

입법동향

Korea
Research
Institute for
Construction
Policy



입법동향

□ 「공동주택관리법」상 하자분쟁조정위원회의 ‘재정기능 신설’(장경태, 강훈식 의원 등 복수 발의)

① 제안이유 및 주요 내용

- 최근 공동주택 시공결함에 대한 관리 강화로 주요 구조부의 시공품질은 다소 개선되고 있으나, 입주자의 주거생활과 직결되는 도배·타일·주방기구공사 등 마감공사의 하자는 여전히 높은 수준임.
- 이와 관련하여 사업주체와 입주자 간 하자담보책임 및 하자보수에 대한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부에 하자분쟁조정위원회를 두고 있으나, 한 쪽 당사자가 조정을 거부할 경우 하자분쟁이 장기화됨에 따라 신속한 권리구제에 어려움이 있어 실효성 있는 대책마련이 절실한 상황임.
- 이에 하자관리체계를 구축하기 위하여 관리주체가 하자청구내역을 의무적으로 보관하고, 하자분쟁조정위원회가 하자판정 결정을 지방자치단체와 공유할 수 있도록 하며, 하자분쟁조정위원회에 조정제도보다 신속한 권리구제가 가능한 재정(裁定)기능을 신설하는 등 하자 분쟁을 신속히 해결할 수 있는 기반을 마련함으로써 입주자의 권리가 적극적으로 보호될 수 있도록 하려는 것임.

② 주요 내용

- 사업주체가 청구된 하자를 보수 또는 하자에 대한 손해배상책임을 지거나 보증기관 등이 하자보수보증금을 예치·사용하기 위하여 하자보수를 조사 또는 비용을 산정할 경우 그 기준은 하자분쟁위원회에 적용되는 주택품질 및 하자판정기준을 준용하도록 함(안 제37조제3항 및 제38조제4항 신설).
- 하자보수청구에 관하여 입주자 등을 대행하는 관리주체는 하자보수청구 서류 등을 보관하고, 입주자 등이 그 서류 등의 제공을 요구하는 경우 이를 제공하도록 함(안 제38조의2 신설).
- 하자분쟁조정위원회에 조정보다 신속한 권리구제가 가능한 재정기능을 신설하고, 재정을 전문적으로 다루는 분과위원회를 두도록 함(안 제39조제2항, 제44조의2 신설).
- 하자 여부 판정 결과에 따라 하자를 보수한 사업주체는 그 결과를 등록하고, 하자분쟁조정위원회는 사업주체가 등록한 하자 보수 결과 등을 시장·군수·구청장에게 통보할 수 있도록 함(안 제43조제3항 및 제9항).

현행	개정안	수정안
<p>제39조(하자심사·분쟁조정위원회 설치 등) ① 제36조부터 제38조까지에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 제2항의 사무를 심사·조정 및 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회(이하 “하자분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.</p> <p>②~③ (생략)</p> <p>④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제39조(하자심사·분쟁조정·재정위원회의 설치 등) ① ----- ----- -----재정 및 관장----- -----</p> <p>하자심사·분쟁조정·재정위원회를 둔다.</p> <p>②~③ (생략)</p> <p>④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 주택품질 및 하자판정에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ----- ----- -----관장----- -----</p> <p>하자심사·분쟁조정위원회 ----- -----</p> <p>②~③ (생략)</p> <p>④ ----- ----- -----</p> <p>하자판정에----- -----</p>
<p><신설></p>	<p>제44조의2(재정) ① 하자분쟁조정위원회는 재정을 위하여 신문(審問)의 기일을 정하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자에게 의견을 진술하게 하여야 한다.</p> <p>②~③ (생략)</p> <p>④ 재정을 다루는 분과위원회는 재정신청된 사건을 분쟁조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 분쟁조정을 다루는 분과위원회에 송부하여 조정하게 할 수 있다.</p> <p>⑤~⑥ (생략)</p> <p>⑦ <u>하자분쟁조정위원회가 재정을 한 경우 재정문서의 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽 또는 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 공동주택의 하자담보책임을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송을 취하한 경우에는 그 재정문서는 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항은 그러하지 아니하다.</u></p>	<p>제44조의2(분쟁재정) ① ----- -----분쟁의 재정을----- ----- -----</p> <p>②~③ (개정안과 같음)</p> <p>④ 분쟁재정을 ----- -----</p> <p>⑤·⑥ (개정안과 같음)</p> <p>⑦ 제6항에 따른 재정문서는 그 ----- -----</p> <p>----- -----한쪽----- -----</p> <p>----- -----소송을 제기하지----- -----</p> <p>----- -----경우----- -----</p>