



제434회국회(임시회)폐회중
제4차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《주택조합의 설명의무 등》

■ 김태호의원 대표발의(의안번호 제2217033호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 주택조합의 설명의무(안 제12조의2 신설 등)	3
2. 주택조합분쟁조정위원회 신설(안 제14조의5 및 제14조의6 신설)	11

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 김태호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 25.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 26.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 모집주체가 주택조합의 조합원을 모집하는 경우 분담금 등 각종 비용의 납부예정금액(이하 “분담금등”이라 함) 등을 포함한 계약서를 작성하여 이를 주택조합 가입 신청자에게 설명하고 해당 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인받도록 하고 있음.

그런데 분담금등은 주택조합 가입 후에도 사업추진 지연, 건설비 증가 등의 사유로 증액되는 경우가 많아 주택조합 가입 후 분담금등이 일정 비율 이상 증액되는 경우에는 이를 주택조합이 조합원에게 설명하도록 해야 한다는 의견이 있음.

덧붙여 현행법에는 부재한 주택조합의 사업추진 등과 관련된 다양한 분쟁에 대해 조정제도를 도입하여 신속한 분쟁의 해결이 필요하다는 견해도 있음.

이에 주택조합은 분담금등의 일정 비율 이상 변경 등 사업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우 이를 조합원에게 설명하도록 하며, 주택조합의 사업추진 등과 관련된 각종 분쟁을 조정할 수 있는 조정

제도를 마련하려는 것임(안 제12조의2, 제14조의5 및 제14조의6 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 주택조합의 설명의무(안 제12조의2 신설 등)

개정안은 주택조합이 분담금 증액 등 사업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우 조합원에게 설명하고, 서면으로 확인을 받아 교부하며, 그 사본을 5년간 보관하도록 하려는 것임.

현행	개정안
<u><신설></u>	<u>제12조의2(주택조합의 설명의무) ①</u> <u>주택조합은 분담금 등 각종 비용의 일정 비율 이상 증액 등 국토교통부령으로 정하는 사업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우 이를 조합원에게 알려야 한다.</u> <u>② 주택조합은 제1항에 따라 알린 내용을 조합원이 이해하였음을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 서면으로 확인을 받아 조합원에게 교부하여야 하며, 그 사본을 5년간 보관하여야 한다.</u>
<u>제106조(과태료) ① (생략)</u> ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	<u>제106조(과태료) ① (현행과 같음)</u> ② ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) <u>3의2. 제12조의2제1항에 따른 설명의무 또는 같은 조 제2항에 따른 확인 및 교부, 보관 의무를 위반</u>

현행	개정안
4. ~ 6. (생략) ③ ~ ⑤ (생략)	<u>한자</u> 4. ~ 6. (현행과 같음) ③ ~ ⑤ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 적용례 : 이 법 시행 후 제12조의2제1항에 따라 국토교통부령으로 정하는 사업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우부터 적용	

현행법 제11조의4는 모집주체가 주택조합의 조합원을 모집하는 경우 분담금 등 각종 비용의 납부예정금액 등을 포함한 계약서를 작성하여 이를 주택조합 가입 신청자에게 설명하고, 해당 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인을 받아 교부하고 그 사본을 5년간 보관하도록 하고 있음.¹⁾

1) 「주택법」

제11조의4(설명 의무) ① 모집주체는 제11조의3제8항 각 호의 사항을 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 설명하여야 한다.

② 모집주체는 제1항에 따라 설명한 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 서면으로 확인을 받아 주택조합 가입 신청자에게 교부하여야 하며, 그 사본을 5년간 보관하여야 한다.

제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에 따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.

⑧ 제1항에 따라 조합원을 모집하는 자(제11조의2제1항에 따라 조합원 모집 업무를 대행하는 자를 포함한다. 이하 "모집주체"라 한다)와 주택조합 가입 신청자는 다음 각 호의 사항이 포함된 주택조합 가입에 관한 계약서를 작성하여야 한다.

1. 주택조합의 사업개요
2. 조합원의 자격기준
3. 분담금 등 각종 비용의 납부예정금액, 납부시기 및 납부방법
4. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율
5. 조합원 탈퇴 및 환급의 방법, 시기 및 절차
6. 그 밖에 주택조합의 설립 및 운영에 관한 중요 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

그런데 분담금 등은 주택조합 가입 후에도 사업추진 지연, 건설비 증가 등의 사유로 증액되는 경우가 많아 주택조합 가입 후 분담금 등이 일정 비율 이상 증액되는 경우에는 이를 주택조합이 조합원에게 설명하도록 해야 한다는 의견이 제기되고 있음.

