



제439회국회(정기회)  
제1차 국토교통위원회

# 공동주택관리법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《 주차질서 위반행위 금지 및 과태료 규정 신설 》

■ 이춘석의원 대표발의(의안번호 제2217706호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

## 목 차

|                                                               |   |
|---------------------------------------------------------------|---|
| I . 이춘석의원 대표발의(제2217706호) .....                               | 1 |
| 1. 제안경위 .....                                                 | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                          | 1 |
| 3. 검토의견 .....                                                 | 2 |
| 가. 주차질서 위반행위 금지 및 과태료 규정 신설<br>(안 제20조의3 및 제102조제5항 신설) ..... | 2 |

## I. 이춘석의원 대표발의(제2217706호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이춘석의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2026. 3. 24.

다. 회 부 일 : 2026. 3. 25.

### 2. 제안이유 및 주요내용

최근 공동주택 내에서 자동차의 주차 또는 통행을 방해하는 등 주차질서를 위반하는 행위가 급격히 증가하고 있음에도 불구하고 현행 법에서는 해당 행위를 제한할 수 있는 규정이 없어 주차질서 위반 자동차의 소유자에게 별다른 조치를 취할 수 없는 상황임.

이에 누구든지 공동주택 내에서 자동차의 주차 또는 통행을 방해하는 행위를 할 수 없도록 명확히 규정하고 이를 위반하는 경우 과태료를 부과하도록 함으로써 공동주택 내에서 안전하고 쾌적한 주차환경을 조성하는데 기여하려는 것임(안 제20조의3, 제102조제5항 신설 등).

### 3. 검토의견

#### 가. 주차질서 위반행위 금지 및 과태료 규정 신설

(안 제20조의3 및 제102조제5항 신설)

| 현행                                                                                                                       | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>&lt;신설&gt;</p>                                                                                                        | <p>제20조의3(주차질서 위반행위 금지) 누구든지 <u>공동주택단지 내에서 자동차의 주차 또는 통행을 방해하는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 입주자등이 제18조제2항에 따른 관리규약으로 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>1. <u>인접한 주차단위구획(자동차 1대를 주차할 수 있는 구획을 말한다. 이하 같다)을 침범하여 다른 자동차의 주차를 방해하는 행위</u></p> <p>2. <u>공동주택의 진출입로 등 지정된 주차단위구획 외의 장소에 주차하여 다른 자동차의 통행을 방해하는 행위</u></p> <p>3. <u>그 밖에 자동차의 주차 또는 통행을 방해하는 행위로서 국토교통부령으로 정하는 행위</u></p> |
| <p>제102조(과태료) ① ~ ④ (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의장이 부과한다.</p> | <p>제102조(과태료) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 제20조의3을 위반하여 공동주택 내에서 자동차의 주차 또는 통행을 방해한 사람에게 <u>는 10만원 이하의 과태료를 부과한다.</u></p> <p>⑥ -----제5항-----<br/>-----<br/>-----<br/>-----.</p>                                                                                                                                                                                                       |

※ 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

최근 공동주택 내에서 자동차의 주차 또는 통행을 방해하는 등 주차 질서를 위반하는 행위가 증가하고 있는바, 공동주택 등 사유지 내 불법 주차 관련 국민신문고 민원건수는 2010년 162건에서 2020년 24,817건으로 10년간 약 153배 증가하였음<sup>1)</sup>).

그런데 현행법은 공동주택 단지 내의 ‘주차질서 위반행위’에 대해서는 별도로 금지하고 있지 않은바, 개정안은 누구든지 공동주택 내에서 자동차의 주차 또는 통행을 방해하는 행위를 하지 못하도록 하고, 위반 시 10만원 이하의 과태료를 부과하도록 하려는 것으로, 주차갈등을 해소하고자 하는 입법 취지에 공감할 수 있음.

다만, 공동주택 단지는 건물뿐 아니라 도로, 주차장, 조경시설, 대피시설 등 여러 시설물로 구성되어 있어 시설별로 적용되는 법령에 차이가 있는데, 공동주택 내 주차장의 경우 「주차장법」 제2조제1호다목의 ‘부설주차장<sup>2)</sup>’에 해당함에 따라 「주차장법」의 규율을 받는 점을 고려할

1) 자료: 국민권익위원회 「공동주택 등 사유지내 주차갈등 해소방안」 의결서. 2022.2.28. p.1.

