

건설정책리뷰 2018-11

주거용 인테리어 공사의 품질 제고를 위한 제도 개선 방안

홍성진·조재용

2019. 1

대한건설정책연구원

요 약

- 노후 주택 증가, 홈퍼니싱(home furnishing)·셀프 인테리어 등 수요자 중심의 주거 환경에 대한 관심, 건축자재 시장의 빠른 성장 등으로 주거용 인테리어 시장 규모가 크게 성장할 것으로 예상됨.
 - 전체 인테리어 시장 규모는 연구기관에 따라 2020년 기준 10.4조원에서 최대 30조원으로 추정하고 있음.
 - 특히, 대한건설정책연구원은 주택의 건축연도(연령) 현황을 통해 인테리어 공사의 발생시점과 소요되는 공사금액을 가정하는 방법을 이용하여 약 19.8조원(주거용: 11조원, 비주거용: 8.8조원)의 시장 규모를 추정하고 있음.

- 주거용 인테리어공사는 「건설산업기본법」상 전문건설업(실내건축공사업, 금속구조물·창호·온실공사업)을 등록한 건설업자에 의하여 수행됨.
 - 이는 건축물의 내부를 용도와 기능에 맞게 계획하고 형태화하는 인테리어의 특성에 '국민의 안전'을 도모하기 위한 목적임.

- 다만, 공사에정금액이 1천5백만원미만인 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있음.

- 그런데 경미한 공사가 아님에도 불구하고 무등록업자가 주거용 인테리어 공사를 다수 시공하고 있으며, 이로 인하여 하자보수 미이행·지연, 자재품질·시공·마감 등의 불량, 부실시공으로 인한 손해배상 청구, 계약취소 및 계약금 환급 거절, 하자여부 다툼 등 국민의 주거권이 침해받고 있음.
 - 주거용 인테리어 시장이 성장하면서 건설업 면허를 보유한 전문업체가 아닌 소규모 영세사업자·건자재 및 가구 업계 등 무등록업자가 인테리어 공사를 다수 시공하고 있음.
 - 인테리어 수요가 증가하면서 수요자와 인테리어 업체를 중개하는 플랫폼이 성장하고 있으나 이 경우에도 무등록업자가 다수임.

- 본 연구에서는 국가 및 지방자치단체, 소비자, 건설업자의 측면에서 주거권 확보를 위한 주거용 인테리어 공사의 품질 제고 방안을 다음과 같이 제안하였음.

- **(국가: 경미한 공사 위반에 대한 행정제재수단 마련)** 「건설산업기본법」 제9조 단서의 ‘경미한 공사’ 위반에 대한 적절한 행정제재 수단으로 ‘1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하는 방안(제1안)’ 또는 ‘2천만원 이하의 과태료를 부과하는 방안(제2안)’을 마련할 필요가 있음.

 - 현행 「건설산업기본법」상 건설업 등록제도 위반에 따른 행정제재는 등록된 건설업자를 불합리하게 차별하고 있고, 무등록업자에 대한 처벌 역시 적절한 집행력 확보수단으로 기능하지 못하고 있음.
 - 이는 「건설산업기본법」 제9조의 ‘건설업 등록제도’와 제9조 단서의 건설업 등록제도의 예외에 해당하는 ‘경미한 공사’를 동일하게 보아 처벌규정을 적용하고 있기 때문임.

- **(지방자치단체: 표준계약서 사용 활성화)** 「공동주택관리규약 준칙」을 개정하여 인테리어 공사를 구체적으로 규정하고, 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”를 활성화하도록 하여야 함.

 - 「공동주택관리법」에서는 인테리어 공사의 범위를 ‘창틀·문틀의 교체, 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체 등’으로 규율하고 있으나, 서울시의 「공동주택관리규약 준칙」 제65조(관리주체의 동의기준)에서는 ‘외부 창틀, 문틀, 난간의 교체’로만 규정하고 있음.
 - 「공동주택관리규약 준칙」에서는 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”와의 연계가 되어 있지 못함.

- **(소비자: 신고포상제 활용 등)** 무등록업자가 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 수행하는 경우 「공익신고자 보호법」상 공익신고를 활용하고, 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”의 사용을 활성화하며, 입주자 등이 제정하는 “공동주택관리규약”에 무등록업자의 인테리어 공사 방지를 위한 내용을 규율할 필요가 있음.

- **(건설업자: B2C 사업 확대)** 「건설산업기본법」상 ‘업역’을 확보하고 국민의 주거권을 보장하기 위하여 개인간 거래(B2C) 시장에 대한 마케팅을 강화할 필요가 있는바, 기존의 플랫폼과 연계하여 B2C 시장에 참여할 필요가 있음.

목 차

I. 서 론	1
II. 주거용 인테리어 공사의 내용	2
1. 주거용 인테리어 공사의 개념	2
2. 주거용 인테리어 공사 관련 법제 분석	4
3. 주거용 인테리어 공사의 시장 추이	10
III. 주거용 인테리어 공사의 실태 및 문제점	15
1. 주거용 인테리어 공사의 실태	15
2. 주거용 인테리어 공사의 문제점	18
IV. 주거용 인테리어 공사의 품질 제고 방안	29
1. 국가 및 지방자치단체: 제도개선	29
2. 소비자: 신고포상제 활용 등	33
3. 건설업자: B2C 사업 확대	34
V. 결론	36
참고문헌	38

1. 서 론

- 오늘날 홈퍼니싱(home furnishing), 셀프 인테리어, 실내 인테리어 등의 용어와 함께 소셜미디어의 영향력이 커짐에 따라 주거환경과 관련한 시장이 크게 성장하고 있음.
 - 주거환경에 대한 관심은 법적 권리인 ‘주거권’과 연계되며, 주거권에 대해서는 주택 관련 법제에서 규율하고 있음.
- 특히 주거용 인테리어공사는 노후 건축물의 증가, 안전확보를 위한 건축물의 기능 유지, 이미지와 쾌적한 환경의 조성을 위하여 수요가 급증하고 있음.
 - 인테리어 시장이 성장하면서 전자재 및 가구 업체가 시장 참여에 적극적으로 나서고 있는 상황이며, 인테리어 업체를 중개하는 플랫폼이 성장하고 있음.
- 주거용 인테리어공사는 「건설산업기본법」상 전문건설업(실내건축공사업, 금속구조물·창호·온실공사업)을 등록한 건설업자에 의하여 수행됨.
 - 다만, 공사예정금액이 1천5백만원미만인 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있음.
- 그런데 경미한 공사가 아님에도 불구하고 무등록업자가 주거용 인테리어 공사를 다수 시공하고 있으며, 이로 인하여 하자보수 미이행·지연, 자재품질·시공·마감 등의 불량, 부실시공으로 인한 손해배상 청구, 계약취소 및 계약금 환급 거절, 하자여부 다툼 등 국민의 주거권이 침해받고 있음.
- 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”, 「건설산업기본법」·「공동주택관리법」 등의 법규에서 무등록업자의 인테리어 공사로 인한 피해 방지를 위한 제도가 마련되어 있으나, 소비자 피해는 지속적으로 증가하고 있음.
- 이에 본 연구는 주거용 인테리어 공사의 실태 및 문제점을 살펴보고, 주거권 확보를 위한 제도 개선 방안을 마련하고자 함. 특히, 국가 및 지방자치단체, 소비자, 건설업자의 측면에서 주거용 인테리어 공사의 품질 제고 방안을 제시하고자 함.

II. 주거용 인테리어 공사의 내용

1. 주거용 인테리어 공사의 개념

□ 인테리어(Interior)의 사전적 의미는 ‘실내’ 또는 ‘내부’를 뜻하지만, 오늘날에는 건축물의 내부를 용도와 기능에 맞게 계획하고 형태화하는 작업을 말함.

□ 인테리어의 법률적 의미는 ‘실내건축’으로 정의되고 있는데, 실내건축이란 건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등의 재료 또는 장식물을 설치하는 것을 말함(「건축법」 제2조).

- 실내건축은 인테리어의 사전적 의미에 ‘안전’을 강조한 것임.
- 실내건축의 재료는 ① 벽, 천장, 바닥 및 반자들의 재료, ② 실내에 설치하는 난간, 창호 및 출입문의 재료, ③ 실내에 설치하는 전기·가스·급수(給水)·배수(排水)·환기시설의 재료, ④ 실내에 설치하는 층돌·끼임 등 사용자의 안전사고 방지를 위한 시설의 재료 등으로 구분됨.

□ 다만, 「건축법」상 실내건축의 적용 대상은 다중이용 건축물,¹⁾ 건축 또는 대수선 등 건축허가를 받아 건축하여야 하는 건축물로서 ‘주택을 제외한’ 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물, 업무시설 등의 건축물로 규정하고 있는바,²⁾ 주거용 건축물은 제외됨.³⁾

- 「건축법」상 건축물의 실내건축은 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하여야 하고, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사

1) 다중이용 건축물은 문화 및 집회시설·종교시설·판매시설·운수시설 중 여객용 시설·의료시설 중 종합병원·숙박시설 중 관광숙박시설의 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물 또는 16층 이상인 건축물을 말함.

2) 업무시설 등의 건축물은 오피스텔로서 30실(室) 이상인 것·주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 것·바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것을 말함.

3) 「건축법」상 실내건축의 규정을 엄격하게 해석할 경우에는 16층 이상의 공동주택에서 실내건축 행위를 할 경우에는 시장·군수·구청장이 검사를 하여야 하고, 이를 위반할 경우 건축주 및 공사시공자는 5천만원 이하의 벌금에 처할 수 있다는 해석에 이르게 됨. 그러나 법의 집행력 측면과 합헌적 법률해석에 따라 이는 과도한 해석 내지 규제로 판단됨. 따라서 본 연구에서는 현행 「건축법」상 실내건축의 규정은 주거용 건축물에는 적용되지 않는 것으로 전제하여 논의하고자 함.

- 하여야 함(법 제52조의2).
- 이를 위반한 건축주 및 공사시공자는 5천만원 이하의 벌금에 처함(법 제 111조 제6호).
- 주거용 건축물을 규율하고 있는 현행 주택법제에서는 인테리어에 대한 정의는 없음.
- 「주택법」은 ‘리모델링’을 규율하고 있으나 이는 대수선(大修繕), 증축을 수반하여 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위한 행위로서, 주거용 인테리어와는 다른 개념임.⁴⁾
- 다만, 「공동주택관리법」에서는 인테리어의 내용을 간접적으로 규율하고 있음(제35조 및 동법시행규칙 제15조).
- 「공동주택관리법」은 행위허가 기준과 관련하여 ‘공동주택을 파손 또는 훼손하거나 해당 시설의 전부 또는 일부를 철거하는 행위(국토교통부령으로 정하는 경미한 행위는 제외한다)’고 규정하고 있는데, 경미한 행위에 창틀·문틀의 교체, 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체 등을 규율하고 있음.
- 주거용 인테리어 공사는 화장실/욕실공사, 주방 및 가구 디자인 공사, 문/창호공사, 설비공사 등으로 분류할 수 있는데, 이는 주택의 내부를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위한 실내건축공사를 말함.⁵⁾

〈표 II-1〉 주거용 인테리어 공사의 분류⁶⁾

구조		공사 종류
화장실/욕실공사		화장실, 욕실의 욕조, 변기 및 타일 공사
주방(식당) 및 가구 디자인공사		주방의 싱크대·수납장·식탁, 그 외 가구
방/거실 벽면공사 등		바닥(장판), 도배, 페인트
문/창호공사		금속/목재 문 및 창호
설비	전기/조명	콘센트, 전기, 조명
	배관/보일러 등	보일러, 에어컨, 가스 및 온수 배관 등

4) 「주택법」상 리모델링은 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하며 안전진단·주택의 감리 및 사용검사 등의 규제가 이루어짐.

5) 현실에서는 인테리어, 실내건축, 리모델링 등의 다양한 용어로 사용되고 있음.

6) 박선구·김태준, “소규모 리모델링 시장의 실태 및 정상화 방안”, 건설정책리뷰 2015-02, 건설정책연구원, 2015, 7면.

2. 주거용 인테리어 공사 관련 법제 분석

□ 주거용 인테리어 공사 관련 법제는 헌법 개정안, 「주거기본법」·「공동주택관리법」·「건설산업기본법」 등 법률, 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”가 있음.

□ 주거용 인테리어 공사 관련 법제는 ‘주거권’과 직접적인 관련이 있음.

1) 헌법개정안

□ 헌법개정안은 주거용 인테리어 공사의 목적인 주거권을 기본권 보장의 측면에서 선언하고 있음.

