

# 김포시 집합건물 관리에 관한 감독 조례안

의안 번호	제 3582호
----------	---------

제출년월일 2025. 2. 28.  
제출자 오강현, 유매희 의원

## 1. 제안이유

- 최근 집합건물의 효율적인 관리와 건물을 둘러싼 사회적 분쟁 및 갈등을 해소하고자 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정에 따른 제26조의 5의 신설(시행 2023.9.29.)됨에 따라 집합건물 관리를 감독할 수 있는 권한이 시장에게 부여된바, 조례로 위임된 사항을 규정하고자 함.
- 이에 따라 그동안 공공 관리의 사각지대에 놓여 있던 집합건물 관리를 위한 제도적 기반을 마련하여 집합건물 관리에 관한 감독 업무의 효율성을 제고하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. 집합건물의 관리에 관한 감독계획 수립(안 제4조)
- 나. 감독 대상의 선정 등에 관한 사항(안 제5조)
- 다. 감독의 신청 등에 관한 사항(안 제6조)
- 라. 감독반 구성 등에 관한 사항(안 제7조)
- 마. 감독 실시 등에 관한 사항(안 제8조)
- 바. 감독에 응하지 않을 경우 감독 중지와 과태료 부과에 관한 사항(안 제9조)
- 사. 감독을 실시하고 그 결과보고에 관한 사항(안 제10조)
- 아. 집합건물 관리에 관한 시정조치 및 제도개선에 관한 사항(안 제11조)
- 자. 감독반 위원의 수당 지급, 비밀준수 등에 관한 사항(안 제12조, 제13조)

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 및 현행규정 : 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」,  
「경기도 집합건물 관리에 관한 감독 조례」
- 나. 예산조치 : 별도협의
- 다. 그 밖의 사항

1) 입법예고

가) 예고기간 : 2025. 3. . ~ 2025. 3. .

나) 예고결과 :

2) 부서협의

가) 협의기간 : 2025. 2. . ~ 2025. 2. .

나) 협의결과 :

3) 관련부서 : 건축과

# 김포시 집합건물 관리에 관한 감독 조례안

**제1조(목적)** 이 조례는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의5에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유자”란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
2. “점유자”란 구분소유권의 목적인 건물부분을 점유하는 자를 말한다.
3. “관리단”이란 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따라 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 설립되는 단체를 말한다.

**제3조(적용범위)** 이 조례는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제1조 및 제2조에 따른 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로 각각 소유권의 목적으로 사용할 수 있는 건물(이하 “집합 건물”이라 한다) 중 전유부분이 50개 이상인 건물에 대해 적용한다.

**제4조(감독계획의 수립 등)** ① 김포시장(이하 “시장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 재산권 보호를 위해 집합건물 관리에 관한 감독계획(이하 “감독계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따른 감독계획 수립을 위해 집합건물을 관할하는 관리인, 구분소유자 또는 점유자를 대상으로 현황조사를 실시할 수 있다.

**제5조(감독대상)** ① 법 제26조의5에 따른 감독대상은 다음 각 호와 같다.

1. 제4조제2항의 현황조사 결과에 따라 시장이 인정하는 경우

2. 제6조에 따라 감독신청서를 제출한 경우

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감독대상에서 제외한다. 다만, 해당 사정이 변경된 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법 제24조제3항 또는 법 제26조의3에 따라 선임된 관리인이 없는 경우
2. 법 제52조의2의 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우
3. 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 건축법 등 관계법령을 위반한 경우
4. 사적인 권리관계 또는 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 경우
5. 다른 기관에서 조사하였거나 감독 중인 경우

**제6조(감독의 신청)** ① 구분소유자 또는 점유자는 감독을 신청할 때에는 감독신청인 대표(이하 “대표자”라 한다)의 서명 또는 기명날인이 된 별지 제1호서식의 감독신청서에 다음 각 호의 서류를 갖추어 시장에게 제출해야 한다. 다만, 제5조 제1항제1호의 경우에는 제외한다.

