

공동주택
층간소음관리위원회
구성·운영을 위한
실무 가이드북



국토교통부

CONTENTS

공동주택 층간소음관리위원회 구성·운영을 위한 실무 가이드북

I. 층간소음의 이해

- 1. 층간소음 2
- 2. 공동주택 층간소음 관리 대응체계 3
- 3. 공동주택 층간소음 관리주체 업무절차 6

II. 공동주택 층간소음관리위원회란?

- 1. 층간소음관리위원회 제도 9
- 2. 층간소음관리위원회 구성과 역할 9
- 3. 층간소음관리위원회 운영 10

III. 공동주택 층간소음관리위원회 구성·운영 실무

- 1. 층간소음관리위원회 구성하기 13
- 2. 층간소음관리위원회 운영실무 16
- 3. 층간소음관리위원회 분쟁조정 16

IV. 분쟁조정 우수사례

- 1. 반포자이아파트 층간소음관리위원회 28
- 2. 양평동6차 현대아파트 층간소음 관리위원회 30
- 3. 아남리치카운티 아파트 입주자대표회의 32

V. 층간소음(관리위원회) 관련 Q&A

- 1. 공동주택에서 층간소음이 발생하면 어떻게 해야 되나요? 33
- 2. 공동주택 층간소음 민원 처리 절차는 어떻게 되나요? 34
- 3. 공동주택관리 분쟁조정위원회의 업무범위는? 35
- 4. 층간소음관리 위원회 조정시 유의사항은? 35
- 5. 층간소음관리위원회 위원의 임기 및 연임제한 여부는? 35

I 붙임 I

- 1. 서울특별시 공동주택관리규약 준칙(개정 2024.7.31.) 중 제11장 층간소음관리위원회
- 2. 서울특별시 층간소음관리위원회 운영규정

공동주택 층간소음 관리

1 층간소음의 이해

1) 층간소음

공동주택에서 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 소음

1 직접충격 소음 : 뛰거나 걷는 동작 등으로 인한 소음

[단위: dB(A)]

층간소음의 구분	층간소음의 기준	
	주간(06:00~22:00)	야간(22:00~06:00)
1분간 등가소음도(Leq)	39	34
최고소음도(Lmax)	57	52

2 공기전달 소음 : 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인한 소음

[단위: dB(A)]

층간소음의 구분	층간소음의 기준	
	주간(06:00~22:00)	야간(22:00~06:00)
5분간 등가소음도(Leq)	45	40

공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙 (약칭: 공동주택층간소음규칙)

제2조(층간소음의 범위) 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음 각 호의 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다.

1. 직접충격 소음 : 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음
2. 공기전달 소음 : 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음

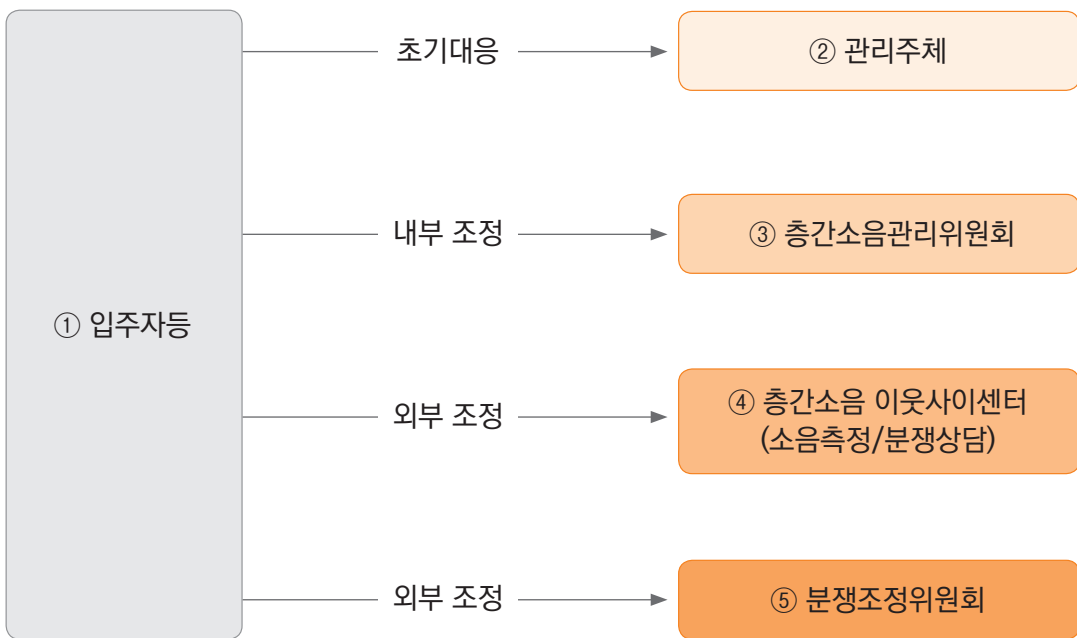
제3조(층간소음의 기준) 공동주택의 입주자 및 사용자는 공동주택에서 발생하는 층간소음을 별표에 따른 기준 이하가 되도록 노력하여야 한다.



2 공동주택 층간소음 관리 대응체계

공동주택관리법 제20조(층간소음의 방지 등)에 따라 공동주택에서 층간소음이 발생하는 경우, 각 해당되는 기관들은 이에 따른 의무와 역할이 주어지고 이에 따라 층간소음의 관리가 이뤄지게 된다.

[공동주택 층간소음 관리 대응체계]



공동주택 층간소음 관리 대응체계 의무와 역할

입주자등 (임대주택의 임차인 포함)

- 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력
- 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 관리주체의 조치 및 권고에 협조
- 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고 조치를 요청할 수 있음
- 관리주체의 조치에도 층간소음의 지속되는 경우, 층간소음관리위원회에 조정신청 가능
- 층간소음관리위원회의 조치에도 층간소음이 지속되는 경우, 분쟁조정위원회에 조정 신청 가능
 - 공동주택관리법 제71조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회
 - 환경분쟁 조정법 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회

관리주체

- 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청
- 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사 가능
- 필요 시 입주자등을 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육 실시 가능
- 층간소음관리위원회의 구성 및 운영 실시

층간소음관리위원회

- 공동주택에서 관리규약이 정한 사항에 따라 층간소음관리위원회 구성 및 운영(700세대 이상 의무)하여야 함
- 층간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인
- 분쟁의 자율적인 중재 및 조정
- 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육
- 그 밖에 층간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무



층간소음 이웃사이센터

- 전국 공동주택 입주자를 대상으로 층간소음 전화상담 및 층간소음 현장진단 서비스 시행
- 층간소음 진단 측정기관
 - 「한국환경공단법」에 따른 한국환경공단

분쟁조정위원회

국토교통부

- 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회란 공동주택관리법 제71조에 따라 공동주택관리 관련 갈등 및 분쟁을 변호사, 회계사, 주택관리사 등 15인의 전문가로 구성된 위원회를 통해 신속·공정하게 해결하기 위해 설립된 분쟁조정기구임
- (국토부) 중앙공동주택관리 분쟁조정위원회
 - 500세대 이상의 공동주택 단지에서 발생하거나 쌍방이 서로 조정을 받기로 합의하여 신청하는 층간소음 분쟁을 관할
- (시군구) 지방공동주택관리 분쟁조정위원회
 - 위 사항 외 시·군·구에 설치된 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회에서 관할
- 조정은 상호 양보를 바탕으로 하는 자율적인 분쟁해결 절차이므로 조정신청이 접수된 이후라도 상대방이 조정참여 거부 및 중단 의사를 밝히는 경우 조정절차가 종결될 수 있음

