
 국토교통부		<b>보도자료</b>		
		배포일시	2021. 1. 22.(금) / 총 11매(본문2, 참고9)	
담당 부서	주택건설공급과	담당자	<ul style="list-style-type: none"><li>• 과장 김경현, 사무관 육인수, 주무관 이상직</li><li>• ☎ (044)201-3369, 3370</li></ul>	
보도일시		2021년 1월 25일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 24.(일) 11:00 이후 보도 가능		

## 공동주택 입주자 사전방문 및 품질점검단 제도 시행

- 사업주체는 사전방문시 지적된 하자에 대해 입주 전까지 보수 조치

- 17개 시·도지사가 운영하는 공동주택 품질점검단도 본격 가동

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 공동주택 입주예정자 사전방문 및 품질점검단이 제도화되어 24일부터 시행됨에 따라, 신축 공동주택은 입주자의 사전방문과 전문가 품질점검을 거쳐 입주 전까지 보수공사 등 적절한 조치를 받을 수 있게 된다고 밝혔다.

- '19년 발표된 「아파트 등 공동주택 하자예방 및 입주자 권리 강화방안」(국정현안점검조정회의, '19.6.20.)에 따른 주택법 개정('20.1.24. 공포)으로 24일 이후에 입주예정자 사전방문을 실시하는 공동주택부터 적용된다.

□ 공동주택 입주예정자 사전방문 및 품질점검단 제도의 주요내용은 다음과 같다.

### ① 입주예정자 사전방문 시기·방법

- 사업주체는 입주지정기간 개시 45일 전까지 입주예정자 사전방문을 2일 이상 실시하고, 사전방문 시 입주예정자가 지적한 사항에 대한 조치계획을 수립하여 사용검사권자(시장·군수·구청장)에게 제출해야 한다.

## ② 입주예정자 사전방문 시 지적된 하자에 대한 조치 의무

- 사업주체는 입주예정자 사전방문 시 지적된 사항에 대하여 **중대한 하자\***는 사용검사를 받기 전까지, 그 외의 하자는 입주 전까지 보수공사 등 적절한 조치를 해야 한다.

\* 내력구조부의 철근콘크리트 균열, 철근 노출, 옹벽·도로 등의 침하, 누수·누전, 가스누출, 승강기 작동 불량 등

- 사업주체가 조치계획에 따라 조치를 하지 않은 경우에는 **500만원의 과태료**가 부과된다.

## ③ 공동주택 품질점검단 구성·운영

- 시·도지사는 공동주택 품질점검단을 구성·운영할 수 있으며, **17개 시·도 모두에서 품질점검단을 구성·운영할 계획**이다.
- 품질점검단은 주택건설 관련 전문성을 갖춘 건축사, 기술사, 대학교수 등으로 구성되며, **300세대 이상 공동주택단지**를 대상으로 입주예정자가 직접 점검하기 어려운 공용부분과 3세대 이상의 전유부분에 대한 공사상태 등을 점검한다.

□ 국토교통부 김경현 주택건설공급과장은 “이번 주택법 개정·시행으로 공동주택의 하자가 조기에 보수되는 등 입주민의 불편이 완화될 것으로 기대”된다면서,

- “앞으로도 고품질의 공동주택 공급과 입주민 권익 향상을 위해 지속적으로 제도개선을 추진해 나갈 계획”이라고 밝혔다.



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

## Q1. 어떤 공동주택부터 새로운 제도가 적용되나요?

- '21년 1월 24일 이후에 입주예정자 사전방문을 실시하는 공동주택\* 부터 새로운 제도가 적용됩니다.

\* 주택법 제15조에 따른 사업계획승인 대상인 30세대 이상 공동주택

※ 「주택법」 부칙 제7조(사전방문 등에 관한 적용례) 제48조의2 및 제48조의3의 개정규정은 해당 개정규정의 시행 전에 사업계획승인을 받고 사용검사를 신청하기 전에 있는 사업주체에 대하여도 적용한다. 다만, 해당 개정규정의 시행일 이전에 입주자 모집공고에 따라 사전방문을 완료했거나 진행 중인 경우는 제외한다.

## Q2. 입주예정자 사전방문은 언제, 어떻게 실시되나요?

- +사업주체는 입주지정기간 개시일 45일 전까지 입주예정자 사전방문을 2일 이상 실시하여야 하며, 표준 사전방문 체크리스트를 참조하여 입주예정자에게 사전방문 체크리스트를 제공하여야 합니다.
- 입주예정자는 해당 세대의 전유부분에 대해 꼼꼼히 확인하여 보수 등이 필요한 곳을 사전방문 체크리스트에 작성하여 사전방문 완료 후 사업주체에게 제출하여야 합니다.

