

共同住宅管理法

2015年8月11日 法律第13474号 新規制定
2021年8月10日 法律第18385号 最新改正

国土交通部住宅建設供給課(入居者代表会議)、044-201-3371
国土交通部住宅建設供給課(管理費)、044-201-3380
国土交通部住宅建設供給課(長期修繕計画、行為許可)、044-201-3377
国土交通部住宅建設供給課(瑕疵補修)、044-201-3378
国土交通部住宅建設供給課(事業者選定)、044-201-3368

第1章 総則

第1条(目的) この法は、共同住宅の管理に関する事項を定めることにより、共同住宅を透明、安全かつ効率的に管理することができるようにし、もって国民の住居水準向上に資することを目的とする。

第2条(定義)① この法で使用する用語の意味は、次のとおりとする。〈改正2015.8.28、2015.12.29、2016.1.19、2017.4.18、2019.4.23〉

- 一 「共同住宅」とは、次の各目の住宅及び施設をいう。この場合、一般人に分譲される福利施設を除く。
 - ア 「住宅法」第2条第三号による共同住宅
 - イ 「建築法」第11条による建築許可を受けて住宅以外の施設と住宅を同一建築物として建築する建築物
 - ウ 「住宅法」第2条第十三号による附帯施設及び同条第十四号による福利施設
- 二 「義務管理対象共同住宅」とは、150戸以上の共同住宅のうち当該共同住宅を専門的に管理する者を置いて自治議決機構を設立すべき義務を負う等、一定の義務が課される共同住宅であって、次の各目のいずれかに該当する共同住宅をいう。
 - ア 300戸以上の共同住宅
 - イ 150戸以上であって昇降機が設置された共同住宅
 - ウ 150戸以上であって中央集中式暖房方式（地域暖房方式を含む。）の共同住宅
 - エ 「建築法」第11条による建築許可を受けて住宅以外の施設と住宅を同一建築物として建築した建築物であって150戸以上の建築物
 - オ ア目からエ目までに該当しない共同住宅のうち入居者等が大統領令で定める基準に従い同意して定める共同住宅
- 三 「共同住宅団地」とは、「住宅法」第2条第十二号による住宅団地をいう。
- 四 「混合住宅団地」とは、分譲を目的とした共同住宅と賃貸住宅が共存する共同住宅団地をいう。
- 五 「入居者」とは、共同住宅の所有者又はその所有者を代理する配偶者及び直系尊卑属をいう。

- 六 「使用者」とは、共同住宅を賃借して使用する者（賃貸住宅の賃借人を除く。）をいう。
 - 七 「入居者等」とは、入居者及び使用者をいう。
 - 八 「入居者代表会議」とは、共同住宅の入居者等を代表して管理に関する主要事項を決定するために、第14条により設立する自治議決機構をいう。
 - 九 「管理規約」とは、共同住宅の入居者等を保護して、住居生活の秩序を維持するために、第18条第2項により入居者等が定める自治規約をいう。
 - 十 「管理主体」とは、共同住宅を管理する次の各目の者をいう。
 - ア 第6条第1項による自治管理機構の代表者である共同住宅の管理事務所長
 - イ 第13条第1項により管理業務を引き継ぐ前の事業主体
 - ウ 住宅管理業者
 - エ 賃貸事業者
 - オ 「民間賃貸住宅に関する特別法」第2条第十一号による住宅賃貸管理業者（施設を維持、補修、改良その他の住宅管理業務を遂行する場合に限る。）
 - 十一 「住宅管理士補」とは、第67条第1項により住宅管理士補合格証書の発給を受けた者をいう。
 - 十二 「住宅管理士」とは、第67条第2項により住宅管理士資格証の発給を受けた者をいう。
 - 十三 「住宅管理士等」とは、住宅管理士補及び住宅管理士をいう。
 - 十四 「住宅管理業」とは、共同住宅を安全かつ効率的に管理するために、入居者等から義務管理対象共同住宅の管理の委託を受けて管理を行う業をいう。
 - 十五 「住宅管理業者」とは、住宅管理業を行う者として第52条第1項により登録した者をいう。
 - 十六 削除<2016.1.19>
 - 十七 削除<2016.1.19>
 - 十八 「長期修繕計画」とは、共同住宅を永く安全かつ効率的に使用するために必要な主要な施設の交換及び補修等に関し、第29条第1項により策定する長期計画をいう。
 - 十九 「賃貸住宅」とは、「民間賃貸住宅に関する特別法」による民間賃貸住宅及び「公共住宅特別法」による公共賃貸住宅をいう。
 - 二十 「賃貸事業者」とは、「民間賃貸住宅に関する特別法」第2条第七号による賃貸事業者及び「公共住宅特別法」第4条第1項による公共住宅事業者をいう。
 - 二十一 「賃借人代表会議」とは、「民間賃貸住宅に関する特別法」第52条による賃借人代表会議及び「公共住宅特別法」第50条により準用される賃借人代表会議をいう。
- ② この法で別に定めのない用語の意味は、「住宅法」で定めるところによる。

第3条(国家等の義務)① 国家及び地方自治体は、共同住宅の管理に関する政策を策定して施行するときは、次の各号の事項のために努めなければならない。

- 一 共同住宅に居住する入居者等が快適で住みやすい住居生活を営むことができるようにすること
 - 二 共同住宅が透明、体系的かつ平穩に管理されるようにすること
 - 三 共同住宅の管理に関する産業が健全な発展を図ることができるようにすること
- ② 管理主体は、共同住宅を効率的かつ安全に管理しなければならない。
- ③ 入居者等は、共同体生活の秩序が維持されるように、近隣に配慮して、管理主体の業務に協力しなければならない。

第4条(他の法律との関係)① 共同住宅の管理に関し、この法で定めのない事項については、「住宅法」を適用する。

② 賃貸住宅の管理に関し、「民間賃貸住宅に関する特別法」又は「公共住宅特別法」で定めのない事項については、この法を適用する。〈改正 2015. 8. 28〉

第2章 共同住宅の管理方法

第5条(共同住宅の管理方法)① 入居者等は、義務管理対象共同住宅を第6条第1項により自治管理し、又は第7条第1項により住宅管理業者に委託して管理しなければならない。

② 入居者等が共同住宅の管理方法を定める場合又はこれを変更する場合には、大統領令で定めるところによらなければならない。

第6条(自治管理)① 義務管理対象共同住宅の入居者等が共同住宅を自治管理することを定めた場合には、入居者代表会議は、第11条第1項による要求があった日（第2条第1項第二号オ目により義務管理対象共同住宅に転換される場合には、第19条第1項第二号による入居者代表会議の設立申告が受理された日をいう。）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、大統領令で定める技術人材及び装備を備えた自治管理機構を設立しなければならない。〈改正 2019. 4. 23、2021. 8. 10〉

② 住宅管理業者に対する委託管理から自治管理に管理方法を変更しようとする場合には、入居者代表会議は、その委託管理の終了日まで第1項による自治管理機構を設立しなければならない。

第7条(委託管理)① 義務管理対象共同住宅の入居者等が共同住宅を委託管理することを定めた場合には、入居者代表会議は、次の各号の基準に従い、住宅管理業者を選定しなければならない。

一 「電子文書及び電子取引本法」第2条第2号による情報処理システムを通じて選定（以下「電子入札方式」という。）すべきこと。ただし、選定方法等が電子入札方式を適用することが困難な場合として国土交通部長官が定めて告示する場合には、電子入札方式により選定しないことができる。

二 その他入札の方法等に関し、大統領令で定める方式に従うべきこと

② 入居者等は、既存の住宅管理業者の管理サービスに関し満足できない場合には、大統領令で定めるところにより、新たな住宅管理業者選定のための入札において既存の住宅管理業者の参加を制限するよう、入居者代表会議に要求することができる。この場合、入居者代表会議は、その要求に従わなければならない。

第8条(共同管理と区分管理)① 入居者代表会議は、当該共同住宅の管理に必要であると認める場合には、国土交通部令で定めるところにより、隣接する共同住宅団地（賃貸住宅団地を含む。）と共同で管理し、又は500戸以上の単位に分けて管理することができる。

② 第1項による共同管理は、団地別に入居者等の過半数の書面による同意を得た場合（賃貸住宅団地の場合には、賃貸事業者及び賃借人代表会議の書面による同意を得た場合をいう。）であって、国土交通部令で定める基準に適合した場合に限り、行うことができる。

第9条(共同住宅管理機構)① 入居者代表会議又は管理主体は、共同住宅の共用部分の維持、補修及び管理等のために、共同住宅管理機構（第6条第1項による自治管理機構を含む。）を設立しなければならない。

② 共同住宅管理機構の設立、機能、運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第10条(混合住宅団地の管理)① 入居者代表会議及び賃貸事業者は、混合住宅団地の管理に関す

る事項を共同で定めなければならない。この場合、賃借人代表会議が設立された混合住宅団地においては、賃貸事業者は、「民間賃貸住宅に関する特別法」第52条第4項各号の事項を賃借人代表会議とあらかじめ協議しなければならない。〈改正2015.8.28、2021.8.10〉

② 第1項の共同で定める管理に関する事項、共同決定の方法及び手続き等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第10条の2(義務管理対象共同住宅転換等)① 第2条第1項第二号才目により義務管理対象共同住宅に転換される共同住宅（以下「義務管理対象転換共同住宅」という。）の管理人（「集合建物の所有及び管理に関する法律」による管理人をいい、管理団が管理を開始する前である場合には、同法第9条の3第1項により共同住宅を管理している者をいう。以下同じ。）は、大統領令で定めるところにより、管轄特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守・区庁長（自治区の区庁長をいう。以下同じ。以下、特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守・区庁長は市長・郡守・区庁長）という。）に義務管理対象共同住宅転換申告をしなければならない。ただし、管理人が申告しない場合には、入居者等の10分の1以上が連署して申告することができる。

② 義務管理対象転換共同住宅の入居者等は、第19条第一号による管理規約の制定申告が受理された日から3月以内に入居者代表会議を構成しなければならないが、第19条第二号による入居者代表会議の設立申告が受理された日から3月以内に第5条による共同住宅の管理方法を決定しなければならない。

③ 義務管理対象転換共同住宅の入居者等が共同住宅を委託管理することを決定した場合、入居者代表会議は、入居者代表会議の設立申告が受理された日から6月以内に第7条第1項各号の基準に従い住宅管理業者を選定しなければならない。

④ 義務管理対象転換共同住宅の入居者等は、第2条第1項第二号才目の基準に市街当該共同住宅を義務管理対象から除外することを定めることができる。この場合、入居者代表会議の会長（職務を代行する場合には、その職務を代行する者を含む。以下同じ。）は、大統領令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長に義務管理対象共同住宅除外申告をしなければならない。

⑤ 市長・郡守・区庁長は、第1項及び第4項による申告を受理し日から10日以内に申告受理の有無を申告人に通知しなければならない。〈新設2021.8.10〉

⑥ 市長・郡守・区庁長が第5項で定める期間内に申告受理の有無又は申請処理関係法令による処理期間の延長を申告人に通知しい場合には、その期間（申請処理関係法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。）が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈新設2021.8.10〉

[本条新設2019.4.23]

第11条(管理の移管)① 義務管理対象共同住宅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は、その共同住宅を管理しなければならないが、入居予定者の過半数が入居したときは、入居者等に対し、大統領令で定めるところにより、その事実を通知して、当該共同住宅を管理するよう要求しなければならない。

② 入居者等が第1項による要求を受けたときは、その要求を受けた日から3ヶ月以内に、入居者を構成員とする入居者代表会議を設立しなければならない。

③ 入居者代表会議の会長は、入居者等が当該共同住宅の管理方法を決定（委託管理する方法を選択した場合には、その住宅管理業者の選定を含む。）した場合には、その旨を事業主体又は義務管理対象転換共同住宅の管理人に通知して、大統領令で定めるところにより、管轄市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。申告した事項が変更される場合もまた同じ。〈改正2019.4.23〉

④ 市長・郡守・区庁長は、第3項による申告を受理した日から7日以内に申告受理の有無を申告人に通知しなければならない。〈新設2021.8.10〉

⑤ 市長・郡守・区庁長が第4項で定める期間内に申告受理の有無又は申請処理関係法令による処理期間の延長を申告人に通知しない場合には、その期間（申請処理関係法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。）が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈新設 2021. 8. 10〉

第12条(事業主体の住宅管理業者選定) 事業主体は、入居者代表会議から第11条第3項による通知がない場合又は入居者代表会議が第6条第1項による自治管理機構を設立しない場合には、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、入居者代表会議及び管轄市長・郡守・区庁長にその事実を通知しなければならない。

第13条(管理業務の引継ぎ)① 事業主体及び義務管理対象転換共同住宅の管理人は、次の各号のいずれかに該当する場合には、大統領令で定めるところにより、当該管理主体に共同住宅の管理業務を引き継がなければならない。〈改正 2019. 4. 23〉

- 一 入居者代表会議の会長から第11条第3項により住宅管理業者の選定を通知された場合
- 二 第6条第1項により自治管理機構が設立された場合
- 三 第12条により住宅管理業者が選定された場合

② 共同住宅の管理主体が変更される場合には、既存の管理主体は、新たな管理主体に第1項を準用して当該共同住宅の管理業務を引き継がなければならない。

第3章 入居者代表会議及び管理規約

第1節 入居者代表会議

第14条(入居者代表会議の構成等)① 入居者代表会議は、4名以上で構成するものとし、棟別戸数に比例して管理規約で定める選挙区ごとに選出された代表者（以下「棟別代表者」という。）により構成する。この場合、選挙区は、2棟以上で合わせて、又は通路若しくは階別に分割して定めることができる。

② 一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（賃貸住宅にあつては、分譲転換された場合をいう。）、先に入居した工区の入居者等は、第1項により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。〈改正 2021. 8. 10〉

③ 棟別代表者は、棟別代表者選出公告で定める各種書類の提出締切日（以下、この条において「書類提出締切日」という。）を基準として、次の各号の要件を具備する入居者（入居者が法人である場合には、その代表者をいう。）の中から、大統領令で定めるところにより、選挙区入居者等の普通・平等・直接・秘密選挙を通じて選出する。ただし、入居者である棟別代表者候補者がいない選挙区にあつては、次の各号及び大統領令で定める要件を具備した使用者も棟別代表者として選出されることができる。〈改正 2019. 4. 23〉

- 一 当該共同住宅団地内に住民登録をした後、継続して大統領令で定める期間以上居住していること（最初の入居者代表会議を構成する場合及び第2項ただし書による入居者代表会議を設立するために棟別代表者を選出する場合を除く。）
- 二 当該選挙区に住民登録をした後居住していること

④ 書類提出締切日を基準として次の各号のいずれかに該当する者は、棟別代表者になることができず、その資格を喪失する。〈改正 2015. 8. 28〉

- 一 未成年者、被成年後見人又は被限定後見人
- 二 破産者であつて復権しない者

三 この法又は「住宅法」、「民間賃貸住宅に関する特別法」、「公共住宅特別法」、「建築法」若しくは「集合建物の所有及び管理に関する法律」に違反した罪で禁固以上の実刑宣告を受けて、その執行が終了（執行が終了したものとみなす場合を含む。）した日又は執行が免除された日から2年が経過しない者

