

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	256
----------	-----

2019. 3. 6
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2018. 11. 1. 정진술 의원 발의 (2018. 12. 28. 회부)

2. 제안이유

- 1인 가구의 증가로 원룸, 주거용 오피스텔, 고시텔, 상가건물 등과 같이 한 동의 건물이 여러 개의 부분으로 구조상·이용상 독립되어 사용되는 집합건물이 늘어나면서 18년 6월말 기준, 전국에 약 56만개 동이 분포되어있고, 이중 12만7천동(22.7%)이 서울에 집중되어 있는 상황임.
- 그러나 공동주택과 달리 집합건물 관리에 있어 행정청의 개입 근거 미비로 과도한 관리비 부과 및 불투명한 관리비 사용 등과 같은 관리·운영에 대한 문제가 지속적으로 발생하고 있어, 집합건물 관리의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 제도적 근거를 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 구분소유자, 점유자, 관리단에 대한 정의를 규정함(안 제2조)
- 집합건물 관리의 투명성 제고를 위한 시장, 구청장 등의 책무를 규정함(안 제3조)

- 집합건물 건전관리 종합계획의 수립 및 시행에 관한 사항을 규정함(안 제4조)
- 집합건물의 관리비 절감 및 안전관리를 위한 사무에 대해 규정함(안 제5조 및 제6조)
- 집합건물 건전관리를 위한 교육·홍보에 관한 사항을 규정함(안 제8조)
- 집합건물분쟁조정위원회 설치 및 운영에 관한 사항을 규정함(안 제9조)
- 집합건물관리지원센터 및 상담실 설치 및 운영에 관한 사항을 규정함(안 제12조 및 제13조)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」
- 나. 예산조치 : 비용추계 비대상 사유서
- 다. 기 타 : 해당사항 없음

5. 검토의견

제안배경

- 이 조례안은 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 위한 제도적 근거를 마련하고자 2018년 11월 1일 정진술 의원이 발의하여 2018년 12월 28일 우리 위원회에 회부된 사안임.

조례안 제정의의

- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’)」 제1조에 따

라 ‘집합건물’이란 ‘1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립된 건물 또는 점포로 사용되며 각각 구분소유 가능한 건물’을 의미하는데, 건물의 용도와는 무관한 개념임¹⁾).

- 일반적으로 집합건물은 아파트, 아파트형 공장, 오피스텔, 도시형 생활주택, 연립주택, 다세대주택, 주상복합 등 다양한 유형의 건축물로 건설·공급되는데, 현행법에 따른 집합건물의 관리는 「집합건물법」과 「공동주택관리법」에 의해 이루어지고 있는 상황에서 「공동주택관리법」상 의무관리대상으로 규정된 4가지 유형²⁾의 건축물 관리는 「공동주택관리법」이, 기타 비의무관리대상에 대해서는 「집합건물법」이 적용되고 있음³⁾.

- 여기서 「집합건물법」에 따른 건물의 관리는 구분소유자들이 만든 규약과 관리단집회의 결의로써 관리행위의 정당성이 확보되는 사적자치영역에 해당함으로 인해 그간 잦은 분쟁과 갈등이 발생해 왔음. 이와 관련하여 공공의 역할은 표준규약⁴⁾의 보급 및 집합건물분쟁조정위원회의 구성·운영⁵⁾, 구분점포의 건축물대장 등록신청 시 직권조사⁶⁾, 법령 위반 사항에 대한 벌금 및 과태료 부과⁷⁾ 등에 제한되어 있고, 기타 집합건물의 건전한 관리를 위한 공적개입의 근거는 불비한 상황임(붙임1 참조).

1) “서울시 집합건물 관리운영체계 개선방안 연구”, 서울특별시(2018), p.105

2) ① 300세대 이상의 공동주택, ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, ③ 150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, ④ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 (「공동주택관리법 시행령」 제2조).

3) 「집합건물법」 제2조의2(다른 법률과의 관계)

4) 「집합건물법」 제28조(규약)

5) 「집합건물법」 제52조의2(집합건물분쟁조정위원회)

6) 「집합건물법」 제59조(소관청의 직권조사)

7) 「집합건물법」 제65조(벌금) 및 제66조(과태료)

- 집합건물에 대해서는 공동주택과 달리 의무관리 기준이 없고, 관리주체의 신고의무나 회계감사 및 관리비 공개의무도 없을 뿐 아니라 장기수선계획 수립도 의무화 돼있지 않아 공동주택에 준하는 관리는 현실적으로 불가능한 상황임.(붙임2 참조)

○ 2018년 말 기준 서울시에는 약 13만동의 집합건물이 있는데, 이 중 약 92.2%(12만동)는 「공동주택관리법」의 적용을 받지 않는 공동주택이며, 나머지는 근린생활시설(5,316동), 업무시설(2,964동), 판매시설(588동) 등이 차지함.

