



제429회국회(정기회)
제14차 행정안전위원회

소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

〈전세사기피해주택에 대한 지방자치단체의 소방시설
자체점검 근거 신설〉

■ 권향엽의원 대표발의(의안번호 제2213204호)

2025. 11.

행 정 안 전 위 원 회
전 문 위 원 나 아 정

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 권향엽의원 등 12인
2. 제안연월일 : 2025. 9. 24.
3. 회부연월일 : 2025. 9. 25.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 특정소방대상물의 관계인(소유자, 관리자 또는 점유자)이 소방시설 등에 대하여 자체점검 등을 실시하도록 함.

그런데 관리자가 없는 다세대주택 등의 경우 소유자가 구속되거나 행방불명되는 등의 사유로 자체점검 등을 할 수 없을 때에는 그 책임이 임차인인 점유자에게 전가되고 있음. 특히, 최근 전세사기 피해를 당한 임차인들이 소유자의 자체점검 미실시로 과태료까지 부과받는 실정임.

이에 전세사기 피해 등으로 불가피하게 자체점검 등을 실시하기 어려운 경우에 지방자치단체가 관계인을 대신하여 자체점검을 할 수 있도록 하는 한편, 전세사기 피해자 등이 자체점검 등을 실시하는 경우에는 해당 비용을 지원할 수 있도록 법적 근거를 마련함으로써 소방안전점검의 사각지대를 해소하고자 함(안 제23조의2 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 전세사기피해주택에 대한 지방자치단체의 소방시설 자체 점검 대행 등

개정안은 전세사기피해주택인 공동주택에 대하여 소유자가 구속 등의 사유로 소방시설 자체점검을 실시할 수 없는 경우에 지방자치단체가 소방시설 자체점검을 대신 실시하고, 전세사기피해주택의 점유자가 자체점검을 실시하거나 자체점검 결과에 따라 필요한 조치를 한 경우에 그 비용의 전부 또는 일부를 지방자치단체가 지원할 수 있는 근거를 마련하려는 것임(안 제23조의2 신설).

현행	개정안
<신설>	제23조의2(자체점검 등의 특례) ① 지방자치단체는 제22조에도 불구하고 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 경우 점유자의 신청에 따라 해당 특정소방대상물의 자체점검을 대신하여 실시할 수 있다. 이 경우 지방자치단체는 관리업자등이나 소방 관련 단체 등으로 하여금 자체점검을 실시하게 할 수 있다. 1. 특정소방대상물이 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택¹⁾으로서 관리자를 두지 아니한 경우 2. 소유자가 구속 등의 사유로 자체점검을 실시할 수 없는 경우

현행	개정안
	3. <u>점유자가 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자²⁾이거나 대통령령으로 정하는 사람인 경우</u> ② <u>지방자치단체는 제1항제3호에 해당하는 점유자가 자체점검을 실시하거나 자체점검 결과에 따라 필요한 조치를 한 경우 그 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.</u> ③ <u>제1항 및 제2항에 따른 자체점검 실시 및 비용 지원 등을 위하여 필요한 절차, 신청 방법 등은 지방자치단체의 조례로 정한다.</u> 부 칙 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

1) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017.12.26., 2018.1.16., 2018.8.14., 2020.6.9., 2020.8.18., 2021.12.21., 2023.6.7., 2023.12.26.>

1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

「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 제1항 각 호의 공동주택은 그 공급기준 및 건설기준 등을 고려하여 국토교통부령으로 종류를 세분할 수 있다.

현행법은 특정소방대상물³⁾의 관계인⁴⁾에게 대통령령으로 정하는

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2024.9.10.>

1. "주택"이란 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물(공부상 주거용 건물이 아니라도 임대차계약 체결 당시 임대차목적물의 구조와 실질이 주거용 건물이고 임차인의 실제 용도가 주거용인 경우를 포함한다)을 말한다.

3. "전세사기피해자"란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.

제3조(전세사기피해자의 요건) ① 제14조에 따라 전세사기피해자로 결정받고자 하는 임차인(자연인에 한정한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 경매 또는 공매 절차가 완료된 임차인의 경우에는 제1호 및 제3호의 요건은 제외한다. <개정 2024.9.10.>

1. 「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다) 같은 법 제3조의2제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자(이하 "확정일자"라 한다)를 갖춘 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도 포함한다)

2. 임차인의 임차보증금이 5억원 이하일 것. 다만, 임차보증금의 상한액은 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회가 시·도별 여건 및 피해자의 여건 등을 고려하여 2억원의 범위에서 상향 조정할 수 있다.

