

# 서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 번 호	1827
------------	------

2020. 09. 08.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2020. 8. 12. 홍성룡 의원 대표발의 (2020.08.21. 회부)

## 2. 제안이유

- 공동주택 관리 전문가 자문단에 공동주택 입주자대표회의 회장을 역임한 사람을 추가하여 자문단을 내실 있게 운영하고자 함.

## 3. 주요내용

- 공동주택 전문가 자문위원에 '2,000세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람'을 추가함(안 제14조의2제3항).

## 4. 검토의견

- 이 개정조례안은 공동주택 관리 문제의 선제적 예방과 근본적 개선을 위해 금년 5월 19일 신규 도입된 '서울특별시 아파트관리 전문가 자문단'의 자문위원 요건에 '공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람'을 포함하고자, 홍성룡 의원이 대표발의하여 2020년 8월 21일 우리 위원회에 회부된 사안임.

- ‘서울특별시 아파트관리 전문가 자문단’(이하 ‘전문가 자문단’)은 공동주택 관리 비리를 사전에 예방하고, 관리수준과 투명도를 향상시키며, 입주민 간 갈등·분쟁을 해소하기 위하여 서울시장이 설치·운영하는 자문기구로<sup>1)</sup>, 행정, 법률, 주택관리, 마을공동체 분야의 전문가 50명 이내를 위촉하고<sup>2)</sup>, 특정 단지에 대해 자문 요청이 있을 시 그 중 5명 내외의 자문단을 구성하여 현장방문 등을 통해 자문을 진행하게 됨<sup>3)</sup>.
- 자문단의 자문분야는 공사·용역, 장기수선, 예산·회계 외에도 공동체사업, 주민갈등 조율 등 일반관리와 관련한 제반의 사항을 포괄하는데<sup>4)</sup>, 이 개정조례안은 자문단의 자문분야가 폭넓은 점을 감안하여, 공동체 관리·운영 상 충분한 경험을 가진 ‘주민 전문가’도 자문단에 포함하려는 취지인 것으로 이해됨.
- 다만, 자문위원으로 활동할 수 있는 ‘주민 전문가’를 판단할 수 있는 근거는 관련 법규에서도 달리 정한 바가 없고 주관적인 사항으로 ‘입주자 대표로서 활동 경력’으로 정하고자 하려는 것으로 이해됨.

## 1) 입주자 대표 활동 경력 관련

### 〈발의안 상 ‘주민전문가’ 요건〉

‘2,000세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의의 동별 대표자로 4년 이상 활동한 경력이 있고, 그 가운데 2년 이상 입주자대표회의의 회장으로 활동한 경력이 있는 사람’

- 1) 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등) 제1항 (※ 세부조문은 붙임-1 참조)
- 2) 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등) 제2항 및 제3항 (※ 세부조문은 붙임-1 참조)
- 3) ‘찾아가는 아파트관리 주치의 설립·운영계획’, 공동주택과-20814, 2019.11.26
- 4) ‘2018년 공동주택관리 실태조사(감사) 종합결과 보고’(공동주택과-2720, 2019.2.18.)에 따르면 13개 자치구 내 20개 단지 조사 결과, 자문이 필요한 분야는 공사·용역, 장기수선, 예산·회계, 관리일반 분야 등임.

- 공동주택의 입주자 대표의 구성과 임기를 살펴보면, ‘입주자 대표’는 1개 단지당 최대 30명 이내의 ‘동별 대표자’로 구성되며<sup>5)</sup>, 동별 대표자의 임기는 1회에 2년으로 한번에 한해 중임할 수 있음(최대 4년). 또한 ‘동별 대표자’ 중 선출<sup>6)</sup>을 통하여 1인의 ‘회장’을 선임하게 되며, 회장의 임기는 선출된 자의 동별 대표자 임기와 같음(최대 4년으로, 동별 대표자로서 잔여임기, 관련 규정은 붙임-1 참조).
- 따라서 ‘동별 대표자로서 4년 이상, 입주자대표 회장으로로서 2년 이상’이라는 기준은 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」에서 정하는 임기 중 최대치로, 현행 규정 내에서 공동주택 관리 분야에서 가장 경험이 많은 사람으로 정하려 한 것으로 이해됨.

## 2) 공동주택 규모 관련

- 공동주택 관리는 대단지의 입주자 대표일수록 다양한 관리·운영 상의 경험이 있을 것이라고 예상할 수 있겠음. 그러나 서울시내 2,000세대 이상인 단지는 총 88개(의무관리 공동주택의 4%)에 불과하며, 이 중 앞서 살펴본 입주자 대표 활동 경력을 보유한 사람은 매우 한정될 것으로 예상됨.
- 따라서 입주자 대표 임원의 직접선출 규모이자 구분관리 기준인 500세대, 의무관리대상인 150세대 등 다양한 기준을 생각해볼 수 있겠으나<sup>7)</sup>, 적정규모를 판단할 객관적 근거는 찾기 어려운 실정으로, 서울시내 단지규모별 분포 등 현실적 여건을 감안하여 1,000

5) 제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

6) 500세대 이상인 경우 입주자등의 직접선거로, 500세대 미만의 경우는 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 선출함.(「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」 제30조제1항~제2항)

7) 아파트 단지 현황 : 1천세대 이상은 333단지, 5백세대 이상 855단지, 의무관리대상 공동주택인 150세대 이상은 총 2,221단지임. (세대수별 단지분포는 붙임-2 참조)

세대 이상 단지로 정하되, 자문단을 운영하면서 적정 규모를 설정하는 방안을 생각해볼 수 있겠음.

