

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

(문진석의원 대표발의)

의안 번호	8007
----------	------

발의연월일 : 2021. 2. 8.

발 의 자 : 문진석 · 김민기 · 박성민
서영석 · 송갑석 · 윤재갑
윤준병 · 이정문 · 인재근
조오섭 의원(10인)

제안이유

현행법은 아파트 등 공동주택을 대상으로 하는 「공동주택관리법」과 달리 지자체의 조사권한이나 분쟁조정위원회 조정에 관한 실효성 있는 규정이 없어 집합건물 구분소유자 및 점유자의 권익보호를 위해 관련 규정을 정비할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 일정 규모 이상의 집합건물의 경우 자격을 갖추 등록한 관리업자에 사무를 위탁하도록 하고, 분쟁 시 지방정부의 지도·감독 권한을 명시하며 분쟁조정위원회의 조정에 의무적으로 응하도록 하여 집합건물 관리의 효율성을 높이하고자 함.

주요내용

가. 집합건물관리업 등록제도를 신설하여 전유부분이 150개 이상인 건물의 경우 자격요건을 갖추고 등록을 한 업자에게 관리사무를 위탁

하도록 하며, 관리업무 인수인계에 관한 근거규정을 마련함(안 제9조의3, 제25조 및 안 제26조의6부터 제26조의8까지 신설).

나. 지방정부에서 관리사무소 등에 출입하여 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사할 수 있도록 함(안 제26조의5 신설).

다. 소송 진행 등 특별한 사유가 없는 한 분쟁조정위원회의 조정에 응하도록 의무화 함(안 제52조의5 및 제52조의8).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제7호 및 제8호를 각각 다음과 같이 신설한다.

7. “집합건물관리업”이란 집합건물을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 구분소유자로부터 집합건물의 관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말한다.

8. “집합건물관리업자”란 집합건물관리업을 하는 자로서 제26조의7에 따라 등록한 자를 말한다.

제9조의3에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 분양자는 제24조에 따라 관리인이 선임되는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리인에게 관리단의 사무를 인계하여야 한다.

제25조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 관리인이 새로 선임되면 기존 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 관리인에게 관리단의 사무를 인계하여야 한다.

제26조의5부터 제26조의8까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제26조의5(집합건물관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 주민복리를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상

인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 보고하게 하거나, 관련 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 관리사무소 등에 출입하며 집합 건물의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원을 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제17조의2에 따른 수선적립금에 관한 사항
2. 제24조에 따른 관리인의 선임에 관한 사항
3. 제26조제1항에 따른 보고에 관한 사항
4. 제26조제2항에 따른 자료 작성에 관한 사항
5. 제26조의2에 따른 회계감사에 관한 사항
6. 제32조에 따른 정기 관리단집회에 관한 사항
7. 그 밖에 집합건물관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항의 규정은 보고나 자료 제출 명령과 관련하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따른 명령에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

제26조의6(관리사무의 위탁) 전유부분이 150개 이상인 건물의 관리단이 관리단집회의 결의에 따라 관리단의 사무를 위탁할 것을 정한 경우에는 제2조제8호의 집합건물관리업자에게 관리단의 사무를 위

탁하여야 한다.

제26조의7(집합건물관리업의 등록) ① 집합건물관리업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 등록하여야 하며, 등록사항이 변경되는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 변경신고를 하여야 한다.

② 제1항에 따라 집합건물관리업을 등록하려는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 자본금(법인이 아닌 경우 자산평가액을 말한다)이 2억원 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것

2. 대통령령으로 정하는 인력·시설 및 장비를 보유할 것

③ 집합건물관리업자의 등록의 절차, 영업의 종류와 집합건물의 관리방법 및 그 업무내용 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 집합건물관리업자와 관리단의 관계에 관하여 이 법에 규정이 있는 것 외에는 「민법」 중 위임에 관한 규정을 준용한다.

제26조의8(집합건물관리업의 등록말소 등) ① 시장·군수·구청장은 집합건물관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제7호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우

2. 영업정지기간 중에 집합건물관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
3. 고의 또는 과실로 건물을 잘못 관리하여 구분소유자 및 점유자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 집합건물 관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달한 경우
5. 제26조의7제2항에 따른 등록요건에 미달하게 된 경우
6. 제26조의7제3항에 따른 관리방법 및 업무내용 등을 위반하여 집합건물을 관리한 경우
7. 다른 자에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우
8. 제26조의5제1항에 따른 보고, 자료의 제출을 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우

② 제1항의 등록말소 및 영업정지처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

제52조의5제2항 중 “그 통지를 받은 날부터”를 “소송진행 등 특별한 사정이 없으면”으로, “조정예 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야”를 “답변서를 조정위원회에 통지하고 조정예 응하여야”로 한다.

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

제66조제1항에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항제8호를 제10호로 하며, 같은 항 제3호부터 제7호까지를 각각 제4호부터 제8호까지로 하고, 같은 항에 제3호 및 제9호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 제26조의5제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료제출 명령을 위반하거나, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피한 자
4. 제26조의6을 위반하여 관리단의 사무를 위탁한 자
3. 제9조의3제5항 또는 제25조제3항을 위반하여 관리단의 사무를 인계하지 아니한 자
9. 제52조의5제2항을 위반하여 특별한 사유없이 분쟁조정에 응하지 아니한 경우

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. “ <u>집합건물관리업</u> ”이란 <u>집합건물을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 구분소유자로부터 집합건물의 관리를 위탁받아 관리하는 업(業)을 말한다.</u>
<u><신설></u>	8. “ <u>집합건물관리업자</u> ”란 <u>집합건물관리업을 하는 자로서 제26조의7에 따라 등록한 자를 말한다.</u>
제9조의3(분양자의 관리의무 등) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제9조의3(분양자의 관리의무 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>분양자는 제24조에 따라 관리인이 선임되는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관리인에게 관리단의 사무를 인계하여야 한다.</u>
제25조(관리인의 권한과 의무) ① • ② (생략) <u><신설></u>	제25조(관리인의 권한과 의무) ① • ② (현행과 같음) ③ <u>관리인이 새로 선임되면 기</u>

<신 설>

존 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 새로운 관리인에게 관리단의 사무를 인계하여야 한다.

