



제 428회 국회 (임시회)
제 2차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공동관리 총세대수 기준 상향》

■ 박성민의원 대표발의(의안번호 제2211076호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박성민의원 대표발의(제2211076호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공동관리 총세대수 기준 상향(안 제8조제2항)	2

I. 박성민의원 대표발의(제2211076호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박성민의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서 공동주택관리는 단지별 관리를 원칙으로 하되, 예외적으로 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 인접한 공동주택단지와 공동 관리할 수 있도록 하고 있고, 그 기준은 국토교통부령에서 총세대수 1,500세대 이하 등으로 규정하고 있음.

그런데 최근 공동주택단지의 경우 과거에 비하여 단지의 세대수 규모가 점점 커지고 있는 추세임에도 불구하고 현행 공동관리의 총세대수 기준이 과거 법 제정 당시(2016년) 기준으로 장기간 유지됨에 따라 위와 같은 공동주택단지 현실을 제대로 반영하지 못하고 있어 공동관리의 총세대수 기준을 합리적으로 조정할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 공동관리의 총세대수 기준을 5천세대 이하로 상향하여 규정함으로써 공동주택관리의 효율성을 제고하려는 것임(안 제8조제2항).

3. 검토의견

가. 공동관리 총세대수 기준 상향(안 제8조제2항)

현행	개정안
제8조(공동관리와 구분관리) ① (생략)	제8조(공동관리와 구분관리) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따른 공동관리는 단지별로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우(임대주택단지의 경우에는 임대사업자와 임차인대표회의의 서면동의를 받은 경우를 말한다)로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우에만 해당한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- -다음 각 호의 기준에 모두 적합--- -----.
<신설>	1. 공동으로 관리하는 총세대수가 5천세대 이하일 것. 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우에는 제외한다.
<신설>	2. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 기준

개정안은 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우를 제외하고 공동으로 관리하는 총세대수가 5천세대 이하인 경우에 공동관리를 할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제2조제1항제3호1)에 따라 공동주택단지는 주택건설사업계획

1) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말함.

그리고, 현행법 제8조2)에 따라 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에 인접한 공동주택단지와 공동으로 관리하게 할 수 있고(제8조제1항),

이에 따른 공동관리는 단지별로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우에만 해당함(제8조제2항).

현행법의 위임에 따라 「공동주택관리법 시행규칙」 제2조제3항3)에

-
1. · 2. (생략)
 3. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다.

「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 11. (생략)
12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
 - 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
 - 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
 - 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
 - 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

2) 「공동주택관리법」

제8조(공동관리와 구분관리) ① 입주자대표회의는 해당 공동주택의 관리에 필요하다고 인정하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 인접한 공동주택단지(임대주택단지를 포함한다)와 공동으로 관리하거나 500세대 이상의 단위로 나누어 관리하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 공동관리는 단지별로 입주자등의 과반수의 서면동의를 받은 경우(임대주택단지의 경우에는 임대사업자와 임차인대표회의의 서면동의를 받은 경우를 말한다)로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우에만 해당한다.

3) 「공동주택관리법 시행규칙」 (국토교통부령)

제2조(공동주택의 공동관리 등) ① · ② (생략)

서는 공동관리의 기준으로 ① 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우를 제외하고 공동으로 관리하는 총세대수가 1천5백세대 이하일 것, ② 공동주택 단지 사이에 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설⁴⁾이 없을 것을 규정하고 있음.

공동주택의 공동관리는 공동관리 대상 공동주택단지 전체에 대하여 공통되는 관리업무를 일관되게 처리하고 관리비용을 절감할 수 있도록 하기 위한 것⁵⁾으로, 1994년 11월 舊 「공동주택관리규칙」(건설부령 제567호)에서 처음 규정⁶⁾되었으며, 공동관리할 수 있는 총세대수는 1천세

③ 법 제8조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 지하도, 육교, 횡단보도, 그 밖에 이와 유사한 시설의 설치를 통하여 단지 간 보행자 통행의 편리성 및 안전성이 확보되었다고 인정하는 경우에는 제2호의 기준은 적용하지 아니한다.

1. 공동관리하는 총세대수가 1천5백세대 이하일 것. 다만, 의무관리대상 공동주택단지와 인접한 300세대 미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우는 제외한다.

2. 공동주택 단지 사이에 「주택법」 제2조제12호 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설이 없을 것
④ 입주자대표회의는 법 제8조제1항에 따라 공동주택을 공동관리하거나 구분관리할 것을 결정한 경우에는 지체 없이 그 내용을 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

4) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 11. (생 략)

12. “주택단지”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설

5) 법제처 법령해석 18-0033, “둘 이상의 의무관리대상 공동주택을 공동관리하는 경우 주택관리사를 관리사무소장으로 배치하는 방법”, 2018. 4. 2. 참조

6) 舊 「공동주택관리규칙」(건설부령 제567호, 1994. 11. 2. 일부개정)

제4조의3 (공동주택의 공동관리) 시장등은 영 제7조제2항의 규정에 의하여 공동주택을 공동관리하게 하는 경우에는 다음 각호의 기준에 의한다.

1. 세대수 : 1,000세대이하. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 공동주택단지와 인근에 있는

대 이하였음.

2006년 2월 정부는 1천세대 이하인 세대수 기준으로는 공동관리에 따른 비용절감 효과가 크지 아니하다는 이유⁷⁾로 「주택법 시행규칙」(건설교통부령 제499호)을 개정하여 공동주택의 공동관리를 할 수 있는 세대수를 1천세대 이하에서 1천5백세대 이하로 확대하였고, 이 기준은 지금도 적용되고 있음.

