

共同住宅管理法施行令

2016年8月11日 大統領令第27445号 新規制定
2022年2月11日 大統領令第32412号 最新改正

所管：国土交通部住宅建設供給課

第1章 総則

第1条(目的) この令は、「共同住宅管理法」で委任された事項及びその施行に必要な事項を規定することを目的とする。

第2条(義務管理対象共同住宅の範囲) 「共同住宅管理法」(以下「法」という。)第2条第1項第二号エ目の「大統領令で定める基準」とは、全体入居者等の3分の2以上が書面により同意する方法をいう。
[全文改正 2020. 4. 24]

第2章 共同住宅の管理方法

第3条(管理方法の決定方法) 法第5条第2項による共同住宅管理方法の決定又は変更は、次の各号のいずれかに該当する方法により行うものとする。<改正 2021. 10. 19>

- 一 入居者代表会議の議決により提案して全体入居者等の過半数が賛成
- 二 全体入居者等の10分の1以上が書面により提案して全体入居者等の過半数が賛成

第4条(自治管理機構の構成及び運営) ① 法第6条第1項の「大統領令で定める技術人材及び装備」とは、別表1による技術人材及び装備をいう。

② 法第6条第1項による自治管理機構(以下「自治管理機構」という。)は、入居者代表会議の監督を受ける。

③ 自治管理機構管理事務所長は、入居者代表会議が入居者代表会議構成員(管理規約で定める定員をいうものとし、当該入居者代表会議構成員の3分の2以上が選出されたときは、その選出された人員をいう。以下同じ。)の過半数の賛成により選任する。

④ 入居者代表会議は、第3項により選任された管理事務所長が解任されたときその他の事由により欠員となったときは、その事由が発生した日から30日以内に新しい管理事務所長を選任しなければならない。

⑤ 入居者代表会議構成員は、自治管理機構の職員を兼ねることができない。

第5条(住宅管理業者の選定等) ① 法第7条第1項第一号による電子入札方式の細部基準、手続及び方法等は、国土交通部長官が定めて告示する。

② 法第7条第1項第二号の「入札の方法等大統領令で定める方式」とは、次の各号による方式をいう。

- 一 国土交通部長官が定めて告示する場合以外の場合には、競争入札に付すこと。この場合、次の各目の事項は、国土交通部長官が定めて告示する。
 - ア. 入札の手続

- イ. 入札参加資格
- ウ. 入札の効力
- エ. その他住宅管理業者の適正な選定のために必要な事項
- 二 第一号にかかわらず、契約期間が終了した住宅管理業者を随意契約の方法により再び管理主体として選定しようとする場合には、次の各目の要件を全て備えること
 - ア. 管理規約で定める手続により入居者等の意見を聴取した結果、全体入居者等の10分の1以上が書面により異議を提起しないこと
 - イ. ア目の要件が充足された以後、入居者代表会議構成員の3分の2以上が賛成すること
- 三 入居者代表会議の監事が入札過程の参観を望む場合には、参観することができるようにすること
- 四 契約期間は、長期修繕計画の調整周期を考慮して定めること
- ③ 法第7条第2項ただし書により入居者等が新しい住宅管理業者選定のための入札において既存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ためには、全体入居者等の過半数の書面同意がなければならない。

第6条(共同住宅管理機構の構成・運営)① 法第9条第1項により共同住宅管理機構は、別表1による技術人材及び装備を備えなければならない。

② 入居者代表会議又は管理主体は、法第8条により共同住宅を共同管理する場合又は区分管理する場合には、共同管理又は区分管理単位別に法第9条第1項による共同住宅管理機構を設置しなければならない。

第7条(混合住宅団地の管理)① 法第10条第1項により住宅団地の入居者代表会議と賃貸事業者が混合集合住宅の管理について共同で決定しなければならない事項は、次の各号のとおりとする。

- 一 法第5条第1項による管理方法の決定及び変更
- 二 住宅管理業者の選定
- 三 長期修繕計画の調整
- 四 長期修繕充当金(法第30条第1項による長期修繕充当金をいう。以下同じ。)及び特別修理充当金(「民間賃貸住宅に関する特別法」第53条又は「公共住宅特別措置法」第50条の4による特別修理充当金をいう。)を使用する主要な設備の交換又は修理に関する事項
- 五 法第25条の管理費等(以下「管理費等」という。)を使用して実施する各種工事及び役務に関する事項
- ② 第1項にかかわらず、次の各号の要件を全て充足する混合住宅団地にあつては、第1項第四号又は第五号の事項を入居者代表会議及び賃貸事業者が自ら決定することができる。
 - 一 分譲を目的とする集合住宅又は賃貸住宅の棟に配置されている等の事由により区別して管理することが可能であること
 - 二 入居者代表会議及び賃貸事業者が共同で決定するのでなく、自ら決定することに合意したこと
- ③ 第1項各号の事項を共同で決定するための入居者代表会議と賃貸事業者間の合意が成立しないときは、次の各号の区分に従い、混合集合住宅の管理に関する事項を決定する。〈改正2020.4.24〉
 - 一 第1項第一号及び第二号の事項：混合住宅の供給面積の2分の1を超える面積を管理している入居者代表会議又は賃貸事業者が決定
 - 二 第1項第三号から第五号までの事項：混合住宅の供給面積の3分の2を超える面積を管理している入居者代表会議又は賃貸事業者が決定。ただし、次の各目の要件に全て該当する場合には、当該混合住宅団地の供給面積の2分の1を超過する面積を管理する者が決定する。
 - ア 当該混合住宅団地の供給面積の3分の2以上を管理する入居者代表会議又は賃貸事業者がないこと
 - イ 第33条による施設物の安全管理計画策定対象等安全管理に関する事項であること
 - ウ 入居者代表会議と賃貸事業者間で2回協議したにもかかわらず、協議が整理しないこと
- ④ 入居者代表会議又は賃貸事業者は、第3項にかかわらず混合集合住宅の管理について第一項各号の事

項に関する決定が行われないときは、法第 71 条第 1 項による共同住宅管理紛争調整委員会の紛争調整を申請することができる。

第 7 条の 2(義務管理対象共同住宅転換等)① 法第 10 条の 2 第 1 項により義務管理対象共同住宅転換申告をしようとする者は、入居者等の同意を受けた日から 30 日以内に管轄特別自治市長・特別自治道知事・市長・郡守・区庁長(区庁長は自治区の区庁長をいい、以下「市長・郡守・区庁長」という。)に国土交通部令で定める申告書を提出しなければならない。

② 法第 10 条の 2 第 4 項により義務管理対象共同住宅除外申告をしようとする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、入居者等の同意を得た日から 30 日以内に市長・郡守・区庁長に国土交通部令で定める申告書を提出しなければならない。

[本条新設 2020. 4. 24]

第 8 条(入居者の管理に関する要求の通知)① 事業主体は、法第 11 条第 1 項により入居者又は入居予定者の過半数が入居したことを通知するときは、通知書に次の各号の事項を記載しなければならない。

- 一 入居予定世帯数及び総入居世帯数
- 二 棟別の入居予定世帯数及び棟別の入居世帯数
- 三 共同住宅の管理方法に関する決定の要求
- 四 事業主体の氏名及び住所(法人にあつては、名称及び所在地をいう。)

② 賃貸事業者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、第 1 項を準用して入居者に通知しなければならない。

- 一 「民間賃貸住宅に関する特別措置法」第 2 条第二号による民間建設賃貸住宅を法第 43 条により賃貸事業者以外の者に譲渡する場合であつて、譲渡する賃貸住宅の入居予定者の過半数が入居したとき
- 二 「公営住宅特別措置法」第 2 条第一号の二による公共建設賃貸住宅について同条第四号による分譲転換をする場合であつて、公共建設賃貸住宅全体の世帯数の過半数が分譲に転換されたとき

③ 事業主体及び第 2 項に規定する賃貸事業者は、入居者代表会議の設立に協力しなければならない。

第 9 条(管理方法の決定等の申告) 法第 11 条第 3 項により入居者代表会議の会長は、共同住宅の管理方法の決定(委託管理する方法を選択した場合には、住宅管理業者の指定を含む。)又は変更の決定に関する報告をする場合には、その決定又は変更の決定日から 30 日以内に申告書を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正 2020. 4. 24〉

第 10 条(管理業務の引継ぎ)① 事業主体及び法第 10 条の 2 第 1 項による義務管理対象転換共同住宅の管理人(以下「義務管理対象転換共同住宅の管理人」という。)は、法第 13 条第 1 項により同条各号のいずれかに該当する日から 1 月以内に当該共同住宅の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 2020. 4. 24〉

② 法第 13 条第 2 項に規定する新しい管理主体は、従前の管理業務の終了日までに共同住宅管理機構を設立しなければならない。従前の管理主体は、その管理の終了日までに共同住宅の管理業務を引き継がなければならない。

③ 第 2 項にかかわらず、従前の管理の終了日までに引継ぎ・引受けがされない場合には、従前の管理主体は、従前の管理の終了日(従前の管理の終了日までに新しい管理機構が設立されなかった場合には、新しい管理機構が設立された日をいう。)から 1 月以内に新しい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。この場合、引継ぎ期間に要する従前の管理主体の人件費等は、共同住宅の管理費として支払うことができる。

④ 事業主体及び義務管理対象転換共同住宅の管理人は、法第 13 条第 1 項により共同住宅の管理業務を管理主体に引き継いだときは、入居者代表会議の会長、1 名以上の監事の出席下で引継者と引受者が引継・引受書にそれぞれ署名・捺印して次の各号の書類を引き継ぐものとする。従前の管理主体が同条第 2 項により新しい管理主体に共同住宅の管理業務を引き継ぐ場合もまた同じ。〈改正 2017. 9. 29、2020. 4. 24〉

- 一 設計図書、設備の仕様書、長期修繕計画、法第 32 条による安全管理計画（以下「安全管理計画」という。）
 - 二 管理費・使用料・使用料の賦課・徴収の状況及びこれらに関連する会計書類
 - 三 長期修繕充当金の積立状況
 - 四 法第 24 条第 1 項による管理費預託金の明細
 - 五 法第 36 条第 2 項第一号により専有部分を入居者に引き渡した日の状況
 - 六 管理規約及びその他共同住宅の管理業務に関し必要な事項
- ⑤ 建設賃貸住宅（「民間賃貸住宅に関する特別措置法」第 2 条第二号による民間建設賃貸住宅及び「公共住宅特別措置法」第 2 条第一号の二による公共建設賃貸住宅という。以下同じ。）を分譲転換（「民間賃貸住宅に関する特別な法律」第 43 条による賃貸事業者以外の者への譲渡及び「公共住宅特別措置法」第 2 条第四号による分譲転換をいう。以下同じ。）する場合には、賃貸事業者は、第 1 項及び第 4 項を準用して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。この場合、第 4 項第五号の「入居者」は「賃借人」とみなす。〈改正 2017. 9. 29〉

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 11 条(棟別代表者の選出)① 法第 14 条第 3 項により棟別代表者(同条第 1 項による棟別代表者をいう。以下同じ。)は、選挙区別に 1 名ずつ選出するものとし、その選出方法は、次の各号の区分による。

- 一 候補者が 2 名以上の場合：当該選挙区の全体入居者等の過半数が投票して、候補者の最多得票者を選出
- 二 候補者が 1 名の場合：当該選挙区の全体入居者等の過半数が投票して、投票者の過半数の賛成により選出

② 使用者は、法第 14 条第 3 項ただし書及び同条第 9 項により 2 回の選出公告(直前の選出公告日から 2 月以内に公告する場合に限り、2 回として計算する。)にかかわらず、入居者(入居者が法人である場合には、その代表者をいう。以下この条において同じ。)の棟別代表者の候補者がいない選挙区で直前の選出公告日から 2 月以内に選出公告をする場合であって、同条第 3 項各号及び次の各号のいずれかに該当する要件を全て備えた場合には、棟別代表者になることができる。この場合、入居者である候補者がいる場合には、使用者は候補者の資格を喪失する。〈本項新設 2020. 4. 24〉

- 一 共同住宅を賃借して使う者であること。この場合、法人にあっては、その代表者をいう。
- 二 前号ただし書による者の配偶者又は直系尊卑属であること。この場合、前号ただし書による者が書面で委任した代理権がある場合に限る。

③ 法第 14 条第 3 項第一号の大統領令で定める期間は、6 月をいう。〈繰下げ 2020. 4. 24〉

④ 法第 14 条第 4 項第五号の大統領令で定める者とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。〈繰下げ 2020. 4. 24、改正 2021. 1. 5〉

- 一 法又は「住宅法」、「民間賃貸住宅に関する特別措置法」、「公共住宅特別措置法」、「建築法」、「集合建物の所有及び管理に関する法律」に違反した罪として罰金刑を宣告された後 2 年を経過していない者
- 二 法第 15 条第 1 項に規定する選挙管理委員会の委員(辞任した者並びに解任及び解職された者であってその残余任期中の者を含む。)
- 三 共同住宅の所有者が書面により委任した委任状がない所有者の配偶者又は直系の尊属若しくは卑属
- 四 当該共同住宅の管理主体の所属役職員及びその共同住宅管理主体に役務を供給する事業者として指定された者の所属役員。この場合、管理主体が住宅管理業者である場合には、住宅管理業者を基準として判断する。

- 五 当該共同住宅の棟別代表者を辞任した日から1年(棟別代表者の解任を要求した後に辞任した場合には、2年をいう。)以内の者又は解任された日から2年を経過していない者
 - 六 第23条第1項から第5項までの規定による管理費等を最近3月以上連続して滞納している者
 - 七 棟別代表者として任期中に第六号に該当し、法第14条第5項により退任した者であつて、その残余の任期(残余の任期が1年を超過する場合には、1年をいう。)中にある者
- ⑤ 共同住宅の所有者の欠格事由(法第14条第4項及びこの条第3項による欠格事由をいう。以下同じ。)は、その代理人にも及ぶものとし、共有たる共同住宅の所有者の欠格事由を判断するときは、持分の過半を所有する者の欠格事由を基準とする。〈繰下げ 2020. 4. 24〉

第12条(入居者代表会議役員を選出等)① 法第14条第6項により入居者代表会議には、次の各号の役員を置かなければならない。〈改正 2018. 9. 11〉

- 一 会長1名
 - 二 監事2名以上
 - 三 理事1名以上
- ② 法第14条第9項により前項の役員は、棟別代表者の中から次の各号の区分による方法により選出する。〈改正 2018. 9. 11、2020. 4. 24、2021. 1. 5、2021. 10. 19〉
- 一 会長の選出方法
 - イ. 入居者等の普通・平等・直接・秘密選挙を通じて選出
 - ロ. 候補者が2名以上の場合：全体入居者等の10分の1以上が投票して、候補者のうち最多得票者を選出
 - ハ. 候補者が1名の場合：全体入居者等の10分の1以上が投票して、投票者の過半数の賛成により選出
 - ニ. 次の場合には、入居者代表会議構成員の過半数の賛成により選出し、入居者代表会議の構成員の過半数の賛成により選出することができない場合であつて、最大得票者が2名以上の場合には、抽選により選出
 - 1) 候補者がいない場合又はイ目からハ目までの規定により選出された者がいない場合
 - 2) イ目からハ目までの規定にかかわらず、500戸未満の共同住宅団地において管理規約で定める場合
 - 二 監事の選出方法
 - イ. 入居者等の普通・平等・直接・秘密選挙を通じて選出
 - ロ. 候補者が選出される必要人員を超過する場合：全体入居者等の10分の1以上が投票して、候補者のうち多得票者の順に選出
 - ハ. 候補者が選出される必要人員と同じ場合又はこれに達しない場合：全体入居者等の10分の1以上が投票して、投票者の過半数の賛成により選出
 - ニ. 次の場合には、入居者代表会議構成員の過半数の賛成により選出し、入居者代表会議の構成員の過半数の賛成により選出することができない場合であつて、最大得票者が2名以上の場合には、抽選により選出
 - 1) 候補者がいない場合又はイ目からハ目までの規定により選出された者がいない場合(選出された者が選出必要人員に達せず、追加選出が必要な場合を含む。)
 - 2) イ目からハ目までの規定にかかわらず、500戸未満の共同住宅団地において管理規約で定める場合
 - 三 理事の選出方法：入居者代表会議構成員の過半数の賛成により選出し、入居者代表会議の過半数の賛成により選出することができない場合であつて、最多得票者が2名以上の場合には、抽選により選出する。
- ③ 入居者代表会議は、入居者等のコミュニケーション及び和合の強化のために、その理事のうち共同住居生活の活性化に関する業務を担当する理事を選任することができる。
- ④ 入居者代表会議役員の仕事範囲は、国土交通部令で定める。

第13条(棟別代表者の任期等)① 法第14条第9項により棟別代表者の任期は2年とする。ただし、補欠選挙により選出された棟別代表者の任期は、次の各号の区分による。〈改正 2018.9.11、2019.10.22、2020.4.24〉

- 一 全ての棟別代表者の任期が同時に始まる場合：2年
- 二 その他の場合：前任者の任期(再選挙の場合、再選挙前に実施した選挙において選出された棟別代表者の任期をいう。)の残存期間とする。

② 法第14条第9項により棟別代表者は、1回に限り再任することができる。この場合、補欠選挙又は再選挙により選出された棟別代表者の任期が6月未満の場合には、任期の回数に含めない。〈改正2018.9.11、2019.10.22、2020.4.24〉

③ 第11条第1項及び本条第2項にかかわらず、2回の選出公告(直前の選出公告日から2月以内に公告する場合に限り、2回と計算する。)にかかわらず、棟別代表者の候補者がいない選挙区又は選出された者がいない選挙区において直前の選出公告日から2月以内に公告する場合には、棟別代表者として再任された者も、当該選挙区の入居者等々の過半数の賛成により再び棟別代表者として選出されることができる。この場合、候補者のうち棟別代表者として再任されていない者がいる場合には、棟別代表者として再任された者は、候補者の資格を喪失する。〈改正2018.9.11、2020.4.24〉

④ 法第14条第9項により棟別代表者及び入居者代表会議の役員は、管理規約で定める事由がある場合には、次の各号の区分による方法により解任される。〈改正2018.9.11、2020.4.24、2020.10.19〉

- 一 棟別代表者：当該選挙区の全体入居者等の過半数が投票して、投票者の過半数の賛成により解任
- 二 入居者代表会議の役員：次の各目の区分による方法により解任
 - イ.会長及び監事：全体入居者等の10分の1以上が投票して、投票者の過半数の賛成により解任。ただし、第12条第2項第一号エ目2)及び同項第二号エ目1)により入居者代表会議で選出された会長及び監事は、管理規約で定める手続により解任する。
 - ロ.理事：管理規約で定める手続により解任

第14条(入居者の代表者会議の実施方法及び実施事項等)① 法第14条第7項により入居者代表会議は、入居者代表会議の構成員の過半数の賛成により決定する。〈改正2018.9.11、2020.4.24〉

② 法第14条第10項による入居者代表会議の決定事項は、次の各号のとおりとする。〈改正2017.1.10、2018.9.11、2019.10.22、2020.4.24、2021.1.5〉