四 禁固以上の刑の執行猶予宣告を受けて、その猶予期間中にある者

五 その他大統領令で定める者

⑤ 棟別代表者が任期中に第3項による資格要件を充足しなくなった場合又は前項各号による欠格事由に該当することとなった場合には、当然に退任する。〈本項新設 2018. 3. 13〉

⑥ 入居者代表会議には、大統領令で定めるところにより、会長、監事及び理事を役員として置く。〈繰下げ 2018. 3. 13〉

⑦ 前項にかかわらず、使用者である棟別代表者は会長になることができない。ただし、入居者である棟別代表者の中に会長候補者がいない場合であって、選出前に全体入居者の過半数の書面同意を得た場合は、この限りでない。〈本項新設 2019. 4. 23〉

⑧ 入居者代表会議は、その会議を開催したときは、会議録を作成して、管理主体に保管させるものとし、管理主体は、入居者等が会議録の閲覧を請求したとき又は自己の費用で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。〈繰下げ 2018. 3. 13、改正 2019. 4. 23〉

⑨ 棟別代表者の任期又はその制限に関する事項、棟別代表者又は入居者代表会議役員の選出又は解任方法等、入居者代表会議の構成及び運営に関し必要な事項並びに入居者代表会議の議決方法は、大統領令で定める。〈繰下げ 2018. 3. 13、改正 2019. 4. 23〉

⑩ 入居者代表会議の議決事項は、管理規約、管理費、施設の運営に関する事項等とし、その具体的な内容は、大統領令で定める。〈繰下げ 2018. 3. 13、改正 2019. 4. 23〉

⑪ 第9項及び前項にかかわらず、入居者代表会議の構成員のうち使用者である棟別代表者が過半数である場合には、大統領令でその議決方法及び議決事項を別に定めることができる。〈本項新設 2019. 4. 23〉

第15条(棟別代表者等の選挙管理)① 入居者等は、棟別代表者又は入居者代表会議の役員を選出又は解任するために、選挙管理委員会（以下「選挙管理委員会」という。）を設立する。

② 次の各号のいずれかに該当する者は、選挙管理委員会委員になることができず、その資格を喪失する。

一 棟別代表者又はその候補者

二 第一号に該当する者の配偶者又は直系尊卑属

三 その他大統領令で定める者

③ 選挙管理委員会の構成員数、委員長を選出方法、議決の方法等、選挙管理委員会の構成及び運営に関し必要な事項は、大統領令で定める。

④ 選挙管理委員会は、第1項による選挙管理のために、「選挙管理委員会法」第2条第1項第3号により当該所在地を管轄する市・郡・区選挙管理委員会に対し投票及び開票管理等選挙支援を要請することができる。

第16条(棟別代表者候補者等に対する犯罪経歴照会等)① 選挙管理委員会委員長（選挙管理委員会が設立されていない場合又は委員長が辞任、解任等により空席となった場合には、入居者代表会議の会長をいうものとし、入居者代表会議の会長も空席となった場合には、管理事務所長をいう。）は、棟別代表者候補者に対し、第14条第3項による棟別代表者の資格要件充足の有無及び第14条第4項各号による欠格事由への該当の有無を確認しなければならず、欠格事由への該当の有無を確認する場合には、棟別代表者候補者の同意を得て、犯罪経歴を関係機関の長に対し確認しなければ

ならない。〈改正 2018. 3. 13〉

② 選挙管理委員会委員長は、棟別代表者に対し、第 14 条第 3 項による資格要件充足の有無及び同条第 4 項各号による欠格事由への該当の有無を確認することができ、欠格事由への該当の有無を確認する場合には、棟別代表者の同意を得て犯罪経歴を関係機関の長に確認しなければならない。

〈本項新設 2018. 3. 13〉

③ 第 1 項及び前項による犯罪経歴確認の手續、方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

〈繰下げ 2018. 3. 13〉

[題目改正 2018. 3. 13]

第 17 条(入居者代表会議の構成員教育)① 市長・郡守・区庁長は、大統領令で定めるところにより、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必要な教育及び倫理教育を実施しなければならない。この場合、入居者代表会議の構成員は、その教育を誠実に履修しなければならない。

② 第 1 項による教育内容には、次の各号の事項を含めなければならない。

- 一 共同住宅の管理に関する関係法令及び管理規約の準則に関する事項
- 二 入居者代表会議の構成員の職務、素養及び倫理に関する事項
- 三 共同住宅団地共同体の活性化に関する事項
- 四 管理費、使用料及び長期修繕充当金に関する事項
- 五 入居者間紛争の調整に関する事項
- 六 瑕疵補修に関する事項
- 七 その他入居者代表会議の運営に関し必要な事項

③ 市長・郡守・区庁長は、入居者等が希望する場合には、前項の教育を入居者等に対し実施することができる。〈本項新設 2018. 3. 13〉

④ 第 1 項及び前項による教育の時期、方法、費用負担等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈繰下げ 2018. 3. 13〉

第 2 節 管理規約等

第 18 条(管理規約)① 特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事又は特別自治道知事(以下「市・道知事」という。)は、共同住宅の入居者等を保護して、住居生活の秩序を維持するために、大統領令で定めるところにより、共同住宅の管理又は使用に関し準拠となる管理規約の準則を定めなければならない。

② 入居者等は、第 1 項による管理規約の準則を参照して管理規約を定める。この場合、「住宅法」第 35 条により共同住宅に設置する子供の家(訳注:乳幼児・児童保育施設)の賃貸料等に関する事項は、第 1 項による管理規約の準則、子供の家の安定的運営、保育サービス水準の向上等を考慮して定めなければならない。〈第 2 文追加 2016. 1. 19、改正 2021. 8. 10〉

③ 入居者等が管理規約を制定又は改正する方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈本項新設 2016. 1. 19〉

④ 管理規約は、入居者等の地位を継承した者に対しても、その効力を有する。〈繰下げ 2016. 1. 19〉

第 19 条(管理規約等の申告) 入居者代表会議の会長(管理規約の制定の場合には、事業主体又は義務管理対象転換共同住宅の管理人をいう。)は、次の各号の事項を、大統領令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。申告した事項が変更される場合もまた同じ。ただし、義務管理対象転換共同住宅の管理人が管理規約の制定申告をしない場合には、入居者等の 10 分の 1 以上が連署して申告することができる。〈改正 2019. 4. 23、2021. 8. 10〉

- 一 管理規約の制定又は改正
 - 二 入居者代表会議の構成又は変更
 - 三 その他必要な事項として大統領令で定める事項
- ② 市長・郡守・区庁長は、第1項による申告を受理した日から7日以内に申告受理の有無を申告人に通知しなければならない。〈新設 2021. 8. 10〉
- ③ 市長・郡守・区庁長が第2項で定める期間内に申告受理の有無又は申請処理関係法令による処理期間の延長を申告人に通知しない場合には、その期間（申請処理関係法令により処理期間が延長又は再延長された場合には、当該処理期間をいう。）が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈新設 2021. 8. 10〉

第20条(階間騒音の防止等)① 共同住宅の入居者等は、共同住宅内の走行又は歩行する動作により発生する騒音又は音響機器を使用する活動等が発生する騒音等、階間騒音(壁間騒音等隣接する住戸間の騒音(対角線に位置する住戸間の騒音を含む。))を含むものとし、以下「階間騒音」という。)により他の入居者等に被害を与えないように努めなければならない。〈改正 2017. 8. 9〉

② 前項による階間騒音により被害を被った入居者等は、管理主体に対し階間騒音の発生事実を通知し、管理主体が階間騒音被害を及ぼした当該入居者等に対し、階間騒音の発生を中断し、又は遮音措置を勧告することを要請することができる。この場合、管理主体は、事実関係確認のために、住戸内の確認等必要な調査を行うことができる。〈改正 2017. 8. 9〉

③ 階間騒音被害を及ぼした入居者等は、前項による管理主体の措置及び勧告に協力しなければならない。〈改正 2017. 8. 9〉

④ 第2項による管理主体の措置にもかかわらず、階間騒音発生が継続する場合には、階間騒音被害を被った入居者等は、第71条による共同住宅管理紛争調整委員会又は「環境紛争調整法」第4条による環境紛争調整委員会に調整を申請することができる。

⑤ 共同住宅階間騒音の範囲及び基準は、国土交通部と環境部の共同部令で定める。

⑥ 管理主体は、必要な場合、入居者等を対象として階間騒音の予防、紛争の調整等のための教育を実施することができる。

⑦ 入居者等は、必要な場合、階間騒音による紛争の予防、調整、教育等のために自治的な組織を設立して運営することができる。

第20条の2(間接喫煙の防止等)① 共同住宅の入居者等は、バルコニー、トイレ等住戸内での喫煙により他の入居者等に被害を与えないよう努めなければならない。

② 間接喫煙により被害を被った入居者等は、管理主体に間接喫煙発生事実を通知し、管理主体が間接喫煙被害を及ぼした当該入居者等に対し、一定の場所で喫煙を中断するよう勧告することを要請することができる。この場合、管理主体は、事実関係確認のために住戸内の確認等必要な調査を行うことができる。

③ 間接喫煙被害を及ぼした入居者等は、前項による管理主体の勧告に協力しなければならない。

④ 管理主体は、必要な場合、入居者等を対象に間接喫煙の予防、紛争の調整等のための教育を実施することができる。

⑤ 入居者等は、必要な場合、間接喫煙による紛争の予防、調整、教育等のために自治的な組織を設置して運営することができる。

[本条新設 2017. 8. 9]

第21条(共同体生活の活性化)① 共同住宅の入居者等は、入居者等の疎通及び和合増進等のために、必要な活動を自律的に実施することができ、そのために必要な組織を設立して運営することができる。

- ② 入居者代表会議又は管理主体は、共同体生活の活性化に必要な経費の一部をリサイクル品の売却収入等、共同住宅を管理して付随的に発生する収入により支援することができる。
- ③ 第2項による経費の支援は、管理規約に定める範囲又は管理規約に反しない範囲で入居者代表会議の議決で定める。

第22条(電子的方法を通じた意思決定) 入居者等は、棟別代表者又は入居者代表会議の役員を選出する等共同住宅の管理に関し意思決定を行う場合(書面同意により意思決定を行う場合を含む。)には、大統領令で定めるところにより、電子的方法(「電子文書及び電子取引基本法」第2条第二号による情報処理システムを使用する方法その他情報通信技術を利用する方法をいう。以下同じ。)を通じてその意思決定を行うことができる。〈改正2017.8.9、2021.4.13〉

- ② 義務管理対象共同住宅の入居者代表会議、管理主体及び選挙管理委員会は、入居者等の参加を拡大するため、第1項による共同住宅の管理に関する意思決定について電子的方法を優先的に利用するよう努めなければならない。〈新設2021.4.13〉

第4章 管理費及び会計運営

第23条(管理費等の納付及び公開等)① 義務管理対象共同住宅の入居者等は、その共同住宅の維持管理のために必要な管理費を管理主体に納付しなければならない。

- ② 第1項による管理費の内容等に関し必要な事項は、大統領令で定める。
- ③ 第1項による管理主体は、入居者等が納付する大統領令で定める使用料等を、入居者等を代行してその使用料等を収受する者に納付することができる。
- ④ 第1項による管理主体は、次の各号の内訳(項目別算出内訳をいうものとし、住戸別賦課内訳を除く。)を、大統領令で定めるところにより、当該共同住宅団地のインターネット・ホームページ(インターネット・ホームページがない場合には、インターネット・ポータルを通じて管理主体が運営・統制する類似の機能のウェブサイト又は管理事務所の掲示板をいう。以下同じ。)及び第88条第1項により国土交通部長官が構築して運営する共同住宅管理情報システム(以下「共同住宅管理情報システム」という。)に公開しなければならない。ただし、共同住宅管理情報システムに公開することが困難な場合として大統領令で定める場合には、当該共同住宅団地のインターネット・ホームページ及び棟別掲示板にのみ公開することができる。〈改正2019.4.23〉
- 一 第2項による管理費
 - 二 第3項による使用料等
 - 三 第30条第1項による長期修繕充当金及びその積立金額
 - 四 その他大統領令で定める事項
- ⑤ 義務管理対象でない共同住宅であって大統領令で定める住戸以上の共同住宅の管理人は、管理費等の内訳を前項の公開方法により公開しなければならない。この場合、共同住宅管理情報システムによる公開は省略することができ、具体的な公開内訳・期限等は、大統領令で定める。〈本項新設2019.4.23〉

第24条(管理費予備預託金)① 管理主体は、当該共同住宅の共用部分の管理及び運営等に関し必要な経費(以下「管理費予備預託金」という。)を共同住宅の所有者から徴収することができる。

- ② 管理主体は、所有者が共同住宅の所有権を喪失した場合には、第1項により徴収した管理費予備預託金を返還しなければならない。ただし、所有者が管理費、使用料又は長期修繕充当金を未納したときは、管理費予備預託金により精算した後、その残額を返還することができる。
- ③ 管理費予備預託金の徴収、管理及び運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 25 条(管理費等の執行のための事業者選定) 義務管理対象共同住宅の管理主体又は入居者代表会議が第 23 条第 4 項第 1 号から第 3 号までのいずれかに該当する金銭又は第 38 条第 1 項による瑕疵補修保証金その他当該共同住宅団地で発生する全ての収入による金銭(以下「管理費等」という。)を執行するために事業者を選定しようとする場合には、次の各号の基準に従わなければならない。

- 一 電子入札方式により事業者を選定すること。ただし、選定方法等が電子入札方式を適用することが困難な場合として国土交通部長官が定めて告示する場合には、電子入札方式により選定しないことができる。
- 二 その他入札の方法等に関し大統領令で定める方式に従うこと

第 26 条(会計監査)① 300 戸以上の共同住宅の管理主体は、大統領令で定めるところにより、「株式会社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、この条において「監査人」という。)の会計監査を毎年 1 回以上受けなければならない。ただし、会計監査を受けないことにつき当該共同住宅入居者等の 3 分の 2 以上の書面同意を得た場合は、この限りでない。〈改正 2017. 10. 31〉

② 300 戸未満の共同住宅であって義務管理対象共同住宅の管理主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、監査人の会計監査を受けなければならない。

- 一 入居者等の 10 分の 1 以上が連署して要求した場合
- 二 入居者代表会議で議決して要求した場合

③ 管理主体は、第 1 項又は前項により会計監査を受けた場合には、監査報告書等の会計監査の結果を提出させた日から 1 月以内に入居者代表会議に報告して、当該共同住宅団地のインターネット・ホームページ及び棟別掲示板に公開しなければならない。〈改正 2019. 4. 23〉

④ 第 1 項又は第 2 項による会計監査の監査人は、入居者代表会議が選定する。この場合、入居者代表会議は、市長・郡守・区庁長又は「公認会計士法」第 41 条による韓国公認会計士会に対し監査人の推薦を依頼することができ、入居者等の 10 分の 1 以上が連署して監査人の推薦を要求する場合、入居者代表会議は、監査人の推薦を依頼した後、推薦を受けた者の中から監査人を選定しなければならない。〈改正 2019. 4. 23〉

⑤ 第 1 項又は第 2 項により会計監査を受ける管理主体は、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。

