

# 서울특별시 강서구 공동주택 관리의 감사에 관한 조례 일부개정조례안

## 심 사 보 고 서

2023년 11월 22일

도시·교통위원회

### 1. 심사경과

가. 제안일자: 2023년 11월 10일

나. 제안자: 최세진 의원 외 4명

다. 회부일자: 2023년 11월 10일

라. 상정일자: 제300회 서울특별시 강서구의회 제2차 정례회

도시·교통위원회 제5차 회의 상정·의결(2023.11.22.)

### 2. 제안설명 요지

(제안설명자: 최세진 의원)

#### □ 제안이유

- 「공동주택관리법」 제93조는 지방자치단체장에게 공동주택관리에 관한 감독권한을 부여하고, 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조는 임차인등의 의뢰로 지자체장이 관리비 등에 대한 회계감사를 위해 전문가를 선정할 수 있도록 정함.

그러나 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제41조와 「공공주택 특별법」 제50조, 「공공주택 특별법 시행령」 제53조에서는 「공동주택관리법」 제93조에서 정한 지자체장의 감독권한을 제외하고 다른 조항을 준용한다고 정하고 있어 임대주택 임차인의 권리가 온전히 보호되지 않음.

- 이에 “공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리”한다는 「공동주택관리법」의 취지를 살리기 위해, 임대주택 임차인의 요청이 있는 경우 지자체장이 공동주택 관리업체에 대한 감사를 실시하도록 감독권한을 부여하여 임대주택 임차인을 두텁게 보호하고자 함.

## □ 주요내용

- 가. 이 법의 목적에 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 임차인 보호를 추가함(안 제1조)
- 나. 공동주택에 대한 감사를 요청하는 경우 구청장에 제출하는 서류를 감사요청서, 요청인 연명부, 감사 사유 소명자료 세 가지로 규정하고 요청인 연명부의 서명자에 공공임대주택의 임차인을 추가함(안 제3조)

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령: 「공동주택관리법」, 「공공주택특별법」
- 나. 협조부서: 주택과
- 다. 입법예고: (2023. 11. 10. ~ 11. 14.) 결과: 의견 없음

## 4. 전문위원 검토의견

(전문위원: 배금택)

### 가. 제정 취지

- 기존 관계 법령으로는 공공주택 임차인의 요청에도 불구하고 공공주택의 주택임대관리업자에 대한 감사를 할 수 없었으나,

- 최근 대법원 판결<sup>1)</sup>에 의거 감사에 대한 조례 개정안의 당위성이 확보됨에 따라 본 조례를 개정하여 공공주택 임차인의 권리를 보호하고 투명한 공공임대주택 관리에 기여하기 위함.

## 나. 주요 제정내용

### ○ 목적(안 제1조)

- 기존 “입주자·사용자”에 “「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 임차인”을 추가

### ○ 감사 요청(안 제3조)

- 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 임차인이 감사를 요청할 시 관련 제출 자료에 대한 사항을 규정(안 제3조제1항)
- 감사 요청을 위해 “10분의 3” 이상의 동의를 받도록 하는 요청인 연명부를 공동주택관리법 개정(23.10.24.) “10분의 2” 이상으로 개정(안 제3조제1항제2호)

### ○ 감사 요청 정수에 관한 적용례(부칙)

- 제3조제1항제2호 감사 요청을 위한 “10분의 2” 이상 동의는 법률 제19764호 「공동주택관리법」의 시행일<sup>2)</sup>부터 적용하고, 그전까지는 “10분의 3” 이상을 적용하도록 함

---

1) 대법원의 판결 요약 : 부산광역시 조례로 공공주택 특별법에 따른 공공주택 임차인 등을 보호대상으로 정하고, 이들의 감사 요청 시 시장이 공공주택에 대한 감사를 실시할 수 있도록 규정한 것은 공동주택관리법 규정과의 형식상 차이에도 불구하고 입법취지에 반하지 아니하여 공동주택관리법 등 상위법령에 반한다고 볼 수 없다(2022.07.28.)

2) 「공동주택관리법」 부칙<법률 제19764호, 2023. 10. 24.>

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 개정규정은 각 호의 구분에 따른 날부터 시행한다.

