

주택법 일부개정법률안
(김희정의원 대표발의)

의안 번호	7658
----------	------

발의연월일 : 2025. 1. 21.

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

제안이유 및 주요내용

현행법은 사전방문 실시 이후 사용검사를 신청하기 전에 공동주택 품질점검단을 설치·운영할 수 있도록 하고 있으며, 현행법 시행령에서는 품질점검단의 점검대상인 공동주택을 민간 사업주체가 건설하는 300세대 이상인 공동주택으로 규정하면서 시·도지사가 필요하다고 인정하는 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 300세대 미만인 공동주택으로 정할 수 있도록 하고 있음.

그런데 공동주택의 시공품질을 확보하기 위해서는 품질점검단이 사전방문 실시 이전에도 설치·운영되어 주요 공정단계별로 점검할 수

있어야 한다는 의견이 있음. 또한, 품질점검단의 점검대상이 지방자치단체별로 상이하여 30세대 이상부터 300세대 이상까지 다양한데, 300세대 이하 공동주택의 경우에도 품질점검단이 설치·운영될 수 있도록 그 대상을 확대할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

한편, 현행법에 따르면 사용검사권자는 제출받은 품질점검단 점검결과를 2년 이상 보관하여야 하고 입주자 또는 입주예정자가 공개를 요구하는 경우에는 공개하도록 하고 있으며, 사업주체에게 통보받은 사전방문 조치결과, 품질점검단 점검에 따른 조치결과 등에 관한 사항을 하자관리정보시스템에 등록하도록 하고 있음.

그런데 입주예정자들의 권익 보호를 위하여 품질점검단 점검결과를 공개 요구를 통한 소극적인 방식으로 제공받는 것이 아니라 쉽게 확인할 수 있도록 공고하는 방식으로 개선할 필요가 있으며, 조치결과 등의 자료가 하자관리정보시스템에 허위 등록되어 있는 경우가 있더라도 이를 확인·점검할 수 있는 방법이 없으므로 입주자들이 확인할 수 있도록 공개할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 공동주택 품질점검단이 사전방문 실시 이전에도 설치·운영될 수 있도록 하고, 품질점검단의 점검대상을 30세대 이상 공동주택으로 확대하는 한편, 품질점검단 점검결과를 입주자 또는 입주예정자들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하도록 하고, 하자관리정보시스템에 등록된 자료를 공개할 수 있는 근거를 마련하는 등 현행 공동주택 품질점검단 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임(안 제

48조의3제1항 · 제2항 · 제5항 및 제8항).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제48조의3제1항 전단 중 “제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 제49조제1항에”를 “제49조제1항에”로 하고, 같은 조 제2항 중 “대통령령으로 정하는 규모 및 범위 등에 해당하는 공동주택”을 “30세대 이상인 공동주택(제2조제10호다목 및 라목에 해당하는 사업주체가 건설하는 공동주택의 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)”으로 하며, 같은 조 제5항 중 “입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야”를 “입주자(입주예정자를 포함한다)들이 잘 볼 수 있는 장소에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하여야”로 하고, 같은 조 제8항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 입주자(입주예정자를 포함한다)가 정보시스템 등록자료의 공개를 요청하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(품질점검단 설치·운영 시기 및 점검대상 공동주택의 규모 등에

관한 적용례) 제48조의3제1항 및 제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 품질점검단이 공동주택을 점검하는 경우부터 적용한다.

제3조(품질점검단 점검결과 공개에 관한 적용례) 제48조의3제5항의 개정규정은 이 법 시행 이후 사용검사권자가 품질점검단 점검결과를 제출받은 경우부터 적용한다.

제4조(하자관리정보시스템 등록 자료 공개에 관한 적용례) 제48조의3제8항의 개정규정은 이 법 시행 당시 하자관리정보시스템에 등록된 자료에 대하여 입주자가 공개를 요구하는 경우에도 적용한다.

신·구조문대비표

[illegible]

경우에는 대도시 시장을 말한다)와 사용검사권자에게 제출하여야 한다.

③·④ (생략)

⑤ 사용검사권자는 제2항에 따라 제출받은 점검결과를 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

⑥·⑦ (생략)

⑧ 사용검사권자는 공동주택의 시공품질 관리를 위하여 제48조의2에 따라 사업주체에게 통보받은 사전방문 후 조치결과, 제6항 및 제7항에 따른 조치명령, 조치결과, 이의신청 등에 관한 사항을 대통령령으로 정하는 정보시스템에 등록하여야 한다. <후단 신설>

-----.

③·④ (현행과 같음)

⑤ -----

-----입주자(입주예정자를 포함한다)들이 잘 볼 수 있는 장소에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하여야-----.

⑥·⑦ (현행과 같음)

⑧ -----

---. 이 경우 입주자(입주예정자를 포함한다)가 정보시스템 등록자료의 공개를 요청하는

⑨ (생 략)	<u>경우에는 이를 공개하여야 한</u> <u>다.</u> ⑨ (현행과 같음)
---------	---