



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 회계감사 예외 규정 삭제 등 》

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2220006호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 안태준의원 대표발의(제2220006호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 회계감사 예외 규정 삭제(안 제26조)	3
나. 관리비 관련 사항 위반 시 처벌 수위 상향 등(안 제23조 등)	8
다. 주택관리사등에 대한 제재 강화(안 제69조)	13

I. 안태준의원 대표발의(제22200006호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 7. 16.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

우리나라 국민의 70% 이상이 아파트 등 공동주택에 거주하고 있으며, 공동주택은 대다수 국민의 소중한 자산이자 다양한 이해관계가 상존하는 대표적인 주거 공간으로서, 공동주택 관리의 투명성과 전문성에 대한 사회적 요구가 지속적으로 높아지고 있음.

그러나 의무관리대상 공동주택이라 하더라도 입주자들의 동의가 있으면 외부 회계감사를 면제할 수 있도록 규정하고 있어, 상시적인 투명성 확보와 사전 관리 부실 예방에 한계가 있다는 의견이 있고, 관리주체인 주택관리사 등이 고의로 입주민에게 재산상 손해를 입히거나 부정행위를 저지른 경우에도 현행 행정처분 기준이 자격정지 수준에 머무는 경우가 많아, 관리 업무의 책임성과 직업 윤리를 한층 더 높일 필요성이 제기되고 있으며, 관리비의 투명한 집행을 검증할 기초 자료인 장부 및 증빙서류의 부실 작성이나 보관 의무 위반 행위와 같은

관리비의 관리에 대한 현행 제재 수위 역시 낮아, 제도의 실효성 확보를 위해서는 행정처분뿐만 아니라 형벌 등 법적 책임 규정을 전반적으로 강화해야 한다는 지적이 있음.

이에 외부 회계감사 면제 조항을 정비하여 모든 의무관리대상 공동주택이 정기적인 감사를 받도록 함으로써 관리의 투명성을 기본적으로 담보토록 하고, 고의로 중대한 재산상 손해를 입히거나 부정하게 금품을 수수하는 등 입주민들의 신뢰를 심각하게 저해하는 경우에는 자격취소 기준을 적용하여 처분의 실효성을 확보토록 하며, 관리비 관련 장부나 증빙서류의 부실 작성·보관 행위 등에 대한 제재를 합리적인 수준으로 보강함으로써, 공동주택 관리 전반의 공정성을 높이고 입주민이 안심하고 신뢰할 수 있는 투명한 주거 환경을 조성하려는 것임(안 제26조 등).

3. 검토의견

가. 회계감사 예외 규정 삭제(안 제26조)

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 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . <단서 삭제>
1. 300세대 이상인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도	<삭 제>
2. 300세대 미만인 공동주택: 해당 연도에 회계감사를 받지 아니하기로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우 그 연도	<삭 제>
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따라 서면동의를 받으려는 경우에는 회계감사를 받지 아니할 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 동의서에 기재하여야 한다.	<삭 제>
⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동의를서를 관리규약으로 정하는 바에 따라 보관하여야 한다.	<삭 제>

‘의무관리대상 공동주택¹⁾’이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성해야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로, 300세대 이상의 공동주택 및 150세대 이상의 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식인 공동주택 등이 포함됨.

현행법상²⁾ 의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위해 필요한 관리비를 관리주체에게 납부해야 하고, 관리주체는 관리비 집행을 통해 공동주택의 유지관리에 필요한 업무를 수행하며, 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 함³⁾.

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 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 입주자들이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

2) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 7. “입주자들”이란 입주자와 사용자를 말한다.

10. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.

- 가. 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
- 나. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
- 다. 주택관리업자
- 라. 임대사업자
- 마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자들은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.

3) 「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.

