

## 주택법 일부개정법률안 (서범수의원 대표발의)

의안 번호	6943
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 26.

발 의 자 : 서범수 · 최보운 · 김소희  
이헌승 · 윤한홍 · 장동혁  
박정하 · 김위상 · 김미애  
엄태영 의원(10인)

### 제안이유 및 주요내용

현행법은 분양주택의 입주예정자가 사용검사 전에 해당 주택을 방문하여 하자를 점검하고, 사업주체에게 하자보수를 요청할 수 있도록 하는 사전방문 제도를 두고 있음.

그런데 입주예정자는 시공품질을 정확하게 확인할 수 있는 전문성이 부족하므로 전문가 및 전문업체와 함께 사전점검을 하는 경우가 있는데, 시공사는 전문업체 등 외부인의 동행을 통제하는 사례가 많아 이에 따른 분쟁이 빈번하게 발생하고 있는 실정임.

한편, 현행법에 따르면 사업주체는 입주예정자의 하자요청 및 이에 대한 조치사항, 하자가 아니라고 인정받은 사실 등 사전방문 결과를 입주예정자 및 사용검사권자에게 알리도록 규정하고 있는데, 사전방문 결과를 국토교통부장관에게도 제출하여 국토교통부장관이 사전방문 결과나 실시현황 등을 파악하여 하자 여부의 판단기준 마련 등에 활

용할 필요가 있음. 또한, 사전방문 제도가 주로 사용검사권자인 지방자치단체의 장의 권한과 책임 하에 운영되고 있어 전국적으로 통일된 하자 여부 판단기준 마련 및 사전방문 실태과약 등을 위하여 국토교통부가 지방자치단체와 주기적 또는 수시로 모니터링할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 입주예정자가 사전방문 시 일정 자격요건을 갖춘 전문가를 대동할 수 있도록 하고, 사용검사권자는 사전방문 결과를 국토교통부장관에게 의무적으로 제출하도록 하며, 국토교통부장관은 지방자치단체장과 합동으로 주기적 또는 수시로 사전방문 모니터링을 실시하도록 하는 등 현행 사전방문 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임(안 제48조의2제1항·제5항 후단 및 같은 조 제6항 신설 등).

## 주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제48조의2제1항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항 중 “사실 등”을 “사실 등(이하 이 조에서 “사전방문 결과”라 한다)”으로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항 및 제7항을 각각 제7항 및 제8항으로 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제8항(중전의 제7항) 중 “제6항”을 “제7항”으로 한다.

이 경우 입주예정자는 대통령령으로 정하는 자격요건을 갖춘 전문가를 대동할 수 있다.

이 경우 사용검사권자는 사업주체로부터 제출받은 사전방문 결과를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관은 지방자치단체의 장과 합동으로 사전방문 실시 현황 및 사전방문 결과 등을 주기적 또는 수시로 점검(이하 이 조에서 “사전방문 모니터링”이라 한다)하여야 한다.

제106조제3항제4호의2부터 제4호의5까지를 각각 제4호의3부터 제4호의6까지로 하고, 같은 항에 제4호의2를 다음과 같이 신설한다.

4의2. 제48조의2제1항 후단에 따른 전문가의 출입을 거부하거나 방

해한 자

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(사전방문 등에 관한 적용례) 제48조의2제1항, 제106조제3항제4호의2의 개정규정은 해당 개정규정의 시행 전에 사업계획승인을 받고 사용검사를 신청하기 전에 있는 사업주체에 대하여도 적용한다. 다만, 해당 개정규정의 시행일 이전에 입주자 모집공고에 따라 사전방문을 완료했거나 진행 중인 경우는 제외한다.

## 신·구조문대비표

현행	개정안
제48조의2(사전방문 등) ① 사업주체는 제49조제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 입주예정자가 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검(이하 “사전방문”이라 한다)할 수 있게 하여야 한다. <후단 신설>	제48조의2(사전방문 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 이 경우 입주예정자는 대통령령으로 정하는 자격요건을 갖춘 전문가를 대동할 수 있다.
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 사업주체는 제3항에 따라 조치한 내용 및 제4항에 따라 하자가 아니라고 확인받은 사실 등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주예정자 및 사용검사권자에게 알려야 한다.<후단 신설>	⑤ -----사실 등(이하 이 조에서 “사전방문 결과”라 한다)----- ----- ----- ----- . 이 경우 사용검사권자는 사업주체로부터 제출받은 사전방문 결과를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

<신 설>

⑥ (생 략)

⑦ 제2항에 따라 보수공사 등 적절한 조치가 필요한 하자의 구체적인 기준 등에 관한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 사전방문의 절차 및 방법 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제106조(과태료) ①·② (생 략)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 4. (생 략)

<신 설>

4의2. ~ 4의5. (생 략)

⑥ 국토교통부장관은 지방자치 단체의 장과 합동으로 사전방문 실시현황 및 사전방문 결과 등을 주기적 또는 수시로 점검 (이하 이 조에서 “사전방문 모니터링”이라 한다)하여야 한다.

⑦ (현행 제6항과 같음)

⑧ -----  
-----  
-----  
-----제7항-----  
-----  
-----  
-----.

제106조(과태료) ①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

4의2. 제48조의2제1항 후단에 따른 전문가의 출입을 거부하거나 방해한 자

4의3. ~ 4의6. (현행 제4호의2 부터 제4호의5까지와 같음)

5. ~ 7. (생략)	5. ~ 7. (현행과 같음)
④ · ⑤ (생략)	④ · ⑤ (현행과 같음)