



제424회 국회(임시회)
제3차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈주택임대차분쟁조정위원회 운영기관 조정〉
■ 정점식의원 대표발의(의안번호 제5653호)

2025. 4.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 개정안의 주요내용	2
2. 개정안에 대한 검토	3
3. 관계기관 의견	8
※ 참고자료	9
1. 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회 연혁	9
2. 주택임대차 분쟁조정 제도 개요	10

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 정점식의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2024. 11. 18.
3. 회 부 일 : 2024. 11. 19.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대한 법률구조공단의 지부, 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 한국 감정원의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회를 두도록 하고 있음.

그런데 2021년 6월 7일 정부가 발표한 한국토지주택공사 혁신 방안 에 따라 주택임대차분쟁조정위원회 업무가 한국부동산원으로 대규모 이관되어 현재 한국토지주택공사는 조정위원회 2개소만을 운영하고 있고, 두 기관이 업무를 분리 운영함에 따라 불필요한 행정처리와 업무효율 저하를 초래하고 있음.

이에 한국토지주택공사를 주택임대차분쟁조정위원회 운영기관에서 삭제하여 한국부동산원으로 모든 업무를 이관함으로써 효율적인 운영 을 도모하는 한편, 「한국감정원법」이 「한국부동산원법」으로 개정 되었으므로(2020. 12. 10.) 이를 반영하여 명칭을 정정하려는 것임(안 제14조제1항 및 제16조제2항).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 주택임대차분쟁조정위원회 운영기관에서 한국토지주택공사를 삭제하고, 한국감정원의 자구를 변경된 명칭인 한국부동산원으로 수정하려는 내용임(안 제14조제1항 및 제16조제2항).

현행	개정안
제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한 법률구조공단(이하 “공단”이라 한다)의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “감정원”이라 한다)의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다. ② ~ ④ (생략)	제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① ----- ----- ----- ----- ----- --지부 및 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 한다)----- ----- ----- -. ----- ----- ----- ----- ----- -----.
제16조(조정위원회의 구성 및 운영) ①	제16조(조정위원회의 구성 및 운영) ①

(생략)	(현행과 같음)
② 조정위원회의 위원은 조정위원회를 두는 기관에 따라 공단 이사장, 공사 사장, 감정원 원장 또는 조정위원회를 둔 지방자치단체의 장이 각각 임명하거나 위촉한다.	② ----- ----- <u>부동산원</u> ----- ----- -----.
③ ~ ⑨ (생략)	③ ~ ⑨ (현행과 같음)

2. 개정안에 대한 검토

현행법¹⁾은 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 「법률구조법」에 따른 대한법률구조공단(이하 “공단”이라 함)의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “공사”라 함) 및 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “부동산원”이라 함)의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)를 두도록 하고 있음²⁾.

1) 「주택임대차보호법」 제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① 이 법의 적용을 받는 주택임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단(이하 “공단”이라 한다)의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “감정원”이라 한다)의 지사 또는 사무소에 주택임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 둔다. 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있다.

② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
4. 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁

2) 또한, 현행법은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 경우 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 임의적으로 둘 수 있도록 하고 있는데, 이에 따라 서울특별시, 경기도, 전라북도에서 시·도 조정위원회를 설치하여 운영 중이며, 부산광역시의 경우 2023년 「부산광역시

이에 시행령에서 정하는 바에 따라 현재 공단에 6개 지소, 공사에 2개 지소, 부동산원에 10개 지소 등 총 18개소의 조정위원회가 설치·운영되고 있으며, 조정위원회는 차임 또는 보증금의 증감, 임대차 기간, 보증금 또는 임차주택의 반환, 임차주택의 유지·수선 의무 등에 관한 분쟁을 심의·조정함으로써 분쟁 당사자들이 소송 절차를 거치지 아니하고도 신속하게 분쟁을 해결하는 데 도움을 주고 있음.

< 조정위원회의 설치 및 관할구역³⁾ >

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

역시 주택임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례」, 제주특별자치도의 경우 2018년 「제주특별자치도 주택임대차분쟁조정위원회 사무국 설치 및 운영에 관한 조례」가 제정·시행되고 있음.

