

I. 장기수선계획 법령 및 운영 이해

1. 장기수선계획의 의미

(1) 장기수선의 개념 및 목적

장기수선은 주택법에 의하여 사업승인을 받아 건설된 공동주택이거나 건축법 제 11조에 의하여 허가를 받아 건축된 공동주택의 장기수명화를 위하여 공동주택 전용부분을 제외한 공용부분에 대하여 적기에 교체 또는 보수를 하여 줌으로서 입주민의 거주에 불편이 없게 하여 장기간 거주할 수 있도록 유지·관리하는 것을 말한다.

이를 위해 「공동주택관리법」은 장기수선계획을 작성하여 이를 통하여 공용부분에 시설물의 주기와 수선율, 수선금액을 정하여 보수·교체할 것을 규정하고 있다.

(2) 장기수선의 필요성

대부분의 공동주택은 철근콘크리트 구조로 이루어져 있다.

국토교통부 자료에 따르면 철근콘크리트 구조로 이루어진 공동주택의 경우 한국은 26.95년(2005년까지의 통계), 일본은 54.24년(2008년), 미국은 71.95년(2003년), 프랑스는 80.23년(2002년), 독일은 121.3년(2002년), 영국은 128.04년(2004)을 거주하는 것으로 나타나고 있다고 한다.

우리나라 공동주택 거주기간이 짧은 이유는 철근콘크리트 구조물에 시설된 시설물의 내구연한이 다할 경우 시설물 교체나 보수를 택하지 않고 철근콘크리트 구조물까지 철거하고 새롭게 거주지를 건설하는 방법(재건축)을 선호하였기 때문이다.

비교적 저층으로 건축된 공동주택 시설물의 내구연한이 도래하면 고층으로 공동주택을 재건축함으로써 추가 건축 분을 분양하여 들어오는 분양대금으로 건축주가 추가 건축비용 부담 없이 새로운 거주지를 확보할 수 있었기 때문이다.

그러나 최근 공동주택의 재건축은 자기 부담금의 증가로 재건축을 통한 시설물의 노후화로 인한 거주 불편을 해소하는 방법으로서 일부 지역을 제외하면 재건축을 선택하는 사례를 찾기 어렵게 됐다.

그런 연유로 정부는 리모델링이라는 새로운 제도를 착안하여 해결하려는 노력을 기울여 왔으나 공동주택 소유자들의 선택은 전무한 것으로 확인되고 있으며, 이를 추진하는 공동주택의 예도 찾기 힘들다.

100년 이상 거주가 가능한 철근 콘크리트 구조물은 그대로 두고 내구연한이 다한 시설물만을 보수나 교체한다는 측면에서 보면, 리모델링을 통한 해결방법은 사회 경제적인 측면이나 소유자의 경제적 측면에서 합리적이라 할 수 있겠다.

그러나 시장의 반응이 냉담한 이유는 비용이 많이 들어가고, 리모델링 기간 동안 거주가

불가능하며, 그 비용을 일시에 부담해야 한다는 점, 절차가 까다롭고, 집행주체의 선정에 있어 신뢰성 등의 문제가 있기 때문이다.

이런 사정으로 인하여 장기수선제도는 공동주택의 슬럼화를 막을 수 있는 가장 합리적인 방법으로 인식하기에 이르렀다.

장기수선제도의 경우 사회 경제적인 측면에서 보면 비용이 저렴하고, 교체나 보수 기간 동안 거주가 가능하다는 점, 그 비용을 일시에 부담하지 않고 입주 초기부터 소액을 나누어 부담한다는 측면에서 장점이 많은 방법이다.

(3) 장기수선제도의 변천

항목	년도	주요내용
1. 장기수선충당금의 징수·적립의 근거	1978년	공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 따른 일적 부담을 경감하기 위하여 특별수선충당금을 적립하도록 함.
2. 장기수선계획 수립의무 신설	1983년	300세대이상인 공동주택이나 승강기 또는 중앙집중식 난방시설이 설치된 공동주택을 관리하는 관리주체는 건설부장관이 정하는 바에 따라 특별수선충당금 적립을 포함한 공동주택의 장기수선계획을 수립하도록 하고, 이 계획에 따라 적립된 수선충당금을 사용하고자 할 때에는 사용계획서를 작성하여 입주자 대표회의의 동의를 얻어 시장·군수에게 신고한 후 사용하도록 함(령 제23조제2항 내지 제5항).
2. 장기수선계획 수립의무 신설	1983년	
3. 사용검사권자의 장기수선계획 보완 요구 신설	2014년	… 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있다. <개정 2013.6.4, 2013.12.24>
4. 장기수선계획 검토의무 신설	2014년	입주자대표회의와 관리주체에게 3년마다 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하도록 하였고, 이를 위반할 경우에는 5백만원 이하의 과태료(주택법 제101조 제3항 제10호)를 부과토록 함.
5. 장기수선충당금 용도 외의 사용금지의무 신설	2013년	공동주택의 시설관리 등이 체계적인 이루질 수 있도록 장기수선충당금의 용도 외 사용을 금지하고 이를 위반할 경우에는 1천만원이하의 과태료(주택법 제101조 제2항 제3호)를 부과하며, 위탁관리일 경우 주택관리업자에게 1년이내 기간의 영업의 전부 또는 일부를 정지(주택법 제54조 제1항 제1의3호)토록 함.
6. 장기수선계획 수립기준 제정	1999년 ~	- 신설 (1999.12.7. 공동주택관리규칙 별표6) (전유부분은 관리규약으로 정하도록 함)

항목	년도	주요내용
	2016년	<ul style="list-style-type: none"> - 1차 개정 주택법 시행규칙 별표5에 신설, 공동주택관리규칙 폐지(2003.12.15) - 2차 개정 (2005.9.16) - 3차 개정 (2006.2.24) - 4차 개정 (2007.3.16) - 5차 개정 (2008.11.5) - 6차 개정 (2011.1.6) - 7차 개정 (2012.3.16.) - 공동주택관리법 제정(2016.8.12.) 별표1 제정, 공사종별을 147개 항목에서 73개 항목으로 축소
7. 장기수선계획 수립주체의 변화	1983년 ~ 2003년	1983년 관리주체 1994년 사업주체 2003년 사업주체 및 리모델링하는 자, 건축주
8. 장기수선계획 조정권자의 변화	1999년 ~ 2014년	1999년 관리주체 도입 2007년 입주자대표회의 및 관리주체 2013년 입주자대표회의 및 관리주체는 3년마다 검토하여 필요한 경우 조정하도록 규정
9. 장기수선충당금 적립요율의 변화	1979년 ~ 2010년	1979년 관리비 5개 항목(수선유지비, 청소비, 인건비, 사무비, 난방비, 급탕비)의 20% 이내로 하되 교체시설의 내구연한을 감안하여 건설부령으로 정하도록 함. 1981년 관리비 4개 항목(승강기유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비)의 3% 이상 20% 이내로 특별수선충당금을 사용하여야 할 시설물의 내구연한을 감안하여 관리규약으로 정함. 장기수선충당금 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정함. 장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고, 적립금액은 장기수선계획에서 정한다. 다만, 임대를 목적으로 하여 건설한 공동주택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「임대주택법 시행령」 제30조 제3항에 따른 특별수선충당금 적립 요율에 따라야 함.
10. 장기수선충당금의 적립시기	1979년 ~ 2010년	1979년 준공일로부터 6개월이 경과한 날부터 1981년 준공일로부터 1년이 경과한 날부터 1994년 사용검사 후 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 2003년 사용검사일부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부

항목	년도	주요내용
		터
11. 장기수선충당금 사용을 위한 절차의 변화	1979년 ~ 2010년	1979년 관리주체가 특별수선충당금 사용계획서 적성하여 '자영회의' 동의를 얻어 집행 1981년 관리주체가 특별수선충당금 사용계획서 작성하여 입주자대표회의 동의를 얻어 집행 1994년 특별수선충당금의 사용은 장기수선계획에 의하되, 그 사용절차는 관리규약으로 정함. 2010년 장기수선충당금은 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용.
12. 장기수선충당금 징수 및 관리	2010년	관리주체는 관리비와 장기수선충당금을 구분하여 징수하고 또한 구분하여 적립하도록 규정함.

(4) 장기수선계획의 의미

장기수선제도는 공동주택을 건축하여 멸실될 때까지 입주민이 계속해서 아무런 불편함이 없이 거주하기 위해서는 유지·관리 행위를 해주어야만 한다. 이런 연유로 공동주택관리법 제29조는 장기간 공용부분의 유지·관리 행위를 체계적인 계획을 통하여 시행할 것을 요구하고 있는데 이것을 장기수선계획이라 한다.

공동주택관리법 제29조는 공용부분에 대하여만 장기수선계획 수립을 규정하고 있으므로 공동주택의 일부라 하더라도 전용부분은 장기수선계획에서 제외하여야 하고, 관리규약으로 정하고 있는 공용부분 주요 시설물에 대하여만 장기수선계획을 수립하여야 한다.

이렇게 수립된 장기수선계획을 통하여 확정된 교체나 보수에 필요한 비용인 장기수선충당금을 소유자에게 부과·징수하여(공동주택관리법 제30조) 적립하도록 하고 있고, 적립된 장기수선충당금으로 장기수선계획에 따라 반드시 보수 또는 교체할 것을 요구하고 있다(공동주택관리법 제29조 제2항 후단).

따라서 장기수선계획서에는 장기수선 대상인 공사종별(수선항목)과 그 공사종별의 수선주기, 공사종별의 수선율, 공사종별의 수선금액 및 공동주택의 유지·보수하여 주어야 할 계획기간을 추정하여 담고 있으며 또한 공사종별 수선금액의 합계(장기수선계획 기간 중의 수선비총액)를 어떻게 입주자에게 부과시킬 것인가를 관리규약에 적립요율로 정하고, 그에 따라 세대당 주택공급 면적을 기준으로 부과하여야 할 금액을 담고 있다.

이와 같은 장기수선계획서는 장기수선충당금 부과와 집행의 구체적인 근거로서 공동주택관리법 상의 공법적 문서이거나 사법상 계약의 의미를 함께 지니고 있는 법률적 권리와 의무를 명시한 문서이다.

2. 장기수선계획의 수립

(1) 장기수선계획 수립의 개념

「공동주택관리법」 제29조제1항은 “...공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여...”라고 규정하여 공동주택을 건설·공급하는 사업주체는 사용검사에 앞서 장기수선계획을 수립하도록 하고 있다.

이에 따라 사업주체와 리모델링하는 자, 건축주에게 장기수선계획을 수립을 요구하고 있는데, 장기수선계획 수립의 기준은 주택법 시행규칙 제7조와 제9조 관련 [별표1]을 따르도록 하고 있다.

또한 장기수선계획을 수립함에 있어서 “...해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 한다.”라고 규정하고 있으므로 「공동주택관리법 시행령」 제30조 규정에 의하여, 시공 시에 지출된 건축비용을 반드시 고려하여 수립하여야 한다.

(2) 장기수선계획 수립 법령

공동주택관리법

제29조(장기수선계획) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보안을 요구할 수 있다. <개정 2016.1.19.>

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

제30조(장기수선충당금의 적립)

제1항에 따른 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

공동주택관리법 시행령

제30조(장기수선계획의 수립) 법 제29조제1항에 따라 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여야 한다. 이 경우 해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 한다.

공동주택관리법 시행규칙

제7조(장기수선계획의 수립기준 등) ① 영 제30조 전단에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.

③ 입주자대표회의와 관리주체는 법 제29조제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우에는 「에너지이용 합리화법」 제25조에 따라 산업통상자원부장관에게 등록한 에너지절약전문기업이 제시하는 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선 방법을 반영할 수 있다.

제8조(폐쇄회로 텔레비전의 설치 및 관리 등) ① 공동주택단지에 폐쇄회로 텔레비전을 설치하거나 설치된 폐쇄회로 텔레비전을 보수하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다.

② 공동주택단지에 설치하는 폐쇄회로 텔레비전은 다음 각 호의 기준에 적합하게 관리하여야 한다.

1. 선명한 화질이 유지될 수 있도록 관리할 것
2. 촬영된 자료는 컴퓨터보안시스템을 설치하여 30일 이상 보관할 것
3. 폐쇄회로 텔레비전이 고장 난 경우에는 지체 없이 수리할 것
4. 폐쇄회로 텔레비전의 안전관리자를 지정하여 관리할 것

③ 관리주체는 폐쇄회로 텔레비전의 촬영자료를 보안 및 방법 목적 외의 용도로 활용하거나 타인에게 열람하게 하거나 제공하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촬영자료를 열람하게 하거나 제공할 수 있다.

1. 정보주체에게 열람 또는 제공하는 경우
2. 정보주체의 동의가 있는 경우
3. 범죄의 수사와 공소의 제기 및 유지에 필요한 경우
4. 범죄에 대한 재판업무수행을 위하여 필요한 경우
5. 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우

공동주택관리법 시행규칙 제7조 [별표 1]

장기수선계획의 수립기준(제7조제1항 및 제9조 관련)

1. 건물외부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비 고
가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	시멘트액체방수
	2) 고분자도막방수	전면수리	15	100	
	3) 고분자시트방수	전면수리	20	100	
	4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
	5) 아스팔트 싱글 잇기	전면교체	20	100	
		부분수리	5	10	

		전면교체	20	100	
나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
	2) 수성페인트칠	전면도장	5	100	
다. 외부 창문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	

2. 건물내부

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
	2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
	3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50	
		전면교체	15	100	
라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100	
	2) 유성페인트칠	전면도장	5	100	

3. 전기.소화.승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고	
가. 예비전원(자가발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	30		
		전면교체	30	100		
		2) 배전반	부분교체	10	10	
			전면교체	20	100	
나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율에너지기자재 적용	
		2) 수전반	전면교체	20		100
			3) 배전반	전면교체		20
다. 자동화재감지설비	1) 감지기	전면교체	20	100		
		2) 수신반	전면교체	20	100	
라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100		
	2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100		
	3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100		
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	전면교체	15	100		
		2) 와이어로프, 쉬브(도르레)	전면교체	5	100	
			3) 제어반	전면교체	15	100

	4) 조속기	전면교체	15	100	
	5) 도어개폐장치	전면교체	15	100	
바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	전면교체	25	100	고휘도방전 램프 또는 LED 보안등 적용
	2) 보안등	전면교체	25	100	
사. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커	전면교체	15	100	
	2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100	
아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100	
자. 보안.방범시설	1) 감시반 (모니터형)	전면교체	5	100	
	2) 녹화장치	전면교체	5	100	
	3) CCTV(폐쇄회로 텔레비전)카메라 및 침입탐지시설	전면교체	5	100	
차. 지능형 홈 네트워크 설비	1) 홈네트워크기기	전면교체	10	100	
	2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100	

4. 급수.가스.배수 및 환기설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 고가수조 (STS, 합성수지)	전면교체	25	100	
	3) 급수관(강관)	전면교체	15	100	
나. 가스설비	1) 배관	전면교체	20	100	
	2) 밸브	전면교체	10	100	
다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100	
	2) 배수관(강관)	전면교체	15	100	
	3) 오배수관(주철)	전면교체	30	100	
	4) 오배수관(PVC)	전면교체	25	100	
라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100	

5. 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	수선방법	수선주기	수선율	비고
----	------	------	------	-----	----

			(년)	(%)	
가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함) 밸브류 포함
	2) 급수탱크	전면교체	15	100	
	3) 보일러수관	전면교체	9	100	
	4) 난방순환펌프	전면교체	10	100	
	5) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
	6) 자동제어 기기	전체교체	20	100	
	7) 열교환기	전면교체	15	100	
나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	고효율에너지기자재 적용 (전동기 포함)
	2) 급탕탱크	전면교체	15	100	
	3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	

6. 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	수선방법	수선주기 (년)	수선율 (%)	비고
옥외 부대 시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트포장	부분수리	10	50	
		전면수리	15	100	
	2) 울타리	전면교체	20	100	
		3) 어린이놀이시설	부분수리	5	
	전면교체		15	100	
	4) 보도블록	부분수리	5	10	
		전면교체	15	100	
	5) 정확조	부분수리	5	15	
	6) 배수로 및 맨홀	부분수리	10	10	
	7) 현관입구·지하주차 장 진입로 지붕	전면교체	15	100	
	8) 자전거보관소	전면교체	10	100	
9) 주차차단기	전면교체	10	100		
10) 조경시설물	전면교체	15	100		
11) 안내표지판	전면교체	5	100		

(3) 장기수선계획 수립 대상

공동주택관리법 제29조제1항은 “1. 300세대 이상의 공동주택, 2. 승강기가 설치된 공동주택, 3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택, 4. 「건축법」 제 11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건

축물”에 대해서는 장기수선계획을 수립하고 이를 기준으로 보수·교체하여야 하며, 또한 이를 기준으로 장기수선충당금을 부과하여 적립하도록 하고 있다.

이에 따라 주택법에 의해 승인을 받아 건축된 30세 이상 아파트, 연립주택, 다세대주택, 도시형 생활주택, 주상복합 공동주택 등이 에 해당된다.

1) 300세대 이상의 공동주택

“300세대 이상의 공동주택”이란 주택법 제2조와 동법 시행령 제2조에서 규정하고 있는 아파트, 연립주택, 다세대주택 중에 300세대 이상을 한 거주지 내에 건축된 공동주택을 말한다.

따라서 승강기가 설치되어 있지 않거나 중앙난방 또는 지역난방식의 공동주택이 아니라면 300세대 이하의 아파트, 연립주택, 다세대 주택, 도시형 생활주택은 장기수선제도 운영 대상이 아니다.

2) 승강기가 설치된 공동주택

주택법에 의하여 300세대 이하 공동주택이라 하더라도 승강기가 설치된 아파트, 연립주택, 다세대 주택, 도시형 생활주택이라면 반드시 장기수선계획을 수립하고 장기수선계획에 따라 보수·교체하여야 하며, 장기수선충당금도 징수·적립하여야 한다.

이 경우 비의무 공동주택이라 하더라도 즉, 150세대 이하의 공동주택일지라도 장기수선제도의 운영 대상이 된다.

3) 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택

공동주택 각각의 소유자가 전유부분에 난방설비를 별도로 설치하여 난방을 하지 않고 공용부분에 공동으로 난방시설을 설치하여 난방을 하는 방식을 의미한다.

지역난방방식이란 지역 단위로 열원 플랜트를 건설하여 각 공동주택에 열매(熱媒)를 배관을 통해 공급하는 집단에너지 공급방식 설비 중에 각 공동주택에 설치된 난방설비를 말한다.

이런 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 아파트, 연립주택, 다세대 주택, 도시형 생활주택이라면 비의무 공동주택이라 할지라도 장기수선계획제도를 운영하여야 한다.

4) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물이라 함은 실무에서 주상복합 건축물을 의미한다. 상가와 공동주

택이 함께 건축된 경우를 흔히 주상복합이라 하며, 이 경우에는 장기수선계획을 수립하여, 이를 기준으로 장기수선제도를 운영하여야 한다.

주상복합 건축물의 경우에도 승강기 설치되어 있거나 중앙집중식 난방방식 및 지역난방방식이라면 150세대 이하일지라도 장기수선제도를 운영하여야 하며, 그렇지 않다면 300세대 이상일 경우에만 장기수선제도를 운영하면 된다.

그 외에 오피스텔, 다가구주택, 기숙사 등의 기타 건축물은 장기수선제도를 운영하여야 할 법률적 의무는 없다.

(4) 장기수선계획 수립 주체

공동주택관리법 제29조제1항은“공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자”라고 하여 장기수선계획을 수립하여야 할 의무를 지우고 있다.

1) 공동주택을 건설·공급하는 사업주체

공동주택을 건설·공급하는 사업주체라 함은 주택법 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 자를 말한다.

그 주체를 보면 국가지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사, 주택법 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자, 그 밖에 이 법에 따라 주택 건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자이다.

여기서 국가가 직·간접적으로 운영하는 주체를 제외하면 주택건설사업자 또는 대지조성사업자가 있는데 실무에서 건설회사나 재건축 조합이다. 장기수선계획 수립자로서 실무에서 재건축 조합인 경우가 많은데 이점을 주의하여야 한다.

2) 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자

이미 건축되어 거주하고 있는 공동주택에서 공유부분 시설물이 노후화되거나 내구연한이 도래하면 장기수선계획에 의하여 교체 또는 보수하지 않고, 시일이 흘러 노후화나 내구연한이 다하면 일시에 전부 혹은 일부를 보수 또는 교체하는 경우에 있어서 이를 시행하는 주체를 말한다.

이미 건축된 시설물을 일시에 보수 또는 교체하는 것이므로 이를 기준으로 장기수선계획을 새롭게 수립하여야 하는데 이때 장기수선계획 수립할 주체로서 리모델링하는 자를 규정하고 있는 것이다.

3) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주

이 경우는 주로 주상복합 건축물을 의미하는데 주상복합을 건축하는 건축주는 주상복합 건축물을 건축하고 이를 분양하여 각 소유주가 확정되면 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하도록 하고 있다.

따라서 건축주는 사용검사에 앞서 장기수선계획을 수립하여야 한다.

4) 장기수선계획 제도가 시행되기 전에 이미 건축된 공동주택에 대해서는 공동주택을 관리하는 관리주체로 하여금 장기수선계획을 수립하도록 하고 있다(2003년 5월 29일 개정 주택법 부칙 제6916호).

