

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . . (제 회)	

주 택 법 시 행 령 일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	20 . . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

주택법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

주택건설공사 현장에 상주하는 감리자에게 하수급인이 시공자격을 갖추었는지 여부를 확인하도록 하고, 사업계획승인권자로 하여금 특별한 사유가 없으면 통합심의를 실시하도록 하며, 신규 공동주택 건설 시 바닥충격음 차단구조 성능검사 결과를 입주민에게 공개하도록 「주택법」이 개정(법률 제 20048호, 2024. 1. 16. 공포, 2024. 7. 17. 시행)됨에 따라, 감리자에게 하수급인의 시공자격 확인 의무를 부여하고 이를 위해 필요한 자료를 제출받을 수 있는 근거를 마련하는 한편, 통합심의를 실시하기 위한 공동위원회 구성절차를 보완하고, 하수급인의 시공자격 여부를 확인하지 않은 감리자와 입주자에게 성능검사 결과를 공개하지 않은 사업주체에 대한 과태료 부과 근거규정을 신설하려는 것임.

3. 주요내용

가. 공동위원회 구성절차 보완(안 제33조제3항, 안 제35조제1항)

- 1) 사업계획승인권자가 아닌 시·도지사가 통합심의를 할 수 있게 되어, 공동위원회 부위원장의 요건에 사업계획승인권자가 속한 지방자치단체 뿐 아니라 통합심의를 실시하는 시·도 소속 공무원을 추가
- 2) 시·도지사가 통합심의를 실시하는 경우 사업계획승인권자가 아닌

시·도지사가 회의 내용을 위원에게 알리도록 규정

나. 감리자의 업무 추가 및 업무절차 규정(안 제49조제1항 및 제52조의2)

- 1) 감리자의 업무에 하수급인이 시공자격을 갖추었는지 여부를 확인하도록 추가
- 2) 감리자는 시공자격 여부 확인 업무를 수행하기 위해 수급인으로부터 시공자격에 관한 자료를 제출받을 수 있는 근거 마련
- 3) 감리자는 불법하도급 적발 시 사업주체 및 사업계획승인권자에게 통보하도록 의무화

다. 사전방문 시 하자에 대한 조치기한 설정(안 제53조의2제2항)

1) 신축 공동주택의 시공 하자를 최소화하기 위해 사업주체가 사전방문 시 발견된 하자의 조치기한을 입주예정자와 협의하는 경우, 사용검사 후 180일 이내(중대한 하자인 경우 90일 이내)에 조치 완료토록 협의

라. 사전방문 시 하자 조치계획의 입주예정자 통보(안 제53조의2제3항)

1) 입주예정자의 재산권 보호 및 신속한 하자 조치를 위해 사업주체는 사전방문 시 발견된 하자에 대한 조치일자 등 조치계획을 사용검사권자 뿐 아니라 입주예정자에게도 통보하도록 규정

마. 등록사업자에 대한 행정처분기준 및 감리자와 사업주체에 대한 과태료 부과기준 신설(안 별표 1 및 별표 5)

- 1) 등록증을 빌리거나 등록사업자의 성명 또는 상호를 허락 없이 사용한 경우 및 이를 교사하거나 방조한 경우 등록말소토록 규정
- 2) 바닥충격음 차단구조 성능검사 결과를 입주자에게 알리지 않거나

거짓으로 알린 경우, 감리자가 하수급인의 시공자격 여부를 확인하지 않은 경우에 대한 과태료 부과금액 규정

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고 전

3) 행정규제 : 규제심사 대상심의 요청

주택법 시행령 일부개정령안

주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제33조제1항 및 제2항 중 “법 제18조제3항”을 각각 “법 제18조제5항”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “속한”을 “속한 지방자치단체 및 법 제18조제4항에 따라 통합심의를 하는”으로 하며, 같은 조 제4항 중 “법 제18조제3항”을 “법 제18조제5항”으로 한다.

제35조제1항 중 “법 제18조제3항”을 “법 제18조제5항”으로, “사업계획승인권자는”을 “통합심의를 하는 지방자치단체의 장은”으로 한다.

제48조제1항 각 호 외의 부분, 같은 조 제2항 및 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “법 제43조제2항”을 각각 “법 제43조제3항”으로 한다.

제49조제1항에 제5호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 중 “시공감리”를 “감리”로 한다.

5의2. 하수급인의 시공자격에 대한 적정성 확인

제52조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “수급인(하수급인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에게 다음 각 호의 자료의 제공을 요청할 수 있다”를 “수급인에게 하수급인의 시공자격에 관한 자료를 제출받아야 한다”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분에 후단을 다음과 같이 신설한다.

