



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《사전방문을 할 수 있는 주체의 범위 확대 등》
■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2213173호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 사전방문을 할 수 있는 주체의 범위 확대(안 제48조의2제1항)	3
2. 사전방문 이전에도 품질점검단 설치·운영 허용 (안 제48조의3제1항)	6
3. 입주자의 요구가 없더라도 품질점검단 점검 결과를 공개할 사용검사권자의 의무(안 제48조의3제5항)	10

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 안태준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 23.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 24.

II. 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 입주예정자의 위임을 받은 제3자 등이 포함될 수 있도록 하여 하자점검 대행업체의 출입 관련 분쟁을 해소하고, 신축아파트 입주 전 시공 하자를 최소화하

기 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).

Ⅲ. 검토의견

1. 사전방문을 할 수 있는 주체의 범위 확대(안 제48조의2제1항)

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.	제48조의2(사전방문 등) ① ----- ----- ----- 입주예정자 등 대통령령 으로 정하는 자가----- ----- -----.
② ~ ⑦ (생략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 사전방문 주체에 관한 적용례 : 개정규정은 시행 전에 사업계획승인을 받고 사용검사를 신청하기 전에 있는 사업주체에 대하여도 적용(다만, 시행일 이전에 입주자 모집공고에 따라 사전방문을 완료했거나 진행 중인 경우는 제외)	

현행법 제48조의2제1항 및 제2항1)에 따라 사업주체는 사용검사를 받기 전에 입주예정자가 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검(이하 “사전방문”이라 함)할 수 있게 하여야 하고, 입주예정자는 사전방문 결과 하자가 있다고 판단하는 경우 사업주체에게 보수공사 등 적절한 조치를 요청할 수 있음.

1) 「주택법」

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.

② 입주예정자는 사전방문 결과 하자[공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말한다. 이하 같다]가 있다고 판단하는 경우 사업주체에게 보수공사 등 적절한 조치를 해줄 것을 요청할 수 있다.

사전방문 시 입주예정자는 시공 품질을 정확하게 확인하기 위하여 전문가 또는 전문업체와 함께 방문하기를 희망하지만, 시공자는 과도한 하자보수 요구 또는 점검 과정의 하자 발생 등의 우려를 들어 제3자의 사전방문을 통제함에 따라 논란과 분쟁의 원인이 되고 있음.

이에 개정안은 사전방문의 주체를 ‘입주예정자’에서 ‘입주예정자 등 대통령령으로 정하는 자’로 확대하려는 것으로, 입주예정자 본인 외에 가족 또는 시공 관련 전문가 등이 공사 상태를 점검할 수 있도록 하여 주택 품질을 제고하고 입주예정자에 대한 보호를 강화할 수 있는 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 건축 관련 전문성을 갖춘 하자 점검 대행업체의 출입을 둘러싼 분쟁을 예방하기 위하여 법률에 사전방문 주체의 범위를 명확히 규정할 필요성에 동의한다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 사전방문 시 전문가를 동반할 수 있도록 하려는 개정안의 취지에는 공감하나 전문가 자격의 검증 기준 마련이 선행되어야 하고, 과도한 하자 판정 등 부적절한 행위에 대한 규제도 필요하고,

안 부칙 제2조2)는 개정 시행 전에 사업계획승인을 받은 사안에도 개

2) 「주택법」 일부개정법률안(안태준의원 대표발의, 의안번호 제13173호) 부칙

제2조(사전방문 주체에 관한 적용례) 제48조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 전에 사업계획승인을 받고 사용검사를 신청하기 전에 있는 사업주체에 대하여도 적용한다. 다만, 해당 개정규정의

정규정을 적용하도록 하고 있는데, 기존 현장은 해당 내용을 고려하지 않은 상태에서 공사 일정, 계약 등을 진행하고 있으므로 사업 추진에 어려움이 예상된다는 점에서 개정 시행 후 사업계획승인을 받는 사업부터 적용하도록 할 필요가 있다는 의견을 제출함.

대한주택건설협회는 현재 다수 대행업체가 마감 공정의 품질 확인이라는 사전방문의 도입 취지를 넘어서 과도한 점검을 하는 상황에서 시장진입 증가 및 과열 경쟁을 심화시킬 수 있고, 사업주체의 후속조치 업무부담 가중 및 입주 지연의 우려가 있으며, 일부 대행업체는 입주예정자와 협의로 원만히 해결할 수 있는 하자에 대한 소송을 기획하는 사례도 있다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

시행일 이전에 입주자 모집공고에 따라 사전방문을 완료했거나 진행 중인 경우는 제외한다.

