

공동주택관리법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2025. 11.
국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 4월 30일, 박용갑의원 등 22인

나. 회부일자 : 2025년 5월 1일

다. 상정 및 의결일자 :

제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025.8.21.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제429회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회(2025.9.23.)

상정 · 축조심사 · 의결(대안반영폐기)

제429회 국회(정기회) 제1차 국토교통위원회(2025.9.25.)

상정 · 소위심사보고 · 찬반토론 · 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 박용갑)

현행법은 공동주택의 관리와 관련한 위법사항에 대하여 과태료 부과규정을 두고 있으며, 하자보수보증금을 용도외 목적으로 사용한 경우 2천만원 이하의 과태료를, 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우 등 7가지 위반행위에 대하여 1천만원 이하의 과태료를, 자치관리 기구를 구성하지 않은 경우 등 34가지 위반행위에 대하여 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있음.

과태료는 이 법을 위반한 입주자대표회의나 관리주체인 주택관리업자 등에게 부과될 수 있는데, 다른 자격제도인 공인중개사나 감정평가사에 대하여 부과되는 과태료에 비해서 주택관리업자에게 부과되는 과태료의 상한 수준이 높다는 지적이 있음.

또한, 500만원이 상한인 과태료를 부과하는 위반행위가 34개 항목으로 지나치게 많아 위반행위의 가벌성의 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화하여 규정하고 있지 못하고 있으며, 현행법 제102조제3항제22호는 ‘제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자’에 과태료를 부과하도록 하고 있는데, 현행법 제63조제2항에 따르면 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다고 규정하여 그 구성요건이 너무 포괄적이어서 명확성의 원칙에 부합하지 않는다는 지적도 제기되고 있음.

이에 현행법의 과태료 상한액을 2천만원, 1천만원, 500만원에서 1천

만원, 500만원, 300만원, 200만원으로 하향 및 세분화하고, 구성요건이 지나치게 포괄적인 의무규정 및 과태료 규정을 삭제하는 등 과태료 규정을 합리적으로 정비하려는 것임(안 제63조제2항 삭제, 제102조제1항부터 제3항까지, 제102조제4항 신설).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

본 개정안은 과태료 상한액을 2천만원, 1천만원, 500만원에서 1천만원, 500만원, 300만원, 200만원으로 하향 및 세분화하고, 구성요건이 지나치게 포괄적인 의무규정 및 과태료 규정을 삭제하려는 것임.

먼저, 현행법의 과태료 상한액을 일괄적으로 하향할 필요성에 대하여 살펴보면, 과태료 부과 대상이 관리 현장에 집중되어 있고 이에 따른 관리 현장의 부담 완화 필요성, 현행법의 목적¹⁾을 위해 과태료 상한액을 현행대로 유지할 필요가 있는 항목 등을 고려할 때, 과태료 상한액을 일괄적으로 하향하는 것보다는 개별적으로 검토하여 하향할 필요가 있을 것으로 생각됨.

다음으로, 과태료 상한액의 세분화 필요성에 대하여 살펴보면, 현행법 시행령에서도 위반행위의 가벌성 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화하고 있으므로, 300만원 이하 및 200만원 이하 구간을 신설하려는 것은 특별한 문제가 없다고 생각됨.

1) 「공동주택관리법」

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

다음으로, 구성요건이 지나치게 포괄적인 의무규정 및 과태료 규정의 삭제에 대하여 살펴보면, 과태료 부과와 같이 금전적 부담을 부여하는 내용의 법률 조항에서는 명확성의 원칙이 더욱 엄격하게 요구되므로, 현행법 제102조제3항제22호를 삭제하려는 개정안은 입법필요성이 인정되는 측면이 있으나, 현행법 제63조제2항은 관리주체의 법령준수 의무를 규정하고 있고, 이는 현행법의 목적인 공동주택을 투명하고 안전하며 효율적으로 관리하기 위한 규정이라는 점을 함께 감안할 필요가 있어 보임.

4. 대체토론 요지

(생략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 김도읍의원 및 박용갑의원이 각각 대표발의한 두 건의 ‘공동주택관리법 일부개정법률안’을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(생략)

7. 심사결과

대안반영 폐기

- ※ 공동주택관리법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.