그런데 현행법 제26조제1항 단서에서는 i) 300세대 이상인 공동주택에서 입주자등 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우와, ii) 300세대 미만인 공동주택에서 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 해당 연도에 회계감사를 받지 않을 수 있도록 예외 규정을 두고 있는바,

개정안의 제안 이유에서 언급하는 바와 같이 입주자등의 동의가 있으면 외부 회계감사가 면제될 수 있어 상시적인 투명성 확보와 사전 관리부실 예방에 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 제26조제1항 단서의 예외 규정과 이와 관련되는 내용의 같은 조 제7항 및 제8항을 삭제하려는 것으로, 의무관리대상 공동주택에서 입주민의 동의 여부와 무관히 외부 회계감사를 의무화함으로써 관리 투명성을 강화하려는 취지로 이해됨.

-
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

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」

제2조(정의) 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)

현행법상⁴⁾ 의무관리대상 공동주택에 관리주체를 두는 것은 입주민등의 선택이 아닌 필수 사항이고, 관리주체는 입주민등으로부터 관리비, 관리비에치금, 장기수선충당금 등을 징수하고 집행하는 권한이 있는 점을 고려할 때, 의무관리대상 공동주택에 대한 외부 회계감사를 강화하여 집행관리를 철저히 하려는 개정안은 타당한 측면이 있음.

다만, 입주민등의 동의에도 불구하고 세대 규모와 무관하게 모든 공동주택에 대하여 의무적으로 회계감사를 받도록 하는 것은 사적 자치 및 입주민등의 의사결정권을 침해할 우려가 있고, 감사비용 추가로 인해 관리비 부담이 증가할 수 있다는 관계기관의 반대 의견이 제출된 바 있으므로, 논의 시 종합적인 고려가 필요할 것으로 보임.

관계기관	의견
대구광역시 천안시 대한주택관리사협회 한국주택관리협회	▪ 사적 자치 및 입주민등의 의사결정권 침해 - 현재 수감 대상 단지 대부분이 외부 회계감사를 받고 있어, 이를 의무화할 경우 주민 자치권 제한 및 자율적 의사결정권 침해가 우려됨 ▪ 관리비 부담 증가 - 외부 회계감사 예외 조항이 삭제될 경우, 감사비용 추가로 입주민의 부담이 가중되고 관리비가 증가함

4) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 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. (각 목 생략)

제24조(관리비에치금) ① 관리주체는 해당 공동주택의 공용부분의 관리 및 운영 등에 필요한 경비(이하 “관리비에치금”이라 한다)를 공동주택의 소유자로부터 징수할 수 있다.

제30조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

개정안에 대하여 국토교통부는 현행 외부 회계감사 면제 조항으로 인해 관리 부실을 예방하는 데에 한계가 있으므로, 예외 없는 회계감사 실시를 통해 관리 투명성을 확보하고 입주민의 재산권을 보호하려는 입법 취지에 동의한다는 의견임.

나. 관리비 관련 사항 위반 시 처벌 수위 상향 등(안 제23조 등)

현행	개정안
제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ①·② (생략) ③ 제1항에 따른 관리주체는 <u>입주자 등이</u> 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다. ④ ~ ⑧ (생략)	제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- <u>관리비 등을 세대별로 산정하여 그 부담액을 부과·고지·징수하여야 하며, 입주자등이</u> ----- -----. ④ ~ ⑧ (현행과 같음)
제98조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제3호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	제98조(벌칙) ----- ----- ----- -. ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자</u>
제99조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1.·1의2. (생략) <u>1의3. 제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하</u>	제99조(벌칙) ----- ----- ----- -. 1.·1의2. (현행과 같음) <u><삭제></u>

현행	개정안
<u>지 아니하거나 거짓으로 작성한</u> <u>자</u> 1의4. (생략) <u><신설></u> 2. ~ 8. (생략) 제102조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> 4. ~ 9. (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 7. (생략) 8. <u>제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자</u> 9. ~ 27. (생략) ④·⑤ (생략)	1의4. (현행과 같음) 1의5. <u>제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자</u> 2. ~ 8. (현행과 같음) 제102조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 3의2. <u>제23조제3항을 위반하여 관리비 등의 세대별 부담액을 부과·고지·징수하지 아니한 자</u> 4. ~ 9. (현행과 같음) ③ ----- ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) <u><삭제></u> 9. ~ 27. (현행과 같음) ④·⑤ (현행과 같음)

현행법 제27조⁵⁾에 따르면, 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 증빙서류 등을 보관해야 하고, 입주자등이 장부나 증빙서류 등 정보의 열람을 요구하거나 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 하며, 이를 위반할 경우 벌칙 또는 과태료의 대상이 될 수 있음.

