

공동주택관리법 시행규칙 일부개정령안

기 관 명 (부 서 명)	국토교통부 (주택건설공급과)
연 월 일	2022. . .

법제처 심사 전

1. 개정이유

「공동주택관리법」 개정(법률 제18385호, 2021. 8. 10. 공포, 2021. 8. 10 시행, 법률 제18937호, 2022. 6. 10. 공포, 2022. 12. 11. 시행)에 따라 관련 인용조문 및 서식을 정비하고, 공동주택단지 내 근로자의 근로환경 개선을 위한 휴게시설 설치 요건 완화 등 제도 운영상 일부 미비점 개선

2. 주요내용

가. 행위허가·신고 대상에서 제외하고 있는 경미한 행위 중 난방방식의 변경을 세대내 난방설비의 교체로 개정하여 규정의 의미를 명확히 하여 현장의 혼선 방지(안 제15조제1항제4호 개정)

나. 공동주택 근로자(경비원, 청소원 등)의 근로 환경을 개선하기 위한 휴게시설 설치 요건 완화(안 제15조제2항제1호 개정)

다. 행위신고가 적법할 경우 수리를 의무화하는 법 제35조제2항이 신설(‘21.8.10.)됨에 따라 시행규칙의 인용조문 및 서식 수정(안 제15조제8항, 안 별지 제6호 서식, 안 별지 제10호 서식, 안 별지 제11호 서식 개정)

라. 공동주택관리법 개정(‘22.6.10.)에 따라 행위허가 인용조문, 하자심

사 신청서, 하자분쟁 조정 신청서, 하자분쟁 재정 신청서 서식 정비
(안 별지 제15호 서식, 안 별지 제16호 서식, 안 별지 제16호의2 서
식 개정)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 생략
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨
- 2) 입법예고(2022. 8. 1. ~ 9. 13.) 결과, 특기할 사항 없음
- 3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

국토교통부령 제 호

공동주택관리법 시행규칙 일부개정령안

공동주택관리법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제1항제4호 중 “난방방식의 변경”을 “세대내 난방설비의 교체”로
하고, 같은 조 제2항제1호 중 “경비실”을 “경비실, 근로자 휴게시설”로
하며, 같은 조 제8항 각 호 외의 부분 중 “법 제35조제4항”을 “법 제35조
제5항”으로 한다.

별지 제6호서식 뒤쪽 중 “제3항”을 “제4항”으로 한다.

별지 제10호서식 중 “「공동주택관리법」 제35조제4항”을 “「공동주택
관리법」 제35조제5항”으로 한다.

별지 제11호서식 중 “「공동주택관리법」 제35조제4항”을 “「공동주택
관리법」 제35조제5항”으로 한다.

별지 제15호서식, 별지 제16호서식 및 별지 제16호의2서식을 각각 별지
와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 별지 제15호 서
식, 별지 제16호 서식, 별지 제16호의2 서식의 개정규정은 2022년 12월
11일부터 시행한다.

제2조(행위허가 신청 등에 관한 적용례) 제15조의 개정 규정은 이 규칙 시행 이후 법 제35조제1항에 따라 허가를 신청하거나 신고하는 경우 부터 적용한다.

제3조(하자분쟁조정위원회 분쟁조정 등의 신청에 관한 적용례) 별지 제15호 서식, 별지 제16호 서식, 별지 제16호의2 서식의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 하자분쟁조정위원회에 분쟁조정 등이 신청되는 경우부터 적용한다.

■ 공동주택관리법 시행규칙[별지 제6호서식]

행위허가신청서

※ 뒤쪽의 작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당되는 곳에 √ 표시를 합니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일	처리기간	10일
------	-----	------	-----

행위구분	[] 용도변경 [] 개축·재축·대수선 [] 파손·철거 [] 비내력벽 철거 [] 세대구분형 공동주택의 설치 [] 용도폐지 [] 증축 [] 증설
------	---

신청인	① 성 명 (법인명) 주 소 (전화번호:)	생년월일 (법인등록번호)
-----	-----------------------------------	------------------

단지개요	위 치 세대수	(단지명:) 층수 및 동수 층 동, 층 동, 층 동, 층 동
------	------------	--

행위대상 시설개요	시설종류 건축면적 ③ 주용도 공사면적	[]공동주택 []부대시설 []복리시설 ㎡ ② 연면적 ㎡(바닥면적: ㎡) ④ 부속 용도 ㎡ 층 수 지하()층, 지상()층
-----------	-------------------------------	---