5) 현재 장기수선계획이 없는 공동주택의 경우

현재 건축되어 거주하고 있으나 장기수선계획이 수립되어 있지 않았다면, 이럴 경우에 어떻게 할 것인가는 명확한 기준은 없으나, 반드시 있어야 할 장기수선계획이 없는 경우이므로 수립이 안 된 경우가 아니라 장기수선계획이 보관되고 있지 않다고 보아야한다.

따라서 이 경우에는 장기수선계획을 새롭게 수립한다 할지라도 수립이 아니라 조정이라고 하여야 할 것이다.

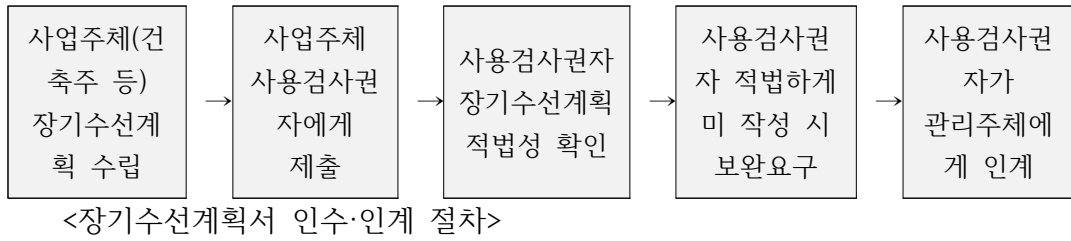
(5) 장기수선계획 수립 절차

1) 장기수선계획 수립과 인수·인계 절차

「공동주택관리법」 제29조제1항은 공동주택을 건설·공급하는 사업주체, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자가 공동주택을 건축하여 사용검사를 받고자 하는 경우에는 사용검사권자에게 장기수선계획을 제출하고, 사용검사권자는 장기수선계획이 적법하게 수립되었는지를 확인하여 미흡한 경우에는 사업주체 혹은 리모델링하는 자 등에게 보완을 요구할 수 있다.

이렇게 제출된 장기수선계획서가 적법하게 수립되었다면 사용검사권자는 해당 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 흔히 실무에서 사업주체나 리모델링하는 자 등이 사용검사권자에게 제출된 장기수선계획을 인계받는 것이 아니라 사업주체가 관리주체에게 직접 인계해 주는 경우를 볼 수 있는데 이는 적법한 절차가 아니다.

관리주체는 장기수선계획서를 인계받기에 앞서 사용검사권자의 적법 여부 판단이 적절하게 이루어졌는지를 확인하여야 한다.



2) 관리업무를 관리주체에 인계

「공동주택관리법」은 사업주체가 새롭게 주택관리업자가 선정되거나, 새롭게 자치관리기구가 구성된 경우에 장기수선계획과 장기수선충당금의 적립현황을 관리주체에게 인계하도록 규정하고 있다.

또한 관리주체가 변경된 경우에도 기수선계획과 장기수선충당금의 적립현황을 새로운 관리주체에게 인계하여야 한다.

공동주택관리법

제13조(관리업무의 인계)

① 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 회장으로부터 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제12조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우

② 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

공동주택관리법 시행령

제10조(관리업무의 인계)

④ 사업주체는 법 제13조제1항에 따라 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 입주자대표회의의 회장 및 1명 이상의 감사의 참관하에 인계자와 인수자가 인계·인수서에 각각 서명·날인하여 다음 각 호의 서류를 인계하여야 한다. 기존 관리주체가 같은 조 제2항에 따라 새로운 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하는 경우에도 또한 같다.

1. 설계도서, 장비의 명세, 장기수선계획 및 법 제32조에 따른 안전관리계획(이하 "안전관리계획"이라 한다)
3. 장기수선충당금의 적립현황

(6) 장기수선 계획기간

사업주체가 수립한 장기수선계획에는 반드시 장기수선계획 기간이 특정되어 있어야 한다.

여기서 장기수선 계획기간이라 함은 거주가 시작된 이후 내구연한이 다하거나 노후화되어, 더 이상 거주가 불가능하게 된 시기까지 보수 또는 교체하여 주어야 하는 기간을 특정하여 장기수선계획의 기준으로 정한 기간을 말한다.

장기수선 계획기간을 기준으로 시설물을 몇 차례 보수 또는 교체할 것인가의 기준이 되므로 장기수선 계획기간이 없는 장기수선계획은 존재할 수 없다.

공동주택관리법 시행규칙 제7조 관련 [별표1] 제1호의 세대별 장기수선총당금 부과기준에 있어서 “계획기간 중 수선비 총액”은 장기수선 계획기간을 기준으로 산출된 것이며, 동법 제31조의 관리규약 상의 적립요율도 장기수선 계획기간을 기준으로 정하는 것이기 때문이다.

장기수선 계획기간은 공동주택관리법에 별다른 규정은 없으나, 거주가 시작된 사용검사일을 시작으로 입주민이 거주가 종료되는 시점으로 보아야 할 것이다.

그러나 거주가 종료되는 시점은 현 시점에서 정확하게 예측할 수 없으므로 합리적으로 추정하는 수밖에 없다.

따라서 재건축 혹은 리모델링이 가능한 시점과 해당 공동주택의 시설물의 노후화 등을 감안하여 적절하게 추정하여야 한다.

(7) 장기수선계획 공사종별(수선항목)

1) 공사종별

장기수선계획에서 수선항목은 해당 공동주택 공용부분에 시설된 주요 시설물 중에 장기수선계획에 포함된 시설물을 의미한다. 공동주택관리법 시행규칙 제7조 관련 [별표1]은 구체적으로 73개 공사종별을 예시하고 있다.

공사종별이라 함은 동법 시행규칙 제7조 [별표1]에 각종 설비의 보수와 교체, 건축물 보수 방법 등을 나열하고 있어 이를 통칭하는 것으로 보인다.

현재 주무관청의 질의회신에 따르면 [별표1]에 예시하고 있는 공사종별에 대하여는 해당 공동주택 공용부분에 시설된 주요 시설물이라면 장기수선계획에 포함시켜야 한다고 회신을 주고 있으므로, [별표1]에 예시하고 있는 공용부분 공사종별이라면 반드시 장기수선계획에 반영하여야 한다.

2) 별표1 이외 수선항목

공용부분 시설물의 보수 또는 교체를 함에 있어서 [별표1]에 포함되지 않은 시설물들을 어떻게 할 것인가에 대하여, 많은 분쟁이 야기되고 있다.

[별표1]에 없다는 이유로 장기수선계획에 포함시키지 않아 이를 수선유지비 등으로 보수 또는 교체하였을 경우에 발생하는 문제이다.

장기수선계획을 수립하거나 조정함에 있어서 [별표1]에 포함되지 않은 공용부분 주요 시설물을 장기수선계획에 반영하지 않았다 하여 공동주택법을 위반이라고 할 수는 없다.

그 보수나 교체 비용을 소유자가 부담하여야 할 경우에 장기수선계획에 포함 시킬 수는 있지만, 이를 포함시킬 경우 소유자의 반발을 사고, 포함시키지 않고 수선 유지비 등으로 사용할 경우에는 사용자의 반발을 살 것이다.

현재 주무관청은 이 경우 관리규약 혹은 당사자 간에 잘 협의하여 장기수선계획에 반영할 지를 결정하라고 회신을 주고 있다.

국토교통부 질의회신

답변내용

○ 장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(「공동주택관리법」제29조제1항), 수립기준은 「공동주택관리법 시행규칙」별표1와 같습니다.

- 「공동주택관리법 시행규칙」별표1에 규정되어 있는 공동주택 공용부분 주요시설에 대한 수선 공사를 하려는 경우, 입주자대표회의와 관리주체는 반드시 이를 장기수선계획에 반영하여야 한다고 할 것이며, 별표 1에 명시되어 있지 않은 사항 중 단순 소모성 부품 등의 경우에는 장기수선계획에 반영치 않고 관리비 중(공동주택관리법 시행령 별표2) ‘수선유지비’로 부과하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다. (다만, 참고로 많은 비용이 소모되고 공동주택의 가치를 증진하는 내용의 공사라면 장기수선계획에 반영하여, 입주자(소유자)가 부담하는 장기수선충당금을 사용하여 시행하는 것이 합리적인 것임)

- 따라서, 귀 공동주택의 재산적 가치를 증진하는 내용의 공사라면 ‘공동주택관리법」제29조제2항(3년마다 검토하고 필요하여 조정하려는 경우에는 입주자대표회의의 의결) 또는 제3항(3년이 경과하기 전에 조정하려는 경우에는 입주자 과반수의 서면동의)에 따라 장기수선계획을 조정하여 장기수선충당금으로 집행하는 것이 타당할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

3) 전용부분과 공용부분

장기수선계획에는 공용부분만 반영할 수 있고, 전용부분은 장기수선계획에 반영할 수 없다.

따라서 각 세대의 베란다 창문, 각종 계량기, 개별보일러 등을 장기수선계획에 반영할 수 있는지에 대해서는 관리규약에 전용으로 분류하고 있다면 장기수선계획에 반영할 수 없다.

그런데 주무관청은 전용부분은 장기수선계획에 반영할 수 없지만 전용이나 공용이냐는 관리규약에 정하는 것이므로 관리규약 규정에 따르라고 회신하고 있다.

국토교통부 질의회신 [2016.05.02]

2. 회신내용

장기수선계획은 공동주택의 공용부분에 대하여 수립하는 것이며(주택법 제47조제1항), 수립기준은 주택법 시행규칙 별표5와 같습니다. 따라서, 수립기준에 포함된 시설 중 귀

공동주택에 존재하는 것이라면 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 유지보수하여야 함을 알려드립니다.

또한, 전용부분과 공용부분의 구분은 귀 공동주택의 관리규약으로 정하도록 되어 있습니다.(「주택법 시행령」제57조제1항제18호)

따라서, 세대 발코니 난간 교체 공사를 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금을 사용할 수 있는지 여부는 귀 공동주택의 관리규약 등을 검토하시어 자체적으로 결정하여야 할 사항임을 알려드립니다.

4) 공사범위

공용부분 주요 시설물 중에서 하나에 공사종별(수선항목)을 나누어 장기수선계획에 반영하는 것은 별다른 규제 조항이 없으므로 가능할 것이다.

예컨대 지붕 도막방수에 있어서 각 동별 또는 몇 개 동을 묶어서 수선주기와 수선금액을 별도로 수선계획을 하는 것이 가능하므로 실무에서 적극 활용할 필요가 있다.

실무적으로 각동 전체를 옥상 도막방수를 하는 경우도 있을 것이나 비용 상의 문제나 노후화 정도를 감안하여 순차적으로 보수나 교체하는 경우가 더 많기 때문이다.

예컨대 옥상 도막 방수에 경우 최근 3년간에 보수나 교체가 요구되는 3개동은 2020년에, 나머지 7개동은 2025년에 보수나 교체를 계획하면 실무적으로 실행에 어려움이 반감시켜줄 것이다.

○ 최근 주무관청의 질의회신에서는 각 공사종별에 대하여 공사방법, 공사범위를 특정하여 장기수선계획에 반영하여야 한다고 회신하고 있다.

장기수선계획에 각 공사종별의 보수나 교체 방법과 범위를 반영하고 있어야 하는 것은 당연하지만 그런 언급이 없어 장기수선계획에 반영하는 예를 찾아 볼 수 없었다.

그러나 보수나 교체를 함에 있어서 전체를 항상 보수 또는 교체하는 것도 아니며, 최초 건축 당시의 방법과 범위대로 보수나 교체를 하는 것도 아니므로 구체적인 방법과 범위가 특정되어 있어야 하는 것은 당연하다.

예컨대 지붕 방수에 있어서 아스팔트 방수를 도막방수 방법으로 변경하는 것과 문제가 되고 있는 일부만 방수하는 경우에 있어서 어디까지 방수할 수 것인지를 특정하여, 정하고 있어야 수선금액과 수선주기를 구체적으로 정할 수 있기 때문이다.

2. 답변내용

○ ‘공동주택관리법’제29조제2항에 ‘입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다’고 규정하고 있습니다.

- 또한, 같은 법 제30조에 ‘관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하고, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다’고 규정하고 있습니다.

- 이와 관련, 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하기 위해서는 기본적으로 해당 공동주택의 장기수선계획서에는 공사종별, 공사시기(수선주기), 소요비용, 공사범위(공사수량 등) 등의 내용이 포함되어야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

5) 장기수선 항목별 정의 및 공사범위 (국토부 실무가이드 참조)

① 건물 외부

구분	공사종별	정의	공사범위
가. 지붕	1) 모르타르 마감	방수시멘트 풀칠, 방수용액 도포, 방수모르타 바름 과정을 여러 겹으로 시공하여 방수층을 형성하는 공법으로 방수층 형성 후 방수층을 보호하는 보호층(보호 콘크리트 등) 시공이 필요	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기존 보호층과 기존 방수층 제거, 바탕 만들기 후 신규 방수층과 신규 보호층 시공 ◦ 일반적인 경우 보호층 위에 다시 방수층을 형성하는 공법(도막방수 또는 PVC 시트방수 등)으로 대부분 시공
	2) 고분자도막 방수	방수용으로 제작된 고분자 계열의 액상형 도료를 방수가 필요한 곳에 도포하여 방수층을 형성하는 공법	기존 방수층의 제거 등 바탕 만들기 및 신규 방수층 형성
	3) 고분자시트 방수	방수 부위에 방수용 시트를 부착하여 방수층을 형성하는 공법	기존 보호층과 기존 방수층의 제거, 바탕 만들기 후 신규 방수층과 신규 보호층 시공
	4) 금속기와 잇기	갈바륨 강판위에 방청재, 천연 돌입자 등을 접착 코팅하여 기와 모양으로 만든 지붕 자재로써 지붕면을 덮는 금속기와와 마구리와 측면 등을 마감하는 후레싱으로 구성	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 콘크리트 위 금속기와 (트러스트 위 금속기와) 기존 금속기와, 후레싱, 하부 강판 프레임 중 어느 한 가지 항목 이상을 포함하여 수선하거나 교체
	5) 아스팔트 싱글 잇기	섬유재질 판형널에 아스팔트와 돌가루 등을 접착 코팅하여 만든 지붕 자재로써 지붕면을 덮는 갈라 아스팔트 싱글	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 콘크리트 위 아스팔트 싱글 (경량 철골 위 아스팔트 싱글)

		글과 마구리와 측면 등을 마감하는 동판 후레싱으로 구성	기존 아스팔트 싱글, 동판 후레싱, 하부 모르터 중 어느 한 가지 항목 이상을 포함하여 수선하거나 교체
나. 외부	1) 돌 붙이기	석재로 외부를 마감하는 공법으로 모르터를 이용하는 습식과 부착 철물을 이용하는 건식으로 구분	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기존 석재 제거 후 신규 석재 붙이기(부분 포함) ◦ 기존 석재 위 신규 석재 붙이기(부분 포함) ◦ 부착 철물의 보수 및 신규 설치(부분 포함) ◦ 석재 줄눈 보수 및 신규 설치(부분 포함)
	2) 수성페인트칠	도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 용제 대신 물을 사용하는 페인트	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 재도장 바탕만들기(기존 도막면의 보수) 후 재도장 ◦ 기존 도막 위 재도장
다. 외부창·문	출입문(자동문) *부분수선필요	강화도어에 자동 개폐 장치를 설치한 문으로 버튼형과 센서형이 있으며 강화도어에 홈네트워크 설비를 추가 설치하여 번호입력식 및 카드식으로 사용하기도 함	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기존 자동문(비자동문) 철거 후 신규 자동문 설치

② 건물 내부

구분	공사종별	정의	공사범위
가. 천장	1) 수성도료칠	도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 용제 대신 물을 사용하는 페인트 내부용과 외부용으로 구분할 수 있으며 각각 1급과 2급이 있다	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 재도장 바탕만들기(기존 도막면의 보수) 후 재도장 ◦ 기존 도막 위 재도장
	2) 유성도료칠	도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 (화학)용제를 사용하는 페인트	상동
	3) 합성수지도료칠	수·유성페인트와 합성수지페인트는 서로 다른 것이 아니라 다만 구분의 기준이 다를 뿐이며, 우리가 일반적으로 사용하고 있는 내·외부 수성페인트나 무늬코트는 대부분 합성수지도료임	합성수지페인트가 아닌 천연수지페인트를 칠하고자 할 경우라면 수성도료칠과 유성도료칠로 구분
나. 내벽	1) 수성도료칠	도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 용제 대신 물을 사용하는 페인트(수성페인트)를	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 재도장 바탕만들기(기존 도막면의 보수) 후 재도장

		피도체(벽)에 바르는 공법	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 기존 도막 위 재도장 ◦ 재도장 바탕만들기(기존 도막면의 보수 또는 제거) 후 재도장 ◦ 기존 도막 위 재도장 ※ 걸레받이면 부위를 포함
	2) 유성도료칠	도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 (화학)용제를 사용하는 페인트(유성페인트)를 피도체(벽)에 바르는 공법	
	3) 합성수지도료칠	수.유성페인트와 합성수지페인트는 서로 다른 것이 아니라 다만 구분의 기준이 다를 뿐이며, 우리가 일반적으로 사용하고 있는 내.외부 수성페인트나 무니코트는 대부분 합성수지도료임	※ 합성수지페인트가 아닌 천연수지페인트를 칠하고자 할 경우라면 수성도료칠과 유성도료칠로 구분
다. 바닥	지하주차장 (바닥)	지하주차장의 바닥 마감재로서 일반적으로 주재료가 에폭시계 열인 액상형 도료를 바닥에 도포하는 에폭시 도장과 바닥 콘크리트 위에 강화제를 도포하는 칼라하드너 공법이 널리 사용됨	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 바탕만들기(기존 바닥면의 보수 또는 제거) 후 재도장 또는 재도포 ◦ 기존 바닥면 위 재도장 또는 재도포
라. 계단	1) 계단논슬립	미끄럼 방지를 위해 계단의 디딤판 끝에 설치하는 재료	기존 논슬립의 제거 후 신규 논슬립 설치
	2) 유성페인트칠	도료의 주성분인 수지를 용해시키는 재료로 (화학)용제를 사용하는 페인트(유성페인트)를 피도체(계단실)에 바르는 공법	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 재도장 바탕만들기(기존 도막면의 보수 또는 제거) 후 재도장 ◦ 기존 도막 위 재도장

③ 전기·소화·승강기 및 홈네트워크 설비

구분	공사종별	정의	공사범위
가. 예비전원 (자가발전) 설비	1) 발전기	정전 시 자동으로 동작하여 각종 시설물의 기능을 계속유지하기 위한 장치	발전기전체, 엔진계통, 냉각(라디에이터)기, 제어반
	2) 배전반	전력회사로부터 공급되는 사용전원 정전 시 자동으로 동작하여 각종 시설물의 기능을 계속유지하기 위한 장치	비상발전기 배전반 전체 교체, 차단기 교체

구분	공사종별	정의	공사범위
나. 변전설비	1) 변압기	전력회사로부터 공급되는 사용전원 정전 시 자동으로 동작하여 각종 시설물의 기능을 계속유지하기 위한 장치	변압기반 전체교체, 변압기 교체
	2) 수전반(LBS)	부하전류를 개폐할 수 있으나 고장전류 차단능력이 없으므로 전력퓨즈와 조합하여 단락사고 방지용 또는 결상방지 할 목적으로 사용되는 장치	LBS 수전반 전체교체 또는 부하개폐기 교체
	수전반(VCB)	부하전류의 개폐 및 단락사고, 지락사고가 발생하면 신속하게 회로를 차단하여 기기 및 선로를 보호하는 장치	수전반(VCB) 전체교체, 차단기 교체
	수전반(MOF)	전력량계 산출을 위해 PT와 CT를 하나의 함속에 넣은 것	수전반 전체교체, MOF교체
	수전반(PT)	PT : 22.9KV →110V 변압하여 계전기나 계측기에 전원으로 사용 CT : 고압회로의 대 전류를 저압의 소 전류(5A)로 변류하여 보호계전기, 지시계기의 전원으로 사용	수전반 전체교체, PT, CT
	3) 배전반(ACB)	부하전류의 개폐 및 고장전류가 발생하면 신속하게 회로를 차단하여 기기 및 2차 선로를 보호하는 장치	배전반 전체교체, 차단기 교체
	배전반(ATS)	한전전원 및 발전전원 상호간에 인터록을 형성하여 어느 한쪽으로만 절체 하는 개폐장치	배전반 전체교체, 비상전원 절체 개폐기 교체
	배전반(정류기반)	교류를 직류로 변환하여 수 변전실 및 발전기실의 각종 조작전원, 배전반전 등, DC등에 전원을 공급하고 또한 축전지를 충전시	정류기반 전체 교체, 정류기 교체

