



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 주택관리업자 선정 시 동의요건 완화 》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2207679호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2207679호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주택관리업자 선정 시 동의요건 완화(안 제7조제1항제1호의2)	2

I. 문진석의원 대표발의(제2207679호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 의무관리대상 공동주택을 위탁관리할 주택관리업자를 선정하려는 경우에는 민주성과 투명성을 위하여 경쟁입찰·수의계약의 중요사항에 대해서는 입주자등의 과반수 동의를 받도록 규정하고 있음.

그런데 입주자등의 과반수 동의를 얻기 위해서는 현실적으로 상당한 시일이 소요됨에 따라 주택관리업자 선정이 지연되고 이로 인한 주민들의 불편도 가중되고 있음에도 불구하고 현행 동의요건이 현실과 괴리되어 있어 이에 대한 개선이 필요하다는 의견이 있음.

이에 경쟁입찰·수의계약의 중요사항에 대해서 입주자등의 동의가 상당 기간 지연되는 경우에는 입주자대표회의 의결(회의 구성원 2/3 이상 찬성)로 대신하도록 요건을 완화하여 규정함으로써 주택관리업자 선정 지연을 예방하고 주민 불편을 해소하려는 것임(안 제7조제1항제1호의2).

3. 검토의견

가. 주택관리업자 선정 시 동의요건 완화(안 제7조제1항제1호의2)

현행	개정안
제7조(위탁관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다. 1. (생략) 1의2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 <u>전체</u> 입주자등의 과반수의 동의를 얻을 것 <단서 신설> 가.·나. (생략) 2. (생략) ② (생략)	제7조(위탁관리) ① ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 1의2. ----- -----<u>대통령령으로 정하는</u> <u>기간 내에 전체</u>----- -----<u>것. 다만, 기간</u> <u>내에 전체 입주자등의 과반수의</u> <u>동의를 얻지 못한 경우에는 입주</u> <u>자대표회의 구성원 3분의 2 이상</u> <u>의 찬성으로 의결하여 대신할 수</u> <u>있다.</u> 가.·나. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2¹⁾ 및 「주택관리업자 및 사업

1) 「공동주택관리법」

제7조(위탁관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 위탁관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 다음 각 호의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다.

1. 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 선정(이하 “전자입찰방식”이라 한다)할 것. 다만, 선정방법 등이 전자입찰방식을 적용하기 곤란한 경우로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.

1의2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻을 것

자 선정지침」 제4조²⁾에 따라 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의가 공동주택을 위탁관리하는 주택관리업자를 선정하는 경우에는 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 할 수 있는데,

경쟁입찰의 경우 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항에 대하여 입주자대표회의 의결과 전체 입주자등³⁾의 과반수 동의를 얻어야 하고,

수의계약의 경우 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항에 대하여 입주자대표회의 의결과 전체 입주자등의 과반수 동의를

가. 경쟁입찰: 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요사항

나. 수의계약: 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요사항

2. 그 밖에 입찰의 방법 등 대통령령으로 정하는 방식을 따를 것

2) 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 (국토교통부 고시)

제4조(입찰의 방법) ① 제2조에 따라 주택관리업자 및 사업자를 선정할 때에는 경쟁입찰을 하여야 한다.

② 제1항에 따른 경쟁입찰의 종류 및 방법은 [별표 1]과 같다.

③ 제1항에도 불구하고 [별표 2]에 해당하는 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

④ 제2항에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

⑥ (생략)

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 4. (생략)

5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.

