

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

(김도읍의원 대표발의)

의안 번호	1311
----------	------

발의연월일 : 2020. 7. 2.

발 의 자 : 김도읍 · 추경호 · 이 용
박덕흠 · 안병길 · 조수진
박수영 · 김형동 · 정점식
김성원 의원(총 10인)

제안이유

현행법은 관리인이 매년 1회 이상 관리단의 사무 집행을 위한 분담 금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역과 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역 등에 대해 구분소유자에게 보고하도록 규정하고 있음.

그럼에도 불구하고 소규모 집합주택의 경우 상시적으로 정보공개가 되지 않아 관리를 둘러싼 각종 비리와 분담금 횡령 등의 문제가 발생하고 있음.

이에 구분소유권수가 100 이상인 건물의 경우에도 「공동주택관리법」과 같이 관리비 등의 납부 및 공개, 회계서류의 작성·보관 및 공개, 계약서의 공개 등 각종 제도를 마련함으로써 집합건물 관리의 투명성과 효율성을 높이하고자 함.

주요내용

- 가. 구분소유권수가 100 이상인 건물의 구분소유자 및 점유자는 관리비를 납부하고, 관리인은 관리비의 납부와 집행에 관한 항목별 산출내역을 공개함(안 제25조의2제1항부터 제4항까지 신설).
- 나. 구분소유권수가 100 이상인 건물의 관리인은 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정할 경우 전자입찰방식을 원칙으로 함(안 제25조의2제5항 신설).
- 다. 구분소유권수가 100 이상인 건물의 관리인은 관리비등의 청구·수령·관리·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 회계장부를 작성하고, 그 증빙서류와 함께 5년간 보관하도록 함(안 제25조의3 신설).
- 라. 구분소유권수가 100 이상인 건물의 관리인은 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 1개월 이내에 그 계약서를 공개하도록 함(안 제25조의4 신설).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조의2부터 제25조의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① 구분소유권수가 100 이상인 건물(이하 “의무관리대상 건물”이라 한다)의 구분소유자 및 점유자는 그 건물의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리인에게 내야 한다.

② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 관리인은 구분소유자 및 점유자가 납부하여야 하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 구분소유자 및 점유자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 사람에게 납부할 수 있다.

④ 관리인은 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건물의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 건물의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다)에 공개하여야 한다.

1. 제1항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등

3. 제25조제1항제2호의 분담금액 및 비용

4. 집합건물의 주요 시설의 교체 및 보수 비용

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 관리인은 제4항제1호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 및 그 밖에 해당 건물에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 “관리비등”이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우에는 전자입찰방식으로 사업자를 선정하여야 한다. 다만, 선정방법 등 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 법무부장관이 정하여 고시하는 경우에는 대통령령으로 정하는 방식으로 사업자를 선정할 수 있다.

제25조의3(회계서류의 작성·보관 및 공개 등) ① 의무관리대상 건물의 관리인은 관리비등의 청구·수령·관리·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 회계장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리인은 구분소유자 및 점유자가 제1항에 따른 회계장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정과정 또는 내부검토회에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

제25조의4(계약서의 공개) 의무관리대상 건물의 관리인은 제25조의2제5항에 따라 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 건물의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다. 이 경우 제25조의3제2항제1호의 정보는 제외하고 공개하여야 한다.

제52조 중 “제24조부터 제26조까지”를 “제24조, 제25조, 제25조의2부터 제25조의4까지, 제26조”로 한다.

제66조제1항을 다음과 같이 한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제25조의3제1항을 위반하여 회계장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 사람
2. 제59조에 따른 조사를 거부·방해하거나 기피한 사람(문서를 제시하지 아니하거나 거짓 문서를 제시한 사람 또는 질문에 대하여 진술하지 아니하거나 거짓으로 진술한 사람을 포함한다)

제66조제2항제1호부터 제5호까지를 각각 제5호부터 제9호까지로 하고, 같은 항에 제1호부터 제4호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 제25조의2제4항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하

거나 거짓으로 공개한 경우

2. 제25조의2제5항을 위반하여 사업자를 선정한 경우
3. 제25조의3제2항을 위반하여 회계장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 경우
4. 제25조의4를 위반하여 계약서를 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다

만, 제25조의2제5항의 개정규정은 2020년 11월 1일부터 시행한다.

