

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 알려진 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 및 법 제18조제4항에 따라 통합심의를 하는</u> ----- -----.</p> <p>④ ----- <u>법 제18조제5항</u> ----- ----- -----.</p> <p>제35조(통합심의를 방법과 절차)</p> <p>① <u>법 제18조제5항</u>----- <u>통합심의를 하는 지방자치단체의 장</u></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