



주택법 시행령

[시행 2026. 8. 4.] [대통령령 제36550호, 2026. 8. 3., 일부개정]

국토교통부 (주택기금과-주택공급질서) 044-201-3345
국토교통부 (주택기금과-주택공급절차) 044-201-3343
국토교통부 (주택정책과-주택조합제도) 044-201-3332
국토교통부 (주택정비정책과) 044-201-3392
국토교통부 (주택정비정책과-공동주택 리모델링) 044-201-3386
국토교통부 (주택건설운영과-사업계획승인) 044-201-3370
국토교통부 (주택기금과-국민주택채권) 044-201-3340
국토교통부 (주택기금과-국민주택채권) 044-201-3344
국토교통부 (주택건설운영과-주택감리제도) 044-201-3378

제53조의2(사전방문 결과에 대한 조치 등) ① 법 제48조의2제2항에 따른 하자(이하 "하자"라 한다)의 범위는 「공동주택관리법 시행령」 제37조 각 호의 구분에 따르며, 하자의 판정기준은 같은 영 제47조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따른다.

② 법 제48조의2제2항에 따라 하자에 대한 조치 요청을 받은 사업주체는 같은 조 제3항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 시기까지 보수공사 등의 조치를 완료하기 위한 계획(이하 "조치계획"이라 한다)을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 수립하고, 해당 계획에 따라 보수공사 등의 조치를 완료해야 한다.<개정 2024. 7. 9.>

1. 제4항에 해당하는 중대한 하자인 경우: 사용검사를 받기 전. 다만, 제5항의 사유가 있는 경우에는 입주예정자와 협의(공용부분의 경우에는 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다)하여 정하는 날로 하되, 사용검사를 받은 날부터 90일 이내에 조치를 완료하도록 노력해야 한다.
2. 그 밖의 하자인 경우: 다음 각 목의 구분에 따른 시기. 다만, 제5항의 사유가 있거나 입주예정자와 협의(공용부분의 경우에는 입주예정자 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다)한 경우에는 입주예정자와 협의하여 정하는 날로 하되, 전유부분은 입주예정자에게 인도한 날부터, 공용부분은 사용검사를 받은 날부터 각각 180일 이내에 조치를 완료하도록 노력해야 한다.

가. 전유부분: 입주예정자에게 인도하기 전

나. 공용부분: 사용검사를 받기 전

③ 조치계획을 수립한 사업주체는 법 제48조의2에 따른 사전방문 기간의 종료일로부터 7일 이내에 사용검사권자(법 제49조제1항에 따라 사용검사를 하는 자를 말한다. 이하 같다)에게 해당 조치계획을 제출하고, 입주예정자에게 그 조치계획을 문서(전자문서를 포함한다)로 알려야 한다.<개정 2024. 7. 9.>

④ 법 제48조의2제3항 후단에서 "대통령령으로 정하는 중대한 하자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 하자로서 사용검사권자가 중대한 하자라고 인정하는 하자를 말한다.

1. 내력구조부 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 결함이 있는 경우로서 공동주택의 구조안전상 심각한 위험을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우

- 가. 철근콘크리트 균열
- 나. 「건축법」 제2조제1항제7호의 주요구조부의 철근 노출
- 2. 시설공사별 하자: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 결함이 있는 경우로서 입주예정자가 공동주택에서 생활하는 데 안전상·기능상 심각한 지장을 초래하거나 초래할 우려가 있는 정도의 결함이 있는 경우
 - 가. 토목 구조물 등의 균열
 - 나. 옹벽·차도·보도 등의 침하(沈下)
 - 다. 누수, 누전, 가스 누출
 - 라. 가스배관 등의 부식, 배관류의 동파
 - 마. 다음의 어느 하나에 해당하는 기구·설비 등의 기능이나 작동 불량 또는 파손
 - 1) 급수·급탕·배수·위생·소방·난방·가스 설비 및 전기·조명 기구
 - 2) 발코니 등의 안전 난간 및 승강기
- ⑤ 법 제48조의2제3항 후단에서 “대통령령으로 정하는 특별한 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사용검사를 받기 전까지 중대한 하자에 대한 보수공사 등의 조치를 완료하기 어렵다고 사용검사권자로부터 인정받은 사유를 말한다.
 - 1. 공사 여건상 자재, 장비 또는 인력 등의 수급이 곤란한 경우
 - 2. 공정 및 공사의 특성상 사용검사를 받기 전까지 보수공사 등을 하기 곤란한 경우
 - 3. 그 밖에 천재지변이나 부득이한 사유가 있는 경우

[본조신설 2020. 12. 22.]