□ 2018. 3. 26 문재인 대통령은 ① 기본권 및 국민주권, ② 지방자치, ③ 경제주체간의 상생 강조 및 토지공개념의 강화 ④ 정치개혁을 위한 선거제도, ⑤ 사법제도의 개선을 주요 내용으로 하는 헌법개정안을 발의하였음.

- 헌법개정을 위한 「국민투표법」이 헌법재판소의 헌법불합치 결정으로 효력이 상실된 상태에서 ‘6·13’ 지방선거에 연계되지 못하였기 때문에 헌법개정안은 국회에 계류중인 상태.⁷⁾

□ 헌법개정안은 ‘주거권’을 헌법상 기본권으로 보장하고 있음.

- 헌법개정안의 주거권은 종래 「주거기본법」상의 주거권을 헌법상 기본권으로 격상한 것임.

- 주거권은 사회권적 기본권으로서, 헌법규정만으로는 실현될 수 없고 법률에 의하여 형성되는 기본권(구체적 권리로서의 한계를 갖는 기본권).

7) 헌법재판소는 재외국민의 국민투표권을 제한하는 국민투표법 제14조 제1항에 대해 “국민투표는 국민이 직접 국가의 정치에 참여하는 절차이므로, 국민투표권은 대한민국 국민의 자격이 있는 사람에게 반드시 인정되어야 하는 권리”라며 헌법불합치 결정을 내리면서 2015. 12. 31을 개선 입법 기한으로 정하였음 (헌법재판소 2014. 7. 24 자 2009헌마256 결정). 그러나 입법 개정이 이루어지지 않아 2016. 1. 1부터 효력을 상실한 상태. 이에 따라 중앙선거관리위원회는 지난 대통령선거의 「공직선거법」 사무와 동일한 절차로 지방선거 투표일 50일 전인 4월 23일까지 4월 임시국회에서 「국민투표법」 개정안을 처리하고 지방선거와 연계하여 헌법개정안을 국민투표에 붙이려고 하였으나, 임시국회에서 「국민투표법」 처리가 무산되었음. 헌법개정안은 현재 국회에 계류중임.

현행	개정안
<p>제35조 ① 모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다.</p> <p>② 환경권의 내용과 행사에 관하여는 법률로 정한다.</p> <p>③ 국가는 주택개발정책등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다.</p>	<p>제35조 ① 모든 국민은 인간다운 생활을 할 권리를 가진다.</p> <p>② 모든 국민은 장애·질병·노령·실업·빈곤 등으로 초래되는 사회적 위험으로부터 벗어나 적절한 삶의 질을 유지할 수 있도록 사회보장을 받을 권리를 가진다.</p> <p>③ 모든 국민은 임신·출산·양육과 관련하여 국가의 지원을 받을 권리를 가진다.</p> <p>④ <u>모든 국민은 쾌적하고 안정적인 주거생활을 할 권리를 가진다.</u></p> <p>⑤ 모든 국민은 건강하게 살 권리를 가진다. 국가는 질병을 예방하고 보건의료 제도를 개선하기 위하여 노력해야 하며, 이에 필요한 사항은 법률로 정한다.</p>

- 주거권은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 말함(「주거기본법」 제2조).
 - 주거권은 주택이라는 물리적 실체를 기초로 하기 때문에 ‘주택권’으로 혼용되어 사용하기도 함⁸⁾

- 헌법상 주거권의 구체적인 내용은 주택 관련 법제에서 그 내용을 찾을 필요가 있음.
 - 종래의 「주택법」은 하나의 법률에 포괄적·선언적인 사항부터 세부적·기술적인 사항에 이르기까지 너무 많은 내용을 규정함에 따라 국민들과 시장에서 요구하는 내용을 적시에 반영하지 못한다는 비판이 자주 제기됨에 따라 2015년 이후 분법이 추진되었음
 - 주거비 보조에 관한 「주거급여법」(2014. 1. 24), 주택자금에 관한 「주택도시보증법」(2015. 1. 6), 주거복지에 관한 「주거기본법」(2015. 6. 22), 임대주택에 관한 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「공공주택 특별법」(2015. 8. 28), 공동주택의 관리에 관한 「공동주택관리법」(2015. 8. 11) 등이 있음.

8) 홍성진·박선구, “주거권 보장을 위한 주택 관리 법제의 입법 개선방안”, 토지공법연구 제74집 제1호, 한국토지공법학회, 2016, 136면.

2) 법률

(1) 주거기본법

- 「주거기본법」은 주거용 인테리어 공사의 법적 성격인 ‘주거권’에 관한 일반법임.
- 「주거기본법」은 주거권을 보장하기 위하여 주택의 건설·공급(제10조), 공동주택의 관리(제12조), 주거정책 자금(제13조), 주거환경의 정비(제14조), 주거비 보조(제15조), 최저주거기준의 설정(제17조), 주거실태조사(제20조), 주거복지(제21조 내지 제24조) 등의 기본적인 사항을 규율하고 있음.

(2) 공동주택관리법

- 「공동주택관리법」은 공동주택의 입주자 등이 주거권을 향유하기 위한 행위에 대하여 일정한 규제를 가함으로써 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하는 법제임.
- 「공동주택관리법」은 공동주택의 관리에 관한 사항을 규율하고 있는바, 공동주택의 입주자등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 “공동주택 관리규약”을 정하도록 하고 있음.
 - 공동주택은 「주택법」상 공동주택, 「건축법」상 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물, 「주택법」상 부대시설 및 복리시설로서, 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택 등을 말함
 - “공동주택관리규약”은 공동주택의 입주자 및 사용자를 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관한 사항을 규정한 입주자들의 자치규범임.
- 시·도지사는 「공동주택관리규약 준칙」을 다음과 같이 제정하여 보급하도록 하고 있는데, 공동주택의 입주자 등은 「공동주택관리규약 준칙」을 참조하여 자율적으로 “공동주택관리규약”을 정하고 있음.

서울특별시 공동주택관리규약 준칙(2017. 11. 14) 「공동주택관리규약 준칙의 적용 지침」	
1. [적용 범위] 이 준칙은 서울특별시 행정구역에 소재하는 공동주택에 대하여 적용한다. 2. [준칙의 적용] 이 준칙은 「공동주택관리법」 제18조 및 같은 법 시행령 제19조에 따라 입주자 및 사용자 해당 공동주택관리규약을 제정 또는 개정할 때에 준거가 되는 것임. 3. [관리규약의 제정] 최초로 제정하는 공동주택관리규약은 사업주체(분양 전환하는 경우에는 임대사업자를 말함)가 이 준칙에 따라 작성하여 제안하는 것임. 4. [관리규약의 개정] 공동주택관리규약은 이 준칙의 개정 방향과 취지에 적합하도록 참고하여 개정하는 것이며, 개정안의 제안서에는 “개정안의 취지, 주요내용, 제안유효기간 및 제안자 등과 종전의 규약과 달라진 조문내용, 이 준칙과 달라진 조문내용을 대비표로 작성”하여 입주자대표회의 또는 입주자들의 10분의 10이상 이 제안하고, 전체 입주자들의 과반수 찬성으로 결정하는 것임. 5. [유의사항] 해당 공동주택관리규약을 공동주택관리법, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙, 공동주택관리 관련고시 및 관계법령에 위반하여 정한 경우에는 그 위반된 부분은 효력이 없는 것임. 6. [규약 신고] 입주자대표회의를 대표하는 자는 이 규약을 개정할 때에는 개정된 날로부터 30일 이내에 구청장에게 신고해야 함.	
제1장 총 칙	제9장 관리비등
제2장 입주자등의 권리 의무	제10장 회계처리기준 및 회계감사
제3장 입주자대표회의	제11장 관리책임 및 비용부담
제4장 공동체 활성화를 위한 단체 및 활동 등	제12장 벌칙
제5장 선거관리위원회	제13장 분양임대 혼합단지 관리
제6장 자치관리로 결정한 경우	제14장 규약의 개정
제7장 위탁관리로 결정한 경우	제15장 보 칙
제8장 관리주체의 업무 및 책임	부 칙

(3) 건설산업기본법

- 「건설산업기본법」에서는 국민의 주거권을 보장하기 위하여 관련 인테리어 공사를 시공하는데 필요한 시공 자격 및 건설업 등록을 규율하고 있음.
- 건설공사는 종합공사와 전문공사로 구분되고, 각 공사를 시공하기 위해서는 건설업을 등록하도록 규정하고 있음.
 - 건설공사는 시설물을 설치·유지·보수하는 공사 및 기계설비나 그 밖의 구조물의 설치·해체공사 등을 말함.
 - 종합공사는 종합적인 계획, 관리 및 조정을 하면서 시설물을 시공하는 건설공사를 말하며, 토목, 건축, 토목건축, 산업·환경설비, 조경공사업의 5개 업종이 있음.

- 전문공사는 시설물의 일부 또는 전문 분야에 관한 건설공사를 말하며, 실내 건축, 비계·구조물 해체, 금속구조물·창호·온실, 철근·콘크리트, 상·하수도 공사업 등 25개 업종이 있음.

□ 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 건설공사를 업으로 하려는 경우에는 등록을 하지 아니하고 건설업을 할 수 있음.

- 경미한 공사라 함은 종합공사를 시공하는 업종의 경우 공사예정금액이 5천만원, 전문공사의 경우 1천5백만원 미만인 공사를 말함.⁹⁾

□ 주거용 인테리어 공사와 관련한 건설업의 업종과 업종별 업무내용은 다음과 같음(「건설산업기본법 시행령」 제7조 및 별표1).¹⁰⁾

업종	공사 종류	
실내건축	실내공간의 구조체·집기 등의 제작 또는 설치, 목재창호공사	
금속구조물·창호·온실	금속구조물	천정, 벽체
	창호공사	창호, 발코니, 외벽유리
습식·방수	내장타일, 방수/누수공사	
기계설비	건축물 등 시설물에 설치하는 급배수·환기·공기조화·냉난방·급탕·주방·위생·방음·방진·전자파차단설비공사, 시스템 에어컨 공사	
가스시설시공업(제3종)	1천만원 미만의 도시가스 사용시설 중 온수보일러, 온수기	
난방시공업(제1,2종)	2천만원 이하의 온돌 설치공사,	
시설물 유지관리업	전문건설업종 중 2개 업종 이상의 업무내용으로 행하여지는 건축물의 개량·보수·보강공사	
그 외 법	경미한 전기공사 및 기타 통신/소방 공사	

3) 실내건축·창호 공사 표준계약서

□ 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”는 주거권을 위하여 인테리어 공사를 발주하는 소비자와 건설업자 사이의 공사계약에 관한 사항을 규율하고 있음.

- 실내건축·창호 공사 표준계약서는 「약관의 규제에 관한 법률」상 사업자 및 사업자단체는 건전한 거래질서를 확립하고 불공정한 내용의 약관이 통용되는 것을 방지하기 위한 표준 약관에 해당함(제19조의3)

9) 이 경우 공사예정금액이 1천5백만원미만이라고 하더라도 전문공사를 시공하는 업종에 있어 ① 가스시설공사, ② 철강재설치공사 및 강구조물공사, ③ 석도설치공사, ④ 승강기설치공사, ⑤ 철도·궤도공사, ⑥ 난방공사는 경미한 공사에 해당하지 아니함.

10) 박선구·김태준, 전계보고서, 6면.

□ 공정거래위원회는 ① 소비자단체등의 요청이 있는 경우, ② 일정한 거래 분야에서 여러 고객에게 피해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우에 관련 상황을 조사하여 약관이 없거나 불공정약관조항이 있는 경우, ③ 법률의 제정·개정·폐지 등으로 약관을 정비할 필요가 발생한 경우 사업자 및 사업자 단체에 표준약관을 사용할 것을 권장할 수 있음

□ “실내건축·창호 공사 표준계약서”의 주요 내용은 다음과 같음.

