



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

**건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의
조정 등에 관한 법률안
건설산업기본법 일부개정법률안
건축법 일부개정법률안
도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안**

검 토 보 고

《건설·부동산통합분쟁조정위원회 설치》

■ 맹성규의원 대표발의(의안번호 제2210322호,
제2210323호, 제2210324호 및 제2210325호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안 (의안번호 제2210322호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
II. 건설산업기본법 일부개정법률안(의안번호 제2210323호) ..	5
1. 제안경위	5
2. 제안이유	5
3. 주요내용	6
III. 건축법 일부개정법률안(의안번호 제2210324호)	8
1. 제안경위	8
2. 제안이유	8
3. 주요내용	9

IV. 도시 및 주거환경기본법 일부개정법률안

(의안번호 제2210325호)	11
1. 제안경위	11
2. 제안이유	11
3. 주요내용	12

V. 검토의견

	14
--	----

1. 총괄 검토의견	14
가. 제정 및 개정의 필요성	14
나. 제정안 및 개정안들의 주요 내용	19
(1) 제정안 및 개정안에 따른 분쟁 조정제도 통합 체계	19
(2) 제정안 구성 체계 및 주요 내용	24
다. 관계 부처 의견	34
2. 조문별 검토의견	36
가. 목적·정의 등(제정안 제1조부터 제4조까지)	36
나. 건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치 및 소관 사무 (제정안 제5조 및 제6조)	43
다. 통합위원회의 구성 등(제정안 제7조부터 제11조까지)	47
라. 통합위원회 사무국 및 전문위원(제정안 제12조 및 제13조)	55
마. 통합위원회의 회의 등(제정안 제14조)	59

바. 분쟁별조정위원회 및 소위원회의 설치·구성 등 (제정안 제15조 및 제16조)	62
사. 건설·부동산분쟁의 조정(제정안 제17조부터 제27조까지)	70
아. 「건축법」에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定) (제정안 제28조부터 제33조까지)	78
자. 보칙 및 벌칙(제정안 제34조부터 제38조까지)	85
차. 관련 법률의 정비	90
(1) 「건설산업기본법」의 개정	90
(2) 「건축법」의 개정	100
(3) 「도시 및 주거환경기본법」의 개정	114
(4) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」의 개정 필요성 ...	127

I. 건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안 (의안번호 제2210322호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규의원 등 22인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 1.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 2.

2. 제안이유

현재 국토교통부에는 「건축법」 상 건축분쟁전문위원회, 「건설산업기본법」 상 건설분쟁 조정위원회, 「도시 및 주거환경정비법」 상 도시분쟁조정위원회 등 7개의 분쟁조정기구가 운영 중에 있음.

조정제도는 소송을 대체하는 효과적인 수단으로 선진국에서도 광범위하게 이용되고 있는데, 국내에서는 건설 및 부동산과 관련하여 다양한 분쟁조정기구가 도입되어 개별법에 따라 상이하게 운영되면서 국민의 혼란을 초래하고 분쟁조정에 대한 시간과 비용 상승의 주요 요인으로 작용하고 있다는 지적이 있음.

또한, 조정기구 간 정보교류 미흡으로 분쟁의 효율적 관리를 위한 기초자료조차 파악하기 어렵고, 개별 조정기구는 분쟁 재발방지에 대한 노력도 부족한 실정으로, 통일된 분쟁조정 규약을 마련하고 분쟁 관련

데이터를 체계적으로 관리하며 근본적인 분쟁 감소를 위한 제도, 정책, 연구 등을 담당할 건설 및 부동산 분쟁 관련 통합기구의 마련이 필요하다는 목소리가 높아지고 있음.

이에 건설·부동산분쟁의 조정 등에 관한 사무를 관장하는 건설·부동산통합분쟁조정위원회를 국토교통부에 설치하고 분쟁 조정 대상으로 나뉘진 조정기구를 통합함으로써 건설공사 등 과정에서 발생하는 다양한 분쟁을 하나의 창구에서 처리하여 국민의 편익을 증진하고, 건설·부동산 분쟁 관련 컨트롤타워 역할 수행을 통해 근본적인 분쟁 감소와 조정제도의 개선에 기여하려는 것임.

3. 주요내용

가. 이 법은 건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정절차 등에 관한 사항을 규정함으로써 신속·공정하고 효율적으로 분쟁을 해결하여 건설 및 부동산 산업의 건전한 발전을 도모하고 국민의 재산상 피해를 구제함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 국토교통부에 건설·부동산분쟁의 조정 등 사무를 관장하기 위하여 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “통합위원회”라 한다)를 설치하도록 하고, 통합위원회의 구성과 위원의 결격사유, 신분보장 등에 관한 사항을 규정함(안 제5조부터 제11조까지).

다. 통합위원회의 사무를 처리하기 위하여 통합위원회에 사무국을 두도

록 하고, 통합위원회의 업무를 효율적으로 지원하고 건설·부동산분쟁에 관한 전문적인 조사 및 연구 등을 수행하기 위하여 전문위원을 둘 수 있도록 함(안 제12조 및 제13조).

라. 통합위원회는 건설·부동산 관련 법률에 따른 소관 건설·부동산관련 분쟁의 조정 등의 업무를 수행하기 위하여 건설분쟁조정위원회, 건축분쟁조정위원회, 도시분쟁조정위원회 및 부동산개발사업조정위원회(이하 “분쟁별조정위원회”라 한다)를 두도록 하고, 분쟁별조정위원회에는 업무를 전문적이고 효율적으로 처리하기 위하여 소위원회를 둘 수 있도록 함(안 제15조 및 제16조).

마. 건설·부동산분쟁의 조정 신청, 조정의 거부 및 중지, 처리기간, 조사 및 의견 청취, 합의의 권고, 조정의 효력 등 건설·부동산분쟁의 조정과 관련된 절차와 방법, 효력 등에 대하여 규정함(안 제17조부터 제27조까지).

바. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정은 재정소위원회에서 하도록 하고, 재정의 처리기한, 재정을 위한 조사권, 재정의 효력, 재정 불복에 따른 시효의 중단 등 재정에 관한 사항 중 조정과 다르게 규정해야 할 사항들을 별도로 규정함(안 제28조부터 제33조까지).

사. 제3장 및 제4장에서 정한 것 외에 분쟁 조정의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 하고, 통합위원회의 위원과 사무국 직원 등은 업무 수행과정에서 알게 된 분쟁당사자의 비밀을 누설하거나 이 법의 시행을 위한 목적 외의 용도로 이용하여서는

아니 되며, 통합위원회 위원과 사무국 직원 및 전문위원 중 공무원이 아닌 사람은 벌칙 적용 시 공무원으로 간주함(안 제34조부터 제36조 까지).

아. 비밀 유지 의무를 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고, 기간 내에 의견서를 제출하지 않은 분쟁당사자에 대하여는 500만원 이하의 과태료를 부과할 수 있도록 함(안 제37조 및 제38조).

참고사항

이 법률안은 권영진의원·손명수의원이 대표발의한 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안」(의안번호 제3919호), 맹성규의원이 대표발의한 「건설산업기본법 일부개정법률안」(의안번호 제10323호), 맹성규의원이 대표발의한 「건축법 일부개정법률안」(의안번호 제10324호), 맹성규의원이 대표발의한 「도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안」(의안번호 제10325호)의 의결을 전제로 하는 것이므로, 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

Ⅱ. 건설산업기본법 일부개정법률안(의안번호 제2210323호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규의원 등 20인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 1.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 2.

2. 제안이유

현재 국토교통부에는 「건축법」 상 건축분쟁전문위원회, 「건설산업기본법」 상 건설분쟁 조정위원회, 「도시 및 주거환경정비법」 상 도시분쟁조정위원회 등 7개의 분쟁조정기구가 운영 중에 있음.

조정제도는 소송을 대체하는 효과적인 수단으로 선진국에서도 광범위하게 이용되고 있는데, 국내에서는 건설 및 부동산과 관련하여 다양한 분쟁조정기구가 도입되어 개별법에 따라 상이하게 운영되면서 국민의 혼란을 초래하고 분쟁조정에 대한 시간과 비용 상승의 주요 요인으로 작용하고 있다는 지적이 있음.

또한, 조정기구 간 정보교류 미흡으로 분쟁의 효율적 관리를 위한 기초자료조차 파악하기 어렵고, 개별 조정기구는 분쟁 재발방지에 대한 노력도 부족한 실정으로, 통일된 분쟁조정 규약을 마련하고 분쟁 관련 데이터를 체계적으로 관리하며 근본적인 분쟁 감소를 위한 제도, 정책, 연구 등을 담당할 건설 및 부동산 분쟁 관련 통합기구의 마련이 필요하

다는 목소리가 높아지고 있음.

이에 건설·부동산분쟁의 조정 등에 관한 사무를 관장하는 건설·부동산통합분쟁조정위원회를 국토교통부에 설치하고 분쟁 조정 대상별로 나뉜 조정기구를 통합함으로써 건설공사 등 과정에서 발생하는 다양한 분쟁을 하나의 창구에서 처리하여 국민의 편익을 증진하고, 건설·부동산 분쟁 관련 컨트롤타워 역할 수행을 통해 근본적인 분쟁 감소와 조정제도의 개선에 기여하려는 것임.

3. 주요내용

가. 건설분쟁조정위원회를 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 두도록 함(안 제69조 제목 및 제1항).

나. 건설분쟁조정위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따르도록 하고, 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에서 규정하고 있는 사항과 동일하거나 유사한 조항들을 삭제함(안 제69조제5항 신설 및 제70조 삭제 등).

참고사항

이 법률안은 맹성규의원이 대표발의한 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안」(의안번호 제10322호)의 의결을 전제로 하는 것이므로, 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

Ⅲ. 건축법 일부개정법률안(의안번호 제2210324호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규의원 등 20인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 1.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 2.

2. 제안이유

현재 국토교통부에는 「건축법」 상 건축분쟁전문위원회, 「건설산업기본법」 상 건설분쟁 조정위원회, 「도시 및 주거환경정비법」 상 도시분쟁조정위원회 등 7개의 분쟁조정기구가 운영 중에 있음.

조정제도는 소송을 대체하는 효과적인 수단으로 선진국에서도 광범위하게 이용되고 있는데, 국내에서는 건설 및 부동산과 관련하여 다양한 분쟁조정기구가 도입되어 개별법에 따라 상이하게 운영되면서 국민의 혼란을 초래하고 분쟁조정에 대한 시간과 비용 상승의 주요 요인으로 작용하고 있다는 지적이 있음.

또한, 조정기구 간 정보교류 미흡으로 분쟁의 효율적 관리를 위한 기초자료조차 파악하기 어렵고, 개별 조정기구는 분쟁 재발방지에 대한 노력도 부족한 실정으로, 통일된 분쟁조정 규약을 마련하고 분쟁 관련 데이터를 체계적으로 관리하며 근본적인 분쟁 감소를 위한 제도, 정책, 연구 등을 담당할 건설 및 부동산 분쟁 관련 통합기구의 마련이 필요하

다는 목소리가 높아지고 있음.

이에 건설·부동산분쟁의 조정 등에 관한 사무를 관장하는 건설·부동산통합분쟁조정위원회를 국토교통부에 설치하고 분쟁 조정 대상별로 나뉜 조정기구를 통합함으로써 건설공사 등 과정에서 발생하는 다양한 분쟁을 하나의 창구에서 처리하여 국민의 편익을 증진하고, 건설·부동산 분쟁 관련 컨트롤타워 역할 수행을 통해 근본적인 분쟁 감소와 조정제도의 개선에 기여하려는 것임.

3. 주요내용

가. 건축분쟁전문위원회를 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 두도록 하고, 명칭을 건축분쟁조정위원회로 함(안 제88조 제목 및 제1항).

나. 건축분쟁조정위원회의 조정 및 재정 사항, 구성, 조직과 운영, 조정 및 재정 절차 등을 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따르도록 하고, 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에서 규정하고 있는 사항과 동일하거나 유사한 조항들을 삭제함(안 제88조제4항 신설 및 제89조 삭제 등).

다. 개정 또는 삭제되는 조항에 따라 다른 조항들의 조문을 수정함(안 제4조제1항 등).

참고사항

이 법률안은 맹성규의원이 대표발의한 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안」(의안번호 제10322호)의 의결을 전제로 하는 것이므로, 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

IV. 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

(의안번호 제2210325호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 맹성규의원 등 20인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 1.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 2.

2. 제안이유

현재 국토교통부에는 「건축법」 상 건축분쟁전문위원회, 「건설산업기본법」 상 건설분쟁 조정위원회, 「도시 및 주거환경정비법」 상 도시분쟁조정위원회 등 7개의 분쟁조정기구가 운영 중에 있음.

조정제도는 소송을 대체하는 효과적인 수단으로 선진국에서도 광범위하게 이용되고 있는데, 국내에서는 건설 및 부동산과 관련하여 다양한 분쟁조정기구가 도입되어 개별법에 따라 상이하게 운영되면서 국민의 혼란을 초래하고 분쟁조정에 대한 시간과 비용 상승의 주요 요인으로 작용하고 있다는 지적이 있음.

또한, 조정기구 간 정보교류 미흡으로 분쟁의 효율적 관리를 위한 기초자료조차 파악하기 어렵고, 개별 조정기구는 분쟁 재발방지에 대한 노력도 부족한 실정으로, 통일된 분쟁조정 규약을 마련하고 분쟁 관련

데이터를 체계적으로 관리하며 근본적인 분쟁 감소를 위한 제도, 정책, 연구 등을 담당할 건설 및 부동산 분쟁 관련 통합기구의 마련이 필요하다는 목소리가 높아지고 있음.

이에 건설·부동산분쟁의 조정 등에 관한 사무를 관장하는 건설·부동산통합분쟁조정위원회를 국토교통부에 설치하고 분쟁 조정 대상별로 나눠진 조정기구를 통합함으로써 건설공사 등 과정에서 발생하는 다양한 분쟁을 하나의 창구에서 처리하여 국민의 편익을 증진하고, 건설·부동산 분쟁 관련 컨트롤타워 역할 수행을 통해 근본적인 분쟁 감소와 조정제도의 개선에 기여하려는 것임.

3. 주요내용

가. 도시분쟁조정위원회를 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 두도록 함(안 제116조제1항).

나. 도시분쟁조정위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따르도록 하고, 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에서 규정하고 있는 사항과 동일하거나 유사한 조항들을 삭제함(안 제116조제5항 신설, 안 제116조제2항부터 제4항까지 및 제117조제3항부터 제7항까지 삭제).

다. 개정 또는 삭제되는 조항에 따라 다른 조항들의 조문을 수정함(안 제117조제2항 및 제117조의2제1항 등).

참고사항

이 법률안은 맹성규의원이 대표발의한 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안」(의안번호 제10322호)의 의결을 전제로 하는 것이므로, 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

V. 검토의견

1. 총괄 검토의견

가. 제정 및 개정의 필요성

제정안¹⁾은 건설, 건축, 도시정비, 부동산개발에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 각각 설치되어 있는 4개 분쟁조정위원회를 건설·부동산통합 분쟁조정위원회로 개편함으로써 분산되어 있는 분쟁 조정제도를 통합하려는 것임.

제정안이 통합하려는 4개 분쟁조정위원회는 각각 「건설산업기본법」에 따른 건설분쟁조정위원회,²⁾ 「건축법」에 따른 건축분쟁전문위원회,³⁾ 「도시 및 주거환경정비법」(이하 “「도시정비법」”이라 함)에 따

1) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”(의안번호 제2210322호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

2) 「건설산업기본법」

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

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

3) 「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 제정(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

른 도시분쟁조정위원회,4) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(이하 「부동산개발사업법」이라 함)에 따른 부동산개발사업조정위원회5)이며,

이 중 「부동산개발사업법」은 2025.11.28.부터 시행예정이고, 현재는 부동산개발사업조정위원회와 유사한 조정기구로 국토교통부훈령인 「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」에 근거한 민관합동 건설투자사업 조정위원회6)가 설치·운영되고 있음.

-
4. 건축관계자 간의 분쟁
 5. 인근주민 간의 분쟁
 6. 관계전문기술자 간의 분쟁
 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

4) 「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.

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

5) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(법률 제20977호, 2025.5.27. 제정, 2025.11.28. 시행예정)

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

6) 「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」

제3조(조정위원회의 설치) 국토교통부에 민관합동 건설투자사업의 정상화를 위하여 민관합동 건설투자사업 조정위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

제4조(기능) 위원회는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 정상화를 위한 민관합동 건설투자사업(이하 “정상화 대상 사업”이라 한다)의 지정 및 해제에 관한 사항
2. 정상화 대상 사업 조정계획에 관한 사항
3. 제2호의 조정계획과 관련하여 사후관리를 위하여 필요한 사항
4. 그 밖에 정상화 대상 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 사항

제정안이 통합하려는 4개 분쟁조정위원회의 2024년 운영 현황을 살펴보면, 부동산개발 분야를 제외하고는 조정 신청에 비하여 조정 성립이 저조한 측면이 있고, 건설 및 건축 분야는 신청된 사건의 처리에 소요되는 기간이 법정 처리기한을 초과하는 경우가 다수 있는 것으로 보이며,

【 2024년 각 분쟁조정위원회 운영 현황 】

구분		조정 신청 건수	조정 성립 건수	법정 처리 기한	평균 처리일수
건설	건설분쟁조정위원회	42건	2건	60일 (60일 이내 연장 가능)	375일
건축	건축분쟁 전문위원회	385건	79건	60일 (연장 가능)	88일
도시 정비	도시분쟁조정위원회	11건	-	60일 (30일 이내 연장 가능)	-
부동산 개발	민관합동 건설투자사업 조정위원회	76건	71건	규정 없음	210일

※자료: 국토교통부

*주- 건축분쟁전문위원회는 조정에 재정을 포함하여 기재함.

부동산개발 분야는 「부동산개발사업법」이 2025.11.28.부터 시행예정이므로, 현재 「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」(국토교통부훈령)에 따라 설치·운영 중인 민관합동 건설투자사업 조정위원회와 관련된 사항을 기재함.

조정 신청이 가장 많은 건축분쟁전문위원회의 경우에는 각하 등⁷⁾의

7) 각하 등: ① 건축분쟁조정의 대상이 아닌 사건의 신청(예를 들어, 토목공사로 인한 분쟁, 공동주택의 하자 분쟁 등 타 위원회 대상 사건의 신청), ② 공사 중지 요청 등 행정처분을 요청하는 사건의 신청, ③ 청구내용이 불분명한 조정 신청(예를 들어, 피해에 대한 명확한 주장 없이 무작정 담장을 재시공 요청) 등 요건불비의 사건(※ 자료: 국토교통부)

비율이 4년 평균 55.1%이고 2024년에는 70.8%까지 증가하였는데, 이는 다양한 요인이 작용한 것으로 보이나 분쟁조정을 신청하는 이해관계자들이 위원회의 기능과 역할을 명확히 인지하지 못하는 측면도 있는 것으로 생각됨.

【 건축분쟁전문위원회 운영실적 】

구분	사건 현황			완료				각하 등의 비율(B/A)
	소계(A)	당해 접수	전년도 이월	소계	성립	불성립	취하, 각하 등(B)	
2021	339	292	47	290	81	45	164	48.4%
2022	483	434	49	307	55	19	233	48.2%
2023	711	535	176	684	265	35	384	54.0%
2024	411	385	26	391	79	21	291	70.8%
총계	1,944	1,646	298	1,672	480	120	1,072	55.1%

※자료: 국토교통부

또한, 정비사업의 시행과 관련하여 발생하는 분쟁사항을 조정하기 위해 각 지방자치단체에 두는 도시분쟁조정위원회⁸⁾에 대하여는 국토

8) 「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.

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

교통부에 중앙도시분쟁조정위원회를 추가로 설치·운영하여 조정의 실효성을 제고할 필요성도 제기됨에 따라 관련 법률안⁹⁾이 발의되어 국토교통위원회에 회부되어 있음.

제정안은 이처럼 여러 분쟁 조정제도가 개별법에 따라 상이하게 운영되면서 분쟁 조정에 소요되는 시간과 비용이 상승하고, 조정을 신청하는 국민들이 불편을 겪을 수 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 현재 분산되어 있는 조정제도 및 분쟁조정위원회를 통합하려는 것으로,

건설, 건축, 도시정비, 부동산개발 분야의 분쟁을 하나의 통합 조정 기구에서 처리하도록 하여 국민의 편의를 제고하고, 각 분야의 분쟁과 관련된 데이터의 체계적인 관리와 제도·정책 등에 대한 연구 등을 통해 전문성을 축적하도록 함으로써 보다 효율적인 분쟁 조정 체계를 갖추도록 하려는 취지의 입법으로 이해됨.

-
- 2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁
 - 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁

9) “도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”(의안번호 제2203166호, 2024.8.23. 권영진의원 대표발의)

나. 제정안 및 개정안들의 주요 내용

(1) 제정안 및 개정안에 따른 분쟁 조정제도 통합 체계

건설, 건축, 도시정비, 부동산개발 분야의 분쟁 조정제도를 통합하기 위하여 발의된 법률안은 총 4건(제정안 1건, 일부개정법률안 3건)으로,

현행 「건설산업기본법」 등 4개 법률에 따른 분쟁조정위원회 및 분쟁 조정 관련 사항들을 통합적으로 규정하는 내용의 제정안으로 “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”¹⁰⁾이 발의되었고,

이에 따라 「건설산업기본법」, 「건축법」, 「도시정비법」과 관련해서도 각 법률에 규정된 분쟁 조정 관련 사항을 제정안으로 이관하는 내용의 개정안¹¹⁾들이 함께 발의되었음.

제정안 및 개정안들이 건설, 건축, 도시정비, 부동산개발 분야의 4개 분쟁조정위원회를 건설·부동산통합분쟁조정위원회로 통합하는 체계를 살펴보면,

10) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”(의안번호 제2210322호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

11) “건설산업기본법 일부개정법률안”(의안번호 제2210323호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

“건축법 일부개정법률안”(의안번호 제2210324호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

“도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”(의안번호 제2210325호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

제정안에서는 국토교통부에 「건설산업기본법」 등 4개 법률에 따른 건설·부동산 관련 분쟁의 조정을 통합적으로 수행하는 ‘건설·부동산 통합분쟁조정위원회(이하, “통합위원회”라 함)’를 설치¹²⁾하고, 통합위원회에 4개 ‘분쟁별조정위원회’로 ①건설산업분쟁조정위원회, ②건축분쟁조정위원회¹³⁾, ③도시분쟁조정위원회, ④부동산개발사업조정위원회를 두도록 하고 있으며,¹⁴⁾

12) 제정안

제5조(건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치) 제6조에 따른 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “통합위원회”라 한다)를 설치한다.

제6조(통합위원회의 소관 사무) 통합위원회의 소관 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 건설·부동산분쟁의 조정(「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 경우에는 재정을 포함한다)
2. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해와 관련된 민원의 조사, 분석 및 상담
3. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 구제를 위한 교육·홍보 및 지원
4. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 해결을 위한 제도와 정책의 연구 및 건의
5. 그 밖에 다른 법령에서 통합위원회에 위탁하거나 통합위원회로 하여금 담당하게 하는 분쟁 조정 등의 업무

13) 현행 「건축법」에 따른 분쟁 조정기구인 건축분쟁‘전문’위원회이고, 제정안은 건축분쟁‘조정’위원회로 그 명칭을 변경하고 있음.

14) 제정안

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ① 통합위원회는 제3항에 따른 업무를 수행하게 하기 위하여 다음 각 호의 조정위원회(이하 “분쟁별조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 건설분쟁조정위원회
2. 건축분쟁조정위원회
3. 도시분쟁조정위원회
4. 부동산개발사업조정위원회

② 분쟁별조정위원회는 다음 각 호의 구분에 따라 구성한다.

1. 건설분쟁조정위원회: 분쟁별조정위원회의 위원장(이하 “조정위원장”이라 한다) 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
2. 건축분쟁조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
3. 도시분쟁조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
4. 부동산개발사업조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 20명 이내의 통합위원회 위원으로 구성

③ 분쟁별조정위원회는 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의·의결한다. 이 경우 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

1. 분쟁별조정위원회 운영 규칙의 제정·개정 및 폐지에 관한 사항
2. 건설·부동산관련법령에 따른 소관 건설·부동산분쟁의 조정(건축분쟁조정위원회의 경우에는 재정을 포함한다)에 관한 사항
3. 다른 법령에서 분쟁별조정위원회가 심의하도록 한 사항
4. 그 밖에 조정위원장이 필요하다고 인정하는 사항

각 개정안들은 제정안의 내용을 반영하여 기존에 국토교통부 또는 지방자치단체에 설치하도록 되어 있는 분쟁조정위원회들을 제정안에 따른 통합위원회에 설치¹⁵⁾하도록 하고 있음.

【제정안 및 개정안에 따른 분쟁조정위원회 통합 방안】

현 행			제정안 및 개정안	
설치 기관	분쟁조정위원회		설치 기구	분쟁별조정위원회
국토교통부	건설분쟁 조정위원회	⇒	국토교통부에 설치된 <u>통합위원회</u>	건설분쟁 조정위원회
국토교통부	건축분쟁 전문위원회	⇒		건축분쟁 조정위원회
특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구	도시분쟁 조정위원회	⇒		도시분쟁 조정위원회
국토교통부	부동산개발사업 조정위원회	⇒		부동산개발사업 조정위원회

※자료: 제정안, 「건설산업기본법」, 「건축법」, 「도시정비법」, 「부동산개발사업법」

15) “건설산업기본법 일부개정법률안”(의안번호 제10323호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

제69조(건설분쟁조정위원회의 설치) ① 건설업 및 건설용역업에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 건설 분쟁조정위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

⑤ 위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다.

