

韓国の集合住宅管理制度

すとう としかず
周藤 利一

目次

第1章	住宅の概念及び定義	・・・	1
第2章	住宅市場の現況	・・・	3
第3章	住宅管理の意義	・・・	6
第4章	集合建物の所有及び管理に関する法律	・・・	9
第5章	住宅法による共同住宅管理制度		
第1節	管理方法	・・・	14
第2節	住宅管理業	・・・	37
第6章	政策トピック	・・・	41

第1章 住宅の概念及び定義

大韓民国（以下「韓国」と略称する。）における住宅の意義には、法律上、統計上、様々なものがあるが、それぞれの目的に従い若干の差異があるものの、ほぼ共通しており、社会通念上の概念とも一致する。

まず、統計上の住宅の概念であるが、日本の住宅・土地統計調査に当たる「人口及び住宅センサス」上の定義を見ると、住宅とは一世帯が居住できるように建てられた建築物であって、次の要件を満たす「単独住宅」、「連立住宅」、「アパート」又は非居住用建物内の住宅を言う。それは、第一に恒久的な建築物であること、第二に一個以上の部屋と台所を有すること、第三に独立した出入口を有すること、第四に法律上、慣習上所有又は売買の単位となりうるものである。単独住宅は、一世帯が独立した住居生活を営むことができるものを原則とし、所有権登記を行う住宅であり、日本で言う戸建て住宅に当たる。ただし、（表 - 2）に示すような例外がある。また、連立住宅は、日本の長屋建て住宅に当たる。アパートは、日本で言うマンションに相当し、2世帯以上が居住するもので、建物の一部を共有し、区分所有権の登記を行うものである。

次に、法律上の取扱いをみると、「建築物着工統計調査施行規則」第2条第2項によれば、住宅とは第一に一戸建ての住居、第二に共同住宅のように完全に区画された居住用建築物の部分であって、一世帯が住居生活を営むことができるように建てられた建築物、第三に建築物の部分であって一個以上の部屋と台所、出入口を有しているものと定義している。

また、「住宅法」第2条によれば、「住宅」とは、世帯の世帯員が長期間独立した住生活を営むことのできる構造からなる建築物の全部又は一部及びその敷地をいい、これを単独住宅と共同住宅とに区分するものとされている。

日本の建築基準法に当たる「建築法」では、「住宅」という用語そのものの定義はなされていないが、同法第2条2項は、建築物の用途の区分として単独住宅（第一号）と共同住宅（第二号）を規定しており、同法施行令〔別表 1〕にこれらの具体的な定義が示されている。単独住宅には、戸建て住宅、多世帯住宅などが含まれ、共同住宅には、アパート、連立住宅、多世帯住宅などが含まれる。アパートは、住宅として使用される階数が5階以上のものであり、連立住宅は、住宅として使用される延面積が660㎡超で、階数が4階以下のものを、多世帯住宅は、住宅として使用される延面積が660㎡以下で、階数が4階以下のものである。

以上が住宅の基本的概念であるが、詳細に見ると、一の建築物に複数の世帯が居住する場合に韓国独自の概念がある。特に、上述した多世帯住宅と多世帯住宅とは、中層住宅として実際の構造や外見上は相異するところのないものが多く、一棟の建築物に複数世帯が居住する点では共通しているが、前者が持家であるのに対し、後者は借家であるという違いがある。

(表 - 1) 人口及び住宅センサスにおける住宅の定義

住 宅	居 所		人が居住しているあらゆる場所を総称し、構造的に分離され、独立した一つの居住単位。居所は住宅と住宅以外の居所に区分される。
		住 宅	一世帯が住むことができるよう建てられた家であって、恒久建物、一以上の部屋と台所、独立した出入口、慣習上、所有又は売買の一単位という要件を備えたものを言う。 類型としては、一戸建て住宅、アパート、連立住宅、多世帯住宅、非居住用建物内住宅がある。
		住宅以外の居所	住宅の要件を備えない居所であって、人が住んでいる場所。類型としては、オフィステル、宿泊業所の客室、集団施設などがある。

(表 - 2) 建築法施行令 [別表 1] における住宅の定義

<p>1. 戸建て住宅</p> <p>ア 戸建て住宅 (家庭保育施設を含む。)</p> <p>イ 複数世帯住宅：次の要件すべてを備える住宅をいう。</p> <p>(1) 学生又は職場人等多数人が長期間居住することができる構造となっているもの</p> <p>(2) 独立した住居の形態でないもの</p> <p>(3) 延面積が 330 m²以下で階数が 3 階以下のもの</p> <p>ウ 多世帯住宅：次の要件すべてを備える住宅であって共同住宅に該当しないものをいう。</p> <p>(1) 住宅として使用される階数 (地下階を除く。) が 3 階以下のもの。ただし、1 階全部をピロティ構造として駐車場に使用する場合には、ピロティ部分を階数から除く。</p> <p>(2) 1 棟の住居として使用される床面積 (地下駐車場面積を除く。) の合計が 660 m²以下のもの</p> <p>(3) 19 世帯以下が居住することができるもの</p> <p>エ 空 家</p>
<p>2. 共同住宅 (家庭保育施設を含み、階数の算定に当たり 1 階全部をピロティ構造として駐車場に使用する場合には、ピロティ部分を階数から除く。)</p> <p>ア アパート：住宅として使用される階数が 5 階以上のもの。</p> <p>イ 連立住宅：住宅として使用される 1 棟の延面積 (地下駐車場の面積を除く。) が 660 m²を超過し、階数が 4 階以下のもの</p> <p>ウ 多世帯住宅：住居として使用される 1 棟の延面積 (地下駐車場面積を除く。) が 660 m²以下で、階数が 4 階以下のもの</p> <p>エ 寄宿舍：学校又は工場等の学生又は従業員等のため使用される住宅であって、共同炊事等を行うことができる構造であって、独立した住居の形態を備えていないもの</p>

第2章 住宅市場の現況

2005年現在、韓国の全住宅ストック数（空き家を除く）は13,222,641戸存在するが、このうち戸建て住宅が4,263,541戸(32.2%)を占めるのに対し、5階以上の共同住宅であるアパートは6,962,689戸(52.7%)を占め、連立住宅558,513戸(4.2%)や多世帯住宅1,229,208戸(9.3%)を加えると、広義の集合住宅は66.1%に達している¹。1980年時点においては、戸建て住宅の87.5%に対してアパートが10%に過ぎなかった事実を勘案すると、韓国の住宅形式が極めて急速に集合住宅中心に移りつつあることがわかる。特に、首都ソウルはアパートの比重が2000年時点で51.3%と既に過半数に達し、2005年には54.2%とさらに増加している。

(表 - 3) 韓国の住宅ストック (2005年)

行政区域	総戸数 (戸)	戸建て住宅計	アパート	連立住宅	多世帯住宅	非居住用建物内住宅
全国	13,222,641	4,263,541	6,962,689	558,513	1,229,208	208,690
市地域計	9,997,532	2,124,135	6,122,716	444,243	1,155,568	150,870
邑地域計	1,293,996	557,871	585,636	76,494	46,255	27,740
面地域計	1,931,113	1,581,535	254,337	37,776	27,385	30,080
ソウル市	2,321,949	455,857	1,258,658	146,877	430,502	30,055
釜山市	967,138	260,592	555,033	41,069	93,491	16,953
大邱市	608,926	178,335	366,191	7,578	44,845	11,977
仁川市	723,601	113,733	396,480	21,508	183,585	8,295
光州市	379,308	96,001	268,880	5,364	3,690	5,373
大田市	379,897	89,323	242,475	15,974	26,978	5,147
蔚山市	276,578	66,605	177,182	8,506	17,969	6,316
京畿道	2,736,201	522,478	1,707,868	153,943	320,125	31,787
江原道	493,925	235,418	219,857	22,911	4,405	11,334
忠清北道	456,237	207,800	216,775	17,025	6,451	8,186
忠清南道	634,949	336,446	245,882	23,659	18,223	10,739
全羅北道	598,153	299,497	271,062	14,709	3,733	9,152
全羅南道	671,339	424,460	215,667	13,324	5,471	12,417
慶尚北道	877,823	474,285	328,038	28,113	27,898	19,489
慶尚南道	943,211	421,196	455,419	25,789	23,546	17,261
済州道	153,406	81,515	37,222	12,164	18,296	4,209

フローの数字を見ても、新築住宅着工戸数に占める集合住宅の比率は、1985年の77.9%から2000年には92.0%にも増加しており、住宅ストックにおける集合住宅のシェアは今後ますます増えることが容易に首肯されよう。

¹ 韓国統計庁「2005年人口及び住宅センサス」による2005年11月1日時点の数字。以下、ストックの数字は同センサス、フローの数字は国土海洋部(2008年2月までは建設交通部)「住宅

このような集合住宅中心の住宅建設は、高密度建設を通じた土地利用の効率化に寄与し、短期間内の大量住宅供給を可能にした。この結果、1970年には78%に過ぎなかった韓国の住宅普及率（住宅数／世帯数）を2002年には100%を上回り、全国レベルでの絶対的住宅不足を解消したほど、集合住宅建設の寄与度は大きかった。ただし、大都市圏では今でも世帯の数に対して住宅が足りない絶対的住宅不足の状態が続いている。「大韓民国憲法」第35条第1項において「国家は、住宅開発政策等を通じてすべての国民が快適な住居生活を営むことができるよう、努力しなければならない。」と規定しているように、住宅建設を促進して国民に供給することが国の重要な責務とされており、政府は住宅建設促進のための施策を鋭意展開している。この場合、一戸建て住宅よりも集合住宅建設を促進する方が量的拡大という側面からは有効な手法であることは当然であり、かかる意味において住宅政策上の集合住宅建設の貢献度は極めて高かったと評価できよう。

そして、韓国の住宅市場の特徴として、アパート再建築（マンション建替え）が盛んに行われていることが挙げられる。その背景には、第一に、日本の区分所有法に当たる「集合建物の所有及び管理に関する法律」第47条が建替え決議の要件として、「建物建築後相当の期間が経過し、建物が毀損、一部滅失その他の事情により建物の価格に比べ過大な修繕、復旧若しくは管理の費用を要する場合、又は付近の土地の利用状況の変化その他の事情により建物を再建築すれば、それに要する費用に比べ著しい効用の増加がもたらされる場合」と規定し、日本の区分所有法昭和58年改正において構想されながら成立しなかった効用増による建替えが認められていることがある。そして第二に、2003年11月29日「住宅法施行令」の制定まで施行されていた「住宅建設促進法施行令」第4条の2の規定が「老朽不良な住宅」を次のように定義していたことから、築後20年を経過して、容積率に余剰のあるアパートが次々に再建築されたという制度的要因が大きい。

- 一 建物が毀損又は一部滅失し、倒壊その他安全事故のおそれがある住宅
- 二 建物が竣工した後、20年を経過し、建物の価格に比べ過分の維持修繕費又は管理費用を要する住宅
- 三 建物が竣工した後、20年を経過し、付近の土地利用状況等に照らし居住環境が不良な場合であって、建物を建て替えた場合にそれに要する費用に比べ著しい効用の増加が予想される住宅

