



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 관리사무소장 보증보험 서류 제출방법 개선 》

■ 윤재옥의원 대표발의(의안번호 제2215811호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 윤재옥의원 대표발의(제2215811호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 관리사무소장 보증보험 서류 제출방법 개선(안 제66조제3항)	2

I. 윤재옥의원 대표발의(제2215811호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤재옥의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 31.

다. 회 부 일 : 2026. 1. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법상 주택관리사등은 보증보험 가입사실 입증서류를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 입주자대표회의 회장 등에게 제출해야 하고 이를 위반할 경우 1천만원 이하의 과태료를 부과하게 됨.

그런데 입주자대표회의 회장 등은 상근 의무가 없어 부재가 잦은 상황에서 현실적으로 관리사무소장이 배치되는 날에 관련 서류를 제출하지 못하는 경우가 발생함에도 과태료 대상이 되는 것은 과도하다는 지적이 이어져 왔음.

이에 입주자대표회의 회장 등의 부재로 서류를 제출할 수 없는 경우에는 시장·군수·구청장에게 제출할 수 있도록 하여 현행 제도의 운영상 미비점을 개선하고자 하는 것임(안 제66조제3항).

3. 검토의견

가. 관리사무소장 보증보험 서류 제출방법 개선(안 제66조제3항)

현행	개정안
제66조(관리사무소장의 손해배상책임) ①·② (생략) ③ 주택관리사등은 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다. <u><단서 신설></u> 1. ~ 3. (생략) ④ (생략)	제66조(관리사무소장의 손해배상책임) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>-----. 다만, 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 부재나 연락두절 등으로 서류를 제출할 수 없는 경우에는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.</u> 1. ~ 3. (현행과 같음) ④ (현행과 같음)

현행법 제66조¹⁾에 따르면, 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우 그 손해를 배상할 책임이 있고, 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁해야 하며,

‘해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날’에 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 ① 입주자대표회의의 회장, ② 임대사업자(임대주택의 경우), 또는 ③ 시장·군수·구청장(입주자대표회의가 없는 경우)에게 제출하여야 함.

그런데 개정안의 제안이유에서 언급하는 바와 같이, 서류 수령인인 입주자대표회의의 회장이나 임대사업자는 부재중인 경우가 많아 관리사무소장으로 배치된 당일에 관련 서류를 제출하지 못하는 경우가 발생함에도, 현행법상 당일 서류 미제출 시 500만원 이하의 과태료²⁾를 부과하도록 하는 것은 다소 과도하다는 의견이 있음.

1) 「공동주택관리법」

제66조(관리사무소장의 손해배상책임) ① 주택관리사등은 관리사무소장의 업무를 집행하면서 고의 또는 과실로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 주택관리사등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제82조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

③ 주택관리사등은 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 한 후 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치된 날에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하여야 한다.

1. 입주자대표회의의 회장
2. 임대주택의 경우에는 임대사업자
3. 입주자대표회의가 없는 경우에는 시장·군수·구청장

2) 「공동주택관리법」

제102조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

24. 제66조제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자

이에 개정안은 입주자대표회의의 회장 또는 임대사업자가 부재하거나 연락이 두절되어 서류를 제출할 수 없는 경우에는 시장·군수·구청장에게 제출할 수 있도록 하여 현행 제도의 운용상 미비점을 개선하려는 것으로, 그 입법 취지는 타당하다고 생각됨.

다만, 신규 관리사무소장의 보증보험 가입서류는 원칙상 피보험자인 해당 공동주택의 입주민을 대표할 자격이 있는 입주자대표회의의 회장 또는 임대사업자에게 제출하는 것이 보다 적절할 것으로 보이고,

입주자대표회의가 없는 경우 예외적으로 수령인이 되는 시장·군수·구청장이 모든 경우에 서류를 대리 수령할 수 있게 될 경우 행정적 부담이 가중될 수 있으므로, 서류 제출의 편의성과 현실적인 행정 소요 측면을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 판단됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 관리사무소장 배치 당일에 서류를 제출하도록 하는 현행법 규정은 다소 엄격한 측면이 있으나, 개정안 단서의 경우 ‘부재나 연락두절 등’의 적용 범위가 불분명하여 단지 내 분쟁 발생 우려가 있고, 시·군·구에 제출하도록 할 경우 제반여건 등을 감안할 때 행정적 부담이 클 것으로 보이는바, 입법 취지 달성을 위해 서류의 제출기한을 ‘7일 이내’로 완화하는 방안의 수정의견을 제시함.

【 국토교통부 수정의견 】

[illegible]

참고로, 개정안에 대하여 관계 기관에서 다음과 같이 의견을 제출함.

기관	의견	사유
충청남도	수정필요	○ 배치일에 사유 발생 시 시·군·구청장에 제출이 곤란한 경우가 상당 ○ 관리사무소장 배치신고를 주택관리사단체가 제출받고 있으므로 보증보험 서류 또한 주택관리사단체에 제출하는 것으로 수정 필요
충청남도 천안시	수정필요	○ 보증보험 서류는 원칙적으로 피보험자인 해당 공동주택 입주자대표회의 회장 등에게 제출되어야 함이 타당 ○ 시·군·구청장에 제출 시 피보험자에 반환하는 등 추가적인 행정업무 부담 발생 ○ 관리사무소장 배치신고를 배치된 날로부터 15일 이내에 하도록 되어 있으므로 보증보험 서류 제출 또한 동일하게 15일 이내에 제출하도록 함이 타당
대한주택 관리사협회	수정필요	○ 관리현장 배치 당일 보증보험 가입증권 즉시 제출 규정에 대한 개정(예시: 배치된 후 1주일 이내)을 통해 법과 실제의 괴리로 인해 과태료가 양산되는 불합리를 시정할 필요
한국주택 관리협회	수용	

문 의 처

02)6788-5581