“건축법 일부개정법률안”(의안번호 제10324호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

제88조(건축분쟁조정위원회) ① 건축물의 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 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 건축분쟁조정위원회를 둔다.

④ 건축분쟁조정위원회의 조정 및 재정 사항, 구성, 조직과 운영, 조정 및 재정 절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다.

“도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”(의안번호 제10325호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

제116조(도시분쟁조정위원회의 설치 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “건설·부동산통합분쟁조정위원회”라 한다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

⑤ 조정위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다.

제정안과 같이 통합위원회를 설치하고 그 안에 분야별분쟁조정위원회를 두는 체계와 관련해서는 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」(이하 “「환경분쟁조정법」”이라 함) 및 「노동위원회법」에서 분쟁 조정 등 기구를 유사하게 구성한 입법례가 있는데,

「환경분쟁조정법」은 환경분쟁조정피해구제위원회(이하 “환경분쟁조정위원회”라 함)를 설치하고, 그 안에 건강피해조사분과위원회, 환경피해구제분과위원회, 환경피해구제재심사분과위원회 등의 분과위원회를 두거나 둘 수 있도록 하고 있으며,¹⁶⁾

「노동위원회법」은 노동위원회를 설치하고, 그 안에 심판위원회,

16) 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」

제4조(환경분쟁조정피해구제위원회의 설치) ① 제5조에 따른 사무를 관장하기 위하여 환경부와 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다)에 각각 환경분쟁조정피해구제위원회를 설치한다. 이 경우 환경부에 두는 환경분쟁조정피해구제위원회는 중앙환경분쟁조정피해구제위원회(이하 “중앙위원회”라 한다)로 하고 시·도에 두는 환경분쟁조정피해구제위원회는 지방환경분쟁조정피해구제위원회(이하 “지방위원회”라 한다)로 한다.

제16조(분과위원회) ① 위원회는 건강피해조사와 구제급여 지급결정 업무 등을 전문적이고 효율적으로 수행하기 위하여 건강피해조사분과위원회, 환경피해구제분과위원회 및 환경피해구제재심사분과위원회(구제급여 지급결정 업무를 다루는 분과위원회는 중앙위원회만 해당한다)를 두어야 하고, 그 밖의 업무에 관하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 둘 수 있다. ② 분과위원회는 위원 9명 이상 20명 이내로 하여 위원회의 위원장이 분과위원회의 위원장과 협의하여 구성한다. 이 경우 제9조제1항제6호에 해당하는 사람이 반드시 1명 이상 포함되어야 한다.

「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률 시행령」

제7조(분과위원회의 업무 등) ① 법 제16조제1항에 따른 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)는 다음 각 호의 구분에 따른 업무에 관한 사항을 심의·의결한다.

1. 건강피해조사분과위원회: 건강피해조사 업무
2. 환경오염분야 환경피해구제분과위원회: 다음 각 목의 업무
가.~바. (생 략)
3. 석면분야 환경피해구제분과위원회: 다음 각 목의 업무
가.~바. (생 략)
4. 살생물제품분야 환경피해구제분과위원회: 다음 각 목의 업무
가.~라. (생 략)
5. 환경피해구제재심사분과위원회: 다음 각 목의 업무
가.~다. (생 략)

차별시정위원회, 조정(調停)위원회, 특별조정위원회, 중재위원회 등의 ‘부문별 위원회’를 두도록 하고 있음.¹⁷⁾

한편, 제정안이 통합하려는 4개 분야 중 부동산개발 분야와 관련하여, 제정안에는 「부동산개발사업법」에 따른 부동산개발사업조정위원회 등 조정 제도를 통합하는 내용이 포함되어 있으나, 「부동산개발사업법」에서 관련 사항을 제정안으로 이관하는 내용의 개정안이 발의되지는 않았음.

이는 제정안 발의 당시에는 「부동산개발사업법」의 제정에 대한 국회의 의결이 완료되지 않아¹⁸⁾ 법률이 존재하지 않았기 때문으로, 추후 제정안 및 개정안들의 심사 과정에서는 「부동산개발사업법」에 대해서도 관련된 개정 논의가 필요할 것으로 생각됨.

17) 「노동위원회법」

제2조(노동위원회의 구분·소속 등) ① 노동위원회는 중앙노동위원회, 지방노동위원회 및 특별노동위원회로 구분한다.

② 중앙노동위원회와 지방노동위원회는 고용노동부장관 소속으로 두며, 지방노동위원회의 명칭·위치 및 관할구역은 대통령령으로 정한다.

③ 특별노동위원회는 관계 법률에서 정하는 사항을 관장하기 위하여 필요한 경우에 해당 사항을 관장하는 중앙행정기관의 장 소속으로 둔다.

제15조(회의의 구성 등) ① 노동위원회에는 전원회의와 위원회의 권한에 속하는 업무를 부문별로 처리하기 위한 위원회로서 다음 각 호의 부문별 위원회를 둔다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 심판위원회
2. 차별시정위원회
3. 조정(調停)위원회
4. 특별조정위원회
5. 중재위원회
6. 「교원의 노동조합 설립 및 운영 등에 관한 법률」 제11조제1항에 따른 교원 노동관계 조정위원회
7. 「공무원의 노동조합 설립 및 운영 등에 관한 법률」 제14조제1항에 따른 공무원 노동관계 조정위원회

18) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」은 관련 법률안이 2025.5.1. 본회의에서 의결되어 2025.5.16. 정부로 이송되었고, 2025.5.27. 공포를 거쳐 2025.11.28. 시행예정임.

(2) 제정안의 구성 체계 및 주요 내용

제정안은 총칙(제1장, 제1조부터 제4조까지), 건설·부동산통합분쟁조정위원회(제2장, 제5조부터 제16조까지), 건설·부동산분쟁의 조정(제3장, 제17조부터 제27조까지), 「건축법」에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)(제4장, 제27조부터 제33조까지), 보칙(제5장, 제34조부터 제36조까지), 벌칙(제2장, 제37조 및 제38조)의 6장 38개조로 구성되어 있음.

【 제정안의 구성체계 】

장 구성	주요 내용	
제1장 총칙	제1조	목적
	제2조	정의
	제3조	신의성실의 원칙
	제4조	적용 범위
제2장 건설·부동산통합 분쟁조정위원회	제5조	건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치
	제6조	통합위원회의 소관 사무
	제7조	통합위원회의 구성
	제8조	위원장
	제9조	상임위원
	제10조	결격사유
	제11조	신분보장
	제12조	사무국 등
	제13조	전문위원
	제14조	통합위원회의 회의 등
	제15조	분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등
	제16조	소위원회의 설치 및 구성 등

장 구성	주 요 내 용	
제3장 건설·부동산분쟁의 조정	제17조	건설·부동산분쟁의 조정 신청 등
	제18조	조정의 거부 및 중지
	제19조	처리기간
	제20조	위원의 제척·기피·회피
	제21조	조사 및 의견 청취
	제22조	합의의 권고
	제23조	조정의 효력 등
	제24조	시효의 중단
	제25조	조정절차의 비공개
	제26조	비용의 부담
	제27조	서류의 송달
제4장 「건축법」에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)	제28조	재정의 처리기간 등
	제29조	분쟁의 재정
	제30조	재정을 위한 조사권 등
	제31조	재정의 효력 등
	제32조	재정 불복에 따른 시효의 중단 등
	제33조	조정 회부
제5장 보칙	제34조	위임규정
	제35조	비밀 유지의 의무
	제36조	벌칙 적용 시의 공무원 의제
제6장 벌칙	제37조	벌칙
	제38조	과태료

제정안에 따른 건설, 건축, 도시정비, 부동산개발 분야의 분쟁 조정 제도의 통합과 관련된 주요 내용에 대하여는 안 제2장부터 제4장까지의 통합위원회의 구성과 분쟁의 조정 및 재정에 관한 사항을 살펴볼 필요가 있음.

먼저, 안 제2장은 통합 분쟁조정기구의 구성에 관한 사항을 규정하고 있는데, 건설·부동산분쟁의 조정 등 사무를 관장하는 ‘건설·부동산 통합분쟁조정위원회’를 국토교통부에 설치하도록 하고, 현행 「건설산업기본법」 등에 따른 4개 분쟁조정위원회를 통합위원회 내에 ‘분쟁별 조정위원회’로 두도록 하며, 각 분쟁별조정위원회에는 전문적이고 효율적인 업무 처리를 위하여 ‘소위원회’를 둘 수 있도록 하되, 건축분쟁조정위원회의 경우에는 현행 「건축법」에 따른 조정 및 재정 제도¹⁹⁾를

19) 「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

제92조(조정등의 신청) ① 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정(이하 “조정등”이라 한다)을 신청하려는 자는 분쟁위원회에 조정등의 신청서를 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 조정신청은 해당 사건의 당사자 중 1명 이상이 하며, 재정신청은 해당 사건 당사자 간의 합의로 한다. 다만, 분쟁위원회는 조정신청을 받으면 해당 사건의 모든 당사자에게 조정신청이 접수된 사실을 알려야 한다.

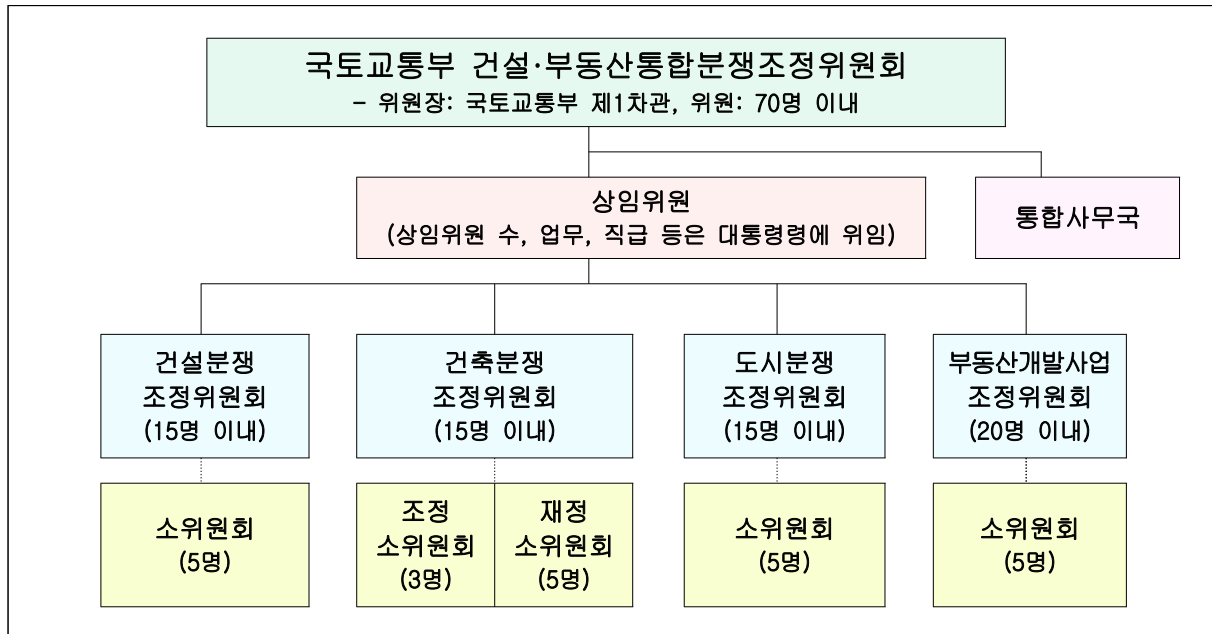
제94조(조정위원회와 재정위원회) ① 조정은 3명의 위원으로 구성되는 조정위원회에서 하고, 재정은 5명의 위원으로 구성되는 재정위원회에서 한다.

제97조(분쟁의 재정) ① 재정은 문서로써 하여야 하며, 재정 문서에는 다음 각 호의 사항을 적고 재정위원이 이에 기명날인하여야 한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 당사자, 선정대표자, 대표당사자 및 대리인의 주소·성명

고려하여 ‘조정소위원회’와 ‘재정소위원회’를 두도록 하고 있음.

【제정안에 따른 통합위원회, 분쟁별조정위원회, 소위원회 설치 구조】



※자료: 국토교통부

다음으로, 안 제3장은 건설·부동산분쟁의 조정에 관한 내용임.

주요 내용을 간략히 살펴보면, 건설·부동산분쟁의 조정을 신청하려는 자는 통합위원회에 신청서를 제출하여야 하고, 통합위원회는 분쟁 조정의 신청을 접수하면 분쟁별조정위원회에 회부하며, 분쟁별조정위원회는

3. 주문(主文)

4. 신청 취지

5. 이유

6. 재정 날짜

② 제1항제5호에 따른 이유를 적을 때에는 주문의 내용이 정당하다는 것을 인정할 수 있는 한도에서 당사자의 주장 등을 표시하여야 한다.

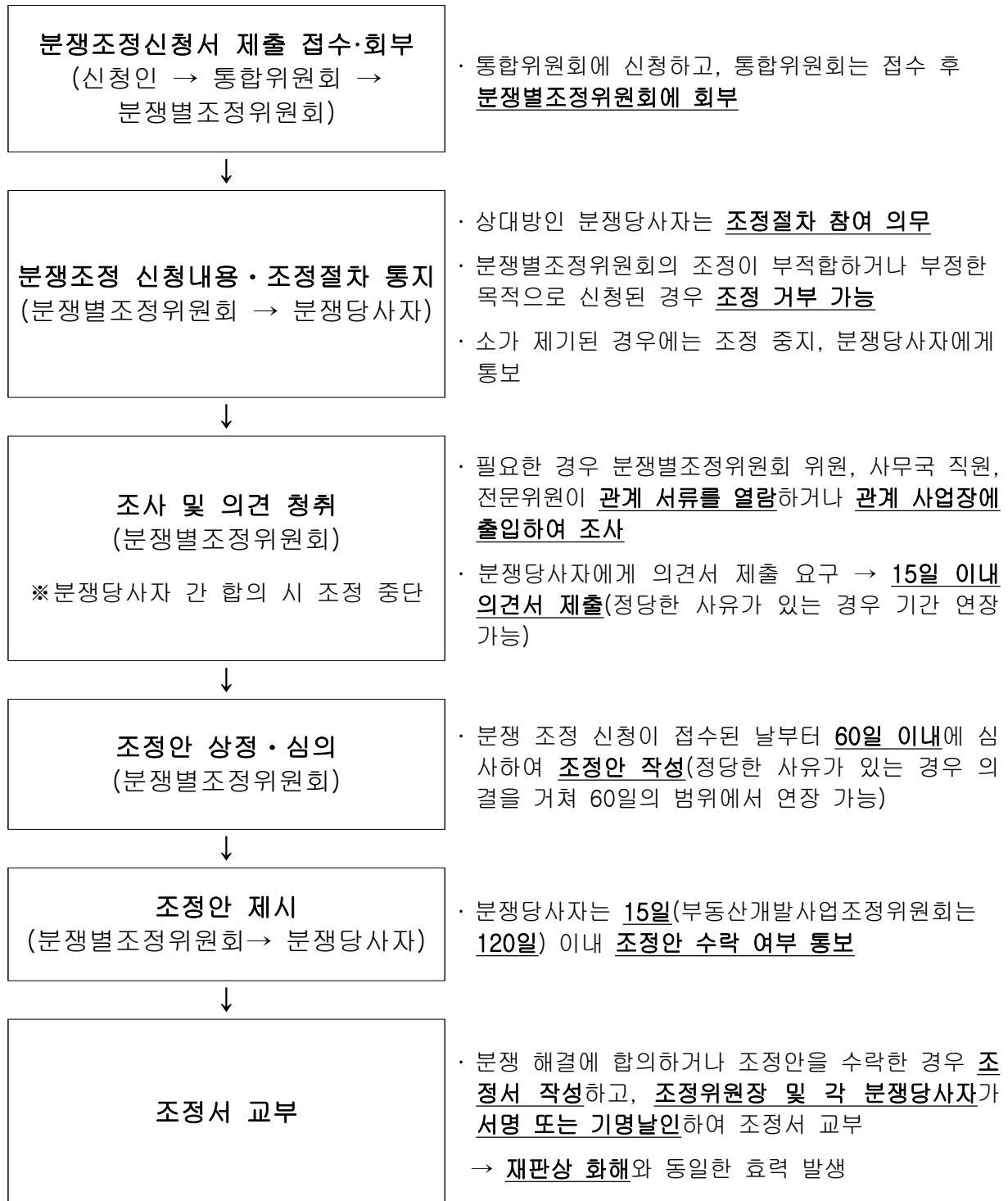
③ 재정위원회는 재정을 하면 지체 없이 재정 문서의正本(正本)을 당사자나 대리인에게 송달하여야 한다.

신청 내용과 조정절차 등을 상대방인 분쟁당사자에게 알려야 하고, 상대방인 분쟁당사자는 조정절차에 참여해야 함.

이후 분쟁별조정위원회는 필요한 경우 분쟁별조정위원회 위원, 사무국 직원 및 전문위원으로 하여금 관계 서류를 열람하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하도록 하고, 분쟁당사자에게 의견서 제출을 요구(분쟁 당사자는 15일 이내에 의견서 제출)하거나 관계 전문가의 의견을 듣는 등 조사 및 의견 청취와 조정안에 대한 심의를 거쳐 60일 이내에 조정안을 작성함.

분쟁별조정위원회가 분쟁당사자에게 조정안을 제시하면, 분쟁당사자는 조정안을 제시받은 날부터 15일(부동산개발사업조정위원회의 조정안을 받은 경우에는 120일) 이내에 그 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 하고, 분쟁당사자가 조정안을 수락하면 분쟁별조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여 조정위원장과 각 분쟁당사자가 이에 서명 또는 기명날인하게 되며, 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있음.

【 제정안에 따른 분쟁 조정 절차(요약) 】



※자료: 제정안 제3장 주요 내용을 요약하여 국토교통부 제출자료 재구성

다음으로, 안 제4장은 「건축법」에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)에 관한 내용임.

제정안이 분쟁 조정제도를 통합하려는 4개 법률 중 「건설산업기본법」, 「도시정비법」, 「부동산개발사업관리법」은 분쟁의 조정²⁰⁾에 대한 사항을 규정하고 있음에 비해, 「건축법」은 분쟁의 ‘조정’ 외에 ‘재정’에 관한 사항을 함께 규정²⁰⁾하고 있으며, 처리기간, 조사 방식, 효력 발생 요건 등에서 조정과 차이²¹⁾가 있음.

‘조정’과 ‘재정’에 관한 입법례를 살펴보면, 「건축법」과 같이 조정과 재정을 구분²²⁾하여 규정하는 경우와 「환경분쟁조정법」과 같이 조정의

20) 「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

21) 분쟁의 ‘재정(裁定)’이란, 분쟁 조정기구가 재판에 준하는 절차에 따라 인과관계의 유무 및 피해액 등에 대한 법률적 판단을 내려 분쟁을 해결하는 제도로, ‘조정’은 분쟁 조정기구가 조정안을 마련하여 분쟁당사자들에게 조정안에 따른 합의를 권고 또는 제안하면, 일정 기간 내에 분쟁당사자들이 조정안을 수락하여야 조정서 작성 등의 절차를 거쳐 조정이 성립되고 효력이 발생함에 비하여, ‘재정’은 분쟁 조정기구가 재판에 준하는 절차에 따라 법률적 판단을 내리고 이를 재정 문서로 작성하여 분쟁당사자에게 송달하며, 이후 일정 기간 내에 분쟁당사자로부터 재정의 대상인 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회되면 효력이 발생하는 점에서 차이가 있음.

22) 「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

개념에 재정을 포함²³⁾하여 규정하는 경우가 있음.

제정안은 분쟁 조정제도 통합 대상 중 「건축법」에서만 재정 제도를 두고 있는 점을 고려하여 ‘조정’의 개념에 ‘재정’을 포함하여 전체적인 조문을 구성하되, ‘「건축법」에 따른 재정’에 대하여 달리 적용해야 하는 사항들에 대해서는 별도의 규정들을 마련²⁴⁾하고 있으며,

이에 따라, ‘「건축법」에 따른 재정’과 관련하여 안 제3장의 ‘건설·부동산분쟁의 조정’에 관한 사항들과 공통적으로 적용하기 어려운 사항들을 안 제4장에 구분하여 규정하고 있음.

-
- 4. 건축관계자 간의 분쟁
 - 5. 인근주민 간의 분쟁
 - 6. 관계전문기술자 간의 분쟁
 - 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

23) 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 4. “조정”(調整)이란 환경분쟁에 대한 알선·조정(調停)·재정 및 중재를 말한다.

24) 제정안

제4조(적용 범위) 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)에 대하여는 제19조, 제21조제1항, 제23조 및 제24조를 적용하지 아니한다.

제16조(소위원회의 설치 및 구성 등) ① 분쟁별조정위원회에는 업무를 전문적이고 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 소위원회를 둘 수 있다. 다만, 건축분쟁조정위원회에는 조정소위원회와 재정소위원회를 두어야 한다.

제17조(건설·부동산분쟁의 조정 신청 등) ① 건설·부동산분쟁의 조정을 신청하려는 자는 통합위원회에 신청서를 제출하여야 한다. 다만, 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁에 대하여 재정을 신청하는 경우에는 분쟁당사자 간의 합의가 있어야 한다.

② 통합위원회는 제1항에 따른 신청을 받으면 분쟁별조정위원회에 회부한다. 이 경우 분쟁별조정위원회에서 통합위원회의 심의·의결이 필요하다고 요구하는 사항에 대하여는 통합위원회에서 조정할 수 있다.

③ 분쟁별조정위원회는 제2항에 따라 조정 신청이 회부된 경우(제1항 단서에 따라 분쟁당사자 간의 합의로 신청한 재정이 회부된 경우는 제외한다)에는 신청 내용과 조정절차 등을 상대방인 분쟁당사자에게 알려야 하며, 상대방인 분쟁당사자는 그 조정절차에 참여하여야 한다.

【 안 제3장 및 제4장의 관련 규정 비교(요약) 】

안 제3장 건설·부동산분쟁의 조정	안 제4장 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)
제19조(처리기간) - 60일 이내, 의결로 60일 내 연장 가능	제28조(재정의 처리기간 등) - 120일 이내, 의결로 연장 가능
	제29조(분쟁의 재정) - 재정 문서의 기재 사항 · 사건번호와 사건명 · 분쟁당사자, 선정대표자, 대표당사자 및 대리인의 주소·성명 · 주문(主文) · 신청 취지 · 이유 · 재정 날짜 - 재정위원의 기명날인 - 재정 문서의 정보 송달
제21조(조사 및 의견 청취) - 관계 서류 열람 및 관계 사업장 출입조사 가능 - 분쟁당사자에게 의견서 제출 요구 가능 - 분쟁당사자 또는 이해관계인의 회의 출석 발언 가능 - 관계 전문가 의견 청취 가능	제30조(재정을 위한 조사권 등) - 분쟁당사자의 신청이나 직권으로 다음 행위 가능 · 분쟁당사자나 참고인에 대한 출석 요구, 자문 및 진술 청취 · 감정인의 출석 및 감정 요구 · 사건과 관계있는 문서나 물건의 열람·복사·제출 요구 및 유치 · 사건과 관계있는 장소의 출입·조사 - 분쟁당사자 조사 참여 가능 - 조사 결과에 대하여 분쟁당사자의 의견 청취 - 분쟁당사자·참고인·감정인은 진술·감정 시 선서
제23조(조정인의 효력 등) - 조정안을 제시받은 분쟁당사자는 제시를 받은 날부터 15일 이내에 수락 여부 통보 - 분쟁당사자가 합의하거나 조정안을 수락하면 즉시 조정서를 작성 - 조정위원장과 각 분쟁당사자가 서명 또는 기명날인 - 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력	제31조(재정의 효력 등) - 재정 문서의 정본이 분쟁당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 분쟁당사자 양쪽이나 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회되면 그 재정 내용은 재판상 화해와 동일한 효력
제24조(시효의 중단) - 조정의 신청은 시효중단의 효력이 있음 - 중단된 시효는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 새로 진행	제32조(재정 불복에 따른 시효의 중단 등) - 분쟁당사자가 재정에 불복하여 소송을 제기한 경우 시효의 중단 및 제소기간의 계산에 있어서는 재정 신청을 재판상의 청구로 봄

안 제3장 건설·부동산분쟁의 조정	안 제4장 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)
· 조정서를 작성하고, 조정위원장과 각 분쟁 당사자가 서명 또는 기명날인한 경우 · 분쟁당사자의 일방 또는 쌍방이 조정결정에 동의하지 아니한다는 의사를 표시한 경우	
	제33조(조정 회부) - 재정소위원회는 재정 신청이 된 사건을 조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하면 직권으로 직접 조정 가능

※자료: 제정안 조문 요약

다. 관계 부처 의견

제정안에 대한 관계 부처의 의견은 다음과 같음.

