

集合建物の所有及び管理に関する法律施行令

(略称：集合建物法施行令)

2013年6月17日 大統領令第24605号 全部改正
2021年2月2日 大統領令第31423号 最新改正

所管：法務部法務審議官室

第1条(目的) この令は、「集合建物の所有及び管理に関する法律」で委任された事項及びその施行に関し必要な事項を規定することを目的とする。

第2条(境界標識) 「集合建物の所有及び管理に関する法律」(以下「法」という。)第1条の2第1項第三号による境界標識は、床に幅3センチメートル以上の銅版、ステンレス鋼板、石材その他容易に腐食、損傷又は摩耗しない材料であつて区分店舗の床材料とは異なる材料で設置しなければならない。

2 境界標識の材料の色は、建物床の色と明確に区分されなければならない。

第3条(建物番号標識) 法第1条の2第1項第四号による建物番号標識は、区分店舗内の床のよく見える場所に設置しなければならない。

- 2 建物番号標識の横規格は5センチメートル以上、縦規格は10センチメートル以上としなければならない。
- 3 区分店舗の位置が表示された現況図を建物各階入口のよく見える場所に堅固に設置しなければならない。
- 4 建物番号標識の材料及び色に関しては、第2条を準用する。

第4条(施工者の範囲) 法第9条第1項ただし書の「大統領令で定める者」とは、次の各号の者をいう。

- 一 建物の全部又は一部を施工して完成した者
- 二 第一号の者から建物の施工を一括請負した者(第一号の者が担保責任を負けることができない場合に限る。)

第5条(担保責任の存続期間) 法第9条の2第1項第二号の「大統領令で定める期間」とは、次の各号の区分による期間をいう。

- 一 法第9条の2第2項各号による起算日前に発生した瑕疵：5年
- 二 法第9条の2第2項各号による起算日以後に発生した瑕疵：次の各目の区分による。
 - イ. 敷地造成工事、鉄筋コンクリート工事、鉄骨工事、組積工事、屋根及び防水工事の瑕疵等建物の構造上又は安全上の瑕疵：5年
 - ロ. 「建築法」第2条第1項第四号による建築設備工事(これと類似する設備工事を含む。)、木工事、サッシ工事及び外構工事の瑕疵等建物の機能上又は美観上の瑕疵：3年
 - ハ. 仕上げ工事の瑕疵等、瑕疵の発見、交換及び補修が容易な瑕疵：2年

第5条の2(分譲者の管理団集会の招集通知等) 法第9条第1項による分譲者(以下「分譲者」という。)は、法第9条の3第3項により区分所有者に規約の設定及び管理人選任のための管理団の集会(法第23条による管理団集會をいう。以下同じ。)を招集することを次の各号の事項を記載した書面により通知しなければならない。

- 一 予定された買受人の移転登記を完了した買受人の比率
- 二 法第33条第2項による管理団集會の招集請求に必要な区分所有者の定数
- 三 区分所有者は、その通知を受けた日から3月以内に管理団集會を招集しなければならないが、そうでない場合

には、分譲者が法第9条の3第4項により、遅滞なく、管理団集会を招集する旨

2 第1項の通知は、区分所有者が分譲者に別途に通知場所を知らせた場合には、その場所に発送しなければならないが、通知しない場合には、区分所有者が所有する専有部分がある場所に発送する必要がある。この場合、第1項の通知は、通常到達すべき時期に到達したものとみなす。

3 分譲者は、第1項の通知内容を建物内の適切な場所に掲示することにより、建物内に住所を有する区分所有者又は第2項の通知場所を知らせていない区分所有者の招集通知に代えることができることを、法第9条の3第2項による規約に相応するものとして定めることができる。この場合、第1項の通知は、掲示したときに到達したものとみなす。

[本条新設 2021. 2. 2]

第5条の3（修繕計画の策定） 法第23条による管理団（以下「管理団」という。）が法第17条の2第1項により策定する修繕計画には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 計画期間
- 二 外壁補修、屋上防水、給水管及び排水管の交換、窓及び玄関ドア等の改良等修繕対象及び修繕方法
- 三 修繕対象別予想修繕周期
- 四 計画期間内の修繕費用見積額及び算出根拠
- 五 修繕計画の見直し周期
- 六 法第17条の2第2項本文による修繕積立金（以下「修繕積立金」という。）の使用手続
- 七 その他管理団集会の決議により修繕計画に含めることとした事項

[本条新設 2021. 2. 2]

