



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 건축분쟁전문위원회 조정신청에 소멸시효
중단 효력 부여 》

■ 허 영의원 대표발의(의안번호 제2208282호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 허 의원 대표발의(제2208282호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 건축분쟁전문위원회의 조정신청에 소멸시효 중단 효력 부여 (안 제100조)	2

I. 허 영의원 대표발의(제2208282호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 허 영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 19.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법상 건축분쟁전문위원회의 조정결과는 재정결과와 마찬가지로 법원의 확정판결과 동일한 효력을 지님.

그런데 재정신청은 시효의 중단과 제소기간 산정에 있어 재판상의 청구로 간주되는 것과 달리, 조정신청의 경우 현행법상 재판상 청구 간주 조항의 미비로 조정기간 동안 민원인의 손해배상청구권이 소멸될 우려가 있음.

이에 건축분쟁 재정신청뿐만 아니라 조정신청의 경우에도 이를 재판상 청구로 보도록 하여 시효중단의 효력을 부여함으로써 국민의 청구권을 보호하고자 함(안 제100조).

3. 검토의견

가. 건축분쟁전문위원회의 조정신청에 소멸시효 중단 효력 부여 (안 제100조)

현 행	개 정 안
제100조(시효의 중단) 당사자가 <u>재정</u> 에 불복하여 소송을 제기한 경우 시효의 중단과 <u>제소기간</u> 을 산정할 때에는 <u>재정신청</u> 을 재판상의 청구로 본다.	제100조(시효의 중단) -----제96조제1항에 따른 조정안을 수락하지 아니하여 <u>조정이 불성립되거나, 재정에-----</u> ----- ----- <u>조정등의 신청</u> 을----- -----.

개정안은 「건축법」 제88조1)에 따른 건축분쟁전문위원회(이하 “분쟁위원회”라고 함)의 조정신청에 소멸시효 중단 효력을 부여하기 위해 분쟁위원회 조정등2)의 신청을 재판상의 청구로 간주하도록 규정하려는 것임.

1) 「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

2) 「건축법」

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

현행 「건축법」 및 「민법」³⁾상 분쟁위원회 재정신청⁴⁾의 경우 재판상의 청구로 보아 소멸시효가 중단되지만, 조정신청⁵⁾의 경우 재판상의 청구로 간주하는 규정이 부재하여 조정 기간 동안 조정신청자의 손해배상청구권이 소멸⁶⁾될 우려가 있음.

현행 「건축법」⁷⁾에 따라 분쟁위원회의 재정·조정 결과는 공히 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는데, 이 중 재정신청에 대해서만 재판상

3) 「건축법」

제100조(시효의 중단) 당사자가 재정에 불복하여 소송을 제기한 경우 시효의 중단과 제소기간을 산정할 때에는 재정신청을 재판상의 청구로 본다.

「민법」

제168조(소멸시효의 중단사유) 소멸시효는 다음 각호의 사유로 인하여 중단된다.

1. 청구

2. 압류 또는 가압류, 가처분

3. 승인

4) 건축 등과 관련된 분쟁에 대하여 사실을 조사하고, 심문하여 법률적인 판단으로 해결하는 것을 말함(당사자 간 합의로 신청 가능)

5) 건축 등과 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자 간에 상호 양해를 통하여 조리를 바탕으로 실정에 맞게 해결하는 것을 말함(당사자 중 일방이 신청가능)

6) 「민법」

제766조(손해배상청구권의 소멸시효) ① 불법행위로 인한 손해배상의 청구권은 피해자나 그 법정대리인이 그 손해 및 가해자를 안 날로부터 3년간 이를 행사하지 아니하면 시효로 인하여 소멸한다.

② 불법행위를 한 날로부터 10년을 경과한 때에도 전항과 같다.

③ 미성년자가 성폭력, 성추행, 성희롱, 그 밖의 성적(性的) 침해를 당한 경우에 이로 인한 손해배상청구권의 소멸시효는 그가 성년이 될 때까지는 진행되지 아니한다.

7) 「건축법」

제96조(조정의 효력) ① ~ ③ (생략)

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.

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.

청구로 간주하여 소멸시효 중단의 효력을 부여하는 것은 국민의 청구권 보호 측면에서 적절하지 않은 부분이 있고,

아래의 유사 입법례에 명시된 바와 같이 다른 법률에서는 조정신청을 재판상의 청구로 간주하도록 규정하거나, 조정신청은 소멸시효 중단의 효력이 있다고 규정하고 있는 점을 감안할 때, 개정안은 필요한 입법으로 판단됨.

【 조정신청의 소멸시효 중단 효력 규정 관련 유사 입법례 】

「환경분쟁 조정 및 환경피해 구제 등에 관한 법률」 <조정위원회>

제53조(조정의 종결) ① ~ ④ (생략)

⑤ 제4항에 따라 통지를 받은 당사자가 통지를 받은 날부터 30일 이내에 소송을 제기한 경우 시효의 중단 및 제소기간의 계산에 있어서는 조정의 신청을 재판상의 청구로 본다.

「민사조정법」

제35조(소멸시효의 중단) ① 조정신청은 시효중단의 효력이 있다.

② 당사자의 신청에 의한 조정사건에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 때에는 1개월 이내에 소를 제기하지 아니하면 시효중단의 효력이 없다.

1. 조정신청이 취하된 때
2. 제31조제2항에 따라 조정신청이 취하된 것으로 보는 때

「건설산업기본법」 <건설분쟁 조정위원회>

제78조의2(시효의 중단) ① 제69조제3항에 따른 조정의 신청은 시효중단의 효력이 있다. 다만, 그 신청이 취하되거나 조정의 거부 또는 조정이 중지된 때에는 그러하지 아니하다.