국토교통부는 건설·건축·도시정비·부동산개발사업과 관련된 분쟁 조정위원회를 통합하여, 분쟁 조정의 컨트롤타워 역할을 수행함으로써 국민의 신뢰성을 제고할 수 있고, 반복되는 분쟁에 대한 예방 대책 마련을 통해 시장 상황에 따라 발생하는 신규 분쟁에 대처할 수 있는 등 국민의 편익을 증진할 수 있다는 점에서 제정안에 찬성하는 입장임.

행정안전부는 제정안에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회는 국토교통부 소속 행정위원회로 판단되는데, 행정위원회는 「정부조직법」 제5조 등²⁵⁾에 따라 행정기관의 사무 일부를 독립해서 수행할 필요가 있는 경우에 설치가 가능하나, 통합위원회에서 수행 예정인 분쟁의 조정, 피해의 예방 및 해결을 위한 제도 마련 등의 기능은 현재 국토교통부 건설산업과, 건축정책과 등에서 수행하는 업무와 구분되는 독자성이 있다고 보기 어려워 별도의 행정위원회 설치 요건에 부합하지 않는다는

25) 「정부조직법」

제5조(합의제 행정기관의 설치) 행정기관에는 그 소관사무의 일부를 독립하여 수행할 필요가 있는 때에는 법률로 정하는 바에 따라 행정위원회 등 합의제 행정기관을 둘 수 있다.

「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」

제5조(위원회의 설치요건) ① 「정부조직법」 제5조에 따라 합의제 행정기관(이하 “행정위원회”라 한다)을 설치할 경우에는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 업무의 내용이 전문적인 지식이나 경험이 있는 사람의 의견을 들어 결정할 필요가 있을 것
2. 업무의 성질상 특히 신중한 절차를 거쳐 처리할 필요가 있을 것
3. 기존 행정기관의 업무와 중복되지 아니하고 독자성(獨自性)이 있을 것
4. 업무가 계속성·상시성(常時性)이 있을 것

② 행정위원회를 제외한 위원회(이하 “자문위원회등”이라 한다)는 제1항제1호 및 제2호의 요건을 갖추어야 한다.

이유로 제정안에 반대하는 입장임.

한편, 행정안전부의 입장에 대하여 국토교통부는 제정안에 따른 통합 위원회는 기존 분쟁조정위원회들의 업무를 통합하여 하나의 분쟁 조정 기구 및 사무국에서 처리하는 것으로, 업무가 중복되지 않고 독자성이 있으며, 분쟁 조정을 수행하는 환경부의 중앙환경분쟁조정위원회와 고용노동부의 중앙노동위원회도 행정위원회 형태로 운영 중이라는 입장임.

2. 조문별 검토의견

가. 목적·정의 등(제정안 제1조부터 제4조까지)

제 정 안
제1장 총칙 제1조(목적) 이 법은 건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정절차 등에 관한 사항을 규정함으로써 신속·공정하고 효율적으로 분쟁을 해결하여 건설 및 부동산 산업의 건전한 발전을 도모하고 국민의 재산상 피해를 구제함을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “건설·부동산관련법령”이란 다음 각 목의 법령을 말한다. 가. 「건설산업기본법」 나. 「건축법」 다. 「도시 및 주거환경정비법」 라. 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 2. “건설·부동산분쟁”이란 다음 각 목의 분쟁을 말한다. 가. 「건설산업기본법」 제69조제1항 및 제3항에 따른 건설업 및 건설용역업과 관련된 분쟁 나. 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁 다. 「도시 및 주거환경정비법」 제116조제1항 및 제117조제1항에 따른 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁 라. 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 제11조에 따른 부동산개발사업의 사업계획 등과 관련된 분쟁 제3조(신의성실의 원칙) 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회는 건설·부동산분쟁의 조정절차가 신속·공정하며 효율적으로 진행되도록 노력하여야 하고, 해당 절차에 참여하는 분쟁당사자는 상호 신뢰와 이해를 바탕으로 성실하게 절차에 임하여야 한다. 제4조(적용 범위) 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)에 대하여는 제19조, 제21조제1항, 제23조 및 제24조를 적용하

제 정 안
지 아니한다.

안 제1조부터 제4조까지는 총칙 규정(안 제1장)으로, 제정안의 목적(안 제1조), 제정안에서 사용하는 용어의 정의(안 제2조), 분쟁 조정과 관련된 원칙(안 제3조) 및 분쟁 조정 관련 규정의 적용 범위(안 제4조)를 규정하고 있음.

구체적인 내용을 살펴보면, 안 제1조(목적)는 제정안의 목적이 건설 및 부동산 사업 관련 분쟁을 신속·공정하고 효율적으로 해결하여 건설 및 부동산 산업의 건전한 발전을 도모하고 국민의 재산상 피해를 구제하려는 것임을 밝히고 있고,

안 제3조(신의성실의 원칙)는 통합위원회에 대하여는 조정절차가 신속·공정하고 효율적으로 진행되도록 노력하도록 하고, 조정절차에 참여하는 분쟁당사자에 대하여는 상호 신뢰 및 이해를 바탕으로 성실하게 조정절차에 임하도록 하고 있음.

이는 건설·부동산 관련 분쟁의 조정 등에 관한 사항을 통합적으로 규율하는 법률을 제정하는 목적과 제정안에 따라 조정절차를 진행하고 이에 참여하는 통합위원회 및 분쟁당사자가 각각 준수해야 하는 원칙을

규정한 것으로, 「환경분쟁조정법」, 「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」(이하 “「의료분쟁조정법」”이라 함)의 입법례²⁶⁾에서도 제정안과 유사한 내용의 규정을 두고 있음.

다음으로, 안 제2조(정의)는 ‘건설·부동산관련법령’과 ‘건설·부동산 분쟁’이라는 용어를 정의하는 내용으로,

제정안이 「건설산업기본법」, 「건축법」, 「도시정비법」 및 「부동산개발사업법」에 따른 분쟁 조정 제도를 통합하는 내용임에 따라, 4개 법률을 함께 지칭할 때에는 ‘건설·부동산관련법령’이라는 용어를 사용하고, 4개 법률에 따른 조정 대상 분쟁을 함께 지칭할 때에는 ‘건설·부동산분쟁’이라는 용어를 사용하도록 하고 있음.

26) 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」

제1조(목적) 이 법은 건강피해조사, 환경분쟁 조정(調整) 및 구제급여 지급결정의 절차 등을 규정함으로써 환경피해를 신속·공정하고 효율적으로 해결하여 환경을 보전하고 국민의 건강과 재산상의 피해를 구제함을 목적으로 한다.

제3조(신의성실의 원칙) 제4조에 따른 환경분쟁조정피해구제위원회는 건강피해조사, 환경분쟁 조정(調整) 및 구제급여 지급결정의 절차가 신속·공정하고 경제적으로 진행되도록 노력하여야 하고, 해당 절차에 참여하는 당사자들은 상호 신뢰와 이해를 바탕으로 성실하게 임하여야 한다.

「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」

제1조(목적) 이 법은 의료분쟁의 조정 및 중재 등에 관한 사항을 규정함으로써 의료사고로 인한 피해를 신속·공정하게 구제하고 보건의료인의 안정적인 진료환경을 조성함을 목적으로 한다.

제4조(신의성실의 원칙) 제6조에 따른 한국의료분쟁조정중재원은 조정 및 중재 절차가 신속·공정하고 효율적으로 진행되도록 노력하여야 하고, 조정 및 중재 절차에 참여하는 분쟁 당사자는 상호 신뢰와 이해를 바탕으로 성실하게 절차에 임하여야 한다.

【제정안의 정의 규정】

“건설·부동산관련법령” (안 제2조제1호)	“건설·부동산분쟁” (안 제2조제2호)
「건설산업기본법」	「건설산업기본법」 제69조제1항 및 제3항 ²⁷⁾ 에 따른 <u>건설업 및 건설용역업</u> 과 관련된 <u>분쟁</u>
「건축법」	「건축법」 제88조제1항 ²⁸⁾ 에 따른 <u>건축물의 건축등</u> 과 관련된 <u>분쟁</u>
「도시정비법」	「도시 및 주거환경정비법」 제116조제1항 및 제117조제1항 ²⁹⁾ 에 따른 <u>정비사업의 시행</u> 으로 발생한 <u>분쟁</u>
「부동산개발사업법」	「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」 제11조 ³⁰⁾³¹⁾ 에 따른 <u>부동산개발사업의 사업계획</u> 등과 관련된 <u>분쟁</u>

27) 「건설산업기본법」

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

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

28) 「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

29) 「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.

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

다음으로, 안 제4조(적용 범위)는 안 제19조, 제21조제1항, 제23조 및 제24조는 ‘재정’에 대하여 적용하지 않도록 하고 있음.

이는 안 제3장(안 제17조부터 제27조까지)의 ‘조정’에 관한 사항 중 처리 기간(안 제19조), 통합위원회 사무국 직원 및 전문위원의 서류 열람·출입 조사(안 제21조제1항), 조정의 효력 등(안 제23조) 및 시효의 중단(안 제24조) 규정³²⁾을 ‘재정’에 적용하지 않도록 하는 것인데,

30) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(법률 제20977호, 2025.5.27. 제정, 2025.11.28. 시행예정)

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

31) “부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안(의안번호 제2203919호, 권영진·손명수의원 대표발의)”에서는 부동산개발사업조정위원회의 설치를 제11조에 규정하였고, 심의 과정에서 제12조로 변경되었으며, 제정안은 “부동산개발사업 관리 등에 관한 법률안”의결을 전제로 발의되어 부동산개발사업조정위원회의 설치 근거를 제11조로 규정하고 있음.

32) 제정안

제3장 건설·부동산분쟁의 조정

제19조(처리기간) ① 분쟁별조정위원회는 제17조제1항에 따라 분쟁 조정 신청이 접수된 날부터 60일 이내에 이를 심사하여 조정안을 작성하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있는 경우에는 분쟁별조정위원회의 의결을 거쳐 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 분쟁별조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 분쟁당사자에게 통보하여야 한다.

제21조(조사 및 의견 청취) ① 분쟁별조정위원회는 필요하다고 인정하면 분쟁별조정위원회 위원, 통합위원회 사무국 직원 및 전문위원으로 하여금 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.

제23조(조정 의 효력 등) ① 분쟁별조정위원회는 조정안을 작성하였을 때에는 지체 없이 이를 분쟁당사자에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 분쟁당사자는 제시를 받은 날부터 15일(부동산개발사업조정위원회의 조정안을 받은 경우에는 120일) 이내에 그 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

③ 분쟁당사자가 제22조에 따라 분쟁 해결에 관하여 합의하거나 제1항에 따른 조정안을 수락하면 분쟁별조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하고, 조정위원장과 각 분쟁당사자는 이에 서명 또는 기명날인하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 분쟁당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

제24조(시효의 중단) ① 조정의 신청은 시효중단의 효력이 있다. 다만, 그 신청이 취하되거나 조정이 거부 또는 중지된 때에는 그러하지 아니하다.

② 제1항 본문에 따라 중단된 시효는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 새로 진행된다.

동 조항들에 대하여는 안 제4장(안 제28조부터 제33조까지)에서 재정의 처리기간(안 제28조), 분쟁의 재정(안 제29조), 재정을 위한 조사권 등(안 제30조), 재정의 효력(안 제31조), 재정 불복에 따른 시효의 중단(안 제32조)에 관한 사항을 ‘조정’과 다른 내용으로 별도 규정³³⁾하고 있으므로,

1. 제23조제3항에 따라 조정서를 작성하고, 조정위원장과 각 분쟁당사자가 이에 서명 또는 기명날인한 경우
2. 분쟁당사자의 일방 또는 쌍방이 조정결정에 동의하지 아니한다는 의사를 표시한 경우

33) 제정안

제4장 「건축법」에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)

제28조(재정의 처리기간 등) ① 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정은 제16조제2항제2호나목의 재정소위원회(이하 “재정소위원회”라 한다)에서 한다.

② 재정소위원회는 제17조제1항에 따라 재정 신청이 접수된 날부터 120일 이내에 절차를 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있으면 의결로 기간을 연장할 수 있다.

③ 재정소위원회는 제2항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 분쟁당사자에게 통보하여야 한다.

제29조(분쟁의 재정) ① 재정은 문서로써 하여야 하며, 재정 문서에는 다음 각 호의 사항을 적고 재정에 참여한 위원이 이에 기명날인하여야 한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 분쟁당사자, 선정대표자, 대표당사자 및 대리인의 주소·성명
3. 주문(主文)
4. 신청 취지
5. 이유
6. 재정 날짜

② 제1항제5호에 따른 이유를 적을 때에는 주문의 내용이 정당하다는 것을 인정할 수 있는 한도에서 분쟁당사자의 주장 등을 표시하여야 한다.

③ 재정소위원회는 재정을 하면 지체 없이 재정 문서의 정본(正本)을 분쟁당사자나 대리인에게 송달하여야 한다.

제30조(재정을 위한 조사권 등) ① 재정소위원회는 분쟁의 재정을 위하여 필요하다고 인정하면 분쟁당사자의 신청이나 직권으로 재정소위원회 위원, 통합위원회 사무국 직원 및 전문위원에게 다음 각 호의 행위를 하게 할 수 있다.

1. 분쟁당사자나 참고인에 대한 출석 요구, 자문 및 진술 청취
2. 감정인의 출석 및 감정 요구
3. 사건과 관계있는 문서나 물건의 열람·복사·제출 요구 및 유치
4. 사건과 관계있는 장소의 출입·조사

② 분쟁당사자는 제1항에 따른 조사 등에 참여할 수 있다.

③ 재정소위원회가 직권으로 제1항에 따른 조사 등을 한 경우에는 그 결과에 대하여 분쟁당사자의 의견을 들어야 한다.

④ 재정소위원회는 제1항에 따라 분쟁당사자나 참고인에게 진술하게 하거나 감정인에게 감정하게 할 때에는 분쟁당사자나 참고인 또는 감정인에게 선서를 하도록 하여야 한다.

⑤ 제1항제4호의 경우에 재정소위원회 위원, 통합위원회 사무국 직원 또는 전문위원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제31조(재정의 효력 등) 재정소위원회가 재정을 한 경우 재정 문서의 정본이 분쟁당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 분쟁당사자 양쪽이나 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회되면 그 재정 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 분쟁당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

제32조(재정 불복에 따른 시효의 중단 등) 분쟁당사자가 재정에 불복하여 소송을 제기한 경우 시효의 중

총칙에 해당하는 안 제4조에서 각 조문의 적용 범위를 명확히 하는 내용의 규정을 두고 있는 것으로 생각됨.³⁴⁾

단 및 제소기간의 계산에 있어서는 재정 신청을 재판상의 청구로 본다.

34) ‘조정’과 ‘재정’에 관한 입법례를 살펴보면, 조정의 개념에 재정을 포함하여 규정하는 경우와 조정과 재정을 구분하여 규정하는 경우가 있음. 제정안은 안 제4조에서 조정에 관한 사항 중 일부 조항만을 재정에 적용하지 않도록 하고 있는바, 기본적으로 ‘조정’의 개념에 ‘재정’을 포함하고 있는 것으로 생각됨.

「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “조정(調整)이란 환경분쟁에 대한 알선·조정(調停)·재정 및 중재를 말한다.

「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

나. 건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치 및 소관 사무 (제정안 제5조 및 제6조)

제 정 안
제5조(건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치) 제6조에 따른 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “통합위원회”라 한다)를 설치한다.
제6조(통합위원회의 소관 사무) 통합위원회의 소관 사무는 다음 각 호와 같다.
1. 건설·부동산분쟁의 조정(「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 경우에는 재정을 포함한다)
2. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해와 관련된 민원의 조사, 분석 및 상담
3. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 구제를 위한 교육·홍보 및 지원
4. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 해결을 위한 제도와 정책의 연구 및 건의
5. 그 밖에 다른 법령에서 통합위원회에 위탁하거나 통합위원회로 하여금 담당하게 하는 분쟁 조정 등의 업무

안 제5조 및 제6조는 각각 통합위원회의 설치와 통합위원회의 소관 사무를 규정하고 있음.

먼저, 안 제5조는 안 제6조에 따른 건설·부동산분쟁의 조정(「건축법」 제88조제1항³⁵⁾에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 경우에는 재정을 포함)

35) “건축법 일부개정법률안”(의안번호 제2210324호, 2025.5.1. 행정규의원 대표발의)

제88조(건축분쟁조정위원회) ① 건축물의 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 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 건축분쟁조정위원회(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

등 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 ‘건설·부동산통합분쟁조정위원회’를 설치하도록 하고 있음.

현행 「건설산업기본법」 등에 따르면 건설분쟁조정위원회, 건축분쟁전문위원회, 부동산개발사업조정위원회는 국토교통부에 두고, 도시분쟁조정위원회는 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에 설치³⁶⁾함.

제정안은 각 분쟁조정위원회를 통합한 통합위원회를 국토교통부에 설치하도록 하고 있으므로, 결과적으로 도시분쟁조정위원회의 설치·운영 주체가 각 지방자치단체에서 국토교통부로 변경되게 되는데,

이는 정비사업 시행으로 발생하는 분쟁에 대한 조정 사무를 국토교통부로 일원화함으로써, 중앙 정부의 적극적인 역할 수행을 통해 정비사업 관련 분쟁을 일관적이고 통일성 있게 조정하기 위한 취지로 이해됨.

이와 관련해서는, 현행 「도시정비법」에 따른 도시분쟁조정위원회를 ‘지방도시분쟁조정위원회’로 하고 국토교통부에 ‘중앙도시분쟁조정위원

7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

36) 「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.

회’를 두어, 분쟁당사자 쌍방이나 지방자치단체의 장이 국토교통부장관에게 요청하는 경우에는 중앙도시분쟁조정위원회에서 조정하도록 하는 내용의 “도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”³⁷⁾이 계류 중이므로, 제정안 심사 시 함께 고려하여 논의할 필요가 있을 것으로 생각됨.

다음으로, 안 제6조는 통합위원회의 사무로 건설·부동산분쟁의 조정(안 제1호)과 건설·부동산분쟁과 관련된 피해에 대한 민원의 조사, 분석 및 상담(안 제2호), 건설·부동산분쟁과 관련된 피해 예방 및 구제를 위한 교육·홍보 및 지원(안 제3호), 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 해결을 위한 제도와 정책의 연구 및 건의(안 제3호) 등을 규정하고 있음.

이는 통합위원회가 분쟁 조정 외에도 분쟁으로 인한 피해 방지 등에 적극적인 역할을 수행함으로써 분쟁 조정과 관련된 전문성을 축적하도록 하기 위한 취지로 이해되며, 입법례로는 「환경분쟁조정법」에서 환경분쟁조정위원회의 소관 사무³⁸⁾를 제정안과 유사하게 규정하고 있음.

37) “도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”(의안번호 제2203166호, 2024.8.23. 권영진의원 대표발의)

38) 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」

제5조(위원회의 소관 사무) 위원회의 소관 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 건강피해조사
2. 환경분쟁의 조정. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 분쟁의 조정은 해당 목에서 정하는 경우만 해당한다.
 - 가. 「건축법」 제2조제1항제8호의 건축으로 인한 일조 방해 및 조망 저해와 관련된 분쟁: 그 건축으로 인한 다른 분쟁과 복합되어 있는 경우
 - 나. 지하수 수위 또는 이동경로의 변화와 관련된 분쟁: 공사 또는 작업(「지하수법」에 따른 지하수의 개발·이용을 위한 공사 또는 작업은 제외한다)으로 인한 경우
 - 다. 하천수위의 변화와 관련된 분쟁: 「하천법」 제2조제3호에 따른 하천시설 또는 「수자원의 조사·계획 및 관리에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 수자원시설로 인한 경우
 - 라. 화학물질 유출·노출과 관련된 환경분쟁: 「화학물질관리법」 제2조제7호에 따른 유해화학물질로 인

-
- 한 피해 또는 제2조제13호에 따른 화학사고로 인한 경우
- 마. 살생물제품의 노출과 관련된 환경분쟁: 「생활화학제품 및 살생물제의 안전관리에 관한 법률」 제20조제1항에 따라 환경부장관의 승인을 받은 살생물제품 중 「제조물 책임법」에 따른 제조물의 결함이 있는 제품에 노출되어 피해(후유증을 포함한다)가 발생한 경우
3. 「환경오염피해 배상책임 및 구제에 관한 법률」, 「석면피해구제법」, 「생활화학제품 및 살생물제의 안전관리에 관한 법률」에 따른 피해인정, 구제급여 신청 등에 대한 심사, 재심사의 심의·결정·재결 등
 4. 환경피해와 관련되는 민원의 조사, 분석 및 상담
 5. 환경피해의 예방 및 해결을 위한 제도와 정책의 연구 및 건의
 6. 환경피해의 예방 및 구제와 관련된 교육, 홍보, 재정적·기술적 지원
 7. 그 밖에 법령에 따라 위원회의 소관으로 규정된 사항

다. 통합위원회의 구성 등(제정안 제7조부터 제11조까지)

제 정 안

제7조(통합위원회의 구성) ① 통합위원회는 위원장(이하 “통합위원장”이라 한다) 1명을 포함한 70명 이내의 위원으로 구성한다.

② 통합위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다.

1. 건설공사·부동산 관련 분야에 경험 또는 전문지식이 있는 사람으로서 4급 이상 공무원 또는 고위공무원단에 속하는 일반직공무원의 직에 있거나 있었던 사람
2. 법률·경제·경영 또는 건설공사·부동산 관련 분야 학문을 전공한 후 「고등교육법」에 따른 학교나 공인된 연구기관에서 조교수 이상의 직에 있거나 있었던 사람
3. 건설공사·부동산 관련 분야에 경험 또는 전문지식이 있는 사람으로서 판사, 검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람
4. 그 밖에 건설공사·부동산 관련 분야에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 사람

③ 통합위원회 위원의 임기는 3년으로 하며, 연임할 수 있다.

④ 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

⑤ 제2항에 따라 위촉된 위원 중 임기가 끝난 위원은 후임자가 위촉될 때까지 계속 그 직무를 수행한다.

제8조(위원장) ① 통합위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.

② 통합위원장은 통합위원회를 대표하고 통합위원회의 직무를 총괄한다.

③ 통합위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 경우에는 통합위원회의 위원 중 통합위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제9조(상임위원) ① 통합위원회에 상임위원을 둘 수 있으며, 상임위원은 통합위원회 위원 중에서 통합위원장의 제청으로 국토교통부장관이 임명한다.

② 그 밖에 상임위원의 수와 업무, 직급 등은 대통령령으로 정한다.

제10조(결격사유) 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 통합위원회 위원이 될 수 없다.

제11조(신분보장) ① 통합위원회의 위원은 독립하여 직무를 수행한다.

제 정 안

② 통합위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 해임되거나 해촉(解囑)되지 아니한다.

1. 제10조에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우
2. 장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행할 수 없게 된 경우
3. 직무와 관련된 비위사실이 있거나 위원의 직을 유지하기에 적합하지 아니하다고 인정되는 비위사실이 있는 경우

안 제7조부터 제11조까지는 위원장, 위원, 상임위원 등 통합위원회의 인적 구성과 관련된 사항을 규정하고 있음.

먼저, 안 제7조는 통합위원회를 위원장(이하 “통합위원장”이라 함) 1명을 포함하여 70명 이내의 위원으로 구성하도록 하는 등 통합위원회 위원의 자격 요건과 임기, 연임, 보궐위원의 임기 등을, 안 제8조는 국토교통부 제1차관이 통합위원회의 위원장으로서 통합위원회를 대표하고 통합위원회의 직무를 총괄하도록 하는 등의 내용을 규정하고 있음.

이는 「건설산업기본법」 등에 따른 각 분쟁조정위원회와 관련된 내용을 종합적으로 고려하여 통합위원회의 인적 구성에 관한 사항들을 규정한 것으로 보이는데,

국토교통부 제1차관이 통합위원장이 되도록 한 것은 「부동산개발사업법」이 부동산개발사업조정위원회의 위원장을 ‘국토교통부장관이

지명하는 국토교통부차관’으로 하고 있는 점³⁹⁾을 반영한 것으로, 통합 위원회의 운영 및 분쟁 조정 등을 국토교통부의 책임 하에 보다 적극적으로 수행하도록 하려는 취지로 이해되며,

통합위원회 위원 정수(70인 이내)는 현행 건설분쟁조정위원회 등 각 분쟁조정위원회 위원 정수의 합과 유사한 수치로, 안 제15조⁴⁰⁾에서 통합 위원회에 4개의 분쟁별조정위원회를 두고 각 분쟁별조정위원회의 위원 정수를 현행 건설분쟁조정위원회 등과 동일하게 규정하고 있는 점을 반영한 것으로 생각됨.

【통합위원회 및 각 분쟁조정위원회의 위원 규모·자격 등】

구분	통합위원회 (제정안)	건설분쟁 조정위원회	건축분쟁 전문위원회	중양도시분쟁 조정위원회 ¹⁾	부동산개발사업 조정위원회
위원장	제1차관	위원 중에서 임명	위원 중에서 위촉	위원 중에서 임명	장관이 지명하는 차관
위원 수	70인 이내	15인 이내	15인 이내	15인 이내	20인 이내

39) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제13조(조정위원회의 구성 등) ② 조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 지명하는 국토교통부차관이 된다.