- 一 正当な事由なく監査人の資料閲覧、謄写、提出要求又は、調査を拒否、妨害又は忌避する行為
- 二 監査人に虚偽の資料を提出する等、不正な方法により会計監査を妨害する行為

⑥ 第 1 項又は第 2 項による会計監査の監査人は、会計監査完了日から 1 月以内に会計監査結果を当該共同住宅を管轄する市長・郡守・区庁長に提出して、共同住宅管理情報システムに公開しなければならない。〈本項新設 2017. 3. 21、改正 2019. 4. 23〉

第 27 条(会計書類の作成・保管及び公開等)① 義務管理対象共同住宅の管理主体は、管理費等の徴収、保管、預託、執行等、全ての取引行為に関し、帳簿を月別に作成して、その証拠書類とともに当該会計年度終了日から 5 年間保管しなければならない。この場合、管理主体は、「電子文書及び電子取引基本法」第 2 条第 2 号による情報処理システムを通じて帳簿及び証拠書類を作成又は保管することができる。

② 国土交通部長官は、第 1 項による会計書類に関し必要な事項を定めて告示することができる。〈新設 2021. 8. 10〉

③ 第 1 項による管理主体は、入居者等が第 1 項による帳簿、証拠書類その他大統領令で定める情報の閲覧を要求するとき又は自己の費用で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。ただし、次の各号の情報を除いて要求に応じなければならない。〈繰

下げ 2021. 8. 10>

- 一 「個人情報保護法」第 24 条による固有識別情報等個人の私生活の秘密又は自由を侵害するおそれがある情報
- 二 意思決定過程又は内部検討過程にある事項等であつて、公開される場合には、業務の公正な実行に著した支障をもたらすおそれがある情報

第 28 条(契約書の公開) 義務管理対象共同住宅の管理主体又は入居者代表会議は、第 7 条第 1 項又は第 25 条により選定した住宅管理業者又は工事、役務等を遂行する事業者との間で契約を締結する場合には、契約締結日から 1 月以内に、その契約書を当該共同住宅団地のインターネット・ホームページ及び棟別掲示板に公開しなければならない。この場合、第 27 条第 3 項第一号の情報を除いて公開しなければならない。<改正 2019. 4. 23、2021. 8. 10>

第 5 章 施設管理及び行為許可

第 29 条(長期修繕計画)① 次の各号のいずれかに該当する共同住宅を建設して供給する事業主体（「建築法」第 11 条による建築許可を受けて住宅以外の施設と住宅を同一建築物として建築する建築主を含む。以下、この条において同じ。）又は「住宅法」第 66 条第 1 項及び第 2 項によりリモデリングを行う者は、大統領令で定めるところにより、その共同住宅の共用部分に関する長期修繕計画を策定して、「住宅法」第 49 条による使用検査(第 4 号の場合には「建築法」第 22 条による使用承認をいう。以下、この条において同じ。)を申請するとき使用検査権者に提出するものとし、使用検査権者は、これをその共同住宅の管理主体に引き渡さなければならない。この場合、使用検査権者は、事業主体又はリモデリングを行う者に対し長期修繕計画の修正を要求することができる。<改正 2016. 1. 19>

- 一 300 戸以上の共同住宅
- 二 エレベータが設置された共同住宅
- 三 中央集中式暖房方式又は地域暖房方式の共同住宅
- 四 「建築法」第 11 条による建築許可を受けて住宅以外の施設と住宅を同一建築物として建築した建築物

② 入居者代表会議及び管理主体は、長期修繕計画を 3 年ごとに検討して、必要な場合には、これを国土交通部令で定めるところにより修正しなければならない。策定又は修正された長期修繕計画に従い、主要施設を交換又は補修しなければならない。この場合、入居者代表会議及び管理主体は、長期修繕計画に対する検討事項を記録して保管しなければならない。

③ 入居者代表会議及び管理主体は、主要施設を新設する等、管理条件上の必要により全体入居者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、長期修繕計画を修正することができる。

<改正 2020. 6. 9>

④ 管理主体は、長期修繕計画を検討する前に、当該共同住宅の管理事務所長に対し、国土交通部令で定めるところにより、市・道知事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。

第 30 条(長期修繕充当金の積立)① 管理主体は、長期修繕計画により共同住宅の主要な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所有者から徴収して積み立てなければならない。

② 長期修繕充当金の使用は、長期修繕計画に従う。ただし、当該共同住宅の入居者の過半数の書面同意がある場合には、次の各号の用途に使用することができる。

- 一 第 45 条による調整等の費用

- 二 第 48 条による瑕疵診断及び鑑定に要する費用
- 三 第 1 号又は第 2 号の費用を請求するのに要する費用
- ③ 第 1 項による主要な施設の範囲、交換、補修の時期及び方法等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。
- ④ 長期修繕充当金の料率、算定方法、積立方法及び使用手続、事後管理等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 31 条(設計図書の保管等) 義務管理対象共同住宅の管理主体は、共同住宅の体系的な維持管理のために、大統領令で定めるところにより、共同住宅の設計図書等を保管して、共同住宅施設の交換、補修等の内容を記録、保管及び維持しなければならない。

第 32 条(安全管理計画及び教育等)① 義務管理対象共同住宅の管理主体は、当該共同住宅の施設による安全事故を予防するために、大統領令で定めるところにより、安全管理計画を策定して、これに従い、施設別に安全管理者及び安全管理責任者を指定して、これを施行しなければならない。

② 次の各号の者は、国土交通部令で定めるところにより、共同住宅団地の各種安全事故の予防及び防犯のために市長・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。

一 警備業務に従事する者

二 第 1 項の安全管理計画により施設安全管理者及び安全管理責任者に選出された者

③ 市長・郡守・区庁長は、第 2 項による防犯教育及び安全教育を、国土交通部令で定めるところにより、次の各号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。

一 防犯教育：所轄警察署長又は第 89 条第 2 項による認定を受けた法人

二 消防に関する安全教育：管轄消防署長又は第 89 条第 2 項による認定を受けた法人

三 施設に関する安全教育：第 89 条第 2 項による認定を受けた法人

第 33 条(安全点検)① 義務管理対象共同住宅の管理主体は、その共同住宅の機能維持及び安全性確保により入居者等を災害及び災難等から保護するために、「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第 21 条による指針で定める安全点検の実施方法及び手続等に従い共同住宅の安全点検を実施しなければならない。ただし、16 階以上の共同住宅及び使用年数、住戸数、安全等級、階数等を考慮して大統領令で定める 15 階以下の共同住宅にあっては、大統領令で定める者に安全点検を実施させなければならない。〈改正 2016. 1. 19、2017. 1. 17〉

② 前項による管理主体は、安全点検の結果、建築物の構造又は設備の安全度が著しく低く、災害及び災難等が発生するおそれがある場合には、直ちに、入居者代表会議(賃貸住宅にあっては、賃貸事業者をいう。以下、この条において同じ。)に対しその事実を通知した後、大統領令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長に対しその事実を報告して、当該建築物の利用制限又は補修等必要な措置を講じなければならない。

③ 義務管理対象共同住宅の入居者代表会議及び管理主体は、建築物及び公衆の安全確保のために、建築物の安全点検及び災難予防に必要な予算を毎年確保しなければならない。

④ 共同住宅の安全点検方法、安全点検の実施時期、安全点検のための保有装備その他安全点検に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 34 条(小規模共同住宅の安全管理) 地方自治体の長は、義務管理対象共同住宅に該当しない共同住宅の管理及び安全事故の予防等のために、次の各号の業務を遂行することができる。

一 第 32 条による施設に対する安全管理計画の策定及び施行

二 第 33 条による共同住宅に対する安全点検

三 その他地方自治体の条例で定める事項

第 35 条(行為許可基準等)① 共同住宅(一般人に分譲される福利施設を含む。以下、この条において同じ。)の入居者等又は管理主体が次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする場合には、許可又は申告に関連する面積、住戸数、入居者又は入居者等の同意比率に関し大統領令で定める基準及び手続等に従い、市長・郡守・区庁長の許可を受け、又は市長・郡守・区庁長に申告をしなければならない。〈改正 2019. 4. 23、2021. 8. 10〉

- 一 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
- 二 共同住宅を増築、改築又は大修繕する行為(「住宅法」によるリモデリングを除く。)
- 三 共同住宅を破損する行為又は当該施設の全部若しくは一部を撤去する行為(国土交通部令で定める軽微な行為を除く。)
- 三の二 「住宅法」第 2 条第十九号による住戸区分型共同住宅を設置する行為
- 四 その他共同住宅の効率的管理に支障を与える行為として大統領令で定める行為

② 市長・郡守・区庁長は、第 1 項による申告を受理した場合、その内容を検討し、この法に適合する場合には、申告を受理しなければならない。〈新設 2021. 8. 10〉

③ 第 1 項による行為に関し市長・郡守・区庁長が関係行政機関の長と協議して許可した事項又は申告を受理した事項に関しては、「住宅法」第 19 条を準用して、「建築法」第 19 条による申告を受理したものとみなす。〈改正 2016. 1. 19、繰下げ 2021. 8. 10〉

④ 共同住宅の施工又は監理業務を遂行する者は、共同住宅の入居者等又は管理主体が許可を受けず、又は申告をせずに第 1 項各号のいずれかに該当する行為をする場合、その行為に協力して共同住宅の施工又は監理業務を遂行してはならない。この場合、共同住宅の施工又は監理業務を遂行する者は、入居者等又は管理主体が許可を受け、又は申告をしたか否かを事前に確認しなければならない。〈繰下げ 2021. 8. 10〉

⑤ 共同住宅の入居者等又は管理主体が第 1 項による行為に関し市長・郡守・区庁長の許可を受けた後又は申告をした後その工事を完了したときは、市長・郡守・区庁長の使用検査を受けなければならない。使用検査に関しては「住宅法」第 49 条を準用する。〈改正 2016. 1. 19、繰下げ 2021. 8. 10〉

⑥ 市長・郡守・区庁長は、第 1 項に該当する者が虚偽その他不正な方法により第 1 項又は第 2 項による許可を受けた場合又は申告をした場合には、その許可又は申告の受理を取り消すことができる。〈繰下げ 2021. 8. 10〉

第 6 章 瑕疵担保責任及び瑕疵紛争調整

第 1 節 瑕疵担保責任及び瑕疵補修

第 36 条(瑕疵担保責任)① 次の各号の事業主体(以下この章において「事業主体」という。)は、共同住宅の瑕疵に対し分譲に伴う担保責任(第三号及び第四号の施工者は、請負人の担保責任をいう。)を負う。〈改正 2016. 1. 19、2017. 4. 18〉

- 一 「住宅法」第 2 条第十号各目による者
- 二 「建築法」第 11 条による建築許可を受けて分譲を目的とする共同住宅を建築した建築主
- 三 第 35 条第 1 項第二合による行為をした施工者
- 四 「住宅法」第 66 条によるリモデリングを遂行した施工者

② 前項にかかわらず、「公共住宅特別法」第 2 条第一号ア目により賃貸した後分譲転換をする目的で供給する共同住宅(以下「公共賃貸住宅」という。)を供給した前項第一号の事業主体は、分譲転換される前までは、賃借人に対し瑕疵補修に対する担保責任(第 37 条第 2 項による損害賠償の責任は除く。)を負う。〈本項新設 2017. 4. 18、改正 2020. 6. 9〉

③ 第 1 項及び前項による担保責任の期間(以下「担保責任期間」という。)は瑕疵の重大性、施設

物の使用可能年数及び交換の可能性等を考慮して、共同住宅の耐力構造部別及び施設工事別に10年の範囲内で大統領令で定める。この場合、担保責任期間は次の各号の日から起算する。〈改正2016.1.19、2017.4.16、2020.6.9〉

一 専有部分：入居者(前項による担保責任にあつては賃借人)に引き渡した日

二 共用部分：「住宅法」第49条による使用検査日(同法第49条第4項ただし書により共同住宅の全部に対し臨時使用承認を受けた場合には、その臨時使用承認日をいうものとし、同法第49条第1項ただし書により分割使用検査又は棟別使用検査を受けた場合には、その分割使用検査日又は棟別使用検査日をいう。)又は「建築法」第22条による共同住宅の使用承認日

④ 第1項の瑕疵(以下「瑕疵」という。)は、工事上の過誤により亀裂、沈下、破損、浮き、漏水等が発生して、建築物又は施設の安全上、機能上又は美観上の支障をもたらすほどの瑕疵をいうものとし、その具体的な範囲は大統領令で定める。〈改正2017.4.18〉

第37条(瑕疵補修等)① 事業主体(「建設産業基本法」第28条により瑕疵担保責任を負う者であつて、第36条第1項による事業主体から建設工事を一括請負して建設工事を遂行した者が別川にいる場合には、その者をいう。以下、この章において同じ。)は、担保責任期間内に瑕疵が発生した場合には、当該共同住宅の第一号から第四号のいずれかに該当する者(以下、この章において「入居者代表会議等」という。)又は第五号に該当する者の請求によりその瑕疵を補修しなければならない。この場合、瑕疵補修の方法及び終了等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正2017.4.18〉

一 入居者

二 入居者代表会議

三 管理主体(瑕疵補修請求等に関し入居者又は入居者代表会議を代行する管理主体をいう。)

四 「集合建物の所有及び管理に関する法律」による管理団

五 公共賃貸住宅の賃借人又は賃借人代表会議(以下「賃借人等」という。)

② 事業主体は、担保責任期間に共同住宅に瑕疵が発生した場合には、瑕疵発生による損害を賠償する責任を負う。この場合、損害賠償責任に関しては、「民法」第667条を準用する。〈改正2017.4.18〉

③ 第1項により請求された瑕疵の補修及び前項による損害賠償責任のために必要な瑕疵の調査方法及び基準、瑕疵補修費用の算定方法等に関しては、第39条第4項により定める瑕疵判定に関する基準を準用することができる。〈本項新設2020.12.8〉

④ 市長・郡守・区庁長は、担保責任期間内に共同住宅の構造安全に重大な過誤があると認める場合には、安全診断機関に依頼して安全診断を行うことができる。この場合、安全診断の対象、方法及び費用負担に関する事項並びに安全診断実施機関の範囲等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈繰下げ2020.12.8〉

⑤ 市長・郡守・区庁長は、第1項により入居者代表会議等及び賃借人等が瑕疵補修を請求した事項に対し事業主体が正当な事由なく応じないときは、是正を命じることができる。〈本項新設2017.4.18、改正2020.6.9、改正2020.12.8〉

第38条(瑕疵補修保証金の預託及び使用)① 事業主体は、大統領令で定めるところにより、瑕疵補修保証金を担保責任期間中(保証期間は共用部分を基準として起算する。)預託しなければならない。ただし、国、地方自治体、韓国土地住宅公社及び地方公社が事業主体である場合は、この限りでない。〈改正2017.4.18〉

② 入居者代表会議等は、第1項による瑕疵補修保証金を第39条による瑕疵審査・紛争調整委員会の瑕疵の有無判定等による瑕疵補修費用等、大統領令で定める用途でのみ使用しなければならない。義務管理対象共同住宅の場合には、瑕疵補修保証金の使用後30日以内にその使用内訳を国土交通部令で定めるところにより市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。

