

공동주택관리법 시행규칙 일부개정령안

공동주택관리법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5장제1절에 제18조의3을 다음과 같이 신설한다.

제18조의3(사용내역 및 지급내역) ① 시장·군수·구청장은 법 제38조 제4항에 따라 매년 하자보수보증금 사용내역 및 지급내역을 다음연도 1월 31일까지 영 제53조제5항에 따른 하자관리정보시스템에 등록하여야 한다.

② 제1항에 따른 사용내역 및 지급내역은 별지 제14호의3서식 및 별지 제14호의4서식에 따른다.

제5장제2절의 제목 “하자심사 및 분쟁조정”을 “하자심사, 분쟁조정 및 분쟁재정”으로 한다.

제19조의 제목 “(하자심사 또는 분쟁조정 신청)”을 “(하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정 신청)”으로 하고, 같은 조 제1항제2호를 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

2. 다음 각 목의 하자발생사실 증명자료 1부

가. 설명자료

나. 컬러 사진 등 하자판정에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료

다. 보수비용 산출내역서(보수비용으로 청구하는 경우에 한한다)

③ 법 제39조제3항에 따라 분쟁재정을 신청하려는 자는 별지 제16호의2서식의 하자분쟁재정신청서에 제1항 각 호의 서류를 첨부하여 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다. 이 경우 피신청인 인원수에 해당하는 부분(副本)과 함께 제출하여야 한다.

제20조 중 “하자심사 또는 분쟁조정”을 “하자심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정”으로 한다.

제23조의2부터 제23조의4까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제23조의2(심문조서) 법 제44조의2제2항 및 영 제60조의2에 따른 심문조서는 별지 제28호의2서식과 같다.

제23조의3(선서의 방식) 영 제60조의2제3항에 따른 선서는 선서하는 자가 별지 제28호의3서식의 선서서를 소리내어 읽고 기명날인 또는 서명하여야 한다.

제23조의4(재정 사건의 분쟁조정 회부) 영 제60조의3에 따른 재정사건의 분쟁조정 회부 통지는 별지 제19호의2서식에 따른다.

제25조제2항제1호 중 “하자심사사건”을 “하자심사 사건”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “분쟁조정사건”을 “분쟁조정 사건”으로 하며, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 분쟁재정 사건: 별지 제27호의2서식의 분쟁재정 사건 답변서

제26조제2호나목 중 “하자심사 또는 분쟁조정”을 “조정등”으로 한다.

별지 제15호서식 뒤쪽 제2호 중 “사진 및 설명자료”를 “사진, 설명자료,

보수비용 산출내역서”로 한다.

별지 제16호서식 뒤쪽 제2호 중 “사진 및 설명자료”를 “사진, 설명자료, 보수비용산출내역서”로 한다.

별지 제16호의2서식, 별지 제19호의2서식, 별지 제24호의2서식, 별지 제27호의2서식, 별지 제28호의2서식 및 별지 제28호의3서식을 각각 별지와 같이 신설한다.

부 칙

이 규칙은 2021년 12월 9일부터 시행한다. 다만, 제18조의3의 개정규정은 2021년 4월 21일부터 시행한다.

하자분쟁재정 신청서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

사건번호		접수일		처리기간 : 전유부분은 150일(공용부분은 180일) 한차례만 30일 연장 가능		
대상 시설	단 지 명 칭			세대수	난방방식	
	주 소					
	① 사업계획승인일	년	월	일	시행자(분양자)	
	② 사용검사(승인)일	년	월	일	시공자(일괄도급 시)	
	③ 주택 인도일	2013년 6월 19일 이후에 사용검사(승인)한 경우: 년 월 일(세대 인도일)				
신 청 인	당 사 자	개 인: 성 명 법 인: 상 호	개인: 생년월일 년 월 일 법인: 등록번호 -			
		신 청 인 자 격	☐ 입주자 ☐ 입주자대표회의 ☐ 관리단 ☐ 시행자 ☐ 시공자(일괄도급 시) ☐ 건축주 ☐ 하자보수보증기관 ☐ 설계자 ☐ 감리자 ☐ 임차인(공공임대주택에 한함) ☐ 임차인대표회의(공공임대주택에 한함)			
		주소: 문서 송달을 받을 주소를 기재 (전화번호 - -)				
	대 리 인	성 명	생년월일 년 월 일			
		당사자와의 관계	☐ 변호사 ☐ 배우자 또는 4촌 이내의 친족 ☐ 주택의 임차인 등 ☐ 관리사무소장 ☐ 사업주체·설계자 또는 감리자의 임직원 ☐ 공무원			
		주소: 문서 송달을 받을 주소를 기재 (전화번호 - -)				
	피신 청인	성명(상 호)	전화번호			
주소						
신청 취지	☐ 하자보수청구					
	☐ 보수비용청구	일금 원정(₩) 산출내역은 첨부서류 2에 기재합니다. ※ 하자보수 대신 또는 하자보수와 함께 손해배상을 청구하는 경우에 기재합니다.				
신청 내용	④ 하자 부위	하자내용				
참고 자료	※ 기재란이 부족한 경우에는 별지 사용					
송달 받는 방법 선택		☐ 하자관리정보시스템(온라인) ☐ 우편 송달				