다만 감리자가 필요하다고 판단되는 경우에는 하수급인의 건설기술인

배치에 관한 자료를 제출받을 수 있다.

제52조의2제1항제1호 및 제2호를 각각 삭제하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “또는 사업계획승인권자에게 통보할 수 있다”를 “및 사업계획승인권자에게 통보하여야 한다”로 하며, 같은 항 제2호 중 “수급인”을 “하수급인”으로 한다.

제53조의2제2항제1호 단서 중 “한다”를 “한다. 이하 이 항에서 같다”로, “날로 한다”를 “날로 하되, 가급적 사용검사를 받은 날로부터 90일 이내가 되도록 협의하여야 한다”로 하고, 같은 항 제2호 각 목 외의 부분 단서 중 “협의(공용부분의 경우에는 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다)한”을 “협의를”으로, “날로 한다”를 “날로 하되, 가급적 다음 각 목의 구분에 따른 날로부터 180일 이내가 되도록 협의하여야 한다”로 하며, 같은 조 제3항 중 “제출해야”를 “제출하고 입주예정자에게 그 내용을 서면(전자문서를 포함한다)으로 알려야”로 한다.

별표 1 제2호마목 중 “법 제90조”를 “법 제90조제1항”으로 하고, 바목부터 카목까지를 아목부터 파목까지로 하며, 바목 및 사목을 각각 다음과 같이 신설한다.

바. 법 제90조제2항을 위반하여 등록증을 빌리거나 허락 없이 등록사업자의 성명 또는 상호로 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공한 경우	법 제8조제1항 제5호의2	등록말소		
사. 법 제90조제4항을 위반하여 이 법에서 정한 사업이나 업무를 수행 또는 시공하기 위하여 법 제90	법 제8조제1항 제5호의3	등록말소		

조제2항의 행위를 교사하거나 방조한 경우				
------------------------	--	--	--	--

별표 5 제2호사목부터 처목까지를 자목부터 터목까지로 하고, 사목 및 아목을 각각 다음과 같이 신설한다.

사. 법 제41조의2제8항을 위반하여 성능 검사 결과 또는 조치결과를 입주예정자에게 알리지 아니하거나 거짓으로 알린 경우	법 제106조제3항제2호의2	500
아. 감리자가 법 제44조제1항에 따른 주택건설공사의 하수급인의 시공자격 여부 확인의무를 위반한 경우	법 제106조제3항제2호의3	400

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제33조, 제35조, 제49조, 제52조의2 및 별표 1의 개정규정은 2024년 7월 17일부터 시행한다.

제2조(사업주체 등에 대한 감리자의 통보 등에 관한 적용례) 제49조제1항제5호의2 및 제52조의2의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제16조제2항에 따라 착공신고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(사전방문 결과 조치에 관한 적용례) 제53조의2의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제48조의2제1항에 따른 사전방문을 실시하는 경우부터 적용한다.

제4조(과태료의 부과에 관한 적용례) 별표 5 제2호사목의 개정규정은 이
영 시행 이후 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적
용하고, 같은 호 아목의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제16조제2항
에 따라 착공신고를 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제33조(공동위원회의 구성) ① <u>법 제18조제3항</u>에 따른 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)는 위원장 및 부위원장 1명씩을 포함하여 25명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다.</p> <p>② 공동위원회 위원장은 <u>법 제18조제3항</u> 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회 위원장의 추천을 받은 위원 중에서 호선(互選)한다.</p> <p>③ 공동위원회 부위원장은 사업계획승인권자가 <u>속한</u> 지방자치단체 소속 공무원 중에서 위원장이 지명한다.</p> <p>④ 공동위원회 위원은 <u>법 제18조제3항</u> 각 호의 위원회의 위원이 각각 5명 이상이 되어야 한다.</p> <p>제35조(통합심의를 방법과 절차)</p> <p>① <u>법 제18조제3항</u>에 따라 사업계획을 통합심의회하는 경우 <u>사업계획승인권자</u>는 공동위원회를</p>	<p>제33조(공동위원회의 구성) ① <u>법 제18조제5항</u>----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② ----- <u>법 제18조제5항</u> ----- ----- ----- -----.</p> <p>③ ----- ----- <u>속한 지방자치단체</u> 및 <u>법 제18조제4항</u>에 따라 <u>통합심의를</u> 하는 ----- -----.</p> <p>④ ----- <u>법 제18조제5항</u> ----- ----- -----.</p> <p>제35조(통합심의회 방법과 절차)</p> <p>① <u>법 제18조제5항</u>----- ----- <u>통합심의를</u> 하는 지방자치단체의 장</p>

개최하기 7일 전까지 회의 일
시, 장소 및 상정 안건 등 회의
내용을 위원에게 알려야 한다.

