



제429회 국회 (정기회)
제14차 법제사법위원회

상가건물 임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈상가건물임대차분쟁조정위원회의 적극적 조정절차 마련 등〉

■ 김남근의원 대표발의(의안번호 제8757호)

2025. 11.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이은정

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	4
3. 관계기관 의견	12
※ 참고자료	14
임대차분쟁조정 절차	14

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 김남근의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2025. 3. 10.
3. 회 부 일 : 2025. 3. 11.

II. 제안이유 및 주요내용

임대인과 임차인 사이 분쟁이 발생하여 「상가건물 임대차보호법」 제20조제2항에 관한 분쟁을 하는 경우, 격한 감정대립이 발생하기 쉽고 임차인의 영업이나 임대인의 상가건물 관리에도 심각한 지장이 발생할 수 있어 신속한 분쟁 해결이 필요함. 상가건물임대차 분쟁은 주택임대차 분쟁과 달리 그 분쟁의 양상도 계약갱신 여부에 그치지 않고 차임과 보증금의 증감, 건물의 유지·수선, 영업에 필요한 시설의 설치, 권리금 등 그 분쟁의 양상이 다양하며 그 분쟁의 발생 빈도가 높음. 또한, 분쟁에 따른 임차인과 임대인의 경제적 손실의 규모가 크며 격한 분쟁으로 비화하는 경우가 많아 이러한 특성을 반영한 신속하고 적극적인 분쟁 조정이 필요함.

그런데 「상가건물 임대차보호법」 제21조에서 준용하고 있는 「주택임대차보호법」 제21조제3항제5호는 피신청인이 조정에 응하지 않을 경우 기본적인 사실과 증거 조사도 하지 않고 바로 조정신청을 각하하는 등 소극적인 분쟁 조정 방식을 취하고 있음. 이에 상가건물임

대차 분쟁의 경우에는 피신청인이 조정에 응하지 않는 경우에도 조정 위원회가 분쟁에 관한 사실과 증거 조사를 하고 그에 따라 양 당사자가 수용할 수 있는 조정안을 권고하는 등 적극적인 역할을 할 수 있도록 해야 함.

한편, 서구유럽과 미국의 임대차 분쟁 해결 시스템은 행정적 차원의 조정과 법원의 소송절차를 연결하여 조정절차에서 작성된 기록이 법원에 그대로 현출되고 법원은 조정위원회가 작성한 조사기록을 주요 증거로 채택하여 신속한 판결을 하고 있음. 조정에 응하지 않고 법원의 소송으로 가더라도 거의 같은 결론에 이르러 당사자들도 조정에 적극 응함에 따라 조정 성공률도 높은 편임. 그러나 우리의 분쟁 해결 시스템은 행정적 분쟁조정절차가 법원의 소송절차와 따로 분리되어 소송이 제기되는 경우 분쟁 조정절차에서의 사실과 증거 조사 내용은 무용지물이 되고 사실상 새로이 재판이 시작되어 분쟁 해결에 장시간이 소요됨. 조정절차에서의 조사나 검토의견이 법원에서 적극 활용되지 못하게 됨에 따라, 조정에도 잘 응하지 않게 되어 조정 성공률도 낮은 편임.

이에 피신청인이 조정에 응하지 않더라도 조정위원회는 분쟁에 관한 사실과 증거를 조사하여 기록으로 남기고, 법원은 이러한 조정위원회의 기록을 증거로 채택하는 등 조정제도와 연계를 강화함으로써 상가임대차 분쟁조정제도의 실효성을 높이고자 하는 것임(안 제21조).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하, “조정위원회”라 함)의 조정과 관련하여, 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우에도 임대차관계가 계속되고 있고 신속한 사실과 증거 조사가 필요하다고 판단하는 경우 조정위원회가 조사와 조정을 할 수 있도록 하고, 법원이 해당 분쟁에 관한 소송의 신속한 변론을 위하여 직권으로 조정위원회 조사 기록의 송부를 촉탁할 수 있도록 하는 내용임(안 제21조).

