1] 선임 자격 및 등급 관련

1. 기계설비유지관리자의 선임 자격 및 인원은?

□ 「기계설비법 시행령」 제14조제1항 각 호에 해당하는 건축물 또는 시설물(건축물등)에는 다음과 같이 기계설비유지관리자를 선임

※ 기계설비법 시행규칙 [별표 1] (2.2 시행)

구분	선임대상	선임자격 및 인원
1. 건축물 (공동주택 제외)	가. 연면적 6만㎡ 이상	책임(특급)유지관리자 1명 보조유지관리자 1명
	나. 연면적 3만㎡ 이상 6만㎡ 미만	책임(고급)유지관리자 1명 보조유지관리자 1명
	다. 연면적 1.5만㎡ 이상 3만㎡ 미만	책임(중급)유지관리자 1명
	라. 연면적 1만㎡ 이상 1.5만㎡ 미만	책임(초급)유지관리자 1명
2. 공동주택	가. 3천세대 이상	책임(특급)유지관리자 1명 보조유지관리자 1명
	나. 2천세대 이상 3천세대 미만	책임(고급)유지관리자 1명 보조유지관리자 1명
	다. 1천세대 이상 2천세대 미만	책임(중급)유지관리자 1명
	라. 500세대 이상 1천세대 미만	책임(초급)유지관리자 1명
	마. 300세대 이상 500세대 미만 (중앙집중식 또는 지역난방방식에 한함)	책임(초급)유지관리자 1명
3. 시행령 제14조제1항제3호에 해당하는 건축물등 (제1호 및 제2호는 제외하며, 세부 기준은 21년 하반기 고시 예정)		책임(중급)유지관리자 1명

② 유지관리자 선임 시기 관련

1. 유지관리자 선임 시기는?

- 2020년 4월 18일 이후 건축허가를 신청한 건축물등은 완공일 이후 30일 이내에 유지관리자를 선임
  - 2020년 4월 18일 이전 건축허가를 신청했거나 기존 건축물인 경우 다음과 같이 유지관리자를 선임

※ 기계설비법 시행규칙(2020.4.17.) 부칙 제2조

선임대상	선임기한
○ 연면적 3만m^2 이상 건축물 ○ 2천세대 이상 공동주택	2021년 4월 17일까지
○ 연면적 1.5만m^2 이상 건축물 ○ 1천세대 이상 공동주택 ○ 시행령 제14조제1항제3호의 건축물등	2022년 4월 17일까지
○ 연면적 1만m^2 이상 건축물 ○ 500세대 이상 공동주택 (중앙집중식·지역난방식의 경우 300세대 이상)	2023년 4월 17일까지

2. 연면적 1만제곱미터 이상의 시특법상 시설물, 학교시설 및 기타 공공건축물 등은 '22.4월까지 중급 유지관리자를 선임하는 것인지?

- 시행령 제14조제1항제3호는 연면적 1만 m^2 이하인 공공건축물 중 많은 사람이 이용하거나, 특별히 중요하다고 판단되는 건축물에 대한 관리를 강화하려는 취지로,
  - 시설물을 제외한 연면적 1만 m^2 이상의 학교시설 및 공공건축물 등은 제1호 및 제2호의 규정에 따라* 유지관리자를 선임해야 함

* (예시) 연면적 3만 m^2 의 공공체육시설인 경우, '21.4.17일까지 고급 유지관리자 선임

③ 선임대상 건축물 판정 관련

1. 하나의 대지에 건축물이 여러 개 있는 경우, 유지관리자 선임 기준은?

