



제434회국회(임시회)폐회중
제4차 국토교통위원회

기계설비법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 기계설비유지관리자 자격 구비의 유예기간 연장 》

■ 강명구의원 대표발의(의안번호 제2216979호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 강명구의원 대표발의(제2216979호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 기계설비유지관리자 자격 구비의 유예기간 연장 (안 제19조의2 신설)	2

I. 강명구의원 대표발의(제2216979호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강명구의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 24.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 25.

2. 제안이유 및 주요내용

지난 2018년 제정된 현행법에 따라 건축물등의 관리주체는 일정한 자격과 기준을 충족하는 자를 기계설비유지관리자로 선임하여야 함.

한편 현행법 제정 당시 「기계설비법 시행규칙」은 기존에 건축물 등에서 기계설비유지관리업무를 수행하던 자에 대하여 임시 기계설비유지관리자로서 2026년 4월 17일까지 계속하여 근무할 수 있도록 유예기간을 두었음.

그런데 유예기간 만료가 임박하면서 임시 기계설비유지관리자들이 대거 실직하게 되는 상황에 직면함에 따라, 이들 대부분이 50대 이상 고령이라는 점 그리고 현장 경력이 풍부하다는 점 등을 고려하여 유예기간을 3년간 추가로 연장할 필요가 있다는 지적이 제기됨.

이에 임시 기계설비유지관리자가 2029년 4월 17일까지 계속하여 근무할 수 있도록 특례를 마련하여 유예기간 만료에 따른 혼란과 갈등을 방지하려는 것임(안 제19조의2 신설).

3. 검토의견

가. 기계설비유지관리자 자격 구비의 유예기간 연장 (안 제19조의2 신설)

개정안은 현행법 제19조제1항 및 제7항에 따른 기계설비유지관리자의 선임기준, 자격, 등급에도 불구하고, 관리주체가 기계설비유지관리업무를 수행하는 사람을 보유하고 있는 경우에는 그 사람을 임시 기계설비유지관리자로 선임하여 2029년 4월 17일까지 계속하여 근무하게 할 수 있도록 하는 특례를 규정하려는 것임.

현행	개정안
<신설>	제19조의2(기계설비유지관리자 선임에 관한 특례) ① 제19조제1항 및 제7항에도 불구하고 관리주체는 건축물등에 기계설비유지관리업무를 수행하는 사람을 보유하고 있는 경우에는 그 사람을 임시 기계설비유지관리자로 선임하여 2029년 4월 17일까지 계속하여 근무하게 할 수 있다. ② 제1항에 따른 임시 기계설비유지관리자에 대한 선임·해임·교육 등에 관한 사항은 제19조제2항부터 제18항까지를 준용한다. 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 제2조(기계설비유지관리자 선임의 특례에 관한 적용례) 제19조의2의 개정규정은 2020년 4월 18일부터 2026년 4월 17일까지 같은 건축물등에서 기계설비유지관리업무를 수행한 사람에 대해서도 적용한다.

현행법 제19조¹⁾는 기계설비유지관리자의 선임 등에 관한 규정으로, 제1항은 기계설비의 소유자 또는 관리자(이하 “관리주체”라 함)로 하여금 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 기계설비유지관리자를 선임하도록 하고 있고,²⁾ 제7항은 기계설비유지관리자의 자격과 등급을 대통령령으로 정하도록 하고 있음.

이에 따른 현행법 시행령 및 시행규칙 규정을 살펴보면,

먼저, 현행법 시행령 제15조³⁾ 및 별표 5의2는 기계설비유지관리자를 책임기계설비유지관리자와 보조기계설비유지관리자로 구분하고,

책임기계설비유지관리자의 등급은 ①자격 및 경력 기준에 따라 특급

1) 「기계설비법」

제17조(기계설비 유지관리에 대한 점검 및 확인 등) ① 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 건축물등에 설치된 기계설비의 소유자 또는 관리자(이하 “관리주체”라 한다)는 유지관리기준을 준수하여야 한다.

