



제 428회 국회 (임시회)
제 2차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《무단 광고물등에 대한 관리주체의 조치 근거 마련》

■ 정준호의원 대표발의(의안번호 제2210299호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 정준호의원 대표발의(제2210299호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 무단 광고물등에 대한 관리주체의 조치 근거 마련 (안 제20조의3 신설)	3

I. 정준호의원 대표발의(제2210299호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 정준호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 1.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법 시행령에 따르면 입주자 등은 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지(이하 “광고물등”)를 부착하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의를 받도록 하고 있으나, 관리주체의 동의를 받지 않은 광고물등에 대한 조치사항에 대하여는 별도로 규정하고 있지 않고 있음.

그런데 현행법에 관리주체의 동의를 받지 않은 광고물등을 철거할 수 있는 근거가 없음에 따라 무단 광고물이나 게시물 등을 관리주체 또는 입주자대표회의 회장이 임의로 철거할 경우 재물손괴죄가 성립되어 처벌받을 소지가 있음. 실제로 관리주체의 동의를 받지 않은 현수막을 철거한 관리사무소장이 실형을 선고받은 사례가 있음.

이와 달리 입주자대표회의 회장의 무단게시물 임의 철거가 정당한 행위로 인정되어 무죄판결을 받은 사례도 있었음. 이러한 판례를 살펴볼 때 법원은 무단게시물이라도 원칙적으로 관리주체가 임의로 철거할 수 없고 민사소송을 제기하여 강제집행으로 구제받는 등 법정절차를 거쳐야 하며, 다만 정당행위로 인정될 수 있는 경우에는 임의 철거

가 가능하다고 판단하고 있는 것으로 보임.

그러나 현재와 같이 무단게시물의 철거행위가 법적 처벌 대상인지 명확하지 않은 상태가 계속되는 것은 바람직하지 않다는 점과 무단게시물 방치에 따른 공동주택의 환경 훼손을 방지할 필요가 있다는 점에서 관리주체가 무단게시물 등에 대하여 철거 등 필요한 조치를 할 수 있도록 근거를 마련할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 공동주택에 광고물 등을 부착하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의를 받도록 하는 규정을 시행령에서 법률로 상향 규정하면서 관리주체가 무단 광고물·표지 등을 발견한 경우에는 관리규약으로 정하는 바에 따라 철거 등 필요한 조치를 할 수 있는 근거를 마련하여 무단 광고물 등의 철거와 관련한 법적인 처벌 논란을 해소하고, 무단 광고물·표지 등으로 인한 공동주택의 환경 훼손을 방지하려는 것임(안 제20조의3 신설).

3. 검토의견

가. 무단 광고물등에 대한 관리주체의 조치 근거 마련 (안 제20조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	제20조의3(광고물등의 관리) ① 공동주택의 입주자등은 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지(이하 “광고물등”이라 한다)를 부착하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다. ② 관리주체는 제1항에 따른 동의를 받지 아니한 광고물등을 발견한 경우 관리규약으로 정하는 바에 따라 철거 등 필요한 조치를 할 수 있다.

개정안 제20조의3은 공동주택의 입주자등¹⁾이 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지(이하 “광고물등”이라 함)를 부착하는 행위를 하려는 경우 관리주체²⁾의 동의를 받도록 하고(제1항),

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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.

2) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 9. (생략)
10. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
 - 나. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 - 다. 주택관리업자
 - 라. 임대사업자
 - 마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수

관리주체가 동의를 받지 아니한 광고물등(이하 “무단 광고물등”이라 함)을 발견한 경우 관리규약으로 정하는 바에 따라 철거 등 필요한 조치를 할 수 있도록 하려는 것임(제2항).

「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제3호3)에 따라 입주자등이 공동주택에 광고물등을 부착하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 하고,

같은 법 시행령 제19조제1항제10호 및 제20호4)에 따라 관리규약준칙5)에는 이러한 경우의 관리주체 동의기준과 관리규약을 위반한 자에

· 개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

3) 「공동주택관리법 시행령」

제19조(관리규약의 준칙) ① (생략)

② 입주자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 관리주체의 동의를 받아야 한다.