□ ① 동일 또는 연접한* 대지에 건축물등이 둘 이상 있고, ② 관리주체가 같은 경우 이를 하나의 건축물로 보아 연면적·세대수를 합산하여 유지관리자를 선임(시행규칙 [별표 1] 비고)

* 두 대지 사이에 도로가 포함되거나, 소유자가 다른 타 대지가 있는 경우는 제외

○ 이 경우, 관리주체는 건축물등의 소유자(개인 또는 법인*) 또는 관리자(입주자대표회의, 「집합건물법」에 따른 관리단 등)를 말하며, 위탁관리를 맡은 업체 등은 해당하지 않음

* 대표자가 같은 별개의 법인이 각각 소유하는 경우, 관리주체는 다른 것으로 봄

□ 다만, 대지에 공동주택과 기타 건축물이 모두 포함된 경우, 연면적 및 세대수를 별도로 합산한 뒤, 이에 따른 유지관리자 선임 대상 여부를 각각 판단하여 그 중 높은 등급*의 유지관리자만 선임

* (예시) 동일 또는 연접한 대지에 관리주체가 같은 건축물이 다음과 같은 경우:

1) 8,000m² + 8,000m² : 연면적 합산 16,000m²로, 중급 선임

2) 299세대 + 299세대 : 세대수 합산 598세대로, 초급 선임

3) 8,000m² + 299세대 : 연면적(미선임), 세대수(미선임)에 따라 미선임

4) 25,000m² + 700세대 : 연면적(중급), 세대수(초급)에 따라 중급만 선임

(⇔ 관리주체가 다른 경우, 중급+초급을 각각 선임)

2. 하나의 건축물에 용도가 다른 시설이 있는 경우, 선임 기준은?

□ 주상복합 등 용도가 복합된 건축물의 경우, 하나의 대지에 용도가 다른 건축물이 둘 이상 있는 경우로 보아, [3]-1과 같이 계산하여 유지관리자를 선임(단, 오피스텔은 연면적 기준으로 계산)

④ 유지관리자 근무 형태 관련

1. 유지관리자 선임을 위탁할 수 있는지?

- 법 제18조에 따라 관리주체는 유지관리업무를 위탁*할 수 있으며 이 경우 제19조제1항에 따라 유지관리자를 선임한 것으로 봄

* 관리주체는 유지관리자를 보유한 업체(B)에 직접 위탁해야 하며, 건물관리를 위탁받은 업체(A)가 B업체에 위탁하는 것은 불가능

- 다만, 유지관리업무를 위탁받은 업체에서 선임 자격에 맞는 유지관리자를 선임하여 상시 근무토록 해야 하며, 둘 이상의 건축물에 중복 선임되지 않아야 함

2. 선임된 유지관리자는 상시 근무하여야 하는지?

- 건축물의 기계설비 전체에 대한 체계적인 관리를 해야 하는 유지관리자 업무 특성을 고려할 때, 상시 근무하여야 함

3. 유지관리자는 타 분야의 안전관리자와 겸직이 가능한지?

- 「기계설비법」에서는 유지관리자의 겸직을 제한하고 있지 않으나, 타법에서 겸직을 제한하는 경우* 이에 따르도록 함

* 전기안전관리자, 소방안전관리자, 검사대상기기관리자(보일러) : 금지 규정 없음
고압가스·도시가스안전관리자, 공동주택 관리사무소장 및 기술인력 : 겸직 금지

- 특히, 공동주택 관리사무소장과 기술인력(전기·소방안전관리자 등)은 겸직할 수 없으나, 기술인력 상호간 겸직은 입주자대표회의가 허용한 경우에 한해 가능*

* 「공동주택관리법」 시행령 [별표 1] 비고 제2호

5 임시 유지관리자 선임 관련(시행규칙 개정, 2.2)

1. 관리주체가 임시 유지관리자 수첩*을 제출할 경우, 처리 절차는?

* 수첩 내지의 색을 다르게 하여 구분(일반: 연노랑, 임시: 연분홍)

- 관리주체가 선임신고서에 임시 유지관리자 수첩을 첨부하는 경우, 처리 절차는 기존과 동일(첨부서류 검토→선임신고대장 작성)
  - 다만, 담당자는 임시 수첩의 근무지 주소와 선임신고서의 건축물 소재지가 일치하는지 확인하고, 일치하는 경우에만 신고서를 수리하여야 함
  - 일치하지 않는 경우, 건축물 연면적 또는 세대수에 따른 선임 자격을 갖춘 유지관리자 수첩을 첨부하도록 관리주체에 안내

