

별점에 따른 입주자모집 시기 제한 시점 안내('23. 3. 1 기준)

1

별점 관련 제도 개정 현황

□ 「건설기술 진흥법」 등 개정

- 「건설기술 진흥법 시행령」 개정('20. 11. 10. 개정, '21. 1. 1. 시행)으로 별점 산정방식을 누계 평균별점 → 합산별점으로 변경
(단, 합산별점 개정규정은 '23.3.1일부터 적용)

* '20.하반기 ~ '22.상반기 누계평균별점 → '22. 9. 1 ~ '23. 2. 28 까지 적용
* '21.상반기 ~ '22.하반기 합산별점 → '23. 3. 1 ~ '23. 8. 31 까지 적용

- 無사망사고, 관리우수 비율에 따른 별점 경감제도 도입

* (무사망사고) 반기별 연속해서 사망사고가 없는 경우 최대 59%까지 경감
* (관리우수) 점검현장 수 대비 별점 미부과 현장 비율에 따라 최대 1점까지 경감

- 「건설기술 진흥법 시행령」 개정('22. 10. 12. 입법예고, '23.上 시행예정) 시 무별점 마일리지 제도(관리우수 경감점수를 다음 반기로 이월) 도입

□ 「주택법」 등 개정

- 「주택법」('18. 3. 13. 개정, '18. 9. 14. 시행) 및 「주택공급에 관한 규칙」('18. 9. 18. 개정, '18. 9. 18. 시행) 개정*으로 「건진법」상 누계평균 별점에 따른 입주자모집 시기 제한(선분양 제한) 제도 시행

* (부칙) 개정 후 즉시 시행하되, 조합·정비사업의 경우 「주택법」 개정일 전에 계약체결 또는 시공사 선정을 한 경우 착공신고일 기준으로 입주자모집 시기 제한

* (기존) 영업정지 처분을 받은 경우 입주자모집 시기 제한(골조공사 ½ 완료시)
* (개정) 영업정지 처분 또는 「건진법」상 별점을 받은 경우 입주자모집 시기 제한

- 「주택공급에 관한 규칙」 개정('23. 1. 1. 시행, '23.3.1일부터 적용)으로 「건진법」상 합산별점에 따른 입주자모집 시기 제한 제도 시행

* 별점 기준을 기존 1.0 / 3.0 / 5.0 / 10.0 에서 3.0 / 5.0 / 7.0 / 10.0 점으로 상향
* 개정 규정 적용 전('23.3.1 이전)에 계약체결이나 착공신고를 한 경우, 종전 규정에 따름

2

입주자모집 시기 제한 적용 기준 시점

① (계약체결일) 지역주택·리모델링주택조합, 정비사업(재개발·재건축 등)

18. 9. 14. 18. 9. 18. 23. 3. 1. 계약 체결일 등		
<div>별점에 따른 입주자모집시기 제한 없음</div> <div>계약체결일 등 시점의 누계 평균별점으로 입주자모집 시기 제한 (1.0 / 3.0 / 5.0 / 10.0)</div> <div>계약체결일 등 시점의 합산별점으로 입주자모집 시기 제한 (3.0 / 5.0 / 7.0 / 10.0)</div>		
<div>착공신고일 기준과 계약 체결일 등 기준 중 입주자모집 시기 제한 기간이 짧은 것을 적용</div>	<div>입주자모집공고 승인신청 시점에 영업정지 처분 이력이 있는 경우, 골조공사 1/2 이상 완료한 후 분양 (종전 규정 적용)</div>	<div>계약체결일 등 시점에 적용되는 영업정지 처분 기간*에 따라 입주자모집 시기 제한 (1개월 / 3개월 / 6개월)</div>

