

'입주자사전점검운영요령'



정상호

이번달부터는 아파트 시공 상태에 대한 입주예정자의 사전 점검이 이루어져야만 준공검사를 받을 수 있게 되며 그동안 아파트 시공사가 자율적으로 시행한 '사전점검제'가 보완돼 78개 사전점검 항목을 정하고 점검표와 보수 결과를 첨부해야만 사용검사를 받을 수 있게 된다.

주택관리과 정상호 과장은 "입주자 사전점검과 지자체의 사용검사를 연계시켜 입주자들의 권리 보호와 아파트 품질 향상이라는 두마리 토끼를 잡을 수 있을 것으로 생각됩니다. 또한 소비자는 본인이 직접 눈으로 확인하여 입주할 아파트에 대한 신뢰성 확보는 물론 업체측에서 보면 아파트 이미지가 높아져 일거양득의 효과를 누리는 셈입니다." 또한 "아파트입주자 사전점검은 그동안 일부 대형건설업체들이 홍보차원에서 자율적으로 실시했을 뿐 중소업체들은 이를 시행하지 않았으나 이번 제도의 개선으로 인해 폭넓은 업체자체의 홍보효과도 발생하리라 봅니다." 라고 덧붙였다. 이번 3월 31일 발표된 '아파트 입주자사전점검운영요령'에 대해 알아보기 위해 주택관리과 정상호 과장을 만나보았다. 다음은 그와의 일문일답이다.

(대담/ 손현주 기자)

■ 이번에 건설교통부가 새로히 내놓은 '아파트 입주자 사전 점검 운영 요령'의 내용에 대해 한 말씀 부탁드립니다.

우리부에서는 99년 10월 20일자로 아파트 건설공사의 전체 75개 세부공사 중에서 육안으로 부실시공 여부를 확인할 수 있거나 규격자재를 사용하는 도배·도장·주방용구·가구공사 등 13개 공사가 감리대상에서 제외됨에 따라 동 공사의 품질 확보와 부실공사를 방지하기 위하여 2000년 5월 26일자로 주택공급에관한규칙에서 입주자사전점검방법을 입주자모집공고문에 공고하도록 하였고 이에 따라 2001년 3월31일 자로 사전점검 시기·절차·방법·교육 및 결과조치 등을 규정한 입주자사전점검운영요령을 마련하여 시·도에 시달하였습니다. 이번 사전점검운영요령은 전문가가 아닌 일반인도 하자여부를 쉽게 점검할 수 있도록 하기 위하여 공동주택의 실별 이동경로에 따라 78개 세부항목을 규정한 사전점검표를 작성하였으며, 입주자는 사전점검표에 따라 당해 주거전용 및 공용시설부분을 직접 점검할 수 있게 됩니다. 입주자가 사전점검결과 지적할 사항이 있는 경우에는 사전점검표에 기록하여 사업주체에게 제출하면 사업주체는 지적된 사항을 보수완료하고, 사업계획승인권자(시장·군수)에게 사용검사를 신청하게 되며, 사업계획승인권자(시장·군수)는 입주자 사전점검 실시여부 및 지적된 사항의 보수결과를 참고하여 사용검사하도록 하고 있습니다. 따라서 이번 사전점검제도의 시행으로 공동주택의 부실공사가 줄어들고 공사의 품질향상에 크게 기여할 것으로 기대하고 있습니다.

■ 입주자사전점검운영요령의 적용시기는 구체적

으로 언제부터 시행되는지요.

입주자사전점검운영 요령은 시행일(2001. 3. 31) 이후 입주자모집공고의 승인신청을 하는 분부터 적용하며 99년 10월 20일 이후 사업계획승인(감리제의 대상공사 시행)된 공사 또는 2000년 5월 26일 이후 입주자모집공고 승인신청된 공사의 경우에도 이 요령이 적용되며 업체들 스스로 자율적으로 운영이 가능한 제도입니다.

■ 과거 아파트 공사의 경우 시공사가 자율적으로 시행하도록 한 '사전점검제'를 '아파트 입주자사전점검제'로 바꾸면서 깐깐한 고객의 입맛을 맞추어 자체의 부실시공이 감소할 것이라는 시각과 함께 일부에서는 최근 들어 살아남기 위해 업체측에서도 부실을 줄이기 위한 자구노력을 경주하고 있는 만큼 이러한 제도개선이 번거롭다는 의견도 있는 데요.

