



제429회 국회 (정기회)
제13차 법제사법위원회

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈주거용 집합건물에 대한 간접흡연 방지 규정 마련〉

■ 이춘석의원 대표발의(의안번호 제9278호)

2025. 11.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이은정

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	3
3. 관계기관 의견	9

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 이춘석의원 등 12인
2. 발 의 일 : 2025. 3. 21.
3. 회 부 일 : 2025. 3. 24.

II. 제안이유 및 주요내용

「공동주택관리법」은 발코니, 화장실 등 공동주택의 ‘세대 내’ 흡연으로 인한 입주자의 피해를 방지하기 위하여 입주자에게 자발적인 간접흡연 피해방지 노력 의무를 부여하고, 필요한 경우 분쟁의 예방, 조정 등을 위하여 자치적인 조직을 구성할 수 있도록 하는 등의 규정을 두고 있음.

그런데 오피스텔 등 주거용으로 분양된 집합건물은 「공동주택관리법」이 아닌 현행법의 적용을 받으나 현행법에는 간접흡연 방지 규정이 없음. 최근 오피스텔을 주거용으로 사용하는 경우가 증가하면서 구분소유자 또는 점유자 간의 갈등이 심화되고 있는바, 주거용으로 분양된 집합건물의 경우에도 공유부분 뿐 아니라 전유부분에 대해서도 간접흡연 방지를 위한 제도적 장치를 마련하여야 한다는 지적이 있음.

이에 현행법에도 「공동주택관리법」과 같은 간접흡연 방지규정을 신설하여, 간접흡연으로 인한 피해와 갈등을 예방하고 구분소유자 등의 건강권을 보호하려는 취지임(안 제5조의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 주거용 용도의 집합건물에 대한 간접흡연 방지 규정을 신설하려는 것으로 구분소유자 및 점유자가 흡연으로 인한 피해를 주지 않도록 노력하는 의무를 규정하고(제1항), 간접흡연으로 인해 피해를 입은 구분소유자 등이 관리인에게 흡연에 대한 중단을 권고하도록 요청할 수 있도록 하며, 이 경우 관리인은 전유부분 확인 등의 조사를 할 수 있도록 하고(제2항), 흡연자로 하여금 관리인의 해당 권고에 협조하도록 하며(제3항), 관리인이 간접흡연 예방 등에 대한 교육을 실시할 수 있도록 하고(제4항), 관리단이 간접흡연에 따른 분쟁의 예방 등을 위하여 자치적인 조직을 구성·운영할 수 있도록(제5항) 하는 내용임(안 제5조의2 신설).

현행	개정안
<신설>	제5조의2(간접흡연의 방지 등) ① 전유부분이 주거용 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자 및 점유자(이하 이 조에서 “구분소유자등”이라 한다)는 발코니, 화장실 등 전유부분 및 공용부분에서의 흡연으로 인하여 다른 구분소유자 및 점유자(이하 이 조에서 “다른 구분소유자등”이라 한다)에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

	② <u>간접흡연으로 피해를 입은 다른 구분소유자등은 관리인에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리인이 간접흡연 피해를 끼친 해당 구분소유자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 관리인은 사실관계 확인을 위하여 전유부분 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.</u> ③ <u>간접흡연 피해를 끼친 구분소유자등은 제2항에 따른 관리인의 권고에 협조하여야 한다.</u> ④ <u>관리인은 필요한 경우 구분소유자등을 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.</u> ⑤ <u>관리단은 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.</u>
--	---

2. 개정안에 대한 검토

개정안은 주거용 용도의 집합건물에 대한 간접흡연 방지 규정을 신설하려는 것으로, 주거용 용도의 오피스텔 등에서의 간접흡연으로 발생할 수 있는 입주자의 피해를 방지하려는 취지인 것으로 보임.

흡연은 음주, 비만 등과 함께 비전염성 질환의 주요 위험요인으로 알

려져 있는데, 간접흡연이란 본인이 직접 흡연을 하는 것이 아니라 다른 사람이 피우는 담배연기에 노출되는 것을 의미함.

흡연자가 담배를 피울 때는 연기의 25%만 마시고 75%를 공중에 배출시키는데 이때 마신 연기가 들어온 공기와 다시 혼합·배출되기 때문에 담배연기의 90%가 공중에 배출되어 주위 사람들에게 영향을 미치며, 흡연자가 흡입했다가 내뿜은 연기보다 담배연소 시 배출된 연기에서 니코틴이 3~5배, 타르가 3.5배, 일산화탄소가 5배 더 배출되는 등 간접흡연은 직접흡연과 유사하게 위해성이 있는 것으로 알려져 있음¹⁾.