1. 전체 구분소유자 또는 점유자의 5분의 1 이상의 동의를 받은 감독신청인 연명부(별지 제2호서식)
2. 감독 요청사유를 밝히고, 이를 뒷받침할 수 있는 증명자료

② 시장은 제1항에 따른 감독신청서의 내용을 보완할 필요가 있을 때에는 상당한 기간을 정하여 보완을 요구할 수 있다.

**제7조(감독반의 구성)** ① 시장은 제8조에 따른 감독 실시를 위하여 집합건물 관리 담당부서의 소속 공무원과 「김포시 공동주택관리 감사에 관한 조례」에 따른 전문감사관을 포함하여 5명 이내의 감독반을 구성·운영할 수 있다. 이 경우 감독반의 반장은 집합건물 관리 담당부서 팀장이 된다.

② 제1항에도 불구하고 감독반의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감독반 업무에서 제척되며, 위원의 기피·회피에 관하여는 「김포시

위원회 설치 및 운영 기본조례」를 준용한다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물의 이해관계인이 되거나 이해관계인과 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 이해관계인과 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 집합건물에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인이 이해관계인의 대리인이거나 대리인이었던 경우

**제8조(감독의 실시)** ① 시장은 제5조에 따른 감독대상 집합건물의 관리인(법 제24조제3항 또는 법 제26조의3 규정에 따라 선임된 관리인을 말한다. 이하 같다)에게 법 제26조의5제1항 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다. 이 경우 시장은 그 사실을 해당 집합건물의 구분소유자 또는 점유자에게 통보할 수 있다.

② 제1항에 따라 보고 또는 자료제출 명령을 받은 관리인은 그 명령을 받은 날부터 10일 이내에 시장에게 그 사항에 관하여 보고하거나 자료를 제출하여야 한다. 다만, 관리인이 그 명령에 따를 수 없는 경우에는 그 사유를 별지 제3호 서식에 기재하여 시장에게 제출하여야 하며, 시장이 인정하는 경우 그 기간을 10일의 범위에서 한 차례 연장할 수 있다.

③ 관리인은 제2항에 따른 보고 및 자료제출에 필요한 장소와 장비를 제공할 수 있으며 그 장소에서 시장에게 보고하거나 자료를 제출할 수 있다.

④ 시장은 감독 결과에 필요한 증거의 보장 및 책임소재의 규명·소명 등을 위하여 필요한 경우 이해관계인에게 경위서 등을 받을 수 있다.

**제9조(감독의 중지)** ① 시장은 집합건물의 관리인이 기한 내 보고 또는 자료제출 명령에 응하지 않은 경우에는 감독을 중지할 수 있다.

② 시장은 제1항에 따라 감독이 중지된 경우에는 중지된 날부터 10일 이내에 제6조1항에 따른 감독신청인 대표자에게 감독 중지 사실을 통보해야 한다.

③ 시장은 보고 또는 자료 제출 명령에 응하지 않은 집합건물의 관리인에게 는 법 제66조에 따른 과태료를 부과한다.

**제10조(결과 통보 등)** ① 감독반의 위원은 감독을 마친 후 별지 제4호서식의 검토 의견서를 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.

② 시장은 제1항에 따라 위원이 제출한 검토의견서를 토대로 결과보고서를 작성하여 관리·감독상 필요시 관리인, 구분소유자 또는 점유자에게 통보할 수 있다.

**제11조(시정조치 등)** 시장은 집합건물의 관리에 관한 감독을 통하여 발견된 문제점에 대하여 시정조치와 제도개선을 대상자에게 요구할 수 있으며, 위반 사항에 대하여 법 제66조에 따른 과태료를 부과한다.

**제12조(감독반 수당)** 감독반에 참가한 위원에게는 「김포시 공동주택관리 감사에 관한 조례」에 따라 예산의 범위 내에서 수당을 지급할 수 있다.

**제13조(비밀 준수 의무)** 감독반의 위원은 감독반 활동을 통하여 알게 된 정보를 제3자에게 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.



## 감독신청인 연명부 (제6조 관련)

귀하의 개인정보를 아래와 같이 수집·이용 및 제공을 하고자 하오니, 다음의 사항에 대해 충분히 읽어보신 후 동의 여부를 체크, 서명하여 주시기 바랍니다.

