



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 사용자의 장기수선충당금 대납 시 반환 의무화 》

■ 소병훈의원 대표발의(의안번호 제2218479호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 소병훈의원 대표발의(제2218479호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 사용자의 장기수선충당금 대납 시 반환 의무화 (안 제30조제4항부터 제6항까지 신설)	3

I. 소병훈의원 대표발의(제2218479호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 소병훈의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 21.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 공동주택의 주요 시설 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금은 관리주체가 해당 주택의 소유자에게 징수해 적립하도록 규정하고 있음. 그런데 편의상 공동주택 관리비에 장기수선충당금 항목이 포함되어 이를 세입자가 지불하는 경우가 상당수 존재함.

현행법 시행령에서는 세입자가 장기수선충당금을 대신하여 납부하는 경우 소유자가 그 금액을 반환하도록 명시하고 있음. 그러나 일부 소유자의 경우 반환을 거부해 소송까지 이어지는 사례가 발생하고 있으며, 현행법상 장기수선충당금에 관한 안내 규정이 미비하여 임차인이 자신의 권리를 인지하지 못한 채 퇴거함으로써 재산상의 피해를 입는 정보 비대칭의 문제가 지속되고 있다는 지적이 제기됨.

이에 장기수선충당금 반환의무 규정을 법률에 명시하고, 관리주체가 세입자에게 장기수선충당금의 반환에 대한 사항을 서면으로 알리도록

함으로써 세입자의 알 권리와 재산권을 보호하고 불필요한 사회적 분쟁을 방지하려는 것임(안 제30조).

3. 검토의견

가. 사용자의 장기수선충당금 대납 시 반환 의무화

(안 제30조제4항부터 제6항까지 신설)

현행	개정안
제30조(장기수선충당금의 적립) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u> ④ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 <u>사후관리</u> 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제30조(장기수선충당금의 적립) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 관리주체는 사용자가 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부하도록 할 수 있다. 이 경우 관리주체는 해당 사용자에게 장기수선충당금을 반환받을 수 있다는 사실을 서면으로 알려야 한다. ⑤ 소유자는 제4항 전단에 따라 사용자가 장기수선충당금을 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다. ⑥ 관리주체는 제4항 전단에 따라 장기수선충당금을 납부한 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 납부확인서를 발급하여야 한다. ⑦ ----- ----- <u>사후관리</u> · <u>반환시기 및 납부확인서의 발급 등</u> -----.

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

현행법 제30조제1항¹⁾에 따르면, 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 ‘장기수선충당금’을 해당 주택의 ‘소유자’로부터 징수하여 적립하여야 함.

그런데 현실적으로 공동주택의 관리비에 장기수선충당금 항목을 포함하여 일괄 징수하는 사례가 많은바, 이 경우 해당 주택을 임차하여 실제로 거주하는 ‘사용자’²⁾가 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 지불하게 됨.

현행법 시행령 제31조제8항 및 제9항³⁾은 이처럼 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우 소유자가 그 금액을 반환하도록 하고, 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우 관리주체가 확인서를 발급해 주도록 의무 규정을 두고 있으나,

1) 「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

2) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

3) 「공동주택관리법 시행령」

제31조(장기수선충당금의 적립 등) ⑧ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.

⑨ 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.

일부 소유자가 장기수선충당금의 반환을 거부해 소송으로 이어지는 경우가 있고, 현행법상 장기수선충당금에 관한 안내 규정이 미비함에 따라 사용자가 자신의 권리를 인지하지 못한 채 퇴거함으로써 재산상의 손해를 입는 문제가 지속되고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 시행령에서 규정하고 있는 소유자의 장기수선충당금 반환의무 및 관리주체의 납부확인서 발급의무 조문을 법률로 상향하고, 관리주체가 세입자에게 장기수선충당금의 반환에 대한 사항을 서면으로 알리도록 의무화하려는 것으로, 사용자의 알 권리와 재산권을 보호하려는 입법 취지는 긍정적인 측면이 있다고 보임.