(表 - 4) アパート再建築実績

	総計			組合設立認可			竣工済み		
	組合数	再建築 前戸数	再建築 後戸数	組合数	再建築 前戸数	再建築 後戸数	組合数	再建築 前戸数	再建築 後戸数
累計	3,464	658,889	1,061,436	886	192,798	296,220	1,357	168,273	325,690
'89	1	101	146	1	101	146			
'90	1	175	295	1	175	295			
'91	6	471	2,179	3	249	1,625	2	128	255
'92	14	2,354	4,786	4	374	768	8	1,405	2,761
'93	34	3,585	8,323	9	644	2,186	19	2,170	4,633
'94	28	4,982	10,214	7	770	2,426	19	2,991	5,147
'95	74	9,648	19,027	27	4,816	8,268	42	3,924	9,004
'96	89	8,424	19,757	23	3,167	7,640	54	3,661	8,375
'97	142	15,145	35,578	33	3,331	6,905	87	8,076	20,155
'98	144	24,620	50,576	26	8,987	13,508	105	13,122	31,461
'99	179	31,356	63,507	14	1,067	1,753	120	18,790	41,154
'00	317	50,793	90,461	89	15,379	26,031	79	11,202	22,925
'01	251	50,027	76,657	49	23,933	33,166	82	7,409	15,025
'02	400	80,168	122,783	128	33,631	47,802	132	16,272	31,606
'03	904	171,163	257,188	347	77,668	114,194	168	19,514	34,734
'04	294	69,415	93,809	52	8,699	11,931	154	15,562	26,144
'05	311	63,468	102,290	40	3,578	6,733	159	15,803	32,673
'06	275	72,994	104,460	33	6,229	10,843	127	28,245	39,638

注：総計と（組合認可設立＋竣工済み）との差は、事業計画承認の数値。

(表 - 5) 共同住宅団地の現況 (2007年12月31日現在)

(単位：団地数)

総計	分譲				賃貸	その他
	小計	150戸未満	150戸以上 500戸未満	500戸以上		
24,644	22,037	11,240	6,847	3,950	1,701	906

第3章 住宅管理の意義

1 韓国における住宅管理の意義

韓国では、住宅管理の意義について「住宅管理とは、住宅の機能を維持し、有用性を発揮できるようにし、ひいては、住宅に由来する近隣との関係までも改善する諸般の行為」²あるいは、「住宅管理とは、適切な費用を投入して持続的に補修、部品交換及び改良を施行することにより、住宅がその寿命を終えるときまで機能及び安全を確保し、快適な居住環境で暮らすことができるようにする諸般の条件を調整する総合的なサービス業務である」³とされており、広義の住宅管理概念で捉えられており、本稿でもこれに従うこととする。

そして、集合住宅管理においては、管理業務とは単に住宅のみならず、付帯施設と福利施設の機能を効果的に発揮することができるようにすると同時に、その機能を維持・保全するためのあらゆる行為であると言うことができ、大きく運営管理と維持管理とに区分することができる。前者は、入居・退去管理、管理費・家賃の調整と徴収、入居者間の共同生活を円滑にする生活管理を含み、後者は、部品の交換、補修等を通じて建物の機能を維持し、寿命を延長させ、施設物に対する適切な事前・事後の点検により入居者の安全を確保するものであって、施設物の維持管理と安全管理を含むものであると言える。

2 韓国における集合住宅管理略史

韓国において近代的な住宅管理が始まったのは、1956年6月、ソウル市梨泰院（イーテウォン）に建設された25棟の外国人住宅を、大韓住宅公社の前身である大韓住宅営団が管理開始してからである。この当時は、施設の補修が主たる業務であった⁴。（注7）

1960年に、一般国民を対象とした本格的なマンション団地がソウル市麻浦（マポ）に麻浦アパート団地として建設されて以来、共同住宅の比重が高まった。また、住宅管理の概念が単純な施設物管理から生活秩序維持のための総合管理サービス体制に転換した。

1970年代に入って、ソウル市内を中心に大規模マンション団地が続々と誕生した。当時の管理契約書で規定されていた入居者（韓国語の漢字表記は「入住者」）の制限事項は、住宅内での営業行為や住宅以外の目的に使用する行為、家畜を飼育する行為、共用部分を占有使用する行為、他の入居者の嫌悪感を誘発させる程度に善良な風俗を害する行為、その他共同生活を阻害する行為であった⁵。

これらの内容は、1979年11月に制定された「共同住宅管理令」⁶に大きな影響を与えた。

1970年代末までは、入居者による自治管理と事業主体による直接管理が主たる管理形態

² ムン・ヨンギ、パン・キョンシク「住宅管理論」汎論社、1994年、p25。

³ ハン・サンサム「アパート団地中心へのまち概念の変化と管理事務所の役割」、国土研究院「国土」2002年9月号所収、p61。

⁴ 大韓住宅公社「大韓住宅公社30年史」、1992年、p522。

⁵ ハン・サンサム前掲論文、p61。

⁶ 現在は「住宅法施行令」に内容が引き継がれている。

であったが、1980年代に入り、マンション事業に民間デベロッパーが大挙参入するようになり、これら事業主体が増大する管理業務負担を減らすため、委託管理体制を導入して、今日に至っている。

(表 - 6) 集合住宅管理法制の日韓比較年表

	日 本	韓 国
1962年	区分所有法	大韓住宅公社法
1972年		住宅建設促進法
1976年		都市計画法改正(アパート地区)
1977年		住宅建設促進法全面改正(住宅管理業)
1979年		共同住宅管理令、同規則
1981年		住宅建設促進法改正(入居者代表会議)
1982年	標準管理規約	
1983年	区分所有法改正(管理組合法人)	
1984年		集合建物の所有及び管理に関する法律
1994年		住宅建設促進法改正(規制緩和)
1995年	被災マンション再建特別措置法	
1997年	標準管理規約全面改正	
1998年		共同住宅管理令改正(管理方法の決定)
1999年		共同住宅管理令改正(紛争調停委員会)、
2000年	マンション管理適正化法	仁川広域市共同住宅標準管理規約
2001年		建築法施行令改正(リモデリング)
2002年	マンション建替え円滑化法	
	区分所有法改正(議決要件)	
2003年		住宅法制定・住宅建設促進法廃止
		住宅法施行令制定・共同住宅管理令廃止
2005年		住宅法改正(リモデリング特例)
2007年		住宅法改正(管理事務所長の損害賠償責任)

(表 - 7) 共同住宅の管理に関する内容及び義務

区 分	内 容
管理形態	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体による管理（暫定的） ・自治管理 ・委託管理（住宅管理業者による管理）
管理業務の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅の共用部分、付帯施設及び福利施設の維持補修と安全管理 ・共同住宅団地内の警備、清掃及びごみ収去 ・管理費及び使用料の徴収と公課金の納付代行 ・特別修繕充当金の徴収及び積立 ・共同住宅管理規約で定める事項及び入居者代表会議で決定した事項の執行 ・共同住宅管理業務の広報 ・住民の共同使用に提供されている共同住宅団地内の土地に対する無断占有行為の防止 ・共同住宅団地内の秩序紊乱行為等を防止するための措置を講ずること ・共同住宅団地内で発生した安全事故及び盗難事故等に対する適切な対応措置を講ずること
所有者・入居者・使用者及び管理主体の義務（禁止行為）	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画に従った用途以外の用途に使用する行為 ・共同住宅等を改築、増築又は新築する行為 ・共同住宅等を破損、毀損したり、全部又は一部を撤去する行為
入居者又は使用者の義務	<ul style="list-style-type: none"> ・共同生活の秩序維持と住居生活の向上のための諸施設の良好な保全と維持 ・管理主体が建物を点検したり修理するため出入しようとする場合、これを拒否しないこと ・次の各号の行為をするときは、管理主体の同意を得ること <ul style="list-style-type: none"> 住宅内部の構造物や設備を増設したり除去する行為（基礎自治体の長の許可を受けなければならない増改築等を除く） 共用部分に物件を積載し通行を妨害する行為 広告物、標示物又は表示を付着する行為 家畜を飼育することにより共同住居生活に被害を及ぼす行為 共同住宅のバルコニー、欄干又は外壁に突出物を設置する行為

第4章 集合建物の所有及び管理に関する法律

日本の区分所有法に当たる法律が「集合建物の所有及び管理に関する法律」である。その構造は、日本法と極めて類似する部分が多いが、内容には特徴的なものもある。そのうち主要な点を以下に述べる。

基本的には、日本と同様の概念、枠組みにより構成

韓国民法は日本民法とかなり類似しており、特に、土地と建物を別個の不動産としていられるように不動産物権法の構造に親近性が強い。また、立法に当たって外国法、特に日本法を参考にする傾向が強い。したがって、民法の特別法である区分所有法制の類似性が強いのも当然であると言えよう。

しかしながら、韓国固有の事情により以下のような特徴を有する。

区分所有者に対する後見的性格が強いこと

例えば、区分所有者の団体は当然設立されるという規定（23条）、管理人の選任義務を課している規定（24条）、管理人の権限及び義務を具体的に明示している規定（25条）など、基本的事項について区分所有者の個別の判断に任せず、法律で一律かつ一義的に規定している。

これらは、区分所有者の自主判断権、自己決定権を軽んじているとも見られようが、相互に道の人間が共同生活を開始し、共有財産を管理するに当たって、その円滑な遂行を確保するために必要かつ妥当な関与であるとの政策判断の下に規定されたものと言えよう。

団体法理の優先

例えば、敷地共有者の分割請求の禁止規定を置いていること（8条）、書面決議は、全員ではなく、5分の4の合意で成立すること（41条）、集会決議請求の5分の1要件を規約で強化できること（33条）など、区分所有者個々人の意思や利益よりも団体意思・共通の利益を尊重する度合いが強いと言える。

なお、管理組合法人に関する規定が存しないが、「住宅法」において「入居者代表会議」の設置が義務付けられ、「自治管理機構」、「住宅管理士」等管理の人的構成について詳細な規定が置かれているので、この法律においてはあえて規定しなかったものと考えられる。

経済合理性の追求

未利用容積率の充足など効用増を目的とした建替えは、日本では区分所有法の1983年改正時に議論されたが、結局、法律上の建替え事由としては認められなかった。しかし、韓国では法制化されている（47条）。

また、区分所有者の団体に理事はおらず、管理人に権限を集中させ、管理の効率化を図っていることに見られるように、経済合理性・効率性を追求している。

韓国固有の社会規範に基づく規定の存在

集会の議長は最年長者とすること（39条）などは、長幼の序を尊ぶ儒教の影響を受けているものと思われる。

また、区分所有者の団体に理事はおらず、管理人に権限が集中していることは、マンション管理実務上の効率性を追求している点で、一種の合理性が感じられる。

しかしながら、こうした規定は、他面で家父長的であるとも言え、民主性は弱いという見方もあろう。

韓国の住宅事情や社会事情による規定の存在

住宅の転用、増改築の禁止規定（5条）は、全国的には住宅ストック数が世帯数を上回っているものの、都市圏ではなお不足している状況を反映したものであると解される。

また、分譲者の担保責任を規定し、譲受人に不利な特約の効力を否定していること（9条）は、憲法第35条第1項の「国家は、住宅開発政策等を通じてすべての国民が快適な住生活を営むことができるよう、努めなければならない。」という社会国家的要請に基づく規定であると言える。

なお、日本法の18条4項に当たる損害保険契約についての規定がないが、解釈上は25条の管理人の権限に含まれるので、実務上の差異はないと考えられる。

他の法律との関係における特徴

家屋台帳に関する規定を置いているが、日本では、土地家屋台帳法という別の法律がある。

また、日本では被災マンションに関する特例法として被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法が1995年に制定され、2001年にはマンションの管理の適正化の推進に関する法律が、さらに2002年にはマンションの建替えの円滑化等に関する法律が制定されるなど、近年に至り、マンションに関する法制が充実してきているが、韓国では、総合的な住宅政策立法である「住宅建設促進法」が早くも1977年に制定され、2003年に「住宅法」に全面改正されておられ、マンションの建設から管理、建替え（再建築）に至るまで網羅的に規定している点が大きな特徴である。

