

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	2752
------------	------

2025. 06. 18.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 5. 26. 박승진 의원 발의
2. 회부일자: 2025. 5. 29.
3. 상정 및 의결일자

- 제331회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2025. 6. 18. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (박승진 의원)

1. 제안이유

- 공동주택 관리 노동자의 고용 및 처우에 영향을 줄 수 있는 자의 범위를 확대하고, 인권 교육의 연간 횟수와 교육의 위탁에 관해 명시하여 공동주택 관리 노동자의 인권을 증진하고자 함

2. 주요내용

- 주택관리업자등의 범위를 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체로 변경(안 제2조제4호)

- 인권 교육을 연 1회 이상 실시하도록 하고, 이를 위탁할 수 있도록 함
(안 제10조제1항, 제2항)

Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 공동주택관리 노동자의 고용 및 처우에 영향을 줄 수 있는 ‘주택관리업자등’의 범위를 확대하고, 노동자 인권 교육 및 홍보의 실시 횟수와 전문기관으로의 위탁 근거를 규정하며, 일부 조문의 자구를 정리하는 것임.
- 현행 조례에서 규정하고 있는 “주택관리업자등”이란 「공동주택관리법」(이하 ‘법’)제2조제1항제15호에 따른 ‘주택관리업자’와 ‘경비·청소용역업체 등’을 포함하고 있음.
 - 안 제2조제4호는 “주택관리업자등” 중 ‘법 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자’를 ‘법 제2조제1항제10호에 따른 관리주체’로 변경하려는 것으로, 법에서 규정하는 ‘관리주체’에는 ‘주택관리업자’외에도 ‘공동주택관리사무소장’, ‘관리업무를 인계하기 전 사업주체’, ‘임대사업자’, ‘「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대관리업자’를 포함하는 상위의 개념임.(검토보고서 붙임 1 참고)
 - 따라서, 조례상 “주택관리업자등”을 새롭게 정의하여 공동주택 단지 내 노동자의 고용 및 처우, 인권보호 등 책무를 이행할 주체를 확대하려는 것은 필요하다고 사료되나, 그 용어는 ‘관리주체등’으로 정의하는 것이 분명할 것임.

현행	개정안	수정안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- ----- -----.	제2조(정의) ----- ----- -----.
4.“주택관리업자등”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자 및 경비·청소 용역업체 등으로서 관리 노동자의 고용 및 처우에 영향을 줄 수 있는 자를 말한다.	4.“ <u>주택관리업자등</u> ”이란 <u>법 제2조제1항제10호에 따른 관리주체</u> ----- ----- ----- ----- -----.	4.“ <u>관리주체등</u> ”이란 <u>법 제2조제1항제10호에 따른 관리주체</u> ----- ----- ----- ----- -----.

○ **안 제10조제1항**은 ‘입주자등¹⁾ 및 주택관리업자등’을 대상으로 노동자 인권보호 및 증진, 기본시설의 설치·이용 등을 위한 교육 및 홍보를 의무적으로 연 1회 이상 실시하도록 하려는 것이며, **안 제10조제2항**은 이러한 의무교육 및 홍보를 실시할 경우 관련 전문기관 및 단체, 법인 등에 위탁할 수 있도록 근거 조문을 신설하려는 것임.

- 법 제70조에서는 시장의 의무로 주택관리업자와 주택관리사등을 대상으로 **공동주택관리교육 및 윤리교육**을 실시하도록 규정하고 있으며, 법 제89조제2항 및 시행령 제95조제3항을 근거(검토보고서 붙임 1 참고)로 **주택관리 전문기관에 해당 교육을 위탁할 수 있도록** 규정하고 있는바, 서울시는 이를 근거로 매년 “**대한주택관리사협회**”를 지정교육기관으로 고시(서울특별시고시 제2024-606호, 검토보고서 붙임 2 참고)하여 해당 교육을 실시하고 있음.

