



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《바닥충격음 성능검사 전수조사 등》

■ 배준영의원 대표발의(의안번호 제2218208호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 바닥충격음 성능검사 전수조사(안 제41조의2제5항)	3
2. 바닥충격음 성능검사기준 미달 시 보완시공 의무화 등(안 제41조 의2제6항부터 제11항까지)	10
3. 보완시공명령을 3회 이상 받은 경우 주택건설사업의 등록말소 등 (안 제8조제1항제4호의2 신설)	16

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 배준영의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 9.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 10.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따라 사용검사권자는 바닥충격음 성능검사 결과가 성능검사 기준에 미달하는 경우 사업주체에게 보완시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있고, 사업주체는 권고사항에 대한 조치결과를 사용검사권자에게 제출하도록 하여야 함.

그런데 사용검사권자가 조치를 권고할 수 있을 뿐이어서 사업주체가 보완시공을 권고받더라도 손해배상으로 해결하는 방식을 택할 수 있고, 사업주체의 권고 이행을 강제할 수단이 없어 권고의 실효성 확보에 한계가 있다는 지적이 제기됨.

한편 성능검사가 표본조사의 방식으로 이루어짐에 따라 전체 세대의 바닥충격음 차단 성능을 대표할 수 없어 전수조사 방식이 필요하며, 입주민과 일반 국민이 알 수 있도록 바닥충격음 성능등급을 표시하여야 한다는 견해가 있음.

이에 바닥충격음 성능검사기준에 미달한 경우 권고 대신 보완시공 명령을 원칙으로 하고, 기준을 충족할 때까지 보완 시공을 명하여 미

이행 시 준공을 불허하도록 하며, 모든 세대에 대하여 성능검사를 하도록 하여 전수조사를 의무화하는 한편 바닥충격음 성능등급을 지정함으로써 공동주택의 층간소음 문제 해결에 기여하려는 것임(안 제41조의2 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 바닥충격음 성능검사 전수조사(안 제41조의2제5항)

개정안은 바닥충격음 성능검사를 모든 세대에서 실시하도록 하려는 것임.

현행	개정안
제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업의 경우 제49조에 따른 사용검사를 받기 전에 바닥충격음 성능검사기관으로부터 성능검사기준에 따라 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사(이하 이 조에서 “성능검사”라 한다)받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다. ⑤ ~ ⑪ (생략)	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- ----- ----- -----따라 모든 세대의 바닥충격음----- ----- ----- -----.⑤ ~ ⑪ (생략)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

“바닥충격음 성능검사”란 공동주택 시공 후 실제 세대에서 바닥충격음 차단성능 기준을 만족하는지 확인하고, 기준 미달 시 보완조치를 실시하는 제도로 2022년 8월부터 시행 중임.¹⁾

현행법 제41조의2제5항2)에 따르면 사업주체는 제15조에 따른 사업계

1) 바닥충격음 성능검사제도에 관하여는 [참고1](p.8) 참조

획승인³⁾을 받아 시행하는 주택건설사업의 경우 제49조에 따른 사용검사⁴⁾를 받기 전에 바닥충격음 성능검사기관으로부터 성능검사기준에 따라 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 하는데,

사업주체로부터 바닥충격음 성능검사를 신청받은 바닥충격음성능검사기관의 장은 주택 각 세대의 평면유형, 면적 및 층수 등을 고려하여 구분한 세대단위별로 성능검사를 실시할 세대를 무작위로 선정하여 성능검사를 실시해야 하고[「주택건설기준 등에 관한 규정」(이하 “주택

2) 「주택법」

제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ⑤ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업의 경우 제49조에 따른 사용검사를 받기 전에 바닥충격음 성능검사기관으로부터 성능검사기준에 따라 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사(이하 이 조에서 “성능검사”라 한다)받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

3) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2021.1.12.>

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

4) 「주택법」

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 “분할 사용검사”라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 “동별 사용검사”라 한다)를 받을 수 있다.

