

**공동주택관리법 일부개정법률안**  
(박용갑의원 대표발의)

의안 번호	10245
----------	-------

발의연월일 : 2025. 4. 30.

발 의 자 : 박용갑 · 문진석 · 조승래  
복기왕 · 서범수 · 이연희  
권영진 · 박상혁 · 김영환  
소병훈 · 윤준병 · 박희승  
이건태 · 이병진 · 윤종균  
염태영 · 한준호 · 윤영석  
황운하 · 안태준 · 민홍철  
김은혜 의원(22인)

**제안이유 및 주요내용**

현행법은 공동주택의 관리와 관련한 위법사항에 대하여 과태료 부과규정을 두고 있으며, 하자보수보증금을 용도외 목적으로 사용한 경우 2천만원 이하의 과태료를, 공동주택의 관리업무를 인계하지 않은 경우 등 7가지 위반행위에 대하여 1천만원 이하의 과태료를, 자치관리기구를 구성하지 않은 경우 등 34가지 위반행위에 대하여 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있음.

과태료는 이 법을 위반한 입주자대표회의나 관리주체인 주택관리업자 등에게 부과될 수 있는데, 다른 자격제도인 공인중개사나 감정평가사에 대하여 부과되는 과태료에 비해서 주택관리업자에게 부과되는

과태료의 상한 수준이 높다는 지적이 있음.

또한, 500만원이 상한인 과태료를 부과하는 위반행위가 34개 항목으로 지나치게 많아 위반행위의 가벌성의 정도에 따라 과태료 상한액을 세분화하여 규정하고 있지 못하고 있으며, 현행법 제102조제3항제22호는 ‘제63조제2항을 위반하여 공동주택을 관리한 자’에 과태료를 부과하도록 하고 있는데, 현행법 제63조제2항에 따르면 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다고 규정하여 그 구성요건이 너무 포괄적이어서 명확성의 원칙에 부합하지 않는다는 지적도 제기되고 있음.

이에 현행법의 과태료 상한액을 2천만원, 1천만원, 500만원에서 1천만원, 500만원, 300만원, 200만원으로 하향 및 세분화하고, 구성요건이 지나치게 포괄적인 의무규정 및 과태료 규정을 삭제하는 등 과태료 규정을 합리적으로 정비하려는 것임(안 제63조제2항 삭제, 제102조제1항부터 제3항까지, 제102조제4항 신설).

## 공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제63조제2항을 삭제한다.

제102조제1항 중 “2천만원”을 “1천만원”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “1천만원”을 “500만원”으로 하며, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “500만원”을 “300만원”으로 하고, 같은 항 제1호·제3호·제5호·제6호 및 제6호의2를 각각 삭제하며, 같은 항 제2호를 제1호로 하고, 같은 항 제4호를 제2호로 하며, 같은 항 제4호의2를 제3호로 하고, 같은 항 제8호부터 제10호까지를 각각 제4호부터 제6호까지로 하며, 같은 항 제11호를 삭제하고, 같은 항 제12호를 제7호로 하며, 같은 항 제13호를 삭제하고, 같은 항 제14호를 제8호로 하며, 같은 항 제15호를 삭제하고, 같은 항 제15호의2를 제9호로 하며, 같은 항 제16호를 제10호로 하고, 같은 항 제16호의2를 제11호로 하며, 같은 항 제16호의3을 제12호로 하고, 같은 항 제16호의4를 제13호로 하며, 같은 항 제16호의5를 제14호로 하고, 같은 항 제16호의6을 제15호로 하며, 같은 항 제16호의7을 제16호로 하고, 같은 항 제19호를 삭제하며, 같은 항 제18호의2를 제19호로 하고, 같은 항 제22호부터 제26호까지를 각각 삭제하며, 같은 항 제27호를 제20호로 하고, 같은 조 제4

