

공동주택관리법 일부개정법률안
(이명수의원 대표발의)

의안 번호	8224
----------	------

발의연월일 : 2021. 2. 22.

발 의 자 : 이명수 · 이종배 · 권영세
김태흠 · 성일종 · 박덕흠
최춘식 · 송석준 · 강기운
추경호 · 홍문표 · 최형두
정희용 · 김형동 의원
(14인)

제안이유

현행법은 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등이 경비원 등 근로자에게 적정한 보수를 지급하고 근로자의 처우개선·인권존중을 위하여 노력하며, 이들에 대하여 업무 이외에 부당한 지시 및 명령을 하지 아니하도록 의무화하고 있음.

그럼에도 불구하고 입주자대표회의·입주민과 관리사무소장·경비원 등 근로자들 간의 관계적 특수성(소위 갑을관계)으로 인해 업무 이외의 부당한 지시·명령과 간섭이 빈번하고 최근 관리사무소장의 죽음의 약자에 대한 사회적 보호가 미흡한 현실에 대한 경각심을 불러일으키고 있어 이들에 대한 실질적 보호장치 마련이 필요하다는 의견이 제기되고 있음.

이에 관리사무소장 및 경비원 등이 부당한 업무간섭 및 처우로부터

보호받을 수 있도록 현행 제도를 보완하여 입주자대표회의 및 입주민들과 공동주택 내에서 상생할 수 있도록 하려는 것임.

주요내용

- 가. 입주자대표회의는 이 법 또는 관계법령에 위반되는 의결을 하여서는 아니 되며, 그 의결로 입주자등에게 재산상의 손해를 입히는 경우에는 손해를 배상할 책임이 있는 등 입주자대표회의의 의무와 책임에 관한 사항을 규정함(안 제14조의2 신설).
- 나. 관리사무소장을 배치하는 자는 공동주택의 효율적인 관리에 필요한 범위에서 관리사무소장의 근로계약기간이 유지될 수 있도록 노력하고, 입주자대표회의로부터 승인받은 예산안 등의 집행에 대해서는 의결을 생략할 수 있도록 함(안 제64조제6항 및 제7항 신설).
- 다. 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제의 주체에 입주자등을 추가하고 입주자대표회의 및 입주자등으로부터 부당한 지시 또는 명령에 대해서 이행거부, 사실 조사 의뢰를 할 수 있도록 하며, 시장·군수·구청장은 사실 조사 결과 범죄혐의 등이 있다고 인정하는 경우 수사기관에 고발할 수 있도록 함(제65조제1항부터 제5항까지).
- 라. 공동주택관리 분쟁조정위원회의 심의·조정 사항에 관리사무소장 및 경비원에 대한 업무방해, 부당한 영향력 행사 등에 관한 사항을 추가함(안 제71조제2항제9호 신설).

마. 사실 조사 후 시장·군수·구청장의 명령 등 조치에 따르지 아니한 자와 사실 조사 의뢰 등을 이유로 관리사무소장에게 불이익조치를 하는 자에 대해 과태료를 부과하도록 함(안 제102조제2항제6호의2 및 제8호).

공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조의2를 다음과 같이 신설한다.

제14조의2(입주자대표회의의 의무 등) ① 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 의결을 하거나 그 업무에 속하지 아니하는 사항에 대하여 관여해서는 아니 된다.

② 입주자대표회의는 제1항에 따른 의결로 입주자등에게 재산상의 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 다만, 입주자대표회의가 고의 또는 과실이 없음을 입증한 경우에는 그러하지 아니 하다.

③ 입주자대표회의는 제64조에 따른 관리사무소장의 인사에 관하여 부당하게 개입하거나 영향력을 행사해서는 아니 된다.

제64조에 제6항 및 제7항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑥ 제1항에 따라 관리사무소장을 배치하는 자는 계약기간을 명시한 근로계약을 체결할 때 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 필요한 범위에서 근로계약기간이 유지될 수 있도록 노력해야 한다.

⑦ 제2항에도 불구하고 관리사무소장이 집행하려는 사항이 입주자

대표회의로부터 승인받은 사업계획 및 예산안에 대한 집행에 해당하는 경우에는 별도의 의결을 필요로 하지 아니한다.

제65조제1항 중 “같다)는”을 “같다) 및 입주자등은”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “입주자대표회의가 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여”를 “입주자대표회의 및 입주자등이 제1항을 위반한 지시 또는 명령을 한 경우 관리사무소장은 그 이행을 거부하거나 중단을 요청할 수 있고, 그 지시 또는 명령으로 다른”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “때에는 즉시 이를 조사하여야”를 “날부터 30일 이내에 조사를 마쳐야”로, “입주자대표회의에”를 “입주자대표회의 및 입주자등에게”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항 중 “관리사무소장에게”를 “지체 없이 입주자대표회의, 입주자등, 관리사무소장 또는 관리주체에게”로 하고, 같은 조 제5항 중 “관리사무소장을 해임하거나 해임하도록”을 “관리사무소장에 대한 불이익조치 또는 해임을 하거나 불이익조치 또는 해임을 하도록”으로 한다.

이 경우 사실 조사 결과 범죄혐의가 있다고 인정되는 경우에는 수사기관에 고발할 수 있다.

