

공동주택관리법 일부개정법률안
(임문영의원 대표발의)

의안 번호	21444
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 17.

발 의 자 : 임문영 · 이주희 · 양부남
문정복 · 박균택 · 김문수
조인철 · 정준호 · 박선원
김남준 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 의무관리대상 공동주택의 관리주체로 하여금 매년 1회 이상 외부 감사인의 회계감사를 받도록 하고, 회계감사의 감사인이 그 결과를 시장·군수·구청장에게 제출하도록 하고 있음.

그런데 공동주택의 회계감사가 회계감사기준에 따라 적정하게 수행되었는지를 검증하는 사후관리장치가 마련되어 있지 않아, 감사인에 따라 감사의 품질이 좌우될 수 있다는 지적과 함께 부실 감사의 우려가 지속적으로 제기되고 있음.

「사립학교법」은 교육부장관이 학교법인의 감사보고서에 대하여 감리를 할 수 있도록 하여 회계감사의 신뢰성을 담보하고 있음. 공동주택 회계감사에 대하여도 이에 준하는 감리제도를 도입할 필요가 있다는 의견이 제기되고 있음.

이에 시장·군수·구청장으로 하여금 공동주택의 회계감사가 그 감

사기준에 따라 적정하게 수행되었는지를 검증할 수 있도록 감리제도를 도입함으로써, 회계감사의 실효성을 높이고 관리비 집행의 투명성을 제고하려는 것임(안 제26조의2, 제99조제1호의3 및 제102조제3항제6호의3 신설 등).

공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “이하 이 조에서 “감사인””을 “이하 “감사인””으로 한다.

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(회계감사에 대한 감리) ① 시장·군수·구청장은 회계감사의 적정성과 신뢰성을 확보하기 위하여 필요한 경우 제26조제6항에 따라 제출받은 회계감사 결과(감사보고서 및 그 부속서류를 말한다. 이하 이 조에서 “감사보고서등”이라 한다)에 대하여 감리(監理)를 할 수 있다.

② 제1항에 따른 감리는 다음 각 호의 사항을 대상으로 한다.

1. 감사인이 회계감사기준(제26조제1항에 따른 회계감사에 적용되는 기준으로서 대통령령으로 정하는 기준을 말한다. 이하 같다)을 준수하였는지 여부
2. 관리주체가 회계처리기준(제26조제1항에 따른 회계감사의 대상이 되는 재무제표의 작성에 적용되는 기준으로서 대통령령으로 정하는 기준을 말한다)에 따라 재무제표를 작성하였는지 여부

③ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

에는 제1항에 따른 감리 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호가목에 따른 회계법인에 위탁할 수 있다. 다만, 해당 감사보고서 등을 작성한 감사인 및 그 감사인과 대통령령으로 정하는 특수한 관계에 있는 자에게 위탁하여서는 아니 된다.

1. 감사인이 회계감사기준을 위반하여 회계감사를 한 혐의가 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우
2. 입주자등의 10분의 2 이상이 연서하여 감리를 요청하는 경우
3. 그 밖에 회계감사의 적정성 확인을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항에 따라 감리를 받는 관리주체와 감사인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 정당한 사유 없이 자료열람·등사·제출 요구 또는 조사를 거부·방해·기피하는 행위
2. 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 감리를 방해하는 행위

⑤ 제3항에 따라 감리 업무를 위탁받은 회계법인은 감리 완료일부터 1개월 이내에 감리 결과를 해당 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

⑥ 시장·군수·구청장은 감리 결과 감사인이 회계감사기준을 위반한 혐의가 있다고 인정되는 경우에는 그 명단과 해당 내용을 금융위원회에 통보하여야 한다.

⑦ 제6항에 따라 통보를 받은 금융위원회는 그 감사인에 대하여 「공인회계사법」 제39조제1항 또는 제48조제2항에 따라 등록취소, 업무정지 또는 징계를 하는 경우에는 그 내용을 해당 시장·군수·구청장에게 통보해야 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 감리의 대상·범위·방법·절차 등 감리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제99조제1호의3 및 제1호의4를 각각 제1호의4 및 제1호의5로 하고, 같은 조에 제1호의3을 다음과 같이 신설한다.

