

심 사 보 고 서

충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영
조례 일부개정조례안

충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례 일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	351
----------	-----

2023. 7. 13.(월)
행 정 문 화 위 원 회

1. 심사경과

가. 제 출 자 : 임영은 의원 등 9인

나. 제출일자 : 2023년 7월 4일

다. 회부일자 : 2023년 7월 5일

라. 상정일자 : 2023년 7월 13일

- 제410회 충청북도의회 임시회 제1차 행정문화위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지

(제안설명자 : 임영은 의원)

가. 제안사유

○ 품질점검단의 기능을 보다 구체화하고, 품질점검 시기의 강화 등을 통하여 공동주택 입주자의 권한을 강화하고자 함.

나. 주요내용

○ 품질점검단의 기능 구체화 조항 신설(안 제2조제2항)

- 공동주택의 건축, 구조, 조경, 안전, 실내 내장·가전, 난방·방재 등의

시공상태 자문

- 공동주택 주요결함과 하자 발생원인의 시정(是正) 자문
 - 공동주택 품질관리를 위한 법·제도적 개선 권고
 - 그 밖의 공동주택 품질관리에 필요한 사항 자문
- 입주예정자에게 공고(안 제6조제2항)
- 입주예정자가 열람 할 수 있도록 인터넷 등을 통하여 공고하도록 함
- 품질점검단의 자문을 요청할 수 있음(안 제6조제4항)
- ‘골조공사 중’(공정률 25% 내외) 시기
 - 50% 이상의 입주예정자의 동의가 있는 경우. 다만 2회만 허용
- 점검조치 결과를 입주예정자가 열람할 수 있도록 함(안 제7조제4항)
- 조치결과를 입주예정자가 열람할 수 있도록 인터넷 등을 통하여 공고하도록 함.

3. 검토보고 요지(수석전문위원 : 서정호)

- 이 개정조례안은 공동주택 품질점검단의 기능을 보다 구체화하고, 품질점검 자문요청의 시기 강화 등을 통하여 공동주택 입주자의 권한을 강화하고자 하는 것으로,
- 개정조례안의 주요 내용을 살펴보면,
- 안 제2조제2항에 품질점검단의 자문 기능을 신설하고,
 - 안 제6조제2항에 점검계획을 입주예정자가 열람할 수 있도록 인터넷 등을 통하여 공고하도록 하였으며,
 - 안 제6조제4항에 품질점검단의 자문요청 시기를 신설하였으며,

- 안 제7조제4항에 품질점검단의 조치결과를 입주예정자가 열람할 수 있도록 인터넷 등을 통하여 공고하도록 하였음.
- 이 조례는 공동주택 입주예정자를 위하여 품질점검단의 기능을 강화한 것으로 특별한 이견이 없음.
- 다만, 입법예고 기간 중 품질점검단의 자문 시기를 “준공 후 1년 이내 공동주택관리법 제2조제1항제8호 입주자대표회의의 요청이 있는 경우”를 추가(안제6조제4항제3호 신설) 해 달라는 의견이 제출되었으며,
- 법률적 검토²⁾를 통해 제출된 의견은 반영되지 않았음.

2) 「충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례」는 「주택법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항 및 관련 사항을 규정함을 목적으로 하고 있으며, 「주택법」은 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정한 법으로, 「주택법」에 따른 공동주택 품질점검은 입주예정자 사전방문 후 10일 이내, 즉 준공 전 실시하는 것으로 규정하고 있으며, 준공 후 공동주택의 관리 및 운영은 「주택법」이 아닌 「공동주택 관리법」에 규정하고 있음.

- 제출된 의견은 “준공 후” 까지 공동주택 품질점검단의 역할을 연장하는 것으로, 이는 「주택법」에서 규정한 범위와 상충하며, 준공 후 공동주택의 유지·관리 및 하자보수는 「공동주택 관리법」에 따라야 함.
- 따라서 제출된 의견은 조례에 반영할 수 없음
- 아울러, 충청북도는 공동주택 입주민의 권리 및 재산 보호를 위해 ‘공동주택 감사 및 컨설팅’, ‘공동주택 기술자문단’ 제도를 운영하고 있음

4. 질의 및 답변요지 : “생략”

5. 토 론 요 지 : “생략”

6. 심 사 결 과 : “원안가결”

7. 소 수 의 견 요 지 : “없음”

8. 기타 필요한 사항 : “없음”

9. 심사보고서 첨부서류

○ 「충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례 일부개정조례안」

충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례 일부개정조례안

충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 품질점검단의 기능은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택의 건축, 구조, 조경, 안전, 실내 내장·가전, 난방·방재 등의 시공상태 자문
2. 공동주택 주요결함과 하자 발생원인의 시정(是正) 자문
3. 공동주택 품질관리를 위한 법·제도적 개선 권고
4. 그 밖의 공동주택의 품질관리에 필요한 사항 자문

제3조제1항 및 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “**점검단**”을 각각 “**품질점검단**”으로 한다.

