



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《과태료 규정 정비》

■ 박용갑의원 대표발의(의안번호 제2210245호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박용갑의원 대표발의(제2210245호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 과태료 상한액 하향 및 세분화 (제102조제1항부터 제3항까지, 제102조제4항 신설)	7
나. 포괄적 과태료 부과 규정 삭제 등 (안 제63조제2항 삭제 등)	23

I. 박용갑의원 대표발의(제2210245호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박용갑의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 30.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공동주택의 관리와 관련한 위법사항에 대하여 과태료 부과규정을 두고 있으며, 하자보수보증금을 용도외 목적으로 사용한 경우 2천만원 이하의 과태료를, 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우 등 7가지 위반행위에 대하여 1천만원 이하의 과태료를, 자치관리기구를 구성하지 않은 경우 등 34가지 위반행위에 대하여 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있음.

과태료는 이 법을 위반한 입주자대표회의나 관리주체인 주택관리업자 등에게 부과될 수 있는데, 다른 자격제도인 공인중개사나 감정평가사에 대하여 부과되는 과태료에 비해서 주택관리업자에게 부과되는 과태료의 상한 수준이 높다는 지적이 있음.

또한, 500만원이 상한인 과태료를 부과하는 위반행위가 34개 항목으로 지나치게 많아 위반행위의 가벌성의 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화하여 규정하고 있지 못하고 있으며, 현행법 제102조제3항제22호는 ‘제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자’에 과태료를 부과

하도록 하고 있는데, 현행법 제63조제2항에 따르면 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다고 규정하여 그 구성요건이 너무 포괄적이어서 명확성의 원칙에 부합하지 않는다는 지적도 제기되고 있음.

이에 현행법의 과태료 상한액을 2천만원, 1천만원, 500만원에서 1천만원, 500만원, 300만원, 200만원으로 하향 및 세분화하고, 구성요건이 지나치게 포괄적인 의무규정 및 과태료 규정을 삭제하는 등 과태료 규정을 합리적으로 정비하려는 것임(안 제63조제2항 삭제, 제102조제1항부터 제3항까지, 제102조제4항 신설).

3. 검토의견

현행	개정안
제63조(관리주체의 업무 등) ① (생략) ② 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.	제63조(관리주체의 업무 등) (현행과 같음) <삭 제>
제102조(과태료) ① 제38조제2항을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 <u>2천만원</u> 이하의 과태료를 부과한다.	제102조(과태료) ① ----- ----- ----- ----- <u>1천만원</u> ----- -----.
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 <u>1천만원</u> 이하의 과태료를 부과한다.	② ----- ----- <u>500만원</u> ----- -----.
1. ~ 9. (생략)	1. ~ 9. (현행과 같음)
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 <u>500만원</u> 이하의 과태료를 부과한다.	③ ----- ----- <u>300만원</u> ----- -----.
1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자	<삭 제>
2. (생략)	1. (현행 제2호와 같음)
3. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자	<삭 제>
4. (생략)	2. (현행 제4호와 같음)

현행	개정안
<u>4의2.</u> (생략) <u>5. 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자</u> <u>6. 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자</u> <u>6의2. 제26조제6항을 위반하여 회계감사 결과를 제출 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 제출 또는 공개한 자</u> 7. (생략) <u>8. ~ 10.</u> (생략) <u>11. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자</u> <u>12.</u> (생략) <u>13. 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자</u> <u>14.</u> (생략) <u>15. 제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자</u> <u>15의2.</u> (생략) <u>16.</u> (생략) <u>16의2.</u> (생략) <u>16의3.</u> (생략) <u>16의4.</u> (생략)	<u>3.</u> (현행 제4호의2와 같음) <u><삭제></u> <u><삭제></u> <u><삭제></u> 7. (현행과 같음) <u>4. ~ 6.</u> (현행 제8호부터 제10호까지와 같음) <u><삭제></u> <u>7.</u> (현행 제12호와 같음) <u><삭제></u> <u>8.</u> (현행 제14호와 같음) <u><삭제></u> <u>9.</u> (현행 제15호의2와 같음) <u>10.</u> (현행 제16호와 같음) <u>11.</u> (현행 제16호의2와 같음) <u>12.</u> (현행 제16호의3과 같음) <u>13.</u> (현행 제16호의4와 같음)

현행	개정안
<u>16의5. (생략)</u> <u>16의6. (생략)</u> <u>16의7. (생략)</u> 17.·18. (생략) <u>18의2. (생략)</u> 19. 제52조제1항에 따른 주택관리업 의 등록사항 변경신고를 하지 아 니하거나 거짓으로 신고한 자 20.·21. (생략) 22. 제63조제2항을 위반하여 공동주 택을 관리한 자 23. 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자 24. 제66조제3항에 따른 보증보험 등 에 가입한 사실을 입증하는 서류 를 제출하지 아니한 자 25. 제70조에 따른 교육을 받지 아니 한 자 26. 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자 27. (생략) <신설>	<u>14. (현행 제16호의5와 같음)</u> <u>15. (현행 제16호의6과 같음)</u> <u>16. (현행 제16호의7과 같음)</u> 17.·18. (현행과 같음) <u>19. (현행 제18호의2와 같음)</u> <삭제> 20.·21. (현행과 같음) <삭제> <삭제> <삭제> <삭제> <삭제> 20. (현행 제27호와 같음) ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 자에게는 200만원 이하의 과태 료를 부과한다. 1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구 를 구성하지 아니한 자 2. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전

