

2020 주택관리사 2차 공동주택관리실무 기본서 - 정오표(초판기준 2)

법개정으로 인한 정오사항이 포함되어 있습니다.

p35 (2) - ⑤
⑤ ①부터 ④까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 공동주택
p44 (4) 관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등 - 초판(정오표)에서 기존 (3)에서 (4)로 수정
② 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인으로부터 공동주택의 관리업무를 인계받은 관리주체는 ~
p56
(2) ① 주택관리업자 : 주택관리업의 등록을 한 날부터 3개월 이내 ② 관리사무소장 : 관리사무소장으로 배치된 날부터 3개월 이내
p61 ㉠ - (1) 의무관리대상 공동주택 전환 등
④ 아래 ⑤~⑦ 내용 추가 ⑤ 의무관리대상 공동주택 전환 신고를 하려는 자는 입주자등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 관할 시장·군수·구청장에게 ⑦에서 정하는 신고서를 제출해야 한다. ⑥ 의무관리대상 공동주택 제외 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을 포함한다)은 입주자등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 ⑦에서 정하는 신고서를 제출해야 한다. ⑦ ⑤와 ⑥에서 “국토교통부령으로 정하는 신고서”란 의무관리대상 공동주택 전환 등 신고서를 말하며, 해당 신고서를 제출할 때에는 다음의 서류를 첨부해야 한다. ㉠ 제안서 및 제안자 명부 ㉡ 입주자등의 동의서 ㉢ 입주자등의 명부
p62
④ ③에 따라 입주자대표회의의 회장은 공동주택 관리방법의 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다) 또는 ~
p64
⑱ 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 공동주택의 관리업무를 해당 ~
p66 (4) - ③
③ 관리주체, 입주자대표회의, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인 또는 선거관리위원회는 ~ ㉠ 이하 내용 동일
p69 (2) 주택관리업의 등록기준 - 표 내용 수정

구 분		등록기준
자본금		2억원 이상
기술인력	전기분야기술자	전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상
	연료사용기기취급 관련 기술자	에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상
	고압가스 관련 기술자	가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상
	위험물취급 관련 기술자	위험물기능사 이상의 기술자 1명 이상
주택관리사		주택관리사 1명 이상
시설·장비		① 5마력 이상의 양수기 1대 이상 ② 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 ③ 사무실

p77 ④ - ㉠

㉠ ②의 ㉠, ㉡, ㉢까지의 사항: 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 결정. 다만, 다음의 요건에 모두 해당하는 경우에는 해당 혼합주택단지 공급면적의 2분의 1을 초과하는 면적을 관리하는 자가 결정한다.

- ㉡ 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 없을 것
- ㉢ 시설물의 안전관리계획 수립대상 등 안전관리에 관한 사항일 것
- ㉣ 입주자대표회의와 임대사업자 간 2회의 협의에도 불구하고 합의가 이뤄지지 않을 것

p99 문제 9번 해설

(5) (1)부터 (4)까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 전체 입주자등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 공동주택

p100 문제 10번 해설

사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 공동주택의 관리업무를 해당 ~

p106 문제 22번 지문 수정

③ 에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상

p114 (2) 동별 대표자의 자격 및 임원 등 - ① 내용 수정 / ② 내용 신설

① ~ 다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 다음 각 호 및 ②에서 정하는 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있다.

㉠, ㉡ 내용 동일

② 사용자는 ①의 각 호 외의 부분 단서 및 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)인 동별 대표자의 후보자가 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우로서 ①의 각 호와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 모두 갖춘 경우에는 동별 대표자가 될 수 있다. 이 경우 입주자인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실한다.

㉢ 공동주택을 임차하여 사용하는 사람일 것. 이 경우 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다.

㉣ ㉠ 전단에 따른 사람의 배우자 또는 직계존비속일 것. 이 경우 ㉠ 전단에 따른 사람이 서면으로 위임한 대리권이 있는 경우만 해당한다.

▶ 기존 번호 ③ ~ ㉠은 ④ ~ ㉡로 수정

<p>p115~116 (2) 동별 대표자의 자격 및 임원 등</p> <p>㉘ 아래 ㉙ 추가</p> <p>㉚ 동별 대표자로서 임기 중에 ㉘에 해당하여 법 제14조제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람</p> <p>㉜ 동별 대표자가 임기 중에 ㉑에 따른 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 ㉒에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임한다.</p> <p>㉞ 공동주택 소유자 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미치며, ~</p> <p>㉟ ㉘에도 불구하고 ~</p> <p>㊱ ㉘ 및 ㉙에도 불구하고 ~</p> <p>※ 법 제14조 제5항</p> <p>㉜ 동별 대표자가 임기 중에 동별 대표자 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 동별 대표자 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임한다.</p>
<p>p116 (3) 동별 대표자의 임기 등 - ㉓ 내용 전체 수정</p> <p>㉓ (2)의 ㉓ 및 (3)의 ㉒의 규정에도 불구하고 2회의 선출공고(직전 선출공고일부터 2개월 이내에 공고하는 경우만 2회로 계산한다)에도 불구하고 동별 대표자의 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구에서 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에는 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수의 찬성으로 다시 동별 대표자로 선출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다.</p>
<p>p118 (5) 동별 대표자 등의 선거관리 - ㉚의 ㉜, ㉞ 수정 및 추가</p> <p>㉜ 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조 제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람</p> <p>㉞ 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람</p>
<p>p120</p> <p>(2) 입주자대표회의 의결사항</p> <p>㉟ 공동주택 공용부분의 행위허가 또는 신고행위의 제안</p> <p>〈(3) 내용 신설〉</p> <p>(3) (2)에도 불구하고 입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우에는 (2)의 ㉟에 관한 사항은 의결사항에서 제외하고, ㉞ 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항은 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받아 그 동의 내용대로 의결한다.</p> <p>▶기존 번호 (3), (4)는 (4), (5)로 수정</p>
<p>5 - (1) 회의소집 절차</p> <p>〈(3) 내용 신설〉</p> <p>㉓ 전체 입주자의 10분의 1 이상이 요청하는 때[입주자대표회의의 의결사항인 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다) 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항만 해당한다]</p>
<p>p125 (2) 관리규약 등의 신고</p> <p>㉒ ㉑에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 관리규약이 제정·개정되거나 입주자대표회의가 구성·변경된 날부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.</p> <p>㉓ 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 시장·군수·구청장에게 신고서를 제출할 때에는 다음의 구분에 따른 서류를 첨부해야 한다.</p>