3. 임대인의 파산 또는 회생절차 개시, 임차주택의 경매 또는 공매절차의 개시(국세 또는 지방세의 체납으로 인하여 임차주택이 압류된 경우도 포함한다), 임차인의 집행권원 확보 등에 해당하여 2인 이상의 임차인에게 임차보증금반환채권의 변제를 받지 못하는 피해가 발생하였거나 발생할 것이 예상될 것

4. 임대인등에 대한 수사 개시, 임대인등의 기망, 임차보증금을 반환할 능력이 없는 자에 대한 임차주택의 양도 또는 임차보증금을 반환할 능력 없이 다수의 주택 취득·임대 등 임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제1항의 적용대상에서 제외한다.

1. 임차인이 임차보증금 반환을 위한 보증 또는 보험에 가입하였거나 임대인이 임차보증금 반환을 위한 보증에 가입하여 임차인에게 보증금의 전액 반환이 가능한 경우

2. 임차인의 보증금 전액이 최우선변제가 가능한 「주택임대차보호법」 제8조제1항에 따른 보증금 중 일정액에 해당하는 경우

3. 임차인이 「주택임대차보호법」에 따라 대항력 또는 우선변제권 행사를 통하여 보증금 전액을 자력으로 회수할 수 있다고 판단되는 경우

제6조(전세사기피해지원위원회) ① 제14조에 따른 전세사기피해자등 결정에 관한 심의와 그 밖에 전세사기피해지원에 관한 중요 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 전세사기피해지원위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

3) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "소방시설"이란 소화설비, 경보설비, 피난구조설비, 소화용수설비, 그 밖에 소화활동설비로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

2. "소방시설등"이란 소방시설과 비상구(非常口), 그 밖에 소방 관련 시설로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

3. "특정소방대상물"이란 건축물 등의 규모·용도 및 수용인원 등을 고려하여 소방시설을 설치하여야 하는 소방대상물로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

「소방기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "소방대상물"이란 건축물, 차량, 선박(「선박법」 제1조의2제1항에 따른 선박으로서 항구에

소방시설을 화재안전기준⁵⁾에 따라 설치·관리하도록 하고(제12조제1항),
현행법 시행령 [별표 2] 및 [별표 4]에서 각각 특정소방대상물의 종류와
특정소방대상물의 관계인이 특정소방대상물에 설치·관리해야 하는 소
방시설의 종류를 정하고 있음.

한편, 현행법은 특정소방대상물의 관계인에게 그 대상물에 설치되어
있는 소방시설등이 이 법이나 이 법에 따른 명령 등에 적합하게 설치·
관리되고 있는지에 대하여 스스로 점검하거나 점검능력 평가를 받은
관리업자 등으로 하여금 정기적으로 점검(이하 “자체점검”이라 함)
하도록 하고⁶⁾(제22조⁷⁾),

매어둔 선박만 해당한다), 선박 건조 구조물, 산림, 그 밖의 인공 구조물 또는 물건을 말한다..

4) 「소방기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “관계인”이란 소방대상물의 소유자·관리자 또는 점유자를 말한다.

5) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “화재안전기준”이란 소방시설 설치 및 관리를 위한 다음 각 목의 기준을 말한다.

가. 성능기준: 화재안전 확보를 위하여 재료, 공간 및 설비 등에 요구되는 안전성능으로서 소방청장
이 고시로 정하는 기준

나. 기술기준: 가목에 따른 성능기준을 충족하는 상세한 규격, 특정한 수치 및 시험방법 등에 관한
기준으로서 행정안전부령으로 정하는 절차에 따라 소방청장의 승인을 받은 기준

6) 소방시설등 자체점검제도 개요는 [참고] 참조

7) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제22조(소방시설등의 자체점검) ① 특정소방대상물의 관계인은 그 대상물에 설치되어 있는 소방
시설등이 이 법이나 이 법에 따른 명령 등에 적합하게 설치·관리되고 있는지에 대하여 다음 각
호의 구분에 따른 기간 내에 스스로 점검하거나 제34조에 따른 점검능력 평가를 받은 관리업자
또는 행정안전부령으로 정하는 기술자격자(이하 “관리업자등”이라 한다)로 하여금 정기적으로
점검(이하 “자체점검”이라 한다)하게 하여야 한다. 이 경우 관리업자등이 점검한 경우에는 그
점검 결과를 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 관계인에게 제출하여야 한다.

1. 해당 특정소방대상물의 소방시설등이 신설된 경우: 「건축법」 제22조에 따라 건축물을 사용
할 수 있게 된 날부터 60일

2. 제1호 외의 경우: 행정안전부령으로 정하는 기간

② 자체점검의 구분 및 대상, 점검인력의 배치기준, 점검자의 자격, 점검 장비, 점검 방법 및 횟
수 등 자체점검 시 준수하여야 할 사항은 행정안전부령으로 정한다.

③ 제1항에 따라 관리업자등으로 하여금 자체점검하게 하는 경우의 점검 대가는 「엔지니어링
산업 진흥법」 제31조에 따른 엔지니어링사업의 대가 기준 가운데 행정안전부령으로 정하는 방

자체점검 결과 소화펌프 고장 등 중대위반사항이 발견된 경우에는 지체 없이 수리 등 필요한 조치를 하도록 하며(제23조제1항),

자체점검 결과를 소방서장 등에게 보고하고 수리·교체·정비가 필요한 경우에는 이에 관한 이행계획을 세우며 이행계획을 완료한 후 이행계획 완료 결과를 보고하도록 하고 있음(제23조제3항 이하)⁸⁾.

