

1. 개정이유

공동주택의 품질을 제고하기 위해 사용검사 전 입주예정자의 사전방문을 의무화하고, 시·도지사가 공동주택 품질점검단을 설치·운영할 수 있도록 하는 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제16870호, 2020. 1. 23. 공포, 2021. 1. 24. 시행)됨에 따라, 법률에서 위임된 사전방문의 절차 및 방법, 공동주택 품질점검단의 설치·운영 등에 관하여 필요한 사항을 구체적으로 정하려는 것임.

2. 주요내용

가. 입주자 사전방문 결과 조치계획 작성(안 제20조의2 신설)

사업주체는 사전방문 결과 입주예정자로부터 조치를 요청받은 하자에 대한 조치계획 수립 시 세대별 하자 내용과 하자유형별 조치방법 및 조치일정을 포함하여 작성하도록 함.

나. 입주자 사전방문의 절차 및 방법(안 제20조의3 신설)

사업주체는 300세대 이상의 주택을 건설하는 경우 주택공급계약에 따라 정한 입주지정기간 개시일 45일 전(300세대 미만의 경우 35일 전) 까지 사전방문을 실시하도록 하고, 사전방문 시작일 1개월 전까지 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하도록 하며, 입주예정자에게 사전방문에 필요한 점검표를 제공하도록 함.

다. 공동주택 품질점검단의 점검절차(안 제20조의4 신설)

1) 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 지체 없

이 시·도지사에게 품질점검을 요청하도록 하고, 시·도지사는 사전방문 종료일부터 10일 이내에 공동주택 품질점검단으로 하여금 품질점검을 하도록 하는 한편,

2) 시·도지사는 품질점검단이 점검을 실시하기 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검계획을 통보하도록 하고, 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 세대의 전유부분 점검을 위해 최소 5세대 이상을 선정하도록 하며, 품질점검단은 점검 종료일로부터 5일 이내에 점검결과를 시·도지사 및 사용검사권자에게 제출하도록 함.

라. 사용검사권자의 자료요청(안 제20조의5)

사용검사권자가 공동주택의 공사현황 등 품질점검단의 점검을 위하여 사업주체 등에게 요청할 수 있는 서류 및 관련 자료를 규정함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 입법예고(0000. 0. 00. ~ 0. 00.) 결과, 특기할 사항 없음

2) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설·폐지 등, 없음

주택법 시행규칙 일부개정령안

주택법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조의2부터 제20조의5까지를 다음과 같이 신설한다.

제20조의2(조치계획 작성) 사업주체는 영 제53조의2제1항에 따른 보수 공사 등의 조치계획에 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성해야 한다.

1. 세대별 입주예정자가 조치해 줄 것을 요청한 하자의 내용
2. 하자유형별 영 제53조의5제1항에 따른 중대한 하자와 일반 하자 분류, 조치방법 및 조치일정

제20조의3(사전방문의 절차 및 방법 등) ① 사업주체는 주택공급계약에 따라 정한 입주지정기간 개시일 45일 전까지 법 제48조의2제1항에 따른 사전방문을 최소 2일 이상 실시해야 한다.

② 사업주체가 사전방문을 실시하려는 경우에는 사전방문 시작일 1개월 전까지 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 방문기간 및 방법 등 사전방문에 필요한 사항을 입주예정자에게 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다.

③ 사업주체는 법 제48조의2제6항에 따라 정한 표준양식을 참고하여 입주예정자에게 사전방문에 필요한 점검표를 제공해야 한다.

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ① 제20조의3제2항에 따라 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 해당 공동주택이 영 제53조의6제1항에 따른 품질점검단의 점검대상인 경우 지체 없이 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 품질점검을 요청해야 한다.

② 제1항에 따라 품질점검을 요청받은 시·도지사는 사전방문 종료일부터 10일 이내에 법 제48조의3제1항에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)으로 하여금 영 제53조의6제2항에 따라 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

③ 시·도지사는 품질점검단이 품질점검을 실시하기 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검일시, 점검내용 및 품질점검단 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의6제2항제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위해 최소 5세대 이상을 선정하여 품질점검단에 통보해야 한다. 이 경우 구체적인 점검 세대수 및 세대 선정기준은 공동주택의 규모 등 단지 여건에 따라 시·도(법 제48조의3제1항 후단의 경우에는 대도시를 말한다)의 조례로 정한다.