「기계설비법 시행규칙」 제정안('20.4.17) 부칙

제2조(기계설비유지관리자의 선임에 관한 적용례 등) ②이 규칙 시행 당시 제1항에 따른 건축물등에서 기계설비유지관리자의 업무를 수행하고 있는 사람은 2026년 4월 17일까지(해당 건축물등에 계속하여 근무하는 기간으로 한정한다) 별표의 기계설비유지관리자 선임기준을 갖춘 것으로 보되, 2026년 4월 17일까지 별표에 따른 선임기준을 갖추고 그 사실을 국토교통부장관에게 통보해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 기계설비와 관련된 업무를 수행하는 협회 중 국토교통부장관이 해당 업무에 대한 전문성이 있다고 인정하여 고시하는 협회에게 해당 통보의 접수 및 확인 업무를 대행하게 할 수 있다.

6 기타사항

1. 유지관리자를 선임하지 않는 경우, 과태료 부과 기준은?

- 시행령 [별표 10]에 따라 1차 위반 시 300만원, 2차 위반 시 400만원, 3차 위반 시 500만원의 과태료가 부과되며, 3차 이상 위반 시 미선임 사실이 적발될 때마다* 500만원의 과태료가 부과됨

기계설비법 관련 주요 질문 및 답변

* [국토교통부-건설산업과-3215(2021.4.19.)

□ 착공 전 확인 · 사용 전 검사 관련

1. 기계설비 감리가 배치되지 않은 경우 착공 전 확인·사용 전 검사 신청서 상의 기계설비감리업무수행자는 누가 되는지?

- 기계설비 감리가 배치되지 않는 공사의 경우 건설기술진흥법에 따른 책임건설사업관리기술인이 기계설비 감리의 역할*을 수행

* 기계설비 기술기준에 따른 성능·안전확인서 등 서류 작성

2. 지자체(시·군·구)가 아닌 시·도, LH, 교육부 등 타 기관에서 건축 허가를 하는 경우, 착공 전 확인도 해당 기관에 신청하는지?

- 건축허가와 관련된 인·허가 관청이 다르더라도 기계설비공사에 대한 착공 전 확인 등은 관할 시·군·구로 해야 함(기계설비법 제15조)

- 다만, 법 제15조 단서*에 따라 개별법에 인·허가 의제가 있는 경우 착공신고 및 사용승인 과정에서 기술기준 적합여부를 확인 가능

* 「건축법」 제21조 및 제22조에 따른 착공신고 및 사용승인 과정에서 기술기준에 적합한지 여부를 확인받은 경우 착공 전 확인 등을 완료한 것으로 봄

□ 유지관리자 선임제도 관련

1. '20.4월부터 계속 근무하였다가, '21.1월 퇴직 후 동일 근무지에 '21.2.10 재입사한 경우 임시유지관리자 자격이 유지되는지?

- 시행규칙 개정안 시행일('21.2.2) 당시 동일 근무지에 계속해서 근무하고 있는 경우에만 임시유지관리자 자격이 유지됨

- 임시유지관리자 자격으로 책임(특~초급) 및 보조 모두 대체 가능

2. 책임관리자는 직접 고용하고, 보조관리자는 위탁해도 되는지?

- 유지관리업무 위탁에 관한 별도 규정이 없어, 가능할 것으로 판단
- 다만, 이 경우 타 건축물에 선임되지 않은 자에게 위탁해야 함

3. 전기안전관리자 등 타 안전관리자와 겸직 가능한지?

- 「기계설비법」에서는 유지관리자의 겸직을 제한하고 있지 않으나, 타법에서 겸직을 제한하는 경우* 이에 따르도록 함

* 고압가스안전관리자(고압가스안전관리법 시행령 제13조),
도시가스안전관리자(도시가스사업법 시행령 제16조),
액화석유가스안전관리자(액화석유가스의 안전관리 및 사업법 시행령 제16조),
산업안전관리자·보건관리자(산업안전보건법 시행령 제16조, 제20조),
공동주택 관리사무소장(공동주택관리법 시행령 별표 1 비고)

- 전기, 소방안전관리자의 겸직 가능 여부에 대해서는 소관 부처인 산업통상자원부, 소방청의 유권해석을 받을 필요

□ 유지관리자 경력신고 및 등급산정 관련

※ 경력신고 수탁기관(기계설비건설협회)의 업무처리지침 및 FAQ 참고

□ 기계설비 성능점검업 등록 관련

1. 성능점검업 등록 시 기술인력 조건은?

