

국무회의의 심의를 거친 주택법 시행령 일부개정령을 이에 공포한다.

대통령 노무현 인

2007년 3월16일

국무총리직무대행 권오규
부총리겸재정경제부장관

국무위원 이용섭
건설교통부장관

●대통령령 제19935호

주택법 시행령 일부개정령

주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조의2중 “법 제29조의 규정에 의한 사용검사일 또는 「건축법」 제18조의 규정에 의한 사용승인일부터 20년”을 “법 제29조에 따른 사용검사일 또는 「건축법」 제18조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수중 특별시·광역시 또는 도(이하 “시·도”라 한다)의 조례가 정하는 경우 그 연수]”으로, “제29조의 규정에 의한”을 “제29조에 따른”으로 한다.

제9조제2호중 “특별시·광역시 또는 도(이하 “시·도”라 한다)”를 “시·도”로 한다.

제26조제1항 각 호 외의 부분 전단중 “법 제24조제1항 본문의 규정에 의하여 다음 각호”를 “법 제24조제1항 본문에 따라 다음 각 호”로 하

고, 동항 각 호 외의 부분 후단중 “제2조제3호의 규정에 의한”을 “제2조제3호에 따른”으로 하며, 동항제1호중 “「건축사법」에 의하여 건축사업무신고를 한 자”를 “「건축사법」에 따라 건축사업무신고를 한 자 및 「건설기술관리법」에 따른 건축감리전문회사 또는 종합감리전문회사”로 한다.

제37조제1항제1호나목(2)에 후단을 다음과 같이 신설하고, 동목(4)중 “(증축에 해당하는 경우에는 20년)”을 “[증축에 해당하는 경우에는 15년(15년 이상 20년 미만의 연수중 시·도 조례가 정하는 경우 그 연수)]”으로 한다.

이 경우 결의서에는 제47조제4항제1호 각 목의 사항을 기재하여야 한다.

제37조제4항 내지 제6항을 각각 제5항 내지 제7항으로 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④리모델링주택조합의 설립에 동의한 자로부터 건축물을 취득한 자는 조합의 설립에 동의한 것으로 본다.

제38조제1항 각 호 외의 부분중 “법 제32조의 규정에 의한”을 “법 제32조에 따른”으로 하고, 동항제3호다목중 “제8조의 규정에 의한”을 “제8조에 따른”으로, “공동주택의 소유자”를 “공동주택의 소유자와 그 건축물중 공동주택 외의 시설의 소유자”로 한다.

제49조제2항 각 호 외의 부분중 “법 제43조제1항의 규정에 의하여”를 “법 제43조제1항에 따라”로, “다음 각호”를 “다음 각 호”로 하고, 동항제1호를 다음과 같이 한다.

- 1. 총입주예정세대수 및 총입주세대수, 동별 입주예정세대수 및 동별 입주세대수

제52조제3항 각 호 외의 부분 전단중 “법 제43조제3항의 규정에 의하여 당해 공동주택의 관리방법을 결정한 경우에는 다음 각호”를 “법 제43조제3항에 따라 해당 공동주택의 관리방법을 결정한 경우에는 그 결정한 날부터 30일 이내에 다음 각 호”로 하고, 동항 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 신고사항에 변경이 있는 때에는 그 날부터 30일 이내에 시·군·구 또는 구청장에게 변경신고를 하여야 한다.

제53조제4항 및 제5항을 각각 제5항 및 제6항으로 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④입주자대표회의는 선임된 관리사무소장이 해임, 그 밖의 사유로 결원이 된 때에는 그 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 새로운 관리사무소장을 선임하여야 한다.

제56조 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

관리주체는 다음 각 호의 사항을 그 공동주택의 인터넷 홈페이지

또는 게시판에 게시하거나 입주자들에게 개별 통지하여야 한다. 다만, 입주자들의 세대별 사용내역 등 사생활 침해의 우려가 있는 것은 공개하지 아니한다.

제56조제2호를 다음과 같이 한다.