현 행	개 정 안
제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) 조정위원회에 대하여는 이 법에 규정한 사항 외에는 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “주택임대차분쟁조정위원회”는 “상가건물임대차분쟁조정위원회”로 본다. <u><신 설></u>	제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----주 주택임대차 분쟁조정위원회는 상가건물임대차분 쟁조정위원회로 본다. ② 「주택임대차보호법」 제21조제3 항제5호에도 불구하고, 조정위원회는 제20조제2항 분쟁 사건에서 임대차 관계가 계속되고 있고 신속한 사실 과 증거에 관한 조사가 필요하다고 판단되는 경우에 「주택임대차보호

<신 설> <신 설>	법」 제24조에 따른 조사를 할 수 있다. ③ 제2항에 따른 조사의 결과 조정이 필요하다고 판단한 경우 조정위원회는 「주택임대차보호법」 제26조에 따른 조정을 할 수 있다. ④ 법원은 제20조제2항에 관한 소송의 신속한 변론을 위하여 직권으로 조정위원회에 제2항의 조사 기록의 등본·사본의 송부를 촉탁할 수 있다. 이 경우에는 「민사소송법」 제294조를 준용한다.
---------------------------------------	--

2. 개정안에 대한 검토

현행법 제20조¹⁾는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 조정위원회를 두도록 하고, 조정위원회의 심의·조정 사항을 규정

- 1) 「상가건물 임대차보호법」 제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.
- ② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.
1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
 2. 임대차 기간에 관한 분쟁
 3. 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
 4. 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
 5. 권리금에 관한 분쟁
 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 상가건물 임대차에 관한 분쟁
- ③ 조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 조정위원회에 사무국을 두고, 사무국의 조직 및 인력 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ④ 사무국의 조정위원회 업무담당자는 「주택임대차보호법」 제14조에 따른 주택임대차분쟁조정위원회 사무국의 업무를 제외하고 다른 직위의 업무를 겸직하여서는 아니 된다.

하면서, 현행법에 규정되지 아니한 사항에 대해서는 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지를 준용하도록 하고 있음²⁾.

< 조정위원회의 심의·조정 사항 >

- ① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
 - ② 임대차 기간에 관한 분쟁
 - ③ 보증금 또는 임차상가건물의 반환에 관한 분쟁
 - ④ 임차상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
 - ⑤ 권리금에 관한 분쟁
 - ⑥ 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
 - ⑦ 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
 - ⑧ 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
 - ⑨ 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
 - ⑩ 공인중개사의 손해배상책임에 관한 분쟁
 - ⑪ 상가건물임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
 - ⑫ 기타 ⑥~⑪에 준하는 분쟁으로서 조정위원장이 인정하는 분쟁
- ※ 현행법 제20조제2항 및 시행령 제9조

현행법상 조정은 상가건물의 임대차 분쟁 당사자가 신청할 수 있으며, 조정위원회 위원장은 신청을 접수한 때부터 지체 없이 조정절차를 개시하도록 하고, 조정위원회는 원칙적으로 조정의 신청을 받은 날부터 60일 이내에 조정을 마치도록 하며, 조정이 성립된 경우에는 민사상 합의의 효력을 부여함으로써³⁾, 분쟁 당사자들이 소송 절차를 거치지 아니하고

2) 「상가건물 임대차보호법」 제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) 조정위원회에 대하여는 이 법에 규정한 사항 외에는 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 「주택임대차보호법」 제14조부터 제29조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “주택임대차분쟁조정위원회”는 “상가건물임대차분쟁조정위원회”로 본다.

3) 「주택임대차보호법」 제21조(조정 신청 등) ① 제14조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택임대차분쟁의 당사자는 해당 주택이 소재하는 지역을 관할하는 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.
제22조(조정절차) ① 조정위원회의 위원장은 신청인으로부터 조정신청을 접수한 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다.
제23조(처리기간) ① 조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 분쟁조정을 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결을 거쳐 30일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.
제26조(조정의 성립) ③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

도 신속하고 간편하게 분쟁을 해결하는 데 도움을 주고 있음⁴⁾.

