

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

(류호정의원 대표발의)

의안 번호	10350
----------	-------

발의연월일 : 2021. 5. 24.

발 의 자 : 류호정 · 양정숙 · 이은주
장혜영 · 강은미 · 이해식
심상정 · 배진교 · 용혜인
이수진^(비) 의원(10인)

제안이유

아파트 등 공동주택은 「공동주택관리법」에 따라 체계적으로 관리되고 있는 반면, 상가·오피스텔 등 집합건물은 관리기준이 미비하여 불투명하게 운영되는 측면이 있음. 최근에는 주상복합·오피스텔 등이 증가하고 규모도 대형화되고 있으며, 상당수의 집합건물이 주거용으로 이용되고 있어 집합건물을 둘러싼 다양한 형태의 분쟁과 갈등이 발생하고 있음.

이에 집합건물에 관해 관리비등의 관리를 위한 회계장부의 작성을 의무화하고, 지방자치단체의 장에게 집합건물의 분쟁조정 사항에 대하여 조사 또는 감사를 할 수 있도록 감독권을 부여하며, 분쟁조정 신청의 상대방은 분쟁조정위원회의 분쟁조정에 응하도록 규정함으로써 집합건물 관리의 투명성을 높이고 구분소유자 등 입주민의 권익을 보호하고자 함.

주요내용

- 가. 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 모든 거래 행위에 대한 회계 장부를 매월 작성·보관하여야 하고, 이해관계인은 장부 등의 열람을 청구할 수 있음(안 제26조).
- 나. 지방자치단체의 장은 집합건물의 효율적인 관리와 구분소유자의 보호를 위하여 분쟁조정, 안전관리 등에 대한 보고를 받거나, 자료의 제출, 조사 또는 검사 등을 할 수 있으며, 구분소유자 등이 감사를 요청한 경우 실시할 수 있음. 또한, 감사 결과에 따라 관리인의 해임과 임시관리인의 선임을 법원에 청구할 수 있음(안 제26조의5 신설).
- 다. 분쟁조정위원회가 분쟁의 조정신청을 받은 경우 분쟁조정의 상대방은 분쟁조정에 응하여야 함(안 제52조의5제2항).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제1항 중 “구분소유자에게”를 “구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게”로 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

② 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래 행위에 대한 회계장부를 매월 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고자료나 제2항에 따른 장부 또는 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다.

1. 「개인정보보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
2. 의사결정 과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

④ 제2항 및 제3항에 따른 장부 또는 증빙서류의 작성·보관·공개

와 관련하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 이 법을 적용하지 아니한다.

제26조의5를 다음과 같이 신설한다.

제26조의5(집합건물관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 집합건물의 효율적인 관리와 구분소유자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 관리인 또는 관리위원회에게 제25조제1항 각 호의 행위에 관한 사항을 보고하게 하거나, 자료의 제출 등을 요구할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 관리사무소 등에 출입하여 집합건물의 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. 집합건물 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
3. 집합건물 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
4. 그 밖에 집합건물관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 집합건물의 구분소유자 또는 점유자는 제1항제2호에 해당하는 경우 전체 구분소유자 또는 점유자의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 관리인 또는 관리위원회의 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 구분소유자 또는 점유자에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 집합 건물관리의 효율화와 구분소유자·점유자의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따른 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따른 감사 결과 관리인이 부정한 행위를 하였거나 그 밖에 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 경우 관리인의 해임과 임시관리인의 선임을 법원에 청구할 수 있다.

⑦ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

제52조 전단 중 “제26조의4까지”를 “제26조의5까지”로 한다.

제52조의5제2항 중 “그 통지를 받은 날부터 7일 이내에 조정에 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다”를 “분쟁조정에 응하여야 한다”로 한다.

제52조의6제1항 중 “같은 조 제2항에 따른 조정 불응 또는 같은 조

제3항에 따른 조정의 불개시 결정이”를 “같은 조 제3항에 따른 조정의 불개시 결정이”로 한다.

제52조의8제1항 중 “제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라”를 “제52조의6제5항에 따라”로 한다.

제65조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 제26조의5제1항·제3항·제4항·제5항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 조사 또는 검사나 감사를 거부·방해 또는 기피한 사람은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제66조제1항제1호 및 제2호를 각각 제2호 및 제3호로 하고, 같은 항에 제1호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항제5호부터 제8호까지를 각각 제6호부터 제9호까지로 하고, 같은 항에 제5호 및 제10호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 제25조의2(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 회계장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자
5. 제26조의5제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자
10. 제52조의5제2항을 위반하여 분쟁조정에 응하지 아니한 자

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 <u>구분</u> <u>소유자에게</u> 그 사무에 관한 보 고를 하여야 한다.	제26조(관리인의 보고의무 등) ① ----- ----- <u>구분</u> <u>소유자 및 그의 승낙을 받아 전</u> <u>유부분을 점유하는 자에게</u> ----- ----- -.
② <u>이해관계인은 관리인에게</u> <u>제1항에 따른 보고 자료의 열</u> <u>람을 청구하거나 자기 비용으</u> <u>로 등본의 교부를 청구할 수</u> <u>있다.</u>	② <u>관리인은 관리단의 사무 집</u> <u>행을 위한 금원의 징수·보</u> <u>관·사용·관리 등 모든 거래</u> <u>행위에 대한 회계장부를 매월</u> <u>작성하여 그 증빙서류와 함께</u> <u>해당 회계연도 종료일부터 5년</u> <u>간 보관하여야 한다.</u>
③ <u>이 법 또는 규약에서 규정</u> <u>하지 아니한 관리인의 권리의</u> <u>무에 관하여는 「민법」의 위</u> <u>임에 관한 규정을 준용한다.</u>	③ <u>이해관계인은 관리인에게</u> <u>제1항에 따른 보고자료나 제2</u> <u>항에 따른 장부 또는 증빙서류</u> <u>의 열람을 청구하거나 자기 비</u> <u>용으로 등본의 교부를 청구할</u> <u>수 있다. 이 경우 관리인은 다</u> <u>음 각 호의 정보를 제외하고</u> <u>이에 응하여야 한다.</u> 1. 「개인정보보호법」 제24조

