

# 1. 住宅建設促進法中 改正法律

法律 第4,723號, 1994. 1. 7

주택건설촉진법중 다음과 같이 改正한다.

제4조제7항중 “국민주택사업주체”는 을 “건설부장관은”으로, “조사를 하여야 한다”를 “조사를 할 수 있다”로 한다.

제6조제2항 및 제3항을 삭제한다.

제6조의2제4호중 “형법 제87조 내지 제104조의2”를 “형법 제87조 내지 제104조”로 한다.

제7조제1항제7호중 “등록증등”을 “등록증”으로 한다.

제9조제1항에 제2호의2·제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

2의2. 제7조의 규정에 의하여 6월이상의 영업정지처분을 받은 때

5. 제46조의 규정에 위반하여 지정서의 대여등을 한때

6. 어음이나 수표를 발행하여 예금부족·거래정지처분등으로 제시기일에 지급되지 아니한 때

제11조제4항을 삭제한다.

제16조제1항을 다음과 같이 한다.

①다음 각호의 1에 해당하는 자중 대통령령이 정하는 자는 국민주택채권을 매입하여야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자

2. 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관관리기본법 제2조의 규정에 의한 정부투자기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자

3. 이 법에 의하여 건설·공급하는 주택을 공급받는 자

제32조를 다음과 같이 한다.

제32조(주택의 공급) 사업주체와 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 공급받고자 하는 자는 건설부령이 정하는 주택의 공급조건·방법·절차등에 따라 주택을 건설·공급하거나 주택을 공급받아야 한다.

제32조의4를 다음과 같이 신설한다.

제32조의4(사업계획의 사전결정) ①대통령령이 정하는 지역 및 규모의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자는 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획의 승인신청전에 건설부장관에게 당해 주택건설사업이 이 법 또는 다른 법률에 의하여 허용되는지의 여부에 대한 사전결정을 신청할 수 있다.

②건설부장관이 제1항의 신청을 받아 사전결정을 한 경우에는 건축법 제7조제2항의 규정에 의한 사전결정과 동조제3항각호의 규정에 의한 허가를 받은 것으로 본다.

③건설부장관은 제1항의 규정에 의한 사전결정을 함에 있어서 건축법 제7조제3항 각호의 규정에 의한 허가를 얻은 것으로 보는 내용에 대하여는 관계행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의를 요청받은 관계행정기관의 장은 요청받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

④건설부장관은 제33조제1항의 규정에 의하여 주택건설사업계획을 승인함에 있어서 제2항의 규정에 의한 사전결정을 한 경우에는 그 결정에 따라야 한다. 다만, 사업계획을 변경하거나 사전결정의 통지를 받은 날부터 건설부령이 정하는 기간이내에 사업계획승인을

신청하지 아니하는 경우 등 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤제1항의 규정에 의한 사전결정의 내용·절차 기타 필요한 사항은 대통령령을 정한다.

제33조제4항에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 도·소매업진흥법 제6조의 규정에 의한 시장의 개발허가 제33조의2제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 하고, 동조제3항중 “제1항 및 제2항”을 “제1항”으로, “제1항 또는 제2항”을 “제1항”으로 하며, 동조제4항중 “제1항 및 제2항”을 “제1항”으로, “입주자”를 “입주예정자”로 하고, 동조제5항을 다음과 같이 신설한다.

①사업주체는 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획의 승인을 얻어 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택·부대시설·복리시설 및 대지에 대하여 건설부령이 정하는 바에 따라 사용검사를 받아야 한다. 다만, 건축물의 경우로서 특히 필요하다고 인정하는 때에는 사업완료 전이라도 완공부분에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 사용검사를 받은 경우에는 건축법의 규정에 의한 사

용검사를 받은 것으로 본다.

⑤사업주체 또는 입주자는 제1항의 규정에 의한 사용검사를 받은 후가 아니면 주택·부대시설·복리시설 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령이 정하는 경우로서 임시사용승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

제33조의5 및 제33조의6을 각각 다음과 같이 신설한다.