**Q3. 기존에도 입주예정자 사전방문이 실시되었는데 기존과 달라진 점은 무엇인가요?**

- 기존 입주예정자 사전방문은 「주택공급에 관한 규칙」에 따라 사업주체가 입주자모집공고 시에 사전방문에 관한 사항을 포함하는 것으로만 규정되어 있어 사업주체가 임의적으로 실시하였습니다.
- 사전방문에 대한 구체적인 사항이 규정되어 있지 않았고, 사전방문 시 입주예정자가 지적한 사항들이 입주 전에 바로잡히지 않아 입주 후에 장기간 진행되는 하자보수로 인해 입주민의 불편이 많았습니다.
- 이에 입주 전까지 사전방문 시 지적된 하자에 대해 보수공사 등 적절한 조치를 하도록 함으로써 입주자의 하자로 인한 불편이 신속하게 해소되도록 한 것입니다.

**Q4. 앞으로 사전방문 시 지적된 모든 하자는 입주 전까지  
완벽히 보수되는 건가요?**

- 입주 전까지 완벽히 보수가 되는 것이 가장 바람직하겠지만, 사업주체의 불가피한 사정 등으로 입주 전까지 보수가 되지 않을 수도 있습니다.
- 이러한 경우 반드시 사용검사권자로부터 인정을 받은 사유가 있어야 하며, 사업주체는 입주예정자와 하자보수 일정에 대해 별도로 협의를 하여 협의한 일정에 따라 하자보수를 하여야 합니다.

※ 「주택법 시행령」 제53조의2(사전방문 결과에 대한 조치 등) ⑤ 법 제48조의2제3항 후단에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사용검사를 받기 전까지 중대한 하자에 대한 보수공사 등의 조치를 완료하기 어렵다고 사용검사권자로부터 인정받은 사유를 말한다.

1. 공사 여건상 자재, 장비 또는 인력 등의 수급이 곤란한 경우
2. 공정 및 공사의 특성상 사용검사를 받기 전까지 보수공사 등을 하기 곤란한 경우
3. 그 밖에 천재지변이나 부득이한 사유가 있는 경우

- 또한, 모든 하자보수가 완료되면 그 결과를 사용검사권자에게 제출하여 확인을 받아야 합니다.

**Q5. 입주예정자 사전방문 시 지적된 하자에 대하여 입주 전까지 적절한 조치가 되지 않으면 어떻게 되는지?**

- 사업주체는 입주예정자 사전방문 시 지적된 하자에 대하여 조치 계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하여야 하며, 조치계획에 따라 늦어도 입주 전까지 보수공사 등 적절한 조치를 하여야 합니다.
- 이를 어기는 사업주체에게는 500만원의 과태료가 부과됩니다.

※ 「주택법」 제106조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

4의2. 제48조의2제3항을 위반하여 보수공사 등의 조치를 하지 아니한 자

## Q6. 중대한 하자과 그 외의 하자의 차이는 무엇인가요?

- 중대한 하자란 입주예정자가 공동주택에서 생활하는 데 안전상·기능상 심각한 지장을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우를 말합니다.
- 중대한 하자에 대하여는 사용검사권자(시장·군수·구청장)가 해당 공동주택에 대한 사용검사를 하기 전까지 반드시 보수공사 등의 조치가 완료되었는지 확인해야 하며,
  - 그 외의 하자는 입주 전까지 보수공사 등의 조치를 완료하면 되는 잔손보기 하자 등을 말합니다.

※ 「주택법 시행령」 제53조의2(사전방문 결과에 대한 조치 등) ④ 법 제48조의2제3항 후단에서 “대통령령으로 정하는 중대한 하자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 하자로서 사용검사권자가 중대한 하자라고 인정하는 하자를 말한다.

1. 내력구조부 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 결함이 있는 경우로서 공동주택의 구조안전상 심각한 위험을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우
  - 가. 철근콘크리트 균열
  - 나. 「건축법」 제2조제1항제7호의 주요구조부의 철근 노출
2. 시설공사별 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 결함이 있는 경우로서 입주예정자가 공동주택에서 생활하는 데 안전상·기능상 심각한 지장을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우
  - 가. 토목 구조물 등의 균열
  - 나. 옹벽·차도·보도 등의 침하(沈下)
  - 다. 누수, 누전, 가스 누출
  - 라. 가스배관 등의 부식, 배관류의 동파
  - 마. 다음의 어느 하나에 해당하는 기구·설비 등의 기능이나 작동 불량 또는 파손
    - 1) 급수·급탕·배수·위생·소방·난방·가스 설비 및 전기·조명 기구
    - 2) 발코니 등의 안전 난간 및 승강기