「공동주택관리법」 제39조제3항 및 같은 법 시행규칙 제19조제3항에 따라 위와 같이 분쟁재정을 신청합니다.

년 월 일

위 신청인(법인은 대표자, 대리인을 선임한 경우는 대리인)

(서명 또는 인)

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 귀중

첨부서류 및 조정등의 신청수수료	- 피신청인 인원수에 해당하는 부분(副本)을 함께 제출 - 그 밖의 사항은 뒤쪽 참조	수수료 뒤쪽 참조
----------------------	--	--------------

신청인 제출서류	1. 당사자간 교섭경위서(입주자대표회의등 또는 임차인들이 일정별로 청구한 하자보수 등에 대하여 사업주체등이 답변한 내용 또는 서로 협의한 내용을 말합니다) 1부 2. 하자발생사실 증명자료(컬러 사진, 설명자료, 보수비용산출내역서 등) 1부 3. 「공동주택관리법 시행령」 제41조제1항에 따른 하자보수보증금의 보증서 사본(하자보수 보증금의 보증서 발급기관이 사건의 당사자인 경우만 해당합니다) 1부 4. 신청인의 신분증 사본(법인은 인감증명서를 말하되, 「전자서명법」 제2조제3호에 따른 공인전자서명을 한 전자문서는 신분증 사본으로 같습니다) 다만, 대리인이 신청하는 경우에는 다음 각 목의 서류를 말하되, 개인 신분증은 주민등록번호 중 뒷자리 7자리 숫자를 가리고 복사 등을 한 것을 제출합니다. 가. 신청인의 위임장 1부, 신분증 사본 1부 나. 대리인의 신분증(변호사는 변호사 신분증을 말합니다) 사본 1부 다. 대리인이 법인의 직원인 경우에는 재직증명서 1부 5. 입주자대표회의 또는 임차인대표회의가 신청하는 경우에는 그 구성 신고를 증명하는 서류 1부 6. 관리사무소장이 신청하는 경우에는 관리사무소장 배치 및 직인 신고증명서 사본 1부 7. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제23조에 따른 관리단이 신청하는 경우에는 그 관리단의 관리인을 선임한 증명서류 1부	조정등의 신청 수수료 (국토교통부장관이 별도로 고시하는 금액)
-------------	---	--

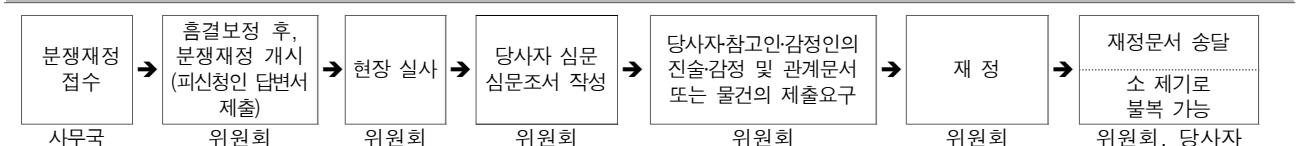
유의사항

1. (분쟁재정 거부) 위원회는 분쟁의 성질상 재정을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정(소송 중이거나 개인이 공용부분의 재정을 신청한 사건 등)하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정되면 분쟁재정을 각하할 수 있습니다.
2. (하자보수보증금 청구사건) 하자보수보증금은 보증서(증권)별로 분쟁재정을 신청할 수 있습니다.

