

준공 임박 신축아파트 '하자' 특별점검 나선다

- 22일부터 관계기관 합동 마감공사 하자 여부와 시공 품질 집중 점검

□ 국토교통부(장관 박상우)는 5월 22일부터 5월 30일까지 지자체 및 관계 기관과 합동*으로 전국 신축아파트 건설현장 중 준공이 임박한 곳을 대상으로 특별점검을 실시한다.

* 국토부, 국토관리청, 지자체(시·군·구), 시·도 품질점검단, 국토안전관리원

□ 이번 점검은 최근 공사비 상승과 건설자재·인력수급 부족 등으로 인해 입주를 앞둔 아파트에서 마감공사 하자 등 부실시공 사례가 다수 발생하고 있어, 신축아파트 시공 하자를 최소화하고 시공 품질을 확보하여 입주예정자 피해를 예방하기 위해 실시한다.

○ 점검 대상은 향후 6개월 이내(~'24.10월) 입주가 예정된 171개 단지 중 ①최근 부실시공 사례가 발생한 현장, ②최근 5년간 하자판정건수가 많은 상위 20개 시공사, ③별점 부과 상위 20개 시공사가 시공하는 20여개 현장을 선정하였다.

□ 이번 점검은 국토부, 지자체와 더불어 건축구조 및 품질 관련 전문가로 구성된 시·도 품질점검단과 하자심사·분쟁조정위원회를 운영하고 있는 국토안전관리원이 함께 실시할 예정이다.

○ 세대 내부 및 복도, 계단실, 지하주차장 등 공용부분에 대해 콘크리트 균열이나 누수 등 구조부의 하자 여부와 실내 인테리어 등 마감공사의 시공 품질 등을 집중 점검한다.

□ 점검 결과 발견된 경미한 하자나 미시공 사례 등은 사업주체 및 시공사에 통보하여 입주 전까지 조치될 수 있도록 한다.

- 시공 과정에서 「건설기술 진흥법」 등 관계법령에 따른 품질·안전관리 의무 위반사실이 적발될 경우, 인허가청(지자체)이 부실벌점 부과, 영업 정지 등 행정처분을 진행할 계획이다.
- 국토교통부 김현정 주택정책관은 “최근 신축아파트 입주 전 사전방문 시 공사가 완료되지 않거나, 하자가 다수 발생하여 입주예정자가 피해를 입는 사례가 있다”며,
 - “국토부, 지자체, 하자 관련 전문기관인 국토안전관리원이 합동점검을 실시하여 신축아파트 하자를 최소화하고, 시공 품질이 개선될 수 있도록 노력하겠다”라고 밝혔다.
- 한편, 국토교통부는 7월 중 시행 예정인 사전방문 제도 개선방안*을 차질 없이 추진할 계획이다.
 - * 사전방문 전 공사 완료 의무화, 하자 조치기한(입주후 180일 이내) 설정 등(참고1 첨부)
- 향후, 부실시공으로 인한 입주민 피해가 지속 발생하는 경우 이번 점검에서 제외된 단지들에 대해서도 추가 점검을 실시하는 방안을 적극 검토할 예정이다.

담당 부서	주택정책관 주택건설공급과	책임자	과 장	김영아 (044-201-3364)
		담당자	사무관	이광우 (044-201-3369)
			주무관	이현영 (044-201-3370)



- 「주택법 시행령」 개정(‘24.7 공포·시행예정)
 - ① 사전방문 시 발견된 하자의 조치기한 설정(제53조의2제2항 개정)
 - 입주예정자와 협의한 경우 일반 하자는 사용검사 또는 입주 후 180일 이내, 중대한 하자*는 90일 이내에 조치 완료토록 의무화
 - * 구조물 균열 및 철근 노출, 누수·누전, 배관 부식·파손, 소방·전기 등 설비 작동불량 등
 - ② 하자조치계획의 입주예정자 통보(제53조의2제3항 개정)
 - 사업주체는 하자조치계획 수립 후 사전방문기간 종료일 7일 이내에 지자체 및 입주예정자에게도 통보(서면 또는 전자문서)하도록 의무화
- 「주택법 시행규칙」 개정(‘24.7 공포·시행예정)
 - ① 사전방문 1개월 전까지 사전방문계획 통보(제20조의2제2항 개정)
 - 사업주체는 사전방문 기간, 방법 등 사전방문계획을 1개월 전까지 입주예정자에게 통보하도록 명확히 규정
 - ② 사전방문 전 공사 완료 의무화(제20조의2제4항 개정)
 - 사업주체는 사전방문 전까지 설계도서와 동일하게 시공을 완료*한 뒤 감리자의 확인을 받도록 의무화
 - * 단, 전유부분(세대 내) 및 주거공용부분(공동현관, 계단, E/V 등)에 한정하고, 기타공용부분(지하주차장 등), 조경, 관리사무소·상가 등 부대·복리시설은 제외
 - ③ 공사지연 시 사전방문 기간 조정(제20조의2제5항 및 제6항 개정)
 - 자재수급 곤란 등 불가피한 사유로 공사가 지연된 경우, 사전방문 기간을 최대 15일까지 연기(입주 30일 전까지 실시)할 수 있도록 허용