- 참고로 공동주택 관리에서의 ‘주민 전문가’ 제도는 처음 시행되는 점을 고려하여, 서울시 내 해당 요건을 갖춘 주민 전문가에 대한 명부를 작성·관리하는 방안, 주민 전문가의 모집·신청과 자격 확인에 관한 사항 등 세부 규정을 마련할 필요가 있을 것으로 사료됨

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

## 【붙임 1】 관련 규정

### ○ 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015. 8. 28., 2015. 12. 29., 2016. 1. 19., 2017. 4. 18., 2019. 4. 23.>

2. "의무관리대상 공동주택"이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

8. "입주자대표회의"란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

9. "관리규약"이란 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 제18조제2항에 따라 입주자등이 정하는 자치규약을 말한다.

### ○ 「서울특별시 공동주택 관리 조례」

제14조의2(서울시 공동주택관리 전문가 자문단 설치·운영 등) ① 시장은 공동주택 관리비리·부실의 사전예방과 관리수준·투명도 향상 및 공동주택 입주민(입주자·사용자 및 혼합주택단지 내 임대주택 임차인)간 갈등·분쟁 해소를 위하여 서울특별시 공동주택관리 전문가 자문단을 설치·운영할 수 있다.

② 자문단의 규모는 50명 이내로 구성하고 1개 단지 당 자문위원은 자문 요청 분야를 고려하여 5명 내외로 한다.

③ 자문위원은 공동주택관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉하며, 공동주택의 관리와 관련된 공공기관 및 단체 등으로부터 자문위원 후보를 추천받을 수 있다.

1. 서울특별시 및 자치구 퇴직공무원으로서 주택·재무·감사·노동·사회복지·기계·전

- 기 및 건축 등 분야에 합산하여 5년 이상 근무한 사람
2. 공인된 대학이나 연구기관에서 조교수, 수석연구원 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
  3. 판사·검사·변호사 또는 공인회계사의 직에 5년 이상 재직한 사람
  4. 주택관리사 및 이에 상당하는 전문 자격이 있는 사람으로서 공동주택관리 관련 분야에 5년 이상 근무한 사람
  5. 서울특별시 및 자치구에 채용·계약 또는 등록·인정되어, 관할 공동주택 및 마을공동체 커뮤니티전문가로 5년 이상 활동한 사람
- ④ 자문위원의 임기는 2년으로 하고 1회에 한하여 연임할 수 있다. 다만 제12조의2에 해당하는 경우 시장은 임기 만료 전에라도 위촉을 해제할 수 있다.
- ⑤ 제1항에 따른 자문은, 각 자치구청장 및 시장이 지정하는 외부 기관장의 신청에 따라 실시하되 자문대상·자문영역 및 운영절차 등 세부사항은 시장이 정한다. 이 경우 시장은 자문활동을 한 전문가에게는 수당을 지급할 수 있다. 수당은 공동주택관리 실태조사(감사) 등 기존 규정이나 전례에 따라 예산 범위 내에서 책정한다.
- ⑥ 자문위원은 자문결과 보고서 작성 및 공동주택관리에 관하여 시장이 정하는 업무를 성실히 수행하여야 한다.

### ○ 서울특별시 공동주택관리규약 준칙(2020.06)

**제6조(입주자대표회의 및 공동주택관리기구)** ① 입주자등은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 법 제14조에 따른 입주자대표회의를 공동주택단지 안에 둔다.

② 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택단지 안의 관리사무소에 법 제9조에 따른 공동주택 관리기구를 둔다.

③ 제2항에 따라 공동주택관리기구를 구성한 경우 관리주체는 공동주택관리기구의 조직·편제 및 업무 내용이 포함된 “관리기구 조직·편제표”를 작성하여 입주자대표회의의 의결을 받아야 한다.

**제27조(동별 대표자의 선출)** ① 입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 법 제14조제1항 및 영 제11조제1항에 따라 동별 세대수에 비례(최대세대수와 최소세대수 비율이 2배를 초과하지 아니하여야 한다)하여 다음 각 호의 선거구 별로 1명씩 총 ○명의 정원을 선출한다. 이 경우 입주자대표회의의 원활한 운영을 위하여 정원을 30명 이내로 할 수 있다.

1. 제1 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)

2. 제2 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
3. 제3 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
4. 제4 선거구 : 1명 (예 : ○동, ○동, ○동 ~)(○○○세대)
5. 제5 선거구 : ~

② 선거구는 법 제14조제1항에 따라 2개 동 이상으로 묶거나 통로 또는 층별로 구획하여 정할 수 있다.

