2026 주택관리사 기본서 2차 공동주택관리실무 정오사항_6 (초판기준)

페이지	24p
수정 전	(17) 도시형 생활주택이란 **300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.**
수정 후 [법령개정]	(17) 도시형 생활주택이란 **다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 세대수 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.** **① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역, 상업지역 또는 공업지역에 건설하는 경우: 500세대 다만, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제13호 가목에 해당하는 시설로부터 500미터 거리 이내에 건설하는 경우에는 500세대 이상 700세대 미만의 세대수 중 특별시 · 통합특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 또는 특별자치도의 조례로 달리 정하는 세대수** **② ①에 해당하지 아니하는 지역에 건설하는 경우: 300세대** **➠ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제13호 가목** **13. "역세권 등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 시 · 도지사는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다.** **가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설 및 운영되는 철도역**
페이지	315p
수정 전	(2) 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 **「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.** (3) 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 **증가하는 증축 행위(세대수 증가형 리모델링). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 ①과 ②의 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.**
수정 후 [법령개정]	(2) 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 **「건축법」에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 시 · 도의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있고, 입주자 공유가 아닌 복리시설은 기존 건축물 연면적 합계의 30퍼센트 이내에서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축(전부 또는 일부를 해체하고 새롭게 설치하는 것을 포함한다)할 수 있다.** (3) 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 **증가하거나 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 세대를 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 두 개 이상의 부분으로 분할하여 기존 세대수의 5퍼센트 이내에서 추가로 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.**
페이지	316p
수정 전	(2) 리모델링주택조합의 설립 주택을 리모델링하기 위하여 ~ 의결권(**「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 의결권을 말한다)**의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장 · 군수 · 구청장의 인가를 받아야 한다. ① 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 **각 동**의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의 ② 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의
수정 후 [법령개정]	(2) 리모델링주택조합의 설립 주택을 리모델링하기 위하여 ~ 의결권(**「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다**)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장 · 군수 · 구청장의 인가를 받아야 한다.

	① 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 **각 동(입주자 공유가 아닌 복리시설의 경우에는 주택단지의 입주자 공유가 아닌 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다. 이하 이 항에서 같다)**의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의 ② 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 **③ 인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 각 주택단지별로 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의**
페이지	**318p**
수정 전	(1) 리모델링 허가 등 ① **공동주택**의 입주자 · 사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 ~ **시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아야 한다.** ② **기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.** ③ **리모델링을** 하는 경우~. ⑤ 시장 · 군수 · 구청장이 ~ 도시 · 군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 설치된 시 · 군 · 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. ⑦ **리모델링 기본계획 수립 대상지역에서 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장 · 군수 · 구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 한다.**
수정 후 [법령개정]	(1) 리모델링 허가 등 ① **공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)**의 입주자 · 사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 ~ 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아야 하며, **허가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 한다.** ② **①에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의가 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있으며, 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 한다.** ③ **②에 따라** 리모델링을 하는 경우~. ⑤ 시장 · 군수 · 구청장이 ~ 도시 · 군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 설치된 시 · 군 · 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. **이 경우 세대수 증가 범위의 종합적인 검토 등을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 군 · 구도시계획위원회와 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 공동으로 할 수 있다.** ⑦ **시장 · 군수 · 구청장은 ⑥에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 ① 및 ②에 따른 허가를 받은 경우에는 리모델링 허가를 취소할 수 있다.** ⑧ **리모델링 기본계획 수립 대상지역에서 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장 · 군수 · 구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 한다.**
페이지	**318p**
수정 전	(2) 권리변동계획의 수립 ① 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 기존 주택의 권리변동, ~ 수립하여 사업계획승인 또는 **행위허가**를 받아야 한다.
수정 후 [법령개정]	(2) 권리변동계획의 수립 ① 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 기존 주택의 권리변동, ~ 수립하여 사업계획승인 또는 **리모델링 허가**를 받아야 한다.
페이지	**318p**
수정 전	(3) 증축형 리모델링의 안전진단 ④ 시장 · 군수 · 구청장이 ~ 따른 재건축사업 및 **「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」**에 따른 소규모재건축사업의 시행이 필요하다고 결정한 건축물은 증축형 리모델링을 하여서는 아니 된다.
수정 후 [법령개정]	(3) 증축형 리모델링의 안전진단 ④ 시장 · 군수 · 구청장이 ~ 따른 재건축사업 및 **「소규모주택 정비에 관한 특례법」**에 따른 소규모재건축사업의 시행이 필요하다고 결정한 건축물은 증축형 리모델링을 하여서는 아니 된다.

페이지	325p
수정 전	(10) 공동주택 리모델링에 따른 특례 ④ 임대차계약 당시 **다음의 어느 하나에 해당하여 그 사실을 임차인에게 고지한 경우로서 리모델링 허가를 받은 경우에는 해당 리모델링 건축물에 관한 임대차계약에 대하여 주택임대차보호법 제4조 제1항(기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다) 및 상가건물 임대차보호법 제9조 제1항(기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한기간이 유효함을 주장할 수 있다)을 적용하지 아니한다.** ㉠ 임대차계약 당시 해당 건축물의 소유자들(입주자대표회의를 포함한다)이 주택법 제11조 제1항에 따른 리모델링주택조합 설립인가를 받은 경우 ㉡ 임대차계약 당시 해당 건축물의 입주자대표회의가 직접 리모델링을 실시하기 위하여 주택법 제68조 제1항에 따라 관할 시장 · 군수 · 구청장에게 안전진단을 요청한 경우
수정 후 [법령개정]	(10) 공동주택 리모델링에 따른 특례 ④ 임대차계약 당시 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 그 사실을 임차인에게 고지한 경우로서 리모델링 허가를 받은 경우에는 해당 리모델링 건축물에 관한 임대차계약에 대하여 「주택임대차보호법」 제4조제1항 및 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.** ㉠ 임대차계약 당시 해당 건축물의 소유자들(입주자대표회의를 포함한다)이 제11조 제1항에 따른 리모델링주택조합 설립인가를 받은 경우 ㉡ 임대차계약 당시 해당 건축물의 입주자대표회의가 직접 리모델링을 실시하기 위하여 제68조 제1항에 따라 관할 시장 · 군수 · 구청장에게 안전진단을 요청한 경우 ➽ 주택임대차보호법 제4조 제1항 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다. ➽ 상가건물 임대차보호법 제9조 제1항 제9조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다. **⑤ 공동주택의 소유자가 주택법 제11조 제3항에 따라 결의하거나 리모델링주택조합의 총회 또는 입주자대표회의에서 의사를 결정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 전자적 방법(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제2호에 따른 정보처리시스템을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법을 말한다)을 통하여 결의하거나 그 의사를 결정할 수 있다.** ➽ 주택법 제11조 제3항 제11조(주택조합의 설립 등) ③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유자를 말한다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 의결권을 말한다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장 · 군수 · 구청장의 인가를 받아야 한다. 1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동(입주자 공유가 아닌 복리시설의 경우에는 주택단지의 입주자 공유가 아닌 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의 2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 3. 인접한 둘 이상의 주택단지가 결합하여 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 각 주택단지별로 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의 **(10-1, 내용 추가) 리모델링 지원센터의 설치 · 운영** **① 시 · 도지사, 시장 · 군수 · 구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다.** **② 리모델링 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.** **㉠ 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원** **㉡ 설계자 및 시공자 선정 등에 대한 지원** **㉢ 권리변동계획 수립에 관한 지원** **㉣ 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항** **③ 리모델링 지원센터의 조직, 인원 등 리모델링 지원센터의 설치 · 운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.**