

서울특별시 성북구 공동주택 관리의 감사에 관한
조례 일부개정조례안

검토보고

도시건설위원회(주택정책과)

의안번호	제 392 호
제 출 자	경수현 의원회 6명 (2024. 11. 6.)
의 안 명	서울특별시 성북구 공동주택 관리의 감사에 관한 조례 일부개정조례안
검 토	전문위원 정 진 만

1. 제안이유

상위법인 「공동주택관리법」의 개정사항을 반영하여 감사 요청 시 필요한 주민 동의 비율을 완화하고자 함. 또한 행정처리 기한 상의 현실성을 반영하여 결과통보 기한을 60일로 확대하고, 공동주택관리법 시행령에 따라 관리주체가 통보받은 감사결과를 게시판 등에 공개하는 기한을 명확히 규정하고자 함.

2. 주요내용

가. 상위법령 개정에 따라 조문을 정비함(안 제3조, 안 제11조)

나. 감사결과 통보 기한을 변경함(안 제11조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 : 필요시 조치

다. 사전협의 : 주택정책과

라. 입법예고 : 2024. 11. . ~ 2024. 11. .

4. 검토의견

○ 본 일부개정조례안은 상위법인 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다)의 개정사항을 반영하여 상위법령과 불일치한 조항을 법령에 맞게 변경하고자 하는 것으로,

○ 주요내용은

- ▶ **안 제3조(감사의 요청)제1항** : ‘공동주택 단지에 대한 감사를 요청할 때에는 감사 요청인 대표의 서명 또는 기명날인의 된 감사요청서와 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받은 요청인연명부에 관련 자료를 붙여 구청장에게 제출하여야 한다.’에서 10분의 3을 10분의 2로 변경하고자 하는 것으로, 이는 2023년 10월 24일부터 시행된 **법 제93조제2항¹⁾**의 개정사항을 반영한 것임.

1) **제93조(공동주택관리에 관한 감독)** ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 3. 21., 2019. 4. 23.>

1호~6호 (생략)

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 2 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다. <개정 2023. 10. 24.>

- ▶ **안 제11조(감사결과 처리 및 통보)제1항** ‘구청장은 감사기간이 종료된 날부터 30일 이내에 조치사항을 포함한 감사결과를 감사요청인 대표자와 해당 공동주택의 관리 주체에게 통보하여야 한다. 다만, **법 제27조제2항** 각 호의 정보는 제외한다.’에서
- 감사결과 통보 기한을 30일에서 60일로 확대함으로써 충분한 의견 수렴 및 검토 과정을 통해 부당한 처분 불이익을 최소화하기 위해 기한을 연장하였으며,
- 법 제27조제2항을 **법 제27조제3항²⁾**으로 변경한 것은 2021년 8월

-
- ③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 한다.
 - ④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.
 - ⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.
 - ⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.
 - ⑦ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보하는 경우 그 내용을 해당 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게도 통보하여야 한다. <신설 2019. 4. 23.>
 - ⑧ 관리주체는 제7항에 따라 통보받은 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하고 입주자등의 열람, 복사 요구에 따라야 한다. <신설 2019. 4. 23.>

2) 2021년 8월 10일, 법 제27조제2항의 신설로 제3항으로 변경

- 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등)** ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖

10일, 법 제27조에서 제2항이 신설됨에 따라 제3항으로 변경되어 법 조항 변경 사항을 반영한 것임.

▶ **안 제11조(감사결과 처리 및 통보)제2항** : “감사결과를 통보받은 관리주체는 게시판, 서울특별시통합정보마당에 공개하여야 한다”

→ “감사결과를 통보받은 관리주체는 감사결과를 통보받은 날로

에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

→

제27조(회계서류 등의 작성·보관 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 동안 해당 장부 및 증빙서류를 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다. <개정 2022. 6. 10.>

1. 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 그 증빙서류: 해당 회계연도 종료일부터 5년간
2. 제7조 및 제25조에 따른 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 증빙서류: 해당 계약 체결일부터 5년간

② 국토교통부장관은 제1항제1호에 따른 회계서류에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다. <신설 2021. 8. 10., 2022. 6. 10.>

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다. <개정 2021. 8. 10.>

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

[제목개정 2022. 6. 10.]

부터 10일 이내에 그 내용을 게시판, 서울특별시통합정보마당에 7일 이상 공개하여야한다.” 로 변경한 것으로, 이는 **법 시행령 제96제2항³⁾**에 따라 감사결과 공개 기한 및 공개 기간을 명확히 명시한 것임.

- 본 일부개정조례안은 상위법의 개정 사항을 반영하여 감사요청 동의 기준을 전체입주자 또는 사용자 10분의 3을 10분의 2로 변경하고, 감사결과 공개 기한을 10일 이내, 공개 기간을 7일 이상으로 명시하였으며 그 밖에 맞춤법 및 항의 구분이 없는 조문을 수정(안 제4조) 한 것으로 상위법령에 위배됨이 없는 것으로 검토되었음.

3) 제96조(공동주택관리에 관한 감독) ① 법 제93조제1항에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. <개정 2019. 10. 22.>

1호~9호 생략

② 법 제93조제7항에 따른 통보를 받은 관리주체는 같은 조 제8항에 따라 통보를 받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개해야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 통보받은 일자, 통보한 기관 및 관계 부서, 주요 내용 및 조치사항 등을 요약하여 공개할 수 있다. <신설 2019. 10. 22.>