

대구광역시 달성군 공동주택 관리에 관한 감사 조례안

(박영동 의원 대표발의)

의안 번호	2373
----------	------

발의연월일 : 2023. 10. 10.

발의의원 : 박영동 의원,

김보경 의원, 양은숙 의원

1. 제안이유

「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령에 따라 대구광역시 달성군에 소재하는 공동주택 관리·운영에 대한 감사를 위해 필요한 사항을 규정함으로써 관리주체의 투명하고 책임 있는 공동주택 관리·운영을 도모하여 입주자와 사용자를 보호하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 조례의 적용범위와 감사대상에 관한 사항 규정(안 제2조~제3조)
- 나. 감사요청과 계획수립·운영 등에 관한 사항 규정(안 제4조~제7조)
- 다. 사전조사 및 실사·결과 보고 등 감사절차에 관한 사항 규정(안 제8조~제12조)
- 라. 공동주택관리 교육, 비밀보호, 실태조사에 관한 사항 규정(안 제13조~제15조)

3. 제정 조례안 : “붙임”

- 4. 관계법령 : 「공동주택관리법」 및 같은 법 시행령,
「개인정보 보호법」 및 같은 법 시행령

대구광역시 달성군 공동주택 관리에 관한 감사 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「공동주택관리법」 제93조제6항에 따라 대구광역시 달성군 공동주택 관리에 관한 감사에 필요한 사항을 규정함으로써 공동주택 관리의 투명화와 입주자·사용자의 보호를 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 대구광역시 달성군에 소재하면서 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호 및 「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다)에 따른 의무관리대상 공동주택에 적용한다.

제3조(감사대상) ① 대구광역시 달성군수(이하 “군수”라 한다)는 영 제96조제1항에 따른 업무에 관한 사항에 대하여 법 제93조제2항 및 제4항에 따라 감사를 실시할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 감사대상에서 제외한다.

1. 수사나 재판이 진행 중인 사항
2. 다른 기관에서 감사·조사를 하였거나 진행 중인 사항. 다만, 새로운 사항이 발견되거나 중요 사항이 누락된 경우는 제외한다.
3. 동일한 사항에 대하여 소송이 진행 중이거나 그 판결이 확정된 사항
4. 사적인 권리관계 분쟁에 불과하거나 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 사항
5. 그 밖에 감사를 실시하는 것이 적절하지 않다고 군수가 인정하는 경우

제4조(감사의 요청) ① 공동주택의 입주자등(법 제2조제1항제7호에 따른 입주자와 사용자를 말한다)은 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 대표자(이하 “감사요청 대표자”라 한다)를 정하여 군수에게 법 제93조제2항에 따라 공동주택관리에 관한 감사를 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 공동주택의 입주자등에 의해 선정된 감사요청 대표자가 해당 공동주택관리에 관한 감사 요청을 하는 경우 다음 각 호의 서류를 군수에게 제출하여야 한다.

1. 감사를 요청한 입주자등이 감사 사유를 소명하고, 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부한 별지 제1호서식에 따른 감사요청서
2. 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받은 별지 제2호서식에 따른 공동서명부

③ 군수는 제2항에 따른 서류를 검토한 후 서류상의 누락이나 불명확한 사항이 있을 경우에는 감사요청 대표자에게 그 사항을 보완하도록 요청하여야 하며 필요 시 감사요청 대표자의 진술을 청취할 수 있다.

제5조(감사계획 수립) 군수는 제4조 또는 법 제93조제4항에 따라 감사를 실시할 경우 다음 각 호의 사항을 포함한 감사계획을 수립하여야 한다.

1. 감사대상
2. 감사범위
3. 감사기간
4. 감사반 구성 및 업무의 분장
5. 그 밖에 감사에 필요하다고 군수가 인정하는 사항

제6조(감사반의 편성·운영 등) ① 군수는 감사를 효율적으로 실시하기 위하여 소속 공무원으로 구성된 감사반을 편성·운영하여야 한다.

② 군수는 제1항에 따른 감사반을 편성·운영할 경우 법 제93조제5

항에 따라 변호사·공인회계사·세무사·건축사·기술사·노무사·주택관리사 등의 공동주택 관련 전문가(이하 “전문가”라 한다)에게 자문하거나 해당 전문가를 감사반에 포함하여 구성할 수 있다.

③ 제2항에 따라 자문에 응하거나 감사반에 참여하는 전문가에게는 예산의 범위에서 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

제7조(감사계획 통보) ① 군수는 감사를 실시할 경우에는 법 제93조제7항에 따라 감사요청 대표자, 감사대상 공동주택의 관리주체 및 입주자대표회의에게 수립된 감사계획의 주요 내용을 감사 개시 7일 전까지 통보하여야 한다.