제19조(기계설비유지관리자 선임 등) ① 관리주체는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 기계설비유지관리자를 선임하여야 한다. 다만, 제18조에 따라 기계설비유지관리업무를 위탁한 경우 기계설비유지관리자를 선임한 것으로 본다.

⑦ 기계설비유지관리자의 자격과 등급은 대통령령으로 정한다.

2) 제19조제1항을 위반하여 기계설비유지관리자를 선임하지 않는 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과하게 됨.

「기계설비법」

제30조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

4. 제19조제1항을 위반하여 기계설비유지관리자를 선임하지 아니한 자

3) 「기계설비법 시행령」

제15조(기계설비유지관리자의 선임 등) ② 법 제19조제7항에 따른 기계설비유지관리자의 자격 및 등급(같은 조 제11항에 따른 기계설비유지관리자의 등급 조정에 관한 사항을 포함한다)은 별표 5의2와 같다.

· 고급 · 중급 · 초급으로 구분하거나(시행령 별표 5의2 제1호가목) ②경력, 자격 · 학력 및 교육에 대한 종합평가에 따라 특급 · 고급 · 중급 · 초급으로 조정하여 산정할 수 있도록(시행령 별표 5의2 제1호나목) 하며,

보조기계설비유지관리자는 기계설비기술자 중 기계설비유지관리자에 필요한 자격을 갖추었다고 국토교통부장관이 정하여 고시⁴⁾하는 사람이 될 수 있도록 하고 있음.

【기계설비유지관리자의 자격 및 등급 일반기준(시행령 별표 5의2 제1호)】

1. 일반기준

가. 기계설비유지관리자는 책임기계설비유지관리자와 보조기계설비유지관리자로 구분하며, 책임기계설비유지관리자는 자격 및 경력 기준에 따라 특급·고급·중급·초급으로 구분한다. 이 경우 실무경력은 해당 자격의 취득 이전의 실무경력까지 포함한다.

나. 가목에도 불구하고 국토교통부장관은 기계설비의 안전하고 효율적인 유지관리를 위하여 책임기계설비유지관리자 및 보조기계설비유지관리자의 경력, 자격·학력 및 교육을 다음의 구분에 따른 점수 범위에서 종합평가하여 그 결과에 따라 등급을 특급·고급·중급·초급으로 조정하여 산정할 수 있다.

- 1) 실무경력: 30점 이내
- 2) 보유자격·학력: 30점 이내
- 3) 교육: 40점 이내

4) 「기계설비유지관리자등의 경력신고 및 등급인정 등에 관한 기준」(국토교통부고시) [별표 4] 보조기계설비유지관리자의 자격

【기계설비유지관리자의 자격 및 등급 세부기준(시행령 별표 5의2 제2호)】

구분		①자격 및 경력 기준		②종합평가 결과에 따른 등급 산정
		보유자격	실무경력	
가. 책임기계설비유지관리자	1) 특급	가) 기술사		제1호나목에 따라 특급으로 산정된 기계설비유지관리자
		나) 기능장	10년 이상	
		다) 기사	10년 이상	
		라) 산업기사	13년 이상	
		마) 특급 건설기술인	10년 이상	
	2) 고급	가) 기능장	7년 이상	제1호나목에 따라 고급으로 산정된 기계설비유지관리자
		나) 기사	7년 이상	
		다) 산업기사	10년 이상	
		라) 고급 건설기술인	7년 이상	
	3) 중급	가) 기능장	4년 이상	제1호나목에 따라 중급으로 산정된 기계설비유지관리자
		나) 기사	4년 이상	
		다) 산업기사	7년 이상	
		라) 중급 건설기술인	4년 이상	
	4) 초급	가) 기능장		제1호나목에 따라 초급으로 산정된 기계설비유지관리자
		나) 기사		
		다) 산업기사	3년 이상	
		라) 초급 건설기술인		
나. 보조기계설비유지관리자		기계설비기술자 중 기계설비유지관리자에 필요한 자격을 갖추었다고 국토교통부장관이 정하여 고시하는 사람		

다음, 현행법 시행규칙 제8조⁵⁾ 및 별표 1은 건축물의 연면적, 세대 수 및 난방방식 등에 따라 기계설비유지관리자의 선임자격 및 인원 등의 선임기준을 규정하고 있음.

