

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령

<목 차>

- 1.분양자의 관리단집회 소집통지 등
- 2.선임신고 및 회계감사 등 관리인에 대한 의무 부과

소관부처 및 작성자 인적사항	소관부처	법무부	작 성 자	이름	고서형
	담당부서 (과)	법무심의관		직급	행정주사
	국장	강성국		연락처	02-2110-3514
	과장	정지영		이메일	shkoh25@mail.go. kr

2020. 10. 05. 작성

정책책임자직위 성명 (서명)

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	분양자의 관리단집회 소집통지 등		
	2.규제조문	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 제5조의2		
	3.위임법령	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률		
	4.유형	신설	5.입법예고	2020.12.11 ~ 2020.12.21
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	○분양자에게 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때 관리단집회 소집 통지를 하여야 하도록 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 개정('21. 2. 5. 시행 예정)됨에 따라, -분양자의 관리단집회 소집 통지 방법 등 법률에서 위임한 세부 사항을 규정		
	7.규제내용	○분양자가 관리단집회 소집 통지 시 건물 전체의 전유부분 중 이전등기를 마친 전유부분의 비율 등 관리단 소집에 필요한 사항을 규정		
	8.피규제집단 및 이해관계자	집합건물 분양자		
	9.규제목표	○ 모법 제9조의3 제3항은 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에 규약설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집하도록 규정하고 있으므로, - 본 시행령에서는 '집합건물 관리 공백 해소'를 통해 국민의 안정적인 주거·영업환경을 조성함		
규제의 적정성	10.영 향 평 가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가
		해당없음	해당없음	해당없음
기타	11. 비용편익 분석 (정성분석)	○ [분양자의 통지의무] 분양자는 모법 제9조의3에 따라 관리단집회를 소집할 것을 통지할 의무를 부과 받고 있음 - 분양자는 법에 규정된 사항 등을 내용으로 구분소유자 등에게 서면(전자문서를 포함)으로 손쉽게 통지할 수 있는 반면, - 본 통지의무로 인해 집합건물 관리 공백을 해소하여 원활한 주거 환경 보장을 보장받는 등 많은 이익이 발생할 것으로 예상		
	12.일 물 설 정 여부	해당없음		
	13. 우선허용· 사후 규제	해당없음		

	적용여부	
--	------	--

〈조문 대비표〉

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	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 아

현 행	개 정 안
	니한 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.

I. 규제의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- 분양자에게 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에 관리단집회 소집 통지를 하여야 하도록 모법이 개정('21. 2. 5. 시행 예정)됨에 따른 시행령 정비

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 내용 및 선택 근거

구분	내용
현행유지안	현행 규정 없음
규제대안1(선택)	건물 전체의 전유부분 중 이전등기를 마친 전유부분의 비율 등 관리단집회 소집에 필요한 사항을 통지하도록 하고, 통지가 어려운 경우 적당한 장소에 게시하는 등으로 대체할 수 있도록 함
선택근거	관리단집회 소집에 필요한 최소한의 사항만을 통지하도록 하고 통지가 어려운 경우 적당한 장소에 게시하는 등으로 통지 방법을 대체할 수 있도록 하여 집합건물의 관리 공백 문제 해소

o 규제대안의 비교

구분	장점	단점
현행유지안	분양자는 의무의 부담이 없음	관리단집회가 소집되지 아니하여 관리 부재 문제 발생
규제대안1(선택)	관리 공백 해소	분양자가 통지 의무 부담

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	주요 내용	조치결과
학계의견 수렴 ('20. 5.)	집합건물법 시행령 법무부 초안에 대한 외부 전문가 자문	일부수용('세대'라는 표현대신 '전유부분'이라는 용어를 사용하는 등)
한국공인회계사 협회 ('20. 9.)	회계감사 조항에 대한 외부전문가 집단 자문의뢰	법무부 초안(제5조의2)에 대해 이견 없음

