부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례안

의안 번호	95

제출일자 : 2008. 3 . 10
제 출 자 : 사하구청장

1. 제안사유

가. 임대주택 안에서 임대사업자와 임차인대표회의 간의 분쟁이 자주 발생하는 관리비, 하자보수 및 분양가격의 전환 등에 대하여

나.「임대주택법」제18조의2에 따라 임대주택분쟁조정위원회의 회의·운영 등 기타 필요한 사항을 규정하여 민원중재의 근거를 마련코자 함.

2. 주요골자

가. 조정위원회 기능에 관한 사항(안 제3조)

나. 조정위원회 구성에 관한 사항(안 제4조)

다. 분쟁조정의 효력에 관한 사항(안 제11조)

3. 참고사항

가. 관계법령 :「임대주택법」제18조의2, 같은 법 시행령 제16조 등

나. 예산조치 : 회의참석수당 및 자문에 응한 위원에 대한 수당 반영

(2008년도 추경반영 7명 × 70,000원 × 3회 = 1,470,000원)

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 입법예고 : 2008. 1. 23 ~ 2. 14(22일간) ▷ 제출된 의견 없음

부산광역시 사하구 조례 제 호

부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례안

제1조(목적) 이 조례는 「임대주택법」 제18조의2의에 따라 부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회의 운영 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 부산광역시 사하구(이하 “구”라 한다)에서 「주택법」에 의한 사업계획승인 및 사용검사를 득하여 20호 이상의 임대주택을 공급하는 공동주택단지(이하 “임대주택”이라 한다) 안에서 임대사업자와 임차인대표회의(이하 “분쟁당사자”라 한다)간의 분쟁을 조정할 경우에 적용한다.

제3조(기능) 부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)는 분쟁당사자간의 다음 각 호의 사항을 조정한다.

1. 임대주택 관리규약의 제정 및 개정 등에 관한 사항
2. 관리비에 관한 사항
3. 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수에 관한 사항
4. 하자보수에 관한 사항
5. 공동주택의 관리에 관하여 분쟁당사자 합의한 사항
6. 공공건설 임대주택의 분양전환가격에 관한 사항
7. 부도임대주택 등의 분양전환·주택관리·국민주택기금 융자금의 변제 또는 임대보증금 반환 등에 관한 사항
8. 「임대주택법」 제17조의3제3항에 따른 임차인대표회의 부도임대주택 등의 관리에 관한 사항

제4조(구성) ① 조정위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 10

명 이내의 위원으로 구성하되, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 된다. 이 경우, 제1호 및 제2호의 위원은 각각 3명으로 한다.

1. 임대사업자가 추천하는 자
2. 임차인대표회의가 추천하는 자
3. 임대주택관련분야에 관한 학식과 경험이 있고 덕망을 갖춘 자 중에서 부산광역시 사하구청장(이하 “구청장” 이라 한다)이 위촉하는 자
4. 구 소속공무원 중 구청장이 임명하는 자

② 위원장은 구청장이 되고, 부위원장은 임대주택 관리업무 담당국장으로 한다.

③ 제1항 제1호 및 제2호에 따른 위원의 임기는 분쟁당사자가 추천한 날부터 해당 분쟁의 조정절차가 완료되는 때까지로 한다.

④ 제1항제3호에 따른 위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제5조(위원장의 직무 등) ① 위원장은 조정위원회를 대표하고, 조정위원회의 직무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하고 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 경우에는 그 직무를 대행한다.

제6조(위원의 해촉 등) 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 임기 중이라도 그 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원이 사망·질병 기타의 사유로 조정위원회의 업무수행이 어렵다고 판단되는 경우
2. 위원이 직무와 관련하여 민원을 야기하거나 비밀 등을 누설한 경우
3. 위원이 스스로 해촉을 원하는 경우
4. 그 밖에 조정위원회 운영에 지장을 초래하거나 품위 등을 손상하여 위원으로서 부적격하다고 인정되는 경우

제7조(회의) ① 위원장은 조정위원회의 회의를 소집하고자 할 경우에는 회의 개최 7일전까지 회의 일시·장소 및 안건 등을 각 위원에게 서면으로

통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제8조(간사 및 서기) ① 조정위원회의 사무처리를 위하여 조정위원회에 간사와 서기를 각 1명을 둔다.

