

“위생 및 냉난방 설비공사는 건설업법에 의한 건설업 면허를 받은자가 시공하여야 한다”

—공동주택의 위생 및 냉난방 설비공사 무면허 시공 강력 규제키로—

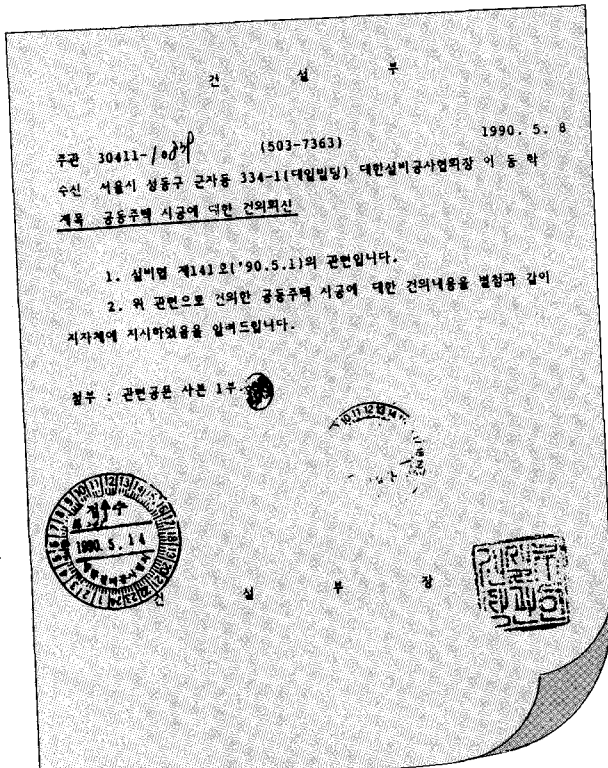
앞으로 공동주택 건축시 방수, 위생 및 냉난방 설비공사는 건설업법에 의한 건설업 면허를 받은자만이 시공하게 됐다.

이같은 규제 조처는 본 협회가 건설부에 건의한 「공동주택의 방수, 위생 및 냉난방 설비공사 무면허 시공규제」건이 건설부장관에 의해 받아들여져 지난 5월 8일자로 각 시·도지사(시장, 군수)에게 이같은 규제조처를 시달, 주택건설 사업계획 승인시 철저한 행정지도를 펴도록 한 것이다.

그동안 일부 공동주택 건축주가 공동주택의 방수, 위생 및 냉난방 설비공사를 건설업법(주택건설촉진법 제33조의 3 제1항)에 의거 건설업 면허를 받은자가 아니면 시공할 수 없음에도 불구하고 무면허 업자에게 시공토록 하여 부실시공을 초래케 해 입주자에게 피해를 입힘은 물론 우리 설비공사 면허 업자의 업무영역을 부당하게 침해해 왔었다.

다음은 건설부 장관의 공문과 관계법령을 발췌한 것이다.

회원 여러분의 설비공사 도급업무에 참고하기 바란다.



수신 : 각 시·도지사(시장, 군수)

“공동주택을 건설할때 방수·위생 및 냉난방 설비공사는 주택건설촉진법 제33조의 3 제1항 규정에 의거, 건설업법에 의한 건설업면허를 받은자가 아니면 이를 시공할 수 없으며, 이를 위반하여 시공하게한 자는 2년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있으나, 일부 주택건설사업자들은 무면허업체에게 시공하게 하므로써 민원의 대상이 되고 있으며 건설업법에 의한 면허업무의 질서를 문란시키고 면허를 받은 설비공사업자의 업무영역을 부당하게 침해 당하므로써 부정확한 방법으로 사는 사람이 정당한 방법으로 사는 사람보다 질할 수 있다는 국민의식을 심어주는 행정행위는 지양하여야 하겠다는 취지에서, 이를 방지하기 위하여 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의거, 주택건설 사업계획을 승인할때 다음조건을 명시하고 철저히 이행될 수 있도록 행정지도를 하여 주시기 바랍니다.

조건 : 방수·위생 및 냉난방 설비공사는 건설업법에 의한 건설업면허를 받은자가 시공하여야 한다.”

