



제 429회 국회 (정기회)
제 6차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《경비원 등 근로자에 대한 폭언·폭행 등 행위 금지》

■ 박상혁의원 대표발의(의안번호 제2212080호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박상혁의원 대표발의(제2212080호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 경비원 등 근로자에 대한 폭언·폭행 등 행위 금지 (안 제65조의2제3항제3호 신설)	3
나. 금지의무 위반에 대한 과태료 부과 (안 제102조제2항제6호의2 신설)	7

I. 박상혁의원 대표발의(제2212080호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박상혁의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 8.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 관리사무소장과 경비원 등 공동주택 근로자의 업무에 관한 보호 규정을 두어 입주자 등이 경비원 등 근로자에게 법 또는 관계 법령에 위반되거나 업무 이외에 부당한 지시 또는 명령을 하는 행위를 하여서는 아니 된다고 규정하고 있음.

그런데, 경비원에 대한 입주자 등의 폭언·폭행 등의 행위가 지속적으로 발생하고 있음에도 이를 금지하는 조항이 없다는 점과 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 금지의무 위반에 대한 제재규정이 마련되어 있지 않아 실효성이 없는 부분에 대하여 개선이 필요하다는 의견이 있음.

이에 경비원 등 근로자에게 폭언, 폭행 등 신체적·정신적 고통을 유발하는 행위를 하거나 근무환경을 악화시키는 괴롭힘 행위를 하지 못하도록 하는 금지행위의 유형을 추가하고, 규정의 실효성을 확보하기 위하여 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에게 금지행위를 한 자에 대하여 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 함으로써 관리사무소

장 및 경비원 등 근로자에 대한 보호를 강화하려는 것임(안 제65조의2 제3항 제3호 및 제102조제2항제6호의2 신설).

3. 검토의견

가. 경비원 등 근로자에 대한 폭언·폭행 등 행위 금지

(안 제65조의2제3항제3호 신설)

현 행	개 정 안
제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ①·② (생략) ③ 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1.·2. (생략) <u><신설></u> ④ (생략)	제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. <u>폭언, 폭행 등 신체적·정신적 고통을 유발하는 행위를 하거나 근무환경을 악화시키는 괴롭힘 행위</u> ④ (현행과 같음)

지난 2020년 5월 입주민에 의한 소위 ‘갑질 피해’를 당한 공동주택의 경비원이 극단적인 선택을 한 사건¹⁾이 발생한 후, 정부는 2020년 7월에 고용노동부, 국토교통부, 경찰청, 국민권익위원회 등 관계부처 합동으로 ‘공동주택 경비원 근무환경 개선 대책’을 발표하였음.

‘공동주택 경비원 근무환경 개선 대책’에 따라 정부는 ① 공동주택의 관리규약에 ‘경비원 등 근로자에 대한 폭언 등의 금지 및 발생 시 보호에 관한 사항을 포함’하도록 하고, ② 공동주택 경비원에 대한 갑질 피

1) 「‘경비원 극단선택 갑질’ 시민사회 분노..줄고발에 30만 청원」, 뉴스1(2020. 5. 13.)

해를 국민권익위원회가 운영하는 국민신문고를 통해 신고²⁾할 수 있게 하며, ③ 공동캠페인 및 대상별 의무교육을 강화하여 입주민 등이 인식 개선을 할 수 있도록 하고, ④ 경비원 등의 근로조건에 대한 지도·점검과 경비원 등의 고용 안정을 유도하는 등 경비원 등에 대한 보호조치를 실시하며, ⑤ 공동주택 경비원의 업무범위를 명확화하도록 추진하는 등의 조치를 강구하였음.

또한, 국회는 2020년 10월에 경비원 등 근로자를 보호하기 위하여 「공동주택관리법」 제65조의²³⁾를 신설(2021. 10. 21. 시행)함으로써, 입주자등⁴⁾, 입주자대표회의⁵⁾ 및 관리주체⁶⁾ 등(이하 “입주자 등”이라 함)

2) 신고가 접수되면 유형별로 지방자치단체(입주자 등의 부당지시 또는 명령), 국토교통부(「공동주택관리법」 법령해석), 경찰청(입주자 등의 폭행, 모욕, 협박 등), 고용노동부(경비원 등이 소속된 회사 내 구성원에 의한 직장 내 괴롭힘)에 이관되어 조치가 이루어짐.