5) 「기계설비법 시행규칙」

제8조(기계설비유지관리자의 선임) ① 법 제17조제1항에 따른 관리주체(이하 “관리주체”라 한다)가 법 제19조제1항 본문에 따라 기계설비유지관리자를 선임하는 경우 그 선임기준은 별표 1과 같다.

【 기계설비유지관리자의 선임기준(시행규칙 별표 1) 】

구분	선임대상	선임자격	선임인원
1. 영 제14조제1항) 제1호에 해당하는 용도별 건축물	가. <u>연면적</u> 6만㎡ 이상	특급 책임기계설비유지관리자	1
		보조기계설비유지관리자	1
	나. <u>연면적</u> 3만㎡ 이상 6만㎡ 미만	고급 책임기계설비유지관리자	1
		보조기계설비유지관리자	1
	다. <u>연면적</u> 1만5천㎡ 이상 3만㎡ 미만	중급 책임기계설비유지관리자	1
	라. <u>연면적</u> 1만㎡ 이상 1만5천㎡ 미만	초급 책임기계설비유지관리자	1
2. 영 제14조제1항 제2호에 해당하는 공동주택	가. 3천세대 이상	특급 책임기계설비유지관리자	1
		보조기계설비유지관리자	1
	나. 2천세대 이상 3천세대 미만	고급 책임기계설비유지관리자	1
		보조기계설비유지관리자	1
	다. 1천세대 이상 2천세대 미만	중급 책임기계설비유지관리자	1
	라. 500세대 이상 1천세대 미만	초급 책임기계설비유지관리자	1
3. 영 제14조제1항 제3호에 해당하는 건축물등 *같은 항 제1호 및 제2호에 해당하는 건축물은 제외	영 제14조제1항제3호에 해당하는 건축물등	<u>건축물의 용도, 면적, 특성 등을 고려하여 국토교통부장관이 정하여 고시</u> 하는 기준에 해당하는 초급 책임기계설비유지관리자 또는 보조기계설비유지관리자	1
	*같은 항 제1호 및 제2호에 해당하는 건축물은 제외		

6) 「기계설비법 시행령」

제14조(기계설비 유지관리에 대한 점검 및 확인 등) ① 법 제17조제1항에서 “대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 건축물등”이란 다음 각 호의 건축물, 시설물 등(이하 “건축물등”이라 한다)을 말한다.

1. 「건축법」 제2조제2항에 따라 구분된 용도별 건축물(이하 “용도별 건축물”이라 한다) 중 연면적 1만제곱미터 이상의 건축물(같은 항 제2호 및 제18호에 따른 공동주택 및 창고시설은 제외한다)
2. 「건축법」 제2조제2항제2호에 따른 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다) 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택
 - 가. 500세대 이상의 공동주택
 - 나. 300세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
3. 다음 각 목의 건축물등 중 해당 건축물등의 규모를 고려하여 국토교통부장관이 정하여

그런데, 2020년에 제정되고 2021년 및 2026년에 각각 개정된 동법 시행규칙 부칙 제2조⁷⁾를 살펴보면, 제2항에서 이 규칙 시행 당시 기계설비유지관리자의 업무를 수행하고 있는 사람은 2027년 4월 17일까지 기계설비유지관리자 선임기준을 갖춘 것으로 보되, 2027년 4월 17일까지 별표에 따른 선임기준을 갖추고 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하도록 하고 있음.