1. 2. (생략)

3. 공동주택에 광고물·표지물 또는 표지를 부착하는 행위

4. ~ 7. (생략)

4) 「공동주택관리법 시행령」

제19조(관리규약의 준칙) ① 법 제18조제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 “관리규약준칙”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 된다.

1. ~ 9. (생략)

10. 제2항 각 호의 행위에 대한 관리주체의 동의기준

11. ~ 19. (생략)

20. 관리규약을 위반한 자 및 공동생활의 질서를 문란하게 한 자에 대한 조치

21. ~ 30. (생략)

5) 「공동주택관리법」

제18조(관리규약) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하여야 한다.

② 입주자등은 제1항에 따른 관리규약의 준칙을 참조하여 관리규약을 정한다. 이 경우 「주택법」 제35조에 따라 공동주택에 설치하는 어린이집의 임대료 등에 관한 사항은 제1항에 따른 관리규약의 준칙, 어린이집의 안정적 운영, 보육서비스 수준의 향상 등을 고려하여 결정하여야 한다.

대한 조치가 포함되어야 함.

이에, 17개 시·도의 관리규약준칙에는 입주자등이 광고물등을 부착하는 행위에 대한 관리주체의 동의기준과 관리규약을 위반한 자에 대한 관리주체의 시정권고, 경고문 부착, 위반금 부과 등 조치사항을 규정⁶⁾하고 있음.

그런데, 현행 법령과 관리규약준칙에는 관리주체가 무단 광고물등을 철거할 수 있는 근거를 규정하고 있지 아니하여 관리주체의 무단 광고물 철거와 관련한 법적 분쟁이 계속 발생하고 있음.

2020년 6월 대구의 한 아파트 관리소장은 아파트 주민이 분리수거장과 아파트 상가 앞 화단에 걸어놓은 현수막 2개를 가위로 절단하여 아파트 주민 소유의 현수막 2개를 손괴한 혐의로 기소된 바 있음.

법원은 ① 「공동주택관리법」 및 그 하위 법령 어디에도 위와 같이 법령에서 정한 관리주체의 동의를 받지 아니한 표지물이나 게시물에 관하여 관리주체나 입주자대표회의의 회장이 스스로 이를 철거할 수 있다는 규정을 두고 있지 않고, ② 「공동주택관리법」의 목적은 공동주택의 ‘관리’에 관한 사항을 정함으로써 투명하고 안전하며 효율적으로 ‘관

6) 참고 1. 서울특별시 관리규약준칙 중 관리주체 동의기준 및 관리규약 위반자 조치 관련 조문
참고 2. 관리규약 준칙 해당 조문

리'할 수 있도록 하는 것에 있을 뿐(「공동주택관리법」 제1조), 공동주택 입주민들의 분쟁까지 공동주택 입주민들이 자율적으로 해결하도록 하거나 공동주택 관리 과정에서 발생한 분쟁에서 법이 정한 권리구제절차를 배제하고자 하는 취지까지 있다고 할 수 없다는 이유로 아파트 관리소장에게 유죄를 선고⁷⁾하였음.

아울러, 법원은 공동주택 관리주체가 무단 광고물등에 대한 조치를 하려는 경우에는 입주자등에게 자진철거를 청구하거나 민사소송을 제기하여 강제집행으로 구제받는 등의 법정절차를 통해야 한다고 판결⁸⁾하였음.

한편, 2019년 9월 서울의 한 아파트에서 입주자대표회의 회장은 자신의 승인 없이 동대표들이 관리소장과 함께 게시한 입주자대표회의 소집 공고문을 뜯어내 제거함으로써 그 효용을 해하였다고 하여 재물손괴로 기소된 바 있음.

대법원은 입주자대표회의 회장인 피고인이 정당한 소집권자인 회장의 동의나 승인 없이 위법하게 게시된 이 사건 공고문을 발견하고 이를 제거하는 방법으로 손괴한 조치는, 그에 선행하는 위법한 공고문 작성 및 게시에 따른 위법상태의 구체적 실현이 임박한 상황하에 그 행위의

7) 대구지방법원 2021. 7. 8. 선고 2021고정115 판결

8) 대구지방법원 2021. 7. 8. 선고 2021고정115 판결

효과가 귀속되는 주체의 적법한 대표자 자격에서 그 위법성을 바로잡기 위한 조치의 일환으로 사회통념상 허용되는 범위를 크게 넘어서지 않는 행위⁹⁾라고 판결¹⁰⁾하였음.