③ 第1項による瑕疵補修保証金の預託を受けた者(以下「瑕疵補修保証金の保証書発行機関」という。)は、瑕疵補修保証金を義務管理対象共同住宅の入居者代表会議に支払った日から30日以内に支払内訳を国土交通部令で定めるところにより管轄市長・郡守・区庁長に通知しなければならない。

〈本項新設 2017. 4. 18〉

④ 市長・郡守・区庁長は、第2項による瑕疵補修保証金使用内訳及び前項による瑕疵補修保証金支払内訳を毎年国土交通部令で定めるところにより国土交通部長官に提供しなければならない。〈本項新設 2020. 10. 20〉

⑤ 瑕疵補修保証金の支払のために必要な瑕疵の調査方法及び基準、瑕疵補修費用の算定方法等に関しては、第39条第4項により定める瑕疵判定に関する基準を準用することができる。〈本項新設 2020. 12. 8〉

⑥ 第1項から第3項までに規定した事項のほか、瑕疵補修保証金の預託金額、証書の保管、請求要件、支払の時期、基準及び返還等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈本項新設 2017. 4. 18、改正 2020. 10. 20、2020. 12. 8〉

第38条の2(瑕疵補修請求書類等の保管等)① 瑕疵補修請求等に関して入居者又は入居者代表会議を代行する管理主体(第2条第1項第十号ア目からウ目までの規定による管理主体をいう。以この条において同じ。)は、瑕疵補修履歴、担保責任期間の遵守の有無等の確認に必要なものとして瑕疵補修請求書類等大統領令で定める書類を大統領令で定めるところにより保管しなければならない。

② 前項により瑕疵補修請求書類等を保管する管理主体は、入居者又は入居者代表会議が当該瑕疵補修請求書類等の提供を要求する場合、大統領令で定めるところにより、これを提供しなければならない。

③ 共同住宅の管理主体が変更される場合、従前の管理主体は、新しい管理主体に対し第13条第1項を準用して当該共同住宅の瑕疵補修請求書類等を引き継がなければならない。

[本条新設 2020. 12. 8]

第2節 瑕疵審査、紛争調停及び紛争裁定〈改正 2020. 12. 8〉

第39条(瑕疵審査・紛争調整委員会の設置等)① 第36条から第38条までによる担保責任及び瑕疵補修等に関する第2項の事務を所掌するために、国土交通部に瑕疵審査・紛争調整委員会(以下「瑕疵紛争調整委員会」という。)を置く。〈改正 2020. 12. 8〉

② 瑕疵紛争調整委員会の事務は、次の各号のとおりとする。〈改正 2017. 4. 18、2020. 12. 8〉

- 一 瑕疵の有無の判定
- 二 瑕疵担保責任及び瑕疵補修等に関する事業主体又は瑕疵補修保証金の保証書発行機関(以下「事業主体等」という。)と入居者代表会議等との間の紛争の調停及び裁定
- 三 瑕疵の責任範囲等に対し事業主体等、設計者及び監理者間に発生する紛争の調停及び裁定
- 四 他の法令で瑕疵紛争調整委員会の事務として規定された事項

③ 瑕疵紛争調整委員会に瑕疵審査、紛争調停又は紛争裁定(以下「調整等」という。)を申請しようとする者は、国土交通部令で定めるところにより申請書を提出しなければならない。〈改正 2020. 12. 8〉

④ 前項により申請された調整等のために必要な瑕疵の調査方法及び基準、瑕疵補修費用の算定方法等を含む瑕疵判定に関する基準は、大統領令で定める。〈改正 2020. 12. 8〉

[題目改正 2020. 12. 8]

第40条(瑕疵紛争調整委員会の構成等)① 瑕疵紛争調整委員会は、委員長1名を含む60名以内の委員により構成し、委員長は常任とする。〈改正 2020. 12. 8〉

- ② 瑕疵紛争調整委員会には、瑕疵の有無の判定、紛争調停及び紛争裁定を専門的に扱う分科委員会を置く。〈改正 2020. 12. 8〉
- ③ 瑕疵の有無の判定及び紛争調停を扱う分科委員会は、瑕疵紛争調整委員会の委員長(以下「委員長」という。)が指名する9名以上15名以下の委員により構成する。〈本項新設 2020. 12. 8〉
- ④ 紛争裁定を扱う分科委員会は、委員長が指名する5名の委員により構成するものとし、第7項第三号に該当する者が1名以上含まれなければならない。〈本項新設 2020. 12. 8〉
- ⑤ 委員長及び分科委員会の委員長(以下「分科委員長」という。)は、国土交通部長官が任命する。〈繰下げ 2020. 12. 8〉
- ⑥ 委員長は、分科委員会別に事件の審理等のために専門分野等を考慮して3名以上5名以下の委員による小委員会を設置することができる。この場合、委員長が当該分科委員会委員の中から小委員会の委員長(以下「小委員長」という。)を指名する。〈繰下げ 2020. 12. 8〉
- ⑦ 瑕疵紛争調整委員会の委員は、共同住宅瑕疵に関する学識と経験が豊富な者であって、次の各号のいずれかに該当する者の中から国土交通部長官が任命又は委嘱する。この場合、第三号に該当する者が9名以上含まれなければならない。〈繰下げ 2020. 12. 8〉
- 一 1級から4級までに相当する公務員又は高位公務員団に属する公務員又はそれと同じ職に在職した者
 - 二 公認された大学又は研究機関において副教授以上又はこれに相当する職に在職した者
 - 三 判事、検事又は弁護士の職に6年以上在職した者
 - 四 建設工事、建設業、建設サービス業又は鑑定評価に対する専門的知識を備えて、その業務に10年以上従事した者
 - 五 住宅管理士であって、共同住宅の管理事務所長として10年以上勤務した者
 - 六 「建築士法」第23条第1項により申告した建築士又は「技術士法」第6条第1項により登録した技術士であって、その業務に10年以上従事した者
 - 七 削除〈2017. 4. 18〉
- ⑧ 委員長及び公務員でない委員の任期は2年とし、再任することができ、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。〈繰下げ 2020. 12. 8〉
- ⑨ 瑕疵紛争調整委員会の委員のうち公務員でない委員は、次の各号に該当する場合を除いては、本人の意思に反して解職されない。〈繰下げ 2020. 12. 8〉
- 一 身体上又は精神上の障害により職務を遂行することができない場合
 - 二 「国家公務員法」第33条各号のいずれかに該当する場合
 - 三 その他職務上の義務違反等、大統領令で定める解職事由に該当する場合
- ⑩ 委員長は、瑕疵紛争調整委員会を代表し、その職務を総括する。ただし、委員長がやむをえ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、委員長があらかじめ指名した分科委員長の順にその職務を代行する。〈繰下げ 2020. 12. 8〉

第41条(委員の除斥等)① 瑕疵紛争調整委員会の委員が次の各号のいずれかに該当する場合には、その事件の調整等から除斥される。〈改正 2021. 8. 10〉

- 一 委員又はその配偶者若しくは配偶者であった者が当該事件の当事者になる場合又は当該事件に関し共同の権利者若しくは義務者の関係にある場合
- 二 委員が当該事件の当事者と親族関係にある場合又は親族関係にあった場合
- 三 委員が当該事件に関し証言、第48条による瑕疵診断又は瑕疵鑑定をした場合
- 四 委員が当該事件に関し当事者の代理人として関与している場合又は関与した場合
- 五 委員が当該事件の原因となった処分又は不作為に関与した場合
- 六 委員が最近3年以内に当該事件の当事者たる法人又は団体の役員又は職員として在職している場合又は在職していた場合

- 七 委員が属する法人又は団体(最近3年以内に属していた場合を含む。)が当該事件に関し、設計、監理、施工、諮問、鑑定又は調査を遂行した場合
- 八 委員が最近3年以内に当該事件の当事者たる法人又は団体が発注した設計、監理、施工、鑑定又は調査を遂行した場合
- ② 瑕疵紛争調整委員会は、除斥の原因がある場合には、職権又は当事者の申請により除斥決定をしなければならない。
- ③ 当事者は、委員に公正な調整等を期待し難い事情がある場合には、瑕疵紛争調整委員会に対し忌避を申請することができ、瑕疵紛争調整委員会は、忌避申請が妥当であると認めた場合には、忌避決定をしなければならない。
- ④ 委員は、第1項又は第3項の事由に該当する場合には、自らその事件の調整等から回避しなければならない。
- ⑤ 瑕疵紛争調整委員会は、第3項による忌避申立を受理した場合には、その申請に対する決定をするときまで調整等の手続を中止しなければならないが、忌避申立に対する決定をした場合、直ちに当事者に通知しなければならない。〈新設 2021. 8. 10〉
- ⑥ 調整等の手続に関与する第49条第1項による瑕疵紛争調整委員会の運営及び事務処理のための組織の職員に対しては、第1項から第5項までの規定を準用する。〈改正 2021. 8. 10〉

第42条(瑕疵紛争調整委員会会議等)① 委員長は、全体委員会、分科委員会及び小委員会の会議を招集するものとし、当該会議の議長は次の各号の区分による。

- 一 全体委員会：委員長
- 二 分科委員会：分科委員長。ただし、第43条第5項による再審議等、大統領令で定める事項を審議する場合には、委員長が議長になる。
- 三 小委員会：小委員長
- ② 全体委員会は、次の各号に該当する事項を審議して議決する。この場合、会議は、在籍委員の過半数の出席により開会し、その出席委員の過半数の賛成により議決する。
- 一 瑕疵紛争調整委員会の議事に関する規則の制定、改正及び廃止に関する事項
- 二 分科委員会において全体委員会の審議及び議決が必要であると認める事項
- 三 その他委員長が必要であると認める事項
- ③ 分科委員会は、瑕疵の有無の判定、紛争調停又は紛争裁定事件を審議して議決するものとし、会議は、その構成員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。この場合、分科委員会で議決した事項は、瑕疵紛争調整委員会で議決したものとみなす。〈改正 2020. 12. 8〉
- ④ 小委員会は、次の各号に該当する事項を審議して議決し、所管分科委員会の事件に対する審理等を遂行するものとし、会議は、その構成員の過半数の出席により開会し、出席委員の全員の賛成により議決する。この場合、小委員会で議決した事項は、瑕疵紛争調整委員会で議決したものとみなす。
- 一 1千万ウォン未満の小額事件
- 二 専門分野等を考慮して分科委員会で小委員会が議決するものとして決定した事件
- 三 第45条第2項後段による調整等の申請に対する却下
- 四 当事者双方が小委員会の調停案を受諾することで合意した事件
- 五 その他大統領令で定める単純な事件
- ⑤ 瑕疵紛争調整委員会は、紛争調整申請を受理した場合には、調整手続の継続中であっても、当事者に対し瑕疵補修及び損害賠償等に関する合意を勧告することができる。この場合、勧告は調整手続の進行に影響を及ぼさない。
- ⑥ 瑕疵紛争調整委員会の議事及び運営、調整等の却下等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

<改正 2020. 12. 8>

第 42 条の 2(代理人)① 第 39 条第 3 項により調整等を申請する者及びその相手方は、次の各号のいずれかに該当する者を代理人として選任することができる。

- 一 弁護士
- 二 第 37 条第 1 項第四号による管理団の管理人
- 三 第 64 条第 1 項による管理事務所長
- 四 当事者の配偶者又は 4 親等以内の親族
- 五 住宅(専有部分に限る。)の使用者
- 六 当事者が国又は地方自治体である場合には、その所属公務員
- 七 当事者が法人である場合には、その法人の役員又は職員

② 次の各号の行為に対しては、委任者が特に委任する旨を明確に表現しなければ、代理することができない。

- 一 申請の取下げ
- 二 調停案の受諾
- 三 復代理人の選任

③ 代理人の権限は、書面により疎明下しなければならない。

[本条新設 2017. 4. 18]

第 43 条(瑕疵審査)① 第 42 条第 3 項により瑕疵の有無の判定を行う分科委員会は、瑕疵の程度に比べてその補修の費用が過多に必要とされ、事件を第 44 条による紛争調停に回付することが適切であると認める場合には、申請人の意見を聴き、大統領令で定めるところにより、紛争調停を行う分科委員会に送付して、当該事件を調停させることができる。この場合、瑕疵審査に必要とされた期間を第 45 条第 1 項による期間算定に算入しない。<改正 2020. 12. 8>

② 瑕疵紛争調整委員会は、瑕疵の有無を判定したときは、大統領令で定める事項を記載して委員長が記名捺印した瑕疵の有無判定書正本を各当事者又はその代理人に送達しなければならない。

③ 事業主体等は、第 2 項により瑕疵の有無判定書正本の送達を受けた場合であって、瑕疵があるものと判定された場合(第 7 項により瑕疵の有無判定結果が変更された場合を除く。)には、瑕疵の有無判定書に従い瑕疵を補修して、その結果を大統領令で定めるところにより、瑕疵紛争調整委員会に通報しなければならない。<改正 2017. 4. 18>

④ 第 2 項の瑕疵の有無判定結果に対し異議がある者は、瑕疵の有無判定書正本の送達を受けた日から 30 日以内に、第 48 条第 1 項による安全診断専門機関又は大統領令で定める関係専門家が作成した意見書を添付して、国土交通部令で定めるところにより、異議申請をすることができる。<改正 2017. 4. 18>

⑤ 瑕疵紛争調整委員会は、第 4 項の異議申請があった場合には、第 2 項の瑕疵の有無判定を議決した分科委員会でない他の分科委員会において当該事件に対し再審議をさせなければならない。この場合、処理期間に関しては、第 45 条第 1 項及び第 3 項を準用する。

⑥ 瑕疵紛争調整委員会は、異議申請事件を審理するために必要な場合には、期日を定めて当事者及び第 4 項の意見書を作成した安全診断機関又は関係専門家を出席させて陳述させ、又は立証資料等を提出させることができる。この場合、安全診断機関又は関係専門家は、これに対し応じなければならない。<改正 2020. 6. 9>

⑦ 第 5 項による再審議をする分科委員会が当初の瑕疵の有無判定を変更するためには、在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の 3 分の 2 以上の賛成により議決しなければならない。この場合、出席委員の 3 分の 2 以上が賛成しない場合には、当初の判定を瑕疵紛争調整委員会の最終判定とみなす。

- ⑧ 第7項により再審議が確定した場合には、瑕疵紛争調整委員会は、再審の決定書正本を、直ちに、各当事者又はその代理人に送達しなければならない。
- ⑨ 瑕疵紛争調整委員会は、次の各号の事項を市長・郡守・区庁長に通知することができる。〈本項新設 2020. 12. 8〉
- 一 第3項により事業主体が通知した瑕疵補修結果
 - 二 第3項により瑕疵補修結果を通知しない事業主体の現況
- [題名改正 2020. 12. 8]

第44条(紛争調停)① 瑕疵紛争調整委員会は、第39条第2項第二号及び第三号による紛争の調停手続を完了したときは、直ちに、大統領令で定める事項を記載した調停案(申請人が調停申請をした後、調停手続進行中に被申請人と合意をした場合には、合意した内容を反映するものとし、合意した内容が明確でない場合を除く。)を作成して、各当事者又はその代理人にこれを提示しなければならない。

② 前項による調停案の提示を受けた当事者は、その提示を受けた日から30日以内にその受諾の有無を瑕疵紛争調整委員会に通知しなければならない。この場合、受諾の有無に対する意思表示がないときは、その調停案を受諾したものとみなす。

