의안번호	제 595 호
의 결 연 월 일	2020년 월 일 (제 회)

충청북도 아파트 품질검수단 설치 및 운영 조례 전부개정조례안

발 의 자	이옥규 의원 등 7인
발의연월일	2020년 11월 20일

충청북도 아파트 품질검수단 설치 및 운영 조례 전부개정조례안

(이옥규 의원 대표발의)

의 안 번 호	595

발의연월일 : 2020년 11월 20일

발 의 자 : 이옥규, 임영은, 박상돈, 심기보, 오영탁, 육미선, 김국기

1. 개정이유

○ 「주택법」 및 같은 법 시행령 및 시행규칙 일부개정('21. 1. 24. 시행)에 따라 법률에서 위임된 공동주택 품질점검단의 설치·운영 등에 필요한 사항 등을 구체적으로 정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완 하고자 「충청북도 아파트 품질검수단 설치 및 운영 조례」 전부를 개정하려는 것임.

2. 주요내용

○ 「품질검수단」을 「품질점검단」으로 법령에서 규정된 명칭으로 정비(제목 및 조례전문)

○ 품질점검단의 구성 정비(안 제3조)

○ 품질점검단의 점검대상 정비(안 제4조)

○ 품질점검단의 점검방법 및 점검시기·절차를 명확히 함(안 제5조, 제6조)

○ 품질점검단의 점검결과에 대한 조치 신설(안 제7조)

○ 품질점검단의 운영에 관한 임기, 제척, 회피 등을 정함(안 제8조, 제9조)

○ 품질점검단의 자료요구 기준에 관한사항 신설(안 제10조)

○ 품질검수단이 업무수행중 습득한 정보에 대한 비밀유지 의무 정함(안 제11조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「주택법」

나. 관련부서 협의 : 문화체육관광국 건축문화과와 협의함.

다. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서

라. 입법예고 : 2020. 11. 13. ~ 2020. 11. 18.

충청북도조례 제 호

충청북도 아파트 품질검수단 설치 및 운영 조례 전부개정조례안

충청북도 아파트 품질검수단 설치 및 운영 조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 밖에 사항에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(설치 및 기능) ① 충청북도지사(이하 “도지사”라 한다)는 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 법 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 설치하여 운영한다.

제3조(구성) ① 점검단은 60명 이내로 구성하며, 위원장은 위원 중에서 호선한다.

② 점검단은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 도지사가 위촉한다.

1. 「건축사법」 제7조에 따른 건축사 또는 「기술사법」 제2조에 따른 기술사 자격을 가진 사람

2.「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 가진 사람

3.「건설기술 진흥법 시행령」 제4조 및 같은 조 별표 1에 따른 건설기술자의 등급이 특급기술자에 해당하는 사람

4. 공인된 대학이나 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람

5. 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자관련 분야의 박사학위를 소지한 사람 또는 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람

6. 공무원으로서 공동주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람

7.「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 임직원 또는 지방공기업의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람

제4조(점검대상) ①「주택법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제53조의6제1항에 따른 점검대상은 다음 각 호로 한다. 다만, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 사업주체인 경우는 제외한다.

1. 300세대 이상인 공동주택

2. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 공동주택

② 「주택법 시행규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제20조의4제1항에 따라 사용검사권자는 품질점검단의 점검대상인 경우 지체 없이 도지사에게 품질점검을 요청해야 한다.

제5조(점검방법) ① 품질점검단은 공동주택 관련 법령, 입주자모집공고, 설계도서 및 마감자재 목록표 등 관련 자료를 토대로 하여 다음 각 호의 사항을 점검해야 한다.

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

② 제1항에서 정한 사항 외에 품질점검단의 점검절차 등에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부령을 따른다.

제6조(점검시기·절차) ① 사용검사권자로부터 품질점검을 요청받은 도지사는 사전방문 종료일부터 10일 이내에 품질점검단으로 하여금 제5조에 따라 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

② 도지사는 품질점검단이 품질점검을 실시하기 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검일시 및 품질점검단 구성현황 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

③ 제2항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의6제2항제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위해 최소 5세대 이상을 선정하여 품질점검단에 통보해야 한다. 이 경우 구체적인 점검 세대수 및 세대 선정기준은 공동주택의 규모 등 단지 여건에 따라 정한다.

