

서울특별시 공동주택 관리 노동자 인권 증진에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	2752
------------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2025. 5. 26. 박승진 의원 발의(2025. 5. 29. 회부)

2. 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

3. 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)

4. 검토의견 (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·청소 용역업체 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.(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) ----- ----- -----.

현행	개정안	수정안
4.“주택관리업자등”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제15호에 따른 주택관리업자 및 경비·청소 용역업체 등으로서 관리 노동자의 고용 및 처우에 영향을 줄 수 있는 자를 말한다.	4.“주택관리업자등”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(붙임 1 참고)로 **주택관리 전문기관에 해당 교육을 위탁할 수 있도록** 규정하고 있는바, 서울시는 이를 근거로 매년 “**대한주택관리사협회**”를 지정교육기관으로 고시(서울특별시고시 제2024-606호, 붙임 2 참고)하여 해당 교육을 실시하고 있음.
- 한편, 법 제17조제1항에서는 지자체 구청장의 의무로 **입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영과 관련한 교육 및 윤리교육을** 실

1) 「공동주택관리법」 제2조(정의)

7. “입주자등”이란 입주자와 사용자를 말한다.

시하도록 규정하고 있으며, 시행령 제18조제2항 및 제3항에서는 집합 교육 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.

〈서울시 평생학습포털 - 아파트관리 주민학교 교육과정〉

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 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 필요하며, 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 윤

리교육은 3년 단위로 실시(붙임 2 고시문 참고)되고 있지만, 안 제10조제 1항과 같이 관리주체등을 대상으로 연 1회 이상 교육을 실시할 수 있도록 규정하되, 별도의 위탁조문 신설은 수정할 필요가 있겠음.

현행	개정안	수정안
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 <u>실시하도록</u> 노력하여야 한다. <u><신 설></u>	제10조(인권 교육 및 홍보) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- 연 1회 이상 실시하도록 --. ② 시장은 제1항에 따른 교육 및 홍보를 관련 전문기관·단체 또는 법인 등에 위탁할 수 있다.	제10조(인권 교육 및 홍보) ① (개정안과 같음) ② ----- ----- ----- 등을 통해 실시할 수 있다.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입법조사관	한승윤	02-2180-8207

[붙임1] 관계법령(p.7)

[붙임2] 2025년 공동주택관리 및 윤리교육 위탁·운영 고시문(p.10)

〔붙임 1〕 관계법령

「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “관리주체”란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 제6조제1항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장

나. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체

다. 주택관리업자

라. 임대사업자

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제11호에 따른 주택임대관리업자(시설물 유지·보수·개량 및 그 밖의 주택관리 업무를 수행하는 경우에 한정한다)

15. “주택관리업자”란 주택관리업을 하는 자로서 제52조제1항에 따라 등록한 자를 말한다.

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.

제70조(주택관리업자 등의 교육) ① 주택관리업자(법인인 경우에는 그 대표자를 말한다)와 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사로부터 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다. 이 경우 관리사무소장으로 배치받으려는 주택관리사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받을 수 있고, 그 교육을 받은 경우에는 관리사무소장의 교육 의무를 이행한 것으로 본다.

제89조(권한의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 시·도지사 또는 국토교통부 소속 기관의 장에게 위임할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 이 법에 따른 권한 중 다음 각 호의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택관리의 전문화, 시설물의 안전관리 및 자격검정 등을 목적으로 설립된 법인 중 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 자에게 위탁할

수 있다. <개정 2018. 3. 13.>

1. 제17조에 따른 입주자대표회의의 구성원 등 교육
2. 제29조에 따른 장기수선계획의 조정교육
3. 제32조에 따른 방법교육, 소방에 관한 안전교육, 시설물에 관한 안전교육
4. 제34조에 따른 소규모 공동주택의 안전관리
5. 제64조제5항에 따른 관리사무소장의 배치 내용 및 직인 신고의 접수
6. 제67조제1항에 따른 주택관리사보 자격시험의 시행
7. 제70조에 따른 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육
8. 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템의 구축·운영

