

공공주택 특별법 일부개정법률안

(맹성규의원 대표발의)

의안 번호	10930
----------	-------

발의연월일 : 2025. 6. 18.

발 의 자 : 맹성규 · 서삼석 · 이연희
박균택 · 장철민 · 이학영
김우영 · 최기상 · 김문수
고민정 · 허영 · 정준호
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 공공임대주택의 관리, 임차인대표회의 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」을 준용하고 있으며, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따르면 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 관리규약의 제정 및 개정에 관하여 임차인대표회의와 협의하도록 규정하고 있음.

그런데 현행법이 준용하는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 공공임대주택 관리규약의 제·개정권자는 공공주택사업자이고, 임차인대표회의는 협의대상에 불과함에도 일부 공공임대주택의 임차인대표회의가 무단으로 관리규약을 개정하고 공공주택사업자의 정당한 개정요구를 거부하는 사례가 발생함에 따라 공공임대주택 관리규약의 제정·개정권자를 현행법에 명확하게 규정할 필요가 있다는 지적이 있음.

또한, 현재 공공주택사업자 별로 표준관리규약을 마련하여 운영 중이나 법령상 근거가 없고 공공주택사업자가 단지별 관리규약 수립 시 제시 가능한 명확한 기준이 없는 상황으로, 「공동주택관리법」과 같이 표준관리규약 제정을 의무화하고, 표준관리규약을 참조하여 단지별 관리규약을 정하도록 할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 국토교통부장관은 공공임대주택 관리규약의 준칙을 정하도록 하고, 공공주택사업자는 관리규약 준칙을 참조하여 공공임대주택 관리규약을 정하도록 하며, 관리규약을 정할 때 임차인대표회의와 협의하도록 하는 등 제도를 개선함으로써 공공임대주택 관리규약 제·개정을 둘러싼 공공주택사업자와 임차인대표회의 간 갈등을 방지하고, 공공임대주택 임차인의 권익을 보호하려는 것임(안 제50조제3항 및 제4항 신설).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제50조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 국토교통부장관은 공공임대주택의 임차인을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공임대주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공공임대주택 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.

④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 공공임대주택 관리규약의 준칙을 참조하여 공공임대주택 관리규약을 정한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임차인대표회의와 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 임차인대표회의는 특별한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제50조(공공임대주택의 관리) ① · ② (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제50조(공공임대주택의 관리) ① · ② (현행과 같음) ③ 국토교통부장관은 공공임대주택의 임차인을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공임대주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공공임대주택 관리규약의 준칙을 정하여야 한다. ④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 공공임대주택 관리규약의 준칙을 참조하여 공공임대주택 관리규약을 정한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임차인대표회의와 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 임차인대표회의는 특별한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.