

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

(김미애의원 대표발의)

의안 번호	17836
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 30.

발 의 자 : 김미애 · 유용원 · 박상웅
조경태 · 이양수 · 김승수
이종배 · 서범수 · 김성원
김민전 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 하고, 이해관계인은 관리인에게 이러한 보고 자료 및 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인의 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있음(제26조제1항 및 제3항).

그러나 이는 사후적 · 수동적 권리 행사에 그치고 있어 관리비 회계의 상시적 투명성 확보에는 한계가 지적됨. 특히 「공동주택관리법」에서는 의무관리대상 공동주택에 대해 장부 · 증빙서류의 작성 · 보관 및 공개의무를 상세히 규정하고 있는 것과 비교할 때(제27조) 집합건물에 대한 규율은 상대적으로 미흡하다는 지적이 있음.

이에 관리비의 투명한 관리를 위하여 관리비 회계정보를 대통령령

으로 정하는 바에 따라 정기적으로 해당 건물의 인터넷 홈페이지등에 공개하도록 함(안 제26조, 제26조의6 및 제26조의7등).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제2항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항 및 제5항을 각각 제6항 및 제7항으로 하며, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항(중전의 제4항) 중 “제3항까지”를 “제5항까지”로 한다.

이 경우 관리인은 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

④ 관리인은 제3항에 따른 열람·교부 청구를 받은 경우에는 청구를 받은 날부터 14일 이내에 이에 응하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 10일의 범위에서 연장할 수 있으며, 연장 사유를 청구인에게 지체 없이 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다)으로 통지하여야 한다.

⑤ 관리인이 제4항에 따른 기간 내에 응하지 아니한 경우에는 정당한 사유 없이 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니한 것으로 본다.

제26조의6 및 제26조의7을 각각 다음과 같이 신설한다.

제26조의6(관리비 회계정보의 공개) ① 관리인은 관리비의 투명한 관리를 위하여 다음 각 호의 관리비 회계정보를 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기적으로 해당 건물의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 건물의 관리사무소나 게시판 등을 말한다. 이하 같다)에 공개하여야 한다.

1. 관리비 항목별 산정기준 및 부과기준
2. 항목별 부과내역 및 수납내역
3. 항목별 지출내역 및 집행잔액
4. 계약서, 세금계산서, 영수증 등 주요 지출증빙서류. 다만, 제26조 제3항 각 호의 정보는 제외한다.
5. 관리비 이월내역
6. 그 밖에 대통령령으로 정한 내역

② 제1항에 따른 공개의 주기, 방법 및 제1항 각 호에 따른 정보의 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

③ 관리인은 제1항 각 호의 관리비 회계정보를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 상시 열람할 수 있도록 하여야 한다.

제26조의7(관리비 전용계좌) ① 관리인은 관리비의 수납 및 지출을 위하여 관리단 명의의 관리비 전용계좌(이하 “전용계좌”라 한다)를 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금

용회사등에 개설하여야 한다.

② 관리인은 전용계좌를 통하여 관리비를 수납하고 지출하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 전용계좌의 개설, 관리 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제52조 전단 중 “제26조의5까지”를 “제26조의6까지”로 한다.

제66조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항에 제1호의3 및 제1호의4를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. 제26조의6제1항을 위반하여 관리비 회계정보를 공개하지 아니하거나 허위로 공개한 자

1의3. 제26조의7제1항을 위반하여 전용계좌를 개설하지 아니한 자

1의4. 제26조의7제2항을 위반하여 전용계좌를 통하여 관리비를 수납하고 지출하지 아니한 자

부 칙

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제26조(관리인의 보고의무 등) ① (생 략)	제26조(관리인의 보고의무 등) ① (현행과 같음)
② 전유부분이 50개 이상인 건 물의 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관 리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증 빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. <후단 신설>	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- --. 이 경우 관리인은 「전자문 서 및 전자거래 기본법」 제2 조제2호에 따른 정보처리시스 템을 통하여 장부 및 증빙서류 를 작성하거나 보관할 수 있다.
③ (생 략) <신 설>	③ (현행과 같음) ④ 관리인은 제3항에 따른 열 람·교부 청구를 받은 경우에 는 청구를 받은 날부터 14일 이내에 이에 응하여야 한다. 다 만, 부득이한 사유가 있는 경우 에는 그 기간을 10일의 범위 에서 연장할 수 있으며, 연장 사

<신 설>

④ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등 관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에 대해서는 제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다.

⑤ (생략)

<신 설>

유를 청구인에게 지체 없이 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다)으로 통지하여야 한다.

⑤ 관리인이 제4항에 따른 기간 내에 응하지 아니한 경우에는 정당한 사유 없이 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니한 것으로 본다.

⑥ -----

----제5항까지-----
-----.

⑦ (현행 제5항과 같음)

제26조의6(관리비 회계정보의 공개) ① 관리인은 관리비의 투명한 관리를 위하여 다음 각 호의 관리비 회계정보를 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기적으로 해당 건물의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가

없는 경우에는 해당 건물의 관리사무소나 게시관 등을 말한다. 이하 같다)에 공개하여야 한다.

1. 관리비 항목별 산정기준 및 부과기준

2. 항목별 부과내역 및 수납내역

3. 항목별 지출내역 및 집행잔액

4. 계약서, 세금계산서, 영수증 등 주요 지출증빙서류. 다만, 제26조제3항 각 호의 정보는 제외한다.

5. 관리비 이월내역

6. 그 밖에 대통령령으로 정한 내역

② 제1항에 따른 공개의 주기, 방법 및 제1항 각 호에 따른 정보의 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

③ 관리인은 제1항 각 호의 관리비 회계정보를 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 상시 열람할 수 있도록 하여야 한다.

<u><신 설></u>	<u>제26조의7(관리비 전용계좌) ①</u> <u>관리인은 관리비의 수납 및 지</u> <u>출을 위하여 관리단 명의의 관</u> <u>리비 전용계좌(이하 “전용계좌”</u> <u>라 한다)를 「금융실명거래 및</u> <u>비밀보장에 관한 법률」 제2조</u> <u>제1호에 따른 금융회사등에 개</u> <u>설하여야 한다.</u> <u>② 관리인은 전용계좌를 통하</u> <u>여 관리비를 수납하고 지출하</u> <u>여야 한다.</u> <u>③ 제1항 및 제2항에 따른 전</u> <u>용계좌의 개설, 관리 및 운영에</u> <u>필요한 사항은 대통령령으로</u> <u>정한다.</u>
제52조(단지에 대한 준용) 제51조 의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25조, 제2 6조, 제26조의2부터 <u>제26조의5</u> <u>까지</u>, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한다. 이 경우 전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전유부분의 수로 한다. 제66조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게	제52조(단지에 대한 준용) ----- ----- ----- -----<u>제26</u> <u>조의6까지</u>----- -----. ----- ----- -----. 제66조(과태료) ① ----- -----

는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. · 2. (생략) <u><신설></u> ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. · 1의2. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> 2. · 3. (생략) ③ · ④ (생략)	----- -----. 1. · 2. (현행과 같음) 3. 제26조의6제1항을 위반하여 관리비 회계정보를 공개하지 아니하거나 허위로 공개한 자 ② ----- -----. 1. · 1의2. (현행과 같음) 1의3. 제26조의7제1항을 위반하 여 전용계좌를 개설하지 아니 한 자 1의4. 제26조의7제2항을 위반하 여 전용계좌를 통하여 관리비 를 수납하고 지출하지 아니한 자 2. · 3. (현행과 같음) ③ · ④ (현행과 같음)
--	--