

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 심 사 보 고

의 안 번 호	284
------------	-----

2022. 12. 19.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2022. 10. 17. 경기문 의원 발의
2. 회부일자: 2022. 10. 21.
3. 상정 및 의결일자
 - 제315회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2022. 12. 19. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (경기문 의원)

1. 제안이유

- 서울특별시는 공동주택 관리의 선진화와 투명성을 제고하기 위해 「서울특별시 공동주택 관리 조례」를 마련하여 서울특별시장의 주거공동체 문화 조성을 위한 노력을 규정하고 있음.
- 공동주택의 관리비 횡령 등의 문제는 사전에 방지해야 갈등의 소지가 적고, 따라서 공동주택 관리의 당사자들 스스로 관리 역량을 향상시킬 방법으로써 시장이 이들을 교육을 지원할 수 있는 근거를 마련하고자 함.

2. 주요내용

가. 시장이 입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체 등에게 관리비 횡령 등

사회문제를 사전에 방지하기 위한 교육을 실시하도록 노력한다는 규정을 신설 (안 제3조 제5항)

나. 시장이 이에 따른 비용을 지원하는 경우, 책무 이행 정도와 공동주택관리법에 따른 회계감사 결과 및 공동주택 회계처리 기준의 준수 여부에 따라 그 비용을 지원할 수 있는 규정을 신설 (안 제11조 제2항 제1호 및 제2호 신설)

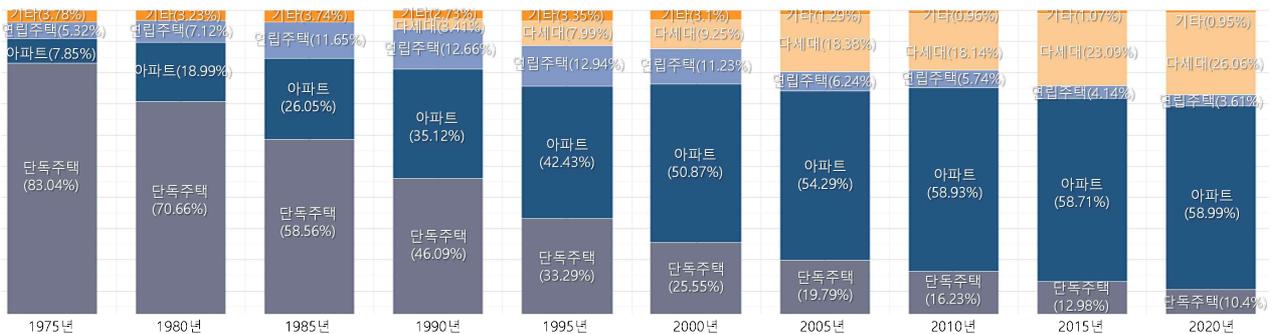
현행	개정안
<p>제3조(책무) ① ~ ④ (생략)</p> <p><신설></p> <p>제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① (생략)</p> <p>② 시장은 제1항에 따른 비용을 지원할 경우, 제3조제4항의 책무이행 정도를 평가하여 지원비용 산정에 반영할 수 있다.</p> <p><신설></p> <p><신설></p>	<p>제3조(책무) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ <u>시장은 입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체 등에게 관리비 횡령 등 사회문제를 사전에 방지하기 위한 교육을 실시하도록 노력하여야 한다.</u></p> <p>제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- 따라 비용을 지원하는 경우 다음 각 호의 사항을 ----- -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제3조제4항의 책무 이행 정도 2. 법 제26조에 따른 회계감사 결과 및 「공동주택 회계처리 기준」의 준수 여부

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

1) 개정조례안의 배경 및 취지

○ 이 개정안은 주택시장에서 공동주택이 차지하는 비율이 지속적으로 증가하는 상황에서 공동주택관리의 투명성을 높이고자, 시장이 입주자대표회의 및 관리주체 등에게 관리비 횡령 등 회계처리문제 예방교육을 실시하도록 노력해야 하고, 공동주택관리업무 지원비용 산정 시 회계감사 결과 등을 반영할 수 있게 하려는 것으로, 경기문 의원이 발의하여 2022년 10월 21일 우리 위원회에 회부 되었음.

