

평창군 공동주택 관리업무 감사 조례안

의안 번호	351
----------	-----

제출년월일 : 2017. 8. .

제 출 자 : 평 창 군 수

1. 제안이유

공동주택 관리업무의 감사와 관련하여, 「공동주택관리법」 제93조 제6항에 따라 조례로 위임된 감사 요청과 감사 실시에 필요한 사항을 정하려는 것임

2. 주요내용

- 가. 감사의 대상을 정함(안 제3조)
- 나. 감사의 요청 등에 대해 정함(안 제4조)
- 다. 감사계획의 수립 및 통지에 대해 정함(안 제5조)
- 라. 사전조사에 대해 정함(안 제6조)
- 마. 감사반의 편성과 운영에 대해 정함(안 제7조)
- 바. 감사의 실시에 대해 정함(안 제8조)
- 사. 감사결과의 보고에 대해 정함(안 제9조)
- 아. 감사결과의 처리 및 통지에 대해 정함(안 제10조)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「공동주택관리법」 제93조 (관계법령 발췌 : 별첨)
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 :

- 1) 입법예고(2016.6.17. ~ 2016.7.8.) 결과, 의견제출 없음
- 2) 규제심사 : 심사대상 규제사무 없음
- 3) 성별영향분석평가 : 개선권유 ⇒ 반영
- 4) 부패영향평가 : 개선권고 ⇒ 반영
- 5) 조례·규칙심의회 : 원안의결

평창군 공동주택 관리업무 감사 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「공동주택관리법」 제93조제6항에 따라 평창군 공동주택 관리업무의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 평창군 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다) 관리업무의 감사(이하 “감사”라 한다)에 관해서는 법령에서 정한 것이나 다른 조례에서 특별히 정한 사항 외에는 이 조례에 따른다.

제3조(감사대상) ① 감사대상은 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제93조제2항 및 제4항에 따른 공동주택의 관리업무로 한다.

② 평창군수(이하 “군수”라 한다)는 제1항에 따른 업무가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대해서는 감사대상에서 제외한다.

1. 수사나 재판에 관여하게 되는 사항
2. 개인의 사생활을 침해할 우려가 있는 사항
3. 동일한 사항에 대하여 이미 감사 또는 조사를 했거나 진행 중인 사항.
다만, 새로 발견되거나 중요 내용이 누락된 사항은 제외한다.
4. 동일한 사항에 대하여 소송이 진행 중이거나 그 판결이 확정된 사항
5. 그 밖에 감사의 요청이 부정한 목적으로 신청되었다고 인정되거나 감사요청 대상 업무가 관계법령 및 관리규약의 기준에 따라 적합하게

이루어 졌음이 명백한 경우 등 군수가 법 제93조제2항에 따른 요청 사항에 대하여 감사대상으로 적절하지 않다고 인정하는 사항

제4조(감사요청 등) ① 법 제93조제2항에 따라 감사를 요청하려는 입주자 또는 사용자(이하 “입주자등”이라 한다)는 별지 제1호서식의 공동주택 관리업무 감사요청서에 다음 각 호의 서류를 붙여 군수에게 제출해야 한다.

1. 전체 입주자등의 10분의 3 이상의 동의를 받은 별지 제2호서식의 공동주택 관리업무 감사요청 동의서

2. 감사요청의 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료 등 관련 자료

② 제1항에 따른 감사의 요청 및 동의에 대한 입주자등의 권리 행사의 기준은 해당 공동주택의 관리규약에서 정한 의결권 행사에 관한 규정을 따르며, 해당 공동주택의 관리규약에 이에 관한 규정이 없으면 「강원도 공동주택관리규약 준칙」 제12조(의결권 행사)의 규정을 따른다.

③ 군수는 해당 감사 요청인 또는 동의인 중 감사과정에서 신분공개에 동의하지 않은 사람의 인적사항을 보호해야 한다.

④ 군수는 제1항의 감사요청을 처리할 경우(그 요건을 갖추지 못하여 접수하지 않을 경우를 포함한다) 해당 요청인(요청인이 2인 이상인 때에는 그 대표자를 말한다. 이하 같다)에게 증거제출 및 의견진술의 기회를 주어야 한다.

⑤ 군수는 원활하고 효율적인 감사를 위하여 제8조제1항에 따른 감사기간

중 동일한 공동주택에 대한 감사요청서가 접수될 경우 병합하여 감사를 실시할 수 있고, 그 밖의 감사요청 사항일 경우에는 해당 감사실시 결정을 유보할 수 있다.

제5조(감사계획의 수립 및 통지) ① 군수는 법 제93조제3항 또는 제4항에 따라 감사를 실시할 경우 공동주택 관리업무 감사계획(이하 “감사계획”이라 한다)을 수립해야 한다. 다만, 별도 연간 계획 등을 정한 때에는 그에 따른다.

