



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공동주택 층간소음의 예방 및 관리에 관한 법률안

검 토 보 고

《층간소음 관련 종합관리 근거 마련》

■ 배준영의원 대표발의(의안번호 제2218218호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
1. 제안이유	1
2. 주요내용	2
III . 검토의견	4
1. 총괄 검토	4
(1) 제정안의 주요 내용 및 구성	4
(2) 제정의 필요성	6
2. 주요 내용 검토	12
(1) 목적 및 정의(안 제1조 및 제2조)	12
(2) 사용검사 전 바닥충격음 측정 등(안 제6조부터 제9조까지) ...	18
(3) 층간소음 통합정보관리체계 구축·운영(안 제10조)	27
(4) 공동주택 층간소음관리위원회 구성 등(안 제11조부터 제13조까지) ...	29
(5) 정책조정위원회 및 협의회 운영 등(안 제14조부터 제16조까지) ...	35
(6) 과태료(안 제17조)	41

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 배준영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 9.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 10.

II. 제안이유 및 주요내용

1. 제안이유

공동주택에서 발생하는 층간소음 문제는 이웃 간 분쟁과 다툼은 물론 폭행과 살인과 같은 강력범죄로까지 이어지고 있어 단순히 공동주택 입주민 간의 문제가 아닌 사회적인 문제로 볼 수 있음.

층간소음 관리와 관련하여 현행 「공동주택관리법」에는 관리주체를 통한 소음차단 조치 권고, 층간소음관리위원회 조정, 층간소음 상담, 층간소음 실태조사 등의 규정을 두고 있고, 「주택법」에는 사용검사 전 바닥충격음 성능검사 등의 규정을 두고 있으나, 현행법의 규정들은 대부분 조치사항으로 권고 등 소극적인 사항에 머물러 있어 층간소음 문제의 예방이나 해결에 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 공동주택의 사용검사 전 모든 세대에 대하여 바닥충격음을 측정하도록 하고, 측정 결과가 바닥충격음 기준에 미달하는 경우 사용검사를 받지 못하도록 하며, 바닥충격음 측정 결과를 입주예정자 및 모

든 국민에 공개할 수 있는 근거를 마련하는 등 층간소음의 예방과 관리에 필요한 사항을 규정하는 법을 제정함으로써 공동주택의 층간소음으로 인한 갈등과 분쟁을 예방하고, 국민의 주거환경 및 삶의 질 향상에 기여하려는 것임.

2. 주요내용

가. 이 법은 목적을 공동주택의 층간소음의 예방 및 관리를 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 공동주택의 층간소음을 최소화하고 공동주택 주민 간 층간소음으로 인한 갈등을 원만하게 조정하여 국민의 주거환경 및 삶의 질 향상에 이바지함으로 규정함(안 제1조).

나. 국토교통부장관과 기후에너지환경부장관이 공동주택에서 발생하는 층간소음으로 인한 입주자들의 피해를 최소화하고 발생한 피해에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 공동부령으로 바닥충격음과 층간소음의 기준을 정하도록 함(안 제5조).

다. 공동주택을 건설한 사업주체는 사용검사를 받기 전 모든 세대의 바닥충격음을 측정하여 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 하고, 사용검사권자는 바닥충격음 측정 결과가 기준에 미달하는 경우에는 해당 기준을 충족할 때까지 반복적으로 보완시공을 명하도록 하며, 바닥충격음 기준에 미달하는 경우에는 사용검사를 할 수 없도록 함(안 제6조).

라. 국토교통부장관은 공동주택을 건설한 사업주체가 바닥충격음 측정

결과가 기준에 미달하여 반복적인 보완시공 명령을 받은 경우 그 정도에 따라 벌점을 주고, 벌점이 일정한 점수를 초과한 사업주체에게는 주택건설사업의 등록 말소 또는 영업의 정지를 명할 수 있도록 함(안 제7조).

마. 국토교통부장관은 층간소음에 관한 실태조사 결과, 바닥충격음 측정 결과 관련 벌점, 바닥충격음 측정 결과, 지방자치단체·경찰서 및 소방서 등으로 접수된 층간소음 관련 민원 및 신고 등의 정보를 통합적으로 관리하는 통합정보관리체계를 구축·운영하도록 하고, 해당 체계를 기존 통합전자민원창구·112시스템 및 119정보통신시스템과 연계하여 운영할 수 있도록 함(안 제10조).

바. 기존 「주택법」에 따른 바닥충격음 성능등급 인정제도, 「공동주택관리법」에 따른 입주자등 간의 층간소음 관리제도, 공동주택 층간소음관리위원회 구성·운영 등의 규정사항을 이 법에 통합하여 규정함(안 제9조, 제11조부터 제13조까지 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 총괄 검토

(1) 제정안의 주요 내용 및 구성

제정안은 공동주택 층간소음의 예방 및 관리를 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 층간소음을 최소화하고 입주민 간의 갈등을 원만하게 조정하려는 것으로, 「공동주택 층간소음의 예방 및 관리에 관한 법률안」의 제명으로 총 17개 조문으로 구성되어 있음.

제정안의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같음.

‘층간소음’과 ‘바닥충격음’을 정의하고(안 제2조), 다른 법률에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따르도록 하며(안 제3조), 국토교통부장관은 정책조정위원회의 심의를 거쳐 공동주택의 층간소음 관리에 관한 기본계획을 수립·시행하고, 층간소음 관련 현황을 파악하기 위한 실태조사를 실시할 수 있도록 함(안 제4조).

국토교통부장관과 기후에너지환경부장관은 공동부령으로 층간소음과 바닥충격음의 기준을 정하고(안 제5조), 공동주택을 건설한 사업주체는 사용검사를 받기 전 모든 세대의 바닥충격음을 측정하여 결과를 사용검사권자에게 제출하도록 하며, 사용검사권자는 바닥충격음 측정결과가

기준에 미달하는 경우에는 해당 기준을 충족할 때까지 반복적으로 보완 시공을 명하고 기준 미달 시 사용검사를 받을 수 없도록 함(안 제6조).

국토교통부장관은 사업주체가 보완시공 명령을 반복해서 받은 경우 바닥충격음 기준 미달 정도에 따라 벌점을 부과하고, 일정 점수를 초과한 사업주체에게 주택건설사업의 등록 말소 또는 영업의 정지를 명할 수 있도록 함(안 제7조).

국토교통부장관은 바닥충격음 측정결과를 수집·관리하며 성능등급 인정 업무를 수행하는 전문기관을 지정할 수 있도록 하고(안 제8조·제9조), 층간소음 통합정보관리체계를 구축·운영하도록 함(안 제10조).

또한, 공동주택의 입주자등이 층간소음으로 인해 피해를 주지 않도록 노력할 의무를 규정하고(안 제11조), 공동주택 층간소음관리위원회의 구성·운영 근거를 마련하며(안 제12조), 의무관리대상이 아닌 공동주택의 입주자등을 대상으로 층간소음 상담 등의 지원을 할 수 있도록 함(안 제13조).

마지막으로, 국무총리 소속의 정책조정위원회를 두고, 시장·군수·구청장이 지역 단위 협의체를 구성·운영할 수 있도록 하며, 국가나 지방자치단체가 층간소음 관련 상담 및 교육 등을 할 수 있도록 지원 규정을 둠(안 제14조부터 제16조까지).

(2) 제정의 필요성

국가데이터처에 따르면, 2025년 기준 우리나라 국민의 61.98%는 아파트에 거주하고 있고, 연립주택과 다세대주택까지 포함할 경우¹⁾ 공동주택에 거주하는 비율은 약 75.28%로 증가하며, 공동주택의 거주 비율은 지속적으로 높아지고 있는 것으로 파악됨²⁾.

【 2025년 인구주택총조사 중 주택종류별 현황 】

주택종류	주택수	비율
주택	20,181,352	94.11%
일반 단독	2,644,507	12.34%
다가구 단독	738,021	3.44%
영업겸용 단독	447,040	2.09%
아파트	13,289,220	61.98%
연립주택	544,476	2.54%
다세대주택	2,306,803	10.76%
비거주용 건물 내 주택	211,285	0.99%
주택이외의 거처	1,261,218	5.89%
전체	21,442,570	100%

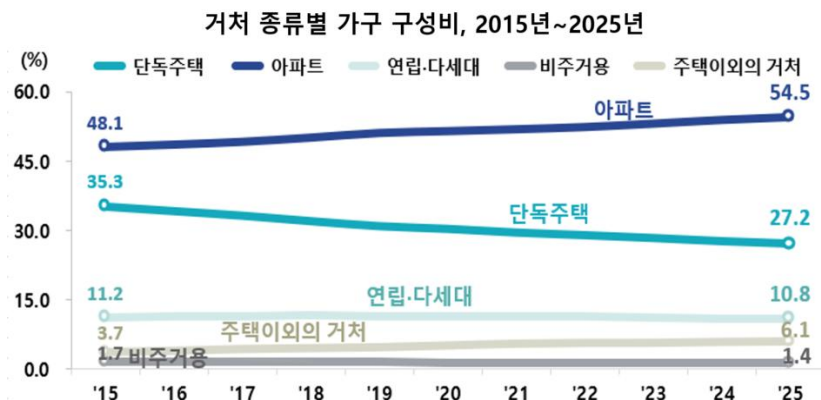
※ 자료: 국가데이터처

1) 「주택법 시행령」

제3조(공동주택의 종류와 범위) ① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 “아파트”라 한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택(이하 “연립주택”이라 한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택(이하 “다세대주택”이라 한다)

2) 자료: 중앙공동주택관리지원센터



공동주택은 건축물의 벽, 복도, 계단 및 그 밖의 설비 등을 이웃과 공동으로 사용하는바, 이러한 구조적 특성으로 인해 층간소음 문제가 빈번하게 발생하는 측면이 있으며, 최근 공동주택에서 발생하는 층간소음은 단순한 이웃 간 분쟁을 넘어 범죄의 원인으로까지 이어지면서 사회적인 문제가 되고 있음.

