

주택법 일부개정법률안 (안태준의원 대표발의)

의안 번호	13173
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 23.

발 의 자 : 안태준 · 백혜련 · 문진석
정준호 · 복기왕 · 손명수
이정문 · 이연희 · 김연진
염태영 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 신축 공동주택의 입주예정자가 사용검사 전에 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검하는 사전방문 제도를 규정하고, 시·도지사가 설치·운영하는 공동주택 품질점검단이 사전방문 실시 후, 사용검사 전에 공동주택의 시공 품질을 미리 점검하는 품질점검단 점검을 실시하도록 규정하고 있으며, 하자가 발견된 경우 사업주체는 이를 입주 전까지 조치하도록 의무화하고 있음.

최근 신축아파트 하자에 대한 입주예정자의 관심이 높아짐에 따라 전문인력 등을 갖춘 하자점검 대행업체로 하여금 사전방문을 대행하는 경우가 늘어나고 있는데, 현행법상 사전방문의 주체는 입주예정자로만 규정되어 있어 일부 현장에서는 입주예정자 본인 외에 제3자의 현장 출입 및 점검을 거부하는 등 분쟁이 발생하고 있음.

이에 사전방문 주체에 입주예정자 본인 외에 가족이나 입주예정자

의 위임을 받은 제3자 등이 포함될 수 있도록 하여 하자점검 대행업체의 출입 관련 분쟁을 해소하고, 신축아파트 입주 전 시공 하자를 최소화하기 위해 품질점검단이 시공 중 단계에서도 건축, 구조 등 분야에 대한 시공품질을 점검할 수 있도록 근거를 마련하는 한편, 입주예정자의 알 권리 보장을 위해 품질점검단 점검 결과를 공개하도록 명확히 규정하려는 것임(안 제48조의2 및 제48조의3).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제48조의2제1항 중 “입주예정자가”를 “입주예정자 등 대통령령으로 정하는 자가”로 한다.

제48조의3제1항 전단 중 “제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 제49조제1항에”를 “제49조제1항에”로 하고, 같은 조 제5항 중 “입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야”를 “입주자(입주예정자를 포함한다)가 확인할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개하여야”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(사전방문 주체에 관한 적용례) 제48조의2제1항의 개정규정은 이 법 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.

제3조(품질점검단 운영 등에 관한 적용례) 제48조의3제1항의 개정규정은 이 법 시행 전에 사업계획승인을 받고 사용검사를 신청하기 전에 있는 사업주체에 대하여도 적용한다.

제4조(품질점검단 점검결과 공개에 관한 적용례) 제48조의3제5항의 개정규정은 이 법 시행 이후 사용검사권자가 품질점검단 점검결과를 제출받은 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제48조의2(사전방문 등) ① 사업 주체는 제49조제1항에 따른 사 용검사를 받기 전에 <u>입주예정 자가</u> 해당 주택을 방문하여 공 사 상태를 미리 점검(이하 “사 전방문”이라 한다)할 수 있게 하여야 한다.	제48조의2(사전방문 등) ① ----- ----- ----- <u>입주예정 자 등 대통령령으로 정하는 자 가</u> ----- ----- ----- -----.
② ~ ⑦ (생 략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)
제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① 시·도지사는 <u>제4 8조의2에 따른 사전방문을 실 시하고 제49조제1항에 따른 사 용검사를 신청하기 전에 공동 주택의 품질을 점검하여 사업 계획의 내용에 적합한 공동주 택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단 (이하 “품질점검단”이라 한다) 을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 품질점검단 의 설치·운영에 관한 사항을</u>	제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① ----- <u>제49 조제1항에</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

조례로 정하는 바에 따라 대도시 시장에게 위임할 수 있다 . ② ~ ④ (생략) ⑤ 사용검사권자는 제2항에 따라 제출받은 점검결과를 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, <u>입주자(입주예정자를 포함한다)가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.</u> ⑥ ~ ⑨ (생략)	-----. ② ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- ----- ----- -----<u>입주자(입주예정자를 포함한다)가 확인할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개하여야-----.</u> ⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)
--	---