항을 제5항으로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항(중전의 제4항) 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항에 따른 자치관리기구를 구성하지 아니한 자
2. 제10조의2제1항 본문 및 제4항에 따른 의무관리대상 공동주택의 전환 및 제외, 제11조제3항에 따른 관리방법의 결정 및 변경, 제19조제1항에 따른 관리규약의 제정 및 개정, 입주자대표회의의 구성 및 변경 등의 신고를 하지 아니한 자
3. 제23조제4항 또는 제5항을 위반하여 관리비 등의 내역을 공개하지 아니하거나 거짓으로 공개한 자
4. 제26조제3항을 위반하여 회계감사의 결과를 보고 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 공개한 자
5. 제26조제6항을 위반하여 회계감사 결과를 제출 또는 공개하지 아니하거나 거짓으로 제출 또는 공개한 자
6. 제30조에 따른 장기수선충당금을 적립하지 아니한 자
7. 제32조에 따른 안전관리계획을 수립 또는 시행하지 아니하거나 교육을 받지 아니한 자
8. 제35조제1항 각 호의 행위를 신고하지 아니하고 행한 자
9. 제52조제1항에 따른 주택관리업의 등록사항 변경신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자

10. 제64조제5항에 따른 배치 내용 및 직인의 신고 또는 변경신고를 하지 아니한 자
11. 제66조제3항에 따른 보증보험 등에 가입한 사실을 입증하는 서류를 제출하지 아니한 자
12. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자
13. 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자

## 부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.



## 신 · 구조문대비표

현행	개정안
제63조(관리주체의 업무 등) ① (생략) ② 관리주체는 공동주택을 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 따라 관리하여야 한다.	제63조(관리주체의 업무 등) (현 행과 같음) <u>&lt;삭제&gt;</u>
제102조(과태료) ① 제38조제2항 을 위반하여 하자보수보증금을 이 법에 따른 용도 외의 목적 으로 사용한 자에게는 <u>2천만원</u> 이하의 과태료를 부과한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 <u>1천만원</u> 이 하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 9. (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 <u>500만원</u> 이 하의 과태료를 부과한다. 1. 제6조제1항에 따른 자치관리 기구를 구성하지 아니한 자 2. (생략) 3. 제10조의2제1항 본문 및 제4 항에 따른 의무관리대상 공동 주택의 전환 및 제외, 제11조 제3항에 따른 관리방법의 결	제102조(과태료) ① ----- ----- ----- ----- <u>1천만원</u> ----- -----. ② ----- ----- <u>500만원</u> ----- -----. 1. ~ 9. (현행과 같음) ③ ----- ----- <u>300만원</u> ----- -----. <u>&lt;삭제&gt;</u>  1. (현행 제2호와 같음) <u>&lt;삭제&gt;</u>

<u>정 및 변경, 제19조제1항에</u> <u>따른 관리규약의 제정 및 개</u> <u>정, 입주자대표회의의 구성</u> <u>및 변경 등의 신고를 하지 아</u> <u>니한 자</u>	
4. (생 략)	2. (현행 제4호와 같음)
4의2. (생 략)	3. (현행 제4호의2와 같음)
5. 제23조제4항 또는 제5항을	<삭 제>
<u>위반하여 관리비 등의 내역을</u> <u>공개하지 아니하거나 거짓으</u> <u>로 공개한 자</u>	
6. 제26조제3항을 위반하여 회	<삭 제>
<u>계감사의 결과를 보고 또는</u> <u>공개하지 아니하거나 거짓으</u> <u>로 보고 또는 공개한 자</u>	
6의2. 제26조제6항을 위반하여	<삭 제>
<u>회계감사 결과를 제출 또는</u> <u>공개하지 아니하거나 거짓으</u> <u>로 제출 또는 공개한 자</u>	
7. (생 략)	7. (현행과 같음)
8. ~ 10. (생 략)	4. ~ 6. (현행 제8호부터 제10
	호까지와 같음)
11. 제30조에 따른 장기수선충	<삭 제>
<u>당금을 적립하지 아니한 자</u>	
12. (생 략)	7. (현행 제12호와 같음)
13. 제32조에 따른 안전관리계	<삭 제>
<u>획을 수립 또는 시행하지 아</u>	



