서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

심 사 보 고

의안 번호	2338

2025. 2. 24.
주택공간위원회

Ⅰ. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 1. 31. 이민석 의원 발의

2. 회부일자: 2025. 2. 6.

3. 상정 및 의결일자

○ 제328회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2025. 2. 24. 상정·의결)

Ⅱ. 제안설명 요지 (이민석 의원)

1. 제안이유

○ 「공동주택관리법」 개정으로 공동주택 입주자대표회의나 관리사무소장 등 관리주체의 업무에 대해 감사 요청을 하기 위한 입주자 동의비율이 30%에서 20%로 완화됨에 따라, 조례에 변경 사항을 반영하여 입주민의 권리를 보장하고 투명한 공동주택 관리를 도모하고자 함.

2. 주요내용

○ 감사 요청에 필요한 입주자 동의 비율을 10분의 2 이상으로 완화함(안 제9조).

Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 윤은정)

○ **이 개정조례안은** 「공동주택관리법」(이하 "법") 제93조제2항의 개정[1] 사항을 조례에 반영하려는 것으로, 현재 법상 공동주택 입주자등[2]이 입주자대표회의, 관리주체, 선거관리위원회 등의 업무에 대해 지자체장에게 감사를 요청할 경우, 입주자등의 동의를 받아 감사요청 자료를 제출하도록 규정하고 있는데, 이때 필요한 입주자등의 동의율을 **"10분의 3"**에서 **"10분의 2"**로 완화하려는 것임.

현 행	개 정 안
제9조(감사의 요청) ① 입주자등은 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 법 제64조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원의 업무에 대하여 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 시장에게 감사를 요청할 수 있다.	제9조(감사의 요청) ① ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- 2 --------- ---------- ----.

---

1) 「공동주택관리법」(법률 제19764호, 2023.10.24., 일부개정, 시행 2023.10.24.)
제93조(공동주택관리에 관한 감독)
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.

2) 「공동주택관리법」 제2조
① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
5. "입주자"란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.
6. "사용자"란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
7. "입주자등"이란 입주자와 사용자를 말한다.

○ 최근 공동주택 실태조사 실적을 참고해보면 2022년부터 입주자등의 요구에 의한 조사가 증가하는 추세에 있다는 점에서, 입주자등의 동의율을 낮출 경우 조사요구는 더욱 높아질 것으로 판단됨.

<공동주택 실태조사 유형>

(2025. 2월 기준)

전체 단지수	합계			2020년		2023년		2024년	
	합계	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사
2,344	691	550	141	150	42	169	44	231	55

자료: 서울시 공동주택과 내부자료

※ 기획조사 : 자치구에서 검토·실시한 조사

※ 민원조사 : 단지 내 입주자등이 동의 및 서류 등을 갖춰 구청장에게 감사를 요청하여 실시한 조사

- 따라서, 이 조례안의 개정으로 감사요청에 필요한 입주자등의 동의율 기준을 완화하게 되면, 감사의 실효성 확보와 활성화를 통해 입주민의 권리보장, 투명한 공동주택관리에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.3)

Ⅳ. 질의 및 답변요지 : 생략

Ⅴ. 토론요지 : 없음

Ⅵ. 심사결과 : 원안가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅶ. 소수의견 요지 : 없음

---

3) 국회 국토교통위원회 “공동주택관리법 일부개정법률안 검토보고” p.87 참고 및 인용

서울특별시조례 제 호

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동주택 관리 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항 중 “3”을 “2”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제9조(감사의 요청) ① 입주자등은 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 법 제64조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원의 업무에 대하여 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 시장에게 감사를 요청할 수 있다.	제9조(감사의 요청) ① -------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- 2 ------ ---------- ----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)