



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《전본주택의 동일 시공 여부 감리 등》

■ 정준호의원 대표발의(의안번호 제2205609호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 감리자의 업무에 견본주택의 동일 시공 여부 확인 추가 (안 제44조제1항제1호의2 신설)	3
2. 견본주택의 주요 부분을 사업계획승인의 내용과 같게 설치할 사업주체의 의무(안 제60조제1항)	6
3. 견본주택과 다른 주택 시공·설치로 발생하는 분쟁에 대한 하자심사·분쟁조정위원회의 판정(안 제60조제4항 신설)	10

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 정준호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 15.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

23년도 국토부 하자분쟁조정위원회에 접수된 민원 7000여 건 중 1000여건 이상이 견본주택과 영업인이 나눠준 광고물 등이 실제 주택이 크게 다른 일명 ‘사기분양’에 관한 것일 정도로 ‘사기분양’ 문제는 심각한 사회문제로 대두되고 있음.

한국의 주택시장의 특수성인 ‘선분양 후입주’ 제도에 의해 한국 국민들은 신규 주택을 구매할 때 유일하게 시행사와 직접 만나는 곳이 바로 견본주택이고, 견본주택과 광고물을 보고 계약을 하는 것이 어쩔 수 없는 현실. 이런 이유로 한국에서는 견본주택에서부터 사기 분양 피해가 시작됨.

‘사기분양’에 대한 규정이 없다 보니 결국 민사소송까지 가서야 해결되는 등 피해자들에게는 입주지연, 장시간의 소송전으로 인한 경제적 손실 등의 극심한 피해로 연결됨.

이렇게 중요한 견본주택과 광고물에 대해서 정작 실제 사업계획승인된 설계도서와 정확히 일치하는지를 관리·감독하는 업무에 대한 규정

이 없고, 분쟁 발생시 행정조치에 대한 규정도 없는 실정임.

현행법엔 견본주택과 실 주택이 다르더라도 실 주택이 승인된 설계도서에 맞춰 시공되었다면, 이를 제재할 법적 근거가 없음.

이에 견본주택이 실제 설계도서대로 시공되도록 관리할 주체를 감리자로 지정하고, 부득이하게 설계도서와 다른 부분이 있다면 사업주체가 이를 고지하도록 하며, 분쟁이 발생할 경우 해결 방안도 구체적으로 규정하여 선분양 후입주제 하 사기분양을 원천적으로 막고자 함(안 제44조제1항제1호의2 신설, 제60조제1항 등 개정).

Ⅲ. 검토의견

1. 감리자의 업무에 견본주택의 동일 시공 여부 확인 추가 (안 제44조제1항제1호의2 신설)

현행	개정안
제44조(감리자의 업무 등) ① 감리자는 자기에게 소속된 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감리원으로 배치하고, 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. ~ 5. (생략) ② ~ ⑦ (생략)	제44조(감리자의 업무 등) ① ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 제60조에 따른 견본주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구를 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같게 시공·설치하는지 여부의 확인</u> 2. ~ 5. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법 제54조제3항¹⁾에 따라 사업주체는 입주자모집승인을 받으려는

1) 「주택법」

제54조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다.

1. 사업주체(공공주택사업자는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것

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

경우 견본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 적은 목록표(이하 “마감자재 목록표”라 함)와 견본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 승인권자인 시장·군수·구청장에게 제출하여야 하고,

감리자는 현행법 제44조제1항제4호²⁾에 따라 시공자가 사용하는 마감자재 및 제품이 제출된 마감자재 목록표 및 영상물 등과 동일한지 여부의 확인 업무를 수행하여야 함.

개정안은 감리자가 ‘안 제60조³⁾에 따른 견본주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구를 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같게 시공·설치하는지 여부’를 확인하도록 하는 내용으로, 견본주택의 시공·설치에 대한 감리를 통하여 준공 이후의 하자 관련 분쟁을 예방하려는 취지로 이해됨.

2) 「주택법」

제44조(감리자의 업무 등) ① 감리자는 자기에게 소속된 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감리원으로 배치하고, 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다.

1. 시공자가 설계도서에 맞게 시공하는지 여부의 확인
2. 시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 따른 기준에 맞는 건축자재인지 여부의 확인
3. 주택건설공사에 대하여 「건설기술 진흥법」 제55조에 따른 품질시험을 하였는지 여부의 확인
4. 시공자가 사용하는 마감자재 및 제품이 제54조제3항에 따라 사업주체가 시장·군수·구청장에게 제출한 마감자재 목록표 및 영상물 등과 동일한지 여부의 확인
- 4의2. 주택건설공사의 하수급인(「건설산업기본법」 제2조제14호에 따른 하수급인을 말한다)이 「건설산업기본법」 제16조에 따른 시공자격을 갖추었는지 여부의 확인
5. 그 밖에 주택건설공사의 감리에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

3) 「주택법」 일부개정법률안(정준호의원 대표발의)

제60조(견본주택의 건축기준) ① 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 견본주택을 건설하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 견본주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구는 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같게 시공·설치하여야 한다. 이 경우 사업주체는 견본주택의 주요 부분을 제15조에 따른 사업계획승인과 다르게 시공·설치하는 경우에는 일반인이 그 해당 사항을 알 수 있도록 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 차이를 표시하여야 한다.

