



제 418회 국회 (정기회)
제 10차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 박상혁의원 대표발의(의안번호 제2202904호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박상혁의원 대표발의(제2202904호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 건축물에 대한 신속한 이용제한 조치 후 보고 (안 제33조제2항)	2

I. 박상혁의원 대표발의(제2202904호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박상혁의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 16.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 300세대 이상 공동주택과 같은 의무관리대상 공동주택의 관리주체가 안전점검을 반기마다 실시하도록 하고 있고, 안전점검 결과 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 입주자대표회의에 통보 후 시장·군수·구청장에게 보고한 다음 해당 건축물의 이용을 제한하는 조치 등을 하도록 규정하고 있음.

그런데, 인명사고 예방을 위하여 안전조치가 시급한 경우에는 관리주체가 시장·군수·구청장에게 사전에 보고한 후 조치를 하도록 하고 있는 현행 절차가 적합하지 않다는 지적이 있음.

이에 신속히 건축물의 이용을 제한할 필요가 있는 경우에는 관리주체가 선제조치를 한 후 시장·군수·구청장에게 보고할 수 있도록 하여 입주자의 생명을 보호하고, 안전을 확보하려는 것임(제33조제2항 단서 신설).

3. 검토의견

가. 건축물에 대한 신속한 이용제한 조치 후 보고

(안 제33조제2항)

[illegible]

개정안은 신속히 건축물의 이용을 제한할 필요가 있는 경우에는 관리주체가 해당 건축물의 이용 제한 등의 조치를 한 후 시장·군수·구청장(이하 “시장 등”이라 함)에게 그 사실을 보고하도록 하려는 것임.

현행법 제33조¹⁾에 따라 의무관리대상 공동주택²⁾의 관리주체³⁾는 공동주택의 안전점검을 실시하여야 하는데, 안전점검의 결과 건축물의 안전

1) 「공동주택관리법」

제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자들을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

2) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)

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 입주자들이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 9. (생략)

10. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 주택관리업자

라. 임대사업자

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우, 관리주체는 입주자대표회의에 그 사실을 통보한 후 시장 등에게 ① 점검대상 구조·설비, ② 취약의 정도, ③ 발생 가능한 위해의 내용, ④ 조치할 사항을 보고⁴⁾하고 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 함.

그런데, 건축물에 대한 안전조치가 시급히 필요한 경우 안전점검 결과를 시장 등에게 보고한 후 필요한 조치를 하는 것은 의사결정 지연으로 적절한 조치가 이루어지지 않을 가능성이 있음.

이에 개정안은 건축물의 붕괴나 안전사고 발생이 우려되는 상황에서 관리주체가 선제조치를 한 후 시장 등에게 보고하도록 하여 입주민의 생명을 보호하고 안전을 확보하려는 것으로서 타당하다고 생각됨.

국토교통부는 개정안에 동의하면서, 아래와 같이 자구 수정이 필요하다는 의견을 제시함.

4) 「공동주택관리법 시행령」

제34조(공동주택의 안전점검)

① ~ ④ (생략)

⑤ 법 제33조제2항에 따라 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 위해 발생의 우려가 있는 경우에는 다음 각 호의 사항을 시장·군수·구청장에게 보고하고, 그 보고내용에 따른 조치를 취하여야 한다.

1. 점검대상 구조·설비
2. 취약의 정도
3. 발생 가능한 위해의 내용
4. 조치할 사항

【 개정안에 대한 국토교통부 의견 】

개정안	국토교통부 수정의견	
건축물의 붕괴나 안전사고의 발생 우려가 있어 긴급 대피 등을 위하여	건축물 붕괴나 <u>안전사고</u> <u>발생이 우려되는 긴급한</u> <u>상황에서 입주민의</u> <u>안전</u> 을 확보하기 위하여 <u>안전조치가 시급하거나</u>	긴급대피와 이용제한은 별개의 조치로 이용제한의 목적을 긴급대피로 한정할 필요가 없고, 관리주체가 보고 전 조치를 하는 경우는 긴급한 상황에서 입주민의 안전확보를 위해 안전조치가 시급한 경우이므로 이를 명시할 필요
조치를 한 후 <u>지체 없이</u> 그 사실을 <u>보고하여야</u> <u>한다.</u>	<u>관리주체가</u> 조치를 한 후 <u>시장·군수·구청장에게</u> 그 사실을 <u>보고할 수 있다.</u>	관리주체가 조치 후 보고하여야 하는 대상은 시장·군수·구청장으로 이를 명시하고, 단서 조항을 기속행위로 규정할 경우, 관리주체의 판단에 대한 부담과 과도한 책임을 부과할 수 있어 재량행위로 규정함이 바람직함.

※ 자료: 국토교통부

참고로, 개정안의 취지와 유사한 「공동주택관리법」 개정안(이연희
의원 대표발의, 제2201761호)이 국토교통위원회 국토법안심사소위원회
에 회부(2024. 8. 21.)되어 있음.

문 의 처
02)6788-5590