식에 따라 산정한다.

④ 제3항에도 불구하고 소방청장은 소방시설등 자체점검에 대한 품질확보를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 특정소방대상물의 규모, 소방시설등의 종류 및 점검인력 등에 따라 관계인이 부담하여야 할 자체점검 비용의 표준이 될 금액(이하 "표준자체점검비"라 한다)을 정하여 공표하거나 관리업자등에게 이를 소방시설등 자체점검에 관한 표준가격으로 활용하도록 권고할 수 있다.

⑤ 표준자체점검비의 공표 방법 등에 관하여 필요한 사항은 소방청장이 정하여 고시한다.

⑥ 관계인은 천재지변이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 자체점검을 실시하기 곤란한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 소방본부장 또는 소방서장에게 면제 또는 연기 신청을 할 수 있다. 이 경우 소방본부장 또는 소방서장은 그 면제 또는 연기 신청 승인 여부를 결정하고 그 결과를 관계인에게 알려주어야 한다.

8) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」

제23조(소방시설등의 자체점검 결과의 조치 등) ① 특정소방대상물의 관계인은 제22조제1항에 따른 자체점검 결과 소화펌프 고장 등 대통령령으로 정하는 중대위반사항(이하 이 조에서 "중대위반사항"이라 한다)이 발견된 경우에는 지체 없이 수리 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 관리업자등은 자체점검 결과 중대위반사항을 발견한 경우 즉시 관계인에게 알려야 한다. 이 경우 관계인은 지체 없이 수리 등 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 특정소방대상물의 관계인은 제22조제1항에 따라 자체점검을 한 경우에는 그 점검 결과를 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 소방시설등에 대한 수리·교체·정비에 관한 이행계획(중대위반사항에 대한 조치사항을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 첨부하여 소방본부장 또는 소방서장에게 보고하여야 한다. 이 경우 소방본부장 또는 소방서장은 점검 결과 및 이행계획이 적합하지 아니하다고 인정되는 경우에는 관계인에게 보완을 요구할 수 있다.

④ 특정소방대상물의 관계인은 제3항에 따른 이행계획을 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 기간 내에 완료하고, 소방본부장 또는 소방서장에게 이행계획 완료 결과를 보고하여야 한다. 이 경우 소방본부장 또는 소방서장은 이행계획 완료 결과가 거짓 또는 허위로 작성되었다고 판단되는 경우에는 해당 특정소방대상물을 방문하여 그 이행계획 완료 여부를 확인할 수 있다.

⑤ 제4항에도 불구하고 특정소방대상물의 관계인은 천재지변이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 제3항에 따른 이행계획을 완료하기 곤란한 경우에는 소방본부장 또는 소방서장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 이행계획 완료를 연기하여 줄 것을 신청할 수 있다. 이 경우 소방본부장 또는 소방서장은 연기 신청 승인 여부를 결정하고 그 결과를 관계인에게 알려주어야 한다.

⑥ 소방본부장 또는 소방서장은 관계인이 제4항에 따라 이행계획을 완료하지 아니한 경우에는 필요한 조치의 이행을 명할 수 있고, 관계인은 이에 따라야 한다.

참고로, 자체점검은 작동점검과 종합점검으로 구분되는데, 공동주택 중 아파트는 자체점검 중 작동점검을 매 년 시행하여야 하고, 종합점검은 스프링클러설비가 설치된 공동주택 등 요건에 해당하는 공동주택에 대하여 매 년 시행함(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 [별표 3]⁹⁾).

9) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 [별표 3] 중 관련 내용
소방시설등 자체점검의 구분 및 대상, 점검자의 자격, 점검 장비, 점검 방법 및 횟수 등 자체점검 시 준수해야 할 사항(제20조제1항 관련)

