



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 동별 대표자의 결격사유 추가 》

■ 윤종균의원 대표발의(의안번호 제2218249호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 윤종균의원 대표발의(제2218249호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 동별 대표자의 결격사유 추가 (안 제14조제4항제2호의2 및 제14조의2 신설)	2

I. 윤종균의원 대표발의(제2218249호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤종균의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 10.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 동법, 「주택법」 등 관련 법률을 위반해 벌금형을 선고받고 2년이 지나지 않았거나 금고 이상의 형을 받고 그 집행이 면제된 날로부터 2년이 지나지 않은 경우에 입주자 대표 입후보 자격을 박탈하고 있음. 입주자 대표의 공동주택 관리 책임성을 강화하기 위한 취지임.

현행법상 동법과 「주택법」 등 관련 법률 위반해 벌금형을 선고받으면 2년간 자격 제한이 있는 반면에, 공동주택 관리비를 횡령·배임하거나 권한을 남용해 청탁을 받고 재산상 이익을 취해 벌금형을 받아도 입주자 대표 입후보 자격이 박탈되지 않음.

이에 공동주택 관리와 관련되어 「형법」 제355조부터 제357조까지의 죄를 짓고 벌금형을 선고받은 경우, 확정일부터 2년간 입주자 대표 입후보를 불가하게 하여 입주자 대표의 자격과 책임성을 강화하고자 함(안 제14조제4항제2호의2 신설 등).

3. 검토의견

가. 동별 대표자의 결격사유 추가

(안 제14조제4항제2호의2 및 제14조의2 신설)

현행	개정안
제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① ~ ③ (생략) ④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. ~ 5. (생략) ⑤ ~ ⑫ (생략) <u><신설></u>	제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 2의2. 「형법」 제355조부터 제357조까지의 죄(공동주택의 관리와 관련된 죄만 해당한다)를 범하여 300만원 이상의 벌금형을 선고받고 그 형이 확정된 후 2년이 지나지 아니한 사람 3. ~ 5. (현행과 같음) ⑤ ~ ⑫ (현행과 같음) 제14조의2(벌금형의 분리 선고) 「형법」 제38조에도 불구하고 제14조제4항제2호의2에 규정된 죄와 다른 죄의 경합범(競合犯)에 대하여 벌금형을 선고하는 경우에는 이를 분리 선고하여야 한다.

※ 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(동별 대표자 결격사유에 관한 경과조치) 제14조제4항의 개정규정에도 불구하고 이 법 시행 당시 재임 중인 동별 대표자에 대하여는 해당 동별 대표자의 임기가 만료될 때까지는 종전의 규정에 따른다.

“입주자대표회의¹⁾”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위해 구성하는 자치 의결기구로서, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성됨.

현행법령²⁾에 따르면 입주자대표회의는 관리규약, 관리비, 시설 운영, 회계감사·결산 등 공동주택의 운영에 관한 전반적인 사항과 입주자 상호 간 이해가 상반되는 사항의 조정 등의 역할까지 수행하는바, 그 중요성을 고려하여 현행법 제14조제4항³⁾은 입주자대표회의의 구성원인 동

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 8. “입주자대표회의”란 공동주택의 입주자등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 제14조에 따라 구성하는 자치 의결기구를 말한다.

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ① 입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자(이하 “동별 대표자”라 한다)로 구성한다. 이 경우 선거구는 2개 동 이상으로 묶거나 통로나 층별로 구획하여 정할 수 있다.

2) 「공동주택관리법」

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ⑪ 입주자대표회의의 의결사항은 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등으로 하며, 그 구체적인 내용은 대통령령으로 정한다.

「공동주택관리법 시행령」

제14조(입주자대표회의의 의결방법 및 의결사항 등) ② 법 제14조제11항에 따른 입주자대표회의의 의결사항은 다음 각 호와 같다.

1. 관리규약 개정안의 제안
2. 관리규약에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 규정의 제정·개정 및 폐지
3. 공동주택 관리방법의 제안
4. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 집행을 위한 사업계획 및 예산의 승인
5. 공용시설물 이용료 부과기준의 결정
6. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 회계감사 요구 및 회계감사보고서의 승인
7. 제23조제1항부터 제5항까지에 따른 관리비 등의 결산의 승인 (중략)
15. 입주자등 상호간에 이해가 상반되는 사항의 조정 (후략)

3) 「공동주택관리법」

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

1. 미성년자, 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산자로서 복권되지 아니한 사람
3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람

별 대표자의 결격사유를 법률에 명시하고 있음.

그런데, 현행법상 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 ‘금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람’ 또는 위의 법률을 위반한 범죄로 ‘벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람’은 동별 대표자의 결격사유에 포함됨에도4),

공동주택 관리비를 횡령·배임하거나 권한을 남용해 청탁을 받고 재산상 이익을 취하는 등 ‘공동주택 관리와 관련해서 「형법」 제355조부터 제357조까지의 죄5)를 범하여 벌금형을 선고받은 사람’은 동별 대표자의

4. 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

4) 「공동주택관리법」

제14조(입주자대표회의의 구성 등) ④ 서류 제출 마감일을 기준으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 동별 대표자가 될 수 없으며 그 자격을 상실한다.