국토교통부는 개정안과 같이 감리자 업무를 확대할 경우 그동안 착공 전 동시에 진행하던 감리자 지정·계약 및 견본주택 공사가 순차적으로 시행됨에 따라 분양이 늦어져 사업주체에 금전적·시간적 피해가 발생하고, 감리업무가 늘어남에 따라 감리비가 증가하여 분양가가 인상될 수 있어 분양자의 재정부담이 가중될 우려가 있다는 점에서 개정에 신중할 필요가 있다는 의견을 제시함.

2. 견본주택의 주요 부분을 사업계획승인의 내용과 같게 설치할 사업주체의 의무(안 제60조제1항)

현행	개정안
제60조(견본주택의 건축기준) ① 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 견본주택을 건설하려는 경우 <u>견본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로</u> 시공·설치하여야 한다. <후단 신설>	제60조(견본주택의 건축기준) ① -- ----- ----- <u>국토교통부령으로 정하는 견본주택의 주요 부분, 마감자재</u> ----- ----- ----- <u>같게</u> ----- . 이 경우 사업주체는 견본주택의 주요 부분을 제15조에 따른 사업계획승인과 다르게 시공·설치하는 경우에는 일반인이 그 해당 사항을 알 수 있도록 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 차이를 표시하여야 한다.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

사업주체는 견본주택의 내부에 사용하는 ‘마감자재 및 가구’를 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 하고(현행법 제60조제1항), 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유로 다른 마감자재로 시공·설치하려는 경우 당초 마감자재와 같은 질 이상으로 설치하여야 하며(현행법 제54조제6항4), 이를 일반인이 알

4) 「주택법」

제54조(주택의 공급) ⑥ 사업주체가 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유로 인하여 제15조에 따른 사업계획승인 또는 마감자재 목록표의 마감자재와 다르게 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 당초의 마감자재와 같은 질 이상으로 설치하여야 한다.
⑦ 사업주체가 제6항에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.

수 있도록 공급가격 및 가격표시 사유를 기재한 표지를 설치하여야 함
(현행법 제60조제2항5)).

개정안은 국토교통부령으로 정하는 건본주택의 ‘주요 부분’도 사업계획승인의 내용과 같게 시공·설치하고, 다르게 시공·설치하는 경우 일반인이 해당 사항을 알 수 있도록 그 차이를 표시할 의무를 부과하려는 것임.

사업주체가 착공과 동시에6) 입주자를 모집함에 따라(이른바 ‘선 분양

5) 「주택법」

제60조(건본주택의 건축기준) 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

「주택공급에 관한 규칙」

제22조(건본주택 건축기준 등) ① 법 제60조제2항에 따라 마감자재의 공급가격을 표시하는 경우에는 해당 자재 등에 공급가격 및 가격표시 사유를 기재한 가로 25센티미터 세로 15센티미터 이상의 표지를 설치하여야 한다.

6) 「주택공급에 관한 규칙」

제15조(입주자모집 시기) ① 사업주체(영 제16조에 따라 토지소유자 및 등록사업자가 공동사업주체인 경우에는 등록사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지(법 제15조제3항에 따라 입주자를 공구별로 분할하여 모집한 주택 또는 이 규칙 제28조제10항제2호에 따라 입주자를 분할하여 모집한 주택에 입주자가 있는 경우에는 그 입주자가 소유한 토지를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유권을 확보할 것(법 제61조제6항에 따라 주택이 건설되는 대지를 신탁한 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다). 다만, 법 제22조 및 제23조에 따른 매도청구소송(이하 이 호에서 “매도청구소송”이라 한다) 대상 대지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제49조에 따른 사용검사 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.
 - 가. 매도청구소송을 제기하여 법원의 승소 판결(판결이 확정될 것을 요구하지 아니한다)을 받은 경우
 - 나. 소유자 확인이 곤란한 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우
 - 다. 사업주체가 소유권을 확보하지 못한 대지로서 법 제15조에 따라 최초로 사업계획승인을 받은 날 이후 소유권이 제3자에게 이전된 대지에 대하여 매도청구소송을 제기하고 법 제23조제2항 및 제3항에 따른 감정평가액을 공탁한 경우

후 입주) 입주자모집을 위하여 건설하는 건본주택과 실제 시공 내용에 외형·구조·자재 등의 차이가 있는 경우 분양계약의 중요 부분의 문제인지⁷⁾를 둘러싸고 하자 관련 책임의 발생 또는 사기의 성립 여부에 관한 분쟁이 장기화하여 입주자가 경제상·재산상 피해를 보는 사례가 빈번하게 발생하고 있음.

