



제 429회 국회 (정기회)
제 6차 국토교통위원회

공동주택관리법 일부개정법률안

검 토 보 고

《하자심사·분쟁조정 제도 개선》

■ 한준호의원 대표발의(의안번호 제2213290호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 한준호의원 대표발의(제2213290호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 하자심사·분쟁조정 제도 개선(안 제43조 등)	3

I. 한준호의원 대표발의(제2213290호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한준호의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 25.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

공동주택의 하자에 관한 사항은 당사자 간 대립이 첨예할 수 있는 만큼 하자분쟁조정위원회의 결정에 대한 수용도를 제고하기 위해서는 하자판정이나 분쟁조정 과정이 투명하고 공정하게 진행될 필요가 있고, 하자분쟁조정위원회에 참여하는 위원들의 책임 있는 결정이 필요함.

이에 하자 판정 등에 필요한 사실조사·현장조사가 투명하고 공정하게 이루어질 수 있도록 법정 처리기간을 합리화하고, 하자보수 이행 결과에 대한 관리를 강화하며, 하자판정 등에 참여한 모든 위원이 결과서류에 기명날인하도록 하는 등 하자심사·분쟁조정 제도의 운영상 드러난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

- 가. 하자분쟁조정위원회가 하자 여부 판정, 재심의, 분쟁조정을 한 때에는 하자 여부 판정서, 재심의 결정서 및 조정서 정본에 참여한 위원 전원이 기명날인하도록 함(안 제43조제2항·제8항 및 제44조제3항).
- 나. 사업주체는 하자 여부 판정에 대한 재심의 결정서 정본을 송달받은 경우로서 하자가 있는 것으로 판정된 경우에는 그 하자보수 결과를 하자분쟁조정위원회에 통보하도록 함(안 제43조제3항).
- 다. 결로, 누수 등 특정 계절이 되어야 사실조사를 할 수 있는 하자가 발생하거나 신청자 등의 입원, 해외 체류 등으로 인하여 사실조사를 할 수 없는 경우에는 당사자의 동의를 얻어 일정 기간을 조정등의 법정 처리기간에 산입하지 않도록 함(안 제45조제1항, 제45조제7항 신설).

3. 검토의견

가. 하자심사·분쟁조정 제도 개선(안 제43조 등)

현행	개정안
제43조(하자심사 등) ① (생략)	제43조(하자심사 등) ① (현행과 같음)
② 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 <u>위원장이</u> 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. ③ 사업주체는 제2항에 따라 하자 여부 판정서 정본을 송달받은 경우로서 하자가 있는 것으로 판정된 경우(제7항에 따라 하자 여부 판정 결과가 변경된 경우는 제외한다)에는 <u>하자 여부 판정서에 따라</u> 하자를 보수하고, 그 결과를 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 한다. <신설> <신설>	② ----- ----- -----<u>하자 여부 판정에 참여한 위원 전원이</u>----- ----- -----. ③ -----<u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는</u>----- -----<u>경우에는 그</u>----- ----- -----. 1. 제2항에 따라 하자 여부 판정서 정본을 송달받은 경우(제7항에 따라 하자 여부 판정 결과가 변경된 경우는 제외한다) 2. 제8항에 따라 재심의 결정서 정본을 송달받은 경우
④ ~ ⑦ (생략)	④ ~ ⑦ (현행과 같음)

현행	개정안
⑧ 제7항에 따라 재심의가 확정된 경우에는 <u>하자분쟁조정위원회는 재심의 결정서</u> 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. ⑨ (생략) 제44조(분쟁조정) ①·② (생략) ③ 하자분쟁조정위원회는 각 당사자 또는 그 대리인이 제2항에 따라 조정을 수락(대통령령으로 정하는 바에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 수락한 경우를 말한다)하거나 기한까지 답변이 없는 때에는 <u>위원장이</u> 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다. ④ (생략) 제45조(조정등의 처리기간 등) ① 하자분쟁조정위원회는 조정등의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정등의 절차를 개시하여야 한다. 이 경우 하자분쟁조정위원회는 그 신청을 받은 날부터 다음 각 호의 구분에 따른 기간(제2항에 따른 <u>흡결보정기간</u> 및 제48조에 따른 하자감정기간은 제외	⑧ ----- -----<u>하자분쟁조정위원회는 재심의에 참여한 위원 전원이 기명날인한 재심의</u>----- ----- -----. ⑨ (현행과 같음) 제44조(분쟁조정) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>조정</u> <u>에 참여한 위원 전원이</u>----- ----- -----. ④ (현행과 같음) 제45조(조정등의 처리기간 등) ① --- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----<u>이내</u>----- -----.