⑤ 총사업비	천원(일반에게 분양되는 시설의 건축비·택지비는 제외합니다)
착공예정일	년 월 일 사용검사예정일 년 월 일

「공동주택관리법」 제35조제1항, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제15조에 따라 위와 같이 행위허가를 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

특 별 자 치 시 장
특 별 자 치 도 지 사
시장·군수·구청장

귀하

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음
------	-------	-----------

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

첨부서류	1. 용도변경의 경우 가. 용도를 변경하려는 층의 변경 전과 변경 후의 평면도 나. 공동주택단지의 배치도 다. 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서	
	2. 개축·재축·대수선 또는 세대구분형 공동주택의 설치의 경우 가. 개축·재축 또는 대수선을 하거나 세대구분형 공동주택을 설치하려는 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당합니다. 나. 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서	
	3. 파손·철거(비내력벽 철거는 제4호에 따릅니다) 또는 용도폐지의 경우 가. 공동주택단지의 배치도 나. 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서	
	4. 비내력벽 철거의 경우 가. 해당 건축물에서 철거하려는 벽이 비내력벽임을 증명할 수 있는 도면 및 사진 나. 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서	
	5. 증축의 경우 가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 각 호의 서류 및 도서. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당합니다. 나. 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서	
	6. 증설의 경우 가. 건축물의 종별에 따른 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호 및 제1호의2의 서류. 이 경우 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목의 서류는 입주자 공유가 아닌 복리시설만 해당합니다. 나. 「공동주택관리법 시행령」 별표 3에 따라 입주자의 동의를 받아야 하는 경우에는 그 동의서	

유의사항	
「공동주택관리법」 제99조제1호의4	「공동주택관리법」 제35조제1항 및 제4항을 위반하여 행위허가를 받지 않고 행위를 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.

작성방법
1. ①은 개인이 아닌 경우에는 해당 단체 또는 기관의 명칭을 적습니다. 2. ②은 연면적은 건물의 면적을 적되, 주차장·조정시설 등과 같이 연면적이 계산될 수 없는 경우에는 사용검사 당시의 면적을 바닥면적만에 적습니다. 3. ③·④는 「주택법」 제2조제13호 및 제14호에서 분류된 시설의 종류를 적습니다. 4. ⑤는 증축·개축·재축·대수선, 대수선이 포함된 세대구분형 공동주택의 설치인 경우에만 적습니다. 5. 색상이 어두운 남은 신청인이 작성하지 않습니다.

처리절차
신청서 작성 → 접 수 → 검 토 → 결 제 (행위허가증명서 작성) → 증명서 발급 신청인 특별자치시·특별자치도·시·군·구 (주택담당부서)

사용검사 신청서

※ 제6쪽의 작성방법을 읽고 작성하며, 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

접수번호	접수일자	처리기간 15일(입주자 공유가 아닌 복리시설의 용도변경 7일)
신청구분	허가	[] 용도변경 [] 개축·재축·대수선 [] 파손·철거(비내력벽 철거 포함) [] 용도폐지 [] 증축 [] 증설 [] 세대구분형 공동주택의 설치
	신고	[] 용도변경 [] 경미한 파손·철거 [] 경미한 증축 [] 경미한 증설

허가(신고)번호	공사착공일	년 월 일
신청인	성명 (법인명)	생년월일 (법인등록번호)
	주소	()

설계자	성명	면허번호	
	사무소명	등록번호	
	사무소 소재지	(전화)	
시공자	상호	등록번호	
	대표자	생년월일 (법인등록번호)	
	영업소 소재지	(전화)	
감리자	상호	등록번호	
	대표자	생년월일 (법인등록번호)	
	영업소 소재지	(전화)	

단지개요	위치	(단지명)	지번	
	세대수		동수 및 층수	

행위허가개요 (전체 행위허가 신청에 대한 개요를 적습니다)

대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	
건폐율(%)	연면적(㎡)	
용적률 산정용 연면적(㎡)	용적률(%)	

행위허가(신고) 전체 내용					
공동주택	구분	행위 내용			
	당초				
	변경				
부대시설	시설 종류	설치 현황	단지 내 현황	단지 외 현황	
		당초			
		변경			
		당초			
		변경			
		당초			
		변경			
	분양시설	시설 종류	주 용도	면적(㎡)	개소
		당초			
		변경			
		당초			
		변경			
		당초			
		변경			

「공동주택관리법」 제35조제5항 및 같은 법 시행규칙 제15조제8항에 따라 위와 같이 사용검사를 신청합니다.