1. 소방시설등에 대한 자체점검은 다음과 같이 구분한다.
 - 가. 작동점검: 소방시설등을 인위적으로 조작하여 소방시설이 정상적으로 작동하는지를 소방청장이 정하여 고시하는 소방시설등 작동점검표에 따라 점검하는 것을 말한다.
 - 나. 종합점검: 소방시설등의 작동점검을 포함하여 소방시설등의 설비별 주요 구성 부품의 구조기준이 화재안전기준과 「건축법」 등 관련 법령에서 정하는 기준에 적합한 지 여부를 소방청장이 정하여 고시하는 소방시설등 종합점검표에 따라 점검하는 것을 말하며, 다음과 같이 구분한다.
 - 1) 최초점검: 법 제22조제1항제1호에 따라 소방시설이 신설된 경우 「건축법」 제22조에 따라 건축물을 사용할 수 있게 된 날부터 60일 이내 점검하는 것을 말한다.
 - 2) 그 밖의 종합점검: 최초점검을 제외한 종합점검을 말한다.
2. 작동점검은 다음의 구분에 따라 실시한다.
 - 가. 작동점검은 영 제5조에 따른 특정소방대상물을 대상으로 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물은 제외한다.
 - 1) 특정소방대상물 중 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제24조제1항에 해당하지 않는 특정소방대상물(소방안전관리자를 선임하지 않는 대상을 말한다)
 - 2) 「위험물안전관리법」 제2조제6호에 따른 제조소등(이하 “제조소등”이라 한다)
 - 3) 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표 4 제1호가목의 특급소방안전관리대상물
3. 종합점검은 다음의 구분에 따라 실시한다.
 - 가. 종합점검은 다음의 어느 하나에 해당하는 특정소방대상물을 대상으로 한다.
 - 1) 법 제22조제1항제1호에 해당하는 특정소방대상물
 - 2) 스프링클러설비가 설치된 특정소방대상물
 - 3) 물분무등소화설비[호스릴(hose reel) 방식의 물분무등소화설비만을 설치한 경우는 제외한다]가 설치된 연면적 5,000㎡ 이상인 특정소방대상물(제조소등은 제외한다)
 - 4) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호나목, 같은 조 제2호(비디오물소극장업은 제외한다)·제6호·제7호·제7호의2 및 제7호의5의 다중이용업의 영업장이 설치된 특정소방대상물로서 연면적이 2,000㎡ 이상인 것
 - 5) 제연설비가 설치된 터널
 - 6) 「공공기관의 소방안전관리에 관한 규정」 제2조에 따른 공공기관 중 연면적(터널·지하구의 경우 그 길이와 평균 폭을 곱하여 계산된 값을 말한다)이 1,000㎡ 이상인 것으로서 옥내소화전설비 또는 자동화재탐지설비가 설치된 것. 다만, 「소방기본법」 제2조제5호에 따른 소방대가 근무하는 공공기관은 제외한다.
 - 나. 종합점검은 다음 어느 하나에 해당하는 기술인력이 점검할 수 있다.

<주택의 종류에 따른 자체점검 실시 대상 여부>

주택의 종류(예시)		자체점검 실시 대상 여부		비 고
		작동점검	종합점검	
공동주택	아파트	○	○	자동화재탐지설비가 설치된 아파트의 경우 작동점검만 실시하면 되나, 스프링클러설비가 설치된 아파트의 경우 종합점검 및 작동점검 실시
	연립주택	x	x	특정소방대상물○(자체점검대상x)
	다세대주택	x	x	
다가구주택		x	x	특정소방대상물x(자체점검대상x)
단독주택		x	x	

(자료: 소방청)

한편, 현행법은 자체점검을 하지 아니한 경우에는 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고(제58조제1호), 자체점검 결과 필요한 조치를 하지 아니한 자에게는 300만원 이하의 벌금에 처하며(제59조제4호), 자체점검 결과를 보고하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 및 이행계획을 완료하지 아니하거나 이행계획 완료 결과를 보고하지 아니한 자나 거짓으로 보고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과하도록 하고 있는데(제61조제8호 및 제9호),

소방청은 자체점검 관련 규정을 위반한 경우에 우선적으로 해당 특정 대상물의 소유자에게 관련 벌칙이나 과태료를 부과하고, 소유자의 소재가 불명한 경우에는 관리자나 점유자에게 벌칙이나 과태료를 부과하고 있음.

현행법이 자체점검제도를 도입하고 자체점검 관련 사항을 위반한 자에게 징역, 벌금, 과태료를 부과하도록 한 취지는 소방시설등에 대한 정기점검을 통해 소방시설이 잘 기능하도록 유지·관리하여 소방시설 등이 화재의 예방과 진압에 유용하게 사용될 수 있도록 하기 위함으로 보임.

한편, 최근 다세대 주택, 오피스텔, 다가구주택, 아파트 등의 임차인을 대상으로 한 전세사기 사건이 사회적 문제로 대두되면서 전세사기로 인한 피해 발생이 당분간 지속될 것으로 우려됨에 따라 경·공매 등으로 퇴거 위기에 처한 피해자의 주거불안을 해소하기 위한 방안 마련이 시급해졌고,

이에 국회는 전세사기로 피해를 입은 임차인에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여함으로써 전세사기피해자를 지원하고 주거안정을 도모함을 목적으로 하는 「전세사기피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법」을 2023년에 제정하였음¹⁰⁾¹¹⁾.

전세사기 사건은 주로 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 공동주택의 임대차 과정에서 많이 발생하였는데, 이 법 시행령 [별표 2]에 따르면 공동주택은 ‘특정소방대상물’에 해당하므로¹²⁾, 이 법 시행규칙 [별표 3]의

10) 2023년 6. 1. 제정 및 시행

11) 동 법은 2025년 6월 2일까지 존속하는 한시법으로 제정되었으나, 이후 2025년 5월 20일 개정을 통해 2027년 6월 2일까지 효력을 가지는 것으로 개정되었음.

