

**공동주택 경비원
업무범위 안내**

2021. 10. 21.

국 토 교 통 부

I. 추진배경

□ 공동주택 경비원의 「경비업법」 적용대상 여부 불명확

- 원칙적으로 경비원은 「경비업법」에 따라 시설경비 외의 업무에 종사할 수 없으나, 공동주택 경비원의 경우 종래 경비업무 외에 관리사무소 지원 업무 등을 수행하고 있어 법령 해석상 혼란 발생

* 법원 판례

◎ 경비업법 위반 대법원 판결('14.3.27)

- * 주택관리업을 등록하였어도 집합건물의 경비업무를 수행하기 위해서는 경비업법에 의한 경비업 허가를 득해야 함(대법원 2013도11969)

◎ 경비업법/공중위생관리법 위반 하급심 판결('18.11.16)

- * 주택관리업자가 경비업 허가 및 건물위생관리업 신고를 득하지 않고 경비업무와 청소업무를 수행하는 것은 관련법령 위반

경비업법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "경비업"이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 업무(이하 "경비업무"라 한다)의 전부 또는 일부를 도급받아 행하는 영업을 말한다.

- 가. 시설경비업무 : 경비를 필요로 하는 시설 및 장소(이하 "경비대상시설"이라 한다)에서의 도난·화재 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하는 업무 나.~마. (생략)

□ 범정부 「공동주택 경비원 근로환경 개선대책」 마련

- 경비원의 열악한 근로환경, 부당대우에 대한 사회적 관심이 높아짐에 따라 범정부 「공동주택 경비원 근로환경 개선대책」 수립·발표 (고용부·국토부·경찰청·권익위, '20.7.8.)
 - △ 공동주택 내 입주민 갑질 대응체계 마련, △ 공동주택내 갑질 근절 인식개선 노력, △ 경비원 근로조건 보호, △ 경비원 업무 범위 명확화 등 포함(⇨ 「공동주택관리법」 및 시행령 개정 추진)

II. 공동주택관리법령 제도개선 추진

1 「공동주택관리법」 개정 (제65조의2 신설)

- 「경비업법」은 경비원이 경비 외의 업무에 종사할 수 없도록 금지하고 있으나(경비업법 제7조제5항), 공동주택의 특수성을 고려하여 경비원이 종사할 수 있는 관리 업무를 「공동주택관리법 시행령」으로 정할 수 있도록 위임(공동주택관리법 제65조의2 신설, '20.10.20. 공포)

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 「공동주택관리법 시행령」 개정 (제69조의2 신설)

- (입법취지) 공동주택 경비원의 고용안정을 보장하고, 안전하고 존중받는 근무환경에서 일할 수 있도록 경비원의 업무범위를 명확히 함
 - 공동주택 경비원이 공동주택 관리에 필요한 업무와 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 수행하는 업무를 규정하는 조항 신설

* 공동주택관리법 시행령 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. 재활용가능자원의 분리배출 감시 및 정리
3. 안내문의 게시와 우편수취함 투입
② 공동주택 경비원은 공동주택에서 도난, 화재, 그 밖의 혼잡 등으로 인한 위험발생을 방지하기 위한 범위에서 주차관리와 택배물품보관 업무를 수행할 수 있다.

□ (의견수렴) 국회, 관계부처, 노동계, 입주자대표, 주택관리사협회 등 이해관계자가 참여하는 사회적 대화 등을 통해 경비원 업무범위 논의

- * 국회 주관 사회적 대화('21년 2~9월), 상생협약식('20.7.21, '21.9.27) 등을 통해 관계기관 및 관련 주체의 합의안 도출
- * 지방자치단체 및 관계 기관·단체·협회 등 의견수렴('21.2.9.~2.26.)
- * 입법예고('21.7.9.~8.18.), 재입법예고('21.9.7.~30.)를 거쳐 개정안 확정

※ 공동주택 경비원 업무범위 관련 시행령 제69조의2 개요

< 현 행 >

경비업법에 따른 경비 업무
<ul style="list-style-type: none"> ○ 시설경비업무: 경비대상시설에서 위험발생을 방지하는 업무 * (해석상) 주차관리, 택배물품 보관 해당
그 밖의 실제 업무범위
<ul style="list-style-type: none"> ○ 청소관리 및 조경 ○ 분리수거 ○ 관리사무소 업무보조

< 개 정 >

경비업법에 따른 경비 업무
<ul style="list-style-type: none"> ○ 현행과 같음 ○ (제2항) 위험발생 방지 범위 내 주차관리와 택배물품 보관 * 개인차량 이동, 택배물품 세대배달 등 제한
공동주택관리법 제65조의2에 따른 업무범위
<ul style="list-style-type: none"> ○ (제1항제1호) 청소와 이에 준하는 미화 보조 ○ (제1항제2호) 재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리 ○ (제1항제3호) 안내문의 게시와 우편수취함 투입
<p>※ 그 밖의 관리사무소 일반업무 보조는 제한</p>