※ 계약 체결일 등이란 지역·직장주택조합의 경우 공동사업주체 간 협약체결일, 리모델링주택조합의 경우 시공사 선정일, 정비사업의 경우 계약 체결일

② (착공신고일) 그 밖의 주택건설사업

18. 9. 18. 23. 3. 1. 착공신고일		
<div>별점에 따른 입주자모집시기 제한없음</div> <div>착공신고일 시점의 누계 평균별점으로 입주자모집 시기 제한 (1.0 / 3.0 / 5.0 / 10.0)</div> <div>착공신고일 시점의 합산별점으로 입주자모집 시기 제한 (3.0 / 5.0 / 7.0 / 10.0)</div>		
<div>입주자모집공고 승인신청 시점에 영업정지 처분 이력이 있는 경우, 골조공사 1/2 이상 완료한 후 분양 가능 (종전규정 적용)</div>	<div>착공신고일 시점에 적용되는 영업정지 처분 기간*에 따라 입주자모집 시기 제한 (1개월 / 3개월 / 6개월)</div>	

※ 착공신고일이란 사업주체가 사업계획승인권자에게 착공신고를 한 날

1. 별점만 있는 경우

① 지역주택조합, 리모델링주택조합, 정비사업(재개발·재건축 등)

계약체결일 등 시점		
'18. 9. 17. 이전	'18. 9. 18.~'23. 2. 28.	'23. 3. 1. 이후
① 별점에 따른 입주자 모집 시기 제한 없음	② 계약체결일 등 시점의 누계 평균별점 으로 입주자모집 시기 제한	③ 계약체결일 등 시점의 합산별점 으로 입주자모집 시기 제한

[계약체결일등]의 정의:

- 1) **지역주택조합 및 직장주택조합**의 경우: 주택조합과 주택건설 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하는 경우 공동사업주체 간에 「주택법」 제5조제4항에 따른 협약을 체결한 날
※ 주택조합의 경우 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우만 해당하며, 주택조합이 주택건설사업을 등록하여 사업을 직접 시행하는 경우에는 ②번 적용
- 2) **리모델링주택조합**의 경우: 설립인가를 받은 리모델링주택조합이 「주택법」 제66조 제3항에 따라 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 건설사업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정한 날
- 3) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목(재개발) 및 다목(재건축)의 **정비사업**의 경우: 시공사를 선정하는 등 같은 법 제29조에 따른 계약을 체결한 날

① 계약체결일 등이 '18. 9. 17. 이전인 경우

→ 별점에 따른 입주자모집 시기 **제한 없음**

- ※ 1) 계약체결일등이 '18. 9. 13. 이전이고 착공신고일이 '18. 9. 18. 이전인 경우: 별점에 따른 입주자모집 시기 제한 규정 시행일 이전이므로, 제한규정 미 적용
- 2) 계약체결일등이 '18. 9. 13. 이전이고 착공신고일이 '18. 9. 18. 이후인 경우: 계약체결일등 시점과 착공신고일 시점의 별점 및 이에 따른 제한을 각각 따져보아 입주자모집 시기 제한기간이 짧은 것을 택하도록 규정하고 있으며, 착공신고일에 관계없이 계약체결일등 시점을 적용 시 '제한 규정이 적용되지 않'으므로, 항상 제한규정 미 적용
- 3) 계약체결일등이 '18. 9. 13. 이후, '18. 9. 17. 이전인 경우: 계약체결일등 시점을 기준으로 입주자모집 시기를 제한하나, 이 시기에 「주택공급에 관한 규칙」 별표 4에 따른 제한 기준이 마련되지 않았으므로 별점에 따른 입주자모집 시기 제한규정 미 적용

② 계약체결일 등이 '18. 9. 18. 이후, '23. 2. 28. 이전인 경우

→ 착공신고일에 관계없이 계약체결일 등 시점의 누계 평균별점을 사용하여 종전 규정*에 따라 입주자모집 시기 제한

* 누계 평균별점 1.0 / 3.0 / 5.0 / 10.0점 이상인 경우 입주자모집 시기 제한

※ (예시) 계약 체결('20.11.1.) 시점에 누계 평균별점 4점 부과('20.9.1.)
⇒ 착공('23.1.1.) 후 2/3이상 골조공사 완료 시부터 입주자모집 가능

누계 평균별점	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 5.0 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
5.0 미만 3.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
3.0 미만 1.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

