주택법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2025. 12.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 6월 30일, 김정재의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 7월 1일

다. 상정 및 의결일자:

제428회 국회(임시회) 제2차 전체회의(2025.8.21.)

상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위회부

제429회 국회(정기회) 제3차 국토법안심사소위원회(2025.11.24.)

상정, 축조심사, 의결(대안반영폐기)

제430회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2025.12.10.)

상정・소위심사보고・축조심사・찬반토론・의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 김정재)

과거 지진 피해가 발생한 지역에 건설 중인 아파트에서 육안으로도 식별 가능한 외벽 균열 등의 결함이 발견되어 입주예정자 등이 건축물의 안전에 대한 불안감을 갖는 경우가 있었음. 이와 관련하여, 지진 등 자연재난이 발생한 경우 건설 중인 주택에 대한 감리를 강화하는 한편 입주예정자가 사용검사 전에 건축물의 안전을 확인할 수 있는 제도를 마련하여 주택의 구조안전이 확보되도록 할 필요가 있다는 의견이 있음. 이에 감리자는 감리업무 수행 중에 자연재난이 발생하여 건축물의 주요 구조부의 균열 등이 확인된 경우 건축구조기술사의 협력을 받아 감리를 실시하고, 건축구조기술사의 협력을 받아 감리를 실시한 주택의 사업주체는 입주예정자의 과반수가 사용검사를 받기 전에 현장점검을 요청하는 경우 이에 따르도록 하는 등의 규정을 마련함으로써 건설 중인 주택의 안전을 확보하고 입주예정자의 알 권리를 보장하려는 것임(안 제46조제2항 및 제49조제5항 신설 등).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 자연재난으로 건축물 주요 구조부의 균열 등이 확인된 경우 건축구조기술사와의 협력 의무(안 제46조제2항 신설 등)

현 행	개 정 안
제46조(건축구조기술사와의 협력) ① (생 략) <신 설>	제46조(건축구조기술사와의 협력) ① (현행과 같음) ② 감리자는 감리업무 수행 중에 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호 가목에 따른 자연재난이 발생하여 건축물의 주요 구조부의 균열 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항이 확인된 경우에는 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.
② 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사는 분기별 감리보고서 및 최종 감리보고서에 감리자와 함께 서명날인하여야 한다.	③ 제1항 또는 제2항----------.
③ 제1항에 따라 협력을 요청받은 건축구조기술사는 독립되고 공정한 입장에서 성실하게 업무를 수행하여야 한다.	④ 제1항 또는 제2항----------.
④ 수직증축형 리모델링을 하려는 자는 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사에게 적정한 대가를 지급하여야 한다.	⑤ 수직증축형 리모델링을 하려는 자 또는 사업주체는 제1항 또는 제2항----------.

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ **적용례** : 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용

개정안 제46조는 감리업무 수행 중에 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에 따른 자연재난[1]이 발생하여 건축물의 주요 구조부의 균열 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항이 확인된 경우 감리자에게 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받을 의무를 부과하고(제2항), 감리자 및 그에게 협력한 건축구조기술사가 분기별 및 최종 감리보고서에 함께 서명·날인하도록 하면서(제3항), 사업주체가 감리자에 협력한 건축구조기술사에게 적정한 대가를 지급하도록 하려는 것임(제5항).

건축구조기술사는 「국가기술자격법」에 따른 건설-건축 직무 분야[2]의 기술사 자격으로, 일정한 응시자격을 갖춘 자로서 건축에 관한 구조의 계획·계산 및 감리, 그 밖에 건축물의 구조에 관한 사항에 관한 필기·면접시험[3]에 합격한 건축구조 관련 전문가임.

---

1) **「재난 및 안전관리 기본법」**
제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "재난"이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.
가. **자연재난**: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 한파, 낙뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동, 「우주개발 진흥법」에 따른 자연우주물체의 추락·충돌, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해

2) 「국가기술자격법 시행규칙」 [별표 3] 국가기술자격의 직무분야 및 국가기술자격의 종목 참조

3) 「국가기술자격법 시행규칙」 [별표 8] 국가기술자격 종목의 시험과목 참조

현행법 제46조[4]는 수직증축형 리모델링[5] 제도를 도입하면서 감리자의 전문성을 보완하고 현장 시공과정의 구조안전성을 제고하기 위하여[6] 감리자가 일정한 경우 건축구조기술사의 협력을 받을 의무와 분기별 및 최종 감리보고서에 공동 서명·날인할 의무를 부과하고 있음.

