

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(계속중인 사건에 대한 경과조치) 이 법 시행 당시 법원에 계속중인 형사사건에 대하여는 제32조제1항제3호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다.

◇개정이유 및 주요내용

현행 「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」상 도주차량 운전자(치사 도주 포함)의 경우 단독판사 관할인 반면, 위험운전(음주 또는 약물 운전) 치사죄는 합의부 관할로 되어 있는 바, 그 죄질이나 법정형이 상대적으로 중하지 않고 증거가 명백하여 다툼이 크지 않다는 점에 비추어 위험운전 치사죄도 단독판사 관할로 조정하고, 「도로교통법」 개정(법률 제10790호, 2011. 6. 8. 공포, 12. 9. 시행)으로 법정형이 상향되면서 과거 단독판사 관할이던 3회 음주운전과 음주측정거부 등이 합의부 관할로 되었는데, 이러한 사건의 경우 대체로 증거가 명백하고 다툼이 크지 않아 종래 단독판사가 재판해 온 것에 대해 특별한 문제제기가 없었고, 합의부 사건으로 할 만큼 중한 범죄로 볼 정도는 아니므로 음주운전 혈중알코올농도 0.2퍼센트 이상, 3회 이상 음주운전, 음주측정거부 사건의 경우 종전과 같이 단독판사 관할로 재조정하려는 것임. <법제처 제공>

국회에서 의결된 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 이명박 인

2012년 12월 18일

국무총리 김황식

국무위원 권재진
법무부장관

●법률 제11555호

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조의2를 다음과 같이 신설한다.

제2조의2(「주택법」과의 관계) 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

제9조제1항 중 “분양한 자의 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조부터 제671조까지의 규정을 준용한다”를 “분양한 자(이하 “분양자”라 한다)와 분양자와의 계약에 따라 건물을 건축한 자로서 대통령령으로 정하는 자(이하 “시공자”라 한다)는 구분소유자에 대하여 담보책임을 진다”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 그 담보책임에 관하여는 「민법」 제667조 및 제668조를 준용한다.

제9조제2항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제2항) 중 “제1항의 분양자”를 “분양자와 시공자”로, “「민법」”을 “이 법과 「민법」”으로 한다.

② 제1항에도 불구하고 시공자가 분양자에게 부담하는 담보책임에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 시공자는 그 법률에서 정하는 담보책임의 범위에서 구분소유자에게 제1항의 담보책임을 진다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 시공자의 담보책임 중 「민법」 제667조제2항에 따른 손해배상책임은 분양자에게 회생절차개시 신청, 파산 신청, 해산, 무자력(無資力) 또는 그 밖에 이에 준하는 사유가 있는 경우에만 지며, 시공자가 이미 분양자에게 손해배상을 한 경우에는 그 범위에서 구분소유자에 대한 책임을 면(免)한다.

제1장제1절에 제9조의2 및 제9조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(담보책임의 존속기간) ① 제9조에 따른 담보책임에 관한 구분소유자의 권리는 다음 각 호의 기간 내에 행사하여야 한다.

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 건물의 주요구조부 및 지반공사의 하자: 10년
2. 제1호에 규정된 하자 외의 하자: 하자의 중대성, 내구연한, 교체가능성 등을 고려하여 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

② 제1항의 기간은 다음 각 호의 날부터 기산한다.

1. 전유부분: 구분소유자에게 인도한 날
2. 공용부분: 「주택법」 제29조에 따른 사용검사일(집합건물 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 「주택법」 제29조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 제1항 각 호의 하자로 인하여 건물이 멸실되거나 훼손된 경우에는 그 멸실되거나 훼손된 날부터 1년 이내에 권리를 행사하여야 한다.

제9조의3(분양자의 관리의무 등) ① 분양자는 제23조제1항에 따른 관리단이 관리를 개시(開始)할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다.

② 분양자는 제28조제4항에 따른 표준규약을 참고하여 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정하여 분양계약을 체결하기 전에 분양을 받을 자에게 주어야 한다.

③ 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날부터 3개월 이내에 구분소유자가 규약 설정 및 관리인 선임(選任)(제24조제1항의 경우에만 해당한다)을 하기 위한 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 이를 위한 관리단집회를 소집하여야 한다.

제16조제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “제1항의 규정”을 “제1항 및 제2항에 규정된 사항”으로 한다.

- ② 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제1항 본문에 따른 집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하며, 구분소유자의 권리·의무에 특별한 영향을 미치는 사항을 결정하기 위한 집회인 경우에는 점유자는 사전에 구분소유자에게 의결권 행사에 대한 동의를 받아야 한다.

