



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 품질점검단의 점검 대상 및 시기 확대 등 》

■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제2207658호)

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. 사전방문 이전의 품질점검단 점검(안 제48조의3제1항)	3
2. 품질점검단의 점검대상 확대(안 제48조의3제2항)	6
3. 품질점검단 점검결과의 공고의무 및 정보시스템 등록자료의 공개의무(안 제48조의3제5항 및 제8항 후단 신설)	9
4. 부칙	14

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김희정의원 등 27인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 22.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 사전방문 실시 이후 사용검사를 신청하기 전에 공동주택 품질점검단을 설치·운영할 수 있도록 하고 있으며, 현행법 시행령에서는 품질점검단의 점검대상인 공동주택을 민간 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택으로 규정하면서 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택으로 정할 수 있도록 하고 있음.

그런데 공동주택의 시공품질을 확보하기 위해서는 품질점검단이 사전방문 실시 이전에도 설치·운영되어 주요 공정단계별로 점검할 수 있어야 한다는 의견이 있음. 또한, 품질점검단의 점검대상이 지방자치단체별로 상이하여 30세대 이상부터 300세대 이상까지 다양한데, 300세대 이하 공동주택의 경우에도 품질점검단이 설치·운영될 수 있도록 그 대상을 확대할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

한편, 현행법에 따르면 사용검사권자는 제출받은 품질점검단 점검결과를 2년 이상 보관하여야 하고 입주자 또는 입주예정자가 공개를 요구

하는 경우에는 공개하도록 하고 있으며, 사업주체에게 통보받은 사전방문 조치결과, 품질점검단 점검에 따른 조치결과 등에 관한 사항을 하자관리정보시스템에 등록하도록 하고 있음.

그런데 입주예정자들의 권익 보호를 위하여 품질점검단 점검결과를 공개 요구를 통한 소극적인 방식으로 제공받는 것이 아니라 쉽게 확인할 수 있도록 공고하는 방식으로 개선할 필요가 있으며, 조치결과 등의 자료가 하자관리정보시스템에 허위 등록되어 있는 경우가 있더라도 이를 확인·점검할 수 있는 방법이 없으므로 입주자들이 확인할 수 있도록 공개할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 공동주택 품질점검단이 사전방문 실시 이전에도 설치·운영될 수 있도록 하고, 품질점검단의 점검대상을 30세대 이상 공동주택으로 확대하는 한편, 품질점검단 점검결과를 입주자 또는 입주예정자들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하도록 하고, 하자관리정보시스템에 등록된 자료를 공개할 수 있는 근거를 마련하는 등 현행 공동주택 품질점검단 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임(안 제48조의 3제1항·제2항·제5항 및 제8항).

Ⅲ. 검토의견

1. 사전방문 이전의 품질점검단 점검(안 제48조의3제1항)

현행	개정안
제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① 시·도지사는 제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 제49조제1항에 따른 사용검사를 신청하기 전에 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 품질점검단의 설치·운영에 관한 사항을 조례로 정하는 바에 따라 대도시 시장에게 위임할 수 있다.	제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① -----제49조제1항에 ----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- -----.

현행법 제48조의3제1항에 따라 시·도지사는 주택 관련 분야 등의 전문가¹⁾ 중에서 시·도지사가 임명·위촉하는 위원으로 구성되는 공동주

1) 「주택법 시행령」

제53조의4(품질점검단의 구성 및 운영 등) ① 품질점검단의 위원(이하 이 조에서 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 대도시 시장을 포함한다. 이하 이 조 및 제53조의5에서 같다)가 임명하거나 위촉한다.

1. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사
2. 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야 기술사 자격을 취득한 사람
3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 취득한 사람
4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 특급건설기술인
5. 「고등교육법」 제2조의 학교 또는 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람
6. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 박사학위를 취득한 사람

택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 함)을 설치·운영하여 사용검사를 신청하기 전에 사전방문기간 종료일부터 10일 이내²⁾에 공동주택의 품질을 점검하도록 하여야 함.

개정안은 품질점검단이 공동주택의 품질을 사전방문 이전에도 점검할 수 있도록 하려는 것으로, 전문가로 구성된 품질점검단의 사전 점검 후 보수·보강 등 필요한 조치를 명한³⁾ 주택을 입주예정자가 방문할 경우 주택 품질을 확보하고 신뢰를 제고하여 입주예정자와 사업주체 간의 갈등을 완화하는 효과가 기대됨.

