서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부개정조례안

심 사 보 고

의 안 번 호	2601

2025. 4. 21.
주택공간위원회

Ⅰ. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2025. 3. 31. 이숙자 의원 발의
2. 회부일자: 2025. 4. 2.
3. 상정 및 의결일자

○ 제330회 임시회 제1차 주택공간위원회 (2025. 4. 21. 상정·의결)

Ⅱ. 제안설명 요지 (이숙자 의원)

1. 제안이유

○ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제52조의2에서 이미 집합건물분쟁조정위원회의 조정 대상 분쟁을 명확히 규정하고 있으므로 조문 형식에 맞지 않게 구성된 제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상)를 삭제함.

○ 집합건물에서 발생하는 분쟁이 다양해지는 가운데 집합건물분쟁조정위원회의 조정 비용 부담에 대한 명확한 기준이 없어 조정 비용 부담 기준을 신설하여, 당사자 간의 원활한 조정 절차를 지원하고 공정한 비용 분담 원칙을 수립하고자 함.

2. 주요내용

가. 집합건물분쟁조정위원회의 조정대상 삭제(제8조)

나. 집합건물분쟁조정위원회의 조정 비용 규정 신설(안 제14조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

○ 이 개정조례안은 '집합건물분쟁조정위원회'(이하 '조정위원회')의 조정 대상과 관련하여 상위법령과 중복되지 않도록 삭제하고, 조례에 위임한 조정 비용 부담에 대한 기준을 신설하고자 하는 것임.

- 25년 4월 기준, 서울시 내 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 ' 집합건물법')이 적용되는 집합건물[1]은 약 11만5천 동으로 이 중 91%는 공동주택(104,163동)임. 「공동주택관리법」 상 의무관리대상[2](약 1만7천동)을 제외하면 집합건물법으로 관리되는 공동주택은 약 8만6천 동으로 높은 비중을 차지하고 있음.

□ 분쟁 조정 대상 관련

○ 「집합건물법」 제52조의2에는 집합건물에서 발생하는 분쟁을 심의·

---

1) **서울시 집합건축물 현황** (기준: '25. 4. 15. / 단위: 동) (출처: 건축기획과)

총계	공동주택	근린생활시설	업무시설	판매시설	기타
115,093	104,163(90.5%)	5,571(4.8%)	4,119(3.6%)	511(0.4%)	729(0.6%)

※의무관리대상 공동주택(17,449동) 포함 , 기타용도는 공장, 교육연구시설, 노유자시설, 숙박시설 등 임

2) **집합건물 중 일정 규모, 시설을 갖춘 공동주택은 공동주택관리법 상 의무관리대상 공동주택으로 관리됨.**

「공동주택관리법」 제2조 ①항 2호. **"의무관리대상 공동주택"**이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.
가. **300세대 이상**의 공동주택
나. **150세대 이상으로서 승강기가 설치**된 공동주택
다. **150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식**(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물
마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

조정하기 위해 시·도에 집합건물 분쟁조정위원회를 설치하도록 하고 있고, 같은 조 제2항에는 분쟁 심의·조정 대상을 명시함.

○ 「서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례」(이하 "조례")에는 법에서 정한 대상 외에 층간소음, 간접흡연과 관련한 갈등도 추가로 명시하고 있음.

집합건물법	현행	개정안
제52조의2(집합건물분쟁조정위원회) ① 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에 **집합건물분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다.** ② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 "집합건물분쟁"이라 한다)을 심의·조정한다. <개정 2015. 8. 11., 2020. 2. 4.> 1. 이 법을 적용받는 **건물의 하자**에 관한 분쟁. 다만, 「공동주택관리법」 제36조 및 제37조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다. 2. **관리인·관리위원**의 선임·해임 또는 **관리단·관리위원회**의 구성·운영에 관한 분쟁 3. **공용부분**의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁 4. **관리비**의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁 5. **규약**의 제정·개정에 관한 분쟁 6. **재건축**과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁 **6의2. 소음·진동·악취 등 공동생활과 관련된 분쟁** 7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 **대통령령**[3]으로 정한 분쟁 [본조신설 2012. 12. 18.]	**제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상)** ① 법 제52조의2제2항 각 호에 해당하는 사항 ② 「서울특별시 공동주거시설 **층간소음 관리에 관한 조례」제10조 제2항**[4] **각 호**에 해당하는 사항 ③ **간접흡연**으로 인한 갈등과 분쟁조정	<삭제>

3) **「집합건물법 시행령」제16조(집합건물분쟁조정위원회의 심의·조정사항)** 법 제52조의2제2항제7호에서 "대통령령으로 정한 분쟁"이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.
1. 건물의 대지와 부속시설의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁

○ 그러나 조정대상에 관하여는 법령에서의 위임근거가 없고, 층간소음[5]과 간접흡연[6]의 경우는 법 제52조의2제2항6호의2에 따른 '소음·진동·악취등 공동생활과 관련된 분쟁'에 포함된다고 볼 수 있으므로, 조례 제8조는 삭제해도 무방할 것임.