현행	개정안
<u>한다) 이내에 그 절차를 완료하여야 한다.</u> 1. 2. (생략) ② ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	1. 2. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간은 제1항에 따른 처리기간에 산입하지 아니한다. 1. 제2항에 따른 흠결보정기간 2. 제41조제5항에 따른 제척 및 기피결정을 하는데 소요되는 기간 3. 제48조에 따른 하자감정기간 4. 다음 각 목 어느 하나의 경우에 해당하여 하자분쟁조정위원회가 당사자의 동의를 얻어 제1항에 따른 처리기간에 산입하지 아니하기로 결정한 기간 가. 결로, 누수 등 국토교통부령으로 정하는 하자로서 특정 계절이 되어야 사실조사를 할 수 있는 하자가 발생한 경우 나. 제37조제1항 각 호에 해당하는 자가 의료기관에의 입원, 해외체류, 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 사실조사를 할 수 없는 경우

현행법 제36조제4항1)에 따른 공동주택의 하자는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말함.

공동주택에 하자가 발생한 경우 입주자대표회의등은 담보책임기간 내에 사업주체에 하자보수의 청구2)를 하고, 사업주체는 하자보수를 청구받은 날부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 하자보수계획을 통보3)하여야 함.

1) 「공동주택관리법」

제36조(하자담보책임) ④ 제1항의 하자(이하 “하자”라 한다)는 공사상 잘못으로 인하여 균열·침하(沈下)·파손·들뜸·누수 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 안전상·기능상 또는 미관상의 지장을 초래할 정도의 결함을 말하며, 그 구체적인 범위는 대통령령으로 정한다.

2) 「공동주택관리법」

제37조(하자보수 등) ① 사업주체(「건설산업기본법」 제28조에 따라 하자담보책임이 있는 자로서 제36조제1항에 따른 사업주체로부터 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 있는 경우에는 그 자를 말한다. 이하 이 장에서 같다)는 담보책임기간에 하자가 발생한 경우에는 해당 공동주택의 제1호부터 제4호까지에 해당하는 자(이하 이 장에서 “입주자대표회의등”이라 한다) 또는 제5호에 해당하는 자의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다. 이 경우 하자보수의 절차 및 종료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 입주자
2. 입주자대표회의
3. 관리주체(하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체를 말한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단
5. 공공임대주택의 임차인 또는 임차인대표회의(이하 “임차인등”이라 한다)

3) 「공동주택관리법 시행령」

제38조(하자보수 절차) ③ 사업주체는 제1항에 따라 하자보수를 청구받은 날(법 제48조제1항 후단에 따라 하자진단결과를 통보받은 때에는 그 통보받은 날을 말한다)부터 15일 이내에 그 하자를 보수하거나 다음 각 호의 사항을 명시한 하자보수계획(이하 “하자보수계획”이라 한다)을 입주자대표회의등 또는 임차인등에 서면(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제1호에 따른 정보처리시스템을 사용한 전자문서를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)으로 통보하고 그 계획에 따라 하자를 보수하여야 한다. 다만, 하자가 아니라고 판단되는 사항에 대해서는 그 이유를 서면으로 통보하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

그런데, 하자의 종류와 발생원인, 하자보수의 방법 등은 다양하여 공동주택에서 발생하는 하자에 대한 입주자대표회의등과 사업주체 사이의 분쟁은 계속되고 있음.

하자심사·분쟁조정위원회⁴⁾(이하 “하자분쟁조정위원회”라 함)는 이러한 분쟁을 법원소송을 대체하여 신속·공정하게 해결함으로써 입주자들의 주거안정을 달성하고 법원소송으로 인한 사회경제적 비용을 감소하기 위하여 설치되었음.