년 월 일

신청인: (서명 또는 인)

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	1. 감리자의 감리의견서(「건축법」에 따른 감리대상인 경우만 해당합니다) 2. 시공자의 공사확인서	수수료 없 음
------	---	------------

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 종질지(80g/㎡)]

사용검사필증		
「공동주택관리법」 제35조제5항 및 같은 법 시행규칙 제15조제9항에 따라 아래의 행위에 대한 사용검사를 받았으므로 검사필증을 발급합니다.		
건축구분	허가	[]용도변경 []개축·재축·대수선 []파손·철거(비내력벽 철거 포함) []세대구분형 공동주택의 설치 []용도폐지 []증축 []증설
	신고	[]용도변경 []경미한 파손·철거 []경미한 증축 []경미한 증설
허가(신고)번호		
성명(법인명)		생년월일 (법인등록번호)
주소		
행위 개요		
대지 위치		대지면적(㎡)
건축면적(㎡)		건폐율(%)
연면적(㎡)		용적율(%)
동수(주/부)		/ 세대수
그 밖의 사항		
년 월 일 특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장 직인		

210mm×297mm[백상지(80g/㎡)]

하자심사 신청서

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

사건번호	접수일	년	월	일	처리기간 : 전유부분은 60일(공용부분은 90일) 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: 성명 법 인: 상호	등기부상 소유자	개 인: 생년월일 법 인: 등록번호	년 월 일 -
		신 청 인 자 격	[] 입주자 [] 입주자대표회의 [] 관리사무소장(공용부분은 한함) [] 관리단(=관리인) [] 시행자 [] 시공자(일괄도급 시) [] 건축주 [] 하자보수보증기관 [] 설계자 [] 감리자 [] 수급인 [] 하수급인 [] 임차인(공공임대주택에 한함) [] 임차인대표회의(공공임대주택에 한함)		
		주소: 문서 송달을 받을 주소를 기재 (전화번호 - - E-mail)			
		성 명		생년월일	년 월 일
대 리 인	당사자와의 관계	[] 변호사 [] 배우자 또는 4촌 이내의 친족 [] 사업주체·설계자 또는 감리자의 임직원 [] 사업주체·수급인 또는 하수급인의 임직원	[] 관리사무소장(전유부분에 한함) [] 주택의 임차인 등 [] 공무원		
		주소: 문서 송달을 받을 주소를 기재 (전화번호 - -)			

피신 청인	성명(상호)		전화번호	- -
	주소: 문서 송달을 받을 주소를 기재			

신청 취지	(예시1) 신청내역에 대하여 사업주체가 하자가 아니라고 주장·기피하므로 하자라는 판정을 구합니다.
	(예시2) 신청내역에 대하여 입주자 등이 하자보수를 청구하므로 하자가 아니라는 판정을 구합니다.

신청 내역	④ 하자 부위	하자내용

송달 받는 방법 선택	[] 하자관리정보시스템(온라인) [] 우편송달
-------------	-----------------------------

「공동주택관리법」 제39조제3항 및 같은 법 시행규칙 제19조제1항에 따라 하자 여부 판정을 받고자
위와 같이 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
-------------------	--	--------------

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중절지(80g/㎡)]

(뒤쪽)

첨부서류	1. 당사자간 교섭결위서(입주자대표회의등 또는 임차인들이 일정별로 청구한 하자보수 등에 대하여 사업주체등이 답변한 내용 또는 서로 협의한 내용을 말합니다) 1부	조정등의 신청 수수료 (국토교통부장관이 별도로 고시하는 금액)
	2. 하자발생사실 증명자료(컬러 사진 및 설명자료 등) 1부	
	3. 「공동주택관리법 시행령」 제41조제1항에 따른 하자보수보증금의 보증서 사본(하자보수보증금의 보증서 발급기관이 사건의 당사자인 경우만 해당합니다) 1부	
	4. 신청인의 신분증 사본(법인은 인감증명서를 말하되, 「전자서명법」 따른 전자서명을 한 전자문서로 신청하는 경우에는 신분증 사본 및 인감증명서를 첨부하지 않습니다). 다만, 대리인이 신청하는 경우에는 다음 각 목의 서류를 말하되, 개인 신분증은 주민등록번호 중 뒷자리의 7개 숫자를 가리고 복사 등을 한 것을 제출합니다.	
	가. 신청인의 위임장 1부, 신분증 사본 1부	
	나. 대리인의 신분증(번호사는 번호사 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	

