



## 【검토보고서】

2017. 10. 20(금)  
제 285 회 임시회

### 양주시 공동주택 관리조례 일부개정 조례안



**양주시의회**  
Yangju City Council

【전문위원 김영현】

# 양주시 공동주택 관리조례 일부개정 조례안

## 검 토 보 고

### 1. 제안경과

- 제안자 : 양주시장(주택과장)
- 제출일 : 2017년 10월 11일

### 2. 제안이유

가. 「주택법」 일부에 포함되어 있던 공동주택관리와 관련된 사항이 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법시행령」이 2016. 08.12. 제정·시행됨에 따라

나. 변경된 제정법령 조문 일부 내용 수정 및 공동주택관리법 제93조 제6항에서 조례로 위임한 공동주택 감사 요청 및 감사 실시 내용을 포함하여 조례를 정비하고자 함.

### 3. 주요내용

- 가. 주택법에서 공동주택관리법으로 제정되어 근거 법률 및 내용 일부 변경(안 제3조 제3조)
- 나. 보조금 지원신청 관련 내용 변경(안 제5조)
- 다. 심사위원회의 구성 및 운영등 성별영향평가 개선의견 및 심의 내용 작성(안 제7조)
- 라. 조정위원회 회의록 작성(제24조)
- 마. 법령에서 조례로 위임한 공동주택관리 감사 기준 마련(안 제33조 ~ 안 제41조)

### 4. 기타사항

#### 1) 입법예고

- 가) 예고기간: 2017. 8. 17. ~ 8. 24. (7 일간),
- 나) 예고결과: 의견없음

#### 2) 부서협의

- 가) 협의기간: 2017. 8. 2. ~ 8. 4. (3일간)
- 나) 협의결과
  - 부패영향평가: 원안 동의
  - 성별영향분석 평가: 개선의견 반영
  - 규제심사: 해당사항 없음
  - 소비자정책심의위원회 심의 : 해당없음

## 5. 검토의견

### 가. 개 요

- 본 조례는 효율적인 공동주택 관리를 위하여 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그시행에 필요한 사항을 규정한 위임조례이며,
- 개정안에서는 공동주택 관리의 체계적, 전문적 관리를 위하여 「주택법」의 공동주택 관리 부분을 분리 「공동주택관리법」이 제정. 시행(2016.08.12.)됨에 따라 인용조문을 변경하고, 개정된 사항을 반영하기 위하여 제출된 안건임.

### ※ 법령 제정 사유(공동주택관리법)

- 우리나라 국민의 약 70퍼센트가 공동주택에 거주하고, 공동주택의 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등 공동주택 관리와 관련된 비용만도 연간 11조 6천억원에 이르는 등 공동주택 관리의 중요성은 과거 어느 때보다도 커지고 있음.
- 그러나 공동주택 관리 자치기구인 입주자대표회의의 구성·운영이나 관리비 등을 둘러싸고 많은 민원과 분쟁이 발생하고, 공동주택 내 각종 시설에 대한 체계적인 관리도 미흡하여 공동주택을 오랫동안 안전하게 사용할 수 있는 기반 마련이 어려운 것이 사실임.
- 따라서 이제는 공동주택 관리를 보다 전문적이고도 체계적으로 지원할 필요성이 제기되고 있으나, 기존 「주택법」은 주택에 관한 건설과 공급, 관리, 자금 조달의 내용을 모두 포함하고 있어, 공동주택 관리를 체계적·효율적으로 지원하기에는 한계가 있었음.
- 이에 공동주택 관리 분쟁에 보다 효과적으로 대처하고 분쟁 조정을 지원하기 위하여 중앙공동주택관리 분쟁조정위원회를 신설하고, 능동적인 공동주택 관리 지원을 위하여 공동주택관리 지원기구를 지정하는 등 공동주택 관리체계를 개편하며, 현행 「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리하면서 일부 운용상 미비점을 보완하는 내용으로 별도의 공동주택관리 전문법률을 제정하여 공동주택을 체계적·효율적이고도 전문적으로 관리하고자 함.

### 나. 주요 개정내용

#### 1) 법령 인용조문 변경(안 제1조, 제3조, 제4조, 제4조의2)

- 근거법령의 제정에 따라 인용조문을 변경함.

