

주택관리규정 일부개정(안)

1. 개정이유

- 주택법 관련 개정사항을 반영하여 조문 개정
- 주택관리 업무를 전면 위탁하는 현실에 맞게 문구 수정

2. 주요골자

가. 관련 법령 개정에 맞게 조문 수정(제2조, 제4조)

- 주택법상 용어의 정의와 일치하도록 문구수정(제2조)
- 주택법상 문구로 변경 및 주택법상 규정을 추가하여 반영(제4조)

나. 주택관리업무 현실에 맞게 조문 수정(제7조~제12조, 제20조, 제21조, 제23조, 제25조~제29조, 제34조, 제35조, 제44조, 제45조)

다. 「어린이놀이시설 안전관리법」이 적용되어 어린이놀이시설에서 사고로 인하여 어린이의 생명·신체 또는 재산상의 손해가 발생한 경우 그 손해에 대한 배상을 보장하기 위하여 사고배상책임보험가입 의무화 관련 조문개정(제30조, 제31조)

라. 지자체 허가사항인 분양주택과 부대시설 및 복지시설에 대한 증축, 개축, 용도변경 등에 대하여 주택법에 따르도록 조문 개정(제40조~제42조)

주택관리규정 일부개정(안)

주택관리규정 중 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 및 제6호를 각각 다음과 같이 하고, 같은 조에 제14호를 다음과 같이 신설한다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 분양주택과 임대주택(전세주택을 포함한다)으로 구분한다.
6. “징수금”이란 부금, 연체료, 임대료, 화재보험료, 관리비, 사용료 및 그 밖의 납부금을 말한다.
14. “관리주체”란 임대사업자인 한국토지주택공사와 임대 또는 관리업무에 대해 위수탁 약정을 체결한 주택관리업자를 말한다.

제4조를 다음과 같이 한다.

제4조(관리업무의 범위) 관리업무의 범위는 다음 각 호와 같다. 이 경우 필요한 범위 안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거
3. 징수금의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 제7조의 관리계약 또는 임대차계약에서 약정한 사항
5. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽
6. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지·부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
7. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
8. 관리규약으로 정한 사항의 집행
9. 임대운영 또는 주택관리 위수탁 약정에서 정한 사항
10. 기타 관련 법령에서 정하는 사항

제7조 중 “한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)가”를 “지역본부장은”으로 하고, “경우에는 관리소장은 분양계약자와”를 “경우에는 분양계약자와”로 한다.

제8조를 다음과 같이 한다.

제8조(주택의 인도) 지역본부장이 계약자에게 주택을 인도하는 시기와 절차는 시행세칙으로 정한다.

제10조 중 “지역본부장은 수탁관리업자가”를 “지역본부장은”으로 하고, “받도록 하여야”를 “받아야”로 한다.

제11조제1항 중 “2월말 까지”를 “3월말 까지”로 한다.

제20조 중 “지역본부장과 수탁관리업자는”을 “지역본부장은”으로 하고, “시행세칙으로”를 “사장이 따로”로 한다.

제25조제1항 중 “지역본부장과 수탁관리업자는”을 “지역본부장은”으로 하고, “정산하여 다음달에 부과하여야”를 “정산하여 부과하여야”로 하며, 같은 조 제3항 중 “지역본부장과 수탁관리업자는”을 “지역본부장은”으로 한다.

제26조를 다음과 같이 한다.

제26조(관리비 등의 계산) ① 관리비는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다.

② 입주당월의 관리비 및 사용료는 실제입주일(열쇠교부일)부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 관리비 및 사용료를 일할 계산할 경우에는 해당 월의 일수를 기준으로 한다.

제27조제2항을 삭제한다.

제30조의 제목 “(화재보험 가입)”을 “(화재보험 등 가입)”으로 하고 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 지역본부장은 「어린이놀이시설 안전관리법」이 적용되는 공사 소유 어린이놀이시설의 사고로 인하여 어린이의 생명·신체 또는 재산상의 손해를 발생하게 하는 경우 그 손해에 대한 배상을 보장하기 위하여 보험에 가입하여야 한다.

제31조 중 “화재보험은”을 “화재보험 및 사고배상 책임보험은”으로 한다.

제40조를 다음과 같이 한다.