○ 개인정보 수집·이용에 대한 동의

1. 개인정보의 수집 및 이용목적  
 전체 구분소유자 또는 점유자 등의 5분의 1 이상의 동의를 받아 감독 요청 시 사실 조사
2. 수집하는 개인정보의 항목  
 구분소유자 또는 점유자 등의 성명, 생년월일, 전화번호, 주소
3. 개인정보의 보유 및 이용기간  
 개인정보 수집 및 이용이 불필요해지거나 이용목적이 달성된 후에는 해당 정보를 파기합니다.
4. 동의를 거부할 권리 및 동의 거부에 따른 불이익 고지  
 귀하께서는 개인정보 제공 및 활용에 거부할 권리가 있습니다. 수집하고자 하는 내용은 감사 진행에 필수적인 사항이므로 거부하실 경우, 감사 요청에 제한을 받을 수 있습니다.

**□ 단 지 명 :**

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조5에 따라 집합건물 관리에 관한 감독을 신청하는데 동의합니다.

**김포시장 귀하**

번호	성 명	생년월일	전화번호	주 소	개인정보수집 동의여부	동의 서명 또는 날인	신청구분
1					여 . 부		구분소유자, 점유자
2					여 . 부		구분소유자, 점유자
3					여 . 부		구분소유자, 점유자
4					여 . 부		구분소유자, 점유자
5					여 . 부		구분소유자, 점유자
6					여 . 부		구분소유자, 점유자
7					여 . 부		구분소유자, 점유자
8					여 . 부		구분소유자, 점유자
9					여 . 부		구분소유자, 점유자
10					여 . 부		구분소유자, 점유자
비고	기재란이 부족한 경우에는 별지를 사용하실 수 있습니다.						

## 사유서 (제8조 관련)

관리인	성명		임기	20 . . . . ~ 20 . . . .	생년월일	
건 축 물 현 황	건물명칭				용 도	
	위 치				세대/호수	
	건축면적	m <sup>2</sup>	연면적	m <sup>2</sup>	층 수	지상 층 지하 층

제출의견	
------	--

「김포시 집합건물 관리에 관한 감독 조례」 제8조에 따라 위와 같이 사유서를 제출합니다.

년 월 일

0000 집합건물 관리인

(서명 또는 인)

김포시장 귀하

첨부서류	관리인의 경우 : 해당 집합건물의 관리인으로 선임된 사실을 입증할 수 있는 서류
------	--



## 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 ( 약칭: 집합건물법 )

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

**제1조(건물의 구분소유)** 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

**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.
3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. “공용부분”이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
5. “건물의 대지”란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.
6. “대지사용권”이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.

[전문개정 2010. 3. 31.]

**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.

[전문개정 2010. 3. 31.]

**제24조(관리인의 선임 등)** ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다. <개정 2012. 12. 18.>

② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. <신설 2012. 12. 18.>

③ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다. <개정 2012. 12. 18., 2020. 2. 4.>

④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2012. 12. 18.>

⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.>

⑥ 전유부분이 50개 이상인 건물(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포는 제외한다)의 관리인으로 선임된 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 선임된 사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다. <신설 2020. 2. 4.>

[전문개정 2010. 3. 31.]

**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.

[본조신설 2012. 12. 18.]

[제26조의2에서 이동, 종전 제26조의3은 제26조의4로 이동 <2020. 2. 4.>]

**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.

[본조신설 2023. 3. 28.]

**제52조의2(집합건물분쟁조정위원회)** ① 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “집합건물분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다. <개정 2015. 8. 11., 2020. 2. 4.>

1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.
2. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁
3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁
6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁
- 6의2. 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁
7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁

[본조신설 2012. 12. 18.]

