

공동주택 관련 법령 개정 건의사항



- 인천광역시의회 -

살기 좋은 아파트 만들기 특별위원회

공동주택 관련 법령 개정 건의사항

연 번	법 령 명	개정 건의안 요지	건의자 (단 체)
1	주택법	장기수선계획의 비용 산출, 공사방법 등에 관한 교육 대상에 입주자대표회의 회장을 추가함	아파트연합회
2	주택법	입주자대표회의단체 설립 근거를 마련함	아파트연합회
3	주택법	선거관리위원회의 운영교육 실시 근거를 마련함	아파트연합회
4	주택법	국토부장관은 공동주택을 주택관리업자에게 위탁 관리하는 경우 사용하는 위수탁관리표준계약서를 정하여 보급함	주택관리시험회
5	주택법	위탁관리시 입주자대표회의의 부담 간접 배제 근거규정을 법률로 상향 조정하고 근로기준법적 적용 원칙을 규정함	주택관리시험회
6	주택법	소규모공동주택에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행업무를 주택관리사 등으로 하여금 실시하게 할 수 있음	주택관리시험회
7	주택법	시장 등은 주택관리업자의 경영건전성 유지를 위한 검사를 실시하고 시정을 요구할 수 있음	주택관리시험회
8	주택법	관리사무소장은 중대한 사유에 해당하지 않는 한 부당하게 해고할 수 없음	주택관리시험회
9	주택법시행령	동별 대표자 임기제한 규정을 삭제함	공 통
10	주택법시행령	입주자대표회의 운영 및 윤리교육을 강제할 수 있도록 규정함	다 수
11	주택법시행령	시장 등은 선거관리위원회의 운영교육을 실시하고 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있음	아파트연합회
12	주택법시행령	관리주체는 주민운동시설을 임대하여 운영할 수 있도록 함	남동구
13	조세특례제한법	입주자대표회의가 시행하는 수익사업을 부가가치세의 면제 대상으로 함	공 통
14	응급의료에관한법률	심폐소생을 위한 응급장비의 구비 의무 대상에서 공동주택을 삭제함	다 수
15	어린이놀이시설안전관리법	2008년 1월 27일 전에 설치된 어린이놀이시설은 설치검사를 받지 아니한 경우라도 이용이 가능하도록 함	다 수
16	승강기검사기준	승강기 비상통화장치 설치 대상으로 신규 설치 또는 교체 승강기에 한하여 적용함	다 수

《붙임》

공동주택 관련 법령 개정 건의사항 주요 내용

□ 주택법 : 총 8건

연 번	현 행	개 정 건 의 안	개 정 사 유
1	제47조(장기수선계획) ① ~ ② (생략) ③ 관리주체는 장기수선계획을 조정하기 전에 해당 공동주택의 관리사무소장으로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있다.	제47조(장기수선계획) ① ~ ② (현행과 같음) ③ <u>지방자치단체</u> 는 장기수선계획을 조정하기 전에 해당 공동주택의 관리사무소장과 <u>입주자대표회의 회장</u> 으로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사가 실시하는 장기수선계획의 비용산출 및 공사방법 등에 관한 교육을 받게 할 수 있다.	제47조제2항에 따르면 입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고 필요한 경우에는 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하도록 규정하고 있으므로 직접적인 의무교육이 필요함
2	제81조(협회의 설립 등) ① (생략) ② 주택관리사등은 주택관리에 관한 기술·행정 및 법률 문제에 관한 연구와 그 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 주택관리사단체를 설립할 수 있다. <u><신 설></u>	제81조(협회의 설립 등) ① (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ <u>입주자대표회의는 입주자의 권익을 보호하고 쾌적하고 문화적인 주거생활을 보장하며 주택관리의 건전한 발전을 도모하기 위하여 입주자대표회의단체를 설립할 수 있다.</u>	주택관리업자단체와 각 공동주택의 입주자대표회의 모임을 법정 단체화하여 주택관리사 단체와 함께 균형 도모

