 따른 장기수선충당금 및 「임대주택법」 제31조에 따른 특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항도 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 하는 것임을 알려드립니다.
- 〈행복지원센터 전자민원-2014.11〉

Q 121

분리배선 이후, 공동주택 전 세대가 “종합유선방송 구내전송 선로설비”를 통해 케이블TV만 시청하고 있는 경우에도 장기수선계획에 “방송 공동수신 안테나시설”을 포함시켜야 하는지?

- 공동주택에는 방송통신위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 텔레비전방송, 에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비를 설치하여야 합니다(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제42조). 또한 방송수신 공동설비는 장기수선계획 수립기준(「주택법 시행규칙」 별표 5)에 따라 시설의 교체, 보수를 하여야 하므로 “방송 공동수신 안테나시설”도 장기수선계획에 따라 교체, 보수하여야 합니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 122

입주 당시를 기준으로 장기수선계획상에 포함되지 아니한 항목을 그 이후에 장기수선계획 항목으로 추가할 수 있는지?

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있으므로(「주택법 시행규칙」 제26조제2항), 귀 공동주택 여건에 따라 공용부분에 새로이 설치하여야 하는 시설이 있을 경우 장기수선계획을 조정하여 추가할 수 있음을 알려드립니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 123

장기수선계획조정의 서면동의를 입주자대표회의가 받지 않아도 되는지?

- 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있으므로(「주택법 시행규칙」 제26조제2항), 서면동의를 받는 주체는 입주자대표회의 또는 관리주체가 되어야 할 것으로 판단됩니다.
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29〉

Q 124

당 아파트 단지 전기 입대회의가 입주민의 과반 동의를 받아 노후화된 승강기 시스템 교체를 실시하기로 결의 한바 있습니다. 이후 승강기 교체 입찰공고문에 대한 결의 절차 과정에서 하자가 있어, 입대회의가 공고된 입찰 공고를 취소하였습니다.

이것을 이유로 전기 입대회의에서 결의한 승강기 시스템 전면 교체를 다시 안건으로 회부하여 당초 결의한 승강기 시스템 전면 교체를 수정하여 긴급을 요하는 승강기만 우선 교체하는 안으로 바꾸어 전기가 결의한 사항을 수정 반복하였습니다.

– 질의

위와 같은 입대회의 결정도 일사부재의 원칙과 국회가 회기 중 한번 안건을 반복 상정할 수 없는 원칙에 적용될 수 있는지와 전기 입대회의 결의 사항을 후기 입대회의가 반복 가능 한지 여부를 회시해 주시면 감사 하겠습니다.

- 입주자대표회의에서 의결한 사항이라고 하더라도 다음에 다시 소집한 입주자대표회의에서 다시 의결할 수 있을 것으로 판단됩니다.

* 참고로 “일사부재의 원칙”은 “의회에서 한번 부결된 안건은 같은 회기 중에는 다시 제출할 수 없다는 원칙”을 의미하는 것이며, “회기”는 “개회로부터 폐회까지의 기간”을 말하는 것입니다.

따라서 공동주택 입주자대표회의의 경우 한 번 개최한 회의 중에 다시 의결을 할 수 없을 것이나, 그 회의가 폐회된 후 다시 개최하는 다른 회의에서 다시 의결하는 것은 가능할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

다만, 승강기 교체에 관한 사항은 귀 공동주택 장기수선계획에 따라야 하는 것이므로 귀 공동주택 장기수선계획에 맞게 의결하여 교체 또는 보수해야 할 것으로 판단되며, 장기수선계획과 다르게 교체 또는 보수하고자 하는 경우에는 먼저 장기수선계획을 조정해야 할 것이니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.08〉

Q 125

저희 단지는 승강기 전면교체공사를 실시하려고 합니다.

장기수선충당금이 넉넉지 않아 승강기 전면교체 공사비용 일부는 장충금으로, 일부는 입주자 부담으로 입주자의 동의를 받아 시행하고 승강기 교체 충당금이란 계정과목으로 분할 부과하고자 합니다. 이 경우 동의는 전체 입주자의 몇 퍼센트를 받아야 하는지요?

- 승강기 교체 공사는 장기수선계획에 따라 실시해야 하며, 그 비용은 장기수선충당금을 사용해야 합니다. 이 경우 장기수선충당금이 부족하여 해당 주택의 소유자가 부족한 공사비를 부담하는 경우 전체 입주자의 동의 비율에 대해서는 주택법령에서 별도로 규정한 바가 없으므로 구체적인 사실관계를 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.08〉

Q 126

승강기 전면 교체공사와 관련, 공사 부족금액을 할부로 분할해 부과 징수하려고 하는 경우 1~2층을 포함해 전 가구에 균일 부담하는 것이 타당한지?

- 장기수선공사는 장기수선계획에 따라 적립된 장기수선충당금으로 시행해야 합니다. 다만 장기수선충당금이 부족할 경우 입주자(소유자)만을 대상으로 부족한 비용을 부담시키는 것이 타당할 것이며 승강기 전면 교체공사의 경우 1, 2층 소유자를 포함해 전체 소유자로부터 징수·적립하는 것이 타당할 것입니다.
〈국토부 주택건설공급과-5896, 2012.10.29〉

Q 127

공동주택 공용부분 시설을 교체 또는 보수하려고 하는데 주택법령에서 정한 장기수선계획 수립기준에 없는 시설을 교체, 보수하는 경우 장기수선충당금을 사용해야 하는지? 자본적 지출이면 장기수선충당금을 수익적 지출이면 수선유지비를 사용해야 한다고 하는데 어떻게 구분하는지?

- 공동주택 장기수선계획에 포함되어야 할 시설에 대해서는 「주택법 시행규칙」 [별표 5] 장기수선계획의 수립 기준에서 정하고 있으니 동 시행규칙 별표 5에서 정한 공용부분 시설은 장기수선계획에 포함해야 합니다.

질의회와 같이 장기수선계획에 포함되어 있지 않을 경우라면 해당 시설의 교체비용이 자본적 지출에 해당하는지, 수익적 지출에 해당하는지 여부는 귀 공동주택 시설 현황과 교체하고자하는 부분의 특성 등을 감안하여 판단하시기 바랍니다.

* 참고로 수익적 지출과 자본적 지출의 사전적 개념은 다음과 같으니 참고하시기 바랍니다

－ 수익적지출(收益的支出, revenue expenditures)

수익적지출이란 고정자산을 취득한 후 그 자산과 관련하여 발생한 지출로서 당해 고정자산의 원상을 회복하거나 능률유지를 위한 지출을 말한다. 예를 들어 건물 또는 벽의 도장, 파손된 유리나 기와의 대체, 기계의 소모된 부속품 또는 벨트의 대체, 자동차 타이어의 대체, 재해를 입은 자산에 대한 외장의 복구·도장 및 유리의 삽입, 기타 조업가능한 상태의 유지 등을 위하여 발생한 지출을 말하며, 수익적지출이 발생하면 지출된 기간의 수익에 대응될 수 있는 기간비용으로 처리하여야 한다.

－ 자본적지출(capital expenditure, 資本的支出)

기업이 고정자산을 취득한 후 그 자산과 관련하여 비용을 지출한 경우 그 지출의 효과가 당기에 그치지 않고 차기 이후까지 계속적으로 발생하는 경우, 그 지출액은 자본화되었다가 그 효익의 발생기간에 안분하여 비용으로 배분하여야 하는바, 이 같은 지출을 자본적지출이라고 한다. 이는 수익적지출에 대응되는 용어이다. 세법은 고정자산의 내용연수를 연장시키거나 당해 고정자산의 가치를 현실적으로 증가시키는 것을 자본적지출로서 다음을 예시하고 있다. ① 본래의 용도를 변경시키기 위한 개조 ② 엘리베이터 또는 냉·난방장치의 설치 ③ 빌딩 등에 있어서 피난시설 등의 설치 ④ 재해 등으로 인하여 멸실 또는 훼손되어 본래 용도에 이용가치가 없는 건축물·기계·설비 등의 복구 ⑤ 기타 개량·확장·증설 등 전 각호와 유사한 성질의 것

〈행복지원센터 전자민원-2014.12〉

2. 장기수선충당금 적립 및 사용

■ 장기수선충당금의 적립

- 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 함. <주택법 제51조제1항>
- 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정함. 다만, 임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「임대주택법 시행령」 제30조제3항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따라야 함. <주택법 시행령 제66조제1항>
- 장기수선충당금은 당해 공동주택의 사용검사일(단지안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 임시사용승인일)부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매월 적립. 다만, 분양전환승인을 받은 건설임대주택의 경우에는 임대사업자가 관리주체에게 관리업무를 인수인계한 날이 속하는 달부터 매월 적립. <주택법 시행령 제66조제3항>
- 공동주택중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 이를 부담하여야 함. <주택법 시행령 제66조제4항>
- 공동주택의 사용자는 그 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 해당 주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구할 수 있음. <주택법 시행령 제66조제5항>
- 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 함. <주택법 시행령 제66조제6항>

■ 장기수선충당금의 사용

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따름. 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있음. <주택법 제51조제2항>
 1. 제46조의4에 따른 조정등의 비용
 2. 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용
- 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용. <주택법 시행령 제66조제2항>
 1. 수선공사(공동주택의 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말함)의 명칭과 공사내용
 2. 수선공사 대상시설의 위치 및 부위
 3. 수선공사의 설계도면 등
 4. 공사기간 및 공사방법
 5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
 6. 공사발주 방법 및 절차 등

◆ 참고 사항 ◆

■ 지하주차장 LED전등 교체 관련 유권해석 변경

- (기존해석) 지하주차장 전등을 LED 전등 전면 교체 공사는 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 집행하는 것이 타당함.
- (변경해석) 지하주차장 전등을 LED 전등 전면 교체하는 경우 반드시 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행해야 하는 것은 아님. 따라서 해당 교체 비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행할지는, 공동주택의 주요 시설인지 여부와 함께 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자체적으로 결정할 사항임.
 - 다만, LED 전등 외의 전기시설물(배선, 배관 등) 교체 및 수선의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 함.
- (변경사유) 법제처 법령해석에 따라, 지하주차장 전등을 LED 전등으로 교체하는 경우 반드시 장기수선충당금이 아닌 수선유지비 등으로 집행할 수 있도록 하여 공동주택 관리의 자율성을 제고하고 에너지 고효율 기기의 설치를 장려.

Q 128

2013년에 신규 입주한 아파트입니다.

장기수선충당금이 금월부터 부과 예정인데 금액이 7천원으로 결정되었다고 합니다. 저희 단지는 240세대로 큰 단지가 아니나, 예전 여러 아파트에 살 때는 한 달에 많으면 2~3천원으로 기억이 나는데 7천원의 금액이 결정되어 질 수 있는지 궁금해서 문의 드립니다.

- 「주택법」 제51조제1항에 따라 관리주체는 귀 공동주택 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 것이며, 「주택법 시행령」 제57조제1항제13호에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택 관리규약으로 정하여 장기수선충당금을 적립하는 것입니다.

또한 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법은 「주택법 시행규칙」 별표 5 제7호에서 다음과 같이 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

※ 월간 세대별 장기수선충당금 = [장기수선계획 기간 중의 수선비총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간)] × 세대당 주택공급면적

〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 129

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 타당합니다.

〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 130

장기수선충당금은 의무관리대상 공동주택에만 부과하는지?

- 300세대 이상의 공동주택과, 승강기나 중앙집중식 난방방식의 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 장기수선계획을 수립하여야 하며(「주택법」 제47조제1항), 관리주체는 장기수선계획에 따른 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하므로(「주택법」 제51조제1항),
 - － 장기수선충당금의 적립은 의무관리대상 공동주택이 아닌 150세대 미만의 승강기나 중앙집중식 난방방식의 공동주택에서도 적립하여야 합니다.
- * 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상주택(「주택법 시행령」 제48조)
 - － 300세대 이상의 공동주택
 - － 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - － 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택
 - － 주상복합건축물로서 주택이 150세대 이상인 건물
 〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 131

장기수선충당금은 주택의 소유자로부터 적립하도록 규정하고 있는데, 입주하였다하여 소유권이 이전되지 않은 상태에서 장기수선충당금을 징수할 수 있는지?

- 관리주체는 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 소유권 이전등기를 경료하여야 소유자이므로 소유권이 이전되지 않은 경우라면 장기수선충당금을 징수할 수 없을 것입니다.
 〈국토부 주택건설공급과-6057, 2012.11.2〉

Q 132

「주택법 시행령」 58조에 보면 장기수선충당금은 별도의 계좌로 관리한다는 내용이 명시돼 있는데, 별도의 계좌로 관리하지 않을 경우 과태료나 벌칙이 있는지?

- 「주택법 시행령」 제58조 제7항에 따르면 관리주체는 관리비 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치해 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리해야 함을 명시하고 있다. 아울러 관리주체는 공동주택을 주택법 또는 주택법에 따른 명령에 따라 관리(「주택법」 제42조)해야 하며, 이를 위반해 공동주택을 관리한 자는 주택법 제101조 제3항에 5백만원 이하의 과태료를 부과함을 명시하고 있다.
 〈주택건설공급과 전자민원, 2013.6.27〉

Q 133

장기수선충당금을 입주자대표회의에서 의결하여 입주자대표회장이 운영하는 면단위 우편취급소를 지정하여 예치가 가능한지 여부에 대하여 질의하오니 답변하여 주시면 감사하겠습니다.

- 「주택법 시행령」 제58조 제7항에 따라 관리주체는 관리비등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관(제44조제2항제1호 각 목의 기관을 말한다)에 예치하여 관리하되, 장기수선충당금은 별도의 계좌로 예치·관리하여야 하는 것입니다.

* 동 시행령 제44조제2항제1호 각 목의 기관은 다음과 같습니다.

- 가. 「은행법」에 따른 은행
- 나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
- 다. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행
- 라. 「보험업법」에 따른 보험회사
- 마. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 행하는 기관으로서 국토교통부령으로 정하는 것

* 국토교통부령으로 정하는 기관(주택법 시행규칙 제19조의2)

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

따라서 질의하신 우편취급소가 위에 열거된 금융기관에 해당하는지 여부는 관할 우체국에 문의하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.08〉

Q 134

첫째로 온수관 교체 공사가 2014년 장기수선계획에 수립되어 있어서 업체와 계약을 하고 지금 공사를 하고 있습니다. 그런데 공사를 늦게 출발한데다가 겨울 공사로 부득이 일부 공사를 2015년으로 옮겨서 하고 싶습니다.

그런데 온수관 공사계획은 2014년에만 수립되어 있고 2015년 장기수선계획에는 없습니다.

장기수선계획을 조정하지 않고 2015년에 공사를 해도 되는지 궁금합니다.

둘째로 우리 아파트에는 하자보수승소금 잔액이 약 20억원이 있습니다. 장기수선충당금으로 전입하여 엘리베이터 교체비용으로 사용해도 되는지요?

- 1. 질의의 경우 장기수선계획에 따른 공사를 개시하였으나 그 공사의 완료가 다음 해로 넘어가는 경우라면 그 공사는 장기수선계획에 따라 실시한 공사로 볼 수 있을 것으로 판단됩니다. 다만, 장기수선계획에 따른 공사를 해당 연도에 실시하지 못하고 다음 연도에 공사를 실시하는 것이라면 장기수선계획을 조정한 후 다음 연도에 해당 공사를 실시해야 할 것으로 판단됩니다.
- 2. 공동주택의 하자보수보증금은 해당 공동주택의 하자보수 용도로 사용해야 할 것입니다. 질의의 하자보수보증금 잔액이 하자에 따른 하자보수공사를 모두 완료한 후 남은 잔액이라면 그 잔액을 장기수선충당금으로 전입할지 여부에 대해서는 귀 공동주택 입주자가 결정할 수 있을 것으로 사료되니 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.12〉

Q 135

승강기 교체공사를 위해 장기수선충당금을 100원씩 인상하기로 의결하였으나 승강기를 사용하지 않는 1~3층 소유주 중 일부가 비용 부담에 반대하고 있어 이를 이해하기 위한 유권해석 필요.

- 장기수선충당금은 주택의 내구성 증가 등 주택의 가치 보전을 수반하는 자본적 지출에 사용되는 것으로, 장기수선계획에 따라 공동주택의 공용부분의 주요시설을 교체하거나 보수하기 위해 소유자로부터 징수하여 적립하도록 하고 있습니다(「주택법」 제51조제1항).
이와 관련, 장기수선충당금의 산정은 그 공용시설의 이용여부에 관계없이 세대당 주택공급면적을 기준으로 하도록 하고 있습니다(「주택법 시행규칙」 별표5 제7호). 따라서 승강기를 사용하지 않는 1~3층 소유주라 하더라도 주택공급면적에 따라 산정된 승강기교체공사를 포함한 장기수선충당금을 부담하여야 합니다. 다만, 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정하도록 하고 있으므로(「주택법 시행령」 제57조제13호), 요율의 변경은 귀 공동주택 관리규약으로 정하여야 함을 알려드립니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 136

공유부분 가스공사비는 분양면적에 비례하여 분담해야 하는지? 아니면 세대 당 같은 금액을 분담해야 하는지?

- 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용은 장기수선계획에 따른 장기수선충당금으로 사용하며, 장기수선충당금의 산정방법(「주택법 시행규칙」 별표 5)은 세대 당 주택공급면적을 기준으로 산정함을 알려드립니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 137

- 2012년말 아날로그 방송이 중단된 이후 원활한 디지털 방송수신을 위하여 630MHz 이하 구내증폭기를 교체해야 하는지?
- 구내 증폭기를 교체하고자 할 때, 장기수선충당금을 포함한 입주민 자금으로 교체하는 것은 문제가 없는지?

- 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제42조제1항에 따라 공동주택에는 방송통신위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 텔레비전방송·에프엠(FM)라디오방송 공동수신안테나 및 그 부속설비와 종합유선방송의 구내전송선로설비를 설치하여야 합니다. 따라서 해당 증폭기를 교체하여야 하는 지 여부는 방송통신위원회에 문의하시기 바랍니다.
- 장기수선공사는 장기수선계획에 따라 적립된 장기수선충당금으로 시행하여야 합니다. 다만, 장기수선충당금이 부족할 경우는 전체 입주민이 아닌 입주자(소유자)만을 대상으로 부족한 비용을 부담시키는 것이 타당할 것입니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 138

장기수선충당금을 사용자가 납부한 경우 환급 방법은?

- 공동주택의 사용자는 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 해당 주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구 할 수 있으며(영 제66조제5항), 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부확인을 요청하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 합니다(영 제66조제6항).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 139

장기수선충당금을 사용하는 경우와 수선유지비를 사용하는 경우의 차이?

- 장기수선충당금은 주택의 내구성 증가 등 주택의 가치 보전을 수반하는 자본적 지출에 사용되며, 관리비중 수선유지비는 냉난방시설의 청소비, 소화기, 총약비 등 주거생활의 편의를 위해 제공되는 비용으로서 소모적 지출에 사용됩니다(영 별표5).
〈국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30〉

Q 140

전기료 절감 차원에서 지하주차장 LED 공사를 추진 중입니다. 예산을 어떻게 마련해야 문제가 없을까요?

00사에서 발간한 관리비 절감 매뉴얼에 의하면 장기수선충당금으로 사용해라고 나와 있습니다. 장기수선계획을 조정해서 장기수선 충당금 사용이 가능한지요?

- 지하주차장 전등을 LED 전등 전면 교체하는 경우 반드시 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행해야 하는 것은 아님. 따라서 해당 교체 비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행할지는, 공동주택의 주요 시설인지 여부와 함께 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자체적으로 결정할 사항임.
- 다만, LED 전등 외의 전기시설물(배선, 배관 등) 교체 및 수선의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 함.
[※ 2015.5.13 국토교통부 유권해석 변경에 따라 변경된 해석 내용으로 수정함]
〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 141

지하 주차장 전등을 LED로 교체하는 공사를 하였습니다. 그 당시는 입주민 회의가 꾸려지기 이전이라 아파트 조합장이 역할을 대신했던 것으로 보입니다. 그런데 이 공사는 입주민들에게 공고도 되지 않고 공사를 하는지도 모르는 입주민이 대부분이었습니다. 이후 관리비 내역에 수선유지비 액수가 갑자기 늘어난 것을 보고 비로소 공사를 했다는 것을 알았습니다. 입주민 회의 때 의문을 제기하자 조합장이 그제서야 견적서를 나누어 주었습니다.

이런 경우에는 업체 선정을 공개 입찰하여야 하는 것 아닌지요?

또한 LED 공사 이후에도 공동전기료는 그대로입니다. 현재 입주자 대표도 이에 대해 자신은 모르겠다는 태도로 일관합니다. 이 내용이 어떤 법규에 저촉되는지 궁금합니다.

- 지하주차장 전등을 LED 전등 전면 교체하는 경우 반드시 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행해야 하는 것은 아님. 따라서 해당 교체 비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행할지는, 공동주택의 주요 시설인지 여부와 함께 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자체적으로 결정할 사항임.
- 다만, LED 전등 외의 전기시설물(배선, 배관 등) 교체 및 수선의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 함.

[※ 2015.5.13 국토교통부 유권해석 변경에 따라 변경된 해석 내용으로 수정함]

- 다만, 전기요금은 전기공급사업자가 해당 공동주택에 부과한 금액을 입주자등에게 징수해야 할 것이므로 해당 공사 후 전기요금이 절감되었다면 입주자등에게 부과하는 전기요금은 감소되어 발생한 전기요금을 부과해야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다. 또한 해당 공사 업체 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 선정하여야 함을 알려드립니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 142

당 아파트는 변압기를 절전형 하이브리드 변압기로 교체하고자 합니다. 장기수선계획에 의하여 장기수선충당금으로 사업을 시행하여야 하나 장기수선충당금이 없어 사업 이후 전기의 절감되는 비용으로 지불하게 하며 ESCO 상환 계획에 의거 에스코 사업비 총액으로 이 금액을 60개월 동안 원리금 균등분할상환방법으로 시행할 수 있다는 업체의 제안이 있는데 주택법 및 관계 법령에 적합한 것인지 질의하오니 답하여 주시기 바랍니다.

- 공동주택의 장기수선공사는 장기수선계획에 따라 미리 적립된 장기수선충당금으로 시행해야 하므로 질의와 같이 변압기 교체공사는 장기수선충당금을 사용하여야 하며 대출 등을 받아 공사를 시행하는 것은 주택법령에 위배됩니다.

또한 공동주택의 전기요금은 입주자등이 전기공급사업자에게 납부하여야 하는 전기요금을 「주택법」 제43조제3항에 따라 관리주체가 입주자등을 대행하여 징수, 납부하는 것이므로 전기공급사업자가 해당 공동주택에 부과한 전기요금을 입주자등에게 징수하여야 할 것입니다.

따라서 질의와 같이 변압기 교체공사 비용 대출금 상환을 위해 변압기 교체공사로 절감된 전기요금 차액을 입주자등에게 추가로 부과, 징수 할 수 없을 것으로 판단됩니다.

더불어 입주자등에게 부과, 징수한 전기요금 절감 차액으로 장기수선공사 부족액을 상환할 경우 해당 공동주택의 소유자가 부담해야 할 장기수선충당금을 입주자등에게 부담하게 전가하는 것이므로 주택법령에 위배됨을 알려드립니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 143

예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우?

- ‘주택법’ 제51조제2항에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 사용하는 것이므로 장기수선계획에 수선주기가 미 도래되었다면 주택법령에 따라 장기수선계획을 조정 후 장기수선충당금을 사용해야 할 것임
- 다만, 실무적으로 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예: 사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계획 총론 등에 마련하여 그에 따라 우선 장기수선충당금을 선 집행하고 추후 장기수선계획을 변경하도록 하는 것은 가능함
 - (처리절차) 총론에 근거 마련된 경우 → 관리주체는 장충금 사용계획서를 작성 → 입주자대표회의 의결을 거쳐 집행
 〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 144

장기수선계획서의 항목에 해당하는 수선을 하려했으나 계획서 상의 금액과 실제 공사금액이 현저한 차이가 발생하여 적립된 전체 장기수선충당금에서 수선금액 전체를 지출할 수 있는지?

(예시) 장기수선계획서 상의 배수펌프 전체 수선비용이 100만원으로 계획되어 있으나 실제 공사금액이 500만원(입찰)이어서 사용계획서를 작성하여 입주자대표회의 의결에 따라 장기수선충당금으로 적립된 500만원 전액을 지출할 수 있는지?