제7조(점검결과·조치) ① 품질점검단은 품질점검을 실시한 후 그 결과를 도지사와 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

② 법 제48조의3제6항 전단에 따라 사용검사권자는 품질점검단으로부터 점검결과를 제출받은 즉시 사업주체에게 그 내용을 통보해

야 하며, 사업주체는 점검결과에 대해 이견이 있는 경우 통보받은 날부터 5일 이내에 관련 자료를 첨부하여 사용검사권자에게 의견을 제출해야 한다.

③ 사용검사권자는 품질점검단의 점검결과 및 제2항에 따라 사업주체로부터 제출받은 의견을 검토하여 영 제53조의5제1항에 따른 하자의 범위에 해당한다고 판단되는 사항에 대해 사업주체로부터 의견을 제출받은 날부터 5일 이내에 사업주체에게 보수·보강 등의 조치를 명해야 한다.

제8조(임기) 품질점검단 위원의 임기는 2년으로 하되, 2회에 한하여 연임할 수 있고 보궐위원의 임기는 전임위원의 남은 기간으로 한다.

제9조(위원의 제척·회피) ① 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공동주택의 품질점검에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 주택건설사업의 사업주체, 시공자 또는 감리자(이하 “사업주체등”이라 한다)이거나 최근 3년 내에 사업주체등이었던 경우(사업주체등이 법인·단체 등인 경우에는 그 임원 또는 직원을 포함한다. 이하 제2호에서 같다)
2. 위원이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 대리인이거나 대리인이었던 경우

5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 기업 등이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

6. 위원이나 위원의 친족이 해당 주택건설사업의 입주예정자인 경우

② 위원이 제1항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 공동주택의 품질점검에서 회피해야 한다.

제10조(자료의 요구 등) ① 품질점검단은 업무를 수행할 때 시공품질 점검을 위하여 필요한 경우에는 사용검사권자에게 공동주택의 공사현황 등 다음 각 호의 서류 및 관련자료의 제출을 요청할 수 있다.

1. 공사 개요 및 진행 상황 등 공동주택의 공사현황
2. 착공신고서 및 관련 자료
3. 시공계획 및 시공도면 등
4. 자재 확인 및 품질시험 관련 자료
5. 감리업무 수행 상황 보고 서류

제11조(비밀준수) 위원은 업무수행 중 습득한 해당 주택건설사업의 현황, 공동주택의 하자 및 입주예정자의 개인정보 등에 대하여 비밀유지의 의무를 가진다.

제12조(수당 등) 도 소속 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 「충청북도 각종위원회 실비변상조례」에 따라 수당·여비 등의 실비를 지급할 수 있다.

부 칙

이 조례는 2021년 1월 24일부터 시행한다.

관련법령 발췌

□ **주택법** [시행 2021. 1. 24.] [법률 제16870호, 2020. 1. 23., 일부개정]

제48조의2(사전방문 등) ① 사업주체는 제49조제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 입주예정자가 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검(이하 "사전방문"이라 한다)할 수 있게 하여야 한다.

② 입주예정자는 사전방문 결과 하자[공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말한다. 이하 같다]가 있다고 판단하는 경우 사업주체에게 보수공사 등 적절한 조치를 해줄 것을 요청할 수 있다.

③ 제2항에 따라 하자(제4항에 따라 사용검사권자가 하자가 아니라고 확인한 사항은 제외한다)에 대한 조치 요청을 받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보수공사 등 적절한 조치를 하여야 한다. 이 경우 입주예정자가 조치를 요청한 하자 중 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치를 완료하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 입주예정자가 요청한 사항이 하자가 아니라고 판단하는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제49조제1항에 따른 사용검사를 하는 시장·군수·구청장(이하 "사용검사권자"라 한다)에게 하자 여부를 확인해줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사용검사권자는 제48조의3에 따른 공동주택 품질점검단의 자문을 받는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자 여부를 확인할 수 있다.

⑤ 사업주체는 제3항에 따라 조치한 내용 및 제4항에 따라 하자가 아니라고 확인받은 사실 등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주예정자 및 사용검사권자에게 알려야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 사전방문에 필요한 표준양식을 정하여 보급하고 활

용하게 할 수 있다.

⑦ 제2항에 따라 보수공사 등 적절한 조치가 필요한 하자의 구체적인 기준 등에 관한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 사전방문의 절차 및 방법 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

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 있은 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.