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

1. 제78조제3항에 따라 조정서를 작성하고, 위원장과 각 당사자가 이에 서명 또는 기명날인한 경우
2. 당사자의 일방 또는 쌍방이 조정결정에 동의하지 아니한다는 의사를 표시한 경우

개정안에 대해 국토교통부는 동의하는 입장임. 다만, 제도의 악용 방지를 위해 조정등의 신청이 취하되거나 조정등이 중지⁸⁾된 경우에는 적용할 수 없도록 단서⁹⁾를 신설할 필요가 있다는 의견을 제시한 바, 이를 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 국토교통부가 운영하는 7개의 분쟁조정기구 중 4개¹⁰⁾의 위원회를 하나로 통합하면서 조정신청에 시효중단의 효력을 부여하도록 규정하고 있는 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안」(맹성규의원 대표발의, 제2210322호)이 현재 국토교통위원회에 회부되어 있다는 점도 고려할 필요가 있어 보임¹¹⁾.

8) 분쟁위원회에서 조정등을 각하하는 경우 조정등이 중지됨. 각하 사유로는 ① 신청이 형식적인 요건을 갖추지 아니한 경우, ② 과거에 위원회에서 조정 등을 한 분쟁인 경우, ③ 이미 법원에 제소된 경우, ④ 다른 법률에 따른 조정 절차를 이미 거쳤거나 진행 중인 경우, ⑤ 피신청인이 조정 절차 참여를 명시적으로 거부하는 경우 등이 있음.

9) 「건설산업기본법」(단서 신설 관련 유사 입법례)

제78조의2(시효의 중단) ① 제69조제3항에 따른 조정의 신청은 시효중단의 효력이 있다. 다만, 그 신청이 취하되거나 조정의 거부 또는 조정이 중지된 때에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

【 개정안에 대한 국토교통부 수정의견 】

현 행	개 정 안	수 정 의 견
제100조(시효의 중단) 당사자가 재정에 불복하여 소송을 제기한 경우 시효의 중단과 제소기간을 산정할 때에는 재정신청을 재판상의 청구로 본다.	제100조(시효의 중단) ----- ---제96조제1항에 따른 조정안을 수락하지 아니하여 조정이 불성립되거나, 재정에----- ----- ----- 조정등의 신청을----- -----.	제100조(시효의 중단) ----- ---제96조제1항에 따른 조정안을 수락하지 아니하여 조정이 불성립되거나, 재정에----- ----- ----- 조정등의 신청을----- ----- 다만, 그 신청이 취하되거나 조정등의 거부 또는 조정등이 중지된 때에는 그러하지 아니하다.

10) ① 건설분쟁조정위원회, ② 건축분쟁조정위원회, ③ 도시분쟁조정위원회, ④ 부동산개발사업조정위원회

문 의 처
02)6788-5585

11) 「건설 및 부동산 사업 관련 분쟁의 조정 등에 관한 법률안」(맹성규의원 대표발의)

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

참고

건축분쟁전문위원회 개요 (자료: 국토교통부)

□ 설립목적

- 건축물의 건축 과정에서 발생하는 각종 건축분쟁을 신속하고 객관적으로 해결함으로써 국민의 시간적·경제적 부담 경감

* 건축법 제103조에 따라 분쟁위원회 운영 및 사무처리를 국토안전관리원에 위탁(연도별 위탁 예산 : '22년 3.8억원 / '23년 3.8억원 / '24년 3.7억원)

□ 분쟁조정 및 재정대상

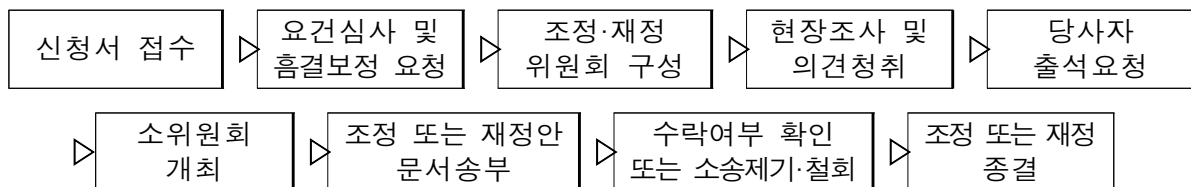
- 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민 간 분쟁
- 관계전문기술자와 인근 주민간의 분쟁, 건축관계자간의 분쟁

* 분쟁요인별: 환경피해(44%), 건물피해(42%), 설계비분쟁(4%), 낙하물등 기타(10%)

** 위원회 개최 횟수: 36회('22년), 33회('23년), 27회('24년)

□ 위원회 구성 및 운영

- (구성/임명) 민간위원장1명 포함15명 이내(임기3년 연임 可) / 국토부 장관이 임명
- (의결) 재적위원 과반수의 출석, 출석위원 과반수의 찬성 의결
- (조정 및 재정 절차)



□ 사건접수 및 처리 현황

- 최근 3년간 연도별 사건 접수, 조정성립, 불성립, 각하, 기각 현황

년도	사건 현황			완료				비고 (성립률 ¹⁾ ,)
	소계	당해 접수	전년도 이월	소계	성립	불성립	취하, 각하 등	
2022	483	434	49	307	55	19	233	74
2023	711	535	176	684	265	35	384	88
2024	411	385	26	391	79	21	291	79
합계	1,605	1,354	251	1,382	399	75	908	

1) 성립률 = (성립 건수 / (성립 건수 + 불성립 건수))*100 (%)