건설기준규정”이라 함) 제60조의10제2항],⁵⁾ 성능검사 대상 세대 수의 산정 비율은 사업계획승인 단지의 유형별(전용면적 및 층수) 세대수의 2%이며 성능검사 대상 세대 선정은 유형별로 무작위 추출함(「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 제28조제2항).⁶⁾

개정안은 현행 샘플조사 방식으로 진행하고 있는 바닥충격음 성능검사를 단지 내 모든 세대에서 실시하도록 전수조사 방식으로 변경하려는 것으로, 전수조사를 통하여 바닥충격음 성능검사의 정확도를 높이려는 취지로 보임.

전수조사 방식은 정확도 측면에서 샘플조사 방식에 비해 장점이 있으

5) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제60조의10(바닥충격음 차단구조의 성능검사 방법 등) ① 법 제41조의2제5항에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능검사(이하 “성능검사”라 한다)를 받으려는 사업주체는 건설하는 주택의 바닥충격음 차단구조에 대한 시공이 완료된 후 바닥충격음성능검사기관의 장에게 성능검사를 신청해야 한다.

② 제1항에 따른 신청을 받은 바닥충격음성능검사기관의 장은 주택 각 세대의 평면유형(平面類型), 면적 및 층수 등을 고려하여 구분한 세대단위별로 성능검사를 실시할 세대를 무작위로 선정하여 성능검사를 실시해야 한다.

③ 바닥충격음성능검사기관의 장은 성능검사를 완료하면 지체 없이 사업주체에게 그 결과를 통보해야 한다.

④ 바닥충격음성능검사기관의 장은 사업주체가 요청하면 제3항에 따라 성능검사 결과를 통보할 때 법 제49조제1항에 따른 사용검사를 하는 시장·군수·구청장(이하 이 조 및 제60조의12에서 “사용검사권자”라 한다)에게도 이를 통보할 수 있다. 이 경우 법 제41조의2제5항에 따라 사업주체가 사용검사권자에게 성능검사 결과를 제출한 것으로 본다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 성능검사 대상 세대 수의 산정 비율 등 성능검사에 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

6) 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」

제28조(성능검사 대상 및 측정 세대의 선정방법 등) ② 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제60조의9제5항에 따른 성능검사 대상 세대 수의 산정 비율은 다음 각 호에 따라 구분된 사업계획승인 단지의 유형별 세대수의 2퍼센트(세대수는 소수점 이하에서 올림)이며, 성능검사 대상 세대 선정은 제1호 및 제2호에 따라 분류된 유형별로 무작위 추출한다.

1. 전용면적 : 60제곱미터 이하, 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하, 85제곱미터 초과

2. 층수 : 10층 이하, 10층 초과 30층 이하, 30층 초과

나, 성능검사의 기간 및 비용이 증가할 수밖에 없어 분양가 상승 및 입주지연으로 인한 입주민의 부담이 증가할 우려가 있다는 점을 고려할 필요가 있다고 보임.

국토교통부에 따르면, 1,000세대 단지의 경우 현행과 같이 2% 샘플조사를 할 경우 성능검사 기간은 4일(1일당 5세대)이 소요되고, 성능검사 비용은 약 6천만원(세대당 300만원)이 필요한 반면, 전수조사를 할 경우 성능검사 기간은 200일이 소요되고, 그 비용은 약 30억원이 필요할 것으로 추정됨.⁷⁾

국토교통부는 바닥충격음 성능검사 방법을 전수조사로 변경할 경우 입주지연으로 인한 입주민의 피해, 성능검사 비용부담 및 분양가 상승 등 부작용이 우려된다는 이유로 신중한 검토가 필요하다는 입장이며, 현행 성능검사 샘플 수를 확대하는 내용의 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 개정을 추진 중에 있다고 설명함.⁸⁾

7) 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 [별표 8] 바닥충격음 성능검사 처리기간에서 성능검사를 1일 기준 5세대로 규정하고 있어, 현재 하루 5세대까지 검사를 시행하고 있다고 함.

8) 성능검사 세대 수의 기본 산정비율을 현행 2%에서 5% 이상으로 변경하고, 고등급 바닥구조는 2~3% 이상으로 차등화하는 내용임.