제49조(사용검사 등)

② 사업주체가 제1항에 따른 사용검사를 받았을 때에는 제19조제1항에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 해당 사업의 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다. 이 경우 사용검사권자는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

제97조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

2. 제48조의3제1항에 따른 품질점검단의 위원 중 공무원이 아닌 자

제106조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제48조의2제1항을 위반하여 사전방문을 실시하게 하지 아니한 자
2. 제48조의3제3항을 위반하여 점검에 따르지 아니하거나 기피 또는 방해한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료

를 부과한다.

4의2. 제48조의2제3항을 위반하여 보수공사 등의 조치를 하지 아니한 자

4의3. 제48조의2제5항을 위반하여 조치결과 등을 입주예정자 및 사용검사권자에게 알리지 아니한 자

4의4. 제48조의3제4항 후단을 위반하여 자료제출 요구에 따르지 아니하거나 거짓으로 자료를 제출한 자

4의5. 제48조의3제7항을 위반하여 조치명령을 이행하지 아니한 자

□ **주택법 시행령** [법제처 심사 중, 11월 중 공포예정]

제53조의2(사전방문 결과에 대한 조치 등) ① 법 제48조의2제3항 전단에 따라 사업주체는 입주예정자로부터 조치를 요청받은 하자에 대해 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 보수공사 등의 조치계획을 수립하여 사전방문 종료일부터 7일 이내에 법 제49조에 따른 사용검사권자(이하 "사용검사권자"라 한다)에게 제출해야 한다. 이 경우 사용검사권자는 법 제48조의2제3항 후단 및 제2항에서 정하는 기한까지 조치를 완료하는 것으로 조치계획이 수립되었는지 확인해야 한다.

② 사업주체는 제53조의5제1항제2호에 따른 일반 하자(이하 "일반 하자"라 한다)는 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 없으면 다음 각 호의 구분에 따라 조치를 완료해야 한다. 다만, 입주예정자와 협의(공용부분의 경우 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 말한다)하여 조치완료일을 별도로 정하는 경우에는 그에 따른다.

1. 전유부분: 입주예정자에게 인도하는 날(이하 "입주예정일"이라 한다)까지 조치 완료
2. 공용부분: 사용검사를 받기 전까지 조치 완료

③ 법 제48조의2제3항 후단에서 "대통령령으로 정하는 중대한 하자"란 제53조의5제1항제1호에 해당하는 하자를 말한다.

④ 법 제48조의2제3항 후단에서 "대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 사용검사권자가 인정하는 경우를 말한다.

1. 공사 여건상 자재, 장비 또는 인력 등의 수급이 곤란한 경우
2. 공사 특성상 해당 주택의 사용검사일(전유부분의 일반 하자인 경우에는 입주예정일을 말한다. 이하 제3호에서 같다) 이전에 보수공사 등을 하면 적절한 조치가 이루어지기 곤란한 경우
3. 그 밖에 천재지변 등 부득이한 사유로 해당 주택의 사용검사일 이전에 보수공사 등의 조치가 불가능한 경우

제53조의3(사전방문 결과 하자 여부 확인) ① 법 제48조의2제4항 전단에 따라 사업주체가 하자 여부 확인을 요청하려는 경우에는 다음 각 호의 자료를 첨부하여 사전방문 종료일부터 7일 이내에 사용검사권자에게 제출해야 한다.

1. 입주예정자가 보수공사 등의 조치를 요청한 내용
2. 하자가 아니라고 판단하는 사유
3. 입주예정자가 보수공사 등의 조치를 요청한 부분에 대한 설계도서 및 현장사진
4. 감리자의 의견
5. 그 밖에 하자가 아님을 증명할 수 있는 자료

② 제1항에 따라 하자 여부 확인을 요청받은 사용검사권자는 제출받은 자료 및 제53조의5제2항에 따른 판정기준을 검토하여 요청받은 날부터 7일 이내에 하자 여부를 확인하여야 한다. 이 경우 법 제48조의2제4항 후단에 따라 법 제48조의3제1항에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)에 자문을 요청할 수 있다.

제53조의4(사전방문 결과에 대한 조치현황 통보 등) ① 법 제48조의2제5항에 따라 사업주체는 입주예정자에게 보수공사 등의 조치현황을 입주예정일에 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다)으로 알려야 하며, 조치를 완료한 경우에는 그 결과를 사용검사권자에게 제출해야 한다.

② 제1항에 따라 사업주체가 보수공사 등의 조치현황을 입주예정자에게 알리는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 사항이 있으면 그 사유와 조치계획을 포함하여 알려야 한다.