③ 瑕疵紛争調整委員会は、各当事者又はその代理人が第2項により調停案を受諾(大統領令で定めるところにより書面又は電子的方法により受諾した場合をいう。)した場合又は期限内に意思表示がないときは、委員長が記名捺印した調停書正本を、遅滞なく、各当事者又はその代理人に送達しなければならない。〈改正 2020. 6. 9〉

④ 前項による調停書の内容は、裁判上の和解と同一の効力を有する。ただし、当事者が任意に処分できない事項であって大統領令で定めるものは、この限りでない。

第44条の2(紛争裁定)① 瑕疵紛争調整委員会は、紛争の裁定のために審問の期日を定めて、大統領令で定めるところにより、当事者に意見を陳述させなければならない。

② 前項による審問に参加した瑕疵紛争調整委員会の委員並びに瑕疵紛争調整委員会の運営及び事務処理のための組織(以下「瑕疵紛争調整委員会の事務局」という。)の職員は、大統領令で定める事項を記載した審問調書を作成しなければならない。

③ 瑕疵紛争調整委員会は、裁定事件を審理するために必要な場合には、期日を定めて当事者、参考人又は鑑定人を出席させて、大統領令で定める手続により、陳述又は鑑定させ、当事者又は参考人に対し事件に係する文書又は物件の提出を要求することができる。

④ 紛争裁定を扱う分科委員会は、裁定申請された事件を紛争調停に回付することが適合すると認める場合には、大統領令で定めるところにより、紛争調停を扱う分科委員会に送付して調停するようすることができる。

⑤ 前項により紛争調停に回付された事件に関して当事者間に合意が成立しなかったときは、裁定手続を継続して進行し、合意が成立したときは、裁定の申請が撤回されたものとみなす。

⑥ 瑕疵紛争調整委員会は、裁定手続を完了した場合には、大統領令で定める事項を記載して裁定に参加した委員が記名捺印した裁定文書の正本を各当事者又はその代理人に送達しなければならない。

⑦ 前項による裁定文書は、その正本が当事者に送達された日から60日以内に当事者双方又はいずれか一方がその裁定の対象である共同住宅の瑕疵担保責任を原因とする訴訟を提起しなかった場合又はその訴訟を取り下げた場合、裁判上の和解と同一の効力を有する。ただし、当事者が任意に処分できない事項として大統領令で定める事項は、この限りでない。

[本条新設 2020. 12. 8]

第 45 条(調整等の処理期間等)① 瑕疵紛争調整委員会は、調整等の申請を受理したときは、遅滞なく、調整等の手続を開始しなければならない。この場合、瑕疵紛争調整委員会は、その申請を受理した日から次の各号の区分による期間(第 2 項による欠欠補正期間及び第 48 条による瑕疵鑑定期間を除く。)以内に、その手続きを完了しなければならない。〈改正 2020. 6. 9、2020. 12. 8〉

一 瑕疵審査及び紛争調停：60 日(共用部分の瑕疵は 90 日)

二 紛争裁定：150 日(共用部分の瑕疵は 180 日)

② 瑕疵紛争調整委員会は、申請書の内容に欠欠がある場合には、相当な期間を定めて、その欠欠を補正するよう命じることができる。この場合、申請人が欠欠を補正しない場合には、瑕疵紛争調整委員会の決定により調整等の申請を却下する。

③ 第 1 項による期間以内に調整等を完了できない場合には、当該事件を担当する分科委員会又は小委員会の議決により、その期間を 1 回に限り延長することができるものとし、その期間は 30 日以内とする。この場合、その理由及び期限を明示して、各当事者又は代理人に書面により通知しなければならない。〈改正 2020. 6. 9〉

④ 瑕疵紛争調整委員会は、第 1 項による調整等の手続開始に先立ち、利害関係人又は第 48 条第 1 項により瑕疵診断を実施した安全診断機関等の意見を聴くことができる。

⑤ 調整等の申請過程において調査、検査、資料分析等に別途の費用が発生する場合、費用の負担の主体、負担方法等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2017. 4. 18〉

⑥ 瑕疵紛争調整委員会に紛争の調整等を申請する者は、国土交通部長官が定めて告示するところにより、手数料を納付しなければならない。〈本項新設 2017. 4. 18〉

第 46 条(調整等の申請の通知等)① 瑕疵紛争調整委員会は、当事者の一方から調整等の申請を受理したときは、その申請内容を相手方に通知しなければならない。

② 第 1 項により通知を受理した相手方は、申請内容に対する答弁書を特別な事情がない限り 10 日以内に瑕疵紛争調整委員会に提出しなければならない。

③ 第 1 項により瑕疵紛争調整委員会から調整等の申請に関する通知を受理した事業主体等、設計者、監理者、入居者代表会議等及び賃借人等は、紛争調整に応じなければならない。ただし、調整等の申請に関する通知を受理した入居者(公共賃貸住宅にあっては賃借人をいう。)が調整期日に出席しない場合には、瑕疵紛争調整委員会が職権により第 44 条第 1 項による調停案を定めて、これを各当事者又はその代理人に提示することができる。〈改正 2015. 12. 29、2017. 4. 18〉

④ 瑕疵紛争調整委員会の調整等の期日の通知、当事者・参考人・鑑定人及び利害関係者の出席、選定代表者、調整等の履行結果の登録等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈本項新設 2017. 4. 18、改正 2020. 12. 8〉

第 47 条(「民事調停法」等の準用)① 瑕疵紛争調整委員会は、紛争の調整等の手続に関し、この法で規定しない事項及び消滅時効の中断に関しては、「民事調停法」を準用する。

② 調整等による書類送達に関しては、「民事訴訟法」第 174 条から第 197 条までの規定を準用する。

第 48 条(瑕疵診断及び鑑定)① 事業主体等は、第 37 条第 1 項による入居者代表会議等又は賃借人等の瑕疵補修請求に異議がある場合には、入居者代表会議等又は賃借人等と協議して、大統領令で定める安全診断機関に対し補修責任がある瑕疵範囲に該当するか否か等、瑕疵診断を依頼することができる。この場合、瑕疵診断の依頼を受けた安全診断機関は、遅滞なく瑕疵診断を実施して、その結果を事業主体等及び入居者代表会議等に通知しなければならない。〈改正 2017. 4. 18〉

② 瑕疵紛争調整委員会は、次の各号のいずれかに該当する事件の場合には、大統領令で定める安全診断機関に対し鑑定を要請することができる。

- 一 第1項の瑕疵診断結果に対し争う事件
 - 二 当事者双方又は一方が瑕疵鑑定を要請する事件
 - 三 瑕疵原因が不明な事件
 - 四 その他瑕疵紛争調整委員会が瑕疵鑑定が必要であると認める事件
- ③ 第1項による瑕疵診断に要する費用及び第2項による鑑定に要する費用は、国土交通部令で定めるところにより当事者が負担する。

第49条(瑕疵紛争調整委員会の運営及び事務処理の委託)① 国土交通部長官は、瑕疵紛争調整委員会の運営及び事務処理を「国土安全管理法」による国土安全管理院(以下「国土安全管理院」という。)に委託することができる。この場合、瑕疵紛争調整委員会の事務局及び人員等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正2017.4.18、2020.6.9、2020.12.8〉

② 国土交通部長官は、予算の範囲内で瑕疵紛争調整委員会の運営及び事務処理に必要な経費を国土安全管理院に出せん又は補助することができる。〈改正2020.6.9〉

第50条(手続の非公開等)① 瑕疵紛争調整委員会が遂行する調整等の手続及び意思決定過程は公開しない。ただし、分科委員会及び小委員会で公開することを議決した場合は、この限りでない。

② 瑕疵紛争調整委員会の委員及び瑕疵紛争調整委員会の事務局職員としてその業務を遂行する者及び遂行した者は、調整等の手続において職務上知ることとなった秘密を漏洩してはならない。

第51条(事実調査・検査等)① 瑕疵紛争調整委員会が調整等の申請を受理したときは、委員長は、瑕疵紛争調整委員会の事務局職員に対し、調整等の対象物及び関連資料を調査・検査及び閲覧させ、又は参考人の陳述を聴かせることができる。この場合、事業主体等、入居者代表会議等及び賃借人等は、これに対し協力しなければならない。〈改正2017.4.18、2020.12.8〉

② 第1項により調査・監査等を行う者は、その権限を表示する証票を所持して、これを関係人に提示しなければならない。

第7章 共同住宅の専門管理

第1節 住宅管理業

第52条(住宅管理業の登録)① 住宅管理業を営もうとする者は、大統領令で定めるところにより、市長・郡守・区庁長に登録しなければならない。登録事項が変更された場合には、国土交通部令で定めるところにより、変更申告をしなければならない。

② 第1項により登録をした住宅管理業者が第53条によりその登録が抹消された後2年が経過しないときは、再び登録することはできない。

③ 第1項による登録は、住宅管理士(役員又は社員の3分の1以上が住宅管理士である商事法人を含む。)が行うことができる。この場合、住宅管理業を登録しようとする者は、次の各号の要件を備えなければならない。

一 資本金(法人でない場合には、資産評価額をいう。)が2億ウォン以上であって大統領令で定める金額以上であること

二 大統領令で定める人材、施設及び装備を保有すること

④ 住宅管理業者の登録の手続、営業の種類、共同住宅の管理方法及びその業務内容等その他必要な事項は、大統領令で定める。

⑤ 住宅管理業者ではない者は、住宅管理業又はこれと類似する名称を使用することができない。

⑥ 住宅管理業者の地位に関しては、この法に規定するところによるほか、「民法」中委任に関する規定を準用する。

第53条(住宅管理業の登録抹消等)① 市長・郡守・区庁長は、住宅管理業者が次の各号のいずれかに該当する場合には、その登録を抹消し、又は1年以内の期間を定めて営業の全部若しくは一部の停止を命じることができる。ただし、第1号、第2号又は第9号に該当する場合には、その登録を抹消しなければならない、第7号又は第8号に該当する場合には、1年以内の期間を定めて営業の全部又は一部の停止を命じなければならない。

- 一 虚偽その他不正な方法により登録をした場合
- 二 営業停止期間中に住宅管理業を営んだ場合又は直近3年間に2回以上の営業停止処分を受けた者であつて、その停止処分を受けた期間が合算して12ヶ月を超過した場合
- 三 故意又は過失により共同住宅を過誤に管理して、所有者及び使用者に対し財産上の損害を与えた場合
- 四 共同住宅管理実績が大統領令で定める基準に達しない場合
- 五 第52条第3項による登録要件に達しなくなった場合
- 六 第52条第4項による管理方法及び業務内容等に違反して共同住宅を管理した場合
- 七 第90条第2項に違反して、不正に財物又は財産上の利益を取得し、又は提供した場合
- 八 第90条第3項に違反して、管理費、使用料又は長期修繕充当金をこの法による用途以外の目的に使用した場合
- 九 第90条第4項に違反して、他人に自己の生命又は商号を使用してこの法で定める事業若しくは業務を遂行させ、又はその登録証を貸与した場合
- 十 第93条第1項による報告、資料の提出、調査又は検査を拒否、妨害若しくは忌避した場合又は虚偽の報告をした場合
- 十一 第93条第3項又は同条第4項による監査を拒否、妨害又は忌避した場合

② 市長・郡守・区庁長は、住宅管理業者が第1項第三号から第六号まで、第十号及び第十一号のいずれかに該当する場合には、大統領令で定めるところにより、営業停止に代えて2千万ウォン以下の課徴金を賦課することができる。〈改正2021.8.10〉

③ 市長・郡守・区庁長は、住宅管理業者が前項による課徴金を期限内に納付しない場合には、「地方行政財政・賦課金の徴収等に関する法律」により徴収する。〈改正2020.3.24〉

④ 第1項による登録抹消及び営業停止処分に関する基準並びに第2項による課徴金を賦課する違反行為の種類及び違反程度等による課徴金の金額等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第2節 削除<2016.1.19>

第54条 削除<2016.1.19>

第55条 削除<2016.1.19>

第56条 削除<2016.1.19>

第57条 削除<2016.1.19>

第58条 削除<2016.1.19>

第 59 条 削除<2016. 1. 19>

第 60 条 削除<2016. 1. 19>

第 61 条 削除<2016. 1. 19>

第 62 条 削除<2016. 1. 19>

第 3 節 管理主体の業務と住宅管理士

第 63 条(管理主体の業務等)① 管理主体は、次の各号の業務を遂行する。この場合、管理主体は、必要な範囲で共同住宅の共用部分を使用することができる。

- 一 共同住宅の共用部分の維持、補修及び安全管理
- 二 共同住宅団地内の警備、清掃、消毒及びゴミ回収
- 三 管理費及び使用料の徴収及び公課金等の納付代行
- 四 長期修繕充当金の徴収、積立及び管理
- 五 管理規約で定めた事項の執行
- 六 入居者代表会議で議決した事項の執行
- 七 その他国土交通部令で定める事項

② 管理主体は、共同住宅をこの法又はこの法による命令に従い管理しなければならない。

第 64 条(管理事務所長の業務等)① 義務管理対象共同住宅を管理する次の各号のいずれかに該当する者は、住宅管理士を当該共同住宅の管理事務所長(以下「管理事務所長」という。)として配置しなければならない。ただし、大統領令で定める戸数未満の共同住宅には、住宅管理士に代えて住宅管理士補を当該共同住宅の管理事務所長として配置することができる。

- 一 入居者代表会議(自治管理の場合に限る。)
- 二 第 13 条第 1 項により管理業務を引き渡す前の事業主体
- 三 住宅管理業者
- 四 賃貸事業者

② 管理事務所長は、共同住宅を安全かつ効率的に管理して、共同住宅の入居者等の権益を保護するために、次の各号の業務を執行する。<改正 2020. 6. 9>

- 一 入居者代表会議で議決する次の各目の業務
 - ア 共同住宅の運営、管理、維持、補修、交換及び改良
 - イ ア目の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、支出及びその金員を管理する業務
- 二 瑕疵の発見及び瑕疵補修の請求、長期修繕計画の調整、施設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、費用の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。
- 三 管理事務所業務の指揮及び総括
- 四 その他共同住宅管理に関し国土交通部令で定める業務

③ 管理事務所長は、第 2 項第 1 号ア目及びイ目に関し、入居者代表会議を代理して裁判上又は裁判以外の行為をすることができる。

④ 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。

⑤ 管理事務所長は、その配置内容及び業務の執行に用いる職印を国土交通部令で定めるところにより市長・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。

第 65 条(管理事務所長の業務に対する不当干渉排除等)① 入居者代表会議(構成員を含む。以下、この条において同じ。)及び入居者等は、第 64 条第 2 項による管理事務所長の業務に対し、次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。〈改正 2020. 10. 20、2021. 8. 10〉

- 一 この法又は関係法令に違反する指示又は命令をする等、不当に干渉する行為
- 二 暴行、脅迫等の威力を使用して正当な業務を妨害する行為

② 管理事務所長は、入居者代表会議又は入居者等が第 1 項に違反した場合、入居者代表会議又は入居者等に対し、その事実を説明して、当該行為を中止すべきことを要請し、又は不当な指示又は命令の履行を拒否することができ、市長・郡守・区庁長に対しその旨を報告して、事実調査を依頼することができる。〈改正 2021. 8. 10〉