② 제1항에 따라 감사계획을 통보받은 감사대상 공동주택 관리주체는 영 제96조제2항에 따라 통보를 받은 날부터 10일 이내에 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)에 그 내용을 7일 이상 공개하여 입주자등과 이해관계인이 알 수 있도록 해야 한다.

③ 관리주체는 제2항에 따라 감사계획의 내용을 공개하는 경우 영 제96조제3항에 따라 「개인정보 보호법 시행령」 제19조 각 호에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보는 제외하여야 한다.

제8조(사전조사) 군수는 감사를 실시하기 전 필요한 경우 감사대상 공동주택 관리업무 관계자 등에게 다음 각 호 사항의 관련 자료를 요청하여 사전조사를 실시할 수 있다.

1. 감사대상 공동주택의 위치, 면적 등 일반현황
2. 영 제96조제1항에 따른 공동주택관리에 관한 업무
3. 법 제23조제4항제1호부터 제4호까지의 항목별 산출내역

4. 법 제2조제1항제10호에 따른 관리주체 현황 및 그 변경내역

5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항

가. 법 제7조제1항에 따른 주택관리업자 선정 및 계약 관련 현황

나. 법 제25조에 따라 공사, 용역 등을 수행하는 사업자와 체결한 계약 관련 현황

6. 그 밖에 감사를 실시하기 전 사전조사에 필요하다고 군수가 인정하는 사항

제9조(감사의 실시) ① 감사기간은 감사 개시일부터 60일 이내로 한다. 다만, 군수가 감사기간의 연장이 필요하다고 인정하는 경우, 그 기간을 연장할 수 있다. 이 경우 감사계획을 변경하고 이를 제7조에 따른 절차에 따라 재통보하여야 한다.

② 군수는 감사반이 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있으며, 필요한 경우 감사대상 공동주택단지 안에 감사장을 설치·운영할 수 있다.

③ 군수는 감사기간에 이해관계인의 의견을 접수 받아 감사 자료로 활용할 수 있으며, 이 이해관계인에게 그 활용 결과를 감사 결과와 함께 통보할 수 있다.

④ 군수는 감사결과 처분 등을 위해 필요한 경우 관계 서류 등의 원본이나 사본을 요구할 수 있으며, 증거를 보강하기 위하여 관계자로부터 사실관계 등을 적은 확인서를 받을 수 있다.

⑤ 감사대상 공동주택의 관리주체는 제2항에 따른 감사장 설치 및 운영과 관련하여 성실히 협조하여야 한다.

제10조(감사반의 유의사항) ① 감사반은 감사를 실시함에 있어 감사대상 공동주택 관리업무 관계자들의 정상적인 업무수행에 지장을 주지 않도록 최대한 노력하여야 한다.

② 감사반원은 공정·성실 및 건전한 윤리의식에 기초한 감사 자세를 견지하여야 한다.

③ 감사반원은 감사대상 공동주택 관리업무 관계자들의 입장과 의견을 존중하고 충분한 의견 진술의 기회를 주어야 한다.

④ 감사반원은 감사대상 관계자에게 위압감이나 불쾌감을 주지 않도록 친절하고 겸손한 자세를 유지하여야 한다.

제11조(감사결과 보고) 감사반장은 감사종료 후 다음 각 호의 사항을 기재한 감사결과를 군수에게 보고하여야 한다.

1. 감사대상 및 감사기간
2. 감사반의 편성
3. 감사총평
4. 중점 감사사항
5. 지적사항 및 주의 또는 처분이 필요한 사항
6. 권고사항
7. 현지 조치사항
8. 특이사항

제12조(감사결과 처리 및 통보) ① 군수는 법 제93조제7항에 따라 감사기간이 종료된 날부터 30일 이내에 조치사항을 포함한 감사결과를 감사요청 대표자, 감사대상 공동주택의 관리주체 및 입주자대표회의에게 통보하여야 한다. 다만, 법 제27조제3항 각 호의 정보는 제외한다.

② 제1항에 따라 감사결과를 통보받은 관리주체는 영 제96조제2항에 따라 통보받은 날로부터 10일 이내에 그 내용을 해당 공동주택 단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판 등에 7일 이상 공개하여야 한다. 이 경우 관리주체는 영 제96조제3항에 따라 「개인정보 보호법 시행령」 제19조 각 호에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보는 제외하여야 한다.

③ 군수는 감사 결과 법적 위반사항에 대해 관계법령에 따라 조치를 하고, 공금횡령·유용 등 중대한 불법행위는 수사 의뢰·고발

등의 조치를 하여야 한다.

