

공동주택관리법 일부개정법률안
(한준호의원 대표발의)

의안 번호	13290
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 25

발 의 자 : 한준호 · 문진석 · 이기현
황명선 · 정준호 · 박균택
김영환 · 박상혁 · 김기표
이정문 · 전현희 의원
(11인)

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).

공동주택관리법 일부개정법률안

공동주택관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조제2항 중 “위원장이”를 “하자 여부 판정에 참여한 위원 전원이”로 하고, 같은 조 제3항 중 “제2항에 따라 하자 여부 판정서 정본을 송달받은”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는”으로, “경우(제7항에 따라 하자 여부 판정 결과가 변경된 경우는 제외한다)에는 하자 여부 판정서에 따라”를 “경우에는 그”로 하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제8항 중 “하자분쟁조정위원회는 재심의”를 “하자분쟁조정위원회는 재심의에 참여한 위원 전원이 기명날인한 재심의”로 한다.

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

제44조제3항 중 “위원장이”를 “조정에 참여한 위원 전원이”로 한다.

제45조제1항 각 호 외의 부분 후단 중 “(제2항에 따른 흠결보정기간 및 제48조에 따른 하자감정기간은 제외한다) 이내에”를 “이내에”로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간은 제1항에 따른 처리

기간에 산입하지 아니한다.

1. 제2항에 따른 흠결보정기간

2. 제41조제5항에 따른 제척 및 기피 결정을 하는데 소요되는 기간

3. 제48조에 따른 하자감정기간

4. 다음 각 목 어느 하나의 경우에 해당하여 하자분쟁조정위원회가 양 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, 해외 체류, 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유로 인하여 사실조사를 할 수 없는 경우

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(하자분쟁조정위원회의 조정 등에 관한 적용례) 제43조제3항 및 제45조제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 조정등의 신청을 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제43조(하자심사 등) ① (생 락)	제43조(하자심사 등) ① (현행과 같음)
② 하자분쟁조정위원회는 하자 여부를 판정한 때에는 대통령 령으로 정하는 사항을 기재하 고 <u>위원장이</u> 기명날인한 하자 여부 판정서 정본(正本)을 각 당사자 또는 그 대리인에게 송 달하여야 한다.	② ----- ----- ----- -- <u>하자 여부 판정에 참여한 위 원 전원</u> 이----- ----- ----- -----.
③ 사업주체는 <u>제2항에 따라</u> <u>하자 여부 판정서 정본을 송달</u> <u>받은 경우로서</u> 하자가 있는 것 으로 판정된 <u>경우(제7항에 따</u> <u>라 하자 여부 판정 결과가 변</u> <u>경된 경우는 제외한다)에는 하</u> <u>자 여부 판정서에 따라</u> 하자를 보수하고, 그 결과를 지체 없이 대통령령으로 정하는 바에 따 라 하자분쟁조정위원회에 통보 하여야 한다.	③ ----- <u>다음 각 호의</u> <u>어느 하나에 해당하는</u> ----- ----- <u>경우에는 그</u> ----- ----- ----- -----.
<신 설>	1. <u>제2항에 따라 하자 여부 판</u> <u>정서 정본을 송달받은 경우</u>

<신 설>

④ ~ ⑦ (생 략)

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

⑨ (생 략)

제44조(분쟁조정) ①·② (생 략)

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 한

(제7항에 따라 하자 여부 판정 결과가 변경된 경우는 제외한다)

2. 제8항에 따라 재심의 결정서 정본을 송달받은 경우

④ ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ -----하자분쟁조정위원회는 재심의에 참여한 위원 전원이 기명날인한 재심의-----

-----.

⑨ (현행과 같음)

제44조(분쟁조정) ①·② (현행과 같음)

③ -----

-----조정
에 참여한 위원 전원이-----

다.

④ (생략)

제45조(조정등의 처리기간 등) ①
하자분쟁조정위원회는 조정등
의 신청을 받은 때에는 지체
없이 조정등의 절차를 개시하
여야 한다. 이 경우 하자분쟁조
정위원회는 그 신청을 받은 날
부터 다음 각 호의 구분에 따
른 기간(제2항에 따른 흠결보
정기간 및 제48조에 따른 하자
감정기간은 제외한다) 이내에
그 절차를 완료하여야 한다.

1. 2. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

<신설>

-----.

④ (현행과 같음)

제45조(조정등의 처리기간 등) ①

-----.

-----이내에-----
-----.

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
기피 결정을 하는데 소요되
는 기간
3. 제48조에 따른 하자감정기간
4. 다음 각 목 어느 하나의 경
우에 해당하여 하자분쟁조정
위원회가 양 당사자의 동의

	<u>를 얻어 제1항에 따른 처리 기간에 산입하지 아니하기로 결정한 기간</u> <u>가. 결로, 누수 등 국토교통 부령으로 정하는 하자로서 특정 계절이 되어야 사실 조사를 할 수 있는 하자가 발생한 경우</u> <u>나. 제37조제1항 각 호에 해 당하는 자가 의료기관에의 입원, 해외 체류, 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사 유로 인하여 사실조사를 할 수 없는 경우</u>
--	---