2. 사전방문 이전에도 품질점검단 설치·운영 허용(안 제48조의3 제1항)

현행	개정안
제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① 시·도지사는 제48조의2에 따른 사전방문을 실시하고 제49조제1항에 따른 사용검사를 신청하기 전에 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설되도록 할 목적으로 주택 관련 분야 등의 전문가로 구성된 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)을 설치·운영할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 품질점검단의 설치·운영에 관한 사항을 조례로 정하는 바에 따라 대도시 시장에게 위임할 수 있다. ② ~ ④ (생략)	제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① -----제49조제1항에 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ② ~ ④ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 품질점검단 운영 등에 관한 적용례 : 개정규정은 이 법 시행 전에 사업계획승인을 받고 사용검사를 신청하기 전에 있는 사업주체에 대하여도 적용	

현행법 제48조의3제1항에 따라 시·도지사는 주택 관련 분야 등의 전문가³⁾ 중에서 시·도지사가 임명·위촉하는 위원으로 구성되는 공동주

3) 「주택법 시행령」

제53조의4(품질점검단의 구성 및 운영 등) ① 품질점검단의 위원(이하 이 조에서 “위원”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 대도시 시장을 포함한다. 이하 이 조 및 제53조의5에서 같다)가 임명하거나 위촉한다.

1. 「건축사법」 제2조제1호의 건축사
2. 「국가기술자격법」에 따른 건축 분야 기술사 자격을 취득한 사람

택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 함)을 설치·운영하여 사용검사를 신청하기 전에 사전방문기간 종료일부터 10일 이내⁴⁾에 공동주택의 품질을 점검하도록 하여야 함.

개정안은 품질점검단이 공동주택의 품질을 사전방문 이전에도 점검할 수 있도록 하려는 것으로, 전문가로 구성된 품질점검단의 사전점검 후 보수·보강 등 필요한 조치를 명한⁵⁾ 주택을 입주예정자가 방문할 경

3. 「공동주택관리법」 제67조제2항에 따른 주택관리사 자격을 취득한 사람

4. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 특급건설기술인

5. 「고등교육법」 제2조의 학교 또는 연구기관에서 주택 관련 분야의 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 있거나 있었던 사람

6. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 박사학위를 취득한 사람

7. 건축물이나 시설물의 설계·시공 관련 분야의 석사학위를 취득한 후 이와 관련된 분야에서 5년 이상 종사한 사람

8. 공무원으로서 공동주택 관련 지도·감독 및 인·허가 업무 등에 종사한 경력이 5년 이상인 사람

9. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관의 임직원으로서 건축물 및 시설물의 설계·시공 및 하자보수와 관련된 업무에 5년 이상 재직한 사람

가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관

나. 「지방공기업법」 제3조제1항의 지방공기업

② 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 두 차례만 연임할 수 있다.

4) 「주택법 시행규칙」

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ① 제20조의2제2항에 따라 사업주체로부터 사전방문계획을 제출받은 사용검사권자는 해당 공동주택이 영 제53조의5제1항에 해당하는 경우 지체 없이 시·도지사(법 제48조의3제1항 후단에 따라 권한을 위임받은 경우에는 대도시 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 같은 항 전단에 따른 공동주택 품질점검단(이하 “품질점검단”이라 한다)의 점검을 요청해야 한다.

② 제1항에 따라 품질점검을 요청받은 시·도지사는 사전방문기간 종료일부터 10일 이내에 품질점검단이 영 제53조의5제2항에 따라 해당 공동주택의 품질을 점검하도록 해야 한다.

③ 시·도지사는 품질점검단의 점검 시작일 7일 전까지 사용검사권자 및 사업주체에게 점검일시, 점검내용 및 품질점검단 구성 등이 포함된 점검계획을 통보해야 한다.

④ 제3항에 따라 점검계획을 통보받은 사용검사권자는 영 제53조의5제2항제2호에 따른 세대의 전유부분 점검을 위하여 3세대 이상을 선정하여 품질점검단에 통보해야 한다.

5) 「주택법」

제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ⑥ 사용검사권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제2항에 따른 품질점검단의 점검결과에 대한 사업주체의 의견을 청취한 후 하자가 있다고 판단하는 경우 보수·보강 등 필요한 조치를 명하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치하도록 명하여야 한다.

우 주택 품질을 확보하고 신뢰를 제고하여 입주예정자와 사업주체 간의 갈등을 완화하는 효과가 기대됨.

