

## 1. 개정이유

하자심사분쟁조정위원회 위원의 제척·기피 결정을 위해 특별분과위원회(10~15명)를 소집하여야 하나 위원 소집에 어려움이 있고, 당사자가 기한 내에 답변서를 제출하지 않는 경우 후속 절차 진행이 어려워 사건이 장기화 되며, 신속한 보수가 필요한 중대한 하자도 하자심사분쟁조정위원회에서는 접수순으로 처리하다 보니 해당 입주자가 심각한 피해를 입고 있으며, 재정사건에 대한 심문절차와 특별분과위원회의 개의·의결 요건이 부재하여 다른 조문을 준용하고 있고, 사건 취하를 서면으로만 해야 하는 불편이 있는 등 하자심사분쟁조정위원회를 운영하면서 나타난 미비사항을 개선하고자 함.

## 2. 주요내용

- 가. ‘사건’ 정의에 제13조의 하자 사건종류에 있는 하자판정 결과에 대한 이의신청이 포함되어 있지 않아 이를 추가함(안 제2조)
- 나. 위원에 대한 제척·기피신청 접수 시 신속한 결정이 필요하나 이를 처리하는 특별분과위원회의 위원 소집이 어려우므로 분과위원장 또는 위원장이 위원 제척·기피 결정을 하고, 특별분과위원회 임무에서 삭제함(안 제5조제3항, 안 제20조의2제3항)
- 다. 다른 분과위원회의 개의·의결 요건을 준용하고 있는 특별분과위원회 개의·의결 요건을 별도로 규정함(안 제5조제4항)
- 라. 사업주체·설계자 및 감리자 사이에 설계 등의 하자 및 사업주체

· 수급인 및 하수급인 사이에 시공상의 하자는 「공동주택관리법」 제39조제2항의 분쟁조정 및 재정 대상이므로 하자심사 대상에서 삭제함(안 제11조제1항)

마. 위원회가 사건 당사자에게 등기우편으로 송달해야 하는 서류에 재심의결정서, 경정결정서 및 사건통지서를 추가하고, 당사자의 동의가 있는 경우 출석요구서 및 진술서는 전자우편, 하자관리정보시스템으로 통지할 수 있음(안 제12조의2)

바. 피신청인의 답변서 제출기한이 도과하는 경우 신속한 사건 처리를 위해 후속 절차(현장실사 일정 통지)를 진행할 수 있도록 하고, 사건처리 절차에 맞게 조문을 이동·신설함(안 제18조 신설, 안 제51조의2 삭제)

사. 입주자 권익 보호를 위해 각하 제외 대상에 사업주체 거부로 조정이 불성립하여 재정신청을 하는 경우를 추가함(안 제21조)

아. 서면으로 하고 있는 사건 취하를 하자관리정보시스템으로도 할 수 있도록 함(안 제23조제2항)

자. 위원장이 결정한 중대한 하자 심사 사건은 결정 후 30일 내에 처리하도록 함(안 제23조의2)

차. 재심의결정서의 보관, 송달, 재교부 방법을 규정하고, 재정서의 재교부 방법을 규정함(안 제25조의2제5항·제6항, 안 제36조의8제3항)

카. 경정은 조정서, 하자 여부 판정서, 재심의결정서, 재정서에 적용되는 사항이므로 제34조(조정의 성립 등) 내 항으로 규정되어 있는

것을 하자심사분쟁조정위원회 첫 번째 업무를 규정하고 있는 하자 심사와 관련한 조문으로 이동·신설함(안 제25조의3 신설, 제34조제 4항·제5항·제6항 삭제)

타. 신속히 사건 처리를 위해 위원회에서 사실조사 절차를 생략할 수 있는 경우를 당사자가 합의안을 마련하는 경우 외에 당사자가 입증 자료를 충분히 제출하거나 위원장이 사실조사가 불필요하다고 판단 하는 경우도 추가함(안 제27조제2항)

파. 재정사건 처리 시 법 제44조의2에 따라 심문 및 심리 절차가 필요 하나 심리절차만 규정하고 있으므로 심문절차를 추가함(안 제36조의4)

하. 하자여부판정서, 재심의 결정서, 조정서, 재정서 또는 사건종결결정서 등의 보관은 관리의 효율성을 고려하여 기산일을 다음해 1월 1일부터로 함(안 제52조제3항)

거. 사무국이 국토부에 보고하는 사건실적에 충분한 검증 시간을 고려하여 보고시점을 다음 달 5일에서 다음 달 10일로 연장함(안 제53조)

### 3. 참고사항

가. 신·구조문대비표, 별첨

하자심사·분쟁조정위원회 의사·운영에 관한 규칙  
일부개정훈령안

하자심사·분쟁조정위원회 의사·운영에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제4호 중 “분쟁조정 또는 분쟁재정을”을 “분쟁조정, 분쟁재정 또는 하자 여부 판정 결과에 대하여 이의를”로 한다.

제5조제2항 중 “「공동주택관리법 시행령」 제48조제1항제4호”를 “「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제48조제1항제4호”로 하고, 같은 조 제3항제3호의2를 삭제하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 특별분과위원회는 과반수 출석으로 개의하고 과반수의 찬성으로 의결한다.

제8조제2항 중 “「공동주택관리법 시행령」 제53조제1항”을 “영 제53조제1항”으로 한다.

제11조제1항제4호 및 제4호의2를 각각 삭제한다.

제12조의2제1호를 다음과 같이 한다.