하자분쟁조정위원회의 주요 사무는 ① 내력구조부별, 시설공사별 하자여부 판정, ② 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증서 발급 기관과 입주자대표회의등·임차인등 간의 분쟁의 조정·재정, ③ 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자·감리자 및 수급인·하수급인 간에 발생하는 분쟁의 조정·재정, ④ 하자 판정 후 전문가 의견(변호사, 건축사, 기술사 등)에 따른 이의신청 대상 사건의 재심의 등임.

4) 「공동주택관리법」

제39조(하자심사·분쟁조정위원회의 설치 등) ① 제36조부터 제38조까지에 따른 담보책임 및 하자보수 등과 관련한 제2항의 사무를 관장하기 위하여 국토교통부에 하자심사·분쟁조정위원회(이하 “하자분쟁조정위원회”라 한다)를 둔다.

② 하자분쟁조정위원회의 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 하자 여부 판정

2. 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관(이하 “사업주체등”이라 한다)과 입주자대표회의등·임차인등 간의 분쟁의 조정 및 재정

3. 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자·감리자 및 「건설산업기본법」 제2조제13호·제14호에 따른 수급인·하수급인 간에 발생하는 분쟁의 조정 및 재정

4. 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

③ 하자분쟁조정위원회에 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정(이하 “조정등”이라 한다)을 신청하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신청서를 제출하여야 한다. <개정 2020. 12. 8.>

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

하자분쟁조정위원회는 위원장을 포함하여 60명으로 구성되는데, 세부적으로 변호사·건축사 등 민간위원 59명과 국토교통부 주택정책관이며, 전문 분야를 고려한 7개 분과위원회, 12개 소위원회를 활용하고 있음.

하자분쟁조정위원회는 2023년부터 2025년 9월까지 하자심사 12,504건, 분쟁조정 705건, 분쟁재정 107건, 재심의 173건, 각하 4,556건, 취하 8,314건 등 26,359건을 처리하였음.

【 하자분쟁조정위원회 사건 처리 현황 】

(단위: 건)

구분 년도	대상건수			처리결과											계류	
	신청 건수	조정 회부 등	소계 (계류 포함)	하자심사		분쟁조정			분쟁재정		재심의		각하	취하		소계
				판정서 교부	조정 회부	조정 성립	조정 결렬	조정 불응	재정서 교부	조정 회부	이의 기각	이의 인용				
2023	3,313	12	6,925	2,084	10	42	50	0	15	1	24	2	836	1,495	4,559	2,366
2024	3,922	8	6,296	1,774	8	56	35	0	61	0	40	5	1,057	1,627	4,663	1,633
2025.9.	4,072	10	5,715	1,606	10	42	48	0	27	0	11	6	1,170	942	3,862	1,853
누계	26,265	39	-	12,467	37	457	248	0	106	1	139	34	4,556	8,314	26,359	-

※ 자료: 국토교통부

그런데, 공동주택의 하자에 관한 사항은 당사자 간 대립이 첨예할 수 있는 만큼 하자분쟁조정위원회의 결정에 대한 수용도를 제고하기 위해서는 하자판정이나 분쟁조정 과정이 투명하고 공정하게 진행될 필요가 있고, 하자분쟁조정위원회에 참여하는 위원들의 책임 있는 결정이 필요하다는 의견이 있음(제안이유 참조).

이에, 개정안은 ① 하자판정 등에 참여한 모든 위원이 결과서류에 기명날인하도록 하고, ② 재심의에 따른 사업주체의 하자보수 이행결과를 하자분쟁조정위원회에 통보하도록 하며, ③ 하자 판정 등에 필요한 사실조사·현장조사가 투명하고 공정하게 이루어질 수 있도록 법정 처리기간을 합리화함으로써 하자심사·분쟁조정 제도의 운영상 드러난 일부 미비점을 개선·보완하려는 취지의 입법임.

