



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 장기수선충당금 사용에 대한 예외 》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2207654호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2207654호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 장기수선충당금 사용에 대한 예외(안 제30조제3항 신설)	2

I. 문진석의원 대표발의(제2207654호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 20.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 21.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 장기수선계획을 3년마다 검토하도록 하고 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르도록 하며, 제30조제2항 단서에서는 예외적으로 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에 하자심사·분쟁조정 등의 비용에 사용할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 자연재난 및 사회재난으로 장기수선충당금의 사용이 긴급히 필요한 경우가 있으나 장기수선계획의 조정은 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의를 받아야 하는 등 절차가 까다롭고, 법 제30조제2항 단서에 따라서 장기수선충당금을 사용할 수 있는 경우도 아니므로 재해 상황에 신속한 대응이 어렵다는 지적이 있음.

이에 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 인하여 긴급하게 주요 시설의 교체 및 보수가 필요한 경우에는 입주자 대표회의의 의결을 거쳐 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 하여 입주자등의 안전을 확보하고 공동주택을 안전하게 관리하려는 것임(안 제30조제3항 신설).

3. 검토의견

가. 장기수선충당금 사용에 대한 예외(안 제30조제3항 신설)

현행	개정안
제30조(장기수선충당금의 적립) ①·② (생략)	제30조(장기수선충당금의 적립) ①·② (현행과 같음)
<신설>	③ 제2항에도 불구하고 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 인하여 입주자들의 안전을 위하여 긴급하게 주요 시설의 교체 및 보수가 필요한 경우에는 입주자대표회의의 의결을 거쳐 장기수선충당금을 사용할 수 있다.
③·④ (생략)	④·⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)

개정안은 재난으로 인하여 입주자들의 안전을 위해 긴급하게 주요 시설의 교체 및 보수가 필요한 경우 입주자대표회의의 의결을 거쳐 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제29조1)에 따라 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된

1) 「공동주택관리법」

제29조(장기수선계획) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 신청할 때 사용검사권자에게 제출하고, 사

공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항²⁾에 따라 리모델링을 하는 자는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자³⁾에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 함(제29조제1항).

그리고, 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 관리주체가 작성한 조정안을 입주자대표회의가 의결

용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완을 요구할 수 있다.

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 승강기가 설치된 공동주택
3. 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

② 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획에 대한 검토사항을 기록하고 보관하여야 한다.

③ 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우에는 3년이 지나기 전에 장기수선계획을 조정할 수 있다.

2) 「주택법」

제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항 제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 “입주자대표회의”라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

3) 「주택법」

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다.

하는 방법으로 조정하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요 시설을 교체하거나 보수함(제29조제2항).

또한, 입주자대표회의와 관리주체는 주요시설을 신설하는 등 관리여건상 필요하여 전체 입주자 과반수의 서면동의를 받은 경우 장기수선계획을 조정할 수 있음(제29조제3항).

【 장기수선계획 조정 절차 】

정기조정 (매 3년)	계획 검토 (입주자대표회의·관리주체) → 조정안 작성 (관리주체) → 의결 (입주자대표회의)
수시조정	주요시설 신설 등 관리여건상 필요시 → 과반수 서면동의 (입주자) + 의결 (입주자대표회의)

※ 자료: 국토교통부

즉, 장기수선계획은 공동주택 준공 후 주요시설의 교체 및 보수 사유가 발생하는 경우에 대비하여 장기적으로 연도별 수선계획을 수립하여 주요 시설물의 교체 및 보수를 적기에 시행함으로써 공동주택 장수명화 및 입주자의 쾌적한 주거환경 유지를 위해 필요한 수선계획⁴⁾임.

현행법 제30조⁵⁾에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 해당

4) 중앙공동주택관리지원센터, 「2025 장기수선계획 실무 가이드라인」, 2025. 1., p.8 참조

5) 「공동주택관리법」

제30조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립하고, 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르되, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 하자심사·분쟁조정 등의 비용과 하자진단 및 감정에 드는 비용으로 장기수선충당금을 사용할 수 있음.