③ 市長・郡守・区庁長は、第 2 項により事実調査の依頼を受けたときは、遅滞なく、調査を終えて、第 1 項に違反した事実があると認める場合には、第 93 条により入居者代表会議及び入居者等に対し、必要な命令等の措置を講じなければならない。この場合、犯罪の嫌疑があると認めるに足る相当な理由があるときは、捜査機関に告発することができる。〈改正 2021. 8. 10〉

④ 市長・郡守・区庁長は、事実調査の結果又は必要な命令等の措置の結果を、遅滞なく、入居者代表会議、当該入居者等、住宅管理業者又は管理事務所長に通報しなければならない。〈改正 2021. 8. 10〉

⑤ 入居者代表会議は、第 2 項による報告、事実調査依頼又は第 3 項による命令等を理由として管理事務所長を解任し、又は解任するよう住宅管理業者に要求してはならない。

⑥ 削除〈2020. 10. 20〉

⑦ 削除〈2020. 10. 20〉

※削除前の条文は下記の通りで、第 65 条の 2 に反映されている。

- ⑥ 入居者等、入居者代表会議及び管理主体等は、警備員等の労働者に対し適正な報酬を支払い、労働者の処遇改善及び人権尊重のために努めなければならない。
- ⑦ 警備員等の労働者は、入居者等に対し水準の高いサービスを提供しなければならない。

第 65 条の 2(警備員等勤労者の業務等)① 共同住宅に警備員を配置した警備業者(「警備業法」第 4 条第 1 項により許可を受けた警備業者をいう。)は、「警備業法」第 7 条第 5 項にかかわらず、大統領令で定める共同住宅管理に関し必要な業務に警備員に従事させることができる。

② 入居者等、入居者代表会議の及び管理主体等は、警備員等勤労者に対し適正な報酬を支給して、処遇改善と人権尊重のために努めなければならない。

③ 入居者等、入居者代表会議及び管理主体等は、警備員等勤労者に対し次の各号のいずれかに該当する行為をしてはならない。

- 一 この法又は関係法令に違反する指示又は命令をする行為
- 二 業務以外に不当な指示又は命令をする行為

④ 警備員等勤労者は、入居者等に対し水準の高い勤労サービスを提供しなければならない。

[本条新設 2020. 10. 20]

第 65 条の 3(住宅管理業者に対する不当干渉排除等) 入居者代表会議及び入居者等は、第 65 条第 1 項又は第 65 条の 2 第 3 項の行為をする目的で住宅管理業者に対し、管理事務所長及び所属勤労者に対する解雇、懲戒等の不利益措置を要求してはならない。

[本条新設 2021. 8. 10]

[施行日：2022. 2. 11]

第 66 条(管理事務所長の損害賠償責任)① 住宅管理士等は、管理事務所長の業務を執行して故意又は過失により入居者等に財産上の損害を与えた場合には、その損害を賠償する責任を負う。

② 第 1 項による損害賠償責任を保障するために、住宅管理士等は、大統領令で定めるところにより、保証保険若しくは第 82 条による共済に加入し、又は供託をしなければならない。

③ 住宅管理士等は、第 2 項による損害賠償責任を保障するための保証保険若しくは共済に加入した後又は供託をした後、当該共同住宅の管理事務所長に配置された日に、次の各号のいずれかに該当する者に対し保証保険等に加入した事実を立証する書類を提出しなければならない。

- 一 入居者代表会議の会長
- 二 賃貸住宅にあっては、賃貸事業者
- 三 入居者代表会議がない場合には、市長・郡守・区庁長

④ 第 2 項により供託した供託金は、住宅管理士等が当該共同住宅の管理事務所長の職を辞任した日、その職を解任された日又は死亡した日から 3 年以内には回収することができない。

第 67 条(住宅管理士等の資格)① 住宅管理士補になろうとする者は、国土交通部長官が施行する資格試験に合格した後、市・道知事(「地方自治法」第 198 条によるソウル特別市、広域市及び特別自治市を除く人口 50 万以上の大都市(以下「大都市」という。)にあっては、その市長をいう。以下、第 70 条までの規定において同じ。)から合格証書の発給を受けなければならない。〈改正 2021. 1. 12〉

② 住宅管理士は、次の各号の要件を備えて市・道知事から住宅管理士資格証の発給を受けた者とする。

- 一 第 1 項により住宅管理士補合格証書の発給を受けたこと
- 二 大統領令で定める住宅関連実務経歴があること

③ 第 2 項による住宅管理士資格証の発行手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

④ 次の各号のいずれかに該当する者は、住宅管理士等になることができず、その資格を喪失する。

- 一 被成年後見人又は被限定後見人
- 二 破産宣告を受けた者であって復権しない者
- 三 禁固以上の実刑の宣告を受けて、その執行が終了(執行が終了したものとみなす場合を含む。)した日又は執行が免除された日から 2 年が経過しない者
- 四 禁固以上の刑の執行猶予宣告を受けて、その猶予期間内にある者
- 五 住宅管理士等の資格が取り消された後 3 年が経過しない者(第 1 号及び第 2 号に該当して、住宅管理士等の資格が取り消された場合を除く。)

⑤ 国土交通部長官は、直前 3 年間に事業計画承認を受けた共同住宅団地の数、直前 3 年間の住宅管理士補資格試験の受験人員、住宅管理士等の就職現況及び第 68 条による住宅管理士補試験委員会の審議意見等を考慮して、当該年度の住宅管理士補資格試験の選抜予定人員を定める。この場合、国土交通部長官は、選抜予定人員の範囲で大統領令で定める合格者決定点数以上を得た者であって全科目総得点の高得点者順に住宅管理士補資格試験合格者を定める。〈本項新設 2016. 3. 22〉

⑥ 第 1 項による住宅管理士補資格試験の受験資格、試験科目、試験の一部免除、受験手数料その他試験に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2016. 3. 22〉

第 68 条(住宅管理士補試験委員会)① 第 67 条第 1 項による住宅管理士補資格試験に関し、次の各号の事項を審議するために、第 89 条第 2 項第六号による資格試験の施行機関に住宅管理士補試験委員会を置くことができる。〈改正 2017. 8. 9〉

- 一 住宅管理士補資格試験科目の調整等試験に関する事項
- 二 試験選抜人員及び合格基準の決定に関する事項
- 三 その他住宅管理士補資格試験に関する重要事項

② 住宅管理士補試験委員会の構成及び運営、委員の選任等に関し必要な事項は、大統領令で定め

る。〈改正 2017. 8. 9〉

第 69 条(住宅管理士等の資格取消し等)① 市・道知事は、住宅管理士等が次の各号のいずれかに該当する場合には、その資格を取り消し、又は1年以内の期間を定めてその資格を停止させることができる。ただし、第一号から第四号まで、第七号中いずれかに該当する場合には、その資格を取り消さなければならない。〈改正 2016. 1. 19、2020. 6. 9〉

- 一 虚偽その他不正な方法により資格を取得した場合
 - 二 共同住宅の管理業務に関し禁固以上の刑を宣告された場合
 - 三 義務管理対象共同住宅に就職した住宅管理士等が他の共同住宅又は商店街、オフィス等住宅以外の施設に就職した場合
 - 四 住宅管理士等が資格停止期間に共同住宅管理業務を遂行した場合
 - 五 故意又は重大な過失により共同住宅を誤って管理したことにより、所有者又は使用者に財産上の損害を負わせた場合
 - 六 住宅管理士等が業務に関し金品授受等不当利得を得た場合
 - 七 第 90 条第 4 項に違反して、他人に自己の名義を用いてこの法で定める業務を遂行させた場合又は自己の資格証を貸与した場合
 - 八 第 93 条第 1 項による報告、資料の提出、調査若しくは検査を拒否、妨害若しくは忌避した場合又は虚偽の報告をした場合
 - 九 第 93 条第 3 項又は同条第 4 項による監査を拒否、妨害又は忌避した場合
- ② 第 1 項による資格の取消し及び停止処分に関する基準は、大統領令で定める。

第 70 条(住宅管理業者等の教育)① 住宅管理業者(法人にあつては、その代表者をいう。)及び管理事務所長として配置された住宅管理士等は、国土交通部令で定めるところにより、市・道知事から共同住宅管理に関する教育及び倫理教育を受けなければならない。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は、国土交通部令で定めるところにより、共同住宅管理に関する教育及び倫理教育を受けることができ、その教育を受けた場合には、管理事務所長の教育義務を履行したものとみなす。

② 管理事務所長として配置されようとする住宅管理士等が配置予定日から直前5年以内に管理事務所長、共同住宅管理機構の職員又は住宅管理業者の役職員として従事した経歴がない場合には、国土交通部令で定めるところにより市・道知事が実施する共同住宅管理に関する教育及び倫理教育を履修しなければ、管理事務所長として配置されることができない。この場合、共同住宅管理に関する教育及び倫理教育を履修して管理事務所長として配置された住宅管理士等については、第 1 項による管理事務所長の教育義務を履行したものとみなす。

③ 共同住宅の管理事務所長として配置されて勤務中にある住宅管理士等は、第 1 項又は第 2 項による教育を受けた後3年ごとに、国土交通部令で定めるところにより、共同住宅管理に関する教育及び倫理教育を受けなければならない。

④ 国土交通部長官は、第 1 項から第 3 項までの規定により市・道知事が実施する教育の全国的均衡を維持するために、教育水準及び教育方法等に関し必要な指針を定めて施行することができる。

第 8 章 共同住宅管理紛争調整

第 71 条(共同住宅管理紛争調整委員会の設置)① 共同住宅管理紛争(第 36 条及び第 37 条による共同住宅の瑕疵担保責任及び瑕疵補修等に関する紛争を除く。以下、この章において同じ。)を調整するために、国土交通部に中央共同住宅管理紛争調整委員会(以下「中央紛争調整委員会」という。)

を置き、市・郡・区(自治区をいう。以下同じ。)に地方共同住宅管理紛争調整委員会(以下「地方紛争調整委員会」という。)を置く。ただし、共同住宅比率が低い市・郡・区として国土交通部長官が認める市・郡・区にあつては、地方紛争調整委員会を置かないことができる。〈改正 2020. 6. 9〉

② 共同住宅管理紛争調整委員会は、次の各号の事項を審議及び調整する。

- 一 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
- 二 共同住宅管理機構の構成、運営等に関する事項
- 三 管理費、使用料及び長期修繕充当金等の徴収、使用等に関する事項
- 四 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
- 五 共同住宅のリモデリングに関する事項
- 六 共同住宅の階間騒音に関する事項
- 七 混合住宅団地における紛争に関する事項
- 八 他の法令で共同住宅管理紛争調整委員会が紛争を審議及び調整できるものとした事項
- 九 その他共同住宅の管理に関し紛争の審議及び調整が必要であるとして大統領令又は市・郡・区の条例(地方紛争調整委員会に限る。)で定める事項

第 72 条(中央・地方紛争調整委員会の業務管轄)① 中央紛争調整委員会は、第 71 条第 2 項各号の事項のうち次の各号の事項を審議及び調整する。

- 一 2 以上の市・郡・区の管轄区域にわたる紛争
- 二 市・郡・区に地方紛争調整委員会が設置されない場合、当該市・郡・区管轄の紛争
- 三 紛争当事者の双方が合意して中央紛争調整委員会に調整を申請する紛争
- 四 その他中央紛争調整委員会で管轄することが必要であるとして大統領令で定める紛争

② 地方紛争調整委員会は、当該市・郡・区の管轄区域において発生した紛争のうち第 1 項による中央紛争調整委員会の審議及び調整対象である紛争以外の紛争を審議及び調整する。

第 73 条(中央紛争調整委員会の構成等)① 中央紛争調整委員会は、委員長 1 名を含む 15 名以内の委員により構成する。

② 中央紛争調整委員会の委員は、共同住宅管理に関する学識及び経験が豊富な者として次の各号のいずれかに該当する者の中から国土交通部長官が任命又は委嘱する。この場合、第三号に該当する者が 3 名以上含まなければならない。

- 一 1 級から 4 級まで相当の公務員又は高位公務員団に属する公務員
- 二 公認された大学又は研究機関において副教授以上又はこれに対し相当する職に在職した者
- 三 判事、検事又は弁護士の職に 6 年以上在職した者
- 四 公認会計士、税理士、建築士、鑑定評価士又は公認労務士の資格を有する者として 10 年以上勤務した者
- 五 住宅管理士であつて共同住宅の管理事務所長として 10 年以上勤務した者
- 六 その他共同住宅管理に関する専門的知識を備えた者として大統領令で定める者

③ 中央紛争調整委員会の委員長の任命、公務員でない委員の任期及び再任に関する事項、補欠委員の任期並びに公務員でない委員が本人の意思に反して解職されない権利に関しては、第 40 条第 5 項、第 8 項、第 9 項をそれぞれ準用する。〈改正 2020. 12. 8〉

④ 中央紛争調整委員会の委員長の職務及び委員長がやむを得ない事由により職務を執行することができないときの職務代行に関しては、第 40 条第 10 項を準用する。この場合、第 40 条第 10 項中「分科委員長」は、「委員」に読み替える。〈改正 2020. 12. 8〉

⑤ 中央紛争調整委員会の委員の除斥、忌避及び回避に関しては、第 41 条を準用する。

- ⑥ 中央紛争調整委員会の会議は、在籍委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。
- ⑦ 中央紛争調整委員会は、委員会の所管事務処理手続その他委員会の運営に関する規則を定めることができる。
- ⑧ 中央紛争調整委員会の構成及び運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 74 条(紛争調整の申請及び調整等)① 第 71 条第 2 項各号の事項に関し紛争が発生したときは、中央紛争調整委員会に調整を申請することができる。

② 中央紛争調整委員会は、第 1 項により調整の申請を受理したときは、直ちに、調整の手続を開始しなければならない。この場合、中央紛争調整委員会は、必要であると認める場合には、当事者又は利害関係人を中央紛争調整委員会に出席させて意見を聴くことができる。

③ 中央紛争調整委員会は、第 2 項による調整手続を開始した日から 30 日以内にその手続きを完了した後、調停案を作成して、直ちに、これを各当事者に提示しなければならない。ただし、やむを得ない事情により 30 日以内に調整手続を完了することができない場合には、中央紛争調整委員会は、その期間を延長することができる。この場合、その理由及び期限を明示して、当事者に対し書面により通知しなければならない。

④ 調停案の提示を受けた当事者は、その提示を受けた日から 30 日以内にその受諾の有無を中央紛争調整委員会に対し書面により通知しなければならない。この場合、30 日以内に意思表示がないときは、受諾したものとみなす。

⑤ 当事者が調停案を受諾した場合又は受諾したものとみなす場合には、中央紛争調整委員会は、調停書を作成して、委員長及び各当事者が署名及び捺印した後、調停書正本を、直ちに、各当事者又はその代理人に送達しなければならない。ただし、受諾したものとみなす場合には、各当事者の署名及び捺印を省略することができる。

⑥ 当事者が第 5 項により調停案を受諾したとき又は受諾したものとみなすときは、その調停書の内容は、裁判上の和解と同一の効力を有する。ただし、当事者が任意に処分できない事項に関しては、この限りでない。

