
 국토교통부	<h1 style="margin: 0;">보도참고자료</h1>		
	배포일시	2019. 6. 19(수) 총 6매(본문 6매)	
담당 부서 주택건설공급과	담당 자	· 과장 이유리, 사무관 권호정, 사무관 정재형 · ☎ (044)201-3369, 3376	
보 도 일 시	6월 20일(목) 11:00(국정현안점검조정회의 종료) 이후 사용		

제82회 국정현안점검조정회의

국민 눈높이에 맞는 공동주택을 공급하겠습니다.

- ‘아파트 등 공동주택 하자예방 및 입주자 권리강화 방안’ 참고자료 -

- 국토교통부(장관 김현미)는 6월 20일 제82회 국정현안점검조정회의(국무총리 주재)에서 공동주택 품질 확보와 입주자 하자 피해의 신속한 해결을 위한 제도개선 방안에 대하여 논의하였습니다.
 - 주택 품질에 대한 국민 눈높이는 높아진 데 반해, 입주 시점에서 부실시공 문제가 지속적으로 제기되고 있으며, 입주 이후에도 하자 해결에 불편을 겪는 경우가 많아 「아파트 등 공동주택 하자예방 및 입주자 권리강화 방안」을 마련하였으며, 주요 내용은 다음과 같습니다.

< 공동주택 시공품질관리 강화 >

① 마감 품질을 담보할 수 있는 시공관리체계 마련

- △ 공기 지연 시 공정관리 강화 △ 부실시공 업체 감리 확충
- △ 준공 후 발견된 부실시공에 대한 벌점 부과
- △ 현장대응팀 활성화 및 주택품질향상 캠페인 전개

- 마감공사의 주요 부실 원인이 선행공종 지연(토공사 시 암반 발견 등)으로 후속 공사 기간이 충분치 않은 상황에서 철저한 공정관리가

이루어지지 못하여 발생하는 것으로 파악됨에 따라, 공정관리를 강화하여 마감공종에서의 부실시공을 예방하도록 하겠습니다.

- 예정보다 공사가 지연될 경우 감리자가 지연공종 이후 공종에 대해 만회대책을 수립 후 사업계획승인권자에 보고*하고, 해당 공종은 중점품질관리대상으로 지정**하여 감리자가 수시로 확인하도록 개선하겠습니다.

* 과거에는 감리자가 만회대책을 수립하더라도 사업주체 검토만 받아 처리

** 감리자가 해당 공종에 대한 관리계획 및 중점점검항목 등을 작성하고, 시공 과정을 수시로 확인하면서 그 결과를 사업계획승인권자에 정기적 보고

- 시공사의 부실시공 이력이 일정기준 이상인 경우 감리 인력을 현행 수준보다 더 많이 확충하는 한편, 우수한 감리인력이 선정될 수 있도록 면접평가 확대 등 감리 제도를 개선하고,

- 시공부실에 대한 벌점 제도는 특정 공종 완료 또는 준공 후 적발된 법령위반사항에 대해서도 벌점 부과 등 적극적 행정조치를 할 수 있도록 건설기술진흥법 시행령을 정비하겠습니다.

- 시공사 자체적으로 마감공종 품질관리가 강화될 수 있도록 주택 관련 협회 등과 협조하여 현재 일부 건설사들이 운영 중인 현장 대응팀* 등이 활성화될 수 있도록 하고, 주택 품질 향상을 위한 캠페인도 전개해 나갈 계획입니다.

* 현장 대응팀 운영을 통해 마감공종 품질관리가 잘 이루어지는 우수 시공사 적극 벤치마킹

② 입주 전 점검제도 강화

- △ 입주자 사전방문제도 강화 및 보수조치 결과 제공 의무화
- △ 지자체에 공동주택 품질점검단 도입

- 입주자 사전방문제도를 법제화하여 정식 점검절차로 규정하고, 전문성 등이 부족한 입주자가 해당 주택을 체계적으로 점검할 수 있도록 사업주체가 사전방문 점검표를 제공하며,
 - 보수가 필요하다고 인정되는 건물은 사용검사 또는 입주 전까지 보수가 완료*되도록 하고, 입주자가 보수 결과를 확인할 수 있게 입주 시 조치결과확인서 제공을 의무화하겠습니다.
- * 정해진 시점까지 보수가 완료되지 않을 경우에는 과태료 부과
- 지자체에 전문가로 구성된 품질점검단 도입 근거를 마련하고, 사용검사 전 점검절차를 마련하여 내실 있는 공동주택 품질관리가 이루어지도록 하겠습니다.
 - 품질점검단은 공유부 및 샘플 세대 전유부 점검을 진행하며, 입주자와 사업주체 간 분쟁사항에 대해 객관적·전문적인 판단*을 할 수 있도록 하고, 사용검사권자도 해당 점검결과를 참고하여 사용검사 여부를 결정토록 할 계획입니다.
 - * 품질점검단의 판단에 이의가 있는 경우에는 하자심사·분쟁조정위원회에 이의신청을 할 수 있도록 제도화할 예정

