

의안번호	2208341
의 퇴 인	신영대의원
회 답 일	2025.5.29.
추 계 번호	25B1021

공동주택관리법 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 개정안에 따라 국토교통부장관이 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 노후·불량건축물 여부 등 공동주택에 대한 실태조사를 실시하는 경우 추가재정소요는 2027년 115억 4,000만원(연평균 23억 800만원) 이상으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
공동주택에 대한 실태조사 (안 제93조의3 신설)	11,540	-	-	-	-	11,540	2,308

- 주 1. 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
 2. 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 확정된 사업계획에 따라 추계값은 달라질 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제85조제3항 (관리비용의 지원)	지방자치단체의 장은 제93조의3에 따른 공동주택실태조사 결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있음(제3항 신설)	재량규정
2	안 제93조의3 신설 (공동주택에 대한 실태조사)	국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 노후·불량건축물 여부 등 공동주택에 대한 실태조사(이하 이 조에서 “공동주택실태조사”라 한다)를 실시할 수 있음(제1항) 제1항에 따른 공동주택실태조사의 주기·방법 및 절차 등은 대통령령으로 정함(제3항)	재량규정 의무규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제85조제3항 (관리비용의 지원)	×	• (제3호) 지방자치단체의 장이 안 제93조의3에 따른 공동주택실태조사 결과에 따라 보수·보강에 필요한 비용을 보조 또는 융자하거나, 필요한 기술적 지원을 시행하는 경우 추가 재정소요가 예상되나, 현시점에서 노후·불량건축물에 대한 지원규모, 대상 등을 구체화하기 어려워 추가재정소요를 추산하기 곤란
2	안 제93조의3 신설 (공동주택에 대한 실태조사)	○	• (추계) 국토교통부가 제출한 안을 바탕으로 추산

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 개정안은 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 노후·불량건축물 여부 등 공동주택실태조사를 실시할 수 있도록 하고 있어, 이를 시행할 경우 추가재정소요가 예상됨
 - 공동주택실태조사의 주기·방법 및 절차 등이 대통령령에 위임되어 있어 구체적인 시행 방법에 관한 사항이 불확정적이므로, 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 국토교통부가 추계기간 동안 추계 첫 해인 2027년에 1회 실시하는 것으로 가정함
- 국회예산정책처 명목임금상승률 전망치 적용¹⁾
- 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다는 개정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2027년부터 2031년까지로 함

1) 국회예산정책처 명목임금상승률 전망(2025.4.)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
명목임금상승률(%)	3.2	3.9	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 개정안에 따른 추계대상은 준공 후 20년이 경과한 공동주택에 대한 현장조사 실시 비용으로, 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 인건비와 운영비를 합산하여 추산함
 - 준공 후 20년이 경과한 공동주택은 총 10,786단지(공동주택관리시스템 기준, 2025.5.)이며, 국토교통부는 노후·불량건축물 여부 등을 파악하기 위해 전수 현장조사를 실시하는 것이 필요하다는 입장임
- (인건비) 공동주택실태조사를 위해 필요한 인력은 160명(고급기술자 10명, 중급기술자 80명, 초급기술자 70명)으로 설정하였으며, 인건비 단가는 엔지니어링협회 「엔지니어링 기술자 노임단가」 중 기타노임단가를 적용함
 - 조직구성은 국토교통부가 제출한 안을 기초로 하며, 국회예산정책처 명목임금 상승률 전망치를 적용함
 - 총괄조사부: 고급기술자 10인, 중급기술자 10인으로 구성
 - 현장조사부: 중급기술자 70인, 초급기술자 70인으로 구성
 - 월평균 근무일 수 20.5일 적용

[표 2] 2025년 엔지니어링기술자 노임단가: 1일 평균임금

(단위: 원)

	고급기술자	중급기술자	초급기술자
기타노임단가	297,079	246,345	219,507

자료: 한국엔지니어링협회(2024년), “2024년 한국엔지니어링협회 임금실태조사 결과(2025년 적용)”

- (운영비) 운영비는 조사 대상 단지를 직접 방문하여 조사함에 따라 출장비가 소요되며, 당일 출장과 1박 2일 출장을 구분하여 추산하였으며, 일반관리비는 인건비와 기본경비의 6%²⁾를 적용함

[표 3] 공동주택실태조사 추가재정소요 산출내역: 2027년 기준

(단위: 백만원)

		산출내역	2027
총괄조사부(a)	고급기술자	고급기술자 10인×6,563,890원×12월	788
	중급기술자	중급기술자 10인×5,442,934원×12월	653
현장조사부(b)	중급기술자	중급기술자 70인×5,442,934원×12월	4,572
	초급기술자	초급기술자 70인×4,849,955원×12월	4,074
인건비 추가재정소요(A=a+b)			10,087
기본경비(c)	출장비	당일 출장: 500회×20인×5만원	800
		1박2일출장: 150회 ×20인×10만원	
일반관리비(d)		인건비 및 기본경비의 6%	653
운영비 추가재정소요(B=c+d)			1,453
합계(A+B)			11,540

- (일부추계) 이상의 가정에 따라 추계한 결과, 개정안에 따라 국토교통부장관이 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 노후·불량건축물 여부 등 공동주택실태조사를 실시하는 경우 추가재정소요는 2027년 115억 4,000만원 이상으로 추계됨

2) 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」

제8조(원가계산에 의한 예정가격 결정시의 일반관리비율 및 이윤율)

① 원가계산에 의한 가격으로 예정가격을 결정함에 있어서 일반관리비의 비율은 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 초과하지 못한다.

17. 기타 용역: 100분의 6

[표 4] 개정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계
공동주택실태조사 실시	11,540	-	-	-	-	11,540

- 주 1. 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
 2. 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 확정된 사업계획에 따라 추계값은 달라질 수 있음

IV. 부대의견

- 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음
- 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 정부의 확정된 사업계획에 따라 추계값은 달라질 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr