

서울특별시 주택 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번호	2740
-----------	------

2025. 6. 18.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 5. 26. 김용일 의원 발의(2025. 5. 29. 회부)

2. 제안이유

- 현재 150세대 이상의 공동주택을 대상으로 품질점검을 실시하고 있으나, 다른 시·도의 점검대상에 비추어 이를 확대하고자 함.

3. 주요내용

- 공동주택의 품질점검 대상을 150세대 이상에서 30세대 이상으로 확대하고, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물의 품질점검 대상을 주택이 150세대 이상인 건축물에서 주택이 100세대 이상인 건축물로 확대함(안 제14조제2항).
- 공동주택 일부 세대의 전유부분의 품질점검 대상을 300세대 이상인 경우 세대수의 100분의 1 이상을 실시하도록 확대함(안 제15조제5항).

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「주택법」(이하 ‘법’) 제48조의3제1항에 따라 조례로 위임되어 설치·운영 중인 공동주택 품질점검단의 점검대상을 확대하고, 점검대상 세대수 기준을 명확히 규정하려는 것으로, 주택의 건설단계부터 품질을 강화하여 시민의 안전과 재산권을 보호하기 위한 취지로 이해됨.
- 현행 법에서는 사업주체가 구청장에게 사용검사를 신청하기 전 의무사항으로 입주예정자가 해당 주택을 방문하여 공사상태를 미리 점검토록 하는 “사전방문” 제도를 규정하고 있으며, 사전방문 기간 종료일부터 10일 이내에 주택 분야 전문가¹⁾로 구성된 ‘품질점검단’이 입주예정자가 직접 점검하기 어려운 공용부분과 전유부분에 대한 공사상태를 점검하도록 규정하고 있음.(붙임 1 관계법령 참고)
 - 특히, 법령에서는 품질점검단의 점검대상 선정 기준을 300세대 이상인 공동주택으로 규정하고 있으나, 시·도지사가 인정할 경우 300세대 미만인 공동주택에 대해서도 조례로 정할 수 있도록 위임²⁾하고 있음.

1) 법 제53조의4(품질점검단의 구성 및 운영 등)

- 건축사, 건축분야 기술사, 주택관리사, 특급건설기술인, 교수, 건축물 설계·시공분야 박사학위 소유자, 공동주택 관련 지도 및 감독, 인허가 업무등에 종사한 경력 5년 이상의 공무원 등

2) 「주택법」 제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등)

① 시·도지사는 제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 제49조제1항에 따른 사용검사를 신청하기 전에 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 품질점검단의 설치·운영에 관한 사항을 조례로 정하는 바에 따라 대도시 시장에게 위임할 수 있다.

② 품질점검단은 대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택의 건축·구조·안전·품질관리 등에 대한 시공품질을 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검하여 그 결과를 시·도지사(제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다)와 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

「주택법 시행령」 제53조의5(품질점검단의 점검대상 및 점검방법 등)

① 법 제48조의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택”이란 법 제2조제10호다목 및 라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택을 말한다. 다만, 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택으로 정할 수 있다.

- 이에 안 제14조제2항은 현행 조례상 공동주택 ‘150세대 이상’을 ‘30세대 이상’으로 기준을 낮추고, 주거복합건물의 경우 현행 ‘150세대’에서 ‘100세대’로 기준을 변경하여 품질점검대상 공동주택의 범위를 전반적으로 확대하려는 것임.³⁾(붙임2 참고)

현 행	개 정 안
제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ① (생략) ② (생략) 1. 150세대 이상 공동주택 2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 3. (생략)	제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ① (현행과 같음) ② (현행과 같음) 1. 30세대 ----- 2. ----- ----- ----- ----- 100세대 ----- 3. (현행과 같음)

