

# 광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례 일부개정조례안 심사 결과 보고

의안 번호	4374
----------	------

2025.12.5.  
산업건설위원회

## 1. 심사 경과

가. 발의일·발의자: 2025. 11. 10.(월) 백성호 의원

나. 회부일: 2025. 11. 10.(월)

다. 상정일: 2025. 12. 4.(목)

- 제343회 광양시의회 제2차 정례회 산업건설위원회 상정, “수정의결”

## 2. 제안 요지

가. 제안 취지

- 「공동주택관리법」 제93조제2항에서 공동주택 입주자 등이 지방자치단체의 장에게 감사를 요청할 때 필요한 동의 비율이 개정됨에 따라, 상위법령의 개정 내용을 조례에 반영하여 법령 체계의 일관성을 유지하고, 공동주택 입주자 등의 감사 요청권 행사를 더욱 원활하게 하고자 함.

나. 주요 내용

- 공동주택 입주자 등이 지방자치단체의 장에게 감사를 요청할 때 필요한 동의 비율 완화
  - (현행) 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상
  - (개정) 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 2 이상

### 3. 검토 결과

- 법제처 「2022 자치법규 입안 길라잡이」 (page10), 법제처 회신 (2022. 4. 12. 회신 22-0102)에 따르면 법령에서 이미 규정하고 있는 사항을 단순히 확인하거나 재기재하는 내용의 자치법규를 제정하는 것은 입법 실익이 미비하고 입법경제의 측면에서도 바람직하지 않은 것으로 사료되며
- 또한 상위 법령이 개정되거나 폐지되는 경우, 해당 내용을 재기재한 자치법규가 적시에 정비되지 않을 경우 조례의 효력에 관한 법적 분쟁이 발생할 우려가 있어 자치법규에는 상위 법령에서 **이미 규정하고 있는 사항을 단순히 재기재하거나 확인하는 규정을 두지 않는 것이** 입법체계의 정합성과 효율성을 확보하는 데에 타당한 것으로 판단됨.

### 4. 질의 답변 요지: 회의록 참조

### 5. 심사 결과: 수정의결(출석위원 7명)

### 6. 기타 사항

- 해당 없음.

- 붙임 1. 광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안
2. 광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례

# 광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례 일부개정조례안 대한 수정안

의안 번호	4374-1
----------	--------

제안년월일 : 2025. 12. 5.  
제안자 : 산업건설위원회

## 1. 수정 이유

- 조례안 조문을 상위법에 부합하게 자구 일부 수정

## 2. 수정 내용

- 제3조제1항 각 호 외의 부분 중  
“선임하여 전체입주자 또는 사용자의 10분의 2 이상의 동의를  
받아”를 “선임하여”로 수정

# 광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.

제3조제1항 각 호 외의 부분 중

“선임하여 전체입주자 또는 사용자의 10분의 2 이상의 동의를 받아” 를  
“선임하여”로 수정

## 수정안 조문대비표

개 정 안	수 정 안
<p>제3조(감사요청) ① 공동주택의 입주자 또는 사용자는 법 제93조제2항에 따라 시장에게 감사를 요청할 경우에는 그 대표자를 <u>선임하여 전체입주자 또는 사용자의 10분의 2 이상의 동의를 받아</u> 다음 각 호의 서류를 제출해야 한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>제3조(감사요청) ① ----- ----- ----- ----- -- <u>선임하여</u> ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>

# 광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례 일부개정조례안

광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 각 호 외의 부분 중 “선임하여 전체입주자 또는 사용자의 10분의 2 이상의 동의를 받아” 를 “선임하여”로 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현           행	개   정   안
<p>제3조(감사요청) ① 공동주택의 입주자 또는 사용자는 법 제93조제2항에 따라 시장에게 감사를 요청할 경우에는 그 대표자를 <u>선임하여 전체입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상의 동의를 받아</u> 다음 각 호의 서류를 제출해야 한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>제3조(감사요청) ① ----- ----- ----- -- <u>선임하여</u> ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>

## 광양시 공동주택관리업무 감사에 관한 조례(개정안+수정안)

**제1조(목적)** 이 조례는 「공동주택관리법」 제93조에 따라 광양시 공동주택 관리의 효율화와 입주자·사용자의 보호를 위하여 그 관리업무 감사에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다. <개정 2017. 6. 2.>

**제2조(감사대상)** 광양시장(이하 “시장”이라 한다)은 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제93조제2항부터 제5항까지에 따라 광양시 소재하는, 법 시행령 제2조에 따른 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다)의 관리업무에 대하여 감사할 수 있다. <개정 2017. 6. 2.>

**제3조(감사요청)** ① 공동주택의 입주자 또는 사용자는 법 제93조제2항에 따라 시장에게 감사를 요청할 경우에는 그 대표자를 ~~선임하여 전체 입주자 또는 사용자의 10분의 3 이상 2이상의 동의를 받아 선임하여~~ 다음 각 호의 서류를 제출해야 한다. <개정 2017. 6. 2.>

1. 별지 제1호서식의 감사요청서
  2. 별지 제2호서식의 감사요청인 연명부 원본
  3. 그 밖에 감사요청의 사유를 소명하고 이를 뒷받침할 수 있는 자료
- ② 시장은 제1항에 따라 제출된 서류의 보완이 필요할 경우에는 상당한 기간을 정하여 해당 대표자에게 그 보완을 요구할 수 있다.

