

# 심사보고서

충청북도 공동주택관리 감사에 관한 조례안

충청북도 공동주택관리 감사에 관한 조례안

# 심 사 보 고 서

|          |     |
|----------|-----|
| 의안<br>번호 | 247 |
|----------|-----|

2019. 9. 2.(월)  
행정문화위원회

## 1. 심사경과

가. 발 의 자 : 송미애 의원 등 7인

나. 발의일자 : 2019년 8월 13일

다. 회부일자 : 2019년 8월 14일

라. 상정일자 : 2019년 8월 22일

－ 제375회 충청북도의회 임시회 제1차 행정문화위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

－ 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

## 2. 제안 설명 요지

(제안설명자 : 송미애 의원)

가. 제안사유

- 「공동주택관리법」 제93조제6항에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함.
- 공동주택관리 감사에 필요한 사항을 규정하고 공동주택관리의 효율화 및 입주자·사용자를 보호하고자 함.

나. 주요내용

- 도지사는 공동주택관리 감사 요청서를 접수한 경우에는 감사 실시

여부를 결정하여야 함(안 제4조)

- 도지사는 감사의 전문성을 제고하기 위하여 감사 관련 전문가로 구성된 감사단을 구성(안 제6조)
- 도지사는 감사에 필요한 경우 관리주체등, 이해관계인 및 관계기관에 필요한 자료를 요청하거나 해당 공동주택 등을 방문할 수 있음(안 제9조)
- 도지사는 감사 요청인 또는 감사 관련 자료를 제공한 사람이 신분 공개에 동의하지 않은 경우에는 인적 사항을 보호하여야 함(안 제11조)
- 도지사는 감사 결과 법령상, 제도상 또는 행정상 개선할 사항을 관계기관에 통보할 수 있음(안 제12조)

### 3. 검토보고 요지(수석전문위원 : 광영학)

- 이 조례안은 「공동주택관리법」 제93조제6항에서 위임된 공동주택관리 감사에 필요한 사항을 규정하고 공동주택관리의 효율화 및 입주자·사용자를 보호하고자 하는 것임.
- 주요 내용을 살펴보면
  - 도지사는 공동주택관리 감사 요청서를 접수한 경우에는 감사 실시 여부를 결정하여야 하며(안 제4조)
  - 도지사는 감사의 전문성을 제고하기 위하여 감사 관련 전문가로 구성된 감사단을 구성(안 제6조)
  - 도지사는 감사에 필요한 경우 관리주체 등, 이해관계인 및 관계기관에 필요한 자료를 요청하거나 해당 공동주택 등을 방문할 수

있도록 규정하였음(안 제9조)

- 현재 공동주택관리 감사에 관한 조례를 제정·시행하고 있는 지방자치단체는 105개(광역시7, 기초98개)이며, 우리나라 주택보급 특성상 앞으로 공동주택은 더욱 확대될 것이며 이와 관련한 조례도 증가할 것이라 예상됨. 이번 조례안은 상위법령에서 위임한 감사에 관한 사항을 제정하는 것으로 투명한 공동주택관리를 위해 필요하다고 판단되며 이견이 없음.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “수정 가결”

- 위원회 위원의 제척, 기피, 회피조항과 위원의 해촉에 관한 조항을 신설하고 기타 띄어쓰기나 자구를 수정하는 것임.

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

- 「충청북도 공동주택관리 감사에 관한 조례안(원안)」
- 「충청북도 공동주택관리 감사에 관한 조례안(수정안)」

|              |                |
|--------------|----------------|
| 의안번호         | 제 247 호        |
| 의 결<br>연 월 일 | 년 월 일<br>(제 회) |

충청북도 공동주택관리 감사에 관한 조례안

|       |              |
|-------|--------------|
| 발 의 자 | 송미애 의원 등 7인  |
| 발의연월일 | 2019년 8월 13일 |

# 충청북도 공동주택관리 감사에 관한 조례안

(송미애 의원 대표발의)

|          |     |
|----------|-----|
| 의안<br>번호 | 247 |
|----------|-----|

발의연월일 : 2019년 8월 13일

발 의 자 : 송미애, 전원표, 허창원,  
연철흙, 이옥규, 정상교,  
황규철

## 1. 제정 이유

- 「공동주택관리법」 제93조제6항에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함.
- 공동주택관리 감사에 필요한 사항을 규정하고 공동주택관리의 효율화 및 입주자·사용자를 보호하고자 함.