구분	공사종별	정의	공사범위
		키는 장치	
다. 자동화재 감지설비	1) 감지기	<p>차동식 : 주로 거실과 방에 설치, 구성은 감열실, 다이어프램, 리크구멍 및 접점으로 되어 있고 주변 온도 변화에 따라 팽창하여 다이어프램을 압박함으로써 접점을 동작</p> <p>정온식 : 주로 주방과 보일러실에 설치, 화재에 의하여 주위온도가 일정온도 이상이 되면 작동</p> <p>광전식 : 화재시 암실내에 연기가 들어가면 발광소자는 수광량의 변화가 생겨 전기저항이 감소함에 따라 감시전류가 증가하여 스위칭 회로에서 이를 검출하여 수신기로 전달(공기중 연기농도가 7%이상 일때 동작)</p>	세대내 설치된 감지기도 공사범위에 포함
	2) 수신반	<p>- P형수신기 : 감지기 또는 발신기로부터 발하여지는 신호를 직접 실선배선으로 수신하여 화재의 발생을 당해 소방대상물의 관계자에게 경보를 알림</p> <p>- R형수신기 : P형 수신기와 거의 비슷하지만 감지기 또는 발신기로부터의 화재 신호를 직접 또는 중계기로 거쳐 고유의 신호로서 수신하는 방식</p>	수신반 전면교체 (P형 수신반 1대 기준)
라. 소화설비	1) 소화펌프	옥 내 소화 전 설비 나 스프링클러설비의 경우 주펌프, 보조펌프 외에 압력탱크, 준비작동식밸브, 드라이 파이프밸브 등을 주요 구성품으로 함	펌프, 전동기 스프링클러설비 : 가압 송수장치, 펌프, 전동기 및 밸브(준비작동식밸브, 드라이 파이프밸브 등)

구분	공사종별	정의	공사범위
	2) 스프링쿨러 헤드	소화펌프의 가압에 의해 공급되어진 소화수가 소화 대상에 살수될 수 있도록 천장, 측벽 등에 설치하는 소화설비	세대내 설치된 스프링쿨러도 공사범위에 포함
	3) 소화수관(강관)	백강관으로 된 급수배관은 강관에 철보다 이온화 경향이 큰 아연으로 코팅되어 있는 데 10년 이상이 경과되면 아연이 서서히 소모되므로 철의 부식이 진행하게 된다	배관, 보온재, 배관지지금구 등
마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	기계장치라 함은 승강기를 구성하는 기계적인인 요소를 총칭하는 것으로 권상장치, 승강카장치, 카도어장치, 균형추장치, 가이드레일, 와이어로프, 균형체인, 도르래, 승강장도어장치, 로프브레이크, 유압장치 등으로 구성되어 있음.	공사범위는 전동기, 감속기, 카 바닥, 카 벽, 카도어, 승강장도어, 로프브레이크, 유압실린더
	2) 와이어로프, 쉬브(도르래)	와이어로프라 함은 권상기가 승강카를 견인하는데 필요한 도구.	권상용 와이어로프 및 조속기용 와이어로프
	쉬브(도르래)	주 도르래라 함은 권상기에 설치되어 로프와의 마찰력으로 승강카를 상하운동 시키는 기계장치. 보조 도르래라 함은 승강카와 균형추의 위치가 주 도르래의 원주보다 큰 경우 균형추를 수직으로 안내할 수 있도록 설치하며, 2:1 이상의 로핑 방식에서 승강카 또는 승강로에 설치된 도르래.	주 도르래, 보조도르래
	3) 제어반	제어반은 승강기의 전동기	인버터, 제어용 인쇄회

구분	공사종별	정의	공사범위
		를 구동할 수 있도록 하는 동력·운전 제어, 신호장치를 총칭하는 것으로 과거에는 기계실 제어반에서 위의 제어를 하였으나 승강기 기술 발전으로 제어반을 분산 배치	로기판(CPU 등), 전력회생장치, 중앙감시제어반의 프로그램
	4) 조속기	조속기라 함은 승강가가 정격속도를 초과하는 경우 승강카를 정지시키는 기능의 일부를 분담하는 안전장치	조속기
	5) 도어개폐장치	도어 개폐장치라 함은 카 도어를 개폐하는 장치로 카 도어 구동장치, 카 도어 제어장치 등으로 구성	카 도어 구동용 전동기, 전동기 제어용 인버터
바. 피뢰설비 및 옥외 전등	1) 피뢰설비	낙뢰에 의한 충격전류를 대지로 신속히 방전시켜 건축물의 화재, 파손, 인명 피해를 예방	피뢰침, 고정와이어, 돌침부
	2) 보안등	어두워서 범죄 사고가 발생할 염려가 있는 지역에 안전을 위하여 설치 (LED램프, 메탈할라이드램프, 나트륨램프 등)	보안등 전체교체(고휘도 방전램프 교체, LED보안등으로 전환 시)
사. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커	방송설비는 음성정보를 동시에 많은 사람들에게 전달하는 정보전달 설비로서 재해 시 피난유도를 목적으로 한 비상방송설비로서의 역할을 수행	세대내 설치된 스피커도 공사범위에 포함
	2) 방송수신 공동설비	방송공동수신 안테나 시설과 종합유선방송 구내 전송선로 설비	방송앰프, 스피커
아. 보일러실 및 기계실	동력반	보일러 및 각종 펌프류 전원공급 장치로써 동력 부하 제어기거나 장치를 내장, 배수 펌프의 수위 제어, 환기 팬 운전 및 정지,	동력반 교체(개소기준)

구분	공사종별	정의	공사범위
		고장 경보, 제어 장치에 전원 이송 등 동력을 전달	
자. 보안.방법시설	1) 감시반(모니터형)	CCTV 설비란 정지 또는 이동하는 사물의 순간적 영상 및 이에 따르는 음성.음향 등을 특정인이 수신할 수 있는 장치	모니터 교체 (전체 또는 1대기준)
	2) 녹화장치	하드 디스크에 영상을 저장하기 위한 녹화기	녹화장치 교체 (전체 또는 1대기준)
	3) CCTV 카메라 및 침입탐지시설	카메라는 전체 또는 주요 부분이 조망되고 잘 식별될 수 있도록 설치하되, 카메라의 해상도는 130만화소(15.12.10 이후 최초로 사업계획승인을 신청하는 분부터 적용) 이상으로 설치	CCTV카메라 교체 (전체 또는 1대기준)
차. 지능형 홈네트워크설비	1) 홈네트워크기기	주택의 성능과 주거의 질 향상을 위하여 세대 또는 주택단지 내 지능형 정보통신 및 가전기기 등의 상호 연계를 통하여 통합된 주거서비스를 제공하는 설비	폐쇄회로텔레비전장비, 주동출입시스템, 원격검침시스템, 차량출입시스템, 무인택배시스템
	2) 단지공용시스템장비	단지네트워크장비 중 세대 내 홈게이트웨이와 단지서버간의 통신 및 보안을 수행하는 장비로서 백본, 스위칭허브, 단지서버, 예비전원장치	백본, 스위칭허브, 단지서버, 예비전원장치

④ 급수·가스·배수 및 환기설비

구분	공사종별	정의	공사범위
가. 급수설비	1) 급수펌프	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 옥상물탱크방식 ◦ 부스터펌프(펌프직송)방식 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 일반펌프 : 펌프, 전동기 ◦ 부스터펌프 : 제어반, 압력탱크, 펌프, 전동기
	2) 고가수조(STS)	지하저수조의 물을 세대에 공	수조, 수면계, overflow

	합성수지)	급하기 전에 해당 동의 옥상에 설치된 수조 부스터펌프의 경우 고가수조 없이 세대에 직접 공급하는 방식	배관, 배수관, 맨홀, 레벨 스위치, 전극봉
	3) 급수관(강관)	지하저수조에서 세대까지의 음용수 및 생활용수 공급배관	
나. 가스설비	1) 배관	아파트에 적용되는 가스설비의 공급배관을 말하며 중·저압관이며 도시가스 및 액화석유가스 집단 공급시설 등이다	노출부위 배관 및 매립부위 배관 (토목공사 포함)
	2) 밸브	단지 내에 가스시설 및 세대에서 사용 가능한 압력 유지 공급 및 차단장치 가스설비는 저장탱크, 압송설비, 정압기(압력조정기), 도관, 밸브 등으로 구성	밸브몸체 및 접속부품, 압력조정기 : 본체, 다이아프램, 스프링, 조절나사
다. 배수설비	1) 펌프	배수펌프는 주로 원심펌프를 사용하며 배관에 체크밸브는 이물질이 많으므로 수잉체크식이 적합하며 고장시 펌핑이 이루어지지 않아 침수의 원인	펌프, 전동기, 스위치
	2) 배수관(강관)	잡배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등)의 배수에 이용되는 배관	배관, 배관지지금구
	3) 오배수관(주철)	오수(수세식변기), 잡배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등)의 배수에 이용되는 배관	배관, 보온재, 배관지지금구
	4) 오배수관(PVC)	오수(수세식변기), 잡배수(주방, 욕실, 세면대, 세탁기 등)의 배수에 이용되는 배관	배관, 보온재, 배관지지금구
라. 환기설비	환기팬	실내의 오염된 공기를 외부로 배출하고 외부의 신선한 공기를 유입하여 쾌적한 환경을 유지시키는 설비	팬, 전동기

⑤ 난방 및 급탕설비

구분	공사종별	정의	공사범위
가. 난방설	1) 보일러	연료의 연소, 전기 등에 의해	보일러몸체, 버너, 연료공급

비		물 또는 증기를 가열 증기나 온수를 발생시켜 공급하는 설비	장치, 안전장치, 제어반
	2) 급수탱크	보일러의 보충수 공급, 압력 유지, 배관내 온도차에 의한 수축·팽창 흡수 등의 목적으로 한 난방 부속설비	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 개방형 : 개방형 팽창탱크, 그에 따른 배관 ◦ 밀폐형 : 밀폐형 팽창탱크, 공기압축기, 그에 따른 배관
	3) 보일러수관	보일러내부의 보일러용수가 흐르는 관	수관(연관), 세관 제외
	4) 난방순환펌프	보일러의 온수를 냉온수간의 밀도차 만으로는 보일러 및 순환배관의 마찰력으로 인하여 순환이 어려우므로 난방배관의 환수측에 설치하는 강제순환용 설비	일반펌프 : 펌프, 전동기
	5) 난방관(강관)	백강관으로 된 급수배관은 강관에 철보다 이온화 경향이 큰 아연으로 코팅되어 있는데 10년 이상이 경과되면 아연이 서서히 소모되므로 철의 부식이 진행	배관, 보온재, 배관지지금구
	6) 자동제어 기기	제어의 대상, 즉 장치, 기계, 물체 등에 대하여 제어하고자 하는 양을 계측하여 목표값과 비교하고 그 양자에 차이가 있으면 자동적으로 정정조작을 하는 것을 말하며, 공동주택에서는 저수조, 보일러, 배기팬, 펌프 및 밸브, 소방시설 등의 제어용 설비	중암감시반, D.D.C 패널, 자동제어밸브, 제어반
	7) 열교환기	1차측(열공급시설, 보일러)의 고온의 열원에서 공급되는 열을 흡수하여 2차측(사용자)으로 열을 공급하는 장치로 둘 이상의 온도가 상이한 유체들 간 열전달을 이용하는 설비	프레임, 탱크, 전열관, 전열판
나. 급탕설비	1) 순환펌프	보일러 등에 의해 덮혀진 급탕탱크의 온수를 각 세대에 공급하는 펌프	일반펌프 : 펌프, 전동기
	2) 급탕탱크	보일러에 의해 가열된 온수를	탱크몸체, 탱크내의 온수온

		저장하는 설비로서 탱크내에 가열코일을 설치하는 간접방식도 있으며 팽창탱크와 연결하여 급탕시스템내에 보충수 및 고압을 유지시키는 역할도 한다	도를 일정하게 유지하기 위해 온도조절밸브, 삽입형 서모스탯, 삼방밸브, 안전밸브, 탱크보온
	3) 급탕관(강관)	보일러나 열교환기에서 세대까지의 온수 배관	배관, 보온재, 신축관, 배관 지지금구

⑥ 옥외 부대시설 및 옥외 복리시설

구분	공사종별	정의	공사범위
옥외부대시설 및 옥외복리시설	1) 아스팔트포장	단지내 주요도로 포장 및 옥외 주차장 바닥포장 아스팔트 포장 위 차선도색 및 과속방지턱 등	아스팔트 포장, 차선도색, 과속방지턱
	2) 울타리	단지구획울타리, 시설물구획울타리, 단차이구획울타리	울타리로 구분될 수 있는 기초부터 울타리를 구성하는 재료 모두
	3) 어린이놀이시설	입주민의 생활복리를 위한 공동시설 중 복리시설의 하나 안전진단(매분기1회 이상)	어린이놀이시설로 구획한 부분의 바닥(구획이 모호한 경우는 2년마다 수행하는 정기시설검사의 바닥항목에 준하는 범위)
	4) 보도블록	(주택건설기준등에관한규칙) 주택단지안의 보도에 적합기준 有(제6조의 ②항)	보행도로바닥(보도블럭, 데크 등), 경계석
	5) 정확조	지자체 종말처리장으로 연결된 시스템의 경우 오수배관의 수선은 결함이 발생하였을 때 수선유지비로 집행	배수로 본체, 배수로 덮개, 배수로벽 보강보, 집수정(맨홀이 없는 소형)
	6) 배수로 및 맨홀	배수로 및 맨홀의 수선물량을 통일할 수 없으므로 수선을 10분의 1의 기준은 통상적으로 수선금액으로 한다.	맨홀뚜껑, 맨홀본체, 맨홀속사다리
	7) 현관	단지 내 옥외 부대.복리시설	관리사무소.대문.경비실.공

	입구·지하 주차장 진입로 지붕	의 현관입구 지붕과 지하주차장 진입로 지붕	중화장실.저수시설.쓰레기수거시설.근린생활시설.유치원.경로당주민공동시설.지하주차장 등의 지붕
	8) 자전거보관소	관리상태 및 자재 내구성에 따라 전면교체 주기를 합리적으로 수정 가능	
	9) 주차차단기	주차차단기시설이 없었다가 신설하게 되면 신설 전 조정 및 계획을 통하여 신설공사부터 장기수선충당 적립·집행이 가능하도록 계획함이 바람직	
	10) 조경시설물	조경시설의 정의(조경기준 국토부고시) : 조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태연못 및 하천, 동물 이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설	옥외에 설치된 정자, 파고라, 벤치, 주민운동(체육)시설, 조형물, 그늘막(공연장), 수경시설, 연못, 옥외쉼터, 쓰레기수거장, 정원석, 산책로 등
	11) 안내표지판	<ul style="list-style-type: none"> - (주택건설기준등에관한규정) 부대시설로서 설치 의무 및 적합 기준 有(제31조) - 단지안내표지판, 동안내표지판, 시설안내표지판, 주차안내표지판 등 	

(8) 장기수선계획 수선주기와 수선율

1) 수선주기와 수선율의 개념

○ 수선주기

공용부분 주요시설물의 수선주기이란 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 규정된 공사종별의 수선주기를 의미한다. 주로 공용부분 주요시설물의 내구연한 기준으로 정한 기간을 의미하며, 이는 장기수선 계획기간 중에 몇 번을 보수·교체하여 주어야 하는 기준이 된다.

건물외부 수성도료칠은 5년으로 정하고 있으므로 계획기간이 50년이라면 10회를 해 주어야 한다는 의미가 된다.

그런데 시행규칙 [별표1]에 규정된 수선주기는 반드시 지켜야 하는 것은 아니며, 각 공동주택의 각각 시설물의 상태를 고려하여 달리 정할 수 있다.

위의 예에서 수성도료칠을 현실에 맞도록 수선주기를 7년으로 정하면 전체 수선주기는 10회가 아니라 7회만 계획에 반영하게 될 것이다.

○ 수선율

수선율이란 수선해 주어야 할 수선 양을 정한 보수 및 교체 범위를 의미한다. 시행규칙 [별표1]의 규정을 보면 전체수선에 있어서는 100%이고, 부분 수선의 경우에 한하여 특정된 숫자를 정하고 있다.

여기서 전체수선의 경우는 수선율은 의미가 없고, 부분수선의 경우에만 의미가 있다. 그런데 부분수선의 수선율의 의미는 보수·교체하여 주어야 할 물리적 비율을 의미하지 않고, 전체수선을 하는데 필요한 수선금액의 비율을 의미한다.

예컨대 [별표1]에 규정된 지붕의 “금속기와 잇기”의 경우 “부분수리”에 있어서 수선율이 10%라고 규정하고 있다. 이 경우 “금속기와 잇기”의 “전면교체”하는데 소요되는 수선금액이 1억이라면 이 금액의 10%인 1,000만원을 별도로 적립하여 “부분수리”를 하겠다고 계획하는 경우를 의미한다.

○ [별표1]에서 규정하고 있는 수선주거나 수선율은 반드시 준수해야 하는 것은 아니며, 각 공동주택의 시설물 상태나 사정에 따라 달리 정하여 계획할 수 있다. 따라서 이미 계획되어 있는 수선주거나 수선율이 실무적으로 적합하지 않다면, 검토 조정을 통하여 각 공동주택의 시설물의 상태나 사정에 따라 적합도록 정하면 된다.

2) 수선주기 결정 방법

예컨대 수립기준인 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 포함된 “아스팔트싱글 잇기”의 경우 전체 수선주기는 20년, 부분 수선주기는 5년이고 수선을 10%이라면 이 경우 전체 수선주기는 계획기간 40년이라고 할때 2회, 부분 수선주기는 8회가 된다.

그러나 아래 그림에서는 6회로 표시되어 있다. 이는 전체 수선주기 20년에 부분 수선주기 중 마지막은 전체수선으로 “아스팔트싱글 잇기”가 전체가 새로 보수나 교체가 이루어졌는데 또다시 부분 수선을 할 필요가 없기 때문이다.

00년	05년	10년	15년	20년	25년	30년	35년	40년
1주기 : 3억				2주기 : 3억				
1주기	2주기	3주기	X	1주기	2주기	3주기	X	

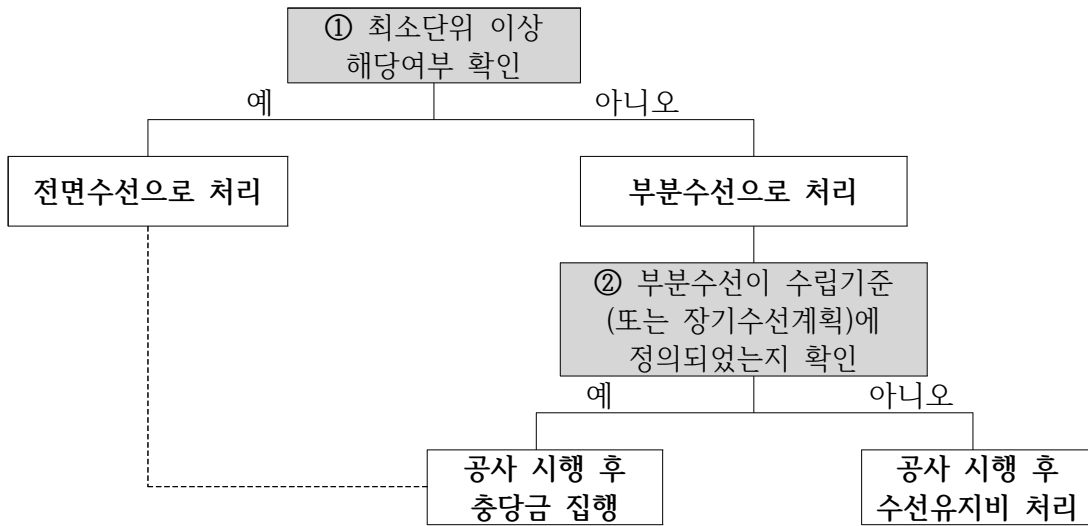
3) 전체수선과 부분수선

전체수선은 계획된 시설물 전체를 교체 또는 보수하는 것이며, 부분수선은 계획된 부분 수선율로 정한 금액만큼 부분 교체·보수하면 된다.

실무적으로 전체 옥상방수의 전면수리를 계획하였다고 하여도 전체 동을 일시에 전면수리의 예를 찾아 볼 수 없다. 즉, 문제가 발생된 동에 한하여 전면 수리하는 경우가 일반적이다. 또 승강기의 와이어로프, 쉬브(도르레)가 문제가 있다고 하여 일시에 전체를 전면교체하는 경우는 거의 없다.

이런 연유로 어떤 경우에 전체수선으로 보고, 어떤 경우에 부분수선으로 볼 것인지에 대해 공간적으로 구분이 가능하고, 제품(또는 시설)의 기능적으로 구분이 가능하고, 단지 전체에 걸쳐 하나의 단위로 처리해야 하는 것이 가능한 경우에는 전체수선의 최소단위로 본다.

만일 위의 최소단위에 해당되면 전체 수선이고 그렇지 않으면 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]에 부분수선이 규정하고 있거나 장기수선계획에 부분수선으로 계획되어 있다면 부분수선에 해당된다.



