서울특별시 공동주택 관리 조례 일부개정조례안
검 토 보 고

의 안 번 호	1382

2020. 4. 24.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2020. 3. 27. 노식래 의원 발의 (2020. 4. 8. 회부)

2. 제안이유

○ 그 간의 공동주택관리는 자치구에서 1억원 이상의 공사 또는 5천만원 이상의 용역 발주에 대해 사전 타당성 검토 위주로 이루어져 왔고, 그 외에는 서울시와 자치구에서 실태조사를 바탕으로 공동주택 관리 상의 비리·부실 문제를 사후에 적발·처분하는 사항 위주로 진행됨에 따라 유사·동일한 비리가 반복적 발생, 입주민 간 갈등 심화 등의 문제가 지속되어 왔음.

○ 이에 공동주택 관리 문제의 선제적 예방과 관리 사각지대 해소 등 근본적인 개선을 위해, '서울특별시 아파트관리 전문가 자문단'을 신설하여 아파트단지에 대한 전문적·체계적 자문을 시행할 수 있도록 하고자 관련 조문을 개정하고자 함.

3. 주요내용

○ 시장이 수립·시행하는 '맑은 아파트 만들기 종합계획'의 내용 중 '공동주택 전문가 자문단 및 상담실 등의 운영에 관한 사항'을 신설하고 관련 조문을 정비함 (안 제4조제2항)

○ 시장이 추진하는 교육·홍보에 관한 사항 중 '공동주택 전문가 자문단 및 상담실 운영 홍보'를 추가하고 관련 조문을 정비함 (안 제8조)

○ 공동주택 관리비리·부실의 사전예방과 관리수준·투명도 향상 및 공동주택 입주민 간 갈등·분쟁 해소를 위해 ‘서울특별시 공동주택관리 전문가 자문단’을 설치·운영할 수 있는 근거를 마련하고, 자문단의 규모와 자문위원의 구성·임기·책무·자문내용 등에 관한 사항을 규정함 (안 제14조의2 신설)

4. 검토의견

○ 이 개정조례안은 사후적발 위주로 진행되는 공동주택관리 감독 업무와 관련하여, 문제가 적발되지 않더라도 상시 지원·자문할 수 있는 ‘**서울시 아파트관리 전문가 자문단**’을 설치·운영하고자, 그 근거를 조례에 신설하려는 것으로 노식래 의원이 발의하여 2020년 4월 8일 우리 위원회에 회부된 사안임.

■ 조례 개정 배경

○ 지방자치단체의 장(이하 ‘**지자체장**’)은 「공동주택관리법」 제93조제1항[1]에 따라 ‘**공동주택관리에 관한 감독**’ 업무를 수행하면서, 위반사항의 조치, 분쟁조정 등이 필요한 경우 관련된 사항을 보고토록 하

---

1) **공동주택관리법 제93조(공동주택관리에 관한 감독)** ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 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.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

고 자료제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 관련사항을 조사 또는 검사하게 할 수 있음.

○ 여기서 '**감사**'는 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 입주자등이 지자체장에게 요청하거나, 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 지자체장 직권으로 실시할 수 있는데[2]. 서울시는 감사 차원에서 '실태조사'를 실시해오고 있음.

- 서울시는 주택관리 문제의 상시적 점검을 위해 2013년부터 자치구와 합동으로 매년 실태조사를 해오고 있으며, 현재는 2020년 실태조사가 진행 중에 있음.

○ '**공동주택 전문가 자문단**'의 설치 필요성은 2018년 실태조사[3] 이후 최초로 제기되었는데, 이는 동일 또는 유사 적발 사례가 반복적으로 발생하거나, 법령 해석상 이해 부족으로 위반이 발생하는 등 사후적발 방식으로는 개선되기 어려운 사항들이 다수 발견되었기 때문인 것으로 파악됨[4].

○ 이에 서울시는 '**찾아가는 아파트관리 주치의**'라는 명칭으로 서울시, 자치구, 전문가, 외부 기관 등과의 협업을 통해, '**사후적발·처분**' 방

---

2) **공동주택관리법 제93조(공동주택관리에 관한 감독)** ② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다.(후략)

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.