〈서울시 집합건물 현황〉

(기준: '18.12.31, 단위:동)

구 분	총 계	공동주택(비의무)	근린생활시설	판매시설	업무시설	기타
2016	125,667	116,315	5,096	592	2,485	1,179
2017	128,019	118,325	5,194	593	2,700	1,207
2018	129,889	119,777	5,316	588	2,964	1,244

출처: 집합건축물 대장(서울시 주택정책과)

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

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

〈서울시 집합건물 민원현황〉

(기준: '18.12.31, 단위:건)

구 분	합 계	'13~'14년	'15년	'16년	'17년	'18.12
합 계	457	117	44	58	93	145
관리규약	68	22	5	11	12	18
분쟁조정위원회	27	13	-	4	9	1
관리비	65	14	10	7	14	20
관리 비리	48	31	1	4	6	6
실태조사	26	11	4	2	3	6
의무관리대상 외 주택	24	4	2	4	4	10
관리단 운영	36	5	2	7	7	15
관리안임원	42	2	5	6	9	20
공용부분 여부	33	1	5	2	10	15
기 타	88	14	10	11	19	34

기타: 단순질의, 제도개선 요청, 장기수선충당금, 오피스텔 현황, 시민아카데미, 주거권, 의결권 등 반복·중복 민원과 전화 및 방문민원상담 제외(5~20건/일)

자료: 주택건축본부

- 현재 집합건물은 매년 증가추세에 있는데 이에 따라 민원발생도 증가하고 있는 상황으로, 집합건물 관련 민원은 주로 관리규약과 관리비 관련사항이 대부분을 차지하고 있으며, 기타 관리비리와 관리단 운영순으로 민원발생빈도가 높게 나타남. 법적 사각지대에 놓인 집합건물 관리에 대한 분쟁과 갈등 해소를 위해서는 상위법의 개정이 반드시 필요한 사항이기에 상위법 개정없이 조례를 통해 해결 할 수 있는 사항은 제한적임.
- 이에 따라 서울시는 ‘17년~’18년 학술연구용역⁸⁾을 통해 개선방안을 마련하고, 이를 토대로 집합건물에 대한 공공의 관리·감독 권한의 법제화 및 집합건물 관리·감독과 관련한 사항을 지자체에서 조례로 정할 수 있도록 「집합건물법」 개정을 수차례 법무부에 건의하였고, 그 결과 관련 개정안이 (재)입법예고 절차를 완료한 상황임⁹⁾.

현재 법무부가 입법예고 완료한 일부개정법률안은 총 3건(붙임3 참조)으로¹⁰⁾, 여기에는 ‘장기수선계획의 수립 및 장기수선충당금의 징수’, ‘회계장부의 작성 및 공개’, ‘집합건물관리정보시스템의 운영’, ‘전자입찰방식 도입’, ‘회계감사의 의무화’, ‘지방자치단체장의 감독권 신설’ 등이 포함돼 있는데, 법 개정시 집합건물 관리에 대한 공공의 적극적 개입이 가능해져 투명하고 공정한 집합건물관리가 가능해 질 수 있을 것으로 전망됨.

8) “집합건물 관리실태 및 개선과제 연구”(‘17.9~’17.12), 집합건물 관리운영체계 및 개선방안 연구(‘18.3~’18.11)

9) 법무부는 지난해 입법예고 후 ‘19.1.11 재입법예고 하였는데, 법제처 심사(2월), 국회 제출(3월)을 추진할 예정임.

10) 기타 「집합건물법」 일부개정법률안 10건이 국회에 계류 중에 있음.

□ 조례안 주요내용

- 이 조례안은 상위법(「집합건물법」)의 위임규정이 없는 상황에서 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 도모하기 위한 제도적 근거를 마련하기 위한 것으로 총 15개 조문으로 구성되며 그 주요내용은 다음과 같음.
- 첫째, 구분소유자 및 점유자, 관리단을 정의하고, 시장 및 구청장, 집합건물의 구분소유자 및 점유자의 책무를 명시함(안 제2조 및 제3조)
- 둘째, 매년 집합건물 건전관리 종합계획(이하 “종합계획”) 수립근거 마련 및 종합계획 포함내용 규정(안 제4조)
- 셋째, 집합건물의 관리비 절감 및 안전관리 지원에 관한 사항을 규정(안 제5조 및 제6조)
- 넷째, 간접흡연 방지 및 갈등해결, 교육·홍보를 위한 근거마련(안 제7조 및 제8조)
- 다섯째, 집합건물분쟁조정위원회 운영 및 조정비용, 관리업무 필요비용에 대한 지원 근거마련(안 제9~10조)
- 여섯째, 집합건물 관리업무 필요비용 지원 및 집합건물관리지원센터, 상담실의 설치·운영에 관한 근거 등을 마련(안 제11~15조)

□ 검토사항

가. 종합계획의 수립(안 제4조)

- 시장은 매년 “서울특별시 집합건물 건전관리 종합계획(이하 ‘종합계획’)”을 의무적으로 수립토록 하되, 종합계획에는 집합건물의 건전관

리에 필요한 사항 등 총 6가지 사항을 포함토록 하였음.