**제66조(과태료)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제26조의2제1항 또는 제3항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 회계감사를 받지 아니하거나 부정한 방법으로 받은 자
2. 제26조의2제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사를 방해하는 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2023. 3. 28.>

1. 제26조의2제4항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 회계감사 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
- 1의2. 제26조의5제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료 제출 명령을 위반한 자
2. 제59조제1항에 따른 조사를 거부·방해 또는 기피한 자
3. 제59조제3항에 따른 질문 및 문서 제시 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2023. 3. 28.>

1. 제9조의3제3항을 위반하여 통지를 하지 아니한 자
2. 제9조의3제4항을 위반하여 관리단집회를 소집하지 아니한 자

3. 제24조제6항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 신고를 하지 아니한 자
  4. 제26조제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자
  - 4의2. 제26조제2항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 장부 또는 증빙서류를 작성·보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자
  - 4의3. 제26조제3항 각 호 외의 부분 후단(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 제26조제1항에 따른 보고 자료 또는 같은 조 제2항에 따른 장부나 증빙서류에 대한 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
  5. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제4항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 아니한 자
  6. 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조제4항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자
  7. 제39조제2항 및 제3항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 적어야 할 사항을 적지 아니하거나 거짓으로 적은 자
  8. 제56조제1항, 제57조제1항, 제58조에 따른 등록신청을 게을리 한 자
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소관청(제2항제1호의2의 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장을 말한다)이 부과·징수한다. <개정 2023. 3. 28.>
- [전문개정 2020. 2. 4.]

## **집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 ( 약칭: 집합건물법 시행령 )**

[시행 2023. 9. 29.] [대통령령 제33737호, 2023. 9. 26., 일부개정]

**제11조의2(집합건물의 관리에 관한 감독)** 법 제26조의5제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제30조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 규약의 보관에 관한 사항
2. 법 제39조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 관리단집회 의사록의 작성·보관에 관한 사항
3. 법 제41조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 관리단집회의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보의 보관에 관한 사항

[본조신설 2023. 9. 26.]

# 경기도 집합건물 관리에 관한 감독 조례

[시행 2023. 10. 11.] [경기도조례 제7792호, 2023. 10. 11., 제정]

**제1조(목적)** 이 조례는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의5에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용범위)** 이 조례는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제1조 및 제1조의2에 따른 1동의 건물 중 구조상·이용상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로 각각 소유권의 목적으로 사용할 수 있는 건물(이하 “집합건물”이라 한다) 중 전유부분이 50개 이상인 건물에 대해 적용한다.

## 제3조(감독계획의 수립 등)

- ① 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)는 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 집합건물 관리에 관한 감독계획(이하 “감독계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.
- ② 도지사는 제1항에 따른 감독계획 수립을 위해 집합건물을 관할하는 시장·군수 또는 집합건물의 관리인, 구분소유자·점유자를 대상으로 현황조사를 실시할 수 있다.

## 제4조(감독대상의 선정)

- ① 법 제26조의5에 따른 감독대상은 다음 각 호에 따라 선정할 수 있다.
  1. 제3조제2항의 현황조사 결과에 따라 도지사가 인정하는 경우
  2. 구분소유자 또는 점유자의 5분의 1 이상의 동의를 얻어 별지 제1호서식의 집합건물 관리에 관한 감독신청서를 제출한 경우
- ② 제1항 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감독대상에서 제외한다. 다만, 해당 사정이 변경된 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 법 제24조제3항에 따른 관리단집회 결의나 규약으로 법 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임된 관리인이 없는 경우
  2. 법 제52조의2에 따른 집합건물분쟁조정위원회의 분쟁 조정절차가 진행되는 경우
  3. 고소·고발 등 소송이 진행 중이거나 관계법령을 위반한 경우
  4. 사적인 권리관계 또는 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 사항
  5. 집합건물을 관할하는 시장·군수가 감독하였거나 감독 중인 사항

