

서울특별시 마포구 공동주택 관리의 감사에 관한 조례 일부개정조례안 심사보고

2025. 3. 24.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2025. 3. 10. 이상원 의원 외 9명
- 나. 회부일자: 2025. 3. 11.
- 다. 상정일자: 제274회 임시회 제2차 복지도시위원회(2025. 3. 24.)

상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 권인순 의원

가. 제안이유

「공동주택관리법」의 개정으로 입주자등이 지방자치단체에 감사를 요청하기 위한 동의 비율이 30%에서 20%로 완화됨에 따라, 상위법 개정사항을 우리구 조례에 반영하여 공동주택 관리에 대한 주민들의 참여를 활성화하고 관리체계의 투명성을 강화하고자 함.

나. 주요내용

- 감사 요청 비율을 10분의 3에서 10분의 2로 완화(안 제3조)
- 법령의 약칭 사용 및 띄어쓰기 등 조문 정비
(안 제2조, 안 제4조, 안 제6조, 안 제13조)

다. 참고사항

1) 관계법령 : 「공동주택관리법」

2) 예산조치 : 해당 없음

3) 기타

가) 입법예고 : 2025. 2. 28. ~ 2025. 3. 6. (의견 없음)

3. 검토의견

가. 조례 제정 배경 및 주요 조문 검토

- 공동주택관리법에 따르면 공동주택 입주자등이 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원의 업무에 대하여 전체 입주자등의 10분의 2이상의 동의를 받아 감사를 요청할 수 있도록 하고 있음.
- 이에 본 일부개정 조례안은 「공동주택관리법」 제93조의 개정 및 시행(개정 2023.10.24. 시행 2024.4.25.)에 맞도록 기존 전체 입주자등의 10분의 3이상의 동의를 10분의 2이상 동의로 개정하는 내용임.

나. 종합의견

- 이 같은 사항은 개정 조례와 현행 상위법령과의 구조적 정합성을 유지하는 차원의 조치로 판단되고, 감사를 요청할 수 있는 주민 동의 비율 완화에 따른 감사의 실효성을 확보하고 활성화를 기하는데 일조할 것으로 보임.
- 다만, 지방자치단체의 장이 재량권으로 감사를 실시할 수 있음¹⁾에도

1) 「공동주택관리법」 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.

주민 동의 비율 조정에 따른 빈번한 감사요청으로 행정력의 낭비가 초래될 수 있다는 우려가 유관기관²⁾에서 나오고 있고, 집행부의 감사 인력에도 다소 한계가 있는 현실을 직시하여 집행부에서는 확대될 공동주택관리에 대한 감독에 만전을 기해야 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음

2) 한국주택관리협회, 전국아파트입주자대표회의 연합회, 대한주택관리사협회, 한국주택관리연구원 등

[관 계 법 령]

「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(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 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
- 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. <개정 2023. 10. 24.>
- 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.