1. 제21조제2항, 제22조제3항, 제25조제4항, 제25조의2제5항, 제25조의3제2항, 제29조제2항, 제31조제2항, 제34조제2항, 제36조의4제2항, 제

36조의8제1항 및 「공동주택관리법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제25조제1항에 따른 서류의 송달 : 등기우편(다만, 당사자의 동의가 있는 경우 제29조제2항, 제31조제2항, 제36조의4제2항 및 규칙 제25조제1항의 서류는 전자우편이나 하자관리정보시스템상의 전자적 통지방법으로 할 수 있다)

제13조제2항제1호 중 “임차”를 “분양전환 공공임대주택의 임차”로 하고, 같은 항 제2호 중 “「공동주택관리법 시행령」 제46조”를 “영 제46조”로 하며, 같은 조 제5항제2호 중 “「공동주택관리법 시행령」”을 “영”으로 한다.

제14조제1항 각 호 외의 부분 중 “「공동주택관리법」 제45조제2항”을 “「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제45조제2항”으로 하고, 같은 조 제2항 후단을 삭제한다.

제15조제2항 중 “「공동주택관리법」 제45조제1항”을 “법 제45조제1항”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “「공동주택관리법」 제45조제3항”을 “법 제45조제3항”으로 한다.

제16조제3항 중 “하자관리정보시스템 또는 문자메시지 등을 통하여 알려야”를 “통지하여야”로 한다.

제18조를 다음과 같이 신설한다.

제18조(현장실사 등 사실조사·검사) ① 위원회는 법 제46조제2항에 따른 답변서 제출기한이 지난 경우 피신청인의 답변서 제출 여부와 관계 없이 법 제51조에 따른 현장실사 등 조사·검사 일정을 신청인 및 피

신청인에게 통지할 수 있다.

② 법 제51조에 따라 사무국 직원이 조정등의 대상물 및 관련 자료를 조사·검사 및 열람하거나 참고인의 진술을 들은 때에는 별지 제28호 의4서식의 사실조사·검사서를 작성하여 위원장에게 보고하여야 한다.

제20조제1항 중 “「공동주택관리법」 제41조제1항”을 “법 제41조제1항”으로 한다.

제20조의2제1항 중 “「공동주택관리법」 제41조제2항”을 “법 제41조제2항”으로 하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제5항 중 “「공동주택관리법」 제41조제5항”을 “법 제41조제5항”으로 한다.

③ 제1항에 따라 분쟁 당사자로부터 제척 또는 기피신청을 받은 경우 대상 위원 소속의 분과위원회 위원장이 지체없이 결정하여야 한다. 다만, 조사관 또는 분과위원회 위원장이 제척 또는 기피신청을 받은 경우 등 분과위원회 위원장이 결정할 수 없는 경우에는 위원장이 결정하여야 한다.

제21조제1항제2호 각 목 외의 부분 본문을 다음과 같이 한다.

과거에 위원회로부터 하자여부의 판정·하자판정 관련 이의신청의 재심·분쟁재정의 결정을 받았거나 조정이 성립 또는 불성립되었음에도 불구하고, 동일한 하자부위에 대한 내용으로 조정등을 신청하는 경우.

제21조제1항제2호가목 중 “「공동주택관리법」 제43조제3항”을 “법 제4

3조제3항”으로 하고, 같은 호 나목 중 “사건 중에서 사업주체등이 시설 등에 대한 하자의 존재를 부인하여 하자심사를”을 “후 하자심사 또는 분쟁재정을”로 하며, 같은 항 제6호 중 “소위원회”를 “분과위원회 또는 소위원회”로 한다.

제22조제1항 및 제2항 중 “「공동주택관리법」 제51조”를 각각 “법 제51조”로 한다.

제23조제2항 중 “서면”을 “서면 또는 하자관리정보시스템”으로 한다.

제4장에 제23조의2를 다음과 같이 신설한다.

제23조의2(중대한 하자의 처리) ① 위원장은 「주택법 시행령」 제53조의2제4항 각 호에 해당하는 중대한 하자로 인정될 만한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 중대한 하자 심사 사건으로 결정할 수 있다.

② 위원회는 제1항에 따라 중대한 하자 사건으로 결정한 경우 결정일로부터 30일 내에 분과위원회의 심의·의결을 거쳐 사건을 종결 처리하여야 한다.

제25조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “자는 「공동주택관리법」 제43조제4항”을 “자는 법 제43조제4항”으로 하고, 같은 조 제4항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 하자 여부 판정 또는 그 기초가 되는 조사 등에 관여한 조사관 및 위원, 사실조사·검사등의 전결권한이 있는 자는 이의신청 사건에서 제척된다.

⑤ 재심의결정서 원본은 사무국에 보관하고, 그 정보는 지체없이 당사

자 또는 대리인에게 송달한다.

⑥ 위원회는 당사자가 재발급을 요청하는 경우 재심의결정서 등본을 교부한다.

제5장에 제25조의3을 다음과 같이 신설한다.

제25조의3(하자 여부 판정서 등의 경정) ① 위원회는 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서 및 재정서에 오기(誤記), 계산착오, 그 밖에 이와 비슷한 잘못이 있는 것이 명백한 경우에는 직권 또는 당사자의 신청(별지 제21호 서식)에 따라 경정결정을 할 수 있다.

② 위원회는 경정결정의 원본을 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서 및 재정서의 원본에 첨부하고, 경정결정의 정본을 당사자에게 송달하여야 한다.

③ 신청인은 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서 또는 재정서를 송달받은 날로부터 30일 이내에 제1항에 따른 경정신청을 하여야 한다.

제26조제1항 각 호 외의 부분 중 “「공동주택관리법」 제44조제1항”을 “법 제44조제1항”으로 하고, 같은 항 제1호 중 “「공동주택관리법」 제48조제1항”을 “법 제48조제1항”으로 한다.

제27조제2항 중 “당사자가 스스로 합의안을 마련한 사건은”을 “다음 각 호의 경우”로, “앞고 당사자 쌍방이 제출한 증빙자료와 의견진술만으로”를 “앞고”로 하고, 같은 항에 제1호부터 제3호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.



