



제 428회 국회 (임시회)
제 2차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공용공간의 무단 활용 방지 등》

■ 신영대의원 대표발의(의안번호 제2207918호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 신영대의원 대표발의(제2207918호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공용공간의 무단 활용 방지 등(안 제20조의3 신설)	2

I. 신영대의원 대표발의(제2207918호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 신영대의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 5.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 6.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 아파트 등 공동주택의 공용공간을 일부 입주자 개인의 창고처럼 사유화하는 행위로 입주자간 분쟁이 발생하고 있음.

현행법에 따라 화재 등 긴급상황 발생 시 피난 및 소방활동에 활용되는 복도나 계단 등에 물건을 쌓아두거나 장애물을 설치하는 행위는 금지되고 있지만, 상시보관이 아닌 일시보관 물품으로 즉시 이동할 경우를 예외로 두고 있어 이를 악용하는 사례가 발생하더라도 공용공간을 무단으로 활용한 입주자에게 별다른 조치를 취할 수 없는 실정임.

이는 화재 등 긴급상황이 발생했을 때 피난 및 소방활동에 지장을 일으켜 자칫 큰 사고로 이어질 수 있는 위험성이 다분할 뿐만 아니라, 다른 입주자의 이동을 방해하고 거주 환경을 저해하는 등의 문제가 있다는 지적이 이어지고 있음.

이에 공용공간 무단 활용에 대한 관리주체의 권고 및 조치의 근거를 마련하고, 입주민간 자체적인 협의를 통해 공용공간 활용에 대한 기준을 마련하도록 함으로써 공공 안전 확보와 입주자 주거 환경 개선에 기여하고자 함(안 제20조의3 신설).

3. 검토의견

가. 공용공간의 무단 활용 방지 등(안 제20조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	제20조의3(공용공간의 무단 활용 방지 등) ① 공동주택의 입주자등은 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설로 활용될 수 있는 공간 주위 또는 그 외에 입주자간 공용으로 이용할 수 있는 공간에 물건을 쌓아두거나 장애물을 설치하는 행위(이하 이 조에서 “공용공간의 무단 활용”이라 한다)으로 화재와 재난, 재해, 그 밖의 위급한 상황에서의 구조 활동에 제약을 발생하게 하거나 입주자의 공동생활에 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다. ② 입주자등은 공용공간의 무단 활용이 발생하는 경우 관리주체에게 그 사실을 알리고, 관리주체가 공용공간 무단 활용을 한 입주자등에게 필요한 조치를 할 것을 요청할 수 있다. ③ 공용공간의 무단 활용으로 제2항에 따른 관리주체의 권고를 받은 입주자등은 적치 물건 또는 설치된 장애물을 철거하는 등 관리주체의 권고에 적극적으로 협조하여야 한다. ④ 관리주체는 관리주체의 권고에 협조하지 아니하는 입주자등에게 입

현행	개정안
	주자대표회의에서 정한 공용공간 이용에 관한 기준에 따라 경고문을 부착하는 등 필요한 조치를 할 수 있다. ⑤ 입주자등은 공공의 안전 확보와 입주자의 주거환경 개선 등을 위하여 피난과 소화에 필요한 통로 및 공용공간의 활용에 대한 기준을 관리규약으로 정하고 공용공간 무단 활용으로 인한 분쟁 예방 및 조정 등을 위하여 자치적인 조직을 구성·운영할 수 있다.

개정안 제20조의3은 공동주택의 입주자등¹⁾이 복도, 계단, 출입구 등 피난 공간 또는 공용공간에 물건을 쌓아두거나 장애물을 설치하는 행위(이하 “공용공간의 무단 활용”이라 함)를 하지 않도록 노력하여야 할 의무를 부여하고(제1항),

공용공간의 무단 활용이 발생하는 경우 입주자등은 관리주체²⁾에 그

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.
6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

2) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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·

사실을 알리고 관리주체는 공용공간의 무단 활용을 한 입주자등에게 필요한 조치를 요청할 수 있으며(제2항),

공용공간의 무단 활용을 한 입주자등은 적치 물건을 철거하는 등 관리주체의 권고에 적극적으로 협조하여야 하고(제3항), 관리주체는 권고에 협조하지 아니하는 입주자등에게 경고문 부착 등 필요한 조치를 할 수 있으며(제4항),

피난·소화에 필요한 공간 및 공용공간의 활용에 대한 기준을 관리규약으로 정하고, 공용공간의 무단 활용으로 인한 분쟁 예방 및 조정 등을 위한 자치 조직의 구성·운영의 근거를 마련하려는 것임(제5항).