(1) 하자판정, 분쟁조정, 재심의에 참여한 위원의 기명날인

(안 제43조제2항 및 제8항, 제44조제3항)

하자분쟁조정위원회에서 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정에 대한 절차가 완료되면, 그 최종 결정 문서에는 위원장 또는 참여 위원이 기명날인함.

현행법상 하자 여부 판정서 및 조정서는 위원장이 기명날인⁵⁾을 하고, 재정문서는 재정에 참여한 위원이 기명날인⁶⁾을 하며, 재심의 결정서에

5) 「공동주택관리법」

제43조(하자심사 등) ② 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

제44조(분쟁조정) ③ 하자분쟁조정위원회는 각 당사자 또는 그 대리인이 제2항에 따라 조정안을 수락(대통령령으로 정하는 바에 따라 서면 또는 전자적 방법으로 수락한 경우를 말한다)하거나 기한까지 답변이 없는 때에는 위원장이 기명날인한 조정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

6) 「공동주택관리법」

제44조의2(분쟁재정) ⑥ 하자분쟁조정위원회는 재정절차를 완료한 경우에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 재정에 참여한 위원이 기명날인한 재정문서의 정본을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

대한 기명날인은 규정되어 있지 아니함⁷⁾.

공문서의 기명날인은 행정기관 또는 담당자의 진정한 의사에 따라 문서가 적법하게 성립되었음을 확인하는 행위이며, 문서 내용에 대한 책임 소재를 명확히 하는 효과가 있음.

그런데, 하자분쟁조정위원회의 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정 결정은 책임의 주체가 결정 유형별로 다르게 규정되어 있음.

위원장은 위원회를 대표하는 역할이지만, 결정의 실질적인 내용을 심의하고 의결하는 주체는 참여 위원 전원이므로, 모든 결정 문서에 심의와 의결에 참여한 위원 전원이 기명날인하도록 통일하여 결정의 실질적 책임 소재를 명확히 할 필요가 있다고 생각됨.

국토교통부는 다른 분쟁조정 절차와의 통일성⁸⁾을 높이고, 참여 위원들의 책임감 향상을 위해서는 의사결정에 참여하는 위원들이 직접 기명날인하는 것이 바람직하므로 개정안에 동의한다는 의견임.

7) 「공동주택관리법」

제43조(하자심사 등) ⑧ 제7항에 따라 재심위가 확정된 경우에는 하자분쟁조정위원회는 재심의 결정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

8) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 사용에 관한 법률」에 따른 수용재결서, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」에 따른 의결서 상에도 참여 위원의 이름을 기록하고 있음.

(2) 재심의에 따른 사업주체의 하자보수 이행결과를 하자분쟁조정위원회에 통보(안 제43조제3항)

현행법 제43조9)에 따라 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정할 때에 하자 여부 판정서 정본을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 하고(제2항),

사업주체는 하자 여부 판정서 정본을 송달받은 경우로서 하자가 있는 것으로 판정된 경우(재심의 결과에 따라 하자 여부 판정 결과가 변경된

9) 「공동주택관리법」

제43조(하자심사 등) ① 제42조제3항에 따라 하자 여부 판정을 하는 분과위원회는 하자의 정도에 비하여 그 보수의 비용이 과다하게 소요되어 사건을 제44조에 따른 분쟁조정 회부하는 것이 적합하다고 인정하는 경우에는 신청인의 의견을 들어 대통령령으로 정하는 바에 따라 분쟁조정을 하는 분과위원회에 송부하여 해당 사건을 조정하게 할 수 있다. 이 경우 하자심사에 소요된 기간은 제45조제1항에 따른 기간 산정에서 제외한다.

② 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령령으로 정하는 사항을 기재하고 위원장이 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

③ 사업주체는 제2항에 따라 하자 여부 판정서 정본을 송달받은 경우로서 하자가 있는 것으로 판정된 경우(제7항에 따라 하자 여부 판정 결과가 변경된 경우는 제외한다)에는 하자 여부 판정서에 따라 하자를 보수하고, 그 결과를 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따라 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 한다.

④ 제2항의 하자 여부 판정 결과에 대하여 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내에 제48조제1항에 따른 안전진단전문기관 또는 대통령령으로 정하는 관계 전문가가 작성한 의견서를 첨부하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이의신청을 할 수 있다.

