



제426회 국회(임시회)  
제1차 법제사법위원회

# 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

## 검 토 보 고

〈관리비용 등에 대한 관리인의 월 보고의무 신설〉

■ 이정문의원 대표발의(의안번호 제6409호)

2025. 7.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

## 목 차

|                           |    |
|---------------------------|----|
| I . 제안경위 .....            | 1  |
| II . 제안이유 및 주요내용 .....    | 1  |
| III. 검토의견 .....           | 2  |
| 1. 개정안의 주요내용 .....        | 2  |
| 2. 개정안에 대한 검토 .....       | 5  |
| 3. 관계기관 의견 .....          | 13 |
| ※ 참고자료 .....              | 14 |
| 집합건물의 전유부분 규모별 규제사항 ..... | 14 |

## I. 제안경위

1. 발 의 자 : 이정문의원 등 15인
2. 발 의 일 : 2024. 12. 11.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 12.

## II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 관리인이 매년 1회 이상 그 사무에 관하여 구분소유자 및 그로부터 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 보고하도록 하고 있음.

그럼에도 불구하고 집합건물과 관련하여 구분소유자 및 점유자에게 관리비 등과 관련한 정보의 공개가 평소 잘 되지 않아 관리를 둘러싼 각종 비리와 분담금 횡령 등의 문제가 발생하고 있음.

이에 관리인이 공용부분 관리비 및 전기료·수도료 등과 관련한 내역 등을 매월 구분소유자 및 점유자에게 보고하도록 하여 집합건물 관리의 투명성과 효율성을 높이하고자 함(안 제26조 등).

### Ⅲ. 검토의견

#### 1. 개정안의 주요내용

개정안은 ① 제26조제2항에서 집합건물의 관리인에게 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위하여 대통령령으로 정하는 내용의 비용과 분담금에 대한 산정방법, 징수·지출·적립 내역 등 관리단이 얻은 수입 및 그 사용내역을 매월 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자(이하 “점유자”라 함)에게 서면으로 보고하도록 의무를 부여하고, ② 이를 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자에 대하여는 200만원 이하의 과태료를 부과하는 한편, ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 제26조제2항에 따른 보고에 관한 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있도록 하는 내용임(안 제26조, 제26조의5 및 제66조).

| 현행                                            | 개정안                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제26조(관리인의 보고의무 등) ① (생략)<br><u>&lt;신설&gt;</u> | 제26조(관리인의 보고의무 등) ① (현행과 같음)<br><u>② 관리인은 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 다음 각 호의 사항을 매월 서면으로 보고하여야 한다. 이 경우 해당 건물의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 건물의 게시판을 말한다)에 공개하는</u> |

② (생략)

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다.

1. 2. (생략)

④ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리 대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에 대해서는 제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다.

⑤ (생략)

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감

것으로 서면 보고를 갈음할 수 있다.

1. 제17조에 따른 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위하여 대통령령으로 정하는 내용의 비용과 분담금에 대한 산정방법, 징수·지출·적립내역

2. 전기료, 수도료 등 대통령령으로 정하는 내용의 사용료에 대한 산정방법, 징수·지출·적립내역

3. 제1호 및 제2호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역

4. 집합건물의 주요 시설의 교체 및 보수 비용

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ (현행 제2항과 같음)

④ -----제1항 및 제2항-----제3항-----

-----  
-----  
-----.

1. 2. (현행과 같음)

⑤ -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
제4항-----.

⑥ (현행 제5항과 같음)

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감



|                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>후단(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 <u>제26조제1항</u>에 따른 보고 자료 또는 같은 조 <u>제2항</u>에 따른 장부나 증빙서류에 대한 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자</p> <p>5. ~ 8. (생략)</p> <p>④ (생략)</p> | <p>-----</p> <p>-----</p> <p>---제26조제1항·제2항-----</p> <p>-----제3항-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>5. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>④ (현행과 같음)</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. 개정안에 대한 검토

현행법에 따르면 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 설립되고<sup>1)</sup>, 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 하며<sup>2)</sup>, 관리인은 공용부분의 보존행위, 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위 등을 할 권한과 의무를 가짐<sup>3)</sup>.

