

## 주택법 일부개정법률안 (임호선의원 대표발의)

|          |       |
|----------|-------|
| 의안<br>번호 | 11623 |
|----------|-------|

발의연월일 : 2025. 7. 22.

발 의 자 : 임호선 · 이연희 · 조계원

이재정 · 임미애 · 김문수

이상식 · 정준호 · 최혁진

정춘생 의원(10인)

### 제안이유 및 주요내용

현행 「공동주택관리법」에서는 공동주택의 입주자들이 자치 의결기구인 입주자대표회의를 구성·운영하여 관리비 집행의 승인과 같은 공동주택의 관리에 관한 주요사항을 결정하고, 사업주체에게 하자보수를 청구할 수 있도록 하고 있음.

그런데, 입주자대표회의가 구성되기 전까지 입주예정자들이 단체를 조직하여 주택의 시공상태를 확인하고, 입주예정자들의 의견을 모아 시공사와 협의를 진행하는 경우가 발생함에도 불구하고, 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 규정하고 있는 현행법에서 입주예정자 단체에 대한 근거가 미비하여 입주예정자들의 집합적인 의사 표현에 제약이 있다는 지적이 제기되고 있음.

특히 최근 발생한 주차장 붕괴사고나 준공일정 지연 등 입주예정자들의 권익과 직결된 사안이 발생하고 있음에도 계약의 당사자인 입주

예정자들이 개별적인 접촉이나 온라인 카페 등 임의단체로 대응할 수 밖에 없어 권리보호가 충분하지 못하다는 단점이 있음.

이에 입주예정자가 입주예정자대표회의를 구성·운영할 수 있는 근거를 마련함으로써 법률적 지위를 가진 입주예정자 단체를 통하여 입주예정자의 권리 강화에 이바지하려는 것임(안 제85조의2 신설).

## 주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제85조의2를 다음과 같이 신설한다.

- 제85조의2(입주예정자대표회의의 구성 등) ① 입주예정자는 공동주택의 시공 과정에서 주요사항을 결정하기 위하여 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 입주자대표회의를 구성하기 전까지 입주예정자의 대표회의(이하 “입주예정자대표회의”라 한다)를 구성하여 운영할 수 있다.
- ② 입주예정자대표회의는 입주예정자의 과반수의 동의를 얻어 입주예정자 10명 이내로 구성한다.
- ③ 입주예정자대표회의에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 임원을 둔다.
- ④ 입주예정자대표회의는 「공동주택관리법」 제19조에 따라 입주자대표회의의 구성에 관하여 신고하는 날에 해산된 것으로 본다.
- ⑤ 입주예정자대표회의 임원의 선출이나 해임 방법 등 입주예정자대표회의의 구성 및 운영에 필요한 사항, 입주예정자대표회의 규약 등 입주예정자대표회의의 의결사항 및 의결 방법은 대통령령으로 정한다.

## 부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

| 현        행            | 개        정        안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>&lt;신    설&gt;</u> | <p><u>제85조의2(입주예정자대표회의의 구성 등) ① 입주예정자는 공동주택의 시공 과정에서 주요 사항을 결정하기 위하여 「공동주택관리법」 제11조제2항에 따라 입주자대표회의를 구성하기 전까지 입주예정자의 대표회의(이하 “입주예정자대표회의”라 한다)를 구성하여 운영할 수 있다.</u></p> <p><u>② 입주예정자대표회의는 입주예정자의 과반수의 동의를 얻어 입주예정자 10명 이내로 구성한다.</u></p> <p><u>③ 입주예정자대표회의에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 임원을 둔다.</u></p> <p><u>④ 입주예정자대표회의는 「공동주택관리법」 제19조에 따라 입주자대표회의의 구성에 관하여 신고하는 날에 해산된 것으로 본다.</u></p> <p><u>⑤ 입주예정자대표회의 임원의</u></p> |

선출이나 해임 방법 등 입주예  
정자대표회의의 구성 및 운영  
에 필요한 사항, 입주예정자대  
표회의 규약 등 입주예정자대  
표회의의 의결사항 및 의결 방  
법은 대통령령으로 정한다.