- 장기수선공사는 장기수선계획에 따라 적립된 장기수선충당금으로 집행하여야 함
- 장기수선계획 수립 시 공사항목별 적립액을 기준으로 전체 장기수선충당금을 산정하는 점을 감안할 때 항목별 수선비용이 과다하게 산출될 경우 수선계획을 조정한 후 집행하는 것이 타당
 ※ 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요시 조정할 수 있도록 규정되어 있는 것은 부족 시 장충금의 적립율을 현실에 맞게 조정할 수 있는 근거를 마련했다고 판단됨
 〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 145

저희 단지는 1차량 초과보유 세대에 누진적으로 주차비를 징수하여 주차충당금으로 적립을 하고 있습니다. 관리규약 63조 잡수입의 집행 및 회계처리와 부록 1주차시설 관리규정에 ‘주차충당금은 입대의결을 거쳐 장기수선충당금으로 전용할 수 있다’라고 규정되어 있는 바 입주자대표회의의 의결로 장기수선충당금 전용에 문제가 없는지요? 또한 이러한 의결 절차가 결산시가 아닌 회기 중이라도 가능한지 궁금합니다.

- 주택법령에서는 주차충당금에 대하여 정하고 있는 내용이 없으나, 해당 금액은 잡수입(부대시설·복리시설의 사용료 등에 공동주택의 관리로 인하여 발생하는 수입)에 해당할 것으로 판단됩니다. 이와 관련하여 공동주택관리규약에서 잡수입의 지출 후의 집행 잔액 중 소유자가 적립에 기여한 부분을 장기수선충당금으로 적립하도록 정한 경우, 이러한 공동주택 관리규약에 따라 장기수선충당금으로 적립된 잡수입은 더 이상 잡수입이 아니라 장기수선충당금에 해당하므로 이를 공동주택 공용부분 주요시설의 수선공사에 사용하는 것은 허용될(2013.12.13, 법제처 법령해석 인용) 것이니 이점 업무에 참고하시기 바랍니다.

다만, 해당 금액이 소유자와 사용자가 함께 적립에 기여한 부분이라면 장기수선충당금으로의 전환은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

〈국토교통부 주택건설공급과 유사민원, 등록일 2016.04.01〉

Q 146

장기수선충당금 은행예치에 따라 발생한 이자를 잡수입 명목으로 지출할 수 있는지?

- 장기수선충당금은 소유자가 적립에 기여한 것으로 은행예치에 따라 발생한 이자 또한 소유자 기여분으로 보아 잡수입으로 지출할 수 없으며, 장기수선충당금으로 보아야 할 것임
〈국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9〉

Q 147

지역난방 자동제어시스템이 노후화 되어 교체보수공사를 해야 하는 경우 장기수선충당금으로 공사비용을 사용할 수 있는지?(장기수선계획에는 포함돼 있지 않은 공사)

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 하고 있으며(「주택법」 제51조 제1항), 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대해 수립하도록 하고 있습니다.(「주택법」 제47조 제1항)
또한 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요한 경우에는 3년 이내에도 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻어 장기수선계획을 조정할 수 있습니다. (「주택법 시행규칙」 제26조 제2항)
따라서 질의의 자동제어시스템이 공용부분에 설치되는 시설의 경우 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻어 장기수선계획을 조정한 뒤 필요절차에 따라 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 사료됩니다.
〈국토해양부 주택건설공급과-4605, 2012.8.24〉

Q 148

난방비 절감 및 난방효율을 높이기 위해서 공용배관에 에어벤트(Air Vent)를 장기수선충당금으로 전면 교체할 수 있는지? 사용가능 절차는?

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 하고 있으며(「주택법」 제51조 제1항), 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대해 수립하도록 하고 있습니다. (「주택법」 제47조 제1항) 따라서 질의의 에어벤트의 전면교체가 장기수선계획에 포함됐다면 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것입니다

이와 관련 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요해 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있음(「주택법 시행규칙」 제26조 제2항)을 알려드립니다.
 〈국토부 주택건설공급과-4504, 2012.8.21〉

Q 149

중앙난방방식에서 개별난방방식으로 전환하려고 하는데 장기수선계획을 수립하지 않고 장기수선충당금으로 개별난방공사를 할 수 있는지?

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르며(「주택법」 제51조 제2항), 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 수립하는 계획이므로(「주택법」 제47조 제1항), 해당 공사가 장기수선계획에 반영돼 있을 경우 공용부분에 대한 공사비용을 장충금으로 집행할 수 있다.
 따라서 질의 내용과 같이 장기수선계획을 수립하지 않고 장충금을 집행할 수 없으며, 세대 밖의 가스시설 공사가 장기수선계획에 포함됐다면 그에 대한 공사금액은 장충금으로 집행이 가능할 것으로 판단된다.
 〈국토부 주택건설공급과 - 2233, 2013.7.23〉

Q 150

관리규약을 개정해 복도 새시가 공용부분으로 돼 있다면 장기수선계획에 포함해 새시 설치 비용을 장기수선충당금으로 지출하는 것이 가능한지?

- 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 한해 수립하는 것이고(「주택법」 제47조 제1항), 장기수선계획에 따른 장기수선충당금은 공용부분의 공사에 한해 지출할 수 있으므로, 귀 공동주택 관리규약에 따라 공용부분으로 판단될 수 있는 경우에는 장기수선계획에 포함시켜 장기수선충당금을 사용해 공사할 수 있다.
 〈주택건설공급과-서면민원, 2013.12.4〉

Q 151

단지 내 부대시설인 담장을 일부 철거하고 출입문을 설치할 경우 입주자대표회의 의결로 가능한지?

- 질의의 시설은 공용부분에 설치하는 시설이므로 장기수선계획을 조정해 실시해야 할 것입니다. 이와 관련, 입대의회와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요해 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 규정하고 있으므로(「주택법 시행규칙」 제26조 제2항) 이에 따라 장기수선계획을 조정해야 합니다.
 〈국토부 주택건설공급과-6020, 2012.11.2〉

Q 152

장기수선충당금이 있는데도 금리가 비싼 캐피탈 자금을 대출받아 분할 상환할 수 있는지?

- 장기수선공사는 장기수선계획에 따라 적립된 장충금으로 시행해야 하므로 질의와 같이 대출을 받아 공사를 시행하는 것은 주택법령에 위배됩니다. 위반사항에 대한 처벌 등에 대해서는 보다 자세한 내용을 갖고 공동주택의 관리에 관한 감독 권한을 가진 해당 지방자치단체에 문의하기 바랍니다.
 〈국토부 주택건설공급과-4887, 2012.9.11〉

Q 153

장기수선충당금은 반드시 장기수선계획에 따라야 하는지 및 전용부분에도 사용 가능한지?

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르므로(「주택법」 제51조제2항) 장기수선계획에 따르지 않은 사용은 가능하지 않습니다.
 - * 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의 대표자에게는 1천만원 이하의 과태료(「주택법」 제101조제1항)
- 장기수선계획은 공용부분에 대해 수립하므로(「주택법」 제47조제1항) 전용부분에는 사용이 가능하지 않습니다.
 - * 예) 개별난방 방식의 공동주택에 개별세대별로 보일러 설치비용을 장기수선충당금으로 사용은 불가
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30)

Q 154

「주택법 시행규칙」에는 승강기 로프 및 쉬브 교체 주기가 5년 이지만, 관리비 절감 및 안전상에 문제가 되지 않아 교체 주기를 조정하여 2014년도로 교체 계획을 변경했는데 현 시점에서 문제점이 발생하여 교체를 하고자 할 때 장기수선충당금을 사용할 수 있는지 여부?

- 「주택법시행령」 제66조제2항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하여 동 시행령 제51조제1항에 따라 입주자대표회의 의결을 거쳐 사용하여야 합니다. 따라서 질의와 같이 장기수선계획과 다르게 장기수선충당금을 사용할 수 없으므로 장기수선계획을 조정한 후 장기수선충당금을 사용하시기 바랍니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29)

Q 155

장기수선충당금을 사용할 때 전체 금액이 있고, 부분 공종별 금액이 있는데, 만약 부분 공종별 적립된 금액이 공사비용을 충당하기에 턱없이 부족할 때는 여유가 있는 다른 공종별 금액이나 전체금액에서 사용해도 문제가 없는지요?

아니면 주민들에게 수선유지비로 관리비 부담을 시켜야 하는지요?

- 장기수선충당금은 각 공종별로 별도로 구분하여 징수, 보관, 사용하는 것이 아니므로 전체 장기수선충당금을 사용하고 최초 계획금액과 다를 경우 향후 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금을 적립할 수 있습니다.
 - * 장기수선계획에 포함하여야 하는 공사비용은 수선유지비로 부과할 수 없습니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30)

Q 156

장기수선계획에 의해 장기수선충당금으로 지출한 승강기 로프 등의 보수공사를 장기수선충당금이 아닌 승강기 유지보수비로 지급할 수 있는지?

- 장기수선계획에 포함된 공사는 장기수선충당금을 사용하여야 하므로, 장기수선계획에 포함된 승강기 보수공사를 승강기 유지보수계약에 포함하여 승강기 유지보수비로 지급하는 것은 타당하지 않습니다. <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 157

하자진단에 따른 소요비용을 장기수선충당금으로 사용 가능한지?

- 2010.10.6.부터는 장기수선충당금을 주택법 제51조제2항에 따라 장기수선계획에 따라 사용하되, 예외적으로 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 **하자심사분쟁조정위원회의** ㉠주택법 제46조의4에 따른 조정등의 비용, ㉡주택법 제46조의7에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비용, ㉢또는 ㉣의 비용을 청구하는데 드는 비용에 한정하여 사용할 수 있음
※ 소송비용, 주택법 제46조의7에 따른 하자진단 및 하자감정에 드는 비비용 외의 비용으로 사용하는 것은 안됨
<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>

Q 158

입주자대표회의에서 장기수선충당금을 장기수선계획에 따라 사용하지 않을 경우 처벌 규정은?

- 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수하지 아니한 입주자대표회의의 대표자는 주택법 제101조제2항제6호에 따라 1천만원이하의 과태료 처분 대상임
<국토교통부 건설공급과 장기수선계획 실무 가이드라인 회신사례, 2015.9>

Q 159

장기수선충당금 또는 잡수입을 소송비용으로 사용가능한지?

- 소송비용의 부과는 먼저 그 소송이 귀 공동주택 입주자등 전체의 이익에 부합하는 소송인지 여부에 따라 판단해야 할 것입니다. 입주인 전체의 이익에 부합되는 소송일 경우에 한하여 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법 시행령」 제57조제1항제17호), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 한하여 잡수입을 사용할 수 있습니다.
다만, 입주인 전체의 이익에 부합되는 소송인 경우라도 장기수선충당금을 소송비용으로 사용하는 것은 가능하지 않음을 알려드립니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.30>

Q 160

장기수선계획이 분실되어 없는 상태이고, 해당 항목들에 대한 장기수선충당금이 적립되어 있지 않은 상태이지만, 공사를 진행하여야 할 경우는 비용처리와 부담을 어떻게 해야 하며, 공사비는 어떻게 지출해야 하는지?

- 장기수선계획서를 분실하였다면 다시 장기수선계획을 수립하여 그 계획에 따라 해당 시설에 대한 교체, 보수를 실시하고 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.
<국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

Q 161

2010년도 외벽 도장시 옥상방수공사를 하였습니다.(장기수선충당금 사용) 옥상방수층이 몇 군데 탈락되어 부분보수 하고 옥상 전체를 상도만 덧칠하여 방수 수명을 연장하고자 합니다. 그 비용처리시(회계처리 할 때) 반드시 장기수선충당금으로 하여야 하는지 아니면 예비비를 사용할 수 있는지 아니면 수선비로 부과할 수 있는지 여쭙보고 싶습니다.

- 질의의 옥상방수공사는 장기수선계획에 따라야 하며, 그 공사비용은 장기수선충당금을 사용하여야 합니다. 이 경우 옥상방수공사에 대해 전면수리 뿐만 아니라 부분수리에 대해서도 장기수선계획에 포함하는 것이므로 부분보수라고 하더라도 장기수선계획에 포함하고 장기수선충당금을 사용하여야 함을 알려드립니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.05〉

Q 162

아파트 단지 내 승강기 로프 교체공사 및 어린이 놀이터 개, 보수 공사를 시행하면서 공사의 감시 감독자를 동별 대표자(해당 이사)로 자체 지정하여 감시, 감독 의무를 지우면서 공사기간(감시, 감독 기간) 동안 일정액의 수고비 또는 감독비를 각각 지급하기로 입주자대표회의에서 결의하였는데 이에 대한 적법 여부를 질의하오니 회시하여 주시기 바랍니다.

- 질의의 공사에 관한 감독 및 감리 등의 업무는 관련 분야의 전문 감리 업체가 수행해야 할 것으로 판단되므로 동별 대표자가 공사 감독을 하고 그에 따른 수당 등을 지급하는 것은 타당하지 않을 것으로 사료됩니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 163

단지 내 주민복지시설인 운동시설 내부공사비와 운동기구 및 집기구입 비용은 장기수선충당금으로 써야하는지, 관리비 중 고유목적사업준비금으로 쓸 수도 있는지 궁금합니다. 위탁관리 할 경우 위탁관리업자에게 시설 및 기구를 설치하게 하고 일정기간 수익금으로 투자비용을 회수하게 하여 위탁관리 할 수 있는지 궁금합니다.

- 장기수선충당금은 해당 공동주택의 주요시설에 대한 교체 및 보수를 위해 적립하여 사용하는 것이므로 운동기구나 집기 등을 구입하는 비용으로 사용할 수 없을 것으로 판단됩니다. 다만, 주민운동시설 내부 공사비용은 장기수선계획에 포함된 경우 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다. 또한 주민운동시설을 위탁하여 외부위탁 업자에게 시설물 설치 등을 부담하는 조건으로 위탁업체를 선정하는 것은 타당 하지 않음을 알려드립니다.

* 참고로 질의의 주민운동시설 위탁운영업자의 수익금이 어떤 의미인지 명확하지 않지만 「주택법 시행령」 제58조제4항에 따라 주민운동시설을 위탁한 경우 주민운동시설의 사용료는 주민운동시설의 위탁에 따른 수수료, 주민운동시설의 관리 비용 등의 범위에서 정하여야 하며, 사용료는 관리주체가 부과 징수하는 것입니다. 따라서 주민운동시설 위탁운영업자가 입주자등에게 사용료를 받아 수익을 취하는 것이 아니므로 참고하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 164

1. 세대계량기 교체 비용을 장기수선충당금으로 사용이 가능한지요?
2. 세대계량기 교체 비용을 수선유지비로 세대에서 부담을 해야 하는지요?

- 장기수선충당금은 공동주택 공용부분의 주요 시설에 대한 교체 또는 보수를 위해 적립하는 것이며 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따라 사용해야 하는 것이므로 질의의 계량기가 귀 공동주택 관리규약으로 정한 공용부분에 해당하여 장기수선계획에 포함되어 있다면 장기수선충당금을 사용할 수 있을 것으로 판단됩니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.10)

Q 165

당 아파트는 임대기간을 거쳐 분양된 아파트로서 임대기간부터 운영하던 마을버스를 인계받아 운영하고 있습니다. 마을버스는 이제 노후화돼가고 있습니다. 향후 몇 년 안에 새로 구입할 계획을 세우고자 합니다. 그 추정금액이 현재 6천만원 정도입니다.

1. 버스구입준비금이란 항목으로 별도로 관리비 부과를 할 수 있는지요?
2. 구입금액은 크지만 관리용품비로 처리하여 소유주와 세입자를 구분하지 않아도 되는지요?
3. 건축분야는 아니지만 장기수선충당금에 포함시킬 수 있는지요?
4. 기타 어떠한 다른 합리적인 방법은 있는지요?

- 질의의 마을버스구입 준비금은 주택법령에서는 별도로 정하고 있는 내용이 없으며 관리비로 부과하는 것은 타당하지 않습니다. 또한 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라야 하므로(「주택법」 제51조 제2항), 장기수선계획에 포함할 수 없는 질의의 마을버스구입 준비금은 장기수선충당금으로 지출할 수 없을 것으로 사료됩니다.
- 참고로, 공동주택의 잡수입 사용은 당해 공동주택 관리규약에 규정한 경우(「주택법」 제57조제1항 제17호), 관리비등의 사업계획서 및 예산서에 편성하여 입주자대표회의 승인을 받은 경우(「주택법 시행령」 제55조의2), 또는 공동체 활성화에 관한 사항 등으로 입주자대표회의 의결을 받은 경우(「주택법 시행령」 제51조제1항제8호의2)에 한하여 사용할 수 있음을 알려드립니다.
(국토교통부 전자민원, 2014.05.02)

Q 166

장기수선공사의 원활한 추진을 위해 입대의에서 동별 대표자(3명)와 입주민(4명)으로 구성된 추진위원회를 구성하기로 한 것이 적법한지?

- 추진위원회의 업무범위를 알 수 없으나 주택법령에서는 추진위원회에 대해 별도로 규정하고 있지 않습니다. 따라서 입대이나 관리주체의 업무를 대신 하는 것이 아니라 단순한 여론수렴과 타 단지 현황 파악을 위해 임시로 구성하는 위원회라면 귀 공동주택 자체적으로 그 필요성을 판단해 구성할 수 있을 것입니다. 참고로 장기수선충당금을 사용하는 공사는 장기수선계획에 반영돼 있어야 하며, 장충금은 관리주체가 「주택법 시행령」 제66조 제2항 각호의 사항이 포함된 장기수선계획 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입대의 의결을 거쳐 사용해야 합니다(「주택법 시행령」 제66조 제2항).
(국토해양부 주택건설공급과-4834, 2012.9.7)

Q 167

전임 입주자대표회의 회장 A가 관리사무소장을 불법 해고함에 따라 발생한 변상금 2,000 만원을 차기 입주자대표회의 회장 B가 장기수선충당금으로 변상해준 것과 관련, 현 회장이 B의 위법행위를 묵인할 경우 발생할 불이익은?

- 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 하고 있으므로(「주택법」 제51조 제2항) 장기수선계획에 포함될 수 없는 변상금을 장기수선충당금으로 지급할 수 없습니다. 이와 관련 주택법령에 위배되게 장기수선충당금을 지급한 전 입주자대표회의 회장 및 해당 관리주체에 대해서는 공동주택의 관리에 관한 감독 권한을 가진 지방자치단체가 필요한 조치를 할 수 있을 것이므로 보다 자세한 사항을 갖고 해당 지방자치단체에 문의하기 바랍니다.
〈국토해양부 주택건설공급과-4761, 2012.9.4〉

1. 관리감독 및 행정처분 등

Q 168

당 아파트의 조경시설이 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 정한 것보다 약 100제곱미터 초과하여 약 100제곱미터 내에서 주차장 또는 경비실 용도로 증축하고자 하는데 신고로써 증축 또는 신축할 수 있는지 알고 싶습니다.

당 아파트의 주차장은 854대(지상 면적 약 1,100제곱미터) 규모이며, 경비실 면적은 63.3제곱미터이고 주차장 증축은 93제곱미터(약 8대), 경비실 증축은 6.25제곱미터를 하고자 합니다. 아파트 단지 내에 기존 건물을 그대로 두고 별도의 경비실을 축조하는 것은 신축인가요, 증축인가요?

- 공동주택에서 공용부분의 용도변경 및 행위허가 사항에 대해서는 구체적인 사실관계를 가지고 행위 허가권자인 관할 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.
또한 기존 경비초소가 있는 장소가 아닌 새로운 장소에 새로운 경비초소를 건설하는 것은 「건축법 시행령」 제2조제1호에 따라 신축에 해당 할 것으로 판단됩니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.08)

Q 169

「주택법」 59조에 의한 지방자치단체의 장이 지도 감독 할 수 있는 대상에 선거관리위원회가 포함되는지?

- 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 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원 등에게 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있습니다(「주택법」 제59조).
이와 관련, 관리사무소장 “등”은 모든 시정명령의 대상을 다 적시할 수 없으므로 포괄적으로 규정한 것으로, 선거관리위원회가 위법·부당한 행위를 할 경우 감독청인 지방자치단체는 입주민의 권익보호를 위해 해당 선거관리위원회를 지도·감독할 수 있음을 알려드립니다.[2013.12.24 개정 내용 반영-수정]
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.08.09)

Q 170

복도형 공동주택에서 공용공간(복도) 끝 일부를 막아서 창고 또는 2중 현관문을 설치하여 전용공간으로 사용하고 있는 세대가 다수 있습니다. 이 경우 「주택법」의 어떤 조항을 위반했는지, 본 건이 제42조에 따른 허가나 신고 대상에 해당하는지도 궁금합니다.

해당 조항 및 벌칙 조항에 대하여 답변주시면 감사하겠습니다.

- 「주택법」 제42조제2항제1호에 따라 공동주택의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 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 합니다. 질의의 경우와 같이 무단으로 공동주택의 공용공간(복도)을 전용공간으로 사용하는 것은 위 법령에 어긋나는 것으로 판단됩니다.
이 경우 같은 법 제98조제6호에 따라 제42조제2항 및 제3항을 위반한 자(같은 조 제2항 각 호의 행위 중 신고대상 행위를 신고하지 아니하고 행한 자는 제외한다)는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하게 되는 것이니 참고하시기 바랍니다.
(행복지원센터 전자민원-2014.06)

Q 171

청소용역업자 선정을 위한 입찰공고를 입주자대표회의에서 하였으나 지방자치단체에서는 관리주체가 입찰공고를 다시 하라고 시정명령을 한 행위가 적법한지?

- 청소용역업자 선정을 위한 입찰공고는 관리주체가 행하는 것이며, 이를 위반한 행위에 대하여 지방자치단체는 「주택법」 제59조 또는 제91조에 따라 시정명령 후 필요한 조치를 할 수 있는 것임을 알려드립니다.
(국토교통부 건설공급과 FAQ-2014.12.30)

2. 자생단체 운영

Q 172

자생단체의 부녀회 회원이 될 수 있는 자격 중 연령 제한(65세 이하)이 있는지요. 다양한 자생단체가 있을 수 있는데 산악회와 같은 경우 80세 넘는 분들도 같이 등산을 하는데, 또 부녀회 회칙에 연령 제한을 두지 아니하였는데 입주자대표회의 동대표가 70세라고 부녀회 가입이 안 된다고 하는 것은 부당하다고 생각합니다.

- 공동주택의 부녀회 회원 자격 등에 관한 사항은 주택법령으로 규정하고 있지 않습니다. 일반적으로 특정 단체의 회원에 관한 규정은 그 단체의 회칙으로 정해야 할 것으로 판단됩니다. 따라서 질의의 귀 공동주택 부녀회에 관한 사항은 해당 부녀회 회칙으로 정해야 할 것이니 참고하시기 바랍니다. <행복지원센터 전자민원-2014.05>

Q 173

동별 대표자의 배우자가 부녀회장을 할 수 있는지?

- 동별 대표자의 배우자가 자생단체 임원직을 수행하는 것에 대해서 주택법령에서는 별도로 제한하고 있지 않음을 알려드립니다. <국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29>

3. 임대주택관리

■ 「임대주택법」 제명 변경

- 제명을 현행 「임대주택법」에서 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 변경하고, 공공임대주택에 관한 규정은 「공공주택 특별법」으로 이관함.

※ 「민간임대주택에 관한 특별법」[시행 2015.12.29]

■ 임대주택 관리

- 민간임대주택의 관리 : 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따름.
 - ※ 민간임대주택의 관리 등에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택법」을 적용(「민간임대주택에 관한 특별법」 제3조)
- 공공임대주택의 관리 : 「공동주택특별법」 제50조 및 「공공주택특별법 시행령」 제53조에 따라 공공임대주택의 관리 등은 법 제50조에 따라 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하되, 같은 법 제51조제3항에 따른 자체관리를 위한 시장·군수 또는 구청장의 인가나 관리비와 관련된 회계감사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 준용하지 아니함.
- 임대주택관리에 적용되는 주택법령
 - 「주택법 시행령」 제46조제2항
 1. 법 제45조의4제1항에 따른 회계서류의 작성·보관에 관한 사항
 2. 제47조에 따른 행위허가 등의 기준에 관한 사항
 3. 제48조에 따른 주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위에 관한 사항
 4. 제52조제2항에 따른 공동관리 및 구분관리에 관한 사항
 5. 제55조에 따른 관리주체의 업무에 관한 사항
 6. 제55조의4제1항제1호가목에 따른 관리비의 집행을 위한 사업자 선정에 관한 사항
 7. 제55조의5에 따른 주민운동시설의 위탁 운영 및 제58조제4항에 따른 사용료 부과에 관한 사항
 8. 제57조제4항에 따른 관리주체의 동의에 관한 사항
 9. 제58조제8항에 따른 관리비등의 공개에 관한 사항
 10. 제59조 및 제59조의2에 따른 하자 보수에 관한 사항
 11. 제64조에 따른 시설물의 안전관리에 관한 사항
 12. 제65조에 따른 공동주택의 안전점검에 관한 사항
 13. 제72조, 제72조의2, 제72조의3 및 제73조에 따른 관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항
 14. 제82조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항
- ※ 임대주택관리에 관한 질의 회신 사례에서 「임대주택법」의 제명은 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 변경(2015.12.29) 되었으니 참고하시기 바랍니다.

