



제 429회 국회 (정기회)
제 6차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공동주택 관리방법의 통지 기한 명확화》

■ 한준호의원 대표발의(의안번호 제2213214호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 한준호의원 대표발의(제2213214호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공동주택 관리방법의 통지 기한 명확화 (안 제11조제4항 신설 등)	2

I. 한준호의원 대표발의(제2213214호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한준호의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 24.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 사업주체가 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하고, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자 등에게 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하도록 하여 공동주택의 적절한 유지관리를 도모하고 있음.

그런데 현행법상 입주자대표회의의 회장은 입주자 등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정한 경우 이를 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인에게 통지하도록 하고 있으나, 그 기한이 명확하지 않아 입주자대표회의가 구성된 후에도 장기간 통지가 이루어지지 않는 등 문제점이 발생하고 있음.

이에 입주자대표회의를 구성한 날로부터 3개월 이내에 해당 공동주택의 관리방법을 통지하도록 기한을 명확히 규정하고, 불가피한 사유로 3개월 내 통지가 어려운 경우를 고려하여 사업주체 등과 협의하여 최대 3개월의 범위 내에서 통지 기한을 연장할 수 있도록 하여 공동주택 입주자의 권익 보호와 신속한 관리업무 이행을 보장하고자 함(안 제11조제4항 신설 등).

3. 검토의견

가. 공동주택 관리방법의 통지 기한 명확화

(안 제11조제4항 신설 등)

현행	개정안
제11조(관리의 이관) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제11조(관리의 이관) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 입주자대표회의의 회장은 제3항에 따른 통지를 제2항에 따라 입주자대표회의를 구성한 날(제19조에 따라 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날을 말한다)로부터 3개월 이내에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의의 회장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 3개월 이내에 통지할 수 없는 불가피한 사유가 있는 경우에는 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인과 협의하여 3개월 이내의 범위에서 연장할 수 있다.</u>
<u>④ (생략)</u>	<u>⑤ (현행 제4항과 같음)</u>
<u>⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.</u>	<u>⑥ -----제5항에서-----</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

개정안은 입주자대표회의의 회장이 해당 공동주택의 관리방법을 결정한 경우에 이를 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인(이하 “사업주체 등”이라 함)에게 입주자대표회의를 구성한 날로부터 3개월 이내에 통지하도록 하고, 3개월 이내에 통지할 수 없는 불가피한 사유가 있는 경우에는 3개월 이내의 범위에서 통지를 연장할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제11조¹⁾에 따라 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하고, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자등²⁾에게 대통령령³⁾으

1) 「공동주택관리법」

제11조(관리의 이관) ① 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다.

② 입주자등이 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성하여야 한다.

③ 입주자대표회의의 회장은 입주자등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우에는 그 주택관리업자의 선정을 포함한다)한 경우에는 이를 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인에게 통지하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항이 변경되는 경우에도 또한 같다.

④ 시장·군수·구청장은 제3항에 따른 신고를 받은 날부터 7일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 시장·군수·구청장이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말한다)이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

2) 「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.

3) 「공동주택관리법 시행령」

제8조(입주자등에 대한 관리요구의 통지) ① 사업주체는 법 제11조제1항에 따라 입주자등에게 입주예정자의 과반수가 입주한 사실을 통지할 때에는 통지서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 하며(제1항),

입주자등이 제1항에 따른 요구를 받았을 때에는 그 요구를 받은 날부터 3개월 이내에 입주자를 구성원으로 하는 입주자대표회의를 구성⁴⁾하여야 하고(제2항),

입주자대표회의의 회장은 입주자등이 해당 공동주택의 관리방법을 결정(위탁관리하는 방법을 선택한 경우 그 주택관리업자의 선정을 포함)한 경우에는 이를 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인에게 통지하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 함(제3항).

그런데, 현행법에는 입주자대표회의의 회장이 공동주택의 관리방법을 사업주체 등에게 통지하는 기한이 설정되지 아니하여 입주자대표회의가 구성된 후에도 장기간 통지가 이루어지지 않는 등의 문제점이 발생하고 있음(제안이유 참조).

-
1. 총 입주예정세대수 및 총 입주세대수
 2. 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수
 3. 공동주택의 관리방법에 관한 결정의 요구
 4. 사업주체의 성명 및 주소(법인인 경우에는 명칭 및 소재지를 말한다)

4) 「공동주택관리법」

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.