40) 제정안

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ① 통합위원회는 제3항에 따른 업무를 수행하게 하기 위하여 다음 각 호의 조정위원회(이하 “분쟁별조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 건설분쟁조정위원회
2. 건축분쟁조정위원회
3. 도시분쟁조정위원회
4. 부동산개발사업조정위원회

② 분쟁별조정위원회는 다음 각 호의 구분에 따라 구성한다.

1. 건설분쟁조정위원회: 분쟁별조정위원회의 위원장(이하 “조정위원장”이라 한다) 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
2. 건축분쟁조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
3. 도시분쟁조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
4. 부동산개발사업조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 20명 이내의 통합위원회 위원으로 구성

구분		통합위원회 (제정안)	건설분쟁 조정위원회	건축분쟁 전문위원회	중양도시분쟁 조정위원회 ¹⁾	부동산개발사업 조정위원회
임기		3년	3년	3년	법률에 관련 규정 없음	2년
연임		연임 가능 (제한 ×)	연임 가능 (제한 ×)	연임 가능 (제한 ×)	법률에 관련 규정 없음	1회 연임 가능
위원 자격	공무원	4급 이상	대통령령 (3급 이상)	3급 이상으로 1년 이상	4급 이상	고위공무원단
	학계	조교수 이상	조교수 이상	조교수 3년 이상	부교수 이상	학식과 경험이 풍부한 전문가
	법조계	판사·검사·변호사 6년 이상	판사·검사·변호사	판사·검사·변호사 6년 이상	판사·검사·변호사 5년 이상	
	업계 등	대통령령 ²⁾	국토교통부령 (경력 10년 이상)	경력 15년 이상	대통령령	
	관련 자격	-	-	건축분야 기술사 또는 건축사 6년 이상	건축사, 감정평가사, 공인회계사 5년 이상	
보궐위원 임기		전임자 임기 남은 기간	전임자 임기 남은 기간	전임자 임기 남은 기간	법률에 관련 규정 없음	전임자 임기 남은 기간

※자료: 국토교통부 제출 자료, 「건설산업기본법」·「건축법」·「도시정비법」·「부동산개발사업법」 및 각 법률 시행령·시행규칙

*주- 1) 도시분쟁조정위원회에 대하여는 국토교통부에서 “도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”(의안번호 제2203166호, 2024.8.23. 권영진의원 대표발의)의 중양도시분쟁조정위원회 관련 사항을 제출함.

2) 국토교통부는 대통령령에 경력 10년 이상의 자격 요건을 규정하겠다는 입장임.

다음으로, 안 제9조는 통합위원회에 상임위원을 둘 수 있도록 하고 있음.

이는 통합위원회에서 수행하는 분쟁조정 업무가 건설, 건축, 도시정비, 부동산개발사업 등으로 각각 국토교통부 내의 다른 부서의 소관 사항에 해당하고, 위원들은 각자 담당하게 되는 분쟁 조정 사건 관련 사항만을

심의하게 되는바, 일반 위원과 구별되는 상임위원이 통합위원회의 운영 및 분쟁 조정을 통합적으로 관장할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

분쟁조정위원회에 상임위원을 운영하고 있는 사례로는, 중앙환경분쟁 조정피해구제위원회에서 「환경분쟁조정법」 제8조 등에 근거하여 1명의 상임위원(위원장)을 두고 있고,⁴¹⁾ 중앙노동위원회에서 「노동위원회법」 제11조 등에 근거하여 2명의 상임위원(1명은 사무처장 겸직)을 두고 있으며,⁴²⁾ 두 위원회 모두 상임위원의 직급은 고위공무원단 가급

41) 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」

제8조(위원회의 구성 등) ① 중앙위원회는 위원장 1명을 포함한 100명 이내의 위원으로 구성하며, 그 중 상임위원은 3명 이내로 한다.

「환경부와 그 소속기관 직제 시행규칙」

제37조(소속기관에 두는 공무원의 정원) ⑩ 중앙환경분쟁조정피해구제위원회사무국에 두는 공무원의 직급별 정원은 별표 17과 같으며, 별표 17의 정원 중 1명(4급 1명)은 임기제공무원으로 임용할 수 있다.

■ 환경부와 그 소속기관 직제 시행규칙 [별표 17]

중앙환경분쟁조정피해구제위원회사무국 공무원 정원표(제37조제10항 관련)

총 계	26
일반직 계	26
고위공무원단에 속하는 임기제(상임위원)	1

42) 「노동위원회법」

제11조(상임위원) ① 노동위원회에 상임위원을 두며, 상임위원은 해당 노동위원회의 공익위원이 될 수 있는 자격을 갖춘 사람 중에서 중앙노동위원회 위원장의 추천과 고용노동부장관의 제청으로 대통령이 임명한다.

② 상임위원은 해당 노동위원회의 공익위원이 되며, 심판사건, 차별적 처우 시정사건, 조정사건을 담당할 수 있다.

③ 노동위원회에 두는 상임위원의 수와 직급 등은 대통령령으로 정한다.

제14조의2(중앙노동위원회 사무처장) ① 중앙노동위원회에는 사무처장 1명을 둔다.

② 사무처장은 중앙노동위원회 상임위원 중 1명이 겸직한다.

③ 사무처장은 중앙노동위원회 위원장의 명을 받아 사무처의 사무를 처리하며 소속 직원을 지휘·감독한다.

「고용노동부와 그 소속기관 직제 시행규칙」

제24조(소속기관에 두는 공무원의 정원) ③ 노동위원회사무국에 두는 공무원의 직급별 정원은 별표 12와 같다. 다만, 「고용노동부와 그 소속기관 직제」 제39조제1항 단서에 따라 총 정원의 10퍼센트를 넘지 않는 범위에서 따로 정하는 공무원의 직급별 정원은 별표 13과 같으며, 별표 13의 정원 중 3명(4급 3명)은 임기제공무원으로 임용할 수 있다.

에 해당함.

【 통합위원회 상임위원 운영(안) 및 타 위원회 사례 비교 】

구분	상임위원 수	상임위원 직급
통합위원회(안)	대통령령으로 정하도록 위임 (국토교통부안: 1명)	국토교통부안: 고위공무원단 나급
중앙환경분쟁조정 피해구제위원회	3명 이내 (1명 운영 - 위원장)	고위공무원단 가급
중앙노동위원회	3명 이내 (2명 운영 - 1명은 사무처장 겸직)	고위공무원단 가급

※자료: 국토교통부 제출 자료 및 각 위원회 유선 확인

제정안에 대하여 국토교통부는 통합위원회가 여러 실·국의 업무와 관련된 분쟁 조정을 수행하게 되므로, 통합위원회의 효율적인 운영 및 분쟁 조정 수행을 위해 고위공무원단에 속하는 상임위원이 이를 전담하게 할 필요가 있다는 입장임.

다음으로, 안 제10조는 「국가공무원법」 제33조⁴³⁾ 각 호에 따른

■ 고용노동부와 그 소속기관 직제 시행규칙 [별표 12]

노동위원회 사무처와 사무국 공무원 정원표(제24조제3항 본문 관련)

구분	계	중앙노동위원회	지방노동위원회
총 계	382	92	290
일반직 계	381	91	290
고위공무원단에 속하는 임기제(상임위원)	8	2	6

43) 「국가공무원법」

제33조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 공무원으로 임용될 수 없다.

1. 피성년후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 5년이 지나지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간이 끝난 날부터 2년이 지나지 아니한 자

공무원 임용 결격사유에 해당하는 사람은 통합위원회 위원이 될 수 없도록 하고, 안 제11조는 통합위원회 위원이 독립하여 직무를 수행하고 위원의 결격사유에 해당하는 경우 등 외에는 의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 않도록 신분을 보장하는 내용임.

이는 제정안이 통합하려는 현행 건설분쟁조정위원회 등에 대하여 규정되어 있는 위원의 결격사유⁴⁴⁾를 「환경분쟁조정법」 및 「노동위

5. 금고 이상의 형의 선고유예를 받은 경우에 그 선고유예 기간 중에 있는 자
6. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 자
- 6의2. 공무원으로 재직기간 중 직무와 관련하여 「형법」 제355조 및 제356조에 규정된 죄를 범한 자로서 300만원 이상의 벌금형을 선고받고 그 형이 확정된 후 2년이 지나지 아니한 자
- 6의3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범한 사람으로서 100만원 이상의 벌금형을 선고받고 그 형이 확정된 후 3년이 지나지 아니한 사람
 - 가. 「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조에 따른 성폭력범죄
 - 나. 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제74조제1항제2호 및 제3호에 규정된 죄
 - 다. 「스토킹범죄의 처벌 등에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 스톱킹범죄
- 6의4. 미성년자에 대하여 「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제2조에 따른 성폭력범죄 또는 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 아동·청소년대상 성범죄를 범한 사람으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날부터 20년이 지나지 아니한 사람
 - 가. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날
 - 나. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 집행유예가 확정된 날
 - 다. 벌금 이하의 형을 선고받고 그 형이 확정된 날
 - 라. 치료감호를 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날
 - 마. 징계로 파면처분 또는 해임처분을 받은 날
7. 징계로 파면처분을 받은 때부터 5년이 지나지 아니한 자
8. 징계로 해임처분을 받은 때부터 3년이 지나지 아니한 자

44) 「건설산업기본법」

제70조의2(위원회 위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람
2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
3. 법원의 판결 또는 법률에 따라 자격이 정지된 사람
4. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 사람
5. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람

「건축법」

제89조(분쟁위원회의 구성) ⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 분쟁위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
3. 법원의 판결이나 법률에 따라 자격이 정지된 자

원회법」 등의 입법례⁴⁵⁾를 고려하여 보완한 것으로 보이며, 통합위원회에서 수행하는 분쟁 조정의 공정성 및 신뢰성 등을 위해 필요한 사항으로 생각됨.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(법률 제20977호, 2025.5.27. 제정, 2025.11.28. 시행예정)

제14조(위원의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 법원의 판결 또는 법률에 따라 자격이 상실되거나 정지된 사람

45) 「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」

제11조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람
2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
3. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
4. 법원의 판결이나 법률에 따라 자격이 정지된 사람

제12조(신분보장) ① 위원회의 위원은 독립하여 직무를 수행한다.

② 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 해임되거나 해촉(解囑)되지 아니한다.

1. 제11조 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우
2. 장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행할 수 없게 된 경우
3. 직무와 관련된 비위사실이 있거나 위원의 직을 유지하기에 적합하지 아니하다고 인정되는 비위사실이 있는 경우

「노동위원회법」

제12조(결격사유) 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 노동위원회 위원이 될 수 없다.

제13조(위원의 신분보장) ① 노동위원회 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 면직되거나 위촉이 해제되지 아니한다.

1. 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
 2. 장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행할 수 없는 경우
 3. 직무와 관련된 비위사실이 있거나 노동위원회 위원직을 유지하기에 적합하지 아니하다고 인정되는 비위사실이 있는 경우
 4. 제11조의2에 따른 행위규범을 위반하여 노동위원회 위원으로서 직무를 수행하기 곤란한 경우
 5. 공익위원으로 위촉된 후 제8조에 따른 공익위원의 자격기준에 미달하게 된 것으로 밝혀진 경우
- ② 노동위원회 위원은 제1항제1호에 해당하는 경우에 당연히 면직되거나 위촉이 해제된다.

라. 통합위원회의 사무국 및 전문위원(제정안 제12조 및 제13조)

제 정 안
제12조(사무국 등) ① 통합위원회의 사무를 처리하기 위하여 통합위원회에 사무국을 둔다. ② 사무국에는 다음 각 호의 사무를 수행할 공무원을 둔다. 1. 사실조사와 인과관계의 규명 2. 건설·부동산분쟁 조정, 건설·부동산분쟁과 관련된 연구 3. 그 밖에 통합위원장이 지정하는 사항 ③ 통합위원회는 제2항 각 호의 사무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다. 이 경우 업무를 위탁한 기관에 위탁 업무의 수행에 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다. ④ 통합위원회는 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 신고, 건설·부동산분쟁 조정의 신청 등을 처리하기 위하여 「민원 처리에 관한 법률」 제12조의2에 따른 전자민원창구를 운영할 수 있다. ⑤ 국토교통부장관은 통합위원회의 운영 또는 사무국의 원활한 업무수행을 위하여 필요한 경우에는 관계 행정기관이나 기관·법인·단체에 소속 공무원 또는 임직원의 파견을 요청할 수 있다. ⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 사무국의 조직·운영과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제13조(전문위원) ① 통합위원회의 업무를 효율적으로 지원하고, 건설·부동산 분쟁에 관한 전문적인 조사 및 연구 등을 수행하기 위하여 통합위원회에 전문위원을 둘 수 있다. ② 전문위원은 통합위원회, 제15조에 따른 분쟁별조정위원회, 제16조에 따른 소위원회의 요구가 있을 때에는 해당 위원회의 회의에 출석하여 발언할 수 있다. ③ 전문위원은 건설·부동산 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 국토교통부장관이 임명한다.

안 제12조 및 제13조는 통합위원회의 사무국과 전문위원에 관한 사항으로,

안 제12조는 통합위원회의 사무를 처리하기 위하여 사무국을 두도록 하고(제1항), 사무국에 사실조사와 인과관계의 규명, 건설·부동산분쟁 조정 및 건설·부동산분쟁과 관련된 연구 등 사무를 수행할 공무원을 두도록 하며(제2항), 사무국의 사무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있도록 하고(제3항), 피해 신고 및 조정 신청 등을 위한 전자민원창구⁴⁶⁾를 운영할 수 있도록 하며(제4항), 관계 행정기관이나 기관·법인·단체에 소속 공무원 또는 임직원의 파견을 요청할 수 있도록 하고 있음(제5항).

안 제13조는 통합위원회 업무의 효율적 지원 및 전문적인 조사·연구 등의 수행을 위하여 통합위원회에 전문위원을 둘 수 있도록 하며(제1항), 전문위원이 회의에 출석하여 발언할 수 있도록(제2항) 하는 등의 내용을 규정하고 있음.

사무국 및 전문위원과 관련하여 현행 「건설산업기본법」 등에 따라

46) 「민원 처리에 관한 법률」

제12조의2(전자민원창구 및 통합전자민원창구의 운영 등) ① 행정기관의 장은 민원인이 해당 기관을 직접 방문하지 아니하고도 민원을 처리할 수 있도록 관계법령등을 개선하고 민원의 전자적 처리를 위한 시설과 정보시스템을 구축하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 행정기관의 장은 제1항에 따른 조치로서 인터넷을 통하여 민원을 신청·접수받아 처리할 수 있는 정보시스템(이하 “전자민원창구”라 한다)을 구축·운영할 수 있다. 다만, 전자민원창구를 구축하지 아니한 경우에는 제3항에 따른 통합전자민원창구를 통하여 민원을 신청·접수받아 처리할 수 있다.

설치되는 각 분쟁조정위원회의 규정을 살펴보면, 사무국의 설치, 사무처리 등의 위탁, 전문위원의 유무 등에 각각 차이가 있음.

【통합위원회 및 각 분쟁조정위원회 사무국·업무위탁·전문위원 관련 규정】

구분	사무국	업무 위탁 등	전문위원
통합위원회 (제정안)	<u>사무국 규정</u>	<u>대통령령으로 정하는 기관에 위탁 가능</u>	<u>전문위원 규정</u>
건설분쟁조정위원회	<u>사무국 규정</u> ⁴⁷⁾	국토교통부 직접 수행	<u>전문위원 규정</u>
건축분쟁 전문위원회	<u>사무국 규정</u> ⁴⁸⁾	<u>국토안전관리원</u> ⁴⁹⁾ 에 위탁 (운영 및 사무처리)	법률에 관련 규정 없음
도시분쟁 조정위원회	법률에 관련 규정 없음	법률에 관련 규정 없음	법률에 관련 규정 없음
부동산개발사업 조정위원회	법률에 관련 규정 없음	운영 및 사무처리를 <u>전문성 있는 기관에 위탁</u> 가능 ⁵⁰⁾	법률에 관련 규정 없음

※자료: 「건설산업기본법」, 「건축법」, 「도시정비법」, 「부동산개발사업법」 및 하위 법령

47) 「건설산업기본법」

제69조(건설분쟁 조정위원회의 설치) ④ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원회에 사무국을 두며, 위원회 위원의 조사업무를 보좌하기 위하여 사무국에 전문위원을 둘 수 있다.

48) 「건축법」

제95조(조정을 위한 조사 및 의견 청취) ① 조정위원회는 조정에 필요하다고 인정하면 조정위원 또는 사무국의 소속 직원에게 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.

제98조(제정을 위한 조사권 등) ① 재정위원회는 분쟁의 제정을 위하여 필요하다고 인정하면 당사자의 신청이나 직권으로 재정위원 또는 소속 공무원에게 다음 각 호의 행위를 하게 할 수 있다.

1. 당사자나 참고인에 대한 출석 요구, 자문 및 진술 청취
2. 감정인의 출석 및 감정 요구
3. 사건과 관계있는 문서나 물건의 열람·복사·제출 요구 및 유치
4. 사건과 관계있는 장소의 출입·조사

49) 「건축법」

제103조(분쟁위원회의 운영 및 사무처리 위탁) ① 국토교통부장관은 분쟁위원회의 운영 및 사무처리를 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원(이하 “국토안전관리원”이라 한다)에 위탁할 수 있다.

「건축법 시행령」

제119조의10(분쟁위원회의 운영 및 사무처리) ① 국토교통부장관은 법 제103조제1항에 따라 분쟁위원회의 운영 및 사무처리를 국토안전관리원에 위탁한다.

50) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(법률 제20977호, 2025.5.27. 제정, 2025.11.28. 시행예정)

4개 분쟁조정위원회의 업무를 통합적으로 수행하는 분쟁 조정기구인 통합위원회의 사무를 원활하게 처리하기 위하여 사무기구의 설치에 필수적인 측면이 있어 보이는바,

제정안은 사무국의 설치, 사무국 공무원 배치 및 업무 수행, 타 행정기관 및 기관·법인·단체의 인력 파견과 전문위원을 법률에 명시하여, 사무국 직원 및 전문위원이 통합위원회의 분쟁 조정 등 업무 수행을 효율적으로 지원할 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

이와 관련하여, 국토교통부는 국토교통부 내에 사무국을 설치하여 직접 운영함으로써 조정 제도의 실효성과 신뢰성을 제고할 수 있다는 입장이며,

기존 건설분쟁조정위원회 담당 공무원과 관련 기관으로부터 파견받는 전문인력으로 사무국을 운영하여 공무원 증원을 최소화하고, 업무의 위탁과 관련해서는 전문기관(한국부동산원 등)에 사실관계 조사, 적정 공사비 조사, 조정안 초안 마련 등을 위탁하여 사무국을 지원하도록 할 계획이라고 설명하고 있음.

제23조(업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산 정보의 취득 및 관리, 부동산개발사업의 조정에 대하여 전문성이 있는 기관에 위탁할 수 있다.

6. 조정위원회의 운영 및 사무처리

마. 통합위원회의 회의 등(제정안 제14조)

제 정 안
제14조(통합위원회 회의 등) ① 통합위원장은 통합위원회의 회의를 소집하고 주재한다. ② 통합위원회는 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의·의결한다. 이 경우 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 1. 통합위원회 운영 규칙의 제정·개정 및 폐지에 관한 사항 2. 제15조에 따른 분쟁별조정위원회에서 통합위원회의 심의·의결이 필요하다고 요구하는 사항 3. 그 밖에 통합위원장이 필요하다고 인정하는 사항 ③ 그 밖에 통합위원회 회의의 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제14조는 통합위원회의 회의 등에 관한 사항으로, 통합위원장의 회의 소집·주재(안 제1항), 통합위원회의 심의·의결 사항과 개의 및 의결 정족수(안 제2항) 등을 규정하고 있음.

안 제14조제2항 후단은 통합위원회의 회의에 대하여 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하도록 하고 있는데, 이는 현행 건설분쟁조정위원회 등의 개의 및 의결 정족수⁵¹⁾ 중 다수의

51) 「건설산업기본법」

제71조(위원회의 회의) ② 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

「건축법」

제89조(분쟁위원회의 구성) ⑥ 분쟁위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 열고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(법률 제20977호, 2025.5.27. 제정, 2025.11.28. 시행예정)

제15조(조정위원회의 회의) ② 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 3분

분쟁조정위원회에서 사용하고 있는 방식을 규정한 것으로 보임.

【통합위원회 및 각 분쟁조정위원회 개의 및 의결 정족수】

구분	회의 개의	의결
통합위원회(제정안)	재적위원 과반수 출석	출석위원 과반수 찬성
건설분쟁조정위원회	재적위원 과반수 출석	출석위원 과반수 찬성
건축분쟁전문위원회	재적위원 과반수 출석	출석위원 과반수 찬성
도시분쟁조정위원회	법률에 관련 규정 없음	법률에 관련 규정 없음
부동산개발사업조정위원회	재적위원 과반수 출석	출석위원 2/3 이상 찬성

※자료: 제정안, 「건설산업기본법」, 「건축법」, 「도시정비법」, 「부동산개발사업법」

아울러, 안 제14조제2항 각 호에 따른 통합위원회의 심의·의결 사항 중 제2호(안 제15조에 따른 분쟁별조정위원회⁵²⁾에서 통합위원회의 심의·의결이 필요하다고 요구하는 사항)는 안 제17조⁵³⁾에서 건설·부동산분쟁 조정 신청서가 의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

52) 제정안

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ① 통합위원회는 제3항에 따른 업무를 수행하게 하기 위하여 다음 각 호의 조정위원회(이하 “**분쟁별조정위원회**”라 한다)를 둔다.

1. 건설분쟁조정위원회
2. 건축분쟁조정위원회
3. 도시분쟁조정위원회
4. 부동산개발사업조정위원회

③ **분쟁별조정위원회**는 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의·의결한다. 이 경우 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

1. 분쟁별조정위원회 운영 규칙의 제정·개정 및 폐지에 관한 사항
2. 건설·부동산관련법령에 따른 소관 건설·부동산분쟁의 조정(건축분쟁조정위원회의 경우에는 재정을 포함한다)에 관한 사항
3. 다른 법령에서 분쟁별조정위원회가 심의하도록 한 사항
4. 그 밖에 조정위원장이 필요하다고 인정하는 사항

53) 제정안

제17조(건설·부동산분쟁의 조정 신청 등) ① 건설·부동산분쟁의 조정을 신청하려는 자는 통합위원회에 신청서를 제출하여야 한다. 다만, 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁에 대하여 재정을 신청하는 경우에는 분쟁당사자 간의 합의가 있어야 한다.

통합위원회에 제출되면 통합위원회는 분쟁별조정위원회에 회부하여 조정하도록 하고, 분쟁별조정위원회에서 통합위원회의 심의·의결이 필요하다고 요구하는 사항에 대하여는 통합위원회에서 조정할 수 있도록 하고 있는 점을 반영한 것으로 보임.

② 통합위원회는 제1항에 따른 신청을 받으면 분쟁별조정위원회에 회부한다. 이 경우 분쟁별조정위원회에서 통합위원회의 심의·의결이 필요하다고 요구하는 사항에 대하여는 통합위원회에서 조정할 수 있다.

바. 분쟁별조정위원회 및 소위원회의 설치·구성 등
(제정안 제15조 및 제16조)

제 정 안
제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ① 통합위원회는 제3항에 따른 업무를 수행하게 하기 위하여 다음 각 호의 조정위원회(이하 “분쟁별조정위원회”라 한다)를 둔다. 1. 건설분쟁조정위원회 2. 건축분쟁조정위원회 3. 도시분쟁조정위원회 4. 부동산개발사업조정위원회 ② 분쟁별조정위원회는 다음 각 호의 구분에 따라 구성한다. 1. 건설분쟁조정위원회: 분쟁별조정위원회의 위원장(이하 “조정위원장”이라 한다) 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성 2. 건축분쟁조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성 3. 도시분쟁조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성 4. 부동산개발사업조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 20명 이내의 통합위원회 위원으로 구성 ③ 분쟁별조정위원회는 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의·의결한다. 이 경우 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 1. 분쟁별조정위원회 운영 규칙의 제정·개정 및 폐지에 관한 사항 2. 건설·부동산관련법령에 따른 소관 건설·부동산분쟁의 조정(건축분쟁조정위원회의 경우에는 재정을 포함한다)에 관한 사항 3. 다른 법령에서 분쟁별조정위원회가 심의하도록 한 사항 4. 그 밖에 조정위원장이 필요하다고 인정하는 사항 ④ 조정위원장은 통합위원장이 상임위원 또는 제2항에 따른 위원 중에서 지명한다. 다만, 부동산개발사업조정위원회는 통합위원장이 조정위원장이 된다. ⑤ 조정위원장은 분쟁별조정위원회의 회의를 소집하고 주재하며, 조정위원장

제 정 안

이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 통합위원장이 지명하는 분쟁별조정위원회의 위원이 그 직무를 대행한다.

⑥ 그 밖에 분쟁별조정위원회의 구성·업무 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(소위원회의 설치 및 구성 등) ① 분쟁별조정위원회에는 업무를 전문적이고 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 소위원회를 둘 수 있다. 다만, 건축분쟁조정위원회에는 조정소위원회와 재정소위원회를 두어야 한다.