② ~ ⑦ (생략)

제48조(감리자의 교체) ① 법 제43조제2항에서 “업무 수행 중 위
반 사항이 있음을 알고도 묵인
하는 등 대통령령으로 정하는
사유에 해당하는 경우”란 다음
각 호의 어느 하나에 해당하는
경우를 말한다.

1. ~ 5. (생략)

② 사업계획승인권자는 법 제43조제2항에 따라 감리자를 교체
하려는 경우에는 해당 감리자
및 시공자·사업주체의 의견을
들어야 한다.

③ 사업계획승인권자는 제1항
제5호에도 불구하고 감리자가
다음 각 호의 사유로 감리업무
수행을 포기한 경우에는 그 감
리자에 대하여 법 제43조제2항
에 따른 감리업무 지정제한을
하여서는 아니 된다.

1. ~ 3. (생략)

제49조(감리자의 업무) ① 법 제4

은 -----

-----.

② ~ ⑦ (현행과 같음)

제48조(감리자의 교체) ① 법 제43조제3항-----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

② ----- 법 제43조제3항-----

-----.

③ -----

----- 법 제43조제3항-----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제49조(감리자의 업무) ① -----

4조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

6. (생략)

② 국토교통부장관은 주택건설공사의 시공감리에 관한 세부적인 기준을 정하여 고시할 수 있다.

제52조의2(사업주체 등에 대한 감리자의 통보 등) ① 감리자는 감리업무 수행을 위하여 필요한 경우에는 주택건설공사의 수급인(하수급인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에게 다음 각 호의 자료의 제공을 요청할 수 있다. <후단 신설>

1. ~ 2. (생략)

② 감리자는 감리업무 수행 중 다음 각 호의 사실을 확인한 때에는 이를 사업주체 또는 사업계획승인권자에게 통보할 수 있

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 하수급인의 시공자격에 대한 적정성 확인

6. (현행과 같음)

② -----
----- 감리-----

-----.

제52조의2(사업주체 등에 대한 감리자의 통보 등) ① -----

----- 수급인에게 하수급인의 시공자격에 관한 자료를 제출받아야 한다. 다만 감리자가 필요하다고 판단되는 경우에는 하수급인의 건설기술인 배치에 관한 자료를 제출받을 수 있다.

<삭제>

② -----

----- 및 사업계획승인권자에게 통보하여야 한

다.

1. (생략)

2. 주택건설공사의 수급인이
「건설산업기본법」 제40조제
1항에 따라 공사현장에 건설
기술인을 배치하지 않은 사실

제53조의2(사전방문 결과에 대한
조치 등) ① (생략)

② (생략)

1. 제4항에 해당하는 중대한 하
자인 경우: 사용검사를 받기
전. 다만, 제5항의 사유가 있
는 경우에는 입주예정자와 협
의(공용부분의 경우에는 입주
예정자 3분의 2 이상의 동의
를 받아야 한다)하여 정하는
날로 한다.

2. 그 밖의 하자인 경우: 다음 각
목의 구분에 따른 시기. 다만,
제5항의 사유가 있거나 입주
예정자와 협의(공용부분의 경
우에는 입주예정자 3분의 2
이상의 동의를 받아야 한다)

다.

1. (현행과 같음)

2. ----- 하수급인-----

제53조의2(사전방문 결과에 대한
조치 등) ① (현행과 같음)

② (현행과 같음)

1. -----

----- 한다. 이하 이 항에서
같다----- 날
로 하되, 가급적 사용검사를
받은 날로부터 90일 이내가
되도록 협의하여야 한다

2. -----

----- 협의를 한 -----

한 경우에는 입주예정자와 협의하여 정하는 날로 한다.

가.·나. (생략)

③ 조치계획을 수립한 사업주체는 법 제48조의2에 따른 사전방문 기간의 종료일로부터 7일 이내에 사용검사권자(법 제49조제1항에 따라 사용검사를 하는 자를 말한다. 이하 같다)에게 해당 조치계획을 제출해야 한다.

④·⑤ (생략)

----- 날로 하되, 가급적 다음 각 목의 구분에 따른 날로부터 180일 이내가 되도록 협의하여야 한다.

가.·나. (현행과 같음)

③ -----

----- 제출하고 입주예정자에게 그 내용을 서면(전자문서를 포함한다)으로 알려야 --
--.

④·⑤ (현행과 같음)

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 주택건설공급과	
연 락 처	(044) 201 - 3369