

혼합주택단지 내 임차인 권리 보장 및 관리주체 역할 개선을 위한 「공동주택관리법」 개정 촉구 건의안

의안 번호	2483
----------	------

제안년월일 : 2025년 2월 24일
제안자 : 주택공간위원장

1. 주문

- 서울특별시의회는 임대·분양 혼합 공동주택단지 내 임차인의 권리를 보장하고, 관리주체의 역할을 개선하기 위해 「공동주택관리법」 개정을 촉구함.

2. 제안이유

- 현재 서울주택도시공사가 관리하는 임대·분양 혼합주택단지가 448개 단지(약 59.1%)에 달하며, 앞으로도 증가할 것으로 예상됨. 그러나 현행 「공동주택관리법」에서는 혼합주택단지의 관리 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하도록 규정하고 있어, 실거주자인 임차인의 의견이 배제되는 문제가 발생하고 있음.
- 이에 따라 ▲관리비 및 잡수입 사용, ▲용역업체 선정, ▲부대·복리시설 운영 등 주요 관리 사항에서 임차인의 의견이 반영되지 못하고, 분양·임대 세대 간 갈등이 지속적으로 발생하고 있음.
- 또한, 입주자대표회의에서 의결한 사항을 관리주체가 집행해야 하는 구조적 문제로 인해, 분양세대 중심의 의사결정이 이루어지고 있으며, 이는 임대세대의 권리를 침해하는 요소로 작용하고 있음.
- 이에 서울특별시의회는 국회와 정부가 혼합주택단지 내 임차인의 법적 지위를 명확히 하고, 관리 및 운영 과정에서 실질적으로 참여할 수 있

도록 법적 근거를 마련하며, 관리주체가 공동 결정된 사항을 체계적으로 집행할 수 있도록 하는 법 개정을 신속히 추진할 것을 촉구함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「공동주택관리법」 등

4. 이송처

○ 국회, 국토교통부

혼합주택단지 내 임차인 권리 보장 및 관리주체 역할 개선을 위한 「공동주택관리법」 개정 촉구 건의안

서울특별시의회는 임대·분양 혼합 공동주택단지 내 거주하는 임차인의 권리를 보장하고, 입주자·임차인·임대사업자 간 갈등을 해소하기 위해 「공동주택관리법」 개정을 강력히 촉구한다.

현재 서울주택도시공사가 관리하는 임대주택 758개 단지(2024년 12월 기준) 중 448개 단지(약 59.1%)가 임대·분양 혼합주택단지이며, 향후 재개발·재건축을 통해 그 비율은 더욱 증가할 것으로 예상된다. 그러나 현행 「공동주택관리법」에서는 혼합주택단지 관리 사항을 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정하도록 규정하고 있어, 실거주자인 임차인의 참여가 배제되고 있다.

이에 따라 ▲관리비 및 잡수입 처리 방식, ▲용역업체 선정 과정에서의 형평성 문제, ▲부대·복리시설 운영에 대한 주민 간 이견, ▲분양·임대 세대 간 대표회의 운영 관련 갈등 같은 문제가 지속적으로 발생하고 있다.

또한, 현행 법령에서는 ‘입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행’을 관리주체의 의무로 규정하고 있으나, 입주자대표회의가 분양세대 중심으로 운영되는 구조적 문제로 인해 임대세대의 의견이 충분히 반영되지 못하는

한계가 있다. 이는 임차인의 권익을 침해할 뿐만 아니라, 혼합주택단지 내 의사결정의 형평성을 저해하는 요소로 작용하고 있다.

이에 서울특별시의회는 임대·분양 혼합 공동주택단지 내 임차인의 권리를 보장하고, 관리주체의 역할을 개선하기 위해 다음과 같은 사항을 포함하는 「공동주택관리법」 개정을 강력히 촉구한다.

첫째, 혼합주택단지 내 임차인의 법적 지위를 명확히 규정하고, 임차인이 관리 및 운영에 참여할 수 있는 권리를 보장해야 한다.

둘째, 혼합주택단지의 주요 관리사항에 대한 의사결정 구조를 개선하여, 임대사업자가 임차인의 의견을 실질적으로 반영할 수 있도록 협의 대상과 범위를 확대하고, 관리주체가 이를 집행할 의무를 가지도록 법적 근거를 마련해야 한다.

서울특별시의회는 임대·분양 혼합 공동주택단지에서 임차인의 권리를 보장하고, 입주자·임차인·임대사업자가 균형 있는 의사결정을 할 수 있도록 국회와 정부가 「공동주택관리법」을 신속히 개정하여 공정한 관리 체계를 확립할 것을 강력히 촉구하는 바이다.

2025. 2.

서울특별시의회 의원 일동

<참고> 「공동주택관리법」 신·구조문대비표

현행	개정안
<p>제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 <u>사람(임대주택의 임차인은 제외한다)</u> 등을 말한다.</p> <p>7. ~ 21. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>제2조(정의) ① ----- -----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. ----- ----- <u>사람</u> ----- -----.</p> <p>7. ~ 21. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>제10조(혼합주택단지의 관리) ① 입주자대표회의와 임대사업자는 혼합주택단지의 관리에 관한 사항을 공동으로 결정하여야 한다. 이 경우 임차인대표회의가 구성된 혼합주택단지에서는 임대사업자는 <u>「민간임대주택에 관한 특별법」 제52조제4항</u> 각 호의 사항을 임차인대표회의와 사전에 협의하여야 한다.</p> <p>② (생략)</p>	<p>제10조(혼합주택단지의 관리) ① ----- ----- -----.</p> <p>----- <u>영</u> <u>제7조제1항제1호, 제2호 및 제5호</u> <u>에 관한 사항, 「민간임대주택에</u> <u>관한 특별법」 제52조제4항</u> ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>제63조(관리주체의 업무 등) ① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을</p>	<p>제63조(관리주체의 업무 등) ① ----- ----- -----.</p>

사용할 수 있다.

1. ~ 5. (생략)

6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행

7. (생략)

② (생략)

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. ----- 사항(제10조에 따라 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정한 사항을 포함한다)---

7. (현행과 같음)

② (현행과 같음)