- 一 管理規約改正案の提案(提案書には、改正案の趣旨、内容、提案有効期間及び提案者等を含む。以下同じ。)
- 二 管理規約で委任した事項及びその実施に関し必要な規定の制定、改正及び廃止
- 三 共同住宅の管理方法の提案
- 四 第23条第1項から第5項までによる管理費等の執行のための事業計画及び予算の承認(変更承認を含む。)
- 五 共用施設使用料の賦課基準の決定
- 六 第23条第1項から第5項までによる管理費等の会計監査の要求及び会計監査報告書の承認
- 七 第23条第1項から第5項までによる管理費等の決算の承認
- 八 団地内の電気、道路、上下水道、駐車場、ガス設備、空調設備、エレベーター等の維持・運営基準
- 九 自治管理を行う場合の自治管理機構の職員に任免に関する事項
- 十 長期修繕計画による共同住宅の共用部分の補修、交換及び改良
- 十一 法第35条第1項による共同住宅の共用部分の行為許可又は申告行為の提案
- 十二 第39条第5項及び第6項による共同住宅の共用部分の瑕疵担保責任期間の終了の確認
- 十三 「住宅建設基準等に関する規程」第2条第三号による住民共同施設(以下「住民共同施設」といい、この条、第19条、第23条、第25条、第29条及び第29条の2においては、第29条の3第1項各号の施設を除く。)の委託運営の提案
- 十三の二 第29条の2による近隣共同住宅団地の入居者等の住民共同施設利用に対する許容の提案

十四 長期修繕計画及び安全管理計画の策定又は変更(費用の支出を伴う場合に限る。)

十五 入居者等の相互間の利害に反する事項の調整

十六 共同住居生活の活性化及び秩序の維持に関する事項

十七 その他共同住宅の管理に関し管理規約で定める事項

③ 第1項及び第2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、法第14条第11項により前項第十二号に関する事項は議決事項から除外して、同項第十四号中長期修繕計画の策定及び調整に関する事項は、全体入居者の過半数の書面同意を得て、その同意内容どおりに議決する。〈本項新設 2020. 4. 24〉

④ 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その名義により招集する。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、会長はその日から14日以内に入居者代表会議を招集するものとし、会長が会議を招集しない場合には、管理規約で定める者がその会議を招集して、会長の職務を代行する。〈繰下げ 2020. 4. 24〉

一 入居者代表会議の構成員の3分の1以上が請求するとき

二 入居者等の10分の1以上が要求するとき

⑤ 入居者代表会議は、第2項各号の事項を決定するときは、入居者等以外の者であって当該共同住宅の管理に利害関係を有する者の権利を侵害してはならない。〈改正 2019. 10. 22、繰下げ 2020. 4. 24〉

⑥ 入居者代表会議は、住宅管理業者が共同住宅を管理する場合には、住宅管理業者の従業員、人事・労務管理等の業務の遂行に不当に干渉してはならない。〈繰下げ 2020. 4. 24〉

第15条(選挙管理委員会の構成員数等)① 法第15条第1項に規定する選挙管理委員会(以下「選挙管理委員会」という。)は、入居者等(書面により委任された代理権がない共同住宅所有者の配偶者及び直系尊卑属がその所有者を代理する場合を含む。)の中から委員長を含む次の各号の区分による構成員により構成する。〈改正 2018. 1. 30〉

一 500戸以上の集合住宅: 5名以上9名以下

二 500戸以下の集合住宅: 3名以上9名以下

② 選挙管理委員会委員長は、委員の中から互選する。

③ 第1項にかかわらず、500戸以上の共同住宅は、「選挙管理委員会法」第2条による選挙管理委員会に所属する職員1名を管理規約で定めるところにより、委員として委嘱することができる。

④ 選挙管理委員会は、その構成員(管理規約で定める定員をいう。)の過半数の近世によりその意思を決定する。この場合、この令及び管理規約に定めのない事項は、選挙管理委員会の規程により定めることができる。

⑤ 選挙管理委員会の構成、運営、業務(法第14条第4項各号による棟別代表者の欠格事由の確認を含む。)及び警備、委員の選挙、解任及び任期等に関する事項は、管理規約で定める。

第16条(選挙管理委員会委員の欠格条項の事由等) 法第15条第2項第三号の「大統領令で定める者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。〈改正 2020. 4. 24〉

一 未成年者、被成年後見人又は被限定後見人

二 棟別代表者を辞任した者又はその職位から解任若しくは解職された者であって、その残余任期中にある者

三 選挙管理委員会委員を辞任した者又はその職位から解任若しくは解職された者であって、その残余任期中にある者

第17条(棟別代表者候補者等に関する犯罪経歴の照会)① 法第16条第1項又は条第2項により選挙管理委員会委員長は、棟別代表者候補者又は棟別代表者に関する刑事犯歴の確認を警察官署の長に要請しなければならない。この場合、候補者の同意書を添付しなければならない。〈改正 2018. 9. 11〉

② 前項による要請を受けた警察官署の長は、棟別代表者候補者が法第14条第4項第三号、第四号又はこの令第11条第3項第一号による犯罪の経歴の有無を確認して返信しなければならない。〈改正 2018. 9. 11、

2020. 4. 24>

[題目改正 2018. 9. 11]

第 18 条(入居者代表会議の構成員等の教育)① 法第 17 条第 1 項又は第 3 項により市長・郡守・区庁長は、入居者代表会議の構成員又は入居者等に対して入居者代表会議の運営に関し必要な教育及び倫理教育(以下、この条において「運営・倫理教育」という。)を行うときは、次の各号の事項を教育の 10 日前までに公告し、又は教育の対象者に通知しなければならない。<改正 2018. 9. 11>

- 一 教育日時、教育期間及び教育場所
- 二 教育内容
- 三 教育用対象者
- 四 その他教育に関し必要な事項

② 入居者代表会議の構成員は、毎年、4 時間の運営・倫理教育を履修しなければならない。

③ 運営・倫理教育は、集合教育の方法による。ただし、教育参加状況の管理が可能な場合には、その全部又は一部をオンライン教育とすることができる。

④ 市長・郡守・区庁長は、運営・倫理教育を修了した者に対し修了証書を授与しなければならない。ただし、教育修了事実を入居者代表会議の構成員が所属する入居者代表会議に書面により通報することにより、修了証の授与に代えることができる。<改正 2018. 9. 11>

⑤ 入居者代表会議の構成員に対する運営・倫理教育の受講費用は、第 23 条第 3 項第八号による入居者代表会議の運営費用から負担する。ただし、市長・郡守・区庁長は、必要と認める場合には、その費用の全部又は一部を支援することができる。<改正 2018. 9. 11>

⑥ 市長・郡守・区庁長は、入居者代表者会議の構成員の運営・倫理教育への参加状況を厳格に管理しなければならない。運営・倫理教育を履修していない者に対しては、法第 93 条第 1 項により必要な措置を講じなければならない。<改正 2018. 9. 11>

[題目改正 2018. 9. 11]

第 2 節 管理規約等

第 19 条(管理規約の準則)① 法第 18 条第 1 項による管理規約の準則(以下「管理規約準則」という。)には、次の各号の事項が含まなければならない。この場合、入居者等以外の者の基本的な権利を侵害する事項が含まれてはならない。<改正 2017. 1. 10、2017. 8. 16、2020. 4. 24、2021. 1. 5、2021. 10. 19>

- 一 入居者等の権利及び義務(第 2 項に定める義務を含む。)
- 二 入居者の代表者会議の構成、運営及びその構成員の義務及び責任
- 三 棟別代表者の選挙区、選出手続及び解任の事由、手続等に関する事項
- 四 選挙管理委員会の構成、運営、業務、警備、委員の選挙・解任、任期等に関する事項
- 五 入居者代表会議の招集手続、役員解任の事由・手続等に関する事項
- 六 第 23 条第 3 項第八号による入居者代表会議の運営費用の使用及び使用料(運営・倫理教育の受講費用を含む。)
- 七 自治管理機構の構成、運営及び管理事務所長並びにその所属職員の資格要件・人事・報酬・責任
- 八 入居者代表会議又は管理主体が作成・保存するデータの種類及びその表示方法等に関する事項
- 九 委託・受託管理契約に関する事項
- 十 第 2 項各号の行為の管理主体の同意基準
- 十一 法第 24 条第 1 項による管理費預託金の管理及び運用方法
- 十二 第 23 条第 1 項から第 5 項までの規定による管理費等の戸別の負担額の算定方法、回収、保管、預金及び使用の手続
- 十三 第 23 条第 1 項から第 5 項までの規定による管理費等を納付しない者に対する加算金の請求
- 十四 長期修繕充当金の比率及び使用の手続
- 十五 会計管理及び会計監査に関する事項

- 十六 会計関係役職員の責任及び義務(裁定保証に関する事項を含む。)
- 十七 各種工事の請負の発注及び商品購入の手続
- 十八 管理等により発生した収益の用途及び使用方法
- 十九 共同住宅の管理責任及び費用負担
- 二十 管理規約に違反した者及び共同生活の秩序を紊乱した者に対する措置
- 二十一 共同住宅の子供の家の賃貸借契約(地方自治体に無償で賃貸することを含む。)に関する次の各目の賃借人の選定基準。この場合、その基準は、「乳幼児保育法」第24条第2項に規定する国公立子供の家の管理基準によらなければならない。
 - ア. 賃借人の資格
 - イ. 賃借人指定のための審査基準
 - ウ. 子供の家を利用する入居者等のうち子供の家を賃借することに同意しなければならない比率
 - エ. 使用料及び賃借期間
 - オ. その他子供の家の適正な賃貸料のために必要な事項
- 二十二 共同住宅の階間騒音に関する事項
- 二十三 住民運動施設の委託に係る方法及び手続に関する事項
- 二十三の二 第29条の2により住民共同施設を近隣共同住宅団地の入居者等も利用できるようにする場合に対する次の各目の基準
 - ア. 入居者等のうち許容に同意しなければならない比率
 - イ. 利用者の範囲
 - ウ. その他近隣共同住宅団地入居者等の利用のために必要な事項
- 二十四 混合住宅団地の管理に関する事項
- 二十五 電子投票の本人確認の方法に関する事項
- 二十六 共同住居生活の活性化に関する事項
- 二十七 共同住宅の駐車場賃貸借契約等に関する次の各目の基準
 - ア. 「都市交通整備促進法」第33条第1項第四号による乗用車の共同利用のための賃貸借契約の場合
 - 1) 入居者等のうち駐車場の賃貸に同意する比率
 - 2) 賃借可能な駐車場の数及び位置
 - 3) 利用者の範囲
 - 4) その他駐車場の適正な賃貸のために必要な事項
 - イ. 地方自治団体と入居者代表会議間で締結した協定により地方自治団体又は「地方公企業法」第76条により設立された地方公団が直接運営・管理する方式又は委託して運営・管理する方式により入居者等以外の者に対し共同住宅の駐車場を開放する場合
 - 1) 入居者等のうち駐車場の開放に同意する比率
 - 2) 開放可能な駐車場の数及び位置
 - 3) 利用者の範囲
 - 4) その他駐車場の適正な開放のために必要な事項
- ウ. 削除<2017. 8. 16>
- エ. <削除 2017. 8. 16>
- 二十八 警備員等勤労者に対するハラスメントの禁止及び発生時の措置に関する事項
- 二十九 その他共同住宅の管理に関し必要な事項
- ② 入居者等は、次の各号のいずれかに該当する行為をする場合には、管理主体の同意を受けなければならない。<改正 2017. 1. 10、2018. 11. 20>
 - 一 法第35条第1項第三号による軽微な行為であって、住宅内の構造及び設備を交換する行為
 - 二 「火災予防、消防設備設置・維持及び安全管理に関する法律」第10条第1項に違反しない範囲で共用部分に物品を積み置き、通行、避難又は消火を妨害する行為
 - 三 共同住宅に広告物、標識物又は表示を付着する行為
 - 四 家畜(障害者介助犬を除く。)を飼育し、又は放送設備等を使用することにより、共同住居生活に損

害を与える行為

五 共同住宅のバルコニー手すり又は外壁に突起物を設置する行為

六 電気室・機械室・浄化槽施設等に出入りする行為

七 「環境に優しい自動車の開発及び普及促進に関する法律」第2条第三号による電気自動車の移動型充電器を利用するための車両無線認識装置[電子タグ(RFID tag)をいう。]をコンセント周囲に付着する行為

③ 第2項第五号にかかわらず、「住宅建設基準等に関する規程」第37条第5項本文により住戸内に冷房設備の排気装置を設置することができる空間が用意されている共同住宅の場合、入居者等は、冷房設備の排気装置を設置するために突出物を設置する行為をしてはならない。〈改正 2016. 10. 25〉

第20条(管理規約の制定等)① 事業主体は、入居予定者と管理契約を締結するに当たり、管理規約制定案を提案しなければならない。ただし、入居者代表会議が設立される前に第29条の3により事業主体が同条第1項各号の施設の賃貸契約を締結しようとする場合には、入居開始日の3月前から管理規約制定案を提案することができる。〈本項新設 2017. 8. 16、改正 2021. 1. 5〉

② 法第18条第2項により共同住宅分譲後の最初の管理規約は、事業主体が提供した内容(管理規約準則により入居予定者と管理契約を締結するときに提供した内容をいう。)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。〈繰下げ 2017. 8. 16〉

③ 前項の場合、事業主体は、その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・ポータルサイトを通じて管理主体が運営・統制する類似する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。)に提案内容を公告し、入居予定者に個別に通知しなければならない。〈繰下げ 2017. 8. 16、改正 2019. 10. 22〉

④ 法第10条の2第1項による義務管理対象転換共同住宅の管理規約制定案は、義務管理対象転換共同住宅の管理人が提案し、その内容を全体入居者等の過半数の書面同意により決定する。この場合、管理規約制定案を提案する管理人は、前項の方法により公告及び通知しなければならない。〈本項新設 2020. 4. 24〉

⑤ 法第18条第3項により管理規約を改正する場合には、次の各号の事項を記載した改正案を第2項の方法による公告・通知を経て、第3条各号の方法により決定する。〈改正 2017. 8. 16、2020. 4. 24〉

一 改正の目的

二 従前の管理規約との変更内容

三 管理規約準則との変更内容

⑥ 共同住宅の管理主体は、管理規約を保管し、入居者等が閲覧を請求する場合又は自己の費用により複写を要求する場合には、これに応じなければならない。〈改正 2017. 8. 16、2020. 4. 24〉

第21条(管理規約の制定及び改正等の申告) 法第19条による申告をしようとする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、管理規約が制定若しくは改正された日又は入居者代表会議が設立若しくは変更された日から30日以内に申告書を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正 2020. 4. 24、2021. 10. 19〉

第22条(電磁的方法による入居者等の意思決定)① 入居者等は、法第22条により電子的方法により議決権を行使(以下「電子投票」という。)する場合には、次の各号のいずれかに該当する方法により本人確認をしなければならない。〈改正 2020. 12. 8〉

一 携帯電話を通じた本人認証等、「情報通信網利用促進及び情報の解決等に関する法律」第23条の3による本人確認機関で提供する本人確認の方法

二 「電子署名法」第2条第二号による電子署名又は同法第2条第六号による認証書を通じた本人確認の方法

三 その他管理規約で「電子文書及び電子取引基本法」第2条第一号による電子文書を提出する等、本人確認の手続を定める場合にはそれによる本人確認の方法

② 管理主体、入居者代表会議、義務管理対象転換共同住宅の管理人又は選挙管理委員会は、前項により

電子投票を実施する場合には、次の各号の事項を入居者に事前に通知しなければならない。〈改正 2020. 4. 24〉

- 一 電子投票を行う方法
- 二 電子投票期間
- 三 その他電子投票の実施に関し必要な技術的事項

第4章 管理費及び会計運営

第23条(管理費等)① 法第23条による管理費は、次の各号の費目の毎月の金額の合計額とし、各費目の詳細は別表2のとおりとする。

- 一 一般管理費
 - 二 清掃費
 - 三 警備費
 - 四 消毒費
 - 五 エレベーター維持費
 - 六 インテリジェント・ホームネットワーク設備維持費
 - 七 暖房費（「住宅建設基準等に関する規程」第37条による暖房熱量を計量する計量器等が設置されている共同住宅の場合には、その計測により算出した暖房費をいう。）
 - 八 給湯費
 - 九 修理維持費（冷房・暖房設備の清掃費を含む。）
 - 十 委託管理手数料
- ② 管理主体は、次の各号の費用については第1項に定める管理費とは別途に徴収するものとする。
- 一 長期修繕充当金
 - 二 第40条第2項ただし書きによる安全診断の実施費用
- ③ 法第23条第3項の大統領令で定める使用料等とは、次の各号の料金等をいう。
- 一 電気料(共同で使用す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用
 - 九 選挙管理委員会運営費
- ④ 管理主体は、住民共同施設、引揚機等の共用施設の利用料を施設の利用者に個別に賦課することができる。この場合、第29条により住民共同施設の運用を委託した場合の住民共同施設の利用料は、住民共同施設の委託による手数料及び民間スポーツ施設の管理費用等の範囲内で賦課・徴収するものとする。〈改正 2017. 1. 10〉
- ⑤ 管理主体は、補修が必要な施設（漏水する施設を含む。）が2戸以上の共同使用に提供される場合には、直接補修して、入居者に対しその費用を賦課することができる。
- ⑥ 管理主体は、第1項から第5項までの規定による管理費等を一括して賦課するときは、その収入及び執行の詳細を容易に確認できるように整理して、入居者に通知しなければならない。
- ⑦ 管理主体は、第1項から第5項までの規定による管理費等を次の各号の金融機関のうち入居者代表会議が指定する金融機関に入金して管理し、長期修繕充当金は、別の口座で入金及び管理しなければならない。この場合、口座は、法第64条第5項に規定する管理事務所長の印鑑のほか、入居者代表会議の会長の印鑑を複数登録することができる。

- 一 「銀行法」による銀行
 - 二 「中小企業の銀行法」による中小企業銀行
 - 三 「相互貯蓄銀行法」による相互貯蓄銀行
 - 四 「保険業法」による保険会社
 - 五 その他の法律により金融業務を行う機関として国土交通部令で定める金融機関
- ⑧ 第1項から第5項までの規定による管理費等を入居者に賦課した管理主体は、法第23条第4項によりその明細(第1項第七号、第八号及び第3項第一号から第四号までは使用料を、長期修繕充当金は、積立金及び使用料をそれぞれ含む。)を翌月末日までに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(通路別掲示板が設置されている場合には、これを含む。以下同じ。)並びに法第88条第1項によ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。雑収入(リサイクル品の売却収入、福祉施設の利用料等、共同住宅を管理して偶然に発生する収入をいう。以下同じ。)の場合も同一の方法により開示しなければならない。〈改正2019.10.22〉
- ⑨ 法第23条第5項ただし書の「大統領令で定める住戸数」とは、100戸(住宅以外の施設と住宅を同一建築物で建築した建築物の場合、住宅を基準とする。)をいう。〈本項新設2019.10.22〉
- ⑩ 法第23条第5項ただし書による共同住宅の管理人は、次の各号の管理費等を第8項の方法(共同住宅管理情報システムは除く。)により翌月末日までに公開しなければならない。〈本項新設2019.10.22〉
- 一 第23条第1項第一号から第十号までの費目別月別合計額
 - 二 長期修繕引当金
 - 三 第23条第3項第一号から第九号までのそれぞれの使用料
 - 四 雑収入

第24条(管理費預託金の徴収) 事業主体は、法第11条第1項により入居予定者の過半数が入居するときまで共同住宅を直接管理する場合には、入居予定者と管理契約を締結しなければならない。その管理契約により法第24条第1項に規定する管理費預託金を徴収することができる。

第25条(管理費等の執行のための事業者の選定) ① 法第25条により管理主体又は入居者代表会議は、次の各号の区分に応じて事業者を選定(契約の締結を含む。以下、この条において同じ。)して、執行しなければならない。〈改正2017.1.10、2021.1.15、2021.3.30〉

