

공공주택건설 등에 관한 특별법 일부개정법률안
(신상진의원 대표발의)

의안 번호	17702
----------	-------

발의연월일 : 2015. 11. 11.

발 의 자 : 신상진 · 유승우 · 이종진
이재영 · 이명수 · 송영근
김을동 · 김종태 · 이종훈
이완영 · 전하진 의원
(11인)

제안이유 및 주요내용

현행 「임대주택법」은 임대사업자로 하여금 대통령령으로 정하는 규모에 해당할 경우 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체 관리하도록 규정하고 있음.

그러나 임대사업자가 주택관리업자에게 위탁함에 있어 경쟁입찰에 의한 주택관리업체 선정에 대한 명시적인 법적 근거가 없고, 최초 선정된 주택관리업체가 임대사업자와 유착하여 주택관리업체 사명 변경 등의 방식으로 동일한 업체가 수년간 임대주택 관리를 하는 등 폐단이 발생하고 있는 실정임.

이에 임대사업자가 주택관리업자에게 주택관리를 위탁할 경우에는 매년 경쟁입찰을 실시함과 동시에, 동일한 임대주택에서 지속적으로 주택관리를 하는 업체의 발생을 제도적으로 미연에 방지하게 함으로써, 임대사업자와 위탁주택관리업체와의 유착을 방지하고 더불어 임대

주택 입주자의 권익을 보호하려는 것임(안 제2조의2, 제49조의8 신설, 제50조).

공공주택건설 등에 관한 특별법 일부개정법률안

법률 제13498호 공공주택건설 등에 관한 특별법 일부개정법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조의2제1항 전단 중 “제49조의7, 제50조”를 “제49조의7, 제49조의8, 제50조”로 한다.

제49조의8을 다음과 같이 신설한다.

제49조의8(공공임대주택의 관리) ① 공공건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 공공매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.

② 임대사업자는 공공임대주택이 300세대 이상의 공공임대주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자(“주택관리업자”라 한다. 이하 같다)에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.

③ 임대사업자가 제2항에 따라 공공임대주택을 위탁관리하려면 대통령령으로 정하는 경쟁입찰의 방법으로 매년 주택관리업자를 선정하여야 한다. 다만, 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 해당 공공임대주택의 주택관리업자로 선정하는 경우에는 관리규약으로

정하는 절차에 따라 임차인으로부터 사전에 의견을 청취한 결과 임차인의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 임차인대표회의의 구성원(임차인대표회의가 구성되지 아니한 경우 임차인을 말한다) 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 재계약을 결정 하되, 1회에 한정하여 재계약할 수 있다.

④ 임차인은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제3항에 따른 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 임대사업자에게 요구할 수 있다. 이 경우 임대사업자는 그 요구에 따라야 한다.

⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 공공임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖추고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

⑥ 임대사업자(둘 이상의 임대사업자를 포함한다)가 동일한 시(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도를 포함한다)·군 지역에서 공공임대주택을 관리하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동으로 관리할 수 있다.

⑦ 임대사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임차인으로부터 공공임대주택을 관리하는 데에 필요한 경비를 받을 수 있다.

제50조의 제목 “(공공임대주택의 관리)”를 “(공공임대주택의 임차인대표회의 등)”으로 하고, 같은 조 중 “주택의 관리, 임차인대표회의”를

“임차인대표회의”로, “제51조, 제52조”를 “제52조”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(주택관리업자 선정에 관한 적용례) 제49조의8의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 주택관리업자를 선정하기 위한 공고를 하는 경우부터 적용한다.

으로 본다.

② (생략)

<신설>

-----.

② (현행과 같음)

제49조의8(공공임대주택의 관리)

① 공공건설임대주택 및 대통령령으로 정하는 공공매입임대주택의 회계서류 작성, 보관 등 관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공동주택관리법」을 적용한다.

② 임대사업자는 공공임대주택이 300세대 이상의 공공임대주택 등 대통령령으로 정하는 규모 이상에 해당하면 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자(“주택관리업자”라 한다. 이하 같다)에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 한다.

③ 임대사업자가 제2항에 따라 공공임대주택을 위탁관리하려면 대통령령으로 정하는 경쟁입찰의 방법으로 매년 주택관리업자를 선정하여야 한다. 다만, 계약기간이 만료된 주택관리업자를 다시 해당 공공임대

주택의 주택관리업자로 선정하는 경우에는 관리규약으로 정하는 절차에 따라 임차인으로 부터 사전에 의견을 청취한 결과 임차인의 10분의 1 이상이 서면으로 이의를 제기하지 아니한 경우에 한정하여 임차인 대표회의 구성원(임차인대표회의가 구성되지 아니한 경우 임차인을 말한다) 3분의 2 이상의 찬성을 얻어 재계약을 결정하되, 1회에 한정하여 재계약할 수 있다.

④ 임차인은 기존 주택관리업자의 관리 서비스가 만족스럽지 못한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제3항에 따른 주택관리업자 선정을 위한 입찰에서 기존 주택관리업자의 참가를 제한하도록 임대사업자에게 요구할 수 있다. 이 경우 임대사업자는 그 요구에 따라야 한다.

⑤ 임대사업자가 제2항에 따라 공공임대주택을 자체관리하려면 대통령령으로 정하는 기술

제50조(공공임대주택의 관리) 주
 택의 관리, 임차인대표회의 및
 분쟁조정위원회 등에 관하여는
 「민간임대주택에 관한 특별
 법」 제51조, 제52조 및 제55조
 를 대통령령으로 정하는 바에
 따라 준용한다.

인력 및 장비를 갖추고 국토교
 통부령으로 정하는 바에 따라
 시장·군수·구청장의 인가를 받
 아야 한다.

⑥ 임대사업자(둘 이상의 임대
 사업자를 포함한다)가 동일한
 시(특별시·광역시·특별자치시·
 특별자치도를 포함한다)·군 지
 역에서 공공임대주택을 관리하
 는 경우에는 대통령령으로 정
 하는 바에 따라 공동으로 관리
 할 수 있다.

⑦ 임대사업자는 국토교통부령
 으로 정하는 바에 따라 임차인
 으로부터 공공임대주택을 관리
 하는 데에 필요한 경비를 받을
 수 있다.

제50조(공공임대주택의 임차인대
 표회의 등) 임차인대표회의---

 ----- 제52조 -----

 -----.