제33조의5(주택의 설계 및 시공) ①제33조제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 받아 건설되는 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다)을 설계하는 자는 대통령령이 정하는 설계도서작성기준에 적합하게 설계하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 주택을 시공하는 자(이하 “시공자”라 한다)와 사업주체는 설계도서에 적합하게 시공하여야 한다.

제33조의6(주택의 감리등) ①건설부장관은 제33조제1항의 규정에 의한 주택건설사업계획을 승인하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 주택건설공사를 감리할 자를 지정하여야 한다. 다만, 사업주체가 대한주택공사·지방공사 또는 대통령령이 정하는 자인 경우에는 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의하여 감리할 자로

지정받은 자(이하 “감리자”라 한다)는 주택건설공사에 관한 다음 각호의 감리업무를 행한다.

1. 시공자가 설계도서에 따라 적합하게 시공하는지 여부의 확인
2. 시공자가 사용하는 건축자재가 관계 법령에 의한 기준에 적합한 건축자재인지 여부의 확인
3. 주택건설공사에 대한 건설기술관리법 제24조의 규정에 의한 품질시험의 실시 여부의 확인
4. 기타 주택건설공사의 시공감리에 관한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

③감리자는 제2항의 규정에 의한 감리업무를 수행사항을 건설부령이 정하는 바에 따라 건설부장관 및 사업주체에 보고하여야 한다.

④감리자는 제2항각호의 업무를 수행함에 있어서 위반사항을 발견한 때에는 지체없이 시공자 및 사업주체에게 위반사항을 시정할 것을 통지하고, 7일 이내에 건설부장관에게 그 내용을 보고하여야 한다.

⑤시공자 및 사업주체는 제4항의 규정에 의한 시정통지를 받은 때에는 즉시 당해 공사를 중지하고, 위반사항을 시정한 후 감리자의 확인을 받아야 하며, 감리자의 시정통지에 이의가 있는 때

에는 즉시 당해 공사를 중지하고 건설부장관에게 서면으로 이의신청을 할 수 있다.

⑥사업주체는 감리자에게 건설부장관이 정하는 바에 따라 공사감리비를 지급하여야 한다.

⑦제1항의 규정에 의한 감리자의 자격과 감리의 방법 절차, 제5항의 규정에 의한 이의신청의 처리등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧건설부장관은 감리자가 업무수행중 위반사항을 목인하는 등 대통령령이 정하는 사유에 해당하는 경우에는 감리자를 교체하고, 당해 감리자에 대하여는 1년의 범위안에서 감리업무의 지정을 제한할 수 있다.

제36조제2항중 “제3조의2제1항 본문 또는 동조제2항에 의한 사용검사일”을 “제33조의2제1항의 규정에 의한 사용검사일”로 한다.

제38조제2항단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 대통령령이 정하는 기준·절차 등에 따라 도지사의 허가를 받거나 신고를 한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑯제14항의 규정에 의한 사업주체와 건축주는 공동주택의 압력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위내에서 이를 보수하고, 그로 인한 손

해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 구조별 하자보수기간과 하자의 범위는 대통령령으로 정한다.

⑰시장등은 제16항의 규정에 의한 기간내에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단을 실시할 수 있다. 이 경우 안전진단의 대상·절차 및 비용부담에 관한 사항과 안전진단실시기관의 범위 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제39조제1항중 “건설부장관의 주택감리업면허를 받아야 한다”를 “건설부장관에게 등록하여야 한다”로 하고, 동조제1항중 “면허를 받은 자”를 “등록을 한 자”로, “면허가 취소되고”를 “등록이 말소되고”로, “면허를 받을 수 없다”를 “등록할 수 없다”로 하며, 동조제3항중 “면허의 종류 및 기준과”를 “등록의 기준, 영업의 종류와”로 하고, 동조제4항중 “면허를 받은 자”를 “등록을 한 자”로 한다.

제39조의2의 제목 “(주택관리업면허의 취소등)”을 “(주택관리업의 등록말소등)”으로 하고, 동조제1항본문중 “면허를 취소하거나”를 “등록을 말소하거나”로, “면허를 취소하여야 한다”를 “등록을 말소하여야 한다”로 하며, 동항제1호중 “면허를 받은 때”를 “등록을 한 때”로 하고, 동항제2호중 “면허

기준”을 “등록기준”으로 하며, 동조제2항중 “면허의 취소”를 “등록의 말소”로 한다.