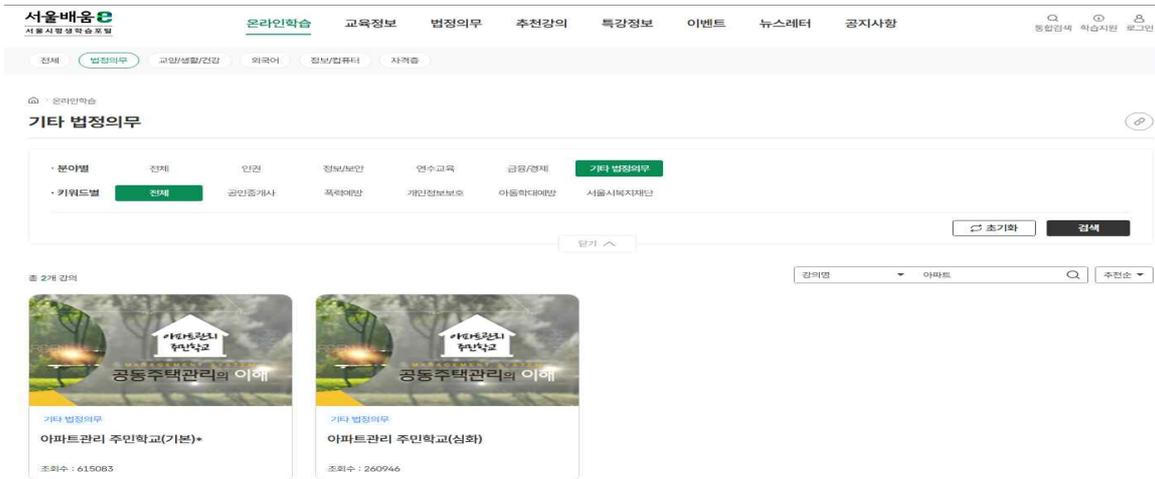
1) 「공동주택관리법」 제2조(정의)
7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

- 한편, 법 제17조제1항에서는 지자체 구청장의 의무로 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련한 교육 및 윤리교육을 실시하도록 규정하고 있으며, 시행령 제18조제2항 및 제3항에서는 집합교육 또는 온라인교육을 활용하여 매년 4시간의 ‘운영·윤리교육’의 의무 이수를 규정하고 있음.²⁾
- 이에, 구청에서는 입주자대표회의 구성원을 대상으로 연간 총 12시간의 집합교육을 실시하고 있으며, 이와 별도로 서울시에서는 현재 ‘서울시 평생학습포털’을 활용하여 입주자대표회의 구성원 및 시민 누구나 학습할 수 있도록 ‘아파트관리 주민학교’라는 온라인교육과정을 운영 중임.
- 현재 이 온라인교육 과정은 총 27개의 기본과정 및 심화과정으로 구성되어 있으며, ‘아파트 경비원의 노동인권’에 대한 교육과정을 포함한 온라인 교육과정을 개설·운영 중임.
- 다만, 이중 아파트 경비원의 노동인권에 대한 강의는 30분 분량 1편만 편성되어 있어 교육과정에 대한 보완이 필요해보임.

2) 「공동주택관리법」

제17조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다.

<서울시 평생학습포털 - 아파트관리 주민학교 교육과정>



< 서울시 온라인 교육 과정 >

차시	기본과정	학습시간 (총 5:46:37)	차시	심화과정	학습시간 (총 5:14:28)
1	공동주택 관리의 이해	27:16	1	회계감사	24:18
2	공동주택관리법령	28:05	2	회계감사 관련 민원사례	24:24
3	관리비	27:53	3	충간소음 예방법 및 해결사례	34:10
4	회계처리기준 및 관리규약	23:03	4	서울시 공동주택 정책의 이해1 (공동주택 내 노동인권)	33:06
5	장기수선계획제도의 이해	35:53	5	서울시 공동주택 정책의 이해2 (S-APT 시스템 사용방법)	28:22
6	공사·용역관리	31:53	6	장기수선계획	19:01
7	회계감사의 이해	23:19	7	장기수선계획의 수립 및 민원사례	14:06
8	회계감사 사례	18:57	8	공사·용역 사업자 선정1	27:53
9	충간소음의 이해	27:36	9	공사·용역 사업자 선정2	29:08
10	충간소음 갈등 해결 가이드	18:15	10	관리비 일반1	22:31
11	아파트 공동체 활성화와 주민참여 사례	17:22	11	관리비 일반2	27:50
12	아파트 경비원의 노동인권	30:18	12	관리비 처리 관련 민원사례	29:39
13	아파트 내 성희롱 예방	17:10			
14	S-APT시스템 이용방법	6:12			
15	임차인 대표회의	13:25			

○ 종합하면, 이 개정조례안은 공동주택 단지 내 노동자의 인권보호 및 근무환경 등에 영향을 미칠 수 있는 “주택관리업자등”의 정의를 개정하여 노동자 인권보호 시행 주체를 확대하였으며, 전문기관 또는 단체에 교육 및 홍보를 위탁하여 연 1회 이상의 의무교육을 실시하려는 것으로, 조례개정의 취지에는 동의함.

- 다만, 법체계를 감안하여 ‘주택관리업자등’을 ‘관리주체등’으로 수정이 필

요하며, 현행 법령에 따라 의무적으로 시행 중인 시장 및 구청장의 온라인교육과 집합교육을 보완하여 시행함으로써 효율적인 사업추진이 가능할 것임. 또한, 대한주택관리사협회의 위탁·시행 의무교육 등의 경우, 현행 교육대상에 포함되어 있지 않은 임대사업자나 주택임대관리업자, 경비·청소 용역업체 임직원 등을 대상으로 하는 위탁교육과정의 신설도 검토가 가능하겠음.