현행	개정안
	<u>환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자</u> 3. <u>제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자</u> 4. <u>제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자</u> 5. <u>제26조제6항을 위반하여 회계감사 결과를 제출 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 제출 또는 공개한 자</u> 6. <u>제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자</u> 7. <u>제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자</u> 8. <u>제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자</u> 9. <u>제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자</u> 10. <u>제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자</u> 11. <u>제66조제3항에 따른 보증보험 등</u>

현행	개정안
④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.	<u>에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자</u> 12. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자 13. 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자 ⑤ -----<u>제4항</u>----- ----- ----- -----.

가. 과태료 상한액 하향 및 세분화(안 제102조제1항부터 제3항까지, 제102조제4항 신설)

개정안은 과태료 상한액을 2천만원, 1천만원, 500만원에서 1천만원, 500만원, 300만원, 200만원으로 하향 및 세분화하려는 것임.

과태료는 행정법상의 의무위반행위에 대하여 부과되는 제재(행정벌)의 일종으로 행정질서벌이자 금전벌에 해당¹⁾되는데, 「공동주택관리법」 제102조²⁾는 위반행위의 경중에 따라 과태료 상한액을 2천만원, 1

1) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024. 5., p.804

2) 「공동주택관리법」

제102조(과태료) ① 제38조제2항을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

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

1. 제13조를 위반하여 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자

2. 삭제

3. 삭제

4. 제29조제2항을 위반하여 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보

수하지 아니한 자

5. 제43조제3항에 따라 판정받은 하자를 보수하지 아니한 자
6. 제52조제5항을 위반하여 유사명칭을 사용한 자
7. 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자
8. 제65조제5항을 위반하여 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 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.
 1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
 2. 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자
 3. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자
 4. 제14조제8항을 위반하여 회의록을 작성하여 보관하게 하지 아니한 자
 - 4의2. 제14조제9항 후단을 위반하여 회의록의 열람 청구 또는 복사 요구에 응하지 아니한 자
 5. 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자
 6. 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자
 - 6의2. 제26조제6항을 위반하여 회계감사 결과를 제출 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 제출 또는 공개한 자
 7. 삭제
 8. 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
 9. 제28조를 위반하여 계약서를 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자
 10. 제29조를 위반하여 장기수선계획을 수립하지 아니하거나 검토하지 아니한 자 또는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하지 아니한 자
 11. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자
 12. 제31조에 따라 설계도서 등을 보관하지 아니하거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 아니한 자
 13. 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자
 14. 제33조제1항에 따라 안전점검을 실시하지 아니하거나 같은 조 제2항에 따라 입주자대표회의 또는 시장·군수·구청장에게 통보 또는 보고하지 아니하거나 필요한 조치를 하지 아니한 자
 15. 제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자
 - 15의2. 제37조제5항에 따른 하자보수에 대한 시정명령을 이행하지 아니한 자
 16. 제38조제2항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
 - 16의2. 제38조의2제1항을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 보관하지 아니한 자
 - 16의3. 제38조의2제2항을 위반하여 하자보수청구 서류 등을 제공하지 아니한 자
 - 16의4. 제38조의2제3항을 위반하여 공동주택의 하자보수청구 서류 등을 인계하지 아니한 자
 - 16의5. 제43조제6항을 위반하여 하자분쟁조정위원회의 출석요구를 따르지 아니한 안전진단기관 또는 관계 전문가
 - 16의6. 제44조의2제3항에 따라 하자분쟁조정위원회로부터 계속하여 2회의 출석 요구를 받고 정당한 사유 없이 출석하지 아니한 자 또는 출석하여 거짓으로 진술하거나 감정한 자
 - 16의7. 제44조의2제3항에 따라 제출을 요구받은 문서 또는 물건을 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자
 17. 제46조제2항에 따른 조정등에 대한 답변서를 하자분쟁조정위원회에 제출하지 아니한 자 또는 제75조제1항에 따른 분쟁조정 신청에 대한 답변서를 중앙분쟁조정위원회에 제출하지 아니한 자
 18. 제46조제3항에 따른 조정등에 응하지 아니한 자(입주자 및 임차인은 제외한다) 또는 제75조제2항에 따른 분쟁조정에 응하지 아니한 자
 - 18의2. 제51조제1항에 따른 조사·검사 및 열람을 거부하거나 방해한 자

천만원, 500만원으로 구분하여 부과하고 있음.

2천만원 이하의 과태료는 하자보수보증금을 용도 외의 목적으로 사용한 자에게 부과되고,

1천만원 이하의 과태료는 ① 공동주택의 관리업무를 인계하지 아니한 자, ② 수립되거나 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하지 아니한 자, ③ 판정받은 하자를 보수하지 아니한 자, ④ 주택관리업 또는 유사명칭을 사용한 주택관리업자가 아닌 자, ⑤ 지방자치단체장의 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자, ⑥ 부당하게 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 자, ⑦ 관리비·사용료와 장기수선충당금을 용도 외의 목적으로 사용한 자 등 7가지 위반행위를 한 자에게 부과되며,

500만원 이하의 과태료는 자치관리기구 미구성, 주택관리업자 또는 사업자 선정 위반, 장기수선충당금 미적립 등 34가지 위반행위를 한 자

-
- 19. 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
 - 20. 삭제
 - 21. 삭제
 - 22. 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자
 - 23. 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자
 - 24. 제66조제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자
 - 25. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자
 - 26. 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자
 - 27. 제93조제8항 또는 제94조제3항을 위반하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장으로부터 통보받은 명령, 조사 또는 검사, 감사 결과 등의 내용을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자 또는 열람, 복사 요구에 따르지 아니하거나 거짓으로 따른 자
 - ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.