3) 「주택임대차보호법 시행령」 [별표 1]

조정위원회는 2017년 공단에 6개 지소를 설치·운영함으로써 그 제도가 시행되었고⁴⁾, 2020년 공사와 부동산원에 추가적으로 조정위원회를 두도록 하여⁵⁾, 기존 6개소의 조정위원회가 18개소(공사: 6개소, 부동산원: 6개소)로 증가하였음.

그런데 이후 공사와 관련된 부동산 투기 사건이 발생⁶⁾함에 따라 정부는 국민신뢰 회복을 위한 ‘한국토지주택공사 혁신방안⁷⁾’(2021. 6.)을 수립하면서 이에 따른 후속조치로써 공사는 본연의 업무에 집중하고 기능 수행에 필수적인 사업 외에 타 기관과 기능이 중복되는 업무로써 정보화 사업 등은 부동산원 등으로 이관하겠다고 발표하였음.

국토교통부는 조정위원회의 이관은 해당 혁신방안에는 구체적으로 포함되지 않았으나, 추후 공사의 기능 조정의 일환으로 공공기관운영위원회⁸⁾에서 “한국토지주택공사 혁신에 따른 기능인력 조정방안”에 포함되

4) 법률 제14175호, 2016. 5. 29., 일부개정, 2017. 5. 30., 시행

5) 법률 제17470호, 2020. 7. 31., 일부개정, 2020. 11. 1., 시행

6) “LH發 땅 투기 의혹 수사… 대상자 눈덩이처럼 불어나”, 대한경제, 2021. 3. 31.

7) “국민신뢰 회복을 위한 한국토지주택공사 혁신방안 발표”, 기획재정부 보도자료, 2021. 6. 7.

8) 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제8조(공공기관운영위원회의 설치) 공공기관의 운영에 관하여 다음 각 호에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 기획재정부장관 소속하에 공공기관운영위원회(이하 “운영위원회”라 한다)를 둔다.

1. 제4조부터 제6조까지의 규정에 따른 공기업·준정부기관과 기타공공기관의 지정, 지정해제와 변경지정
2. 제7조의 규정에 따른 기관의 신설 심사
3. 제11조제1항제16호에 따른 공공기관의 경영공시
4. 제12조제3항에 따른 공시의무 등의 위반에 대한 인사상 조치 등
5. 제14조의 규정에 따른 공공기관의 기능조정 등
6. 제15조의 규정에 따른 공공기관의 혁신지원 등
7. 제21조제2항 단서에 따른 시장형 공기업과 준시장형 공기업의 선임비상임이사 임명
8. 제25조 및 제26조의 규정에 따른 공기업·준정부기관의 임원 임명 등
9. 제33조에 따른 보수지침
10. 제35조제2항, 같은 조 제3항 단서 및 제52조의3제3항의 규정에 따른 공기업·준정부기관의 임원에

어 의결(2021. 9.)되었다고 설명하고 있음.

이후 정부는 공사에서 운영하던 6개 조정위원회 중 4개 지소를 2023년에 부동산원으로 이관⁹⁾하였으며, 이에 따라 공사는 현재 충북, 제주 2개 지소의 조정위원회만 운영 중에 있음.

이에 개정안은 현재 2개 지소의 조정위원회를 운영하고 있는 공사를 조정위원회 운영기관에서 삭제함으로써 공사의 효율적 운영을 도모하려는 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부는 공사가 운영하고 있는 조정위원회를 부동산원으로 이관할 계획이라고 설명하고 있음.

현재, 공단 조정위원회의 경우 충북은 대전지부에서, 제주는 광주지부에서 관할하고 있으며, 충북과 제주에는 시·도 조정위원회가 설치되어 있지 않은 점을 고려할 때 충북과 제주에 거주하는 분쟁당사자의 이용 편의성을 위해 공사가 운영하고 있는 해당 지역의 조정위원회를 부동산원으로 이관하여 계속 운영하는 것은 필요한 면이 있으나, 해당 지역의 조정 접수 건수가 많지 않다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보여짐.