⑤ 계약체결일 등이 '23. 3. 1. 이후인 경우

→ 착공신고일에 관계없이 계약체결일 등 시점의 합산별점을 사용하여 개정 규정*에 따라 입주자모집 시기 제한

* 합산별점 3.0 / 5.0 / 7.0 / 10.0점 이상인 경우 입주자모집 시기 제한

※ (예시) 계약 체결('23.11.1.) 시점에 누계 평균별점 4점 부과('23.9.1.)
⇒ 착공('24.1.1.) 후 1/3이상 골조공사 완료 시부터 입주자모집 가능

합산별점	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 7.0 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
7.0 미만 5.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
5.0 미만 3.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

F5 그 밖의 주택건설사업

착공신고일 (사업주체가 사업계획승인권자에게 착공신고를 한 날)		
'18. 9. 17. 이전	'18. 9. 18.~'23. 2. 28.	'23. 3. 1. 이후
① 별점에 따른 입주자 모집 시기 제한 없음	② 착공신고일 시점의 누계 평균별점으로 입주자모집 시기 제한	③ 착공신고일 시점의 합산별점으로 입주자모집 시기 제한

① 착공신고일이 '18. 9. 17. 이전인 경우

→ 별점에 따른 입주자모집 시기 **제한 없음**

② 착공신고일이 '18. 9. 18. ~ '23. 2. 28.인 경우

→ 착공신고일 시점의 누계 평균별점을 사용하여 종전 규정*에 따라 입주자모집 시기 **제한**

* 누계 평균별점 1.0 / 3.0 / 5.0 / 10.0점 이상인 경우 입주자모집 시기 제한

※ (예시) 착공신고('23.2.1.) 시점에 누계 평균별점 4점 부과('22.9.1.)

⇒ 착공 후 2/3이상 골조공사 완료 시부터 입주자모집 가능

누계 평균별점	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 5.0 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
5.0 미만 3.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
3.0 미만 1.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

③ 착공신고일이 '23. 3. 1. 이후인 경우

→ 착공신고일 시점의 합산별점을 사용하여 개정 규정*에 따라 입주자모집 시기 **제한**

* 합산별점 3.0 / 5.0 / 7.0 / 10.0점 이상인 경우 입주자모집 시기 제한

※ (예시) 착공신고('23.5.1.) 시점에 합산별점 4점 부과('23.3.1.)

⇒ 착공 후 1/3이상 골조공사 완료 시부터 입주자모집 가능

합산별점	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 7.0 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
7.0 미만 5.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
5.0 미만 3.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

2. 영업정지 처분만 있는 경우

① 지역주택조합, 리모델링주택조합, 정비사업(재개발·재건축 등)

계약체결일 등 시점		
'18. 9. 13. 이전	'18. 9. 14.~'18. 9. 17.	'18. 9. 18. 이후
① 착공신고일 시점 기준이 원칙이나, 계약체결일 등 시점보다 불리해지는 경우에는 계약체결일 등 시점 을 기준으로 입주자모집 시기 제한	② 입주자모집공고 승인신청 시점을 기준으로 영업정지 처분기간이 끝난 날로부터 2년이 지나지 않은 경우, 골조공사 1/2 이상 완료 한 후 분양 가능	③ 계약체결일 등 시점을 기준으로, 영업정지 기간(1개월이하/1개월/3개월/6개월)에 따라 입주자모집 시기 제한

① 계약체결일 등이 '18. 9. 13. 이전인 경우

→ 계약체결일 등 시점 기준의 제한과, 착공신고일 시점 기준의 제한을 각각 따져보아 입주자모집 시기 제한기간이 짧은 것을 택하여 입주자모집 시기 **제한**

