



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 경비원 등 근로자에 대한 처우 등 실태조사 》
■ 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2206498호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 복기왕의원 대표발의(제2206498호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 경비원 등 근로자에 대한 적정 보수 지급, 처우 등 실태조사 (안 제65조의2제5항 및 제6항 신설)	2

I. 복기왕의원 대표발의(제2206498호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 복기왕의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 16.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 입주자등으로 하여금 공동주택의 경비원 등 근로자에 대한 적절한 보수 지급과 처우 개선, 인권 존중을 위해 노력하고 업무 외 부당한 지시 등을 하지 않도록 의무를 규정하고 있음.

그런데 위와 같은 입주자등의 의무가 제대로 이행되는지에 대한 실태 파악이 제대로 이루어지지 않고 있어 의무 이행을 유도하고 제도적 미비점을 개선하기 위한 사항이 기초자료 미비로 정책에 제대로 반영되는데 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 적정 보수 지급, 경비원 등 근로자의 처우개선·인권존중, 금지의무 위반행위에 관한 정기적인 실태조사를 규정함으로써 제도 실태를 정책에 적극 반영함과 아울러 근로자의 처우개선 및 인권존중에 기여하려는 것임(안 제65조의2제5항 및 제6항 신설).

3. 검토의견

가. 경비원 등 근로자에 대한 적정 보수 지급, 처우 등 실태조사
(안 제65조의2제5항 및 제6항 신설)

현행	개정안
제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 관한 실태조사를 정기적으로 실시하여야 한다. 이 경우 실태조사의 주기, 범위, 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 1. 제2항에 따른 적정 보수 지급에 관한 사항 2. 근로조건, 휴게시설 설치 등 경비원 등 근로자의 처우개선 및 인권 존중에 관한 사항 3. 제3항에 따른 위반행위 ⑥ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제5항에 따른 실태조사 업무를 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁하여 실시할 수 있다.
<u><신설></u>	

개정안은 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 경비원 등 근로자에 대한 적정 보수 지급, 근로조건, 휴게시설 설치, 법령 위반 또는 부당한 지시 등에 관하여 실태조사를 정기적으로 실시하도록 하고 실태조사의 주기, 범위, 방법 및 절차 등은 대통령령으로 규정하려는 것임.

「공동주택관리법」 제65조의2제2항 및 제3항¹⁾에 따라 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 ① 적절한 보수를 지급하고, ② 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 하며, ③ 법령에 위반되거나 업무 이외에 부당한 지시 또는 명령을 하는 행위를 하여서는 아니됨.

현행 규정은 지난 2020년 5월 입주민에 의한 소위 ‘갑질 피해’를 당한 공동주택의 경비원이 극단적인 선택을 한 사건²⁾이 발생한 후 경비원 등 근로자를 보호하기 위하여 도입(2021. 4. 21. 시행)되었음.

정부도 위의 사건 이후 2020년 7월에 고용노동부, 국토교통부, 경찰청, 국민권익위원회 등 관계부처 합동으로 ‘공동주택 경비원 근무환경 개선 대책’을 발표하였음.

‘공동주택 경비원 근무환경 개선 대책’에 따라 정부는 ① 공동주택의 관리규약에 ‘경비원 등 근로자에 대한 폭언 등의 금지 및 발생 시 보호

1) 「공동주택관리법」

제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ① (생략)

② 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고, 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 한다.

③ 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위

2. 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위

④ (생략)

2) 「‘경비원 극단선택 갑질’ 시민사회 분노..줄고발에 30만 청원」, 뉴스1(2020. 5. 13.)

에 관한 사항을 포함'하도록 하고, ② 공동주택 경비원에 대한 갑질 피해를 국민권익위원회가 운영하는 국민신문고를 통해 신고³⁾할 수 있게 하며, ③ 공동캠페인 및 대상별 의무교육을 강화하여 입주민 등이 인식 개선을 할 수 있도록 하고, ④ 경비원 등의 근로조건에 대한 지도·점검과 경비원 등의 고용 안정을 유도하는 등 경비원 등에 대한 보호조치를 실시하며, ⑤ 공동주택 경비원의 업무범위를 명확화하도록 추진하고, ⑥ 경비원 근로계약 기간, 근로시간, 휴게실 설치 여부 등 근로여건에 대한 정기적인 실태조사 체계를 마련하는 등의 조치를 강구하였음.

