



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《바닥충격음 성능검사기준 미달 시
보완시공 의무화 등》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2212599호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 바닥충격음 성능검사 대상의 조정(안 제41조의2제5항)	2
2. 바닥충격음 성능검사기준 미달 시 조치 (안 제41조의2제6항부터 제11항까지 및 제15항)	9
3. 바닥충격음 성능검사 결과 정보망 운영 및 위탁 (안 제41조의2제14항 및 제89조제5항 신설)	19
4. 바닥충격음 성능 중간점검(안 제41조의3 신설)	21
5. 부칙	23

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 2.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 3.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택건설사업을 시행하는 사업주체는 주택에 대하여 사용검사를 받기 전 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사받아야 하며, 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사용검사권자는 사업주체에 대하여 보완 시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 바닥충격음으로 인한 불편이 지속적으로 보고되고 있음에도 불구하고 보완 시공이 권고사항에 불과하여 이행을 강제하기 어렵다는 점에서 현행법상의 바닥충격음 방지 제도가 실효성이 부족하다는 지적이 제기됨.

이에 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사용검사를 하지 않고 성능검사기준을 충족할 때까지 보완시공을 하도록 하는 한편, 2회 이상 보완시공을 하였음에도 성능검사기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우에는 보완시공계획을 제출하도록 하여 바닥충격음 방지 제도의 실효성을 제고하고 쾌적한 주거환경 조성에 기여하려는 것임 (안 제41조의2 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 바닥충격음 성능검사 대상의 조정(안 제41조의2제5항)

현행	개정안
제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 <u>주택건설사업의 경우</u> 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. <단서 신설>	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- 주택건설사업(제2조제2호에 따른 단독주택은 제외한다)----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 사업주체가 제41조 제2항에 따른 인정제품 중 국토교통부장관이 정하는 기준 이상의 성능을 갖춘 제품을 사용하여 바닥구조를 시공한 경우로서 제41조의3에 따른 중간점검 결과가 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 경우에는 성능검사 결과가 성능검사기준을 충족한 것으로 보아 성능검사 결과를 제출하지 아니할 수 있다.

1) 단독주택에 대한 성능검사 배제(안 제41조의2제5항 본문)

현행법 제41조의2제5항에 따라 사업주체는 사업계획승인을 받아 시행하는¹⁾ 주택건설사업에서 사용검사를 받기 전에 바닥충격음 차단구조의 성능을 검사²⁾(이하 “성능검사”라 함)받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 하므로, ‘30호 이상의 단독주택’은 건설 시 성능검사의 대상이 됨.

개정안은 현행법에 따른 성능검사의 대상에서 제2조제2호³⁾에 따른 ‘단독주택’을 제외하려는 것임.

현행법 제2조제2호에 따른 단독주택에는 단독주택, 다중주택, 다가구주택⁴⁾의 세 가지 하위 유형이 있는데, 단독주택은 층간소음의 우려가

1) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자에게 사업계획승인을 받아야 한다.

「주택법 시행령」

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

1. 단독주택: 30호. (단서 생략)

2) 현행 성능검사 제도의 상세에 대해서는 [참고] 참조

3) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

「주택법 시행령」

제2조(단독주택의 종류와 범위) 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제2호에 따른 단독주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호나목에 따른 다중주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 다가구주택

없고, 다중주택은 여러 사람이 거주할 수 있는 구조이지만 독립된 주거의 형태를 갖추고 있지 않으며, 다가구주택은 ‘19세대’ 이하의 거주를 전제로 하고 있다는 점에서 각각 개념상 성능검사가 필요하다고 보기 어려운 측면이 있으므로, 현행법 제2조제2호에 따른 단독주택을 성능검사 대상에서 제외하여 사업주체의 부담을 완화하려는 개정안은 긍정적인 조치로 생각됨.

국토교통부는 성능검사의 기본 취지, 30세대 미만인 공동주택도 성능검사 대상이 아니라는 점 등에 비추어 층간소음의 우려가 없는 현행법 제2조제2호에 따른 단독주택을 성능검사의 대상에서 제외하는 것이 타당하므로 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

4) 「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

1. 단독주택

가. 단독주택

나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

- 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)
- 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것
- 4) 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

- 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것
- 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

2) 고성능 인정제품 시공 시 성능검사 면제(안 제41조의2제5항 단서)

개정안은 사업주체가 바닥충격음 성능등급 인정기관으로부터 성능등급을 인정받은 제품⁵⁾ 중 국토교통부장관이 정하는 기준 이상의 성능을 갖춘 제품⁶⁾을 사용하여 바닥구조를 시공하였고 안 제41조의3⁷⁾에 따른 중간점검 결과가 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 경우 성능검사를 면제하려는 것임.