개정안은 주택조합이 분담금 등 사업추진과 관련된 중요한 변경이 있는 경우 조합원들에게 설명하고, 이를 서면으로 확인받아 교부하며, 그 사본을 5년간 보관하도록 하려는 것으로, 조합원들의 알 권리를 보장한다는 측면에서 타당한 취지로 보임.

다만, 다음과 같은 점을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

첫째, 현행법은 주택조합사업의 시행에 관한 각종 서류 및 자료에 대하여 인터넷 등에 공개하도록 의무화하고 있어 조합원이 필요할 경우 언제든지 열람할 수 있음(법 제12조제2항·제3항 및 시행령 제25조).²⁾

2) 「주택법」

제12조(실적보고 및 관련 자료의 공개) ② 주택조합의 발기인 또는 임원은 주택조합사업의 시행에 관한 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원이 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. 조합규약
2. 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
3. 설계자 등 용역업체 선정 계약서
4. 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
5. 사업시행계획서
6. 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 분기별 사업실적보고서
9. 제11조의2제4항에 따라 업무대행자가 제출한 실적보고서

즉 주택조합의 발기인 또는 임원은 주택조합사업의 시행에 관한 각종 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원이 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 하고, 조합원이 열람·복사를 요청하면 15일 이내에 그 요청에 따라야 하는데,

공개하도록 규정되어 있는 서류 및 자료를 구체적으로 살펴보면 ① 조합규약, ② 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서, ③ 설계자 등 용역업체 선정 계약서, ④ 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록, ⑤ 사업시행계획서, ⑥ 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서, ⑦ 회계감사보고서, ⑧ 분기별 사업실적보고서, ⑨ 업무대행자가 제출한 실적보고서, ⑩ 그 밖에 주택조합사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료로서 i) 연간 자금운용계획서, ii) 월별 자금 입출금 명세서, iii) 월별 공사진행 상황에 관한 서류, iv) 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료, v) 전

10. 그 밖에 주택조합사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료

③ 제2항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 주택조합사업의 시행에 관한 서류와 관련 자료를 조합원이 열람·복사 요청을 한 경우 주택조합의 발기인 또는 임원은 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담한다.

1. 조합원 명부

2. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권 확보 비율 등 토지 확보 관련 자료

「주택법 시행령」

제25조(자료의 공개) 법 제12조제2항제10호에서 “대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료”란 다음 각 호의 서류 및 자료를 말한다.

1. 연간 자금운용 계획서

2. 월별 자금 입출금 명세서

3. 월별 공사진행 상황에 관한 서류

4. 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료

5. 전체 조합원별 분담금 납부내역

6. 조합원별 추가 분담금 산출내역

제 조합원별 분담금 납부내역, vi) 조합원별 추가 분담금 산출내역 등임.

둘째, 예산안을 비롯하여 예산 외 조합원에게 부담이 될 계약, 사업비의 조합원별 분담 명세 확정 및 변경 등 중요 사항은 반드시 총회의 의결을 거치도록 규정하고 있고(시행령 제20조제3항 및 시행규칙 제7조제6항),³⁾ 국토교통부가 작성하여 배포한 「지역·직장주택조합 표준규약서」에 따르면 총회를 개최하는 경우 회의개최 14일 전부터 회의목적·안전·일시·장소 등을 조합사무소의 게시판에 게시하거나, 인터넷홈페이지 등을 통하여 공고하고, 각 조합원에게 회의개최 10일 전까지 등기우편으로 발송, 통지하도록 하고 있음(제22조제7항).⁴⁾

3) 「주택법 시행령」

제20조(주택조합의 설립인가 등) ① 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지(리모델링주택조합의 경우에는 해당 주택의 소재지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류

가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우

3) 조합원 전원이 자필로 연명(連名)한 조합규약

② 제1항제1호가목3)의 조합규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

9. 총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차

③ 제2항제9호에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.

