

실내건축공사 표준화 및 제도 정비 촉구 결의안 검 토 보 고

1. 경 과

가. 발 의 자 : 구미경 의원 외 9명

나. 의안번호 : 제 3318 호

다. 발의일자 : 2025. 10. 20.

라. 회부일자 : 2025. 11. 6.

2. 주 문

- 국회는 「건설산업기본법」 등 관련 법률을 개정하여 세대 내 실내건축공사에 대한 표준계약서 작성, 하자보수 기준, 안전관리 절차 등 실내건축공사의 표준화 근거를 마련할 것.
- 국토교통부는 실내건축공사 표준화 및 안전관리 강화를 위한 하위 법령·지침을 정비하고, 실내건축 분야의 품질 및 안전관리 체계를 제도화할 것.
- 공정거래위원회는 실내건축공사 표준계약서 및 견적서 작성기준을 정비하여 불공정 계약행위로 인한 소비자 피해를 방지할 것.
- 정부와 국회는 실내건축공사 표준화 제도 도입을 위한 관계 법령 개정과 정책 지원을 조속히 추진하고, 시민의 주거 안전과 권익 보호를 위한 근본 대책을 마련할 것.

3. 제안이유

- 서울특별시 내 공동주택 세대에서 이루어지는 실내건축공사(인테리어)는 계약금액 산정의 불투명성, 자재·인건비 미구분, 공사 중 변경계약 미체결, 하자보수 기준 미비, 안전관리 소홀 등으로 인한 시민 피해가 지속되고 있다.
- 현행 「건설산업기본법」, 「건설기술진흥법」, 「공동주택관리법」, 「건축법」 등에는 세대 내 실내건축공사만을 별도로 규율하는 절차나 표준이 존재하지 않아, 공사 과정의 공정성과 안전성 확보에 한계가 있다.
- 특히 「건설산업기본법」은 건설공사에 대한 등록·감독 권한을 국토교통부 장관에게 부여하고, 일부만 시·도지사에게 위임하고 있어 지방자치단체 차원의 제도적 대응이 어렵다.
- 이로 인해 공사 계약 단계에서부터 시공, 하자보수, 분쟁조정에 이르기까지 체계적인 관리가 이루어지지 않고, 시민들은 불합리한 계약피해와 안전사고 위험에 노출되고 있다.
- 실내건축공사 표준화 제도의 법제화는 소비자 보호를 넘어, 건설산업의 품질 신뢰도를 높이고 시공자·소비자 간 공정한 거래 질서를 확립하기 위한 필수적 제도이다.
- 미국, 일본 등 주요 선진국은 이미 실내건축 분야의 표준계약서 제도 및 안전관리 지침을 운영하고 있으며, 공공기관 인증제를 통해 시공품질을 관리하고 있다.

- 이에 본 의회는 국회와 정부가 세대 내 실내건축공사 표준화 제도를 조속히 마련하고, 관련 법령을 정비하여 시민의 안전과 권익을 보호하는 제도적 기반을 구축할 것을 강력히 촉구한다.

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「건설산업기본법」, 「건설기술진흥법」, 「공동주택관리법」, 「건축법」, 「지방자치법」

5. 이송처

- 국회, 국토교통부, 공정거래위원회, 서울특별시장

6. 검토의견

- 「실내건축공사 표준화 및 제도 정비 촉구 결의안」 (이하 “결의안”)은 서울시 공동주택 세대의 실내건축공사(인테리어)과정에서 계약금액 산정의 불투명과 하자관리 미비 등으로 시민 불만이 지속되는 상황을 개선하기 위해 관련 절차를 표준화하고 법령·제도를 정비할 것을 국회 및 중앙행정기관에 촉구하기 위한 것임.
- 실내건축공사는 「건설산업기본법 시행령」 제7조 및 [별표 1]¹⁾에 따라 등록된 실내건축공사 사업자가 주택의 소유자 등 발주자와 도급계약을 체결하여 실내 칸막이, 마감, 설비 배치 등을 변경·개선하는 공사로,
- 공사금액 1,500만원 미만의 경미한 실내건축공사가 아닌 1,500만원 이상의 실내건축공사를 도급받아 시공하려는 경우에는 「건설산업기본법」 (이하 “법”) 제9조제1항²⁾ 및 같은 법 시행령 제8조제1항제2호³⁾에 따라 실내건축공사 전문건설업 등록을 갖추어

1) 「건설산업기본법 시행령」 제7조(건설업의 업종, 업종별 업무분야 및 업무내용) 법 제8조에 따른 건설업의 업종, 업종별 업무분야 및 업무내용은 별표 1과 같다.