<p>第4節 管理団及び管理人</p> <p>第23条（管理団の当然設立等） * 区分所有関係の成立をもって当然に全員で管理団を構成</p> <p>第24条（管理人の選任等） * 10人以上のときは義務づけ</p> <p>第25条（管理人の権限及び義務） * 共用部分の変更、訴訟遂行権も法定している</p> <p>第26条（管理人の報告義務等） * 2項は日本法28条に当たる</p> <p>第27条（管理団の債務に対する区分所有者の責任） * 日本法27条に当たる規定なし * 日本法28条に当たる規定なし</p>	<p>第4節 管理者</p> <p>第3条（区分所有者の団体） * 任意性</p> <p>第25条（選任及び解任） * 任意性</p> <p>第26条（権限） * 規約、決議で定める</p> <p>第43条（事務の報告）</p> <p>第29条（区分所有者の責任等）</p> <p>第27条（管理所有） 第28条（委任の規定の準用）</p>
<p>第5節 規約及び集会</p> <p>第28条（規約）</p> <p>第29条（規約の設定、変更及び廃止） * 日本法32条該当規定はなし</p> <p>第30条（規約の保管及び閲覧）</p> <p>第31条（集会の権限） * 管理団の事務は集会の決議により行う</p> <p>第32条（定期管理団集会）</p> <p>第33条（臨時管理団集会） * 管理人が必要と認める場合も可</p> <p>第34条（集会召集通知）</p> <p>第35条（召集手続の省略）</p> <p>第36条（決議事項）</p> <p>第37条（議決権）第1項 第2項</p> <p>第38条（議決の方法）</p> <p>第39条（集会の議長及び議事録）</p> <p>第40条（占有者の意見陳述権）</p> <p>第41条（書面による決議等）</p> <p>第42条（規約及び集会の決議の効力）</p>	<p>第5節 規約及び集会</p> <p>第30条（規約事項）</p> <p>第31条（規約の設定、変更及び廃止）</p> <p>第32条（公正証書による規約の設定）</p> <p>第33条（規約の保管及び閲覧）</p> <p>第52条（事務の執行）</p> <p>第34条（集会の招集）第2項 第34条（集会の招集）第3項</p> <p>第35条（招集の通知）</p> <p>第36条（召集手続の省略）</p> <p>第37条（決議事項の制限）</p> <p>第38条（議決権）</p> <p>第40条（議決権行使者の決定）</p> <p>第39条（議事）</p> <p>第41条（議長）</p> <p>第42条（議事録） * 43条（事務の報告）は韓国法26条</p> <p>第44条（占有者の意見陳述権）</p> <p>第45条（書面決議）</p> <p>第46条（規約及び集会の決議の効力）</p>
<p>* 規定なし</p>	<p>第6節 管理組合法人</p> <p>第47条～56条の7</p>
<p>第6節 義務違反者に対する措置</p> <p>第43条（共同の利益に反する行為の停止請求）</p> <p>第44条（使用禁止の請求）</p> <p>第45条（区分所有権の競売）</p> <p>第46条（専有部分の占有者に対する引渡請求）</p>	<p>第7節 義務違反者に対する措置</p> <p>第57条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）</p> <p>第58条（使用禁止の請求）</p> <p>第59条（区分所有権の競売の請求）</p> <p>第60条（占有者に対する引渡請求）</p>

<p>第7節 再建築及び復旧 第47条（再建築の決議） * 建物建築後相当の期間が経過し、建物が毀損、一部滅失その他の事情により建物の価格に比べ過大な修繕、復旧若しくは管理の費用を要する場合、又は付近の土地の利用状況の変化その他の事情により建物を再建築すれば、それに要する費用に比べ著しい効用の増加がもたらされる場合 第48条（区分所有権等の売渡請求等） 第49条（再建築に関する合意） 第50条（建物の一部滅失の場合の復旧）</p>	<p>第8節 復旧及び建替え 第62条（建替え決議） 第63条（区分所有権等の売渡請求等） 第64条（建替えに関する合意） 第61条（建物の一部が滅失した場合の復旧等）</p>
<p>第2章 団地 第51条（団地管理団）第1項 第2項 第3項 第52条（団地への準用） * 日本法69条・70条に該当する規定なし</p>	<p>第2章 団地 第65条（団地建物所有者の団体） 第67条（団地共用部分） 第68条（規約の設定の特例） 第66条（建物の区分所有に関する規定の準用） 第69条（団地内の建物の建替え承認決議） 第70条（団地内の建物の一括建替え決議）</p>
<p>第3章 区分建物の家屋台帳 第53条（家屋台帳の編成） 第54条（家屋台帳の登録事項） 第55条（家屋台帳の登録手続） 第56条（家屋台帳の新規登録申請） 第57条（家屋台帳の変更登録申請） 第58条（申請義務の承継） 第59条（所管庁の職権調査） 第60条（調査後の処理） 第61条（登録拒否時の登記申請） 第62条（登記済みの通知） 第63条（通知による登録及び閉鎖） 第64条（通知による訂正及び閉鎖）</p>	<p>* 該当する規定なし</p>
<p>第4章 罰則 第65条（罰金） 第66条（過怠料）</p>	<p>第3章 罰則 第71条 第72条</p>
<p>附 則</p>	<p>附 則</p>

第5章 住宅法による共同住宅管理制度

第1節 管理方法

1. 管理主体と管理形態

マンションを建設・供給する事業主体による直接管理、所有者（韓国法では「入居者」と表記する。）による自治管理、住宅管理業者による委託管理の3種類ある。

共同住宅（住宅以外の施設と住宅を同一建築物として建築する場合並びに附帯施設及び福利施設を含むものとし、福利施設のうち一般に分譲される施設は除く。以下同じ。）を建設した事業主体は、入居予定者の過半数が入居するときまで、当該共同住宅を直接管理しなければならず、入居予定者の過半数が入居したときは、入居者にその事実を通知して、当該共同住宅を自治管理又は委託管理すべきことを、要求しなければならない(法 43 条 1 項)。

要求を受けた入居者は、その要求を受けた日から 3 月以内に入居者代表会議を構成し、当該共同住宅の管理方法を自治管理又は委託管理のいずれかに決定（委託管理を選択した場合には、住宅管理業者の選定を含む。）し、これを事業主体に通知し、管轄市長・郡守・区庁長⁷に申告しなければならない(法 43 条 3 項)。共同住宅の管理方法の決定(住宅管理業者の選定を含む。)は、入居者代表会議又は入居者等の 10 分の 1 以上が提案して、入居者等の過半数が書面同意する方法による(住宅法施行令 52 条 1 項)。

事業主体は、入居者代表会議から通知がないとき又は自治管理機構が構成されないときは、住宅管理業者を選定しなければならない。この場合、事業主体は、入居者にその事実を通知しなければならない(法 43 条 5 項)。

2. 入居者代表会議

入居者代表会議は、棟別世帯数に比例して選出された代表者(棟別代表者)により構成される(令 50 条 1 項)。

1 の共同住宅団地を数個の工区に区分して順次建設する場合には、最初に入居した工区の入居者又は使用者(以下「入居者等」という。)だけで入居者代表会議を構成することができる。ただし、次の工区の入居予定者の過半数が入居したときは、再び入居者代表会議を構成しなければならない(令 50 条 2 項)。

入居者代表会議に置く役員は、棟別代表者の中から選出するものとし、会長 1 名を含む 3 名以上の理事及び 1 名以上の監事により構成する(令 50 条 4 項)。役員は、共同住宅管理規約(以下「管理規約」という。)で定めるところにより、その構成員の過半数の賛成により選出する(住宅法施行規則 21 条 1 項)。役員の任期は、管理規約で定める(則 21 条 2 項)。

入居者代表会議は、管理規約で定めるところにより、会長が招集する。ただし、入居者

⁷ 基礎自治体である市・郡・自治区の首長である。

代表会議の構成員の3分の1以上が請求するとき又は入居者等の10分の1以上が要請するときは、会長は該当日から14日以内に入居者代表会議を招集しなければならない(令51条2項)。

入居者代表会議は、構成員の過半数の賛成により以下の事項を決定する。ただし、管理規約で定めた場合であって、構成員の3分の2以上が選出されたときは、その選出された構成員の過半数の賛成により議決することができる(令51条1項)。

管理規約の改正案の提案及び共同住宅の管理に必要な諸規程(管理規約を除く。)の制定及び改正

管理費予算の確定、使用料の基準、監査の要求及び決算の処理

団地内の電気、道路、上下水道、駐車場、ガス設備、冷暖房設備及び昇降機等の維持及び運営基準

自治管理を行う場合、自治管理機構の職員の任免に関する事項

共同住宅の共用部分の補修、交換及び改良

共同住宅に対するリモデリングの提案及びリモデリングの施行

長期修繕計画及び安全管理計画の策定及び調整(費用の支出を伴う場合に限る。)

入居者等の相互間に利害が相反する事項の調整

その他管理規約で定める事項

市長、郡守、区庁長は、入居者代表会議の構成員に対し、入居者代表会議の運営に関して以下の事項を含む教育を実施することができる(法43条の2第1項・2項)。

- ・ 共同住宅管理規約及び管理に必要な全ての規定の内容
- ・ 管理費、使用料及び長期修繕充当金等の算定方法
- ・ 管理現況の公開方法及び管理業務の電算化
- ・ その他入居者代表会議の運営に必要な事項

3. 自治管理機構

入居者代表会議が共同住宅を自治管理しようとするときは、事業主体の要求日から6月以内に、共同住宅の管理事務所長を自治管理機構の代表者として選任し、次ページの[別表4]に示す技術要員及び装備を備えた自治管理機構を構成しなければならない。ただし、住宅管理業者に委託管理した後、自治管理に管理方法を変更する場合には、その委託管理の終了日までに自治管理機構を構成しなければならない(法43条4項、令53条1項・6項、令別表4)。

自治管理機構は、入居者代表会議の監督を受ける(令53条2項)。

入居者代表会議は、自治管理機構の管理事務所長を、その構成員の過半数の賛成により選任する(令53条3項)。実務では、候補者を一般公募する例が多い。

入居者代表会議の構成員は、自治管理機構の職員を兼任することができない(令53条5項)。

[別表 4] <改正 2007.3.16>

共同住宅管理機構の技術要員及び装備の基準(第 53 条第 1 項及び第 6 項関連)

区 分	基 準
技術要員	<p>次の各号の技術要員。ただし、管理主体が、入居者代表会議の同意を得て、管理業務の一部を当該法令で認める専門役務業者に委託する場合は、当該技術要員を有しなくてもよい。</p> <p>一 昇降機が設置された共同住宅にあっては、国家技術資格法施行令別表 1 による機械技士（2 級以上）又は昇降機製造及び管理に関する法律施行令第 16 条の規定による昇降機自主検査資格を有している者 1 名以上</p> <p>二 当該共同住宅の建築設備の種類及び規模等に応じ電気事業法、高压ガス安全管理法、液化石油ガスの安全及び事業管理法、都市ガス事業法、エネルギー利用合理化法、消防法及び大気環境保全法等関係法令により備えなければならない基準以上の技術者</p>
装 備	<p>非常用給水ポンプ（水中ポンプをいう。）1 台以上</p> <p>絶縁抵抗計（漏電測定器をいう）1 台以上</p>

