



발행일 2021년 2월 5일
발행처 국회입법조사처
발행인 김만홍 국회입법조사처장
www.nars.go.kr

이슈와 논점

공동주택 내 주차 갈등을 통해 살펴본 주차 관련 법령의 현황과 개선 방안

박 준 환*

아파트 등의 공동주택에서 발생하는 주차 관련 갈등은 점차 심각해져 사회적 문제로 지적됨에 따라 주차에 대한 법·제도적 현황과 한계를 검토하고, 아파트 내에서의 원활한 주차를 위한 개선방안을 살펴본다. 이를 위해 「공동주택관리법」 개정을 통해 공동주택 입주민의 자발적인 주차질서 확립을 유도하는 등의 방안과 함께 행정의 역할이나 법적 정비에 대한 보다 적극적인 논의가 필요할 것으로 보인다.

1 들어가며

아파트 등의 공동주택은 우리나라 도시의 대표적 주거 형태이고, 전체 자동차 가운데 승용·승합차인 자가용 등록대수가 약 1,930만 대(2020년 12월 기준)가 넘는 만큼 공동주택 내 주차는 보편적 일상이라 할 수 있다. 그런 만큼 주차와 관련한 갈등이나 다툼 없이 안전하고 편리한 주차 환경이 필요하다.

그러나 공동주택 내 주차와 관련한 갈등은 오래전부터 지속되고 있는데, 주차 수요에 비해 주차면수가 현저히 적어 입주민간 주차면 확보를 위한 갈등을 비롯해 다양한 원인과 형태의 갈등이 있다. 최근에는 주차장 진출입로에 고의로 주차하여 타인이 주차나 차량 이동을 방해하여 사회적으로 물의를 빚는 사건이 발생하기도 하였다.

예를 들어, 2019년 5월 서울 강서구의 아파트 지하주차장에 진입하려던 차량이 등록이 되어 있지

않아 주차관리실에서 주차차단기를 열어주지 않자 자신의 차량을 주차차단기 앞에 세워 주차장 진출입로를 막은 사건이나, 2018년 8월 인천 송도의 아파트에서 지하주차장 입구를 약 7시간 동안 차량으로 막아 입주민의 주차장 진출입을 방해한 사건 등이 발생했다. 이외에도 2020년 12월, 서울 동대문구 빌라 주차장에서 발생한 주차 갈등이 언론에 보도되는 등 공동주택에서 주차로 인한 문제가 끊이지 않고 있다. 이로 인해 주차 자체의 불편은 물론이고 차량을 운행할 수 없어 일상생활에 어려움을 겪게 되는데, 이러한 갈등의 원인은 단순히 주차 배려 부족의 문제일 수도 있으나, 법·제도적 관점에서의 한계나 미비점은 없는지 살펴볼 필요도 있다.

이 글에서는 아파트 등 공동주택에서의 주차와 관련한 법·제도적 내용 및 한계와 함께 이를 개선하기 위한 주요 법률 개정안들을 살펴보고, 이를 바탕으로 공동주택 내에서의 원활하고 안전한 주차를 위한 개선방안을 검토해 보고자 한다.

2 관련 법령 현황 및 한계

(1) 「도로교통법」에 따른 불법 주차

주차행위를 규정한 대표적 법률인 「도로교통법」은 제32조(정차 및 주차의 금지)·제33조(주차금지의 장소) 등을 통해 특정 장소에서의 주차를 금지하고 있는데, 주차 위반의 경우 같은 법 제35조¹⁾에 따라 경찰이나 시·군 공무원은 해당 차량에 대해 주차방법의 변경이나 이동을 명할 수 있고, 과태료나 범칙금을 부과²⁾하는 등의 조치도 가능하다.

그런데, 아파트 단지 내부의 자동차 이동로나 주차장은 대부분 「도로교통법」의 적용 범위인 ‘도로’에 해당되지 않고, 주차장을 주차금지 구역으로 보기도 어려워, 「도로교통법」을 통한 과태료나 차량이동(견인) 등을 강제하기는 어려움이 있다.

