



제426회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈하자심사·분쟁조정위원회의 하자판정에 대한 이의신청 규정 신설〉

■ 김정재의원 대표발의(의안번호 제6046호)

2025. 7

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	3
3. 관계기관 의견	10
※ 참고자료	13
하자심사위원회의 하자심사 절차	13

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 김정재의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2024. 11. 29.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 2.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법상 집합건물에 대한 분쟁은 집합건물분쟁조정위원회를 통하여 심의·조정되고 있고, 특별히 하자에 관한 분쟁에 있어서는 조정위원회가 공동주택관리법상의 국토부 산하 하자심사분쟁조정위원회에 하자의 판정을 요청할 수 있도록 규정되어 있음.

그런데 공동주택관리법에 따르면 당사자는 하자심사분쟁조정위원회의 하자판정결과에 대해 이의신청이 가능하나, 현행법에서는 조정위원회를 통해 하자판정 요청을 하므로 당사자는 이의신청을 할 수 없음. 이의신청 규정도 마련되어 있지 아니함.

이에 공동주택관리법의 적용을 받지 아니하는 집합건물에 관해 하자심사분쟁조정위원회의 하자판정에 당사자가 이의가 있는 경우 조정위원회를 거쳐 이의신청을 할 수 있도록 현행법을 개정하여 하자를 둘러싼 갈등의 해결을 보다 용이하게 하려는 취지임(안 제52조의10제4항 및 제5항 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)의 요청에 따른 「공동주택관리법」상 하자심사·분쟁조정위원회(이하 “하자심사위원회”라 함)의 하자판정에 대하여 당사자가 이의가 있는 경우, 그 결과를 송달·통보받은 날부터 30일 이내에 조정위원회에 이의신청서를 제출하도록 하고, 이의를 접수한 조정위원회는 접수한 날부터 10일 이내에 하자심사위원회에 이의신청을 하도록 함으로써, 하자심사위원회의 하자판정에 대한 이의신청 제도를 도입하려는 것임(안 제52조의10제4항 및 제5항 신설).

현행	개정안
제52조의10(하자 등의 감정) ① (생략)	제52조의10(하자 등의 감정) ① (현행과 같음)
② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다.	② ----- ----- ----- <u>분쟁조정위원회(이하 이 조에서 “하자심사위원회”라 한다)</u> ----- ---
③ (생략)	③ (현행과 같음)
<신설>	④ 제2항의 요청에 따른 하자심사위원회의 하자판정에 이의가 있는 당사자는 그 결과를 송달·통보받은

<신 설>	<u>날부터 30일 이내에 조정위원회에</u> <u>이의신청서를 제출하여야 한다. 제출</u> <u>의 절차와 첨부서류 등은 「공동주</u> <u>택관리법」 제43조제4항에 정하는</u> <u>바에 따른다.</u> <u>⑤ 당사자로부터 제4항에 따라 이의</u> <u>를 접수한 조정위원회는 접수일로부터</u> <u>10일 이내에 하자심사위원회에</u> <u>이의신청을 하여야 한다. 조정위원회</u> <u>가 당사자로부터 이의를 접수한 날</u> <u>부터 10일 이내에 이의신청을 한 때</u> <u>에는 「공동주택관리법」 제43조제4</u> <u>항의 이의신청기간을 준수한 것으로</u> <u>본다.</u>
--------------------	--

2. 개정안에 대한 검토

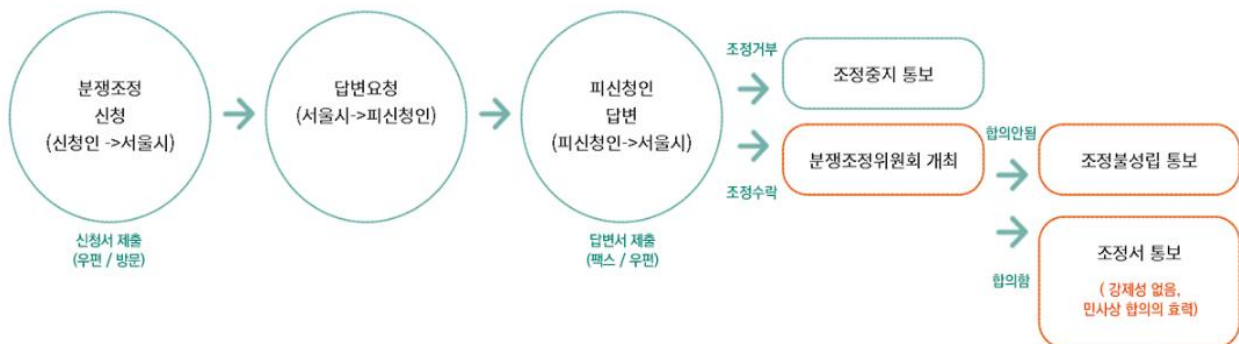
현행법은 집합건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에 조정위원회를 두도록 하고, 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 건물의 하자, 공용부분의 보존·관리 또는 변경, 관리비의 징수·관리 및 사용 등에 관한 분쟁을 심의·조정하도록 하고 있으며¹⁾, 조정위원회에서 조정이 이루