3) 2018년 실태조사 결과(조사대상 : 13개 자치구 내 20개 단지) 단위 : 건

분야	계	공사·용역	장기수선	예산·회계	관리일반
합계 (%)	388 (100)	120 (35.5)	22 (6.5)	94 (27.8)	102 (30.2)
과태료	31	30	1	-	-
시정명령	152	60	18	32	42
행정지도	155	30	3	62	60

4) 공동주택과-2720(2019.2.18.) 2018년 공동주택관리 실태조사(감사) 종합결과 보고

식에서 **'사전지원·자문'** 중심으로 공동주택 관리방향을 전환하는 계획을 수립하였고[5], 금년 상반기 중 시범사업 대상지를 선정하여 시행을 앞두고 있는 가운데, 이 조례가 개정되면 공동주택관리를 위한 전문가 자문단인 '찾아가는 아파트관리 주치의'가 제도적 기반 하에 체계적·안정적으로 운영될 수 있을 것으로 사료됨.

〈**'찾아가는 아파트관리 주치의' 개요**〉
- **추진 근거 :** 「공동주택관리법」 제93조, 「공동주택 관리 조례」 제10조,제16조
- **추진 방향 :** 지원·자문 중심으로 관리 패러다임 전환 및 관리 사각지대 적극 해소
- **주요 내용 :** 지원·자문 대상과 영역을 확대
  직접 방문을 통한 점검 시행, 정책 홍보 강화
  관리규약 개정 시 입주민 직접 참여 지원 등
- **추진 체계 :** 시, 구, 대한주택관리사협회 서울시회, LH중앙공동주택관리지원센터

■ 자문단 운영의 실효성

○ 개정조례안 제14조의2제1항에서는 **공동주택 전문가 자문단**(이하 **'자문단'**)의 설치목적으로 비리·부실의 사전예방과 관리수준·투명도 향상, 입주민 간 갈등·분쟁해소를 규정하고, 같은 조 제2항에서는 자문단의 규모를 50명 이내로 규정하면서 1개 단지 당 자문단은 5명 내외를 유지하도록 하였음[6].

○ 같은 조 제5항에서는, 자문은 자치구청장 또는 시장이 지정하는 외부기관장의 신청에 따라 실시하도록 하였으며, 그 밖에 자문을 신청할 수 있는 주체, 자문대상 및 영역, 직접 방문과 같은 자문 방법에 대하여는 구체적으로 명시하지 않고, 시장이 별도로 정하도록 규정하고 있는데, 이는 자문영역이 광범위하여 자문범위와 방법, 조치사항을

---

5) 공동주택과-20814(2019.11.26.) 「찾아가는 아파트관리 주치의」 설치·운영계획

6) 자문단 전체 규모가 큰 이유는 자문분야가 매우 다양하고, 서울시 내 자문 대상단지의 물량이 많기 때문으로 이해됨.

규정하기에는 한계가 있으므로 단지여건에 맞게 유연하게 운영하려는 취지로 이해됨.

- 따라서 조례가 개정되면 공동주택 관리 자문단 운영기준을 수립하여 역할, 자문영역, 자문방식을 구체화하여야 할 것이며, 자문단의 실효성에 대한 진단은 추후 운영기준과 함께 검토될 수 있을 것임.

○ 그 밖에, 체계적인 자문단 운영과 운영상 실효성을 높이기 위해 종합계획 수립내용에 자문단 및 상담실 등의 운영에 관한 사항을 포함시켰으며(안 제4조제2항제4호 신설), 자문단과 상담실에 대한 대시민 인지도 향상을 위해 시장이 추진해야 할 교육·홍보 항목에 '자문단과 상담실의 운영 홍보'를 추가하였음(안 제8조제5호 신설).

■ 기존 자문기구와의 중복여부

○ 신설예정인 자문단과 유사한 기능을 지닌 기존 자문기구로는 자치구별 공동주택 관리 자문단과 서울시 공동주택관리위원회가 있음.