- 현재 서울시에서는 주택건설공정 상 ‘골조공사 후 1개월 이내’⁴⁾와 ‘입주 예정자 사전방문 후 10일 이내’로 구분하여 품질점검을 두 차례 실시하고 있는데(붙임 4 참고), 현행 기준에 따라 시행된 공동주택 품질점검 현황을 살펴본 결과, 2021년부터 2024년까지 서울시 25개 자치구에서

3) 참고로 품질점검대상 세대수 규정에 대한 타 시·도사례를 확인한 결과, 경기도의 경우 30세대 이상 공동주택, 50세대 이상 도시형생활주택, 100세대 이상 주거복합건물로 규정하고 있으며, 인천광역시는 30세대 이상 공동주택, 대전광역시는 100세대 이상 공동주택, 광주광역시는 30세대 이상 공동주택 및 주거복합건물, 리모델링 공동주택, 울산광역시는 30세대 이상 공동주택과 주거복합건물로 규정하고 있는 등 시·도마다 차이가 있는 것으로 확인됨.

4) 입주예정자의 1/10 이상 요구시
「서울특별시 주택 조례」 제15조(품질점검단의 구성 및 운영)
③ 시장은 「주택법」 제49조제1항에 따른 사용검사 전에 품질점검단을 통한 주택 품질점검을 실시할 수 있으며, 입주예정자의 1/10 이상이 요청하는 경우 해당 공동주택의 골조 공사가 완료된 날로부터 1개월 이내에 품질점검을 실시할 수 있다.

총 107개단지를 대상으로 품질점검을 실시한 것으로 파악됨.(붙임 3 참고)

<연도별 품질점검 추진실적>

구분	2021년	2022년	2023년	2024년	합 계
점검단지	25개소	37개소	23개소	22개소	107개소
세대수	18,799	22,618	23,849	29,858	95,124

자료 : 주택실 내부자료

- 한편, 이 개정조례안과 같이 30세대 이상 공동주택과 100세대 이상 주거복합주택을 기준으로 품질점검을 실시할 경우, 2025년 하반기 및 2026년 입주 예정인 공동주택 단지는 각각 7곳, 연립 및 다세대주택은 총 5곳이 추가되는 것으로 파악되었음.
- 참고로 집행기관은 ‘주택 외의 시설과 동일 건축물로 건축되는 주택’에 대한 기준도 공동주택과 동일한 30세대 이상으로 하여 품질점검 대상을 더욱 확대할 필요가 있다는 입장으로, 이 경우 2025년 2개 단지과 2026년 3개 단지가 추가될 것으로 파악됨.

<조례 개정시 2025년 하반기 입주예정 품질점검 대상 공동주택단지>

연번	위 치	단지수	세대수	사업유형
1	강남구 논현동	1	41	가로주택 정비사업
2	마포구 신공덕동	1	140	재개발사업
3	강남구 청담동	1	42	가로주택 정비사업
4	강서구 영창동	1	66	가로주택 정비사업
5	강서구 등촌동	1	73	가로주택 정비사업
6	동대문구 장안동	1	125	청년안심주택
7	광진구 광장동	1	128	건축허가등
주거복합	서초구 서초동	1	76	청년안심주택
주거복합	동대문구 신설동	1	99	청년안심주택

자료 : 주택실 내부자료

<조례 개정시 2026년 입주예정 품질점검 대상 공동주택단지>

연번	위 치	단지수	세대수	사업유형
1	마포구 용강동	1	69	소규모재건축사업
2	서초구 방배동	1	144	청년안심주택
3	구로구 구로동	1	61	소규모재건축사업
4	양천구 신정2동	1	103	가로주택 정비사업
5	송파구 거여동	1	45	가로주택 정비사업
6	마포구 동교동	1	123	소규모재건축사업
7	동작구 신대방동	1	124	역세권활성화사업
주거복합	강동구 천호동	1	53	건축허가 등
주거복합	강남구 논현동	1	94	청년안심주택
주거복합	강북구 미아동	1	78	역세권활성화사업