개정안의 제안이유에 따르면 지진 등 자연재난이 발생한 지역에 건설중인 주택에서 육안으로도 식별할 수 있는 외벽 균열 등의 결함이 발견

---

4) 「주택법」
제46조(건축구조기술사와의 협력) ① 수직증축형 리모델링(세대수가 증가되지 아니하는 리모델링을 포함한다. 이하 같다)의 감리자는 감리업무 수행 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 확인된 경우에는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사(해당 건축물의 리모델링 구조설계를 담당한 자를 말하며, 이하 "건축구조기술사"라 한다)의 협력을 받아야 한다.
1. 수직증축형 리모델링 허가 시 제출한 구조도 또는 구조계산서와 다르게 시공하고자 하는 경우
2. 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보 등 건축물의 주요 구조부에 대하여 수직증축형 리모델링 허가 시 제출한 도면보다 상세한 도면 작성이 필요한 경우
3. 내력벽, 기둥, 바닥, 보 등 건축물의 주요 구조부의 철거 또는 보강 공사를 하는 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
4. 그 밖에 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 경우

② 제1항에 따라 감리자에게 협력한 건축구조기술사는 분기별 감리보고서 및 최종 감리보고서에 감리자와 함께 서명날인하여야 한다.

5) 「주택법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다
25. "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.
나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위
다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.
1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

6) 「주택법」 일부개정법률안(심재철의원 대표발의, 의안번호 제1905354호) 검토보고 62-63면 참조

되어 입주예정자 등이 건축물의 구조안전에 불안을 느끼는 사례가 있었는바, 개정안은 자연재난이 발생하여 주요 구조부의 균열 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 일정한 사항이 확인된 경우에도 감리자가 건축구조기술사의 협력을 얻도록 법률에 명시하려는 것임.

「건설기술 진흥법」 제54조제1항[7]에 따라 국토교통부장관 또는 건설공사를 발주하거나 허가등을 한 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장 및 발주청[8]은 건설공사의 부실방지, 품질 및 안전 확보가 필요한 경우 「재난 및 안전관리 기본법」에 따른 재난으로 인하여 피해(재해[9])가 발생한 건설공사의 현장 등을 점검하고[10] 점검 결과 부

---

7) 「건설기술 진흥법」
제54조(건설공사현장 등의 점검) ① 국토교통부장관 또는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다), 발주청은 건설공사의 부실방지, 품질 및 안전 확보가 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 건설공사에 대하여는 현장 등을 점검할 수 있으며, 점검 결과 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제53조제1항 각 호의 자에게 시정명령 등의 조치를 하거나 관계 기관에 대하여 관계 법률에 따른 영업정지 등의 요청을 할 수 있다.
「건설기술 진흥법 시행령」
제88조(건설공사현장 등의 점검 등) ① 법 제54조제1항에서 "대통령령으로 정하는 건설공사"란 다음 각 호의 건설공사를 말한다.
1. 건설공사의 현장에서 「자연재해대책법」 제2조제1호에 따른 재해 또는 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호나목에 따른 재난이 발생한 경우의 해당 건설공사
2. 건설공사의 현장에서 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행령」 제18조제1항 각 호에 따른 중대한 결함이 발생한 경우의 해당 건설공사
3. 인·허가기관의 장이 부실에 대하여 구체적인 민원이 제기되거나 안전사고 예방 등을 위하여 점검이 필요하다고 인정하여 점검을 요청하는 건설공사
4. 그 밖에 건설공사의 부실에 대하여 구체적인 민원이 제기되거나 안전사고 예방, 부실공사 방지 및 품질 확보 등을 위하여 국토교통부장관, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다) 또는 발주청이 점검이 필요하다고 인정하는 건설공사
② 법 제54조제1항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장 또는 발주청이 건설공사 현장 등을 점검할 수 있는 건설공사는 자신이 발주한 건설공사 및 허가등을 한 건설공사로 한정한다.

8) 「건설기술 진흥법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
6. "발주청"이란 건설공사 또는 건설엔지니어링을 발주(發注)하는 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공기업·준정부기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공사·지방공단, 그 밖에 대통령령으로 정하는 기관의 장을 말한다.