- 1) 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」 제52조의2(집합건물분쟁조정위원회) ① 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.
- ② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 “집합건물분쟁”이라 한다)을 심의·조정한다.
1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.
 2. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁

어지면 민사상 합의의 효력을 부여하고 있음²⁾

이러한 조정위원회는 많은 비용과 시간이 소모되는 소송 대신 당사자 간의 이견을 조정함으로써 집합건물의 분쟁을 해결하는 데 도움을 주고 있음.

< 집합건물분쟁조정위원회 조정절차³⁾ >



- 조정절차 진행기간은 신청일로부터 60일 이내(근무일 기준이므로 실제 약 3개월 이내), 30일 범위 내 한 차례 연장 가능
- 하자판정 사건의 경우, 하자판정에 소요되는 기간은 서울시 조정기간에 산입하지 않음

3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
 4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
 5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁
 6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁
 - 6의2. 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁
 7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제16조(집합건물분쟁조정위원회의 심의·조정사항) 법 제52조의2제2항제7호에서 “대통령령으로 정한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.
1. 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
 2. 규약에서 정한 전유부분의 사용방법에 관한 분쟁
 3. 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
 4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 분쟁
 5. 그 밖에 법 제52조의2제1항에 따른 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제52조의9(조정지 효력) ① 당사자가 제52조의6제5항에 따라 조정안을 수락하면 조정위원회는 지체 없이 조정서 3부를 작성하여 위원장 및 각 당사자로 하여금 조정서에 서명날인하게 하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.
- 3) 서울특별시 집합건물통합정보마당, <https://openab.seoul.go.kr/>

특히, 조정위원회의 심의·조정 사항에 해당하는 분쟁 중 건물의 하자에 관한 분쟁의 경우 당사자의 신청 또는 당사자와 협의하여 조정위원회가 「공동주택관리법」상 하자심사위원회에 하자판정⁴⁾을 요청할 수 있도록 하고 있는데⁵⁾, 이는 하자에 관한 분쟁에 하자심사위원회의 하자에 관한 전문성을 이용할 수 있도록 하려는 것으로 보임.

「공동주택관리법」은 공동주택의 하자 여부 판정을 하자심사위원회의 사무로 규정하고 있고 하자 여부 판정 결과에 대해서 이의가 있는 자는 이의를 신청⁶⁾할 수 있다고 규정하고 있으나, 현행법상 조정위원회가 하자심사위원회에 요청한 하자판정 결과에 대해서는 의뢰한

4) 「공동주택관리법」 제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① 제36조부터 제38조까지에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 제2항의 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회(이하 “하자분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 하자분쟁조정위원회의 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 하자 여부 판정

2. 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관(이하 “사업주체등”이라 한다)과 입주자대표회의등·임차인등 간의 분쟁의 조정 및 재정

3. 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자·감리자 및 「건설산업기본법」 제2조제13호·제14호에 따른 수급인·하수급인 간에 발생하는 분쟁의 조정 및 재정

4. 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

③ 하자분쟁조정위원회에 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정(이하 “조정등”이라 한다)을 신청하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청서를 제출하여야 한다.

④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

5) 또한, 하자감정전문기관 등에 하자감정 등을 요청할 수 있음.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제52조의10(하자 등의 감정) ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할 수 있다.

② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「공동주택관리법」 제39조에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다.

6) 「공동주택관리법」 제43조(하자심사 등) ② 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

④ 제2항의 하자 여부 판정 결과에 대하여 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내에 제48조제1항에 따른 안전진단전문기관 또는 대통령령으로 정하는 관계 전문가가 작성한 의견서를 첨부하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이의신청을 할 수 있다.