위의 판례를 종합하면, 법원의 판단은 원칙적으로 관리주체가 임의로 무단 광고물등을 철거할 수 없고 자진철거 요청이나 소송을 통해야 하지만 정당행위로 볼 수 있는 경우에는 임의로 철거할 수 있다는 의미로 보임.

하지만, 승강기 등에 부착된 한 장의 무단 광고물등을 철거하기 위해 법원에 소송을 제기해야 한다면 사실상 게시물을 철거할 수 없다는 의미라는 지적¹¹⁾이 있음.

또한, 무단 광고물등의 철거행위가 법적 처벌 대상인지 명확하지 아니한 상태가 계속되는 것은 바람직하지 않고 무단 광고물등의 방치에 따른 공동주택의 환경 훼손을 방지할 필요가 있다는 의견도 있음(제안 이유 참조).

9) 「형법」

제20조(정당행위) 법령에 의한 행위 또는 업무로 인한 행위 기타 사회상규에 위배되지 아니하는 행위는 벌하지 아니한다.

10) 대법원 2021. 12. 30. 선고 2021도9680 판결

11) 한국아파트신문, “공동주택 내 무단게시물 철거 ‘최소한의 기준’ 필요[김영두의 법과 세상]”, 2024. 10. 31.

이에, 개정안은 입주자등이 광고물등을 부착하는 행위를 하려는 경우 관리주체의 동의를 받도록 하는 규정(「공동주택관리법 시행령」 제19조제2항제3호)을 법률로 상향하고, 관리주체가 관리규약으로 정하는 바에 따라 무단 광고물등을 철거할 수 있는 근거를 마련함으로써, 무단 광고물등 철거와 관련된 법적 논란을 해소하려는 것으로 입법 필요성이 인정된다고 생각됨.

개정안과 관련하여 국토교통부는 ① 현행 법령 및 관리규약 준칙에 무단 광고물등 부착 금지 및 조치 근거가 이미 마련되어 있어 개정에 따른 실익이 부족하고, ② 공동주택 내 다양한 생활 불편¹²⁾을 모두 이 법에서 획일적으로 규율하는 것은 주민자치를 위축시키고 공동주택단지별 다양하고 구체적인 상황을 반영할 수 없어 실효성에도 한계가 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

법무부는 관리규약 준칙을 법률로 상향하여 규정할 경우 다양한 사항의 포섭이 어렵고, 상황변화에 유연한 대응이 어려우므로, 관리규약에 개정안의 내용을 포함하는 방안으로 검토가 필요하다는 의견이며,

경기도 남양주시 및 충청남도 아산시는 무단 광고물등에 대한 조치를 법률로 상향하되 철거 전 부착자에게 자진철거의 기회를 부여하는 것이

12) 공용공간 물건 적재 등 무단 활용, 반려동물 사육(갯맘), 음식물쓰레기 수거통 위치, 쓰레기 분리수거 날짜 등

필요하다는 의견임.

아울러, 개정안에 대한 관계기관 및 관련단체의 의견은 다음과 같음.

【 관계기관 및 관련단체 의견 】

관계기관	의견
한국토지주택공사 공동주택관리 지원기구	○ 무단 광고물등 문제는 외부인이 부착하는 광고물등에서도 발생하므로 동의를 받아야하는 부착자에 외부인도 포함
대한주택관리사 협회	○ 무단 광고물등에 대한 조치를 법으로 상향한다면, 동의 대상 범위를 광고성의 광고물등에 한정할지, 아니면 특정 입주자가 다른 입주자에게 정보제공 또는 의견을 개진하는 게시물까지 확대할지 검토 필요 * 철거에 따른 불법행위 논란은 광고 전단지 등에서 발생하는 것이 아니라 입주민간 또는 입주민과 입주자대표회의·관리주체간에 발생하는 게시물 등에서 주로 발생
전국아파트입주자 대표회의연합회	○ 무단 광고물등에 대한 조치는 관리규약 등에 반영하여 시행함이 타당하며, 법으로 강제할 경우 관리주체의 직권남용 우려

※ 자료: 국토교통부

문 의 처

02)6788-5590

참고 1

서울특별시 관리규약준칙 중 관리주체 동의기준 및 관리 규약 위반자 조치 관련 조문

※ 자료 : 국토교통부

제83조(관리주체의 동의기준) 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자 등의 행위에 대한 관리주체의 동의기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 관리주체는 행위의 구체적 내용(적재물의 종류 및 적재 기간, 게시물의 내용 및 게시 기간 등)에 따라 공용시설과 공동주거생활에 끼치는 피해 정도를 검토하여 동의 여부를 결정하여야 하며, 부동의 하는 경우 지체 없이 해당 입주자등에게 그 사유를 서면으로 알려야 한다.

