

부천시공동주택분쟁조정위원회조례안심사보고서

1. 심사경과

가. 제안일자 : 2000. 11. 4

나. 제출자 : 부천시장

다. 회부일자 : 2000. 11. 4

라. 상정 및 의결일자

- 제82회 부천시의회(임시회) 제1차 건설교통위원회(2000. 11. 9) 상정 의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 건축과장 민천식)

제안이유

- 공동주택관리령(1999. 10. 30 제16590호)이 개정되면서 동령에서 위임된 분쟁조정위원회의 구성·운영 등 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하고 점차 증가하는 공동주택 등의 관리와 관련한 각종 분쟁을 원만히 해결하려는 것임

주요골자

- 적용범위는 부천시 행정구역 안의 주택으로서 300세대 이상의 공동주택, 세대수가 150세대 이상

으로서 승강기가 설치된 공동주택, 세대수가 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방식의 공동주택으로 함(안 제2조)

- 조정위원회 위원은 관계공무원을 포함한 13인 이내의 위원으로 구성하고, 법조계·학계·건축·주택관련전문가 및 기타 민원사항 등과 관련하여 학식과 경험이 풍부하고 덕망이 있는 자로 구성(안 제4조)
- 분쟁조정 대상은 주택관리업자와 입주자대표회의간의 분쟁, 사업주체와 입주자대표회의간의 하자보수와 관련한 분쟁, 인근주민과의 분쟁(안 제6조)
- 분쟁의 조정을 받고자 하는 자는 신청취지와 신청사건의 내용을 명확히 하여 분쟁조정신청서를 제출하여야 함(안 제13조)
- 조정위원회는 관계전문가·관계기관·단체에 대하여 조정위원회에 출석하게 하여 발언하게 하거나 분쟁조정 당사자 또는 참고인으로 하여금 조정위원회에 출석하게 하여 그 의견을 들을 수 있음(안 제14조)
- 당사자가 조정안을 수락하고 조정서에 기명 날인한 때에는 당사자간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 봄(안 제15조)
- 부정한 목적으로 신청되었거나 민·형사상 소송이 진행 또는 계류 중인 사항과 공동주택관리규약에 규정되어 있거나 입주자대표회의에서 의결한 사항인 경우에는 조정을 거부 및 중지함(안 제16조)
- 분쟁조정을 위한 감정·진단·시험 등에 소요되는 비용은 당사자간의 합의에 의하여 정하는 비율에 따라 당사자가 이를 부담하도록 함(안 제17조)

3. 질의 및 답변요지

질 의 내 용	답 변 내 용
○ 입주자와 관리업자와의 분쟁소지를 사전에 조정하기 위하여 조례를 제정하는 것이지요?	○ 관리업자와의 분쟁소지 뿐만 아니라 사업시공업자와의 하자보수와 관련한 분쟁과 인근주민과의 분쟁 등도 조정위원회를 통하여 조정할 수 있음
○ 조정위원회의 조정안이 법적인 구속력이 있는가?	○ 법적인 구속력은 없음
○ 그러면 합의된 조정안에 대하여 한쪽에서 일방적으로 파괴하였을 때의 조치는?	○ 상대방에서 법적으로 해결하려고 할 것임
○ 조례안 제15조4항에 조정서에 기명 날인한 때에는 합의가 성립된 것으로 본다고 되어 있는데 한쪽에서 일방적으로 파괴	○ 조정위원회의 조정안이 법적인 구속력이 없어 어떻게 할 수는 없고 상대방에서 법적으로 해결하려고 할 것임

할 수 있는가?

- 조례안 제4조제3항의 조정위원회 위원 중 경험이 풍부하고 덕망이 있는 자 중에서 위촉한다고 되어 있는데 기준을 어떻게 정할 것인가?
- 지난번 의원발의로 개정된 건축심의위원회 과 같이 조정위원회 위원도 관내에 거주하고 있는 자로 선정 위촉하여야만이 원만한 위원회가 될 것으로 생각하는데 이에 대한 견해는?
- 또한 지역실정을 누구보다도 잘 알고 있는 시의원을 조정위원회 위원으로 위촉하여야 만이 원만하게 민원 해결이 이루어질 것으로 보는데?
- 공동주택 분쟁조정 적용범위를 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로 승강기가 설치된 공동주택 또는 집중식 난방이 설치된 공동주택으로 적용범위를 정하는 것보다 우리 실정에 맞게 200세대 이상의 공동주택 하나로 묶는 것이 타당하다고 보는데?
- 200세대로 조정할 경우 예상되는 조정 민원은?