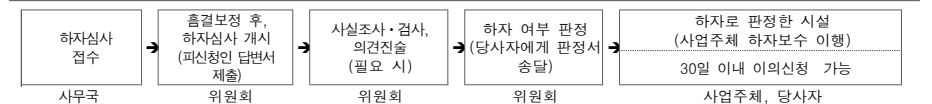
유의사항

- (하자심사 거부) 위원회는 분쟁의 성질상 하자심사를 하는 것이 맞지 아니하다고 인정(소송 중이거나 개인이 공용부분의 하자심사를 신청한 사건 등)하거나 사실조사에 불응 및 협조하지 아니하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정되면 하자심사를 각하할 수 있습니다.
- (과태료 처분) 하자로 판정한 사실물 등에 대하여 하자 여부 판정서 또는 재심결정서에 기재된 날까지 하자보수를 이행하지 아니한 사업주체에 대하여는 법 제102조제2항제5호에 따라 1천만원의 과태료가 부과될 수 있습니다.
- (분쟁조정 회부) 하자의 정도에 비하여 그 보수의 비용이 과다하게 소요된다고 판단되는 사건은 분쟁조정에 회부할 수 있습니다.
- (분쟁조정 후 하자심사 신청) 분쟁조정 사건이 각하되거나 입주자대표회의등 또는 임차인들이 조정안을 거부하여 조정이 불성립된 사건은 하자심사를 신청할 수 없습니다. 다만, 사업주체가 조정안을 거부하여 조정이 불성립된 사건은 하자심사를 신청할 수 있습니다.

작성방법

- ①은 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택은 사업계획승인일을, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택은 건축허가일을 각각 적습니다.
- 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 행위허가일을 적습니다.
- ③ 2013년 6월 19일 이후에 사용검사(=사용승인)를 받은 공동주택의 주택 인도일은 주택인도증서 상의 인도일을 적습니다.
※ 주택인도증서는 공동주택관리정보시스템(k-apr)에서 확인할 수 있습니다.
- ④는 하자가 발생한 사실 부위(예: 욕실)를 적습니다.
- 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

처리절차



하자분쟁조정 신청서

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

사건번호		접수일 년 월 일		처리기간 : 전유부분은 60일(공용부분은 90일) 한차레만 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)			

신청인

당사자

개인: 성명
법인: 상호

개인: 생년월일
법인: 등록번호

년월일
-

신청인 자격

☐ 입주자

☐ 입주자대표회의

☐ 관리단

☐ 시행자

☐ 시공자(일괄도급 시)

☐ 건축주

☐ 하자보수보증기관

☐ 설계자

☐ 감리자

☒ 수급인

☒ 하수급인

☐ 임차인(공공임대주택에 한함)

☐ 임차인대표회의(공공임대주택에 한함)

주소: 문서 송달을 받을 주소를 기재

(전화번호 - -)

대리인

성명

생년월일

년월일

당사자와의 관계

☐ 변호사

☐ 배우자 또는 4촌 이내의 친족

☐ 주택의 임차인 등

☐ 관리사무소장

☐ 사업주체·설계자 또는 감리자의 임직원

☒ 사업주체·수급인 또는 하수급인의 임직원

☐ 공무원

주소: 문서 송달을 받을 주소를 기재

(전화번호 - -)

피신 청인	성명(상호)		전화번호
	주소		

신청	[]하자보수청구	
취지	[]보수비용청구	일금 원정(W) 산출내역은 첨부서류 2에 기재합니다. ※ 하자보수 대신 또는 하자보수와 함께 손해배상을 청구하는 경우에 기재합니다.

