

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안 (김기표의원 대표발의)

의안 번호	19364
----------	-------

발의연월일 : 2026. 6. 19.

발 의 자 : 김기표 · 권칠승 · 문금주
한준호 · 한민수 · 맹성규
이연희 · 송재봉 · 박홍배
김성희 · 김남희 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 집합건물의 관리를 위해 구분소유자가 10인 이상인 집합건물은 관리인을 선임하도록 규정하고 있고, 전유부분의 규모에 따라 관리인의 의무를 달리 규정함.

그러나 규모가 작은 집합건물은 부과된 관리비 내역을 확인하기 어려우며, 관리인이 선임되지 않아 시행사 선정 업체 혹은 입주민 1인이 관리를 이행하는 등 관리주체의 관리 부실 내지 소홀로 관리비 징수의 투명성이 충분히 확보되지 못한다는 지적이 있음.

집합건물 관리의 투명성 제고를 위해서는 관리비 내역이 입주민에게 공개되고, 관리인 선임을 통한 체계적인 정비가 이루어질 필요가 있음. 이에 집합건물의 관리인에게 관리비 내역 공개 의무가 있음을 명시하고 (안 제26조제4항), 관리단집회 요건을 완화하여 관리인 선임을 용이하게

하려는 것임(안 제34조제1항 및 제41조제1항).

또한, 관리비 내역 등의 투명한 공개를 위하여 벌칙 규정을 정비하고(안 제65조제3항 및 제66조제1항, 제2항) 관리위원회의 위원 자격을 임차인 등 점유자까지 확대함으로써 집합건물 관리에 실사용자인 점유자의 의사가 충분히 반영되도록 하며(안 제26조의4제1항), 지방자치단체의 장에게 행정조사 권한을 부여하여 위법한 관리행위의 실질적인 감독이 가능하도록 하고(안 제26조의5제1항), 당사자 일방의 조정 신청이 있으면 특별한 사정이 없는 경우 조정에 응하도록 하여 집합건물분쟁조정위원회의 실효성을 높이고자 함(안 제52조의5제2항).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조제4항 및 제5항을 각각 제6항 및 제7항으로 하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 구분소유자 또는 점유자가 관리인에게 집합건물의 유지관리를 위하여 관리비(관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 납부하는 경우 구분소유자 또는 점유자는 관리인에게 그 부과된 관리비 내역의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 관리인은 관리비 내역을 제공하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 관리인이 제공하여야 하는 관리비 내역 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조의4제1항 본문 중 “구분소유자 중”을 “구분소유자 또는 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자 중”으로 한다.

제26조의5제1항 각 호 외의 부분 중 “수 있다”를 “수 있으며, 필요한 경우 소속 공무원으로 하여금 관리사무소 등에 출입하여 집합건물의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를

지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제34조제1항 본문 중 “통지”를 “서면으로 통지하거나 구분소유자의 동의를 받아 전자문서로 통지”로 하고, 같은 조 제3항 본문 및 단서 중 “통지는”을 각각 “통지 중 서면에 의한 통지는”으로 한다.

제41조제1항 중 “4분의 3 이상 및”을 “3분의 2 이상 및”으로, “4분의 3 이상”을 “3분의 2 이상”로 하고, 같은 조 제2항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 제29조, 제44조제2항, 제45조제2항 및 제51조제3항의 경우: 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상

제52조의5제2항 중 “조정에 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다”를 “답변서를 조정위원회에 통지하고 조정에 응하여야 한다”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제65조제1항 중 “1천만원”을 “3천만원”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “500만원”을 “2천만원”으로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제26조제2항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 장부 또는 증빙서류를 작성·보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제66조제1항부터 제4항까지를 각각 제2항부터 제5항까지로 하고, 같은 조에 제1항을 다음과 같이 신설한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1,000만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제26조제3항 각 호 외의 부분 후단(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 제26조제2항에 따른 장부나 증빙서류에 대한 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
2. 제26조제4항을 위반하여 정당한 사유 없이 관리비 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자

제66조제2항(중전의 제1항)제1호 및 제2호를 각각 제2호 및 제3호로 하고, 같은 항에 제1호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항)제4호의2 및 제4호의3을 각각 삭제하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