니하거나 교육을 받지 아니한  
자

14. (생 략)

15. 제35조제1항 각 호의 행위  
를 신고하지 아니하고 행한  
자

15의2. (생 략)

16. (생 략)

16의2. (생 략)

16의3. (생 략)

16의4. (생 략)

16의5. (생 략)

16의6. (생 략)

16의7. (생 략)

17. · 18. (생 략)

18의2. (생 략)

19. 제52조제1항에 따른 주택관  
리업의 등록사항 변경신고를  
하지 아니하거나 거짓으로 신  
고한 자

20. · 21. (생 략)

22. 제63조제2항을 위반하여 공  
동주택을 관리한 자

23. 제64조제5항에 따른 배치  
내용 및 직인의 신고 또는 변  
경신고를 하지 아니한 자

24. 제66조제3항에 따른 보증보

8. (현행 제14호와 같음)

<삭 제>

9. (현행 제15호의2와 같음)

10. (현행 제16호와 같음)

11. (현행 제16호의2와 같음)

12. (현행 제16호의3과 같음)

13. (현행 제16호의4와 같음)

14. (현행 제16호의5와 같음)

15. (현행 제16호의6과 같음)

16. (현행 제16호의7과 같음)

17. · 18. (현행과 같음)

19. (현행 제18호의2와 같음)

<삭 제>

20. · 21. (현행과 같음)

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

협 등에 가입한 사실을 입증  
하는 서류를 제출하지 아니한  
자

25. 제70조에 따른 교육을 받지  
아니한 자

26. 제92조제1항에 따른 보고  
또는 검사의 명령을 위반한  
자

27. (생 략)

<신 설>

<삭 제>

<삭 제>

20. (현행 제27호와 같음)

④ 다음 각 호의 어느 하나에  
해당하는 자에게는 200만원 이  
하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조제1항에 따른 자치관리  
기구를 구성하지 아니한 자

2. 제10조의2제1항 본문 및 제4  
항에 따른 의무관리대상 공  
동주택의 전환 및 제외, 제11  
조제3항에 따른 관리방법의  
결정 및 변경, 제19조제1항에  
따른 관리규약의 제정 및 개  
정, 입주자대표회의의 구성  
및 변경 등의 신고를 하지  
아니한 자

3. 제23조제4항 또는 제5항을  
위반하여 관리비 등의 내역  
을 공개하지 아니하거나 거

짓으로 공개한 자

4. 제26조제3항을 위반하여 회  
계감사의 결과를 보고 또는  
공개하지 아니하거나 거짓으  
로 보고 또는 공개한 자

5. 제26조제6항을 위반하여 회  
계감사 결과를 제출 또는 공  
개하지 아니하거나 거짓으로  
제출 또는 공개한 자

6. 제30조에 따른 장기수선충당  
금을 적립하지 아니한 자

7. 제32조에 따른 안전관리계획  
을 수립 또는 시행하지 아니  
하거나 교육을 받지 아니한  
자

8. 제35조제1항 각 호의 행위를  
신고하지 아니하고 행한 자

9. 제52조제1항에 따른 주택관  
리업의 등록사항 변경신고를  
하지 아니하거나 거짓으로  
신고한 자

10. 제64조제5항에 따른 배치  
내용 및 직인의 신고 또는  
변경신고를 하지 아니한 자

11. 제66조제3항에 따른 보증보  
험 등에 가입한 사실을 입증

<p>④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의장이 부과한다.</p>	<p><u>하는 서류를 제출하지 아니한 자</u></p> <p><u>12. 제70조에 따른 교육을 받지 아니한 자</u></p> <p><u>13. 제92조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 자</u></p> <p>⑤ -----<u>제4항</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p>
---	--