당사자의 이의신청 절차가 없어 현행법에 조정위원회의 요청에 따른 하자심사위원회의 하자판정에 대한 이의신청 절차를 구체적으로 규정함으로써 당사자의 권익을 보호할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 개정안은 조정위원회의 요청에 따른 하자심사위원회의 하자판정에 대하여 당사자가 이의가 있는 경우, 그 결과를 송달·통보받은 날부터 30일 이내에 조정위원회에 이의신청서를 제출하도록 하고, 이의를 접수한 조정위원회는 접수한 날부터 10일 이내에 하자심사위원회에 이의신청을 하도록 하는 이의신청 절차를 규정하여 집합건물의 하자 여부에 대한 분쟁조정을 신청한 당사자의 권리를 보호하려는 것으로 보임.

「공동주택관리법」상 하자심사위원회는 공동주택⁷⁾의 하자 여부 판정, 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 분쟁의 조정 및 재정, 하자의 책임범위 등에 대한 분쟁의 조정 및 재정 등의 사무를 담당하고 있으며, 이 중 하자 여부 판정의 결과에 대해서는 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내에 이의신청할 수 있도록 하고, 이를 최초 하자 여부 판정을 의결한 분과위원회가 아닌 다른 분과위원회에서 심의하도록 하는 등 해당 판정에 대한 불복절차를 규정하고 있음.

7) 「공동주택관리법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “공동주택”이란 다음 각 목의 주택 및 시설을 말한다. 이 경우 일반인에게 분양되는 복리시설은 제외한다.

가. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택

나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물

다. 「주택법」 제2조제13호에 따른 부대시설 및 같은 조 제14호에 따른 복리시설

< 「공동주택관리법」 상 하자심사위원회의 하자 여부 판정에 대한 이의신청 >

- 하자 여부 판정 결과에 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내에 이의신청
- 안전진단기관 또는 관계 전문가가 작성한 의견서와 그 기관의 사업자등록증을 첨부
- 하자 여부 판정을 의결한 분과위원회가 아닌 다른 분과위원회에서 재심의
- 전유부분 60일, 공용부분 90일 내 그 절차를 완료. 다만, 1회에 한하여 30일 이내에서 연장 가능, (흠결보정과 하자감정기간 제외)
- 당초의 판정을 변경하기 위하여는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 2/3 이상의 찬성으로 의결
- 출석위원 2/3이상이 찬성하지 아니한 경우에는 당초의 판정을 하자심사위원회의 최종 판정으로 봄

현행법에 따라 조정위원회가 하자심사위원회에 요청한 하자 여부의 판정은 「공동주택관리법」 상의 하자판정이 아니어서 「공동주택관리법」 상의 이의신청 대상이 아님⁸⁾.

이에 개정안과 같이 현행법에 하자심사위원회의 하자 여부 판정에 대한 이의절차 절차를 규정하게 되면, 공동주택이 아닌 집합건물의 하자에 대한 분쟁 당사자들도 하자심사위원회의 하자 여부 판정에 대하여 이의신청 심사를 받을 수 있게 되어 집합건물의 하자에 대한 분쟁 해결에 일정 부분 도움이 될 수 있을 것으로 보여짐.

다만, 하자심사위원회의 공동주택에 대한 하자 여부 판정은 처분적 성격을 가지나 현행법상 집합건물에 따른 하자 여부 판정은 사실조사로 그 성격이 다르다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

우선, 「공동주택관리법」 상 하자심사위원회의 하자 여부 판정 결과

8) 하자심사위원회는 조정위원회의 요청에 의한 하자 여부 판정에 대하여 이의신청이 제출되면 해당 사항을 각하하고 있음.

는 당사자들의 권리와 의무에 영향을 미치는 행위이기⁹⁾ 해당 법률에서는 당사자의 권리구제를 위한 시정절차로서 이의신청 절차를 마련한 것임.

즉, 「공동주택관리법」은 하자심사위원회가 하자 여부를 판정한 때, 판정서에 하자 보수 기간을 명시하면 사업주체는 그 기간 안에 하자를 보수하고, 그 결과를 지체 없이 하자심사위원회에 통보할 의무가 부여¹⁰⁾되며, 판정받은 하자를 보수하지 아니할 때에는 1천만원 이하의