4 . 管理業務の内容

管理主体は、次の業務を行う。この場合、必要な範囲内で共同住宅の共用部分を使用することができる(令 55 条 1 項、則 25 条)。

- 共同住宅の共用部分の維持、補修及び安全管理
- 共同住宅団地内の警備、清掃、消毒及びごみ収去
- 管理費及び使用料の徴収及び公租公課の納付代行
- 長期修繕充当金の徴収、積立及び管理
- 管理規約で定める事項の執行
- 入居者代表会議で決定した事項の執行
- 共同住宅管理業務の公開、広報並びに共同施設物の使用方法に関する指導及び啓蒙
- 入居者等の共同使用に提供されている共同住宅団地内の土地、附帯施設及び福利施設に対する無断占有行為の防止及び違反行為時の措置

共同住宅団地内で発生した安全事故及び盗難事故等に対する適切な対応措置

管理主体は、月別に管理費、使用料及び長期修繕充当金(以下「管理費等」という。)の徴収、使用、保管及び預託に関する帳簿を作成し、これをその証票書類と共に保管し、共同住宅の入居者等がその閲覧を請求し、又は自己の費用による複写を要求するときは、管理規約で定めるところにより、これに応じなければならない(令 55 条 2 項)。

管理主体は、次の事項を、その共同住宅のインターネット・ホームページ又は掲示板に掲示し、又は入居者等に個別通知しなければならない。ただし、入居者等の世帯別使用内訳等、プライバシーの侵害のおそれがあるものを公開してはならない(令 56 条 2 項)。

- ・ 入居者代表会議の召集及びその会議で議決した事項
- ・ 管理費等の賦課内訳

- ・ 管理規約、長期修繕計画及び安全管理計画の現況
- ・ 入居者等の建議事項に対する措置結果等主要業務の推進状況
- ・ 棟別代表者の選出及び入居者代表会議の構成員に関する事項
- ・ 管理主体及び管理機構の組織に関する事項

地方自治団体⁸の長は、当該地方自治団体の条例で定めるところにより、管理主体が遂行する共同住宅の管理業務を遂行するため必要な費用の一部を支援することができる(法 43 条 8 項)。これは、韓国のマンションはほとんどが団地形式であり、しかも規模が大きいことから⁹、保育施設を所有・運営したり(自治体に無償貸与する場合もある。) 児童公園など日本では地方自治体に移管される施設も管理している上に、安全事故、盗難事故等に対する対応も義務付けられている。したがって、地方自治団体の支援は、こうしたいわば行政代行事務に対する費用弁償的な性格も有すると解される。

5 . 共同住宅管理規約

特別市長・広域市長・道知事は¹⁰、共同住宅の入居者及び使用者の保護並びに住居生活の秩序維持のため、共同住宅の管理又は使用に関して準拠とすべき共同住宅管理規約(以下「管理規約」という。)の準則を定めなければならない。この場合、共同住宅の入居者等以外の者の基本的な権利を害する事項が含まれてはならない(法 44 条 1 項、令 57 条 1 項)。

- 1) 入居者等の権利及び義務
- 2) 入居者代表会議の構成及び運営並びにその構成員の義務及び責任
- 3) 棟別代表者の選任、解任及び任期
- 4) 入居者代表会議の召集手続
- 5) 入居者代表会議の運営費の支払いの有無及びその金額
- 6) 自治管理機構の構成、運営並びに管理事務所長及びその所属職員の資格要件、人事、報酬及び責任
- 7) 入居者代表会議又は管理主体が作成して保管する資料の種類及びその閲覧方法等に関する事項
- 8) 受・委託管理契約に関する事項
- 9) 第 3 項各号の行為に対する管理主体の同意基準
- 10) 管理費預託金の管理及び運用方法
- 11) 管理費等の世帯別負担額算定方法、徴収、保管、預託及び使用手続

⁸ 日本という地方自治体を韓国では地方自治団体と表記するので、ここでもそれに従う。

⁹ 大韓住宅公社「住宅統計便覧 1999」によると、1998 年末時点で同公社が管理している住宅は、228 団地 208,281 戸で、1 団地の規模は 102~3,262 戸、平均 914 戸である。また、同公社が分譲し、自治管理に移行している住宅は、750 団地 510,091 戸で、1 団地の規模は 40~5,930 戸、平均 680 戸である。

¹⁰ 韓国の広域自治体は、ソウル特別市、釜山など 6 つの広域市、京畿道など 9 つの道である。

- 12) 管理費等を納付しなかった者に対する措置及び加算金の賦課
- 13) 長期修繕充当金の料率及び使用手続
- 14) 会計処理基準、会計管理及び会計監査に関する事項
- 15) 会計関係の役職員の責任及び義務(財政保証に関する事項を含む。)
- 16) 各種工事及び役務の発注及び物品購入の手続
- 17) 管理等により発生した収入の用途及び使用手続
- 18) 共同住宅の管理責任及び費用負担
- 19) 管理規約に違反した者及び共同生活の秩序を乱した者に対する措置
- 20) 共同住宅の保育施設賃貸契約(地方自治団体に無償貸与するものを含む。)時に保育施設を利用する入居者のうち、保育施設の賃貸に同意する比率に関する事項
- 21) 共同住宅の階間騒音(子供が飛び跳ねる音、戸を閉める音、愛玩犬が吠える声、遅い時間や早い時間に洗濯機、掃除機、ゴルフ練習機、運動器具等を使用する音、便所又は台所で水を流す音等をいう。)に関する事項
- 22) その他共同住宅の管理に必要な事項

入居者及び使用者は、管理規約の準則を参照して、管理規約を定める(法 44 条 2 項)。
 管理規約は、入居者の地位を承継した者に対しても、その効力を有する(法 44 条 3 項)。
 共同住宅の分譲後最初に制定する管理規約は、事業主体が提案した内容(管理契約の準則に従い、入居予定者と管理契約を締結するときに提案する内容をいう。)を、当該入居予定者の過半数が書面により同意する方法により決定する(令 57 条 2 項)。なお、最初に制定された管理規約を変更する場合は、入居者代表会議又は入居者等の 10 分の 1 以上が提案して、入居者等の過半数が書面同意する方法による(令 57 条 2 項による令 52 条 1 項の準用)。

仁川(インチョン)広域市の標準管理規約を例に日本のものと比較すると、使用者の権利がかなり広範囲に認められていること、議決権について 1 区分所有権 1 議決権の原則であること、書面議決主義であること、入居者代表会議が日本の管理組合理事会の機能を果たしていること、管理主体である自治管理機構(入居者代表会議が任命する職員+装備)あるいは住宅管理業者に対してかなり広範囲な責任が課せられていること、管理主体の購入・発注契約に関して契約方法は一般競争入札によるものとするなど、かなり詳細に規定されていること、共同生活の秩序維持のために班常会(日本の自治会に当たる)の積極的活用が規定されていることといった特徴がある。

6. 行為制限

入居者、使用者及び管理主体が次のいずれかに該当する行為を行おうとする場合には、次ページの【別表 3】の区分に従い、市長・郡守・区庁長の許可を受け、又は申告をしなければならない(法 42 条 2 項、令 47 条 1 項・2 項、令別表 3)。リモデリングについては、次項で説明する。

共同住宅を事業計画による用途以外の用途に使用する行為

共同住宅を新築、増築、改築、大修繕又はリモデリングする行為

共同住宅を破損若しくは毀損する行為又は当該施設の全部又は一部を撤去する行為

共同住宅の用途廃止

共同住宅の再築及び非耐力壁の撤去

市長・郡守・区庁長が関係行政機関の長に協議して許可した事項又は申告を受けた事項に関しては、「建築法」の規定による申告を受けたものとみなす(法 42 条 4 項)。

【別表 3】<改正 2005.9.16、2006.2.24、2007.3.16、2008.2.29>

共同住宅の行為許可又は申告の基準（第 47 条第 1 項関連）

区分	許可基準	申告基準	
1. 用途変更	共同住宅	法令の改正、事情の変動等により「住宅建設基準等に関する規程」による住宅の建設基準に不適合となった共同住宅の専有部分を同規程に適合する施設に用途変更しようとする場合であって入居者全体の3分の2以上の同意を得たとき	-
	入居者の共有でない福利施設	-	「住宅建設基準等に関する規程」で定める附帯・福利施設の設置基準に適合する範囲内で用途を変更しようとするとき
	附帯施設及び入居者共有の福利施設	入居者全体の3分の2以上の同意を得て、住民運動施設、造景施設、住宅団地内の道路及び児童遊び場をそれぞれ全体面積の2分の1の範囲内で駐車場用途に変更する場合(1994年12月30日以前に法16条による事業計画承認又は建築法8条による建築許可を受けた20戸以上の共同住宅に限る)であって、その用途変更の必要性を市長・郡守・区庁長(以下「市長等」という。)が認めるとき	「住宅建設基準等に関する規程」で定める附帯・福利施設の設置基準に適合する範囲内で同規程5条一号ないし五号の施設以外の施設(「建築法施行令」別表1第3号才目、力目及び第4号工目の施設を含み、営利を目的としない施設に限る)に用途を変更しようとする場合であって入居者全体の3分の2以上の同意を得たとき
2. 改築(大修繕を含む)再築	共同住宅	当該棟の入居者の3分の2以上の同意を得たとき	-
	入居者の共有でない福利施設	位置及び規模が従前の建築物の範囲内であるとき	-
	附帯施設及び入居者共有の福利施設	入居者全体の3分の2以上の同意を得たとき	-

3. 破損・撤去	共同住宅	危害の防止等のため市長等がやむを得ないと認める場合であって当該棟の入居者の3分の2以上の同意を得たとき	老弱者・障害者の便利のための階段の段差撤去等軽微な行為であって入居者代表会議の同意を得たとき
	入居者の共有でない福利施設	危害の防止等のため市長等がやむを得ないと認めるとき	-
	附帯施設及び入居者共有の福利施設	危害の防止等のため市長等がやむを得ないと認める場合であって全体入居者の3分の2以上の同意を得たとき	老弱者・障害者の便利のための階段の段差撤去等軽微な行為であって入居者代表会議の同意を得たとき
4. 用途廃止	共同住宅	・危害の防止等のため市長等がやむを得ないと認める場合であって、当該棟の入居者の3分の2以上の同意を得たとき ・法第38条の規定により供給したが、全世帯が分譲されない場合であって、市長・郡守・区庁長が認めるとき	-
	入居者の共有でない福利施設	危害の防止等のため市長等がやむを得ないと認めるとき	-
	附帯施設及び入居者共有の福利施設	危害の防止等のため市長等がやむを得ないと認める場合であって全体入居者の3分の2以上の同意を得たとき	-
5. 非耐力壁の撤去	共同住宅	構造安全に異常がないと市長等が認める場合であって当該棟の入居者の3分の2以上の同意を得たとき	-
	入居者の共有でない福利施設	構造安全に異常がないと市長等が認めるとき	-
	附帯施設及び入居者共有の福利施設	構造安全に異常がないと市長等が認める場合であって全体入居者の3分の2以上の同意を得たとき	-
6. 新築・増築	共同住宅及び入居者の共有でない福利施設	新築・増築計画を法33条の事業計画として承認を受けた場合であって新築・増築しようとする建築物の位置・規模が事業計画として承認を受けた範囲内であるとき	-
	附帯施設及び入居者共有の福利施設	全体入居者の3分の2以上の同意を得て許可を受けたとき	国土海洋部令で定める軽微な事項であって入居者代表会議の同意を得たとき