Q 174

임대주택의 분양전환시 입주자대표회의 구성 및 관리업무인계 관련 질의

- 임대주택의 분양전환시 분양전환대상 세대수의 과반수가 분양전환 된 경우 분양전환 받은 입주자는 주택법 입주자대표회의를 구성하여 관리방법 등을 정하고 임대사업자로부터 관리업무를 인계받을 수 있습니다(「주택법」 제43조 참조).
(국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30)

Q 175

임대주택의 관리규약 개정 및 제정권이 임대사업자에게 있는지 아니면 임차인대표회의에 있는지 여부?

- 「주택법 시행령」 제46조에 따라 동 법령에서 정하고 있는 공동주택관리규약의 준칙 등을 적용하지 않으며 「임대주택법」 제29조에 따라 임차인대표회의는 임대주택의 관리규약 제정 및 개정 등에 관하여 임대사업자와 협의할 수 있다고 규정하고 있으므로, 임대아파트 관리규약은 임대사업자가 임차인대표회의와 협의하여 제정할 수 있음
(국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30)

Q 176

임차인대표회의 동별 대표자로 계약자의 배우자가 가능한지 여부?

- 임차인대표회의는 「임대주택법 시행령」 제29조에 따라 제4항의 규정에 의하여 임대주택의 동별 세대수에 비례하여 선출한 동별 대표자로 구성되며, 동별 대표자로 될 수 있는 자는 당해 공동주택단지 안에서 계속하여 6월 이상 거주하고 있는 임차인(최초로 임차인대표회의를 구성하는 경우에는 예외)으로 함
- 이때 임차인이란 당해 임대주택의 계약자 말하는 것이나 관리규약에서 별도로 정하지 않은 경우에는 분양주택 입주자 범위와의 형평성을 고려할 때 당해 주택의 계약자 외에 계약자와 임대주택에 함께 거주하고 위임장 등 관계 증빙서류를 통하여 임차인을 대리함을 입증할 수 있는 배우자 및 직계존비속도 임차인 대표회의의 동별 대표자로 선출될 수 있을 것으로 판단됨(형제자매는 제외함)
(국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30)

Q 177

임대아파트 임차인대표회의를 구성하고자 선거관리위원을 구성하여 동대표 선거를 하고 있는데, 선거관리위원장 및 위원이 동대표로 출마할 자격이 있는지 여부?

- 동대표 자격과 관련하여 「임대주택법 시행령」 제28조제5항에 '동별 대표자로 될 수 있는 자는 당해 공동주택단지 안에서 계속하여 6월 이상 거주하고 있는 임차인으로 함. 다만, 최초로 임차인대표회의를 구성하는 경우에는 예외로 한다'고 규정하고 있으며, 구체적 사항에 대하여 규정한 바가 없으므로 관리규약 및 그 취지에 따라서 입주자가 판단하여야 함.
(국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30)

Q 178

관리규약 제정에 따른 임차인대표회의가 의결권 행사 여부 및 자체 관리운영 가능 여부?

- 임대주택의 임차인은 「임대주택법」 제29조 및 「동법 시행령」 제28조에 따라 임차인대표회의를 구성할 수 있으나, 임차인대표회의는 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 임대주택의 공용부분, 부대시설 및 복리시설의 유지, 보수, 하자보수, 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항 등에 대해 임대사업자와 협의할 수 있도록 그 권한이 한정되어 있음
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 179

임차인대표회의의 구성과 관련하여 「주택법」 제43조제3항에 준하여 구청에 신고할 수 있는지 여부 및 신고필증 교부 여부?

- 「임대주택법」 제29조에 따라 임차인대표회의의 구성에 관한 규정은 「주택법」 제43조제3항에 의한 입주자대표회의와는 달리 강제규정이 아니므로 관할 자치단체장에 대한 신고사항이 아님.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 180

임대아파트를 위탁 관리하는 경우 위탁수수료의 부담주체?

- 임대사업자는 「임대주택법」 제28조 및 「동법 시행령」 제27조제1항의 규모에 해당하는 관리를 위탁하거나 이를 자체관리 하도록 규정되어 있으므로 임대사업자가 임대주택을 주택관리업자에게 위탁하였을 경우, 위탁수수료의 부담주체는 위탁자인 임대사업자임을 알려 드림.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 181

임대주택단지의 관리소장은 임대사업자(사업주체)에서 직접 채용, 사업주체의 지시통제를 받고 있는 바, 관리사무소장의 인건비를 임대사업자가 부담하여야 할 것으로 판단되는 바, 이에 대한 의견

- 「임대주택법 시행규칙」 제18조제1항에서 관리비를 규정하고 있으며, 그 구성내역에 대하여는 「동법 시행규칙」 별표2에서 규정하고 있는 바, 임대주택단지 관리사무소 직원(관리사무소장 포함)의 인건비는 수익자 부담원칙에 의거 임차인이 부담하여야 함.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 182

임대주택 일반관리비중 복리후생비에 대한 부분은 누가 부담을 해야 하는 지?

- 「임대주택법 시행규칙」 제18조제1항 관련 [별표2]에 의한 “관리비 항목의 구성내역” 중 일반관리비는 인건비(급여, 제수당, 상여금, 퇴직금 등을 포함), 제사무비, 교통통신비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비, 제부대 비용으로 구성되어 있으며, 인건비에는 귀 질의의 복리후생비가 포함되는 것임.

아울러, 「임대주택법」 제29조에 의하면 임차인대표회의는 관리비에 관한 사항에 대하여 임대사업자와 협의할 수 있는 바, 관리비내역 등에 대하여는 임대사업자와 협의하시기 바람.
 〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 183

임대아파트의 관리비 연체료 및 불법거주 배상금 적용기준

- 사업계획승인을 받아 건설한 임대주택의 경우에는 「임대주택법 시행규칙」에 의한 표준임대차계약서 제4조에서 관리비의 연체요율, 제12조에서 불법거주에 의한 배상금 등에 대하여 규정하고 있음.
 〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 184

임대주택의 1, 2층에 거주하는 임차인에게 승강기유지비(승강기전기료는 미부과)를 부과하는 경우 법적 근거

- 「임대주택법 시행규칙」 제18조제1항의 규정에 의하여 관리비 항목의 구성 내역은 [별표2]와 같으며, 관리비의 세대별 부담액 산정방법은 사용자 부담 및 공평한 부담의 원칙에 따르도록 되어 있는바, 동 구성내역에는 승강기유지비가 포함되어 있으므로 임차인은 동 비용을 부담하여야 할 것임. 다만, 임대사업자와 임차인이 별도로 약정하거나 합의하는 경우에는 귀 질의의 1,2층 임차인에게 승강기유지비를 미부과 할 수도 있을 것으로 사료됨
 〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 185

우리 단지는 임대주택으로 임차인대표회의가 구성되어 발생한 대표회의실의 집기류(책상, 의자 등) 비용과 대표회의 발대식 행사비용을 「임대주택법」상 관리비에 부과할 수 없으므로 관리비에 부과하지 않고 단지 내 기타수익(한전검침 수수료, 광고유치수익)으로 집행 가능 여부

- 한전검침수수료는 주택관리업체의 직원이 한국전력공사 직원의 업무를 대행해줌으로써 받는 수당으로서 관리규약에 별도의 규정이 없는 경우라면 관리직원과 임차인대표회의의 협의가 있는 경우에 임차인대표회의의 집기류 등의 비용집행에 사용이 가능할 것으로 사료되며, 광고유치수익은 임대사업자의 임대주택의 운영에 따른 수익으로서 관리규약상 규정된 바가 없다면 임대사업자의 의견에 따라 처리하여야 할 사항으로서 구체적 사항은 임대사업자와 협의하여 처리하시기 바람.
 〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 186

임대주택에서 미임대 기간 중 관리비 부담 주체 및 부담 정도

- 임대주택은 임대사업자의 재산이므로 미임대 세대에 대한 관리비는 당연히 임대사업자가 부담하여야 할 것이나 그 범위는 법령에 따로 규정하고 있지 않으므로 임대사업자와 임차인대표회의가 서로 협의하여 합리적으로 결정하여야 할 것임.

따라서 임대사업자가 관리하는 미임대 세대와 입주세대와의 관리비 부담은 지분비율에 따라 부담하여야 할 것이나, 세부적인 사항은 입주세대와 제반 여건을 고려하여 협의처리 하여야 할 것으로 사료됨.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 187

임대아파트에도 입주민이 원하여 임차인대표회의가 관리주체에게 화재보험을 가입하여 관리비 부과 요구가 가능한지 여부?

- 임대주택(건물)에 대한 화재보험가입은 임대사업자의 부담으로 하여야 하며, 동 화재보험료는 표준 임대료의 항목에 포함되어 있습니다. 그리고 동 화재보험료는 관리비에 해당되지 않으므로 관리비에 포함할 수 없음. 다만, 임차인의 요구에 대하여 임대사업자 또는 관리주체는 임차인의 재산에 대한 별도의 화재보험에 가입할 수 있을 것이며, 이 경우에는 그 화재보험료를 임차인이 부담하여야 할 것인 바, 이 경우에도 해당 화재보험료는 관리비에 포함되지 않으나 관리비고지서에 관리비외의 항목으로 통합 고지하여 징구하는 것은 가능할 것으로 판단됨.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 188

임대기간 중 하자보수의무 주체

- 임대사업자는 임차인으로부터 자본적 지출에 해당하는 수선유지비가 포함된 임대료를 받고 있으므로 임대기간 중 발생한 임대주택의 하자에 대한 보수의무는 임대사업자에게 있음.
참고로, 임대주택의 내구성 증가 등 주택의 가치보전을 수반하는 자본적 지출에 해당하는 수선비용은 임대사업자가 부담하여야 하며, 임차인의 주거생활의 편익을 위하여 제공되는 비용으로서 단순 마모 등 소모적 지출에 해당하는 수선비용은 임차인이 부담하여야 할 것인 바, 세부적인 항목 및 항목별 부담주체에 대해서는 임대주택법령에서 별도로 규정하고 있지 아니하므로, 수선유지비의 성격을 감안하여 임대차인간에 별도 약정하는 바에 의하여야 할 것임.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 189

5년 임대 공공건설임대아파트로 현재 분양율은 45%이며 기간은 4년 6개월차입니다. 이 경우 공용부분(방송 및 통신음향시설)이 작동이 불량하여 수선 유지하여야 할 경우 비용부담의 주체가 사업주체인지 아니면 입주자 관리비중 수선유지비로 처리 하여야 하는지 여부
※ 참고로 아파트 공용부분 (방송 및 통신, 신호 설비공사 하자보수 책임기간은 2년임 / 「주택법 시행령」 별표 6의 하자보수 대상 하자의 범위 및 시설공사별 하자보수책임기간) 은 하자보수책임기간이 경과하면 입주자 부담으로 전환되는지 여부?

- 분양주택의 하자보수와 관련하여 「주택법」 제46조, 「동법 시행령」 제59조 제1항 별표6 및 「동 시행령」 제62조 제1항 별표7에 규정하고 있으며, 임대주택의(분양전환 전)하자보수와 관하여는 「임대주택법 시행규칙」 표준임대차계약서(1) 제9조에 위 주택의 보수 및 수선은 "갑"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "을"이 훼손하거나 멸실한 부분 또는 보수주기 내에서의 소모성 자재의 보수 또는 수선은 "을"의 부담으로 한다고 규정하고 있습니다. 하자보수 책임기간이 경과하였다면 하자보수책임이 종료하게 되나 구체적 사항은 사업시행자와 협의하시기 바랍니다.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 190

1. 아파트 잡수익을 임차인대표회의의 의결을 통하여 운영회의 운영경비로 사용하는 것이 가능한지?
2. 잡수익을 사용할 수 없다면 임차인대표회의의 운영비를 관리비고지서로 부과하여 징수할 수 있는지? 아니면 별도의 고지서를 발급해야 하는지?

- 1. 임대주택 단지 내 잡수입의 구체적인 사용용도 및 절차 등에 대해서는 임대주택법령에서 별도의 규정을 두고 있지 않으므로, 민원 임대주택의 임차인대표회의 및 자생단체의 운영비와 관련하여 잡수입 사용 가능여부에 관하여는 관리규약에서 정하는 바에 따라 임대사업자 및 임차인대표회의 간 협의하여 결정할 수 있을 것으로 사료됩니다.
- 2. 「임대주택법」 제28조제4항 및 같은 법 시행규칙 제18조에 따라 임대사업자는 임차인으로부터 임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있도록 하고, 관리비는 인건비 등 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 임대주택의 경우에는 지능형 홈네트워크 설비 유지비의 합계액으로 하며, 상기 관리비 항목 외에 어떠한 명목으로도 관리비를 징수할 수 없도록 하고 있으니 참고하시기 바라며, 임차인대표회의에서 별도의 고지서 발행 할 때 고지서 발급 비용을 잡수입으로 처리하는 사항은 위 1번 답변을 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 191

임대아파트의 관리규약 개정 방법은?

- 「임대주택법」 제29조제3항제1호에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 임대주택 관리규약의 제정 및 개정에 관한 사항은 임차인대표회의와 협의하여야 하는 것입니다.
따라서 귀 공동주택의 관리규약을 개정하고자 한다면 임대사업자와 협의하여 관리규약으로 정한 절차에 따라 개정하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 192

임대사업자가 잡수익으로 시설물(CCTV)를 증설 할 수 있는지? 문제가 없는지?

- 「임대주택법 시행령」 제30조제1항에서 임대주택의 장기수선계획은 「주택법」 제47조에서 정하는 바에 따르도록 규정하고 있으며, 질의 하신 CCTV 설치의 장기수선계획에 포함되어야 하는 항목입니다. 따라서 임대주택의 CCTV는 임대주택의 특별수선충당금으로 설치하여야 할 것으로 판단됩니다. 참고로 임대주택의 특별수선충당금은 「임대주택법」 제31조제1항에 따라 임대사업자가 적립하여야 하는 것이니 참고하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.06〉

Q 193

「임대주택법」과 공동주택 관리규약을 보면 임차인대표가 의결한 내용을 가지고 임대사업자에게 협의를 요구하였을 때는 성실히 협의를 하여야 한다고 명시되어있는데, 협의의 범위는 어디까지인지?

- 국립국어원 표준국어대사전에서 ‘협의’는 ‘여러 사람이 모여 서로 의논함’이라고 정의 내리고 있습니다. 임대사업자와 임차인대표회의는 해당 공동주택의 관리규약, 임대계약, 임대사업자와 임차인의 권한과 책임 등을 감안하여 임차인대표회의의 의결사항 등 필요한 사항에 대하여 협의하시기 바랍니다. <행복지원센터 전자민원-2014.06>

Q 194

임대아파트 단지 관리와 관련, 임차인대표회의가 관리용역 계약 등을 직접 체결하거나 관리업무를 직접 수행할 수 있는지 등에 관하여 질의

- 임대주택단지의 관리책임 및 권한은 임대사업자에게 있으며, 임차인대표회의는 「임대주택법」 제29조의 규정에 의해 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수 등에 관하여 임대사업자와 협의할 수 있도록 그 권한이 한정되어 있는 바, 임차인대표회의가 관리용역 계약 등을 직접 체결하거나 관리업무를 직접 수행할 수 없음을 알려드립니다. 다만, 임대사업자의 부도 등으로 임대사업자의 정상적인 관리업무 수행이 곤란한 경우에는 임대사업자로부터 관리업무에 관한 권한을 위임받을 수는 있을 것으로 판단됩니다. <국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>

Q 195

임대주택의 장기수선계획을 조정할 수 있는지 여부.

- 「임대주택법 시행령」 제30조에 따라 임대사업자는 국토교통부령이 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여 사용검사를 신청하는 때에 제출하여야 하며, 임대기간 중 당해 임대주택 단지 안에 있는 관리사무소에 이를 비치하여야 하는 바, 임대주택의 장기수선계획을 「주택법 시행규칙」 제26조의 규정에 의거 3년마다 조정할 수는 있을 것으로 사료되나, 임대기간 중 발생한 하자 및 「임대주택법 시행규칙」 제5조제4호(분양전환시의 해당 임대주택에 대한 수선·보수의 범위)의 규정에 의한 매각시의 당해 임대주택에 대한 수선·보수 사항에 대하여는 이를 장기수선계획에 의한 특별수선충당금으로 사용하여서는 아니 될 것으로 판단되며, 조정절차 및 제출서류 등에 대하여는 사용검사권자인 해당 시장 등에게 자세히 협의하시기 바람. <국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>

Q 196

민간건설임대주택의 특별수선충당금 적립기준으로 하는 건축비

- 「임대주택법 시행령」 제30조에 따라 특별수선충당금 적립기준은 임대무기기간 5년, 10년인 임대주택의 경우 「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 당시 표준건축비의 1만분의 1로 규정하고 있음. <국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30>

Q 197

특별수선충당금 예치통장의 보관 주체

- 「임대주택법 시행령」 제30조에 따라 특별수선충당금은 임대사업자 및 임대주택 소재지를 관할하는 해당 시장 등의 공동명의로 금융기관에 예치하여 별도로 관리하도록 하고 있고, 동법 제31조에 따라

분양전환시 임대사업자가 최초로 구성되는 입주자대표회의에 인계하도록 규정되어 있는 바, 예치금 통장의 관리는 임대사업자가 하여야 할 것으로 판단됨.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 198

임대주택의 특별수선충당금을 적립하지 않을 경우 필요 절차

- 임대주택의 임대사업자는 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 「임대주택법 시행령」 제30조에 따라 사용검사 후 1년이 경과한 날부터 매월 적립하여야 하는 것이며, 임대사업자가 특별수선충당금을 적립하지 않을 경우에는 해당 시장 등은 「임대주택법」 제36조에 의한 시정명령 후 제44조에 의하여 과태료를 부과할 수 있음.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 199

‘95~’96년에 공급된 임대아파트의 경우 특별수선충당금 적립 여부

- 「임대주택법」 제31조에 따라 동법 제28조제1항에 따른 임대사업자는 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 특별수선충당금을 적립하도록 규정되어 있음.

그러나 동 규정은 부칙 제2항에 의거 동법의 개정 시행일('97.3.1)후 최초로 사업계획승인을 얻어 건설하는 임대주택부터 적용되도록 규정되어 있으므로 '97.3.10이전에 사업계획승인을 받은 임대주택에 대하여는 특별수선충당금 납부 주체 및 부과 범위에 대하여 임대주택법령상 별도로 규정되어 있지 않음.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 200

분양주택을 건설하기 위하여 '96.12.9자로 사업계획승인을 받은 후, 분양주택의 일부를 임대주택으로 변경하기 위하여 '99.4.28 사업계획변경승인이 이루어진 경우 당해 임대주택의 임대사업자가 특별수선충당금 적립 의무가 있는지 여부

- 주택사업을 시행하는 과정에서 '96.12.9자로 이미 분양용 주택건설을 위하여 최초로 사업계획승인을 받았다 하더라도 '99.4.28 사업계획변경승인을 얻어 당해 주택을 임대주택으로 변경하였다면, 임대주택으로의 건설이 확정된 '99.4.28을 최초 사업계획승인일로 보아 특별수선충당금을 적립하여야 함.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 201

임대주택의 외벽 등 재도장 공사를 장기수선계획에 따라 특별수선충당금을 사용하여 수선 가능 여부

- 특별수선충당금은 「임대주택법 시행령」 제30조에 따라 임대사업자가 특별수선충당금을 사용하고자 할 때에는 미리 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장, 군수 또는 구청장과 협의하여 장기수선계획에 따라 사용할 수 있으므로 재도장 수선주기가 경과한 경우 장기수선계획에 따라 특별수선충당금을 사용할 수 있으나, 동 사안에 대하여 입주자모집공고 또는 관리규약에서 따라 정한 바가 있을 경우 그 약정한 바에 따라야 할 것으로 판단됨

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 202

임대의무기간 경과 후 미분양전환 된 임대주택 및 공가세대에 대하여 분양주택으로 간주하여 장기수선충당금을 부과할 수 있는지 여부

- 분양전환이 되지 않은 임대주택을 분양주택으로 간주하여 분양주택의 장기수선충당금을 부과할 수는 없으며, 동 임대주택에 대한 특별수선충당금은 「임대주택법 시행령」 제31조에 따라 임대사업자 및 당해 임대주택의 소재지를 관할하는 시장, 군수 또는 구청장의 공동명의로 금융기관에 예치하여 별도로 관리하여야 함.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 203

임대주택의 분양전환시 임차인이 요구하는 하자보수에 대하여 임대사업자 특별수선충당금을 사용하여 보수할 수 있는지 여부 및 임대주택의 임대사업자가 관할 지자체인 경우 특별수선충당금의 사용시 관할 지자체장이 사용 동의할 수 있는지 여부

- 「임대주택법 시행령」 제30조에 따라 임대주택의 특별수선충당금은 해당 임대주택의 장기수선계획에서 정하는 바에 따라 사용토록 하고 있는 바 하자보수비용으로 사용할 수 없으며, 임대주택의 임대사업자가 관할 지자체인 경우 특별수선충당금의 사용시 관할 지자체장의 승인을 받아 사용할 수 있을 것이나, 이 경우에도 특별수선충당금을 하자보수 비용으로 사용토록 할 수 없으며, 하자보수는 시공사가 처리하거나 하자보수보증금 등으로 임대사업자가 부담하여야 할 것임
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 204

임대차계약서에 보수의 한계 : 위 주택의 보수 및 수선은 임대인(갑)의 부담으로 하되, 위 주택의 내부시설물을 임차인(을)이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(주택법 시행규칙 별표5 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수 주기 내에서의 보수 또는 수선은 을의 부담으로 한다고 명시되어 있습니다. 이런 규정을 들어 임대아파트 보일러의 기판, 삼방변, 열교환기 등 주요 부품이 고장 났을 경우 임차인의 부담으로 부품을 교체하라고 하는데 적절한 행위인지요?

- 임대주택의 장기수선계획에 관한 사항은 「임대주택법 시행령」 제30조제1항에서 임대주택을 건설한 임대사업자는 해당 임대주택의 공용부분, 부대시설 및 복리시설(분양된 시설은 제외)에 대하여 「주택법」 제47조에 따른 장기수선계획을 수립하도록 규정하고 있으며, 「임대주택법 시행규칙」 제20조에 따라 다른 주요 시설의 범위, 교체 및 보수시기와 방법 등은 수립된 장기수선계획에서 정하는 바에 따르도록 해야 하는 것입니다. 따라서 질의의 시설물이 임대주택법령에 따라 해당 임대주택의 장기수선계획에 포함된 시설이라면 임대사업자가 적립한 특별수선충당금으로 장기수선계획에 맞게 교체 및 보수해야 할 것이며, 장기수선계획에 해당하지 않는 시설물이라면 임대인과 임차인 간에 체결한 계약 내용에 따르시기 바랍니다. 또한 임대인과 임차인 간에 체결한 계약서 내용의 적법성에 대해서는 계약 내용을 가지고 법률전문가에게 문의하시기 바랍니다.
〈행복지원센터 전자민원-2014.09〉

Q 205

– 임차인대표회의 녹음물 보관 및 공개범위

항상 많은 도움이 되는 답변을 주신 행복지원센터에 감사드립니다.

5년 후 분양전환 예정인 임대아파트입니다. 임차인 등의 전체 10분의 1 연서하여 임시 임차인대표회의가 열렸으며 임차인대표회의 회장께서 회의 진행을 전화기로 녹음을 하였습니다.

1. 녹음물을 5년간 관리 보관 여부?

2. 만약 보관한다면 임차인의 요청시 공개범위는 어느 정도 인가요?

예) 청취만 가능한지 녹음물을 복사해 줘야하는지 범위를 알고 싶습니다.

- 「임대주택법 시행령」 제28조제9항에서 임차인대표회의는 회의를 개최하였을 때에는 회의록을 작성하여 보관하고, 임차인이 회의록의 열람을 청구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구할 경우에는 이에 따라야 한다고 규정하고 있으며, 질의와 같이 임차인대표회의 회장이 녹음한 것에 대해서는 별도로 규정한 바가 없습니다. 따라서 해당 녹음물의 보관, 공개 등에 관한 사항은 귀 공동주택 관리규약으로 정하여 운영하시기 바랍니다.