(9) 전면수선 인정기준 (국토부 실무가이드 참조)

1) 인정기준 설정 방향

- 기준은 주요시설의 공간적·기능적 독립성을 고려하여 설정
- 항목(주요시설, 공종)별로 Type A, B, C 중 하나를 선택하여 “전면수선 최소단위” 제안

① (Type A) 공간적 구분

- 해당 항목의 공사가 명확히 구분되는 동, 동의 특정 부위, 지하주차장 등의 공간에 부속되는 경우
- 이 경우 단지 전체가 수선범위가 아니더라도, 구분된 공간 단위 내 해당 항목의 수선공사는 전면수선으로 인정함

- 예를 들어, 옥상방수 공법의 “각 건물의 옥상”, 지붕잇기 공법의 “각 건물의 지붕” 등이 여기에 해당되고, 계단 눈슬림은 별도 제품이지만 도장과 같이 계단의 일부로 감안하여 “계단실” 공간을 전면수선의 최소단위로 처리
- 지하주차장 내에서 일부를 도색하는 것은 부분수선이며, 건물 내부 도장의 부분수선은 수립기준 상에 없으므로 수선유지비로 처리

② (Type B) 제품(또는 시설)의 기능적 구분

- 여러 부품이 결합되어 제작된 제품이 독립적으로 기능하는 경우라면, 하나의 제품 교체도 전면수선으로 인정함
- 이 경우 해당 제품이 동일한 공간에 복수로 있거나, 단지 전체에 분포하는 것은 고려 대상이 아님

- 예를 들어, 승강기의 구성품은 1개 기계장치를 중심으로 최소단위가 정해지고, 복수의 펌프가 설치되는 급수펌프 등에 있어서도 1개 단위의 교체를 전면수선으로 인정

③ (Type C) 단지 전체에 걸쳐 하나의 단위로 처리해야 하는 것

- 공간적으로 구분되는 특정 부위에 설치된 것도 아니고, 독립적 기능을 하는 제품이 설치된 것도 아닌 경우
- 지금까지와 같이 단지를 기준으로 전체를 교체하는 것을 전면수선으로 함

- 예를 들어, 기계분야에서 부위별 배관(수평배관), 단지 내 도로 등이 여기에 해당

2) 분야별 인정기준 검토

- 전면수선과 부분수선의 구분은 각 분야 내에서 항목의 “특성”을 고려하여 이루어짐

① 건축분야 : 건물 외부 및 내부

- 건축분야의 주요 시설은 주로 Type A에 해당함에 따라 공간적으로 분리되었는지를 고려하여 “전면수선” 최소단위 설정
- 완전히 분리된 공간에 전체적으로 적용되는 각 공종은 해당 공간을 전면수선의 최소단위로 가져와 인정기준 설정
- 각 동의 지붕 방수, 각 동의 지붕 잇기, 각 동의 하부 돌붙이기, 각 동의 수성 페인트칠, 각 동 계단실의 내부 도장, 분리된 지하주차장의 내부 도장, 분리된 지하주차장의 바닥공사 등이 여기에 해당

예를 들어, 단지에서 지하 전체를 하나의 지하주차장으로 만들었다면 내부 도장이 나 바닥공사의 전면수선 단위는 1개가 되고,
 몇 개동씩 묶어서 만든 지하주차장이 한 단지에 3개가 있다면, 1개 지하주차장의 내부 도장 또는 바닥공사를 전면수선으로 봄

② 전기·정보통신 분야 : 전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비

- 전기·정보통신 분야의 주요 시설들은 Type B에 해당되는 항목이 많음
- 단지 수준에서 복수의 품목들이 하나의 조가 되어 작동되는 것들은 개별 품목을 교체하는 것을 전면수선에 해당
- 여러 개소에 설치되는 화재 감지기, 스프링클러 헤드의 경우 Type B로서 1개의 감지기를 교체하는 것을 전면수선에 해당
- 동 단위로 있는 피뢰설비는 1개 동의 피뢰설비를 교체해도 전면수선에 해당
- 승강기는 동 단위가 아닌 1대 단위의 각 구성품의 교체를 전면수선에 해당
- 동력반은 펌프실, 보일러실 등 여러 실마다 설치되는 것으로, 각 실의 동력반은 전면교체의 최소단위

③ 기계 분야 : 급수·가스·배수·환기설비 및 난방·급탕설비

- 기계분야의 대부분의 항목들은 전기·정보통신분야와 유사하게 Type B가 많음
- 여러 개의 펌프가 단지 차원에서 설치되는 급수펌프, 배수펌프, 난방순환펌프, 급탕펌프 등에 있어 전면수선의 최소단위는 1개의 펌프로 함
- 급수관, 배수관, 오배수관, 난방관, 급탕관, 소화수관 등은 배관의 설치 부위에 따라 수직배관(입상관)은 라인별로 교체가 가능한 Type A로 하고, 수평배관의 경우도 Type A로 하여 동 또는 구역내 수평배관을 교체하는 경우 전면수선으로 인정

④ 토목·조경 분야 : 옥외부대시설 및 복리시설

별도의 구획없이 전체 단지에 걸쳐 있는 차도, 울타리, 보도블록 등의 Type C와 개별 품목으로서 전면수선을 인정받을 수 있는 Type B가 혼재되어 있음

(10) 장기수선계획 수선금액

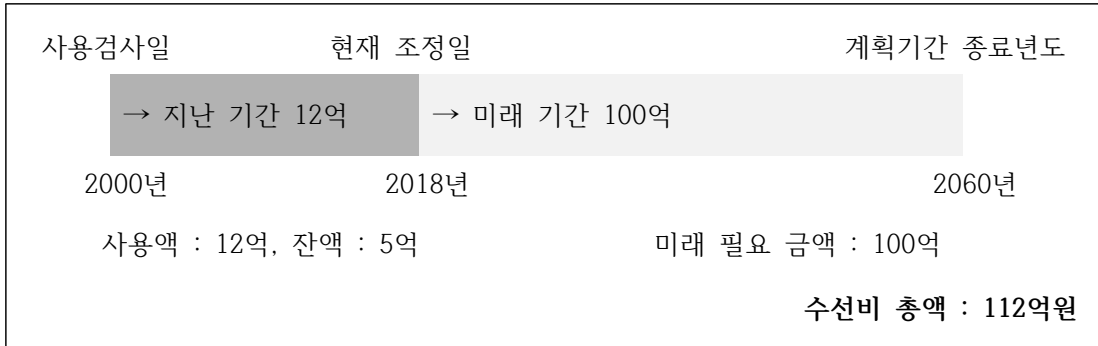
1) 수선금액의 의미

장기수선계획에 따라 공용부분 주요시설물을 보수·교체하기 위해서는 그에 따른 비용이 수반된다.

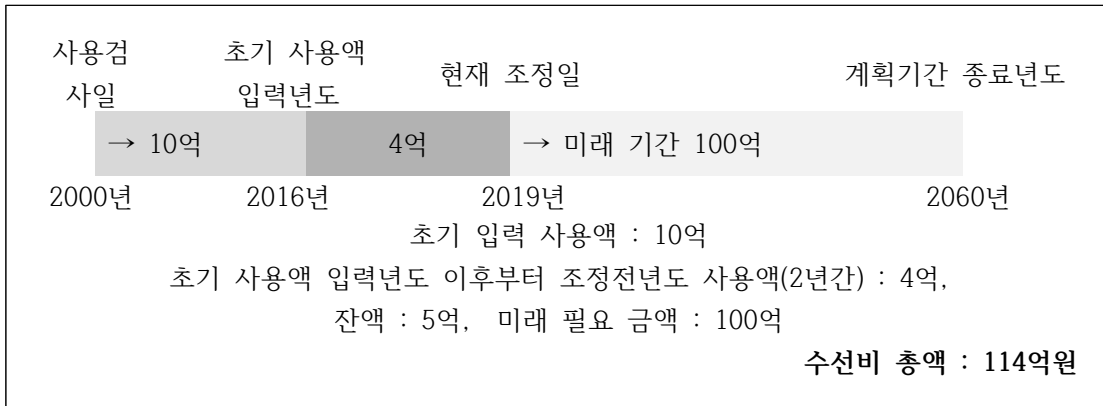
이를 위해 장기수선계획에 수선주기 별로 공사종별(수선항목)의 수선하는데 필요한 금액을 산출하여 장기수선계획에 표시하도록 하고 있다.

이렇게 작성된 장기수선계획에 표시된 수선금액을 사용검사일부터 시작하여 장기수선 계획기간이 종료되는 년도까지 보수 또는 교체하는데 필요한 총액이 계획기간 중

그렇다면 지나간 기간을 어떻게 처리할 것인가는 아래 그림과 같다.



※ 참고로 현행 장기수선운영시스템을 기준으로 수선비 총액을 산출하는 기준은 아래 그림과 같다.



여기서 잔액은 미래에 사용될 금액에 포함된 것으로 인식하게 된다.

3) 수선금액 산출

수선금액을 산출하기 위해서는 수량(면적 등)을 파악하고, 단위당 단가를 구하여 곱하는 방식으로 직접 수선금액을 산출하고, 여기에 간접 수선비율을 합산하여 수선금액을 산출한다.

수량 혹은 면적을 산출하였다면 신뢰할 수 있는 단가를 구하여야 한다. 이를 위해 「공동주택관리법 시행령」 제30조는 사업주체가 해당 공동주택을 건설하는 소요된 「건설비용」을 고려하여야 한다고 규정하고 있다.

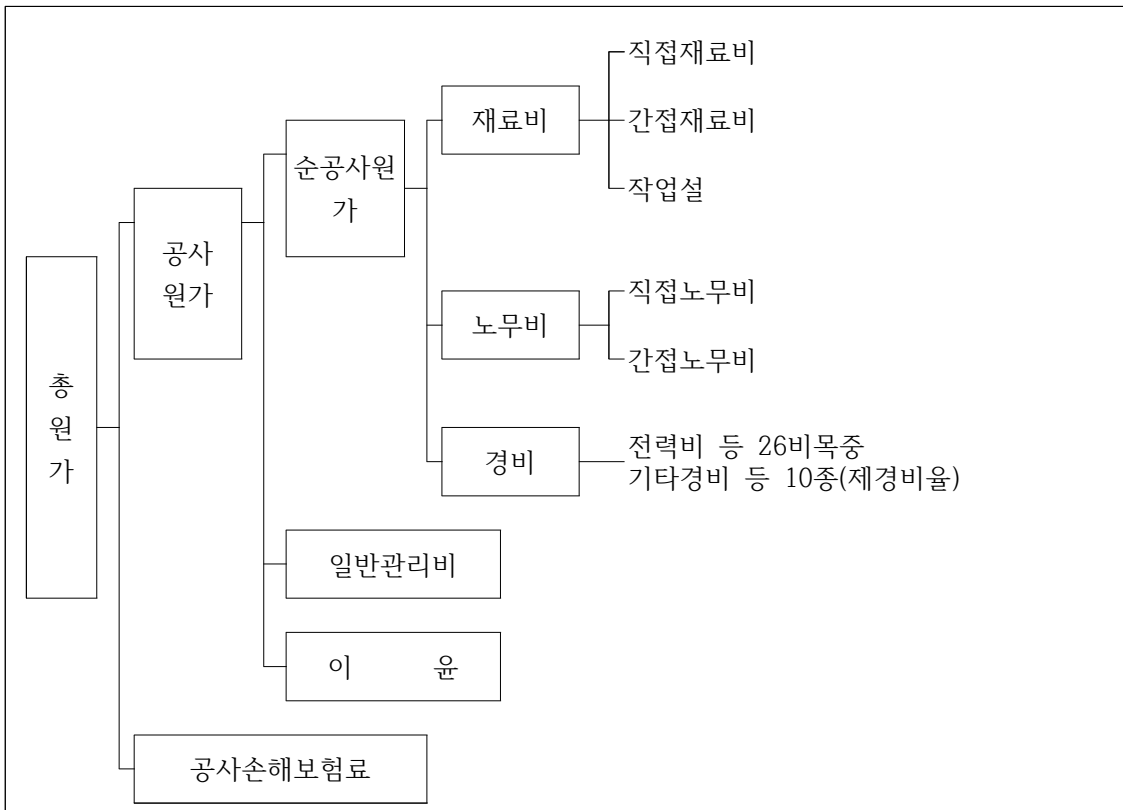
여기서 직접비용의 단위당 단가(일위대가)기준을 보면 “재료비, 노무비, 경비”로 구성되어 있다.

또한 단가를 기준으로 직접비용이 산출되면 일반관리비, 이익, 부가세, 각종 보험 등이 포함시켜서 전체 수선금액이 산출된다.

공무원가계산 제비율 현황(조달청)을 보면 아래와 같다.

- 간접노무비
- 경비(10종)
 산재보험료, 고용보험료, 국민건강보험료, 국민연금보험료,
 퇴직공제부금비, 산업안전보건관리비, 환경보전비,
 공사이행보증서발급수수료
 건설하도급 대금지급보증서 발급수수료
 기타경비
- 일반관리비
- 이윤
- 공사손해보험료
- 부가가치세

공무원가(수선금액) 구성 체계



4) 수선금액 초과 및 과소 사용의 문제

① 계획된 수선금액을 초과하여 장기수선충당금 사용 가능 여부

장기수선계획에 계획된 수선금액을 초과하여 수선공사에 장기수선충당금 사용할 수 없다.

장기수선계획에 공사종별의 수선금액으로 1,000만원 계획되어 있고, 수선주기가 도래하여 보수·교체 시에 공사하는데 있어서 실제로 소요되는 비용이 1,500만원 필요하다면 검토·조정을 통하여 장기수선계획을 조정한 후에 장기수선계획에 따라 보수·교체를 하여야 한다.

국토교통부 질의회신

1. 민원요지

○ 올해 2017년 1월 28일부터 적용되는 화재예방, 소방시설설치, 유지 및 안전관리에 관한 법률 개정으로 분말소화기의 제조일이 10년이 지난 것은 폐기하고 새것으로 교체를 하여야 합니다.

- 공용의 소화기와 초기 입주 시 각 세대에 배부한 소화기 총 2,030대를 약 3000만원에 구매하여 소방법에 따라 재배부하고자 하는 경우 장기수선계획에 있는 예산보다 수량과 금액을 초과하여 집행하는 것이 가능한 것인지

○ 우리아파트는 구 주택법에 의한 장기수선계획을 사용하고 있으므로 현재는 소화기가 장기수선계획에 들어가 있으며 매3년마다 장기수선계획을 검토후 조정하여야 하는 해가 2017년 8월입니다. 그럼 우리아파트가 지금 소화기를 구입한다면 주택법에 따른 장기수선계획서에 의거하여 장충금을 사용해서 구입해야 하는지 문의

2. 답변내용

○ 「공동주택관리법」제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.

- 따라서, 장기수선계획서에 계획된 공사금액을 초과하여 장기수선충당금을 집행하는 경우에는 「공동주택관리법」제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

② 계획된 수선금액 이하로 사용한 경우의 문제

장기수선계획에 계획된 금액 보다 적게 사용하는 것은 가능하지만 이 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다.

공사종별의 수선금액을 1,000만원으로 계획하였으나 수선주기가 도래하여 실제로는 700만원을 사용하였다면 차기 조정 시에 이를 반영하여야 한다.

국토교통부 질의회신

1. 민원요지

가. 장기수선충당금 사용계획서상 금액과 입찰금액이 상이한 경우 그 차액을 어떻게 처리해야 하는지 또한, 그 차액으로 인해 수시 조정 등의 시일이 걸리는 경우 계약 일시 정지와 예정 지연에 따른 배상책임은 입주자대표회의나 관리주체가 면책가능한지

2. 답변내용

- 따라서, 장기수선계획서에 계획된 공사금액을 초과하여 장기수선충당금을 집행하는 경우에는 「공동주택관리법」제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다. 참고로 장기수선계획서 상의 금액이 공사 낙찰 금액보다 더 많은 경우라면, 계획대로 공사를 진행하고 다음 번 검토(조정) 시 장기수선계획을 조정하는 것이 바람직하다 판단됩니다.

- 또한, 장기수선계획에 계획된 공사금액을 초과하여 수시 조정이 필요한 경우에 계약 일시 정지 등에 따른 배상책임 관련 면책 가능 여부에 대해서는 「공동주택관리법」에서 규정하고 있는 바가 없어 정확한 답변을 드리지 못하는 점을 양해 부탁드립니다. 다만, 장기수선계획에 따른 공사를 진행하기에 앞서 장기수선충당금 사용계획서를 작성하실 때, 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항 각 호(예정공사금액 등)를 사전 조사 등을 통한 충분한 점검 과정을 거친다면 장기수선계획에 정한 금액에 맞는 공사가 이뤄질 것으로 예상됩니다.

3. 장기수선계획의 검토

(1) 장기수선계획의 검토 개념

○ 장기수선계획은 건축이 완료되어 사용검사권자에 제출하기 전에 작성하여야 한다. 이렇게 입주 초기에 제출된 장기수선계획서가 시일이 경과됨에 따라 장기수선계획과 공동주택 공용부분 주요시설물의 상태와 괴리되는 현상이 나타날 수밖에 없다.

이를 시정하기 위해서 장기수선계획을 조정할 수 있다는 근거를 제시하였으나 실무에서 이를 무시하는 경우가 일반적이 이었다.

당시 (구)주택법은 조정의 경우를 예시적으로 규정하고 있어서 장기수선계획이 공동주택 내 공용부분 주요시설물의 유지관리에 도움이 되지 않다고 판단되어 2014년 6월 24일부터 최초로 검토제도가 도입되었다.

○ 사업주체가 장기수선계획을 수립할 당시에는 공용부분 주요시설물이 설치된 초기이므로 수립기준이 제시하고 있는 기준에 따라 수선주기를 정할 뿐만 아니라 수선금액도 건설 당시를 기준으로 정해지고 있다.

이는 물가 상승이나 각 공동주택 마다 사정이 다르고, 설치된 시설물의 내구연한이 다름에도 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]의 수립기준에 따르므로 각 공동주택 모두 같게 계획되므로 현실성 없는 계획이 수립되는 경우가 많다.

이를 개선하기 위해 검토·조정할 수 있도록 규정하고 있는데 검토는 이를 위해 현재 수립 혹은 조정되어 운영 중인 장기수선계획이 해당 공동주택의 공용부분 주요시설물에 적합하도록 계획되어 있는지를 확인하는 과정이다.

○ 「공동주택관리법」은 반드시 서면으로 작성하여 보관할 것을 규정하고 있으므로 아무리 많은 내용을 검토하여 입주자대표회의에 보고하였다 하더라도 서면으로 작성하지 않았다면 검토행위가 없는 것이 되므로 주의하여야 한다.

(2) 장기수선계획의 검토 법령

공동주택관리법

제29조(장기수선계획)

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

④ 관리주체는 장기수선계획을 검토하기 전에 해당 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공

사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있다.

(3) 장기수선계획의 검토 시점

장기수선계획 검토의 기산점이라 함은 공동주택관리법 제29조제2항이 “...입주자 대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 ...”라고 규정하고 있는데 여기서 3년마다의 의미가 무엇이나 이다.

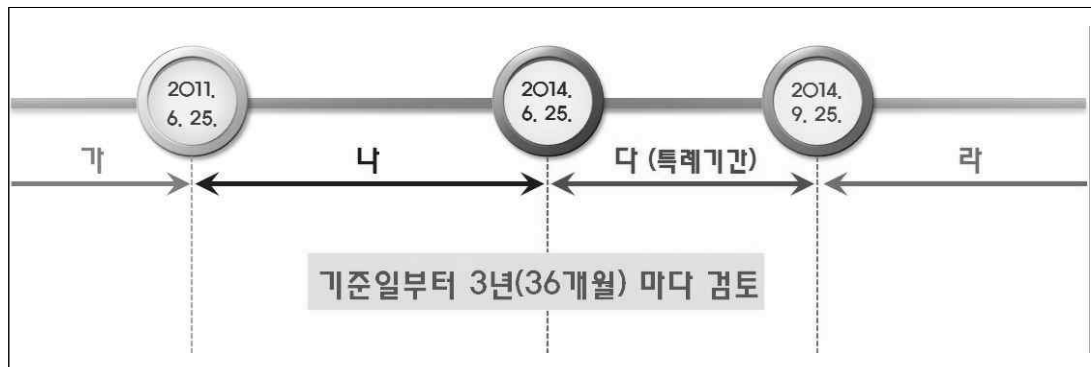
이 경우 3년마다 검토하여 조정하는 경우에는 장기수선계획 조정의 승인주체가 비용을 부담하여야 할 소유자가 아니라 입주자대표회의에서 결정하고, 그 외에는 비용의 부담 주체인 입주자의 동의를 구하도록 하고 있어서 실무상 매우 중요한 의미를 갖고 있다(법 제29조제3항).

장기수선계획 검토에 관한 규정이 도입되기 전에는 조정한 날로부터 3년마다 조정할 수 있다고 규정하여, 장기수선계획 조정 승인주체가 결정되는 기산점을, 언제 조정했느냐를 기준으로 하였으며, 3년마다의 의미도 3년 경과하면이라고 해석을 주었다.

그러나 검토규정에 있어서는 3년마다의 의미는 만 3년이라고 해석하고 있다.

예컨대 2014년 9월 25일에 검토하였다면 2017년 9월에 하여야 한다고 해석함으로써 만3년을 명백히 하고 있다.

1) 검토 기간의 해석례 (실무 가이드 참조)



법 시행일(14년 6월 25일) 당시 기준으로 직전 장기수선계획을 조정한 날이나 입주한 공동주택은 위 그림 중에 “가” 또는 “나”에 해당하는지를 확인하여 기간 내에 검토를 실시하여야 하여야 한다.

위의 그림에서 “가”(11년 6월 25일 이전에 조정했던 입주한 공동주택)에 해당하는 공동주택은 2014년 6월 25일에서 3개월 내(2015년 9월 말까지)에 장기수선계획을 검토하여야 한다(공동주택관리법 부칙 제13조).

위의 그림에서 “나”(2011년도 6월 25일부터 2014년 6월 25일 이전)에 해당하는 공동주택은 조정하거나 사용검사일로부터 만 3년이 되는 날이 속한 달에 검토를 하여야 한다.

그 외에 검토규정이 도입된 이후에 입주한 경우에는 입주한 날로부터 만 3년이 되는 날이 속한 달에 검토하면 될 것이다.

2014년 6월 25일 이후 최초로 검토를 하였다면 3년마다 하는 검토를 정기검토라 하고, 그 외에 3년이 이르기 전에 검토하는 경우는 수시검토라 한다.