신청 내용	④ 하자 부위	하자내용
		※ 기재란이 부족한 경우에는 별지 사용
송달 받는 방법 선택		☐ 하자관리정보시스템(온라인) ☐ 우편송달

「공동주택관리법」 제39조제3항 및 같은 법 시행규칙 제19조제2항에 따라 위와 같이 분쟁조정을 신청합니다.

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
-------------------	--	--------------

첨부서류	1. 당사자간 교섭경위서(입주자대표회의 등 또는 임차인등이 일정별로 청구한 하자보수 등에 대하여 사업주체등이 답변한 내용 또는 서로 협의한 내용을 말합니다) 1부 2. 하자발생사실 증명자료(컬러 사진 및 설명자료 등) 1부 3. 「공동주택관리법 시행령」 제41조제1항에 따른 하자보수보증금의 보증서 사본(하자보수보증금의 보증서 발급기관이 사건의 당사자인 경우만 해당합니다) 1부 4. 신청인의 신분증 사본(법인은 인감증명서를 말하되, 「전자서명법」 따른 전자서명을 한 전자문서로 신청하는 경우에는 신분증 사본 및 인감증명서를 첨부하지 않습니다). 다만, 대리인이 신청하는 경우에는 다음 각 목의 서류를 말하되, 개인 신분증은 주민등록번호 중 뒷자리의 7개 숫자를 가리고 복사 등을 한 것을 제출합니다. 가. 신청인의 위임장 1부, 신분증 사본 1부 나. 대리인의 신분증(번호사는 번호사 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 8. 하자보수비용 산출명세서(하자보수비용을 청구하는 경우에만 첨부합니다) 1부	조정등의 신청 수수료 (국토교통부장관이 별도로 고시하는 금액)
------	---	--

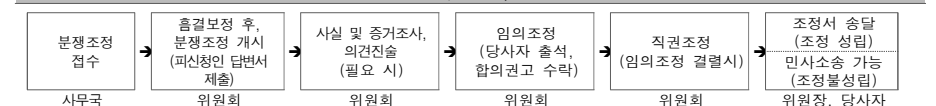
유의사항

1. (분쟁조정 거부) 위원회는 분쟁의 실질상 조정을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정(소송 중이거나 개인이 공용부분의 조정을 신청한 사건 등)하거나 부당한 목적으로 신청되었다고 인정되면 분쟁조정을 각하할 수 있습니다.
2. (하자판정 후 분쟁조정) 하자로 판정한 시설물 등의 경우, 보수책임범위 등에 관한 이견을 이유로 분쟁조정을 신청한 사건은 입주자대표회의등 또는 임차인들이 위원회에서 제시하는 조정안을 거부할 경우에는 기 하자판정에도 불구하고 사업주체에게 법 제102조제2항제5호에 따른 과태료를 부과하지 않습니다. 그러나 사업주체가 조정안을 거부하고 하자보수를 지체할 경우에는 과태료를 부과할 수 있습니다.
3. (하자보수보증금 청구사건) 하자보수보증금은 보증서(증권)별로 분쟁조정을 신청할 수 있습니다.

작성방법

1. ①은 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택은 사업계획승인일일, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택은 건축허가일을 각각 적습니다.
2. ②는 다음 중에서 해당하는 날을 적습니다.
 - 가. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사서를 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 분양전한 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-apr)에서 확인할 수 있습니다.
4. ④는 하자가 발생한 시설 부위(예: 욕실)를 적습니다.
5. 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

처리절차



하자분쟁재정 신청서

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

사건번호	접수일	년	월	일	처리기간	전유부분은 150일(공용부분은 180일) 한차례만 30일 연장 가능
------	-----	---	---	---	------	--

대상 시설	단지 명칭		세대수:	난방방식:
	주 소			
	①사업계획승인일	년 월 일	시행자(분양자)	
	②사용검사(승인)일	년 월 일	시공사(일괄도급 시)	
	③주택 인도일	2013년 6월 19일 이후에 사용검사(승인)한 경우: 년 월 일(세대 인도일)		

신 청 인

당 사 자

개인(성명)

법인(상호)

생년월일

법인등록번호

년

월

일

신청인 자격

주소: 문서를 송달을 받을 주소를 적습니다.

(전화번호 - -)

대 리 인

성 명

당사자와의 관계

생년월일

주소: 문서를 송달을 받을 주소를 적습니다.