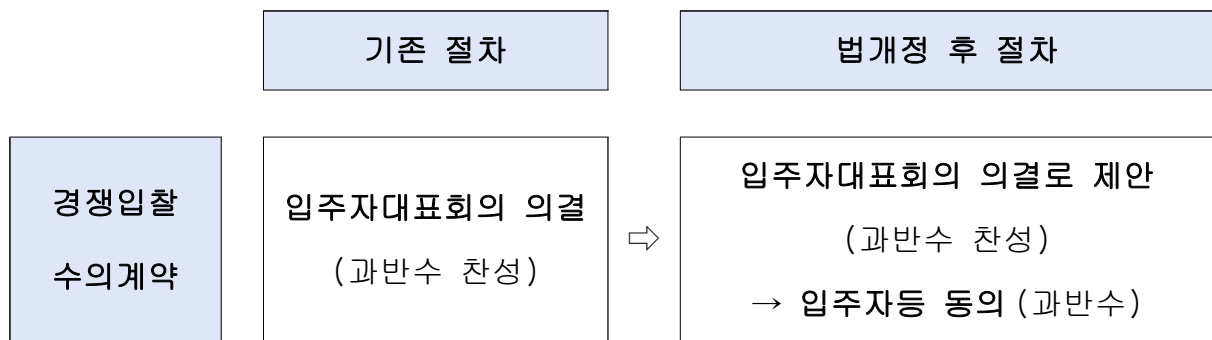
6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

얻어야 함.

주택관리업자의 선정은 기존에 입주자대표회의에서 선정하는 방식이었으나, 입주자등의 의사가 충분히 반영될 수 있도록 하기 위해 2022년 6월 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2가 신설(제18937호, 2022. 12. 11. 시행)되어 경쟁입찰이나 수의계약의 중요사항에 대해 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻도록 절차가 강화되었음.

[「공동주택관리법」 (제18937호) 개정 전·후 경쟁입찰·수의계약 절차 비교]



※ 자료: 국토교통부

그런데, 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2의 시행으로 주택관리업자 선정의 투명성은 강화되었으나, 현장에서 입주자등의 과반수 동의를 얻기 위해서는 상당한 시일이 소요되고, 이에 주택관리업자 선정이 지연되어 이로 인한 주민들의 불편이 가중되는 등 현행 동의요건이 현실과 괴리되어 있어 개선이 필요하다는 의견이 있음(제안이유 참조).

이에, 개정안은 경쟁입찰이나 수의계약의 중요사항에 대하여 입주자 등의 과반수 동의가 상당 기간 지연되는 경우 전체 입주자등의 과반수 동의 대신 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 요건을 완화하려는 것임.

「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2가 시행(2022. 12. 11.) 이후 2024년 12월 31일까지의 주택관리업자 선정 투표를 살펴보면, 5,079개 단지 중 5,015개 단지(98.7%)에서 입주자등의 과반수 동의로 주택관리업자를 선정하였음.

[주택관리업자 선정 입주자등 투표현황(2022. 12. 11 ~ 2024. 12. 31.)]

(단위:개)

구분	단지 수	과반수 동의단지 수	과반수 미동의 단지 수	비고
전국	5,079	5,015 (98.7%)	64 (1.3%)	
서울	892	885 (99.2%)	7 (0.8%)	6개 단지 1차 미달, 2차 과반동의 1개 단지 1,2,3차 미달
부산	476	471 (98.9%)	5 (1.1%)	1개 단지 1차 미달, 2차 과반동의 3개 단지 1차 미달 1개 단지 2차 미달
대구	338	338 (100%)	-	
인천	256	255 (99.6%)	1 (0.4%)	1개 단지 1차 미달, 2차 과반동의
광주	179	178 (99.4%)	1 (0.6%)	1개 단지 1차 미달
대전	169	162 (95.9%)	7 (4.1%)	1개 단지 1,2차 미달 6개 단지 1차 미달

구분	단지 수	과반수 동의단지 수	과반수 미동의 단지 수	비고
경기	1,088	1,063 (97.7%)	25 (2.3%)	2개 단지 1,2,3차 미달 7개 단지 1,2차 미달 16개 단지 1차 미달
강원	28	27 (96.4%)	1 (3.6%)	1개 단지 1차 미달
충북	143	140 (97.9%)	3 (2.1%)	3개 단지 1차 미달
충남	289	283 (97.9%)	6 (2.1%)	1개 단지 1,2,3,4차 미달 5개 단지 1차 미달
전북	169	169 (100%)	-	-
전남	119	116 (97.5%)	3 (2.5%)	3개 단지 1차 미달
경북	207	205 (99.0%)	2 (1.0%)	2개 단지 1차 미달
경남	456	455 (99.8%)	1 (0.2%)	1개 단지 1차 미달
제주	4	3 (75.0%)	1 (25.0%)	1개 단지 1차 미달
울산	213	212 (99.5%)	1 (0.5%)	1개 단지 1,2차 미달
세종	53	53 (100%)	-	-