연번	현행	개정건의안	개정사유
3	<신설>	<p><u>제43조의6(선거관리위원회의 운영교육)</u></p> <p><u>① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 선거관리위원회의 구성원에게 선거관리위원회의 운영과 관련하여 필요한 교육을 실시하여야 한다. 이 경우 선거관리위원회의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다.</u></p> <p><u>② 제1항에 따른 교육의 시기·방법, 비용 부담, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u></p>	<p>○ 공동주택 운영관련 각종 민원 대다수가 동별 대표자 선출관련이므로 공정하고 투명한 선거관리를 위하여 운영교육이 반드시 필요함.</p> <p>○ 규정과 절차에 맞지 아니한 선거관리로 인하여 공동주택 내 불신이 조장</p>
4	<p>제43조(관리주체 등) ① (생략)</p> <p>② 입주자는 제1항에 해당하는 공동주택을 제4항에 따라 자치관리하거나 제53조에 따른 주택관리업자에게 위탁하여 관리하여야 한다.</p> <p><단서 신설></p>	<p>제43조(관리주체 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 입주자는 ----- ----- 관리하여야 한다.</p> <p><u>이 때, 공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우 국토교통부장관은 공정하게 계약이 체결되도록 하기 위하여 공동주택 위·수탁관리표준계약서를 정하여 보급할 수 있다.</u></p>	<p>공동주택을 주택관리업자에게 위탁하여 관리하는 경우에는 국토교통부장관이 공동주택 위·수탁관리표준계약서를 정하여 보급할 수 있도록 함으로써, 입주자대표회의와 주택관리업자 간에 공정하게 계약이 체결되도록 함</p>

연번	현행	개정건의안	개정사유
5	제43조(관리주체 등) ③ ~ ⑪ (생략) <신설>	제43조(관리주체 등) ③ ~ ⑪ (현행과 같음) <u>⑫ 입주자대표회의는 주택관리업자가 공동주택을 관리하는 경우에는 주택관리업자의 직원인사·노무관리 등의 업무수행에 부담하게 간섭하여서는 아니 된다</u> <u>⑬ 주택관리업자는 공동주택 위수탁계약시 관리사무소 직원에 대한 근로관계 유지 등 사용자로서의 책임이 있다.</u>	주택법시행령 제51조제5항에서 정하고 있던 위탁관리에 대한 입주자대표회의의 부담 간섭배제 조항을 법률로 상향 규정하고, 주택관리업자 등의 사용자로서의 근로기준법적 적용원칙을 규정함
6	제43조의3(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 제43조제1항에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다. 1. ~ 3. (생략)	제43조의3(소규모 공동주택의 안전관리) ① 지방자치단체의 장은 제43조제1항에 해당하지 아니하는 ----- ----- ----- ----- -----	지방자치단체의 장 등은 소규모 공동주택의 안전관리를 위해 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 구체적인 시행을 주택관리사 등에게 실시할 수 있게 함으로서 「주택법」 상 관리의 사각지대에 놓여 있는 소규모 공동주택의 안전성 및 건축물의 장수명화를 지속적으로 도모함

연번	현행	개정건의안	개정사유
6 (계속)	<신설>	<p>② 지방자치단체의 장 또는 법 제87조제2항제3의2에 따른 소규모 공동주택의 안전관리를 위탁받은 자(이하 “지방자치단체의 장 등”이라 한다. 이 조에서 같다)는 제1항제1호에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행업무를 주택관리사 또는 주택관리사보(이하 “주택관리사등”이라 한다)로 하여금 실시하게 할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따라 주택관리사등이 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행업무를 수행한 경우에는 그 결과를 지방자치단체의 장 등에게 통지하여야 한다.</p> <p>④ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항 각호에 필요한 비용과 제2항의 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행업무에 필요한 비용 등을 지원할 수 있다.</p>	

