공공주택 특별법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2024. 12.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 6월 18일, 권영세의원 등 10인

나. 회부일자 : 2024년 6월 19일

다. 상정 및 의결일자 :

제416회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2024.7.17.)

상정・제안설명・검토보고・대체토론・소위회부

제418회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회(2024.11.20.)

상정・축조심사・의결(대안반영폐기)

제418회 국회(정기회) 제4차 국토법안심사소위원회(2024.11.27.)

상정・축조심사・의결(대안반영폐기)

제418회 국회(정기회) 제11차 국토교통위원회(2024.11.28.)

상정・소위심사보고・찬반토론・의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 권영세)

공공임대주택은 무주택 서민·주거 취약계층의 주거안정에 기여하고 있으나, 입주자모집 절차가 공공주택사업자별로 분산 운영되고 있으며, 소득·자산을 비롯한 입주자격 확인에 장기간 소요되어, 입주희망자가 적기에 원하는 공공임대주택에 입주하기 어렵다는 지적이 있음.

이에, 공공임대주택 입주 신청 편의를 높이고, 적기 입주를 지원하기 위해 입주 희망자가 원하는 경우 공공임대주택의 입주자 자격 부합 여부를 사전에 확인하고, 입주 신청 가능한 주택 현황 및 입주 대기 순서 등 입주 관련 정보를 제공하는 정보체계를 구축·운영할 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

아울러, 정보체계 구축·운영 과정에서 금융·신용정보 등 민감한 개인정보가 목적 외 사용되는 경우를 예방하기 위해 관련 벌칙 조항을 정비하려는 것임.

이 밖에 공공임대주택 관리에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」을 준용하고 있으나 관련 벌칙은 별도 규정하고 있지 않아, 제도 운영의 실효성 확보가 어려운 바, 관련 벌칙 규정을 신설하는 등 현행 법령상 미비사항도 보완·개선하고자 함(안 제48조의8 신설, 제57조, 제58조 및 제60조 등).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 입주자 자격의 확인 및 관련 정보 제공(안 제48조의8 신설 등)

현 행	개 정 안
<신 설>	제48조의8(입주자 자격 정보 제공 등) ① 국토교통부장관은 공공임대주택을 공급받으려는 자 또는 재계약을 체결하고자 하는 자가 입주자 자격 확인을 신청하는 경우 신청자 세대의 입주자 자격을 확인할 수 있다. 이 경우 입주자 자격 확인 등을 위한 금융 및 신용정보 등의 수집 및 관리에 관하여는 제48조의4부터 제48조의7까지를 준용한다. ② 국토교통부장관은 제1항의 신청자에게 입주자 자격 확인 결과를 활용하여 공급 가능한 주택 현황, 입주 대기 순서 등 입주 관련 정보를 제공하여야 한다. ③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 입주자 자격 확인 및 입주 대기 순서 등 관리기관(이하 이 조에서 “입주자 자격 확인기관”이라 한다)을 지정·고시할 수 있다. ④ 국토교통부장관은 입주자 자격 확인기관의 운영 및 정보 제공 등 사무처리에 필요한 경비의 전부 또는 일

현 행	개 정 안
	부를 지원할 수 있다.
제51조(정보체계의 구축 등) ① 국토교통부장관은 공공주택의 원활한 공급 및 관리를 위하여 다음 각 호의 정보를 관리할 수 있는 정보체계를 구축·운영할 수 있다.	제51조(정보체계의 구축 등) ① ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
<신 설>	3. 공공주택의 입주자 자격의 확인 및 입주 대기 순서 등 관리에 관한 정보 및 자료
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)
제57조(벌칙) ① ~ ⑤ (생 략)	제57조(벌칙) ① ~ ⑤ (현행과 같음)
⑥ 제48조의5제5항을 위반하여 금융정보등을 사용·제공 또는 누설한 자는 5년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.	⑥ ---------- 위반하여(제48조의8에 따라 준용되는 경우를 포함한다) ----------.
제57조의4(벌칙) 제48조의6제2항(제48조의5제5항을 위반한 경우는 제외한다)을 위반하여 정보 또는 자료를 사용·제공 또는 누설한 자는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.	제57조의4(벌칙) ---------- 제48조의8에 따라 준용되는 경우를 포함하며, 제48조의5제5항----------.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **입주자 자격 정보 제공 등에 관한 적용례** : 제48조의8의 개정규정은 제51조의 개정규정에 따른 정보체계가 구축된 이후 최초로 공급(재공급하는 경우를 포함한다)하는 공공임대주택(국토교통부장관이 고시하는 공공임대주택에 한정한다)부터 적용

