

공동주택관리법 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2026. 4.

제안자 : 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>

공동주택관리법 일부개정법률안

(권영진의원 대표발의)

의안 번호	10409
----------	-------

발의연월일 : 2025. 5. 8.

발 의 자 : 권영진 · 이현승 · 이성권
김상훈 · 이종배 · 김재섭
이만희 · 김도읍 · 박형수
박충권 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

「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 하자판정기준에 관한 기준을 하자심사·분쟁조정위원회의 운영규정으로 정하여 규율함에 따라 적용대상이 분쟁조정으로 한정되어 하자관련 소송실무에서 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 뿐

만 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).

법률 제 호

공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제37조제3항 중 “및 기준”을 “및 판정기준”으로, “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 <u>및 기준</u> , 하자 보수비용의 산정방법 등에 관하여는 <u>제39조제4항에 따라 정하는 하자판정에 관한 기준을 준용할 수 있다.</u>	③ ----- ----- ----- ----- <u>및 판정기준</u> ----- ----- ----- <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>