③ 사용검사 내실화

△ 사용검사권자 권한 명확화 △ 사용검사에 대한 기준 명확화

- 입주자 사전방문 및 품질점검단 지적 내용 중 명확한 부실시공은 사용검사 전 또는 입주 전까지 보수가 완료될 수 있도록 사용검사권자의 시정명령·과태료 부과권한을 명확히 규정할 계획입니다.
- 아울러, 입주 전 점검 시 지적된 하자 등의 경·중*을 판단하여, 정상적 주거생활이 곤란한 수준의 하자 등이 미보수된 경우에는 사용검사를 유보할 수 있도록 사용검사 기준을 명확화하여 하자가 최소화된 상태에서 입주가 이루어질 수 있도록 하겠습니다.

- * 하자 등 지적사항에 대한 경·중의 판단기준은 「공동주택 하자의 조사, 보수 비용 산정 및 하자판정기준」에서 세부적으로 규정할 예정

< 준공 후 하자문제 해결을 위한 제도개선 >

4] 하자판정기준 개선을 통한 입주자 권리보호 확대

△ 하자판정기준 적용범위·적용대상 확대 △ 하자판정기준의 구체화·세분화

- 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」(이하 “하자판정기준”)의 하자범위가 법원 판례나 건설감정실무보다 협소*한 경우 권리구제를 위해서는 소송이 불가피한 불편함이 있어, 하자판정기준을 확대 개편하여 하심위 결정만으로도 권리구제를 받을 수 있도록 하겠습니다.

* 석재 하자, 지하주차장 시공불량, 가구·수장재 하자, 보온재 미시공 등

- 한편, 하자판정기준 적용대상을 하심위뿐만 아니라 사업주체 및 보증기관까지 확대하여 하심위 결정의 실효성을 제고하는 동시에 입주자의 신속한 권리구제가 가능하도록 하겠습니다.

- 하자판정기준을 보다 구체적·세부적으로 규정하여 하자여부 판정 및 하자의 경중, 보수기간·비용 등에 대해 보다 명확한 기준을 마련하겠습니다.

- 또한, 개정된 하자판정기준이 현장에서 일관되게 적용되도록 지자체 담당자 및 공동주택 품질점검위원 등을 대상으로 정기적으로 교육도 실시할 예정입니다.

5] 하자관리체계 구축으로 하자예방 도모

△ 하자보수청구내역 보관 의무화 △ 하심위 하자 판정결과와 관할관청의 행정절차와 연계 △ 업체별 하자현황 관리

- 관리주체(관리사무소 등)에 하자보수 청구내역 보관(각 공종별 하자보수 청구기간 + 5년)을 의무화하고, 입주자에게 열람을 허용하여 소유주가 변경되더라도 하자보수청구권 행사에 제약이 없도록 하고, 입주자의 하자보수청구권을 폭 넓게 보장하겠습니다.
- * 현행 「공동주택관리법」상 하자담보책임기간 내 하자보수청구내역이 확인 되어야만 “하자담보책임기간 경과 이후”에도 하자보수 청구가 가능
- 하심위의 하자판정결정이 있는 경우 이를 관할관청(지자체)과 즉시 공유하고 바로 보수공사 명령이 부과되도록 하여, 입주자의 권리 구제가 신속히 이루어질 수 있도록 절차를 개선할 계획입니다.
- 업체별 사용검사 전 하자(품질점검단 점검결과) 및 사용검사 후 하자(하심위 하자판정현황)를 축적하여 향후 현장점검 대상 선정, 하자 보수 보증료를 차등화(인센티브) 등 하자 예방을 위한 정책자료로 적극 활용하겠습니다.

6] 새로운 하자분쟁제도 신설로 신속한 입주자 권리구제 도모

△ 하자심사·분쟁조정위원회 내 재정기능 신설

- 하심위 내 현행 조정제도*보다 효과적인 소비자 권리구제가 가능한 재정기능을 신설하여 하자 분쟁을 신속하게 해결하겠습니다.
- * 조정 제도는 어느 한 당사자가 조정안을 반대 시 어떠한 결정도 할 수 없어 결과적으로는 소송으로 분쟁을 해결해야 함
- ** 재정 제도는 재정결정 시점부터 일정기간 내(예: 60일) 소송을 제기하지 않는 경우에는 재판상 화해의 효력이 발생
- *** 현재 재정제도는 환경분쟁조정위 포함 4개 위원회에서 도입·운영 중

- 특히, 소규모 공동주택 입주자의 경우 조정이 결렬될 경우 소송 비용 등을 이유로 하자를 계속 다투기 곤란하였으나, 재정 제도 신설로 하심위 단계에서 분쟁을 종결지을 수 있어, 권리보호의 범위도 한층 더 확대될 것으로 기대됩니다.



이 보도참고자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 권호정 사무관(☎ 044-201-3369), 정재형 사무관(☎ 044-201-3376)에게 문의하여 주시기 바랍니다.