개정안은 국토교통부장관이 공공임대주택을 공급받으려는 자 또는 재계약을 체결하고자 하는 자의 신청을 받아 공공임대주택의 입주자 자격을 확인할 수 있도록 하고(안 제48조의8제1항), 신청자에게 확인 결과를 활용하여 공급 가능한 주택 현황, 입주 대기 순서 등 입주 관련 정보를 제공하도록 하면서(안 제48조의8제2항) 이를 위한 정보체계를 구축·운영할 수 있도록 하고 있음(안 제51조제1항제3호).

또한, 입주자 자격의 확인을 위하여 금융 및 신용정보 등의 수집·관리 규정[1]을 준용하고(안 제48조의8제1항 후단) 해당 정보의 사용·제공

---

1) 「공공주택 특별법」

제48조의4(공공주택 지원 신청자의 금융정보 등의 제공에 따른 동의서 제출) ① 공공주택의 공급을 신청(재계약을 체결하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하는 자는 신청자 본인 및 배우자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자(이하 "신청자등"이라 한다)와 관련된 다음 각 호의 자료 또는 정보를 제48조의5제1항에 따른 금융기관등으로부터 제공받는 데 필요한 동의서면을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제2호·제3호에 따른 금융자산 및 금융거래의 내용에 대한 자료 또는 정보 중 예금·적금·저축의 잔액 또는 불입금·지급금과 유가증권 등 금융자산에 대한 증권·증서의 가액(이하 "금융정보"라 한다)
2. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 신용정보 중 채무액과 연체정보(이하 "신용정보"라 한다)
3. 「보험업법」 제4조제1항 각 호에 따른 보험에 가입하여 납부한 보험료, 환급금 및 지급금(이하 "보험정보"라 한다)

제48조의5(금융정보등의 제공) ① 국토교통부장관은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항에도 불구하고 공공주택의 공급을 신청하는 신청자등이 제48조의4제1항에 따라 제출한 동의서면을 전자적 형태로 바꾼 문서에 의하여 금융기관등(「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관을 말한다. 이하 같다)의 장에게 금융정보·신용정보 또는 보험정보(이하 "금융정보등"이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항과 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제1항 및 제3항에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 업무에 종사하거나 종사하였던 자는 업무를 수행하면서 취득한 금융정보등을 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

제48조의6(자료요청) ① 국토교통부장관은 공공주택의 공급을 신청하는 자의 자격을 확인 또는 제49조의7에 따른 공공주택 거주자 실태조사를 위하여 필요한 자료로서 신청자에 대한 다음 각 호의 자료를 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 자료의 제공을 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

또는 누설 시의 벌칙(안 제57조제6항 및 제57조의4)을 규정하고 있음.

현재 공공임대주택의 입주자 모집은 각각의 공공주택사업자별로 모집공고, 청약 신청, 입주자격 확인 등의 절차를 진행하고 있음. 그로 인하여 입주희망자는 여러 사업자의 모집공고를 일일이 확인하여야 하는 불편이 있고 입주자격 확인에 장기간이 소요됨에 따라 조기 입주에 어려움을 겪게 됨. 또한, 공공주택사업자에게도 수요가 정확하게 사전에 파악되지 않아 공실이 발생함으로써 사업성이 저하되고 재공고 등으로 행정력이 낭비되는 문제가 발생함.