1. 제53조의2제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 입주예정일까지 조치를 완료하지 못한 사항
2. 제53조의3제1항에 따라 사용검사권자에게 확인을 요청하여 하자가 아니라고 확인받은 사항

제53조의5(하자의 범위 및 기준) ① 법 제48조의2제2항에 따른 하자의 범위는 다음 각 호의 기준에 따라 구분한다.

1. 중대한 하자: 다음 각 목의 하자 유형 중 어느 하나에 해당하는 하자로서 입주자가 해당 공동주택에서 생활하는데 안전상·기능상 심각한 지장을 초래할 것으로 예상되는 전유부분 및 공용부분의 하자
   가. 철근콘크리트 균열 또는 철근 노출
   나. 결로
   다. 누수, 누전, 누출
   라. 기능·작동 불량 또는 파손
   마. 부식, 녹 발생
   바. 동파
   사. 침하
2. 일반 하자: 제1호에 해당하는 하자를 제외한 하자

② 제1항에 따른 하자의 조사방법 및 판정기준 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제53조의6(품질점검단의 점검대상 및 점검방법 등) ① 법 제48조의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택”이란 제2조제10호가목 및 나목에 해당하지 않는 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택을 말한다. 다만, 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 제53조의8에서 같다)가 필요하다고 인정하는 경우에는 시·도(법 제48조의3제1항 후단의 경우에는 대도시를 말한다. 이하 제53조의8에서 같다)의 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택을 포함할 수 있다.

② 법 제48조의3제2항에 따라 품질점검단은 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 정한 사항 외에 품질점검단의 점검절차 등에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제53조의7(품질점검단의 점검결과에 대한 조치 등) ① 법 제48조의3제6항 전단에 따라 사용검사권자는 품질점검단으로부터 점검결과를 제출받은 즉시 사업주체에게 그 내용을 통보해야 하며, 사업주체는 점검결과에 대해 이견이 있는 경우 통보받은 날부터 5일 이내에 관련 자료를 첨부하여 사용검사권자에게 의견을 제출해야 한다.

② 사용검사권자는 품질점검단의 점검결과 및 제1항에 따라 사업주체로부터 제출받은 의견을 검토하여 제53조의5제1항에 따른 하자의 범위에 해당한다고 판단되는 사항에 대해 사업주체로부터 의견을 제출받은 날부터 5일 이내에 사업주체에게 보수·보강 등의 조치를 명해야 한다.

③ 법 제48조의3제6항 후단에서 “대통령령으로 정하는 중대한 하자”란 제53조의5제1항제1호에 해당하는 하자를 말한다.

④ 법 제48조의3제6항 후단에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 제53조의2제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

⑤ 법 제48조의3제7항 본문에 따라 사업주체는 제2항에 따른 사용검사권자의 조치명령에 대해 제53조의2제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 없으면 다음 각 호의 구분에 따라 조치를 완료해야 한다. 다만, 입주예정자와 협의(공용부분의 경우 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 말한다)하여 조치완료일을 별도로 정하는 경우에는 그에 따른다.

1. 전유부분: 입주예정일까지 조치 완료
2. 공용부분: 사용검사를 받기 전까지 조치 완료

⑥ 법 제48조의3제8항에서 “대통령령으로 정하는 정보시스템”이란 「공동주

택관리법 시행령」 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템을 말한다.

제53조의8(품질점검단의 구성 및 운영 등) ① 품질점검단의 위원(이하 이 조에서 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 구성한다.

1. 「건축사법」 제7조에 따른 건축사 또는 「기술사법」 제2조에 따른 주택 관련 분야의 기술사 자격을 가진 사람
2. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 가진 사람
3. 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조 및 같은 조 별표 1에 따른 건설기술자의 등급이 특급기술자에 해당하는 사람
4. 공인된 대학이나 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
5. 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자관련 분야의 박사학위를 소지한 사람 또는 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람
6. 공무원으로서 공동주택관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람
7. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관의 임직원 또는 지방공기업의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람

② 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다.

③ 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공동주택의 품질점검에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 주택건설사업의 사업주체, 시공자 또는 감리자(이하 “사업주체등”이라 한다)이거나 최근 3년 내에 사업주체등이었던 경우(사업주체등이 법인·단체 등인 경우에는 그 임원 또는 직원을 포함한다. 이하 제2호에서 같다)
2. 위원이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포

함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 기업 등이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
6. 위원이나 위원의 친족이 해당 주택건설사업의 입주예정자인 경우

④ 위원이 제3항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 공동주택의 품질점검에서 회피해야 한다.