정기검토에 따라 장기수선계획을 조정하는 경우에는 입주자대표회의 의결만으로 승인이 되고, 수시검토에 의한 장기수선계획 조정의 경우에는 입주자대표회의 의결뿐만 아니라 입주자 과반수 동의를 받아야 한다.

법령규정에도 불구하고 위 그림에서 “가”에 해당하는 공동주택이 유예기간 안에 조정하지 못한 경우에 해당하는 공동주택에서 3년이 도래했지만 검토를 하지 않은 경우에는 빠른 시일 내에 검토를 하고, 그 최초 검토를 기준으로 3년마다 검토를 하는 것이라고 주무관청의 질의회신이 있으므로 이 경우 또한 빠른 시일 내에 검토를 하여야 한다(유예기간, 3년이 도래하였으나 검토하지 않은 경우 과태료에 처분 대상이 될 수 있음).

만일 3년마다 검토하지 아니하거나 기록하여 보관하지 않을 경우 공동주택관리법 제102조제3항제10호는 “제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자”라고 규정하여 500만원 이하 과태료에 처할 수 있으므로 주의하여야 한다.

(4) 장기수선계획의 검토 대상

○ 공동주택관리법 제29조제2항은 “입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, … 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.”라고 규정하고 있을 뿐 구체적으로 무엇을 검토하고, 무엇을 기록하고 보관하여야 하는지에 대해서 명확한 규정은 없다.

○ 그러나 법령 취지로 살펴보면 장기수선계획의 검토 대상은 현재 수립되어 보관 중인 장기수선계획을 기준으로 공용부분 시설물의 내구연한과 노후화 상태를 비교하는 과정이다.

장기수선계획에 포함된 수선편목(종사종별이)이 공동주택 공용부분에 존재하는지, [별표1]에 예시된 수선편목이 장기수선계획에 포함되어 있지 않는지, 해당 공동주택에 적절하지 않는 수선편목이 포함되었는지 검토를 하여야 한다.

장기수선계획에 포함된 수선편목의 수선주기가 해당 공동주택 시설물의 노후화나 상태를 적절하게 반영하고 있는지 확인하여야 하며, 장기수선 계획기간에 맞도록 주기가 산정되어 있는지 검토하여야 한다. 또한 현재년도에 포함된 수선주기의

수선예정년도가 적절한지 반드시 확인하여야 할 것이다.

또한 장기수선계획에 포함된 수선항목을 보수 또는 교체하는데 수선금액이 부족하지 않는지 지나치게 많이 계획되어 있지 않는지 검토하여야 한다.

○ 따라서 공사종별(수선항목) 반영 여부 적정성, 공사종별의 범위, 수선주기, 수선율, 수선예정년도의 적정성, 수선금액 적정성 등이 검토 대상이 된다.

장기수선계획 검토 문서(총론부분과 고분자 도막방수의 검토 예)

검토종류	장기수선 계획기간	계획기간 중 수선비 총액	부과금액(m ²)	소액지출	긴출지출
계획내용	60년	438억	340원	년간 2,400만원	긴급지출 근거
검토내용	적정하게 계획	과소 계획	적정부과	적정	적정
검토 종류	수선항목	수선범위 및 방법	수선주기	수선율	수선금액
계획내용	고분자 도막방수	우레탄 3mm	전체 수선 15년 6회 부분수선 5년 12회	15%	전체수선 1억2천만원 부분수선 1천8백만원
검토내용	적정	벽 부분 범위 및 방법 누락	전체 수선주기가 길게 조정필요 부분주기는 삭제 요	부분 수선율 삭제 요	전체수선금액 과소 부분수선금액 과대
기타 검토내용	최초 건축 당시에는 아스팔트 방수였으나 고분자 도막방수로 교체 시공 우레탄 방수 외에 새로운 방수 방법 검토 요망				

(5) 장기수선계획의 검토 주체

「공동주택관리법」 제30조제2항은 장기수선계획의 검토 주체는 “관리주체와 입주자대표회의”라고 규정하고 있다.

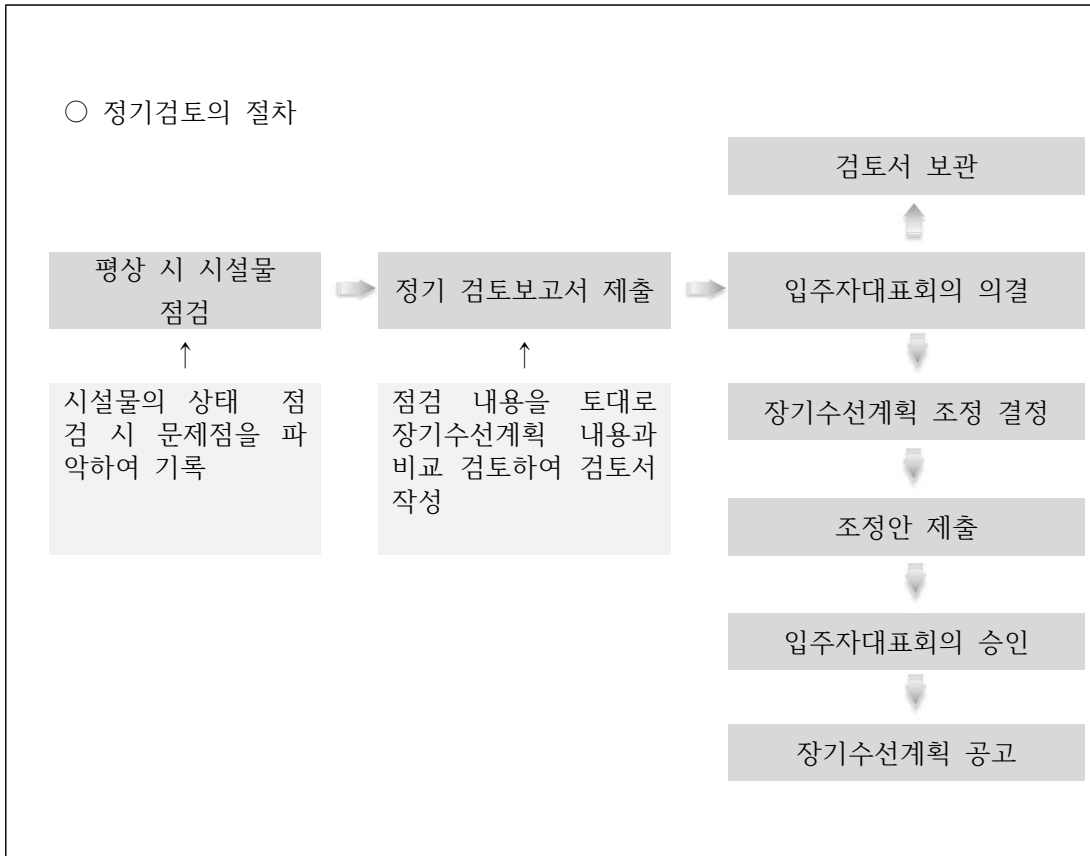
따라서 관리주체는 현재 운영되고 있는 장기수선계획을 공동주택 공용부분 주요 시설물의 상태를 확인하고 이를 토대로 검토서를 작성하여 입주자대표회의에 안건으로 제출하게 된다. 입주자대표회의는 검토서를 확인하여 적정하다고 판단되면 장기수선계획을 조정할 것인지를 의결하고 조정절차를 진행하던지 아니면 조정 없는 의결을 하면 될 것이다.

여기서 반드시 검토하여 조정하는 것은 아니며, 검토 결과 조정 필요성 없으면 검토서 의결 후에 보관만 하면 된다.

(6) 장기수선계획의 검토 절차

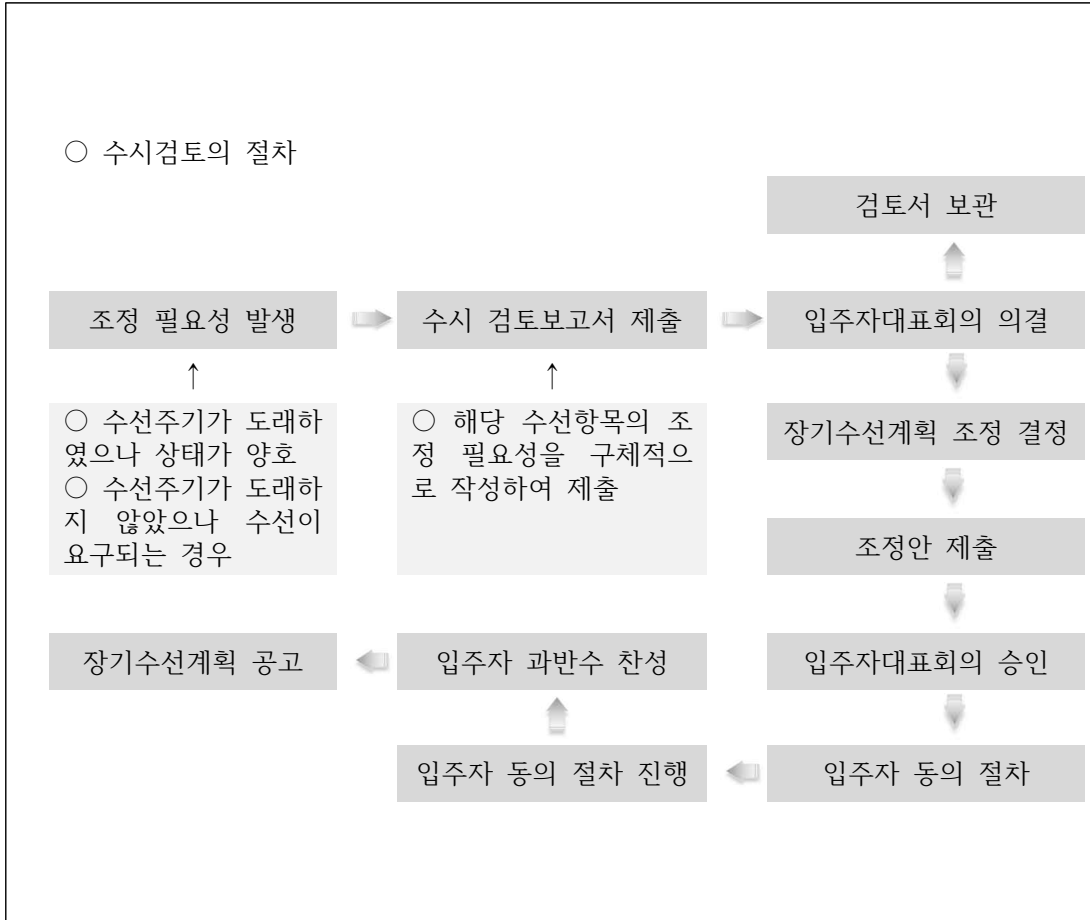
① 정기검토의 경우

3년마다 실시하는 검토로서 입주자대표회의 의결로 장기수선계획을 조정할 수 있는 경우를 말한다.



② 수시검토의 경우

주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우를 수시검토라 한다.



4. 장기수선계획의 조정

(1) 장기수선계획의 조정 개념

장기수선계획의 조정은 사업주체(리모델링하는 자, 건축주)가 작성하여 관리주체에게 인계된 장기수선계획을 「공동주택관리법」 제29조제2항에 따라 정기 또는 수시로 검토한 결과, 공동주택에 설치된 공용부분 주요시설물의 상태를 반영하고 있지 않는 경우 그에 적합하도록 장기수선계획에 실질적 변경을 가하는 행위를 말한다.

이 경우 장기수선계획의 조정안에 대한 승인주체에 따라 정기조정은 입주자대표회의의 승인(의결)으로 조정이 이루어지고, 장기수선계획의 조정의 필요성에 의해 조정이 이루어지는 수시조정은 입주자대표회의 의결과 입주자 과반수 동의로 조정이 이루어진다.

(2) 장기수선계획의 조정 법령

공동주택관리법

제29조(장기수선계획) ② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 경과하기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

공동주택관리법 시행규칙

제7조(장기수선계획의 수립기준 등)

② 법 제29조제2항에 따른 장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.

③ 입주자대표회의와 관리주체는 법 제29조제2항 및 제3항에 따라 장기수선계획을 조정하려는 경우에는 「에너지이용 합리화법」 제25조에 따라 산업통상자원부장관에게 등록한 에너지절약전문기업이 제시하는 에너지절약을 통한 주택의 온실가스 감소를 위한 시설 개선 방법을 반영할 수 있다.

④ 법 제29조제4항에 따른 장기수선계획의 조정교육에 관한 업무를 영 제95조제3항제1호에 따라 위탁받은 기관은 교육 실시 10일 전에 교육의 일시·장소·기간·내용·대상자 및 그 밖에 교육에 필요한 사항을 공고하거나 관리주체에게 통보하여야 한다.

제8조(폐쇄회로 텔레비전의 설치 및 관리 등)

① 공동주택단지에 폐쇄회로 텔레비전을 설치하거나 설치된 폐쇄회로 텔레비전을 보수하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다.

② 공동주택단지에 설치하는 폐쇄회로 텔레비전은 다음 각 호의 기준에 적합하게 관리하

여야 한다.

1. 선명한 화질이 유지될 수 있도록 관리할 것
 2. 촬영된 자료는 컴퓨터보안시스템을 설치하여 30일 이상 보관할 것
 3. 폐쇄회로 텔레비전이 고장 난 경우에는 지체 없이 수리할 것
 4. 폐쇄회로 텔레비전의 안전관리자를 지정하여 관리할 것
- ③ 관리주체는 폐쇄회로 텔레비전의 촬영자료를 보안 및 방범 목적 외의 용도로 활용하거나 타인에게 열람하게 하거나 제공하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 촬영자료를 열람하게 하거나 제공할 수 있다.
1. 정보주체에게 열람 또는 제공하는 경우
 2. 정보주체의 동의가 있는 경우
 3. 범죄의 수사와 공소의 제기 및 유지에 필요한 경우
 4. 범죄에 대한 재판업무수행을 위하여 필요한 경우
 5. 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우

(3) 장기수선계획의 조정 시점

장기수선계획이 단지 내 공용부분 주요시설물에 대하여 조정의 필요성이 있거나 주요시설물을 신설하려는 경우에는 언제든지 장기수선계획을 조정할 수 있다. 만일 3년마다 정기적으로 검토하여 조정하려는 경우 입주자대표회의 의결로 조정이 가능하지만 그렇지 않는 모든 조정은 입주자 과반수 동의를 받아야 한다.

장기수선계획 조정의 승인주체가 다르게 승인을 받아 조정한 장기수선계획은 장기수선계획이 아니다.

따라서 장기수선계획의 승인주체는 정기검토에 의한 경우나 아니면 수시검토에 의한 경우에 따라 결정되므로 주의하여야 한다.

(4) 장기수선계획의 조정 대상

○ 장기수선계획의 조정은 현 장기수선계획에 반영되어 있는 모든 공사종별의 수선주기, 수선율, 수선금액에 대한 적정성 여부를 판단하여 변경을 가할 수 있다.

공동주택의 공용부분 주요시설물 중에 장기수선계획에 추가로 포함시킬 수 있으며, 포함된 공사종별 중에 단지에 공용부분 주요시설물이 아닌 경우 제외시킬 수도 있다.

○ 이 경우에 추가시키고자 하는 공사종별의 신설로 인해, 비용이 고액을 필요로 할 경우 「집합건물 소유에 관한 특별법」 규정에 의해 소유자 과반수 동의 절차를 따라야 하는 것은 아니며, 이 경우 「공동주택관리법」 상의 장기수선계획 조정 절차에 따르면 된다.

따라서 공사종별의 추가 시에 정기검토(3년마다)에 의한 조정이면 입주자대표회의 의결로 조정하는 것이며, 수시검토(3년이 되기 전)에 의한 조정이면 입주자 과

반수 동의로 조정할 수 있다.

○ 공동주택관리법 제29조제3항에 따른 수시검토에 의한 조정에 있어서 관리여건상 필요한 경우에는 입주자 과반수 동의를 받아 정기검토가 시기 도래하지 않았더라도 조정할 수 있는데 조정이 필요한 경우는 다음 표와 같은 경우가 할 수 있다.

장기수선계획 조정이 필요성

1. 장기수선계획에 반영된 수선항목의 수선예정년도가 도래하였으나 보수나 교체의 필요성이 없다고 입주자대표회의가 의결한 경우
2. 공용부분 주요 시설물에 대하여 보수나 교체의 요구하는 민원이 발생하여 입주자대표회의가 의결한 경우
3. 장기수선계획의 수선주기가 내구연한이나 노후화 정도를 반영하고 있지 못하다고 입주자대표회의가 의결한 경우
4. 장기수선계획의 수선주기 도래 전에 교체나 보수 할 것을 입주자대표회의가 의결한 경우
5. 갑작스런 사고나 사건으로 공용부분 주요시설물에 대하여 보수나 교체의 필요성이 있는 경우
6. 법령의 개정이나 제정으로 공용부분 주요시설물을 보수나 교체, 추가 설치를 하여야 하는 경우

(5) 장기수선계획의 조정 주체

「공동주택관리법」 제29조제2항 규정에 의하여 장기수선계획서의 내용을 실질적으로 변경을 가하는 조정 주체는 관리주체와 입주자대표회의가 된다.

그러나 관리주체는 실질적인 조정의 주체라기보다는 입주자대표회의가 장기수선계획을 적법하게 조정할 수 있도록 도움을 주는 주체라 할 수 있다.

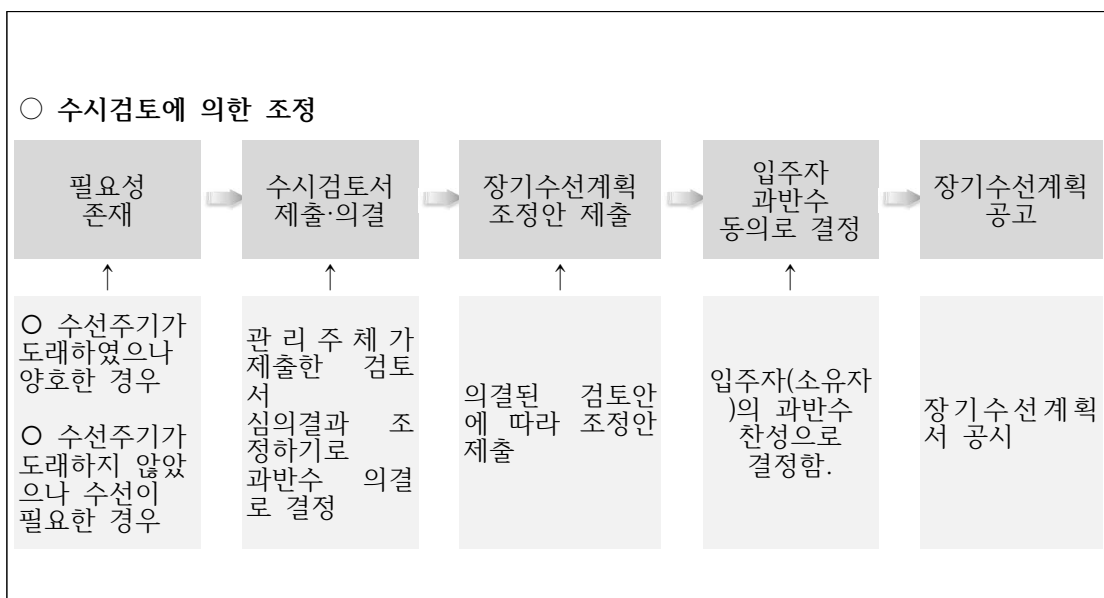
따라서 관리주체는 정기검토 또는 수시검토를 통하여 결정된 장기수선계획 조정안을 입주자대표회의에 제출하게 되고, 정기검토에 의한 조정의 경우에는 입주자대표회의 의결로 최종 승인되고, 수시검토에 의하여 조정하는 경우에는 입주자대표회의 의결과 입주자 과반수 동의로 최종적인 승인이 이루어지면 확정되게 된다.

주의 할 것은 조정의 최종 승인 주체가 조정 시점을 기준으로 기산하기 않고 검토를 기준으로 결정된다는 점이다.

(6) 장기수선계획의 조정 절차

「공동주택관리법 시행규칙」 제7조제2조는 “장기수선계획 조정은 관리주체가 조정안을 작성하고, 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 한다.”라고 규정하고 있으므로 관리주체가 검토서를 작성하여 제출하면 입주자대표회의는 장기수선계획 조정여부를 결정하고, 조정을 결정했다면 관리주체는 그에 따라 장기수선계획 조정안을 제출하고 입주자대표회의는 조정안에 대한 의결하는 방법으로 조정한다.

장기수선계획의 조정 절차는 정기검토에 의한 경우와 수시검토에 의한 경우로 나누어 볼 수 있다.



(7) 장기수선계획의 조정 방법

장기수선계획 조정은 정기검토에 의한 조정과 수시검토에 의한 조정에 있어서 방법이 다른 것은 아니다.

정기검토에 의한 조정에 있어서는 기존 장기수선계획에 반영된 모든 공용부분 주요시설물 뿐만 아니라 반영되지 않은 모든 시설물을 조정 대상으로 검토 후 조정을 하여야 한다.

그러나 수시검토에 의한 조정에 있어서는 계획된 공사종별의 수선주기가 도래하였으나 보수·교체의 필요성이 없거나 수선주기가 도래하지 않았으나 보수·교체를 실시하여야 하는 경우 또 장기수선계획에 반영되지 않은 시설물을 보수·교체하여야 하는 경우에 해당 공동주택의 공용부분 주요시설물 모든 시설물 대상으로 하지 않아도 될 것이다.