질병관리청의 「국민건강영양조사」에 따르면 2023년도 기준 우리나라의 흡연율은 19.6%(2022년도 기준 17.7%)로, 가정 내 실내에서 비흡연자의 간접흡연 노출률은 2019년 4.7%에서 3.9%, 3.6%, 2.6%로 3년 내리 하락하다가 2023년에 3.0%로 다시 상승한 것으로 나타나고 있음²⁾.

우리나라에서는 간접흡연의 피해를 감소시키고자 1995년 「국민건강증진법」 제정 이후 금연구역 지정과 금연 공공시설을 확대해오고 있으며, 같은 법 제8조제1항³⁾은 국가 및 지방자치단체가 간접흡연이 국민건강에 해롭다는 것을 교육·홍보하도록 의무화하고 있고, 같은 법 제9조

1) 질병관리청 보도자료, “미세먼지 유발하는 ”길거리 흡 - 액상형 전자담배가 궐련보다 더 많이, 더 멀리 미세먼지 확산 -”, 2022. 7. 21. 붙임 4. 간접흡연(Secondhand smoke)의 위해성

2) 질병관리청, 「2023 국민건강통계-국민건강영양조사 제9기 2차년도(2023)」

3) 「국민건강증진법」 제8조(금연 및 절주운동등) ① 국가 및 지방자치단체는 국민에게 담배의 직접흡연 또는 간접흡연과 과다한 음주가 국민건강에 해롭다는 것을 교육·홍보하여야 한다.

제5항4)에서는 공동주택의 입주자 1/2 이상이 신청하면 복도, 계단 등 공용부를 지방자치단체의 장이 금연구역으로 지정할 수 있도록 규정하는 등 간접흡연으로 인한 피해 예방조치를 규정하고 있음.

「공동주택관리법」은 2017년 개정을 통해 공동주택의 입주자 등에게 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자 등에게 피해를 주지 않도록 노력하는 의무를 규정하는 등 간접흡연 방지 조항을 신설한바 있음⁵⁾.

공공시설에서는 실내 금연정책의 시행으로 간접흡연의 노출로부터 보호받을 수 있는 인구가 늘어나고 있지만, 사적인 공간인 주택에서 흡연이 이루어질 경우 간접흡연의 노출을 피하기는 쉽지 않으며, 특히 여러 세대가 함께 거주하는 공동주택에서는 흡연으로 발생한 담배 연기가 이웃 세대의 창문, 환풍구, 출입문 등을 통하여 이동하는 피해가 지속적으로 알려지고 있음⁶⁾.

4) 「국민건강증진법」 제9조(금연을 위한 조치) ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 거주 세대 중 2분의 1 이상이 그 공동주택의 복도, 계단, 엘리베이터 및 지하주차장의 전부 또는 일부를 금연구역으로 지정하여 줄 것을 신청하면 그 구역을 금연구역으로 지정하고, 금연구역임을 알리는 안내표지를 설치하여야 한다. 이 경우 금연구역 지정 절차 및 금연구역 안내표지 설치 방법 등은 보건복지부령으로 정한다.

5) 「공동주택관리법」 제20조의2(간접흡연의 방지 등) ① 공동주택의 입주자들은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자들에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

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

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

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

⑤ 입주자들은 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

< 개정안과 「공동주택관리법」 상 간접흡연 방지 조문 비교 >

개정안	「공동주택관리법」
제5조의2(간접흡연의 방지 등) ① <u>전유부분이 주거의 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자 및 점유자(이하 이 조에서 “구분소유자등”이라 한다)는</u> <u>발코니, 화장실 등 전유부분 및 공용부분에서의 흡연으로 인하여 다른 구분소유자 및 점유자(이하 이 조에서 “다른 구분소유자등”이라 한다)에게</u> 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.	제20조의2(간접흡연의 방지 등) ① <u>공동주택의 입주자등은</u> <u>발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게</u> 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.
② 간접흡연으로 피해를 입은 <u>다른 구분소유자등은</u> <u>관리인에게</u> 간접흡연 발생 사실을 알리고, <u>관리인이</u> 간접흡연 피해를 끼친 <u>해당 구분소유자등에게</u> 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 <u>관리인은</u> 사실관계 확인을 위하여 <u>전유부분 확인</u> 등 필요한 조사를 할 수 있다.	② 간접흡연으로 피해를 입은 <u>입주자등은</u> <u>관리주체에게</u> 간접흡연 발생 사실을 알리고, <u>관리주체가</u> 간접흡연 피해를 끼친 <u>해당 입주자등에게</u> 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 <u>관리주체는</u> 사실관계 확인을 위하여 <u>세대 내 확인</u> 등 필요한 조사를 할 수 있다.
③ 간접흡연 피해를 끼친 <u>구분소유자등은</u> 제2항에 따른 <u>관리인의</u> 권고에 협조하여야 한다.	③ 간접흡연 피해를 끼친 <u>입주자등은</u> 제2항에 따른 <u>관리주체의</u> 권고에 협조하여야 한다.
④ <u>관리인은</u> 필요한 경우 <u>구분소유자등을</u> 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.	④ <u>관리주체는</u> 필요한 경우 <u>입주자등을</u> 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.
⑤ <u>관리단은</u> 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.	⑤ <u>입주자등은</u> 필요한 경우 간접흡연에 따른 분쟁의 예방, 조정, 교육 등을 위하여 자치적인 조직을 구성하여 운영할 수 있다.