다만, 현행법 시행령 제31조제8항·제9항4)은 강행규정인바, 현재도 소유자가 장기수선충당금을 반환하지 않거나 관리주체가 확인서를 발급해주지 않을 경우 관할 지방자치단체에서 현행법 제93조제1항5)에 따라 법령 위반사항을 조사한 다음 필요한 시정명령을 할 수 있고, 사용자 또

4) 「공동주택관리법 시행령」

제31조(장기수선충당금의 적립 등) ⑧ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.

⑨ 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체없이 확인서를 발급해 주어야 한다.

5) 「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.

2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우

는 관리주체가 시정명령을 이행하지 아니하는 경우 1천만원 이하의 과태료⁶⁾를 부과할 수 있는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

이와 관련하여, 개정안과 같이 시행령의 해당 조문을 법률로 상향하더라도 기존과 동일한 행정절차를 거쳐 시정명령·과태료를 부과하게 되고, 소송 등의 분쟁 방지 측면에서 실효적인 수단이 추가되는 것이 아닌바,

대한주택관리사협회는 법률에 반환의무를 명시하더라도 사용자의 미이행 시 결국 현재와 같이 민사소송(소액사건심판법 등)으로 해결해야 하므로 입법 실익이 낮다는 의견을 제시하였음.

국토교통부는 개정안에 대하여 관리주체가 소유자의 장기수선충당금 반환의무를 사용자에게 서면으로 통지하도록 하는 것은 세입자의 알 권리와 재산권 보호라는 공익 차원에서 공감하지만, 소유자의 장기수선충당금 반환의무 및 장기수선충당금의 납부확인서 발급의무 관련 사항은 시행령에 이미 규정되어 법률 상향의 실익이 없다는 입장으로,

법령 체계상 사무관리 등에 관한 사항은 시행령으로 규정함이 적당하고, 세입자 귀책에 의한 쌍방간 장기수선충당금 분쟁은 민사소송 등 절차에 의한 처리가 불가피하며 이는 상향 입법하더라도 해소가 곤란하므로,

6) 「공동주택관리법」

제102조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

7. 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자

해당 내용은 현행 유지가 필요하다는 의견을 제시함.

참고로, 개정안에 대한 대한주택관리사협회의 의견은 다음과 같음.

관계기관	의견
대한 주택관리사 협회	▪ 관리주체의 '서면 통지 의무'의 부적절성(안 제30조제4항) - 별도의 서면 통지 절차 신설은 우편료 등 추가 행정 비용을 발생시켜 입주민의 관리비 상승으로 이어질 수 있음. - 임대차 계약일과 실제 거주일이 다른 경우가 많아 통지 대상인 '사용자'를 확정하기 어려움. 관리주체가 통지 누락 등의 이유로 민사상 손해배상 책임에 휘말릴 우려도 있음. ▪ 현행 시스템의 실효성 및 개정의 불필요성(과잉 입법) - 개정안 제30조제5항에 반환의무를 명시하더라도, 악의적인 임대인이 이행하지 않을 경우 결국 현재와 같이 민사소송(소액사건심판법 등)으로 해결해야 하므로 입법 실익이 낮음. ▪ 사용자(세입자) 확정의 곤란, 사적 계약 영역의 과도한 개입 - 장기수선충당금 대납은 임대인과 임차인 사이의 '사적 계약(임대차)'에 부수되는 문제임. 관리주체에게 해당 내용의 고지를 강제하는 것은 행정력 낭비이자 관리 업무의 범위를 일탈한 것임. ▪ 대안: 관리비 고지서 내 명기 방식이 합리적 - 별도 절차 없이 매월 고지서를 통해 권리를 환기하는 것이 경제적이고 확실한 방법이며, 일회성 서면보다 매월 노출되는 고지서 문구가 임차인의 인지력을 높이는 데 효과적임.

문 의 처

02)6788-5581