연번	현행	개정건의안	개정사유
7	<신설>	<p><u>제53조의8(주택관리업의 경영건전성 검사)</u></p> <p><u>① 주택관리업자의 경영건전성을 유지하기 위하여 필요한 검사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 할 수 있다.</u></p> <p><u>② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 검사 결과 주택관리업자의 위법 또는 부당한 행위가 있을 때에는 주택관리업자에게 그 시정을 요구할 수 있다.</u></p>	주택관리업자의 경영 건정성을 유지하기 위하여 필요한 검사를 실시한 후 그 결과 주택관리업자의 위법 또는 부당한 행위가 있을 경우에는 그 시정을 요구할 수 있도록 함으로써, 주택관리업자의 윤리성을 강화하려는 것임.
8	제55조(관리사무소장의 업무 등) ① ~ ⑤ (생략) <신설>	<p>제55조(관리사무소장의 업무 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p><u>⑥ 제1항 각호에 따라 배치된 관리사무소장은 법 제57조제1항 각호의 자격취소·자격정지 또는 「근로기준법」의 해고사유 등 중대한 사유에 해당되지 않는 한 부당하게 해고할 수 없다.</u></p>	관리사무소장의 고용불안 및 소신 있는 관리업무 수행이 어려워지게 되어 입주자대표회의와 연관된 관리비리가 빈번하게 발생됨에 따라 이를 개선하여 적법하고 소신 있는 관리업무가 이루어질 수 있도록 관리사무소장의 고용안정과 지위 확보가 필요함.

□ 주택법시행령 : 총 4건

연 번	현 행	개 정 건 의 안	개 정 사 유
9	제50조(입주자대표회의의 구성 등) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 동별 대표자의 임기는 2년으로 하며, 한번만 중 임할 수 있다.	제50조(입주자대표회의의 구성 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음) <u>⑧ <삭 제></u>	모든 국민의 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로서 제한하도록 규정하고 있음에도 불구하고 부령인 시행령으로 제한하고 있음
10	제50조의 3(입주자대표회의의 운영 및 윤리 교육) ① ~ ⑤ (생략) <u><신 설></u>	제50조의 3(입주자대표회의의 운영 및 윤리 교육) ① ~ ⑤ (현행과 같음) <u>⑥ “의무교육이 실시될 수 있도록 규정”</u>	현재는 의무교육이라 규정하고 있을 뿐 교육을 실시하는 자자체는 물론 동별 대표자들도 의무교육 인식이 없는 상태로서 강제할 수 있는 조항이 필요함.

연번	현행	개정건의안	개정사유
11	<신설>	<p><u>제50조의4(선거관리위원회의 운영교육)</u></p> <p>① 시장·군수 또는 구청장은 제50조의2에 따라 구성된 선거관리위원회에 매년 선거관리위원회 운영과 관련하여 필요한 교육을 실시하여야 한다.</p> <p>② 운영교육은 매회별 2시간으로 한다.</p> <p>③ 시장·군수 또는 구청장은 운영교육을 실시하려면 교육일시, 교육장소, 교육기간, 교육내용, 교육대상자, 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항을 교육 실시 10일 전까지 공고하거나 대상자에게 알려야 한다.</p> <p>④ 운영교육에 소요되는 비용은 제58조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영비에서 부담한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 경우에는 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.</p>	<p>○ 공동주택 운영관련 각종 민원 대다수가 동별대표자 선출관련이므로 공정하고 투명한 선거관리를 위하여 운영교육이 반드시 필요함.</p> <p>○ 규정과 절차에 위배되는 선거관리로 인하여 불신이 조장되고 있음</p>
12	제55조의5(주민운동시설의 위탁 운영) ① 관리주체는 주민운동시설을 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁하여 운영할 수 있다. ② (생략)	제55조의5(주민운동시설의 위탁 운영) ① 관리주체는 주민운동시설을 입주자등의 이용을 방해하지 아니하는 한도에서 관리주체가 아닌 자에게 위탁하거나 임대하여 운영할 수 있다. ② (현행과 같음)	위탁방식보다 임대방식이 운영에 있어 입주민에게 유리함

□ 조세특례제한법 : 총 1건

연번	현행	개정건의안	개정사유
13	제106조(부가가치세의 면제 등) ① (생략) 1. ~ 4의5. (생략) <u><신설></u>	제106조(부가가치세의 면제 등) ① (현행과 같음) 1. ~ 4의5. (생략) <u>4의6. 「주택법」 제43조에 따른 입주자대표회의가 공동주택 내 시설·장소 임대 및 재활용폐자원 매각 등 대통령령으로 정하는 수익사업을 통하여 공급하는 재화 또는 용역</u>	국세청은 입주자대표회의가 수익사업을 수행하는 경우 사업자 등록을 하고 부가가치세를 신고·납부하도록 안내하고 있으나, 실제로는 법 적용의 혼란이 발생하고 있는 실정이며, 이에 대하여 전격적으로 과세하는 것은 입주민의 관리비 부담이 증가할 것으로 예상되는 문제가 있음