- 서울시 주택공급 유형을 살펴보면, 1975년 서울시에서는 단독주택이 전체 주택재고량의 83%를 차지하는 대표적 주택유형이었으나, 이후 인구 집중에 따른 주택부족이 심각한 사회문제로 대두되면서 아파트 등 공동주택¹⁾을 중심으로 주택공급이 이루어진 결과 2020년 기준 아파트 전체 주택재고량의 59%를 차지하기에 이르렀음.²⁾



〈서울시 주택유형 비율 변화〉

1) 「주택법 시행령」 제3조(공동주택의 종류와 범위)

① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 “아파트”라 한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)

2) 서울연구원, <https://data.si.re.kr/node/65166>

- 공동주택 물량의 증가와 함께 입주자들이 납부하는 공동주택 관리비도 증가하고 있는데,³⁾ '21년 기준 전국 공동주택 관리비는 총 22조9천억원으로 세대당 약 216만원의 관리비를 납부하고 있는 것으로 나타남⁴⁾.
- 이에 대하여 정부는 '16년 공동주택의 투명하고 효율적인 관리를 위하여 공동주택의 관리 방법, 입주자대표회의 및 관리규약, 관리비 및 회계운영, 시설관리 및 행위허가, 공동주택관리 분쟁 조정 등을 규정한 「공동주택관리법」(이하 '법')을 제정(시행 2016.8.12.)하였으며, 서울시는 2015년에 「서울특별시 공동주택 관리 조례」(이하 '조례')를 제정하였음.
- 서울시는 조례에 따라 공동주택 관리의 투명성 제고를 위하여 '맑은 아파트 만들기 사업'(이하 '맑은 아파트 사업')⁵⁾으로 공동주택관리 관련 시범사업과 공동주택단지내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진하면서, 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 지원하고 있음.
- 그럼에도 공동주택 관리에 있어 입주민, 관리주체 등의 입찰담합, 관리비 횡령 등 회계비리 문제는 끊임없이 제기되고 있으며, 일부 관리주체는 세부 내역이 불투명한 '깜깜이 관리비'를 부과·징수 하는 등 공정한 공동주택 관리를 저해하고 있는 실정임.

3) 공동주택 관리비(합계 평균)의 최근 5년간 변화(출처: K-apt공동주택관리 정보시스템)

<최근 5년간 관리비 변화> (단위: 원/㎡, 주거전용면적 기준)

연도	서울시	전국
2017년	2,419	2,115
2018년	2,540	2,203
2019년	2,580	2,248
2020년	2,683	2,349
2021년	2,753	2,410

4) '관리비 사각지대 해소 및 투명화를 위한 개선방안'(관계부처 합동, 2022.10.24.)

5) 서울시가 2013년부터 아파트 관리의 투명성을 강화하여 입주민의 알권리를 보호하고, 입주민과 노동자가 상생하는 주거공동체를 조성하여 맑은 아파트 문화를 정착시키고자 시행 중인 사업임.

2) 입주자등에 대한 시장의 교육 책무 신설 관련(안 제3조제5항)

- 이 개정안은 시장이 입주자등, 입주자대표회의, 관리주체 등에게 관리비 횡령 등 사회문제를 예방하기 위한 교육을 실시하도록 노력하는 의무를 추가하였음.
- 서울시는 맑은 아파트 사업을 통해 회계운영의 투명성을 강화하고, 아파트입주민의 알권리를 보호하기 위해 아파트 관리비, 개별사용료, 잡수입 등 73개 항목의 상세내역과 공사 및 용역의 입찰·계약 정보, 입주자대표회의 등 의결사항 등을 ‘공동주택 통합정보마당(<http://openapt.seoul.go.kr>)’에 공개하고 있음.
- 그 밖에 법, 조례, 관리규약 등 ‘법률 관련 분야’와 공동주택 회계처리 기준, 예산수립 및 결산업무, 관리비·사용료·장기수선충당금 부과 및 집행 등 ‘예산·회계 관련 분야’ 등의 문제를 진단하고 해결할 수 있도록 ‘찾아가는 아파트 관리 주치의 자문단’도 운영하고 있음.
- 이외에도 입주자대표회의 및 관리주체는 법에 따라 매년 4시간 이상의 윤리교육을 의무적으로 이수토록 하고 있으며⁶⁾, 「서울특별시 공동주택 관리규약 준칙」에 따라 동별 대표자⁷⁾는 구청장이 실시하는 운영·윤리교