현 행	개 정 안
제28조(성능검사 대상 및 측정 세대의 선정방법 등) ① (생략) ② 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제60조의9제5항에 따른 성능검사 대상 세대 수의 산정 비율은 다음 각 호에 따라 구분된 사업계획승인 단지의 유형별 세대수의 2퍼센트(세대수는 소수점 이하에서 올림)이며, 성능검사 대상 세대 선정은 제1호 및 제2호에 따라 분류된 유형별로 무작위 추출한다.	제28조(성능검사 대상 및 측정 세대의 선정방법 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- 5 ----- <u>이상으로 하며,</u> ----- -----.

서울시, 제천시, 여주시청, LH, SH, 대한주택건설협회 등은 성능검사
전수조사는 상당한 기간 및 비용 소요로 입주 지연 및 분양가 상승 등
의 피해가 발생할 우려가 있고, 샘플 수 상향 등 단계적 접근이 필요하
며, 현재 구조안전·내화성능 등 유사 검사도 전수조사를 실시하지 않고
있다는 의견을 제시하였음.

현 행	개 정 안
1. ~ 2. (생략) <신 설>	1. ~ 2. (현행과 같음) ③ 제2항에도 불구하고, 사업주체가 제4조제2항에 따라 성능인정을 받은 바닥구조 중 별표 1에 따른 1등급 또는 2·3등급 바닥구조(중량충격을 기준으 로 한다)를 적용하는 경우에는 성능검사 대상 세대 수의 산정 비율을 다음 각 호와 같이 적용할 수 있 다. 1. 1등급 바닥구조를 적용한 경우 : 2퍼센트 이상 2. 2·3등급 바닥구조를 적용한 경우 : 3퍼센트 이상

참고1

바닥충격을 성능검사제도 개요

*자료: 국토교통부

□ 제도개요

- 공동주택 시공 후, 실제 세대에서 바닥충격음 차단성능 기준을 만족하는지 확인하고, 기준 미달 시 보완조치를 실시하는 제도('22.8월~)

□ 주요 내용

- (적용대상) 성능검사 제도 시행('22.8.4.) 이후 최초로 사업계획승인을 신청하는 30세대 이상 공동주택에 적용
- (성능기준) 중량·경량충격음 49dB 이하, 1~4등급으로 구분

구분	성능검사 도입 전		⇒	성능검사 도입 후
등급	경량충격음	중량충격음		경량·중량충격음
1급	$L \leq 43$	$L \leq 40$		$L \leq 37$
2급	$43 < L \leq 48$	$40 < L \leq 43$		$37 < L \leq 41$
3급	$48 < L \leq 53$	$43 < L \leq 47$		$41 < L \leq 45$
4급	$53 < L \leq 58$	$47 < L \leq 50$		$45 < L \leq 49$

- (측정대상) 성능검사 대상 세대(샘플세대)의 비율은 사업계획승인 단지 세대수의 유형별(층수별, 면적별) 2퍼센트 무작위 선정
- (미달 시 조치) (현행)사용검사권자가 필요조치(보완시공, 손해배상) 권고

□ 운영현황(성능검사기관 : 국토안전관리원)

※ 성능검사 도입 이후 시행 현황 : 총 43개 현장 성능검사 중 40개 현장 검사기준 만족('26.4월 기준)

