



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 외부 회계감사 면제 규정 삭제 등 》

■ 이재관의원 대표발의(의안번호 제2205376호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 이재관의원 대표발의(제2205376호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 외부 회계감사 면제 규정 삭제(안 제26조제1항, 제7항, 제8항)	4
나. 외부 회계감사 감사인 선정주체 변경(안 제26조제4항)	10

I. 이재관의원 대표발의(제2205376호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이재관의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 8.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 외부 회계감사를 매년 1회 이상 받도록 하여 관리주체의 관리비 집행에 대한 회계의 투명성을 도모하면서도, 외부 회계감사를 받지 않기로 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받는 경우 해당 연도에 감사를 면제받을 수 있음.

그런데 동 규정을 악용하여 외부 회계감사를 회피하고 관리비 부정집행이 나타날 수 있다는 우려가 제기됨. 한편, 외부 회계감사인인 입주자대표회의가 선정하도록 규정되어 있는데, 입주자대표회의의 전문성 부족으로 감사인 선정이 어려우며, 수의계약에 따른 회계법인의 부실 감사 등의 문제가 나타나고 있음. 국토교통부의 ‘2019년도 공동주택 회계감사보고서 분석 결과’에 따르면, 경쟁입찰 방식으로 회계감사인을 선정한 663개 단지는 회계감사 비적정 의견이 92건(13.9%)인 반면, 수의계약 방식으로 선정한 10,032단지는 비적정 의견이 163건

(1.6%)에 불과하여, 수의계약이 감사의 품질 저하를 가져올 개연성이 있다는 지적이 있어 감사인 선정에 외부 통제의 필요성이 제기되고 있음.

이에 외부 회계감사 면제 규정을 삭제하여 관리주체가 예외 없이 회계감사를 받도록 하여 관리비 집행에 대한 회계관리를 강화하고, 감사인을 시장·군수·구청장이 선정하도록 함으로써 공동주택 감사의 품질을 높이려는 것임(안 제26조제1항 및 제4항 등).

3. 검토의견

현행	개정안
제26조(회계감사) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다.	제26조(회계감사) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u><단서 삭제></u>
1. 300세대 이상인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도	<u><삭 제></u>
2. 300세대 미만인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도	<u><삭 제></u>
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
④ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감	④ ----- ---시장·군수·구청장이 국토교통부령으로 정하는 바에 따라----- -. <후단 삭제>

현행	개정안
<u>사인을 선정하여야 한다.</u> ⑤·⑥ (생략) ⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따라 서면동의를 받으려는 경우에는 회계감사를 받지 아니할 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 동의서에 기재하여야 한다. ⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동의서를 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관하여야 한다.	⑤·⑥ (현행과 같음) <삭제> <삭제>

가. 외부 회계감사 면제 규정 삭제 등(안 제26조제1항, 제7항, 제8항)

개정안은 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등¹⁾의 3분의 2 이상(300세대 이상) 또는 과반수(300세대 미만)의 서면동의를 받은 경우 회계감사를 받지 않을 수 있도록 하는 현행 규정을 삭제하려는 것임.

「공동주택관리법」 제26조제1항²⁾ 및 같은 법 시행령 제27조제1항³⁾

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 4. (생략)
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.

2) 「공동주택관리법」

제26조(회계감사) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다.

에 따라 의무관리대상 공동주택⁴⁾의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무상태표, 운영성과표, 이익잉여금처분계산서, 주식 등의 재무제표에 대하여 감사인⁵⁾의 회계감사(이하 “외부 회계감사”라 함)를 매년 1회 이상 받아야 하는데,

해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상(300세대 이상) 또는 과반수(300세대 미만)의 서면동의를 받은 경우에는

1. 300세대 이상인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도
2. 300세대 미만인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도

3) 「공동주택관리법 시행령」

제27조(관리주체에 대한 회계감사 등) ① 법 제26조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 회계감사를 받아야 하는 공동주택의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서(또는 결손금처리계산서)
4. 주식(註釋)

4) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)
2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
 - 가. 300세대 이상의 공동주택
 - 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 - 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
 - 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

5) 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 6. (생략)
7. “감사인”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 「공인회계사법」 제23조에 따른 회계법인(이하 “회계법인”이라 한다)
 - 나. 「공인회계사법」 제41조에 따라 설립된 한국공인회계사회(이하 “한국공인회계사회”라 한다)에 총리령으로 정하는 바에 따라 등록을 한 감사반(이하 “감사반”이라 한다)

회계감사를 받지 아니할 수 있음.

