



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 마감자재 목록표 등의 보관기한 연장 》

■ 김기표의원 대표발의(의안번호 제2207718호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 견본주택 마감자재 목록표 등의 보관기한 연장 (안 제54조제5항)	3
2. 표시 또는 광고 사본의 보관기한 연장(안 제54조제8항)	6

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김기표의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 22.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 23.

II. 제안이유 및 주요내용

이 법 제60조에 따르면 주택을 공급하는 자가 건본주택을 건설하려는 경우, 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재나 기구는 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하도록 규정되어 있음. 주택공급이 대부분 선분양제로 이루어지고 있어 소비자는 건본주택을 보고 건축 완료 전에 주택 구매를 위한 의사결정을 먼저 내려야 하므로 이를 보완하기 위한 제도라 할 수 있음.

그런데, 완공된 주택이 건본주택과는 다른 마감재나 품질로 시공되는 사례가 발생하고 있어 소비자가 주택공급자와 법적 분쟁을 하는 경우가 있음. 이를 대비하기 위하여 같은 법 제54조제5항에는 사업주체가 허가권자(기초지자체)에게 제출한 마감자재 목록표와 영상물 등을 일정 기간 보관하도록 하고 소비자가 열람을 요구할 경우 이를 공개하도록 하고 있음. 그러나 이 자료는 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하도록 하고 있으므로 2년이 경과한 이후에는 폐기될 것이나, 위와 같은 법적분쟁은 그 이후에도 일어날 소지가 상당하므로 이런 경우 해당 자료

를 증거로 활용할 수 없다는 문제가 있음.

한편, 주택공급자는 건본주택에 영업비밀을 포함한 지적재산권이 전
시되어 있다는 이유로 촬영을 금지하고 있어 소비자가 법적 분쟁 발생
에 대비한 증거를 확보하지 못하는 문제가 있음.

이에 허가권자가 법에 근거하여 자료를 보유하는 기간을 대폭 늘려,
주택공급자가 주택의 품질을 건본주택과 동일하게 유지할 수 있도록 하
는 동시에 주택 소비자의 권리를 보다 강화하기 위한 입법을 하고자 함
(안 제54조제5항 및 제8항).

Ⅲ. 검토의견

1. 건본주택 마감자재 목록표 등의 보관기한 연장(안 제54조제5항)

현행	개정안
제54조(주택의 공급) ① ~ ④ (생략)	제54조(주택의 공급) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 <u>2년</u> 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.	⑤ ----- ----- ----- ----- <u>10년</u> ----- ----- -----.
⑥·⑦ (생략)	⑥·⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제54조제3항¹⁾에 따라 입주자 모집을 위하여 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 사업주체는 ①건본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 적은 목록표(이하 “마감자재 목록표”라 함)와 ②건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 승인권자에게 제출하여야 함.

1) 「주택법」

제54조(주택의 공급) ③ 사업주체가 제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 건본주택을 건설하는 경우를 말한다)에는 제60조에 따라 건설하는 건본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 적은 목록표(이하 “마감자재 목록표”라 한다)와 건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 승인권자에게 제출하여야 한다.

시장·군수·구청장은 제출받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하고 입주자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 하는데(제54조제5항), 이를 통하여 입주자는 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재를 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치할 사업주체의 의무(현행법 제60조제1항2) 위반에 관한 자료를 확보할 수 있음.

개정안은 시장·군수·구청장의 마감자재 목록표 및 영상물 등 보관기한을 2년에서 10년으로 연장하려는 것으로, 입주자와 사업주체 간의 마감자재의 품질에 관한 법적 분쟁 과정에서 필요한 자료를 용이하게 확보할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

국토교통부와 한국주택협회는 개정안에 따른 10년의 보관기한은 현행 공동주택관리 법령상 마감자재에 대한 하자담보책임 기간인 2년³⁾보

2) 「주택법」

제60조(건본주택의 건축기준) ① 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 건본주택을 건설하려는 경우 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 한다.

② 사업주체는 건본주택의 내부에 사용하는 마감자재를 제15조에 따른 사업계획승인 또는 마감자재 목록표와 다른 마감자재로 설치하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일반인이 그 해당 사항을 알 수 있도록 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 공급가격을 표시하여야 한다.

1. 분양가격에 포함되지 아니하는 품목을 건본주택에 전시하는 경우
2. 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 경우

③ 건본주택에는 마감자재 목록표와 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 서류 중 평면도와 시방서(示方書)를 갖춰 두어야 하며, 건본주택의 배치·구조 및 유지관리 등은 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞아야 한다.