<종합계획의 내용>

1. 집합건물 건전관리 추진에 관한 사항
2. 집합건물 건전관리를 위한 주요 추진사업에 관한 사항
3. 사업추진을 위한 자원 및 자원 마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물 표준관리규약 제·개정에 관한 사항
5. 집합건물 공동체 활성화에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물 건전관리를 위해 필요한 사항

- 여기서, 표준관리규약의 제·개정에 관한 사항(안 제4조제2항제4호)과 관련하여 「집합건물법」 제28조 및 같은법 시행령 제12조11)에서는 시·도지사가 표준규약을 마련하여 보급해야 한다고 규정하고 있음을 감안하여, 이를 종합계획의 내용에 포함시키도록 조례에서 규정하기 보다는 상위법령에 근거하여 시장이 직접 작성·배포토록 하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

나. 집합건물의 안전관리 지원(안 제6조)

- 안 제6조에서는 집합건물의 관리와 안전사고의 예방 등을 위해 ① 안전관리계획의 수립 및 시행 업무, ② 안전점검 및 장기수선계획 수립, ③ 그 밖에 안전관리를 위해 필요한 사항을 수행하는 경우 시장이 그 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있도록 근거를 마련하였음.
- 집합건물의 경우 「공동주택관리법」 상 안전관리계획 수립이나 안전점검, 장기수선계획 등을 수립·시행할 법적 의무가 없어, 사실상 건축물 관리의 사각지대에 놓여있는 상황임. 안 제6조는 이러한 상

황에서 집합건물의 안전관리에 소요되는 비용에 대한 예산지원을 가능토록 하여 집합건물의 안전성을 확보하려는 취지로 이해됨.

다. 간접흡연 방지 및 갈등해결(안 제7조)

- 집합건물 내 전유부분과 공용부분에서의 흡연방지 및 갈등해결에 필요한 사항을 시장이 지원할 수 있도록 근거를 마련하려는 것으로, 집합건물 내 흡연과 관련한 갈등 및 분쟁발생시 상담·조정 등을 지원할 경우, 집합건물내 갈등해소와 건전한 공동체 생활조성에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

<간접흡연 방지 및 갈등해결 관련 지원사항>

1. 집합건물 건전관리 추진에 관한 사항
2. 집합건물 건전관리를 위한 주요 추진사업에 관한 사항
3. 사업추진을 위한 재원 및 재원 마련 방안에 관한 사항
4. 집합건물 표준관리규약 제·개정에 관한 사항
5. 집합건물 공동체 활성화에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물 건전관리를 위해 필요한 사항

라. 교육·홍보 및 집합건물의 관리업무 필요비용 지원(안 제8조 및 제11조)

- 안 제8조 및 제11조는 집합건물의 건전 관리를 위한 교육·홍보사업의 추진근거를 마련하고, 그 밖의 관리업무에 필요한 비용의 지원 근거를 확보하려는 것임

- 서울시(주택건축본부)는 그간 조례상 근거 없이 내부방침에 따라 ① 집합건물 실태조사, ② 집합건물관리지원단 운영, ③ 집합건물관리 시민아카데미 운영, ④ 통합정보마당 홈페이지 운영, ⑤ 분쟁조정위원회 운영 등의 업무를 추진해왔는데, 안 제8조 및 제11조는 그간

주택건축본부가 수행해온 집합건물 관리에 관한 업무추진의 근거로 작용하여 향후 안정적인 예산확보와 업무추진을 가능하게 할 수 있을 것으로 사료됨.

연번	수행업무	업무주요 내용	업무수행 실적	시행근거
1	집합건물 실태조사	- 공사용역 등 점검 - 관리, 사용료, 잡수입 등 예산회계 점검 - 수선적립금 적정 집행 점검 - 관리위원회 및 관리인 운영 사항 점검 등	2013년 1회 실시 2014년 1회 실시	없음
2	서울시 집합건물 관리지원단 구성·운영	- 관리지원단 : 변호사, 주택관리사, 회계사 등 41명으로 구성된 전문인력 - 관리단의 구성 및 집회절차, 관리규약 검토, 관리비 분석 등 자문	2015년 8개소 2016년 13개소 2017년 14개소 2018년 9개소	없음
3	서울시 집합건물 관리 시민 아카데미 운영	- 집합건물 입주민 및 관리자를 대상으로 집합건물 관리 관련 강의 실시	2014년 1회 2015년 1회 2015년 2회 2017년 4회 2018년 5회	없음
4	서울시 집합건물통합정보마당 홈페이지 운영	- 집합건물 DB구축 및 관련정보 제공	http://openab.seoul.go.kr	없음
5	집합건물분쟁조정위원회 설치·운영	- 설치 : 2013. 12월 - 건물하자 및 관리, 규약 제개정, 재건축 등 관련 분쟁조정 - 조정위원회 위원10인(외부 8인, 내부 2인)	2013년 2회(8건) 2014년 8회(32건) 2015년 10회(40건) 2016년 5회(35건) 2017년 9회(38건) 2018년 6회(54건)	집합건물법 제52조의2 ~ 제52조의9

마. 집합건물 분쟁조정위원회(안 제9조)

- 집합건물 분쟁조정위원회의 구성 및 운영, 위원의 위촉 및 임기 등에 관한 사항, 소위원회 구성·운영 등에 관한 사항을 규정하려는 것으로 「집합건물법」에서 규정¹²⁾하고 있는 사항을 조례에 단순 반영하는 사안임.

