

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 실적이 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		경고	영업정지 1개월	영업정지 1개월
카. 법 제93조제3항·제4항에 따른 감사 를 거부·방해 또는 기피한 경우	법 제53조 제1항제11호	경고	영업정지 2개월	영업정지 3개월