

 국토교통부	<h1 style="margin: 0;">보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2021. 1. 27.(수) / 총 4매(본문2, 참고2)	
담당 부서 주택건설공급과	담 당 자	• 과장 김경헌, 사무관 민경철, 주무관 한현규 • ☎ (044) 201-4897, 3378	
보 도 일 시	2021년 1월 28일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 28.(목) 06:00 이후 보도 가능		

공동주택관리법 하위법령 개정안 입법예고…3월 5일까지

- 아파트 하자분쟁 재정(裁定)절차 운영을 위한 세부기준 마련 -

□ 국토교통부(장관 변창흠)는 작년 10월, 12월 두 차례에 걸쳐 개정·공포된 「공동주택관리법」*에서 위임한 사항과 그 밖의 여건 변화를 반영한 「공동주택관리법」 시행령 및 시행규칙 개정안을 1월 28일부터 40일간 입법예고한다고 밝혔다.

* 지자체장은 하자보수보증금 사용내역 등을 국토부장관에게 제공('20.10.20. 공포)

* 하자분쟁조정위원회 재정절차 신설, 하자보수 청구서류 보관 등('20.12.8. 공포)

□ 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 하자분쟁조정위원회에 조정*제도보다 신속한 권리구제가 가능한 재정(裁定)**절차가 도입됨에 따라('20.12.8. 법률 개정 공포, '21.12.9. 시행)

* (조정) 자유로운 형식의 분쟁해결절차로, 당사자의 결과 수용 여부도 자유로움

** (재정) 엄격한 준사법적 조사절차에 따르고, 당사자가 60일내 불복의 소를 제기하지 않으면 재판상 화해의 효력이 인정

- 그 시행을 위해 국토교통부 하자심사분쟁조정위원회에 분쟁재정을 전담하는 분과위원회를 신설하고, 재정을 위한 기일통지, 출석요구통지, 출석자 선서, 심문조서 기재사항, 필요 시 재정사건의 조정분과위원회로의 회부 등 재정절차의 세부사항을 마련하였다.

② 공동주택의 하자관리체계를 강화하기 위해 입주자의 하자보수를 대행하는 관리주체가 하자청구내역을 보관하도록 의무함에 따라 (’20.12.8. 법률 개정 공포, ’21.12.9. 시행)

- 보관서류 목록, 보관방법 및 보관기간을 규정하고, 입주자가 본인 확인을 거쳐 열람·복사할 수 있도록 하는 절차를 마련하였다.

* 청구내역, 보수결과, 하자보증금 청구·사용내역 등을 시스템에 10년간 보관

③ 지방자치단체장이 하자보수보증금*의 사용·지급 내역을 국토교통부 장관에게 제공하도록 함에 따라(’20.10.20. 법률 개정 공포, ’21.4.21. 시행)

* 사업주체가 하자담보책임을 이행하지 않는 경우 하자보수를 보장하기 위해 준공 시 사업주체가 공사비의 3% 예치(하자보수보증기관의 보증서로 대체 가능)

- 각 지자체가 매년 하자보수보증금 사용내역, 지급내역을 다음 연도 1월말까지 하자관리정보시스템*에 등록하도록 하였다.

* 하자분쟁사건 처리, 심의 의결, 하자관리 등을 위해 위원회에서 운영(시행령 제53조제5항)

□ 국토교통부 주택건설공급과 김경현 과장은 “이번 개정으로 공동주택 하자 분쟁 해결의 신속성과 실효성을 높일 수 있을 것으로 기대한다”고 밝혔다.

□ 개정안은 1월 28일 관보 및 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 ‘정책자료-법령정보-입법예고·행정예고’에서 볼 수 있으며, 개정안에 대해 의견이 있는 경우에는 우편, 팩스 또는 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다.

※ 의견 제출기간 : ’21. 1. 28. ~ ’21. 3. 10.(40일간)

의견 제출처 : ☎30064 세종특별자치시 도움6로 11(정부세종청사 6동)
국토교통부 주택건설공급과(☎ 044-201-4897, 3378, fax 044-201-5684)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택건설공급과 민경철 사무관(044-201-4897)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

□ 「공동주택관리법 시행령」 주요내용**① 하자보수청구서류의 보관방법·보관기간* 및 열람·복사절차 규정**

* 청구내역, 보수결과, 하자보증금 청구·사용내역 등을 시스템에 10년간 보관

② 재정분과위 신설, 재정절차 마련*(심문절차·방법 등), 재정서 기재 사항 명시, 재정사건의 조정분과위로의 회부 근거 마련 등**

* 심문기일 7일 전까지 기일 통지, 출석자는 진술·감정 시 선서 실시

** 사건번호, 사건명, 하자위치, 당사자 현황, 주문, 신청취지, 이유, 재정날짜 등

③ 「주택법」, 「공동주택관리법」에 따른 하자관리정보시스템 용도 구체화

* (현행) 사건접수·통지·송달, 민원상담·홍보 → (개정) 입주자 사전방문·품질 점검단 점검결과 관리, 하자보수보증금 관리, 하자보수결과 통보 등 추가

□ 「공동주택관리법 시행규칙」 주요내용**① 보증금 사용내역 등 통보방법 규정(익년도 1월말까지 시스템 등록)****② 분쟁재정 신청서류*, 신청 서식** 및 선서서 신설**

* 교섭경위서, 하자발생증명자료, 하자보수보증금 보증서 사본, 신청인 신분증 등

** 선임·해임·변경계, 회부 통지 서식 등

□ 도입 배경

- 공동주택 하자로 인한 입주자와 사업주체의 분쟁을 소송에 앞서 신속·공정하게 해결할 수 있도록 하자심사분쟁조정위원회 설치·운영
- 조정절차는 입주자와 사업주체가 모두 조정안에 합의하는 경우에만 재판상 화해의 효력이 있어 분쟁조정이 결렬되거나 장기화되는 경우가 많음

□ 재정절차의 특성

- 조정과 달리 일방 당사자가 분쟁해결에 소극적인 경우에도 실효성 있고 신속한 하자분쟁 해소를 위한 준사법적 절차임
 - * 조정은 조정방식과 결과 수용여부가 자유로운 반면, 재정은 준사법적 조사 절차에 따르고 60일 내 소제기로서만 불복 가능
- 재정절차는 조정에 비해 진행방식이 엄격하고 처리기간도 길지만 불복기한·방법 제한으로 신속한 분쟁해결에 큰 역할 기대
 - * 입법례: 환경부 환경분쟁조정위원회, 국토교통부 건축분쟁조정위원회 등

□ 기대효과

- 분쟁조정 결렬률이 낮아지고, 불리한 조정결과를 받은 측의 해결 지연으로 인한 다수 입주자의 피해방지 기대