② 감사계획에는 감사에 관한 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 대상 업무 및 범위
2. 목적 및 필요성
3. 기간 및 인원
4. 필요한 예산
5. 그 밖에 군수가 필요하다고 인정하는 사항

③ 군수는 제1항에 따라 수립한 감사계획의 주요내용을 해당 요청인과 입주자대표회의 및 관리주체에게 감사 개시 5일 전까지 서면으로 알려야 한다. 다만, 신속히 감사를 실시해야 할 사정이 있거나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이할 경우는 제외한다.

④ 제3항에 따라 감사계획을 통지받은 해당 관리주체는 즉시 그 내용을 게시판 등에 공개하여 이해관계인이 알 수 있도록 해야 한다.

제6조(사전조사) 군수는 감사를 실시하기 전에 감사대상과 관련한 다음 각 호의 사항에 대하여 사전조사를 실시할 수 있다.

1. 관련 자료 및 정보의 수집과 확인
2. 감사대상의 일부에 대한 표본조사

제7조(감사반의 편성·운영) ① 군수는 감사의 효율적 실시를 위하여 소속 공무원으로 구성되는 공동주택 관리업무의 감사반(이하 “감사반”이라 한다)을 편성·운영해야 한다.

② 군수는 소속 공무원 외에 감사의 전문성이 필요하다고 판단될 때에는 감사반에 변호사·공인회계사·건축사·기술사·주택관리사 등의 전문가를 포함하여 편성할 수 있다. 이 경우 감사에 참여하는 전문가에게는 예산의 범위에서 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

③ 감사반은 감사를 실시함에 있어 대상 공동주택의 정상적 업무수행에 지장을 주지 않도록 최대한 노력해야 한다.

④ 감사대상 공동주택에 대한 감사반원의 유의사항은 다음 각 호와 같다.

1. 공정·성실하고 건전한 윤리의식에 기초한 감사 자세를 갖출 것
2. 대상 공동주택의 입장과 의견을 존중하고 충분한 의견 진술의 기회를 줄 것
3. 대상 공동주택의 관계자에게 위압감이나 불쾌감을 주지 않도록 친절하고 겸손한 자세를 유지할 것
4. 감사과정에서 알게 된 정보에 대하여 비밀을 유지할 것

제8조(감사실시) ① 군수는 감사실시를 결정한 날부터 60일 이내에 해당 감사를 끝내야 한다. 다만, 해당 감사기간 내에 감사를 끝내기 어려운 정당한 사유가 있으면 그 기간을 연장할 수 있다.

② 군수는 제1항 단서에 따라 감사기간을 연장할 경우에는 해당 감사 계획을 변경하고, 그 통지와 게시 등 공개에 필요한 사항은 제5조제3항 및 제4항에 따른다.

③ 군수는 감사반으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 감사 대상 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있으며, 필요할 경우 그 단지 안에 감사장을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 해당 관리주체는 감사장 설치·운영과 관련하여 성실히 협조해야 한다.

④ 군수는 제1항에 따른 감사기간에 이해관계인의 의견을 접수받아 감사 자료로 활용할 수 있으며, 그 의견에 대한 검토결과는 감사결과 통지와 함께 할 수 있다.

⑤ 군수는 감사결과 그 처분 등에 필요할 경우 관계서류 등의 원본 또는 사본을 징구할 수 있으며 증거를 보강하기 위하여 관계자로부터 사실 관계 등을 적은 확인서를 받을 수 있다.

제9조(감사결과외 보고) 감사반장은 감사 종료 후 다음 각 호의 내용을 포함한 감사결과를 작성하여 군수에게 보고해야 한다.

1. 감사의 대상 및 기간
2. 감사반의 편성
3. 감사의 결과 및 총평
4. 중점 사항
5. 지적사항 또는 처분을 필요로 하는 사항

- 6. 제도개선 및 건의사항
- 7. 현지 조치사항
- 8. 특기사항 및 그 밖에 주요 사항

제10조(감사결과의 처리 및 통지) ① 군수는 감사가 끝난 날부터 15일 이내에 조치사항을 포함한 감사결과를 해당 요청인과 입주자대표회의 및 관리주체에게 서면으로 알려야 한다. 다만, 법 제27조제2항 각 호의 정보는 제외한다.

② 제1항에 따라 감사결과를 통지받은 해당 관리주체는 즉시 그 내용을 게시판 등에 공개하여 이해관계인이 알 수 있도록 해야 한다.

③ 군수는 감사결과 행정처분 등이 필요한 사항에 대해서는 관계 법령에 따라 처분을 할 수 있으며, 사법기관의 조사 또는 수사 등이 필요한 사항에 대해서는 수사의뢰 등의 조치를 할 수 있다.

제11조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제1호서식]

공동주택 관리업무 감사요청서

요청인	성명 :	생년월일 :
	주소 :	전화번호 :

※ 요청인이 2인 이상인 경우 그 대표자

감사대상 공동주택	단지명 :	전화번호 : (관리사무소)
	주소 :	전체세대수 :

감사요청 동의	동의 세대수 :	동의율 :
---------	----------	-------

감사 대상	대상주체 :
	※ 입주자대표회의 / 입주자대표회의 구성원 / 관리주체 / 관리사무소장 / 선거관리위원회 / 선거관리위원
	대상업무 :

감사를 요청하는 사유 :

※ 법령 위반, 관리규약 위반 또는 분쟁 발생 등 감사요청 사유를 구체적으로 기재하되, 기재란이 부족할 경우 별지 사용
기타 사항 :

※ 감사요청사항과 관련한 고소·고발, 소송 유무 및 참고가 될 수 있는 내용을 기재하되, 기재란이 부족할 경우 별지 사용

「공동주택관리법」 제93조제2항 및 「평창군 공동주택 관리업무 감사 조례」 제4조제1항에 따라 위와 같이 공동주택 관리업무에 대한 감사를 요청합니다.