특히, 집합건물에 해당하는 주거용 용도로 분양된 오피스텔⁷⁾ 등⁸⁾은

6) 라이브뉴스, “[국감]공동주택 층간소음·간접흡연 피해 민원 급증”, 2024. 10. 15.

7) 「건축법 시행령」 제3조의5(용도별 건축물의 종류) 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

[별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

14. 업무시설

나. 일반업무시설: 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다.

2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)

8) 「주택법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

여러 세대가 함께 거주하는 공간이나 「공동주택관리법」상 공동주택⁹⁾에는 포함되지 않아 해당 법률에서 규율되지 못하는 문제가 있음¹⁰⁾.

공동주택에서도 간접흡연에 따른 민원은 점점 증가하여, 이에 따른 갈등이 세대 간 마찰로 이어지고 있는데, 주거용 오피스텔 등의 경우 실질적으로 「공동주택관리법」상 공동주택과 다를바 없이 하나의 건물 내에 여러 세대가 공동으로 거주하는 주거 형태인바 주거용 집합건물에 대한 간접흡연 피해를 방지하기 위한 제도적 장치를 마련할 필요성이 인정되는 부분이 있음.

< 공동주택에서의 간접흡연 민원접수 건수 >

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
간접흡연 민원접수 건수	26,019건	29,419건	32,352건	41,840건	62,980건

자료: 국토교통부

「주택법 시행령」 제4조(준주택의 종류와 범위) 법 제2조제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호거목 및 제15호다목에 따른 다중생활시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목에 따른 노인복지시설 중 「노인복지법」 제32조제1항제3호의 노인복지주택
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔

9) 「공동주택관리법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.
 - 가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택
 - 나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물
 - 다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

10) 다만, 현행법은 관리 방법에 대한 「공동주택관리법」상 규정이 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 집합주택에 효력이 있음을 명시하고 있음.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조의2(다른 법률과의 관계) 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

다만, 개정안은 전유부분이 주거용 용도로 분양된 집합건물에 대하여만 간접흡연 방지 규정을 적용하도록 하고 있는데, 가정생활에서의 간접흡연에 따른 피해가 크다 하더라도 실내에서의 간접흡연에 따른 피해는 그 용도에 관계없이 이루어질 수 있으므로 해당 규정을 전유부분이 주거용 용도로 분양된 집합건물에 대하여만 한정할지, 모든 집합건물에 대하여 적용할지에 대한 논의가 필요할 것으로 보임.

또한, 현행법상 관리인은 구분소유자가 10인 이상일 때 선임할 의무가 있고¹¹⁾, 관리단은 건물에 대한 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 당연히 설립되는바¹²⁾, 「공동주택관리법」에서 주로 규율하고 있는 아파트 등 대규모 공동주택에 비해 관리인의 권한이 제한적이거나, 관리단이 실질적으로 활동하지 아니하는 상대적으로 영세한 주거용 집합건물의 경우에는, 개정안에 따른 흡연 중단 권고, 사실관계 확인을 위한 전유부분 확인, 간접흡연의 예방 및 분쟁의 조정 등을 위한 교육, 간접흡연에 따른 분쟁의 예방 등을 위한 자치적인 조직의 구성 등이 현실적으로 어려울 가능성이 있는 점을 고려할 필요가 있음.

11) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제24조(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

12) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.

② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

3. 관계기관 의견

법무부는 집합건물 내 간접흡연 허용 여부는 집합건물의 대지와 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 세부사항에 해당하고 집합건물의 구조·이용상 특성, 구분소유자의 구성 등을 고려하여 구분소유자 간 사적자치 영역인 규약의 제정·개정으로서¹³⁾ 개정안의 취지를 충분히 달성할 수 있다고 보여지며, 집합건물 내 전유부분 용도가 각각 다르게 분양될 수 있음을 고려할 때 집합건물의 일부만이 주거용 용도인 경우 개정안의 입법목적은 실효적으로 달성할 수 있을지 의문이 있어 충분한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5061

13) 이러한 취지에서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제28조제4항에 따라 법무부가 마련·배포한 표준관리규약(제8조)에서는 관리단이 주차장 이용, 흡연, 동물 관리 등 관리대상물의 사용 등에 관한 세칙을 정할 수 있도록 규정하고 있음.