※ 개정사항

현행	개정안
제1조(목적) 이 조는 「주택법」 및 「주택법시행령」에 따라 위임된 사항과 <u>공동주택의 관리업무에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</u>	제1조(목적) ----- 「 <u>공동주택관리법</u> 」에서 ----- --- <u>그 시행</u> ----- -----.
제3조(보조금 지원) ① 시장은 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제43조 제8항에 따라 관리주체가 수행하는 <u>공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부(이하 "보조금"이라 한다)를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</u>	제3조(보조금 지원) ① 시장은 「 <u>공동주택관리법</u> 」(이하 "법"이라 한다) 제85조 제1항에 따라 <u>공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부(이하 "보조금"이라 한다)를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</u>
② 보조금의 적용대상은 <u>법에 따라 건설된 20세대 이상의 공동주택(이하 "공동주택"이라고 한다)으로 한다.</u>	② ----- 「 <u>주택법</u> 」에 따라 <u>사업계획 승인된</u> ----- -----.
제4조(지원대상)(현행과 같음) 1. 2. (생략) 3. <u>법 제2조제9호의 복리시설 중 어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당 집회시설(타 법령 등에 따라 지원을 받을 수 있는 경우는 제외한다)</u>	제4조(지원대상)(현행과 같음) 1. 2. (현행과 같음) 3. 「 <u>주택법</u> 」 제2조제14호----- ----- ----- -----
제4조의2(소규모 공동주택의 안전관	제4조의2(소규모 공동주택의 안전관

<p>리) ① 시장은 <u>법 제43조의3</u>에 따라 소규모 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.</p> <p>1. <u>법 제49조</u>에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행</p> <p>2. <u>법 제50조</u>에 따른 안전점검</p>	<p>리) ① ----- <u>법 제34조</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. <u>법 제32조</u>-----</p> <p>-----</p> <p>2. <u>법 제33조</u>-----</p>
---	---

## 2) 공동주택 보조금 지원 근거규정 정비(안 제3조)

○ 공동주택 보조금 지원절차에 대한 규정으로 상한금액 및 비율의 확대 재정비 등 전반적인 문구 및 조항을 정비함.

▸ 공동주택보조금 지원범위

(기존) 2,000만원 이하 총사업비의 50%이내, 2,000만원 이상 총사업비의 80%이내.

임의적공동주택 전액(공통 3,000만원 상한)

(개정)공동주택 보조금 상한 3,000만원, 총사업비의 80%이내

※ 개정사항

현행	개정안
제3조(보조금 지원) ① 시장은 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제43조제8항에 따라 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부(이하 "보조금"이라 한다)를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.	제3조(보조금 지원) ① 시장은 「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제85조 제1항에 따라 공동주택의 관리업무에 필요한 비용의 일부(이하 "보조금"이라 한다)를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.
② 보조금의 적용대상은 법에 따라 건설된 20세대 이상의 공동주택(이	② ----- 「주택법」에 따라 사업계획 승인된 -----

하 “공동주택”이라고 한다)으로 한다.

③ 보조금지원은 예산의 범위에서 다음 각 호의 지원기준에 따라 차등 지원할 수 있으며, 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 보조금을 지원받은 시설에 대해서는 같은 내용으로 5년 이내에 다시 보조금을 지원받을 수 없다. 다만, 시장이 필요하면 양주시 공동 주택지원사업 심사위원회(이하 “심사위원회”라 한다) 심의를 거쳐 보조금을 지원 할 수 있다.

1. 총 사업비가 2천만원 미만인 경우 총 사업비의 80% 이내
2. 총 사업비가 2천만원 이상인 경우 총 사업비의 50% 이내
3. 임의적 관리대상 공동주택으로서 자부담 능력이 없다고 인정되는 소규모 공동주택은 총 사업비 전액을 지원할 수 있다.
4. 제1호부터 제3호까지의 보조금 지원규모는 공동주택 단지당 3,000만원 이내로 한다.

<신 설>

-----.

③ 보조금 지원 규모는 단지당 총 사업비의 80퍼센트 이내에서 지원할 수 있으며, 최고 금액은 3,000만원 이내로 한다.

④ 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 보조금을 지원받은 시설에



1. ~ 3. (생략)

③·④ (생략)

⑤ 심사위원회의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집하며, 재적위원 과반수의 출석으로 회의를 시작하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥ (생략)

<신설>

⑦ (생략)

⑧ 심사위원회의 다음 각 호의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명과 서기 1명을 두며, 간사는 주택관리업무팀장이 되고 서기는 주택관리업무 담당자가 된다.

⑨ (생략)

1. ~ 3. (현행과 같음)

③·④ (현행과 같음)

⑤ -----  
-----  
----- 개의하  
고, -----  
-----.