< 최근 4년 대한법률구조공단 조정위원회 접수 및 처리 현황 >

(단위: 건)

연도	접수			처리					미제
	소계	임대인	임차인	조정 성립	조정 불성립	화해취하	각하	기타	진행중
2021	439	126	367	74	32	80	258	62	30
2022	408	111	297	65	27	62	188	52	45
2023	444	111	333	75	24	69	219	68	33
2024	413	136	277	57	26	76	187	67	33

자료: 대한법률구조공단 주택·상가건물임대차분쟁조정위원회 홈페이지의 자료를 편집

< 최근 4년 한국부동산원·LH 조정위원회 접수 및 처리 현황 >

(단위: 건)

연도	접수	이송	조정내용					
			소계	성립	불성립	각하	취하	화해취하
2021	130	0	130	31	3	58	19	19
2022	179	2	177	18	9	96	23	31
2023	146	0	146	29	9	66	22	20
2024	167	0	167	20	13	84	19	31

자료: 부동산원·LH 임대차분쟁조정위원회 홈페이지의 자료를 편집

④ 제3항에 따른 합의가 성립한 경우 조정위원회위원장은 조정안의 내용을 조정서로 작성한다. 조정위원회위원장은 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 그 내용을 조정서에 기재하여야 한다.

제27조(집행력의 부여) 제26조제4항 후단에 따라 강제집행을 승낙하는 취지의 내용이 기재된 조정서의 정본은 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가진다. 다만, 청구에 관한 이익의 주장에 대하여는 같은 법 제44조제2항을 적용하지 아니한다.

4) 분쟁조정 절차는 14P의 참고자료를 참조

< 조정위원회의 설치 및 관할구역⁵⁾ >

기관	지부, 지사 또는 사무소	관할구역
대한법률 구조공단	서울중앙지부	서울특별시, 강원특별자치도
	수원지부	인천광역시, 경기도
	대전지부	대전광역시, 세종특별자치시, 충청북도, 충청남도
	대구지부	대구광역시, 경상북도
	부산지부	부산광역시, 울산광역시, 경상남도
	광주지부	광주광역시, 전북특별자치도, 전라남도, 제주특별자치도
LH	충북지역본부	충청북도
	제주지역본부	제주특별자치도
한국 부동산원	서울동부지사	서울특별시
	전주지사	전북특별자치도
	춘천지사	강원특별자치도
	고양지사	경기도
	성남지사	
	대전지사	세종특별자치시
	포항지사	경상북도
	인천지사	인천광역시
	창원지사	경상남도
	울산지사	울산광역시

다만, 조정을 신청하더라도 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우 등에는 조정이 각하되는데⁶⁾, 상가건물 임대인과 임차인 사이 분쟁이 발생한 경우 격한 분쟁으로 비화하는 경우가 많아

5) 「주택임대차보호법 시행령」 [별표 1]

6) 「주택임대차보호법」 제21조(조정신청 등) ③ 조정위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신청을 각하한다. 이 경우 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있는 후 소가 제기된 경우
2. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우
3. 이미 해당 분쟁조정사항에 대하여 이 법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정신청이 있는 후 조정이 성립된 경우
4. 조정신청 자체로 주택임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우
5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우
6. 신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우

조정이 각하되더라도 필요할 경우 조정위원회가 분쟁에 관한 사실과 증거 조사를 하고 그에 따라 양 당사자가 수용할 수 있는 조정안을 권고하는 등 조정위원회의 적극적 역할이 필요하다는 지적이 있음.

또한, 분쟁해결에 장시간이 소요되는 법원의 소송절차를 고려할 때 현행법상 분쟁조정에서의 조사 기록을 소송의 변론 절차에 활용함으로써 빠른 분쟁해결에 도움을 줄 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 개정안은 조정위원회의 조정과 관련하여, ①피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우라도 임대차 관계가 계속되고 있고 신속한 사실과 증거에 관한 조사가 필요하다고 판단되는 경우 조정위원회가 조사를 실시할 수 있도록 하고, ②해당 조사의 결과 조정이 필요하다고 판단하는 경우 조정위원회가 조정을 할 수 있도록 하며, ③법원이 해당 조사에 관한 소송의 신속한 변론을 위해 조정위원회에 조사 기록의 송부를 촉탁할 수 있도록 함으로써, 상가건물 임대차에 관한 분쟁조정제도의 실효성을 높이고 신속하고 적극적인 분쟁의 조정을 유도하려는 것으로 보임.

