

2020 주택관리사 2차 공동주택관리실무 핵심요약집 - 정오표(초판기준)

법개정으로 인한 정오사항이 포함되어 있습니다.

p14																						
용어	정의																					
의무관리대상 공동주택	⑤ ①부터 ④까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자 등이 전체 입주자 등의 3분의 2 이상이 서면으로 동의하여 정하는 공동주택																					
p19 (1) - ⑤ ~ ⑦ 내용 추가																						
<p>⑤ 의무관리대상 공동주택 전환 신고를 하려는 자는 입주자 등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 관할 시장·군수·구청장에게 ⑦에서 정하는 신고서를 제출해야 한다.</p> <p>⑥ 의무관리대상 공동주택 제외 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(직무를 대행하는 경우에는 그 직무를 대행하는 사람을 포함한다)은 입주자 등의 동의를 받은 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 ⑦에서 정하는 신고서를 제출해야 한다.</p> <p>⑦ ⑤와 ⑥에서 “국토교통부령으로 정하는 신고서”란 의무관리대상 공동주택 전환 등 신고서를 말하며, 해당 신고서를 제출할 때에는 다음의 서류를 첨부해야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ㉠ 제안서 및 제안자 명부 ㉡ 입주자 등의 동의서 ㉢ 입주자 등의 명부 																						
p20																						
<p>④ ③에 따라 입주자대표회의의 회장은 공동주택 관리방법의 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다) 또는 변경결정에 관한 신고를 하려는 경우에는 그 결정일 또는 변경결정일로부터 30일 이내에 신고서를 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.</p>																						
p21 (2) 관리업무의 인수·인계항목																						
<p>사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 공동주택의 관리업무를 해당 관리주체에 인계할 때에는 ~</p>																						
p24																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>등록기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">자본금</td> <td>2억원 이상</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">기술인력</td> <td>전기분야 기술자</td> <td>전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상</td> </tr> <tr> <td>연료사용기기 취급관련 기술자</td> <td>에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상</td> </tr> <tr> <td>고압가스관련 기술자</td> <td>가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상</td> </tr> <tr> <td>위험물취급관련 기술자</td> <td>위험물기능사 이상의 기술자 1명 이상</td> </tr> <tr> <td colspan="2">주택관리사</td> <td>주택관리사 1명 이상</td> </tr> <tr> <td colspan="2">시설·장비</td> <td> ① 5마력 이상의 양수기 1대 이상 ② 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 ③ 사무실 </td> </tr> </tbody> </table>		구분		등록기준	자본금		2억원 이상	기술인력	전기분야 기술자	전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상	연료사용기기 취급관련 기술자	에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상	고압가스관련 기술자	가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상	위험물취급관련 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
구분		등록기준																				
자본금		2억원 이상																				
기술인력	전기분야 기술자	전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상																				
	연료사용기기 취급관련 기술자	에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상																				
	고압가스관련 기술자	가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상																				
	위험물취급관련 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																				