(전화번호 - -)

피신 청인	성명(상호)		전화번호	-	-
	주 소				

신청 취지	[] 하자보수청구	
	[] 보수비용청구	일금 원정(W) 하자보수 대신 또는 하자보수와 함께 손해배상을 청구하는 경우에 적습니다.

신청 내용	④ 하자 부위	하자내용

참고 자료	기재란이 부족한 경우에는 별지로 작성할 수 있습니다.
----------	-------------------------------

송달 받는 방법 선택	[] 하자관리정보시스템(온라인) [] 우편송달
-------------	-----------------------------

「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
----------------------	--	--------------

첨부서류	1. 당사자간 교섭경위서(업무자대표회의등 또는 임차인들이 일정별로 청구한 하자보수 등에 대하여 사업주체등이 답변한 내용 또는 서로 협의한 내용을 말합니다) 1부 2. 하자발생사실 증명자료(컬러 사진, 설명자료 등) 1부 3. 「공동주택관리법 시행령」 제41조제1항에 따른 하자보수보증금의 보증서 사본(하자보수보 증금의 보증서 발급기관이 사건의 당사자인 경우만 첨부합니다) 1부 4. 신청인의 신분증 사본(법인은 인감증명서를 말하되, 「전자서명법」 따른 전자서명을 한 전 자문서로 신청하는 경우에는 신분증 사본 및 인감증명서를 첨부하지 않습니다). 다만, 대리 인이 신청하는 경우에는 다음 각 목의 서류를 말하되, 개인 신분증은 주민등록번호 중 뒷자 리의 7개 숫자를 가리고 복사 등을 한 것을 제출합니다. 가. 신청인의 위임장 1부, 신분증 사본 1부 나. 대리인의 신분증(번호사는 번호사 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 8. 하자보수비용 산출명세서(하자보수비용을 청구하는 경우에만 첨부합니다) 1부	조정등의 신청 수수료 (국토교통부장관이 별도로 고시하는 금액)
------	---	--

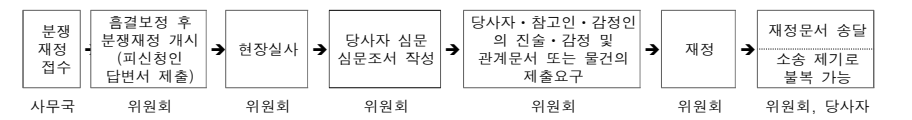
유의사항

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

작성방법

- ①은 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 공동주택은 사업계획승인일을, 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택은 건축허가일을 각각 적습니다.
- ②는 다음 각 목 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 분양전한 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 2013년 6월 19일 이후에 사용검사(=사용승인)를 받은 공동주택의 주택 인도일은 주택인도증서 상의 인도일을 적습니다.
 ※ 주택인도증서는 공동주택관리정보시스템(www.k-apr.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.
- ④는 하자가 발생한 시설 부위(예: 욕실)를 적습니다.
- 색상이 어두운 란은 신청인이 작성하지 않습니다.

처리절차



210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

신·구조문대비표

현행	개정안
제15조(행위허가 신청 등) ① 법 제35조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 행위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.	제15조(행위허가 신청 등) ① --- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. <u>난방방식의 변경</u> (시설물의 파손·철거는 제외한다)	4. <u>세대내 난방설비의 교체</u> ----- -----
5. ~ 11. (생략)	5. ~ 11. (현행과 같음)
② 영 별표 3 제3호나목의 신고 기준란 3) 및 같은 표 제6호나목의 신고기준란 1)에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항”이란 각각 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합한 범위에서 다음 각 호의 시설을 사용검사를 받은 면적 또는 규모의 10퍼센트 범위에서 파손·철거 또는 증축·증설하는 경우를 말한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 주차장, 조정시설, 어린이놀이터, 관리사무소, <u>경비실</u> , 경로당 또는 입주자집회소	1. ----- ----- <u>경비실, 근로자 휴게시설</u> -----
2. ~ 7. (생략)	2. ~ 7. (현행과 같음)

③ ~ ⑦ (생략)	③ ~ ⑦ (현행과 같음)
⑧ 입주자등 또는 관리주체는 <u>법 제35조제4항</u> 에 따라 사용검사를 받으려는 경우에는 별지 제10호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.	⑧ ----- <u>법 제35조제5항</u> ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
⑨ (생략)	⑨ (현행과 같음)