현재 각 자치구별 조례에 따라 운영 중인 **'자치구별 공동주택 관리 자문단'**은 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」(이하 **'준칙'**)제32조와 〔별표 4〕의 규정에 따라 1억원 이상의 공사, 5천만원 이상의 용역에 대하여 공사·용역의 적정성 판단을 위한 **사전자문**을 시행하고 있음. 사전자문 비대상에 대해서도 **선택자문**은 가능하나, 자치구별로 제한적으로 이루어지고 있는 실정임[7].

<자치구 공동주택 관리 자문단 실적>

실적	2016	2017	2018
총 자문 건수	304	763	848
선택자문* 건수	30(9.9%)	137(18%)	72(8.5%)

(* 선택자문 : 공사 1억 원 및 용역 5천만 원 미만 건에 대한 자문)

7) 자치구 중 선택자문을 시행하는 경우도, 자치구별로 여건과 역량차이가 존재하고, 통상적으로 입주민은 자치구 자체 활동에 비해 서울시가 함께 시행하는 것을 더 선호하는 경향이 있음.

○ 한편, 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제12조에 따라 시장이 구성·운영하는 **‘공동주택관리위원회’**는 법률 및 회계의 자문 등을 담당하고 있어 그 역할과 기능, 자문대상 등에 있어 자문단과는 차이를 보이나, 현행 조례 상 위원회의 역할 등이 구체적으로 명시되어 있지 않아 신설되는 자문단과의 차별화를 위해 이를 정비할 필요가 있음.

○ **종합하면**, 이 개정조례안은 ‘공동주택 관리 자문단’ 설치 근거와 운영에 관한 사항을 규정하려는 것으로 그 간의 사후적 관리·감독 조치에 머무르지 않고 논쟁 사안에 대하여 자문 활동을 독려할 수 있게 됨에 따라 문제 발생 예방에 기여할 수 있을 것으로 보임.

- 다만, 서울시와 자치구간 업무가 명확히 구분되어 있지 않은 상황에서 서울시가 공동주택관리의 감독업무 전반을 담당하는데는 한계가 있으므로, 시-구 간 역할분담을 통한 업무조정이 필요해 보임.
- 또한, 공동주택관리는 장기적으로 자치구 주도로 이루어지는 것이 바람직하므로, 자치구 공동주택 관리 역량 강화 노력도 병행되어야 할 것이며, 종합계획 수립 시 ‘13년 도입된 ‘맑은 아파트 만들기’의 취지를 현재 여건에 맞게 정비하는 등 적극적인 노력이 요구됨.

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

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 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.>

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 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.

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.>

○ 공동주택관리법 시행령

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

1. 입주자대표회의의 구성 및 의결
2. 관리주체 및 관리사무소장의 업무
3. 자치관리기구의 구성 및 운영
4. 관리규약의 제정·개정
5. 시설물의 안전관리
6. 공동주택의 안전점검
7. 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련업무
8. 법 제35조제1항에 따른 행위허가 또는 신고
9. 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무

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.>

③ 관리주체는 제2항에 따라 공개하는 내용에서 「개인정보 보호법 시행령」 제19조 각 호에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보는 제외해야 한다. <신설 2019. 10. 22.>

○ 서울특별시 공동주택 관리 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.
2. "입주자등"이란 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제7호에 따른 입주자와 사용자를 말한다.
3. "관리주체"란 법 제2조제1항제10호의 관리주체를 말한다.

제4조(종합계획의 수립) ① 시장은 맑은 아파트 만들기를 체계적으로 추진하기 위하여 매년 서울특별시 맑은 아파트 만들기 종합계획(이하 "종합계획"이라 한다)을 수립하여 시행한다.

