



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 공공임대주택 관리비 회계감사 의무화 》

■ 박성준의원 대표발의(의안번호 제2208174호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박성준의원 대표발의(제2208174호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공공임대주택 관리비 회계감사 의무화(안 제50조제3항부터 제7항까지 신설)	2

I. 박성준의원 대표발의(제2208174호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박성준의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공임대주택의 관리에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」을 준용하도록 하여 「공동주택관리법」에 따른 관리비 등의 공개에 관한 사항과 회계서류의 작성·보관에 관한 사항을 동일하게 적용하고 있으면서도, 현행법 시행령에서는 관리비와 관련된 회계감사에 대하여는 준용하지 않도록 하고 있음.

그런데 최근 LH가 공급한 공공임대아파트에서 회계 부정이 일어난 사례가 발생하면서 정기적인 회계감사를 통하여 공공임대주택 관리의 책임성과 관리비 운용의 투명성을 제고하여야 한다는 의견이 제기되고 있음.

이에 공공주택사업자로 하여금 대통령령으로 정하는 공공임대주택에 대해서 관리비 집행에 대한 회계감사를 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 감사인을 선정하여 정기적으로 실시하도록 의무화함으로써 공공임대주택의 관리비 등 집행이 적정하게 이루어질 수 있도록 하려는 것임(안 제50조제3항부터 제7항까지 신설).

3. 검토의견

가. 공공임대주택 관리비 회계감사 의무화(안 제50조제3항부터 제7항까지 신설)

현행	개정안
제50조(공공임대주택의 관리) ① . ② (생략) <u><신설></u>	제50조(공공임대주택의 관리) ① . ② (현행과 같음) ③ 대통령령으로 정하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 관리비와 관련된 회계감사를 매년 1회 이상 실시하여야 한다. 다만, 회계감사를 실시하지 아니하기로 해당 공공임대주택 임차인의 대통령령으로 정하는 비율 이상 서면동의를 받은 연도에는 그러하지 아니하다.
<u><신설></u>	④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 회계감사를 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)에게 의뢰하여야 한다.
<u><신설></u>	⑤ 공공주택사업자는 제3항에 따른 회계감사를 받은 경우에는 그 감사 결과를 공개하여야 한다.
<u><신설></u>	⑥ 제3항에 따른 회계감사의 감사인은 회계감사 완료일부터 1개월 이내에 회계감사 결과를 해당 공공임대주택을 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하고 「공동주택관리법」 제88조제1항에 따른 공동주택

현행	개정안
<신설>	관리정보시스템에 공개하여야 한다. ⑦ 제3항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 회계감사의 실시 주기, 감사인 선정 방법 및 회계감사 결과의 공개 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 회계감사에 관한 적용례 : 이 법 시행 이후 개시되는 회계연도부터 적용	

개정안은 공공임대주택의 관리비 집행에 대한 회계감사를 정기적으로 실시하도록 공공주택사업자에게 의무를 부과하려는 내용으로, ①대통령령으로 정하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 매년 1회 이상 회계감사를 실시하여야 하고(안 제50조제3항), ②회계감사는 외부 회계법인 등이 수행하며(안 제50조제4항), ③회계감사 결과는 공공에 공개하고 관할 시장·군수·구청장 및 공동주택관리정보시스템에 제출하여야 하고(안 제50조제5항 및 제6항), ④그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하고 있음(안 제50조제7항).

현재 분양주택의 경우 「공동주택관리법」에 근거하여 개정안과 유사하게 관리 주체에 대하여 정기 회계감사 의무를 부과하고 있고, 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 근거하여 임차인(과반수 의결) 또는 임차인대표회의 요구 시 회계감사를 실시할 수 있도록 하고 있음.

반면, 공공임대주택의 경우에는 관리비 회계감사에 대한 법령상 근거는 없으며¹⁾, LH나 SH 등의 임대주택 표준관리규약²⁾에 민간임대주택과 동일하게 임차인(과반수 의결) 또는 임차인대표회의 요구에 따라 회계감사를 시행할 수 있도록 하는 내용만 규정하고 있음.