□ 응급 의료에 관한 법률 : 1건

연 번	현 행	개 정 건 의 안	개 정 사 유
14	제47조의2(심폐소생을 위한 응급장비의 구비 등의 의무) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설 등에는 자동제세동기 등 심폐소생술을 할 수 있는 응급장비를 갖추어야 한다. 1. ~ 5. (생 략) 6. 대통령령으로 정하는 규모 이상의 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택 7. (생 략)	제47조의2(심폐소생을 위한 응급장비의 구비 등의 의무) ① (현행과 같음) 1. ~ 5. (현행과 같음) <u>6. <삭 제></u> 7. (현행과 같음)	○ 국가의 책무인 응급의료를 공동주택 입주자 등에게 전가하는 것임. ○ 실효성이 없음 (실효성 있기 위해서는 라인별 또는 층별 설치하여야 함) ○ 설치비용 과다 (실효성 있게 설치시)

□ 어린이놀이시설 안전관리법 : 1건

연 번	현 행	개 정 건 의 안	개 정 사 유
15	부칙 제3조(2008년 1월 27일 전에 설치된 어린이 놀이시설의 사용에 관한 특례) 2008년 1월 27일 전에 설치된 어린이놀이시설(법률 제8286호 어린이놀이시설 안전관리법 부칙 제3조제1항에 따라 제12조에 따른 설치검사를 받은 어린이놀이시설은 제외한다)의 관리주체는 제13조제1항에도 불구하고 부칙 제2조제2항에 따른 설치검사를 받지 아니한 경우에도 이 법 시행일부터 3년 동안 해당 어린이놀이시설을 이용하도록 할 수 있다. 이 경우 "어린이놀이시설의 관리주체"는 제13조제1항에 따른 "설치자"로 본다.	부칙 제3조(2008년 1월 27일 전에 설치된 어린이 놀이시설의 사용에 관한 특례) 2008년 1월 27일 전에 설치된 어린이놀이시설(법률 제8286호 어린이놀이시설 안전관리법 부칙 제3조제1항에 따라 제12조에 따른 설치검사를 받은 어린이놀이시설은 제외한다)의 관리주체는 제13조제1항에도 불구하고 부칙 제2조제2항에 따른 설치검사를 받지 아니한 경우에도 해당 어린이놀이시설을 이용하도록 할 수 있다. 이 경우 "어린이놀이시설의 관리주체"는 제13조제1항에 따른 "설치자"로 본다.	○ 법률 적용 강제로 전국적으로 수조원의 교체 비용이 소요되어 불필요한 경제적인 손실 발생 ○ 최초 장기수선계획에 반영되지 아니하여 입주자들의 관리비 부담 증가의 원인이 됨.

□ 승강기검사기준 : 1건

연 번	현 행	개 정 건 의 안	개 정 사 유
16	<p>142.3 비상통화장치</p> <p>142.3.5 카 내와 외부의 소정의 장소를 연결하는 통화장치는 당해 시설물의 관리인력이 상주하는 장소(경비실, 전기실, 중앙관리실 등)에 이 중으로 설치되어야 한다. 다만, 관리인력이 상주하는 별도의 장소가 2개소 미만인 시설물의 경우에는 하나만 설치될 수 있다. 또한, 이와 별도로 시설물 내부 통화가 연결되지 않을 경우에는 승강기 유지관리업체 또는 자체 점검자에게로 자동 통화 연결되어 신속한 구조 요청이 이루어질 수 있는 통화장치를 갖추어야 한다.</p>	<p><u>“신규설치 또는 교체 승강기에 한하여 적용”</u></p>	<p>○ 단지별 수천 ~ 수억원 비용 발생</p> <p>○ 최초 장기수선계획에 반영되지 아니하여 관리비 부담 증가의 원인이 됨.</p>