

 국토교통부	<b>보 도 자 료</b>		
	배포일시	2016. 8. 8(월) 총 3매(본문 3)	
마이홈 포털 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담센터 전국 36개소	담당부서	• 주택건설공급과 과장 김종학 서기관 천흥빈, 사무관 전상억, 조재훈, 이상우 • ☎ (044)201-3374, 3375, 3376, 3382, 3372	
보 도 일 시	2016년 8월 9일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신방송인터넷은 8. 9(화) 10:00 이후 보도 가능		

## 공동주택관리, 투명성·효율성 강화된다

### - 8.9일, 공동주택관리법 시행령 제정안 국무회의 의결 -

- 국토교통부(장관 강호인)는 그동안 「주택법」의 일부로 포함되어 있던 공동주택관리에 관한 사항이 공동주택관리 전문법률인 「공동주택관리법」으로 제정(법률 제13474호, '15.8.11일 공포, '16.8.12일 시행)됨에 따라,
  - 이의 시행에 필요한 체계와 조문을 정비하고, 정부에서 추진 중인 '비정상적 정상화' 대표과제인 '공동주택 관리비리 근절'과 관련한 공동주택 외부회계감사의 실효성 강화, 입주자대표회의 감사의 역할 강화 등을 주요 내용으로 하는 같은 법 시행령 제정안이 국무회의를 통과(8.9일)하였다고 밝혔다.
- 제정안의 주요내용은 다음과 같다.
  - ① 공동주택 외부회계감사 제도의 실효성 강화
    - 외부회계감사 대상을 현행 결산서에서 재무제표로 명확히 하고, 외부회계감사 기한을 현행 매년 1월 1일부터 10월 31일까지에서

'17년부터는 회계연도 종료일부터 9개월까지로 변경함.

- 시·도별 회계처리기준(관리주체의 결산서 작성기준)을 국토교통부장관이 통일하여 정하도록 하고, 회계감사는 국토교통부장관의 승인을 받은 회계감사기준(감사인외 외부회계감사 기준)에 따라 실시하도록 함

② 관리업무 투명화를 위해 입주자대표회의 감사 역할 강화

- 관리비리 근절을 위하여, 입주자대표회의 임원 중 감사 최소인원을 증원(1인 이상→2인 이상)하고, 관리주체 업무 인계·인수 시 입주자대표회의 회장 이외에도 1명 이상 감사의 참관을 의무화하도록 함
- 500세대 미만 공동주택의 경우에도 500세대 이상 공동주택과 마찬가지로 관리규약으로 정하는 경우에는 입주자 및 사용자가 직접 동별 대표자 중에서 감사를 선출할 수 있도록 함

③ 동별 대표자 중임제한 완화

- 보궐선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 중임 제한\*을 적용할 때 임기의 횟수에서 제외함.

\* 동대표 임기는 2년으로 하되 한번만 중임(주택단지 안에서 2년 2회, 최대 4년)

④ 관리비 등 사업계획 및 예산안의 수립 강화

- 사업주체로부터 공동주택 관리업무를 인계받은 관리주체는 인계받은 회계연도의 남은 기간에 대해서도 원칙적으로 사업계획과 예산안을 수립하여 입주자대표회의의 승인을 받도록 함.

⑤ 하자담보책임기간 및 하자보수청구기간을 소유자의 권리를 중시하는 법무부의 「집합건물법」과 일치시켜 분쟁 해소 및 법적용 명확화

구분	주택법	공동주택관리법 (집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률)
----	-----	-----------------------------------

하자담보 책임기간	1, 2, 3, 4, 5, 10년	2, 3, 5, 10년
하자보수 청구기간	하자담보책임기간 이내에 하자발생 시에는 그 이후에도 하자보수 청구 가능	하자담보책임기간 이내에 청구 가능

⑥ 전유부분 하자담보책임기간 기산일을 명확히하여 분쟁 예방 도모

- 사업주체가 입주자에게 주택인도 시 ‘주택인도증서’를 작성하고, 관리주체가 이를 인계받아 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 인도일을 등록하게 하여 입주자가 수시로 확인할 수 있도록 함

⑦ 사업주체의 하자처리결과 등록 의무화

- 하자심사·분쟁조정위원회에서 하자여부를 판정하거나 하자에 따른 분쟁을 조정할 경우, 사업주체는 하자보수 또는 조정이행 결과를 동 위원회에서 운영하는 하자관리시스템에 등록하도록 함

⑧ 하자보수보증금의 관리 철저히 비리를 예방하고 투명성을 높임

- 입주자대표회의는 사업주체로부터 지급받은 하자보수비용을 전자입찰방식 등에 따라 공정하게 사업자를 선정하고, 하자보수보증금을 지급받기 전에 미리 사업자를 선정하지 못하도록 하여 비리예방
- 하자보수보증금은 입주자대표회의 회장의 인감과 관리사무소장의 직인을 복수로 등록한 별도계좌로 관리토록 하여 투명성을 높임

⑨ 기타 개정사항

- 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자(분양주택의 임차인)가 대신하여 납부한 경우 그 금액을 반환하여야 함을 명시하고,
- 관리주체는 관리비 연체자의 동·호수 등 기본권 침해의 우려가 있는 것은 공개를 금지하도록 함.

□ 오늘 국무회의에서 의결된 「공동주택관리법 시행령」 제정안은 8.12일부터 시행된다.

	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 전상익 사무관(☎ 044-201-3374)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
---	--