

의 안 번 호	제 호	의 결 사 항
의 결 연 월 일	2020. . . (제 회)	

집 합 건 물 의 소 유 및 관 리 에 관 한
법 률 시 행 령 일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 추미애 (법무부장관)
제출 연월일	2020. . .

법 제 처 심 사 전

1. 의결주문

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(법률 제16919호, 2021. 2. 5. 시행 예정)」이 개정됨에 따라 회계감사 대상 및 기준 등 모법에서 위임한 사항을 규정하기 위하여 대통령령을 개정하려는 것임

3. 주요내용

가. 수선적립금의 징수·적립 절차 규정(안 제5조의4)

수선적립금의 산출기준, 징수기간과 주기, 예치방법 등 수선적립금의 징수·적립 시 필요한 절차를 정함

나. 회계감사대상 건물의 범위 설정(안 제6조의2)

전유부분이 150개 이상인 건물 중 직전회계연도 기준 관리비 3억원 이상 또는 수선적립금 3억 원 이상인 건물은 의무적으로 회계감사를 받도록 하고, 전유부분이 50개 이상 및 150개 미만인 건물 중 직전 회계연도 기준 관리비 1억원 이상 또는 수선적립금 1억원 이상인 건물은 임의적으로 회계감사를 받을 수 있도록 함

다. 감사인의 선임 방법 규정(안 제6조의5)

관리단이 감사인을 선임하도록 하되, 소관청, 한국공인회계사회 등에

감사인 추천을 의뢰할 수 있도록 규정하고, 구분소유자의 5분의 1 이상이 연서할 경우 추천에 따라 감사인을 선임하도록 함

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : OOOO부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항
없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 일부개정령안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의2부터 제5조의5까지 및 제6조의2부터 제6조의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제5조의2(분양자의 관리단집회 소집통지 등) ① 분양자는 법 제9조의3

제3항에 따라 구분소유자에게 관리단집회 소집을 통지할 때에는 통지서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 건물 전체의 전유부분 중 이전등기를 마친 전유부분의 비율
2. 법 제33조 제2항에 따른 임시 관리단집회 소집청구에 필요한 구분소유자의 수
3. 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 이 통지를 받은 날로부터 3개월 이내에 소집해야 한다는 사실
4. 통지를 받은 구분소유자가 3개월 내에 관리단집회를 소집하지 않으면 분양자가 법 제9조의3 제4항에 따라 지체 없이 관리단집회를 소집하여야 한다는 사실

② 분양자는 제1항에 따른 통지를 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법상의 전자문서」를 포함한다)으로 통지하여야 한다.

③ 제2항의 통지는 구분소유자가 분양자에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 주소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제2항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 주소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 제2항의 통지는 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약(법 제9조의3 제2항에 따라 공정증서로써 정하여 준 것 포함)으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.

제5조의3(수선계획의 수립) 법 제17조의2제1항에 따라 수선계획을 수립하는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 수선계획을 수립하여야 한다.

1. 계획기간
2. 외벽보수, 옥상방수, 급·배수관 교체, 창 및 현관문 등의 개량 등의 수선 대상 및 방법
3. 예상 수선 주기
4. 계획기간 동안에 예상되는 수선비용 개산액(概算額) 및 그 산출근거
5. 수선계획의 재검토 주기
6. 수선적립금의 사용·변경·해소 절차
7. 적립금의 해소시 그 청산기준 및 절차
8. 기타 관리단집회의 결의에서 포함시키도록 한 사항

제5조의4(수선적립금의 징수·적립) ① 관리단이 법 제17조의2 제2항에 따른 수선적립금(이하 ‘수선적립금’이라 한다)의 징수·적립을 관리단 집회에서 결의할 때에는 다음 각 호의 사항을 정할 수 있다.

1. 각 구분소유자로부터 징수할 수선적립금의 산출기준
2. 징수기간과 징수의 주기
3. 구분소유자 중 일부에 대하여 수선적립금 분담의무의 감면을 인정할지 여부
4. 적립금의 예치방법

② 관리단은 수선적립금을 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

③ 수선적립금은 관리단집회 결의로 달리 정함이 없으면 집합건물 공용부분에 대한 구분소유자의 공유지분 비율에 따라 산출하고, 관리단이 존속하는 동안 매달 적립하는 것으로 한다.