② 간사는 임대주택 관리업무 담당주사가 되고, 서기는 임대주택 관리업무 담당자가 된다.

③ 간사는 조정위원회의 사무처리와 조정결의서, 회의록 등을 작성하고 서기는 간사를 보좌한다.

제9조(분쟁의 조정신청 등) ① 임대주택관련 분쟁조정을 신청하고자 하는 자는 별지 제1호서식의 임대주택분쟁조정 신청서를 조정위원회에 제출하여야 한다.

② 조정위원회는 제1항에 따른 임대주택분쟁조정 신청이 있는 경우 별지 제2호서식에 의하여 임대주택분쟁조정 신청사실 통보서를 피신청인에게 통보하여야 한다.

③ 피신청인은 통보를 받은 날부터 10일 이내에 조정에 응하거나 응하지 아니하는 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다. 이 경우, 통지가 없을 경우에는 조정에 응할 의사가 없는 것으로 본다.

④ 조정위원회는 제1항에 따른 임대주택분쟁조정 신청서를 접수한 날부터 50일 이내에 이를 심사하여 별지 제3호서식의 임대주택분쟁 조정안을 작성하여 분쟁 당사자에게 제시하여야 한다. 다만, 제10조에 따라 임차인 대표회의, 임대사업자 및 관계기관·단체에 대하여 자료제출 요구 및 감정·진단·조사·검사 등 부득이한 사정이 있는 경우에는 조정위원회의 의결로써 그 기간을 연장할 수 있다. 이 경우, 분쟁당사자에게 지체 없이 통보하여야 한다.

⑤ 분쟁당사자가 다수인일 경우에는 위원장은 원활한 조정을 위하여 분쟁당사자 중에서 대표자를 선정할 것을 요구할 수 있다.

제10조(조사 및 의견청취) ① 조정위원회는 필요하다고 인정되는 경우에는 조정위원회의 위원 또는 구 소속 공무원으로 하여금 분쟁당사자 및 관계 기간·단체에 대하여 관계서류를 열람, 자료제출 또는 감정·진단·조사·검사를 요구하거나 관계 임대주택 등에 출입하여 조사를 하게 할 수 있다.

② 조정위원회는 필요하다고 인정되는 경우에는 별지 제4호서식의 임대 주택분쟁조정 출석 요구서에 따라 분쟁당사자, 참고인 또는 이해관계인으로 하여금 조정위원회에 출석하게 하여 그 의견을 들을 수 있다. 다만, 분쟁당사자, 참고인 또는 이해관계인이 조정위원회에 참석할 수 없을 경우에는 별지 제5호서식의 의견제출서를 제출할 수 있다.

제11조(조정의 효력) ① 조정위원회는 임대주택분쟁 조정안을 작성한 경우에는 분쟁당사자에게 통보하여야 하며, 분쟁당사자는 통보를 받은 날부터 10일 이내에 임대주택분쟁 조정안의 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

② 분쟁당사자가 조정위원회의 임대주택분쟁 조정안을 수락한 경우에는 조정위원회는 지체 없이 별지 제6호서식의 임대주택분쟁 조정조서를 작성하여 위원장 및 분쟁당사자가 서명·날인하여야 한다.

③ 분쟁당사자가 조정위원회의 임대주택분쟁 조정안을 수락한 경우에는 임대주택분쟁 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

④ 분쟁당사자는 조정위원회의 조정결과를 성실히 이행하여야 한다.

제12조(조정신청의 각하) 위원장은 분쟁의 조정내용이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정위원회의 의결을 거치지 아니하고 이를 각하할 수 있다. 이 경우, 신청인에게 서면으로 통보하여야 한다.

1. 조정위원회에서 이미 조정 처리한 사건인 경우
2. 분쟁으로 인하여 민사·형사상 소송에 계류 중인 경우
3. 신청 내용이 허위임이 명백한 경우

제13조(조정의 중지 및 종결) ① 조정위원회는 신청사건의 조정절차 진행 중에 일방 당사자가 소송을 제기하거나 분쟁당사자간의 합의가 이루어지는 경우에는 그 조정의 처리를 중지할 수 있다.