에게 부과됨.

현행법에서 과태료 부과대상은 관리주체³⁾, 입주자대표회의⁴⁾, 공동주택을 건설·공급하는 사업주체 등 다양하지만 관리주체와 관리사무소장에게 과태료를 부과하는 규정이 다수 있음.

그런데, 관리사무소장은 주택관리사 제도를 통하여 공동주택관리 전문가로서 자격을 인정받았음에도 불구하고 수많은 과태료 조항으로 인하여 과태료를 피하기 어렵게 하고 있으며, 때때로 무분별한 민원으로 인해 지방자치단체의 사전 지도나 충분한 계도 없이 과도한 과태료 부과처분이 이루어진다는 의견⁵⁾이 있음.

또한, 다른 자격제도인 공인중개사나 감정평가사에 대하여 부과되는 과태료에 비해서 관리사무소장에게 부과되는 과태료의 상한 수준이 높

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 주택관리업자

라. 임대사업자

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

4) 「공동주택관리법」

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

② ~ ⑤ (생략)

⑥ 입주자대표회의에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 회장, 감사 및 이사를 임원으로 둔다.

5) 한국주택관리연구원, 「공동주택 과태료 부과 실태 및 개선방안 연구」, 2023. 3. p.97

고, 상한액 500만원 이하 과태료를 부과하는 위반행위 항목이 34개로 위반행위의 가벌성 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화하여 규정하고 있지 못하다는 지적도 있음(제안이유 참조).

이에 개정안은 과태료 상한액 2천만원, 1천만원인 위반행위의 과태료 상한액을 각각 1천만원, 500만원으로 하향하고, 과태료 상한액 500만원인 위반행위 34개 항목을 세분화하여 300만원 이하 20개 항목, 200만원 이하 13개 항목으로 하향하고 1개 항목을 삭제⁶⁾함으로써, 현행법의 과태료 규정을 합리적으로 정비하려는 취지의 입법으로 이해됨.

【 현행법령 및 개정안 비교 】

유형	상한액			위반 행위 내용 (현행법 과태료 조항)	부과 대상
	법	시행령	개정안		
자금 관리 위반	2천만원 이하	2천만원 이하	1천만원 이하	하자보수보증금 용도 외 사용 (제102조제1항)	입주자대표회의등
	1천만원 이하	1천만원 이하	500만원 이하	관리비·사용료 및 장기수선충당금 용도 외 사용(제102조제2항제9호)	입주자대표회의, 관리주체
	500만원 이하	200만원 이하	200만원 이하	장기수선충당금 미적립 (제102조제3항제11호)	관리주체
관리 운영 및 절차 위반	1천만원 이하	1천만원 이하	500만원 이하	관리업무 인계 불이행(제102조제2항제1호)	사업주체, 관리주체 등
	500만원 이하	200만원 이하	200만원 이하	자치관리기구 미구성(제102조제3항제1호)	입주자대표회의
		500만원 이하	300만원 이하	주택관리업자 또는 사업자 선정 위반 (제102조제3항제2호)	입주자대표회의, 관리주체

6) 개정안은 포괄적 과태료 부과 규정(「공동주택관리법」 제102조제3항제22호)을 삭제하려는 것으로 이와 관련해서는 나. 포괄적 과태료 부과 규정 삭제 등에서 검토

유형	상한액			위반 행위 내용 (현행법 과태료 조항)	부과 대상
	법	시행령	개정안		
관리 운영 및 절차 위반	500만원 이하	100만원 이하	200만원 이하	신고 의무 위반(의무관리대상 공동주택의 전 환 및 제외, 관리방법의 결정 및 변경, 관리 규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등)(제102조제3항제3호)	관리인, 입주자대표회의 회장
		500만원 이하	300만원 이하	회의록 작성·보관 위반 (제102조제3항제4호)	입주자대표회의
		500만원 이하	300만원 이하	회의록 열람·복사 불응 (제102조제3항제4호의2)	관리주체
		250만원 이하	200만원 이하	관리비 등 내역 미공개 또는 거짓 공개 (제102조제3항제5호)	관리주체
		300만원 이하	200만원 이하	회계감사 결과 미보고·미공개 또는 거짓 보고·공개(제102조제3항제6호)	관리주체
		300만원 이하	200만원 이하	회계감사 결과 미제출·미공개 또는 거짓 제출·공개(제102조제3항제6호의2)	감사인
		500만원 이하	300만원 이하	회계서류 등의 열람·복사 불응 등 (제102조제3항제8호)	관리주체
		500만원 이하	300만원 이하	주택관리업자 또는 사업자와 체결한 계약서 미공개 또는 거짓 공개 (제102조제3항제9호)	관리주체, 입주자대표회의
		500만원 이하	300만원 이하	하자보수보증금 사용 후 사용내역 미신고 또는 거짓 신고(제102조제3항제16호)	입주자대표회의등
		500만원 이하	300만원 이하	하자보수청구 서류 미보관, 미제공, 미인계 (제102조제3항제16호의2, 16호의3, 16호의4)	관리주체
		300만원 이하	삭 제	공동주택 관리 불이행 (제102조제3항제22호)	관리주체
		100만원 이하	200만원 이하	배치 내용 및 직인 신고 미이행 (제102조제3항제23호)	관리사무소장
		150만원 이하	200만원 이하	보증보험 관련 서류 미제출 (제102조제3항제24호)	관리사무소장
		150만원 이하	200만원 이하	교육 미이수(제102조제3항제25호)	주택관리업자, 관리사무소장

