서울특별시 주택 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	1928

2020. 12. 18.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2020. 10. 16. 김종무 의원 발의 (2020.10.26. 회부)

2. 제안이유

○ 「주택법」 개정에 따라 상위 법령에서 위임한 공동주택 품질점검단 구성·운영에 관한 세부 기준을 적기에 마련하여 부실시공을 사전에 예방하고 공동주택의 품질 제고 및 안전 확보에 기여하고자 함.

○ 입주예정자 요청 시 골조공사 완료 1개월 이내에도 품질점검을 실시할 수 있도록 하고, 입주예정자가 원하는 경우 참관이 가능토록 하는 등 공동주택 품질점검단 운영의 실효성을 높이기 위한 조항을 추가함.

3. 주요내용

○ 주택 사업자는 주택 품질 제고 등을 위해 시가 실시하는 주택 정책에 적극 협조해야함을 규정함.(안 제4조)

○ 시장이 공동주택 품질점검단의 설치·운영할 수 있도록 하고, 시행령에서 위임한 300세대 미만 공동주택 중 품질점검 대상을 규정함.(안 제14조)

○ 품질점검단 규모와 구성 방식, 품질점검 시기 등을 규정함.(안 제15조)

4. 검토의견

○ 이 개정조례안은 공동주택의 품질을 제고하기 위해 민간전문가들로 구성된 '품질점검단'을 설치할 수 있도록 「주택법」(2020.1.23. 개정, 2021.1.24. 시행)이 개정됨에 따라, 조례로 위임된 품질점검 대상과 점검단 설치·운영에 관한 사항을 정하고자[1] 김종무 의원이 발의하여 2020.10. 26.일 우리 위원회에 회부된 사항임.

□ 품질점검단의 점검대상 (안 제14조)

○ 개정된 「주택법」 상 '공동주택 품질점검단'(이하 '**품질점검단**')은 공동주택의 시공품질을 점검·관리하기 위하여 시·도지사가 주택·시공 관련 전문가들로 구성·운영하는 제도로, 사용검사 전까지 현장점검 등을 통해 공동주택의 시공품질을 점검하고 그 결과를 시·도시자와 사용검사권자에게 제출하도록 하고 있음.

○ 「주택법 시행령」은 현재 개정 중인 상황이며[2], 최근 법제처 심사를 마친 시행령 개정안에 따르면(안 제53조의6제1항) 품질점검 대상은 '300세대 이상인 공동주택'을 원칙으로 하되 조례에서 300세대 미만으로도 정할 수 있도록 함에 따라 이 개정조례안은 '150세대 이상'으로 정하고 있음.

- 이는 2010년 이후 공동주택 입주자등의 하자심사·분쟁조정 접수건수가 전국적으로 늘어나고 있는 상황에서 분쟁 발생을 사전에 예방하기 위해 점검대상을 확대하려는 취지로 이해됨.

---

1) 「주택법」 개정사항은 크게 두가지로, 입주예정자의 **사전방문**에 관한 사항과, 전문가로 이루어진 **품질점검단**에 관한 사항인데, 시·도 조례로의 위임은 품질점검단 관련 사항만 해당됨.

2) '20.8.3 입법예고, '20.12.4 법제처 심사 완료.

〈하자심사·분쟁조정위원회 연도별 하자심사 및 분쟁조정 현황〉

(단위: 사건 수)

	사건 처리대상			심사 및 조정 결과				취하	차기 이월 (계류)
	전기 이월	접수 건수	누계	하자판정 조정성립	조정 결렬	각하	불응 종결		
2010년	-	69	69	13	0	0	18	8	30
2011년	30	327	357	126	25	17	48	15	126
2012년	126	836	962	720	19	1	16	5	201
2013년	201	1,954	2,155	698	280	8	1	116	1,052
2014년	1,052	1,676	2,728	1,128	676	21	8	164	731
2015년	731	4,244	4,975	3,166	408	31	24	354	992
2016년	992	3,880	4,872	2,462	33	148	1	1,429	798
2017년	798	4,087	4,885	1,690	60	42	0	1,398	1,608
2018년	1,608	3,819	5,427	2,593	10	124	0	1,161	1,521
누계	-	20,892	26,430	12,596	1,511	392	116	4,650	-