④ 제1항제4호의 예치방법에 대하여 관리단집회의 결의로 달리 정함이 없으면 은행 또는 우체국에 관리단 명의로 계좌를 개설하여 예치하여야 한다.

⑤ 분양되지 아니한 전유부분의 수선적립금은 분양자가 부담한다.

⑥ 구분소유자는 수선적립금을 점유자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.

제5조의5(관리인의 선임신고) ① 법 제24조제6항에 따라 관리인으로 선임된 자는 선임일로부터 30일 이내에 별지 제1호 서식에 의한 신고서를 소관청에게 제출하여야 한다.

- ② 관리인이 제1항에 따라 소관청에 신고서를 제출할 때에는 관리단 집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료를 첨부하여야 한다.
- 제6조의2(회계감사대상 건물의 범위) ① 법 제26조의2 제1항에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호 중 하나에 해당하는 건물을 말한다.
1. 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 관리비 3억 원 이상
 2. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금 3억 원 이상
- ② 법 제26조의2 제3항에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다.
1. 제1항 제1호 내지 제2호 중 하나 이상의 요건을 충족하는 경우
 2. 직전 회계연도를 포함하여 3년 이상 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인(이하 “감사인”이라 한다)의 회계감사를 받지 않았으면서 다음 각 목 중 하나에 해당하는 경우
- 가. 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 관리비 1억 원 이상
- 나. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금 1억 원 이상
- 제6조의3(회계감사의 보고의무 등) ① 관리인이 법 제26조의2 제1항 및 제3항에 따라 회계감사를 받은 경우 감사보고서 등 회계감사의 결과를 제출받은 날부터 1개월 이내에 구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자에게 서면[전자문서(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 말한다. 이하 같다)를 포함한다]으로 보고하여야 한다.

② 제1항에 따르는 회계감사의 결과는 구분소유자가 관리인에게 따로 법 제34조 제3항에 따르는 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

③ 관리인은 법 제26조의2 제4항의 보고의무를 이행하기 위하여 건물 내의 적당한 장소에 게시하거나 인터넷 홈페이지에 공개함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.

제6조의4(회계감사의 기준 등) ① 법 제26조의2제1항및제3항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 회계감사를 받아야 한다.

1. 재무상태표
2. 운영성과표
3. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
4. 주식(註釋)

② 제1항의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 법무부장관이 정하여 고시한다. 법무부장관은 이 회계처리기준의 제정 또는 개정의 업무를 외부 전문기관에 위탁할 수 있다.

③ 제1항에 따른 회계감사기준은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제16조에 따른 회계감사기준을 적용한다.

- ④ 관리인은 법 제24조제6항에 따르는 소관청 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다. 단, 해당 건물에 관리위원회가 구성되어 있는 경우 관리인은 관리위원회의 의결을 거쳐서 의뢰하여야 한다.
- ⑤ 법 제26조의2 제1항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 개시일 이전에 해당 회계연도의 감사인을 선임하여야 한다. 이 때 관리인은 법 제24조제6항에 따른 소관청 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다. 그러나 관리인이 감사인을 선임한 후 제6조의2 제1항의 기준을 충족하지 못하게 되었거나 법 제26조의2 제1항 단서의 결의가 있어서 관리단이 외부감사의 대상에서 제외되는 때에는 해당 회계연도 개시일부터 4개월 이내에 감사계약을 해지할 수 있다.

제7조제1항 전단 중 “법 제26조의2제1항”을 “법 제26조의3제1항”으로 하고, 같은 조 제2항, 제3항 및 제4항 후단 중 “법 제26조의3제1항”을 각각 “법 제26조의4제1항”으로 한다.

제23조를 다음과 같이 신설한다.

제23조(과태료의 부과) 법 제66조제4항에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다.