[별표 1] 건설업의 업종, 업종별 업무분야 및 업무내용(제7조 관련)

2. 전문공사를 시공하는 업종, 업무분야 및 업무내용

건설업종	업무분야	업무내용	건설공사의 예시
나. 실내건축공사업	실내건축공사	가) 실내건축공사: 건축물의 내부를 용도와 기능에 맞게 건설하는 실내건축공사 및 실내공간의 마감을 위하여 구조체·집기 등을 제작 또는 설치하는 공사	실내건축공사(도장공사 또는 석공사만으로 시공되는 공사는 제외한다), 실내공간의 구조체 제작 및 마감공사, 그 밖에 집기 등을 제작 또는 설치하는 공사 등

2) 「건설산업기본법」 제9조(건설업 등록 등) ① 건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다.

3) 「건설산업기본법」 제8조(경미한 건설공사등) ① 법 제9조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 건설공사”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 말한다.

2. 별표 1에 따른 전문공사를 시공하는 업종, 업종별 업무분야 및 업무내용에 해당하는 건설공사로

야 하며, 무등록 상태에서 공사를 수행할 경우 법 제95조24)에 따른 벌칙에 처하고 있음.

- 또한, 공동주택 세대 내 실내건축공사에 관한 허가·신고는 「공동주택관리법」 제35조 및 같은 법 시행령 제35조5) 등에 따라 자치구청장에게 허가를 받거나 신고하도록 규정하고 있으며,
- 동 공사와 관련된 계약서에 관해서는 공정거래위원회가 제정한 「실내건축·창호 공사 표준계약서」⁶⁾ 및 국토교통부의 「안전한 실내건축 가이드라인」⁷⁾ 등이 존재하나, 법령상 사용 의무가 부

서 공사예정금액이 1천5백만원미만인 건설공사. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사를 제외한다.

가. ~ 사. (생략)

- 4) 「건설산업기본법」 제95조의2(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조제1항에 따른 등록을 하지 아니하거나 부정한 방법으로 등록을 하고 건설업을 한 자

- 5) 「공동주택관리법」 제35조(행위허가 기준 등) ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

1. 공동주택을 사업계획에 따른 용도 외의 용도에 사용하는 행위

2. 공동주택을 증축·개축·대수선하는 행위(「주택법」에 따른 리모델링은 제외한다)

3. 공동주택을 파손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)

3의2. 「주택법」 제2조제19호에 따른 세대구분형 공동주택을 설치하는 행위

4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

「공동주택관리법 시행령」 제35조(행위허가 등의 기준 등) ① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.

② 법 제35조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.

1. 공동주택의 용도폐지

2. 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다)

③ 법 제35조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 하려는 자는 허가신청서 또는 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

- 6) 「실내건축·창호 공사 표준계약서」 공정거래위원회·표준약관 제10079호(2018. 3. 21. 제정)

- 7) 「안전한 실내건축 가이드라인」 국토교통부 건축정책과 (2013.12.)

과된 것이 아닌 권고적 성격⁸⁾에 그치고 있어 실제 현장에서의 활용도와 실효성은 낮은 것으로 파악되고 있음.

- 이에, 실내건축공사 계약 관련 최근 3년간('23년~'25년) 서울시 및 자치구의 행위허가(비내력벽 철거 기준)⁹⁾ 집계 현황을 살펴보면 '23년 6,899건, '24년 8,969건, '25년 11,481건으로 매년 증가추세를 보이고 있으며,
- 같은 기간 실내건축공사업 관련 행정처분은 '23년 617건, '24년 469건으로 일시 감소하였다가 '25년 751건으로 다시 크게 증가한 것으로 파악됨([표] 참조).

[표] 최근 3년간 실내건축공사 행위허가 건수 및 행정처분 현황

(단위 : 건)

	행위허가	합 계	과태료	영업정지	시정명령	등록말소	과징금
		1,837	1,259	236	212	69	61
2025년	11,481	751	560	82	73	22	14
2024년	8,969	469	280	63	65	27	34
2023년	6,899	617	419	91	74	20	13

※ 건설공사대상 미통보 또는 거짓통보, 건설공사대상 미통보, 기재사항변경사항 기한 내 신고 불이행 등 공사대장 기재·보고 관련 위반에 전체의 약 80%

- 다만, 이러한 행정처분은 대부분 국토교통부(1391건), 건설산업정보원(36건), 지방국토관리청(46건) 등 중앙정부 및 산하기관의 조사결과(전체의 79.8%)를 통보¹⁰⁾받아 후속 조치한 것이며,

8) 「약관의 규제에 관한 법률」 제19조의3(표준약관) ⑤ 공정거래위원회는 제1항 또는 제4항에 따라 심사하거나 제정·개정한 약관(이하 “표준약관”이라 한다)을 공시(公示)하고 사업자 및 사업자단체에 표준약관을 사용할 것을 권장할 수 있다.

