

 <p>국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport</p>  <p>마이홈 로고 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담신청서 전국 36개소</p>	<h2>보 도 자 료</h2>		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>
	배포일시	2015. 12. 14(월) 총 5매(본문5)	
	• 주택건설공급과 과장 서정호, 사무관 정민승, 전상익 주무관 강윤빈, 김진열		
	• ☎ (044) 201-3369, 3374, 3378, 3375		
	• 주거기금과 과장 김홍목, 사무관 유종우, 주무관 김길중		
	• ☎ (044) 201-3351, 3343		
보 도 일 시	2015년 12월 15일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 15(화) 10:00 이후 보도 가능		

500세대 미만 공동주택, 동 대표 2회 이상 중임 가능 주택법시행령 개정안 국무회의 통과...15층 이하 안전점검 강화

□ 국토교통부(장관 강호인)는 공동주택 안점점점의 대상 확대, 동별 대표자의 중임제한 완화, 감리자에 대한 실태점검 항목 규정 등을 내용으로 하는 「주택법 시행령」 일부 개정령안이 국무회의를 통과(12월 15일)했다고 밝혔다.

□ 이번 시행령 개정은 지난 6, 7월에 공포된 「주택법」의 내용을 구체화하고, 일부 제도를 보완하는 것으로 주요내용은 다음과 같다.

① 공동주택에 대한 전문기관 안전점검 대상 확대

○ 의무관리대상인 15층 이하의 공동주택도 사용검사일부터 30년이 경과되었거나, 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」에 따른 안전등급이 C·D·E등급에 해당하는 경우에는 16층 이상의 공동주택과 같이 전문기관 등의 안전점검을 받도록 하였다.

○ 안전점검 관련 규정은 '16.1.25.부터 시행될 예정이며, 국토교통부는 이번 개정을 통해 재해·재난 등으로부터 공동주택 입주민을 안전하게 보호할 수 있게 되었다고 밝혔다.

② 500세대 미만 공동주택의 동별 대표자 중임 제한요건 완화

- 한번만 중임할 수 있도록 한 동별 대표자를 500세대 미만 공동주택의 경우에는 2회의 선출공고에도 후보자가 없다면, 중임 제한에 해당하는 자도 후보자가 되어 선거구 입주자 또는 사용자의 2/3 이상의 동의를 얻어 선출될 수 있도록 하였다.
- 중임제한 관련 규정은 공포 후 즉시 시행될 예정이며, 그간 동별 대표자 선출이 어려웠던 공동주택의 입주자대표회의의 정상적 운영이 가능할 것으로 보인다.

③ 감리자에 대한 실태점검 항목 규정

- 사업계획승인권자가 주택건설공사의 감리자를 대상으로 실태 점검을 실시할 수 있도록 한 「주택법」 개정('15.12.23. 시행예정)에 따라 시행령에 실태점검의 항목을 정하였다.
 - 적정자격 보유여부, 근무상태 등 감리원 구성과 운영에 관한 사항
 - 시공상태 확인 등 시공관리에 관한 사항
 - 각종 시험 및 자재품질 확인 품질관리에 관한 사항
 - 안전관리 등 현장관리에 관한 사항 등
- 감리 실태점검 관련 규정은 '15.12.23.부터 시행될 예정이며, 주택 건설공사의 부실감리를 방지하여 주택의 품질과 안전을 확보할 수 있을 것으로 기대된다.

④ 감리자 지정과 교체에 대한 기준 정비

- 감리자 지정 시 제출한 서류에 대하여 지정 신청자가 이를 열람하고 제출서류의 타당성에 대하여 이의신청할 수 있는 절차를 정하여 고시할 수 있도록 하였다.
 - 또한, 사업계획승인권자는 감리자 지정 시 제출서류의 내용을 확인하기 위하여 필요한 경우 사실조회를 할 수 있도록 하였다.

- 사업계획승인권자가 감리자를 교체하고, 그 감리자에 대하여 1년의 범위에서 감리업무의 지정을 제한할 수 있는 사유에 감리자 스스로 감리업무 수행을 포기한 경우를 포함하였다.
- 다만, 사업주체의 부도·파산 등으로 인한 공사중단, 1년 이상의 착공지연, 천재지변 등의 사유로 감리업무 수행을 포기한 경우에는 감리업무의 지정을 제한하지 못하도록 하였다.
- 감리자 지정과 교체 관련 개정안은 공포 후 즉시 시행될 예정이며, 국토교통부는 감리자 지정에 관한 절차와 교체 시 조치를 명확하게 규정함에 따라 공정한 감리자 지정과 원활한 사업의 추진이 가능할 것으로 내다보았다.

⑥ 부당한 표시·광고 등을 하거나 계약 내용 설명의무를 위반한 사업주체에 대한 행정처분 기준 마련

- 주택을 건설·공급하는 사업주체가 부당한 표시·광고 등을 하거나 계약 내용 설명의무를 위반하는 경우에 대한 행정처분 기준을 마련하였다.
 - (표시광고법 위반) 3개월 영업정지(1차 위반) → 6개월 영업정지(2차 위반) → 6개월 영업정지(3차 위반) 부과
 - (약관법 위반) 경고(1차 위반) → 1개월 영업정지(2차 위반) → 2개월 영업정지(3차 위반) 부과
- 행정처분 관련 개정안은 '16.1.25.부터 시행될 예정이며, 입주자의 피해를 보다 실효적으로 방지할 수 있게 될 것으로 전망하였다.