7. リ モ デ リ ン グ	共同住宅	<p>使用検査を受けた後10年以上が経過した共同住宅を棟又は住宅団地単位でリモデリング(使用検査を受けた後20年未満の期間が経過した共同住宅については、増築する行為を除く)しようとする場合であって次の各目の事項を充足し、棟の同意を得た後、構造安全に支障がないと市長・郡守・区庁長が認定するとき。ただし、市長・郡守・区庁長が構造安全に支障があると判断してその補完を要求した場合には、申請者はその要求事項を履行した後に関係専門家(建築法施行令第91条の3第1項の規定による構造技術士等又は施設物の安全管理に関する特別法施行令第11条第3項の規定による機関のうち構造技術士等を保有している機関をいう)の構造安全に対する確認を経て市長・郡守・区庁長の認定を受けなければならない。</p> <p>ア 別の棟の増築等により世帯を増加させたり、福利施設を分譲するためのものでないこと</p> <p>イ 耐力壁の撤去により世帯を合わせる行為でないこと</p>	-
	入居者の共有でない福利施設	<p>使用検査を受けた後10年以上の期間が経過した福利施設をリモデリング(増築は、使用検査を受けた後20年以上の期間が経過した共同住宅リモデリングと同時にを行う場合に限り、既存建築物延面積合計の10分の1以内でなければならず、増築範囲は「建築法施行令」第6条第2項第二号イ目による)をしようとする場合であって、福利施設の所有者全員の同意を得た後構造安全に支障がないと市長・郡守・区庁長が認めるとき</p>	-

また、入居者等は、次の行為を行おうとするときは、管理主体の同意を得なければならない(57条3項)。

- 1) 前記許可又は申告を要する事項に該当しない範囲内で、住宅内部の構造物及び設備を増設又は除去する行為
- 2) 共用部分に物件を堆積し、通行、避難及び消防を妨害する行為
- 3) 共同住宅に広告物、表示物又は表示を付着する行為
- 4) 家畜（障害者補助犬を除く。）を飼育し、又は放送施設等を使用することにより共同居住生活に被害を及ぼす行為
- 5) 共同住宅のバルコニー、欄干又は外壁に突出物を設置する行為
- 6) 電気室、機械室、浄化槽施設等に出入する行為

7. リモデリング

リモデリングとは、「建築物の老朽化の抑制又は機能の向上等のため、大修繕又は一部増築する行為」である（建築法2条10号）。使用承認を受けた後20年以上経過し、リモデリングが必要な建築物は、敷地の緑化、敷地と道路の関係、建築線の指定、建ぺい率、容積率、高さ制限、日照等の確保のための高さ制限に関する規定の緩和適用を受けることができる（建築法5条1項、建築法施行令6条1項5号）。ただし、住戸数を増加させるものや福利施設を分譲するためのものは認められない（建築法施行令6条2項）。築後20年を経過した共同住宅が大量に再建築（建替え）されている現状に対し、資源の浪費を防止する観点から2001年9月15日の「建築法施行令」改正により導入された制度である。

また、リモデリングが容易な構造の共同住宅の建築を促進するため、共同住宅を次に掲げる構造として建築許可を申請する場合には、容積率、高さ制限及び日照等の確保のための高さ制限の規定による基準を、100分の120の範囲内で建築条例で定める比率を緩和して、適用することができる（建築法8条、建築法施行令6条の3）。

- ・各戸は、隣接した戸と垂直及び水平に全体又は部分統合を行うことができること
- ・構造体と建築設備、内部仕上げ材料と外部仕上げ材料は、分離することができること
- ・個別戸内で、区画された室の大きさに変化を与えることができなければならない、仕上げ材料、窓、戸等の構成材は、交換することができること

「住宅法」は、共同住宅のリモデリングを促進するため、「建築物の老朽化抑制又は機能向上等のために大修繕又は大統領令で定める範囲内の増築を行う行為」(法2条13号)と「建築法」と同様の定義規定を置いた上で、増築の範囲を使用検査日又は使用承認日から15年（15年以上20年未満の年数のうち、特別市、広域市又は道の条例で定める場合には、その年数）が経過した共同住宅における各住戸の住居専用面積の10分の3以内と規定している（令4条の2）。

そして、「建築法」の特則として次のような規定を置いている。

次のいずれかに該当する者は、市長、郡守又は区庁長の許可を受けてリモデリングを行うことができる（法 42 条 2 項・3 項、令 47 条 4 項）。

棟別又は住宅団地別に設立されたりリモデリング住宅組合・・・住宅団地全体をリモデリングしようとする場合には、住宅団地全体の区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の同意並びに各棟別の区分所有者及び議決権の各 3 分の 2 以上の同意を得なければならず、棟をリモデリングしようとする場合には、その棟の区分所有者及び議決権の各 5 分の 4 以上の同意を得なければならない。同意を得る場合には、次の事項が記載された決議書による。

- ・ リモデリング設計の概要
- ・ 工事費
- ・ 組合員の費用分担内訳

住宅団地の住宅所有者全員の同意を得た入居者代表会議

管理主体・・・ただし、事前に安全診断を実施しなければならない。

共同住宅の所有者がリモデリングにより専有部分の面積が増加しても、「集合建物の所有及び管理に関する法律」の規定にかかわらず、敷地使用权は変わらないものとみなし（法 48 条 1 項）、共同住宅の所有者がリモデリングにより一部共用部分の面積を専用部分の面積に変更する場合にも、「集合建物の所有及び管理に関する法律」の規定にかかわらず、当該所有者の残余の共用部分の面積は変わらないものとみなす（法 48 条 2 項）。ただし、所有者が管理規約によって別に定めた場合には、その規約によるものとする（法 48 条 3 項）。

8 . 管理費

共同住宅の入居者は、当該共同住宅の維持管理のため必要な管理費を管理主体に納付しなければならない（法 45 条 1 項）。管理費は、次の費目の月別金額の合計額とする（令 58 条 1 項、令別表 5 ）。

【別表 5】 管理費の構成内訳（第 58 条第 1 項関連）

費 目	構 成 内 訳
1. 一般管理費	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人件費：給与、諸手当、賞与、退職金、労災保険料、雇用保険料、国民年金、医療保険料、食事代等福利厚生費 ・ 事務費：一般事務用品費、図書印刷費、交通通信費等管理事務に直接要する費用 ・ 公租公課金：管理機構が使用した電気代、電話代、郵便代及び管理機構に賦課される税金等 ・ 被服費 ・ 教育訓練費 ・ 車両維持費：燃料費、修理費及び保険料等車両維持に直接要する費用 ・ 保険料：火災保険料等 ・ その他付帯費用：管理用品購入費、会計監査費、入居者代表会議の運営費その他管理業務に要する費用
2. 清掃費	請負にあっては請負金額とし、直営にあっては清掃員人件費、被服費及

	び清掃用品費等清掃に直接要した費用
3.汚物収去費	請負にあつては請負金額とし、直営にあつては汚物収去人件費、被服費及び汚物収去用品費等汚物収去に直接要した費用
4.消毒費	請負にあつては請負金額とし、直営にあつては消毒用品費等消毒に直接要した費用
5.昇降機維持費	請負にあつては請負金額とし、直営にあつては諸附帯費及び資材費。ただし、電気代は共同で使用される施設の電気代を含む。
6.暖房費	暖房及び給湯に要した原価（油類代、動力電気代、暖房及び給湯用水費）から給湯費を控除した金額
7.給湯費	給湯油類代、動力電気代及び給湯用水費
8.修繕維持費	ア.補修請負にあつては請負金額とし、直営にあつては資材及び人件費 イ.浄化槽清掃費、冷暖房施設の清掃費、消火器充薬費、屋上防水工事費、外部塗装費等共同で利用する施設の補修維持費及び諸般の検査費

管理主体は、次の費用については、前記の管理費と区分して徴収しなければならない（令 58 条 2 項）。

- ・ 長期修繕充当金
- ・ 「施設物の安全管理に関する特別法」第 6 条の規定による安全点検の対価
- ・ 安全診断実施費用及び安全点検費用

管理主体は、入居者等が納付する次の使用料等を、入居者等を代行して、その使用料等を徴収する者に納付することができる（令 58 条 3 項）。

- 一 電気料（共同で使用される施設の電気料を含む。）
- 二 水道料（共同で使用する水道料を含む。）
- 三 ガス使用料
- 四 地域暖房方式の共同住宅の暖房費及び給湯費
- 五 浄化槽汚物手数料
- 六 生活廃棄物手数料
- 七 共同住宅団地内の建物全体を対象とする保険料
- 八 入居者代表会議の運営費

管理主体は、引揚機等の共用施設物の使用料を当該施設の利用者に別途賦課することができる（令 58 条 4 項）。

管理主体は、補修を要する施設が 2 世帯以上の共同使用に提供されるものである場合は、これを直接補修し、当該入居者等にその費用を別途賦課することができる（令 58 条 5 項）。

管理主体は、管理費等を賦課するときは、その収入及び執行内訳を容易に知ることができるように整理し、入居者等に知らせなければならない（令 58 条 6 項）。

管理主体は、管理費等を入居者代表会議の会長と管理事務所長の共同名義で入居者代表会議が指定する金融機関に預託して、管理することができる（令 58 条 7 項）。

9. 担保責任及び瑕疵補修

事業主体（分譲を目的とする共同住宅を建築した建築主及び施工者）は、建築物の分譲に伴う担保責任に関し、「民法」及び「集合建物の所有及び管理に関する法律」の規定にかかわらず、共同住宅の使用検査日（住宅団地内の共同住宅の全部について臨時使用承認を得た場合には、その臨時使用承認をいう。）又は共同住宅の使用承認日から共同住宅の耐力構造部別及び施設工事別に後掲別表 6 及び別表 7 で定める担保責任期間内に、工事上の過ちによる亀裂、沈下、破損等大統領令で定める瑕疵が発生したときは、共同住宅の入居者等の請求により、その瑕疵を補修しなければならず、共同住宅の耐力構造部に重大な瑕疵が発生したときは、瑕疵発生による損害を賠償する責任を負う（法 46 条 1 項・3 項、令 59 条 1 項）。

【別表 6】 瑕疵補修対象瑕疵の範囲及び施設工事別瑕疵補修責任期間

1. 瑕疵の範囲

工事上の過ちによる筋裂、変形、雨漏り、浮き、沈下、破損、崩壊、漏水、漏出、作動・機能の不良、付着・接地の不良及び結線不良、枯死及び立上不良等による建築物・施設物の機能上、美観上、安全上の支障をもたらす程度の瑕疵

2. 施設工事別瑕疵補修責任期間

区 分		瑕疵補修 責任期間			
		1年	2年	3年	4年
1. 敷地造成工事	ア. 土工事				
	イ. 石積工事				
	ウ. 擁壁工事				
	エ. 排水工事				
	オ. 舗装工事				
2. 屋外給水衛生関連工事	ア. 共同溝工事				
	イ. 地下貯水槽工事				
	ウ. 屋外衛生（浄化槽）関連工事				
	エ. 屋外給水関連工事				
3. 杭及び基礎	ア. 直接基礎工事				
	イ. 杭基礎工事				
4. 鉄筋コンクリート工事	ア. 一般鉄筋コンクリート工事				
	イ. 特殊コンクリート工事				
	ウ. プレキャストコンクリート工事				
5. 鉄骨工事	ア. 構造用鉄骨工事				
	イ. 軽量鉄骨工事				
	ウ. 鉄骨附帯工事				
6. 組積工事	ア. 一般壁石工事				
	イ. 粘土壁石工事				
	ウ. ブロック工事				
7. 木工事	ア. 構造体又は床工事				
	イ. 修粧木工事				