Ⅲ. 경비원의 허용 업무 및 제한 업무 예시

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

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

IV. 개정 시행령 적용대상

□ 「공동주택관리법 시행령」 개정안 적용대상

- 공동주택 경비원은 관리방식에 따라, 위탁관리방식은 주택관리업자 또는 경비업자에 소속되고, 자치관리방식은 입주자대표회의 또는 경비업자에 소속됨
- 개정 시행령은 「경비업법」에 따른 경비원에 대해서만 적용되고, 「경비업법」은 경비업자를 통한 도급경비에만 적용되므로
 - 자치관리방식 중 입주자대표회의가 경비원을 직접 고용하는 경우를 제외한 나머지 모든 경우가 적용대상이 됨 (아래표 경비원 ②③④)

< 공동주택 관리방식별 경비업법 적용여부 >



V. 공동주택 경비원 업무범위 관련 Q&A

1 업무범위 일반

Q1. 공동주택 경비원의 업무범위를 설정하는 취지는?

A. 공동주택 경비원의 근로환경을 개선하고 「경비업법」*을 엄격히 적용할 경우의 고용불안 우려를 해소하기 위해, 공동주택에서 경비업무 외에 수행할 수 있는 최소한의 업무범위를 법률의 위임에 따라 설정하게 된 것임(「공동주택관리법」 개정, '20.10.)

* 경비업자는 허가받은 경비업무외 업무에 경비원을 종사하게 해서는 안됨(제7조)

- 업무범위의 내용은 국회, 관계부처(국토부·고용노동부·경찰청), 노동계, 입주자단체, 주택관리사협회 등 공동주택의 구성원들이 참여하는 사회적 대화를 통해 도출된 합의안을 반영하였음

* 그 밖에 지방자치단체 의견수렴 등 실시

Q2. 개정 시행령의 적용을 받는 경비원의 범위는 어떻게 되는지?

A. 공동주택 경비원 중에서 위탁관리 방식의 경우는 주택관리업자 또는 경비업자에 소속된 경비원, 자치관리 방식의 경우는 경비업무를 도급 받은 경비업자에 소속된 경비원에 대하여 적용됨

- 자치관리 방식의 경우 중 입주자대표회의가 직접 고용한 경비원은 개정 시행령의 적용대상이 아님

※ 경비업은 경비업무의 전부 또는 일부를 도급받아 행하는 영업(경비업법 제2조)

Q3. 개정 시행령의 적용을 받는 경비원은 「경비업법」의 적용대상에서 제외되는지?

A. 개정 시행령은 「경비업법」의 적용을 받는 경비원 중 공동주택에서 근무하는 경비원에 대하여 업무범위의 특칙을 규정한 것이므로, 일반법인 「경비업법」에서 규정한 사항을 준수해야 함

* 경비업자는 「경비업법」에 따른 경비원 배치 신고(제18조), 복장 신고(제18조), 경비원 교육(제18조) 등 관련 의무도 준수해야 함

Q4. 개정 시행령의 적용을 받지 않는 경비원의 업무범위는 어떻게 정해야 하는지?

A. 관리방식을 자치관리로 정하고 경비원을 직접 고용하는 공동주택의 경우 「경비업법」 및 개정 「공동주택관리법 시행령」의 적용 대상이 아니므로, 공동주택의 규모·여건을 고려하여 업무범위를 정할 수 있음

- 이 경우 「근로기준법」 등 관련 법령에 따른 임금, 근로시간 등 기준에 부합하도록 근로계약을 체결하여 업무를 수행하도록 해야 함

Q5. 공동주택 경비원은 시행령에서 허용된 업무를 모두 수행해야 하는 것인지는?

A. 시행령에서 규정한 공동주택 경비원의 업무를 모두 수행해야 하는 것은 아니며, 허용업무 중 단지별 여건을 고려하여 경비업 도급 계약서와 근로계약서 등에서 정한 업무만 수행하면 됨

Q6. 관리사무소 일반사무 보조 업무 제한으로 소규모 공동주택의 관리사무소 업무 부담이 증가되는 것은 아닌지?

- A. 공동주택 관리방식을 자치관리로 정하고 경비원을 직접 고용하여 운영하고 있는 소규모 공동주택의 경우에는 종래부터 「경비업법」 적용대상이 아니므로 종래대로 여건에 따라 다양한 업무 수행 가능

Q7. 개정 시행령에서 허용된 업무 외의 업무를 근로계약서에 포함할 것을 요구하는 경우 어떻게 해야 하는지?