1. 당사자가 입증자료를 제출한 경우
2. 당사자간 합의안이 마련된 경우
3. 그 밖에 위원장이 사실조사가 불필요하다고 판단하는 경우

제32조제2항 중 “「공동주택관리법 시행령」 제61조”를 “영 제61조”로 한다.

제34조제4항부터 제6항까지를 각각 삭제한다.

제36조제1항 중 “사건은 「공동주택관리법」 제47조”를 “사건은 법 제47조”로 한다.

제36조의3제1항 중 “「공동주택관리법」 제44조의2제1항”을 “법 제44조의2제1항”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “「공동주택관리법 시행령」 제60조의2”를 “영 제60조의2”로 한다.

제36조의4제1항 중 “재정사건을”을 “법 제44조의2제1항·제3항에 따라 재정사건을 심문 또는”으로, “재정기일”을 “기일”로 하고, 같은 조 제2항 중 “당사자,”를 “위원회는 제1항에 따라 당사자,”로, “재정기일”을 “심문 또는 심리 기일”로, “직접 발급”을 “발급”으로 하며, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항 중 “제2항 및 제3항”을 “제1항부터 제3항까지”로, “일반우편·전자우편 또는 모사전송의 방법”을 “우편·전자우편·모사전송 또는 하자관리정보시스템”으로 한다.

③ 위원회는 법 제44조의2제3항에 따른 심리에 필요한 경우 당사자, 참고인 또는 감정인에게 다음 각 호의 사항을 요구할 수 있다.

1. 감정인의 감정

2. 당사자, 참고인, 감정인의 문서 또는 물건의 열람·복사·제출 제36조의7 중 “「공동주택관리법」 제44조의2제4항”을 “법 제44조의2제4항”으로 한다.

제36조의8에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 위원회는 당사자가 재발급 요청을 하는 경우 재정서 등본을 교부한다.

제37조제1항 전단 중 “「공동주택관리법」 제48조제2항”을 “법 제48조제2항”으로 하고, 같은 항 후단 중 “「공동주택관리법 시행규칙」 제26조제2호”를 “규칙 제26조제2호”로 한다.

제40조 중 “은 「공동주택관리법」 제45조제1항”을 “은 법 제45조제1항”으로 한다.

제42조제3항 중 “「공동주택관리법」 제42조제4항”을 “법 제42조제4항”으로 한다.

제43조제3항 중 “「공동주택관리법」 제42조제3항”을 “법 제42조제3항”으로 한다.

제44조제1항제2호 중 “「공동주택관리법」 제45조제3항”을 “법 제45조제3항”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “「공동주택관리법」 제41조”를 “법 제41조”로 하며, 같은 항 제4호 중 “「공동주택관리법 시행령」 제53조제2항”을 “영 제53조제2항”으로 한다.

제46조의2제1항 중 “「공동주택관리법 시행령」 제53조제2항”을 “영 제53조제2항”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “「공동주택관리법 시행령」 제

53조제3항”을 “영 제53조제3항”으로 한다.

제47조제1항 중 “「공동주택관리법 시행령」 제63조제1항”을 “영 제63조제1항”으로 한다.

제48조제1항 중 “「공동주택관리법 시행규칙」 제27조”를 “규칙 제27조”로 한다.

제51조의2를 삭제한다.

제52조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 보관기간은 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서, 재정서 또는 사건종결결정서 등을 송달한 다음해의 1월 1일부터 기산한다.

제53조 중 “5일”을 “10일”로 한다.

제60조 중 “「공동주택관리법」 과”를 “법 및”으로 한다.

제61조제1항 중 “「공동주택관리법」 제50조”를 “법 제50조”로 한다.

별지 제28호의4서식을 별지와 같이 한다.

## 부 칙

이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

## 사실조사·검사서

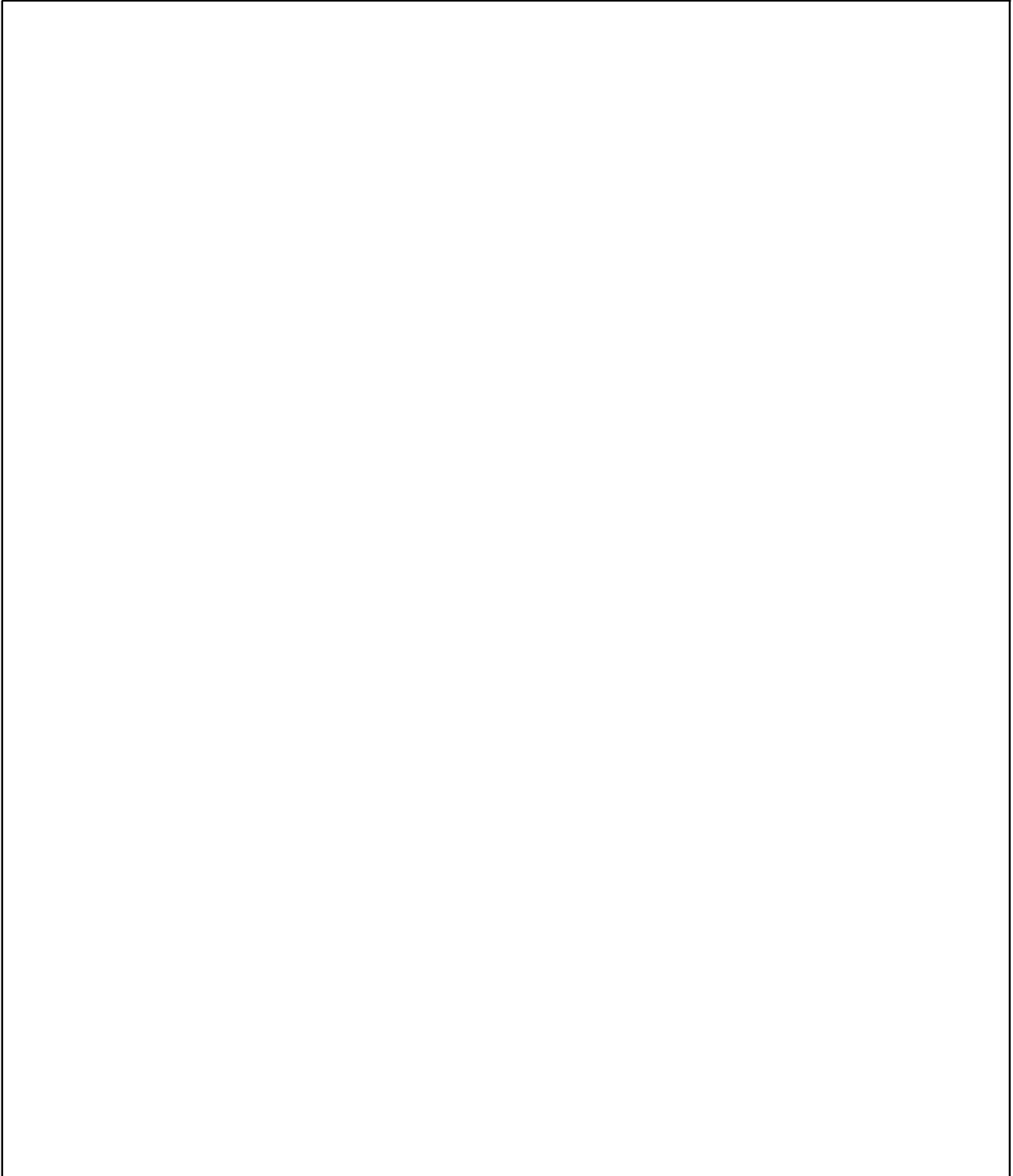
(앞쪽)