제40조(분양주택 등의 증축, 개축 및 용도변경) 지역본부장은 분양주택과 부대시설 및 복리시설(이하 “분양주택 등”이라 한다)에 대한 증축, 개축 또는 용도변경 등에 대해서는 주택법령에 따라 처리하여야 한다.

제41조 및 제42조를 각각 삭제한다.

제44조 중 “시행세칙으로 정한다”를 “사장이 따로 정하는 바에 따른다”로 한다.

제45조제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “수탁관리업자가”를 “관리주체가”로 한다.

③ 임대주택은 사용검사 완료와 동시에 주택관리업자에게 관리업무를 위탁할 수 있다.

제9조, 제12조, 제21조제1항, 제23조, 제28조제1항, 제29조제1항, 제34조제1항 및 제35조 중 “지역본부장과 수탁관리업자는”을 각각 “지역본부장은”으로 한다.

부 칙

이 규정은 2013년 월 일 부터 시행한다.

주택관리규정 신·구조문대비표

현행	개정(안)	사유
제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “주택”이란 <u>장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 공용부분 및 건물의 대지를 포함한다)을</u> 말하며, 분양주택과 임대주택(전세주택을 포함한다)으로 구분한다. 2~5. (생략) 6. “징수금”이란 <u>부금, 임대료, 관리비, 전기료, 수도료, 전화료, 화재보험, 특별수선충당금, 연체료 및 그 밖의 납부금을 말한다.</u> 7~13. (생략) <u><신 설></u>	제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “주택”이란 <u>세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, -----</u> ----- -----. 2~5. (현행과 같음) 6. “징수금”이란 <u>부금, 연체료, 임대료, 화재보험료, 관리비, 사용료 및 그 밖의 납부금을 말한다</u> 7~13. (현행과 같음) 14.“관리주체”란 <u>임대사업자인 한국토지주택공사와 임대 또는 관리업무에 대해 위수탁 약정을 체결한 주택관리업자를 말한다.</u>	-주택법상 정의와 일치하도록 문구수정 -임대주택의 특별수선충당금은 임대사업자가 부담하므로 징수금에서 삭제 -제8조의 수탁 관리업자의 규정을 제2조(정의)에 반영하여 신설 -공단과 민간의 위탁업무 범위 상이 (공단: 임대운영 및 주택관리 업무 민간: 주택관리 업무)
제4조(관리업무의 범위) <u>관리업무의 범위는 다음 각 호와 같다.</u> <u><후단 신설></u>	제4조(관리업무의 범위) ----- -----. <u>이 경우 필요한 범위 안에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.</u>	-주택관리업무 설정에 맞게 조문 추가

현행	개정(안)	사유
1. 주택의 공용부분과 입주자가 공동으로 사용하는 부대시설 및 복리시설의 유지·보수 및 안전관리 2. 주택의 공용부분과 입주자가 공동으로 사용하는 부대시설 및 복리시설의 경비, 청소 및 쓰레기 수거 3. (생략) 4. 관리계약 또는 임대차계약에서 약정한 사항 <신설> <신설> <신설> <신설> <신설> <신설>	1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 2. 공동주택단지안의 경비·청소·소독 및 쓰레기수거 3. (현행과 같음) 4. 제7조의 관리계약 또는 임대차계약에서 약정한 사항 5. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽 6. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지안의 토지·부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치 7. 공동주택단지안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치 8. 관리규약으로 정한 사항의 집행 9. 임대운영 또는 주택관리 위수탁 약정에서 정한 사항 10. 기타 관련 법령에서 정하는 사항	-주택법상의 문구로 변경 (제4호에서 제4호) -주택법상의 규정을 추가하여 신설5호에서 7호 -추가로 필요한 업무사항 추가 (8호에서 9호) -관련 법령 (주택법 및 임대주택법 등)에서 정하는 사항 추가
제7조(관리계약 체결) 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)가 분양주택 및 복리시설을 관리하는 경우에는 관리소장은 분양계약자와 관리계약을 체결하여야 한다. 다만, 임대주택인 경우에는 임대차계약서로 같음한다.	제7조(관리계약 체결) 지역본부장은 ----- ----- 관리소장은 ----- ----- -----.	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정