□ 시행령 개정안은 국무회의를 통과함에 따라 대통령 재가를 거쳐 공포되면 각각의 시행일에 맞춰 시행될 예정이다.

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 공시포시	이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 정민승, 전상익 사무관(☎ 044-201-3369, 3374), 주택기금과 유종우 사무관(☎ 044-201-3351)에게 연락주시기 바랍니다.
--	---	---

□ 현황 및 문제점

- (현황) 의무관리대상 공동주택의 관리주체는 입주자 및 사용자를 재해·재난 등으로부터 보호하기 위해 안전점검을 반기마다 실시중
- (문제점) 16층 이상 공동주택의 경우만 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 상의 전문기관 등이 안전점검을 수행하고 있어, 15층 이하 공동주택의 안전점검의 실효성 문제가 제기

※ 광주 북구 평화맨션 침하사고 : '14.7.24(목) 14시 광주시 북구 평화맨션(10층)의 지하층(기계실) 기둥의 철근 노출 및 외벽균열(5cm 침하)로 주민 긴급 대피

- 15층 이하 공동주택도 사용연수, 세대수, 안전등급, 층수 등을 고려하여, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 상 전문기관 등의 안전점검을 받도록 주택법 개정('15.7.24. 공포, 6개월 후 시행)

□ 시행령 개정안

- 15층 이하의 공동주택으로서 사용검사일부터 30년이 경과되었거나 「재난 및 안전관리 기본법 시행령」 상 안전등급이 C·D·E 등급에 해당하는 경우에도 「시특법」 상 전문기관 등의 안전점검 대상에 포함

16층 이상 공동주택 안전점검 실시자(영 제65조)

1. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제7조의 규정에 의한 책임기술자로서 당해 공동주택단지의 관리직원인 자
2. 주택관리사 또는 주택관리사보로서 국토교통부령으로 정하는 교육기관에서 「시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제7조 따른 안전점검교육을 이수한 자 중 관리사무소장으로 배치된 자 또는 해당 공동주택단지의 관리직원인 자
3. 안전진단전문기관
4. 「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 등록된 유지관리업자

□ 현황 및 문제점

- (현황) 중임제한*은 동대표의 준 직업화와 그에 따른 비리 등이 지속 사회 이슈화되어, 인적쇄신을 통한 비리근절을 위해 '10.7.6 도입되어 4년 경과된 금년부터 본격 적용

* 동대표 임기는 2년으로 하되 한번만 중임(주택단지 안에서 2년 2회, 최대 4년)

- 그럼에도, 공동주택 관리 관련, 금품수수 등 관리 비리가 아직 동별 대표자에 집중*

* 경찰청 수사('13.6~11)결과 입주자대표회의 회장(동별 대표자 중 선출) 및 동별 대표자의 비리가 전체의 41%로 최대

- (문제점) 중임제한으로 동대표 선출이 어려워 입주자대표회의의 정상적 운영이 어렵다는 민원 증가

□ 시행령 개정안

- 중임제한을 유지하되, 500세대 미만 공동주택에 한하여 2회의 선출공고에도 후보자가 없는 경우, 중임제한에 해당하는 사람도 후보자가 되어 해당 선거구 입주자등의 2/3이상 동의 시 예외('15.4 지자체 의견수렴 방안)

- 그동안 정부에서도 “아파트 관리제도 개선 대책”을 마련('13.5)하고, 사전·사후 비리차단을 위한 투명성 확보 등을 제도화*하여 본격 시행중('14.6, '15.1)임을 감안,

* 외부회계감사 의무화, 200만원이상 전자입찰제 도입, 지자체 감사근거 마련 등

- 대다수의 지자체가 찬성하고 있는 소규모 단지*에 우선 완화

* 500세대 미만 소규모 단지의 경우 동대표 미선출로 입주자대표회의 구성 (최소 4인: 회장1, 감사1, 이사2)자체가 곤란하여 입주자등의 피해 우려

◆ 감리자 지도·감독 및 처벌 강화를 통해 ‘책임 있는’ 감리 유도

① 주택감리자에 대한 현장 지도·감독 강화

- 해당 주택건설공사 감리자가 감리업무 착수 전에 감리계획서를 사업계획승인권자에게 보고하고,
- 사업계획승인권자는 감리자를 대상으로 현장 감리 실태를 점검할 수 있고, 실태점검 결과 위반사항이 있는 경우 시정명령 또는 감리자 교체 지시
 - 시정, 교체 지시 결과는 감리자 선정 시에 반영할 수 있는 근거 마련

② 부실 감리 처벌 강화

- 고의로 위법한 설계·시공·감리를 하여 사업주체 또는 입주자에게 손해를 입힌 자에 대한 벌칙 기준 강화
 - 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
- 감리자 실태점검에 따른 사업계획승인권자의 시정명령에 대한 조치를 하지 않고 감리를 한 자에 대하여 벌칙 기준 신설
 - 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
- 사업계획승인권자에게 감리계획서를 보고하지 않거나 거짓으로 보고한 감리자에 대하여 4백만원의 과태료 부과