6) 「공동주택관리법」 제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육)

- ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 교육 내용에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
 1. 공동주택의 관리에 관한 관계 법령 및 관리규약의 준칙에 관한 사항
 2. 입주자대표회의의 구성원의 직무·소양 및 윤리에 관한 사항
 3. 공동주택단지 공동체의 활성화에 관한 사항
 4. 관리비·사용료 및 장기수선충당금에 관한 사항
 - 4의2. 공동주택 회계처리에 관한 사항
 5. 입주민 간 분쟁의 조정에 관한 사항
 6. 하자 보수에 관한 사항
 7. 그 밖에 입주자대표회의의 운영에 필요한 사항

육을 이수해야 하며, 기간⁸⁾ 내 교육을 이수하지 않은 경우 직무를 정지하거나, 해임 등의 불이익⁹⁾을 부과하고 있음.

- 이처럼 서울시는 자치구와 함께 공동주택 관리주체에 대한 교육프로그램을 운영 하면서 공동주택 관리에 따른 비리 방지를 위한 노력을 기울이고 있으나, 배임·횡령 등 공동주택 관리 관련 회계비리의 근절을 위해서는 대책 마련이 필요한 실정인 바, 개정의 필요성이 인정됨.

3) 공동주택관리업무 필요비용 지원 관련(안 제11조제2항 관련)

- 현행 조례 제11조에 따라 시장은 공동주택관리 관련 시범사업과 단지 내 공동체 활성화를 위한 공모사업 등을 추진할 수 있고 공동주택 관리에 필요한 비용도 지원할 수 있는데, 이 때 맑은 아파트¹⁰⁾ 문화 조성을 위해 입주자등, 입주자대표회의, 관리주체 등의 단지 내 노동자 처우개선 및 인권존중 책무이행¹¹⁾ 정도를 평가한 결과를 지원비용 산정 시 반영할 수 있도록 하고 있음.

7) 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로서, 입주자대표회의는 동별 대표자로 구성됨(「공동주택관리법」 제14조제1항).

8) 동별 대표자로 선출된 경우 임기 시작일로부터 3개월 이내, 재교육은 교육 이수일로부터 9개월이 지난 시점부터 6개월 이내

9) 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」(2022.08) 제46조(입주자대표회의의 의무와 책임)

③ 동별 대표자는 법 제17조 및 영 제18조에 따라 구청장이 실시하는 운영·윤리교육을 이수하여야 하며, 제4항 및 제5항에 따른 기간 내에 교육을 이수하지 않은 경우 동별 대표자의 직무(임원의 직무를 포함한다)는 교육을 이수하기 전까지 정지된다. 다만, 시장이 실시하는 교육을 이수한 경우 교육을 이수한 것으로 한다.

제31조(동별 대표자 등의 결격사유 및 해임절차 등)

② 영 제19조제1항제3호에 따른 동별 대표자 및 임원의 해임사유는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 다만, 동별 대표자의 임기(전 임기와 현 임기를 포함한다) 중에 한 행위에 한정하며, 객관적 증거자료(관할구청의 행정처분, 사법기관의 판결, 당사자의 사실인정 등)를 제시하여야 한다.

8. 제46조제3항부터 제5항에 따른 기간 내에 4시간의 운영·윤리교육을 이수하지 않은 때

10) 조례 제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016.9.29, 2019.3.28>

1. 「맑은 아파트」란 관리비의 거품을 빼고 입주자등의 갈등을 최소화하며 입주자등의 참여와 소통을 통해 주거공동체 문화가 조성되고, 단지 내 노동자 등 이해관계자의 인권과 복지 증진을 위해 노력하는 공동주택을 말한다.

11) 조례 제3조(책무)

④ 입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체 등은 경비원 등 단지 내 노동자에게 적정한 보수를 지급하고, 노동자의 처우 개선과 인권 존중을 위하여 노력하여야 한다. <신설 2016.9.29, 2019.3.28>