현행	개정(안)	사유
제8조(주택의 인도) <u>지역본부장은 공사와 위수탁 약정을 체결한 관리주체(이하 "수탁관리업자"라 한다)가 계약자에게 주택을 인도하게 하고 주택을 인도하는 시기와 절차는 시행세칙으로 정한다.</u>	제8조(주택의 인도) <u>지역본부장이 계약자에게 주택을 인도하는 시기와 절차는 시행세칙으로 정한다.</u>	- 민간위탁관리의 경우 입퇴거업무 미포함 - 수탁관리업자의 정의는 제2조로 이관하여 반영
제9조(전매·전대방지) <u>지역본부장과 수탁관리업자는 주택(임대상가를 포함하며, 분양주택 및 분양상을 제외한다)의 전매·전대의 방지를 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.</u>	제9조(전매·전대방지) <u>지역본부장은 ----- ----- ----- ----- -----.</u>	- 민간위탁관리시 임대운영업무 미포함
제10조(원상회복) <u>지역본부장은 수탁관리업자가 주택의 분양계약 또는 임대차계약의 해제, 해지 또는 임대차 기간의 종료 등에 따라 주택을 인도 받을 때에 분양주택의 경우에는 「주택분양규정」, 임대주택의 경우에는 「주택임대규정」에서 정하는 바에 따라 원상회복하게 하거나 원상회복에 소요되는 비용을 받도록 하여야 하며 그 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다.</u>	제10조(원상회복) <u>지역본부장은 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 받아야 ----- ----- -----.</u>	- 민간위탁관리의 경우 입퇴거업무 미포함
제11조(단지관리 지도점검) ① 지역본부장은 공사가 관리하고 있는 주택단지(위탁관리 단지를 포함한다)에 대하여 매년 2월말까지 단지관리 지도점검계획을 수립·시행하고 점검결과 지적사항에 대한 이행여부를 확인하여야 한다. ② (생략)	제11조(단지관리 지도점검) ① ----- ----- ----- 3월 말 까지 ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음)	- 현재 운영제도에 맞추어 문구 수정

현행	개정(안)	사유
제3장 시설물 관리	제3장 시설물 관리	
제12조(하자관리) <u>지역본부장과 수탁관리업자는 「개발사업규정」에서 정하는 바에 따라 주택 및 시설물의 하자를 관리하여야 한다.</u>	제12조(하자관리) <u>지역본부장은</u> ----- ----- ----- -----.	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정
제20조(주택단지 내 광고물의 설치 및 관리) <u>지역본부장과 수탁관리업자는</u> 단지 내의 광고물은 <u>시행세칙으로</u> 정하는 바에 따라 설치 및 관리하여야 한다.	제20조(주택단지 내 광고물의 설치 및 관리) <u>지역본부장은</u> ----- ----- <u>사장이 따로</u> ----- -----.	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정 -주택관리규정 시행세칙 일부를 업무차리지침으로 이관함에 따라 관련 조문 수정
제4장 부대시설 및 복리시설 관리운영	제4장 부대시설 및 복리시설 관리운영	
제21조(부대시설 및 복리시설의 관리) ① <u>지역본부장과 수탁관리업자는</u> 단지 내에 설치되는 부대시설 및 복리시설을 입주자가 사용하기에 편리하도록 관리하여야 한다. ②~③ (생략)	제21조(부대시설 및 복리시설의 관리) ① <u>지역본부장은</u> ----- ----- ----- -----. ②~③ (현행과 같음)	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정
제23조(임대상가의 관리) <u>지역본부장과 수탁관리업자는</u> 영구 임대주택 단지 안에 건설된 임대상가를 <u>시행세칙으로</u> 정하는 바에 따라 관리하여야 한다.	제23조(임대상가의 관리) <u>지역본부장은</u> ----- ----- ----- -----.	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정
제5장 관리비 운영	제5장 관리비 운영	
제25조(관리비의 정산부과) ① <u>지역본부장과 수탁관리업자는</u> 월의 첫날부터 말일까지 발생한 관리비용(퇴직금 등 일시적 사용을 위하여 적립하는 비용을 포함한다)에 대하여 관리비 구성 비목별로 정산하여 다음달에 부과하여야 하며 그 방법 및 절차는 <u>시행세칙으로</u> 정한다.	제25조(관리비의 정산부과) ① <u>지역본부장은</u> ----- ----- ----- ----- ----- 다음달에 ----- ----- -----.	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정 -관리비 부과시기를 지역본부 실정에 맞게 운영가능하도록 조문수정

