
 국토교통부	<h1>보도자료</h1>		
	배포일시	2021. 10. 18.(월) / 총 5매(본문3, 참고2)	
담당부서 주택건설공급과	담당자	• 과장 김경현, 사무관 박경원(경비원 업무범위, ☎ 044-201-3372) • 사무관 박동감(기타, ☎ 044-201-3374)	
보도일시	2021년 10월 19일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 19.(화) 06:00 이후 보도 가능		

## 공동주택 경비원의 업무범위 명확화 시행

- 상생문화 정착 위한 「공동주택관리법 시행령」 개정안 21일 시행 -

- ◇ [공동주택 경비원] 근로조건 개선을 위한 업무범위 명확화
- ◇ [공동주택 입주민] 간접흡연 갈등 조정을 위한 관리규약 규정 신설

□ 공동주택 경비원의 업무범위가 명확해져 근로조건이 개선되고, 간접흡연 등 공동주택 갈등 완화를 위한 제도적 기반이 마련된다.

○ 국토교통부(장관 노형욱)는 작년 10월 개정·공포된 「공동주택관리법」에 따른 위임사항\* 등을 규정한 「공동주택관리법 시행령」 개정안이 10월 19일 공포되어 21일 시행된다고 밝혔다.

\* (법 제65조의2) 공동주택 경비원이 경비 외 수행할 수 있는 업무를 시행령으로 위임

□ 개정안의 주요 내용은 다음과 같다(참고1).

① 공동주택 경비원이 「경비업법」에 따른 시설경비 업무\* 외에 공동주택 관리를 위해 수행할 수 있는 업무범위를 구체화하였다.

\* 경비대상시설에서의 도난·화재 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하는 업무

- 업무범위는 근무조건 개선과 고용불안 방지 측면을 모두 고려하여 설정하였으며, 국회, 관계부처, 노동계, 입주자, 주택관리사가 참여한 사회적 대화 및 지자체 의견수렴 등을 거쳐 합의안을 도출하였다.
- 공동주택 경비원이 경비 업무 외에 수행할 수 있는 업무는,
  - 공동주택 관리 업무로서 ① 청소와 이에 준하는 미화의 보조, ② 재활용가능자원의 분리배출 감시 및 정리, ③ 안내문의 게시와 우편수취함 투입이 이에 해당한다.
  - 아울러, 종래 허용되는 경비 업무의 일환으로, 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차관리와 택배물품 보관 업무도 수행할 수 있음을 주의적으로 규정하였다.
- 반면, 개인차량 주차 대행(대리주차), 택배물품 세대 배달 등 개별 세대의 업무를 직접 수행하거나, 관리사무소의 일반 업무를 보조하는 것은 원칙적으로 제한되며(참고2),
  - 이를 위반하는 경우에는 입주자, 입주자대표회의 또는 관리주체 등에 대한 지자체장의 사실조사와 시정명령을 거쳐 1천만원 이하의 과태료가 부과될 수 있고, 경비업자에 대하여는 「경비업법」에 따라 경비업 허가가 취소될 수 있다.

※ 개정안은 ‘공동주택의 경비원’ 중 ‘경비업자 또는 주택관리업자에게 고용’되는 경우에 적용되고, 소규모 공동주택 등이 ‘직접 고용’하는 경비원은 제외됨

## ② 공동주택 관리규약 준칙에 간접흡연에 관한 사항이 추가된다.

- 시·도지사가 정하는 관리규약 준칙에 간접흡연에 관한 사항을 포함하도록 하여, 공동주택 입주민과 관리주체 등의 경각심을 높이고 자발적인 개선 노력을 이끌어 낼 수 있을 것으로 기대된다.

- ③ 입주자대표회의 회장·감사의 선출방법이 직선으로 일원화된다.
- 종래 500세대 이상 단지는 입주자대표회의 임원을 직접 선출하는 반면, 500세대 미만 단지는 원칙적으로 간접선거 방식을 적용하고 있어 대표성에 한계가 지적되어 왔다.
  - 이번 개정으로 단지규모 구분 없이 입주자대표회의 회장 및 감사를 직선으로 선출하도록 일원화하여 중소규모 단지에서도 입주민의 의사를 기초로 주민자치가 보다 충실하게 실현될 것으로 기대된다.
    - \* 관리규약으로 정하는 경우는 현행과 같이 입주자대표회의에서 선출 가능
- 국토교통부 김경현 주택건설공급과장은 “공동주택 경비원의 업무 범위는 공동주택의 여러 구성주체들과 국회 및 관계부처가 함께 논의하고 한발씩 양보하여 결정된데 의미가 크다고 본다”면서,
- “이번 제도개선으로 공동주택 경비원의 처우개선은 물론 입주민과의 상생 문화가 자리잡는 계기가 될 것으로 기대한다”고 밝혔다.
- 이번에 개정된 「공동주택관리법 시행령」과 「공동주택 경비원 업무 범위 안내자료」는 국토교통부 누리집([www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr))의 ‘정책자료-법령정보, 정책 Q&A’에서 볼 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 박동감, 박경원 사무관(044-201-3374, 3372)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

