

서울특별시 공동주택 관리 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

의안 번호	2338
----------	------

2025. 2. 24.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 1. 31. 이민석 의원 발의 (2025. 2. 6. 회부)

2. 제안이유

- 「공동주택관리법」 개정으로 공동주택 입주자대표회의나 관리사무소장 등 관리주체의 업무에 대해 감사 요청을 하기 위한 입주자 동의비율이 30%에서 20%로 완화됨에 따라, 조례에 변경 사항을 반영하여 입주민의 권리를 보장하고 투명한 공동주택 관리를 도모하고자 함.

3. 주요내용

- 감사 요청에 필요한 입주자 동의 비율을 10분의 2 이상으로 완화함(안 제9조).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「공동주택관리법」(이하 “법”) 제93조제2항의 개정¹⁾ 사항을 조례에 반영하려는 것으로, 현재 법상 공동주택 입주자등²⁾이 입주자대표회의, 관리주체, 선거관리위원회 등의 업무에 대해 지자체장에게 감사를 요청할 경우, 입주자등의 동의를 받아 감사요청 자료를 제출하도록 규정하고 있는데, 이때 필요한 입주자등의 동의율을 “10분의 3”에서 “10분의 2”로 완화하려는 것임.

현행	개정안
제9조(감사의 요청) ① 입주자등은 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 법 제64조제1항에 따른 공동주택의 관리사무소장 또는 입주자대표회의의 구성을 위한 선거를 관리하는 기구나 그 구성원의 업무에 대하여 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 시장에게 감사를 요청할 수 있다.	제9조(감사의 요청) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- 2 ----- ----- -----.

1) 「공동주택관리법」(법률 제19764호, 2023.10.24., 일부개정, 시행 2023.10.24.) 제93조(공동주택관리에 관한 감독)

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 2 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.

2) 「공동주택관리법」 제2조

① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.

6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

- 최근 공동주택 실태조사 실적을 참고해보면 2022년부터 입주자등의 요구에 의한 조사가 증가하는 추세에 있다는 점에서, 입주자등의 동의율을 낮출 경우 조사요구는 더욱 높아질 것으로 판단됨.

<공동주택 실태조사 유형>

(2025. 2월 기준)

전체 단지수	합계			2020년		2023년		2024년	
	합계	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사
2,344	691	550	141	150	42	169	44	231	55

자료: 서울시 공동주택과 내부자료

※ 기획조사 : 자치구에서 검토·실시한 조사

※ 민원조사 : 단지 내 입주자등이 동의 및 서류 등을 갖춰 구청장에게 감사를 요청하여 실시한 조사

- 따라서, 이 조례안의 개정으로 감사요청에 필요한 입주자등의 동의율 기준을 완화하게 되면, 감사의 실효성 확보와 활성화를 통해 입주민의 권리보장, 투명한 공동주택관리에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.³⁾

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임 1] 관계법령(p.4)

[붙임 2] 자치구별 공동주택 실태조사(p.5)

3) 국회 국토교통위원회 “공동주택관리법 일부개정법률안 검토보고” p.87 참고 및 인용

■ 공동주택관리법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.
6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

제93조(공동주택관리에 관한 감독)

① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 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 2 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.

붙임2
자치구별 공동주택 실태조사(자료 : 서울시 주택실 내부자료)

(2025. 2월 기준)

연번	자치구	전체 단지수	합계			2022년		2023년		2024년	
			합계	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사	기획 조사	민원 조사
합계		2,344	691	550	141	150	42	169	44	231	55
1	종로구	24	6	6	0	0	0	0	0	6	0
2	중구	31	13	10	3	3	0	3	0	4	3
3	용산구	60	56	32	24	11	8	11	10	10	6
4	성동구	89	19	16	3	7	0	5	2	4	1
5	광진구	66	18	18	0	6	0	6	0	6	0
6	동대문구	84	33	24	9	4	4	9	2	11	3
7	종랑구	84	29	5	24	0	2	3	10	2	12
8	성북구	107	23	23	0	8	0	7	0	8	0
9	강북구	40	3	1	2	1	0	0	0	0	2
10	도봉구	93	17	17	0	5	0	6	0	6	0
11	노원구	181	96	92	4	30	0	30	1	32	3
12	은평구	100	8	0	8	0	3	0	2	0	3
13	서대문구	70	44	40	4	12	1	12	1	16	2
14	마포구	101	19	18	1	4	0	10	0	4	1
15	양천구	104	9	7	2	0	0	4	0	3	2
16	강서구	140	13	8	5	1	3	2	2	5	0
17	구로구	121	1	0	1	0	0	0	1	0	0
18	금천구	37	6	6	0	2	0	2	0	2	0
19	영등포구	144	73	69	4	7	3	8	1	54	0
20	동작구	98	30	30	0	10	0	10	0	10	0
21	관악구	51	30	27	3	8	1	9	1	10	1
22	서초구	129	48	48	0	16	0	17	0	15	0
23	강남구	163	42	0	42	0	16	0	11	0	15
24	송파구	126	20	20	0	6	0	6	0	8	0
25	강동구	101	35	33	2	9	1	9	0	15	1