<p>p126 (3) 관리규약의 제정 등 - ④ 내용 신설추가</p>
<p>④ 의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 제안하고, 그 내용을 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 결정한다. 이 경우 관리규약 제정안을 제안하는 관리인은 ③의 방법에 따라 공고·통지해야 한다. ▶기존 번호 ④ ~ ⑥은 ⑤ ~ ⑦로 수정</p>
<p>p127</p>
<p>㉔ ~ 이 경우 그 기준은 「영유아보육법」 제24조 제2항 각 호에 따른 국공립어린이집 위탁체 선정관리 기준에 따라야 한다.</p>
<p>p128</p>
<p>㉘ ㉔ 지방자치단체와 입주자대표회의 간 체결한 협약에 따라 지방자치단체 또는 「지방공기업법」 제76조에 따라 설립된 지방공단이 직접 운영·관리하거나 위탁하여 운영·관리하는 방식으로 입주자등 외의 자에게 공동주택의 주차장을 개방하는 경우</p>
<p>p151 문제 1번 해설 - (3) 추가</p>
<p>(3) 전체 입주자의 10분의 1 이상이 요청하는 때[입주자대표회의의 의결사항인 장기수선계획 및 안전관리계획의 수립 또는 조정(비용지출을 수반하는 경우로 한정한다) 중 장기수선계획의 수립 또는 조정에 관한 사항만 해당한다]</p>
<p>p154 문제 7번 해설 - 4. 수정 / 5. 추가</p>
<p>4. 동별 대표자를 사퇴하거나 그 지위에서 해임된 사람 또는 법 제14조 제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람 5. 선거관리위원회 위원을 사퇴하거나 그 지위에서 해임 또는 해촉된 사람으로서 그 남은 임기 중에 있는 사람</p>
<p>p178</p>
<p>⑥ 연차유급휴가는 휴가는 1년간(계속하여 근로한 기간이 1년 미만인 근로자의 유급휴가는 최초 1년의 근로가 끝날 때까지의 기간을 말한다) 행사하지 아니하면 소멸된다. 다만, ~ ⑦ 연차유급휴가의 사용촉진: 사용자가 유급휴가(계속하여 근로한 기간이 1년 미만인 근로자의 유급휴가는 제외한다)의 사용을 촉진하기 위하여 다음의 조치를 하였음에도 불구하고 ~ <⑧ 내용 신설> ⑧ 사용자가 계속하여 근로한 기간이 1년 미만인 근로자의 유급휴가의 사용을 촉진하기 위하여 다음의 조치를 하였음에도 불구하고 근로자가 휴가를 사용하지 아니하여 소멸된 경우에는 사용자는 그 사용하지 아니한 휴가에 대하여 보상할 의무가 없고, 사용자의 귀책사유에 해당하지 아니하는 것으로 본다. ㉔ 최초 1년의 근로기간이 끝나기 3개월 전을 기준으로 10일 이내에 사용자가 근로자별로 사용하지 아니한 휴가 일수를 알려주고, 근로자가 그 사용 시기를 정하여 사용자에게 통보하도록 서면으로 촉구할 것. 다만, 사용자가 서면 촉구한 후 발생한 휴가에 대해서는 최초 1년의 근로기간이 끝나기 1개월 전을 기준으로 5일 이내에 촉구하여야 한다. ㉕ ㉔에 따른 촉구에도 불구하고 근로자가 촉구를 받은 때부터 10일 이내에 사용하지 아니한 휴가의 전부 또는 일부의 사용 시기를 정하여 사용자에게 통보하지 아니하면 최초 1년의 근로기간이 끝나기 1개월 전까지 사용자가 사용하지 아니한 휴가의 사용 시기를 정하여 근로자에게 서면으로 통보할 것. 다만, ㉔ 단서에 따라 촉구한 휴가에 대해서는 최초 1년의 근로기간이 끝나기 10일 전까지 서면으로 통보하여야 한다. ▶기존 번호 ⑧을 ⑨로 수정</p>

⑤

㉠ 공용부분: 입주자대표회의의 회장(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 말한다. 이하 같다) 또는 5분의 4 이상의 입주자(입주자대표회의의 구성원 중 사용자인 동별 대표자가 과반수인 경우만 해당한다)

<⑦ 신설 추가>

⑦ 사업주체는 입주자와 공용부분의 담보책임 종료확인서를 작성하려면 입주자대표회의의 회장에게 위 ⑥ ㉠의 통지 및 게시를 요청해야 하고, 전체 입주자의 5분의 4 이상과 담보책임 종료확인서를 작성한 경우에는 그 결과를 입주자대표회의 등에 통보해야 한다.