



제428회 국회(임시회)  
제2차 국토교통위원회

# 공동주택관리법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《장기수선충당금의 예외적 사용 용도 추가》

■ 강준현의원 대표발의(의안번호 제2208214호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

## 목 차

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| I . 강준현의원 대표발의(제2208214호) .....                       | 1 |
| 1. 제안경위 .....                                         | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                  | 1 |
| 3. 검토의견 .....                                         | 2 |
| 가. 장기수선충당금의 예외적 사용 용도 추가<br>(안 제30조제2항제4호 신설 등) ..... | 2 |

## I. 강준현의원 대표발의(제2208214호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강준현의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 17.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 18.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서 장기수선충당금은 장기수선계획에 따른 용도로만 사용하도록 하되, 예외적으로 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 하자진단 비용 등으로 사용할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 하자담보책임 관련 소송이 제기된 경우 판결이 확정되어야 사업주체가 하자보수를 진행함에 따라 소송 기간 중에는 하자로 인한 입주민들의 불편이 지속될 수 밖에 없어 입주민들의 불편을 해소하기 위해서는 장기수선충당금을 하자보수비용으로 우선 사용할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 하자담보책임 관련 소송이 최초로 진행 중인 경우에 한하여 입주자의 동의를 받아 장기수선충당금을 하자보수비용으로 사용할 수 있도록 하고, 이후 판결이 확정되면 판결에 따라 확정된 하자보수비용을 장기수선충당금으로 적립하도록 규정함으로써 하자보수를 신속하게 진행함과 아울러 입주민들의 안전 확보 및 주거수준 향상에 기여하려는 것임(안 제30조제2항제4호 신설 등).

### 3. 검토의견

#### 가. 장기수선충당금의 예외적 사용 용도 추가(안 제30조제2항 제4호 신설 등)

| 현행                                                                                    | 개정안                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제30조(장기수선충당금의 적립) ① (생략)                                                              | 제30조(장기수선충당금의 적립) ① (현행과 같음)                                                                                   |
| ② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. | ② -----<br>-----.<br>-----<br>-----<br>-----.                                                                  |
| 1. ~ 3. (생략)                                                                          | 1. ~ 3. (현행과 같음)                                                                                               |
| <신설>                                                                                  | 4. 제37조제1항에 따른 하자보수에 드는 비용(해당 공동주택의 하자담보책임을 원인으로 하는 소가 최초로 제기되어 소송이 진행 중인 경우에 한정한다)                            |
| <신설>                                                                                  | ③ 관리주체는 제2항제4호에 따른 사유로 장기수선충당금을 사용한 경우로서 같은 항 같은 호에 따른 소송의 판결이 확정된 경우 그 판결에 따라 확정된 하자보수비용을 장기수선충당금으로 적립하여야 한다. |
| ③·④ (생략)                                                                              | ④·⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)                                                                                         |

개정안은 해당 공동주택의 하자담보책임을 원인으로 하는 소가 최초로 제기되어 소송이 진행 중인 경우에 한하여 입주자 과반수의 서면동의를 받아 장기수선충당금을 하자보수비용으로 사용할 수 있도록 하고 (안 제30조제2항제4호),

관리주체는 소송의 판결이 확정된 경우 그 판결에 따라 확정된 하자보수비용을 장기수선충당금으로 적립하도록 하려는 것임(안 제30조제3항).

현행법 제29조<sup>1)</sup>에 따라 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택 등을 건설·공급하는 사업주체 또는 「주택법」 제66조제1항 및 제2항<sup>2)</sup>에 따라

#### 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 때에 사용검사권자에게 제출하고, 사용검사권자는 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 또

리모델링을 하는 자는 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 사용검사권자<sup>3)</sup>에게 제출하고, 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계하여야 함(제29조제1항).

그리고, 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우 관리주체가 작성한 조정안을 입주자대표회의가 의결하는 방법으로 조정하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수함(제29조제2항).

