

영등포구의회
제200회 임시회

『서울특별시 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례안』

檢 討 報 告 書

【영등포구청장 제출】



2017. 5. 16.

社 會 建 設 委 員 會
專 門 委 員

『서울특별시 영등포구 공동주택 관리 등에 관한 조례안』 檢 討 報 告

1. 경 과

의안 제224호로 2017년 5월 11일 영등포구청장으로부터 제출되어
5월 11일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

「주택법」에서 「공동주택관리법」이 분리·제정됨에 따라 공동
주택 관리와 관련한 현 조례를 통합하고 공동주택 감사에 관한
사항을 추가하여 체계적으로 관리하고자 함.

3. 주요내용

가. 공동주택 지원에 관한 사항(안 제4조 ~ 안 제15조)

나. 공동주택관리 분쟁조정에 관한 사항(안 제16조 ~ 안 제26조)

다. 공동주택관리에 관한 감사의 방법 및 필요한 사항
(안 제27조 ~ 안 제33조)

라. 「서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례」와 「서울특별시
영등포구 공동주택관리분쟁조정위원회 조례」 폐지
(안 부칙 제2조)

4. 참고사항

가. 관련근거

- 「공동주택관리법」 제32조(안전관리계획 및 교육 등), 제33조(안전점검), 제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치), 제80조(지방분쟁조정위원회), 제85조(관리비용의 지원), 제93조(공동주택관리에 관한 감독), 제99조(벌칙)
- 「공동주택관리법 시행령」 제96조(공동주택관리에 관한 감독)

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음.

다. 입법예고 (2017. 3. 16. ~ 4. 5.) : 의견 없음.

5. 검토의견

- 본 제정조례안은 현 조례인 「서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례」와 「서울특별시 영등포구 공동주택관리분쟁조정위원회 조례」를 통합하고 상위법령인 「공동주택관리법」의 내용을 반영하여 공동주택을 체계적이고 효율적으로 관리하고자 제출된 조례안으로 5개의 장과 35개의 조항 및 부칙으로 구성됨.

○ 주요 제정내용으로

안 제2장은 공동주택 지원계획 수립, 지원 기준, 사업시행, 위원회 구성 등을 규정하는 내용으로 현 조례인 「서울특별시 영등포구 공동주택 지원 조례」와 동일하며,

안 제3장은 현 조례인 「서울특별시 영등포구 공동주택관리분쟁 조정위원회 조례」 내용을 반영하고 상위법령에 따라 분쟁조정 위원회의 신청 처리기간을 20일 이내에서 30일 이내로, 당사자가 조정안의 수락여부를 분쟁조정위원회로 통보하는 기간을 10일 이내에서 30일 이내로, 분쟁조정위원회의 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년에 한차례만 연임할 수 있도록 한 것을 2년 연임으로 변경하였으며
분쟁조정위원회에서 거부 또는 중지할 수 있는 사항을 구체적으로 명시함.

그리고 안 제4장은 현 조례에 없는 사항을 신설한 것으로 감사 대상, 감사요청 및 감사결과의 처리 등을 규정하였으며,
이는 공동주택관리의 효율화와 입주자 등의 보호를 위하여 지방자치단체의 관리감독에 관한 사항으로, 공동주택 입주자

등도 전체 입주자의 10분의 3이상 동의를 받아 감사를 요청할 수 있으며, 감사를 효율적으로 실시하기 위하여 변호사, 공인회계사, 기술사 등의 전문가에게 자문을 하거나 해당 전문가와 함께 조사할 수 있도록 되어 있고

감사기간은 1개월 범위 내에 실시하고 그 결과를 관리주체 등에게 통보하며 관리주체에서는 해당 입주민 등에게 공개하도록 규정하고 있음.