「주택법 시행규칙」

제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ⑥ 영 제20조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 조합규약(영 제20조제2항 각 호의 사항만 해당한다)의 변경

2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법

3. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결

3의2. 법 제11조의2제1항에 따른 업무대행자(이하 “업무대행자”라 한다)의 선정·변경 및 업무대행계약의 체결

4. 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결

5. 조합임원의 선임 및 해임

6. 사업비의 조합원별 분담 명세 확정(리모델링주택조합의 경우 법 제68조제4항에 따른 안전진단 결과에 따라 구조설계의 변경이 필요한 경우 발생할 수 있는 추가 비용의 분담안을 포함한 다) 및 변경

7. 사업비의 세부항목별 사용계획이 포함된 예산안

8. 조합해산의 결의 및 해산시의 회계 보고

이와 같이 현행법령상 주택조합의 정보공개 의무와 총회 의결사항 규정을 통하여 이미 주택조합사업 관련 중요사항의 변경에 대하여는 조합원들의 총회 의결을 거쳐 결정한 후 이를 공개하고 있는 상황에서, 개정안과 같이 별도로 개별적인 서면 확인절차를 규정할 실익은 그리 높지 않아 보이고, 상당한 비용이 발생할 수 있어 조합원들의 부담이 될 수 있다는 점도 고려할 필요가 있다고 생각됨.

4) 「지역·직장주택조합 표준규약서」

제22조(총회의 설치) ① 조합에는 조합원 전원으로 구성되는 총회를 둔다.

② 총회는 창립총회, 정기총회, 임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다. 다만, 창립총회는 주택조합추진위원회 위원장, 발기인 등이 소집한다.

③ 정기총회는 매년 회계연도 종료 후 3개월 내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 대의원회 또는 이사회 의결로 일시를 변경할 수 있다.

④ 임시총회는 다음 각 호의 경우에 개최한다.

1. 조합장이 필요하다고 인정하는 경우
2. 재정조합원 1/5 이상이나 지적대의원 2/3 이상 또는 감사 전원으로부터 안전을 명시하여 서면에 의한 임시총회의 소집요구가 있을 경우

⑤ 제4항 제2호의 경우 조합장은 필요성 유무에 불구하고 1개월 이내에 임시총회를 개최하여야 한다. 이 경우 7일 이내에 조합장이 총회소집요구에 응하지 않을 경우에는 총회소집을 요구한 조합원, 대의원, 감사는 법원의 총회소집허가를 얻어 총회를 소집할 수 있다. 총회소집을 요구한 조합원, 대의원, 감사가 법원에 총회소집 허가 신청을 한 뒤에는 조합장은 같은 안전을 목적으로 한 총회를 소집할 수 없다.

⑥ 제2항부터 제4항까지에 따라 총회를 개최하는 경우에는 총회의 목적·안전·일시·장소 등에 관하여 미리 이사회의 의결을 거쳐야 한다.

⑦ 제2항부터 제5항까지에 따라 총회를 개최하는 경우에는 회의개최 14일전부터 회의목적·안전·일시·장소 등을 조합사무소의 게시판에 게시하거나, 인터넷홈페이지 등을 통하여 공고하여야 하며, 각 조합원에게는 회의개최 10일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하여 이사회의 의결로서 정한 경우에는 위 공고기간을 단축할 수 있으나, 최소한 7일 이상의 공고기간은 부여하여야 한다.

⑧ 「주택법」 제14조의2제1항에 따라 개최된 총회에서 해산이 결정되지 아니한 경우 조합은 해당 총회일로부터 1년이 경과하고 조합원 3분의 1 이상이 총회개최를 서면으로 요구하는 경우 해산 여부 의결을 위한 총회를 다시 개최하여야 한다. 다만, 사업계획승인을 받은 경우에는 그러하지 아니한다.

[표 1] 현행 주택조합 정보공개 및 총회 의결사항

정보공개 (법 제12조제2항, 시행령 제25조)	총회 의결사항 (시행령 제20조제3항, 시행규칙 제7조제6항)
1. 조합규약 2. 공동사업주체 선정 및 협약서 3. 용역업체 선정 계약서 4. 총회 및 이사회 등 의사록 5. 사업시행계획서 6. 주택조합사업 시행 관련 공문서 7. 회계감사 보고서 8. 분기별 사업실적 보고서 9. 업무대행자가 제출한 실적보고서 10. 그 밖에 관련 자료 - 연간 자금운용 계획서 - 월별 자금 입출금 명세서 - 월별 공사진행 상황에 관한 서류 - 주택의 분양신청 관련 서류 - 전체 조합원별 분담금 납부내역 - 조합원별 추가 분담금 산출내역	1. 조합규약 변경 2. 자금의 차입과 방법·이자율, 상환방법 3. 예산 외 조합원에게 부담이 될 계약 4. 업무대행자의 선정·변경 및 계약체결 5. 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결 6. 조합임원 선임 및 해임 7. 사업비의 조합원별 분담 명세 확정 및 변경 8. 사업비의 세부항목별 사용계획이 포함된 예산안 9. 조합해산의 결의 및 해산시 회계 보고

