

"정부 3.0 국민과의 약속" - 정보의 개방과 공유로 일자리는 늘고 생활은 편리해집니다.



군 산 시



수신 군산시 관내 의무관리대상 공동주택 관리사무소 귀중
(경유)

제목 주택법령 유권해석 변경 알림

1. 전북도청 주택건축과-7377(2015.5.14)호와 관련입니다.
2. 위 호와 관련하여 지하주차장 LED전등 교체에 따른 장기수선계획 포함여부의 유권해석이 불임과 같이 변경되어 알려드리오니 관리업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 유권해석 변경 공문 1부. 끝.

군 산 시



주무관 박경민 공동주택관리 건축과장 전결 2015. 5. 15.
 팀장 송현석 이광태

협조자

시행 건축과-20520 (2015. 5. 15.) 접수

우 573-703 전라북도 군산시 시청로 17 (조촌동, 군산시청) / www.gunsan.go.kr

전화번호 063-454-3717 팩스번호 063-452-8828 / kkan0223@korea.kr / 대국민 공개

50만, 국제관광 기업도시 군산건설

정부3.0, 국민과의 약속



전라북도



수신 수신자 참조

(경유)

제목 주택법령 유권해석 변경 알림

1. 국토교통부 주택건설공급과-3097(2015.5.13.)호와 관련입니다.

2. 공동주택 지하주차장 전등을 LED전등으로 전면 교체하는 공사에 관한 국토교통부의 유권해석 변경 내용을 아래와 같이 알려 드리니 업무에 참고하시기 바랍니다.

가. (기존해석) 지하주차장 전등을 LED전등으로 교체하는 경우 장기수선계획에 반영하여 장기수선충당금으로 집행하는 것이 타당함

나. (변경해석) 지하주차장 전등을 LED전등으로 교체하는 경우 반드시 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행해야 하는 것은 아님. 따라서, 해당 교체비용을 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행할지는, 공동주택의 주요 시설인지 여부와 함께 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 자체적으로 결정할 사항임

- 다만, LED전등 외의 전기시설물(배선, 배관 등) 교체 및 수선의 경우 장기수선계획에 포함하여 장기수선충당금으로 집행하여야 함.

다. (변경사유) 법제처 법령해석에 따라, 지하주차장 전등을 LED 전등으로 교체하는 경우 반드시 장기수선충당금이 아닌 수선유지비 등으로 집행할 수 있도록 하여 공동주택 관리의 자율성을 제고하고 에너지 고효율 기기의 설치 장려.

붙임 : 관련 법제처 법령해석 1부. 끝.

전라북도지사



수신자 전주시장(주택과장), 군산시장(건축과장), 익산시장(주택과장), 정읍시장(건축과장), 남원시장(건축과장), 김제시장(건축과장), 완주군수(도시개발과장), 진안군수(민원봉사과장), 무주군수(민원봉사과장), 장수군수(민원과장), 임실군수(민원봉사과장), 순창군수(민원과장), 고창군수(종합민원과장), 부안군수(민원소통과장)

주무관 이춘안 공동주택지원 주택건축과장 전결 2015. 5. 14.
 팀장 소근호 이용민

협조자

시행 주택건축과-7377 (2015. 5. 14.) 접수 건축과-20332 (2015. 5. 14.)

우 560-761 전주시 완산구 효자로 225 / <http://www.jeonbuk.go.kr>

전화번호 063-280-3462 팩스번호 063-280-2359 / chalee57@korea.kr / 대국민 공개

쉽고 편리한 우리 집 새주소, 언제 어디서나 도로명주소입니다. 「부패Zero! 클린전북!」

질의제목 : 국토교통부 - 장기수선계획의 수립 의무(「주택법」 제47조 등)

1. 질의요지

「주택법 시행규칙」 별표 5에 따른 장기수선계획의 수립기준에서는 자동화재 감시설비의 유도등은 고효율에너지기자재 인증을 받은 LED 유도등을 적용한다고 규정하고 있고, 옥외전등 중 보안등은 고휘도방전램프 또는 LED 보안등을 적용한다고 규정하고 있는바,