실시공으로 지적된 경우에는 건설사업자, 주택건설등록업자 등에게 일정 기간의 공사중지, 설계도서에서 정하는 기준에 적합한지의 진단 및 이에 따른 시정조치, 건설공사현장의 출입구에 표지판의 설치를 명[11]하거나 관계 기관에 대하여 영업정지 등의 요청을 할 수 있으나,

개정안에 따라 감리자에게 건축구조기술사와 협력하여 감리를 진행

---

9) 「자연재해대책법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "재해"란 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난으로 인하여 발생하는 피해를 말한다.

「재난 및 안전관리 기본법」
제3조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. "재난"이란 국민의 생명·신체·재산과 국가에 피해를 주거나 줄 수 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다.
가. 자연재난: 태풍, 홍수, 호우(豪雨), 강풍, 풍랑, 해일(海溢), 대설, 한파, 낙뢰, 가뭄, 폭염, 지진, 황사(黃砂), 조류(藻類) 대발생, 조수(潮水), 화산활동,「우주개발 진흥법」에 따른 자연우주물체의 추락·충돌, 그 밖에 이에 준하는 자연현상으로 인하여 발생하는 재해
나. 사회재난: 화재·붕괴·폭발·교통사고(항공사고 및 해상사고를 포함한다)·화생방사고·환경오염사고·다중운집인파사고 등으로 인하여 발생하는 대통령령으로 정하는 규모 이상의 피해와 국가핵심기반의 마비, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따른 감염병 또는 「가축전염병예방법」에 따른 가축전염병의 확산, 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법」에 따른 미세먼지, 「우주개발 진흥법」에 따른 인공우주물체의 추락·충돌 등으로 인한 피해

10) 점검 시에 해당 분야의 관계 전문가를 참여시킬 수 있음.
「건설기술 진흥법 시행규칙」
제48조(건설공사현장 등의 점검) ⑤ 지방국토관리청장 또는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장, 발주청은 건설공사현장 등의 효율적인 점검을 위하여 필요한 경우에는 소속 공무원 또는 직원 외에 해당 분야의 관계 전문가를 점검에 참여시킬 수 있다.

11) 「건설기술 진흥법 시행령」
제88조(건설공사현장 등의 점검 등) ④ 국토교통부장관, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수·구청장 또는 발주청은 법 제54조에 따라 건설공사현장 등을 점검한 결과 부실시공으로 지적된 경우에는 법 제53조제1항 각 호의 자에게 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 일정 기간의 공사중지
가. 해당 시설물의 구조안전에 지장을 준다고 인정되는 경우
나. 법 제55조에 따른 건설공사의 품질관리에 관한 사항을 위반하여 주요 구조부의 부실시공이 우려되는 경우
다. 법 제62조에 따른 건설공사의 안전관리에 관한 사항을 위반하여 인적·물적 피해가 우려되는 경우
2. 설계도서에서 정하는 기준에 적합한지의 진단 및 이에 따른 시정조치
3. 건설공사현장의 출입구에 국토교통부령으로 정하는 표지판의 설치
⑥ 제4항제3호에 따른 표지판은 시정조치 등이 완료될 때까지 설치해야 하며, 누구든지 표지판을 훼손해서는 안 된다.

하고 감리보고서에 함께 서명·날인하도록 한다면 건축구조 관련 전문가의 직접적인 관여를 통하여 건설 중인 주택의 구조안전을 보다 강력하게 확보하는 효과가 기대된다는 점에서, 개정안은 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

국토교통부[12]는 지진 등 자연재난에 따라 건축물에 균열이 발생했을 때 구조안전 점검 및 보강시공 등 후속 조치가 필요할 수 있다는 점에서 감리자가 건축구조기술사와 의무적으로 협력하도록 하는 개정안은 바람직하다는 의견을 제시함.