12) 「집합건물법」 제52조의2 및 제52조의3, 같은 법 시행령 제17조부터 제19조

서울시의 경우 「집합건물법」 상 조정위원회 구성·운영 규정¹³⁾에 따라 ‘13년부터 “집합건물 분쟁조정위원회¹⁴⁾”를 설치하여 운영해 오고 있는 상황에서, 조례 반영에 따른 별도의 실익은 없는 것으로 파악됨.

바. 조정비용(안 제10조)

- 안 제10조는 「집합건물법」 제52조의9 및 같은 법 시행령 제22조¹⁵⁾에서 규정하고 있는 사항을 조례에 단순 반영하려는 것으로, 집합건물 분쟁 당사자가 조정위원회에 하자진단 또는 하자감정을 요청할 경우 발생하는 비용을 당사자가 미리 지불토록 하는 사항 등을 규정함.
- 기타 안 제10조제2항에서는 당사자가 부담하는 조정비용을 제외한 나머지 비용을 조정위원회의 의결을 거쳐 시장이 지원할 수 있도록 하였는데, 당사자 간 신청 및 합의에 의해 하자진단 또는 감정이 진행되는 상황에서 그 비용을 시 예산으로 지원하는 것이 바람직한지 여부에 대해서는 논란이 있을 수 있는바, 심도있는 논의가 필요할 것으로 사료됨.

사. 집합건물관리지원센터의 설치·운영(안 제12조)

- 시장은 집합건물과 관련한 민원해결 및 투명한 관리체계 구축 등을 위해 “집합건물관리지원센터(이하 ‘지원센터’)”를 설치·운영할 수 있도록

13) 「집합건물법」 제52조의3(조정위원회의 구성과 운영)

14) 위원회는 법학관련 교수 3인, 변호사 3인, 주택관리사 1인, 관련분야 전문가 1인, 당연직 공무원 2인 등 총 10인으로 구성됨.

15) 붙임1 참조

록 하되, 총 9개 업무를 수행할 수 있도록 규정하였음.

- 지원센터 업무 중 안 제12조제2항제1,2,4,6호와 관련해서는 「행정조사기본법」 제5조16)에 따라 현지조사와 자료제출 요구는 가능할 것으로 판단되나, 당사자의 자발적인 협조가 전제될 때 가능하기에 실효성을 담보하기 위해서는 상위법령상 근거규정 마련이 필요하겠음.

<지원센터 업무>

1. 민원의 접수 및 조사에 관한 사항
2. 관리비 적정여부 조사에 관한 사항
3. 관리단 및 관리위원회 구성 및 운영 지원에 관한 사항
4. 집합건물 실태조사에 관한 사항
5. 집합건물 관련 정책 수립 및 교육·홍보에 관한 사항
6. 집합건물에 관한 감사 및 자치구 감사 지원
7. 집합건물 관련 홈페이지 구축 및 운영
8. 집합건물의 장기수선계획 수립 지원
9. 그 밖에 집합건물 관리에 필요한 사항

아. 상담실 설치·운영(안 제13조)

- 안 제13조는 집합건물의 소유자 및 관리단, 관리위원회, 집합건물 내 근로자의 집합건물 관리와 관련한 상담을 위해 시장이 상담실을 설치·운영할 수 있도록 하려는 것임. 서울시는 현재 “공동주택상담실”을 설치하여 공동주택의 관리·운영과 관련한 분쟁예방 및 민원 해결 등 업무를 수행 중에 있는 바, 현행 공동주택상담실을 확대·개편하여 집합건물에 대한 상담을 병행토록 하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

16) 행정기관은 법령등에서 행정조사를 규정하고 있는 경우에 한하여 행정조사를 실시할 수 있다. 다만, 조사대상자의 자발적인 협조를 얻어 실시하는 행정조사의 경우에는 그러하지 아니하다.

자. 업무의 협조(안 제14조)

- 안 제14조는 시장이 집합건물의 관리와 관련하여 필요한 경우 자치구 및 공공기관, 법인 또는 단체, 소유자등¹⁷⁾과 관리단에 협조를 요청할 수 있고, 협조요청을 받은 자치구 및 공공기관, 법인 또는 단체, 소유자 등과 관리단은 그에 따르도록 의무화하였음.
- 시장의 협조요청을 받은 법인 또는 단체, 소유자 등에게 이를 따르도록 강제화하는 것은 지방자치법상 의무부과¹⁸⁾에 해당한다고 보여지며, 「집합건물법」에 위임규정을 두고 있지 않음을 감안하여 협조요청에 대한 이행의무는 삭제하되, 협조요청을 할 수 있다는 취지로 조문수정이 필요하다 판단됨.