- 또한, 주택관리업자와 주택관리사 등을 대상으로 한 공동주택관리 및 윤리교육은 3년 단위로 실시(검토보고서 붙임 2 고시문 참고)되고 있지만, 안제10조제1항과 같이 관리주체등을 대상으로 연 1회 이상 교육을 실시할 수 있도록 규정하되, 별도의 위탁조문 신설은 수정할 필요가 있겠음.

현행	개정안	수정안
<p>제10조(인권 교육 및 홍보) 시장은 관리 노동자를 포함하여 입주자등 및 주택관리업자등을 대상으로 관리 노동자 인권 보호 및 증진, 기본시설의 설치·이용 등을 위한 교육 및 홍보를 실시하도록 노력하여야 한다.</p> <p><신설></p>	<p>제10조(인권 교육 및 홍보)</p> <p>① ----- ----- ----- ----- ----- ----- 연 1회 이상 실시하도록 --.</p> <p>② 시장은 제1항에 따른 교육 및 홍보를 관련 전문기관·단체 또는 법인 등에 위탁할 수 있다.</p>	<p>제10조(인권 교육 및 홍보)</p> <p>① (개정안과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- ----- 등을 통해 실시할 수 있다.</p>

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

- “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 수정함.(안 제2조제4호 및 제3조제2항, 제4조 제목 및 같은조 제1항 및 제2항, 제7조제2항, 제9조, 안 제10조제1항)
- 입주자등 및 관리주체등에게 교육을 할 경우 관련 전문기관 또는 단체, 법인을 통해 실시할 수 있도록 함(안 제10조제2항)

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 2752
----------	------------

제안일자 : 2025. 6. 18.

제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 법령 체계에 맞춰 용어를 정비하고, 관리주체등에게 공동주택 관리 노동자의 인권 보호 등 관련 교육을 실시할 때에는 관련 전문기관 및 단체, 법인 등을 통해 실시할 수 있도록 수정함.

2. 수정의 주요내용

- “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 수정함.(안 제2조제4호 및 제3조제2항, 제4조 제목 및 같은조 제1항 및 제2항, 제7조제2항, 제9조, 안 제10조제1항)
- 입주자등 및 관리주체등에게 교육을 할 경우 관련 전문기관 또는 단체, 법인을 통해 실시할 수 있도록 함(안 제10조제2항)

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부개정조례안의 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제2조제4호 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”로 한다.

제3조제2항 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 한다.

제4조의 제목“(입주자등 및 주택관리업자등의 책무)”를“(입주자등 및 관리주체등의 책무)”로 하고, 같은 조 제1항 및 제2항 중 “주택관리업자등”을 각각 “관리주체등”으로 한다.

제7조제2항 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 한다.

제9조 제목 외의 부분 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 한다.

안 제10조제1항 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “법인 등에 위탁할 수 있다”를 “법인 등을 통해 실시할 수 있다”로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- ----- -----.	제2조(정의) ----- ----- -----.
1.“공동주택”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호에 따른 공동주택을 말한다.	1.----- 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호에 따른 공동주택을 말한다.	1. (개정안과 같음)
2. (생략)	2. (현행과 같음)	2. (개정안과 같음)
3.“입주자등”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제7호에 따른 공동주택 입주자 및 사용자를 말한다.	3.----- 법 제2조제1항제7호----- ----- -----.	3. (개정안과 같음)
4.“주택관리업자등”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자 및 경비·청소용역업체 등으로서 관리 노동자의 고용 및 처우에 영향을 줄 수 있는 자를 말한다.	4.“ <u>주택관리업자등</u> ”이란 법 제2조제1항제10호에 따른 관리주체----- ----- ----- ----- -----.	4.“ <u>관리주체등</u> ”----- ----- ----- ----- -----.
5. (생략)	5. (현행과 같음)	5. (개정안과 같음)

야 한다.

② 입주자등 및 주택관리업자등은 공동주택 내에서의 지위 또는 관계 등의 우위를 이용하여 관리 노동자에게 폭언, 폭행, 신체적·정신적 고통을 주거나 근무환경을 악화시키는 행위를 해서는 안된다.

제7조(실태조사 및 시정 권고) ① 시장은 관리 노동자에 대한 차별금지 및 인권보장, 기본시설의 설치·이용 현황 파악을 위하여 실태조사를 실시할 수 있다.

② 시장은 제1항의 실태조사 결과 인권보호에 미흡한 입주자등 및 주택관리업자등에 대하여 적절한 조치를 권고할 수 있다.