주택의 임대차와 달리 상가건물의 임대차에 관한 분쟁은 영업에 필요한 시설의 설치, 권리금 등 그 분쟁의 양상이 다양하며, 분쟁이 발생하는 경우 임차인의 상가영업이나 임대인의 상가관리에도 적지 않은 지장이 발생할 수 있어 주택임대차의 조정에서와는 다른 조정절차의 필요성이

인정되는 부분도 있음.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 조정과 같은 대체적 분쟁해결(ADR) 방식(중재, 화해, 협상 등)은 양 당사자로 나뉘어 대립이 이루어지는 소송을 통한 해결방식을 대신하여 당사자들이 갈등의 해소에 적극적으로 참여하여 합의 또는 제3자의 조력을 통한 해결안을 도출하고, 양 당사자가 이를 수용할 경우 그 결과에 일정한 법적 효력을 부여하는 분쟁해결 방식으로, 당사자 일방이 조정에 응하지 않음에도 불구하고 조정위원회가 조사를 하고 조정안을 제시할 수 있도록 하는 것은⁷⁾ 당사자 일방의 참여 없이 조정위원회에 의한 조정을 유도하려는 것으로 조정제도의 취지에 부합하지 않는 면이 있는 것으로 보임⁸⁾⁹⁾.

7) 개정안 제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용) ② 「주택임대차보호법」 제21조제3항제5호에도 불구하고, 조정위원회는 제20조제2항 분쟁 사건에서 임대차 관계가 계속되고 있고 신속한 사실과 증거에 관한 조사가 필요하다고 판단되는 경우에 「주택임대차보호법」 제24조에 따른 조사를 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 조사의 결과 조정이 필요하다고 판단한 경우 조정위원회는 「주택임대차보호법」 제26조에 따른 조정을 할 수 있다.

「주택임대차보호법」 제21조(조정 신청 등) ③ 조정위원회의 위원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 신청을 각하한다. 이 경우 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.

5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우

제26조(조정의 성립) ① 조정위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.

③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④ 제3항에 따른 합의가 성립한 경우 조정위원회위원장은 조정안의 내용을 조정서로 작성한다. 조정위원회위원장은 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우에는 그 내용을 조정서에 기재하여야 한다.

8) 김영욱, “갈등 해소와 대체적 분쟁 해결: 협상, 조정, 중재 그리고 다양한 ADR 접근 방법”, 2015, p.41
“... ADR은 소송을 피하고자 하지만 또한 갈등을 해소하려는 의지를 보여준다. 이와 함께 사법적인 체계에 비해서 훨씬 비공식적이며 정형화된 판결 형식에서 벗어난 형태를 띤다. 또한, ADR의 가장 큰 특징은 소송에 비해서 갈등의 당사자들이 갈등의 해소에 적극적으로 참여하여 갈등 해소 과정의 전반에 관여하

또한, 피신청인이 해당 조사에 불응하는 경우 신청인에 대한 조사만으로 해당 분쟁에 대한 명확한 사실관계를 파악하기에 어려운 점이 있어 조사의 중립성·객관성을 확보하기가 어렵다는 점을 고려할 필요가 있어 보임.

