

배포 일시	2023. 2. 20.(월)		
담당 부서 <총괄>	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과 장 김경헌 (044-201-4100)
		담당자	사무관 김원섭 (044-201-4109) 주무관 유서영 (044-201-4107)
보도일시	2023년 2월 21일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 20.(월) 11:00 이후 보도 가능		

공공지원민간임대주택 하자 관리 강화

- 하자 조치 완료 후 잔금 지급, 모바일을 통해 임차인에게
하자정보 제공 의무화 등 -

- 국토교통부(장관 원희룡)와 주택도시보증공사(사장직무대행 이병훈, 이하 HUG)는 지난 1월 공공지원민간임대주택(총주호암) 하자보수 논란 등과 관련하여,
 - '22.10월 이후 입주한 공공지원민간임대주택*(5개 단지, 4,767세대)의 하자 처리현황을 전수조사하고 개선방안을 마련·시행한다고 밝혔다.
 - * 공공지원민간임대주택: 무주택자 등이 저렴한 임대료(시세 대비 70%~95%)로 10년간 안정적으로 거주(임대료 인상률 5% 이하)할 수 있는 주택으로, 임대리츠가 주택도시기금 출자 또는 공공택지 지원을 받아 건설·임대
- 국토교통부는 HUG, 한국주택토지공사 및 하자심사·분쟁조정위원회와 함께 ‘하자점검단’을 구성하여 1월 30일까지 점검 대상 5개 단지를 조사한 결과,
 - 대부분 하자 조치는 완료(93.87%, 2.14일 기준)되었으나, 복합공사의 일정 조정 등을 사유로 보수가 지연된 사례도 있어 즉시 조치를 완료 하도록 하였다.

< 하자점검단 조사결과 >

단지	세대수(호)	입주 지정 기간	하자처리 현황(건)		
			접수	처리	처리율
서울남부교정	2,214	`22.10.1~`22.12.31	61,931	60,381	97.49%
부산하단	356	`22.10.1~`22.11.30	2,905	2,774	95.49%
경산하양	787	`22.12.2~`23.2.4	15,486	14,782	95.45%
세종수루배	536	`22.12.26~`23.2.23	14,109	12,832	90.94%
충주호암	874	`23.1.6~`23.2.28	20,169	16,812	83.35%
합계	4,767	-	114,600	107,581	93.87%

□ 하자 문제의 주요 원인으로서는 하자 접수·처리를 수기에 의존하여 처리 누락이 있거나, 임대사업자(임대리츠*)가 하자 처리 현황 등 건설사의 업무 현황을 적시에 파악하지 못하는 점 등이 지적되었다.

* 공공지원 민간임대리츠: 공공지원민간임대주택을 공급하기 위하여 주택도시기금이 민간사업자 등과 공동 출자한 리츠(기금이 51% 이상 출자)

○ 또한, 코로나19 및 자재 수급난 등으로 선행 공정관리가 미흡하여 마감공사가 부실해지는 점 등도 있었다.

□ 이에 국토교통부는 공공지원민간임대주택 임대사업자(임대리츠)의 품질 관리 및 하자 처리를 위한 개선방안을 마련하였으며, 주요 내용은 다음과 같다.

< 개선 사항 >

		현 행	개 선
시공	공정·품질 관리	공정·품질 관리 규정 미비	주택건설공사 감리업무 세부지침 내용 반영 등 공정·품질 관리 규정 강화
		HUG 직원 2인이 임대리츠 품질 관리 전담	전담직원 단계적 확충 및 전문업체 활용
입주	하자 점검	준공전 샘플 점검	입주개시일 직전 전세대 조사
	시도 품질점검단	점검대상 여부 불분명	점검대상 명확화
	공사비 잔금	사용검사 완료 시 지급	사용검사 완료 후에도 입주 등에 문제가 없다고 인정되어야 지급
	하자처리 진행	수기 또는 전산 처리	모바일앱 등 활용하여 전산 처리
거주	하자조치기간	-	접수 후 15일내 조치
	하자이력 관리	-	10년 보관 및 임차인 열람
	만족도 조사	주거서비스 만족도 조사	하자처리 관련 조사 내용 추가
	공모 평가	-	추후 사업 공모 참여시 하자처리 평가 반영

◆ 시공 단계 : 마감공사 품질 제고를 위한 공정관리 강화

- 먼저, 시공단계에서 마감공사 부실을 예방하기 위하여 건설사 공정관리 및 관리책임을 강화하도록 「임대리츠 품질점검 지침」을 개정한다.
- 또한, 임대리츠 대주주인 HUG의 품질관리 전담인력을 2인에서 3인으로 증원하는 등 단계적으로 확대하고, 점검 시 전문업체도 활용한다.

◆ 입주 단계 : 입주 전 하자점검·보수 내실화

- 입주단계에서는 임대사업자(임대리츠)가 입주개시일 직전 건설사의 시공 상태·하자 등 이상 유무를 전세대 점검한다.
- 또한, 각 시·도의 공동주택 품질점검단이 임의로 점검하던 것을 공공지원민간임대주택도 점검 대상에 포함되는 것을 명확화하여 지방자치단체의 관리·감독도 강화한다.
- 임대사업자(임대리츠)는 건설사에 대하여 공사비 잔금 일부 지급을 보류했다가, 하자 조치 현황을 조사하여 입주 등에 문제가 없다고 인정될 때 보류한 잔금을 지급하도록 하고
- 하자 처리 진행 상황에 대해 모바일앱 등의 활용을 의무화하여 임차인에게 관련 정보를 제공하도록 할 예정이다.

◆ 거주 단계 : 입주 후 임차인 권리 강화 및 하자이력 관리

- 거주단계에서 입주 후 임차인이 하자를 접수하면 15일 내 조치하도록 하고, 임대사업자는 하자 보수 이력 및 관련 서류를 10년간 보관하여 임차인이 열람할 수 있게 할 예정이다.
- 또한, 임대사업자(임대리츠)가 입주 1개월 후 실시하는 주거서비스 만족도 조사에 하자 처리 관련 조사를 추가하여 품질관리 및 제도개선에 활용하고,

- 하자 처리 결과 등은 해당 건설사가 추후 공공지원민간임대주택 사업 공모에 참여 시 평가에 반영하여 하자 처리가 부실한 건설사는 공공지원민간임대주택 사업에서 퇴출시킬 예정이다.
- 원희룡 국토교통부 장관은 “공공지원민간임대주택은 기금의 출·용자 등 공적지원을 받는 공공성이 높은 사업이므로, 민간임대주택의 품질을 높이고 입주민들의 하자가 신속하게 처리될 수 있도록 개선방안을 신속히 추진하겠다”고 밝혔다.
- “시공 단계에선 마감공사 공정·품질 관리를 강화하고, 입주 전에는 전세대를 대상으로 하자 점검을 실시하여 하자조치 이후에 공사비 잔금이 지급되도록 하며, 거주하는 동안에도 하자 접수 15일내 조치를 의무화하는 규정을 신설하고 하자 처리 부실 건설사는 퇴출하는 등 시공·입주·거주 전 단계에 걸쳐 품질관리 및 하자 처리 체계를 개선하겠다”고 말했다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 민간임대정책과	책임자	과 장	김경현	(044-201-4100)
		담당자	사무관	김원섭	(044-201-4109)
<주택도시 보증공사>	기금사업운영단 임대리츠심사팀	책임자	단 장	최종원	(051-998-2320)
		담당자	팀 장	박영훈	(044-998-2301)