그런데 개정안의 제안 이유에서 언급하는 바와 같이, 관리비의 투명한 집행을 검증할 기초 자료인 장부 및 증빙서류의 부실 작성이나 보관의무 위반행위와 같은 관리비의 관리에 대한 현행 제재 수위가 낮다는 지적이 있는바, 제도의 실효성 확보를 위해서는 관리주체의 법적 책임을 전반적으로 강화해야 한다는 의견이 있음.

이에 개정안은 관리주체가 장부 및 증빙서류 등에 관한 위반행위를 한 경우 그 처벌 수위를 상향하고, 관리주체가 관리비 등을 세대별로 산

5) 「공동주택관리법」

제27조(회계서류 등의 작성·보관 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 동안 해당 장부 및 증빙서류를 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

1. 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 그 증빙서류: 해당 회계연도 종료일부터 5년간
 2. 제7조 및 제25조에 따른 주택관리업자 및 사업자 선정 관련 증빙서류: 해당 계약 체결일부터 5년간
- ③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.
1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보
 2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

정하여 그 부담액을 부과·고지·징수하도록 추가적인 의무를 부여하려는 것으로, 관리비 관련 위반 사항을 엄격히 관리하려는 취지로 이해됨.

【 현행과 개정안의 제재 수준 비교 】

위반행위	현행	개정안
제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금	2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자	500만원 이하의 과태료	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
제23조제3항을 위반하여 관리비 등의 세대별 부담액을 부과·고지·징수하지 아니한 자(신설)	-	1천만원 이하의 과태료

공동주택의 경우 세대별로 관리비가 달라질 수 있는바 개정안과 같이 관리주체가 관리비 등을 세대별로 산정하여 그 부담액을 부과·고지·징수하도록 의무화하는 것은 타당한 입법 조치로 보이고,

관리비 관련 거래행위를 기재한 장부 및 증빙서류와 주택관리업자·사업자 선정과 관련된 증빙서류는 입주자등의 재산권과 밀접한 관련이 있고 관리 비리와의 직결되는 부분인 점을 고려할 때, 이를 소홀히 관리한 관리주체에 대한 법적 책임을 강화하는 것은 적절한 측면이 있음.

다만, 제재 수준 상향과 관련하여 경미한 절차 위반을 구분해서 처벌할 필요가 있고, 현장에서는 동일 자료의 반복 열람 요구 등으로 업무 수행에 차질이 있어 이에 대한 통제 장치 마련이 함께 이루어져야 한다는 등의 관계기관 의견이 제출되었으므로, 논의 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

관계기관	의견
대구광역시 천안시 대한주택관리사협회 한국주택관리협회	▪ 장부·증빙서류 미작성 또는 거짓 작성 - 제재 실효성 제고를 위해 고의·은폐·허위 작성은 엄벌하되, 경미한 절차 위반은 시정명령·과태료로 구분하여 처벌하는 체계가 필요함 (대한주택관리사협회, 대구광역시, 한국주택관리협회) - 타 법률*의 유사 의무 대비 처벌 수위가 과도하여 형벌 균형성 및 비례 원칙 위배 우려(대한주택관리사협회) * 상법 제635조 : 영리법인 이상 등의 장부 미작성·부실 기재 시 형사처벌이 아닌 500만원 이하의 과태료 부과 ▪ 장부·증빙서류 열람·복사 거부 - 동일 자료의 반복 열람 요구 등으로 공익 업무 수행 차질이 심각하나, 현장 애로사항 미반영 및 신청권 남용 통제 장치 부재 (대한주택관리사협회, 대구광역시, 천안시, 한국주택관리협회) ▪ 관리비의 세대별 부과·징수 의무 과태료 규정 신설 - 관리비 위반은 단순 집행의 문제가 아닌 임대위 의사결정, 주택관리업체의 업무 등 다수 주체가 연관되므로, 실질적 권한·책임에 부합하는 제재 체계 구축 필요 (대한주택관리사협회, 천안시)