제1조(목적)						
제2조(계약서 제공·설명 의무)						
제3조(계약내용)						
① 시공장소 :						
② 공사일정 : 착공일 . . . 부터 공사완료일 . . . (일간)						
③ 총 공사금액 : (부가가치세 포함)						
구 분	계약금	중도금				잔 금
금 액						
지급일						
제4조(“시공업자”의 의무)						
제5조(“소비자”의 의무)						
제6조(지연배상)						
① “소비자”가 공사금액의 지급을 지연한 경우 “소비자”는 연체일로부터 실제 지급일까지 ()%의 연체 이율을 적용한 지연손해금을 “시공업자”에게 지급하여야 한다. 다만, 연체이율은 시중은행 일반자금 대출의 연체이율 범위내에서 정하도록 한다.						
② “시공업자”가 계약서에서 정한 공사완료 일자를 준수하지 않을 경우 “시공업자”는 “소비자”가 공사완료 이전까지 지급한 금액에 대하여 공사지연일로부터 최종 공사완료일까지 기간에 전항의 연체이율을 적용한 지연손해금을 “소비자”에게 지급하여야 한다.						
제7조(계약해제 및 위약금)						
① “소비자” 또는 “시공업자”는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 상대방에게 서면으로 즉시 계약을 해제할 수 있다.						
1. “시공업자”의 책임 있는 사유로 공사완료일 내에 공사를 완성할 가능성이 없음이 명백한 경우						
2. “소비자” 또는 “시공업자”가 계약조건을 위반하여 그 위반으로 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우						
② “소비자”는 “시공업자”가 정당한 사유 없이 착공을 지연한 경우 상당한 기간을 정하여 서면으로 계약의 이행을 최고한 후 동 기간 내에 계약이 이행되지 아니한 때 계약을 해제할 수 있다.						
③ “소비자” 또는 “시공업자”의 귀책사유로 계약이 해제된 경우 “소비자” 또는 “시공업자”는 다음 각 호의 규정에 의한 위약금을 상대방에게 지급하여야 한다.						
1. 계약 또는 계약 후 실측만 한 경우 : 총 공사금액의 ()%(단 총 공사금액의 10%를 초과할 수 없음)						
2. 제작 또는 공사에 착수한 경우 : 실 손해액 배상						

제8조(공사변경)

제9조(양도양수)

제10조(하자보수)

① “시공업자”는 공사완료 후, 균열, 누수, 파손 등의 하자가 발생하였을 때 다음 각 호에 해당하는 기간(이하 ‘무상 수리기간’)에는 무상 수리를 해주어야 한다. 다만 무상 수리기간 중 “소비자”의 사용상 부주의로 하자가 발생하여 “소비자”가 “시공업자”에게 수리를 청구한 경우, “시공업자”는 수리에 응하되 그 비용은 “소비자”가 부담한다.

1. 실내건축 공사 : 공사 종료 후 1년 이내
2. 창호 공사 : 공사 종료 후 2년 이내(유리는 1년)

② “시공업자”는 무상 수리기간이 지난 후 발생한 하자에 대하여 “소비자”가 수리를 요청하는 경우 “소비자”의 비용 부담으로 유상수리 할 수 있다.

③ “시공업자”가 공사에 사용한 제품이 계약서상의 규격에 미달할 경우 “소비자”는 “시공업자”에게 교체 시공이나 공사금액 차액 환급 등의 손해배상을 “시공업자”에게 청구할 수 있다.

제11조(분쟁의 해결)

제12조(관할법원)

〈소비자 유의사항〉

공사예정금액이 1,500만원 이상인 경우에는 사업자가「건설산업기본법」에 따라 전문건설업에 등록된 업체인지 확인(건설업등록증 및 건설업수첩)하는 것이 좋습니다.

3. 주거용 인테리어 공사의 시장 추이

□ 노후 주택 증가, 수요자 중심 부동산 시장의 변화, 건축자재 시장의 빠른 성장 등으로 주거용 인테리어 시장 규모가 크게 성장할 것으로 예상된다.

□ 전체 인테리어 시장 규모는 연구기관에 따라 2020년 기준 10.4조원에서 최대 30조원으로 추정하고 있음.¹¹⁾

- 한국건설산업연구원은 10년 간의 연간 자료를 활용하여 단순선형회귀모형(OLS: Ordinary Least Square)으로 추정한 결과 총 10.4조원(주거용: 0.8조원, 비주거용: 9.6조원)으로 추정하였음.¹²⁾

- 한국리모델링협회는 향후 리모델링 시장을 주택부문이 주도적으로 이끌어

11) 다만, 해당 연구기관의 결과 추정은 「건축법」 및 「주택법」상의 리모델링으로서, 신축을 제외한 증축·개축·이전·대수선과 용도 변경(리모델링)에 대한 시장 추정임. 따라서 본 연구에서의 “인테리어”와는 상이한 개념이기 때문에 참고 자료로만 활용함.

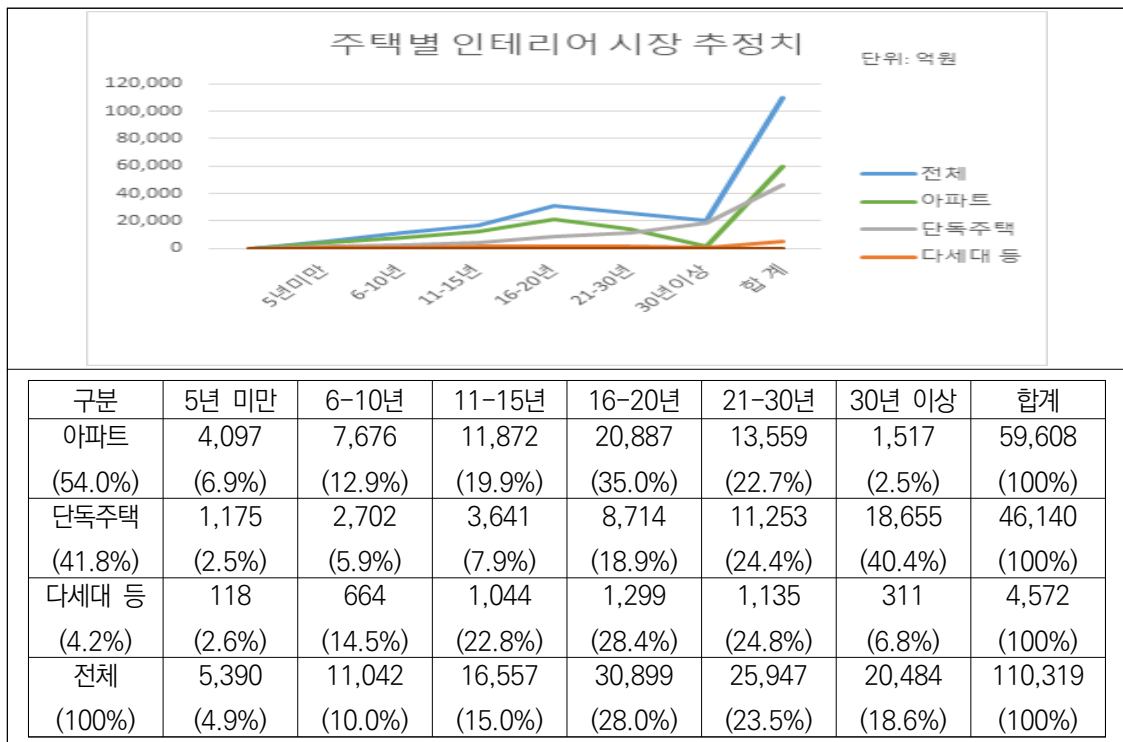
12) 윤영선·박철한, “건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망”, 건설이슈포커스, 한국건설산업연구원, 2011.

나갈것으로 예상하면서 2020년 건설시장에서 리모델링 부분의 비중이 25~30% 수준까지 확대, 금액적으로 최소 30조원을 예상함.¹³⁾

□ 특히, 대한건설정책연구원은 인테리어 공사에 대한 객관적인 분석을 하였는데, 주택의 건축연도(연령) 현황을 통해 인테리어 공사의 발생시점과 소요되는 공사금액을 가정하는 방법을 이용하여 약 19.8조원의 시장 규모를 추정하고 있음.¹⁴⁾

- 주거용 인테리어의 경우 주택의 건축연도와 인테리어 공사 발생시점 및 소요금액을 합리적 가정을 통해 11조원으로 추정함.
- 상가(일반건물, 집합건물)의 총량과 연간 점포 변환율 및 소요금액의 합리적 가정을 통해 비주거용 인테리어 시장 규모를 8.8조원으로 추정함.

〈그림II-1〉 주거용 인테리어 공사의 시장 추정



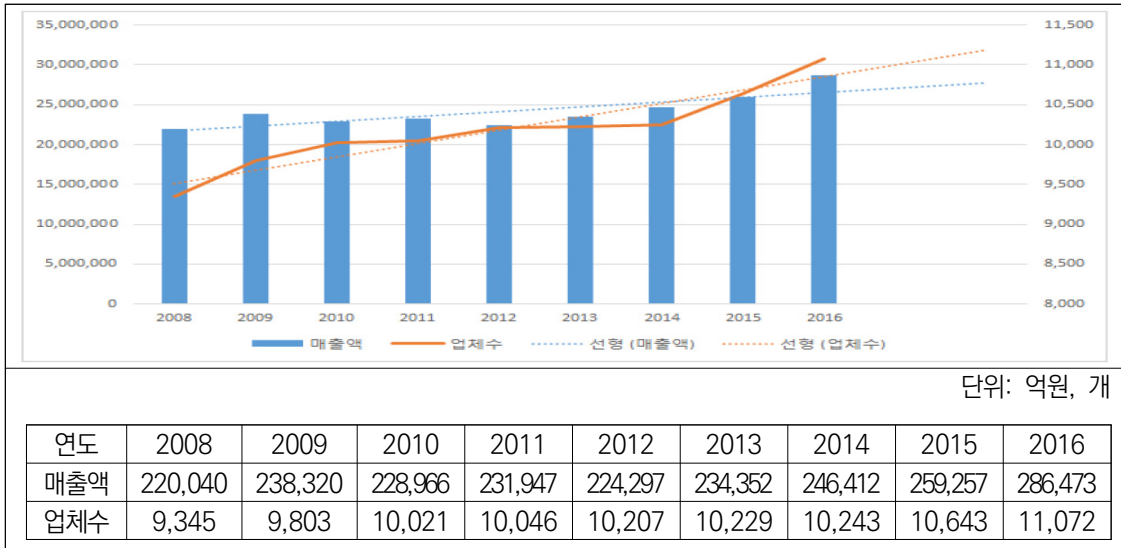
□ 이 밖에 통계청 산업분류에 따르면 2008년부터 2016년까지 주택수리 및 인

13) 한국리모델링협회, 「리모델링 총설」, 2014.

14) 박선구·김정주, 「전문건설공제조합 사업확대 방안 검토-인테리어공사 보증신상품 검토를 중심으로-」, 전문건설공제조합 용역보고서, 2016, 16면 이하.

테리어 시장에서의 업체 수, 매출액, 공사비용 등 모두 꾸준히 증가하여 「건설산업기본법」상 전문공사업으로 등록되어 있는 사업체의 경우 2016년 한해 약 30조원에 달하는 매출액을 보이고 있음.¹⁵⁾

〈그림 II-2〉 통계청 산업분류에 따른 주택수리 및 인테리어 시장 동향



□ 이렇듯 인테리어 시장이 성장하면서 전자재 및 가구 업체가 시장 참여에 적극적으로 나서고 있는 상황임.¹⁶⁾

- 기업간 거래(B2B)에 집중하던 전자재 업체는 셀프인테리어 확산 등으로 개인 수요가 증가하면서 개인간 거래(B2C) 확대를 위한 마케팅을 강화하고 있음.
- 가구업체의 경우 한샘이 통합 인테리어 서비스 ‘리하우스’ 론칭과 함께 개별 인테리어 업체와의 네트워크를 강화하며 시장확대에 가장 적극적으로 나서고 있음.
- 전자재 및 가구업체가 적극적으로 시장 개척에 나서면서 관련 매출도 지속적으로 증가하고 있음.

15) 허민영, “주택수리 및 인테리어 시장의 소비자문제 개선방안 연구”, 정책연구 18-01, 한국소비자원, 2018, 31면: 다만, 통계청 산업분류에 따른 인테리어 시장 규모는 「건설산업기본법」상 전문공사업중 실내건축 및 건축마무리 공사업(도장, 도배 및 내장공사업, 유리 및 창호공사업, 기타 건축 마무리 공사업)에 관한 업체수 그리고 매출액 등을 파악한 것이며, 주거용 뿐만 아니라 모든 건축물에 해당함을 전제하고 있음.

16) 이하의 내용은 김태환, “인테리어시장의 성장과 미래”, KB 지식 비타민(2018-38호), KB금융지주경영연구소, 2018, 5면 이하의 내용을 정리한 것임.