계약체결일 등 기준	착공신고일 기준															
<div>○ 계약체결일 등 시점을 기준으로 영업정지 처분기간이 끝난 날로부터 2년이 지나지 않은 경우,</div> <div>- (아파트) 전체 층수의 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때 입주자 모집 가능</div> <div>- (연립·다세대·단독) 분양주택은 조적공사 완료 시, 공공임대주택은 미장공사 완료 시 입주자 모집 가능</div>	<div>○ 착공신고일 기준으로 영업정지기간이 끝난 날부터 다음의 기간이 지나지 않은 경우, 영업정지 기간에 따라 아래와 같이 제한</div> <div>1) 영업정지기간이 6개월 이상인 경우: 2년간</div> <div>2) 영업정지기간이 6개월 미만 3개월 이상인 경우: 1년 6개월간</div> <div>3) 영업정지기간이 3개월 미만 1개월 초과인 경우: 1년간</div> <div>4) 영업정지기간이 1개월 이하인 경우: 6개월간</div>															
	<table><tr><th rowspan="2">영업정지기간</th><th colspan="2">입주자모집 시기</th></tr><tr><th>아파트</th><th>연립·다세대</th></tr><tr><td>6개월 이상</td><td>사용검사 후</td><td rowspan="2">사용검사 후</td></tr><tr><td>6개월 미만 3개월 이상</td><td>전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때</td></tr><tr><td>3개월 미만 1개월 초과</td><td>전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td><td rowspan="2">전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td></tr><tr><td>1개월 이하</td><td>전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때</td></tr></table>	영업정지기간	입주자모집 시기		아파트	연립·다세대	6개월 이상	사용검사 후	사용검사 후	6개월 미만 3개월 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	3개월 미만 1개월 초과	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	1개월 이하	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
영업정지기간	입주자모집 시기															
	아파트	연립·다세대														
6개월 이상	사용검사 후	사용검사 후														
6개월 미만 3개월 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때															
3개월 미만 1개월 초과	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때														
1개월 이하	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때															

- 다만, 판단 시점에 적용되는 영업정지처분 이력이 모두 '18. 9. 13. 이전에 부과된 경우에는 아래 기준에 따라 입주자모집 시기 **제한**

영업정지기간	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
6개월 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때
6개월 미만 3개월 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	
3개월 미만 1개월 초과	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
1개월 이하	전체 동의 지하층 골조공사가 완료된 때	

② 계약체결일 등이 '18. 9. 13. 이후, '18. 9. 17. 이전인 경우

- 입주자모집공고 승인신청 시점을 기준으로 영업정지 처분기간이 끝난 날로부터 2년이 지나지 않은 경우,

- (아파트) 전체 층수의 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때 입주자 모집 가능
- (연립·다세대·단독) 분양주택은 조적공사 완료 시, 공공임대주택은 미장공사 완료 시 입주자 모집 가능

③ 계약체결일 등이 '18. 9. 18. 이후인 경우

→ 계약체결일 등 시점을 기준으로 영업정지기간이 끝난 날부터 다음의 기간이 지나지 않은 경우, 영업정지 기간에 따라 아래와 같이 입주자모집 시기 **제한**

- 1) 영업정지기간이 6개월 이상인 경우: 2년간
- 2) 영업정지기간이 6개월 미만 3개월 이상인 경우: 1년 6개월간
- 3) 영업정지기간이 3개월 미만 1개월 초과인 경우: 1년간
- 4) 영업정지기간이 1개월 이하인 경우: 6개월간

영업정지기간	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
6개월 이상	사용검사 후	사용검사 후
6개월 미만 3개월 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
3개월 미만 1개월 초과	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
1개월 이하	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

F5 그 밖의 주택건설사업

착공신고일 (사업주체가 사업계획승인권자에게 착공신고를 한 날)	
'18. 9. 17. 이전	'18. 9. 18. 이후
① 입주자모집공고 승인신청 시점을 기준으로 영업정지 처분기간이 끝난 날로부터 2년이 지나지 않은 경우, 골조공사 1/2 이상 완료 한 후 분양 가능	② 착공신고일 시점을 기준으로, 영업정지 기간(1개월이하/1개월/3개월/6개월)에 따라 입주자모집 시기 제한

① 착공신고일이 '18. 9. 17. 이전인 경우

- 입주자모집공고 승인신청 시점을 기준으로 영업정지 처분기간이 끝난 날로부터 2년이 지나지 않은 경우,
- (아파트) 전체 층수의 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때 입주자 모집 가능
 - (연립·다세대·단독) 분양주택은 조적공사 완료 시, 공공임대주택은 미장공사 완료 시 입주자 모집 가능

② 착공신고일이 '18. 9. 18. 이후인 경우

- 착공신고일 시점을 기준으로 영업정지기간이 끝난 날부터 다음의 기간이 지나지 않은 경우, 영업정지 기간에 따라 아래와 같이 입주자모집 시기 제한