반면, 한국주택협회는 「건설기술 진흥법」에 따른 재난 발생 시 현장점검 제도, 「건설공사 안전관리 업무수행 지침」(국토교통부고시)에 따른 정기·정밀안전점검 제도가 시행되고 있어 제도의 중복성이 크다는 이유로 신중한 검토가 필요하다는 의견을,

대한건축사협회는 기존 법령에 안전 확보를 위한 조치 체계가 마련되어 있고, 개정안은 자연재난으로 인한 구조적 손상의 일차적인 책임을 사업주체 또는 인허가권자가 아닌 감리자에게 전가하고 있으며, '건축물의 구조에 영향을 미치는 사항'에 대한 기준이 모호하여 감리자, 사업주체, 시공자 사이에 책임 분쟁이 발생하거나 조치의 지연 또는 중복이 발

12) 대한주택건설협회도 같은 의견을 제출함.

생할 수 있다는 이유로 신중한 검토가 필요하다는 의견을,

전국아파트입주자대표회의연합회는 비용 부담만 증가할 수 있으므로 신중한 검토가 필요하다는 의견을 각각 제출함.

나. 자연재난으로 건축물 주요 구조부의 균열 등이 확인된 주택의 사용검사 전 현장점검(안 제49조제5항 신설)

현 행	개 정 안
제49조(사용검사 등) ① ~ ④ (생 략) <신 설>	제49조(사용검사 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 제46조제2항에 따라 감리를 받은 주택의 사업주체는 해당 주택의 입주예정자의 과반수가 주택의 구조안정성 등을 확인하기 위하여 제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 현장점검을 요청하는 경우에는 이에 따라야 한다. 이 경우 현장점검의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 적용례 : 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용	

현행 「주택법」에는 사용검사 이전 단계의 건설현장 점검에 관한 제도로 제48조의2[13]에 따른 사전방문과 제48조의3[14]에 따른 공동주택 품

13) 「주택법」
제48조의2(사전방문 등) ① 사업주체는 제49조제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 입주예정자가 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검(이하 "사전방문"이라 한다)할 수 있게 하여야 한다.
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.
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.
⑥ 국토교통부장관은 사전방문에 필요한 표준양식을 정하여 보급하고 활용하게 할 수 있다.
⑦ 제2항에 따라 보수공사 등 적절한 조치가 필요한 하자의 구체적인 기준 등에 관한 사항은

질점검단(이하 “품질점검단”이라 함) 설치·운영의 두 가지가 규정되어 있음.

사전방문 제도는 입주예정자가 사용검사 전에 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검한 결과 하자가 있다고 판단하는 경우 사업주체에게 보수공사 등 적절한 조치를 요청하고, 요청에 이견이 없는 사업주체는 보수공사 등 적절한 조치를 하도록 하는(중대한 하자인 경우 사용

대통령령으로 정하고, 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 사전방문의 절차 및 방법 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

14) 「주택법」

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.

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 사업주체는 제2항에 따른 품질점검단의 점검에 협조하여야 하며 이에 따르지 아니하거나 기피 또는 방해해서는 아니 된다.

④ 사용검사권자는 품질점검단의 시공품질 점검을 위하여 필요한 경우에는 사업주체, 감리자 등 관계자에게 공동주택의 공사현황 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 관련 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑤ 사용검사권자는 제2항에 따라 제출받은 점검결과를 제49조제1항에 따른 사용검사가 있은 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

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 사업주체는 사용검사권자에게 이의신청을 할 수 있다.

⑧ 사용검사권자는 공동주택의 시공품질 관리를 위하여 제48조의2에 따라 사업주체에게 통보받은 사전방문 후 조치결과, 제6항 및 제7항에 따른 조치명령, 조치결과, 이의신청 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 정보시스템에 등록하여야 한다.

⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 구성 및 운영, 이의신청 절차 및 이의신청에 따른 조치 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

검사를 받기 전까지 조치를 완료하여야 함) 것임.

품질점검단은 시・도지사가 사전방문 후 사용검사 신청 전에 주택 관련 분야의 전문가로 구성하여 설치・운영하며, 품질점검단이 300세대 이상인[15] 공동주택의 건축・구조・안전・품질관리 등에 대한 시공품질을 점검한 결과 하자가 있다고 판단하는 경우 사용검사권자가 보수・보강 등의 필요한 조치를 명하여야 하고(중대한 하자는 사용검사를 받기 전까지 조치하도록 명함), 사업주체는 조치 후 그 결과를 사용검사권자에게 보고할 의무를 부담함.