개정안에 대하여 국토교통부는 관리비 관련 법률 위반행위에 대한 벌칙 및 과태료 수위를 상향하여 현장 비리를 근절하려는 입법 취지에 동의한다는 입장임.

다. 주택관리사등에 대한 제재 강화(안 제69조)

현행	개정안
제69조(주택관리사등의 자격취소 등) ① 시·도지사는 주택관리사등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제1호부터 제4호까지, 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다. 1. ~ 9. (생략) ② (생략)	제69조(주택관리사등의 자격취소 등) ① ----- ----- ----- ----- ----. -----제7호까지-- ----- -----. 1. ~ 9. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

현행법 제69조제1항은 주택관리사등이 부정행위 등을 한 경우 시·도지사가 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있도록 규정하고 있는데, 같은 항 단서에 따르면 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우 등에는 필요적으로 자격을 취소하여야 함6).

6) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 11. “주택관리사보”란 제67조제1항에 따라 주택관리사보 합격증서를 발급받은 사람을 말한다.

12. “주택관리사”란 제67조제2항에 따라 주택관리사 자격증을 발급받은 사람을 말한다.

13. “주택관리사등”이란 주택관리사보와 주택관리사를 말한다.

제69조(주택관리사등의 자격취소 등) ① 시·도지사는 주택관리사등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 자격을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 그 자격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제1호부터 제4호까지, 제7호 중 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우

2. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우

3. 의무관리대상 공동주택에 취업한 주택관리사등이 다른 공동주택 및 상가·오피스텔 등 주택 외의 시설에 취업한 경우

4. 주택관리사등이 자격정지기간에 공동주택관리업무를 수행한 경우

5. 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우

6. 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수(收受) 등 부당이득을 취한 경우

개정안은 i) 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우(제5호)와 ii) 주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수 등 부당이득을 취한 경우(제6호)에도 반드시 자격을 취소하도록 하여 주택관리사등에 대한 제재를 강화하려는 것임.

【 현행과 개정안의 제재 수준 비교 】

제69조제1항 각 호	현행	개정안
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 자격을 취득한 경우	자격 취소	
2. 공동주택의 관리업무와 관련하여 금고 이상의 형을 선고받은 경우	자격 취소	
3. 의무관리대상 공동주택에 취업한 주택관리사등이 다른 공동주택 및 상가·오피스텔 등 주택 외의 시설에 취업한 경우	자격 취소	
4. 주택관리사등이 자격정지기간에 공동주택관리업무를 수행한 경우	자격 취소	
5. <u>고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우</u>	자격 취소 또는 정지	<u>자격 취소</u>
6. <u>주택관리사등이 업무와 관련하여 금품수수 등 부당이득을 취한 경우</u>	자격 취소 또는 정지	<u>자격 취소</u>
7. 제90조제4항을 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우	자격 취소	
8. 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우	자격 취소 또는 정지	
9. 제93조제3항·제4항에 따른 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우	자격 취소 또는 정지	

-
7. 제90조제4항을 위반하여 다른 사람에게 자기의 명의를 사용하여 이 법에서 정한 업무를 수행하게 하거나 자격증을 대여한 경우
 8. 제93조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고를 한 경우
 9. 제93조제3항·제4항에 따른 감사를 거부·방해 또는 기피한 경우

현행법 제64조7)에 따르면, 주택관리사등은 공동주택의 관리사무소장으로 배치되어 공동주택의 유지관리뿐 아니라 각종 경비의 청구·집행·지출과 재판상 대리 등의 업무까지 수행하는바, 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행할 의무가 있음.

