

“변화를 선도하는 강남, 희망을 선사하는 강남”

등록번호	주택과-16937
등록일자	2016.4.28.
결재일자	2016.4.28.
공개구분	대시민공개

주택기획팀장	주택과장	도시환경국장	부구청장	구청장	
이호경	정한호	배경섭	代김용운	04/28 신연희	
협조자	감사담당관 Risk관리팀장	박진철 代이경아			

## 공동주택 관리 분쟁조정위원회 활성화 추진계획



2016. 4. 28.

강 남 구  
( 주 택 과 )



# 공동주택 관리 분쟁조정위원회 활성화 추진계획

공동주택 관리의 분쟁·조정 심의를 전담하는 분쟁조정위원회를 구성·운영함에 있어, 회의개최의 요건을 완화하고 참석대상 확대 및 위원 자격 강화를 통하여 위원회의 효용성을 높이고자 함

## I 추진배경

- 위원회에서의 조정결과에 대하여 양당사자가 수락한 경우에 합의가 성립된 것으로 볼 뿐, 법적 구속력이 없어 조정을 하더라도 근본적인 문제해결에 한계가 있을 뿐만 아니라,
- 분쟁조정위원회 개최 시 양 당사자에 대한 출석요구 등 강제성이 없어, 회의를 하지 못하는 등 위원회가 유명무실 하여 제도의 개선 필요성이 있었음

\* 분쟁조정위원회 개최 실적

강남구			서울시 자치구		
년도	신청건수	개최건수	년도	신청건수	개최건수
2014 · 5	5	0	2015	8	0

- 조정(합의)안에 대한 법적 구속력 없음

## II | 위원회 개요

■ **설치일시** : 2016.5.8.일 (조례 공포예정)

■ **위원회명** : 강남구공동주택분쟁조정위원회

### < 위원회 분리 설치 · 구성 >



■ **위 원 수** : 위원장 포함 10명 이내

■ **위 원 장** : 부구청장

\* 부위원장은 공무원이 아닌 위원중 호선

■ **심의내용**

- 입주자대표회의의 구성 · 운영 및 동별 대표자의 자격 · 선임 · 해임 · 임기에 관한 사항
- 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
- 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
- 공동주택의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
- 공동주택의 층간소음에 관한 사항 등

■ **설치근거** : 주택법 제52조 및 서울특별시 강남구 공동주택 지원 및 분쟁조정위원회 조례17조 (2016.5.8. 조례 공포)

## III | 위원 자격 강화

- 법학 · 경제학 · 부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로서 대학이나 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직(職)에 있거나 있었던 사람

- 변호사·공인회계사·건축사·공인노무사의 자격이 있는 사람 또는 판사·검사
- 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람

## IV 회의개최 요건 완화 등

### ■ 회의개최 요건 완화

- 기존에는 분쟁 양쪽 당사자가 참석할 경우에 한하여 회의를 개최할 수 있었으나, 개정안은 분쟁당사자 일방(피신청인)이 회의참석에 대한 거부 의사표시를 할 경우에도 분쟁조정위원회 회의개최
  - 개관적인 입장에서 제3자(전문가)가 분쟁 쟁점사항에 대한 심도 있는 토의·심의를 통하여 권고안 또는 해결방안 도출·통보
- 향후 분쟁조정위원회 운영결과를 분석하여, 필요시 공동주택관리 분쟁 당사자의 분쟁조정신청이 없더라도 구에서 직권으로 개최하는 방안 적극 검토

### ■ 참석대상 확대

- 공정성 시비를 차단위해 감사담당관, 구민감사관 참석
- 조정대상과 유사한 분쟁을 벌이고 있는 분쟁당사자 및 관련 주민 등

## V 조정결정

- **조정결정** : 양당사자가 조정결과를 수락한 경우에 단지 조정조서(調停調書)와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로만 간주
  - \* 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용에 대하여 『재판상 화해와 동일한 효력 부여』할 것을 국토교통부에 건의 중 (2016.4.18.)

- 관련법규 : 공동주택관리법 제80조 및 서울특별시 강남구 공동주택 지원 및 분쟁조정위원회 조례 제23조

## VI

## 법령개정 건의 (국토교통부)

### ■ 개요

- 건의일자 : 2016. 4. 18일
- 소관부처 : 국토교통부 주택건설공급과
- 건의내용

#### □ 공동주택관리법 제72조(중앙·지방분쟁조정위원회의 업무 관할)

- 중앙분쟁조정위원회의 분쟁·조정 대상에 “지방분쟁조정위원회에서 분쟁당사자 쌍방의 합의가 이루어지지 않거나, 조정결과에 불복한 경우” 를 추가 요청

#### □ 제80조(지방분쟁조정위원회) 제2항 조정결과 개정요청

현행	개정 요청안
분쟁당사자가 지방분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자간에 <b>조정조서(調停調書)와 같은 내용의 합의가 성립</b> 된 것으로 본다.	당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 <b>재판상 화해와 동일한 효력</b> 을 갖는다.