9) 2019구합76283 하자판정처분 취소청구의 소

… 피고는 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 하자여부 판정 사무를 위하여 국토교통부 산하에 설치되었다(법 제39조 제1항, 2항). 법은 하자심사를 신청하려는 자에게 신청권을 보장하고 있고(법 제39조 제3항), 피고는 하자 여부를 판정하여 판정서를 당사자에게 송달한다(법 제43조 제2항). 만약 하자에 해당하는 것으로 판정이 되면, 사업주체등은 판정서에서 정한 보수기한(판정서 송달일로부터 60일 이내) 안에 하자를 보수하여야 하고(법 제43조 제3항, 시행령 제57조 제1항, 제2항), 보수결과를 지체 없이 하자관리정보시스템에 등록하여야 한다(시행령 제57조 제3항). 만약 사업주체가 위 하자보수의무를 이행하지 않으면 10,000,000원 이하의 과태료가 부과된다(법 제102조 제2항 제5호). 피고의 하자 판정은 신청인의 하자심사신청 사항이 하자에 해당한다는 내용으로 결국 원고에게 구체적인 기한을 정한 하자보수 의무를 부여하는 것이고, 이는 법령의 수권에 따른 피고의 사무로서 행해진 것이다. 원고는 위 의무를 기한 내에 이행하지 않는 경우 과태료 부과 대상이 될 위험에 놓이게 되고, 하자 판정으로 인해 장차 공동주택의 여러 이해관계인과 각종 분쟁이 이어질 염려가 있다. 따라서 하자 판정이 이루어진 단계에서 당사자로 하여금 미리 그 적법성을 다투어 법적 불안을 해소할 수 있도록 하는 것이 분쟁을 조기에 근본적으로 해결할 수 있게 하는 것이 되어 법치행정의 원리에 부합한다(대법원 2011. 3. 10. 선고 2009두23617, 23624 판결, 대법원 2011. 6. 10. 선고 2010두7321 판결 등 참조). 피고의 하자 판정은 항고소송의 대상이 된다고 보는 것이 옳다 …

- 10) 「공동주택관리법」 제43조(하자심사 등) ① 제42조제3항에 따라 하자 여부 판정을 하는 분과위원회는 하자의 정도에 비하여 그 보수의 비용이 과다하게 소요되어 사건을 제44조에 따른 분쟁조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하는 경우에는 신청인의 의견을 들어 대통령령으로 정하는 바에 따라 분쟁조정을 하는 분과위원회에 송부하여 해당 사건을 조정하게 할 수 있다. 이 경우 하자심사에 소요된 기간은 제45조제1항에 따른 기간 산정에서 제외한다.
- ② 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.
- ③ 사업주체는 제2항에 따라 하자 여부 판정서 정본을 송달받은 경우로서 하자가 있는 것으로 판정된 경우(제7항에 따라 하자 여부 판정 결과가 변경된 경우는 제외한다)에는 하자 여부 판정서에 따라 하자를 보수하고, 그 결과를 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 한다.
- ④ 제2항의 하자 여부 판정 결과에 대하여 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내에 제48조제1항에 따른 안전진단전문기관 또는 대통령령으로 정하는 관계 전문가가 작성한 의견서를 첨부하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이의신청을 할 수 있다.
- ⑤ 하자분쟁조정위원회는 제4항의 이의신청이 있는 경우에는 제2항의 하자 여부 판정을 의결한 분과위원회가 아닌 다른 분과위원회에서 해당 사건에 대하여 재심의를 하도록 하여야 한다. 이 경우 처리기간은 제45조제1항 및 제3항을 준용한다.

과태료 부과 대상이 됨¹¹⁾).

반면, 공동주택이 아닌 집합건물에 대한 하자판정은 현행법에 따라 조정위원회가 관련 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위해 활용하는 사실조사로 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 안전진단기관, 하자감정전문기관, 하자심사위원회 등을 선택하여 하자 감정 등을 할 수 있고, 조정위원회의 심의·조정이 하자심사위원회의 하자 여부 결정에 구속되지 않으며, 하자심사위원회의 하자판정에 대하여 직접적으로 강제할 수 있는 다른 수단이 규정되어 있지 않음.

또한, 현행법상 조정위원회는 당사자 사이의 분쟁을 심의·조정하기 위해 설치된 위원회로 당사자는 그에 따른 심의·조정의 결과인 조정안을 수락하지 않을 수도 있음¹²⁾.

⑥ 하자분쟁조정위원회는 이의신청 사건을 심리하기 위하여 필요한 경우에는 기일을 정하여 당사자 및 제4항의 의견서를 작성한 안전진단기관 또는 관계 전문가를 출석시켜 진술하게 하거나 입증자료 등을 제출하게 할 수 있다. 이 경우 안전진단기관 또는 관계 전문가는 이에 따라야 한다.

⑦ 제5항에 따른 재심의를 하는 분과위원회가 당초의 하자 여부 판정을 변경하기 위하여는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다. 이 경우 출석위원 3분의 2 이상이 찬성하지 아니한 경우에는 당초의 판정을 하자분쟁조정위원회의 최종 판정으로 본다.