<p>p32 ㉮ 주택관리업자 및 관리사무소장의 교육 - (5)</p>
<p>① 주택관리업자 : 주택관리업의 등록을 한 날부터 3개월 이내 ② 관리사무소장 : 관리사무소장으로 배치된 날부터 3개월 이내</p>
<p>p40 ㉮ 관리비 등의 사업계획 및 예산안 수립 등</p>
<p>(2) 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인으로부터 공동주택의 관리업무를 인계받은 관리주체는 지체 없이 ~</p>
<p>p44 (3) 자격</p>
<p>① ~ 다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 다음 각 호 및 ㉮에서 정하는 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있다. ㉮, ㉯ 내용 동일 <㉮ 내용 신설추가> ㉮ 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. ▶ p.45 맨 위 기준 ㉮번은 ㉮으로 수정</p>
<p>p45 (4) 결격사유</p>
<p>㉮ 아래 ㉮ 추가 ㉮ 동별 대표자로서 임기 중에 ㉮에 해당하여 법 제14조 제5항에 따라 퇴임한 사람으로서 그 남은 임기(남은 임기가 1년을 초과하는 경우에는 1년을 말한다) 중에 있는 사람 ㉮ 공동주택 소유자 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사람의 결격사유는 그를 대리하는 자에게 미치며, ~</p>
<p>※ 법 제14조 제5항 ㉮ 동별 대표자가 임기 중에 동별 대표자 자격요건을 충족하지 아니하게 된 경우나 동별 대표자 결격사유에 해당하게 된 경우에는 당연히 퇴임한다.</p>
<p>p46 (5) 임기 - ㉮ 내용 전체수정</p>
<p>㉮ 공동주택관리법 시행령 제11조 제1항 및 위 ㉮에도 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>※ 공동주택관리법 시행령 제11조 제1항</p> <p>① 법 제14조 제3항에 따라 동별 대표자는 선거구별로 1명씩 선출하되 그 선출방법은 다음 각 호의 구분에 따른다.</p> <p>1. 후보자가 2명 이상인 경우: 해당 선거구 전체 입주자 등의 과반수가 투표하고 후보자 중 최다득표자를 선출</p> <p>2. 후보자가 1명인 경우: 해당 선거구 전체 입주자 등의 과반수가 투표하고 투표자 과반수의 찬성으로 선출</p>
<p>p48 ② - ㉞ 수정 / ㉞ 추가</p> <p>㉞ 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>p49 (1) 회의소집</p> <p>~ 회장이 회의를 소집하지 않는 경우에는 관리규약으로 정하는 이사가 그 회의를 소집하고 회장의 직무를 대행한다.</p> <p>①, ② 내용 동일</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>p51 (2) 관리규약 등의 신고</p> <p>② ①에 따른 신고를 하려는 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 관리규약이 ~</p> <p>③ 입주자대표회의의 회장(관리규약 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 시장·군수·구청장에게 ~</p>
<p>p52 (3) 관리규약의 제정 등 - ③ 내용신설</p> <p>③ 의무관리대상 전환 공동주택의 관리규약 제정안은 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 제안하고, 그 내용을 전체 입주자등 과반수의 서면동의로 결정한다. 이 경우 관리규약 제정안을 제안하는 관리인은 ②의 방법에 따라 공고·통지해야 한다.</p> <p>▶ 기존 번호 ③~⑤는 ④~⑥으로 변경</p>
<p>p55 (3) 합의가 안 된 경우</p> <p>② 장기수선계획의 조정, 장기수선충당금 및 특별수선충당금을 사용하는 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 사항, 관리비 등을 사용하여 시행하는 각종 공사 및 용역에 관한 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.</p> <p>① 해당 혼합주택단지 공급면적의 3분의 2 이상을 관리하는 입주자대표회의 또는 임대사업자가 없을 것</p> <p>② 시설물의 안전관리계획 수립대상 등 안전관리에 관한 사항일 것</p> <p>③ 입주자대표회의와 임대사업자 간 2회의 협의에도 불구하고 합의가 이뤄지지 않을 것</p>

⑥ ①부터 ③까지의 규정에 따른 휴가는 1년간(계속하여 근로한 기간이 1년 미만인 근로자의 유급휴가는 최초 1년의 근로가 끝날 때까지의 기간을 말한다) 행사하지 아니하면 소멸된다. 다만, 사용자의 귀책사유로 사용하지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

(2) 연차유급휴가의 사용촉진 - 내용전체 수정

① 사용자가 유급휴가(계속하여 근로한 기간이 1년 미만인 근로자의 유급휴가는 제외한다)의 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.

㉠ 1년의 기간이 끝나기 6개월 전을 기준으로 10일 이내에 사용자가 근로자별로 사용하지 아니한 휴가 일수를 알려주고, 근로자가 그 사용 시기를 정하여 사용자에게 통보하도록 서면으로 촉구할 것

㉡ ㉠에 따른 촉구에도 불구하고 근로자가 촉구를 받은 때부터 10일 이내에 사용하지 아니한 휴가의 전부 또는 일부의 사용 시기를 정하여 사용자에게 통보하지 아니하면 1년의 기간이 끝나기 2개월 전까지 사용자가 사용하지 아니한 휴가의 사용 시기를 정하여 근로자에게 서면으로 통보할 것

② 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.

㉠ 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.