1. 제85조제2항: 공포한 날

2. 제20조제4항 및 제7항부터 제11항까지, 제23조제5항 후단, 제87조: 공포 후 1년이 경과한 날

## 다. 종합 의견

- 본 개정 조례안의 목적은 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 임차인이 공동주택을 관리감사 대상으로 감사 요청 가능토록 범위를 확대하려는 것으로,
- 현행 조례는 감사 대상을 「공동주택관리법」의 의무관리대상인 공동주택<sup>3)</sup>으로 한정하고 있으므로 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택 임차인은 감사 요청을 할 수 없었고, 이는 종종 사회문제가 되고 있음.
- 이에 2021.9.15. 부산광역시의회에서는 공공임대주택 관리부실에 문제점을 파악하고 공공주택 임차인의 권리 보호를 위해 「부산광역시 공동주택 관리에 관한 감사 조례 일부개정조례안」을 의결하였으나,
- 부산광역시의 재의요구(2021.10.5.), 부산광역시의회 재의결(2021.11.22.), 부산광역시 조례안재의결무효확인소송(2021추5050)과정을 거쳐, 대법원의 판결은 ‘원고인 부산광역시의 청구를 기각’(2022.7.28.)하여 조례 개정의 당위성이 확보되었음.

### 3) 「공동주택관리법」 제2조(정의)

2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

- 이에 공공주택 임차인들의 주거복지 향상과 공공임대주택의 체계적 관리를 위해 본 조례의 개정안은 타당하다고 사료됨.
  
- 또한, 공공주택 임차인도 공동주택 실태감사를 요청할 수 있다는 개정사항을 언론홍보나 공공주택 임차인에게도 널리 알려 선언적 조례에 그치지 않도록 관계부서의 적극 행정이 요구됨.

## **5. 질의 및 답변요지: 생략**

## **6. 토론요지: 생략**

## **7. 심사결과: 원안가결**

※ 붙임 관계법령 1부.

## 참고1

# 강서구 공동주택 실태조사 현황(최근 3년간)

### ○ 조사명단

연번	조사년도	단지명	주소지	조사사유	조사주체	비고
1	2023	등촌동성	강서로68길 108	직권조사	구 자체조사	예정
2		마곡벽산	양천로47길 118	직권조사	구 자체조사	예정
3		가양강변	허준로 139	입주자 요청	구 자체조사	
4		마곡한숲대림	방화대로50길 7	입주자 요청	구 자체조사	
5	2022	화곡미성	초록마을로 176	입주자 요청	시 지원조사	
6		우장산아이파크	강서로 266	직권조사	시 지원조사	
7		마곡일성트루엘	방화대로34길 110	입주자 요청	구 자체조사	
8		등촌2단지주공	강서로68길 36	입주자 요청	구 자체조사	
9	2021	마곡서광	양천로27길 129	입주자 요청	시 지원조사	
10		강서한강자이	강서로55길 55	입주자 요청	구 지원조사	

※ 시 지원조사: 전문위원 및 위원수당 100% 지원

### ○ 조사결과 총괄표

구분	합계	행정지도	시정명령	과태료 <sup>4)</sup>	기타	비고
2023	27	25	-	1	1	우수사례
2022	71	54	4	13	-	
2021	24	17	7	-	-	

### ○ 총 122건: 행정지도 96건, 시정명령 11건, 과태료 14건, 기타 1건

- 과태료: 입주자대표회의 및 관리주체 부과

※ 1) 복수 건의 경우 가장 중한 과태료 1건 부과(「공동주택관리법 시행령」 [별표9])

2) 동일 건에 2인 이상인 경우 과태료 각각 부과(「질서위반행위규제법」 제12조)

4) 공동주택 및 주택관리업자 이의제기에 따라 (2022~ 2023년분) 과태료 재판 진행 중

## 참고2

## 강서구 공동주택 현황

### ○ 총괄표

구 분	합 계	영구임대	공공임대	국민임대	행복주택	장기전세	기 타
한국토지주택공사	8	5	1	1	1	-	-
서울주택도시공사	38	4	-	6	1	8	19
<b>합계</b>	<b>46</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>19</b>

