

# 서울특별시 공동주택관리에 관한 조례안

(최영수 의원 대표발의)

의안 번호	262
----------	-----

발의년월일 : 2014년 12월 29일

발 의 자 : 최영수, 전철수, 이정훈, 김동승,  
장흥순, 김혜련, 김경자, 유찬중,  
김기대, 우형찬, 이신혜, 김태수,  
김창원, 양준욱, 오봉수, 맹진영,  
김제리, 도문열, 박마루, 이명희,  
강구덕, 김진철, 박중화, 황준환,  
신건택, 김선갑, 김영한, 김상훈,  
이승로, 문상모, 김희걸, 이현찬,  
김동윤, 최호정, 김동욱, 조규영,  
우창윤, 유광상, 김인제, 박양숙,  
이윤희, 김광수(노원), 한명희,  
김현아, 권미경 의원 (45명)

## 1. 제안이유

본 조례안은 「주택법」 제59조에 따라 공동주택 관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 서울시 공동주택관리에 필요한 사항을 규정함으로써 공동주택 관리의 투명성을 높이고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 공동주택 관리를 위한 조례의 목적과 조례에서 사용하는 용어의 뜻을 정함(안 제1조, 안 제2조)
- 나. 공동주택관리의 효율화와 입주자 사용자의 보호를 위하여 서울

시장이 공동주택 관리에 관한 감독과 업무에 대한 조사를 할 수 있도록 함(안 제3조, 안 제4조)

다. 공동주택 입주자나 사용자가 감사요청을 할 수 있는 요건과 감사실시, 방법, 감사반 편성 운영등에 관한 절차를 규정함  
(안 제5조~안 제11조)

라. 효율적인 공동주택관리를 위하여 공동주택관리센터를 설치 운영할 수 있는 근거를 마련함(안 제12조)

### **3. 참고사항**

가. 관계법령 : 「주택법」 제59조

나. 예산조치 : 해당사항 없음.

다. 기 타 : 조례안 별첨

## 서울특별시 공동주택관리에 관한 조례안

**제1조(목적)** 이 조례는 「주택법」 제59조에 따라 서울특별시 공동주택 관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위해 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 벽, 복도, 계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며 그 종류와 범위는 「주택법 시행령」에 따른다.
2. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존비속을 말한다.
3. “사용자”란 입주자외의 자로서 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.
4. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 자치관리기구의 관리사무소장 및 주택관리업자를 말한다. 단, 입주자 등이 관리주체를 선정하기 전까지는 사업주체를 말한다.

**제3조(공동주택관리에 관한 감독)** 시장은 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 업무를 감독할 수 있다.

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 제42조제2항의 규정에 의한 행위허가 또는 신고 및 같은 조제3항의 규정에 의한 리모델링허가 관련업무
9. 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무

**제4조(공동주택관리업무에 대한 조사)** ① 서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다)은 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자·사용자, 입주자대표회의나 동별 대표자, 관리주체, 법 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원 등에게 제3조에서 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다.

1. 제5조에 따른 감사에 필요한 경우
2. 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 시장은 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.

**제5조(감사요청)** 공동주택의 입주자 또는 사용자는 제3조제2호, 제3호 및 제5조에 해당하는 경우 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받아 서울시시장에게 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침 할 수 있는 자료를 서면으로 제출하여야

한다.

**제6조(감사실시)** ① 시장은 제5조에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시하여야 한다.

② 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자사용자의 보호를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 감사를 실시할 수 있다.

③ 시장은 감사를 실시하기로 결정한 때에는 결정한 날로부터 1개월 이내에 감사를 종료하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 그 기간을 연장할 수 있다.

**제7조(감사 실시 통보)** 시장은 제6조에 따라 감사를 실시하려면 감사에 정일 7일전까지 감사계획의 주요내용을 감사를 받을 자에게 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이한 경우에는 그러하지 아니한다.

**제8조(감사의 방법)** 감사는 감사대상 공동주택의 영업소·관리사무소 등 현장에 출장하여 관계서류를 제출받아 이를 확인하는 방법으로 실시한다.

**제9조(감사반 편성·운영)** ① 시장은 감사를 실시할 때마다 감사반을 편성하여야 한다.

② 감사반은 경력, 전문분야 그 밖의 사항을 고려하여 해당 감사사항에 대한 감사를 효율적으로 수행할 수 있는 관련부서 업무담당자 및 감사부서 직원으로 한다.

③ 시장은 감사 실시에 필요할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가를 감사에 참여시킬 수 있다.

④ 제3항에 따라 감사에 참여하는 변호사·공인회계사 등의 전문가에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비, 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

**제10조(증거서류 확보 등)** ① 감사결과 처리가 필요한 사항에 대해서는 그 입증을 위하여 필요한 관계서류 등의 원본 또는 사본을 징구하여야 한

다.

