



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 관리주체의 포괄적 법령 준수 의무 및
과태료 규정 삭제 등 》

■ 박용갑의원 대표발의(의안번호 제2216280호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 박용갑의원 대표발의(제2216280호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 관리주체의 포괄적 법령 준수 의무 및 과태료 규정 삭제 (안 제63조제2항 및 제102조제3항제22호 삭제)	3
나. 근로자 보호에 대한 지방자치단체의 감독 의무 신설 및 과태료 규정 보완 (안 제93조제1항제5호의2 신설 등)	6

I. 박용갑의원 대표발의(제2216280호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박용갑의원 등 20인

나. 발 의 일 : 2026. 1. 23.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 입주자대표회의와 입주자 등이 관리사무소장과 경비원 등 근로자에게 폭행 및 협박 등 위력을 사용한 정당한 업무 방해 행위 및 부당한 간섭 또는 업무 이외의 지시·명령 등을 하는 것을 금지함.

그러나, 입주자대표회의, 입주자의 갑질 행위에 대한 과태료 등 제재 규정이 없고, 관리현장에 부담을 주는 포괄적 규정만 존재하여 과잉금지원칙에 위배되는 측면이 있으므로, 보다 실효성 있는 대책이 필요하다는 의견이 있음.

이에 공동주택 관리업무에 대한 포괄적 과태료 규정을 삭제하고, 지방자치단체의 장이 공동주택관리 감독을 할 수 있는 범위에 경비원 등 근로자, 관리사무소장 보호를 위해 필요한 업무를 추가하는 한편, 관리사무소장, 경비원 등 근로자에 대한 금지 행위를 한 자에 대해 1천만 원 이하의 과태료를 부과하도록 하여 관리사무소장, 경비원 등

근로자 보호를 강화하려는 것임(안 제63조제2항 삭제, 제93조제1항 제5의2호 신설, 제102조제2항, 102조제3항제22호 삭제).

3. 검토의견

가. 관리주체의 포괄적 법령 준수 의무 및 과태료 규정 삭제 (안 제63조제2항 및 제102조제3항제22호 삭제)

현행	개정안
제63조(관리주체의 업무 등) ① (생략) ② <u>관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.</u>	제63조(관리주체의 업무 등) (현행과 같음) <u><삭제></u>
제102조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 21. (생략) <u>22. 제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자</u> 23. ~ 27. (생략) ④ (생략)	제102조(과태료) ③ ----- ----- -----. 1. ~ 21. (현행과 같음) <u><삭제></u> 23. ~ 27. (현행과 같음) ④ (현행과 같음)

현행법 제63조제1항1)은 공동주택 공용부분의 유지·보수·안전관리 등 관리주체의 업무를 열거하고 있는데, 같은 조 제2항에서는 관리주체의 포괄적인 법령 준수 의무를 규정하여 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 공동주택을 관리하도록 하고 있으며, 이를 위반하여 공동주택을 관리한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과함.

개정안은 이러한 포괄적 법령 준수 의무와 이에 따른 과태료 조항을 함께 삭제하려는 것으로, 현행법은 관리주체의 의무가 광범위하게 규정됨에 따라 관리현장에 부담을 줄 우려가 있는바, 보다 명확하게 업무 범위를 규정함으로써 관리주체의 근무 환경을 개선하려는 취지의 입법으로 이해됨.

그런데 현행법령에 따른 관리주체의 업무 및 역할에 관한 규정 중 위반 시 과태료 등 제재 수단이 별도로 마련되지 않은 경우2)가 있는바, 포

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 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·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

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

② 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.

괄적인 법령 준수 의무와 이에 따른 과태료 조항을 삭제할 경우 관리주체가 해당 행위를 위반하더라도 처벌이 어려워질 수 있으므로, 개별 조항에 연계된 과태료나 벌칙 조항을 추가하는 등의 입법적 보완이 필요할 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 주택관리업자 등 관리주체는 법률에 따라 또는 입주민 부담으로 관리를 위탁받는 자로서 체계적·효율적 관리, 입주민 안전과 권익 보호 측면에서 타 주체 대비 엄격하게 법령을 준수하도록 할 필요가 있고,

현행법령 중 일부 조항의 경우 위반유형 정의 및 제재 규정이 부재한 부분이 있어 과태료 부과 규정을 삭제할 경우 법령을 위반하더라도 처벌이 곤란한 경우가 생길 수 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

2) 「공동주택관리법」

제9조(공동주택관리기구) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 관리 등을 위하여 공동주택관리기구(제6조제1항에 따른 자치관리기구를 포함한다)를 구성하여야 한다.

제26조(회계감사) ⑦ 관리주체는 제1항 단서에 따라 서면동의를 받으려는 경우에는 회계감사를 받지 아니할 사유를 입주자등이 명확히 알 수 있도록 동의서에 기재하여야 한다.

⑧ 관리주체는 제7항에 따른 동의서를 관리계약으로 정하는 바에 따라 보관하여야 한다.