- 시행령 별표 7의 기술인력 조건*을 만족해야 하며, 해당 기술인력이 건설업 등 타 업종에 이미 등록된 경우는 제외

* 특급 유지관리자 1명(건축설비, 공조냉동기계, 에너지관리 또는 '공조냉동 및 설비' 전문분야 한정) 및 고급 유지관리자 1명, 중급 유지관리자 2명

□ 유지관리자 선임대상 건축물 관련

1. 하나의 대지에 건축물이 여러 개 있거나, 주상복합과 같이 하나의 건축물에 용도가 다른 시설이 있는 경우 선임 기준은?

- ①동일 또는 연접한* 대지에 건축물등이 둘 이상 있고, ②관리주체가 같은 경우 이를 하나의 건축물로 보아 연면적·세대수를 합산하여 유지관리자를 선임(시행규칙 별표 1 비고)

* 두 대지 사이에 도로가 포함되어 대지경계선이 연접하지 않은 경우는 제외

- 대지에 공동주택과 기타 건축물이 모두 포함된 경우, 연면적 및 세대수를 별도로 합산한 뒤, 이에 따른 유지관리자 선임 여부를 각각 판단하여 그 중 높은 등급*의 유지관리자만 선임

* (예시) 동일 또는 연접한 대지에 관리주체가 같은 건축물이 다음과 같은 경우:

1) $8,000\text{m}^2 + 8,000\text{m}^2$: 연면적 합산 $16,000\text{m}^2$ 로, 중급 선임

2) 299세대 + 299세대 : 세대수 합산 598세대로, 초급 선임

3) $8,000\text{m}^2 + 299\text{세대}$: 연면적(미선임), 세대수(미선임)에 따라 미선임

4) $25,000\text{m}^2 + 700\text{세대}$: 연면적(중급), 세대수(초급)에 따라 중급만 선임

(다만, 상가와 공동주택의 관리주체가 다른 경우, 중급과 초급을 각각 선임)

2. 대학교 기숙사, 아파트형 군 관사 등은 세대 수 기준으로 유지관리자를 선임하는지?

- 건축물대장의 주용도가 '공동주택'인 경우에만 세대 수 기준으로 선임하고, '교육시설'·'군사시설' 등인 경우 연면적 기준으로 선임

3. 주상복합의 상가 주차장, 입주민 체육시설 등의 면적 계산은?

- 공동주택 전용시설인 경우 연면적은 별도로 계산하지 않고, 상가 전용시설인 경우 상가부 연면적에 합산하여 유지관리자를 선임

* 공동주택(500세대)+주차장 3만m^2 +커뮤니티 시설 5천m^2 인 경우 연면적에 관계 없이 세대 수 기준으로 초급 유지관리자 선임

* 상가부 1.5만m^2 +주차장 1.5만m^2 경우 3만m^2 으로 계산하여 고급+보조 선임

4. 기계설비유지관리자를 선임해야 하는 관리주체의 범위

- 유지관리자를 선임하여야 하는 관리주체는 ①일정 규모 이상의 건축물등에 설치된 ②기계설비의 ③소유자 또는 관리자를 말함

① 유지관리자 선임 대상 건축물(시행령 제14조)

- ▶ 「건축법」에 따른 용도별 건축물 중 연면적 1만m²이상(공동주택, 창고시설 제외)
- ▶ 「건축법」에 따른 공동주택 중 500세대 이상(중양집중식의 경우 300세대 이상)
- ▶ 시설물, 학교시설, 지하역사·상가, 공공시설 중 별도 고시('21.下)되는 건축물등