3) 「공동주택관리법」

제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ① 공동주택에 경비원을 배치한 경비업자(「경비업법」 제4조제1항에 따라 허가를 받은 경비업자를 말한다)는 「경비업법」 제7조제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무에 경비원을 종사하게 할 수 있다.

② 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고, 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 한다.

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

④ 경비원 등 근로자는 입주자등에게 수준 높은 근로 서비스를 제공하여야 한다.

4) 「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.

8. ~ 21. (생략)

5) 「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.

이 경비원 등 근로자에게 위법한 지시 또는 명령 등을 하지 못하도록 하였음.

그러나, 이러한 조치에도 불구하고 경비원 등 근로자에 대한 입주자 등의 폭언·폭행·협박 문제가 계속 발생⁷⁾되고 있는 상황임.

이에, 안 제65조의2제3항제3호는 입주자 등이 경비원 등 근로자에게 폭언, 폭행 등 신체적·정신적 고통을 유발하는 행위를 하거나 근무환경을 악화시키는 괴롭힘 행위를 하지 못하도록 하려는 것임.

경비원 등 근로자에 대한 폭행·협박 등의 문제를 해결할 필요성이 있는 점, 「공동주택관리법」 제65조제1항제2호⁸⁾에 따라 관리사무소장의

② ~ ⑤ (생략)

⑥ 입주자대표회의에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 회장, 감사 및 이사를 임원으로 둔다.

⑦ ~ ⑫ (생략)

6) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 9. (생략)

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)

7) 「60대 경비원에게 폭행이 휘두른 80대 남성 현행범 체포」, TV조선(2025. 8. 26.)

「입주인이 경비원 폭행...“치아 부러지고 전치 6주 중상”」, 한국아파트신문(2025. 5. 23.) 등

8) 「공동주택관리법」

제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) ① 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 입주자들은 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

업무에 대하여 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는
입주자대표회의 및 입주자등의 행위가 금지되고 있는 점을 고려할 때,
안 제65조의2제3항제3호는 입법 필요성이 충분히 인정됨.

국토교통부도 폭언·폭행·괴롭힘 등의 행위로부터 경비원 등 공동주택
근로자를 보호할 필요성이 있으므로, 안 제65조의2제3항제3호에 동의하
는 입장임.

나. 금지의무 위반에 대한 과태료 부과

(안 제102조제2항제6호의2 신설)

현행	개정안
제102조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 6. (생략) <u><신설></u>	제102조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) <u>6의2. 제65조제1항을 위반하여 관리사무소장에게 같은 항 각 호의 행위를 한 자 또는 제65조의2제3항을 위반하여 경비원 등 근로자에게 같은 항 각 호의 행위를 한 자</u>
7. ~ 9. (생략) ③·④ (생략)	7. ~ 9. (현행과 같음) ③·④ (현행과 같음)

안 제102조제2항제6호의2는 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 금지의무를 위반한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 하려는 것임.

「공동주택관리법」 제65조제1항9)에 따라 입주자대표회의 및 입주자들은 관리사무소장의 업무에 대하여 ① 이 법 또는 관계 법령에 위반되

9) 「공동주택관리법」

제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) ① 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 입주자들은 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

는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위, ② 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 하여서는 아니 되고,

「공동주택관리법」 제65조의2제3항제1호 및 제2호¹⁰⁾와 안 제65조의2제3항제3호에 따라 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체는 경비원 등 근로자에게 ① 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위, ② 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위, ③ 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 하여서는 아니 됨.

관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 입주자 등의 폭언·폭행·협박 문제가 계속 발생되고 있는 상황에서 「공동주택관리법」에는 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 금지의무를 위반한 자에 대하여 제재규정이 마련되어 있지 아니함.

이에, 안 제102조제2항제6호의2는 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 금지의무를 위반한 자에게 과태료를 부과함으로써, 금지의무

10) 「공동주택관리법」

제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ①·② (생략)

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

④ (생략)

규정에 대한 실효성을 제고하고 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 보호를 강화하려는 취지임(제안이유 참조).