제33조(안전점검) ③ 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ③ 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위
2. 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위

나. 근로자 보호에 대한 지방자치단체의 감독 의무 신설 및 과태료 규정 보완(안 제93조제1항제5호의2 신설 등)

현행	개정안
제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① (생략) 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u> 6. (생략) ② ~ ⑧ (생략) 제102조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 7. (생략) 8. 제65조제5항을 위반하여 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 자 <u><신설></u> <u><신설></u> 9. (생략)	제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① (현행과 같음) 1. ~ 5. (현행과 같음) <u>5의2. 경비원 등 근로자, 관리사무소장 보호를 위하여 필요한 경우</u> 6. (현행과 같음) ② ~ ⑧ (현행과 같음) 제102조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. 제65조제1항 및 제5항----- <u>관리사무소장의 업무에 대한 부당한 간섭·업무 방해 행위를 하거나 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 자</u> <u>8의2. 제65조의2제3항 각 호의 사항을 위반하여 이 법 또는 관계 법령에 위반되거나 업무 이외의 부당한 지시·명령을 한 자</u> <u>8의3. 제65조의3을 위반하여 주택관리업자에게 관리사무소장 및 소속 근로자에 대한 해고, 징계 등 불이익 조치를 요구한 자</u> 9. (현행과 같음)

현행법³⁾에 따르면, 입주자대표회의 및 입주자등⁴⁾은 관리사무소장의 업무에 대하여 ① 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위, ② 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 해서는 아니되고(제65조제1항),

입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 ① 경비원 등 근로자에게 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위, ② 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위를 해서는 아니되며(제65조의2제3항),

입주자대표회의 및 입주자등은 위와 같은 행위를 할 목적으로 주택관리업자에게 관리사무소장 및 소속 근로자에 대한 해고, 징계 등 불이익 조치를 요구하여서는 아니됨(제63조의3).

3) 「공동주택관리법」

제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) ① 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 입주자등은 제64조제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위
2. 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위

제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ③ 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위
2. 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위

제65조의3(주택관리업자에 대한 부당간섭 배제 등) 입주자대표회의 및 입주자등은 제65조제1항 또는 제65조의2제3항의 행위를 할 목적으로 주택관리업자에게 관리사무소장 및 소속 근로자에 대한 해고, 징계 등 불이익 조치를 요구하여서는 아니 된다.

4) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말한다.
6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.
7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.
8. “입주자대표회의”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

즉, 현행법 제65조제1항, 제65조의2제3항, 제65조의3은 모두 관리사무소장이나 경비원 등의 근로자를 보호하기 위해서 입주자대표회의, 입주자등, 관리주체가 부당한 간섭 및 지시를 하거나 업무를 방해하는 행위등을 하지 못하도록 하는 규정인데, 현행법은 해당 금지행위를 위반한 경우에 대한 직접적인 제재 수단을 두고 있지 않음.

이에 개정안은 제65조제1항, 제65조의2제3항, 제65조의3을 위반한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고, 지방자치단체의 장이 경비원 등 근로자와 관리사무소장 보호를 위해 필요한 경우 공동주택관리에 관한 감독⁵⁾을 할 수 있도록 범위를 확대하려는 것으로, 과태료 규정을 보완하고 지방자치단체의 관리 감독 권한을 강화하는 것은 근로자를 부당 행위로부터 보호한다는 측면에서 타당한 점이 있다고 생각됨.

5) 「공동주택관리법」

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

다만, 현행법은 ‘공동주택의 관리’에 관한 사항을 정하는 것을 주된 목적⁶⁾으로 하는바, 공동주택에 종사하는 ‘근로자의 보호’에 관한 사항은 관계 법률인 「근로기준법」, 「산업안전보건법」, 「경비업법」에서 보다 상세하게 정하고 있음.

즉, 누구든지 경비원에게 경비업무의 범위를 벗어난 행위를 하게 한 자는 「경비업법」에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금⁷⁾에 처하게 되고, 사용자가 직장에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 업무상 적정범위를 넘어 다른 근로자에게 신체적·정신적 고통을 주거나 근무환경을 악화시킨 경우 「근로기준법」에 따라 1천만원 이하의 과태료⁸⁾가 부과되며,

고객의 폭언 등으로 근로자에게 건강장해가 발생할 현저한 우려가 있는데도 필요한 조치를 하지 아니한 사업주는 「산업안전보건법」에 따라 1천만원 이하의 과태료⁹⁾가 부과되므로,

6) 「공동주택관리법」

제1조(목적) 이 법은 공동주택의 관리에 관한 사항을 정함으로써 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리할 수 있게 하여 국민의 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

7) 「경비업법」

제15조의2(경비원 등의 의무) ② 누구든지 경비원으로 하여금 경비업무의 범위를 벗어난 행위를 하게 하여서는 아니된다.