3. 규제 목표

- 집합건물 관리 공백을 해소하여 원활한 주거 환경 보장

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- 건물 전체의 전유부분 중 이전등기를 마친 전유부분의 비율 등 관리단집회 소집에 필요한 최소한의 정보를 통지하도록 규정하고,
 - 구분소유자가 주소를 제출하지 아니하는 등 통지가 어려운 경우, 건물 내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집통지를 갈음할 수 있도록 하는 등,
 - 최소한도의 규제만을 규정하여 목적·수단 간 비례적 타당성을 갖추었음

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기
해당없음	해당없음	해당없음

○ 영향평가

- 기술규제영향평가

해당사항 없음

- 경쟁영향평가

해당사항 없음

- 중기영향평가

해당사항 없음

○ 기타 고려사항

- 시장유인적 규제설계

해당사항 없음

- 일몰설정 여부

해당사항 없음

- 우선허용·사후규제 적용여부

해당사항 없음

3. 해외 및 유사입법사례

○ 해외사례

해당없음

○ 타법사례

「공동주택관리법 시행령」

- 사업주체는 입주자등에게 입주예정자의 과반수가 입주한 사실을 통지할 때에는 통지서에 총 입주예정세대수 등* 사항을 기재하여야 함(제8조)

* 총 입주예정세대수 및 총 입주세대수, 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수, 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구, 사업주체의 성명 및 주소

III. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

- 집합건물 관리는 다수의 구분소유자 및 점유자와 관련된 사항으로 집합건물의 원활한 분양을 도모하기 위한 분양자의 규제 준수 가능성이 높음
- 향후 집합건물법 해설서 발간 등으로 의무이행 가능성을 제고할 예정

○ 규제 차등화 방안

- 분양자에게 관리단집회 소집에 필요한 최소한의 사항에 대해서만 의무를 부과함

2. 규제 의 집행 가능성

○ 행정적 집행 가능성

- 소관청의 업무 여건과는 관련이 없음

○ 재정적 집행 가능성

- 재정 수반요인 없음

IV. 추진 계획 및 종합 결론

1. 추진 경과

- '20. 2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 일부개정법률안 개정
- '20. 3. ~ 9. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 개정안
성안을 위한 내부 검토 회의 및 한국공인회계사협회 등
외부 전문가 자문 진행

2. 향후 평가 계획

- 제도 운영 현황 및 문제 사례 등을 분석하여 미비점이 있으면 보완할 예정

3. 종합 결론

- 오피스텔, 상가건물 등 서민 삶의 터전인 집합건물에서 관리 공백 문제가 계속 제기되고 있으며, 이는 서민의 주거·영업 불편을 야기함
 - 사적자치에 따른 해결에는 한계가 있는 현실이므로 최소한의 의무를 부과할 필요가 있음
- 본 제도를 통해 집합건물 관리 공백 문제가 해소되어 서민의 주거 및 영업환경 개선에 일조할 것으로 기대됨

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	선임신고 및 회계감사 등 관리인에 대한 의무 부과		
	2.규제조문	제5조의5, 제6조의2, 제6조의3, 제6조의4		
	3.위임법령	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률		
	4.유형	신설	5.입법예고	2020.12.11 ~ 2020.12.21
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	○ 관리인에게 소관청에 대한 선임신고 의무 및 회계감사 의무를 부과하도록 모법이 개정('21. 2. 5. 시행 예정)됨에 따라, - 관리인의 선임신고 절차, 회계감사 대상, 회계감사에 따른 보고 방법 및 회계감사의 기준 등 법률에서 위임한 세부 사항을 규정		
	7.규제내용	○ 관리인은 선임일로부터 30일 이내에 소관청에 신고하여야 함 ○ 전유부분이 150개 이상인 건물 중 직전 회계연도 기준 징수한 총 관리비가 3억원 이상이거나 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 경우에는 의무적으로 회계감사를 받아야 하고, - 전유부분이 50개 이상 및 150개 미만인 건물 중 직전 회계연도 기준 징수한 총 관리비가 1억원 이상이거나 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 경우에는 임의적으로 회계감사를 받을 수 있음 ○ 회계감사 결과를 받은 관리인은 1개월 이내에 구분소유자 등에게 서면 보고 하여야 함 ○ 관리인은 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표 등에 대하여 회계감사를 받아야 함		
	8.피규제집단 및 이해관계자	집합건물 관리인		
	9.규제목표	○ 집합건물 관리비 징수·사용의 투명화를 통해 서민의 주거·영업 비용 절감 ○ 구분소유자 등의 알권리 보장		
규제의 적정성	10.영향평가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가
		해당없음	해당없음	해당없음
기타	11.비용편익 분석 (정성분석)	○ 모법의 위임사항을 구체적으로 규정하여 관리인에게 제한된 의무만을 부과하는 한편 명확한 규제에 따라 법의 실효성을 제고하여 합리적이고 투명한 집합건물 관리제도를 확립하는 등 많은 이익이 발생할 것으로 예상		
	12.일몰설정	해당없음		