이렇듯 공동주택 관리에서 주택관리사등의 책임 있는 업무 수행이 중요한 점을 고려할 때, 고의 또는 중과실로 공동주택을 잘못 관리하여 재산상의 손해까지 이어진 경우와 업무 관련 금품수수 등 부당이득을 취한 경우에 그 자격을 취소함으로써 업무상 비리를 근절하려는 개정안의 입법 취지는 타당하다고 보임.

7) 「공동주택관리법」

제64조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있다.

1. 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한정한다)
2. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
3. 주택관리업자
4. 임대사업자

② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄
4. 그 밖에 공동주택관리에 관하여 국토교통부령으로 정하는 업무

③ 관리사무소장은 제2항제1호가목 및 나목과 관련하여 입주자대표회의를 대리하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다.

④ 관리사무소장은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 한다.

다만, 현행법 제69조제2항 및 시행령 [별표 8]⁸⁾에 따르면, 현재는 ‘고의 또는 중과실로 공동주택을 잘못 관리하여 재산상의 손해를 입힌 경우(제5호)’에는 시행령에서 고의와 중과실을 구분하여 책임의 경중에 따라 자격정지 기간을 다르게 정하고 있는데,

개정안은 이를 구분하지 않고 일률적으로 자격을 취소하도록 제재를 강화하고 있으므로, 비례의 원칙 측면에서 고의와 중과실을 구분할 필요성이 있는지 추가적인 검토가 필요할 것으로 보임.

국토교통부는 개정안에 대하여 고의적 과실이나 금품수수 등 중대한 관리 비리가 발생하더라도 현행 제재가 자격정지 수준에 머물러 실효성이 미흡했으므로, 관리 비리 주택관리사에 대한 제재를 ‘자격정지’에서 ‘자격취소’로 강화함으로써 책임성을 강화하고 비리를 근절하려는 개정안에 동의한다는 입장임.

8) 「공동주택관리법」

제69조(주택관리사등의 자격취소 등) ② 제1항에 따른 자격의 취소 및 정지처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

「공동주택관리법 시행령」 [별표 8] 주택관리사등에 대한 행정처분기준(제81조 관련)

2. 개별기준

위반행위	근거 법조문	행정처분기준		
		1차 위반	2차 위반	3차 위반
마. 고의 또는 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 1) 고의로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우 2) 중대한 과실로 공동주택을 잘못 관리하여 소유자 및 사용자에게 재산상의 손해를 입힌 경우	법 제69조제1항제5호	자격정지 6개월	자격정지 1년	자격정지 6개월

한편, 개정안에 대한 관계기관의 의견은 다음과 같음.

관계기관	의견
대구광역시 천안시 대한주택관리사협회 한국주택관리협회	▪ 고의와 중과실의 동일 적용 문제 - 책임의 경중과 상관없이 재산상 손해 결과만으로 일률적으로 자격취소를 적용하는 것은 불합리함 (대한주택관리사협회, 한국주택관리협회, 천안시, 대구광역시) ▪ 소액·의례적 금품 원칙 미반영 - 의례적 선의나 단순 식사제공 등의 정황은 물론 금품 액수, 대가성, 피해 정도를 고려하지 않고 일률적으로 자격을 취소하는 것은 과잉 규제임 (대한주택관리사협회, 대구광역시, 한국주택관리협회) ▪ 타 전문자격 제도와 의 형평성 문제 - 타 전문자격의 경우 사법부의 확정판결(금고 이상의 형 선고 등)을 전제로 자격을 취소하여 객관성을 담보하고 있음 (대한주택관리사협회, 대구광역시) ▪ 금품수수 등 직무윤리 위반에 대한 엄정 제재는 필요하므로 제6호 자격 취소는 동의(한국주택관리협회)

문 의 처

02)6788-5581