

의안번호	2207658
의 퇴 인	김희정의원
회 답 일	2025.4.4.
추계번호	25B0389

주택법 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 개정안에 따라 시·도지사가 30세대 이상 300세대 미만 공동주택 준공단지에 대하여 공동주택 품질점검단을 운영할 경우 추가재정 소요는 2026년 2억 3,000만원, 2030년 2억 4,900만원 등 향후 5년 동안 11억 9,800만원(연평균 2억 4,000만원) 이상으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

구 분	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
품질점검단의 설치 및 운영 등 (안 제48조의3)	230	235	239	244	249	1,198	240

- 주 1. 본 추계는 국토교통부가 시도 제출자료를 바탕으로 제시한 공동주택 품질점검단 운영실적치를 바탕으로, 최근 공동주택 준공물량과 점검비용 수준이 유지된다는 가정하에 산출한 결과로, 향후 시도 조례를 통해 품질점검단 구성 및 운영 기준이 확정되고, 실제 준공단지 규모가 확정될 경우 추계값은 달라질 수 있음
2. 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제48조의3 (품질점검단의 설치 및 운영 등)	시·도지사는 제49조제1항에 따른 사용검사를 신청하기 전에 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있음. 이 경우 시·도지사는 품질점검단의 설치·운영에 관한 사항을 조례로 정하는 바에 따라 대도시 시장에게 위임할 수 있음(제1항) • (현행) 사전방문 실시 후 사용검사 신청 전 품질점검단 설치·운영 • (개정안) 사전방문 실시 후 조건 삭제 품질점검단은 30세대 이상인 공동주택(제2조제10호다목 및 라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 공동주택의 경우로 한	재량규정 의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		정한다. 이하 이 조에서 같다)의 건축·구조·안전·품질관리 등에 대한 시공품질을 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검하여 그 결과를 시·도지사(제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다)와 사용검사권자에게 제출하여야 함(제2항) • (현행) 민간사업자가 건설하는 300세대 이상 공동주택 • (개정안) 30세대 이상 공동주택으로 확대	

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제48조의3제1항 (품질점검단의 설치 및 운영 등)	×	• (제3호) 사전방문 실시 전에도 품질점검단을 운영할 수 있어 추가재정소요가 발생할 수 있으나, 사전방문 실시 전에 품질점검단을 운영하게 될 단지의 수, 시점, 점검 횟수 등이 불확정적이어서 추계곤란 사유에 해당
	안 제48조의3제2항 (품질점검단의 설치 및 운영 등)	○	• (추계) 최근 5년간 실시된 시도 단위의 품질점검단 운영실적치를 바탕으로 추산

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 법 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하도록 규정하고 있는 개정안 부칙을 고려하여 추계기간은 2026년부터 2030년까지 5년으로 함
- 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치 적용¹⁾

1) 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망(2024.11.)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
소비자물가상승률(%)	2.1	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 개정안은 시·도지사가 운영하는 공동주택 품질점검단의 점검대상을 300세대 이상 공동주택에서 30세대 이상 공동주택으로 확대하고 있어, 이에 따라 신규 점검대상 공동주택에 대한 품질점검단 운영을 위해 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 동법 제48조의3²⁾에 따라 시·도지사는 공동주택 품질점검단을 설치·운영하고 있으며, 단지별 점검 시 점검위원에게 지급되는 점검수당 비용이 소요될 것으로 예상됨
- 개정안에 따른 추가재정소요는 연도별 30세대 이상 300세대 미만 공동주택 준공단지의 점검비용이며, 현시점에서는 시·도별 준공단지 수를 정확히 추정하는 데 한계가 있음
 - 이에 본 추계에서는 최근 5년간 시·도별 300세대 이상 공동주택 품질점검 실적과 30세대 이상 300세대 미만 공동주택 준공 실적이 추계기간 동안 유지된다는 가정 하에 품질점검단 운영비용을 산정함
- (추계대상) 최근 5년간 시·도별 30세대 이상 300세대 미만 공동주택 준공단지 현황은 다음과 같으며, 추계기간 동안 시·도별 평균 준공단지 수가 유지될 것으로 가정함

2) 제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등)