개정안에 따르면 국토교통부장관이 지정한 입주자 자격 확인기관[2]이 대기자통합시스템[3] 또는 현장접수를 통하여 신청자의 공공주택 입주자격 구비 여부를 사전에 확인하여 공급 가능한 주택 현황, 입주 대기 순서 등의 정보를 제공하게 되는바, 입주 희망자의 편의를 제고하고 선택

---

1. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제9조제1항에 따른 가족관계 등록사항 또는 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록전산정보자료(주민등록번호・외국인등록번호 등 고유식별번호를 포함한다)
2. 국세 및 지방세에 관한 자료
3. 국민연금・공무원연금・공무원재해보상급여・군인연금・사립학교교직원연금・별정우체국연금・장애인연금・건강보험・고용보험・산업재해보상보험・보훈급여 등 각종 연금・보험・급여에 관한 자료
4. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 등기부, 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장, 「자동차관리법」 제5조에 따른 자동차등록원부 등 부동산 및 자동차에 관한 자료
5. 출입국 사실에 관한 자료

② 국토교통부 소속 공무원 또는 소속 공무원이었던 자와 제53조에 따라 업무를 위임・위탁받은 기관의 소속 임직원은 제1항에 따라 제공받은 정보와 자료를 이 법에서 정한 목적 외의 다른 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설하여서는 아니 된다.

제48조의7(자료 및 정보의 수집 등) 국토교통부장관 및 제53조에 따라 제48조의4부터 제48조의6까지의 업무를 위임・위탁받은 기관의 장은 공공주택의 공급을 위하여 제48조의5 및 제48조의6에 따라 제공받은 자료 또는 정보를 수집・관리・보유 또는 활용할 수 있다.

2) 국토교통부는 LH에 동 업무를 위탁하는 방안을 검토하고 있음.

3) 대기자통합시스템의 개요는 [참고] 참조.

권을 보장하면서 행정 효율성의 증진도 기대할 수 있다는 점에서 타당한 조치로 보임.[4]

[표 1] 공공임대주택 공급 절차 개선방안

현행	입주자 모집 공고(사업자별) ▶	입주신청 ▶	자격요건 확인 (2~3개월) ▶	예비입주자 선정 ▶	계약 및 입주	
개선(안)	입주자격 확인 신청 ▶	입주자격 사전확인 ▶	입주신청 (대기자명부 등록) ▶	주택배분 ▶	계약 및 입주	

※자료: 국토교통부

한편, 개정안 부칙은 시행일을 공포 후 6개월부터로 하되 개정규정은 정보체계 구축 이후 최초로 공급하는 공공임대주택부터 적용하고 대상 공공임대주택은 국토교통부장관이 고시하도록 하고 있는데,[5]

이는 국토교통부가 건설형 공공임대주택에 개정안의 대기자 통합시스템을 우선 적용할[6] 계획인 데에 따른 것으로 별다른 문제가 없다고 보임.

4) 국토교통부도 개정에 동의하고 있음.
5) **개정안 부칙**
제2조(입주자 자격 정보 제공 등에 관한 적용례) 제48조의8의 개정규정은 제51조의 개정규정에 따른 정보체계가 구축된 이후 최초로 공급(재공급하는 경우를 포함한다)하는 공공임대주택(국토교통부장관이 고시하는 공공임대주택에 한정한다)부터 적용한다.
6) 매입·전세형은 연구용역과 시스템 운영 상황을 감안하여 확대 적용 여부를 검토할 계획임.

참고1 대기자 통합시스템 개요

※자료: 국토교통부

□ (개념) **개별 공공주택사업자**가 **분산 운영**하고 있는 **공공임대 입주 절차**를 통합, **사전 자격확인**(소득 등)을 거쳐 **주택을 추천·공급**하고, **대기자 등록·입주자 선정** 등을 효과적으로 관리하는 시스템

□ (프로세스) **자격검증 신청***(입주 희망자) → **자격요건 검증**을 거쳐 **대기자명부 등록** 후 **주택공급** → **계약 및 입주**