## 제5조(감독반 구성)

- ① 도지사는 제6조에 따른 감독 실시를 위하여 집합건물 관리 담당부서의 소속 공무원과 「경기도 집합건물관리 지원단 설치 및 운영 조례」의 경기도 집합건물관리지원단의 위원 5명 이내로 감독반을 구성·운영할 수 있다. 이 경우 감독반의 반장은 담당부서 팀장이 된다.
- ② 제1항에도 불구하고 감독반의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감독반 업무에서 제척되며, 위원의 기피·회피에 관하여는 「경기도 각종 위원회 설치 및 운영 조례」 제8조의2 규정을 준용한다.
  1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물의 이해 관계인이 되거나 이해관계인과 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
  2. 위원이 이해관계인과 친족이거나 친족이었던 경우
  3. 위원이 해당 집합건물에 대하여 증언, 진술, 자문, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
  4. 위원이나 위원이 속한 법인이 이해관계인의 대리인이거나 대리인이었던 경우

## 제6조(감독의 실시)

- ① 도지사는 제4조에 따른 감독대상 집합건물의 관리인(법 제24조제3항 또는 법 제26조의3 규정에 따라 선임된 관리인을 말한다)에게 법 제26조의5제1항 각 호에 해당하는 사무에 관하여 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다. 이 경우 도지사는 그 사실을 해당 집합건물을 관할하는 시장·군수와 감독대상 집합건물의 구분소유자·점유자에게 통보하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 사무보고 또는 자료 제출 명령을 받은 관리인은 그 명령을 받은 날부터 10일 이내 도지사에게

그 사무에 관하여 보고하거나 자료를 제출하여야 한다. 다만, 관리인이 그 명령에 따를 수 없는 경우 그 사유를 별지 제2호서식의 사유서에 기재하여 도지사에게 제출하고 도지사가 인정하는 경우에는 그 기간을 10일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

③ 관리인은 제2항에 따라 사무보고 및 자료 제출에 필요한 장소와 장비를 제공할 수 있으며 그 장소에서 해당 사무를 보고하거나 자료를 제출할 수 있다.

④ 도지사는 감독 결과에 필요한 증거의 보장 및 책임소재의 규명, 소명 등을 위하여 필요한 경우 이해관계인에게 경위서 등을 받을 수 있다.

#### **제7조(감독의 중지 등)**

① 도지사는 제6조에 따른 감독의 실시 중 집합건물 관리인이 그 기한 내 사무보고 또는 자료 제출 명령에 응하지 않은 경우에는 감독을 중지할 수 있다.

② 도지사는 제1항에 따라 감독이 중지된 경우에는 중지된 날부터 10일 이내에 집합건물을 관할하는 시장·군수와 구분소유자 또는 점유자에게 감독 중지 사실을 통보해야 한다.

③ 도지사는 제1항의 사무보고 또는 자료 제출 명령에 응하지 않은 집합건물 관리인에게는 법령에 따른 과태료를 부과한다.

#### **제8조(감독의 결과)**

① 제5조에 따른 감독반 위원은 제6조에 따라 감독을 마친 후 별지 제3호서식의 검토의견서를 작성하여 도지사에게 제출하여야 한다.

② 도지사는 제1항에 따라 위원이 제출한 검토의견서를 토대로 결과보고서를 작성하여 관리·감독상 필요시 집합건물을 관할하는 시장·군수와 관리인, 구분소유자·점유자에게 통보할 수 있다.

③ 결과보고서를 접수한 관할 시장·군수가 필요한 조치를 하는 경우 그 결과를 도지사에게 제출하여야 한다.

**제9조(제도개선)** 도지사는 집합건물의 관리에 관한 감독을 통하여 발견된 문제점에 대하여는 제도적 개선을 위하여 노력하여야 한다.

**제10조(수당)** 감독반에 참여한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

**제11조(비밀준수의무)** 위원은 감독반 활동을 통하여 알게 된 정보를 제3자에게 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

**제12조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <2023.10.11.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

# 김포시 공동주택관리 감사에 관한 조례

[시행 2021. 3. 31.] [경기도김포시조례 제1808호, 2021. 3. 31., 제정]

경기도 김포시(주택과), 031-980-2443

**제1조(목적)** 이 조례는 공동주택관리의 효율화 및 입주자·사용자의 보호를 위하여 「공동주택관리법」 제93조제6항에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용 범위)** 이 조례는 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에 대해 적용한다.