공동주택은 전유부분과 공용부분으로 구분되는데, 전유부분은 입주자등이 세대에서 단독으로 사용하는 공간이고 공용부분은 전유부분을 제외한 주택부분, 부대시설 및 복리시설 등 입주자등이 공동으로 사용하는 시설³⁾임.

개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

3) 「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.

「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」

제5조(전유부분 및 공용부분의 범위) ① 전유부분은 입주자등이 세대에서 단독으로 사용하는 공

그런데, 공동주택의 공용부분에 일부 입주자등이 임의로 물건을 적재하여 입주자 사이에 분쟁이 발생⁴⁾하거나, 화재나 재난 등 발생 시 피난 및 소방활동에 지장을 끼칠 우려⁵⁾가 큰 상황임.

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항 및 제61조제1항⁶⁾에 따라 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 폐쇄·훼손하거나 이들 시설의 주위에 물건을 적치 또는 장애물을 설치하는 행위는 금지되며, 이를 위반하는 경우 300만원 이하의 과태료가 부과됨.

그런데, 물건 적치 및 장애물 설치 등에 대한 객관적인 행위의 한계가

간으로서 [별표 2]와 같다.

② 공용부분은 제1항의 전유부분을 제외한 다음 각 호의 주택부분·부대시설 및 복리시설과 그 대지로 하되, 그 범위는 [별표 3]과 같다.

1. 주거공용부분 : 동 건물의 복도·계단·현관, 승강기 등 공동주택의 지상층에 있는 동 건물을 해당 동의 입주자등이 공동으로 사용하는 시설

2. 그 밖에 공용부분 : 제1호의 주거 공용부분을 제외한 지하층·관리사무소·경비실·경로당·보육시설·주차장·주민공동시설 등 공동주택단지 안의 전체 입주자등이 공동으로 사용하는 시설

4) 아시아경제, 「"치위달라 몇 번 공지해도 무시"...복도에 짐 쌓아둔 민폐 이웃」, 2024. 8. 5.
파이낸셜뉴스, 「“함부로 손대지마” 엘리베이터 막은 자전거 치웠다가 ‘적반하장’ 경고문 받았다」, 2023. 6. 21.

5) 연합뉴스, 「아파트 복도를 내집 안방처럼...혹시 불이라도 난다면?」, 2021. 10. 16.

6) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제16조(피난시설, 방화구획 및 방화시설의 관리) ① 특정소방대상물의 관계인은 「건축법」 제49조에 따른 피난시설, 방화구획 및 방화시설에 대하여 정당한 사유가 없는 한 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 폐쇄하거나 훼손하는 등의 행위

2. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 주위에 물건을 쌓아두거나 장애물을 설치하는 행위

3. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 용도에 장애를 주거나 「소방기본법」 제16조에 따른 소방활동에 지장을 주는 행위

4. 그 밖에 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 변경하는 행위

제61조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

3. 제16조제1항을 위반하여 피난시설, 방화구획 또는 방화시설의 폐쇄·훼손·변경 등의 행위를 한 자

모호하다는 의견에 따라 소방청은 관련 지침⁷⁾을 마련하여 공동주택에서 ① 복도에 자전거 등을 질서있게 일렬로 정비하여 복도(통로)폭을 2사람 이상이 피난 가능하도록 확보한 경우, ② 상시보관이 아닌 일시보관 물품으로서 즉시 이동이 가능한 단순 일상생활용품 등이 피난에 장애 없이 보관되는 경우, ③ 복도 끝이 막힌 구조로 그 끝쪽에 피난 및 소방활동에 지장이 없도록 물건을 보관하는 경우는 과태료 부과 대상에서 제외하고 있음.

하지만, 소방청의 지침에도 불구하고 상시보관과 일시보관의 구분이 모호한 점 등을 악용하여 공용부분의 무단 활용이 계속 발생하고 있으므로, 개정안은 공용부분의 무단 활용에 대한 관리주체의 권고 및 조치의 근거 등을 마련함으로써 공공의 안전을 확보하고 주거환경 개선에 기여하려는 취지의 입법임(제안이유 참조).

「공동주택관리법」 제63조제1항 및 같은 법 시행규칙 제29조⁸⁾에 따

7) 소방방재청, 「비상구 폐쇄 등 불법행위 신고포상제 관련 세부기준 지침」, 2010. 2.

8) 「공동주택관리법」

제63조(관리주체의 업무 등) ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

「공동주택관리법 시행규칙」

제29조(관리주체의 업무) 법 제63조제1항제7호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공동주택관리업무의 공개·홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽

라 공동주택의 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리, 공용부분에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치 등의 업무를 수행함.

그리고, 「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제2호⁹⁾에 따라 입주자등이 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항에 위배되지 아니하는 범위에서 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 함.

