



제 418회 국회 (정기회)
제 10차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 권영세의원 대표발의(의안번호 제2203642호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 권영세의원 대표발의(제2203642호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 공사감리자가 법령 위반사항 등을 발견한 경우, 허가권자에게 보고하도록 의무 신설(안 제25조제3항, 제113조제2항제1호)	3
나. 공사시공자의 공사현장 사진 및 동영상 제출 의무 신설 등 (안 제24조제7항, 제113조제1항제6호)	7

I. 권영세의원 대표발의(제2203642호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영세의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 5.

2. 제안이유

건축물 공사 과정에서 공사감리자는 시공자의 위반 사항 등을 발견한 경우 건축주에게 알린 후 시공자에게 건축공사 시정·재시공·중지를 요청할 수 있으며, 시정·재시공·중지 요청을 받고도 공사를 계속할 때에야 허가권자에게 보고하도록 하고 있음.

그러나 허가권자는 공사감리자의 보고전에는 건축현장 부실 발생 사항을 알 수 없어 현장 점검, 공사 중지, 허가 취소 등 그 밖의 필요한 초기단계 대응이 곤란함.

이에 공사감리자가 시공자의 위반 사항을 발견한 경우 건축주 외에 허가권자에게도 알리도록 함으로써 건축공사 부실시공 예방에 만전을 기하려는 것임.

또한, 건축물의 공사시공자는 건축주, 공사감리자 및 허가권자가 설계도서에 따라 적정하게 시공되었는지를 확인할 수 있도록 정해진 진도에 다다른 때마다 사진 및 동영상을 촬영하고 보관하여야 함.

하지만 이를 따르지 않을 경우에 현행법상 벌칙 규정이 없어 위반자에 대한 처벌이 불가능함. 이에 사진 및 동영상을 촬영하고 보관·제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자에 대한 과태료 규정을 신설하려는 것임.

3. 주요내용

가. 건축물 공사 과정에서 공사감리자는 위반 사항 등을 발견한 경우 건축주 외에도 허가권자에게도 함께 알린 후 시공자에게 건축공사시정·재시공·중지를 요청할 수 있도록 개선하고, 이를 따르지 않은 자에 대하여 과태료 규정을 신설함(안 제25조제3항, 제113조제2항제1호).

나. 건축물의 공사시공자는 정해진 진도에 다다른 때마다 사진 및 동영상을 촬영하고 보관·제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자에 대하여 과태료 규정을 신설함(안 제24조제7항, 제113조제1항제6호).

4. 검토의견

가. 공사감리자가 법령 위반사항 등을 발견한 경우, 허가권자에게
보고하도록 의무 신설(안 제25조제3항, 제113조제2항제1호)

현행	개정안
제25조(건축물의 공사감리) ①·② (생략)	제25조(건축물의 공사감리) ①·② (현행과 같음)
③ 공사감리자는 공사감리를 할 때 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 시정이나 재시공 요청에 따르지 아니하면 서면으로 그 건축공사를 중지하도록 요청할 수 있다. 이 경우 공사중지를 요청받은 공사시공자는 정당한 사유가 없으면 즉시 공사를 중지하여야 한다.	③ ----- ----- ----- ----- -----알리고 허가권자에게 <u>보고한</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
④ ~ ⑭ (생략)	④ ~ ⑭ (현행과 같음)
제113조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.	제113조(과태료) ② ----- ----- -----
1. 제25조제4항을 위반하여 보고를 하지 아니한 공사감리자	1. 제25조제3항 및 제4항----- -----
2. ~ 9. (생략)	2. ~ 9. (현행과 같음)
③·④ (생략)	③·④ (현행과 같음)

개정안은 공사감리자가 공사감리를 할 때, 「건축법」과 「건축법」에 따른 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 않을 경우, 이 사실을 “허가권자”에게 의무적으로 보고하도록 규정하고 이를 위반하여 보고를 하지 않은 공사감리자에게 과태료(100만원 이하)를 부과하려는 것임.

현행 「건축법」 제25조제3항¹⁾은 공사감리자가 공사시공자의 법령 위반사항 등을 “건축주”에게 알린 후 공사시공자에게 건축공사 시정·재시공 요청을 하여야 하며, 공사시공자가 시정·재시공 요청에 따르지 않으면 건축공사 중지를 요청할 수 있도록 규정하고 있고,

제25조제4항²⁾은 시정·재시공·공사중지 요청을 받았으나 공사시공자가 이에 따르지 않을 때, 공사감리자로 하여금 이를 허가권자에게 보고하도록 규정하고 있음.

1) 「건축법」

제25조(건축물의 공사감리) ① ~ ② (생략)

③ 공사감리자는 공사감리를 할 때 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하며, 공사시공자가 시정이나 재시공 요청에 따르지 아니하면 서면으로 그 건축공사를 중지하도록 요청할 수 있다. 이 경우 공사중지를 요청받은 공사시공자는 정당한 사유가 없으면 즉시 공사를 중지하여야 한다. (이하 생략)

2) 「건축법」

제25조(건축물의 공사감리) ① ~ ③ (생략)

④ 공사감리자는 제3항에 따라 공사시공자가 시정이나 재시공 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받고도 공사를 계속하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를 허가권자에게 보고하여야 한다.

(이하 생략)

현행법상 허가권자가 공사감리자의 보고 전에는 건축현장에서 발생하는 법령 위반사항 등을 파악하기 어려우므로, 부실시공이 발생하는 초기 단계에 허가권자가 현장점검·공사 중지·허가 취소 등의 조치를 취하기 곤란하다는 지적이 있음.