〈행복지원센터 전자민원-2014.10〉

Q 206

공공건설임대(5년) 아파트에서 공용부분의 관리와 관련하여 발생한 잡수익에 대하여 임차인대표회의가 관리할 수 있는지 여부

- 공공건설임대(5년) 아파트에서 공용부분의 관리와 관련하여 발생한 잡수익에 대하여는 임대주택 관련 법령에서 특별히 규정하고 있지 않으므로 관리규약에서 정한 바에 따르거나, 임대차계약서에 별도로 약정, 협의하여 처리하실 수 있을 것이나 관리주체에서 관리하여야 할 사안으로 판단됨. 참고로 관리비 잉여금은 관리비이므로 「임대주택법 시행규칙」 제18조제1항의 관리비용으로 사용하여야 할 것임.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 207

임대아파트 단지 내 보육시설 운영방법

- 단지 내 보육시설은 보육시설을 운영할 수 있는 자격을 가지고 있는 자가 운영하여야 할 것으로 사료되며, 사업주체인 임대사업자는 일정한 차임 등을 받고 보육시설 운영자를 선정할 수 있을 것으로 사료됨.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 208

임대기간 내 발생한 하자에 대하여 임대사업자가 분양전환시 하자보수를 이행하지 아니할 경우 처리 방법

- 임대기간 중 발생한 임대주택의 하자에 대한 보수 의무는 임대사업자에게 있으나, 분양전환시 임대기간 중 발생한 하자보수의 이행에 대한 방법 및 절차 등에 대하여는 임대주택법령상 별도로 정하고

있지 아니하므로, 임대차인간에 협의하여 결정할 사항임.

참고로 「주택법 시행령」 제59조에 따라 공동주택 등의 하자가 발생한 때에는 입주자 등은 사업주체에 대해 그 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 15일 이내[2014.11.4 주택법 시행령 개정 사항 반영 수정]에 그 하자를 보수하거나 하자 부위, 보수방법 및 보수에 필요한 상당한 기간 등을 명시한 하자보수계획을 통보하도록 되어 있으나 입주자 등이 요구한 하자에 대하여 이의가 있는 사업주체는 동 조 제4항 각 호에 있는 기관에 하자여부의 판정을 의뢰할 수 있도록 되어 있음. 다만, 이러한 일련의 절차를 사업주체에서 지연 또는 거부하는 경우에는 민사관련절차에 따라야 할 것으로 사료됨.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 209

공공 임대아파트의 경우 가정어린이집 용도로 사용 가능 여부.

- 「임대주택법」에 의하여 등록된 임대주택의 경우 「임대주택법」 제32조 관련 표준임대차계약서 제6조에 의거 임대주택 및 그 부대시설을 본래의 용도 외의 용도로 사용하는 행위를 금지하고 있으나, 제10조에 따라 임대인의 동의를 얻는 경우에는 예외로 인정하고 있음을 알려드리며, 따라서 임대주택 내 가정보육시설 설치 가능여부에 대해서는 해당 사업주체에게 문의하여 동의를 얻은 경우 가능한 사항임
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 210

「주택법」 개정으로 임대사업자는 주택관리사(보)를 공동주택의 관리사무소장 등으로 배치하여야 하는데 기 배치된 관리소장도 자격을 갖춘 소장으로 배치하여야 하는지 여부

- 「주택법」 제55조 개정('05.12.23)으로 임대사업자도 공동주택의 관리사무소장에 주택관리사 또는 주택관리사보를 배치하여야 하며, 다만 동법 부칙 제4항 규정에 따라 '06.2.24일 이후 최초로 관리사무소장 등을 배치하는 경우에만 적용되었으나, 최근 개정된 「주택법」 〈제8968호, 2008.3.21〉에 따라 임대주택에 대한 주택관리사 등의 배치 규정은 2010.6.22일 이후 대통령령으로 정하도록 한 의무관리대상 공동주택의 범위에 해당하는 임대주택에 적용하도록 하고 있습니다.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 211

공동관리에 필요한 절차가 임대아파트의 경우 해당 여부

- 「주택법 시행규칙」 제23조의 규정은 「동법 시행령」 제52조로부터 위임받아 공동주택의 공동관리 등에 대하여 정하고 있는 바, 「동법 시행령」 제46조제1항에서 임대주택의 관리는 「동법 시행령」 제52조는 적용하지 아니하도록 규정하고 있음.
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

4. 혼합단지 관리

■ 혼합단지 관리

– 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 하며, 이 경우 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 임대주택법 제29조제3항 각 호의 사항에 관하여 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 함. <주택법 제43조제10항>

– 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 다음 각 호의 사항을 공동으로 결정하여야 함. 다만, 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 별개의 동으로 배치되는 등 구분하여 관리가 가능한 경우로서 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 하는 사항에서 제외하기로 합의한 사항(제4호 또는 제5호의 사항으로 한정함)에 대해서는 그러하지 아니함.

<주택법 시행령 제52조의2제1항>

1. 법 제43조제3항 및 같은 조 제8항제4호에 따른 관리방법의 결정 및 변경
2. 법 제43조제7항에 따른 주택관리업자의 선정
3. 장기수선계획의 조정
4. 법 제51조에 따른 장기수선충당금 및 「임대주택법」 제31조에 따른 특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항
5. 법 제45조제5항에 따른 관리비등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 사항

– 제1항 각 호의 사항을 공동으로 결정하기 위한 입주자대표회의와 임대사업자 간의 합의가 이루어지지 아니하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 결정함.

<주택법 시행령 제52조의2제2항>

1. 제1항제1호 및 제2호의 사항: 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정
2. 제1항제3호부터 제5호까지의 사항: 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정

– 입주자대표회의 또는 임대사업자는 제2항에도 불구하고 혼합주택단지의 관리에 관한 제1항 각 호의 사항에 관한 결정이 이루어지지 아니하는 경우에는 공동주택관리 분쟁조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있음. <주택법 시행령 제52조의2제3항>

※ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제3항>

– 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 함.

1. 임대주택 관리규약의 제정 및 개정
2. 관리비
3. 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수
4. 그 밖에 임대주택의 관리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

※ 〈「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제42조제2항

– 법 제52조제3항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함.

1. 하자 보수
2. 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항

※ 임대주택관리에 관한 질의 회신 사례에서 「임대주택법」의 제명은 「민간임대주택에 관한 특별법」으로 변경(2015.12.29) 되었으니 참고하시기 바랍니다.

Q 212

5년 공공임대 아파트로서, 총 600세대 중 약 300세대 정도는 분양 전환을 받고, 나머지 세대는 시행사와의 소송으로 인해 아직 분양전환을 받지 않은 경우, 입주자대표회의의 회장 및 감사는 투표로 뽑아야 하는지, 임대위에서 결정해도 되는지?

- 입주자대표회의는 분양세대에서 구성하는 것이며, 임대세대에서는 임차인대표회의를 구성할 수 있습니다. 따라서 입주자대표회의를 구성하는 분양세대가 500세대 미만으로 입주자대표회의 회장 및 감사 선출을 입주자대표회의 과반수 찬성으로 선출할 수 있을 것으로 판단됩니다.
국토교통부 건설공급과 FAQ-2013.01.29)

Q 213

임대주택의 분양전환으로 동일단지 내에서 임대와 분양이 혼재되는 경우 임대주택의 임차인이 입주자대표회의 구성에 참여할 수 있는지 여부

- 입주자대표회의는 「주택법」 제43조에 따라 분양주택의 입주자가 구성하여 운영할 수 있도록 되어 있으며, 임대를 목적으로 하는 공동주택(임대주택)의 임차인은 「임대주택법」 제29조에 따라 임차인대표회의를 구성할 수 있는바, 「주택법 시행령」 제50조에 의하면 입주자대표회의의 구성원인 동별 대표자는 분양주택의 입주자(주택의 소유자)이어야 하므로 임차인대표회의의 구성원인 임차인은 입주자대표회의의 구성원이 될 수 없음. 다만, 분양주택과 임대주택이 혼재된 단지의 경우에도 임차인대표회의의 구성을 배제하고 있지 않으므로 귀 단지의 경우 입주자대표회의와는 별도로 임차인대표회의의 구성도 가능하며, 단지운영·관리시 각 대표회의의 권한 범위 내에서 상호 협의하여 처리할 수 있을 것으로 사료됨
〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 214

임대주택의 일부 세대 분양전환에 따라 분양주택과 임대주택이 혼재되는 경우의 관리에 관한 사항

- 입주자대표회의는 「주택법」 제43조에 따라 분양주택의 입주자가 구성하여 운영할 수 있도록 되어 있으며, 임대를 목적으로 하는 공동주택(임대주택)의 임차인은 「임대주택법」 제29조에 의거 임차인대표회의를 구성할 수 있으며, 분양주택과 임대주택이 혼재된 단지의 경우에도 임차인대표회의의 구성을 배제하고 있지 않으므로 귀 단지의 경우 입주자대표회의와는 별도로 임차인대표회의의 구성도 가능하며, 단지 운영·관리시 각 대표회의의 권한범위 내에서 상호 협의하여 처리할 수 있을 것으로 사료됨.

분양주택의 경우 입주자등이 제정한 관리규약을, 임대주택의 경우는 임대사업자와 임차인대표회의 간 협의에 의한 관리규약을 따라야 할 것임. 다만, 서로 상충되는 부문은 협의에 의하여 해결하여야 할 것으로 사료됨.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 215

분양주택(423세대)과 임대주택(80세대)이 혼재된 공동주택 단지인 경우 임대주택의 임차인이 당해 아파트의 관리방법과 위탁관리시 위탁관리업체 선정에 관여할 수 있는지 여부 및 주요관리업무에 결정에 참여할 수 있는 방법

- 입주자대표회의는 「주택법 시행령」 제50조에 따라 분양주택의 입주자가 구성하여 운영할 수 있도록 되어 있으며, 임대를 목적으로 하는 공동주택(임대주택)의 임차인은 「임대주택법」 제29조에 따라 임차인대표회의를 구성할 수 있는 바, 임차인대표회의는 임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 공용부분, 부대시설 및 복지시설의 유지보수, 하자보수, 공동주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항 등에 대해 임대사업자와 협의할 수 있도록 그 권한이 한정되어 있으므로, 임차인대표회의가 관리방법 결정 및 위탁관리업체 선정 등의 행위를 할 수 없음.

분양주택과 임대주택이 혼합된 단지의 위탁관리회사의 결정 주체에 대하여는 임대주택법령상 별도로 정하고 있지 아니하므로 기본적으로 입주자대표회의와 임대사업자간에 협의하여 처리할 사항임.

다만, 분양주택과 임대주택이 혼합된 공동주택의 관리방법은 「임대주택법」 제27조에 따라 분양주택이 선택한 관리방법에 따르도록 되어 있으므로, 분양주택을 위탁관리로 관리하는 공동주택단지라면 임대주택을 별도로 자체관리 할 수는 없음.

아울러, 분양주택과 임대주택이 혼재된 단지의 경우에도 임차인대표회의의 구성을 배제하고 있지 않으므로 귀 단지의 경우 입주자대표회의와는 별도로 임차인대표회의의 구성도 가능하며, 단지 운영관리시 각 대표회의의 권한 범위 내에서 상호 협의하여 처리할 수 있을 것으로 사료됨.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

Q 216

분양과 임대가 혼재된 공동주택단지의 특별수선충당금의 부과 징수

- 분양주택의 경우 「주택법 시행령」 제66조에 따라 입주자는 사용검사일로 부터 1년이 경과한 날로부터 매월 적립하도록 규정하고 있으며, 임대주택의 경우 「임대주택법 시행령」 제30조에 따라 임대사업자가 사용검사 후 1년이 경과한 날부터 매월 적립하고 분양으로 전환시 「임대주택법」 제31조에 의거 최초로 구성되는 입주자대표회의에 인계하도록 하고 있으므로 각 법령에 따라 별도로 부과, 징수하고 보관하여야함.

〈국토교통부 주거복지기획과-수정일자 2014.12.30〉

부록 : 주택관리업자 및 사업자 선정지침(해설서)

- ① 의무관리대상 공동주택에서 동 지침에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정하지 아니하는 경우에는, 「주택법」제101조제3항제7의2 “제43조제7항 또는 제45조제5항을 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자”에 해당되어 5백만원 이하의 과태료가 부과됩니다
- ② 동 지침에 위배되는 내용이 관리규약에 규정된 경우에는 동 지침을 적용하여야 합니다.

국토해양부 고시 제2010 - 445호(제정 2010.07.06)
국토해양부 고시 제2012 - 600호(개정 2012.09.11)
국토해양부 고시 제2012 - 885호(개정 2012.12.12)
국토교통부 고시 제2013 - 56호(개정 2013.04.12)
국토교통부 고시 제2013 - 356호(개정 2013.06.28)
국토교통부 고시 제2013 - 854호(개정 2013.12.23)
국토교통부 고시 제2014 - 216호(개정 2014.04.29)
국토교통부 고시 제2014 - 393호(개정 2014.06.30)
국토교통부 고시 제2015 - 322호(개정 2015.05.26)
국토교통부 고시 제2015 - 784호(개정 2015.11.16)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「주택법 시행령」제52조제4항에 따른 주택관리업자 선정과 제55조의4에 따른 사업자 선정 및 제52조제8항에 따른 전자입찰 방식에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용대상)

- ① 이 지침은 「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제48조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다.
 1. 영 제52조제4항에 따라 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우
 2. 영 제55조의4에 따라 입주자대표회의 또는 관리주체가 공사 및 용역 등 사업자를 선정하는 경우
- ② 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제43조제1항에 따른 사업주체 관리기간 중 제1항제2호에 따라 사업자를 선정할 때에는 동 지침에서 정하고 있는 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 적용한다.

➡ 제2조제2항 : 기존 유권해석과 동일한 내용을 명문화한 규정임

주택법 제43조에 따라 의무관리대상 공동주택을 건설한 “사업주체”는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 “관리주체”로서 그 공동주택을 관리하여야 합니다.

동 지침의 위임 근거인 「주택법 시행령」 제52조제4항에 따른 주택관리업자 선정의 주체는 “입주자대표회의”이며, 동 시행령 제55조의4에 따른 “관리비등”의 집행을 위한 사업자 선정의 주체는 “관리주체 또는 입주자대표회의”입니다. 즉, “①입주자대표회의가 주택관리업자를 선정”하는 경우와 “②관리주체 또는 입주자대표회의가 사업자를 선정하는 경우”에 동 지침이 적용됩니다.

따라서, “관리주체가 주택관리업자를 선정하는 경우”는 동 지침 적용대상이 아니므로, 사업주체 관리기간 중 관리주체인 사업주체는 수의계약으로 “주택관리업자”를 선정할 수 있습니다만, 관리비등의 집행을 위한 “사업자”를 선정하는 경우에는 동 지침을 적용하여 사업자를 선정해야 합니다.

* 사업주체 관리기간 중 사업주체가 주택관리업자를 선정하여 공동주택을 관리하였더라도, 관리의 책임은 관리주체인 사업주체에 귀속됨 아울러, 사업주체 관리기간에는 입주자대표회의가 구성되지 않았을 것이므로, 사업주체가 입찰공고 내용 등을 결정하여 동 지침에 따른 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 것이 적합합니다.

제3조(전자입찰시스템)

- ① 영 제52조제8항에 따라 전자입찰방식으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 전자입찰시스템을 이용한다.
 1. 법 제45조의7제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>을 말한다. 이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에서 제공하는 전자입찰시스템(낙찰의 방법 중 제7조제1항제2호 또는 제3호의 경우에 한한다)
 2. 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」에 따른 전자입찰시스템
 3. 민간이 운영하는 전자입찰시스템
- ② 제1항제2호 및 제3호의 전자입찰시스템을 이용할 때에는 해당 시스템의 매뉴얼 등에 따른다.
- ③ 제1항의 규정에도 불구하고 제4조제3항에 따른 수의계약이나 제7조제1항제1호에 따른 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.
- ④ 입찰업체가 제1항에 따른 전자입찰시스템을 이용하기 위해서는 사전에 전자입찰시스템에 업체정보를 입력하고 공인인증서를 등록하여야 하며, 입찰에 참여할 때마다 등록된 공인인증서를 사용하여야 한다. 다만, 해당 전자입찰시스템에 공인인증서를 대체할 인증수단이 있는 경우에는 그에 따른다.

제4조(입찰의 방법)

- ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.
- ③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

➡ 제4조제3항

[별표 2]에 해당하는 경우라 하더라도 보험계약을 하는 경우나 공산품을 구입하는 경우 등 경쟁입찰이 가능한 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 수의계약이 아닌 경쟁입찰의 방법을 통해 사업자를 선정할 수 있습니다.

제5조(입찰의 성립)

- ① 일반경쟁입찰과 지명경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립하며, 제한경쟁입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로 성립한다.

➡ 제5조제1항

입찰의 성립은 단순히 "입찰 참가자의 수"로 헤아리는 것이 아니라, [별표 3]에서 규정하고 있는 입찰의 무효에 해당하지 않는 "유효한 입찰의 수"로 헤아리는 것입니다.

- ② 입주자대표회의와 관리주체는 경쟁입찰 시 협의에 의한 선정, 우선협상대상자의 선정 또는 이와 유사한 방법을 적용하여서는 아니 된다.

제6조(입찰의 무효)

- ① 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.
- ② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알려야 한다.

➡ 제6조제2항

입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대하여 특별히 정하고 있는 방법은 없습니다. 따라서, 발주처인 공동주택에서 '전화 · 문자 · 팩스 · 서신' 등의 방법 중 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 정하여 공고하고, 공고내용에 따라 입찰 무효의 이유를 알리면 됩니다.

제7조(낙찰의 방법)

- ① 낙찰의 방법은 다음 각 호와 같다.
 1. 적격심사제 : [별표 4] 또는 [별표 5], [별표 6]의 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하는 방식
 2. 최저낙찰제 : 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
 3. 최고낙찰제 : 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정하는 방식
- ② 낙찰의 방법은 적격심사제를 원칙으로 하되, 관리규약으로 정하는 경우에는 [별표 7]에 따라 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다.
- ③ 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저(최고)가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저(최고)가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

➡ 제7조제3항

적격심사제 평가결과 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는, “입찰가격(최저 또는 최고)”을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰가격도 동일한 경우에는 “추첨”으로 낙찰자를 결정합니다. 동 지침에서 제시한 기준 외에 다른 기준을 적용하여 낙찰자를 결정하는 것은 적합하지 않습니다.

- ④ 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

제8조(입찰서 투찰)

- ① 우편 또는 방문으로 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하는 경우, 입찰자(대리인)를 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 [별지 제1호 서식]의 입찰서(입찰서의 구비서류를 포함한다. 이하 같다)와 그 밖의 서류를 분리하여 밀봉한 후 투찰하여야 한다.

➡ 제8조제1항

입찰서와 그 밖의 서류를 “각각의 투찰함에 투찰”하도록 하였던 규정(제2015-322호)이 “분리하여 밀봉한 후 투찰”하도록 변경되었으므로, 발주처인 공동주택에서는 2개의 투찰함을 따로 준비할 필요가 없으며 1개의 투찰함만 준비하시면 됩니다.

- ② 우편 또는 방문으로 제출한 서류는 입찰서 제출 마감일 18시까지 도착한 것에 한하여 효력이 있다.

➡ 제8조제2항

우편 또는 방문으로 서류를 제출받는 경우, 발주처인 공동주택에서는 “입찰서 제출 마감일 18시”까지 도착한 것에 한하여 유효한 것으로 처리하여야 하며, 별도로 마감시간을 조정하실 수 없습니다.

- ③ 입찰자는 제출한 입찰서를 교환 · 변경할 수 없다.

제9조(입찰서 개찰) 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다.

➡ 제9조

입찰공고에 명시된 일정에 따른 것이라면, 반드시 모든 입찰업체가 참여하지 않았다고 하여도 개찰을 진행할 수 있습니다.

제10조(낙찰자 선정)

- ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰자의 제출서류를 검토하여 제5조에 따른 입찰의 성립 여부를 판단한다.
- ② 입주자대표회의 또는 관리주체는 제1항에 따른 판단 결과 입찰이 성립된 경우, 유효한 입찰 가운데 제7조의 기준에 따라 낙찰자를 선정한다.

제11조(선정결과 공개)

- ① 입주자대표회의가 주택관리업자 및 사업자를 선정한 경우에는 법 제45조제4항 및 영 제58조제9항에 따라 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.
 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
 - 가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처
 - 나. 계약금액
 - 다. 계약기간
 - 라. 수의계약인 경우 그 사유

➡ 제11조제1항제2호라목

[별표2]에 따라 수의계약을 체결한 경우에는, 그 사유(예: 기존 보험 재계약으로 신규계약에 비하여 〇〇% 할인율 적용)를 입주자등이 알 수 있도록 해야 합니다.

- ② 제1항에 따른 통지를 받거나 직접 사업자를 선정한 경우, 관리주체는 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등)와 공동주택관리정보시스템에 즉시 공개하여야 한다.

제12조(재공고)

- ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 입찰이 성립하지 않은 경우 또는 제21조제3항 및 제29조제3항에 따라 낙찰을 무효로 한 경우에 재공고 할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다. 다만, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우에는 그러하지 아니하다.

➡ 제12조

수정공고는 공고내용의 경미한 사항(누구나 알 수 있을만한 오타 등)을 변경하는 것이며, 재공고는 유찰된 경우 또는 낙찰자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우에 동일한 내용(단, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 것은 가능)으로 공고하는 것입니다. 따라서, 제한경쟁입찰의 제한요건 · 입찰가격 산출방법 및 기준 등 입찰과 관련한 중요한 사항이 변경된 경우에는 재공고나 수정공고가 아닌 새로운 공고가 되는 것입니다.

〈참고하세요!〉

- 재 공 고 : 유찰된 경우 또는 낙찰자가 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우에 동일한 내용(단, 제한경쟁입찰의 제한요건을 완화하는 것은 가능)으로 공고하는 것. 재공고 시 현장설명회를 개최하지 않는 경우에는 입찰공고 기간을 단축(10일 → 5일)할 수 있음
- 수정공고 : 공고내용의 경미한 사항(누구나 알 수 있을만한 오타 등)을 변경하여 공고하는 것. 수정공고 시에는 입찰공고 기간에 변동이 없음

제13조(적격심사제 운영)

- ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.
 1. [별표 7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음)

➡ 제13조제1항제1호

입주자대표회의가 선정한 평가위원은 입주자등으로 한정되지 않으므로, 관리사무소장도 입주자대표회의가 선정한 평가위원이 될 수 있습니다. 또한, 입주자대표회의에서는 평가위원을 추가하지 않고 입주자대표회의의 구성원만으로 평가주체를 구성할 수도 있습니다.

아울러, [별표7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의의 구성원 전원에게 적격심사와 관련된 일정 등이 공지되는 것이 타당하며, 평가위원 구성 자체를 입주자대표회의의 일부 인원으로 한정하거나 적격심사와 관련된 일정 등을 입주자대표회의의 일부 인원에게만 공지하는 것은 타당하지 않습니다.

다만, 입주자대표회의의 구성원 전원에게 일정 등이 공지되었음에도 일부 인원만 적격심사제에 참여한 경우에는 제13조제2항에 따라, 평가주체가 3인 이상인 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정합니다.

2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함)

➡ 제13조제1항제2호

입주자대표회의도 입주자등에 해당하므로 관리주체가 선정한 평가위원이 될 수 있습니다.

- ② 제1항에 따라 구성된 평가주체 중 3인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정한다.
- ③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관하고, 공동주택의 입주자 등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.

제2장 주택관리업자의 선정

제14조(입찰공고 방법)

- ① 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 공동주택관리정보시스템을 이용하여 입찰공고를 하는 경우, 해당 단지의 관리사무소장은 공동주택관리정보시스템을 관리하는 자(이하 "시스템 관리자"라 한다)에게 사전에 [별지 제2호 서식]에 따라 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여야 한다.
- ③ 시스템 관리자는 관리사무소장이 제2항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.

➡ 제14조제3항

단지의 현황정보 등을 기반으로 한 신청서류에 이상이 없음을 전제로 하여, 신청 단지에 시스템 이용 권한을 부여(아이디와 패스워드 부여)하는 것이므로, 타 단지의 아이디와 패스워드를 이용하여 입찰공고를 하는 것은 적합하지 않습니다.