현행	개정(안)	사유
② (생략) ③ 지역본부장과 수탁관리업자는 매월 관리비 부과내역을 입주자에게 홍보하게 하여야 하고 입주자의 요구가 있을 경우에는 그 관련 장부 및 증빙자료를 열람할 수 있도록 하여야 하며 그 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다.	② (현행과 같음) ③ 지역본부장은 ----- ----- ----- ----- ----- -----.	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정
제26조(관리비의 계산) ① 관리비는 입주지정기간에 입주한 때에는 열쇠 교부일부터 일할 계산하고 입주지정기간이 경과한 후 입주한 때에는 입주지정기간이 끝나는 다음 날부터 일할 계산하며 퇴거 시는 퇴거 하는 월의 첫날부터 퇴거일까지 일할 계산한다. 다만, 급탕비 및 난방비(계측기설치지구)는 사용량에 따라 계산한다. ② 제1항의 본문에 따라 관리비를 일할 계산할 경우에는 해당 월의 일수를 기준으로 한다. ③ <신 설>	제26조(관리비 등의 계산) ① 관리비는 월단위로 산정한다. 다만, 임대차 기간이 월의 초일부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 종료되지 아니하는 경우에는 그 임대차 기간이 시작 또는 종료되는 월의 관리비와 사용료는 일단위로 산정한다. ② 입주당월의 관리비 및 사용료는 실제입주일(열쇠 교부일)부터 기산한다. 다만, 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 입주지정기간 종료 익일로부터 기산한다. ③ 제1항 및 제2항에 따라 관리비 및 사용료를 일할 계산할 경우에는 해당 월의 일수를 기준으로 한다.	-공사 임대차 계약서 내용을 반영하여 문구 수정
제27조(관리비 등의 보전) ① (생략) ② 제1항의 보전금액은 상가의 임대료 수익과 임대보증금의 이자수익에서 상가의 자산가치 보전비용인 제세공과금, 감가상각비, 보험료 및 수선유지비용 등을 제외한 나머지 금액 범위로 한다.	제27조(관리비 등의 보전) ①(현행과 같음) <삭제>	-영구임대주택 관리비 보전기준 변경으로 삭제
제6장 부금 등의 관리 제28조(조정) ① 지역본부장과	제6장 부금 등의 관리 제28조(조정) ① 지역본부장은	

현행	개정(안)	사유
수탁관리업자는 해당 월의 첫날부터 말일까지의 기간에 납부기한이 도래하는 징수금은 매월 5일까지 조정하여야 한다. 다만, 화재보험료, 소송비, 연체료, 위약금 및 주택사용료는 조정하지 아니하며, 징수금 조정의 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다. ② (생략)	----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음)	
제29조(징수금의 납부고지 및 수납 등) ① 지역본부장과 수탁관리업자는 징수금을 징수할 때에는 납부고지서를 발부하여야 한다. ②~⑤ (생략)	제29조(징수금의 납부고지 및 수납 등) ① 지역본부장은 ----- ----- -----. ②~⑤ (현행과 같음)	
제7장 화재보험 등 제30조(화재보험 가입) (생략) <신설>	제7장 화재보험 등 제30조(화재보험 등 가입) ① (현행과 동일) ② 지역본부장은 「어린이놀이시설 안전관리법」이 적용되는 공사 소유 어린이놀이시설의 사고로 인하여 어린이의 생명·신체 또는 재산상의 손해를 발생하게 하는 경우 그 손해에 대한 배상을 보장하기 위하여 보험에 가입하여야 한다.	-「어린이놀이시설 안전관리법」시행으로 어린이놀이시설 손해보험가입 의무화에 따른 조문수정 (제30조~31조)
제31조(보험가입 시기) 제30조에 따른 화재보험은 건축물의 사용검사완료일 또는 그 소유권을 취득한 날부터 30일 내에 계약기간을 1년으로 하여 가입하고 매년 그 계약기간 만료직전에 재가입한다. 다만, 그 계약에 따라 보험요율이 공사에 유리한 경우에는 계약기간을 달리 정할 수 있다.	제31조(보험가입 시기) 제30조에 따른 화재보험 및 사고배상책임보험은----- ----- ----- ----- -----. -----. -----. -----.	
제8장 체납자의 처리	제8장 체납자의 처리	