8.窓工事	ア.窓枠・門扉工事				
	イ.窓鉄物工事				
	ウ.ガラス工事				
9.屋根及び防水工事	ア.屋根工事				
	イ.とい及び雨水管工事				
	ウ.防水工事				
10.仕上げ工事	ア.美装工事				
	イ.建具工事				
	ウ.漆工事				
	エ.壁紙・天井紙工事				
	オ.タイル工事				
	カ.断熱工事				
	キ.屋内家具工事				
11.造景工事	ア.植栽工事				
	イ.芝植栽工事				
	ウ.造景施設物工事				
	エ.灌水及び排水工事				
	オ.造景舗装工事				
	カ.造景付帯施設工事				
12.雑工事	ア.オンドル工事(各戸埋込み配管を含む)				
	イ.厨房器具工事				
	ウ.屋内・屋外設備工事				
	エ.金属工事				
13.暖房、換気空気調和設備工事	ア.熱源機器設備工事				
	イ.空気調和機器設備工事				
	ウ.ダクト設備工事				
	エ.配管設備工事				
	オ.保温工事				
	カ.自動制御設備工事				
14.給排水衛生設備工事	ア.給水設備工事				
	イ.温水供給設備工事				
	ウ.排水・通気設備工事				
	エ.衛生器具設備工事				
	オ.鉄及び保温工事				
	カ.特殊設備工事				
15.ガス・消防設備工事	ア.ガス設備工事				
	イ.消火設備工事				
	ウ.排煙設備工事				
	エ.ガス貯蔵施設工事				
16.電気及び電力設備工事	ア.配管・配線工事				
	イ.避雷針工事				
	ウ.照明設備工事				
	エ.動力設備工事				
	オ.受・変電設備工事				
	カ.受・配電工事				
	キ.電気機器工事				

	ク. 発電設備工事				
	ケ. 昇降機・引揚機設備工事				
17. 通信、信号及び防災設備工事	ア. 通信・信号設備工事				
	イ. TV 空聴設備工事				
	ウ. 防災設備工事				
	エ. 監視制御設備工事				
	オ. 家庭自動化設備工事				
	カ. 自動火災探知設備工事				
	キ. 情報通信設備工事				

[別表 7] 耐力構造部別の瑕疵補修対象瑕疵の範囲及び瑕疵補修責任期間

1. 瑕疵の範囲

- ア. 耐力構造部に発生した欠陥により当該共同住宅が壊れた場合
- イ. 安全診断の実施結果、当該共同住宅が壊れるおそれがあると判定された場合

2. 耐力構造部別瑕疵補修責任期間

- ア. 柱及び耐力壁（力を受けない組積壁等を除く） 10年
- イ. 梁、床及び屋根 5年

事業主体は、瑕疵補修保証金を預け置かなければならない。ただし、国、地方自治団体、大韓住宅公社及び地方公社は、この限りでない（法46条2項）。

瑕疵補修保証金は、次のいずれかの金額の100分の3に該当する金額とする（令60条3項）。

敷地造成と共に共同住宅等を建設する場合：事業計画書に記載された当該共同住宅の総工事費から当該共同住宅を建設する敷地の造成前の価格を控除した金額

敷地造成を行わず、共同住宅等を建設する場合：事業計画書に記載された当該共同住宅等の総工事費から敷地価格を控除した金額

共同住宅を増築、改築、大修繕又はリモデリングする場合：許可申請書又は申告書に記載された当該共同住宅の総工事費

瑕疵補修保証金は、現金又は次のいずれかの証書により預託しなければならない（令60条4項）。

- 一 入居者代表会議を被保険者とする銀行の支払保証書
- 二 入居者代表会議又はその委任を受けた者を被保険者とする履行保証保険証券
- 三 「建設産業基本法」により建設共済組合が発行する保証書
- 四 大韓住宅保証株式会社が発行する保証書

事業主体、設計者又は監理者は、担保責任期間内に発生した瑕疵の責任範囲について紛争が発生したときは、国土海洋部と各広域自治体に置かれている建築紛争調停委員会の調停を申請することができる（法46条5項）。

入居者、入居者代表会議、管理主体、事業主体及び瑕疵補修保証金の保証書発給機関は、担保責任期間内に発生した瑕疵の責任範囲について紛争が発生したときは、国土海洋部に置かれる瑕疵審査・紛争調停委員会の調停を申請することができる（法 46 条 6 項）。なお、この規定は、2009 年 3 月 22 日に施行される。

10. 長期修繕計画

次のいずれかに該当する共同住宅を建設・供給する事業主体又はリモデリングを行う者は、当該共同住宅の共用部分に対する長期修繕計画を策定して、使用検査を申請するとき使用検査権者に提出し、使用検査権者は、これを当該共同住宅の管理主体に引き継がなければならない（法 47 条 1 項）。

- ・ 300 戸以上の共同住宅
- ・ エレベーターが設置された共同住宅
- ・ 中央集中式暖房方式の共同住宅

入居者代表会議及び管理主体は、長期修繕計画を 3 年ごと（管理条件上の必要により、入居者等の過半数の書面による同意を得た場合には、3 年が経過する前）に見直すことができ、策定又は見直しされた長期修繕計画により、主要施設を交換又は補修しなければならない（法 47 条 2 項、則 26 条 1 項）。

長期修繕計画の策定基準及び主要施設の交換・補修の基準は、次の別表 5 のとおりである（令 63 条 2 項、則 26 条 1 項、則別表 5）。

[別表 5] 長期修繕計画の策定基準

1. 建物外部

区 分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備 考
ア. 屋根	1)モルタル仕上げ	部分修理	5	20	セメント液体防水 断熱層及び保護層を含む
		全面修理	15	100	
	2)玉砂利敷き	部分修理	5	15	
	3)タイル張り	部分修理	10	5	
	4)アスファルト防水層	部分修理	8	10	
		全面修理	20	100	
	5)高分子塗膜防水	部分修理	5	10	
		前面修理	15	100	
	6)高分子シート防水	部分修理	8	20	
		全面修理	20	100	
イ. 外壁	1)モルタル仕上げ	部分修理	8	15	
		全面修理	25	100	
	2)人造石張り	部分修理	10	5	
		全面修理	30	100	
	3)人造石葺き	部分修理	8	15	
		全面修理	30	100	
	4)タイル張り	部分修理	8	10	

	5)石張り	全面修理	40	100	
	6)水性ペイント塗り	部分修理	25	5	
		全面修理	5	100	
ウ.外部 窓・戸	1)鉄材窓・戸	窓・戸枠修理	10	20	窓戸鉄物除 く
		窓・戸修理	10	20	
		全面交換	30	100	
	2)アルミサッシ・アル ミ戸	窓・戸枠修理	10	10	窓戸鉄物除 く
		窓・戸修理	10	20	
	3)油性ペイント塗り	全面交換	25	100	鉄材部分
		全面塗装	5	100	
	4)合成水性ペイント塗 り	全面錆止め	5	100	鉄材部分
全面塗装		6	100		
全面錆止め		12	100		
エ.その他 の部分	1)屋根落水部分	部分修理	5	10	鋳物材又は P.V.C製品 P.V.C製品
		全面交換	25	100	
	2)とい	部分修理	6	10	
		全面修理	28	100	
	3)鉄材欄干	全面交換	25	100	
	4)鉄材避難階段	部分修理	7	15	
		全面修理	30	100	
5)無動力吸出器	部分修理	5	20		
	全面交換	10	100		

2. 建物内部

区 分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備 考
ア.天井	1)灰練物仕上げ	部分修理	7	20	
		全面修理	30	100	
	2)モルタル仕上げ	全面修理	30	100	
		3)ボード類	全面修理	25	
	4)水性塗料漆	全面塗装	5	100	
		5)油性塗料漆	全面塗装	5	
6)合成樹脂塗料漆	全面塗装	6	100		
イ.内壁	1)灰練物仕上げ	部分修理	7	20	
		全面修理	30	100	
	2)ボード類	全面修理	20	100	
		3)タイル張り	部分修理	10	
	4)壁紙	全面修理	20	100	
		5)水性塗料漆	全面修理	10	
	6)油性塗料漆	全面塗装	5	100	
		7)合成樹脂塗料漆	全面塗装	5	
	8)仕切り壁(木製)	全面塗装	6	100	
		部分修理	10	15	
6)仕切り壁(軽量鉄骨)	部分修理	10	10		
	1)モルタル仕上げ	部分修理	5	15	
		全面修理	20	100	

ウ.床	2)タイル張り	部分修理 全面修理	10 20	15 100	
	3)人造石張り	部分修理 全面修理	10 20	5 100	
	4)床板張り	部分修理 全面修理	7 25	15 100	
	5)アスタイル類張り	部分修理 全面修理	5 10	20 100	
エ.内部 窓・戸	1)アルミサッシ・アル ミ戸	窓・戸修理	10	10	
		窓・戸修理	10	10	
		窓・戸交換	25	100	
	2)木製窓・戸	窓・戸修理	10	20	
		窓・戸修理	10	20	
		窓・戸交換	20	100	
3)プラスチック窓・戸	部分修理	10	10		
	全面修理	25	100		
オ.階段	1)人造石張り	部分修理 全面修理	10 20	5 100	
	2)モルタル仕上げ	部分修理 全面修理	5 20	15 100	
	3)床アスタイル張り	部分修理 全面修理	5 10	20 100	
	4)階段ノンスラブ	全面交換	20	100	
	5)階段欄干	全面交換	25	100	鉄材及び木 材混合欄干 を含む
	6)ステンレス欄干	全面交換	10	5	
	7)油性ペイント漆	全面塗装	5	100	
カ.その他 の部分	断熱層(壁・天井)	部分修理 全面修理	15 50	20 100	保護層を含 む(中空壁断 熱層を除く)

3. 電気・消火及び昇降機設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備考
ア.予備電 源(自家発 電設備)	1)内燃機関	部分修繕	10	30	
		全面交換	30	100	
	2)発電機	部分修繕	10	30	
		全面交換	30	100	
	3)冷却水タンク	全面交換	15	100	
	4)気泡タンク	全面交換	20	100	
	5)配電盤	部分修繕	10	10	
全面交換		20	100		
6)自動制御盤		全面交換	20	100	
7)蓄電池	全面交換	5	100		
イ.変電設 備	1)変圧器	部分交換	10	25	
		全面交換	25	100	
	2) ~ 以下略 ~	~以下略~	~以下略~	~以下略~	

ウ.屋内配電設備	1)スイッチ 2)コンセント 3)配線配管	全面交換 全面交換 全面交換	6 6 20	100 100 100	
エ.自働火災監視設備	1)感知器 2) ~ 以下略 ~	部分修繕 全面交換 ~ 以下略 ~	5 20 ~ 以下略 ~	20 100 ~ 以下略 ~	
オ.消火施設	1)消火ポンプ 2)モーター 3)内燃機関(エンジン) 4)消火器具 5)スプリンクラー 6)給水栓 7)給水管防露被覆	部分修繕 全面交換 ~ 以下略 ~	5 20 ~ 以下略 ~	100 100 ~ 以下略 ~	
カ.昇降機及び引揚機	1)機械装置 2)ワイヤロープ ~ 以下略 ~	全面交換 全面交換 ~ 以下略 ~	15 5 ~ 以下略 ~	100 100 ~ 以下略 ~	
キ.避雷設備及び屋外電灯	1)避雷設備 ~ 以下略 ~	部分修理 全面交換 ~ 以下略 ~	10 25 ~ 以下略 ~	10 100 ~ 以下略 ~	
ク.通信及び放送設備	1)ケーブル 2)アンプ及びスピーカー	全面交換 部分修理 全面交換	30 5 15	100 20 100	
ケ.ボイラー室及び機械室	動力盤	部分修理 全面交換	5 20	25 100	
コ.監視盤施設	1)監視盤(グラフィック型) 2)監視盤(モニター型) 3)変換器	部分修理 全面交換 全面交換	5 20 20	20 100 100	