물론 수선비 총액에 영향을 미치므로 장기수선계획 전체에 대해 조정이 이루어져야 한다.

그러나 실무상 장기수선계획을 전체를 조정하는 것은 시간적으로나 업무적으로 어려움이 있으므로 수선비 총액에 영향이 미미한 경우에 한하여 아래 수시검토에 대한 조정 예에 따르는 방법을 고려하는 것도 방법이라 사료된다.

수시검토에 의한 조정에 있어서 조정대상이 많아 수선비총액에 고액의 변화가 있다면 전체 장기수선계획을 조정하여 승인을 받아야 한다.

수시검토에 의한 조정안 예시

장기수선계획 조정안 (예시)

1. 현 장기수선계획서

수선항목	내 용	금 액(원)	수선년도
옥외부대시설 및 옥외 복리시설	지하주차장 진입로 지붕(캐노피) 설치	₩100,000,000	2018

2. 장기수선계획서 조정안

수선항목	내 용	금 액(원)	증감액(원)	수선년도
옥외부대시설 및 옥외 복리시설	지하주차장 진입로 지붕(캐노피) 설치(차량진출입로 크랙보수 및 재도장 포함)	₩150,000,000	₩50,000,000	2018

3. 조정사유

현 장기수선계획서상 계획금액은 ₩100,000,000원으로 계획되어 있으나 검토결과 주차장 진입로 지붕(캐노피) 설치 또는 보수하는데 있어서 물가변동, 지하주차장 차량진출입로 크랙보수, 재도장 등의 공사금액으로 현저히 적게 계획되어 있어서 불가피하게 위와 같이 조정하기로 입주자대표회의에서 의결하고, 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 결과에 따라 조정하려고 합니다.

2017. 00. 00

상기 내용과 같이 장기수선계획서를 검토하고, 조정하기로 하며 아래와 같이 확인 의결함.

의 결	대표회장	감 사	감 사	총무이사	관리이사	기술이사	대표
	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○

5. 장기수선충당금 부과

(1) 장기수선충당금의 개념

장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 보수 또는 교체하기 위해 필요한 금원을 공용부분 주요시설물의 소유자로 하여금 각출하여 적립한 부채성충당금이다.

「공동주택관리법」 제30조제1항은 이에 대한 규정을 두어 관리주체로 하여금 장기수선계획에서 필요로 하는 금액을 정하여야 하고, 관리규약으로 적립요율을 정하도록 하고 있으며, 이를 근거로 소유자에게 부과하여 징수·적립하도록 하고 있다.

(2) 장기수선충당금 법령

공동주택관리법

제30조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

④ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제91조(체납된 장기수선충당금 등의 강제징수) 국가 또는 지방자치단체인 관리주체가 관리하는 공동주택의 장기수선충당금 또는 관리비가 체납된 경우 국가 또는 지방자치단체는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 해당 장기수선충당금 또는 관리비를 강제징수할 수 있다.

공동주택관리법 시행령

제31조(장기수선충당금의 적립 등) ① 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금의 요율은 해당 공동주택의 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정한다.

② 제1항에도 불구하고 건설임대주택을 분양전환한 이후 관리업무를 인계하기 전까지의 장기수선충당금 요율은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제3항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제4항에 따른 특별수선충당금 적립요율에 따른다.

③ 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정한다. 이 경우 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다.

⑤ 장기수선충당금은 해당 공동주택에 대한 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립한다. 다만, 건설임대주택에서 분양전환된 공동주택의 경우에는 제10조제5항에 따라 임대사업자가 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 적립한다.

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)를 받은 날

2. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)을 받은 날

⑥ 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담한다.

- ⑦ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.
- ⑧ 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.

공동주택관리법 시행규칙 [별표1]

7. 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

$\text{월간 세대별 장기수선충당금} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$
--

(3) 장기수선충당금 부과 주체와 부담주체

1) 분양된 공동주택의 경우

○ 「공동주택관리법」 제30조제1항은 장기수선충당금의 징수·적립의 주체를 관리주체로 규정하고 있다.

실무에서는 장기수선충당금 부과금액을 입주자대표회의 의결이나 입주자 동의로 부과금액을 결정하고 있다.

○ 그러나 법령은 공동주택관리법 시행규칙 [별표1]의 제7호에 소유자에게 부과할 수 있는 기준을 제시하고 있으며, 동법 시행령은 기준으로 구체적 요율은 관리규약에 정하도록 하고 있다.

이를 기준으로 관리주체는 소유자에게 부과하는 것이다. 그럼에도 입주자대표회의에서 정하는 부과금액을 부과하는 것은 법규정과 맞지 않는 것이다.

실무적으로 입주자대표회의의 결정에 따르지 않을 수 없는 측면도 있으나 반드시 관리주체는 법 규정에 적합하도록 부과금액을 산출하여 부과하여야 한다. 장기수선충당금 부과 기준에 대하여는 국토교통부 질의회신을 참조하여야 할 것이다.

국토교통부 질의회신

1. 민원요지

- 매월 부과하는 장충금을 상향 조정하는 경우, 입주자대표회의 의결로 가능한지 문의
- 시설 상태가 양하여 올해 예정된 공사를 입주자대표회의 의결로 내년으로 연기할 수 있는지 문의

2. 답변내용

○ ‘공동주택관리법 시행규칙’ 별표1 제7호에 따라 월간 세대별 장기수선충당금의 산정은 “장기수선계획기간 중의 수선비총액/{총공급면적*12*계획기간(년)} * 세대당 주택공급면적”으로 계산됩니다.

- 이와 관련, '공동주택관리법 시행령' 제31조제1항에 따라 장기수선충당금의 요율은 관리규약으로 정합니다. 예를 들어 공동주택 관리규약에 2015~2020년까지 계획된 총 기간의 장기수선충당금의 20%를 적립하도록 정해 놓았다면 2015년부터 2020년까지 월간 세대별 장기수선충당금의 산정은 위 내용에 따른 산정 식으로 계산하는 것이며 그때 계획기간은 2015~2020년까지로 보아 계산해야 하는 것으로 판단됨을 알려드립니다.
- 또한, 위 사례에서 '장기수선계획기간 중의 수선비 총액'의 경우 계획된 총 기간의 장기수선충당금의 20%에 해당하는 금액일 것으로 판단됨을 알려드립니다.
- 위의 내용과 같이 각 세대에 부과하는 월간세대별 장기수선충당금은 해당 공동주택의 관리규약과 장기수선계획에 따라 정해지는 것이므로,
- 이를 상향 조정하기 위하여 관리규약 개정이 필요하다면 관리규약 개정 절차를 따라야 할 것이며, 장기수선계획의 조정이 필요하다면 장기수선계획의 조정 절차를 따라야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.
 - 「공동주택관리법」제29조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 또한, 같은법 제30조제2항에 따르면 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.
- 따라서, 입주자대표회의와 관리주체는 3년 마다의 정기검토 시기에 해당 공동주택의 장기수선계획을 면밀히 검토(필요금액, 시기 등)하여 장기수선계획을 조정하여야 할 것입니다. 수선주기 도래 시 상태가 양호하여 교체 및 보수가 필요하지 않는다면 「공동주택관리법」제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 함을 알려드립니다.

관리규약 준칙 (서울시)

제83조(장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법) ① 영 제31조제1항에 따른 "장기수선충당금의 요율"은 연차별로 다음 각 호의 적립요율을 말한다.(요율은 단지 특성에 따라 변경 가능)

1. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 15 % (15%)
2. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 30 % (45%)
3. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 30 % (75%)
4. 20 년 월부터 ~ 20 년 월까지 : 25 % (100%)

② 월간 세대별 장기수선충당금은 [별표 9]의 장기수선충당금의 산정방법에 따라 산정한다.

③ 장기수선계획 및 적립요율에 따른 장기수선충당금은 적립금액이 국토교통부장관이 고시하는 최소금액보다 적은 경우에는 고시에서 정한 금액을 적립하여야 한다.

관리규약 준칙 (서울시)

제62조【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】 영 제31조제1항에 따른 "장기수선충당금의 요율"은 연차별로 다음 각 호의 적립요율에 따라 산정함을 말한다.

1. 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (예: 10퍼센트)
2. 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (예: 30퍼센트)
3. 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (예: 60퍼센트)
4. 20 년 ~ 100퍼센트

관리규약 준칙 (경기도)

제66조【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】 ① 영 제31조제1항에 따른 "장기수선충당금의 요율"은 규칙 별표1 제7호의 규정에 따라 산정한 장기수선충당금의 세대별 부담액 산정금액을 사용검사일을 기준으로 한 연차별로 다음 각 호의 적립요율에 따라 산정하는 것을 말한다.(※ 괄호안은 누계임)

1. 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (○○%)
2. 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (○○%)
3. 20 년부터 ~ 20 년까지 : ○○퍼센트 (○○%)
4. 20 년 ~ 100퍼센트

② 장기수선충당금의 적립금액은 장기수선계획으로 정하여야 하며, 국토교통부 장관이 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다.

○ 실무에서는 편의상 소유자에게 부과하는 것은 아니며 매월 “입주자등”에게 부과하고 있으며, 소유자를 대신해서 납부한 사용자라면 「공동주택관리법 시행령」 제31조제7항 규정에 따라 소유자에게 그 장기수선충당금으로 납부한 금액 반환하여야 한다.

○ 만일 공동주택 중 분양되지 아니한 세대의 장기수선충당금은 사업주체가 부담하여야 한다.(영 제31조제6항)

2) 임대주택의 경우

공동주택이 임대주택이라면 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조에 따라 장기수선계획을 수립하여 관리사무소에 비치하여야 하며, 이를 기준으로 특별수선충당금 적립요율에 따라 적립하여야 한다.

(4) 장기수선충당금 부과·적립

1) 부과기준

장기수선충당금 부과 기준으로 「공동주택관리법」 시행규칙 [별표1] 제7호에 규정하고 있다.

“월간 세대별기수선충당금”은 “장기수선계획기간 중의 수선총액”을 “총공급면적 × 12 × 계획기간(년)”으로 나누어 “세대공급면적”으로 곱하여 부과하도록 규정하고 있다.

“장기수선계획기간 중의 수선총액”은 장기수선계획에서 정하고 있는 계획기간 동안 보수 또는 교체하는데 필요한 총액을 의미한다.

“총공급면적”은 주택공급기준에 따라 소유자에게 공급된 각각 소유자의 면적을 모두 합산한 면적이며, 12로 나누는 것은 월간 부과금액을 산출하기 위한 것이며, 계획기간은 장기수선계획에 정한 계획된 전체기간을 의미한다.

주의할 것은 위의 기준으로 산출하여 부과하는 것이 아니라 점이다. 실제 부과 금액 산출은 “「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 제7호” 기준에 관리규약에 정한 적립 요율을 적용하여 산출하여야 한다.

2) 관리규약 상의 적립요율

① 적립요율의 의미

장기수선계획 수립 및 조정을 통하여 확정된 수선비 총액을 소유자에게 어떻게 부과하여 징수할 것인지는 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하도록 하고 있다.

적립요율에 관하여 관리준칙은 각 시도마다 다르게 정하고 있어서 혼란이 야기되고 있다.

그동안 실무에서 적립요율에 대한 이해가 부족하여 준칙에서 예시하고 있는 그대로를 규정하는 사례가 많아 실질적인 부과기준이 되지 못하는 경우가 많았다.

그러나 주무관청은 장기수선충당금 부과함에 있어서 입주자대표회의에서 결정한 금액으로 부과하는 것은 위법이므로 반드시 관리규약 규정된 적립요율에 따라 부과하여야 한다는 문서를 보내고 있다.

② 적립요율 기준

관리규약의 적립요율은 사용검사년도부터 장기수선계획에서 정하고 있는 계획기간 종료년도까지 공동주택 내 공용부분 주요시설물의 내구연한 등을 감안하여 적정하게 배분하여 규정하여야 한다.

이 경우 시도의 관리규칙을 참고하되 반드시 그에 따라야 하는 것은 아니다. 적립요율을 정함에 있어서 배분 기간은 계획기간을 넘을 수 없으며, 장기수선계획에 수선비 총액을 넘거나 부족하게 규정할 수 없다.

만일 적립요율 구간에 요율을 정함에 있어서 실제 장기수선계획에 따라 보수·교체하는데 필요한 금액 보다 낮게 정하면 실질적으로 수선공사를 시행하는데 필요 금액이 부족하게 된다.

위 기준으로 실무에서 부과가 가능하려면 어떻게 해야 하는지 그 예는 아래 표와 같다

관리규약 상의 적립요율 규정 예

○ 입주 시작되어 사용액이 없는 경우의 적립요율 규정 예 (2015년 입주)
수선비 총액 : 100억, 잔액 : 5억, 사용액 : 없는 경우, 계획기간 50년, 현재 2018년

1. 2016년 1월부터 ~ 2017년 12월까지 : 5% (5%)
2. 2018년 1월부터 ~ 2027년 12월까지 : 20% (25%)
3. 2028년 1월부터 ~ 2037년 12월까지 : 20% (45%)
4. 2038년 1월부터 ~ 2047년 12월까지 : 20% (62%)
5. 2048년 1월부터 ~ 2057년 12월까지 : 20% (85%)
6. 2058년 1월부터 ~ 2065년 12월까지 : 15% (100%)

○ 입주 시작되어 사용액이 있는 경우의 적립요율 규정 예 (2005년 입주)
수선비 총액 : 100억, 잔액 : 5억, 사용액 : 12억, 계획기간 50년, 현재 2018년

1. 2005년 1월부터 ~ 2017년 12월까지 : 17% (17%)
2. 2018년 1월부터 ~ 2027년 12월까지 : 20% (37%)
3. 2028년 1월부터 ~ 2037년 12월까지 : 20% (57%)
4. 2038년 1월부터 ~ 2047년 12월까지 : 20% (77%)
5. 2048년 1월부터 ~ 2055년 12월까지 : 23% (100%)

○ 주무관청의 질의회신에 의하면 적립된 장기수선충당금이 부족할 경우 외상, 할부, 리스 등의 방법으로 공사금액 대신할 수 없다고 회신하고 있다.

국토교통부 질의회신

1. 민원요지

- 18년 이상 된 노후 아파트에서 최근까지도 장기수선충당금을 너무 적게 부과하여 작년에 두번 장기수선충당금을 인상을 하였습니다.
- 적립을 적게 하여 현재 장기수선계획에 의거 공사를 진행하다보니 계획된 금액보다 초과되어 적립된 충당금 외로 매월 공사대금을 할부로 지출하고 있습니다.
- 그러다 보니 현재 장기수선충당금이 전혀 적립이 안되고 있고 적립이 된다해도 부과금액의 50%정도입니다.(2017년도 하반기 까지)

- 이 경우 적립된 총당금이 없어 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 못할 경우에도 과태료 대상이 되는지

2. 답변내용

○ ‘공동주택관리법’제29조제2항에 의하면 입주자대표회의와 관리주체는 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있으며,

- 같은 법 제30조에는 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선총당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 하며, 장기수선총당금의 사용은 장기수선계획에 따른다고 규정하고 있습니다.

- 위의 내용과 같이 공동주택관리법령에서는 공동주택의 주요시설물을 교체하거나 보수하기 위해서 계획을 수립하여 필요 비용을 적립하고, 그 계획에 따라 적립된 장기수선총당금을 사용하도록 규정하고 있습니다.

- 따라서, 장기수선총당금이 모자랄 경우 장기수선계획 조정 및 장기수선총당금의 요율을 조정하여 해당 공사에 필요한 장기수선총당금을 적립한 후 공사를 시행하여야 할 것으로 보이며 이를 할부·임대(리스) 등의 방식으로 진행하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됨을 알려드립니다.

- 아울러, 입주자대표회의와 관리주체는 3년 마다의 정기검토 시기에 해당 공동주택의 장기수선계획을 면밀히 검토(필요금액, 시기 등)하여 장기수선계획을 조정하여야 할 것입니다. 수선주기가 도래하여 아파트 단지 사정 등에 따라 계획된 공사를 실시하지 못하는 경우에는 「공동주택관리법」제29조제3항에 따라 장기수선계획을 조정하여야 할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

3) 최소 적립금액 고시

「공동주택관리법 시행령」 제31조제3항은 국토교통부장관이 주요시설의 계획적인 교체 및 보수를 위하여 최소 적립금액의 기준을 정하여 고시하는 경우에는 그에 맞아야 한다. 따라서 관리규약에 장기수선총당금 적립 요율을 정함에 있어서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 최소 적립금액 이상이 되도록 적립요율을 배분하여야 한다.

그러나 현재 최소 적립금액에 대한 고시는 하고 있지 않다.

5) 부과시점

장기수선총당금은 「공동주택관리법 시행령」 제31조제7항은 “장기수선총당금은 해당 공동주택에 대한 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립한다. 다만, 건설임대주택에서 분양전환된 공동주택의 경우에는

제10조제5항에 따라 임대사업자가 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 적립한다.”라고 규정하고 있다.

따라서 분양된 입주 공동주택의 경우는 사용검사일 2000년 1월 30일이라면 2001년도 1월부터 장기수선충당금을 부과하면 된다.

- 주택법에 의해 분양받은 공동주택 : 사용검사일로부터 다음연도 사용검사일이 속한 달
- 건축법에 의해 허가받은 주상복합 : 사용검사일로부터 다음연도 사용검사일이 속한 달
- 위 경우에 임시사용검사를 받아 입주한 공동주택 : 임시사용검사일로부터 다음연도 임시사용검사일 속한 달
- 임대에서 분양 전환된 공동주택 : 분양전환 받은 달

※ 참고로 임대에서 분양 전환된 공동주택의 경우 일반적으로 일시에 전체가 분양이 이루어지는 경우는 거의 없으므로 분양 전환된 세대마다 각각 다른 장기수선충당금 부과일이 다를 수 있으므로 주의를 요한다.

일부 분양전환이 이루지지 않은 세대는 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제43조제3항 또는 「공공주택 특별법 시행령」 제57조제4항에 의하여 특별수선충당금 적립요율에 따라 적립하고, 분양이 완료되면 최초로 구성된 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.

6) 장기수선충당금으로 산입할 수 있는 금원

장기수선충당금 부과금액 외에 관리의 수입 즉, 잡수입(주차장 사용료(주차충당금, 공유부지 충당금), 광고수입, 알뜰시장 수입, 승강기 사용료) 등을 장기수선충당금으로 산입할 수 없는 것이 원칙이다.

그러나 주무관청의 질의회신에 의하면 소유자만 기여하여 발생된 잡수입인 중계기수입, 유치원 임대수입은 장기수선충당금에 산입할 수 있다.

또한 하자보증금을 수령하여 보수·교체하는 경우에 보수 금액이 부족하여 하자치료가 불가능하더라도 장기수선충당금에 산입할 수 없다.

만일 소유자만 기여하여 발생된 수입이나 적립된 장기수선충당금 이자 수입이 발생하였다면 장기수선충당금에 산입하여야 하며, 장기수선충당금에 산입하였다면 적립요율에 의한 적립금에서 해당년도 산입된 금액만큼을 제외하고 부과하여야 한다.

장기수선충당금으로 산입할 수 있는 금원

1. 장기수선계획에 따른 계획기간 중의 수선총액을 관리규약상의 적립요율에 따라 부과하여 징수한 금원

2. 적립한 장기수선충당금을 금융기관에 예입하여 발생된 이자수입
3. 관리외 수익 중에 소유자만 기여하여 발생된 잡수입을 관리규약에 따라 산입된 금원
4. 그 외 수입으로서 관리규약으로 정한 금원 중에 입주자대표회의가 장기수선충당금으로 산입할 것을 의결한 금원
5. 그러나 입주자들이 함께 기여한 잡수입, 하자 보증금 등 하자관련 금액, 전기료나 수도료 부과로 남는 금원 등은 장기수선충당금으로 산입할 수 없음.

(5) 장기수선충당금 부과금액 산출

세대당 장기수선충당금 금액 산출방법에 대하여 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 제7호와 관리규약 상의 적립요율 규정에 따라 부과금액 산출하여야 한다.

규칙 별표1 7. 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

월간 세대별 장기수선충당금	=	$\frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times$	세대당 주택공급면적
-------------------	---	--	---------------

○ 입주가 시작되어 사용액이 있는 경우의 적립요율 규정 예 (2005년 입주)

수선비 총액 : 100억, 잔액 : 5억, 사용액 : 12억, 계획기간 50년, 현재 2018년

1. 2005년 1월부터 ~ 2017년 12월까지 : 17% (17%)
2. 2018년 1월부터 ~ 2027년 12월까지 : 20% (37%)
3. 2028년 1월부터 ~ 2037년 12월까지 : 20% (57%)
4. 2038년 1월부터 ~ 2047년 12월까지 : 20% (77%)
5. 2048년 1월부터 ~ 2055년 12월까지 : 23% (100%)

위의 예에 따라 질의회신 기준으로 산출하는 기준은 아래와 같다.

주무관청의 유권해석에 의한 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

월간 세대별 장기수선충당금	=	$\frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액} \times \text{관리규약상의 적립요율}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{관리규약에 정한 계획기간}} \times$	세대당 주택공급면적
-------------------	---	--	---------------

위의 예에 따라 부과금액을 산출해 보면 아래 표와 같다.

○ (장기수선계획 기본사항)

사용검사일	계획기간 수선비 총액(원)	총 계획기간
2005. 01. 01	10,000,000,000	2005. 01 - 2055.12(50년)
공급면적(m ²)	형별(m ²)	세대 수
50,000	50 / 100	600세대(200 / 400)

※ 관리규약 ○○조【장기수선충당금의 세대별 부담액 산정방법】영 제31조제1항에 따른 '장기수선충당금의 요율'은 연차별에 따른 다음 각 호의 적립요율을 말한다.