부 칙

이 영은 2021년 2월 5일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제5조의2(분양자의 관리단집회 소 집통지 등) ①</u> <u>분양자는 법 제9 조의3 제3항에 따라 구분소유자 에게 관리단집회 소집을 통지할 때에는 통지서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.</u> <u>1. 건물 전체의 전유부분 중 이 전등기를 마친 전유부분의 비 율</u> <u>2. 법 제33조 제2항에 따른 임시 관리단집회 소집청구에 필요 한 구분소유자의 수</u> <u>3. 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 이 통지를 받은 날로부터 3개월 이내에 소집해야 한다는 사실</u> <u>4. 통지를 받은 구분소유자가 3 개월 내에 관리단집회를 소집 하지 않으면 분양자가 법 제9 조의3 제4항에 따라 지체 없 이 관리단집회를 소집하여야 한다는 사실</u> <u>②</u> <u>분양자는 제1항에 따른 통지 를 서면(「전자문서 및 전자거</u>

<신 설>

래 기본법상의 전자문서」를 포함한다)으로 통지하여야 한다.

③ 제2항의 통지는 구분소유자가 분양자에게 따로 통지장소를 제출하였으면 그 주소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 제2항의 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

④ 건물 내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 주소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 제2항의 통지는 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약(법 제9조의3 제2항에 따라 공정증서로써 정하여 준 것 포함)으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.

제5조의3(수선계획의 수립) 법 제17조의2제1항에 따라 수선계획을 수립하는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 수선계획을 수

<신 설>

립하여야 한다.

1. 계획기간

2. 외벽보수, 옥상방수, 급·배
수관 교체, 창 및 현관문 등의
개량 등의 수선 대상 및 방법

3. 예상 수선 주기

4. 계획기간 동안에 예상되는
수선비용 개산액(概算額) 및
그 산출근거

5. 수선계획의 재검토 주기

6. 수선적립금의 사용·변경·
해소 절차

7. 적립금의 해소시 그 청산기
준 및 절차

8. 기타 관리단집회의 결의에서
포함시키도록 한 사항

제5조의4(수선적립금의 징수·적
립) ① 관리단이 법 제17조의2
제2항에 따른 수선적립금(이하
‘수선적립금’이라 한다)의 징수
·적립을 관리단집회에서 결의
할 때에는 다음 각 호의 사항을
정할 수 있다.

1. 각 구분소유자로부터 징수할
수선적립금의 산출기준

2. 징수기간과 징수의 주기

3. 구분소유자 중 일부에 대하여 수선적립금 분담의무의 감면을 인정할지 여부

4. 적립금의 예치방법

② 관리단은 수선적립금을 관리비와 구분하여 징수하여야 한다.

③ 수선적립금은 관리단집회 결의로 달리 정함이 없으면 집합건물 공용부분에 대한 구분소유자의 공유지분 비율에 따라 산출하고, 관리단이 존속하는 동안 매달 적립하는 것으로 한다.

④ 제1항제4호의 예치방법에 대하여 관리단집회의 결의로 달리 정함이 없으면 은행 또는 우체국에 관리단 명의로 계좌를 개설하여 예치하여야 한다.

⑤ 분양되지 아니한 전유부분의 수선적립금은 분양자가 부담한다.

⑥ 구분소유자는 수선적립금을 점유자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.

제5조의5(관리인의 선임신고) ①

<신 설>

법 제24조제6항에 따라 관리인으로 선임된 자는 선임일로부터 30일 이내에 별지 제1호 서식에 의한 신고서를 소관청에게 제출하여야 한다.

② 관리인이 제1항에 따라 소관청에 신고서를 제출할 때에는 관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료를 첨부하여야 한다.

제6조의2(회계감사대상 건물의 범

위) ① 법 제26조의2 제1항에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호 중 하나에 해당하는 건물을 말한다.

1. 직전 회계연도 기준으로 구분소유자로부터 징수한 관리비 3억 원 이상

2. 직전 회계연도 말 기준으로 적립되어 있는 수선적립금 3억 원 이상

② 법 제26조의2 제3항에서 “대통령령으로 정하는 건물”이란 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 건물을 말한다.

