

공동주택관리법 시행령 일부개정령안

공동주택관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제39조제3항 단서 중 “서면을 입주자대표회의등에”를 “서면으로”로 한다.

제40조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제37조제3항”을 “법 제37조제4항”으로 한다.

제43조에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

2의2. 하자분쟁조정위원회가 법 제44조의2제6항에 따라 송달한 재정
서 정본에 따른 하자보수비용

제6장제1절에 제45조의2부터 제45조의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제45조의2(하자보수청구 서류 등) 법 제38조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 서류”란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 하자보수청구 내역
2. 사업주체의 하자보수 내역
3. 하자보수보증금 청구내역 및 사용내역
4. 하자분쟁조정위원회에 제출하거나 하자분쟁조정위원회로부터 수령한 모든 서류

5. 그 밖에 하자보수 청구사실을 증명할 수 있는 서류 또는 담보책임 기간의 기산일, 종료일을 알 수 있는 자료

제45조의3(하자보수청구 서류 등의 보관) ① 법 제38조의2제1항에 따라 하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체는 제45조의2 각 호의 서류를 문서 또는 전자문서의 형태로 보관·관리하여야 하며, 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템에도 등록하여야 한다.

② 제1항에 따른 서류 등은 관리주체가 대행하여 보수 청구한 날로부터 10년간 보관하여야 한다.

제45조의4(하자보수청구 서류 등의 제공) ① 법 제38조의2제2항에 따라 하자보수청구 서류 등을 보관하는 관리주체는 입주자 또는 입주자대표회의가 해당 서류 등의 열람을 요청하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 즉시 이에 응하여야 한다.

② 제1항에 따른 요구를 받은 관리주체는 신분증, 입주자대표회의 구성신고 증명서류 등 해당 공동주택의 입주자 또는 입주자대표회의임을 증명할 수 있는 서류를 미리 확인하여야 한다.

제6장제2절의 제목 “하자심사 및 분쟁조정”을 “하자심사, 분쟁조정 및 분쟁재정”으로 한다.

제46조제1항 중 “하자심사 또는 분쟁조정”을 “하자심사·분쟁조정 또는 분쟁재정”으로 한다.

제48조제1항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 분쟁조정분과위원회: 분쟁의 조정

제49조제1항 중 “법 제40조제4항”을 “법 제40조제6항”으로 한다.

제52조 중 “조정등”을 “심사 및 조정”으로 한다.

제53조제5항을 다음과 같이 한다.

⑤ 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 처리하기 위하여 하자관리 정보시스템을 구축·운영할 수 있다.

1. 조정등의 사건을 전자적 방법으로 접수·통지 및 송달
2. 민원상담 및 홍보
3. 「주택법」 제48조의3제8항에 따른 입주예정자 사전방문 후 조치결과, 품질점검단 점검에 따른 조치명령, 조치결과, 이의신청 등 사용검사 전 하자에 대한 관리
4. 법 제38조제4항에 따른 하자보수보증금 사용내역 및 지급내역 등 관리
5. 법 제43조제3항에 따라 사업주체가 하자 여부 판정서에 따라 하자를 보수한 결과 통보
6. 법 제43조제9항에 따라 사업주체의 하자 보수 결과 및 하자 보수 결과를 통보하지 않은 사업주체 현황 통보
7. 제45조의3에 따른 공동주택 하자보수청구 서류 등의 보관 및 관리

제57조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 법 제43조제3항에서 “대통령령으로 정하는 바”란 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템(이하 “하자관리정보시스템”이라 한다)에 등

록하는 것을 말한다.

제60조의 제목 “(당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항)”을 “(당사자가 임의로 처분할 수 없는 분쟁조정 사항)”으로 하고, 같은 조 제2호 중 “조정등”을 “조정”으로 한다.

제60조의2부터 제60조의5까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제60조의2(심문의 방법 및 절차 등) ① 분쟁조정분과위원회는 법 제44조의2제1항에 따른 심문기일을 심문기일 7일 전까지 당사자에게 통지하여야 한다.