제 정 안	수 정 안
<p>시장은 종합계획의 수립·시행 및 집합건물 건전관리를 위하여 필요한 경우 자치구·공공기관 법인 또는 단체 및 소유자등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있으며, 협조요청을 받은 자는 특별한 사유가 없는 한 그 요청에 따라야 한다.</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____ 협조를 요청할 수 있다.</p>

□ 종합의견

- 이 제정조례안은 상위법상 위임규정이 불비한 상황에서 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 도모하기 위해 제도적 근거를 마련하려

17) 집합건물의 구분소유자 및 점유자(안 제3조제2항)

18) 「지방자치법」 제22조(조례)

지방자치단체는 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

는 것으로, 사적자치의 영역에 해당하여 그동안 관리 사각지대에 놓여있던 집합건물관리의 투명성을 제고할 수 있다는 측면에서 시의성이 인정된다 하겠음.

- 다만, 대대수 조문이 상위법령상의 규정을 조례에 단순 반영하는 것과 달리, 법령상 위임없이 의무를 부과하는 조항도 존재하는 바 해당조항은 삭제검토가 필요할 것으로 사료되며, 조례시행에 필요한 사항을 규칙으로 정할 수 있도록 조례적용상 유예기간을 두는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
- 아울러, 행정조사의 실시 등이 가능하기 위해서는 상위법인 「집합건물법」의 개정이 반드시 선행되어야 하며, 집합건물에 대한 공공의 관리·감독 권한의 법제화와 집합건물 관리·감독에 관련한 사항을 지자체가 조례로 정할 수 있도록 하는 내용의 개정안이 입법절차를 밟고 있는 상황인 바, 집합건물 관리에 대한 공공의 개입이 가능하도록 정부부처(법무부)와 긴밀한 협력체계를 마련할 필요가 있겠음.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 봉 수
연락처	02-2180-8207
이메일	bshan@seoul.go.kr

[붙임 1] 관계법령

○ 집합건물법

제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

제2조의2(다른 법률과의 관계)

집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

제28조(규약)

- ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.
- ② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.
- ③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다.
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.

제52조의2(집합건물분쟁조정위원회)

- ① 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에 집합건물분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다.
- ② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 "집합건물분쟁"이라 한다)을 심의·조정한다.
 1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.
 2. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁
 3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
 4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
 5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁

- 6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁
- 7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁

제52조의9(하자 등의 감정)

- ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할 수 있다.
- ② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다.

제59조(소관청의 직권조사)

- ① 소관청은 제56조 또는 제57조의 신청을 받아 또는 직권으로 건축물대장에 등록할 때에는 소속 공무원에게 건물의 표시에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.
- ② 소관청은 구분점포에 관하여 제56조 또는 제57조의 신청을 받으면 신청 내용이 제1조의2제1항 각 호의 요건을 충족하는지와 건축물의 실제 현황과 일치하는지를 조사하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 조사를 하는 경우 해당 공무원은 일출 후 일몰 전까지 그 건물에 출입할 수 있으며, 점유자나 그 밖의 이해관계인에게 질문하거나 문서의 제시를 요구할 수 있다. 이 경우 관계인에게 그 신분을 증명하는 증표를 보여주어야 한다.

제65조(벌금)

- ① 제1조의2제1항에서 정한 경계표지 또는 건물번호표지를 파손, 이동 또는 제거하거나 그 밖의 방법으로 경계를 알아볼 수 없게 한 사람은 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ② 건축사 또는 측량기술자가 제56조제2항에서 정한 평면도에 측량성과를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.

제66조(과태료)

- ① 제59조에 따른 조사를 거부·방해하거나 기피한 사람에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 이 경우 문서를 제시하지 아니하거나 거짓 문서를 제시한 사람 또는 질문에 대하여 진술하지 아니하거나 거짓으로 진술한 사람도 또한 같다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 행위를 한 관리인, 의장, 규약·의사록·서면을 보관할 사람에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.
 - 1. 제26조제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓 보고를 한 경우
 - 2. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를

포함한다)을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 아니한 경우

3. 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 제2호에 규정된 서류(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 경우

4. 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 경우

5. 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 신청의무자가 그 등록신청을 게을리한 경우

③ 제1항과 제2항에 따른 과태료는 소관청이 부과·징수한다.

○ 집합건물법 시행령

제12조(표준규약) 법 제28조제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 마련해야 하는 표준규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 구분소유자의 권리와 의무에 관한 사항
2. 규약의 설정·변경·폐지에 관한 사항
3. 구분소유자 공동의 이익과 관련된 전유부분의 사용에 관한 사항
4. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 사용 및 보존·관리·변경에 관한 사항
5. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약에 관한 사항
6. 관리단집회의 운영에 관한 사항
7. 관리인의 선임 및 해임에 관한 사항
8. 관리위원회에 관한 사항
9. 관리단의 임직원에 관한 사항
10. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항
11. 제10호 외에 관리단이 얻은 수입의 사용방법에 관한 사항
12. 회계처리기준 및 회계관리·회계감사에 관한 사항
13. 의무위반자에 대한 조치에 관한 사항
14. 그 밖에 집합건물의 관리에 필요한 사항

제22조(하자진단 등의 비용 부담)

법 제52조의9제1항 및 제2항에 따른 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 미리 내야 한다. 다만, 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정위원회에서 부담 비율을 정한다.