제6조제2항 중 “**통보해야 한다**”를 “통보해야 하며, 입주예정자가 열람할 수 있도록 인터넷 등을 통하여 공고하여야 한다”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 사용검사권자는 제4조1항 각 호의 공동주택에 대해하 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 도지사에게 품질점검단의 자문을 요청할

수 있다.

1. ‘골조공사 중’(공정률 25% 내외) 시기
2. 입주예정자(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호의 민간임대주택을 포함한다)의 50퍼센트 이상의 동의가 있는 경우. 다만, 최대 두 차례만 허용한다.

제7조제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 사용검사권자는 제1항부터 제3항까지의 조치결과를 입주예정자가 열람할 수 있도록 인터넷 등을 통하여 공고하여야 한다.

제10조제1항을 제목 외의 부분으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현행	개정안
제2조(설치 및 기능) ① (생략) (신설)	제2조(설치 및 기능) ① (현행과 같음) <u>② 품질점검단의 기능은 다음 각 호와 같다.</u> <u>1. 공동주택의 건축, 구조, 조경, 안전, 실내 내장·가전, 난방·방재 등의 시공상태 자문</u> <u>2. 공동주택 주요결함과 하자 발생원인의 시정(是正) 자문</u> <u>3. 공동주택 품질관리를 위한 법·제도적 개선 권고</u> <u>4. 그 밖의 공동주택의 품질관리에 필요한 사항 자문</u>
제3조(구성) ① <u>점검단</u> 은 60명 이내로 구성하며, 위원장은 위원 중에서 호선한다. ② <u>점검단</u> 은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 도지사가 위촉한다. 1~7. (생략)	제3조(구성) ① <u>품질점검단</u> 은 60명 이내로 구성하며, 위원장은 위원 중에서 호선한다. ② <u>품질점검단</u> 은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 도지사가 위촉한다. 1~7. (현행과 같음)
제6조(점검시기·절차) ① (생략) ② 도지사는 품질점검단이 품질점검을 실시하기 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게	제6조(점검시기·절차) ① (현행과 같음) ② 도지사는 품질점검단이 품질점검을 실시하기 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게

현행	개정안
점검일시 및 품질점검단 구성 현황 등이 포함된 점검계획을 <u>통보해야 한다.</u> ③ (생략)	점검일시 및 품질점검단 구성 현황 등이 포함된 점검계획을 <u>통보해야 하며, 입주예정자가 열람할 수 있도록 인터넷 등을 통하여 공고하여야 한다.</u> ③ (현행과 같음) ④ <u>사용검사권자는 제4조제1항 각 호의 공동주택에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 도지사에게 품질점검단의 자문을 요청할 수 있다.</u> 1. <u>‘골조공사 중’(공정률 25% 내외) 시기</u> 2. <u>입주예정자(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호의 민간임대주택을 포함한다)의 50퍼센트 이상의 동의가 있는 경우. 다만, 최대 두 차례만 허용한다.</u>
제7조(점검결과·조치) ① ~ ③ (생략) (신설)	제7조(점검결과·조치) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u>사용검사권자는 제1항부터 제3항까지의 조치결과를 입주예정자가 열람할 수 있도록 인터넷 등을 통하여 공고하여야 한</u>

현행	개정안
제10조(자료의 요구 등) ① (생략)	<u>다.</u> 제10조(자료의 요구 등) (현행 제1항과 같음)

관련법령 발췌

□ 주택법 [시행 2021. 10. 21.] [법률 제18317호, 2021. 7. 20. , 일부개정]

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.

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.

③ 사업주체는 제2항에 따른 품질점검단의 점검에 협조하여야 하며 이에 따르지 아니하거나 기피 또는 방해하여서는 아니 된다.

④ 사용검사권자는 품질점검단의 시공품질 점검을 위하여 필요한 경우에는 사업주체, 감리자 등 관계자에게 공동주택의 공사현황 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 관련 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑤ 사용검사권자는 제2항에 따라 제출받은 점검결과를 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

⑥ 사용검사권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 품질점검단의 점검결과에 대한 사업주체의 의견을 청취한 후 하자가 있다고 판단하는 경우 보수·보강 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치하도록 명하여야 한다.

