

# 공동주택관리법 일부개정법률안

## (신영대의원 대표발의)

의안 번호	8341
----------	------

발의연월일 : 2025. 2. 21.

발 의 자 : 신영대 · 황 희 · 이성운  
김성환 · 민형배 · 박지원  
윤준병 · 이훈기 · 박희승  
임오경 · 서삼석 · 민병덕  
의원(12인)

### 제안이유 및 주요내용

1980년 이후 급속한 도시화로 전국에 건설된 공동주택의 노후화가 심화되고 있으나 이들의 체계적 관리를 위한 실태조사는 전무한 실정임.

더욱이, 우리 국민의 약 70%가 공동주택에 거주하고 있으며 이 중 준공 후 20년이 지난 공동주택이 총 463만호로 전체 주택의 27.7%를 차지하고 있어 노후 시설물에 대한 보수·개량이 시급한 상황임.

하지만 상당수의 공동주택이 평상시 충분한 장기수선충당금을 적립하지 않다가 안전과 생활에 밀접한 주요 시설물의 보수·개량이 불가피한 경우에 이르러서야 장기수선충당금을 징수하고 있어 입주민등의 주거비 부담을 높이고 분쟁의 소지가 되고 있음.

이에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장으로 하여금 공동주택 실태조사를 실시할 수 있게 하고, 그 결과에 따라 보수·개량 비용의

전부 또는 일부를 보조·용자할 수 있도록 하는 한편, 보수·개량이 시급한 경우에 한하여서는 우선 용자할 수 있도록 함으로써 입주민등의 안전을 확보하고 부담을 줄이는 한편, 공동주택에 대한 효율적 관리를 도모하려는 것임(안 제85조 및 제93조의3 신설).

## 공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제85조제2항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 공동주택의 승강기 등 주요시설이 제36조제3항에 따른 담보책임기간이 경과한 경우로서 성능 저하 등으로 인하여 입주자들의 안전을 위협할 우려가 있을 때에는 그 시설을 보수·개량하는데에 필요한 비용을 다른 비용에 우선하여 융자할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제93조의3에 따른 공동주택실태조사 결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.

제93조의3을 다음과 같이 신설한다.

제93조의3(공동주택에 대한 실태조사) ① 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 노후·불량건축물 여부 등 공동주택에 대한 실태조사(이하 이 조에서 “공동주택실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 공동주

택실태조사를 위하여 필요한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단 시행주체에게 안전진단 결과 및 자료를 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 안전진단 시행주체는 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.

③ 제1항에 따른 공동주택실태조사의 주기·방법 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(공동주택실태조사에 관한 적용례) 제93조의3의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 공동주택실태조사를 실시하는 경우부터 적용한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제85조(관리비용의 지원) ① (생략)	제85조(관리비용의 지원) ① (현행과 같음)
② 국가는 공동주택의 보수·개량에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있다. <후단 신설>	② ----- ----- ----- - 이 경우 공동주택의 승강기 등 주요시설이 제36조제3항에 따른 담보책임기간이 경과한 경우로서 성능 저하 등으로 인하여 입주자들의 안전을 위협할 우려가 있을 때에는 그 시설을 보수·개량하는 데에 필요한 비용을 다른 비용에 우선하여 융자할 수 있다.
<신 설>	③ 지방자치단체의 장은 제93조의3에 따른 공동주택실태조사 결과에 따라 보수·보강 등에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 보수·보강 등에 필요한 기술적 지원을 할 수 있다.
<신 설>	제93조의3(공동주택에 대한 실태조사) ① 국토교통부장관 또는

지방자치단체의 장은 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 노후·불량건축물 여부 등 공동주택에 대한 실태조사(이하 이 조에서 “공동주택실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 공동주택실태조사를 위하여 필요한 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제12조에 따른 안전진단 시행주체에게 안전진단 결과 및 자료를 제출할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 안전진단 시행주체는 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.

③ 제1항에 따른 공동주택실태조사의 주기·방법 및 절차 등은 대통령령으로 정한다.