국토교통부는 조합원의 알 권리 보호를 위한 개정안의 취지에는 공감하나, 현행법상 이미 정보공개 의무나 총회 의결을 위한 책자발송·현장 설명 및 의결절차 등을 통해 중요 변경사항에 대한 정보전달과 동의과정이 이루어지는 상황에서, 별도의 개별적인 서면 확인절차를 규정하는 것은 제도의 실익이 낮고,

최소 수백명에 이르는 조합원에 대해 서면통지·확인서징구 등을 의무화 할 경우 막대한 인력과 비용소요가 발생하여 이는 운영비 증가로 이어져 조합원에게 추가분담금이 전가되는 결과가 초래되므로,

별도의 통지규정 신설보다는 현행 정보공개 및 총회의결 사항에 필요한
중요사항을 명확히 하는 것이 보다 바람직하다는 의견을 제시하였음.

2. 주택조합분쟁조정위원회 신설(안 제14조의5 및 제14조의6 신설)

개정안은 주택조합의 설립을 위한 준비 및 조합원 모집, 주택조합의 사업 추진 등으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 ‘주택조합분쟁조정위원회’를 둘 수 있는 근거를 마련하려는 것임.

현행	개정안
<신설>	<u>제14조의5(주택조합분쟁조정위원회의 구성 등) ① 주택조합의 설립을 위한 준비 및 조합원 모집, 주택조합의 사업 추진 등으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 특별자치시·특별자치도(관할 구역 안에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군·구(자치구를 말하며, 이하 “시·군·구”라 한다)에 주택조합분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둘 수 있다.</u> <u>② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.</u> <u>③ 조정위원회 위원은 주택건설사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.</u> <u>1. 해당 시·군·구에서 주택조합 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원</u> <u>2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람</u> <u>3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람</u> <u>4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람</u> <u>5. 그 밖에 주택건설 관련 분야에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도의 조례로 정하는 자</u>

현행	개정안
<신설>	④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다. 제14조의6(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 주택조합의 설립을 위한 준비 및 조합원 모집, 주택조합의 사업 추진 등에 따른 분쟁 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 1. 분담금 등 조합원이 납부하여야 할 각종 비용의 증액 2. 설계자 및 시공사 등의 선정 3. 조합원의 탈퇴에 따른 분담금 등 각종 비용의 반환 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ② 시장·군수·구청장은 분쟁당사자가 제1항에 따른 분쟁의 조정을 신청한 경우에는 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다. ③ 조정위원회의 위원장은 조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다. 다만, 분과위원회의 위원 전원이 일치된 의견으로 조정위원회의 심사가 필요없다고 인정하는 경우에는 조정위원회에 회부하지 아니하고 분과위원회의 심사로 조정절차를 마칠 수 있다. ④ 조정위원회 또는 분과위원회는 제2항 또는 제3항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회 또는 분과위원회에 통보하여야 한다. ⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 위원장 및 각 당사자는 그 조정서에 서명

현행	개정안
	· 날인하여야 한다. ⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 「민사집행법」 제44조제2항을 적용하지 아니한다. ⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현재 주택조합 사업 추진 과정에서 추가분담금 부담, 조합 탈퇴 등 다양한 분쟁이 발생하고 있으나, 현행법은 분쟁 해결을 위한 별도의 조정 제도를 규정하고 있지 않아 소송 외에는 다른 수단을 이용할 수 없고, 분쟁의 장기화로 인한 사업지연과 공사비·금융비용 증가 등 조합원들의 분담금이 상승하는 문제가 발생한다는 지적이 제기되고 있음.

개정안은 주택조합의 사업추진 과정에서 발생하는 다양한 분쟁에 대하여 조정제도를 도입하려는 것으로, 신속한 분쟁 해결을 도모할 수 있다는 점에서 긍정적 입법이라고 생각됨.