12) 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」

제5조(특정소방대상물) 법 제2조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 별표 2의 소방대

요건에 해당하는 공동주택의 소유자 등은 현행법에 따라 공동주택에 대한 자체점검을 실시하여야 함.

그런데, 개정안의 제안이유에 따르면 공동주택의 경우 소유자가 구속되거나 행방불명되는 등의 사유로 자체점검을 할 수 없을 때에는 자체점검의 책임이 점유자인 임차인에게 전가될 우려가 있음¹³⁾.

이에 개정안은 관계인이 불가피하게 자체점검을 실시하기 어려운 경우에 지방자치단체가 관계인을 대신하여 자체점검을 할 수 있도록 하는 한편, 전세사기 피해자 등이 자체점검 결과 필요한 조치를 한 경우에는 해당 비용을 지원할 수 있도록 법적 근거를 마련하려는 것임.

개정안은 전세사기피해주택의 소방시설을 화재안전기준에 적합하게 관리하여 전세사기피해주택에 거주하는 전세사기피해자의 생명·신체

상물을 말한다.

[별표 2] 특정소방대상물

1. 공동주택

가. 아파트등: 주택으로 쓰는 층수가 5층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택

라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)

13) 이와 관련하여 소방청은 「소방시설법 시행규칙」 별표3의 규정에 따라 소방시설의 자체점검은 작동점검과 종합점검으로 구분하고 있는데, 연립 및 다세대주택의 경우 소방시설 자체점검 대상에 해당하지 않으므로 다세대주택은 소유자가 구속되어 자체점검을 할 수 없는 경우 그 책임이 임차인에게 전가되지 않는다고 설명함.

한편, 공동주택 중 아파트의 경우 소방안전관리자가 선임되어 있으므로, 소유자가 구속되어 부재가 되더라도 소방안전관리자의 입회하에 자체점검을 실시하고 있다고 밝힘.

또는 재산이 화재로 인하여 중대한 위험에 노출되지 않도록 방지하는 효과를 기대할 수 있고 소방안전점검의 사각지대를 해소할 수 있다는 점에서 취지는 긍정적이라고 보임.

다만, 개정안은 ‘자체점검 등의 특례’의 적용을 받는 점유자를 「전세사기 피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자 중 공동주택에 거주하는 사람으로 한정하고 있는데 전세사기피해자의 거주 형태는 공동주택 외에도 다가구주택, 오피스텔 등 다양한 유형이 있고,

「전세사기피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법」은 전세사기피해자를 지원하고 주거안전을 도모하기 위한 목적으로 2027년 6월 2일까지 효력을 가지는 한시법률이라는 점에서 일반적·영속적 효력을 가지는 이 법에 한시적인 규정을 입법하는 것은 적절하지 않다는 측면을 고려할 때,

개정안의 취지는 「전세사기피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법」 개정을 통해 반영하는 것이 보다 적절할 것으로 보임.

<전세사기 피해주택 유형>

(단위: 건)

다세대	오피스텔	다가구	아파트	다중	근린생활	연립	단독	기타 (사무실 등)
9,870 (29.8%)	6,897 (20.8%)	5,924 (17.9%)	4,640 (14.0%)	3,361 (10.2%)	1,295 (3.9%)	691 (2.1%)	215 (0.6%)	242 (0.7%)

(자료:국토교통부)

참고로, 전세사기피해주택의 임대인등이 소재불명 또는 연락두절 등으로 인하여 전세사기피해주택의 소방시설 관리 및 소방안전관리업무를 할 수 없는 경우 지방자치단체의 장이 소방시설등 관리를 수행할 수 있도록 하는 내용의 ‘전세사기피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법 일부개정법률안(이연희 의원 대표발의, 의안번호 제2211734호)’이 국토교통위원회에 계류 중임¹⁴⁾.

개정안에 대하여 소방청은 이 법은 특정소방대상물의 화재예방 및 진압을 위해 설치되는 소방시설에 대해 규정하는 법률이므로 공동주택의 전세사기 피해자를 보호하기 위한 제도를 이 법에 규정하는 것은 이 법의 제정 취지에 부합하지 않으므로 신중할 필요가 있다는 입장을 밝힘.

개정안에 대하여 국토교통부는 전세사기 피해자가 거주하는 공동주택의 화재안전 강화를 위한 개정안의 취지와 필요성에는 동의하나, 해당 내용과 유사한 내용으로 전세사기피해자법 개정안(2211734, 이연희의원 대표발의)이 발의되어 국토교통위원회에 계류 중인데 국토교통부는 동 법안의 내용에 동의하고 있다는 점 등을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

14) 국토교통부는 임대인의 연락 두절 또는 소재 불명 시 지방자치단체가 전세사기피해주택의 소방시설 관리를 직접 수행할 수 있도록 근거 마련이 필요하다는 점에서 이연희의원이 대표발의한 전세사기피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법 일부개정법률안 제28조의2의 개정 내용에 동의하고 있음.