## 2. 주요 내용

- 도지사는 공동주택관리 감사 요청서를 접수한 경우에는 감사 실시 여부를 결정하여야 함(안 제4조)
- 도지사는 감사를 실시하려는 경우 감사계획을 수립·시행함(안 제5조)
- 도지사는 감사의 전문성을 제고하기 위하여 감사 관련 전문가로 구성된 감사단을 구성(안 제6조)
- 도지사는 감사를 효율적으로 실시하기 위하여 감사반을 구성할 수 있음(안 제7조)
- 도지사는 감사에 필요한 경우 관리주체등, 이해관계인 및 관계기관

에 필요한 자료를 요청하거나 해당 공동주택 등을 방문할 수 있음(안 제9조)

- 도지사는 감사 요청인 또는 감사 관련 자료를 제공한 사람이 신분 공개에 동의하지 않은 경우에는 인적 사항을 보호하여야 함(안 제11조)
- 도지사는 감사 결과 법령상, 제도상 또는 행정상 개선할 사항을 관계기관에 통보할 수 있음(안 제12조)

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「공동주택관리법」

나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.

다. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 첨부

라. 입법예고 : 2019. 7. 19. ~ 2019. 8. 8.(20일간)

## 충청북도 공동주택관리 감사에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 공동주택관리의 효율화 및 입주자·사용자의 보호를 위하여 「공동주택관리법」 제93조제6항에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호 및 같은 법 시행령에 따른 의무관리대상 공동주택에 대하여 적용한다.

제3조(감사 요청) ① 법 제93조제2항에 따라 공동주택의 입주자등은 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 대표자(이하 “대표자”라 한다)를 정하여 충청북도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 공동주택관리에 대한 감사(이하 “감사”라 한다)를 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 감사를 요청하려는 대표자는 별지 제1호서식의 공동주택관리 감사 요청서(이하 “감사 요청서”라 한다)에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출해야 한다.

1. 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받은 별지 제2호서식의 감사 요청 동의서
2. 감사 요청사유와 이를 뒷받침할 수 있는 자료

③ 도지사는 필요한 경우 대표자에게 감사 요청서의 내용을 보완하도록 요청하거나 감사 요청과 관련된 대표자의 의견을 들을 수 있다.

제4조(감사 실시 여부 결정) ① 도지사는 제3조제2항에 따라 감사 요청서를 접수한 경우에는 감사 요청서가 접수된 날부터 10일 이내에 감사

의 실시 여부를 결정하여 대표자에게 통보해야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대해서는 감사를 실시하지 않을 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 그렇지 않다.
4. 동일한 사항에 대하여 소송이 진행 중이거나 그 판결이 확정된 사항
5. 감사 요청 사유의 소명 및 이를 뒷받침하는 자료가 거짓이거나 부적정한 경우
6. 그 밖에 감사를 실시하기에 부적절하다고 도지사가 인정하는 경우

② 도지사는 제1항에 따라 감사의 실시 여부를 결정하기 위하여 필요한 경우 시장·군수의 의견을 들을 수 있다.

③ 도지사는 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 감사를 실시할 수 있다.

**제5조(감사계획의 수립)** 도지사는 제4조에 따라 감사를 실시하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함한 감사계획(이하 “감사계획”이라 한다)을 수립해야 한다.

1. 감사 대상 및 사유
2. 감사 범위, 절차 및 기간
3. 감사반 구성 및 임무의 분장
4. 그 밖에 감사에 필요한 사항

**제6조(감사단의 구성)** ① 도지사는 감사의 전문성을 제고하기 위하여 감사 관련 전문가로 구성된 감사단을 둔다.

② 감사단은 30명 이내의 감사위원으로 구성한다.

③ 도지사는 다음 각 호의 사람 중에서 관계 기관·단체 등에서 추천을 받거나 공개모집을 실시하여 감사위원을 위촉한다.

1. 변호사, 공인회계사, 건축사, 노무사, 주택관리사
2. 법률, 회계, 건축 및 노무 분야의 대학교수
3. 그 밖에 공동주택관리에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람

**제7조(감사반의 구성 및 운영)** ① 도지사는 감사를 효율적으로 실시하기 위하여 감사반을 구성한다.

② 감사반은 반장 1명 및 제6조에 따른 10명 이내의 감사위원으로 구성한다. 이 경우 성별을 고려하여 구성해야 한다.

③ 감사반장은 공동주택업무 담당 부서의 공무원 중에서 도지사가 지명한다.

④ 도지사는 감사 업무를 지원하기 위하여 필요한 경우 감사반에 소속 공무원을 감사실무원으로 둘 수 있다.

⑤ 제2항에 따른 감사위원과 법 제93조제5항에 따라 감사에 참여하는 변호사, 공인회계사 등의 전문가에게는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.

