



제 418회 국회 (정기회)
제 11차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 김도읍의원 대표발의(의안번호 제2204516호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I. 김도읍의원 대표발의(제2204516호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 국가 및 지방자치단체에 재해·재난 등으로부터 입주자등 보호 의무 부여(안 제3조제1항제3호 신설)	2

I. 김도읍의원 대표발의(제2204516호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김도읍의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 10. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 10. 7.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 전국 공공임대주택 사건·사고 현황에 따르면 2021년 57건에 불과했던 자연재해 사고가 2023년에는 164건으로 3배 가까이 증가했고, 2019년부터 현재까지 총 482건이 발생함.

특히, 집중호우로 인한 승강기 우수 유입, 집중호우로 인한 배수구 막힘, 강풍으로 인한 대형폐기물 전도로 차량이 파손되는 등 물적 피해도 상당한 것으로 나타남.

실제로 자연 재해로 인한 물적 피해 금액은 적게는 3억, 많게는 17억에 달하는 것으로 나타났고, 최근 5년간 총 50억원에 달하는 피해금액으로 자연재해로 인한 피해가 적지 않으며, 앞으로 기후변화로 인한 자연재해가 더욱더 증가할 것으로 예상되고 있음.

이에 국가 및 지방자치단체가 안전사고를 예방하고 재해 및 재난으로부터 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 노력하도록 의무를 부여함으로써 추후 발생할 자연재해로부터 입주민을 보호하고자 함(안 제3조제1항제3호 신설).

3. 검토의견

가. 국가 및 지방자치단체에 재해·재난 등으로부터 입주자등 보호 의무 부여(안 제3조제1항제3호 신설)

현행	개정안
제3조(국가 등의 의무) ① 국가 및 지방자치단체는 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다. 1.·2. (생략) <u><신설></u> 3. (생략) ②·③ (생략)	제3조(국가 등의 의무) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. <u>안전사고를 예방하고 재해 및 재난 등으로부터 입주자등을 보호하기 위하여 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것</u> 4. (현행 제3호와 같음) ②·③ (현행과 같음) 부칙 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

개정안은 국가 및 지방자치단체가 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립·시행할 때에 안전사고를 예방하고 재해 및 재난 등으로부터 입주자등¹⁾을 보호하기 위하여 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 4. (생략)
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.

도록 노력하는 의무를 부여하려는 것임.

기상청의 ‘2023 기상연감²⁾’에 따르면, 2023년 전 지구 평균기온은 산업화 이전(1850~1900년) 수준보다 약 1.45(1.33~1.57)℃ 높아 역대 가장 따뜻한 해로 기록되었으며, 이러한 온난화 추세 속에서 지구촌 곳곳에서는 폭염, 한파 등 이상기후 현상과 함께 많은 기상재해가 발생³⁾하였음.

2023년에는 우리나라도 이상기후 현상이 빈번하게 발생하였는데, 11월 일평균기온이 가장 높았던 날(11. 5., 18.6℃)과 가장 낮았던 날(11. 30., -1.2℃)의 기온차가 19.8℃로 나타났고, 12월에도 월 내 기온차가 20.6℃를 기록⁴⁾하는 등 월 내 기온차가 역대 가장 큰 폭을 기록하였음.

2023년 우리나라의 연강수량은 1,746mm로 평년(1,193.2mm~1,444mm)대비 131.8%를 기록하여 역대 3번째로 많았는데, 여름에는 장마철에 660.2mm의 강수가 내려 역대 세 번째를 기록하고 8월 10일 속초에서는 하루

8. ~ 21. (생략)

2) 기상청, 「2023 기상연감」, 2024. 5., p.23~ p.29 참조

3) 2023년 2월에는 미국 뉴햄프셔주 워싱턴 산에서는 체감온도 -77℃, 실제 기온 -43℃로 북미 대륙 역대 가장 낮은 체감온도를 기록하였으며, 캐나다 역시 체감온도 -29℃의 극심한 한파가 나타났음. 한편 2023년 6월 하순 중국 베이징에서 41.8℃를 기록하면서 역대 중국 최고기온 기록을 경신하였고, 8월 일본 홋카이도 삿포로에서 36.3℃를 기록하면서 8월 일최고기온 최고기록을 경신하는 등 동아시아에서 이상고온이 나타났음. 또한 미국 애리조나주 피닉스에서는 7월에 31일 동안 연속으로 43℃ 이상의 기온이 나타나면서 폭염이 최장시간 지속되었으며, 남미에서도 칠레, 아르헨티나 등에서 8월 초에 최고기온 기록을 경신하였음. 스페인, 이탈리아 등 유럽 곳곳에서 7월과 8월 일최고기온 1위를 기록하였으며, 특히 노르웨이에서 7월에 28.8℃를 기록하면서 1964년 이후 북극권에서 가장 높은 최고 기온이 나타났음.

4) 12월 일평균기온이 가장 높았던 날(12. 9., 12.4℃), 가장 낮았던 날(12. 22., -8.2℃)

동안 368.7mm의 비가 내려 관측이래 일강수량 극값 1위를 기록하는 등 집중호우의 빈도가 높게 나타났음.

이상기후가 새로운 일상이 됨에 따라 공동주택에서 발생한 자연재해 사고도 증가하고 있음.

한국토지주택공사가 건설한 공공임대주택은 2024년 8월 31일 기준 96만 4,868호(1,420단지)인데, 2019년부터 2024년 9월 21일까지 이 중에서 발생한 자연재해 사고는 434건으로 물적 피해금액은 총 48억 3,200만원⁵⁾에 달함.

【 한국토지주택공사가 건설한 공공임대주택 자연재해 사고 현황 】

(단위: 건, 백만원)

구 분	자연재해 발생						피해 금액
	강풍	집중호우·태풍	한파	낙뢰	우박 등	소계	
2019년	58	4	4	22	2	90	674
2020년	53	1	2	29	-	85	1,388
2021년	14	4	18	9	-	45	855
2022년	8	25	10	8	1	52	302
2023년	46	25	21	39	11	142	1,613
2024년 9. 21.	2	7	4	6	1	20	-
합 계	181	66	59	113	15	434	4,832

※ 자료: 한국토지주택공사 자료 재구성

5) 2024년의 경우 피해복구 중으로 피해액 집계 제외

2023년 11월 1일 기준 우리나라 공동주택은 1,547만 호⁶⁾이므로 전체 공동주택에서 발생한 자연재해 사고 규모는 더욱 클 것으로 예상됨.

이에 개정안은 국가 및 지방자치단체에 재해 및 재난 등으로부터 공동주택의 입주자등을 보호할 수 있는 정책을 수립·시행하도록 하려는 것으로 풍수해, 지진 등 대형 자연재해에 대한 국가 및 지방자치단체의 예방적 안전관리가 중요한 점을 고려할 때 개정안의 입법 필요성이 인정된다고 생각됨.

국토교통부는 공동주택 입주민의 생명·신체 및 재산을 보호하기 위하여 국가와 지방자치단체가 정책적으로 노력하여야 한다는 개정안에 동의한다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590

6) 통계청 보도자료, 「2023년 인구주택총조사 결과」, 2024. 7. 29., p.3