⑤ 하자분쟁조정위원회는 제4항의 이의신청이 있는 경우에는 제2항의 하자 여부 판정을 의결한 분과위원회가 아닌 다른 분과위원회에서 해당 사건에 대하여 재심의를 하도록 하여야 한다. 이 경우 처리기간은 제45조제1항 및 제3항을 준용한다.

⑥ 하자분쟁조정위원회는 이의신청 사건을 심리하기 위하여 필요한 경우에는 기일을 정하여 당사자 및 제4항의 의견서를 작성한 안전진단기관 또는 관계 전문가를 출석시켜 진술하게 하거나 입증자료 등을 제출하게 할 수 있다. 이 경우 안전진단기관 또는 관계 전문가는 이에 따라야 한다.

⑦ 제5항에 따른 재심의를 하는 분과위원회가 당초의 하자 여부 판정을 변경하기 위하여는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다. 이 경우 출석위원 3분의 2 이상이 찬성하지 아니한 경우에는 당초의 판정을 하자분쟁조정위원회의 최종 판정으로 본다.

⑧ 제7항에 따라 재심이가 확정된 경우에는 하자분쟁조정위원회는 재심의 결정서 정본을 지체 없이 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 한다.

⑨ (생략)

경우는 제외함)에는 하자 여부 판정서에 따라 하자를 보수하고, 그 결과를 지체 없이 대통령령¹⁰⁾으로 정하는 바에 따라 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 하며(제3항),

하자 여부 판정 결과에 대하여 이의가 있는 자는 하자 여부 판정서를 송달받은 날부터 30일 이내에 관계 전문가가 작성한 의견서를 첨부하여 이의신청을 할 수 있고(제4항),

하자분쟁조정위원회는 이의신청이 있는 경우 당초에 하자 여부 판정을 의결한 분과위원회가 아닌 다른 분과위원회에서 해당 사건에 대해 재심의를 하여야 하며(제5항),

재심의를 확정된 경우 하자분쟁조정위원회는 재심의 결정서 정본을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송달하여야 함(제8항).

그런데, 최초 하자 판정시 사업주체는 판정서에 따라 하자를 보수하고 그 결과를 하자분쟁조정위원회에 통보하여야 하지만, 이의신청에 따른 재심에서 하자가 있다고 결정되는 경우 현행법에는 사업주체의 하자보수 및 통보 의무가 규정되어 있지 아니함.

10) 「공동주택관리법 시행령」

제57조(하자 여부 판정서의 기재사항 등) ③ 사업주체는 법 제43조제3항에 따라 하자 보수 결과를 지체 없이 하자관리정보시스템에 등록하는 방법으로 하자분쟁조정위원회에 통보해야 한다.

이에 하자분쟁조정위원회는 사업주체가 재심의 결정에 따른 보수를 제대로 이행하였는지에 대한 확인 및 관리가 어려운 상황이므로, 재심의 결정서 정본을 송달받은 경우 사업주체에게 하자보수 및 통보 의무를 규정하려는 개정안은 입법필요성이 인정된다고 생각됨.

국토교통부는 하자 여부 판정시 하자로 판정되지 않았으나 재심의 결과 하자로 판정된 경우에 하자보수 후 결과를 하자분쟁조정위원회에 통보해야 하는 규정의 미비로 하자분쟁조정위원회는 사업주체의 하자보수 이행 여부에 대한 확인이 어렵고, 이행결과 관리 대상에도 누락되고 있으므로 개정안에 동의한다는 의견임.

(3) 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정의 처리기간 미산입 요건 추가(안 제45조)

현행법 제45조제1항11)에 따라 하자분쟁조정위원회는 하자심사·분쟁조정 신청을 받은 날로부터 60일(공용부분의 경우 90일) 이내에 절차를 완료하여야 하고, 분쟁재정의 신청을 받은 날로부터 150일(공용부분의 경우 180일) 이내에 절차를 완료하여야 하는데, 그 처리기간에 흠결보정

11) 「공동주택관리법」

제45조(조정등의 처리기간 등) ① 하자분쟁조정위원회는 조정등의 신청을 받은 때에는 지체 없이 조정등의 절차를 개시하여야 한다. 이 경우 하자분쟁조정위원회는 그 신청을 받은 날부터 다음 각 호의 구분에 따른 기간(제2항에 따른 흠결보정기간 및 제48조에 따른 하자감정기간은 제외한다) 이내에 그 절차를 완료하여야 한다.