유형	상한액			위반 행위 내용 (현행법 과태료 조항)	부과 대상
	법	시행령	개정안		
시설 및 안전 관리 위반	1천만원 이하	1천만원 이하	500만원 이하	장기수선계획에 따른 주요시설 교체·보수 미이행(제102조제2항제4호)	입주자대표회의, 관리주체
		1천만원 이하	500만원 이하	판정된 하자 보수 불이행 (제102조제2항제5호)	사업주체
	500만원 이하	500만원 이하	300만원 이하	장기수선계획 미수립, 미검토 또는 검토사항에 대한 미기록, 미보관 (제102조제3항제10호)	사업주체, 입주자대표회의, 관리주체
		500만원 이하	300만원 이하	설계도서 등 미보관 또는 시설의 교체·보수 등 내용 미기록, 미보관 등 (제102조제3항제12호)	관리주체
		150만원 이하	200만원 이하	안전관리계획 미수립·미시행, 안전교육 미이수(제102조제3항제13호)	관리주체, 안전관리자 등
		500만원 이하	300만원 이하	안전점검 미실시, 안전점검에 따른 통보·보고·조치 위반(제102조제3항제14호)	관리주체
		300만원 이하	200만원 이하	행위허가 신고 위반(제102조제3항제15호)	관리주체 등
		500만원 이하	300만원 이하	하자보수에 대한 시정명령 미이행 (제102조제3항제15호의2)	사업주체
등록 및 자격 관련 위반	1천만원 이하	1천만원 이하	500만원 이하	유사 명칭 사용 금지 위반 (제102조제2항제6호)	주택관리업자가 아닌 자
	500만원 이하	150만원 이하	200만원 이하	주택관리업 등록사항 변경신고 미이행 또는 거짓 신고(제102조제3항제19호)	주택관리업자
감독 및 명령 불응	1천만원 이하	1천만원 이하	500만원 이하	보고 또는 자료 제출 명령 위반 (제102조제2항제7호)	입주자대표회의, 관리주체 등
		1천만원 이하	500만원 이하	관리사무소장에 대하여 위법한 해임 또는 해임 요구(제102조제2항제8호)	입주자대표회의, 입주자등
	500만원 이하	300만원 이하	200만원 이하	보고 또는 감사의 명령 위반 (제102조제3항제26호)	허가를 받거나 신고·등록 등을 한 자
		500만원 이하	300만원 이하	명령, 조사 또는 감사, 감사 결과 등의 내용 미공개 또는 거짓 공개 등 (제102조제3항제27호)	관리주체

유형	상한액			위반 행위 내용 (현행법 과태료 조항)	부과 대상
	법	시행령	개정안		
분쟁 조정 관련	500만원 이하	500만원 이하	300만원 이하	하자분쟁조정위원회의 출석요구에 대한 불응(제102조제3항제16호의5)	안전진단기관, 관계 전문가
		500만원 이하	300만원 이하	하자분쟁조정위원회의 출석요구에 대한 불응(2회) 또는 거짓 진술·감정(제102조제3항제16호의6)	당사자, 참고인, 감정인
		500만원 이하	300만원 이하	하자분쟁조정위원회의 문서·물건 제출 요청에 대한 불응 또는 거짓 제출(제102조제3항제16호의7)	당사자, 참고인
		500만원 이하	300만원 이하	(하자분쟁조정위원회, 중앙분쟁조정위원회) 조정등에 대한 답변서 미제출(제102조제3항제17호)	상대방
		500만원 이하	300만원 이하	(하자분쟁조정위원회) 조정등에 불응, 조사·검사 및 열람 거부 및 방해(중앙분쟁조정위원회) 조정 불응(제102조제3항제18호, 제18호의2)	사업주체등, 설계자, 감리자, 입주자대표회의등

주1) 입주자대표회의등: 입주자, 입주자대표회의, 관리주체, 관리단(제37조)

주2) 행위허가 기준: 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위, 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위, 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위, 세대구부형 공동주택을 설치하는 행위

주3) 공동주택관리법(법률 제20385호, 2025. 1. 1. 시행), 공동주택관리법 시행령(대통령령 제35451호, 2025. 4. 15. 시행)

이와 같은 취지의 개정안에 대해서는 아래 사항을 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 보임.