② 법 제44조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사건번호 및 사건명
2. 심문의 일시 및 장소
3. 출석한 당사자 등의 성명
4. 심문의 내용
5. 그 밖에 심문에 관한 중요한 사항

③ 법 제44조의2제2항에 따른 조서에는 그 심문에 관여한 재정위원 및 조사관이 서명·날인하여야 한다.

④ 법 제44조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 절차”란 출석한 당사자 또는 참고인에게 진술하게 하거나 감정인에게 감정하게 할 때에는 당사자·참고인 또는 감정인에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 선서하는 것을 말한다.

제60조의3(재정 사건의 분쟁조정 회부) 법 제44조의2제4항에 따라 분쟁
재정분과위원회는 재정사건을 분쟁조정분과위원회에 회부하기로 결
정한 때에는 지체 없이 해당 사건에 관한 문서 및 물건을 분쟁조정분
과위원회로 이송하고, 그 사실을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라
당사자에게 통지하여야 한다.

제60조의4(재정서의 기재사항) ① 법 제44조의2제6항에서 “대통령령으
로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 하자의 발생위치
3. 당사자, 선정대표자 및 대리인의 주소 및 성명(법인의 경우에는 법
인명을 말한다)
4. 주문(主文)
5. 신청의 취지
6. 이유
7. 재정한 날짜

② 제1항제6호의 이유를 기재할 때에는 주문의 내용이 정당함을 인정
할 수 있는 한도에서 당사자의 주장 등에 대한 판단을 표시하여야 한
다.

③ 사업주체는 제1항의 재정서에 따라 하자를 보수하고 그 결과를 지
체없이 하자관리정보시스템에 등록하여야 한다.

제60조의5 (당사자가 임의로 처분할 수 없는 분쟁재정 사항) 법 제44조

의2제7항 단서에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 입주자대표회의가 전체 입주자 5분의 4 이상의 동의 없이 공동주택 공용부분의 하자보수를 제외한 담보책임에 관한 분쟁재정을 신청한 사건. 다만, 입주자대표회의와 사업주체등 간의 분쟁재정으로서 제41조제3항에 따라 입주자대표회의의 명의로 변경된 하자보수보증금의 반환에 관한 사건은 제외한다.
2. 그 밖에 제1호에 준하는 경우로서 당사자가 독자적으로 권리를 행사할 수 없는 부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 재정을 신청한 사건

제61조의 제목 “(조정기일 출석)”을 “(조정등 기일 출석)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “분쟁조정 사건의 당사자에게 조정기일”을 “조정등 사건의 당사자(재정사건의 경우에는 참고인 및 감정인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에게 조정등 기일”로 하며, 같은 조 제2항 중 “하자심사”를 “조정등”로 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “조정기일 또는 심사기일”을 “조정등 기일”로 한다.

제62조제2항 각 호 외의 부분 단서 중 “심사·조정대상시설”을 “조정등 대상시설”로 한다.

제64조 전단 중 “하자심사 및 분쟁조정”을 “조정등”으로, “하자심사 또는 분쟁조정”을 “조정등”으로 한다.

부 칙

이 영은 2021년 12월 9일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제39조(담보책임의 종료) ①·② (생략) ③ 사업주체는 제2항에 따라 하자보수 청구를 받은 사항에 대하여 지체 없이 보수하고 그 보수결과를 서면으로 입주자대표회의등 또는 임차인등에 통보하여야 한다. 다만, 하자가 아니라고 판단한 사항에 대해서는 그 이유를 명확히 기재한 <u>서면을</u> 입주자대표회의등에 통보하여야 한다. ④ ~ ⑦ (생략)	제39조(담보책임의 종료) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>서면으로</u> ----- -----.
제40조(내력구조부 안전진단) ① <u>법 제37조제3항</u> 에 따라 시장·군수·구청장은 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체에 해당 공동주택의 안전진단을 의뢰할 수 있다. 1. ~ 5. (생략) ② (생략)	제40조(내력구조부 안전진단) ① <u>법 제37조제4항</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
제43조(하자보수보증금의 용도)	제43조(하자보수보증금의 용도) -