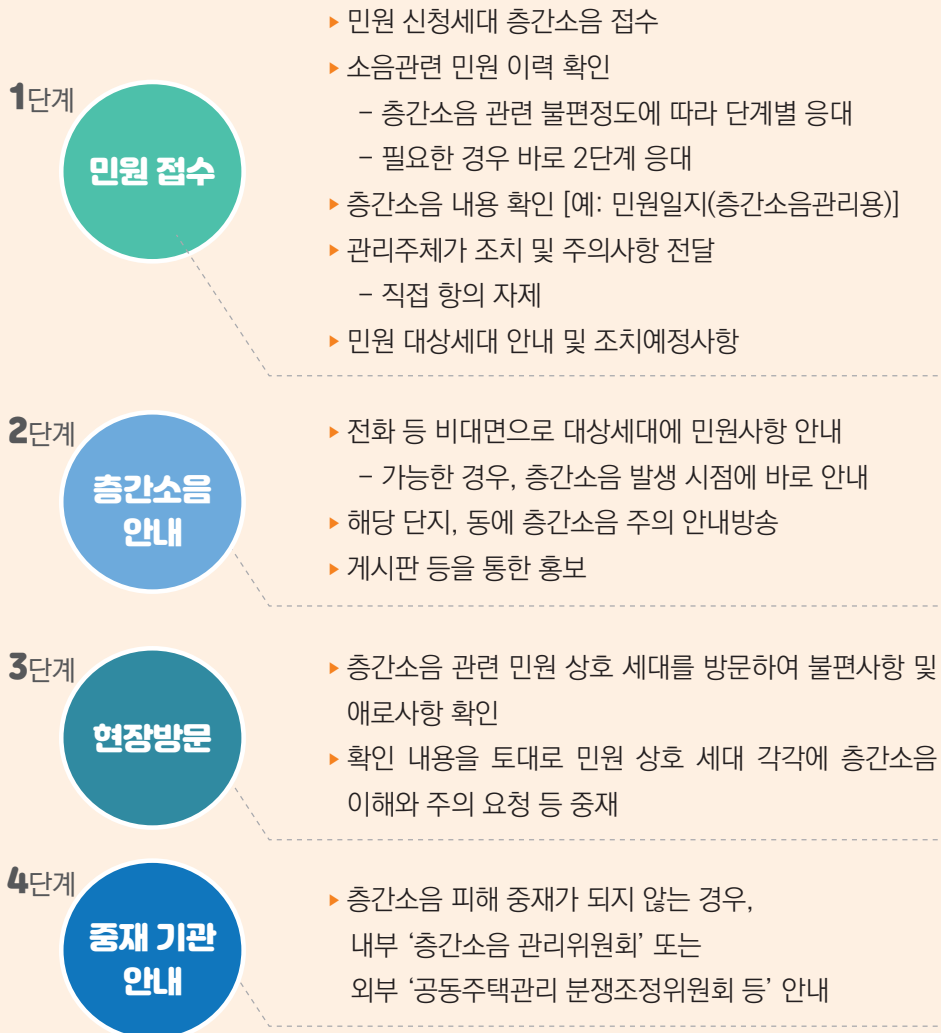
환경부

- **환경분쟁조정법** 제4조(환경분쟁조정위원회의 설치)의 규정에 따라 환경분쟁을 신속·공정하고 효율적으로 해결하여 환경을 보전하고 국민의 건강 및 재산상의 피해를 구제
 - (환경부) 중앙환경분쟁위원회
 - : 조정가액 1억원 초과하는 조정, * 재정, ** 중재 등을 관할
 - * (재정) 재정위원회가 인과관계의 유무 및 피해액을 판단하여 결정하는 재판에 준하는 절차
 - ** (중재) 당사자 간 중재합의 후 중재위원회의 판정에 따라 결정하는 재판에 준하는 절차
 - (특별시·광역시·도) 지방환경분쟁위원회
 - : 조정가액 1억원 이하의 사건을 관할

3 공동주택 층간소음 관리주체 업무절차

공동주택에서 층간소음이 발생하게 되면 보통의 경우, 피해 세대는 관리사무소에 연락하여 층간소음 민원을 제기하고 조치를 요청하게 됩니다. 이에 층간소음 민원에 대한 일반적인 절차를 단계별로 나누어 민원정도에 따라 아래와 같이 진행할 수 있습니다.

층간소음 관리를 위한 일반절차(관리주체)





(예시자료) 서식 민원일지(층간소음관리용)

NO. _____

민원일지(층간소음관리용)							
[신 청 인]							
동호수				성 명			
연락처				이메일			
민원사항							
요구사항							
[층간소음 현황]							
층간소음 상대세대				소음발생시간대			
소음 내용 (복수체크 가능)	아이들뛰는 소리	발걸음소리	가구 끄는소리	문, 창문소리	기계소리 및 악기소리	반려동물 소리	
기타()							
직접 항의 이력		<input type="checkbox"/> 있음 / <input type="checkbox"/> 없음 , 횟수(회)					
관리사무소를 통한 항의 이력		<input type="checkbox"/> 있음 / <input type="checkbox"/> 없음 , 횟수(회)					
<div style="text-align: right;">2024년 월 일</div> <div style="text-align: right;">작성자 : _____</div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">○○○ 아파트 관리사무소</div>							

※ 본 서식은 예시로 현장에서 자율적으로 변경하여 사용가능

(예시자료) 층간소음 예방 안내문(참조. 층간소음 이웃사이센터)

층간소음 예방 안내 방송문 예시

안녕하십니까?

관리사무소에서 층간소음과 관련하여 안내말씀 드립니다.

벽과 천정을 함께 쓰는 공동주택에서 생활하다보면 어쩔 수 없이 층간 소음이 발생 할 수 밖에 없지만 주민 여러분의 조그만 배려가 이웃간 정이 넘치는 아파트를 만들 수 있습니다.

집안에서는 매트 위에서 사뿐사뿐 걷고, 슬리퍼 사용으로 걷는 소리를 줄여주시기 바랍니다.

의자나 가구를 옮길때는 조심조심하고, 가구와 바닥을 위해서라도 소음방지 패드를 붙여 주시기 바랍니다.

늦은 밤에는 샤워나 설거지 소리도 크게 들립니다. 늦은 밤이나 이른 아침에는 청소기, 세탁기 사용 등은 우리 이웃을 위해 자제해 주시기 바랍니다.

아름다운 음악이나 TV 소리도 이웃에게는 소음이 될 수 있으므로 적당한 볼륨을 지켜주시기 바랍니다.

천장을 치면서 보복소음을 내는 행위는 이웃간 분쟁을 키우는 행위입니다.

조금만 배려하면 이웃간 정이 넘치는 아파트 만들기가 가능합니다. 우리 모두 조금만 노력해 주시기를 당부 드립니다.

다시 한번 알려드립니다.

반복

이상은 관리사무소에서 알려드렸습니다.

II

공동주택 층간소음관리위원회란?

1 층간소음관리위원회 제도

공동주택관리법 제20조에 따른 층간소음관리위원회 제도는 공동주택 내 층간소음 문제를 체계적으로 관리하고 해결하기 위해 도입된 제도이다. 층간소음관리위원회는 층간소음으로 인해 발생하는 주민 간의 갈등을 조정하고 원활하게 해결하기 위한 기구로서 관리주체에서 층간소음에 대한 기본적인 조치에도 불구하고, 지속적인 문제가 발생하는 경우 층간소음관리위원회에 조정절차를 통해 공동체 내부에서 분쟁을 조정할 수 있다.

2 층간소음관리위원회 구성과 역할

층간소음관리위원회의 구성원 선정 절차는 공동주택 관리규약에 근거하여 위원회의 구체적인 운영과 절차를 규정하고 이를 이행토록 하고 있다.

1) 구성

- ① 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원
- ② 선거관리위원회 위원
- ③ 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람
- ④ 관리사무소장
- ⑤ 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람

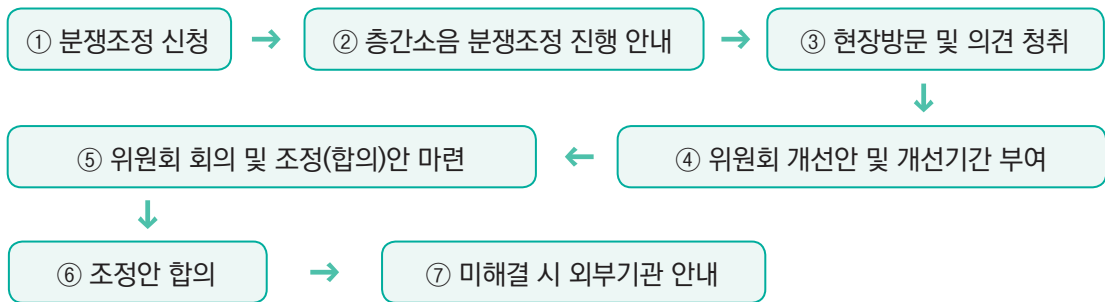
2) 역할

- ① 층간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인
- ② 분쟁의 자율적인 중재 및 조정
- ③ 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육
- ④ 그 밖에 층간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무 실시

3 층간소음관리위원회 운영

층간소음관리위원회를 운영하기 위해 필요한 기본적인 사항은 기준을 만드는 것이 필요하다. 이를 관리규약에서 정하고 현장 상황에 맞춰 운영토록 한다. 필요한 경우 해당 단지의 별도 운영규정을 만들어 운영할 수도 있다. (붙임. 서울시 층간소음관리위원회 운영 규정 참조)

[층간소음관리위원회 운영절차]



층간소음의 분쟁을 해결하기 위해 일정한 절차에 따라 층간소음관리위원회를 운영토록 하고, 이에 맞는 역할을 하도록 해야 하고, 층간소음의 분쟁 당사자의 개인정보 및 사생활이 연관되는 만큼 개인정보보호에 주의하여야 한다.

층간소음관리위원회가 층간소음에 대한 분쟁을 조정하는 경우, 당사자들의 입장을 고려하고 서로가 이해할 수 있도록 하는 조정자의 역할이 중요하다.



1) 층간소음관리위원회 위원 모집공고

(예시자료) 서식 민원일지(층간소음관리용)

<h3 style="margin: 0;">층간소음관리위원회 위원 모집공고</h3>				
<p>우리 아파트 관리규약 ○○조에 따라 층간소음의 분쟁조정, 예방, 교육 등을 위하여 입주자 등을 구성원으로 하는 층간소음관리위원회 위원을 다음과 같이 모집하오니, 아래의 요건에 해당하시는 분은 관련 서류를 갖춰서 지원하여 주시기 바랍니다.</p> <p>가. 건 명 : 층간소음관리위원회 위원 모집 나. 구성인원 : 총 ○명 (모집인원 ○명)</p>				
관리 사무소장	입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원	선거관리위원회 위원	공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람	그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람
○명	○명	○명	○명	○명
<p>※ 지원인원이 모집인원을 초과할 경우, 위원 선정이 안 될 수 있습니다.</p> <p>다. 모집기간 : 20○○년 ○○월 ○○일 ~ 20○○년 ○○월 ○○일 ○○시까지 라. 접수장소 : 관리사무소 마. 임기 : 구성일로부터 ○년 바. 위원회 업무 내용</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 층간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인 2) 분쟁의 자율적인 중재 및 조정 3) 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육 4) 그 밖에 층간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무 실시 <p>사. 기타사항 : 층간소음관리위원회 구성 및 운영은 아파트관리규약 ○○조 및 층간소음관리위원회 운영규정 ○○조에 따름</p>				
<p>년 월 일</p> <p>○○○ 아파트 입주자대표회의</p> <p>※ 층간소음관리위원회 위원 지원서 신청양식은 관리사무소에 있습니다.</p>				
<p>※ 위 서식은 예시이며, 단지의 자체 규약과 규정에 따라 다르게 정할 수 있습니다.</p>				

(예시자료) 층간소음관리위원회 지원신청서

층간소음관리위원회 지원신청서	
동호수	
성 명	
생년월일	
연 락 처	
<p style="text-align: center;">위 본인은 관리규약 제 ○○조에 따른 당 아파트 층간소음관리위원회 위원 모집에 지원 신청합니다.</p> <p>※ 추천서 등 관련 서류 첨부 ※ 지원인원이 모집인원을 초과할 경우, 위원 선정이 안 될 수 있습니다.</p>	
<p>년 월 일</p> <p>신청인 : (서명)</p> <p style="margin-top: 20px;">○○○ 아파트 입주자대표회의 귀중</p> <p style="margin-top: 20px;">※ 위 서식은 예시이며, 단지의 자체 규약과 규정에 따라 다르게 정할 수 있습니다.</p>	

2) 입주자대표회의에 층간소음관리위원회 구성안 상정

Ⅲ

공동주택 층간소음관리위원회 구성·운영을 위한 실무가이드

층간소음관리위원회는 공동주택관리법에 근거하여 구성하고 운영토록 하고 있다.

