



제 418회 국회 (정기회)
제 10차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 백혜련의원 대표발의(의안번호 제2202876호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 백혜련의원 대표발의(제2202876호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 지방자치단체의 관리·감독 대상에 비의무관리대상 공동주택의 자치규약 위반 여부 포함(안 제93조제1항제5호)	3

I. 백혜련의원 대표발의(제2202876호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 백혜련의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 8. 16.

다. 회 부 일 : 2024. 8. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고, 의결기구를 의무적으로 구성해야 하는 ‘의무관리대상 공동주택’과 이에 해당하지 않는 ‘비의무관리대상 공동주택’으로 구분하고 있으며, 지방자치단체의 장은 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반하면 해당 입주자대표회의 등에 업무보고나 자료제출 등을 통해 관리·감독을 할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 지방자치단체의 관리·감독 대상이 되는 공동주택 관리규약에 의무관리대상 공동주택의 입주자 등이 정한 관리규약만 해당되는지 아니면 비의무관리대상 공동주택의 입주자 등이 정한 관리규약도 포함되는지에 대하여 논란이 제기되고 있음.

이와 같은 이유는 현행법령상 의무관리대상 공동주택만 입주자대표회의 구성의무가 부여되고, 관리규약 개정안의 제안을 입주자대표회의의 의결사항으로 규정하고 있다는 점에서 의무관리대상 공동주택만 해

당된다는 의견과는 달리 지방자치단체의 장의 관리·감독 대상에서 비의무관리대상 공동주택이 제외될 경우 공동주택 관리의 효율화와 입주자의 보호 측면에서 타당하지 않다는 의견도 있기 때문이다.

이에 관리규약 위반 관련 공동주택에 대한 지방자치단체의 관리·감독 대상에 비의무관리대상 공동주택을 포함하도록 명확히 규정하여 법령 해석에 따른 논란을 해소하고, 지방자치단체 관리·감독의 사각지대에 놓일 우려가 있는 공동주택 입주자를 두텁게 보호하려는 것임(안 제93조제1항제5호).

3. 검토의견

가. 지방자치단체의 관리·감독 대상에 비의무관리대상 공동주택의
자치규약 위반 여부 포함(안 제93조제1항제5호)

현행	개정안
제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리 의 효율화와 입주자등의 보호를 위 하여 다음 각 호의 어느 하나에 해 당하는 경우 입주자등, 입주자대표회 의나 그 구성원, 관리주체(의무관리 대상 공동주택이 아닌 경우에는 관 리인을 말한다. 이하 이 조에서 같 다), 관리사무소장 또는 선거관리위 원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거 나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으 로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서 류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표 를 지니고 이를 관계인에게 내보여 야 한다. 1. ~ 4. (생략) 5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관 리규약을 위반한 경우	제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- 관 리규약(의무관리 대상이 아닌 공동

현행	개정안
6. (생략) ② ~ ⑧ (생략)	<u>주택에서 정한 자치규약도 포함한다</u>)----- 6. (현행과 같음) ② ~ ⑧ (현행과 같음)

개정안은 지방자치단체의 관리·감독 대상이 되는 공동주택 관리규약에 의무관리 대상이 아닌 공동주택에서 정한 자치규약을 포함하도록 하려는 것임.

현행 「공동주택관리법」 제18조¹⁾에 따라 입주자 등은 시·도지사가 정한 관리규약 준칙을 참조하여 관리규약을 정하고 있고, 같은 법 제19조제1항²⁾에 따라 입주자대표회의의 회장은 관리규약의 제정·개정에 관한 사항을 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 같은 법 제93조³⁾에

1) 「공동주택관리법」

제18조(관리규약) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.

② 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다. 이 경우 「주택법」 제35조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 제1항에 따른 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다.

③ ~ ④ (생략)

2) 「공동주택관리법」

제19조(관리규약 등의 신고) ① 입주자대표회의의 회장(관리규약의 제정의 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인을 말한다)은 다음 각 호의 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다. 다만, 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인이 관리규약의 제정 신고를 하지 아니하는 경우에는 입주자등의 10분의 1 이상이 연서하여 신고할 수 있다.

1. 관리규약의 제정·개정

2. 입주자대표회의의 구성·변경

3. 그 밖에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

따라 지방자치단체의 장은 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우, 해당 입주자대표회의 등에게 업무를 보고하게 하거나 자료의 제출을 명령하는 등의 조치를 할 수 있음.

개정안의 제안이유에 따르면, 의무관리대상 공동주택⁴⁾의 입주자 등이 정한 관리규약은 지방자치단체의 관리·감독 대상인 것이 명확한 반면, 비의무관리대상 공동주택의 입주자 등이 정한 자치규약은 지방자치단체의 관리·감독 대상인지 여부가 모호하다는 의견이 제기되고 있음.

