



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 사전방문의 세부 절차 》

■ 김희정의원 대표발의(의안번호 제2207641호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유	1
III . 주요내용	2
IV . 검토의견	4
1. 사전방문의 세부 절차 규정(안 제48조의2)	4
2. 과태료 (안 제106조제2항제5호의2, 제3항제4호의2 및 제4호의3 신설)	11
3. 부칙	14

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김희정의원 등 27인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 20.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 21.

II. 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

록 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.

Ⅲ. 주요내용

가. 사전방문 주체의 범위를 ‘입주예정자’에서 ‘입주예정자 등 대통령령으로 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 제48조의2 제1항).

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).

IV. 검토의견

1. 사전방문의 세부 절차 규정(안 제48조의2)

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 규모의 공동주택의 경우에는 4일 이상) 입주예정자 등 대통령령으로 정하는 자가----- ----- ----- ----- . 이 경우 사전방문기간 중 1일 이상은 토요일 또는 일요일이 포함되도록 하고, 사전방문시간은 오전 9시부터 오후 6시까지로 한다.
<신설>	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 사전방문계획의 제출 및 통보는 사전방문기간 시작일 1개월 전까지 하여야 한다.
<신설>	③ 사업주체는 제2항에 따라 사전방문계획을 제출한 후에 대통령령으로

현행	개정안
<u><신 설></u> ② (생략) 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 하	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 연기 요청을 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. ⑤ (현행 제2항과 같음) ⑥ 제5항-----제7항----- ----- ----- ----- ----- -----.

현행	개정안
자 중 대통령령으로 정하는 중대한 하자는 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 사용검사를 받기 전까지 조치를 완료하여야 한다. ④ 제3항에도 불구하고 입주예정자가 요청한 사항이 하자가 아니라고 판단하는 사업주체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제49조제1항에 따른 사용검사를 하는 시장·군수·구청장(이하 “사용검사권자”라 한다)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.	----- ----- ----- -----. ⑦ 제6항----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----. ⑧ -----제6항----- -----제7항----- ----- ----- ----- -----. ⑨ (현행 제6항과 같음) ⑩ 제5항----- ----- ----- -----제9항----- ----- -----.

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.

「주택법 시행규칙」 제20조의2²⁾는 사전방문의 절차 및 방법 등에 관한 세부 사항으로서 사전방문의 2일 이상 실시, 사전방문계획의 수립·제출, 사전방문기간 시작일의 연기 등을 규정하고 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.

2) 「주택법 시행규칙」

제20조의2(사전방문의 절차 및 방법 등) ① 사업주체는 법 제48조의2제1항에 따른 사전방문(이하 “사전방문”이라 한다)을 주택공급계약에 따라 정한 입주지정기간 시작일 45일 전까지 2일 이상 실시해야 한다.

② 사업주체가 사전방문을 실시하려는 경우에는 사전방문기간 및 방법 등 사전방문에 필요한 사항을 포함한 사전방문계획을 수립하여 사용검사권자에게 제출하고, 입주예정자에게 그 내용을 서면(전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다. 이 경우 사전방문계획의 제출 및 통보는 사전방문기간 시작일 1개월 전까지 해야 한다.

③ 사업주체는 전유부분 및 공용부분(계단, 복도, 승강기 및 현관만 해당한다)이 설계도서에 맞게 시공되었음을 감리자로부터 확인받은 후에 사전방문을 실시해야 한다.

④ 제1항에도 불구하고 사업주체는 제2항에 따라 사용검사권자에게 사전방문계획을 제출한 후에 영 제53조의2제5항제1호 또는 제3호에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 사전방문기간 시작일을 15일의 범위에서 연기할 수 있다.

⑤ 사업주체는 제4항에 따라 사전방문기간 시작일을 연기하려는 경우에는 사전방문기간 시작일 10일 전까지 다음 각 호의 자료를 사용검사권자에게 제출하고 확인을 받아야 한다. 이 경우 확인을 받은 사업주체는 즉시 그 내용을 입주예정자에게 서면(전자문서를 포함한다)으로 알려야 한다.

