

기계설비법 관련 주요 질문 및 답변

□ 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, **중급**과 **초급**을 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

○ 유지관리자 경력신고 관련 질문 및 답변(대한기계설비건설협회)

	질의 내용	답변 내용
1	유지관리자의 선임 및 해임 신고기간은?	관리주체가 유지관리자를 선임 또는 해임한 경우 (신고사항 변경 시 포함) 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함
2	유지관리자의 경력신고 시 제출서류는?	경력신고서 및 아래의 서류(규칙 별지 제9호의7) - 근무처 및 경력을 증명하는 서류 - 국가기술자격증 포함 기계설비 관련 자격증 사본 (또는 국가기술자격 취득사항 확인서) - 최근 90일 이내 발급받은 졸업증명서 원본(학력 사항 신고의 경우) - 증명사진 1매 (최초 신고 시 제출, 6개월 이내 촬영본 가로 2.5cm × 세로 3cm)
3	경력신고서 제출 시 첨부하는 서류 중 “근무처 및 경력을 증명하는 서류”란? (고시 별지 제2호)	아래의 서류 중 하나(원본 제출) - 경력확인서(근무처별 작성 및 대표자 확인 필수) 및 재직사실을 증명하는 서류 - 「건설기술 진흥법」등 관계법령에 따라 경력사실을 공적으로 증명할 수 있는 서류 (건설기술인.엔지니어링 경력증명서, 에너지기술인 경력확인서 등)
4	경력신고 시 건설기술인 경력증명서를 제출하는 경우 기재된 기술경력이 모두 인정되는지?	고시에 따른 실무경력만 인정되며, 경력신고 시 경력사항란에 경력증명서 상의 기술경력 중 설계·시공·감리(감독)·유지관리·성능점검 업무경력과 그에 해당하는 기간만 입력하여야 함
5	경력확인서 제출 시 첨부하는 “재직사실을 증명하는 서류”란? (고시 제9조제1항제1호)	아래의 서류 중 하나(사본 가능) - 4대보험(산재, 건강, 고용, 국민연금)의 개인 자격 취득·상실 증명서 - 4대보험 자격취득·상실 신고서(접수인 날인본) - 근로소득원천징수영수증(세무사·공인회계사 발행 또는 국세청 홈택스 인터넷 출력물) 또는 부가 가치세표준증명원·부가가치세 면세사업자수입 금액증명원(1인 사업장의 대표자인 경우) - 사업자등록증 또는 폐업사실증명서(위 서류제출이 불가능한 1인 사업장으로서 사업자등록증 또는 폐업사실증명서에 표기된 자에 한함) 등 - 세무서에서 발행한 소득금액증명(위 서류제출이 불가능한 경우) ※ 경력 확인을 위한 소속회사별 등록증 등(사본 가능) - 설계·감리 회사 : 건축사사무소 개설신고확인증, 건설기술용역업등록증(설계·사업관리·설계용역분야), 기술사사무소 개설등록증(설비전문분야), 엔지니어링사업자 신고증 - 시공 회사 : 종합건설업 또는 기계설비공사업 등록증(수첩) - 유지관리·성능점검 회사 : 사업자등록증(법인등기부등본)

6	유지관리자가 속했던 업체의 부도·폐업 등으로 경력확인서를 받을 수 없는 경우의 제출서류는?	<p>아래의 서류(전부)</p> <p>① 부도등의 사실을 확인할 수 있는 공적서류 ② 위의 "재직사실을 증명하는 서류" 중 하나 ③ 해당 업체의 대표자·등재이사가 개인 인감으로 확인한 경력확인서(대표자 또는 등재이사의 등재기간 확인 가능한 사업자등록증 또는 인터넷 등기소에서 발급받은 폐쇄등기부 첨부) ④ 위의 경력확인서를 확인하는 사람의 인감증명서(본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 제출 및 서명 시, 인감 및 인감증명서 같음) ⑤ 「건설산업기본법」등 관계법령에 따라 해당 업체의 업종 및 등록 유지기간을 공적으로 증명할 수 있는 서류 ③~⑤의 제출이 불가능한 경우, 신고인이 작성한 경력확인서와 "관계법령에 따라 경력사실을 증명할 수 있는 공적서류", 산업인력공단 개인정보관리의 경력관리 캡처화면(이 경우 건설/기계 직무분야 중 건설배관, 기계장비설비·설치 직무분야만 인정) 등 경력사실을 객관적으로 확인할 수 있는 서류</p>									
7	공무원, 군인 등의 경력사항 확인 방법은?	<ul style="list-style-type: none"> - 공무원, 공공기관 종사자의 경우 경력확인서 또는 해당 소속기관의 경력증명서 양식에 경력사실을 증명할 수 있는 내용이 있는 경우 인정 가능함 - 군인의 경우 경력확인서 또는 병적증명서, 군경력증명서(국방부 및 국민신문고 홈페이지, 주민센터 발급)에 경력사실을 증명할 수 있는 내용이 있는 경우 인정 가능함 - 소속 지방 교육청, 경찰청, 교정청 등 일선 행정기관의 경력은 상급기관 또는 최종 근무지의 소속 기관으로부터 기존 경력사실을 인정하는 경력확인서를 발급받는 경우 인정 가능함 									
8	유지관리자의 수행업무와 자격 취득 전·후에 대한 실무경력 기간은 어떻게 적용되는지? (고시 별표 3)	<p>유지관리·성능점검 수행업무는 100%, 설계·시공·감리 수행업무는 80% 인정되며, 수행업무에 따라 실무경력 기간 적용 후, 해당 자격 취득 시점에 따라 취득 후는 100%, 취득 전은 70%를 적용함</p> <table border="1" data-bbox="813 1541 1428 1765"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>유지관리·성능점검</th> <th>설계·시공·감리</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자격증 취득후</td> <td>100%</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>자격증 취득전</td> <td>70%</td> <td>56%</td> </tr> </tbody> </table>	구분	유지관리·성능점검	설계·시공·감리	자격증 취득후	100%	80%	자격증 취득전	70%	56%
구분	유지관리·성능점검	설계·시공·감리									
자격증 취득후	100%	80%									
자격증 취득전	70%	56%									
9	유지관리자의 등급은 실무경력(30점), 보유자격·학력(30점), 교육(40점)의 점수기준에 따라 산정되는 것인지?	유지관리자의 최초 등급 산정은 시행령 별표 5의2 제2호의 보유자격과 실무경력 기준으로 산정되며, 해당 점수기준은 금년 하반기에 시행될 승급제도의 종합평가 기준임(국토부에서 용역 진행 중임)									