- 一 管理主体事業者を選定して執行する次の各目の事項
 - ア. 清掃、警備、消毒、エレベーター保守、インテリジェント・ホームネットワーク、維持・修繕(冷房・暖房設備の清掃を含む。)のための役務及び工事
 - イ. 住民共同施設の委託、物品の購入・売却、雑所得の取得(共同住宅の子供の家の賃貸借による雑収入を除く。)、保険契約等、国土交通部長官が定めて通知する事項
 - 二 入居者代表会議が事業者を選定して執行する以下の事項
 - ア. 法第38条第1項による瑕疵補修金を使用して補修する工事
 - イ. 事業主体から支払を受けた共同住宅共用部分の瑕疵補修費用を使用して補修する工事
 - 三 入居者代表会議が事業者を選定して、管理主体が執行する次の業務
 - ア. 長期修繕充当金を使用する工事
 - イ. 電気安全管理(「電気事業法」第73条第2項及び第3項により電気設備の安全管理に関する業務を受託又は代行する場合をいう。)のための役務
- ② 法第25条第一号による電子入札の方法に関しては、第5条第1項を準用する。
- ③ 法第25条第二号の「入札の方法等大統領令で定める方式」とは、次の各号による方式をいう。〈改正2017.8.16〉
- 一 国土交通部長官が定めて通知する場合を除き、競争入札によるべきこと。この場合、以下の事項は、国土交通部長官が定めて通知する。
 - ア. 入札の手続
 - イ. 入札参加資格

ウ. 入札の効果

エ. その他住宅管理業者の適正な選定のために必要な事項

二 入居者代表会議の監事が入札手続の参観を希望する場合には、参観できるようにすること

④ 入居者等は、既存事業者(役務事業者に限る。以下、この項において同じ。)のサービスに満足できない場合には、全体入居者等の過半数の書面による同意により新しい事業者の選定のための入札において既存事業者の参加を制限するよう、管理主体又は入居者代表会議に要求することができる。この場合、管理主体又は入居者代表会議は、その要求に応じなければならない。

第 26 条(管理費等の事業計画及び予算案の策定等)① 義務管理対象の共同住宅の管理主体は、翌会計年度に係る管理費等の事業計画及び予算案を毎会計年度開始 1 月前までに入居者代表会議に提出して承認を受けなければならない。承認事項に変更がある場合には、変更承認を受けなければならない。

② 第 10 条第 1 項により事業主体又は義務管理対象転換共同住宅の管理人から共同住宅の管理業務の引継ぎを受けた管理主体は、遅滞なく、翌会計年度が開始するまでの期間の事業計画及び予算案を策定して、入居者代表会議の承認を受けなければならない。ただし、翌会計年度が開始するまでの期間が 3 月未満の場合であって入居者代表会議の議決がある場合には、省略することができる。〈改正 2021. 1. 5〉

③ 義務管理対象共同住宅の管理主体は、事業年度ごとの事業実績書及び決算書を作成し、会計年度終了後 2 月以内に入居者代表会議に提出しなければならない。

第 27 条(管理主体に対する会計監査等)① 法第 26 条第 1 項又は第 2 項により会計監査を受けなければならない共同住宅の管理主体は、毎会計年度終了後 9 月以内に次の各号の財務諸表について会計監査を受けなければならない。

- 一 財務状態表
- 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

② 第 1 項の財務諸表を作成する会計処理基準は、国土交通部長官が定めて告示する。

③ 国土交通部長官は、第 2 項に規定する会計処理基準の制定又は改正の業務を外部専門機関に委託することができる。

④ 第 1 項による会計監査は、共同住宅の会計の特殊性を勘案して制定された会計監査基準に従い実施されなければならない。〈改正 2021. 1. 5〉

⑤ 第 4 項に規定する会計監査基準は、「公認会計士法」第 41 条による韓国公認会計士会が定めるものとし、国土交通部長官の承認を受けなければならない。

⑥ 監査人は、第 1 項により管理主体が会計監査を受けた日から 1 月以内に管理主体に監査報告書を提出しなければならない。

⑦ 入居者代表会議は、法第 26 条第 1 項による監査人に対し監査報告書に関する説明を行うよう要求することができる。

⑧ 共同住宅の会計監査の円滑な運営等のために必要な事項は、国土交通部令で定める。

第 28 条(開示対象情報の範囲)① 法第 27 条第 2 項本文の大統領令で定める情報とは、第 26 条による管理費等の事業計画、予算、事業実績書及び決算書をいう。

② 管理主体は、次の各号の事項をその共同住宅団地のインターネット・ホームページに公開し、又は入居者に個別に通知しなければならない。ただし、入居者等々の戸別の使用明細及び延滞者の棟・戸数等、基本的権利の侵害のおそれのあるものは公開してはならない。

- 一 入居者代表会議の招集及びその会議で決定した事項
- 二 管理費等の賦課明細(第 23 条第 1 項から第 4 項までの管理費、使用料及び利用料等に関する項目別算出明細をいう。)及び延滞の内容
- 三 管理規約及び長期修繕計画・安全管理計画の状況

- 四 入居者等の提案事項に関する措置結果等、主要業務の推進状況
- 五 棟別代表者の選出及び入居者代表会議の構成員についての事項
- 六 管理主体及び共同住宅管理機構の組織に関する事項

第 29 条(住民共同施設の受託運営)① 管理主体は、入居者等の利用を妨害しない限度で住民共同施設を管理主体以外の者に委託して運営させることができる。〈改正 2017. 1. 10〉

② 管理主体は、第 1 項により住民共同施設を委託する場合には、次の各号の区分による手続を経なければならない。管理主体が委託内容を変更する場合もまた同じ。〈改正 2017. 1. 10〉

- 一 「住宅法」第 15 条による事業計画承認を受けて建設された集合住宅(賃貸住宅を除く。)の入居者のための住民共同施設：入居者代表会議の決定又は全体入居者等の 10 分の 1 以上が提案して全体入居者等の過半数の同意を得ること
- 二 「住宅法」第 15 条による事業計画承認を受けて建設した建設賃貸住宅の入居者のための住民共同施設の場合：賃貸事業者又は賃借人の 10 分の 1 以上が提案して全体賃借人の過半数の同意を得ること
- 三 「建築基準法」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の入居者のための住民共同施設：入居者代表会議の議決又は入居者等々の 10 分の 1 以上が提案して全体入居者等の過半数の同意を得ること

[題目改正 2017. 1. 10]

第 29 条の 2(近隣共同住宅団地入居者等の住民共同施設利用の許容)① 管理主体は、入居者等の利用を妨害しない限度で住民共同施設を近隣共同住宅団地入居者等も利用することができるように許容することができる。この場合、営利を目的に住民共同施設を運営してはならない。

② 管理主体が前項により住民共同施設を近隣共同住宅団地入居者等も利用することができるように許容するためには、次の各号の区分による手続を経なければならない。管理主体が許容の有無を変更する場合もまた同じ。

- 一 「住宅法」第 15 条による事業計画承認を受けて建設した共同住宅のうち建設賃貸住宅以外の共同住宅の場合には、次の各目のいずれかに該当する方法により提案して、過半数の範囲内で管理規約で定める比率以上の入居者等の同意を得ること
 - ア. 入居者代表会議の議決
 - イ. 入居者等 10 分の 1 以上の要請
- 二 「住宅法」第 15 条による事業計画承認を受けて建設した建設賃貸住宅の場合には、次の各目のいずれかに該当する方法により提案して、過半数の範囲内で管理規約で定める比率以上の賃借人の同意を得ること
 - ア. 賃貸事業者の要請
 - イ. 賃借人 10 分の 1 以上の要請
- 三 「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で建築した建築物の場合には、次の各目のいずれかに該当する方法により提案して、過半数の範囲内で管理規約で定める比率以上の入居者等の同意を得ること
 - ア. 入居者代表会議の議決
 - イ. 入居者等 10 分の 1 以上の要請

[本条新設 2017. 1. 10]

第 29 条の 3(事業主体の子供の家等の賃貸契約締結)① 市長・郡守・区庁長は、入居者代表会議が設立される前に、次の各号の住民共同施設の賃貸契約締結が必要であると認める場合には、事業主体に対し、入居予定者の過半数の書面同意を得て、当該施設の賃貸契約を締結させることができる。〈改正 2021. 1. 5〉

- 一 「乳幼児保育法」第 10 条による子供の家
- 二 「児童福祉法」第 44 条の 2 による皆助け合いセンター
- 三 「子供助け合い支援法」第 19 条による共同育児センター

② 事業主体は、前項により賃貸契約を締結しようとする場合には、当該共同住宅団地のインターネット・ホームページに関連内容を公告して、入居予定者に個別通知しなければならない。〈改正 2021. 1. 5〉

③ 事業主体は、第 1 項により賃貸契約を締結しようとする場合には、管理規約及び関連法令の規定に従わなければならない。この場合、子供の家は、管理規約のうち第 19 条第 1 項第二十一号目の事項は適用しない。〈改正 2021. 1. 5〉

[本条新設 2017. 8. 16]

[題名改正 2021. 1. 5]

第 5 章 施設管理及び行為許可

第 30 条(長期修繕計画の策定) 法第 29 条第 1 項により長期修繕計画を策定する者は、国土交通部令で定める基準に従い長期修繕計画を策定しなければならない。この場合、共同住宅の建設費用を考慮しなければならない。

第 31 条(長期修繕充当金の積立等)① 法第 30 条第 4 項により長期修繕充当金の料率は、共同住宅の共用部分の耐用年限等を考慮して管理規約で定める。〈改正 2021. 1. 5〉

② 第 1 項にかかわらず、建設賃貸住宅を分譲した後に管理業務を引き継ぐまでの長期修繕充当金の料率は、「民間賃貸住宅に関する特別措置法施行令」第 43 条第 3 項又は「公的住宅特別措置法施行令」第 57 条第 4 項に規定する特別修繕充当金の積立料率による。

③ 長期修繕充当金は、次の計算式により算定する。〈新設 2021. 10. 19〉

月間世帯別長期修繕充当金 = [長期修繕計画期間中の修繕費総額 ÷ (総供給面積 × 12 × 計画期間 (年)) × 世帯当たり住宅供給面積]

④ 長期修繕充当金の積立金額は、長期修繕計画で定める。この場合、国土交通部が主要な施設の計画的な交換及び補修のために最低入金額の基準を定めて告示する場合には、これに適合しなければならない。〈改正 2021. 10. 19〉

⑤ 法第 30 条第 4 項により長期修繕充当金は、管理主体が次の各号の事項が含まれる長期修繕充当金使用計画を長期修繕計画に基づき作成し、入居者代表会議の決定により使用する。〈改正 2021. 10. 19〉

- 一 修繕工事(共同住宅の共用部分の補修、交換及び改良をいう。以下、この条において同じ。)の名称及び工事内容
- 二 修繕工事対象施設の位置及び区域
- 三 修繕工事の設計図面等
- 四 工事期間及び工事方法
- 五 修繕工事の範囲及び予定工事金額
- 六 工事の発注方法及び手続等

⑥ 長期修繕充当金は、共同住宅に関する次の各号の区分による日から 1 年が経過した日が属する日から毎月徴収する。ただし、建設賃貸住宅から分譲転換した共同住宅にあつては、第 10 条第 5 項により賃貸事業者が管理主体に共同住宅の管理業務を引き継ぐ日が属する月から徴収する。〈改正 2021. 10. 19〉

- 一 「住宅法」第 49 条による使用検査(共同住宅団地内の共同住宅全体について同条による臨時使用承認を受けた場合には、臨時使用承認日をいう。)を受けた日
- 二 「建築基準法」第 22 条による使用承認(共同住宅団地内の共同住宅全体について同条による臨時使用承認を受けた場合には、臨時使用承認日をいう。)を受けた日

⑦ 共同住宅の分譲されていない戸の長期修繕充当金は、事業主体の負担とする。〈改正 2021. 10. 19〉

⑧ 共同住宅の所有者は、長期修繕充当金を使用者が代わりに納付した場合には、その金額を返還しなければならない。〈改正 2021. 10. 19〉

⑨ 管理主体は、共同住宅の使用者が長期修繕充当金の納付確認を要求する場合には、遅滞なく、確認書を発給しなければならない。〈改正 2021. 10. 19〉

第 32 条(設計図の保存等)① 法第 31 条により義務管理対象共同住宅の管理主体は、国土交通部令で定める書類を記録・保管・維持しなければならない。

② 法第 31 条により義務管理対象共同住宅の管理主体は、共用部分に関する施設の交換、維持補修及び瑕疵補修等を行った場合には、その実績を施設別に履歴管理しなければならないが、共同住宅管理情報システムにも登録しなければならない。

第 33 条(施設物安全管理計画)① 法第 32 条第 1 項により義務管理対象共同住宅の管理主体は、次の各号の施設物に係る安全管理計画を策定しなければならない。

- 一 高圧ガス、液化石油ガス及び都市ガス設備
- 二 集中暖房設備
- 三 発電及び変電設備
- 四 危険物貯蔵設備
- 五 消火設備
- 六 エレベーター及び引揚装置
- 七 煉炭ガス排気装置(戸別に設置されたものを除く。)
- 八 その他国土交通部令で定める設備

② 第 1 項に規定する安全管理計画には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 施設別の安全管理者、安全管理責任者による責任点検事項
- 二 国土交通部令で定める施設の安全管理に関する基準及び診断事項
- 三 第一号及び第二号の点検及び診断の結果、危害のおそれのある設備の使用制限又は補修等必要な措置事項
- 四 策定された安全管理計画の変更に関する事項
- 五 その他設備の安全管理に関し必要な事項

第 34 条(共同住宅の安全点検)① 法第 33 条第 1 項による安全点検は半年ごとに実施しなければならない。

② 法第 33 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める 15 階以下の共同住宅」とは、15 階以下の共同住宅であつて次の各号のいずれかに該当するものをいう。

- 一 使用検査日から 30 年が経過した集合住宅
- 二 「災害及び安全管理基本法施行令」第 34 条の 2 第 1 項による安全評価が C 評価、D 評価又は E の評価に該当する共同住宅

③ 法第 33 条第 1 項ただし書きの「大統領令で定める者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。〈改正 2018. 1. 16〉

- 一 「施設物の安全及び維持管理に関する特別措置法施行令」第 9 条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 住宅管理士等になった後、国土交通部令で定める教育施設の「施設物の安全及び維持管理に関する特別措置法施行令」第 7 条による安全点検教育を修了した者のうち管理事務所長として配置されている者又は当該共同住宅団地の管理職員である者
- 三 「施設物の安全及び維持管理に関する特別な法律」第 28 条により登録した安全診断専門機関
- 四 「建設産業基本法」第 9 条により国土交通部に登録した維持管理業者

④ 第 3 項第二号の安全点検教育を実施した機関は、遅滞なく、その教育履修者名簿を法第 81 条第 1 項に規定する住宅管理士団体に通報しなければならない。

⑤ 法第 33 条第 2 項により管理主体は、安全点検の結果、建物の構造・設備の安全性が非常に低く、危害発生のおそれがある場合には、次の各号の事項を市長・郡守・区庁長に報告し、その報告内容に応じた措置を講じなければならない。

- 一 点検対象の構造・設備

- 二 脆弱性の程度
 - 三 発生する可能性のある危害の内容
 - 四 措置すべき事項
- ⑥ 市長・郡守・区庁長は、第5項による報告を受理した共同住宅については、国土交通部令で定めるところにより管理しなければならない。

第35条(行為許可等の基準等)① 法第35条第1項各号の行為許可又は申告の基準は、別表3のとおりとする。

② 法第35条第1項第四号の「大統領令で定める行為」とは、次の各号の行為をいう。〈改正2018.11.20〉

- 一 共同住宅の用途廃止
- 二 共同住宅の材軸又は非耐力壁の解体(入居者等の共有でない福祉施設の非耐力壁の解体を除く。)

③ 法第35条第1項により許可を受けようとする者又は申告をしようとする者は、許可申請書又は申告書に国土交通部令で定める書類を添付して市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

④ 共同住宅の地下階は、住民共同施設として活用することができる。この場合、管理主体は、避難施設として使用するに支障のないようにこれを維持・管理しなければならない。〈改正2017.1.10〉

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(担保責任期間)① 法第36条第2項による共同住宅の耐力構造部別及び施設工事別の担保責任期間(以下「担保責任期間」という。)は、次の各号のとおりとする。〈改正2017.1.10〉

一 耐力構造部別(「建築法」第2条第1項第七号による建物の主要構造部をいう。以下同じ。)の担保責任期間：10年

二 施設工事別の瑕疵に関する担保責任期間：別表4による期間

② 事業主体(「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を含む。以下、この条において同じ。)は、当該共同住宅の専用部分を入居者に引き渡したときは、国土交通部令で定めるところにより住宅引渡証書を作成して管理主体(義務管理対象共同住宅以外にあっては、「集合建物の所有及び管理に関する法律」による管理人をいう。以下、この条において同じ。)に引き継がなければならない。この場合、管理主体は、30日以内に共同住宅管理情報システムに専有部分の引渡日を公開しなければならない。

③ 事業主体が当該共同住宅の専有部分を法第36条第2項による公共賃貸住宅(以下「公共賃貸住宅」という。)の賃借人に引き渡したときは、住宅引渡証書を作成して、分譲転換する前まで保管しなければならない。この場合、事業主体は住宅引渡証書を作成した日から30日以内に共同住宅管理情報システムに専有部分の引渡日を公開しなければならない。〈本項新設2017.9.29〉

④ 事業主体は、住宅の未分譲等により第10条第4項による引継・引受書に同項第五号による引渡日の状況が漏落している戸がある場合には、住宅の引渡日から15日以内に引渡日の状況を管理主体に引き継がなければならない。〈繰下げ2017.9.29〉

第37条(瑕疵の範囲) 法第36条第3項による瑕疵の範囲は、次の各号の区分による。〈改正2017.9.29、2021.1.5〉

一 耐力構造部別の瑕疵：次の各目のいずれかに該当する場合

ア 共同住宅の構造体の全部又は一部が崩壊した場合

イ 共同住宅の構造安全上の危害をもたらす程度又はその危険を招くおそれがある程度の亀裂、地盤沈下等の障害が発生した場合

二 施設工事別の瑕疵：工事上の誤りに起因する亀裂、たわみ、ねじれ、歪み、沈下、破損、崩壊、漏

水、漏出、脱落、作動又は機能不良、付着、接地又は結線の連結不良、枯死及び立像(立っている状態)の不良等が発生し、建築物又は施設物の安全上、機能上又は美観上の支障をもたらす程度の瑕疵が発生した場合

第 38 条(瑕疵補修手続)① 法第 37 条第 1 項本文後段により入居者代表会議等(同項第一号から第四号までのいずれかに該当する者をいう。以下、この章において同じ。)又は賃借人等(同項第五号による者をいう。以下、この章において同じ。)は、共同住宅に瑕疵が発生した場合には、担保責任期間内に事業主体(法第 37 条第 1 項による事業主体をいう。以下、この章において同じ。)に瑕疵補修請求をしなければならない。〈改正 2017. 9. 29〉

② 前項による瑕疵補修請求は、次の各号の区分による者がしなければならない。この場合、入居者は、専有部分に関する請求を第二号イ目による管理主体に代行させることができ、共用部分に関する瑕疵補修請求を第二号各目のいずれかに該当する者に要請することができる。〈改正 2017. 9. 29〉

- 一 専有部分：入居者又は公共賃貸住宅の賃借人
- 二 共用部分：次のいずれかに該当する者
 - ア. 入居者代表会議又は公共賃貸住宅の賃借人代表会議
 - イ. 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。)
 - ウ. 「集合建物の所有及び管理に関する法律」による管理団