제13조(공동주택관리 교육) ① 군수는 효율적인 공동주택 관리를 위하여 입주자등 또는 관리주체의 역량 강화를 위해 공동주택관리·운영을 위한 교육과정을 개설하여 운영할 수 있다. 이 경우 군수는 상위기관에서 운영하는 공동주택관리 관련 교육과정 또는 중앙공동주택관리지원센터에서 제공하는 온라인교육으로 갈음할 수 있다.

② 군수는 제1항에 따른 교육에 관한 비용을 예산의 범위에서 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.

제14조(비밀보호 등) ① 군수는 감사요청 대표자가 감사과정에서 신분공개에 동의하지 않은 경우에는 「개인정보 보호법」에 따라 인적사항을 보호하여야 한다.

② 감사반에 편성되어 감사 또는 감사 관련 업무를 수행하거나 수행하였던 사람은 감사과정에서 직무상 알게 된 정보를 감사목적 이외의 용도로 이용하거나 다른 사람에게 제공해서는 아니 된다.

제15조(실태조사) 군수는 공동주택 관리 위반행위의 사전예방 차원에서 자체계획에 따라 공동주택에 대한 관리업무 실태조사를 실시할 수 있다.

제16조(협력체계 구축) 군수는 효율적인 공동주택 관리를 위한 체계적인 지원을 위하여 중앙공동주택관리지원센터, 관련 기관·단체와 협력체계를 구축할 수 있다.

제17조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 개정) 「대구광역시 달성군 공동주택 관리 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4장(제25조부터 제26조까지)을 삭제한다.

□ 「공동주택관리법(법률)」(2022.6.10. 일부개정, 2022.12.11. 시행)

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

② 공동주택의 입주자등은 제1항제2호, 제3호 또는 제5호에 해당하는 경우 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받아 지방자치단체의 장에게 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등의 업무에 대하여 감사를 요청할 수 있다. 이 경우 감사 요청은 그 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료를 첨부하여 서면으로 하여야 한다.

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 이유가 있다고 인정하는 경우에는 감사를 실시한 후 감사를 요청한 입주자등에게 그 결과를 통보하여야 한다.

④ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 감사 요청이 없더라도 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제2항의 감사 대상이 되는 업무에 대하여 감사를 실시할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 변호사·공인회계사 등의 전문가에게 자문하거나 해당 전문가와 함께 영업소·관리사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치

단체의 조례로 정한다.

⑦ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보하는 경우 그 내용을 해당 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게도 통보하여야 한다.

⑧ 관리주체는 제7항에 따라 통보받은 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하고 입주자등의 열람, 복사 요구에 따라야 한다.

□ 「공동주택관리법 시행령(대통령령)」(2023.6.13. 일부개정·시행)

제96조(공동주택관리에 관한 감독) ① 법 제93조제1항에서 “대통령령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 입주자대표회의의 구성 및 의결
2. 관리주체 및 관리사무소장의 업무
3. 자치관리기구의 구성 및 운영
4. 관리규약의 제정·개정
5. 시설물의 안전관리
6. 공동주택의 안전점검
7. 장기수선계획 및 장기수선충당금 관련업무
8. 법 제35조제1항에 따른 행위허가 또는 신고
9. 그 밖에 공동주택의 관리에 관한 업무

② 법 제93조제7항에 따른 통보를 받은 관리주체는 같은 조 제8항에 따라 통보를 받은 날부터 10일 이내에 그 내용을 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 7일 이상 공개해야 한다. 이 경우 동별 게시판에는 통보받은 일자, 통보한 기관 및 관계 부서, 주요 내용 및 조치사항 등을 요약하여 공개할 수 있다.

③ 관리주체는 제2항에 따라 공개하는 내용에서 「개인정보 보호법 시행령」 제19조 각 호에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보는 제외해야 한다.

□ 「개인정보 보호법 시행령(대통령령)」(2023.9.12. 일부개정, 2023.9.15. 시행)

제19조(고유식별정보의 범위) 법 제24조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 정보”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정보를 말한다. 다만, 공공기관이 법 제18조제2항제5호부터 제9호까지의 규정에 따라 다음 각

호의 어느 하나에 해당하는 정보를 처리하는 경우의 해당 정보는 제외한다.

1. 「주민등록법」 제7조의2제1항에 따른 주민등록번호
2. 「여권법」 제7조제1항제1호에 따른 여권번호
3. 「도로교통법」 제80조에 따른 운전면허의 면허번호
4. 「출입국관리법」 제31조제5항에 따른 외국인등록번호