

 국토교통부		<h1>보도자료</h1>	
		배포일시	2018. 6. 4.(월) / 총 8매(본문 4, 참고 4)
담당부서	주택건설공급과	담당자	• 과장 이유리, 사무관 권호정, 주무관 양승진 • ☎ (044) 201-3369, 3370
보도일시		2018년 6월 5일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 4.(월) 11:00 이후 보도 가능	

부실시공 주택건설 사업자·시공사 선분양 제한한다 영업정지·건설기술진흥법 상 누계 평균 벌점 1점 이상 선분양 제한

- 앞으로는 부실공사를 한 주택건설사업자나 건설업자가 주택건설 사업을 할 경우 선분양이 보다 엄격히 제한된다.
 - 국토교통부(장관 김현미)는 부실업체 선분양 제한 강화 및 감리비 사전 예치제도 도입을 위한 주택법이 개정('18. 3. 13.)됨에 따라 세부 추진방안을 담은 「주택공급에 관한 규칙」 및 「주택법 시행규칙」 개정안을 40일간('18. 6. 5.~7. 16.) 입법예고한다.
- 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.
 - ① 선분양 제한을 받게 되는 대상이 한층 더 확대된다.
 - 부실공사를 한 업체의 범위가 확대될 예정이다. 기존의 「주택공급에 관한 규칙」상 선분양 제한은 「주택법」상 영업정지를 받은 사업주체(시행사)를 대상으로 적용되어 범위가 제한적이었다.
 - 이번 주택법 개정으로 사업주체뿐만 아니라 실제 시공을 담당하는 시공사까지 확대되었으며, 판단 기준도 영업정지 외에 「건설기술진흥법」 상 벌점을 받은 경우까지로 확대했다.

○ 이에 따라 적용 대상을 「주택법」상 영업정지에서 「건설산업기본법」상 영업정지*로 확대하고, 「건설기술 진흥법」상 벌점은 누계 평균벌점이 1.0점 이상인 업체부터 선분양 제한을 적용 받도록 세부기준을 마련하였다.

* 「건설산업기본법」상 영업정지는 토목건축공사업 또는 건축공사업 지위에서 받은 처분으로 한정

- 선분양 제한이 적용되는 영업정지 사유도 「주택법 시행령」상 3개 사유에서 부실시공과 관련된 23개 사유(주택법 시행령 및 건설산업기본법 시행령 포함)로 확대될 예정이다.

○ 선분양 제한 수준은 영업정지 기간 및 누계 평균벌점 정도에 따라 단계적으로 적용될 예정이다.

- 기존 선분양 제한 제도는 영업정지 기간과 무관히 아파트 기준 전체 층수 1/2 이상에 해당하는 층수의 골조공사 완료 시점에 입주자 모집이 가능하다는 단일 기준만 있었다.

- 이번 개정을 통해 최소 '전체 동 지상 층 기준 각 층수 중 1/3 층수 골조공사 완료 후'에서 최대 '사용검사 이후'까지로 세분화해 영업정지 기간이 길거나 누계 평균벌점이 높은 경우에는 선분양 제한 수준이 강화될 예정이다.

○ 동일 업체가 선분양 제한이 적용되는 영업정지 처분을 반복하여 받은 경우에는 영업정지 기간을 합산하여 선분양 제한 기준을 적용하고,

- 동일 업체가 영업정지 처분과 누계 평균벌점이 있는 경우에는 각각에 해당하는 선분양 제한 수준을 합산하여 적용하게 된다.

- 선분양 제한 적용은 영업정지의 경우 현행과 동일하게 영업정지 처분 종료 후 2년간, 별점은 누계 평균별점 산정 방식에 따라 별점을 받은 이후부터 2년(6개월 마다 갱신) 동안 유효하게 적용된다.
- 주택 건설공사 기간이 2년 이상 장기간 소요되는 점을 고려하여 해당 현장에 대한 착공신고 신청 시점*을 기준으로 업체의 영업정지 및 별점을 확인 후 선분양 제한 수준을 결정하게 된다.
- * 주택조합(리모델링조합 포함)이 추진하는 사업 및 재건축·재개발사업의 경우에는 시공자와 계약한 시점을 기준으로 선분양 제한 수준을 결정
- 동 개정 규정은 개정 주택법에 따라 '18년 9월 14일 이후 입주자 모집 공고를 하는 경우부터 적용될 예정이다.