⑧ 제7항에 따라 재심이가 확정된 경우에는 하자분쟁조정위원회는 재심의 결정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

⑨ 하자분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 시장·군수·구청장에게 통보할 수 있다.

1. 제3항에 따라 사업주체가 통보한 하자 보수 결과
2. 제3항에 따라 하자 보수 결과를 통보하지 아니한 사업주체의 현황

11) 「공동주택관리법」 제102조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

5. 제43조제3항에 따라 판정받은 하자를 보수하지 아니한 자

12) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제52조의6(조정절차) ① 조정위원회는 제52조의5제1항에 따른 조정신청을 받으면 같은 조 제2항에 따른 조정 불응 또는 같은 조 제3항에 따른 조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 조정 절차를 개시하여야 하며, 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야 한다.

② 조정위원회는 제1항의 기간 내에 조정을 마칠 수 없는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 분명히 밝혀 당사자에게 서면으로 통

따라서, 하자심사위원회의 하자 판정에 법적 구속력을 규정하고 있지 않은 현행법에 이에 대한 이의신청 절차를 마련하는 것이 법체계에 부합하는지에 대한 논의가 필요할 것으로 보임.

3. 관계기관 의견

법무부는 「공동주택관리법」의 경우, 하자심사위원회의 하자판정으로 당사자의 법률상 의무가 발생하고 불이행에 대한 제재가 따른다는 점에서 이의신청제도를 마련한 것으로 보이나, 조정위원회에서의 하자판정의 경우 사실조사 방법에 불과하고, 그 결과에 따라 당사자들에게 법률상 의무가 발생하는 것이 아니어서 각 제도에 차이가 있다는 점을 고려하면, 「공동주택관리법」상 하자판정에 대한 이의신청제도를 그대로 현행법에 도입하는 것이 적절한지 여부에 대한 충분한 검토한

지하여야 한다.

③ 조정위원회는 제1항에 따른 조정의 절차를 개시하기 전에 이해관계인 등의 의견을 들을 수 있다.

④ 조정위원회는 제1항에 따른 절차를 마쳤을 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 14일 이내에 조정안의 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 당사자가 그 기간 내에 조정안에 대한 수락 여부를 통보하지 아니한 경우에는 조정안을 수락한 것으로 본다.

제52조의8(조정중지 등) ① 조정위원회는 당사자가 제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라 조정안을 거부한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다.

② 조정위원회는 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 통보하여야 한다.

③ 조정위원회는 법원에 소송계속 중인 당사자 중 일방이 조정을 신청한 때에는 해당 조정 신청을 결정으로 각하하여야 한다.

필요하다는 입장이며, 또한, 제52조의10제1항13)에 대해서는 별도의 이의신청 절차 없이 조정위원회의 하자판정에 대해서만 이의신청 절차를 신설할 필요성 등을 추가로 검토할 필요가 있다는 의견임.

국토교통부는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 하자판정은 조정위원회가 심의·조정을 위해 진행하는 사실조사 방법에 불과하나, 하자심사위원회가 「공동주택관리법」에 따라 판정한 하자는 일정기간 내에 보수하여야 하며, 위반 시 과태료 부과 등 당사자의 권리와 의무에 법적 효력이 있으므로 내부적 시정절차 및 당사자의 권익구제를 위하여 이의신청 제도가 마련되어 있는바, 두 위원회에서 의 하자판정 결과는 법적 성격이 다르고, 안전진단기관 등의 감정결과에 대해서는 별도의 이의신청 절차를 규정하지 않고 하자심사위원회의 하자판정에 대해서만 해당 절차를 규정하는 것은 타당하지 않으며, 이의신청 절차가 필요하다면 공정한 분쟁해결을 위해 제3의 전문기관을 통해 검증하는 것이 타당할 것으로 판단된다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 「공동주택관리법」상 하자심사위원회의 판정은 당사자가 이의신청할 권리가 있으나, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 조정위원회가 하자심사위원회에 요청한 하자판정은 이의신

13) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제52조의10(하자 등의 감정) ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할 수 있다.

청이 불가하여 갈등 해소에 어려움이 있으므로 조정위원회의 요청에 따라 하자심사위원회가 비주택에 대한 하자를 판정한 경우에 대해서도 공동주택과 마찬가지로 이의신청이 가능하도록 제도 개선이 필요하다는 의견을 제시함.

【참고자료】	하자심사위원회의 하자심사 절차 ¹⁴⁾
--------	---------------------------------



14) 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 하자관리정보 시스템, www.adc.go.kr

문 의 처
02)6788-5064