- A. 근로계약서에 공동주택 경비원에게 허용되는 업무 외의 업무를 추가하여 작성하여도 시행령에서 허용한 업무만 수행할 수 있음

Q8. 공동주택 경비원에게 별도 수당을 지급하면 허용되지 않는 업무를 수행하도록 할 수 있는지?

- A. 공동주택 경비원은 「경비업법」, 「공동주택관리법」 등 법령에 부합하도록 업무범위를 정하여 근로계약을 체결하고 업무를 수행해야 함
- 즉, 별도 수당을 지급하여도 허용되지 않는 업무를 경비원에게 수행하게 할 수 없음

Q9. 공동주택 경비원 업무범위를 위반할 경우 처벌이 가능한지?

- A. 공동주택 경비업자가 「공동주택관리법 시행령」 제69조의2를 위반하여 경비원에게 허용되는 업무 외의 업무를 수행하게 하는 경우 「경비업법」 제19조에 따라 경비업 허가가 취소될 수 있고,
- 입주자, 입주자대표회의, 관리주체 등이 「공동주택관리법 시행령」 제69조의2를 위반하여 경비원에게 허용된 업무 이외의 업무를 수행하게 하는 경우 지자체장은 위반사실에 대한 사실조사, 시정명령을 거쳐 미이행시 1천만원 이하의 과태료 부과 가능(영 제93조제1항)

2 청소와 이에 준하는 미화의 보조

Q1. '청소와 이에 준하는 미화의 보조'에 해당되는 경비원의 업무에는 어떤 것들이 있는지?

- A. '청소와 이에 준하는 미화의 보조'(이하 '청소와 미화보조')에는 공동주택 단지 내 쓰레기 수거, 잡초제거, 낙엽청소, 제설작업 등 단지 내에서 안전하고 쾌적한 환경관리를 위해 필요한 일상적인 청소업무 및 현상유지를 위한 범위의 미화가 포함됨
- 단지별 여건을 감안하여 '청소와 미화보조' 업무의 범위와 규모를 결정하되, 경비원의 주된 업무인 경비업무 수행에 지장을 초래하지 않아야 하고, 미화원 등 다른 근로자를 보조하는 범위내로 설정할 필요가 있음

Q2. 연 1~2회 정도 도색 또는 제초작업을 하는 경우, 이를 경비원이 수행할 수 있는지?

- A. 경비원이 보조적으로 수행가능한 '청소와 미화보조' 업무는 단지 내의 안전한 환경관리를 위해 필요한 일상적인 청소 및 현상유지를 위한 범위의 미화가 포함됨
- 그러나, 도색 또는 제초작업을 위해 하루의 대부분 또는 그 이상을 소요해야 하거나 전문적인 기술·장비를 요하는 경우라면, 주된 업무인 경비업무 수행에 지장을 초래할 것이므로 일반적으로 업무 범위를 벗어난 것으로 볼 수 있음
 - 따라서, 도색 또는 제초작업 전문 인력을 보조하며 주변을 청소하는 등 경비업무 수행에 지장을 초래하지 않도록 해야 함

Q3. 공동주택 화단 내 수목관리 업무를 경비원이 수행 가능한지?

- A. 안전하고 쾌적한 공동주택 환경관리를 위해 일상적인 범위 내에서 부분적인 가지치기, 수목 관수 등은 경비업무 수행에 지장을 초래하지 않는 범위 내에서 경비원이 수행 가능함
- 다만, 수목 식재 및 소독, 정원 조성 등 전문 기술·장비가 필요하거나, 전문업체에서 수행해야 하는 작업은 제한됨

Q4. 관리사무소 직원이 제초작업을 한 이후 경비원이 주변 청소를 수행 가능한지?

- A. 제초작업 이후에 발생한 잡풀 쓰레기를 청소하는 것은 안전하고 쾌적한 공동주택 환경관리를 위해 일상적인 범위 내에서 수행가능한 업무이므로, 경비업무 수행에 지장을 초래하지 않는 범위에서 경비원이 수행 가능함

3 재활용가능자원의 분리배출 감시 및 정리

Q1. '재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리'에 해당하는 경비원의 업무에는 어떤 것들이 있는지?

- A. '재활용 가능 자원의 분리배출 감시 및 정리'(이하 '재활용 분리배출')에는 단지 내 분리배출 업무 이외에도 대형폐기물 배출시 스티커 부착 여부 확인 등의 업무도 포함됨
- 또한, 단지별 여건을 감안하여 정리된 재활용자원의 반출 확인 및 주변정리 업무 등도 '재활용 분리배출' 업무에 포함하여 수행 가능하나, 경비업무 수행에 지장을 초래하지 않도록 해야 함

Q2. '재활용 분리배출'로 발생하는 수입의 일부를 경비원에게 지급할 수 있는지?