법 제38조제2항에서 “하자심사
· 분쟁조정위원회의 하자 여부
판정 등에 따른 하자보수비용
등 대통령령으로 정하는 용도”
란 입주자대표회의가 직접 보수
하거나 제3자에게 보수하게 하
는 데 사용되는 경우로서 하자
보수와 관련된 다음 각 호의 용
도를 말한다.

1. · 2. (생략)

<신설>

3. · 4. (생략)

<신설>

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

2의2. 하자분쟁조정위원회가 법
제44조의2제6항에 따라 송달
한 재정서 정본에 따른 하자
보수비용

3. · 4. (현행과 같음)

제45조의2(하자보수청구 서류 등)
법 제38조의2제1항에서 “대통
령령으로 정하는 서류”란 다음
각 호의 서류를 말한다.

1. 하자보수청구 내역

2. 사업주체의 하자보수 내역

3. 하자보수보증금 청구내역 및
사용내역

4. 하자분쟁조정위원회에 제출
하거나 하자분쟁조정위원회로
부터 수령한 모든 서류

<신 설>

<신 설>

5. 그 밖에 하자보수 청구사실을 증명할 수 있는 서류 또는 담보책임기간의 기산일, 종료일을 알 수 있는 자료

제45조의3(하자보수청구 서류 등의 보관) ① 법 제38조의2제1항에 따라 하자보수청구 등에 관하여 입주자 또는 입주자대표회의를 대행하는 관리주체는 제45조의2 각 호의 서류를 문서 또는 전자문서의 형태로 보관·관리하여야 하며, 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템에도 등록하여야 한다.

② 제1항에 따른 서류 등은 관리주체가 대행하여 보수 청구한 날로부터 10년간 보관하여야 한다.

제45조의4(하자보수청구 서류 등의 제공) ① 법 제38조의2제2항에 따라 하자보수청구 서류 등을 보관하는 관리주체는 입주자 또는 입주자대표회의가 해당 서류 등의 열람을 요청하거나 자기의 비용으로 복사를 요구하면 즉시 이에 응하여야 한다.

제2절 하자심사 및 분쟁조정

제46조(선정대표자) ① 법 제39조 제3항에 따라 신청한 하자심사 또는 분쟁조정(이하 “조정등”이라 한다) 사건 중에서 여러 사람이 공동으로 조정등의 당사자가 되는 사건(이하 “단체사건”이라 한다)의 경우에는 그 중에서 3명 이하의 사람을 대표자로 선정할 수 있다.

② ~ ⑤ (생략)

제48조(분과위원회의 구성 등) ① 하자분쟁조정위원회에는 시설공사 등에 따른 하자 여부 판정 또는 분쟁의 조정을 위하여 다음 각 호의 분과위원회를 하나 이상씩 둔다.

1. ~ 3. (생략)

② 제1항에 따른 요구를 받은 관리주체는 신분증, 입주자대표회의 구성신고 증명서류 등 해당 공동주택의 입주자 또는 입주자대표회의임을 증명할 수 있는 서류를 미리 확인하여야 한다.

제2절 하자심사, 분쟁조정 및 분쟁재정

제46조(선정대표자) ① -----
----- 하자심사
· 분쟁조정 또는 분쟁재정-----

-----.

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제48조(분과위원회의 구성 등) ① -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

<신 설>

4. (생 략)

② · ③ (생 략)

제49조(소위원회의 구성 등) ①
법 제40조제4항에 따라 분과위
원회별로 시설공사의 종류 및
전문분야 등을 고려하여 5개 이
내의 소위원회를 둘 수 있다.