[표 1] 분양주택, 민간임대주택, 공공임대주택의 회계감사 관련 비교

구분	분양주택	민간임대주택	공공임대주택
근거 규정	「공동주택관리법」 제26조, 시행령 제27조	「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조 제7항 ~ 제9항	표준관리규약 제47조(LH) 제46조(SH)
감사 대상	·300세대이상 의무 ·300세대미만 의무관리 대상 중 다음에 해당 하는 경우 -입주자 등 10% 이상 연서하여 요구 시 -입주자대표회의에서 의결하여 요구 시	임차인(과반수 의결) 또는 임차인대표회의 요구 시	임차인(과반수 의결) 또는 임차인대표회의 요구 시
감사 내용	재무제표 (재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서 (결손금처리계산서), 주석(註釋))	산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세	산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세
시행 주체	관리주체	임대사업자	관리주체
시행 주기	매년 1회 이상	관리비와 사용료 등의 징수와 그 사용명세에 대해 임대사업자와 임차인간 다툼이 있을 때	관리비와 사용료 등의 징수와 그 사용명세에 대해 임대사업자와 임차인간 다툼이 있을 때
감사 비용	일반관리비로 입주자 등이 관리주체에게 납부	임차인 또는 임차인 대표회의 부담	임차인 또는 임차인 대표회의 부담
벌칙	1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금	-	-

※자료: 현행법령 및 표준관리규약(LH·SH) 내용 요약

1) 현행 「공공주택 특별법」 제50조제1항은 공공임대주택 관리에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」을 준용하도록 하여 관리비 공개, 회계서류 작성을 의무화하고 있으나 현행 「공공주택 특별법 시행령」 제53조제1항은 관리비 회계감사에 대해서는 준용하지 않도록 하고 있음.

2) 「[참고] 회계감사 관련 공공임대주택 표준관리규약(LH, SH)」 참조

LH 운영 공공임대주택에서 2022년 2건의 관리비 회계 부정 사례³⁾가 실제로 발생하였다는 점과 민간임대주택과 달리 사회적 약자를 대상으로 하는 주거복지 제도인 공공임대주택의 공공성을 고려할 때 개정은 공공임대주택에 대한 관리비의 회계 투명성과 신뢰성을 강화하려는 취지의 입법으로 이해됨.

특히, 공공임대주택은 고령자나 저소득층이 다수 거주하는 주거복지 제도 특성상 공공주택사업자와 임차인 간 정보 비대칭, 임차인의 조직화 어려움, 경제적·사회적 취약성 등 요인으로 실제 임차인대표회의 등의 관리비 등에 대한 회계감사 요구는 거의 이루어지지 않고 있어 입주민의 자율적 감시 기능에만 의존하는 것은 현실적인 한계가 있을 것으로 생각됨.

아울러, 관리비에 대한 매년 1회 이상 정기적인 회계감사와 결과공개는 관리비 회계 부정을 예방하고, 문제가 누적되기 전에 조기에 해결될 수 있도록 한다는 점⁴⁾에서 현행 「공동주택관리법」에 준하는 수준으로 관리비 회계감사 의무를 신설하는 것은 관리비 회계 부정의 예방과 해결에 긍정적인 효과가 있을 것으로 보임.

3) ① 「LH 공공임대아파트 감감이 회계...취약계층에게서 빼돌린 관리비 약 6천만원」(KBC, 2022. 12.)

② 감사원의 ‘공공임대주택 운영관리 실태’ 감사과정에서 공과금 과다징수 1.94억원 확인(2022. 10.)

4) 「관리비 및 입찰 비리 조기경보시스템으로 선제 대응한다」(국토교통부 보도자료, 2022. 9. 27.)

○ 조기경보시스템은 한국부동산원이 국토교통부로부터 위임받아 운영중으로, 지자체 관할구역 내 공동주택의 관리비, 입찰내역 및 회계감사 결과 등의 상세 내역 조회·관리 할 수 있으며, 공동주택 이상징후 등을 바탕으로 선제적·예방적으로 지도감독을 할 수 있는 시스템이다.

한편, 국토교통부는 공공임대주택은 공공주택사업자가 주택관리업체를 직접 관리·감독하고, 회계부정이 주로 발생하는 수선충당금의 경우 공공주택사업자가 자체 적립(특별수선충당금)하므로 회계부정 발생 소지가 낮아 개정안에 따른 관리비 회계감사 의무화가 비용 대비 효용이 낮을 것으로 예상되며, 정기적인 회계감사 소요비용에 대한 임차인 부담 증가가 우려되므로 현행과 같이 LH 및 SH 등 공공주택사업자의 표준관리규약에 근거하여 임차인이 요구하는 때에만 관리비 회계감사를 시행하는 것이 효율적이라는 입장임.

