

「맑은 아파트 만들기 문화정착을 위한」
서울시 건의사항 목록

연번	건의사항	페이지
I	주택법 등 관련 법령	
1.	실태조사 관련 표준안 마련	1
2.	입주자대표회의 감사 업무 강화	1
3.	구청장 외부 회계감사 감사인 선정 권한 부여	2
4.	장기수선계획 조정 주기 의무화	2
5.	장기수선충당금 최저 적립요율의 법제화	3
6.	아파트 경비원 고용안전을 위한 근로기준법 개정 방안	4
7.	아파트 경비원 고용안전을 위한 고령자 고용지원금 개정 방안	4
8.	별칙 적용시 공무원 의제 적용자의 추가	5
9.	공동주택 부설 주차장의 공유	6
II	주택관리업자 및 사업자 선정지침	
1.	수의계약 금액 조정	7
2.	사업수행실적 평가 관련	7
3.	수의계약 추진 관련	8
4.	전자입찰시스템 예외 규정 개정	8
5.	별표 및 별지 서식 관련	9
6.	입찰서의 개찰 및 낙찰 관련	9
7.	용역 및 공사 시방서 관련	10
III	서울특별시 공동주택관리규약 준칙	
1.	입주자대표회의 운영 및 윤리교육 관련	10

「맑은 아파트 만들기 문화정착을 위한」 서울시 건의사항

【건의 1】주택법 등 관련 법률

① 실태조사 관련 표준안 마련

○ 현황 및 문제점

- 주택법 제59조(공동주택관리에 관한 감독) 제6항에 따르면 감사요청 및 감사실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정하도록 되어 있으나 특별히 정한 표준안이 없어 각 자치구에서 조례 제정이 보류되고 있는 실정임

주택법 제59조 주요내용

- ②항 : 전체입주자 또는 사용자의 3/10 이상 동의 감사요청에 관한 사항
- ③항 : 지방자치단체장은 감사요청 이유 있을 시 감사실시와 그 결과 통보
- ④항 : 감사요청이 없더라도 입주자·사용자 보호를 위하여 필요시 감사 가능
- ⑤항 : 변호사·공인회계사 등의 전문가 자문 또는 함께 조사할 수 있음
- ⑥항 : 【제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다】

○ 개정안

- 실태조사 요청서식 및 기준 등을 조례로 제정하여 법적인 분쟁사항 발생 시에 대비하며, 입법의 불비(不備)로 인한 행정입법부작위를 방지하고 상위법령 내용 준수

② 입주자대표회의 감사 업무 강화

○ 현황 및 문제점

- 주택법 시행규칙 제21조(입주자대표회의의 임원의 업무범위 등) 제5항에 따라 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계 업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다고 규정하고 있음에도, 관련 법령에 명확한 감사 실시 규정이 없어 대부분의 입주자대표회의의 감사는 감사 업무 수행을 위해 별도의 업무추진비를 받고 있음에도 감사업무를 소홀히 하고 있음

○ 개정안

- 주택법 시행규칙 제21조 제5항 감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계관계업무와 관리업무전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다는 규정을 연1회 이상 감사하고 감사결과에 대한 보고서를 작성하여야 한다고 개정 및 감사 미실시에 따른 벌칙규정 등을 신설하여 형식적인 동대표 감사의 책임 강화 및 벌칙규정 적용으로 투명한 아파트 관리에 적극적인 참여 유도

③ 구청장 외부 회계감사 감사인 선정 권한 부여

○ 현황 및 문제점

- 주택법 제45조의3(관리주체의 회계감사) 제1항 및 제3항에 따라 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 매년 1회 이상 회계감사를 받아야 하며, 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정하되, 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있음 (시행 2015.1.1.)
- 회계사 선정 시 입주자대표회의에 우호적인 회계사를 반복 선정하여 불투명한 회계 감사 실시에 따른 형식적 회계감사로 전락될 소지가 있음