○ 공동주택관리법

제2조(정의)

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공동주택"이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.

가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택

나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물

다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

2. "의무관리대상 공동주택"이란 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택을 말하며, 그 범위는 대통령령으로 정한다.

○ 공동주택관리법 시행령

제2조(의무관리대상 공동주택의 범위)

「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 300세대 이상의 공동주택

2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

[붙임 2] 집합건물법 및 공동주택관리법 주요내용 비교

구분	집합건물법	공동주택관리법
의무관리대상 (국토부 정보공개 대상)	-	<ul style="list-style-type: none"> • 300세대 이상 • 150세대 이상: 승강기 설치, 중앙난방식(지역난방 포함) • 150세대 이상 주택과 주택이외의 건축물이 포함된 주상복합건물의 공동주택
대표기구	<ul style="list-style-type: none"> • 관리단(구분소유자 전원) • 관리위원회(위원장 1인) 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주자대표회의(동대표, 4인 이상) - 회장1, 감사1, 이사2 이상
관리주체	<ul style="list-style-type: none"> • 관리인(구분소유자 10인 이상시 선정) 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리사무소장 (입주자대표회의 선정) 또는 주택관리업자의 임명
	<ul style="list-style-type: none"> • 전문업체 또는 자체 관리 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 위탁관리 또는 자치관리
관리단집회, 입주자대표 회의 권한	<ul style="list-style-type: none"> • 공용부의 변경 • 규약의 설정·변경 및 폐지 • 관리인의 선임 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리규약 개정안의 제안 등 • 관리비의 사업계획 및 부과기준의 결정 등 • 회계감사 요구 및 감사 승인 • 장기수선 계획 • 행위허가 또는 신고행위의 제안
관리주체 업무 ※ 관리인	<ul style="list-style-type: none"> • 공용부분의 관리 • 관리비 청구 및 관리 • 구분소유자에 보고 의무 - 관리비 및 수입의 내역 등 위의 사항 • 관리업체 위탁계약 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 공용부분 관리 • 공동주택의 경비·소독·쓰레기수거 등 • 관리비 징수, 공과금 납부대행 • 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리 • 관리규약, 입대가 정한 사항
관리시작 시점	<ul style="list-style-type: none"> • 50%이상 이전등기 후 3개월 이내 	<ul style="list-style-type: none"> • 입주예정자의 과반수 입주시로부터 1개월 이내
관리주체 신고	-	<ul style="list-style-type: none"> • 관리방법 및 주택관리사의 배치신고 (시장·군수·구청장)
비용지원 및 교육	-	<ul style="list-style-type: none"> • 자치단체는 관리 비용을 지원할 수 있음 • 입대의 구성원에게 교육을 할 수 있음
규약	<ul style="list-style-type: none"> • 시·도지사가 표준 규약 마련 - 관리비의 산정방법, 징수·지출·적립 내용 - 회계처리 기준 및 관리·감사에 관한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> • 시·도지사가 관리규약의 준칙 마련
관리비 등 정보공개	<ul style="list-style-type: none"> • 월 1회 서면 보고 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리주체가 관련 서류를 5년간 보관하고 요청을 받을 시 공개해야 함
회계 감사	(규약에만 있음)	<ul style="list-style-type: none"> • 300세대 이상(의무) • 300세대 미만(입대 의결 또는 입주자의 1/10 이상 요구 시)
관리비 내용	(규약에만 있음)	<ul style="list-style-type: none"> • 관리비, 사용료 등 세부 항목 열거 • 전기료, 수도료, 가스사용료 등은 공개 (국토교통부 K-apt 사이트)
안전점검	-	<ul style="list-style-type: none"> • 의무시행(반기마다 적용) - 16층 이상은 영에 따른 자가 관리
관리에 대한 감독	-	<ul style="list-style-type: none"> • 자치단체장이 입대, 관리주체에 업무보고 및 자료제출 요구 권한 있음 - 분쟁 조정 및 안전관리 필요시 - 기타 그 밖에 관리를 위해 필요시
장기수선계획	-	<ul style="list-style-type: none"> • 300세대 이상, 승강기, 중앙난방식의 경우 의무 적용
관리업 기준	-	<ul style="list-style-type: none"> • 등록기준 및 절차 등 세부 기준 마련
분쟁조정위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 특별시·광역시·도에 분쟁조정위원회 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 시·군·구에 분쟁조정위원회 설치 • 국토교통부 중앙분쟁조정위원회 설치

