

공동주택관리법 일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 국가 및 지방자치단체가 안전사고를 예방하고 재해 및 재난으로부터 공동주택이 안전하고 효율적으로 관리될 수 있도록 노력하도록 의무를 부여함(안 제3조제1항).
- 500만원 이하의 과태료를 부과하는 위반행위 항목 중 상한액을 500만원으로 유지할 필요성이 적은 9가지 항목의 상한액을 300만원으로 하향하고, 입주자대표회의 및 관리주체가 주택업자 선정기준 위반 등의 행위를 방지하기 위하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 과태료 부과 대상에서 제외하려는 것임(안 제102조).

II. 검토의견

- 상당한 주의의무 및 감독을 이행한 경우 과태료 처분 제외
(안 제102조제2항제9호 단서 및 같은 조 제3항제1호 단서 신설)

개정안은 「공동주택관리법」 제90조제3항¹⁾을 위반하여 관리비·사용료

1) 제90조(부정행위 금지 등) ①·② (생략)

③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하거나 (안 제102조제2항제9호 단서), 같은 법 제7조제1항²⁾ 또는 제25조³⁾를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 경우(안 제102조제3항제1호 단서), 입주자대표회의 및 관리주체가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관한 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 과태료 부과 대상에서 제외하려는 것임.

그런데, ‘과실이 없는 질서위반행위’는 과태료 부과 대상이 아니고,⁴⁾ 여기서 ‘과실’은 일반적으로 요구되는 주의의무를 위반하여 과태료 부과 대상인 질서위반행위가 발생한 경우를 의미하는바,⁵⁾ “위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관한 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우”는 과실이 있다고 볼 수 없어 현행 규정상으로도 과태료 부과대상이 아님. 또한, 개정안의 표현은 양벌규정에서 종업원 등의 행위에 대해 사업주인 법인 등이 자신의 책임없이 처벌받는 것을 방지하기 위한 표현인데,⁶⁾ 「공동주택관리법」 제7조제1항, 제25조 및 제90조제3항의 의무

④ ~ ⑥ (생략)

2) 제7조(위탁관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.

1. 1의2. 2.(생략)

② (생략)

3) 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정) 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의가 제23조제4항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 금전 또는 제38조제1항에 따른 하자보수보증금과 그 밖에 해당 공동주택단지에서 발생하는 모든 수입에 따른 금전(이하 “관리비등”이라 한다)을 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 2.(생략)

4) 「질서위반행위규제법」 제7조(고의 또는 과실) 고의 또는 과실이 없는 질서위반행위는 과태료를 부과하지 아니한다.

5) 질서위반행위규제법 해설집, 법무부, 2022. 12., 51쪽

6) 관련 입법례

「보험업법」

제209조(과태료) ① 보험회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1억원 이하의 과태료를

주체 및 행위주체는 입주자대표회의 및 관리주체이므로 양벌규정의 면책 규정이 필요한 경우도 아니므로, 개정안은 삭제하는 것으로 국토교통부와 협의하여 수정함.

법무부는, 위반행위의 가벌성 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화하여 현행법의 과태료 규정을 합리적으로 정비하고자 하는 입법취지에 공감하나, 입주자대표회의 및 관리주체에 대한 면책규정 관련하여 충분한 검토가 필요하다는 의견임.

<안 제102조에 대한 수정의견>

현행	원안	수정의견
제102조(과태료) ① (생략)	제102조(과태료) ① (현행과 같음)	제102조(과태료) ① (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.	② ----- ----- ----- -----.	③ 제2항----- ----- ----- -----.
1. ~ 8. (생략)	1. ~ 8. (현행과 같음)	
9. 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자	9. ----- ----- ----- -----.	9. (현행과 같음)

부과한다.

4. 보험회사 소속 임직원이 제101조의2제3항을 위반한 경우 해당 보험회사. 다만, 보험회사가 그 위반 행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.

<u><단서 신설></u> ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자 2. 제7조제1항 또는 제25조를 위반하여 주택관리업자 또는 사업자를 선정한 자 <u><단서 신설></u> 3. ~ 27. (생략) <신설>	<u>다만 입주자대표회의 및 관리주체가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관한 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.</u> ③ ----- ----- ----- -----. <u><삭 제></u> 1. ----- ----- -----. <u>다만 입주자대표회의 및 관리주체가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관한 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우는 제외한다.</u> 3. ~ 27. (생략) ④ (생략)	③ ----- ----- ----- -----. (원안과 같음) 2. (현행과 같음) 3. ~ 27. (생략) ④ (원안과 같음)
--	---	--

그 밖에 개정안의 체계 및 자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정 외에 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 정 환 철)