③ 事業主体は、第 1 項により瑕疵補修請求を受領した日(法第 48 条第 1 項後段により瑕疵診断結果の通報を受けたときは、通報を受けた日をいう。)から 15 日以内にその瑕疵を補修し、又は次の各号の事項を明示した瑕疵補修計画(以下「瑕疵補修計画」という。)を入居者代表会議等又は賃借人等に書面(「電子文書及び電子取引基本法」第 2 条第一号による情報処理システムを使用した電子文書を含む。以下、この章において同じ。)に通知し、その計画に従い瑕疵を補修しなければならない。ただし、瑕疵ではないと判断される事項については、その理由を書面により通知しなければならない。〈改正 2017. 9. 29〉

- 一 瑕疵部分、補修方法及び補修に必要な相当の期間(同一の瑕疵が 2 住戸以上で発生した場合、住戸別補修日程を含む。)
- 二 担当者の氏名及び連絡先
- 三 その他補修に関する事項

④ 前項により瑕疵補修を実施した事業主体は、補修が完了した場合には、直ちに、その補修結果を瑕疵補修請求した入居者代表会議等又は賃借人等に通報しなければならない。〈改正 2017. 9. 29〉

第 39 条(担保責任の終了)① 事業主体は、担保責任期間が満了する 30 日前までに満了予定日を共同住宅の入居者代表会議(義務管理対象共同住宅以外の場合には、「集合建物の所有及び管理に関する法律」による管理団をいう。以下、この章において同じ。)又は当該公共賃貸住宅の賃借人代表会議に対し書面により通知しなければならない。この場合、事業主体は、次の各号の事項を併せて通知しなければならない。〈改正 2017. 9. 29〉

- 一 第 38 条により入居者代表会議等が瑕疵補修請求をした場合には、瑕疵補修を完了した内容
- 二 担保責任期間内に瑕疵州請求をしない場合には、瑕疵報酬請求できる権利がなくなる旨の事実

② 前項による通知を受けた入居者代表会議又は公共賃貸住宅の賃借人代表会議は、次の各号の区分による措置を講じなければならない。〈改正 2017. 9. 29〉

- 一 専有部分に対する処置：担保責任期間が満了する日までに瑕疵補修請求をするよう入居者又は公共賃貸住宅の賃借人に個別に通知し、共同住宅団地内の見やすい掲示板に 20 日間以上掲示
- 二 共用部分への対処：担保責任期間が満了する日までに瑕疵補修請求

③ 事業主体は、第 2 項により瑕疵補修請求を受けた事項について、遅滞なく、補修して、その補修結果を書面により入居者代表会議等又は賃借人等に通報しなければならない。ただし、瑕疵ではないと判断した事項については、その理由を明確に記載して書面により通報しなければならない。〈改正 2017. 9. 29、2021. 12. 9〉

④ 前項本文により補修結果の通報を受けた入居者代表会議等又は賃借人等は、通報を受けた日から 30 日

以内に理由を明確に記載した書面により事業主体に異議を申し立てることができる。この場合、事業主体は、異議申立の内容が妥当である場合には、遅滞なく、瑕疵を補修しなければならない。〈改正 2017. 9. 29〉

⑤ 事業主体及び次の各号の区分による者は、補修が完了したときは、共同で担保責任終了確認書を作成しなければならない。この場合、担保責任期間が満了する前に担保責任終了確認書を作成してはならない。

〈改正 2020. 4. 24〉

一 専有部分：入居者

二 共用部分：入居者代表会議の会長(義務管理対象共同住宅以外の場合には、「集合建物の所有及び管理に関する法律」による管理人をいう。以下この条及び第 61 条第 3 項第一号において同じ。)又は 5 分の 4 以上の入居者(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の場合に限る。)

⑥ 入居者等代表者会議の会長は、第 1 項により共用部分の担保責任終了確認書を作成しようとする場合には、次の各号の手続を順番に実行しなければならない。この場合、全体入居者の 5 分の 1 以上が反対するときは、入居者代表会議は、第二号による決定をすることができない。

一 意見聴取のために入居者に対し次の事項を書面により個別に通知し、共同住宅団地内の掲示板に 20 日以上掲示すること

ア. 担保責任期間が満了した事実

イ. 完了した瑕疵補修の内容

ウ. 担保責任終了確認書に対して反対意見を提出することができる旨、意見提出期間及び意見提出先

二 入居者代表会議の議決

⑦ 事業主体は、第 5 項第二号により入居者と共用部分の担保責任終了確認書を作成しようとする場合には、入居者代表会議の会長に第 6 項第一号による通知及び掲示を要請しなければならない。全体入居者の 5 分の 4 以上と担保責任終了確認書を作成した場合には、その結果を入居者代表会議等に通知しなければならない。〈本項新設 2020. 4. 24〉

第 40 条(耐力構造部の安全性診断)① 法第 37 条第 4 項により市長・郡守・区庁長は、共同住宅の構造安全に重大な瑕疵があると認める場合には、次の各号のいずれかに該当する機関又は団体に当該共同住宅の安全診断を依頼することができる。〈改正 2018. 1. 16、2020. 12. 1、2021. 12. 9〉

一 「科学技術分野の政府出捐研究機関等の設立・運営及び育成に関する法律」第 8 条による韓国建設技術研究院(以下「韓国建設技術研究院」という。)

二 「国土安全管理院法」による国土安全管理院(以下「国土安全管理院」という。)

三 「建築士法」第 31 条により設立された建築士協会

四 「高等教育法」第 2 条第一号又は第二号による大学及び産業大学の付設研究機関(常設機関に限る。)

五 「施設物の安全及び維持管理に関する特別措置法施行令」第 23 条第 1 項による建築分野安全診断専門機関(以下「建築分野安全診断専門機関」という。)

② 前項による安全診断に要する費用は、事業主体の負担とする。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。

第 41 条(瑕疵補修保証金の預託及び保管)① 法第 38 条第 1 項により事業主体(建設賃貸住宅を分譲転換しようとする場合には、その賃貸事業者をいう。以下、この条において同じ。)は、瑕疵補修保証金を銀行(「銀行法」による銀行をいう。)に現金で入金し、又は次の各号のいずれかに該当する者が取り扱う保証により瑕疵補修保証金の支払いを保障する保証に加入しなければならない。この場合、預託名義又は加入名義は、使用検査権者(「住宅法」第 49 条による使用検査権者又は「建築法」第 22 条による使用承認権者をいう。以下同じ。)としなければならない。

一 「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社

二 「建設産業基本法」による建設関連共済組合

三 「保険業法」第 4 条第 1 項第二号エ目による保険業を営む者

四 第23条第7項各号の金融機関

② 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する申請書を使用検査権者に提出するときに第1項による現金預託証書又は証明書を併せて提出しなければならない。

一 「住宅法」第49条による使用検査申請書(共同住宅団地内の共同住宅に対する仮使用承認を申請する場合には、臨時使用承認申請書)

二 「建築基準法」第22条による使用承認申請書(共同住宅団地内の共同住宅に対する仮使用承認を申請する場合には、臨時使用承認申請書)

三 「民間賃貸住宅に関する特別法」による譲渡申告、譲渡許可申請書又は「公共住宅特別措置法」による分譲転換承認申請書、分譲転換許可申請書又は分譲転換申告

③ 使用検査権者は、入居者代表会議が設立されているときは、遅滞なく、第1項に規定する預託名義又は加入名義を入居者代表会議に変更し、入居者代表会議に現金預託証書又は証明書を引き継がなければならない。

④ 入居者代表会議は、第3項により引継ぎを受けた現金預託証書又は保証書を当該共同住宅の管理主体(義務管理対象共同住宅以外の場合には、「集合建物の所有及び管理に関する法律」による管理人をいう。)に保管させなければならない。

第42条(瑕疵補修保証金の範囲) ① 法第38条第1項により預託しなければならない瑕疵補修保証金は、次の各号の区分による金額とする。

一 「住宅法」第15条による敷地造成事業計画及び住宅事業計画の承認を同時に受けて敷地の造成と併せて共同住宅を建設する場合：ア目の費用からイ目の価格を控除した金額の100分の3

ア. 事業計画承認書に記載された、当該共同住宅の総事業費(間接費(設計費、監理費、分担金、負担金、補償金及び一般分譲施設軽費をいう。)を除く。以下、この項において同じ。)

イ. 当該共同住宅を建設する敷地造成前の価格

二 「住宅法」第15条による住宅事業計画承認のみを受けて、敷地造成なしに共同住宅を建設する場合：事業計画承認書に記載された当該共同住宅の総事業費から敷地価格を控除した金額の100分の3

三 法第35条第1項第二号により共同住宅を増築、改築若しくは大修繕する場合又は「住宅法」第66条によるリモデリングをする場合：許可申請書又は申告書に記載された共同住宅総事業費の100分の3

四 「建築基準法」第11条による建築許可を受けて分譲を目的として共同住宅を建設する場合：使用承認を申請する時点で「公共住宅特別措置法施行令」第56条第7項に定める公共建設賃貸住宅分譲転換価格の算定の基礎となる標準的な建築費を適用して計算した建築費の100分の3

② 前項にかかわらず、建設賃貸住宅が分譲転換される場合の瑕疵補修保証金は、第1項第一号又は第二号による金額を建設賃貸住宅のうち分譲転換をする戸の割合を乗じて得た金額とする。

第43条(瑕疵補修保証金の用途) 法第38条第2項の「瑕疵審査・紛争調整委員会の瑕疵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」とは、入居者代表会議が直接補修し、又は第三者に補修させるのに必要な用途であって、瑕疵補修に関する次の各号の用途をいう。〈改正2021.12.9〉

一 法第43条第2項により送達された瑕疵有無判定書(同条第8項による再審議決定書を含む。)の正本により瑕疵と判定された施設工事等に関する瑕疵補修費用

二 法第44条第3項により瑕疵紛争調整委員会(法第39条第1項による瑕疵審査・紛争調整委員会をいう。以下同じ。)が送達した調停書正本による瑕疵補修費用

二の二 法第44条の2第7項本文による裁判上の和解と同一の効力を有する裁定による瑕疵補修費用

三 裁判所の裁判結果による瑕疵補修費用

四 法第48条第1項により実施した瑕疵診断の結果による瑕疵補修費用

第44条(瑕疵補修保証金の請求及び管理) ① 入居者代表会議は、事業主体が瑕疵補修を履行しない場合には、瑕疵補修証明書発行機関に対し瑕疵補修保証金の支払いを請求することができる。この場合、次の

各号の書類を添付しなければならない。

- 一 第 43 条各号のいずれかに該当する書類(同条第三号の場合には判決書をいい、第四号の場合には瑕疵診断結果通報書をいう。)
 - 二 第 47 条第 3 項に規定する基準を適用して算出した瑕疵補修費用及びその算出明細書(第 43 条各号の手続において瑕疵補修費用が決定されていない場合に限る。)
- ② 前項による請求を受けた瑕疵補修保証機関は、請求日から 30 日以内に瑕疵補修保証金を支払わなければならない。ただし、第 43 条第一号及び第四号の場合であつて瑕疵補修証明書発行機関が請求を受けた金額に異議がある場合には、瑕疵紛争調整委員会の紛争調整又は紛争裁定を申請した後、その結果に応じて支払わなければならない。〈改正 2021. 12. 9〉
- ③ 瑕疵補修証明書発行機関は、前項により瑕疵補修保証金を支払うときは、次の各号の区分による金融口座に送金する方法により支払わなければならない。入居者代表会議は、その銀行口座にその瑕疵補修保証金を管理しなければならない。
- 一 義務管理対象共同住宅：入居者代表会議の会長の印鑑と法第 64 条第 5 項に規定する管理事務所長の職員を複数登録した銀行口座
 - 二 義務管理対象ではない共同住宅：「集合建物の所有及び管理に関する法律」による管理人の印鑑を登録した金融機関(同法による管理委員会が設置されている場合には、委員会を代表する者 1 名と管理人の印鑑を複数登録した口座)
- ④ 入居者代表会議は、前項により瑕疵補修保証金の支払いを受領する前に瑕疵補修を行う事業者を選定してはならない。
- ⑤ 入居者代表会議は、保証金を使用したときは、その日から 30 日以内にその使用明細を事業主体に通報しなければならない。

第 45 条(瑕疵補修保証金の返還)① 入居者代表会議は、事業主体が預託した瑕疵補修保証金を次の各号の区分に従い、順次、事業主体に返還しなければならない。

- 一 次の各号の区分による日(以下、この条において「使用検査日」という。)から 2 年が経過したとき：瑕疵補修保証金の 100 分の 15
 - ア. 「住宅法」第 49 条による使用検査(共同住宅団地内の共同住宅全体について同条による臨時使用承認を受けた場合には、臨時使用承認をいう。)を受けた日
 - イ. 「建築基準法」第 22 条による使用承認(共同住宅団地内の共同住宅全体について同条による臨時使用承認を受けた場合には、臨時使用承認をいう。)を受けた日
 - 二 使用検査日から 3 年が経過したとき：瑕疵補修保証金の 100 分の 40
 - 三 使用検査日から 5 年が経過したとき：瑕疵補修保証金の 100 分の 25
 - 四 使用検査日から 10 年が経過したとき：瑕疵補修保証金の 100 分の 20
- ② 前項により瑕疵補修保証金を返還する場合、瑕疵補修保証金を使用した場合には、これを含めて第 1 項各号の比率を計算するものとし、既に使用した瑕疵補修保証金は返還しないものとする。

第 45 条の 2 (瑕疵保守請求書類等の保管等) 法第 38 条の 2 第 1 項の「瑕疵補修請求書類等大統領令で定める書類」とは、次の各号の書類をいう。

- 一 瑕疵補修請求内容が記載された書類
 - 二 事業主体の瑕疵補修内容が記載された書類
 - 三 瑕疵補修保証金請求及び使用内容が記載された書類
 - 四 瑕疵紛争調停委員会に提出した書類又は瑕疵紛争調停委員会から受領した書類
 - 五 その他入居者又は入居者代表会議の瑕疵補修請求代行のために管理主体が入居者又は入居者代表会議から提出された書類
- ② 入居者又は入居者代表会議を代行する管理主体(法第 2 条第 1 項第十号イ目からハ目までの規定による管理主体をいう。以下、この条及び第 45 条の 3 において同じ。)は、法第 38 条の 2 第 1 項により第 1 項各号の書類を文書又は電子文書の形態で保管しなければならない。その内容を第 53 条第 5 項による

瑕疵管理情報システム(以下「瑕疵管理情報システム」という。)に登録しなければならない。

③ 第2項による文書又は電子文書及び瑕疵管理情報システムに登録した内容は、管理主体が事業主体に瑕疵報酬を請求した日から10年間保管しなければならない。

[本条新設 2021. 12. 9]

第45条の3(瑕疵補修請求書類等の提供) ① 入居者又は入居者代表会議を代行する管理主体は、法第38条の2第2項により第45条の2第1項各号の書類の提供を要求された場合には、遅滞なく、これを閲覧させ、又はその写し・複製物を提出しなければならない。

② 管理主体は、第1項により書類を提供する場合、その書類提供を要求した者が入居者又は入居者代表会議の構成員であることを確認しなければならない。

③ 管理主体は、書類の提供を要求した者に書類の提供に要する費用を負担させることができる。

[本条新設 2021. 12. 9]

第2節 瑕疵審査、紛争調停及び紛争裁定<改正 2021. 12. 9>

第46条(選定代表者) ① 法第39条第3項により申請した瑕疵審査、紛争調停又は紛争裁定(以下「調整等」という。)事件のうち複数人が共同で調整等の当事者となる事件(以下「団体事件」という。)の場合には、その中から3名以下の者を代表者として選定することができる。<改正 2021. 12. 9>

② 瑕疵紛争調整委員会は、団体事件の当事者に対し前項により代表者を選定するよう勧告することができる。

③ 第1項により選定された代表者(以下「選定代表者」という。)は、法第39条第3項により申請した調整等に関する権限を有する。ただし、申請を撤回する場合又は調停案を受諾する場合には、書面により他の当事者の同意を得なければならない。

④ 代表者が選定されたときは、他の当事者は、特別な事由がない限り、その選定代表者を通じて当該事件に関する行為をしなければならない。

⑤ 代表者を選定する当事者は、その選定結果を国土交通部令で定めるところにより瑕疵紛争調整委員会に提出しなければならない。選定代表者を解任又は変更した場合もまた同じ。

第47条(瑕疵の調査方法及び判定基準等) ① 法第39条第4項による瑕疵の有無の調査は、現場審査等を通じて瑕疵が主張される部位と設計図書を比較して測定する等の方法により行う。

② 共同住宅の瑕疵補修費用は、実際の瑕疵補修に要する工事費用を算定するものとし、瑕疵補修に必然的に伴う付帯費用を追加することができる。

③ 第1項及び第2項による瑕疵の調査及び補修費用の算定、瑕疵の判定基準及び瑕疵の発生部分の判断基準(瑕疵発生部位が専有部分か共用部分かに関する判断基準をいう。)等に必要な細部の事項は、国土交通部長官が定めて告示する。

第48条(分科委員会の設置等) ① 瑕疵紛争調整委員会は、施設工事等に関する瑕疵の有無判定又は紛争の調停・裁定のために、次の各号の分科委員会を1以上設置する。<改正 2021. 12. 9>

一 瑕疵審査分科委員会：瑕疵の有無判定

二 紛争調停分科委員会：紛争の調停

二の二 紛争裁定分科委員会：紛争の裁定

三 瑕疵再審分科委員会：法第43条第4項による異議申立事件の瑕疵有無判定

四 その他国土交通省が必要であると認める分科委員会

② 瑕疵紛争調整委員会の委員長は、委員の専門性、経歴等を考慮して各分科委員会別の委員を指名するものとする。

③ 分科委員会委員長がやむを得ない事由により職務を遂行できないときは、当該分科委員会委員長が当該分科委員の中からあらかじめ指名した委員がその職務を代行する。

第49条(小委員会の設置等)① 法第40条第6項により分科委員会別に施設工事の種類及び専門分野等を考慮して5つ以内の分科委員会を置くことができる。〈改正2021.12.9〉

② 小委員会委員長がやむを得ない事由により職務を遂行できないときは、小委員会委員長が小委員会委員の中からあらかじめ指名した委員がその職務を代行する。

第50条(瑕疵紛争調整委員会委員の解職) 法第40条第9項第三号の「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」とは、次の各号のいずれかに該当する場合をいう。〈改正2021.12.9〉

- 一 職務上の義務に違反した場合
- 二 職務怠慢、品位損傷その他の事由により委員として適切でないと認められる場合
- 三 法第41条第1項各号のいずれかに該当する場合にかかわらず、回避しない場合

第51条(委員長が主宰する分科委員会) 法第42条第1項第二号ただし書の「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」とは、次の各号のいずれかに該当する事件を審議する場合をいう。〈改正2018.9.11〉

- 一 法第43条第5項による再審議事件
- 二 請求金額が10億ウォン以上の紛争調停事件
- 三 第48条第1項第四号による分科委員会の案件であって瑕疵紛争調整委員会の審査及び運営等に関する事項

第52条(小委員会の審議・議決対象たる単純事件) 法第42条第4項第五号の「大統領令で定める単純な事件」とは、瑕疵の発見又は補修が容易な専有部分に関する瑕疵のうち別表4による仕上げ工事又は1の施設工事で発生した瑕疵に関する審査及び紛争調停事件をいう。〈改正2021.12.9〉

第53条(瑕疵紛争調整委員会の会議等)① 瑕疵紛争調整委員会委員長は、全体委員会、分科委員会又は小委員会の会議を招集しようとする場合には、特別な事情がある場合を除き、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通知しなければならない。

