



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《소규모 공동주택의 보수 등에 대한 비용 지원》

■ 김미애의원 대표발의(의안번호 제2212795호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 김미애의원 대표발의(제2212795호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 소규모 공동주택의 보수 등에 대한 비용 지원 (안 제85조제3항 신설)	2

I. 김미애의원 대표발의(제2212795호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김미애의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 8.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 9.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 지방자치단체장이 소규모 공동주택(의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 공동주택)의 관리와 안전사고 예방을 위하여 시설물 안전관리계획의 수립·시행, 안전점검 등의 업무를 할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 소규모 공동주택은 장기수선충당금 적립 의무가 없고 체계적으로 관리되지 않는 경우가 많아 공동주택 노후화에 따른 안전사고 위험을 방지하기 위한 보수공사 등 필요한 조치가 이루어지지 않는 경우가 많음. 따라서 정부의 비용 지원을 통하여 보수공사 등 조치를 하도록 촉진하여야 한다는 의견이 제시됨.

이에 소규모 공동주택에 대한 안전점검 결과 일정 안전등급 이하인 경우 및 주요 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해·재난 발생 우려가 있는 경우에는 국가 또는 지방자치단체가 보수공사 등 조치에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있도록 함으로써 소규모 공동주택의 안전성을 제고하려는 것임(안 제85조제3항 신설).

3. 검토의견

가. 소규모 공동주택의 보수 등에 대한 비용 지원

(안 제85조제3항 신설)

현행	개정안
제85조(관리비용 등의 지원) ① · ② (생략) <u><신설></u>	제85조(관리비용 등의 지원) ① · ② (현행과 같음) ③ <u>국가 또는 지방자치단체는 소규모 공동주택이 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 해당하여 입주자등 또는 관리인이 보수공사 등 조치를 하는 경우 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다. 이 경우 지원의 요건과 내용 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.</u> 1. <u>제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검 결과 국토교통부령으로 정하는 안전등급에 해당하는 경우</u> 2. <u>주요 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있다고 판단되는 경우</u>

개정안은 소규모 공동주택이 ① 현행법 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검 결과 국토교통부령으로 정하는 안전등급에 해당하는 경우와 ② 주요 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있다고 판단되는 경우에 해당하여 입주자등 또는 관리인이 보수공사 등의 조치를 할 때에는 국가 또는 지방자치단체가 필요한 비

용의 일부를 지원할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제2조제1항제2호1)에 따른 ‘의무관리대상 공동주택’이란 ① 300세대 이상의 공동주택, ② 150세대 이상으로서 승강기가 설치 또는 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택, ③ 150세대 이상의 주상복합건축물 등에 해당하는 공동주택으로, ‘의무관리대상 공동주택’은 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과됨.

‘의무관리대상 공동주택’에 해당하지 아니하는 공동주택은 현행법상 ‘소규모 공동주택’으로 구분²⁾하고 있는데, 2024년 1월 기준 이러한 ‘소규모 공동주택’은 290,942단지, 5,311,019세대로 전체 공동주택 단지의

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)
2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
 - 가. 300세대 이상의 공동주택
 - 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 - 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
 - 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

2) 「공동주택관리법」

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

94.6%, 세대의 34.9%를 차지하고 있음.

【 의무관리대상 및 비의무관리대상 공동주택 현황 】

전체 공동주택		의무관리대상		비의무관리대상 (소규모 공동주택)	
단지	세대	단지	세대	단지	세대
307,562	15,233,574	16,620	9,922,555	290,942	5,311,019

※ 자료: 국토교통부, “2024년도 주택업무편람”, 2024. 11. p.408 참조

이러한 ‘소규모 공동주택’은 1990년대 부동산 경기 활황기에 중소규모의 건설회사들에 의해 다수가 건축³⁾되었지만, 관리비 절감을 위해 자의적으로 관리비를 징수하는 등 체계적인 관리업무 부재, 장기수선계획에 따른 보수가 아닌 하자 발생 후 보수 등의 사유로 안전관리 문제가 발생⁴⁾하고 있음.

이에, 개정안은 국가 또는 지방자치단체가 ‘소규모 공동주택’의 안전 관리에 필수적인 보수공사 등에 대한 비용 일부를 지원할 수 있도록 함으로써, 서민·고령층이 많이 거주하는 소규모 공동주택의 안전성을 제고하려는 취지의 입법으로 이해됨.

3) 매일일보, “경기도내 소규모 공동주택 노후화로 안전사고 노출...주민들 불안”, 2025. 11. 2.

4) 대한민국 국회·한국부동산산업학회·한국주택관리연구원, “공동주택 관리의 사각지대 해소를 위한 개선 방안 정책토론회 자료집”, 2019. 10. p.52~53 참조

공동주택의 안전점검은 「공동주택관리법」 제33조⁵⁾에 따른 정기안전 점검과 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 정밀안전 점검으로 구분됨.

정기안전점검은 ‘의무관리대상 공동주택’의 관리주체가 반기⁶⁾마다 실시하고, 안전점검 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 기초지방자치단체의 장에게 그 사실을 보고하며, 해당 건축물의 보수 등 필요한 조치를 하여야 함.

그리고, 지방자치단체의 장은 ‘소규모 공동주택’의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 정기안전점검을 실시⁷⁾할 수 있음.

5) 「공동주택관리법」

제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자들을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

6) 「공동주택관리법 시행령」

제34조(공동주택의 안전점검) ① 법 제33조제1항에 따른 안전점검은 반기마다 하여야 한다.

