

공동주택관리법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2026. 4.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 5월 8일, 권영진의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 5월 9일

다. 상정 및 의결일자:

제428회 국회(임시회)

제2차 국토교통위원회(2025. 8. 21.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제433회 국회(임시회)

제1차 국토법안심사소위원회(2026. 3. 30.) 상정, 축조심사, 의결(수
정가결)

제1차 국토교통위원회(2026. 4. 1.) 상정, 소위심사보고, 찬반토론,
의결(수정가결)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 권영진의원)

「공동주택관리법」은 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등을 체계적이고 전문적으로 관리하고자 국토교통부에 하자심사·분쟁조정 위원회를 설치하고, 하자 조사의 방법 및 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준을 대통령령으로 정하도록 하고 있음. 현행 「공동주택관리법」은 법률의 제정 취지와는 달리 하자판정 기준에 관한 기준을 하자심사·분쟁조정위원회의 운영규정으로 정하여 규율함에 따라 적용대상이 분쟁조정으로 한정되어 하자관련 소송 실무에서 근거규범으로 적용되지 않아 이해관계의 대립 및 소송 등이 빈발하고 있어 현실을 반영한 제도개선이 필요하다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔음. 따라서, 하자 조사의 방법 및 기준 등이 하자심사분쟁조정위원회 뿐만 아니라 사업주체, 입주자, 관리단 등 모든 이해관계인에게 적용할 수 있도록 일반규정으로 전환할 필요가 있음. 이에 공동주택 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등을 대통령령으로 위임하고, 하자심사·분쟁조정위원회의 심사 및 조정을 위한 근거규정으로도 활용할 수 있도록 함(안 제37조제3항, 제39조제4항).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

현행법 제36조제4항에 따르면, “공동주택의 하자”는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말함.

그런데, 하자의 종류와 발생원인, 하자보수의 방법 등은 다양하여 공동주택에서 발생하는 하자에 대한 입주자대표회의등과 사업주체 사이의 분쟁이 계속되고 있음.

이러한 분쟁을 해결하기 위해 입주자대표회의등은 하자심사·분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)의 하자심사 또는 분쟁 조정·재정 제도를 이용할 수 있지만, 입주자대표회의 또는 사업주체가 조정위원회의 결정에 불복하는 경우 등에는 법원의 판결로 분쟁을 해결하여야 함.

국토교통부는 공동주택의 하자에 관한 분쟁을 조정위원회에서 신속하고 공정하게 처리하기 위하여 2014년 1월 국토교통부고시인 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 방법 및 하자판정기준(이하 “하자판정기준”이라 함)」을 제정하고 ‘하자 여부 판정, 하자조사 방법 및 하자보수비용 산정’에 관한 기준을 정하였음.

그런데 법원은 「하자판정기준」이 조정위원회의 내부 기준이므로 하자판정의 기준으로서 대외적 구속력이 있다고 보기 어렵다는 입장으로, 법원은 2016년 서울중앙지방법원에서 마련한 “건설감정실무”를 주된 근거로 하여 하자의 발생 여부 및 보수비용 등을 산정하고 있음.

다만 “건설감정실무”는 훈령·예규 등과 달리 재검토기한이 마련되어 있지 않다는 지적이 있는바, 개정안은 국토교통부 고시로서 행정조직 내부에서만 효력이 있는 「하자판정기준」을 대외적인 구속력이 있는 법규명령(대통령령)으로 전환하려는 것으로, 하자 관련 소송에서 명확한 기준을 제시함으로써 입주민과 사업주체 사이의 하자 갈등 감소와 공동주택 관리의 법적 안정성을 강화할 수 있는 효과가 있을 것으로 보임.

한편, 안 제37조제3항은 “하자판정에 관한 기준”을 삭제하고 “하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등”을 대통령령으로 위임하고 있으므로, 안 제38조제4항의 하자판정에 관한 기준은 “안 제37조제3항을 준용”하도록 하는 것이 법체계상 명확할 것으로 보이는바, 해당 자구를 정비할 필요가 있을 것으로 보임.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장: 이종욱의원)

안 제37조제3항은 “하자판정에 관한 기준”을 삭제하고 “하자의 조사 방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등”을 대통령령으로 위임하고 있으므로, 안 제38조제4항의 하자판정에 관한 기준은 안 제37조제3항을 “준용”하도록 하는 것이 법체계상 명확함에 따라 자구를 정비함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

수정가결

8. 법제사법위원회 체계·자구심사 내용

체계·자구심사를 거쳤음.

[붙임] 1. 공동주택관리법 일부개정법률안에 대한 수정안

2. 공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2026. 4.

제 안 자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

안 제37조제3항은 “하자판정에 관한 기준”을 삭제하고 “하자의 조사 방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등”을 대통령령으로 위임하고 있으므로, 안 제38조제4항의 하자판정에 관한 기준은 안 제37조제3항을 “준용”하도록 하는 것이 법체계상 명확함에 따라 경미한 자구 정비를 하려는 것임.

공동주택관리법 일부개정법률안에 대한 수정안

공동주택관리법 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제39조제4항 중 “제37조제3항의 기준을 따른다”를 “제37조제3항을 준용한다”로 한다.

수정안조문대비표

현행	개정안	수정안
제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (생략) ④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 <u>대통령령으로 정한다.</u>	제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제37조제3항의 기준을 따른다.</u>	제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (개정안과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제37조제3항을 준용한다.</u>

법률 제 호

공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제37조제3항 중 “제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 준용할 수 있다”를 “대통령령으로 정한다”로 한다.

제39조제4항 중 “대통령령으로 정한다”를 “제37조제3항을 준용한다”로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제37조(하자보수 등) ①·② (생략)	제37조(하자보수 등) ①·② (현행과 같음)
③ 제1항에 따라 청구된 하자의 보수와 제2항에 따른 손해배상책임을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 <u>제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 준용할 수 있다.</u>	③ ----- ----- ----- ----- ----- <u>대통령령으로 정한다.</u>
④·⑤ (생략)	④·⑤ (현행과 같음)
제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (생략)	제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 <u>대통령령으로 정한다.</u>	④ ----- ----- ----- ----- ----- <u>제37조제3항을 준용한다.</u>