② 瑕疵紛争調整委員会の調整等を効率的に行うために必要であると認める場合には、当該事件を分離又は併合結合することができる。

③ 瑕疵紛争調整委員会は、第2項により当該事件を分離又は併合した場合には、調整等の当事者に対し、遅滞なく、その結果を通知しなければならない。

④ 法及びこの令で規定する事項のほか、瑕疵紛争調整委員会の運営等に関し必要な事項は、国土交通部長官が定める。

⑤ 国土交通部長官は、次の各号の事項をインターネットを利用して処理するため、瑕疵管理情報システムを構築・運営することができる。〈改正2021.12.9〉

- 一 調整等事件の受付・通知及び送達
- 二 共同住宅の瑕疵に関する苦情相談及び広報
- 三 法第38条第4項による瑕疵補修保証金使用内訳及び支払内訳の管理
- 四 法第43条第3項による瑕疵補修結果の通知
- 五 法第43条第9項による市長・郡守・区庁長に対する通知
- 六 第45条の2第1項各号の書類の保管及び管理
- 七 他の法令で瑕疵管理情報システムで処理するよう規定した事項

第54条(調整等の却下)① 法第42条第6項により瑕疵紛争調整委員会の紛争の性質上瑕疵紛争調整委員会で調整をすることが適切でないと認められる場合又は不正な目的で申請されていると認められる場合には、その調整等の申請を却下することができる。

② 瑕疵紛争調整委員会は、調整等の事件の処理手続が進行中に一方当事者が裁判所に訴訟を提起した場

合には、調整等の申請を却下する。調整等を申請する前に既に訴訟を提起した事件であると確認された場合もまた同じ。

③ 瑕疵紛争調整委員会、は第1項及び第2項により却下したときは、その事由を当事者に通知しなければならない。

第55条(委員の手当及び旅費) 法第42条第6項により瑕疵紛争調整委員会の委員に対しては、予算の範囲内で業務遂行に伴う手当、旅費その他の必要な費用を支払うことができる。ただし、公務員である委員が所管業務に直接関連して会議に出席する場合はこの限りでない。

第56条(瑕疵審査事件の紛争調整回付) 法第43条第1項により瑕疵審査分科委員会は、瑕疵判断事件を紛争調整分科委員会に回付することに決定したときは、遅滞なく、当該事件に関する文書及び物件を紛争調整分科委員会に移送し、その事実を国土交通部令で定めるところにより当事者に通知しなければならない。

第57条(瑕疵有無判定書の記載事項等)① 法第43条第2項の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 事件番号及び事件名
- 二 瑕疵の発生位置
- 三 当事者、選定代表者、代理人の住所及び氏名(法人にあつては、本店の所在地及び名称をいう。)
- 四 申請の趣旨(申請人の主張及び被申請人の答弁)
- 五 判定日時
- 六 判定理由
- 七 判定結果
- 八 補修期限

② 第1項第八号の補修期限は、送達日から60日以内の範囲で定めなければならない。

③ 事業主体は、法第43条第3項により瑕疵補修結果を遅滞なく、瑕疵管理情報システムに登録する方法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2021.12.9〉

[題目改正2021.12.9]

第57条の2(瑕疵の有無判定結果に対する異議申請) 法第43条第4項の「大統領令で定める関係専門家」とは、「弁護士法」第7条により登録した弁護士をいう。

[本条新設2017.9.29]

第58条(調停案の記載事項) 法第44条第1項の大統領令で定める事項は、次の各号の事項をいう。

- 一 事件番号及び事件名
- 二 瑕疵の発生位置
- 三 当事者、選定代表者、代理人の住所及び氏名(法人にあつては、本店の所在地及び名称をいう。)
- 四 申請の趣旨
- 五 調停日時
- 六 調停理由
- 七 調停結果

第59条(調停案の受諾及び調停書)① 法第44条第1項により瑕疵紛争調整委員会から提案された調停案を提示された各当事者又は代理人は、同条第3項による調停案を受諾又は拒否するときは、国土交通部令で定めるところにより、各当事者又は代理人が署名又は押印した書面(「電子署名法」第2条第二号による電子署名された電子文書を含む。)を瑕疵紛争調整委員会に提出しなければならない。〈改正2020.12.8〉

② 法第44条第3項による調停書の記載事項は、次のとおりとする。

- 一 事件番号及び事件名
- 二 瑕疵の発生位置
- 三 当事者、選定代表者、代理人の住所及び氏名(法人にあつては、本店の所在地及び名称をいう。)
- 四 調停書の交付日時
- 五 調停内容
- 六 申請の表示(申請の趣旨及び真正原因)

③ 事業主体は、第2項の調停書に従い瑕疵を補修し、その結果を遅滞なく、瑕疵管理情報システムに登録しなければならない。

第60条(当事者が任意に処分することができない紛争調整事項) 法第44条第4項ただし書の「大統領令で定めること」とは、次の各号のいずれかに該当することをいう。〈改正2021.12.9〉

- 一 入居者代表会議が全体入居者の5分の4以上の同意なしに共同住宅の共用部分の瑕疵補修を除く担保責任に関する紛争調整を申請した事件。ただし、入居者代表会議と事業主体等(事業主体及び瑕疵補修保証書発給機関をいう。以下、この章において同じ。)間の紛争調整であつて、第41条第3項により入居者代表会議の名義に変更された瑕疵補修保証金の返還に関する事件を除く。
- 二 法令又は契約等により当事者が独自に権利を行使することができない部分の担保責任及び瑕疵補修等に関する調整等を申請した事件

[題目改正2021.12.9]

第60条の2(審問の方法及び手続等) ① 瑕疵紛争調停委員会は、法第44条の2第1項により審問期日に当事者を出席させ、口頭で意見を陳述させなければならない。ただし、当事者が疾病、海外滞在等の事由により審問期日に出席して意見を陳述することが困難であると認められる場合には、書面により陳述することができる。

② 瑕疵紛争調停委員会は、第1項による審問期日の7日前までに当事者に審問期日を通知しなければならない。

③ 法第44条の2第2項の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 事件番号及び事件名
- 二 審問の日付及び場所
- 三 出席した当事者等の氏名
- 四 審問した内容及び当事者の陳述内容

④ 法第44条の2第2項による審問調書には、その審問に関与した委員及び審問調書を作成した職員が記名捺印しなければならない。

[本条新設2021.12.9]

第60条の3(紛争裁定事件の紛争調停回付) ① 紛争裁定分科委員会は、法第44条の2第4項により裁定申請された事件を紛争調停に回付することを決定したときは、遅滞なく当該事件に関する書類及び物件等を紛争調停分科委員会に送付しなければならない。

② 紛争裁定分科委員会は、第1項により書類及び物件等を送付したときは、国土交通部令で定めるところにより、その事実を当事者に通知しなければならない。

[本条新設2021.12.9]

第60条の4(裁定文書の記載事項) ① 法第44条の2第6項において「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事項をいう。

- 一 事件番号及び事件名
- 二 瑕疵の発生位置
- 三 当事者、選定代表者及び代理人の氏名及び住所(法人の場合は名称及び本店所在地をいう。)
- 四 主文

- 五 申請趣旨
- 六 理由
- 七 裁定日付

② 瑕疵紛争調整委員会は、第1項第六号の理由を記載するとき、主文の内容が正当であることを認めることができる限度で当事者の主張等に対する判断を表示しなければならない。

[本条新設 2021. 12. 9.]

第60条の5（紛争裁定に基づく履行結果の登録） 事業主体は、法第44条の2第7項本文による裁判上の和解と同一の効力を有する裁定に従い瑕疵を補修し、その結果を、遅滞なく、瑕疵管理情報システムに登録しなければならない。

[本条新設 2021. 12. 9.]

第60条の6（当事者が任意に処分することができない紛争裁定事項） 法第44条の2第7項ただし書の「大統領令で定める事項」とは、次の各号の事件に関する事項をいう。

- 一 入居者代表会議が全入居者の5分の4以上の同意なしに共同住宅共用部分の瑕疵補修を除く担保責任に関する紛争裁定を申請した事件。ただし、入居者代表会議と事業主体等との間の紛争裁定であって、第41条第3項により入居者代表会議の名義に変更された瑕疵補修保証金の返還に関する事件は除く。
- 二 法令又は契約等により当事者が独自に権利を行使できない部分の担保責任及び瑕疵補修等に関する裁定を申請した事件

[本条新設 2021. 12. 9.]

第61条（調整等期日の出席）① 瑕疵紛争調整委員会は、調整等事件の当事者（紛争裁定事件の場合には、参考人及び鑑定人を含む。以下、第2項において同じ。）に対し調整等期日の通知に関する出席要求書を書面又は電子的な方法により送達することができる。〈改正 2021. 12. 9〉

② 瑕疵紛争調整委員会は、調整等事件の当事者からの陳述を聴取しようとする場合には、前項を準用して出席を要求することができる。〈改正 2021. 12. 9〉

③ 瑕疵紛争調整委員会は、調整等の事件に関する次の各号の利害関係者に対し調整等期日に出席するよう要求することができる。〈改正 2021. 12. 9〉

- 一 専有部分に関する瑕疵の原因が共用部分の瑕疵と関連する場合には、入居者代表会議の会長、法第64条第1項により配置された管理事務所長
- 二 申請人又は被申請人が事業主体である場合であって、法第38条第1項による瑕疵補修保証金により瑕疵を補修する旨の調停案を提示する場合には、瑕疵補修保証書発給機関
- 三 申請人又は被申請人が瑕疵補修保証書発給機関である場合には、瑕疵補修保証金の主たる債務者である事業主体
- 四 当事者の要請がある場合には、「建設産業基本法」第2条第十四号による下請負人

[題目改正 2021. 12. 9.]

第62条（瑕疵診断及び鑑定）① 法第48条第1項前段の「大統領令で定める安全診断機関」とは、次の各号の者をいう。〈改正 2018. 9. 11、2020. 12. 1〉

- 一 国土安全管理院
- 二 韓国建設技術研究所
- 三 「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
- 四 「技術士法」第6条第1項により登録した当該分野の技術士
- 五 「建築士法」第23条第1項により申告した建築士
- 六 建築分野安全診断専門機関

② 法第48条第2項の「大統領令で定める安全診断機関」とは、次の各号の者をいう。ただし、前項によ

る安全診断機関は、同一事件の審査・調整対象施設については、法第 48 条第 2 項により鑑定を行う安全診断機関になることができない。〈改正 2020. 12. 1、2021. 12. 9〉

- 一 国土安全管理院
- 二 韓国建設技術研究所
- 三 国立又は公立の住宅関連の試験・検査機関
- 四 「高等教育法」第 2 条第一号又は第二号による大学又は産業大学の住宅関連の付設研究機関(常設機関に限る。)
- 五 第 1 項第三号から第六号までの者。この場合、分科委員会(法第 42 条第 4 項により小委員会で議決する事件にあっては、小委員会をいう。)において、当該瑕疵の鑑定のための設備及び装置を保有していると認められ、当事者双方が合意した者に限る。

③ 第 1 項による安全診断機関は、法第 48 条第 1 項による瑕疵診断の依頼を受けた日から 20 日以内にその結果を事業主体等及び入居者代表会議等に提出しなければならない。ただし、当事者間で別途の約定をした場合は、この限りでない。

④ 第 2 項に規定する安全診断機関は、法第 48 条第 2 項による瑕疵の鑑定を依頼された日から 20 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。ただし、瑕疵紛争調整委員会が認めるやむを得ない事由があるときは、その期間を延長することができる。

第 63 条(瑕疵紛争調整委員会の運営及び事務処理)① 法第 49 条第 1 項により瑕疵紛争調整委員会の運営を支援、補助する等、その事務を処理するために、国土安全管理院に事務局(以下「事務局」という。)を置く。〈改正 2020. 12. 1〉

② 事務局は、会長の命を受け事務を処理する。

③ 事務局の組織及び職員は、国土安全管理院の理事長が国土交通部長官の承認を受けて定める。〈改正 2020. 12. 1〉

第 64 条(関係公共機関の協力) 瑕疵紛争調整委員会は、調整等のために必要な場合には、国家機関、地方自治体又は公共機関(「公共施設の運営に関する法律」第 4 条による公的機関をいう。)等に対し、資料又は意見の提出、技術的知識の提供その他瑕疵審査又は紛争調整に必要な協力を要請することができる。この場合、要請を受けた機関は、特別な事由がない限り、協力しなければならない。〈改正 2021. 12. 9〉

第 7 章 共同住宅の専門管理

第 1 節 住宅管理業

第 65 条(住宅管理業の登録基準、登録手続等)① 法第 52 条第 1 項により住宅管理業の登録をしようとする者は、国土交通部令で定めるところにより、申請書(電子文書による申請書を含む。)を市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。

② 市長・郡守・区庁長は、住宅管理業登録をした者に対し登録証を付与しなければならない。

③ 法第 52 条第 3 項第一号の「大統領令で定める金額」とは、2 億ウォンをいう。

④ 法第 52 条第 3 項第一号及び第二号による住宅管理業登録基準は、別表 5 のとおりとする。

第 66 条(住宅管理業者の管理義務)① 法第 52 条第 4 項により住宅管理業者は、その管理する共同住宅に配置された住宅管理士等が解任その他の事由により欠員となったときは、その事由が発生した日から 15 日以内に新しい住宅管理士等を配置しなければならない。

② 法第 52 条第 4 項により住宅管理業者は、共同住宅を管理するときは、別表 2 による技術者及び装置を備えなければならない。

第 67 条(住宅管理業者に対する登録抹消又は営業停止処分の基準)① 法第 53 条第 1 項第四号の「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」とは、毎年 12 月 31 日を基準として過去 3 年間共同住宅の管理実績がない場合をいう。

② 市長・郡守・区庁長は、法第 53 条第 1 項により住宅管理業者に対し登録抹消又は営業停止の処分をしようとするときは、処分日の 1 月前までに、当該住宅管理業者が管理する共同住宅の入居者代表会議にその事実を通報しなければならない。

③ 法第 53 条第 1 項による登録抹消及び営業停止処分の基準は、別表 6 のとおりとする。

第 68 条(住宅管理業者に対する課徴金の賦課及び納付)① 法第 53 条第 2 項による課徴金は、営業停止期間 1 日当たり 3 万ウォンを賦課するものとし、営業停止 1 月は 30 日を標準とする。この場合、課徴金は 2 千万ウォンを超えることができない。〈改正 2021. 12. 9〉

② 市長・郡守・区庁長は、法第 53 条第 2 項による課徴金を徴収するときは、その違反行為の種類及び課徴金の金額を記載して、納付すべきことを書面により通知しなければならない。

③ 第 2 項により通知を受けた者は、通知を受けた日から 30 日以内に課徴金を市長・郡守・区庁長が定める収納機関に納付しなければならない。ただし、自然災害その他やむを得ない事由によりその期間内に課徴金を納付することができないときは、その事由がなくなった日から 7 日以内に納付しなければならない。

④ 第 3 項による課徴金の納付を受理した収納機関は、その納付者に対し領収書を発行しなければならない。

⑤ 課徴金収納機関は、第 3 項により課徴金を収納したときは、遅滞なく、その事実を市長・郡守・区庁長に通報しなければならない。

第 2 節 管理主体の業務及び住宅管理士

第 69 条(管理事務所長の配置)① 法第 64 条第 1 項ただし書の「大統領令で定める戸数」とは、500 戸をいう。

② 法第 64 条第 1 項の各号の者は、住宅管理士等を管理事務所長の補助者として配置することができる。

第 69 条の 2 (警備員が例外的に従事できる業務等) ① 法第 65 条の 2 第 1 項の「大統領令で定める共同住宅管理に必要な業務」とは、次の各号の業務をいう。

- 一 清掃及びこれに準ずる美化の補助
- 二 リサイクル可能資源の分離排出監視及び整理
- 三 案内文の掲示及び郵便箱投函

② 共同住宅警備員は、共同住宅での盗難、火災その他混雑等による危険発生を防止するための範囲内で駐車管理及び宅配物品保管業務を遂行することができる。

[本条新設 2021. 10. 19]

第 70 条(損害賠償責任の保障) 法第 64 条第 1 項により管理事務所長として配置された住宅管理士等は、法第 66 条第 1 項による損害賠償責任を保障するために、次の各号の区分による金額を保障する保証保険若しくは共済に加入し、又は供託をしなければならない。

- 一 500 戸未満の共同住宅 : 3 千万ウォン
- 二 500 戸以上の共同住宅 : 5 千万ウォン

第 71 条(保証設定の変更) ① 法第 66 条第 2 項により管理事務所長の損害賠償責任を保障するための保証保険若しくは共済への加入又は供託(以下「保証設定」という。)を履行した住宅管理士等は、その保証設定を他の保証設定に変更しようとする場合には、当該保証設定の有効期間中に他の保証設定をしなければならない。

② 保証保険又は共済に加入した住宅管理士等であって、保証期間が満了し、再び保証設定をしようとする

る者は、保証期間が満了する前に再び保証設定をしなければならない。

③ 第1項及び第2項により保証設定をした場合には、当該保証設定を立証する書類を法第66条第3項により提出しなければならない。

第72条(保証保険金等の支払い等)① 入居者代表会議は、損害賠償金を保証保険金、共済金又は供託金の支払いを受けようとする場合には、次の各号のいずれかに該当する書類を添付して保証保険会社、共済会社又は供託機関に損害賠償金の支払いを請求しなければならない。

- 一 入居者代表会議と住宅管理士等との間の損害賠償合意書又は和解調書
- 二 確定した裁判所の判決文の写し
- 三 第一号又は第二号に準ずる効力がある書類

② 住宅管理士等は、保証保険金、共済金又は供託金により損害賠償をしたときは、15日以内に保証保険若しくは共済に加入し、又は供託金の不足している金額を補填しなければならない。

第73条(住宅管理士資格証の発給等)① 法第67条第2項第二号により特別市長、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、住宅管理士補の資格試験に合格する前又は合格した後次の各号のいずれかに該当する経験を有する者に対し住宅管理士資格証を発行する。

- 一 「住宅法」第15条第1項による事業計画承認を受けて建設した50戸以上500戸未満の共同住宅(「建築法」第11条による建築許可を受けて住宅と住宅以外の施設を同一建築物として建築した建築物のうち住宅が50戸以上300戸未満の建築物を含む。)の管理事務所長として勤務した経歴が3年以上
 - 二 「住宅法」第15条第1項による事業計画承認を受けて建設した50戸以上の共同住宅(「建築法」第11条による建築許可を受けて住宅と住宅以外の施設を同一建築物として建築した建築物のうち住宅が50戸以上300戸未満の建築物を含む。)の管理事務所の職員(警備員、清掃及び消毒員を除く。)又は住宅管理業者の従業員として住宅の管理業務に携わった経歴が5年以上
 - 三 韓国土地住宅公社又は地方公社の職員住宅管理業務に携わった経歴が5年以上
 - 四 公務員として住宅関連の指導、監督及び許可業務等に携わった経歴が5年以上
 - 五 法第81条第1項による住宅管理士団体又は国土交通部長官が定めて告示する共同住宅の管理に関する団体の役職員として住宅関連業務に従事した経歴が5年以上
 - 六 第一号から第五号までの経歴を合算した期間が5年以上
- ② 法第67条第2項による住宅管理士資格証の発給を受けようとする者は、資格証発給申請書に第1項各号の実務経歴に関する証明書類を添付して、住宅管理士補資格試験の合格証書を発給した市・道知事に提出しなければならない。

第74条(住宅管理士補資格試験)① 法第67条第1項による住宅管理士補資格試験は、第1次試験と第2次試験に区分して実施する。

- ② 第1次試験は選択型を原則とするものとし、主観式短答型又は記入型を加味することができる。
- ③ 第2次試験は論文型を原則とするものとし、主観式短答型又は記入型を加味することができる。ただし、国土交通部長官が必要と認める場合には、法第68条による住宅管理士補試験委員会(以下「試験委員会」という。)の議決を経て、第2項に規定する方法により実施することができる。
- ④ 第2次試験は、第1次試験に合格した者に対して実施する。
- ⑤ 法第67条第5項により第1次試験に合格した者については、次回の試験に限り第1次試験を免除する。ただし、次回の第1次試験の施行日を基準として法第67条第4項に該当する者に対しては免除してはならない。
- ⑥ 法第67条第5項により住宅管理士補資格試験の試験科目は、別表7のとおりとする。
- ⑦ 第1次試験及び第2次試験の施行日を基準として、法第67条第4項に該当する者は、当該試験を受験することができない。