② 소위원회는 다음 각 호의 구분에 따라 구성하며, 소위원회의 위원장은 조정위원장이 된다. 다만, 제4호에 따른 부동산개발사업조정위원회의 소위원회는 상임위원이 소위원회의 위원장이 된다.

1. 건설분쟁조정위원회의 소위원회: 조정위원장 1명을 포함하여 5명의 건설분쟁조정위원회 위원으로 구성

2. 건축분쟁조정위원회의 소위원회

가. 조정소위원회: 조정위원장 1명을 포함하여 3명의 건축분쟁조정위원회 위원으로 구성

나. 재정소위원회: 조정위원장 1명을 포함하여 5명의 건축분쟁조정위원회 위원으로 구성. 이 경우 제7조제2항제3호에 해당하는 위원이 1명 이상 포함되어야 한다.

3. 도시분쟁조정위원회의 소위원회: 조정위원장 1명을 포함하여 5명의 도시분쟁조정위원회 위원으로 구성

4. 부동산개발사업조정위원회의 소위원회: 상임위원 1명을 포함하여 5명의 부동산개발사업조정위원회 위원으로 구성

③ 소위원회는 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의·의결하거나, 소관 분쟁별조정위원회의 사건에 대한 심리 등을 수행하며, 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 전원의 찬성으로 의결한다. 이 경우 소위원회에서 의결한 사항은 분쟁별조정위원회에서 의결한 것으로 본다.

1. 전문분야 등을 고려하여 분쟁별조정위원회에서 소위원회가 의결하도록 결정한 사건

2. 분쟁별조정위원회 운영 규칙에서 소위원회가 심의하도록 한 사항

④ 그 밖에 소위원회의 구성·업무 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로

제 정 안
로 정한다.

안 제15조 및 제16조는 ‘분쟁별조정위원회’와 ‘소위원회’의 설치·구성 등에 관한 사항으로,

안 제15조는 통합위원회에 건설분쟁조정위원회, 건축분쟁조정위원회, 도시분쟁조정위원회, 부동산개발사업조정위원회의 4개 분쟁별조정위원회를 두도록 하고(제1항), 각 분쟁별조정위원회의 구성(제2항), 심의·의결 사항과 개의 및 의결 정족수(제3항) 등을 규정하고 있으며,

안 제16조는 각 분쟁별조정위원회에 소위원회를 둘 수 있거나 두도록 하고(건축분쟁조정위원회에는 조정소위원회와 재정소위원회를 두어야 함)(제1항), 각 소위원회의 구성(제2항), 심의·의결 사항과 개의 및 의결 정족수(제3항) 등을 규정하고 있음.

안 제15조 및 제16조는 건설·부동산분쟁의 조정 신청 등에 관한 사항을 규정하고 있는 안 제17조⁵⁴⁾와 함께 살펴볼 필요가 있는데,

54) 제정안

제17조(건설·부동산분쟁의 조정 신청 등) ① 건설·부동산분쟁의 조정을 신청하려는 자는 통합위원회에 신청서를 제출하여야 한다. 다만, 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁에 대하여 재정을 신청하는 경우에는 분쟁당사자 간의 합의가 있어야 한다.

② 통합위원회는 제1항에 따른 신청을 받으면 분쟁별조정위원회에 회부한다. 이 경우 분쟁별조정위원회에서 통합위원회의 심의·의결이 필요하다고 요구하는 사항에 대하여는 통합위원회에서 조정할 수 있다.

건설·부동산분쟁의 조정을 신청하려는 자는 통합위원회에 신청서를 제출하고(안 제17조제1항), 통합위원회는 이를 건설·부동산관련법령에 따른 소관별⁵⁵⁾⁵⁶⁾로 분쟁별조정위원회에 회부하며(안 제17조제2항 본문), 이후에는 각 분쟁별조정위원회에서 분쟁당사자에 대한 통지 및 조정 절차를 진행(안 제15조 및 제17조제3항)하게 됨.

분쟁별조정위원회는 업무를 전문적이고 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우에는 분쟁별조정위원회에 구성된 소위원회에서 심의·의결하도록 할 수 있으며(안 제16조),

분쟁별조정위원회에서 통합위원회의 심의·의결이 필요하다고 요구

55) “건설산업기본법 일부개정법률안”(의안번호 제10323호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

제69조(건설분쟁조정위원회의 설치) ① 건설업 및 건설용역업에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 건설분쟁조정위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

⑤ 위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다.

“건축법 일부개정법률안”(의안번호 제10324호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

제88조(건축분쟁조정위원회) ① 건축물의 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 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 건축분쟁조정위원회를 둔다.

④ 건축분쟁조정위원회의 조정 및 재정 사항, 구성, 조직과 운영, 조정 및 재정 절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다.

“도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”(의안번호 제10325호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

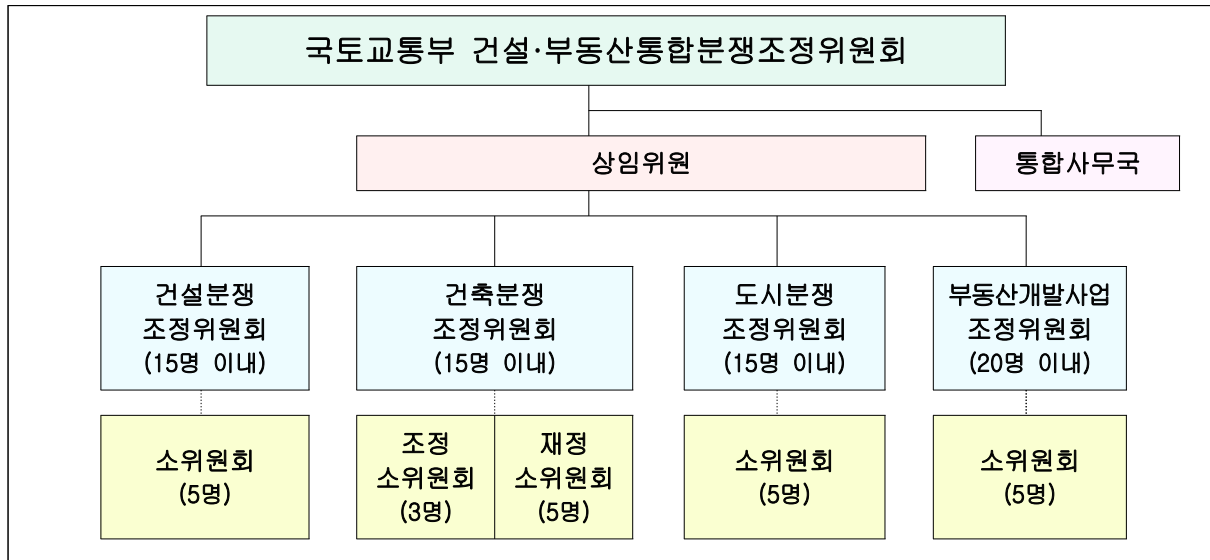
제116조(도시분쟁조정위원회의 설치 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “건설·부동산통합분쟁조정위원회”라 한다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.

⑤ 조정위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다.

56) 제정안의 제정 시 함께 개정이 필요한 법률에는 「건설산업기본법」, 「건축법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「부동산개발사업의 관리 등에 관한 법률」이 있으나, 「부동산개발사업의 관리 등에 관한 법률」(법률 제20977호, 2025.5.27. 제정, 2025.11.28. 시행예정)이 제정안 발의 당시에는 국회 의결을 거치지 않은 상태여서 「부동산개발사업의 관리 등에 관한 법률」에 대한 개정안이 함께 발의되지 않은 것으로 보임.

하는 경우에는 통합위원회에서 조정(안 제17조제2항 단서)할 수 있음.

【제정안에 따른 통합위원회, 분쟁별조정위원회, 소위원회 설치 구조】



※자료: 국토교통부

이는 통합위원회가 기본적으로는 현행법에 따른 각 분쟁조정위원회 및 분쟁조정위원회 내의 조정부 또는 분과위원회 등⁵⁷⁾에 해당하는 분쟁별 조정위원회 및 소위원회 체계로 운영되도록 하여 종전의 각 분야별 분쟁 조정의 전문성과 연속성을 유지하도록 하면서,

57) 「건설산업기본법」

제76조(조정부) ① 위원회는 조정업무를 효율적으로 처리하기 위하여 필요하다고 인정하면 조정사건의 분야별로 5명 이내의 위원으로 구성되는 조정부(調停部)를 둘 수 있다.

「건축법」

제94조(조정위원회와 재정위원회) ① 조정은 3명의 위원으로 구성되는 조정위원회에서 하고, 재정은 5명의 위원으로 구성되는 재정위원회에서 한다.

「도시 및 주거환경정비법」

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ④ 조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(법률 제20977호, 2025.5.27. 제정, 2025.11.28. 시행예정)

제16조(실무위원회) ① 조정위원회를 효율적으로 운영하기 위하여 조정위원회에 실무위원회를 둘 수 있다.

분쟁별조정위원회에서 요구하는 경우에는 전체 위원이 참여하는 통합 위원회에서 논의하도록 하여, 분쟁의 내용 등에 따라 필요한 경우에는 각 분야 전문가들의 의견을 종합적으로 반영한 조정제도 운영도 가능하도록 하려는 것으로 생각됨.

한편, 제정안은 ‘건축분쟁조정위원회의 소위원회 구성’과 ‘부동산개발 사업조정위원회의 위원장 및 소위원회 위원장’에 대하여는 다른 분쟁별 조정위원회와 차이를 두고 있음.

먼저, 건축분쟁조정위원회와 관련하여, 타 분쟁별조정위원회는 필요한 경우 소위원회를 둘 수 있도록 하고 있음에 비해, 건축분쟁조정위원회에는 ‘조정소위원회’와 ‘재정소위원회’를 의무적으로 두도록 하고 있는데, 이는 현행 「건축법」이 「건설산업기본법」 등과 달리 분쟁의 ‘조정’ 외에 ‘재정’ 제도를 두고, 조정 및 재정을 각각 조정위원회와 재정위원회에서 하도록 규정⁵⁸⁾하고 있는 점을 반영한 것으로 보임.

58) 「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

제92조(조정등의 신청) ① 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 **조정** 또는 **재정**(이하 “조정등”이라 한다)을 신청하려는 자는 분쟁위원회에 조정등의 신청서를 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 **조정신청은 해당 사건의 당사자 중 1명 이상이** 하며, **재정신청은 해당 사건 당사자 간의 합의로** 한다. 다만, 분쟁위원회는 조정신청을 받으면 해당 사건의 모든 당사자에게 조정신청이 접수된 사실을 알려야 한다.

다음, 부동산개발사업조정위원회와 관련하여, 타 분쟁별조정위원회의 위원장(이하 “조정위원장”이라 함)은 통합위원장이 상임위원 또는 위원 중에서 지명하고, 조정위원장이 소위원회의 위원장도 맡게 되는 것과 달리, 부동산개발사업조정위원회는 통합위원장(국토교통부 제1차관)이 조정위원장이 되고, 소위원회의 위원장은 상임위원이 맡도록 하고 있음.

이는 2025.11.28.부터 시행예정인 「부동산개발사업법」에 따른 부동산 개발사업조정위원회 및 현행 「민관합동 건설투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」(국토교통부훈령)에 따른 민관합동 건설투자사업 조정위원회의 구성을 반영한 것으로 보이는데,

「부동산개발사업법」은 ‘국토교통부장관이 지명하는 차관’이 부동산 개발사업조정위원회이 위원장이 되도록 하고 있고,⁵⁹⁾ 「민관합동 건설

제94조(조정위원회와 재정위원회) ① 조정은 3명의 위원으로 구성되는 조정위원회에서 하고, 재정은 5명의 위원으로 구성되는 재정위원회에서 한다.

제97조(분쟁의 재정) ① 재정은 문서로써 하여야 하며, 재정 문서에는 다음 각 호의 사항을 적고 재정위원이 이에 기명날인하여야 한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 당사자, 선정대표자, 대표당사자 및 대리인의 주소·성명
3. 주문(主文)
4. 신청 취지
5. 이유
6. 재정 날짜

② 제1항제5호에 따른 이유를 적을 때에는 주문의 내용이 정당하다는 것을 인정할 수 있는 한도에서 당사자의 주장 등을 표시하여야 한다.

③ 재정위원회는 재정을 하면 지체 없이 재정 문서의 정본(正本)을 당사자나 대리인에게 송달하여야 한다.

59) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」(법률 제20977호, 2025.5.27. 제정, 2025.11.28. 시행예정)

제13조(조정위원회의 구성 등) ② 조정위원회의 위원장은 국토교통부장관이 지명하는 국토교통부차관이 된다.

투자사업 정상화를 위한 조정위원회 설치 및 운영에 관한 규정」(국토교통부훈령)은 ‘국토교통부 제1차관’이 민관합동 건설투자사업 조정위원회의 위원장이 되고, ‘토지정책을 총괄하는 일반직 고위공무원’이 실무위원회의 위원장이 되도록 하고 있음.

사. 건설·부동산분쟁의 조정(제정안 제17조부터 제27조까지)

제 정 안

제3장 건설·부동산분쟁의 조정

제17조(건설·부동산분쟁의 조정 신청 등) ① 건설·부동산분쟁의 조정을 신청하려는 자는 통합위원회에 신청서를 제출하여야 한다. 다만, 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁에 대하여 재정을 신청하는 경우에는 분쟁당사자 간의 합의가 있어야 한다.

② 통합위원회는 제1항에 따른 신청을 받으면 분쟁별조정위원회에 회부한다. 이 경우 분쟁별조정위원회에서 통합위원회의 심의·의결이 필요하다고 요구하는 사항에 대하여는 통합위원회에서 조정할 수 있다.

③ 분쟁별조정위원회는 제2항에 따라 조정 신청이 회부된 경우(제1항 단서에 따라 분쟁당사자 간의 합의로 신청한 재정이 회부된 경우는 제외한다)에는 신청 내용과 조정절차 등을 상대방인 분쟁당사자에게 알려야 하며, 상대방인 분쟁당사자는 그 조정절차에 참여하여야 한다.

제18조(조정의 거부 및 중지) ① 분쟁별조정위원회는 분쟁의 성질상 분쟁별조정위원회에서 이를 조정하는 것이 부적합하다고 인정하거나 부정한 목적으로 조정이 신청되었다고 인정하면 그 조정을 거부할 수 있다. 이 경우 조정 거부의 사유 등을 분쟁당사자에게 통보하여야 한다.

② 분쟁별조정위원회는 분쟁당사자 중 어느 한쪽이 소(訴)를 제기하면 조정을 중지하고 소 제기로 인하여 조정이 중지된 사실을 분쟁당사자에게 통보하여야 한다.

제19조(처리기간) ① 분쟁별조정위원회는 제17조제1항에 따라 분쟁 조정 신청이 접수된 날부터 60일 이내에 이를 심사하여 조정안을 작성하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있는 경우에는 분쟁별조정위원회의 의결을 거쳐 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

② 분쟁별조정위원회는 제1항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 분쟁당사자에게 통보하여야 한다.

제20조(위원의 제척·기피·회피) ① 분쟁별조정위원회 위원은 다음 각 호의 어

제 정 안

는 하나에 해당하는 경우에는 해당 조정사건에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자였던 사람이 해당 조정사건의 분쟁당사자가 되거나 그 조정사건의 분쟁당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
 2. 위원이 해당 조정사건의 분쟁당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
 3. 위원 또는 위원이 속한 법인이나 법률사무소가 분쟁당사자의 법률·경영 등에 대하여 자문 또는 고문의 역할을 하고 있는 경우
 4. 위원 또는 위원이 속한 법인이나 법률사무소가 해당 조정사건에 대하여 분쟁당사자의 대리인으로 관여하거나 관여하였던 경우 또는 증언이나 감정을 한 경우
 5. 위원이 해당 조정사건의 분쟁당사자인 법인에 종사하거나 종사하였던 경우
- ② 분쟁당사자는 제1항에 따른 제척사유가 있거나 분쟁별조정위원회 위원에게 분쟁 조정을 공정하게 수행하기 어려운 사정이 있는 경우에는 서면으로 분쟁별조정위원회에 기피신청을 할 수 있다.
- ③ 제2항의 기피신청이 분쟁 조정을 지연하기 위한 목적임이 분명한 경우에는 조정위원장의 결정으로 기피신청을 각하한다.
- ④ 제2항의 기피신청에 상당한 이유가 있는 경우에는 조정위원장의 결정으로 해당 위원을 해당 조정사건의 심의에서 제외한다.
- ⑤ 분쟁별조정위원회 위원은 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 조정사건의 심의에서 회피하여야 한다.

제21조(조사 및 의견 청취) ① 분쟁별조정위원회는 필요하다고 인정하면 분쟁별조정위원회 위원, 통합위원회 사무국 직원 및 전문위원으로 하여금 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.

② 분쟁별조정위원회는 분쟁당사자에게 분쟁의 조정과 관련한 의견서의 제출을 요구할 수 있으며, 분쟁당사자는 요구받은 날부터 15일 이내에 의견서를 제출하여야 한다. 다만, 분쟁별조정위원회는 분쟁당사자에게 정당한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

③ 분쟁별조정위원회는 분쟁당사자 또는 분쟁 관련 이해관계인으로 하여금 회의에 출석하여 발언할 수 있게 하여야 하며, 필요한 경우 관계 전문가의 의견을 들을 수 있다.

제22조(합의의 권고) 분쟁별조정위원회는 분쟁당사자에게 분쟁 해결에 관한 합

제 정 안

의를 권고할 수 있다. 이 경우 권고는 조정절차의 진행에 영향을 미치지 아니한다.

제23조(조정절차의 효력 등) ① 분쟁별조정위원회는 조정안을 작성하였을 때에는 지체 없이 이를 분쟁당사자에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 분쟁당사자는 제시를 받은 날부터 15일(부동산개발사업조정위원회의 조정안을 받은 경우에는 120일) 이내에 그 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

③ 분쟁당사자가 제22조에 따라 분쟁 해결에 관하여 합의하거나 제1항에 따른 조정안을 수락하면 분쟁별조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하고, 조정위원장과 각 분쟁당사자는 이에 서명 또는 기명날인하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 분쟁당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

제24조(시효의 중단) ① 조정의 신청은 시효중단의 효력이 있다. 다만, 그 신청이 취하되거나 조정이 거부 또는 중지된 때에는 그러하지 아니하다.

② 제1항 본문에 따라 중단된 시효는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 새로 진행한다.

1. 제23조제3항에 따라 조정서를 작성하고, 조정위원장과 각 분쟁당사자가 이에 서명 또는 기명날인한 경우
2. 분쟁당사자의 일방 또는 쌍방이 조정결정에 동의하지 아니한다는 의사를 표시한 경우

제25조(조정절차의 비공개) 통합위원회가 수행하는 조정절차는 공개하지 아니한다. 다만, 해당 분쟁의 조정을 수행하는 분쟁별조정위원회 위원 과반수의 찬성이 있는 경우 이를 공개할 수 있다.

제26조(비용의 부담) ① 분쟁 조정을 위한 감정, 진단, 시험 등에 사용된 비용은 신청인이 부담한다. 다만, 분쟁당사자 간에 이에 대한 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따른다.

② 분쟁별조정위원회는 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 분쟁당사자로 하여금 제1항에 따른 비용을 미리 내도록 할 수 있다.

③ 제1항에 따른 비용의 범위에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제27조(서류의 송달) 분쟁 조정에 따른 서류 송달에 관하여는 「민사소송법」

제 정 안
제174조부터 제197조까지의 규정을 준용한다.

안 제17조부터 제27조까지는 건설·부동산분쟁의 조정에 관한 사항을
안 제3장에 규정한 것임.

주요 내용을 간략히 살펴보면, 건설·부동산분쟁의 조정을 신청하려는
자는 통합위원회에 신청서를 제출하여야 하고, 통합위원회는 분쟁 조정의
신청을 접수하면 분쟁별조정위원회에 회부하며, 분쟁별조정위원회는
신청 내용과 조정절차 등을 상대방인 분쟁당사자에게 알려야 하고,
상대방인 분쟁당사자는 조정절차에 참여해야 함(안 제17조).

이후 분쟁별조정위원회는 필요한 경우 분쟁별조정위원회 위원, 사무국
직원 및 전문위원으로 하여금 관계 서류를 열람하거나 관계 사업장에
출입하여 조사하도록 하고, 분쟁당사자에게 의견서 제출을 요구(분쟁
당사자는 15일 이내에 의견서 제출)하거나 관계 전문가의 의견을 듣는 등
조사 및 의견 청취(안 제21조)와 조정안에 대한 심의를 거쳐 60일 이내에
조정안을 작성함(안 제19조).

분쟁별조정위원회가 분쟁당사자에게 조정안을 제시하면, 분쟁당사자는
조정안을 제시받은 날부터 15일(부동산개발사업조정위원회의 조정안을 받은
경우에는 120일) 이내에 그 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 하고,

분쟁당사자가 조정안을 수락하면 분쟁별조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여 조정위원장과 각 분쟁당사자가 이에 서명 또는 기명날인하게 되며, 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있음(안 제23조).

【 제정안에 따른 분쟁 조정 절차(요약) 】



※자료: 제정안 제3장 주요 내용을 요약하여 국토교통부 제출자료 재구성

그 밖에 제3장의 분쟁 조정 관련 규정으로는 조정의 거부 및 중지(안 제18조), 위원의 제척·기피·회피(안 제20조), 조정 사건에 대한 분쟁 해결 합의 권고(안 제22조), 조정 신청에 따른 시효의 중단(안 제24조), 조정절차의 비공개(안 제25조) 및 분쟁 조정 비용의 분담(안 제26조)에 관한 사항 등이 있으며,

제정안과 현행 「건설산업기본법」 등의 분쟁 조정 관련 규정을 비교하여 살펴보면, 각 법률 및 시행령의 내용들을 종합하여 건설·부동산 분쟁의 조정 등에 관한 사항을 현행보다 상세하게 규정하고 있는 것으로 보임.

【제정안 제3장 및 현행 「건설산업기본법」 등의 분쟁 조정 관련 규정 비교】

제 정 안	「건설산업기본법」	「건축법」	「도시정비법」	「부동산개발사업법」
안 제17조 (건설·부동산분쟁의 조정 신청 등)	제72조 (분쟁조정 신청의 통지 등)	제92조 (조정등의 신청)		제17조 (조정등의 신청 등)
안 제18조 (조정등의 거부 및 중지)	제73조 (조정등의 거부 및 중지)	시행령 제119조의8 (조정등의 거부와 중지)		제18조 (신청의 각하 등)
안 제19조 (처리기간)	제74조 (처리기간)		제117조(조정위원회의 조정 등)	
안 제20조 (위원의 제척·기피·회피)	시행령 제68조의2 (위원의 제척·기피·회피)	시행령 제119조의7 (위원의 제척 등)		
안 제21조 (조사 및 의견 청취)	제75조 (조사 및 의견 청취)	제95조(조정을 위한 조사 및 의견 청취)		제19조 (조정절차 등)
안 제22조 (합의의 권고)	제77조 (합의의 권고)			

제 정 안	「건설산업기본법」	「건축법」	「도시정비법」	「부동산개발사업법」
안 제23조 (조정 효력 등)	제78조 (조정 효력 등)	제96조 (조정 효력)	제117조(조정위원회 회의 조정 등)	제20조 (조정안의 제시 등)
안 제24조 (시효의 중단)	제78조의2 (시효의 중단)			
안 제25조 (조정절차의 비공개)	제78조의3 (조정절차의 비공개)	시행령 제119조의6 (절차의 비공개)		제22조 (조정절차의 비공개 등)
안 제26조 (비용의 부담)	제79조 (비용의 부담)	제102조(비용부담)		
안 제27조 (서류의 송달)	제79조의2 (서류의 송달)	시행령 제119조의4 (분쟁조정)		

※자료: 제정안, 「건설산업기본법」, 「건축법」, 「도시정비법」, 「부동산개발사업법」

한편, 안 제17조(건설·부동산분쟁의 조정 신청 등)에는 ‘재정’과 관련하여 조정절차와 달리 규정한 사항들이 있는데,

안 제17조제1항은 건설·부동산분쟁의 조정을 신청하려는 자로 하여금 통합위원회에 신청서를 제출하도록 하면서, 「건축법」 제88조제1항⁶⁰⁾에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁에 대한 ‘재정’을 신청하는 경우에는 분쟁당사자 간의 합의를 요건으로 하고 있고,

60) “건축법 일부개정법률안”(의안번호 제2210324호, 2025.5.1. 행정규의원 대표발의)

제88조(건축분쟁조정위원회) ① 건축물의 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 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 건축분쟁조정위원회(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

안 제17조제3항은 분쟁별조정위원회에 조정 신청이 회부되면 신청 내용과 조정절차 등을 상대방인 분쟁당사자에게 알리도록 하면서, ‘재정 신청 회부’인 경우는 그 대상에서 제외하고 있음.

이는 현행 「건축법」이 분쟁의 재정 신청을 당사자 간 합의로 하도록 규정⁶¹⁾하고 있는 것을 반영한 것으로 보이며, 재정 신청에는 분쟁당사자 간에 합의가 있었음을 고려하여 상대방인 분쟁당사자에게 신청 내용 등을 알리지 않아도 됨을 명확히 하고 있는 것으로 생각됨.