	여부	
	13. 우선허용· 사후 규제 적용여부	해당없음

〈조문 대비표〉

현 행	개 정 안
	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 관리단집회 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(전기료, 수도료 등 구분소유자 또는 점유자가 납부하는 사용료를 포함한다. 이하 본조에서 같다) 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

현 행	개 정 안
	(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 갈

현 행	개 정 안
	음할 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 결손금 처리계산서 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 법 제26조의2 제1항에 따라 회계감사를 받아야 하는 관리인은 매 회계연도의 종료 후 3개월 이전에 해당 회계연도의 감사인을 선임하여야 한다. 단, 해당 건물에 관리위원회가 구성되어 있는 경우 관리인은 관리위원회의 의결을 거쳐서 선임하여야 한다.

I. 규제 의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- 오피스텔, 상가건물 등 서민 삶의 터전인 집합건물에서 과도한 관리비 부과, 불투명한 관리비 사용 등의 문제가 계속 제기되고 있음
 - 오피스텔, 상가건물 등 집합건물은 서민의 주거·영업의 터전이 되는 곳으로, 과도한 관리비 부과 및 불투명한 관리비 사용은 서민의 주거·영업 비용의 부담을 계속 증가시키고 있음
- 관리인에게 소관청에 대한 선임신고 의무 및 회계감사 의무를 부과하는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 개정('21. 2. 5. 시행 예정)됨에 따라,
 - 관리인의 선임신고 절차, 회계감사 대상, 회계감사에 따른 보고 방법 및 회계감사의 기준 등 법률에서 위임한 세부 사항을 규정

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 내용 및 선택 근거

구분	내용
현행유지안	현행 규정 없음
규제대안1(선택)	○ 관리인은 선임일로부터 30일 이내에 소관청에 신고하여야 함 ○ 전유부분이 150개 이상인 건물 중 직전 회계연도 기준 징수한 총 관리비가 3억원 이상이거나 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 경우에는 의무적으로 회계감사를 받아야 하고, - 전유부분이 50개 이상 및 150개 미만인 건물 중 직전 회계연도 기준 징수한 총 관리비가 1억원 이상이거나 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 경우에는 임의적으로 회계감사를 받을 수 있음 ○ 회계감사 결과를 받은 관리인은 1개월 이내에 구분소유자 등에게 서면 보고 하여야 함 ○ 관리인은 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표 등에 대하여 회계감사를 받아야 함
선택근거	○ 합리적이고 투명한 집합건물 관리 제도의 정착을 도모하기 위해 모범에서 위임한 사항에 관하여 구체적이고 명확하게 규율할 필요 ○ 다만, 사적 영역에 대한 공적 개입의 비판 및 제도 도입의 초기인 점

	등을 고려하여 필요 최소한도의 규제를 도입 - 전유부분이 150개 이상인 건물 중 직전 회계연도 기준 징수한 총 관리비가 3억원 이상이거나 적립되어 있는 수선적립금이 3억원 이상인 경우에만 의무적 회계감사의 적용 대상이 되도록 하고, - 전유부분이 50개 이상 및 150개 미만인 건물 중 직전 회계연도 기준 징수한 총 관리비가 1억원 이상이거나 적립되어 있는 수선적립금이 1억원 이상인 경우에만 임의적 회계감사의 적용 대상이 되도록 함
--	---