第 75 条(試験合格者の決定)① 法第 67 条第 5 項後段の「大統領令で定める合格者決定点数以上を得た者」とは、次の各号の区分による事項をいう。〈改正 2018. 1. 30〉

- 一 第 1 次試験：各科目 100 点満点とし、各科目ごとに 40 点以上で全科目平均 60 点以上得点した者
- 二 第 2 次試験：各科目 100 点満点とし、各科目ごとに 40 点以上で全科目平均 60 点以上得点した者。
ただし、各科目 40 点以上で全科目平均 60 点以上の得点をした者の数が法第 67 条第 5 項ただし書による選抜予定人員(以下「選抜予定人員」という。)に達しない場合には、各科目 40 点以上を得点した者をいう。

② 法第 67 条第 5 項後段により第 2 次試験合格者を決定する場合、同点者により選抜予定人員を超過する場合には、その同点者皆を合格者として決定する。この場合、同点者の点数は小数点以下第二位まで計算して、四捨五入はしない。〈改正 2018. 1. 30〉

第 76 条(試験の実施・公表)① 住宅管理士補資格試験は、毎年 1 回実施する。ただし、国土交通部長官は、試験の実施が困難なやむを得ない事情がある場合には、その年の試験を実施しないことができる。

② 国土交通部長官は、住宅管理士補資格試験を実施しようとする場合には、試験日時、試験会場、試験方法、選抜予定人員、合格基準の決定基準その他試験の実施に関し必要な事項を私権施行日の 90 日前までに国土交通部のインターネット・ホームページ等に公告しなければならない。〈改正 2018. 1. 30〉

第 77 条(受験願書等)① 住宅管理士補資格試験を受験しようとする者は、国土交通部令で定める受験願書を国土交通部長官に提出しなければならない。

② 法第 67 条第 5 項により第 1 項の受験願書を提出する者は、国土交通部令で定める手数料を情報ネットワークを利用した電子マネー、電子決済等の方法により納付しなければならない。

③ 第 2 項により手数料を納付した者が次の各号のいずれかに該当する場合には、国土交通部令で定めるところにより、受験手数料の全部又は一部を返還しなければならない。

- 一 手数料の過誤納付
- 二 国土交通部長官の帰責事由により試験を受験できなかった場合
- 三 試験施行日の 10 日前までに受験願書の受理を取り消した場合

第 78 条(試験手当等の支払) 試験監督業務に従事する者に対しては、予算の範囲内で手当及び旅費を支払うことができる。

第 79 条(試験不正行為者に対する制裁) 住宅管理士補資格試験で不正行為をした受験者に対しては、その試験を無効とし、その試験の施行日から 5 年間受験資格を停止する。

第 80 条(試験委員会の構成)① 法第 68 条第 1 項により住宅管理士補資格試験を実施するために、法第 89 条第 2 項第六号及びこの令第 95 条第 1 項により住宅管理士補資格試験の施行を受託した「韓国産業人材公団法」による韓国産業人材公団(以下「韓国産業人材公団」という。)に試験委員会を置く。〈改正 2018. 1. 30〉

② 試験委員会は、委員長 1 名、当然職委員 2 名及び 6 名以内の民間委員を含む 9 名以内の委員により構成され、性別を考慮しなければならない。〈改正 2018. 1. 30〉

③ 試験委員会の委員長(以下「委員長」という。)は、韓国産業人材公団の資格検定業務を担当する常任理事が務め、当然職委員は、次の各号の者とする。〈改正 2018. 1. 30〉

- 一 国土交通部所属公務員であって、住宅管理士補資格試験に関する業務を担当する部署長
- 二 韓国産業人材公団の室長級又は局長級職員であって、住宅管理士補資格試験に関する業務を担当する者の中から韓国産業人材公団理事長が指名する者

④ 民間委員は、共同住宅管理に関して学識と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韓国産業人材公団理事長が委嘱する。〈改正 2018. 1. 30〉

- 一 「高等教育法」第2条第一号から第六号までの規定による大学又は公認された研究機関で住宅管理士補資格試験に関連する分野(以下この項で「試験関連分野」という。)の助教授以上又はこれに相当する職にある者
 - 二 試験関連分野の博士学位又は技術士資格所持者
 - 三 試験関連分野の修士学位所持者として当該分野で5年以上勤めた経歴がある者
 - 四 試験関連分野の学士学位所持者として当該分野で7年以上勤めた経歴がある者
 - 五 住宅管理士資格を取得した後10年が経過した者として法第81条第1項による住宅管理士団体の長が推薦する者
 - 六 第一号から第五号までの規定に該当する者と同等水準以上の資格があると韓国産業人材公団理事長が認める者
- ⑤ 民間委員の任期は3年とする。〈改正2018.1.30〉
- ⑥ 試験委員会に監事1名を置くものとし、監事は韓国産業人材公団職員として住宅管理士補資格試験関連業務を担当する者の中から委員長が指名する。〈改正2018.1.30〉
- ⑦ 削除〈2018.1.30〉
- ⑧ 削除〈2018.1.30〉
- [題目改正2018.1.30]

第80条の2(試験委員会の運営)① 委員長は、試験委員会を代表して、試験委員会の業務を総括する。

② 委員長がやむを得ない事由により職務を実行できないときは、委員長があらかじめ指名した委員がその職務を代行する。

③ 委員長は、会議を招集しようとする場合には、会議開催7日前までに会議の日時・場所及び案件を委員に対し書面により通知しなければならない。ただし、緊急に開催しなければならない場合及びやむを得ない事由がある場合には、会議開催前日までに通知することができる。

④ 試験委員会の会議は、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で議決する。

⑤ 委員会の監事は、試験委員会の会議に出席しなければならず、議事録を作成して保管しなければならない。

⑥ 第1項から前項までに規定した事項のほか、試験委員会の運営に関し必要な事項は、試験委員会の議決を経て委員長が定める。

[本条新設2018.1.30]

第81条(住宅管理士等の資格取消等の基準) 法第69条第1項による住宅管理士等の資格取消し及び停止処分に関する基準は、別表8のとおりとする。

第8章 共同住宅管理の紛争調整

第82条(中央共同住宅管理紛争調整委員会の会議等)① 法第71条第1項による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。)を構成する場合には、性別を考慮しなければならない。

② 中央紛争調整委員会の委員長は、委員会の会議を招集しようとする場合には、特別な事由がない限り、会議開催日の3日前までに会議の日時、場所及び審議案件を各委員に対し書面(電子郵便を含む。)により通知しなければならない。

③ 中央紛争調整委員会は、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、当該事件を分離又は併合することができる。

④ 中央紛争調整委員会は、第3項により当該事件を分離又は併合した場合には、調整の当事者に対し、遅滞なく、書面によりその旨を通報しなければならない。

⑤ 中央紛争調整委員会は、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係資料の提出を要請することができる。

⑥ 中央紛争調整委員会は、法第 74 条第 2 項により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取しようとする場合には、会議開催の 5 日前までに書面(電子郵便を含む。)により出席を要請しなければならない。この場合、出席要請を受けた者は、出席することができないやむを得ない事由がある場合には、あらかじめ書面により意見を提出することができる。

⑦ 第 1 項から第 6 項までに規定する事項のほか、中央紛争調整委員会の運営等に関し必要な事項は、中央紛争調整委員会の議決を経て、委員長が定める。

⑧ 国土交通部長官は、紛争調整事件を電子的方法により受理、通知及び送達し、又は苦情相談及び広報等をインターネットを利用して処理するために中央紛争調整システムを構築して運用することができる。

第 82 条の 2(中央紛争調停委員会の業務管轄) 法第 72 条第 1 項第四号の「その他中央紛争調停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」とは、次の各号の紛争をいう。

一 500 戸以上の共同住宅団地で発生した紛争

二 地方紛争調停委員会が自ら調整することが困難である決定して中央紛争調停委員会に移送した紛争
[本条新設 2017. 9. 29]

第 82 条の 3(中央紛争調停委員会の構成) 法第 73 条第 2 項第六号の「大統領令で定める者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- 一 「民事調整法」第 10 条第 1 項による調停委員として同条第 3 項による事務を 3 年以上遂行した者
- 二 国、地方自治体、「公共機関の運営に関する法律」による公共機関及び「非営利民間団体支援法」による非営利民間団体で共同住宅管理関連業務に 5 年以上従事した者

[本条新設 2019. 10. 22]

第 83 条(選定代表者) 複数人が共同で調整の当事者となる場合の選定代表者に関しては、第 46 条を準用する。

第 84 条(調停案及び調停書の記載事項) ① 法第 74 条第 3 項による調停案には、次の各号の事項を記載しなければならない。

- 一 事件番号及び事件名
- 二 当事者、選定代表者、代理人の住所及び氏名(法人にあつては、本店の所在地及び名称をいう。)
- 三 申請の趣旨
- 四 調整日時
- 五 調整の理由
- 六 調整の結果

② 法第 74 条第 5 項による調停書の記載事項は、次の各号のとおりとする。

- 一 事件番号及び事件名
- 二 当事者、選定代表者、代理人の住所及び氏名(法人にあつては、本店の所在地及び名称をいう。)
- 三 交付日時
- 四 調整内容
- 五 申請の表示(申請の趣旨及び申請原因)

第 85 条(紛争調整委員会の運営及び事務処理) ① 法第 79 条第 1 項によ機関又は団体(以下「運営受託者」という。)に中央紛争調整委員会の運営及び事務処理のための事務局を置くものとし、事務局は、委員長の命を受けて事務を処理する。

② 法第 79 条第 2 項により第 1 項による事務局の組織及び職員等は、運営受託者が国土交通部長官の承認を受けて定める。

第 86 条(手当等) 中央紛争調整委員会に出席した委員の手当、旅費等の支給については、第 55 条を準用

する。

第 87 条(地方共同住宅管理・紛争調整委員会の構成)① 法第 80 条第 3 項により地方共同住宅管理・紛争調整委員会(以下「地方紛争調整委員会」という。)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、性別を考慮しなければならない。

② 地方紛争調整委員会の委員は、次の各号のいずれかに該当する者の中から当該市長・郡守・区庁長が委嘱又は任命する。

- 一 当該市、郡又は区(自治区をいう。)に所属する公務員
- 二 法学・経済学・不動産学等、住宅分野に関する学問を専攻した者であって、大学又は公認された研究所で準教授以上又はこれに相当する職にあった者
- 三 弁護士・公認会計士・税理士・建築士若しくは公認労務士の資格を有する者、判事又は検事
- 四 共同住宅管理事務所長として 5 年以上勤務した経歴を有する住宅管理士
- 五 その他共同住宅管理の分野に関する学識と経験を備えた者

③ 地域紛争調整委員会の委員長は委員の中から、地方自治体の長が指名する者とする。

④ 公務員以外の委員の任期は 2 年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残存任期とする。

第 9 章 協 会

第 88 条(共済事業) 法第 82 条第 1 項により法第 81 条第 1 項による住宅管理士団体(以下「住宅管理士団体」という。)が行うことができる共済事業の範囲は、次の各号のとおりとする。

- 一 法第 66 条第 1 項による住宅管理士等の損害賠償責任を保障するための共済基金の造成及び共済金の支払いに関する事業
- 二 共済事業の付帯事業として国土交通部長官の承認を受けた事業

第 89 条(共済規程) 法第 82 条第 2 項による共済規程には、次の各号の事項が含まなければならない。

- 一 共済契約の内容として次の各目の事項
 - ア. 住宅管理士団体の共済責任
 - イ. 共済金、共済料(共済事故発生率及び保証保険料等を総合的に考慮して定める。)及び共済期間
 - ウ. 共済金の請求及び支払い手続、求償及び代位権並びに共済契約の失効
 - エ. その他共済契約に関し必要な事項
- 二 会計基準：共済事業を損害賠償基金と福祉資金に区分し、各基金別の目的及び会計原則に準拠する基準
- 三 責任準備金の積立比率：共済料収入額の 100 分の 10 以上(共済事故発生率及び共済金支払額等を総合的に考慮して定める。)

第 90 条(共済事業運用実績の公示) 法第 82 条第 5 項により住宅管理士団体は、次の各号の事項が全て含まれる共済事業運用実績を毎会計年度終了後 2 月以内に国土交通部長官に報告し、日刊新聞又は住宅管理士団体の広報誌等に公示しなければならない。

- 一 財務状態書、損益計算書及び監査報告書
- 二 共済料収入額、共済金支払額及び責任準備金積立額
- 三 その他共済事業の運営に関する事項

第 91 条(住宅管理士団体の監督) 国土交通部長官は、法第 83 条による監督上必要な場合には、住宅管理士団体に次の各号の事項を報告させることができる。

- 一 総会又は理事会の決議事項
- 二 会員の実態把握のために必要な事項

- 三 住宅管理士団体の運営計画等業務に関連する重要事項
- 四 その他共同住宅の管理に関し必要な事項

第10章 補 則

第92条(共同住宅管理支援機構の業務等) 法第86条第1項第十号の大統領令で定める業務とは、次の各号の業務をいう。

- 一 法第10条による混合住宅団地の紛争調停相談支援
- 二 法第20条による階間騒音の防止等について必要な調査又は相談支援
- 三 法第32条及び第34条による共同住宅の安全管理業務支援

第93条(共同住宅管理情報システムの構築・運営等) 法第88条による共同住宅管理情報システムの構築・運営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94条(権限の委任) 国土交通部長官は、法第89条第1項により法第92条による報告・検査の権限を市・道知事に委任する。

第95条(業務の委託)① 国土交通部長官は、法第89条第2項により法第67条第1項による住宅管理士補資格試験の実施に関する業務を韓国産業人力公団に委託する。〈改正2018.1.30〉

② 国土交通部長官は、法第89条第2項により法第88条第1項による共同住宅管理情報システムの構築・運営に関する業務を「韓国不動産院法」による韓国不動産院に委託する。〈改正2016.8.31、2020.12.8〉

③ 市・道知事は、法第89条第2項により次の各号の業務を住宅管理に関する専門機関又は団体を指定して委託する。

- 一 法第29条による長期修繕計画の変更の教育
- 二 法第70条による住宅管理業者及び管理事務所長の教育

④ 市長・郡守・区庁長は、法第89条第2項により法第17条による入居者代表会議の構成員の教育を第86条による共同住宅管理支援機構(以下「共同住宅管理支援機構」という。)に委託する。

⑤ 市長・郡守・区庁長は、法第89条第2項により法第32条による防犯教育を同条第3項による警察官署の責任者又は共同住宅管理支援機構を指定して委託する。

⑥ 市長・郡守・区庁長は、法第89条第2項により法第32条による消防に関する安全教育を同条第3項による管轄消防署の責任者又は共同住宅管理支援機構を指定して委託する。

⑦ 市長・郡守・区庁長は、法第89条第2項により法第32条による施設物安全教育を共同住宅管理支援機構又は住宅管理士団体を指定して委託する。

⑧ 市長・郡守・区庁長は、法第89条第2項により法第34条による小規模共同住宅の安全管理業務を韓国安全管理院又は住宅管理士団体を指定して委託する。〈改正2020.12.1〉

⑨ 市長・郡守・区庁長は、法第89条第2項により法第64条第5項による管理事務所長の配置内容及び職印の申告の受理に関する業務を住宅管理士団体に委託する。

⑩ 市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、第3項及び第5項から第8項までの規定により業務を委託する場合には、受託した機関・団体、委託した業務の内容及び処理方法その他の必要事項を官報に告示しなければならない。

第96条(共同住宅管理に関する監督) 法第93条第1項の「大統領令で定める業務」とは、次の各号の業務をいう。〈改正2019.10.22〉

- 一 入居者代表会議の構成及び議決
- 二 管理主体及び管理事務所長の業務
- 三 自治管理機構の構成及び運営

- 四 管理規約の制定及び改正
- 五 施設物の安全管理
- 六 共同住宅の安全点検
- 七 長期修繕計画及び長期修繕充当金関連業務
- 八 法第 35 条第 1 項による行為許可又は申告
- 九 その他共同住宅の管理に関する業務

② 法第 93 条第 7 項による通知を受けた管理主体は、同条第 8 項により通知を受けた日から 10 日以内にその内容を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 7 日以上公開しなければならない。この場合、棟別掲示板には、通報された日時、通知した機関及び関係部署、主な内容及び措置事項等を要約して公開することができる。〈本項新設 2019. 10. 22〉

③ 管理主体は、前項により公開する内容において「個人情報保護法施行令」第 19 条各号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は除かなければならない。〈本項新設 2019. 10. 22〉

第 96 条の 2(共同住宅管理不正申告センターの設置及び構成)① 国土交通部長官は、法第 93 条の 2 第 1 項により国土交通部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。)を設置する。

② 申告センターの長は、国土交通部の共同住宅管理業務を総括する部署の長とし、構成員は共同住宅管理に関連する業務を担当する公務員とする。

③ 国土交通部長官は、申告センターの運営のために必要な場合、地方自治体の長に対し所属職員の派遣を要請することができる。この場合、国土交通部長官は、共同住宅管理不正申告及び処理件数等を考慮して、関係地方自治体の長との協議を経て、人材支援の規模、期間及び方法等を調整することができる。

④ 前項により国土交通部長官から所属職員の派遣を要請された地方自治体の長は、特別な事由がない限り、派遣に必要な措置を講じなければならない。

[本条新設 2017. 9. 29]

第 96 条の 3(共同住宅管理不正の申告及び確認)① 法第 93 条の 2 第 3 項により申告をしようとする者は、次の各号の事項を含む申告書(電子文書を含む。)を申告センターに提出しなければならない。

- 一 申告者の姓名、住所、連絡先等人的事項
- 二 申告対象者の姓名、住所、連絡先及び勤務機関等人的事項
- 三 申告者と申告対象者の関係
- 四 申告の経緯及び理由
- 五 申告対象非理行為の発生日時、場所及びその内容
- 六 申告内容を証明できる参考人の人的事項又は証拠資料

② 前項による申告書を受理した申告センターは、次の各号の事項を確認することができる。

- 一 申告者及び申告対象者の人的事項
- 二 申告内容を証明できる参考人又は証拠資料の確保の有無
- 三 申告者が申告内容の調査・処理等において申告センター及び当該地方自治体の担当公務員以外の者にその身分を明らかにすること又は暗示すること(以下「身分公開」という。)に同意するか否か

③ 申告センターは、前項第三号により身分公開の同意の有無を確認する場合には、申告内容の処理手続及び身分公開の手続等に関して説明しなければならない。

④ 申告センターは、第 2 項による確認結果申告書が申告者の人的事項又は申告内容の特定に必要な事項を整えることができない場合には、申告者に対し、15 日以内の期間を定めてこれを補完させることができる。ただし、15 日以内に資料を補完することが困難な事由があると認められる場合には、申告者と協議して補完期間を別に定めることができる。

⑤ 申告センター及び法第 93 条の 2 第 2 項第二号による当該地方自治体の長は、申告内容の確認のために申告者から陳述を聴き、申告者又は申告対象者に対し必要な資料の提出を要求することができる。

[本条新設 2017. 9. 29]

第 96 条の 4(共同住宅管理不正申告の終結処理) 申告センターは、次の各号のいずれかに該当する場合、法第 93 条の 2 第 3 項により受理された申告を終結することができる。この場合、終結事実及びその理由を申告者に通知しなければならない。