현행법이 준용하고 있는 「주택임대차보호법」 제24조¹⁰⁾는 조정위원회에 이해관계인 등에 대한 자료 제출 요구 및 조정 대상물에 대한 사실조사 등을 할 수 있도록 규정하고 있는데, 이는 임의적 권한일 뿐 강제력

고 모든 결정권을 가진다는 것이다. 이는 전통적인 공식적 갈등 해소 방법에 비해서 갈등 당사자들의 자기결정권을 높이는 역할을 한다. 우리나라의 ADR 제도에서 보면 대부분 이러한 자기결정권이라는 핵심 철학이 결여되어 있는 경우가 많다. 이는 ADR을 제도적인 편리성이라는 부분에서 차용했을 뿐 기본적인 접근 철학의 차이에 대한 이해는 부족했기 때문에 발생하는 현상이다. 자기결정권의 강화는 또한 필연적으로 커뮤니케이션의 중요성을 부각시킨다. ADR은 사법적인 제도라기보다는 커뮤니케이션을 통한 갈등 해소와 관계 설정에 가깝다. 갈등 당사자들이 갈등에 대해서 서로 충분히 논의하거나 서로의 우려를 표현하면서 상대방의 생각을 이해하려고 노력하는 과정이 ADR의 과정이다. ...”

- 9) 「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」과 같이 조정위원회가 특정한 경우(의료사고로 인한 사망, 1개월 이상 의식불명, 「장애인복지법」 제2조에 따른 장애인 중 장애 정도가 중증에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우) 신청인의 조정신청 시 피신청인의 동의 없이도 조정절차가 자동으로 개시되도록 하고 있는 예도 있음.

「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」 제27조(조정 신청) ⑧ 제4항에 따라 조정신청서를 송달받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 조정중재원에 통지함으로써 조정절차를 개시한다. 피신청인이 조정신청서를 송달받은 날부터 14일 이내에 조정절차에 응하고자 하는 의사를 통지하지 아니한 경우 원장은 조정신청을 각하한다.

⑨ 원장은 제8항에도 불구하고 제1항에 따른 조정신청의 대상인 의료사고가 사망 또는 다음 각 호에 해당하는 경우에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다. 이 경우 피신청인이 조정신청서를 송달받은 날을 조정절차 개시일로 본다.

1. 1개월 이상의 의식불명

2. 「장애인복지법」 제2조에 따른 장애인 중 장애 정도가 중증에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

- 10) 「주택임대차보호법」 제24조(조사 등) ① 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인, 피신청인, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다.

② 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 조정위원 또는 사무국의 직원으로 하여금 조정 대상물 및 관련 자료에 대하여 조사하게 하거나 자료를 수집하게 할 수 있다. 이 경우 조정위원이나 사무국의 직원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 조정위원회위원장은 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 해당 조정업무에 참고하기 위하여 인근지역의 확정일자 자료, 보증금의 월차임 전환율 등 적정 수준의 임대료 산정을 위한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 정당한 사유가 없으면 조정위원회위원장의 요청에 따라야 한다.

이 없어 당사자 등의 자율적 협조 없이는 조사에 어려움이 있을 것으로 보여짐.

둘째, 안 제21조제4항은 안 제21조제2항에 따라 피신청인이 조정에 응하지 아니한 상황에서 조정위원회가 조사를 실시한 사항에 대한 소송에서 신속한 변론을 위해 법원이 직권으로 조정위원회의 조사 기록의 송부를 촉탁할 수 있도록 하고 있는데¹¹⁾, 「민사조정법」 제23조¹²⁾가 조정절차에서의 의견과 진술을 민사소송에서 원용하지 못하도록 규정하고 있음을 고려할 필요가 있음.

이는 조정절차에서 한 진술이 소송에 영향을 주는 것을 막아 조정절차에서 자유롭게 의견을 기재할 수 있도록 하여 조정 가능성을 높이려는 것인데, 조정위원회의 조사 기록 또한, 당사자로부터 확보한 의견과 진술 등이 포함될 수 있는바¹³⁾, 「민사조정법」의 취지와 상충되는 것은 아닌지 논의가 필요할 것으로 보임.

추가적으로, 개정안은 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 사안에 대하여 조정위원회가 조사를 실시한 사항에 대해서

11) 개정안은 해당 조사 기록의 촉탁에 관해서는 「민사소송법」 제294조를 준용하도록 하고 있음.