㉡ ㉠에 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, ㉠ 단서에 따라 촉구한 휴가에 대해서는 최초 1년의 근로기간이 끝나기 10일 전까지 서면으로 통보하여야 한다.

p80 (2) 신고증의 교부 - ③ 내용추가

③ 행정관청은 설립하고자 하는 노동조합이 아래에 해당하는 경우에는 설립신고서를 반려하여야 한다.

㉠ 아래에 해당하는 노동조합의 결격사유에 해당하는 경우

㉡ 사용자 또는 항상 그의 이익을 대표하여 행동하는 자의 참가를 허용하는 경우

㉢ 경비의 주된 부분을 사용자로부터 원조받는 경우

㉣ 공제·수양 기타 복리사업만을 목적으로 하는 경우

㉤ 근로자가 아닌 자의 가입을 허용하는 경우. 다만, 해고된 자가 노동위원회에 부당노동행위의 구제신청을 한 경우에는 중앙노동위원회의 재심판정이 있을 때까지는 근로자가 아닌 자로 해석하여서는 아니 된다.

㉥ 주로 정치운동을 목적으로 하는 경우

㉦ 위 ②의 규정에 의하여 보완을 요구하였음에도 불구하고 그 기간 내에 보완을 하지 아니하는 경우

▶ 기존 번호 ③을 ④로 수정

p82 (8) 해산 - 다음에 (9), (10) 내용추가

(9) 부당노동행위의 유형 및 벌칙

① 사용자는 다음의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 “不當勞動行爲”라 한다)를 할 수 없다.

㉠ 근로자가 노동조합에 가입 또는 가입하려고 하였거나 노동조합을 조직하려고 하였거나 기타 노동조합의 업무를 위한 정당한 행위를 한 것을 이유로 그 근로자를 해고하거나 그 근로자에게 불이익을 주는 행위

㉡ 근로자가 어느 노동조합에 가입하지 아니할 것 또는 탈퇴할 것을 고용조건으로 하거나 특정한 노동조합의 조합원이 될 것을 고용조건으로 하는 행위. 다만, 노동조합이 당해 사업장에 종사하는 근로자의 3분의 2 이상을 대표하고 있을 때에는 근로자가 그 노동조합의 조합원이 될 것을 고용조건으로 하는 단체협약의 체결은 예외로 하며, 이 경우 사용자는 근로자가 그 노동조합에서 제명된 것 또는 그 노동조합을 탈퇴하여 새로 노동조합을 조직하거나 다른 노동조합에 가입한 것을 이유로 근로자에게 신분상 불이익한 행위를 할 수 없다.

㉢ 노동조합의 대표자 또는 노동조합으로부터 위임을 받은 자와의 단체협약체결 기타의 단체교섭을 정당한 이유 없이 거부하거나 해태하는 행위

㉣ 근로자가 노동조합을 조직 또는 운영하는 것을 지배하거나 이에 개입하는 행위와 노동조합의 전임자에게 급여를 지원하거나 노동조합의 운영비를 원조하는 행위. 다만, 근로자가 근로시간 중에 제24조 제4항에 따른 활동을 하는 것을 사용자가 허용함은 무방하며, 또한 근로자의 후생자금 또는 경제상의 불행 기타 재액의 방지와 구제 등을 위한 기금의 기부와 최소한의 규모의 노동조합사무소의 제공은 예외로 한다.

㉤ 근로자가 정당한 단체행위에 참가한 것을 이유로 하거나 또는 노동위원회에 대하여 사용자가 이 조의 규정에 위반한 것을 신고하거나 그에 관한 증언을 하거나 기타 행정관청에 증거를 제출한 것을 이유로 그 근로자를 해고하거나 그 근로자에게 불이익을 주는 행위

※ 근로기준법 제24조(노동조합의 전임자)

① 근로자는 단체협약으로 정하거나 사용자의 동의가 있는 경우에는 근로계약 소정의 근로를 제공하지 아니하고 노동조합의 업무에만 종사할 수 있다.

② ①의 규정에 의하여 노동조합의 업무에만 종사하는 자(이하 “專任者”라 한다)는 그 전임기간동안 사용자로부터 어떠한 급여도 지급받아서는 아니 된다.