참고로 분쟁조정위원회를 규정하고 있는 입법례를 살펴보면, 「도시 및 주거환경정비법」 제116조 및 제117조는 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 개정안과 거의 동일한 내용으로 도시분쟁조

정위원회를 규정하고 있고,⁵⁾ 그 밖에 「건설산업기본법」에 건설분쟁 조정위원회(제69조),⁶⁾ 「건축법」에 건축분쟁전문위원회(제88조),⁷⁾

5) 「도시 및 주거환경정비법」

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 도시분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁 등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 조정위원회 위원은 정비사업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장·군수등이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제1호, 제3호 및 제4호에 해당하는 사람이 각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원
2. 대학이나 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람
3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람
4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로서 5년 이상 종사한 사람
5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도조례로 정하는 자

④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 "분과위원회"라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

제117조(조정위원회의 조정 등) ① 조정위원회는 정비사업의 시행과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁 사항을 심사·조정한다. 다만, 「주택법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 관계 법률에 따라 설치된 위원회의 심사대상에 포함되는 사항은 제외할 수 있다.

1. 매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁
2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁

② 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조정위원회를 개최할 수 있으며, 조정위원회는 조정신청을 받은 날(제2호의 경우 조정위원회를 처음 개최한 날을 말한다)부터 60일 이내에 조정절차를 마쳐야 한다. 다만, 조정기간 내에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다.

1. 분쟁당사자가 정비사업의 시행으로 인하여 발생한 분쟁의 조정을 신청하는 경우
2. 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정하는 경우

③ 조정위원회의 위원장은 조정위원회의 심사에 앞서 분과위원회에서 사전 심사를 담당하게 할 수 있다. 다만, 분과위원회의 위원 전원이 일치된 의견으로 조정위원회의 심사가 필요없다고 인정하는 경우에는 조정위원회에 회부하지 아니하고 분과위원회의 심사로 조정절차를 마칠 수 있다.

④ 조정위원회 또는 분과위원회는 제2항 또는 제3항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다. 이 경우 조정안을 제시받은 각 당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회 또는 분과위원회에 통보하여야 한다.

⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우 조정위원회는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다.

⑥ 제5항에 따라 당사자가 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서에 서명·날인한 경우 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이의의 주장에 대하여는 「민사집행법」 제44조제2항을 적용하지 아니한다.

⑦ 그 밖에 조정위원회의 구성·운영 및 비용의 부담, 조정기간 연장 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」에 부동산개발사업조정위원회(제12조),⁸⁾ 「공동주택관리법」에 하자심사·분쟁조정위원회(제39조) 및 공동주택관리 분쟁조정위원회(제71조)⁹⁾ 등이 규정되어 있음.

6) 「건설산업기본법」

제69조(건설분쟁 조정위원회의 설치) ① 건설업 및 건설용역업에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 **건설분쟁 조정위원회**(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

② <삭제 2013.8.6.>

③ 위원회는 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽의 신청을 받아 다음 각 호의 분쟁을 심사·조정한다.

1. 설계, 시공, 감리 등 건설공사에 관계한 자 사이의 책임에 관한 분쟁
 2. 발주자와 수급인 사이의 건설공사에 관한 분쟁. 다만, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 해석과 관련된 분쟁은 제외한다.
 3. 수급인과 하수급인 사이의 건설공사 하도급에 관한 분쟁. 다만, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」을 적용받는 사항은 제외한다.
 4. 수급인과 제3자 사이의 시공상 책임 등에 관한 분쟁
 5. 건설공사 도급계약의 당사자와 보증인 사이의 보증책임에 관한 분쟁
 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 분쟁
- ④ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원회에 사무국을 두며, 위원회 위원의 조사업무를 보좌하기 위하여 사무국에 전문위원을 둘 수 있다.

7) 「건축법」

제88조(건축분쟁전문위원회) ① 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하기 위하여 국토교통부에 **건축분쟁전문위원회**(이하 "분쟁위원회"라 한다)를 둔다.

1. 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민(이하 "인근주민"이라 한다) 간의 분쟁
2. 관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁
3. 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁
4. 건축관계자 간의 분쟁
5. 인근주민 간의 분쟁
6. 관계전문기술자 간의 분쟁
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

8) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제12조(조정위원회의 설치 등) ① 제17조제1항에 따라 조정 신청을 받은 부동산개발사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 심의·조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 **부동산개발사업조정위원회**(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다.