### ○ 공공주택 명단

연번	공급주체	공급유형	단지명	주소	세대수	법정동	비고
1	한국토지 주택공사 (LH)	영구임대	가양7단지	허준로 209	1,998	가양동	-
2			등촌1단지	강서로68길 36	1,670	등촌동	-
3			등촌4단지	공향대로39길 59	1,575		-
4			등촌7단지	공향대로43길 104	1,146		-
5			등촌9단지	화곡로63가길 92	1,445		-
6			공공임대	등촌6단지	화곡로63가길 18		559
7			국민임대	등촌11단지	공향대로43길 39	350	-
8		행복주택	강서 금호어울림 더 퍼스티에	공향대로46길 105	523 (임대 175)	화곡동	혼합단지
9	서울주택 도시공사 (SH)	영구임대	가양4단지	양천로57길 37	1,974	가양동	-
10			가양5단지	양천로57길 36	2,317		
11			방화11단지	개화동로21길 4	1,065		
12			방화2-1단지	방화대로48길 40	1,563		
13		영구임대 공공주거환경	방화6단지	금남화로23길 25	1,000	방화동	-
14		공공주거환경3)	가양8단지	허준로 176	1,110	가양동	-
15			가양9-1단지	허준로 224	914		
16			방화9단지	양천로11길 57	250	방화동	
17		국민임대	마곡수명산파크1단지	강서로47길 108	1,421 (임대 841)	내발산동	혼합단지
18			마곡수명산파크2단지	강서로47길 158	629 (임대 272)		
19			마곡수명산파크4단지	수명로1길 16	919 (임대 289)		
20							

연번	공급주체	공급유형	단지명	주소	세대수	법정동	비고					
21	서울주택 도시공사 (SH)	국민임대	마곡수명산파크5단지	수명로2길 105	948 (임대 490)	내발산동	혼합단지					
			마곡수명산파크6단지	수명로2길 63	399 (임대 237)							
22			마곡수명산파크7단지	수명로2가길 22	643 (임대 395)							
23		국민임대 장기전세주택	국민임대 장기전세주택	마곡엠밸리1단지	마곡서1로 131	237 (임대 141)	마곡동	혼합단지				
24				마곡엠밸리2단지	마곡서1로 146	408 (임대 242)						
25				마곡엠밸리3단지	마곡서1로 132	315 (임대 193)						
26				마곡엠밸리4단지	마곡서로 175	420 (임대 258)						
27				마곡엠밸리5단지	마곡서1로 111-11	439 (임대 137)						
28				마곡엠밸리6단지	마곡서1로 100	1,466 (임대 921)						
29				마곡엠밸리7단지	마곡서로 133	1,004 (임대 338)						
30				마곡엠밸리8단지	마곡서1로 81	531 (임대 265)						
31				마곡엠밸리9단지	공항대로 103	1,529 (임대 567)						
32				마곡엠밸리10단지	마곡중앙1로 72	550 (임대 492)						
33				마곡엠밸리11단지	공항대로 124	347 (임대 245)						
34				마곡엠밸리12단지	공항대로 140	363 (임대 269)						
35				마곡엠밸리14단지	마곡중앙로 33	1,270 (임대 891)						
36				마곡엠밸리15단지	마곡중앙로 36	1,171 (임대 755)						
37				장기전세주택	장기전세주택	강서 한강자이			양천로55길 55	790 (임대 81)	가양동	혼합단지
38						강서센트레빌 4차			남부순환로 11	215 (임대 21)	방화동	
39	강서센트레빌 3차					방화대로41길 6			147 (임대 12)			
40	마곡 푸르지오	방화대로34길 88	341 (임대 23)									
41	마곡수명산파크3단지	수명로1길 110	518 (임대 281)			내발산동						
42	마곡 힐스테이트	마곡중앙3로 74	603 (임대 59)			마곡동						
43	보람 더 하임	양천로 666	202 (임대 16)			염창동						
44	등촌동 리본타워	공항대로 359	54			등촌동	-					
45	장기전세주택 행복주택	신마곡 벽산블루밍	양천로10길 38			298 (임대 125)	방화동	혼합단지				
46	행복주택	e편한세상 염창	공항대로 583			499 (임대 56)	염창동	혼합단지				



### □ 2021추5050 조례안재의결무효확인 (타) 청구기각

- 부산광역시 청구 취지: 조례안의 규정들이 공공(임대)주택 임차인의 감사요청권에 대하여 법령 개정 없이는 임의로 공동주택관리법의 적용 대상을 추가할 수 없다.
- 대법원의 판결 요약 : 공공주택 특별법에 따른 공공주택 임차인 등을 보호대상으로 정하고, 이들의 감사 요청 시 시장이 공공주택에 대한 감사를 실시할 수 있도록 규정한 것은 공동주택관리법 규정과의 형식상 차이에도 불구하고 입법취지에 반하지 아니하여 공동주택관리법 등 상위법령에 반한다고 볼 수 없다는 이유로, 부산시장의 조례안 재의결 무효확인 청구를 기각한 사안임.

