

서울특별시 마포구의회
제272회 제2차 정례회(2024. 11. 29)

서울특별시 마포구 집합건물의 관리에 관한 감독 조례안

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

서울특별시 마포구 집합건물의 관리에 관한 감독 조례안 검 토 보 고

의안 번호	24-141
----------	--------

2024. 11. 29.
전문위원 신준호

1. 제안경위

- 가. 제 안 자 : 이상원 의원 외 13명
- 나. 제 안 일 : 2024. 11. 15.
- 다. 회 부 일 : 2024. 11. 18.

2. 제안이유

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정으로 집합건물의 관리에 관한 감독 근거가 마련됨에 따라 집합건물 관리 감독에 관한 사항을 규정함으로써 집합건물 관리의 투명성 제고를 통해 주민들의 주거안정에 기여하고자 제안됨.

3. 주요내용

- 가. 목적 및 구청장의 책무(안 제1조 및 안 제2조)
- 나. 감독대상 집합건물의 범위와 감독대상의 선정방식을 규정함
(안 제3조 및 안 제4조)
- 다. 감독의 실시·검토·중지·결과 등 (안 제5조~안 제8조)
 - 구청장이 감독대상 집합건물 관리인에 대한 보고 및 자료 제출명령을 할 수 있도록 감독의 실시·이행여부 검토·중지·결과 통보 등에 관해 규정함.

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서

다. 기타

1) 입법예고 : 2024. 11. 7 ~ 2024. 11. 11. (의견 없음)

2) 행정규제 사전심사 : 해당없음.

5. 검토의견

가. 조례 제정 배경

- 주거난 해소를 위해 시행 중인 서울시 역세권활성화사업 등으로 지역 내 집합건물이 증가하면서 과도한 관리비 부과와 불투명한 관리비 사용으로 지속적인 집합건물의 관리와 운영에 대한 갈등이 발생하고 있어, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 ‘집합건물법’이라 한다.)에 따라 지방자치단체에서 집합건물의 관리에 관한 감독 사항이 위임되어 관련 내용을 조례로 정하고자 제안됨.

나. 주요 조문 검토

- 조례안의 구성은 목적 및 구청장의 책무(안 제1조, 안 제2조), 집합건물 관리 감독에 적용 범위와 감독대상의 선정에 관한 사항(안 제3조, 안 제4조), 집합건물의 관리에 관한 감독의 명령 절차에 필요한 감독의 실시, 검토, 감독의 중지, 결과 통보 등의 사항을 규정(안 제5조~안 제8조)하여 본칙 8개 조문과 부칙 1개 조문으로 구성되어 있음.

- 안 제1조~안 제2조는 「집합건물법」에서 위임 근거를 명시하고 집합 건물관리의 투명성 제고를 위한 시책 마련을 하도록 구청장에게 책무를 규정함.
- 안 제3조~안 제4조는 제정 조례안의 적용대상을 집합건물중 전유부분이 50개 이상인 건물로 한정하고, 감독대상의 선정과 제외대상의 경우를 명시함.
- 안 제5조~안 제8조는 구청장이 감독대상 집합건물 관리인에 대한 보고 및 자료 제출명령을 할 수 있도록 감독의 실시, 이행여부, 검토, 중지, 결과 통보 등에 관해 규정함.

다. 종합의견

- 서울시는 부족한 거주지 확대 방안으로 역세권활성화사업 등과 같은 각종 개발사업을 추진하여 관내 주상복합과 오피스텔 등 다양한 유형의 집합건물이 늘어나고 있는 상황임.
- 집합건물은 하나의 건물 각 부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추고 서로 다른 소유자가 각각 소유하는 건물을 의미하는 것으로서 연립주택, 아파트, 상가, 오피스텔 등이 포함될 수 있을 것임.
- 아파트의 경우 150세대 또는 300세대 이상을 「공동주택관리법」을 적용하여 공동주택 감사를 시행하고 150세대 미만은 「집합건물법」을 적용하여 관리대상으로 삼아 감독하도록 하고 있음.
- 본 제정 조례안은 「집합건물법」의 개정(2023.3.28.) 및 시행(2023.9.29.)으로 구청장은 집합건물의 효율적인 관리와 구민의 복리증진을 위해 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 수선적립

금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항, 관리인의 선임·해임에 관한 사항 및 회계감사에 관한 사항 등을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있도록 규정한 것으로 조례에 위임된 집합건물 관리에 관한 감독업무 수행에 필요한 사항을 규정하여 상위법령과의 정합성을 확보하였음.

- 이에 150세대 미만의 집합건물에 대해 공동주택과 달리 관리 기준이 부족하여 발생하는 안전 관리상의 분쟁과 사회적 갈등을 해소하기 위해 법적 근거 및 타당성이 있다고 판단됨.
- 아울러, 집합건물의 건전한 관리를 촉진하고 공정성을 강화함으로써, 구분소유자와 점유자들이 안정된 생활 환경을 누릴 수 있는 기반이 될 것으로 사료됨.

[관 계 법 령]

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 [약칭: 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. [본조신설 2023. 3. 28.]