공동주택관리법 일부개정법률안(대안)

의 안 번 호	

제안연월일 : 2025. 11.
제 안 자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건 명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
공동주택관리법 일부개정법률안	2204516	김도읍의원 등 10인	’24.10.7.	상정	제418회 국회(정기회) 제11차 국토교통위원회(’24.11.28.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회(’25.9.23.)
공동주택관리법 일부개정법률안	2210245	박용갑의원 등 22인	’25.5.1.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(’25.8.21.)
				소위 심사	제429회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회(’25.9.23.)

제429회 국회(정기회) 제1차 국토교통위원회(2025. 9. 25.)는 위 2건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유 및 주요내용

최근 지구 온난화 등으로 우리나라에서는 폭염, 한파 등 이상기후 현상과 함께 많은 기상재해가 발생하고 있으며, 공동주택에서 발생한 자연재해 사고도 증가하고 있음.

이에, 국가 및 지방자치단체가 안전사고를 예방하고 재해 및 재난으로부터 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 노력하도록 의무를 부여함으로써 추후 발생할 수 있는 자연재해로부터 입주민을 보호하려는 것임(안 제3조제1항).

한편, 현행법은 위반행위의 경중에 따라 과태료 상한액을 2천만원, 1천만원, 500만원으로 구분하여 부과하고 있음.

2천만원 이하의 과태료는 1가지 위반행위를 한 자에게 부과되고, 1천만원 이하의 과태료는 7가지 위반행위를 한 자에게 부과되며, 500만원 이하의 과태료는 34가지 위반행위를 한 자에게 부과되고 있음.

그런데, 500만원 이하의 과태료를 부과하는 위반행위 항목이 지나치게 많아 위반행위의 가벌성 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에, 500만원 이하의 과태료를 부과하는 위반행위 항목 중 상한액을 500만원으로 유지할 필요성이 적은 9가지 항목의 상한액을 300만원으로 하향하려는 것임(안 제102조).

법률 제 호

공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항제3호를 제4호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 안전사고를 예방하고 재해 및 재난 등으로부터 입주자등을 보호하기 위하여 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것

제102조제3항제1호, 제3호, 제5호, 제11호, 제13호, 제19호 및 제23호부터 제25호까지를 각각 삭제한다.

제102조제4항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(종전의 제4항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
2. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자

3. 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자
4. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자
5. 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자
6. 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
7. 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자
8. 제66조제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자
9. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제3조제1항제3호 및 제4호의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행 전의 위반행위에 대한 과태료의 부과기준을 적용할 때에는 제102조제4항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(국가 등의 의무) ① 국가 및 지방자치단체는 공동주택의 관리에 관한 정책을 수립·시행할 때에는 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.	제3조(국가 등의 의무) ① ----------.
1.·2. (생 략)	1.·2. (현행과 같음)
<신 설>	3. 안전사고를 예방하고 재해 및 재난 등으로부터 입주자 등을 보호하기 위하여 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것
3. (생 략)	4. (현행 제3호와 같음)
②·③ (생 략)	②·③ (현행과 같음)
제102조(과태료) ①·② (생 략)	제102조(과태료) ①·② (현행과 같음)
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.	③ ----------.
1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자	<삭 제>
2. (생 략)	2. (현행과 같음)
3. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공	<삭 제>

동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자	
4.·4의2. (생 략)	4.·4의2. (현행과 같음)
5. 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자	<삭 제>
6. ~ 10. (생 략)	6. ~ 10. (현행과 같음)
11. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자	<삭 제>
12. (생 략)	12. (현행과 같음)
13. 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자	<삭 제>
14. ~ 18의2. (생 략)	14. ~ 18의2. (현행과 같음)
19. 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자	<삭 제>
20. ~ 22. (생 략)	20. ~ 22. (현행과 같음)

23. 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자	<삭 제>
24. 제66조제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자	<삭 제>
25. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자	<삭 제>
26.·27. (생 략)	26.·27. (현행과 같음)
<신 설>	④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자 2. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자 3. 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을

	공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자 4. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자 5. 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자 6. 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자 7. 제64조제5항에 따른 배치내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자 8. 제66조제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자 9. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자
④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.	⑤ ---------- 제4항----------.