또한, 17개 시·도의 관리규약 준칙¹⁰⁾에서도 건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위는 입주자등에게 피해를 준다고 판단되므로, 관리주체가 이와 관련한 신청에 동의하지 않도록 규정¹¹⁾하고 있음.

즉, 현행 법령과 관리규약 준칙에 개정안의 취지와 유사한 내용이 규정되어 있다고 볼 수 있음.

-
2. 입주자등의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지 및 위반행위시의 조치
 3. 공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치
 4. 법 제37조제1항제3호에 따른 하자보수청구 등의 대행

9) 「공동주택관리법 시행령」

제19조(관리규약의 준칙) ① (생략)

② 입주자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다.

1. (생략)

2. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항에 위배되지 아니하는 범위에서 공용부분에 물건을 적재하여 통행·피난 및 소방을 방해하는 행위

10) 참고 1.관리주체 부동의 조문(관리규약 준칙)

11) 참고 2.관리규약 준칙 중 관리주체 부동의 관련 조문 예시

국토교통부는 ① 현행 법령 및 관리규약 준칙에 공용부분 무단 활용을 금지하는 근거 규정이 이미 마련되어 있는 점, ② 공동주택 내 다양한 생활 불편¹²⁾을 모두 「공동주택관리법」에서 획일적으로 규율하는 것은 주민자치를 위축시키고 실효성에도 한계가 있는 점을 고려할 때, 개정안은 입법 실익이 적다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590

12) 반려동물 사육(캣맘), 음식물쓰레기 수거통 위치, 쓰레기 분리수거 날짜 등

참고 1

관리주체 부동의 조문(관리규약 준칙)

※ 자료 : 국토교통부

(2025년 3월 기준)

구분	조문	조문
서울	제83조제1호다목	2)건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위
부산	제49조제1항제1호나목	(2)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
대구	제49조제1호나목	(2)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
인천	제82조제1호나목	3)건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위
광주	제56조제1호나목	3)건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위
대전	제49조제1항제1호나목	(3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
울산	제89조제1호나목	(3)건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하거나, 영상정보처리기를 설치하는 행위
세종	제58조제1호나목	(3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
경기	제53조제1호나목	(3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
강원	제60조제1호나목	(3)건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위
충북	제52조제1호나목	(3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
충남	제56조제1항제2호나목	(3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
전북	제50조제1항제1호나목	(3)건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위
전남	제56조제1호나목	3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
경북	제49조제1호나목	(3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
경남	제55조제1항2호나목	3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위
제주	제64조제1항제1호나목	(3)건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위

참고 2

관리규약 준칙 중 관리주체 부동의 관련 조문 예시

※ 자료 : 국토교통부

□ 서울

제83조(관리주체의 동의기준) 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 행위에 대한 관리주체의 동의기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 관리주체는 행위의 구체적 내용(적재물의 종류 및 적재 기간, 게시물의 내용 및 게시 기간 등)에 따라 공용시설과 공동 주거생활에 끼치는 피해 정도를 검토하여 동의 여부를 결정하여야 하며, 부동의 하는 경우 지체 없이 해당 입주자등에게 그 사유를 서면으로 알려야 한다.

1. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」제16조제1항에 위배되지 아니하는 범위에서 공용부분에 임시로 물건 등을 적재하는 행위

가. 동의기준 : 공동주택단지 내의 상가 입점자의 권익을 침해하지 않은 범위 내에서 입주자등에게 이익이 있거나 필요하다고 판단되는 경우

나. (생 략)

다. 부동의 사항

1) 자동차를 소방차 전용구역에 주차하거나 주차구역 외의 장소에 주차하여 통행을 방해하는 행위

2) 건물 내부의 계단 또는 통로에 물건을 적재하는 행위

□ 부산

제49조【관리주체의 동의기준】① 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다.

1. 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」제16조제1항에 적합한 범위에서 공용부분에 물건을 적재하거나 이로 인해 통행.피난 및 소방을 방해하는 사항

가. (생 략)

나. 입주자등에게 피해가 발생한다고 판단되는 행위는 부동의

(1) 자동차를 소방차 전용구역에 주차하거나 주차구역 외의 장소에 주차해 통행을 방해하는 행위

(2) 건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위

□ 대구

제49조【관리주체의 동의기준】관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공용부분에 물건을 적재하거나 이로 인해 통행.피난 및 소방을 방해하는 사항

가. (생 략)

나. 입주자등에게 피해가 발생한다고 판단되는 행위는 부동의

(1) 자동차를 소방차 전용구역에 주차하거나 주차구역 외의 장소에 주차하여 통행을 방해하는 행위

(2) 건물 내부의 계단 및 통로에 물건을 적재하는 행위