② 조정위원회는 분쟁당사자간의 합의가 이루어질 가능성이 없다고 인정되거나 조정위원회에서 조정하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 조정을 거치지 않고 분쟁의 조정을 종결시킬 수 있다.

③ 조정위원회는 임대주택분쟁 조정안에 대하여 분쟁당사자가 거부하는 경우에는 분쟁의 조정이 종결된 것으로 본다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분쟁조정의 중지 또는 종결을 한 경우에는 별지 제7호서식의 임대주택분쟁조정 중지 및 종결 통보서에 의하여 분쟁당사자에게 그 내용을 통보하여야 한다.

제14조(비용부담) ① 분쟁조정을 위한 감정·진단, 조사·검사 또는 관계 전문가·참고인의 출석 등에 소요되는 비용은 그 신청인이 부담하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 비용부담에 관하여 분쟁당사자간에 합의를 한 경우에는 그 내용에 따라 부담하여야 한다.

② 조정위원회는 필요하다고 인정되는 경우에는 금융기관과 예치기간을 정하여 분쟁당사자로 하여금 제1항에 해당하는 비용을 예치하게 할 수 있다.

③ 조정위원회는 임대주택분쟁 조정안을 분쟁당사자에게 통보하거나 조정을 중지 또는 종결한 경우, 10일 이내에 예치한 금액과 사용한 비용

의 내역을 분쟁당사자에게 통보하고, 그 차액을 반환하여야 한다.

④ 조정위원회는 분쟁당사자가 제1항의 비용을 납부하지 아니하는 경우에는 해당 분쟁의 조정을 보류할 수 있다.

제15조(비밀의 준수) 조정위원회 위원 및 조정위원회 업무에 관여한 자는 그 업무 수행상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제16조(수당) 조정위원회의 공무원이 아닌 위원과 조정위원회에 참석하여 발언하는 관계전문가에 대하여는 예산 범위 안에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

〔별지 제1호서식〕

임대주택분쟁조정 신청서

신 청 인	성 명		주민등록번호		
	주 소	(전화/H·P)			
대 리 인	성 명		주민등록번호		
	주 소	(전화/H·P)			
피신청인	성 명		주민등록번호		
	주 소	(전화/H·P)			
분쟁대상 임대주택 현 황	공동주택명		세대수		
	주 건축물	지하 층/지상 층 동/구조 연면적 ㎡			
	부대시설				
	복리시설				
	관리방법		난방방식	건축연도	
신청취지 및 사유					
신청내용					
분쟁발생사유 및 분쟁당사자간 교섭경과					

「부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제9조제1항에 따라 위와 같이 임대주택분쟁의 조정을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (인)

부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 위원장 귀하

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

〔별지 제2호서식〕

임대주택분쟁조정 신청사실 통보서

피신청인	성 명		전 화 / H·P	
	주 소			
접수일자			접수번호	
신청인(대리인)	성 명		주 소	
신청취지 및 사유				
분쟁조정 신청내용				

「부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제9조 제2항에 따라 임대주택분쟁조정 신청 사실을 통보합니다.

년 월 일

부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 위원장 (인)

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

〔별지 제3호서식〕

임대주택분쟁조정안

신청건명				
신청일자				
신 청 인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
대 리 인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
피신청인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
신청내용				
분 쟁 조 정 안				

「부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제9조 제4항에 따라 위와 같이 임대주택분쟁조정위원회 심사결과 결정된 조정안을 제시 하오니 이에 대한 수락여부를 년 월 일까지 부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회로 통보하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 위원장 (인)

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

[별지 제4호서식]

임대주택분쟁조정위원회 출석 요구서

조정건명				
신청일자		조정일자		
조정신청 내 용				
출석 대상자	성 명	주 소	연락처	비고
출석일자	년 월 일 (:)			
출석장소				

「부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제10조 제2항에 따라 위 조정 건에 대하여 귀하의 의견을 청취하고자 출석을
요구하오니 부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 회의에 출석하여 주시기 바라며, 참석이 어려울 경우에는 같은 조례 제10조제2항 별지 제5호서식의 의견제출서에 따라 년 월 일까지 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회위원장 (인)

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

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

〔별지 제5호서식〕

의 견 제 출 서

분쟁조정 신청내용				
당 사 자 (참 고 인)	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/ H.P)		
의 견				
기 타				

「부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」제10조 제2항에 따라 서면으로 의견을 제출합니다.