**<붙임> 전세사기피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법 일부개정법률안
(이연희 의원 대표발의, 의안번호 제2211734호) 관련 내용**

전세사기피해자 지원 및 주거안전에 관한 특별법	
현 행	개 정 안
제28조의2(전세사기피해주택의 안전 관리 및 감독) ①·② (생략) <u><신 설></u>	제28조의2(전세사기피해주택의 안전 관리 및 감독) ①·② (현행과 같음) ③ 지방자치단체의 장은 전세사기피해주택의 임대인들이 소재불명 또는 연락두절 등으로 인하여 전세사기피해주택의 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 따른 소방시설 관리, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방안전관리업무(이하 “소방시설등 관리”라 한다)가 실질적으로 불가능하다고 판단되는 경우에는 직접 소방시설등 관리를 수행 (해당 법령에 따라 관리업자 등을 통하여 대행하게 하는 경우를 포함한다)할 수 있다.
③ 지방자치단체의 장은 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제2항 각 호의 시행을 위하여 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.	④ ----- ----- -- 각 호 및 제3항----- -----.
④ 제1항부터 제3항까지에 따른 전세사기피해주택의 안전관리 및 감독, 전세사기피해주택 관리 현황 조사 및 조치, 공공위탁관리 및 비용지원 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	⑤ ----- 제4항까지----- ----- ----- ----- -----.

※ 시행일 : 공포한 날부터 시행

문 의 처

02)6788-5351

참고 1 공동주택의 소방시설 설치 기준

(자료: 소방청)

□ 근거: 소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령 [별표 4] 중 관련 내용 발췌

구분	시설명	설치기준
1. 소화설비	1)소화기구	연면적 33㎡ 이상
	2)주거용자동소화장치	아파트등
	3)옥내소화전설비	다음의 어느 하나에 해당하는 경우 모든 층 연면적 3천㎡ 이상, 지하층·무창층 바닥면적이 600㎡ 이상, 4층 이상인 층 중에서 바닥면적이 600㎡ 이상인 층이 있는 것
	4)스프링클러설비	층수가 6층 이상인 경우에는 모든 층
	5)간이스프링클러설비	공동주택 중 연립주택 및 다세대주택
2. 경보설비	1)단독경보형감지기	공동주택 중 연립주택 및 다세대주택
	2)비상경보설비	연면적 400㎡ 이상이거나 지하층 또는 무창층의 바닥면적이 150㎡ 이상인 것 모든 층
	3)자동화재탐지설비	아파트등·기숙사 모든 층
	4)비상방송설비	다음의 어느 하나에 해당하는 경우 모든 층 연면적 3천5백㎡ 이상, 지하층을 제외한 층수가 11층 이상, 지하층의 층수가 3층 이상
	5)누전경보기	계약전류용량이 100암페어를 초과하는 경우
3. 피난구조설비	1)피난기구	모든 층(다만, 피난층, 지상 1층, 지상 2층 및 층수가 11층 이상인 층 제외)
	2)유도등	모든 특정소방대상물
	3)비상조명등	지하층을 포함하는 층수가 5층 이상인 건축물로서 연면적 3천㎡ 이상인 것은 모든 층

구분	시설명	설치기준
4. 소화용수설비	상수도소화용수설비	연면적 5천㎡ 이상인 것
5. 소화활동설비	1)제연설비	특정소방대상물에 부설된 특별피난계단 또는 비상용 승강기의 승강장
	2)연결송수관설비	다음의 어느 하나에 해당하는 경우 모든 층 ❶ 층수가 5층 이상으로서 연면적 6천㎡ 이상인 것 ❷ ❶에 해당하지 않는 특정소방대상물로서 지하층을 포함하는 층수가 7층 이상인 것 ❸ ❶ 및 ❷에 해당하지 않는 특정소방대상물로서 지하층의 층수가 3층 이상이고 지하층의 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 것
	4)비상콘센트설비	층수가 11층 이상인 특정소방대상물의 경우에는 11층 이상의 층, 지하층의 층수가 3층 이상이고 지하층의 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 것은 지하층의 모든 층
	5)무선통신보조설비	지하층의 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 것 또는 지하층의 층수가 3층 이상이고 지하층의 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 것은 지하층의 모든 층, 층수가 30층 이상인 것으로서 16층 이상 부분의 모든 층

참고 2

전세사기 피해자 결정 현황

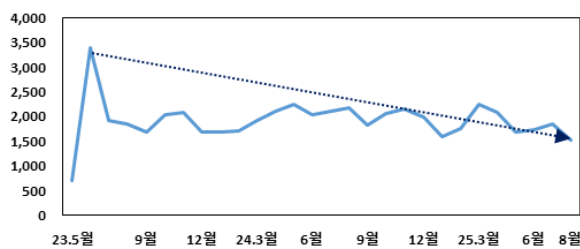
* '25.8.31일 기준

(자료: 국토교통부)