의무관리대상 공동주택 중 700세대 이상은 반드시 층간소음관리위원회를 구성토록 하고 있으며, 그 외에 공동주택에서 필요하다고 판단되는 경우 구성하여 운영 할 수 있다.

층간소음관리위원회를 구성하고 운영하기 위해서 공동주택관리법에서 정한 기본적인 사항을 준수하고, 지역 시·도의 공동주택관리규약 준칙에서 층간소음 생활규칙과 층간소음관리위원회 구성, 업무, 운영에 대해 정한 사항을 참조하여 공동주택 현장에 맞게 조정하여 단지의 관리규약에 내용을 포함하여 개정하고 활용토록 한다.

다음은 공동주택 층간소음관리위원회를 구성하고 운영하기 위한 실무사항을 정리하였다.
현장의 관리규약에 따라 다르게 적용될 수 있음을 참조하여야 한다.

1 층간소음관리위원회 구성하기

1) 입주자대표회의에 층간소음관리위원회 구성안 상정

- 층간소음관리위원회 구성안 마련
- 층간소음관리위원회의 구성은 단지 규모에 맞춰 편성

[층간소음관리위원회 구성안 예시]

- 층간소음관리위원회는 ○명으로 구성
- 입주자대표회의의 추천으로 아래 대상자 중 선발한다.

구분	대상자	동호수	비고
동별 대표자	○○○	105동 105호	
동별 대표자	○○○	106동 106호	
선거관리위원	○○○	110동 110호	
공동체활성화 단체 추천인	○○○	115동 115호	테니스 동호회
관리사무소장	○○○	-	

- 층간소음관리위원회 위원장은 추후 호선으로 선출
- 위원회 임기 : 20○○년 ○월○일 ~ 20○○년 ○월○일
- 위원회 업무
 - 층간소음에 따른 분쟁의 조사, 조정
 - 층간소음 예방과 분쟁의 조정을 위해 필요한 교육
 - 그 밖의 층간소음과 관련한 자료 수집 등 필요한 사항
- 위원회 예산 운영 : 운영에 필요한 실비, 수당, 교육비용, 자문료 등 잡수입에서 운영
 - 참석(활동)수당 : 1회 ○만원
 - 교육·홍보비용, 자문료
 - 회의 시 다과, 음료 구입비 등 : 회의1회, ○만원/인 이내
- 행정사항 : 위원회 구성 후 위원 위촉장 수여
- 그 외 필요한 사항은 별도 층간소음관리위원회 운영규정을 따름

- 입주자대표회의의 의결 후 층간소음관리위원회 위원 위촉 및 정식 활동



[참고자료]

서울특별시 공동주택관리규약 준칙 中(24.7.31)

제99조(층간소음관리위원회) ① 입주자대표회의는 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음관리위원회를 구성하여야 하며, 구성 절차와 운영방법, 해촉 사유 등 세부규정은 입주자대표회의 또는 층간소음관리위원회에서 정한다.

② 층간소음관리위원회는 다음 각 호의 사람으로 ○인(3인 이상)을 구성(제1호 내지 제3호는 반드시 포함)하며, 위원장은 위원 중에서 호선한다.

1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원(임차인대표회의가 구성된 경우에 한한다) 1인 이상
2. 선거관리위원회 위원 1인 이상
3. 법 제64조제1항에 따른 관리사무소장
4. 법 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람
5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관할 자치구청장이 추천하는 사람

③ 층간소음관리위원회 위원의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다. 단, 제2항제1호 내지 제3호에 따라 위촉된 위원의 임기는 그 직을 재임하는 기간으로 한다.

④ 법 제20조제7항에 따른 층간소음관리위원회 구성 비의무 공동주택에서 층간소음관리위원회를 구성하지 아니한 경우에는 입주자대표회의 회장, 선거관리위원회 위원장, 관리사무소장(총 3인)을 층간소음관리위원회 위원으로 본다.

2 층간소음관리위원회 운영

1) 층간소음 관리를 위한 교육 이수

- 층간소음관리위원회의 적절한 역할을 위해 층간소음 관리를 위한 교육을 이수
- 국토교통부장관이 지정한 기관이나 단체에서 관련 교육을 이수 할 수 있음
- 교육내용 : 층간소음 예방 및 분쟁 조정 교육
※ 층간소음관리위원회의 구성원은 매년 4시간의 교육 의무 이수

2) 층간소음관리위원회 회의운영

- 층간소음관리위원회 구성 후 첫 회의에서 위원회 운영 기본사항을 공유
 - 층간소음관리위원회의 역할과 업무 등 기본내용 인식
 - 위원장을 호선으로 선출
 - 위원장은 간사*를 지정하여 회의를 관리
- *간사 : 사무를 담당하여 처리하고 회의를 운영하는 역할을 하는 사람
- 위원회의는 위원장이 아래의 경우 소집하여 실시
 - 층간소음 피해 민원이 접수되어 위원회 조정이 필요한 경우
 - 위원장이 필요하다고 인정하는 경우

3 층간소음관리위원회 분쟁조정

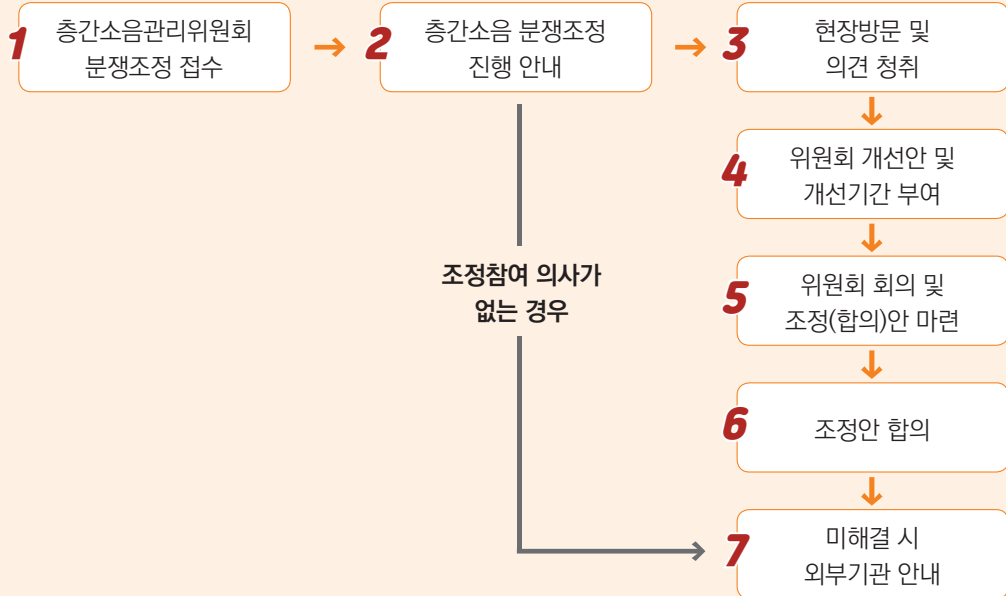
1) 분쟁조정 일반절차

층간소음관리위원회의 분쟁조정에 대한 절차가 법적으로 규정된 것은 없으며, 지자체나 층간소음 관련 단체에서 분쟁조정에 대해 일반적으로 다루는 사항을 참조할 수 있다.

본 가이드에서는 층간소음의 분쟁을 공동주택 내부에서 자체적으로 원만하게 처리할 수 있도록 일반절차를 구성하였고, 공동주택에서는 현장 특성을 반영하여 절차를 고려해 운영하여야 한다.