건설부 장관

주택건설촉진법령(발체)

주 택 건 설 촉 진 법	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제3조(용어의 정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다. (개정 78. 12. 5, 80. 1. 4, 81. 4. 7, 87. 12. 4)</p> <p>3. “공동주택”이라 함은 대지 및 건물의 벽, 복도, 계단 기타 설비등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.</p> <p>5. “사업주체”라 함은 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사 및 제6조에 의하여 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자 등 이법에 의하여 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자를 말한다.</p> <p>제6조(주택건설사업자등의 등록) ①연간 대통령령으로 정하는 호수이상의 주택건설사업 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적이상의 대지조성사업을 영위하고자 하는 자는 건설부에 등록하여야 한다. 다만, 국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 한국토지개발공사 및 제44조의 규정에 의한 주택조합 및 고용자인 사업주체는 그러하지 아니하다 (개정 81. 4. 7, 87. 12. 4)</p> <p>제6조의 3(등록업자의 시공) 제6조의 규정에 의하여 등록을 한 자(이하 “등록업자”라 한다. 가 제33조의 규정에 의한 주택건설사업 계획의 승인을 얻어 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설하는 경우로서 기술능력, 주택건설실적, 주택규모등에 관하여 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 경우에는 그에 대하여 건설업법 제4조의 규정을 적용하지 아니한다. (본조신설 87. 12. 4)</p>	<p>제2조(공동주택의 종류와 범위) 법 제3조제3호의 규정에 의한 공동주택의 종류와 범위는 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 아파트 : 4층이상의 주택 2. 연립주택 : 동당 건축연면적이 330제곱미터를 초과하는 3층이하의 주택 3. 다세대주택 : 동당 건축연면적이 330제곱미터 이하인 3층이하의 주택 (전문개정 88. 6. 16) <p>제9조(주택건설사업자등의 범위 및 등록기준 등) ①법 제6조 제1항에 규정된 “대통령령으로 정하는 호수”는 단독주택의 경우에는 20호로, 공동주택의 경우에는 20세대로 하며, “대통령령으로 정하는 면적”은 1만제곱미터로 한다. (개정 82. 5. 20, 84. 11. 3, 88. 6. 16, 89. 4. 11)</p> <p>제10조의 2(건설업법 적용배제 기준) ①법 제6조의 3 규정에 의하여 건설업법 제4조의 규정의 적용을 받지 아니하고 주택을 건설할 수 있는 등록업자가 갖추어야 할 기술능력, 주택건설실적등은 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 자본금 2억원이상 다만, 개인의 경우에는 자산평가액 4억원 이상으로 한다. 2. 건축기사 1급 1인과 토목분야 기술자 1인을 포함하여 국가기술자 1인을 포함하여 	

공동주택의 설비공사, 무면허 시공 근절을 위한 규제조치 시달, - 건설부 -

공동주택 : 아파트, 연립주택, 다세대주택

주 택 건 설 촉 진 법	시 행 령	시 행 규 칙
	<p>국가기술 자격법에 의한 건설분야 기술자 격 취득자 4인이상</p> <p>3. 최근 3년간의 주택건설 실적이 서울특별시, 인천직할시 및 경기도지역(이하 “수도권지역”이라 한다)에 주택을 건설하는 경우에는 100호 또는 100세대이상, 기타의 지역에 주택을 건설하는 경우에는 50호 또는 50세대 이상</p> <p>②제1항의 등록업자가 건설업법 제4조의 규정의 적용을 받지 아니하고 건설할수 있는 주택의 규모는 5층(건축법시행령 제53조 제1항 단서의 규정에 의한 아파트의 경우에는 6층)이하이어야 한다.</p> <p>다만, 6층이상의 아파트를 건설한 실적이 있는 등록업자의 경우에는 그러하지 아니하다. (개정 89. 4. 11)</p> <p>③제2항의 경우에 등록업자가 건설할 수 있는 주택의 범위는 당해 주택건설의 공사비(총공사비에서 대지구입비를 제외한 금액을 말한다)가 자본금과 준비금(자본 준비금과 이익 준비금을 말한다)을 합한 금액의 10배(개인의 경우에는 평가액의 5배)를 초과하지 아니하는 경우에 한한다.</p> <p>(신설 89. 4. 11)</p> <p>④등록업자가 제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 주택을 건설할 때에는 건설업법시행령 제36조의 규정에 의하여 공사현장에 건</p>	