이와 같은 층간소음 분쟁을 조정하기 위한 현행 법체계를 살펴보면, 먼저 「공동주택관리법」³⁾은 공동주택의 입주자등이 층간소음으로 인해 타인에게 피해를 주지 않도록 노력할 의무를 부여하고, 관리주체를 통해 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고할 수 있도록 하며, 국토교통부와 시·군·구에 공동주택관리 분쟁조정위원회를 설치하도록 하는 등 층간소음 분쟁을 중재하기 위한 규정을 두고 있음.

3) 「공동주택관리법」

제20조(층간소음의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 층간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 포함하며, 이하 “층간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 제1항에 따른 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.

제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치) ① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁은 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “중앙분쟁조정위원회”라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “지방분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 공동주택 비율이 낮은 시·군·구로서 국토교통부장관이 인정하는 시·군·구의 경우에는 지방분쟁조정위원회를 두지 아니할 수 있다.

다음으로, 「주택법」은 공동주택 건설 시 세대 내의 층간 바닥이 바닥충격음 차단성능을 갖춘 구조일 것을 의무화하고⁴⁾, 국토교통부장관이 바닥충격음 성능등급 인정기관을 지정하도록 하며, 사업주체가 사용검사를 받기 전에 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사받도록 하는 등 주택건설 기준 측면에서 층간소음을 예방하기 위한 규정을 두고 있음⁵⁾.

4) 「주택법」

제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 “주택건설기준등”이라 한다)은 대통령령으로 정한다.

2. 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등 주택의 구조·설비기준

「주택건설기준 등에 관한 규정(대통령령)」

제14조의2(바닥구조) 공동주택의 세대 내의 층간바닥(화장실의 바닥은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 기준을 모두 충족해야 한다.

1. 콘크리트 슬래브 두께는 210밀리미터[라멘구조(보와 기둥을 통해서 내력이 전달되는 구조를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 공동주택은 150밀리미터] 이상으로 할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 층간바닥은 예외로 한다.

가. 법 제51조제1항에 따라 인정받은 공업화주택

나. 목구조(주요 구조부를 「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」에 따른 목재 또는 목재제품으로 구성하는 구조를 말한다) 공동주택

2. 각 층간 바닥은 바닥충격음 차단성능[바닥의 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음을 말한다) 및 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)이 각각 49데시벨 이하인 성능을 말한다]을 갖춘 구조일 것. 다만, 다음 각 목의 층간바닥은 그렇지 않다.

가. 라멘구조의 공동주택의 층간바닥

나. 가목의 공동주택 외의 공동주택 중 발코니, 현관 등 국토교통부령으로 정하는 부분의 층간바닥

5) 「주택법」

제41조(바닥충격음 성능등급 인정 등) ① 국토교통부장관은 제35조제1항제2호에 따른 주택건설 기준 중 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급을 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인정하는 기관(이하 “바닥충격음 성능등급 인정기관”이라 한다)을 지정할 수 있다.

제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① 국토교통부장관은 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사하기 위하여 성능검사의 기준(이하 이 조에서 “성능검사기준”이라 한다)을 마련하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제5항에 따른 성능검사를 전문적으로 수행하기 위하여 성능을 검사하는 기관(이하 “바닥충격음 성능검사기관”이라 한다)을 대통령령으로 정하는 지정 요건 및 절차에 따라 지정할 수 있다.

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.

⑥ 사용검사권자는 제5항에 따른 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업주체에게 보완 시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있다.

⑦ 제6항에 따라 조치를 권고받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 기간 내에 권고사항에 대한 조치결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

마지막으로, 「소음·진동관리법」은 공동주택에서 발생하는 층간소음으로 인한 피해를 최소화하고 분쟁을 해결하기 위해 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관이 공동으로 층간소음의 기준을 정하도록 하고, 전문기관이 층간소음의 측정, 피해사례 조사·상담 등을 실시할 수 있도록 규정함⁶⁾.

그러나 제정안의 제안이유에서 언급하는 바와 같이, 「공동주택관리법」, 「주택법」 및 「소음·진동관리법」의 층간소음 관련 현행 규정은 대부분 권고 등 소극적인 조치에 그쳐 보다 적극적으로 층간소음 분쟁을 예방하거나 해결하기에는 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 제정안은 각 개별법에서 규정하던 층간소음 관련 조문을 통합하고, 바닥충격음 기준 미달 시 사용검사를 받지 못하도록 하는 등 규제를 강화하며, 층간소음 통합정보관리체계를 구축하는 등 공동주택 내 층간소음의 예방과 관리에 필요한 사항을 종합적으로 정비하려는 것임.

6) 「소음·진동관리법」

제21조의2(층간소음기준 등) ① 기후에너지환경부장관과 국토교통부장관은 공동으로 공동주택에서 발생하는 층간소음(인접한 세대 간 소음을 포함한다. 이하 같다)으로 인한 입주자 및 사용자의 피해를 최소화하고 발생된 피해에 관한 분쟁을 해결하기 위하여 층간소음기준을 정하여야 한다.

② 제1항에 따른 층간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 위하여 필요한 경우 기후에너지환경부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문기관으로 하여금 층간소음의 측정, 피해사례의 조사·상담 및 피해조정지원을 실시하도록 할 수 있다.

③ 제1항에 따른 층간소음의 범위와 기준은 기후에너지환경부와 국토교통부의 공동부령으로 정한다.

제정안이 입법화될 경우, 층간소음 관련 분쟁 조정 및 주택건설 기준 등을 단일한 법률에서 종합적으로 규율할 수 있게 되고, 정책조정위원회 및 협의체 등 분쟁 조정 수단이 다변화되며, 성능검사 기준 미달 시 보완시공이 의무화되는 등 층간소음의 예방·관리를 위한 여러 조치가 신설될 것으로 예상된다.

다만, 제정안의 주된 내용이 이미 개별법에서 규정하고 있는 내용을 보완하거나 강화하려는 것임을 고려할 때, 법 체계적 정합성 및 입법 효율성 측면에서 현행법 개정을 통해서도 그 취지를 달성할 수 있을지 검토가 필요할 것으로 보임.

아울러, 제정안에 따를 경우 모든 세대에 대한 바닥충격음 측정이 의무화되고 성능검사 기준 미달 시 사용검사가 제한되는 등 관련 규제가 강화될 것인바, 사업주체에 대한 처분 수준 등이 비례의 원칙에 부합하는지 깊이 있는 논의가 필요할 것으로 보임.

국토교통부는 제정안에 대하여 쾌적한 주거환경 조성에 필요한 건설 기준 등을 정한 「주택법」과 공동주택 관리를 위한 「공동주택관리법」은 그 목적·체계·내용이 구분되는 것으로,

제정안에서 규정하려는 내용은 현행 제도와 유사한 사항이 다수인바, 법체계 및 현장 혼선 최소화를 위해서는 별도의 법률 제정이 아닌 현행 법령의 개정을 통해 개선사항을 추진하는 것이 타당하므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

【 제정안 주요 내용과 현행법 유사 조문 비교 】

제정안 주요 내용		「공동주택 관리법」	「주택법」	「소음·진동관 리법」
제2조	정의	제2조	-	제21조의2
제4조	기본계획·실태조사	제85조의2 (실태조사)	-	제21조의2 (기본계획)
제5조	충간소음·바닥충격음 기준	제20조제5항 (충간소음)	제35조 (바닥충격음)	제21조의2 (충간소음)
제6조	사용검사 전 바닥충격음 측정·보완시공	-	제41조의2	-
제7조	반복 미달 사업주체 벌점·영업정지 등	-	제8조	-
제8조	측정결과 제공·수집·공개	-	제41조의2	-
제9조	바닥충격음 측정 전문기관 지정	-	제41조	-
제10조	충간소음 통합정보관리체계 구축	신설		
제11조	입주자등의 노력의무· 관리주체 조치	제20조	-	-
제12조	공동주택 충간소음관리위원회 구성	제20조, 제71조	-	제21조의2
제13조	의무관리대상 아닌 공동주택 충간소음 지원	제34조의2	-	
제14조	정책조정위원회	신설		
제15조	지역 단위 협의체	신설		
제16조	상담·교육·연구 등 지원	제85조	-	제21조의2
제17조	과태료	-	제106조	-

2. 주요 내용 검토

(1) 목적 및 정의(안 제1조 및 제2조)