이에 개정안은 입주자대표회의가 구성된 날로부터 3개월 이내에 사업주체 등에게 공동주택의 관리방법을 통지하도록 하고, 불가피한 사유가 있는 경우에는 통지 기한을 3개월 범위에서 연장할 수 있도록 함으로써, 공동주택 입주자의 권익을 보호하고 신속한 관리업무 이행을 보장하려는 취지의 입법임.

공동주택의 관리방법은 자치관리와 위탁관리로 구분⁵⁾되는데, 자치관리의 경우 입주자대표회의는 사업주체의 관리 요구가 있는 날로부터 6개월 이내에 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 자치관리기구를 구성⁶⁾하여야 하며, 위탁관리의 경우 입주자대표회의는 전자입찰방식으로 주택관리업자를 선정⁷⁾하여야 함.

5) 「공동주택관리법」

제5조(공동주택의 관리방법) ① 입주자등은 의무관리대상 공동주택을 제6조제1항에 따라 자치관리하거나 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.

6) 「공동주택관리법」

제6조(자치관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 제11조제1항에 따른 요구가 있는 날(제2조제1항제2호마목에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환되는 경우에는 제19조제1항제2호에 따른 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날을 말한다)부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

7) 「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
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

그리고, 자치관리기구가 구성(자치관리)되거나 주택관리업자 선정 통지(위탁관리)를 받는 경우 사업주체 등은 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계⁸⁾함.

그런데, 입주자대표회의로부터 공동주택 관리방법에 대한 통지가 지연되거나 없는 경우 사업주체 등과 입주자등에게 다음과 같은 문제가 발생할 수 있음.

먼저, 장기간 사업주체 등의 임시관리가 지속되어 공동주택의 관리 책임 및 권한에 혼란이 발생할 수 있으며, 장기적인 관리계획 수립이나 시설의 유지·보수 등이 지연되어 입주자등의 주거환경도 악화될 수 있음.

다음으로, 임시관리 주체로서 역할을 계속해야 하는 사업주체 등은 이에 따른 인건비, 운영비 등 비용을 추가 부담하게 될 수 있고, 이에 따른 비용이 관리비로 전가되는 경우 입주자등과의 분쟁이 발생할 수 있음.

8) 「공동주택관리법」

제13조(관리업무의 인계) ① 사업주체 또는 의무관리대상 전환 공동주택의 관리인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 관리주체에게 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 회장으로부터 제11조제3항에 따라 주택관리업자의 선정을 통지받은 경우
2. 제6조제1항에 따라 자치관리기구가 구성된 경우
3. 제12조에 따라 주택관리업자가 선정된 경우

② 공동주택의 관리주체가 변경되는 경우에 기존 관리주체는 새로운 관리주체에게 제1항을 준용하여 해당 공동주택의 관리업무를 인계하여야 한다.

현행법 제12조⁹⁾에 입주자대표회의로부터 공동주택 관리방법에 대한 통지가 없는 경우에는 사업주체가 주택관리업자를 선정하도록 규정하고 있지만, 사업주체가 ‘통지가 없다’고 판단할 수 있는 시점이 불명확하고, 사업주체가 ‘통지가 없다’고 판단하여 주택관리업자를 선정하였더라도 그 주택관리업자는 공동주택을 임시로 관리할 수밖에 없으므로 위의 문제점 등을 해소하기는 어려움.

따라서, 공동주택 관리방법에 대한 통지 기한을 명확히 하여 사업주체 등의 의무관리 기간 장기화를 예방함으로써 이에 따른 문제점을 해소하려는 개정안은 입법필요성이 충분히 인정된다고 생각됨.

국토교통부는 현행법상 입주자대표회의의 관리방법 통지와 관련하여 정해진 기한이 없어 사업주체의 귀책사유 없이 의무관리 기간이 장기화되는 사례가 발생하고 있으므로, 공동주택 관리에 대한 사업주체의 부담을 완화하고 입주민의 권익 보호를 위해 개정안 동의한다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590

9) 「공동주택관리법」

제12조(사업주체의 주택관리업자 선정) 사업주체는 입주자대표회의로부터 제11조제3항에 따른 통지가 없거나 입주자대표회의가 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니하는 경우에는 주택관리업자를 선정하여야 한다. 이 경우 사업주체는 입주자대표회의 및 관할 시장·군수·구청장에게 그 사실을 알려야 한다.

참고 1

관리방법의 결정(최초 관리방법)

※ 자료: 국토교통부