〈표 II-2〉 인테리어 시장 성장에 따른 관련 기업의 대응

구분	주요 기업	대응 현황
건자재 업계	KCC	· 인테리어 전문 브랜드 '홈씨씨인테리어' 론칭 · 가구업체인 에넥스, 체리쉬와 파트너십 체결
	LG하우시스	· 직영전시장에서 창호, 바닥재 등과 함께 욕실과 가구제품 전시 · 홈쇼핑 방송 진출 · 인테리어 할부 금융 출시(신한카드, 지인 마인홈페이)
	대림바스	· 주방, 도어, 창호, 마루, 조명 등을 취급하는 '대림디온' 론칭
	이건창호	· 인테리어 직영매장 '이건하우스' 론칭
가구업계	한샘	· 통합 인테리어 서비스 '리하우스(Re-House)' 론칭 · 창호, 바닥재, 중문 등 판매제품군 확대 · 건자재 분야 시공을 담당하는 '한샘서비스투' 설립
	현대리바트	· 윌리엄스소노마 독점 판매 계약 체결, 생활용품시장 영업 강화 · 자재유통 기업 현대 H&S 합병 · 지주회사(holding company)인 현대백화점 한화L&C 인수→현대 L&C

- 또한, 인테리어 수요가 증가하면서 관련 스타트업들의 성장세도 지속되고 있음.
- 소규모 업체가 주를 이루고 있는 국내 인테리어 시장의 특성 상 수요자와 업체간의 신뢰성 확보가 가장 중요한 문제로 부각되면서 이를 증개하는 스타트업이 성장하고 있음.
- '집닥'은 인테리어 견적 및 공사관리에서 발생하는 분쟁과 신뢰성 문제 해결에 집중하고 있으며 공사관리와 하자에 대한 AS 보장 등이 수요자의 호응을 얻으면서 대표적인 인테리어 스타트업으로 성장.
 - '오늘의 집'은 양질의 정보와 다양한 상품을 갖춘 스토어를 보유하고 있으며, '집꾸미기'는 전월세에 거주하는 1인가구를 중심으로 특화된 온라인 매거진과 맞춤형 정보 검색 서비스를 제공.
 - '아파트멘터리'는 직접 리모델링 시공을 하는 스타트업으로 필름, 도배, 조명, 마루, 커튼 등 5가지 공정을 패키지화한 'FIVE' 서비스를 제공하고 있으며, 최근 AR(증강현실), VR(가상현실) 등의 기술을 접목한 시범서비스를 도입.

〈표 II-3〉 인테리어 관련 주요 스타트업 현황

구분	주요서비스	주요실적	핵심경쟁력
집닥 (‘15.10)	인테리어 비교 견적 시공관리	· 누적 견적 6.7만건, 880억원 (‘18.4) · 월거래액 80억원(‘18.3)	· 시공업체 직접 관리 · 3년 무상 AS · 공사과정 관리
아파트멘터리 (‘16.8)	아파트 리모델링	· 직영 리모델링 시공 100건 (‘18.4)	· 모듈화 리모델링 · AR/VR기술 접목
오늘의 집 (‘14.2)	인테리어 정보 공유 및 인테리어 소품 판매	· 누적 다운로드 150만, 사진 10 만장 · 스토어 누적 거래액 200억원 (‘18.1)	· 실용적 정보 · 스토어 활성화
집꾸미기 (‘14.12)	온라인 매거진 인테리어 제품 판매	· 누적 다운로드 300만 · 매출액 130억원(‘17)	· 맞춤형 정보 검색 · 중소기업체 제품 판매
하우스 (‘15.5)	인테리어 커뮤니티 플랫폼	· 누적 다운로드 50만	· 지도기반 검색

□ 노후주택 증가, 주택의 사용가치에 대한 인식 제고, SNS·커뮤니티 등을 통한 정보 공유 등이 복합적으로 작용하여 개인간 거래(B2C) 시장을 중심으로 인테리어 시장의 성장세가 지속될 것으로 예측됨.

Ⅲ. 주거용 인테리어 공사의 실태 및 문제점

1. 주거용 인테리어 공사의 실태

- 현행 「건설산업기본법」은 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 시공할 경우 다음과 같이 업종별로 국토교통부장관에게 등록한 건설업자가 시공하여야 하며, 이를 위반할 경우 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음(제9조 및 제10조, 제95조의2).¹⁷⁾
- 이는 건축물의 내부를 용도와 기능에 맞게 계획하고 형태화하는 인테리어의 특성에 ‘국민의 안전’을 도모하기 위한 목적임.

〈표Ⅲ-1〉 인테리어 관련 건설업 등록 기준

구분	등록기준	관련 조항 및 위반시 제재
실내건축공사업	<ul style="list-style-type: none"> · 기술능력: 「건설기술 진흥법」에 따른 건축 분야 초급 이상의 건설기술자 또는 「국가기술자격법」에 따른 관련 종목의 기술자격취득자 중 2명 이상 · 자본금: 2억원 · 시설·장비·사무실: 사무실 	<ul style="list-style-type: none"> · 「건설산업기본법」 제9조, 제10조 및 동법시행령 제13조/별표2 · 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
금속구조물·창호·온실공사업	<ul style="list-style-type: none"> · 기술능력: 「건설기술 진흥법」에 따른 기계·토목·건축 분야 초급 이상의 건설기술자 또는 「국가기술자격법」에 따른 관련 종목의 기술자격취득자 중 2명 이상 · 자본금: 2억원 · 시설·장비·사무실: 사무실 	

- 그러나 주거용 인테리어 공사의 경우 건설업 면허를 보유한 전문업체가 아닌 무등록업자에 의하여 시공되는 것이 다수임.¹⁸⁾
- 이는 공사예정금액이 1,500만원 미만인 경우「건설산업기본법」상 경미한 건설공사로 정의되어 건설업 등록이 없는 사업자도 시공이 가능하기 때문임.

17) 종래 건설업을 등록하지 아니하거나 부정한 방법으로 등록을 하고 건설업을 한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있었으나, 건설업 등록제도의 집행력을 강화하기 위하여 현행 「건설산업기본법」에서는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금으로 상향하였음. 다만, 건설업자가 건설업 면허가 없는 무등록업체에게 인테리어 공사 하도급을 하는 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하고 있음(「건설산업기본법」 제96조 제4호).

18) 박선구·김태준, 전계보고서, 12면.

- 또한 공사금액이 1,500만원이 넘더라도 많은 소비자가 이러한 법제도를 인지하지 못하고 있어 관행적으로 무자격 사업자에게 시공을 맡김.¹⁹⁾
 - 가격경쟁력에 있어서도 열위를 보이는데, 무자격업체가 제시하는 공사비가 통상적으로 건설업 면허를 보유한 업체에 비해 낮기 때문임.
- 구체적으로 살펴보면, 신축 건설공사에서 인테리어 공사는 「건설산업기본법」상 실내건축공사업자 등 전문건설업자가 시장에 참여하지만 유지·보수 공사는 자유업으로 사업자 등록을 한 무등록업자 또는 흠인테리어 설비 및 시공 사업에 참여하는 기업을 중심으로 이루어지고 있음.
- 자유업이란 고용관계, 독립성, 근로시간 등에 있어 스스로의 의사결정에 따라 활동하는 직업을 말함. 자유업은 허가·등록 등을 요하지 않고 관할 세무서에 사업자 등록을 하고 영업을 하기 때문에 유해업소가 아닌 이상 별다른 규제는 물론 영업정지·폐쇄조치 등과 같은 행정처분도 받지 않음.²⁰⁾
- 무등록업자의 경우 아파트, 단독주택 등 주거용 인테리어 및 상가 인테리어를 중심으로 개별적으로 사업을 수행하며, 이들은 주로 한 지역에서 오랜 사업을 영위하면서 인적 네트워크를 형성하고 있음.
- 소규모 영세사업자가 70~80%정도를 차지하고 있으며 이들 대부분은 「건설산업기본법」에서 정하고 있는 등록기준에 따라 건설업자로 등록되어 있지 않은 채 영업을 하고 있음.²¹⁾
- 흠인테리어 설비 및 시공 사업에 참여하는 기업은 최근 주택수리 및 인테리어 시장의 수요가 증가하면서 기존 건축자재 및 인테리어 설비를 중심으로 시장 진출을 하고 있는데, 이 경우 무등록업자를 협력업체로 등록하여 인테리어 시공사업을 영위하거나 직접 시공시장에 진출하여 브랜드 파워를 활용하여 시장을 확대하고 있음.²²⁾

19) 소비자보호원 조사결과, 소비자의 90.2%가 무자격자의 시공제한과 관련된 법령을 인지하지 못하고 있었음.

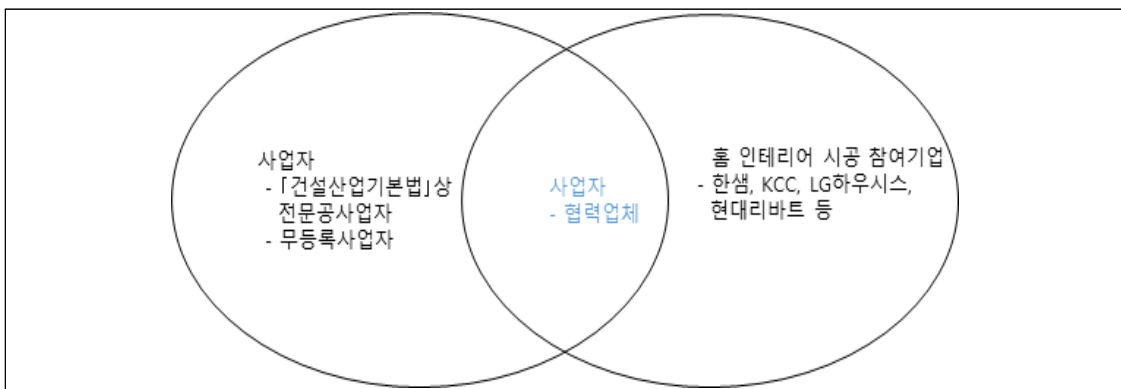
20) 권재열, “공정거래법상 자유업자의 사업자성 인정여부에 관한 각국의 동향”, 경쟁저널 제76권, 한국공정경쟁연합회, 2001, 36면; 이웅혁·심명섭, “새로운 유형의 풍속영업 등장, 경찰의 고민, 그리고 몇 가지 대안”, 치안정책연구 제25권 제2호, 치안정책연구소, 2011, 114면.

21) 허민영, 전계보고서, 99면.

22) 이상의 내용은 허민영, 전계보고서, 37면의 내용을 정리한 것임.

- 한샘, KCC, LG하우시스, 현대리바트 등 홈 인테리어 시공 참여기업은 직접 시공하는 방식이 아닌 대리점(제휴업체)에 자재를 공급하는 방식을 취하고 있으며, 대리점은 지역을 기반으로 하는 영세 개인사업자가 대부분을 수행하고 있어 건설업 면허가 없는 업체가 대부분인 것으로 추정.
- 결국 「건설산업기본법」상 1,500만원 이상 공사에 대해서도 무등록업자가 시공하는 사례가 많음을 의미함.

〈그림Ⅲ-1〉 인테리어 시장의 사업자 현황



- 또한, 과거 주변 지인 소개, 집근처 업체, 지역정보지 등 책자를 통하여 인테리어 공사 계약을 체결한 반면 오늘날에는 인터넷, SNS·커뮤니티, 홈쇼핑 등을 통한 인테리어 공사계약이 증가하고 있음.
 - 이는 정보의 비대칭으로 인한 소비자 피해 사례, 무등록 인테리어 업체의 양산 등으로 이어지게 되는데, 「건설산업기본법」상 건설업 등록제도의 입법 취지에 부합하는 안전하고 공정한 시장 질서 확립이 필요한 상황임.
- 한편, 인테리어 사업자 단체로는 실내건축공사업협의회, 금속구조물·창호·온실공사업협의회, (사)한국실내건축가협회, (사)한국실내디자인학회, (사)한국인테리어경영자협회 등이 있음.²³⁾
 - 실내건축공사업협의회 및 금속구조물·창호·온실공사업협의회는 「건설산업기본법」에 따라 설립된 대한전문건설협회의 업종별협회를 구성하고 있는 건설업자 단체임.

23) 이창노, “국내 실내디자인분야 관련법의 현황과 제도개선에 관한 연구”, 한국실내디자인학회 논문집 제 22권 제1호, 한국실내디자인학회, 2013, 214면.