사건번호	제 호 (부번: )	공종	공사
하자부위			
쟁 점	신청인 주장	피신청인 주장	
조사내용	설계도서와 비교	[ ] 설계도서 일치 → 시공하자 여부 판단 [ ] 설계도서 불일치 → 미시공[ ], 변경시공[ ], 상항시공[ ]	
	하자로 주장되는 부위 상태	사진 촬영, 동영상 촬영(입체적으로 확인이 필요한 경우)	
	조사방법	[ ]육안조사 [ ]장비조사(사진첨부) [ ]기타( )	
	기타 소견		
조사자료	1. 하자사진 및 동영상 파일 등 2. 진술조서(현장에서 당사자가 별도로 진술한 경우에 한함)		
요청자료	1. 관리사무소 보관 설계도서의 해당부분(비교가 필요한 경우에 한함) 사본 2. 관리대상물(관리규약에 규정한 관리현황 등의 관리대상물) 사본 3. 기타 당사자에게 요청한 자료		
조 사 관	정:	부:	

210mm×297mm [백상지(80g/㎡)]

## 하자부위 현장사진

(뒤쪽)



## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. 이 규칙에서 따로 정하지 아니한 용어의 뜻은 「공동주택 하자의 조사, 보수비용 산정 및 하자판정기준」에서 정하는 바에 따른다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. “사건”이란 신청인이 위원회에 하자심사, <u>분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청한 사안을 말한다.</u></p> <p>5.·6. 삭제</p> <p>7. ~ 9. (생략)</p> <p>제5조(특별분과위원회 구성 등)</p> <p>① 삭제</p> <p>② 「<u>공동주택관리법 시행령</u>」 제48조제1항제4호에서 “그 밖에 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 분과위원회”라 함은 특별분과위원회를 말한다.</p> <p>③ 위원장은 다음 각 호의 사항을 처리하기 위해 10명 이상 15</p>	<p>제2조(정의) ----- ----- ----. ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. ----- ----- <u>분쟁조정, 분쟁재정 또는 하자 여부 판정 결과에 대하여 이의를</u> ----- --.</p> <p>7. ~ 9. (현행과 같음)</p> <p>제5조(특별분과위원회 구성 등)</p> <p>② 「<u>공동주택관리법 시행령</u>」 (이하 “<u>령</u>”이라 한다) 제48조제1항제4호----- ----- -----.</p> <p>③ ----- -----</p>

명 이내로 구성하는 특별분과위원회  
를 구성할 수 있다.

1. 삭 제

2. 3. (생 략)

3의2. 제척 및 기피신청에 대한  
결정

4. (생 략)

<신 설>

제8조(회의소집) ① 삭 제

② 위원장은 위원회의 효율적인  
운영을 위하여 「공동주택관리  
법 시행령」 제53조제1항에 따  
른 전체위원회, 분과위원회 또  
는 소위원회의 회의일시를 30일  
전에 예고하여야 한다.

제11조(하자심사, 분쟁조정 및 분  
쟁재정의 구분) ① 위원회는 다  
음 각 호의 사유가 있는 사건에  
대하여 하자를 심사한다.

1. ~ 3. (생 략)

4. 사업주체·설계자 및 감리자  
사이에 설계 등의 하자 여부  
를 다투는 경우

4의2. 사업주체·수급인 및 하

-----  
-----.

2. 3. (현행과 같음)

<삭 제>

4. (현행과 같음)

④ 특별분과위원회는 과반수 출  
석으로 개의하고 과반수의 찬성  
으로 의결한다.

제8조(회의소집)

② -----  
----- 영 제53조제1항-----  
-----  
-----  
-----.