제 정 안
제1조(목적) 이 법은 공동주택의 층간소음의 예방 및 관리를 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 공동주택의 층간소음을 최소화하고 공동주택 주민 간 층간소음으로 인한 갈등을 완만하게 조정하여 국민의 주거환경 및 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “공동주택”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제1호에 따른 공동주택을 말한다. 2. “입주자등”이란 「공동주택관리법」 제2조제1항제7호에 따른 입주자등을 말한다. 3. “층간소음”이란 공동주택의 각 세대 내에서 뛰거나 걷는 행위, 음향기기를 사용하는 행위, 큰 소리로 떠들거나 노래를 부르는 행위 등 주거생활에서 발생하는 소음으로 층 간에서 발생하는 소음(같은 층의 인접한 세대 간의 소음 및 다른 층의 대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 말한다. 4. “바닥충격음”이란 공동주택의 바닥·벽 등의 충격을 통하여 전달되는 소음으로서 제6조제1항에 따라 측정되는 소음을 말한다. 5. “사업주체”란 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 공동주택을 건설하는 자를 말한다. 6. “관리주체”란 「공동주택관리법」 제2조제1항제10호에 따른 관리주체를 말한다.
제3조(다른 법률과의 관계) 공동주택의 층간소음 관리에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.
제4조(층간소음 관리에 관한 기본계획의 수립·시행) ① 국토교통부장관은 공동주택의 층간소음을 관리함으로써 입주자등의 쾌적한 주거환경을 보장하기 위하여 공동주택의 층간소음 관리에 관한 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 제14조에 따른 층간소음 관리에 관한 정책 조정 위원회의 심의를 거쳐 수립·시행하여야 한다. ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 공동주택의 층간소음 관리 정책의 추진방향 2. 공동주택의 층간소음에 대한 실태조사 결과와 개선방안 3. 공동주택의 층간소음 관리 정책 추진을 위한 관계 중앙행정기관 및 지방자치단체 등 관련 기관과 협조에 관한 사항 4. 공동주택 층간소음을 저감하기 위한 기술의 연구·개발 및 보급 5. 그 밖에 공동주택의 층간소음 관리에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ③ 국토교통부장관은 공동주택의 층간소음에 관한 현황을 파악하기 위하여 실태조사를 실시할 수 있다. ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 기본계획의 수립 및 제3항에 따른 실태조사의 실시에 필요한 자료 및 의견의 제출 등을 관계 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체

제 정 안

의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.

제5조(충간소음의 기준) 국토교통부장관과 기후에너지환경부장관은 공동주택에서 발생하는 충간소음으로 인한 입주자등의 피해를 최소화하고 충간소음으로 인한 분쟁을 해결하기 위하여 국토교통부와 기후에너지환경부의 공동부령으로 충간소음 및 바닥충격음의 기준을 정하여야 한다.

안 제1조는 목적 규정으로 제정안은 공동주택 충간소음의 예방 및 관리를 위하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 하고, 안 제2조는 정의 규정으로 제정안의 규율 대상인 충간소음과 바닥충격음 등에 대하여 정의하고 있으며, 안 제3조는 공동주택의 충간소음 관리에 관하여 타법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법이 우선 적용되도록 하려는 것임.

먼저, 안 제2조제3호의 ‘충간소음’이란 ‘공동주택의 각 세대 내에서 뛰거나 걷는 행위, 음향기기를 사용하는 행위, 큰 소리로 떠들거나 노래를 부르는 행위 등 주거생활에서 발생하는 소음으로 층 간에서 발생하는 소음(같은 층의 인접한 세대 간의 소음 및 다른 층의 대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)’을 의미함.

이는 「공동주택관리법」 제20조제1항7)에 따른 ‘충간소음’의 약칭과

7) 「공동주택관리법」

제20조(충간소음의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 충간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)]을 포함하며, 이하 “충간소음”이라 한다.]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

동일하게 규정한 것으로 보이는데, 「공동주택관리법」은 층간소음의 범위와 기준을 부령으로 위임하고 있고, 해당 부령⁸⁾에서는 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인해 발생하는 소음은 제외하는 등 층간소음을 세부적으로 분류하고 있으므로, 제정안도 현행법과 같이 층간소음의 범위 등을 하위법령으로 위임할 것인지 검토할 필요가 있음.

다음으로, 안 제2조제4호의 ‘바닥충격음’이란 ‘공동주택의 바닥·벽 등의 충격을 통하여 전달되는 소음으로서 제6조제1항에 따라 측정되는 소음’을 의미하는데, 현행 「주택법」은 바닥충격음에 대하여 별도로 정의하고 있지 않은바, 제정안에서 해당 정의를 신설하려는 취지로 이해됨.

그런데 안 제6조제1항⁹⁾을 살펴보면, 사업주체가 모든 세대의 ‘바닥충격음’을 전문기관이 측정하도록 하고 있어 정의 규정이 다소 순환적인 측면이 있으므로, 먼저 안 제2조제4호에서 ‘바닥충격음’을 명확히 정의한 다음, 안 제6조에 따라 바닥충격음을 측정하도록 하는 것이 법체계상

8) 「공동주택관리법」

제20조(층간소음의 방지 등) ⑤ 공동주택 층간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 기후에너지환경부의 공동부령으로 정한다.

「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」 (국토교통부령, 기후에너지환경부령)

제2조(층간소음의 범위) 공동주택 층간소음의 범위는 입주자 또는 사용자의 활동으로 인하여 발생하는 소음으로서 다른 입주자 또는 사용자에게 피해를 주는 다음 각 호의 소음으로 한다. 다만, 욕실, 화장실 및 다용도실 등에서 급수·배수로 인하여 발생하는 소음은 제외한다.

1. 직접충격 소음: 뛰거나 걷는 동작 등으로 인하여 발생하는 소음
2. 공기전달 소음: 텔레비전, 음향기기 등의 사용으로 인하여 발생하는 소음

9) 「제정안」

제6조(사용검사 전 바닥충격음 측정 등) ① 사업주체는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받기 전에 공동주택의 모든 세대의 바닥충격음을 제7항에 따른 전문기관으로 하여금 측정하게 하고, 그 결과를 「주택법」 제49조에 따른 사용검사권자(이하 “사용검사권자”라 한다)에게 제출하여야 한다.

적절할 것으로 보임.

한편, **안 제4조**는 국토교통부장관이 정책조정위원회의 심의를 거쳐 공동주택 층간소음 관리에 관한 기본계획을 수립·시행하도록 하고, 기본계획에 공동주택 층간소음 관리 정책의 추진방향 및 관계 중앙행정기관과 지방자치단체 등의 협조에 관한 사항을 포함함.

그런데 「소음·진동관리법」 제2조의3¹⁰⁾에 따르면, 기후에너지환경부장관은 시·도지사의 의견을 청취하고 관계 중앙행정기관의 장과 협의를 거쳐 ‘소음·진동관리종합계획’을 5년마다 수립해야 하고, 관계 중앙행정기관의 장은 종합계획에 따라 소관별로 연도별 시행계획을 수립·시행해야 하며, 해당 종합계획 및 시행계획에 따라 층간소음을 포함한 전반적인 소음·진동의 관리방안 및 저감대책 추진현황 등을 관리함.

10) 「소음·진동관리법」

제2조의3(종합계획의 수립 등) ① 기후에너지환경부장관은 소음·진동으로 인한 피해를 방지하고 소음·진동의 적절한 관리를 위하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)의 의견을 들은 후 관계 중앙행정기관의 장과 협의를 거쳐 소음·진동관리종합계획(이하 “종합계획”이라 한다)을 5년마다 수립하여야 한다.

② 종합계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 종합계획의 목표 및 기본방향
2. 소음·진동을 적정하게 관리하기 위한 방안
3. 지역별·연도별 소음·진동 저감대책 추진현황
4. 소음·진동 발생이 국민건강에 미치는 영향에 대한 조사·연구
5. 소음·진동 저감대책을 추진하기 위한 교육·홍보 계획
6. 종합계획 추진을 위한 재원의 조달 방안 (이하 생략)

⑤ 관계 중앙행정기관의 장은 종합계획에 따라 소관별로 연도별 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립·시행하고, 시·도지사는 종합계획 및 관계 중앙행정기관의 시행계획에 따라 해당 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 시행계획을 수립·시행하여야 한다.

따라서, 제정안과 같이 층간소음에 한정하여 국토교통부장관 소관으로 별도의 기본계획을 수립·시행하도록 하는 경우 「소음·진동관리법」에 따른 종합계획 및 시행계획의 추진 체계와 중복될 소지가 있을 것으로 보이므로, 이를 일원화하여 관리하는 방안을 고려할 필요가 있음.

안 제5조는 국토교통부장관과 기후에너지환경부장관이 공동부령으로 층간소음 및 바닥충격음의 기준을 정하도록 하려는 것으로,

현재 「소음·진동관리법」 제21조의2제3항 및 「공동주택관리법」 제20조제5항¹¹⁾은 ‘층간소음의 범위와 기준’에 대하여 국토교통부장관과 기후에너지환경부장관이 공동부령으로 정하도록 하고 있는데, 제정안은 ‘바닥충격음의 기준’까지 확대하여 공동부령으로 정하도록 하려는 것임.