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.

② 바닥충격음 성능등급 인정기관은 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

6) 참고로, 중량충격음 성능등급 인정제품 현황은 아래 표와 같음.

(단위: 개)

1급	2급	3급	4급	합계
21	30	79	67	197

주) ‘중량충격음’은 무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 의미하며, 1급은 37dB 이하, 2급은 37dB 초과 41dB 이하, 3급은 41dB 초과 45dB 이하, 4급은 45dB 초과 49dB 이하의 중량충격음을 의미함

※자료: 국토교통부(2025. 9월 기준)

7) 「주택법」 일부개정법률안(문진석의원 대표발의, 의안번호 제2212599호)

제41조의3(바닥충격음 중간점검) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 시행하는 주택건설사업(제2조제2호에 따른 단독주택은 제외한다)의 경우 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 모든 세대로 마감재 시공 공정에 착수하기 전 바닥충격음 성능검사(이하 “중간점검”이라고 한다)를 받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 층수 이하로만 이루어진 공동주택에는 적용하지 아니한다.

② 사용검사권자는 사업주체가 제1항에 따른 중간점검을 하지 않거나 중간점검 결과가 대통령령으로 정하는 기준을 충족시키지 못하는 경우에는 사업주체가 보완시공을 실시한 후 성능검사를 실시한 결과가 중간점검기준을 충족할 때까지 마감재 시공 등을 중단토록 하여야 하며, 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보완시공 계획서를 사용검사권자에게 제출하여야 한다. 다만, 장기간 공사기간 지연이 우려되는 등 사용검사권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 사업주체가 사용검사권자로부터 중간점검을 받거나 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 자체적으로 중간점검을 한 경우 제1항에 따른 중간점검을 한 것으로 본다.

개정안은 사업주체가 성능검사 결과를 제출할 부담을 완화하는 인센티브를 부여함으로써 국토교통부장관이 지정한 인정기관으로부터 높은 성능등급을 인정받은 제품의 사용을 촉진하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 사전에 높은 성능등급을 인정받은 제품을 사용하여 우수한 중간점검 결과를 받은 현장은 성능검사기준을 충족할 것이 예상되므로, 최종 성능검사를 면제하여 검사에 필요한 시간과 비용을 최소화하고 고등급 바닥구조 시공에 대한 인센티브를 부여하는 것이 바람직하다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

참 고

바닥충격을 성능검사제도 개요

*자료: 국토교통부

□ 제도개요

- 공동주택 시공 후, 실제 세대에서 바닥충격음 차단성능 기준을 만족하는지 확인하고, 기준 미달 시 보완조치를 실시하는 제도('22.8월~)

□ 주요 내용

- (적용대상) 성능검사 제도 시행('22.8.4.) 이후 최초로 사업계획승인을 신청하는 30세대 이상 공동주택에 적용
- (성능기준) 중량·경량충격음 49dB 이하, 1~4등급으로 구분

구분	성능검사 도입 전		성능검사 도입 후
등급	경량충격음	중량충격음	경량·중량충격음
1급	$L \leq 43$	$L \leq 40$	$L \leq 37$
2급	$43 < L \leq 48$	$40 < L \leq 43$	$37 < L \leq 41$
3급	$48 < L \leq 53$	$43 < L \leq 47$	$41 < L \leq 45$
4급	$53 < L \leq 58$	$47 < L \leq 50$	$45 < L \leq 49$

- (측정대상) 성능검사 대상 세대(샘플세대)의 비율은 사업계획승인 단지 세대수의 유형별(층수별, 면적별) 2퍼센트 무작위 선정
- (미달 시 조치) (현행)사용검사권자가 필요조치(보완시공, 손해배상) 권고