**제4조(사전조사의 실시)** 시장은 감사를 실시하기 전에 필요한 경우 다음 각 호에 관하여 사전조사를 실시할 수 있다.

1. 현황 파악 및 구체적인 감사방향 결정

2. 감사분야 전반에 대한 업무처리 현황 자료 수집 및 분석
3. 중점 감사분야에 대한 심층 검토 및 현장 동향 파악

**제5조(감사실시)** ① 시장은 제3조에 따른 감사요청이 이유가 있다고 인정할 경우에는 감사를 실시해야 한다.

② 시장은 민원이 발생하거나 공동주택의 안전관리 등을 위하여 필요하다고 인정할 경우에는 법 제93조제4항에 따라 감사를 실시할 수 있다.

<개정 2017. 6. 2.>

③ 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감사대상에서 제외할 수 있으며, 거부 내용을 서면으로 통지하여야 한다.

1. 법 시행령 제96조에 따른 시장의 감독범위에 속하지 않는 경우 <개정 2017. 6. 2.>
2. 수사나 재판이 진행 중인 경우
3. 다른 기관에서 감사 또는 조사하였거나 감사, 조사 중인 경우

4. 감사요청서에 법령 위반행위 등의 구체적인 사실을 기재하지 않은 경우
5. 그 밖에 요청사항이 감사대상으로 하기에 부적절하다고 인정되는 경우

④ 시장은 감사실시 여부의 결정을 위하여 필요한 경우 제8조제3항에 따른 전문 감사관의 자문을 받을 수 있다.

⑤ 시장은 감사실시를 결정한 경우 그 날부터 2개월 이내에 해당 감사를 종료해야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

**제6조(감사실시 통보)** 시장은 제5조에 따라 감사를 실시할 경우 그 예정 7일 전까지 감사계획의 주요내용을 해당하하는 사람에게 서면으로

알려야 한다. 다만, 긴급한 경우나 감사의 실효성을 거두기 위하여 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.

**제7조(감사방법)** 감사는 그 대상 공동주택의 영업소·관리사무소 등 현장에 출장하여 관계서류를 제출받아 이를 확인하는 방법으로 실시한다.

**제8조(감사반 편성·운영)** ① 시장은 감사를 실시할 때마다 해당 감사반을 편성해야 한다.

② 감사반은 경력, 전문분야 그 밖의 사항을 고려하여 해당 감사사항에 대한 감사를 효율적으로 수행할 수 있는 관련부서 공무원 중에서 시장이 지정한다. 다만, 시장이 필요하다고 인정할 때에는 다른 부서 공무원을 포함하여 지정할 수 있다.

③ 시장은 전문적인 감사실시를 위하여 필요한 경우 변호사, 공인회계사 등의 전문가를 감사에 참여시킬 수 있다.

④ 시장은 제3항에 따라 감사에 참여하는 전문가에게는 예산의 범위에서 수당 및 여비, 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다.

**제9조(공동주택 관리 전문 감사관 위촉 등)** ① 시장은 감사의 전문성 확보를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간전문가를 10명 이내에서 전문 감사관으로 위촉할 수 있다.

1. 변호사, 공인회계사, 건축사, 기술사, 주택관리사
2. 그 밖에 시장이 공동주택 관리에 관한 감사업무에 전문지식과 경험이 있다고 인정하는 사람

② 전문 감사관의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

③ 시장은 위촉된 전문 감사관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 위촉을 해제할 수 있다.

1. 전문 감사관으로서의 품위 또는 공정성을 현저히 손상한 경우
2. 감사 중 취득한 비밀을 누설한 경우
3. 그 밖에 질병 등의 사유로 임무를 수행하기 어렵다고 판단될 경우

**제10조(증거서류 확보)** 감사반은 감사결과 처리에 필요한 사항에 대해서는 그 입증을 위하여 해당 관계서류 등의 원본 또는 사본을 관계자로부터 받아 두어야 한다. 이 경우 필요하면 관계자로부터 관련 사항에 대한 사실관계 등을 기술한 확인서를 받을 수 있다.

**제11조(감사결과 처리)** ① 감사반은 감사를 실시한 경우에는 별지 제3호서식에 따라 그 결과를 시장에게 보고해야 한다.

② 시장은 제1항에 따른 감사결과를 해당 감사요청 대표자에게 서면으로 알려야 한다.

③ 시장은 감사결과 지적사항에 대하여는 법에 따른 행정조치를 하되, 공금횡령·유용 등 중대한 불법행위에 대해서는 수사의뢰·고발 등의 조치를 해야 한다.

**제12조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