아울러, 국토교통부는 현행 「공공주택 특별법」 및 같은 법 시행령과 시행규칙이 「민간임대주택에 관한 특별법」 상의 관리비 회계감사에 관한 내용을 준용하지 않도록 하는 부분⁵⁾을 개정함으로써 현재

5) 「공공주택 특별법」

제50조(공공임대주택의 관리) ① 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 준용한다.

「공공주택 특별법 시행령」

제53조(공공임대주택의 관리 등) ① 법 제50조제1항에 따라 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하되, 같은 법 제51조제3항에 따른 자체관리를 위한 시장·군수 또는 구청장의 인가나 관리비와 관련된 회계감사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 준용하지 않는다.

「공공주택 특별법 시행규칙」

제37조(자체관리 인가신청 등의 예외) 영 제53조에 따라 공공임대주택의 관리에 대해서는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제21조제1항 및 제22조제7항·제8항·제9항을 준용하지 아니한다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」

제22조(관리비 징수 등) ⑦ 제1항 및 제4항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 대하여 임대사업자와 임차인간의 다툼이 있을 때에는 임차인(임차인 과반수 이상의 결의가 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 임차인대표회의는 임대사업자로 하여금 「공인회계사법」 제7조제1항에 따라 등록한 공인회계사 또는 같은 법 제23조에 따라 설립된 회계법인(이하 “공인회계사등”이라 한다)으로부터 회계감사를 받고 그 감사결과와 감사보고서를 열람할 수 있도록 갖춰 둘 것을 요구할 수 있다.

법령상 근거가 없는 공공임대주택의 관리비 회계감사의 법적 근거를 보완하는 방안을 검토하겠다는 입장임.

< 국토교통부 하위법령 개정의견 >

현 행	개 정 안
「공공주택 특별법 시행령」 제53조(공공임대주택의 관리 등) ① 법 제50조제1항에 따라 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하되, 같은 법 제51조제3항에 따른 자체관리를 위한 시장·군수 또는 구청장의 <u>인가나 관리비와 관련된 회계감사</u>는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 준용하지 않는다. ② ~ ④ (생략)	「공공주택 특별법 시행령」 제53조(공공임대주택의 관리 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>인가</u>----- ----- -----. ② ~ ④ (현행과 같음)
「공공주택 특별법 시행규칙」 제37조(자체관리 인가신청 등의 예외) 영 제53조에 따라 공공임대주택의 관리에 대해서는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 <u>제21조제1항 및 제22조제7항·제8항·제9항</u>을 준용하지 아니한다.	「공공주택 특별법 시행규칙」 제37조(자체관리 인가신청 등의 예외) ----- ----- -----<u>제21조제1항</u>----- ----- -----

문 의 처
02)6788-5574

☐ LH 임대주택 표준관리규약

제47조 【회계감사】

- ① 제48조제1항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용 명세에 대하여 관리주체와 임차인간의 다툼이 있을 때에는 임차인(임차인 과반수의 결의가 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 임차인대표회의는 관리주체로 하여금 「공인회계사법」 제7조제1항에 따라 등록한 공인회계사 또는 같은 법 제23조에 따라 설립된 회계법인(이하 “공인회계사 등”이라 한다)으로부터 회계감사를 받고, 그 감사결과와 감사보고서를 열람할 수 있도록 갖춰 둘 것을 요구할 수 있다.
- ② 임차인 또는 임차인대표회의는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회 또는 시장·군수·구청장에 공인회계사 등의 추천을 의뢰할 수 있다.
- ③ 제1항의 회계감사 비용은 임차인 또는 임차인대표회의가 부담한다.

☐ SH 임대주택 표준관리규약

제46조 【회계감사】

- ① 규약 제47조 제1항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료의 징수 및 그 사용명세에 대하여 관리주체와 임차인간의 다툼이 있을 때에는 임차인(임차인 과반수의 결의가 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 임차인대표회의는 관리주체로 하여금 공인회계사법 제7조 제1항에 따라 등록한 공인회계사 또는 같은 법 제23조에 따라 설립된 회계법인(이하“공인회계사 등”이라 한다.)으로부터 회계감사를 받고, 그 감사결과와 감사보고서를 열람할 수 있도록 갖춰 둘 것을 요구할 수 있다.
- ② 임차인 또는 임차인대표회의는 임대사업자와 협의하여 공인회계사 등을 선정할 수 있다.
- ③ 제1항의 회계감사 비용은 임차인 또는 임차인대표회의가 부담한다.