1. 제26조제3항 각 호 외의 부분 후단(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 제26조제1항에 따른 보고 자료에 대한 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자
4. 제26조의5제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 조사 또는 검사를 거부·방해하거나 기피한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(분쟁조정에 관한 적용례) 제52조의5의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 신청된 분쟁조정부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제26조(관리인의 보고의무 등) ① ~ ③ (생략) <u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p> <p>④ · ⑤ (생략)</p> <p>제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 <u>구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여</u> 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결</p>	<p>제26조(관리인의 보고의무 등) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 구분소유자 또는 점유자가 관리인에게 집합건물의 유지관리를 위하여 관리비(관리단의 사무 집행을 위한 비용과 분담금 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 납부하는 경우 구분소유자 또는 점유자는 관리인에게 그 부과된 관리비 내역의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 관리인은 관리비 내역을 제공하여야 한다.</u></p> <p><u>⑤ 제4항에 따라 관리인이 제공하여야 하는 관리비 내역 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p> <p>⑥ · ⑦ (현행 제4항 및 제5항과 같음)</p> <p>제26조의4(관리위원회의 구성 및 운영) ① ----- <u>구분소유자 또는 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자 중-----.</u> ----</p>

1. ~ 6. (생략)

② (생략)

제34조(집회소집통지) ① 관리단 집회를 소집하려면 관리단집회 일 1주일 전에 회의의 목적사항을 구체적으로 밝혀 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로 달리 정할 수 있다.

② (생략)

③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제1항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

④·⑤ (생략)

제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) ① 이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 4분의 3 이상 및

1. ~ 6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제34조(집회소집통지) ① -----

----- 서면으로 통지하거나
구분소유자의 동의를 받아 전자
문서로 통지----. -----
-----.

② (현행과 같음)

③ ----- 통지 중 서면에 의한
통지는 -----

----- 통지 중 서면에 의한
통지는 -----
-----.

④·⑤ (현행과 같음)

제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) ① -----

----- 3분의 2 이상 및 -

의결권의 4분의 3 이상이 서면
이나 전자적 방법 또는 서면과
전자적 방법으로 합의하면 관리
단집회를 소집하여 결의한 것으
로 본다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각
호의 경우에는 그 구분에 따른
의결정족수 요건을 갖추어 서면
이나 전자적 방법 또는 서면과
전자적 방법으로 합의하면 관리
단집회를 소집하여 결의한 것으
로 본다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

③·④ (생략)

제52조의5(분쟁조정신청과 통지
등) ① (생략)

② 제1항에 따라 통지를 받은
상대방은 그 통지를 받은 날부
터 7일 이내에 조정에 응할 것
인지에 관한 의사를 조정위원회
에 통지하여야 한다. <단서 신
설>

----- 3분의 2 이상 -----

-----.

② -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 제29조, 제44조제2항, 제45조
제2항 및 제51조제3항의 경우:
구분소유자의 4분의 3 이상
및 의결권의 4분의 3 이상

③·④ (현행과 같음)

제52조의5(분쟁조정신청과 통지
등) ① (현행과 같음)

② -----

----- 답변서를 조정위
원회에 통지하고 조정에 응하여
야 한다. 다만, 대통령령으로 정
하는 사유에 해당하는 경우에는

③ (생략)

제65조(벌금) ① 제1조의2제1항에서 정한 경계표지 또는 건물번호표지를 파손, 이동 또는 제거하거나 그 밖의 방법으로 경계를 알아볼 수 없게 한 사람은 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 건축사 또는 측량기술자가 제56조제2항에서 정한 평면도에 측량성과를 사실과 다르게 적었을 때에는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.

<신설>

제66조(과태료) <신설>

그러하지 아니하다.

③ (현행과 같음)

제65조(벌금) ① -----

----- 3천만원
-----.

② -----

--- 2천만원 -----

③ 제26조제2항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 장부 또는 증빙서류를 작성·보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제66조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1,000만원 이하의 과태료를 부과한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

<신 설>

1. 2. (생략)

<신 설>

1. 제26조제3항 각 호 외의 부분 후단(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 제26조제2항에 따른 장부나 증빙서류에 대한 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자

2. 제26조제4항을 위반하여 정당한 사유 없이 관리비 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자

② -----

-----.

1. 제26조제3항 각 호 외의 부분 후단(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 제26조제1항에 따른 보고 자료에 대한 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자

2. 3. (현행 제1호 및 제2호와 같음)

4. 제26조의5제1항(제52조에서

② (생략)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 4. (생략)

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. ~ 8. (생략)

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로

준용하는 경우를 포함한다)에 따른 조사 또는 검사를 거부·방해하거나 기피한 자

③ (현행 제2항과 같음)

④ -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

<삭제>

<삭제>

5. ~ 8. (현행과 같음)

⑤ ----- 제4항 -----

정하는 바에 따라 소관청(제2항
제1호의2의 경우에는 시·도지
사 또는 시장·군수·구청장을
말한다)이 부과·징수한다.

-----.