-
7. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람
 8. 공무원으로서 공동주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람
 9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람
가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관
나. 「지방공기업법」 제3조제1항의 지방공기업
- ② 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다.

2) 「주택법 시행규칙」

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ① 제20조의2제2항에 따라 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 해당 공동주택이 영 제53조의5제1항에 해당하는 경우 지체 없이 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 같은 항 전단에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)의 점검을 요청해야 한다.

② 제1항에 따라 품질점검을 요청받은 시·도지사는 사전방문기간 종료일부터 10일 이내에 품질점검단이 영 제53조의5제2항에 따라 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

③ 시·도지사는 품질점검단의 점검 시작일 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검일시, 점검내용 및 품질점검단 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의5제2항제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위하여 3세대 이상을 선정하여 품질점검단에 통보해야 한다.

3) 「주택법」

제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ⑥ 사용검사권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 품질점검단의 점검결과에 대한 사업주체의 의견을 청취한 후 하자가 있다고 판단하는 경우 보수·보강 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치하도록 명하여야 한다.

국토교통부는 건축 관련 전문가로 구성된 품질점검단이 주요 공종별로 중대한 하자를 점검·조치할 수 있어 공동주택 시공품질을 확보하고 하자를 예방할 수 있다는 점에서 개정에 동의하고 있음.

한편, 한국주택협회는 현재 국토부·지방자치단체 주관 점검, 건설사 자체 점검을 시행하고 있고 주요 공정단계별로 감리가 점검하고 있는 바, 사전방문 이전의 품질점검단 운영은 중복 및 과도한 규제로 업무부담, 공사지연 및 비용 증가가 우려된다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

2. 품질점검단의 점검대상 확대(안 제48조의3제2항)

현행	개정안
제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① (생략) ② 품질점검단은 대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택의 건축·구조·안전·품질관리 등에 대한 시공품질을 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검하여 그 결과를 시·도지사(제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다)와 사용검사권자에게 제출하여야 한다. ③·④ (생략)	제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① (생략) ② -----30세대 이상인 공동주택(제2조제10호다목 및 라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 공동주택의 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)----- ----- ----- ----- ----- ③·④ (현행과 같음)

현행법 제48조의3제2항의 위임을 받은 시행령 제53조의5제1항4)에 따라 품질점검단은 300세대 이상의 공동주택을 대상으로 시공품질을 점검하되, 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만의 공동주택을 점검할 수 있음.

4) 「주택법 시행령」

제53조의5(품질점검단의 점검대상 및 점검방법 등) ① 법 제48조의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택”이란 법 제2조제10호다목 및 라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택을 말한다. 다만, 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택으로 정할 수 있다.

「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

조례 위임에 따라 지방자치단체는 품질점검단의 점검대상을 주택건설사업계획승인을 받은 공동주택⁵⁾ 또는 30세대 이상⁶⁾, 100세대 이상⁷⁾, 150세대 이상⁸⁾, 300세대 이상⁹⁾의 공동주택 등으로 다양하게 규정하고 있음.

개정안은 품질점검단의 점검대상을 “30세대 이상”의 공동주택으로 확대하여 법률에 명시하려는 것으로, 300세대 미만의 소규모 공동주택의 건설 품질을 높이고 규모를 불문하고 공동주택 전반의 건축 품질 향상을 유도하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 지방자치단체에 따라 인력 부족 등으로 인하여 점검이 원활하지 못할 수 있고, 법률 상향 시 상황 변화에 맞는 신속한 개정이 어려워 추가적인 제도개선이 곤란할 우려가 있으므로, 지방자치단체 및 관련 업계 등의 의견 수렴을 거쳐 「주택법 시행령」을 개정하는 것이 바람직하다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 현재 국토부·지방자치단체 주관 점검, 건설사 자체 점검을 시행하고 있고 주요 공정단계별로 감리가 점검하고 있는바, 품

5) 김포시, 성남시, 수원시 등

6) 강원특별자치도, 광주광역시, 울산광역시, 경기도, 전북특별자치도, 전라남도, 세종특별자치시, 경상남도(단지형 연립주택·다세대주택은 50세대 이상), 인천광역시, 남양주시, 화성시

7) 대전광역시

8) 제주특별자치도, 서울특별시

9) 충청남도, 충청북도

질점검단 점검대상의 확대는 중복 및 과도한 규제로 업무부담, 공사 지연 및 비용 증가가 우려된다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