⑤ 시·도지사는 위원에 대해 예산의 범위에서 업무수행에 따른 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 소관업무와 직접 관련하여 품질점검에 참여하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 위원은 업무수행 중 습득한 해당 주택건설사업의 현황, 공동주택의 하자 및 입주예정자의 개인정보 등에 대하여 비밀유지의 의무를 가진다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에서 정한 사항 외에 품질점검단의 구성·운영 등에 필요한 세부적인 사항은 시·도지사가 관할 행정구역에 건설하는 주택단지 수 및 세대수 등의 규모를 고려하여 시·도의 조례로 정한다.

제53조의9(조치명령에 대한 이의신청 등) ① 법 제48조의3제7항 단서에 따라 사업주체가 제53조의7제2항에 따른 조치명령에 이의신청을 하려는 경우에는 다음 각 호의 자료를 첨부하여 조치명령을 받은 날부터 5일 이내에 사용검사권자에게 제출해야 한다.

1. 사용검사권자의 조치명령에 대한 이의신청 내용 및 사유
2. 이의신청 내용 관련 설계도서 및 현장사진
3. 감리자의 의견
4. 그 밖에 이의신청 내용을 증빙할 수 있는 자료

② 제1항에 따라 이의신청을 받은 사용검사권자는 이의신청을 받은 날부터 5일 이내에 이의신청 내용을 검토하고 검토결과를 사업주체에게 통보해야 한다.

제54조제3항 중 “법 제49조에 따른 사용검사권자(이하 “사용검사권자”라 한다)는”을 “사용검사권자는”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2021년 1월 24일부터 시행한다. 다만, 제53조의7 제6항의 개정규정은 2022년 1월 24일부터 시행한다.

별표 5 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 개별기준

(단위: 만원)

6위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1차 위반	2차 위반	3차 이상 위반
가. 업무대행자가 법 제11조의2제5항을 위반하여 자금의 보관 업무를 대행하도록 하지 않은 경우	법 제106조제2항제1호	1,000		
나. 법 제11조의3제8항에 따른 주택조합 가입에 관한 계약서 작성 의무를 위반한 경우	법 제106조제2항제2호	1,000		
다. 법 제11조의4제1항에 따른 설명의무 또는 같은 조 제2항에 따른 확인 및 교부, 보관 의무를 위반한 경우	법 제106조제2항제3호	1,000		
라. 주택조합의 발기인 또는 임원이 법 제12조제4항에 따른 서류 및 자료를 제출하지 않은 경우	법 제106조제3항제1호	500		
마. 법 제13조제4항을 위반하여 겸직한 경우	법 제106조제2항제4호	1,000		
바. 법 제16조제2항에 따른 신고를 하지 않은 경우	법 제106조제3항제2호	200		
사. 감리자가 법 제44조제2항에 따른 보고를 하지 않거나 거짓으로 보고를 한 경우	법 제106조제3항제3호	400		

아. 감리자가 법 제45조제2항에 따른 보고를 하지 않거나 거짓으로 보고를 한 경우	법 제106조제3항제4호	400		
자. 법 제46조제1항을 위반하여 건축구조기술사의 협력을 받지 않은 경우	법 제106조제2항제5호	1,000		
차. 법 제48조의2제1항을 위반하여 사전방문을 실시하지 않은 경우	법 제106조제1항제1호	2,000		
카. 법 제48조의2제3항을 위반하여 보수공사 등의 조치를 하지 않은 경우	법 제106조제3항제4호의2	500		
타. 법 제48조의2제5항을 위반하여 조치결과 등을 입주예정자 및 사용검사권자에게 알리지 않은 경우	법 제106조제3항제4호의3	500		
파. 법 제48조의3제3항을 위반하여 점검에 따르지 않거나 기피 또는 방해한 경우	법 제106조제1항제2호	2,000		
하. 법 제48조의3제4항 후단을 위반하여 자료제출 요구에 따르지 않거나 거짓으로 자료를 제출한 경우	법 제106조제3항제4호의4	500		
거. 법 제48조의3제7항을 위반하여 조치명령을 이행하지 않은 경우	법 제106조제3항제4호의5	500		
너. 법 제54조제2항을 위반하여 주택을 공급받은 경우	법 제106조제3항제5호	500		
더. 법 제54조제8항을 위반하여 같은 항에 따른 사본을 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 경우	법 제106조제3항제6호	500		
러. 법 제54조의2제3항에 따른 조치를 하지 않은 경우	법 제106조제2항제6호	1,000		
머. 법 제78조제3항에 따른 표준임대차계약서를 사용하지 않거나 표준임대차계약서의 내용을 이행하지 않은 경우	법 제106조제1항제3호	1,000		
버. 법 제78조제5항에 따른 임대료에 관한 기준을 위반하여 토지를 임대한 경우	법 제106조제1항제4호	1,000	1,500	2,000
서. 법 제93조제1항에 따른 보고 또는 검사의 명령을 위반한 경우	법 제106조제3항제7호	100	200	300