1의3. 제26조의2제4항을 위반하여 감리를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자

제102조제3항에 제6호의3을 다음과 같이 신설한다.

6의3. 제26조의2제5항을 위반하여 감리 결과를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(회계감사에 대한 감리에 관한 적용례) 제26조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 제26조제6항에 따라 회계감사의 감사인이 제출하는 회계감사 결과부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제26조(회계감사) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “ <u>감사인</u> ”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다.	제26조(회계감사) ① ----- ----- ----- ----- -----이하 “ <u>감사인</u> ”----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
② ~ ⑧ (생략)	② ~ ⑧ (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>제26조의2(회계감사에 대한 감리)</u> <u>① 시장·군수·구청장은 회계감사의 적정성과 신뢰성을 확보하기 위하여 필요한 경우 제26조제6항에 따라 제출받은 회계감사 결과(감사보고서 및 그 부속서류를 말한다. 이하 이 조에서 “<u>감사보고서등</u>”이라 한다)에 대하여 감리(監理)를 할 수 있다.</u> <u>② 제1항에 따른 감리는 다음</u>

각 호의 사항을 대상으로 한다.

1. 감사인이 회계감사기준(제26조제1항에 따른 회계감사에 적용되는 기준으로서 대통령령으로 정하는 기준을 말한다. 이하 같다)을 준수하였는지 여부

2. 관리주체가 회계처리기준(제26조제1항에 따른 회계감사의 대상이 되는 재무제표의 작성에 적용되는 기준으로서 대통령령으로 정하는 기준을 말한다)에 따라 재무제표를 작성하였는지 여부

③ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 감리업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호가목에 따른 회계법인에 위탁할 수 있다. 다만, 해당 감사보고서등을 작성한 감사인 및 그 감사인과 대통령령으로 정하는 특수한 관계에 있는 자에게 위탁하여

서는 아니 된다.

1. 감사인이 회계감사기준을 위반하여 회계감사를 한 혐의가 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 경우

2. 입주자등의 10분의 2 이상이 연서하여 감리를 요청하는 경우

3. 그 밖에 회계감사의 적정성 확인을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항에 따라 감리를 받는 관리주체와 감사인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 정당한 사유 없이 자료열람 · 등사 · 제출 요구 또는 조사를 거부 · 방해 · 기피하는 행위

2. 거짓 자료를 제출하는 등 부정한 방법으로 감리를 방해하는 행위

⑤ 제3항에 따라 감리 업무를 위탁받은 회계법인은 감리 완료일부터 1개월 이내에 감리 결과를 해당 시장 · 군수 · 구청

제99조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 1의2. (생략)

<신설>

장에게 제출하여야 한다.

⑥ 시장·군수·구청장은 감리 결과 감사인이 회계감사기준을 위반한 혐의가 있다고 인정되는 경우에는 그 명단과 해당 내용을 금융위원회에 통보하여야 한다.

⑦ 제6항에 따라 통보를 받은 금융위원회는 그 감사인에 대하여 「공인회계사법」 제39조 제1항 또는 제48조제2항에 따라 등록취소, 업무정지 또는 징계를 하는 경우에는 그 내용을 해당 시장·군수·구청장에게 통보해야 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 감리의 대상·범위·방법·절차 등 감리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제99조(벌칙) -----

-----.

1. 1의2. (현행과 같음)

1의3. 제26조의2제4항을 위반하

<u>1의3. · 1의4.</u> (생 략) 2. ~ 8. (생 략) 제102조(과태료) ① · ② (생 략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 6의2. (생 략) <u><신 설></u> 7. ~ 27. (생 략) ④ · ⑤ (생 략)	<u>여 감리를 방해하는 등 같은</u> <u>항 각 호의 어느 하나에 해당</u> <u>하는 행위를 한 자</u> <u>1의4. · 1의5.</u> (현행 제1호의3 및 제1호의4와 같음) 2. ~ 8. (현행과 같음) 제102조(과태료) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----. 1. ~ 6의2. (현행과 같음) <u>6의3. 제26조의2제5항을 위반하</u> <u>여 감리 결과를 제출하지 아</u> <u>니하거나 거짓으로 제출한 자</u> 7. ~ 27. (현행과 같음) ④ · ⑤ (현행과 같음)
---	--