2. 광고물·표지물 또는 표지를 설치하거나 게시물을 게시하는 행위

가. 동의기준 : 공동주택의 미관을 해치지 않는 범위 내에서 지정된 장소에 게시 또는 부착하는 경우

나. 동의 사항

- 1) 국가, 지방자치단체 또는 공공기관에서 지정된 게시판에 공고사항 등을 붙이는 행위
- 2) 입주자등의 소통이나 정보를 제공하는 게시물
- 3) 안전수칙과 관련하여 지정된 시설에 부착하여 홍보하는 행위
- 4) 기타 동의기준에 따른 행위

다. 부동의 사항

- 1) 대형 광고물을 공동주택단지 안에 설치하는 행위
- 2) 발코니 전면과 건물 외벽을 이용하는 광고 행위
- 3) 광고물, 선전물, 스티커 등을 게시 또는 부착하는 광고 행위
- 4) 기타 동의기준을 준수하지 않은 행위

제102조(벌칙) ① 관리주체는 입주자등이 관리규약 및 하위규정을 위반하여 공동생활의 질서를 문란하게 한 때에는 다음 각 호에 따라 조치할 수 있으며, 이 경우 해당 입주자등은 조치에 따라야 한다.

1. 1차 : 시정권고(서면 통지) 또는 경고문 부착
2. 2차 : 위반금 부과 사전통지(서면 통지) 및 당사자에게 10일(관리사무소 근무일 기준) 이상의 기간으로 의견제출 기회 부여
3. 3차 : ○○만원 이하의 범위에서 위반금 부과(서면 통지)
4. 4차 : 위반금을 체납하는 경우 제103조 규정을 준용한다.

②~③ (생략)

④ 관리주체는 영 제19조제2항 각 호 및 제83조에 따른 관리주체의 동의사항을 위반한 입주자등에게 원상복구 등의 시정을 요구하거나 필요한 조치를 할 수 있으며 해당 입주자등은 시정 요구 또는 조치에 따라야 한다.

참고 2

관리규약 준칙 해당 조문

※ 자료 : 국토교통부

(2025년 5월 기준)

시·도	관리주체 동의기준 조문	관리규약 위반자 등 조치 조문
서울	제83조(관리주체의 동의기준) 제2호	제102조(벌칙)
부산	제49조(관리주체의 동의기준) 제1항제2호	제78조(벌칙)
대구	제49조(관리주체의 동의기준) 제2호	제82조(벌칙)
인천	제82조(관리주체의 동의기준) 제2호	제101조(벌칙)
광주	제56조(관리주체의 동의기준) 제2호	제84조(벌칙)
대전	제49조(관리주체의 동의기준) 제1항제2호	제85조(벌칙)
울산	제89조(관리주체의 동의기준) 제2호	제96조(벌칙)
세종	제58조(관리주체의 동의기준) 제2호	제85조(벌칙)
경기	제57조(관리주체의 동의 기준) 제2호	제95조(벌칙)
강원	제60조(관리주체의 동의기준) 제2호	제90조(벌칙)
충북	제52조(관리주체의 동의기준) 제2호	제82조(벌칙)
충남	제56조(관리주체의 동의기준) 제1항제3호	제90조(벌칙)
전북	제50조(관리주체의 동의기준) 제1항제2호	제84조(벌칙)
전남	제56조(관리주체의 동의기준) 제2호	제90조(벌칙)
경북	제49조(관리주체의 동의기준) 제2호	제84조(벌칙)
경남	제55조(관리주체의 동의기준) 제1항제3호	제86조(벌칙)
제주	제64조(관리주체의 동의기준) 제1항제2호	제103조(벌칙)