⑥ (현행과 같음)

⑦ 심사위원회는 다음 각 호의 사항을 심의 한다.

1. 보조금 지원신청의 적정성 여부

2. 보조금 지원대상의 우선순위 및 지원범위의 한정에 관한 사항

3. 보조금 지원금액 및 자부담금 부담 비율의 조정에 관한 사항

⑧ (현행 제7항과 같음)

⑨ -----  
----- 주택관리업무 담당주  
사가 되고, 서기는 양주시 소속 직  
원 중 간사가 선임한다.

⑩ (현행 제9항과 같음)

▶ 공동주택보조금 업무-주거복지팀, 공동주택분쟁조정 및 감사업무- 공동주택팀

#### 4) 양주시 공동주택관리 “분쟁조정위원회”심의대상 및 조문 정비(안 제1조, 제2조, 제4조)

- 양주시 공동주택관리 분쟁조정위원회의 심의대상을 법령과 동일하게 개정하였음.
- 공동주택관리법 및 시행령에서 분쟁조정위원회의 구성규모 등에 관하여 규정한 바, 중복조항을 삭제하고 시장이 임명하는 소속공무원에 대하여 규정함.

#### ※ 개정사항

현행	개정안
제10조(조정위원회의 기능) ① 조정위원회는 <u>법 제52조제2항</u> 에 정한 사항을 심의·조정하고 시장의 자문에 응한다. 다만, 소송중인 사건과 공동주택 관리규약에 따라 입주자 대표 회의의 의결로써 정하는 사항은 제외한다.	제10조(조정위원회의 기능) ① ----- ----- <u>법 제71조제2항</u> ----- ----- -. ----- ----- -----.
② <u>법 제52조제2항제6호에서 지방자치단체 조례로 정하도록 한 사항은 다음 각 호와 같다.</u>	② <u>조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.</u>
1. <u>사업주체와 입주자대표회의간의 하자에 관한 사항.</u>	1. <u>법 제71조제2항제1호부터 제8호까지의 사항</u>
2. 그 밖에 <u>공동주택</u> 관리와 관련된 분쟁 등.	2. ----- <u>공동주택의</u> ----- 분쟁.
제11조(조정위원회의 구성 등) ① <u>조정위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이내의 위원으</u>	제11조(조정위원회의 구성 등) <삭제>

로 구성한다.

② 위원장은 시장이 지명하며, 부  
위원장은 조정위원회의 위원 중에  
서 호선한다.

③ 위원은 「주택법시행령」(이하  
”영 “이라 한다) 제67조제1항 각  
호에 해당하는 자를 시장이 위촉  
또는 임명하며 영 제67조제1항제5  
호에 해당하는 자는 부시장, 공동  
주택업무 담당국장 및 과장으로 한  
다. 이 경우 영 제67조제1항제1호  
및 제2호의 위원은 각각 2명으로  
한다.

제12조(조정위원회의 간사 등) 조정  
위원회의 사무를 처리하기 위하여  
간사 1명과 서기 1명을 두며, 간사  
는 주택관리업무 팀장이 되고, 서  
기는 주택관리업무 담당자가 된다.

<신 설>

<삭 제>

③ 위원은 「공동주택관리법시행  
령」(이하 ”영 “이라 한다) 제87  
조제1항 각 호에 해당하는 자를 시  
장이 위촉 또는 임명하며 영 제87  
조제2항제1호에 해당하는 자는 부  
시장, 공동주택관리업무 담당국장  
및 과장으로 한다.

제12조(조정위원회의 간사 등) -----  
-----  
----- 공동주택  
관리업무 ----- 공동주  
택관리업무 -----.

제24조(회의록 작성) 조정위원회의  
간사는 다음 각 호의 사항을 회의  
록으로 작성하고 비치하여야 한다.

1. 회의일시 및 장소
2. 출석위원 및 참석자의 명단
3. 토의사항 및 진행사항
4. 출석위원 및 참석자의 발언요지

## 5. 의결사항

## 6. 그 밖의 중요사항

### ※ 관련법령

#### 공동주택관리법

**제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치)** ① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁을 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "중앙분쟁조정위원회"라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "지방분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 공동주택 비율이 낮은 시·군·구로서 국토교통부장관이 인정하는 시·군·구의 경우에는 지방분쟁조정위원회를 두지 아니할 수 있다.

② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항

2. 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항

3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항

4. 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항

5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항

6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항

7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항

8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항

9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정한다)로 정하는 사항

#### 공동주택관리법 시행령

**제87조(지방 공동주택관리 분쟁조정위원회의 구성)** ① 법 제80조제3항에 따라 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "지방분쟁조정위원회"라 한다)는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성하되, 성별을 고려하여야 한다.

② 지방분쟁조정위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 해당 시장·군수·구청장이 위촉하거나 임명한다.

1. 해당 시·군 또는 구(자치구를 말한다) 소속 공무원

2. 법학·경제학·부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로 대학이나 공

인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직(職)에 있거나 있었던 사람

3. 변호사·공인회계사·세무사·건축사·공인노무사의 자격이 있는 사람 또는 판사·검사

4. 공동주택 관리사무소장으로 5년 이상 근무한 경력이 있는 주택관리사

5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 대한 학식과 경험을 갖춘 사람

③ 지방분쟁조정위원회의 위원장은 위원 중에서 해당 지방자치단체의 장이 지명하는 사람이 된다.

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

## 5) 공동주택관리에 대한 감사규정 신설(안 제33조 ~ 제41조)

- 법령의 개정에 따라 공동주택관리와 관련한 감사요청시 감사를 실시할 수 있도록 규정되어, 감사 요청절차 및 감사실시에 관한 사항을 법령의 위임범위내에서 세부적으로 규정하였음.
- 안 제33조(감사요청)에서 공동주택의 입주자.사용자가 감사를 요청할 수 있도록 규정하였으며, 이는 법 제93조(공동주택관리에 관한 감독) 제2항에 근거한 사항으로 입주자 10분의3이상의 동의로 감사실시를 요청할 수 있음.
- 안 제35조에서 안 제39조까지는 감사계획 수립, 감사실시 통보 등 감사절차를 규정하였고, 수사나 재판에 관여하는 사항 등을 제외하고 입주자.사용자 보호를 위하여 시장이 필요하다고 인정되는 경우 감사를 실시하도록 하여 감사의 타당성 및 투명성을 확보하고자 하였으며,
- 감사반 편성.운영에 있어 소속 공무원 외 필요한 경우 변호사.공인회계사.기술사 등의 전문가를 참여시킬 수 있도록 하여 감사의 효율성을 확보하고자 하였음.

※ 개정사항

현행	개정안
제5장 <u>공동주택의 관리 등</u> <u>&lt;신 설&gt;</u>	제5장 <u>공동주택관리 감사</u> 제33조(감사 요청) ① <u>공동주택의 입주자등은 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 대표자(이하 “대표자”라 한다)를 정하여 시장에 공동주택에 대한 감사(이하 “감사”라 한다)를 요청할 수 있다. 이 경우 대표자는 별지 제10호 서식의 공동주택관리 감사요청서(이하 “감사요청서”라 한다)에 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받은 별지 제11호서식의 공동주택관리 감사 요청인 연명부 및 관련 증빙자료를 첨부하여 시장에 제출하여야 한다.</u> ② <u>시장은 필요한 경우에는 대표자에게 감사요청서의 내용을 보완하도록 요청하거나 감사요청과 관련된 대표자의 의견을 청취할 수 있다.</u>
<u>제32조 · 제33조</u> (생략)	<u>제42조 · 제43조</u> (현행 제32조 및 제33조와 같음)

<신 설>

제34조(감사 실시 여부 결정) ① 시장은 제33조제1항에 따른 감사요청을 받으면 감사요청서를 접수한 날부터 15일 이내에 감사의 실시 여부를 결정하여 대표자에게 통보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 감사를 실시하지 아니할 수 있다.

1. 수사나 재판에 관여하게 되는 사항
2. 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 사항
3. 다른 기관에서 감사 또는 조사를 하였거나 진행 중인 사항. 다만, 새로운 사항이 발견되거나 중요 사항이 누락된 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 동일한 사항에 대하여 소송이 진행 중이거나 그 판결이 확정된 사항
5. 감사요청 사유의 소명 및 이를 뒷받침하는 자료가 허위이거나 부적정한 경우
6. 그 밖에 감사를 실시하기에 부적절하다고 시장이 인정하는 경우

제34조 (생략)

<신설>

<신설>

② 시장은 감사를 실시하기로 결정하면 제1항의 통보일부터 30일 이내에 감사를 시작하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있을 때에는 감사의 시작을 연기할 수 있다.