- ① 시·도지사는 제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 제49조제1항에 따른 사용검사를 신청하기 전에 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 품질점검단의 설치·운영에 관한 사항을 조례로 정하는 바에 따라 대도시 시장에게 위임할 수 있다.
- ② 품질점검단은 대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택의 건축·구조·안전·품질관리 등에 대한 시공품질을 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검하여 그 결과를 시·도지사(제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다)와 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

[표 2] 시·도별 30세대 이상 300세대 미만 공동주택 준공단지 수: 2020~2024년도
(단위: 단지)

	2020	2021	2022	2023	2024	평균
서울	21	21	35	19	17	23
부산	7	3	5	11	9	7
대구	2	4	9	11	10	7
인천	2	3	3	1	5	3
광주	19	21	23	14	9	17
대전	8	4	3	2	8	5
울산	7	1	9	5	4	5
세종	2	—	2	—	—	2
경기	14	19	39	55	44	34
강원	—	8	4	4	8	6
충북	3	6	2	3	2	3
충남	7	8	8	5	4	6
전북	3	1	3	4	3	3
전남	16	17	14	11	9	13
경북	6	4	2	5	6	5
경남	5	5	5	4	6	5
제주	13	6	3	8	9	8
합계	135	131	169	162	153	150

자료: 국토교통부 제출자료

□ (점검비용) 현재 시도별 품질점검단은 300세대 이상 공동주택을 대상으로 점검을 실시하며, 단지별 점검에 참여한 위원에게 점검비용을 지급하고 있으나, 시·도별로 점검 참여 위원 수와 단가가 상이한 상황에서 이를 그대로 30세대 이상 300세대 미만 공동주택에 적용할 경우 비용이 과다 추계될 우려가 있음

- (점검위원 수) 개정안에 따른 소규모 단지의 품질점검단의 구성인원은 각 시·도의 조례를 통해 확정될 사항으로 현시점에서 구체적인 인원수를 단정하기는 어려움
 - 이에 본 추계에서는 경기도 품질점검단 운영사례를 참고하여 분야별 품질점검위원 7인³⁾(건축, 조경, 전기통신, 기계, 소방 등 분야별 각 1인)으로 구성된 최소 인력

기준으로 점검이 시행되는 것으로 가정하여 비용을 추산함⁴⁾

- (위원수당) 품질점검단 위원에게 지급되는 점검비용 단가는 시·도별로 가장 최근 지급된 2024년 기준단가를 적용하고, 추계기간 동안에는 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치를 반영하여 산정함

[표 3] 시·도별 공동주택 품질점검단 위원 점검단가

(단위: 만원)

	2020	2021	2022	2023	2024
서울	—	29	30	31	34
부산	—	10	10	10	15
대구	13	13	13	13	13
인천	22	20	20	20	30
광주	15	15	15	15	15
대전	15	15	15	15	15
울산	28	18	19	20	21
세종	10	10	10	10	10
경기	15	15	24	24	25
강원	—	20	20	20	20
충북	10	10	10	13	13
충남	13	14	14	14	14
전북	20	20	20	20	20
전남	10	13	15	15	15
경북	—	37	39	33	30
경남	12	12	13	13	13
제주	—	—	—	—	10

자료: 국토교통부 제출자료

[표 4] 시·도별 공동주택 품질점검단 위원 점검단가 추정치: 2026~2030년

(단위: 만원)

	2026	2027	2028	2029	2030
서울	35	36	37	38	38
부산	16	16	16	17	17
대구	14	14	14	14	15

3) 경기도 품질점검단 분야별 전문위원 130명

- 분야: 건축시공, 건축설계, 건축품질, 건설안전, 구조, 토목, 조경, 전기, 통신, 기계, 소방, 교통(12개 분야)
- 임기: 2년 (2회 연임 가능)
- 점검반구성(현장 품질점검 시): 분야별 품질점검위원 7명 내외

자료: 경기도 2024 공동주택 품질점검 사례집, 2024.10.