□ 운영현황

- (성능검사기관) 국토안전관리원 * 23.2.3 지정
- (추진현황) 제도 도입 이후 총 12개 단지에 대하여 성능검사 실시

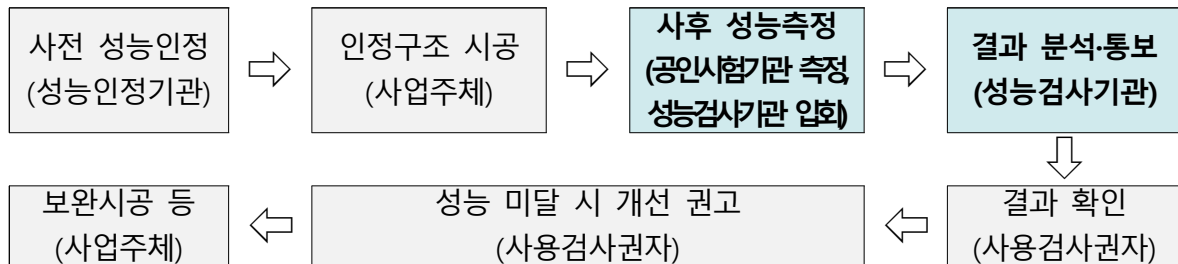
구분	1차 성능검사		1차 성능검사 기준초과 현장(4개) 중	
	기준만족	기준초과	보완시공 후 검사 완료	보완시공 후 재검사 미 실시
성능검사현장(개)	8	4	3	1

* 총 12개 현장, 총 시행건수는 17건

□ 성능검사 업무처리 절차

- (업무 절차) 사업주체는 공동주택 시공 후 바닥충격음 성능을 성능검사 기관으로부터 검사받아 사용검사권자에 제출

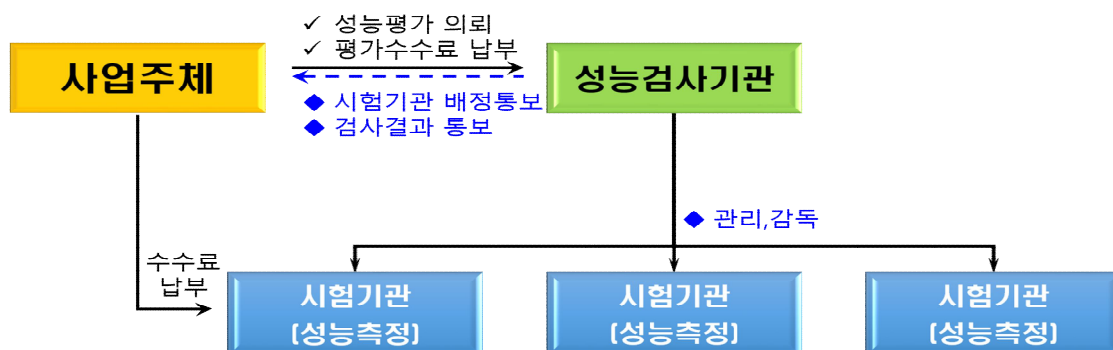
< 바닥충격음 차단구조 성능인정 및 성능검사 절차도 >



- (공인시험기관 활용) 민간 공인시험기관을 통한 성능검사 수행 및 국토안전관리원은 공인시험기관의 선정 및 관리·감독 수행

- (운영) 공인시험기관의 등록명부를 작성·관리하고 홈페이지 공개, 등록된 업체를 활용하여 관리원에서 성능검사 업무량 배분 및 입회*

* 검사 결과의 신뢰성 확보 및 비위·부정 예방을 위해 성능검사 세대에 대해 관리원 직원 입회(2인/조, 수음실 및 음원실 각 1인 입회)



2. 바닥충격음 성능검사기준 미달 시 조치(안 제41조의2제6항부터 제11항까지 및 제15항)

현행	개정안
제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑤ (생략) ⑥ 사용검사권자는 제5항에 따른 성능검사 결과가 <u>성능검사기준</u>에 미달하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>사업주체에게 보완 시공, 손해 배상 등의 조치를 권고할 수 있다.</u> ⑦ 제6항에 따라 조치를 권고받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 기간 내에 권고사항에 대한 조치결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다. <신설> <신설>	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- 대통령령으로 정하는 <u>성능검사기준</u>----- <u>성능검사 결과가 성능검사기준을 충족할 때까지 사업주체에게 보완 시공을 하도록 하여야 한다.</u> ⑦ 제6항에 따라 보완시공을 해야 하는 사업주체는 보완시공을 완료한 후 다시 성능검사를 받아 대통령령으로 사용검사권자에게 제출하여야 하고, 사용검사권자는 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업주체에게 성능검사 결과가 성능검사기준을 충족할 때까지 보완 시공을 하도록 하여야 한다. ⑧ 제6항 및 제7항에도 불구하고 사용검사권자가 사업주체가 실시한 보완시공이 국토교통부장관이 고시하는 보완시공 가이드라인을 충실하게 이행하였다고 판단하는 경우에는 성능검사 결과를 제출받지 아니할 수 있다. ⑨ 사용검사권자는 제5항 및 제7항에 따른 성능검사 결과가 성능검사기준

