

 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>	
	배포일시	2017. 9. 25.(월) / 총 4매
담당 부서	주택건설공급과	담당자 : 과장 김종학, 서기관 조재훈, 서기관 김려수 ☎ (044) 201-3376, 3382
보 도 일 시	2017년 9월 26일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 26.(화) 10:00 이후 보도 가능	

## 공공임대주택 임차인에게도 하자보수청구권 부여 공동주택관리법 시행령 개정안, 국무회의 통과…내달 19일부터 시행

- 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공공임대주택 임차인에게도 하자보수청구권이 부여되어 앞으로 원활한 하자보수가 이루어질 것으로 기대된다.
  - 또한, 공동주택 관리비리 문제를 전담하는 신고센터가 국토교통부에 설치되어 관리비의 집행이 보다 투명해 질 것으로 예상된다. 이외에도 전기자동차 고정형 충전기 설치 절차가 간소화되어 전기자동차 충전을 보다 간편히 할 수 있는 환경이 조성된다.
  - 국토교통부(장관 김현미)는 이 같은 내용을 담은 「공동주택관리법 시행령」 개정안이 9월 26일 국무회의를 통과했다고 전했다. 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.
    - ① 분양전환 목적의 공공임대주택 임차인에게 하자보수 청구권 부여
      - 공동주택에서 하자가 발생할 경우 건설회사가 하자보수에 대한 책임을 지는 하자담보책임은 분양주택\*에서만 주어지고 임대주택에는 주어지지 않았다.
- \* 하자담보책임은 시공자가 입주자에게 분양에 따른 담보책임을 지는 것으로 「민법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서도 소유자에게만 주어짐

- 그러나, 최초 건설 당시부터 임대한 후 분양을 목적으로 공급하기로 약속하고 분양한 공공임대주택\*은 사실상 분양전환권을 보유하고 있으나 건설회사에 하자보수를 청구할 수 있는 권리가 없었다.

\* 「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따라 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 공공임대주택

- 이로 인해 임차인의 하자보수 요청에 사업주체가 하자보수를 적시에 하지 않아도 별다른 수단이 없어 향후 분양전환 시 하자보수가 문제되었고 주택 장수명화에도 지장을 초래할 우려가 제기됨에 따라,
  - 임대한 후 분양을 목적으로 공급한 공공임대주택의 임차인 및 임차인대표회의에 하자보수청구권을 부여하여 적기에 하자보수가 이뤄지도록 했다.

## ② 하자심사 결과 이의 신청 의견서 작성자에 변호사 추가

- 현재도 하자심사분쟁조정위원회가 내린 하자 심사 결과에 이의가 있는 경우에는 안전진단전문기관\*의 의견서를 첨부하여 이의 신청을 할 수 있었다.

### 【 안전진단전문기관의 범위 】

1. 한국시설안전공단
2. 한국건설기술연구원
3. 「엔지니어링산업 진흥법」 제21조에 따라 신고한 해당 분야의 엔지니어링사업자
4. 「기술사법」 제6조제1항에 따라 등록된 기술사
5. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 신고한 건축사
6. 건축 분야 안전진단전문기관

- 그러나, 공동주택의 하자는 기술적인 검토 외에 법률적인 사실의 판단이나 의견서의 작성이 중요한 점을 고려, 이의 신청서를 작성하는 관계 전문가에 '변호사'를 추가하여 이의 신청이 보다 효과적으로 이뤄질 수 있도록 했다.

### ③ 국토교통부에 공동주택 관리 비리 신고센터 설치

- 공동주택 관리 비리를 제도적으로 막기 위해 공동주택 관리비 등의 집행내역을 공동주택관리정보시스템에 공개하고 외부회계감사를 받도록 하는 등 제도개선을 통해 강도 높게 관리비가 적정하게 집행되도록 노력하고 있으나,
- 아직도 관리비 횡령 등의 비리 문제가 근절되지 않고 있어 국토교통부는 공동주택 관리 비리 신고센터를 설치하여 관리비 비리를 차단하고 투명한 관리비 집행을 유도할 예정이다.

#### 【 공동주택 관리 비리 신고센터 설치·운영 주요내용】

- 국토교통부에 공동주택 관리 비리 신고센터를 설치하고, 신고센터의 장은 공동주택 관리업무를 총괄하는 부서의 장으로 하며, 필요 시 지방자치단체 소속 직원을 파견 요청할 수 있도록 함.
- 신고센터는 관리비리 신고내용을 특정하는데 필요한 사항을 확인하고 미비사항이 있을 경우 신고자로 하여금 보완 요구할 수 있도록 함.
- 신고센터는 신고처리 과정에서 신고자가 신분 공개에 동의하는지 여부를 확인하고 신고내용의 처리 절차 및 신분공개 절차 등에 관하여 설명하도록 함
- 신고센터는 신고내용이 거짓인 경우 등 불법행위를 확인할 수 없는 사안에 대해 종결처리토록 하여 불필요한 행정력 낭비를 사전 예방할 수 있도록 함.

### ④ 중앙분쟁조정위원회 업무관할 범위 확대

- 현재 공동주택 관리업무와 관련한 분쟁 발생 시 중앙 및 지방분쟁조정위원회에서 심의·조정할 수 있도록 하고 있으나, 중앙분쟁조정위원회의 조정대상\*이 제한적이어서 원만한 분쟁 조정을 하기에는 실효성이 부족한 점이 있었다.

#### 【 중앙분쟁조정위원회의 업무 관할】

- 둘 이상의 시·군·구의 관할 구역에 걸친 분쟁
- 시·군·구에 지방분쟁조정위원회가 설치되지 아니한 경우 해당 시·군·구 관할 분쟁
- 분쟁당사자가 쌍방이 합의하여 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청하는 분쟁

- 이를 해결하기 위해 중앙분쟁조정위원회가 관할하는 업무 범위를 추가\*하여 분쟁조정을 효율적으로 해결토록 했으며, 앞으로 위원회의 활발한 활동을 기대하고 있다.

**【 중앙분쟁조정위원회의 추가된 업무 관할】**

- 500세대 이상 공동주택단지에서 발생하는 분쟁
- 지방분쟁조정위원회가 스스로 조정하기 곤란하다고 결정하여 중앙분쟁조정위원회에 이송한 분쟁

⑤ 전기자동차 고정형 충전기 설치 요건 완화

- 현재 공동주택 내 전기자동차 고정형 충전기를 설치하기 위해서는 ‘입주자’ 2/3의 동의와 지방자치단체장의 ‘허가’를 받아야 하나 현실적으로 ‘입주자’ 동의를 받기가 쉽지 않아 충전기 설치가 어려웠다.
- 범정부적으로 추진하고 있는 자동차 배기가스로 인한 대기오염 해소 및 친환경 전기자동차를 보급하는 데 도움을 주기 위해 ‘입주자대표회’의 동의와 지방자치단체 장에게 ‘신고’하면 전기자동차 고정형 충전기를 설치할 수 있도록 절차를 간소화했다.

- 「공동주택관리법 시행령」 개정안은 오는 10월 19일부터 시행될 예정이며, 그 전문은 법제처 ‘국가법령정보센터’(www.law.go.kr)에서 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 주택건설공급과 조재훈 서기관(☎ 044-201-3376)에게 연락주시기 바랍니다.