



제439회국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 입주자등의 낙하물 사고 방지 의무 신설 》

■ 김예지의원 대표발의(의안번호 제2218873호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 김 예 지 의 원 대 표 발 의 (제 2218873 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 입주자등의 낙하물 사고 방지 의무 신설 (안 제14조제4항제2호의2 및 제14조의2 신설)	2

I. 김예지의원 대표발의(제2218873호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김예지의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 5. 7.

다. 회 부 일 : 2026. 5. 8.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 공동주택에서 입주자가 벽돌, 유리병 등 각종 물건을 투척하여 지나가는 보행자가 피해를 당하거나 주차되어 있는 자동차가 훼손되는 등 공동주택 내에서 발생한 낙하물로 인하여 사고가 자주 발생하고 있음. 그럼에도 불구하고 현행법에는 이를 예방하기 위한 관련 규정이 미비함.

이에 공동주택 입주자에게 낙하물 사고의 방지 노력 의무를 부여하고, 필요한 경우 물체의 낙하로 인하여 발생하는 사고의 예방, 분쟁의 조정 등을 위하여 자치 조직을 구성할 수 있는 근거를 마련함으로써 물체의 낙하로 인하여 발생하는 주민의 피해를 예방하려는 것임(안 제 20조의3 신설).

3. 검토의견

가. 입주자등의 낙하물 사고 방지 의무 신설

(안 제14조제4항제2호의2 및 제14조의2 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제20조의3(낙하물 사고의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등은 공동주택에서 물체의 낙하로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.</u> <u>② 낙하가 우려되는 물체를 발견한 입주자등은 관리주체에게 그 사실을 알리고, 관리주체가 낙하가 우려되는 물체를 관리하는 입주자등에게 해당 물체를 옮기는 등 안전에 필요한 조치를 하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 다만, 해당 물체를 관리하는 입주자등을 확인하기 어려운 경우에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 관리주체가 필요한 조치를 할 수 있다.</u> <u>③ 관리주체는 제2항에 따른 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다. 이 경우 미리 해당 세대 입주자등의 동의를 받아야 한다.</u> <u>④ 낙하가 우려되는 물체의 이동을 요청받은 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 권고에 협조하여야 한다.</u> <u>⑤ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 물체의 낙하로 인하여 발생하는 사고의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.</u> <u>⑥ 입주자등은 필요한 경우 물체의 낙하로 인하여 발생하는 사고의 예방, 분쟁의 조정 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.</u>

※ 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

최근 공동주택에서 입주자등이 벽돌이나 유리병 등의 물건을 투척하여 지나가는 보행자나 주차된 자동차가 피해를 보는 사례가 발생하고 있으나, 현행법은 낙하물 사고의 예방과 관련된 별도의 규정을 두고 있지 아니함.

이에 개정안은 공동주택의 입주자등에게 낙하물로 인해 다른 입주자등에게 피해를 주지 않도록 노력할 의무를 부여하고, 낙하 우려 물체를 발견한 경우 관리주체에게 그 사실을 알려 관리주체가 권고 등 필요한 조치를 할 수 있도록 하려는 것으로, 낙하물 사고를 방지하고 입주민들의 안전을 확보하려는 입법 취지에 공감할 수 있음.

다만, 낙하물 안전 관리에 대한 관리주체의 권한과 책임을 규정하고 있는 개정안의 내용은 현행법 제20조·제20조의2의 층간소음 및 간접흡연 방지 조문과 유사하게 규정된 것으로 보이는데¹⁾,

1) 「공동주택관리법」

제20조(층간소음의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 포함하며, 이하 “층간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 제1항에 따른 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.

③ 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 조치 및 권고에 협조하여야 한다.

⑥ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

제20조의2(간접흡연의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.

이와 관련하여 대한주택관리사협회는 세대 내의 낙하물 투척행위를 단속·조사하는 행위는 민간 관리주체의 업무 범위를 초과하고, 입주민 등의 사전 동의가 전제된 조사 권한은 실효성이 적으며, 공동주택 내 갈등 상황에 대한 교육·홍보 책임을 모두 관리주체에게 부여하는 것은 과도하다는 의견을 제시하였는바, 현실적으로 관리주체가 수행할 수 있는 역할과 책임의 범위에 대한 논의가 필요할 것으로 생각됨.

또한, 현행 「주택법」 및 「주택건설기준규정」²⁾은 도로·주차장의 경계선으로부터 공동주택 외벽까지의 거리를 2미터 이상 띄우도록 하고, 그 띄운 부분에 식재 등 조경에 필요한 조치를 하도록 규정하고 있는바, 타 법령에 따라 공동주택에서 낙하물이 보행자나 자동차에 직접 영향을 미치지 않도록 별도의 안전규정을 두고 있는 점도 참고할 수 있겠음.

