



제 428회 국회 (임시회)
제 2차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《노후 공동주택에 대한 실태조사 등》

■ 신영대의원 대표발의(의안번호 제2208341호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 신영대의원 대표발의(제2208341호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 노후 공동주택에 대한 실태조사(안 제93조의3 신설)	3
나. 노후 공동주택 보수 등 비용 지원(안 제85조)	9

I. 신영대의원 대표발의(제2208341호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 신영대의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 24.

2. 제안이유 및 주요내용

1980년 이후 급속한 도시화로 전국에 건설된 공동주택의 노후화가 심화되고 있으나 이들의 체계적 관리를 위한 실태조사는 전무한 실정임.

더욱이, 우리 국민의 약 70%가 공동주택에 거주하고 있으며 이 중 준공 후 20년이 지난 공동주택이 총 463만호로 전체 주택의 27.7%를 차지하고 있어 노후 시설물에 대한 보수·개량이 시급한 상황임.

하지만 상당수의 공동주택이 평상시 충분한 장기수선충당금을 적립하지 않다가 안전과 생활에 밀접한 주요 시설물의 보수·개량이 불가피한 경우에 이르러서야 장기수선충당금을 징수하고 있어 입주민등의 주거비 부담을 높이고 분쟁의 소지가 되고 있음.

이에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장으로 하여금 공동주택 실태조사를 실시할 수 있게 하고, 그 결과에 따라 보수·개량 비용의 전부 또는 일부를 보조·융자할 수 있도록 하는 한편, 보수·개량이 시급한 경우에 한하여서는 우선 융자할 수 있도록 함으로써 입주민등

의 안전을 확보하고 부담을 줄이는 한편, 공동주택에 대한 효율적 관리를 도모하려는 것임(안 제85조 및 제93조의3 신설).

3. 검토의견

가. 노후 공동주택에 대한 실태조사(안 제93조의3 신설)

현행	개정안
<u><신설></u>	<u>제93조의3(공동주택에 대한 실태조사)</u> ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 노후·불량건축물 여부 등 공동주택에 대한 실태조사(이하 이 조에서 “공동주택실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다. ② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 공동주택실태조사를 위하여 필요한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단 시행주체에게 안전진단 결과 및 자료를 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 안전진단 시행주체는 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다. ③ 제1항에 따른 공동주택실태조사의 주기·방법 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.

2023년 통계청 주택총조사 자료에 따르면, 우리나라의 전체 공동주택 1,547만 3,368호 중 569만 3,852호(36.7%)가 2000년 이전에 건축되었음.

【 노후 공동주택 현황 】

(단위: 호)

구 분	건축연도				계
	1980년 이전	1980년~1989년	1990년~1999년	2000년 이후	
아파트	95,753	821,882	3,732,106	7,981,867	12,631,608
연립주택	19,497	148,366	157,853	212,951	538,667
다세대주택	16,341	138,154	563,900	1,584,698	2,303,093
계	131,591	1,108,402	4,453,859	9,779,516	15,473,368

※ 자료: 2023년 통계청 주택총조사, '주택의 종류, 연면적 및 건축연도별 주택'자료 재구성

이는 우리나라에 상당수의 노후 공동주택이 존재함을 의미하고, 앞으로 노후 공동주택의 비율은 더욱 높아질 것으로 예상되지만, 노후 공동주택의 체계적 관리를 위한 실태조사는 전무한 실정임.

이에, 개정안은 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 노후·불량 건축물 여부 등 공동주택에 대한 실태조사를 실시할 수 있도록 하고, 실태조사를 위하여 필요한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제12조1)에

1) 「도시 및 주거환경정비법」 제12조의 제목과 조문상의 '안전진단'이라는 용어는 '재건축진단'으로 2024년 12월 개정(2025. 6. 4. 시행)되었음.

「도시 및 주거환경정비법」 [법률 제20955호, 2025. 6. 4. 시행]
제12조(재건축사업을 위한 재건축진단) ① 시장·군수등은 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때부터 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다) 전까지 재건축진단을 실시하여야 한다.
 ② ~ ⑦ (생략)

다른 안전진단 시행주체에게 안전진단 결과 및 자료를 제출할 것을 요청할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제86조제1항2)에 따라 국토교통부장관은 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육, 공동주택 관리실태 조사·연구 등의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 공동주택관리 지원기구로 지정하여 고시할 수 있음.