분쟁조정 일반절차(층간소음관리위원회)



- ① **층간소음관리위원회 분쟁조정 접수** : 입주민등이 층간소음 문제로 인해 불편을 겪는 경우, 민원이 접수되면 관리사무소는 이를 기록하고, 초기 대응을 실시
 - 층간소음 민원이 해결이 되지 않는 경우, 층간소음관리위원회 분쟁조정 신청에 따라 접수진행(참조 층간소음관리위원회 분쟁조정신청서)
- ② **층간소음 분쟁조정 진행 안내** : 위원회는 분쟁조정 신청이 접수되면 조정신청이 되었음을 분쟁사건의 대상자에게 분쟁조정 신청내용을 안내하고, 조정 참여의사를 확인
 - 당사자 모두의 참여의사가 확인된 경우, 당사자들의 현장(집) 방문일정을 조율
- ③ **현장방문 및 의견 청취** : 현장을 방문하여 양쪽 당사자를 개별 상담하여 애로사항을 청취하고, 생활환경을 파악
 - 기존 층간소음 관련 민원일지를 사전에 확인하여 인지
 - 현장 방문 시 각 조정대상자에게 층간소음 체크사항을 점검
- ④ **위원회 개선안 및 개선기간 부여** : 현장방문 및 의견 청취를 바탕으로 개선안을 만들어 당사자들에게 개선기간동안 개선안 준수를 요청
 - 개선안을 이행하며 당사자들 서로가 개선노력을 통해 충분히 이해할 수 있도록 함
- ⑤ **위원회 회의 및 조정(합의)안 마련** : 개선기간 동안에도 층간소음 불편사항이 미개선되는 경우, 자료를 종합하여 위원회 회의를 통해 조정안을 마련
- ⑥ **조정안 합의** : 층간소음 조정을 위한 최종 조정안을 당사자들에게 제시하고 합의 도출
- ⑦ **미해결 시 외부기관 안내** : 층간소음관리위원회의 조정안 이행으로도 분쟁이 종료되지 않는 경우, 외부의 분쟁조정위원회 등 층간소음 분쟁을 조정할 수 있는 외부기관을 안내

2) 층간소음관리위원회 분쟁조정 접수 및 안내

- 층간소음 피해자가 분쟁조정을 신청하여 접수하는 경우, 각 당사자 모두에게 층간소음관리위원회를 역할을 사전에 안내
- 층간소음관리위원회의 분쟁조정이 당사자들이 절차를 이해한 상태에서 진행될 수 있도록 하는 것이 필요

(예시자료) 서식 층간소음관리위원회 분쟁조정 신청서

NO. ____.

층간소음 분쟁조정 신청서							
[신 청 인]							
동호수				성 명			
연락처				이메일			
[층간소음 현황]							
층간소음 상대세대				소음발생시간대			
소음 내용 (복수체크 가능)	아이들뛰는 소리	발걸음소리	가구 끄는소리	문, 창문소리	기계소리 및 악기소리	반려동물 소리	
기타()							
피해내용 및 경과							
붙임. 층간소음 피해 경과 자료 등							
요구사항							
<p>공동주택관리법 제20조 및 0000관리규약(또는 운영규정) 00조에 따라 층간소음 분쟁조정을 신청합니다.</p> <p>2024년 월 일</p> <p>○○○ 아파트 층간소음관리위원회 귀중</p>							



3) 현장방문 및 의견청취 방법

- 현장방문을 통한 의견청취는 층간소음 분쟁의 사실조사와 함께 당사자들의 불편사항을 경청하여 고조된 갈등의 감정을 해소하는 것을 목적으로 한다.
- 현장방문은 사전에 방문일정을 조율하여 면담이 가능한 날을 지정토록 한다.
- 면담은 각 당사자를 개별로 진행하고, 당사자 간의 감정이나 불만이 서로 공유되지 않도록 주의하여야 한다.

고려사항

- 층간소음 조사에 따른 개인정보와 사생활을 보호 철저
단, 의견 조율 등 분쟁조정에 반드시 필요한 내용은 원만한 합의를 위해 필요한 경우, 상대방에게 전달될 수 있음을 알림
 - 조정기간 동안에는 서로의 직접적인 행위는 금지
- 보복소음, 직접적인 방법(인터폰, 초인종, 전화 등)으로 항의 등
 - 의견 청취 시 양쪽 당사자 입장에서 경청하고 대화 내용에 공감을 표현하여 당사자들의 쌓인 감정을 해소하는 데 주력하여 층간소음관리위원회와 신뢰감을 형성
 - 서로에게 조금씩 양보와 이해를 권하고, 서로의 입장을 풀어서 설명하면서 당사자 간 감정이 해소될 수 있도록 지원
- 현장방문에서 당사자들의 층간소음에 관한 사항을 상세하게 기록할 수 있도록 합니다. 피해를 주장하는 세대와 소음발생이 추정되는 세대 별로 필요사항을 확인합니다.
(예시자료: 서식 층간소음 조사표)

(예시자료) 서식 층간소음 조사표(피해조사)

NO. _____

층간소음 조사표(피해조사)			
[신청인]			
동호수		응답자	
[점검결과]			
가족구성원	총 ()명	연령대(중장년, 유아..) 및 학생, 직장인 포함 등 파악	
생활패턴	주요활동시간 () 수면시간 () 기타 활동()		
소음내용	<input type="checkbox"/> 아이들 뛰는 소리 / <input type="checkbox"/> 발걸음 소리 / <input type="checkbox"/> 문, 창문 소리 / <input type="checkbox"/> 악기, 티비, 기계류 소리 <input type="checkbox"/> 반려동물 소리 / <input type="checkbox"/> 기타 ()		
소음발생시간대	00:00 ~ 00:00 (시간) ~ (시간)	일 발생 횟수	()회/일
소음피해상황	최초 소음피해 시점(2000.00 ~) 상황 :		
소음관련조치	직접 항의 이력 : <input type="checkbox"/> 있음 / <input type="checkbox"/> 없음 , 횟수(회) 관리사무소를 통한 항의 이력 : <input type="checkbox"/> 있음 / <input type="checkbox"/> 없음 , 횟수(회) 조치내용 :		
소음피해정도	수면장애, 스트레스 등		
요구사항	층간소음방지매트 설치 층간소음방지 실내화 착용 특정시간 대 소음발생 금지 등		
비 고			
<div style="text-align: right;">2024년 월 일</div> <div style="text-align: right;">점검자 : _____ (인)</div> <div style="text-align: right;">: _____ (인)</div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">○○○ 아파트 관리사무소</div>			



(예시자료) 서식 층간소음 조사표(소음발생조사)

NO. _____

층간소음 조사표(소음발생조사)			
[신청인]			
동호수		응답자	
[점검결과]			
가족구성원	총 ()명	연령대(중장년, 유아..) 및 학생, 직장인 포함 등 파악	
생활패턴	주요활동시간 () 수면시간 () 기타 활동()		
소음내용	<input type="checkbox"/> 소음발생 없음 / <input type="checkbox"/> 아이들 뛰는 소리 / <input type="checkbox"/> 발걸음 소리 / <input type="checkbox"/> 문, 창문 소리 / <input type="checkbox"/> 악기, 티비, 기계류 소리 <input type="checkbox"/> 반려동물 소리 / <input type="checkbox"/> 기타 ()		
소음발생시간대	00:00 ~ 00:00 (시간) ~ (시간)	일 발생 횟수	()회/일
소음피해상황	최초 소음피해 시점(2000.00 ~) 상황 :		
소음발생 저감노력	층간소음방지매트 설치(거실) 티비소리 50이하 설정 사용		
민원 피해상황	<input type="checkbox"/> 민원피해 없음 <input type="checkbox"/> 민원피해 (매일매일 과도한 민원 제기와 항의로 인한 스트레스 등)		
요구사항	적극적인 중재 희망 상대 세대와 시간을 구분하여 활동 자제 협의 등		
비 고			
<div style="text-align: right;">2024년 월 일</div> <div style="text-align: right;">점검자 : _____ (인)</div> <div style="text-align: right;">: _____ (인)</div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">○○○ 아파트 관리사무소</div>			

4) 개선안 작성 요령

- 현장방문 및 의견청취를 통해 층간소음 조사표를 작성한 후 이를 토대로 각 당사자들의 생활패턴을 분석하고, 주요 불편사항을 파악하여 개선안을 마련
- 개선안은 각 당사자가 이해될 수 있는 객관적이고 합리적인 내용으로 제안

고려사항

- 개선안을 이행하면서 서로 이해하고 배려할 수 있도록 안내
- 개선기간은 2주를 기준으로 당사자들의 의견을 들어 조정 가능
- 현실적이고 실행가능한 개선안을 마련
- 개선안 중 관리사무소에서 지원 가능한 물품은 제공
(소음방지 슬리퍼, 소음방지용 패드, 층간소음 관련 어린이 도서 등)

- 개선안 참조 내용
: 해당되는 층간소음의 개선방안 중 당사자들이 실행 가능한 사항을 개선안으로 제안
- 어린이 뛰는 소리
 - 미취학 아동 : 놀이방 및 아이의 동선에 소음저감매트 설치
 - 취학 아동 : 어린이용 소음저감 슬리퍼 착용
- 어린 발걸음 소리 : 슬리퍼 착용
- 문/창문 소리
 - 부딪히는 부분에 충격방지 패드 설치
 - 현관문 : 도어클로저 설치 및 점검
- 피아노 등 악기 소리 : 연주시간 조율, 방음시설 설치
- 가구 끄는 소리 : 가구에 소음방지 패드 부착
- 운동기구, 안마기, 기계음 등 : 바닥에 매트 설치, 사용시간 조율
- 공통사항
 - 야간(pm 10:00~ 익일 am 6:00)에는 수면을 방해하지 않도록 정온상태 유지 노력 필요



(예시자료) 서식 층간소음관리위원회 층간소음 개선안

NO. _____

층간소음관리위원회 층간소음 개선안			
신청인	동호수		
	성명		
피신청인	동호수		
	성명		
층간소음 개선안	<div> <div>1.</div> <div>2.</div> <div>3.</div> <div>4.</div> </div>		
개선기간	20 . . . ~ 20 . . . (일간)		
층간소음관리위원회는 위 층간소음 관련 민원에 대해 위와 같이 층간소음 개선안을 권고합니다.			
<div>20 년 월 일</div> <div>○○○ 아파트 층간소음관리위원장(인)</div>			

5) 조정안 작성 방법

- 층간소음관리위원회는 회의를 통해 당사자들의 최종 조정안을 마련
- 조정 전 층간소음을 방지하기 위한 개선안을 개선기간 동안 얼마나 이행되었는지 확인하고 당사자 서로의 보완사항을 조정안에 반영
- 조정안은 기본적으로 개선안을 바탕으로 작성되며, 개선안 중 지속적으로 개선이행이 필요한 부분은 남겨두고, 그 외 개선기간 동안 부족했던 사항을 포함
- 조정안은 당사자 모두가 노력하고 실현될 수 있는 안으로 작성
- 양측이 이해하고 실천할 수 있도록 구체적이고 실효성 있는 방안을 마련하는 것이 중요하며, 각 당사자의 동의가 있어야 조정안이 효과적으로 이행될 수 있음

예시1 어린이 뛰는 소리의 경우

1. 피신청인의 조치 사항

피신청인은 거실 및 복도에 설치된 기존 층간소음 방지용 매트 위치를 재조정하고, 아이가 주로 활동하는 아이방에도 추가로 층간소음 방지용 매트를 설치하여 소음을 줄이기로 한다.

