



제 429회 국회 (정기회)
제 6차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《사용자에 임대주택의 임차인 포함 등》

■ 강대식의원 대표발의(의안번호 제2211389호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 강대식의원 대표발의(제2211389호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 사용자에게 임대주택의 임차인 포함 등 (안 제2조제1항제6호 등)	2

I. 강대식의원 대표발의(제2211389호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강대식의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 9.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 한 단지 내에 분양아파트와 임대아파트가 섞여 있는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하도록 하고 있으며, 임차인대표회의가 구성된 경우에는 관리규약의 제정 및 개정, 관리비 등에 관하여 임대사업자가 임차인대표회의와 사전에 협의하도록 하고 있음.

그러나 이러한 규정 때문에 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지 내 임대아파트 주민들의 경우 단지 내 공용부분, 부대시설 및 복리시설의 사용 및 관리와 재활용품의 판매수입 등의 관리 및 운영에 관해 임차인의 의사를 직접 반영시킬 수 없다는 지적이 제기되고 있음.

따라서 혼합주택의 관리에 있어 입주자등, 임차인 및 임대인의 이해관계가 공정하게 조정·반영될 수 있도록 함으로써 주택의 소유·임차에 따른 차별을 극복하고 공동의 이해관계에 대하여 공정한 의사결정이 이루어질 수 있도록 하려는 것임(안 제2조제1항제6호 등).

3. 검토의견

가. 사용자에게 임대주택의 임차인 포함 등

(안 제2조제1항제6호 등)

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 5. (생략) 6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 <u>사람(임대주택의 임차인은 제외한다)</u> 등을 말한다. 7. ~ 21. (생략) ② (생략)	제2조(정의) ① ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- ----- <u>사람</u> -----. 7. ~ 21. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제10조(혼합주택단지의 관리) ① 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 「 <u>민간임대주택에 관한 특별법</u> 」 제52조제4항 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다. <신설> <신설> <신설>	제10조(혼합주택단지의 관리) ① ---- ----- ----- -----. ----- ----- <u>다음</u> ----- ----- -----. 1. <u>주택관리업자의 선정에 관한 사항</u> 2. <u>제25조에 따른 관리비등을 사용하여 시행하는 공사 및 용역에 관한 사항</u> 3. 「 <u>민간임대주택에 관한 특별법</u> 」 제52조제4항 각 호의 사항

현행	개정안
② (생략) 제20조(충간소음의 방지 등) ① 공동주택의 <u>입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)</u>은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 충간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 포함하며, 이하 “충간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다. ② ~ ⑪ (생략)	② (현행과 같음) 제20조(충간소음의 방지 등) ① ----- -----<u>입주자등은</u>----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② ~ ⑪ (현행과 같음)

개정안은 “사용자” 정의 규정에서 ‘임대주택의 임차인은 제외한다’는 문구와 충간소음 방지 규정에서 ‘임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이조에서 같다’는 문구를 삭제하고(안 제2조제1항제6호 및 제20조제1항), 혼합주택단지에서 주택관리업자의 선정, 관리비등을 사용하여 시행하는 공사 및 용역에 관한 사항을 임대사업자가 임차인대표회의와 사전에 협의해야 하는 사항으로 규정하려는 것임(안 제10조제1항).

「공동주택관리법」 제2조제1항1)에 따라 “입주자”는 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말하고, “사용자”는 임대주택의 임차인을 제외한 공동주택을 임차하여 사용하는 사람을 말하며, “입주자등”은 입주자와 사용자를 말함.

그리고, “혼합주택단지2)”는 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말하는데, 이러한 혼합주택단지를 공급하게 된 배경에는 공공임대주택의 확보뿐만 아니라 사회적 혼합(Social Mix)을 통해 공공임대주택에 대한 부정적 이미지와 사회적 차별, 갈등을 해소하기 위한 취지3)가 담겨 있었음.

그런데, 혼합주택단지는 하나의 주택단지 안에 분양주택과 임대주택이 함께 건설되어 있으나 주택관리에서는 「공동주택관리법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택특별법」이 적용4)됨.