- 현재 우리사회는 공동주택에 거주하는 주민이 많은 비중을 차지하고 있으며, 그에 따라 입주자대표회의 구성·운영이나 관리비 등을 둘러싸고 많은 민원과 분쟁이 발생하고 있어 공동주택관리의 중요성이 과거 어느 때보다도 커지고 있는 실정임.
- 이에 본 제정조례안은 상위법령에 맞게 공동주택 관리를 전문적이고 체계적으로 지원하고 공동주택을 투명하고 안전하게 보다 효율적으로 관리 할 수 있도록 함으로써 입주민 등의 주거수준 향상 및 권익보호에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

관 련 법 령

■ 『공동주택관리법』

제32조(안전관리계획 및 교육 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택의 시설물로 인한 안전사고를 예방하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 안전관리계획을 수립하고, 이에 따라 시설물별로 안전관리자 및 안전관리책임자를 지정하여 이를 시행하여야 한다.

② 다음 각 호의 사람은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택단지의 각종 안전사고의 예방과 방법을 위하여 시장·군수·구청장이 실시하는 방법교육 및 안전교육을 받아야 한다.

1. 경비업무에 종사하는 사람

2. 제1항의 안전관리계획에 따라 시설물 안전관리자 및 안전관리책임자로 선정된 사람

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 방법교육 및 안전교육을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 기관 또는 법인에 위임하거나 위탁하여 실시할 수 있다.

1. 방법교육: 관할 경찰서장 또는 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

2. 소방에 관한 안전교육: 관할 소방서장 또는 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

3. 시설물에 관한 안전교육: 제89조제2항에 따라 인정받은 법인

제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자들을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제13조제1항에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다. <개정 2016.1.19.>

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고

하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

④ 공동주택의 안전점검 방법, 안전점검의 실시 시기, 안전점검을 위한 보유 장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치) ① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁을 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "중앙분쟁조정위원회"라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "지방분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 공동주택 비율이 낮은 시·군·구로서 국토교통부장관이 인정하는 시·군·구의 경우에는 지방분쟁조정위원회를 두지 아니할 수 있다.

② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항
8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항
9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정한다)로 정하는 사항

제80조(지방분쟁조정위원회) ① 지방분쟁조정위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원이 본인의 의사에 반하여 해촉되지 아니할 권리, 위원의 제척·기피·회피에 관한 내용은 중앙분쟁조정위원회에 관한 규정을 준용한다.

② 분쟁당사자가 지방분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자 간에 조정조서(調停調書)와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

③ 지방분쟁조정위원회의 구성에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 지방분쟁조정위원회의 회의·운영 등에 필요한 사항은 해당 시·군·구의 조례로 정한다.

제85조(관리비용의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2015.12.29.>

② 국가는 공동주택의 보수·개량에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있다. <신설 2015.12.29.>

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 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. <개정 2016.1.19.>

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 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 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 한다.

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

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

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치 단체의 조례로 정한다.

제99조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. [제35조제1항](#) 및 제3항을 위반한 자(같은 조 제1항 각 호의 행위 중 신고대상 행위를 신고하지 아니하고 행한 자는 제외한다)
2. [제50조제2항](#) 및 [제78조](#)를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설한 자
3. [제53조](#)에 따른 영업정지기간에 영업을 한 자나 주택관리업의 등록이 말소된 후 영업을 한 자
4. 삭제 <2016.1.19.>
5. [제67조](#)에 따라 주택관리사등의 자격을 취득하지 아니하고 관리사무소장의 업무를 수행한 자 또는 해당 자격이 없는 자에게 이를 수행하게 한 자
6. [제90조제4항](#)을 위반하여 등록증 또는 자격증의 대여 등을 한 자
7. [제92조제1항](#) 또는 [제93조제1항](#)·제3항·제4항에 따른 조사 또는 검사나 감사를 거부·방해 또는 기피한 자
8. [제94조](#)에 따른 공사 중지 등의 명령을 위반한 자

■ 『공동주택관리법 시행령』

제96조(공동주택관리에 관한 감독) [법 제93조제1항](#)에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 입주자대표회의의 구성 및 의결
2. 관리주체 및 관리사무소장의 업무
3. 자치관리기구의 구성 및 운영
4. 관리규약의 제정·개정
5. 시설물의 안전관리
6. 공동주택의 안전점검
7. 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련업무
8. [법 제35조제1항](#)에 따른 행위허가 또는 신고
9. 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무