- (사)한국실내건축가협회 및 (사)한국실내디자인학회는 실내건축문화 또는 실내디자인의 발전을 위하여 설립된 비영리단체임.
- (사)한국인테리어경영자협회는 인테리어인의 권익 증진, 인테리어의 제도개선, 업종의 육성 발전 및 국민 주거생활 향상에 기여하기 위하여 설립된 단체임.²⁴⁾

2. 주거용 인테리어 공사의 문제점

1) 주거권 침해

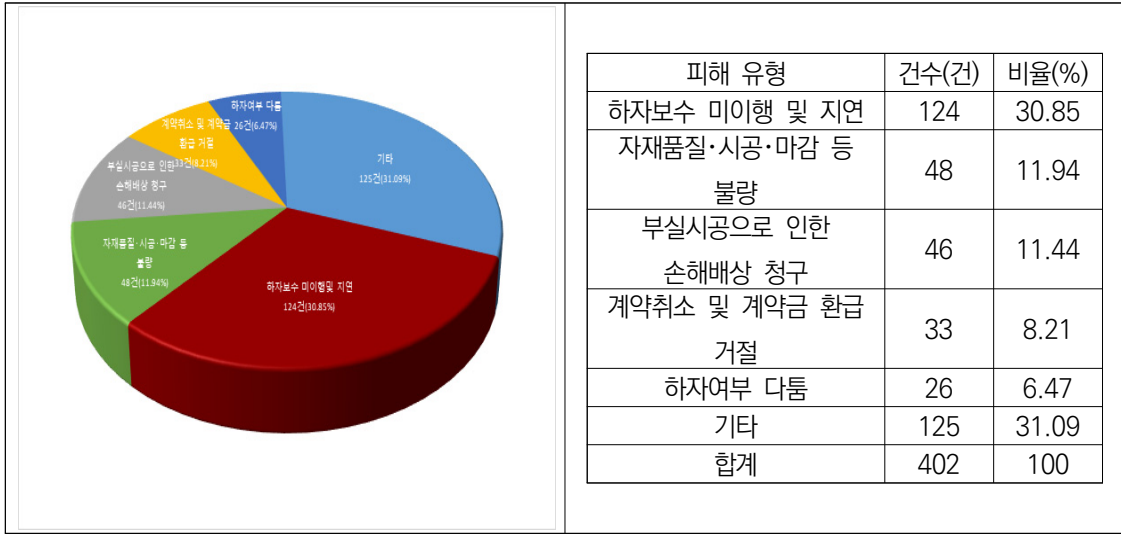
- 주거권은 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 말하며, 구체적인 내용은 관계 법령 및 조례로 정하고 있음.
 - 관계 법령에는 주택 법제 즉, 「주거기본법」, 「공동주택관리법」, 「건설산업기본법」 등이 있음.
- 한국소비자원에 따르면 인테리어 공사에 관한 피해구제 접수 건수는 2015년 143건에서 2017년 222건으로 전년대비 20% 이상, 최근 4년간 연평균 18.39% 증가세를 보이고 있음.²⁵⁾
- 최근 2년간(2016-2017) 소비자 피해유형을 살펴보면 하자보수 미이행·지연 등의 피해가 124건(30.85%)로 가장 큰 비중을 보였으며, 자재품질·시공·마감 등의 불량(48건, 11.94%), 부실시공으로 인한 손해배상 청구(46건, 11.44%), 계약취소 및 계약금 환급 거절(33건, 8.21%), 하자여부 다툼(26건, 6.47%) 등의 순으로 나타나고 있음.²⁶⁾

24) (사)한국인테리어경영자협회는 「자격기본법」 제17조 제2항 및 동법시행령 제23조 제3항에 의거하여 민간자격시험을 시행하고 있음.

25) 인테리어 공사 관련 소비자 상담은 약 5,000여건으로 관련법 및 제도적 측면에서 한국소비자원의 도움이 필요한 것으로 분류된 피해구제 건수가 2017년 기준 222건임.

26) 이하의 내용은 허민영, 전개보고서, 92-93면의 내용을 정리한 것임.

〈표Ⅲ-2〉 인테리어 공사의 소비자 피해 유형



□ 인테리어 공사비용별 소비자 피해 현황을 살펴보면, 1,500만원 미만에서 소비자피해가 과반수 이상(68.65%) 발생하였는바, 무등록업자에 의한 주거권 침해가 심각한 것으로 판단됨.

- 한국소비자원에 따르면 인테리어 공사의 소요비용은 200만원 미만에서 5,000만원 이상까지 다양한 것으로 나타남.
- 이중 무등록업자가 시공할 수 있는 1,500만원 미만의 공사는 약 68.7%로 나타났으며, 반대 해석에 의할 경우 「건설산업기본법」에 따른 전문건설업체가 시공해야 하는 공사가 31.3%로 많은 비중을 차지함.²⁷⁾

〈표Ⅲ-3〉 인테리어 공사비용별 소비자 피해 현황²⁸⁾

공사 비용	건수	비율
200만원 미만	128건	31.84%
200만원 이상~500만원 미만	63건	15.67%
500만원 이상~1,500만원 미만	85건	21.14%
1,500만원 이상~3,000만원 미만	63건	15.67%
3,000만원 이상~5,000만원 미만	27건	6.72%
5,000만원 이상	12건	2.99%
모름	24건	5.97%
합계	402건	100.00%

27) 박선구·김태준, 전계보고서, 12면.

28) 허민영, 전계보고서, 95면.

□ 주거권 침해의 구체적인 유형별 주요 사례는 다음과 같음.²⁹⁾

- 하자보수 미이행 및 지연

<p>가. 신청인(소비자) 신청인은 2008. 10. 10. 입주한 후 하자 보수를 요구하였으나 게을리하고 있으므로 일정 기간까지 수리를 거절할 경우에는 수리비에 상응하는 금전 배상을 요구함.</p> <p>나. 피신청인(사업자) 피신청인은 신청인이 제기한 하자보수 요구에 대해 신청의 협력업체인 ○○테코와 함께 현장 확인 결과 ① 거실 전면의 합성수지제창호 문틀 상단 부분 흠집은 ○○테코 담당자가 이전에 다른 부분의 하자 보수를 할 때 보이지 않던 부분으로 당시 이의 제기가 없었던 것이라고 해명하고 있고, ② 거실 전면의 합성수지제 창호 문틀 하단 시트지 부착 부분의 요철 발생 부분은 당초 시공 시 하자가 아니었던 부분을 신청인의 일방적인 요구에 의해 무상으로 재시공하면서 발생한 부분이나 신청인과 협의점을 찾아 보수를 진행하겠으며, ③ 거실 전면의 합성수지제 창호 문틀 하단 시트지 부착 부분의 래핑 시트지가 가로로 약간 수평이 맞지 않게 시공된 부분은 시트지 출고 시 길이가 2400mm로 거실 확장 부분의 폭이 시트지보다 더 넓기 때문에 이어 붙이는 과정에서 발생하였고, 다른 세대도 같은 방식으로 시공하였으나 이의 제기가 없는 등 하자로 볼 수 없다고 주장함.</p> <p>다. 결과 피신청인은 2010. 2. 22.까지 신청인 아파트 거실 전면의 창호 문틀 윗 부분의 흠집 발생 부분과 창호 문틀 하단 시트지 부착 부분의 요철 발생 부분 및 래핑 시트지가 가로로 수평이 맞지 않게 시공된 부분에 대하여 수리하여 주어야 함.</p>
--

- 자재품질·시공·마감· 등 불량

<p>가. 신청인(소비자) 이 사건 계약은 “○○”이라는 브랜드를 믿고 체결한 통합 인테리어 계약으로 피신청인들에게 계약 내용대로 ① 현관 바닥을 중국제품 타일이 아닌 미끄럼 방지 홍석대리석으로 시공할 것, ② 습기에 취약한 현관 벽지를 제거하고 코팅된 판넬로 교체할 것, ③ 화장실 송풍기를 보일러실 쪽이 아닌 벽면을 뚫어 직접 밖으로 연결되도록 설치하는 재시공, 만일 재시공이 어렵다면 타 업체를 통한 보수공사 및 징벌적 손해배상으로 5,000,000원을 배상해줄 것을 요구함.</p> <p>나. 피신청인(사업자)</p> <p>가) 피신청인1 이 사건 계약은 대리점이 ○○ 제품 계약을 진행하면서 인테리어 업체를 소개시켜 준 것으로 인테리어 공사 관련 조치는 어려우며, 실질적인 조치는 인테리어 업체를 통해 진행하고, 다만 중간 역할이 필요하다면 대리점이 개입해야 할 사건으로 사료됨.</p> <p>나) 피신청인2 이 사건 계약은 2017. 6. 말경 시공 완료하였고 2개월이 지난 2017. 8. 20.경부터 신청인이 클레임하였는데, ① 일반적으로 대리석 바닥이라 함은 천연 대리석이 아닌 대리석 타일로 시행하고, ② 현관벽지에 대하여 계약서상 ‘○○○○벽지’라고 명시되어 있고 상담 시 소비자가 직접 샘플을 보고 선택하였으</p>

29) 이하의 사례는 한국소비자원 분쟁조정 결정 사례(<http://www.kca.go.kr/odr/bj/br/osBjDecisionExamW.do>)를 정리한 것임.

며, ③ 화장실 송풍기 설치에 대하여 당사 제품의 설치가 불가하여 타사 제품을 구매하여 고객이 원하는 위치에 설치하였으므로 신청인의 요구를 수용할 수 없음.

다. 결과

이 사건 계약의 잔금에 기한 신청인의 지급의무를 면제해주고, 피신청인 1과 피신청인 2는 연대하여 2018. 10. 23.까지 신청인에게 1,000,000원을 지급함.

만일 피신청인들이 제1항의 지급을 지체하면 2018. 10. 24.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하여 지급함.

- 부실시공으로 인한 손해배상 청구

가. 신청인(소비자)

신청인은 피신청인에게 공사 부분에 있는 균열 및 탈색 등의 심각한 하자에 대하여 보수를 요구하였고, 피신청인도 2013. 3. 중순경 하자의 심각성을 인정하여 하자를 보수하겠다고 하였으나 이를 이행하지 아니하였으며, 피신청인은 신청인과 사이에 하자의 보수를 대신하여 신청인에게 이미 지급받은 계약금 3,000,000원을 환급하겠다고 합의하였으나 위 합의에 따른 이행도 하지 아니하였는바, 피신청인이 완성한 부분에 심각한 하자가 있고, 피신청인이 위 하자의 보수를 지체함으로 인하여 신청인이 이 사건 주택에 커튼을 설치할 수 없는 등 쾌적한 주거생활이 침해되는 손해가 발생하였으므로, 피신청인은 신청인에게 이미 지급받은 계약금 3,000,000원, 계약금과 동액의 위약금 3,000,000원, 위 하자를 보수하기 위하여 필요한 비용 5,000,000원, 위 하자로 인한 정신적 고통에 대한 위자료 10,000,000원 등 합계 21,000,000원의 배상을 요구함.

나. 피신청인(사업자)

피신청인은 2013. 5. 23. 신청인과 합의하여 그 결과를 2013. 5. 29.까지 우리 원에 회신하겠다고 주장하였으나 아직까지 어떠한 회신도 없음.

다. 결과

피신청인은 신청인에게 금 3,000,000원 및 이에 대한 2013. 4. 14.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율에 의한 금원을 지급함.

- 계약취소 및 계약금 환급 거절

가. 신청인(소비자)

최초 온라인 상담 시 이 사건 아파트에 대한 기본 정보(30평대) 및 희망예산(2,500만 원)을 기재했고, 치수가 표시된 아파트 도면을 지참하여 사무실 미팅을 진행 하였으며, 당시 피신청인이 약 3,500만 원의 견적이 발생한다고 설명해 이후 현장미팅을 진행하고 현장실측비 30만 원을 지급하였음. 그런데 피신청인이 당초의 상담내용과 달리 최종 견적비로 총 5,000만 원 후반대에 상당하는 견적비용을 제시했으므로, 이 사건 아파트에 대한 인테리어 공사를 진행할 수 없고 피신청인에게 이 사건 현장실측비 30만 원의 환급을 요구함.

나. 피신청인(사업자)

사무실 미팅 시 신청인이 지참한 도면을 토대로 28평대 인테리어 공사견적이 3,500만 원부터 시작한다고 설명했고, 당사의 현장 실측비는 현장을 직접 보고 실측 및 견적을 소비자 맞춤으로 산출하는 수작업에 대한 출장비이므로 해당 공사의 진행 유무와 관계없이 반환되지 않는 소모성 출장비로 이는 당사 홈

페이지 및 블로그에 안내되어 있음. 현장 실측결과 이 사건 아파트는 34평형 이었고 그에 따라 이 사건 인테리어 견적을 산정한 것이며 실제 최종 견적비 상승요인은 소비자가 원하는 고품질 디자인이 반영된 공사항목에 있는 바, 신청인 요구를 수용할 수 없음.

다. 결과
 피신청인은 2018. 9. 10.까지 신청인에게 150,000원을 지급함.
 만일 피신청인이 제1항의 돈의 지급을 지체하면 2018. 9. 11.부터 다 갚는 날까지 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급함.

- 하자여부 다툼

가. 신청인(소비자)
 신청인은 2차례 하자 보수 조치 이후에도 하자가 개선되지 아니하여 2009. 2. 피신청인 직원이 방문하였고, 당시 하자 보수를 약속하였음에도 현재 처리를 거절하고 있음. 피신청인이 적절한 단열 처리 등을 하지 아니하여 발생한 하자라고 보여지므로 조속한 하자 보수를 요구함.