그런데 현행법상 바닥충격음 기준은 ‘주택건설기준’에 포함되어 「주택법」과 하위법령¹²⁾에서 세부기준을 정하고 있는 점을 고려할 때, 제

11) 「소음·진동관리법」

제21조의2(층간소음기준 등) ③ 제1항에 따른 층간소음의 범위와 기준은 기후에너지환경부와 국토교통부의 공동부령으로 정한다.

「공동주택관리법」

제20조(층간소음의 방지 등) ⑤ 공동주택 층간소음의 범위와 기준은 국토교통부와 기후에너지환경부의 공동부령으로 정한다.

12) 「주택법」

제35조(주택건설기준 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택의 건설 등에 관한 다음 각 호의 기준(이하 “주택건설기준등”이라 한다)은 대통령령으로 정한다.

2. 세대 간의 경계벽, 바닥충격음 차단구조, 구조내력(構造耐力) 등 주택의 구조·설비기준

「주택건설기준 등에 관한 규정(대통령령)」

제14조의2(바닥구조) 공동주택의 세대 내의 층간바닥(화장실의 바닥은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 기준을 모두 충족해야 한다.

2. 각 층간 바닥은 바닥충격음 차단성능[바닥의 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한

정안과 같이 바닥충격음의 기준을 주택건설기준과 분리하여 별도로 규정하는 것이 주택건설기준을 통합적으로 관리하려는 현행 법체계의 취지에 부합하는지 살펴볼 필요가 있음.

아울러, 주택의 건설에 관한 사항은 국토교통부 소관 사항¹³⁾임을 고려할 때 바닥충격음의 기준을 기후에너지환경부와 공동부령으로 규정하는 것이 「정부조직법」상 소관주의 원칙에 부합하는 입법인지 추가적인 검토가 필요할 것으로 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 층간소음의 정의 등은 소음·진동관리법령 및 공동주택 관리법령에서 이미 각 법령의 취지와 목적에 따라 규율 중인 사항이고, 「소음·진동관리법」에 따라 ‘소음·진동관리종합계획’을 수립¹⁴⁾하여 층간소음 등 문제를 종합관리 중이며,

국토부·기후부의 공동부령인 「공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙」을 통해 주·야간 층간소음의 기준을 마련하고 기준치 이상 소음 발생 시 조정 등을 지원하고 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

바닥충격음을 말한다) 및 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말한다)이 각각 49데시벨 이하인 성능을 말한다]을 갖춘 구조일 것. (단서 생략)

13) 「정부조직법」

제46조(국토교통부) ① 국토교통부장관은 국토종합계획의 수립·조정, 국토의 보전·이용 및 개발, 도시·도로 및 주택의 건설, 해안 및 간척, 육운·철도 및 항공에 관한 사무를 관장한다.

14) 기후에너지환경부 주관, 관계부처 협조

(2) 사용검사 전 바닥충격음 측정 등(안 제6조부터 제9조까지)

제 정 안
제6조(사용검사 전 바닥충격음 측정 등) ① 사업주체는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받기 전에 공동주택의 모든 세대의 바닥충격음을 제7항에 따른 전문기관으로 하여금 측정하게 하고, 그 결과를 「주택법」 제49조에 따른 사용검사권자(이하 “사용검사권자”라 한다)에게 제출하여야 한다. ② 사용검사권자는 제1항에 따른 바닥충격음 측정 결과가 제5조에 따른 바닥충격음 기준(이하 “바닥충격음 기준”이라 한다)에 미달하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업주체에게 보완시공을 명하여야 한다. ③ 제2항에 따라 보완시공 명령을 받은 사업주체는 보완시공을 하고, 다시 바닥충격음을 제7항에 따른 전문기관으로 하여금 측정하게 한 후 대통령령으로 정하는 기간 내에 보완시공 결과와 바닥충격음 측정 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다. ④ 사용검사권자는 제3항에 따른 바닥충격음 측정 결과가 바닥충격음 기준에 미달하는 경우 이를 충족할 때까지 제2항에 따른 보완시공 명령을 하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 바닥충격음 측정결과가 바닥충격음 기준을 충족하기 전까지는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 하여서는 아니 된다. ⑤ 사업주체는 제1항 또는 제3항에 따라 사용검사권자에게 제출한 바닥충격음 측정결과와 보완시공 결과를 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주예정자에게 알려야 한다. ⑥ 사업주체는 사용검사권자가 제4항에 따라 사용검사를 하지 아니하여 주택 공급이 지연되어 입주예정자에게 경제적 손실이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 부담하여야 한다. ⑦ 국토교통부장관은 제1항 또는 제3항에 따른 바닥충격음의 측정을 위해 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관(이하 “바닥충격음 측정 전문기관”이라 한다)을 지정할 수 있다. ⑧ 국토교통부장관은 바닥충격음 측정 전문기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소하여야 한다. 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 바닥충격음 측정 전문기관으로 지정을 받은 경우 2. 제1항 및 제3항에 따른 바닥충격음의 측정을 바닥충격음 기준에 맞지 않게 측정한 경우 3. 제9조제1항에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정을 「주택법」 제35조제1항제2호에 따른 주택건설기준 중 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급에 맞지 않게 인정한 경우 4. 제7항에 따른 바닥충격음 측정 전문기관의 지정 요건에 맞지 아니한 경우 5. 정당한 사유 없이 2년 이상 계속하여 제1항 및 제3항에 따른 바닥충격음 측정 및 제9조제1항에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능등급의 인정 업무를 수행하지 아니한 경우 ⑨ 국토교통부장관은 바닥충격음 측정 전문기관에 대하여 바닥충격음 측정, 바닥충

제 정 안

격음 차단구조의 성능등급의 인정현황 등 업무에 관한 자료를 제출하게 하거나 소속 공무원에게 관련 서류 등을 검사하게 할 수 있다.

⑩ 제9항에 따라 검사를 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제7조(반복된 보완시공에 대한 제재) ① 국토교통부장관은 사업주체가 제6조제4항 전단에 따른 보완시공 명령을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 바닥충격음 기준 미달 정도에 따라 벌점을 주어야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정하는 점수를 초과한 사업주체에게 「주택법」 제8조에 따른 주택건설사업의 등록 말소 또는 영업의 정지를 명할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 벌점을 부여한 사업주체와 벌점의 점수를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공개하여야 한다.

제8조(바닥충격음 측정 결과 제공 등) ① 사용검사권자는 제6조제1항 또는 제3항에 따라 제출받은 공동주택에 대한 바닥충격음 측정 결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 제공받은 공동주택에 대한 바닥충격음 측정 결과를 수집·관리하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 수집·관리하는 공동주택에 대한 바닥충격음 측정 결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공개하여야 한다.

제9조(바닥충격음 성능등급 등) ① 국토교통부장관은 「주택법」 제35조제1항제2호에 따른 주택건설기준 중 공동주택 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 바닥충격음 측정 전문기관이 수행하게 할 수 있다.

② 바닥충격음 측정 전문기관은 성능등급을 인정받은 제품(이하 “인정제품”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 인정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 그 인정을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 인정받은 경우
2. 인정받은 내용과 다르게 판매·시공한 경우
3. 인정제품이 국토교통부령으로 정한 품질관리기준을 준수하지 아니한 경우
4. 인정의 유효기간을 연장하기 위한 시험결과를 제출하지 아니한 경우

③ 제1항에 따른 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정의 유효기간 및 성능등급 인정에 드는 수수료 등 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 사업주체가 대통령령으로 정하는 두께 이상으로 바닥구조를 시공하는 경우 사업계획승인권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조 및 제52조제1항제4호에 따라 지구단위계획으로 정한 건축물 높이의 최고한도의 100분의 115를 초과하지 아니하는 범위에서 조례로 정하는 기준에 따라 건축물 높이의 최고한도를 완화하여 적용할 수 있다.

안 제6조부터 제9조까지는 바닥충격음 관련 규제를 강화하려는 것으로, 먼저 사업주체가 사용검사를 받기 전 공동주택의 모든 세대에 대해 전문기관의 바닥충격음 측정을 받아 그 결과를 제출하도록 하고, 기준 미달 시 사용검사권자가 보완시공을 명하도록 하며, 보완시공에도 불구하고 재차 기준에 미달하는 경우 기준을 충족하기 전까지 사용검사를 하지 못하도록 함.

또한, 보완시공 명령을 반복해서 받은 사업주체의 경우 바닥충격음 기준 미달 정도에 따라 벌점을 부여하고, 일정 점수를 초과한 사업주체에게는 주택건설사업 등록 말소 또는 영업정지를 명할 수 있도록 하며, 국토교통부장관이 바닥충격음 측정결과를 수집·관리하고 바닥충격음 차단구조의 성능등급 인정 업무를 수행하는 전문기관을 지정할 수 있도록 함.

제정안은 바닥충격음 규제를 강화하여 층간소음을 예방하려는 취지로 이해되나, 다음의 사항을 함께 검토할 필요가 있음.

① 모든 세대 바닥충격음 측정 의무화에 따른 비용 증가

먼저, 현행 「주택법」 제41조의2제5항¹⁵⁾은 사업주체로 하여금 사용검사를 받기 전에 바닥충격음 성능검사기관으로부터 성능검사기준에 따라 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사받아 그 결과를 제출하도록 규정함.