그리고, 현행법 제33조3)에 따라 의무관리대상 공동주택4)의 관리주체

2) 「공동주택관리법」

제86조(공동주택관리 지원기구) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 공동주택관리 지원기구(이하 이 조에서 “공동주택관리 지원기구”라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.

1. 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
2. 관리규약 제정·개정의 지원
3. 입주자대표회의 구성 및 운영과 관련한 지원
4. 장기수선계획의 수립·조정 지원 또는 공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원
5. 공동주택 관리실태 진단 및 지원
6. 공동주택 입주자등의 공동체 활성화 지원
7. 공동주택의 조사·검사 및 분쟁조정의 지원
8. 공동주택 관리실태 조사·연구
9. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무
10. 그 밖에 공동주택 입주자등의 권익보호와 공동주택관리의 투명화 및 효율화를 위하여 대통령령으로 정하는 업무

②·③ (생략)

3) 「공동주택관리법」

제33조(안전점검) ① 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 그 공동주택의 기능유지와 안전성 확보로 입주자등을 재해 및 재난 등으로부터 보호하기 위하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제21조에 따른 지침에서 정하는 안전점검의 실시 방법 및 절차 등에 따라 공동주택의 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 16층 이상의 공동주택 및 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 15층 이하의 공동주택에 대하여는 대통령령으로 정하는 자로 하여금 안전점검을 실시하도록 하여야 한다.

② 제1항에 따른 관리주체는 안전점검의 결과 건축물의 구조·설비의 안전도가 매우 낮아 재해 및 재난 등이 발생할 우려가 있는 경우에는 지체 없이 입주자대표회의(임대주택은 임대사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 그 사실을 통보한 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 그 사실을 보고하고, 해당 건축물의 이용 제한 또는 보수 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의 및 관리주체는 건축물과 공중의 안전 확보를 위하여 건축물의 안전점검과 재난예방에 필요한 예산을 매년 확보하여야 한다.

④ 공동주택의 안전점검 방법, 안전점검의 실시 시기, 안전점검을 위한 보유 장비, 그 밖에 안전점검에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

는 일정한 기준 및 절차에 의하여 공동주택에 대한 안전점검을 실시하여야 하고, 현행법 제34조5)에 따라 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 안전점검을 실시할 수 있음.

이와 같이, 현행법은 공동주택 실태조사와 안전점검에 대하여 이미 규정하고 있는바, 이에 국토교통부는 개정안의 입법 실익이 적으므로 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

그런데, 현행법 제86조제1항에 따른 공동주택관리 지원기구로 ‘중앙공동주택 관리지원센터’가 지정되어 공동주택관리 민원상담, 컨설팅, 입주자대표회의 법정 교육 지원 등의 업무를 수행하고 있지만, 노후 공동주

4) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)
2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
 - 가. 300세대 이상의 공동주택
 - 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
 - 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
 - 라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
 - 마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

5) 「공동주택관리법」

제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택(이하 “소규모 공동주택”이라 한다)의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

택의 안전에 대한 실태조사를 포함하여 공동주택 관리에 대한 실태조사는 실시되지 않고 있음.

【 공동주택관리 지원기구 업무 현황 】

구 분	주요 업무	현원
중앙공동주택 관리지원센터	○ 공동주택 감사 및 관리규약준칙 개정 지원 ○ 공동체 활성화 지원방안 수립·운영 ○ 공동주택관리 민원상담 ○ 공동주택관리 제도개선 지원(법령, 지자체·민간 질의 등) ○ 공동주택관리 컨설팅(관리진단 및 기술자문) ○ 공동주택관리 법정교육 계획 수립·운영 및 홍보 ○ 장기수선계획 운영 지원, 유지관리시스템 운영	19명

※ 자료: 국토교통부

국토교통부는 공동주택관리 지원기구의 현원이 19명이고, 2025년도 예산 14억 5,300만원 중 인건비로 11억 5,300만원(79.4%)이 산출되는 등 인력 및 예산 부족으로 실태조사가 실시되지 못하였다고 설명함.

이러한 상황에서 노후 공동주택에 대한 체계적인 실태조사를 통하여 입주자등의 안전을 확보하고 공동주택의 효율적 관리를 도모하려는 개정안의 취지는 타당한 측면이 있다고 생각됨.

