

구미시임대주택분쟁조정위원회 운영 조례안

(장세만의원 대표발의)

의안 번호	
----------	--

발의년월일 : 2007. 10

발 의 자 : 장세만·김영호·김태근
한정우·석호진·박교상
임춘구·권기만·김도문
박순이·김익수 의원(11인)

1. 제안 이유

최근 임대주택의 유지보수 및 분양전환가격과 관련하여 임대 사업 사업자와 임차인간의 분쟁이 빈번히 발생하고 있어, 향후 이와 관련한 분쟁조정 신청 등이 많이 늘어날 것으로 예상됨에 따라 「임대주택법」 제18조의2의 규정에 의하여 임대주택분쟁조정위원회의 구성 및 운영에 관한 사항을 규정하고자 함.

2. 주요 내용

- 위원회 구성에 관한 사항(안 제4조)
 - 위원장 1인을 포함한 10인 이내의 위원으로 구성
- 위원회의 기능(안 제5조)
 - 공공건설임대주택의 분양전환가격에 관한 사항
 - 임대주택 관리규약의 제정 및 개정에 관한 사항
 - 임대주택의 관리비에 관한 사항
 - 임대주택의 하자보수에 관한 사항
 - 부도 임대주택의 분양전환 등

- **위원의 임기(안 제6조)**
 - 위원회 임기는 3년으로 함
- **분쟁의 조정 신청 등(안 제12조)**
 - 분쟁 조정 신청을 받은 경우 30일 이내에 심사하여 조정안을 의결
- 위원회는 다음의 경우 분쟁의 조정을 거부 및 종결을 하여야 함.
(안 제13조)
 - 위원회에서 조정중이거나 이미 조정 처리한 분쟁인 경우
 - 민·형사상 계류 중이거나 종료된 경우
 - 조정절차 진행 중에 소송이 제기되는 경우
 - 신청 내용이 허위임이 명백한 경우
 - 조정 기간 중 분쟁당사자간의 합의가 성립된 경우
 - 분쟁 조정 신청자가 조정 신청을 철회하는 경우 등

3. 참고 사항

- 「임대주택법」 제18조의2

구미시임대주택분쟁조정위원회 운영 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「임대주택법」(이하 “법”이라 한다) 제18조의2의 규정에 의하여 구미시 행정구역 내 임대주택 관리 등과 관련한 분쟁을 조정하기 위하여 구미시임대주택분쟁조정위원회(이하 “위원회”라 한다) 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다

1. “임대주택”이라 함은 임대목적에 제공되는 건설임대주택 및 매입임대주택을 말한다.
2. “임대사업자”라 함은 국가·지방자치단체·대한주택공사·「지방공기업법」 제49조의 규정에 의하여 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가(이하 “지방공사”라 한다) 법제6조의 규정에 의하여 주택임대사업을 하기 위하여 등록한 자 또는 법제6조의2에 따라 설립된 임대주택조합을 말한다.
3. “임차인대표회의”라 함은 「임대주택법 시행령」 제15조의2의 규정에 의한 임차인 대표회의를 말한다.

제3조(적용범위) 이 조례는 구미시(이하 “시”라 한다) 행정구역 안에서 20호 이상의 임대주택을 공급하는 공동주택단지 내에서 임대사업자와 임차인대표회의(이하 “분쟁 당사자”라 한다)간의 분쟁 조정 및 부도 임대주택에 적용한다.

제4조(구성) ①위원회는 위원장 1인을 포함하여 10명 이내의 위원으로 구성하고, 위원은 다음 각호의 자가 된다. 이 경우 제1호 및 제2호의 위원은 각각 3인으로 한다.

1. 분쟁이 발생한 당해 임대주택의 임차인대표회의가 추천하는 자
2. 분쟁이 발생한 당해 임대주택의 임대사업자가 추천하는 자

3. 임대주택관련 분야에 관한 학식과 경험이 있고 덕망을 갖춘 자 중에서 구미시장(이하 “시장” 이라 한다)이 위촉하는 자

4. 시소속 공무원 중 시장이 임명하는 자

②위원장은 시장이 되고 부위원장은 제1항제3호 및 제4호의 위원 중에서 호선한다.

제5조(기능) 위원회는 분쟁당사자간의 다음 각 호의 분쟁사항을 조정한다.