제15조(입찰공고 시기)

- ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).

➡ 제15조제1항

예를 들어, 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 일반적인 경우 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것이며, 긴급입찰이나 재공고입찰의 경우 12월 15일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, 공고기간을 규정한 것은, 업체가 공고사실을 알고 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 공고기간을 초과하여 공고하는 것은 가능합니다.

- ② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.

➡ 제15조제2항

예를 들어, 현장설명회를 개최하는 경우 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 12월 15일에 현장설명회를 개최하면 되는 것이며, 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, “입찰공고 시작일~현장설명회~입찰서 제출 마감일” 사이의 기간을 규정한 것은, 업체가 입찰공고문을 확인하여 현장설명회 참석 여부를 결정하고, 응찰할 경우 제출 서류 등을 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 기간을 초과하여 공고하거나 현장설명회를 개최하는 것은 가능합니다.

아울러, 현장설명회를 개최하는 경우에는 긴급입찰이나 재공고입찰이라 하더라도 10일의 공고기간을 단축할 수 없는 것이니 참고하시기 바랍니다.

제16조(입찰공고 내용)

- ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.

➡ 제16조제1항

입찰공고문에 동항 각호의 사항을 명시하지 않거나, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하지 않는 것은 동 지침에 위반되는 것입니다.

〈Q&A〉

Q. 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석업체에 알려도 되는지?

A. 업체는 입찰공고 내용을 통해 입찰내용을 파악하고 현장설명회 참가 여부를 결정할 수 있습니다. 따라서, 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우라 하더라도, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등에 대한 사항은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 합니다.

1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등)
2. 경비·청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항

➡ 제16조제1항제2호 : 기존 유권해석과 동일한 내용을 명문화한 규정임

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 동 지침에 따른 경쟁입찰 방법으로 용역사업자를 선정하여 업무를 수행하는 경우를 의미합니다.

주택관리업자 선정 시 경비·청소 등에 대한 **직영운영** 또는 **위탁운영**에 대한 사항은 입찰가격을 산출하는 주요 근거가 되는 것이므로 입찰공고문에 명시되어야 하며, 해당 내용이 **입찰공고문에 명시**되지 않았다거나 명시된 내용과 다르게 계약이 체결되었다면 동 지침에 위반되는 것입니다.

〈Q&A〉

Q. 주택관리업자와 경비·청소 용역사업자가 별도로 선정되어 관리되던 중, 용역사업자의 계약기간이 만료된 경우 주택관리업자가 경비·청소 용역을 직영할 수 있도록 수의계약 할 수 있는지?

A. 「주택법 시행령」 제55조제1항제2호에서는 공동주택단지의 경비와 청소를 관리주체의 업무로 명시하고 있으므로, 해당 공동주택에서 주택관리업자에게 위탁관리를 하는 경우 경비와 청소업무를 관리주체인 주택관리업자가 직접 수행하는 것으로 하여 계약을 체결할 수 있을 것입니다.

다만, 이러한 경우에는 주택관리업자 선정 시 경비와 청소업무를 용역업체를 통하지 않고 직접 수행한다는 내용을 공고문에 명시하고 해당 금액(인건비, 피복비 등 청소와 경비에 직접 소요되는 비용)이 포함된 입찰가격 등으로 낙찰이 진행되어야 할 것입니다.

이러한 과정 없이 주택관리업자를 선정된 후에 계약 중간과정에서 경비와 청소업무를 관리주체가 직영으로 수행하는 것으로 결정하고 해당 금액을 합산하여 수의계약을 체결하는 것은 주택관리업자와 용역사업자를 선정하는 절차를 다르게 두고 있는 동 지침에 적합하지 않은 것입니다.

3. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시·장소 및 참가의무여부에 관한 사항

➡ 제16조제1항제3호 : 기존 유권해석과 동일한 내용을 명문화한 규정임

입찰에 참가하려는 주택관리업자가 현장에 대한 확인 및 세부적인 사항을 알지 못하고 입찰에 참여하는 것은 적절하지 않으므로, 국토부에서는 “입찰공고 내용”에 현장설명회에 참석한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있도록 참가자격을 제한하는 것은 적절한 것으로 동 지침을 운영하고 있습니다.

현장설명회 참석여부에 따라 입찰 참가자격을 제한하는 것은 발주처인 공동주택에서 결정해야 하는 사항이며, 현장설명회 참석 업체로 참가자격을 제한하기로 결정하였다면 동 내용은 “입찰공고문에 명시”된 경우에 한하여 적용이 가능합니다.

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)

➡ 제16조제1항제4호

적격심사제의 경우에는 세부배점 간격이 제시된 적격심사표, 즉 평가배점표가 반드시 입찰공고문에 제시되어야 합니다.

[별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표에 따르면, 입주자등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우에는 단지 특성에 따라 “평가 항목 및 배점”을 달리(단, 입찰가격 배점은 30점이어야 함) 정할 수 있습니다. 다만, 표준평가표의 배점에 대한 “세부배점 간격”을 정하는 것은 입주자대표회의의 의결로 가능합니다.

즉, 관리규약에서 적격심사 평가표를 따로 정하고 있지 않다면 주택관리업자 선정을 위한 적격심사 시 [별표 4]의 표준평가표를 사용하여야 하며, 표준평가표에 제시된 평가항목, 배점, 세부배점을 변경하여서는 아니 되고, 세부배점의 간격을 정하는 것만 입주자대표회의의 의결로 가능한 것입니다.

그리고, 관리규약에 상기 절차에 따라 적합하게 규정된 적격심사표가 있다면 그에 따라 입찰 절차를 진행하여야 합니다.

다만, 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있습니다.

〈참고하세요〉

- 관리규약에 적격심사표를 규정하고 있지 않은 경우
 - 표준평가표를 적용하며, 입주자대표회의의 의결로 표준평가표의 세부배점 간격을 정할 수 있음
- 주택법령에 적합하게 규정된 관리규약 적격심사표에
 - 세부배점 간격이 정해져 있는 경우 : 관리규약에서 정한 적격심사표를 적용
 - 세부배점 간격이 정해져 있지 않은 경우 : 입주자대표회의의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등)

6. 개찰의 일시·장소

7. 입찰참가자격에 관한 사항

8. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항

➡ 제16조제1항제8호

입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대하여 특별히 정하고 있는 방법은 없습니다. 따라서, 발주처인 공동주택에서 '전화 · 문자 · 팩스 · 서신' 등의 방법 중 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 정하여 공고하고, 공고내용에 따라 입찰 무효의 이유를 알리면 됩니다.

9. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

➡ 제16조제1항제9호

발주처인 공동주택에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공고하였다면 그에 맞지 않게 입찰금액을 제출한 입찰은 무효로 처리할 수 있습니다. 다만, 입찰가격 산출방법 및 기준은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 "입찰공고문"에 명시되어야 합니다. 따라서 발주처인 공동주택에서 입찰공고문에는 제시하지 않고 현장설명회에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공지하였다면 동 지침에 적합하지 않습니다.

10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)

11. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항

➡ 제16조제1항제12호

"그 밖에 입찰에 필요한 사항"이란, 해당 입찰에 참여할 경우 업체에서 알아야 하는 발주처의 특수성 등을 공고하라는 의미입니다. 따라서, 동 규정을 확대해석하여 제18조의 참가자격 및 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 증빙서류를 동 규정에 입각한 서류로 입찰공고에 명시하여 해당 서류의 미제출을 이유로 입찰을 무효로 처리하는 것은 실질적인 입찰참가제한에 해당되어 동 지침에 적합하지 않습니다.

② 전자입찰의 경우에는 제19조에 따른 제출서류 중 입찰서를 제외한 서류를 우편이나 방문 등 비전자적인 방법으로 제출하게 할 수 있다.

➡ 제16조제2항

전자입찰 시 입찰서(입찰서의 구비서류 포함)를 제외한 나머지 제출서류는 사실관계 등을 미리 확인 · 검토하기 위하여 발주처인 공동주택의 판단에 따라 우편이나 방문 등 비전자적인 제출을 입찰공고에 명시하여 받을 수 있습니다.

단, 전자입찰 시 비전자적인 방법으로 서류를 제출받는 것은 발주처의 편의를 위한 것이므로, 우편이나 방문 등의 방법을 모두 허용해야 하는 것이며, 제출방법을 어느 한 가지로 한정하는 것은 적합하지 않습니다.

제17조(현장설명회) 제15조에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 관리 대상(세대수, 동수, 총 주택공급면적 등 현황)
2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명
3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

제18조(참가자격의 제한)

- ① 주택관리업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

➡ 제18조

동조에서 정한 참가자격의 제한사항을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없습니다. 다만, 제한경쟁입찰인 경우에 한하여 동조의 참가자격 제한사항 외에 “계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금”을 추가로 제한할 수 있습니다.

1. 법 제53조제1항에 따른 등록을 하지 아니한 자
2. 법 제54조제1항에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
4. 입찰공고일 현재 주택관리업 등록기준에 미달하는 자
5. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공한 자
6. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 임원으로 소속된 주택관리업자
7. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자

② 주택관리업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다.

제19조(제출서류) 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.

1. 입찰서 1부
2. 주택관리업등록증 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
5. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부
8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류

제20조(입찰가격 산출방법) 주택관리업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

제21조(계약체결)

- ① 계약은 입주자대표회의를 대표하는 자가 낙찰자로 선정된 주택관리업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.
- ③ 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.

➡ 제21조제3항

낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 낙찰을 무효로 할 수 있으며, 이 경우 제12조에 따라 재공고할 수 있습니다.

- ④ 입주자대표회의는 계약을 체결할 때에 주택관리업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금과 4대 보험(고용 보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

제3장 공사 및 용역 사업자 선정

제22조(입찰공고 방법) 관리주체(영 제55조의4제1항제2호와 제3호에 따라 입주자대표회의가 사업자 선정의 주체인 경우에는 입주자대표회의를 말한다. 이하 같다)가 사업자를 선정할 때에는 제24조에 따른 입찰공고 내용을 제14조의 절차에 따라 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

제23조(입찰공고 시기)

- ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).

➡ 제23조제1항

예를 들어, 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 일반적인 경우 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것이며, 긴급입찰이나 재공고입찰의 경우 12월 15일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, 공고기간을 규정한 것은, 업체가 공고사실을 알고 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 공고기간을 초과하여 공고하는 것은 가능합니다.

- ② 현장설명회는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 개최할 수 있으며, 현장설명회를 개최하는 경우에는 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전에 입찰공고를 하여야 한다.

➡ 제23조제2항

예를 들어, 현장설명회를 개최하는 경우 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이라면, 12월 15일에 현장설명회를 개최하면 되는 것이며, 12월 10일에 입찰공고를 하면 되는 것입니다.

다만, “입찰공고 시작일~현장설명회~입찰서 제출 마감일” 사이의 기간을 규정한 것은, 업체가 입찰공고문을 확인하여 현장설명회 참석 여부를 결정하고, 응찰할 경우 제출 서류 등을 준비할 수 있는 “최소한의 기간”을 확보하게 하고자 하는 취지이므로, 정해진 기간을 초과하여 공고하거나 현장설명회를 개최하는 것은 가능합니다.

아울러, 현장설명회를 개최하는 경우에는 긴급입찰이나 재공고입찰이라 하더라도 10일의 공고기간을 단축할 수 없는 것이니 참고하시기 바랍니다.

제24조(입찰공고 내용)

- ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.

➡ 제24조제1항

입찰공고문에 동항 각호의 사항을 명시하지 않거나, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하지 않는 것은 동 지침에 위반되는 것입니다.

〈Q&A〉

Q. 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석업체에 알려도 되는지?

A. 업체는 입찰공고 내용을 통해 입찰내용을 파악하고 현장설명회 참가 여부를 결정할 수 있습니다. 따라서, 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우라 하더라도, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등에 대한 사항은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 합니다.

1. 사업 개요(사업내용 · 규모 · 면적 등)

2. 현장설명회를 개최하는 경우 그 일시 · 장소 및 참가의무여부에 관한 사항

➡ 제24조제1항제2호 : 기존 유권해석과 동일한 내용을 명문화한 규정임

입찰에 참가하려는 사업자가 현장에 대한 확인 및 세부적인 사항을 알지 못하고 입찰에 참여하는 것은 적절하지 않으므로, 국토부에서는 “입찰공고 내용”에 현장설명회에 참석한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있도록 참가자격을 제한하는 것은 적절한 것으로 동 지침을 운영하고 있습니다.

현장설명회 참석여부에 따라 입찰 참가자격을 제한하는 것은 발주처인 공동주택에서 결정해야 하는 사항이며, 현장설명회 참석 업체로 참가자격을 제한하기로 결정하였다면 동 내용은 “입찰공고문에 명시”된 경우에 한하여 적용이 가능합니다.

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법(적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가배점표 포함)

➡ 제24조제1항제3호

적격심사제의 경우에는 세부배점 간격이 제시된 적격심사표, 즉 평가배점표가 반드시 입찰공고문에 제시되어야 합니다.

[별표 5] 및 [별표 6] 사업자 선정에 위한 적격심사제 표준평가표에 따르면, 입주자들의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우에는 단지 특성에 따라 “평가 항목 및 배점”을 달리(단, 입찰가격 배점은 30점이어야 하며, 공사 사업자 선정의 경우에는 입찰가격 배점 30점 외에 지원서비스 능력 배점이 5점으로 고정되어야 함) 정할 수 있습니다. 다만, 표준평가표의 배점에 대한 “세부배점 간격”을 정하는 것은 입주자대표회의의 의결로 가능합니다.

즉, 관리규약에서 적격심사 평가표를 따로 정하고 있지 않다면 사업자 선정에 위한 적격심사 시 [별표 5] 및 [별표 6]의 표준평가표를 사용하여야 하며, 표준평가표에 제시된 평가항목, 배점, 세부배점을 변경하여서는 아니 되고, 세부배점의 간격을 정하는 것만 입주자대표회의의 의결로 가능한 것입니다.

그리고, 관리규약에 상기 절차에 따라 적합하게 규정된 적격심사표가 있다면 그에 따라 입찰 절차를 진행하여야 합니다.

다만, 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있습니다.

〈참고하세요!〉

- 관리규약에 적격심사표를 규정하고 있지 않은 경우
 - 표준평가표를 적용하며, 입주자대표회의의 의결로 표준평가표의 세부배점 간격을 정할 수 있음
- 주택법령에 적합하게 규정된 관리규약 적격심사표에
 - 세부배점 간격이 정해져 있는 경우 : 관리규약에서 정한 적격심사표를 적용
 - 세부배점 간격이 정해져 있지 않은 경우 : 입주자대표회의의 의결로 세부배점 간격을 정할 수 있음

4. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등)
5. 개찰의 일시·장소
6. 입찰참가자격에 관한 사항
7. 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항

➡ 제24조제1항제7호

입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대하여 특별히 정하고 있는 방법은 없습니다. 따라서, 발주처인 공동주택에서 '전화·문자·팩스·서신' 등의 방법 중 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항을 정하여 공고하고, 공고내용에 따라 입찰 무효의 이유를 알리면 됩니다.

8. 입찰 관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

➡ 제24조제1항제8호

발주처인 공동주택에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공고하였다면 그에 맞지 않게 입찰금액을 제출한 입찰은 무효로 처리할 수 있습니다. 다만, 입찰가격 산출방법 및 기준은 입찰과 관련된 중요한 사항이므로, 반드시 "입찰공고문"에 명시되어야 합니다. 따라서 발주처인 공동주택에서 입찰공고문에는 제시하지 않고 현장설명회에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공지하였다면 동 지침에 적합하지 않습니다.

9. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)
10. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항
11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항으로서 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결한 사항

➡ 제24조제1항제11호

"그 밖에 입찰에 필요한 사항"이란, 해당 입찰에 참여할 경우 업체에서 알아야 하는 발주처의 특수성 등을 공고하라는 의미입니다. 따라서, 동 규정을 확대해석하여 제26조의 참가자격 및 제한경쟁입찰인 경우 제한경쟁입찰의 제한요건 증빙에 필요한 제출서류 외에 불필요한 증빙서류를 동 규정에 입각한 서류로 입찰공고에 명시하여 해당 서류의 미제출을 이유로 입찰을 무효로 처리하는 것은 실질적인 입찰참가제한에 해당되어 동 지침에 적합하지 않습니다.

- ② 전자입찰의 경우에는 제27조에 따른 제출서류 중 입찰서를 제외한 서류를 우편이나 방문 등 비전자적인 방법으로 제출하게 할 수 있다.

➡ 제24조제2항

전자입찰 시 입찰서(입찰서의 구비서류 포함)를 제외한 나머지 제출서류는 사실관계 등을 미리 확인·검토하기 위하여 발주처인 공동주택의 판단에 따라 우편이나 방문 등 비전자적인 제출을 입찰공고에 명시하여 받을 수 있습니다.

단, 전자입찰 시 비전자적인 방법으로 서류를 제출받는 것은 발주처의 편의를 위한 것이므로, 우편이나 방문 등의 방법을 모두 허용해야 하는 것이며, 제출방법을 어느 한 가지로 한정하는 것은 적합하지 않습니다.

- ③ 관리주체는 제1항에 따른 입찰공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다.

➡ 제24조제3항

- ① 법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관은 국토부 장관이 지정 고시한 공동주택관리지원기관(우리家함께 행복지원센터, 1670-5757)을 의미합니다.
- ② 동 규정에서 입찰가격 상한을 공고할 수 있는 기준을 정하고 있을 뿐 입찰가격 하한과 관련된 규정은 두고 있지 않습니다. 따라서 입찰 가격 하한을 정하고 이를 낙찰의 기준으로 삼는 것은 적합하지 않습니다.

제25조(현장설명회)

- ① 제23조에 따른 현장설명회에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건

- 가. 경비구역 : 경비초소 및 경비구역 현황

- 나. 청소구역 : 청소범위 및 청소면적 현황

- 다. 소독구역 : 소독범위 및 소독면적 현황

- 라. 승강기유지관리 용역 및 공사 : 승강기 대수 및 시설현황

- 마. 지능형 홈네트워크 설비유지관리 용역 및 공사 : 지능형 홈네트워크 설비 대수 및 시설현황

- 바. 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위 및 보수방법

- 사. 건축물 안전진단 : 설계도서 및 안전진단범위

- 아. 그 밖의 용역 및 공사 : 용역 및 공사에 필요한 현황

2. 입찰공고 내용의 구체적인 설명

3. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

제26조(참가자격의 제한)

- ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

➡ 제26조

동조에서 정한 참가자격의 제한사항을 개별 공동주택에서 임의로 변경하거나 추가할 수 없습니다. 다만, 제한경쟁입찰인 경우에 한하여 동조의 참가자격 제한사항 외에 “계약의 목적에 따른 사업실적, 기술능력, 자본금”을 추가로 제한할 수 있습니다.

〈Q&A〉

Q. 낙엽 및 전지목 무상수거를 조건으로 재활용품 수거업체를 선정할 수 있는지?

A. 폐기물 수거와 재활용품 수거는 서로 다른 업에 해당하므로, 재활용품 수거 업체를 선정하면서 폐기물 무상수거를 조건으로 하는 것은 적합하지 않은 것으로 사료됩니다.

* 폐기물 수거업 및 재활용품 수거업에 대한 자세한 사항은 「자원재활용법」, 「폐기물법」 등 해당 업 법령을 소관하는 환경부(044-201-7349)에 질의하여 안내를 받으시기 바랍니다.

1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자
2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
4. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다),

관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공한 자

5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자

6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자

② 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제27조(제출서류) 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출하여야 한다.

1. 입찰서 1부
2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
5. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부.
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부
8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류

제28조(입찰가격 산출방법)

- ① 사업자 선정의 경우 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.
- ② 용역 사업자 선정의 경우 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.
- ③ 공사 사업자 선정의 경우 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.

제29조(계약체결)

- ① 계약은 관리주체가 낙찰자로 선정된 사업자와 체결한다. 이 경우 입주자대표회의의 감사는 참관할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.
- ③ 관리주체는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.
- ④ 관리주체는 계약을 체결할 때에 사업자에게 제31조제3항에 따른 계약보증금을 받아야 한다.
- ⑤ 관리주체는 공동주택에서 상시 근무가 필요한 용역 계약을 체결할 때에 사업자에게 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 받아야 한다.

제4장 접수입 및 물품의 매각 등

제30조(접수입 등과 관련한 사업자 선정) 접수입, 물품의 매각, 주민운동시설의 위탁 등을 위한 사업자 선정은 제3장을 준용한다.

제5장 보증금 등

제31조(입찰보증금 등)

- ① 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.

➡ 제31조제1항

발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 기준을 정할 수 있다는 의미가 아니라, 입찰에 참가하는 업체가 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하면 된다는 의미입니다.

〈Q&A〉

Q. 입찰금액의 100분의 20 이상을 입찰보증금으로 납부하도록 입찰공고 할 수 있는지?

A. 발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 기준을 동 지침과 다르게 정하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다.

② 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.

➡ 제31조제2항

낙찰자가 계약의 체결을 거절하는 경우가 아니라, 발주처인 공동주택의 사정으로 계약체결을 거절하는 경우에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킬 수 없습니다.

〈Q&A〉

Q. 발주처의 사정으로 낙찰자와 계약을 체결하지 않을 수 있는지?

A. 발주처의 사정에 따라 계약체결 여부를 결정할 수 있으나, 계약체결을 하지 않음으로 인해서 발생하는 손해배상 청구소송 등에 대한 책임은 발주처로 귀속됩니다.

③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.

➡ 제31조제3항

“주택관리업자, 공사, 용역, 단가” 계약인 경우 계약보증금을 납부하면 되는 것이며, 계약이행을 담보할 필요가 없는 “단발성”의 물품(구입, 매각) 및 기타(잡수입 등) 계약은 계약보증금 납부가 제외됩니다.

다만, 1~2년 단위의 “기간”으로 계약되는 물품(구입, 매각) 및 기타(잡수입 등) 계약은, 발주처인 공동주택에서 “① 단가계약을 체결”하여 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금을 납부케 하거나, 단가계약이 아닌 경우에는 “② 입찰공고 시 선납조건 등을 제시”하여 계약이행을 담보할 수 있습니다.

〈Q&A〉

Q. 재화용품 매각 시 선납조건을 제시할 수 있는지?

A. 재화용품 매각 시 선납·분할납 등 대금지급에 관한 사항은 계약조건을 제시한 것이므로 공고문에 해당 내용을 반영하여 사업자를 선정할 수 있습니다. 다만, “기간”으로 계약되는 것이 일반적인 재화용품 매각을 위한 사업자 선정 시 선납조건을 제시하는 것은 계약의 이행을 담보하기 위한 것이므로, 계약보증금에 상응하는 정도의 조건을 제시하는 것이 바람직하며, 계약금액 전액 선납 등 과도한 조건을 제시하는 것은 바람직하지 않습니다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공산품을 구입하는 경우, 계약금액이 300만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.

➡ 제31조제4항

입찰에 참가하는 업체가 현금, 공제증권, 보증서 중에서 선택하여 입찰보증금을 납부하면 되는 것이며, 발주처인 공동주택에서 입찰보증금의 납부 방법을 한정하는 것은 적합하지 않습니다.

⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.

제32조(하자보수보증금) 공사상의 하자보수보증금 예치율은「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.

제33조(보증금의 반환)

- ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 제31조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약보증금의 목적이 달성된 때에는 상대방의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.
- ② 제32조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다

제6장 보고 등

제34조(보고·발급)

- ① 시·도지사는 법 제54조 및 영 제70조에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 주택관리업자의 공동주택 관리실적을 매년 12월말 기준으로 제출하게 하고, [별지 제3호 서식]에 따라 다음 해 2월 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ② 시장·군수·구청장은 주택관리업자 등이 공동주택 관리실적 증명서 발급을 요청하면 즉시 [별지 제4호 서식]에 따라 증명서를 발급하여야 한다.

제7장 민간 전자입찰시스템 사업자 지정

제35조(지정기준) 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 [별표8] '민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준'을 갖추어야 한다.