3) 「공동주택관리법」

제36조(하자담보책임) ① 다음 각 호의 사업주체(이하 이 장에서 “사업주체”라 한다)는 공동주택의 하자에 대하여 분양에 따른 담보책임(제3호 및 제4호의 시공자는 수급인의 담보책임을 말한다)

다 길어 불필요한 하자보수소송 등이 제기될 우려가 있고, 지방자치단체의 문서보관 및 관리상 어려움이 발생할 수 있으며, 현재 자율 운영 사항인 견본주택의 설치 기피 현상을 초래하여 소비자의 알권리가 약화될 수 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

을 진다.

1. 「주택법」 제2조제10호 각 목에 따른 자
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축한 건축주
3. 제35조제1항제2호에 따른 행위를 한 시공자
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 담보책임의 기간(이하 “담보책임기간”이라 한다)은 하자의 중대성, 시설물의 사용 가능 해수 및 교체 가능성 등을 고려하여 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년의 범위에서 대통령령으로 정한다. 이 경우 담보책임기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.
 1. 전유부분: 입주자(제2항에 따른 담보책임의 경우에는 임차인)에게 인도한 날
- ④ 제1항의 하자(이하 “하자”라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

「공동주택관리법 시행령」

제36조(담보책임기간) ① 법 제36조제3항에 따른 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별 담보책임기간(이하 “담보책임기간”이라 한다)은 다음 각 호와 같다.

1. 내력구조부별(「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부를 말한다. 이하 같다) 하자에 대한 담보책임기간: 10년
2. 시설공사별 하자에 대한 담보책임기간: 별표 4에 따른 기간

[별표] 시설공사별 담보책임기간(제36조제1항제2호 관련)

구 분		기간
시설공사	세부공종	
1. 마감공사	가. 미장공사 나. 수장공사(건축물 내부 마무리 공사) 다. 도장공사 라. 도배공사 마. 타일공사	바. 석공사(건물내부 공사) 사. 욕내가구공사 아. 주방기구공사 자. 가전제품
		<u>2년</u>

2. 표시 또는 광고 사본의 보관기한 연장(안 제54조제8항)

현행	개정안
제54조(주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ 사업주체는 공급하려는 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시 및 광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다. 이하 같다)를 한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 표시 또는 광고의 사본을 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제출받은 표시 또는 광고의 사본을 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 한다.	제54조(주택의 공급) ① ~ ⑦ (생략) ⑧ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 10년 ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제54조제8항에 따라 사업주체는 공급하려는 주택에 관하여 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항이 포함된⁴⁾ 표시·광고를 한 경우 그 사본을 시장·군수·구청장에게 제출하여야 하고, 시장·군수·구청장은 해당 사본을 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하면

4) 「주택법 시행령」

제58조(주택에 관한 표시·광고의 사본 제출 대상 등) ① 법 제54조제8항 전단에서 “대통령령으로 정하는 내용”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항을 말한다.

② 사업주체는 법 제54조제8항 전단에 따라 제1항의 내용이 포함된 표시 또는 광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다)의 사본을 주택공급계약 체결기간의 시작일부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

서 입주자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 함.

표시·광고 사본의 제출 및 보관의무는 허위·과장 광고에 대한 통제를 강화하고 입주자의 손해배상 청구를 용이하게 할 목적으로 도입되었으며, 보관기한은 마감자재 목록표 등에 관한 현행법 제54조제5항의 입법례 및 지방자치단체의 업무 부담을 고려하여 2년으로 설정되었음.⁵⁾

개정안은 시장·군수·구청장의 표시·광고 사본 보관기한을 2년에서 10년으로 연장하려는 것으로, 입주자와 사업주체 간의 분쟁 과정에서 필요한 자료의 확보를 용이하게 하여 입주자에 대한 보호를 강화하려는 취지로 이해됨.

국토교통부와 한국주택협회는 토지확보 등의 변수로 인하여 기반시설 계획은 변동 가능성이 있으므로⁶⁾ 사용검사일의 표시·광고를 장기간 보관하는 것에 실익이 없다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

5) 「주택법」 일부개정법률안(민경욱의원 대표발의, 의안번호 제2002830호) 검토보고 2-4면 참조

6) 국토교통부에 따르면 실제 입주자모집 공고문에 기반시설 계획의 변동 가능성을 명시하고 있음.