- 2. 관리비등의 부과내역(제58조제1항 내지 제3항의 관리비와 사용료 등에 대한 항목별 산출내역을 말한다)

제57조제1항 각 호 외의 부분 전단중 “법 제44조제1항의 규정에 의하여”를 “법 제44조제1항에 따라”로 하고, 동항제20호중 “임대계약시 보육시설을 이용하는 입주자”를 “임대계약(지방자치단체에 무상임대하는 것을 포함한다)시 보육시설을 이용하는 입주자등”으로 하며, 동조제3항 각 호 외의 부분중 “다음 각호의 행위를 하고자 하는 때에는”을 “다음 각 호의 행위를 하려는 때에는”으로 하고, 동항제4호중 “가축”을 “가축(장애인 보조건을 제외한다)”으로 한다.

제61조 각 호 외의 부분 후단중 “제59조제6항 전단의 규정에 의하여”를 “제59조제6항 전단에 따라”로 하고, 동조제1호중 “100분의 20”을 “100분의 10”으로 하며, 동조제2호중 “100분의 20”을 “100분의 25”로 하고, 동조제3호중 “100분의 30”을 “100분의 20”으로 하며, 동조제4호 및 제5호를 각각 제5호 및 제6호로 하고, 동조에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

는

4. 사용검사일부터 4년이 경과된 때 : 하자보수보증금의 100분의 15 제62조제3항 각 호 외의 부분중 “법 제46조제4항의 규정에 의하여”를 “법 제46조제4항에 따라”로, “다음 각호의 1에 해당하는 기관에 당해 공동주택”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관에 해당 공동주택”으로 하고, 동항제4호중 “「고등교육법」에 의한 대학교”를 “「고등교육법」 제2조제1호·제2호의 대학 및 산업대학”으로 한다.

제73조제1항 각 호 외의 부분중 “법 제56조제2항의 규정에 의하여”를 “법 제56조제2항에 따라”로, “합격한 후 다음 각호의 1”을 “합격한 자로서 다음 각 호의 어느 하나”로 한다.

별표 3 제1호 입주자 공유가 아닌 복리시설의 신고기준란에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 유치원은 보육시설로 변경하는 경우에 한한다.

별표 3 제7호의 구분란중 “입주자 공유가 아닌 복리시설”을 “입주자 공유가 아닌 복리시설 등”으로 하고, 입주자 공유가 아닌 복리시설의 허가기준란중 “20년”을 “15년”으로 하며, 동란에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축한 경우의 주택 외의 시설은 주택의 증축 면적비율의 범위 안에서 증축할 수 있다.

별표 4의 제목중 “제53조제1항 및 제5항관련”을 “제53조제1항 및 제6

항 관련”으로 한다.

별표 6 제2호를 별지와 같이 한다.

별표 10의 제1차시험의 시험과목란중 제1호의 “민법총칙”을 “민법(총칙, 물권, 채권 중 총칙·계약총칙·매매·임대차·도급·위임·부당이득·불법행위)”으로 하고, 동란중 제3호를 다음과 같이 한다.

3. 공동주택시설개론(목구조·특수구조를 제외한 일반건축구조와 철골구조, 홈네트워크를 포함한 건축설비개론 및 장기수선계획 수립 등을 위한 건축적산을 포함한다)

별표 10의 제2차시험의 시험과목란중 제1호를 다음과 같이 하고, 동란 제2호중 “입주자관리”를 “입주자관리·공동주거관리이론”으로 한다.

1. 주택관리 관계법규

「주택법」, 「임대주택법」, 「건축법」, 「소방기본법」, 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「승강기제조 및 관리에 관한 법률」, 「전기사업법」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」중 주택관리에 관련되는 규정

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 별표 10의 개정 규정은 2008년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(감리자의 지정에 관한 적용례) 제26조제1항제1호의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 주택건설사업계획 승인 또는 리모델링의 허가를 신청하는 분부터 적용한다.

제3조(주택조합의 설립인가에 관한 적용례) 제37조제1항제1호의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 주택조합 설립인가를 신청하는 분부터 적용한다.

제4조(사업주체의 하자보수 및 하자보수보증금의 반환에 관한 적용례) 제61조 및 별표 6 제2호의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 법 제16조에 따른 사업계획승인, 법 제42조제2항제2호에 따른 허가 또는 「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 신청하는 분부터 적용한다.