## □ 추진배경

- 「공동주택관리법(“법”이라 함)」의 개정(‘20.10.20. 및 ‘20.12.8. 공포)에 따른 하위법령 위임사항 구체화 및 제도 운영상 미비점 개선

## □ 주요 개정내용

## ① 공동주택 경비원 업무범위 설정(영 제69의2 신설, ‘21.10.21. 시행)

- 공동주택 경비원이 경비업무 외에 수행할 수 있는 관리업무로 △청소와 이에 준하는 미화 보조, △재활용 가능자원의 분리배출 감시 및 정리, △안내문 게시와 우편수취함 투입을 명시
- 종래 허용되었던 경비업무인 위험발생을 방지하기 위한 범위 내 주차관리 및 택배물품 보관도 주의적으로 명시

※ 「공동주택 경비원 근로환경 개선대책」(고용부·국토부·경찰청·권익위, ‘20.7.) 및 「공동주택관리법」 개정(‘20.10.)에 따른 후속조치

## ② 입주자대표회의 임원 선출방법 직선제로 일원화(영 제12조·제13조)

- 500세대 미만\* 단지도 500세대 이상 단지와 같이 입주자대표회의 회장 및 감사 선출에 직선제를 도입하여 대표성 강화 및 주민참여 확대

\* (현행) 입대의 호선(관리규약으로 직선 가능) → (개정) 직선(관리규약으로 호선 가능)

## ③ 관리규약 준칙 규정사항에 간접흡연 포함(영 제19조)

- 시·도지사가 정하는 관리규약 준칙에 간접흡연에 관한 사항을 추가하여 흡연으로 인한 갈등 예방 및 입주민간 자발적 노력 유도

## ④ 장기수선충당금 산정방법 시행령 상향(영 제31조, 규칙 별표1 제7호 삭제)

- 장충금 세대별부담액 산정방법을 법률 위임규정에 맞게 시행규칙에서 시행령으로 상향, 입법체계의 정합성 확보 및 운영상 명확성 제고

## □ 시행일 : ‘21년 10월 21일

## 참고 2

## 공동주택 경비원 허용업무 및 제한업무 예시

업무 구분		허용 업무	제한 업무
관리 업무	청소 미화 보조	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 잡초 제거, 낙엽 청소</li> <li>▪ 부분적 가지치기, 수목 관수</li> <li>▪ 단지 내 쓰레기 수거</li> <li>▪ 제설작업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기술·장비를 요하는 도색·제초작업, 수목 식재, 소독 및 정원조성</li> <li>▪ 건물 내 청소 (승강기, 계단실, 복도 등)</li> </ul>
	분리 수거	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 재활용품 분리배출 감시·정리</li> <li>▪ 재활용품 반출 확인</li> <li>▪ 재활용품 반출 후 주변정리</li> <li>▪ 대형폐기물 스티커 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 개별세대 대형폐기물 수거·운반</li> </ul>
	관리 사무소 일반 업무 보조	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 안내문 게시 및 비치</li> <li>▪ 우편수취함 투입</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 고지서·안내문 개별 배부</li> <li>▪ 각종 동의서 징구</li> <li>▪ 공용공간 수리</li> <li>▪ 전기, 가스, 수도 등 검침</li> <li>▪ 선거관리위원회 운영 보조</li> <li>▪ 관리사무소 일반업무 보조</li> </ul>
경비 업무	주요 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 도난·화재·위험발생 방지</li> <li>▪ 순찰, 방범, CCTV 감시</li> <li>▪ 외부인 출입관리</li> <li>▪ 심야시간 등의 위험 발생을 방지하기 위한 긴급업무</li> </ul>	-
	주차 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 불법주차 감시</li> <li>▪ 장애인 주차구역 주차감시</li> <li>▪ 외부차량 출입 통제</li> <li>▪ 차량의 안전한 통행 유도</li> <li>▪ 정·후문 차량 통제</li> <li>▪ 위험발생을 방지하기 위한 차량 이동조치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 개인차량 주차대행(대리주차)</li> </ul>
	택배 보관	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 택배물·우편물·등기 등 보관 및 대장관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 개별세대 택배물 배달</li> </ul>

※ 일반적인 상황을 기준으로 예시한 것으로 구체적 사정에 따라 달라질 수 있음