3) 「공동주택관리법」

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
 2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
 3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
 4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
 5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
 6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우
- ② ~ ⑧ (생략)

4) 「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 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

이에 개정안은 비의무관리대상 공동주택의 자치규약도 지방자치단체의 관리·감독 대상에 포함하도록 명확히 규정함으로써, 법령해석에 따른 논란을 해소하고, 지방자치단체 관리·감독의 사각지대에 놓일 우려가 있는 비의무관리대상 공동주택의 입주자를 두텁게 보호하려는 것임.

현행 공동주택의 관리체계를 살펴보면, 의무관리대상 공동주택의 경우 「공동주택관리법」에 따라 의무적으로 관리규약의 제정·개정 및 신고 절차가 이루어지고 이에 따라 지방자치단체가 관리규약의 위반 여부를 관리·감독하는 체계인 반면, 비의무관리대상 공동주택의 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 시·도지사가 마련한 표준규약⁵⁾을 참조하여 관리단집회에서 자치규약을 설정·변경·폐지⁶⁾하는 체계임.

그리고, 집합건물에 대한 체계적이고 투명한 관리·감독을 위해 지방자치단체의 장이 전유부분⁷⁾이 50개 이상인 집합건물의 관리에 대하여

5) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제28조(규약)

① ~ ③ 생략

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.

6) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제29조(규약의 설정·변경·폐지) ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

7) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

감독을 할 수 있도록 하는 내용의 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의5⁸⁾가 2023년 3월 28일 법률 개정으로 신설되어 시행(2023. 9. 29.)되고 있음.

따라서, 비의무관리대상 공동주택의 자치규약 위반에 대한 지방자치단체의 관리·감독이 필요한 경우⁹⁾, 현행 법체계상 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 해당 내용을 규정하는 입법 방안에 대하여 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안과 관련하여 국토교통부와 경기도 등 14개 지방자치단체에서는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 비의무관리대상 공동주택에 대한 관리·감독을 하는 것이 적절하다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5590

8) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
 2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
 3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
 4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
 5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항
 6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

9) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의5 및 같은 법 시행령 제11조의2에 따른 집합건물의 관리에 관한 지방자치단체장의 감독 사항에 ‘자치규약을 위반한 경우’는 규정되어 있지 않음.

◆ 대구광역시(중구, 달성군)

- 의무관리대상이 아닌 공동주택은 관리규약 제·개정이 의무사항이 아니므로 신고대상에도 해당하지 않음
- 따라서 '공동주택관리법' 또는 '집합건물소유 및 관리에 관한 법률'에서 규정하고 있는 적법한 관리규약의 제·개정 절차 등 요건에 따라 규정되어 유효한 관리규약인지 알 수 없는 한 이를 근거로 관리·감독 대상으로 한다면 혼란과 분쟁이 더욱 심화될 우려가 있음

◆ 경기도(도청, 의정부시, 용인시, 하남시)

- 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 시·도지사가 마련하여 보급한 표준규약을 참조하여 자치규약을 정하도록 하고 있어, 비의무관리대상 공동주택에서 정한 자치규약 위반에 대한 감독과 관련하여서는 「공동주택관리법」이 아닌 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 규정하는 타당한 것으로 사료됨

◆ 충청남도(도청, 천안시, 아산시, 서산시, 예산군)

- 비의무관리대상 공동주택의 체계적 관리가 필요한 경우에는 공동주택관리법 제2조 제1항2호마목 및 시행령 제2조 규정에 따라 전체 입주자 등의 3분의 2이상의 서면 동의로 의무관리대상으로 정할수 있도록 규정됨
- 지방자치단체장의 관리 감독 대상에 포함되기 위한 절차가 이미 존재하여 별도 규정 불요

◆ 충청북도(청주시)

- 「공동주택관리법」 제93조제1항제5호에 따라 지방자치단체의 장의 감독 대상이 되는 관리규약은 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 정한 관리규약으로 한정
- 지방자치단체장의 관리 감독 대상에 포함되기 위한 절차가 이미 존재하여 별도 규정 불요

◆ 전라북도(군산시, 익산시)

- 지자체에 신고되지 않고 주민들의 동의가 불확실한 자치규약(규약 자체가 없는 단지도 다수)을 근거로 지도·감독하기 어려움
- 지도·감독의 범위가 광범위하여 지자체의 인력부족 및 공동주택관리법령에 준하는 지도·감독을 요청할 수 있어 엄청난 인력 총원 등이 필요함.