제1장제4절의 제목 “관리단 및 관리인”을 “관리단 및 관리단의 기관”으로 한다.

제23조의2를 다음과 같이 신설한다.

제23조의2(관리단의 의무) 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다.

제24조제1항 중 “관리인을 선임(選任)하여야”를 “관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야”로 하고, 같은 조 제3항을 제5항으로 하며, 같은 조 제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

제24조제3항(중전의 제2항)에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 규약으로 제26조의2에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.

제24조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

제26조제1항 중 “매년 1회 일정한 시기에”를 “대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상”으로, “관하여 보고하여야”를 “관한 보고를 하여야”로 하고, 같은 조 제2항을 제3항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다.

제26조의2 및 제26조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(관리위원회의 설치 및 기능) ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.

- ② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.

③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 제25조제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

제26조의3(관리위원회의 구성 및 운영) ① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

② 관리위원회 위원의 임기 및 점유자의 의결권 행사에 관하여는 제24조제2항 및 제4항을 준용한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 관리위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제28조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.

제32조 중 “1회 일정한 시기에”를 “회계연도 종료 후 3개월 이내에”로 한다.

제33조제2항 전단 중 “5분의 1 이상으로서 의결권의 5분의 1 이상을 가진 자가”를 “5분의 1 이상”으로 하고, 같은 항 후단 중 “달리 정할”을 “감경할”로 하며, 같은 조 제3항 중 “구분소유자가”를 “구분소유자는 법원의 허가를 받아”로 하고, 같은 조 제4항 전단 중 “5분의 1 이상 및 의결권의 5분의 1 이상을 가진 자는”을 “5분의 1 이상은”으로 하며, 같은 항 후단 중 “달리 정할”을 “감경할”로 한다.

제37조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 구분소유자의 승낙을 받아 동일한 전유부분을 점유하는 자가 여럿인 경우에는 제16조제2항, 제24조제4항 또는 제26조의3제2항에 따라 해당 구분소유자의 의결권을 행사할 1인을 정하여야 한다.

제38조제2항 중 “서면”을 “서면이나 전자적 방법(전자정보처리조직을 사용하거나 그 밖에 정보통신기술을 이용하는 방법으로서 대통령령으로 정하는 방법을 말한다. 이하 같다)”으로 하고, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 제34조에 따른 관리단집회의 소집통지나 소집통지를 갈음하는 게시를 할 때에는 제2항에 따라 의결권을 행사할 수 있다는 내용과 구체적인 의결권 행사 방법을 명확히 밝혀야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 의결권 행사를 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제41조의 제목 “(서면에 의한 결의 등)”을 “(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 본문 및 단서 중 “서면”을 각각 “서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “서면”을 “서면 또는 전자적 방법”으로 하고, 같은 조 제3항 중 “서면”을 “서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보”로 한다.

제1장제5절에 제42조의2를 다음과 같이 신설한다.

제42조의2(결의취소의 소) 구분소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에 결의취소의 소를 제기할 수 있다.

1. 집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우
2. 결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우

제52조 중 “제24조부터 제42조까지의 규정을”을 “제23조의2, 제24조부터 제26조까지, 제26조의2, 제26조의3, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를”로 한다.

제2장의2(제52조의2부터 제52조의9까지)를 다음과 같이 신설한다.

제2장의2 집합건물분쟁조정위원회

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.

1. 이 법을 적용받는 건물의 하자에 관한 분쟁. 다만, 「주택법」 제46조에 따른 공동주택의 담보책임 및 하자보수 등과 관련된 분쟁은 제외한다.
2. 관리인·관리위원의 선임·해임 또는 관리단·관리위원회의 구성·운영에 관한 분쟁
3. 공용부분의 보존·관리 또는 변경에 관한 분쟁
4. 관리비의 징수·관리 및 사용에 관한 분쟁
5. 규약의 제정·개정에 관한 분쟁
6. 재건축과 관련된 철거, 비용분담 및 구분소유권 귀속에 관한 분쟁
7. 그 밖에 이 법을 적용받는 건물과 관련된 분쟁으로서 대통령령으로 정한 분쟁

제52조의3(조정위원회의 구성과 운영) ① 조정위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함한 10명 이내의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원은 집합건물분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사가 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 법학 또는 조정·중재 등의 분쟁조정 관련 학문을 전공한 사람으로서 대학에서 조교수 이상으로 3년 이상 재직한 사람
2. 변호사 자격이 있는 사람으로서 3년 이상 법률에 관한 사무에 종사한 사람
3. 건설공사, 하자감정 또는 공동주택관리에 관한 전문적 지식을 갖춘 사람으로서 해당 업무에 3년 이상 종사한 사람
4. 해당 시·도 소속 5급 이상 공무원으로서 관련 업무에 3년 이상 종사한 사람