1. 연기된 사전방문기간 시작일이 포함된 사전방문계획

2. 연기 사유를 객관적으로 증명할 수 있는 자료

⑥ 사업주체는 법 제48조의2제6항에 따른 표준양식을 참고하여 입주예정자에게 사전방문에 필요한 점검표를 제공해야 한다.

개정안은 국토교통부령의 내용을 법률로 상향하면서, ①입주예정자 외에 대통령령으로 정하는 자도 사전방문의 주체로 하고, ②대통령령으로 정하는 규모의 공동주택의 경우 사전방문을 4일 이상 하며(제1항 본문), ③사전방문은 1일 이상 토요일 또는 일요일을 포함하여 오전 9시부터 오후 6시까지 하도록 하고(제1항 단서), ④사용검사권자에게 제출하는 사전방문계획의 내용에 사전방문 안내문을 포함하며(제2항 전단), ⑤사전방문 연기요청 기한을 사전방문기간 시작일 10일 전(현행)에서 20일 전으로 앞당기면서(제3항 후단), ⑥사용검사권자가 해당 주택에 방문하여 연기 사유의 타당성을 검토하도록(제4항) 하는 내용을 추가하려는 것임.

개정안은 입주예정자가 전문가를 동반하여 사전방문할 근거를 마련하고, 입주예정자의 편의를 고려하여 사전방문 기간 및 시간을 조정하며, 사전방문 연기를 위한 사용검사권자의 현장방문을 통한 타당성 검토 절차를 추가함으로써 입주예정자의 원활한 사전방문 및 충분한 하자 점검 여건을 보장하여 주택 품질을 제고하고 입주예정자에 대한 보호를 강화하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 「주택법 시행규칙」에서 사전방문의 구체적인 절차와 방법 등을 이미 규정하고 있고 법률에 절차적인 사항까지 모두 규정할 경우 신속한 개정이 어려워 입주예정자 권익 보호를 위한 제도개선이

곤란할 우려가 있다는 점에서 개정안의 내용은 관련 업계의 추가적인 의견 수렴을 거쳐 「주택법 시행규칙」에 반영하는 것이 바람직하다는 의견을 제시함.

법무부도 입법 취지에는 공감하나 「행정규제기본법」 제4조제2항³⁾을 고려할 때 변화하는 규제환경에 유연하게 대응할 수 있도록 세부적인 사항은 하위법령에 위임하는 것이 바람직하다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 사전방문 주체(제1항 본문)와 관련하여 전문가 동반 시 전문가임의 증빙서류 및 확인 절차 마련이 필요하고, 4일 이상 사전방문을 실시할 공동주택(제1항 본문)의 규모와 관련하여 미분양 세대를 제외한 실 분양세대 수를 기준으로 할 필요가 있으며, 사전방문시간(제1항 단서)과 관련하여 방문시간 내에 사전점검이 완료되어야 한다는 조건을 명시할 필요⁴⁾가 있다는 수정의견과 함께,

사전방문 연기에 대한 타당성 검토(제4항)와 관련하여 이미 하위법령에 규정된 사항을 상향 입법할 경우 행정적 유연성이 저하될 수 있고,

3) 「행정규제기본법」

제4조(규제 법정주의) ② 규제는 법률에 직접 규정하되, 규제의 세부적인 내용은 법률 또는 상위 법령(上位法令)에서 구체적으로 범위를 정하여 위임한 바에 따라 대통령령·총리령·부령 또는 조례·규칙으로 정할 수 있다. 다만, 법령에서 전문적·기술적 사항이나 경미한 사항으로서 업무의 성질상 위임이 불가피한 사항에 관하여 구체적으로 범위를 정하여 위임한 경우에는 고시 등으로 정할 수 있다.

4) 개정안에 따르면 오후 5시 59분에도 사전방문을 위한 입장이 가능하여 과도한 초과근무 및 추가 비용이 발생할 수 있음.

타당성 검토에 관한 기간·기준 등이 정해지지 않아 준공지연을 유발할 우려가 있다는 점에서 삭제할 필요가 있다는 의견을 제출함.