개정안은 건본주택의 ‘주요 부분’을 사업계획승인의 내용에 따라 시공·설치하도록 강제하여 준공 이후의 하자 관련 분쟁을 예방하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 주택 유형이 단지별·주택형별로 다양하여 건본주택의 ‘주요 부분’을 정하기가 사실상 곤란하고, 건본주택은 통상 내부 마감자재 및 가구로 설치되므로 의무 범위를 확대할 필요가 없으며, 현행법 제102조제16호⁸⁾에 따라 제60조제1항을 위반하여 건

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시보증법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 “분양보증”이라 한다)을 받을 것

가. 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사

나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사

7) 대법원 2014.10.15. 선고 2012다18762 판결 참조(“...사업주체가 아파트 분양계약 당시 사업승인도면이나 착공도면에 기재된 특정한 시공내역과 시공방법대로 시공할 것을 수분양자에게 제시 내지 설명하거나 분양안내서 등 분양광고나 건본주택 등을 통하여 그러한 내용을 별도로 표시하여 분양계약의 내용으로 편입하였다고 볼 수 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 아파트에 하자가 발생하였는지 여부는 원칙적으로 준공도면을 기준으로 판단함이 타당하다고 할 것이다. 따라서 아파트가 사업승인도면이나 착공도면과 달리 시공되었더라도 준공도면에 따라 시공되었다면 특별한 사정이 없는 한 이를 하자라고 볼 수 없다...”

8) 「주택법」

제102조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제5호 또는 제18호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 50퍼센

본주택을 건설한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하는데 개정안에 따르면 일반인에 대한 표시의무 위반 시에 해당 규정이 적용되어 과도한 측면이 있다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

트에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

16. 제60조제1항 또는 제3항을 위반하여 건본주택을 건설하거나 유지관리한 자

3. 견본주택과 다른 주택 시공·설치로 발생하는 분쟁에 대한 하자심사·분쟁조정위원회의 판정(안 제60조제4항 신설)

현행	개정안
제60조(견본주택의 건축기준) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제60조(견본주택의 건축기준) ① ~ ③ (생략) <u>④ 견본주택과 다르게 주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구를 시공·설치하여 발생하는 분쟁에 관하여는 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 신청할 수 있다.</u>
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

「공동주택관리법」 제39조⁹⁾에 따라 국토교통부에 설치되는 하자심사·분쟁조정위원회는 하자¹⁰⁾ 여부의 판정 등을 그 사무로 함.

9) 「공동주택관리법」

제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① 제36조부터 제38조까지에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 제2항의 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회(이하 “하자분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 하자분쟁조정위원회의 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 하자 여부 판정

2. 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관(이하 “사업주체등”이라 한다)과 입주자대표회의등·임차인등 간의 분쟁의 조정 및 재정

3. 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자·감리자 및 「건설산업기본법」 제2조제13호·제14호에 따른 수급인·하수급인 간에 발생하는 분쟁의 조정 및 재정

4. 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

③ 하자분쟁조정위원회에 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정(이하 “조정등”이라 한다)을 신청하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청서를 제출하여야 한다.

④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

10) 「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)을 진다.

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.

개정안은 하자심사·분쟁조정위원회에 ‘건본주택과 다르게 주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구를 시공·설치하여 발생하는 분쟁’에 관한 하자판정을 신청할 수 있도록 하려는 것으로, 하자 관련 분쟁의 장기화에 따른 입주자의 경제적·재산적 피해를 예방 또는 최소화하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 국토교통부고시인 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 제5조제1항¹¹⁾에 따라 하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정 시에 설계도서 등에 내용이 없거나 내용이 서로 일치하지 아니하면 주택공급계약서, 건본주택의 순서에 따라 하자 여부를 판정하고 있다는 점에서 이미 시행 중인 사항이라는 의견을 제시함.

문 의 처

02)6788-5576

11) 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」

제5조(적용순위) ① 하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정을 할 때에 설계도서 등에 내용이 없거나 내용이 서로 일치하지 아니하는 경우에는 다음 각 호의 순서에 따라 하자 여부를 판정한다.

1. 주택공급계약서
2. 건본주택
3. 계약자 배포용 분양책자(Catalog)
4. 특별(공사)시방서
5. 설계도면
6. 일반시방서·표준시방서
7. 수량산출내역서, 구조 및 설비 등의 계산서