먼저, 현행법과 다른 자격제도를 규정하고 있는 「공인중개사법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 비의무관리대상인 소규모 공동주택 등의 관리에 관한 사항을 규정하고 있는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 과태료 상한액과 항목을 비교해보면,

「공동주택관리법」의 과태료 항목은 42개로 20개인 「공인중개사법」, 8개인 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 16개인 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」보다 많으며,

과태료 상한액 또한 「공동주택관리법」이 다른 법률보다 높게 규정하고 있음.

【 과태료 상한액 및 항목 비교 】

과태료 상한액	공동주택 관리법	공인중개사법	감정평가법	집합건물법
2천만원 이하	1개 항목	-	-	-
1천만원 이하	7개 항목	-	-	-
500만원 이하	34개 항목	12개 항목	1개 항목	2개 항목
400만원 이하	-	-	2개 항목	-
300만원 이하	-	-	2개 항목	4개 항목
200만원 이하		-	-	10개 항목
150만원 이하	-	-	3개 항목	-
100만원 이하	-	8개 항목	-	-
계	42개 항목	20개 항목	8개 항목	16개 항목

주1) 공동주택관리법(법률 제20385호, 2025. 1. 1. 시행), 공인중개사법(법률 제19841호, 2024. 12. 27. 시행), 감정평가법(법률 제19403호, 2023. 8. 10. 시행), 집합건물법(법률 제19282호, 2023. 9. 29. 시행)

하지만, 「공동주택관리법」의 주택관리사와 「공인중개사법」의 공인중개사 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 감정평가사는 부동산 관련 전문직이지만 업무 범위와 역할에서 차이가 있고, 「공동주택관리법」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 적용 대상이 다르므로 「공동주택관리법」의 과태료 상한액과 항목을 이들 법률과 단순 비교하는 것이 적절한 지에 대하여 논의해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

다음으로, 현행법의 과태료 상한액을 일괄적으로 하향할 필요성에 대한 검토가 필요하다고 보임.

2019년부터 2024년 7월까지 현행법령 위반에 따른 과태료 부과 현황⁷⁾을 살펴보면, 총 2,745건의 과태료가 부과되었음.

이 중 위반행위 상위항목은 ① 주택관리업자 또는 사업자 선정 위반 1,027건(37.4%, 부과대상: 관리주체, 입주자대표회의), ② 관리방법 결정 및 변경, 관리규약의 제정 및 개정 등에 대한 신고의무 위반 239건(8.7%, 부과대상: 관리인, 입주자대표회의 회장), ③ 관리비·사용료 및 장기수선충당금 용도 외 사용 220건(8%, 부과대상: 관리주체, 입주자대표회의), ④ 장기수선계획에 따른 주요시설 교체·보수 미이행 203건

7) 참고 1. 과태료 부과 현황(2019년 ~ 2024년 7월) 참조

(7.4%, 부과대상: 관리주체, 입주자대표회의), ⑤ 주택관리업자 또는 사업자와 체결한 계약서 미공개 또는 거짓 공개 201건(7.3%, 부과대상: 관리주체, 입주자대표회의)임.

이들 위반행위에 대한 과태료 부과 대상은 주로 관리주체와 입주자대표회의로 과태료 부과에 따른 관리 현장의 부담이 큰 상황임.

일례로 지난 2022년 12월 경기도 과주시의 한 아파트에서 배수로 덮개 교체 비용 약 44만원을 장기수선충담금이 아닌 수선유지비로 지출하여 1천만원의 과태료를 부과받았다가 과태료 부과가 취소된 사례⁸⁾가 있음.

이와 같이, 관리 현장의 경미한 위반행위에 대한 고액의 과태료 부과에 따른 문제점을 개선하기 위하여 과태료 상한액을 하향하려는 개정안은 타당한 측면이 있다고 생각됨.

「공동주택관리법」은 2015년 8월 제정(법률 제13474호)되었는데, 제정 당시와 현행의 과태료 상한액 수준은 달라지지 않았으나, 과태료 부과 대상 항목은 36개에서 42개로 증가하였음.

8) 한국아파트신문, “과태료 1,000만원, 법원 가니 ‘취소’”, 2024. 11. 22.

【 「공동주택관리법」 과태료 규정 연혁 】

구분	과태료 상한액		
	2천만원 이하	1천만원 이하	500만원 이하
법률 제13474호 2015. 8. 11. 제정	1개 항목	9개 항목	26개 항목
법률 제14709호 2017. 3. 21. 일부개정	1개 항목	7개 항목	23개 항목
법률 제14793호 2017. 4. 18. 일부개정	1개 항목	7개 항목	26개 항목
법률 제16381호 2019. 4. 23. 일부개정	1개 항목	7개 항목	28개 항목
법률 제17607호 2020. 12. 8. 일부개정	1개 항목	7개 항목	33개 항목
법률 제18937호 2022. 6. 10. 일부개정	1개 항목	7개 항목	34개 항목

이 중에서 2020년 12월 개정된 「공동주택관리법」(법률 제17607호)은 하자심사·분쟁조정위원회가 사업주체와 입주자 간의 하자 분쟁을 신속히 해결할 수 있는 기반을 마련하기 위한 내용으로, 하자심사·분쟁조정위원회의 출석요구에 불응하는 당사자 등에 대하여 과태료를 부과하도록 규정됨.