(2) 「주차장법」에 따른 주차행위 제한

1975년 제정된 「주차장법」은 주차장의 설치나 정비·관리를 목적으로 하여 시설 위주의 규정이었으며, 주차 행위나 질서에 대한 내용은 부족했다. 그러다 1992년 7월 노상주차장³⁾의 부정사용이 빈번하여, 이를 바로잡고자 제8조의2⁴⁾ 등을 신설하여

- 1) 제35조(주차위반에 대한 조치) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 제32조·제33조 또는 제34조를 위반하여 주차하고 있는 자가 교통에 위험을 일으키게 하거나 방해될 우려가 있을 때에는 차의 운전자 또는 관리 책임이 있는 사람에게 주차 방법을 변경하거나 그 곳으로부터 이동할 것을 명할 수 있다.
 1. 경찰공무원
 2. 시장등(도지사를 포함한다)이 대통령령으로 정하는 바에 따라 임명하는 공무원(이하 “시·군공무원”이라 한다)
- 2) 법 제160조 및 동법 시행령 [별표 6]에 따른 과태료, 법 제156조·법162조 및 동법 시행령 [별표 8]에 따른 범칙금
- 3) 노상(路上)주차장은 도로 노면 또는 교통광장의 일정한 구역에 설치된 주차장으로 일반에 제공되는 것을 말하고, 부설주차장은 주차수요를 유발하는 아파트 등의 건축물에 부대(附帶)하여 설치된 주차장을 말함
- 4) 제8조의2(노상주차장에서의 주차행위 제한 등) ① 특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 자동차의 운전자 또는 관리책임이 있는 자에게 주차방법을 변경하거나 자동차를 그 곳으로부터 다른 장소로 이동시킬 것을 명할 수 있다. (중략)
 1. (생략)
 2. 정당한 사유 없이 제9조제1항에 따른 주차요금을 내지 아니하고 주차하는 경우

노상주차장 내 불합리한 주차행위를 제한하였다⁵⁾. 그러나 공공의 공간인 노상주차장과 달리 사적 공간인 아파트 주차장을 포함한 부설주차장에 대한 별도의 행위 제한은 없고, 부설주차장이 공공에 개방된 경우에 한해 노상주차장과 같은 조치가 가능하다(법 제19조의3제3항⁶⁾).

즉, 공공이 이용하는 주차장에서는 질서 확립을 위해 일부 주차행위를 제한하지만, 사적 공간의 주차장에 대해 뚜렷한 행위제한 규정은 없을뿐더러 사회적 문제가 되는 주차장 진출입로 차단이나 주차 방해의 금지 관련 규정도 마련되어 있지 않다.

(3) 「자동차관리법」에 따른 방치차량 조치

「자동차관리법」 제26조⁷⁾ 등에 따르면 정당한 사유없이 차량을 도로나 타인의 토지에 방치하면, 시장 등은 일정한 절차를 거쳐 해당 차량에 대해 폐차 요청 등의 처분을 하거나 법 제81조에 따라 처벌할 수도 있다. 이러한 법령을 통해 아파트 주변에 주차(방치)되어 다른 차의 주차나 이동을 방해하는 차량에 대한 견인이나 처벌 방안이 검토될 수 있다.

3. 제10조제1항 각 호의 제한조치를 위반하여 주차하는 경우
4. 주차장의 지정된 주차구획 외의 곳에 주차하는 경우
5. 주차장을 주차장 외의 목적으로 이용하는 경우
 - ② 특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 (중략) 그 자동차의 주차방법을 변경하거나 변경에 필요한 조치를 할 수 있으며, 부득이한 경우에는 미리 지정한 다른 장소로 그 자동차를 이동시키거나 그 자동차에 이동을 제한하는 장치를 설치할 수 있다. (이하 생략)
- 5) 국회 교통통신위원회, 『주차장법중개정법률안(의안번호 131338) 심사 보고서』, 1991.11.
- 6) 제19조의3(부설주차장의 관리방법 등) ① ~ ② (생략)
 - ③ 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제8조의2제2항에 따른 조치를 취할 수 있다.
 1. 개방주차장의 지정된 주차구획 외의 곳에 주차하는 경우
 2. 개방주차장의 지정된 개방시간을 위반하여 주차하는 경우
- 7) 제26조(자동차의 강제 처리) ① 자동차(자동차와 유사한 외관 형태를 갖춘 것을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자 또는 점유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
 1. 자동차를 일정한 장소에 고정시켜 운행 외의 용도로 사용하는 행위
 2. 자동차를 도로에 계속하여 방치하는 행위
 3. 정당한 사유 없이 자동차를 타인의 토지에 대통령령으로 정하는 기간 이상 방치하는 행위 (이하 생략)

3 관련 법률안의 발의 동향

그러나 방치차량으로 인정되기 위해서는 같은 법 시행령 제6조제1항에 따라 2개월(분해·파손되어 운행이 불가능한 자동차는 15일) 이상 방치되어야 하고, 소유자·점유자에게 자동차 이동을 요청해야 하는 등 일정한 절차가 충족되어야 한다.