외부 회계감사의 의무화는 공동주택 관리비 집행에 대한 각종 비리와 분쟁을 막기 위해 2015년에 300세대 이상 공동주택을 대상으로 규정⁶⁾되었음.

그리고, 2022년에 300세대 미만의 의무관리대상 공동주택에 대해서도 관리비 집행에 대한 투명성 강화를 위해 외부 회계감사를 의무화하였음.

그런데, 외부 회계감사 의무화 확대에도 불구하고 관리비 횡령 문제는 지속적으로 발생⁷⁾되고 있으며, 이에 관리비 비리를 근절할 필요성도 증대되고 있음.

또한, 일부 공동주택 단지가 현행 외부 회계감사 면제 규정을 악용하여 외부 회계감사를 회피함으로써 관리비 부정집행이 발생할 수 있다는

6) 「주택법」 [시행 2015. 1. 1.] [법률 제12115호, 2013. 12. 24., 일부개정]

제45조의3(관리주체의 회계감사) ① 300세대 이상인 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 해당 공동주택 입주자 및 사용자의 3분의 2 이상이 서면으로 회계감사를 받지 아니하는 데 동의한 연도에는 회계감사를 받지 아니할 수 있다.

② 의무관리대상 공동주택으로서 300세대 미만인 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

1. 입주자 및 사용자의 10분의 1 이상이 연서로 요구하는 경우
2. 입주자대표회의가 그 의결을 거쳐 요구하는 경우

7) 「아파트 관리비 1억2천 횡령한 간 큰 관리사무소 경리…454차례」, 뉴스1(2024. 1. 3.)
「원주 아파트 관리사무소 직원 '13억원 횡령' 의혹 수사」, 연합뉴스(2024. 4. 1.)

우려도 제기됨(제안이유 참조).

이에 개정안은 의무관리대상 공동주택의 관리주체에게 예외 없이 외부 회계감사를 받도록 함으로써 관리비 집행에 대한 투명성을 제고하려는 취지로 이해됨.

그런데, 개정안은 아래 사항을 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 보임.

공동주택관리정보시스템(K-Apt)에 따르면 2023회계연도 기준으로 전국의 외부 회계감사 의무수감단지는 16,576단지인데 입주자등 동의에 따라 회계감사를 생략한 단지는 197단지(1.19%)로 낮은 수준임.

【 외부 회계감사 수감 현황 】

(단위: 단지, %)

회계연도	외부회계감사 의무수감단지	해당 연도 감사 생략단지			회계감사 대상단지
		300세대 이상	300세대 미만	계	
2021	11,192	39	-	39	11,153(99.65)
2022	11,495	35	-	35	11,460(99.70)
2023	16,576	193	4	197	16,379(98.81)

※ 자료: 공동주택관리정보시스템-회계감사-회계감사결과 공개율/미공개 현황 재구성

또한, 외부 회계감사를 받는 것이 실익이 적은 경우가 발생할 수 있음.

예컨대, 회계연도 종료일에 가까운 시점에서 입주자등이 신축 공동주택으로 처음 입주하는 경우에는 해당 연도 회계 처리 내역이 없거나 적으므로, 해당 연도 회계감사를 받지 아니하는 것이 입주자등의 관리비 절감에 유리할 수 있으며,

지방자치단체의 장이 「공동주택관리법」 제93조⁸⁾에 따라 관리주체 및 관리사무소장의 업무에 대하여 감사를 실시하는 경우에는 외부 회계감사의 필요성이 감소될 수 있음.

국토교통부는 ① 공동주택의 관리는 사적자치의 영역으로 예외규정을 삭제하여 일률적으로 의무를 부과하는 경우 입주자등의 의사결정권

8) 「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(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.

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.

을 침해할 우려가 있고, ② 외부 회계감사에 대한 현행 규정이 2024년 1월에 시행되었으므로 개정 추진 시 국민의 혼란이 우려되므로 개정안은 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

또한, 대한주택관리사협회, 한국주택관리협회, 전국아파트입주자대표회의연합회는 입주자대표회의 임원인 감사에 의한 자체감사와 필요시 지방자치단체장의 감사 등의 장치가 있으므로 외부 회계감사에 대한 예외 규정은 유지가 필요하다는 의견임.