피신청인은 친척 모임이나 아이 생일파티 등 소음이 많이 발생할 수 있는 이벤트가 있을 경우, 사전에 상대방 세대에 양해를 구하도록 한다.

2. 신청인의 협조 사항

신청인은 피신청인이 층간소음을 줄이기 위해 매트 설치 및 조정 등 소음 저감 노력을 기울이고 있음을 인정하며, 추가 소음 발생 시 직접적인 문서 항의는 자제하고, 필요 시 관리주체를 통해 중재를 요청한다.

신청인은 피신청인의 노력이 지속될 경우, 소음 문제에 대해 무리한 요구를 자제하고 원활한 이웃 관계 유지를 위해 상호 협력한다.

3. 상호 협력 및 이해

층간소음 갈등은 위·아래층 모두가 불편함을 겪는 문제로, 양측 모두 이웃으로서 서로의 입장을 이해하고, 배려하는 태도로 갈등 해결에 협력하기로 한다.

양 당사자는 지속적으로 서로의 연락처를 통해 소통하며, 발생할 수 있는 소음 문제에 대해 원활한 대화를 유지하고, 협력적으로 해결해 나가기로 한다.



예시2 늦은 밤 가구 이동 및 발소리로 인한 층간소음의 경우

1. 피신청인은 가구 이동과 청소 활동을 밤 10시 이후로 자제하며, 가구 밑에 소음 방지 패드를 설치해야 한다.
2. 신청인은 피신청인이 조용히 생활하도록 노력하고 있는 점을 인정하고, 정기적인 대화 및 소통을 통해 문제를 해결해 나가기로 한다.
3. 피신청인은 밤 늦은 시간(오후 9시 이후)에는 발소리를 줄이기 위해 슬리퍼를 착용하고, 필요한 경우 관리위원회의 추가적인 권고 사항을 준수한다.
4. 양측은 층간소음 갈등이 서로의 주거 환경에 영향을 미치는 점을 인지하고, 이웃으로서 서로 존중하며 공동생활을 유지하기 위해 협력한다.

예시3 악기 연습 및 음악 소리로 인한 층간소음의 경우

1. 조치 사항 (피신청인)

- 연습 시간 조정 : 피신청인은 악기 연습 시간을 주중 오후 6시까지로 제한하며, 저녁 시간과 주말 오전에는 연습을 자제하기로 한다.
- 소음 저감 장치 설치 : 피신청인은 연습 시 소음 차단 패널 또는 소리 흡수 패드를 설치하여 연주 소음이 외부로 유출되는 것을 줄이기로 한다.
- 사전 양해 구하기 : 특별한 연주나 연습으로 소음이 예상될 경우, 신청인에게 사전에 통보하고 양해를 구한다.

2. 협조 사항 (신청인)

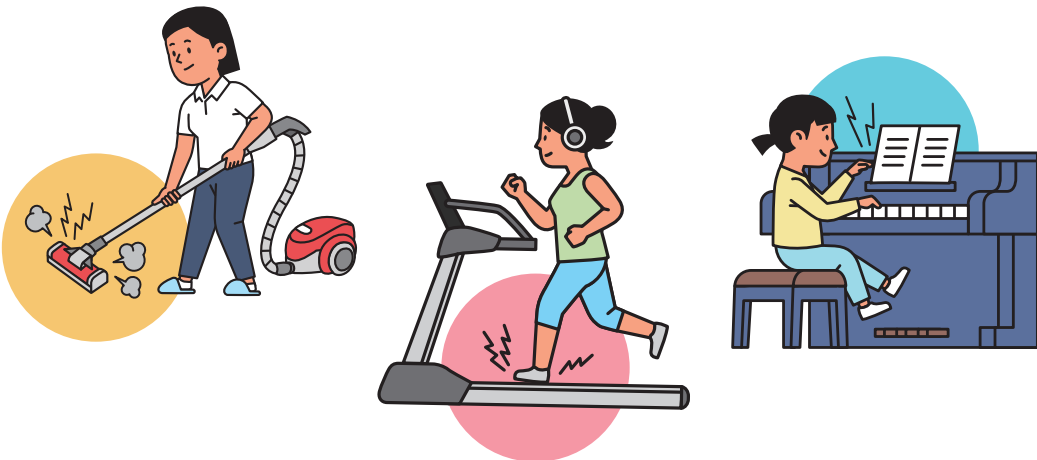
- 정해진 시간대 내 소음 용인 : 신청인은 피신청인의 연습 시간이 사전에 정해진 시간대 내에서 이루어질 경우 이를 용인하고 지나친 불만을 자제하기로 한다.
- 소음 문제 발생 시 공식 절차 이용 : 소음 문제 발생 시, 신청인은 관리주체를 통해 문제 해결을 요청하고 직접적인 항의는 자제한다.

3. 공통 약속

- 서로의 입장 존중 : 양측은 악기 소음 문제로 인한 불편함이 상호간에 존재함을 인정하고, 이웃으로서 서로의 주거 환경을 존중하기로 약속한다.
- 원활한 소통 유지 : 소음 문제 발생 시 즉각적인 해결을 위해 연락처를 교환하고, 정기적으로 대화를 통해 상황을 점검하기로 한다.

예시4 생활시간대의 차이인 경우

- 피신청인은 신청인이 위층에서 발생하는 소음을 세대 천장에서 들린다고 인식할 가능성이 높다는 점을 인지하고, 일상생활에서 층간소음 저감을 위해 지속적으로 관심과 노력을 기울일 것을 약속한다. 특히, 야간(22:00~06:00) 시간대에는 더욱 조심하고 다음과 같은 조치를 한다.
 - 조용한 신발 착용
 - 소음이 적은 가전제품 사용 (예 : 청소기 사용 자제)
 - 야간 소음 발생을 자제하도록 모든 가족과 공유(교육)한다.
- 신청인은 공동주택에서 층간소음의 완벽한 차단이 불가능함을 이해하고, 피신청인에게 직접적인 항의(세대 방문 및 인터폰 등)는 하지 않으며, 필요할 경우 관리주체를 통해 층간소음에 대한 중재 요청을 하도록 한다.
- 양 당사자는 층간소음과 관련하여 관계를 악화시킬 수 있는 행위를 자제하고, 합의 내용을 성실히 이행하여 상호 간의 신뢰를 회복할 수 있도록 노력한다. 이를 통해 행복한 주거생활을 영위할 수 있도록 한다.





(예시자료) 서식 층간소음관리위원회 층간소음 조정안

NO. _____

층간소음관리위원회 층간소음 조정안			
신청인	동호수		
	성 명		
피신청인	동호수		
	성 명		
층간소음 개선안	1. 2. 3. 4.		
개선기간	20 . . . ~ 20 . . . (일간)		
층간소음 관련 민원에 대해 위와 같이 층간소음 조정안에 대한 확인하고 적극 협력하여 이행할 것을 확인합니다.			
20 년 월 일 ○○○ 아파트 층간소음관리위원장(인)			
신 청 인 : _____ (서명) 피신청인 : _____ (서명)			

충간소음관리위원회 운영사례

다음은 환경부가 주최한 “충간소음 관리 우수사례 공모전”에서 선정된 충간소음관리위원회의 운영 사례입니다. 이 사례는 충간소음관리위원회가 주도적으로 충간소음 분쟁을 관리하고 해결한 결과로, 공동주택에서 위원회를 효과적으로 운영하는 데 참고하시기 바랍니다.

[한국환경공단 충간소음관리 우수사례집 中. 2020.12.]