제36조(지정절차)

- ① 제35조에 따라 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 지정 신청서의 내용을 심사한 결과 제35조의 지정기준에 적합한 경우에는 그 신청인을 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정하고, 신청인에게 [별지 제6호 서식]에 따른 지정 확인서를 교부하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 지정을 위하여 필요한 경우 신청인에게 자료제출을 요구하거나 신청인의 사업장에 방문하여 지정기준에 따른 요건을 확인할 수 있으며, 관계기관 또는 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.
- ④ 제2항에 따라 민간 전자입찰시스템 사업자로 지정받은 자(이하 "지정 사업자"라 한다)는 지정일로부터 2년간 전자입찰시스템을 운영할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 지정 사업자를 법 제45조의7에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

제37조(갱신지정)

- ① 민간 전자입찰시스템 사업자 지정을 갱신하고자 하는 지정 사업자는 유효기간 만료 30일 전 까지 [별지 제5호 서식]에 따른 지정 신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 지정 사업자에게 유효기간 만료일 60일 전까지 갱신지정의 절차와 제1항의 기간 내에 갱신 지정을 신청하지 아니하면 유효기간이 만료된다는 사실을 알려야 한다.
- ③ 갱신 지정에 따른 절차는 제36조를 준용한다.

제38조(지정취소) 국토교통부장관은 지정 사업자가 다음 각 호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.

1. 사위 기타 부정한 방법으로 제3조에 따른 지정을 받은 경우
2. 제35조의 지정기준에 미달하는 경우
3. 제36조에 따른 지정을 받은 날부터 6월 이내에 전자입찰시스템 운영업무를 개시하지 아니하거나 6월 이상 계속하여 전자입찰시스템 운영업무를 휴지한 경우

제39조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 민간 전자입찰시스템 사업자 지정 신청을 할 수 없으며, 지정 사업자가 된 경우에는 그 지정을 무효로 한다.

1. 임원 또는 기술인력에 해당하는 직원 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우
 - 가. 피성년후견인 및 피한정후견인
 - 나. 파산자로서 복권되지 아니한 자
 - 다. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날로부터 2년이 지나지 아니한 자
 - 라. 전자입찰시스템 업무와 관련하여 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 - 마. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 자
 - 바. 제38조에 따라 지정이 취소된 자의 취소 당시 임원이었던 자(취소된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자에 한한다)
2. 제38조에 따라 지정이 취소된 후 2년이 지나지 아니한 자
3. 최근 3년 이내에 국세를 3회 이상 체납한 사실이 있는 사업자 및 대표자
4. 법에 따라 주택관리업 또는 주택임대관리업 등록을 한 자 등 공동주택 관리 업무와 관련이 있는 자 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제11조에 따라 겸업할 수 없는 자

제40조(지정사업자 지도·감독) 국토교통부장관은 민간이 운영하는 전자입찰시스템의 공공성과 운영 안정성을 확보하기 위하여 지정 사업자와 그 구성원 등(이하 "지정 사업자 등"이라 한다)에게 전자입찰시스템 운영 현황(제35조에 따른 지정기준 준수여부, 장애발생 시 그 사유를 포함한다)에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 지정 사업자 등은 특별한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다.

제41조(업무의 위탁) 민간 전자입찰시스템 사업자 지정에 따른 국토교통부장관의 권한은 법 제45조의7제2항에 따른 공동주택관리정보시스템 운영기관(한국감정원)의 장에게 위탁한다.

제42조(재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 지침 고시 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 지침의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2018년 12월 31일까지로 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 지침은 고시한 날부터 시행한다.

➡ 부칙 제1조

동 지침은 부칙 제1조에 따라 고시한 날('15.11.16)부터 시행합니다. 즉, 시행일('15.11.16)에 입찰공고가 되는 건부터 적용합니다.

제2조(기존 주택관리업자 및 사업자와 수의계약 체결 시 적용례) [별표2] 제8호에 따른 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견 청취 절차 및 제9호에 따른 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내에 관리규약을 개정하여 시행한다. 다만, 관리규약 개정 전까지는 종전의 규정에 따른다.

➡ 부칙 제2조

[별표2] 제8호 및 제9조에 따른 관리규약 개정이 필요한 경우, 동 지침의 시행일인 '15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 '16.2.16까지 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 하며, 개정 전까지는 [별표2] 제8호 및 제9조의 종전 규정인 2015-322호의 [별표2] 제4호 및 제5호에 따릅니다.

입찰의 종류 및 방법

1. 경쟁입찰의 종류와 방법은 다음과 같다.

- 가. 일반경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법
- 나. 제한경쟁입찰 : 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다.

➡ [별표1] 제1호 나목

① “하한”의 의미

제한경쟁입찰의 취지가 “일정한 자격요건 이상”을 충족하는 업체를 입찰참가대상으로 한정하여 그 중에서 선정하는 방식이라는 점을 고려할 때, 제한요건을 상한선이나 일정한 범위로서 제한하는 것은 제한경쟁입찰의 취지에 적합하지 않으며, 특히 일정한 범위로서 제한하는 경우에는 특정 업체를 선정할 목적으로 악용될 가능성이 높아 적합하지 않습니다.

* 하한선 : “~이상”으로 규정 / 상한선 : “~이하”로 규정 / 일정한 범위 : “~이상~이하”로 규정

② “과도한 제한”에 해당하는지 여부

하한선을 정할 때에는 해당 계약의 규모 등을 감안하여 과도한 제한을 하지 않아야 합니다.

– **사업실적** : 사업실적은 적격심사제의 평가항목(관리실적 또는 업무실적)으로도 적용이 됩니다. 적격심사제에서는 10건을 만점의 상한선으로 규정(즉, 10건 이상은 모두 만점)하고 있으므로, 이 기준을 참고*하여 제한경쟁입찰의 사업실적 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

* 만약 발주처인 공동주택에서 관리실적 50개를 제한경쟁입찰의 제한요건으로 두었다면 해당 입찰에 유효하게 참여한 업체는 적격심사 시 실적 평가항목에서 모두 만점을 받게 되어 변별력이 없어짐

– **자 본 금** : “해당 계약의 규모”와 해당 법령에서 업 등록 요건 등으로 제시하고 있는 자본금이 있다면 그 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한선을 설정하는 것이 바람직합니다.

1) “사업실적”은 입찰공고일로부터 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한할 수 있다.

➡ [별표1] 제1호 나목 1)

① “최근 3년간”의 의미

“최근 3년간”은 고정된 평가기준이므로, 발주처인 공동주택에서 이 기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 입찰에 참여하고자 하는 업체에서는 해당 실적이 최근 3년 이내에 있거나 하다면 그것이 최근 1년 혹은 최근 2년 이내의 실적일지라도 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

② “계약 목적물과 같은 종류의 실적”의 의미

최근 3년간의 모든 실적이 아니라, 최근 3년간 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한하여야 합니다. 예를 들어, 발주처인 공동주택에서 “승강기 유지관리 용역” 사업자를 선정하는 경우라면, “승강기 유지관리”에 대한 실적을 제한요건으로 제시할 수

있는 것이나, 계약목적과 상관 없는 “승강기 교체 공사” 실적을 제한요건으로 제시할 수 없다는 의미입니다.

③ 실적은 “완료실적”을 의미

제한경쟁입찰의 제한요건으로 사업실적을 둔 것은 해당 업종의 사업자로서 그동안 수행한 사업실적을 일정한 경력으로 둔 경험치를 인정한다는 의미이므로, “제출서류 마감일까지 완료된 실적*”으로 해석하는 것이 제한경쟁입찰의 취지에 적합합니다.

* “계약체결 후 착수 전”이나 “진행중”인 실적은 완료실적에 포함되지 않음

〈Q&A〉

Q. 1000세대 아파트에서 제한경쟁입찰로 승강기 유지관리 용역 사업자를 선정하는 경우, 사업실적을 제한하는 방법은?

A. 예를 들어, 발주처인 공동주택에서는 “최근 3년간 1000세대 이상 아파트의 승강기 유지관리 용역 실적이 5건 이상 있는 업체” 등과 같이 제한할 수 있습니다. 발주처에서 “최근 3년간”의 기간을 임의로 단축하거나 연장하여 공고하는 것은 적절하지 않습니다만, 응찰업체에서 “1000세대 이상 아파트의 승강기 유지관리 용역 실적이 5건 이상” 최근 3년 이내에 있거나 하다면 있다면, 그것이 최근 1년 혹은 최근 2년 이내의 실적일지라도 동 제한요건을 충족하는 것이 됩니다.

2) “기술능력”은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있다.

➡ [별표1] 제1호 나목 1)

기존 지침(2015-322호)에서 “기술자 수”를 의미하는 것으로 해석되었던 “기술능력”은, 동 지침에서 “계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다) 보유현황”으로 그 의미가 확대되어 규정되었습니다.

“입찰대상자가 10인 이상인 경우”는, 해당 입찰에 참여한 업체가 10개 이상인 경우를 의미하는 것이 아니라 “계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다)”을 보유한 업체가 10개 이상이어야 한다는 의미입니다.

다. 지명경쟁입찰 : 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법. 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 한다. 다만, 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다.

2. 관리주체가 제한경쟁입찰·지명경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하는 경우에는 입찰공고 전에 영 제51조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)을 거쳐야 한다.

수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

➡ [별표2]

- ① 관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 합니다.
- ② [별표 2] 수의계약의 대상에 해당하는 경우라 하더라도, 보험계약을 하는 경우나 공산품을 구입하는 경우 등 경쟁입찰이 가능한 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 수의계약이 아닌 경쟁입찰의 방법을 통해 사업자를 선정할 수 있습니다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공산품을 구입하는 경우
3. 분뇨의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 300만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.

➡ [별표2] 제7호

제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우도 수의계약의 대상으로 추가되었습니다. 제12조제2항에 따라, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하여 재공고한 경우에도 유찰이 되었다면 동 규정에 따라 수의계약이 가능합니다.

다만, 동 규정을 적용하여 수의계약을 하는 경우에는, 계약대상물·계약기간·계약조건 등 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없습니다

〈Q&A〉

- Q. 계약기간을 1년으로 정하여 공고한 사업자 선정 입찰이 2회 이상 유찰된 경우, 계약기간을 3년으로 변경하여 수의계약을 체결할 수 있는지?
- A. 유찰된 입찰공고에서 정한 계약기간이 1년이라면, 동 입찰이 2회 이상 유찰되어 수의계약을 체결하는 경우에도 최초로 입찰에 부친 내용에 따라 1년을 계약하여야 하며, 계약기간을 3년으로 연장하여 수의계약을 체결하는 것은 적합하지 않습니다.

8. 영 제52조제4항 단서에 따라 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도를 관리규약에서 정하는 절차에 따라 입주자등으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로

으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 주택관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우로서 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상이 찬성한 경우

➡ [별표2] 제8호)

- ① 계약기간이 만료된 후에 기존 주택관리업자와 재계약을 수의계약으로 체결하기 위한 절차가 진행된다면 주택관리업무에 공백이 생기게 되는 것이므로, 동 규정의 의견청취 절차 등은 기존 주택관리업자와의 계약기간 만료 1~2달 전에 진행될 수 있도록 관리규약에 정하여 운영하는 것이 바람직합니다.
- ② 동 규정의 절차를 충족하여 기존 주택관리업자와 수의계약을 체결하는 경우, 이전 계약과 반드시 동일한 조건으로 계약을 진행해야 하는 것은 아닙니다. 물가상승률 · 임금인상 등에 의한 계약금액 변동 및 재계약 기간 설정 등 구체적인 계약조건은 발주처인 공동주택과 업체 간 협의를 통해 결정할 사항입니다.
- ③ 공동주택 관리규약에 입주자등으로부터 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견을 청취하는 절차가 없다면, 동 지침의 시행일인 '15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 '16.2.16까지 해당 내용을 반영하여 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 합니다.

9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다시 계약이 필요하다고 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

➡ [별표2] 제9호

- ① 계약기간이 만료된 후에 기존 사업자와 재계약을 수의계약으로 체결하기 위한 절차가 진행된다면 주택관리업무에 공백이 생기게 되는 것이므로, 동 규정의 사업수행실적 평가 절차 등은 기존 사업자와의 계약기간 만료 1~2달 전에 진행될 수 있도록 관리규약에 정하여 운영하는 것이 바람직합니다.
- ② 동 규정의 절차를 충족하여 기존 사업자와 수의계약을 체결하는 경우, 이전 계약과 반드시 동일한 조건으로 계약을 진행해야 하는 것은 아닙니다. 물가상승률 · 임금인상 등에 의한 계약금액 변동 및 재계약 기간 설정 등 구체적인 계약조건은 발주처인 공동주택과 업체 간 협의를 통해 결정할 사항입니다.
- ③ 공동주택 관리규약에 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하는 절차가 없다면, 동 지침의 시행일인 '15.11.16로부터 3개월이 경과하기 전인 '16.2.16까지 해당 내용을 반영하여 관리규약을 개정하는 절차를 거쳐야 합니다.

10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우

〈비 고〉

관리주체가 수의계약을 하는 경우에는 사전에 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.

입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰
3. 입찰서 및 제출서류가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰

➡ [별표 3] 제3호

입찰공고문에 제시된 제출서류(적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 포함)의 미제출은 입찰의 무효사유에 해당합니다. 제출서류 기준에 적합하지 않은 서류*를 제출한 것 또한 미제출에 해당합니다.

* 예) 유효기간이 경과한 기업신용평가등급 확인서 등

다만, “미제출”이라는 것은 ‘제출해야 할 서류가 있음에도 제출하지 않은 것’이므로, ‘제출해야 할 서류가 없기 때문에 이를 명시하고 제출하지 않은 것’과 구분되어야 할 것입니다. ‘제출해야 할 서류가 없기 때문에 이를 명시하고 제출하지 않은 것’이라면 해당 점수를 부여하면 되는 것이지만, ‘제출해야 할 서류가 있음에도 제출하지 않은 것’은 입찰 무효가 됩니다.

또한, 발주처인 공동주택에서는 ‘제출서류’에 한하여 누락된 서류는 없는지, 보완사항은 없는지 등을 입찰서 개찰 전에 검토하여 참여업체에 보완 등을 요구할 수 있습니다(보완요구는 의무사항은 아님). 그러나 보완 요구에도 불구하고 입찰공고 시 제시한 서류 마감시한까지 입찰공고문에 제시된 제출서류를 제출하지 않았다면 [별표 3] 제3호에 따라 해당 입찰은 무효가 됩니다.

〈Q&A〉

Q. 적격심사 제출서류 중 일부 서류를 제출하지 않은 경우, 해당 입찰을 무효로 처리하지 않고 그에 따른 점수를 부여하면 되는 것 아닌지?

A. 적격심사 평가항목은 서류 미제출로 인해 업체에 이익이 되는 항목(행정처분 건수)과 불이익이 되는 항목(관리실적 등)이 혼재되어 있습니다.

예를 들어, 행정처분 건수가 많은 업체가 행정처분 확인서를 고의로 제출하지 아니하는 경우에는 오히려 높은 점수를 받게 되는 사례가 발생하므로, 이러한 폐단을 방지하기 위하여 모든 제출서류에 대해서는 일률적인 기준을 적용하는 것이 필요합니다.

따라서, 아무런 의사표현 없이 제출서류를 누락하였다면 입찰의 무효에 해당합니다.

4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다. 이하 같다) 본인 또는 본인의 대리인(임직원으로 한정한다)이 아닌 자의 입찰
6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
7. 동일한 입찰 건에 대하여 타인의 대리를 겸하거나 2인 이상을 대리한 입찰

8. 입찰자의 기명날인이 없는 입찰(입찰자가 성명을 기재하지 아니하고 대리인 또는 회사명을 기재한 경우와 제출된 인감 증명서와 다른 인감으로 날인된 경우 포함)
9. 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰공고의 중요한 내용을 위반하여 제출한 입찰
10. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰
11. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
 - 가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
 - 나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰
12. 별지 서식의 입찰서를 사용하지 아니 하거나 입찰서의 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰(전자 입찰방식인 경우에는 시스템에 입찰서 내용을 입력하는 것으로 입찰서 제출을 갈음할 수 있음)
13. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 일반건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사 금액의 하한을 위반한 입찰

【별표 4】(제2장 관련)

동 표준평가표의 “세부배점 간격”을 정하는 것은 입주자대표회의 의결로 가능합니다.

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수부여 방식
			세부배점	평가내용		
관리 능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가 한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수 / 관리세대수 <div>☞ 행정처분 건수를 관리세대수로 나눈 비율을 의미합니다.</div>	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서	입찰공고 시 명시한 평가 배점표에 따른 점수부여
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	관리실적	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 현재 의 관리실적(단지수 기준) 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전지수		
	입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서
합계		100점	100점	—	—	

〈비고〉

➡ [별표4] 〈비고〉

“입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 평가항목을 달리 정한 경우”에는 달리 정한 평가항목에 대한 평가기준 및 제출서류를 새롭게 정할 수 있을 것이나, 동 표준평가표의 평가항목을 그대로 사용하는 경우에는 〈비고〉에 제시된 평가기준 및 제출서류를 그대로 적용하여야 하며, 이 기준을 임의로 변경하는 것은 적합하지 않습니다.

1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.

➡ [별표4] 〈비고〉 제1호

입찰가격 배점은 관리규약으로 배점을 조정하는 경우라 하더라도 30점으로 고정되어야 합니다.

2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB°에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 법 제54조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제101조에 따른 과태료를 의미한다.
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

➡ [별표4] <비고> 제4호

발주처인 공동주택에서는 해당 단지의 특성에 따라 계약 목적에 필요한 기술자·장비 보유요건을 정하여 제시할 수 있으며, 이 요건 설정 시 기술자·장비는 해당 업 등록요건의 범위로 한정되는 것은 아닙니다.

- 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.

5. 관리실적은 10개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.

➡ [별표4] <비고> 제5호

관리실적은 “완료실적”을 의미하며, “계약체결 후 착수 전”이나 “진행중”인 실적은 완료실적에 포함되지 않습니다.

<Q&A>

Q. 관리실적 50개 단지 이상을 만점으로 할 수 있는지?

A. “10개 단지를 상한”으로 하는 것이므로 10개 단지 이상은 모두 만점을 주어야 하며, 만점 기준을 상향조정하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 해당 단지의 규모 등을 고려하여 10개 단지 내에서 만점기준을 하향조정하는 것은 가능합니다.

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.

➡ “적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다”는 것의 의미

관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

【별표 5】(제3장 관련)

동 표준평가표의 “세부배점 간격”을 정하는 것은 입주자대표회의 의결로 가능합니다.

공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수부여 방식
			세부배점	평가내용		
관리 능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가 한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고 일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가 배점표에 따른 점수부여
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	업무실적	업무실적 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	지원서비스 능력		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	—	—	

〈비고〉

➡ [별표5] 〈비고〉

“입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 평가항목을 달리 정한 경우”에는 달리 정한 평가항목에 대한 평가기준 및 제출서류를 새롭게 정할 수 있을 것이나, 동 표준평가표의 평가항목을 그대로 사용하는 경우에는 〈비고〉에 제시된 평가기준 및 제출서류를 그대로 적용하여야 하며, 이 기준을 임의로 변경하는 것은 적합하지 않습니다

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점, 지원서비스 능력 배점은 5점으로 한다.

➡ [별표5] 〈비고〉 제1호

입찰가격 및 지원서비스 능력 배점은 관리규약으로 배점을 조정하는 경우라 하더라도 각각 30점, 5점으로 고정되어야 합니다.

- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB°에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

➡ [별표4] <비고> 제4호

발주처인 공동주택에서는 해당 단지의 특성에 따라 계약 목적에 필요한 기술자·장비 보유요건을 정하여 제시할 수 있으며, 이 요건 설정 시 기술자·장비는 해당 업 등록요건의 범위로 한정되는 것은 아닙니다.

가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.

5. 업무실적은 10건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사 실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.

➡ [별표5] <비고> 제5호

업무실적은 “완료실적”을 의미하며, “계약체결 후 착수 전”이나 “진행중”인 실적은 완료실적에 포함되지 않습니다

<Q&A>

Q. 업무실적 50개 단지 이상을 만점으로 할 수 있는지?

A. “10개 단지를 상한”으로 하는 것이므로 10개 단지 이상은 모두 만점을 주어야 하며, 만점 기준을 상향조정하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 해당 단지의 규모 등을 고려하여 10개 단지 내에서 만점기준을 하향조정하는 것은 가능합니다.

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 지원서비스 능력은 기술·인력·장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 평가한다.

7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.

➡ “적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다”는 것의 의미

① 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

② 아직 적격심사제를 지원하는 전자입찰시스템도 없고, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표도 없습니다만, 추후 전자입찰시스템에서 적격심사제가 가능하게 되어 “공사종별”에 따른 전문적인 평가표를 제시하는 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 그 평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

【별표 6】(제3장 관련)

동 표준평가표의 “세부배점 간격”을 정하는 것은 입주자대표회의 의결로 가능합니다.

용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수부여 방식
			세부배점	평가내용		
관리 능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가 한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고 일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서	입찰공고 시 명시한 평가 배점표에 따른 점수부여
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	업무실적	업무실적 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전 지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	—	—	

〈비고〉

➡ [별표6] 〈비고〉

“입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 평가항목을 달리 정한 경우”에는 달리 정한 평가항목에 대한 평가기준 및 제출서류를 새롭게 정할 수 있을 것이나, 동 표준평가표의 평가항목을 그대로 사용하는 경우에는 〈비고〉에 제시된 평가기준 및 제출서류를 그대로 적용하여야 하며, 이 기준을 임의로 변경하는 것은 적합하지 않습니다.

1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.

➡ [별표6] 〈비고〉 제1호

입찰가격 배점은 관리규약으로 배점을 조정하는 경우라 하더라도 30점으로 고정되어야 합니다.

2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB°에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.

4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

➡ [별표4] <비고> 제4호

발주처인 공동주택에서는 해당 단지의 특성에 따라 계약 목적에 필요한 기술자·장비 보유요건을 정하여 제시할 수 있으며, 이 요건 설정 시 기술자·장비는 해당 업 등록요건의 범위로 한정되는 것은 아닙니다.

가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.

5. 업무실적은 10건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사 실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.

➡ [별표5] <비고> 제5호

업무실적은 “완료실적”을 의미하며, “계약체결 후 착수 전”이나 “진행중”인 실적은 완료실적에 포함되지 않습니다

<Q&A>

Q. 업무실적 50개 단지 이상을 만점으로 할 수 있는지?

A. “10개 단지를 상한”으로 하는 것이므로 10개 단지 이상은 모두 만점을 주어야 하며, 만점 기준을 상향조정하는 것은 적합하지 않습니다. 다만, 해당 단지의 규모 등을 고려하여 10개 단지 내에서 만점기준을 하향조정하는 것은 가능합니다.

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.

7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.

➡ “적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다”는 것의 의미

① 관리규약에 규정된 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는, 관리규약에 규정된 적격심사표가 있다고 하더라도 동 지침의 표준평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

② 아직 적격심사제를 지원하는 전자입찰시스템도 없고, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표도 없습니다만, 추후 전자입찰시스템에서 적격심사제가 가능하게 되어 “공사종별”에 따른 전문적인 평가표를 제시하는 경우에는 발주처인 공동주택의 판단에 따라 그 평가표를 사용할 수 있다는 의미입니다.

주택관리업자 및 사업자 선정방법

구 분			계약대상물	선 정		계약자
				입찰방법	낙찰방법	
1. 주택관리업자			- 공동주택 위탁관리	경쟁입찰	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
2. 사업자	가. 공사	하자보수	- 하자보수보증금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
		장기수선	- 장기수선충당금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
		일반보수	- 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (공사금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
	나. 용역		- 전기안전관리	경쟁입찰 (용역금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	입주자 대표회의
			- 경비 - 청소 - 소독 - 승강기유지 - 지능형홈네트워크 - 정화조 관리 - 저수조 청소 - 건축물 안전진단 - 주민운동시설의 위탁 - 기타 용역	경쟁입찰 (용역금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
	다. 물품	구입	- 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (구입가격 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최저낙찰제)	관리주체
		매각	- 재활용품 판매 - 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (매각금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최고낙찰제)	관리주체
	라. 기타	잡수입	- 광고게재 등	경쟁입찰 (수입금액 300만원 이하 예외)	적격심사제 (최고낙찰제)	관리주체

〈비 고〉 관리주체가 계약자인 경우

1. 사업자를 선정할 때에는 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제51조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
2. 일반보수업자의 선정은 입주자대표회의에서 승인한 사업계획 및 예산에 따라야 한다.
3. 입주자대표회의의 감사는 입찰과정을 참관할 수 있다.

민간 전자입찰시스템 사업자 지정 기준

민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자가 갖추어야 할 사항은 다음과 같다.

