

# 서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의 안 변 호	280
------------	-----

2022. 12. 19.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2022. 10. 11. 박성연 의원 발의 (2022. 10. 21. 회부)

## 2. 제안이유

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 집합건물의 관리는 규약과 관리단집회의 결의라는 사적자치의 영역에서 이루어지고 있으나, 집합건물의 구분소유자들이 대면 집회 방식으로 이루어지는 관리단집회에 참여하기 어려운 경우가 많아 소유권을 실질적으로 행사하기 어려움
- 이러한 점을 보완하기 위하여 집합건물을 투명하게 관리하고 구분소유자들이 소유권을 실질적으로 행사할 수 있도록 온라인으로 관리단집회를 할 수 있는 근거 및 예산 지원을 조례에 규정하고자 함

## 3. 주요내용

- 가. 전자적 방법을 이용한 관리단집회를 위한 안내·홍보와 지원에 대한 내용을 규정함(안 제7조제1호의2 및 제10조제2항제2호의2 신설)

현행	개정안
<p>제7조(교육·홍보) 시장은 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보를 위하여 다음 각 호의 사항을 추진할 수 있다.</p> <p>1. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>2. ~ 8. (생략)</p> <p>제10조(집합건물관리지원센터의 설치·운영) ① (생략)</p> <p>② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p><u>&lt;신설&gt;</u></p> <p>3. ~ 7. (생략)</p>	<p>제7조(교육·홍보) -----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p><u>1의2. 전자적 방법을 이용한 관리단집회를 위한 안내·홍보</u></p> <p>2. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>제10조(집합건물관리지원센터의 설치·운영) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p><u>2의2. 전자적 방법을 이용한 관리단집회의 지원에 관한 사항</u></p> <p>3. ~ 7. (현행과 같음)</p>

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 집합건물의 구분소유자들이 대면 집회 방식으로 이루어지는 관리단집회에 참여하기 어려운 상황에서 관리단집회의 온라인 개최를 활성화하기 위해 안내·홍보 및 지원에 관한 사항을 신설하려는 것임.
- 2022년 10월 기준, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”)이 적용되는 서울시 집합건물은 총 13만동으로, 이 중 91.2%는 「

공동주택관리법」의 적용을 받지 않는 공동주택이며, 나머지 집합건물은 근린생활시설(4.3%), 업무시설(3.0%), 판매시설(0.4%)로 구성됨. (\*붙임1. 서울시 집합건물 현황)

- 일반적으로 집합건물은 다수의 구분소유자로 구성됨에 따라 집합건물의 원활한 관리를 도모하고, 안정적 주거·영업 환경의 조성을 위해 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단을 설립함.
- 관리단은 집합건물 관리와 관련된 권리와 의무를 가지며<sup>1)</sup>, 관리단 대표 1인은 관리인으로서 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 ‘정기 관리단 집회’를, 구분소유자의 5분의 1 이상이 집회 소집을 청구할 경우 ‘임시 관리단집회’를 소집할 의무가 있음.<sup>2)3)4)</sup>
- 관리인 또는 구분소유자의 5분의 1 이상이 관리단집회<sup>5)</sup> 소집을 요구하여 집회 개최를 준비하는 경우, 소집 공고 후 총회 목적, 안전, 의결권

---

1) 「집합건물법」 제23조(관리단의 당면 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.  
② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.  
「집합건물법」 제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

2) 「집합건물법」 제32조(정기 관리단집회) 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다.

3) 「집합건물법」 제33조(임시 관리단집회) ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리단집회를 소집할 수 있다.  
② 구분소유자의 5분의 1 이상이 회의의 목적 사항을 구체적으로 밝혀 관리단집회의 소집을 청구하면 관리인은 관리단집회를 소집하여야 한다. 이 정수(定數)는 규약으로 감경할 수 있다.  
③ 제2항의 청구가 있는 후 1주일 내에 관리인이 청구일부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일로 하는 소집통지 절차를 밟지 아니하면 소집을 청구한 구분소유자는 법원의 허가를 받아 관리단집회를 소집할 수 있다.  
④ 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로 감경할 수 있다.