○ 임시유지관리자 관련 질문 및 답변

	질의 내용	답변 내용
1	유지관리자 선임 시 기존에 근무하던 기계설비 유지관리업무 담당자가 선임기준에 미달인 경우는?	'20.4.18.전부터 해당 건축물등에서 근무하고 있는 유지관리업무수행자는 '26.4.17.까지 계속 근무하는 동안 임시유지관리자 자격을 부여받음. 단, 협회에 재직증명서류 및 경력확인서 등을 제출하여 임시경력수첩을 받고, 시군구청에 선임신고 후 교육받아야 함(규칙 부칙 제2조제2항)
2	'20.4.18.전부터 해당 건축물등에서 근무하였으나, 퇴사 후 다시 해당 건축물에서 근무하는 경우 임시유지관리자로 인정받을 수 있는 지?	'20.4.18. 이후 해당 건축물등에서 퇴사하였으나, 해당 건축물등에서 다시 근무하는 경우 개정 규칙 공포일인 '21.2.2.전에 입사하였다면 임시유지관리자로 인정받을 수 있음
3	임시유지관리자의 등급도 특급, 고급, 중급, 초급, 보조로 구분하는지?	임시유지관리자의 자격 및 등급은 별도의 구분없이 "임시"로 표기됨
4	동일 건축물등에 기계설비 유지관리업무수행자가 여러 명 있는 경우 모두 임시유지관리자로 인정받을 수 있는지? 만약, 선임 신고한 임시유지관리자가 퇴사한 경우 관리주체는 위의 다른 임시유지관리자를 선임할 수 있는지?	'20.4.18.전부터 해당 건축물등에서 기계설비 유지관리업무를 계속 수행했음을 증명하는 서류를 제출하는 경우 다른 기계설비 유지관리업무수행자도 임시유지관리자로 인정받을 수 있으며, 기존에 선임한 임시유지관리자가 퇴사한 경우 다른 임시유지관리자를 선임 신고할 수 있음
5	'20.4.18. 이후 준공된 건축물등에서 근무하는 경우 임시유지관리자 자격을 부여받을 수 있는지?	임시유지관리자 제도는 법 시행 이전에 해당 건축물에서 기계설비 유지관리업무를 담당하고 있던 사람에게 업무의 계속성과 전문성을 보장하기 위한 것이므로, 규칙 시행일 이후 해당 건축물등에서 근무하는 유지관리업무수행자는 임시유지관리자 자격을 인정받을 수 없음
6	'20.4.18. 전에 준공되었으나, '20.4.18. 이후 증축·리모델링 등으로 건축물의 연면적 또는 세대수가 변경된 경우 기존의 기계설비 유지관리업무 담당자를 임시유지관리자로 선임할 수 있는지?	해당 건축물의 증축 등으로 인해 연면적 또는 세대수가 변경되었더라도 '20.4.18.전에 최초 준공된 건축물등에서 유지관리업무를 수행한 사람은 임시유지관리자로 선임할 수 있음 단, 증축 등에 따른 면적 변경으로 선임기준이 바뀌는 경우 해당 기준에 따라 30일 내에 지자체에 선임신고 하여야 함
7	임시유지관리자가 소속된 회사가 변경되었으나, 해당 건축물등에서 계속 근무하고 있는 경우 임시유지관리자 자격이 유지되는지?	임시유지관리자가 소속된 회사가 변경되었더라도 동일한 건축물에서 계속 근무하는 경우에는 임시유지관리자로 인정됨. 단, 소속된 회사가 동일하더라도 근무하는 건축물이 변경되는 경우 해당 건축물의 임시유지관리자 자격이 상실됨