

주택법 일부개정법률안

(김희정의원 대표발의)

의안 번호	7641
----------	------

발의연월일 : 2025. 1. 20.

발 의 자 : 김희정 · 김민전 · 구자근
최수진 · 안철수 · 서천호
최보윤 · 임종득 · 장동혁
정성국 · 이성권 · 김대식
성일종 · 강대식 · 임이자
이양수 · 이현승 · 우재준
박정하 · 김예지 · 김성원
조승환 · 박성훈 · 신성범
김승수 · 정연욱 · 박상웅
의원(27인)

제안이유

현행법은 분양주택의 입주예정자가 사용검사 전에 해당 주택을 방문하여 하자를 점검하고, 사업주체에게 하자보수를 요청할 수 있도록 하는 사전방문 제도를 두고 있고, 현행법 시행규칙에서는 사전방문은 입주지정기간 시작일 45일 전까지 2일 이상 실시하고, 사업주체가 사전방문계획을 수립하여 사전방문기간 시작일 1개월 전까지 사용검사권자와 입주예정자에게 제출·통보하도록 하는 등 사전방문의 절차 및 방법에 관한 구체적인 사항을 규정하고 있음.

그런데 사전방문 시 입주예정자들이 하자점검 전문가를 대동하여

면밀한 하자점검을 하려고 해도 시공사가 사전점검 방문인을 제한하여 입주예정자와 시공사 간의 외부인 출입문제를 두고 논란이 발생하고 있고, 현행법 시행규칙에서 사전방문 기간을 2일 이상으로만 규정함에 따라 시공사는 주관적인 판단 하에 사전방문 기간을 임의로 설정하는 문제가 있으며, 최근 개정되어 시행예정인 시행규칙에서는 사전방문기간을 연기할 때 사전방문기간 시작일 10일 전까지 입주예정자에게 알리도록 하고 있는데 이 기간이 충분하지 않고, 사용검사권자가 현장방문을 통해 공사현황을 파악하여 연기 여부를 결정해야 한다는 의견이 있는 등 사전방문 제도와 관련하여 다양한 지적이 제기되고 있음.

이에 사전방문 주체의 범위를 확대하여 전문가의 출입 근거를 마련하고, 사전방문기간을 2일 이상으로 하되 일정 규모 이상의 공동주택의 경우에는 4일 이상 실시하도록 하며, 사업주체가 사전방문을 실시하려는 경우 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자와 입주예정자에게 제출 및 통보하도록 하고, 사전방문기간을 연기할 경우 사용검사권자에게 연기신청을 하고 사용검사권자는 현장방문을 통해 연기 사유의 타당성을 검토한 후 연기 여부를 결정하도록 하는 등 현행 사전방문 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

가. 사전방문 주체의 범위를 ‘입주예정자’에서 ‘입주예정자 등 대통령

령으로 정하는 자'로 확대하여 전문가 등 제3자의 출입 근거를 마련하고, 사전방문기간을 2일 이상으로 하되 국토교통부령으로 정하는 규모의 공동주택의 경우에는 4일 이상 실시하도록 하며, 사전방문기간 중 1일 이상은 주말이 포함되도록 하고, 사전방문시간은 오전 9시부터 오후 6시까지로 명시하여 입주예정자들의 편의를 제고하고, 하자를 점검할 수 있는 충분한 시간을 보장할 수 있도록 함(안 제48조의2제1항).

나. 사업주체가 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 입주예정자에게 그 내용을 알리도록 하는 의무를 법률에 상향하여 규정하면서 사업주체의 제출사항에 입주예정자에게 전달하는 사전방문 안내문을 포함하도록 하여 사용검사권자가 사전방문 안내문을 미리 점검할 수 있도록 함(안 제48조의2제2항 신설).

다. 사업주체가 사전방문을 연기할 경우 사전방문기간 20일 전까지 연기신청을 하고 사용검사권자는 현장방문을 통하여 연기 사유의 타당성을 검토한 후 연기 여부를 결정하도록 하여 사업주체가 일방적으로 사전방문기간을 변경하는 행위를 방지함(안 제48조의2제3항 및 제4항).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제48조의2제1항 중 “입주예정자가”를 “2일 이상(국토교통부령으로 정하는 규모의 공동주택의 경우에는 4일 이상) 입주예정자 등 대통령령으로 정하는 자가”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항부터 제7항까지를 각각 제5항부터 제10항까지로 하고, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(중전의 제3항) 전단 중 “제2항”을 “제5항”으로, “제4항”을 “제7항”으로 하고, 같은 조 제7항(중전의 제4항) 전단 중 “제3항”을 “제6항”으로 하며, 같은 조 제8항(중전의 제5항) 중 “제3항”을 “제6항”으로, “제4항”을 “제7항”으로 하고, 같은 조 제10항(중전의 제7항) 중 “제2항”을 “제5항”으로, “제6항”을 “제9항”으로 한다.

이 경우 사전방문기간 중 1일 이상은 토요일 또는 일요일이 포함되도록 하고, 사전방문시간은 오전 9시부터 오후 6시까지로 한다.

② 사업주체가 사전방문을 실시하려는 경우 사전방문기간, 방법 및 사전방문 안내문 등 사전방문에 필요한 사항을 포함한 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 입주예정자에게 그 내용을 서면(전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다. 이 경우 사전방문

계획의 제출 및 통보는 사전방문기간 시작일 1개월 전까지 하여야 한다.