※ 출처 : 국회 국토교통위원회 검토보고서 (‘20.4.28. 자료출처-국토교통부 제출자료)

□ 점검단 구성·운영 관련사항 (안 제15조)

○ 개정조례안은 품질점검단의 원활한 운영을 위하여 시행령 개정안 제53조의4제1항 각 호의 자격을 갖춘 위원으로 구성된 전문가 인력풀(pool)의 규모를 500명 이내로 정하고, 단지별 점검 시에는 자격요건별 1명 이상을 포함하여 11~30명으로 구성할 수 있도록 규정함.

품질점검단 위원 자격요건 (시행령 개정안 제53조의4제1항)

1. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사
2. 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야 기술사 자격을 취득한 사람
3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 취득한 사람
4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 특급건설기술인
5. 「고등교육법」 제2조의 학교 또는 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람
6. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 박사학위를 취득한 사람
7. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람
8. 공무원으로서 공동주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람
9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람
   가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관
   나. 「지방공기업법」 제3조제1항의 지방공기업

- 그러나 개별 단지의 점검은 자격요건이 아닌 건축, 조경, 전기, 기계, 소방 등 업무분야별 전문가를 참여하도록 할 필요가 있으며, 이와 연계하여 효율적·집중적 점검과 논의가 가능하도록 단지별 점검단의 최대 규모를 축소하는 방안도 검토할 필요가 있음.

개 정 안	수 정 안
제15조(품질점검단의 구성 및 운영) ② 시장은 품질점검단 중 개별 공동주택의 품질점검을 위하여 **11명 이상 30명 이하**의 품질점검반을 구성·운영할 수 있으며, 이 경우 「**주택법 시행령**」 **제53조의8제1항 각 호의 위원을 각각 1명 이상 포함**하여야 한다.	**제15조(품질점검단의 구성 및 운영)** ② 시장은 품질점검단 중 개별 공동주택의 품질점검을 위하여 **건축·조경·전기·기계·소방 등 분야별 전문가를 포함한 15명 이내**의 품질점검반을 구성·운영할 수 있으며, 그 외 세부내용은 시장이 정한다.

○ 또한 개정조례안에서는 구청장 또는 입주예정자의 요청으로 개별 단지의 품질점검단을 구성·운영할 수 있도록 규정하였는데, 입주예정자의 요청 조건을 명확하게 하는 차원에서 요청 입주예정자의 최소 규모를 명시할 필요가 있음.

- 통상 공동주택단지 내 중요한 의사결정 시 입주민 2/3 이상 동의를 받고[3], 최소한의 의사결정 성립을 위해서는 1/10 이상 동의를 두고 있음을 감안할 때[4], 품질점검 요청은 '입주예정자 1/10 이상'의 동의가 있을 때 가능하도록 규정하는 것도 검토가 가능하겠음.

○ 개정안에는 전문가들로만 구성된 '품질점검단'의 현장점검 시 입주예정자들이 시장에게 참관을 신청할 수 있도록 규정하고 있는데, 입주예정자에게 참관을 허용할 경우, 점검의 투명성과 입주민 만족도 증진에 기여할 수 있을 것으로 사료됨.

---

3) 예) 「주택법 시행령」 개정안 제53조의7제5항, 사용검사권자 조치명령에 따른 조치기간 별도 결정 시 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비구역 지정시

4) 예) 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비사업 사전타당성 조사 요청, 공공재개발 신청, 조합 총회 성립 요건 등

- 다만 입주예정자의 참관 신청과 선정, 참관인단 구성은 구청에서 담당할 수 있도록 조정하는 것이 업무의 효율성 확보 차원에서 바람직하겠음.

개 정 안	수 정 안
④ 공동주택의 입주예정자는 해당 공동주택의 품질점검을 실시하는 경우 **시장**에게 참관을 신청할 수 **있다.<단서신설>**	④ 공동주택의 입주예정자는 해당 공동주택의 품질점검을 실시하는 경우 **구청장**에게 참관을 신청할 수 **있으며. 구청장은 신청자와 협의하여 참관인단을 정한다. 참관 신청절차, 참관인단 규모, 참관방법 등 필요한 사항은 구청장이 정한다.**

○ 끝으로 「주택법 시행규칙」 개정안 제20조의4제4항에서 '전유부분'의 점검을 의무화하고 있음을 감안하여, 시공분쟁이 가장 빈번히 발생하는 최상층을 포함하여 품질점검단이 점검해야 할 최소 세대 규모를 규정할 필요가 있겠음.