보통 소비자들이 물건을 구매할 경우는 제조업체에서 제작한 조그마한 물품도 소비자가 그 품질을 보고 구입하여 하자가 있으면 보상을 요구하고 있는데, 공동주택은 자신의 전재산을 투입하여 분양받았는데도 불구하고 준공된 후 입주하여 하자보수를 요구할 수 있게 되어 이로인한 민원이 많이 발생하고 있습니다. 최근 주택건설업체에서 건설공사의 품질향상을 위하여 여러가지 방향을 모색, 콘크리트 등 구조체의 부실로 인한 하자는 많이 감소되었습니다. 그러나 도배·가구공사 등 세부적인 마감공사에 대한 하자는 줄어들지 않아 이로인한 집단민원이 우리부에도 많이 접수되고 있습니다. 따라서 동제도의 시행으로 부실을 줄이기 위한 자구노력이 한층 더 가속될 것이며, 동 제도가 조기에 정착되면 하자보수에 대한 민원이 줄고

주택의 질적향상에 크게 기여하여 할 것으로 기대되어 건설업체의 홍보효과에도 오히려 도움이 될 것입니다.

■ '아파트 입주자 사전점검 운영요령'의 내용을 보면 입주 예정일 1~2개월전에 실시하고 기간은 1천세대 미만은 3일 이상, 1천세대 이상은 4일 이상으로 되어 있어 소비자들이 일시에 모여 혼잡이 예상되는 데요.

사전점검 기간은 1일 2~3회 정도의 점검을 감안하여 1천세대 미만은 3일 이상, 1천세대 이상은 4일 이상으로 정하였던 것이며, 사전점검기간을 확대할 경우에는 사용검사가 늦어져 사업시행자의 분양가 부담으로 작용할 우려가 있어 점검기간을 주택사업자단체, 감리단체, 시민단체 등의 의견을 수렴하여 정하였던 것입니다. 입주자사전점검운영요령의 점검교육에 의하면 점검기간 내에 1일 1회 이상의 교육을 실시하도록 하였으므로 사업주체에서 필요시 사전점검 참여자를 감안하여 하루에 2~3회 정도 점검교육을 실시하고 점검일과 점검시간을 구체적으로 정하여 입주예정자에게 통보하면 혼잡은 더욱 줄어들 것으로 사료됩니다.

■ 이 제도 개선을 통해 아파트의 부실시공이 크게 감소할 것으로 전문가들은 보고 있는데요, 이 제도 개선이 정착된다면 앞으로 다른 부분으로 까지 확대할 생각은 없으신지요.

입주자사전점검 제도는 주택건설공사는 준공이 되지 않은 상태에서 미리 선분양하는 문제로 다양한 부실시공이 다소 해소할 수 있는 것으로 사려되며 동 제도가 정착된 후 다른 부분까지 확대 여부는 향후 검토할 예정입니다.

■ 또한 사전점검 미 실시 세대 및 공용시설부분이나 미분양된 부분에 대한 부분과 관련해서는 시공사가 책임을 진다고 되어 있는데요 나중에 후분양된 부분의 불량에 대한 대책은.

준공된 후에 분양되는 공동주택에 대하여는 입주자가 당해 공동주택의 시공상태를 꼼꼼히 따져보고, 하자부분이 있는 경우에는 사업주체에게 하자보수를 요구할 수 있는 것이며, 만일 사업주체에서 하자를 보수해주지 않은 경우에는 입주자가 분양을 받지 않으면 되는 것입니다. 또한 하자부분을 알고 분양을 받았다 하더라도 하자보수기간 내에 하자가 발생한 경우 사업주체에게 하자보수를 요구하면 사업주체에서 하자를 보수하게 되어 있으므로 준공된 후 분양된 부분은 문제가 없을 것으로 생각됩니다.

과거 주택보급율이 낮은 80~90년도에는 주택의 질적공급보다는 양적공급에 치중한 나머지 주택의 품질향상에 기여하지 못하여 건설공사의 부실시공이 많이 발생하므로 이를 방지하기 위하여 주택감리제도 등을 도입하여 운영하였습니다.

또한 최근 국민들의 주택에 대한 인식도가 단순한 주거의 공간이 아니라 삶의 질을 높이는 생활의 공간으로 바뀌어 감에 따라 주택의 질적향상에 기여하게 되어 건설업체에서도 이러한 경쟁에서 살아남기 위하여 다각도의 방향을 모색하고 있어 콘크리트 등 구조체의 부실로 인한 하자는 많이 줄어들었습니다. 그러나 도배·가구공사 등 세부적인 마감공사에 대한 하자는 줄어들지 않아 이로 인한 집단민원이 우리부에도 많이 접수되고 있습니다.

따라서 이번 제도개선으로 인해 세부적인 마감공사의 상당부분의 하자가 줄어들 것으로 예상하고 있습니다. ☺