- | |
|---------------------------------------|
| 1) 영업정지기간이 6개월 이상인 경우: 2년간 |
| 2) 영업정지기간이 6개월 미만 3개월 이상인 경우: 1년 6개월간 |
| 3) 영업정지기간이 3개월 미만 1개월 초과인 경우: 1년간 |
| 4) 영업정지기간이 1개월 이하인 경우: 6개월간 |

영업정지기간	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
6개월 이상	사용검사 후	사용검사 후
6개월 미만 3개월 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
3개월 미만 1개월 초과	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
1개월 이하	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

3. 벌점과 영업정지 처분이 모두 있는 경우

1 지역주택조합, 리모델링주택조합, 정비사업(재개발·재건축 등)

계약 체결일 등	'18. 9. 17. 이전	① 벌점 여부와 관계없이, 영업정지 처분에 따른 입주자모집 시기 제한만 적용
	'18. 9. 18. 이후	② 벌점 및 영업정지 처분에 따른 입주자모집 시기 제한을 각각 별도로 산정한 후, 아래 표와 같이 적용

F5 그 밖의 주택건설사업

착공 신고일	'18. 9. 17. 이전	① 벌점 여부와 관계없이, 영업정지 처분에 따른 입주자모집 시기 제한만 적용
	'18. 9. 18. 이후	② 벌점 및 영업정지 처분에 따른 입주자모집 시기 제한을 각각 별도로 산정한 후, 아래 표와 같이 적용

○ 벌점 및 영업정지 처분이 모두 있는 경우 입주자모집 시기 제한

입주자모집 시기 구분		영업정지처분 기간에 따른 입주자모집시기 제한			
		전체 동 이상 (3개월 이상)	2/3 이상 (1개월 초과 3개월 미만)	1/3 이상 (1개월 이하)	제한없음 (영업정지 해당없음)
벌점에 따른 입주자 모집시기 제한	전체 동 이상 (누계평균: 5.0, 합산: 7.0 이상)	사용검사 후	사용검사 후	사용검사 후	사용검사 후
	2/3 이상 (누계평균: 3.0, 합산: 5.0 이상)	사용검사 후	사용검사 후	골조공사 전체 동 이상	골조공사 2/3 이상
	1/3 이상 (누계평균: 1.0, 합산: 3.0 이상)	사용검사 후	골조공사 전체 동 이상	골조공사 2/3 이상	골조공사 1/3 이상
	해당없음 (벌점 해당없음)	사용검사 후	골조공사 2/3 이상	골조공사 1/3 이상	제한 없음

1) '전체 동 이상'은 전체 동의 골조공사가 완료된 때 및 사용검사 후를 의미함

□ 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표 8] (2020. 11. 10. 개정 이전의 것)

3. 별점의 산정방법

- 가. 해당 반기에 동일 업체의 건설공사 또는 건설기술용역을 2개 이상 점검한 경우에는 업체가 해당 공사 또는 용역에서 받은 별점의 합을 그 점검한 건설공사 또는 건설기술용역의 수로 나누어 산정한 별점을 해당 업체의 평균별점으로 한다.
- 나. 누계 평균별점은 해당 업체 또는 건설기술인등의 최근 2년간의 평균별점의 합계를 2로 나눈 값으로 한다.
- 다. 건설공사현장 등의 점검 시 지적된 내용과 제5호의 주요 부실내용이 일치하지 않는 경우에는 지적된 내용과 유사한 부실내용의 별점을 부과한다.

4. 별점의 적용

- 나. 누계 평균별점은 매 반기의 말일을 기준으로 2개월이 지난 날부터 적용한다.

□ 「건설기술 진흥법 시행령」 [별표 8] (2020. 11. 10. 개정)

3. 별점 산정방법

- 가. 업체 또는 건설기술인등이 해당 반기에 받은 모든 별점의 합계에서 반기별 경감 점수를 뺀 점수를 해당 반기별점으로 한다.
- 나. 합산별점은 해당 업체 또는 건설기술인등의 최근 2년간의 반기별점의 합계를 2로 나눈 값으로 한다.

4. 별점 적용기준

- 나. 합산별점은 매 반기의 말일을 기준으로 2개월이 지난 날부터 적용한다.