자료 : 주택실 내부자료

<조례 개정시 품질점검 대상 연립·다세대 주택>

연번	위 치	세대수	유형	사업유형
1	서초구 서초동	37	단지형 다세대	사업계획승인
2	광진구 능동	34	도시형생활주택(연립)	사업계획승인
3	강서구 화곡동	76	도시형생활주택(오피스텔)	사업계획승인
4	강서구 내발산동	72	도시형생활주택(오피스텔, 근생)	건축허가
5	성동구 마장동	40	다세대	건축허가
6	광진구 충곡동	39	도시형생활주택	사업계획승인

자료 : 주택실 내부자료

- 또한, 품질점검 시에는 사용검사권자인 구청장이 전유부분 점검을 위해 3세대 이상을 선정하고, 구체적인 점검 세대수 및 선정기준을 조례로 정하도록 위임⁵⁾하고 있는데, 현행 조례에서는 ‘최상층 1세대를 포함한 3세

5) 「주택법 시행규칙」

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ① 제20조의2제2항에 따라 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 해당 공동주택이 영 제53조의5제1항에 해당하는 경우 지체 없이 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 같은 항 전단에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)의 점검을 요청해야 한다.

② 제1항에 따라 품질점검을 요청받은 시·도지사는 사전방문기간 종료일부턴 10일 이내에 품질점검단이 영 제53조의5제2항에 따라 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

대 이상'으로만 규정하고 있음.

- 이에, 안 제15조제5항은 300세대 미만 공동주택 단지의 경우 '최상층 1세대를 포함한 3세대 이상'으로 하고, 300세대 이상일 때에는 '최상층 1세대를 포함한 세대수의 100분의 1 이상'을 실시하도록 하였음.
- 현재는 집행기관의 운영방침에 따라 3세대를 점검 중인데 300세대 이상인 경우 3세대를 초과하여 점검하게 될 수 있고, 점검 세대수의 상한기준은 없어 점검세대수 산정 기준을 별도로 마련할 필요가 있겠음.

현 행	개 정 안
제15조(품질점검단의 구성 및 운영) ① ~ ④ (생략) ⑤ 「주택법」 제48조의3제2항에 따라 점검하는 경우 전유부분은 최상층 1세대를 포함하여 3세대 이상을 점검한다.	제15조(품질점검단의 구성 및 운영) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 「주택법」 제48조의3제2항에 따른 공동주택 일부 세대의 전유부분의 품질점검은 300세대 미만인 경우 최상층 1세대를 포함하여 3세대 이상을 실시하며, 300세대 이상인 경우 최상층 1세대를 포함하여 세대수의 100분의 1 (소수점 이하가 있는 경우 정수로 올린다) 이상을 실시한다.

③ 시·도지사는 품질점검단의 점검 시작일 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검일시, 점검내용 및 품질점검단 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 **사용검사권자**는 영 제53조의5제2항제2호에 따른 세대의 **전유부분 점검을 위하여 3세대 이상을 선정**하여 품질점검단에 통보해야 한다. 이 경우 **구체적인 점검 세대수 및 세대 선정기준**은 공동주택의 규모 등 단지 여건에 따라 시·도(법 제48조의3제1항 후단에 따라 대도시 시장이 권한을 위임받은 경우에는 대도시를 말한다)의 **조례로 정한다**.