### ■ 현행

- 공동주택관리법 제74조제6항에 의하면 중앙분쟁조정위원회 분쟁조정서 내용에 대하여는 “재판상 화해와 동일한 효력”을 부여한데 반하여,
- 지방분쟁조정위원회는 양당사자가 조정결과를 수락한 경우에 단지 합의가 성립된 것으로만 간주 ; 법적 구속력이 이 없음

## ■ 개정 요청사항

- 분쟁조정 실효성을 높이기 위하여 “중앙분쟁조정위원회”와 “지방분쟁조정위원회”간 역할 분담 (2심제)
  - “지방분쟁조정위원회”를 의무적으로 거친후 심의·조정결과 불복시 “중앙분쟁조정위원회”에 재심 요청
  - 공동주택법 제80조(지방분쟁조정위원회) 제2항을 아래와 같이 개정
- “② 당사자가 조정안을 수락하거나 수락한 것으로 보는 때에는 그 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 아니 한다”
- 공동주택관리법 제72조 (중앙·지방분쟁조정위원회의 업무 관할)
  - 제72조제1항제3호 “3. 분쟁당사자가 쌍방이 합의하여 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청하는 분쟁”을 “3. 지방분쟁조정위원회의 조정에 대하여 일방 또는 쌍방이 불복하거나 조정이 성립되지 않아 중앙분쟁조정위원회에 조정을 신청하는 분쟁”로 개정

## VII 기탁사항

### ■ 분쟁조정위원회 구성(안)

- 위 원 장 : 부구청장
- 부위원장 : 1명 (공무원이 아닌 위원 중 호선)
- 위 원 수 : 9명 (위원장 포함), 간사 주택과장

\* 외부인사 위원 위촉 : 총7명

(교수<sup>1)</sup> 1, 변호사 1, 공인회계사 1, 공인노무사 1, 건축사 1,  
주택관리사<sup>2)</sup> 1, 구의원 1)

1) 주택분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로서 대학이나 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직(職)에 있거나 있었던 사람

2) 공동주택의 관리사무소장으로 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람

- 위원위촉 : 해당자격증을 소지한 강남구민을 우선 선정
- 여성위원 40퍼센트 이상 위촉

### 분쟁조정위원회 활성화 홍보 강화

- 강남구청 뉴스, 구 홈페이지 팝업창 등
- 동 주민센터 직능단체 회의 (반상회)서 홍보 실시

### 《 불 임 》

1. 관련법령
2. 2015년 공동주택 분쟁조정위원회 운영 현황. 1부



## 《붙 임》

### 1. 관련 법령

#### 《위원회 구성 관련법규》

##### ○ 서울특별시 강남구 공동주택 지원 및 분쟁조정에 관한 조례

제17조(공동주택관리분쟁조정위원회의 설치·구성 등)

③ 분쟁조정위원회의 위원은 위원장 1명을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성하고, 영 제67조제1항 각 호에 해당하는 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉하되, 어느 특정 성이 위촉직 위원 수의 60퍼센트를 초과하지 않도록 노력하여야 한다.

④ 공무원을 제외한 위원의 임기는 3년으로 하며, 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

##### ○ 주택법 시행령

제67조(공동주택관리분쟁조정위원회의 구성) ① 법 제52조에 따른 공동주택관리분쟁조정위원회는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성하되, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 해당 지방자치단체의 장이 위촉 또는 임명하는 사람이 된다.

1. 해당 지방자치단체 소속 공무원
2. 법학·경제학·부동산학 등 주택분야와 관련된 학문을 전공한 사람으로서 대학이나 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직(職)에 있거나 있었던 사람
3. 변호사·공인회계사·세무사·건축사·공인노무사의 자격이 있는 사람 또는 판사·검사
4. 주택관리사로서 공동주택의 관리사무소장으로 5년 이상 근무한 경력이 있는 사람
5. 그 밖에 주택관리 분야에 관한 학식과 경험을 갖춘 사람

② 공동주택관리분쟁조정위원회의 위원장은 위원 중에서 해당 지방자치단체의 장이 지명하는 사람이 된다.

③ 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 한다.

[붙임 2]

## 2015년 공동주택 분쟁조정위원회 운영 현황

구 별	위원회 설치여부	신청건수	개척횟수	조정건수	미 개척 사유
종로구	○	0	0	0	
중구	○	0	0	0	
용산구	○	0	0	0	
성동구	○	0	0	0	
광진구	○	0	0	0	
동대문구	○	1	0	0	피신청인 불참
중랑구	○	0	0	0	
성북구	○	2	0	0	피신청인 불참
강북구	○	0	0	0	
도봉구	○	0	0	0	
노원구	○	2	0	0	피신청인 불참
은평구	○	0	0	0	
서대문구	○	0	0	0	
마포구	○	0	0	0	
양천구	○	0	0	0	
강서구	○	0	0	0	
구로구	○	0	0	0	
금천구	○	0	0	0	
영등포구	○	0	0	0	
동작구	○	0	0	0	
관악구	○	0	0	0	
서초구	○	0	0	0	
강남구	○	1	0	0	피신청인 불참
송파구	○	2	2	0	
강동구	○	0	0	0	

끝.