※ 자료: 국토교통부

과반수 미동의 단지 비율이 1.3%에 불과하지만, 현장에서는 입주민들의 동의를 받기 위한 관리주체 및 관리직원의 부담이 가중된다는 의견이 있음.

대한주택관리사협회에 따르면, 입주자등 과반수 동의를 얻기 위해서는 최소 70% 이상의 입주자등의 투표가 필요하며, 이를 위해 관리직원들은 입주자등에게 전화, 방문 등으로 투표를 독려하는 고충을 겪고 있다는 의견⁴⁾임.

따라서, 개정안은 주택관리업자 선정의 투명성을 높이려는 현행 규정의 취지, 주택관리업자 선정 지연 시 공동주택 관리·운영 공백이 발생하는 점, 현행 규정으로 인한 현장의 부담 등을 종합적으로 고려하여 심사할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 입주자등의 참여율 저조로 입주자등의 과반수 동의를 얻지 못할 경우 주택관리업자 선정 지연으로 공동주택 관리·운영 공백이 발생할 수 있으므로 개정안 제7조제1호의2 본문에는 동의하지만,

입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상의 찬성 규정을 단서로 신설하는 것은 입주자대표회의가 기존 주택관리업자와 수의계약으로 재계약하는 경우 등에 있어서, 정보제공과 투표 독려를 소극적으로 하는 등 입주자 동의절차를 의도적으로 지연시키는 경우, 입주자 참여를 충분히 보장하려는 현행법의 취지를 훼손할 우려가 있으므로 일반경쟁입찰⁵⁾에 한하여 입주자대표회의의 구성원 과반수의 찬성으로 의결할 수 있도록 수정할

4) 한국아파트신문, 「‘관리업체 재계약’ 입주민에 민감? 관리주체엔 더 민감!」, 2024. 1. 16.

5) 경쟁입찰의 종류 (「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 1], 국토교통부 고시)

- 일반경쟁입찰: 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 불특정 다수의 희망자를 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법
- 제한경쟁입찰: 사업종류별로 관련법령에 따른 면허, 등록 또는 신고 등을 마치고 사업을 영위하는 자 중에서 계약의 목적에 따른 “사업실적, 기술능력, 자본금”의 하한을 정하여 입찰에 참가하게 한 후 그 중에서 선정하는 방법. 단, 이 경우 계약의 목적을 현저히 넘어서는 과도한 제한을 하여서는 아니된다.
- 지명경쟁입찰: 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술(공법·설비·성능·물품 등을 포함한다)이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법. 이 경우 5인 이상의 입찰대상자를 지명하여야 한다. 다만, 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 한다.

필요가 있다는 의견임.

【 개정안에 대한 국토교통부 수정의견 】

개정안	국토교통부 수정의견
1의2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 기간 내에 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻을 것. 다만, 기간 내에 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻지 못한 <u>경우에는 입주자대표회의의 구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여 대신</u> 할 수 있다.	1의2. 다음 각 목의 구분에 따른 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 기간 내에 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻을 것. 다만, 기간 내에 전체 입주자들의 과반수의 동의를 얻지 못한 <u>경우에는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우에 한하여 입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성으로 의결</u> 하여 대신할 수 있다.

※ 국토교통부장관이 정하여 고시하는 경우: 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시)에 ‘일반경쟁입찰을 적용하여 주택관리업자를 선정하는 경우’로 규정

※ 자료: 국토교통부

문 의 처
02)6788-5590