

제302회 서울특별시 강서구의회 임시회
도시·교통위원회 제1차 회의
【2024. 3. 5.(화) 10:00】

서울특별시 강서구 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안
검 토 보 고 서



서울특별시 강서구의회 도시·교통위원회

서울특별시 강서구 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례안 검 토 보 고 서

2024년 3월 5일
전문위원 배 금 택

1. 회부경위

- 가. 의안번호: 2024 - 27
- 나. 발 의 자: 최세진 의원 외 9명
- 다. 발의일자: 2024년 2월 21일
- 라. 회부일자: 2024년 2월 23일

2. 제안이유

- 마곡도시개발 등으로 지역 내 집합건물¹⁾이 증가하면서 과도한 관리비 부과 및 불투명한 관리비 사용 등과 같은 집합건물의 관리·운영과 관련된 갈등과 분쟁이 발생하고 있어, 집합건물 관리의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 제도적 근거를 마련하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 조례의 목적에 관한 사항(안 제1조)
- 나. 용어의 정의 및 구청장의 책무에 관한 사항(안 제2조, 제3조)
- 다. 집합건물 건전관리 종합계획 수립에 관한 사항(안 제4조)
- 라. 집합건물 건전관리 지원 및 안전관리 지원에 관한 사항(안 제5조, 제6조)
- 마. 교육·홍보 및 필요비용 지원에 관한 사항(안 제7조, 제8조)
- 바. 업무의 협조 및 자료 제출 명령에 관한 사항(안 제9조, 제10조)

1) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다.) 적용대상으로 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립된 건물로서 사용될 수 있는 건물을 뜻하며, 그 종류로는 오피스텔, 연립주택, 다세대주택, 고시텔, 오피스, 지식산업센터 등이 있음. (건물의 용도와는 무관한 개념임)

4. 참고사항

가. 관계법령

- 1) 「지방자치법」 제13조(지방자치단체의 사무 범위)
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 (이하 ‘집합건물법’이라 한다)

나. 협조부서: 건축과

다. 입법예고(2024. 2. 23. ~ 3. 4.) 결과: 의견 없음

5. 검토의견

가. 제정 취지

- 공동주택²⁾과 달리 집합건물 관리에 있어 과도한 관리비 부과 및 불투명한 관리비 사용 등과 같은 관리·운영과 관련된 분쟁이 발생함에 따라, 집합건물 관리의 효율적이고 공정한 관리에 필요한 제도적 근거를 마련하고자 발의된 것으로,

나. 주요 제정내용

- 용어의 정의 및 책무(안 제2조~제3조)
 - 구분소유자 및 점유자, 관리단을 정의하고, 구청장, 집합건물의 구분소유자 및 점유자의 책무를 명시함.
- 집합건물 전전관리 종합계획 수립(안 제4조)
 - 집합건물의 관리 투명성과 이용 편의를 높여 소유자 등이 소통하는 사회공동체를 조성하기 위하여 종합계획 수립을 규정함.

2) 「공동주택관리법」상 의무관리대상으로 규정된 유형: ①300세대 이상의 공동주택, ②150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, ③150세대 이상의 공동주택으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택, ④건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

○ 집합건물의 건전관리 지원(안 제5조)

- 집합건물의 건전한 관리를 위하여 실태조사 및 정책개발, 각종 지원에 필요한 사항을 규정함.

○ 집합건물의 안전관리 지원(안 제6조)

- 집합건물의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 안전관리계획의 수립과 시행, 안전점검 및 장기수선계획 수립 비용의 일부를 예산의 범위 안에서 지원할 수 있도록 근거를 마련한 사항으로,
- 집합건물의 경우 「공동주택관리법」상 안전관리계획 수립이나 안전점검, 장기수선계획 등을 수립·시행할 법적 의무가 없어, 집합건물의 안전관리에 소요되는 비용을 지원 가능토록 하였음.
- 다만, 집합건물의 다양성에 따라 일반화된 안전관리계획이 아닌 실효성 있는 계획이 필요하며, 안전점검 등은 강서구 지역건축안전센터를 통해 지원할 수 있도록 검토해야 할 것임.

○ 교육·홍보 및 필요비용 지원(안 제7조~제8조)

- 집합건물의 건전관리를 위한 교육·홍보사업의 추진근거를 마련하고, 그 밖에 관리업무에 필요한 비용의 지원근거를 확보하려는 것임.