⑦ 調整の申請手続及び方法、費用の負担等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

第 75 条(紛争調整申請の通知等)① 中央紛争調整委員会の紛争調整申請に対する相手方への通知義務及び通知を受けた相手方の答弁書提出義務に関しては、第 46 条第 1 項、第 2 項をそれぞれ準用する。

② 中央紛争調整委員会から紛争調整申請に関する通知を受けた入居者代表会議(構成員を含む。)及び管理主体は、紛争調整に応じなければならない。

第 76 条(事実調査・検査等)① 中央紛争調整委員会は、委員又は第 79 条第 2 項による中央紛争調整委員会の運営及び事務処理のための組織(以下「中央紛争調整委員会の事務局」という。)の職員に、当該共同住宅等に入入りして調査、検査及び閲覧させ、参考人の陳述を聴くようにすることができる。この場合、当事者及び利害関係人は、これに対し協力しなければならない。

② 第 1 項により調査、監査等を行う者は、その権限を表示する証票を所持して、これを関係人に提示しなければならない。

第 77 条(調整の拒否及び中止)① 中央紛争調整委員会は、紛争の性質上、紛争調整委員会で調整をすることが適合しないと認める場合又は不正な目的で申請されたものと認める場合には、その調整を拒否することができる。この場合、調整の拒否理由を申請人に通知しなければならない。

② 中央紛争調整委員会は、申請された事件の処理手続の進行中に当事者の一方が訴えを提起した

場合には、調整の処理を中止して、これを当事者に通知しなければならない。

③ 中央紛争調整委員会の紛争の当事者に対する調整の手続のうち、合意勧告に関しては、第42条第5項を準用する。

第78条(「民事調停法」等の準用等) 中央紛争調整委員会の消滅時効の中断等に関する「民事調停法」の準用、書類送達、手続、意思決定過程の非公開及び職務上知ることとなった秘密の漏洩禁止に関しては、第47条及び第50条を準用する。

第79条(中央紛争調整委員会の運営及び事務処理の委託)① 国土交通部長官は、中央紛争調整委員会の運営及び事務処理を告示で定める機関又は団体に委託することができる。

② 第1項による中央紛争調整委員会の運営及び事務処理のための組織及び人材等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

③ 国土交通部長官は、予算の範囲で中央紛争調整委員会の運営及び事務処理に関し必要な経費を第1項による受託機関又は団体に出せん又は補助することができる。

第80条(地方紛争調整委員会)① 地方紛争調整委員会の委員のうち公務員でない委員が本人の意思に反して解職されない権利並びに委員の除斥、忌避及び回避に関する内容は、中央紛争調整委員会に関する規定を準用する。

② 紛争当事者が地方紛争調整委員会の調整結果を受諾した場合には、当事者間に調停調書と同一内容の合意が成立したものとみなす。

③ 地方紛争調整委員会の構成に関し必要な事項は、大統領令で定めるところによるものとし、地方紛争調整委員会の会議、運営等に関し必要な事項は、当該市・郡・区の条例で定める。

第9章 協会

第81条(協会の設立等)① 住宅管理士等は、共同住宅管理に関する技術、行政及び法律問題に関する研究並びにその業務を効率的に遂行するために、住宅管理士団体を設立することができる。

② 削除<2016. 1. 19>

③ 第1項の団体(以下「協会」という。)は、法人とする。<改正2016. 1. 19>

④ 協会は、その主たる事務所の所在地において設立登記をすることにより成立する。

⑤ この法により国土交通部長官、市・道知事又は大都市市長から営業及び資格の停止処分を受けた協会会員の権利及び義務は、その営業及び資格の停止期間中には停止されるものとし、住宅管理士等の資格が取り消されたときは、協会の会員資格を喪失する。<改正2016. 1. 19>

⑥ 協会を設立するためには、次の各号の区分による人数を発起人として定款を作成した後、創立総会の議決を経て国土交通部長官の認可を受けなければならない。認可を受けた定款を変更する場合もまた同じ。

一 住宅管理士団体：共同住宅の管理事務所長として配置された者の5分の1以上

二 削除<2016. 1. 19>

⑦ 国土交通部長官は、第6項による認可をしたときは、これを直ちに公告しなければならない。

第82条(共済事業)① 第81条第1項による住宅管理士団体(以下、この条において「住宅管理士団体」という。)は、第66条による管理事務所長の損害賠償責任及び共同住宅で発生する人的・物的事故その他共同住宅管理業務に関連する従事者及び事業者の損害賠償責任等を保障するために共済事業を行うことができる。<改正2017. 3. 21>

- ② 住宅管理士団体は、第1項による共済事業を行うためには、共済規程を制定して、国土交通部長官の承認を受けなければならない。共済規程を変更しようとする場合もまた同じ。
- ③ 第2項の共済規程には、大統領令で定めるところにより、共済事業の範囲、共済契約の内容、共済金、共済料、会計基準及び責任準備金の積立比率等共済事業の運用に関し必要な事項が含まなければならない。
- ④ 住宅管理士団体は、共済事業を他の会計と区分して別途の会計として管理しなければならない。責任準備金を他の用途に使用しようとする場合には、国土交通部長官の承認を受けなければならない。
- ⑤ 住宅管理士団体は、大統領令で定めるところにより、毎年度の共済事業運用実績を日刊新聞又は団体の広報誌等を通じて共済契約者に公示しなければならない。
- ⑥ 国土交通部長官は、住宅管理士団体がこの法又は共済規程を遵守せず、共済事業の健全性を害するおそれがあると認められる場合には、是正を命じなければならない。
- ⑦ 「金融委員会の設置等に関する法律」による金融監督院院長は、国土交通部長官が要請した場合には、住宅管理士団体の共済事業に関し検査を実施することができる。

第 83 条(協会に対する指導・監督) 国土交通部長官は、協会を指導及び監督する。

第 84 条(「民法」の準用) 協会に関しては、この法で規定するところによるほか、「民法」中社団法人に関する規定を準用する。

第 10 章 補 則

第 85 条(管理費用の支援)① 地方自治体の長は、その地方自治体の条例で定めるところにより、共同住宅の管理に関し必要な費用の一部を支援することができる。〈改正 2015. 12. 29〉

② 国家は、共同住宅の補修又は改良に関し必要な費用の一部を住宅都市基金から融資することができる。〈新設 2015. 12. 29〉

第 86 条(共同住宅管理支援機構)① 国土交通部長官は、次の各号の業務を遂行する機関又は団体を共同住宅管理支援機構(以下、この条において「共同住宅管理支援機構」という。)として指定して告示することができる。

- 一 共同住宅管理に関する苦情相談及び教育
- 二 管理規約の制定及び改正の支援
- 三 入居者代表会議の設立及び運営に関する支援
- 四 長期修繕計画の策定及び調整の支援並びに工事及び役務の妥当性に関する諮問等の技術支援
- 五 共同住宅の管理状態に関する診断及び支援
- 六 共同住宅入居者等の共同体活性化の支援
- 七 共同住宅の調査、検査及び紛争調整の支援
- 八 共同住宅の管理実態に関する調査・研究
- 九 国土交通部長官又は地方自治体の長が依頼又は委託する業務
- 十 その他共同住宅入居者等の権益保護並びに共同住宅管理の透明化及び効率化のために大統領令で定める業務

② 国土交通部長官は、予算の範囲で共同住宅管理支援機構の運営及び事務処理に関し必要な経費を出えん又は補助することができる。

③ 共同住宅管理支援機構は、第1項各号の業務を遂行するために必要な経費の全部又は一部を管理主体又は入居者代表会議から受領することができる。

第 87 条(共同住宅優秀管理団地の選定)① 市・道知事は、共同住宅団地を模範的に管理するように奨励するため、毎年、共同住宅模範管理団地を選定することができる。

② 国土交通部長官は、第1項により市・道知事が選定した共同住宅模範管理団地の中から共同住宅優秀管理団地を選定して表彰し、又は賞金を支給することができ、その他必要な支援を行うことができる。

③ 共同住宅模範管理団地及び共同住宅優秀管理団地の選定、表彰及び賞金の支給等に関し必要な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。

第 88 条(共同住宅管理情報システムの構築・運営等)① 国土交通部長官は、共同住宅管理の透明性及び効率性を向上するために、共同住宅管理に関する情報を総合的に管理できる共同住宅管理情報システムを構築して運営することができ、これに関する情報を関連機関、団体等に提供することができる。

② 国土交通部長官は、第1項による共同住宅管理情報システムを構築及び運営するために必要な資料を関係機関、団体等に対し要請することができる。この場合、関係機関、団体等は、特別な事由がない限り、その要請に応じなければならない。

③ 市・道知事は、共同住宅管理に関する情報を総合的に管理することができ、これに関する情報を関係機関、団体等に提供し、又は要請することができる。この場合、関係機関、団体等は、特別な事由がない限り、その要請に応じなければならない。

第 89 条(権限の委任・委託)① この法による国土交通部長官の権限は、大統領令で定めるところにより、その一部を市・道知事又は国土交通部所属機関の長に委任することができる。

② 国土交通部長官及び地方自治体の長は、この法による権限のうち次の各号の権限を、大統領令で定めるところにより、共同住宅管理の専門化、施設の安全管理及び資格検定等を目的として設立された法人のうち国土交通部長官又は地方自治体の長が認める者に委託することができる。〈改正 2018. 3. 13〉

- 一 第17条による入居者代表会議の構成員教育
- 二 第29条による長期修繕計画の調整教育
- 三 第32条による防犯教育、消防に関する安全教育、施設物に関する安全教育
- 四 第34条による小規模共同住宅の安全管理
- 五 第64条第5項による管理事務所長の配置内容及び職印申告の受理
- 六 第67条第1項による住宅管理士補資格試験の施行
- 七 第70条による住宅管理業者及び管理事務所長に対する教育
- 八 第88条第1項による共同住宅管理情報システムの構築及び運営

第 90 条(不正行為の禁止等)① 共同住宅の管理に関し入居者代表会議(構成員を含む。以下、この条において同じ。)及び管理事務所長は、共謀して不正に財物又は財産上の利益を取得し、又は提供してはならない。

② 共同住宅の管理に関し入居者等、管理主体、入居者代表会議、選挙管理委員会(委員を含む。)は、不正に財物又は財産上の利益を取得し、又は提供してはならない。

③ 入居者代表会議及び管理主体は、管理費、使用料及び長期修繕充当金をこの法による用途以外の目的に使用してはならない。

④ 住宅管理業者及び住宅管理士等は、他人に自己の姓名又は商号を使用させて、この法で定める

事業又は業務を遂行させ、又はその登録証若しくは資格証を貸与してはならない。〈改正 2016. 1. 19、2021. 8. 10〉

⑤ 何人も、他人の姓名又は商号を使用して住宅管理業又は住宅管理士等の業務を遂行し、又はその登録証若しくは資格証を借りてはならない。〈新設 2021. 8. 10〉

⑥ 何人も、第4項及び第5項で禁止された行為を幹旋してはならない。〈新設 2021. 8. 10〉

第91条(滞納された長期修繕充当金等の強制徴収) 国家又は地方自治体である管理主体が管理する共同住宅の長期修繕充当金又は管理費が滞納された場合には、国家又は地方自治体は、国税又は地方税滞納処分の例により当該長期修繕充当金又は管理費を強制徴収することができる。

第92条(報告・検査等)① 国土交通部長官又は地方自治体の長は、必要と認めるときは、この法により許可を受けた者及び申告、登録等をした者に対し、必要な報告をさせ、関係公務員に事業場に立ち入り、必要な検査を行わせることができる。

② 第1項による検査を行うときは、検査日の7日前までに検査日時、検査理由及び検査内容等の検査計画を検査を受ける者に対し通知しなければならない。ただし、緊急な場合及び事前に通知すれば証拠隠滅等により検査目的を達成できないと認める場合は、この限りでない。

③ 第1項により検査を行う公務員は、その権限を表示する証票を所持して、これを関係人に提示しなければならない。

第93条(共同住宅管理に関する監督)① 地方自治体の長は、共同住宅管理の効率化及び入居者等の保護のために、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居者等、入居者代表会議若しくはその構成員、管理主体(義務管理対象共同住宅でない場合には管理人をいう。以下、この条において同じ。)、管理事務所長又は選挙管理委員会若しくはその委員等に対し、管理費等の使用内訳等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命令を行うことができ、所属公務員に営業所、管理事務所等に立ち入り、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。この場合、立ち入り、検査等を行う公務員は、その権限を表示する証票を所持して、これを関係人に提示しなければならない。〈改正 2016. 1. 19、2017. 3. 21、2019. 4. 23〉

- 一 第3項又は第4項による監査に必要な場合
- 二 この法又はこの法による命令若しくは処分に違反して措置が必要な場合
- 三 共同住宅団地内の紛争の調整が必要な場合
- 四 共同住宅施設の安全管理のために必要な場合
- 五 入居者代表会議等が共同住宅管理規約に違反した場合
- 六 その他共同住宅管理に関する監督のために必要な場合

② 共同住宅の入居者等は、第1項第2号、第3号又は第5号に該当する場合には、全体入居者等の10分の3以上の同意を得て、地方自治体の長に対し、入居者代表会議若しくはその構成員、管理主体、管理事務所長又は選挙管理委員会若しくはその委員等の業務に関する監査を要請することができる。この場合、監査要請は、その事由を疎明して、これを根拠づけることができる資料を添付して、書面によりしなければならない。

③ 地方自治体の長は、第2項による監査要請に理由があると認める場合には、監査を実施した後、監査を要請した入居者等に対しその結果を通知しなければならない。

④ 地方自治体の長は、第2項による監査要請がない場合であっても、共同住宅管理の効率化及び入居者等の保護のために必要と認める場合には、第2項の監査対象となる業務に対し監査を実施することができる。

⑤ 地方自治体の長は、第3項又は第4項により監査を実施する場合には、弁護士、公認会計士等の専門家に諮問し、又は当該専門家と共に営業所、管理事務所等を調査することができる。

- ⑥ 第2項から第5項までの監査要請及び監査実施に関し必要な事項は、地方自治体の条例で定める。
- ⑦ 地方自治体の長は、第1項から第4項までの規定により命令、調査、検査又は監査の結果等を通知する場合、その内容を当該共同住宅の入居者代表会議及び管理主体にも通知しなければならない。〈本項新設 2019. 4. 23〉
- ⑧ 管理主体は、前項により通報された内容を大統領令で定めるところにより当該共同住宅団地のインターネット・ホームページ及び棟別掲示板に公開して、入居者等の閲覧、複写要求に応じなければならない。〈本項新設 2019. 4. 23〉

第93条の2(共同住宅管理不正申告センターの設置等)① 国土交通部長官は、共同住宅管理の不正に関する不法行為申告の受理・処理等に関する業務を効率的に遂行するために、共同住宅管理不正申告センター(以下「申告センター」という。)を設置して運営することができる。