**제8조(감사 실시의 통보)** ① 도지사는 감사를 실시할 경우 해당 공동주택의 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체등(이하 “관리주체등”이라 한다)과 대표자에게 감사계획을 감사 실시 10일 전까지 통보해야 한다. 다만, 신속히 감사를 실시하여야 할 사유가 있거나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이한 경우에는 그렇지 않다.

② 감사계획을 통보받은 해당 공동주택의 관리주체는 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지, 관리사무소 및 단지 내 게시판에 감사계획을 공개하여 이해관계인이 알 수 있도록 해야 한다.

**제9조(감사 실시)** ① 감사기간은 30일 이내로 한다. 다만, 도지사가 감

사기간을 연장할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

- ② 도지사는 제1항 단서에 따라 감사기간을 연장하는 경우 그 사유와 연장기간을 관리주체 등과 대표자에게 통보해야 한다.
- ③ 도지사는 관리주체 등에게 감사 장소와 설비의 제공을 요청할 수 있으며, 관리주체 등은 감사장 설치 및 운영과 관련하여 성실히 협조해야 한다.
- ④ 도지사는 감사에 필요한 경우 관리주체 등, 이해관계인 및 관계 기관에 필요한 자료를 요청하거나 해당 공동주택 등을 방문할 수 있다.

**제10조(감사 결과의 통보 및 처리)** ① 도지사는 관리주체등과 대표자에게 감사 종료 후 30일 이내에 감사 결과를 통보해야 한다.

- ② 해당 공동주택의 관리주체는 감사 결과를 통보받은 날부터 10일 이내에 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 게시판 등에 그 결과를 공개해야 한다.
- ③ 관리주체등은 감사 결과에 따른 조치사항의 이행계획을 제1항에 따른 통보일로부터 30일 이내에 도지사에게 제출해야 한다.

**제11조(비밀보호 등)** ① 도지사는 감사 요청인 또는 감사 관련 자료를 제공한 사람이 신분 공개에 동의하지 않은 경우에는 인적 사항을 보호해야 한다.

- ② 감사반원 및 감사와 관련된 업무를 수행한 사람은 감사과정에서 알게 된 정보를 감사목적 외의 용도로 사용하거나 다른 사람에게 제공하여서는 안 된다.

**제12조(감사에 따른 제도 개선 등)** ① 도지사는 감사 결과 발견된 문제점 등을 개선하기 위하여 노력해야 한다.

- ② 도지사는 감사 결과 법령상, 제도상 또는 행정상 개선할 사항이 있다

고 인정되는 경우에는 그 사항을 관계 기관에 통보할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제1호서식]

## 공동주택관리 감사 요청서

※ 음영부분은 적지 않습니다.

| 접수일      |  | 접수번호     |                 |    |
|----------|--|----------|-----------------|----|
| 대상 단지    | 아파트명   |          | 전화번호<br>(관리사무소) |    |
|          | 주소   |          |                 |    |
| 대표자      | 성명   |          | 전화번호            |    |
|          | 생년월일   |          |                 |    |
|          | 주소   |          |                 |    |
| 동의자 수    | 동의자 수<br>(동의율)   | 명<br>(%) | 전체 세대수          | 세대 |
| 감사 대상    |  |          |                 |    |
| 감사 요청 사유 | ※ 기재란이 부족한 경우에는 별지 사용이 가능합니다.                                  |          |                 |    |
| 기타       | ※ 감사 요청 사항과 관련한 고소·고발, 소송 유무 등 참고가 될 수 있는 정보 등을 기재하여 주시기 바랍니다. |          |                 |    |

「충청북도 공동주택관리 감사에 관한 조례」 제2조에 따라 위와 같이 공동주택관리 감사를 요청합니다.

년 월 일

요청인 대표 (인)

### 충청북도지사 귀하

|      |  |           |
|------|--|-----------|
| 첨부서류 | 1. 별지 제2호서식의 감사 요청 동의서<br>2. 감사 요청 사유를 증명하는 자료 | 수수료<br>없음 |
|------|--|-----------|



## 관련법령 발취

### □ 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 관리비등의 사용내역 등 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 입

주자대표회의나 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.
- ⑦ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보하는 경우 그 내용을 해당 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게도 통보하여야 한다.
- ⑧ 관리주체는 제7항에 따라 통보받은 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하고 입주자등의 열람, 복사 요구에 따라야 한다.

## 비용추계서 첨부제외 사유서

### ○ 첨부제외 관련규정

- 충청북도 입법에 관한 조례 제11조(비용추계서 작성대상)제4항 제1호

### ○ 사 유

- 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하여 비용추계서 작성을 생략함.