

# 공동주택관리법 일부개정법률안

## (안태준의원 대표발의)

|          |       |
|----------|-------|
| 의안<br>번호 | 20006 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2026. 7. 16.

발 의 자 : 안태준 · 소병훈 · 송옥주  
허성무 · 윤준병 · 김동아  
정일영 · 정준호 · 이광희  
모경종 · 조계원 의원  
(11인)

### 제안이유 및 주요내용

우리나라 국민의 70% 이상이 아파트 등 공동주택에 거주하고 있으며, 공동주택은 대다수 국민의 소중한 자산이자 다양한 이해관계가 상존하는 대표적인 주거 공간으로서, 공동주택 관리의 투명성과 전문성에 대한 사회적 요구가 지속적으로 높아지고 있음.

그러나 의무관리대상 공동주택이라 하더라도 입주자들의 동의가 있으면 외부 회계감사를 면제할 수 있도록 규정하고 있어, 상시적인 투명성 확보와 사전 관리 부실 예방에 한계가 있다는 의견이 있고, 관리주체인 주택관리사 등이 고의로 입주민에게 재산상 손해를 입히거나 부정행위를 저지른 경우에도 현행 행정처분 기준이 자격정지 수준에 머무는 경우가 많아, 관리 업무의 책임성과 직업 윤리를 한층 더 높일 필요성이 제기되고 있으며, 관리비의 투명한 집행을 검증할 기초 자료

인 장부 및 증빙서류의 부실 작성이나 보관 의무 위반 행위와 같은 관리비의 관리에 대한 현행 제재 수위 역시 낮아, 제도의 실효성 확보를 위해서는 행정처분뿐만 아니라 형벌 등 법적 책임 규정을 전반적으로 강화해야 한다는 지적이 있음.

이에 외부 회계감사 면제 조항을 정비하여 모든 의무관리대상 공동주택이 정기적인 감사를 받도록 함으로써 관리의 투명성을 기본적으로 담보토록 하고, 고의로 중대한 재산상 손해를 입히거나 부정하게 금품을 수수하는 등 입주민들의 신뢰를 심각하게 저해하는 경우에는 자격취소 기준을 적용하여 처분의 실효성을 확보토록 하며, 관리비 관련 장부나 증빙서류의 부실 작성·보관 행위 등에 대한 제재를 합리적인 수준으로 보강함으로써, 공동주택 관리 전반의 공정성을 높이고 입주민이 안심하고 신뢰할 수 있는 투명한 주거 환경을 조성하려는 것임(안 제26조 등).

## 공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제23조제3항 중 “입주자등이”를 “관리비 등을 세대별로 산정하여 그 부담액을 부과·고지·징수하여야 하며, 입주자등이”로 한다.

제26조제1항 각 호 외의 부분 단서를 삭제하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 삭제하며, 같은 조 제7항 및 제8항을 각각 삭제한다.

제69조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “제4호까지, 제7호”를 “제7호까지”로 한다.

제98조에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자

제99조제1호의3을 삭제하고, 같은 조에 제1호의5를 다음과 같이 신설한다.

- 1의5. 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자

제102조제2항에 제3호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항제8호를 삭제한다.

- 3의2. 제23조제3항을 위반하여 관리비 등의 세대별 부담액을 부과·

고지·징수하지 아니한 자

## 부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

| 현<br>행                                                                                                                                                               | 개<br>정<br>안                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ①·② (생략)                                                                                                                                      | 제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ①·② (현행과 같음)                                                               |
| ③ 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 납부하는 대통령령으로 정하는 사용료 등을 입주자들을 대행하여 그 사용료를 받을 자에게 납부할 수 있다.                                                                                      | ③ -----관리를비를 세대별로 산정하여 그 부담액을 부과 · 고지 · 징수하여야 하며, 입주자들이-----.                                     |
| ④ ~ ⑧ (생략)                                                                                                                                                           | ④ ~ ⑧ (현행과 같음)                                                                                    |
| 제26조(회계감사) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 이 조에서 “감사인”이라 한다)의 회계감을 매년 1회 이상 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 구분에 따른 연도에는 그러하지 아니하다. | 제26조(회계감사) ① -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<단서 삭제> |
| 1. 300세대 이상인 공동주택: 해당 연도에 회계감을 받지 아니하기로 입주자들의 3분의 2 이상의 서면동의를 받은 경우 그 연도                                                                                             | <삭 제>                                                                                             |
| 2. 300세대 미만인 공동주택: 해                                                                                                                                                 | <삭 제>                                                                                             |

당 연도에 회계감사를 받지 아  
니하기로 입주자들의 과반수의  
서면동의를 받은 경우 그 연도

② ~ ⑥ (생략)

⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따  
라 서면동의를 받으려는 경우에  
는 회계감사를 받지 아니할 사유  
를 입주자들이 명확히 알 수 있  
도록 동의서에 기재하여야 한다.

⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동  
의서를 관리규약으로 정하는 바  
에 따라 보관하여야 한다.

제69조(주택관리사등의 자격취소  
등) ① 시·도지사는 주택관리사  
등이 다음 각 호의 어느 하나에  
해당하면 그 자격을 취소하거나  
1년 이내의 기간을 정하여 그 자  
격을 정지시킬 수 있다. 다만, 제  
1호부터 제4호까지, 제7호 중 어  
느 하나에 해당하는 경우에는 그  
자격을 취소하여야 한다.

1. ~ 9. (생략)

② (생략)

제98조(벌칙) 다음 각 호의 어느  
하나에 해당하는 자는 2년 이하  
의 징역 또는 2천만원 이하의 벌

② ~ ⑥ (현행과 같음)

<삭 제>

<삭 제>

제69조(주택관리사등의 자격취소  
등) ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----제7호까지-----  
-----  
-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제98조(벌칙) -----  
-----  
-----

금에 처한다. 다만, 제3호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 100분의 50에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

제99조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. · 1의2. (생략)

1의3. 제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자

1의4. (생략)

<신설>

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

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 제27조제1항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자

제99조(벌칙) -----  
-----  
-----.

1. · 1의2. (현행과 같음)

<삭제>

1의4. (현행과 같음)

1의5. 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2. ~ 8. (생 략)</p> <p>제102조(과태료) ① (생 략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 3. (생 략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p> <p>4. ~ 9. (생 략)</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 7. (생 략)</p> <p>8. 제27조제3항을 위반하여 장부나 증빙서류 등의 정보에 대한 열람, 복사의 요구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자</p> <p>9. ~ 27. (생 략)</p> <p>④ · ⑤ (생 략)</p> | <p><u>자</u></p> <p>2. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>제102조(과태료) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----<br/>-----<br/>-----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>3의2. 제23조제3항을 위반하여 관리비 등의 세대별 부담액을 부과 · 고지 · 징수하지 아니한 자</p> <p><u>자</u></p> <p>4. ~ 9. (현행과 같음)</p> <p>③ -----<br/>-----<br/>-----.</p> <p>1. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p><u>&lt;삭 제&gt;</u></p> <p>9. ~ 27. (현행과 같음)</p> <p>④ · ⑤ (현행과 같음)</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|