현행	개정안
⑧ 사업주체는 제5항에 따라 사용검사권자에게 제출한 성능검사 결과 및 제7항에 따라 사용검사권자에게 제출한 조치결과를 대통령령으로 정하는 방법에 따라 입주예정자에게 알려야 한다. ⑨ 국토교통부장관은 층간소음 저감 정책을 수립하기 위하여 필요하다고 판단하는 경우 사용검사권자에게 제5항에 따라 제출된 성능검사 결과 및 제7항에 따라 제출된 조치결과를 국토교통부장관에게 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 사용검사권자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. <신 설>	에 미달하는 경우 제49조제1항에 따른 사용검사를 하여서는 아니 된다. 다만, 입주예정자의 손해 예방을 위해 불가피한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 사용검사를 할 수 있으며, 이 경우 사용검사권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 주택이 성능검사기준에 미달한 사실을 공개하고, 공개한 날로부터 14일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. ⑩ ----- 제5항 및 제7항----- ----- 보완시공 결과----- ----- -----. ⑪ ----- ----- ----- 제5항 또는 제7항----- 보완시공 결과----- ----- -----. ⑮ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 보완시공계획을

현행	개정안
	<u>사용검사권자 및 입주예정자에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 제출된 보완시공계획에 대하여 변경 및 시정을 요구할 수 있다.</u> <u>1. 사업주체가 2회 이상 보완시공을 하였음에도 불구하고 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우</u> <u>2. 사업주체의 보완시공이 일정 기간 이상 지연되는 등 대통령령으로 정하는 사유로 인하여 입주예정자가 제출을 요청한 경우</u> <u>3. 그 밖에 사업의 원활한 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우</u>

현행법 제41조의2에 따라 사용검사권자는 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사업주체에게 보완시공, 손해배상 등의 조치를 권고할 수 있고(제6항), 사업주체는 조치기한이 지난 날부터 5일 이내에⁸⁾ 사용검사권자에게 조치결과를 제출하여야 함(제7항).

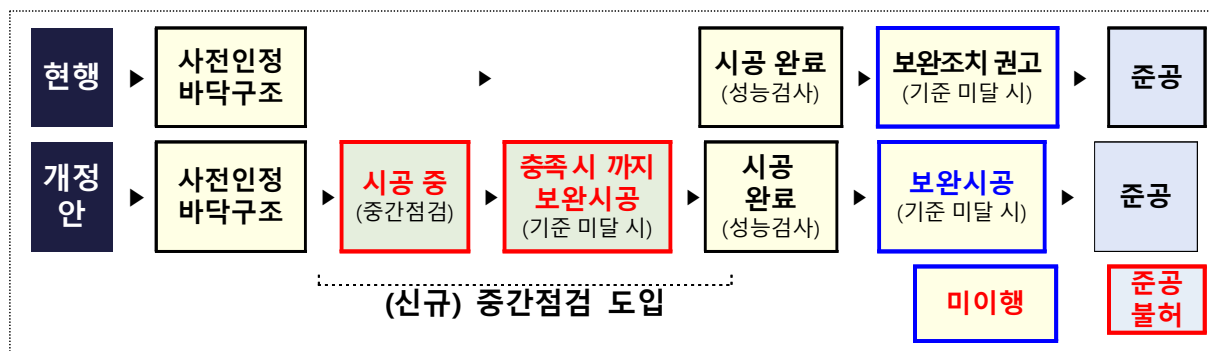
그런데, 현행법에 따르면 사용검사권자는 성능검사 결과가 기준에 미달하더라도 조치를 ‘권고’할 수 있을 뿐이어서 사업주체가 보완시공을 권고받았더라도 손해배상으로 해결하는 방식을 택할 수 있고, 사업주체의 권고 이행을 강제할 수단이 없어 권고의 실효성 확보에 한계가 있다

8) 「주택법 시행령」 제60조의12제4항

는 지적이 제기되었음. 이를 고려하여 국토교통부는 2023년 12월의 「공동주택 층간소음 해소방안」에서 소음 기준 미달 시 보완시공을 의무화하고 준공승인을 불허하는 방침을 밝힌 바 있음.⁹⁾

이에 개정안 제41조의2는 성능검사기준을 충족할 때까지 사용검사권자가 사업주체에게 보완시공을 하도록 하여야 하고 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사용검사를 할 수 없도록 하는 것을 주요 내용으로 함.