1. 제1항 제1호 내지 제2호 중

<신 설>

하나 이상의 요건을 충족하는
경우

2. 직전 회계연도를 포함하여 3
년 이상 「주식회사 등의 외
부감사에 관한 법률」 제2조
제7호에 따른 감사인(이하
“감사인”이라 한다)의 회계감
사를 받지 않았으면서 다음
각 목 중 하나에 해당하는 경
우

가. 직전 회계연도 기준으로
구분소유자로부터 징수한
관리비 1억 원 이상

나. 직전 회계연도 말 기준으
로 적립되어 있는 수선적
립금 1억 원 이상

제6조의3(회계감사의 보고의무
등) ① 관리인이 법 제26조의2
제1항 및 제3항에 따라 회계감
사를 받은 경우 감사보고서 등
회계감사의 결과를 제출받은 날
부터 1개월 이내에 구분소유자
및 그의 승낙을 받아 전유부분
을 점유하는 자에게 서면[전자
문서(「전자문서 및 전자거래
기본법」 제2조제1호에 따른 전

<신 설>

자문서를 말한다. 이하 같다)를 포함한다]으로 보고하여야 한다.

② 제1항에 따르는 회계감사의 결과는 구분소유자가 관리인에게 따로 법 제34조 제3항에 따르는 통지장소를 제출하였으면 그 장소로 발송하고, 제출하지 아니하였으면 구분소유자가 소유하는 전유부분이 있는 장소로 발송한다. 이 경우 통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

③ 관리인은 법 제26조의2 제4항의 보고의무를 이행하기 위하여 건물 내의 적당한 장소에 게시하거나 인터넷 홈페이지에 공개함으로써 소집통지를 갈음할 수 있음을 규약으로 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다.

제6조의4(회계감사의 기준 등) ① 법 제26조의2제1항및 제3항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 다음 각 호의 재

무제표와 관리비 운영의 적정성에 대하여 회계감사를 받아야 한다.

1. 재무상태표

2. 운영성과표

3. 이익잉여금처분계산서 또는
결손금처리계산서

4. 주석(註釋)

② 제1항의 재무제표를 작성하는 회계처리기준은 법무부장관이 정하여 고시한다. 법무부장관은 이 회계처리기준의 제정 또는 개정의 업무를 외부 전문기관에 위탁할 수 있다.

③ 제1항에 따른 회계감사기준은 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제16조에 따른 회계감사기준을 적용한다.

④ 관리인은 법 제24조제6항에 따르는 소관청 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다. 단, 해당 건물에 관리위원회가 구성되어 있는 경우 관리인은 관리위원회의 의결을 거쳐서 의뢰하여야 한다.

제7조(관리위원회의 구성) ① 법 제26조의2제1항에 따른 관리위원회(이하 “관리위원회”라 한다)의 위원은 선거구별로 선출할 수 있다. 이 경우 선거구 및 선거구별 관리위원회 위원의 수는 규약으로 정한다.

② 법 제26조의3제1항 단서에 따라 규약으로 관리위원회의 위

⑤ 법 제26조의2 제1항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도 개시일 이전에 해당 회계연도의 감사인을 선임하여야 한다. 이 때 관리인은 법 제24조제6항에 따른 소관청 또는 「공인회계사법」 제41조에 따른 한국공인회계사회에 감사인의 추천을 의뢰할 수 있다. 그러나 관리인이 감사인을 선임한 후 제6조의2 제1항의 기준을 충족하지 못하게 되었거나 법 제26조의2 제1항 단서의 결의가 있어서 관리단이 외부감사의 대상에서 제외되는 때에는 해당 회계연도 개시일부터 4개월 이내에 감사계약을 해지할 수 있다.

제7조(관리위원회의 구성) ① 법 제26조의3제1항-----

 -----.

 -----.

② 법 제26조의4제1항 -----

원 선출에 대한 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정하는 경우에는 구분소유자의 수 및 의결권의 비율을 합리적이고 공평하게 고려하여야 한다.

③ 관리위원회에는 위원장 1명을 두며, 위원장은 관리위원회의 위원 중에서 선출하되 그 선출에 관하여는 법 제26조의3제1항을 준용한다.

④ 관리위원회의 위원은 규약에서 정한 사유가 있는 경우에 해임할 수 있다. 관리위원회 위원의 해임 방법에 관하여는 제1항 및 법 제26조의3제1항을 준용하며, 이 경우 “선출”은 “해임”으로 본다.

<신 설>

-----.

③ -----

----- 법 제26조의4제1항-----
-----.

④ -----

-----.

----- 법 제26조의4제1항-----

-----.

제23조(과태료의 부과) 법 제66조 제4항에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다.

< 의안 소관 부서명 >

법무부 법무심의관	
연 락 처	(02) 2110 - 3504