동 부칙 제2조는 2020.4.17. 제정 당시에는 건축물의 연면적, 세대 수

고시하는 건축물등

가. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 시설물

나. 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호에 따른 학교시설

다. 「실내공기질 관리법」 제3조제1항제1호에 따른 지하역사(이하 “지하역사”라 한다) 및 같은 항 제2호에 따른 지하도상가(이하 “지하도상가”라 한다)

라. 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 자가 소유하거나 관리하는 건축물등

7) 「기계설비법 시행규칙」(국토교통부령 제717호, 2020. 4. 17. 제정, 2020. 4. 18. 시행) 부칙

제1조(시행일) 이 규칙은 2020년 4월 18일부터 시행한다.

제2조(기계설비유지관리자의 선임에 관한 적용례 등) ① 별표는 이 규칙 시행 당시 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청했거나 건축허가를 받은 건축물등(건축허가를 신청하기 위하여 같은 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청했거나 심의를 받은 경우를 포함한다) 및 이미 설치된 기존 건축물등에 대해서도 적용하되, 해당 건축물등에 설치된 기계설비의 관리 주체는 다음 각 호의 구분에 따른 날까지 기계설비유지관리자를 선임해야 한다.

1. 용도별 건축물 중 연면적 3만제곱미터 이상의 건축물 및 2천세대 이상의 공동주택: 2021년 4월 17일

2. 용도별 건축물 중 연면적 1만5천제곱미터 이상 3만제곱미터 미만의 건축물, 1천세대 이상 2천세대 미만의 공동주택: 2022년 4월 17일

3. 용도별 건축물 중 연면적 1만제곱미터 이상 1만5천제곱미터 미만의 건축물, 500세대 이상 1천세대 미만의 공동주택 및 300세대 이상 500세대 미만으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택, 영 제14조제1항제3호가목 및 다목에 해당하는 건축물등: 2023년 4월 17일

4. 영 제14조제1항제3호나목 및 라목에 해당하는 건축물등: 2024년 4월 17일

② 이 규칙 시행 당시 제1항에 따른 건축물등에서 기계설비유지관리자의 업무를 수행하고 있는 사람은 2027년 4월 17일까지(해당 건축물등에 계속하여 근무하는 기간으로 한정한다) 별표의 기계설비유지관리자 선임기준을 갖춘 것으로 보되, 2027년 4월 17일까지 별표에 따른 선임기준을 갖추고 그 사실을 국토교통부장관에게 통보해야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 기계설비와 관련된 업무를 수행하는 협회 중 국토교통부장관이 해당 업무에 대한 전문성이 있다고 인정하여 고시하는 협회에게 해당 통보의 접수 및 확인 업무를 대행하게 할 수 있다.<신설 2021. 2. 2., 2026. 4. 16.>

및 난방방식 등에 따라 관리주체의 기계설비유지관리자 선임 기한에 차등을 두는 내용만을 규정하고 있었으나,

2021.2.2. 시행규칙 개정을 통해 이 규칙(제정 시행규칙) 시행 당시 기계설비유지관리자의 업무를 수행하고 있는 사람에 대하여 2026년 4월 17일까지 유예기간을 두는 내용이 신설되었고,

2026.4.16. 시행규칙 개정을 통해 유예기간이 2027년 4월 17일까지로 1년 간 연장되었음.