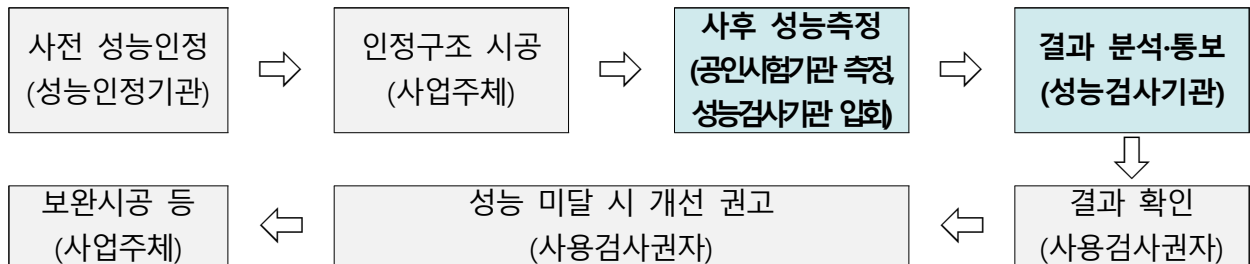
구분	1차 성능검사		1차 성능검사 기준초과 현장(7개) 중			
	기준만족	기준초과	보완시공 후 재검사결과 충족	재검사 미 실시 준공	보완시공 후 재검사 기준미달 준공	보완시공 계획중
성능검사 현장(개)	36	7	4	2	1	0

※ 총 성능검사 시행건수는 178건(세대)

□ 성능검사 업무처리 절차

- (업무 절차) 사업주체는 공동주택 시공 후 바닥충격음 성능을 성능검사 기관으로부터 검사받아 사용검사권자에 제출

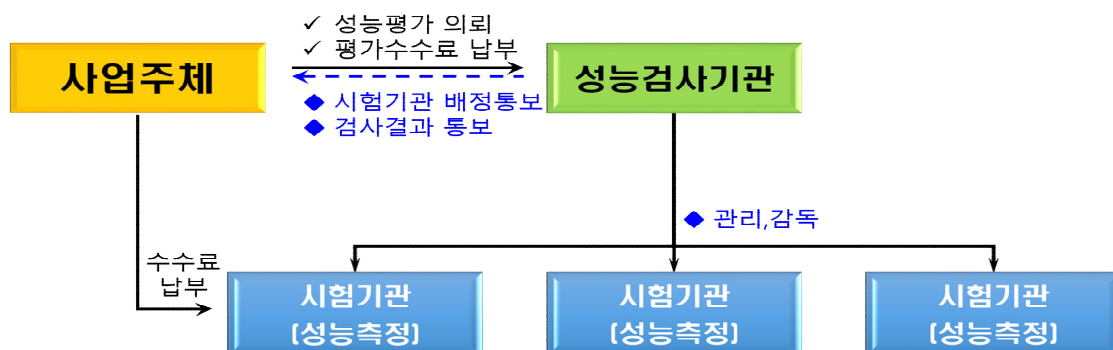
< 바닥충격음 차단구조 성능인정 및 성능검사 절차도 >



- (공인시험기관 활용) 민간 공인시험기관을 통한 성능검사 수행 및 국토안전관리원은 공인시험기관의 선정 및 관리·감독 수행

- (운영) 공인시험기관의 등록명부를 작성·관리하고 홈페이지 공개, 등록된 업체를 활용하여 관리원에서 성능검사 업무량 배분 및 입회*

* 검사 결과의 신뢰성 확보 및 비위·부정 예방을 위해 성능검사 세대에 대해 관리원 직원 입회(2인/조, 수음실 및 음원실 각 1인 입회)



2. 바닥충격음 성능검사기준 미달 시 보완시공 의무화 등(안 제41조의2제6항부터 제11항까지)

개정안은 바닥충격음 성능검사기준에 미달한 경우 보완시공 명령을 의무화하고, 기준을 충족할 때까지 보완시공을 명하여 미이행 시 사용검사를 불허하려는 것임.

현행	개정안
제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 사용검사권자는 제5항에 따른 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업주체에게 <u>보완 시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있다.</u> <단서 신설> ⑦ 제6항에 따라 <u>조치를 권고받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 기간 내에 권고사항에 대한 조치결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다.</u> <신설> ⑧ 사업주체는 제5항에 따라 사용검	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- ----- ----- <u>보완 시공을 명하여야 한다. 다만, 보완 시공이 불가능하다고 인정되는 경우에는 손해배상을 할 것을 명하여야 한다.</u> ⑦ ----- <u>보완 시공 명령을 받은</u> ----- ----- <u>보완 시공을 하여야 하며, 그 결과를</u> ----- -----. ⑧ 제7항에 따라 <u>보완 시공을 한 이후에도 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사용검사권자는 성능검사 결과가 성능검사기준을 충족할 때까지 사업주체에게 보완 시공을 명하여야 하며, 제49조에 따른 사용검사를 하여서는 아니 된다.</u> ⑨ -----