부칙 <대통령령 제31156호, 2020. 11. 10.>

제1조(시행일) 이 영은 2021년 1월 1일부터 시행한다. 다만, 별표 8 제3호 및 제4호의 개정규정은 2023년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(공동도급하는 건설공사의 별점 부과에 관한 적용례) 제87조제2항의 개정규정은 이 영 시행 이후 입찰공고(입찰공고를 하지 않는 경우에는 도급계약의 체결을 말한다)하는 건설공사부터 적용한다.

제3조(별점관리기준 변경에 따른 적용례 등) ① 별표 8 제3호 및 제4호의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 별점을 산정하는 경우부터 적용한다.

② 별표 8 제5호의 개정규정은 이 영 시행 이후 건설기술용역 등의 부실 정도를 측정하는 경우부터 적용한다.

③ 이 영 시행 전에 측정한 건설기술용역 등의 부실에 대한 별점은 별표 8 제3호의 개정규정에 따라 산정하는 별점에 합산하지 않는다.

□ 「주택법」 (2018. 3. 13. 개정)

제54조(주택의 공급) ① (생략)

1. (생략)

2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우

가. 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기(사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술 진흥법」 제53조에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 등에 달리 정한 입주자모집의 시기를 포함한다)·조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다. 이하 같다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것

부칙 <법률 제15459호, 2018. 3. 13.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제63조제5항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공사감리비 예치에 관한 적용례) 제44조제6항 및 제7항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 사업계획승인 또는 리모델링허가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제3조(주택의 공급에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 제54조제1항제1호에 따른 승인을 신청한 경우에는 같은 항 제2호가목의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

□ 「주택공급에 관한 규칙」 (2018. 9. 18. 개정 이전의 것)

제15조(입주자모집 시기) ①~② (생략)

③ 제1항에도 불구하고 영 별표 1 제2호다목, 차목6) 및 7)에 따라 영업정지처분을 받은 사업주체로서 그 영업정지처분기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 사업주체는 제1항 각 호의 요건을 갖추고 다음 각 호의 구분에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 아파트의 경우

가. 분양주택: 전체 층수의 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때
나. 공공임대주택: 전체 층수의 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완성된 때

2. 연립주택, 다세대주택 및 단독주택의 경우

가. 분양주택: 조적공사가 완성된 때
나. 공공임대주택: 미장공사가 완성된 때

□ 「주택공급에 관한 규칙」 (2018. 9. 18. 개정)

제15조(입주자모집 시기) ①~② (생략)

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 법 제54조제1항제2호가목에 따라 사업주체 또는 시공자가 영 별표 1 또는 「건설산업기본법 시행령」 별표 6에 따른 영업정지처분을 받았거나 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 벌점을 받은 경우에는 별표 4에서 정한 기준에 따른 건축공정에 달한 후에 입주자를 모집할 수 있다. 다만, 제2항에 따른 입주자모집 시기가 별표 4에서 정한 기준에 따른 입주자모집 시기보다 더 늦은 경우에는 제2항에 따른다.

부칙 <국토교통부령 제544호, 2018. 9. 18.>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(입주자모집 시기 판단 시점에 관한 특례) 법률 제15459호 주택법 일부개정법률의 시행일 전에 별표 4 제1호다목1)부터 3)까지의 개정규정에 따른 협약 또는 계약이 체결되거나 시공자를 선정한 경우로서 제15조제3항의 개정규정에 해당하는 경우에는 별표 4 제1호다목1)부터 3)까지의 개정규정에도 불구하고 착공신고를 한 날을 기준으로 영업정지 처분 또는 벌점에 따른 입주자모집 시기를 정한다. 다만, 착공신고를 한 날을 기준으로 하는 것이 입주자 모집 시기가 더 늦어지는 경우에는 별표 4 제1호다목1)부터 3)까지의 개정규정에 따른다.