【「기계설비법 시행규칙(2020년 제정)」 부칙 제2조의 연혁(요약)】

2020.4.17. 제정	2021.2.2. 개정	2026.4.16. 개정
제2조(기계설비유지관리자의 선임에 관한 적용례)	제2조(기계설비유지관리자의 선임에 관한 적용례 <u>등</u>)	제2조(기계설비유지관리자의 선임에 관한 적용례 <u>등</u>)
기계설비유지관리자 선임 기한을 건축물의 연면적, 세대 수 및 난방방식 등에 따라 2021년4월17일까지, 2022년 4월17일까지, 2023년4월17일까지로 구분	① (종전 제목 외 부분과 같음)	① (종전과 같음)
<신 설>	② 이 규칙 시행 당시 수행하고 있는 사람: <u>2026년 4월 17일까지</u> 별표의 기계설비유지관리자 선임기준을 갖춘 것으로 보되, <u>2026년 4월 17일까지</u> 별표에 따른 선임기준을 갖추고 그 사실을 국토교통부장관에게 통보	② ----- -----: <u>2027년 4월 17일</u> ----- ----- ----- <u>2027년 4월 17일</u> ----- ----- -----

동 부칙 제2조를 두 차례 개정한 것은 「기계설비법」 제정을 통한 새로운 제도 시행⁸⁾으로 종전에 기계설비 유지관리 업무를 수행하던 사람이 받게 될 수 있는 피해를 최소화하기 위하여 유예기간(2026년 4월 17일까지)을 두었다가,

유예기간의 만료가 임박한 상황에서 해당 기간 내에 법령에 따른 기계설비유지관리자 자격을 갖추지 못한 사람들이 실직하게 될 수 있는 점 등을 고려하여 유예기간을 연장(2027년 4월 17일까지)한 것으로 보임.⁹⁾

개정안은 안 제19조의2에서 관리주체가 기계설비유지관리업무를 수행하는 사람을 보유하고 있는 경우에는 그 사람을 임시 기계설비유지관리자로 선임하여 2029년 4월 17일까지 계속하여 근무하게 할 수 있도록 하고,

안 부칙 제2조에서 동 개정규정을 2020년 4월 18일부터 2026년 4월 17일까지 같은 건축물등에서 기계설비유지관리업무를 수행한 사람에 대해서도 적용하도록 하려는 것으로,

8) 「기계설비법」은 2018년 4월 17일에 제정되어 2020년 4월 18일부터 시행되었음.

9) 「기계설비법 시행규칙」(국토교통부령 제1579호, 2026.4.16. 일부개정, 2026.4.16. 시행) 제정·개정이유 중 발췌

- 기계설비 유지관리의 원활한 시행을 위하여 기존 건축물 등에서 기계설비유지관리자의 업무를 수행하고 있는 사람에 대해 선임기준을 갖춘 것으로 보는 기간을 2026년 4월 17일에서 2027년 4월 17일로 연장하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2026.4.16. 시행규칙 개정과 마찬가지로 종전의 유예기간을 연장함으로써, 기존에 기계설비유지관리 업무를 수행하여 현장 경력을 갖추고 있으나 유예기간 내에 법령에 따른 자격을 갖추지 못하고 있는 사람들이 직업을 잃게 되고 이로 인해 혼란과 갈등이 발생하게 되는 것을 방지하려는 취지로 이해됨.

다만, 동 개정안의 심사에 있어서는 다음 사항들을 고려한 논의가 필요해 보임.

첫째, 국토교통부의 2026.4.16. 시행규칙 개정 관련 입법예고¹⁰⁾에서는 유예기간 연장에 찬성하는 의견 외에, 법령에 따른 자격을 취득한 사람과 자격을 취득하지 못한 임시 유지관리자 간의 형평성 문제, 법 시행의 예측 가능성 및 정책의 신뢰성 훼손 등을 이유로 반대하는 의견도 제기되었음.¹¹⁾

개정안에 따르면 시행규칙 개정에 따라 연장된 2027년 4월 18일까지 (1년 연장)보다 유예기간이 2년 더 연장되는 것이고, 이에 대하여 시행규칙 개정 시와 유사한 찬반 의견이 있을 것으로 생각되는바, 시행규칙 개정 입법예고 시 제기된 의견 등을 종합적으로 고려하여 적정한 유예

10) “기계설비법 시행규칙 일부개정령안 입법예고”, 국토교통부공고 제2026-244호, 2026.2.27.~ 3.30.

