

서울특별시 중구 공동주택관리분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례안

(복지건설위원회)

《검토보고서》

전문위원 김인자

1. 제안경위

서울특별시 중구 공동주택관리분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례안은 2006년 8월 28일 중구청장으로부터 제출되어 9월 5일 복지건설위원회로 회부되었음.

2. 제안이유

2006. 2. 24 주택법 개정으로 공동주택 관리 중에 발생하는 입주자·사용자·관리주체의 분쟁 등을 공동주택관리분쟁조정위원회를 설치·운영하여 공동주택 민원에 적극적으로 대처함으로써 입주자의 권익을 보호하고자 함.

3. 주요골자

가. 위원회의 구성(안 제3조)

- 분쟁조정위원회의 구성은 위원장, 부위원장 포함 10인 이내로 구성
- ※ 부구청장(위원장) 및 도시관리국장(부위원장), 입주자대표회 추천인, 관리주체 추천인, 시민단체 추천인, 주택관리분야 경험자, 구 고문변호사

나. 위원회의 주요 기능(안 제4조)

- 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
- 공동주택(공용부분에 한함)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
- 공동주택의 리모델링에 관한 사항 등

다. 분쟁의 조정신청(안 제9조)

- 공동주택관리와 관련하여 분쟁의 조정을 원하는 자는 입주자 과반수의 동의를 얻어 3인이내의 대표자를 선정하여 위원회에 제출
- 위원회는 분쟁조정신청을 받은 때에는 지체없이 조정절차를 개시하여야 하며 30일 이내에 이를 심사

라. 조사 및 의견청취(안 제10조)

- 위원회는 필요시 위원 및 공무원으로 하여금 서류 열람·복사 및 공동주택에 출입하여 조사하고
- 당사자 및 참고인으로 하여금 위원회에 출석하게 하여 의견 등을 들을 수 있음

마. 조정의 효력(안 제12조)

- 위원회에서 결정한 조정내용 수락시 당사자간에 조정조서와 동일한 합의가 성립된 것으로 봄

4. 검토의견

- 동조례안은 주택법 및 동법 시행령의 개정으로 공동주택 관리과정에서 발생하는 입주자·사용자·관리주체등의 분쟁을 조정하기 위하여 자치구에 분쟁조정위원회 설치의 의무화 됨에 따라 「공동주택관리분쟁조정위원회」를 설치·운영하기 위하여 제정하는 것이며
- 공동주택은 성격상 다수가 거주하는 공간으로 여기에서 발생하는 분쟁에 대한 조정기관이 필요하며 우리 구에서도 재건축, 재개발이 증가하는 추세로 공동주택 민원발생시 적극적으로 대처하여 입주자의 권익보호와 쾌적한 주거환경을 제공하고자 동조례를 제정하고자 하는 것으로 상위법령에 명시된 내용을 반영 하였으며 관계법령에 저촉되는 사항은 없음.
- 절차적인 면에서 2006. 5. 31 ~ 6. 19까지 입법예고 결과 의견제출사항은 없음.

5. 관련법규 및 참고자료

가. 제정근거

○ 주택법 제52조(공동주택관리분쟁조정위원회)

○ 같은법시행령 제67조(분쟁조정위원회의 구성)

※2006.2.24 주택법 제52조 개정으로 자치구에 분쟁조정위원회 설치를 의무화 함

나. 입법예고 결과

○ 입법예고 기간 : 2006. 5. 31 ~ 6. 19(20일간)

○ 의견 제출사항 : 없음

관련법규 및 참고자료

◎ 주택법

제52조 (공동주택관리분쟁조정위원회) ①제42조제5항에 해당하는 자간의 분쟁을 조정하기 위하여 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 공동주택관리분쟁조정위원회(이하 "분쟁조정위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2005.12.23>

②분쟁조정위원회에서 심의·조정할 사항은 다음 각호와 같다.

1. 입주자대표회의의 구성·운영 및 동별 대표자의 자격·선임·해임·임기에 관한 사항
2. 자치관리기구의 구성·운영 등에 관한 사항
3. 관리비·사용료 및 장기수선충당금의 징수·사용 등에 관한 사항
4. 공동주택(공용부분에 한한다)의 유지·보수·개량 등에 관한 사항
5. 공동주택의 리모델링에 관한 사항
6. 그 밖에 공동주택의 관리와 관련하여 분쟁의 조정이 필요하다고 지방자치단체의 조례로 정한 사항

③제42조제5항에 해당하는 자가 분쟁조정위원회의 조정결과를 수락한 경우에는 당사자간에 조정조서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④분쟁조정위원회의 구성에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 분쟁조정위원회의 회의·운영 그 밖의 필요한 사항은 당해 시·군·구의 조례로 정한다.

◎ 주택법 시행령

제67조 (공동주택관리분쟁조정위원회의 구성) ①법 제52조의 규정에 의한 공동주택관리분쟁조정위원회는 위원장 1인을 포함하여 10인 이내의 위원으로 구성하되, 위원은 다음 각호의 1에 해당하는 자로서 당해 지방자치단체의 장이 위촉 또는 임명하는 자가 된다. 이 경우 제1호 및 제2호의 위원은 각각 2인으로 한다. <개정 2005.3.8>

1. 분쟁이 발생한 공동주택의 입주자대표회의가 추천하는 자
2. 분쟁이 발생한 공동주택의 관리주체가 추천하는 자
3. 시민단체(「비영리민간단체 지원법」 제2조의 규정에 의한 비영리민간단체를 말한다)에서 추천한 자
4. 주택관리관련 분야에 관한 학식과 경험이 있고 덕망을 갖춘 자
5. 당해 지방자치단체 소속공무원

②위원장은 제1항제3호 내지 제5호의 위원중에서 당해 지방자치단체의 장이 지명하는 자가 된다.

③제1항제1호 및 제2호의 위원은 분쟁사건별로 위촉하되, 그 임기는 위촉된 때부터 당해 분쟁의 조정절차가 완료되는 때까지로 하며, 동항제3호 및 제4호의 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다.