

주택관리사등에 대한 행정처분기준(제81조 관련)

1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 행정처분의 기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 처분을 받은 경우에 적용한다. 이 경우 행정처분기준의 적용은 같은 위반행위에 대하여 최초로 행정처분을 한 날과 그 행정처분 후 다시 적발한 날을 기준으로 한다.

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

- 가장 무거운 위반행위에 대한 처분기준이 자격취소인 경우에는 자격취소처분을 한다.
- 각 위반행위에 대한 처분기준이 자격정지인 경우에는 가장 중한 처분의 2분의 1까지 가중할 수 있되, 각 처분기준을 합산한 기간을 초과할 수 없다. 이 경우 그 합산한 자격정지기간이 1년을 초과하는 때에는 1년으로 한다.

다. 시·도지사는 위반행위의 동기·내용·횟수 및 위반의 정도 등 다음에 해당하는 사유를 고려하여 나목에 따른 행정처분을 가중하거나 감경할 수 있다. 이 경우 그 처분이 자격정지인 경우에는 그 처분기준의 2분의 1의 범위에서 가중(가중한 자격정지기간은 1년을 초과할 수 없다)하거나 감경할 수 있고, 자격취소인 경우(법 제69조제1항제1호부터 제4호까지 또는 제7호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)에는 6개월 이상의 자격정지처분으로 감경할 수 있다.

1) 가중사유

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

2) 감경사유

- 위반행위가 사소한 부주의나 오류에 따른 것으로 인정되는 경우
- 위반의 내용과 정도가 경미하여 입주자 등 소비자에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우
- 위반행위자가 처음 위반행위를 한 경우로서 주택관리사로서 3년 이상 관리사무소장을 모범적으로 해 온 사실이 인정되는 경우
- 위반행위자가 해당 위반행위로 검사로부터 기소유예 처분을 받거나 벌원으로부터 선고유예의 판결을 받은 경우
- 제2호마목2)에 따른 자격정지처분을 하려는 경우로써 위반행위자가 제70

조 각 호에 따른 손해배상책임을 보장하는 금액을 2배 이상 보장하는 보증보험가입·공제가입 또는 공탁을 한 경우

2. 개별기준

| 위반행위                                                                      | 근거<br>법조문     | 행정처분기준      |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                           |               | 1차 위반       | 2차 위반       | 3차 위반       |
| 가. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우                                          | 법 제69조 제1항제1호 | 자격취소        |             |             |
| 나. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우                                     | 법 제69조 제1항제2호 | 자격취소        |             |             |
| 다. 의무관리대상 공동주택에 취업한 주택관리사등이 다른 공동주택 및 상가·오피스텔 등 주택 외의 시설에 취업한 경우          | 법 제69조 제1항제3호 | 자격취소        |             |             |
| 라. 주택관리사등이 자격정지기간에 공동주택관리업무를 수행한 경우                                       | 법 제69조 제1항제4호 | 자격취소        |             |             |
| 마. 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우                 | 법 제69조 제1항제5호 |             |             |             |
| 1) 고의로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우                           |               | 자격정지<br>6개월 | 자격정지<br>1년  |             |
| 2) 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우                       |               | 자격정지<br>3개월 | 자격정지<br>6개월 | 자격정지<br>6개월 |
| 바. 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수 등 부당이득을 취한 경우                                    | 법 제69조 제1항제6호 | 자격정지<br>6개월 | 자격정지<br>1년  |             |
| 사. 법 제90조제4항을 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우 | 법 제69조 제1항제7호 | 자격취소        |             |             |
| 아. 법 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 경우         | 법 제69조 제1항제8호 |             |             |             |
| 1) 조사 또는 검사를 거부·방해 또                                                      |               | 경고          | 자격정지        | 자격정지        |

|                                              |                  |    |             |             |
|----------------------------------------------|------------------|----|-------------|-------------|
| 는 기피하거나 거짓으로 보고를 한<br>경우                     |                  |    | 2개월         | 3개월         |
| 2) 보고 또는 자료제출 등의 명령을<br>이행하지 않은 경우           |                  | 경고 | 자격정지<br>1개월 | 자격정지<br>2개월 |
| 자. 법 제93조제3항·제4항에 따른 감<br>사를 거부·방해 또는 기피한 경우 | 법 제69조<br>제1항제9호 | 경고 | 자격정지<br>2개월 | 자격정지<br>3개월 |