A. 개정 시행령에 따른 관리 업무인지 여부와 관계없이 해당 업무의 특성을 반영하여 별도 수당을 지급할 수 있음

* (공동주택관리법 시행령 제19조제1항) 관리규약 준칙에 '관리 등으로 인하여 발생한 수입의 용도 및 사용절차'를 포함하도록 함

Q3. 폐가전·폐가구를 단지내 보관장소로 이동시키거나, 수거 및 상차작업 보조 업무를 경비원이 수행가능한지?

A. 개별세대의 대형 폐가전·폐가구 등을 수거하거나 단지내 보관 장소로 이동시키는 것은 '재활용 분리배출' 업무에 해당하지 않음

- 단지별 여건을 감안하여 보관된 폐가전, 폐가구 등의 반출 확인 및 주변정리 업무 등은 '재활용 분리배출' 업무에 포함하여 수행 가능하나, 경비업무 수행에 지장을 초래하지 않아야 함

4 안내문의 게시 및 우편 수취함 투입

Q1. 안내문의 게시와 우편수취함 투입 업무의 구체적 범위는 어떻게 되는지?

A. 공동주택 경비원 업무에 관리사무소 보조업무는 원칙적으로 배제되나, '안내문의 게시와 우편수취함 투입'은 허용됨

- 안내문의 게시는 입주민 대상 안내문을 동별 게시판 등 정해진 장소에 게시·비치하는 것이고, 우편수취함 투입은 공용공간의 우편수취함에 투입하는 것으로, 개별 세대까지 전달하는 것은 제한됨

Q2. 관리사무소 보조업무를 제한하는 이유 및 그 예시는?

- A. 종래 공동주택 경비원이 관리사무소 보조업무를 수행해 왔으나, 「경비업법」 등 관련 법령의 취지와 경비원의 근로여건 개선을 위해 경비업무와 무관한 관리사무소 보조업무를 제한하게 됨
- 금지되는 관리사무소 보조업무의 예시로는 △ 개별 세대에 대한 고지서·안내서 배부, △ 각종 동의서 징구, △ 공용공간 수리, △ 전기·가스·수도 점검, △ 선거관리위원회 운영 지원 등이 있음

5 주차관리·택배물품 보관 업무

Q1. 위험발생 방지 범위 내의 주차관리와 택배물품 보관업무는 종래 「경비업법」에 따라 허용되는 경비업무인데?

- A. 위험발생을 방지하기 위한 범위 내의 주차관리와 택배물품 보관 업무는 「경비업법」에 따른 시설경비업무*에 해당된다는 경찰청의 유권해석에 따라 종래 「경비업법」상 경비 업무에 포함됨

* (경비업법 제2조) 경비대상시설에서 도난·화재 등으로 인한 위험발생을 방지하는 업무

- 다만, 공동주택 현장의 혼선을 방지하기 위해 주의적으로 시행령에 명시하되, 제1항의 업무와 성질상 구분되는 점을 고려하여 제2항으로 분리하여 규정한 것임

Q2. 위험발생 방지 범위내 주차관리 업무에 해당되는 경비원의 업무에는 어떤 것들이 있는지?

- A. 경비원이 수행할 수 있는 주차관리 업무에는 △ 불법주차 감시, △ 장애인 주차구역 주차 감시, △ 단지내 외부차량 출입 통제(주차 스티커 확인 포함), △ 정·후문 차량 통제, △ 차량의 안전한 통행 유도, △ 위험발생을 방지하기 위한 목적의 차량 이동조치 등이 해당됨
- 다만, 일부 문제가 되었던 개인차량 주차대행(발렛주차) 등과 같이 개별세대 차량을 직접 관리하는 업무는 제한됨

Q3. 위험발생 방지 범위내 택배물품 보관 업무에 해당되는 경비원의 업무범위는 어떻게 되는지?

- A. 경비원은 부득이하게 택배물품·우편물 등을 즉시 수령하기 어려운 입주민을 위해 택배물품 등을 일시 보관하고 관리하는 것은 허용됨
- 다만, 이 경우 해당 공동주택은 경비원이 택배물품 분실 등에 대한 과도한 책임부담을 지지 않도록 안전한 보관장소를 확보해야 하며, 보관기간 등 필요한 사항을 사전에 정해 두어야 함
 - 아울러, 택배물품 등을 개별세대에 직접 배달하는 것은 제한됨