1. 2005년 1월부터 ~ 2017년 12월까지 : 17% (17%)
2. **2018년 1월부터 ~ 2027년 12월까지 : 20% (37%)**
3. 2028년 1월부터 ~ 2037년 12월까지 : 20% (57%)
4. 2038년 1월부터 ~ 2047년 12월까지 : 20% (77%)
5. 2048년 1월부터 ~ 2055년 12월까지 : 23% (100%) ※ 괄호안은 누계임

○ (월간 적립단가) 상기 기본사항을 기초로 공동주택관리법령상의 장충금 산정방법에 따라 월간 적립단가(m²)를 산출해 보면,

- 1단계(2005년 1월부터 ~ 2017년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{10,000,000,000 \times 17\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 13\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 217.95\text{원}$$

- 2단계(2018년 1월부터 ~ 2027년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{10,000,000,000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 333.33\text{원}$$

- 3단계(2028년 1월부터 ~ 2037년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{10,000,000,000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 333.33\text{원}$$

- 4단계(2038년 1월부터 ~ 2047년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{10,000,000,000 \times 20\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 10\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 333.33\text{원}$$

- 5단계(2048년 1월부터 ~ 2054년 12월까지)의 월간 적립단가

$$\text{월간 적립 단가(m}^2\text{)} \Rightarrow \frac{10,000,000,000 \times 23\%(\text{해당 적립요율})}{50,000\text{m}^2 \times 12\text{개월} \times 7\text{년}(\text{해당 적립요율의 계획기간})} = 574.62\text{원}$$

○ (월간 세대당 적립금액) 2단계(2018년 1월부터 ~ 2027년 12월까지) 계획기간 중의 월간 세대당 적립금액(현재 해당 구간)

계획기간 (적립기간)	적립 요율	형별 ㉠	월간 적립단가 ㉡	월간 세대당 적립금액 (㉠×㉡)	세대수	월간 적립금액
2018년 ~ 2027년	20%	50m ²	333.33원	16,667원	200	3,333,400원
		100m ²	333.33원	33,333원	400	13,333,400원
		계			600	16,666,600원

(6) 장기수선충당금 부과 예외 및 강제 징수

○ 장기수선충당금은 소유자가 부담하도록 하고 있다. 따라서 분양되지 아니한 세대는 소유권자인 사업주체가 부담한다.

그러나 실무에서 관리비 부과를 입주자들에게 하고 있으므로 사용자가 장기수선충당금을 대신 부담하고 있다.

이를 해결하기 위해 「공동주택관리법 시행령」 제31조제7항, 제8항 규정을 두고 있다.

소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 사용자(임차인)는 소유자에게 납부한 장기수선충당금을 반환받아야 한다.

이를 위해 관리주체는 사용자(임차인)가 장기수선충당금 납부확인을 요구하면 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.

○ 국가 또는 지방자치단체인 관리주체가 관리하는 공동주택의 장기수선충당금 또는 관리비가 체납된 경우 국가 또는 지방자치단체는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 해당 장기수선충당금 또는 관리비를 강제징수할 수 있다.

6. 장기수선계획의 집행과 장기수선충당금 사용

(1) 장기수선계획 집행의 의미

「공동주택관리법」 제29조제2항은 장기수선계획을 수립하고 검토·조정된 장기수선계획에 공사종별의 수선주기가 도래하고, 수선금액이 보수·교체 공사비용 이내이면 반드시 집행을 하도록 규정하고 있다.

만일 수선주기가 도래하였거나 보수·교체 필요성이 없거나 계획된 수선금액이 실제 공사금액 보다 적다면 먼저 장기수선계획의 해당 공사종별의 수선주기 혹은 수선금액에 적합하도록 조정을 먼저 하여야 한다.

수선주기가 도래하였음에도 보수·교체를 하지 않으면 「공동주택관리법」 제102조제2항제4호 규정에 의해 1천만원의 과태료에 처하게 된다.

또한 수선주기가 도래하여 장기수선충당금을 사용하여 보수·교체하기 위해서는 먼저 「공동주택관리법 시행령」 제31조제4항에 따라 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 제출하여야 한다.

(2) 장기수선계획 집행 법령

공동주택관리법

제29조(장기수선계획)

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

제30조(장기수선충당금의 적립)

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 제45조에 따른 조정등의 비용
2. 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용

③ 제1항에 따른 주요 시설의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

④ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

공동주택관리법 시행령

제31조(장기수선충당금의 적립 등)

④ 법 제30조제4항에 따라 장기수선충당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선충당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.

1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 명칭과 공사내용
2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
3. 수선공사의 설계도면 등
4. 공사기간 및 공사방법
5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
6. 공사발주 방법 및 절차 등

제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) ① 법 제25조에 따라 관리주체 또는 입주자대표회의는 다음 각 호의 구분에 따라 사업자를 선정(계약의 체결을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하고 집행하여야 한다. <개정 2017.1.10.>

3. 입주자대표회의가 사업자를 선정하고 관리주체가 집행하는 다음 각 목의 사항
 - 가. 장기수선충당금을 사용하는 공사
- ② 법 제25조제1호에 따른 전자입찰방식에 대해서는 제5조제1항을 준용한다.
- ③ 법 제25조제2호에서 "입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식"이란 다음 각 호에 따른 방식을 말한다. <개정 2017.8.16.>
 1. 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우 외에는 경쟁입찰로 할 것. 이 경우 다음 각 목의 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.
 - 가. 입찰의 절차
 - 나. 입찰 참가자격
 - 다. 입찰의 효력
 - 라. 그 밖에 사업자의 적정한 선정을 위하여 필요한 사항
 2. 입주자대표회의의 감사가 입찰과정 참관을 원하는 경우에는 참관할 수 있도록 할 것

공동주택관리법 시행규칙

제8조(폐쇄회로 텔레비전의 설치 및 관리 등) ① 공동주택단지에 폐쇄회로 텔레비전을 설치하거나 설치된 폐쇄회로 텔레비전을 보수하려는 경우에는 장기수선계획에 반영하여야 한다.

- ② 공동주택단지에 설치하는 폐쇄회로 텔레비전은 다음 각 호의 기준에 적합하게 관리하여야 한다.
 1. 선명한 화질이 유지될 수 있도록 관리할 것
 2. 촬영된 자료는 컴퓨터보안시스템을 설치하여 30일 이상 보관할 것
 3. 폐쇄회로 텔레비전이 고장 난 경우에는 지체 없이 수리할 것
 4. 폐쇄회로 텔레비전의 안전관리자를 지정하여 관리할 것

(3) 장기수선계획의 집행주체

장기수선계획의 집행주체는 입주자대표회의와 관리주체이다.

그러나 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항과 「공동주택법」 제25조 “주택관리업자 및 사업자 선정지침”에 따르면 장기수선계획에 의한 수선공사의 계약 주체를 입주자대표회의라고 규정하고 있다.

따라서 입찰공고 및 현장설명회, 계약, 장기수선계획 집행관련 의사결정은 입주자대표회의가 주체가 되며, 공사감독 및 장기수선총당금 집행, 장기수선총당금 사용계획서 작성과 제출은 관리주체가 그 집행주체가 된다.

(4) 장기수선계획의 집행 요건

장기수선계획에 따라 보수·교체하기 위해서는 장기수선계획에 해당 공사종별의 수선주기가 도래하여야 하고, 보수·교체하는데 필요한 수선금액이 계획된 수선금액보다 작아야 한다.

또한 관리주체가 장기수선총당금 사용계획서를 제출하고 이를 입주자대표회의에서 의결하여야 한다.

(5) 장기수선총당금 사용계획서

「공동주택관리법 시행령」 제31조제4조 규정에 따라 관리주체는 장기수선총당금 사용계획서를 제출하여야 한다.

1. 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 명칭과 공사내용
2. 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위
3. 수선공사의 설계도면 등
4. 공사기간 및 공사방법
5. 수선공사의 범위 및 예정공사금액
6. 공사발주 방법 및 절차 등

○ 수선공사(공동주택 공용부분의 보수·교체 및 개량을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 명칭과 공사내용

명칭은 장기수선계획에 포함된 공사종별의 명칭을 기재하면 될 것이며, 공사내용은 공사종별의 의미를 기재하면 될 것으로 보인다.

○ 수선공사 대상 시설의 위치 및 부위

대상의 위치는 장기수선계획에 공사종별의 시설물이 설치된 구체적인 위치와 대상의 부위는 해당 공사종별의 구체적인 특정된 부분을 기재하면 된다.

일반적으로 해당 시설물의 전체를 보수·교체하는 경우는 드물고 일부에 한하여 보수·교체가 이루어지므로 현재 공사를 진행하고자 하는 공사종별의 부위 정보를 기재하면 될 것이다.

○ 수선공사의 설계도면 등

장기수선계획에 의해 해당 공사종별의 수선주기가 도래하여 보수·교체를 하는 경우에 해당 공사에 대해 설계가 이루어졌다면 이를 첨부하면 된다.

만일 설계를 하지 않았다면 보관중인 준공도면에서 해당 공사종별의 설계도면을 복사하여 첨부하고, 공사를 위해 편의상 설계도면을 작성하였다면 이를 첨부하면 된다.

○ 공사기간 및 공사방법

공사기간은 수선공사 계약이 이루지고 수선공사 시작되어 종료되는 시점을 예상하여 기재하여야 한다.

공사방법은 계획된 공사종별의 공사방법을 조사하고 또 실제 경험이 있다면 이를 토대로 수선공사의 방법을 기재하여야 한다.

○ 수선공사의 범위 및 예정공사금액

수선공사의 범위는 장기수선계획에 기재된 공사종별의 수선공사 범위를 기대하는 것이지만 만일 장기수선계획에 수선공사 범위가 없다면 입주자대표회의의 구체적인 결정을 요구하고 의결된 내용을 기재하여야 한다.

예정공사금액은 장기수선계획에 계획된 수선금액을 기재하면 된다.

추가로 예상되는 수선공사금액과 사례 수선금액, 견적 등을 통하여 기재하면 좋을 것이다.

○ 공사발주 방법 및 절차 등

공사발주 방법 및 절차는 입주자대표회의의 수선공사 집행 의결을 하고, 「공동주택관리법 시행령」제25조에 따라 “사업자 선정”에 따라 입찰방법, 낙찰방법 등을 기재하여야 한다.

실무상 공사금액 고액인 경우 입주자 과반수 동의를 받을 필요가 있다면 이를 기재하면 될 것이다.

[별지 제12호서식] (제79조제2항 관련) (서울시 관리규약 준칙의 예)

장기수선총당금 사용계획서		
구 분	내 역	비 고
1.공사의 명칭	옥상 방수 및 외벽 크랙 보수공사 (수선대상 공사의 명칭을 기재)	부분수선
2.공사 내용	공사개요 장기수선계획에 의한 수선주기가 도래하였고 누수신고 접수된 세대를 대상으로 현장조사결과 보수가 필요한 옥상부분 방수 및 외벽 크랙 보수 공사	누수접수 세대에 한함

		(수선대상 공사의 장기수선계획 상 수선주기 및 수선을 등을 기술하고 공사시행 시점의 경과기간 및 공사시행 사유 등을 기술)	
	공사위치	누수 접수 세대 : 38세대 (공사발주 후 준공 전까지 추가 접수세대는 현장조사 후 추가 공사하고 공사비 정산) (수선대상 시설의 위치 및 부위를 기술)	세부내용 별첨
3. 설계도면 등		옥상평면도, 외부 크랙 위치도 및 설명서 별첨 (수선공사의 설계도 등 필요서류를 첨부)	
4. 공 사 기 간		20**년 3월 ~ 4월(우기 전 공사완료) (공사 예정기간을 기재)	변경가능
5. 공사예정금액		금일천오백만원 (₩15,000,000)이내 <u>(장기수선계획에 계획된 수선금액을 기재하여야 함)</u> (거래 사례가격 또는 예비견적을 받아서 금액을 기재)	
6. 공사발주방법 및 절차		공동주택관리법 시행령 제25조에 따라 사업자 선정.	

[입주자대표회의 의결]

구 분	회장	감사(6동)	감사(4동)	이사(2동)	이사(7동)	1동대표	3동대표
	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○	○○○
서 명							

20 년 월 일

00아파트 입주자대표회의 (인)

(6) 장기수선충당금 사용의 예외

1) 법 규정에 따른 장기수선충당금 사용 예외

장기수선충당금의 사용은 반드시 장기수선계획에 따라야 한다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에 한하여 하자분쟁위원회에 조정을 결정한 경우에 아래 비용의 사용이 가능하다.

1. 제45조에 따른 조정등의 비용

- 2. 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
- 3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용

○ 제45조에 따른 조정등의 비용

「공동주택관리법」 제45조제5항, 제6항은 “조정등의 진행과정에서 조사·검사, 자료 분석 등에 별도의 비용이 발생하는 경우 비용”이나 “하자분쟁조정위원회에 조정등을 신청하는 자는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 수수료”가 발생하게 되는데 해당 비용을 입주자 과반수 동의를 받아 장기수선충당금을 사용할 수 있다.

○ 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용

「공동주택관리법」 제48조제1항은 사업주체가 하자과 관련하여 입주자대표회의나 임차인등과 협의하여 하자진단을 실시할 수 있다. 이때 발생하는 하자진단 비용을 입주자 과반수 동의를 받아 장기수선충당금 사용할 수 있다.

하자분쟁위원회에서 감정을 결정한 경우 하자분쟁위원회는 각각 당사자의 부담액을 정할 수 있고, 이 경우에 감정비용을 입주자 과반수 동의를 받아 장기수선충당금 사용할 수 있다.

○ 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용

위의 하자분쟁 진행과정에 발생된 비용 외에 추가로 비용이 발생한다면 이 또한 입주자 과반수 동의를 받아 장기수선충당금 사용이 가능하다.
대리인 선임비, 여비 등이 그것이다.

2) 유권해석에 따른 장기수선충당금 사용 예외

① 주무관청 질의회신

국토교통부 질의회신

평소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주신 점 깊이 감사드리며, 귀하께서 인터넷(홈페이지)을 통하여 문의하신 사항에 대하여 아래와 같이 답변 드립니다.

장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르며(주택법 제51조제2항), 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻은 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있습니다(주택법 시행규칙 제26조제2항).

다만, 실무상으로는 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획의 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용하여야 할 경우도 있으므로, 장기수선계획에 예외적인 경우의 장기수선충당금 사용에 대한 근거(예:사고 등 예기치 못한 사정에 의해 긴급히 지출이 필요한 경우, 얼마 이내 소액 범위 내에서 계획 변경에 따른 비용 지출 등)를 장기수선계

획 총론 등에 마련하여 그에 따르는 것이 타당할 것입니다.

보다 자세한 사항은 공동주택 관리에 관한 지도·감독 권한이 있는 해당 지방자치단체(시·군·구)에 문의하여 주시기 바랍니다.

답변내용 외에 추가로 궁금한 사항이 있으실 경우 국토교통부 주택건설공급과로 문의하시면 성심성의껏 답변해 드리도록 하겠습니다. 감사합니다.

[본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다]

② 긴급공사

공용부위 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예기치 못한 사정에 따라 장기수선계획에 공사종별의 수선주기가 도래하지 않았으나 사고나 노후화로 긴급히 보수·교체를 하지 않으면 안전에 문제가 있거나 그로 인해 피해가 계속해서 발생하고 있으며, 그 피해가 중한 경우에 한하여 장기수선계획 총론부분에 이를 반영하였다면, 먼저 수선공사를 시행하고 사후에 장기수선계획을 조정하여 반영하여 주는 경우이다.

○ 대상

긴급공사의 대상은 장기수선계획에 반영되어 있는 공사종별이거나 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 포함된 공사종별이다.

긴급공사를 통하여 사용할 수 있는 예시는 아래 “긴급공사 대상 예시”를 참조바람.

○ 요건

장기수선계획에 반영되어 있거나 [별표1]에 포함된 공사종별이어야 하고, 현재 사고 또는 노후화로 피해가 발생하고 있으며, 그 피해가 계속되고 중하여야 한다.

또한 해당 공사종별의 수선주기가 이르지 않았고, 장기수선계획에 조정할 여유가 없어야 한다.

○ 절차

입주자대표회의 의결을 받아야 한다. 그러나 입주자대표회의 의결을 받을 수 없는 긴급한 사유가 있으면 수선공사 후에라도 입주자대표회의 의결을 받아야 한다. 수선공사 후에는 정기검토에 의한 조정이나 수시검토에 의한 조정을 하여야 한다.

※ 긴급공사 대상(예시)

A. 건물외부의 지붕이나 외부 등의 문제로 누수가 발생한 경우.

- B. 예비전원 설비의 고장으로 단전에 대비할 수 없는 경우.
- C. 변전설비의 고장으로 수전할 수 없거나 전원 공급이 어려운 경우 .
- D. 전기설비의 점검의 지적사항이 발생하여 보수가 긴급한 경우.
- E. 소방 설비 고장으로 화재진압이나 경보가 이루어지지 않아 긴급히 보수해야 하는 경우
- F. 소방 설비 점검으로 지적사항이 발생하였으나 보수가 긴급한 경우.
- G. 승강기 고장으로 안전에 위험이 있거나 사용이 불가능하여 긴급히 보수해야 하는 경우
- H. 승강기 점검으로 지적사항이 발생하였으나 보수가 긴급한 경우 .
- I. 피뢰설비, 통신·방송수신 설비, 보안·방범시설의 고장으로 피해가 우려되는 경우.
- J. 급수·배수 설비 고장으로 급수공급이나 배수 문제로 보수하여야 하는 경우,
배관의 파열로 누수가 발생한 경우
- K. 난방·급탕 설비 고장으로 공급이 불가능하거나 불가능할 우려가 있는 경우 또는 배관 및 밸브류 고장으로 누수가 발생하는 경우.
- L. 옥외 부대시설·복리시설에 문제가 발생하여 안전에 위험이 발생한 경우.

③ 소액지출

갑작스런 배관의 누수, 배수펌프의 고장, 승강기 고장 등의 예기치 못한 경우로써 장기수선계획 총론부분에 이를 반영하였다면, 장기수선계획의 수선주기에 따라 수선이나 보수를 할 수 없는 경우 예외적으로 소액의 범위 내에서 장기수선 대상범위와 사용요건, 한도를 정하여 사용이 가능한 경우를 말한다.

○ 대상

소액지출의 대상은 장기수선계획에 반영되어 있는 공사종별이거나 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1]에 포함된 공사종별이다.

주로 장기수선계획에 있어 부분수선의 경우에 해당된다.

○ 요건

- a. 긴급한 고장이나 문제가 발생하였으나 장기수선 계획의 주기에 이르지 않았을 것
- b. 긴급한 보수를 요하는 경우로서 장기수선 계획 주기를 기다릴 수 없는 긴급성이 있을 것
- c. 그 긴급성이 장기수선 계획 조정을 기다릴 수 없을 것
- d. 신변 안전이나 그로 인해 시설물 또는 입주민에게 2차 피해가 현존하고 중할 것
- e. 입주자대표회의 의결을 통하여 승인을 받을 것
- f. 장기수선계획에 포함되어 있어야 하고, 장기수선계획에서 소액 범위로 정하고 있는 소액 범위 내 일 것

○ 절차

입주자대표회의 의결을 받아야 한다. 그러나 입주자대표회의 의결을 받을 수 없는 긴급한 사유가 있으면 수선공사 후에라도 입주자대표회의 의결을 받아야 한다. 수선공사 후에는 정기검토 시 조정을 하여야 한다.

○ 장기수선계획 총론 부분에 장기수선총당금 소액지출 내용 반영 예시

<p>장기수선총당금 소액지출의 의미</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 공동주택관리법 시행령 제31조 제4항은 “장기수선총당금은 관리주체가 다음 각 호의 사항이 포함된 장기수선총당금 사용계획서를 장기수선계획에 따라 작성하고 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.”라고 규정하고 있으나 갑작스런 배관의 누수, 배수펌프의 고장, 승강기의 안전상의 위험이나 고장, 법령에 따른 사용금지의 우려, 그 외 누수나 고장 등 예기치 못한 사정으로 장기수선 계획의 주기를 기다려 수선이나 보수를 할 수 없는 경우, 예외적으로 “국토교통부 민원회신 2014년 3월 28일”의 경우와 같이 예외적인 장기수선총당금 소액 사용을 말한다. - 장기수선총당금 사용에는 장기수선총당금 사용계획서를 사용 후 제출하여야 하며, 장기수선총당금 소액지출을 사용한 후에 이를 추후 정기검토에 의한 장기수선계획 조정 시 반영할 수 있다.
<p>소액지출 사용대상</p>	<ul style="list-style-type: none"> A. 건물외부의 지붕이나 외부 등의 문제로 누수가 발생한 경우. B. 예비전원 설비의 고장으로 단전에 대비할 수 없는 경우. C. 변전설비의 고장으로 수전할 수 없거나 전원 공급이 어려운 경우. D. 전기설비의 점검의 지적사항이 발생하여 보수가 긴급한 경우. E. 소방 설비 고장으로 화재진압이나 경보가 이루어지지 않아 긴급히 보수하여야 하는 경우. F. 소방 설비 점검으로 지적사항이 발생하였으나 보수가 긴급한 경우. G. 승강기 고장으로 안전에 위험이 있거나 사용이 불가능하여 긴급히 보수하여야 하는 경우 H. 승강기 점검으로 지적사항이 발생하였으나 보수가 긴급한 경우 . I. 피뢰설비, 통신·방송수신 설비, 보안·방범시설의 고장으로 피해가 우려되는 경우. J. 급수·배수 설비 고장으로 급수공급이나 배수에 문제가 생겨 긴급히 보수하여야 하는 경우 또한 배관의 파열로 누수가 발생한 경우. K. 난방·급탕 설비 고장으로 공급이 불가능하거나 불가능할 우려가 있는 경우. 또는 배관 및 벨브류 고장으로 누수가 발생하는 경우. L. 옥외 부대시설·복리시설에 문제가 발생하여 안전에 위험이 발생한 경우. M. 기타 긴급한 보수의 필요가 있는 경우
<p>소액지출 사용요건</p>	<ul style="list-style-type: none"> A. 긴급한 고장이나 문제가 발생하였으나 장기수선 계획의 주기에 이르지 않았을 것. B. 긴급한 보수를 요하는 경우로서 장기수선 계획 주기를 기다릴 수 없는 긴급성이 있을 것. C. 그 긴급성이 장기수선 계획 조정을 기다릴 수 없을 것.