「공동주택관리법 시행령」

제18조(입주자대표회의의 구성원 등 교육) ① 법 제17조제1항 또는 제3항에 따라 시장·군수·구청장은 입주자대표회의의 구성원 또는 입주자등에 대하여 입주자대표회의의 운영과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육(이하 이 조에서 “운영·윤리교육”이라 한다)을 하려면 다음 각 호의 사항을 교육 10일 전까지 공고하거나 교육대상자에게 알려야 한다. <개정 2018. 9. 11.>

1. 교육일시, 교육기간 및 교육장소
2. 교육내용
3. 교육대상자
4. 그 밖에 교육에 관하여 필요한 사항

② 입주자대표회의의 구성원은 매년 4시간의 운영·윤리교육을 이수하여야 한다.

③ 운영·윤리교육은 집합교육의 방법으로 한다. 다만, 교육 참여현황의 관리가 가능한 경우에는 그 전부 또는 일부를 온라인교육으로 할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장은 운영·윤리교육을 이수한 사람에게 수료증을 내주어야 한다. 다만, 교육수료사실을 입주자대표회의의 구성원이 소속된 입주자대표회의에 문서로 통보함으로써 수료증의 수여를 갈음할 수 있다. <개정 2018. 9. 11.>

⑤ 입주자대표회의의 구성원에 대한 운영·윤리교육의 수강비용은 제23조제3항제8호에 따른 입주자대표회의의 운영경비에서 부담하며, 입주자등에 대한 운영·윤리교육의 수강비용은 수강생 본인이 부담한다. 다만, 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정하는 경우에는 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. <개정 2018. 9. 11.>

⑥ 시장·군수·구청장은 입주자대표회의 구성원의 운영·윤리교육 참여현황을 엄격히 관리하여야 하며, 운영·윤리교육을 이수하지 아니한 입주자대표회의 구성원에 대해서는 법 제93조 제1항에 따라 필요한 조치를 하여야 한다.

제95조(업무의 위탁)

③ 시·도지사는 법 제89조제2항에 따라 다음 각 호의 업무를 주택관리에 관한 전문기관 또는 단체를 지정하여 위탁한다.

1. 법 제29조에 따른 장기수선계획의 조정교육
2. 법 제70조에 따른 주택관리업자 및 관리사무소장에 대한 교육

[붙임 2] 2025년 공동주택관리 및 윤리교육 위탁·운영 고시문

서울시보 제4029호

 서울특별시

2024. 12. 19.(목)

고 시

◆ 서울특별시고시 제2024-606호

2025년 공동주택관리 및 윤리교육 위탁·운영 고시

「공동주택관리법」 제70조 및 같은 법 시행규칙 제33조 규정에 의한 “2025년 공동주택관리 및 윤리교육”을 「공동주택관리법」 제89조 및 같은 법 시행령 제95조의 규정에 의거 다음과 같이 위탁·운영을 고시합니다.

2024년 12월 19일
서울특별시장

1. 지정교육기관 : 대한주택관리사협회

2. 교육대상자

- 1) 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치 교육(법 제70조제1항)
 - 주택관리업자 : 주택관리업의 등록을 한 날부터 3개월 이내
 - 관리사무소장 : 관리사무소장으로 배치된 날부터 3개월 이내
- 2) 휴면자격자 공동주택관리 및 윤리에 관한 배치 전 교육(법 제70조제2항)
 - 대상 : 휴면자격자(직전 5년 이내 관리기구 및 주택관리업의 임직원으로 종사한 경력이 없는 자로서 관리사무소장으로 배치 받으려는 주택관리사 등)
 - 시기 : 배치 전
- 3) 공동주택관리 및 윤리에 관한 보수 교육(법 제70조제3항)
 - 대상 : 관리사무소장으로 배치받아 근무 중인 주택관리사등
 - 시기 : 3년 마다