즉, 아파트 주차장 내부나 진출입로에 차량을 주차(방치)하여 다른 차량의 주차나 운행을 방해하는 행위에 대해 이 법령을 통한 즉각적 조치는 어렵다.

(4) 「형법」에 따른 일반교통방해

「형법」 제185조⁸⁾는 일반교통방해죄를 규정하고 있는데, 이는 일반 공중의 교통안전을 그 보호법익으로 하는 범죄로서 육로를 손괴(損壞)하는 등의 방법으로 교통을 방해하는 행위를 금지 및 처벌하고 있다. 이때 '육로'는 사실상 일반공중의 왕래에 공용되는 육상 통로, 즉 특정인에 한하지 않고 불특정 다수인 또는 차마(車馬)가 자유롭게 통행할 수 있는 공공성을 지닌 장소를 말한다⁹⁾. 그런데 아파트 등 공동주택의 주차장에서 주차나 주차된 차량의 이동을 방해하는 장소가 육로에 해당하는지 여부가 명확하지 않다.

앞서 언급한 2018년 인천 송도의 아파트 주차장 진입로 차단 사건으로 기소된 A씨에게 인천지방법원은 일반교통방해 및 업무방해 혐의로 징역 6개월에 집행유예 2년을 선고한¹⁰⁾ 바 있다. 그러나 아직까지 이와 관련된 하급심 판결만 있을 뿐 직접적인 대법원 판례는 찾기 어렵다. 더불어 무질서한 주차 행위에 「형법」을 적용하여 형사소송 절차를 거칠 경우 상당한 시간·비용이 소요되어 타인의 주차 방해 행위에 대한 즉각적인 조치에는 한계가 있다.

「도로교통법」을 비롯한 여러 법률에서 자동차 주차와 관련한 사항을 규정하고 있지만, 공동주택과 같이 사적 영역에 설치된 주차장에서의 주차질서 확립이나 입주민의 주차편의를 위해 특정한 주차행위를 제한하고자 하는 입법례는 찾기 어렵다.

이러한 문제의 개선을 위한 법률 개정 시도가 여러 차례 있었는데, 대표적 법률안으로 제20대 국회의 「도로교통법」 개정안(의안번호 2012955, 2018.4.6. 발의)을 들 수 있다. 이 법률안은 타인의 토지 혹은 이용자가 지정된 공공주차시설에 무단으로 주차하는 것을 금지하고, 이를 위반하면 토지 소유자 및 주차 시설 관리자의 신고에 따라 과태료 부과나 차량 이동 등을 명할 수 있게 하였다.

그러나 이 개정안은 제20대 국회에서 처리되지 못하고 임기만료폐기 되었는데, 해당 검토보고서는 다음과 같은 점을 지적한 바 있다¹¹⁾. 「도로교통법」의 입법 취지가 도로 위의 교통 위험과 장애를 방지하는 것임을 고려할 때 타인에 의한 사적 영역의 침해에 대해 교통경찰권으로 금지·처벌하는 것이 적절한지에 관한 검토의 필요성과 함께 주차 단속의 범위를 사유지로 확대할 경우 교통경찰 및 지방자치단체의 업무 부담에 관한 고려도 필요하다는 의견을 제시하였다.

제21대 국회에도 유사한 취지의 법안이 발의되었는데, 예컨대, 2020년 11월 주차장 출입로나 주차장 내 차량의 원활한 소통을 방해할 수 있는 곳을 「도로교통법」 제33조의 주차금지 장소로 추가하여 주차로 인한 사회적 갈등을 줄이려는 「도로교통법」 개정안(의안번호 2105803)이 발의되었다. 이 법률안은 2021년 1월말 현재 행정안전위원회에 계류 중에 있고, 처리 여부는 아직 불투명한 상황이다.

8) 제185조(일반교통방해) 육로, 수로 또는 교량을 손괴 또는 불통하게 하거나 기타 방법으로 교통을 방해한 자는 10년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

9) 대법원 1988.4.25. 선고 88도18 판결, 대법원 2017.4.7. 선고 2016도12563 판결 등

10) 연합뉴스, "주차장 봉쇄한 송도불법주차 차주-징역 6월 집행유예 2년", 2018.12.4., <<https://www.yna.co.kr/view/AKR20181204144100065>> (최종 검색일: 2021년 1월 20일)

11) 행정안전위원회, 「도로교통법 일부개정법률안 검토보고서」, 2018.8.