국토교통부는 건축 관련 전문가로 구성된 품질점검단이 골조공사 등 주요 공종별로 구조물 균열 등 중대한 하자를 점검·조치하여 공동주택 시공 품질 확보 및 철근 누락 등의 하자 예방이 가능할 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

경기도는 주택건설공사 중 발생하는 중대 하자의 대부분은 콘크리트 품질관리 미흡, 철근 배근 누락 등 골조공사 과정에서 발생하고 있다는 점에서 개정안에 동의하면서, 품질점검단의 점검 시기를 대통령령에 위임하여 구체적으로 정하도록 할 필요가 있다는 의견을 제출함.

제천시는 광역 자문기구의 민간 전문가의 의견에 중점을 두고 주택건설사업이 관리될 수 있고, 기초 지방자치단체 점검의 효능이 감소하여 주택건설사업 위임사무에 대한 기초 지방자치단체의 자치권·재량권 상실을 초래한다는 점, 이미 광역·기초 합동 점검, 국토관리청의 안전 및 품질점검, 고용노동부의 산업안전 점검 등이 실시되고 있어 과도한 규제로 주택공급 속도나 건설경기 회복에 부정적 영향이 우려된다는 점을 들어 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

한국주택협회는 현재도 국토교통부·지방자치단체 주관 점검, 건설사 자체 점검 및 주요 공정 단계별 감리가 실시되고 있어 과도한 중복 규제에 해당하고 공사 지연에 따른 비용부담 증가가 우려된다는 이유로 개정에 신중한 검토가 필요하고,

안 부칙 제3조⁶⁾는 개정 시행 전에 사업계획승인을 받은 사안에도 개정규정을 소급 적용하도록 하고 있는데, 기존 현장은 해당 내용을 고려하지 않은 상태에서 공사 일정, 계약 등을 진행하고 있으므로 사업 추진에 어려움이 예상된다는 점에서 개정 시 시행 후 사업계획승인을 받은 사업부터 적용하도록 할 필요가 있다는 의견을 제출함.

대한주택건설협회는 시공 중 품질관리의 책임·의무는 공사 초기 단계부터 구조계산·설계도서 검토를 수행한 감리자에게 부여되는 것이 합당하고, 품질점검단의 점검에 따른 공사 중단으로 공기 지연이 초래될 수 있다는 이유로 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

6) 「주택법」 일부개정법률안(안태준의원 대표발의, 의안번호 제13173호) 부칙

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

3. 입주자의 요구가 없더라도 품질점검단 점검 결과를 공개할 사용검사권자의 의무(안 제48조의3제5항)

현행	개정안
제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① ~ 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)	제48조의3(품질점검단의 설치 및 운영 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ ----- ----- ----- ----- <u>입주자(입주예정자를 포함한다)가 확인할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개하여야-----.</u> ⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 품질점검단 점검결과 공개에 관한 적용례 : 개정규정은 시행 이후 사용검사권자가 품질점검단 점검결과를 제출받은 경우부터 적용	

현행법 제48조의3제5항에 따라 사용검사권자는 품질점검단으로부터 제출받은⁷⁾ 점검결과를 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하면서 입주자가 관련 자료의 공개를 요구하는 경우 이를 공개하여야 함.

개정안은 현행과 같이 사용검사권자가 품질점검단의 점검결과를 입주자의 요구가 없더라도 입주자(입주예정자 포함)가 확인할 수 있도록

7) 「주택법 시행규칙」

제20조의4(품질점검단의 점검절차 등) ⑤ 품질점검단은 품질점검을 실시한 후 점검 종료일부터 5일 이내에 점검결과를 시·도지사 및 사용검사권자에게 제출해야 한다.

대통령령으로 정하는 바에 따라 공개할 의무를 부과하려는 것임.

개별 요청 방식에서 상시 공개 방식으로 전환할 경우 입주자(입주예정자 포함)들의 알 권리를 강화하고 건설사들의 주택 시공 품질 향상을 촉진할 수 있는 효과가 기대된다는 점에서 개정안은 긍정적인 조치로 판단됨.

국토교통부는 시공 품질의 제고 및 입주자(입주예정자 포함)의 알 권리 보호를 위하여 품질점검단 점검 결과의 공개를 의무화하는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 개정 시 불필요한 집단민원 등으로 인한 준공 지연이 발생할 우려가 있으므로 신중한 검토가 필요하고, 악성민원 대응 가이드라인도 마련될 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576