## 제3조(감사의 요청)

① 공동주택의 입주자들은 법 제93조제2항에 따라 감사를 요청할 때에는 전체 입주자들의 10분의 3 이상의 동의를 받아 대표자를 정하여 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다. 이 경우 그 사유를 밝히고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 서면으로 제출하여야 한다.

1. 별지 제1호서식의 공동주택관리 감사 요청서
2. 별지 제2호서식의 공동주택관리 감사 요청인 동의서 원본

② 시장은 감사 요청서의 내용을 보완할 필요가 있을 때에는 지체없이 30일 이내의 기간을 정하여 보완을 요구할 수 있다.

## 제4조(감사실시 결정 및 제외대상)

① 시장은 감사요청서가 접수되면 감사 실시여부를 검토하여 대표자에게 통지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감사대상에서 제외한다.

1. 영 제96조에 따른 시장의 감독범위에 속하지 않는 경우
2. 수사나 재판이 진행 중인 경우
3. 다른 기관에서 감사 또는 조사하였거나 감사 또는 조사 중인 경우.
4. 사적인 권리관계 분쟁 또는 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 경우
5. 그 밖에 요청사항이 감사대상으로 부적절하다고 인정되는 경우

② 시장은 감사실시 여부의 결정을 위하여 필요한 경우 전문감사관의 자문을 받을 수 있다.

③ 시장은 제3조에 따른 감사요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 감사를 실시할 수 있다.

## 제5조(감사계획 수립)

① 시장은 제4조에 따라 감사실시가 결정된 때에는 감사를 체계적이고 효과적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 사항을 포함한 감사계획을 수립하여야 한다.

1. 감사기간
2. 감사범위
3. 감사반 구성 및 임무의 분장
4. 감사에 소요될 예산
5. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 시장은 감사를 실시하기 전에 감사반원이 분장된 임무를 숙지하고 감사기법 등을 연구하여 감사를 실시하도록 교육을 실시할 수 있다.

## 제6조(감사반의 구성)

① 시장은 원활한 감사의 실시를 위하여 감사반을 구성·운영할 수 있다.

② 감사반은 반장 1명을 포함하여 10명 내외로 구성한다. 이 경우 제7조에 따라 위촉된 전문감사관을 감사반에 포함할 수 있다.

③ 감사반의 반장은 주택업무 부서장이 되고 반원은 주택업무 부서 소속 공무원 중에서 시장이 지정한다. 다만,

시장이 필요하다고 인정할 때에는 다른 부서 공무원을 포함하여 지정할 수 있다.

- ④ 감사대상 당사자는 전문감사관에게 공정한 감사를 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 시장에게 기피 신청을 할 수 있다.

### 제7조(공동주택관리 전문감사관 위촉 등)

- ① 시장은 감사의 전문성 확보를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간전문가를 30명 이내에서 전문 감사관으로 위촉할 수 있다.
- ② 전문감사관을 구성할 때에는 ·양성평등 기본법·제21조제2항에 따라 특정성별이 위촉직 위원 수의 10분의6을 초과하지 아니하도록 하여야 한다.
  - 1. 변호사, 공인회계사, 세무사, 건축사, 기술사, 노무사, 주택관리사
  - 2. 제1호의 자격과 관련된 분야의 대학교수
  - 3. 그 밖에 시장이 공동주택 관리에 관한 감사업무에 전문지식과 경험이 풍부하다고 인정하는 사람
- ③ 전문감사관의 임기는 2년으로 하며 3회에 한하여 연임할 수 있다.
- ④ 시장은 위촉된 전문감사관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위촉을 해제할 수 있다.
  - 1. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우
  - 2. 직무태만, 품위 손상, 그 밖의 사유로 인하여 전문감사관의 직을 유지하는 것이 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
  - 3. 전문감사관 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