<신 설>

<신 설>

에 따른 고유식별정보 등 개
인의 사생활의 비밀 또는 자
유를 침해할 우려가 있는 정
보

2. 의사결정 과정 또는 내부검
토 과정에 있는 사항 등으로
서 공개될 경우 업무의 공정
한 수행에 현저한 지장을 초
래할 우려가 있는 정보

④ 제2항 및 제3항에 따른 장
부 또는 증빙서류의 작성·보
관·공개와 관련하여 다른 법
률에 특별한 규정이 있는 경우
에는 이 법을 적용하지 아니한
다.

제26조의5(집합건물관리에 관한
감독) ① 지방자치단체의 장은
집합건물의 효율적인 관리와
구분소유자의 보호를 위하여
다음 각 호의 어느 하나에 해
당하는 경우 관리인 또는 관리
위원회에게 제25조제1항 각 호
의 행위에 관한 사항을 보고하
게 하거나, 자료의 제출 등을
요구할 수 있으며, 소속 공무원
으로 하여금 관리사무소 등에

출입하여 집합건물의 시설·장
부·서류 등을 조사 또는 검사
하게 할 수 있다. 이 경우 출
입·검사 등을 하는 공무원은
그 권한을 나타내는 증표를 지
니고 이를 관계인에게 내보여
야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감
사에 필요한 경우

2. 집합건물 내 분쟁의 조정이
필요한 경우

3. 집합건물 시설물의 안전관리
를 위하여 필요한 경우

4. 그 밖에 집합건물관리에 관
한 감독을 위하여 필요한 경
우로서 대통령령으로 정하는
경우

② 집합건물의 구분소유자 또
는 점유자는 제1항제2호에 해
당하는 경우 전체 구분소유자
또는 점유자의 10분의 3 이상
의 동의를 받아 지방자치단체
의 장에게 관리인 또는 관리위
원회의 업무에 대하여 감사를
요청할 수 있다. 이 경우 감사
요청은 그 사유를 소명하고 이

를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 구분소유자 또는 점유자에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 집합건물관리의 효율화와 구분소유자·점유자의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따른 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따른 감사 결과 관리인이 부정한 행위를 하였

	<p><u>거나 그 밖에 직무를 수행하기</u> <u>에 적합하지 아니한 사정이 있</u> <u>을 경우 관리인의 해임과 임시</u> <u>관리인의 선임을 법원에 청구</u> <u>할 수 있다.</u></p> <p>⑦ <u>제2항부터 제5항까지의 감</u> <u>사 요청 및 감사 실시에 필요</u> <u>한 사항은 지방자치단체의 조</u> <u>례로 정한다.</u></p>
제52조(단지에 대한 준용) 제51조 의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25조, 제2 6조, 제26조의2부터 <u>제26조의4</u> <u>까지</u> , 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한다. 이 경우 전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 한다.	제52조(단지에 대한 준용) ----- ----- ----- -----제26 조의5까지----- -----. ----- -----.
제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등) ① (생략) ② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 <u>그 통지를 받은 날부</u> <u>터 7일 이내에 조정에 응할 것</u> <u>인지에 관한 의사를 조정위원</u> <u>회에 통지하여야 한다.</u> ③ (생략)	제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- <u>분쟁조정에 응하여야</u> <u>한다.</u> ③ (현행과 같음)

제52조의6(조정 절차) ① 조정 위원회는 제52조의5제1항에 따른 조정신청을 받으면 같은 조 제2항에 따른 조정 불응 또는 같은 조 제3항에 따른 조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 조정 절차를 개시하여야 하며, 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야 한다.

② ~ ⑤ (생략)

제52조의8(조정의 중지 등) ① 조정위원회는 당사자가 제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라 조정안을 거부한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다.

② · ③ (생략)

제65조(벌금) ① · ② (생략)

<신설>

제52조의6(조정 절차) ① -----

-----같은 조 제3항에 따른 조정의 불개시 결정이-----

-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제52조의8(조정의 중지 등) ① --
-----제52조의6제5항에 따라-----

-----.

② · ③ (현행과 같음)

제65조(벌금) ① · ② (현행과 같음)

③ 제26조의5제1항 · 제3항 · 제4항 · 제5항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 조사 또는 검사나 감사를 거

제66조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

<신 설>

1. · 2. (생략)

② (생략)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 4. (생략)

<신 설>

5. ~ 8. (생략)

부·방해 또는 기피한 사람은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제66조(과태료) ① -----

-----.

1. 제25조의2(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 회계장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자

2. · 3. (현행 제1호 및 제2호와 같음)

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 제26조의5제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자

6. ~ 9. (현행 제5호부터 제8호까지와 같음)

<u><신 설></u>	<u>10. 제52조의5제2항을 위반하여</u>
	<u>분쟁조정에 응하지 아니한</u>
	<u>자</u>
④ (생 략)	④ (현행과 같음)