- 이에 따라 서울시는 지난해 맑은 아파트 만들기 사업의 일환인 ‘살기좋은 아파트 공동체 활성화’ 사업을 통해 선정된 243개 단지에 대해 2억7천5백만원의 공동주택 관리업무 필요비용을 지원하였고, ’22년 10월 현재 229개 단지에 대해 약 2억 6백만원을 지원¹²⁾ 하였음(검토보고서 붙임2. 공동주택 관리업무 필요비용 지원 사업(살기좋은 아파트 공동체 활성화))¹³⁾
- 공동주택관리업무 필요비용 지원사업은 투명한 아파트 관리 문화 정착 및 인권 존중을 바탕으로 한 노동환경 개선 등 긍정적 성과¹⁴⁾도 거두었지만, 여전히 입주자대표회의의 부적정한 운영경비 사용, 경리직원의 관리비 횡령, 장기수선충당금 부정사용 등 회계관련 비리¹⁵⁾는 계속 발생하고 있어, 공동주택 관리업무 지원비용 산정시 회계 감사 결과를 반영토록 하는 것은 회계 비리 예방에 대한 사회적 관심을 높이는 데 기여할 수 있을 것으로 사료됨.
- 법 제26조(회계감사)에 따라 300세대 이상인 공동주택 등(의무관리 대상) 일정 요건에 부합하는 공동주택은 매년 1회 이상의 회계감사를 받아야 하고, 「공동주택 회계처리기준」(이하 ‘회계기준’)을 적용토록 함으로써 공동주택 회계 업무를 공정하고 명확하게 처리하도록 규정하고 있는데,
- 이와 연계하여, 개정안에 따라 공동주택관리업무 필요비용 지원비용 산정시 입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체 등의 책무이행 정도를 평가한 결과 외에도 법 제26조에 따른 회계감사의 결과와 회계기준의 준수 여부

12) 이 비용을 지원하는 방식은 시·구비 매칭사업으로 자치구의 재정력에 따라 시비를 20~40% 범위에서 차등적으로 지원하였고(검토보고서 붙임2. 참고), 자치구는 확보된 예산의 범위 안에서 공모된 각 아파트 단지의 사업실행계획서 등을 심사하여 최종적인 금액을 산정하여 교부하고 있는데, ’22년 기준 2억4천7백만원 예산이 수립됨

13) ’23년 예산 전액 삭감되었음.

14) 서울시(2021), 2013년 ~ 2021년 맑은 아파트 만들기 추진현황 보고

15) 정부합동 부패척결추진단(2017.4), 아파트 관리비리 적발사례

를 반영한다면 공동주택 운영 비리를 예방할 수 있는 분위기를 조성할 수 있을 것으로 보임.

- 종합하면, 이 개정조례안은 의무관리대상 공동주택이 서울시 전체 재고주택의 절반이상을 차지하고 있는 상황에서, 공동주택 회계부정이 지속됨으로 인해 입주민간 갈등이 증폭됨에 따라 공동주택관리의 선진화와 투명성을 저해할 수 있다는 점을 감안할 때 개정의 적정성과 시의성이 인정됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 시장은 입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체 등에게 관리비 횡령 등 사회 문제를 사전에 방지하기 위한 교육을 실시하도록 노력하여야 한다.

제11조제2항 중 “다른 비용을 지원할 경우, 제3조제4항의 책무이행 정도를 평가하여”를 “따라 비용을 지원하는 경우 다음 각 호의 사항을”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제3조제4항의 책무 이행 정도
2. 법 제26조에 따른 회계감사 결과 및 「공동주택 회계처리기준」의 준수 여부

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제3조(책무) ① ~ ④ (생략)</p> <p style="margin-left: 20px;"><u><신 설></u></p> <p>제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① (생략)</p> <p>② 시장은 제1항에 <u>따른 비용을 지원할 경우, 제3조제4항의 책무이행 정도를 평가하여 지원비용 산정에 반영할 수 있다.</u></p> <p style="margin-left: 20px;"><u><신 설></u></p> <p style="margin-left: 20px;"><u><신 설></u></p>	<p>제3조(책무) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p style="margin-left: 20px;"><u>⑤ 시장은 입주자등 및 입주자대표회의, 관리주체 등에게 관리비 횡령 등 사회 문제를 사전에 방지하기 위한 교육을 실시하도록 노력하여야 한다.</u></p> <p>제11조(공동주택관리업무 필요비용 지원) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- <u>따라 비용을 지원하는 경우 다음 각 호의 사항을 -----</u> -----.</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 제3조제4항의 책무 이행 정도</u> <u>2. 법 제26조에 따른 회계감사 결과 및 「공동주택 회계처리기준」의 준수 여부</u>