제3조(입주자모집 시기에 관한 특례) ① 별표 4 제1호다목의 개정규정 또는 부칙 제2조에 따른 시점을 기준으로 별표 4 제1호가목의 개정규정에 따른 영업정지처분이 모두 법률 제15459호 주택법 일부개정법률의 시행일 전에 부과된 경우에는 같은 별표 제2호가목의 개정규정에도 불구하고 다음 표의 기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

영업정지기간	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
6개월 이상	전체 동의(목탑층을 포함한다)의 골조공사 가 완료된 때	전체 동의(목탑층을 포함한다)의 골 조공사가 완료된 때
6개월 미만 3개월 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상 에 해당하는 층수의 골조공사가 완료 된 때	
3개월 미만 1 개월 초과	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상 에 해당하는 층수의 골조공사가 완료 된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사 가 완료된 때
1개월 이하	전체 동의 지하층 골조공사가 완료된 때	

② 법률 제15459호 주택법 일부개정법률의 시행일 전에 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8 제6호에 따라 공개된 별점의 경우 같은 별표 제3호가목에 따른 평균별점의 50퍼센트를 같은 호 나목의 누계 평균별점에 반영하여 입주자모집 시기를 정한다.

③ 제1항에 따른 아파트의 입주자모집 시기가 전체 동의 지하층 골조공사가 완료된 때인 경우로서 누계 평균별점에 따른 입주자모집 시기가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 별표 4 제1호다목3)에도 불구하고 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

1. 전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우:
전체 동의 지상층 기준 2분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
2. 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우:
전체 동의 지상층 기준 4분의 3 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
3. 그 밖의 경우: 사용검사 후

□ 「주택공급에 관한 규칙」 [별표 4] (2018. 9. 18. 신설)

1. 일반기준

가. 사업주체 또는 시공자가 다음의 어느 하나에 해당하는 영업정지처분을 받은 경우로서 다목에서 정한 시점을 기준으로 그 영업정지처분기간이 끝난 날부터 라목에서 정한 기간이 지나지 않은 경우 제2호의 개별기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

- 1) 「주택법 시행령」 별표 1 제2호다목, 같은 호 바목1)부터 4)까지, 같은 호 차목6)부터 9)까지 및 14)(14)의 경우 법 제33조부터 제42조까지의 규정 위반으로 법 제94조에 따른 명령을 위반한 경우만 해당한다]에 따른 영업정지처분
- 2) 「건설산업기본법 시행령」에 따른 토목건축공사업 또는 건축공사업으로서 같은 영 별표 6 제2호가목6)가), 같은 목 7)부터 12)까지, 16)부터 20)까지 및 같은 호 라목3)에 따른 영업정지처분

나. 사업주체 또는 시공자가 다목에서 정한 시점을 기준으로 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 누계 평균벌점이 1.0점 이상인 경우 제2호의 개별기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

다. 다음의 구분에 따른 시점을 기준으로 영업정지처분 또는 벌점에 따른 입주자모집 시기를 정한다.

- 1) 지역주택조합 및 직장주택조합의 경우: 법 제5조제4항에 따른 협약을 체결한 날
- 2) 리모델링주택조합의 경우: 법 제66조제3항에 따라 시공자를 선정한 날
- 3) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 다목의 정비사업의 경우: 같은 법 제29조에 따른 계약을 체결한 날
- 4) 그 밖의 주택건설사업의 경우: 사업주체가 법 제16조제2항에 따라 사업계획승인권자에게 착공신고를 한 날

라. 가목의 영업정지처분은 영업정지기간이 끝난 날부터 다음의 구분에 따른 기간이 지나지 않은 경우만 해당한다.

- 1) 영업정지기간이 6개월 이상인 경우: 2년간
- 2) 영업정지기간이 6개월 미만 3개월 이상인 경우: 1년 6개월간
- 3) 영업정지기간이 3개월 미만 1개월 초과인 경우: 1년간
- 4) 영업정지기간이 1개월 이하인 경우: 6개월간

마. 영업정지기간 및 누계 평균벌점은 사업주체 및 시공자별로 각각 다음의 기준에 따라 산정한다.

