

심 사 보 고 서

충청북도 공동주택 관리종사자
처우개선에 관한 조례안

충청북도 공동주택 관리종사자 처우개선에 관한 조례안 심사보고서

의안 번호	320
----------	-----

2023. 6. 9.(금)
행정문화위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 이태훈 의원 등 7인
- 나. 제출일자 : 2023년 5월 31일
- 다. 회부일자 : 2023년 6월 1일
- 라. 상정일자 : 2023년 6월 9일
 - 제409회 충청북도의회 정례회 제1차 행정문화위원회 : 상정·의결
- 마. 주요내용
 - 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지

(제안설명자 : 이태훈 의원)

가. 제안사유

- 관리사무소장을 포함한 공동주택 관리종사자들에 대한 입주민들의 일탈 행위 등으로 공동주택 관리종사자들의 권익 침해 사례가 자주 발생하고 있음.
- 현재 운영중인 공동주택 관리 조례는 주된 목적이 투명한 공동주택 관리, 입주자등의 공동체 활성화 등을 주된 목적으로 하고 있어, 관리종사자의 인권보호와 증진에 관하여 별도 조례가 필요함.
- 이에 공동주택 관리 노동자의 인권 보호와 처우 개선에 관한 사항을

구체적으로 규정하여 노동자의 인권이 존중되는 지역사회 실현에 기여하고자 함.

나. 주요내용

- 관리종사자의 권리(안 제4조)
- 지원의 범위(안 제5조)
- 상생협약 체결 권장 및 지원 등(안 제6조)
- 실태조사 및 시정권고(안 제7조)
- 인권교육 및 홍보(안 제8조)

3. 검토보고 요지(수석전문위원 : 서정호)

가. 제정 목적

- 공동주택 및 관리종사자 인권 현황
 - 우리나라는 2018년 인구주택총조사 기준, 전체 주거형태의 74.5%가 공동주택에 거주하고 있고, 이 중 아파트 거주 가구는 50%를 넘어서고 있어 공동주택에 관련한 다양한 분쟁, 인권침해, 업무처리 등의 문제는 국민적 의제로 대두되고 있는 상황이고,
 - 최근 관리 종사자들에 대한 잇다른 폭행·사망 사건의 방지를 위해 관련 법령의 정비 및 정부·지자체의 다각적 노력이 진행되고 있음에도 불구하고⁶⁾ 현장에서는 여전히 일부 입주민들에 의해 관리 종사자의 인권과 생명이 위협받는 상황이 발생하고 있음⁷⁾.

6) 「공동주택 관리법」 제65조 개정 및 제65조의2 신설(2020.10.20. 일부개정, 2021.4.21./2021.10.21. 시행)

- 관리사무소장의 업무에 대한 부당 간섭 배제 등(개정), 경비원 등 근로자의 업무 등(신설)

7) 주택관리사협회 제공 자료에 따르면 2012년 이후 언론에 보도된 관리사무소장 사망 또는 협박·폭행·상해 사건은 전국에 18건(사망9, 그 외9)이며, 경비원 사망 또는 협박·폭행·상해 사건은 13건임. 주택관리사협회측은 언론에 공개되지 않고 알려지지 않았던 사건은 이 보다 더 많을 것이라고 추정함.

나. 주요 내용

- 본 조례안은 9개 조문과 부칙으로 구성되어 있음.

조 문	규 정 사 항	조 문	규 정 사 항
제1조	목적	제6조	고용안정 지원
제2조	정의	제7조	상생협약 체결 권장 및 지원
제3조	도지사의 책무	제8조	실태조사 및 시정권고
제4조	관리종사자의 권리와 입주자 등의 책무	제9조	인권교육 및 홍보
제5조	지원의 사업 등		

○ 안 제3조(도지사의 책무)

- 관리 종사자의 인권 보호 및 증진을 위한 시책을 적극적으로 발굴하고 추진
- 관리종사자에게 기본시설이 제공될 수 있도록 노력
- 국가 또는 관할 시·군 등과 협력

○ 안 제4조(관리종사자의 권리와 입주자의 책무 등)

- 관리종사자는 차별받지 않을 권리, 인권침해가 없는 근무환경에서 종사할 권리
- 법령에 위반되는 지시나 명령, 업무 외 부당한 지시나 명령 등을 받지 않고 근무할 권리
- 입주자는 일상생활에서 인권의식을 실천하고 충청북도의 관련 시책에 적극적으로 협조하고 노력하여야 함

○ 안 제5조(지원사업 등)

- 사회적 인식 개선 사업, 노동환경 개선사업, 족지증진 사업, 실태조사, 생활수칙 마련 등 지원사업을 할 수 있음
- 예산의 범위에서 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있음

○ 안 제6조(고용안정 지원)

- 관리종사자의 고용안정을 위해 공동주택 관리비용 등을 우선하여 지

원할 수 있음

○ 안 제7조(상생협약 체결 권장 및 지원)

- 공동주택을 대상으로 상생협약 체결을 적극 권장할 수 있으며, 평가 후 우수할 경우 혜택을 제공할 수 있음.