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

- 이 밖에 이 개정조례안의 입법예고 기간('25.6.3~6.7.) 내에 “한국주택협회”에서 ‘조례개정 시 사업계획승인을 받은 사업부터 적용되도록 수정 필요’ 의견을 제시하였음.
- **종합하면**, 이 개정조례안은 공동주택 품질점검단의 점검대상 선정기준을 낮춰 품질점검 대상 주택단지를 확대하고, 점검세대수 선정기준을 보다 명확히 규정하려는 것으로, 주택건설 단계에서 발생하는 하자를 최소화하여 시민의 재산권 및 생명을 보호하려는 취지로 개정의 취지에는 동의함.
- 다만, 집행부서에서는 품질점검대상 기준을 이 개정조례안 보다 더욱 확대할 것을 요청하는 등 적극행정에 대한 의지를 보이고 있어, 해당의견을 반영하는 방안에 대해서도 검토가 가능하겠으며, 입법예고시 접수된 의견을 참고하여 부칙으로 적용례 규정을 둘 경우 사업장에서 충분히 인지할 수 있는 유예기간을 확보하는 효과도 있을 것으로 사료됨.
- 한편, ‘300세대 이상인 단지의 경우 최상층 1세대를 포함한 세대수의 1/100을 적용’하도록 하고 있는바, 일정 규모 이상의 공동주택단지에서는 품질점검대상 세대수의 최소 규정을 두는 방안이 보다 합리적이라 사료됨.

현 행	개 정 안	수 정 안
제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ① (생략) ② (생략) 1. 150세대 이상 공동주택	제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ① (현행과 같음) ② (현행과 같음) 1. 30세대 -----	제14조(공동주택 품질점검단의 설치 및 품질점검 대상) ① (개정안과 같음) ② (개정안과 같음) 1. (개정안과 같음)

현행	개정안	수정안
<p>2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물</p> <p>3. (생략)</p> <p>제15조(품질점검단의 구성 및 운영)</p> <p>① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 「주택법」 제48조의3 제2항에 따라 점검하는 경우 전유부분은 최상층 1세대를 포함하여 3세대 이상을 점검한다.</p>	<p>2. ----- ----- ----- ----- 100세대 -----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>제15조(품질점검단의 구성 및 운영)</p> <p>① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 「주택법」 제48조의3 제2항에 따른 공동주택 일부 세대의 전유부분의 품질 점검은 300세대 미만인 경우 최상층 1세대를 포함하여 3세대 이상을 실시하며, 300세대 이상인 경우 최상층 1세대를 포함하여 세대수의 100분의 1(소수점 이하가 있는 경우 정수로 올린다) 이상을 실시한다.</p>	<p>2. ----- ----- ----- ----- 30세대 -----</p> <p>3. (개정안과 같음)</p> <p>제15조(품질점검단의 구성 및 운영)</p> <p>① ~ ④ (개정안과 같음)</p> <p>⑤ 「주택법」 제48조의3 제2항 및 같은법 시행령에 따른 공동주택 일부 세대의 전유부분의 품질점검은 300세대 미만인 경우 최상층 1세대를 포함하여 3세대 이상을 실시하며, 300세대 이상인 경우 최상층 1세대를 포함하여 세대수의 100분의 1(소수점 이하가 있는 경우 정수로 올린다) 이상을 실시한다. 단, 1,000세대 이상인 경우 최상층 1세대를 포함하여 10세대 이상으로 한다.</p>

개정안	수정안
<p><부칙></p> <p><u>이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</u></p> <p><신설></p>	<p><부칙></p> <p><u>제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</u></p> <p><u>제2조(적용례) 제14조 및 제15조의 개정 규정은 이 조례 시행 후 사업계획승인 또는 건축허가를 받는 사업부터 적용한다.</u></p>

의 안 심 사 지 원 팀 장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	한승윤	02-2180-8207

[붙임1] 관계법령(p.10)

[붙임2] 공동주택 품질점검 현황(p.15)

[붙임3] 사전방문, 품질점검 및 하자보수 절차(p.16)

[붙임 1] 관계법령

「주택법」

제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① 시·도지사는 제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 제49조제1항에 따른 사용검사를 신청하기 전에 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 품질점검단의 설치·운영에 관한 사항을 조례로 정하는 바에 따라 대도시 시장에게 위임할 수 있다.

② 품질점검단은 대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택의 건축·구조·안전·품질관리 등에 대한 시공품질을 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검하여 그 결과를 시·도지사(제1항 후단의 경우에는 대도시 시장을 말한다)와 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

③ 사업주체는 제2항에 따른 품질점검단의 점검에 협조하여야 하며 이에 따르지 아니하거나 기피 또는 방해해서는 아니 된다.