⑤ 품질점검단은 품질점검을 실시한 후 점검 종료일부터 5일 이내에 점검결과를 시·도지사와 사용검사권자에게 제출해야 한다.

제20조의5(사용검사권자의 자료요청) 법 제48조의3제4항에서 “공동주택의 공사현황 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 관련 자료”란 다음

각 호의 서류 및 자료를 말한다.

1. 공사 개요 및 진행 상황 등 공동주택의 공사현황
2. 제15조제2항에 따른 착공신고서 및 관련 자료
3. 영 제49조제1항제3호에 따른 시공계획 및 시공도면 등
4. 자재 확인 및 품질시험 관련 자료
5. 제18조제3항에 따른 감리업무 수행 상황 보고 서류

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 2021년 1월 24일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	제20조의2(조치계획 작성) 사업주체는 영 제53조의2제1항에 따른 보수공사 등의 조치계획에 다음 각 호의 내용을 포함하여 작성해야 한다. 1. 세대별 입주예정자가 조치해 줄 것을 요청한 하자의 내용 2. 하자유형별 영 제53조의5제1항에 따른 중대한 하자와 일반 하자 분류, 조치방법 및 조치일정
<u><신 설></u>	제20조의3(사전방문의 절차 및 방법 등) ① 사업주체는 주택공급 계약에 따라 정한 입주지정기간 개시일 45일 전까지 법 제48조의2제1항에 따른 사전방문을 최소 2일 이상 실시해야 한다. ② 사업주체가 사전방문을 실시하려는 경우에는 사전방문 시작일 1개월 전까지 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 방문기간 및 방법 등 사전방문에 필요한 사항을 입주예정자에게 서면(「전자문서 및

<신 설>

전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다.

③ 사업주체는 법 제48조의2제6항에 따라 정한 표준양식을 참고하여 입주예정자에게 사전방문에 필요한 점검표를 제공해야 한다.

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ① 제20조의3제2항에 따라 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 해당 공동주택이 영 제53조의6제1항에 다른 품질점검단의 점검대상인 경우 지체 없이 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 품질점검을 요청해야 한다.

② 제1항에 따라 품질점검을 요청받은 시·도지사는 사전방문 종료일부터 10일 이내에 법 제48조의3제1항에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)으로 하여금 영 제53조의6제2항에 따라 해당 공동주

택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

③ 시·도지사는 품질점검단이 품질점검을 실시하기 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에 점검일시, 점검내용 및 품질점검단 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의6제2항제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위해 최소 5세대 이상을 선정하여 품질점검단에 통보해야 한다. 이 경우 구체적인 점검 세대수 및 세대 선정기준은 공동주택의 규모 등 단지 여건에 따라 시·도(법 제48조의3제1항 후단의 경우에는 대도시를 말한다)의 조례로 정한다.

⑤ 품질점검단은 품질점검을 실시한 후 점검 종료일부터 5일 이내에 점검결과를 시·도지사와 사용검사권자에게 제출해야 한다.

제20조의5(사용검사권자의 자료

<신 설>

	<u>요청) 법 제48조의3제4항에서</u> <u>“공동주택의 공사현황 등 국토</u> <u>교통부령으로 정하는 서류 및</u> <u>관련 자료”란 다음 각 호의 서</u> <u>류 및 자료를 말한다.</u> <u>1. 공사 개요 및 진행 상황 등</u> <u>공동주택의 공사현황</u> <u>2. 제15조제2항에 따른 착공신</u> <u>고서 및 관련 자료</u> <u>3. 영 제49조제1항제3호에 따른</u> <u>시공계획 및 시공도면 등</u> <u>4. 자재 확인 및 품질시험 관련</u> <u>자료</u> <u>5. 제18조제3항에 따른 감리업</u> <u>무 수행 상황 보고 서류</u>
--	--