제9조(상생협약 체결 지원) 시장은 관리 노동자의 인권증진 및 고용안정을 위하여 관리 노

② (현행과 같음)

제7조(실태조사 및 시정 권고) ①-----

-----.

② (현행과 같음)

제9조(상생협약 체결 지원) (현행과 같음)

② -----관리주체등-----

-----.

제7조(실태조사 및 시정 권고) ①-----

-----.

②-----

-----.

제9조(상생협약 체결 지원)-----

동자와 주택관리업자
등 간의 상생협약 체결
시 필요한 행정적, 재
정적 지원을 할 수 있
다.

제10조(인권 교육 및 홍
보) 시장은 관리 노동
자를 포함하여 입주자
등 및 주택관리업자등
을 대상으로 관리 노동
자 인권 보호 및 증진,
기본시설의 설치·이
용 등을 위한 교육 및
홍보를 실시하도록 노
력하여야 한다.

<신 설>

제10조(인권 교육 및 홍
보) ①-----

-----주택관리업자
등-----

-----.
② 시장은 제1항에 따
른 교육 및 홍보를 관
련 전문기관·단체 또
는 법인 등에 위탁할
수 있다.

-----관리주체등-----

제10조(인권 교육 및 홍
보) ①-----

-----관리주체등-----

②-----

--- 법인 등을 통해 실
시할 수 있다.

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 중 “「공동주택관리법」 제2조제1항제1호”를 “「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호”로 하고, 같은 조 제3호 중 “「공동주택관리법」 제2조제1항제7호”를 “법 제2조제1항제7호”로 하며, 같은 조 제4호 중 ““주택관리업자등”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자”를 ““관리주체등”이란 법 제2조제1항제10호에 따른 관리주체”로 한다.

제3조제2항 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 한다.

제4조의 제목 “(입주자등 및 주택관리업자등의 책무)”를 “(입주자등 및 관리주체등의 책무)”로 하고, 같은 조 제1항 및 제2항 중 “주택관리업자등”을 각각 “관리주체등”으로 한다.

제7조제2항 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 한다.

제9조 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로 한다.

제10조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(중전의 제목 외의 부분) 중 “주택관리업자등”을 “관리주체등”으로, “실시하도록”을 “연 1회 이상 실시하도록”으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 시장은 제1항에 따른 교육 및 홍보를 관련 전문기관·단체 또는 법인 등을 통해 실시할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부개정조례안

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “공동주택”이란 「<u>공동주택 관리법</u>」 제2조제1항제1호에 따른 공동주택을 말한다.</p> <p>2. (생략)</p> <p>3. “입주자등”이란 「<u>공동주택 관리법</u>」 제2조제1항제7호에 따른 공동주택 입주자 및 사용자를 말한다.</p> <p>4. “주택관리업자등”이란 「<u>공동주택관리법</u>」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자 및 경비·청소 용역업체 등으로서 관리 노동자의 고용 및 처우에 영향을 줄 수 있는 자를 말한다.</p> <p>5. (생략)</p> <p>제3조(시장의 책무) ① (생략)</p> <p>② 시장은 관리 노동자의 근무 특성을 고려하여 입주자대표회</p>	<p>제2조(정의)</p> <p>1. ----- 「<u>공동주택 관리법</u>」 (이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호----- -----.</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. ----- 법 제2조제1항제7호----- -----.</p> <p>4. “<u>관리주체등</u>”이란 법 제2조제1항제10호에 따른 관리주체----- ----- ----- -----.</p> <p>5. (현행과 같음)</p> <p>제3조(시장의 책무) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- -----</p>

현행	개정안
<p>제9조(상생협약 체결 지원) 시장은 관리 노동자의 인권증진 및 고용안정을 위하여 관리 노동자와 <u>주택관리업자등</u> 간의 상생협약 체결시 필요한 행정적, 재정적 지원을 할 수 있다.</p> <p>제10조(인권 교육 및 홍보) 시장은 관리 노동자를 포함하여 입주자등 및 <u>주택관리업자등</u>을 대상으로 관리 노동자 인권 보호 및 증진, 기본시설의 설치·이용 등을 위한 교육 및 홍보를 <u>실시하도록</u> 노력하여야 한다.</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제9조(상생협약 체결 지원)----- ----- ----- --- <u>관리주체등</u> ----- ----- -----.</p> <p>제10조(인권 교육 및 홍보) ①----- ----- ----- <u>관리주체등</u> ----- ----- ----- ----- <u>연 1</u> ----- <u>회 이상 실시하도록</u> ----- -----.</p> <p>② <u>시장은 제1항에 따른 교육 및 홍보를 관련 전문기관·단체 또는 법인 등을 통해 실시할 수 있다.</u></p>