- ③ 조정위원회의 위원장은 해당 시·도지사가 위원 중에서 임명하거나 위촉한다.
- ④ 조정위원회에는 분쟁을 효율적으로 심의·조정하기 위하여 3명 이내의 위원으로 구성되는 소위원회를 둘 수 있다. 이 경우 소위원회에는 제2항제1호 및 제2호에 해당하는 사람이 각각 1명 이상 포함되어야 한다.
- ⑤ 조정위원회는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 소위원회는 재적위원 전원 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회와 소위원회의 구성 및 운영에 필요한 사항과 조정 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제52조의4(위원의 제척 등) ① 조정위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사건의 심의·조정에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 집합건물분쟁의 당사자가 되거나 그 집합건물분쟁에 관하여 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자의 관계에 있는 경우
 2. 위원이 해당 집합건물분쟁의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
 3. 위원이 해당 집합건물분쟁에 관하여 진술이나 감정을 한 경우
 4. 위원이 해당 집합건물분쟁에 당사자의 대리인으로서 관여한 경우
 5. 위원이 해당 집합건물분쟁의 원인이 된 처분이나 부작위에 관여한 경우
- ② 조정위원회는 위원에게 제1항의 제척 원인이 있는 경우에는 직권이나 당사자의 신청에 따라 제척의 결정을 한다.
 - ③ 당사자는 위원에게 공정한 직무집행을 기대하기 어려운 사정이 있으면 조정위원회에 해당 위원에 대한 기피신청을 할 수 있다.
 - ④ 위원은 제1항 또는 제3항의 사유에 해당하면 스스로 그 집합건물분쟁의 심의·조정을 회피할 수 있다.

제52조의5(분쟁조정신청과 통지 등) ① 조정위원회는 당사자 일방으로부터 분쟁의 조정신청을 받은 경우에는 지체 없이 그 신청내용을 상대방에게 통지하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 통지를 받은 상대방은 그 통지를 받은 날부터 7일 이내에 조정에 응할 것인지에 관한 의사를 조정위원회에 통지하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 분쟁의 조정신청을 받은 조정위원회는 분쟁의 성질 등 조정에 적합하지 아니한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 해당 조정의 불개시(不開始) 결정을 할 수 있다. 이 경우 조정의 불개시 결정 사실과 그 사유를 당사자에게 통보하여야 한다.

제52조의6(조정절차) ① 조정위원회는 제52조의5제1항에 따른 조정신청을 받으면 같은 조 제2항에 따른 조정 불응 또는 같은 조 제3항에 따른 조정의 불개시 결정이 있는 경우를 제외하고는 지체 없이 조정 절차를 개시하여야 하며, 신청을 받은 날부터 60일 이내에 그 절차를 마쳐야 한다.

② 조정위원회는 제1항의 기간 내에 조정을 마칠 수 없는 경우에는 조정위원회의 의결로 그 기간을 30일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 이 경우 그 사유와 기한을 분명히 밝혀 당사자에게 서면으로 통지하여야 한다.

③ 조정위원회는 제1항에 따른 조정의 절차를 개시하기 전에 이해관계인 등의 의견을 들을 수 있다.

④ 조정위원회는 제1항에 따른 절차를 마쳤을 때에는 조정안을 작성하여 지체 없이 각 당사자에게 제시하여야 한다.

⑤ 제4항에 따른 조정안을 제시받은 당사자는 제시받은 날부터 14일 이내에 조정안의 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다. 이 경우 당사자가 그 기간 내에 조정안에 대한 수락 여부를 통보하지 아니한 경우에는 조정안을 수락한 것으로 본다.

제52조의7(조정지 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.

③ 조정위원회는 법원에 소송계속 중인 당사자 중 일방이 조정을 신청한 때에는 해당 조정 신청을 결정으로 각하하여야 한다.

제52조의8(조정지 효력) ① 당사자가 제52조의6제5항에 따라 조정안을 수락하면 조정위원회는 지체 없이 조정서 3부를 작성하여 위원장 및 각 당사자로 하여금 조정서에 서명날인하게 하여야 한다.

② 제1항의 경우 당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제52조의9(하자 등의 감정) ① 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 대통령령으로 정하는 안전진단기관, 하자감정전문기관 등에 하자진단 또는 하자감정 등을 요청할 수 있다.

② 조정위원회는 당사자의 신청으로 또는 당사자와 협의하여 「주택법」 제46조의2에 따른 하자심사·분쟁조정위원회에 하자판정을 요청할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자가 부담한다.