* 온라인 신청을 원칙으로 하되, 고령자·장애인 등을 위한 오프라인 신청 병행

○ **빅데이터, 인공지능** 등을 활용하여 **입주 희망자의 수요, 소득·자산 여건** 등에 적합한 공공임대주택을 매칭

< **대기자 통합시스템 모델**(안) >

등재 신청	▶	자격요건 검증	▶	대기자명부 등록	▶	주택배분	▶	계약 및 입주
		① 접수 및 검증단계				② 임대주택 배분 단계		

□ (적용범위) **건설형 공공임대주택**(영구·국민·행복, 통합)에 **우선 적용***

* 매입·전세형 공공임대주택은 연구용역, 시스템 운영 상황을 보아가며 확대 적용 검토

□ (구축 · 운영) **청약채널 일원화, 정보연계 효율성, 구축비용** 등을 감안, **국토부**에서 통합시스템 **구축** 및 **전반적인 운영·관리**

○ 다만, **지자체**에도 입주자 **선정·계약**에 대해 **재량권**·참여권 부여

○ 한편, 효율적인 시스템 운영·관리를 위해 **업무위탁*** 추진

* 법 통과 후 관련 고시 제정을 통해 위탁기관 지정 예정(LH 지정 검토 중)

□ (입주자 선정) **수요자**가 원하는 주택을 **직접 선택**

나. 벌칙 및 과태료 규정의 정비(안 제58조제1항제3호 신설 등)

현 행	개 정 안
제58조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1.·2. (생 략) <신 설> 3. (생 략)	제58조(벌칙) ① ----------. 1.·2. (현행과 같음) 3. 제50조제1항에 따라 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조를 위반하여 공공임대주택을 관리한 자 4. (현행 제3호와 같음)
제60조(과태료) ① (생 략) <신 설> ② (생 략) ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과·징수한다.	제60조(과태료) ① (현행과 같음) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제49조의2에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 자 2. 제50조의4에 따른 특별수선충당금을 적립하지 아니하거나 입주자대표회의에 넘겨주지 아니한 자 ③ (현행 제2항과 같음) ④ 제1항부터 제3항까지----------.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **벌칙에 관한 적용례** : 제58조제1항제3호의 개정규정은 시행 이후 제50조제1항을 위반하는 경우부터 적용

※ **과태료에 관한 적용례** : 제60조제2항의 개정규정은 시행 이후 임대차계약을 체결하거나 특별수선충당금을 적립하는 경우부터 적용

개정안은 법 제50조제1항에 따라 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조 위반 행위자에 대한 벌칙을 신설하고(안 제58조제1항제3호), 표준임대차계약서를 사용하지 않거나 특별수선충당금을 적립하지 않는 자 등에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임(안 제60조제2항).

현행법 제50조제1항[7]은 공공주택의 관리에 관하여 민간임대주택의 관리에 관한 규정(「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조[8])을 준용하는

---

7) **「공공주택 특별법」**

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

「공공주택 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.

8) **「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) 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

방식을 취하고 있고, 그에 따라 ① 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등 내역을 해당 단지의 인터넷 홈페이지에 공개할 의무[9], ② 관리비 징수 등 거래행위 장부를 5년간 보관할 의무[10], ③ 입주자등이 경미한 내부 구조물 변경, 광고물 부착, 공동주거생활에 피해를 주는 가축 사육 등을 하려면 관리주체의 동의를 구할 의무[11] 등이 공공주택에 준용되고 있음.

---

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

9) **「공동주택관리법」** (「공공주택 특별법」 제50조제1항이 준용하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조의 위임을 받은 같은 법 시행령 제41조제2항에서 「공동주택관리법」을 준용한 데 따른 것임. 이하 각주 11까지 같음)

제23조(관리비 등의 납부 및 공개 등) ④ 제1항에 따른 관리주체는 다음 각 호의 내역(항목별 산출내역을 말하며, 세대별 부과내역은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷 포털을 통하여 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별 게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다)과 제88조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 공동주택관리정보시스템(이하 "공동주택관리정보시스템"이라 한다)에 공개하여야 한다. 다만, 공동주택관리정보시스템에 공개하기 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판에만 공개할 수 있다.
1. 제2항에 따른 관리비
2. 제3항에 따른 사용료 등
3. 제30조제1항에 따른 장기수선충당금과 그 적립금액
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

10) **「공동주택관리법」**

제27조(회계서류 등의 작성·보관 및 공개 등) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 동안 해당 장부 및 증빙서류를 보관하여야 한다. 이 경우 관리주체는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있다.
1. 관리비등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 월별로 작성한 장부 및 그 증빙서류: 해당 회계연도 종료일부터 5년간