④ 사용검사권자는 품질점검단의 시공품질 점검을 위하여 필요한 경우에는 사업주체, 감리자 등 관계자에게 공동주택의 공사현황 등 국토교통부령으로 정하는 서류 및 관련 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

⑤ 사용검사권자는 제2항에 따라 제출받은 점검결과를 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

⑥ 사용검사권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 품질점검단의 점검결과에 대한 사업주체의 의견을 청취한 후 하자가 있다고 판단하는 경우 보수·보강 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치하도록 명하여야 한다.

⑦ 제6항에 따라 보수·보강 등의 조치명령을 받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 조치를 하고, 그 결과를 사용검사권자에게 보고하여야 한다. 다만, 조치명령에 이의가 있는 사업주체는 사용검사권자에게 이의신청을 할 수 있다.

⑧ 사용검사권자는 공동주택의 시공품질 관리를 위하여 제48조의2에 따라 사업주체에게 통보

받은 사전방문 후 조치결과, 제6항 및 제7항에 따른 조치명령, 조치결과, 이의신청 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 정보시스템에 등록하여야 한다.

⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 구성 및 운영, 이의신청 절차 및 이의신청에 따른 조치 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「주택법 시행령」

제53조의4(품질점검단의 구성 및 운영 등) ① 품질점검단의 위원(이하 이 조에서 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 대도시 시장을 포함한다. 이하 이 조 및 제53조의5에서 같다)가 임명하거나 위촉한다.

1. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사
2. 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야 기술사 자격을 취득한 사람
3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 취득한 사람
4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 특급건설기술인
5. 「고등교육법」 제2조의 학교 또는 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람
6. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 박사학위를 취득한 사람
7. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람
8. 공무원으로서 공동주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람
9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람
 - 가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관
 - 나. 「지방공기업법」 제3조제1항의 지방공기업

② 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다.

③ 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 공동주택의 품질점검에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 주택건설사업의 사업주체, 시공사 또는

감리자(이하 “사업주체등”이라 하며, 이 호 및 제2호에서는 사업주체등이 법인·단체 등인 경우 그 임직원을 포함한다)이거나 최근 3년 내에 사업주체등이었던 경우

2. 위원이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
4. 위원이 임직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직했던 법인·단체 등이 해당 주택건설사업에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
5. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 주택건설사업의 사업주체등의 대리인이거나 대리인이었던 경우
6. 위원이나 위원의 친족이 해당 주택의 입주예정자인 경우

④ 위원이 제3항 각 호의 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 공동주택의 품질점검에서 회피해야 한다.

⑤ 시·도지사는 위원에게 예산의 범위에서 업무수행에 따른 수당, 여비 및 그 밖에 필요한 경비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 품질점검에 참여하는 경우에는 지급하지 않는다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 구성·운영 등에 필요한 세부적인 사항은 해당 행정구역에 건설하는 주택단지 수 및 세대수 등의 규모를 고려하여 조례로 정한다.

제53조의5(품질점검단의 점검대상 및 점검방법 등) ① 법 제48조의3제2항에서 “대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택”이란 법 제2조제10호다목 및 라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택을 말한다. 다만, 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택으로 정할 수 있다.

② 품질점검단은 법 제48조의3제2항에 따라 공동주택 관련 법령, 입주자모집공고, 설계도서 및 마감자재 목록표 등 관련 자료를 토대로 다음 각 호의 사항을 점검해야 한다.