[표 1] 현행과 개정안에 따른 제도 비교



※ 자료: 국토교통부

구체적으로 보면, 성능검사 결과가 기준에 미달하면 사용검사권자는 사업주체에게 성능검사기준을 충족할 때까지 보완시공을 하도록 하여야 함(제6항). 사업주체는 보완시공을 완료한 후 다시 성능검사를 받아야 하고, 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사용검사권자가 사업주체에게 성능검사기준을 충족할 때까지 보완시공을 하도록 하

9) 국토교통부, 「공동주택 층간소음 해소방안」, 2023.12.11. 1-2면 참조

여야 함(제7항10)). 다만, 사업주체가 실시한 보완시공이 국토교통부장관이 고시하는 보완시공 가이드라인¹¹⁾을 충실하게 이행하였다고 판단하는 경우에는 사용검사권자가 성능검사 결과를 제출받지 아니할 수 있음(제8항).

성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하는 경우 사용검사권자는 사용검사를 하여서는 아니 되고, 입주예정자의 손해 예방을 위하여 불가피한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에 한하여 사용검사를 허용할 수 있으나, 이 경우 사용검사권자는 해당 주택이 성능검사기준에 미달한 사실을 공개하여야 함(제9항).

아울러, ①사업주체가 2회 이상 보완시공을 하였음에도 성능검사 결과가 성능검사기준에 미달하거나 ②사업주체의 보완시공이 일정 기간 이상 지연되는 등 대통령령으로 정하는 사유로 인하여 입주예정자가 제출을 요청한 등의 경우 사업주체는 보완시공계획을 사용검사권자 및 입주예정자에게 제출하여야 하고, 사용검사권자는 제출된 보완시공계획에 대하여 변경 및 시정을 요구할 수 있음(제15항).

10) 개정안 제41조의2제7항은 “다시 성능검사를 받아 대통령령으로 사용검사권자에게 제출”하도록 하고 있는데, 이는 “다시 성능검사를 받아 대통령령으로 정하는 바에 따라 보완시공 결과 및 성능검사 결과를 사용검사권자에게 제출”의 오기로 보임.

11) 국토교통부는 보완시공 가이드라인 마련을 위하여 2023. 7.부터 2024. 7.까지 “충간소음 사후확인제에 따른 보강공법 및 보완시공 방안” 연구용역을 실시하였고, 국토교통부와 LH 홈페이지에 「바닥충격음 차단성능 강화를 위한 보완시공 가이드라인」을 공개하고 있음.

개정안은 성능검사기준을 충족할 때까지 사용검사를 금지하고 반복하여 보완시공을 하도록 강제함으로써 성능검사 제도의 실효성을 제고하고 층간소음으로 인한 분쟁 등의 문제를 개선하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 공동주택 층간소음 발생을 예방할 수 있도록 보완시공을 내실화하는 것이 바람직하고, 보완시공 가이드라인을 충실하게 이행한 경우 성능검사를 통과한 것으로 하여(안 제41조의2제8항) 무리한 보완시공의 반복으로 인한 사회경제적 손실을 방지할 수 있다는 점 등을 이유로 개정에 동의하면서,

보완시공의 반복을 방지하기 위하여 안 제41조의2제15항과 달리 사업주체가 보완시공을 하여야 하는 ‘모든’ 경우에 보완시공계획서를 ‘사용검사권자 및 성능검사기관’에 제출하도록 하고,

성능 재검사 업무를 차질없이 추진하고 사업주체-입주예정자, 입주예정자 상호 간의 갈등 및 그에 따른 불필요한 사회경제적 비용 발생을 방지하기 위하여 안 제41조의2제7항과 달리 보완시공 결과 및 성능검사 결과를 ‘사용검사권자’가 아니라 ‘사용검사권자 및 성능검사기관’에 제출하는 것으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