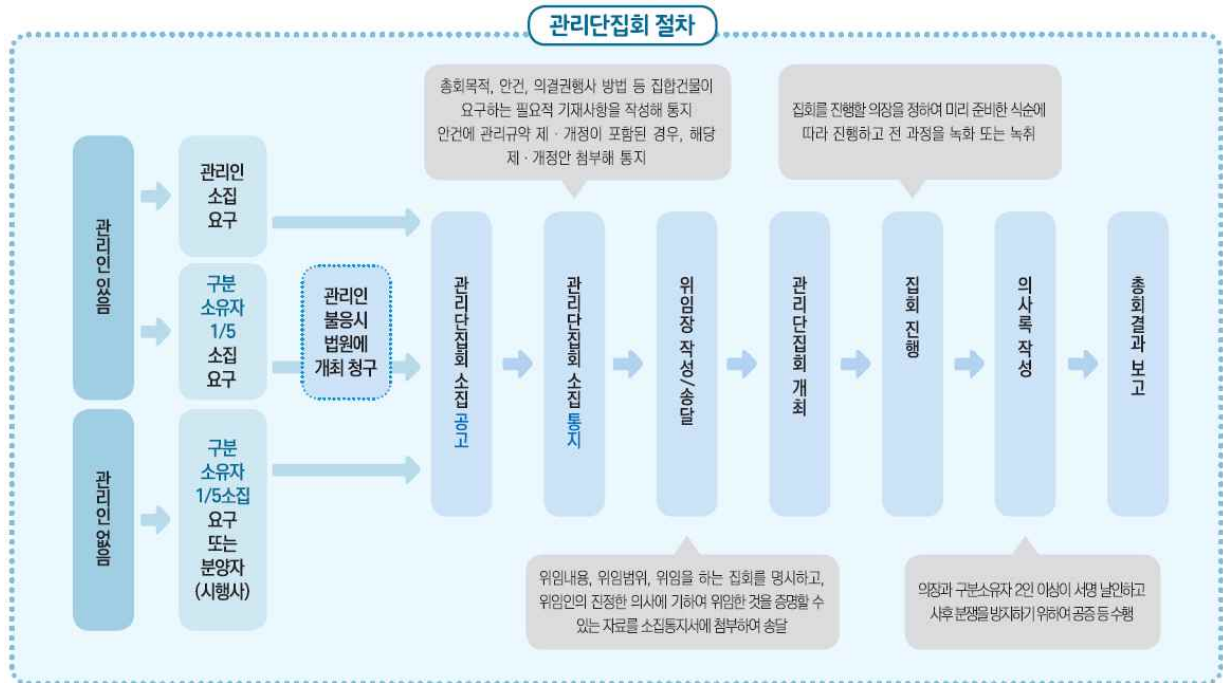
4) 「집합건물법」 제66조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.  
2. 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 아니한 자

5) 흔히 관리단집회를 ‘총회’라고도 함

행사 방법 등 집합건물법이 요구하는 필수 기재사항을 작성해 모든 구분  
소유자(관리인 선임 시 점유자 포함)에게 통지를 해야 함.

<관리단집회 절차도>

※출처: 서울시 집합건물 가이드(2020)



※ 현장에서의 관리단집회 흐름도

관리단집회 소집통지를 위한 사전준비 → 관리단집회 개최 안내문 작성, 소집 통지 → 서면이나 전자적 방법에 따른 의결권 행사 → 관리단집회 개최

○ 그런데, 이 과정에서 서면 집회로 추진할 경우, 구분소유자·점유자의 관리단집회에 대한 무관심과 이에 따른 참석률 저조 외에도, 최근 코로나 19로 인해 집단회의 등을 지양하는 사회적 분위기로 관리단집회 소집이 원활하게 진행되지 않아 집합건물의 효율적 관리 등 중요사안에 대한 의결권을 행사하기 어려운 실정인 것으로 파악됨.

- 이외에도 우편발송, 서명 작업 등 사무처리 및 집회비용 부담 등 관리단 집회의 개최를 위한 현실적 어려움이 존재하는 것으로 나타나 전자적 방식을 통한 관리단집회 소집과 의결권 행사의 필요성은 지속적으로 증가할 것으로 예상됨.

- 한편, 「집합건물법」에서 ‘의결권은 서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법을 말한다)으로 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있다’라고 규정<sup>6)</sup>하고 있고, 유형별 의결 방법은 시행령에서 다음과 같이 구체적으로 정하고 있음.