- ⑦ 제6항에 따라 보수·보강 등의 조치명령을 받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 조치를 하고, 그 결과를 사용검사권자에게 보고하여야 한다. 다만, 조치명령에 이의가 있는 사업주체는 사용검사권자에게 이의신청을 할 수 있다.
- ⑧ 사용검사권자는 공동주택의 시공품질 관리를 위하여 제48조의2에 따라 사업주체에게 통보받은 사전방문 후 조치결과, 제6항 및 제7항에 따른 조치명령, 조치결과, 이의신청 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 정보시스템에 등록하여야 한다.
- ⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 구성 및 운영, 이의신청 절차 및 이의신청에 따른 조치 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 주택법 시행령 [시행 2021. 10. 14.] [대통령령 제32053호, 2021. 10. 14., 일부개정]

제53조의2(사전방문 결과에 대한 조치 등) ① 법 제48조의2제2항에 따른 하자(이하 “하자”라 한다)의 범위는 「공동주택관리법 시행령」 제37조 각 호의 구분에 따르며, 하자의 판정기준은 같은 영 제47조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따른다.

② 법 제48조의2제2항에 따라 하자에 대한 조치 요청을 받은 사업주체는 같은 조 제3항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 시기까지 보수공사 등의 조치를 완료하기 위한 계획(이하 “조치계획”이라 한다)을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 수립하고, 해당 계획에 따라 보수공사 등의 조치를 완료해야 한다.

1. 제4항에 해당하는 중대한 하자인 경우: 사용검사를 받기 전. 다만, 제5항의 사유가 있는 경우에는 입주예정자와 협의(공용부분의 경우에는 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다)하여 정하는 날로 한

다.

2. 그 밖의 하자인 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 시기. 다만, 제5항의 사유가 있거나 입주예정자와 협의(공용부분의 경우에는 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다)한 경우에는 입주예정자와 협의하여 정하는 날로 한다.

가. 전유부분: 입주예정자에게 인도하기 전

나. 공용부분: 사용검사를 받기 전

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

- ④ 법 제48조의2제3항 후단에서 “대통령령으로 정하는 중대한 하자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 하자로서 사용검사권자가 중대한 하자라고 인정하는 하자를 말한다.

1. 내력구조부 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 결함이 있는 경우로서 공동주택의 구조안전상 심각한 위험을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우

가. 철근콘크리트 균열

나. 「건축법」 제2조제1항제7호의 주요구조부의 철근 노출

2. 시설공사별 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 결함이 있는 경우로서 입주예정자가 공동주택에서 생활하는 데 안전상·기능상 심각한 지장을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우

가. 토목 구조물 등의 균열

나. 옹벽·차도·보도 등의 침하(沈下)

다. 누수, 누전, 가스 누출

라. 가스배관 등의 부식, 배관류의 동파

마. 다음의 어느 하나에 해당하는 기구·설비 등의 기능이나 작동 불량 또는 파손

1) 급수·급탕·배수·위생·소방·난방·가스 설비 및 전기·조명 기구

2) 발코니 등의 안전 난간 및 승강기

⑤ 법 제48조의2제3항 후단에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사용검사를 받기 전까지 중대한 하자에 대한 보수공사 등의 조치를 완료하기 어렵다고 사용검사권자로부터 인정받은 사유를 말한다.

1. 공사 여건상 자재, 장비 또는 인력 등의 수급이 곤란한 경우

2. 공정 및 공사의 특성상 사용검사를 받기 전까지 보수공사 등을 하기 곤란한 경우

3. 그 밖에 천재지변이나 부득이한 사유가 있는 경우

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.

② 품질점검단은 법 제48조의3제2항에 따라 공동주택 관련 법령, 입주자모집공고, 설계도서 및 마감자재 목록표 등 관련 자료를 토대로 다음 각 호의 사항을 점검해야 한다.

1. 공동주택의 공용부분
2. 공동주택 일부 세대의 전유부분
3. 제53조의3제2항에 따라 사용검사권자가 하자 여부를 판단하기 위해 품질점검단에 자문을 요청한 사항 중 현장조사가 필요한 사항

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 점검절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

비용추계서 첨부제외 사유서

○ 첨부제외 관련규정

- 충청북도 입법에 관한 조례 제11조(비용추계서 작성대상)제4항 제1호

○ 사 유

- 의안의 개정 내용이 인용조문을 변경하고, 알기쉬운 법령 정비기준에 따라 용어를 정비하는 것으로서, 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하며 별도의 비용이 발생하지 않아 비용추계서 작성을 생략함.