- 일반적인 규정으로 생각하고 안을 만들었는데 심사숙고하여 선정하겠음
- 타당하다고 봄
- 원만한 민원해결 차원에서 시의원을 위원으로 위촉하는 것도 바람직하다고 봄
- 조정을 할 수는 있으나 200세대로 할 경우 상대적으로 많은 조정을 원하는 민원이 발생할 것임
- 월 5건 정도로 예상함

4. 토론요지

가. 찬성토론

- 없 음

나. 반대토론

- 없 음

5. 심사결과

- 수정의결

6. 소수의견 요지

- 없 음

7. 기타 필요한 사항

○ 없 음

부천시공동주택분쟁조정위원회조례안에대한수정안

의안번호	제403호
의결년월일	2000. 11. 15 (제82회)

제출년월일 : 2000. 11. 9

제 출 자 : 건설교통위원장

1. 수정이유

○ 조례안 제4조(구성)제3항의 조정위원회의 위원 중 민원사항 등 지역실정을 누구보다 잘 알고 있는 시의원을 위원으로 선정 위촉할 수 있도록 명시하고 또한 다른 분야의 위원들도 관내거주자를 우선하여 위촉할 수 있도록 명시함으로써 분쟁 소지를 잘 파악하여 원만하고 원활한 조정이 이루어 질 수 있도록 하기 위함

2. 주요골자

- 조례안 제4조(구성)제3항에 다음 사항을 보완하여 수정함
 - 조정위원회 위원의 범위에 “시의원”을 포함
 - 조정위원회 위원의 자격에 “관내거주자를 우선하여”를 포함

부천시공동주택분쟁조정위원회조례안에대한수정안

부천시공동주택분쟁조정위원회조례안 중 다음과 같이 수정한다

안 제4조제3항 중 “법조계”를 “시의원·법조계”로 하며 “시장이”를 “관내거주자를 우선하여 시장이”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

제 정 안	수 정 안
제4조(구성) ①~②(생략) ③조정위원회 위원은 관계공무원과 법조계·학계·건축·주택관련전문가 및 기타 민원사항과 관련된 분야에 관한 학식과 경험이 풍부하고 덕망이 있는 자 중에서 시장이 위촉한다. ④~⑤(생략)	제4조(구성) ①~②(현행과 같음) ③.....시의원·법조계.....관내거주자를 우선하여 시장이..... ④~⑤(현행과 같음)

[수정안 포함]

부천시공동주택분쟁조정위원회조례안

제1조(목적) 이 조례는 주택건설촉진법(이하 "법"이라 한다) 및 공동주택관리령(이하 "령"이라 한다)에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 부천시 행정구역 안의 주택으로서 법 제33조제1항의 규정에 의하여 사업승인을 받아 사용집사된 공동주택으로서 영 제7조제1항 각호에 해당하는 공동주택에 대하여 적용한다.

제3조(설치) 영 제9조의2제1항의 규정에 의하여 부천시공동주택분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다.

제4조(구성) ①조정위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 13인 이내의 위원으로 구성한다.

②위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 건설교통국장이 된다.

③조정위원회의 위원은 관계공무원과 시의원·법조계·학계·건축·주택관련전문가 및 기타 민원사항과 관련된 분야에 관한 학식과 경험이 풍부하고 덕망이 있는 자 중에서 관내거주자를 우선하여 시장이 위촉한다.

④조정위원회 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다. 단, 공무원인 경우에는 그 직위의 재직기간으로 한다.

⑤보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제5조(위원의 해촉) 시장은 위원이 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 때에는 임기 중이라도 해촉할 수 있다.

1. 위원으로서의 임무를 성실히 수행하지 아니한 때
2. 조정위원회의 업무수행상 알게 된 기밀을 누설하거나 조정업무와 관련하여 민원을 야기한 때
3. 위원 스스로가 해촉을 원한 때
4. 기타 품위 등을 손상하여 위원으로서 부적당하다고 인정된 때

제6조(기능) 조정위원회는 다음 각호의 사항을 심의·조정한다.