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	주요 내용	조치결과
학계의견 수렴 (’20. 5.)	집합건물법 시행령 법무부 초안에 대한 외부 전문가 자문	일부수용(의무적 외부감사를 받는 요건으로 전유부분이 150개인 경우, 전년도 기준으로 월평균관리비 3억 원 이상으로 설정하는 등)
한국공인회계사 협회 (’20. 9.)	회계감사 조항에 대한 외부전문가 집단 자문의뢰	일부수용(다른 비영리 분야와 동일하게 현금흐름표 또는 수지계산서를 삭제하고 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서를 추가)

3. 규제목표

- 집합건물 관리비 징수·사용의 투명화를 통해 서민의 주거·영업 비용 절감
- 구분소유자 등의 알권리 보장

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- 관리인의 의무 사항을 규정함에 있어, 회계감사 대상 건물을 총 관리비 및 수선적립금을 고려하여 합리적인 범위에서 제한하고, 관리인의 의무 사항의 보고 등을 위한 충분한 시간을 안배함으로서 목적·수단 간 비례적 타당성을 갖추었음

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기
해당없음	해당없음	해당없음

○ 영향평가

- 기술규제영향평가

해당없음

- 경쟁영향평가

해당없음

- 중기영향평가

해당없음

- 규제 차등화 예비분석 결과표

해당없음

○ 기타 고려사항

- 시장유인적 규제설계

해당없음

- 일몰설정 여부

해당없음

- 우선허용·사후규제 적용여부

분류	적용여부	적용내용/미적용사유
포괄적 개념 정의		
유연한 분류 체계		
네거티브 리스트		
사후 평가관리	○	제도 운영 현황 및 문제 사례 등을 분석하여 미비 점이 있으면 보완할 예정
규제 샌드박스		

3. 해외 및 유사입법사례

○ 해외사례

해당없음

○ 타법사례

□ 「공동주택관리법 시행령」

- 입주자대표회의의 회장은 공동주택 관리방법의 결정 또는 변경결정에 관한 신고를 하려는 경우 결정일 등으로부터 30일 이내에 신고서를 시장 등에게 제출하여야 함(제8조)
- 공동주택 관리주체는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 함(제27조)

□ 「유통산업발전법 시행령」

- 대규모점포등관리자는 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 재무제표에 대하여 회계감사를 받아야 함(제7조의6)

Ⅲ. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

- 집합건물 관리의 투명화는 다수의 구분소유자 및 점유자와 관련된 사항으로 규제 준수 가능성이 높음
- 본 법안으로 세부적인 절차 및 내용을 규정하여, 의무이행 과정에서 발생할 수 있는 혼란을 최소화 함
- 향후 집합건물법 해설서 발간 등으로 의무이행 가능성을 제고할 예정

○ 규제 차등화 방안

- 회계감사에 대한 업무 부담을 줄이기 위하여 의무적 회계감사는 연간 징수한 총 관리비가 3억원 이상인 건물 등으로, 임의적 회계

감사는 연간 징수한 총 관리비가 1억원 이상인 건물 등으로 각 제한

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

- 관리인 선임 신고를 위한 최소한만을 규정하여, 지방자치단체의 자치권을 보장하고 업무여건을 고려함

○ 재정적 집행가능성

- 재정 수반요인 없음

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- '20. 2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 일부개정법률안 개정
- '20. 3. ~ 9. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 개정안 성안을 위한 내부 검토 회의 및 한국공인회계사협회 등 외부 전문가 자문 진행

2. 향후 평가계획

- 제도 운영 현황 및 문제 사례 등을 분석하여 미비점이 있으면 보완할 예정

3. 종합결론

- 오피스텔, 상가건물 등 서민 삶의 터전인 집합건물에서 관리비 문제가 계속 제기되고 있으며, 이는 서민의 주거·영업 불편을 야기함

- 사적자치에 따른 해결에는 한계가 있는 현실이므로 최소한의 의무를 부과할 필요가 있음
- 본 제도를 통해 집합건물 관리 공백 문제가 해소되어 서민의 주거 및 영업환경 개선에 일조할 것으로 기대됨