그런데, 전기, 승강기, 급수시설 등 중요시설이 예측 불가한 사고 등에 의해 파손되어 불가피한 공사가 필요한 경우는 현행 법령에 따른 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 사용이 어려울 수 있음.

국토교통부는 이러한 상황에 대한 유권해석으로 긴급공사⁶⁾, 소액지출⁷⁾을 규정하여 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 사용에 대한 예외를 인정하고 있음.

다만, 이들 항목을 집행하기 위해서는 장기수선계획서 총론에 긴급공사·소액지출로 집행이 가능한 공사 내용, 처리방법 및 절차를 명확하게

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 제45조에 따른 조정등의 비용
2. 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용

③ ~ ④ (생략)

- 6) 긴급공사: 공용 주요시설이나 설비가 갑작스런 사고 등 예기치 못한 사정에 따라 수선주기가 도래하지 않았음에도 장기수선충당금을 사용해야 할 경우 총론에 마련한 장기수선충당금 사용 근거에 따라 입주자대표회의 의결 후 장기수선충당금을 사용하고 추후 장기수선계획을 변경
(※자료: 중앙공동주택관리지원센터, 「2025 장기수선계획 실무 가이드라인」, 2025. 1., p.22 참조)
- 7) 소액지출: 갑작스런 배관의 누수, 배수펌프의 고장, 승강기 고장 등 예기치 못한 경우로써 장기수선계획의 수선 주기에 따라 수선이나 보수를 할 수 없는 경우 예외적으로 소액의 범위 내에서 장기수선 대상범위와 사용요건, 금액한도를 정하여 사용이 가능하도록 규정
(※자료: 중앙공동주택관리지원센터, 「2025 장기수선계획 실무 가이드라인」, 2025. 1., p.23 참조)

명시하여야 함.

한편, 최근 이상기후 현상으로 인한 집중호우, 강풍 등 자연재해⁸⁾가 증가하고 화재, 붕괴사고 등 사회재난은 계속 발생하고 있으며, 재해·재난으로 인한 공동주택의 물적 피해금액도 상당한 액수로 추정됨.

한국토지주택공사가 건설한 공공임대주택은 2024년 8월 31일 기준 96만 4,868호(1,420단지)인데, 2019년부터 2024년 9월 21일까지 이 중에서 발생한 자연재해 사고는 434건으로 물적 피해금액은 총 48억 3,200만원⁹⁾에 달함.

【 한국토지주택공사가 건설한 공공임대주택 자연재해 사고 현황 】

(단위: 건, 백만원)

구 분	자연재해 발생						피해 금액
	강풍	집중호우·태풍	한파	낙뢰	우박 등	소계	
2019년	58	4	4	22	2	90	674
2020년	53	1	2	29	-	85	1,388
2021년	14	4	18	9	-	45	855
2022년	8	25	10	8	1	52	302
2023년	46	25	21	39	11	142	1,613
2024년 9. 21.	2	7	4	6	1	20	-
합 계	181	66	59	113	15	434	4,832

※ 자료: 한국토지주택공사 자료 재구성

8) 연합뉴스, 「11월 폭설·강풍의 습격... 쓰러지고 무너져 곳곳서 사고」, 2024. 11. 28.
연합뉴스, 「잠기고 무너지고, 고분도 붕괴... 역대급 9월 폭우에 피해 속출」, 2024. 9. 21.

9) 2024년의 경우 피해복구 중으로 피해액 집계 제외

2023년 11월 1일 기준 우리나라 공동주택은 1,547만 호¹⁰⁾이므로, 자연재해로 인한 전체 공동주택 피해 금액은 더욱 클 것으로 예상됨.

또한, 2019년부터 2023년까지 공동주택에서 발생한 화재사고를 살펴보면, 총 23,401건이 발생하였고 물적 피해금액은 1,474억 5,900만원에 달함.