③ 사업주체는 제2항에 따라 사전방문계획을 제출한 후에 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우에는 사전방문기간 시작일을 15일의 범위에서 연기하여 줄 것을 사용검사권자에게 요청할 수 있다. 이 경우 사업주체는 사전방문기간 시작일 20일 전까지 다음 각 호의 자료가 포함된 연기신청서를 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

1. 연기된 사전방문기간 시작일이 포함된 사전방문계획
2. 연기 사유를 객관적으로 증명할 수 있는 자료

④ 사용검사권자는 제3항에 따른 연기요청을 받은 때에는 해당 주택에 방문하여 연기 사유의 타당성을 검토한 후 사전방문기간 시작일의 연기 여부를 결정하여 사업주체에게 통지하여야 한다. 이 경우 연기 결정 통지를 받은 사업주체는 지체 없이 그 내용을 입주예정자에게 서면(전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다.

제106조제2항에 제5호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항제4호의2부터 제4호의5까지를 각각 제4호의4부터 제4호의7까지로 하며, 같은 항에 제4호의2 및 제4호의3을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제4호의4(종전의 제4호의2) 중 “제48조의2제3항”을 “제48조의2제6항”으로 하며, 같은 항 제4호의5(종전의 제4호의3) 중 “제48조의2제5항”을 “제48조의2제8항”으로 한다.

5의2. 제48조의2제1항 후단을 위반하여 사전방문기간 또는 사전방문

시간을 지키지 아니하고 사전방문을 실시하게 한 자

4의2. 제48조의2제2항을 위반하여 사전방문계획을 사용검사권자에게 제출하지 아니하거나 입주예정자에게 알리지 아니한 자

4의3. 제48조의2제4항을 위반하여 사전방문기간 시작일의 연기 결정 내용을 입주예정자에게 알리지 아니한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(사전방문 등에 관한 적용례) 제48조의2, 제106조제2항 및 제3항의 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 ----- ----- -----2일 이상 (국토교통부령으로 정하는 규모 의 공동주택의 경우에는 4일 이상) 입주예정자 등 대통령령 으로 정하는 자가----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. 이 경우 사전방문기간 중 1일 이 상은 토요일 또는 일요일이 포 함되도록 하고, 사전방문시간은 오전 9시부터 오후 6시까지로 한다.
<신 설>	② 사업주체가 사전방문을 실 시하려는 경우 사전방문기간, 방법 및 사전방문 안내문 등 사전방문에 필요한 사항을 포 함한 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 입 주예정자에게 그 내용을 서면 (전자문서를 포함한다)으로 알

<신 설>

려야 한다. 이 경우 사전방문계획의 제출 및 통보는 사전방문기간 시작일 1개월 전까지 하여야 한다.

③ 사업주체는 제2항에 따라 사전방문계획을 제출한 후에 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 경우에는 사전방문기간 시작일을 15일의 범위에서 연기하여 줄 것을 사용검사권자에게 요청할 수 있다. 이 경우 사업주체는 사전방문기간 시작일 20일 전까지 다음 각 호의 자료가 포함된 연기신청서를 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

1. 연기된 사전방문기간 시작일이 포함된 사전방문계획
2. 연기 사유를 객관적으로 증명할 수 있는 자료

<신 설>

④ 사용검사권자는 제3항에 따른 연기요청을 받은 때에는 해당 주택에 방문하여 연기 사유의 타당성을 검토한 후 사전방문기간 시작일의 연기 여부를 결정하여 사업주체에게 통지하

(3) 제2항에 따라 하자(제4항에 따라 사용검사권자가 하자가 아니라고 확인한 사항은 제외한다)에 대한 조치 요청을 받은 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보수공사 등 적절한 조치를 하여야 한다. 이 경우 입주예정자가 조치를 요청한 하자 중 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치를 완료하여야 한다.

여야 한다. 이 경우 연기 결정
통지를 받은 사업주체는 지체
없이 그 내용을 입주예정자에
게 서면(전자문서를 포함한다)
으로 알려야 한다.

[illegible]

⑦ 제6항

에게 하자 여부를 확인해줄 것을 요청할 수 있다. 이 경우 사용검사권자는 제48조의3에 따른 공동주택 품질점검단의 자문을 받는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자 여부를 확인할 수 있다.

⑤ 사업주체는 제3항에 따라 조치한 내용 및 제4항에 따라 하자가 아니라고 확인받은 사실 등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 입주예정자 및 사용검사권자에게 알려야 한다.

⑥ (생략)

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 (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이

-----.

-----.

⑧ -----제6항-----
-----제7항-----

-----.

⑨ (현행 제6항과 같음)

⑩ 제5항-----

-----제9항-----

-----.

제106조(과태료) ① (현행과 같음)

② -----

하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

6. (생략)

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

1. ~ 4. (생략)

<신설>

<신설>

4의2. 제48조의2제3항을 위반하여 보수공사 등의 조치를 하지 아니한 자

4의3. 제48조의2제5항을 위반하여 조치결과 등을 입주예정자

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

5의2. 제48조의2제1항 후단을 위반하여 사전방문기간 또는 사전방문시간을 지키지 아니하고 사전방문을 실시하게 한 자

6. (현행과 같음)

③ -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

4의2. 제48조의2제2항을 위반하여 사전방문계획을 사용검사권자에게 제출하지 아니하거나 입주예정자에게 알리지 아니한 자

4의3. 제48조의2제4항을 위반하여 사전방문기간 시작일의 연기 결정 내용을 입주예정자에게 알리지 아니한 자

4의4. 제48조의2제6항-----

4의5. 제48조의2제8항-----

<p>및 사용검사권자에게 알리지 아니한 자</p> <p><u>4의4.</u> · <u>4의5.</u> (생 략)</p> <p>5. ~ 7. (생 략)</p> <p>④ · ⑤ (생 략)</p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p><u>4의6.</u> · <u>4의7.</u> (현행 제4호의4 및 제4호의5와 같음)</p> <p>5. ~ 7. (현행과 같음)</p> <p>④ · ⑤ (현행과 같음)</p>
--	---