- 一 申告内容が明らかに偽りである場合
- 二 申告者が第 96 条の 3 第 4 項による補完要求を受けても補完期間内に補完しない場合
- 三 申告に対する処理結果を通報された事項に対し、正当な事由なく再び申告した場合であって、新しい証拠資料又は参考人がいない場合
- 四 その他不正行為を確認できない等調査が必要でないと申告センターの長が認める場合

[本条新設 2017. 9. 29]

第 96 条の 5(共同住宅管理不正申告の処理)① 申告センターは、第 96 条の 3 第 1 項による申告書を受理した日から 10 日以内(同条第 4 項による補完期間は除く。)に当該地方自治体の長に申告事項に対する調査及び措置を要求して、その事実を申告者に通知しなければならない。

② 前項により申告事項に対する調査及び措置を要求された地方自治体の長は、要求を受けた日から 60 日以内に調査及び措置を完了して、調査及び措置を完了した日から 10 日以内に国土交通部長官に通知しなければならない。ただし、60 日以内に処理が困難な場合には、一回に限り、30 日以内の範囲でその期間を延長することができる。

③ 前項ただし書により調査及び措置期間を延長しようとする地方自治体の長は、その理由及び延長期間を申告センターに通知しなければならない。

[本条新設 2017. 9. 29]

第 97 条(管理主体等に対する監督) 地方自治体の長は、法第 94 条の規定により管理主体等に対し工事の中止、原状回復又はその他必要な措置を命じたときは、直ちに、国土交通部長官に報告しなければならない。〈改正 2019. 10. 22〉

② 法第 94 条第 2 項による通知を受けた管理主体は、同条第 3 項により通知を受けた日から 10 日以内にその内容を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 7 日以上公開しなければならない。この場合、棟別掲示板には、通報された日時、通知した機関及び関係部署、主な内容及び措置事項等を要約して公開することができる。〈本項新設 2019. 10. 22〉

③ 管理主体は、前項により公開する内容において「個人情報保護法施行令」第 19 条各号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は除かなければならない。〈本項新設 2019. 10. 22.〉

第 98 条(固有識別情報の処理)① 国土交通部長官、市・道知事、市長、郡守又は区庁長(第 95 条によりその権限を委託された場合には、その権限を委託された者を含む。)は、次の各号の事務を行うためにやむを得ない場合には、「個人情報保護法施行令」第 19 条第一号による住民登録番号が含まれる資料を処理することができる。〈改正 2021. 12. 9〉

- 一 法第 16 条による棟別代表者候補者に関する犯罪経歴の照会に関する事務
- 二 法第 17 条による入居者代表会議の運営に関する教育に関する事務
- 三 法第 29 条第 4 項によ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に関する事務
- 四 法第 32 条第 3 項による防犯教育及び安全教育に関する事務
- 五 法第 40 条第 7 項による瑕疵紛争調整委員会委員の委嘱(法第 73 条第 2 項の場合を含む。)に関する事務
- 六 法第 40 条第 9 項第二号(法第 73 条第 3 項で準用する場合を含む。)による公務員でない瑕疵紛争調整委員会委員の解嘱事由の確認に関する事務
- 七 法第 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に関する事務
- 八 法第 67 条第 1 項による住宅管理士補資格試験受験者の本人確認又は同条第 2 項による住宅管理士

資格証を発給するための同条第4項による住宅管理士等の欠格事由の確認に関する事務

九 法第70条第1項から第3項までの規定による住宅管理業者等の教育に関する事務

九の二 法第73条第2項による中央紛争調整委員会委員の委嘱に関する事務

十 法第93条第1項から第4項までの規定による共同住宅の管理に関する監督及び監査に関する事務

② 住宅管理士団体は、法第82条第1項による共済事業(法第66条による管理事務所長の損害賠償責任を保障するための共済事業をいう。)に関する事務を遂行するためにやむを得ない場合には、「個人情報保護法施行令」第19条第一号による住民登録番号が含まれる情報を処理することができる。

③ 選挙管委員会の委員長は、法第14条第4項各号による棟別代表者の欠格事由に関する事務を遂行するためにやむを得ない場合には、「個人情報保護法施行令」第19条第一号による住民登録番号が含まれる資料を処理することができる。

第99条(規定の再検討) 国土交通部長官は、次の各号の事項について次の各号の標準を基準として3年毎に(3年が経過する年の基準日と同日までをいう。)、その妥当性を検討し、改善等の措置を講じなければならない。

一 削除<2020.3.3>

二 削除<2020.3.3>

三 削除<2020.3.3>

四 削除<2020.3.3>

五 削除<2020.3.3>

六 第31条による長期修繕充当金の積立：2014年1月1日

七 削除<2016.12.30>

八 削除<2016.12.30>

九 削除<2020.3.3>

十 削除<2020.3.3>

十一 第70条による損害賠償責任保証：2014年1月1日

十二 削除<2020.3.3>

十三 削除<2020.3.3>

十四 削除<2016.12.30>

第11章 罰 則

第100条(過怠料の賦課) 法第102条第4項による過怠料の賦課基準は、別表9のとおりとする。

附 則

第1条(施行日) この令は、2016年8月12日から施行する。

第2条(管理業務の引継に関する適用例)から第22条(他の法令との関係) ～ 略 ～

～ 中略 ～

附 則<大統領令第32412号、2022.2.11>

この令は、2022年2月11日から施行する。ただし、別表9第2号ウ目の改正規定は、公布した日から施行する。

自治管理機構・共同住宅管理機構の技術要員及び装備の基準（第4条第1項・第6条第1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用役業者に用役させる場合は、当該技術要員を有しなくてもよい。</p> <p>ア. 昇降機が設置された共同住宅にあつては、「昇降機安全管理法施行令」第28条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>イ. 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、高圧ガス安全管理法、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>ア. 非常用給水ポンプ(水中ポンプをいう)1台以上</p> <p>イ. 絶縁抵抗計(漏電測定器をいう)1台以上</p> <p>ウ. 建築物安全点検の保有装備:望遠鏡、カメラ、拡大鏡、コンクリート亀裂幅測定器、5m以上の巻き尺及び漏水探知器各1台以上</p>

備考

1. 管理事務所長と技術要員相互間では、兼職することができない。
2. 技術要員相互間では、兼職することができない。ただし、入居者代表会議が第14条第1項による方法により次の各目の兼職を許容する場合は、この限りでない。
 - ア. 当該法令で「国家技術資格法」による国家技術資格(以下「国家技術資格」という)の取得を選任要件として定めている技術要員と国家技術資格を取得しなくても選任することができる技術要員の兼職
 - イ. 当該法令で国家技術資格を取得しなくても選任することができる技術要員相互間の兼職

[別表 2]

管理費の構成内訳（第23条関連）

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	請負にあつては請負金額とし、直営にあつては清掃員人件費、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到に直接要した費用
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、直営にあつては諸付帯費及び資材費。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	<ul style="list-style-type: none"> 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

共同住宅の行為許可又は申告の基準（第 35 条第 1 項関連）

	区 分	許可基準	申告基準
1. 用途変更	ア. 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	
	イ. 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による設置基準に適合する範囲内で附帯施設又は入居者が共有しない福利施設に用途を変更する場合。ただし、次のいずれかに該当する場合は、建築法等関係法令による。 1) 住宅法第 7 条第一号又は第二号に該当する施設間で用途を変更する場合 2) 市・郡・区建築委員会の審議を経て用途を変更する場合

	ウ. 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、住宅団地内の道路及び子供遊び場をそれぞれ全体面積の2分の1の範囲で駐車場用途に変更する場合(2013年12月17日以前に従前の住宅建設促進法第33条及び従前の住宅法第16条による事業計画承認申請又は建築法第11条による建築許可を受けて建築した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・区庁長が認める場合	<p>1) 住宅建設基準等に関する規程による設置基準に適合する範囲内で次の区分による同意要件を充足して附帯施設又は住民共同施設に用途変更する場合(営利を目的としない施設に限る)。この場合、必須施設は子供の家及び敬老堂でない施設のみ市・郡・区建築委員会審議を経てその全部を他の用途に変更することができる。</p> <p>ア. 必須施設又は警備員等勤労者休憩施設に用途変更する場合: 全体入居者の2分の1以上の同意</p> <p>イ. その他の場合: 全体入居者の3分の2以上の同意</p> <p>2) 2013年12月17日以前に従前の住宅法第16条による事業計画承認を申請して設置した住民共同施設の設置面積が住宅建設基準等に関する規程第55条の2第1項各号により算定した面積基準に適合しない場合であって、次の区分による同意要件を充足して住民共同施設を他の用途の住民共同施設に用途変更する場合。この場合、必須施設は子供の家及び敬老堂でない施設のみ市・郡・区建築委員会審議を経てその全部を他の用途に変更することができる。</p> <p>ア. 必須施設に用途変更する場合: 全体入居者の2分の1以上の同意</p> <p>イ. その他の場合: 全体入居者の3分の2以上の同意</p>
2. 改築・再築・大修繕	ア. 共同住宅	当該棟の入居者の3分の2以上の同意を得た場合。ただし、耐力壁に配管設備を設置する場合には、当該棟に居住する入居者の2分の1以上の同意を得なければならない。	
	イ. 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以上の同意を得た場合。ただし、耐力壁に配管設備を設置する場合には、当該棟に居住する入居者の2分の1以上の同意を得なければならない。	

3. 破損・撤去	ア. 共同住宅	<p>1) 施設物又は設備の撤去により構造安全に支障がないと市長・郡守・区庁長が認める場合であって次の各号の区分による同意要件を充足する場合</p> <p>ア. 専有部分の場合: 当該棟に居住する入居者の2分の1以上の同意</p> <p>イ. 共用部分の場合: 当該棟に居住する入居者の3分の2以上の同意。ただし、非耐力壁を撤去する場合には、当該棟に居住する入居者の2分の1以上の同意を得なければならない</p> <p>2) 危害の防止のため市長・郡守・区庁長がやむを得ないと認める場合であって当該棟に居住する入居者の2分の1以上の同意を得た場合</p>	<p>1) 老弱者又は障害者の利便のための階段の断層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場合</p> <p>2) 放送通信設備の技術基準に関する規程第3条第1項第十五号の移動通信構内中継施設(以下「移動通信構内中継施設」という)を撤去する場合であって入居者代表会議の同意を得た場合</p>
	イ. 附帯施設及び入居者共有の福利施設	<p>1) 建築物たる附帯施設又は福利施設を全部撤去する場合であって全体入居者の3分の2以上の同意を得た場合</p> <p>2) 施設物又は設備の撤去により構造安全に異常がないと市長・郡守・区庁長が認める場合であって次の各号の区分による同意要件を充足する場合</p> <p>ア. 建築物の内部である場合: 入居者の2分の1以上の同意</p> <p>イ. その他の場合: 入居者の3分の2以上の同意</p> <p>3) 危害の防止のため施設物又は設備を撤去する場合には、市長・郡守・区庁長がやむを得ないと認めて当該棟に居住する入居者の2分の1以上の同意を得た場合</p>	<p>1) 老弱者又は障害者の利便のための階段の断層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場合</p> <p>2) 移動通信構内中継施設を撤去する場合であって入居者代表会議の同意を得た場合</p> <p>3) 国土交通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場合</p>
4. 用途廃止	共同住宅	住宅法施行令第9条第1項第二号の要件を充足する場合であって次の各目の要件を全て充足する場合	

		<p>ア. 大修繕が含まれる場合</p> <p>1) 耐力壁に配管設備を設置する場合: 当該棟に居住する入居者の2分の1以上の同意を得た場合</p> <p>2) その他の場合: 当該棟に居住する入居者の3分の2以上の同意を得た場合</p> <p>イ. その他の場合: 構造安全に異常がないと市長・郡守・区庁長が認める場合であって入居者の2分の1以上の同意を得た場合</p>	
5. 非耐力壁 の撤去	ア. 共同住宅	<p>1) 危害の防止のため市長・郡守・区庁長がやむを得ないと認める場合であって当該棟に居住する入居者の3分の2以上の同意を得たとき</p> <p>2) 住宅法第54条により供給したが、全体住戸が分譲されなかった場合で市長・郡守・区庁長が認める場合</p>	
	イ. 入居者の共有でない福利施設	危害の防止のため市長・郡守・区庁長がやむを得ないと認める場合	
	ウ. 附帯施設及び入居者共有の福利施設	危害の防止のため市長・郡守・区庁長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以上の同意を得た場合	

6. 増築・増設	ア. 共同住宅. 入居者の共有でない福祉施設	<p>1) 次のいずれかに該当する増築の場合</p> <p>ア. 増築しようとする建築物の位置、規模及び用途が住宅法第15条による事業計画承認を受けた範囲に該当する場合</p> <p>イ. 市・郡・区建築委員会の審議を経て建築物を増築する場合</p> <p>ウ. 共同住宅のピロティ部分を全体入居者の3分の2以上及び棟入居者の3分の2以上の同意を得て、国土交通部令で定める範囲で住民共同施設として増築する場合であって通行、安全、騒音等に支障がないと市長・郡守・区庁長が認める場合</p> <p>2) 構造安全に異常がないと市長・郡守・区庁長が認める増設であって、次の区分による同意要件を充足する場合</p> <p>ア. 共同住宅の専有部分である場合: 当該棟入居者の2分の1以上の同意</p> <p>イ. 共同住宅の共用部分である場合: 当該棟入居者の3分の2以上の同意</p>	<p>1) 住宅法第49条による使用検査を受けた面積の10%の範囲で幼稚園を増築(住宅建設基準等に関する規程による設置基準に適合した場合に限る)する場合又は障害者・老人・妊産婦等の便宜増進保障に関する法律第2条第二号の便宜施設を設置する場合</p> <p>2) 移動通信構内中継施設を設置する場合であって入居者代表会議の同意を得た場合</p>
	イ. 付帯施設及び入居者共有の福祉施設	<p>1) 全体入居者の3分の2以上の同意を得て増築する場合</p> <p>2) 構造安全に異常がないと市長・郡守・区庁長が認める増設であって、次の区分による同意要件を充足する場合</p> <p>ア. 建築物内部の場合: 全体入居者の2分の1以上の同意</p> <p>イ. その他の場合: 全体入居者の3分の2以上の同意</p>	<p>1) 建設交通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場合</p> <p>2) 駐車場に環境親和的自動車の開発及び普及促進に関する法律第2条第三号の電気自動車の固定式充電器及び充電専用駐車区画を設置する行為であって入居者代表会議の同意を得た場合</p> <p>3) 移動通信構内中継施設を設置する行為であって入居者代表会議の同意を得た場合</p>

備考

1. 「共同住宅」とは、法第2条第1項第一号ア目の共同住宅をいう。
2. 「市・郡・区建築委員会」とは、「建築法施行令」第5条の5第1項による市・郡・自治区に設置された建築委員会をいう。
3. 削除<2021. 1. 5>
4. 「必須施設」とは、「住宅建設基準等に関する規程」第55条の2第3項各号の区分により設置しなければならない住民共同施設をいう。
5. 「建築法」第11条による建築許可を受けて分譲する目的で建築した共同住宅及び同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の建築物として建築した建築物については、上表第1号ウ目の許可基準のみを適用し、それ以外の改築、再築、大修繕は「建築法」等関係法令による。
6. 「施設物」とは、次の各目のいずれかに該当するものをいう。

- ア. 非耐力壁等、建築物の主要構造部ではない構成要素
 - イ. 建築物の内・外部に設置される建築物ではない工作物
7. 「増設」とは、増築に該当しないものであって、施設物又は設備を増やすことをいう。
 8. 入居者の共有ではない福利施設の改築・再築・大修繕・破損・撤去及び増設は、「建築法」等関係法令による。
 9. 市長・郡守・区庁長は、上表による行為が「建築法」第48条第2項により構造の安全を確認しなければならない事項である場合、同項により構造の安全を確認したか否かを確認しなければならない。
 10. 市長・郡守・区庁長は、上表による行為が「建築物管理法」第2条第七号の解体に該当する場合、同法第30条を遵守しているか否かを確認しなければならない。

瑕疵補修対象施設工事の区分、瑕疵の範囲及び瑕疵補修責任期間（第 36 条関連）

区 分		期間
施設工事	細部工種	
1. 仕上げ工事	ア. 美装工事 イ. 修装工事(建築物内部の仕上げ工事) ウ. 塗装工事 エ. 左官工事 オ. タイル工事 カ. 石工事(建築物内の工事) キ. 屋内家具工事 ク. 厨房器具工事 ケ. 家電製品	2年
2. 屋外給水・衛生関連工事	ア. 共同溝工事 イ. 貯水槽(水タンク)工事 ウ. 屋外衛生(浄化槽)関連工事 エ. 屋外給水関連工事	3年
3. 暖房・冷房・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 キ. オンドル工事(住戸内埋込・配管工事を含む) ク. 冷房設備工事	
4. 給・排水及び衛生設備工事	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. 湿気及び保温工事 カ. 特殊設備工事	
5. ガス設備工事	ア. ガス設備工事 イ. ガス貯蔵施設工事	
6. 木工事	ア. 構造体又は床材工事 イ. 修装木工事	
7. サッシ工事	ア. 窓枠及びドア枠工事 イ. サッシ鉄物工事 ウ. 窓ガラス工事 エ. カーテンウォール工事	
8. 造景工事	ア. 植栽工事 イ. 造景施設物工事 ウ. 灌水及び排水工事 エ. 造景舗装工事 オ. 造景附帯施設工事 カ. 芝生張工事	

	キ. 造形物工事	
9. 電気及び電力設備工事	ア. 配管・配線工事 イ. 避雷針工事 ウ. 動力設備工事 エ. 受・変電設備工事 オ. 受・変電工事 カ. 電気機器工事 キ. 発電設備工事 ク. 昇降機設備工事 ケ. 照明設備工事	
10. 再生エネルギー設備工事	ア. 太陽熱設備工事 イ. 太陽光設備工事 ウ. 地熱設備工事 エ. 風力設備工事	
11. 情報通信工事	ア. 通信・信号設備工事 イ. TV 空聴設備工事 ウ. 監視制御設備工事 エ. 家庭自動化設備工事 オ. 情報通信設備工事	
12. 知能型ホームネットワーク設備工事	ア. ホームネットワーク網工事 イ. ホームネットワーク機器工事 ウ. 団地共用システム工事	
13. 消防施設工事	ア. 消火設備工事 イ. 制煙設備工事 ウ. 防災設備工事 エ. 自動火災探知設備工事	
14. 断熱工事	壁体、天井及び床の断熱工事	
15. 雑工事	ア. 屋内設備工事(郵便受、無人宅配システム等) イ. 屋外設備工事(垣根、塀、案内施設物等)、金属工事	
16. 敷地造成工事	ア. 土工事 イ. 石築工事 ウ. 擁壁工事(ブロック擁壁) エ. 配水工事 オ. 舗装工事	5年
17. 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 エ. 擁壁工事(建築擁壁) オ. コンクリート工事	
18. 鉄骨工事	ア. 一般鉄骨工事 イ. 鉄骨付帯工事 ウ. 軽量鉄骨工事	
19. 組積工事	ア. 一般壁枠工事 イ. 粘土壁枠工事 ウ. ブロック工事 エ. 石工事(建物外部工事)	
20. 屋根工事	ア. 屋根工事	