○ 개정안

- 현행 주택법 제45조의3(관리주체의 회계감사)의 규정에 따른 회계사 선정 권한을 관할 자치 구청장에게 부여하여 보다 투명한 회계감사가 이루어질 수 있도록 개정

④ 장기수선계획 조정 주기 의무화

○ 현황 및 문제점

- 주택법 제47조 제2항의 규정에 따라 제43조 제3항에 따른 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 한다고 규정하고 있음에도 3년이 지난 시점에서 장기수선계획을 조정하지 않는 경우가 많음

○ 개정안

- 아파트 노후화에 따라 주요 공용시설의 교체·보수가 적기에 이루어질 수 있도록 주택법 제47조 제2항의 장기수선계획 조정주기를 의무화하여 적절한 장기수선 계획 수립 또는 개정 필요

⑤ 장기수선충당금 최저 적립요율의 법제화

○ 현황 및 문제점

- 입주자대표회의와 관리주체는 매 3년마다 장기수선계획을 검토·조정하여야 하며, 시행령에서 정한 산식에 따라 월간 세대별 장기수선충당금을 산정하고, 동 금액에 다 관리규약에 위임한 적립요율을 곱한 금액을 매월 관리비로 부과하여야 함
- 주택법 시행령에서는 장기수선충당금의 적립요율 및 사용절차를 주택법령에서 규정하지 아니하고 자율성을 갖는 시·도지사가 정하는 관리규약준칙에 위임함에 따라 장기수선 충당재원의 확보를 위한 당초 입법취지가 유명무실하게 되었고, 서울 특별시가 정한 관리규약준칙은 연차별 적립요율을 예시 형태로만 표시하고 있어서, 대부분 아파트의 자체 관리 규약에서는 연차별 적립요율을 임의로 하향 조정하고 있어 이로 인하여 대부분의 아파트가 적립하고 있는 장기수선충당금은 턱없이 부족한 상태임
- 이러한 상황이 지속될 경우 재건축의 경제성이 낮은 변두리의 노후 아파트단지의 경우 장기수선 재원이 모자라 장기수선공사를 지연시키게 되어 아파트 노후화가 가속화될 뿐만 아니라 전·출입 입주자 사이에 부담 형평성의 문제도 제기되어 커다란 사회적 문제가 발생할 수 있을 것임

○ 개정안

- 따라서 현재 관리규약으로 위임하고 있는 준공 후 경과 연차별 적립요율의 최저 한도를 주택법 시행령으로 법제화하고 이를 지키지 않는 아파트단지에 대해서는 주택법상의 벌칙조항을 적용함으로써 장기수선충당 자원확보를 위한 근본적인 대책 마련이 시급하다고 봄

⑥ 아파트 경비원 고용안전을 위한 근로기준법 개정 방안

○ 현황 및 문제점

- 아파트 경비원은 근로기준법 제63조 제3호(감시·단속 직종)에 의거 근로기준법 비적용 대상으로 통상 일일 근로시간을 아파트별로 차등 적용하고 있음
- 2015년도 최저임금제 전면실시로 실질 임금인상률이 약 20% 상승할 것으로 예상되어 임금인상에 따른 입주민 부담 증가로 인해 대량해고가 우려되며, 최저임금제 도입에도 불구하고 근무시간 단축 등 계약 변경을 하여 실질적 임금에는 변동이 없을 소지가 다분함

○ 개정안

- 감시·단속 직종을 근로기준법을 적용하도록 개정하여 근로환경 개선 및 고용안전을 도모
- 법적으로 근무시간을 명문화하여 실질적 임금인상 혜택 부여

⑦ 아파트 경비원 고용안전을 위한 고령자 고용지원금 개정 방안

○ 현황 및 문제점

- 고용보험법 시행령 제25조의2(60세 이상 고령자 고용지원금)에 따라 정년이 없는 사업장에서 만 60세 이상 근로자를 업종별 지원기준을 초과해 고용할 경우 사업주에게 1인당 분기에 18만원을 지원하는 제도
- 고용보험법 시행령 제25조의2 제1호에 따라 사업 개시 이후 근로자의 정년을 설정한 사실이 없어야 고령자 고용지원금 지급 기준을 충족하나, 대부분의 공동주택에서 정년을 자체적으로 설정하여 혜택을 받지 못하고 있으며
- 또한 대부분의 입주자대표회의 및 관리주체에서 고령자 고용 지원 등에 관한 법령을 알지 못하여 경비원 등에 대한 복리 및 고용안전 등에 소홀함.