○ 안 제8조(실태조사 및 시정권고)

- 관리종사자에 대한 처우개선과 인권보호, 기본시설에 대한 실태조사를 할 수 있으며, 이를 위해 시장·군수와 협력체계를 구축할 수 있음
- 실태조사 결과 인권보호에 미흡한 입주자등에 대하여 적절할 조치를 권고할 수 있음.

○ 안 제9조(인권교육 및 홍보)

- 연 1회 이상 교육과 홍보가 이루어지도록 노력

다. 종합 검토의견

- 본 조례안은 공동주택 관리종사자의 처우개선에 관한 사항을 조례로 제정하여 공동주택 관리종사자에 대한 인권증진 및 처우개선을 도모하고자 하는 것으로 판단됨.

○ 공동주택 관리종사자 인권 조례 제정의 필요성

- 현재 운영중인 공동주택 관리 조례는 주된 목적이 투명한 공동주택 관리, 입주자등의 공동체 활성화 등을 주된 목적으로 하고 있기에, 관리 종사자의 인권보호와 증진에 관하여 별도 조례를 제정함은 필요한 것으로 사료됨
- 관리사무소장을 포함한 공동주택 관리 노동자들에 대한 입주민들의 일탈 행위 등으로 공동주택 관리 종사자들의 권익 침해 사례가 자주 발생하고 있음.

- 이에 공동주택 관리 노동자의 인권 보호와 처우 개선에 관한 사항을 구체적으로 규정하여 노동자의 인권이 존중되는 지역사회 실현에 기여하고자 함.
- 현재 공동주택 관리종사자의 인권 및 처우개선에 관한 조례는 12개 시도 및 88개 시군구에서 시행중에 있음.
- 아직도 공동주택 관리종사자에 대한 폭생·폭언 등 인권 침해 문제가 지속적으로 발전하고 있으며, 관리종사자 근무환경 또한 크게 개선되지 않고 있는 바 충청북도 공동주택 관리종사자의 인권증진 및 처우개선에 있어 중요한 역할을 할 것으로 판단되는 바 특별한 이견이 없음.

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “원안가결”

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

- 「충청북도 공동주택 관리종사자 처우개선에 관한 조례안」

충청북도 공동주택 관리종사자 처우개선에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 공동주택 관리종사자에 대한 폭행, 폭언 등 인권 침해와 신체적·정신적 피해 등의 예방에 필요한 사항을 규정함으로써 관리종사자의 인권이 존중되는 지역사회를 실현하는 데 이바지하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제1호에 따른 공동주택을 말한다.
2. “공동주택단지”란 「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지를 말한다.
3. “관리종사자”란 공동주택에서 각종 관리 업무에 종사하는 관리소장 등 관리사무소 직원, 경비원, 청소원, 용역근로자 등을 말한다.
4. “입주자등”이란 법 제2조제1항제7호 및 제8호에 따른 입주자, 사용자 및 입주자대표회의를 말한다.
5. “관리주체”란 법 제2조제1항제10호에 따른 자로서 관리종사자의 고용 및 처우에 영향을 줄 수 있는 자를 말한다.
6. “기본시설”이란 관리종사자를 위한 근무 공간 및 화장실, 샤워시설, 냉·난방 설비 등 휴게·편의시설을 말한다.
7. “상생협약”이란 계약관계에 있는 입주자등과 관리종사자 사이에 상호존중 및 노동권 증진을 위하여 자발적으로 체결하는 협약을 말한다.

제3조(도지사의 책무) ① 충청북도지사(이하 “도지사”라 한다)는 관리종사자의 인권 보호 및 증진을 위한 시책을 적극적으로 발굴하고 추진하

도록 노력하여야 한다.

- ② 도지사는 관리종사자의 근무 특성을 고려하여 입주자대표회의, 관리주체 및 주택건설사업자로 하여금 관리종사자에게 기본시설이 제공될 수 있도록 노력하여야 한다.
- ③ 도지사는 관리종사자의 인권 보호 및 증진을 위한 시책을 추진하는 과정에서 필요한 경우 국가 또는 관할(또는 충청북도내) 시·군 등과 협력할 수 있다.

제4조(관리종사자의 권리와 입주자 등의 책무) ① 관리종사자는 차별받지 않을 권리를 가지며 입주자등과 상호 존중을 바탕으로 인권의 침해가 없는 근무환경에서 종사할 권리를 가진다.

- ② 관리종사자는 법 제65조의2제3항에 따라 관계 법령에 위반되는 지시나 명령, 업무 이외에 부당한 지시나 명령 등을 받지 않고 근무할 권리를 가진다.
- ③ 입주자등은 관리종사자의 처우가 개선될 수 있도록 일상생활에서 인권 의식을 실천하고 충청북도의 관련 시책에 적극적으로 협조하고 노력하여야 한다.

