



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 혼합주택단지의 관리방식 개선 》

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2220062호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 안태준의원 대표발의(제2220062호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 혼합주택단지의 관리방식 개선(안 제10조제2항·제3항)	3

I. 안태준의원 대표발의(제2220062호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 7. 21.

다. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

한 단지 내에 분양아파트와 임대아파트가 섞여 있는 혼합주택단지는 '07년부터 재개발·재건축 과정에서 임대주택의 공급과 사회적 통합을 유도하기 위해 지속적으로 증가하는 추세임.

그러나 현행법에 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하도록 하고 있으며, 임차인대표회의가 구성된 경우에는 임대사업자가 임차인대표회의와 사전에 협의하도록 정하고 있을 뿐이므로, 임대주택의 임차인은 관리비만 부담하고 정작 관리비의 사용 관련 사항에는 참여가 곤란하다는 지적이 제기되고 있음.

따라서 입주자의 재산권과 직접 관련이 없는 주택관리업자 선정, 장기수선충당금 및 하자보수보증금을 제외한 관리비등을 사용하여 시행하는 공사나 용역 관련 사항 등 소위 '생활권'에 대해서는 임대사업자

의 공동결정 권한을 임차인대표회의에 위임할 수 있도록 하려는 것임
(안 제10조제2항 등).

3. 검토의견

가. 혼합주택단지의 관리방식 개선(안 제10조제2항·제3항)

현행	개정안
제10조(혼합주택단지의 관리) ① (생략) <u><신설></u> ② 제1항의 공동으로 결정할 관리에 관한 사항과 공동결정의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제10조(혼합주택단지의 관리) ① (현행과 같음) ② 제1항에도 불구하고 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지의 임대사업자는 필요한 경우 제1항에 따른 공동결정 권한을 임차인대표회의에 위임하거나 그 위임을 철회할 수 있다. ③ -----절차, 제2항의 임대사업자의 공동결정 권한의 위임 범위는----- -----.
※ 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	

‘혼합주택단지’란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 의미함¹⁾.

현행법상 혼합주택단지의 관리에 관한 사항은 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하여야 하며, 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자가 민간임대주택 관리규약의 제·개정, 관리비, 임대료 증감 등의 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의해야 함²⁾.

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 4. “혼합주택단지”란 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 공동주택단지를 말한다.

그런데 개정안의 제안 이유에서 언급하는 바와 같이 혼합주택단지에 임차인대표회의가 구성되어 있더라도 혼합주택단지 관리사항의 최종 결정 권한은 입주자대표회의와 임대사업자에게 있는바³⁾, 임대주택의 임차인도 재산권과 직접 관련이 없는 관리비의 사용 등에 관한 사항의 결정에 참여할 수 있도록 개선이 필요하다는 지적이 있음.

이에 개정안은 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지의 경우 임대사업자가 공동결정 권한을 임차인대표회의에 위임할 수 있게 하려는 것으로, 입주자대표회의와 임차인대표회의가 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정할 수 있게 되어 의사결정과정에서 임대주택 임차인의 의견이 적극적으로 반영될 수 있을 것으로 보임.

2) 「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.

「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
5. 그 밖에 민간임대주택의 유지·보수·관리 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 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. “입주자대표회의”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.
20. “임대사업자”란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자 및 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자를 말한다.
21. “임차인대표회의”란 「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조에 따른 임차인대표회의 및 「공공주택 특별법」 제50조에 따라 준용되는 임차인대표회의를 말한다.

다만, 개정안 제10조제3항은 임대사업자가 공동결정 권한을 위임할 수 있는 범위를 전부 대통령령으로 정하도록 하여 다소 포괄적인 측면이 있는바, 임차인대표회의에 입주자대표회의와 대등한 결정 권한을 부여하는 것인 만큼 그 위임 범위를 명확히 할 수 있도록 관리비 사용에 관한 사항에 한정하는 등의 보완이 필요할 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 혼합주택단지의 입주자대표회의와 임대사업자의 공동결정 사항 중 입주자(임대사업자)의 재산권과 직접 연관이 없으면서 임대주택의 임차인도 납부한 관리비 사용 관련 사항의 경우, 분양주택의 입주자와 대등하게 공동결정 과정에 참여할 수 있도록 하는 것은 필요한 조치라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5581

참고

혼합주택단지 입주자등과 임차인 관리비 항목

구분	분양주택 입주자등	임대주택 임차인	산정방법
공통	일반관리비 (관리사무소 인건비, 제세공과금 등)		관리규약
	청소비 (청소원 인건비, 청소용품 등)		
	경비비 (경비원 인건비, 경비용품 등)		
	소독비 (용역비, 소독용품 등)		
	승강기 유지비 (용역비, 자재비 등)		
	난방비 (중앙집중난방방식인 경우)		
	급탕비 (중앙집중난방방식인 경우)		
	수선유지비 (공사 및 용역비, 자재비 등)		
	지능형홈네트워크 설비유지비 (용역비, 자재비 등)		
차이	위탁관리수수료 (주택관리업자 위탁관리인 경우)	× (임대사업자가 관리주체)	