특히, '공동주택 경비원 근무환경 개선 대책'의 후속 조치로 국토교통부는 2020년 12월부터 2021년 3월까지 전국 의무관리대상 공동주택(15,119단지)을 대상으로 경비원의 근로여건에 대한 실태조사를 실시하였음.

실태조사는 공동주택관리정보시스템(K-Apt)을 통해 관리사무소장 등 관리주체가 소속 경비원의 근로여건을 입력하는 방법으로 실시되었으며, 국토교통부는 고용노동부에 조사결과를 통보하여 고용노동부가 경비원 등 근로자에 대한 근로조건 지도·점검 시 활용하도록 하였음.

3) 신고가 접수되면 유형별로 지방자치단체(입주자 등의 부당지시 또는 명령), 국토교통부(「공동주택관리법」 법령해석), 경찰청(입주자 등의 폭행, 모욕, 협박 등), 고용노동부(경비원 등이 소속된 회사 내 구성원에 의한 직장 내 괴롭힘)에 이관되어 조치가 이루어짐.

【 2021년 공동주택 경비원 근로실태 조사결과 】

평균연령	64.9세				
근로 계약기간	1년 미만	1년이상 ~2년미만		2년 이상	합계
	40.0%	26.0%		34.0%	100%
경비 관리방식	경비업체 위탁	주택관리업자 직접고용	입주자대표회의 직접고용	기타	합계
	63.8%	19.2%	14.4%	2.6%	100%
근무형태	1일 1교대 (24시간)	1일 2교대 (12시간)	1일 3교대 (8시간)	기타	합계
	89.1%	2.5%	3.2%	5.2%	100%
업무비중	분리수거>주차관리>관리사무소 보조>택배관리>청소관리>조경				
근무장소와 분리된 휴게실	설치	86.9%		미설치	13.1%

※ 자료: 국토교통부

그런데, 2021년 이후 경비원의 근로여건에 대한 실태조사는 실시되지 아니하다가 2024년 말 국토교통부가 지방자치단체를 통하여 휴게시설의 설치 및 관리기준 충족 여부에 대한 조사를 실시하였음.

이와 같이 경비원 등 근로자에 대한 실태조사가 일회성으로 실시되고 일부 사항에 대하여만 조사가 이루어지고 있는 상황에서 현행 법령에 따른 입주자등의 의무가 이행되는지에 대한 실태 파악이 제대로 이루어지지 않고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 적정 보수 지급, 경비원 등 근로자의 처우개선·인권 존중, 금지의무 위반행위에 관한 정기적인 실태조사를 규정함으로써 제도 실태를 정책에 적극 반영하려는 취지임.

개정안에 대하여 국토교통부는 ① 적정 보수 지급, 근로조건, 휴게시설 설치 등 근로자의 처우개선에 관한 사항은 「근로기준법」 및 「산업안전보건법」, 인권존중에 관한 사항은 「국가인권위원회법」에 규정되어 있으므로 실태조사 역시 해당 법령에 규정하는 것이 적당하고,

② 「산업안전보건법」상 휴게시설 설치 의무화⁴⁾와 관련하여 고용노동부에서 매년 업종을 정하여 실태조사를 실시하고 있어 별도로 공동주택에 휴게시설 등 실태조사를 하는 경우 업무의 중복성 및 비효율성이 있을 것으로 보이며,

③ 법령위반 및 부당지시에 관한 사항은 지방자치단체의 지도·감독을 통해 시정명령을 실시하고 불이행시 과태료 부과가 가능⁵⁾하므로 이를

4) 2021년 8월 「산업안전보건법」의 개정(2022. 8. 17. 시행)으로 모든 사업장에 휴게시설 설치가 의무화되면서, 고용노동부는 대학교 및 아파트 등 취약시설의 휴게시설 의무 이행실태를 점검하고 결과를 발표(2023. 1. 12.)한 바 있으며, 매년 일부 업종을 정하여 휴게시설에 대한 실태조사를 실시하고 있음.

「산업안전보건법」

제128조의2(휴게시설의 설치) ① 사업주는 근로자(관계수급인의 근로자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)가 신체적 피로와 정신적 스트레스를 해소할 수 있도록 휴식시간에 이용할 수 있는 휴게시설을 갖추어야 한다.