## Q7. 현행 공동주택관리법에 따른 하자와는 어떤 차이가 있나요?

- 하자에 대한 판단기준은 동일하며, 하자가 발견된 시점(입주예정자 사전방문 또는 입주 후)에 따라 사업주체의 의무가 달라지게 됩니다.
  - 사용검사 전에 발견된 하자에 대하여는 최대한 입주 전까지 보수 공사 등 조치를 완료해야 하며,
  - 입주 후에 발견된 하자는 현행 공동주택관리법에 따라 사업주체가 하자보수책임기간 내에 발생한 하자에 대해 현행과 동일하게 하자 보수 조치의 의무를 다해야 합니다.
  - 참고로, 하자에 대한 판단기준은 공동주택관리법에 따른 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」(국토교통부고시)을 따릅니다.
- 또한, 하자 여부에 관해 사업주체와 입주자간에 분쟁이 발생하는 경우 공동주택관리법에 따른 하자심사분쟁조정위원회를 통해 신속한 조정을 받을 수 있습니다.
- 한편, 국토부는 공동주택관리법에 따른 하자에 대한 조치에 대해서도 하자 인정범위를 확대하고, 불명확한 하자에 대해 명확한 판단 기준을 마련하는 등 공동주택의 품질관리체계를 지속적으로 강화해 나가고 있습니다.



**Q8. 하자 해당 여부에 대해 입주예정자와 사업주체간 다툼이 있는 경우에는 어떻게 되나요?**

- 사전방문 시 입주예정자가 지적한 하자에 대해 사업주체가 하자가 아니라고 판단하는 경우 사업주체는 하자 여부에 대한 확인을 사용검사권자에게 요청할 수 있습니다.
- 이 경우 사용검사권자는 자체적으로 하자 여부를 판단하거나 품질점검단의 자문 및 현장조사를 통해 하자 여부를 확인하여야 합니다.
- 다만, 새로 도입되는 제도를 통해 모든 하자 분쟁을 입주 전까지 해결할 수 있는 것은 아닙니다.
- 새로운 유형의 하자, 하자 여부 판단에 전문적 조사가 필요한 하자, 당사자 일방이 하자 여부 판단을 수용하지 않는 경우 등에는 하자심사분쟁조정위원회 등 일반적인 분쟁해결 절차에 따르게 되므로,
- 이 경우에는 해당 하자의 보수와 관련된 조치가 입주 후에 이루어질 수도 있습니다.

**Q9. 공동주택 품질점검단은 누가 구성·운영하며, 어떤 사람들이 품질점검을 하는 건가요?**

- 공동주택 품질점검단은 17개 광역 시·도지사가 구성·운영을 하며,
  - 건축사, 기술사, 대학교수, 공무원 등 관련 분야 전문가로 구성해야 합니다.

※ 「주택법 시행령」 제53조의4(품질점검단의 구성 및 운영 등) ① 품질점검단의 위원(이하 이 조에서 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 대도시 시장을 포함한다. 이하 이 조 및 제53조의5에서 같다)가 임명하거나 위촉한다.

1. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사
2. 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야 기술사 자격을 취득한 사람
3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 취득한 사람
4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 특급건설기술인
5. 「고등교육법」 제2조의 학교 또는 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람
6. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 박사학위를 취득한 사람
7. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람
8. 공무원으로서 공동주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람
9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람  
가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관  
나. 「지방공기업법」 제3조제1항의 지방공기업

**Q10. 새로운 제도에서 사용검사권자의 역할은 무엇인가요?**

- 사용검사권자는 크게 두가지 역할이 강화됩니다.
- 첫째, 입주자예정자 사전방문 및 품질점검단의 점검에서 지적된 중대한 하자에 대해 사업주체에게 사용검사 전까지 보수공사 등을 실시하도록 조치명령을 하고, 해당 하자가 사용검사 전까지 조치되었는지 확인하여야 합니다.
  - 만약 사업주체가 조치명령을 제때 이행하지 않는다면 사용검사권자는 조치명령 미이행으로 사용승인을 하지 않을 수 있습니다.
  - 한편, 중대한 하자에 대해 사업주체가 하자 여부 확인을 요청하는 경우에는 하자 여부에 대한 확인을 하여야 하며, 필요 시 품질점검단에게 자문을 요청하여 하자 여부에 대한 판단을 하여야 합니다.
- 둘째, 사업주체가 제출한 하자(중대한 하자 및 그 밖의 하자)에 대한 조치계획의 이행현황을 확인·관리하여야 합니다.
  - '22년부터는 하자관리정보시스템을 통해 하자에 대한 관리(조치계획 제출, 조치여부 확인 등)가 체계적으로 이루어질 예정입니다.