□ 주택법 시행규칙 [법제처 심사 중, 11월 중 공포예정]

제20조의2(조치계획 작성) 사업주체는 영 제53조의2제1항에 따른 보수공사 등의 조치계획에 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성해야 한다.

1. 세대별 입주예정자가 조치해 줄 것을 요청한 하자의 내용
2. 하자유형별 영 제53조의5제1항에 따른 중대한 하자와 일반 하자 분류, 조치방법 및 조치일정

제20조의3(사전방문의 절차 및 방법 등) ① 사업주체는 주택공급계약에 따라 정한 입주지정기간 개시일 45일 전까지 법 제48조의2제1항에 따른 사전방문을 최소 2일 이상 실시해야 한다.

② 사업주체가 사전방문을 실시하려는 경우에는 사전방문 시작일 1개월 전까지 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 방문기간 및 방법 등 사전방문에 필요한 사항을 입주예정자에게 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다.

③ 사업주체는 법 제48조의2제6항에 따라 정한 표준양식을 참고하여 입주예정자에게 사전방문에 필요한 점검표를 제공해야 한다.

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ① 제20조의3제2항에 따라 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 해당 공동주택이 영 제53조의6제1항에 따른 품질점검단의 점검대상인 경우 지체 없이 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 품질점검을 요청해야 한다.

② 제1항에 따라 품질점검을 요청받은 시·도지사는 사전방문 종료일부터 10일 이내에 법 제48조의3제1항에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)으로 하여금 영 제53조의6제2항에 따라 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

③ 시·도지사는 품질점검단이 품질점검을 실시하기 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검일시, 점검내용 및 품질점검단 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의6제2항 제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위해 최소 5세대 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.

⑤ 품질점검단은 품질점검을 실시한 후 점검 종료일부터 5일 이내에 점검결과를 시·도지사와 사용검사권자에게 제출해야 한다.

제20조의5(사용검사권자의 자료요청) 법 제48조의3제4항에서 "공동주택의 공사현황 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 관련 자료"란 다음 각 호의 서류 및 자료를 말한다.

1. 공사 개요 및 진행 상황 등 공동주택의 공사현황
2. 제15조제2항에 따른 착공신고서 및 관련 자료
3. 영 제49조제1항제3호에 따른 시공계획 및 시공도면 등
4. 자재 확인 및 품질시험 관련 자료
5. 제18조제3항에 따른 감리업무 수행 상황 보고 서류

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 2021년 1월 24일부터 시행한다.

□ 지방자치법

제17조(기부 또는 보조의 제한) ① 지방자치단체는 그 소관에 속하는 사무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우와 공공기관에 지출하는 경우에만 개인 또는 법인·단체에 기부·보조, 그 밖의 공금 지출을 할 수 있다. 다만, 제4호에 따른 지출은 해당 사업에의 지출근거가 조례에 직접 규정되어 있는 경우로 한정한다.

1. 법률에 규정이 있는 경우
2. 국고 보조 재원(財源)에 의한 것으로서 국가가 지정한 경우
3. 용도가 지정된 기부금의 경우
4. 보조금을 지출하지 아니하면 사업을 수행할 수 없는 경우로서 지방자치단체가 권장하는 사업을 위하여 필요하다고 인정되는 경우

제32조의2(지방보조금 예산의 편성 등)

②지방보조금은 법령에 명시적 근거가 있는 경우 외에는 운영비로 교부(제17조제1항에 따른 지출을 포함한다. 이하 같다)할 수 없다.

비용추계서 첨부제외 사유서

○ 첨부제외 관련규정

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

○ 사 유

– 의안의 내용이 기술적으로 추계가 어려운 경우에 해당하여 비용추계서 작성을 생략함.