그런데, 최근 공동주택단지의 경우 과거에 비하여 단지의 세대수 규모가 점점 커지고 있는 추세임에도 불구하고 현행 공동관리의 총세대수 기준이 과거(2006년) 기준으로 장기간 유지되고 있으므로 이를 합리적으로 조정할 필요가 있다는 지적이 있음(제안이유 참조).

이에 개정안은 「공동주택관리법 시행규칙」에서 규정하고 있는 공동관리의 총세대수 기준을 법률로 상향함과 아울러 그 범위를 1천5백세대 이하에서 5천세대 이하로 확대함으로써 공동주택관리의 효율성을 제고하려는 취지의 입법임.

300세대미만의 공동주택단지를 공동으로 관리하는 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 단지수 : 3개단지(제1호 단서의 경우에는 2개단지)이하

7) 「주택법 시행규칙」(건설교통부령 제499호, 2006. 2. 24. 일부개정) 주요내용

가. 공동주택의 공동관리 개선(제23조제2항제1호)

(1) 공동주택을 공동관리할 수 있는 세대수 기준이 1천세대 이하로 되어 있어 공동관리에 따른 비용절감 효과가 크지 아니함.

(2) 공동주택의 공동관리를 할 수 있는 세대수를 1천세대 이하에서 1천5백세대 이하로 범위를 확대함.

(3) 공동관리로 일반관리비를 줄일 수 있어 입주민들의 비용부담이 줄어들 것으로 기대됨.

전국의 3천세대 이상 대단지 아파트 현황을 살펴보면, 2007년 이전 준공된 아파트는 28개 단지(5천세대 이상 3개 단지)였으나, 2007년 이후 37개 단지(5천세대 이상 6개 단지)가 준공되어 대단지 아파트 수가 큰 폭으로 증가하였음.

【 3천세대 이상 대단지 아파트 현황 】

(단위: 단지)

구분		전국	서울	부산	인천	대전	울산	경기	충남	충북	경남
준공	세대수										
2007년 이전	3천~5천 세대	25	15	2	-	2	1	3	1	-	1
	5천세대 이상	3	1	-	-	-	-	1	-	-	1
소 계		28	16	2	-	2	1	4	1	-	2
2007년 이후	3천~5천 세대	31	6	2	7	-	-	11	2	1	2
	5천세대 이상	6	5	1	-	-	-	-	-	-	-
소 계		37	11	3	7	-	-	11	2	1	2

주) 2025. 7. 말 기준

※ 자료: KB부동산 데이터허브 자료를 참고하여 재작성

이러한 대단지 아파트는 재개발·재건축 등 정비사업⁸⁾으로 조성되는

8) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
 - 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을

경우가 많은데, 정비사업을 규율하는 「도시 및 주거환경정비법」과 공동주택 관리를 규율하는 「공동주택관리법」에서의 주택단지의 범위가 상이함.

「공동주택관리법」의 주택단지는 앞에서 언급한 바와 같이 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말하며,

주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획은 「주택법」 제15조⁹⁾에 따라 사업계획승인권자가 승인함.

그런데, 「도시 및 주거환경정비법」의 주택단지¹⁰⁾는 「주택법」 제

개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

1)·2) (생략)

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

1)·2) (생략)

9) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 2. (생략)

10) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 6. (생략)

15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지뿐만 아니라 이 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지도 포함될 수 있음.

일례로, ‘OO아파트 1단지’와 ‘OO아파트 2단지’가 서로 인접해 있고, 각각 「주택법」에 따라 각각 사업계획승인을 받아 건설된 별도의 대규모 주택단지라고 하더라도, 재개발·재건축 등 정비사업을 진행할 때에는 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 하나의 주택단지로 사업이 진행됨.

이러한 주택단지는 분양될 때에도 하나의 단지로 공고¹¹⁾되기 때문에, 분양받은 사람들은 「공동주택관리법」상 별개의 단지로 관리되는 것에 대하여 인지하지 못할 가능성이 있으며, 개정안에 따르는 경우 불필요한 분쟁을 해소할 수 있다는 점에서 타당한 측면이 있음.

7. “주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지

나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지

다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지

라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

11) 국토교통부에 따르면, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제67조에 분양의 공고 등은 「주택법」 제54조를 준용한다고 규정되어 있으므로, 이러한 경우에는 하나의 단지로 공고함.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제67조(일반분양신청절차 등) 법 제79조제4항에 따라 조합원 외의 자에게 분양하는 경우의 공고·신청절차·공급조건·방법 및 절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 이 경우 “사업주체”는 “사업시행자(토지주택공사등이 공동사업시행자인 경우에는 토지주택공사등을 말한다)”로 본다.

또한, 현행 공동관리 총세대수 기준이 규정된 2006년에 비하여 지금의 관리·전산 시스템 등이 발전한 점을 고려할 때, 총세대수 상향은 큰 문제가 없다고 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 공동관리의 총세대수를 상향하여 폭넓게 공동관리를 적용하고자 하는 취지에는 공감하지만,

공동관리가 가능한 총세대수 기준은 관리현장 실태, 입주민 등을 고려하여 사회·경제적 상황변화에 따라 탄력적인 대응이 필요하므로, 총세대수 상향을 법률로 상향하여 정하기보다는 현행대로 국토교통부령으로 정하는 것이 바람직하다는 의견과 아울러 정비사업으로 조성된 단지에 대해서는 공동관리가 가능한 방안에 대하여 지방자치단체, 관계기관 등과의 협의 후 국토교통부령 개정을 추진할 예정이라는 입장임.

법무부는 공동관리의 총세대수 기준을 법률로 상향하기보다 사회·경제적 변화에 유연한 대응을 위해 현행유지를 하는 것이 바람직하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590