주 택 건 설 속 진 법	시 행 령	시 행 규 칙
<p>제33조(사업계획의 승인 및 건축허가등) ① 대통령령으로 정하는 호수이상의 주택을 건설하거나 대통령령으로 정하는 면적이상의 대지를 조성하고자 하는 자는 사업계획을 작성하여 건설부장관의 승인을 얻어야 한다. 사업계획을 변경(건설부령이 정하는 경미한 사항의 변경을 제외한다) 할 때에도 또한 같다(개정 81. 4. 7)</p> <p>제33조의 3(주택건설사업의 시공제한등) ① 공동주택의 방수, 위생 및 냉난방 설비공사는 건설업법에 의한 건설업면허를 받은자(특정열사용 기자재의 설치, 시공의 경우에는 에너지사용합리화법에 의한 시공업자를 말한다.)가 아니면 이를 시공할 수 없다.</p> <p>제50조(권한의 위임등) ① 건설부장관은 이법에 의한 권한의 일부를 대통령령이 정하는 바에 따라 도지사에게 위임하거나, 주택산업 육성을 목적으로 설립된 법인중 건설부장관이 인정하는 법인에게 위탁하거나 또는 필요한 조치를 할수 있다.</p> <p>② 제1항의 규정에 의하여 권한을 위임받은 도지사는 그 권한의 일부를 건설부장관의 승인을 얻어 시장, 군수, 구청장에게 재위임할 수 있다. (전문개정 87. 12. 4)</p> <p>제51조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 2년이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처한다. (개정 81. 4. 7)</p> <p>4. 제33조의 3 제1항에 위반하여 공동주택의 방수, 위생 및 냉난방 설비공사를 시행하게 한 자.</p>	<p>설기술자를 배치하여야 한다. (개정 89. 4. 11) (본조신설 88. 6. 16)</p> <p>제32조(사업계획의 승인대상등) ①법 제33조 제1항에서 “대통령령으로 정하는 호수이상의 주택”이라 함은 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대(도시계획구역중 사업지역안에서 주택 이외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 당해 건축물의 연면적에 대한 주택면적의 합계의 비율이 50퍼센트 이상인 때에는 20세대, 그 비율이 50퍼센트미만인 때에는 100세대) 이상의 주택을 말하며, “대통령령으로 정하는 면적이상의 대지”라 함은 1만제곱미터이상의 일단의 대지를 말한다 (개정 82. 5. 20, 84. 11. 3, 88. 6. 16)</p> <p>제45조(권한의 위임) 건설부장관은 법50조 제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 권한을 도지사에게 위임한다 (개정 81. 8. 24, 82. 5. 20, 88. 6. 16)</p>	<p>제19조(주택 건설사업의 승인신청등)</p> <p>1. 사업주체가 법33조 제1항의 규정에 의하여 주택건설 사업계획의 승인을 얻고자 할 때에는 별지 제28호서식에 의한 주택 건설사업 계획 승인 신청서를 건설부장관 또는 도지사에게 제출하여야 한다.</p>

건설업법령(발췌)

법	물	시행규칙
<p>제4조(특수구조물의 시공제한) 다음각호의 1에 해당하는 건설공사는 도급에 의하여 시공하는 경우가 아니더라도 이 법의 규정에 의한 건설업자만이 시공할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 삭도의 제작과 설치에 관한 공사 2. 주거용건축물로서 연면적이 661제곱미터를 초과하거나 기타의 건축물로서 연면적이 495제곱미터를 초과하는 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축 또는 대수선에 관한 공사 다만, 대통령령이 정하는 것은 그러하지 아니하다. 	<p>제5조(건축물의 연면적의 산정) ①법 제4조 제2호 본문의 규정에 의한 연면적의 산정은 하나의 건축물의 각 층 바닥면적의 합계로 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 1건공사에 포함되는 전체건축물의 연면적의 합계로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 일단의 대지조성공사와 병행하여 여러동의 건축물을 시공하는 경우 2. 집단 냉난방 시설공사와 병행하여 그 시설로부터 냉난방을 공급받는 여러동의 건축물을 시공하는 경우 <p>②기존 건축물을 증축 또는 대수선하는 경우 법 제4조 제2호 본문의 규정에 의한 연면적의 산정에 있어서는 그 증축 또는 대수선하는 부분의 바닥면적의 합계를 연면적으로 하고, 시공중인 건축물로서 설계변경으로 인하여 면적이 증가한 건축물인 경우에는 그 증가한 부분의 바닥면적을 합산한 면적을 연면적으로 한다.</p> <p>제6조(법 제4조의 시공제한을 받지 아니하는 건축물) 법 제4조 제2호 단서에서 “대통령령이 정하는 것”이라 함은 시(서울특별시, 직할시를 포함한다) 또는 읍외의 지역에서 농업, 임업, 축산업 또는 어업용으로 시설하는 창고, 저장고, 작업장, 퇴비사, 축사, 양어장 기타 이와 유사한 용도의 건축물을 말한다.</p>	