1 반포자이아파트 충간소음관리위원회 (서울시 서초구)

1) 추진배경

- 공동주택의 충간소음 분쟁이 사회적 이슈로 부각되고, 그로 인해 막대한 사회적 비용(손실)이 초래되고 있음
- 민원인과 동질감이 있는 입주민으로 구성된 충간소음 관리위원회가 능동적으로 분쟁 조정(다자면담 실시 등)예방 교육을 할 경우, 대부분 해결 가능하다고 판단함

2) 주요내용

(1) 충간소음 관리위원회의 분쟁조정 절차

- 충간소음 민원 발생 시, 관리주체는 피해를 입은 수음세대(통상 아래층세대)의 요청에 따라 피해를 끼친 발생세대(통상 위층세대)에게 충간소음 발생 중단을 요청하거나 차음조치를 권고함
- 위 관리주체의 조치에도 불구하고 해소되지 아니할 경우, 관리주체는 수음세대에게 충간소음 관리 위원회의 분쟁 조정(민원)신청을 안내함
- 위원회에 수음세대가 분쟁 조정 신청 시, 1주일 이내에 면담을 실시하고, 그 면담 결과를 토대로 1주일 이내에 순차적으로 발생세대와 면담을 실시함
- 회의록을 작성하고, 위원회 위원 5명의 합의를 통해 해결방안을 모색함
- 각각의 세대에게 상호 배려차원의 중재안 통보 및 협조를 요청함
- 사후 모니터링 실시하고 일정 기간(숙려기간) 경과 후 특이사항 없을 시 종결 처리함



(2) 층간소음 관리위원회의 주요 성과 및 노하우

다자면담 실시

- 수음세대 및 발생세대 모두 피해자일 수 있다는 가정 하에, 경청과 공감(위로)을 극대화하기 위해 대면면담을 원칙으로 함
- 면담 전 수음세대 및 발생세대에게 층간소음 피해사실 및 관련 증거(데시벨(dB) 등), 층간소음 방지 노력 등을 상세하게 기술하게 함으로써, 감성을 배제하고 제3자 입장에서 사실관계를 객관화해 줄 것을 당부함
- 위와 같이, 수음세대 및 발생세대가 직접 내용을 기술하면 그 사실관계를 이성적으로 판단하게 되고, 이 단계에서 면담 신청을 철회하는 경우도 빈번하게 발생함
- 유선통화로 발생세대에게 면담요청 시 거절하는 경우가 대부분이고, 이러한 경우에는 위원회에서 공식 면담요청 공문을 발송하여 면담 참여를 독려함
- 위와 같은 공문에도 불구하고, 대면 면담이 이루어지지 아니할 경우에는 비대면 면담(유선통화 또는 E-mail) 실시하거나 생활수칙 준수 요청 공문을 발송함

중재 및 해결방안 모색

- 운동기구(러닝머신), 악기 등 층간소음 원인이 다양하나, '어린이의 뛰는 소리 또는 어른의 발망치 소리'가 대부분을 차지함
- 운동기구, 악기, 기계, 문 개폐 등 소음 발생 원인이 명확할 시, 소음발생 세대에서 즉각 소음차단 조치 가능하므로 원만하고 조속하게 해결되는 경향이 있음
- 어린이는 다소 통제되지 못하고 어른의 발망치 소리는 본인(어른)이 자각하지 못하는 경향이 있어, 즉각적 해결에 한계가 있으므로 상호간에 지속적인 노력이 필요함
- 가장 큰 소음 원인(어린이의 뛰는 소리 등)을 차단하기 위해 위원회에서는 위층세대 및 전체 입주민에게 '슬리퍼 착용 및 매트 설치'를 적극적으로 권장함
- 발생세대가 매트설치 등을 하는 경우 그 사진을 입수하여 수음세대에게 보여 주며, 상호 노력하고 있음을 피력하여 심리적 갈등(감정싸움) 등의 분쟁 해결 실마리를 모색함
- 층간소음 발생 이웃세대 간 대면접촉을 최소화하고, 상호대화가 필요할 경우에는 관리주체 또는 위원회를 통하여 소통할 것을 권고함
- 이웃세대 간 대면접촉을 통해 감정이 격화되어 법적 소송으로 비화된 경우, 위원회의 중재를 통해 당사자 간 화해(오해 해소)를 통해 소송을 취하하게 유도함
- 위원회는 위와 같은 노력을 경주함에 따라, 수음세대 및 발생세대로부터 감사의 표시를 수차례 전달 받음

층간소음 발생의 예방노력 등

- 위원회는 층간소음 예방을 위해 생활수칙 안내 등의 아파트 방송을 실시(저녁 8시 경, 주 2회)하고, 주기적으로 층간소음 관련 생활수칙 안내문을 엘리베이터에 게시함
- 위원회는 서울시 환경분쟁조정위원회의 층간소음 관련 분쟁조정 사례, 주요 신문기사 등을 주기적으로 공유하고 시사점을 도출하여 중재의 효과성을 도모함
- 수음세대 및 발생세대 면담 시에도 위의 분쟁조정 사례 및 주요 신문 기사를 언급하여 중재의 효율성을 높임
- (참고) 층간소음 관련 증거 수집(소음측정 결과 등)이 실제로는 용이하지 아니한 바, 실제 분쟁조정 사례에서 민원인의 피해사실이 인정되는 경우가 상당히 희박한 것이 현실임. 층간소음 관련 면담 시, 그러한 현실적 한계를 고려하여 당사자 간 최대한 배려하는 자세로 임하는 것이 최선의 해결방법이라고 소통을 유도함. 당사자 간 상호 요구사항을 수렴하고, 그 수준을 수용 가능하도록 조율하며, 대신 전달하여 상호 노력해 줄 것을 당부함
- 위와 같은 노력 등을 통해, 위원회에 접수되는 층간소음 민원 건수가 지속적으로 감소하고 있음

2 양평동6차 현대아파트 층간소음 관리위원회 (서울시 영등포구)

1) 추진배경

- 전국 가구의 과반수가 아파트 등의 공동주택에 거주하며, 코로나 19로 인하여 입주민들이 집안에 머무는 시간이 증가하는 등 층간소음 문제의 심각성을 인식함

2) 주요내용

(1) 층간소음 관리위원회와 관리사무실 활동의 내실화

- 최근 어느 아파트에서 층간소음에 항의하는 아래층 이웃에게 전기충격기로 공격하는 사례가 있었으며 “베란다에서 담배 피우니 양해바람”이라는 몰지각한 글이 뒤통수를 맞음. 우리 아파트는 2015년부터 층간소음 관리위원회를 구성하여 관리사무실과 함께 적극적인 활동을 하고 있으며, 층간소음 민원을 초기단계부터 이웃간의 갈등으로 번지지 않도록 적극적인 중재와 대화를 통하여 해결하고 있음



- 층간소음 관리위원회는 동대표, 관리소장, 공동체 활성화단체, 입주주민 등 5인으로 구성되어, 층간소음 방지 캠페인을 운영하거나, 층간소음 방지 교육을 진행하는 등 갈등 해결과 예방을 위하여 노력함

(2) 이웃간 소통을 통한 층간소음 갈등의 해결

- 코로나19로 인하여 아이들이 학교에 등교하지 않고 온라인 수업이 늘어나며, 어르신분들도 집안에서 지내는 시간을 증가함에 따라 이웃간의 층간소음 갈등 또한 증가하고 있음. 이에 다양한 공동체 활동을 통해 이웃간 소통의 기회를 마련하여 층간소음 갈등 예방을 위하여 노력함
- 우리 아파트에서는 마을공동체 활성화 사업의 일환으로 아파트 자투리 공간(농구장)을 활용하여 텃밭상자 240여개를 설치함. 이후 가구당 2개씩을 120가구에 분양하여 고추등 채소를 가꾸면서 이웃간 인사하고 만날 수 있는 소통의 장을 마련하기 위해 노력함
- 이외 친환경 체험 행사 개최, 아나바다 벼룩시장, 및 야시장 운영, 소등행사 영화상영 등 다양한 공동체 활동을 통하여 이웃간 소통의 장을 마련함

(3) “집콕”으로 인한 어르신과의 갈등해소

- 숲치유 프로그램의 하나로 “숲치유! 100세를 건강하게”의 캠페인으로 “집콕”만 하시던 어르신들을 모시고 2회에 걸쳐 행사를 개최함. 아파트내에서 바람도 쐬어 드리고 잠시나마 층간소음이 나 이웃간의 갈등을 치유할 수 있는 소중한 시간을 가짐

층간소음 관리위원회 활동사진



공동체 활동 사진



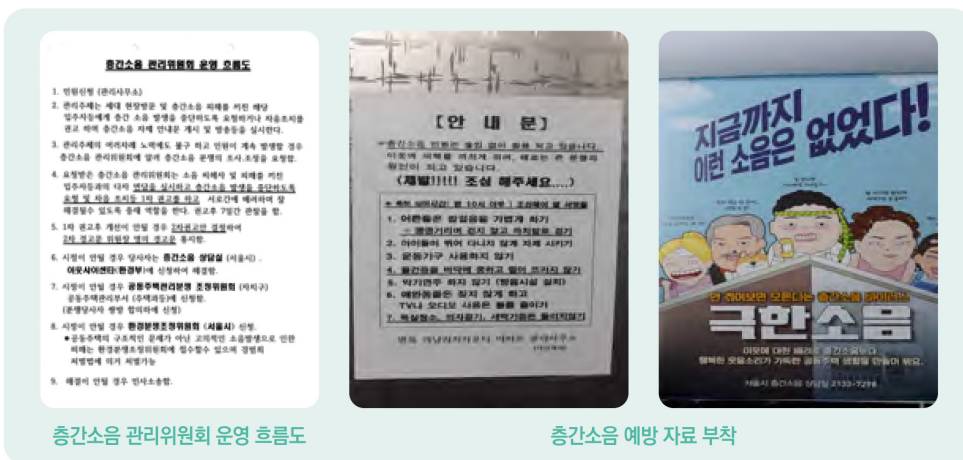
3 아남리치카운티 아파트 입주자대표회의 (서울시 중랑구)

1) 추진배경

- 평소 관리사무소에서 층간소음에 대한 안내문 게시 및 방송 실시, 직접 갈등세대 방문 등을 통해 층간소음 문제를 해결하기 위해 노력함
- 그럼에도 불구하고 갈등이 해소되지 않고 세대간 더 큰 문제가 발생할 것으로 판단되는 것은 층간소음 관리위원회를 개최하여 해소함