따라서, 개정안은 노후 공동주택에 대한 정부의 관리 필요성, 현행법에 실태조사에 관한 사항이 규정되어 있는 점, 실태조사가 인력 및 예산

부족으로 실시되지 않고 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 심사할 필요
요가 있을 것으로 생각됨.

나. 노후 공동주택 보수 등 비용 지원(안 제85조)

현행	개정안
제85조(관리비용의 지원) ① (생략)	제85조(관리비용의 지원) ① (현행과 같음)
② 국가는 공동주택의 보수·개량, 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시보증기금에서 융자할 수 있다. <후단 신설>	② ----- ----- ----- 이 경우 공동주택의 승강기 등 주요시설이 제36조 제3항에 따른 담보책임기간이 경과한 경우로서 성능 저하 등으로 인하여 입주자등의 안전을 위협할 우려가 있을 때에는 그 시설을 보수·개량하는데 필요한 비용을 다른 비용에 우선하여 융자할 수 있다.
<신설>	③ 지방자치단체의 장은 제93조의3에 따른 공동주택실태조사 결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.

개정안은 ① 국가가 공동주택의 승강기 등 주요시설이 제36조제3항에 따른 담보책임기간이 경과한 경우로서 입주자들의 안전을 위협할 우려가 있을 때에는 그 시설을 보수·개량하는 데에 필요한 비용을 다른 비용에 우선하여 주택도시기금에서 융자할 수 있도록 하고, ② 지방자치단체의 장이 공동주택실태조사 결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 보조·융자 또는 기술적 지원을 할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 노후 공동주택이 평상시 충분한 장기수선충당금을 적립하지 않다가 안전과 생활에 밀접한 주요 시설물의 보수·개량이 불가피한 경우에 이르러서야 장기수선충당금을 징수하고 있어 입주자들의 주거비 부담 상승 및 분쟁 발생 우려가 있으므로 국가 또는 지방자치단체가 보수·개량·보강 비용을 지원하여 입주자들의 안전을 확보하고 경제적 부담을 줄이려는 취지의 입법임(제안이유 참조).

(1) 주택도시기금의 지원(안 제85조제2항)

현행법 제85조제2항⁶⁾에 따라 국가는 공동주택의 보수·개량, 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있음.

그런데, 최근 5년간 주택도시기금의 집행액 및 계획액을 살펴보면, 현행법 제85조제2항에 따른 주택도시기금의 집행액은 2023년 및 2024년에 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용이 9억 1,100만원이며, 공동주택의 보수·개량에 필요한 비용은 주택도시기금에서 지원된 바 없음.

6) 「공동주택관리법」

제85조(관리비용 등의 지원) ① (생략)

② 국가는 공동주택의 보수·개량, 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있다.

【 공동주택 보수·개량 등 비용에 대한 주택도시기금 지원 현황 】

(단위: 백만원)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
공동주택 보수·개량	-	-	-	-	-
충간소음 저감재 설치 등	-	-	110	801	-

주) 2021년 ~ 2024년: 집행액 기준, 2025년: 계획액 기준

※ 자료: 국토교통부

이는 주택도시기금의 용자 지출은 주로 주택 구입자금 및 전세자금 지원, 임대주택 지원, 공공분양주택 공급에 한정⁷⁾되어 있기 때문임.

또한, 주택도시기금의 여유자금은 2022년도 28조 7,225억원에서 2024년도 말 기준 10조 1,022억원으로 급격하게 감소하였으므로, 향후 공동주택의 보수·개량에 주택도시기금을 용자할 여력은 낮아 보임.

【 최근 3년간 주택도시기금 여유자금 현황 】

(단위: 억원)

구 분	2022년	2023년	2024년
여유자금	287,225	192,513	101,022

※ 자료: 국토교통부

7) 2025년도 주택도시기금 운용계획(2025. 2.)에 따르면, 주택도시기금 주택계정에서 기금의 용자 지출은 주택 구입자금 및 전세자금 지원(14조 572억원), 임대주택 지원(12조 4,780억원), 분양주택 지원(1조 4,716억원)임.

즉, 현행법 제85조제2항에 따라 국가는 공동주택의 보수·개량 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있음에도 주택도시기금에서 그 비용을 융자한 사례가 없고 향후 융자할 여력 또한 낮은 상황으로 생각됨.