제5조(관리방법 변경의 신고에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 제52조제3항에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신고한 관리방법을 변경한 경우에는 이 영 시행일부터 30일 이내에 제52조제3항 각 호 외의 부분 후단의 개정규정에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 변경신고를 하여야 한다.

제6조(관리사무소장에 관한 경과조치) 이 영 시행 당시 관리사무소장이 해임, 그 밖의 사유로 결원이 된 경우에는 입주자대표회의는 이 영 시행일부터 30일 이내에 제53조제4항의 개정규정에 따라 관리사무소장을 선임하여야 한다.

제7조(관리규약의 준칙 등에 관한 경과조치) ①시·도지사는 이 영 시행일부터 1월 이내에 종전의 관리규약의 준칙을 제57조제1항제20호의 개정규정에 적합하도록 하여야 한다.

②입주자등은 이 영 시행일부터 3월 이내에 종전의 관리규약을 제1항에 따라 개정된 관리규약의 준칙에 적합하도록 하여야 한다.

[별표 6]

2. 시설공사별 하자담보책임기간

구	분	하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
1. 대지조성공사	가. 토공사		○		
	나. 석축공사		○		
	다. 옹벽공사		○		
	라. 배수공사		○		
	마. 포장공사			○	
2. 옥외급수·위생 관련 공사	가. 공동구공사		○		
	나. 지하저수조공사		○		
	다. 옥외위생(정화조) 관련 공사		○		
	라. 옥외급수 관련 공사		○		
3. 지정 및 기초	가. 직접기초공사			○	
	나. 말뚝기초공사			○	
4. 철근콘크리트공사	가. 일반철근콘크리트공사				○
	나. 특수콘크리트공사				○
	다. 프리캐스트콘크리트공사				○

구	분	하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
5. 철골공사	가. 구조용철골공사			○	
	나. 경량철골공사		○		
	다. 철골부대공사		○		
6. 조적공사	가. 일반벽돌공사		○		
	나. 점토벽돌공사		○		
	다. 블럭공사		○		
7. 목공사	가. 구조체 또는 바탕재공사		○		
	나. 수장목공사	○			
8. 창호공사	가. 창문틀 및 문짝공사		○		
	나. 창호철물공사		○		
	다. 유리공사	○			
9. 지붕 및 방수공사	가. 지붕공사				○
	나. 흡통 및 우수관공사				○
	다. 방수공사				○
10. 마감공사	가. 미장공사	○			
	나. 수장공사	○			
	다. 칠공사	○			
	라. 도배공사	○			
	마. 타일공사		○		
	바. 단열공사		○		
	사. 옥내기구공사		○		
11. 조경공사	가. 식재공사		○		
	나. 잔디심기공사	○			
	다. 조경시설물공사		○		
	라. 관수 및 배수공사		○		
	마. 조경포장공사		○		
	바. 조경부대시설공사		○		

구	분	하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
12. 잡공사	가. 온돌공사(세대매립배관 포함)			○	
	나. 주방기구공사		○		
	다. 옥내 및 옥외설비공사		○		
	라. 금속공사	○			
13. 난방·환기, 공기조화설비공사	가. 열원기기설비공사		○		
	나. 공기조화기기설비공사		○		
	다. 덕트설비공사		○		
	라. 배관설비공사		○		
	마. 보온공사		○		
	바. 자동제어설비공사		○		
14. 급·배수위생설비공사	가. 급수설비공사		○		
	나. 온수공급설비공사		○		
	다. 배수·통기설비공사		○		
	라. 위생기구설비공사		○		
	마. 철 및 보온공사		○		
	바. 특수설비공사		○		
15. 가스 및 소화설비공사	가. 가스설비공사		○		
	나. 소화설비공사			○	
	다. 제연설비공사			○	
	라. 가스저장시설공사			○	

구	분	하자담보책임기간			
		1년	2년	3년	4년
16. 전기 및 전력설비공사	가. 배관·배선공사		○		
	나. 피뢰침공사		○		
	다. 조명설비공사	○			
	라. 동력설비공사		○		
	마. 수·변전설비공사			○	
	바. 수·배전공사		○		
	사. 전기기기공사		○		
	아. 발전설비공사			○	
17. 통신·신호 및 방재설비공사	가. 통신·신호설비공사		○		
	나. TV공청설비공사		○		
	다. 방재설비공사		○		
	라. 감시제어설비공사		○		
	마. 가정자동화설비공사		○		
	바. 자동화제탑지설비공사			○	
	사. 정보통신설비공사		○		