- 1) 공동주택관리법은 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지하는 것을 목적으로 하고(제1조), 국가 및 지방자치단체로 하여금 공동주택에 거주하는 입주자 등의 쾌적하고 살기 좋은 주거생활과 공동주택의 투명하고 체계적이며 평온한 관리를 위하여 노력하도록 하고 있다(제3조 제1항). 이를 위해 지방자치단체의 장에게 공동주택관리에 관한 감독권한을 부여하고(제93조), 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않더라도 지방자치단체의 장이 지방자치단체의 조례로 정하는 업무를 할 수 있도록 한다(제34조). 공동주택관리법의 입법 목적과 지방자치단체의 장에게 공동주택관리에 관한 감독권한을 부여한 취지 등에 비추어 보면 공동주택의 관리에 관한 사항은 전국에 걸쳐 동일하게 규율되어야 하는 것이 아니라 각 지방자치단체가 주민의 주거복지의 실현을 위하여 그 지역의 실정에 맞게 규율할 수 있는 사무로 봄이 상당하다.

- 2) 공동주택관리법 제93조 제2항은 공동주택의 ‘입주자등’ 이 지방자치단체의 장에게 공동주택관리에 관한 감사를 요청할 수 있도록 하나, ‘입주자등’에 포함되는 ‘사용자’ 5)의 개념에서 임대주택의 임차인은 제외하였음. 하지만 「공동주택관리법」에서 공공주택 임차인대표회의를 포함한 “임차인 대표회의”에 관한 규정 및 공공주택 임차인의 하자보수청구권 등 임대주택 임차인의 권리에 관한 규정을 둔 점 등을 고려하면 이와 같은 개정이 임대주택 임차인의 보호 필요성을 부정하여 법률상 보호 대상에서 제외한 취지에서 이루어진 것으로 보이지 아니한다.
- 3) 공동주택관리법 제93조 제4항은 동법 제93조 제2항에 따른 입주자등의 감사 요청이 없는 경우라도 ‘공동주택관리 효율화’와 ‘입주자등의 보호’를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 지방자치단체의 장이 감사를 실시할 수 있도록 하는 등의 감사 실시에 관한 재량을 부여하고 있어 본 조례안에서 공동주택관리 효율화와 무관하다고 볼수 없으므로 공동주택관리법에 반한 지방자치단체의 장의 감사 실시 사유를 확대한 것으로 보기도 어렵다.
- 4) 공공주택특별법 제50조 제1항에서 준용하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 같은 법 시행령 제41조 제2항 제13호에 따르면 공공임대주택의 관리에 관하여는 공동주택관리법 시행령 제96조에 따른 지방자치단체의 장의 공동주택관리의 감독에 관한 사항이 적용되는데, 위 조항은 공동주택관리법 제93조 제1항부터 제4항에 따른 지방자치단체의 장의 명령, 조사, 검사, 감사를 전제로 하는 규정이므로 공공주택특별법에 따른 공공임대주택에 대하여도 지방자치단체의 장이 감독권 행사의 일환으로 감사를 실시하는 것이 가능하다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 조례안 규정들이 위법하게 감사 대상의 범위를 확대한 것으로 볼 수 없다.

---

5) 공동주택관리법 제2조제6호에 따른 사용자로, 임대주택의 임차인은 제외됨

**□ 공동주택관리법**

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 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.

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 2 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·관리

사무소 등을 조사할 수 있다.

⑥ 제2항부터 제5항까지의 감사 요청 및 감사 실시에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑦ 지방자치단체의 장은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 명령, 조사 또는 검사, 감사의 결과 등을 통보하는 경우 그 내용을 해당 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체에게도 통보하여야 한다.

⑧ 관리주체는 제7항에 따라 통보받은 내용을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에 공개하고 입주자등의 열람, 복사 요구에 따라야 한다.

## □ 공동주택 특별법

제50조(공공임대주택의 관리) ① 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 준용한다.

② 공공주택사업자는 공공임대주택을 관리하는 데 필요한 경비를 임차인이 최초로 납부하기 전까지 해당 공공임대주택의 유지관리 및 운영에 필요한 경비(이하 “선수관리비”라 한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부담할 수 있다.

## □ 공동주택 특별법 시행령

제53조(공공임대주택의 관리 등) ① 법 제50조제1항에 따라 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 준용하되, 같은 법 제51조제3항에 따른 자체관리를 위한 시장·군수 또는 구청장의 인가나 관리비와 관련된 회계감사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 준용하지 않는다.

## □ 공동주택 특별법 시행규칙

제37조(자체관리 인가신청 등의 예외) 영 제53조에 따라 공공임대주택의 관리에 대해서는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제21조제1항 및 제22조제7항·제8항·제9항을 준용하지 아니한다.

