

공동주택관리법 일부개정법률안

(이재관의원 대표발의)

의안 번호	5376
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 8.

발 의 자 : 이재관 · 김종민 · 박지원
박희승 · 박수현 · 이언주
장종태 · 이광희 · 이병진
정진욱 · 박홍배 · 오세희
강준현 · 양부남 의원
(14인)

제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 외부 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 하여 관리주체의 관리비 집행에 대한 회계의 투명성을 도모하면서도, 외부 회계감사를 받지 않기로 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받는 경우 해당 연도에 감사를 면제받을 수 있음.

그런데 동 규정을 악용하여 외부 회계감사를 회피하고 관리비 부정집행이 나타날 수 있다는 우려가 제기됨. 한편, 외부 회계감사인인 입주자대표회의가 선정하도록 규정되어 있는데, 입주자대표회의의 전문성 부족으로 감사인 선정이 어려우며, 수의계약에 따른 회계법인의 부실 감사 등의 문제가 나타나고 있음. 국토교통부의 ‘2019년도 공동주택 회계감사보고서 분석 결과’에 따르면, 경쟁입찰 방식으로 회계 감

사인을 선정한 663개 단지는 회계감사 비적정 의견이 92건(13.9%)인 반면, 수의계약 방식으로 선정한 10,032단지는 비적정 의견이 163건(1.6%)에 불과하여, 수의계약이 감사의 품질 저하를 가져올 개연성이 있다는 지적이 있어 감사인 선정에 외부 통제의 필요성이 제기되고 있음.

이에 외부 회계감사 면제 규정을 삭제하여 관리주체가 예외 없이 회계감사를 받도록 하여 관리비 집행에 대한 회계관리를 강화하고, 감사인을 시장·군수·구청장이 선정하도록 함으로써 공동주택 감사의 품질을 높이려는 것임(안 제26조제1항 및 제4항 등).

공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제1항 각 호 외의 부분 단서를 삭제하고, 같은 항 각 호를 삭제하며, 같은 조 제4항 전단 중 “입주자대표회의가”를 “시장·군수·구청장이 국토교통부령으로 정하는 바에 따라”로 하고, 같은 항 후단을 삭제하며, 같은 조 제7항 및 제8항을 각각 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(회계감사의 면제 및 감사인 선정에 관한 적용례) 제26조제1항 및 제4항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 개시되는 회계연도에 대한 회계감사부터 적용한다.

제3조(동의서의 보관에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 보관 중인 동의서의 보관에 관하여는 제26조제8항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제26조(회계감사) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다.	제26조(회계감사) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 300세대 이상인 공동주택: <u>해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도</u>	<단서 삭제>
2. 300세대 미만인 공동주택: <u>해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도</u>	<삭 제>
②·③ (생략)	<삭 제>
④ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 <u>입주자대표회의가 선</u>	②·③ (현행과 같음) ④ ----- -----시장·군수·구청장이

<p><u>정한다. 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></p> <p>⑤·⑥ (생략)</p> <p>⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따라 서면동의를 받으려는 경우에는 회계감사를 받지 아니할 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 동의서에 기재하여야 한다.</p> <p>⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동의서를 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관하여야 한다.</p>	<p><u>국토교통부령으로 정하는 바에 따라-----.</u> <u><후단 삭제></u></p> <p>⑤·⑥ (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p> <p><u><삭 제></u></p>
---	---