→이에, 소유자와 인테리어 업자간 계약서는 행위허가 필요 서류에 포함되어 있지 않음.

9) 서울시 및 자치구는 비내력벽 철거 행위에 대해서만 허가 및 집계를 시행 중

10) 최근 3년간 서울시(자치구 포함) 실내건축공사업(인테리어) 행정처분 단속 주체 현황

- 실제 같은 기간 ‘무자격·무등록 적발 현황’을 보면, 공사금액 1,500만원 이상 실내건축공사를 무면허로 수행한 적발 사례는 1건에 불과하고 이마저도 국토교통부 조사에 따른 수사의뢰 결과인 것으로 파악됨([표] 참조).

[표] 최근 3년간 서울시(자치구 포함) 무자격·무등록 등 시공 적발 사례

연번	자치구	연도	적발일자	단속주체(시/구/경찰 등)	적발방법	적발대상(업체명/개인)	위반내용 요약	관련법령(건설산업기본법 제41조 등)	처분·조치내용(고발/과태료/행정처분 등)	후속조치(수사·송치 등)
1	은평구	2023	2022. 12.12.	국토교통부	위반행위 조사	***[주]	실내건축공사면허 없이 1500만원 이상의 실내건축공사를 함	건설산업기본법 제9조 제1항	수사의뢰	검찰 송치

- 실내건축공사 시장 규모를 감안할 때, 서울시의 이와 같은 적발 실적은 현행 관리·감독 체계가 실태를 충분히 반영하지 못하고 있음을 시사한다 할 것이며,
- 그럼에도 서울시(자치구 포함)는 실내건축공사업 등록 및 정기 실태조사에 따른 등록기준 조사 외에는 별도의 직접적인 지도·점검을 실시하지 않고 있는데¹¹⁾, 이는 실내건축공사 관리가 중앙정부의 통보에 따른 사후적 행정처분에 의존하고 있음을 보여준다 하겠음.

주요 민원(쟁점) 사항	건수
1. 국토교통부 (75%)	1391
2. 지방국토관리청 (2.5%)	46
3. 건설산업정보원 (2%)	36
4. 자치구 (14.8%)	272
5. 서울시 (0.2%)	3
6. 기타 중앙 기관 (4.8%)	89
합 계	1,837

11) ‘최근 3년간 서울시(자치구 포함) 지도점검 현황’ 0건. 건설기술정책관 제출자료(2025.11.26.)

- 서울시 및 자치구는 실내건축공사업 등록 및 정기 실태조사에 따른 등록기준 조사 외에는 별도의 지도 점검을 실시하고 있지 않음.

- 다음으로, 실내건축공사로 인한 분쟁 양상을 파악하기 위해 최근 3년간 서울시 및 자치구 응답소·국민신문고 등으로 접수된 실내건축공사 관련 민원 현황(총36건)을 살펴보면, 인테리어 공사 현장 소음·진동(20건)이 절반 이상을 차지하고 그밖에 결로·누수·마감 불량 등 공사 하자(2건), 공사 지연 및 미이행(2건), 중도금 수령 후 공사 중단(1건), 미신고 공사진행(3건) 등으로 나타났음([표] 참조).

[표] 최근 3년간 서울시(자치구 포함) 실내건축공사 관련 민원(분쟁) 접수 현황

(단위 : 건)

주요 민원(쟁점) 사항	합계	'25년	'24년	'23년
1. 인테리어 공사 현장 소음·진동에 따른 민원사항	20	17	2	1
2. 결로·누수·마감 불량 등 공사 하자	2	1	1	-
3. 공사 지연 및 미이행	2	1	1	-
4. 중도금 수령 후 공사 중단	1	1	-	-
5. 미신고 공사 진행	3	1	2	-
6. 기타	8	4	1	3
합 계	36	25	7	4

- 한편, 실내건축공사와 관련한 자치구 소관부서 현황을 보면, 25개 전 자치구에서 실내건축공사업 등록 업무는 ‘건설관리·도로·건설행정’ 등 건설부서에서 수행하고 있는 반면, 실내건축공사 계약·행위허가는 ‘주택·공동주택·건축 부서’ 등 주택·건축 부서에서 각각 담당하고 있어 이원화된 구조인 것으로 파악됨([표] 참조).
- 이 같은 이원화된 구조로 인해 시민 입장에서는 어느 부서가 등록·허가·민원·단속 등을 수행하는지 직관적으로 파악하기 어려운바, 관련 민원 제기 및 문의 과정에서 혼선이 발생할 우려가 상존하고 있다 하겠음.