나. 피신청인(사업자)
 피신청인은 2007. 4. 최초 시공 이후 2008. 5.과 12.에 단열재 보강을 통한 하자보수를 2차례 실시하였음에도 하자가 재현된 것으로 보아 건물 자체의 결함, 구조나 골조상의 문제와 신청인의 생활환경 및 습관에 따라 발생하는 결로로 보이므로 신청인의 하자보수 요구를 수용할 수 없다고 주장함.

다. 결과
 피신청인은 2009. 10. 12.까지 신청인 아파트 방2 및 방3의 확장 시공한 부분에 발생한 결로 하자를 보수하여 주어야 함.

□ 이 밖에 주거권 침해로 인한 대표적인 법적 분쟁 사례는 다음과 같음.

“2003. 4. 20.“주택의 위층인 위 ○○아파트 ○○동 ○○호에 관하여 내부인테리어시설을 교체하고 거실, 방 및 화장실의 바닥을 철거한 후 난방배관을 교체하는 내용의 내부보수공사를 도급주어, 2003. 4. 25.부터 2003. 5. 27.까지 이 사건 공사를 시행하였다. 그런데 이 사건 공사의 시행 도중 주택에 하자가 발생하였을 뿐만 아니라 생활상 고통을 받고 있다는 이유로 항의하였고…위 공사의 시행중에 발생한 충격 및 진동으로 인하여, 원고 주택에는, 천장과 거실의 등박스가 아래로 내려앉아 처지게 되고, 화장실 천장 내부에 시멘트몰탈 등의 파쇄물이 떨어져 있으며, 화장실 및 주방의 벽타일에 균열이 발생하고 거실 및 안방 화장실에 붙어 있던 몰딩이 탈락되는 등의 하자가 발생하게 된 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 공사가 충분한 피해예방조치 없이 부적절하게 시행됨으로써 그로 인하여 원고 주택에 하자가 발생되었고, 피고는 위 공사로 인한 하자에 대하여 손해배상책임을 지게 된다고 할 것이다 (서울중앙지방법원 2006. 2. 23. 선고 2004가단4001 판결).

□ 이렇듯 시공능력이 검증되지 않은 인테리어 업체가 난립하면서 국민의 주거권이 침해되고 있는 상황임.

2) 건설업 등록제도(경미한 공사) 위반에 따른 집행력 확보수단의 부재

- 「건설산업기본법」은 건설업을 영위하기 위해서는 법이 정한 절차에 따라 대통령령이 정하는 업종별로 등록하여야 하고, 발주자 또는 수급인은 공사내용에 상응한 업종에 등록을 한 건설업자에게 도급 또는 하도급 하여야 하는 ‘건설업 등록제도’를 규정하고 있음(제9조 및 제25조 제1항).
 - 다만, 경미한 공사(종합공사: 5천만원 미만, 전문공사: 1천5백만원 미만)의 경우에는 건설업 등록제도의 예외를 규정하고 있음(제9조 제1항 단서).
- 건설업 등록제도는 적절한 시공을 담보할 수 있는 최소한의 요건을 갖춘 건설업자로 하여금 공사하게 함으로써 부실공사를 방지하고 국민의 생명과 재산을 보호하고자 함에 그 취지가 있음.³⁰⁾

건설업등록제도는 적절한 시공을 담보할 수 있는 최소한의 요건을 갖춘 건설업자로 하여금 공사하게 함으로써 부실공사를 방지하고 국민의 생명과 재산을 보호하고자 함에 그 취지가 있다. 그런데 법이 정하는 등록요건인 기술능력을 충족시키지 못하게 된 자가 타인의 국가기술자격증을 대여 받아 건설업등록을 유지하는 행위는 건설공사의 적절한 시공과 건설산업의 건전한 발전을 도모하고자 하는 법의 목적에 반하고 건설업등록제도의 취지를 형해화하는 것이다. 그 결과 기술능력을 갖추지 못한 건설업자들이 건설업등록을 유지하여 건설공사를 한다면 시설물의 안전에 커다란 위해를 초래할 가능성이 높아진다는 것을 쉽게 예상할 수 있을 뿐만 아니라, 이러한 시설물의 안전에 대한 위험은 결국 대형사고로 이어져 국민의 생명·재산에 돌이킬 수 없는 손해를 가져온다는 것은 그동안 우리사회가 겪은 수많은 대형사고의 경험이 입증하고 있다. 그러므로 건설업자가 타인의 국가기술자격증을 대여 받아 건설업등록기준을 충족시켜 건설업등록을 유지하는 경우 해당 건설업등록을 필요적으로 말소하도록 하는 것은 국민의 생명과 재산에 미치는 위험 방지의 긴절성을 고려할 때 불가피한 것이며, 보다 완화된 입법수단인 건설업등록의 임의적 말소나 영업정지만으로는 이러한 위험을 방지하기에 충분하다고 단정하기 어렵다(헌법재판소 2016. 12. 29 자 2015헌바429 결정)

- 현행 건설업 등록제도에서는 기술능력, 자본금, 시설 및 장비, 그 밖에 필요한 사항(사무실)을 규정하고 있음(제10조).
 - 기술능력의 경우 「국가기술자격법」 또는 「건설기술 진흥법」에 따른 건설기술자, 자본금의 경우 2억원 이상, 시설·장비·사무실의 경우 사무실과 해당 업종을 영위하기 위한 다양한 장비를 규정하고 있음(시행령 제13조 및 별표2).

30) 헌법재판소 2012. 4. 24 자 2011헌바131 결정; 헌법재판소 2016. 12. 29 자 2015헌바429 결정.

□ 건설업 등록제도를 위반한 경우에는 영업정지 또는 과징금, 등록말소, 벌금 또는 징역 등의 다양한 행정제재를 받게 되는데, 위반의 유형은 다음과 같음.

- 제21조의2를 위반하여 국가기술자격증 또는 건설기술경력증을 다른 자에게 빌리거나 빌려 준 경우에는 6개월 이내의 기간을 정하여 그 건설업자의 영업정지를 명하거나 영업정지를 갈음하여 1억원 이하의 과징금을 부과할 수 있음(제82조의2)
- 부정한 방법으로 건설업 등록을 한 경우, 건설업의 등록을 한 후 1년이 지날 때까지 영업을 개시하지 아니하거나 계속하여 1년 이상 「부가가치세법」 제8조 제6항에 따라 관할 세무세장에게 휴업신고를 한 경우로서 제10조에 따른 건설업의 등록기준에 미달한 사실이 있는 경우 등의 경우에는 건설업 등록 말소 또는 1년 이내의 영업정지를 명할 수 있음(제83조)
- 제9조 제1항에 따른 등록을 하지 아니하거나 부정한 방법으로 등록을 하고 건설업을 한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처함(제95조의2)

□ 「건설산업기본법」은 ‘등록한 건설업자 중심의 규제 법제’의 성격을 갖고 있으며, 건설업 등록제도 및 위반에 따른 행정제재는 등록된 건설업자를 대상으로 규율하는 제도임.³¹⁾

- 등록된 건설업자가 건설업 등록제도를 위반한 경우에는 영업정지 또는 과징금, 등록말소, 벌금 또는 징역 등의 행정제재를 받게 됨.

□ 그런데 무등록업자가 경미한 공사의 범위를 위반하여 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 수행하는 경우 건설업 등록제도 위반에 따라 영업정지 또는 과징금, 등록말소, 벌금 또는 징역 등의 행정제재를 받아야 하나, ‘무등록업자’이기 때문에 영업정지 또는 과징금, 등록말소는 적절한 행정제재 수단이 되지 못함.

□ 이는 「건설산업기본법」상 건설업 등록제도 위반에 따른 행정제재 수단의 법적 문제로 귀결됨.

□ 즉, 인테리어 공사예정금액이 1,500만원 이상인 경우에는 「건설산업기본법」

31) 이와 관련한 판례로는 대법원 2016. 4. 12. 선고 2015도11634 판결; 대법원 2008. 4. 24. 선고 2007도9972 판결 등이 있음. 종래 대법원은 건설업자가 무등록업자에게 일괄하도급을 한 사건에서 「건설산업기본법」상 건설공사의 하도급 제한 규정에 위반에 따른 처벌은 건설업자가 등록을 한 다른 건설업자에게 일괄하도급을 한 경우에만 적용된다고 판시하였음. 이러한 문제점은 2011. 5. 24. 「건설산업기본법」(법률 제10719호)의 일부 개정을 통하여 무등록업자에 대한 하도급을 처벌하는 규정(제96조 제4호, 제25조 제2항)을 신설함으로써 입법적으로 해결하였음.

상 전문건설업(실내건축공사업, 금속구조물·창호·온실공사업)을 등록한 자와 무등록업자의 건설업 등록제도 위반에 따른 행정제재가 다르게 적용됨.

- 만약 등록한 건설업자가 건설업 등록제도를 위반한 경우에는 영업정지 또는 과징금, 등록말소, 벌금 또는 징역 등의 행정제재를 받게 되는데, 이는 무등록업자에 비하여 평등의 원칙을 위반하는 것임.³²⁾
- 만약 건설업 등록을 하지 않고 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 시공하는 경우에는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하는 행정제재밖에 없는데 이는 과잉금지의 원칙을 위반하는 것임.³³⁾

- 결국 현행 「건설산업기본법」상 건설업 등록제도 위반에 따른 행정제재는 등록한 건설업자를 불합리하게 차별하는 것이며, 무등록업자에 대한 처벌은 과잉금지 원칙을 위배하는 수준의 제재 수단으로 적절한 집행력 확보수단이 되지 못함.

3) 표준계약서의 내용 및 효력의 문제

- 주거용 인테리어 공사 관련 표준계약서에는 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”, 「공동주택관리법」상의 「공동주택관리규약 준칙」이 있음.

(1) “실내건축·창호 공사 표준계약서”

- 인테리어 공사의 시장 규모가 확대되면서 ‘부실 공사로 인한 하자 발생’, ‘계약 내용과 다른 시공’, ‘하자 보수 요구사항 미개선’ 등의 소비자 분쟁도 증가하였음.
- 이에 공정거래위원회는 인테리어 공사 시 소비자의 권익을 보호하고 거래 당사자간 분쟁을 사전에 예방하기 위하여 표준 약관인 “실내건축·창호 공사 표준계약서”를 제정·보급하고 있음.³⁴⁾

32) 헌법상 평등의 원칙이란 본질적으로 같은 것은 같게, 다른 것은 다르게 취급할 것을 요구하는 것을 말함: 헌법재판소 2001. 11. 29 자 99헌마494 결정: 법제처, 「법령입안·심사기준」, 2017, 29면 재인용.

33) 과잉금지의 원칙은 행정작용에 있어 행정목적의 실현에 필요한 수단을 선택함에 있어 목적과 수단 사이에 합리적인 비례관계가 유지되어야 하며, 그렇지 못한 경우는 위법한 것으로 보아야 한다는 원칙을 말함: 석종현·송동수, 「일반행정법」(상), 삼영사, 2015, 85면.

- “실내건축·창호 공사 표준계약서”는 목적(제1조), 계약서 제공·설명 의무(제2조), 계약내용(제3조), 시공업자의 의무(제4조), 소비자의 의무(제5조), 지연배상(제6조), 계약해제 및 위약금(제7조), 공사변경(제8조), 양도양수(제9조), 하자보수(제10조), 분쟁의 해결(제11조), 관할법원(제12조)로 구성되어 있음.
 - 보칙의 형태로 소비자 유의사항에 “공사예정금액이 1,500만원 이상인 경우에는 사업자가 「건설산업기본법」에 따라 전문건설업에 등록된 업체인지 확인하는 것이 좋습니다.”라고 규정하고 있음.

- 특히, 하자보수의 경우 공사완료 후 균열, 누수, 파손 등의 하자가 발생하였을 때 실내건축공사는 공사종료 후 1년 이내, 창호 공사는 공사종료 후 2년 이내(유리는 1년)에 시공업자는 무상 수리를 해주도록 규정하고 있음.

- 이러한 하자보수는 「건설산업기본법」상 공제조합의 보증서로 제출하는 것이 일반적임.
 - 「건설산업기본법」에서는 건설업자 상호간의 협동조직을 통하여 자율적인 경제활동을 도모하고 건설업 운영에 필요한 각종 보증과 자금 융자 등을 위하여 공제조합을 설립할 수 있고, 공제조합은 하자보수보증 등의 보증사업을 하도록 규정하고 있음.

- 그런데 무등록업자의 경우 공제조합에 가입되어 있지 않고, 보증보험을 제출할 수 없기 때문에 무등록업자의 ‘부실 공사로 인한 하자’가 발생한 경우 소비자를 보호하는데 한계가 있음.