2) 주요내용

- 고질적으로 층간소음 민원을 제기한 수음세대와 발생세대 입주민을 대상으로 층간소음 관리위원회가 개최한 회의에 참석을 요청함
- 제3자(위원회)의 중재 하에 각자의 고충을 듣고, 다과를 먹으며 대화를 유도함. 이후 위원회에서는 층간소음 예방 수칙에 대하여 자세하게 설명함
- 각 세대의 생활패턴을 파악하고, 특히 야간(밤 10시 ~ 아침 6시)에 층간소음 예방수칙을 철저히 지키도록 권고함
- 이후 개선이 안될 경우 서울시 층간소음 상담실, 층간소음 이웃사이센터에 중재 신청을 해보도록 권고하는 등 추후 절차에 대하여 안내함
- 또한 관리사무소 측에서도 층간소음 예방을 위하여 홍보자료를 부착하는 등 보다 적극적인 홍보를 실시하기로 함
- 중재 이후 해당 세대에서는 추가적인 민원이 발생하지 않음



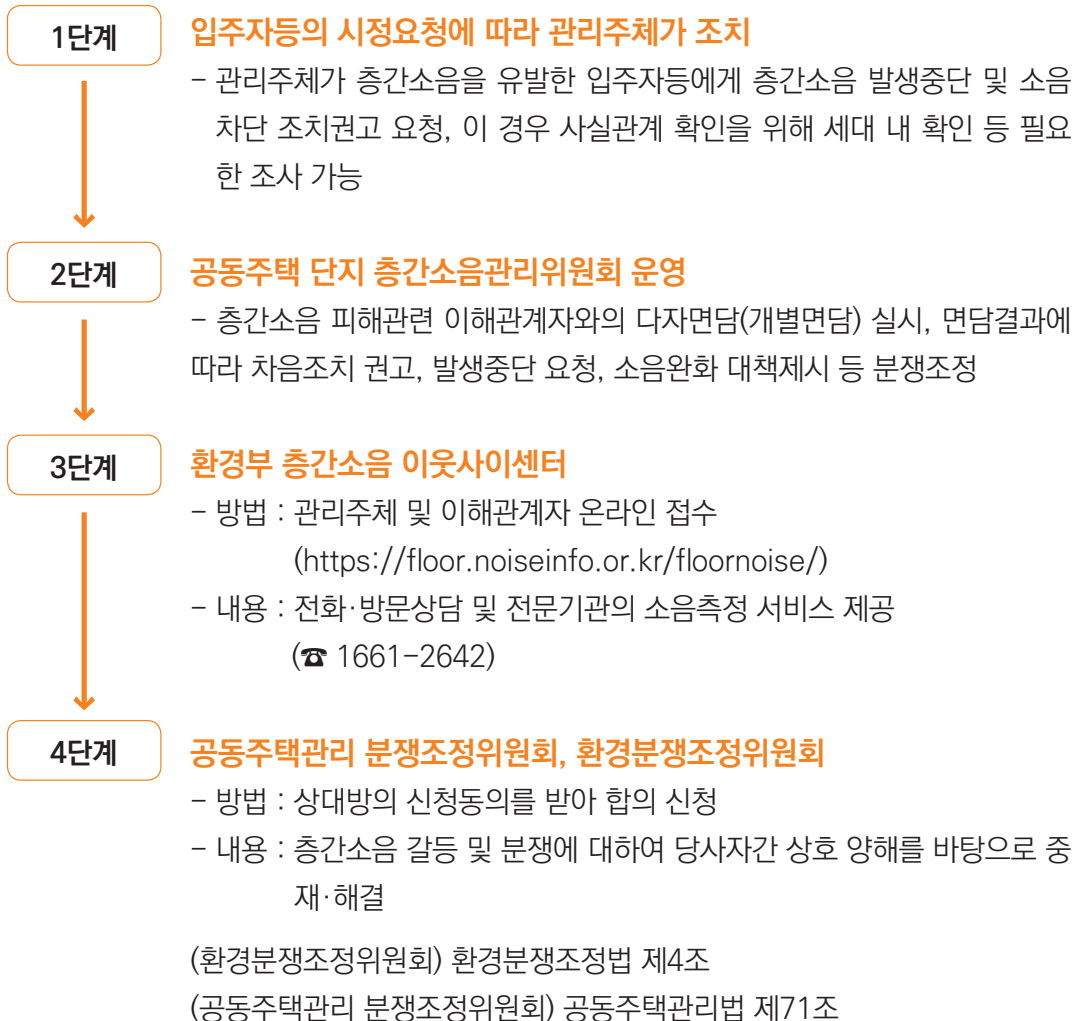
층간소음(관리위원회) 관련 Q&A

1 공동주택에서 층간소음이 발생하면 어떻게 해야 되나요?

- 「공동주택관리법」 제20조에 따라, 공동주택의 입주자등은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음 포함)]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 합니다.
- 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있으며, 문제가 지속되는 경우 해당 단지의 “층간소음관리위원회”의 층간소음 분쟁의 조정을 받을 수 있습니다.
- 다만 위의 규정은 입주자등이 자율적으로 층간소음 문제를 해결하도록 한 사항이며 층간소음 발생이 계속될 경우 「공동주택관리법」 제71조에 따른 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 또는 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(시장·군수·구청장 문의), 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회, 층간소음 이웃사이센터에 상담, 소음측정(이웃사이센터), 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.

2 공동주택 층간소음 민원 처리 절차는 어떻게 되나요?

- 일반적으로 공동주택에서 층간소음이 발생하는 경우, 아래와 같은 절차에 따라 조치를 진행할 수 있습니다.



- 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회 : 500세대 이상 / 국토교통부
- 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회 : 500세대 미만 / 시·군·구



3 공동주택관리 분쟁조정위원회의 업무범위는?

- 공동주택관리법 제71조제2항 등에 따라 층간소음 외에도 입주자 대표회의 및 공동주택관리 기구 구성, 관리비·사용료·장기수선충당금에 관한 사항, 공용부분 유지·보수·개량 등을 심의·조정하고 있습니다. 500세대 이상의 공동주택(500세대 미만 주택의 경우 분쟁당사자 쌍방이 합의하여 신청하는 분쟁)에서 발생하는 분쟁은 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회에 그 외 공동주택에서 발생한 분쟁은 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회에 신청 가능 합니다.

4 층간소음관리 위원회 조정시 유의사항은?

- 조정은 시비판단이 아닌 상호 양보와 배려를 통하여 양측이 모두 만족할 만한 결과를 얻는 것이 목적입니다. 따라서 분쟁 당사자의 잘못을 가리거나 신청인 또는 피신청인을 훈계하기 보다는 고충을 경청하고, 양측의 요청 사항을 조율하는 것이 중요합니다. 또한, 조정 과정에서 알게 된 비밀을 누설하지 않아야 합니다.

5 층간소음관리위원회 위원회 임기 및 연임제한 여부는?

- 법령상에 규정된 것은 없고 관리규약을 통해 규정하고 있습니다. 다만, 조정 노하우 등이 합의 성사에 영향을 미치는 만큼 연임에 대한 과도한 제한은 층간소음 관리위원회의 안정적인 운영에 영향을 미칠 수 있음을 고려해야 합니다.

- 경기도관리규약준칙 : 입주자대표회의에서 정함
- 서울시관리규약준칙 : 임기 2년, 연임가능

붙임 ● 서울특별시 공동주택관리규약 준칙(개정 2024.7.31.) 중

제11장 층간소음관리위원회

〈신설 2024. 7. 31.〉

제98조(층간소음 생활수칙 등) ① 입주자등은 공동주택의 층간소음으로 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 입주자등은 오후 10시부터 다음날 오전 6시까지 다음 각 호의 행위를 금지한다.

1. 뛰거나 문, 창문 등을 크게 소리 나게 닫는 행위
2. 망치질 등 세대내부 수리 및 탁자나 의자 등 가구를 끄는 행위
3. 피아노 등 악기의 연주
4. 헬스기구, 골프 연습기 등 운동기구의 사용
5. 반려동물이 짖도록 관리를 소홀히 하는 행위
6. 그 밖의 층간소음으로 입주자등에 피해를 끼치는 행위

③ 입주자등은 오후 10시부터 다음날 오전 6시까지 다음 각 호의 행위를 자제한다.

1. 세탁, 청소 등 소음을 발생하는 가사일
2. TV, 라디오, 오디오 등으로 인해 소음을 발생시키는 행위
3. 주방을 사용하거나 샤워로 인한 소음을 발생시키는 행위

④ 관리주체에서는 층간소음 방지를 위하여 게시판 및 방송을 통하여 적극적인 홍보활동을 하여야 한다.

[제93조에서 이동, 종전 제98조는 제94조로 이동 <2024. 7. 31.〉]

제99조(층간소음관리위원회) ① 입주자대표회의는 층간소음의 분쟁 조정, 예방, 교육 등을 위하여, 입주자와 사용자를 구성원으로 하는 층간소음관리위원회를 구성하여야 하며, 구성 절차와 운영방법, 해촉 사유 등 세부규정은 입주자대표회의 또는 층간소음관리위원회에서 정한다.

② 층간소음관리위원회는 다음 각 호의 사람으로 ○인(3인 이상)을 구성(제1호 내지 제3호는 반드시 포함)하며, 위원장은 위원 중에서 호선한다.