15) 「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.

다만, 현재는 ‘공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준(국토교통부 고시)’¹⁶⁾에 따라 사업계획승인 단지의 유형별 세대수의 2%를 무작위 추출하여 검사를 수행하고 있는바, 안 제6조제1항은 현행 성능검사 대상을 확대하여 모든 세대에 대한 전수조사를 진행하려는 것임.

그런데 실무상 바닥충격음 성능검사는 국토안전관리원의 입회하에 성능검사기관이 수행하며, 검사기관별 최대 15세대가 배정되어 하루에 5세대 내외로 측정하고 있음을 고려할 때¹⁷⁾, 제정안과 같이 전체 세대를 전수조사하게 되면 공사 기간이 지연될 것으로 보임¹⁸⁾.

또한, 검사 수수료 측면에서도 국토안전관리원 수수료와 성능검사기관 수수료가 각각 부과되므로 전수조사 시 검사 관련 비용이 급격히 증가하며, 공사비 상승으로 인해 사업주체와 입주예정자의 부담이 증가할 것으로 예상됨.

16) ‘공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준(국토교통부 고시)’

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

17) 자료: 국토안전관리원

18) 자료: 한국주택협회

- 예를 들어 900세대인 단지의 경우 전수조사를 위해 60개 업체를 섭외해야 하나, 현재 국토안전원에 등록된 측정업체는 단 20개에 불과하여 전국의 건설현장 수요를 감당하기 어려움
- 또한, 측정 시 공사 소음·공사장 밖 도로소음 등 배경잡음을 최소화해야 하므로, 모든 공정을 중단하고 가장 조용한 시간대에 측정함에 따라 검사 세대가 많아질수록 준공 지연이 필연적임.

【 현행과 제정안의 수수료 비교 】

(900세대 기준)

구분	현행법	제정안
	샘플 2%, 18세대	전수조사, 900세대
섭외 필요 성능검사기관	2곳	60곳
국토안전관리원 수수료	12,716,000원	609,840,000원
성능검사기관 수수료	27,214,000원	1,314,060,000원
수수료 합계	39,930,000원	1,923,900,000원

※ 자료: 한국주택협회

따라서, 제정안과 같이 검사대상을 전체 세대로 확대하는 것은 철저한 성능검사를 통한 층간소음 방지 측면과 검사 기간 지연 및 비용 부담에 따른 경제적 손실 측면을 종합적으로 고려하여 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

② 보완시공 명령 및 강화된 제재에 따른 사업주체 부담 우려

다음으로, 현행 「주택법」 제41조의2제6항·제7항¹⁹⁾에 따르면 사용검사권자는 성능검사 결과가 기준에 미달하는 경우 사업주체에게 보완시공, 손해배상 등의 조치를 ‘권고’할 수 있고, 조치를 권고받은 사업주체는 권고사항에 대한 조치결과를 사용검사권자에게 제출해야 함.

19) 「주택법」

제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ⑥ 사용검사권자는 제5항에 따른 성능검사 결과가 성능검사 기준에 미달하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업주체에게 보완 시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있다.

⑦ 제6항에 따라 조치를 권고받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 기간 내에 권고사항에 대한 조치결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

안 제6조제2항·제4항·제6항은 성능검사 결과 기준 미달 시 사용검사 권자가 반드시 보완시공을 명하도록 하여 권고에서 의무사항으로 규제를 강화하고, 보완시공에도 불구하고 재차 기준에 미달하는 경우 기준을 충족하기 전까지 사용검사를 하지 못하도록 하며, 사용검사를 받지 못해 주택 공급이 지연되어 입주예정자에게 경제적 손실이 발생한 경우 사업주체가 그 손실을 부담하도록 하려는 것임.

더하여, 안 제7조는 사업주체가 보완시공 명령을 반복해서 받은 경우 바닥충격음 기준 미달 정도에 따라 벌점을 주어야 하고, 일정 점수를 초과한 사업주체는 주택건설사업의 등록을 말소하거나 영업을 정지할 수 있도록 함으로써 성능검사 기준 미달에 대한 제재를 전반적으로 엄격히 강화하려는 것임.

제정안은 보완시공을 의무화하고 부실시공 등으로 층간소음을 충분히 예방하지 못한 사업주체에 대한 제재를 강화하여 성능검사의 실효성을 제고하려는 취지로 이해되나, 벌점 및 행정처분 등의 조항이 신설됨에 따라 사업주체에 대한 과도한 규제가 될 수 있어 추가적인 검토가 필요해 보임.

먼저, 제정안²⁰⁾은 사업주체가 보완시공 명령을 2차례 이상 받았다면 추가 시공을 통해 성능검사 기준을 충족했더라도 반드시 벌점을 부여하고, 벌점이 일정 점수를 초과하면 등록 말소 또는 영업정지 처분까지 이어질 수 있는 구조임.

그런데 현행 「주택법」²¹⁾에서 주택건설사업자의 등록을 말소하거나 영업을 정지하는 경우를 살펴보면, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우, 고의 또는 과실로 공사를 잘못 시공하여 공중에게 위해를 끼치거나 입주자에게 재산상 손해를 입힌 경우 등이 이에 해당되는바, 위반행위의 경중을 비교할 때 반복된 보완시공에 대한 처분 수준이 다소 무겁게 규정된 것으로 보임.

20) 「제정안」

제7조(반복된 보완시공에 대한 제재) ① 국토교통부장관은 사업주체가 제6조제4항 전단에 따른 보완시공 명령을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 바닥충격음 기준 미달 정도에 따라 벌점을 주어야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정하는 점수를 초과한 사업주체에 「주택법」 제8조에 따른 주택건설사업의 등록 말소 또는 영업을 정지를 명할 수 있다.

21) 「주택법」

제8조(주택건설사업의 등록말소 등) ① 국토교통부장관은 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업을 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

또한, 제정안에 따라 성능검사 기준을 충족하기 전까지 사용검사를 하지 못하도록 하면서 지연으로 인한 경제적 손실을 모두 사업주체에게 전가할 경우, 잠재적 비용 부담으로 인해 건설사가 신규 사업 수주에 소극적으로 임할 우려가 있을 것으로 예상되며,

이와 관련하여 대한주택건설협회는 성능검사 기준 충족을 담보하는 보편적 공법이 아직 입증되지 않은 상태에서 제정안과 같이 제도를 강화할 경우 성능기준 충족을 위한 추가 투자와 사업 부담을 감당하기 어려운 중소 주택건설업체의 신규 사업 기피 및 시장 참여를 어렵게 할 수 있다는 의견을 제시하였음.

따라서, 제정안 심사 시 사업주체에 대한 의무적 보완시공 명령, 벌점 및 행정처분 부과, 경제적 손실 부담 등의 규정이 비례의 원칙 측면에서 적정한지 추가적인 논의가 필요할 것으로 보임.

안 제6조부터 제9조까지에 대하여, 국토교통부는 이미 「주택법」 제41조 및 제41조의2에 따라 바닥충격음 성능검사 및 사전인정제도를 규율하고 있고, 바닥충격음은 주택 구조·현장 여건·측정 오차 등 다양한 요인에 의해 영향을 받을 수 있는 요인이므로 사전에 정확한 수치 예측이 곤란하며,

사업주체가 보완시공을 통해 기준을 충족했음에도 별점 누적에 따라 건설사업 등록 말소 등 제재를 부과하는 것은 적정 비례 수준을 초과할 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

한편, 제정안에 대하여 관계기관은 다음과 같은 의견을 제출하였음.

관계기관	의견
서울특별시	- 모든 세대에 대한 성능검사 전수조사를 의무화할 경우 상당 시간·비용 소요로 분양가 상승, 준공 지연 등 원활한 주택 공급에 차질이 발생할 우려 - 동일 평형 및 평면 구조의 세대는 구조적 특성이 동일하여 검사 결과도 유사하게 도출될 것으로 보이므로 검사대상을 현행과 같이 유지할 필요 - 기준에 미달하더라도 구조적 사유로 보완시공이 불가능한 경우 등에는 사용검사를 허용할 수 있도록 예외조항을 두는 방안 검토 필요
서울주택도시 개발공사(SH)	- 전수조사는 측정기간·비용 증가로 입주지연 등 피해 발생할 우려가 있으므로 성능검사 대상 현행 유지 필요 - 성능기준 미달 시 재량에 따라 일정한 조치를 취할 수 있도록 사용검사 제한하는 규정 삭제 필요
국토안전관리원	- 통상 1일 5세대 내외 측정 중인 상황이며, 측정을 위해 공정중단 등이 필요한데 전수조사 시 비용·기간 급증 우려
대한주택건설협회	- 바닥충격음 측정의 현실 한계 대비 과도한 규제, 공기지연·공사비 증가 등이 우려되고 과잉 금지 원칙에 위배 - 바닥충격음 기준 충족을 담보하는 보편적 공법 입증에 부족한 상황에서 제도 강화는 주택공급 감소 초래
한국주택협회	- 성능검사 대상을 전수조사로 변경할 경우 주택공급 지연 및 분양가 상승이 불가피하여 사회적 비용 증가 우려 - 주택법에 따른 위반행위와 비교할 때 제정안의 행정처분은 과도한 수준이므로 비례의 원칙 위반