3. 품질점검단 점검결과의 공고의무 및 정보시스템 등록자료의 공고의무(안 제48조의3제5항 및 제8항 후단 신설)

현행	개정안
제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① ~ ④ (생략)	제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① ~ ④ (생략)
⑤ 사용검사권자는 제2항에 따라 제출받은 점검결과를 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, <u>입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.</u>	⑤ ----- ----- ----- ----- <u>입주자(입주예정자를 포함한다)들이 잘 볼 수 있는 장소에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하여야-----.</u>
⑥·⑦ (생략)	⑥·⑦ (현행과 같음)
⑧ 사용검사권자는 공동주택의 시공 품질 관리를 위하여 제48조의2에 따라 사업주체에게 통보받은 사전방문 후 조치결과, 제6항 및 제7항에 따른 조치명령, 조치결과, 이의신청 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 정보시스템에 등록하여야 한다. <u><후단 신설></u>	⑧ ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>이 경우 입주자(입주예정자를 포함한다)가 정보시스템 등록자료의 공개를 요청하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.</u>
⑨ (생략)	⑨ (현행과 같음)

1) 품질점검단 점검결과에의 공고의무(제5항)

현행법 제48조의3제5항에 따라 사용검사권자는 품질점검단으로부터 제출받은¹⁰⁾ 점검결과를 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하면서 입주자가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우 이를 공개하여야 함.

개정안은 현행과 같이 사용검사권자가 품질점검단의 점검결과를 입주자의 요구에 응하여 공개하는 것이 아니라 입주자(입주예정자 포함)들이 잘 볼 수 있는 장소에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하도록 하려는 것임.

개별 요청 방식에서 공고 방식으로 전환할 경우 입주자들의 알 권리를 강화하고 건설사들의 주택 시공품질 향상을 촉진할 수 있는 효과가 기대된다는 점에서 개정안은 긍정적인 조치로 판단됨.

국토교통부는 품질점검단의 점검대상에 사전방문 시 입주예정자가 확인하기 어려운 지하주차장, 단지 내 조경 등의 공용부분이 포함¹¹⁾되

10) 「주택법 시행규칙」

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ⑤ 품질점검단은 품질점검을 실시한 후 점검 종료일로부터 5일 이내에 점검결과를 시·도지사 및 사용검사권자에게 제출해야 한다.

11) 「주택법 시행령」

제53조의5(품질점검단의 점검대상 및 점검방법 등) ② 품질점검단은 법 제48조의3제2항에 따라 공동주택 관련 법령, 입주자모집공고, 설계도서 및 마감자재 목록표 등 관련 자료를 토대로 다음 각 호의 사항을 점검해야 한다.

1. 공동주택의 공용부분

2. 공동주택 일부 세대의 전유부분

3. 제53조의3제2항에 따라 사용검사권자가 하자 여부를 판단하기 위해 품질점검단에 자문을 요청한 사항 중 현장조사가 필요한 사항

어 있다는 점에서 공개 필요성에 공감하면서, 정보 접근성 확대를 위하여 점검결과를 지방자치단체 홈페이지에도 등록하도록¹²⁾ 하는 방안을 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 정보 투명성 강화 취지에 공감하면서도 반복되는 악성 민원으로 준공이 지연되지 않도록 명확한 대응 가이드라인 제정이 필요하다는 의견을 제출함.

2) 정보시스템 등록자료 공개의무(제8항)

현행법 제48조의3제8항에 따라 사용검사권자는 사업주체에게 통보받은 사전방문 후 조치결과,¹³⁾ 품질점검단 점검결과에 따른 보수·보강 등 조치명령, 조치결과 및 이의신청¹⁴⁾ 등에 관한 사항을 하자관리정보

12) 국토교통부에 따르면 경기도는 현재 품질점검단의 점검결과를 도청 홈페이지에 단지명을 제외하고 게시하고 있음.

13) 「주택법」

제48조의2(사전방문 등) ② 입주예정자는 사전방문 결과 하자[공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말한다. 이하 같다]가 있다고 판단하는 경우 사업주체에게 보수공사 등 적절한 조치를 해줄 것을 요청할 수 있다.

③ 제2항에 따라 하자(제4항에 따라 사용검사권자가 하자가 아니라고 확인한 사항은 제외한다)에 대한 조치 요청을 받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보수공사 등 적절한 조치를 하여야 한다. 이 경우 입주예정자가 조치를 요청한 하자 중 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치를 완료하여야 한다.