대한 해임이나 해임 건의 등

11. 제36조의 규정에 따른 비상임이사·감사에 대한 직무수행실적 평가 등
12. 제48조의 규정에 따른 공기업·준정부기관의 경영실적 평가 등
13. 제50조의 규정에 따른 공기업·준정부기관의 경영지침
14. 제51조제4항의 규정에 따른 공기업·준정부기관에 대한 감독의 적정성의 점검과 개선
15. 제52조의4제1항에 따른 명단의 공개
16. 제52조의5제1항에 따른 합격취소등
17. 그 밖에 공공기관의 운영과 관련하여 대통령령으로 정하는 사항

9) [시행 2023. 1. 1.] [대통령령 제33105호, 2022. 12. 20., 일부개정]

< 충북·제주 임대차분쟁조정위원회 최근 5년 접수 건수 >

연도	충북			제주		
	주택	상가건물	합계	주택	상가건물	합계
2020	2	2	4	0	0	0
2021	19	9	28	4	4	8
2022	20	4	24	22	6	28
2023	8	2	10	12	2	14
2024	12	6	18	12	3	15
합계	61	23	84	50	15	65

자료: 국토교통부

또한, 부동산원¹⁰⁾도 주택임대차와 관련된 분쟁의 조정이 해당 공공기관 본연의 업무가 아니라는 점을 고려할 때 공사의 조직 혁신을 위하여 부동산원으로 해당 업무를 이관하는 것이 적절한지에 대한 논의도 필요한 것으로 보임.

한편, 공사의 조정위원회를 부동산원으로 이관하는 것으로 논의가 결정된다면, 공사의 조정위원회 위원, 사무 등의 사항이 부동산원으로 이관

10) 「**한국부동산원법**」 제1조(목적) 이 법은 한국부동산원을 설립하여 부동산 시장의 조사·관리 및 부동산의 가격 공시와 통계·정보 관리 등의 업무를 수행하도록 함으로써 부동산 시장의 안정과 질서를 유지하고, 부동산 시장에서의 소비자 권익 보호와 부동산 산업발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제12조(업무) 부동산원은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 가격공시를 위한 조사·산정과 검증 등 같은 법에 따라 부동산원이 수행하는 업무
2. 부동산의 거래·가격·임대 등 시장동향과 관련 통계의 조사·관리 업무
3. 부동산투자회사에 대한 업무검사, 감정평가 타당성조사 등 부동산 시장의 적정성 및 질서유지를 위하여 대통령령으로 정하는 업무
4. 부동산 관련 정보의 제공·자문과 도시, 건축, 부동산 등과 관련하여 대통령령으로 정하는 정부 정책 지원 업무
5. 주택 등 건축물의 청약에 대한 전산관리 및 지원 업무
6. 부동산 관련 분쟁조정 등 부동산 시장 소비자보호를 위하여 대통령령으로 정하는 업무
7. 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 녹색건축물의 인증·검토 등에 관한 업무
8. 그 밖에 다른 법령에 따라 부동산원이 수행할 수 있거나 위탁받은 업무
9. 제1호부터 제8호까지의 업무와 관련된 연구개발·교육·연수·홍보 업무
10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지의 업무와 관련하여 부수되는 업무로서 대통령령으로 정하는 업무

될 수 있도록 하는 보완조치가 필요할 것으로 보임.

현행법 제19조는 조정위원회 위원은 결격사유 등에 해당하지 않으면 그 의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 않는다고 규정하고 있어 그 임기 및 소속과 관련된 경과조치가 필요하고¹¹⁾, 이관 대상이 된 조정위원회에 계속 중인 조정의 경우 이관되는 조정위원회에서 계속 수행할 수 있도록 하는 등의 보완이 필요한 것으로 보임.

한편, 개정안과 동일한 내용으로 상가건물임대차분쟁조정위원회의 운영기관에서 한국토지주택공사를 삭제하는 내용의 「상가건물 임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제5647호)이 우리 위원회에 회부되어 있으므로 개정안과 함께 심사할 필요가 있음.