(2) 「공동주택관리규약 준칙」

- 「공동주택관리규약 준칙」은 공동주택의 입주자 등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위한 자치규약인 “공동주택관리규약”의 준거가 됨.
 - 「공동주택관리법」에서는 시·도지사는 공동주택의 입주자 등을 보호하고 주거생활의 질서를 유지하기 위하여 공동주택의 관리 또는 사용에 관하여 준거가 되는 관리규약의 준칙을 정하도록 규정하고 있음(제18조).

34) 허민영, 전계보고서, 59면.

- 「공동주택관리법 시행령」에서는 관리규약준칙에는 입주자등의 권리 및 의무, 입주자대표회의의 구성·운영과 그 구성원의 의무 및 책임, 관리주체의 동의 기준, 공동주택의 관리책임 및 비용부담 등을 포함되어야 하도록 규정하고 있음(시행령 제19조).
- 특히, 입주자 등은 「공동주택관리법 제35조 제1항 제3호에 따른 경미한 행위로서 주택 내부의 구조물과 설비를 교체하는 행위 즉, 인테리어 공사를 하는 경우 관리주체의 동의를 받도록 규정하고 있음(시행령 제19조 제2항).
 - 「공동주택관리법」 제35조 제1항 제3호의 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”는 시장·군수·구청장의 허가 또는 신고의 대상은 아니며, 경미한 행위의 내용에 대해서는 「공동주택관리법 시행규칙」 제15조에 위임되어 있음.
 - 경미한 행위 즉, 인테리어 공사의 경우 입주자 등의 자치규약으로 정하도록 하고 있으며, 입주자 등은 관리주체의 동의를 받도록 하고 있음.
- 그런데 「공동주택관리법」상 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”에는 창틀·문틀의 교체, 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체 등 인테리어 공사의 범위를 규율하고 있으나, 서울시의 「공동주택관리규약 준칙」 제65조(관리주체의 동의기준)에서는 다음과 같이 제한적으로 규정하고 있어 인테리어 공사를 실질적으로 규율하지 못하고 있음.

공동주택관리법 시행규칙	서울특별시 공동주택관리규약 준칙(2017. 11. 14)
제15조(행위허가 신청 등) ① 법 제35조 제1항 제3호에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 행위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 1. 창틀·문틀의 교체 2. 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체 3. 급·배수관 등 배관설비의 교체 4. 난방방식의 변경(시설물의 파손·철거는 제외한다) 5. 구내통신선로설비, 경비실과 통화가 가능한 구내전화, 지능형 홈네트워크 설비, 방송수신을 위한 공동수신설비 또는 폐쇄회로 텔레비전의 교체 6. 보안등, 자전거보관소, 안내표지판, 담장(축대	제65조(관리주체의 동의기준) 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다. 7. 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위 가. 같은 규격(색상)이나 모양 설치 할 경우 동의 1) <u>외부 창틀, 문틀, 난간의 교체</u> 2) <u>급·배수관 등 배관설비 교체</u> 3) <u>지능형 홈 네트워크 설비 교체</u>

<p>공동주택관리법 시행규칙 는 제외한다) 또는 보도블록의 교체</p> <p>7. 폐기물보관시설(재활용품 분류보관시설을 포함한다), 택배보관함 또는 우편함의 교체</p> <p>8. 조경시설 중 수목(樹木)의 일부 제거 및 교체</p> <p>9. 주민운동시설의 교체(다른 운동종목을 위한 시설로 변경하는 것을 말하며, 면적이 변경되는 경우는 제외한다)</p> <p>10. 부대시설 중 각종 설비나 장비의 수선·유지·보수를 위한 부품의 일부 교체</p> <p>11. 그 밖에 제1호부터 제10호까지의 규정에서 정한 사항과 유사한 행위로서 시장·군수·구청장이 인정하는 행위</p>	<p>서울특별시 공동주택관리규약 준칙(2017. 11. 14)</p>
---	--

- 또한, 「공동주택관리규약 준칙」에서는 입주자 등이 건설업자와 인테리어 공사를 계약함에 있어 「건설산업기본법」상 전문공사에 대한 내용이 미비되어 있으며, 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”와의 연계가 되어 있지 못함.
- 이에 따라 공동주택의 입주자 등은 「공동주택관리규약 준칙」을 참조하여 공동주택 관리규약에서 자율적으로 인테리어 공사를 규율하고 있는데, 인테리어 공사로 인하여 입주자 등은 많은 정신적·재산적·물리적 피해가 받고 있는 상황임.³⁵⁾
 - 인테리어 공사의 경우 해당 입주자뿐만 아니라 이웃한 입주자에게까지 피해를 줄 수 있음.

35) 이에 대하여 대한전문건설협회는 인테리어 공사와 관련하여 무등록업자 시공에 의한 입주자 피해가 매년 증가하고 있고, 특히 1천5백만원 이상 전문공사는 반드시 「건설산업기본법」에 따른 해당 건설업자가 시공해야함에도 입주자가 관련 규정을 몰라 관행적으로 무등록업자에게 시공을 맡기는 현실에 대응하여 국토교통부에 “인테리어 공사 무등록업자 시공에 따른 입주자 피해 방지 안내” 공문을 송부하였음. 다만, 국토교통부는 지방자치단체의 ‘자율적인 입주자 안내’ 의견에 따라 시·도에 협조 요청만을 한 상태임.

IV. 주거용 인테리어 공사의 품질 제고 방안

- 1,500만원 이상의 인테리어 공사는 「건설산업기본법」상 전문건설업자(실내건축공사업, 금속구조물·창호·온실공사업)가 시공을 해야함.
- 그런데 건설업 면허를 보유한 전문업체가 아닌 무등록업자가 주거용 인테리어 공사를 다수 시공하고 있으며, 이로 인하여 국민의 주거권이 침해받고 있음.
- 이는 건설업 등록제도(경미한 공사) 위반에 따른 집행력 확보수단의 부재, 표준계약서의 내용 및 효력의 문제에 기인하는 것으로 판단되는바, 이하에서는 국가 및 지방자치단체, 소비자, 건설업자의 측면에서 주거권 확보를 위한 주거용 인테리어 공사의 품질 제고 방안을 제안함.

1. 국가 및 지방자치단체: 제도개선

1) 경미한 공사 위반에 대한 행정제재 수단 마련

- 무등록업자가 경미한 공사의 범위를 위반하여 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 수행하는 것은 「건설산업기본법」상 건설업 등록제도를 위반하는 것임.
- 그런데 현행 「건설산업기본법」상 건설업 등록제도 위반에 따른 행정제재는 등록된 건설업자를 불합리하게 차별하고 있으며, 무등록업자에 대한 처벌은 과잉금지 원칙을 위배하는 수준의 제재 수단으로써 적절한 집행력 확보수단이 되지 못하고 있음.
 - 등록된 건설업자가 건설업 등록제도를 위반한 경우에는 영업정지 또는 과징금, 등록말소, 벌금 또는 징역 등의 행정제재를 받게 됨.
 - 무등록업자가 경미한 공사의 범위를 위반한 경우에는 건설업 등록제도 위반에 따라 영업정지 또는 과징금, 등록말소, 벌금 또는 징역 등의 행정제재를 받아야 하나, ‘무등록업자’이기 때문에 영업정지 또는 과징금, 등록말소가 아닌 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처하게 됨.

- 이는 「건설산업기본법」 제9조의 ‘경미한 공사’와 제9조 단서의 건설업 등록제도의 예외에 해당하는 ‘경미한 공사’를 동일하게 보아 처벌규정을 적용하기 때문임.
- 이렇듯 현행 「건설산업기본법」에서는 무등록업자가 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 수행하는 경우와 같이 ‘경미한 공사’의 범위를 위반한 경우에 대한 적절한 행정제재 수단이 미비되어 있음.
- 따라서 국민의 주거권을 확보하기 위하여 「건설산업기본법」 제9조 단서의 ‘경미한 공사’ 위반에 대한 적절한 행정제재를 마련할 필요가 있는바, 제1안으로 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하는 입법 개선방안을 제안함.

〈표Ⅳ-1〉 「건설산업기본법」상 경미한 공사 위반에 따른 행정제재(제1안)

현행	개정안
제97조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. <신 설> 2.~ 5. (1.~4. 조문 이동)	제97조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제9조 단서의 경미한 공사를 위반한 자 2. 제11조에 따른 표시·광고의 제한을 위반한 자 3. 제23조 제3항에 따른 건설공사 실적, 기술자 보유현황, 재무상태를 거짓으로 제출한 자 4. 제23조의2 제2항에 따른 건설사업관리 실적, 인력 보유현황, 재무상태를 거짓으로 제출한 자 5. 제40조 제1항에 따른 건설기술자의 현장 배치를 하지 아니한 자

- 또는 제2안으로 2천만원 이하의 과태료를 부과하는 입법 개선방안을 제안함.
 - 현행 「건설산업기본법」에서는 2천만원 이하의 과태료 부과 대상으로 공제조합의 재무건전성 유지(제65조의2 제3항)만을 규정하고 있으나, 2019. 6. 19부터 하수급인에 대한 관리의무를 이행하지 아니한 자로 확대됨(제29조의2제1항).³⁶⁾

36) 이는 불법재하도급에 따른 부실시공, 안전관리 소홀 및 대금 체불 등의 문제를 해결함을 목적으로 함. 이러한 입법 태도는 현행 「건설산업기본법」상 불법하도급에 대한 제재 및 처벌규정을 두고 있음에도 불법하도급으로 인한 행정처분이 ‘15년 까지 감소했다가 최근 급격하게 증가하는 추이에 있기 때문임: 강

〈표Ⅳ-2〉 「건설산업기본법」상 경미한 공사 위반에 따른 행정제재(제2안)

입법예고	개정안
제98조의2(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. <신 설> 2.~ 3. (1.~2. 조문 이동)	제98조의2(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제9조 단서의 경미한 공사를 위반한 자 2. 제29조의2제1항에 따른 하수급인에 대한 관리의무를 이행하지 아니한 자(하수급인이 제82조제2항제3호에 따른 영업정지 등의 처분을 받은 경우로서 그 위반행위를 묵인한 사실이 확인된 경우만 해당한다) 3. 제65조의2제3항에 따른 명령을 이행하지 아니한 자

2) 표준계약서 사용 활성화를 위한 제도개선

- 현행 “실내건축·창호 공사 표준계약서”는 하자보수를 규율하고 있으나, 무등록업자의 경우 공제조합에 가입되어 있지 않고, 보증보험을 제출할 수 없기 때문에 소비자를 보호하는데 한계가 있음.
- 향후 인테리어 공사 소비자의 계약안정성과 사후 하자보상을 위하여 소규모 공사(1,500만원 미만)에 대한 보증의 필요성이 요구됨.
- 2015. 6. 29. 사회적 약자를 보호하기 위한 「건설산업기본법」 일부 개정안이 발의되었는데, 건설관련 공제조합의 준조합원 도입을 통해 건설기계 대여업자 등을 대상으로 보증, 융자, 공제상품 등을 지원하는 것이 주요 내용임.³⁷⁾ - 준조합원이란 농협 등 특수금융기관, 한국해운조합 등이 활용하고 있는 제도로 조합원이 아닌 자가 일정한 자격을 갖추게 되면 조합원에 준하는 지위를 부여받을 수 있어 건설관련 공제조합의 상품을 이용할 수 있는 제도임.
- 따라서 건설업 등록을 하지 않은 소규모 인테리어 업체를 대상으로 건설관련 공제조합의 준조합원으로 가입할 수 있도록 추진할 필요가 있음.

훈식 의원 대표발의(의안번호: 2011598) 검토보고서.
37) 김태원 의원 대표발의(의안번호: 1915832).

- 보증지원이 가능하면 비교적 저렴한 비용으로 인테리어 공사의 계약과 하자 보수에 대한 보증이 가능하기 때문에 해당 사업의 안정성이 커지며, 소비자의 만족도 역시 증가할 것으로 예상됨
- 공제조합 입장에서도 1,500만원 이하 공사에 대한 보증수요가 상당할 것으로 판단되기 때문에 새로운 수익원의 역할이 가능할 것으로 판단됨.³⁸⁾

□ 또한, 「공동주택관리규약 준칙」의 경우 인테리어 공사를 제한적으로 규정하고 있어 인테리어 공사를 실질적으로 규율하지 못하고 있으며, 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”와의 연계가 되어 있지 못함.

□ 따라서 시·도지사는 다음과 같이 인테리어 공사의 내용을 구체적으로 규율하고, 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”를 활성화하는 내용으로 「공동주택관리규약 준칙」을 개정할 필요가 있음.