【 공동주택 화재사고 현황 】

(단위: 건, 명, 백만원)

구 분	건수	인명 피해			재산 피해
		사망	부상	소계	
2019년	4,837	54	458	512	21,163
2020년	4,719	74	486	560	27,596
2021년	4,399	67	531	598	59,154
2022년	4,577	72	476	548	19,217
2023년	4,869	58	526	586	20,329
합 계	23,401	325	2,477	2,804	147,459

※ 자료: 소방청, 「2019년도 ~ 2023년도 화재통계연감」 재구성

이처럼, 재해·재난으로 인한 공동주택의 물적 피해가 지속적으로 발생하고 있고 주요 공용시설은 긴급하게 복구될 필요성이 있으므로, 개정안은 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호¹¹⁾에 따른 재난으로 인

10) 통계청 보도자료, 「2023년 인구주택총조사 결과」, 2024. 7. 29., p.3

11) 「재난 및 안전관리 기본법」

제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “재난”이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.

하여 긴급하게 주요시설의 교체 및 보수가 필요한 경우 입주자대표회의의 의결을 거쳐 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 함으로써, 재난 상황에 신속하게 대응하고 입주자들의 안전을 확보하려는 취지의 입법으로 이해됨.

현행 법령상 장기수선계획의 조정 및 장기수선충당금의 사용은 엄격하게 제한되어 있지만, 국토교통부 유권해석을 통하여 장기수선충당금이 긴급공사·소액지출에 대해 예외적으로 사용되고 있는 점, 개정안의 취지 등을 고려할 때, 개정안의 입법 필요성은 인정되는 측면이 있음.

개정안과 관련하여 국토교통부는 ① 장기수선충당금은 관리비 등과 별도로 시설 유지·관리를 위해 예치·관리하는 소유자 기여 재원이므로 구분별한 사용은 소유자의 재산권 침해에 대한 분쟁 우려가 있고,

② 장기수선충당금 부족에 따른 시설 노후화 방지 등을 위해 장기수선충당금을 사용하는 경우 법률에 따라 예외 없이 장기수선계획에 사전 반영하는 것이 바람직하며,

가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 한파, 낙뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동, 「우주개발 진흥법」에 따른 자연우주물체의 추락·충돌, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해

나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고·다중운집인파사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 국가핵심기반의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산, 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」에 따른 미세먼지, 「우주개발 진흥법」에 따른 인공우주물체의 추락·충돌 등으로 인한 피해

③ 재난으로 시설 교체·보수가 긴급하게 필요한 경우 장기수선충당금을 사용할 수 있도록 장기수선계획에 선제적으로 반영하고, 사유 발생 시 사전에 마련된 절차에 따라 집행하도록 할 필요가 있으므로, 개정안은 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

아울러, 개정안에 대한 관계기관 및 관련단체의 의견은 다음과 같음.

【 관계기관 및 관련단체 의견 】

관계기관	의견
경기도 (의왕시 등)	○ 긴급 보수 범위 및 기준 등을 입주자대표회의가 자의적으로 판단하여 의결할 경우 장기수선충당금 남용 우려 ○ 긴급상황 시 관리규약에 따른 예비비 등으로 입주자대표회의 의결에 따라 지출할 수 있음
충청남도 (아산시)	○ 실무적으로 장기수선계획 총론에 긴급항목의 요건을 정한 경우 해당 사항에 대해 장기수선충당금을 선 집행하고 후 장기수선계획 조정 중
한국토지주택공사 공동주택관리 지원기구	○ 장기수선계획에 의한 집행 절차와 어긋나며, 비용 납부자의 의견을 반영하지 못할 우려로 보다 신중한 검토 필요

관계기관	의견
대한주택관리사 협회	○ 장기수선충당금의 긴급 사용 허용 범위 확대 필요성 - 다만, 무분별한 사용 및 입주자 재산권 침해 우려가 있으므로 보다 구체화된 기준을 제시할 필요
전국아파트입주자 대표회의연합회	○ 재난으로 인한 입주자등의 안전을 위해 입주자대표회의의결로써 장기수선충당금 사용은 필요하나, - 입주자대표회의나 관리주체가 악용할 수 없도록 법령 또는 관리규약으로 재난에 대한 기준을 명확하게 할 필요

※ 자료: 국토교통부

문 의 처
02)6788-5590