61) 「건축법」

제92조(조정등의 신청) ① 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정(이하 “조정등”이라 한다)을 신청하려는 자는 분쟁위원회에 조정등의 신청서를 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 조정신청은 해당 사건의 당사자 중 1명 이상이 하며, 재정신청은 해당 사건 당사자 간의 합의로 한다. 다만, 분쟁위원회는 조정신청을 받으면 해당 사건의 모든 당사자에게 조정신청이 접수된 사실을 알려야 한다.

아. 「건축법」에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)
(제정안 제28조부터 제33조까지)

제 정 안
제4장 「건축법」에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정(裁定)
제28조(재정의 처리기간 등) ① 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 재정은 제16조제2항제2호나목의 재정소위원회(이하 “재정소위원회”라 한다)에서 한다.
② 재정소위원회는 제17조제1항에 따라 재정 신청이 접수된 날부터 120일 이내에 절차를 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있으면 의결로 기간을 연장할 수 있다.
③ 재정소위원회는 제2항 단서에 따라 기간을 연장한 경우에는 기간 연장의 사유와 그 밖에 기간 연장에 관한 사항을 분쟁당사자에게 통보하여야 한다.
제29조(분쟁의 재정) ① 재정은 문서로써 하여야 하며, 재정 문서에는 다음 각 호의 사항을 적고 재정에 참여한 위원이 이에 기명날인하여야 한다.
1. 사건번호와 사건명
2. 분쟁당사자, 선정대표자, 대표당사자 및 대리인의 주소·성명
3. 주문(主文)
4. 신청 취지
5. 이유
6. 재정 날짜
② 제1항제5호에 따른 이유를 적을 때에는 주문의 내용이 정당하다는 것을 인정할 수 있는 한도에서 분쟁당사자의 주장 등을 표시하여야 한다.
③ 재정소위원회는 재정을 하면 지체 없이 재정 문서의正本(正本)을 분쟁당사자나 대리인에게 송달하여야 한다.
제30조(재정을 위한 조사권 등) ① 재정소위원회는 분쟁의 재정을 위하여 필요하다고 인정하면 분쟁당사자의 신청이나 직권으로 재정소위원회 위원, 통합위원회 사무국 직원 및 전문위원에게 다음 각 호의 행위를 하게 할 수 있다.
1. 분쟁당사자나 참고인에 대한 출석 요구, 자문 및 진술 청취
2. 감정인의 출석 및 감정 요구

제 정 안

3. 사건과 관계있는 문서나 물건의 열람·복사·제출 요구 및 유치

4. 사건과 관계있는 장소의 출입·조사

② 분쟁당사자는 제1항에 따른 조사 등에 참여할 수 있다.

③ 재정소위원회가 직권으로 제1항에 따른 조사 등을 한 경우에는 그 결과에 대하여 분쟁당사자의 의견을 들어야 한다.

④ 재정소위원회는 제1항에 따라 분쟁당사자나 참고인에게 진술하게 하거나 감정인에게 감정하게 할 때에는 분쟁당사자나 참고인 또는 감정인에게 선서를 하도록 하여야 한다.

⑤ 제1항제4호의 경우에 재정소위원회 위원, 통합위원회 사무국 직원 또는 전문위원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제31조(재정의 효력 등) 재정소위원회가 재정을 한 경우 재정 문서의 정본이 분쟁당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 분쟁당사자 양쪽이나 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회되면 그 재정 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 분쟁당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

제32조(재정 불복에 따른 시효의 중단 등) 분쟁당사자가 재정에 불복하여 소송을 제기한 경우 시효의 중단 및 제소기간의 계산에 있어서는 재정 신청을 재판상의 청구로 본다.

제33조(조정 회부) 재정소위원회는 재정 신청이 된 사건을 조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하면 직권으로 직접 조정할 수 있다.

안 제28조부터 제33조까지는 통합위원회의 「건축법」에 따른 건축물의 건축등⁶²⁾과 관련된 분쟁의 재정(裁定)에 관한 사항을 안 제4장에 규정한 것임.

62) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “건축주”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.

분쟁의 ‘재정(裁定)’이란, 분쟁 조정기구가 재판에 준하는 절차에 따라
인과관계의 유무 및 피해액 등에 대한 법률적 판단을 내려 분쟁을 해결
하는 제도⁶³⁾⁶⁴⁾로,

63) **분쟁재정**이란, 건축물의 하자과 관련된 민사에 관한 분쟁을 위원회가 재판에 준하는 절차에 따라 인과
관계의 유무 및 피해액 등에 대한 법률적 판단을 내려 분쟁을 해결하는 것을 말함.
(하자심사·분쟁조정위원회 하자관리정보시스템, <https://www.adc.go.kr>)

재정(裁定): 책임재정 - 사실조사 후 재정위원회가 인과관계의 유무 및 피해액을 판단하여 결정하는 재
판에 준하는 절차

원인재정 - 재정위원회가 인과관계 유무만 판단하는 절차
(중앙환경분쟁조정피해구제위원회 홈페이지, <https://ecc.me.go.kr>)

64) 분쟁의 재정을 규정하고 있는 입법례로는 「건축법」 외에 「환경분쟁조정법」, 「공동주택관리법」,
「전기통신사업법」 등이 있음.

「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」

제56조(재정의 종류) 이 법에 따른 재정의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 원인재정: 환경피해를 발생시키는 행위와 그 피해 사이의 인과관계 존재 여부를 결정하는 재정
2. 책임재정: 환경분쟁 당사자 간의 손해배상 등의 책임의 존재와 그 범위 등을 결정하는 재정

제61조(재정) ① 재정은 문서로써 하여야 하며, 재정문서에는 다음 각 호의 사항을 적고 재정위원이 기명
날인하여야 한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 당사자, 선정대표자, 대표당사자 및 대리인의 주소 및 성명(법인의 경우에는 명칭을 말한다)
3. 주문(主文)
4. 신청의 취지
5. 이유
6. 재정한 날짜

② 제1항제5호에 따른 이유를 적을 때에는 주문의 내용이 정당함을 인정할 수 있는 한도에서 당사자의 주
장 등에 대한 판단을 표시하여야 한다.

③ 재정위원회는 재정을 하였을 때에는 지체 없이 재정문서의 정본을 당사자나 대리인에게 송달하여야
한다.

제63조(재정의 효력 등) ① 지방위원회의 재정위원회가 한 책임재정에 불복하는 당사자는 재정문서의 정본
이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 중앙위원회에 책임재정을 신청할 수 있다.

② 재정위원회가 제56조제1호에 따른 원인재정(이하 “원인재정”이라 한다)을 하여 재정문서의 정본을 송달
받은 당사자는 이 법에 따른 알선, 조정, 책임재정 및 중재를 신청할 수 있다.

③ 재정위원회가 책임재정을 한 경우에 재정문서의 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사
자 양쪽 또는 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 환경피해를 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니
하거나 그 소송이 철회된 경우 또는 제1항에 따른 신청이 되지 아니한 경우에는 그 재정문서는 재판상
화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

「공동주택관리법」

제44조의2(분쟁 재정) ① 하자분쟁조정위원회는 분쟁의 재정을 위하여 심문(審問)의 기일을 정하고 대통령령
으로 정하는 바에 따라 당사자에게 의견을 진술하게 하여야 한다.

② 제1항에 따른 심문에 참여한 하자분쟁조정위원회의 위원과 하자분쟁조정위원회의 운영 및 사무처리를
위한 조직(이하 “하자분쟁조정위원회의 사무국”이라 한다)의 직원은 대통령령으로 정하는 사항을 기재한
심문조서를 작성하여야 한다.

③ 하자분쟁조정위원회는 재정 사건을 심리하기 위하여 필요한 경우에는 기일을 정하여 당사자, 참고인 또는
감정인을 출석시켜 대통령령으로 정하는 절차에 따라 진술 또는 감정하게 하거나, 당사자 또는 참고인
에게 사건과 관계있는 문서 또는 물건의 제출을 요구할 수 있다.

④ 분쟁재정을 다루는 분과위원회는 재정신청된 사건을 분쟁조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하는
경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 분쟁조정을 다루는 분과위원회에 송부하여 조정하게 할 수 있다.

‘조정’은 분쟁 조정기구가 조정안을 마련하여 분쟁당사자들에게 조정안에 따른 합의를 권고 또는 제안하면, 일정 기간 내에 분쟁당사자들이 조정안을 수락하여야 조정서 작성 등의 절차를 거쳐 조정이 성립되고 효력이 발생함에 비하여,

‘재정’은 분쟁 조정기구가 재판에 준하는 절차에 따라 법률적 판단을 내리고 이를 재정 문서로 작성하여 분쟁당사자에게 송달하며, 이후 일정 기간 내에 분쟁당사자로부터 재정의 대상인 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회되면 효력이 발생하는 점에서 차이가 있음.

제정안이 분쟁 조정제도를 통합하려는 4개 법률 중 「건설산업기본법」, 「도시분쟁조정법」, 「부동산개발사업관리법」은 분쟁의 조정에 대한 사항을 규정하고 있는 것과 달리, 「건축법」은 분쟁의 ‘조정’ 외에 ‘재정’에 관한 사항을 함께 규정⁶⁵⁾하고 있으며,

⑤ 제4항에 따라 분쟁조정에 회부된 사건에 관하여 당사자 간에 합의가 이루어지지 아니하였을 때에는 재정절차를 계속 진행하고, 합의가 이루어졌을 때에는 재정의 신청은 철회된 것으로 본다.

⑥ 하자분쟁조정위원회는 재정절차를 완료한 경우에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 재정에 참여한 위원이 기명날인한 재정문서의 정본을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

⑦ 제6항에 따른 재정문서는 그 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽 또는 어느 한쪽이 그 재정의 대상인 공동주택의 하자담보책임을 원인으로 하는 소송을 제기하지 아니하거나 그 소송을 취하한 경우 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항은 그러하지 아니하다.

65) 「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

이에 따라 제정안은 ‘「건축법」에 따른 재정’과 관련하여, 안 제3장의 ‘건설·부동산분쟁의 조정’과 달리 규정해야 하는 사항들을 안 제4장에 별도로 규정한 것으로 생각되며, 안 제4장의 주요 내용은 「건축법」에서 재정에 관하여 규정하고 있는 사항들과 유사함.

【제정안의 조정 및 재정, 현행 「건축법」의 관련 규정 비교(요약)】

제 정 안		「건축법」
안 제3장(조정 관련)	안 제4장(재정 관련)	
제19조(처리기간) - 60일 이내 - 의결로 60일 내 연장 가능	제28조(재정의 처리기간 등) - 120일 이내 - 의결로 연장 가능	제92조(조정등의 신청) - (제정안과 같음)
	제29조(분쟁의 재정) - 재정 문서의 기재 사항 · 사건번호와 사건명 · 분쟁당사자, 선정대표자, 대표당사자 및 대리인의 주소·성명 · 주문(主文) · 신청 취지 · 이유 · 재정 날짜 - 재정위원의 기명날인 - 재정 문서의 정본 송달	제97조(분쟁의 재정) - (제정안과 같음)
제21조(조사 및 의견 청취) - 관계 서류 열람 및 관계 사업장 출입조사 가능 - 분쟁당사자에게 의견서 제출 요구 가능	제30조(재정을 위한 조사권 등) - 분쟁당사자의 신청이나 직권으로 다음 각 호 행위 가능 · 분쟁당사자나 참고인에 대한 출석 요구, 자문 및 진술	제98조(재정을 위한 조사권 등) - (제정안과 같음)

5. 인근주민 간의 분쟁
6. 관계전문기술자 간의 분쟁
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

제 정 안		「건축법」
안 제3장(조정 관련)	안 제4장(재정 관련)	
- 분쟁당사자 또는 이해관계인의 회의 출석 발언 가능 - 관계 전문가 의견 청취 가능	청취 • 감정인의 출석 및 감정 요구 • 사건과 관계있는 문서나 물건의 열람·복사·제출 요구 및 유치 • 사건과 관계있는 장소의 출입·조사 - 분쟁당사자 조사 참여 가능 - 조사 결과에 대하여 분쟁당사자의 의견을 들어야 함 - 분쟁당사자·참고인·감정인은 진술 또는 감정 시 선서	
제23조(조정의 효력 등) - 조정안을 제시받은 분쟁당사자는 제시를 받은 날부터 15일 이내에 수락 여부 통보 - 분쟁당사자가 합의하거나 조정안을 수락하면 즉시 조정서를 작성 - 조정위원장과 각 분쟁당사자가 서명 또는 기명날인 - 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력	제31조(재정의 효력 등) - 재정 문서의 정본이 분쟁당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 분쟁당사자 양쪽이나 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회되면 그 재정 내용은 재판상 화해와 동일한 효력	제99조(재정의 효력 등) - (제정안과 같음)
제24조(시효의 중단) - 조정의 신청은 시효중단의 효력이 있음 - 중단된 시효는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 새로 진행 • 조정서를 작성하고, 조정위원장과 각 분쟁당사자가 서명 또는 기명날인한 경우	제32조(재정 불복에 따른 시효의 중단 등) - 분쟁당사자가 재정에 불복하여 소송을 제기한 경우 시효의 중단 및 제소기간의 계산에 있어서는 재정 신청을 재판상의 청구로 봄	제100조(시효의 중단) - (제정안과 같음)

제 정 안		「건축법」
안 제3장(조정 관련)	안 제4장(재정 관련)	
분쟁당사자의 일방 또는 쌍방이 조정결정에 동의하지 아니한다는 의사를 표시한 경우		
	제33조(조정 회부) 재정소위원회는 재정 신청이 된 사건을 조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하면 직권으로 직접 조정 가능	제101조(조정 회부) (제정안과 같음)

※자료: 제정안 및 「건축법」 관련 조문 요약

자. 보칙 및 벌칙(제정안 제34조부터 제38조까지)

제 정 안
제5장 보칙 제34조(위임규정) 제3장 및 제4장에서 정한 것 외에 통합위원회의 구성·업무 및 운영, 분쟁 조정의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제35조(비밀 유지의 의무) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 이 법에 따른 분쟁의 조정, 조사 등 업무 수행과정에서 알게 된 분쟁당사자의 비밀을 누설하거나 이 법의 시행을 위한 목적 외의 용도로 이용하여서는 아니 된다. 1. 통합위원회의 위원과 사무국 직원 및 전문위원으로서 그 업무를 수행하거나 수행하였던 사람 2. 통합위원회의 분쟁 조정과 관련하여 감정을 하거나 하였던 사람 제36조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) 통합위원회의 위원과 사무국 직원 및 전문위원 중 공무원이 아닌 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다. 제6장 벌칙 제37조(벌칙) 제35조를 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 제38조(과태료) ① 제21조제2항을 위반하여 기간 내에 의견서를 제출하지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과할 수 있다. ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다.

안 제34조부터 제38조까지는 보칙 및 벌칙에 관한 사항으로, 분쟁 조정 관련 사항들의 대통령령 위임(안 제34조), 통합위원회의 위원 등의 비밀 유지 의무(안 제35조) 및 위반 시의 벌칙(안 제37조), 공무원이 아닌

통합위원회 위원 등에 대한 「형법」 제129조부터 제132조까지 적용 시 공무원 의제(안 제36조) 등을 규정하고 있음.

먼저, 안 제34조는 안 제3장 및 제4장에서 정한 것 외에 통합위원회의 구성·업무 및 운영, 분쟁 조정의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 하고 있음.

이는 제정안의 각 조문에서 대통령령으로 정하도록 하고 있는 사항 외에도 법률의 시행을 위해 필요한 세부 사항을 대통령령으로 정할 수 있는 위임 근거를 둔 것으로, 보칙 규정에서 법률 시행에 필요한 사항을 하위 법령에 위임하고 있는 입법례로는 「공공기록물 관리에 관한 법률」, 「공공데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」 등⁶⁶⁾이 있음.

다음으로, 안 제35조 및 제37조는 통합위원회의 위원과 사무국 직원, 전문위원, 감정인이 업무 수행과정에서 알게 된 분쟁당사자의 비밀을 누설하거나 법 시행 목적 외의 용도로 이용하는 것을 금지하고, 이를 위반하는 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록

66) 「공공기록물의 관리에 관한 법률」

제11장 보칙

제49조(위임규정) 이 법 시행에 필요한 사항은 국회규칙, 대법원규칙, 헌법재판소규칙, 중앙선거관리위원회 규칙 및 대통령령으로 정한다.

「공공데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」

제5장 보칙

제39조(위임규정) 이 법 시행에 필요한 사항은 국회규칙·대법원규칙·헌법재판소규칙·중앙선거관리위원회 규칙 및 대통령령으로 정한다.

하고 있으며, 안 제36조는 통합위원회의 위원과 사무국 직원 및 전문위원 중 공무원이 아닌 사람에 대하여 「형법」 제129조부터 제132조까지⁶⁷⁾의 규정에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 보도록 하고 있는데,

분쟁 조정 업무를 담당하는 사람들이 업무와 관련된 비밀을 누설하거나 업무와 관련하여 부정한 청탁 등에 연루되는 것을 방지하여 분쟁 조정의 신뢰성 및 공정성을 확보하기 위한 사항들로 생각되며, 「노동위원회법」, 「의료분쟁조정법」 등 유사한 내용을 규정하고 있는 입법례⁶⁸⁾가 있음.

67) 「형법」

제129조(수뢰, 사전수뢰) ①공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 될 자가 그 담당할 직무에 관하여 청탁을 받고 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 후 공무원 또는 중재인이 된 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

제130조(제삼자뇌물제공) 공무원 또는 중재인이 그 직무에 관하여 부정한 청탁을 받고 제3자에게 뇌물을 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

제131조(수뢰후부정처사, 사후수뢰) ①공무원 또는 중재인이 전2조의 죄를 범하여 부정한 행위를 한 때에는 1년 이상의 유기징역에 처한다.

②공무원 또는 중재인이 그 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속하거나 제삼자에게 이를 공여하게 하거나 공여를 요구 또는 약속한 때에도 전항의 형과 같다.

③공무원 또는 중재인이었던 자가 그 재직 중에 청탁을 받고 직무상 부정한 행위를 한 후 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 5년 이하의 징역 또는 10년 이하의 자격정지에 처한다.

④전3항의 경우에는 10년 이하의 자격정지를 병과할 수 있다.

제132조(알선수뢰) 공무원이 그 지위를 이용하여 다른 공무원의 직무에 속한 사항의 알선에 관하여 뇌물을 수수, 요구 또는 약속한 때에는 3년 이하의 징역 또는 7년 이하의 자격정지에 처한다.

68) 「노동위원회법」

제28조(비밀엄수 의무 등) ① 노동위원회의 위원이나 직원 또는 그 위원이었거나 직원이었던 사람은 직무에 관하여 알게 된 비밀을 누설하면 아니 된다.

② 노동위원회의 사건 처리에 관여한 위원이나 직원 또는 그 위원이었거나 직원이었던 변호사·공인노무사 등은 영리를 목적으로 그 사건에 관한 직무를 하면 아니 된다.

제29조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 노동위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

제30조(벌칙) 제28조를 위반한 사람은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

다음으로, 안 제38조는 분쟁별조정위원회로부터 분쟁 조정과 관련한 의견서의 제출을 요구받은 당사자가 15일 이내에 의견서를 제출하도록 하고 있는 안 제21조제2항⁶⁹⁾을 위반한 경우 500만원 이하의 과태료를 부과할 수 있도록 하고 있음.

이와 관련하여 현행 「건설산업기본법」은 건설분쟁조정위원회에 분쟁이 신청된 후 그 신청 내용을 통지받은 상대방에게 분쟁 조정에 참여하도록 하고, 이를 위반하여 분쟁 조정에 참여하지 않는 경우에 과태료(500만원 이하)를 부과하도록 하고 있는데,⁷⁰⁾

제정안은 상대방인 분쟁당사자로 하여금 분쟁별조정위원회의 요청을

「의료사고 피해구제 및 의료분쟁 조정 등에 관한 법률」

제17조(벌칙 적용에서의 공무원 의제) 조정중재원의 임원 및 직원, 제19조에 따른 의료분쟁조정위원회의 조정위원 및 의료분쟁조정위원회의 업무를 지원하는 자, 제25조에 따른 의료사고감정단의 감정위원 및 조사관은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

제41조(비밀누설의 금지) 조정위원, 감정위원, 조사관 및 조정중재원의 임직원으로서 그 업무를 수행하거나 수행하였던 자는 조정 또는 감정 절차의 과정에서 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제53조(벌칙) ① 제41조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 누설한 사람은 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 이에 대하여는 피해자 또는 그 대리인의 고소가 있어야 공소를 제기할 수 있다.

69) 제정안

제21조(조사 및 의견 청구) ② 분쟁별조정위원회는 분쟁당사자에게 분쟁의 조정과 관련한 의견서의 제출을 요구할 수 있으며, 분쟁당사자는 요구받은 날부터 15일 이내에 의견서를 제출하여야 한다. 다만, 분쟁별조정위원회는 분쟁당사자에게 정당한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 연장할 수 있다.

70) 「건설산업기본법」

제72조(분쟁조정 신청의 통지 등) 위원회는 당사자 중 어느 한쪽으로부터 분쟁의 조정을 신청받으면 그 신청 내용을 상대방에게 알려야 하며, 상대방은 그 조정에 참여하여야 한다.

제99조(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

10. 제72조에 따라 위원회로부터 분쟁조정 신청 내용을 통보받고 그 조정에 참여하지 아니한 자

받은 후 15일 이내에 의견서를 제출하도록 함으로써 분쟁에 참여하는 절차를 보다 명확히 하고, 이를 위반하는 경우에 과태료를 부과할 수 있도록 함으로써, 조정절차 참여의 실효성을 확보⁷¹⁾하려는 취지의 입법으로 이해됨.

문 의 처
02)6788-5591

71) 국토교통부는 현행 「건설산업기본법」 제72조 및 제99조에 따라 분쟁 조정에 참여하지 않은 사유로 과태료가 부과된 사례는 없는 것으로 설명함.

차. 관련 법률의 정비

(1) 「건설산업기본법」의 개정

현행	개정안
제69조(건설분쟁 조정위원회의 설치) ① 건설업 및 건설용역업에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부장관 소속으로 건설분쟁 조정위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다. ② . ③ (생략) ④ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원회에 사무국을 두며, 위원회 위원의 조사업무를 보좌하기 위하여 사무국에 전문위원을 둘 수 있다. <u><신설></u>	제69조(건설분쟁조정위원회의 설치) ① ----- -----「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 건설분쟁 조정위원회----- -----. ② . ③ (현행과 같음) <u><삭제></u> ⑤ 위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다. <u><삭제></u>
제70조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다. ② 위원회의 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관 소속 공무원으로서 해당 기관의 장이 지명하는 사람과 다음 각 호의 어느 하나에 해	

현행	개정안
<u>당하는 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 사람이 된다.</u> 1. 「고등교육법」에 따른 학교에서 <u>공학이나 법률학을 가르치는 조교수 이상의 직(職)에 있거나 있었던 사람</u> 2. <u>판사, 검사 또는 변호사의 자격이 있는 사람</u> 3. <u>건설공사, 건설업 또는 건설용역업에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 사람</u> ③ <u>위원회의 위원장은 국토교통부장관이 위원 중에서 임명하고, 부위원장은 위원회가 위원 중에서 선출한다.</u> ④ <u>공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다.</u> ⑤ <u>보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.</u> <u>제70조의2(위원회 위원의 결격사유)</u> <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위원회의 위원이 될 수 없다.</u> 1. <u>파산선고를 받고 복권되지 아니한 사람</u> 2. <u>피성년후견인 또는 피한정후견인</u> 3. <u>법원의 판결 또는 법률에 따라 자격이 정지된 사람</u> 4. <u>금고 이상의 실형을 선고받고 그</u>	<u><삭 제></u>

현행	개정안
<u>집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 사람</u> 5. <u>금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람</u> 제71조(위원회의 회의) ① <u>위원회의 회의는 위원장이 소집한다.</u> ② <u>위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</u> 제72조(분쟁조정 신청의 통지 등) <u>위원회는 당사자 중 어느 한쪽으로부터 분쟁의 조정을 신청받으면 그 신청 내용을 상대방에게 알려야 하며, 상대방은 그 조정에 참여하여야 한다.</u> 제73조(조정의 거부 및 중지) ① <u>위원회는 분쟁의 성질상 위원회에서 이를 조정하는 것이 부적합하다고 인정하거나 부정한 목적으로 조정이 신청되었다고 인정하면 그 조정을 거부할 수 있다. 이 경우 조정 거부의 사유 등을 신청인에게 통보하여야 한다.</u> ② <u>삭제</u> ③ <u>위원회는 분쟁 당사자 중 어느 한쪽이 소(訴)를 제기하면 조정을</u>	<삭 제> <삭 제> <삭 제>

현행	개정안
<u>별로 5명 이내의 위원으로 구성되는 조정부(調停部)를 둘 수 있다.</u> <u>② 제1항에 따른 조정부의 위원은 위원장이 지명한다.</u> <u>③ 조정부는 미리 조정사건을 심사한 후 조정안을 작성하여 위원회의 회의에 부쳐야 한다.</u> <u>제77조(합의의 권고) 위원회는 조정신청을 받으면 당사자에게 분쟁해결에 관한 합의를 권고할 수 있다.</u> <u>제78조(조정 효력 등) ① 위원회는 조정안을 작성하였을 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.</u> <u>② 제1항에 따라 조정안을 받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락 여부를 위원회에 통보하여야 한다.</u> <u>③ 당사자가 제77조에 따라 분쟁해결에 관하여 합의하거나 제1항에 따른 조정안을 수락하면 위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하고, 위원장과 각 당사자는 이에 서명 또는 기명날인하여야 한다.</u> <u>④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다.</u> <u>제78조의2(시효의 중단) ① 제69조제3항에 따른 조정의 신청은 시효중단의 효력이 있다. 다만, 그 신청이 취</u>	<u><삭 제></u> <u><삭 제></u> <u><삭 제></u>

현행	개정안
<u>하되거나 조정의 거부 또는 조정이 중지된 때에는 그러하지 아니하다.</u> <u>② 제1항 본문에 따라 중단된 시효는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 새로 진행한다.</u> <u>1. 제78조제3항에 따라 조정서를 작성하고, 위원장과 각 당사자가 이에 서명 또는 기명날인한 경우</u> <u>2. 당사자의 일방 또는 쌍방이 조정 결정에 동의하지 아니한다는 의사를 표시한 경우</u> <u>제78조의3(조정절차의 비공개) 위원회가 수행하는 조정절차는 공개하지 아니한다. 다만, 위원회 위원 과반수의 찬성이 있는 경우 이를 공개할 수 있다.</u> <u>제79조(비용의 부담) ① 분쟁 조정을 위한 감정, 진단, 시험 등에 사용된 비용은 신청인이 부담한다. 다만, 당사자 간에 이에 대한 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따른다.</u> <u>② 위원회는 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자로 하여금 제1항에 따른 비용을 미리 내도록 할 수 있다.</u> <u>③ 제1항에 따른 비용의 범위에 관하여는 대통령령으로 정한다.</u> <u>제79조의2(서류의 송달) 분쟁 조정에 따른 서류 송달에 관하여는 「민사</u>	<u><삭 제></u> <u><삭 제></u> <u><삭 제></u>

현행	개정안
「소송법」 제174조부터 제197조까지의 규정을 준용한다. 제80조(위원회의 운영 등) 제69조부터 제79조까지 및 제79조의2에서 정한 것 외에 위원회의 구성, 조직과 운영, 조정 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제99조(과태료) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 3. (생략) 3의2. · 3의3. (생략) 4. ~ 7. (생략) 7의2. (생략) 8. · 9. (생략) 10. 제72조에 따라 위원회로부터 분쟁조정 신청 내용을 통보받고 그 조정에 참여하지 아니한 자 11. ~ 15. 제68조의4제1항에 따른 통보를 하지 아니한 자	<삭제> 제99조(과태료) ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 3의2. · 3의3. (현행과 같음) 4. ~ 7. (현행과 같음) 7의2. (현행과 같음) 8. · 9. (현행과 같음) <삭제> 11. ~ 15. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행	

개정안은 현행 「건설산업기본법」에 따라 국토교통부에 두는 건설분쟁조정위원회를 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 두도록 하고(안 제69조 제목 및 제1항), 그 조직과 운영, 조정절차 등을 「건설 및 부동산 사업

관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따르도록(안 제69조제5항 신설) 하려는 것임.