개정안과 관련하여 국토교통부는 현행법에 주택도시기금에서 공동주택 보수·개량 등에 필요한 비용을 융자할 수 있도록 규정하고 있으므로 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

법무부는 주택도시기금의 용도에 관한 사항은 「주택도시기금법」을 통해서 규율하고 있는바, 「공동주택관리법」에 별도로 규정할 경우 법체계의 정합성에 반할 우려가 있다는 의견을 제시함.

(2) 공동주택 실태조사에 따른 지방자치단체의 지원 (안 제85조제3항 신설)

현행법 제85조제1항⁸⁾에 따라 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리 등에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있음.

8) 「공동주택관리법」

제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.

그리고, 현행법 제86조제1항제4호⁹⁾에 따라 국토교통부장관이 지정하여 고시한 공동주택관리 지원기구가 공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원 업무를 수행하고 있음.

즉, 현행법에 지방자치단체가 공동주택 관리비용의 일부를 지원할 수 있는 근거와 공동주택관리 지원기구의 노후 공동주택에 대한 기술지원 근거가 규정되어 있는바, 이를 참고하여 ① 지방자치단체의 보수·보강 등 비용 전부 지원, ② 지방자치단체의 기술지원 규정의 입법 여부에 대하여 논의해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안과 관련하여 국토교통부는 지방자치단체가 관할하는 공동주택의 규모가 상이¹⁰⁾함에 따라, 일부 지방자치단체의 경우 예산 및 행정력이 과다하게 소모될 수 있으므로 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

9) 「공동주택관리법」

제86조(공동주택관리 지원기구) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행할 기관 또는 단체를 공동주택관리 지원기구(이하 이 조에서 “공동주택관리 지원기구”라 한다)로 지정하여 고시할 수 있다.

1. 공동주택관리와 관련한 민원 상담 및 교육
 2. 관리규약 제정·개정의 지원
 3. 입주자대표회의 구성 및 운영과 관련한 지원
 4. 장기수선계획의 수립·조정 지원 또는 공사·용역의 타당성 자문 등 기술지원
 5. 공동주택 관리상태 진단 및 지원
 6. 공동주택 입주자등의 공동체 활성화 지원
 7. 공동주택의 조사·검사 및 분쟁조정의 지원
 8. 공동주택 관리실태 조사·연구
 9. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 의뢰하거나 위탁하는 업무
 10. 그 밖에 공동주택 입주자등의 권익보호와 공동주택관리의 투명화 및 효율화를 위하여 대통령령으로 정하는 업무
- ② · ③ (생략)

- 10) 준공 20년 이상 공동주택단지 수: 경기 화성시 332단지, 남양주시 198단지, 평택시 192단지, 대구 수성구 124단지, 광주 북구 104단지 등(※자료: 국토교통부)

【 「공동주택관리법」에 따른 지방자치단체의 주요 업무 】

- 부적정한 관리비 등의 내역에 대해 개선 권고 (법 제23조)
- 소규모 공동주택 안전관리계획 수립 및 시행, 안전점검 (법 제34조)
- 하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 시스템 입력 (법 제38조)
- 공동주택 관리에 필요한 비용 지원 (법 제85조)
- 층간소음 상담·진단 및 교육 (법 제34조의2), 층간소음 실태조사 (법 제85조의2)
- 지역공동주택관리지원센터 비용 출연 또는 보조 (법 제86조의2)
- 공동주택관리에 관한 감독 (법 제93조), 공사의 중지 등 명령 (법 제94조)
- 과태료 부과 (법 제102조)

※ 자료: 국토교통부

서울특별시(공동주택과)는 지방자치단체의 사업비 용자 등은 재정 여건상 곤란하며, 공동주택의 보수·보강을 위한 용자는 국가에서 추진하는 것이 바람직하다는 의견이며,

서울특별시 광진구는 공동주택의 보수·보강에 필요한 용자금은 실질상 장기수선충당금을 적립하지 않는 소규모 공동주택에 지원될 가능성이 크며, 소규모 공동주택은 입주자대표회의, 관리주체의 부재로 용자금의 부실운영 및 용자금 미상환 시 지방자치단체로 부담이 전가될 우려가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590