② 감리비 사전 예치제도 관련 세부 이행절차도 마련된다.

- 공동주택 부실시공 예방 및 품질 제고를 위해 감리자의 역할이 강조되고 있으나,
- 현행 주택 건설공사 감리제도 하에서는 감리자가 사업주체에게 직접 공사감리비를 지급받고 있어 적극적이고 공정한 감리업무 수행이 저해된다는 지적에 따라, 사업주체가 사업 계획 승인권자에게 공사감리비를 사전에 예치하도록 주택법이 개정되었다.
- 이에 따라 세부 절차를 마련하였으며, 사업주체가 계약 내용에 따라 공사감리비 지급 예정일 14일 전까지 사업 계획 승인권자에게 공사감리비를 예치하고,
- 감리자가 7일 전까지 사업 계획 승인권자에게 공사감리비 지급을 요청하면, 사업 계획 승인권자는 감리자 업무 수행실적을 확인한 후 공사감리비를 지급하는 절차로 진행할 예정이다.

- 국토교통부 관계자는 “이번 제도개선이 공동주택에서의 부실시공 축소와 품질 제고를 통해 입주민 피해를 줄이는 데 기여할 수 있을 것으로 기대한다.”고 밝혔다.
- 개정안은 ‘18.6.5. 관보 및 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 ‘정보마당-법령정보-입법예고’에서 볼 수 있으며,
 - 개정안에 대해 의견이 있는 경우에는 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

※ 의견 제출기간 : '18. 6. 5.~7. 16.(40일간)

의견 제출처 : ☎30064 세종특별자치시 도움6로 11(정부세종청사 6동)
 국토교통부 주택건설공급과(☎ 044-201-3369, 3370, fax 044-201-5684)



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

참고 1

부실시공 업체 선분양 제한 세부이행방안

□ (영업정지에 따른 선분양 제한) 주택법(시행사)·건설법(시공사) 상 영업정지에 대해 영업정지기간 종료 후 2년 간 선분양 제한

○ 아파트 건설 시 선분양 제한 기준

영업정지기간	先분양 제한 시기	
	현 행	개선안
6개월 이상	전체 층수의 1/2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때	사용검사 이후(공정률 100%)
6개월 미만 ~ 3개월 이상		전체 동 골조공사 완료 후 (지상 및 옥탑층 포함)
3개월 미만 ~ 1개월 초과		전체 동 지상 층 기준 각 층수 중 2/3 층수 골조공사 완료 후
1개월 이하		전체 동 지상 층 기준 각 층수 중 1/3 층수 골조공사 완료 후

○ 연립주택, 다세대주택, 단독주택 건설 시 선분양 제한 기준

영업정지기간	先분양 제한 시기(연립주택, 다세대주택, 단독주택)	
	현 행	개선안
6개월 이상	분양주택 : 조적공사가 완성된 때	사용검사 이후
6개월 미만 ~ 3개월 이상		
3개월 미만 ~ 1개월 초과	공공임대주택 : 미장공사가 완성된 때	전체 동 지상 층 기준 각 층수 중 2/3 층수 골조공사 완료 후
1개월 이하		

- (별점에 따른 선분양 제한) 건진법 상 누계평균별점이 1.0점 이상인 업체 2년 간(6개월 단위 업데이트) 단계적 선분양 제한

별점	先분양 제한 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 이후	사용검사 이후
10.0 미만 ~ 5.0 이상	전체 동 골조공사 완료 후 (지상 및 옥탑층 포함)	
5.0 미만 ~ 3.0 이상	전체 동 지상 층 기준 각 층수 중 2/3 층수 골조공사 완료 후	전체 동 지상 층 기준 각 층수 중 2/3 층수 골조공사 완료 후
3.0 미만 ~ 1.0 이상	전체 동 지상 층 기준 각 층수 중 1/3 층수 골조공사 완료 후	
1.0 미만	적용 제외	