③ 사용자는 전임자의 정당한 노동조합 활동을 제한하여서는 아니 된다.

④ ②에도 불구하고 단체협약으로 정하거나 사용자가 동의하는 경우에는 사업 또는 사업장별로 조합원 수 등을 고려하여 결정된 근로시간 면제 한도(이하 “근로시간 면제 한도”라 한다)를 초과하지 아니하는 범위에서 근로자는 임금의 손실 없이 사용자와의 협의·교섭, 고충처리, 산업안전 활동 등 이 법 또는 다른 법률에서 정하는 업무와 건전한 노사관계 발전을 위한 노동조합의 유지·관리업무를 할 수 있다.

⑤ 노동조합은 ②와 ④를 위반하는 급여 지급을 요구하고 이를 관철할 목적으로 쟁의 행위를 하여서는 아니 된다.

② ①의 ㉠부터 ㉤을 위반한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

(10) 부당노동행위의 구제절차

① 구제신청

㉠ 사용자의 부당노동행위로 인하여 그 권리를 침해당한 근로자 또는 노동조합은 노동위원회에 그 구제를 신청할 수 있다.

㉞ ㉝의 규정에 의한 구제의 신청은 부당노동행위가 있는 날(계속하는 행위는 그 종료일)부터 3월 이내에 이를 행하여야 한다.

㉟ 구제명령

㉞ 노동위원회는 심문을 종료하고 부당노동행위가 성립한다고 판정한 때에는 사용자에게 구제명령을 발하여야 하며, 부당노동행위가 성립되지 아니한다고 판정한 때에는 그 구제신청을 기각하는 결정을 하여야 한다.

㉞ ㉝의 규정에 의한 판정·명령 및 결정은 서면으로 하되, 이를 당해 사용자와 신청인에게 각각 교부하여야 한다.

㉞ 관계 당사자는 ㉝의 규정에 의한 명령이 있을 때에는 이에 따라야 한다.

㊱ 구제명령의 확정

㉞ 지방노동위원회 또는 특별노동위원회의 구제명령 또는 기각결정에 불복이 있는 관계 당사자는 그 명령서 또는 결정서의 송달을 받은 날부터 10일 이내에 중앙노동위원회에 그 재심을 신청할 수 있다.

㉞ ㉝의 규정에 의한 중앙노동위원회의 재심판정에 대하여 관계 당사자는 그 재심판정서의 송달을 받은 날부터 15일 이내에 행정소송법이 정하는 바에 의하여 소를 제기할 수 있다.

㉞ ㉞ 및 ㉞에 규정된 기간 내에 재심을 신청하지 아니하거나 행정소송을 제기하지 아니한 때에는 그 구제명령·기각결정 또는 재심판정은 확정된다.

㉞ ㉞의 규정에 의하여 기각결정 또는 재심판정이 확정된 때에는 관계 당사자는 이에 따라야 한다.

㉞ 사용자가 ㉞의 규정에 의하여 행정소송을 제기한 경우에 관할법원은 중앙노동위원회의 신청에 의하여 결정으로써, 판결이 확정될 때까지 중앙노동위원회의 구제명령의 전부 또는 일부를 이행하도록 명할 수 있으며, 당사자의 신청에 의하여 또는 직권으로 그 결정을 취소할 수 있다.

㊲ 구제명령 등의 효력: 노동위원회의 구제명령·기각결정 또는 재심판정은 중앙노동위원회에 재심신청이나 행정소송의 제기에 의하여 그 효력이 정지되지 아니한다.

㊳ 벌칙: ㉞의 ㉞에 따라 확정되거나 행정소송을 제기하여 확정된 구제명령에 위반한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

p136

㊴

㉞ 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)

<㊵ 내용 신설추가>

㊶ 사업주체는 입주자와 공용부분의 담보책임 종료확인서를 작성하려면 입주자대표회의의 회장에게 위 ㉞ ㉝의 통지 및 게시를 요청해야 하고, 전체 입주자의 5분의 4 이상과 담보책임 종료확인서를 작성한 경우에는 그 결과를 입주자대표회의 등에 통보해야 한다.