개 정 안	수 정 안
<신설>	**⑤ 「주택법」 제42조의2제2항에 따라 점검하는 경우 전유부분은 최상층 1세대를 포함하여 3세대 이상을 점검한다.**

○ 종합하면, 이 개정조례안은 공동주택의 시공 관리를 위해 품질검수단의 대상, 운영을 서울시 실정에 맞게 세부적으로 정하려는 것으로, 조례개정 시 공동주택 품질 제고와 하자·분쟁발생 저감에 기여할 수 있을 것으로 판단됨[5].

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 윤 은 정
연 락 처	02-2180-8208
이 메 일	urbanth@seoul.go.kr

5) 이 조례의 시행일은 상위법령 시행일(2020.1.24.)에 맞추어 부칙에서 정할 필요가 있음.

【붙임】 품질점검단 관련 법령 비교표(법-시행령안-개정조례안)

주택법	주택법 시행령(안)	서울특별시 주택 조례(안)
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.	제53조의4(품질점검단의 구성 및 운영 등) ① 품질점검단의 위원(이하 이 조에서 "위원"이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 대도시 시장을 포함한다. 이하 이 조 및 제53조의5에서 같다)가 임명하거나 위촉한다. 1. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사 2. 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야 기술사 자격을 취득한 사람 3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 취득한 사람 4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 특급건설기술인 5. 「고등교육법」 제2조의 학교 또는 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람 6. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 박사학위를 취득한 사람 7. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람 8. 공무원으로서 공동주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람 9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람 가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관 나. 「지방공기업법」 제3조제1항의 지방공기업	제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ① 시장은 「주택법」 제48조의3 및 같은 법 시행령이 정하는 바에 따라 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. 제15조(품질점검단의 구성 및 운영) ① 품질점검단은 500명 미만으로 「주택법 시행령」 제53조의4제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 구성한다.

주택법	주택법 시행령(안)	서울특별시 주택 조례(안)
	⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 구성·운영 등에 필요한 세부적인 사항은 해당 행정구역에 건설하는 주택단지 수 및 세대수 등의 규모를 고려하여 조례로 정한다.	제15조(품질점검단의 구성 및 운영) ② 시장은 품질점검단 중 개별 공동주택의 품질점검을 위하여 건축·조경·전기·기계·소방 등 분야별 전문가를 포함한 15명 이내의 품질점검반을 구성·운영할 수 있으며, 그 외 세부내용은 시장이 정한다. ③ 시장은 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사 전에 품질점검단을 통한 주택 품질점검을 실시할 수 있으며, 입주예정자의 1/10 이상이 요청하는 경우 해당 공동주택의 골조 공사가 완료된 날로부터 1개월 이내에 품질점검을 실시할 수 있다. ④ 공동주택의 입주예정자는 해당 공동주택의 품질점검을 실시하는 경우 구청장에게 참관을 신청할 수 있으며. 구청장은 신청자와 협의하여 참관인단을 정한다.
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.	제53조의5(품질점검단의 점검대상 및 점검방법 등) ① 법 제48조의3제2항에서 "대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택"이란 법 제2조제10호다목 및 라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택을 말한다. 다만, 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택으로 정할 수 있다.	제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ② 「주택법 시행령」 제53조의5제1항단서에 따른 품질점검단의 점검대상은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다. 1. 150세대 이상 공동주택 2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 공동주택
	※ 주택법 시행규칙(안) 제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의5제2항제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위해 최소 3세대 이상을 선정하여 품질점검단에 통보해야 한다. 이 경우 구체적인 점검 세대수 및 세대 선정기준은 공동주택의 규모 등 단지 여건에 따라 시·도(법 제48조의3제1항 후단의 경우에는 대도시를 말한다)의 조례로 정한다.	