1. 공공건설임대주택의 분양전환가격에 관한 사항

2. 임대주택 관리규약의 제정 및 개정에 관한 사항

3. 임대주택의 관리비에 관한 사항

4. 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수에 관한 사항

5. 임대주택의 하자보수에 관한 사항

6. 임대주택의 관리에 관하여 임대사업자와 임차인대표회의가 합의한 사항

7. 부도 임대주택의 분양전환, 주택관리, 국민주택기금 융자금의 변제, 임대보증금 반환에 관한 사항

8. 임대사업자 소재 불명으로 임차인 대표회의의 부도임대주택 공용부분 유지·보수 승인에 관한 사항

제6조(임기) ①위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있다. 다만, 공무원의 경우에는 당해 직에 재직하는 기간으로 하고 제4조제1항제1호 및 제2호의 위원의 임기는 당해 임대주택의 분쟁 조정절차가 완료되는 때까지로 한다.

②보궐 위원의 임기는 전임자의 잔여 기간으로 하고 잔여 기간이 1년 미만 일 경우에는 위촉하지 아니할 수 있다.

제7조(위원장의 직무 등) ①위원장은 위원회를 소집하고, 위원회의 직무를 총괄한다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 직무를 대행한다.

제8조(회의) ①위원장은 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최 7일전까지 회의일시, 장소 및 안건 등을 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만

긴급을 요하는 때에는 그러하지 아니하다.

②회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제9조(간사) ①위원회의 사무처리를 위하여 위원회에 간사 1인을 둔다.

②간사는 임대주택업무 담당 공무원 중에서 위원장이 임명한다.

제10조(위원의 제척) ①제4조제1항제3호의 위원은 다음 각호의 어느 하나에 해당 하는 경우에는 당해 위원회의 회의에 참석할 수 없다.

1. 위원 또는 배우자의 친족관계가 있는 자와 직접 이해관계가 있는 분쟁의 조정
2. 위원이 분쟁 당사자의 대리인으로 관여하거나 관여했던 분쟁의 조정
3. 위원이 당해 분쟁 대상의 처분 또는 부작위에 관여한 경우
4. 분쟁당사자가 공정한 조정을 기대하기 어려운 위원으로 제척을 요구한 경우로써 위원장이 이를 인정할 경우

제11조(위원의 해촉) 위원장은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생 하였을 때에는 임기 중이라도 위원회 의결을 거쳐 당해 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원회의 분쟁조정업무와 관련하여 알게 된 비밀 등을 누설함으로써 위원회 운영에 막대한 영향을 초래한 때
2. 위원 스스로가 해촉을 원할 때
3. 기타 위원으로서 품위를 손상하거나 위원으로 부적격하다고 인정될 때

제12조(분쟁의 조정 신청 등) ①분쟁당사자는 분쟁조정을 신청하고자 하는 경우 별지 제1호 서식의 신청서를 위원회에 제출하여야 한다.

②위원회는 제1항의 규정에 의하여 분쟁의 조정 신청을 받은 경우에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 하며, 30일 이내에 심사하여 조정안을 의결하고 이를 별지 제2호 서식에 작성하여 7일 이내에 분쟁당사자에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 위원회의 의결로 그 기간을 연장할 수 있다.

③위원회는 제2항 단서의 규정에 의하여 조정기간을 연장하는 경우에는 7일 이내에 기간 연장 사유 및 기간을 분쟁당사자에게 통지하여야 한다.

제13조(조정거부 및 종결) ①위원회는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분쟁의 조정을 거부하거나 종결 처리하여야 한다.

1. 위원회에서 조정중이거나 이미 조정 처리한 분쟁인 경우
2. 당해 분쟁으로 인한 민·형사상 소송에 계류 중이거나 종료된 경우
3. 조정절차 진행 중에 소송이 제기되는 경우
4. 신청 내용이 허위임이 명백한 경우
5. 조정기간 중 분쟁당사자 간의 합의가 성립된 경우
6. 분쟁조정 신청자가 조정 신청을 철회하는 경우
7. 기타 위원회에서 처리함이 부적합하다고 의결된 경우

②위원회는 분쟁 당사자 간에 합의가 이루어질 가능성이 없다고 인정되거나 위원회에서 조정하는 것이 불합리하다고 인정되는 때에는 조정을 하지 아니하는 결정으로 분쟁조정을 종결시킬 수 있다.

③제12조제2항의 규정에 의하여 통지된 분쟁조정안을 제15조제1항의 규정에 의한 기간 내에 분쟁 당사자의 일방 또는 모두가 이를 수락하지 않을 때에는 분쟁 조정은 종결된 것으로 본다.