그런데, 개정안의 제안이유에 따르면 지진 등 자연재난이 발생하여 주요 구조부의 균열 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 일정한 사항이 확인된 경우 감리를 강화하는 외에 사용검사 이전 단계에서 입주예정자의 확인을 거치도록 하여 주택의 구조안전이 확보되도록 할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 개정안은 현행 제도에 추가하여 안 제46조제2항[16]에 따라 자연재난이 발생하여 건축물의 구조에 영향을 미치는 일정한 사항이 확인되

15) 시・도지사가 필요하다고 인정하는 경우 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만의 공동주택으로 정할 수 있음(「주택법 시행령」 제53조의5제1항).

16) **「주택법」 일부개정법률안**(김정재의원안)
제46조(건축구조기술사와의 협력) ② 감리자는 감리업무 수행 중에 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에 따른 자연재난이 발생하여 건축물의 주요 구조부의 균열 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항이 확인된 경우에는 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.

어 건축구조기술사의 협력을 받아 감리를 받은 주택의 사업주체에게 해당 주택 입주예정자의 과반수가 주택의 구조안정성 등을 확인하기 위하여 사용검사를 받기 전에 현장점검을 요청하는 경우 이에 따를 의무를 부과하려는 것임.

개정안은 지진 등 자연재난으로 인하여 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항이 확인된 건축물이 안전하게 건설되고 있는지 입주예정자들이 직접 확인할 수 있도록 보장하여 입주예정자의 알 권리를 확보하고 입주예정자들이 사용검사를 마친 주택에 안심하고 입주할 수 있도록 하는 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

다만, 현행법상 입주예정자는 사전방문을 통하여, 시・도지사와 사용검사권자는 품질점검단의 점검을 통하여 각각 시공품질을 점검할 수 있다는 점에서 사전방문[17] 및 품질점검단의 점검을 마친 이후에 지진 등

---

17) 현행 법령상 사전방문은 입주지정기간 시작일 45일 전까지(천재지변으로 사용검사를 받기 전까지 중대한 하자에 대한 보수공사 등의 조치를 완료하기 어렵다고 사용검사권자로부터 인정받은 경우 입주지정기간 시작일 30일 전까지) 실시하여야 함.

「주택법 시행규칙」

제20조의2(사전방문의 절차 및 방법 등) ① 사업주체는 법 제48조의2제1항에 따른 사전방문(이하 "사전방문"이라 한다)을 주택공급계약에 따라 정한 입주지정기간 시작일 45일 전까지 2일 이상 실시해야 한다.

② 사업주체가 사전방문을 실시하려는 경우에는 사전방문기간 및 방법 등 사전방문에 필요한 사항을 포함한 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 입주예정자에게 그 내용을 서면(전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다. 이 경우 사전방문계획의 제출 및 통보는 사전방문기간 시작일 1개월 전까지 해야 한다.

③ 사업주체는 전유부분 및 공용부분(계단, 복도, 승강기 및 현관만 해당한다)이 설계도서에 맞게 시공되었음을 감리자로부터 확인받은 후에 사전방문을 실시해야 한다.

④ 제1항에도 불구하고 사업주체는 제2항에 따라 사용검사권자에게 사전방문계획을 제출한 후에 영 제53조의2제5항제1호 또는 제3호에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 사전방문기간 시작일을 15일의 범위에서 연기할 수 있다.

「주택법 시행령」

제53조의2(사전방문 결과에 대한 조치 등) ⑤ 법 제48조의2제3항 후단에서 "대통령령으로 정하

자연재난이 발생하여 안 제46조제2항에 따른 감리를 받은 경우 입주예정자가 현장을 추가 점검할 수 있음을 명시하는 방향으로 문구를 수정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 입주예정자 등이 사용검사 전에 공사의 상태와 품질을 점검하는 사전방문 제도 및 품질점검단 제도가 법령에 규정되어 운영 중이고, 별도의 현장점검 제도 도입 시 입주 일정 지연, 지연에 따른 주택 가치 하락을 우려한 입주예정자 간의 의견 충돌이나 계약 해지 요구에 따른 혼란 등 부작용이 우려된다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 법령에 이미 규정되어 시행 중인 구조안전을 위한 다양한 점검 체계와 중복될 소지가 크고, 추가적인 현장점검으로 공정 일정 지연 및 입주 일정 차질 등의 부작용이 우려된다는 이유로 신중한 검토가 필요하다는 의견을,