- (제재수준 결정) 반복되는 영업정지 처분의 경우 영업정지 별 처분기간을 합산* 후 선분양 제한 수준을 결정

* A업체가 영업정지 3개월 중 추가 2개월을 받은 경우 5개월 제재수준 적용

- 특정업체가 영업정지 및 별점에 따른 선분양 제한을 동시에 받는 경우 선분양 제한 수준을 합산* 후 제재수준 결정

* B업체가 영업정지로 골조공사 2/3 완료 후, 별점으로 골조공사 1/3 완료의 제재수준이 적용될 경우 합산하여 골조공사 완료 후로 적용

- 시행사 및 시공사가 동시에 선분양 제한을 받은 경우에는 각 업체별로 산정된 先분양 제한수준 중 높은 수준을 적용

- (선분양 제한 결정시점) 해당 현장 착공신고 신청 시점 기준으로 하되, 재건축 등 조합방식은 시공자와 계약시점 기준

* 이 법 시행 전 계약 시 시공자가 영업정지·별점을 받은 경우 조합 권리 보호 차원에서 이 법 시행 전 계약한 건에 대해서는 필요 시 사업계획승인권자가 착공신고 신청 시점으로 선분양 제한 판단 시점을 변경할 수 있도록 규정

□ 현행 [주택법]

- ① 고의·과실로 공사를 잘못하여 공중에게 위해, 입주민 손해를 끼친 경우
- ② 법 제33조(주택의 설계 및 시공)를 위반하여 하자가 발생한 경우
- ③ 법 제34조(주택건설공사의 시공 제한 등)을 위반한 경우

□ 개정(안) [주택법 및 건설산업기본법]**<< 주택법 >>**

- ① 고의·과실로 공사를 잘못하여 공중에게 위해, 입주민 손해를 끼친 경우
- ② 법 제33조(주택의 설계 및 시공)를 위반하여 하자가 발생한 경우
- ③ 법 제34조(주택건설공사의 시공 제한 등)을 위반한 경우
- ④ 「건진법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면 작성 의무 위반 또는 공사 감독자 검토·확인 없이 시행
- ⑤ 「건진법」 제54조제1항, 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 않는 경우
- ⑥ 「건진법」 제55조에 따른 품질시험 및 검사를 하지 않는 경우
- ⑦ 「건진법」 제62조에 따른 안전점검을 하지 않는 경우
- ⑧ 「주택법」 제35조에 따른 주택건설기준 등을 위반하여 사업 시행한 경우
- ⑨ 「주택법」 제44조에 따른 감리자의 시정통지를 따르지 않고 해당 공사를 계속한 경우
- ⑩ 「주택법」 제94조에 따른 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치 명령을 위반한 경우(주택의 건설과 관련된 사항으로 한정)

<< 건설산업기본법 >>

- ① 정당한 사유 없이 건산법 제81조제5호·제7호·제10호에 따른 시정명령 또는 시정지시에 따르지 않는 경우
- ② 「건진법」 제54조제1항에 따른 시정명령을 이행하지 않는 경우
- ③ 「건진법」 제48조제4항에 따른 시공상세도면 작성 의무 위반 또는 공사 감독자 검토·확인 없이 시행
- ④ 「건진법」 제55조에 따른 품질시험 또는 검사 전부를 이행하지 않거나 거짓으로 한 경우
- ⑤ 「건진법」 제55조에 따른 품질시험 또는 검사 및 제62조에 따른 안전 점검 의무를 위반한 경우

- ⑥ 「건진법」 제62조제2항에 따른 안전점검의 전부를 이행하지 않거나 거짓으로 한 경우
- ⑦ 「건진법」 제80조에 따른 시정명령을 이행하지 않는 경우
- ⑧ 고의나 중대한 과실로 부실하게 시공하여 시설물의 구조상 주요 부분에 중대한 손괴를 발생시켜 건설공사 참여자 5명 이상 사망한 경우
- ⑨ 고의나 중대한 과실로 부실하게 시공하여 시설물의 구조상 주요 부분에 중대한 손괴를 발생시키거나 일반 공중에 인명피해를 끼친 경우
- ⑩ 고의나 과실로 부실하게 시공하여 해당 시설물의 구조안전에 지장을 초래하거나 내용기간을 현저히 단축시킨 경우
- ⑪ 고의나 과실로 시공 관리를 소홀히 하여 인근의 주요 공공시설물 등을 파손하여 공중에 피해를 끼친 경우
- ⑫ 고의나 과실로 설계 상의 기준에 미달하게 시공하거나 설계에서 정한 품질 이하의 불량자재를 사용한 경우
- ⑬ 고의나 과실로 건설공사를 부실하게 시공하여 시설물의 구조상 주요 부분에 중대한 손괴를 야기하여 공중의 위험을 발생하게 한 경우