○ 개정안

- 고용보험법 시행령 제25조의2 제1호를 삭제
- 경비원 고용에 다소 안정적인 직영체계로 전환하고 일정기간 이상 고용을 보장하는 사업장에 한하여 고용지원금지원 확대를 통해 고용안전보장, 입주민 부담 경감 등 입주민과 경비원 상호 상생에 긍정적 요소로 작용

⑧ 벌칙 적용 시 공무원 의제 적용자 추가

○ 현황 및 문제점

- 주택법에 따라 입주자대표회의 구성원 및 관리사무소장 등 관리주체가 공동주택 관리를 위한 모든 권한을 행사하고 있어 공동주택 입주자의 재산상 권리·의무에 미치는 영향이 막대함에도 공동주택관리 업무수행 중 빈발하는 배임 및 수뢰 등의 비리행위에 대해 형법상의 횡령 및 배임죄 처벌규정만으로는 그 대처가 미흡한 실정임
- 현 주택법 제102조에는 주택법에 따라 업무를 수행하는 일부의 자에 대해서만 벌칙 적용 시에 공무원으로 의제하고 있으나, 위 조항에 입주자대표회의 구성원 및 관리사무소장을 추가하여 입대위와 관리주체로 하여금 책임감을 고취시켜 비리를 사전예방하고 비리발생 시엔 처벌을 강화할 필요가 있음

○ 개정안

- 주택법 제102조에 제5항 및 제6항을 추가하여 입주자대표회의 구성원, 관리사무소장의 업무집행과 관련하여 형법상 뇌물, 수뢰죄 적용 시 공무원으로 의제하는 조항을 포함

주택법(당초)	주택법(개정 안)	비고
제102조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다. 1. 제24조에 따라 감리업무를 수행하는 자 2. 제38조의4에 따른 분양가심사위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자 3. 제46조의3에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자 4. 제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 자	제102조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다. 1. 제24조에 따라 감리업무를 수행하는 자 2. 제38조의4에 따른 분양가심사위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자 3. 제46조의3에 따른 하자심사·분쟁조정위원회의 위원 중 공무원이 아닌 자 4. 제46조의7제1항에 따라 하자진단을 실시하는 자 5. 제43조에 따른 입주자대표회의 구성원 6. 제55조에 따른 관리사무소장	

형 법(공무원의제 조항)

▶ 형법

제129조(수뢰, 사전수뢰)
 제130조(제삼자 뇌물제공)
 제131조(수뢰 후 부정처사, 사후수뢰)
 제132조(알선수뢰)

⑨ 공동주택 부설 주차장 공유

○ 현황 및 문제점

- 날로 심각해지는 도심지 주차난으로 인해 인근 주민간의 다툼이 빈번하게 발생되어 사회적으로 큰문제가 발생되고 있으나, 일부 공동주택에서는 유희 주차공간 존재
- 법제처 유권해석 및 판례에 의하면 주택의 부대시설인 주차장은 입주자 등의 주거 생활에 제공되는 비영리 목적으로 사용되어야 하는 시설로 해석 및 판결됨 (명시적인 금지규정은 없음)

○ 개정안

- 공동주택 부설 주차장의 유희 주차공간을 주차장이 없는 지역주민과 공유 주차문제 해결 및 주차장 관리에 필요한 최소한의 비용을 징수 (경비원 및 청소원 처우개선) 하여 공동주택 관리비 절감 등 지역공동체 상생 유도
- 공동주택 부설 주차장 공유사업 활성화를 위한 주택법 제42조 제2항1호, 같은법 시행령 제47조제1항 및 별표 3의 규정 개정

