

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	997
----------	-----

2023. 09. 11.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2023. 8. 11. 이봉준 의원 발의 (2023. 8. 21. 회부)

2. 제안이유

- 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 법에 규정된 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 경우, 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 개정('23.3.28. 개정, '23.9.29. 시행)됨

3. 주요내용

- 가. 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 보고 및 자료 제출을 명령할 경우에는 그 내용과 기간을 명시한 문서로 하도록 함(안 제13조 신설)

4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 이 개정조례안은 상위법인 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”)이 개정됨에 따라 조례로 위임된 사항을 규정하기 위한 것으로, 이봉준 의원이 발의하여 2023년 8월 21일 우리위원회에 회부되었음.
- 서울시내 집합건물은 총 151,964동¹⁾(’23.8. 기준)으로, 공동주택이 아닌 오피스텔·상가 등 집합건물은 건물 관리에 대한 권한이 관리인 1인에게 집중되어 있는 까닭에 투명한 관리를 위한 감시·감독 체계는 미비한 실정임(붙임 1 참고).
- 참고로, 일정 규모 이상의 공동주택(의무관리대상 공동주택)²⁾의 경우 「공동주택관리법」에 따라 관리비 등의 납부 및 공개, 회계감사, 회계서류 등의 작성·보관 및 공개 등 공동주택관리에 관한 관리·감독을 할 수 있는 규정이 마련되어 있는 반면(붙임2. 참고), 이 법의 적용을 받는 건축물의 경우 관리단의 구성 및 집회를 개최하는 것조차 어려워 관리인의 부정

<서울시내 집합건물 현황> (’23.8. 기준)

구분	계	공동주택	업무시설	근린생활시설	판매시설	기타
1) 동수	151,964	139,687	4,282	5,964	605	1,377

※ 공동주택 139,687동은 「공동주택관리법」에 따른 ‘의무관리대상 공동주택’을 제외한 동수임.

- 2) 「공동주택관리법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
- 2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
 - 가. 300세대 이상의 공동주택
 - 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 - 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
 - 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

행위 등을 제재하기는 사실상 어려운 실정³⁾임,

- 서울시는 이러한 집합건물 관리의 문제점을 인식하고 상가형 집합건물과 단지형 공동주택의 표준관리규약을 제작('13.8.)하거나 집합건물분쟁조정 위원회를 구성·운영('13.11.~현재)하는 등 자체적으로 다양한 노력을 기울여 왔음(붙임3. 참고).

<집합건물법에 따른 집합건물 관리 규정 주요내용>

- 관리단 설립(법 제23조): 구분소유자 전원을 구성원으로하여, 건물과 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단 설립
- 관리인 선임(법 제24조): 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인 선임
- 관리인의 보고의무(법 제26조): 관리인은 매년 1회 이상 구분소유자 또는 전유부분의 점유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 함
- 회계감사(법 제26조의2): 전유부분이 150개 이상으로 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 함
- 관리위원회의 설치(법 제26조의3): 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있음
- 집합건물분쟁조정위원회(법 제52조의2): 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁 등 집합건물의에서 발생하는 분쟁을 심의·조정하기 위해 市에 집합건물분쟁조정위원회를 둬.

○ 이와 관련하여, 최근('23.3.), 서울시에서 국토교통부에 집합건물법령 개정을 건의한 내용 중 일부가 반영되었는데,

▲ 전유부분⁴⁾이 50개 이상인 건물의 관리인으로 하여금 법에 규정된 사항을 시장 또는 구청장에게 보고하게 하거나, 시장 또는 구청장이 관련 자료의 제출을 직접 요구할 수 있고,

▲ 이에 필요한 명령의 절차 등을 조례로 정하도록 법이 개정(제26조의5 신

3) 일부 원룸, 오피스텔 등을 중심으로 임대인이 월세 대신 관리비를 올려 받는 행위가 성행함.("월세보다 비싼 원룸 관리비 막는다...정부, 관리비 투명화 나서" 2023.9.4. 조선일보)

4) 「집합건물법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. "전유부분"(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

설)되어 2023년 9월 29일부터 시행될 예정임.

「집합건물법」 제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
 2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
 3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
 4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
 5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항
 6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

- 이에 이 개정조례안은 집합건물의 관리인에게 집합건물법에서 규정된 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 요구할 경우, 그 내용과 기한을 명시한 문서로 하도록 근거 규정을 신설하려는 것으로, 이는 행정청이 처분을 할 경우에는 다른 법령등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 문서로 하도록(행정처분의 문서주의) 명시하고 있는 「행정절차법」 5)을 따르는 것으로 특이사항은 없음.

5) 「행정절차법」 제24조(처분의 방식) ① 행정청이 처분을 할 때에는 다른 법령등에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 문서로 하여야 하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전자 문서로 할 수 있다.