- 1) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.
- 3) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제25조(관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.
  1. 공용부분의 보존행위
    - 1의2. 공용부분의 관리 및 변경에 관한 관리단집회 결의를 집행하는 행위
  2. 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위
  3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위
    - 3의2. 소음·진동·악취 등을 유발하여 공동생활의 평온을 해치는 행위의 중지 요청 또는 분쟁 조정절차

현행법은 이러한 관리단의 사무를 집행하는 관리인에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자와 점유자에게 사무에 관한 보고를 하도록 하고 있으며<sup>4)5)</sup>, 현행법 시행령에서는 관리인이 보고하여야 하는 사무를 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 그 비용의 산정방법, 계약체결 내역, 규약의 설정·변경 등으로 구체화하고, 이 중 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법의 경우에는 규약에 달리 정하는 바가 없으면 관리인이 월 1회 구분소유자 및 점유자에게 서면으로 보고하도록 규정하고 있음<sup>6)</sup>.

권고 등 필요한 조치를 하는 행위

4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

4) 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」 제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다.

② 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정 과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

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

⑤ 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 「민법」의 위임에 관한 규정을 준용한다.

5) 전유부분이 50개 이상인 집합건물의 대하여는 추가적으로 관리인이 관리비 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관한 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 보관하도록 하고, 이해관계자가 이를 열람할 수 있도록 규정하고 있음.

6) 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령**」 제6조(관리인의 보고의무) ① 법 제26조제1항에 따라 관리인이 보고해야 하는 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항

2. 제1호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역에 관한 사항

3. 관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항

4. 규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항

이와 같은 현행법령에도 불구하고 집합건물과 관련하여 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역 등에 대한 정보가 구분소유자 및 점유자에게 적시에 공개되지 않아 이를 둘러싼 비리와 분담금액 횡령 등의 문제가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 시행령에 규정되어 있는 월 1회 보고의무를 법으로 상향하여 규정하면서 추가적으로 현행법상 관리인에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자 및 점유자에게 보고하도록 하고 있는 사무 중 관리단의 모든 수입·지출에 관한 사항 즉, 금전에 관한 부분에 대해서는 매월 구분소유자 및 점유자에게 보고 또는 공개하도록 하고, 이를 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자에 대하여는 200만원 이하의 과태료를 부과하는 한편, 전유부분이 50개 이상인 건물의 대해서는 각 지방자치단체의 장이 해당 보고에 대하여 관리인에게 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있도록 하려는 것으로, 관리단의 수입 및 그 사용 내역 등에 대한 구분소유자 및 점유자의 알 권리 강화 및 집합건물 관리의 투명성을 높이려는 것으로 보임.

---

5. 관리단 임직원의 변동에 관한 사항

6. 건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항

7. 관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항

8. 그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항

② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다.

③ 관리인은 법 제32조에 따른 정기 관리단집회에 출석하여 관리단이 수행한 사무의 주요 내용과 예산·결산 내역을 보고하여야 한다.