1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원(임차인대표회의가 구성된 경우에 한한다)
1인 이상
2. 선거관리위원회 위원 1인 이상
3. 법 제64조제1항에 따른 관리사무소장



4. 법 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람
 5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관할 자치구청장이 추천하는 사람
 - ③ 층간소음관리위원회 위원의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다. 단, 제2항제1호 내지 제3호에 따라 위촉된 위원의 임기는 그 직을 재임하는 기간으로 한다.
 - ④ 법 제20조제7항에 따른 층간소음관리위원회 구성 비의무 공동주택에서 층간소음관리위원회를 구성하지 아니한 경우에는 입주자대표회의 회장, 선거관리위원회 위원장, 관리사무소장(총 3인)을 층간소음관리위원회 위원으로 본다.
 - ⑤ 층간소음관리위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
 1. 층간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인
 2. 분쟁의 자율적인 중재 및 조정
 3. 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육
 4. 그 밖에 층간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 입주자대표회의에서 의결한 업무
- 〈본조 전부 개정 2024. 7. 31.〉
- [제94조에서 이동, 종전 제99조는 제95조로 이동 <2024. 7. 31.〉]

제100조(층간소음관리위원회 지원 등) ① 층간소음관리위원회는 구성원으로 하여금 법 제20조제9항에 따라 고시된 기관 또는 단체에서 실시하는 교육을 이수토록 하여야 한다.

- ② 층간소음관리위원회는 필요한 경우 관리주체에 행정업무 지원을 요청할 수 있으며, 법 제20조제9항에 따라 고시된 기관 및 단체 또는 그 외의 층간소음 관련 전문기관 및 전문단체의 전문가에게 자문할 수 있다.
- ③ 층간소음관리위원회 운영비는 다음 각 호와 같이 구성하며, 잡수입에서 지출할 수 있다. 단, 층간소음관리위원회 구성원이 제1항에 따른 교육으로 인해 발생한 비용은 지원하여야 한다.
 1. 참석(활동)수당 : 1회 5만원(월 20만원을 초과할 수 없다)
 2. 교육·홍보비용, 자문료
 3. 회의 시 다과, 음료 구입비 등 : 회의1회, 위원 1인당 ○만원 이내

〈본조 전부 개정 2024. 7. 31.〉

[제95조에서 이동, 종전 제100조는 제96조로 이동 <2024. 7. .〉]

제101조(층간소음 분쟁조정 절차 등) ① 층간소음으로 피해를 입은 입주자들은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체는 3일(관리사무소 근무일 기준) 이내에 사실관계 확인을 위해 필요한 조사를 하여야 하며, 관리주체는 조사 결과에 따라 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에

게 층간소음 발생을 중단하도록 요청하거나 소음 차단조치를 하도록 권고할 수 있다.

- ② 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 제1항에 따른 관리주체의 조치에 따라 층간소음 발생을 중단하는 등 협조하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 관리주체는 층간소음 관리위원회에 이 사실을 알리고 층간소음 분쟁의 조사, 조정을 요청하여야 한다.
- ④ 제3항에 따른 요청을 받은 층간소음관리위원회는 층간소음 피해를 입은 입주자등과 층간소음 피해를 끼친 입주자등과의 다자면담을 실시하고, 면담 결과에 따라 층간소음을 발생시킨 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하도록 요청하거나 소음 차단조치를 권고할 수 있다. 이 경우 층간소음관리위원회는 사실관계 확인을 위해 필요한 조사를 할 수 있다.
- ⑤ 층간소음관리위원회의 분쟁조정에도 불구하고, 분쟁이 계속될 경우는 층간소음 갈등해결지원단의 전화상담을 통해 현장 상담을 요청할 수 있으며, 이 경우 층간소음관리위원회의 분쟁조정 결과 보고서를 제출해야 한다. 또한 입주자등은 원활한 상담업무가 진행될 수 있도록 적극 협조하여야 한다.
- ⑥ 층간소음 갈등해결지원단의 현장 상담 결과, 층간소음 측정이 필요한 경우 층간소음 측정 서비스를 통해 결과를 받아볼 수 있고, 측정 결과에 따라 서울특별시 환경분쟁조정위원회나 자치구 공동주택관리 분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.
- ⑦ 층간소음 피해를 입은 입주자등은 관리주체 또는 층간소음관리위원회의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 법 제71조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회나 「환경분쟁조정법」제4조에 따른 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다. <신설 2024. 7. 31.>

[제96조에서 이동, 종전 제101조는 제97조로 이동 <2024. 7. 31.>]



● 붙임 ●

서울특별시 층간소음관리위원회 운영규정

제1장 총 칙

제1조 (목적) 본 규정은 000아파트 관리규약(이하 “규약”이라 한다) 제68조부터 제71조에서 정하는 내용에 따라 층간소음 발생의 예방과 분쟁의 조정을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위) 본 규정은 000아파트 입주자 및 사용자, 방문자와 근무자 등 단지 내에 거주하거나 근무하는 모든 사람에게 적용한다.

제3조 (사무협조) 입주자대표회의 및 선거관리위원회, 자생단체, 관리사무소 등은 층간소음관리위원회 사무에 협조하여야 한다.

제2장 층간소음관리위원회

제4조 (층간소음관리위원회의 구성) ① 아파트 층간소음 발생의 예방과 분쟁의 조정을 위하여 구성하는 층간소음관리위원회(이하 “위원회”라 한다.)는 다음 각 호와 같이 5인 이상으로 구성하며, 위원장은 호선한다.

1. 관리사무소장 1인
2. 동별 대표자 1인
3. 선거관리위원회 위원 1인
4. 부녀회 또는 경로회 회원 1인
5. 입주자 등 중에서 경륜이 있는 사람 1인

② 층간소음 자문이 필요한 경우에는 외부전문가를 위원회에 포함시켜 자문을 받을 수 있다.

제5조 (위원회의 소집) 위원회는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에 위원장이 소집한다.

1. 층간소음 피해민원이 접수되어 위원회의 조정이 필요할 때
2. 위원장이 필요하다고 인정하는 때

제6조 (위원회의 의결) 위원회는 구성원의 과반수 찬성으로 의결한다.

제7조 (위원회의 업무) 위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 입주자등 및 관리사무소 직원들을 대상으로 한 층간소음 예방교육의 실시
2. 층간소음 민원의 청취 및 조사
3. 층간소음의 중재 권고
4. 층간소음 예방과 분쟁의 조정을 위해 필요한 교육
5. 그 밖에 층간소음 관련 법령연찬 및 판례 등의 자료 수집 등 필요한 사항

제3장 층간소음 민원 처리

제8조 (위원회의 운영비) ① 위원회의 운영비는 규약 제80조제4항에 의거 접수입에서 지출한다.

② 실비, 수당, 교육비용, 자문료 등에 대한 자세한 경비는 입주자대표회의에서 의결하여 정한다.

제9조 (현장방문) 조정이 신청되면 층간소음 관리위원회(이하 위원회)에서는 민원에 대하여 10일 이내에 현장 방문을 진행한다.

제10조 (1차 회의) 현장 확인 결과를 토대로 관리위원이 참여하는 1차 회의를 개최하여 해결방안을 검토하고, 소음유발세대와 피해세대에 전달할 조정안을 결정한다.

제11조 (1차 권고 및 관찰기간) ① 1차 회의 때 현장확인 결과 확인된 수칙 위반사항에 대한 조정안을 위원회 위원장 명의로 해당세대에 1차 시정권고를 한다.

② 당사자들은 위원회의 중재안에 대하여 동의할 경우 중재안에 대한 동의서를 작성한다.

③ 1차 시정 권고 후 7일간 추가 민원제기가 없을 경우에 해당 민원은 종료된 것으로 보고, 정기적인(1개월 주기) 사후관리를 진행한다.

제12조 (2차 회의) 1차 시정권고를 한 이후에도 개선이 되지 않을 경우, 2차 회의를 개최하고, 회의 결과에 따라 2차 권고안(2차 경고문)을 결정한다.

제13조 (2차 경고문) 위원회는 2차 회의 결과에 따라 벌칙이 포함된 내용을 담아 위원장 명의로 2차 경고문을 통지하며, 통지 전에 다음 각 호와 같이 사전 조치를 취한다.

1. 현장확인을 통한 정확한 소음원 파악



2. 소음발생 정도를 객관적인 수치로 파악 후 기록

제14조 (안내) 경고문을 통보하였음에도 시정되지 않을 경우 위원장은 서울시 층간소음 상담실 및 환경분쟁조정위원회나 자치구 공동주택관리 분쟁조정위원회에 조정 신청을 안내한다.

그 외 기타사항

제15조 (규정의 개정) ① 본 규정의 개정이 필요한 때에는 입주자대표회의 구성원의 1/3 이상 또는 입주자 등 1/200이상이 대표자를 지정하여 제안할 수 있다.

② 규정의 개정에 대한 제안내용은 관련법령이 정하는 내용에 위반되지 않아야 하며, 공동주택 인터넷 홈페이지 또는 게시판 등에 10일 이상 공고하여 입주자 등의 1/200이상이 이의를 제기할 경우 관련사항을 재검토하여야 한다.

③ 제2항에 의거하여 입주자 등의 의견수렴을 거친 제안내용은 입주자대표회의 운영규정 제20조에 따라 입주자대표회의 구성원의 과반수 찬성으로 의결한다.

제16조 (기타) 본 규정에 없는 사항은 민법 등 관련법령과 ○○아파트 관리규약에서 정한 내용을 따르며, 그 이외의 사항은 일반적인 관습 및 관례를 준용하여 입주자대표회의의 결정내용에 따른다.

부 칙

제1조 (시행일) 본 규정은 2020년 ○월 ○일부터 시행한다.