② 기계설비의 범위(시행령 별표 1)

열원설비	냉난방설비	환기설비	위생설비	정화설비	배수설비
보온설비	덕트설비	자동제어설비	방음·내진설비	플랜트설비	특수설비

③ 기계설비의 소유자 또는 관리자의 범위

- ▶ 건축물등의 소유자(개인 또는 법인)
- ▶ 공동주택의 경우 입주자대표회의, 집합건물의 경우 관리단
- ▶ 임대계약 등에 따라 소유자 등으로부터 건축물등을 실질적으로 사용·수익할 수 있는 권리와 건축물등에 대한 전반적인 관리 및 보존의 의무를 부여받은 자

(주요 Q&A) 관리주체의 범위 관련

Q. 건축물의 소유자가 여럿인 경우?

A. 소유자 중 대표자가 관리주체가 되거나, 의무를 분담할 수 있음

Q. 대표자가 같은 별개의 법인이 각각의 건축물을 소유하는 경우?

A. 별개의 법인이 각각 관리주체가 됨

Q. 공동주택 관리사무소장은 관리주체에 해당하는지?

A. 관리사무소장 또는 주택관리업자는 공동주택 관리를 위해 입주자대표회의가 선임 또는 위탁한 자로, 기계설비법에 따른 관리주체에 해당하지 않음

Q. 건축물 및 시설물 관리를 위탁받은 업체는 관리주체에 해당하는지?

A. 관리계약 등에 따라 소유자로부터 건축물등에 대한 관리를 위탁받은 자는 기계설비법에 따른 관리주체(소유자 또는 관리자)에 해당하지 않음

Q. 더 이상 사용하지 않는 건축물의 관리주체는?

A. 건축물을 사용하지 않는 경우에도 소유자가 관리주체의 의무를 부담

Q. 건축법상 창고시설은 아니나, 기계설비가 전혀 없는 경우에는?

A. 관리주체는 건축물에 설치된 기계설비의 소유자 또는 관리자이므로, 시행령 별표 1에 따른 기계설비가 전혀 없는 경우 관리주체에 해당하지 않음

5. 더 이상 사용하지 않는 건물에도 유지관리자를 선임해야 하는지?

- 해당 건물이 건축물대장에 등록되어 있고, 소유자가 있는 경우 사용 여부에 관계없이 소유자가 유지관리자를 선임해야 함

6. 시행령 별표 1에 따른 기계설비가 1종류밖에 없는 건축물에도 유지관리자를 선임해야 하는지?

- 설치된 기계설비의 대수와 관계없이 시행령 제14조에 해당하는 건축물에는 유지관리자를 선임해야 함
- 다만, 기계설비가 전혀 없는 경우에는 선임 의무가 없으며, 이에 대한 확인은 관리주체가 제출한 자료를 바탕으로 지자체가 검증

7. 도로를 사이에 둔 건축물이 구름다리로 연결된 경우 이를 하나의 건축물로 보아 유지관리자를 선임할 수 있는지?

- 동일 또는 연접한 대지에 있는 경우에만 하나의 건축물로 볼 수 있으므로, 이 경우에는 유지관리자를 각각 선임해야 함

8. 오피스텔은 세대수를 기준으로 유지관리자를 선임하는지?

- 건축물대장 상 공동주택인 도시형생활주택과 달리, 오피스텔은 업무시설이므로 연면적 기준으로 유지관리자를 선임해야 함

* 「공동주택관리법」 적용 대상은 공동주택, 주상복합 중 공동주택 부분에 한함

9. 건축물대장의 용도가 창고인 경우, 해당 면적을 제외하는지?

- ① 총괄표제부의 주용도가 '창고시설'인 경우 : 선임 대상 아님
- ② 총괄표제부의 주용도가 '공장, 창고시설' 등으로 표기된 경우 : 세부 건축물 현황의 용도가 창고 또는 창고시설인 면적을 제외
- ③ 총괄표제부의 주용도가 '공장'인 경우 : 창고 면적을 제외하지 않음