③ 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 권고에 협조하여야 한다.

④ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

2) 「주택법」

제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 “주택건설기준등”이라 한다)은 대통령령으로 정한다.

1. 주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준

「주택건설기준규정(대통령령)」

제10조(공동주택의 배치) ② 도로(주택단지 안의 도로를 포함하되, 필로티에 설치되어 보도로만 사용되는 도로는 제외한다) 및 주차장(지하, 필로티, 그 밖에 이와 비슷한 구조에 설치하는 주차장 및 그 진출입로는 제외한다)의 경계선으로부터 공동주택의 외벽(발코니나 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다. 이하 같다)까지의 거리는 2미터 이상 띄어야 하며, 그 띄운 부분에는 식재등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로로서 보도와 차도로 구분되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공동주택의 1층이 필로티 구조인 경우 필로티에 설치하는 도로(사업계획승인권자가 인정하는 보행자 안전시설이 설치된 것에 한정한다)
2. 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하고, 1층이 주택 외의 시설인 경우 해당 주택 외의 시설에 접하여 설치하는 도로(사업계획승인권자가 인정하는 보행자 안전시설이 설치된 것에 한정한다)
3. 공동주택의 외벽이 개구부(開口部)가 없는 측벽인 경우 해당 측벽에 접하여 설치하는 도로

개정안에 대하여 국토교통부는 「주택건설기준규정」에 따라 도로와 주차장의 경계선으로부터 공동주택의 외벽까지 거리를 2미터 이상 띄우고 그 띄운 부분에는 식재 등 조경에 필요한 조치를 하도록 하고 있는바, 공동주택에서의 낙하물에 대한 실효성 있는 안전조치는 이미 반영되어 있다는 의견으로,

공동주택의 민간 관리자에게 사실상 행정·사법조사를 수행하도록 하는 것은 지나친 부담이 되어 관리비 상승 요인으로 작용할 수 있고, 실효성 없는 조사권 부여로 공동주택 내 분쟁이 심화될 우려가 있으며, 낙하물 사고 예방·분쟁을 위한 입주자등 대상 교육과 자치 조직 구성은 단지별 사정에 따라 관리규약으로 정해 운영 가능한 사항이므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

참고로, 개정안에 대한 대한주택관리사협회의 의견은 다음과 같음.

관계기관	의견
대한 주택관리사 협회	▪ 민간 관리주체의 업무 범위를 초과한 조사 권한 부과 - 현행법상 관리주체의 업무는 공동주택의 물리적 기능 유지와 예방적 시설관리에 국한됨. 사적인 공간(세대 내)에서 발생하는 불법·위험 행위(낙하물 투척 등)를 단속하고 조사하는 행위는 본질적으로 '치안 및 행정조사'의 영역이며, 이는 공권력이 담보되지 않은 민간 관리주체의 법적 업무 범위를 초과함. ▪ '실효성 없는 조사권'으로 인해 악성 민원발생 우려 - 개정안은 세대 내 조사권을 부여하면서도 사전 동의를 받아야 한다는 단서를 두고 있는데, 피해 입주민은 전방위적 조사를 요구하며 민원을 제기할 가능성이 높은 반면, 조사를 받는 세대는 사생활 침해 및 과도한 간섭을 이유로 강하게 반발할 것임. ▪ 소유자 불명 물품 조치 시 사유재산권 침해 및 형사처벌 위험

관계기관	의견
	- 복도 창틀이나 난간 외벽에 놓인 낙하 우려 물품은 개인의 사유재산이므로 관리주체가 이를 임의로 이동하거나 처분할 경우, 재물손괴죄나 주거침입죄 등으로 관리소장을 민·형사 고소하는 법적 분쟁에 직면하게 될 수 있음. ▪ 행정 편의주의적 조직·교육 양산으로 인한 옥상옥(屋上屋) 규제 - 공동주택 내 갈등이 발생할 때마다 모든 교육·홍보 의무를 관리사무소에 부담시켜 왔음. 현실성이 결여된 보여주기식 교육 조항은 현장에서 형식적인 행정 처리(단순 방송 및 안내문 게시)로 귀결됨. - 이미 공동주택 현장에는 입주자대표회의, 선거관리위원회, 층간소음관리위원회 등 다수의 법정·자생 단체가 유기적으로 가동 중이므로 별도의 자치조직을 추가로 신설하는 것은 기능적 중복으로 인한 행정 효율성 저하를 초래할 우려.

문 의 처
02)6788-5581