**< 현행법령과 개정안에 따른 관리인의 보고의무 등 비교 >**

| 구분                                         | 현행법령                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 매월 서면<br>보고                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법</li> <li>※ 다만, 규약으로 달리 정할 수 있음</li> <li>※ 법§26① 및 시행령 §6②</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>제17조에 따른 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위하여 대통령령으로 정하는 내용의 비용과 분담금에 대한 산정방법, 징수·지출·적립내역</li> <li>전기료, 수도료 등 대통령령으로 정하는 내용의 사용료에 대한 산정방법, 징수·지출·적립내역</li> <li>제1호 및 제2호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역</li> <li>집합건물의 주요 시설의 교체 및 보수 비용</li> <li>그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</li> <li>※ 다만, 해당 건물의 인터넷 홈페이지(없는 경우 해당 건물의 게시판)에 공개하는 것으로 갈음할 수 있음</li> <li>※ 개정안 §26②</li> </ul> |
| 매년 1회<br>이상 보고                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법, 징수·지출·적립내역에 관한 사항</li> <li>위의 사항 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용내역에 관한 사항</li> <li>관리위탁계약 등 관리단이 체결하는 계약의 당사자 선정과정 및 계약조건에 관한 사항</li> <li>규약 및 규약에 기초하여 만든 규정의 설정·변경·폐지에 관한 사항</li> <li>관리단 임직원의 변동에 관한 사항</li> <li>건물의 대지, 공용부분 및 부속시설의 보존·관리·변경에 관한 사항</li> <li>관리단을 대표한 재판상 행위에 관한 사항</li> <li>그 밖에 규약, 규약에 기초하여 만든 규정이나 관리단집회의 결의에서 정하는 사항</li> <li>※ 법§26① 및 시행령§6①</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>제17조에 따른 공용부분의 관리비용 등 관리단의 사무 집행을 위하여 대통령령으로 정하는 내용의 비용과 분담금에 대한 산정방법, 징수·지출·적립내역</li> <li>전기료, 수도료 등 대통령령으로 정하는 내용의 사용료에 대한 산정방법, 징수·지출·적립내역</li> <li>제1호 및 제2호 외에 관리단이 얻은 수입 및 그 사용 내역</li> <li>집합건물의 주요 시설의 교체 및 보수 비용</li> <li>그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</li> <li>※ 다만, 해당 건물의 인터넷 홈페이지(없는 경우 해당 건물의 게시판)에 공개하는 것으로 갈음할 수 있음</li> <li>※ 개정안 §26②</li> </ul> |
| 전유부분이<br>50개<br>이상인<br>건물<br>관리인의<br>추가 의무 | <ul style="list-style-type: none"> <li>관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관</li> <li>- 이해관계인의 열람 및 교부 요청 시 관리인은 특정한 경우를 제외하고 이에 응하여야 함</li> <li>※ 법§26②·③</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관</li> <li>- 이해관계인의 열람 및 교부 요청 시 관리인은 특정한 경우를 제외하고 이에 응하여야 함</li> <li>※ 법§26②·③</li> </ul>                                                                                                                                                            |

다만, 개정안에서 관리인이 월 1회 구분소유자 및 점유자에서 보고하도록 하고 있는 사항을 현행법에서는 관리인이 있는 집합건물, 전유부분이 50개 이상인 집합건물로 구분하여 규정하고 있으므로 제26조의 규정을 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임7).

우선, 현행법령은 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정 방법을 월 1회 구분소유자 및 점유자에게 서면으로 보고하도록 하고 있고 법무부장관 및 시·도지사가 표준관리규약 및 지역별 표준관리규약을 마련하여 개정안에서 규정하고 있는 수입 및 지출인 관리비 및 사용료의 항목별 세부명세 및 산정방법에 대한 기준을 제시하도록 하고 있음<sup>8)</sup>.

7) 개정안 제26조의5제1항제3호에서는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 개정안 제26조제2항에 따른 보고에 관한 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있도록 하고 있는데, 현행법 제26조제2항이 전유부분이 50개 이상인 건물에 대하여 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하도록 하고 있고 현행법 제26조의5제1항제3호에서 이를 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있도록 하고 있어 거의 유사한 사항에 대하여 중첩적으로 규정하게 됨.

8) 각 관리단은 사정에 맞게 표준관리규약 및 지역별 표준관리규약을 참고 또는 수정하여 관리규약을 제정할 수 있음.

「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」 제28조(규약) ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.

② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다.

④ 법무부장관은 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 표준규약을 마련하여야 한다.

⑤ 시·도지사는 제4항에 따른 표준규약을 참고하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역별 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.

「**법무부 집합건물 표준관리규약**」(관리위원회가 없는 단동형 공동주택) 제69조(관리비등) ① 관리비는 다음 각 호의 경비를 말하며 항목별 세부명세는 별표 8과 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비
8. 급탕비
9. 수선유지비(난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료

② 관리단은 구분소유자들의 편의를 위하여 징수권자를 대행하여 다음 각 호의 사용료를 관리비와 함께 징수하여 징수권자에게 납부할 수 있다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 주거용 건물의 난방비와 급탕비
5. 분뇨 처리 수수료
6. 폐기물 처리 수수료
7. 건물 전체를 대상으로 하는 보험료

또한, 현행법 제26조제2항에 따라 전유부분이 50개 이상인 집합건물에 대하여는 관리인이 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하고 그 증빙서류를 보관하여야 하며, 이해관계인은 해당 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 등본의 교부를 청구할 수 있으므로 전유부분이 50개 이상인 집합건물의 구분소유자 및 점유자는 개정안 각 호에서 규정하고 있는 관리단이 얻은 수입 및 그 사용내역을 확인할 수 있음<sup>9)</sup>.