3. 이 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 금고 이상의 실형 선고를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

「공동주택관리법 시행령」

제11조(동별 대표자의 선출) ④ 법 제14조제4항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 법 또는 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 벌금형을 선고받은 후 2년이 지나지 않은 사람

5) 「형법」

제355조(횡령, 배임) ① 타인의 재물을 보관하는 자가 그 재물을 횡령하거나 그 반환을 거부한 때에는 5년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

② 타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제삼자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에도 전항의 형과 같다.

제356조(업무상의 횡령과 배임) 업무상의 임무에 위배하여 제355조의 죄를 범한 자는 10년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

제357조(배임수중재) ① 타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 관하여 부정한 청탁을 받고 재

결격사유에 포함되지 않아 합리성이 부족하다는 지적이 있었음.

이에 개정안은 동별 대표자의 결격사유로서 ‘공동주택의 관리와 관련하여 「형법」 제355조부터 제357조까지의 죄를 범하여 300만원 이상의 벌금형을 선고받고 그 형이 확정된 후 2년이 지나지 않은 사람’을 추가하려는 것으로, 횡령·배임죄, 업무상의 횡령·배임죄, 배임수증재죄로 처벌받은 사람이 동별 대표자가 되지 못하도록 하려는 것임.

입주자대표회의는 입주자등을 대표하여 관리비의 집행과 관련된 사업계획 및 예산, 회계감사, 결산 등의 사항을 의결하는 자치기구로서 공동주택의 금전적 사항에 관한 관리 책임이 엄격함을 고려할 때, 공동주택의 관리에 관해 「형법」상 횡령·배임죄 등으로 처벌받은 자를 동별 대표자에서 제외하려는 개정안의 입법 취지는 타당하다고 보임.

다만, 개정안은 결격사유에 ‘「형법」상 죄를 범하여 300만원 이상의 벌금형을 선고받은 자’만을 추가하고 ‘「형법」상 죄를 범하여 금고 이상의 실형 선고를 받은 사람’에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은바,

현행법령이 「주택법」 등을 위반한 사람에 대하여 형의 경중6)에 따

물 또는 재산상의 이익을 취득하거나 제3자로 하여금 이를 취득하게 한 때에는 5년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제1항의 재물 또는 재산상 이익을 공여한 자는 2년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처한다.

③ 범인 또는 그 사정을 아는 제3자가 취득한 제1항의 재물은 몰수한다. 그 재물을 몰수하기 불가능하거나 재산상의 이익을 취득한 때에는 그 가액을 추징한다.

라 법률과 시행령에 결격사유를 각각 나누어 규정하고 있는 점을 고려할 때, 개정안의 경우에도 위와 같이 법체계를 통일하여 규율할 것인지 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

만일 현행법령과 같이 법률에서 ‘금고 이상의 실형 선고’에 대해서만 규정할 경우, 벌금형 선고를 전제로 신설된 안 제14조의2(벌금형의 분리선고)는 삭제하는 것이 법체계상 타당할 것으로 생각됨.

【 현행법령 및 개정안의 결격사유 관련 조항 비교 】

현행법령	개정안
현행법 제14조제4항제3호(결격사유) 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 <u>금고 이상의 실형 선고</u> 를 받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람	안 제14조제4항제2호의2(결격사유) 「형법」 제355조부터 제357조까지의 죄(공동주택의 관리와 관련된 죄만 해당한다)를 범하여 <u>300만원 이상의 벌금형을 선고</u> 받고 그 형이 확정된 후 2년이 지나지 아니한 사람
시행령 제11조제4항(결격사유) 「공동주택관리법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「공공주택 특별법」, 「건축법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 위반한 범죄로 <u>벌금형을 선고</u> 받은 후 2년이 지나지 않은 사람	
	안 제14조의2(벌금형의 분리선고) 「형법」 제38조에도 불구하고 제14조제4항제2호의2에 규정된 죄와 다른 죄의 경합범(競合犯)에 대하여 <u>벌금형을 선고하는 경우에는 이를 분리 선고</u> 하여야 한다.

6) 「형법」

제41조(형의 종류) 형의 종류는 다음과 같다.

- | | | |
|---------|---------|--------------|
| 1. 사형 | 2. 징역 | 3. <u>금고</u> |
| 4. 자격상실 | 5. 자격정지 | 6. <u>벌금</u> |
| 7. 구류 | 8. 과료 | 9. 몰수 |

개정안에 대하여 국토교통부는 입주자대표회의는 공동주택의 중요 사항을 결정하는 의결기구로서 동별 세대수에 비례하여 선출된 대표자로 구성하도록 법정화되어 있으므로, 동별 대표자의 입후보 자격을 엄격하게 규정하기 위해 결격사유에 공동주택 관리 관련 「형법」 제355조부터 제357조까지의 죄로 형사처벌 받은 경우를 포함하는 것에 동의한다는 입장임.

다만, 현행법에는 「주택법」 등을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받은 경우를 정하고 있으므로⁷⁾, 개정안의 「형법」 사항에 대해서도 금고 이상의 실형으로 통일하여 현장에서의 혼란을 방지할 필요가 있다는 의견을 함께 제시함.

문 의 처
02)6788-5581

7) 시행령에 「공동주택관리법」 및 「주택법」 등 위반으로 벌금형을 선고받은 자를 규정하고 있음