第5条の4（修繕積立金の徴収及び加算） 管理団は、法第17条の2第2項本文により修繕積立金を徴収する場合には、管理費と区分して徴収しなければならない。

2 修繕積立金は、法第28条による規約（以下「規約」という。）又は管理団集会の決議で別の定めをしない場合には、法第12条による区分所有者の持分比率に応じて算出して徴収し、管理団が存続する間、毎月積み立てる。この場合、分譲されていない専有部分の面積比率に応じて算出した修繕積立金負担分は、分譲者が負担する。

3 修繕積立金の預金方法に関し規約又は管理団集会の決議で別の定めをしない場合には、「銀行法」第2条第1項第二号による銀行又は郵便局に管理団名義の口座を開設して預金しなければならない。

4 区分所有者は、修繕積立金を法第5条第4項による占有者（以下「占有者」という。）が代わって納付した場合には、その金額を占有者に支払わなければならない。

[本条新設 2021. 2. 2]

第5条の5（管理人の選任届出） 法第24条第6項による管理人に選任された者は、選任日から30日以内に別紙書式の管理人選任届に管理団集会議事録等選任事実を立証することができる資料を添付して特別自治市長、特別自治道知事、市長、郡守又は自治区の区長（以下「所管庁」という。）に提出しなければならない。

[本条新設 2021. 2. 2]

第6条（管理人の報告義務） 法第26条第1項により管理人が報告しなければならない事務は、次の各号のとおりとする。〈改正 2021. 2. 2〉

- 一 管理団の事務執行のための分担金額及び費用の算定方法並びに徴収、支出及び積立の内訳に関する事項
- 二 第一号のほか管理団が得た収入及びその使用内訳に関する事項
- 三 管理委託契約等管理団が締結する契約の当事者選定過程及び契約条件に関する事項
- 四 法第28条による規約（以下「規約」という。）及び規約に基づき作成した規程の設定、変更及び廃止に関する事項
- 五 管理団役職員の変動に関する事項
- 六 建物の敷地、共用部分及び付属施設の保存、管理及び変更に関する事項
- 七 管理団を代表した裁判上の行為に関する事項
- 八 その他規約、規約に基づき作成した規程又は管理団集会の決議で決定する事項

2 管理人は、規約に別に定めるところによるほか、毎月1回、区分所有者に対し管理団の事務執行のための分担金額及び費用の算定方法を書面で報告しなければならない。

3 管理人は、法第32条による定期管理団集会に出席して管理団が遂行した事務の主たる内容及び予算・決算内訳を報告しなければならない。

第6条の2（監査対象の建物の範囲） 法第26条の2第1項本文の「大統領令で定める建物」とは、次の各号のいずれかに該当する建物をいう。

一 直前の会計年度に区分所有者から徴収した管理費（電気代、水道代等区分所有者又は占有者が納付する使用料を含む。以下この条において同じ。）が3億ウォン以上の建物

二 直前会計年度末基準で積み立てられている修繕積立金が3億ウォン以上の建物

2 法第26条の2第3項前段の「大統領令で定める建物」とは、次の各号のいずれかに該当する建物をいう。

一 第1項各号のいずれかに該当する建物

二 直前の会計年度を含む3年以上「株式会社等の外部監査に関する法律」第2条第七号による監査人（以下「監査人」という。）の会計監査を受けていない建物であって、次の各目のいずれかに該当する建物

ア. 直前の会計年度に区分所有者から徴収した管理費が1億ウォン以上の建物

イ. 直前会計年度末基準で積み立てられている修繕積立金が1億ウォン以上の建物

[本条新設 2021. 2. 2]

第6条の3（監査人の選定方法及び会計監査の基準など） ①法第26条の2第1項本文に基づいて、会計監査を受けなければならぬ管理人は、毎会計年度終了後3カ月以内に、その会計年度の会計監査を実施する監査人を選任しなければならない。この場合、その建物の中に法第26条の3第1項の規定による管理委員会（以下「管理委員会」という。）が構成されている場合には、管理委員会の決議を経て、監査人を選任しなければならない。

2 法第26条の2第1項又は第3項により会計監査を受けなければならぬ管理人は、所管庁又は「公認会計士法」第41条による韓国公認会計士会に監査人の推薦を依頼することができる。この場合、当該建物に管理委員会が設立されている場合には、管理委員会の決議を経て、監査人の推薦を依頼しなければならない。