(3) 층간소음 통합정보관리체계 구축·운영(안 제10조)

제 정 안
제10조(층간소음 통합정보관리체계의 구축·운영 등) ① 국토교통부장관은 층간소음에 관한 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 층간소음 통합정보관리체계(이하 “층간소음 통합정보관리체계”라 한다)를 구축·운영하여야 한다. 1. 제4조제3항에 따른 실태조사의 결과 2. 제7조제1항에 따라 사업주체에게 부여되는 별점 3. 제8조제2항에 따라 국토교통부장관이 수집·관리하는 바닥충격음 측정 결과 4. 지방자치단체, 경찰서 및 소방서 등으로 접수된 층간소음 관련 민원 및 신고, 그에 대한 처리결과 ② 국토교통부장관은 층간소음 통합정보관리체계의 효과적인 구축·운영을 위하여 행정안전부장관, 경찰청장 및 소방청장과 협의하여 「민원 처리에 관한 법률」에 따른 통합전자민원창구, 「112신고의 운영 및 처리에 관한 법률」에 따른 112시스템 및 「119긴급신고의 관리 및 운영에 관한 법률」에 따른 119정보통신시스템을 대통령령으로 정하는 바에 따라 층간소음 통합정보관리체계와 연계하여 운영할 수 있다. ③ 층간소음 통합정보관리체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제10조는 국토교통부장관이 층간소음 통합정보관리체계를 구축·운영하도록 의무화하고, 통합전자민원창구, 112시스템, 119정보통신시스템과 연계하여 운영할 수 있도록 하려는 것임.

「공동주택관리법」 등 현행법에는 층간소음과 관련하여 별도의 정보시스템을 규정하고 있지 않은바, 제정안과 같이 통합정보관리체계를 통해 층간소음 실태조사의 결과 및 국토교통부장관이 수집·관리하는 바닥충격음의 측정 결과 등을 관리하도록 하는 경우 효율적이고 신속한 정보 처리가 가능해질 것으로 보임.

다만, 제정안은 해당 통합정보관리체계에 보완시공 명령으로 인해 사업주체에게 부여되는 별점이나 지방자치단체·경찰서·소방서 등으로 접수된 층간소음 관련 민원 및 신고까지 모두 포함하도록 규정하는데,

별점에 대한 정보 등을 시스템을 통해 공개하는 것은 사업주체에게 과도한 부담으로 작용할 수 있고, 관련 행정시스템과 연계하여 층간소음 관련 민원성 정보를 취합하는 것이 지나친 행정 소요를 유발할 우려도 있으므로, 실무기관의 의견을 청취하는 등 종합적인 논의가 필요할 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부는 특정 단지의 바닥충격음 측정결과나 별점을 시스템에 공개할 경우 입주민들의 집단 민원이나 소송 제기를 유발하는 등 사회적 비용이 발생할 우려가 있고, 매년 발생하는 민원 처리결과를 입력하도록 하는 것은 현장에 과도한 행정 부담으로 작용할 소지가 있으며,

112·119는 즉각적인 신체의 위협, 범죄에 대응하는 ‘긴급시스템’인 반면, 층간소음은 장기적·반복적 갈등의 영역이므로 통합관리가 곤란함에 따라 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

(4) 공동주택 층간소음관리위원회 구성 등(안 제11조부터 제13조까지)

제 정 안
제11조(층간소음의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조 및 제12조에서 같다)은 층간소음으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다. ② 제1항에 따른 층간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 층간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 층간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 층간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다. ③ 층간소음 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 조치 및 권고에 협조하여야 한다. ④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 피해를 입은 입주자등은 제12조제1항에 따른 공동주택 층간소음관리위원회에 조정을 신청할 수 있다. ⑤ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 층간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.
제12조(공동주택 층간소음관리위원회 구성·운영 등) ① 공동주택의 입주자등은 층간소음에 따른 분쟁을 예방하고 조정하기 위하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 위원회(이하 “층간소음관리위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 중 대통령령으로 정하는 규모 이상인 공동주택의 경우에는 층간소음관리위원회를 구성·운영하여야 한다. 1. 층간소음과 관련한 입주자등의 민원 청취 및 사실관계 확인 2. 층간소음 관련 분쟁의 자율적인 중재 및 조정 3. 층간소음 예방을 위한 홍보 및 교육 4. 그 밖에 층간소음 관련 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무 ② 층간소음관리위원회는 다음 각 호의 사람으로 구성한다. 1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원 2. 선거관리위원회 위원 3. 「공동주택관리법」 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람 4. 「공동주택관리법」 제64조제1항에 따른 관리사무소장 5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람 ③ 층간소음의 피해를 입은 입주자등은 제11조제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음관리위원회에 조정을 신청할 수 있다.

제 정 안

④ 국토교통부장관은 층간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 지원하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 기관 또는 단체를 지정하여 고시할 수 있다.

1. 층간소음의 측정 지원
2. 피해사례의 조사·상담
3. 층간소음관리위원회의 구성원에 대한 층간소음 예방 및 분쟁 조정 교육
4. 그 밖에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 층간소음과 관련하여 의뢰하거나 위탁하는 업무

⑤ 층간소음관리위원회의 구성원은 제4항에 따라 고시하는 기관 또는 단체에서 실시하는 교육을 성실히 이수하여야 한다. 이 경우 교육의 시기·방법 및 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 층간소음 피해를 입은 입주자등은 관리주체 또는 층간소음관리위원회의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우 「공동주택관리법」 제71조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회나 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 제4조에 따른 환경분쟁조정피해구제위원회에 조정을 신청할 수 있다.

제13조(의무관리대상이 아닌 공동주택의 층간소음 상담 등) ① 지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택에서 발생하는 층간소음 분쟁의 예방 및 자율적인 조정을 위하여 조례로 정하는 바에 따라 해당 공동주택의 입주자등을 대상으로 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원을 할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 기관 또는 단체에 협조를 요청할 수 있다.

안 제11조는 공동주택의 입주자등에게 층간소음으로 인해 피해를 주지 않도록 노력할 의무를 부여하고 관리주체가 층간소음 분쟁을 중재할 수 있도록 하는 내용이고,

안 제12조는 공동주택의 입주자등이 관리규약으로 정하는 바에 따라 층간소음 관련 분쟁을 자율적으로 중재·조정하는 기구인 층간소음관리위원회를 구성·운영할 수 있도록 하려는 것임.

두 조문은 「공동주택관리법」의 내용을 이관한 것으로, 안 제11조는 「공동주택관리법」 제20조제1항부터 제6항까지(제5항 제외)²²⁾와 유사하고, 안 제12조는 같은 조 제7항부터 제11항²³⁾까지의 내용과 유사함.

22) 「공동주택관리법」

제20조(충간소음의 방지 등) ① 공동주택의 입주자등(임대주택의 임차인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 공동주택에서 뛰거나 걷는 동작에서 발생하는 소음이나 음향기기를 사용하는 등의 활동에서 발생하는 소음 등 충간소음[벽간소음 등 인접한 세대 간의 소음(대각선에 위치한 세대 간의 소음을 포함한다)을 포함하며, 이하 “충간소음”이라 한다]으로 인하여 다른 입주자등에게 피해를 주지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 제1항에 따른 충간소음으로 피해를 입은 입주자등은 관리주체에게 충간소음 발생 사실을 알리고, 관리주체가 충간소음 피해를 끼친 해당 입주자등에게 충간소음 발생을 중단하거나 소음차단 조치를 권고하도록 요청할 수 있다. 이 경우 관리주체는 사실관계 확인을 위하여 세대 내 확인 등 필요한 조사를 할 수 있다.

③ 충간소음 피해를 끼친 입주자등은 제2항에 따른 관리주체의 조치 및 권고에 협조하여야 한다.

④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 충간소음 발생이 계속될 경우에는 충간소음 피해를 입은 입주자등은 제7항에 따른 공동주택 충간소음관리위원회에 조정을 신청할 수 있다.

⑥ 관리주체는 필요한 경우 입주자등을 대상으로 충간소음의 예방, 분쟁의 조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있다.

23) 「공동주택관리법」

제20조(충간소음의 방지 등) ⑦ 입주자등은 충간소음에 따른 분쟁을 예방하고 조정하기 위하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 공동주택 충간소음관리위원회(이하 “충간소음관리위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다. 다만, 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 중 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우에는 충간소음관리위원회를 구성하여야 한다.

1. 충간소음 민원의 청취 및 사실관계 확인
2. 분쟁의 자율적인 중재 및 조정
3. 충간소음 예방을 위한 홍보 및 교육
4. 그 밖에 충간소음 분쟁 방지 및 예방을 위하여 관리규약으로 정하는 업무

⑧ 충간소음관리위원회는 다음 각 호의 사람으로 구성한다.

1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원
2. 선거관리위원회 위원
3. 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람
4. 제64조제1항에 따른 관리사무소장
5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람

⑨ 국토교통부장관은 충간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 지원하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행하는 기관 또는 단체를 지정하여 고시할 수 있다.