제11조(하자심사, 분쟁조정 및 분  
쟁재정의 구분) ① -----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

<삭 제>

<삭 제>

수급인 사이에 시공 상의 하자 여부를 다투는 경우

5. (생략)

② (생략)

제12조의2(송달·통지방법) 위원회는 당사자 또는 대리인에게 서류의 송달 또는 통지하는 경우 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 제21조제2항, 제22조제3항, 제25조제4항, 제29조제2항, 제31조제2항, 제34조제2항·제5항, 제36조의4제2항, 제36조의8제1항에 따른 서류의 송달 : 등기우편

2. (생략)

제13조(사건의 신청기준) ① (생략)

5. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제12조의2(송달·통지방법) -----  
-----  
-----.

1. 제21조제2항, 제22조제3항, 제25조제4항, 제25조의2제5항, 제25조의3제2항, 제29조제2항, 제31조제2항, 제34조제2항, 제36조의4제2항, 제36조의8제1항 및 「공동주택관리법 시행규칙」 (이하 “규칙”이라 한다) 제25조제1항에 따른 서류의 송달 : 등기우편(다만, 당사자의 동의가 있는 경우 제29조제2항, 제31조제2항, 제36조의4제2항 및 규칙 제25조제1항의 서류는 전자우편이나 하자관리정보시스템상의 전자적 통지방법으로 할 수 있다)

2. (현행과 같음)

제13조(사건의 신청기준) ① (현행과 같음)



② 위원회는 제1항 각 호의 사건을 다음 각 호의 자로부터 신청을 받는다. 다만, 사업주체·설계자 및 감리자 또는 사업주체·수급인 및 하수급인 사이에 발생한 사건의 경우에는 각 당사자에게 신청을 받는다.

1. 전유부분 : 입주자(구분소유자를 말한다), 임차인 또는 사업주체등

2. 공용부분 : 입주자대표회의, 관리주체(하자심사 사건에 한한다), 관리단, 「공동주택관리법 시행령」 제46조에 따른 공동의 이해관계가 있는 입주자 5분의 4 이상, 임차인대표회의 또는 사업주체등

③·④ (생략)

⑤ 분쟁조정 또는 분쟁재정을 신청하는 하나의 사건의 기준은 다음 각 호와 같다.

1. (생략)

2. 공용부분: 하나의 공동주택단지를 기준으로 「공동주택관리법 시행령」 별표 4에 따라

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

1. -----  
----- 분양전환 공공  
임대주택의 임차-----  
-----

2. -----  
-----  
----- 영 제46조-----  
-----  
-----  
-----

③·④ (현행과 같음)

⑤ -----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
----- 영 -----  
-----

구분된 하나의 시설공사, 지반  
공사 또는 내력구조부에 대한  
하자보수, 손해배상 또는 하자  
보수와 함께 손해배상을 청구  
하는 사건

3. (생략)

제14조(흡결보정) ① 「공동주택  
관리법」 제45조제2항에서 “신  
청사건의 내용에 흠이 있는 경  
우”라 함은 신청서의 형식적인  
요건에 관한 다음 각 호의 사항  
을 말한다.

1. ~ 5. (생략)

② 위원장은 신청사건이 제1항  
각 호에 해당하는 흡결이 있는  
경우 15일 이내에서 흡결보정을  
요청하여야 한다. 이 경우 흡결  
을 보정하는 기간은 처리기간에  
서 제외한다.

③·④ (생략)

제15조(절차의 개시 및 처리기간  
의 계산) ① (생략)

② 「공동주택관리법」 제45조  
제1항에 따른 조정등의 처리기  
간의 계산은 「민법」 제155조  
부터 제161조까지의 규정을 준

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

3. (현행과 같음)

제14조(흡결보정) ① 「공동주택  
관리법」(이하 “법”이라 한다)  
제45조제2항-----

1. ~ 5. (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----  
-----  
----- . <후단 삭제>

③·④ (현행과 같음)

제15조(절차의 개시 및 처리기간  
의 계산) ① (현행과 같음)

② 법 제45조제1항-----  
-----  
-----  
-----

용한다.

③ 「공동주택관리법」 제45조 제3항에 따른 사건 처리기간연장서는 별지 제3호서식에 따른다.

제16조(사건의 배정) ①·② (생략)

③ 위원장은 사건을 접수하고 조사관을 배정한 때에는 신청인에게 그 사실을 하자관리정보시스템 또는 문자메시지 등을 통하여 알려야 한다.

<신 설>

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

③ 법 제45조제3항-----

-----  
-----

제16조(사건의 배정) ①·② (현행과 같음)

③ -----

----- 통지하여야 -----

-----

제18조(현장실사 등 사실조사·검사)

① 위원회는 법 제46조제2항에 따른 답변서 제출기한이 지난 경우 피신청인의 답변서 제출 여부와 관계없이 법 제51조에 따른 현장실사 등 조사·검사 일정을 신청인 및 피신청인에게 통지할 수 있다.

② 법 제51조에 따라 사무국 직원이 조정등의 대상물 및 관련 자료를 조사·검사 및 열람하거나 참고인의 진술을 들은 때에는 별지 제28호의4서식의 사실조사·검사서를 작성하여 위원

제20조(제척·회피사유 검토) ①  
위원회는 회의 개최일 전까지  
참여위원 중 「공동주택관리  
법」 제41조제1항 또는 제4항에  
따른 제척 또는 회피 사유에 해  
당하는 위원이 있는지를 확인하  
여야 한다.

② ~ ④ (생략)

제20조의2(제척 및 기피결정 절차) ① 「공동주택관리법」 제4  
1조제2항 및 제3항에 따라 분쟁  
당사자가 특정 위원에 대하여  
제척 또는 기피를 신청하려면  
별지 제6호서식의 제척·기피  
신청서를 위원회에 제출하여야  
한다.

② (생략)

③ 위원장은 제1항의 신청이 있  
는 때에는 특별분과위원회를 구  
성하여 지체없이 제척 또는 기  
피여부를 결정하여야 한다.

장애에 보고하여야 한다.