11) **「공동주택관리법 시행령」**

제19조(관리규약의 준칙) ② 입주자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다.
1. 법 제35조제1항제3호에 따른 경미한 행위로서 주택내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위
2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항에 위배되지 아니하는 범위에서 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위
3. 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위
4. 가축(장애인 보조견은 제외한다)을 사육하거나 방송시설 등을 사용함으로써 공동주거생활에 피해를 미치는 행위

다만, 현행법은 관리에 관한 규정을 준용하고 있을 뿐 「민간임대주택에 관한 특별법」(제65조제3항제6호[12])과 달리 관리에 관한 규정을 위반한 행위에 대한 벌칙규정을 직접 두고 있지 않음.

죄형법정주의의 내용인 형벌 법규의 명확성의 원칙 및 확장해석·유추해석의 금지에 따라 다른 법률의 의무규정을 준용하더라도 해당 의무의 위반에 대한 처벌규정까지 준용한다고 해석할 수 없으므로,[13] 「공공주택 특별법」에 준용되는 「민간임대주택에 관한 특별법」상 관리의무를 위반한 행위에 대한 벌칙을 명확히 규정하려는 개정안은 타당한 것으로 보임.

또한, ① 표준임대차계약서[14]를 사용하지 않거나 ② 특별수선충당

---

5. 공동주택의 발코니 난간 또는 외벽에 돌출물을 설치하는 행위
6. 전기실·기계실·정화조시설 등에 출입하는 행위
7. 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 전기자동차의 이동형 충전기를 이용하기 위한 차량무선인식장치[전자태그(RFID tag)를 말한다]를 콘센트 주위에 부착하는 행위

12) **「민간임대주택에 관한 특별법」**

제65조(벌칙) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
6. 제51조를 위반하여 민간임대주택을 관리한 자

13) 대법원 2006. 10. 19. 선고 전원합의체 2004도7773 판결("…「지방세법」 상의 범칙행위 처벌과 관련하여 도축세 특별징수의무자를 원천징수의무자로 간주하는 등의 별도의 규정이 없는 이상, 「지방세법」 제84조 제1항의 일괄적 준용규정만으로 원천징수의무자에 대한 처벌규정인 「조세범처벌법」 제11조를 「지방세법」상 도축세 특별징수의무자에 대하여 그대로 적용하는 것은 수범자인 일반인의 입장에서 이를 쉽게 예견하기 어려운 점에 비추어 형벌법규의 명확성의 원칙에 위배되는 것이거나 형벌법규를 지나치게 확장·유추해석하는 것으로서 죄형법정주의에 반하여 허용될 수 없다.") 참조

14) **「공공주택 특별법」**

제49조의2(공공임대주택의 표준임대차계약서 등) ① 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.
② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 임대료 및 그 증액에 관한 사항
2. 임대차 계약기간
3. 공공주택사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항

금[15]을 적립하지 않거나 입주자대표회의에 넘겨주지 않는 경우 민간임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제2항[16])과 같이 1,000만원 이하의 과태료 부과 대상으로 하려는 개정안의 내용도 별다른 문제가 없음.

---

4. 공공임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

15) **「공공주택 특별법」**

제50조의4(특별수선충당금의 적립 등) ① 대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 "특별수선충당금"이라 한다)을 적립하여야 한다.

② 공공주택사업자가 임대의무기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 특별수선충당금을 「공동주택관리법」 제11조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.

③ 특별수선충당금의 요율, 적립방법, 사용절차 및 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

16) **「민간임대주택에 관한 특별법」**

제67조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

6. 제47조에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 임대사업자
8. 제53조제1항 및 제2항에 따라 특별수선충당금을 적립하지 아니하거나 입주자대표회의에 넘겨주지 아니한 자

4. 대체토론 요지

(생 략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

권영세의원, 민홍철의원, 한정애의원, 김우영의원, 한민수의원, 김재섭의원, 천준호의원, 김기표의원 및 권영진의원이 각각 대표발의한 아홉 건의 '공공주택 특별법 일부개정법률안'을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(생 략)

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 공공주택 특별법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.