1. 공동주택의 공용부분
2. 공동주택 일부 세대의 전유부분
3. 제53조의3제2항에 따라 사용검사권자가 하자 여부를 판단하기 위해 품질점검단에 자문을 요청한 사항 중 현장조사가 필요한 사항

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 품질점검단의 점검절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제53조의6(품질점검단의 점검결과에 대한 조치 등) ① 사용검사권자는 품질점검단으로부터 점검 결과를 제출받은 때에는 법 제48조의3제6항 전단에 따라 의견을 청취하기 위하여 사업주체에게 그 내용을 즉시 통보해야 한다.

② 사업주체는 제1항에 따라 통보받은 점검결과에 대하여 이견(異見)이 있는 경우 통보받은 날부터 5일 이내에 관련 자료를 첨부하여 사용검사권자에게 의견을 제출할 수 있다.

③ 사용검사권자는 품질점검단 점검결과 및 제2항에 따라 제출받은 의견을 검토한 결과 하자에 해당한다고 판단하는 때에는 법 제48조의3제6항에 따라 제2항에 따른 의견 제출일로부터 5일 이내에 보수·보강 등의 조치를 명해야 한다.

④ 법 제48조의3제6항 후단에서 “대통령령으로 정하는 중대한 하자”란 제53조의2제4항에 해당하는 하자를 말한다.

⑤ 법 제48조의3제6항 후단에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 제53조의2제5항에서 정하는 사유를 말한다.

⑥ 사업주체는 법 제48조의3제7항 본문에 따라 제3항에 따른 사용검사권자의 조치명령에 대하여 제53조의2제2항 각 호의 구분에 따른 시기까지 조치를 완료해야 한다.

⑦ 법 제48조의3제8항에서 “대통령령으로 정하는 정보시스템”이란 「공동주택관리법 시행령」 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템을 말한다.

「주택법 시행규칙」

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ① 제20조의2제2항에 따라 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 해당 공동주택이 영 제53조의5제1항에 해당하는 경우 지체 없이 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 같은 항 전단에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)의 점검을 요청해야 한다.

② 제1항에 따라 품질점검을 요청받은 시·도지사는 사전방문기간 종료일로부터 10일 이내에 품질점검단이 영 제53조의5제2항에 따라 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