1. 하자심사 및 분쟁조정: 60일(공용부분의 경우 90일)
2. 분쟁재정: 150일(공용부분의 경우 180일)

기간¹²⁾ 및 하자감정기간¹³⁾은 제외됨.

흠결보정기간 및 하자감정기간이 하자분쟁조정위원회의 처리기간에서 제외되는 이유는 두 기간이 신청인 또는 외부 전문가의 활동에 소요되는 시간이기 때문이고, 이는 위원회 자체의 심사 및 의결 활동과는 성격이 다르므로 이러한 시간을 제외하여 위원회 운영의 효율성 및 처리기간의 합리성을 확보하기 위한 것으로 생각됨.

하자분쟁조정위원회가 하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청받은 때에 위원장은 하자분쟁조정위원회의 사무국 직원으로 하여금 조정등의 대상물 및 관련 자료를 조사·검사 및 열람¹⁴⁾하게 할 수 있음.

12) 「공동주택관리법」

제45조(조정등의 처리기간 등) ② 하자분쟁조정위원회는 신청사건의 내용에 흠이 있는 경우에는 상당한 기간을 정하여 그 흠을 바로잡도록 명할 수 있다. 이 경우 신청인이 흠을 바로잡지 아니하면 하자분쟁조정위원회의 결정으로 조정등의 신청을 각하(却下)한다.

13) 「공동주택관리법」

제48조(하자진단 및 감정) ① 사업주체등은 제37조제1항에 따른 입주자대표회의등 또는 임차인등의 하자보수 청구에 이의가 있는 경우, 입주자대표회의등 또는 임차인등과 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는지 여부 등 하자진단을 의뢰할 수 있다. 이 경우 하자진단을 의뢰받은 안전진단기관은 지체 없이 하자진단을 실시하여 그 결과를 사업주체등과 입주자대표회의등 또는 임차인등에게 통보하여야 한다.

② 하자분쟁조정위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사건의 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 그에 따른 감정을 요청할 수 있다.

1. 제1항의 하자진단 결과에 대하여 다투는 사건
2. 당사자 쌍방 또는 일방이 하자감정을 요청하는 사건
3. 하자원인이 불분명한 사건
4. 그 밖에 하자분쟁조정위원회에서 하자감정이 필요하다고 결정하는 사건

14) 「공동주택관리법」

제51조(사실 조사·검사 등) ① 하자분쟁조정위원회가 조정등을 신청받은 때에는 위원장은 하자분쟁조정위원회의 사무국 직원으로 하여금 조정등의 대상물 및 관련 자료를 조사·검사 및 열람하게 하거나 참고인의 진술을 들을 수 있도록 할 수 있다. 이 경우 사업주체등, 입주자대표회의등 및 임차인등은 이에 협조하여야 한다.

그런데, 하자분쟁조정위원회의 사무국 직원이 사실조사를 수행할 때 특정계절이 되어야 조사를 할 수 있거나, 신청인의 개인적인 사유로 사실조사에 응할 수 없는 경우에도 하자분쟁조정위원회의 처리기간에 포함되고 있음.

이에 개정안은 결로, 누수 등 특정계절이 되어야 조사를 할 수 있는 하자가 발생한 경우나 신청인이 입원, 해외 체류 등 부득이한 사유로 사실조사를 할 수 없는 경우에도 하자분쟁조정위원회의 처리기간에서 제외할 수 있도록 하려는 것으로 위원회 운영의 효율성 및 처리기간의 합리성을 고려할 때 입법필요성이 인정된다고 생각됨.

국토교통부는 사실조사가 어려운 특정한 경우를 한정하여 양 당사자의 동의를 얻어 일정기간을 처리기간에 산입하지 않는 방안이 필요하므로 개정안에 동의한다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5590