

주택법 일부개정법률안 (서범수의원 대표발의)

의안 번호	2461
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 1.

발 의 자 : 서범수 · 윤한홍 · 이현승
김태호 · 강선영 · 김기현
장동혁 · 박성민 · 권영진
권영세 · 엄태영 · 윤영석
의원(12인)

제안이유 및 주요내용

지난 '23.4월 인천 소재의 공동주택 건설현장에서 지하주차장 붕괴 사고가 발생하였는데, 부실감리가 사고원인 중 하나로 지목되었음.

현재 감리원은 현장에 상주하면서 설계도서대로의 시공여부, 건축자재의 적합여부, 품질시험 여부 및 현장 내 안전관리 등을 입주자를 대신하여 확인·점검해야 하고, 리모델링 감리 시에는 구조전문가의 협력을 받도록 하고 있음.

허나 리모델링과 달리 신축 주택건설공사 시에는 주요구조부의 재료 및 위치, 공법 변경 등 구조 검토가 필요한 경우에도 감리원이 구조전문가와 협력하도록 하는 의무가 없어, 건축물의 안전을 담보할 수 없는 상황임.

아울러 고의로 감리업무를 수행하지 않거나, 고령의 감리원을 배치함으로써 정상적인 감리업무 수행이 곤란한 경우 부실 감리원을 교체

할 수 있는 법적 기준이 없어 부실감리로 이어진다는 지적이 계속되고 있음.

이에 신축 주택건설공사 중 주요구조부의 재료 및 위치, 공법 변경 등 구조 검토가 필요한 경우에도 감리원이 구조전문가와 협력하도록 하고, 신체적·정신적 질환으로 정상적인 감리업무 수행이 어려운 경우 또는 감리업무를 소홀히 수행하거나 부적절하게 수행하는 등의 경우 사업계획승인권자가 감리자에게 해당 감리원의 교체를 명할 수 있도록 하며, 감리자는 이에 따르도록 하여 양질의 공동주택이 건설될 수 있도록 하고자 하는 것임(안 제43조제5항·제6항, 제44조제2항, 제46조제1항 및 제47조).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조제5항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 사업계획승인권자(제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 제44조, 제45조, 제47조 및 제48조에서 같다)는 제4항에 따른 계약 이행 현황 등을 점검·관리할 수 있다.

제44조제2항 중 “사업계획승인권자(제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 이 조, 제45조, 제47조 및 제48조에서 같다)”를 “사업계획승인권자”로 한다.

제46조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “수직증축형 리모델링(세대수가 증가되지 아니하는 리모델링을 포함한다. 이하 같다)의 감리자”를 “감리자[제15조에 따라 사업계획승인을 받은 공동주택 또는 제66조에 따라 허가를 받은 수직증축형 리모델링(세대수가 증가되지 아니하는 리모델링을 포함한다. 이하 같다)의 감리자를 말한다. 이하 이 조에서 같다]”로, “리모델링 구조설계”를 “구조설계”로 하고, 같은 항 제1호 중 “수직증축형”을 “제15조에 따른 주택건설사업계획 승인 시 또는 제66

조에 따른 수직증축형”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “대하여”를 “대하여 제15조에 따른 주택건설사업계획 승인 시 또는 제66조에 따른”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “수직증축형”을 “사업주체 또는 수직증축형”으로 한다.

제47조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 사업계획승인권자는 제44조제1항에 따라 배치된 감리원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 감리자에게 해당 감리원을 교체할 것을 명할 수 있다. 이 경우 감리자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

1. 신체적·정신적 질환으로 감리업무를 정상적으로 수행하기 어려운 경우
2. 시공자에게 주택 관계 법령에 위반되는 공사 진행을 지시하거나 부당한 요구를 한 경우
3. 제43조제3항에 따른 계약을 위반한 경우
4. 제44조제1항에 따른 감리업무를 소홀히 수행한 경우
5. 정당한 사유 없이 제44조제1항에 따른 감리업무 수행을 거부하거나 지연하여 공사 진행을 방해한 경우
6. 정당한 사유 없이 건설공사 현장을 이탈한 경우
7. 그 밖에 감리원의 부실한 감리를 방지하기 위하여 대통령령으로 정하는 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(감리원 교체 등에 관한 적용례) 제43조 및 제47조의 개정규정은 이 법 시행 전에 제15조에 따라 사업계획의 승인을 받거나 제66조에 따라 리모델링 허가를 받고 이 법 시행 당시 시공중인 경우에도 적용한다.