11) 법제처 국민참여입법센터(<https://opinion.lawmaking.go.kr/>) - 기계설비법 시행규칙 일부개정령안 입법예고에 대한 입법 의견 참고

기간을 논의할 필요가 있어 보임.

둘째, 2026년 6월 1일부터 시행예정인 「기계설비법 시행령」¹²⁾에는 기계설비 유지관리에 관한 교육¹³⁾과 관련하여 ‘등급조정교육’에 관한 사항이 신설되어 있음.

【 유지관리교육의 교육과정, 교육대상자 및 교육시기 】

교육과정	교육대상자	교육시기
가. 신규교육	법 제19조제1항에 따라 선임된 기계설비유지관리자	선임된 날부터 6개월 이내
나. 보수교육	법 제19조제1항에 따라 선임되어 신규교육을 이수하고 업무를 수행하고 있는 기계설비유지관리자	최근에 이수한 유지관리교육의 이수일부부터 3년이 지난 날을 기준으로 3개월 이내
다. 등급조정교육 ※ 교육과정 신설	법 제19조제11항 ¹⁴⁾ 에 따른 등급조정을 위해 유지관리교육을 받으려는 기계설비유지관리자	등급조정 신청 시

※자료: 「기계설비법 시행령」(대통령령 제36259호, 2026.4.14. 일부개정, 2026.6.1. 시행예정) 별표 6 제1호

12) 「기계설비법 시행령」(대통령령 제36259호, 2026.4.14. 일부개정, 2026.6.1. 시행예정) 제16조(유지관리교육) ① 법 제20조제1항에 따른 기계설비 유지관리에 관한 교육(이하 “유지관리교육”이라 한다)의 교육과정 및 교육과목 등은 별표 6과 같다.

13) 「기계설비법」 제20조(유지관리교육) ① 제19조제1항에 따라 선임된 기계설비유지관리자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 기계설비 유지관리에 관한 교육(이하 “유지관리교육”이라 한다)을 받아야 한다.

14) 「기계설비법」 제19조(기계설비유지관리자 선임 등) ⑧ 기계설비유지관리자는 근무처·경력·학력 및 자격 등(이하 “근무처 및 경력등”이라 한다)의 관리에 필요한 사항을 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. 신고사항이 변경된 경우에도 같다.

⑪ 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 기계설비유지관리자의 근무처 및 경력등과 제20조에 따른 유지관리교육 결과를 평가하여 제7항에 따른 등급을 조정할 수 있다.

이와 관련하여, 국토교통부는 임시로 기계설비유지관리자 업무를 수행하고 있는 사람도 신설된 ‘등급조정교육’의 이수 및 평가를 거친 후에 ‘종합평가 결과에 따른 등급 조정(현행법 제19조제11항 및 시행령 별표 5의2 제2호)’에 따라 초급 또는 중급의 책임기계설비유지관리자 자격으로 조정이 가능하다는 입장인바,

시행규칙 개정에 따라 연장된 1년의 유예기간 동안 등급조정교육 등을 통해 법령에 따른 자격을 갖추도록 하는 방안도 고려할 수 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여, 국토교통부는 법률에 근거한 특례보다는 하위 법령 개정을 통해 규정할 필요가 있고, 유예기간 연장에 대한 반대의견¹⁵⁾도 상당한 점을 고려할 때 연장 기간은 1년이 바람직하며, 임시 기계설비유지관리자들의 정규자격 전환을 위한 등급조정교육 등을 통해 현장의 혼란 및 규제 부담을 최소화하겠다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5591

15) 국토교통부는 주요 반대의견의 예시로, 2020~2026년까지 6년이라는 시간이 충분히 주어진 점을 고려할 때, 산업기사 이상의 자격을 갖추지 못한 것은 피규제자들의 책임이 크다는 의견이 있다고 설명함.