이는 입주자들의 주거생활과 밀접하게 관련되어 있고 관리현장의 부담 완화와 관련이 적다는 점을 감안할 때, 이에 대한 과태료 상한액을 하향 조정하는 것에 대해서는 충분한 논의가 필요할 것으로 생각됨.

한편, 과태료 상한액이 2천만원 이하인 하자보수보증금의 용도 외 사용 항목은 2013년 6월 舊 「주택법」(법률 제11871호)의 개정으로 규정되었음.

이는 당시 하자보수보증금 사용에 대한 규정 미비로 인하여 하자보수보증금을 다른 용도로 사용하는 경우가 빈번하게 발생하였던 점을 감안하여 하자보수보증금의 용도 외 사용 항목이 과태료 부과 대상으로 규정된 것임.

이 항목의 과태료 상한액은 현행법에서 가장 높지만, 하자보수보증금 제도가 공동주택의 품질을 확보하고, 입주민의 재산권을 보호하는 데 중요한 역할을 하고 있다는 점을 고려할 때, 이 항목의 과태료 상한액을 하향하는 내용 또한 개정안의 심사과정에서 충분한 논의가 필요할 것으로 생각됨.

즉, ① 과태료 부과 대상이 관리 현장에 집중되어 있고 이에 따른 관리 현장의 부담 완화 필요성, ② 현행법의 목적⁹⁾을 위해 과태료 상한액을 현행대로 유지할 필요가 있는 항목 등을 고려할 때, 과태료 상한액을 일괄적으로 하향하는 것보다는 개별적으로 검토하여 하향할 필요가 있을 것으로 생각됨.

9) 「공동주택관리법」

제1조(목적) 이 법은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

다음으로, 과태료 상한액의 세분화 필요성에 대하여 살펴보면, 현행법은 2천만원 이하 1개 항목, 1천만원 이하 7개 항목, 500만원 이하 34개 항목을 규정하고 있음.

현행법 시행령에는 2천만원 및 1천만원 이하 항목이 현행법과 같은 각각 1개 항목 및 7개 항목이지만, 500만원 이하 20개 항목, 300만원 이하 5개 항목, 250만원 이하 1개 항목, 200만원 이하 2개 항목, 150만원 이하 4개 항목, 100만원 이하 2개 항목으로 세분화되어 있음.

국회사무처 “법제기준과 실제¹⁰⁾”에 따르면 다수의 과태료 부과대상 행위가 보호법익 침해의 중대성 등에서 차이가 있는 경우 위반행위의 비난 정도에 상응하는 과태료가 부과될 수 있도록 과태료 금액을 세분하여 규정하는 것이 바람직함.

현행법 시행령에서도 위반행위의 가벌성 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화하고 있으므로, 300만원 이하 및 200만원 이하 구간을 신설하려는 것은 특별한 문제가 없다고 생각됨.

10) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024. 5., p.810

【 현행법령 과태료 상한액 및 항목 비교 】

과태료 상한액	공동주택관리법	공동주택관리법 시행령
2천만원 이하	1개 항목	1개 항목
1천만원 이하	7개 항목	7개 항목
500만원 이하	34개 항목	20개 항목
300만원 이하	-	5개 항목
250만원 이하	-	1개 항목
200만원 이하	-	2개 항목
150만원 이하	-	4개 항목
100만원 이하	-	2개 항목

주1) 공동주택관리법(법률 제20385호, 2025. 1. 1. 시행), 공동주택관리법 시행령(대통령령 제35451호, 2025. 4. 15. 시행)

개정안과 관련하여 국토교통부는 과태료 부과가 위법행위의 처벌을 통하여 입주민의 불이익을 방지하기 위한 것이므로, 다른 자격제도에 비해 과태료 상한액이 높다는 이유로 상한액 전체를 하향 조정하는 것은 적절하지 않지만, 500만원 이하 과태료 중 상한액을 500만원으로 유지할 필요성이 적은 항목¹¹⁾을 세분화하여 상한액을 300만원으로 하향하는 것은 필요하다는 의견임.

충청남도 천안시는 장기수선충당금 용도 외 사용(현행법 제102조제2

11) 현행법 시행령의 과태료 부과기준에서 과태료 상한액이 300만원 미만인 9개 항목

- ① 자치관리기구 미구성(제102조제3항제1호), ② 관리방법 결정 및 변경, 관리규약의 제정 및 개정 등에 대한 신고의무 위반(제102조제3항제3호), ③ 관리비 등 내역 미공개 또는 거짓 공개(제102조제3항제5호), ④ 장기수선충당금 미적립(제102조제3항제11호), ⑤ 안전관리계획 미수립·미시행, 안전교육 미이수(제102조제3항제13호), ⑥ 주택관리업 등록사항 변경신고 미이행 또는 거짓 신고(제102조제3항제19호), ⑦ 배치 내용 및 직인 신고 미이행(제102조제3항제23호), ⑧ 보증보험 관련 서류 미제출(제102조제3항제24호), ⑨ 교육 미이수(제102조제3항제25호)

항제9호) 및 주택관리업자 또는 사업자 선정 위반(현행법 제102조제3항제2호)과 관련하여 경미한 위반사항에 대한 과태료 부과 예외를 규정하는 것이 필요하다는 의견임.