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 4. (생략)
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. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

2) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

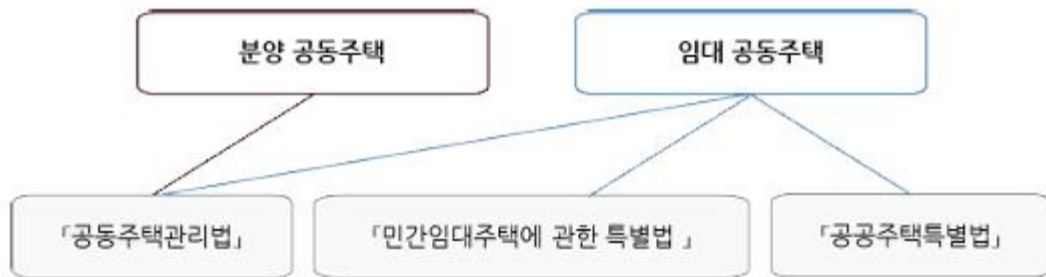
1. ~ 3. (생략)
4. “혼합주택단지”란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말한다.

3) 국토교통부, ‘혼합주택단지의 체계적 관리를 위한 연구’, 2022. 12, p.3 참조

4) 국토교통부, ‘혼합주택단지의 체계적 관리를 위한 연구’, 2022. 12, p.50 참조

- 임대주택의 관리에 관하여 「공공주택특별법」과 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 규정하지 않은 사항에 대해서는 「공동주택관리법」 등을 적용하도록 하고 있음.
- 공공임대주택의 관리, 임차인대표회의 및 분쟁조정위원회 등에 관하여는 「민간임대주택에 관한 특별법」을 준용(「공공주택특별법」 제50조)함.

【 혼합주택단지 관련 법규정 】



※ 자료: 국토교통부, , '혼합주택단지의 체계적 관리를 위한 연구', 2022. 12, p.50

「공동주택관리법」은 제10조⁵⁾에 혼합주택단지에 관하여 규정하고 있는데, 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 하고, 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항⁶⁾

5) 「공동주택관리법」

제10조(혼합주택단지의 관리) ① 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다.

② 제1항의 공동으로 결정할 관리에 관한 사항과 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

6) 「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.

② 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 과반수가 입주한 날부터 30일 이내에 입주현황과 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 한다. 다만, 임대사업자가 본문에 따른 통지를 하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임차인대표회의를 구성하도록 임차인에게 통지할 수 있다.

③ 제1항 단서에 따라 임차인대표회의를 구성하여야 하는 임차인이 임차인대표회의를 구성하지 아니한 경우 임대사업자는 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원하여야 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

에 규정된 민간임대주택 관리규약의 제정 및 개정, 관리비, 민간임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수, 임대료 증감 등에 관한 사항 등을 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 함.

즉, 혼합주택단지에 대한 의사결정 권한은 입주자대표회의와 임대사업자에게 있고, 임대주택의 임차인대표회의는 임대사업자와 협의할 권한만 가지고 있음.

【 분양주택과 임대주택 관련 규정 】

구분		분양주택	임대주택
근거규정		주택법 및 공동주택관리법	공공주택특별법, 민간임대주택특별법
공동주택관리규약		분양 공동주택관리규약	임대주택 관리규약
주 민 대 표 회 의	명칭	입주자대표회의	임차인대표회의
	법적성격	의결 및 감독기구	임대사업자와 협의기구
	근거규정	공동주택관리법 제14조	공공주택특별법 제50조 및 민간임대주택법 제52조제1항
	구성강제성	의무 (신고절차 위반시 과태료)	의무 (신고 및 벌칙규정 없음)
	구성원	최소4명이상	최소3명이상
	운영 및 교육	의무사항	-
관리방법의 결정 및 변경		입주자대표회의의 의결 (전체입주자 1/10이상이 제안 전체 입주자의 과반수 찬성)	입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정
관리업자 선정		입주자 동의를 받아 입주자 대표회가 의결	입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정
회계감사		의무	다툼이 있을 경우 임대사업자에게 요구할 수 있음

※ 자료: LH토지주택연구원, ‘LH분양임대 혼합주택단지 관리실태 및 개선방안 연구’, 2025. 6.

⑤ 제1항의 임차인대표회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

혼합주택단지의 관리실태 및 개선방안에 관한 연구⁷⁾에 따르면, 혼합주택단지에서는 각각의 법에서 규정하는 의사결정 권한의 차이, 관리비 집행 및 수익 배분 시 규정의 차이 등으로 분양주택과 임대주택 입주민 사이에서 갈등이 나타나고 있음.