대한주택건설협회는 자연재난과 안 제46조제2항에 따른 구조안전 점검 및 보강 시공 등 후속 조치로 일정이 지연된 상황에서 입주예정자의 현장점검 및 추가적인 보완요구까지 이행할 경우 사용검사 및 입주 지연의 장기화가 불가피하고, 입주예정자가 사용검사 전 공사 상태와 품

는 특별한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사용검사를 받기 전까지 중대한 하자에 대한 보수공사 등의 조치를 완료하기 어렵다고 사용검사권자로부터 인정받은 사유를 말한다.
3. 그 밖에 천재지변이나 부득이한 사유가 있는 경우

질을 점검할 수 있도록 현행법상 사전방문 및 품질점검단 제도가 마련되어 있다는 이유로 신중한 검토가 필요하다는 의견을 각각 제출함.

반면, 대한주택관리사협회는 개정에 동의하면서, 조문 체계상 개정안의 내용을 별개의 조문(제48조의4)으로 분리하는 것이 타당하고, 사후 분쟁의 예방을 위하여 '현장점검 결과의 처리'에 관한 사항도 대통령령에 위임할 필요가 있다는 의견을 제출함.

다. 벌금 및 과태료(안 제104조제8호 및 제106조제1항)

현 행	개 정 안
제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	제104조(벌칙) ----------.
1. ~ 7. (생 략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
8. 제46조제1항에 따른 건축구조기술사의 협력, 제68조제5항에 따른 안전진단기준, 제69조제3항에 따른 검토기준 또는 제70조에 따른 구조기준을 위반하여 사업주체, 입주자 또는 사용자에게 손해를 입힌 자	8. 제46조제1항 또는 제2항----------
9. ~ 14. (생 략)	9. ~ 14. (현행과 같음)
제106조(과태료) ① (생 략)	제106조(과태료) ① (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.	② ----------.
1. ~ 4. (생 략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. 제46조제1항을 위반하여 건축구조기술사의 협력을 받지 아니한 자	5. 제46조제1항 또는 제2항----------
<신 설>	5의2. 제49조제5항에 따른 현장점검의 요청에 따르지 아니한 자
6. (생 략)	6. (현행과 같음)
③ ~ ⑤ (생 략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)

※ **시행일** : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

개정안은 안 제46조제2항[18]에 따른 건축구조기술사와의 협력의무를 위반하여 사업주체, 입주자 또는 사용자에게 손해를 입힌 자를 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하고(안 제104조제8호),

안 제46조제2항을 위반하여 건축구조기술사의 협력을 받지 아니한 자와 안 제49조제5항[19]에 따른 현장점검의 요청에 따르지 아니한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

개정안은 감리자의 건축구조기술사와의 협력 의무(안 제46조제2항) 및 입주예정자의 현장점검 제도(안 제49조제5항)의 도입을 전제로 별다른 문제가 없는 것으로 보임.

국토교통부는 입주예정자의 현장점검 제도(안 제49조제5항)에 대하여 신중한 검토가 필요하므로, 현장점검의 요청에 따르지 아니한 자에 대한 과태료를 정한 안 제106조제2항제5호의2에 대해서도 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

---

18) **「주택법」 일부개정법률안**(김정재의원안)
제46조(건축구조기술사와의 협력) ② 감리자는 감리업무 수행 중에 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호가목에 따른 자연재난이 발생하여 건축물의 주요 구조부의 균열 등 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항이 확인된 경우에는 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.

19) **「주택법」 일부개정법률안**(김정재의원안)
제49조(사용검사 등) ⑤ 제46조제2항에 따라 감리를 받은 주택의 사업주체는 해당 주택의 입주예정자의 과반수가 주택의 구조안정성 등을 확인하기 위하여 제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 현장점검을 요청하는 경우에는 이에 따라야 한다. 이 경우 현장점검의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

4. 대체토론의 요지

(생 략)

5. 법안심사소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

윤영석의원, 김도읍의원, 김정재의원, 이연희의원 및 손명수의원이 각각 대표발의한 5건의 '주택법 일부개정법률안'은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론의 요지

(생 략)

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 주택법 일부개정법률안(대안)에 일부 내용을 수정하여 반영함.