1. **기술인력** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 기술인력을 6명 이상 보유하여야 한다. 다만, 나목에 해당하는 인원을 총 구성 인원의 과반수로 하되, 민원 전담인력은 기술인력 산정에서 제외한다.
 - 가. 정보통신기사·정보처리기사 이상의 국가기술자격 또는 이와 동등 이상의 자격이 있다고 미래창조과학부장관이 인정하는 자격을 갖춘 것
 - 나. 정보처리·관리, 정보보호 운영·관리 또는 정보통신 운영·관리 분야에서 2년 이상 근무한 경력이 있을 것
2. **경영상태** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 경영상태 요건을 갖추어야 한다(사업자가 전자입찰시스템 사업 부문을 분할 신설 또는 합병할 경우에는 사업자의 분할기일 또는 합병기일이 속하는 사업년도에 한하여 분할 또는 합병 이전의 상황으로 한다).
 - 가. 자본금이 지정 신청일 현재 2억원 이상일 것
 - 나. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사가 심사기준일 이전에 평가한 유효기간 이내에 있는 기업신용평가등급이 B 등급 이상일 것
3. **시스템 기능** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 시스템 기능을 갖추어야 한다.
 - 가. 입찰공고 및 선정결과 공고 기능
 - 나. 공인인증서를 이용한 전자 투찰 기능
 - 다. 입찰과정이 공개되지 아니하는 보안 기능
 - 라. 공동주택관리정보시스템과의 연계 기능
4. **시스템 관리·운영 요건** : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 시스템 관리·운영 요건을 갖추어야 한다.
 - 가. 네트워크 : 기업형 인터넷 100Mbps 이상 운영
 - 나. DB서버 : 웹서버(Web/WAS)와 분리 구성
 - 다. 웹서버 : 이중화 방안 등 안정성 유지 기능 보유
 - 라. 서버시스템 사양 : 1일 기준 접속자수 1,000명, 동시접속 200명을 안정적으로 수용할 수 있는 웹서버 및 DB 서버 구축

5. 정보보안 요건 : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제45조, 「개인정보보호법」 제29조에 따라 다음 각 목의 정보보안 요건을 갖추어야 한다.

가. 네트워크 보안

- 1) 방화벽 · 웹 방화벽 · DDoS방지 등 외부 침입을 차단하기 위한 기술적 보호기능 구축
- 2) 정보시스템은 외부용(홈페이지 등)과 내부용(DB서버 등)으로 네트워크 분리 구축
- 3) 네트워크장비 · 침입차단시스템 등 정보보호시스템은 국가정보원의 검증을 필한 제품 또는 CC인증(EAL2이상)을 획득한 장비 설치
- 4) 웹방화벽 규칙 · 엔진 업데이트 등 보안장비 관리기능 구축

나. 서버 보안

- 1) 내 · 외부 사용자의 불법적인 공격을 차단하기 위한 물리적(통제구역 설정 등) · 기술적(방화벽, IPS 설치 등) 보호기능 구축
- 2) 정보시스템 운영이력 및 사용자의 접속기록 보관 등의 사고 · 장애 추적 기능(로그 및 이벤트 로그 6개월 이상 저장 등) 구축
- 3) 유해트래픽 접근 차단 기능 구축
- 4) 장비 도입 시 보안취약점 사전 제거 기능 구축
- 5) 시스템 관리자 접근 통제 기능(접속기록, 수행업무 기록 필요)

다. 관리자 보안

- 1) 정보시스템 관리자의 해킹사고예방을 위한 악성코드 방역 및 보안패치 설치
- 2) 중요자료 취급 사용자는 외부망과 분리하여 PC 사용
- 3) 휴대용저장매체(USB 등) 사용통제
- 4) 외부 원격접근 통제 기능

라. 백업 및 복구 : 지진, 화재 등 재난에 따른 백업 및 복구체계 구축

마. 전자입찰 시스템 이용자 보안

- 1) 전자입찰 시스템 이용자의 개인정보 유출(키로깅, 화면캡처 등) 방지 기능
- 2) 사용자 계정 관리 기능 (계정 등록 · 변경 · 폐기 절차 등)
- 3) 개인정보 송·수신 시 암호화 등 보안 기능

바. 외부기관 연계

- 1) DMZ 구간에 위치한 전용 연계서버를 통한 연계 기능
- 2) 연계는 정보공유 및 자료전송으로 제한
- 3) 연계서버 전송 자료 보안 강화 기능 구축
- 4) 연계서버와 업무서버 간 데이터 전달 제한 기능
- 5) VPN 사용 시, 방화벽과 VPN이 분리구축 되어 있는 경우 방화벽 앞단에 VPN이 위치하고, VPN 서버를 이용한 암호화 통신·시스템 접근 통제 기능(사용자 인증, 시스템 사용 이력 데이터 저장), VPN 부하분산 기능 구축

6. 민원 전담조직(콜센터) 운영 : 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 다음 각 목의 민원 전담 조직(콜센터) 운영 요건을 갖추어야 한다.

가. 전자입찰시스템 이용과 관련된 민원을 해소하기 위한 3명 이상의 고객응대 전담조직 구성·운영

나. 콜센터 망은 업무 영역과 분리하여 운영

7. 민간 전자입찰시스템을 운영하고자 하는 사업자는 「국유재산법 시행령」 제64조의2에서 정하는 민간 사업자여야 한다.

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	금	원정 (₩)	
입찰보증금	금	원정 (₩)	
<p>위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.</p> <p>년 월 일</p>			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
○○○○ 귀중			
구비서류	<ul style="list-style-type: none"> - 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부 		
기재방법	<p>* 참가번호는 기재하지 마십시오.</p> <p>* 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.</p>		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

공동주택관리정보시스템 이용([]신규/[]재발급) 신청서									
접수번호			접수일				처리기간 즉시		
신청인	성명						생년월일		
	주소	(전화 :)							
	자격	자격구분	<input type="checkbox"/> 주택관리사 <input type="checkbox"/> 주택관리사보						
		자격번호	제 호 (발급자 :)						
		취 득 일	년 월 일						
단지 현황	단 지 명								
	단지주소		(전화 :)						
	세 대 수	세대	승강기 유무		대 또는 ()				
	난방방식		사용검사일		년 월 일				
	입주자 대표회의 회장	성 명							
		주 소	같은 아파트		동 호				
		임 기	년 월 일 ~		년 월 일까지(년)				
	관리방법	자치관리인 경우	자치관리개시(변경)일 : 년 월 일						
		위탁관리인 경우 (주택관리업자)	상호 : 주소 :						
발급사항	아이디 및 비밀번호 : <input type="checkbox"/> 아이디 / <input type="checkbox"/> 비밀번호								
	재발급의 경우 사유 :								
<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제14조제2항에 따라 위와 같이 신청합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">신청인 (서명 또는 인)</p> <p>(공동주택관리정보시스템 운영기관의 장) 귀하</p>									
구비서류	1. 고유번호증 사본 1부 2. 주택관리사(보)자격증 사본 1부								

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

공동주택 관리실적

수 신 자 : 국토교통부장관

일 시 : 년 월 일

제출기관 : ○ ○ 시 · 도

제 목 : 주택관리업자의 공동주택 관리실적 보고

번호	업체명	등록번호	단지수	세대수	관리면적(㎡)	비고
총계	○ ○ 개업체	총계				
		공동주택 (주상복합제외)				
		주상복합				
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
기재방법		1. 시 · 도지사는 관할구역내의 주택관리업자를 모두 기록하고, 관리실적을 작성합니다. 2. 서식이 부족할 경우에는 추가하여 작성합니다.				

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

공동주택 관리실적 증명서			
◆ 신청인		신청일	년 월 일
회사명(상호)		대표자	
영업소재지		전화번호	
사업자번호		조달청 등록번호	
증명서용도	(실적확인용)	제출처	○ ○ ○ ○ ○ 입주자대표회의
◆ 공동주택 관리실적			
단지수			
세대수			
면적(m ²)			
〈비고〉			
<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제34조제2항에 따라 위와 같이 공동주택 관리실적이 있음을 증명합니다.</p> <p style="text-align: center;">년 월 일</p> <p style="text-align: right;">시장 · 군수 · 구청장 (인)</p> <p>○ ○ ○ ○ 귀하</p>			
기재방법	<p>1. 신청인란은 신청인이 작성합니다.</p> <p>2. 시장 · 군수 · 구청장은 신청란을 확인 후 공동주택관리실적을 작성합니다.</p>		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

민간 전자입찰시스템 사업자 지정 신청서			
접수번호		처리기간	
성 명 (법인명)		생년월일 (설립월일)	
대표자		사업자번호	
주 소 (사무소소재지)			
사무실연락처			
<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제36조제1항에 따라 민간 운영 전자입찰시스템 사업자 [](신규) [](갱신) 지정을 신청합니다.</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">년 월 일</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">신청인(대표자) (서명 또는 인)</p> <p style="margin-top: 20px;">(공동주택관리정보시스템 운영기관의 장) 귀하</p>			
구비서류	<ol style="list-style-type: none"> 1. 정관 2. 사업계획서 3. 제35조에 따른 지정기준을 충족하였음을 증명할 수 있는 서류 4. 법인등기사항증명서 5. 사업자등록증 사본 6. 대표자 보안서약서 7. 시스템의 매뉴얼 8. 국세 납입 증명서 9. 4대보험 가입 증명서 		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

민간 전자입찰시스템 사업자 지정 확인서			
성 명 (법인명)		생년월일 (설립월일)	
대표자		사업자번호	
주 소 (사무소소재지)			
사무실연락처			
유효기간	. . . ~ . . .		
<p>「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제36조제2항에 따라 귀 사를 민간 전자입찰시스템 사업자로 [](신규) [](갱신) 지정하였음을 확인합니다.</p> <p>년 월 일</p> <p>(공동주택관리정보시스템 운영기관의 장) (인)</p>			
유의사항	※ 민간 전자입찰시스템 사업자 지정을 갱신하고자 하는 경우, 유효기간 만료 30일 전까지 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 의 [별지 제5호 서식] 에 따른 지정 신청서를 공동주택관리정보시스템 운영기관의 장에게 제출하여야 함		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

■ 찾아보기 ■

I 주택관리업자 및 사업자 선정

1. 적용 및 입찰 방법

001. 2015.11.16 개정된 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 제한경쟁입찰을 실시할 때 용어 해설 질의.
사업수행실적 “하한”의 의미, “최근 3년간”의 의미, “계약 목적물과 같은 종류의 실적”의 의미, “완료 실적”의 의미
002. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정한 적격심사제 표준평가표에 따라 주택관리업자를 선정할 경우
기술자 보유 중 공인중개사도 가능한지, 여러 개의 자격을 보유한 경우 평가방법은?
003. 사업자 선정주체와 계약주체는 동일한 것인지? 계약 체결시 동별 대표자의 참석 및 입주자대표회의 감사의
참석이 의무사항인지?
004. 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따르면 계약자가 입주자대표회의와 관리주체로 나뉘 있
는데 당 아파트의 관리주체는 모든 입찰과 계약을 입주자대표회의로 미루는데 법적인 문제가 없는지?
005. 최고가 업체가 서류미비로 다음 업체는 차순위 업체가 아닌 최고가 업체가 되는 것이 아닌지요, 그리고 다시 선
정 과정을 거치다란 내용이 기존 입찰에서 최고가 업체를 선정 하라는 뜻인지 재입찰을 하라는 것인지요?
006. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 입찰 과정에서 주택관리업자가 위탁관리수수료 8개월분을 발전기금
으로 제공하기로 입찰서를 제출한 경우 유효한지
007. 법인이 건설업, 경비업 등과 주택관리업을 겸업할 때에 주택관리업자의 자본금은?
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 주택관리업자의 자본금은 무엇을 말하는지?
008. 주택관리업자의 자본금 기준은? 자본금이 변동되는 경우 지자체에 신고해야 하는지? 주택관리업과 다른 업종을
겸업하는 경우 등록자본금은?
009. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제19조제8호의 “그 밖의 입찰에 필요한 서류”란 어떤 서류를 의미하는 것인지?
010. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 전자입찰을 진행할시 입찰 공고문에 전자입찰 사이트 명을 기재하지
않아도 위배가 되지 않는지 여부
011. 입찰서 제출은 반드시 전자적으로 제출해야 하는지? 입찰서의 구비서류를 비전자적으로 제출하지 아니한 경우
입찰의 무효 사유에 해당하는지?
012. 「수익계약 관련 사항 중 단수 견적이 가능한 소액이란 말은 어느 정도 인지요? 100만원 이하는 단수견적이 가능
한지 문의 드립니다.
013. 제한경쟁입찰로 2회 유찰 됐다면 수익계약이 가능한지.
014. 제한경쟁입찰이 2회 유찰된 경우 수익계약이 가능하며, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다고
되어있는데, 입찰공고의 참가자격제한에서 정한 자본금이 2억이라면, 2회 유찰로 수익계약을 할 경우 1억으로
완화하여 할 수 있는지?
015. 계약기간을 1년으로 정하여 공고한 사업자 선정 입찰이 2회 이상 유찰된 경우, 계약기간을 3년으로 변경하여 수
의계약을 체결할 수 있는지?

016. 특정 업자선정 없이 계약이 수반되지 않는 단순한 매입도 사업자 선정지침의 수의계약에 해당하는지?
017. 발주처의 사정으로 낙찰자와 계약을 체결하지 않을 수 있는지?
018. 공산품이라 함은 무엇을 말하는 것인지?
019. 승강기에 설치되는 비상통화장치 및 비상조명장치 설치공사업체 선정공고를 할 때 공산품으로 수의계약이 가능한지?
020. 아파트 수목 구입을 입주자대표회의 의결을 통해 수의계약으로 2~3회에 걸쳐 구입한 바 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 위배되는지?
021. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 정한 “법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관”이란 어떤 기관을 말하는 것인지?
022. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제24조제3항에서 입찰공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제45조의6에 따른 적정성 자문 기관의 검토결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있다고 규정하고 있는데, 입찰가격의 하한도 정할 수 있는지?
023. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 관리주체는 입찰공고시 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인을 받아 입찰가격 상한을 공고할 수 있다고 규정하고 있는데, 아파트에서 비용 지출(공사, 경비, 미화 용역 등)을 위한 입찰공고가 아니라 아파트에서 수입(광고, 재활용 등)이 되는 입찰 공고 시에는 아파트에서 인근의 시세 등을 감안하여 하한을 정할 수 있는지?
024. 당 아파트에서 재활용품 수거업체 선정 입찰공고를 하려고 하는데, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조 2항에 따라 당 아파트에서 입찰공고시 ‘건축사공기술사’의 자문을 받아 입찰가격 하한을 정하여 공고할 수 있는지?
025. 2016년 승강기 유지보수 관리업체 선정 현장설명회에서 입찰제출 서류인 입찰보증금 증서를 서울보증보험증권으로 제출해야한다고 참가업체들에게 설명하였으나 한 업체가 전문건설공제조합증권으로 제출한 경우 이 증권이 입찰에 유효한지?
026. 입찰금액의 100분의 20 이상을 입찰보증금으로 납부하도록 입찰공고 할 수 있는지?
027. 공동주택 외부회계감사 계약시 계약이행보증금 또는 증권 징구 여부?
028. 공고 후 참가한 업체 중에서 낙찰자를 결정하고 낙찰공고를 하였으나, 관리소장이 체결을 미루고 있는바, 계약 미체결시 차순위 업체와 계약할 수 있는지 아니면 재공고 후 선정 절차를 진행해야 하는지?
029. 공재도장 공사업체를 선정하였는데 그 업체가 포기했을 경우 차순위 업체로 결정 할 수 있는지요?
030. 제한경쟁입찰에서 자본금 제한은 할 수 없는지? 사업실적 제한에서 50개 이상으로 제한할 수 있는지? 300세대 아파트에서 실적으로 1,000세대 이상 5건으로 제한할 수 있는지?
031. 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석 업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출방법 및 기준 등을 입찰공고문이 아닌 현장설명회에서 참석업체에 알려도 되는지?
032. 주택관리업자를 제한경쟁에 의한 적격심사제로 선정하는 경우 기술자 추가보유·장비 추가보유의 세부평가표와 입찰가격 산출내역서를 입찰공고에 반영하지 않았고 현장설명회에서 참가한 업체에게만 배부해도 공고내용이 선정지침에 적합한지?
033. 어린이보육시설 임차인 선정 과정이 사업자 선정지침에 적용되는지 여부와 계약기간 내 임차인 명의 변경이 가능한 것인지?

034. 낙뢰피해로 손해보험사에서 보험금을 수령해 공사를 진행한 경우 「주택법」이나 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 절차는?(입주자대표회의 결의 없이 수의계약 또는 경쟁입찰이 가능한지 여부)
035. 건설사와 하자소송을 하기로 입대의에서 의결하고 소송을 담당할 법률회사를 선정할 때 계약서의 계약 당사자가 입대의 회장인지, 관리주체인지?, 하자소송업체 선정은 수의계약 대상인지?
036. 입주자대표회의 외부감사 업체를 사업자 선정지침에 따라 선정해야 하는지?
037. 공동주택 단지 간 공동구매를 통해 공사계약 및 물품구매 등을 할 수 있는지?
038. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 위반한 경우 처벌 및 처분 근거는?

2. 주택관리업자 선정

039. 사전에 입주자등의 의견을 청취하지 않고 먼저 입주자대표회의에서 3분의 2 이상의 의결로 관리업체 재계약을 결정할 수 있는지
040. 관리방법 변경에 따른 업체 변경(자치에서 위탁)시 주민 과반 동의 없이 가능한지? 관리방법 변경신고 없이(자치서 위탁으로) 위탁업체 선정해도 되는지 여부? 사업자 선정지침(11월 1일 공고 기준) 의거 대표회의 의결 없이 7일간 입찰공고하고 위탁업체 선정한 것이 합당한지 여부?
적법한 절차 거쳐하라고 시정을 구청에서 문서로 받고 다시 절차를 어겼다면 고발 등 또는 과태료 처분이 가능한지?
041. 신규 입주 후 최초로 관리방법을 위탁관리로 결정하고, 사업주체가 선정한 위탁관리업체를 기존의 주택관리업자로 보고 관리규약이 정하는 바에 따라 수의 계약의 대상이 되는지?
042. 현 관리업체에 문제가 있어 입주자 만족도 조사를 실시해 50% 이상이 불만족을 표시했을 경우 현 관리업체를 차기 관리업체 입찰에 배제해도 법적으로 문제가 없는지
043. 주택관리업자 선정 시 주택관리업자 직원들의 입찰방해로 인한 유죄판결이 확정된 경우 유죄판결을 받은 직원이 소속된 위탁관리회사를 제한할 수 있는지?
044. 입찰공고 시 '공정거래위원회로부터 과징금 처분 사실이 없는 업체'로 공고한 것이 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 적합한지
045. 주택관리업자 선정 입찰 공고를 제한경쟁입찰로 공고하였으나, 유찰되었음. 이 경우 재공고 할 때 반드시 10일 기간으로만 공고해야 하는 것인지?
재공고시 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하여 공고하고 유찰(2회)이 되면 수의계약의 대상이 되는 것인지
046. 동별 대표자가 본인 위탁관리회사 명의로 입찰참가가 가능한지
047. 사업주체에서 직접 주택관리업자를 선정할 때에 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하는 것인지, 이 경우 위탁관리수수료는 누가 부담하는 것인지,
경비용역업자를 선정할 때에 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 적용하는 것인지
048. 주택관리업자의 위탁관리 계약기간을 2년으로 정해 관리규약을 개정할 수 있는지

3. 공사 및 용역 사업자 선정

049. 입주자대표회의 정족수가 부족한 상태에서 긴급한 공사 또는 꼭 필요한 공사 진행은 어떻게 해야 하는지
050. 경비용역 입찰공고 시 참가자격 요건으로 직영관리 보안업체(하도급금지) 라는 문구를 넣어 공고를 한 경우 하도급금지가 지침 위반인지?

051. 입찰공고문에 입찰서와 견적서 및 산출내역서 밀봉 제출이라고 명시했으나 입찰서만 있고 산출 내역서가 없는 경우 산출내역서를 보완해야 하는 것인지, 무효 처리해도 되는지
052. 제한경쟁입찰에서 실적만 제한해도 되는지, 입찰공고일이 2013년 00월 00일인데 2012년 00월 00일로 잘못 표기한 경우 입찰이 무효인지
053. 관리주체는 입찰공고 시 지방자치단체의 자문 등 관련기구, 건축사 또는 기술사 등 관계전문가의 확인 및 법 제45조의6에 따른 적정성 자문기관의 검토 결과를 통해 입찰가격의 상한을 공고할 수 있는데, 이 규정이 공사 뿐만 아니라 용역의 경우에도 해당하는 조항인지?
054. 국토부 고시 제2015-784호 부칙 제2조에서 "기존사업자"의 "사업수행실적 평가" 절차가 필요하다고 명시되어 있는바, 삼백만원 이하의 용역인 경우에도 재계약시에는 사업수행실적 평가를 부칙 2조에 의거하여서 절차를 진행하여야 하는지
055. 당 아파트 동별 대표자가 ○○화재보험의 대리점 대표이고 대리점에 소속된 보험설계사인 경우 해당 동별 대표자는 당 아파트 화재보험 업체선정 입찰에 참가할 수 있는지?
056. 주택 화재보험 입찰에서 시어머니와 며느리가 별도 사업자를 등록하여서 동일한 입찰에 참여하면 참가자격에 위배되지 않는지
057. 화재보험의 경우 입찰을 하지 아니하고 수의계약을 할 수 있는지?
058. 보험계약의 경우 수의계약을 할 수 있는데 이 경우 계약자는 누구인지? 수의계약을 할 경우 입찰참가 자격제한을 적용하지 않아도 되는지?
059. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 개정으로 보험계약의 경우 수의계약을 가능하도록 했는데 그 의미는?
060. 화재보험업체 선정시 동일인이 여러 대리점의 대표자일 경우 각각의 대리점에서 입찰시 1개 업체만 입찰에 참여시켜야 되는지? 아니면 모두 무효로 처리하여야 하는지?
061. 화재보험 입찰을 고의로 유찰하고 수의계약을 진행하여도 되는지? 또한 유찰시에 해당 입찰자에게 유찰사유를 알려주지 않아도 되는지?
062. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 수의계약의 의미는?
063. 제출서류 중 그 밖의 입찰에 필요한 사항에 영업배상책임보험 증권을 제출하게 하는 것도 포함되는지?
064. 알뜰시장 업체 선정시 제출서류 중 생산물 및 영업배상 책임보험증권을 제출하도록 할 수 있는지?
065. 승강기 하자담보책임기간(사용검사일로부터 3년) 내에 승강기 유지관리용역을 체결하고자 하는 경우 입찰 절차를 거치지 않고 제조 및 설치 업체와 수의계약이 가능한지
066. 시공사에서 승강기 시공업체에 3개월 무상 유지보수 계약을 체결하여 승강기를 자체검사 및 유지보수를 하고 있으며, 승강기에 대한 하자담보책임 기간에 승강기를 시공한 공사업체와 수의계약이 가능한지
067. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 부칙 제2조에서 '기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차에 대하여 관리규약에서 정한 절차가 없는 경우에는 이 지침 시행일 이후 3개월 이내 관리규약을 개정하여 시행한다.'라고 되어 있는 바, 만약 단지에서 향후 기존 사업자와 재계약 없이 모두 입찰을 하고자 하면 관리규약을 개정하지 아니하여도 되는지?
068. 기존사업자와 재계약을 하려는 경우 국토부 고시 별표2에 해당하는 수의계약의 대상인 경우에도, 즉 삼백만원 이하의 용역인 경우에도 재계약시에는 사업수행실적 평가를 진행하여야 하는지?
069. 승강기 교체공사를 시행하기 위한 사업자 선정 시 입찰공고문에 승강기의 종류 또는 주요 구성 제품을 특정 회사 제품으로 지정해 입찰을 실시해도 참가자격제한에 적합하지
070. 국토교통부 유권해석에 의한 승강기 모델명 지정 입찰시 2회 이상 제한경쟁입찰이 유찰될 경우 수의계약이 가능한지? 수의계약이 가능하다면 그 절차는?