제39조의4의 제목 “(주택관리사등의 자격시험)”을 “(주택관리사등의 자격)”으로 하고, 동조제1항중 “주택관리사등이”를 “주택관리사보가”로 하며, 동조제2항중 “주택관리사등의 자격시험의 응시자격·시험과목”을 “주택관리사보 자격시험의 응시자격·시험과목·시험의 일부면제”로 하고, 동조에 제3항 내지 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③주택관리사는 제1항의 규정에 의한 주택관리사보자격시험에 합격한 자로서 주택관리실무경험 기타 대통령령이 정하는 자격을 갖춘 자로 한다.

④제3항의 규정에 의한 주택관리사의 자격인정절차 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤다음 각호의 1에 해당하는 자는 주택관리사등이 될 수 없다.

1. 금치산자·한정치산자 또는 미성년자
2. 파산자로서 복권되지 아니한 자
3. 금고이상의 형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 2년이 경과되지 아니한 자 또는 그 형의 집행유예기간중

에 있는 자

4. 주택관리사등의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자

제39조의5제1항단서중 “제1호”를 “제1호·제2호의2”로 하고, 동항에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

2의2. 제39조의4제5항의 규정에 의한 결격사유에 해당하게 된 때

제40조의 제목중 “가임”을 “분양대금”으로 하고, 동조제1항 및 제2항 중 “가임 및 분양대금”을 각각 “분양대금·임대보증금 및 임대료”로 한다.

제44조에 제9항을 다음과 같이 신설한다.

⑨시장등은 재건축조합이 노후·불량한 주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 주택을 재건축하고자 하는 경우에는 당해 노후·불량주택에 대한 안전진단을 실시하게 할 수 있다.

이 경우 안전진단의 대상·기준·실시기관·수수료·기타 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

제45조의4제2항을 다음과 같이 한다.

②건설부령이 정하는 기술능력을 갖추고 있는 자가 공업화주택을 건설하는 경우에는 제33조의5·제33조의6 및 건축사법 제4조의 규정을 적용하지 아니한다.

제46조중 “등록업자”를 “등록업자·지정업체”로, “면허증”을 “지정서”로 한다.

제47조의7제1항에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

5의2. 조합원의 주택사업에 필요한 택지의 구입·개발·공급에 관한 사업

제47조의12를 다음과 같이 신설한다.

제47조의12(조합의 책임등) ①조합은 그 가 보증한 사항에 관하여 법령 기타 계약서등이 정하는 바에 따라 보증금을 납입할 사유가 발생한 때에는 그 보증금을 보증채권자에게 납입하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 보증채권자가 조합에 대하여 가지는 보증금에 관한 권리는 보증기간 완료일부터 5년간 행사하지 아니하면 시효로 인하여 소멸한다.

제49조제1항중 “면허를 받았거나 등록을 한 자”를 “등록한 자”로 한다.

제50조의2를 다음과 같이 신설한다.

제50조의2(벌칙) 고의 또는 과실로 제33조의5 및 제33조의6의 규정에 위반하여 설계·시공 및 감리를 함으로써 하자보수책임기간내에 제38조제16항의 규정에 의한 주택의 압력구조물에 중대한 하자를 발생하게 한 설계자·시공자·감리자 및 사업주체는 5년이하의 징역 또는 5천만원이하의 벌금에 처한다.