4. 給水・衛生・ガス及び換気設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期(年)	修繕率(%)	備考
ア.給水設備	1)給水ポンプ 2) ~ 以下略 ~	部分修理 全面交換	5 10	10 100	
イ.ガス設備	1)配管 2)ガスタンク	全面交換 全面交換	20 10	100 100	
ウ.排水設備	1)ポンプ 2) ~ 以下略 ~	部分修理 全面交換	5 10	10 100	

工.衛生器具設備	1)大便器	全面交換	20	100	
	2)小便器	全面交換	20	100	
	3)洗面器	全面交換	20	100	
	4)水洗器	全面交換	20	100	
	5)洗濯槽	全面交換	17	100	
	6)傾斜シンク	全面交換	20	100	
オ.換気設備	換気ファン	全面交換	10	100	

5. 暖房及び給湯設備

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備考
ア.暖房設備	1)ボイラー	部分修理 全面交換	5 15	10 100	ポンプ類含む 保温被膜
	2) ~以下略~				
イ.給湯設備	1) 循環ポンプ	部分修理 全面交換	5 10	10 100	
	2)給湯槽		15	100	
	~以下略~				

6. 屋外附帯施設

区分	工事種別	修繕方法	修繕周期 (年)	修繕率 (%)	備考
屋外附帯施設及び屋外福利施設	1)コンクリート舗装	部分修理 全面修理	10 20	50 100	
	2)アスファルト舗装	部分修理 全面修理	10 15	50 100	
	3) ~以下略~				

7. 月当たり世帯別長期修繕充当金算定方法

月当たり世帯別長期修繕充当金

$$= \frac{\text{長期修繕計画期間中の修繕費総額} \times \text{世帯当たり供給面積}}{\text{総供給面積} \times 12 \times \text{計画期間(年)}}$$

管理主体は、長期修繕計画を見直す前に、当該共同住宅の管理事務所長をして、広域自治体の首長が実施する長期修繕計画の費用算出及び工事方法等に関する教育を受けさせる

ことができる（法 47 条 3 項）。

11．長期修繕充当金の積立

管理主体は、長期修繕計画に基づく共同住宅の主要施設の交換及び補修に必要な長期修繕充当金を、当該住宅の入居者から徴収して積み立てなければならない（法 51 条 1 項）。

長期修繕充当金の料率は、当該共同住宅の共用部分の耐久年限等を勘案して管理規約で定め、積立金額は、長期修繕計画で定める（令 66 条 1 項）。

長期修繕充当金の使用は、長期修繕計画によるものとし、その使用手続は、管理規約で定める。ただし、入居者の過半数の書面同意がある場合には、瑕疵判定費用及び瑕疵判定費用の請求に要する費用として使用することができる（令 66 条 2 項）。

長期修繕充当金は、当該共同住宅の使用検査日（団地内の共同住宅の全部について臨時使用承認を受けた場合には、臨時使用承認をいう。）から 1 年が経過した日が属する月から毎月積み立てる（令 66 条 3 項）。

共同住宅のうち分譲されない世帯の長期修繕充当金は、事業主体が負担しなければならない（令 66 条 4 項）。

12．安全点検・安全診断

管理主体は、共同住宅の機能及び安全を維持するため、半期ごとに安全点検を実施しなければならない。ただし、16 階以上の共同住宅については、次のいずれかに該当する者に、「施設物の安全管理に関する特別法」による指針に従い、安全点検を実施させなければならない（法 50 条 1 項、令 65 条 1 項）。

- 一 「施設物の安全管理に関する特別法」による責任技術者であつて、当該共同住宅団地の管理職員である者
- 二 当該共同住宅の管理事務所長として配置された住宅管理士又は住宅管理士補であつて、「施設物の安全管理に関する特別法」による安全点検教育を履修した者
- 三 「施設物の安全管理に関する特別法」により国土海洋部長官から指定を受けた安全診断専門機関
- 四 「建設産業基本法」により広域自治体の長に登録をした維持管理業者

管理主体は、安全点検の結果、建築物の構造又は設備の安全度が脆弱で危害のおそれがあるときは、次の事項を市長・郡守・区庁長に報告し、当該施設の利用制限又は補修等その報告内容に応じた措置を講じなければならない（法 50 条 2 項、令 65 条 2 項）。

- ・ 点検対象の構造又は設備
- ・ 脆弱の程度
- ・ 発生のおそれのある危害の内容
- ・ 措置すべき事項

市長・郡守・区庁長は、報告を受けた共同住宅については、次の措置を講じ、毎月 1 回

以上点検を実施しなければならない(則 29 条)。

団地別点検責任者の指定

団地別管理カードの作成・保管

団地別点検日誌の作成

団地内管理組織と関係行政機関間の非常連絡体系の構成

また、市長・郡守・区庁長は、瑕疵担保責任期間内に共同住宅の構造安全に重大な瑕疵があると認める場合は、次に掲げる安全診断機関に依頼して安全診断を実施することができる(法 46 条 4 項、令 62 条 3 項)。

- ・ 韓国建設技術研究院
- ・ 韓国施設安全公団
- ・ 建築士協会
- ・ 大学及び産業大学の付設研究機関(常設機関に限る。)
- ・ 「施設物の安全管理に関する特別法」による安全診断専門機関

安全診断に要する費用は、事業主体が負担する。ただし、瑕疵の原因が事業主体以外の者にある場合には、その者が負担する(令 62 条 4 項)。

13. 安全管理計画・教育

管理主体は、当該共同住宅の施設物による安全事故を予防するため、次に掲げる施設に関する安全管理計画を策定して、これに従い施設物別に安全管理者及び安全管理責任者を選定して実施させなければならない(法 49 条 1 項、令 64 条 1 項、則 27 条 1 項)。

高圧ガス、液化石油ガス及び都市ガス施設

中央集中式暖房施設

発電及び変電施設

危険物貯蔵施設

消防施設

昇降機及び引揚機

練炭ガス排出機(世帯別に設置されたものを除く。)

石築、擁壁、土塀、マンホール、浄化槽及び下水道

屋上及び階段等の欄干

汚物及び非常貯水施設

ポンプ室、電気室及び機械室

駐車場、老人亭又は子供遊び場に設置された施設

安全管理計画には、次の事項が含まなければならない(令 64 条 2 項、則 27 条 1 項、則別表 6)。

- 一 施設別の安全管理者及び安全管理責任者による責任点検事項
- 二 施設の安全管理に関する基準及び診断事項

- 三 点検及び診断の結果、危害のおそれがある施設に関する利用制限又は補修等の必要な措置事項
- 四 策定された安全管理計画の見直しに関する事項
- 五 その他施設安全管理に必要な事項

[別表 6] 共同住宅施設物に対する安全管理に関する基準

区分	対象施設	点検回数
1. 解氷期診断	石築、擁壁、法面、井戸、非常貯水施設	年1回(2月又は3月)
2. 雨期診断	石築、擁壁、法面、塀、下水道	年1回(6月)
3. 越冬期診断	練炭ガス排出機、中央集中式暖房施設、露出配管の凍破防止、樹木保温	年1回(9月又は10月)
4. 安全診断	変電室、高圧ガス施設、都市ガス施設、液化石油ガス施設、消防施設、マンホール(浄化槽の蓋を含む)、油類貯蔵施設、ポンプ室、昇降機、引揚機	毎四半期1回以上(ただし、昇降機にあっては昇降機製造及び管理に関する法律で定めるところによる)
5. 衛生診断	貯水施設、井戸、子供遊び場	年2回以上

備考：安全管理診断事項の細部内容は、広域自治体の長が定めて告示する。

共同住宅団地内の各種安全事故の予防及び防犯のため警備業務に従事する者並びに前項の規定により策定された安全管理計画により施設物安全管理責任者に選任された者は、次の基準により、市長・郡守・区庁長が実施する防犯教育及び安全教育を受けなければならない(法49条2項、則28条1項)。

- 一 教育時間：年2回以内で、毎回の時間は4時間以内
- 二 対象者
 - ア 防犯教育：警備責任者
 - イ 消防に関する安全教育：施設物の安全管理責任者
 - ウ 施設物に関する安全教育：施設物の安全管理責任者

三 教育内容

- ア 防犯教育：強盗、窃盗等の予防および対応
- イ 消防に関する安全教育：消化、延焼及び火災予防
- ウ 施設物に関する安全教育：施設物の安全事故の予防及び対応

市長・郡守・区庁長は、防犯教育及び安全教育を、次の区分による機関又は法人に委任又は委託して実施することができる(法49条3項、則28条2項)。

- ・ 防犯教育：管轄警察署長
- ・ 消防に関する安全教育：管轄消防署長
- ・ 施設物に関する安全教育：国土海洋部長官又は広域自治体の長の認定を受けた法人

14. 共同住宅管理紛争調停委員会

共同住宅の入居者、使用者、管理主体、入居者代表会議及びリモデリング住宅組合間の紛争を調停するため、市、郡及び自治区に共同住宅管理紛争調停委員会を置く（法 52 条 1 項）。

紛争調停委員会で審議及び調停する事項は、次のとおりとする（法 52 条 2 項）。

入居者代表会議の構成及び運営並びに棟別代表者の資格、選任、解任及び任期に関する事項

自治管理機構の構成、運営等に関する事項

管理費、使用料及び長期修繕充当金の徴収、使用等に関する事項

共同住宅（共用部分に限る。）の維持、補修、改良等に関する事項

共同住宅のリモデリングに関する事項

その他共同住宅の管理に関し紛争の調停が必要と認めて地方自治団体の条例で定める事項

共同住宅管理紛争調停委員会は、委員長 1 名を含む 10 名以内の委員により構成するものとし、委員は、次のいずれかに該当する者であって、当該地方公共団体の長が委嘱又は任命する者とする。この場合、第一号及び第二号の委員は、それぞれ 2 名ずつとする（令 67 条 1 項）。

- 一 紛争が発生した共同住宅の入居者代表会議が推薦する者
- 二 紛争が発生した共同住宅の管理主体が推薦する者
- 三 市民団体（「非営利民間団体支援法」による非営利民間団体をいう。）が推薦した者
- 四 住宅管理関連分野に関する学識と経験があり、徳望を有する者
- 五 当該地方公共団体所属公務員

紛争当事者が紛争調停委員会の調停結果を受諾した場合には、当事者間に調停調書と同一の内容の合意が成立したものとみなす（法 52 条 3 項）。

第2節 住宅管理業

1. 住宅管理業者

共同住宅の管理を業としようとする者は、市長・郡守・区庁長に登録しなければならない（法53条1項）。登録基準は、次の別表8のとおりである（令68条1項、令別表8）。

[別表 8] 住宅管理業の登録基準

区 分		登 録 基 準
資 本 金		2億ウォン以上
技 術 能 力	電気分野技術者	電気産業技師以上の技術者1名以上
	燃料使用機器取扱関連技術者	熱管理産業技師以上の技術者又はボイラー施工・取扱技能士1名以上
	高圧ガス関連技術者	ガス技能士の資格を有する者1名以上
	危険物取扱関連技術者	危険物管理技能士以上の技術者1名以上
住宅管理士		住宅管理士又は住宅管理士補1名以上
装 備		5馬力以上の揚水機1台以上 絶縁抵抗計(漏電測定器をいう)1台以上