4 개선 방안

아파트 등 공동주택 주차장에서 이중주차나 차량 방치로 다른 차량의 주차를 방해하는 행위는 다양한 갈등으로 사회적 문제를 일으키는 만큼 법·제도적인 개선 논의가 필요하다. 하지만 사유지 내 주차 문제는 기본적으로 사적 영역의 문제이고, 주차장 공급이 현저히 부족한 공동주택에서 이중주차 등의 행위가 불가피하게 발생할 수도 있는 현실을 고려할 때, 엄격한 처벌이나 행정력을 통한 처리 보다는 주민간의 협의나 자체적 노력으로 해결할 수 있도록 하는 방안이 우선 고려되어야 할 것이다.

예를 들어 아파트 등 공동주택의 관리를 규정한 「공동주택관리법」은 층간소음(제20조)이나 간접흡연(제20조의2¹²⁾)과 같이 공동주택 입주자 사이에 갈등이 발생할 수 있는 행위에 대해 자발적인 자체 노력을 유도하고, 관리주체의 권고에 주민들이 협조하도록 하는 등의 근거를 마련해 두었다. 이와 같은 입법례를 고려하여 입주민의 안전한 주차나 차량 운행을 위해 타인에 방해되는 주차나 운전을 지양하도록 스스로 노력하고, 권고·협조할 수 있는 규정을 만드는 방안이 우선 고려될 수 있다.

이러한 방안은 현행법에서도 공동주택관리규약을 통해 일부 실현할 수 있고, 즉각적인 행정청의 개입을 통한 적극적 갈등 해소를 가능하게 하는 것은 아니다. 하지만 주민의 자발적인 주차 질서 확립을 법률에 규정함으로써 배려있는 주차 매너를 위

한 입주민들의 자체적 노력과 갈등 조정을 유도하고, 향후 보다 적극적인 입법안 마련의 기초가 될 수 있을 것으로 보인다.

한편, 단순한 주차질서의 문제가 아닌 타인의 주차를 의도적으로 방해하는 행위에 대해서는 보다 적극적인 행정 조치도 고려해 볼 필요가 있다. 참고 입법례로 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」의 장애인전용주차구역 관련 조항¹³⁾을 들 수 있는데, 이 법에서는 장애인이라는 특정인의 주차 및 이동권을 위해 아파트 등 사적 공간에서도 비장애인이 장애인전용주차구역에 주차하거나 장애인 주차를 방해하는 경우 과태료를 부과¹⁴⁾할 수 있게 하였다.

이러한 입법례를 고려하여 공동주택 거주자이면서 등록된 차량을 보유한 특정인(입주민)의 주차 편의를 위해 관리규약으로 허가되지 않은 자동차를 빈번하게 주차하거나 등록된 입주민의 주차를 방해하는 등 공동주택 내 주차질서를 과도하게 해칠 경우 과태료 부과 등의 조치가 가능하게 하는 방안도 고려될 수 있을 것이다.

다만, 이 방안은 사적영역에 대한 행정력의 과도한 침해일 수 있어 신중한 검토가 우선되어야 할 것이다. 그럼에도 불구하고, 공동주택 내 주차질서는 수많은 국민의 일상과 직결되는 일이기도 하고, 주민들의 자발적 해결에만 맡겨 두기에는 사회적 갈등의 빈도나 정도가 점차 심각해져 가고 있는 현실을 고려할 때 행정의 역할이나 법적 정비에 대한 보다 적극적인 논의가 이루어져야 할 것으로 보인다.

『이슈와 논점』은 국회의원의 입법활동을 지원하기 위해 최신 국내외 동향 및 현안에 대해 수시로 발간하는 정보 소식지입니다.

12) 제20조의2(간접흡연의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등은 발코니, 화장실 등 세대 내에서의 흡연으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 간접흡연으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 간접흡연 발생 사실을 알리고, 관리주체가 간접흡연 피해를 끼친 해당 입주자등에게 일정한 장소에서 흡연을 중단하도록 권고할 것을 요청할 수 있다. (중략)

③ 간접흡연 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 권고에 협조하여야 한다.

④ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 간접흡연의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다. (이하 생략)

13) 제17조(장애인전용주차구역 등) ① ~ ③ (생략)

④ 누구든지 제2항에 따른 장애인전용주차구역 주차표지가 붙어 있지 아니한 자동차를 장애인전용주차구역에 주차하여서는 아니 된다. (중략)

⑤ 누구든지 장애인전용주차구역에 물건을 쌓거나 그 통행로를 가로막는 등 주차를 방해하는 행위를 하여서는 아니 된다.

14) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제27조제2항 및 제3항, 동법 시행령 [별표 3]

