

 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		
	배포일시	2020. 6. 23.(화) 총 4매(본문4)	
담당 부서	주택건설공급과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 이유리, 사무관 육인수, 주무관 이상직</li> <li>• ☎ (044) 201-3369, 3370</li> </ul>
보 도 일 시		2020년 6월 23일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 22.(월) 11:00 이후 보도 가능	

## 골치 아픈 공동주택 하자, 입주 전에 바로잡는다

- 아파트 사전방문에서 지적된 하자, 입주 전까지 보수 완료해야
- 시·도지사의 품질점검단 운영 등 신속·정확한 사용검사체계 확립

□ 앞으로는 공동주택 입주예정자가 사전방문에서 보수공사 등 조치를 요청한 하자에 대해 사업주체는 늦어도 해당 주택의 입주일 전까지 조치를 완료해야 한다.

○ 국토교통부(장관 김현미)는 입주예정자 사전방문 및 공동주택 품질점검단 도입을 위한 「주택법」이 개정(‘20. 1. 23. 공포, ‘21. 1. 24. 시행)됨에 따라 입주예정자 사전방문 및 공동주택 품질점검단 설치·운영에 필요한 구체적인 절차와 방법을 규정한 「주택법 시행령 및 시행규칙」 일부 개정안을 40일간(‘20. 6. 23.~8. 3.) 입법예고한다.

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

### < 입주예정자 사전방문 관련 >

- ① 입주예정자 사전방문 시 지적된 하자의 보수 조치가 빨라진다.
  - 사업주체는 주택공급계약에 따라 정한 입주지정기간 개시일 45일 전까지 입주예정자 사전방문을 최소 2일 이상 실시해야 한다.

- 사업주체는 사전방문 시작일 1개월 전까지 방문기간 및 방법(점검표 제공) 등 사전방문에 필요한 사항을 입주예정자에게 서면(전자문서 가능)으로 제공해야 한다.

○ 사업주체는 사전방문 시 제기된 사항에 대한 조치계획을 수립하여 사전방문 종료일부터 7일 이내에 지자체인 사용검사권자에게 제출하되, 일반 하자 중 전유부분은 입주예정자에게 인도하는 날까지, 공용부분은 사용검사를 받기 전까지 조치해야 한다.

※ 「주택법」 제48조의2제3항에 따라 중대한 하자는 사용검사를 받기 전까지 조치

○ 사업주체는 입주예정자에게 보수공사 등의 조치현황을 인도일에 서면(전자문서 포함)으로 알려야 하며, 모든 조치를 완료한 경우 그 결과를 사용검사권자에게 제출해야 한다.

② 사용검사 전까지 조치해야 할 '중대한 하자'의 기준을 명확히 구분하여 관리한다.

○ 하자는 일반 하자\*와 중대한 하자로 구분하며, 법률에 따라 사용검사를 받기 전까지 조치해야 하는 중대한 하자는 입주자가 해당 공동주택에서 생활하는데 안전상·기능상 심각한 지장을 초래할 것으로 예상되는 하자로 개념을 규정한다.

\* 사용검사 전까지 조치를 완료해야 하는 중대한 하자 이외의 하자

○ 구체적인 하자의 조사방법 및 판정기준은 국토교통부장관이 정하여 고시\*할 예정이다.

\* 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」 개정 예정('20.12)

## < 공동주택 품질점검단 관련 >

### ③ 공동주택 사용검사가 전문가의 시선으로 보다 촘촘해진다.

- 법률에 따라 시·도지사가 설치·운영하는 공동주택 품질점검단\*은 300세대 이상의 공동주택을 대상으로 품질점검을 실시한다.

\* 품질점검단 점검위원은 건축사, 기술사, 주택관리사, 건설 분야 특급기술자, 대학 교수(조교수 이상), 건축분야 박사학위 소지자, 공무원 등으로 구성

- 300세대 미만인 공동주택의 경우 시·도의 조례로 정하여 품질점검단이 점검을 실시할 수 있다.
- 품질점검단은 공용부분은 물론 사용검사권자가 선정한 최소 5세대 이상의 세대도 점검하고, 점검 종료일부터 5일 이내에 점검결과를 시·도지사와 사용검사권자에게 제출한다.

### ④ 신속하고 정확한 공동주택 사용검사체계를 확립한다.

- 사업주체가 품질점검단의 점검결과와 사용검사권자의 조치명령\*에 대해 이의신청할 수 있는 기한과 해당 이의신청에 대한 사용검사권자의 검토·통보 기한을 모두 5일 이내로 규정함으로써,

\* 「주택법」 제48조의3제6항에 따라 사용검사권자는 품질점검단의 점검결과에 대한 사업주체의 의견 청취 후 하자라고 판단한 사항에 대해 보수·보강 등의 조치를 명령

- ‘사전방문-품질점검-사용검사’로 이어지는 신속하고 정확한 사용검사체계를 확립한다.

- 국토교통부 주택건설공급과 이유리 과장은 “입주예정자 사전방문 및 품질점검단 제도를 통해 하자 보수로 인한 국민들의 불편을 해소하고 사업주체와의 갈등도 예방할 수 있을 것으로 기대”한다고 밝혔다.

□ 개정안은 '20. 6. 23. 관보 및 국토교통부 누리집([www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr))의 '정보마당-법령정보-입법예고'에서 볼 수 있으며,

○ 개정안에 대해 의견이 있는 경우에는 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

※ 의견 제출기간 : '20. 6. 23.~8. 3.(40일간)

의견 제출처 : ☎30064 세종특별자치시 도움6로 11(정부세종청사 6동)  
국토교통부 주택건설공급과(☎ 044-201-3369, 3370, fax 044-201-5684)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 육인수 사무관(☎ 044-201-3369)에게 연락주시기 바랍니다.