- 1) 가목에 따른 영업정지처분이 2개 이상인 경우 각 영업정지기간을 합산한다. 이 경우 31일은 1개월로 본다.
- 2) 사업주체 또는 시공자가 건설업자 또는 주택건설등록업자 지위를 모두 가지고 있고, 각각의 지위에서 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 누계 평균벌점이 있는 경우에는 각 누계 평균벌점을 합산한다.
- 3) 영업정지처분과 벌점이 모두 있는 경우에는 제2호가목 또는 나목에 따른 입주자모집 시기를 기준으로 다음의 구분에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

- 가) 둘 중 어느 하나가 사용검사 후 또는 전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때인 경우: 사용검사 후
- 나) 둘 다 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 사용검사 후
- 다) 어느 하나가 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우이고 다른 하나가 전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때
- 라) 둘 다 전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
- 바. 마목에 따라 사업주체 및 시공사별로 산정한 결과 제2호의 개별기준에 따른 입주자 모집 시기가 다른 경우에는 입주자모집 시기가 더 늦은 기준을 적용한다.

2. 개별기준

가. 영업정지기간별 입주자모집 시기		
영업정지기간	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
6개월 이상	사용검사 후	사용검사 후
6개월 미만 3개월 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
3개월 미만 1개월 초과	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
1개월 이하	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

나. 누계 평균별점별 입주자모집 시기		
누계 평균별점	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 5.0 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
5.0 미만 3.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때
3.0 미만 1.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

□ 「주택공급에 관한 규칙」 [별표 4] (2022. 12. 29. 개정)

1. 일반기준

가. (이전과 같음)

나. 사업주체 또는 시공자가 다목에서 정한 시점을 기준으로 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 합산별점이 3.0점 이상인 경우 제2호의 개별기준에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

다~라. (이전과 같음)

마. 영업정지기간 및 합산별점은 사업주체 및 시공사별로 각각 다음의 기준에 따라 산정한다.

1) 가목에 따른 영업정지처분이 2개 이상인 경우 각 영업정지기간을 합산한다. 이 경우 31일은 1개월로 본다.

2) 사업주체 또는 시공자가 건설사업자 또는 주택건설등록업자 지위를 모두 가지고 있고, 각각의 지위에서 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 8에 따른 합산별점이 있는 경우에는 각 합산별점을 합산한다.

3) 영업정지처분과 별점이 모두 있는 경우에는 제2호가목 또는 나목에 따른 입주자모집 시기를 기준으로 다음의 구분에 따라 입주자모집 시기를 정한다.

가) 둘 중 어느 하나가 사용검사 후 또는 전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때인 경우: 사용검사 후

나) 둘 다 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 사용검사 후

다) 어느 하나가 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우이고 다른 하나가 전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때

라) 둘 다 전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때인 경우: 전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때

2. 개별기준

가. 영업정지기간별 입주자모집 시기 (이전과 같음)

나. 합산별점별 입주자모집 시기		
합산별점	입주자모집 시기	
	아파트	연립·다세대
10.0 이상	사용검사 후	사용검사 후
10.0 미만 7.0 이상	전체 동(옥탑층을 포함한다)의 골조공사가 완료된 때	
7.0 미만 5.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 2 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	
5.0 미만 3.0 이상	전체 동의 지상층 기준 3분의 1 이상에 해당하는 층수의 골조공사가 완료된 때	

부칙 <국토교통부령 제1182호, 2022. 12. 29.>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 별표 4의 개정규정은 2023년 1월 1일부터 시행한다.

제2조~제4조 (생 략)

제5조(입주자모집 시기에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 전에 별표 4 제1호다목1)부터 4)까지의 규정에 따른 협약·계약을 체결하거나 시공사 선정에 한 경우 또는 착공신고서를 제출한 경우의 입주자모집 시기에 관하여는 별표 4 제1호나목·마목 및 같은 표 제2호나목의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

□ 「주택공급에 관한 규칙」 개정안 부칙(국토교통부령 제544호, 2018. 9. 18. 개정)에 대한 법제처 해석

- 「주택공급에 관한 규칙」 별표 4 제1호다목 1)~4) 외의 부분 중 “시점을 기준으로”는 별점 적용 시점에 대한 적용례와 같이 해석할 수 있으므로, 같은 목 1)~4)에 따른 시점을 기준으로 「건진법」에 따라 계산한 별점을 사용하고, 해당 시점에서의 「주택공급에 관한 규칙」 제15조 및 별표 4의 규정을 적용해야 하는 것이 타당함