住宅管理業者（法人にあっては、その代表者をいう。）は、住宅管理業の登録をした日から1年以内に、広域自治体の長が実施する住宅管理に関する教育を受けなければならない（法58条）。実際の教育業務は委託を受けた機関又は団体（「教育受託機関」）が実施する（則35条1項）。教育期間は、4日以内とし、教育に要する費用は、当該教育履修者が負担する（則35条2項）。

2. 管理事務所長

住宅管理業者、入居者代表会議（自治管理の場合に限る。）及び賃貸事業者（「賃貸住宅法」による「賃貸事業者」をいう。）は、次の区分により住宅管理士又は住宅管理士補（以下「住宅管理士等」という。）を共同住宅の管理事務所長等として配置しなければならない（法55条1項、令72条）。

- ・500世帯未満の共同住宅：住宅管理士補又は住宅管理士
- ・500世帯以上の共同住宅：住宅管理士

管理事務所長は、共同住宅を安全で効率的に管理して、共同住宅の入居者及び使用者の権益を保護するため、次の業務を執行する（法55条2項、令72条）。

入居者代表会議で議決する次の業務

- ア 共同住宅の運営、管理、維持、補修、交換、改良及びリモデリングに関する業務
- イ 上記業務を執行するための管理費、長期修繕充当金その他の経費の請求、受領及び支出業務

長期修繕計画の調整、施設物の安全管理計画の策定及び建築物の安全点検に関する

業務。ただし、費用支出を伴う事項については、入居者代表会議の議決を経なければならない。

管理主体が行うべき業務を指揮・総括する業務

安全管理計画の見直し。この場合、3年ごとに見直すものとし、管理条件上必要であるとして当該共同住宅の管理事務所長が入居者代表会議の構成員の過半数の書面同意を得た場合には、3年が経過する前に見直すことができる。

管理事務所長は、善良な管理者の注意をもってその職務を遂行しなければならない（法55条3項）。

管理事務所長は、その配置内容及び業務の執行に使用する職印を市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。申告した配置内容及び職印を変更するときもまた同じ（法55条4項）。

住宅管理士等は、管理事務所長の職務を遂行するに当たり、故意又は過失により入居者に財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う（法55条の2第1項）。この損害賠償責任を保障するため、住宅管理士等は、次の区分により補償保険への加入又は住宅管理業者の団体が運営する共済への供託をしなければならない（法55条の2第2項、令72条の2第1項）。

- ・500世帯未満の共同住宅 3,000万ウォン
- ・500世帯以上の共同住宅 5,000万ウォン

住宅管理士等は、保険への加入又は共済への供託をした後、当該共同住宅の入居者代表会議を代表する者にその旨を認証する書類を提出しなければならない（令72条の2第2項）。

供託された供託金は、住宅管理士等が当該共同住宅の管理事務所長の職責を辞任、解任又は死亡した日から3年以内は、回収することができない（法55条の2第3項）。

管理事務所長は、管理事務所長として配置された日（住宅管理士補であって管理事務所長であった者が住宅管理士の資格を取得した場合には、その資格取得日をいう。）から1年以内に、広域自治体の長が実施する住宅管理に関する教育を受けなければならない（法58条前段）。この場合、管理事務所長として配置されようとする住宅管理士等も住宅管理に関する教育を受けることができ、当該教育を受けたときは、管理事務所長の教育義務を履行したものとみなす（法58条後段）。実際の教育業務は委託を受けた機関又は団体（「教育受託機関」）が実施する（則35条1項）。教育期間は、4日以内とし、教育に要する費用は、当該教育履修者が負担する（則35条2項）。

3. 住宅管理士・住宅管理士補

住宅管理士補になろうとする者は、国土海洋部長官が施行する資格試験に合格した後、広域自治体の長から合格証書の交付を受けなければならない（法56条1項）。

住宅管理士は、住宅管理士補資格試験に合格し、次に掲げる経歴のいずれかを有する者であって、広域自治体の長から住宅管理士の資格証の交付を受けた者とする（法56条2項、

令 73 条 1 項)

共同住宅の管理事務所長としての勤務経歴が 3 年以上

共同住宅の管理機構の職員又は住宅管理業者の職員として住宅管理業務に従事した経歴が 5 年以上

大韓住宅公社又は地方公社の職員として住宅管理業務への従事経歴が 5 年以上

公務員として住宅に関する指導、監督及び許認可業務等への従事経歴が 5 年以上

住宅管理士の団体又は国土海洋部長官が定めて告示した共同住宅管理に関する団体の役職員として住宅管理業務に従事した経歴が 5 年以上

ないし のそれぞれの経歴を合算した期間が 5 年以上

4 . 共同住宅管理に関する監督

地方自治団体の長は、入居者代表会議、管理主体又は管理事務所長に対し、共同住宅の管理の効率化並びに入居者及び使用者の権益保護のため、大統領令で定める業務に関する事項を報告させ、資料の提出その他必要な行為を命令することができ、所属公務員をして営業所、管理事務所等に入出入して共同住宅の施設、帳簿、書類等を調査又は検査させることができる（法 59 条 1 項、令 82 条）。

入居者代表会議の構成及び議決

管理主体及び管理事務所長の業務

自治管理機構の構成及び運営

管理規約の制定及び改正

施設物の安全管理

共同住宅の安全管理

長期修繕計画及び長期修繕充当金に関する業務

市長・郡守・区庁長による行為許可（申告）及びリモデリング許可に関する業務

その他共同住宅に関する業務

5 . 韓国における住宅管理業の特性と管理業務の問題点

研究者や実務家から指摘されているのは、以下の事項である。

第一に、営利を目的とする私企業にとって魅力のある事業ではない点である。住宅管理業者が獲得できる収益の源は、委託手数料のみであり、収益を挙げるためには多くの団地の管理を受注しなければならず、業務改善努力を傾けて費用を節減しても、ただちに住宅管理業者に利益を提供するものではないことである。

のみならず、契約期間は通常 2 年であり、事業の安定性も乏しい。

第二に、入居者の私有財産であることから管理監督権は入居者に一任されているにもかかわらず、責任を取る者がいないという点である。「主人は多いが、真正なる主人がいない」と言われる。

第三に、最近はかなり減ったものの、管理業務遂行上の不祥事（韓国語では「非理」と表記する）がいまだに散見されることである。マンション管理のほとんど全権を付与されている入居者代表会議の構成員は無報酬とされているにもかかわらず、警備、清掃等の各種業務の受注業者の選定、各種の改修・補修工事の契約等に関連して金品授受のような各種の不祥事が起きる可能性があると言われている。

第四に、マンション団地の福利施設の維持補修、清掃、秩序紊乱行為防止のための措置、安全事故及び盗難事故防止のための措置など、管理主体の相当部分の業務が本来、地方公共団体、警察署、消防署等が担当すべき公的な業務であるという点である。戸建て住宅のような一般住宅地ではこれら機関が当然に遂行している業務が、単に居住形態が共同住宅であるという理由で、管理主体に任されているものが多い。

これら業務の相当部分は、大韓住宅公社が管理を直営していた時代に公的機関である公社を基準として作られたものであって、現在のように入居者が選定した受託管理会社が遂行するには多少無理がある。管理会社の社員や管理所長が事実上入居者に雇用されて管理業務を遂行している現実下で、入居者を管理監督し、秩序維持等の公的職務を遂行することは矛盾である。また、全国民の過半数がマンションに居住しており、普遍的な居住手段となっているにもかかわらず、自治体や公共機関が担当すべき業務を管理主体に任せることにより、これに要する費用も入居者に負担させていることも問題である。

第6章 政策トピック

最近の共同住宅に関する政策の中で特徴的な事項としては、分譲価上制限の導入（住宅法 38 条の 2）、土地賃貸付住宅・買戻条件付住宅の供給（法 38 条の 5）、投機過熱地区の指定制度（法 41 条）、転売行為の制限（法 41 条の 2）、住宅公営開発地区の指定（法 41 条の 3）、住宅取引の申告制度（法 80 条の 2）、転売規制違反を申告した者に対する褒賞金（法 89 条の 2）などがあるが、以下では 2008 年 3 月 28 日の法改正により導入された騒音・振動問題に対する制度について紹介する。

床衝撃音性能等級認定

住宅の建設基準については、「住宅建設基準等に関する規程」（1991 年 1 月 15 日大統領令 第 13252 号）が制定されており、その中で共同住宅の床の構造については次のように規定している（規程 14 条 3 項）。

- 一 各階間の床衝撃音が軽量衝撃音（比較的軽く、こつこつとした衝撃による床衝撃音をいう。）は、58 デシベル以下、重量衝撃音（重く、柔らかい衝撃による床衝撃音をいう。）は、50 デシベル以下の構造になるようにすべきこと。この場合、床衝撃音の測定は、国土海洋部長官が定めて告示する方法によるものとし、その構造に関し国土海洋部長官が定める機関から性能確認を受けなければならない。
- 二 国土海洋部長官が定めて告示する標準床構造になるようにすべきこと

新たに導入された制度においては、国土海洋部長官は、共同住宅の床衝撃音遮断構造の性能等級及び基準を定めて告示する（規程 14 条 4 項）。

そして、この基準に従い、共同住宅の床衝撃音遮断構造の性能等級を認定する機関（床衝撃音性能等級認定機関）を国土海洋部長官が指定する（法 21 条の 4 第 1 項）。床衝撃音性能等級認定機関が確保しなければならない要員及び装備の基準は、次ページの表のとおりである（規程 60 条 3 第 2 項）。

要員及び装備基準（第 60 条の 3 第 2 項関係）

1. 要員基準

区 分	資格基準	人員数
ア. 管理責任者	1) 建築又は騒音・振動関連分野の博士又は技術士 2) 「高等教育法」第 2 条による学校において建築又は騒音・振動関連分野を専攻した修士以上の学位を取得した者であって、関連分野の実務経歴が 3 年以上の者 3) 「高等教育法」第 2 条による学校において建築又は騒音・振動関連分野を専攻した学士以上の学位を取得した者であって、関連分野の実務経歴が 5 年以上の者 4) 「高等教育法」第 2 条による学校において建築又は騒音・振動関連分野を専攻した専門学士以上の学位を取得した者であって、関連分野の実務経歴が 7 年以上の者	1 名以上
イ. 試験者又は検査者	1) 「高等教育法」第 2 条による学校において建築又は騒音・振動関連分野を専攻した学士以上の学位を取得した者であって、関連分野の実務経歴が 1 年以上の者 2) 「高等教育法」第 2 条による学校において建築又は騒音・振動関連分野を専攻した専門学士以上の学位を取得した者であって、関連分野の実務経歴が 2 年以上の者 3) 高等学校以上の卒業者又は「初・中等教育法」によりこれと同等以上の学力があると認められる者であって、関連実務経歴が 3 年以上の者	4 名以上

2. 装備基準

装備名	台数
ア. 標準軽量衝撃音発生機（タッピングマシン）及び標準重量衝撃音発生機（バングマシン）	各 1 台以上
イ. KS C-1502 で定める普通騒音計又はこれと同等以上の性能を有する装備	1 台以上
ウ. 周波数分析器	1 台以上
エ. 音圧レベル矯正器(Calibrator)	1 台以上
オ. 高気圧測定ゲージ（矯正成績書を含む）	1 台以上
カ. 人工騒音発生器、スピーカー、残響時間測定装備	各 1 台以上

（以 上）