일례로 주택관리업체 선정, 공용시설 관리 등의 사항에서 입주자대표회의가 단독의결을 실시하는 문제⁸⁾, 잡수입의 사용과 처리에 대한 분양주택 소유자와 임대주택 임차인 간 분쟁이 발생하는 문제⁹⁾ 등이 있음.

이에, 개정안은 “사용자”에 임대주택의 임차인을 포함하고, 주택관리업자의 선정, 관리비등을 사용하여 시행하는 공사 및 용역에 관한 사항을 임대사업자가 임차인대표회의와 사전에 협의해야 하는 사항으로 규정함으로써, 혼합주택단지의 관리에서 주택의 소유·임차에 따른 차별을 극복하고 공정한 의사결정이 이루어질 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

그런데, 개정안은 아래 사항을 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 보임.

7) LH토지주택연구원, ‘LH분양임대 혼합주택단지 관리실태 및 개선방안 연구’, 2025. 6. p.62~65 참조

8) 분양주택 측은 법에 의거하여 의사결정은 입주자대표회의의 권한 사항으로 제한하는 반면, 임대주택 임차인들은 관리비를 부담하는 주체로서 관리업체 선정 등 의사결정에 참여가 보장되어야 한다고 주장함. 또한 일부 단지에서는 놀이터, 피트니스센터 등 부대복리시설의 공간 사용과 용도변경에 대해 입주자대표회의에서 임차인의 사용권을 제한하거나 운동기구 구매 비용 부담, 주차장, 조경 등 용도를 입주자대표회의가 임의로 변경하면서 분양주택과 임대주택 간의 갈등을 빚는 사례도 있음.

9) 분양세대는 잡수입을 장기수선충당금으로 적립하기를 원하는 반면, 임대세대는 관리비 차감에 우선적으로 활용하길 원함.

「공동주택관리법」 제14조¹⁰⁾에 따라 분양주택의 의사결정기구인 입주자대표회의는 입주자 중에서 구성하는 것이 원칙이지만, 입주자인 후보자가 없는 선거구에서는 사용자도 선출될 수 있음.

또한, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조¹¹⁾에 따라 임대주택의 임차인은 임차인대표회의를 구성함.

개정안에 따르는 경우, 임대주택의 임차인은 임차인대표회의와 입주자대표회의를 모두 구성할 수 있으며, 이에 임대주택의 임차인은 임대사업자와 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항 각 호의 사항 등에 대해 사전협의 및 공동결정을 해야 하는 등 역할이 중복되어 혼란이 초래될 수 있음.

10) 「공동주택관리법」

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 "동별 대표자"라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

② 하나의 공동주택단지를 여러 개의 공구로 구분하여 순차적으로 건설하는 경우(임대주택은 분양전환된 경우를 말한다) 먼저 입주한 공구의 입주자들은 제1항에 따라 입주자대표회의를 구성할 수 있다. 다만, 다음 공구의 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 다시 입주자대표회의를 구성하여야 한다.

③ 동별 대표자는 동별 대표자 선출공고에서 정한 각종 서류 제출 마감일(이하 이 조에서 "서류 제출 마감일"이라 한다)을 기준으로 다음 각 호의 요건을 갖춘 입주자(입주자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다) 중에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거구 입주자들의 보통·평등·직접·비밀선거를 통하여 선출한다. 다만, 입주자인 동별 대표자 후보자가 없는 선거구에서는 다음 각 호 및 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 사용자도 동별 대표자로 선출될 수 있다.

1. 해당 공동주택단지 안에서 주민등록을 마친 후 계속하여 대통령령으로 정하는 기간 이상 거주하고 있을 것(최초의 입주자대표회의를 구성하거나 제2항 단서에 따른 입주자대표회의를 구성하기 위하여 동별 대표자를 선출하는 경우는 제외한다)
2. 해당 선거구에 주민등록을 마친 후 거주하고 있을 것

11) 「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.

따라서, 개정안의 심사과정에서 “사용자” 및 “임주자등”의 정의 변경에 따른 「공동주택관리법」 각 조항에 미치는 영향에 대한 검토가 필요할 것으로 생각됨.