〈표Ⅳ-3〉 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 개정안

현행	개정안
제65조(관리주체의 동의기준) 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다. 7. 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위 가. 같은 규격(색상)이나 모양 설치 할 경우 동의 1) 외부 창틀, 문틀, 난간의 교체 2) 급·배수관 등 배관설비 교체 3) 지능형 홈 네트워크 설비 교체	제65조(관리주체의 동의기준) 관리주체가 영 제19조제2항에 따른 입주자등의 신청에 대한 동의기준은 다음 각 호와 같다. 7. 주택내부의 구조물과 설비를 증설하거나 제거하는 행위. 이 경우 관리주체는 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서” 등 관련 계약서 사용을 조건으로 동의할 수 있다. 가. 창틀·문틀, 난간의 교체 나. 세대내 천장·벽·바닥의 마감재 교체 다. 급·배수관 등 배관설비의 교체 라. 난방방식의 변경(시설물의 파손·철거는 제외한다) 마. 지능형 홈 네트워크 설비 교체 바. 기타 주택내부의 구조물 변경을 수반하는 <u>인테리어 공사</u>

38) 이상의 내용은 박선구·김태준, 전계보고서, 22면.

2. 소비자: 신고포상제 활용 등

- 신고포상제는 행정의 목적과 실효성을 달성하기 위한 새로운 의무이행확보수단임.
 - 신고포상제는 규제 순응을 제고하기 위하여 시민들의 감시를 통해 순응을 유도하는 정책수단이며, 정부는 정책목표를 달성하기 위하여 신고포상제의 규모와 범위를 확대하고 있음.³⁹⁾

- 신고포상제는 「공익신고자 보호법」에 근거를 두고 있는데, 동법은 공익신고를 통하여 ‘공익을 침해하는 행위’의 예방을 입법 목적으로 하며, 공익신고를 활성화하기 위한 포상금 제도를 규정하고 있음.
 - 포상금의 지급 한도액은 2억원으로 하고 있음.

- 「공익신고자 보호법」상 공익침해행위는 국민의 건강과 안전, 환경, 소비자의 이익, 공정한 경쟁 및 이에 준하는 공공의 이익을 침해하는 행위로서 「건설산업기본법」 등의 법률의 별칙에 해당하는 행위를 규정하고 있음.

- 무등록업자가 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 수행하는 것은 「건설산업기본법」상 건설업 등록제도를 위반하는 것이며, 이에 대해서는 징역 또는 벌금에 처하도록 규정하고 있음.

- 이에 따라 무등록업자가 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 수행하는 경우 소비자는 「공익신고자 보호법」상 공익신고를 통하여 주거권을 확보할 필요가 있음.

- 다만, 신고포상제도를 활용하기 위해서 전술한 ‘「건설산업기본법」 제9조 단서의 경미한 공사 위반’에 대한 적절한 행정제재가 선결되어야 하며, 신고포상제를 활성화하기 위하여 「건설산업기본법」에 포상금 지급의 기준·절차 등에 관한 사항을 도입할 필요가 있음.

39) 홍완식, “축산물 신고포상금에 관한 연구”, 토지공법연구 제72집, 한국토지공법학회, 2015, 446면.

- 「하도급거래 공정화에 관한 법률」은 「공익신고자 보호법」상 공익침해행위의 대상 법률에 해당하지만, 2015. 7. 24 하도급거래 관련 주요 불공정행위에 대한 개선의 실효성을 높이고자 신고포상제를 신설하였음(제22조 제5항).
- 이 밖에 소비자는 “실내건축·창호 공사 표준계약서”의 사용을 활성화하고 입주자 등이 제정하는 “공동주택관리규약”에 무등록업자의 인테리어 공사 방지를 위한 내용을 규율함으로써 주거권을 확보할 수 있음.

3. 건설업자: B2C 사업 확대

- 현재 「건설산업기본법」상 실내건축공사업자 등 전문건설업자는 신축 건설공사의 인테리어 공사(B2B)를 중심으로 참여하고 있음.
- 그러나 전체 인테리어 시장 규모는 2020년 기준 10.4조원에서 최대 30조원으로 추정되는 등 지속적인 성장이 예측되고 있음.
 - 전술한 바와 같이, 인테리어 시장이 성장하면서 KCC·LG하우시스·한샘·현대리바트 등 전자재 및 가구 업체가 시장 참여에 적극적으로 나서고 있는 상황.
- 따라서 「건설산업기본법」상 ‘업역’을 확보하고 국민의 주거권을 보장하기 위하여 개인간 거래(B2C) 시장에 대한 마케팅을 강화할 필요가 있음.
- 개인간 거래(B2C) 시장에 대한 마케팅은 수요자와 적절하고 신뢰할 수 있는 업체를 연결해주는 B2C 플랫폼이 활용될 필요가 있음.
 - 앞서 살펴본 집닥·오늘의 집·아파트먼트리 등의 플랫폼이 도입·성장하고 있음.
- 플랫폼을 수립하는데 있어 인테리어 분야의 전문적인 지식이 요구되며, 단순히 매칭만을 할 것인지, 컨설팅 업무를 담당할 것인지에 따라 구조가 달라짐.
 - 매칭 서비스만을 제공하는 경우는 거래상에서 발생하는 대부분의 책임은 당

사자에게 분담되며, 컨설팅 업무가 포함되는 경우 일부 책임이 발생함.⁴⁰⁾

- 따라서 새로운 플랫폼을 개발하기보다는 기존의 플랫폼과 연계하여 B2C 시장에 참여할 것을 제안함.
- 공공의 플랫폼으로는 서울시의 ‘집수리닷컴’이 있는데, 서울시는 2016년 4월부터 노후 저층주거지 집수리를 지원하기 위한 온라인 홈페이지 ‘서울시 집수리닷컴(<http://jibsure.seoul.go.kr>)’을 개설하고 운영하고 있음.
 - 홈페이지에서는 집수리닥터단의 찾아가는 주택 진단 서비스, 집수리 아카데미 수강신청, 공구임대, 공사비 저금리 용자지원 신청의 서비스를 지원하고 있음.⁴¹⁾

〈표Ⅳ-4〉 B2C 사업을 위한 플랫폼 현황·비교

구분	집닥	서울시 집수리닷컴	비교Biz
국가	한국	한국	일본
운영주체	민간	공공	민간
플랫폼 내용	인테리어 업체 매칭, 추천 및 컨설팅	집수리 업체 소개 및 견적	인테리어 업체 매칭
수요자 비용	없음	없음	없음
업체 비용	월 회비 + 총 공사대금의 일정 비율의 수수료	없음	월 회비
계약	수요자-업체	수요자-업체	수요자-업체
하자담보	3년	없음	없음
책임 분담	시공 책임은 업체, 플랫폼 운영사는 하자보증의무만을 부담	당사자 책임	당사자 책임
분쟁조정	총 공사비 잔금이 20%를 넘는 경우 중재 가능	없음	없음
사후평가	가능	가능	가능
금융상품	대출 지원	대출 지원	없음
현재상황	운영중	일부 준비중	운영중

40) 집닥의 경우는 시공 책임은 지지 않으나, 하자에 관해서는 책임을 분담하고 있음.

41) 2018년 12월 기준으로 준비 중인 서비스로 집수리 업체 소개와 집수리 견적이 있음.

V. 결 론

- 1,500만원 이상의 인테리어 공사는 「건설산업기본법」상 전문건설업자(실내건축공사업, 금속구조물·창호·온실공사업)로 등록된 건설업자가 시공해야 함.
 - 이는 건축물의 내부를 용도와 기능에 맞게 계획하고 형태화하는 인테리어의 특성에 ‘국민의 안전’을 도모하기 위한 목적임.

- 주거용 인테리어 시장이 성장하면서 건설업 면허를 보유한 전문업체가 아닌 소규모 영세사업자·전자재 및 가구 업체 등 무등록업자가 인테리어 공사를 다수 시공하고 있으며, 이로 인하여 국민의 주거권이 침해받고 있음.
 - 또한, 인테리어 수요가 증가하면서 수요자와 인테리어 업체를 중개하는 플랫폼이 성장하고 있으나 이 경우에도 무등록업자가 다수임.

- 본 연구에서는 국가 및 지방자치단체, 소비자, 건설업자의 측면에서 주거권 확보를 위한 주거용 인테리어 공사의 품질 제고 방안을 다음과 같이 제안하였음.
 - 1) 국가 및 지방자치단체: 제도개선
 - 국가는 「건설산업기본법」 제9조 단서의 ‘경미한 공사’ 위반에 대한 적절한 행정제재 수단으로 ‘1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하는 방안(제1안)’ 또는 ‘2천만원 이하의 과태료를 부과하는 방안(제2안)’을 마련할 필요가 있음.
 - 현행 「건설산업기본법」상 건설업 등록제도 위반에 따른 행정제재는 등록된 건설업자를 불합리하게 차별하고 있고, 무등록업자에 대한 처벌 역시 적절한 집행력 확보수단으로 기능하지 못하고 있음.
 - 이는 「건설산업기본법」 제9조의 ‘건설업 등록제도’와 제9조 단서의 건설업 등록제도의 예외에 해당하는 ‘경미한 공사’를 동일하게 보아 처벌규정을 적용하고 있기 때문임.

 - 지방자치단체는 「공동주택관리규약 준칙」를 개정하여 인테리어 공사를 구체

적으로 규정하고, 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”를 활성화하도록 하여야 함.

- 「공동주택관리법」에서는 인테리어 공사의 범위를 ‘창틀·문틀의 교체, 세대 내 천장·벽·바닥의 마감재 교체 등’으로 규율하고 있으나, 서울시의 「공동주택관리규약 준칙」 제65조(관리주체의 동의기준)에서는 ‘외부 창틀, 문틀, 난간의 교체’로만 규정하고 있음.
- 「공동주택관리규약 준칙」에서는 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”와의 연계가 되어 있지 못함.

2) 소비자: 신고포상제 활용 등

- 소비자는 무등록업자가 1,500만원 이상의 인테리어 공사를 수행하는 경우 「공익신고자 보호법」상 공익신고를 활용하고, 공정거래위원회의 “실내건축·창호 공사 표준계약서”의 사용을 활성화하며, 입주자 등이 제정하는 “공동주택관리규약”에 무등록업자의 인테리어 공사 방지를 위한 내용을 규율할 필요가 있음.

3) 건설업자: B2C 사업 확대

- 건설업자는 「건설산업기본법」상 ‘업역’을 확보하고 국민의 주거권을 보장하기 위하여 개인간 거래(B2C) 시장에 대한 마케팅을 강화할 필요가 있는바, 기존의 플랫폼과 연계하여 B2C 시장에 참여할 필요가 있음.

- 홍성진, 책임연구원(hongsj@ricon.re.kr)
- 조재용, 선임연구원(adelid83@ricon.re.kr)

참 고 문 헌

1. 권재열, “공정거래법상 자유업자의 사업자성 인정여부에 관한 각국의 동향”, 경쟁저널 제76권, 한국공정경쟁연합회, 2001
2. 김태환, “인테리어시장의 성장과 미래”, KB 지식 비타민(2018-38호), KB금융지주경영연구소, 2018
3. 박선구·김정주, 「전문건설공제조합 사업확대 방안 검토-인테리어공사 보증신상품 검토를 중심으로-」, 전문건설공제조합 용역보고서, 2016
4. 박선구·김태준, “소규모 리모델링 시장의 실태 및 정상화 방안”, 건설정책리뷰 2015-02, 건설정책연구원, 2015
5. 법제처, 「법령입안·심사기준」, 2017
6. 석종현·송동수, 「일반행정법」(상), 삼영사, 2015
7. 윤영선·박철한, “건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망”, 건설이슈포커스, 한국건설산업연구원, 2011.
8. 이용혁·심명섭, “새로운 유형의 풍속영업 등장, 경찰의 고민, 그리고 몇 가지 대안”, 치안정책연구 제25권 제2호, 치안정책연구소, 2011
9. 이창노, “국내 실내디자인분야 관련법의 현황과 제도개선에 관한 연구”, 한국실내디자인학회 논문집 제22권 제1호, 한국실내디자인학회, 2013
10. 한국리모델링협회, 「리모델링 총설」, 2014.
11. 허민영, “주택수리 및 인테리어 시장의 소비자문제 개선방안 연구”, 정책연구 18-01, 한국소비자원, 2018
12. 홍성진·박선구, “주거권 보장을 위한 주택 관리 법제의 입법 개선방안”, 토지공법연구 제74집 제1호, 한국토지공법학회, 2016
13. 홍완식, “축산물 신고포상금에 관한 연구”, 토지공법연구 제72집, 한국토지공법학회, 2015

주거용 실내 인테리어 공사의 품질 제고를 위한 제도 개선 방안

2019년 1월 인쇄

2019년 1월 발행

발행인 서명교

발행처 대한건설정책연구원

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 www.ricon.re.kr

등록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

I S B N 979-11-5953-061-6

인쇄처 경성문화사(02-786-2999)

©대한건설정책연구원 2019