※ 주택법 시행령 제47조 제1항 관련 별표3

현 행	개정 안			비고	
공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 신설	(예시)				
	구 분		허가기준		신고기준
	8.용도 허용	부설주차장을 지역 주차질서 확립을 위한 공익사업 등에 한하여 공유			전체 입주자 0분의0이상의 동의를 얻은때

【건의 2】 주택관리업자 및 사업자 선정지침 개정 및 개선

① 수의계약 금액조정

○ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표2에 따르면 공사 및 용역 등의 금액이 200만원 이하인 경우 수의계약이 가능하도록 규정되어 있으나 실태조사를 실시한바 제한 금액이 너무 낮아 실질적으로 이를 이행하지 않는 사례가 다수 발생함

○ 개정안

- 2014.6.25.부터 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 위반한 수의계약을 추진하면 과태료 부과대상으로 다수의 과태료부과 대상이 발생할 우려가 있음
- 일부 공사·용역 부문은 상향조정 및 물품구매는 현행유지

참고자료

- ▶ 주택관리업자 및 사업자선정지침 제19조에 의거 사업종류별로 해당법령에 따른 면허 및 등록을 마쳐야 하며, 건설산업기본법 시행령 제8조에 의거 종합공사5천만원 이상, 전문분야별 천오백만원 이상 공사는 면허를 보유하여야 함

② 사업수행실적 평가 관련

○ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제3조(입찰의 방법) 제3항에 따른 별표 2 (수의계약의 대상)의 4호의 규정에 따라 계약기간이 만료되는 기존 사업자의 사업수행실적을 평가하여 다시 계약이 필요하다고 입주자대표회의에서 의결한 경우 수의계약이 가능하나,
- 사업수행실적 평가에 대한 사업부문별로 정해진 평가서식도 없고 사업수행실적 평가를 하지 않고 임의로 수의계약을 하는 사례가 다수 발생되고 있어 검토한 바,
- 입주자대표회의에서 사업수행실적을 특정업체에게 유리한 방향으로 임의평가하여 특정업체에만 지속적으로 혜택을 부여하고 있는 실정임

○ 개정안

- 사업수행실적 평가에 대한 **사업부문별 세밀한 표준 서식을 작성**하여 업무 추진에 도움을 줄 필요가 있으며, 업체 평가 시 일정 점수 이하는 재계약을 할 수 없도록 제도적 보완이 필요

③ 수의계약 추진 관련

○ 현황 및 문제점

- 물품구매 수의 계약 시 견적서(단일 또는 2개 이상)에 대한 규정이 없어 단일 견적서만 첨부된 다수의 사례와 수의계약 횟수 및 기간에 대한 명시가 없어 하나의 업체와 지속적으로 계약 및 기간 임의조정 등 단지별로 많은 편차를 보이고 있음

○ 개정안

- **견적서에 관한 규정을 두어** 물품 구매 시 보다 저렴한 가격에 구매토록 추진할 필요 및 **수의계약 기간과 횟수 등에 관한 규정**을 통하여 지속적 수의계약을 방지함도 필요한 것으로 판단됨

④ 전자입찰시스템 예외 규정 개정

○ 현황 및 문제점

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 제28조의2(전자입찰시스템) 제3항의 규정에 의하면 수의계약이나 적격심사제로 주택관리업자 또는 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다고 규정되어 있어 동 예외규정을 적용하기 위해 수의계약 및 적격심사제로 대부분의 사업을 시행할 소지가 다분하여 투명한 입찰을 위해 2015년부터 실시할 예정인 전자입찰시스템이 예외규정으로 인해 법령 개정 취지가 무색해질 우려가 있음