또한, 「공동주택관리법」 제37조¹²⁾(하자보수 등), 제46조¹³⁾(조정등의 신청의 통지 등), 제48조¹⁴⁾(하자진단 및 감정), 제51조¹⁵⁾(사실 조사·검사)에도 임대주택의 임차인을 구분하여 규정하고 있으므로, 개정안에

12) 「공동주택관리법」

제37조(하자보수 등) ① 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자(이하 이 장에서 “임주자대표회의등”이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 임주자
2. 임주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 임주자 또는 임주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
5. 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 “임차인등”이라 한다)

13) 「공동주택관리법」

제46조(조정등의 신청의 통지 등) ① 하자분쟁조정위원회는 당사자 일방으로부터 조정등의 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 신청내용에 대한 답변서를 특별한 사정이 없으면 10일 이내에 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.

③ 제1항에 따라 하자분쟁조정위원회로부터 조정등의 신청에 관한 통지를 받은 사업주체등, 설계자, 감리자, 임주자대표회의등 및 임차인등은 분쟁조정에 응하여야 한다. 다만, 조정등의 신청에 관한 통지를 받은 임주자(공공임대주택의 경우에는 임차인을 말한다)가 조정기일에 출석하지 아니한 경우에는 하자분쟁조정위원회가 직권으로 제44조제1항에 따라 조정안을 결정하고, 이를 각 당사자 또는 그 대리인에게 제시할 수 있다.

14) 「공동주택관리법」

제48조(하자진단 및 감정) ① 사업주체등은 제37조제1항에 따른 임주자대표회의등 또는 임차인등의 하자보수 청구에 이의가 있는 경우, 임주자대표회의등 또는 임차인등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다. 이 경우 하자진단을 의뢰받은 안전진단기관은 지체 없이 하자진단을 실시하여 그 결과를 사업주체등과 임주자대표회의등 또는 임차인등에게 통보하여야 한다.

15) 「공동주택관리법」

제51조(사실 조사·검사 등) ① 하자분쟁조정위원회가 조정등을 신청받은 때에는 위원장은 하자분쟁조정위원회의 사무국 직원으로 하여금 조정등의 대상물 및 관련 자료를 조사·검사 및 열람하게 하거나 참고인의 진술을 들을 수 있도록 할 수 있다. 이 경우 사업주체등, 임주자대표회의등 및 임차인등은 이에 협조하여야 한다.

따르는 경우 이들 조항도 정비할 필요가 있다고 보임.

국토교통부는 ① ‘임대주택의 임차인은 제외한다’는 문구를 삭제하는 경우 「민간임대주택 특별법」 등 관련 법령과 적용범위에 대한 혼선이 유발될 우려가 있고, 「공동주택관리법」의 적용대상에 임차인을 포함하기 위해서는 입주자대표회의, 선거관리위원회 구성 등 전반적인 의사결정 체계에 대한 재검토가 필요하며,

② 혼합주택단지의 임대주택 임차인에게만 사전협의 항목을 추가하는 경우 「민간임대주택 특별법」의 규율을 받는 일반 임대주택 임차인과의 형평성 논란이 발생할 우려가 있고, ‘관리비등을 사용하여 시행하는 공사 및 용역에 관한 사항’은 「민간임대주택 특별법」 제52조제4항 제3호16)에 이미 규정되어 있으므로 개정안에 대해 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

아울러, 개정안에 대한 관계기관 및 관련단체의 의견은 다음과 같음.

16) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제52조(임차인대표회의) 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

【 관계기관 및 관련단체 의견 】

관계기관	의견
경기도	○ (안 제2조)개정안으로 인해 “입주자등”의 정의도 변경되어 입주자대표회의, 관리규약 등 「공동주택관리법」 전체에 영향을 미칠 수 있음 - 임차인과 소유자 간 이해관계가 상충될 수 있고 소유자의 의견보다 임차인의 의견이 더 많이 반영될 경우 소유자의 불만을 야기할 우려가 있어 「공동주택관리법」의 취지를 벗어나지 않으면서도 임차인의 권익을 보호할 수 있는 방안 마련이 요구됨
한국토지주택공사 공동주택관리 지원기구	○ (안 제2조)공동주택관리법의 경우 사용자 및 입주자등에 임대주택의 임차인을 원칙적으로 제외하고 필요한 경우에 각 개별조항에서 포함하도록 규율하고 있던 것으로 “임차인 제외”규정을 삭제하는 것은 신중검토 필요 ○ (안 제10조)개정안은 이미 있는 내용이거나 임대주택 관계 법령전체와 통일성을 고려한 개정이 필요한 사항으로서 공동주택관리법만의 개정은 일반 임대주택과의 형평성 문제를 불러일으키므로 신중 검토가 필요

※ 자료: 국토교통부

문 의 처
02)6788-5590