

# 서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	997
----------	-----

2023. 09. 11.  
주택공간위원회

## I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2023. 8. 11. 이봉준 의원 발의
2. 회부일자: 2023. 8. 21.
3. 상정 및 의결일자
  - 제320회 임시회 제5차 주택공간위원회 (2023. 9. 11. 상정·의결)

## II. 제안설명 요지 (이봉준 의원)

### 1. 제안이유

- 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 법에 규정된 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 경우, 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 개정('23.3.28. 개정, '23.9.29. 시행)됨

### 2. 주요내용

- 가. 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 보고 및 자료 제출을 명령할 경우에는 그 내용과 기간을 명시한 문서로 하도록 함(안 제13조 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제13조(자료 제출 명령) 시장은 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 법 제26조의5제1항 각 호의 사항을 보고하게 하거 나 관련자료의 제출을 명령할 경우에는 그 내용과 기한을 명 시한 문서로 하여야 한다.

### Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 상위법인 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”)이 개정됨에 따라 조례로 위임된 사항을 규정하기 위한 것으로, 이봉준 의원이 발의하여 2023년 8월 21일 우리위원회에 회부되었음.
- 서울시내 집합건물은 총 151,964동<sup>1)</sup>(’23.8. 기준)으로, 공동주택이 아닌 오피스텔·상가 등 집합건물은 건물 관리에 대한 권한이 관리인 1인에게 집중되어 있는 까닭에 투명한 관리를 위한 감시·감독 체계는 미비한 실정임(검토보고서 붙임 1 참고).
- 참고로, 일정 규모 이상의 공동주택(의무관리대상 공동주택)<sup>2)</sup>의 경우 「공

<서울시내 집합건물 현황> (’23.8. 기준)

구분	계	공동주택	업무시설	근린생활시설	판매시설	기타
1) 동수	151,964	139,687	4,282	5,964	605	1,377

※ 공동주택 139,687동은 「공동주택관리법」에 따른 ‘의무관리대상 공동주택’을 제외한 동수임.

- 2) 「공동주택관리법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
- 2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구

동주택관리법」에 따라 관리비 등의 납부 및 공개, 회계감사, 회계서류 등의 작성·보관 및 공개 등 공동주택관리에 관한 관리·감독을 할 수 있는 규정이 마련되어 있는 반면(검토보고서 붙임2. 참고), 이 법의 적용을 받는 건축물의 경우 관리단의 구성 및 집회를 개최하는 것조차 어려워 관리인의 부정행위 등을 제재하기는 사실상 어려운 실정<sup>3)</sup>임,

- 서울시는 이러한 집합건물 관리의 문제점을 인식하고 상가형 집합건물과 단지형 공동주택의 표준관리규약을 제작('13.8.)하거나 집합건물분쟁조정 위원회를 구성·운영('13.11.~현재)하는 등 자체적으로 다양한 노력을 기울여 왔음(검토보고서 붙임3. 참고).

**<집합건물법에 따른 집합건물 관리 규정 주요내용>**

- **관리단 설립(법 제23조):** 구분소유자 전원을 구성원으로하여, 건물과 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단 설립
- **관리인 선임(법 제24조):** 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인 선임
- **관리인의 보고의무(법 제26조):** 관리인은 매년 1회 이상 구분소유자 또는 전유부분의 점유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 함
- **회계감사(법 제26조의2):** 전유부분이 150개 이상으로 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 함
- **관리위원회의 설치(법 제26조의3):** 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있음
- **집합건물분쟁조정위원회(법 제52조의2):** 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁 등 집합건물의에서 발생하는 분쟁을 심의·조정하기 위해 市에 집합건물분쟁조정위원회를 둬.

를 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

3) 일부 원룸, 오피스텔 등을 중심으로 임대인이 월세 대신 관리비를 올려 받는 행위가 성행함.("월세보다 비싼 원룸 관리비 막는다...정부, 관리비 투명화 나서" 2023.9.4. 조선일보)

○ 이와 관련하여, 최근('23.3.), 서울시에서 국토교통부에 집합건물법령 개정을 건의한 내용 중 일부가 반영되었는데,

▲ 전유부분<sup>4)</sup>이 50개 이상인 건물의 관리인으로 하여금 법에 규정된 사항을 시장 또는 구청장에게 보고하게 하거나, 시장 또는 구청장이 관련 자료의 제출을 직접 요구할 수 있고,

▲ 이에 필요한 명령의 절차 등을 조례로 정하도록 법이 개정(제26조의5 신설)되어 2023년 9월 29일부터 시행될 예정이다.

「집합건물법」 제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
  2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
  3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
  4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
  5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항
  6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

- 이에 이 개정조례안은 집합건물의 관리인에게 집합건물법에서 규정된 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 요구할 경우, 그 내용과 기한을 명시한 문서로 하도록 근거 규정을 신설하려는 것으로, 이는 행정청이 처분을 할 경우에는 다른 법령등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하

4) 「집합건물법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.  
3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

고는 문서로 하도록(행정처분의 문서주의) 명시하고 있는 「행정절차법」 5)을 따르는 것으로 특이사항은 없음.

현	행	개 정 안
<신 설>		제13조(자료 제출 명령) 시장은 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 법 제26조의5제1항 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련자료의 제출을 명령할 경우에는 그 내용과 기한을 명시한 문서로 하여야 한다.

- 종합하면, 이 개정조례안은 집합건물의 건전한 관리를 도모하고자 개정된 집합건물법에서 조례로 위임된 사항을 반영하기 규정하기 위한 것으로, 집합건물 관리의 투명성 제고에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택의 관리체계에 비하여 관리비 내용에 대한 공개, 안전점검에 대한 의무 규정이 없는 등 집합건물에 대한 지방자치단체장의 관리·감독 권한 등이 여전히 제한적인 상황인 바, 서울시는 집합건물의 소유자 및 사용자 모두의 권리를 보호할 수 있도록 지속적인 노력을 기울여야 하겠음.

---

5) 「행정절차법」 제24조(처분의 방식) ① 행정청이 처분을 할 때에는 다른 법령등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 문서로 하여야 하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전자 문서로 할 수 있다.

1. 당사자등의 동의가 있는 경우
2. 당사자가 전자문서로 처분을 신청한 경우
- ② 제1항에도 불구하고 공공의 안전 또는 복리를 위하여 긴급히 처분을 할 필요가 있거나 사안이 경미한 경우에는 말, 전화, 휴대전화를 이용한 문자 전송, 팩스 또는 전자우편 등 문서가 아닌 방법으로 처분을 할 수 있다. 이 경우 당사자가 요청하면 지체 없이 처분에 관한 문서를 주어야 한다.
- ③ 처분을 하는 문서에는 그 처분 행정청과 담당자의 소속·성명 및 연락처(전화번호, 팩스번호, 전자우편주소 등을 말한다)를 적어야 한다.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제            호

## 서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제13조를 다음과 같이 신설한다.

제13조(자료 제출 명령) 시장은 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게  
법 제26조의5제1항 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련자료의 제출을 명령할 경우에는 그 내용과 기한을 명시한 문서로 하여야 한다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u>&lt;신 설&gt;</u>	<p><u>제13조(자료 제출 명령) 시장은</u>  <u>전유부분이 50개 이상인 건물의</u>  <u>관리인에게 법 제26조의5제1항</u>  <u>각 호의 사항을 보고하게 하거</u>  <u>나 관련자료의 제출을 명령할</u>  <u>경우에는 그 내용과 기한을 명</u>  <u>시한 문서로 하여야 한다.</u></p>