그러나, 과태료는 간접적으로 행정상의 질서에 장애를 줄 위험성이 있을 정도의 단순한 의무태만에 대해 과하는 일종의 금전벌¹¹⁾인데, 금지의무 규정 중 ‘폭언, 폭행 등 신체적·정신적 고통을 유발하는 행위 및 근무환경을 악화시키는 괴롭힘 행위’는 단순한 의무태만이 아니라 「형법」에 따라 처벌¹²⁾할 수 있는 범죄행위로 볼 수 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

국토교통부는 ① 폭행·협박 등은 「형법」에 따라 처벌이 가능하여 과태료 부과 조항 신설은 이중 처벌 문제 우려가 있고, ② 현재 금지행위 위반에 대해서는 지방자치단체의 지도·감독을 통해 시정명령을 실시¹³⁾하고 불이행시 과태료 부과가 가능¹⁴⁾하므로, 현행 규정을 통해 과

11) 국회사무처 법제실(2024. 5.), 「법제기준과 실제」, p.812 참조

- 행정법규 위반에 대한 제재로서 행정형벌로 규정할 것인가 형사질서벌로 규정할 것인가는 해당 법규의 입법목적 및 보호법익 등을 고려하여 신중하게 결정해야 한다. 대법원은 “행정질서벌과 행정형벌은 다 같이 행정법령에 위반하는 데 대한 제재라는 점에서 같다 하더라도 행정형벌은 그 행정법규 위반이 직접적으로 행정목적과 사회공익을 침해하는 경우에 과하여지는 것인 데 비하여, 행정질서벌인 과태료는 간접적으로 행정상의 질서에 장애를 줄 위험성이 있을 정도의 단순한 의무태만에 대한 제재로서 과하여지는 것이다”라고 하여 행정질서벌인 과태료의 성격을 밝히고 있다.

12) 「형법」

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

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

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

제324조(강요) ①폭행 또는 협박으로 사람의 권리행사를 방해하거나 의무없는 일을 하게 한 자는 5년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

태료 처분을 하는 것이 바람직하다는 의견임.

법무부는 폭언, 폭행 등은 「형법」에 따라 처벌할 수 있는 범죄이나, 과태료는 행정상 질서에 장애를 줄 위험이 있는 단순한 의무태만에 대해 과하는 금전벌로 그 성격이 구별된다는 의견임.

아울러, 안 제102조제2항제6호의2에 대한 관계기관 및 관련단체의 의견은 다음과 같음.

【 관계기관 및 관련단체 의견 】

관계기관	의견
경기도 화성시	○ 금지행위에 대한 객관적 판단 기준이 불명확하여 행정청의 주관적 해석에 따라 과태료 부과, 형평성 문제 및 남용 우려

13) 「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

14) 「공동주택관리법」

제102조(과태료) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 6. (생략)
7. 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자

관계기관	의견
	○ 폭행 등은 이미 「형법」, 「근로기준법」에 따라 처벌 및 보호 규정이 존재
한국토지주택공사 공동주택관리 지원기구	○ 개정안은 근로기준법령보다 더욱 중한 제재를 가하는 것 ○ 현행 규정상 지방자치단체에서 조사 및 필요한 명령 등을 할 수 있으며, 이에 따르지 않을 시 과태료를 부과하고 있음
대한주택관리사 협회	○ 현행 규정상 지방자치단체에서 조사 및 필요한 명령 등을 할 수 있으며, 이에 따르지 않을 시 과태료를 부과하고 있으므로 별도 과태료 부과규정 신설은 불필요
전국아파트입주자 대표회의연합회	○ 관리규약의 준칙에 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항을 포함하게 하고 있어, 이를 위반한 입주자등에 조치할 수 있는 근거가 규정되어 있음 ○ 현행 규정상 지방자치단체에서 조사 및 필요한 명령 등을 할 수 있으며, 이에 따르지 않을 시 과태료를 부과하고 있으므로 별도 과태료 부과규정 신설은 당사자간 법적 분쟁 등 부작용 우려

※ 자료: 국토교통부

참고로, 개정안의 취지와 유사한 「공동주택관리법」 개정안(이연희 의원 대표발의(제2201091호))이 국토교통위원회 국토법안심사소위원회에 회부되어 있음.

문 의 처
02)6788-5590