○ 개정안

- 주택관리업자 및 사업자선정지침 제28조의2(전자입찰시스템) 제3항의 규정에 **단서조항(단, 200만원 이하인 경우로 한다.)**을 추가하여 무분별한 수의계약을 방지하고 입찰의 투명성 및 공정성 확보

⑤ 별표 및 별지 서식관련

- 현황 및 문제점
 - 주택관리업자 및 사업자선정지침 별표 4의 하단 비고 1 “사업자를 선정하는 경우에는 사전에 입주자대표회의 의결을 거쳐야 한다.”라고 규정되어 있음
- 개정의 필요성
 - 관리주체가 사업자를 선정함에 있어 “입주자대표회의 의결을 거쳐야 한다.” 라는 내용이 입주자대표회의에서 결정 권한이 있는 것으로 비춰질 수 있고 실제 입주자대표회의에서 대부분 결정되고 있어 이에 대한 내용삭제 또는 추가적인 보완설명이 필요함

⑥ 입찰서의 개찰 및 낙찰 관련

- 현황 및 문제점
 - 지침 제28조(입찰서의 개찰 및 낙찰) ①항 “입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개봉하고자 할 때에는 입찰에 참여하는 자 각 1인과 관리주체의 계약담당자 및 이해관계인이 참석한 공개된 장소에서 개찰하여야 한다.”고 규정되어 있음
 - 개정의 필요성
 - 공동주택 3개 단지에 대하여 실태조사를 실시한바 개찰시 입찰자가 단 한건도 참석한 사실이 없었음을 확인할 수 있었으며,
 - * 2개 단지 사실인정, 1개 단지 일부 건에 대한 근거 없는 참석주장
 - 이해관계인이 불참함으로써 입주자 대표회의에서 입찰가격 순위와 무관하게 업체선정 및 계약금액 임의조정 등 다수의 부적정한 사례가 적출되고 있어, 개찰과정에서 이해관계인 불참석시 과태료 부과 등 보다 명시적이고 강력한 규정마련이 필요
- ※ 입찰의 공정성 및 투명성 확보를 위해 일정금액 이상의 입찰은 공공기관 (시설관리공단, 조달청등)등에 위탁하여 사업자를 선정 할 수 있도록 하여 입찰에 따른 비리 원천 차단하는 방안 강구 필요

⑦ 용역 및 공사 시방서 관련

- 현황 및 문제점
 - 관리주체의 사업자 선정은 일반 관공서의 발주와는 달리 사업의 규모조차 제대로 완성되지 않은 상태에서 현장설명회 및 계약과정에서 물량이 확정되는 경우가 있을 정도로 전문성이 결여되어 있는 경우가 대부분으로 자체적인 시방서 작성은 거의 불가하여 업체에서 제출한 시방서에 의존하거나 이마저도 없이 시행하는 경우가 대부분임
- 개정안
 - 공사 감독의 기준 또는 목적물 완성을 위해 필요한 시방서에 대하여 아파트 관리에 필요한 최소한의 공종인 도장, 균열, 포장 공종 등과 관련한 기본적인 시방서 표준안을 작성·보급하여 부실공사 방지 및 이와 관련한 민원 사전 예방

【건의 3】 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 개정

① 입주자대표회의 운영 및 윤리교육 관련

- 현황 및 문제점
 - 동별 대표자 및 임원은 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 제20조(동별 대표자 등의 해임 및 결격사유 등) 8호에 따라 법 제43조의2 및 영 제50조의3에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 이수하지 않은 때 해임사유에 해당하나, 불가피한 사유로 이수하지 못한 사정 등을 참작하여 해임의 기준이 되는 불참 횟수 등을 구체적으로 명시할 필요가 있음
- 개정안
 - 현 준칙 제20조를 “법 제43조의2 및 영 제50조의3에 따른 입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 (예시) 2회 이상 연속하여 이수하지 않은 때”로 개정
 - 서울시 25개 구청에서 실시하는 교육을 거주지 구청이 아닌 다른 구청에서 받아도 교육인정이 가능하도록 시스템 구축 필요