14) 「주택법」

제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ⑥ 사용검사권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 품질점검단의 점검결과에 대한 사업주체의 의견을 청취한 후 하자가 있다고 판단하는 경우 보수·보강 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치하도록 명하여야 한다.

⑦ 제6항에 따라 보수·보강 등의 조치명령을 받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 조치를 하고, 그 결과를 사용검사권자에게 보고하여야 한다. 다만, 조치명령에 이의가 있는 사업

시스템¹⁵⁾에 등록하여야 함.

개정안은 하자관리정보시스템에 등록된 해당 자료들을 입주자(입주예정자)들이 요청하는 경우 공개할 의무를 사용검사권자에게 부과하려는 것으로, 입주자들의 정보 접근성을 강화하고 주택 품질관리의 투명성과 신뢰도를 향상하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 공개 대상 중 ‘사전방문 후 조치결과’의 경우 현행법 제48조의2제5항¹⁶⁾에 따라 이미 사업주체가 입주예정자에게 통보할 의무가 있으므로 추가적인 공개의무 부과가 불필요하다는 의견을 제시함.

주체는 사용검사권자에게 이의신청을 할 수 있다.

15) 「주택법 시행령」

제53조의6(품질점검단의 점검결과에 대한 조치 등) ⑦ 법 제48조의3제8항에서 “대통령령으로 정하는 정보시스템”이란 「공동주택관리법 시행령」 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템을 말한다.

16) 「주택법」

제48조의2(사전방문 등) ③ 제2항에 따라 하자(제4항에 따라 사용검사권자가 하자가 아니라고 확인한 사항은 제외한다)에 대한 조치 요청을 받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보수공사 등 적절한 조치를 하여야 한다. 이 경우 입주예정자가 조치를 요청한 하자 중 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치를 완료하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 입주예정자가 요청한 사항이 하자가 아니라고 판단하는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제49조제1항에 따른 사용검사를 하는 시장·군수·구청장(이하 “사용검사권자”라 한다)에게 하자 여부를 확인해줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사용검사권자는 제48조의3에 따른 공동주택 품질점검단의 자문을 받는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자 여부를 확인할 수 있다.

⑤ 사업주체는 제3항에 따라 조치한 내용 및 제4항에 따라 하자가 아니라고 확인받은 사실 등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주예정자 및 사용검사권자에게 알려야 한다.

한국주택협회는 정보 투명성 강화 취지에 공감하면서도 반복적인 악성 민원으로 준공이 지연되지 않도록 명확한 대응 가이드라인 제정이 필요하다는 의견을 제출함.

4. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(품질점검단 설치·운영 시기 및 점검대상 공동주택의 규모 등에 관한 적용례) 제48조의3제1항 및 제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 품질점검단이 공동주택을 점검하는 경우부터 적용한다. 제3조(품질점검단 점검결과 공개에 관한 적용례) 제48조의3제5항의 개정규정은 이 법 시행 이후 사용검사권자가 품질점검단 점검결과를 제출받은 경우부터 적용한다. 제4조(하자관리정보시스템 등록 자료 공개에 관한 적용례) 제48조의3제8항의 개정규정은 이 법 시행 당시 하자관리정보시스템에 등록된 자료에 대하여 입주자가 공개를 요구하는 경우에도 적용한다.

개정안은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하고(제1조), 안 제48조의3제1항에 따른 사전방문 이전의 품질점검단 점검 및 안 제48조의3제2항에 따른 30세대 이상의 공동주택에 대한 품질점검단 점검은 개정법률 시행 이후 품질점검단의 공동주택 점검 시부터 적용하며(제2조), 안 제48조의3제5항에 따른 품질점검단 점검결과 공고의무는 개정법률 시행 이후 사용검사권자가 품질점검단 점검결과를 제출받은 경우부터 적용하고(제3조), 안 제48조의3제8항에 따른 하자관리정보시스템 등록자료의 공개의무는 개정법률 시행 당시 해당 시스템에 등록된 자료의 공개를 요구하는 경우에도 적용하도록(제4조) 하려는 것임.

한국주택협회는 품질점검단의 점검대상 및 시기에 관한 개정 내용의 적용 시점(제2조)과 관련하여 현장에서 개정안의 내용을 고려하지 않은 상태로 공사 일정 및 계약 등이 진행되고 있음을 고려하여 ‘이 법 시행 이후 사업계획승인을 받은 사업부터’ 적용하는 것으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576