7) 「공동주택관리법」

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

정밀안전점검은 ① 16층 이상의 공동주택, ② 준공 후 15년이 경과되고 정기안전점검 결과 안전등급이 D등급(미흡) 또는 E등급(불량)인 아파트(5층 이상 15층 이하) 또는 연립주택(연면적 660제곱미터 초과하고 4층 이하)을 대상⁸⁾으로 실시되는데, 정밀안전점검이 완료된 날부터 30일 이내에 결과보고서가 관할 기초지방자치단체의 장에게 제출되어야 함.

【 공동주택 안전점검 절차도 】

정기안전점검		점검결과 평가		안전조치
·근거: 「공동주택관리법」 ·대상: 의무관리 공동주택 ·주체: 관리주체 ·주기: 반기별 ·결과: 30일 이내 시장·군수·구청장을 거쳐 국토교통부에 보고				
	⇒	·근거: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 ·대상: 안점점검 실시 결과보고서에 대한 적정성 평가 ·주체: 국토안전관리원 ·평가 결과: 관리주체, 시장·군수·구청장 등에게 통보	⇒	·근거: 「공동주택관리법」 ·대상: 안전도가 낮아 재해·재난 발생 우려가 있는 의무관리 공동주택 ·주체: 관리주체 ·조치내용: 조치사항 시장·군수·구청장 보고 및 이용제한, 보수 등 필요 조치 * 시장·군수·구청장은 이행결과 월 1회 이상 점검
정밀안전점검				
·근거: 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 ·대상: 2종(16층↑ 공동주택), 3종(5~15층, 15년 경과, D~E등급) 시설물 ·주체: 관리주체(안전전문기관에 대행 가능) ·주기: 2~4년(등급별) ·결과: 30일 이내 시장·군수·구청장을 거쳐 국토교통부에 보고				

※ 자료: 국토교통부

8) 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제7조에 따른 시설물의 종류는 제1종시설물, 제2종시설물, 제3종시설물로 구분되는데, 16층 이상의 공동주택은 제2종시설물이고, 준공 후 15년이 경과된 5층 이상 15층 이하인 아파트 또는 연면적이 660제곱미터를 초과하고 4층 이하인 연립주택은 제3종시설물임. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제8조에 따라 제3종시설물에 대한 정밀안전점검은 정기안전점검 결과 해당 시설물의 안전등급이 D등급(미흡) 또는 E등급(불량)인 경우에 한정하여 실시됨.

그리고, 현행법 제85조⁹⁾에 따라 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례¹⁰⁾로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 등에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있고(제1항), 국가는 공동주택의 보수·개량에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있음(제2항).

즉, 현행법에 ‘소규모 공동주택’에 대한 안전점검과 이에 따른 조치, 국가와 지방자치단체의 비용 지원에 대한 근거가 규정되어 있다고 볼 수 있음.

국토교통부는 ① 현행법 제85조에서 국가가 공동주택 보수·개량 등에 필요한 비용을 지원할 수 있도록 이미 규정하고 있고, 지방자치단체도 조례로 정하는 바에 따라 공동주택 관리에 필요한 비용을 지원할 수 있도록 근거가 이미 마련되어 있으므로 개정의 실익이 없으며,

② 공용시설의 보수·개량은 소유자 등이 매달 적립하는 장기수선충당금 적립액을 활용하는 것이 원칙으로 일부 단지만 지원하는 것은 성실

9) 「공동주택관리법」

제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.

② 국가는 공동주택의 보수·개량, 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있다.

10) 국토교통부에 따르면, 전국의 17개 광역지방자치단체 모두 “공동주택 관리 및 지원” 조례를 통하여 준공 10~15년이 경과한 공동주택에 대해 예산 범위 내에서 보수·개량 사업의 비용 일부를 지원하고 있음.

히 장기수선충당금을 적립한 단지와의 형평성 문제, 지원받는 단지의 도덕적 해이를 유발할 가능성이 있고,

③ 지방자치단체가 관할하는 소규모 공동주택의 규모가 상이¹¹⁾함에 따라 일부 지방자치단체의 경우 예산·행정력 과다 소모 등의 여건을 감안할 필요가 있으므로, 개정안은 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

아울러, 개정안에 대한 관련단체의 의견은 다음과 같음.

【 관련단체 의견 】

관련단체	의견
공동주택 관리지원센터	○ 소규모 공동주택 중 16층 미만은 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」의 제2종·제3종시설물에 해당하지 않아 별도의 기준 마련 필요 ○ 소규모 공동주택이라도 장기수선충당금 적립 의무가 있는 단지가 있어 형평성 문제 발생 ○ 과거 유사 개정안에 대해 지적이 있었던 부분 검토 필요
전국아파트입주자 대표회의연합회	○ 의무관리대상 공동주택과 형평성 문제 발생, 장기수선충당금을 적립하여 보수하는 것이 합리적

11) 준공 20년 이상 소규모(150세대 미만) 단지 수: 경기도(1023단지) 》 광주(134단지) 》 세종(0단지)

관련단체	의견
한국주택관리 협회	○ 「공동주택관리법」 제85조제1항에 공동주택의 관리에 필요한 비용을 일부 지원할 수 있음을 규정하고 있기 때문에 개정안은 중복 규정으로 실익이 없음
대한주택관리사 협회	○ 정부와 지방자치단체에서 직접 안전점검 및 시설물 보수 실시 필요

※ 자료: 국토교통부

문 의 처
02)6788-5590