

주택관리업자에 대한 행정처분기준(제67조제3항 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 행정처분의 기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 기준 적용일은 위반행위에 대한 행정처분일과 그 처분 후에 한 위반행위가 다시 적발된 날을 기준으로 한다.

나. 가목에 따라 가중된 처분을 하는 경우 가중처분의 적용 차수는 그 위반행위 전 처분 차수(가목에 따른 기간 내에 처분이 둘 이상 있었던 경우에는 높은 차수를 말한다)의 다음 차수로 한다.

다. 같은 등록사업자가 둘 이상의 위반행위를 한 경우로서 그에 해당하는 각각의 처분기준이 다른 경우에는 다음의 기준에 따라 처분한다.

- 1) 가장 무거운 위반행위에 대한 처분기준이 등록말소인 경우에는 등록말소처분을 한다.
- 2) 각 위반행위에 대한 처분기준이 영업정지인 경우에는 가장 중한 처분의 2분의 1까지 가중할 수 있되, 각 처분기준을 합산한 기간을 초과할 수 없다. 이 경우 그 합산한 영업정지기간이 1년을 초과하는 때에는 1년으로 한다.

라. 시장·군수·구청장은 위반행위의 동기·내용·횟수 및 위반의 정도 등 다음에 해당하는 사유를 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 행정처분을 가중하거나 감경할 수 있다. 이 경우 그 처분이 영업정지인 경우에는 그 처분기준의 2분의 1의 범위에서 가중(가중한 영업정지기간은 1년을 초과할 수 없다)하거나 감경할 수 있고, 등록말소인 경우(법 제53조제1항제1호·제2호 또는 제9호에 해당하는 경우는 제외한다)에는 6개월 이상의 영업정지처분으로 감경할 수 있다.

1) 가중사유

- 가) 위반행위가 고의나 중대한 과실에 따른 것으로 인정되는 경우
- 나) 위반의 내용과 정도가 중대하여 입주자 등 소비자에게 주는 피해가 크다고 인정되는 경우

2) 감경사유

- 가) 위반행위가 사소한 부주의나 오류에 따른 것으로 인정되는 경우
- 나) 위반의 내용과 정도가 경미하여 입주자 등 소비자에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우
- 다) 위반행위자가 처음 위반행위를 한 경우로서 3년 이상 해당 사업을 모범적으로 해 온 사실이 인정되는 경우
- 라) 위반행위자가 해당 위반행위로 검사로부터 기소유예 처분을 받거나 법원으로부터 선고유예의 판결을 받은 경우

마) 위반행위자가 해당 사업과 관련 지역사회의 발전 등에 기여한 사실이 인정되는 경우

바) 법 제53조제1항제5호에 해당하는 주택관리업자가 법 제95조에 따른 청문 또는 「행정절차법」 제22조제3항에 따른 의견제출 기한까지 등록기준을 보완하고 그 증명 서류를 제출하는 경우

2. 개별기준

| 위반행위 | 근거 법조문 | 행정처분기준 | | |
|---|---------------|-------------|-------------|-------------|
| | | 1차 위반 | 2차 위반 | 3차 이상 위반 |
| 가. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우 | 법 제53조 제1항제1호 | 등록말소 | | |
| 나. 영업정지기간 중에 주택관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우 | 법 제53조 제1항제2호 | 등록말소 | | |
| 다. 고의 또는 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 | 법 제53조 제1항제3호 | | | |
| 1) 고의로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 | | 영업정지 6개월 | 영업정지 1년 | |
| 2) 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 | | 영업정지 2개월 | 영업정지 3개월 | 영업정지 3개월 |
| 3) 경미한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 | | 경고 | 영업정지 1개월 | 영업정지 1개월 |
| 라. 최근 3년간 공동주택 관리 실적 없는 경우 | 법 제53조 제1항제4호 | 등록말소 | | |
| 마. 법 제52조제3항에 따른 등록요건에 미달하게 된 경우 | 법 제53조 제1항제5호 | | | |
| 1) 등록요건에 미달하게 된 날부터 1개월이 지날 때까지 보완하지 않은 경우 | | 영업정지 3개월 | 영업정지 6개월 | 등록말소 |

| | | | | |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|
| 2) 1)에 해당되어 영업정지처분을 받은 후 영업정지기간이 끝나는 날까지 보완하지 않은 경우 | | 등록말소 | | |
| 바. 법 제52조제4항에 따른 관리방법 및 업무 내용 등을 위반하여 공동주택을 관리한 경우 | 법 제53조 제1항제6호 | | | |
| 1) 배치된 주택관리사등의 해임 그 밖의 사유로 결원이 된 때 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 새로운 주택관리사등을 배치하지 않은 경우 | | 경고 | 영업정지 3개월 | 영업정지 6개월 |
| 2) 별표 1에 따른 기술인력 및 장비를 갖추지 않고 공동주택을 관리한 경우 | | 경고 | 영업정지 1개월 | 영업정지 3개월 |
| 사. 법 제90조제2항을 위반하여 부정하게 재물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제공한 경우 | 법 제53조 제1항제7호 | 영업정지 3개월 | 영업정지 6개월 | 영업정지 1년 |
| 아. 법 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 경우 | 법 제53조 제1항제8호 | 영업정지 3개월 | 영업정지 6개월 | 영업정지 6개월 |
| 자. 법 제90조제4항을 위반하여 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우 | 법 제53조 제1항제9호 | 등록말소 | | |
| 차. 법 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우 | 법 제53조 제1항제10호 | | | |
| 1) 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우 | | 경고 | 영업정지 2개월 | 영업정지 3개월 |
| 2) 보고 또는 자료제출 등의 명령을 이행하지 않은 경우 | | 경고 | 영업정지 1개월 | 영업정지 2개월 |

| | | | | |
|--|-------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| 3) 공동주택관리에 관한 신고 또는 보고를 게을리한 경우 카. 법 제93조제3항·제4항에 따른 감사 를 거부·방해 또는 기피한 경우 | 법 제53조 제1항제11호 | 경고 경고 | 영업정지 1개월 영업정지 2개월 | 영업정지 1개월 영업정지 3개월 |
|--|-------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|