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

---

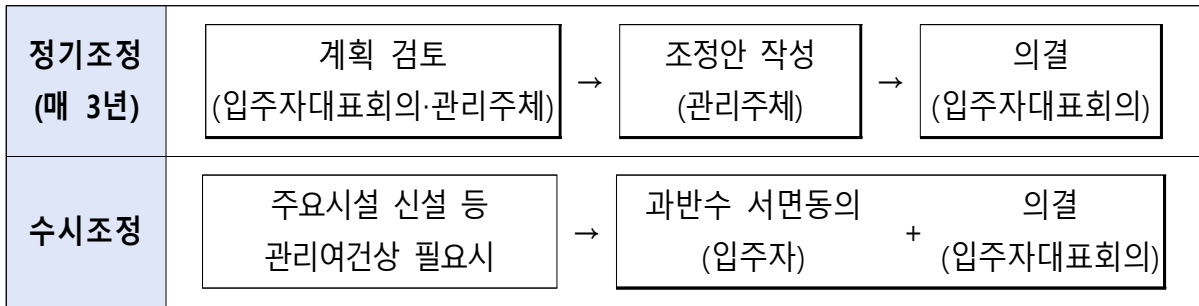
는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

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.

### 【 장기수선계획 조정 절차 】



※ 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 수선계획<sup>4)</sup>임.

현행법 제30조<sup>5)</sup>에 따라 장기수선충당금은 장기수선계획에 따라 해당 공동주택의 소유자로부터 징수하여 적립하고(제30조제1항), 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따르되 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우 하자심사·분쟁조정 등의 비용과 하자진단 및 감정에 드는 비용으로 장기수선충당금을 사용할 수 있음(제30조제2항).

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.

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)

한편, 공동주택에 하자<sup>6)</sup>가 발생한 경우 입주자대표회의등은 담보책임 기간 내에 사업주체에 하자보수의 청구<sup>7)</sup>를 하고, 사업주체는 하자보수를 청구받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자보수계획을 통보<sup>8)</sup>하여야 함.

그러나, 하자의 종류와 발생원인, 하자보수의 방법 등은 다양하여 공동주택에서 발생하는 하자에 대한 입주자대표회의등과 사업주체 사이의 분쟁은 계속되고 있음.

---

6) 「공동주택관리법」

제36조(하자담보책임) ① ~ ③ (생략)

④ 제1항의 하자(이하 “하자”라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

7) 「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 “입주자대표회의등”이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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

8) 「공동주택관리법 시행령」

제38조(하자보수 절차) ① ~ ② (생략)

③ 사업주체는 제1항에 따라 하자보수를 청구받은 날(법 제48조제1항 후단에 따라 하자진단결과를 통보받은 때에는 그 통보받은 날을 말한다)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획(이하 “하자보수계획”이라 한다)을 입주자대표회의등 또는 임차인등에 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템을 사용한 전자문서를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수하여야 한다. 다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

이러한 분쟁을 해결하기 위해 입주자대표회의등은 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회의 하자심사 또는 분쟁 조정·재정 제도를 이용<sup>9)</sup>할 수 있지만, 입주자대표회의 또는 사업주체가 하자심사·분쟁조정위원회의 결정에 불복하는 경우 등에는 법원의 판결로 분쟁을 해결하여야 함.

그런데, 소송은 통상 장기간 진행되므로 하자로 인한 입주민등의 불편을 해소하기 위해서는 판결이 확정되기 전에 장기수선충당금을 하자보수비용으로 우선 사용할 필요가 있다는 의견이 있음(제안이유 참조).

이에, 개정안은 하자담보책임 관련 소송이 최초로 진행 중인 경우에 한하여 입주자의 동의를 받아 장기수선충당금을 하자보수비용으로 사용하고, 이후 판결이 확정되면 판결에 따라 확정된 하자보수비용을 장기수선충당금으로 적립함으로써 하자보수를 신속하게 진행하고 입주민들의 안전 확보 및 주거수준 향상에 기여하려는 취지임.

현행법 제30조제2항은 하자보수를 통해 장기수선주기가 길어지고 건축물의 수명이 연장될 수 있는 점을 고려<sup>10)</sup>하여 장기수선충당금을 하자

---

9) 국토교통부에 따르면, 하자심사분쟁조정위원회는 2020년부터 연간 4,500건의 사건을 처리하고 있고, 실제 하자에 해당하는지 여부를 판단하는 하자심사의 경우 2020년부터 2025년 2월까지 총 10,989건이 신청되었으며, 이중 최종 하자로 판정받은 비율(하자판정 비율)은 67%(7,411건)임.

\* 하자심사분쟁조정위원회 사건 처리 현황: ('20) 4,173건 → ('21) 4,732건 → ('22) 4,370건 → ('23) 4,559건 → ('24) 4,663건

(※ 자료: 국토교통부 보도자료, 「'25년 상반기 공동주택 하자 판정 상위 건설사 명단 공개」, 2025. 3. 24.)