**<유형별 의결 방법>**

**■ 전자적 방법에 의한 의결권 행사(시행령 제13조)**

- △공인전자서명 또는 공인인증서를 통하여 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법 또는 △규약에서 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화된 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 달리 정하고 있는 경우에는 그에 따르는 방법
- 전자적방법(전자투표)을 위해서는 소집통지서에 ①전자투표를 할 인터넷 주소, ②전자투표를 할 기간, ③그 밖에 전자투표에 필요한 기술적인 사항이 구체적으로 포함되어야 함
- 전자투표는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회일 전날 까지 하여야 함
- 관리단은 전자투표를 관리하는 기관을 지정하여 본인 확인 등 의결권 행사 절차의 운영을 위탁할 수 있음

**■ 서면에 의한 의결권 행사(시행령 제14조)**

- 관리단집회의 소집통지를 할 때에는 서면에 의하여 의결권을 행사하는데 필요한 자료를 첨부하여야 하며, 서면에 의한 의결권 행사는 규약 또는 관리단집회의 결의로 달리 정한 바가 없으면 관리단집회의 결의 전까지 가능

**■ 대리인에 의한 의결권 행사(시행령 제15조)**

- 대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수 없으며, 대리인은 의결권을 행사하기 전에 의장에게 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 함

6) 「집합건물법」 제38조(의결 방법)

- ① 관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결한다.
- ② 의결권은 서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법을 말한다. 이하 같다)으로 또는 대리인을 통하여 행사할 수 있다.
- ③ 제34조에 따른 관리단집회의 소집통지나 소집통지를 갈음하는 게시를 할 때에는 제2항에 따라 의결권을 행사할 수 있다는 내용과 구체적인 의결권 행사 방법을 명확히 밝혀야 한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 다만, 관리단집회의 의사는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로써 의결하고(각주6 참고), 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의할 경우 관리단집회에서 결의한 것으로 보는데<sup>7)</sup>, 구분소유자가 수백명에 이르는 경우 관리단집회 소집 및 의결권 확보가 어려우므로 시행령에서 정한 바와 같이 전자적 방법의 의결권 행사 즉, 전자투표 도입의 필요성은 높아지고 있음.

○ 실제 현장에서 의결권 행사는 K-voting(중앙선거관리위원회 온라인 투표시스템), 서면, 집회를 혼합해 5분의 4 이상 서면결의로 갈음하여 의결권을 행사하고 있는 실정임을 감안할 때, 개정안과 같이 관리단집회를 온라인으로 개최하기 위한 안내·홍보를 추진할 수 있는 규정을 신설하는 것은 가능하다 사료됨.

- 이에 대하여 집행기관은 개정안과 같이 전자적 방법을 이용한 관리단집회를 위한 안내·홍보를 통해 구분소유자 등의 자치적인 의사가 반영되고 사회공동체 조성, 구분소유자와 점유자의 참여 활성화, 관리단 및 관리위원회 구성, 집회소집이나 결의사항 등이 원활하게 이루어질 것이라고 판단하고 있으며, 전자적 방법을 이용한 관리단집회를 위한 안내·홍보 등을 위한 지원도 긍정적으로 검토할 수 있다는 입장임.

---

7) 「집합건물법」 제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) ① 이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. 다만, 제15조 제1항제2호의 경우에는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수가 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다.

<집합건물 관리주체·의결기구·규약 개관>

※출처: 서울시 집합건물 가이드(2020)

구분	주체			의결기구		규약
집합 건물	관리단	관리인	관리사무소장	관리단집회(총회)	관리위원회	관리규약
의미	구분소유자 전원	관리단 대표 1인	관리인의업무수행자	의사결정 회의투표	인건의결·관리인의 관리사무 감독 (설치의무x, 규약으로 정함)	자치법규
구성 시기	구분소유관계성립시 자동 구성됨 (별도의 조직행위 불필요)	구분소유자가 10인이상이면 의무 선출	- 자치관리 관리단이 직접 고용 - 위탁관리 관리단과 계약한 관리업체에서 직원 파견	- 정기 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내 - 임시 관리인 또는 구분 소유자 1/50이상 요구시	- 관리위원회 회의 소집 · 위원 1/50이상 청구 · 관리인이 청구 ※ 구성운영에 관하여는 규약으로 정함	구분소유자및의결권 3/4이상 찬성시 ※ 규약 없으면 집합건물법 적용
자격	구분소유자	구분소유자 아니어도 가능	-	구분소유자 ※ 사안에 따라 점유자의결권 행사가능	구분소유자 ※ 위원 파선거권 결격사유 존재	-
근거 법령	집합건물법 제23조	집합건물법 제24조	-	집합건물법 제31조, 제32조, 제33조	집합건물법 제26조의2, 제26조의3	집합건물법 제28조

- 현행 조례 제10조제1항에 따라 시장은 집합건물관리지원센터(이하 '지원센터')를 설치·운영할 수 있는 가운데<sup>8)9)</sup>, 개정안은 제10조제2항제2호의2를 신설하여 지원센터 업무에 '전자적 방법을 이용한 관리단집회의 지원

