

## 공동주택관리법 일부개정법률안 (고민정의원 대표발의)

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 7505 |
|----------|------|

발의연월일 : 2021. 1. 19.

발 의 자 : 고민정 · 이장섭 · 김경만  
이규민 · 신영대 · 황운하  
허 영 · 홍정민 · 윤건영  
진성준 · 이용선 · 박영순  
윤미향 · 이용우 · 천준호  
이병훈 · 양향자 · 최혜영  
강선우 의원(19인)

### 제안이유

아파트 주민대표의 전문성 결여와 입찰업체와의 유착 문제로 각종 공사와 용역계약을 둘러싼 부패가 반복적으로 발생하고 있고, 일부에서는 통합관제시스템 도입에 따른 경비원 감원 문제로 주민간 갈등이 증폭되고 있음.

뿐만 아니라 현행 공동주택 회계감사 제도는 감사 대상이 감사인을 선정하는 구조를 갖고 있기 때문에 감사인은 감사 대상이 원하는 적정 의견이 담긴 보고서를 제출할 수 밖에 없어 감사의 실효성이 떨어진다는 지적이 있음.

이에 경비원 등 근로자를 감원하는 경우 공동주택의 관리방법을 정하거나 변경할 때와 같이 입주자등 과반수의 동의를 거치도록 하고,

지방자치단체가 회계감사를 주관하는 ‘공영감사제’와 일정 규모 이상의 공사와 용역 계약에 대해 적절성을 조사하는 ‘계약심사제’를 실시하고자 함.

### 주요내용

- 가. 시장·군수·구청장이 회계감사의 감사인을 선정하고, 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있음(안 제26조제4항).
- 나. 국토교통부장관은 각종 회계 관련 서류에 대하여 공통의 양식을 고시·제공하여야 함(안 제27조제1항).
- 다. 지방자치단체는 공동주택 입주자등 과반수의 동의가 있는 경우 대통령령으로 정한 금액 이상의 공사, 용역에 대해 계약체결의 적절성을 조사하여야 함(안 제28조제2항 신설).
- 라. 경비원 등 근로자를 감원하는 경우 입주자등 과반수의 동의를 얻어야 함(안 제65조의2제5항 신설).

## 공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제4항 전단 중 “입주자대표회의가 선정한다”를 “시장·군수·구청장이 선정한다”로 하고, 같은 항 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 시장·군수·구청장은 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국 공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.

제27조제1항 전단 중 “월별료”를 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 월별료”로 한다.

제28조의 제목 중 “공개”를 “공개 등”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 시장·군수·구청장은 공동주택 세대수에 따라 국토교통부령으로 정하는 금액 이상의 공사, 용역 계약에 대하여 입주자등 과반수의 동의가 있는 경우 그 계약의 적정성에 대하여 조사를 실시할 수 있다.

법률 제17544호 공동주택관리법 일부개정법률 제65조의2에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 경비원 등 근로자를 감원하려는 경우에는 입주자등 과반수의 동의를 받아야 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 법률 제17544호 공동주택관리법 일부개정법률 제65조의2제5항의 개정규정은 2021년 4월 21일부터 시행한다.

제2조(회계감사에 관한 적용례) 제26조제4항의 개정규정은 이 법 시행 이후 개시되는 회계감사부터 적용한다.

## 신·구조문대비표

| 현행   | 개정안  |
|--|--|
| 제26조(회계감사) ① ~ ③ (생략)<br>④ 제1항 또는 제2항에 따른 회계감사의 감사인은 <u>입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감사인을 선정하여야 한다.</u><br>⑤·⑥ (생략) | 제26조(회계감사) ① ~ ③ (현행과 같음)<br>④ -----<br>----- <u>시장·군수·구청장이 선정한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다.</u><br><br>⑤·⑥ (현행과 같음) |
| 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일  | 제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등) ① -----<br>-----<br>-----<br>-----<br><u>국토교통부령으로 정하는 바에 따라 월별로</u> -----   |

|   |  |
|---|--|
| <p>부터 5년간 보관하여야 한다.<br/>이 경우 관리주체는 「전자문<br/>서 및 전자거래 기본법」 제2<br/>조제2호에 따른 정보처리시스<br/>템을 통하여 장부 및 증빙서류<br/>를 작성하거나 보관할 수 있다.<br/>② (생 략)</p> <p>제28조(계약서의 <u>공개</u>) (생 략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>법률 제17544호 공동주택관리법<br/>일부개정법률</p> <p>제65조의2(경비원 등 근로자의<br/>업무 등) ① ~ ④ (생 략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> | <p>-----<br/>-. -----<br/>-----<br/>-----<br/>-----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제28조(계약서의 <u>공개 등</u>) ① (현<br/>행 제목 외의 부분과 같음)<br/>② <u>시장·군수·구청장은 공동주<br/>택 세대수에 따라 국토교통부<br/>령으로 정하는 금액 이상의 공<br/>사, 용역 계약에 대하여 입주자<br/>등 과반수의 동의가 있는 경우<br/>그 계약의 적정성에 대하여 조<br/>사를 실시할 수 있다.</u></p> <p>법률 제17544호 공동주택관리법<br/>일부개정법률</p> <p>제65조의2(경비원 등 근로자의<br/>업무 등) ① ~ ④ (현행과 같<br/>음)<br/>⑤ <u>경비원 등 근로자를 감원하<br/>려는 경우에는 입주자등 과반<br/>수의 동의를 받아야 한다.</u></p> |
|---|--|