제20조(제척·회피사유 검토) ①  
-----  
----- 법 제41조제1항 -  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

② ~ ④ (현행과 같음)

제20조의2(제척 및 기피결정 절차) ① 법 제41조제2항 -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

② (현행과 같음)

③ 제1항에 따라 분쟁 당사자로  
부터 제척 또는 기피신청을 받  
은 경우 대상 위원 소속의 분과  
위원회 위원장이 지체없이 결정  
하여야 한다. 다만, 조사관 또는  
분과위원회 위원장이 제척 또는  
기피신청을 받은 경우 등 분과  
위원회 위원장이 결정할 수 없

④ (생략)

⑤ 「공동주택관리법」 제41조 제5항에 따라 제척·기피신청을 결정하는데 소요되는 기간은 처리기간에서 제외한다.

⑥ (생략)

제21조(신청의 각하) ① 위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사건을 접수한 때에는 결정으로 조정등의 신청을 각하한다.

1. (생략)

2. 과거에 위원회에서 조정등의 절차를 거친 분쟁인 경우. 다만, 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 「공동주택관리법」 제43조제3항에 따라 하자 여부 판정서 정보를 송달받은 후 보수범위 등에 대하여

는 경우에는 위원장이 결정하여야 한다.

④ (현행과 같음)

⑤ 법 제41조제5항-----  
-----  
-----.

⑥ (현행과 같음)

제21조(신청의 각하) ① -----  
-----  
-----  
--.

1. (현행과 같음)

2. 과거에 위원회로부터 하자여부의 판정·하자판정 관련이의신청의 재심·분쟁재정의 결정을 받았거나 조정이 성립 또는 불성립되었음에도 불구하고, 동일한 하자부위에 대한 내용으로 조정등을 신청하는 경우. ----.

가. 법 제43조제3항-----  
-----  
-----

분쟁조정 또는 분쟁재정을  
신청하는 경우

나. 과거에 위원회에서 제시  
한 조정안을 사업주체등이  
거부하여 조정이 불성립된  
사건 중에서 사업주체등이  
시설 등에 대한 하자의 존  
재를 부인하여 하자심사를  
신청하는 경우

3. ~ 5. (생략)

6. 소위원회의 심의를 거친 후  
조정등의 신청을 취하한 자가  
같은 사안에 대하여 다시 조  
정등을 신청한 경우

7. (생략)

② (생략)

제22조(신청의 기각 등) ① 하자  
심사 또는 분쟁재정 신청사건의  
내용이 형식적인 요건은 갖추었  
으나, 본안심리 후 그 내용이 실  
체적으로 이유가 없다고 판단  
(「공동주택관리법」 제51조에  
따른 사실조사·검사 등에 협조  
하지 아니하거나 하자감정을 거  
부하는 경우 등을 포함한다)되  
면 심리를 종료하고, 위원회 결

-----  
-----

나. -----  
-----  
-----  
후 하자심사 또는 분쟁재  
정을 -----  
-----  
-----

3. ~ 5. (현행과 같음)

6. 분과위원회 또는 소위원회---  
-----  
-----  
-----

7. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제22조(신청의 기각 등) ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
법 제51조-----  
-----  
-----  
-----  
-----

정으로 신청을 기각한다.

② 분쟁조정 사건에서 당사자가 「공동주택관리법」 제51조에 따른 사실조사·검사 등에 협조하지 아니하거나 하자감정을 거부하는 경우에는 위원회의 결정으로 사건을 종결할 수 있다.

③ (생략)

제23조(신청의 취하) ① (생략)

② 취하는 서면으로 하여야 한다.

③ ~ ⑥ (생략)

<신설>

-----.

② -----  
법 제51조-----

-----  
-----  
-----.

③ (현행과 같음)

제23조(신청의 취하) ① (현행과 같음)

② ----- 서면 또는 하자관리 정보시스템-----

--.

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제23조의2(중대한 하자의 처리)

① 위원장은 「주택법 시행령」 제53조의2제4항 각 호에 해당하는 중대한 하자로 인정될 만한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 중대한 하자 심사 사건으로 결정할 수 있다.

② 위원회는 제1항에 따라 중대한 하자 사건으로 결정한 경우 결정일로부터 30일 내에 분과위원회의 심의·의결을 거쳐 사건을 종결 처리하여야 한다.

제25조의2(하자 여부 판정에 대한 이의신청) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「공동주택관리법」 제43조제4항에 따른 안전진단기관 또는 관계전문가로 선정될 수 없다.

1. ~ 5. (생략)

②·③ (생략)

④ 이의신청 사건의 경우 당초 하자 여부 판정에 관여한 위원회 위원, 사무국의 하자심사 업무를 수행한 팀과, 이에 관여한 조사관은 재심사건에서 제척된다.

<신설>

<신설>

<신설>

제25조의2(하자 여부 판정에 대한 이의신청) ① -----  
----- 자는 법 제  
43조제4항-----  
-----  
-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

④ 하자 여부 판정 또는 그 기초가 되는 조사 등에 관여한 조사관 및 위원, 사실조사·검사 등의 전결권한이 있는 자는 이의신청 사건에서 제척된다.

⑤ 재심의결정서 원본은 사무국에 보관하고, 그 정본은 지체없이 당사자 또는 대리인에게 송달한다.

⑥ 위원회는 당사자가 재발급을 요청하는 경우 재심의결정서 등본을 교부한다.

제25조의3(하자 여부 판정서 등의 경정) ① 위원회는 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서 및 재정서에 오기(誤記), 계산착오, 그 밖에 이와 비슷한 잘못이



있는 것이 명백한 경우에는 직권 또는 당사자의 신청(별지 제 21호 서식)에 따라 경정결정을 할 수 있다.