## □ 공동주택 특별법 시행규칙

제22조(관리비 징수 등) ① 법 제51조제5항에 따라 임대사업자가 임차인으로부터 받을 수 있는 관리에 필요한 경비(이하 “관리비”라 한다)는 다음 각 호의 항목에 대한 월별 비용의 합계액으로 하며, 다음 각 호의 항목별 구성 명세는 별표 3과 같다.

1. 일반관리비
2. 청소비

3. 경비비
  4. 소독비
  5. 승강기 유지비
  6. 난방비
  7. 급탕비
  8. 수선유지비
  9. 지능형 홈네트워크 설비가 설치된 민간임대주택의 경우에는 지능형 홈네트워크 설비 유지비
- ④ 임대사업자는 임차인이 내야 하는 다음 각 호의 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 낼 수 있다.
1. 전기료(공동으로 사용하는 시설의 전기료를 포함한다)
  2. 수도료(공동으로 사용하는 수도료를 포함한다)
  3. 가스 사용료
  4. 지역난방방식인 공동주택의 난방비와 급탕비
  5. 정화조 오물 수수료
  6. 생활 폐기물 수수료
  7. 임차인대표회의(법 제52조에 따른 임차인대표회의를 말한다. 이하 같다) 운영비
- ⑦ 제1항 및 제4항에 따라 산정·징수한 관리비와 사용료 등의 징수 및 그 사용명세에 대하여 임대사업자와 임차인간의 다툼이 있을 때에는 임차인(임차인 과반수 이상의 결의가 있는 경우만 해당한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 임차인대표회의는 임대사업자로 하여금 「공인회계사법」 제7조제1항에 따라 등록한 공인회계사 또는 같은 법 제23조에 따라 설립된 회계법인(이하 “공인회계사등”이라 한다)으로부터 회계감사를 받고 그 감사결과와 감사보고서를 열람할 수 있도록 갖춰 둘 것을 요구할 수 있다.
- ⑧ 임차인 또는 임차인대표회의는 시장·군수·구청장에게 공인회계사등의 선정을 의뢰할 수 있다.
- ⑨ 제7항에 따른 회계감사 비용은 임차인 또는 임차인대표회의가 부담한다.

## □ 민간임대주택에 관한 특별법

- 제51조(민간임대주택의 관리)** ① 민간건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 민간매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.
- ② 임대사업자는 민간임대주택이 300세대 이상의 공동주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.
- ③ 임대사업자가 제2항에 따라 민간임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

- ④ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함한다)·군 지역에서 민간임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.
- ⑤ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 민간임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.

## □ 민간임대주택에 관한 특별법 시행령

- 제41조(민간임대주택의 관리)** ① 법 제51조제1항에서 “대통령령으로 정하는 민간매입임대주택”이란 임대사업자가 「주택법」 제54조에 따라 사업주체가 건설·공급하는 주택 전체를 매입하여 임대하는 민간매입임대주택을 말한다.
- ② 법 제51조제1항에 해당하는 민간임대주택의 관리에 대해서는 「공동주택관리법」 및 「공동주택관리법 시행령」 중 다음 각 호의 규정만을 적용한다.
1. 「공동주택관리법」 제8조에 따른 구분관리에 관한 사항
  2. 「공동주택관리법」 제23조제4항에 따른 관리비 등의 공개에 관한 사항
  3. 「공동주택관리법」 제27조제1항제1호에 따른 회계서류의 작성·보관에 관한 사항
  4. 「공동주택관리법」 제63조에 따른 관리주체의 업무에 관한 사항
  5. 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항에 따른 관리주체의 동의에 관한 사항
  6. 「공동주택관리법 시행령」 제23조제4항에 따른 사용료 부과 및 제29조에 따른 주민운동시설의 위탁 운영에 관한 사항
  7. 「공동주택관리법 시행령」 제25조제1항제1호가목에 따른 관리비의 집행을 위한 사업자 선정에 관한 사항
  8. 「공동주택관리법 시행령」 제33조에 따른 시설물의 안전관리에 관한 사항
  9. 「공동주택관리법 시행령」 제34조에 따른 공동주택의 안전점검에 관한 사항
  10. 「공동주택관리법 시행령」 제35조에 따른 행위허가 등의 기준에 관한 사항
  11. 「공동주택관리법 시행령」 제36조 및 제44조에 따른 하자 보수에 관한 사항
  12. 「공동주택관리법 시행령」 제69조, 제70조, 제71조 및 제73조에 따른 관리사무소장의 배치와 주택관리사 및 주택관리사보 등에 관한 사항
  13. 「공동주택관리법 시행령」 제96조에 따른 공동주택관리의 감독에 관한 사항