현행	개정안
사권자에게 제출한 성능검사 결과 및 제7항에 따라 사용검사권자에게 제출한 <u>조치결과</u>를 대통령령으로 정하는 방법에 따라 입주예정자에게 알려야 한다. ⑨ 국토교통부장관은 층간소음 저감 정책을 수립하기 위하여 필요하다고 판단하는 경우 사용검사권자에게 제5항에 따라 제출된 성능검사 결과 및 제7항에 따라 제출된 <u>조치결과</u>를 국토교통부장관에게 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 사용검사권자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. <신 설> ⑩ · ⑪ (생략)	----- ----- -----<u>보완 시공 결과</u>----- -----. ⑩ ----- ----- ----- ----- -----<u>보완 시공 결과</u>----- -----. ----- ----- ----- ⑪ 사업주체는 성능검사 결과에 따라 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하게 해당 주택의 바닥충격음 성능등급을 지정하여야 한다. ⑫ · ⑬ (현행 제10항 및 제11항과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

현행법 제41조의2에 따르면 사용검사권자는 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사업주체에게 보완 시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있고(제6항), 사업주체는 일정 기한⁹⁾ 내에 권고사항에 대

9) 권고사항에 대하여 사용검사권자가 정한 조치기한이 지난 날부터 5일(「주택건설기준규정」 제60조의12제4항)

한 조치결과를 사용검사권자에게 제출하여야 함(제7항).

그런데 현행법에 따르면 사용검사권자는 성능검사 결과가 기준에 미달하더라도 조치를 권고할 수 있을 뿐이어서 사업주체가 보완시공을 권고받더라도 손해배상으로 해결하는 방식을 택할 수 있고, 사업주체의 권고 이행을 강제할 수단이 없어 권고의 실효성 확보에 한계가 있다는 지적이 있음.

개정안은 성능검사 결과가 기준에 미달하면 사용검사권자는 사업주체에게 권고 대신 보완시공 명령을 원칙으로 하면서, 보완시공이 불가능하다고 인정되는 경우에는 손해배상을 할 것을 명하여야 하고(안 제41조의2제6항),

보완시공 이후에도 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 기준을 충족할 때까지 보완시공을 하도록 명하고, 사용검사를 금지하도록 하는 한편(안 제41조의2제8항),

사업주체에게 성능검사 결과에 따라 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하게 해당 주택의 바닥충격음 성능등급을 지정하도록 하려는 것임(안 제41조의2제11항).

개정안에 따라 성능검사 결과가 성능검사기준을 충족할 때까지 보완시공을 의무화하고 사용검사를 불허할 경우, 성능검사가 공동주택 층간소음 발생을 예방하는 제도로 내실화할 수 있다는 점에서 긍정적인 효과가 있을 것으로 보임.

다만, 무리한 보완시공 반복으로 인한 사회적·경제적 손실을 방지하기 위하여 구조적 사유로 보완시공이 불가능한 경우 등 예외를 추가하는 방안을 검토해 볼 수 있고, 가령 보완시공을 의무화하는 제도를 도입하더라도 어느 경우부터 적용되는지 보다 명확히 하기 위하여 개정규정을 시행 이후 사업계획승인(변경승인을 포함)을 신청하는 경우부터 적용하도록 적용례를 추가하는 방안을 검토할 필요가 있음.

한편 개정안에서 보완시공이 불가능할 경우 사용검사권자가 사업주체에게 손해배상을 할 것을 명하도록 하는 부분은, 사인 간의 권리구제 방안인 손해배상을 행정적으로 직접 강제한다는 측면에서 법체계상 문제가 될 수 있으므로 삭제하는 방안을 검토해 볼 수 있음.

