



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공공임대주택 관리규약 및 준칙 근거 마련》

■ 맹성규의원 대표발의(의안번호 제2210930호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 맹성규의원 대표발의(제2210930호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 공공임대주택의 관리규약 및 준칙 근거 마련 (안 제50조제3항 및 제4항)	3

I. 맹성규의원 대표발의(제2210930호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 18.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공임대주택의 관리, 임차인대표회의 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」을 준용하고 있으며, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따르면 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 관리규약의 제정 및 개정에 관하여 임차인대표회의와 협의하도록 규정하고 있음.

그런데 현행법이 준용하는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 공공임대주택 관리규약의 제·개정권자는 공공주택사업자이고, 임차인대표회의는 협의대상에 불과함에도 일부 공공임대주택의 임차인대표회의가 무단으로 관리규약을 개정하고 공공주택사업자의 정당한 개정요구를 거부하는 사례가 발생함에 따라 공공임대주택 관리규약의 제정·개정권자를 현행법에 명확하게 규정할 필요가 있다는 지적이 있음.

또한, 현재 공공주택사업자 별로 표준관리규약을 마련하여 운영 중

이나 법령상 근거가 없고 공공주택사업자가 단지별 관리규약 수립 시 제시 가능한 명확한 기준이 없는 상황으로, 「공동주택관리법」과 같이 표준관리규약 제정을 의무화하고, 표준관리규약을 참조하여 단지별 관리규약을 정하도록 할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 국토교통부장관은 공공임대주택 관리규약의 준칙을 정하도록 하고, 공공주택사업자는 관리규약 준칙을 참조하여 공공임대주택 관리규약을 정하도록 하며, 관리규약을 정할 때 임차인대표회의와 협의하도록 하는 등 제도를 개선함으로써 공공임대주택 관리규약 제·개정을 둘러싼 공공주택사업자와 임차인대표회의 간 갈등을 방지하고, 공공임대주택 임차인의 권익을 보호하려는 것임(안 제50조제3항 및 제4항 신설).

3. 검토의견

가. 공공임대주택의 관리규약 및 준칙 근거 마련(안 제50조제3항 및 제4항)

현행	개정안
제50조(공공임대주택의 관리) ①·② (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제50조(공공임대주택의 관리) ①·② (현행과 같음) <u>③ 국토교통부장관은 공공임대주택의 임차인을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공임대주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공공임대주택 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.</u> <u>④ 공공주택사업자는 제3항에 따른 공공임대주택 관리규약의 준칙을 참조하여 공공임대주택 관리규약을 정한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임차인대표회의와 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 임차인대표회의는 특별한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

개정안은 국토교통부장관이 공공임대주택¹⁾의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 공공임대주택 관리규약의 준칙(표준관리규약)을 정하도록

1) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**공공주택**”이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “**공공임대주택**”이라 한다)

나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “**공공분양주택**”이라 한다)

록 하고, 공공주택사업자가 관리규약의 준칙을 참조하여 공공임대주택 관리규약을 정하되 임차인대표회의²⁾가 구성되어 있는 경우 임차인대표회의와 협의를 거치며, 협의를 요청받은 임차인대표회의는 특별한 사유가 없으면 이에 응하도록 하려는 것임.

공동주택 관리에 대한 사항을 규정하고 있는 「공동주택관리법」³⁾에 서는 시·도지사⁴⁾가 공동주택의 입주자등⁵⁾을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하고, 관리규약의 준칙을 참조하여 입주자등이 관

2) 「공공주택 특별법」

제50조(공공임대주택의 관리) ① 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 준용한다.

「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정

2. 관리비

3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수

4. 임대료 증감

5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

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.

4) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사

5) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

리규약을 정하도록 규정하고 있으나,

「공동주택관리법」 상 입주자등은 공동주택의 소유자, 배우자, 직계존비속인 입주자와 또는 공동주택을 임차하여 사용하는 사용자만을 포함하고 임대주택의 임차인은 제외⁶⁾하고 있어, 동 법률은 분양주택에 한하여 규정이 적용되고 있음.

공공임대주택의 경우 분양주택과 같은 개별 세대의 이해관계를 반영할 필요성은 비교적 낮지만 주거취약계층 지원이라는 공적 목적 달성을 위해서는 자율적인 운영만으로는 공공성 확보에 한계가 있어, 현재 공공주택사업자⁷⁾인 한국토지주택공사, 서울주택도시개발공사 등에서는 공공임대주택의 관리를 위해 자체적으로 관리규약의 준칙(표준관리규약)을 제정하여 운영 중이나 법적 근거가 부재한 상황임.

6) 「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) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관

5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인

6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전 부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

또한, 관리규약의 경우 현행법 제50조⁸⁾ 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조⁹⁾에 따라 공공주택사업자는 임차인대표회의가 구성되어 있는 경우 공공임대주택 관리규약의 제정 및 개정에 대해서 임차인대표회의와 협의하도록 규정하고 있으나 관리규약을 제정해야 한다는 명시적인 규정은 없음.

이에 개정안과 같이 공공임대주택 관리규약의 준칙 및 관리규약에 대한 명시적인 규정을 마련하는 것은 주거취약계층 지원을 위한 공공임대주택의 관리·운영에 도움이 될 것으로 판단되며,

관리규약을 정할 시 임차인대표회의와 협의하도록 하고 임차인대표회의도 특별한 사유가 없으면 이에 응하도록 함으로써 공공임대주택 관리규약에 대한 공공주택사업자와 임차인대표회의 간 갈등을 사전에 방지할 수 있을 것으로 생각됨.

8) 「공공주택 특별법」

제50조(공공임대주택의 관리) ① 주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제51조, 제52조 및 제55조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 준용한다.

9) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) ① 임대사업자가 20세대 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 임대사업자가 150세대 이상의 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지 중 대통령령으로 정하는 공동주택단지에 입주하는 임차인은 임차인대표회의를 구성하여야 한다.

④ 제1항에 따라 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항에 관하여 협의하여야 한다.

1. 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정

2. 관리비

3. 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수

4. 임대료 증감

5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

개정안에 대하여 국토교통부는 공공임대주택의 공공성과 특수성을 고려하여 원활한 관리를 위해 관리규약의 준칙(표준관리규약) 및 관리규약의 법적 근거 마련의 필요성에 동의하나,

국토교통부장관이 일률적으로 관리규약의 준칙을 규정할 경우 사업자별·지역별 제반여건 및 관리규약 개정 소요에 유연하게 대응하지 못할 우려가 있으므로,

현재 각 공공주택사업자별로 관리규약의 준칙(표준관리규약)을 旣 마련하여 운영 중인 상황을 고려하여 관리규약의 준칙에 포함되어야 할 항목을 국토교통부령으로 정하고, 공공주택사업자가 이를 반영하여 관리규약의 준칙을 정하도록 하며, 공공임대주택별 특수성을 고려하여 임차인대표회의와 협의를 거쳐 공공임대주택 관리규약을 마련하는 것으로 수정할 필요가 있다는 입장임.

아울러, 법적 안정성 및 신뢰보호를 위해 기존에 공공주택사업자가 정한 관리규약의 준칙(표준관리규약) 및 관리규약을 개정에 따른 공공임대주택 관리규약의 준칙 및 관리규약으로 보도록 하는 내용의 경과조치를 부칙에 마련할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5574