제66조제2항제2호 중 “서면”을 “서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “서류”를 “서류(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)”로 한다.

법률 제3725호 集合建物の所有및管理에관한法律 부칙 제6조(법률 제7502호 集合建物の所有및管理에관한法律 일부개정법률에 따라 개정된 내용을 포함한다)를 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(관리인 임기에 관한 적용례) 제24조제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 선임되거나 임기가 새로 개시되는 관리인부터 적용한다.

제3조(담보책임에 관한 경과조치) 제2조의2, 제9조, 제9조의2, 법률 제3725호 集合建物の所有및管理에 관한法律 부칙 제6조(법률 제7502호 集合建物の所有및管理에 관한法律 일부개정법률에 따라 개정된 내용을 포함한다)의 개정규정 및 부칙 제4조에도 불구하고 이 법 시행 전에 분양된 건물의 담보책임에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

제4조(다른 법률의 개정) 주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제46조제1항 각 호 외의 부분 중 “「민법」 제667조부터 제671조까지의 규정을 준용하도록 한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조에도 불구하고, 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 제29조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터”를 “전유부분은 입주자에게 인도한 날부터, 공용부분은 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말하고, 제29조제1항 단서에 따라 분할 사용검사나 동별 사용검사를 받은 경우에는 분할 사용검사일 또는 동별 사용검사일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 공동주택의 사용승인일부터”로 한다.

◇개정이유

「주택법」과의 관계에서 해석상 문제가 되어 온 집합건물의 하자담보책임 규정을 합리적으로 개선·정비하고, 집합건물의 임차인 등도 일정한 요건 하에 관리단집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있도록 하는 등 집합건물의 관리과정에 실거주자의 참여기회를 확대하는 한편, 집합건물에 관한 분쟁을 신속하고 효율적으로 해결하기 위한 방안으로서 각 시·도에 관계 전문가로 구성되는 집합건물분쟁조정위원회를 설치·운영할 수 있도록 하려는 것임.

◇주요내용

가. 하자담보책임의 범위 및 책임기간 개선(안 제2조의2 및 제9조의2 신설, 법률 제3725호 집합건물의 소유및관리에관한법률 부칙 제6조 삭제)

- 1) 현재는 아파트 등 공동주택의 하자담보책임에 관하여는 「주택법」이 적용되고, 그 밖의 집합건물의 하자담보책임에 관하여는 이 법이 적용되고 있어, 권리보호의 필요성이 큰 대형 아파트 등의 하자담보책임기간이 다른 집합건물보다 짧아지는 등 구분소유자의 권리가 부당하게 제한되고 있음.
- 2) 「주택법」에 따른 공동주택에 대하여 이 법의 적용을 배제하던 규정을 삭제하여 집합건물의 하자담보책임 범위와 책임기간을 일치시키는 한편, 하자담보책임기간을 건물의 주요구조부와 지반공사 하자의 경우에는 10년으로, 그 밖의 경우에는 5년의 범위에서 대통령령으로 정하도록 하여 공사의 성격에 맞게 합리적인 범위에서 담보책임기간을 재설정함.
- 3) 그동안 부당하게 제한되었던 공동주택 소유자의 권리를 회복시키고, 하자담보책임기간과 범위를 명확하게 함으로써 구분소유자, 분양자 및 시공자 사이의 이해관계를 합리적으로 규율할 수 있을 것으로 기대됨.

나. 구분소유자에 대한 시공자의 법정 하자담보책임 인정(안 제9조)

- 1) 현재는 집합건물의 하자에 대하여 구분소유자는 분양자에게만 직접적 담보책임을 물을 수 있고, 시공자에 대해서는 일정한 경우 채권자대위권을 행사하는 방법으로 책임을 물을 수 있도록 되어 있어 구분소유자의 권리 보호가 불충분할 뿐만 아니라, 권리 행사방법도 쉽지 않은 실정임.
- 2) 집합건물의 하자에 관하여 분양자 외에 시공자도 구분소유자에 대하여 직접적 담보책임을 지도록 하되, 시공자의 책임이 지나치게 확대되는 것을 막기 위하여 시공자의 담보책임범위는 시공자가 분양자에게 지는 담보책임 범위로 한정함.
- 3) 구분소유자가 분양자를 거치지 아니하고도 시공자에 대하여 직접 하자보수나 손해배상을 청구할 수 있게 됨으로써, 구분소유자의 권리를 두텁게 보호하고 권리행사에 따르는 시간과 비용도 절감할 수 있을 것으로 기대됨.