8) 「서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례」 제10조(집합건물관리지원센터의 설치·운영) ① 시장은 집합건물 건전관리의 원활한 추진을 지원하기 위하여 집합건물관리지원센터(이하 "지원센터"라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.  
 ② 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.  
 1. 민원의 접수, 상담에 관한 사항  
 2. 관리단과 관리위원회의 구성, 운영, 지원에 관한 사항  
 3. 집합건물 연구·조사에 관한 사항  
 4. 집합건물 관련 정책 수립과 교육·홍보에 관한 사항  
 5. 집합건물분쟁조정위원회의 조정결과 수용과 이행확인에 관한 사항  
 6. 집합건물 관련 홈페이지 구축과 운영  
 7. 그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항

9) 현재 집합건물관리지원센터는 설치·운영하고 있지 않으며, 집합건물 건전관리 상담실만 설치·운영중임.  
 \* 5개년 장기계획인 서울특별시 집합건물 건전관리 종합계획 미수립으로 센터 미설치 (참고로 '서울시 집합건물 건전관리 5개년 종합계획 수립을 위한 기초(안) 연구는 '22년 4월 용역완료)  
 \*\* 2022년 집합건물 건전관리 상담실 운영계획(건축기획과-4007, '22.2.24.)

에 관한 사항을 추가하였는데, 이는 관리단집회의 편의를 도모하기 위한 것으로 이해됨.

- 그러나, 현행 조례 제10조제2항제2호에서 이미 ‘관리단과 관리위원회의 구성, 운영, 지원에 관한 사항’을 규정하고 있기에 개정의 실익은 낮을 것으로 사료되는 바, 개정안의 제안이유를 고려할 때, ‘전자적 방법을 이용한 관리단집회의 지원에 관한 사항’을 제5조(집합건물 건전관리 지원)에 신설하는 방안도 검토할 필요가 있겠음.
- 종합하면, 집합건물 관리업무의 효율적 추진을 위하여 관리단집회를 온라인으로 개최하는 내용에 대한 안내·홍보와 이를 지원할 수 있는 근거를 조례에 신설하는 것은 관리단집회 개최의 활성화를 통한 집합건물의 투명한 관리를 도모할 수 있다는 측면에서 필요성이 인정됨.

의안심사지원팀장 김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관 최지현	02-2180-8216

[붙임1] 서울시 집합건물 현황(p.9)

[붙임2] 집합건물법 및 공동주택관리법 주요내용 비교(p.10)



**붙임1****서울시 집합건물 현황**

(기준: '22. 10. 17. 현재 / 단위: 동)

자치구	총계	공동주택 (비의무)	업무시설	근린생활시설	판매시설	기타
서울시	136,031	124,084	4,097	5,901	604	1,345
종로구	3,208	2,714	142	292	27	33
중구	1,745	1,277	153	205	83	27
용산구	4,092	3,573	70	404	12	33
성동구	2,585	2,213	88	181	17	86
광진구	5,361	5,123	115	104	9	10
동대문구	3,157	2,764	139	200	18	36
중랑구	4,840	4,614	77	105	15	29
성북구	5,157	4,871	54	194	8	30
강북구	5,828	5,620	23	140	10	35
도봉구	4,536	4,275	84	138	11	28
노원구	3,611	3,190	37	239	26	119
은평구	10,377	9,954	192	203	5	23
서대문구	5,029	4,707	103	191	19	9
마포구	6,056	5,458	201	295	6	96
양천구	6,652	6,294	82	198	10	68
강서구	9,647	8,803	475	251	38	80
구로구	6,064	5,407	170	326	38	123
금천구	3,606	3,098	225	123	31	129
영등포구	3,328	2,466	493	269	41	59
동작구	5,396	5,080	44	224	9	39
관악구	6,626	6,025	303	252	16	30
서초구	5,949	5,352	209	301	36	51
강남구	6,580	5,594	329	515	61	81
송파구	10,534	9,987	155	299	44	49
강동구	6,067	5,625	134	252	14	42