제26조의5(집합건물관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 주민복리를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 보고하게 하거나, 관련 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 관리사무소 등에 출입하며 집합건물의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원을 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제17조의2에 따른 수선적립금에 관한 사항
2. 제24조에 따른 관리인의 선임에 관한 사항
3. 제26조제1항에 따른 보고에

<신 설>

관한 사항

4. 제26조제2항에 따른 자료 작성에 관한 사항

5. 제26조의2에 따른 회계감사에 관한 사항

6. 제32조에 따른 정기 관리단 집회에 관한 사항

7. 그 밖에 집합건물관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항의 규정은 보고나 자료 제출 명령과 관련하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따른 명령에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

제26조의6(관리사무의 위탁) 전유 부분이 150개 이상인 건물의 관리단이 관리단집회의 결의에 따라 관리단의 사무를 위탁할 것을 정한 경우에는 제2조제8호의 집합건물관리업자에게 관리단의 사무를 위탁하여야 한다.

<신 설>

제26조의7(집합건물관리업의 등

록) ① 집합건물관리업을 하려
는 자는 대통령령으로 정하는
바에 따라 시장·군수·구청장
에게 등록하여야 하며, 등록사
항이 변경되는 경우에는 대통
령령으로 정하는 바에 따라 변
경신고를 하여야 한다.

② 제1항에 따라 집합건물관리
업을 등록하려는 자는 다음 각
호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 자본금(법인이 아닌 경우 자
산평가액을 말한다)이 2억원
이상으로서 대통령령으로 정
하는 금액 이상일 것

2. 대통령령으로 정하는 인력·
시설 및 장비를 보유할 것

③ 집합건물관리업자의 등록의
절차, 영업의 종류와 집합건물
의 관리방법 및 그 업무내용
등 그 밖에 필요한 사항은 대
통령령으로 정한다.

④ 집합건물관리업자와 관리단
의 관계에 관하여 이 법에 규
정이 있는 것 외에는 「민법」
중 위임에 관한 규정을 준용한

<신 설>

다.

제26조의8(집합건물관리업의 등록말소 등) ① 시장·군수·구청장은 집합건물관리업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호 또는 제7호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 경우
2. 영업정지기간 중에 집합건물관리업을 영위한 경우 또는 최근 3년간 2회 이상의 영업정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12개월을 초과한 경우
3. 고의 또는 과실로 건물을 잘못 관리하여 구분소유자 및 점유자에게 재산상의 손해를 입힌 경우
4. 집합건물 관리 실적이 대통령령으로 정하는 기준에 미달

	<p><u>한 경우</u></p> <p>5. 제26조의7제2항에 따른 등록 요건에 미달하게 된 경우</p> <p>6. 제26조의7제3항에 따른 관리 방법 및 업무내용 등을 위반 하여 집합건물을 관리한 경우</p> <p>7. 다른 자에게 자기의 성명 또 는 상호를 사용하여 이 법에 서 정한 사업이나 업무를 수 행하게 하거나 그 등록증을 대여한 경우</p> <p>8. 제26조의5제1항에 따른 보 고, 자료의 제출을 거부·방 해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우</p> <p>② 제1항의 등록말소 및 영업 정지처분에 관한 기준은 대통 령령으로 정한다.</p>
제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등) ① (생략)	제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 <u>그 통지를 받은 날부 터 7일 이내에 조정에 응할 것 인지에 관한 의사를 조정위원 회에 통지하여야 한다.</u>	② ----- -----소송진행 등 특별한 사정이 없으면-----답변서를 조 정위원회에 통지하고 조정에 응 하여야-----.
③ (생략)	③ (현행과 같음)

제52조의8(조정외 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)

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

1. 2. (생략)

<신설>

<신설>

② (생략)

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

제52조의8(조정외 중지 등) ① --
-----제52조의

6제5항에-----

②·③ (현행과 같음)

제66조(과태료) ① -----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 제26조의5제1항(제52조에서
준용하는 경우를 포함한다)에
따른 보고 또는 자료제출 명
령을 위반하거나, 조사 또는
검사를 거부·방해 또는 기피
한 자

4. 제26조의6을 위반하여 관리
단의 사무를 위탁한 자

② (현행과 같음)

③ -----

-----.

<p>1. · 2. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>1. · 2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>제9조의3제5항 또는 제25조</u> <u>제3항을 위반하여 관리단의</u> <u>사무를 인계하지 아니한 자</u></p>
<p>3. ~ 7. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p>4. ~ 8. (현행 제3호부터 제7 호까지와 같음)</p> <p>9. <u>제52조의5제2항을 위반하여</u> <u>특별한 사유없이 분쟁조정</u> <u>에 응하지 아니한 경우</u></p>
<p>8. (생략)</p> <p>④ (생략)</p>	<p>10. (현행 제8호와 같음)</p> <p>④ (현행과 같음)</p>