년 월 일

의견제출인 주소
성명 (서명 또는 인)

부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 위원장 귀하

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

〔별지 제6호서식〕

임대주택분쟁 조정조서

신청건명				
신청일자				
신 청 인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
대 리 인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
피신청인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
신청내용				
임대주택 분 쟁 조정내용				

「부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제11조 제2항에 따라 이 사건 임대주택분쟁에 대하여 위 조정내용과 같이 원만히 협의(조정)되었음을 확인합니다.

년 월 일

위 신 청 인 (인)
위 피신청인 (인)
부산광역시 사하구 임대주택
분쟁조정위원회 위원장 (인)

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

〔별지 제7호서식〕

임대주택분쟁조정 중지 및 종결 통보서				
신청건명				
신청일자				
신 청 인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
대 리 인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
피신청인	성 명		주민등록번호	
	주 소	(전화/H·P)		
신청내용				
분쟁조정 종결사유				

「부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 운영 조례」 제13조 제4항에 따라 위 사유로 본 사건의 분쟁조정을 중지·종결함을 통보합니다.

년 월 일

부산광역시 사하구 임대주택분쟁조정위원회 위원장 (인)

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

관련법령

「임대주택법」

제17조의3 (부도임대주택 등의 임차인대표회의) ①제15조의3의 규정에 의하여 부도임대주택 등의 발생 신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 당해 부도임대주택 등에 제17조의2의 규정에 의한 임차인대표회의가 구성될 수 있도록 적극 지원하여야 하며, 부도임대주택 등에서 제17조의2의 규정에 의하여 구성된 임차인대표회의는 대통령령에서 정한 절차에 따라 설립신고하여야 한다.
②제1항의 규정에 따라 설립 신고한 부도임대주택 등의 임차인대표회의("부도임대주택 등의 임차인대표회의"라 한다. 이하 이 조에서 같다)가 당해 주택 등의 관리를 위하여 제17조의2제2항 각 호의 사항 등 대통령령으로 정하는 사항에 관하여 임대사업자에게 협의를 요청하는 경우 임대사업자는 협의에 성실히 응하여야 한다.
③임대사업자의 소재불명 등 대통령령으로 정하는 경우에는 부도임대주택 등의 임차인대표회의는 부도임대주택 등의 관리를 위하여 시장·군수 또는 구청장에게 임대사업자를 대신하여 임대주택 공용부분의 유지·보수 등 제17조의 규정에 의한 당해 임대주택의 관리를 할 수 있도록 승인을 요청할 수 있다.
④제3항의 규정에 따른 요청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 제18조의2의 규정에 의한 임대주택분쟁조정위원회의 심의를 거쳐 이를 승인할 수 있다.
[본조신설 2006.9.27]

제18조의2 (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>
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>
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
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>
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. <신설 2006.9.27>
[본조신설 2000.1.12]

「임대주택법 시행령」

제16조 (임대주택분쟁조정위원회의 조정대상) ①법 제18조의2제1항 및 법 제18조의3제2호에서 "대통령령이 정하는 건설임대주택"이라 함은 각각 공공건설임대주택을 말한다. <개정 2007.3.27>
②법 제18조의2제1항 및 법 제18조의3제3호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 말한다. <신설 2007.3.27>
1. 부도임대주택 등의 분양전환, 주택관리, 국민주택기금 융자금의 변제, 임대보증금 반환 등에 관한 사항
2. 법 제17조의3제3항에 따른 임차인대표회의의 부도임대주택 등의 관리에 관한 사항
③ 법 제18조의2제2항제2호의2에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각

호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <신설 2007.10.16>
1. 법 제17조의2에 따른 임차인대표회의가 구성되지 아니한 경우
2. 법 제17조의3에 따른 임차인대표회의의 설립신고가 되지 아니한 경우
3. 임차인대표회의가 조정위원을 추천하지 아니한 경우
④ 법 제18조의2 제2항제2호의2에서 "대통령령으로 정하는 요건에 따라 선정하는 자"란 해당 임대주택단지 안에서 거주하고 있는 임차인 과반수의 투표결과 최다득표를 얻은 자부터 순차적으로 선정하는 자를 말한다. <신설 2007.10.16>
[본조신설 2003.6.25]