③ 시·도지사는 품질점검단의 점검 시작일 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검

일시, 점검내용 및 품질점검단 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

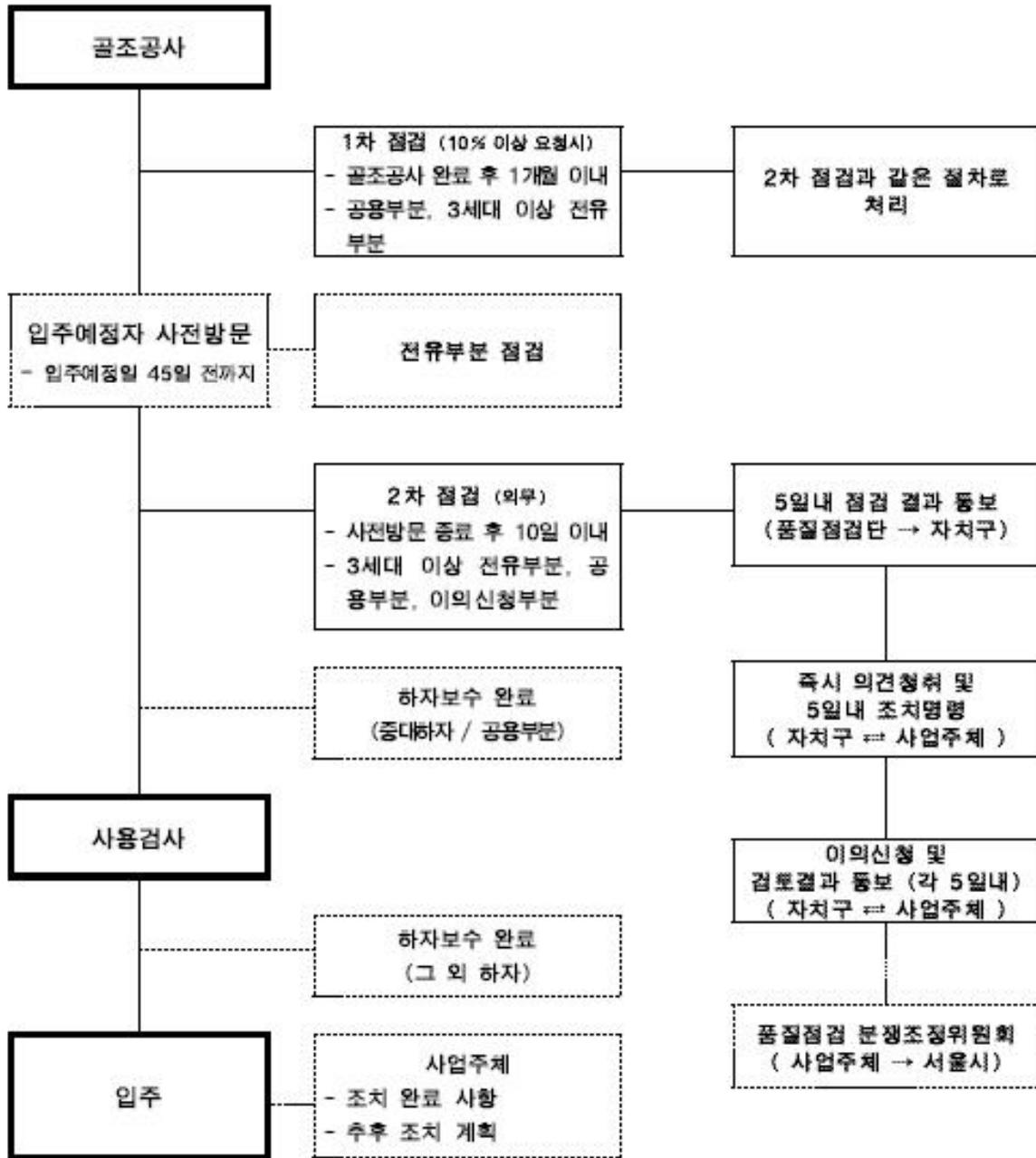
④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의5제2항제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위하여 3세대 이상을 선정하여 품질점검단에 통보해야 한다. 이 경우 구체적인 점검 세대수 및 세대 선정기준은 공동주택의 규모 등 단지 여건에 따라 시·도(법 제48조의3제1항 후단에 따라 대도시 시장이 권한을 위임받은 경우에는 대도시를 말한다)의 조례로 정한다.

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

[붙임 2] 공동주택 품질점검 현황('24년도 점검결과, 22개 단지)

연번	자치구	세대수	점검일	점검 및 조치
1	강동구	160	2024. 2.	81건
2	용산구	201	2024. 2.	37건
3	성북구	395	2024. 3.	102건
4	금천구	151	2024. 3.	30건
5	강동구	999	2024. 4.	54건
6	서초구	641	2024. 5.	37건
7	강동구	1,299	2024. 5.	14건
8	성북구	199	2024. 6.	87건
9	영등포구	156	2024. 6.	41건
10	송파구	1,265	2024. 7.	26건
11	관악구	413	2024. 7.	50건
12	영등포구	576	2024. 8.	62건
13	성북구	2,840	2024. 8.	56건
14	강북구	1,045	2024. 8.	78건
15	강동구	999	2024. 8.	55건
16	은평구	752	2024. 10.	119건
17	강동구	12,032	2024. 10.	22건
18	관악구	997	2024. 11.	25건
19	성동구	825	2024. 12.	56건
20	광진구	1,363	2024. 12.	105건
21	광진구	480	2024. 12.	74건
22	동대문구	3,069	2024. 12.	80건

[붙임 3] 사전방문, 품질점검 및 하자보수 절차



출처 : 서울시 공동주택 품질점검단 추진계획(행정2부시장 방침 제89호, 공동주택과-7753, 2021.5.13.)