

충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례
일부개정조례안

검토보고서



행정문화위원회
수석전문위원 서정호

충청북도 공동주택 품질점검단 설치 및 운영 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 충청북도지사

2. 제출일자 및 회부일자

- 제출일자 : 2023년 7월 4일
- 회부일자 : 2023년 7월 5일

3. 제안이유

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

4. 주요내용

- 품질점검단의 기능 구체화 조항 신설(안 제2조제2항)
 - 공동주택의 건축, 구조, 조정, 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)
 - 입주예정가가 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.

5. 검토의견

- 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 “준공후 1년 이내 공동주택관리법 제2조제1항제8호 입주자대표회의의 요청이 있는 경우”를 추가(안제6조제4항제3호 신설) 해 달라는 의견이 제출되었으며,
- 법률적 검토²⁾를 통해 제출된 의견은 반영되지 않았음.

붙 임: 충청북도 지방공무원 복무조례 일부개정조례안. 끝.

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