071. 제한경쟁입찰에서 기술능력을 제한하는 경우 “공장보유 및 공장등록증 소유업체, 프로그램 GS인증 업체, 자체 A/S 가능업체, 공공기관 시험 성적서 보유업체”를 제한하는 것도 가능한지?
072. 공사·용역사업자 선정시 현장설명회 참석자만으로 참가자격을 제한하는 것이 가능한지
073. 경비·용역업체 선정시 입주자대표회의에서 지역을 제한하려 하는데 가능한지
074. 타 아파트와 소송 사실이 있는 업체가 입찰에 참가했을 때 참가를 허용해야 하는지
075. 공사 사업자를 선정하기 위해 제한경쟁입찰을 실시하는 경우 시공능력 평가액과 신용평가등급을 입찰참가자격에 추가할 수 있는지, 사업계획 개요, 입찰 및 개찰, 현장설명회의 일시·장소, 입찰의 마감시간 등이 고의로 누락된 입찰공고문이 적합한지
076. 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 않고 총계금액 다음 란에 임의로 입찰서 금액과 일치하게 표시한 입찰은 입찰의 무효에 해당하는지?
무효인 경우라면 차순위 업체가 낙찰자가 되는 것인지?
077. 주택관리업자와 경비·청소 용역사업자가 별도로 선정되어 관리되던 중, 용역사업자의 계약기간이 만료된 경우 주택관리업자가 경비·청소 용역을 직영할 수 있도록 수의계약 할 수 있는지?
078. 위탁관리인 상태에서 경비, 청소를 자치관리로 할 수 있는지?
079. 2013년 11월 일반경쟁입찰 2회 유찰된 이후 해당 공사를 보류한 후 2014년 10월에 공사를 실시하려고 할 때 2회 이상 유찰 요건에 해당되어 수의계약이 가능한지
080. 공사 계약을 입찰을 피하고 수의로 계약을 하기 위해 금액을 3등분으로 쪼개는 행위가 가능한지
081. 낙엽 및 전지목 무상수거를 조건으로 재활용품 수거업체를 선정할 수 있는지?
082. 재활용품 매각 시 선납 조건을 제시할 수 있는지?
083. 휘트니스센터를 위탁관리 하는 경우 시설투자, 운영 관련 제반비용에 대해서 위탁업체에서 부담하는 조건으로 위탁관리 할 수 있는지
084. 난방배관 부식방지를 제품 입찰을 실시할 경우 입찰공고문에 특정 업체의 제품을 명시하는 것이 위반인지?

4. 적격심사제

085. 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다고 규정되어 있는데, 선정지침에 따른 평가표를 적용하려는 경우 절차는?
086. 적격심사제 적용과 관련해 제한경쟁입찰의 방법으로 ‘사업실적, 시공능력, 자본금’으로 자격을 제한한 후 적격심사제를 적용해도 가능한지
087. 개정된 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」이 아파트의 관리규약과 다른 부분이 있는 경우는 어떻게 해야 하는지
088. 주택관리업자 선정을 위한 적격심사시에 업체 사업제안설명회(현장설명회 아님)를 개최하는 경우 제안설명회 참가자격을 입찰참가자 모두에게 부여해야 하는지? 사업제안을 제외한 나머지 항목의 점수로 상위 5개 업체를 선정하여 제안설명회를 할 수 있는지?
089. 적격심사 제출서류 중 일부 서류를 제출하지 않은 경우, 해당 입찰을 무효로 처리하지 않고 그에 따른 점수를 부여하면 되는 것 아닌지?
090. 적격심사표에는 사업실적이 10개단지 이상 관리업체는 10점 만점을 주도록 한 경우에도 입찰 참가 자격제한에는 500세대 이상 20개 단지 이상 관리하는 업체만 입찰에 참여하도록 제한하는 것이 가능한지
091. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 해설서에 따르면 “관리실적은 “완료 실적”을 의미하며, “계약체결 후 착수 전”

- 이나 "진행 중"인 실적은 완료 실적에 포함되지 않는다고 설명하고 있는데, 여기서 말하는 "완료 실적"이 계약을 체결한 후 관리 중인 사업장을 의미하는 것인지 아니면 계약기간이 완료된 실적을 의미하는 것인지
092. 제한경쟁입찰의 제한 조건 중 실적제한에서 최근 3년의 의미는?
093. 개정 사업자 선정지침에서 주택관리업자 및 사업자를 적격심사제로 선정하는 경우 평가주체(평가위원)를 구성하여 평가를 하도록 되어 있는데, 이 조항은 강제규정인지 임의규정인지?
094. 주택관리업체 선정을 적격심사제로 선정한 경우 적격심사제 평가표 및 서류 일체를 공개해야 하는지

II 공동주택 하자보수

1. 하자보증기간

095. 「건설산업기본법 시행령」에서는 방수공사 하자보증기간이 3년으로 되어있고, 「주택법 시행령」에서 지붕 및 방수공사 하자기간은 4년으로 되어 있는 경우 어떤 법령을 적용하는 것인지
096. 미분양으로 1년 늦게 입주한 경우 하자보증기간은 2년차부터 시작하는 것인지, 입주시점부터 시작하는 것인지
097. 입주자대표회의가 구분 소유자의 하자 종결을 위임 받을 수 있는지, 하자보수공사의 시작을 위해서 하자 종결을 위한 동의서를 요구하였는데 제출된 이 합의서가 유효한지
098. 하자조사비 사용(지출)에 대한 문의-접수입 중 소유자 기여분 접수입으로 사용 가능한지?

2. 하자보수보증금 사용 및 신고

099. 입주자대표회의에서 하자소송에 필요한 양도채권 위임 등 필요한 동의를 500세대 중 200세대만 동의를 받은 경우 소송이 가능한지
100. 2012년 12월 당시에 하자보증금으로 하자적출비 및 성공보수금을 줄 수 있었는지
101. 공용부분 하자보수보증금의 사용은 판결문에 나와 있는 하자로 적시된 부분의 보수에만 사용해야 하는지
102. 전유부분 하자판정금액을 세대별 지급액에 따라 지급할 때, 하자소송 당시 입주자대표회의에 채권양도를 한 세대 중에서 이사를 간 세대는 채권양도 한 매도인에게 지급을 하여야 하는지, 매수인에게 지급해야 하는지
103. 법원의 재판 결과에 따른 하자보수비용의 공용부분 하자 항목이 너무 방대하며, 판결로 결정된 하자보수금액 보다 실제 공사금액이 더 많이 발생하는 경우 다른 항목의 하자보수비용을 사용할 수 있는지
104. 장기수선계획에 의한 장충금, 하자소송 승소금으로 외벽균열보수 및 재도장공사를 하고자 하는데 전용부분인 세대 사시 코킹공사를 장충금이나 하자승소금을 사용할 수 있는지
105. 입주 당시 준공지연과 부실시공 등으로 인하여 시공사측과 합의하여 지체보상금을 수령하여 일부 공사를 시행하고 남아있는 지체보상금 잔액을 어떻게 처리하는 것이 적법한 것인지



장기수선계획 및 장기수선충당금

1. 장기수선계획 수립 및 조정

106. 1993년 입주하여 2013년까지 임대아파트였으며, 현재 리모델링 후 분양전환이 완료됨. 장기수선충당금을 부과하려고 하는데 장기수선계획이 없는 상태임. 리모델링을 하였으므로 사업주체측에서 장기수선계획을 수립해 주어야 하는 것인지
107. 관리여건상 필요하여 시설의 신설(CCTV 신규설치 등)이 필요할 경우 처리 방법은?
108. 아파트 공용부분의 주요시설이 갑자기 고장 나서 긴급하게 수리해야 하는데 입주자 과반수 동의를 받아 장기수선계획을 조정할 여유가 없는 경우 어떻게 해야 하는지
109. 장기수선계획상의 수선주기가 도래하였으나 수선할 필요가 없을 경우, 장기수선계획을 조정하여야 하는지
110. 「주택법」 제47조제2항이 개정 되어 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정해야 하는데, 이 경우 3년마다의 의미는?
111. 장기수선계획 검토 주기 3년이 경과하기 전에도 검토 및 조정이 가능한지?
112. 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 조정하여야 한다고 하는데, 필요한 경우 조정하여야 한다는 의미는?
113. 장기수선계획을 조정할 때에는 꼭 검토를 해야 하나?
114. 장기수선계획 검토 시 입주자대표회의 의결을 받아야 하는지?
115. 장기수선계획 조정 시 2012년도에 정기조정을 하고 2013년도에 임시조정을 한 경우 최종 조정 년도의 기산시점은?
116. 해당년도 장기수선계획에 명시된 공사종별(공사 항목)을 반드시 그 해당년도에 교체하거나 보수해야 하는 것인지
117. 장기수선계획 조정 시 수선편목의 추가와 삭제는?
118. 장기수선충당금을 사용해 자동문 설치, 주차차단기 설치, CCTV 카메라 증설 등 추진 시 동의비율 및 동의를 받아야 하는 대상은?
119. 장기수선계획서를 작성하지 않고 관련 업무를 진행했을 경우 관리주체에 대한 처벌 여부는?
120. 임대주택에서 일부만 분양전환 되어 임대인 구성이 안 되어 있는 상황인데, 장기수선계획 수정이 가능한지, 장기수선계획이 수정된다면, 특별수선충당금 사용시 입주자들과 임차인들의 동의가 필요한지
121. 분리배선 이후, 공동주택 전 세대가 “종합유선방송 구내전송 선로설비”를 통해 케이블TV만 시청하고 있는 경우에도 장기수선계획에 “방송 공동수신 안테나시설”을 포함시켜야 하는지
122. 장기수선계획상에 포함되지 아니한 항목을 그 이후에 장기수선계획 항목으로 추가할 수 있는지
123. 장기수선계획조정의 서면동의를 입주자대표회의가 받지 않아도 되는지
124. 승강기 교체공사에 대해 전기 입주자대표회의에서 의결하여 입찰을 실시하였으나 취소한 경우, 전기 입주자대표회의 결의 사항을 후기 입주자대표회의가 번복 가능 한지
125. 장기수선충당금이 부족하여 승강기 전면교체 공사비용 일부는 장충금으로, 일부는 입주자 부담으로 입주자의 동의를 받아 시행하려고 하는데 전체 입주자의 몇 퍼센트를 받아야 하는지
126. 승강기 전면 교체공사와 관련, 공사 부족금액을 할부로 분할해 부과 징수하려고 하는 경우 1~2층을 포함해 전 가구에 균일 부담하는 것이 타당한지
127. 공동주택 공용부분 시설을 교체 또는 보수하려고 하는데 주택법령에서 정한 장기수선계획 수립기준에 없는 시설을 교체, 보수하는 경우 장기수선충당금을 사용해야 하는지

2. 장기수선충당금 적립 및 사용

128. 장기수선충당금이 7천원으로 결정되었다고 하는데, 다른 아파트에 살 때는 한 달에 많으면 2~3천원으로 기억이 나는데 7천원의 금액이 결정되어 질 수 있는지?
129. 장기수선충당금 및 인양기 등 공용시설물의 사용료 부과 방법은?
130. 장기수선충당금은 의무관리대상 공동주택에만 부과하는지
131. 장기수선충당금은 주택의 소유자로부터 적립하는데, 입주하였다하여 소유권이 이전되지 않은 상태에서 장기수선충당금을 징수할 수 있는지
132. 장기수선충당금은 별도의 계좌로 관리한다고 규정하고 있는데, 별도의 계좌로 관리하지 않을 경우 과태료나 벌칙이 있는지
133. 장기수선충당금을 입주자대표회의에서 면단위 우편취급소를 지정하여 예치가 가능한지
134. 2014년 장기수선계획에 수립되어 있는 공사를 실시하고 있는데 공사 시작이 늦어져 부득이 일부 공사를 2015년으로 옮겨서 해야 하는데 가능한지,
하자보수승소금 잔액을 장기수선충당금으로 전입하여 엘리베이터 교체비용으로 사용해도 되는지
135. 승강기 교체공사를 위해 장기수선충당금을 100원씩 인상하기로 의결하였으나 승강기를 사용하지 않는 1~3층 소유주 중 일부가 비용 부담에 반대하고 있어 이를 이해하기 위한 유권해석 필요
136. 공유부분 가스공사비는 분양면적에 비례하여 분담해야 하는지, 세대 당 같은 금액을 분담해야 하는지
137. 아날로그 방송이 중단된 이후 디지털 방송수신을 위하여 630MHz 이하 구내증폭기를 교체해야 하는지, 구내 증폭기를 교체하고자 할 때, 장기수선충당금을 포함한 입주인 자금으로 교체하는 것은 문제가 없는지
138. 장기수선충당금을 사용자가 납부한 경우 환급 방법은?
139. 장기수선충당금을 사용하는 경우와 수선유지비를 사용하는 경우의 차이?
140. 전기료 절감 차원에서 지하주차장 LED 공사를 추진 할 때 장기수선계획을 조정해서 장기수선 충당금 사용이 가능한지
141. 지하 주차장 전등을 LED로 교체하는 공사를 한 후 수선유지비가 증가하였음. 이런 경우에는 업체 선정을 공개 입찰하여야 하는 것 아닌지
142. 변압기를 절전형 하이브리드 변압기로 교체를 하고자 하는데, 장기수선충당금이 없어 ESCO자금으로 공사를 하고, 전기의 절감되는 비용으로 60개월 동안 원리금 균등분할상환 방법으로 시행할 수 있는지
143. 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우?
144. 장기수선계획서의 항목에 해당하는 수선을 하려했으나 계획서 상의 금액과 실제 공사금액이 현저한 차이가 발생하여 적립된 전체 장기수선충당금에서 수선금액 전체를 지출할 수 있는지?
145. 주차충당금을 입주자대표회의 의결로 장기수선충당금으로 적립해도 되는지?
146. 주차시설충당금 은행예치에 따라 발생한 이자를 잡수입 명목으로 지출할 수 있는지?
147. 지역난방 자동제어시스템이 노후화 되어 교체보수공사를 해야 하는 경우 장기수선충당금으로 공사비용을 사용할 수 있는지
148. 난방비 절감 및 난방효율을 높이기 위해서 공용배관에 에어벤트(Air Vent)를 장기수선충당금으로 전면 교체할 수 있는지

149. 중앙난방방식에서 개별난방방식으로 전환하려고 하는데 장기수선계획을 수립하지 않고 장기수선충당금으로 개별난방공사를 할 수 있는지
150. 관리규약을 개정해 복도 새시가 공용부분으로 돼 있다면 장기수선계획에 포함해 새시 설치 비용을 장기수선충당금으로 지출하는 것이 가능한지
151. 담장을 일부 철거하고 출입문을 설치할 경우 입주자대표회의 의결로 가능한지
152. 장기수선충당금이 있는데도 금리가 비싼 캐피탈 자금을 대출받아 분할 상환할 수 있는지
153. 장기수선충당금은 반드시 장기수선계획에 따라야 하는지, 전용부분에도 사용 가능한지
154. 장기수선계획을 조정하여 승강기 로프 및 쉬브 교체 시기를 2014년도로 변경했으나, 현 시점에서 문제점이 발생하여 교체를 하고자 할 때 장기수선충당금을 사용할 수 있는지
155. 장기수선충당금을 사용할 때 부분 공종별 적립된 금액이 공사비용을 충당하기에 부족할 때는 여유가 있는 다른 공종별 금액이나 전체 금액에서 사용해도 문제가 없는지
156. 장기수선계획에 의한 승강기 로프 등의 보수공사를 장기수선충당금이 아닌 승강기 유지보수비로 지급할 수 있는지
157. 하자진단에 따른 소요비용을 장기수선충당금으로 사용 가능한지?
158. 입주자대표회의에서 장기수선충당금을 장기수선계획에 따라 사용하지 않을 경우 처벌 규정은?
159. 장기수선충당금 또는 잡수입을 소송비용으로 사용가능한지
160. 장기수선계획이 분실되어 없으며, 해당 항목의 장기수선충당금이 적립되어 있지 않은 상태인데, 공사를 진행하여야 할 경우는 비용처리와 부담을 어떻게 해야 하는지
161. 옥상방수층이 몇 군데 탈락되어 부분보수 하고 옥상 전체를 상도만 덧칠하여 방수 수명을 연장하고자 하는 경우 장기수선충당금으로 하여야 하는지
162. 아파트 단지 내 승강기 로프 교체공사 및 어린이 놀이터 개, 보수 공사를 시행하면서 공사의 감시 감독자를 동별 대표자로 지정하여 일정액의 수고비 또는 감독비를 지급하는 것이 타당한지
163. 단지 내 주민복지시설인 운동시설 내부공사비와 운동기구 및 집기구입 비용은 장기수선충당금으로 써야 하는지, 위탁관리 할 경우 위탁관리업자에게 시설 및 기구를 설치하게 하고 일정기간 수익금으로 투자비용을 회수하게 하여 위탁관리 할 수 있는지
164. 세대계량기 교체 비용을 장기수선충당금으로 사용이 가능한지,
165. 아파트에서 운영하던 마을버스가 노후화되어 새로 구입할 계획을 세우고자 합니다. 버스구입준비금이란 항목으로 별도로 관리비 부과를 할 수 있는지, 건축분야는 아니지만 장기수선충당금에 포함시킬 수 있는지, 기타 어떠한 다른 합리적인 방법은 있는지
166. 장기수선공사의 원활한 추진을 위해 입대익에서 동별 대표자(3명)와 입주민(4명)으로 구성된 추진위원회를 구성하기로 한 것이 적법한지
167. 관리사무소장을 불법 해고함에 따라 발생한 변상금을 장기수선충당금으로 변상해준 것과 관련, 현 회장이 전임자의 위법행위를 묵인할 경우 발생할 불이익은?

IV 기타

1. 관리감독 및 행정처분 등

- 168. 조경시설이 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 정한 것보다 약 100제곱미터 초과하여 약 100제곱미터 내에서 주차장 또는 경비실 용도로 증축하고자 하는데 신고로써 증축 또는 신축할 수 있는지, 아파트 단지 내에 기존 건물을 그대로 두고 별도의 경비실을 축조하는 것은 신축인가요, 증축인가요?
- 169. 「주택법」 59조에 의한 지방자치단체의 장이 지도감독 할 수 있는 대상에 선거관리위원회가 포함되는지
- 170. 복도형 공동주택에서 공용 공간(복도) 끝 일부를 막아서 창고 또는 2중 현관문을 설치하여 전유공간으로 사용하고 있는 경우 「주택법」의 어떤 조항을 위반했는지
- 171. 청소용역업자 선정을 위한 입찰공고를 입주자대표회의에서 하였으나 지방자치단체에서는 관리주체가 입찰공고를 다시 하라고 시정명령을 한 행위가 적법한지

2. 자생단체 운영

- 172. 자생단체의 부녀회 회원이 될 수 있는 자격 중 연령 제한(65세 이하)이 있는지? 부녀회 회칙에서는 연령 제한을 두지 않는데 입주자대표회의에서 제한을 둘 수 있는지?
- 173. 동별 대표자의 배우자가 부녀회장을 할 수 있는지

3. 임대주택관리

- 174. 임대주택의 분양전환시 입주자대표회의 구성 및 관리업무인계 관련 질의
- 175. 임대주택의 관리규약 개정 및 제정권이 임대사업자에게 있는지, 임차인대표회의에 있는지
- 176. 임차인대표회의 동별 대표자로 계약자의 배우자가 가능한지 여부
- 177. 임차인대표회의를 구성하고자 선거관리위원을 구성하여 동대표 선거를 하고 있는데, 선거관리위원장 및 위원이 동대표로 출마할 자격이 있는지
- 178. 관리규약 제정에 따른 임차인대표회의가 의결권 행사 여부 및 자체 관리운영 가능 여부
- 179. 임차인대표회의의 구성과 관련하여 「주택법」 제43조제3항에 준하여 구청에 신고할 수 있는지 여부 및 신고필증 교부 여부
- 180. 임대아파트를 위탁 관리하는 경우 위탁수수료의 부담주체
- 181. 임대주택단지 관리사무소장의 인건비를 임대사업자가 부담하여야 하는지
- 182. 임대주택 일반관리비중 복리후생비에 대한 부분은 누가 부담을 해야 하는지
- 183. 임대아파트의 관리비 연체료 및 불법거주 배상금 적용 기준
- 184. 임대주택의 1, 2층에 거주하는 임차인에게 승강기유지비(승강기전기료는 미부과)를 부과하는 경우 법적 근거
- 185. 임대주택의 임차인대표회의 회의실 집기류(책상, 의자 등) 비용과 대표회의 발대식 행사비용을 단지 내 기타 수익으로 집행 가능한지
- 186. 임대주택에서 미임대 기간 중 관리비 부담 주체 및 부담 정도

187. 임대아파트에도 입주인이 원하여 임차인대표회의가 관리주체에게 화재보험을 가입하여 관리비 부과 요구가 가능한지
188. 임대기간 중 하자보수의무 주체
189. 임대아파트 공용부분(방송 및 통신음향시설)의 수선비용 부담의 주체가 사업주체인지, 관리비 중 수선유지비로 처리 하여야 하는지
190. 임대아파트 잡수익을 임차인대표회의 의결을 통하여 운영회의 운영경비로 사용하는 것이 가능한지, 임차인대표회의 운영비를 관리비고지서로 부과하여 징수할 수 있는지
191. 임대아파트의 관리규약 개정 방법은?
192. 임대사업자가 잡수익으로 시설물(CCTV)를 증설 할 수 있는지
193. 임차인대표가 의결한 내용을 가지고 임대사업자에게 협의를 요구하였을 때는 성실히 협의를 하여야 한다고 명시되어있는데, 협의의 범위는 어디까지인지?
194. 임차인대표회의가 관리용역 계약 등을 직접 체결하거나 관리업무를 직접 수행할 수 있는지
195. 임대주택의 장기수선계획을 조정할 수 있는지
196. 민간건설임대주택의 특별수선충당금 적립기준으로 하는 건축비
197. 특별수선충당금 예치통장의 보관 주체
198. 임대주택의 특별수선충당금을 적립하지 않을 경우 필요 절차
199. '95~'96년에 공급된 임대아파트의 경우 특별수선충당금 적립 여부
200. 분양주택을 건설하기 위하여 '96.12.9자로 사업계획승인을 받은 후, 분양주택의 일부를 임대주택으로 변경하기 위하여 '99.4.28 사업계획변경승인이 이루어진 경우 당해 임대주택의 임대사업자가 특별수선충당금 적립 의무가 있는지 여부
201. 임대주택의 외벽 등 재도장 공사를 장기수선계획에 따라 특별수선충당금을 사용하여 수선 가능 여부
202. 임대의무기간 경과 후 미분양전환 된 임대주택 및 공사세대에 대하여 분양주택으로 간주하여 장기수선충당금을 부과할 수 있는지
203. 임대주택의 분양전환시 임차인이 요구하는 하자보수에 대하여 특별수선충당금을 사용하여 보수할 수 있는지, 임대사업자가 관할 지자체인 경우 특별수선충당금의 사용시 관할 지자체장이 사용 동의할 수 있는지
204. 임대아파트 보일러의 기판, 삼방변, 열교환기 등 주요 부품이 고장 났을 경우 임차인의 부담으로 부품을 교체 하라고 하는데 적법한 행위인지
205. 임차인 등의 전체 10분의 1 연서하여 임시 임차인대표회의가 열렸으며 임차인대표회의 회장께서 회의 진행을 전화기로 녹음한 경우 녹음물을 5년간 관리 보관해야 하는지, 보관한다면 임차인의 요청시 공개 범위는 어느 정도 인지
206. 임대아파트의 공용부분 관리와 관련하여 발생한 잡수익에 대하여 임차인대표회의가 관리할 수 있는지
207. 임대아파트 단지 내 보육시설 운영방법
208. 임대기간 내 발생한 하자에 대하여 임대사업자가 분양전환시 하자보수를 이행하지 아니할 경우 처리 방법
209. 공공 임대아파트의 경우 가정어린이집 용도로 사용 가능 여부
210. 「주택법」 개정으로 임대사업자는 주택관리사(보)를 공동주택의 관리사무소장 등으로 배치하여야 하는데 기 배치된 관리소장도 자격을 갖춘 소장으로 배치하여야 하는지
211. 공동관리에 필요한 절차가 임대아파트의 경우 해당 여부

4. 혼합단지 관리

- 212. 5년 공공임대 아파트로서, 총 600세대 중 약 300세대 정도는 분양 전환을 받고, 나머지 세대는 시행사와의 소송으로 인해 아직 분양전환을 받지 않은 경우, 입주자대표회의의 회장 및 감사는 투표로 뽑아야 하는지, 임대위에서 결정해도 되는지
- 213. 임대주택의 분양전환으로 동일단지 내에서 임대와 분양이 혼재되는 경우 임대주택의 임차인이 입주자대표회의 구성에 참여할 수 있는지
- 214. 임대주택의 일부 세대 분양전환에 따라 분양주택과 임대주택이 혼재되는 경우의 관리에 관한 사항
- 215. 분양주택(423세대)과 임대주택(80세대)이 혼재된 공동주택 단지인 경우 임대주택의 임차인이 당해 아파트의 관리방법과 위탁관리시 위탁관리업체 선정에 관여할 수 있는지
- 216. 분양과 임대가 혼재된 공동주택단지의 특별수선충당금의 부과 징수