[표] 실내건축공사 등록 및 계약(행위허가) 관련 자치구 소관부서 현황

자치구	등록업무 담당부서명	계약(행위허가) 담당부서명
강남구	건설관리과	주택과
강동구	도로과	공동주택과
강북구	건설관리과	공동주택과
강서구	건설관리과	주택과
관악구	도시관리과	주택과
광진구	가로경관과	주거사업과(행위허가)
구로구	가로경관과	주택과
금천구	건설행정과	주택과
노원구	도시관리과	공동주택지원과
도봉구	가로관리과	주택과
동대문구	도시경관과	주택과
동작구	건설행정과	주택지원과
마포구	보행행정과	주택상생과
서대문구	도시경관과	주택과
서울시	건설혁신담당관	공동주택과
서초구	가로행정과	공동주택관리과
성동구	안전관리과	주택정책과
성북구	건설관리과	주택정책과
송파구	도로관리과	주택사업과
양천구	건설관리과	주택과
영등포구	민원여권과	주택과
용산구	건설관리과	주택과
은평구	도로과	주택과
종로구	가로정비과	건축과
중구	건설관리과	주택과
종랑구	도시경관과	주택관리과

- 본 결의안은 이러한 현실을 개선하기 위해, 우선 첫째 국회는 「건설산업기본법」 등 관련 법률을 개정하여 ‘실내건축공사 표준화 법제를 마련’할 것, 둘째 국토교통부는 실내건축공사 과정의 ‘안전관리 강화와 시공사 관리체계를 확립’할 것,
- 셋째 공정거래위원회는 실내건축공사 표준계약서 및 견적서 작성

기준 등을 정비하여 ‘불공정 계약행위를 방지’할 것, 마지막으로 정부는 지자체가 실내건축공사와 관련된 행정적 역할을 수행할 수 있도록 ‘지방정부 역할을 확대’할 것을 각각 촉구하고 있음.

- 이는 국회와 정부가 시민의 생활과 직결된 실내건축공사의 공정성과 안전성을 확보하기 위하여 관련 법령을 조속히 정비하고 실내건축공사 표준화 제도를 서둘러 마련할 것을 종합적으로 촉구하는 내용으로,
- 현재 실내건축공사업 관리 사무가 「건설산업기본법」 등¹²⁾에 따라 국토교통부장관이 기본적인 권한과 책임을 보유하고 일부 사무에 대해서만 지방자치단체에 위임하는 구조적 한계를 지니고 있는바, 실질적인 규제·입법 권한을 가진 중앙정부와 국회에 제도 개선의 필요성을 직접적으로 제기한다는 점에서 정책적·공익적 의미가 크다고 여겨짐.

12) 「건설산업기본법」 제9조(건설업 등록 등) ① 건설업을 하려는 자는 대통령령으로 정하는 업종별로 국토교통부장관에게 등록을 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있다.

제82조(영업정지 등) ① 국토교통부장관은 건설사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 6개월 이내의 기간을 정하여 그 건설사업자의 영업정지를 명하거나 영업정지를 갈음하여 1억원 이하의 과징금을 부과할 수 있다.

1. ~ 11. (생략)

제83조(건설업의 등록말소 등) 국토교통부장관은 건설사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 건설사업자(제10호의 경우 중 하도급인 경우에는 그 건설사업자와 수급인을, 다시 하도급한 경우에는 그 건설사업자와 다시 하도급한 자를 말한다)의 건설업 등록을 말소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 영업정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호, 제2호의2, 제3호의2, 제3호의3, 제4호부터 제8호까지, 제8호의2, 제12호 또는 제13호에 해당하는 경우에는 건설업 등록을 말소하여야 한다.

1. ~ 13. (생략)

제91조(권한의 위임·위탁) ① 이 법에 따른 국토교통부장관의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 소속 기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)에게 위임할 수 있다.

「건설산업기본법 시행령」 제86조(권한의 위임 등) ① 국토교통부장관은 법 제91조제1항에 따라 건설사업자 등에 관한 다음 각 호의 권한을 시·도지사에게 위임한다.

1. ~ 14. (생략)

- 아울러 현행 법령이 공사금액 1,500만원 이상 실내건축공사에 대해서만 등록·관리를 요구하고 있어 그 이하 소규모 세대 내 인테리어 공사는 사실상 제도권 밖의 사각지대에 놓여 있는바, 본 결의안은 이 영역에 대한 문제를 공론화하고 향후 표준계약서 도입 등 제도권 편입을 촉구하는 계기를 마련코자 한다는 점에서도 의미가 있다 하겠음.