제2조(사업자의 선정에 관한 적용례) 제25조의2제5항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 후 최초로 사업자를 선정하기 위한 공고를 하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<p><u>제25조의2(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① 구분소유권수가 100 이상인 건물(이하 “의무관리대상 건물”이라 한다)의 구분소유자 및 점유자는 그 건물의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리인에게 내야 한다.</u></p> <p><u>② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p><u>③ 관리인은 구분소유자 및 점유자가 납부하여야 하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 구분소유자 및 점유자를 대행하여 그 사용료 등을 받을 사람에게 납부할 수 있다.</u></p> <p><u>④ 관리인은 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건물의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 건물의 관리사</u></p>

무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다)에 공개하여야 한다.

1. 제1항에 따른 관리비

2. 제3항에 따른 사용료 등

3. 제25조제1항제2호의 분담금
액 및 비용

4. 집합건물의 주요 시설의 교
체 및 보수 비용

5. 그 밖에 대통령령으로 정하
는 사항

⑤ 관리인은 제4항제1호부터
제4호까지의 어느 하나에 해당
하는 금전 및 그 밖에 해당 건
물에서 발생하는 모든 수입에
따른 금전(이하 “관리비등”이라
한다)을 집행하기 위하여 사업
자를 선정하려는 경우에는 전
자입찰방식으로 사업자를 선정
하여야 한다. 다만, 선정방법
등 전자입찰방식을 적용하기
 곤란한 경우로서 법무부장관이
정하여 고시하는 경우에는 대
통령령으로 정하는 방식으로
사업자를 선정할 수 있다.

제25조의3(회계서류의 작성·보
관 및 공개 등) ① 의무관리대

<신 설>

상 건물의 관리인은 관리비등의 청구·수령·관리·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 회계장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리인은 구분소유자 및 점유자가 제1항에 따른 회계장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

<신 설>

제52조(단지에 대한 준용) 제51조의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조부터 제26조까지, 제26조의2, 제26조의3, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한다.

제66조(과태료) ① 제59조에 따른 조사를 거부·방해하거나 기피한 사람에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 이 경우 문서를 제시하지 아니하거나 거짓 문서를 제시한 사람 또는 질문에 대하여 진술하지 아니하거나 거짓으로 진술한 사람도 또한 같다.

제25조의4(계약서의 공개) 의무관리대상 건물의 관리인은 제25조의2제5항에 따라 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 1개월 이내에 그 계약서를 해당 건물의 인터넷 홈페이지에 공개하여야 한다. 이 경우 제25조의3제2항제1호의 정보는 제외하고 공개하여야 한다.

제52조(단지에 대한 준용) -----

제24조, 제25조, 제25조의2부터 제25조의4까지, 제26조-----

-----.

제66조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제25조의3제1항을 위반하여 회계장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 사람
2. 제59조에 따른 조사를 거부·방해하거나 기피한 사람(문서

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 행위를 한 관리인, 의장, 규약·의사록·서면을 보관할 사람에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

1. ~ 5. (생략)

를 제시하지 아니하거나 거짓 문서를 제시한 사람 또는 질문에 대하여 진술하지 아니하거나 거짓으로 진술한 사람을 포함한다)

② -----

-----.

1. 제25조의2제4항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 경우

2. 제25조의2제5항을 위반하여 사업자를 선정한 경우

3. 제25조의3제2항을 위반하여 회계장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 경우

4. 제25조의4를 위반하여 계약을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 경우

5. ~ 9. (현행 제1호부터 제5호까지와 같음)

③ (생 략)	③ (현행과 같음)
---------	------------