개정안은 공사감리자가 공사시공자의 위반사항 등을 허가권자에게 보고하도록 의무를 부과하여 법령 위반 등이 발생하는 초기 단계에 허가권자도 이를 알 수 있게 함으로써 부실시공을 예방할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부도 공사감리자가 위반사항 등을 건축주뿐만 아니라 허가권자에게도 보고하도록 개선함으로써 공사감리자-공사시공자-설계자 간 상호 견제 체계를 구축할 수 있다는 점에서 개정안에 찬성하는 입장임.

한편, 위반사항 등을 보고하지 않은 공사감리자에게 과태료를 부과하는 것은 공사감리자의 보고 의무에 대한 실효성을 확보하려는 것으로, 「건축법」 제113조제2항제1호³⁾와 같은 수준으로 과태료(100만원

3) 「건축법」

제113조(과태료) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제25조제4항을 위반하여 보고를 하지 아니한 공사감리자 (이하 생략)

제25조(건축물의 공사감리) ① ~ ③ (생략)

④ 공사감리자는 제3항에 따라 공사시공자가 시정이나 재시공 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받고도 공사를 계속하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이를

이하)를 부과하도록 규정하였다는 점을 고려할 때 특별한 문제는 없는 것으로 보임.

허가권자에게 보고하여야 한다. (이하 생략)

나. 공사시공자의 공사현장 사진 및 동영상 제출 의무 신설 등
(안 제24조제7항, 제113조제1항제6호)

현행	개정안
제24조(건축시공) ① ~ ⑥ (생략)	제24조(건축시공) ① ~ ⑥ (현행과 같음)
⑦ 공동주택, 종합병원, 관광숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 공사시공자는 건축주, 공사감리자 및 허가권자가 설계도서에서 따라 적정하게 공사되었는지를 확인할 수 있도록 공사의 공정이 대통령령으로 정하는 진도에 다른 때마다 사진 및 동영상을 촬영하고 보관하여야 한다. 이 경우 촬영 및 보관 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	⑦ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----촬영·보관하고 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제출-----. -----.
제113조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.	제113조(과태료) ① ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
<신설>	6. 제24조제7항을 위반하여 사진 및 동영상을 촬영·보관하지 아니한 자 또는 사진 및 동영상을 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자

개정안은 대통령령으로 정하는 건축물의 공사시공자가 정해진 진도에 다다른 때마다 사진 및 동영상을 촬영·보관, 제출하도록 규정하고 이를 위반한 공사시공자에게 과태료(200만원 이하)를 부과하려는 것임.

현행 「건축법」 제24조제7항⁴⁾은 공사시공자가 건축주, 공사감리자 및 허가권자가 설계도서에 따라 적정하게 시공되었는지를 확인할 수 있도록 공사의 공정이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 때마다 사진 및 동영상을 촬영하고 보관하도록 규정하고 있음.

그러나 이를 이행하지 않은 자에 대한 벌칙 규정이 없어 위반자에 대한 처벌이 불가능하다는 지적이 있음. 국토교통부는 실태점검 시 동영상 촬영 의무를 위반한 업체를 적발하였으나, 「건축법」에 따른 벌칙 규정이 부재하여 처분이 불가능한 사례가 있었다고 설명함.

개정안은 공사시공자가 사진 및 동영상을 촬영·보관하여야 하는 것에 덧붙여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제출하도록 규정하고, 이를 미이행하는 경우 벌칙을 신설함으로써 ‘아파트 철근 누락’과 같은 부실시공을 예방할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부도 건축물 공사시공자의 사진 및 동영상 촬영 의무를 강화할 수 있다는 점에서 개정안에 찬성하는 입장임.

4) 「건축법」

제24조(건축시공) ① ~ ⑥ (생략)

⑦ 공동주택, 종합병원, 관광숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 공사시공자는 건축주, 공사감리자 및 허가권자가 설계도서에 따라 적정하게 공사되었는지를 확인할 수 있도록 공사의 공정이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 때마다 사진 및 동영상을 촬영하고 보관하여야 한다. 이 경우 촬영 및 보관 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

한편, 사진 및 동영상을 촬영·보관하지 아니하거나 제출하지 않은 공사시공자에게 과태료를 부과하는 것은 해당 의무의 실행력을 담보하려는 것으로, 「건축법」 제113조제1항제2호 및 제3호⁵⁾의 유사한 사례와 같은 수준으로 과태료(200만원 이하)를 부과하도록 규정하였다는 점을 고려할 때 특별한 문제는 없는 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5585

5) 「건축법」

제113조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하지 아니한 자
2. 제24조제2항을 위반하여 공사현장에 설계도서를 갖추어 두지 아니한 자
3. 제24조제5항을 위반하여 건축허가 표지판을 설치하지 아니한 자
(이하 생략)

제24조(건축시공) ① 공사시공자는 제15조제2항에 따른 계약대로 성실하게 공사를 수행하여야 하며, 이 법과 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축물을 건축하여 건축주에게 인도하여야 한다.

② 공사시공자는 건축물(건축허가나 용도변경허가 대상인 것만 해당된다)의 공사현장에 설계도서를 갖추어 두어야 한다.

③ ~ ④ (생략)

⑤ 공사시공자는 건축허가나 용도변경허가가 필요한 건축물의 건축공사를 착수한 경우에는 해당 건축공사의 현장에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축허가 표지판을 설치하여야 한다.

(이하 생략)