공동주택의 지하주차장 전등을 LED 전등으로 교체하는 경우에도 이를 반드시 「주택법」 제47조제1항, 같은 법 시행령 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5에 따른 장기수선계획의 수립·조정 대상에 포함해야 하는지

2. 회답

공동주택의 지하주차장 전등을 LED 전등으로 교체하는 경우에 이를 반드시 「주택법」 제47조제1항, 같은 법 시행령 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5에 따른 장기수선계획의 수립·조정 대상에 포함해야 하는 것은 아닙니다.

3. 이유

「주택법」 제47조제1항에서는 300세대 이상의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공

동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제 2항에서는 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다고 규정하고 있습니다.

그리고, 장기수선계획의 수립기준을 규정하고 있는 「주택법 시행규칙」 별표 5에서는 자동화재 감시설비의 유도등은 고효율에너지기자재 인증을 받은 LED 유도등을 적용한다고 규정하고 있고, 옥외전등 중 보안등은 고휘도방전램프 또는 LED 보안등을 적용한다고 규정하고 있으나, 지하주차장 전등에 대해서는 규정하고 있지 않은바,

이 사안은 공동주택의 지하주차장 전등을 LED 전등으로 교체하는 경우에도 이를 반드시 장기수선계획의 수립·조정 대상에 포함해야 하는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 「주택법」 제47조제1항에서 공동주택의 공용부분에 대하여 장기수선계획을 수립하도록 규정한 취지는 공동주택 공용부분 주요시설의 노후화는 신체의 안전 및 생활의 안정을 위협하게 되고 시간이 경과할수록 건축물의 수선·유지에 필요한 소요액이 기하급수적으로 증가하게 된다는 점을 고려하여 미리 주요시설의 수선 계획을 세움으로써 공동주택 공용부분 주요시설을 적기에 교체·보수할 수 있도록 하기 위한 것입니다. 따라서, 같은 법 시행규칙 별표 5의 장기수선계획의 수립기준은 사업주체 등이 장기수선계획을 수립·조정할 때 반드시 포함하여야 하는 최소한의 시설범위에 관한 기준이라 할 것입니다(법제처 2014. 2. 27. 회신 14-0076 해석례 참조).

그런데, 「주택법」 제47조제2항 및 같은 법 시행규칙 제26조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 조정하되, 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 얻는 경우에는 3년이 경과하기 전에 조정할 수 있다고 할 것인바, 이처럼 장기수선계획의 조정권한을 부여한 취지는 장기수선계획의 조정·변경을 통하여 공사에 필요한 재료나 시공 기술의 진보, 경제정세의 변동 등 현실의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 하기 위한 것으로 보이므로, 같은 법 시행규칙 별표 5에 규정된 공용시설 외의 시설도 그 필요성에 따라 장기수선계획의 조정을 통하여 장기수선계획에 반영할 수 있을 것입니다(법제처 2013. 11. 13. 회신 13-0412 해석례 참조).

다만, 공동주택 공용시설의 교체 및 보수를 장기수선계획에 반영하지 않고 제외하는 경우 해당 비용을 관리비에서 부담하게 되는데, 「주택법 시행규칙」 별표 5에 규정된 공동주택의 공용시설 외에 추가적으로 공용시설의 교체 및 보수를 장기수선계획에 반영할 것인지는 해당 시설이 주요 시설인지 여부와 함께 관리비 부담주체의 의사 등 제반사정을 고려하여 결정할 사항이라 할 것입니다.

따라서, 공동주택의 지하주차장 전등을 LED 전등으로 교체하는 경우에 이를 반드시 「주택법」 제47조제1항, 같은 법 시행령 제63조제2항, 같은 법 시행규칙 제26조 및 별표 5에 따른 장기수선계획의 수립·조정 대상에 포함해야 하는 것은 아닙니다.