제28조(벌칙) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

9. 제15조의2제2항의 규정을 위반하여 경비원에게 경비업무의 범위를 벗어난 행위를 하게 한 자

8) 「근로기준법」

제76조의2(직장 내 괴롭힘의 금지) 사용자 또는 근로자는 직장에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 업무상 적정범위를 넘어 다른 근로자에게 신체적·정신적 고통을 주거나 근무환경을 악화시키는 행위(이하 “직장 내 괴롭힘”이라 한다)를 하여서는 아니 된다.

제116조(과태료) ① 사용자(사용자의 「민법」 제767조에 따른 친족 중 대통령령으로 정하는 사람이 해당 사업 또는 사업장의 근로자인 경우를 포함한다)가 제76조의2를 위반하여 직장 내 괴롭힘을 한 경우에는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

9) 「산업안전보건법」

제41조(고객의 폭언 등으로 인한 건강장해 예방조치 등) ② 사업주는 업무와 관련하여 고객 등

현행법의 취지와 개별법의 근로자 보호조치와의 관계 등을 종합적으로 고려하여 현행법에 별도의 과태료 규정을 둘 것인지 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

아울러, 입주자등이 경비원이나 관리사무소장 등 공동주택에서 근무하는 근로자에게 폭언이나 폭행 등의 부당한 행위를 할 경우 「형법」상 폭행, 협박, 업무방해¹⁰⁾ 등으로 처벌될 수 있으며, 실제 경비원이나 관리사무소 직원 등에게 폭언 등의 행위를 한 입주민이 해당 법률에 따라 형사처벌된 사례¹¹⁾가 있는 점도 참고할 수 있겠음.

제3자의 폭언등으로 근로자에게 건강장해가 발생하거나 발생할 현저한 우려가 있는 경우에는 업무의 일시적 중단 또는 전환 등 대통령령으로 정하는 필요한 조치를 하여야 한다.

제175조(과태료)④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

3. 제41조제2항(제166조의2에서 준용하는 경우를 포함한다), 제42조제1항·제5항·제6항, 제44조제1항 전단, 제45조제2항, 제46조제1항, 제67조제1항·제2항, 제70조제1항, 제70조제2항 후단, 제71조제3항 후단, 제71조제4항, 제72조제1항·제3항·제5항(건설공사도급인만 해당한다), 제77조제1항, 제78조, 제85조제1항, 제93조제1항 전단, 제95조, 제99조제2항 또는 제107조제1항 각 호 외의 부분 본문을 위반한 자

10) 「형법」

제260조(폭행, 존속폭행) ① 사람의 신체에 대하여 폭행을 가한 자는 2년 이하의 징역, 500만원 이하의 벌금, 구류 또는 과료에 처한다.

제283조(협박, 존속협박) ① 사람을 협박한 자는 3년 이하의 징역, 500만원 이하의 벌금, 구류 또는 과료에 처한다.

제314조(업무방해) ① 제313조의 방법 또는 위력으로써 사람의 업무를 방해한 자는 5년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

11) <처벌 사례> - 자료: 국토교통부

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ 경비원에 폭언과 갑질한 입주민
☞ 특정범죄가중법 보복 및 형법 업무방해 기소, 징역1년(집유2년) ('23.5.29, 동아)▪ 관리사무소 직원에 폭언한 입주민
☞ 특정범죄가중법 보복 및 형법 폭행 기소, 징역1년(집유2년) ('24.10.27, TV조선) |
|---|

「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」

제5조의9(보복범죄의 가중처벌 등) ① 자기 또는 타인의 형사사건의 수사 또는 재판과 관련하여 고소·고발 등 수사단서의 제공, 진술, 증언 또는 자료제출에 대한 보복의 목적으로 「형법」 제250조제1항의 죄를 범한 사람은 사형, 무기 또는 10년 이상의 징역에 처한다. 고소·고발 등 수사단서의 제공, 진술, 증언 또는 자료제출을 하지 못하게 하거나 고소·고발을 취소하게 하거나 거짓으로 진술·증언·자료제출을 하게 할 목적인 경우에도 또한 같다.

개정안에 대하여 국토교통부는 공동주택의 근로자 보호에 관한 사항은 근로기준법·산업안전보건법(경비원은 경비업법) 등에서 규정하고, 현행법은 공동주택관리에 관한 전반적 사항을 규정하는 것이 법체계에 부합하며,

과태료 부과 신설 대상 행위가 형법상 폭행이나 업무방해 등에 해당될 경우 현행 규정으로 처벌할 수 있고, 현행법 위반 시 지방자치단체의 지도·감독을 통해 시정명령을 실시하고 불이행 시 과태료를 부과하고 있으므로 해당 절차를 통한 처분이 바람직하다고 보이며,

공동주택은 일터이자 주거생활 공간으로 당사자 간 분쟁에 있어 행정청 개입에 앞서 사용자의 적극적 보호 노력 및 대화와 이해, 합리적 중재로 해소하는 것이 바람직하므로 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5581