자료 : 주택건축국 내부자료

[붙임 3] 「집합건물법 일부개정법률안」 및 법무부 입법예고안 주요내용

연번	제안자	제안일자	주요내용
1	이원욱 의원	2016.06.14	<ul style="list-style-type: none"> • 공용부분의 보존·관리·변경을 위해 조례로 정하는 금액 이상의 공사 용역을 체결하는 경우 경쟁입찰 방법을 사용 • 구분소유권수가 50 이상인 집합건물을 건설·공급하는 사업주체는 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하도록 함 • 관리인은 장기수선계획에 따라 집합건물의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 구분소유자로부터 징수하여 적립하도록 하고, 징수한 장기수선충당금은 관리비와는 별도로 계좌로 관리하도록 함 • 구분소유권 수가 150 이상인 집합건물에 대해서는 주택관리사 등 전문가에 의해 관리를 하도록 함 • 관리인으로 하여금 모든 거래 행위에 관하여 회계장부를 작성하고 이를 5년간 보관하도록 함 • 구분소유권수가 150 이상인 경우에는 관리인에 대한 외부 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 하고, 구분소유권수가 150 미만인 경우에는 구분소유자 또는 점유자의 10분의 1 이상이 연서하여 요구하거나 관리위원회에서 의결하여 요구한 경우 외부 회계감사를 받도록 의무화함 • 관리인이 관리업무를 후임자에게 인계할 때에는 인수·인계서를 작성하여 관리위원회 위원장의 입회하에 서명·날인하도록 함 • 관리인이 업무를 수행하면서 고의 또는 과실로 구분소유자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 배상하도록 함 • 시·도지사로서 하여금 집합건물관리정보시스템을 구축·운영하도록 함 • 지방자치단체의 장에게 집합건물의 관리에 관한 감독권한을 부여함
2	김병욱 의원	2016.08.02	<ul style="list-style-type: none"> • 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위하여 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상의 공사·용역계약을 체결하는 경우 경쟁입찰의 방법으로 하도록 함 • 구분소유자의 수가 50인 이상인 집합건물을 건설·공급하는 사업주체는 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하도록 함 • 관리인은 장기수선계획에 따라 집합건물의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 구분소유자로부터 징수하여 적립하도록 하고, 징수한 장기수선충당금은 관리비와는 별도로 계좌로 관리하도록 함 • 구분소유자의 수가 150인 이상인 집합건물에 대해서는 주택관리사 등 전문가에 의해 관리를 하도록 함 • 관리인으로 하여금 모든 거래 행위에 관하여 회계장부를 작성하고 이를 5년간 보관하도록 함 • 구분소유자의 수가 150인 이상인 경우에는 관리인에 대한 외부 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 하고, 구분소유자의 수가 150인 미만인 경우에는 구분소유자 또는 점유자의 10분의 1 이상이 연서하여 요구하거나 관리위원회에서 의결하여 요구한 경우 외부

			<p>회계감사를 받도록 의무화함</p> <ul style="list-style-type: none"> • 관리인이 관리업무를 후임자에게 인계할 때에는 인수·인계서를 작성하여 관리위원회 위원장의 입회하에 서명·날인하도록 함 • 관리인이 업무를 수행하면서 고의 또는 과실로 구분소유자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 배상하도록 함 • 시·도지사로 하여금 집합건물관리정보시스템을 구축·운영하도록 함 • 지방자치단체의 장에게 집합건물의 관리에 관한 감독권한을 부여함 • 집합건물의 리모델링 결의, 구분소유권 등의 매도청구, 리모델링에 관한 합의 등 집합건물 리모델링의 요건과 절차를 정함
3	이채익 의원	2016.09.23	<ul style="list-style-type: none"> • 개정 「건축법」 제11조제11항제2호가 집합건물에는 적용되지 못하는 불합리함을 시정하고자 함 • 재래시장의 현대화 등을 위해 필요한 상가건물의 원활한 리모델링을 가능하도록, 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 집합건물에 대해서도 리모델링의 결의가 가능하도록 함 • 단, 구분소유자의 소유권 행사와의 균형을 위해 리모델링 결의에 참가하지 않는 구분소유자는 자신의 구분소유권의 매도청구를 할 수 있도록 함
4	전현희 의원	2016.11.29	<ul style="list-style-type: none"> • 관리인이 관리단의 사무 집행을 위한 분담금을 증액하거나 비용 산정방법을 변경하는 경우 이를 미리 구분소유자에게 보고하고, 이해관계인이 보고 자료 및 규약의 열람 또는 등본의 발급을 청구할 경우 이를 보관하고 있는 관리인·구분소유자 또는 그 대리인은 지체 없이 이를 열람하게 하거나 등본을 발급하도록 함
5	최명길 의원	2017.02.02	<ul style="list-style-type: none"> • 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는 구분소유자와 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 그 사실과 관리단 설립 등의 사항을 통지하고 해당 건물 등을 관리할 것을 요구해야함 • 구분소유자가 150인 이상인 건물의 구분소유자 및 점유자는 관리비를 납부하고, 관리인은 관리비의 납부와 집행에 관한 항목별 산출내역을 공개해야함 • 구분소유자가 150인 이상인 건물의 관리인은 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정할 경우 전자입찰방식으로 선정해야함 • 구분소유자가 150인 이상인 건물의 관리인은 회계연도 개시 전에 사업계획과 예산안을 관리단집회에서 승인받아야 하고, 회계연도 후에 사업실적서와 결산서를 관리단집회에 제출하여야 함 • 구분소유자가 150인 이상인 건물의 관리인은 관리비등의 청구·수령·관리·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 회계장부를 작성하고 이를 5년동안 보관하여야 함 • 시·도지사는 집합건물관리정보시스템을 구축·운영하여야 함 • 규약을 정할 때 표준규약을 참조하도록 하고, 관리인으로 하여금 규약의 제정·개정, 관리인 선임·변경, 관리위원회 설치·변경 등을 시장·군수·구청장에게 신고하도록 함
6	이학영 의원	2017.08.10	<ul style="list-style-type: none"> • 관리위원회의 위원을 구분소유자 뿐 아니라 점유자 중에서 관리단집회의 결의로 선출하도록 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 점유자 중에서 선출하도록 함