1. 주택관리업자와 입주자대표회의간의 분쟁
2. 사업주체와 입주자대표회의간의 하자보수와 관련한 분쟁
3. 인근주민과의 분쟁
4. 기타 공동주택 분쟁에 관한 사항

제7조(위원장의 직무) ①위원장은 회무를 통할하고 조정위원회를 대표한다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 사고가 있을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

제8조(조정위원회의 위원) 조정위원회의 위원은 자기와 직접 이해관계가 있는 안건의 조정에는 참여할 수 없다.

제9조(회의) ①위원장은 조정위원회의 회의를 소집한다.

②조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제10조(간사 등) ①조정위원회의 사무처리를 위하여 간사 및 서기를 두되 공동주택관리업무를 담당하는 소관부서의 팀장 및 담당자가 된다.

②간사 및 서기는 회의록을 작성 비치하여야 한다.

제11조(비밀준수) 조정위원회의 위원, 기타 조정위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무수행상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

제12조(수당) 조정위원회의 회의에 출석한 시소속 공무원이 아닌 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 부천시위원회실비변상조례에 의거 일비 및 여비를 지급할 수 있다.

제13조(분쟁의 조정) ①분쟁의 조정을 받고자 하는 자는 다음 각호의 사항을 기재하고 서명·날인한 별지 제1호서식의 공동주택분쟁조정신청서에 참고자료 또는 서류를 첨부하여 조정위원회에 제출하여야 한다.

1. 신청인의 성명(법인의 경우에는 명칭) 및 주소
2. 당사자의 성명(법인의 경우에는 명칭) 및 주소
3. 대리인을 선임한 경우에는 대리인의 성명 및 주소
4. 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항
5. 분쟁이 발생하게 된 사유와 당사자간의 교섭경과
6. 신청년월일

②제1항의 규정에 의하여 분쟁의 조정신청을 받은 조정위원회는 신청을 받은 날부터 60일 이내에 이를 심사하여 별지 제4호서식에 의하여 공동주택분쟁조정안을 작성하여야 한다. 다만 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 연장할 수 있다.

③조정위원회는 제17조제2항의 규정에 의하여 당사자가 분쟁조정을 위한 감정·진단·시험 등에 소요되는 비용을 납부하지 아니하는 경우에는 당해 분쟁에 대한 조정을 보류할 수 있다.

④분쟁의 조정신청이 공동의 이해관계가 있는 다수인인 경우 위원장은 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 당사자 중에서 대표자 선정을 요구할 수 있다.

제14조(의견청취 등) ①위원장은 업무수행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계전문가를 조정위원회에 출석하게 하여 발언하게 하거나 관계기관, 단체에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있다.

②조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁조정의 당사자 또는 참고인으로 하여금 조정위원회에 출석하게 하여 그 의견을 들을 수 있으며 조정위원회에서 출석을 요구할 경우에는 회의개최 10일 전에 별지 제3호서식의 공동주택분쟁조정위원회 출석요구서를 출석대상자에게 미리 통지하여야 한다.

③조정위원회의 출석 통지를 받은 당사자 또는 참고인은 조정위원회의 회의에 출석할 수 없는 부득이한 경우에는 미리 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

제15조(조정 효력) ①조정위원회는 제13조제2항의 규정에 의하여 조정안을 작성한 때에는 지체없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 조정안을 제시받은 당사자는 그 제시를 받은 날부터 15일 이내에 그 수락여

부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

③당사자가 조정안을 수락한 때에는 조정위원회는 즉시 별지 제5호서식에 의하여 공동주택분쟁조정서를 작성하여야 하며 위원장 및 각 당사자는 이에 기명 날인하여야 한다.

④당사자가 제3항의 규정에 의하여 조정안을 수락하고 조정서에 기명날인한 때에는 당사자간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제16조(조정거부 및 중지) 조정위원회는 다음 각호의 1에 해당될 경우 조정거부 및 중지를 할 수 있다. 이 경우 조정거부 및 중지 사유 등을 별지 제2호서식에 의하여 신청인에게 통지하여야 한다.

1. 분쟁의 성질상 조정위원회에서 조정합의 적합하지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정된 때
2. 신청사건 중 일방 당사자가 소를 제기한 때와 분쟁으로 인하여 민·형사상 소송이 진행 중이거나 계속 중인 경우
3. 공동주택관리규약(이하 "관리규약"이라 한다)에서 정하는 사항과 입주자대표회의에서 의결한 사항인 경우

제17조(비용부담) ①분쟁조정 신청인 또는 당사자간 부담할 비용의 범위는 다음 각호와 같다.