□ **조정 비용 관련**

○ 시행령 제18조는 분쟁조정위원회의 운영에 관한 사항을 규정하고 있는데, 이 중 조정 비용에 관한 사항을 조례에서 정하도록 위임하고 있음.[7]

- 이에 안 제14조는 조정 비용에 관하여 필요한 사항을 정하려는 것으로, 주요 내용은 ▲당사자 간 협의된 경우 그 비율대로 부담하고, ▲합의되지 않으면 위원회에서 부담비율을 정하며, ▲조정안에 그 부담비율을 기재토록 하는 것임.

- 이 중 안 제14조제2항에서 조정위원회가 부담비율을 정하도록 하는 것은 위원회에 법적 권한이 명확히 부여되지 않은 상황에서 주민의 권리를 제한하는 사안이며[8], 이로 인한 소송 등 추가적 갈등을 초래

---

2. 규약에서 정한 전유부분의 사용방법에 관한 분쟁
3. 관리비 외에 관리단이 얻은 수입의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
4. 관리위탁계약 등 관리단이 체결한 계약에 관한 분쟁
5. 그 밖에 법 제52조의2제1항에 따른 집합건물분쟁조정위원회가 분쟁의 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

4) 「서울특별시 공동주거시설 층간소음 관리에 관한 조례」 제10조(층간소음 민원상담 및 갈등조정) ② 민원상담 및 갈등조정 대상은 다음 각 호로 한다.
1. 층간소음 자율조정기구의 요청이나 권고를 거부하는 경우
2. 층간소음 자율조정기구의 조정에도 불구하고 해결이 안 되는 경우
3. 그 밖에 시장이 층간소음 갈등조정이 필요하다고 인정하는 경우

5) 층간소음 분쟁 조정 대상으로 「서울특별시 공동주거시설 층간소음에 관한 조례」 10조 제2항에 해당하는 사항으로 정하고 있는데, 해당 조문을 살펴보면 '층간소음 마을소통위원회'의 요청이나 권고를 거부하는 경우 등'로 정하고 있음. 하지만 '층간소음 마을소통위원회'는 구청장이 설치하도록 권하고 있는 사항으로 실제 설치된 사례가 없어(공동주택과 아파트 관리팀 담당자 확인) 현재 조문 유지의 실익이 없는 것으로 판단됨. 한편, 같은 조례에 근거해서 운영하는 '층간소음 상담실'에서는, 의무관리대상 공동주택 외에도 오피스텔 및 소규모 공동주택에 대해서도 상담이 이루어지고 있어 집합건물의 층간소음 분쟁에 실질적인 역할을 하고 있는 것으로 파악됨.

6) 관련하여 「집합건물법」에 '간접흡연의 방지'에 관한 규정을 신설하는 법률개정안이 발의되어 있음. 의안번호 9278호, 이춘석의원 대표발의(2025.3.21.)

7) 제18조(조정위원회의 운영) ⑤ 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정 비용에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도의 조례로 정한다.

할 우려가 있는 바 그 비용을 권고할 수 있는 것으로 자구 수정이 필요해 보임.

현행	개정안	수정안
<신 설>	**안 제14조(조정 비용)** ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제18조제5항에 따라, 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정 비용이 당사자의 신청 또는 당사자와의 협의로 발생한 경우 당사자 간 합의된 비율대로 당사자가 부담한다. ② 제1항에 따라 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 집합건물분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)에서 부담 비율을 **정할** 수 있다. ③ 조정위원회는 제1항에 따라 당사자 등이 비용을 부담한 경우에는 해당 분쟁에 관한 조정안에 비용을 부담한 주체와 금액 또는 당사자간의 비용부담 비율을 기재하여야 한다.	**안 제14조(조정 비용)** ① ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. ② ---------- ---------- ---------- ---------- **권고할** -------. ③ ---------- ---------- ---------- ---------- ----------.