제51조제2호의3중 “주택을 건설·공급한

자”를 “주택을 건설·공급한 자 또는 공급받은 자”로 하고, 동조에 제3호의2를 다음과 같이 신설하며, 동조제5호를 다음과 같이 하고, 동조에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 제33조의2제5항의 규정에 위반하여 주택등을 사용하게 하거나 사용한 자

5. 제39조의 규정에 의한 등록을 하지 아니하고 주택관리업을 영위한 자나 작위 기타 부정한 방법으로 등록한 자

5의2. 제44조의 규정에 의한 주택조합의 조합원이 아닌 자가 주택조합의 가입을 알선·모집광고등을 하거나 주택가격외의 수수료 기타 명목으로 금품을 받은 자

제52조제1항에 제2호·제2호의2 및 제2호의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

2. 고의 또는 과실로 제33조의5의 규정을 위반하여 설계하거나 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 발생하게 한 자

2의2. 고의 또는 과실로 제33조의6제2항의 규정에 의한 감리업무를 태만히 하여 위법한 주택건설공사를 시공함으로써 사업주체 또는 입주자에게 손해를 발생하게 한 자

2의3. 제33조의6제5항의 규정에 위반

## 별 칙

하여 시정통지를 받고 계속하여 주택건설공사를 시공한 시공자 및 사업주체

제52조의3제1항제1호를 동항제1호의2로 하고, 동항에 제1호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제33조의6제3항의 규정에 의한 보고를 하지 아니하거나 허위보고를 한 감리자

제53조의2를 다음과 같이 신설한다.

제53조의2(벌칙적용에 있어서의 공무원의 통제) 제33조의6의 규정에 의하여 감리업무를 행하는 자는 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서는 이를 공무원으로 본다.

①(시행일) 이 법은 1994년 3월 1일부터 시행한다.

②(주택의 설계·시공 및 감리등에 관한 적용례) 제33조의5 및 제33조의 6의 개정규정은 이 법 시행후 최초로 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획의 승인을 얻어 주택을 건설하는 분부터 적용한다.

③(하자보수 및 안전진단등에 관한 적용례) 제38조제16항 및 제17항의 개정규정은 이 법 시행후 최초로 제33조의2제1항의 규정에 의한 사용검사를 받는 분부터 적용한다.

④(면허에 관한 적용조치) 이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 면허를 받은 주택관리업자는 제39조의 개정규정에 의하여 주택관리업자로 등록한 것으로 본다.

## □ 개정이유 □

공동주택에 대한 설계·시공·감리 및 하자보수책임을 강화하여 부실시공으로 인한 하자발생을 방지하도록 하고, 주택건설사업계획의 사전결정제도를 도입하여 사업시행의 편의를 도모하는 한편, 그 밖에 공동주택관리에 관한 각종 규제를 완화하는 등 공동주택에 관한 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

- 가. 주택건설사업의 사업계획승인을 받기 전에 당해 사업계획의 시행이 법령에 적합한지의 여부에 대하여 알아볼 수 있는 사전결정제도를 도입하고, 사전결정을 받으면 토지형질변경허가·산림훼손허가 또는 농지전용허가등의 관련법령에 의한 허가등도 받은 것으로 의제함과 아울러 건설부장관은 사전결정의 내용과 다르게 사업승인을 할 수 없도록 함으로써 주택건설사업을 시행하는 자의 편의를 도모하고 민원을 해소하도록 함(법 제32조의4).
- 나. 공동주택은 표준설계도서에 따라 설계 및 시공하도록 하고, 공동주택건설의 사업계획승인시 감리자를 지정하여 공사를 감리하도록 함으로써 공동주택의 부실시공을 방지할 수 있도록 함(법 제33조의5 및 제33조의6)
- 다. 현재는 공동주택과 부대시설·복리시설을 개축·훼손 또는 용도변경하고자 하는 경우에는 건설부장관의 허가를 받도록 하고 있으나, 앞으로는 도지사의 허가를 받도록 하되, 단지안의 주차장 확장등 주민의 편익을 위한 경미한 사항의 용도변경등은 신고만으로 할 수 있도록 완화함(법 제38조제2항).
- 라. 공동주택의 주요구조부에 대한 하자보수책임기간을 3년에서 10년으로 연장하고, 부실시공으로 인하여 주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 경우에는 부실시공등을 한 설계자·감리자·시공자 및 사업주체를 처벌할 수 있도록 함(법 제38조제16항·제17항 및 제50조의2).
- 마. 주택관리업을 면허제에서 등록제로 전환함(법 제39조) 〈법제처 제공〉

**깨끗한 환경이 건강한 사회를 만듭니다**