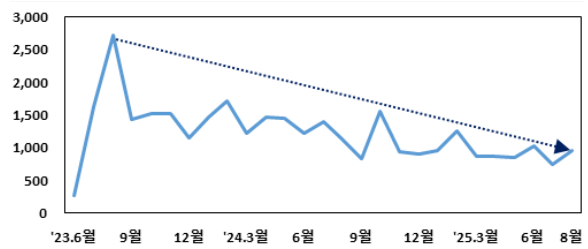
- **(피해자 결정)** 전세사기특별법(이하 특별법) 제3조에 따른 피해자 인정 요건*을 충족한 총 **33,135건**을 피해자로 결정

* ❶임차인 대항력 구비(전입신고+확정일자) ❷임차보증금 5억원 이하(2억원內 상향 가능) ❸2인 이상 임차인의 보증금 피해 발생 ❹임대인의 미반환 의도

전세사기피해자 접수 현황



전세사기 피해자 결정 현황



- **(연령 분포)** 20~30대 청년층(75.5%) 중심으로 피해 발생

* 단위: 건

20세 미만	20세 이상 30세 미만	30세 이상 40세 미만	40세 이상 50세 미만	50세 이상 60세 미만	60세 이상 70세 미만	70세 이상
2 (0.01%)	8,577 (25.88%)	16,454 (49.66%)	4,563 (13.77%)	2,167 (6.54%)	999 (3.01%)	373 (1.13%)

- **(보증금 규모)** 보증금 규모는 대다수가 3억원 이하(97.5%)

* 단위: 건

1억 ↓	1 ~ 2억	2 ~ 3억	3 ~ 4억	4 ~ 5억	5억 ↑
13,852 (41.8%)	14,177 (42.79%)	4,279 (12.91%)	696 (2.1%)	118 (0.36%)	13 (0.04%)

- **(피해주택 유형)** 다세대(29.8%) 비중이 가장 높으나, 오피스텔(20.8%), 다가구(17.9%), 아파트(14.0%)에도 상당수 거주

* 단위: 건

다세대	오피스텔	다가구	아파트	다중	근린 생활	연립	단독	기타 (사무실 등)
9,870 (29.8%)	6,897 (20.8%)	5,924 (17.9%)	4,640 (14.0%)	3,361 (10.2%)	1,295 (3.9%)	691 (2.1%)	215 (0.6%)	242 (0.7%)

(자료: 소방청)

□ 소방시설 자체점검 제도

- **(관련법률)** 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제22조
- **(정의)** 특정소방대상물의 관계인이 해당 대상물에 설치되어 있는 소방시설등이 소방시설법이나 동법에 따른 명령 등에 적합하게 설치·관리되고 있는지에 대하여 스스로 점검하거나 점검능력 평가를 받은 관리업자 또는 소방안전관리자로 선임된 소방시설관리사 및 소방기술사로 하여금 정기적으로 점검하게 하는 제도
- **(특정소방대상물의 관계인)** 관계인이 소방시설등의 작동에 대한 검사의 직접적인 주체가 됨
- **(소방본부장 또는 소방서장)** 자체점검 결과에 대한 보고, 이행계획의 보완 요구 및 필요한 조치의 이행명령 등으로 자체점검 제도의 목적 달성을 위해 관여
- **(점검비용)** 자체점검에 대한 품질 확보를 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 소방시설의 종류 및 점검인력 등에 따라 자체점검 비용의 표준이 될 금액(이하“표준자체점검비”)을 정하여 공표하거나 활용하도록 권고할 수 있도록 규정
 - 점검 대가는 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따른 엔지니어링사업의 대가 기준의 실비정액가산방식으로 산정
 - 표준자체점검비는 「소방시설법」 제50조제5항제1호에 따라 한국소방시설관리협회에서 산정하며, 소방청장의 승인을 받아 매년 공표

○ **(업종특)** 일반·전문 소방시설관리업으로 구분

구분	기술인력	영업범위
전문 소방시설관리업	가. 주된 기술인력 1) 소방시설관리사 자격을 취득한 후 소방 관련 실무경력이 5년 이상인 사람 1명 이상 2) 소방시설관리사 자격을 취득한 후 소방 관련 실무경력이 3년 이상인 사람 1명 이상 나. 보조 기술인력 1) 고급점검자 이상의 기술인력: 2명 이상 2) 중급점검자 이상의 기술인력: 2명 이상 3) 초급점검자 이상의 기술인력: 2명 이상	모든 특정소방대상물
일반 소방시설관리업	가. 주된 기술인력: 소방시설관리사 자격을 취득한 후 소방 관련 실무경력이 1년 이상인 사람 1명 이상 나. 보조 기술인력 1) 중급점검자 이상의 기술인력: 1명 이상 2) 초급점검자 이상의 기술인력: 1명 이상	1급, 2급, 3급 소방안전관리대상 물