이는 앞에서 살펴본 바와 같이 “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”⁷²⁾이 건설, 건축, 도시정비, 부동산개발 분야의 분쟁 조정 제도를 통합적으로 규정함에 따라, 「건설산업기본법」도 제정안의 내용을 반영하여 관련 사항을 개정하려는 것으로,

‘국토교통부’에 설치하는 ‘건설분쟁 조정위원회’를 제정안에 따른 ‘통합위원회⁷³⁾’에 설치하는 ‘건설분쟁조정위원회⁷⁴⁾’로 하여 소속 변경 및 자구

72) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”(의안번호 제2210322호, 2025.5.1. 행정규의원 대표발의)

73) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제5조(건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치) 제6조에 따른 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “통합위원회”라 한다)를 설치한다.

제6조(통합위원회의 소관 사무) 통합위원회의 소관 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 건설·부동산분쟁의 조정(「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 경우에는 재정을 포함한다)
2. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해와 관련된 민원의 조사, 분석 및 상담
3. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 구제를 위한 교육·홍보 및 지원
4. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 해결을 위한 제도와 정책의 연구 및 건의
5. 그 밖에 다른 법령에서 통합위원회에 위탁하거나 통합위원회로 하여금 담당하게 하는 분쟁 조정 등의 업무

74) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ① 통합위원회는 제3항에 따른 업무를 수행하게 하기 위하여 다음 각 호의 조정위원회(이하 “분쟁별조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 건설분쟁조정위원회

2. 건축분쟁조정위원회

3. 도시분쟁조정위원회

4. 부동산개발사업조정위원회

③ 분쟁별조정위원회는 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의·의결한다. 이 경우 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

1. 분쟁별조정위원회 운영 규칙의 제정·개정 및 폐지에 관한 사항

2. 건설·부동산관련법령에 따른 소관 건설·부동산분쟁의 조정(건축분쟁조정위원회의 경우에는 재정을 포함한다)에 관한 사항

3. 다른 법령에서 분쟁별조정위원회가 심의하도록 한 사항

4. 그 밖에 조정위원장이 필요하다고 인정하는 사항

정리를 하고, 제정안에서 규정하고 있는 분쟁 조정 관련 사항에 해당하는 조문을 삭제하고 있음.

【 개정안에 따라 삭제되는 조문의 제정안 반영 】

“건설산업기본법 개정안”에 따라 삭제되는 조문	“건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”의 관련 조문
제69조 제4항: 전문위원	제13조(전문위원)
제70조(위원회의 구성)	제7조(통합위원회의 구성) 제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등)
제70조의2(위원회 위원의 결격사유)	제10조(결격사유)
제71조(위원회의 회의)	제14조(통합위원회 회의 등) 제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등)
제72조(분쟁조정 신청의 통지 등)	제17조(건설·부동산분쟁의 조정 신청 등)
제73조(조정의 거부 및 중지)	제18조(조정의 거부 및 중지)
제74조(처리기간)	제19조(처리기간)
제75조(조사 및 의견 청취)	제21조(조사 및 의견 청취)
제76조(조정부)	제16조(소위원회의 설치 및 구성 등)
제77조(합의의 권고)	제22조(합의의 권고)
제78조(조정의 효력 등)	제23조(조정의 효력 등)
제78조의2(시효의 중단)	제24조(시효의 중단)
제78조의3(조정절차의 비공개)	제25조(조정절차의 비공개)
제79조(비용의 부담)	제26조(비용의 부담)
제79조의2(서류의 송달)	제27조(서류의 송달)
제80조(위원회의 운영 등)	제34조(위임규정)
제99조 제10호: 조정 미참여에 과태료 부과	제38조(과태료): 의견서 미제출에 과태료 부과

※자료: 개정안 및 제정안 조문 정리

국토교통부는 건설·건축·도시정비·부동산개발사업과 관련된 분쟁 조정위원회를 통합하여, 분쟁 조정의 컨트롤타워 역할을 수행함으로써 국민의 신뢰성을 제고할 수 있고, 반복되는 분쟁에 대한 예방 대책 마련을 통해 시장 상황에 따라 발생하는 신규 분쟁에 대처할 수 있는 등 국민의 편익을 증진할 수 있다는 점에서 개정안에 동의하는 입장임.

문 의 처
02)6788-5591

(2) 「건축법」의 개정

현행	개정안
제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사· <u>심의·조정 또는 재정</u> (이하 이 조에서 “ <u>심의등</u> ”이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.	제4조(건축위원회) ① ----- ----- ----- <u>심의</u> ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. <u>건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항.</u> <u>다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.</u>	<삭제>
3. ~ 5. (생략)	3. ~ 5. (현행과 같음)
② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 다음 각 호의 전문위원회를 두어 운영할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- -----.
1. <u>건축분쟁전문위원회(국토교통부에 설치하는 건축위원회에 한정한다)</u>	<삭제>
2. 3. (생략)	2. 3. (현행과 같음)
③ ~ ⑤ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)
제31조(건축행정 전산화) ① (생략)	제31조(건축행정 전산화) ① (현행과 같음)
② 허가권자는 제10조, 제11조, 제14조, 제16조, 제19조부터 제22조까지,	② ----- -----

현행	개정안
제25조, 제29조, 제30조, 제38조, 제83조 및 제92조에 따른 신청서, 신고서, 첨부서류, 통지, 보고 등을 디스켓, 디스크 또는 정보통신망 등으로 제출하게 할 수 있다.	-----제38조 및 제83조에----- ----- -----.
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.	제88조(건축분쟁조정위원회) ① -건축물의 건축등----- ----- ----- -----「건설 및 부동산사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 건축분쟁조정위원회----- -----.
1. ~ 7. (생략)	1. ~ 7. (현행과 같음)
<신설>	④ 건축분쟁조정위원회의 조정 및 재정 사항, 구성, 조직과 운영, 조정 및 재정 절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다.
제89조(분쟁위원회의 구성) ① 분쟁위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다.	<삭제>
② 분쟁위원회의 위원은 건축이나 법률에 관한 학식과 경험이 풍부한	

현행	개정안
<u>자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제4호에 해당하는 자가 2명 이상 포함되어야 한다.</u> <u>1. 3급 상당 이상의 공무원으로 1년 이상 재직한 자</u> <u>2. 삭제</u> <u>3. 「고등교육법」에 따른 대학에서 건축공학이나 법률학을 가르치는 조교수 이상의 직(職)에 3년 이상 재직한 자</u> <u>4. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 자</u> <u>5. 「국가기술자격법」에 따른 건축분야 기술사 또는 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설 신고를 하고 건축사로 6년 이상 종사한 자</u> <u>6. 건설공사나 건설업에 대한 학식과 경험이 풍부한 자로서 그 분야에 15년 이상 종사한 자</u> <u>③ 삭제</u> <u>④ 분쟁위원회의 위원장과 부위원장은 위원 중에서 국토교통부장관이 위촉한다.</u> <u>⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.</u>	

현행	개정안
⑥ 분쟁위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 열고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. ⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 분쟁위원회의 위원이 될 수 없다. 1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자 2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자 3. 법원의 판결이나 법률에 따라 자격이 정지된 자 ⑧ 위원의 제척·기피·회피 및 위원회의 운영, 조정 등의 거부와 중지 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제91조(대리인) ① 당사자는 다음 각 호에 해당하는 자를 대리인으로 선임할 수 있다. 1. 당사자의 배우자, 직계존·비속 또는 형제자매 2. 당사자인 법인의 임직원 3. 변호사 ② 삭제 ③ 대리인의 권한은 서면으로 소명하여야 한다.	<삭 제>

현행	개정안
④ 대리인은 다음 각 호의 행위를 하기 위하여는 당사자의 위임을 받아야 한다. 1. 신청의 철회 2. 조정안의 수락 3. 복대리인의 선임 제92조(조정등의 신청) ① 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정(이하 “조정등”이라 한다)을 신청하려는 자는 분쟁위원회에 조정등의 신청서를 제출하여야 한다. ② 제1항에 따른 조정신청은 해당 사건의 당사자 중 1명 이상이 하며, 재정신청은 해당 사건 당사자 간의 합의로 한다. 다만, 분쟁위원회는 조정신청을 받으면 해당 사건의 모든 당사자에게 조정신청이 접수된 사실을 알려야 한다. ③ 분쟁위원회는 당사자의 조정신청을 받으면 60일 이내에, 재정신청을 받으면 120일 이내에 절차를 마쳐야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있으면 분쟁위원회의 의결로 기간을 연장할 수 있다. 제93조(조정등의 신청에 따른 공사중지) ① · ② (생략) ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 위해 방지를 위하여 긴급한 상황이거나 그 밖에 특별한 사유가	<삭 제> 제93조(조정 또는 재정의 신청에 따른 공사중지) ① · ② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----

현행	개정안
없으면 <u>조정등의 신청이 있다는 이</u> <u>유만으로 해당 공사를 중지하게 하</u> <u>여서는 아니 된다.</u> <u>제94조(조정위원회와 재정위원회) ①</u> <u>조정은 3명의 위원으로 구성되는 조</u> <u>정위원회에서 하고, 재정은 5명의</u> <u>위원으로 구성되는 재정위원회에서</u> <u>한다.</u> <u>② 조정위원회의 위원(이하 “조정위</u> <u>원”이라 한다)과 재정위원회의 위원</u> <u>(이하 “재정위원”이라 한다)은 사건</u> <u>마다 분쟁위원회의 위원 중에서 위</u> <u>원장이 지명한다. 이 경우 재정위원</u> <u>회에는 제89조제2항제4호에 해당하</u> <u>는 위원이 1명 이상 포함되어야 한</u> <u>다.</u> <u>③ 조정위원회와 재정위원회의 회의</u> <u>는 구성원 전원의 출석으로 열고 과</u> <u>반수의 찬성으로 의결한다.</u> <u>제95조(조정을 위한 조사 및 의견 청</u> <u>취) ① 조정위원회는 조정에 필요하</u> <u>다고 인정하면 조정위원 또는 사무</u> <u>국의 소속 직원에게 관계 서류를 열</u> <u>람하게 하거나 관계 사업장에 출입</u> <u>하여 조사하게 할 수 있다.</u> <u>② 조정위원회는 필요하다고 인정하</u> <u>면 당사자나 참고인을 조정위원회에</u> <u>출석하게 하여 의견을 들을 수 있</u> <u>다.</u>	----<u>조정 또는 재정의</u>----- ----- -----. <삭 제> <삭 제>

현행	개정안
③ 분쟁의 조정신청을 받은 조정위원회는 조정기간 내에 심사하여 조정안을 작성하여야 한다. 제96조(조정 효력) ① 조정위원회는 제95조제3항에 따라 조정안을 작성하면 지체 없이 각 당사자에게 조정안을 제시하여야 한다. ② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 당사자는 제시를 받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회에 알려야 한다. ③ 조정위원회는 당사자가 조정안을 수락하면 즉시 조정서를 작성하여야 하며, 조정위원과 각 당사자는 이에 기명날인하여야 한다. ④ 당사자가 제3항에 따라 조정안을 수락하고 조정서에 기명날인하면 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다. 제97조(분쟁의 재정) ① 재정은 문서로써 하여야 하며, 재정 문서에는 다음 각 호의 사항을 적고 재정위원이 이에 기명날인하여야 한다. 1. 사건번호와 사건명 2. 당사자, 선정대표자, 대표당사자 및 대리인의 주소·성명 3. 주문(主文)	<삭 제> <삭 제>

현행	개정안
4. 신청 취지 5. 이유 6. 재정 날짜 ② 제1항제5호에 따른 이유를 적을 때에는 주문의 내용이 정당하다는 것을 인정할 수 있는 한도에서 당사자의 주장 등을 표시하여야 한다. ③ 재정위원회는 재정을 하면 지체 없이 재정 문서의 정본(正本)을 당사자나 대리인에게 송달하여야 한다. 제98조(재정을 위한 조사권 등) ① 재정위원회는 분쟁의 재정을 위하여 필요하다고 인정하면 당사자의 신청이나 직권으로 재정위원 또는 소속 공무원에게 다음 각 호의 행위를 하게 할 수 있다. 1. 당사자나 참고인에 대한 출석 요구, 자문 및 진술 청취 2. 감정인의 출석 및 감정 요구 3. 사건과 관계있는 문서나 물건의 열람·복사·제출 요구 및 유치 4. 사건과 관계있는 장소의 출입·조사 ② 당사자는 제1항에 따른 조사 등에 참여할 수 있다. ③ 재정위원회가 직권으로 제1항에 따른 조사 등을 한 경우에는 그 결과에 대하여 당사자의 의견을 들어야 한다.	<삭 제>

현행	개정안
④ 재정위원회는 제1항에 따라 당사자나 참고인에게 진술하게 하거나 감정인에게 감정하게 할 때에는 당사자나 참고인 또는 감정인에게 선서를 하도록 하여야 한다. ⑤ 제1항제4호의 경우에 재정위원 또는 소속 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. 제99조(재정의 효력 등) 재정위원회가 재정을 한 경우 재정 문서의 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽이나 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 건축물의 건축등의 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회되면 그 재정 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다. 제100조(시효의 중단) 당사자가 재정에 불복하여 소송을 제기한 경우 시효의 중단과 제소기간을 산정할 때에는 재정신청을 재판상의 청구로 본다. 제101조(조정 회부) 분쟁위원회는 재정신청이 된 사건을 조정에 회부하는 것이 적합하다고 인정하면 직권으로 직접 조정할 수 있다.	<삭 제> <삭 제> <삭 제>

현행	개정안
<u>제102조(비용부담) ① 분쟁의 조정등을 위한 감정·진단·시험 등에 드는 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 부담하여야 한다. 다만, 당사자 간에 비용부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정위원회나 재정위원회에서 부담비율을 정한다.</u> <u>② 조정위원회나 재정위원회는 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자에게 제1항에 따른 비용을 예치하게 할 수 있다.</u> <u>③ 제1항에 따른 비용의 범위에 관하여는 국토교통부령으로 정한다.</u>	<삭 제>
<u>제103조(분쟁위원회의 운영 및 사무처리 위탁) ① 국토교통부장관은 분쟁위원회의 운영 및 사무처리를 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원(이하 “국토안전관리원”이라 한다)에 위탁할 수 있다.</u> <u>② 분쟁위원회의 운영 및 사무처리를 위한 조직 및 인력 등은 대통령령으로 정한다.</u> <u>③ 국토교통부장관은 예산의 범위에서 분쟁위원회의 운영 및 사무처리에 필요한 경비를 국토안전관리원에 출연 또는 보조할 수 있다.</u>	<삭 제>
<u>제104조(조정등의 절차) 제88조부터 제103조까지의 규정에서 정한 것 외</u>	<삭 제>

현행	개정안
<u>에 분쟁의 조정등의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u> 제104조의2(건축위원회의 사무의 정보 보호) 건축위원회 또는 관계 행정기관 등은 제4조의5의 <u>민원심의 및 제92조의 분쟁조정 신청과</u> 관련된 정보의 유출로 인하여 신청인과 이해관계인의 이익이 침해되지 아니하도록 노력하여야 한다.	제104조의2(건축위원회의 사무의 정보 보호) ----- -----<u>민원심의와</u>----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행	

개정안은 현행 「건축법」 75)에 따라 국토교통부에 두는 건축분쟁전문위원회를 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 두도록 하고(안 제88조 제목 및 제1항), 그 조직과 운영, 조정 및 재정 절차 등을 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따르도록(안 제88조제4항 신설) 하려는 것임.

75) 「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

이는 앞에서 살펴본 바와 같이 “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”⁷⁶⁾이 건설, 건축, 도시정비, 부동산개발 분야의 분쟁 조정 제도를 통합적으로 규정함에 따라, 「건축법」도 제정안의 내용을 반영하여 관련 사항을 개정하려는 것으로,

‘국토교통부’에 설치하는 건축분쟁‘전문’위원회를 제정안에 따른 ‘통합위원회⁷⁷⁾’에 설치하는 건축분쟁‘조정’위원회⁷⁸⁾로 하여 소속과 명칭을 변경하고, 제정안에서 규정하고 있는 분쟁의 조정 및 재정 관련 사항에 해당하는 조문을 삭제(안 제89조, 제91조, 제92조 및 제94조부터 제104조까지) 하며, 변경 또는 삭제된 사항에 따라 다른 조항의 조문을 정비(안 제4조

76) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”(의안번호 제2210322호, 2025.5.1. 행정규의원 대표발의)

77) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제5조(건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치) 제6조에 따른 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “통합위원회”라 한다)를 설치한다.

제6조(통합위원회의 소관 사무) 통합위원회의 소관 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 건설·부동산분쟁의 조정(「건축법」 제88조제1항에 따른 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 경우에는 재정을 포함한다)
2. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해와 관련된 민원의 조사, 분석 및 상담
3. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 구제를 위한 교육·홍보 및 지원
4. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 해결을 위한 제도와 정책의 연구 및 건의
5. 그 밖에 다른 법령에서 통합위원회에 위탁하거나 통합위원회로 하여금 담당하게 하는 분쟁 조정 등의 업무

78) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ① 통합위원회는 제3항에 따른 업무를 수행하게 하기 위하여 다음 각 호의 조정위원회(이하 “분쟁별조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 건설분쟁조정위원회
2. 건축분쟁조정위원회
3. 도시분쟁조정위원회
4. 부동산개발사업조정위원회
- ③ 분쟁별조정위원회는 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의·의결한다. 이 경우 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
 1. 분쟁별조정위원회 운영 규칙의 제정·개정 및 폐지에 관한 사항
 2. 건설·부동산관련법령에 따른 소관 건설·부동산분쟁의 조정(건축분쟁조정위원회의 경우에는 재정을 포함한다)에 관한 사항
 3. 다른 법령에서 분쟁별조정위원회가 심의하도록 한 사항
 4. 그 밖에 조정위원장이 필요하다고 인정하는 사항

제1항 등)하고 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 건설·부동산 관련 분쟁조정을 하나의 창구에서 처리하게 되면 국민 편익이 증진될 것으로 보이며, 개정안에 따라 삭제되는 내용은 “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”에 반영되어 있어 건축분쟁 조정 및 재정 제도의 운영에 지장이 없을 것이라는 의견을 제시하고 있음(아래 표 참고).

【 개정안에 따라 삭제되는 조문의 제정안 반영 】

“건축법 개정안”에 따라 삭제되는 조문	“건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”의 관련 조문	비 고
제89조(분쟁위원회의 구성)	제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등)	
제91조(대리인)	-	제정안의 하위 법령에 반영 예정
제92조(조정등의 신청)	제17조(건설·부동산분쟁의 조정 신청 등)	
제94조(조정위원회와 재정위원 회)	제16조(소위원회의 설치 및 구 성 등)	
제95조(조정을 위한 조사 및 의 견 청취)	제21조(조사 및 의견 청취)	
제96조(조정의 효력)	제23조(조정의 효력 등)	
제97조(분쟁의 재정)	제29조(분쟁의 재정)	
제98조(재정을 위한 조사권 등)	제30조(재정을 위한 조사권 등)	
제99조(재정의 효력 등)	제31조(재정의 효력 등)	
제100조(시효의 중단)	제32조(재정 불복에 따른 시효 의 중단 등)	
제101조(조정 회부)	제33조(조정 회부)	
제102조(비용부담)	제26조(비용의 부담)	

“건축법 개정안”에 따라 삭제되는 조문	“건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”의 관련 조문	비 고
제103조(분쟁위원회의 운영 및 사무처리 위탁)	제12조(사무국 등)	
제104조(조정등의 절차)	제34조(위임규정)	

※ 자료: 국토교통부

문 의 처
02)6788-5585

(3) 「도시 및 주거환경정비법」의 개정

현행	개정안
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.	제116조(도시분쟁조정위원회의 설치 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」 제5조에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “건설·부동산통합분쟁조정위원회”라 한다)에 도시분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다.
② 조정위원회는 부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 10명 이내의 위원으로 구성한다.	<삭 제>
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.	<삭 제>
1. 해당 특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원	
2. 대학이나 연구기관에서 부교수	

현행	개정안
<u>이상 또는 이에 상당하는 직에 재직하고 있는 사람</u> 3. <u>판사, 검사 또는 변호사의 직에 5년 이상 재직한 사람</u> 4. <u>건축사, 감정평가사, 공인회계사로써 5년 이상 종사한 사람</u> 5. <u>그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 시·도 조례로 정하는 자</u> ④ <u>조정위원회에는 위원 3명으로 구성된 분과위원회(이하 “분과위원회”라 한다)를 두며, 분과위원회에는 제3항제1호 및 제3호에 해당하는 사람이 각 1명 이상 포함되어야 한다.</u> <u><신설></u>	<u><삭제></u> ⑤ <u>조정위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등은 이 법에서 정하고 있는 사항을 제외하고는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른다.</u>
제117조(조정위원회의 <u>조정 등</u>) ① (생략) ② <u>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 내</u>	제117조(조정위원회의 <u>조정사항 등</u>) ① (현행과 같음) ② <u>분쟁당사자 또는 시장·군수등은 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.</u>

현행	개정안
<u>에 조정절차를 마칠 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있으며 그 기간은 30일 이내로 한다.</u> <u>1. 분쟁당사자가 정비사업의 시행으로 인하여 발생한 분쟁의 조정을 신청하는 경우</u> <u>2. 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정하는 경우</u> <u>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.</u> <u>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.</u> <u>⑤ 당사자가 조정안을 수락한 경우</u>	<u><삭 제></u> <u><삭 제></u> <u><삭 제></u>

현행	개정안
<u>조정위원회는 즉시 조정서를 작성한 후, 위원장 및 각 당사자는 조정서에 서명·날인하여야 한다.</u> 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·도 조례로 정한다. 제117조의2(협의체의 운영 등) ① 시장·군수등은 정비사업과 관련하여 발생하는 문제를 협의하기 위하여 제117조제2항에 따라 조정위원회의 조정신청을 받기 전에 사업시행자, 관계 공무원 및 전문가, 그 밖에 이해관계가 있는 자 등으로 구성된 협의체를 구성·운영할 수 있다. ② . ③ (생략)	<삭 제> <삭 제> 제117조의2(협의체의 운영 등) ① --- ----- ----- -- 제117조제2항에 따른 조정 신청이 있기 ----- ----- ----- -----. ② . ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행	

개정안은 현행 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지방자치단체에 두는 도시분쟁조정위원회를 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따른 건설·부동산통합분쟁조정위원회에 두도록 하고 (안 제116조제1항), 그 조직과 운영, 조정절차 등을 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률」에 따르도록(안 제116조제5항 신설) 하려는 것임.