「민사소송법」 제294조(조사의 촉탁) 법원은 공공기관·학교, 그 밖의 단체·개인 또는 외국의 공공기관에게 그 업무에 속하는 사항에 관하여 필요한 조사 또는 보관중인 문서의 등본·사본의 송부를 촉탁할 수 있다.

12) 「민사조정법」 제23조(진술의 원용 제한) 조정절차에서의 의견과 진술은 민사소송(해당 조정에 대한 준재심은 제외한다)에서 원용(援用)하지 못한다.

13) 한국부동산원의 개정안에 대한 검토의견에 따르면, 조정위원회의 조사 기록은 대부분 당사자가 제출한 자료, 당사자로부터 확보한 의견과 진술, 이에 대한 사무국 직원의 판단을 담고 있는 문서라고 설명하고 있음.

만 법원이 직권으로 조사 기록을 촉탁할 수 있도록 하고 있는데, 그 외에 조정이 개시되었으나 조정이 불성립한 경우¹⁴⁾의 사안에 대하여 소송이 제기된 경우에는 법원이 직권으로 조사 기록을 촉탁할 수 있도록 할 필요성은 없는지에 대한 논의가 필요할 것으로 보여짐.

3. 관계기관 의견

법무부는 개정안 제21조제2항 및 제3항에 대하여 피신청인이 응하지 않는 경우에도 조사 및 조정을 할 수 있게 하는 것은 조정제도의 취지에 어긋날 우려가 있고, 조정위원회는 신청인, 피신청인 등에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료나 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있을 뿐 이를 강제할 권한이 없어 실효성이 부족하며, 개정안 제21조제4항에 대하여 법원이 직권으로 조정위원회의 조사 기록 송부를 촉탁할 수 있도록 하는 것은 「민사조정법」 제23조의 취지¹⁵⁾와 상충될 우려가 있어¹⁶⁾ 개정안에 대하여 충분한 검토가 필요하다는 입장임.

대한법률구조공단은 개정안에 대하여 별도의 의견은 없으나, 조정과

14) 「주택임대차보호법」 제26조(조정)의 성립) ② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다.

15) 차후 소송절차에서 사실인정 자료로 사용될 수 있다는 염려 없이 당사자가 조정절차에서 자유롭게 진술할 수 있도록 하여 조정의 촉진과 활성화를 달성하려는 취지임.