③ 영 제4조제3항에 따라 입주자대표회의 구성원은 제1항에서 정한 정원을 말하며, 입주자대표회의 구성원의 3분의 2 이상이 선출되었을 때에는 그 선출된 인원을 말한다.

**제28조(동별 대표자의 임기)** ① 동별 대표자의 임기는 2년간으로 한다. 다만, 보궐 선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 모든 동별 대표자의 임기가 동시에 시작하는 경우: 2년
2. 그 밖의 경우: 전임자 임기(재선거의 경우 재선거 전에 실시한 선거에서 선출된 동별 대표자의 임기를 말한다)의 남은 기간

② 동별 대표자는 영 제13조제2항에 따라 한 번만 중임할 수 있다. 이 때 보궐 선거 또는 재선거로 선출된 동별 대표자의 임기가 6개월 미만인 경우에는 임기의 횟수에 포함하지 아니한다.

③ 제2항에도 불구하고, 2회의 선출공고에도 후보자가 없거나 선출된 사람이 없는 선거구의 경우에는 3차 선출공고부터 동별 대표자를 중임한 사람도 해당 선거구 입주자등의 과반수 찬성으로 다시 선출될 수 있다. 이 경우 후보자 중 동별 대표자를 중임하지 않은 사람이 있으면 동별 대표자를 중임한 사람은 후보자의 자격을 상실한다.

④ 법 제14조제3항 및 영 제11조제2항에 따라, 2회의 선출공고에도 입주자인 후보자가 없는 선거구의 경우에는 3차 선출공고부터 사용자도 해당 선거구 동별 대표자 후보자가 될 수 있다. 이 경우 입주자(동별 대표자를 중임한 입주자를 포함한다)인 후보자가 있으면 사용자는 후보자의 자격을 상실한다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 2차, 3차 선출공고는 직전 선출공고일부터 2개월 이내에 선출공고를 하는 경우에만 2차, 3차 선출공고로 인정한다.

**제29조(임원의 구성 및 업무)** ① 영 제12조제1항에 따라 입주자대표회의는 다음 각 호의 입주자대표회의의 임원(이하 “임원”이라 한다)을 둔다.

1. 회장 1명

2. 감사 ○명 (2명 이상)

3. 이사 ○명 (1명 이상)

② 입주자대표회의 임원의 임기는 해당 동별 대표자의 임기 동안으로 하며, 동별 대표자의 자격을 상실한 때에는 임원자격도 상실된다.

③ 규칙 제4조제1항에 따라 입주자대표회의의 회장(이하 “회장”이라 한다)은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다.

④ 규칙 제4조제2항에 따라 입주자대표회의의 이사(이하 “이사”라 한다)는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한(사임, 직무정지 등) 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사 중 연장자 순서로 그 직무를 대행하여 수행한다.

⑤ 규칙 제4조제3항에 따라 입주자대표회의의 감사(이하 “감사”라 한다)는 회계관계업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사하며, 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에 제출하고 게시판(동별 게시판 또는 통로별 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 공동주택 관련 시스템(공동주택 단지에서 별도로 운영하는 인터넷 홈페이지가 있는 경우에는 해당 홈페이지를 말한다. 이하 같다)에 공개하여야 한다.

⑥ 입주자대표회의는 제5항에 따른 감사업무를 수행하기 위하여 감사규정을 제정하여야 한다. 이 경우 [별첨 3]의 “입주자대표회의 감사 업무규정(안)”을 참조할 수 있다.

**제30조(입주자대표회의 임원의 선출)** ① 500세대 이상인 공동주택의 입주자대표회의의 회장과 감사는 입주자등의 직접선거로 선출한다. 다만, 후보자가 없거나 선거 후 선출된 사람이 없는 경우(선출된 자가 선출 필요 인원에 미달하여 추가선출이 필요한 경우를 포함한다) 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다.

② 500세대 미만인 공동주택의 입주자대표회의의 회장과 감사는 입주자대표회의의 구성원의 과반수 찬성으로 선출한다. 다만, 입주자대표회의의 구성원 과반수의 의결로 제안하거나 입주자등의 10분의1이상이 연서하여 제안하고 입주자등의 과반수가 찬성하는 경우에는 영 제12조제2항제1호 가목 및 나목의 방법으로 선출한다.

③ 입주자대표회의의 이사는 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 선출한다.

④ 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 임원을 선출할 경우에도 공정한 선출을 위하여 회의의 주재와 진행은 선거관리위원회에서 하여야 한다.

**【붙임 2】 세대수별 공동주택 분포 (의무관리대상)**

(2019.12.31.기준)

구 분	단지 수 (개)	백분율 (%)	누 계	
			단지 수 (개)	백분율 (%)
총 계	2,221	100	2,221	100
3,000세대 이상	31	1.4	31	1.4
2,000세대 이상 3,000세대 미만	57	2.6	<u>88</u>	4.0
1,000세대 이상 2,000세대 미만	245	11.0	<u>333</u>	15.0
500세대 이상 1,000세대 미만	522	23.5	855	38.5
300세대 이상 500세대 미만	520	23.4	1,375	61.9
150세대 이상 300세대 미만	846	38.1	2,221	100