참고로 개정안과 비슷한 취지에서 바닥충격음 성능검사기준에 미달하는 경우 보완시공을 의무화하는 등의 내용의 「주택법 일부개정법률안」 3건이 현재 국토교통위원회에 계류되어 있음.¹⁰⁾

10) 권영진의원 대표발의(의안번호 제2206748호), 문진석의원 대표발의(의안번호 제2212599호), 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2213147호)

국토교통부는 바닥충격음 성능검사제도 도입에도 불구하고 기준 미달 시 보완조치가 권고사항으로 규정됨에 따라 층간소음차단 최소 성능을 확보하는 것에 한계가 있으므로, 보완시공을 의무화하려는 개정 취지에 동의하나,

개정안 제6항의 손해배상명령 의무화는 사업주체와 입주자 사인간의 재산권 분쟁을 행정법상 의무화하는 것으로 삭제할 필요가 있고, 입주예정자의 막대한 손해가 예상되는 경우 등 무리한 보완시공 반복에 따른 사회·경제적 손실방지 등 예외규정을 검토할 필요가 있으며, 개정안 제11항의 경우 주택 준공 직전에 실시하는 바닥충격음 성능검사와 달리 주택성능등급¹¹⁾은 입주자 모집공고 단계에서 표시하는 것으로 성능검사 결과에 따라 지정할 수 없으므로 삭제할 필요가 있다는 의견을 제시하였음.

서울시는 구조적 사유로 보완시공이 불가능한 경우 등 예외조항을 검토할 필요가 있다는 의견을, 경기도, LH는 손해배상이라는 민사법적 사항을 행정법령에 규정하는 것은 신중한 검토가 필요하다는 의견을, 대한주택건설협회는 바닥충격음 기준 충족을 담보하는 보편적 공법 입증이 부족한 상황에서 손해배상 명령 등은 기획소송 등 사회적 갈등을 유발할 우려가 있다는 의견을 제시하였음.

11) 공동주택 성능등급 표시제도에 관하여는 [참고2](p.15) 참조

참고2

공동주택 성능등급 표시제도 개요

*자료: 국토교통부

□ 개요

- (목적) 입주자 모집공고에 공동주택의 성능 정보를 표시하도록 하여 소비자에게 정확한 주택 정보를 제공
- (법적근거) 「주택법」 제39조, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제58조
- (적용대상) 500세대 이상 공동주택 건설·공급하는 경우
- (인증기관) LH, 한국부동산원, 전기연 등 10개(녹색건축인증기관과 동일)

□ 주요 내용(전체 57개 항목)

표시항목

① 소음 (5개)

- 경량충격음, 중량충격음, 화장실 소음, 경계소음, 외부소음

② 구조 (4개)

- 내구성, 가변성, 수리용이성(전용부분), 수리용이성(공용부분)

③ 환경 (27개)

- 에너지성능, 저탄소 에너지원 기술의 적용, 유해물질 저감 자재 사용 등

④ 생활환경 (15개)

- 커뮤니티 시설, 사회적 약자 배려, 홈네트워크, 일조확보율, 방범 안전 콘텐츠 등

⑤ 화재·소방 (6개)

- 감지·경보설비, 제연설비, 내화 성능, 수평피난거리, 복도 및 계단 유효너비, 피난설비

양식

공동주택성능등급 인증서

1. 공동주택명:
2. 신청자:
3. 대지 위치:
4. 성능 등급

가. 소음 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 경량충격음 차단성능	
2. 중량충격음 차단성능	
3. 세대 간 경계벽의 차음성능	
4. 교통소음(도로, 철도)에 대한 실내·외 소음	
5. 화장실 급배수 소음	

나. 구조 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 내구성	
2. 가변성	
3. 수리용이성 전용부분	
4. 수리용이성 공용부분	