\*출처 : 집합건축물 대장

주1) 비의무관리대상 공동주택(집합건물법 적용) : 2~149세대 공동주택

주2) 기타용도 : 공장, 교육연구시설, 노유자시설, 숙박시설 등 포함

## 붙임2

## 집합건물법 및 공동주택관리법 주요내용 비교

구분	집합건물법(2021년)	공동주택관리법(2021년)
소관부처	법무부	국토교통부
의무관리대상 (국토부 정보공개 대상)	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 300세대 이상</li> <li>• 150세대 이상: 승강기 설치, 중앙난방식(지역난방 포함)</li> <li>• 150세대 이상 주택과 주택이외의 건축물이 포함된 주상복합건물의 공동주택</li> <li>• 149세대 이하 공동주택중 입주자 등의 2/3 이상 이 의무관리 대상 전환요청한 공동주택</li> </ul>
대표기구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리단(구분소유자 전원)</li> <li>• 관리위원회(위원장 1인)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입주자대표회의(동대표, 4인 이상)</li> <li>- 회장1, 감사2, 이사1 이상</li> </ul>
관리주체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리인(구분소유자 10인 이상시 선정)</li> <li>• 전문업체 또는 자체 관리 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리사무소장 (입주자대표회의 선정) 또는 주택관리업자의 임명</li> <li>• 위탁관리 또는 자치관리</li> </ul>
관리단집회, 입주자대표 회의 권한	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공용부분의 변경</li> <li>• 규약의 설정·변경 및 폐지</li> <li>• 관리인의 선임 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리규약 개정안의 제안 등</li> <li>• 관리사무소장 선임 및 주택관리업자 선정</li> <li>• 관리비의 사업계획 및 부과기준의 결정 등</li> <li>• 회계감사 요구 및 감사 승인</li> <li>• 장기수선 계획, 장기수선충당금 사용 결의</li> <li>• 행위허가 또는 신고행위의 제안</li> </ul>
관리인 관리주체 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공용부분의 관리</li> <li>• 관리비 청구 및 관리</li> <li>• 구분소유자에 보고 의무</li> <li>- 관리비 및 수입의 내역 등</li> <li>• 관리업체 위탁계약 등</li> <li>• 소음, 진동, 악취 등 행위의 중지 요청 또는 분쟁조정절차 권고 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공용부분 관리</li> <li>• 공동주택의 경비·소독·쓰레기수거 등</li> <li>• 관리비 징수 공과금 납부대행</li> <li>• 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리</li> <li>• 관리규약, 입대이가 정한 사항</li> </ul>
관리시작 시점	• 50%이상 이전등기후 3개월 이내	• 입주예정자의 과반수 입주시
신고의무	• 전유부분 50개 이상인 건물의 관리인 선임사실 신고(시장·군수·구청장)	• 관리방법 및 주택관리사의 배치신고 (시장·군수·구청장)
비용지원 및 교육	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자치단체는 관리 비용을 지원할 수 있음</li> <li>• 입대의 구성원 교육 의무(시장·군수·구청장)</li> </ul>
규약, 관리규약 신고	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시·도지사가 표준 규약 마련</li> <li>- 관리비의 산정방법, 징수·지출·적립 내용</li> <li>- 회계처리 기준 및 관리·감사에 관한 사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시·도지사가 관리규약의 준칙 마련</li> <li>• 관리규약 제·개정시 신고(시장·군수·구청장)</li> </ul>
관리비 등 정보공개	• 월 1회 서면 보고	• 관리주체가 관련 서류를 5년간 보관하고 요청을 받을 시 공개해야 함
회계 감사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전유부분 150개 이상, 관리비 3억이상 (의무, 연 1회 이상)</li> <li>• 전유부분 50개 이상 150개 미만, 관리비 1억이상 (구분소유자 1/50이상이 연서 요구시)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 300세대 이상(의+무)</li> <li>• 300세대 미만(입대의 의결 또는 입주자 등의 1/10 이상 연서 요구 시)</li> </ul>
관리비 내용	(규약에만 있음)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관리비, 사용료 등 세부 항목 열거</li> <li>• 전기료, 수도료, 가스사용료 등 공개 (국토교통부 K-apr 사이트)</li> </ul>
안전점검	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 의무시행(반기마다 적용)</li> <li>- 16층 이상은 영에 따른 자가 관리</li> </ul>
관리에 대한 감독	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자치단체장이 입대의 관리주체에 업무보고 및 자료제출 요구 권한 있음</li> <li>- 분쟁 조정 및 안전관리 필요시</li> <li>- 기타 그 밖에 관리를 위해 필요시</li> </ul>
수선계획 및 수선적립금 장기수선계획	• 관리단집회 결의에 따라 수선 계획 수립 및 수선적립금 징수	• 300세대 이상, 승강기, 중앙난방식의 경우 의무 적용
관리업 기준	-	• 등록기준 및 절차 등 세부 기준 마련
분쟁조정위원회	• 특별시·광역시·도에 분쟁조정위원회 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시·군·구에 분쟁조정위원회 설치</li> <li>• 국토교통부 중앙분쟁조정위원회 설치</li> </ul>