충청남도 아산시 는 장기수선충당금 용도 외 사용(현행법 제102조제2항제9호), 장기수선계획에 따른 주요시설 교체·보수 미이행(현행법 제102조제2항제4호), 장기수선계획 미수립, 미검토 또는 검토사항에 대한 미기록, 미보관(현행법 제102조제3항제10호)에 관한 위반행위는 고의성이 부족하므로 과태료 상한액을 200만원으로 하향할 필요가 있다는 의견임.

대한주택관리사협회와 전국아파트입주자대표회의 연합회는 다른 자격제도와 유사한 수준으로 과태료 부과금액 조정이 필요하므로 개정안에 찬성한다는 의견임.

나. 포괄적 과태료 부과 규정 삭제 등(안 제63조제2항 삭제 등)

현행법 제63조제2항¹²⁾에 따라 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 하고, 현행법 제102조제3항제22호¹³⁾(이하 “포괄적 과태료 부과 규정”이라 함)에 따라 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자는 500만원 이하의 과태료를 부과받음.

2019년부터 2024년 7월까지 현행법 제102조제3항제22호를 위반하여 과태료를 부과받은 건수는 총 부과 건수 2,745건의 3.9%인 108건이며, 이는 과태료 부과항목 중 여덟 번째로 많은 수치¹⁴⁾임.

그런데, 관리 현장에서는 현행법 제102조제3항제22호에 대한 부담이 크다는 의견¹⁵⁾과 아울러 현행법 제102조제3항제22호가 명확성의 원칙에 부합하지 않다는 지적도 제기되고 있음.

12) 「공동주택관리법」

제63조(관리주체의 업무 등) ① (생략)

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

13) 「공동주택관리법」

제102조(과태료) ①·② (생략)

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

1. ~ 21. (생략)

22. 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자

14) 참고 1. 과태료 부과 현황(2019년 ~ 2024년 7월) 참조

15) 한국아파트신문, “가장 두려운 과태료 ‘장충금 위반’…가장 두려운 이유 ‘의욕 상실’”, 2023. 11. 23.

- 전국의 주택관리사 143명에게 과태료 실태에 대한 설문조사를 실시한 결과, 주택관리사들에게 가장 큰 부담을 주는 과태료 조항은 ① 장기수선계획 규정 위반(54%), ② 포괄적 과태료 부과(30%), ③ 주택관리업자 및 사업자 선정지침 위반(13%)으로 나타났다.

이에 개정안은 현행법 제63조제2항 및 제102조제3항제22호를 삭제함으로써, 관리 현장의 부담을 완화하려는 취지의 입법으로 보임.

명확성의 원칙¹⁶⁾은 입법자가 법률을 제정할 때 명확한 용어로 규정하여야 한다는 헌법상의 원칙으로, 수범자가 무엇이 금지되는 행위이고 무엇이 허용되는 행위인지 미리 알 수 있도록 하고, 법 집행자가 객관적 판단지침이 무엇인지 알 수 있도록 함으로써 자의적인 법 집행을 예방하고 법적 안정성과 예측가능성을 확보하기 위한 것임.

특히, 과태료 부과와 같이 금전적 부담을 부여하는 내용의 법률 조항에서는 명확성의 원칙이 더욱 엄격하게 요구되므로, 현행법 제102조제3항제22호를 삭제하려는 개정안은 입법필요성이 인정되는 측면이 있음.

한편, 현행법 제63조제2항은 관리주체의 법령준수 의무를 규정하고 있고, 이는 현행법의 목적인 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리하기 위한 규정이라는 점을 함께 감안할 필요가 있어 보임.

국토교통부는 관리주체가 준수하여야 하는 의무규정인 현행법 제63조제2항은 현행대로 유지할 필요가 있고, 과태료 부과 규정인 현행법 제102조제3항제22호와 관련하여 동 조항에 따른 과태료 부과사례에 대한

16) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024. 5., p.38

실태조사를 통해 주요 위반사항이 있는 경우에는 해당 위반사항에 대한 과태료 규정을 세부적으로 신설함과 동시에 제102조제3항제22호를 삭제할 필요가 있다는 의견임.

충청남도 천안시는 현행법 제102조제3항제22호의 삭제만으로 개정 목적을 달성할 수 있으므로 현행법 제63조제2항은 유지할 필요가 있다는 의견임.

충청남도 아산시는 구체적 처벌 규정이 없는 조항의 이행을 담보하기 위해 현행법 제63조제2항 및 제102조제3항제22호는 유지할 필요가 있다는 의견임.

한편, 대한주택관리사협회와 전국아파트입주자대표회의 연합회는 현행법 제63조제2항 및 제102조제3항제22호는 위반행위의 범위가 광범위하고 포괄적이므로 삭제할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590

참고 1

과태료 부과 현황(2019년 ~ 2024년 7월)

