



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 구분관리 요건 변경 》

■ 이견태의원 대표발의(의안번호 제2218904호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 이 건 태 의 원 대 표 발 의 (제 2218904 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 구분관리 요건 변경(안 제8조)	3

I. 이 건 태 의 원 대 표 발 의 (제 2218904 호)

1. 제 안 경 위

가. 발 의 자 : 이 건 태 의 원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 5. 8.

다. 회 부 일 : 2026. 5. 11.

2. 제 안 이 유 및 주 요 내 용

현행법령은 하나의 공동주택을 500세대 이상의 단위로 나누어 관리 (이하 “구분관리”라 함)할 수 있도록 하면서, 이를 위해서는 구분관리 단위별 입주자등의 과반수에 해당하는 서명동의를 받도록 규정하고 있음.

그런데, 공동주택이 도로·공원 등의 시설로 분리되어 있는 경우에는 세대수에 관계없이 그 분리된 단위로 구분관리하는 것을 허용할 필요가 있다는 의견이 있으며, 500세대 이상의 단위라는 일률적인 기준보다는 현행법의 의무관리대상 공동주택 요건을 적용하여 구분관리 하려는 각 단위가 의무관리대상 공동주택의 요건을 충족하는 경우에는 구분관리를 허용할 필요가 있다는 의견도 있음.

이에 도로·공원 등의 시설로 공동주택이 분리되어 있고 그 분리된 단위로 나누어 관리하려는 경우 또는 나누어 관리하려는 각 단위의

공동주택이 의무관리대상 공동주택의 요건을 충족하는 경우에는 구분
관리가 가능하도록 하려는 것임(안 제8조제3항 신설 등).

3. 점토의견

가. 구분관리 요건 변경(안 제8조)

현행	개정안
제8조(공동관리와 구분관리) ① 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택 단지를 포함한다)와 공동으로 관리하거나 <u>500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게</u> 할 수 있다.	제8조(공동관리와 구분관리) ① ----- ----- ----- ----- -----관리하게----- ----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
<신설>	③ 입주자대표회의는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 해당하고, 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 <u>공동주택을 나누어 관리하게</u> 할 수 있다.
	1. <u>도로·공원 등 국토교통부령으로 정하는 시설로 공동주택이 분리되어 있고, 그 분리된 단위로 나누어 관리하려는 경우</u>
	2. <u>나누어 관리하려는 각 단위의 공동주택이 제2조제1항제2호가목부터 라목까지의 요건 중 어느 하나에 해당하는 경우</u>

※ 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

현행법령¹⁾에 따르면, 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우 공동주택을 ‘500세대 이상의 단위’로 나누어 관리하게 할 수 있고, 이 경우 구분관리 관련 내용을 입주자등에게 통지하고 구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의를 받아야 함.

그런데 개정안의 제안 이유에서 언급하는 바와 같이 구분관리의 요건을 ‘500세대 이상의 단위’로 두는 것은 다소 획일적이라는 지적이 있는바, 공동주택이 도로·공원 등의 시설로 인해 물리적으로 분리된 경우 세대수와 무관하게 구분관리할 수 있게 하고, 나누어 관리하려는 각 단위의 공동주택이 현행법상 ‘의무관리대상 공동주택’ 요건²⁾을 충족할 경우 구

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

8. “입주자대표회의”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

제8조(공동관리와 구분관리) ① 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택단지를 포함한다)와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있다.

「공동주택관리법 시행규칙」

제2조(공동주택의 공동관리 등) ① 입주자대표회의는 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면동의를 받아야 한다.

1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성
 2. 공동관리 또는 구분관리의 범위 (이하 생략)
- ② 제1항에 따른 서면동의를 다음 각 호의 구분에 따라 받아야 한다.
2. 구분관리의 경우: 구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의. 다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

2) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 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

분관리가 가능하도록 개선할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 개정안은 ① 도로·공원 등 국토교통부령으로 정하는 시설로 공동주택이 분리되어 있고 그 분리된 단위로 나누어 관리하려는 경우, 또는 ② 나누어 관리하려는 각 단위의 공동주택이 ‘의무관리대상 공동주택’에 해당하는 경우 구분관리할 수 있도록 요건을 완화하려는 것으로, 각 공동주택의 여건에 맞게 유연한 관리체계를 마련할 수 있을 것으로 보임.

다만, 구분관리는 의미상 ‘하나의 공동주택단지’를 전제로 하는데, 현행법상 ‘공동주택단지’란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지로서 만일 도로 등의 시설로 분리된 경우 주택법령에 따라 별개의 주택단지로 간주되는바³⁾, 현행법상 도로 등의 시설로 공동주택단지가 분리된 경우 이미 별개의 주택단지로 관리되고 있는 점을 고려할 필요가 있음.