④제1항 내지 제3항의 규정에 의하여 분쟁조정의 거부 또는 종결을 한 경우에는 별지 제3호 서식에 의거 분쟁당사자에게 그 내용을 통지하여야 한다.

제14조(조사 및 의견 청취) ①위원회는 필요하다고 인정되는 경우 별지 제4호 서식에 의거 분쟁당사자 또는 참고인으로 하여금 위원회에 출석하여 그 의견을 진술하게 할 수 있다. 다만, 출석할 수 없는 경우에는 서면으로 의견을 진술할 수 있다.

②위원회는 필요하다고 인정되는 경우 위원회의 위원 또는 공무원으로 하여금 관계서류를 열람하게 하거나 관계 임대주택 등에 방문하여 조사를 하게 할 수 있다.

③위원장은 업무수행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁당사자에게 자료의 제출 및 감정, 진단, 조사 및 검사를 요구할 수 있다

제15조(조정 의 효력) ①제12조제2항의 규정에 의하여 조정안을 통지받은 분쟁 당사자는 통지받은 날부터 15일 이내에 조정안의 수락 여부를 위원회에 통보하여야 한다.

②위원회는 제1항의 규정에 의거 분쟁당사자로부터 조정안의 수락여부를 통보받은 경우에는 5일 이내에 별지 제5호 서식의 임대주택 분쟁조정서를 작성하여 분쟁당사자에게 통보하여야 한다.

③분쟁당사자가 제2항의 규정에 의한 분쟁조정서를 통보받은 때에는 분쟁 당사자는 위원회의 조정결과를 성실히 이행하여야 한다.

제16조(비용 부담) ①분쟁당사자는 분쟁조정을 위한 감정·진단·시험 또는 관계 전문가 참고인의 출석 등에 소요되는 비용을 부담한다. 다만, 위원회의 위원, 관련 공무원 출석 및 출장 업무 등에 소요되는 비용은 그러하지 아니하다.

②분쟁당사자는 제1항의 규정에 의한 비용 부담은 분쟁당사자 간 협의에 의해 결정한다. 다만, 당사자 간 협의되지 아니하는 경우에는 위원회에서 부담비율을 정할 수 있다.

③위원회는 필요하다고 인정되는 경우에는 제1항 규정에 의한 분쟁 소요 비용의 예상 비용을 예치하게 할 수 있다.

④제15조제2항의 규정에 의한 분쟁조정서가 분쟁 당사자에게 통지되거나 제13조 규정에 의거 조정이 거부 또는 종결된 경우 위원회는 10일 이내에 예치 받은 금액과 사용된 비용의 내역을 분쟁당사자에게 통지하고 그 차액을 정산하여야 한다. 다만, 분쟁 소요 비용을 예치하지 아니한 경우에는 위원회는 분쟁당사자에게 소요 비용을 납부토록 통지하여야 한다.

제17조(수당 등) 위원회에 출석한 위원 및 관계전문가에게는 예산의 범위 안에서 「구미시 각종 위원회 실비 변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 시 소속 공무원인 위원 또는 관계 공무원이 소관 업무와 직접 관련하여 출석한 경우에는 그러하지 아니하다.

제18조(비밀의 준수) 위원회 위원 및 기타 위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무 수행상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제19조(운영세칙) 이 조례에 규정된 사항 외에 위원회 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제1호 서식]

임대주택 분쟁조정 신청서				
신청인	성명		주민등록번호	
	주소	(전화)		
대리인	성명		주민등록번호	
	주소	(전화)		
피신청인	성명		주민등록번호	
	주소	(전화)		
분쟁대상 공동주택 현황	공동주택명		세대수	
	주 건축물	층 동 층 동/구조		
	부대 시설			
	복리 시설			
	관리 방법		난방방식	
신청내용				
신청취지 및 사유				
분쟁발생 사유 및 당사자간 교섭성과				
「구미시임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제12조제1항의 규정에 의하여 위와 같이 임대주택 분쟁의 조정을 신청합니다. 년 월 일 신청인 (인) 구미시임대주택분쟁조정위원회 위원장 귀하				

(별지 제2호 서식)

임대주택 분쟁조정안				
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				
임대주택 분 쟁 조 정 안				
「구미시임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제12조제2항의 규정에 의하여 위와 같이 구미시임대주택분쟁조정위원회 심사결과 결정된 이 사건의 임대 주택분쟁 조정안을 제시하오니 이에 대한 수락여부를 년 월 일까지 통보하여 주시기 바랍니다. 년 월 일 구미시임대주택분쟁조정위원회 위원장(인)				