2. 과태료(안 제106조 제2항 제5호의2, 제3항 제4호의2 및 제4호의3 신설)

현행	개정안
제106조(과태료) ① (생략)	제106조(과태료) ① (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
<신설>	5의2. 제48조의2제1항 후단을 위반하여 사전방문기간 또는 사전방문시간을 지키지 아니하고 사전방문을 실시하게 한 자
6. (생략)	6. (현행과 같음)
③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.	③ ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
<신설>	4의2. 제48조의2제2항을 위반하여 사전방문계획을 사용검사권자에게 제출하지 아니하거나 입주예정자에게 알리지 아니한 자
<신설>	4의3. 제48조의2제4항을 위반하여 사전방문기간 시작일의 연기 결정내용을 입주예정자에게 알리지 아니한 자
4의2. 제48조의2제3항을 위반하여 보수공사 등의 조치를 하지 아니한 자	4의4. 제48조의2제6항----- ----- --

현행	개정안
4의3. 제48조의2제5항을 위반하여 조치결과 등을 입주예정자 및 사 용검사권자에게 알리지 아니한 자 4의4. · 4의5. (생략) 5. ~ 7. (생략) ④ · ⑤ (생략)	4의5. 제48조의2제8항----- ----- ----- 4의6. · 4의7. (현행 제4호의4 및 제4 호의5와 같음) 5. ~ 7. (현행과 같음) ④ · ⑤ (현행과 같음)

개정안은 안 제48조의2제1항 후단⁵⁾을 위반하여 사전방문기간 또는 사전방문 시간을 지키지 않고 사전방문을 실시하게 한 자에게 1천만원 이하의 과태료를 부과하고(안 제106조제2항제5호의2),

안 제48조의2제2항⁶⁾을 위반하여 사전방문계획을 사용검사권자에게 제출하지 아니하거나 입주예정자에게 알리지 아니한 자와 안 제48조의2 제4항⁷⁾을 위반하여 사전방문기간 시작일의 연기 결정 내용을 입주예정

5) 「주택법」 일부개정법률안(김희정의원 대표발의)

제48조의2(사전방문 등) ① 사업주체는 제49조제1항에 따른 사용검사를 받기 전에 2일 이상(국토교통부령으로 정하는 규모의 공동주택의 경우에는 4일 이상) 입주예정자 등 대통령령으로 정하는 자가 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검(이하 “사전방문”이라 한다)할 수 있게 하여야 한다. 사전방문기간 중 1일 이상은 토요일 또는 일요일이 포함되도록 하고, 사전방문시간은 오전 9시부터 오후 6시까지로 한다.

6) 「주택법」 일부개정법률안(김희정의원 대표발의)

제48조의2(사전방문 등) 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 사전방문계획의 제출 및 통보는 사전방문기간 시작일 1개월 전까지 하여야 한다.

7) 「주택법」 일부개정법률안(김희정의원 대표발의)

제48조의2(사전방문 등) 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.

자에게 알리지 아니한 자에게 500만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임(안 제106조제3항제4호의2 및 제4호의3 신설).

개정안은 안 제48조의2에 따른 사전방문 절차의 이행을 간접적으로 강제하여 입주예정자의 사전방문 편의를 제고하고 충분한 하자 점검이 이루어질 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 개정안의 내용은 현행과 같이 하위법령에 위임하는 방향이 바람직하다는 점에서 과태료 규정도 삭제할 필요가 있다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 원활한 공사진행을 위하여 일정 조정이 불가피할 수 있는데도 사전방문 일정 미준수에 과태료를 부과할 경우 현장의 운영 부담을 가중시키는 규제가 될 수 있다는 점에서 과태료 조항을 삭제할 필요가 있다는 의견을 제출함.

3. 부칙

개 정 안
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.

개정법률은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행하되(부칙 제1조), 그 시행 전에 사업계획승인을 받고 사용검사를 신청하기 전인 사업주체에도 적용하되, 시행일 이전에 입주자 모집공고에 따라 사전방문을 완료했거나 진행 중인 경우는 제외됨(부칙 제2조).

한국주택협회는 적용례(부칙 제2조)와 관련하여 이미 사업계획승인을 받은 현장은 기존 법령을 기준으로 공사 및 계약 일정이 진행되고 있어 소급 적용 시 사업추진에 어려움을 겪을 수 있다는 점에서 ‘개정규정의 시행 이후 사업계획승인을 받는 사업부터’ 적용하는 것으로 수정할 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576