② (생 략)

제52조(소위원회 심의 · 의결대상
인 단순사건) 법 제42조제4항제
5호에서 “대통령령으로 정하는
단순한 사건”이란 하자의 발견
또는 보수가 쉬운 전유부분에
관한 하자 중 별표 4에 따른 마
감공사 또는 하나의 시설공사에
서 발생한 하자와 관련된 조정
등의 사건을 말한다.

제53조(하자분쟁조정위원회의 회
의 등) ① ~ ④ (생 략)
⑤ 국토교통부장관은 조정등의
사건을 전자적 방법으로 접수 ·
통지 및 송달하거나, 민원상담
및 홍보 등을 인터넷을 이용하
여 처리하기 위하여 하자관리정

3의2. 분쟁조정분과위원회: 분
쟁의 조정

4. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

제49조(소위원회의 구성 등) ①
법 제40조제6항-----

-----.

② (현행과 같음)

제52조(소위원회 심의 · 의결대상
인 단순사건) -----

----- 심사
및 조정-----.

제53조(하자분쟁조정위원회의 회
의 등) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 국토교통부장관은 다음 각
호의 사항을 처리하기 위하여
하자관리정보시스템을 구축 ·
운영할 수 있다.

1. 조정등의 사건을 전자적 방

보시시스템을 구축·운영할 수 있다.

제57조(하자 여부 판정서의 기재 사항) ①·② (생략)
③ 사업주체는 제1항의 하자 여부 판정서에 따라 하자를 보수

법으로 접수·통지 및 송달

2. 민원상담 및 홍보

3. 「주택법」 제48조의3제8항에 따른 입주예정자 사전방문 후 조치결과, 품질점검단 점검에 따른 조치명령, 조치결과, 이의신청 등 사용검사 전 하자에 대한 관리

4. 법 제38조제4항에 따른 하자 보수보증금 사용내역 및 지급 내역 등 관리

5. 법 제43조제3항에 따라 사업주체가 하자 여부 판정서에 따라 하자를 보수한 결과 통보

6. 법 제43조제9항에 따라 사업주체의 하자 보수 결과 및 하자 보수 결과를 통보하지 않은 사업주체 현황 통보

7. 제45조의3에 따른 공동주택 하자보수청구 서류 등의 보관 및 관리

제57조(하자 여부 판정서의 기재 사항) ①·② (현행과 같음)
③ 법 제43조제3항에서 “대통령령으로 정하는 바”란 제53조제

하고 그 결과를 지체 없이 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템(이하 “하자관리정보시스템”이라 한다)에 등록하여야 한다.

제60조(당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항) 법 제44조제4항 단서에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. (생략)
2. 그 밖에 제1호에 준하는 경우로서 당사자가 독자적으로 권리를 행사할 수 없는 부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 조정등을 신청한 사건

<신 설>

5항에 따른 하자관리정보시스템(이하 “하자관리정보시스템”이라 한다)에 등록하는 것을 말한다.

제60조(당사자가 임의로 처분할 수 없는 분쟁조정 사항) -----

-----.

1. (현행과 같음)
2. -----

-- 조정-----

제60조의2(심문의 방법 및 절차 등) ① 분쟁조정분과위원회는 법 제44조의2제1항에 따른 심문기일을 심문기일 7일 전까지 당사자에게 통지하여야 한다.

② 법 제44조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사건번호 및 사건명
2. 심문의 일시 및 장소

<신 설>

3. 출석한 당사자 등의 성명

4. 심문의 내용

5. 그 밖에 심문에 관한 중요한 사항

③ 법 제44조의2제2항에 따른 조서에는 그 심문에 관여한 재정위원 및 조사관이 서명·날인하여야 한다.

④ 법 제44조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 절차”란 출석한 당사자 또는 참고인에게 진술하게 하거나 감정인에게 감정하게 할 때에는 당사자·참고인 또는 감정인에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 선서하는 것을 말한다.