현행	개정(안)	사유
제34조(납부최고) ① 지역본부장과 수탁관리업자는 징수금을 체납한 자에 대하여 납부기한 경과 후 1개월이 지난 날부터 15일 이내에 납부최고서를 발송하여야 하며 그 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다. ② (생략)	제34조(납부최고) ① 지역본부장은 ----- ----- ----- ----- -----. ② (현행과 같음)	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정
제35조(제소요청 등) 지역본부장과 수탁관리업자는 제34조에 따른 납부최고에도 불구하고 징수금의 납부의무를 이행하지 아니하는 체납자에 대하여는 시행세칙으로 정하는 바에 따라 제소 또는 경매 신청하고 사장이 따로 정하는 사항이 있는 경우 그에 따라 조치하여야 한다.	제35조(제소요청 등) 지역본부장은 ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.	-주택관리업무를 전면위탁하는 실정에 맞게 문구 수정
제10장 분양주택 등의 증축 및 개축 등 제40조(분양주택 등의 증축, 개축 및 용도변경에 관한 동의) ① 지역본부장은 분양주택과 부대시설 및 복리시설(이하 “분양주택 등”이라 한다)에 대한 증축, 개축 또는 용도변경 신청을 받은 때에는 다음 각 호의 요건을 갖춘 경우 이를 동의한다. 1. 분양주택 등의 소유권 명목이 공사일 것 2. 분양주택 등에 대한 사용검사를 마쳤을 것 3. 신청 당월까지의 징수금을 완납하였을 것 4. 증축, 개축 또는 용도변경 등으로 건축물의 안전을 해치지	제10장 분양주택 등의 증축 및 개축 등 제40조(분양주택 등의 증축, 개축 및 용도변경) 지역본부장은 분양주택과 부대시설 및 복리시설(이하 “분양주택 등”이라 한다)에 대한 증축, 개축 또는 용도변경 등에 대해서는 주택법령에 따라 처리하여야 한다.	-분양주택 등의 증축, 개축, 용도변경은 주택법 시행령 제47조에 따른 자체허가 신고 사항임 (제40조~제42조)

현행	개정(안)	사유
아니하고 공공의 이익을 침해하지 아니할 것 5. 부대시설 및 복리시설의 증축, 개축 또는 용도변경은 당초의 설치기준에 적합할 것 ② 제1항에 따른 분양주택 등의 증축, 개축 또는 용도변경 신청 등에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.		
제41조(시공 비용의 부담) 분양주택 등에 대한 증축, 개축 또는 용도변경에 소요되는 비용은 분양계약자의 부담으로 한다.	<삭 제>	
제42조(분양주택 등의 증·개축에 따른 조치) 지역본부장은 제40조에 따른 동의를 받아 시공한 분양주택 등의 증축 또는 개축이 완료되면 즉시 계약자로 하여금 증축·개축되는 부분 등을 건축물대장에 기재하고 건물등기를 완료하여 그 등기필증을 제출하도록 사전에 조치하여야 한다.	<삭 제>	
제11장 관리업무의 인계 및 위탁 제44조(관리업무의 인계) 지역본부장은 「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」 및 제43조의 관리업무 인계계획에서 정하는 바에 따라 관리업무를 인계하여야 하며 그 방법 및 절차는 시행세칙으로 정한다.	제11장 관리업무의 인계 및 위탁 제44조(관리업무의 인계) ----- ----- ----- ----- ----- ----- 사장이 따로 정하는 바에 따른다.	-주택관리규정 시행세칙 일부를 업무차임으로 이관함에 따라 관련 문구 수정
제45조 ①~② (생략) <신설>	제45조 ①~② (현행과 같음) ③ 임대주택은 사용검사 완료와 동시에 주택관리업자에게 관리업무를 위탁할 수 있다	- 임대주택에 대한 관리업무의 위탁 규정이 없어 관련조항 신설

③ 지역본부장은 <u>수탁관리업자가</u> 이 규정에 따른 주택과 그 부대 시설 및 복리시설에 대한 관리 업무를 성실히 이행하도록 지도·감독하여야 한다.	④ ----- 관리주체가 ----- ----- ----- -----.	- 제 2 조 에 서 규정한 용어의 정의에 맞도록 문구수정
--	---	---