즉, 현행법은 관리인이 있는 집합건물, 전유부분이 50개 이상인 집합건

8. 관리단 운영경비

9. 선거관리위원회 운영경비

③ 관리비는 별표 9에 따라 산정하며, 사용료는 별표 10에 따라 산정한다.

④ 구분소유자는 관리단에 주거용 건물의 유지·관리에 필요한 관리비와 사용료(한다 “관리비등”이라 한다)를 납부하여야 한다.

⑤ 점유자는 전유부분의 점유기간 동안 발생한 관리비등에 대하여 구분소유자와 연대하여 책임을 진다.

9) [시행 2023. 9. 29.] [법률 제19282호, 2023. 3. 28. 일부개정]

| 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률<br>[법률 제11555호, 2012. 12. 18. 일부개정]                                | 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(현행법)<br>[시행 2023. 9. 29.] [법률 제19282호, 2023. 3. 28. 일부개정]                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 <u>구분소유자</u> 에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다. | 제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 <u>구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자</u> 에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다.                            |
| ② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다.                       | ② <u>전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다.</u> |
| ③ (생략)                                                                                  | ③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, <u>제2항에 따른 장부나 증빙서류</u> 의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. (단서 생략)<br>(각 호 생략)                             |
|                                                                                         | ④·⑤ (생략)                                                                                                                                    |

물을 구분하여 관리인의 보고의무 등을 차등하여 부과하고 있는데, 이는 사적자치에 따른 불완전성이나 문제점을 보완하기 위해 필요한 공적규제를 모든 집합건물에 대하여 일률적으로 부과하기보다는 규제대상의 부담을 고려하여 집합건물의 규모에 따라 기준을 설정한 것으로 보임.

참고로, 현행법은 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 집합건물에 대해서는 추가적으로 관리인에게 연 1회 의무적으로 회계감사를 받도록 규정하고 있음<sup>10)</sup>.

개정안과 같이 관리인이 있는 집합건물에 대하여 관리단의 모든 수입·지출, 비용의 산정방법 등에 대하여 매월 관리인의 보고 또는 공개 의무를 규정하게 되면, 해당 내역을 체계적으로 관리하기 어려운 영세한 집합건물 관리자의 경우 그 세부내역이나 산정방법을 표시하기 곤란한 경우도 있을 수 있다고 보여지므로, 월 보고사항을 집합건물의 규모를 고려하여 규정하는 방안에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

참고로, 「공동주택관리법」에서는 공동주택의 관리비에 관하여 규정하면서 관리주체에게 매월 관리비 등을 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판 등에 공개하도록 하는 의무를 규정하고 있는데, 해당 의무는 50세대 수

---

10) 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」 제26조의2(회계감사) ① 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상이 회계감사를 받지 아니하기로 결의한 연도에는 그러하지 아니하다.

③ 전유부분이 50개 이상 150개 미만으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서(連署)하여 요구하는 경우에는 감사인의 회계감사를 받아야 한다. 이 경우 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자가 구분소유자를 대신하여 연서할 수 있다.

이상인 공동주택의 관리인에게 부과되어지며, 의무관리대상 공동주택<sup>11)</sup>, 그 외 100세대 이상 공동주택, 50세대 이상 100세대 미만인 공동주택에 대하여 각각 공개하여야 하는 사항을 다르게 하여 규정하고 있음<sup>12)</sup>.

11) 의무관리대상 공동주택(법 제2조제1항제2호): ① 300세대 이상, ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, ③ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, ④ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물, ⑤ 그 밖의 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

12) 「공동주택관리법」 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ① (생략)

② 제1항에 따른 관리비의 내용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다.

④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판)을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 “공동주택관리정보시스템”이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에만 공개할 수 있다.

1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 의무관리대상이 아닌 공동주택으로서 대통령령으로 정하는 세대 수 이상인 공동주택의 관리인은 관리비 등의 내역을 제4항의 공개방법에 따라 공개하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 세대 수 미만의 공동주택 관리인은 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있으며, 구체적인 공개 내역·기한 등은 대통령령으로 정한다.