제71조제2항제9호를 제10호로 하고, 같은 항에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 업무방해 및 부당한 영향력 행사, 근로자의 권익 침해 등에 관한 사항

제102조제2항에 제6호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제8호 중

“관리사무소장을 해임하거나 해임하도록”을 “관리사무소장에 대한 불이익조치 또는 해임을 하거나 불이익조치 또는 해임을 하도록”으로 한다.

6의2. 제65조제3항에 따른 시장·군수·구청장의 명령 등 조치에 따르지 아니한 자

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제14조의2(입주자대표회의의 의</u> <u>무 등) ① 입주자대표회의(구성</u> <u>원을 포함한다. 이하 이 조에서</u> <u>같다)는 이 법 또는 관계 법령</u> <u>에 위반되는 의결을 하거나 그</u> <u>업무에 속하지 아니하는 사항</u> <u>에 대하여 관여해서는 아니 된</u> <u>다.</u></p> <p><u>② 입주자대표회의는 제1항에</u> <u>따른 의결로 입주자등에게 재</u> <u>산상의 손해를 입힌 경우에는</u> <u>그 손해를 배상할 책임이 있다.</u> <u>다만, 입주자대표회의가 고의</u> <u>또는 과실이 없음을 입증한 경</u> <u>우에는 그러하지 아니 하다.</u></p> <p><u>③ 입주자대표회의는 제64조에</u> <u>따른 관리사무소장의 인사에</u> <u>관하여 부당하게 개입하거나</u> <u>영향력을 행사해서는 아니 된</u> <u>다.</u></p>
<p>제64조(관리사무소장의 업무 등)</p> <p>① ~ ⑤ (생략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제64조(관리사무소장의 업무 등)</p> <p>① ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p><u>⑥ 제1항에 따라 관리사무소장</u></p>

<신 설>

제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) ① 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 제64조제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여서는 아니 된다.

② 입주자대표회의가 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여 입주자등에게 손해를 초래하거나 초래할 우려가 있는 경우 관리사무소장은 시장·군수·구청장에게 이를 보고하고,

을 배치하는 자는 계약기간을 명시한 근로계약을 체결할 때 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 필요한 범위에서 근로계약기간이 유지될 수 있도록 노력해야 한다.

⑦ 제2항에도 불구하고 관리사무소장이 집행하려는 사항이 입주자대표회의로부터 승인받은 사업계획 및 예산안에 대한 집행에 해당하는 경우에는 별도의 의결을 필요로 하지 아니한다.

제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) ① -----

-----같다) 및
입주자등은-----

-----.

② 입주자대표회의 및 입주자등이 제1항을 위반한 지시 또는 명령을 한 경우 관리사무소장은 그 이행을 거부하거나 중단을 요청할 수 있고, 그 지시 또는 명령으로 다른-----

사실 조사를 의뢰할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사실 조사를 의뢰받은 때에는 즉시 이를 조사하여야 하고, 부당하게 간섭한 사실이 있다고 인정하는 경우 제93조에 따라 입주자대표회의에 필요한 명령 등의 조치를 하여야 한다. <후단 신설>

④ 시장·군수·구청장은 사실 조사 결과 또는 시정명령 등의 조치 결과를 관리사무소장에게 통보하여야 한다.

⑤ 입주자대표회의는 제2항에 따른 보고나 사실 조사 의뢰 또는 제3항에 따른 명령 등을 이유로 관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구하여서는 아니 된다.

-----.

③ -----
-----날
부터 30일 이내에 조사를 마쳐
야-----

-----입주자대표회의 및 입주
자등에게-----
-----이 경우 사실 조
사 결과 범죄혐의가 있다고 인
정되는 경우에는 수사기관에 고
발할 수 있다.

④ -----

-----지체 없이 입주자대표회
의, 입주자등, 관리사무소장 또
는 관리주체에게-----
-----.

⑤ -----

-----관리사무소장에 대한 불
이익조치 또는 해임을 하거나
불이익조치 또는 해임을 하도록
-----.

<p>⑥・⑦ (생략)</p> <p>제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회 설치) ① (생략)</p> <p>② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의・조정한다.</p> <p>1. ~ 8. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>9. (생략)</p> <p>제102조(과태료) ① (생략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>7. (생략)</p> <p>8. 제65조제5항을 위반하여 <u>관리사무소장을 해임하거나 해임하도록 주택관리업자에게 요구한 자</u></p>	<p>⑥・⑦ (현행과 같음)</p> <p>제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회 설치) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 8. (현행과 같음)</p> <p>9. <u>관리사무소장 및 경비원 등 근로자에 대한 업무방해 및 부당한 영향력 행사, 근로자의 권익 침해 등에 관한 사항</u></p> <p>10. (현행 제9호와 같음)</p> <p>제102조(과태료) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>6의2. 제65조제3항에 따른 시장・군수・구청장의 명령 등 조치에 따르지 아니한 자</p> <p>7. (현행과 같음)</p> <p>8. -----관 <u>리사무소장에 대한 불이익조치 또는 해임을 하거나 불이익조치 또는 해임을 하도록</u> ---</p>
--	--

9. (생략)	9. (현행과 같음)
③·④ (생략)	③·④ (현행과 같음)