② 위원회는 경정결정의 원본을 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서 및 재정서의 원본에 첨부하고, 경정결정의 정본을 당사자에게 송달하여야 한다.

③ 신청인은 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서 또는 재정서를 송달받은 날로부터 30일 이내에 제1항에 따른 경정신청을 하여야 한다.

제26조(합의권고) ① 위원회는 다음 각 호에 해당하는 조정 사건을 「공동주택관리법」 제44조 제1항 괄호에 따라 조정절차 진행 중에 당사자에게 합의할 것을 권고할 수 있다.

1. 「공동주택관리법」 제48조 제1항에 따른 하자진단을 실시하여 분쟁조정을 신청한 사건

2. ~ 4. (생략)

② (생략)

제26조(합의권고) ① -----  
-----  
-- 법 제44조제1항 -----  
-----  
-----  
-----.

1. 법 제48조제1항-----  
-----  
-----  
--

2. ~ 4. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제27조(임의조정) ① (생략)

② 위원회는 제1항에도 불구하고 당사자가 스스로 합의안을 마련한 사건은 현장실사 등의 사실조사를 거치지 않고 당사자 쌍방이 제출한 증빙자료와 의견 진술만으로 조정절차를 진행할 수 있다.

<신설>

<신설>

<신설>

제32조(증거서류 등의 제출요구 등) ① (생략)

② 「공동주택관리법 시행령」 제61조에 따른 당사자 및 이해관계자의 출석요구서는 별지 제17호서식에 의한다.

제34조(조정성립 등) ① 삭제

②·③ (생략)

④ 위원회는 조정서에 오기(誤記), 계산착오, 그 밖에 이와 비

제27조(임의조정) ① (현행과 같음)

② -----  
-- 다음 각 호의 경우 -----  
-----  
----- 않고 -----  
-----  
-----  
-----.

1. 당사자가 입증자료를 제출한 경우

2. 당사자간 합의안이 마련된 경우

3. 그 밖에 위원장이 사실조사가 불필요하다고 판단하는 경우

제32조(증거서류 등의 제출요구 등) ① (현행과 같음)

② 영 제61조-----  
-----  
-----  
-----.

제34조(조정성립 등)

②·③ (현행과 같음)

<삭제>

스한 잘못이 있는 것이 명백한 경우에는 직권 또는 당사자 등의 신청(별지 제21호서식)에 따라 경정결정을 할 수 있다. 하자 여부 판정서, 재심의 결정서 및 재정서의 경우에도 같다.

⑤ 위원회는 경정결정의 원본을 조정서의 원본에 첨부하고, 경정결정의 정본을 당사자에게 송달하여야 한다.

⑥ 신청인은 조정서·판정서·재심의 결정서 또는 재정서를 송달받은 날로부터 30일 이내에 제4항에 따른 경정신청을 하여야 한다.

⑦ (생략)

제36조(소멸시효의 중단) ① 조정 등을 신청한 사건은 「공동주택관리법」 제47조에 따라 시효중단의 효력이 있는 사건으로 관리한다.

② (생략)

제36조의3(심문 등) ① 「공동주택관리법」 제44조의2제1항에 따라 심문에 참여하는 조사관은 위원장이 지명한다.

<삭 제>

<삭 제>

⑦ (현행과 같음)

제36조(소멸시효의 중단) ① ----- 사건은 법 제47조-----  
-----  
-----  
-----.

② (현행과 같음)

제36조의3(심문 등) ① 법 제44조의2제1항-----  
-----  
-----.

②·③ (생략)

④ 제1항에 따라 심문에 참여하는 조사관은 「공동주택관리법 시행령」 제60조의2에 따른 심문조서를 작성하고, 재정분과위원회 위원장에게 보고하여야 한다.

⑤ (생략)

제36조의4(재정사건의 조사 등)

① 위원회는 재정사건을 심리하기 위하여 필요한 경우 재정기일을 정하여 당사자, 참고인 또는 감정인을 출석시킬 수 있다.

② 당사자, 참고인 또는 감정인을 출석시킬 때에는 별지 제13호서식에 따라 출석요구서에 일시 및 장소를 기재하여 재정기일 7일 전까지 당사자, 참고인 또는 감정인에게 직접 발급하거나 재정신청서에 기재된 주소지로 송달한다.

③ 위원회는 「공동주택관리법」 제44조의2제3항에 따라 당사자 또는 참고인의 출석, 감정인의 출석 및 감정, 문서 또는 물건의 열람·복사·제출을 요

②·③ (현행과 같음)

④ -----  
----- 영 제60조의2 -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

⑤ (현행과 같음)

제36조의4(재정사건의 조사 등)

① ----- 법 제44조의2제1항·제3항에 따라 재정사건을 심문 또는 ----- 기일 -----  
-----.

② 위원회는 제1항에 따라 당사자, -----  
----- 심문 또는 심리 기일 -----  
----- 발급 -----  
-----  
-----

③ 위원회는 법 제44조의2제3항에 따른 심리에 필요한 경우 당사자, 참고인 또는 감정인에게 다음 각 호의 사항을 요구할 수 있다.

구하는 경우에는 서면으로 하여야 한다.

④ 제2항 및 제3항 외의 재정관련 사항은 일반우편·전자우편 또는 모사전송의 방법으로 송·수신 할 수 있다.

제36조의7(조정예의 회부 결정) 재정분과위원회는 「공동주택관리법」 제44조의2제4항에 따라 재정사건을 조정예 회부하는 것으로 결정하고자 하는 때에는 별지 제22호의2서식에 따라 작성하여야 한다.