＜국토교통부 수정의견＞

개 정 안	수 정 의 견
제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- <u>대통령령으로 정하는</u> <u>성능검사기준</u>----- ---- <u>성능검사 결과가 성능검사기준</u> <u>을 충족할 때까지 사업주체에게 보완</u> <u>시공을 하도록 하여야 한다.</u> ⑦ <u>제6항에 따라 보완시공을 해야</u> <u>하는 사업주체는 보완시공을 완료한</u> <u>후 다시 성능검사를 받아 대통령령</u> <u>으로 사용검사권자에게 제출하여야</u> <u>하고, 사용검사권자는 성능검사 결</u> <u>과가 성능검사기준에 미달하는 경우</u> <u>에는 대통령령으로 정하는 바에 따</u> <u>라 사업주체에게 성능검사 결과가</u> <u>성능검사기준을 충족할 때까지 보완</u> <u>시공을 하도록 하여야 한다.</u> <u><신 설></u> ⑧ <u>제6항 및 제7항에도 불구하고 사용</u> <u>검사권자가 사업주체가 실시한 보완</u> <u>시공이 국토교통부장관이 고시하는</u> <u>보완시공 가이드라인을 충실하게 이</u>	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ (개정안과 같음) ⑦ <u>제6항에 따라 보완시공을 해야</u> <u>하는 사업주체는 대통령령으로 정</u> <u>하는 바에 따라 보완시공계획서를</u> <u>사용검사권자 및 성능검사기관에게</u> <u>제출하여야 하고, 보완시공계획에</u> <u>따른 조치를 완료한 이후 다시 성</u> <u>능검사를 받아 보완시공 결과 및</u> <u>성능검사 결과를 사용검사권자와</u> <u>성능검사기관에 제출하여야 한다.</u> ⑧ <u>사용검사권자는 성능검사 결과가</u> <u>성능검사기준에 미달하는 경우에는</u> <u>대통령령으로 정하는 바에 따라 사</u> <u>업주체에게 성능검사 결과가 성능검</u> <u>사기준을 충족할 때까지 보완시공을</u> <u>하도록 하여야 한다.</u> ⑧ <u>제6항 및 제7항에도 불구하고 사용</u> <u>검사권자가 사업주체가 실시한 보완</u> <u>시공이 국토교통부장관이 고시하는</u> <u>보완시공 가이드라인을 충실하게 이</u>

개 정 안	수 정 의 견
<u>행하였다고 판단하는 경우에는 성능 검사 결과를 제출받지 아니할 수 있다.</u> ⑨ ~ ⑪ (생략) <u>⑮ 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 보완시공계획을 사용검사권자 및 입주예정자에게 제출하여야 한다. 이 경우 사용검사권자는 제출된 보완시공계획에 대하여 변경 및 시정을 요구할 수 있다.</u> 1. ~ 3. (생략)	<u>행하였다고 판단하는 경우에는 성능 기준을 충족한 것으로 보아 성능 검사 결과를 제출받지 아니할 수 있다.</u> ⑨ ~ ⑪ (개정안과 같음) <삭제>

한국주택협회는 보완시공 면제(안 제41조의2제8항) 및 기준 미달 시 예외적 사용검사 허용(안 제41조의2제9항 단서)의 경우 사용검사권자인 지방자치단체의 재량에 의존할 수밖에 없어¹²⁾ 준공 불허 및 무한 반복 보완시공이 불가피하다는 점에서 의무규정으로 수정¹³⁾할 필요가 있고,

안 제41조의2제15항에 따라 보완시공계획서를 입주예정자에게 제출할 경우 입주예정자들의 비공식 모임에서 제기되는 다발적인 민원에 대응해야 하고 후분양 또는 임대사업의 경우 입주예정자가 특정되지 않는

12) 한국주택협회에 따르면 현행법은 보완시공을 권고할 수 있도록 하고 있으나 지방자치단체에서 인허가를 조건으로 설계 강화 및 사후 성능검사 시 높은 등급 획득을 요구하는 사례가 있음.

13) 수정이 곤란할 경우 현행법 제41조의2제6항에서 사용검사권자가 사업주체에게 ‘보완시공’만을 권고할 수 있는 것으로 하는 것이 바람직하다는 의견임.

문제도 있으므로, 사업주체가 신속한 보완시공에 전념할 수 있도록 제출 대상자에서 ‘입주예정자’를 삭제할 필요가 있다는 의견을 제출함.