◇주택법 시행령 개정이유

국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하기 위하여 공동주택의 하자담보책임기간을 합리적으로 조정하고, 투명한 공동주택의 관리를 유도하기 위하여 관리현황을 인터넷 홈페이지 등에 의무적으로 공개하도록 하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇주요내용

가. 증축을 위한 리모델링주택조합의 설립요건 완화(영 제4조의2, 제37조제1항제1호)

(1) 증축의 경우 사용검사를 받은 후 20년 이상의 기간이 경과되어야 리모델링주택조합을 설립할 수 있도록 하고 있어 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제가 있음.

(2) 급수·위생설비 등이 설치 후 15년이 경과되면 노후화로 교체가 필요한 실정임을 고려하여 사용검사를 받은 후 15년(15년 이상 20년 미만의 연수중 시·도 조례가 정하는 경우 그 연수)이 경과되면 증축을 위한 리모델링주택조합을 설립할 수 있도록 함.

나. 300세대 미만의 주택건설공사에 대한 감리자 지정대상에 감리전문회사 추가(영 제26조제1항제1호)

(1) 300세대 미만의 주택건설공사 감리는 「건축사법」에 따라 건축사업무의 신고를 한 자만이 수행할 수 있어 경쟁을 통한 주택품질의 향상을 도모하지 못하는 문제가 있음.

(2) 건축사 외에 「건설기술관리법」에 따른 건축감리전문회사 및 종합감리전문회사도 300세대 미만의 주택건설공사 감리

의 감리자로 지정될 수 있도록 함.

다. 공동주택 관리현황의 공개 의무화(영 제56조)

- (1) 입주자대표회의는 관리주체로 하여금 입주자대표회의의 의결사항, 관리비 부과내역 등을 인터넷 홈페이지 등에 공개할 수 있도록 하고 있으나 자의적인 운영으로 입주자간 분쟁을 야기하는 문제가 있음.
- (2) 관리주체가 입주자대표회의의 의결사항, 관리비 등 부과내역 등을 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 게시하거나 입주자들에게 개별 통지하는 것을 의무화함.
- (3) 공동주택의 투명한 관리를 유도하고 공동주택의 관리에 입주자 등의 참여가 활성화될 것으로 기대됨.

라. 공동주택 하자담보책임기간의 합리적 조정(영 별표 6)

- (1) 시설공사별로 공동주택의 사용검사일부터 3년 이내에 하자가 발생한 경우에는 사업주체는 그 하자를 보수하도록 하고 있으나 단기간의 하자담보책임기간 설정, 하자담보시설공사 항목에 일부 공사항목 미반영 등으로 입주자 보호가 미흡한 실정임.
- (2) 주택건설 자재의 내구연한, 하자발생 빈도 등을 고려하여

57개 세부공사중 타일공사 등 17개 세부공사에 대하여 하자담보책임기간을 각각 1년 연장하고, 주택건설기술의 발달에 의한 공법 변화 등에 따라 20개 세부공사를 하자담보시설공사에 추가함.

- (3) 공동주택 하자담보책임기간의 합리화로 하자분쟁을 최소화하고 입주자 등의 재산권 보호에 도움이 될 것으로 기대됨.

마. 주택관리사보 자격시험 과목 조정(영 별표 10 및 부칙 제1조 단서)

- (1) 주택관리사보 자격시험은 제1차시험 및 제2차시험으로 구분하여 시행하고 있으나 전문성 및 변별력 검증이 미흡한 실정임.
- (2) 제1차시험의 민법총칙과 제2차시험의 민법 과목을 제1차시험으로 통합하고, 제2차시험의 주택관리 관계법규 과목에 「도시 및 주거환경정비법」 등을 추가하며, 공동주택관리실무 과목에 공동주거관리이론을 추가하되, 2008년 1월 1일부터 시행하도록 함.
- (3) 주택건설기술 변화에 대응하고 주택관리사의 전문성 향상으로 보다 효율적인 주택관리를 도모할 수 있을 것으로 기대됨.

<법제처 제공>