작성방법

1. ①은 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택은 사업계획승인일을, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택은 건축허가일을 각각 적습니다.
2. ②는 다음 중에서 해당하는 날을 적습니다.
 - 가. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 공동주택은 사용검사일. 다만, 주택단지의 전부에 대해서 임시 사용승인을 받은 경우는 그 임시 사용승인일, 분할 사용검사를 받은 경우에는 그 분할 사용검사일, 동별 사용검사를 받은 경우에는 동별 사용검사일을 적습니다.
 - 나. 「주택법」 제66조제1항에 따른 리모델링의 허가를 받은 공동주택은 그 사용검사일을 적습니다.
 - 다. 공공임대주택을 분양전환한 공동주택은 「주택법」 제49조에 따른 사용검사일과 분양전환승인일을 모두 적습니다.
 - 라. 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받은 공동주택은 사용승인일을 적습니다.
 - 마. 「공동주택관리법」 제35조제1항에 따른 행위허가를 받은 공동주택은 그 사용검사일을 적습니다.
3. ③ 2013년 6월 19일 이후에 사용검사(=사용승인)를 받은 공동주택의 주택 인도일은 주택인도증서 상의 인도일을 적습니다. ※ 주택인도증서는 공동주택관리정보시스템(k-apt)에서 확인할 수 있습니다.
4. ④는 하자가 발생한 시설 부위(예: 욕실)를 적습니다.
5. 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

처리절차



분쟁재정사건 분쟁조정회부 통지서

사건번호			접수일자	
당사자	신청인			
	피신청인			
결정 주문				
조정회부 취지				
안내사항	조정절차			
	조정기일			

「공동주택관리법」 제 44조의2제4항, 같은 법 시행령 제60조의3 및 같은 법 시행규칙 제23조의4에 따라 위와 같이 분쟁재정 사건을 분쟁조정회부에 회부하는 것으로 결정하였기에 통지합니다.

년 월 일

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

청인

재 정 서

사 건 번 호				접수일	년	월	일
사 건 명							
하 자 위 치	단 지						
	주 소						
신 청 인	본 인	성 명					
		주 소					
	대 리 인	성 명					
		주 소					
피 신 청 인	본 인	성 명					
		주 소					
	대 리 인	성 명					
		주 소					
주 문							
신청취지							
이 유 (붙 임)							

「공동주택관리법」 제44조의2제6항, 같은 법 시행령 제60조의4에 따라 위 사건에 관하여 주문과 같이 재정한다.

년 월 일

재정분과위원회

위원장 : _____
 위 원 : _____
 위 원 : _____
 위 원 : _____
 위 원 : _____

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회

청인

[붙임]

이 유

1. 하자위치

가. 단지개요

나. 대상시설

2. 당사자 관계

가. 신청인

나. 피신청인

3. 당사자 주장

가. 신청인

나. 피신청인

4. 사실조사 결과

[교섭경위, 하자담보책임기간, 설계도서, 관계 법규, 시공 상태, 당사자 심문조서, 제출문서 또는 물건, 증거자료 검토, 참고자료, 조사관 의견(필요시 보수방법 포함) 등]

5. 피해주장 공종별 평가

6. 판단

7. 보수 또는 배상수준 검토

가. 보수 또는 손해배상책임

나. 보수방법·범위 또는 배상범위

다. 배상액

8. 결론

분쟁조정 사건 답변서

※ 피신청인은 신청인이 제출한 사건내용에 대하여 하자부분별로 답변하여야 합니다.

사건		사건번호	제 호 (년 월 일)			
		사 건 명				
		신 청 인 (성명/상호)				
제 출 자	피신청인	성명(상호)				
		대 표 자 (법인인 경우)	생년월일	년	월	일
		주 소				
	대 리 인 (선임 시)	성 명	생년월일	년	월	일
		주 소				
		관계(자격)	전화번호			
답변 내용		신청인의 주장을 인정(認定)하지 않고 부인(否認)할 때에는 답변서에 그 이유를 기재하고, 증거가 있는 경우에는 그 자료 등을 제출하여야 합니다.				
		※ 기재란이 부족한 경우에는 별지 사용				
송달 받는 방법 선택		[] 하자관리정보시스템(온라인) [] 우편 송달				
위와 같이 「공동주택관리법」 제46조제2항 및 같은 법 시행규칙 제25조제2항에 따라 답변서를 제출합니다.						
년 월 일						
국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 귀중						
피신청인 제출서류	1. 대리인은 그 대리권을 증명하는 서류(이미 제출한 경우에는 해당 없음) 1부 2. 증거서류 등 필요한 자료 1부				수수료 없음	

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

심 문 조 서

사 건 번 호	
사 건 명	
신 청 인	
피 신 청 인	
장 소	
출석한 당사자	
심 문 내 용	
기 타	

「공동주택관리법」 제44조의2제2항, 같은 법 시행령 제60조의2에 따라 위와 같이 심문합니다.