년 월 일

요청인

(서명 또는 인)

평창군수 귀하

첨부서류	1. 감사요청 동의서 2. 감사요청에 관한 소명자료 및 증빙자료 3. 감사요청 연명부(요청인이 2인 이상인 경우에만 제출하며, 대표자 선정내용을 포함하여 작성합니다)
------	--

개인정보 수집에 대한 안내

※ 공동주택 관리업무의 감사를 수행함에 있어 아래와 같이 최소한의 개인정보를 수집하려 하며, 「개인정보 보호법」 제15조 및 제16조를 준수하여 아래 목적 이외에는 사용하지 않음을 알려드립니다.

- 개인정보의 수집·이용 목적 : 전체 입주자·사용자의 10분의 3 이상 동의 확인
- 수집하려는 개인정보의 항목 : 성명, 생년월일, 전화번호, 주소, 서명 또는 날인
- 개인정보의 이용 기간 : 공동주택 관리업무의 감사기간 및 관련 기록물 보존기간
- 개인정보수집에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 거부한 경우 감사요청에 동의하지 않는 것으로 봄

개인정보 수집에 동의하십니까 ? 동의함 동의하지 않음

공동주택 관리업무 감사요청 동의서

단지명								
번호	성명	생년월일	전화번호	주소		구분		서명 또는 날인
				동	호	입주자	사용자	
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								

요청인	성명 :	생년월일 :
	주소 :	전화번호 :

※ 요청인이 2인 이상인 경우 그 대표자

위와 같이 요청인의 공동주택 관리업무 감사 요청에 동의합니다.

개인정보 수집 및 동의에 대한 안내

※ 공동주택 관리업무의 감사를 수행함에 있어 아래와 같이 최소한의 개인정보를 수집하려 하며, 「개인정보 보호법」 제15조 및 제16조를 준수하여 아래 목적 이외에는 사용하지 않음을 알려드립니다.

- 개인정보의 수집·이용 목적 : 전체 입주자·사용자의 10분의 3 이상 동의 확인
- 수집하려는 개인정보의 항목 : 성명, 생년월일, 전화번호, 주소, 서명 또는 날인
- 개인정보의 이용 기간 : 공동주택 관리업무의 감사기간 및 관련 기록물 보존기간
- 개인정보수집에 대한 동의를 거부할 권리가 있으며, 거부한 경우 감사요청에 동의하지 않는 것으로 봄

※ 위 감사요청 동의서의 서명 또는 날인으로 개인정보 수집에 동의하는 것에 같음합니다.

[관계법령 발췌]

공동주택관리법

[시행 2017.4.18.] [법률 제14793호, 2017.4.18., 일부개정]

제1조(목적) 이 법은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2015.8.28., 2015.12.29., 2016.1.19., 2017.4.18.>

1. "공동주택"이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.
 - 가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
 - 다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설
5. "입주자"란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.
6. "사용자"란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
7. "입주자등"이란 입주자와 사용자를 말한다.

제27조(회계서류의 작성·보관 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.

② 제1항에 따른 관리주체는 입주자등이 제1항에 따른 장부나 증빙서류, 그 밖에 대통령령으로 정하는 정보의 열람을 요구하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정과정 또는 내부검토과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 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. <개정 2016.1.19.>

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 지방자치단체의 조례로 정한다.

강원도 공동주택관리규약 준칙

[시행 2016.10.5.] [2016.10.5., 개정]

- 제12조(의결권 행사)** ① 1세대의 주택에는 하나의 의결권을 부여하며 의결권은 관리사무소의 입주자명부에 등재된 세대주가 행사하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 입주자등은 서면 또는 전자투표의 방법으로 의결권을 행사할 수 있다.
- ③ 1세대의 주택을 2인 이상이 공유하는 경우에는 의결권을 행사할 1인을 선임하여 미리 관리주체에 서면으로 통보하여야 한다.
- ④ 소유자 또는 세대주가(소유자와 세대주가 다른 경우와 임차 등을 한 경우) 아닌 입주자등은 세대주를 대리하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 대리인은 관리사무소의 입주자명부에 등재된 실제 거주자(미성년자, 피한정후견인, 피성년후견인을 제외한다)이어야 한다.

비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

- 조례안 제7조 전문감사관의 수당·여비 및 위탁수수료

2. 미첨부 근거 규정

- 「평창군 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제5항제1호

3. 미첨부 사유

- 예상되는 비용이 연평균 5천만원 미만

4. 작성자

작성자	평창군 도시주택과장 최근익
연락처	(033) 330 - 2452