1. 당사자등의 동의가 있는 경우
 2. 당사자가 전자문서로 처분을 신청한 경우
- ② 제1항에도 불구하고 공공의 안전 또는 복리를 위하여 긴급히 처분을 할 필요가 있거나 사안이 경미한 경우에는 말, 전화, 휴대전화를 이용한 문자 전송, 팩스 또는 전자우편 등 문서가 아닌 방법으로 처분을 할 수 있다. 이 경우 당사자가 요청하면 지체 없이 처분에 관한 문서를 주어야 한다.
- ③ 처분을 하는 문서에는 그 처분 행정청과 담당자의 소속·성명 및 연락처(전화번호, 팩스번호, 전자우편주소 등을 말한다)를 적어야 한다.

현행	개정안
<신설>	제13조(자료 제출 명령) 시장은 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 법 제26조의5제1항 각호의 사항을 보고하게 하거나 관련자료의 제출을 명령할 경우에는 그 내용과 기한을 명시한 문서로 하여야 한다.

- 종합하면, 이 개정조례안은 집합건물의 건전한 관리를 도모하고자 개정된 집합건물법에서 조례로 위임된 사항을 반영하기 규정하기 위한 것으로, 집합건물 관리의 투명성 제고에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택의 관리체계에 비하여 관리비 내용에 대한 공개, 안전점검에 대한 의무 규정이 없는 등 집합건물에 대한 지방자치단체장의 관리·감독 권한 등이 여전히 제한적인 상황인 바, 서울시는 집합건물의 소유자 및 사용자 모두의 권리를 보호할 수 있도록 지속적인 노력을 기울여야 하겠음.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 「집합건물법」 및 「공동주택관리법」 비교(p.10)

[붙임3] 집합건물 건전 관리를 위한 그간 서울시의 노력(p.11)

■ 「**집합건물법**」 (법률 제19282호, 2023.3.28. 일부개정, 2023.9.29. 시행)

제23조(관리단의 당연 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.

제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.

④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

⑥ 전유부분이 50개 이상인 건물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다)의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다.

제24조의2(임시관리인의 선임 등) ① 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.

② 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조제3항에 따른 관리인 선임을 위하여 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 한다.

③ 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되, 같은 조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다.

제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

1. 공용부분의 보존행위

1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위

2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위

3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위

3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차 권고 등 필요한 조치를 하는 행위

4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다. <개정 2012. 12. 18., 2023. 3. 28.>

② 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일로부터 5년간 보관하여야 한다. <신설 2023. 3. 28.>

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다. <개정 2023. 3. 28.>

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정 과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

④ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에 대해서는 제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다. <신설 2023. 3. 28.>

⑤ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다. <개정 2012. 12. 18., 2023. 3. 28.>

제26조의2(회계감사) ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 단서에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리

정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

- ③ 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 이 경우 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다.
- ④ 관리인은 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 제1항 또는 제3항에 따른 회계감사의 기준·방법 및 감사인의 선정방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑥ 제1항 또는 제3항에 따라 회계감사를 받는 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
 - 1. 정당한 사유 없이 감사인의 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
 - 2. 감사인에게 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 회계감사를 방해하는 행위
- ⑦ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 적용하지 아니한다.

제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능) ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.

- ② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.
- ③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단 집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

- ② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 관리위원회의 위원이 될 수 없다.
- ③ 관리위원회 위원의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.
- ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제27조(관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임) ① 관리단이 그의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없는 경우에는 구분소유자는 제12조의 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다. 다만, 규약으로써 그 부담비율을 달리 정할 수 있다.

② 구분소유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다.

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 법무부장관은 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 표준규약을 마련하여야 한다. <신설 2012. 12. 18., 2023. 3. 28.>

⑤ 시·도지사는 제4항에 따른 표준규약을 참고하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역별 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.