대한주택건설협회는 ①2022년에 바닥충격음 사후확인 제도가 시행된 이후 권고사항을 의무화할 정도로 보편타당한 성능 데이터가 축적되지 않아 혼란·분쟁, 주택공급 감소 및 주거불안 등이 우려되고, ②개정 시 반복적인 보완시공과 준공지연이 불가피하고 국토교통부의 가이드라인 이행에 따른 보완시공 면제(안 제41조의2제8항) 조항은 지방자치단체의 책임회피로 사문화가 예상되며, ③성능 개선이 곤란한 상황에서 보완시공계획 제출의 의무화(안 제41조의2제15항)는 실효성이 부족하고 사용검사권자의 계획 변경·시정 요구는 불합리한 요구로 이어질 우려가 있고, ④입주예정자의 손해 예방을 위한 사용검사(안 제41조의2제9항 단서) 시 과도한 손해배상¹⁴⁾으로 인한 기획소송이 예상된다는 점 등을 이유로 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

대한건설협회는 ①보완시공 관련 예외조항(안 제41조의2제8항)이 사용검사권자의 재량으로 되어 있어 배임, 민원 등에 민감한 지방자치단체의 특성상 소극적인 예외 적용이 예상되므로 면제를 의무화할 필요가 있고,¹⁵⁾ ②보완시공계획서의 제출 대상(안 제41조의2제15항)에 입주예

14) 대한주택건설협회에 따르면 국토안전관리원에서 제정한 손해배상 가이드라인에서 손해배상액의 범위(전면철거 및 재시공, 입주 지체상금 포함)를 과도하게 설정(중량충격음 2dB 초과 시 서울시 84㎡ 기준 약 2,340만원)하고 있음.

15) 수정이 곤란할 경우 현행법 제41조의2제6항에서 사용검사권자가 사업주체에게 ‘보완시공’만을 권고할 수 있는 것으로 하는 것이 바람직하다는 의견임.

정자를 포함할 경우 임의단체인 입주예정자 모임에 비공식적인 민원 요구에 노출되어 시공 품질이 하락하고 불필요한 행정비용 발생 및 준공 지연이 우려되므로 필요 시에 사용검사권자가 입주예정자에 통보하는 방식이 바람직하다는 의견을 제출함.

3. 바닥충격음 성능검사 결과 정보망 운영 및 위탁(안 제41조의2 제14항 및 제89조제5항 신설)

현행	개정안
제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑪ (생략) <u><신설></u>	제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) ① ~ ⑬ (생략) <u>⑭ 국토교통부장관은 성능검사 결과의 데이터 관리 및 분석 등을 위한 정보망을 운영할 수 있다.</u>
제89조(권한의 위임·위탁) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제89조(권한의 위임·위탁) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 국토교통부장관은 제41조의2제5항에 따른 성능검사 결과의 데이터 관리 및 분석 등을 위한 정보망 운영에 관한 사무를 제41조의2에 따라 지정된 바닥충격음 성능검사기관에 위탁할 수 있다.</u>

국토교통부고시인 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」 제32조제1항제5호16)에 따라 바닥충격음 차단구조 성능검사기관의 장은 성능검사 결과의 데이터 관리 및 분석을 위한 정보망 운영의 업무를 수행함.

16) 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」

제32조(성능검사기관의 업무범위) ① 성능검사기관의 장은 다음 각 호에서 정한 업무를 수행한다.

1. 법 제41조의2제2항에 따른 성능검사를 위한 공인시험기관의 선정 및 관리·감독
2. 성능검사 신청서의 접수 및 결과통보 등 성능검사를 위한 절차 이행
3. 성능검사 대상 세대 선정 및 검사
4. 성능검사 결과 통보
5. 성능검사 결과의 데이터 관리 및 분석 등을 위한 정보망 운영
6. 성능검사업무에 대한 세부운영지침의 작성
7. 국토교통부장관에게 분기별 성능검사 현황 보고

개정안은 국토교통부장관이 바닥충격음 성능검사 결과의 데이터 관리 및 분석 등을 위한 정보망을 운영할 수 있도록 하고(안 제41조의2제14항), 해당 사무를 바닥충격음 성능검사기관¹⁷⁾에 위탁할 수 있도록 하려는 것임(안 제89조제5항).