3 法第26条の2第1項又は第3項により会計監査を受けなければならぬ管理人は、毎会計年度終了後9月以内に、次の各号の財務諸表及び管理費運営の適正性について監査を受けなければならない。

一 貸借対照表

二 運営成果表

三 利益剰余金処分計算書又は欠損金処理計算書

四 注釈

4 第3項各号の財務諸表を作成する会計処理基準は、法務部長官が定めて告示する。

5 第3項による会計監査は、「株式会社等の外部監査に関する法律」第16条による会計監査の基準により実施する。

[本条新設 2021. 2. 2]

第6条の4（会計監査の結果報告） 法第26条の2第1項又は第3項による会計監査を受けた管理人は、監査報告書等の会計監査の結果の提出を受けた日から1月以内に当該結果を区分所有者及びその承諾を受けて専有部分を占有する者に書面で報告しなければならない。

2 第1項の報告は、区分所有者又はその承諾を受けて専有部分を占有する者が管理人に別途の報告場所を知らせた場合には、その場所に発送し、通知しない場合には、区分所有者が所有する専有部分のある場所に発送する。この場合、第1項の報告は、通常到達すべき時期に到達したものとみなす。

3 第2項にかかわらず、法第26条の2第4項による管理人の報告義務は、建物内の適当な場所に会計監査の結果を掲示し、又はインターネット・ホームページに当該結果を公開することにより、実施することができることを規約で定めることができる。この場合、第1項の報告は、掲示したときに到達したものとみなす。

[本条新設 2021. 2. 2]

第7条（管理委員会の構成） 管理委員会の委員は、選挙区別に選出することができる。この場合、選挙区及び選

挙区別管理委員会委員の数は規約で定める。〈改正 2021. 2. 2〉

2 法第 26 条の 4 第 1 項ただし書により規約で管理委員会の委員選出に関する管理団集会の決議に関し別に定める場合には、区分所有者の数及び議決権の比率を合理的かつ公平に考慮しなければならない。〈改正 2021. 2. 2〉

3 管理委員会には委員長 1 名を置くものとし、委員長は管理委員会の委員の中から選出するものとし、その選出に関しては法第 26 条の 4 第 1 項を準用する。〈改正 2021. 2. 2〉

4 管理委員会の委員は、規約で定める事由がある場合に解任することができる。この場合、管理委員会委員の解任方法に関しては、第 1 項及び法第 26 条の 3 第 1 項を準用するものとし、この場合「選出」は「解任」と読み替える。〈改正 2021. 2. 2〉

第 8 条(管理委員会委員の欠格事由) 次の各号のいずれかに該当する者は、管理委員会の委員となることができない。

- 一 未成年者及び被成年後見人
- 二 破産宣告を受けた者であって復権しない者
- 三 禁固以上の刑を宣告されてその執行が終わった後又はその執行を受けないことが確定した後 5 年が経過しない者（過失犯を除く。）
- 四 禁固以上の刑を宣告されてその執行猶予期間が終わった日から 2 年が経過しない者（過失犯を除く。）
- 五 集合建物の管理に関し罰金 100 万ウォン以上の刑を宣告された後 5 年が経過しない者
- 六 管理委託契約等管理団の事務に関し管理団と契約を締結した者又はその役職員
- 七 管理団に毎月納付しなければならない分担金を 3 月連続して滞納した者

第 9 条(管理委員会の招集) 管理委員会の委員長は、必要と認めるときは、管理委員会を招集することができる。

2 管理委員会の委員長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、管理委員会を招集しなければならない。

- 一 管理委員会の委員の 5 分の 1 以上が請求する場合
- 二 管理人が請求する場合
- 三 その他規約で定める場合

3 第 2 項の請求があった後、管理委員会の委員長が請求日から 2 週間以内の日を会議日とする招集通知手続を 1 週間以内にしない場合には、招集を請求した者が管理委員会を招集することができる。

4 管理委員会を招集する場合には、会議日の 1 週間前に会議の日時、場所及び目的事項を具体的に明らかにして各管理委員会委員に通知しなければならない。ただし、この期間は規約で別に定めることができる。