다. 임차인 등에게 공용부분 관리 등에 관한 의결권 부여(안 제16조제2항, 제24조제4항 및 제26조의 3제2항 신설)

- 1) 현재는 집합건물의 소유자가 아닌 임차인이나 전세입자 등에게는 집합건물 관리에 필요한 의사결정과정에 참여할 수 있는 권한이 주어지지 않아 집합건물의 관리가 부실해지는 원인이 되고 있음.
- 2) 원칙적으로 임차인 등도 공용부분의 관리, 관리인이나 관리위원회 위원 선임에 관한 관리단집회에 참석하여 구분소유자를 대신하여 의결권을 행사할 수 있도록 함.
- 3) 임차인 등 집합건물에 실제 거주하는 주민의 권익을 증진하고, 집합건물의 관리도 더욱 건실해질 수 있을 것으로 기대됨.

라. 전자투표제도 도입(안 제38조 및 제41조)

인터넷 등을 활용한 전자적 투표방식으로도 관리단집회의 결의를 할 수 있도록 함으로써 집회 참석에 따른 불편을 덜어주는 동시에 관리단집회가 보다 활성화되고 다수 주민의 의사를 충분히 반영할 수 있도록 함.

마. 집합건물분쟁조정위원회 설치[안 제2장의2(제52조의2부터 제52조의9까지) 신설]

- 1) 주상복합아파트, 오피스텔, 복합상가 등 새로운 형태의 집합건물의 급증으로 관련 분쟁이 늘어나고 있으나, 소송 외의 분쟁해결 제도가 미흡하여 분쟁해결이 지연되고 분쟁비용도 증가하고 있는 추세임.
- 2) 집합건물에 관한 각종 분쟁을 소송 외의 방법으로 간이하고 신속하게 해결하기 위한 제도로써 집합건물분쟁조정 제도를 도입하고, 이를 위해 각 시·도 단위로 관계 분야의 전문가들로 구성되는 집합건물분쟁조정위원회를 설치·운영하도록 함.
- 3) 집합건물 소유자, 분양자 및 시공자 사이의 분쟁을 예방하고, 신속하고 저렴한 비용으로 분쟁해결이 가능해질 것으로 기대됨.

<법제처 제공>

국회에서 의결된 성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법 전부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 이명박 인

2012년 12월 18일

국무총리 김황식

국무위원 권재진
법무부장관

●법률 제11556호

성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법 전부개정법률

성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법 전부를 다음과 같이 개정한다.

성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 성폭력범죄의 처벌 및 그 절차에 관한 특례를 규정함으로써 성폭력범죄 피해자의 생명과 신체의 안전을 보장하고 건강한 사회질서의 확립에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 “성폭력범죄”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 죄를 말한다.

1. 「형법」 제2편제22장 성폭속에 관한 죄 중 제242조(음행매개), 제243조(음화반포등), 제244조(음화제조등) 및 제245조(공연음란)의 죄
2. 「형법」 제2편제31장 약취와 유인의 죄 중 추행 또는 간음을 목적으로 하거나 추업(醜業)에 사용할 목적으로 범한 제288조(영리등을 위한 약취, 유인, 매매등), 제292조(약취, 유인, 매매된 자의 수수 또는 은닉. 다만, 제288조의 약취, 유인이나 매매된 사람을 수수 또는 은닉한 죄로 한정한다), 제293조(상습범. 다만, 제288조의 약취, 유인이나 매매된 사람 또는 제289조의 이송된 사람을 수수 또는 은닉한 죄의 상습범으로 한정한다) 및 제294조(미수범. 다만, 제288조의 미수범 및 제292조의 미수범 중 제288조의 약취, 유인이나 매매된 사람을 수수 또는 은닉한 죄의 미수범과 제293조의 상습범의 미수범 중 제288조의 약취, 유인이나 매매된 사람을 수수 또는 은닉한 죄의 상습범의 미수범으로 한정한다)의 죄
3. 「형법」 제2편제32장 강간과 추행의 죄 중 제297조(강간), 제297조의2(유사강간), 제298조(강제추행), 제299조(준강간, 준강제추행), 제300조(미수범), 제301조(강간등 상해·치상), 제301조의2(강간등 살인·치사), 제302조(미성년자등에 대한 간음), 제303조(업무상위력등에 의한 간음) 및 제305조(미성년자에 대한 간음, 추행)의 죄
4. 「형법」 제339조(강도강간)의 죄
5. 이 법 제3조(특수강도강간 등)부터 제15조(미수범)까지의 죄

② 제1항 각 호의 범죄로서 다른 법률에 따라 가중처벌되는 죄는 성폭력범죄로 본다.