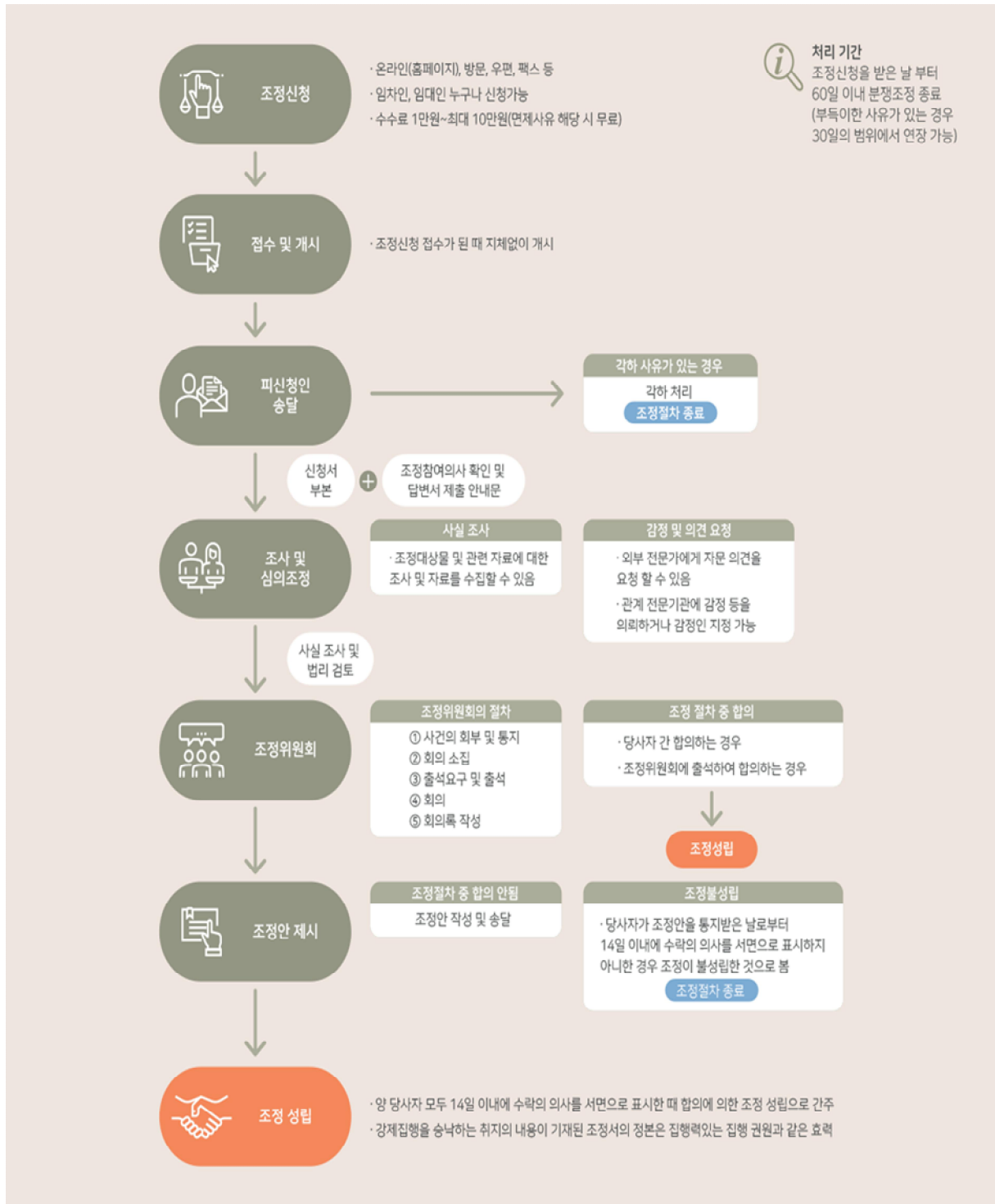
16) 조정보다 엄격한 절차를 채택하고 있고, 판정에 판결과 유사한 효력을 인정하는 「중재법」에도 중재기록을 재판 증거로 사용할 수 있도록 하는 명확한 조문은 없음.

정에서 피신청인 등이 협조하지 않을 경우 조정위원회가 이를 강제할 권한이 없어 조사가 제한적일 수 있으며, 안 제21조제2항에서는 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우에도 조정위원회가 조사를 할 수 있는 사안으로 임대차관계가 계속되고 있는 경우를 전제하고 있는데, 실무적으로는 임대차관계가 종결되면서 발생하는 분쟁 사건이 대다수를 차지한다는 일선 조정위원회 실무자들의 의견이 있다고 설명하고 있음.

한국부동산원은 피신청인이 불응하는 상태에서 신청인 조사만으로 명확한 사실관계 파악 및 조사의 중립성·객관성이 담보되기 어려우며, 현재 조정위원회 증거조사는 전문적인 판단이 아닌 당사자간 합의조율을 위한 자문 수준으로 법원판단을 위한 증거자료로 활용되기 어려운 점이 있고, 조정위원회의 조사기록은 대부분 당사자가 제출한 자료, 당사자로부터 확보한 의견과 진술 및 이에 대한 사무국 직원의 판단을 담고 있는 문서로 조사기록을 소송 증거자료로 활용하게 되면 조정절차에서의 의견과 진술을 민사소송에서 원용하지 못하도록 하고 있는 「민사조정법」 제23조와 상충되는 측면이 있으며, 조사자료가 소송에 영향을 준다면 조정절차가 소송에서 본인에게 유리한 내용이 조사일지에 반영되는데 초점이 맞춰질 수 있어 당사자간 합의를 통한 신속한 분쟁해결이라는 조정제도의 취지에 반할 수 있다는 의견임.

【참고자료】

임대차분쟁조정 절차(17)



문 의 처
02)6788-5064