개정안은 바닥충격음 성능검사 결과의 데이터 관리 및 분석 등을 위한 정보망의 운영 및 위탁에 관한 근거를 법령으로 상향하여 명시하려는 것으로, 별다른 문제는 없는 것으로 보임.¹⁸⁾

국토교통부는 성능검사의 시행 건수 확대가 예상되므로 성능검사의 안정적인 정착 및 운영을 위하여 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

17) 「주택법」

제41조의2(바닥충격음 성능검사 등) 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 검사받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

18) 다만, 안 제89조제5항에서 성능검사 결과의 데이터 관리 및 분석 등을 위한 정보망 운영에 관한 사무의 법적 근거를 ‘제41조의2제5항’으로 하고 있으나, ‘제41조의2제14항’이 보다 정확할 것으로 생각됨.

4. 바닥충격음 성능 중간점검(안 제41조의3 신설)

현행	개정안
<신설>	<u>제41조의3(바닥충격음 중간점검) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 시행하는 주택건설사업(제2조제2호에 따른 단독주택은 제외한다)의 경우 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 모든 세대로 마감재 시공 공정에 착수하기 전 바닥충격음 성능검사(이하 “중간점검”이라고 한다)를 받아 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 층수 이하로만 이루어진 공동주택에는 적용하지 아니한다.</u> <u>② 사용검사권자는 사업주체가 제1항에 따른 중간점검을 하지 않거나 중간점검 결과가 대통령령으로 정하는 기준을 충족시키지 못하는 경우에는 사업주체가 보완시공을 실시한 후 성능검사를 실시한 결과가 중간점검기준을 충족할 때까지 마감재 시공 등을 중단토록 하여야 하며, 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보완시공 계획서를 사용검사권자에게 제출하여야 한다. 다만, 장기간 공사기간 지연이 우려되는 등 사용검사권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.</u> <u>③ 사업주체가 사용검사권자로부터 중간점검을 받거나 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 자체적으로 중간점검을 한 경우 제1항에 따른 중간점검을 한 것으로 본다.</u>

개정안 제41조의3은 단독주택 및 일정 층수 이하의 공동주택이 아닌 사업계획승인을 받아 시행하는 주택의 건설사업에서 사업주체가 모든 세대로 마감재 시공 공정에 착수하기 전에 바닥충격음 성능검사(이하 “중간점검”이라 함)을 받아 사용검사권자에게 그 결과를 제출하도록 하고(제1항),

중간점검을 하지 않거나 중간점검 결과가 기준에 미달하는 경우 사용
검사권자는 사업주체의 보완시공계획서를 제출받고 사업주체가 보완시
공을 실시한 후 성능검사 결과 기준을 충족할 때까지 마감재 시공 등을
중단하도록 하려는 것임(제2항).

개정안은 현행법에 따른 바닥충격음 성능검사가 사용검사 전에 실시
되어 기준 미달 시 보완조치에 어려움이 있을 수 있다는 점을 고려하여
전체 세대의 바닥구조 시공 완료 전에 기준 미달 가능성을 점검하여 미
달 시 보완 시공할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 준공 직전의 보완시공에 기술적 한계가 있고 입주 지연
등의 피해가 우려되므로 중간점검 단계에서 시공상태를 수정하는 것이
효과적이고, 자체점검을 중간점검으로 갈음할 수 있도록 하여 중복비용
발생을 방지하고 검사부담을 완화하는 방안도 마련되어 있다는 점에서
개정에 동의한다는 의견을 제시함.

5. 부칙

개 정 안
이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

개정안은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하도록 하고 있음.

아울러, 보완시공 의무화, 중간점검 제도 등 개정안에서 새로 도입하고 있는 제도들이 어느 경우부터 적용되는지 보다 명확히 하기 위하여 개정규정을 ‘시행 이후 사업계획승인(변경승인을 포함한다)을 신청하는 경우부터’ 적용하도록 적용례를 추가하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.¹⁹⁾

대한건설협회도 개정내용의 적용에 혼란이 없도록 현행 바닥충격음 사전인정제·사후인증제 도입 시와 같이 시행 이후 사업계획승인 신청분부터 적용²⁰⁾하는 것으로 수정하는 것이 필요하다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576

19) 국토교통부도 동일한 의견임.

20) 「주택법」(법률 제18834호, 2022.2.3. 개정) 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(바닥충격음 성능검사에 관한 적용례) 제41조의2제1항 및 같은 조 제5항부터 제8항까지의 개정규정은 이 법 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용한다.