	イ. 煙突及び雨水管工事	
21. 防水工事	防水工事	

備考：基礎工事、杭打ち工事等「集合建物の所有及び管理に関する法律」第9条の2第1項第一号による地盤工事の場合、担保責任期間は10年。

※訳注：改正前の[別表4]は次の通り。

区 分	瑕疵の範囲	瑕疵補修責任期間			主要施設の有無
		1年	2年	3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			○	○	
4. 鉄筋コンクリート工事			○	○	
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		○		○	
7. 木工事	ア. 構造体又は床工事		○		○
	イ. 板材木工事	○			
8. 窓工事	ア. 窓枠、門扉工事	○			
	イ. 窓鉄物工事	○			
9. 屋根及び防水工事				○	○
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	○			
11. 造景工事	ア. 石材工事		○		○
	イ. 芝植栽工事	○			
	ウ. 造景施設物工事	○			
12. 雑工事	ア. オンドル工事		○		○

	イ. 厨房器具工事		○			
	ウ. 屋内, 屋外設備工事			○		○
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		○			
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			○		○
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			○		○

備考：上表にかかわらず、柱, 耐力壁（力を受けない組積壁等を除く）の瑕疵補修期間は
10年、梁, 床, 屋根の瑕疵補修期間は5年とする。

【別表 5】〈改正 2020. 4. 24〉

住宅管理業の登録基準（第 65 条第 4 項関連）

区 分		登 録 基 準
1.	資本金	2 億ウォン以上
2. 技 術 能 力	ア. 電気分野技術者	電気産業技師以上の技術者 1 名以上
	イ. 燃料使用機器取扱関連技術者	エネルギー産業技師以上の技術者又はエネルギー管理技能士 1 名以上
	ウ. 高圧ガス関連技術者	ガス技能士以上の資格を有する者 1 名以上
	エ. 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
3.	住宅管理士	住宅管理士 1 名以上
4.	施設・装備	ア. 5 馬力以上の揚水機 1 台以上 イ. 絶縁抵抗計（漏電測定器をいう） 1 台以上 ウ. 事務室

備考

- 1) 「資本金」とは、個人にあつては住宅管理業を営むための出資金をいう。
- 2) 住宅管理士及び技術資格（「国家技術資格法施行令」別表のうち該当する分野をいう。）は、それぞれ常時勤務者とするものとし、「国家技術資格法」によりその資格が停止された者及び「建設技術振興法」により業務停止処分を受けた技術者を除く。
- 3) 事務室は、「建築法」及びその他の法令に適合した建物でなければならない。

住宅管理業者に対する行政処分基準(第 67 条第 3 項関連)

1. 一般基準

- ア. 違反行為の回数による行政処分の基準は、最近 1 年間同一の違反行為により処分を受けた場合に適用する。この場合、行政処分基準の適用は、同一の違反行為に対し最初に行政処分をした日とその行政処分後再び摘発した日を基準とする。
- イ. 同一の登録事業者が 2 以上の違反行為をした場合であって、それに該当するそれぞれの処分基準が異なる場合には、次の基準により処分する。
- 1) 最も重い違反行為に対する処分基準が登録抹消である場合には、登録抹消処分とする。
 - 2) 各違反行為に対する処分基準が営業停止である場合には、最も重い処分の 2 分の 1 まで加重することができるものとし、各処分基準を合算した期間を超過することはできない。この場合、その合算した営業停止期間が 1 年を超過するときは、1 年とする。
- ウ. 市長・郡守・区庁長は、違反行為の動機、内容、回数及び違反の程度等、次に掲げる事項を考慮して、ア目及びイ目による行政処分を加重又は軽減することができる。この場合、その処分が営業停止である場合には、その処分基準の 2 分の 1 の範囲内で加重(加重した営業停止期間は 1 年を超えることができない。)し、又は軽減することができ、登録抹消である場合(法第 53 条第 1 項第一号、第二号又は第九号に該当する場合を除く)には、6 月以上の営業停止処分に軽減することができる。
- 1) 加重事由
 - ア) 違反行為が故意又は重大な過失によるものであると認められる場合
 - イ) 違反の内容及び程度が重大で入居者等消費者に対し与える被害が大きいと認める場合
 - 2) 軽減事由
 - ア) 違反行為が軽微な不注意又は過誤等によるものであると認められる場合
 - イ) 違反の内容及び程度が軽微で入居者等消費者に対し与える被害が小さいと認める場合
 - ウ) 違反行為者が初めて違反行為をした場合であって、3 年以上当該事業を模範的に行ってきた事実が認められる場合
 - エ) 違反行為者が当該違反行為により検事から起訴猶予処分を受けた場合又は裁判所から宣告猶予の判決を受けた場合
 - オ) 違反行為者が当該事業に関連する地域社会の発展等に寄与した事実が認められる場合
 - カ) 法第 53 条第 1 項第五号に該当する住宅管理業者が法第 95 条による聴聞又は「行政手続法」第 22 条第 3 項による意見提出期限までに登録基準を補完して、その証明書類を提出した場合

2. 個別基準

～ 略 ～

住宅管理士補資格試験の試験科目（第 74 条第 6 項関連）

試験区分	試験科目
第一次試験	<p>ア. 民法(総則、物権、債権のうち総則、契約総則、売買、賃貸借、請負、委任、不当利得、不法行為)</p> <p>イ. 会計原理</p> <p>ウ 3. 共同住宅施設概論（木構造、鉄骨構造、特殊構造を除く一般建築構造及び鉄筋構造、ホームネットワークを含む建築設備概論並びに長期修繕計画の策定等のための建築積算を含む。）</p>
第二次試験	<p>ア. 住宅管理関係法規：次の法律のうち住宅管理に関連する規定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 住宅法 2) 共同住宅管理法 3) 民間賃貸住宅に関する特別法 4) 公共住宅特別法 5) 建築法 6) 消防基本法 7) 火災予防、消防施設設置・維持及び安全管理に関する法律 8) 昇降機安全管理法 9) 電気事業法 10) 施設物の安全及び維持管理に関する特別法 11) 都市及び住居環境整備法 12) 都市再整備促進のための特別法 13) 集合建物の所有及び管理に関する法律 <p>イ. 共同住宅管理事務</p> <p>施設管理、環境管理、共同住宅会計管理、入居者管理、共同住居管理理論、対外業務、事務・人事管理、安全・防災管理及びリモデリング、共同住宅の瑕疵管理(補修工事を含む)等</p>

【別表 8】

住宅管理士等に対する資格取消及び停止処分の基準（第81条関連）

1. 一般基準

- ア. 違反行為の回数による行政処分の基準は、最近1年間同一の違反行為により処分を受けた場合に適用する。この場合、行政処分基準の適用は、同一の違反行為に対し最初に行政処分をした日とその行政処分後再び摘発した日を基準とする。
- イ. 同一の住宅管理士等が2以上の違反行為をした場合であって、それに該当するそれぞれの処分基準が異なる場合には、次の基準により処分する。
 - 1) 最も重い違反行為に対する処分基準が資格取消である場合には、登録抹消処分とする。
 - 2) 各違反行為に対する処分基準が資格停止である場合には、最も重い処分の2分の1まで加重することができるものとし、各処分基準を合算した期間を超過することはできない。この場合、その合算した資格停止期間が1年を超過するときは、1年とする。
- ウ. 市・道知事は、違反行為の動機、内容、回数及び違反の程度等、次に掲げる事由を考慮して、イ目イ目による行政処分を加重又は軽減することができる。この場合、その処分が資格停止である場合には、その処分基準の2分の1の範囲内で加重(加重した資格停止期間は1年を超えることができない。)し、又は軽減することができ、資格取消である場合(法第69条第1項第一号から第四号まで又は第七号のいずれかに該当する場合を除く。)には、6月以上の資格停止処分に軽減することができる。
 - 1) 加重事由
 - ア) 違反行為が故意又は重大な過失によるものであると認められる場合
 - イ) 違反の内容及び程度が重大で入居者等消費者に対し与える被害が大きいと認める場合
 - 2) 軽減事由
 - ア) 違反行為が軽微な不注意又は過誤等によるものであると認められる場合
 - イ) 違反の内容及び程度が軽微で入居者等消費者に対し与える被害が小さいと認める場合
 - ウ) 違反行為者が初めて違反行為をした場合であって、3年以上管理事務所長を模範的に行ってきた事実が認められる場合
 - エ) 違反行為者が当該違反行為により検事から起訴猶予処分を受けた場合又は裁判所から宣告猶予の判決を受けた場合
 - オ) 第2号オ目2)による資格停止処分をしようとする場合であって、違反行為者が第70条各号による損害賠償責任を保障する金額を2倍以上保障する保障保険加入、共済加入又は供託をした場合

2. 個別基準

違反行為	該当法条文	行政処分基準		
		1回違反	2回違反	3回違反
ア. 虚偽その他不正な方法により資格を取得したとき	法第69条第1項第一号	資格取消		
イ. 共同住宅の管理業務に関し禁固以上の啓の宣告を受けた場合	法第69条第1項第二号	資格取消		
ウ. 義務管理対象転換共同住宅に就業した住宅管理士等が他の共同住宅又は店舗、オフィステル等住宅以外の施設に就業した場合	法第69条第1項第三号	資格取消		
エ. 住宅管理士等が資格停止期間中に共同住宅管理業務を遂行した場合	法第69条第1項第四号	資格取消		
オ. 故意又は重大な過失により共同住宅を誤って管理し所有者又は使用者に財産	法第69条第1項第五号			

<p>上の損害を与えた場合</p> <p>1)故意により共同住宅を誤って管理し、所有者又は使用者に財産上の損失を与えたとき</p> <p>2)重大な過失により共同住宅を誤って管理し所有者又は使用者に財産上の損失を与えたとき</p> <p>カ. 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</p> <p>キ. 法第 93 条第 4 項に違反し他人に自己の名義を使用してこの法で定める業務を遂行させた場合又は資格証を貸与した場合</p> <p>ク. 法第 93 条第 1 項による報告、資料の提出、調査又は検査を拒否、妨害又は忌避したり、虚偽の報告をした場合</p> <p>1)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</p> <p>2)報告又は資料提出等の命令を履行しなかった場合</p> <p>ケ. 法第 93 条第 3 項又は第 4 項による検査を拒否、妨害又は忌避した場合</p>	<p>法第69条第1項第六号</p> <p>法第69条第1項第七号</p> <p>法第69条第1項第八号</p> <p>法第69条第1項第九号</p>	<p>資格停止 6 月</p> <p>資格停止 3 月</p> <p>資格停止 6 月</p> <p>資格取消</p> <p>警告</p> <p>警告</p> <p>警告</p>	<p>資格停止 1 年</p> <p>資格停止 6 月</p> <p>資格停止 1 年</p> <p>資格停止 2 月</p> <p>資格停止 1 月</p> <p>資格停止 2 月</p>	<p>資格停止 6 月</p> <p>資格停止 3 月</p> <p>資格停止 2 月</p> <p>資格停止 3 月</p>
---	---	---	---	---

過怠料の賦課基準（第 100 条項関連）

1. 一般基準

- ア. 違反行為の回数による賦課基準は、最近 1 年間同一の違反行為により過怠料を課された場合に適用する。この場合、違反行為に対して過怠料賦課処分をした日と処分後、再び同一の違反行為を摘発した日をそれぞれ基準として違反回数を計算する。
- イ. 1 の行為が 2 以上の秩序違反行為に該当する場合、又は 2 以上の秩序違反行為が競合する場合には、その違反行為の中で最も重い過怠料を賦課する。
- ウ. 賦課権者は、違反行為の程度、違反行為の動機及びその結果等を考慮して、第 2 号による過怠料金額の 2 分の 1 の範囲でその金額を加重することができる。ただし、過怠料を加重して賦課する場合であっても、次の各号の区分による金額を超えることはできない。
 - 1) 法第 102 条第 1 項違反の場合：2 千万ウォン
 - 2) 法第 102 条第 2 項違反の場合：1 千万ウォン
 - 3) 法第 102 条第 3 項違反の場合：500 万ウォン
- エ. 賦課権者は、次のいずれかに該当する場合には、第 2 号による過怠料金額の 2 分の 1 の範囲でその金額を軽減することができる。ただし、過怠料を滞納している違反行為者の場合には、その金額を軽減することができず、減軽事由が複数ある場合であっても、軽減の範囲は過怠料金額の 2 分の 1 を超えることはできない。
 - 1) 違反行為者が「秩序違反行為規制法施行令」第 2 条の 2 第 1 項各号のいずれかに該当する場合
 - 2) 違反行為者の些細な不注意や誤り等によるものと認められる場合
 - 3) 違反行為者が違反行為を直ちに訂正または是正して解消した場合
 - 4) その他違反行為の程度、違反行為の動機及びその結果等を考慮して、軽減する必要があると認められる場合

2. 個別基準

(単位：万ウォン)

違反行為	根拠法条文	過怠料金額		
		1 回 違反	2 回 違反	3 回 違反
ア. 法第 6 条第 1 項による自治管理機構を構成しない場合	法第 102 条 第 3 項第一号	200		
イ. 法第 7 条第 1 項又は第 25 条に違反し、住宅管理業者又は事業者を選定した場合	法第 102 条 第 3 項第二号	200	300	500
ウ. 法第 10 条の 2 第 1 項本文及び第 4 項による義務管理対象共同住宅の転換及び除外、法第 11 条第 3 項による管理方法の決定及び変更、法第 19 条第 1 項による管理規約の制定及び改正、入居者代表会議の構成及び変更等の申告をしなかった場合 1) 申告遅延期間が 1 月未満の場合 2) 申告遅延期間が 1 月以上の場合	法第 102 条 第 3 項第三号	50 100		
エ. 法第 13 条に違反し、共同住宅の管理業務を引継しなかった場合	法第 102 条 第 2 項第一号	1,000		
オ. 法第 14 条第 8 項に違反し、会議録を作成して保管しない場合又は閲覧請求若しくは複写請求に応じない場合	法第 102 条 第 3 項第四号	200	300	500

カ. 法第 23 条第 4 項又は第 5 項に違反し、管理費等の内訳を公開しない場合又は虚偽の公開をした場合	法第 102 条 第 3 項第五号	150	200	250
キ. 削除<2019. 10. 22>				
ク. 法第 26 条第 3 項に違反し、会計監査の結果を報告若しくは公開しない場合又は虚偽の報告若しくは公開をした場合	法第 102 条 第 3 項第六号	300		
ケ. 法第 26 条第 6 項に違反し、会計監査結果を提出若しくは公開しない場合又は虚偽の提出若しくは公開をした場合	法第 102 条 第 3 項第六号の二	300		
コ. 削除<2019. 10. 22>				
サ. 法第 27 条第 3 項に違反し、帳簿又は証票等の情報に対する閲覧・複写の要求に応じない場合又は虚偽に応じた場合	法第 102 条 第 3 項第八号	200	300	500
シ. 法第 28 条に違反し、契約書を公開しなかった場合又は虚偽の公開をした場合	法第 102 条 第 3 項第九号	200	300	500
ス. 法第 29 条に違反し、長期修繕計画を策定若しくは検討しなかった場合又は長期修繕計画に対する検討事項を記録して保管しなかった場合	法第 102 条 第 3 項第十号	200	300	500
セ. 法第 29 条第 2 項に違反し、策定又は改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かった場合	法第 102 条 第 2 項第四号	1, 000		
ソ. 法第 30 条による長期修繕計画充当金を積み立てない場合	法第 102 条 第 3 項第十一号	200		
タ. 法第 31 条により設計図書等を保管しない場合又は施設の交換、補修等の内容を記録・保管・維持しない場合	法第 102 条 第 3 項第十二号	200	300	500
チ. 法第 32 条による安全管理計画を策定若しくは施行しない場合又は教育を受けない場合	法第 102 条 第 3 項第十三号	100	150	150
ツ. 法第 33 条第 1 項により安全点検を実施しない場合又は同条第 2 項により入居者代表会議若しくは市長・郡守・区庁長に通報若しくは報告しなかった場合又は必要な措置を講じなかった場合	法第 102 条 第 3 項第十四号	200	300	500
テ. 法第 35 条第 1 項各号の行為を申告せずに行った場合	法第 102 条 第 3 項第十五号	100	200	300
ト. 法第 37 条第 5 項による瑕疵補修に関する是正命令を履行しない場合	法第 102 条 第 3 項第十五号の二	300	400	500
ナ. 法第 38 条第 2 項に違反し、瑕疵補修保証金を法による用途以外の目的に使用した場合	法第 102 条 第 1 項	2, 000		
ニ. 法第 38 条第 2 項による申告をしない場合又は虚偽の申告をした場合	法第 102 条 第 3 項第十六号	500		
ヌ. 法第 38 条の 2 第 1 項に違反し、瑕疵補修請求書類等を保管しない場合	法第 102 条第 3 項 第十六号の二	200	300	500
ネ. 法第 38 条の 2 第 2 項に違反し、瑕疵補修請求書類等を提供しない場合	法第 102 条第 3 項 第十六号の三	200	300	500
ノ. 法第 38 条の 2 第 3 項に違反し、共同住宅の瑕疵補修請求書類等を引継しない場合	法第 102 条第 3 項 第十六号の四	500		
ハ. 法第 43 条第 3 項第により判定を受けた瑕疵を補修	法第 102 条	1, 000		

しない場合	第2項第五号			
ヒ. 法第43条第6項に違反し、瑕疵紛争調停委員会の出席要求に応じない場合	法第102条 第3項第十六号の五	300	400	500
フ. 法第44条の2第3項により瑕疵紛争調停委員会に継続して2回以上出席要求を受けて正当な事由なく出席しない場合又は出席して虚偽の陳述若しくは鑑定をした場合	法第102条 第3項第十六号の六	300	400	500
ヘ. 法第44条の2第3項により提出要求を受けた文書若しくは物件を提出しない場合又は虚偽の提出をした場合	法第102条第3項第一号	300	400	500
ホ. 法第48条第2項による調停等に対する答弁書を瑕疵紛争調停委員会に提出しない場合又は法第75条第1項による紛争調停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場合	法第102条 第3項第十七号	300	400	500
マ. 法第46条第3項による調停等に応じない場合法第75条第2項による紛争調停に応じない場合	法第102条 第3項第十八号	300	400	500
ミ. 法第51条第1項による調査、検査及び閲覧を拒否又は妨害した場合	法第102条 第3項第十八号の二	300	400	500
ム. 法第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い場合又は虚偽に申告した場合 1) 申告遅延期間が1月未満の場合 2) 申告遅延期間が1月以上の場合 3) 変更申告を虚偽にした場合	法第102条 第3項第十九号		50 100 150	
メ. 法第52条第5項に違反し、類似名称を使用した場合	法第102条 第2項第六号		1,000	
モ. 法第63条第2項に違反し、共同住宅を管理した場合	法第102条 第3項第二十二号		300	
ヤ. 法第64条第5項による配置内容及び職員の申告又は変更申告をしない場合 1) 申告遅延期間が1月未満の場合 2) 申告遅延期間が1月以上の場合	法第102条 第3項第二十三号		50 100	
ユ. 法第65条第5項に違反し、管理事務所長を解任した場合又は解任するよう住宅管理業者に要求した場合	法第102条 第2項第八号		1,000	
ヨ. 法第66条第3項(この令第71条による場合を含む)により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場合	法第102条 第3項第二十四号		150	
ラ. 法第70条による教育を受けない場合	法第102条 第3項第二十五号		150	
リ. 法第90条第3項に違反し、管理費、使用料及び長期修繕充当金を法による用途以外に使用した場合	法第102条 第2項第九号		1,000	
ル. 法第92条第1項による報告又は検査の命令に違反した場合	法第102条 第3項第二十六号	100	200	300
レ. 法第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場合	法第102条 第2項第七号	500	700	1,000
ロ. 法第93条第8項又は第94条第3項に違反し、国土交通部長官又は地方自治体の長から通報を受けた命令、調査又は検査、検査結果等の内容を公開しない場合又は	法第102条 第3項第二十七号	200	300	500

虚偽の公開をした者又は閲覧、複写要求に応じない場合 又は虚偽に応じた場合				
---	--	--	--	--

(以 上)