4) 현재 운영중인 각 시도의 품질점검단의 구성인원은 조례에서 정하고 있으며, 실제 파견된 인원은 5인부터 14인까지 다양하게 나타남([참고자료] 확인)

	2026	2027	2028	2029	2030
인천	31	32	33	33	34
광주	16	16	16	17	17
대전	16	16	16	17	17
울산	22	22	23	23	24
세종	10	11	11	11	11
경기	26	27	27	28	28
강원	21	21	22	22	23
충북	14	14	14	14	15
충남	15	15	15	15	16
전북	21	21	22	22	23
전남	16	16	16	17	17
경북	31	32	33	33	34
경남	14	14	14	14	15
제주	10	11	11	11	11

□ (일부추계) 개정안에 따라 시·도지사가 30세대 이상 300세대 미만 공동주택 준공단지에 대하여 공동주택 품질점검단을 운영할 경우 추가재정소요는 2026년 2억 3,000만원, 2030년 2억 4,900만원 등 향후 5년 동안 11억 9,800만원 이상으로 추계됨

[표 5] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계
서울	56	57	58	59	61	292
부산	8	8	8	8	8	40
대구	7	7	7	7	7	36
인천	6	6	6	6	7	32
광주	19	19	20	20	20	98
대전	5	6	6	6	6	28
울산	8	8	8	8	9	41
세종	1	1	2	2	2	8
경기	62	64	65	66	67	324
강원	9	9	9	9	9	46
충북	3	3	3	3	3	16

	2026	2027	2028	2029	2030	합계
충남	7	7	7	7	7	34
전북	4	4	4	4	4	21
전남	15	15	15	16	16	76
경북	10	10	10	11	11	52
경남	5	5	5	5	5	25
제주	6	6	6	6	6	30
합계	230	235	239	244	249	1,198

- 주 1. 본 추계는 국토교통부가 시·도 제출자료를 바탕으로 제시한 공동주택 품질점검단 운영실적치를 바탕으로, 최근 공동주택 준공물량과 점검비용 수준이 유지된다는 가정하에 산출한 결과로, 향후 시·도 조례를 통해 품질점검단 구성 및 운영 기준이 확정되고, 실제 준공단지 규모가 확정될 경우 추계값은 달라질 수 있음
2. 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

IV. 부대의견

- 본 추계는 국토교통부가 시·도 제출자료를 바탕으로 제시한 공동주택 품질점검단 운영실적치를 바탕으로, 최근 공동주택 준공물량과 점검비용 수준이 유지된다는 가정하에 산출한 결과로, 향후 시·도 조례를 통해 품질점검단 구성 및 운영 기준이 확정되고, 실제 준공단지 규모가 확정될 경우 추계값은 달라질 수 있음
- 개정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 국토교통부의 제출자료를 바탕으로 추계한 것으로, 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	배아형

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료 1] 시·도별 공동주택 품질점검단 위원운영 현황

국토교통부 제출자료

	2020		2021		2022		2023		2024	
	전체 위원수	점검단 평균 위원수	전체 위원수	점검단 평균 위원수	전체 위원수	점검단 평균 위원수	전체 위원수	점검단 평균 위원수	전체 위원수	점검단 평균 위원수
서울	—		210	8	210	7	242	10	242	10
부산	—		100	13	100	11	100	13	100	14
대구	70	12	70	12	70	12	70	12	70	14
인천	13	4	13	4	67	6	67	7	100	9
광주	85	7	58	9	114	9	123	7	123	9
대전	61	9	70	10	70	9	70	8	70	7
울산	7	7	16	8	32	8	77	6	27	9
세종	40	8	40	11	40	12	40	9	40	10
경기	140	5	160	5	289	5	299	6	333	5
강원	—		53	8	60	8	100	8	100	10
충북	60	10	60	10	60	9	60	11	60	10
충남	30	10	78	14	80	12	107	12	98	12
전북	93	8	93	11	100	9	80	7	80	8
전남	136	9	158	10	142	10	104	10	148	10
경북	—		50	11	50	11	99	12	99	11
경남	97	11	97	10	97	10	95	12	95	12
제주	—		—		—		—		13	13

주: 점검단 평균위원 수는 「주택법」 제48조의3에 따라 300세대 이상 공동주택 준공단지의 사용검사 전 품질점검 시 실제 참여한 해당연도 평균 실사인원을 기준으로 각 시·도가 제출한 자료임

자료: 국토교통부 제출자료