※ 자료 : 국토교통부

연번	과태료조문 (관련조문)	위반행위	과태료 부과건수			순위 비율
			전체	수도권	비수도권	
합 계			2,745	1,783	962	
1	제102조제1항 (제38조제2항)	하자보수보증금 목적 외 사용	11	6	5	
2	제2항제1호 (제13조)	관리업무 인계의무 위반	14	9	5	
3	제2항제4호 (제29조제2항)	장기수선계획에 따른 교체 · 보수 위반	203	119	84	④ 7.4%
4	제2항제5호 (제43조제3항)	판정받은 하자 보수의무 위반	61	9	52	⑩ 2.2%
5	제2항제6호 (제52조제5항)	주택관리업과 유사한 명칭 사용	7	3	4	
6	제2항제7호 (제93조제1항)	지자체장의 자료제출 명령 등 위반	88	56	32	⑨ 3.2%
7	제2항제8호 (제65조제5항)	관리사무소장에 대하여 위 법한 해임 또는 해임 요구	0	0	0	
8	제2항제9호 (제90조제3항)	관 리 비 · 장 기 수 선 총 당 금 목적 외 사용	220	126	94	③ 8.0%
9	제3항제1호 (제6조제1항)	자치관리기구 구성의무 위반	6	1	5	
10	제3항제2호 (제7조①, 제25조)	주택관리업자, 사업자 선정 관련 규정 위반	1,027	759	268	① 37.4%
11	제3항제3호 (제10조의2①④/ 제11조③/제19조①)	관리방법 결정, 관리규약 제 정, 입주자대표회의 구성 등 미신고자(변경 포함)	239	176	63	② 8.7%
12	제3항제4호 (제14조제8항)	입주자대표회의 회의록 작 성 · 보관의무 위반	22	8	14	
13	제3항제4호의2 (제14조제9항)	회의록 열람 · 복사 요구 불응	3	1	2	
14	제3항제5호 (제23조④⑤)	관리비 등 공개의무 위반	25	17	8	
15	제3항제6호 (제26조제3항)	회계감사 결과 보고 및 공 개의무 위반	28	22	6	

연번	과태료조문 (관련조문)	위반행위	과태료 부과건수			순위 비율
			전체	수도권	비수도권	
16	제3항제6호의2 (제26조제6항)	회계감사 결과 제출 및 공 개의무 위반	4	2	2	
17	제3항제8호 (제27조제3항)	회계서류 열람·복사 요구 불응	7	2	5	
18	제3항제9호 (제28조)	사업자선정 계약서 공개의 무 위반	201	146	55	⑤ 7.3%
19	제3항제10호 (제29조)	장기수선계획 수립 ^① ·검토, 기록·보관 의무 위반	145	90	55	⑥ 5.3%
20	제3항제11호 (제30조)	장기수선충당금 적립의무 위반	28	21	7	
21	제3항제12호 (제31조)	설계도서 보관, 시설의 교체 ·보수 등 기록의무 위반	19	13	6	
22	제3항제13호 (제32조)	안전관리계획 수립·시행, 교육이수 의무 위반	6	4	2	
23	제3항제14호 (제33조①②)	안전점검 실시, 점검결과 통보·보고·조치 의무* 위반	2	2	0	
24	제3항제15호 (제35조제1항)	행위신고 의무 위반	145	63	82	⑦ 5.3%
25	제3항제15호의2 (제37조제5항)	하자보수 시정명령 미이행	17	5	12	
26	제3항제16호 (제38조제2항)	하자보수보증금 사용 신고 의무 위반	9	3	6	
27	제3항제16호의2 (제38조의2제1항)	하자보수청구서류 보관의무 위반	1	0	1	
28	제3항제16호의3 (제38조의2제2항)	하자보수청구서류 제공의무 위반	2	0	2	
29	제3항제16호의4 (제38조의2제3항)	하자보수청구서류 인계의무 위반	0	0	0	
30	제3항제16호의5 (제43조제6항)	하자분쟁조정위원회 출석 요구 불응	0	0	0	
31	제3항제16호의6 (제44조의2제3항)	하자분쟁조정위원회 출석요 구 불응, 거짓 진술	0	0	0	
32	제3항제16호의7 (제44조의2제3항)	하자분쟁조정위원회 자료제 출 요구 불응	1	0	1	

연번	과태료조문 (관련조문)	위반행위	과태료 부과건수			순위 비율
			전체	수도권	비수도권	
33	제3항제17호 (제46조제2항, 제75조제1항)	하자분쟁조정위원회, 중앙 분쟁조정위원회에 답변서 제출의무 위반	2	1	1	
34	제3항제18호 (제46조제3항, 제75조제2항)	하자분쟁조정위원회, 중앙 분쟁조정위원회에 출석의 무 위반	0	0	0	
35	제3항제18호의2 (제51조제1항)	하자분쟁조정위원회의 조사 ·검사 등 거부 및 방해	0	0	0	
36	제3항제19호 (제52조제1항)	주택관리업 등록사항 변경 신고 의무 위반	34	21	13	
37	제3항제22호 (제63조제2항)	공동주택관리법령을 위반하 여 공동주택 관리	108	61	47	⑧ 3.9%
38	제3항제23호 (제64조제5항)	관리사무소장 직인 신고의 무 위반	9	3	6	
39	제3항제24호 (제66조제3항)	손해배상책임 보증보험 가 입서류 제출의무 위반	20	16	4	
40	제3항제25호 (제70조)	주택관리사등 의무교육 이 수 위반	2	1	1	
41	제3항제26호 (제92조제1항)	지자체의 보고 또는 검사 명령 위반	1	1	0	
42	제3항제27호 (제93조⑧, 94조③)	지자체의 명령 등 공개의 무 위반	28	16	12	