1. 감정·진단·시험 등 위원장이 조정 심사에 필요하다고 인정하는 사항에 소요되는 비용
2. 검사·조사에 소요되는 비용
3. 당사자가 자신의 주장의 타당성 입증 등을 위하여 자의적으로 참고인 출석·진술 또는 비용이 소요되는 사항을 행하고자 하는 경우 그 소요되는 비용
4. 녹음·속기록 등 기타 조정에 소요되는 것으로서 조정위원회가 인정하는 비용. 다만, 조정위원회의 위원, 관련공무원의 출석·출장에 소요되는 비용은 포함되지 아니한다.

②조정위원회는 분쟁조정을 위한 감정·진단·시험 등에 소요되는 비용은 당사자간의 합의에 의하여 정하는 비율에 따라 당사자가 이를 부담하여야 한다. 다만, 당사자간에 합의가 되지 아니하는 경우에는 조정위원회에서 부담 비율을 정한다.

③조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 당사자로 하여금 제2항의 규정에 의한 비용을 예치할 금융기관을 지정하고 예치기간을 정하여 당사자로 하여금 비용을 예치하게 할 수 있다.

④조정위원회는 제3항의 규정에 의하여 예치된 금액이 제1항의 규정에 의한 비용에 미달한다고 인정하는 때에는 추가로 예치하게 할 수 있다.

⑤조정위원회는 제3항의 규정에 의하여 당사자로 하여금 비용이 예치된 경우에는 당해 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자에게 제시한 날 또는 조정거부 및 중지를 통보한 날로부터 15일 이내에 예치된 금액과 사용된 비용의 내역을 신청인에게 통지하고 그 차액을 환불하여야 한다.

제18조(운영규정) 이 조례에 규정된 것 이외에 조정위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 조정위원회의 의결로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제2호서식]

공동주택분쟁조정거부 및 중지통보서

사 건 명			
신청일자			
신 청 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대 리 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
신청내용			
분쟁조정 거부·중지 사 유			

부천시공동주택분쟁조정위원회조례 제16조 규정에 의하여 위 사유로 이 사건의 분쟁 조정을 거부(중지)합니다.

년 월 일

부천시공동주택분쟁조정위원회위원장 (인)

귀하

[별지 제3호서식]

공동주택분쟁조정위원회 출석요구서

사 건 명			
신청일자			
신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대리인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
신청내용	성 명	주소 또는 소속	자 격
			참고인 또는 당사자
출석요구일자	년 월 일(:) ※ 공동주택분쟁조정위원회 개최일자임		
출석장소			

부천시공동주택분쟁조정위원회조례 제14조제2항의 규정에 의하여 위 사건에 관하여 귀하의 진술을 청취하고자 하오니 위와 같이 부천시공동주택분쟁조정위원회에 출석하여 주시기 바라며, 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 년 월 일 까지 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

부천시공동주택분쟁조정위원회위원장 (인)

귀하

※ 주의사항

출석하실 때에는 출석요구서, 주민등록증, 인장 및 기타 참고자료를 지참하시기 바랍니다.

[별지 제4호서식]

공동주택분쟁조정안

사 건 명			
신청일자			
신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대 리 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
신청내용			
공동주택 분쟁조정안			

부천시공동주택분쟁조정위원회조례 제13조제2항의 규정에 의하여 위와 같이 부천시공동주택분쟁조정위원회 심사결과 결정된 이 사건의 공동주택분쟁조정안을 제시하오니 이에 대한 수락여부를 년 월 일까지 통보하여 주시기 바랍니다.

 년 월 일

부천시공동주택분쟁조정위원회위원장 (인)

귀하

[별지 제5호서식]

공 동 주 택 분 쟁 조 정 서

사 건 명			
신청일자			
신 청 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대 리 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
신청내용			
공동주택 분쟁조정내용			

부천시공동주택분쟁조정위원회조례 제15조제3항의 규정에 의하여 이 사건 공동주택분쟁에 대하여 위 조정내용과 같이 원만히 조정(합의)되었음을 확인합니다.

 년 월 일

위 신 청 인 : (인)

위 대 리 인 : (인)

위 피신청인 : (인)

부천시공동주택분쟁조정위원회위원장 (인)

귀하

※ 본 조정안을 수락하고 조정서에 기명날인한 때에는 당사자간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.