5 管理委員会は、管理委員会の委員全員が同意する場合には、第 4 項による招集手続によらずに招集することができる。

第 10 条(管理委員会の議決方法) 管理委員会の議事は、規約で別に定めるところによるほか、管理委員会在籍委員の過半数の賛成により議決する。

2 管理委員会委員は、病気、海外滞留等やむを得ない事由がある場合のほか、書面又は代理人を通じて議決権を行使することはできない。

第 11 条(管理委員会の運営) 規約で別に決めたとところによるほか、次の各号の順序による者が管理委員会の会議を主宰する。

- 一 管理委員会の委員長
- 二 管理委員会の委員長が指定した管理委員会委員
- 三 管理委員会の委員のうち年長者

2 管理委員会会議を主宰した者は、管理委員会の議事に関し議事録を作成して保管しなければならない。

3 利害関係人は、第 2 項により管理委員会の議事録を保管する者に対し、管理委員会議事録の閲覧を請求し、又は自己の費用で謄本の発行を請求することができる。

第 12 条(標準規約) 法第 28 条第 4 項により特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事及び特別自治道知事（以

下「市・道知事」という。)が作成しなければならない標準規約には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 区分所有者の権利及び義務に関する事項
- 二 規約の設定、変更及び廃止に関する事項
- 三 区分所有者共同の利益に関する専有部分の使用に関する事項
- 四 建物の敷地、共用部分及び付属施設の使用、保存、管理及び変更に関する事項
- 五 管理委託契約等管理団が締結する契約に関する事項
- 六 管理団集会の運営に関する事項
- 七 管理人の選任及び解任に関する事項
- 八 管理委員会に関する事項
- 九 管理団の役職員に関する事項
- 十 管理団の事務執行のための分担金額及び費用の算定方法並びに徴収、支出及び積立の内訳に関する事項
- 十一 第十号のほか管理団が得た収入の使用方法に関する事項
- 十二 会計処理基準及び会計管理・会計監査に関する事項
- 十三 義務違反者に対する措置に関する事項
- 十四 その他集合建物の管理に必要な事項

第13条(電子的方法による議決権行使) 法第38条第2項の「大統領令で定める方法」とは、次の各号の方法をいう。〈改正2020.12.8〉

- 一 「電子署名法」第2条第二号による電子署名又は認証書をもって署名者の実名義を確認することができる電子署名又は認証書を通じて本人確認を経て議決権を行使する方法
- 二 規約で「電子署名法」第2条第一号による電子文書を提出する方法等本人確認手続を緩和した方法で議決権を行使できるように第一号とは異なる方法を定めている場合には、それによる方法

2 法第38条第1項による電子的方法(以下「電子投票」という。)で議決権を行使できるようにする場合には、管理団集会の招集通知に次の各号の事項を具体的に明らかにしなければならない。

- 一 電子投票をするインターネット・アドレス
- 二 電子投票をする期間
- 三 その他電子投票に関し必要な技術的な事項

3 電子投票は、規約又は管理団集会の決議で別に定めるところのほか、管理団集会日の前日までにしなければならない。

4 管理団は、電子投票を管理する機関を指定して、本人確認等議決権行事手続の運営を委託することができる。

第14条(書面による議決権行使) 管理団集会の招集通知をするときは、書面により議決権を行使するのに必要な資料を添付しなければならない。

2 書面による議決権行使は、規約又は管理団集会の決議で別に定めるところによるほか、管理団集会の決議前までにすることができる。

第15条(代理人による議決権行使) 代理人は、議決権を行使する前に、議長に代理権を証明する書面を提出しなければならない。

2 代理人1名が数名の区分所有者を代理する場合には、区分所有者の過半数又は議決権の過半数以上を代理することはできない。

第16条(集合建物紛争調整委員会の審議・調整事項) 法第52条の2第2項第七号の「大統領令で定める紛争」とは、次の各号の紛争をいう。

- 一 建物の敷地及び付属施設の保存、管理又は変更に関する紛争
- 二 規約で定める専有部分の使用方法に関する紛争
- 三 管理費以外に管理団が得た収入の徴収、管理及び使用に関する紛争
- 四 管理委託契約等管理団が締結した契約に関する紛争

五 その他法第 52 条の 2 第 1 項による集合建物紛争調整委員会（以下「調整委員会」という。）が紛争の調整が必要であると認める紛争

第 17 条(調整委員会の構成) 調整委員会の副委員長は、当該市・道知事が調整委員会の委員長（以下「委員長」という。）の推薦を受けて委員の中から任命又は委嘱する。

2 調整委員会委員の任期は 2 年とする。

3 第 1 項及び第 2 項で規定する事項のほか、調整委員会の構成に関し必要な事項は、調整委員会の議決を経て委員長が定める。

第 18 条(調整委員会の運営) 委員長は、会議を招集して主宰する。

2 委員長がやむを得ない事由により職務を遂行することができない場合には、副委員長が職務を代行し、調整委員会の副委員長も職務を代行できない場合には、委員のうち年長者が職務を代行する。