- ② 申告センターは、次の各号の業務を遂行する。
 - 一 共同住宅管理の不法行為に関する申告の相談及び受理
 - 二 当該地方自治体の長に対する当該申告事項に関する調査及び措置要求
 - 三 申告人に対する調査及び措置結果の要旨等の通知
- ③ 共同住宅管理に関する不法行為を認知した者は、申告センターにその事実を申告することができる。この場合、申告をしようとする者は、自身の人的事項及び申告の趣旨・理由・内容を記載して署名した文書とともに申告対象及び証拠等を提出しなければならない。
- ④ 第2項第二号による要求を受けた地方自治体の長は、速かに、当該要求による調査及び措置を完了して、完了した日から10日以内にその結果を国土交通部長官に通知しなければならない。国土交通部長官は、通知を受けた場合、直ちに申告者にその結果の要旨を知らせなければならない。
- ⑤ 第1項から前項までに規定した事項のほか、申告センターの設置・運営・業務・申告及び処理等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2017. 4. 18]

第94条(工事の中止等) 国土交通部長官又は地方自治体の長は、事業主体及び共同住宅の入居者等、管理主体、入居者代表会議又はその構成員がこの法又はこの法による命令若しくは処分に違反した場合には、工事の中止、原状復旧、瑕疵補修の履行その他必要な措置を命じることができる。〈改正 2017. 4. 18、2019. 4. 23〉

- ② 国土交通部長官又は地方自治体の長は、前項により工事の中止等必要な措置を命じる場合、その内容を当該共同住宅の入居者代表会議及び管理主体にも通知しなければならない。〈本項新設 2019. 4. 23〉
- ③ 管理主体は、前項により通報された内容を、大統領令で定めるところにより、当該共同住宅団地のインターネット・ホームページ及び棟別掲示板に公開して、入居者等の閲覧、複写要求に応じなければならない。〈本項新設 2019. 4. 23〉

第95条(聴聞) 国土交通部長官又は地方自治体の長は、次の各号のいずれかに該当する処分を行おうとする場合には、聴聞を実施しなければならない。

- 一 第35条第5項による行為許可の取消し
- 二 第53条第1項による住宅管理業の登録抹消
- 三 削除〈2016. 1. 19〉
- 四 第69条第1項による住宅管理士等の資格取消し

第96条(罰則適用における公務員擬制) 次の各号のいずれかに該当する者は、「刑法」第129条か

ら第132条までの規定を適用するときは、公務員とみなす。

- 一 第40条第1項による瑕疵紛争調整委員会の委員又は瑕疵紛争調整委員会の事務局職員であつて公務員ではない者
- 二 第48条第1項により瑕疵診断を実施する者
- 三 第71条第1項による共同住宅管理紛争調整委員会の委員又は中央紛争調整委員会の事務局職員であつて公務員ではない者

第11章 罰 則

第97条(罰則) 第90条第1項に違反して、共謀して不正に財物又は財産上の利益を取得又は提供した者は、3年以下の懲役又は3千万ウォン以下の罰金に処する。ただし、その違反行為により得た利益の100分の50に該当する金額が3千万ウォンを超過する者は、3年以下の懲役又はその利益の2倍に該当する金額以下の罰金に処する。

第98条(罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、2年以下の懲役又は2千万ウォン以下の罰金に処する。ただし、第3号に該当する者であつて、その違反行為により得た利益の100分の50に該当する金額が2千万ウォンを超過する者は、2年以下の懲役又はその利益の2倍に該当する金額以下の罰金に処する。

- 一 第52条第1項による登録をせずに住宅管理業を営んだ者又は虚偽その他不正な方法により登録した者
- 二 削除<2016. 1. 19>
- 三 第90条第2項に違反して、不正に財物又は財産上の利益を取得又は提供した者

第99条(罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、1年以下の懲役又は1千万ウォン以下の罰金に処する。<改正2017. 3. 21>

- 一 第26条第1項及び第2項に違反し、会計監査を受けなかった者又は不正な方法により受けた者
- 一の二 第26条第5項に違反し、会計検査を妨害する等、同項各号のいずれかに該当する行為をした者
- 一の三 第27条第1項に違反し、帳簿及び証票書類を作成又は保管しなかった者及び虚偽に作成した者
- 一の四 第35条第1項及び第3項に違反した者(同条第1項各号の行為のうち申告対象行為を申告せずに行つた者を除く。)
- 二 第50条第2項及び第78条に違反して、職務上知ることとなつた秘密を漏洩した者
- 三 第53条による営業停止期間中に営業を行つた者又は住宅管理業の登録が抹消された後に営業を行つた者
- 四 削除<2016. 1. 19>
- 五 第67条により住宅管理士等の資格を取得せずに管理事務所長の業務を遂行した者又は当該資格がない者にこれを遂行させた者
- 六 第90条第4項から第6項までのいずれかに違反して次の各号のいずれかに該当する者
 - ア. 他人に自己の姓名又は商号を使用してこの法で定める事業若しくは業務を遂行させた者又は自己の登録証若しくは資格証を貸与した者
 - イ. 他人の姓名又は商号を使用して住宅管理業又は住宅管理士等の業務を遂行した者又は他人の登録証若しくは資格証を借りた者

- ウ. ア目又はイ目の行為を斡旋した者
- 七 第92条第1項又は第93条第1項、第3項若しくは第4項による調査、検査又は監査を拒否、妨害又は忌避した者
- 八 第94条による工事中止等の命令に違反した者

第100条(罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、1千万ウォン以下の罰金に処する。

- 一 第6条第1項による技術人材又は装備を備えずに管理行為をした者
- 二 第64条第1項に違反して住宅管理士等を配置しない者

第101条(両罰規定) 法人の代表者又は法人若しくは個人の代理人、使用人その他従業員が、その法人又は個人の業務に関し第97条から第99条までのいずれかに該当する違反行為をした場合には、その行為者を罰するほか、その法人又は個人に対しても当該条文の罰金刑を科する。ただし、法人又は個人がその違反行為を防止するために当該業務に関し相当の注意及び監督を怠らなかった場合は、この限りでない。

第102条(過怠料)① 第38条第2項に違反して、瑕疵補修保証金をこの法による用途以外の目的に使用した者に対しては、2千万ウォン以下の過怠料を賦課する。

② 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、1千万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈改正2016.1.19〉

- 一 第13条に違反して共同住宅の管理業務を引き継がない者
- 二 削除〈2017.3.21〉
- 三 削除〈2017.3.21〉
- 四 第29条第2項に違反して策定又は調整された長期修繕計画に従い主要施設を交換又は補修しない者
- 五 第43条第3項により判定を受けた瑕疵を補修しない者
- 六 第52条第5項に違反して類似名称を使用した者
- 七 第93条第1項による報告又は資料提出等の命令に違反した者
- 八 第65条第5項に違反して管理事務所長を解任した者又は解任するよう住宅管理業者に要求した者
- 九 第90条第3項に違反して管理費、使用料又は長期修繕充当金をこの法による用途以外の目的に使用した者

③ 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、500万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈改正2015.12.29、2016.1.19、2017.4.18、2018.3.13、2019.4.23、2019.6.9、2020.12.8、2021.8.10〉

- 一 第6条第1項による自治管理機構を設立しない者
- 二 第7条第1項又は、第25条に違反して住宅管理業者又は事業者を選定した者
- 三 第11条第3項及び第19条による管理方法の決定及び変更、管理規約の制定及び改正、入居者代表会議の設立及び変更等の申告をしない者
- 四 第14条第6項に違反して会議録を作成して保管させなかった者又は閲覧請求若しくは複写要求に応じない者
- 五 第23条第4項に違反して管理費等の内訳を公開しない者又は虚偽の内訳を公開した者
- 六 第26条第3項に違反して会計監査の結果を報告若しくは公開しない者又は虚偽の結果を報告又は公開した者
- 六の二 第26条第6項に違反して会計監査の結果を提出若しくは公開しない者又は虚偽の結果を提出又は公開した者

七 削除<2017. 3. 21>

偽に作成した者

八 第 27 条第 2 項に違反して帳簿、証拠書類等の情報に対する閲覧又は複写の要求に応じない者又は虚偽の情報で応じた者

九 第 28 条に違反して契約書を公開しない者又は虚偽の契約書を公開した者

十 第 29 条に違反して長期修繕計画を策定若しくは検討しない者又は長期修繕計画に関する検討事項を記録して保管しない者

十一 第 30 条による長期修繕充当金を積み立てない者

十二 第 31 条により設計図書等を保管しない者又は施設の交換及び補修等の内容を記録、保管若しくは維持しない者

十三 第 32 条による安全管理計画を策定若しくは施行しない者又は教育を受けない者

十四 第 33 条第 1 項による安全点検を実施しない者又は同条第 2 項により入居者代表会議若しくは市長・郡守・区庁長に通知若しくは報告しない者又は必要な措置を講じない者

十五 第 35 条第 1 項各号の行為を申告せずに行った者

十五の二 第 37 条第 5 項による瑕疵補修に対する是正命令を履行しなかった者

十六 第 38 条第 2 項による申告をしなかった者又は虚偽の申告をした者

十六の二 第 38 条の 2 第 1 項に違反して瑕疵補修請求書類等を保管しない者

十六の三 第 38 条の 2 第 2 項に違反して瑕疵補修請求書類等を提供しない者

十六の四 第 38 条の 2 第 3 項に違反して共同住宅の瑕疵補修請求書類等を引き継がない者

十六の五 第 43 条第 6 項に違反して瑕疵紛争調停委員会の出席要求に従わない安全診断機関又は関係専門家

十六の六 第 44 条の 2 第 3 項により瑕疵紛争調停委員会から継続して 2 回の出席要求を受けても正当な事由なく出席しない者及び出席して虚偽の陳述又は鑑定をした者

十六の七 第 44 条の 2 第 3 項により提出を要求されていた文書又は物件を提出しなかった者及び虚偽に提出した者

十七 第 46 条第 2 項による調整等に対する答弁書を瑕疵紛争調整委員会に提出しない者又は第 75 条第 1 項による紛争調整申請に対する答弁書を中央紛争調整委員会に提出しない者

十八 第 46 条第 3 項による調整等に応じない者(入居者を除く。)又は第 75 条第 2 項による紛争調整に応じない者

十九 第 52 条第 1 項による住宅管理業の登録事項変更申告をしなかった者又は虚偽の申告をした者

二十 削除<2016. 1. 19>

二十一 削除<2016. 1. 19>

二十二 第 63 条第 2 項に違反して共同住宅を管理した者

二十三 第 64 条第 5 項による配置内容及び職印の申告又は変更申告をしない者

二十四 第 66 条第 3 項による保証保険等に加入した事実を立証する書類を提出しない者

二十五 第 70 条による教育を受けない者

二十六 第 92 条第 1 項による報告又は検査の命令に違反した者

④ 第 1 項から第 3 項までの規定による過怠料は、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官又は地方自治体の長が賦課する。

附 則<第 13474 号、2015. 8. 11>

第 1 条(施行日) この法は、公布後 1 年が経過した日から施行する。

第2条(棟別代表者資格要件基準日に関する適用例) 第14条第3項及び第4項は、この法施行後最初に棟別代表者を選出するために公告したときから適用する。

第3条(設計図書の保管等義務化に関する適用例)① 第31条中共同住宅の設計図書等を保管しなければならない義務は、この法施行後「建築法」第22条による使用承認又は「住宅法」第29条による使用検査を受けた場合から適用する。

② 第31条中共同住宅施設の交換及び補修等をした場合、その内容を記録、保管又は維持しなければならない義務は、この法施行後最初に共同住宅施設の交換及び補修等をした場合から適用する。

第4条(管理事務所長等の配置に関する適用例) 法律第7757号住宅法一部改正法律第55条の改正規定は、同改正法律の施行日である2006年2月24日以後最初に管理事務所長等を配置する場合から適用する。

第5条(管理事務所長等の配置に関する適用例) 法律第8968号住宅法一部改正法律第55条第1項の賃貸住宅に対する住宅管理士等の配置規定は、同改正法律の施行日である2008年6月22日以後2年が経過した日から同改正法律第43条により大統領令で定めることとした義務管理対象共同住宅の範囲に該当する賃貸住宅に適用する。

第6条(管理事務所長の損害賠償の責任に関する適用例) ～ 略 ～

第7条(住宅管理業登録に関する適用例) ～ 略 ～

第8条(事業主体の管理事務所長配置に関する適用例) ～ 略 ～

第9条(瑕疵審査・紛争調整委員会委員の任期に関する適用例) ～ 略 ～

第10条(長期修繕充当金使用に関する適用例) ～ 略 ～

第11条(瑕疵補修保証金使用に関する適用例) ～ 略 ～

第12条(住宅管理者及び事業者の選定に関する適用例) ～ 略 ～

第13条(長期修繕計画の検討に関する特例) ～ 略 ～

第14条(管理事務所長の教育に関する特例) ～ 略 ～

第15条(一般的経過措置) ～ 略 ～

第16条(共同住宅管理紛争調整委員会に関する経過措置) ～ 略 ～

第17条(担保責任及び瑕疵補修に関する経過措置) ～ 略 ～

第18条(住宅外の施設と住宅を同一建築物で建築した場合の長期修繕計画及び長期修繕充当金に関する経過措置) ～ 略 ～

第19条(事業主体の共同住宅管理業務の引継に関する経過措置) ～ 略 ～

第20条(調整等の経過措置) ～ 略 ～

第21条(管理費予備預託金に関する経過措置) ～ 略 ～

第22条(地域暖房方式の共同住宅の長期修繕計画及び長期修繕充当金の積立に関する経過措置) ～ 略 ～

第23条(市・道知事の大都市市長への権限委譲に関する経過措置) ～ 略 ～

第24条(管理規約に関する経過措置) ～ 略 ～

第25条(長期修繕計画に関する経過措置) ～ 略 ～

第26条(行為許可等に関する経過措置) ～ 略 ～

第27条(紛争調整委員会委員に対する経過措置) ～ 略 ～

第28条(住宅管理者・住宅賃貸管理者に対する経過措置) ～ 略 ～

第29条(住宅管理士等に対する経過措置) ～ 略 ～

第30条(協会に関する経過措置) ～ 略 ～

第31条(行政処分等に関する経過措置) ～ 略 ～

第32条(罰則に関する経過措置) ～ 略 ～

第33条(禁治産者等に対する経過措置) ～ 略 ～

第34条(他の法律の改正) ～ 略 ～

第 35 条(他の法令との関係) この法施行当時、他の法令で従前の法律及びその規定を引用している場合、この法のうちそれに該当する規定がある場合には、従前の規定に代えてこの法又はこの法の該当規定を引用したものとみなす。

附 則<第 13786 号、2016. 1. 19>

この法は、2016 年 8 月 12 日から施行する。

～ 中略 ～

附 則<法律第 17893 号、2021. 1. 12>

第 1 条(施行日) この法は、公布後 1 年が経過した日から施行する。

第 2 条～第 23 条 ～ 略 ～

～ 中略 ～

附 則<法律第 18385 号、2021. 8. 10>

第 1 条(施行日) この法は公布した日から施行する。ただし書は略

第 2 条(義務管理対象共同住宅転換申告及び除外申告に関する適用例) ～ 略 ～

第 3 条(共同住宅の管理方法決定申告及び変更申告に関する適用例) ～ 略 ～

第 4 条(管理規約の制定等申告及び変更申告に関する適用例) ～ 略 ～

第 5 条(委員の除斥等に対する適用例) ～ 略 ～

第 6 条(課徴金に関する経過措置) ～ 略 ～

(以 上)