② 종합계획에는 다음 각 호의 사항을 포함한다. <개정 2016.9.29, 2019.3.28>

1. 맑은 아파트 만들기의 추진 방향
2. 주요 추진사업 및 사업별 세부추진계획
3. 사업추진을 위한 재원 및 재원 마련 방안
4. 공동주택 단지 내 노동자의 근무·고용여건 및 전문성 제고방안
5. 그 밖에 맑은 아파트를 만들기 위해 필요한 사항

제8조(교육·홍보) 시장은 맑은 아파트 만들기를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.

1. 실태조사 메뉴얼 및 백서 제작
2. 성공사례집 제작·발표 및 주민설명회 개최
3. 공동캠페인 및 학술세미나 개최
4. 관련 공무원의 역량강화를 위한 교육
5. 그 밖에 교육·홍보를 위하여 필요한 사항

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. <개정 2016. 9. 29.>

② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 감사 대상에서 제외한다.

1. 수사나 재판에 관여하게 되는 사항
2. 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 사항
3. 다른 기관에서 감사 또는 조사를 하였거나 감사 또는 조사를 진행 중인 사항. 다만, 새로운 사항이 발견되거나 중요 사항이 누락된 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 동일한 사항에 대하여 소송이 진행 중이거나 그 판결이 확정된 사항
5. 그 밖에 요청사항이 감사대상으로 하기에 부적절하다고 인정되는 경우

제10조(감사의 실시) ① 시장은 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우 또는 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 감사를 실시할 수 있으며, 감사를 실시하는 경우 그 주요내용을 감사개시 7일전까지 감사대상에게 통보하여야 한다. 다만, 신속히 감사를 실시하여야 할 긴급한 사정이 있거나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장은 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다. 이 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게는 예산의 범위 안에서 수당 및 여비 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

③ 시장은 감사결과를 관리주체로 하여금 공동주택 게시판, 서울특별시통합정보마당에 공개하도록 할 수 있으며, 감사결과에 따라 관계법령상 필요한 명령 또는 처분,

수사의뢰 등의 조치를 하여야 한다.
④ 시장은 감사와 감사결과 조치를 구청장으로 하여금 실시토록 할 수 있으며, 이 경우 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있다.

제12조(공동주택관리위원회) ① 시장은 맑은 아파트 만들기를 추진함에 있어 법률 및 회계의 자문 등을 위하여 공동주택관리위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둘 수 있다. 다만, 위원회는 회의개최가 필요할 때마다 구성·운영하고, 회의종료와 함께 자동 해산된다.
② 위원회는 법률가, 회계전문가, 시민단체, 공무원 등을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성하며 위원장과 부위원장은 위원 중에서 선출한다.
③ 위원회에 출석한 위원 또는 의뢰를 받아 안건을 검토한 위원의 수당 등에 대하여는 「서울특별시 위원회 수당 및 여비 지급 조례」에서 정하는 바에 따라 예산의 범위에서 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 직무와 직접적으로 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니한다.
④ 위원의 임기는 제1항에 따른 위원회의 구성·운영기간으로 한다.

○ 서울특별시 공동주택관리규약 준칙(2019.2)

제32조(공사·용역의 적정성 판단을 위한 자문절차 등) ① 입주자대표회의는 공사·용역규모가 [별표 4]에 해당하는 일정 기준 이상인 경우 공사·용역 적정성 판단을 위하여 특별한 사유가 없으면 입찰공고 전에 자문을 받아야 한다.

[별표 4] 전문가 자문대상 및 기준 (제32조 관련)

구 분	내 용	의 무	선 택
공 사	1.급·배수, 위생설비 공사 2.철근콘크리트공사 3.지붕 및 방수공사 4.도장공사 5.조경공사 6.가스 및 소화공사 7.전기 및 전력설비공사 8.통신,신호 및 방재 설비공사 9.승강기 관련 공사 10.지능형 홈네트워크설비공사 11.기타 환경개선공사	1억원 이상	1억원 미만
용 역	1.청소 2.경비 3.소독 4.회계 5.계약 6.세무 7.법률 8.기타	5천만원 이상	5천만원 미만
지원조례에 따른 구청 예산 지원 공사 및 용역사업		1천만원 이상	1천만원 미만