임대주택 분쟁조정 거부 및 종결통보서				
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 및 종결사유				
「구미시임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제13조제4항의 규정에 의하여 위 사유로 본 사건의 분쟁조정을 거부·종결합니다. 년 월 일 구미시임대주택분쟁조정위원회 위원장(인)				

임대주택분쟁조정위원회 출석요구서				
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)		
출 석 대 상 자	성 명	주소 또는 소속	자 격	
출석요구일자				
출 석 장 소				
「구미시임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제14조제1항의 규정에 의하여 위 사건에 대하여 귀하의 진술을 청취하고자 하오니 구미시임대주택분쟁조정위원회에 출석하여 주시기 바라며, 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 년 월 일까지 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다. 년 월 일 구미시임대주택분쟁조정위원회 위원장(인)				
※ 출석하실 때에는 이 요구서, 주민등록증, 인장 및 기타 참고자료를 지참하시기 바랍니다.				

[별지 제5호 서식]

임대주택 분쟁조정서

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				
임대주택 분 쟁 조정내용				

「구미시임대주택분쟁조정위원회 운영조례」 제15조제2항의 규정에 의하여 이 사건 임대주택분쟁에 대하여 위 조정내용과 같이 원만히 협의(조정)되었음을 확인합니다.

2000 2001 2002

위 신 청 인 : (인)

위 피신청인 : (인)

구미시임대주택분쟁조정위원회 위원장(인)

참 고 자 료

□ 임대주택법

18조의2 (임대주택분쟁조정위원회) ①임대사업자와 임차인대표회의간의 제17조의2제2항 각호 및 대통령령이 정하는 건설임대주택을 분양전환하는 경우 그 가격, 부도임대주택 등의 분양전환, 임대주택 공용부분의 유지·보수 등 제17조 및 제17조의3의 규정에 의한 주택관리 등 대통령령이 정하는 사항에 관한 분쟁을 조정하기 위하여 시·군 또는 자치구에 임대주택분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다. [개정 2002.12.26, 2006.9.27] [[시행일 2007.3.27]]

②조정위원회는 위원장 1인을 포함하여 10인 이내의 위원으로 구성하되, 위원은 다음 각호의 1에 해당하는 자가 된다. 이 경우 제1호 및 제2호의 위원은 각각 3인으로 한다. [개정 2007.7.19] [[시행일 2007.10.20]]

1. 임대사업자가 추천하는 자

2. 임차인대표회의가 추천하는 자

2의2. 임차인대표회의가 구성되지 아니한 경우 또는 임차인대표회의가 조정위원을 추천하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 임차인이 대통령령으로 정하는 요건에 따라 선정하는 자 [[시행일 2007.10.20]]

3. 임대주택관련분야에 관한 학식과 경험이 있고 덕망을 갖춘 자중에서 당해 지방자치단체의 장이 위촉하는 자

4. 당해 지방자치단체의 소속공무원중 당해 지방자치단체의 장이 임명하는 자

③위원장은 당해 지방자치단체의 장이 된다. [개정 2002.12.26.] [시행일 2003.06.27.]

④제2항제1호 및 제2호의 위원의 임기는 당해 분쟁의 조정절차가 완료되는 때까지로 하고, 동항제3호의 위원의 임기는 3년으로 한다.

⑤조정위원회의 회의·운영 기타 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑥시장·군수 또는 구청장이 제15조의3제1항의 규정에 의한 부도 등의 발생 신고를 받은 경우에는 지체 없이 제1항의 규정에 의한 조정위원회를 구성하여야 한다. 이 경우 임대사업자가 제2항제1호의 위원을 추천하지 않는 경우에는 당해 지방자치단체의 장이 제2항제3호 또는 제4호의 자격을 가진 자 중에서 위촉 또는 임명할 수 있다. [개정 2006.9.27] [[시행일 2007.3.27]]

[본조신설 2000.1.12] [[시행일 2000.7.13]]

구미시 임대주택 분쟁조정위원회 운영 조례안 서명

의 원 명	서 명	날 인
김재환	김재환	
김영준	김영준	
김태권	김태권	
한정우	한정우	
이준기	이준기	
이교성	이교성	
이충구	이충구	
권기환	권기환	
김소영	김소영	
박순이	박순이	
김익우	김익우	