### 제8조(사전조사의 실시) 시장은 감사를 실시하기 전에 필요한 경우 다음 각 호에 관한 사항을 사전조사 할 수 있다.

- 1. 현황 파악 및 구체적인 감사방향 결정
- 2. 감사분야 전반에 대한 업무처리 현황자료 수집 및 분석
- 3. 중점 감사분야에 대한 심층 검토 및 현장 동향 파악

### 제9조(감사의 실시)

- ① 시장은 감사를 실시하고자 할 때에는 감사예정일 7일 전까지 감사개요를 대표자, 감사 대상단지(이하 “단지”라 한다)의 입주자대표회의 및 관리주체에 통보하여야 한다. 다만, 신속히 감사를 실시해야 할 긴급한 사정이 있거나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이한 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 감사반원은 감사와 관련된 사항의 증거를 보강하기 위하여 필요한 경우에는 관련자로부터 사실관계 등을 기재한 확인서, 경위서, 문답서를 받을 수 있다.
- ③ 감사반원은 감사 종료 후 별지 제3호서식에 따른 감사결과보고서를 작성하여 감사반장에게 제출하여야 한다.
- ④ 시장은 감사실시 사실을 사전에 공개하여 단지 이해관계인 등의 의견을 수렴하고 이를 감사 자료로 활용할 수 있다.
- ⑤ 시장은 감사대상 공동주택의 입주자대표회의와 관리주체에 감사실시에 따른 장소와 장비의 제공을 요청할 수 있으며, 이 경우 입주자대표회의 및 관리주체는 성실히 협조하여야 한다.

### 제10조(감사반의 유의사항)

- ① 감사반은 감사를 실시함에 있어 단지의 정상적인 업무수행에 지장을 주지 않도록 최대한 노력하여야 한다.
- ② 감사반원은 공정·성실 및 건전한 윤리의식에 기초한 감사 자세를 가져야 한다.
- ③ 감사반원은 단지의 입장과 의견을 존중하고 충분한 의견진술의 기회를 주어야 한다.
- ④ 감사반원은 단지 관계자에게 위압감이나 불쾌감을 주지 않도록 친절하고 겸손한 자세를 유지하여야 한다.
- ⑤ 감사반원은 감사과정에서 알게 된 정보를 감사목적 이외의 용도로 이용하거나 타인에게 제공하여서는 아니 된다.

### 제11조(감사결과 보고) 감사반장은 감사종료 후 다음 각 호의 사항을 기재한 감사결과보고서를 시장에게 보고 하여야 한다.

- 1. 감사대상 및 감사기간
- 2. 감사반의 편성

3. 감사총평
4. 중점 감사사항
5. 지적사항 또는 처분을 요하는 사항
6. 건의 또는 개선을 요하는 사항
7. 현지 조치사항
8. 특기사항

**제12조(감사결과 통지)**

- ① 시장은 감사실시를 결정한 날부터 60일 이내에 감사를 마치고, 감사를 끝마친 후 60일 이내에 그 결과를 대표자, 단지의 입주자대표회의 및 관리주체에게 통지하여야 한다.
- ② 시장은 감사기간의 연장이 필요한 경우 감사기간을 연장할 수 있다. 이 경우 연장사유 및 기간 등을 대표자, 단지의 입주자대표회의 및 관리주체에 알려야 한다.

**제13조(감사결과 처리)**

- ① 시장은 감사결과 행정처분 등이 필요한 위법사항이 있는 경우에는 관련 법령에 따라 조치하여야 한다.
- ② 시장은 감사결과 사법기관의 조사 또는 수사가 필요한 경우에는 수사의뢰 등 필요한 조치를 하여야 한다.

**제14조(감사수당)** 감사에 참여한 위원에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비, 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

1. 1일당 4시간 이내 참여 : 15만원
2. 1일당 4시간 초과 참여 : 30만원

**부칙**

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.