② 사업주 중 사업의 종류 및 사업장의 상시 근로자 수 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 사업장의 사업주는 제1항에 따라 휴게시설을 갖추는 경우 크기, 위치, 온도, 조명 등 고용노동부령으로 정하는 설치·관리기준을 준수하여야 한다.

5) 「공동주택관리법」

통해 관리하는 것이 바람직하다는 의견임.

【 근로자 처우개선 및 인권존중 관련 법령 】

법령명	법령 내용
근로기준법	사용자는 임금, 근로시간 등 근로조건에 관한 사항을 고용노동부에 신고, 근로자는 근로조건 위반시 노동위원회에 손해배상 청구토록 규정
산업안전보건법	사업주는 고용노동부령으로 정하는 설치·관리기준에 따라 휴게시설을 설치하고, 미설치시 지방고용노동관서에서 과태료 부과토록 규정
국가인권위원회법	국가인권위원회는 인권침해행위에 대한 조사와 구제토록 규정

※ 자료: 국토교통부

그러나, 경비원 등 근로자를 보호하기 위한 「공동주택관리법」 개정과 국토교통부의 ‘공동주택 경비원 근무환경 개선 대책’에도 불구하고

제93조(공동주택관리에 관한 감독) ① 지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자등의 보호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 입주자등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체(의무관리대상 공동주택이 아닌 경우에는 관리인을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 관리사무소장 또는 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출이나 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

1. 제3항 또는 제4항에 따른 감사에 필요한 경우
2. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하여 조치가 필요한 경우
3. 공동주택단지 내 분쟁의 조정이 필요한 경우
4. 공동주택 시설물의 안전관리를 위하여 필요한 경우
5. 입주자대표회의 등이 공동주택 관리규약을 위반한 경우
6. 그 밖에 공동주택관리에 관한 감독을 위하여 필요한 경우

제102조(과태료) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 6. (생략)
7. 제93조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출 등의 명령을 위반한 자

경비원 등 근로자에 대한 인권침해 및 괴롭힘 문제는 지속⁶⁾되고 있으며, 열악한 처우에 대한 경비원 등 근로자의 개선 요구⁷⁾도 계속되고 있음.

이러한 상황에서 경비원 등 근로자를 보호하기 위한 규정이 있는 「공동주택관리법」에서 정기적인 실태조사를 추가로 규정하여, 제도적 미비점을 개선하기 위한 기초자료를 수집하려는 개정안은 특별한 문제가 없을 것으로 생각됨.

아울러 국토교통부에서 2021년에 실시한 실태조사와 같이 정기 실태조사도 공동주택관리정보시스템(K-Apt)을 이용한다면 추가 예산 소요도 적을 것으로 판단됨.

참고로, 개정안과 관련하여 경기도는 공동주택 경비원 등 근로자에 대한 정기적인 실태조사를 실시하여 법적 의무이행을 유도하고, 정책적 개선방향을 찾는 것은 바람직하다는 의견과 아울러 정기적인 실태조사에 따른 용역비용과 자료수집 기간 등을 고려할 때, 공동주택관리정보시스템(K-apt)을 활용하여 주기적인 실태조사를 실시하는 것이 예산 및 행정력 낭비를 막고 효율적으로 목적달성이 가능하다는 의견이며,

6) 「경찰, ‘극단 선택’ 경비원 아파트 단지 갑질 여부 조사」, 연합뉴스(2023. 3. 15.)
「‘개처럼 짚어봐’ 경비원에 갑질...20대 입주민에 징역형 집유 선고」, 동아일보(2023. 5. 29.)
7) 「‘경비원 업무 명확화’ 3년? “일 늘고 입지 악화” 지적」, 한국아파트신문(2024. 12. 20.)

경기도 의왕시와 김포시는 고용노동부가 보수, 휴게시설 설치기준, 휴게시간 등 근로조건 전반을 감독하고 조사하는 역할을 수행하므로 지방자치단체에 독립적이고 정기적인 조사권한을 부여하는 것은 중복 규제에 해당하고, 지방자치단체가 근로자의 적정 보수 실태점검을 하는 경우 전문성 부족으로 인하여 실효성이 낮을 우려가 크다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590