

# 공동주택관리법 일부개정법률안

## (박상혁의원 대표발의)

의안 번호	7023
----------	------

발의연월일 : 2020. 12. 30.

발 의 자 : 박상혁 · 강준현 · 고민정  
김민기 · 김성주 · 김수홍  
김운덕 · 김정호 · 김희재  
문정복 · 민형배 · 박홍근  
서영석 · 어기구 · 우원식  
윤건영 · 윤후덕 · 이용빈  
이용우 · 이정문 · 임오경  
장경태 · 진성준 · 천준호  
최기상 · 한병도 · 허영  
홍기원 의원(28인)

### 제안이유

현행법은 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 조항을 두고 있으나, 입주민 등으로부터 갑을관계를 이용한 위력 행사에 의한 부당 간섭 혹은 법령을 위반한 업무 지시 등이 계속해서 벌어지고 있는 실정임. 이에 부당한 간섭을 금지하기 위하여 입주자대표회의와 입주자 등으로부터 발생하는 관리소장의 업무에 대한 부당한 간섭과 업무 방해 등 금지행위 유형을 구체화하고, 해당 행위가 발생했을 경우 즉각적인 중단을 요청하거나 거부할 권한을 갖도록 해야 할 필요가 있음. 지방자치단체의 장에게 사실조사를 의뢰하는 것이 실효성이 떨어진다

는 지적과 사실조사 의뢰 후 진행이 더디다는 점을 감안하여 지체 없이 조사하도록 하고 필요한 경우 수사기관에 고발할 수 있도록 하며, 그 결과를 통보할 대상을 확대해야 할 필요가 있음.

또한 현행법은 공동주택 관리의 방법을 자치관리와 위탁관리 두 가지로 구분하고 있음. 위탁관리의 경우, 위탁을 받은 주택관리업체와 고용관계에 있는 주택관리사가 관리사무소장으로 파견되는 구조이나, 입주자대표회의가 사실상 인사권을 행사하여 부당 간섭을 한다는 지적이 있으므로 이를 개선하고자 함.

## 주요내용

- 가. 법령에 위반되는 지시 등 부당한 간섭과 폭행·협박 등 업무방해 행위를 유형화하고, 해당 행위가 발생했을 경우 중단 요청 및 거부, 사실조사 의뢰가 가능하도록 함(안 제65조제1항 및 제2항).
- 나. 사실조사 의뢰를 받은 지방자치단체의 장이 지체 없이 조사를 마치고 통보하도록 하며, 조사 결과를 통보해야 할 대상을 입주자대표회의와 주택관리업자로 확대함(안 제65조제3항 및 제4항).
- 다. 입주자대표회의가 관리사무소장 및 근로자에게 부당한 간섭을 할 목적으로 주택관리업자에게 인사권을 이용할 것을 요구할 수 없도록 함(안 제65조의3 신설).

## 공동주택관리법 일부개정법률안

법률 제17607호 공동주택관리법 일부개정법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제65조제1항을 다음과 같이 한다.

① 입주자대표회의(구성원을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 및 입주자등은 제64조제2항에 따른 관리사무소장의 업무에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위

2. 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위

제65조제2항 중 “입주자대표회의가 관리사무소장의 업무에 부당하게 간섭하여 입주자등에게 손해를 초래하거나 초래할 우려가 있는 경우 관리사무소장은”을 “관리사무소장은 입주자대표회의 및 입주자등이 제1항을 위반한 경우 그 위반사실을 설명하고 해당 행위를 중단할 것을 요청하거나 부당한 지시 또는 명령의 이행을 거부할 수 있으며,”로 한다.

제65조제3항 중 “즉시 이를 조사하여야 하고, 부당하게 간섭한 사실이 있다고 인정하는 경우 제93조에 따라 입주자대표회의에”를 “지체 없이

조사를 마치고, 제1항을 위반한 사실이 있다고 인정하는 경우 제93조에 따라 입주자대표회의 및 입주자들에게”로 하고, 같은 항에 후단 다음과 같이 신설한다.

이 경우 범죄협의를 있다고 인정될 만한 상당한 이유가 있을 때에는 수사기관에 고발할 수 있다.

제65조제4항 중 “시정명령”을 “필요한 명령”으로, “관리사무소장에게 통보하여야 한다”를 “지체 없이 입주자대표회의, 주택관리업자 및 관리사무소장에게 통보하여야 한다”로 한다.

제65조의3을 다음과 같이 신설한다.

제65조의3(주택관리업자에 대한 부당간섭 배제 등) 입주자대표회의 및 입주자들은 제65조제1항 또는 제65조의2제3항의 행위를 할 목적으로 주택관리업자에게 관리사무소장 및 소속 근로자에 대한 해고, 징계 등 불이익 조치를 요구하여서는 아니 된다.

## 부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>법률 제17607호 공동주택관리법 일부개정법률</p> <p>제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) ① 입주자대표회의(구성원을 포함 한다. 이하 이 조에서 같다)는 제64조제2항에 따른 관리사무 소장의 업무에 이 법 또는 관 계 법령에 위반되는 지시를 하 거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하여서는 아니 된다.</p> <p>② 입주자대표회의가 관리사무 소장의 업무에 부당하게 간섭 하여 입주자등에게 손해를 초 래하거나 초래할 우려가 있는 경우 관리사무소장은 시장·군 수·구청장에게 이를 보고하고,</p>	<p>법률 제17607호 공동주택관리법 일부개정법률</p> <p>제65조(관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등) ① 입주자대표회의(구성원을 포함 한다. 이하 이 조에서 같다) 및 입주자등은 제64조제2항에 따 른 관리사무소장의 업무에 대 하여 다음 각 호의 어느 하나 에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이 법 또는 관계 법령에 위 반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위</li> <li>2. 폭행, 협박 등 위력을 사용하 여 정당한 업무를 방해하는 행위</li> </ol> <p>② 관리사무소장은 입주자대표 회의 및 입주자등이 제1항을 위반한 경우 그 위반사실을 설 명하고 해당 행위를 중단할 것 을 요청하거나 부당한 지시 또 는 명령의 이행을 거부할 수</p>

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 사실조사 결과 또는 시정명령 등의 조치 결과를 관리사무소장에게 통보하여야 한다.

⑤ (생략)  
<신설>

있으며, -----  
-----  
-----.

③ -----  
-----  
-----지체 없이 조사를 마치고, 제1항을 위반한 사실이 있다고 인정하는 경우 제93조에 따라 입주자대표회의 및 입주자등에게 -----  
-----, 이 경우 범죄혐의가 있다고 인정될 만한 상당한 이유가 있을 때에는 수사기관에 고발할 수 있다.

④ -----  
-----필요한 명령-----  
-----지체 없이 입주자대표회의, 주택관리업자 및 관리사무소장에게 통보하여야 한다.

⑤ (현행과 같음)  
제65조의3(주택관리업자에 대한 부당간섭 배제 등) 입주자대표회의 및 입주자등은 제65조제1항 또는 제65조의2제3항의 행위를 할 목적으로 주택관리업자에게 관리사무소장 및 소속 근로자에 대한 해고, 징계 등 불이익 조치를 요구하여서는

아니 된다.