1. 충간소음의 측정 지원
2. 피해사례의 조사·상담
3. 충간소음관리위원회의 구성원에 대한 충간소음 예방 및 분쟁 조정 교육
4. 그 밖에 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 충간소음과 관련하여 의뢰하거나 위탁하는 업무

⑩ 충간소음관리위원회의 구성원은 제9항에 따라 고시하는 기관 또는 단체에서 실시하는 교육을 성실히 이수하여야 한다. 이 경우 교육의 시기·방법 및 비용 부담 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑪ 충간소음 피해를 입은 입주자등은 관리주체 또는 충간소음관리위원회의 조치에도 불구하고 충간소음 발생이 계속될 경우 제71조에 따른 공동주택관리 분쟁조정위원회나 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따른 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

그런데 안 제11조제4항²⁴⁾과 안 제12조제3항²⁵⁾이 같은 내용을 중복적으로 규정하고 있으므로, 안 제12조제3항을 삭제하는 등의 입법 조치가 필요할 것으로 보임.

이와 관련하여 대한주택관리사협회는 안 제11조 및 제12조는 관리주체에게 과도한 책임을 부여하여 업무상 부담을 주는 조항이므로, 세대 내 조사권의 한계를 명확화할 필요가 있다는 의견을 제시함.

한편, 안 제13조는 지방자치단체의 장이 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택에서 발생하는 층간소음 분쟁의 예방 및 자율적인 조정을 위하여 조례로 정하는 바에 따라 해당 공동주택의 입주자등을 대상으로 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원을 할 수 있도록 하려는 것으로, 「공동주택관리법」 제34조의2²⁶⁾의 내용을 이관한 것으로 보임.

24) 「제정안」

제11조(층간소음의 방지 등) ④ 제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 피해를 입은 입주자등은 제12조제1항에 따른 공동주택 층간소음관리 위원회에 조정을 신청할 수 있다.

25) 「제정안」

제12조(공동주택 층간소음관리위원회 구성·운영 등) ③ 층간소음의 피해를 입은 입주자등은 제11조제2항에 따른 관리주체의 조치에도 불구하고 층간소음 발생이 계속될 경우에는 층간소음 관리위원회에 조정을 신청할 수 있다.

26) 「공동주택관리법」

제34조의2(소규모 공동주택의 층간소음 상담 등) ① 지방자치단체의 장은 소규모 공동주택에서 발생하는 층간소음 분쟁의 예방 및 자율적인 조정을 위하여 조례로 정하는 바에 따라 소규모 공동주택 입주자등을 대상으로 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원을 할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원을 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 인정하는 기관 또는 단체에 협조를 요청할 수 있다.

안 제12조제1항²⁷⁾은 의무관리대상 공동주택²⁸⁾ 중 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우 층간소음관리위원회를 구성·운영하도록 의무화하고 있는바, 안 제13조는 의무관리대상 공동주택이 아니어서 층간소음관리위원회를 구성하지 않은 소규모 공동주택의 경우에도 층간소음 분쟁을 원활하게 조율할 수 있도록 지방자치단체의 지원 규정을 두려는 것으로 이해됨.

다만, 「공동주택관리법」에서 이관한 안 제13조제1항과 제정안에서 신설하려는 안 제16조제1항의 내용이 다소 중복되는 측면이 있으므로, 두 조문이 구분될 수 있도록 안 제13조제1항이 ‘의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택’에 대한 특례 규정임을 명확하게 하는 등의 수정이 필요할 것으로 보임.

27) 「제정안」

제12조(공동주택 층간소음관리위원회 구성·운영 등) ① 공동주택의 입주자등은 층간소음에 따른 분쟁을 예방하고 조정하기 위하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 위원회(이하 “층간소음관리위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 중 대통령령으로 정하는 규모 이상인 공동주택의 경우에는 층간소음관리위원회를 구성·운영하여야 한다.

28) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

【 조문별 내용 비교 】

안 제13조제1항	안 제16조제1항
지방자치단체의 장은 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 <u>공동주택에서 발생하는 층간소음 분쟁의 예방 및 자율적인 조정을 위하여</u> 조례로 정하는 바에 따라 해당 <u>공동주택의 입주자들을 대상으로 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원</u>을 할 수 있다.	국가나 지방자치단체는 <u>공동주택에서 발생하는 층간소음 분쟁의 예방 및 자율적인 조정을 위하여</u> 국토교통부령 또는 조례로 정하는 바에 따라 <u>공동주택의 입주자들을 대상으로 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원</u>을 할 수 있다.

제정안에 대하여 국토교통부는 층간소음의 방지 및 층간소음관리위원회 구성·운영 의무 등은 「공동주택관리법령」에서 이미 규율 중인 사항이고, 층간소음은 ‘공동주택 관리’의 큰 틀에서 유기적으로 해결할 사안²⁹⁾이므로, 별도의 법률을 제정하는 것은 관리현장의 혼란을 야기할 수 있다는 의견임.

또한, 지방자치단체 간 관할 대상 공동주택의 규모가 상이하므로³⁰⁾, 일부 지방자치단체의 경우 예산·행정력이 과다하게 소모되거나 형식적으로 운영될 수 있어 지역별 여건을 감안할 필요가 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

29) 현재 「공동주택관리법」에는 공동주택관리 지원기구, 분쟁조정위원회는 층간소음뿐만 아니라 층간누수, 하자, 임대위 운영 등 복합적인 사항을 통합적으로 규정 중임.

30) 예컨대, 150세대 미만 공동주택: 화성시 93 > 남양주시 49 > 평택 37 > 강원 영월 3 등

(5) 정책조정위원회 및 협의회 운영 등(안 제14조부터 제16조까지)

제 정 안

제14조(정책조정위원회의 구성 및 운영) ① 층간소음 관리에 관한 정책의 종합적인 조정을 위하여 국무총리 소속으로 층간소음 관리에 관한 정책 조정 위원회(이하 “정책조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 정책조정위원회는 위원장을 포함하여 30명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 위원장은 국무총리가 되고, 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.

1. 국토교통부장관, 기후에너지환경부장관 및 관계 중앙행정기관의 장
2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·도지사
3. 건설기술, 건설 관련 법령 및 갈등조정 등 층간소음 관리와 관련된 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 대통령령으로 정하는 자격을 갖춘 사람

④ 정책조정위원회의 사무를 처리하게 하기 위하여 간사위원 1명을 두며, 간사위원은 국토교통부장관이 된다.

⑤ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원장이 미리 정한 위원이 위원장의 직무를 대행한다.

⑥ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며 한 차례만 연임할 수 있다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 정책조정위원회의 구성과 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(협의체의 운영 등) ① 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 층간소음 관리와 관련된 문제를 협의하기 위하여 관할 지역 내의 공동주택의 입주자대표회의 회장, 관계 기관, 바닥충격음 측정 전문기관 등이 참여하는 지역단위 협의체를 구성·운영할 수 있다.

② 제1항에 따른 협의체의 구성·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(교육, 연구 및 기술개발 등에 대한 지원) ① 국가나 지방자치단체는 공동주택에서 발생하는 층간소음 분쟁의 예방 및 자율적인 조정을 위하여 국토교통부령 또는 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 입주자등을 대상으로 층간소음 상담·진단 및 교육 등의 지원을 할 수 있다.

② 국가나 지방자치단체는 층간소음의 현황 및 관리 방안에 대한 학술조사, 층간소음 저감에 대한 연구 및 기술개발에 필요한 재정지원을 할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 바닥충격음 측정 전문기관이 업무를 수행하는 데에 필요한 비용을 지원할 수 있다.

안 제14조는 국무총리 소속으로 층간소음 관리에 관한 정책조정위원회를 두도록 의무화하고, 안 제15조는 시장·군수·구청장이 층간소음 관리 문제를 협의하기 위하여 입주자대표회의 회장, 관계기관, 바닥충격음 측정 전문기관 등이 참여하는 지역 단위 협의체를 구성·운영할 수 있도록 함.

국무총리 소속 정책조정위원회와 지역 단위 협의체에 관한 조문은 제정안에서 신규로 도입되는 내용으로, 범정부적 위원회를 통해 층간소음 관련 정책을 담당하는 국토교통부와 기후에너지환경부의 협의를 도모하고, 각 지역의 특색을 고려하여 실무 협의 기구를 구축하려는 입법 취지에 공감할 수 있음.

다만, 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제7조³¹⁾에 따르면, 행정기관의 장은 그 기관 또는 관련 기관 내에 설치되어 있는 위원회와 성격과 기능이 중복되는 위원회를 설치·운영해서는 아니 되고, 성격·기능이 유사하거나 관련되는 복수의 위원회를 하나의 체계로 연계하여 운영해야 하는데,

31) 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」

제7조(중복 위원회의 설치 제한 등) ① 행정기관의 장은 그 기관 또는 관련 기관 내에 설치되어 있는 위원회와 성격과 기능이 중복되는 위원회를 설치·운영하여서는 아니 된다.

② 행정기관의 장은 성격·기능이 유사하거나 관련이 있는 복수의 위원회를 하나의 위원회와 분과위원회, 전문위원회 등의 체계로 연계하여 설치·운영하여야 한다.

이미 「공동주택관리법」 제71조³²⁾에 따라 국토교통부에 ‘중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회’가 설치되어 있고, 해당 위원회에서 공동주택의 층간소음에 관한 사항을 심의·조정하고 있으므로, 별개의 정책조정위원회를 신설하기보다는 현행 분쟁조정위원회를 활용하는 방안을 검토하는 것이 바람직할 것으로 보임.