③ 시장은 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자 및 사용자의 보호를 위하여 감사를 실시할 수 있다.

제44조 (현행 제34조와 같음)

제35조(감사계획 수립) 시장은 제21조에 따라 감사를 실시하기로 결정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함한 감사계획을 수립하여야 한다.

1. 감사사항
2. 감사의 목적 및 필요성
3. 감사대상 공동주택
4. 감사의 범위
5. 감사기간과 감사인원
6. 그 밖에 감사에 필요한 사항

제36조(감사반 편성·운영) ① 시장은 감사를 효율적으로 실시하기 위하여 양주시 소속 공무원으로 구성

<신 설>

<신 설>

되는 감사반을 편성·운영하여야 한다.

② 법 제93조제5항에 따라 감사에 참여하는 변호사·공인회계사 등의 전문가에게는 예산의 범위 내에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제37조(감사실시 통보) ① 시장은 감사를 실시할 경우에는 해당 공동주택의 관리주체와 입주자대표회의의 회장(이하 “관리주체등” 이라 한다)에게 감사계획의 주요내용을 감사 실시 10일 전까지 통보하여야 한다. 다만, 신속히 감사를 실시하여야 할 사유가 있거나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 감사계획을 통보받은 관리주체는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 관리사무소 및 단지 내 게시판에 제1항의 감사계획을 공개하여 이해관계인이 알 수 있도록 하여야 한다.

제38조(감사실시) ① 감사 기간은 30일 이내로 한다. 다만, 시장은 정당한 사유가 있으면 감사기간을 연

<신 설>

장할 수 있다. 이 경우 그 사유 및 연장된 기간을 대표자 및 관리주체들에게 통보하여야 한다.

② 시장은 감사 대상이 되는 공동주택의 관리주체들에게 감사 장소와 장비의 제공을 요청할 수 있다.

③ 시장은 감사에 필요한 경우 이해관계인의 의견서 또는 사실관계확인서 등 관련 서류를 제출받아 감사자료로 활용할 수 있다.

④ 해당 공동주택의 관리주체는 감사장 설치 및 운영과 관련하여 성실히 협조하여야 한다.

⑤ 공동주택관리 업무 담당자는 감사반의 의견을 취합하여 감사 종료 후 별지 제12호서식의 감사결과보고서를 작성하여 한다.

제39조(감사결과 처리 및 통보) ①

시장은 감사 종료 후 60일 이내에 대표자 및 관리주체들에게 감사결과를 통보하여야 한다.

② 관리주체는 감사결과를 통보받은 날부터 10일 이내에 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 관리사무소 및 단지 내 게시판에 그 결과를 공개하여야 한다.

<신 설>

③ 관리주체등은 감사결과에 따른 조치사항의 이행계획을 제1항에 따른 통보일부터 30일 이내에 시장에 제출하여야 한다.

제40조(감사반의 유의사항) ① 감사반은 감사를 실시할 경우 해당 공동주택의 정상적인 업무수행에 지장을 주지 않도록 최대한 노력하여야 한다.

② 감사반은 감사과정에서 관계인에게 위압감이나 불쾌감을 주지 않도록 친절하고 겸손한 자세를 유지하고, 해당 관계인의 입장과 의견을 존중하고 충분한 의견진술의 기회를 주어야 한다.

③ 감사반 및 감사에 참여한 전문가는 감사과정에서 알게 된 정보를 원래의 감사목적 외의 용도로 이용하거나 타인에게 제공하여서는 아니 된다.

<신 설>

제41조(실태조사) 시장은 공동주택 관리 위반행위를 예방하기 위해 공동주택 관리업무에 대한 실태조사를 실시할 수 있으며, 실태조사반의 편성·운영에 관하여는 제36조

를 준용한다.

## ※ 근거법령

### 공동주택관리법

**제93조(공동주택관리에 관한 감독)** ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 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. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 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 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 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.

## 다. 종합검토의견

- 본 개정안은 관련법령이 제정·시행 되어 근거법령의 인용조문을 변경하고, 공동주택 관리에 대한 감사 위임규정에 따라 공동주택관리 감사절차 및 운영에 관한 사항을 규정하고자 하는 것으로 개정의 필요성은 있는 것으로 판단되며,
- 타시군의 해당조례에 대한 법제처 조례정비 컨설팅 결과사항을 반영한 것으로 조례체계 및 조문형식 등 특별한 문제점은 없으며, 2017년 제17차 의정협의회(2017.09.13.)시 제시된 의견을 반영하였음.