「도시 및 주거환경정비법」(이하 법명은 생략함) 제116조제1항 및 제117조 제1항79)에 따라 정비사업의 시행으로 발생한 매도청구권 행사 시의 감정 가액, 공동주택 평형 배정방법, 건축물·토지 명도 또는 총회 의결사항에 대한 분쟁, 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁 등을 조정하기 위하여 정비 구역이 지정된 ‘특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구에’ 도시분쟁조정 위원회(이하 “조정위원회”라 함)를 설치하여야 하며,

79) 「도시 및 주거환경정비법」

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

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

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제91조(분쟁조정위원회의 조정 대상) 법 제117조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 분쟁”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분쟁을 말한다.

1. 건축물 또는 토지 명도에 관한 분쟁
2. 손실보상 협의에서 발생하는 분쟁
3. 총회 의결사항에 대한 분쟁
4. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항에 대한 분쟁

조정위원회는 시장·군수등이 임명 또는 위촉하는 10명 이내의 위원으로 구성되고, 조정위원회에 위원 3명으로 구성되는 분과위원회를 두어야 함(제116조제2항 및 제4항⁸⁰⁾).

조정위원회의 분쟁 조정절차를 살펴보면, 분쟁당사자가 분쟁의 조정을 신청하거나 시장·군수등이 조정위원회의 조정이 필요하다고 인정한 경우 조정 신청을 받은 날(시장·군수등이 직권으로 개최한 경우 처음 개최한 날)부터 최장 90일 이내에 조정절차를 마치고 조정안을 작성하여, 당사자가 조정안을 수락하여 서명·날인한 경우 집행력 있는 집행권원의 효력이 인정됨(제117조제2항 및 제4항부터 제6항까지⁸¹⁾).

80) 「도시 및 주거환경정비법」

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) 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.

81) 「도시 및 주거환경정비법」

제117조(조정위원회의 조정 등) 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

④ 조정위원회 또는 분과위원회는 제2항 또는 제3항에 따른 조정절차를 마친 경우 조정안을 작성하여 지체없이 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.

조정위원회 현황을 살펴보면, 관할구역 내에 정비사업이 있는 117개 지방자치단체 중 70개소에서 조정위원회를 설치·운영하고 있으며, 전국적으로 조정위원회가 2021년 10회, 2022년 9회, 2023년 13회, 2024년 11회 개최된 것으로 나타남.

【 2021년~2024년 조정위원회 개최 현황 】

(단위: 회)

		2021년	2022년	2023년	2024년
경기도 성남시		3	—	—	—
경상북도 포항시		2	2	3	4
전라북도 전주시		—	—	—	1
광주광역시	서구	—	2	—	—
	북구	—	—	3	—
	광산구	—	—	2	—
대전광역시	동구	1	1	—	—
대구광역시	동구	—	1	1	1
서울특별시	동대문구	1	—	—	—
	서초구	3	2	3	4
	용산구	—	—	—	1
	송파구	—	1	—	—
	강동구	—	—	1	—
합계		10	9	13	11

※자료: 국토교통부

개정안은 도시분쟁조정위원회가 정비사업의 시행으로 발생한 제117조 제1항의 사항을 계속 조정하도록 하되 “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”(이하 “제정안”이라 함) 제5조⁸²⁾에 따라 ‘국토교통부’에

설치되는 건설·부동산통합분쟁조정위원회 내부의 분쟁별조정위원회로
설치하도록 하고(안 제116조제1항, 제정안 제15조제1항⁸³⁾ 및 부칙 제7조제1항⁸⁴⁾),

분쟁당사자 또는 시장·군수등이 통합조정위원회에 정비사업의 시행
으로 발생한 분쟁의 조정을 신청할 수 있도록 하는(안 제117조제2항) 외에
조정위원회의 조정사항, 구성, 조직과 운영, 조정절차 등에 관한 사항은
제정안에서 정하는 바에 따르도록 하려는 것임(안 제116조제5항).

이와 관련하여, 제정안은 조정위원회의 소속을 현행의 ‘지방자치단체’
에서 ‘국토교통부’로 변경하는 외에도 조정위원회의 위원 정수(10명→15명,
제정안 제15조제2항⁸⁵⁾)와 현행법에 따른 분과위원회를 대체하는 소위원회의

82) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제5조(건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치) 제6조에 따른 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 건설
·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “통합위원회”라 한다)를 설치한다.

제6조(통합위원회의 소관 사무) 통합위원회의 소관 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 건설·부동산분쟁의 조정
2. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해와 관련된 민원의 조사, 분석 및 상담
3. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 구제를 위한 교육·홍보 및 지원
4. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 해결을 위한 제도와 정책의 연구 및 건의
5. 그 밖에 다른 법령에서 통합위원회에 위탁하거나 통합위원회로 하여금 담당하게 하는 분쟁 조정 등의
업무

83) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ① 통합위원회는 제3항에 따른 업무를 수행하게 하기 위하여
다음 각 호의 조정위원회(이하 “분쟁별조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 건설분쟁조정위원회
2. 건축분쟁조정위원회
3. 도시분쟁조정위원회
4. 부동산개발사업조정위원회

84) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

부칙 제7조(건설분쟁 조정위원회 등의 소속 및 명칭 변경 등에 따른 경과조치) ① 이 법 시행 당시 다음
표의 왼쪽 란 각 호의 위원회(이하 “중전위원회”라 한다)는 같은 표의 오른쪽 란 같은 호의 분쟁별조정위
원회로 본다.

3. 종전의 「도시 및 주거환경정비법」 제116조제1항에 따른 도시분쟁조정위원회	3. 제15조제1항의 도시분쟁조정위원회
---	-----------------------

위원 정수(3명→5명, 제정안 제16조제2항⁸⁶⁾)를 상향하고,

조정위원회의 조정 기간을 현행 최장 90일보다 30일 긴 최장 120일로 연장하며(제정안 제19조⁸⁷⁾), 당사자가 수락하여 서명·날인한 조정서의 정본에 ‘집행권원’의 효력을 넘어 ‘재판상 화해’의 효력까지 부여하는(제정안 제23조제4항⁸⁸⁾) 등 제도를 개선하고 있음.

85) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ② 분쟁별조정위원회는 다음 각 호의 구분에 따라 구성한다.

1. 건설분쟁조정위원회: 분쟁별조정위원회의 위원장(이하 “조정위원장”이라 한다) 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
2. 건축분쟁조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
3. 도시분쟁조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 15명 이내의 통합위원회 위원으로 구성
4. 부동산개발사업조정위원회: 조정위원장 1명을 포함한 20명 이내의 통합위원회 위원으로 구성

86) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제16조(소위원회의 설치 및 구성 등) ① 분쟁별조정위원회에는 업무를 전문적이고 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 소위원회를 둘 수 있다.

② 소위원회는 다음 각 호의 구분에 따라 구성하며, 소위원회의 위원장은 조정위원장이 된다.

3. 도시분쟁조정위원회의 소위원회: 조정위원장 1명을 포함하여 5명의 도시분쟁조정위원회 위원으로 구성

87) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제19조(처리기간) ① 분쟁별조정위원회는 제17조제1항에 따라 분쟁 조정 신청이 접수된 날부터 60일 이내에 이를 심사하여 조정안을 작성하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있는 경우에는 분쟁별조정위원회의 의결을 거쳐 60일의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

88) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제23조(조정서의 효력 등) ① 분쟁별조정위원회는 조정안을 작성하였을 때에는 지체 없이 이를 분쟁당사자에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 분쟁당사자는 제시를 받은 날부터 15일(부동산개발사업조정위원회의 조정안을 받은 경우에는 120일) 이내에 그 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

③ 분쟁당사자가 제22조에 따라 분쟁 해결에 관하여 합의하거나 제1항에 따른 조정안을 수락하면 분쟁별조정위원회는 즉시 조정서를 작성하여야 하고, 조정위원장과 각 분쟁당사자는 이에 서명 또는 기명날인하여야 한다.

④ 제3항에 따른 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력이 있다. 다만, 분쟁당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

【 개정안에서 삭제되는 조문의 제정안 반영 】

내용	개정안	제정안
조정위원회의 위원 정수	제116조제2항 삭제	제15조제2항제3호
조정위원회 위원의 임명·위촉권자 및 자격	제116조제3항 삭제	제7조제2항
분과위원회(소위원회)의 구성	제116조제4항 삭제	제16조제2항제3호
조정위원회의 조정기한	제117조제2항 개정	제19조제1항
분과위원회의 심사로 조정절차 종료	제117조제3항 삭제	제16조제3항
조정안의 작성, 제시 및 수락 여부 통보	제117조제4항 삭제	제23조제1항 및 제2항
조정안 수락 시 서명·날인	제117조제5항 삭제	제23조제3항
서명·날인된 조정안의 효력	제117조제6항 삭제	제23조제4항
하위법령에의 위임	제117조제7항 삭제	개정안 제116조제5항 신설

※자료: 현행법 및 개정안 조문 정리

【 현행법 및 제정안에 따른 도시분쟁조정위원회 비교 】

	현 행 법	제 정 안
운영 주체	<u>특별자치시, 특별자치도 또는 시·군·구</u> (시장·군수등이 당사자인 분쟁은 시·도) (제116조제1항)	<u>국토교통부</u> (소속의 통합위원회) (제정안 제5조 및 제6조)
구성	부시장·부지사·부구청장 또는 부군수를 위원장으로 한 <u>10명 이내</u> 의 위원 (제116조제2항)	<u>15명 이내</u> 의 통합위원회 위원 (제정안 제15조제2항제3호)
위원 임명권자	<u>시장·군수등</u> (제116조제3항)	<u>국토교통부장관</u> (제정안 제7조제2항)
위원의 자격	1. 해당 지방자치단체에서 정비사업 관련 업무에 종사하는 5급 이상 공무원 2. 대학, 연구기관에서 부교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직 중인 사람 3. 판사, 검사 또는 변호사로 5년 이상 재직 한 사람 4. 건축사, 감정평가사, 공인회계사로 5년 이상 종사한 사람	1. 건설공사, 부동산 분야에 전문지식이 있는 사람으로 4급 이상 또는 고위 공무원단 일반공무원의 직에 있거나 있었던 사람 2. 법률·경제·경영 또는 건설공사·부동산 관련 분야를 전공하고 대학, 공인 연구기관에서 조교수 이상의 직에 있거나 있었던 사람 3. 건설공사·부동산 관련 분야에 경험 또는 전문지식이 있는 사람으로서 판사, 검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 사람

	현행법	제정안
	5. 그 밖에 정비사업에 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 조례로 정하는 사람 ※1. 3. 4.는 각 2명 이상 포함 (제116조제3항)	4. 그 밖에 건설공사·부동산 관련 분야에 대한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 사람 (제정안 제7조제2항)
분과위 등	분과위원회를 위원 3명 으로 구성 위원 자격 1. 및 3. 해당자 각 1명 이상 (제116조제4항)	소위원회를 조정위원장 1명을 포함한 5명 의 위원으로 구성 (제정안 제16조제2항제3호)
조정사항	1. 매도청구권 행사 시 감정가액 분쟁 2. 공동주택 평형 배정방법에 대한 분쟁 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 분쟁 (제117조제1항)	좌동
조정 신청절차	분쟁당사자의 신청 또는 직권으로 시장·군수등이 조정위원회 개최 (제117조제2항)	분쟁당사자 또는 시장·군수등이 통합위원회에 조정 신청 →도시분쟁조정위원회에 회부 (제정안 제17조제1항)
조정기간	조정신청을 받은 날부터 60일 이내 (정당한 사유가 있으면 의결로 30일 이내 연장 가능) (제117조제2항)	조정 신청 접수일부터 60일 이내 (정당한 사유가 있으면 의결로 60일 이내 연장 가능) (제정안 제19조)
조정절차	위원회 또는 분과위원회가 작성한 조정안을 지체 없이 당사자에 제시 →15일 이내에 수락 여부 통보 (제117조제4항)	도시분쟁조정위원회가 작성한 조정안을 지체 없이 당사자에 제시 →15일 이내에 수락 여부 통보 (제정안 제23조)
조정서의 효력	당사자가 조정안을 수락하여 서명·날인한 조정서의 정본은 집행력 있는 집행권원의 효력 (제117조제6항)	당사자가 합의하거나 수락하여 서명·날인한 조정서의 정본은 재판상 화해의 효력 (제정안 제23조제4항)

※자료: 현행법 및 제정안 조문 정리

개정안의 내용 중 조정위원회를 국토교통부 소속으로 변경하는 것과 관련하여, 개정안의 제안이유에 따르면 건설 및 부동산을 둘러싼 분쟁의 조정에 통일적인 기준을 마련하고 국민의 편익을 증진하기 위하여 컨트롤타워로서 통합위원회를 신설하면서 조정위원회를 통합위원회의

분쟁별조정위원회의 하나로 국토교통부에 설치하도록 하고 있는데,

지방자치단체마다 다르게 나타날 수 있는 분쟁 조정에서 전문성을 토대로 전국적으로 일관되고 통일된 기준을 적용하고 해석함으로써 조정 결과에 대한 국민의 신뢰를 향상하고, 지방자치단체가 이해관계를 가질 수 있는 사안에 대해서는 상대적으로 공정성과 중립성을 확보할 수 있으며, 조정서 정본에 재판상 화해의 효력이 부여되는 중앙정부 소속 위원회⁸⁹⁾로서 신속한 분쟁 조정을 통하여 사회적 비용을 축소하는 효과가 기대되는바, 개정안은 바람직한 입법으로 판단됨.

이와 관련하여, 지방자치단체 소속의 지방도시분쟁조정위원회를 유지하면서 이와 별도로 국토교통부 소속의 중앙도시분쟁조정위원회를 설치하는⁹⁰⁾ 등을 주요 내용으로 하는 “도시 및 주거환경정비법 일부개정법

89) 그 밖에 조정서 정본에 재판상 화해의 효력이 부여되는 중앙정부 소속 위원회로는 개인정보분쟁조정위원회와 중앙 공동주택관리 분쟁조정위원회가 있음.

「개인정보 보호법」

제47조(분쟁의 조정) ④ 당사자가 조정내용을 수락한 경우(제3항에 따라 수락한 것으로 보는 경우를 포함한다) 분쟁조정위원회는 조정서를 작성하고, 분쟁조정위원회의 위원장과 각 당사자가 기명날인 또는 서명한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 조정의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다.

「공동주택관리법」

제74조(분쟁조정의 신청 및 조정 등) ⑤ 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 경우 중앙분쟁조정위원회는 조정서를 작성하고, 위원장 및 각 당사자가 서명·날인한 후 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

⑥ 당사자가 제5항에 따라 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니하다.

90) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(권영진의원 대표발의, 의안번호 제2203166호)

제116조(도시분쟁조정위원회의 구성 등) ① 정비사업의 시행으로 발생한 분쟁을 조정하기 위하여 국토교통부에 중앙도시분쟁조정위원회(이하 “중앙조정위원회”라 한다)를 두고, 정비구역이 지정된 특별자치시, 특별자치도, 또는 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 지방도시분쟁조정위원회(이하 “지방조정위원회”라 한다)를 둔다. 다만, 시장·군수등을 당사자로 하여 발생한 정비사업의 시행과 관련된 분쟁

를안”(권영진의원 대표발의, 의안번호 제2203166호)이 우리 위원회에 회부되어 있으므로, 심사 과정에서 참고할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 정비사업 추진에 걸림돌이 되는 분쟁을 적극적으로 관리하여 신속한 정비사업 추진에 기여할 것으로 판단된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

등의 조정을 위하여 필요한 경우에는 시·도에 지방조정위원회를 둘 수 있다.

(4) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」의 개정 필요성

“건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”⁹¹⁾은 건설, 건축, 도시정비, 부동산개발 분야의 분쟁 조정 제도 및 분쟁조정위원회를 통합⁹²⁾하려는 것으로,

「건설산업기본법」, 「건축법」, 「도시정비법」에 대하여 제정안의 내용을 반영하여 분쟁조정위원회의 소속 등을 변경하고, 분쟁조정위원회의 조직·운영·조정절차 등을 제정안에 따르도록 하며, 제정안에서 규정하고 있는 사항과 관련된 조문들을 삭제하는 등 내용의 개정안⁹³⁾이 함께 발의되었음.

91) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”(의안번호 제2210322호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

92) “건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제5조(건설·부동산통합분쟁조정위원회의 설치) 제6조에 따른 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 건설·부동산통합분쟁조정위원회(이하 “통합위원회”라 한다)를 설치한다.

제6조(통합위원회의 소관 사무) 통합위원회의 소관 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 건설·부동산분쟁의 조정
2. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해와 관련된 민원의 조사, 분석 및 상담
3. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 구제를 위한 교육·홍보 및 지원
4. 건설·부동산분쟁과 관련된 피해의 예방 및 해결을 위한 제도와 정책의 연구 및 건의
5. 그 밖에 다른 법령에서 통합위원회에 위탁하거나 통합위원회로 하여금 담당하게 하는 분쟁 조정 등의 업무

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ① 통합위원회는 제3항에 따른 업무를 수행하게 하기 위하여 다음 각 호의 조정위원회(이하 “분쟁별조정위원회”라 한다)를 둔다.

1. 건설분쟁조정위원회
2. 건축분쟁조정위원회
3. 도시분쟁조정위원회
4. 부동산개발사업조정위원회

93) “건설산업기본법 일부개정법률안”(의안번호 제2210323호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

“건축법 일부개정법률안”(의안번호 제2210324호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

“도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안”(의안번호 제2210325호, 2025.5.1. 맹성규의원 대표발의)

부동산개발사업 분야와 관련해서는, 「부동산개발사업법」에 대한 개정안이 발의되지 않았는데, 이는 제정안 발의 당시 「부동산개발사업법」의 제정에 대한 국회의 의결이 완료되지 않아⁹⁴⁾ 법률이 존재하지 않았기 때문인 것으로 보이며,

추후 제정안 및 개정안들의 심사 과정에서는 「부동산개발사업법」과 관련해서도 다음 사항들을 고려하여 함께 논의할 필요가 있을 것으로 생각됨.

첫째, 「부동산개발사업관리법」은 부동산개발사업조정위원회의 존속 기한⁹⁵⁾, 관계 행정기관의 장에 대한 의견 제출 요청 권한⁹⁶⁾, 조정절차

94) 「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」은 관련 법률안이 2025.5.1. 본회의에서 의결되어 2025.5.16. 정부로 이송되었고, 2025.5.27. 공포를 거쳐 2025.11.28. 시행예정임.

95) 제정안은 통합위원회와 각 분쟁별조정위원회의 존속기한에 대하여 규정하고 있지 않은 반면, 「부동산개발사업관리법」 제12조제2항은 부동산개발사업조정위원회가 「부동산개발사업관리법」 시행일부터 5년간 존속한다고 규정하고 있으며, 이에 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제11조에 따라 현행 부동산개발사업조정위원회의 존속기한을 연장할 필요가 있을 때에 국토교통부장관은 같은 법 시행령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관과 협의하여야 하고 존속기한 연장을 내용으로 하는 개정안을 국회에 제출하여야 하는 등의 의무가 발생함.

「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. (각 호 생략)

② 조정위원회는 이 법 시행일부터 5년간 존속한다.

「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」

제11조(위원회의 존속기한) ② 행정기관의 장은 자문위원회등을 설치할 경우 목적 달성을 위하여 필요한 최소한의 기한 내에서 존속기한을 정하여 법령에 명시하여야 한다. 이 경우 존속기한은 5년을 초과할 수 없다.

③ 행정기관의 장은 제1항 및 제2항에 따른 위원회의 존속기한을 연장할 필요가 있을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 행정안전부장관과 협의하여야 한다.

④ 행정기관의 장은 법률에 규정된 위원회의 존속기한을 연장할 필요가 있을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 존속기한 연장을 내용으로 하는 개정안을 국회에 제출하여야 한다.

⑤ 행정기관의 장은 2년마다 위원회의 존속기한을 포함한 소관 위원회의 존속 여부 등을 점검하여 행정안전부장관에게 제출하여야 한다.

종료 사유⁹⁷⁾, 조정 결과의 이행 의무(이행 상황 보고 의무 포함) 및 적극 행정 면책 규정 등을 명시하고 있다는 점에서 제정안과 차이가 있는데,

「부동산개발사업관리법」에만 별도로 명시된 규정을 삭제하고 이를 통합위원회의 각 분쟁별조정위원회와 통일적으로 규정할 것인지 또는 이를 부동산개발사업조정위원회에 대한 특례로서 유지할 것인지 여부에 대하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 「부동산개발사업관리법」은 제정안에 비하여 강화된 의결요건⁹⁸⁾

96) 「부동산개발사업관리법」 제19조제4항에 따라 부동산개발사업조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 관계 행정기관의 장에게 조정안과 관련된 의견의 제출을 요청할 수 있고, 요청을 받은 관계 행정기관의 장에게는 이에 대한 수인의무가 발생함.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제19조(조정절차 등) ④ 조정위원회는 조정안을 작성하기 전에 해당 부동산개발사업을 관할하는 관계 행정기관의 장에게 조정안과 관련된 의견의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다

97) 「부동산개발사업관리법」 제19조제5항은 조정이 성립된 경우, 조정이 불성립된 경우, 조정절차를 진행할 실익이 없는 경우 또는 조정절차 진행 중에 각하 사유가 발생한 경우 등 조정절차가 종료되는 경우를 명시하고 있는데, 제정안은 조정이 중지되는 사유만을 규정하고 있다는 점에서 차이가 있음.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제19조(조정절차 등) ⑤ 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정절차를 종료하고 그 사실을 각 당사자에게 통보하여야 한다.

1. 각 당사자가 조정안에 동의하거나 스스로 조정하는 등 조정이 성립된 경우
2. 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽이 조정안에 동의하지 아니하여 조정이 불성립된 경우
3. 더 이상 조정절차를 진행할 실익이 없는 경우
4. 조정절차 진행 중에 제18조제1항 각 호의 사유가 발생한 경우

제18조(신청의 각하 등) ① 조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정의 신청을 각하할 수 있다.

1. 조정위원회의 조정 대상 부동산개발사업과 관련이 없는 사항을 이유로 조정을 신청한 경우
2. 조정을 신청한 사항에 대하여 이미 법원에 소가 제기되어 있는 경우
3. 이미 조정위원회에서 조정이 진행 중인 사항에 대하여 다시 조정을 신청한 경우
4. 조정 신청의 내용과 동일한 취지로 다른 법령에 따라 조정을 신청한 경우
5. 조정위원회에서 조정하는 것이 부적합하다고 인정되거나 부정한 목적으로 조정이 신청되었다고 인정되는 경우

98) 「부동산개발사업관리법」 제15조제2항에 따르면 부동산개발사업조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 하는 반면, 제정안 제15조제3항에 따

을 부여하고 있고, 조정안의 작성 기한을 명시하고 있지 않으며, 조정의 효력으로서 ‘재판상 화해’의 효력을 부여하고 있지 않다는 점에서 제정안과 상이하게 규정되어 있음.

「부동산개발사업관리법」의 가중의결정족수와 조정안의 작성 기한 미규정은 부동산개발사업조정위원회가 충분한 숙의를 거쳐 조정안을 도출할 수 있도록 제도적으로 보장하려는 취지로 보이고, 재판상 화해의 효력을 부여하지 않은 것은 각 당사자의 재판청구권을 보장하려는 취지로 보이는데,

위원회의 의결요건, 조정안의 작성 기한 및 조정의 효력 등을 제정안 내 타 분쟁별조정위원회와 통일적으로 규정할지 여부는 당사자의 권익 보호, 조정절차의 신뢰성 또는 효율성 확보 필요성 및 입법체계 등을 균형적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

셋째, 「부동산개발사업관리법」과 제정안은 각각 공무원이 아닌 위원과 조정위원회의 운영 및 사무처리 등에 종사하는 사람에 대하여 벌칙 적용

르면 부동산개발사업조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하여야 함.

「부동산개발사업 관리 등에 관한 법률」

제15조(조정위원회의 회의) ② 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결한다.

“건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안”

제15조(분쟁별조정위원회의 설치 및 구성 등) ③ 분쟁별조정위원회는 다음 각 호에 해당하는 사항을 심의·의결한다. 이 경우 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. (각 호 생략)

시 공무원으로 의제하고 있음.

다만, 「부동산개발사업관리법」은 「형법」 제127조⁹⁹⁾의 ‘공무상 비밀 누설죄’를 적용 벌칙에 포함하는 반면, 제정안은 「형법」 제127조의 벌칙은 제외하는 대신 모든 위원, 사무국 직원, 전문위원 등에게 ‘비밀 유지의 의무’를 부여하고 있다는 차이가 있으며, 이와 같은 규정은 상호 간에 통일될 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5578

99) 「형법」

제127조(공무상 비밀의 누설) 공무원 또는 공무원이었던 자가 법령에 의한 직무상 비밀을 누설한 때에는 2년 이하의 징역이나 금고 또는 5년 이하의 자격정지에 처한다.