제60조의3(재정 사건의 분쟁조정 회부) 법 제44조의2제4항에 따라 분쟁재정분과위원회는 재정 사건을 분쟁조정분과위원회에 회부하기로 결정한 때에는 지체 없이 해당 사건에 관한 문서 및 물건을 분쟁조정분과위원회로 이송하고, 그 사실을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 당사자에게 통지하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

제60조의4(재정서의 기재사항) ①

법 제44조의2제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사건번호와 사건명
2. 하자의 발생위치
3. 당사자, 선정대표자 및 대리인의 주소 및 성명(법인의 경우에는 법인명을 말한다)

4. 주문(主文)

5. 신청의 취지

6. 이유

7. 재정한 날짜

② 제1항제6호의 이유를 기재할 때에는 주문의 내용이 정당함을 인정할 수 있는 한도에서 당사자의 주장 등에 대한 판단을 표시하여야 한다.

③ 사업주체는 제1항의 재정서에 따라 하자를 보수하고 그 결과를 지체없이 하자관리정보시스템에 등록하여야 한다.

제60조의5 (당사자가 임의로 처분

할 수 없는 분쟁재정 사항) 법 제44조의2제7항 단서에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란

	<u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.</u> 1. <u>입주자대표회의가 전체 입주자 5분의 4 이상의 동의 없이 공동주택 공용부분의 하자보수를 제외한 담보책임에 관한 분쟁재정을 신청한 사건. 다만, 입주자대표회의와 사업주체등 간의 분쟁재정으로서 제41조제3항에 따라 입주자대표회의의 명의로 변경된 하자보수보증금의 반환에 관한 사건은 제외한다.</u> 2. <u>그 밖에 제1호에 준하는 경우로서 당사자가 독자적으로 권리를 행사할 수 없는 부분의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 재정을 신청한 사건</u>
제61조(조정기일 출석) ① <u>하자분쟁조정위원회는 분쟁조정 사건의 당사자에게 조정기일의 통지에 관한 출석요구서를 서면이나 전자적인 방법으로 송달할 수 있다.</u> ② <u>하자분쟁조정위원회는 하자심사 사건의 당사자로부터 진술</u>	제61조(조정등 기일 출석) ① --- ----- <u>조정등 사건의 당사자(재정사건의 경우에는 참고인 및 감정인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에게 조정등 기일-----.</u> ② ----- <u>조정등</u> -----

을 들으려는 경우에는 제1항을
준용하여 출석을 요구할 수 있
다.

③ 하자분쟁조정위원회는 조정
등의 사건에 대한 다음 각 호의
이해관계자에 대하여 조정기일
또는 심사기일에 출석하도록 요
구할 수 있다.

1. ~ 4. (생 략)

제62조(하자진단 및 감정) ① (생
략)

② 법 제48조제2항에서 “대통령
령으로 정하는 안전진단기관”
이란 다음 각 호의 자를 말한다.
다만, 제1항에 따른 안전진단기
관은 같은 사건의 심사·조정대
상시설에 대해서는 법 제48조제
2항에 따라 감정을 하는 안전진
단기관이 될 수 없다.

1. ~ 5. (생 략)

③·④ (생 략)

제64조(관계 공공기관의 협조) 하
자분쟁조정위원회는 하자심사
및 분쟁조정을 위하여 필요한
경우에는 국가기관, 지방자치단
체 또는 공공기관(「공공기관의

-----.

③ -----

----- 조정등 기
일-----
-.

1. ~ 4. (현행과 같음)

제62조(하자진단 및 감정) ① (현
행과 같음)

② -----

-----.

----- 조정등 대상시
설-----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

③·④ (현행과 같음)

제64조(관계 공공기관의 협조) --
----- 조정등-----

운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관을 말한다) 등에 대하여 자료 또는 의견의 제출, 기술적 지식의 제공, 그 밖에 <u>하자</u> <u>심사</u> 또는 <u>분쟁조정</u>에 필요한 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 요청받은 기관은 특별한 사유가 없으면 협조하여야 한다.	----- ----- ----- ----- <u>조정</u> <u>등</u>----- -----. ----- -----.
--	---