붙임2

「집합건물법」 및 「공동주택관리법」 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 •149세대 이하 공동주택중 입주자 동의 2/3 이상이 의무관리 대상 전환 요청한 공동주택
대표기구	<ul style="list-style-type: none"> •관리단(구분소유자 전원) •관리위원회(위원장 1인) 	<ul style="list-style-type: none"> •입주자대표회의(동대표, 4인이상) - 회장1, 감사2, 이사1 이상
관리주체	<ul style="list-style-type: none"> •관리인(구분소유자 10인 이상시 선정) •전문업체 또는 자체 관리 가능 	<ul style="list-style-type: none"> •관리사무소장 (입주자대표회의 선정) 또는 주택관리업자의 임명 •위탁관리 또는 자치관리
관리단집회, 입주자대표 회의 권한	<ul style="list-style-type: none"> •공용부분의 변경 •규약의 설정·변경 및 폐지 •관리인의 선임 등 	<ul style="list-style-type: none"> •관리규약 개정안의 제안 등 •관리사무소장 선임 및 주택관리업자 선정 •관리비의 사업계획 및 부과기준의 결정 등 •회계감사 요구 및 감사 승인 •장기수선 계획, 장기수선충당금 사용 결의 •행위허가 또는 신고행위의 제안
관리인, 관리주체 업무	<ul style="list-style-type: none"> •공용부분의 관리 •관리비 청구 및 관리 •구분소유자에 보고 의무 - 관리비 및 수입의 내역 등 •관리업체 위탁계약 등 •소음, 진동, 악취 등 행위의 중지 요청 또는 분쟁조정절차 권고 등 	<ul style="list-style-type: none"> •공용부분 관리 •공동주택의 경비·소독·쓰레기수거 등 •관리비 징수, 공과금 납부대행 •장기수선충당금의 징수·적립 및 관리 •관리규약, 임대료가 정한 사항
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"> •자치단체는 관리 비용을 지원할 수 있음 •임대의 구성원 교육 의무(시장·군수·구청장)
규약, 관리규약 신고	<ul style="list-style-type: none"> •시·도지사가 표준 규약 마련 - 관리비의 산정방법, 징수지출·적립 내용 - 회계처리 기준 및 관리·감사에 관한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> •시·도지사가 관리규약의 준칙 마련 •관리규약 제·개정시 신고(시장·군수·구청장)
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"> •전유부분 150개 이상, 관리비 3억이상 (의무, 연 1회 이상) •전유부분 50개 이상 150개 미만, 관리비1억이상 (구분소유자 1/50이상이 연서 요구시) 	<ul style="list-style-type: none"> •300세대 이상(의무) •300세대 미만(임대의 의결 또는 입주자 등의 1/10 이상 연서 요구 시)
관리비 내용	(규약에만 있음)	<ul style="list-style-type: none"> •관리비, 사용료 등 세부 항목 열거 •전기료, 수도료, 가스사용료 등 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 임대의, 관리주체에 업무보고 및 자료제출 요구 권한 있음 - 분쟁 조정 및 안전관리 필요시 - 기타 그 밖에 관리를 위해 필요시
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"> •시·군·구에 분쟁조정위원회 설치 •국토교통부 중앙분쟁조정위원회 설치

붙임3 집합건물 건전 관리를 위한 그간 서울시의 노력

□ 그간의 서울시의 노력

- 상가형 집합건물, 단지형 공동주택 표준관리규약 제정 : '13. 8.
- 집합건물분쟁조정위원회 구성·운영 : '13.11. ~ 현재
- 집합건물(오피스텔, 상가 등) 관리 실태점검
 - '13년 7개소, '14년도 10개소
- 집합건물관리 시민아카데미 운영 : '15. ~ 현재 :
- 집합건물 통합정보마당 구축·운영 : '15. 2. ~ 현재
- 집합건물법 개정 추진
 - 법무부 집합건물법 개정건의(6회) 및 방문협의(4회),
 - 국토부 집합건물법 초안 작성 제정 건의(3회) 및 협의(4건)
 - 집합건물법령 제·개정 제도개선 TF 운영(3회) 및 전문가 자문(3회)
 - 집합건물 관리 관련 조선일보 기획 보도(4회) 및 전문가 좌담회 개최
 - 국회의원 입법발의 지원 : 이미경의원·전해철의원(제19대), 이원욱의원(제20대)
 - 집합건물법 개정(안)에 대한 서울시 의견제출 및 방문 : '17. 3. 29.
 - 집합건물법 개정 관련 정책 간담회 공동 개최 : '18. 8. 16.
 - 참석자 : 서울특별시장, 법무부장관, 시민단체, 유관단체, 이해관계인 등
- ※ 집합건물법 제·개정 경과
 - 집합건물법 제정 (법무부) : '85. 4. 10.
 - 집합건물법 일부개정 : '86, '03, '05, '08, '09, '10, '12, '20, '23.

□ '23년 집합건물법 개정 내용 중 서울시 건의 사항 반영

- 관리인의 관리비 관리 의무 강화 조항 신설
 - 전유부분이 50개 이상인 건물 관리인은 관리단의 사무집행을 위한 모든 거래행위에 관하여 장부 작성 및 5년간 보관
- 지방자치단체장의 감독권 신설
 - 전유부분이 50개 이상인 건물 관리인에게 일정사항 보고 및 관련자료 제출 요구
- 결의 정족수 완화
 - 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의에 필요한 의결정족수 완화 : 4/5→3/4
 - 휴양 콘도미니엄의 공용부분 변경 및 재건축 결의요건 완화 : 4/5 → 2/3
- 법무부장관의 집합건물 표준규약 마련 의무 조항 신설