	<p>D. 신변 안전이나 그로 인해 시설물 또는 입주민에게 2차 피해가 현존하고 중할 것.</p> <p>E. 입주자대표회의 의결을 통하여 승인을 받을 것. 다만, 입주자대표회의 승인을 기다릴 수 없는 시간적 긴박성이 있는 경우. 이 경우 사후에 승인을 받을 것.</p> <p>F. 장기수선계획에 포함되어 있어야 하고, 소액 일 것.</p> <p>G. 소액으로서 지속적이고 반복적인 경우</p>
사용금액의 범위	공사금액 300만원 이내로 할 것.
사용금액의 결산	관리주체는 장기수선 총당 소액지출을 사용 후 보수 이력과 사용금액을 결산 시에 보고하여 승인을 받아야 한다.

3) 장기수선총당금을 사용할 수 없는 경우

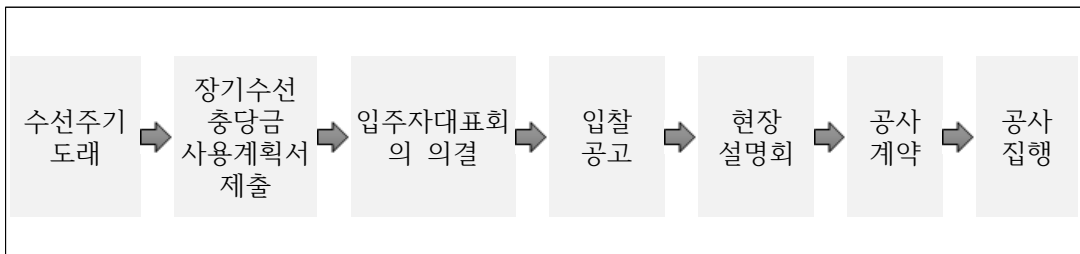
수선주기가 도래하였으나 수선 공사를 집행하지 않은 경우 혹은 장기수선계획에 없는 공사종별이나 수선주기가 도래하지 않은 경우에 장기수선총당금을 사용하게 되면 「공동주택관리법」 제102조의 규정에 따라 과태료 처분을 받게 된다. 또한 수선주기가 도래하지 않았다고 하여 예비비나 수선유지비, 잡수입, 하자보증금 등을 사용하여 수선 공사를 집행할 수 없다.

(7) 집행의 절차

장기수선계획 수립과 검토·조정에 의해 작성된 공사종별의 수선주기가 도래하면 수선공사를 집행하게 될 것이다.

그러나 해당 공사종별 대상 시설물의 상태가 양호하여 집행의 필요성이 없거나 집행이 불가능하다고 판단되면 조정절차를 통하여 장기수선계획을 조정하여야만 한다.

1) 수선주기가 도래하여 집행하는 경우



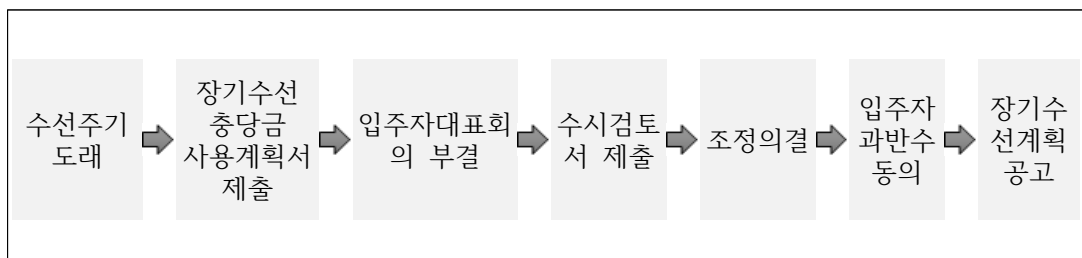
해당 공사종별의 수선주기가 도래하면 관리주체는 장기수선총당금 사용계획서를 작성하여 제출하여야 한다. 제출된 장기수선총당금 사용계획서에 대해 입주자대표

회의는 장기수선계획에 의한 집행을 의결하고, 관리주체가 입찰공고안을 작성하여 제출하면, 적정성 여부를 판단하여 입찰내용을 공고한다.

이때 현장설명회 실시를 결정하였다면 입주자대표회의 혹은 위임받은 관리주체가 현장설명회를 진행하게 된다.

이렇게 입찰공고를 실시하여 공사업체가 선정되면 입주자대표회의는 공사업체와 계약을 맺으면 관리주체가 수선공사 관리 감독하여 공사가 완료되면 장기수선충당금을 지급하게 된다.

2) 수선주기가 도래하였으나 미집행 결정 시 절차



해당 공사종별의 수선주기가 도래하여 관리주체가 장기수선충당금 사용계획서를 작성하여 제출하였으나 입주자대표회의가 수선공사 집행을 부결하였다면 반드시 조정절차를 진행하여야 한다.

수시검토를 실시하여 검토보고서를 제출하고 입주자대표회의가 조정을 의결하면 입주자 과반수 동의를 받아 조정 절차를 마무리하여야 한다.

7. 장기수선계획의 게시 및 보고

(1) 게시 및 보고의 개념

○ 관리주체는 장기수선충당금과 그 적립금액의 내역을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 한다.

인터넷 홈페이지가 없는 경우 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정), 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등에 공개할 수 있다.

다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있다. (공동주택관리법 제23조제4항)

○ 또한 장기수선충당금을 사용하거나 적립한 내용을 입주자에게 알려주어야 하는데 이에 대하여 경기도 관리규칙은 “제62조【장기수선충당금의 집행 및 공개】 ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자들이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 입주자들에게 배부하여야 한다. ② 장기수선충당금은 관리주체가 별지 제6-1호 서식에 따라 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의 의결을 받아 사용한다. ③ 장기수선충당금 적립 및 사용현황의 내용”라고 규정하고 있다.

(2) 게시 및 보고 법령

공동주택관리법

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등)

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과 내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털에서 제공하는 유사한 기능의 웹사이트(관리주체가 운영·통제하는 경우에 한정한다), 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다)와 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에만 공개할 수 있다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

공동주택관리법 시행령

제23조(관리비 등)

⑧ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 관리비 등을 입주자등에게 부과한 관리주체는 법 제23조제4항에 따라 그 명세(제1항제7호·제8호 및 제3항제1호부터 제4호까지는 사용량을, 장기수선충당금은 그 적립요율 및 사용한 금액을 각각 포함한다)를 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개하여야 한다. 접수입(재활용품의 매각 수입, 복리시설의 이용료 등 공동주택을 관리하면서 부수적으로 발생하는 수입을 말한다. 이하 같다)의 경우에도 동일한 방법으로 공개하여야 한다.

서울시 관리규약 준칙

제79조(장기수선충당금의 집행 및 공개) ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야 하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 [별지 제6호서식]에 따라 작성하여 매년 3월말까지 게시판, 통합정보마당에 공개하여야 한다.

② 장기수선충당금 사용계획서는 관리주체가 [별지 제12호서식]에 따라 작성하고 입찰공고 이전에 입주자대표회의의 의결을 거쳐 사용한다.

③ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 하며, 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.

경기도 관리규약 준칙

제62조【장기수선충당금의 집행 및 공개】 ① 관리주체는 직전년도 12월 31일을 기준으로 장기수선계획에 따라 적립해야하는 장기수선충당금, 실제로 적립한 장기수선충당금, 집행금액(공사명 및 지출금액 등을 포함한다) 및 잔액을 입주자등이 잘 알 수 있도록 별지 제6호 서식에 따라 작성하여 매년 3월말까지 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 공개하고, 입주자등에게 배부하여야 한다.

② 장기수선충당금은 관리주체가 별지 제6-1호 서식에 따라 장기수선충당금 사용계획서를 작성하고 입주자대표회의의 의결을 받아 사용한다.

(3) 장기수선계획에 따른 장기수선충당금

경기도 관리준칙 제62조 별지 제6호 서식의 “① 장기수선계획의 따른 장기수선충당금”은 장기수선계획의 수립이나 조정으로 확정된 “계획기간 중의 수선비 총액”을 말한다.

이는 관리준칙 제62조 별지 제6호 서식의 “⑤ 적립 필요액(①-②)”의 예를 보면 알 수 있다.

(4) 적립율에 따른 장기수선충당금

경기도 관리준칙 제62조 별지 제6호 서식의 “② 적립율에 따른 장기수선충당금”은 「공동주택관리법 시행령」 제31조 제1항 상단 “장기수선충당금의 요율은 당해 공동주택 공용부분의 내구연한 등을 감안하여 관리규약으로 정하고 …” 규정과 경기도 관리준칙 제66조의 규정에 따른 적용요율을 의미하는 것으로서 관리규약으로 정한 적용요율 표에 따라 해당 년도가 포함된 기간 동안 산출된 금액이다.

실무적으로 적립 요율과 다르게 부과하고 있는 공동주택은 잔액이나 필요액 등을 산출할 수 없게 된다. 이 경우 서식의 의미대로 기재하면 실제 적립현황과 맞지 않는 문제가 발생한다.

그러므로 서식에 의한 적립액을 기재하고, 실제 적립현황에 따른 적립액을 부기하는 방법도 고려할 수 있을 것이다.

(5) 사용액 (공사명 및 지출금액 등)

관리준칙 제62조 별지 제6호 서식의 “③ 사용액(공사명 및 지출금액)”은 장기수선계획에 따라 입주자대표회의 의결을 받아 실행한 내역을 기재하는 항목이다.

먼저 해당 공동주택에서 게시하고자 하는 전(前) 년도까지 사용한 금액을 기재하고 해당년도에 실행한 내역과 금액을 나열하고, 해당 년도 합산액과 전년도까지 금액을 합산하여 기재하면 된다.

(6) 잔액

관리준칙 제62조 별지 제6호 서식의 “④ 잔액(②-③)”은 적립요율에 따른 적립요율로 적립하여야 할 적립금액에서 계획에 따라 사용한 총액을 제외하고 남은 잔액을 의미한다.

이 경우 현재 적립되어 있는 잔액을 의미하는 것으로 이해된다. 물론 관리준칙 제66조의 적립요율에 따른 적립된 금액이 장기수선충당금 잔액과 계획에 따라 사용한 금액을 더한 금액이 일치한 경우에만 맞는 것이라 할 수 있을 것이다.

그런데 관리규약 상의 적립 요율에 맞지 않게 부과했거나 사용을 알 수 없는 경우에는 잔액이 현실을 반영할 수 없는 경우가 발생하게 된다.

이 경우에는 서식대로 계산했을 때의 금액을 기재하고, 현재 보유하고 있는 장기수선충당금 잔액을 부기하는 방법으로 고지할 수도 있을 것이다.

(7) 적립 필요액

관리준칙 제62조 별지 제6호 서식의 “⑤ 적립필요액 (①-②)”은 총계획금액에서

관리규약 제66조의 적립요율에 따라 적립된 장기수선충당금(실재로는 적립되지 않았더라도)을 제외한 나머지 금액은 미래에 계속해서 징수·적립해야 할 금액을 의미한다.

이 경우에 적립요율에 따라 적립된 장기수선충당금이 실무 현장에 실제 적립된 금액과 상이하다면 이는 법령 취지에 맞지 않는 오류의 금액이 될 것이다.

따라서 서식에 맞는 금액을 기재하고, 실제로 적립된 장기수선충당금을 총계획 금액에서 차감한 나머지 금액을 부기하는 것도 한 방법이 될 것이다.

(8) 장기수선충당금 사용 및 적립현황 예시

[별지 제6호 서식]

장기수선충당금 적립 및 사용현황					
○ 단지명 : ○ 주 소 : ○ 세대수 : ○ 기준일 : ○○년 12월 31일 현재 (단위 : 원)					
구 분	① 장기수선계획에 따른 장기수선충당금	② 적립율에 따른 장기수선충당금	③ 사 용 액 (공사명 및 지출금액 등)	④ 잔 액 (②-③)	⑤ 적립필요액 (①-②)
내 용	장기수선 계획기간 중 수선비 총액	관리규약에 규정한 적립요율에 따른 적 립금액	- 사용검사일 이 후 사용된 사용금 액과 해당년도에 사용한 금액 합산 한 사용액 - 해당 년도 이전 사용한 금액과 해 당년 사용금액을 별도 기재	현재 장기수선충당 금 잔액	아직 부과되지 않 은 앞으로 필요한 금액
산정방법	○ 매월 적립금액 : 원 = 세대당 주택공급면적(분양면적) m ² 당 원 × 총 주택공급면적 m ²				
계획서	○ 장기수선계획 수립일 : ○ 장기수선계획 조정일 :				
20 년 월 일 ○○○○ 관리사무소장 ○ ○ ○ 인					

장기수선충당금 적립 및 사용현황(실무가이드 예시)

- 단지명 : 0000 아파트
- 주 소 :
- 세대수 : 000 세대
- 기준일 : 2017년 12월 31일 현재 (단위 : 원)

구 분	①	②	③	④	⑤
	장기수선계획에 의한 장기수선충당금	적립율에 의한 장기수선충당금	사 용 액 (공사명 및 지출금액 등)	잔 액 (②-③)	적립 필요액 (①-②)
2016년도말	5,660,460,797	1,370,572,488 (누계적립률 15%)	725,989,554	644,582,934	4,289,888,309
적 립	부과징수	231,337,000			
	잉여금처분	80,000,000			
	이자수입	23,720,549			
	잔액	28,501,113			
2 0 1 7 년 도 사 용	02월 25일	승강기 주원장치교체	3,713,600		
	03월 10일	소방호스 교체비	14,894,000		
	06월 27일	승강기내부리모델링공사선급금	17,265,600		
	08월 11일	승강기내부리모델링공사잔금	40,286,400		
	09월 26일	인터폰교환대 교체공사중간기성금	5,192,000		
	09월 26일	누수피해세대 방수공사	1,980,000		
	10월 10일	108동 2호기 주원장치교체	3,713,600		
	10월 10일	최상층 누수피해세대복구	1,650,000		
	10월 10일	인터폰교환대 교체공사잔금	1,650,000		
	10월 10일	112-1408호 누수공사비	570,000		
	10월 10일	누수피해세대 방수공사	1,980,000		
	11월 25일	저수조 크랙보수공사비	1,417,900		
	12월 28일	디지털방송 공사비	3,971,810		
당년계		363,558,662	98,284,910		
2017년도말	6,079,600,433	1,734,131,150 (누계적립률 21%)	824,274,464	909,856,686	4,345,469,283
산정방법	○ 2011년 1월부터 매월 19,278,000원 = 세대당 주택공급면적(분양면적)m ² 당 145.78원 × 총주택공급면적 132,234.12m ²				
수선계획서	○장기수선계획 수립일 : 2002년 5월, 직전 조정일: 2014년도 ○장기수선계획 조정일 : 2017년 12월				
2018년 2월 17일 0000 아파트 관리사무소장 ○ ○ ○					

[별지 제6호 서식] 장기수선충당금 적립 및 사용현황 공고 작성 예

장기수선충당금 적립 및 사용현황					
○ 단지명 : ○○○○ ○ 주 소 : ○○○○ ○ 세대수 : 1068 ○ 기준일 : 2016년 12월 31일 현재 (단위 : 원)					
구 분	①	②	③	④	⑤
	장기수선계획에 따른 장기수선충당금	적립율에 따른 장기수선충당금	사 용 액 (공사명 및 지출금액 등)	잔 액 (②-③)	적립 필요액 (①-②)
내 용 (관리규약에 따른 적립현황)	65,464,804,028원	4,582,536,282원 (우리단지 16년 말까지 적립율 7%)	㉔ 전년도까지 사용 총액: 221,168,520원 ㉕ 2016년도 사용액 : 0원 사용총액(㉔+㉕): 221,168,520원	4,361,367,762원	60,882,267,746원
구분	①	②	③	④	⑤
	장기수선계획에 따른 장기수선충당금	실제 부과에 따른 장기수선충당금	사 용 액	현 잔 액 (②-③)	실제 적립필요액 (①-②)
내 용 (실제 적립현황)	65,464,804,028원	㉔전년도 충당금 총액 : 487,902,150원 ㉕세대부과금액 : 76,371,360원 ㉖이자수입 : 10,194,177원 ㉗이익잉여금 처분금액 : 20,824,975원 총액 : (㉔+㉕+㉖+㉗) 595,292,662원	㉔ 전년도까지 사용 총액: 221,168,520원 ㉕ 2016년도 사용액 : 0원 사용총액(㉔+㉕): 221,168,520원	374,124,142원	65,464,804,028 - 595,292,662 = 64,869,511,366원
산정방법	○ 매월 적립금액 : 26,334,256원 = 세대당 주택공급면적(분양면적) m ² 당 263원 × 총 주택공급면적 100,130.25m ²				
계획서	○ 장기수선계획 수립일 : 2003년 00월 00일 ○ 장기수선계획 조정일 : 2015년 00월 00일				
2017년 00월 00일					
○○○○ 아파트 관리사무소장					

8. 장기수선계획의 벌칙

(1) 법령상의 벌칙 규정

공동주택관리법

제63조(관리주체의 업무 등) ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리

② 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.

제69조(주택관리사등의 자격취소 등) ① 시·도지사는 주택관리사등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제1호부터 제4호까지, 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다. <개정 2016.1.19.>

5. 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우

② 제1항에 따른 자격의 취소 및 정지처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

제90조(부정행위 금지 등) ① 공동주택의 관리와 관련하여 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)와 관리사무소장은 공모(共謀)하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.

② 공동주택의 관리와 관련하여 입주자등·관리주체·입주자대표회의·선거관리위원회(위원을 포함한다)는 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공하여서는 아니 된다.

③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

공동주택관리법 시행령

제81조(주택관리사등의 자격취소 등의 기준) 법 제69조제1항에 따른 주택관리사등의 자격취소 및 정지처분에 관한 기준은 별표 8과 같다.

[별표 8]

주택관리사등에 대한 행정처분기준(제81조 관련)

2. 개별기준

위반행위	근거 법조문	행정처분기준		
		1차 위반	2차 위반	3차 위반
마. 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우	법 제69조 제1항제5호			

1) 고의로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우	자격정지 6개월	자격정지 1년	
2) 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우	자격정지 3개월	자격정지 6개월	자격정지 6개월

(2) 법령상의 과태료

공동주택관리법

제102조(과태료)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

<개정 2016.1.19.>

4. 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자

9. 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

<개정 2015.12.29., 2016.1.19., 2017.4.18.>

10. 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자

11. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자

22. 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.

공동주택관리법 시행령

제100조(과태료의 부과) 법 제102조제4항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 9와 같다.

[별표 9] <개정 2017. 9. 29.>

과태료의 부과기준(제100조 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용한다. 이 경우 위반행위에 대하여 과태료 부과처분을 한 날과 처분 후 다시 같은 위반행위를 적발한 날을 각각 기준으로 하여 위반횟수를 계산한다.

나. 하나의 행위가 2 이상의 질서위반행위에 해당하거나 2 이상의 질서위반행위가 경합하는 경우에는 그 위반행위 중 가장 중한 과태료를 부과한다.

다. 부과권자는 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 제2호에

다른 과태료금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 과태료를 늘려 부과하는 경우에도 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 넘을 수 없다.

- 1) 법 제102조제1항 위반의 경우: 2천만원
- 2) 법 제102조제2항 위반의 경우: 1천만원
- 3) 법 제102조제3항 위반의 경우: 500만원

라. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그 금액을 줄일 수 없으며, 감경 사유가 여러 개 있는 경우라도 감경의 범위는 과태료 금액의 2분의 1을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위자가 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 위반행위자의 사소한 부주의나 오류 등으로 인한 것으로 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 위반행위를 바로 정정하거나 시정하여 해소한 경우
- 4) 그 밖에 위반행위의 정도, 위반행위의 동기와 그 결과 등을 고려하여 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
파. 법 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 않거나 검토하지 않은 경우 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 않은 경우	법 제102조 제3항제10호	200	300	500
하. 법 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 않은 경우	법 제102조 제2항제4호	1,000		
거. 법 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 않은 경우	법 제102조 제3항제11호	200		
노. 법 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 경우	법 제102조 제3항제22호	300		
소. 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 법에 따른 용도 외	법 제102조 제2항제9호	1,000		

의 목적으로 사용한 경우		
---------------	--	--

II. 질의회신

Ⅲ. 표준장기수선계획서