1. 부동산개발사업의 사업계획 등 사업의 내용에 관한 사항
 2. 제20조제1항에 따른 조정안의 사후관리를 위하여 필요한 사항
 3. 그 밖에 부동산개발사업의 원활한 진행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항
- ② 조정위원회는 이 법 시행일부터 5년간 존속한다.

9) 「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.

[표 2] 주택·건설 관련 법률상 분쟁조정위원회 현황

구분	근거법령	운영주체	주요 분쟁 조정 사항
건설분쟁 조정위원회	건설산업기본법	국토교통부	발주자와 수급인, 수급인과 하도급인의 하도급, 시공, 보증 책임 등에 관한 분쟁
건축분쟁 전문위원회	건축법	국토교통부	건축물의 건축 등으로 인한 건축관계자와 주민 간 또는 건축관계자 간, 주민 간의 분쟁
부동산개발사업 조정위원회	부동산개발사업 관리 등에 관한 법률	국토교통부	부동산개발사업 내용에 관한 사항, 조정안과 관련하여 사후관리를 위하여 필요한 사항의 조정
도시분쟁 조정위원회	도시 및 주거환경정비법	시군구	매도청구권 행사 시 감정가액에 대한 분쟁, 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁 등 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁
하자심사분쟁 조정위원회	공동주택관리법	국토교통부	하자담보책임, 하자보수 등에 관한 사업주체, 설계자, 입주자대표회의, 임차인 간의 분쟁
공동주택관리분쟁 조정위원회	공동주택관리법	국토부(중앙) 시군구(지방)	입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항, 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 분쟁

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. <개정 2020.12.8.>
- ④ 제3항에 따라 신청된 조정등을 위하여 필요한 하자의 조사방법 및 기준, 하자 보수비용의 산정방법 등이 포함된 하자판정에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

제71조(공동주택관리 분쟁조정위원회의 설치) ① 공동주택관리 분쟁(제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 하자담보책임 및 하자보수 등과 관련한 분쟁은 제외한다. 이하 이 장에서 같다)을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "중앙분쟁조정위원회"라 한다)를 두고, 시·군·구(자치구를 말하며, 이하 같다)에 지방 공동주택관리 분쟁조정위원회(이하 "지방분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. 다만, 공동주택 비율이 낮은 시·군·구로서 국토교통부장관이 인정하는 시·군·구의 경우에는 지방분쟁조정위원회를 두지 아니할 수 있다.

② 공동주택관리 분쟁조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 공동주택관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분만 해당한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
6. 공동주택의 층간소음에 관한 사항
7. 혼합주택단지에서의 분쟁에 관한 사항
8. 다른 법령에서 공동주택관리 분쟁조정위원회가 분쟁을 심의·조정할 수 있도록 한 사항
9. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 심의·조정이 필요하다고 대통령령 또는 시·군·구의 조례(지방분쟁조정위원회에 한정한다)로 정하는 사항

국토교통부는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업도 지자체별 분쟁조정위원회를 운영중으로, 주택조합에 대하여도 신속하고 효율적인 분쟁 해결을 위한 조정위원회 운영 필요성에 대하여 공감하나,

현재 건설, 건축, 도시정비, 부동산개발에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 각각 설치되어 있는 4개의 분쟁조정위원회를 건설·부동산통합분쟁조정위원회로 개편하여 분산되어 있는 분쟁 조정제도를 통합하려는 내용의 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안」(2025. 5. 1. 맹성규의원 대표발의, 의안번호 제2210322호)이 발의되어 국토교통위원회에 계류되어 있으므로,¹⁰⁾ 위 법률안에 주택조합에 대한 분쟁조정의 기능을 포함하는 방안을 병행하여 검토할 필요가 있다는 의견을 제시하였음.

광주 광산구, 순천시는 조합분쟁은 사적자치의 영역이고, 기초자치단체가 분쟁조정위원회를 운영하기에 한계가 있다는 등의 이유로 시·군·구 분쟁조정위원회를 설치하는 개정안에 반대하거나, 필요한 경우 광역시 또는 중앙 정부 차원에서 운영할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5576

10) 위 법률안이 통합하려는 4개의 분쟁조정위원회는 각각 「건설산업기본법」에 따른 건설분쟁조정위원회, 「건축법」에 따른 건축분쟁전문위원회, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시분쟁조정위원회, 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」에 따른 부동산개발사업조정위원회임.