② 감사결과 처리가 필요한 사항의 증거를 보강하기 위하여 필요하면 관계자로부터 관련 사항에 대한 사실관계 등을 기술한 확인서를 받을 수 있다.

**제11조(감사결과 처리)** ① 시장은 제6조에 따라 감사를 실시한 경우에는 감사를 요청한 입주자 또는 사용자에게 그 결과를 통보하여야 한다.

② 시장은 감사대상 공동주택 주민 게시판에 감사결과를 게시하는 등의 방법으로 감사내용을 통지하여야 한다.

③ 시장은 감사 결과 지적사항에 대하여는 주택법에 따른 행정 조치를 하되, 공금횡령·유용 등 중대한 불법행위에 대하여는 수사의뢰·고발 등의 조치를 하여야 한다.

**제12조(공동주택관리센터)** ① 시장은 효율적인 공동주택 관리를 위하여 공동주택관리센터를 설치 운영할 수 있다.

② 공동주택관리센터는 다음 각 호의 사항을 전담한다.

1. 제3조에 따른 조사 및 제4조에 따른 감사
2. 층간소음문제 해결

**제12조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

이 조례는 2015년 1월 1일부터 시행한다.

## ※ 관련 법령

### □ 주택법

2. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

2의2. "세대구분형 공동주택"이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간 일부에 대하여 구분소유를 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택을 말한다.

12. "입주자"란 「주택법」제2조 제12호의 구분에 따른 자를 말한다.

가. 제13조·제38조·제86조·제89조 및 제98조의 경우: 주택을 공급받는 자

나. 제54조 및 제57조의 경우: 주택의 소유자

다. 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)

13. "사용자"란 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.

14. "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 제43조제4항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 제53조제1항에 따른 주택관리업자

라. 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자

**제43조(관리주체 등) ① 대통령령으로 정하는 공동주택**(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자에게 그 사실을 알리고 그 공동주택을 제2항에 따라 관리할 것을 요구하여야 한다. <개정 2013.12.24.>

② 입주자는 제1항에 해당하는 공동주택을 제4항에 따라 자치관리하거나 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

③ 입주자는 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자대표회의를 구성하고, 그 공동주택의 관리방법을 결정(주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)하여 이를 사업주체에게 통지하고, 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

④ 입주자대표회의가 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 제1항에 따른 요구가 있었던 날부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다. 다만, 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁관리하다가 자치관리로 관리방법을 변경할 경우에는 그 위탁관리의 종료일까지 자치관리기구를 구성하여야 한다.

⑤ 사업주체는 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제4항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다. <개정 2013.12.24.>

⑥ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 이내에 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 하며, 관리주체가 변경된 경우에도 또한 같다. 다만, 제5항에 따른 관리주체의 관리기간은 대통령령으로 정한다. <개정 2011.9.16.>

1. 입주자대표회의로부터 제3항에 따른 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제4항에 따른 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제5항에 따른 주택관리업자가 선정된 경우

⑦ 입주자대표회의는 제3항에 따라 공동주택의 관리를 위탁할 주택관리업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다. <신설 2013.12.24.>

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이



하 "전자입찰방식"이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.

2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따른 것

⑧ 다음 각 호에 해당하는 사항 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2013.12.24.>

1. 제1항에 따른 통지·요구의 방법 및 절차

2. 제3항에 따른 입주자대표회의의 구성·운영 및 의결사항

3. 관리주체의 업무

4. 관리방법의 변경

5. 공동주택관리기구(제4항에 따른 자치관리기구를 포함한다)의 구성·기능·운영

⑨ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제8항에 따른 관리주체가 공동주택의 관리업무를 수행하기 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. <개정 2013.12.24.>

⑩ 입주자대표회의와 「임대주택법」 제2조제4호에 따른 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 「임대주택법」 제29조에 따라 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 같은 조 제3항 각 호의 사항에 관하여 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다. <신설 2013.12.24.>

⑪ 제10항의 관리에 관한 사항, 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2013.12.24.>

**제59조(공동주택관리에 관한 감독)** ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자·사용자, 입주자대표회의나 동별 대표자, 관리주체, 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원 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.

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. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자 또는 사용자는 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 제55조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원의 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 입주자 또는 사용자에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 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 지방자치단체의 조례로 정한다.

## □ 주택법 시행령

**제48조(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위)** 법 제43조제1항에서 "대통령령이 정하는 공동주택"이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물과 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 말한다. <개정 2007.11.30., 2008.10.29.>

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

**제82조(공동주택관리에 관한 감독)** 법 제59조제1항에서 "대통령령이 정하는 업무"라 함은 다음 각호의 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 제42조제2항의 규정에 의한 행위허가 또는 신고 및 동조제3항의 규정에 의한 리모델링허가 관련업무
9. 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무