다. 환경 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 기존 대지의 생태학적 가치	
2. 파도한 지하개발 지양	
3. 토공사 질로·성토량(땅파기·흙쌓기)을 한 양) 최소화	
4. 일조권 간섭방지 대책의 타당성	
5. 에너지 성능	
6. 에너지 소비량 및 관리지침 공개	
7. 신·재생에너지 이용	
8. 저탄소 에너지원 기술의 적용	
9. 오염물질 배출을 위한 특장설비의 사용 금지	
10. 환경영향평가 제도(EPA)의 사용	
11. 저탄소 자재의 사용	
12. 저탄소화 자재의 사용	
13. 유해물질 저감 자재의 사용	
14. 녹색건축자재의 적용 비율	
15. 자투리공간조성의 보완시설 설치	
16. 빗물관리	
17. 빗물 및 유출지하수 이용	
18. 급수형 기기 사용	
19. 물 사용량 모니터링	

라. 환경 관련 등급

성능항목	성능등급
20. 연계된 녹지율 조성	
21. 자연지반 녹지율	
22. 생태면적률	
23. 생물서식공간(비오톱) 조성	
24. 실내공기 오염물질 저감율(계열)의 적용	
25. 자연 환기성능 확보	
26. 당위세대 환기성능 확보	
27. 자투리공간조성률치 설치 수준	

마. 생활환경 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 단지내·외 보행자 전용도로 조성 및 연결	
2. 대중교통의 연결성	
3. 자연거주자랑 및 자연거주로의 적합성	
4. 생활환경의 시설의 접근성	
5. 건설현장의 환경관리 계획	
6. 통풍·유지관리·물서 및 매립 계획	
7. 사용자 매뉴얼 제공	
8. 녹색건축인증 관련 정보제공	
9. 당위세대의 사회적 약자배려	
10. 공동공간의 사회적 약자배려	
11. 커뮤니티 센터 및 시설공간의 조성수준	
12. 세대 내 일조 확보율	
13. 홈네트워크 종합시스템	
14. 방범안전 관리제도	
15. 주차공간 증가확보	

바. 화재·소방 관련 등급

성능항목	성능등급
1. 감지 및 경보설비	
2. 계단설비	
3. 내화성능	
4. 수평피난거리	
5. 복도 및 계단 유효너비	
6. 피난설비	

「녹색건축물 조성 지원법」 제16조, 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제11조 및 「주택법」 제39조에 따라 위와 같이 공동주택성능등급 인증서를 발급합니다.

년 월 일

인증기관의 장

직인

- ※ 성능등급 표시 상의 경량·중량충격음 성능은 몇 등급의 성능을 '사전인정'받은 바닥구조를 적용한 공동주택인지를 표시하는 것임.
- ※ 성능등급은 입주자모집 공고시에 표시하는 것으로 성능검사보다 먼저 시행되어 입주자에게 전달되는 정보이며, 성능검사결과는 이미 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제60조의13에 따라 사업주체가 입주예정일 전까지 입주예정자에게 별도로 문서로 통보하도록 의무화 중임.

3. 보완시공명령을 3회 이상 받은 경우 주택건설사업의 등록 말소 등(안 제8조제1항제4호의2 신설)

개정안은 등록사업자가 동일한 주택건설사업에서 성능검사 기준에 미달하여 보완시공 명령을 3회 이상 받은 경우 등록말소 또는 1년 이내의 영업정지를 명할 수 있도록 하려는 것임.

현행	개정안
제8조(주택건설사업의 등록말소 등) ① 국토교통부장관은 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제5호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> 5. ~ 10. (생략) ② (생략)	제8조(주택건설사업의 등록말소 등) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) <u>4의2. 제41조의2제8항에 따른 보완시공 명령을 같은 주택건설사업에서 3회 이상 받은 경우</u> 5. ~ 10. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제8조제1항은 등록사업자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우 등 일정한 경우에 국토교통부장관이 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있도록 규정하고 있음.¹²⁾

개정안은 등록사업자가 동일한 주택건설사업에서 성능검사 기준에 미달하여 보완시공 명령을 3회 이상 받은 경우 등록말소 또는 1년 이내의 영업정지를 명할 수 있도록 하려는 것으로, 보완시공 명령의 충실한 이행을 확보하려는 취지로 보임.