3 委員長が会議を招集する場合には、会議開催 3 日前までに会議の日時、場所及び案件を各委員に知らせなければならない。

4 委員全員が同意する場合には、第 3 項の招集手続によらずに調整委員会を招集することができる。

5 法第 52 条の 10 による費用を除く調整費用に関し必要な事項は、特別市・広域市・特別自治市・道及び特別自治道の条例で定める。〈改正 2021. 2. 2〉

6 第 1 項から第 5 項までに規定する事項のほか調整委員会の運営に関し必要な事項は、調整委員会の議決を経て委員長が定める。

第 19 条(小委員会の運営等) 法第 52 条の 3 第 4 項による小委員会（以下「小委員会」という。）は、調整委員会の議決で委任した紛争を審議・調整する。

2 小委員会に委員長 1 名を置くものとし、委員長は、当該市・道知事が委員長の推薦を受けて小委員会委員の中から任命又は委嘱する。

3 第 1 項及び第 2 項で規定する事項のほか、小委員会の構成及び運営に関し必要な事項は、調整委員会の議決を経て委員長が定める。

第 20 条(調整手続) 調整委員会は、調整を効率的に行うために必要であると認める場合には、事件を分離又は併合することができる。

2 調整委員会は、第 1 項により事件を分離又は併合した場合には、当事者に対し、直ちに、書面により通知しなければならない。

3 調整委員会は、調整のために必要であると認める場合には、当事者に対し、証拠書類等関連資料の提出を要請し、又は当事者若しくは参考人に対し、出席を要請することができる。

4 第 1 項から第 3 項までに規定する事項のほか、調整手続に関し必要な事項は、調整委員会の議決を経て委員長が定める。

第 21 条(瑕疵の診断及び鑑定機関) 法第 52 条の 10 第 1 項の「大統領令で定める安全診断機関、瑕疵鑑定専門機関等」とは、次の各号の機関をいう。ただし、瑕疵鑑定専門機関は、第一号から第四号までの機関に限る。〈改正 2018. 1. 16、2020. 12. 1、2021. 2. 2〉

一 「高等教育法」第 2 条第一号及び第二号による大学及び産業大学の住宅関連付設研究機関（常設機関に限る。）

二 「科学技術分野政府外郭研究機関等の設立・運営及び育成に関する法律」別表第 9 号による韓国建設技術研究院

三 国立又は公立の住宅関連試験・検査機関

四 「国土安全管理院法」による国土安全管理院

五 「建築士法」第 23 条第 1 項により申告した建築士

六 「技術士法」第 6 条第 1 項により登録した技術士

七 「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第 28 条により登録した建築分野安全診断専門機関

八 「エンジニアリング産業振興法」第21条により申告した当該分野のエンジニアリング事業者

第22条(瑕疵診断等の費用負担) 法第52条の10第1項及び第2項による費用は、当事者間の合意で定める比率に従い、当事者があらかじめ負担しなければならない。ただし、当事者間に費用負担に関する合意が成立しない場合には、調整委員会で負担比率を定める。〈改正2021.2.2〉

第23条(過怠料の賦課) 法第66条第1項から第3項までの規定による過怠料の賦課基準は、別表のとおりとする。
[本条新設2021.2.2]

附 則<2013.6.17、第24605号>

第1条(施行日) この令は、2013年6月19日から施行する。

第2条(管理団事務執行のための分担金額と費用の算定方法報告に関する適用例) 第6条第2項の改正規定による管理団の事務執行のための分担金額及び費用の算定方法に関する管理人の報告は、この令の施行日が属する月の管理団事務執行のための分担金額及び費用の算定分から適用する。

第3条(禁治産者に関する経過措置) ①第8条第一号の改正規定中「被成年後見人」は、2013年6月30日までは「禁治産者」とみなす。
②第8条第一号の改正規定にかかわらず、同規定による被成年後見人には、法律第10429号民法一部改正法律付則第2条により禁治産宣告の効力が維持される者を含むものとみなす。

～ 中略 ～

附 則<2021.2.2、第31423号>

この令は、2021年2月5日から施行する。

[別 表]<改正2021.2.2>

過怠料の賦課基準(第23条関係)

～ 略 ～

[別紙書式] 管理人選任申告書 ～ 略 ～

(以 上)