년 월 일

하자심사·분쟁조정위원회 재정분과위원회

위원장	(서명 또는 인)
위 원	(서명 또는 인)
위 원	(서명 또는 인)
위 원	(서명 또는 인)
위 원	(서명 또는 인)
조사관	(서명 또는 인)

선 서 서

분쟁재정 사건	사건번호 :
	사 건 명 :

본인은 제2000-재정000호 사건과 관련하여 국토교통부
 하자심사·분쟁조정위원회에서 진술을 함에 있어 「공동주택
 관리법」 제44조의2에 의거 양심에 따라 숨김과 보탬이
 없이 사실 그대로 말할 것을 서약하고 이에 선서합니
 다.

2000년 00월 00일

주 소 :

생 년 월 일 :

신 청 인 : (인)

국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회 귀중

신·구조문대비표

[illegible]

다.

1. (생략)

2. 하자발생사실 증명자료(컬러 사진 및 설명자료 등) 1부

3. ~ 7. (생략)

② (생략)

<신청서>

③ (생략)

제20조(선정대표자 선임계) 하자 심사 또는 분쟁조정(이하 “조정 등”이라 한다) 사건에 대하여 대표자를 선정, 해임 또는 변경

--.

1. (현행과 같음)

2. 다음 각 목의 하자발생사실 증명자료 1부

가. 설명자료

나. 컬러 사진 등 하자판정에 참고가 될 수 있는 객관적인 자료

다. 보수비용 산출내역서(보수비용으로 청구하는 경우에 한한다)

3. ~ 7. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ 법 제39조제3항에 따라 분쟁 재정을 신청하려는 자는 별지 제16호의2서식의 하자분쟁재정 신청서에 제1항 각 호의 서류를 첨부하여 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다. 이 경우 피신청인 인원수에 해당하는 부분(副本)과 함께 제출하여야 한다.

④ (현행 제3항과 같음)

제20조(선정대표자 선임계) 하자 심사, 분쟁조정 또는 분쟁재정-

한 당사자들은 영 제46조제5항에 따라 별지 제18호서식의 선정대표자 선임(해임·변경)계를 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

제25조(조정등의 통지) ① (생략)

② 제1항에 따른 통지를 받은 상대방은 법 제46조제2항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 답변서를 하자분쟁조정위원회에 제출하여야 한다.

1. 하자심사 사건: 별지 제26호

-----.

제23조의2(심문조서) 법 제44조의 2제2항 및 영 제60조의2에 따른 심문조서는 별지 제28호의2서식과 같다.

제23조의3(선서의 방식) 영 제60조의2제3항에 따른 선서는 선서하는 자가 별지 제28호의3서식의 선서서를 소리내어 읽고 기명날인 또는 서명하여야 한다.

제23조의4(재정 사건의 분쟁조정 회부) 영 제60조의3에 따른 재정사건의 분쟁조정 회부 통지는 별지 제19호의2서식에 따른다.

제25조(조정등의 통지) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. -----

서식의 하자심사사건 답변서
 2. 분쟁조정 사건: 별지 제27호
 서식의 분쟁조정사건 답변서
<신 설>

제26조(하자진단 및 하자감정의
 비용부담) 법 제48조제1항 및
 제2항에 따른 하자진단 및 하자
 감정에 드는 비용은 다음 각 호
 의 구분에 따라 부담한다.

1. (생 략)
2. 하자감정에 드는 비용: 다음
 각 목에 따라 부담. 이 경우
 하자분쟁조정위원회에서 정한
 기한 내에 영 제62조제2항에
 따른 안전진단기관에 납부하
 여야 한다.

가. (생 략)

나. 당사자간 합의가 이루어
 지지 아니할 경우에는 하
 자감정을 신청하는 당사자
 일방 또는 쌍방이 미리 하
 자감정비용을 부담한 후
하자심사 또는 분쟁조정의
 결과에 따라 하자분쟁조정

----- 하자심사 사건 -----

2. -----

----- 분쟁조정 사건 -----

3. 분쟁조정 사건: 별지 제27호
 의2서식의 분쟁조정 사건 답
 변서

제26조(하자진단 및 하자감정의
 비용부담) -----

 -----.

1. (현행과 같음)

2. -----
 -----.

 -----.

가. (현행과 같음)

나. -----

조정등-----

위원회에서 정하는 비율에 따라 부담	----- -----
--------------------------------	------------------------