다만, 등록사업자에 대한 등록말소 또는 영업정지처분은 침익적 행정 처분으로서 비례의 원칙상 행위의 위법성에 비하여 과도한 처분을 하지 않는 입법적 수단을 선택해야 할 것이므로,¹³⁾ 보완시공 명령을 3회 이상

12) 「주택법」

제8조(주택건설사업의 등록말소 등) ① 국토교통부장관은 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제5호에 해당하는 경우에는 그 등록을 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
 2. 제4조제2항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 법원이 회생절차개시의 결정을 하고 그 절차가 진행 중이거나 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 예외로 한다.
 3. 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중(公衆)에게 위해(危害)를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우
 4. 제6조제1호부터 제4호까지 또는 제6호 중 어느 하나에 해당하게 된 경우. 다만, 법인의 임원 중 제6조제6호에 해당하는 사람이 있는 경우 6개월 이내에 그 임원을 다른 사람으로 임명한 경우에는 그러하지 아니하다.
 5. 제90조제1항을 위반하여 등록증의 대여 등을 한 경우
 - 5의2. 제90조제2항을 위반하여 등록증을 빌리거나 허락 없이 등록사업자의 성명 또는 상호로 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공한 경우
 - 5의3. 제90조제4항을 위반하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공하기 위하여 같은 조 제2항의 행위를 교사하거나 방조한 경우
 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 「건설기술 진흥법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면의 작성 의무를 위반하거나 건설사업관리를 수행하는 건설기술인 또는 공사감독자의 검토·확인을 받지 아니하고 시공한 경우
 - 나. 「건설기술 진흥법」 제54조제1항 또는 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 경우
 - 다. 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 아니한 경우
 - 라. 「건설기술 진흥법」 제62조에 따른 안전점검을 하지 아니한 경우
 7. 「택지개발촉진법」 제19조의2제1항을 위반하여 택지를 전매(轉賣)한 경우
 8. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호에 따른 처벌을 받은 경우
 9. 「약관의 규제에 관한 법률」 제34조제2항에 따른 처분을 받은 경우
 10. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
- ② 제1항에 따른 등록말소 및 영업정지 처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

받은 경우가 등록말소 또는 영업정지처분에 처할 정도의 위법한 행위인지 신중한 검토가 필요함.

현행법 제8조제1항에 따른 주택건설사업의 등록말소 또는 영업정지 사유를 살펴보면, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우, 등록기준에 미달하게 된 경우, 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중에게 위해를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우, 등록증의 대여를 한 경우 등 고의 또는 과실로 인한 위법행위를 규정하고 있음.

바닥충격음 성능검사 결과는 성능등급을 인정받은 제품을 사용하더라도 주택구조 및 현장에서 성능검사를 실시할 때의 주변부 소음 등 다양한 요인으로 인하여 성능검사기준에 미달할 수 있으므로, 이로 인하여 보완시공 명령을 3회 이상 받는 경우를 현행법 제8조제1항에 따른 등록말소 또는 영업정지 사유에 준하는 위법성이 있다고 보기는 힘들다고 보임.

국토교통부는 사업자의 주택건설사업 등록말소는 침익적 행정처분으로 법익의 상당성을 고려하여야 하는데, 현행법상 거짓·부정한 방법으로 등록한 경우, 등록증을 대여한 경우 등의 사유와 균형이 맞지 않아

13) 「행정기본법」

제10조(비례의 원칙) 행정작용은 다음 각 호의 원칙에 따라야 한다.

1. 행정목적 달성에 유효하고 적절할 것
2. 행정목적 달성에 필요한 최소한도에 그칠 것
3. 행정작용으로 인한 국민의 이익 침해가 그 행정작용이 의도하는 공익보다 크지 아니할 것

신중한 검토가 필요하다는 입장임.

서울시와 경기도는 층간소음은 변수가 많은 요인으로 3회 보완시공 명령이 등록말소 또는 영업정지를 할 정도의 위반사항이라고 보기 어려워 과도한 제재라는 의견을 제시하였음.

문 의 처
02)6788-5576