

주택법 일부개정법률안 (정준호의원 대표발의)

의안 번호	5609
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 15.

발 의 자 : 정준호 · 부승찬 · 정성호
복기왕 · 이연희 · 윤후덕
김정호 · 최기상 · 박희승
염태영 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

23년도 국토부 하자분쟁조정위원회에 접수된 민원 7000여 건중 1000여건 이상이 견본주택과 영업인이 나눠준 광고물 등이 실제 주택이 크게 다른 일명 ‘사기분양’에 관한 것일 정도로 ‘사기분양’문제는 심각한 사회문제로 대두되고 있음.

한국의 주택시장의 특수성인 ‘선분양 후입주’ 제도에 의해 한국 국민들은 신규 주택을 구매할 때 유일하게 시행사와 직접 만나는 곳이 바로 견본주택이고, 견본주택과 광고물을 보고 계약을 하는 것이 어쩔 수 없는 현실. 이런 이유로 한국에서는 견본주택에서부터 사기 분양 피해가 시작됨.

‘사기분양’에 대한 규정이 없다보니 결국 민사소송까지 가서야 해결되는 등 피해자들에게는 입주지연, 장시간의 소송전으로 인한 경제적 손실 등의 극심한 피해로 연결됨.

이렇게 중요한 견본주택과 광고물에 대해서 정작 실제 사업계획승인된 설계도서와 정확히 일치하는지를 관리·감독하는 업무에 대한 규정이 없고, 분쟁 발생시 행정조치에 대한 규정도 없는 실정임.

현행법엔 견본주택과 실 주택이 다르더라도 실 주택이 승인된 설계도서에 맞춰 시공되었다면, 이를 재제할 법적 근거가 없음.

이에 견본주택이 실제 설계도서대로 시공되도록 관리할 주체를 관리자로 지정하고, 부득이하게 설계도서와 다른 부분이 있다면 사업주체가 이를 고지하도록 하며, 분쟁이 발생할 경우 해결 방안도 구체적으로 규정하여 선분양 후입주제 하 사기분양을 원천적으로 막고자 함 (안 제44조제1항제1호의2 신설, 제60조제1항 등 개정).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제44조제1항에 제1호의2를 다음과 같이 신설한다.

1의2. 제60조에 따른 건본주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구를 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같게 시공·설치하는지 여부의 확인

제60조제1항 중 “건본주택의 내부에 사용하는 마감자재”를 “국토교통부령으로 정하는 건본주택의 주요 부분, 마감자재”로, “같은 것으로”를 “같게”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 사업주체는 건본주택의 주요 부분을 제15조에 따른 사업계획승인과 다르게 시공·설치하는 경우에는 일반인이 그 해당 사항을 알 수 있도록 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 차이를 표시하여야 한다.

④ 건본주택과 다르게 주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구를 시공·설치하여 발생하는 분쟁에 관하여는 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 신청할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제44조(감리자의 업무 등) ① 감리자는 자기에게 소속된 자를 대통령령으로 정하는 바에 따라 감리원으로 배치하고, 다음 각 호의 업무를 수행하여야 한다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. ~ 5. (생략) ② ~ ⑦ (생략)	제44조(감리자의 업무 등) ① -- ----- ----- ----- ----- --. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 제60조에 따른 견본주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구를 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같게 시공·설치하는지 여부의 확인</u> 2. ~ 5. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음)
제60조(견본주택의 건축기준) ① 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 견본주택을 건설하려는 경우 <u>견본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 한다. <후단 신설></u>	제60조(견본주택의 건축기준) ① ----- ----- ----- <u>국토교통부령으로 정하는 견본주택의 주요 부분, 마감자재</u> ----- ----- ----- <u>같게</u> -----. <u>이 경우 사업주체는 견본주택</u>

<p>② ・ ③ (생략) <u><신설></u></p>	<p><u>의 주요 부분을 제15조에 따른 사업계획승인과 다르게 시공· 설치하는 경우에는 일반인이 그 해당 사항을 알 수 있도록 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 차이를 표시하여야 한 다.</u></p> <p>② ・ ③ (현행과 같음)</p> <p><u>④ 건본주택과 다르게 주택의 주요 부분, 마감자재 및 가구를 시공·설치하여 발생하는 분쟁 에 관하여는 「공동주택관리 법」 제39조에 따른 하자심사 · 분쟁조정위원회에 하자판정 을 신청할 수 있다.</u></p>
---	---