따라서, 개정안은 ① 관리비 집행에 대한 회계 투명성 제고가 필요한 점, ② 입주자등 동의에 따라 회계감사를 생략한 단지가 적은 점, ③ 회계감사에 대한 실익이 적은 경우가 발생할 수 있는 점, ④ 입주자등의 의사결정권 침해 우려 등을 종합적으로 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 생각됨.

나. 외부 회계감사 감사인 선정주체 변경(안 제26조제4항)

개정안은 시장·군수·구청장이 외부 회계감사의 감사인을 선정하도록 하려는 것임.

「공동주택관리법」 제26조제4항⁹⁾에 따라 외부 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정하고, 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천 받은 자 중에서 감사인을 선정해야 함.

국토교통부의 ‘2020년 공동주택 회계감사보고서 분석결과’를 살펴보면, 회계감사인별 선정방법은 전자입찰을 통한 경쟁입찰(최저가), 적격심사, 수의계약으로 구분됨.

그리고, 경쟁입찰로 회계감사인을 선정한 640개 단지 중 26개 단지(4.06%)에서 비적정 의견이 제출되었고, 수의계약으로 회계감사인을 선정한 10,342개 단지 중 121개 단지(1.17%)에서 비적정 의견이 제출되었음.

9) 「공동주택관리법」

제26조(회계감사) ① ~ ③ (생략)

④ 제1항에 따른 회계감사의 감사인은 입주자대표회의가 선정한다. 이 경우 입주자대표회의는 시장·군수·구청장 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있으며, 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 감사인의 추천을 요구하는 경우 입주자대표회의는 감사인의 추천을 의뢰한 후 추천을 받은 자 중에서 감사인을 선정하여야 한다.

【 2019 회계연도 및 2020 회계연도 감사의견 현황】

(단위: 단지)

구분		2020 회계연도			2019 회계연도		
		경쟁 입찰	적격 심사	수의 계약	경쟁 입찰	적격 심사	수의 계약
합계		640	12	10,342	663	18	10,032
적정의견		614	12	10,221	571	16	9,869
비적정 의견	소계	26	-	121	92	2	163
	한정	21	-	88	83	2	140
	부적정	-	-	18	2	-	6
	의견거절	5	-	15	7	-	17

※ 자료: 국토교통부

경쟁입찰 방식에 비해 수의계약 방식으로 회계감사인을 선정한 단지에서 비적정의견 비율이 낮은데, 이는 수의계약에 따른 회계법인의 부실감사 문제로 볼 수 있다는 지적이 있음(제안이유 참조).

이에 개정안은 감사인 선정에 대한 외부 통제를 통해 외부 회계감사 품질을 높이려는 취지로 이해됨.

개정안에 대해 국토교통부는 ① 입주자대표회의가 아닌 자가 입주민 부담으로 실시되는 외부 회계감사의 감사인을 선정하는 것은 공동주택 관리 체계에 부합하지 않고, ② 지방자치단체가 관리하는 공동주택이 많은 경우¹⁰⁾ 행정력이 과다하게 소모될 우려가 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

10) 경기도 화성시 398단지, 경기도 남양주시 323단지, 서울 강남구 208단지

경기도 등 11개 지방자치단체¹¹⁾는 ① 회계감사인의 선정은 비용을 부담하여야 하는 입주자대표회의와 회계감사인과의 계약관계이므로, 사인의 계약을 행정청에서 강제하는 것은 적절하지 않고, ② 회계비리 발생시 감사인을 선정한 행정기관에 대한 불신을 초래할 개연성이 크다는 의견임.

대한주택관리사협회, 한국주택관리협회, 전국아파트입주자대표회의연합회는 ① 회계감사인 선정 주체와 비용부담의 주체가 상이한 것은 부당하고, ② 지방자치단체의 감사인 선정에 따른 감사비용 상승이 우려된다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590

11) 경기도, 경기도 의왕시·김포시·안성시·오산시, 대구광역시 달서구, 충청남도 아산시·홍성군, 전북특별자치도 전주시·익산시·군산시