제3조(건축구조기술사와의 협력에 관한 적용례) 제46조의 개정규정은 이 법 시행 전에 제15조에 따라 사업계획의 승인을 받고 이 법 시행 당시 시공 중인 경우에도 적용한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제43조(주택의 감리자 지정 등) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제43조(주택의 감리자 지정 등) ① ~ ④ (현행과 같음) <u>⑤ 사업계획승인권자(제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 제44조, 제45조, 제47조 및 제48조에서 같다)는 제4항에 따른 계약 이행 현황 등을 점검·관리할 수 있다.</u>
⑤ (생략)	⑥ (현행 제5항과 같음)
제44조(감리자의 업무 등) ① (생략) ② 감리자는 제1항 각 호에 따른 업무의 수행 상황을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 <u>사업계획승인권자(제66조제1항 또는 제2항에 따른 리모델링의 허가만 받은 경우는 허가권자를 말한다. 이하 이 조, 제45조, 제47조 및 제48조에서 같다) 및 사업주체에게 보고하여야 한다.</u> ③ ~ ⑦ (생략)	제44조(감리자의 업무 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- <u>사업계획승인권자</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
제46조(건축구조기술사와의 협력)	제46조(건축구조기술사와의 협력)

① 수직증축형 리모델링(세대수가 증가되지 아니하는 리모델링을 포함한다. 이하 같다)의 감리자는 감리업무 수행 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 확인된 경우에는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사(해당 건축물의 리모델링 구조설계를 담당한 자를 말하며, 이하 “건축구조기술사”라 한다)의 협력을 받아야 한다. 다만, 구조설계를 담당한 건축구조기술사가 사망하는 등 대통령령으로 정하는 사유로 감리자가 협력을 받을 수 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.

1. 수직증축형 리모델링 허가 시 제출한 구조도 또는 구조 계산서와 다르게 시공하고자 하는 경우
2. 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보 등 건축물의 주요 구조부에 대하여 수직증축형 리모델

① 감리자[제15조에 따라 사업 계획승인을 받은 공동주택 또는 제66조에 따라 허가를 받은 수직증축형 리모델링(세대수가 증가되지 아니하는 리모델링을 포함한다. 이하 같다)의 감리자를 말한다. 이하 이 조에서 같다]-

----- 구조설계-----

1. 제15조에 따른 주택건설사업 계획 승인 시 또는 제66조에 따른 수직증축형 -----

2. -----
-- 대하여 제15조에 따른 주

링 허가 시 제출한 도면보다
상세한 도면 작성이 필요한
경우

3. 4. (생략)

② ③ (생략)

④ 수직증축형 리모델링을 하려
는 자는 제1항에 따라 감리자에
게 협력한 건축구조기술사에게
적정한 대가를 지급하여야 한
다.

제47조(부실감리자 등에 대한 조
치) (생략)

<신설>

택건설사업계획 승인 시 또는
제66조에 따른 -----

--

3. 4. (현행과 같음)

② ③ (현행과 같음)

④ 사업주체 또는 수직증축형 -

--.

제47조(부실감리자 등에 대한 조
치) ① (현행 제목 외의 부분과
같음)

② 사업계획승인권자는 제44조
제1항에 따라 배치된 감리원이
다음 각 호의 어느 하나에 해당
하는 경우에는 감리자에게 해당
감리원을 교체할 것을 명할 수
있다. 이 경우 감리자는 정당한
사유가 없으면 이에 따라야 한
다.

1. 신체적·정신적 질환으로 감
리업무를 정상적으로 수행하
기 어려운 경우

2. 시공자에게 주택 관계 법령
에 위반되는 공사 진행을 지

	<p><u>시하거나 부당한 요구를 한 경우</u></p> <p>3. 제43조제3항에 따른 계약을 위반한 경우</p> <p>4. 제44조제1항에 따른 감리업무를 소홀히 수행한 경우</p> <p>5. 정당한 사유 없이 제44조제1항에 따른 감리업무 수행을 거부하거나 지연하여 공사 진행을 방해한 경우</p> <p>6. 정당한 사유 없이 건설공사현장을 이탈한 경우</p> <p>7. 그 밖에 감리원의 부실한 감리를 방지하기 위하여 대통령령으로 정하는 경우</p>
--	---