7	유은혜 의원	2017.09.26	<ul style="list-style-type: none"> • 구분소유권수가 150 이상인 건물의 구분소유자 및 점유자는 관리비를 납부하고, 관리인은 관리비의 납부와 집행에 관한 항목별 산출내역을 공개함 • 구분소유권수가 150 이상인 건물의 관리인은 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정할 경우 전자입찰방식을 원칙으로 함 • 구분소유권수가 150 이상인 건물의 관리인에 대하여 외부 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 하고, 구분소유권수가 150 미만인 경우에는 구분소유자 및 점유자의 10분의 1 이상이 연서하여 요구하거나 관리위원회에서 의결하여 요구한 경우 외부 회계감사를 받도록 의무화함 • 시·도지사로 하여금 집합건물관리정보시스템을 구축·운영하도록 함
8	김도읍 의원	2018.03.21	<ul style="list-style-type: none"> • 구분소유권수가 100 이상인 건물의 구분소유자 및 점유자는 관리비를 납부하고, 관리인은 관리비의 납부와 집행에 관한 항목별 산출내역을 공개함 • 구분소유권수가 100 이상인 건물의 관리인은 관리비등을 집행하기 위하여 사업자를 선정할 경우 전자입찰방식을 원칙으로 함 • 구분소유권수가 100 이상인 건물의 관리인은 관리비등의 청구·수령·관리·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 회계장부를 작성하고, 그 증빙서류와 함께 5년간 보관하도록 함 • 구분소유권수가 100 이상인 건물의 관리인은 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 계약을 체결하는 경우 1개월 이내에 그 계약서를 공개하도록 함
9	권은희 의원	2018.05.09	<ul style="list-style-type: none"> • 「공공주택 특별법」에 따라 임대기간이 10년인 공공건설임대주택이 그 기간이 지나 분양전환된 경우에는 현행법이 정한 담보책임의 존속기간이나 기산점과 별도로 소유권이전등기가 완료된 날부터 2년간 소유자의 담보책임 청구권이 보장될 수 있도록 하여 공공건설임대주택 소유자의 권리를 강화하도록 함
10	이찬열 의원	2018.09.03	<ul style="list-style-type: none"> • 국립국어원에서 순화용어로 선정된 일본식 한자어 ‘내구연한(耐久年限)’을 ‘사용 가능 햇수’로 정비하여 법률 수요자인 일반 국민 중심의 법률 문화를 조성도록 함
11	법무부	2017.02.21. (입법예고)	<ul style="list-style-type: none"> • 상가건물의 구분점포의 성립 요건 완화 • 수선적립금 제도 신설 • 관리단집회의 의결정족수 완화 • 관리인 제도 개선 • 생활형 분쟁 관련 관리인의 조치 권한 신설 • 집합건물 관리단 회계의 투명성 제고 방안 신설 • 권리변동 있는 공용부분의 변경 제도 신설 • 집합건물 분쟁조정위원회의 실효성 제고
12	법무부	2018.09.21. (입법예고)	<ul style="list-style-type: none"> • 상가건물의 구분점포의 성립 요건 완화 • 분양자의 최초 관리단집회 통지 의무 신설 • 관리단집회의 의결정족수 완화 • 관리인 제도 개선 • 집합건물 관리 투명성 제고 방안 신설 • 지방자치단체장의 감독권 신설

			<ul style="list-style-type: none"> • 권리변동 있는 공용부분의 변경 제도 신설
13	법무부	2019.01.10. (입법예고)	<ul style="list-style-type: none"> • 상가건물의 구분점포의 성립 요건 완화 • 분양자의 최초 관리단집회 통지 의무 신설 • 관리단집회의 의결정족수 완화 • 관리인 제도 개선 • 집합건물 관리 투명성 제고 방안 신설 • 지방자치단체장의 감독권 신설 • 권리변동 있는 공용부분의 변경 제도 신설