○ 참고로, 서울시 집합건물 분쟁조정위원회 실적(검토보고서 붙임2)은 2024년도 한 해 동안 신청 80건, 개최 10건으로, 신청 대비 개최 비율이 현저하게 낮았음. 이는 조정위원회의 출석[9] 및 조정효력[10]에 강제성이 없어 위원회 역할에 한계가 있는 것으로 파악되며, 집행기관은 적극적인 분쟁 해소를 위해 출석을 독려하는 등 내실있는 운영을 위한 방안을 마련할 필요가 있겠음.

---

8) **지방자치법 제28조(조례)** ① 지방자치단체는 법령의 범위에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, **주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임**이 있어야 한다.
② 법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항은 그 법령의 하위 법령에서 그 위임의 내용과 범위를 제한하거나 직접 규정할 수 없다.

9) 집합건물법 제52조의8(조정의 중지 등) ① 조정위원회는 당사자가 제52조의5제2항에 따라 조정에 응하지 아니할 의사를 통지하거나 제52조의6제5항에 따라 조정안을 거부한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 서면으로 통보하여야 한다.
② 조정위원회는 당사자 중 일방이 소를 제기한 경우에는 조정을 중지하고 그 사실을 상대방에게 통보하여야 한다.

10) 분쟁조정위원회의 조정의 효력은 재판상의 화해의 효력(확정판결과 동일한 효력)을 부여하지 않음(출처:국회의안시스템, 제371회 법제사법소위제1차 회의록 37페이지(2019년 11월 21일))

Ⅳ. 질의 및 답변요지 : 생략

Ⅴ. 토론요지 : 없음

Ⅵ. 수정안의 요지

○ 분쟁조정위원회가 부담비율을 '정하도록' 한 것을 '권고할 수 있는' 것으로 수정함(안 제14조제2항).

Ⅶ. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

Ⅷ. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의 안 번 호	관련 2601

제안일자 : 2025. 4. 21.
제 안 자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

○ 분쟁조정위원회가 부담비율을 정하도록 한 것을 권고할 수 있는 것으로 수정함.

2. 수정의 주요내용

○ 안 제14조제2항 중 “정할”을 “권고할”로 한다.(안 제14조제2항).

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한한 조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제14조제2항 중 “정할”을 “권고할”로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<신 설>	제14조(조정 비용) ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제18조제5항에 따라, 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정 비용이 당사자의 신청 또는 당사자와의 협의로 발생한 경우 당사자 간 합의된 비율대로 당사자가 부담한다.	제14조(조정 비용) ① (개정안과 같음)
	② 제1항에 따라 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 집합건물분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)에서 부담 비율을 **정할** 수 있다.	② ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- **권고할** ----.
	③ 조정위원회는 제1항에 따라 당사자등이	③ (개정안과 같음)

	비용을 부담한 경우에는 해당 분쟁에 관한 조정안에 비용을 부담한 주체와 금액 또는 당사자간의 비용부담 비율을 기재하여야 한다.	

서울특별시조례 제　　호

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 집합건물 건전관리 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조를 삭제한다.

제14조를 다음과 같이 신설한다.

제14조(조정 비용) ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제18조제5항에 따라, 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정 비용이 당사자의 신청 또는 당사자와의 협의로 발생한 경우 당사자 간 합의된 비율대로 당사자가 부담한다.

② 제1항에 따라 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)에서 부담 비율을 권고할 수 있다.

③ 조정위원회는 제1항에 따라 당사자등이 비용을 부담한 경우에는 해당 분쟁에 관한 조정안에 비용을 부담한 주체와 금액 또는 당사자간의 비용부담 비율을 기재하여야 한다.

부　　칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제8조(집합건물분쟁조정위원회의 조정대상) ① 법 제52조의2제2항 각 호에 해당하는 사항 ② 「서울특별시 공동주거시설 층간 소음 관리에 관한 조례」 제10조제2항 각 호에 해당하는 사항 ③ 간접흡연으로 인한 갈등과 분쟁조정	<삭 제>
<신 설>	제14조(조정 비용) ① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령」 제18조제5항에 따라, 법 제52조의10에 따른 비용을 제외한 조정 비용이 당사자의 신청 또는 당사자와의 협의로 발생한 경우 당사자 간 합의된 비율대로 당사자가 부담한다. ② 제1항에 따라 당사자 간에 비용 부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 집합건물분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)에서 부담 비율을 권고할 수 있다. ③ 조정위원회는 제1항에 따라 당사자등이 비용을 부담한 경우

	에는 해당 분쟁에 관한 조정안에 비용을 부담한 주체와 금액 또는 당사자간의 비용부담 비율을 기재하여야 한다.