2) 「주차장법」

**제2조(정의)** 1. “주차장”이란 자동차의 주차를 위한 시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 종류의 것을 말한다.

다. 부설주차장: 제19조에 따라 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것

**제19조(부설주차장의 설치·지정)** ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 “시설물”이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 한다.

③ 제1항에 따른 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 대통령령으로 정한다.

「주차장법 시행령」

**제6조(부설주차장의 설치기준)** ① 법 제19조제3항에 따라 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 별표 1과 같다.

필요가 있을 것으로 보임.

【 공동주택 시설별 적용되는 운영·관리 규정 】

| 시설 구분      | 관계 법령      | 시설 구분                   | 관계 법령                 |
|------------|------------|-------------------------|-----------------------|
| 도로         | 교통안전법      | 물놀이형 어린이 놀이시설           | 어린이놀이시설 안전관리법, 물환경보전법 |
| 주차장        | 주차장법       | 일반 어린이 놀이시설             | 어린이놀이시설 안전관리법         |
| 유치원        | 유아교육법      | 도시가스시설                  | 도시가스사업법               |
| 경로당        | 노인복지법      | 중앙집중식 난방시설              | 에너지이용 합리화법            |
| 조경시설       | 건축법        | 승강기시설                   | 승강기법                  |
| 저수시설, 급수시설 | 수도법        | 하수처리시설                  | 하수도법                  |
| 대피시설       | 건축법, 소방시설법 | 전기자동차에 전기를 충전하여 공급하는 시설 | 전기사업법, 친환경자동차법        |
| 소방시설       | 소방시설법      |                         |                       |

※ 자료: 국토교통부

이와 관련하여, 최근 개정안과 유사한 취지로 「주차장법」이 개정<sup>3)</sup>되어 ‘누구든지 부설주차장의 출입구에 자동차를 주차하여 다른 자동차가 해당 주차장에 진출입하지 못하게 하는 행위를 하여서는 아니 된다’는 내용이 신설되었고, 해당 조문은 2026년 8월 28일부터 시행예정이므로, 개정안의 입법 취지가 일부 달성될 수 있을 것으로 보임.

[별표 1] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(제6조제1항 관련)

| 시설물                                            | 설치기준                                                                                     |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. 다가구주택, <b>공동주택</b> (기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔 | ○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수. 이 경우 다가구주택 및 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다. |

3) 국민권익위원회의 공동주택 내 주차질서 위반 차량에 대한 견인, 과태료 등 조치의 근거를 마련하라는 적극행정 권고(2022.9.27.)에 따른 후속 조치로서 주차장법이 개정되었음.

## 【 주차장법 주요 개정 사항 】

| 주차장법<br>[법률 제21185호, 2025. 12. 2., 일부개정]                                                                                                                                       | 주차장법<br>[법률 제21413호, 2026. 2. 27., 일부개정]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>제6조의3(주차장에서의 금지행위)</b> 누구든지 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 기관의 장이 설치한 주차장에서 야영행위, 취사행위 또는 불을 피우는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> | <p><b>제6조의3(주차장에서의 금지행위)</b> ① 누구든지 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 및 국토교통부령으로 정하는 기관(이하 “국가기관등”이라 한다)의 장이 설치한 주차장에서 야영행위, 취사행위 또는 불을 피우는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <p>② 누구든지 국가기관등의 장이 설치한 주차장으로서 주차요금이 징수되지 아니하는 주차장에서 정당한 사유 없이 1개월 이내에서 대통령령으로 정하는 기간 이상 계속하여 주차하는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <p>③ <u>누구든지 노외주차장 또는 부설주차장의 출입구에 자동차를 주차하여 다른 자동차가 해당 주차장에 진출입하지 못하게 하는 행위를 하여서는 아니 된다.</u></p> |

아울러, 개정안은 주차질서 위반행위로서 ① 인접한 주차단위구획을 침범하여 다른 자동차의 주차를 방해하는 행위, ② 공동주택의 진출입로 등 지정된 주차단위구획 외의 장소에 주차하여 다른 자동차의 통행을 방해하는 행위, ③ 그 밖에 자동차의 주차 또는 통행을 방해하는 행위로써 국토교통부령으로 정하는 행위를 열거하고 있는바,

개정안이 「주차장법」 제6조의3에 비해 다소 폭넓게 금지행위의 유형을 규정하고 있는 만큼 중복적인 규제를 방지하기 위해서는 주차장에 관한 일반법인 「주차장법」에서 통일적으로 금지행위를 규율하는 것이 적절할 것으로 보임.