제5조(지원의 사업 등) ① 도지사는 관리종사자의 처우개선 및 복지증진 등을 위하여 다음 각 호의 사업을 추진할 수 있다.

- 1. 공동주택 관리종사자에 대한 사회적 인식 개선사업
- 2. 노동환경 개선사업
- 3. 관리종사자 복지증진 사업
- 4. 관리종사자의 근무환경 개선 등을 위한 실태조사
- 5. 관리종사자의 인권 보호 등을 위한 생활수칙 마련
- 6. 우수 사례 홍보사업
- 7. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사업

- ② 도지사는 제1항에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서

지원할 수 있다.

제6조(고용안정 지원) 도지사는 공동주택 관리종사자의 고용안정을 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「충청북도 공동주택 관리 조례」 제5조에 따른 공동주택 관리비용 등을 우선하여 지원할 수 있다.

1. 충청북도내 주소를 둔 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업과 위탁관리 및 용역 계약을 체결한 경우
2. 관리종사자와 체결한 1년 미만의 기간제 근로계약을 1년 이상 또는 기간의 정함이 없는 근로계약으로 전환하는 경우

제7조(상생협약 체결 권장 및 지원 등) ① 도지사는 관리종사자 인권존중 및 노동권 보장 문화 확산을 위하여 충청북도내 공동주택을 대상으로 상생협약 체결을 적극 권장할 수 있다.

② 도지사는 상생협약을 체결한 공동주택단지에 대하여 연 1회 이상 평가를 실시하여 협약이행 여부를 점검할 수 있다.

③ 도지사는 제2항에 따른 평가결과가 우수한 공동주택단지에 대하여 「충청북도 공동주택 관리 조례」 제6조에 따른 모범관리단지 선정 시 가점 부여 또는 공동주택 지원사업 우선지원 등의 혜택을 제공할 수 있다.

제8조(실태조사 및 시정권고) ① 도지사는 관리종사자에 대한 처우개선과 인권보호, 기본시설의 설치·이용 현황 파악을 위하여 실태조사를 실시할 수 있다. 이 경우 도지사는 정확한 실태조사를 위하여 시장·군수와 협력 체계를 구축할 수 있다.

② 도지사는 제1항의 실태조사 결과 인권보호에 미흡한 입주자등에 대하여 적절한 조치를 권고할 수 있다.

제9조(인권교육 및 홍보) 도지사는 관리종사자를 포함하여 입주자등을 대상으로 연 1회 이상 관리종사자 인권보호, 기본시설의 설치·이용 등을 위한 교육과 홍보가 이루어질 수 있도록 노력하여야 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

관련법령

□ 공동주택관리법

제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) ① 공동주택에 경비원을 배치한 경비업자(「경비업법」 제4조제1항에 따라 허가를 받은 경비업자를 말한다)는 「경비업법」 제7조제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무에 경비원을 종사하게 할 수 있다.

② 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 적정한 보수를 지급하고, 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 한다.

③ 입주자등, 입주자대표회의 및 관리주체 등은 경비원 등 근로자에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 이 법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 행위
2. 업무 이외에 부당한 지시를 하거나 명령을 하는 행위

④ 경비원 등 근로자는 입주자등에게 수준 높은 근로 서비스를 제공하여야 한다.

[본조신설 2020. 10. 20.]

제65조의3(주택관리업자에 대한 부당간섭 배제 등) 입주자대표회의 및 입주자등은 제65조제1항 또는 제65조의2제3항의 행위를 할 목적으로 주택관리업자에게 관리사무소장 및 소속 근로자에 대한 해고, 징계 등 불이익 조치를 요구하여서는 아니 된다.

[본조신설 2021. 8. 10.]

[시행일: 2022. 2. 11.] 제65조의3

□ 공동주택관리법 시행령

제19조(관리규약의 준칙) ① 법 제18조제1항에 따른 관리규약의 준칙(이하 “관리규약 준칙”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 입주자등이 아닌 자의 기본적인 권리를 침해하는 사항이 포함되어서는 안 된다. <개정 2017. 1.

10., 2017. 8. 16., 2020. 4. 24., 2021. 1. 5., 2021. 10. 19.>

28. 경비원 등 근로자에 대한 괴롭힘의 금지 및 발생 시 조치에 관한 사항

제69조의2(경비원이 예외적으로 종사할 수 있는 업무 등) ① 법 제65조의2제1항에서

“대통령령으로 정하는 공동주택 관리에 필요한 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 청소와 이에 준하는 미화의 보조
2. 재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리
3. 안내문의 게시와 우편수취함 투입

② 공동주택 경비원은 공동주택에서의 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차 관리와 택배물품 보관 업무를 수행할 수 있다.

비용추계서

○ 첨부제외 관련규정

- 충청북도 입법에 관한 조례 제11조(비용추계서 작성대상)제4항제1호

○ 사 유

- 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하여 비용추계서 작성을 생략함.