10) 주택법 일부개정법률안(정희수의원 대표발의, 1805297)에 대한 국토해양위원회 검토보고서(2009. 11.) p.56 참조

보수 청구 등과 관련된 비용에 사용할 수 있도록 2010년에 도입<sup>11)</sup>되었음.

개정안의 취지도 현행법 제30조제2항의 도입 취지와 같이 공동주택의 장수명화를 위해 조속히 하자를 보수하자는 내용이고 이는 장기수선계획의 목적과 같으므로, 개정안의 입법 필요성은 인정되는 측면이 있다고 생각됨.

국토교통부는 ① 장기수선충당금은 관리비 등과 별도로 시설 유지·관리를 위해 예치·관리하는 소유자 기여 재원이므로 무분별한 사용은 소유자 재산권 침해에 대한 분쟁 우려와 아울러 시설 교체 및 보수가 필요한 경우 장기수선충당금 부족에 따른 지장을 초래할 가능성이 있고,

② 장기수선충당금은 공동주택에 대한 사용검사일부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 적립하도록 규정<sup>12)</sup>하고 있으므로, 하자보수 시기<sup>13)</sup>

11) 「주택법」 [시행 2010. 10. 6.] [법률 제10237호, 2010. 4. 5., 일부개정]

제51조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다. <신설 2010. 4. 5.>

1. 제46조의4에 따른 조정등의 비용
2. 제46조의7에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는데 드는 비용

12) 「공동주택관리법 시행령」

제31조(장기수선충당금의 적립 등) ① ~ ⑤ (생략)

⑥ 장기수선충당금은 해당 공동주택에 대한 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 1년이 경과한 날이 속하는 달부터 매달 적립한다. 다만, 건설임대주택에서 분양전환된 공동주택의 경우에는 제10조제5항에 따라 임대사업자가 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계한 날이 속하는 달부터 적립한다.

1. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에

와 장기수선충당금 적립 규모를 볼 때 개정 실익이 미미할 것으로 예상되며,

③ 하자보수는 장기수선충당금과 별개로 당사자 의사 또는 보수청구 및 보증금, 심사, 분쟁조정 등 규정된 법적 절차에 따라 검토·처리할 필요가 있으므로, 개정안은 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

#### 【 사업주체의 하자보수 불응 또는 분쟁시 조치방안 】

- ① 하자보수보증금 사용 (공동주택관리법 제38조)
- ② 하자분쟁조정위원회 하자심사 신청 및 분쟁조정 (공동주택관리법 제43조, 제44조)
- ③ 손해배상 청구 (민법 제390조)

※ 자료: 국토교통부

아울러, 개정안에 대하여 충청남도 아산시와 대한주택관리사협회 및 전국아파트입주자대표회의연합회는 ① 하자보수는 많은 비용이 소요되고, ② 승소 시에도 판결금액이 하자보수에 사용한 장기수선충당금보다 적은 경우가 많아 전액 적립은 어렵기에 장기수선충당금 고갈이 우려된다는 의견임.

---

따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)를 받은 날

2. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인(공동주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따른 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인을 말한다)을 받은 날

- 13) 하자보수담보책임기간은 현행법령에 따라 내력구조부별(10년), 시설공사별(2년~5년)이고, 하자담보책임 관련 소송이 최초로 진행 중인 경우는 통상 하자보수담보책임기간 내에 진행됨.

【 관계기관 및 관련단체 의견 】

| 관계기관                | 의견                                                                                                                                                |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 충청남도<br>(아산시)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업주체가 파산한 경우의 반영 필요</li> <li>○ 소송 판결에 따라 확정된 하자보수비용이 우선 사용한 장기수선충당금보다 부족한 경우의 반영 필요</li> </ul>           |
| 대한주택관리사<br>협회       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소송 패소시 장기수선충당금 부족 우려</li> <li>○ 소송 승소시 또한 우선 하자보수에 사용한 장기수선충당금보다 적은 금액인 경우가 많아 전액 적립은 현실적 어려움</li> </ul> |
| 전국아파트입주자<br>대표회의연합회 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 하자보수는 많은 비용이 소요되어 장기수선충당금 고갈 우려</li> <li>○ 노후아파트의 경우 장기수선용도에 사용하기에도 장기수선충당금 적립 규모 부족</li> </ul>          |

※ 자료: 국토교통부

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5590 |