○ 업무의 협조(안 제9조)

- 필요한 경우 공공기관, 법인 또는 단체, 소유자 등과 관리단에 대하여 협조를 요청할 수 있는 사항을 규정한 것으로,
- 「집합건물법」에 위임규정을 두고 있지 않아 의무조항이 아닌 협조사항으로 규정하여 지방자치법상³⁾ 위배되지 않음.

○ 자료제출의 명령(안 제10조)

- 전유부분⁴⁾이 50개 이상인 건물의 관리인으로 하여금 법에 규정된 사항을 구청장에게 보고하게 하거나, 구청장이 관련 자료의 제출을 직접 요구할 수 있고, 이에 필요한 명령의 절차 등을 조례로 정하도록 「집합건물법」이 개정(2023.3.28.)됨에 따라,
- 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 요구할 경우 그 내용과 기한을 명시한 문서로 하는 근거 규정을 마련함.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
5. 제32조에 따른 정기 관리단 집회의 소집에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

[본조신설 2023.3.28]

- 3) 지방자치법 제22조(조례) 지방자치단체는 법령의 범위 안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정 할 수 있다. 다만 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.
- 4) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. "전유부분"이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

다. 종합 의견

- 집합건물은 매년 증가추세에 있고 민원도 증가하고 있는 상황으로, 불투명한 관리비 사용, 하자 보수 등 집합건물 관리·운영을 둘러싼 분쟁이 확대되고 있으나,

〈강서구 집합건물 현황〉

(기준:2023.12.31. 단위:동)

총계	공동주택(비의무)	근린생활시설	판매시설	업무시설	기타
9,034	8,239	226	11	477	81

〈기타용도:공장, 교육연구시설, 노유자시설, 숙박시설 등〉

- 「공동주택관리법」의 적용을 받는 일정 규모 이상의 공동주택(2p, 2번 각주 참조)과는 달리 「집합건물법」이 적용되는 집합건물은 원칙적으로 자율적 관리·운영⁵⁾을 하도록 되어 있어, 분쟁 발생 시에는 공공기관에서 개입할 수 있는 근거가 부족하였음.
- 이에 본 조례안은 집합건물의 효율적이고 공정한 관리를 도모하고 그동안 관리 사각지대에 놓여있던 집합건물관리의 투명성 제고에 기여할 수 있을 것으로 사료됨
- 다만, 본 조례안의 실효성을 위해 해당 부서에서는 전담인력 및 예산확보에 노력해야 할 것임.

5) 「집합건물법」에 따른 건물의 관리는 구분소유자들이 만든 규약과 관리집단의 결의로써 관리행위의 정당성이 확보되는 '사적자치영역'에 해당함으로써 인해 그간 잦은 분쟁과 갈등이 발생해 왔음.

□ **지방자치법**

제13조(지방자치단체의 사무 범위) ① 지방자치단체는 관할 구역의 자치사무와 법령에 따라 지방자치단체에 속하는 사무를 처리한다.

② 제1항에 따른 지방자치단체의 사무를 예시하면 다음 각 호와 같다. 다만, 법률에 이와 다른 규정이 있으면 그러하지 아니하다.

4. 지역개발과 자연환경보전 및 생활환경시설의 설치·관리

가. 지역개발사업

나. 지방 토목·건설사업의 시행

다. 도시·군계획사업의 시행

라. 지방도(地方道), 시도(市道)·군도(郡道)·구도(區道)의 신설·개선·보수 및 유지

마. 주거생활환경 개선의 장려 및 지원

바. 농어촌주택 개량 및 취락구조 개선

사. 자연보호활동

아. 지방하천 및 소하천의 관리

자. 상수도·하수도의 설치 및 관리

차. 소규모급수시설의 설치 및 관리

카. 도립공원, 광역시립공원, 군립공원, 시립공원 및 구립공원 등의 지정 및 관리

타. 도시공원 및 공원시설, 녹지, 유원지 등과 그 휴양시설의 설치 및 관리

파. 관광지, 관광단지 및 관광시설의 설치 및 관리

하. 지방 궤도사업의 경영

거. 주차장·교통표지 등 교통편의시설의 설치 및 관리

너. 재해대책의 수립 및 집행

더. 지역경제의 육성 및 지원

□ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.

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 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

제26조의3(관리위원회의 설치 및 기능) ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.

② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.

③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제66조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1의2. 제26조의5제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료 제출 명령을 위반한 자