3. 관계기관 의견

법무부는 개정안에 대하여 특별한 이견이 없다는 의견임.

국토교통부는 개정안의 취지에 공감하며, 다만, 분쟁조정위원회 사무국 업무의 원활한 이관을 통해 분쟁조정 업무에 공백이 발생하지 않도록 충분한 경과기간을 둘 필요가 있다는 의견임.

11) 「주택임대차보호법」 제19조(조정위원의 신분보장) ① 조정위원은 자신의 직무를 독립적으로 수행하고 주택임대차분쟁의 심리 및 판단에 관하여 어떠한 지시에도 구속되지 아니한다.

② 조정위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 해임 또는 해촉되지 아니한다.

1. 제18조에 해당하는 경우

2. 신체상 또는 정신상의 장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우

제18조(조정위원의 결격사유) 「국가공무원법」 제33조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조정위원이 될 수 없다.

【참고자료】

1. 주택·상가건물 임대차분쟁조정위원회 연혁

☐ '16. 5, 주택임대차보호법 개정(주택임대차분쟁조정위원회 설치)

☐ '17. 5, 동법 시행령 개정

* 법률구조공단 6개 지부 주택임대차분쟁조정위원회 설치

☐ '18. 10, 상가건물 임대차보호법 개정(상가건물임대차분쟁조정위원회 설치)

☐ '19. 4, 동법 시행령 개정

* 법률구조공단 6개 지부에 상가건물분쟁조정위원회 설치

☐ '20. 7, 주택임대차보호법, 상가건물 임대차보호법 개정(법률구조공단 지부와 LH 및 부동산원 지소 또는 사무소에 분쟁조정위원회 설치)

☐ '20. 11, 분쟁조정위원회 6개소 설치(부동산원: 서울·전주·춘천, LH: 인천·청주·창원)

☐ '21. 2, 분쟁조정위원회 3개소 추가 설치(부동산원: 고양·세종·포항)

☐ '21. 6, 「LH 혁신방안」에 따른 LH 기능조정 일환으로 LH가 운영하는 분쟁조정위원회 일부를 부동산원으로 이관하는 방안 논의

☐ '21. 7, 분쟁조정위원회 3개소 추가 설치(LH: 제주·성남·울산)

☐ '22. 1, LH 운영 임대차 상담센터 및 홈페이지를 부동산원으로 이관

☐ '23. 1, LH 운영 6개 분쟁조정위원회 중 4개*를 부동산원으로 이관

* 인천, 창원, 성남, 울산

□ 조정절차



□ 조정신청 : 해당 주택 소재 지역을 관할하는 주택임대차조정위원회에 신청

□ 조정대상

- ① 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
- ② 임대차 기간에 관한 분쟁
- ③ 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
- ④ 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
- ⑤ 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
- ⑥ 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
- ⑦ 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
- ⑧ 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
- ⑨ 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
- ⑩ 기타 ⑤~⑨에 준하는 분쟁으로서 조정위원장이 인정하는 분쟁

□ 조정개시 : 신청인이 조정신청을 접수한 때 지체 없이 조정절차 개시

□ 처리기간 : 조정신청일로부터 60일 이내에 종결

* 부득이한 경우 조정위원회의 의결을 거쳐 30일 이내 연장 가능

□ 수수료

조정목적의 값	수수료	수수료 면제	수수료 환불
산정 불가	10,000원 20,000원 30,000원 50,000원 100,000원	소액임차인, 기초생활수급자, 독립유공자, 국가유공자, 고엽제후유증환자 등, 참전유공자, 5·18 민주유공자, 특수임무유공자, 의상자 등, 한부모가족지원법 지원대상자 등	조정신청 각하 또는 취하 시
1억원 미만			
1억원 이상 3억원 미만			
3억원 이상 5억원 미만			
5억원 이상 10억원 미만			
10억원 이상			

* 신청인이 조정으로 주장하는 이익의 값(반환받을 보증금액, 수선 소요금액 등)

문 의 처
02)6788-5064