한편, 개정안은 주차질서 위반행위에 대한 과태료의 수준을 ‘10만원 이하’로 정하고 있는데, 「주차장법」<sup>4)</sup>은 주차장의 출입구에 자동차를 주차하여 다른 자동차의 진출입을 못하게 한 자에게 ‘500만원 이하’의 과태료를 부과하고 있으므로, 유사한 행위에 대해 서로 다른 수준의 과태료가 부과되지 않도록 일률적인 관리가 필요할 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 최근 주차로 인한 통행 방해 금지 및 과태료 부과 등 해당 개정안과 유사한 내용으로 「주차장법」이 개정되었고 공동주택의 주차장도 「주차장법」의 적용을 받으므로, 「공동주택관리법」에서 별도의 금지규정을 두는 것은 중복·과잉 규제이고,

개정안은 「주차장법」에 비해 낮은 수준의 과태료를 규정하고 있어 그 실효성이 적으며, 동일 행위에 대한 상이한 과태료 부과로 인해 법집행의 일관성이 저하될 수 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

참고로, 개정안에 대한 관계기관의 의견은 다음과 같음.

---

4) 「주차장법」 (2026.8.28. 시행예정)

**제30조(과태료)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조의3제3항을 위반하여 노외주차장 또는 부설주차장의 출입구에 자동차를 주차하여 다른 자동차의 진출입을 못하게 한 자

| 핵심쟁점                               | 관계기관                                     | 의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주차질서<br>위반행위에<br>대한<br>예측가능성<br>저해 | 천안시<br>한국주택관리협회                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ‘침범’의 기준 모호 <ul style="list-style-type: none"> <li>- ‘침범’의 기준이 바뀌가 선에 접촉한 정도인지, 실제 옆 차량의 문열림이 불가능한 정도인지 모호(천안시)</li> </ul> </li> <li>▪ 법적 공백 우려 <ul style="list-style-type: none"> <li>- ‘그 밖의 방해행위’를 국토교통부령으로 포괄 위임하고 있어, 법령 제정 전까지 기준 공백 발생, 예측 가능성 침해 소지(한국주택관리협회)</li> </ul> </li> </ul>                                                                                    |
| 사적 자치<br>영역에 대한<br>행정 제재의<br>적절성   | 대구광역시 북구<br>천안시<br>공동주택관리지원<br>센터        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사적자치원칙의 훼손 우려 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택은 사유지로서 사유지 내 주차문제는 기본적으로 사적 영역의 문제이고 주차장 공급이 현저히 부족한 공동주택에서 이중주차 등의 행위가 불가피하게 발생 가능<br/>(대구광역시 북구, 천안시, 공동주택관리지원센터)</li> </ul> </li> <li>▪ 이웃간 분쟁 및 갈등 심화 우려 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주민 간 대화와 관리규약으로 해결해야 할 문제를 공권력에 의존하게 함으로써 사적 자치 영역 위축 및 이웃 간 분쟁·갈등 심화(천안시)</li> </ul> </li> </ul>            |
| 과태료 부과<br>및 징수의<br>부적절성            | 천안시<br>한국주택관리협회<br>공동주택관리지원<br>센터        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 행정 비용 대비 실효성 미비 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공무원은 단지 내 사유지에 대해 견인 등 강제 조치를 취할 권한이 없으므로 단순히 과태료 통지서 발송만으로 즉각적인 주차 문제 해결 의문</li> <li>- 관내 수많은 공동주택의 주차 갈등에 대해 공무원이 일일이 현장 확인 수행은 현재 인력으로 어려움(천안시, 공동주택관리지원센터)</li> </ul> </li> <li>▪ 단속 절차 불분명 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지 내 위반 사실을 누가 어떻게 신고·접수하고 부과 절차를 진행하는지 불명확 (한국주택관리협회)</li> </ul> </li> </ul> |
| 법률유보원칙<br>및<br>법률우위원칙<br>위배        | 논산시<br>천안시<br>한국주택관리협회<br>공동주택관리지원<br>센터 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 법적 안정성 저해 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본문에서 주차 방해행위를 금지하면서도, 단서 조항에서 ‘관리규약으로 달리 정하면 허용함’으로써 상위법의 금지 원칙을 하위 규약이 뒤집을 수 있음</li> <li>- 동일한 위반행위라도 단지별 관리규약에 따라 법 적용 여부가 달라짐</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                      |

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5581 |