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 3. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다.

「주택법」

제2조(정의) 12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

「주택법 시행령」

제5조(주택단지의 구분기준이 되는 도로) ① 법 제2조제12호라목에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 보행자 및 자동차의 동행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군 계획시설”이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로

2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도

3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로

또한, 현행법 시행규칙 제2조제2항제2호4)에 따라 입주자대표회의가 공동주택을 구분관리하려는 경우 원칙적으로는 구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의를 받아야 하지만, 예외적으로 관리규약으로 달리 정한 경우에는 서면동의를 받지 않을 수 있는데,

개정안과 같이 구분관리 요건을 완화하면서 입주자등의 서면동의까지 면제할 경우 구분관리로 인한 관리비 비용변동에 대해 입주자등의 의견이 충분히 반영되지 못할 수 있으므로⁵⁾, 이에 발맞추어 서면동의 요건을 강화하는 등 보완책을 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 주택법령상 별도의 주택단지로서 하나의 단지로 사업승인을 받아 개발될 수 없는 경우임에도 이를 현행법에서 구분관리의 대상으로 규정하는 것은 「주택법」의 단지확정 기준과 충돌하여 법적 체계의 혼란 발생 우려가 있으므로,

4) 「공동주택관리법 시행규칙」

제2조(공동주택의 공동관리 등) ① 입주자대표회의는 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면동의를 받아야 한다. (각 호 생략)
② 제1항에 따른 서면동의를 다음 각 호의 구분에 따라 받아야 한다.
2. 구분관리의 경우: 구분관리 단위별 입주자등 과반수의 서면동의. 다만, 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

5) 「공동주택관리법 시행규칙」

제2조(공동주택의 공동관리 등) ① 입주자대표회의는 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 입주자등에게 통지하고 입주자등의 서면동의를 받아야 한다.
1. 공동관리 또는 구분관리의 필요성
2. 공동관리 또는 구분관리의 범위
3. 공동관리 또는 구분관리에 따른 다음 각 목의 사항
라. 입주자등이 부담하여야 하는 비용변동의 추정치 (이하 생략)

「주택법」상 별개의 단지임에도 하나의 단지로서 관리되는 예외적인 단지는 하위법령 개정을 통해 구분관리 방안을 찾는 것이 합리적이고, 이에 따라 ‘국토교통부령으로 정하는 요건’을 충족하는 경우 500세대 미만(의무관리 공동주택)⁶⁾의 단위로 구분관리가 가능하도록 할 필요가 있다는 의견을 제시함.

참고로, 개정안에 대한 대한주택관리사협회의 의견은 다음과 같음.

관계기관	의견
대한 주택관리사 협회	▪ 공동 시설물 분할 및 장기수선비용 배분에 따른 분쟁 증가 우려 - 단지가 분할되더라도 정문, 변전실, 정화조, 공동 커뮤니티 시설 등 물리적으로 분리할 수 없는 공동 시설물들의 유지보수 비용 분담 문제, 기존에 적립된 장기수선충당금의 단지별 분할 정산 등과 관련한 분쟁이 발생할 수 있고, 명확한 분쟁 해결 기준 없이 세대수 제한만 완화하는 것은 현장 혼란 우려. ▪ 하위법령의 예외 조항과 결합 시, 주민동의 없는 단지 쪼개기 증가 우려 - 현행법 시행규칙 제2조제2항제2호는 구분관리 시 과반수 서면동의를 받도록 하면서도, “관리규약으로 달리 정한 경우에는 그에 따른다”는 예외를 두고 있음. - 개정안에서 구분관리 기준을 완화하면서 시행규칙의 예외 단서가 그대로 적용될 경우, 입주민 전체의 의사와 상관없이 입주자대표회의나 일부 세력의 결정만으로 단지 쪼개기 강행 가능한 문제. ▪ 고용의 '양적 확대'와 '질적 안정성'의 조화 필요성 - 준비되지 않은 무분별한 분할은 소규모 단지의 공동관리비(인건비 등) 상승을 유발하여 입주민의 경제적 부담 가중 우려. - 단지 분할 후 입주민들이 늘어난 관리비 부담을 줄이기 위해 관리직원의 처우를 삭감하거나 위탁관리업체 변경 과정에서 고용 승계를 단절시키는 등, 늘어난 일자리가 오히려 고용의 질 저하와 단기 계약직화로 귀결될 우려가 있어 고용의 양적 팽창이 질적 안정성으로 이어질 수 있는 보완책이 마련될 필요.

6) 부령으로 정하는 예외적인 경우에만 500세대 미만 허용, 500세대보다 작은 규모에 대해 모두 구분관리 허용 시 통합관리가 유리한 단지조차 특정집단의 이해관계에 따라 구분관리가 진행될 우려

문 의 처
02)6788-5581