제36조의8(재정서 등) ①·② (생략)  
<신 설>

제37조(하자감정의 요청) ① 위원회는 별지 제23호의2서식에 따른 당사자의 신청이 있거나 「공동주택관리법」 제48조제2항 각 호의 사유가 있는 경우에 하자감정을 실시할 수 있다. 이

1. 감정인의 감정

2. 당사자, 참고인, 감정인의 문서 또는 물건의 열람·복사·제출

④ 제1항부터 제3항까지 ----- 우편·전자우편·모사전송 또는 하자관리정보시스템-----.

제36조의7(조정예의 회부 결정) ----- 법 제44조의2 제4항-----

제36조의8(재정서 등) ①·② (현행과 같음)  
③ 위원회는 당사자가 재발급 요청을 하는 경우 재정서 등본을 교부한다.

제37조(하자감정의 요청) ① ----- 법 제48조제2항-----

경우 위원회는 「공동주택관리법 시행규칙」 제26조제2호에 따라 하자감정에 드는 비용은 당사자가 부담하는 것임을 설명하여야 한다.

②·③ (생략)

제40조(하자감정기간의 조정등 기간계산 제외) 하자감정에 소요되는 기간(제37조제2항에 따라 하자감정 요구서를 당사자에게 통지한 날로부터 하자감정기관으로부터 하자감정 결과를 통보 받은 날까지를 말한다)은 「공동주택관리법」 제45조제1항 괄호에 따른 조정등의 기간 계산에서 제외한다.

제42조(소위원회회의의 심의·의결)

① 삭제

② (생략)

③ 소위원회에서 「공동주택관리법」 제42조제4항 각 호의 사건을 의결한 때에는 의결서를 작성한다.

④ (생략)

제43조(분과위원회의 심의·의결)

① 삭제

----- 규칙 제26조제2호

②·③ (현행과 같음)

제40조(하자감정기간의 조정등 기간계산 제외) -----

-----은 법 제45조제1항 -----

제42조(소위원회회의의 심의·의결)

② (현행과 같음)

③ ----- 법 제42조제4항 -----

④ (현행과 같음)

제43조(분과위원회의 심의·의결)

② (생략)

③ 분과위원회에서 「공동주택관리법」 제42조제3항에 따라 안건을 의결한 때에는 의결서를 작성한다.

제44조(분과위원회 서면의결) ①

분과위원회는 효율적인 운영을 위하여 다음 각 호의 사항은 서면으로 심의·의결할 수 있다.

1. (생략)
2. 「공동주택관리법」 제45조 제3항에 따른 처리기간의 연장 결정
3. 「공동주택관리법」 제41조에 따른 제척·기피 및 회피의 결정
4. 「공동주택관리법 시행령」 제53조제2항에 따른 심의 사건의 분리·병합의 결정

② (생략)

제46조의2(사건의 분리 및 병합)

① 위원회는 「공동주택관리법 시행령」 제53조제2항에 따라 사건을 분리한 때에는 별지 제25호의2서식의 사건 분리 결정서를 작성하여 당사자에게 통지하

② (현행과 같음)

③ ----- 법 제42조제3항-----  
-----  
-----.

제44조(분과위원회 서면의결) ①

-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)
2. 법 제45조제3항-----  
-----
3. 법 제41조-----  
-----
4. 영 제53조제2항-----  
-----  
-----

② (현행과 같음)

제46조의2(사건의 분리 및 병합)

① ----- 영 제53조제2항-----  
-----  
-----  
-----  
-----

여야 한다.

② 위원회는 「공동주택관리법 시행령」 제53조제3항에 따라 사건을 병합한 때에는 별지 제25호의3서식의 사건 병합 결정서를 작성하여 당사자에게 통지하여야 한다.

제47조(사무국) ① 「공동주택관리법 시행령」 제63조제1항에 따라 위원회의 운영 및 심사·조정·재정과 관련한 사무를 지원·보조하기 위하여 위원회에 사무국을 둔다.

② (생략)

제48조(조사관증) ① 위원장은 사무국 직원이 된 자에게 「공동주택관리법 시행규칙」 제27조에 따른 조사관증을 발급한다.

② ~ ④ (생략)

제51조의2(사실조사·검사) 「공동주택관리법」 제51조에 따라 위원장의 명으로 사무국 직원이 조정등의 대상물 및 관련 자료를 조사·검사 및 열람하거나 참고인의 진술을 들은 때에는 별지 제28호의4서식의 사실조

-----.

② ----- 영 제53조제3항-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

제47조(사무국) ① 영 제63조제1항-----

-----  
-----  
-----  
-----.

② (현행과 같음)

제48조(조사관증) ① -----  
----- 규칙 제27조-----

-----.

② ~ ④ (현행과 같음)

<삭 제>



사·검사서를 작성하여 위원장에게 보고하여야 한다.

제52조(서류의 보관) ①·② (생략)

<신 설>

제53조(실적보고) 사무국은 조정 등의 사건실적을 매월 말일을 기준으로 별지 제29호서식에 따라 작성하여 다음 달 5일까지 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

제60조(위원장의 결재) 「공동주택관리법」과 그 하위법령에서 위원장이 기명날인하도록 규정한 사항은 위임전결 할 수 없다.

제61조(정보공개) ① 위원회는 당사자가 회의록 및 조서에 대하여 정보공개를 청구한 경우에는 「공동주택관리법」 제50조의 규정에 반하지 아니하는 범위 내에서 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」에 따라 공개 여

제52조(서류의 보관) ①·② (현행과 같음)

③ 보관기간은 하자 여부 판정서, 재심의 결정서, 조정서, 재정서 또는 사건종결결정서 등을 송달한 다음해의 1월 1일부터 기산한다.

제53조(실적보고) -----  
-----  
----- 10일 -----  
-----  
-----.

제60조(위원장의 결재) 법 및 ---  
-----  
-----  
-----.

제61조(정보공개) ① -----  
-----  
-----  
법 제50조-----  
-----  
-----

부를 결정하여야 한다.

② (생략)

-----.

② (현행과 같음)