아울러, 지역 단위 협의체의 경우에도 이미 시·군·구에 ‘지방 공동주택관리 분쟁조정위원회’가 설치되어 층간소음 문제를 다루고 있고, 입주자대표회의 등은 안 제12조³³⁾에 따른 층간소음관리위원회에 참여하여 논의할 수 있으므로, 역할과 기능이 중복되지 않도록 이미 설치된 기구를 활용할 필요가 있음.

32) 「공동주택관리법」

제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치) ① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁은 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “중앙분쟁조정위원회”라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 “지방분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 공동주택 비율이 낮은 시·군·구로서 국토교통부장관이 인정하는 시·군·구의 경우에는 지방분쟁조정위원회를 두지 아니할 수 있다.

② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항

33) 「제정안」

제12조(공동주택 층간소음관리위원회 구성·운영 등) ① 공동주택의 입주자등은 층간소음에 따른 분쟁을 예방하고 조정하기 위하여 관리규약으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 수행하는 위원회(이하 “층간소음관리위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택 중 대통령령으로 정하는 규모 이상인 공동주택의 경우에는 층간소음관리위원회를 구성·운영하여야 한다.

1. 층간소음과 관련한 입주자등의 민원 청취 및 사실관계 확인

2. 층간소음 관련 분쟁의 자율적인 중재 및 조정(이하 각 호 생략)

② 층간소음관리위원회는 다음 각 호의 사람으로 구성한다.

1. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의의 구성원

2. 선거관리위원회 위원

3. 「공동주택관리법」 제21조에 따른 공동체 생활의 활성화를 위한 단체에서 추천하는 사람

4. 「공동주택관리법」 제64조제1항에 따른 관리사무소장

5. 그 밖에 공동주택관리 분야에 관한 전문지식과 경험을 갖춘 사람으로서 관리규약으로 정하거나 지방자치단체의 장이 추천하는 사람

이와 관련하여, 행정안전부는 안 제14조에 따른 정책조정위원회는 국무총리 소속 자문위원회로 보이므로, 기존의 국토교통부 소속 공동주택 관리 분쟁조정위원회 등을 활용하거나 분과위원회, 전문위원회 형태로 설치·운영하면 별도의 위원회를 설치하지 않고도 입법목적을 달성할 수 있을 것으로 판단되는바, 해당 조문은 삭제가 필요하다는 의견임.

한편, 안 제16조는 지원 규정으로, 국가나 지방자치단체가 공동주택 입주자들을 대상으로 층간소음 상담·진단·교육 등의 지원을 할 수 있도록 하고, 층간소음 현황 및 관리방안에 대한 학술조사나 층간소음 저감에 대한 연구 및 기술개발에 필요한 재정지원을 할 수 있도록 하며, 국토교통부장관으로 하여금 바닥충격음 측정 전문기관이 업무를 수행하는 데 필요한 비용을 지원할 수 있도록 함.

이미 「공동주택관리법」 제85조³⁴⁾에 따라 지방자치단체의 장은 그 조례로 정하는 바에 따라 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있고, 국가도 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있으며,

34) 「공동주택관리법」

제85조(관리비용 등의 지원) ① 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 공동주택의 관리, 층간소음 개선을 위한 층간소음의 측정·진단에 필요한 비용(경비원 등 근로자의 근무환경 개선에 필요한 냉난방 및 안전시설 등의 설치·운영 비용을 포함한다)의 일부를 지원할 수 있다.

② 국가는 공동주택의 보수·개량, 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 주택도시기금에서 융자할 수 있다.

「주택법」 제41조의2제4항³⁵⁾에 따라 국토교통부장관이 바닥충격음 성능검사기관의 업무를 수행하는 데 필요한 비용을 지원할 수 있는 등 현행법상 층간소음 관련 재정지원의 근거가 마련되어 있는데, 제정안은 이러한 개별법상 지원 근거를 삭제하고³⁶⁾ 제정안으로 통합 규율하려는 취지로 이해됨.

그런데, 안 제16조제2항은 ‘층간소음의 현황 및 관리 방안에 대한 학술조사, 층간소음 저감에 대한 연구 및 기술개발’에 필요한 재정지원을 할 수 있도록 규정하여 다소 포괄적으로 규정한 측면이 있는바,

「공동주택관리법」 제85조와 같이 ‘층간소음의 측정·진단에 필요한 비용’을 지원할 수 있도록 이를 명시하고, 층간소음 저감재 설치 등에 필요한 비용의 일부를 ‘주택도시기금에서 융자’할 수 있도록 지원 근거를 명확히 규정하는 것이 적절할 것으로 보임.

아울러, 「소음·진동관리법」 제21조의2제2항³⁷⁾에서도 층간소음의 피해 예방 및 분쟁해결을 위해 필요한 경우 기후에너지환경부장관이 전

35) 「주택법」

제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ④ 국토교통부장관은 바닥충격음 성능검사기관의 업무를 수행하는 데에 필요한 비용을 지원할 수 있다.

36) 안 부칙 제6조에서 타법 개정을 통해 공동주택관리법 제85조제1항·제2항을 개정하고 주택법 제41조의2를 삭제함.

37) 「소음·진동관리법」

제21조의2(층간소음기준 등) ② 제1항에 따른 층간소음의 피해 예방 및 분쟁 해결을 위하여 필요한 경우 기후에너지환경부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문기관으로 하여금 층간소음의 측정, 피해사례의 조사·상담 및 피해조정지원을 실시하도록 할 수 있다.

문기관으로 하여금 층간소음의 측정, 피해사례의 조사·상담 및 피해조정 지원을 할 수 있도록 근거가 마련되어 있는데, 제정안에서는 해당 조문은 별도로 삭제하고 있지 않으므로, 입법 취지를 달성하기 위해서는 「소음·진동관리법」 정비도 함께 이루어져야 할 것으로 보임.

제정안에 대하여 국토교통부는 국무총리 및 경제·사회 부총리 등의 주재로 현안을 논의할 수 있는 정부 또는 민관협력 회의체가 이미 다수 마련되어 있으므로³⁸⁾, 층간소음 관련 정책의 조정에 대해서만 별도의 정책조정위원회를 구성·운영하는 것은 비효율적이고,

이미 「공동주택관리법」 제85조에 따라 입주자 등에 대한 층간소음 상담·진단 및 교육 비용이 지원 가능하므로 새로운 법률 제정은 불필요하다는 의견임.

38) 국정현안관계장관회의, 경제·사회관계장관회의, 비상경제·사회관계장관회의 등

(6) 과태료(안 제17조)

제 정 안
제17조(과태료) ① 제6조제5항을 위반하여 입주예정자에게 바닥충격음 측정 결과와 보완시공 결과를 알리지 아니하거나 거짓으로 알린 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. ② 제1항에 따른 과태료는 국토교통부장관이 부과한다.

안 제17조는 안 제6조제5항³⁹⁾을 위반하여 입주예정자에게 바닥충격음 측정 결과와 보완시공 결과를 알리지 아니하거나 거짓으로 알린 사업주체에게 500만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

현행 「주택법」 제106조제3항제2호의²⁴⁰⁾는 바닥충격음 성능검사 결과 또는 조치결과를 입주예정자에게 알리지 아니하거나 거짓으로 알린 자에게 500만원 이하의 과태료를 부과하는바, 이와 동일한 수준으로 과태료를 규정한 것은 타당하다고 보임.

39) 「제정안」

제6조(사용검사 전 바닥충격음 측정 등) ⑤ 사업주체는 제1항 또는 제3항에 따라 사용검사권자에게 제출한 바닥충격음 측정 결과와 보완시공 결과를 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주예정자에게 알려야 한다.

40) 「주택법」

제106조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
2의2. 제41조의2제8항을 위반하여 성능검사 결과 또는 조치결과를 입주예정자에게 알리지 아니하거나 거짓으로 알린 자

제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ⑧ 사업주체는 제5항에 따라 사용검사권자에게 제출한 성능검사 결과 및 제7항에 따라 사용검사권자에게 제출한 조치결과를 대통령령으로 정하는 방법에 따라 입주예정자에게 알려야 한다.

다만, 제정안은 과태료의 부과 주체를 ‘국토교통부장관’으로 한정하고 있는데, 「주택법」 제49조⁴¹⁾에 따른 사용검사권자는 ‘시장·군수·구청장(예외적인 경우 국토교통부장관)’이고, 안 제6조⁴²⁾에 따라 사업주체에게 보완시공을 명하는 자도 사용검사권자이므로, 현행⁴³⁾과 같이 과태료 부과 주체에 ‘시장·군수·구청장’을 포함하는 방안을 검토할 필요가 있음.

문 의 처

02)6788-5574

41) 「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. (단서 생략)

42) 「제정안」

제6조(사용검사 전 바닥충격음 측정 등) ② 사용검사권자는 제1항에 따른 바닥충격음 측정 결과가 제5조에 따른 바닥충격음 기준(이하 “바닥충격음 기준”이라 한다)에 미달하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업주체에게 보완시공을 명하여야 한다.

43) 「주택법」

제106조(과태료) ⑤ 제1항부터 제4항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 부과한다.