○ **(점검종류)** 작동점검과 종합점검(최초점검 포함)으로 구분하여 실시

구분	작동점검	종합점검
정의	소방시설등을 인위적으로 조작하여 소방시설이 정상적 여부를 소방청장이 정하여 고시하는 '소방시설등 작동점검표'에 따라 점검	작동점검을 포함하여 소방시설등의 설비별 주요 구성 부품의 구조기준이 화재안전기준과 「건축법」 등 관련 법령에서 정하는 기준에 적합한 지를 소방청장이 정하여 고시하는 '소방시설등 종합점검표'에 따라 점검
대상	다음 각 호의 대상을 제외한 모든 특정소방대상물 - 소방안전관리자 미선임 대상 - 위험물안전관리법에 따른 제조소 등 - 특급소방안전관리대상물	스프링클러설비(전체), 제연설비(터널) 물분무등소화설비(5,000㎡ 이상) 옥내소화전 또는 자동화재탐지설비가 설치된 공공기관(1,000㎡ 이상) 등
자격	관계인, 특급점검자(3급 대상물) 관리업에 등록된 기술인력 중 소방시설관리사 방안전관리자로 선임된 소방시설관리사 및 소방기술사	관리업에 등록된 소방시설관리사 소방안전관리자로 선임된 소방시설관리사 및 소방기술사
비 고	소방시설등이 신설된 경우 건물 사용승인일 받은 날로부터 60일 이내 종합점검(최초점검) 실시	

○ (인력배치) 특정소방대상물의 규모 등에 따라 점검인력 배치

구분	주된 점검인력	보조 점검인력
가. 50층 이상 또는 성능 위주설계를 한 특정 소방대상물	소방시설관리사 경력 5년 이상인 특급점검자 1명 이상	고급점검자 이상의 기술인력 1명 이상 및 중급점검자 이상의 기술인력 1명 이상
나. 특급 소방안전관리대 상물	소방시설관리사 경력 3년 이상인 특급점검자 1명 이상	고급점검자 이상의 기술인력 1명 이상 및 초급점검자 이상의 기술인력 1명 이상
다. 1급 또는 2급 소방안전관리대상물	소방시설관리사 경력 1년 이상인 특급점검자 1명 이상	중급점검자 이상의 기술인력 1명 이상 및 초급점검자 이상의 기술인력 1명 이상
라. 3급 소방안전관리대상물	특급점검자 1명 이상	초급점검자 이상의 기술인력 2명 이상

참고 4

소방안전관리업무 대행 개요

(자료: 소방청)

□ 소방안전관리업무 대행

- **(관련법률)** 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제24조제3항 및 제25조
- **(정의)** 소방안전관리자를 두어야 하는 특정소방대상물의 관계인이 관련 규정에서 정한 자격과 요건을 갖춘 소방안전관리 대행업자가 대신하여 해당 건축물의 소방안전관리 업무를 수행하는 제도
- **(대행비용)** 엔지니어링사업대가의 기준 중 실비정액가산방식*
* **(비용산출)** 직접인건비, 직접경비, 제경비, 기술료와 부가가치세를 합산
- **(대행업체)** 소방시설관리업체
- **(대행횟수)** 관계자 ↔ 대행업체 상호 계약에 의함(월 1회 이상)
- **(기술인력)** 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행규칙」 별표 1에 따른 업무대행 인력 배치기준 준수
- **(기록유지)** 소방안전관리업무 대행 점검표에 기록·유지(대행업체)

○ (대행대상) 1급(일부), 2급(전체), 3급(전체)

소방안전관리 대상물의 등급	설치된 소방시설의 종류	대행인력의 기술등급
1급 또는 2급	스프링클러설비, 물분무등소화설비 또는 제연설비	중급점검자 이상 1명 이상
	옥내소화전설비 또는 옥외소화전설비	초급점검자 이상 1명 이상
2급	자동화재탐지설비 또는 간이스프링클러설비	초급점검자 이상 1명 이상

○ (대행업무) 피난·방화·소방시설 관리만 업무대행 가능

구분	소방안전관리자 업무(법 제24조제5항)	업무 수행자	
		대행업체	안전관리자
1	소방계획서의 작성 및 시행		○
2	자위소방대 및 초기대응체계의 구성, 운영 및 교육		○
3	피난시설, 방화구획 및 방화시설의 관리	○	
4	소방시설이나 그 밖의 소방 관련 시설의 관리	○	
5	소방훈련 및 교육		○
6	화기취급의 감독		○
7	소방안전관리에 관한 업무수행에 관한 기록·유지		○
8	화재발생 시 초기대응		○
9	그 밖에 소방안전관리에 필요한 업무		○