「공동주택관리법 시행령」 제23조(관리비 등) ① 법 제23조에 따른 관리비는 다음 각 호의 비목의 월별 금액의 합계액으로 하며, 비목별 세부명세는 별표 2와 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비
3. 경비비
4. 소독비
5. 승강기유지비
6. 지능형 홈네트워크 설비 유지비
7. 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다)
8. 급탕비
9. 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다)
10. 위탁관리수수료

③ 법 제23조제3항에서 “대통령령으로 정하는 사용료 등”이란 다음 각 호의 사용료 등을 말한다.

1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
3. 가스사용료
4. 지역난방 방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
5. 정화조오물수수료

### 3. 관계기관 의견

법무부는 현행법 제26조제2항·제3항에 따르더라도 개정안에서 관리인의 월별 서면 보고사항으로 규정하고 있는 내역을 구분소유자 및 점유자가 확인할 수 있고, 의무를 도입할 필요성이 인정된다하여도 집합건물의 규모를 고려할 필요가 있으며, 안 제26조제2항 위반 시 200만원 이하의 과태료를 부과할 수 있도록 규정하는 것은 집합건물 관리인이 매월 보고의무를 1회 위반한 것에 대하여 관리인의 연별 보고의무와 동일한 과태료를 부과하도록 하는 것으로써 과도한 제재로 보여지는 측면이 있어 개정안에 대하여 충분한 검토가 필요하다는 입장임.

- 
6. 생활폐기물수수료
  7. 공동주택단지 안의 건물 전체를 대상으로 하는 보험료
  8. 입주자대표회의 운영경비
  9. 선거관리위원회 운영경비

10. 「방송법」 제64조에 따른 텔레비전방송수수료

⑨ 법 제23조제5항 전단에서 “대통령령으로 정하는 세대 수”란 50세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다)를 말한다.

⑩ 법 제23조제5항 전단에 따른 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 관리비 등을 제8항의 방법에 따라 다음 달 말일까지 공개해야 한다. 다만, 100세대(주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 경우 주택을 기준으로 한다) 미만인 공동주택의 관리인은 법 제23조제5항 후단에 따라 공동주택관리정보시스템 공개를 생략할 수 있다.

1. 제1항제1호부터 제10호까지의 비목별 월별 합계액
2. 장기수선충당금
3. 제3항 각 호에 따른 각각의 사용료 등(세대 수가 50세대 이상 100세대 미만인 공동주택의 경우에는 각각의 사용료 등의 합계액을 말한다)
4. 잡수입

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| <b>【참고자료】</b> | <b>집합건물의 전유부분 규모별 규제사항</b> |
|---------------|----------------------------|

|                                        | 전유부분 50개~149개                                                                                                                                                                                            | 전유부분 150개 이상                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 관리인 선임 신고<br>(제24조제6항)                 | 관리인으로 선임된 자는 선임된 사실을 소관청에게 신고하여야 한다.                                                                                                                                                                     |                                                                                         |
| 회계감사<br>(제26조의2)                       | 구분소유자의 1/5 이상 연서 요구에 따른 임의적 회계감사                                                                                                                                                                         | 매년 1회 이상 의무적 회계감사                                                                       |
|                                        | ① 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 3억 이상인 건물,<br>② 직전 회계연도 말 기준으로 하여 적립되어 있는 수선적립금이 3억 이상인 건물,<br>③ 직전 회계연도를 포함하여 3년 이상 회계감사를 받지 않은 건물로서 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비 또는 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 건물 | ① 직전 회계연도에 구분소유자로부터 징수한 관리비가 3억 이상인 건물,<br>② 직전 회계연도 말 기준으로 하여 적립되어 있는 수선적립금이 3억 이상인 건물 |
| 관리인의 장부<br>작성·보관 및 공개<br>(제26조제2항·제3항) | 관리인은 관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다(제2항).                                                                                    |                                                                                         |
| 집합건물 관리 감독<br>(제26조의5제1항)              | 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관리인에게 법률상 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.                                                                                              |                                                                                         |

자료: 법무부

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5064 |