

서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	3708
------------	------

2026. 6. 12.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2026. 5. 26. 서울특별시시장 제출 (2026. 5. 27. 회부)

2. 제안이유

- 「주택임대차보호법」 상 주택임대차분쟁조정위원회와 관련한 개정 사항을 「서울특별시 주택임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례」에 반영하여 상위법령과 정합성을 확보하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 위원회의 분쟁조정 대상 범위에 관한 규정인 ‘그 밖에 주택임대차에 관한 분쟁’을 ‘그 밖에 주택임대차보호법 시행령에서 정하는 주택임대차에 관한 분쟁’으로 구체화함(안 제3조제5호)
- 나. 조정절차 개시시기에 관한 규정인 ‘조정신청을 송달 받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 유선·우편 등의 방법으로 위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.’를 ‘위원회의 위원장은 신청인으로부터 조정신청을 접수한 때에는 지체 없이 조정절차를

개시하여야 한다.’로 변경함(안 제9조제3항)

다. 각하대상에 관한 규정인 ‘피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지 아니한 경우’를 ‘피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우’로 변경함(안 제10조제5호)

라. 조정성립에 관한 규정인 ‘① 위원회는 조정안을 의결한 경우 그 의결서 정본을 지체 없이 각 당사자에게 송달하여야 한다. ② 당사자가 제1항에 따른 조정안을 제시받은 날부터 7일 이내에 수락의 의사를 서면 등으로 알리지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다. ③ 제2항에 따라 당사자가 조정안에 서명 또는 기명날인한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.’를 ‘① 위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 한다. ② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다. ③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.’로 변경함(안 제15조제1항~제3항)

4. 참고사항

가. 관계법령: 「주택임대차보호법」

나. 예산조치: 협의완료(예산담당관 협조)

다. 협의사항

(1) 창의규제담당관(규제심사): 규제없음

- (2) 예산담당관(비용추계): 비용추계서 미첨부사유서 제출
 - (3) 감사담당관(부패영향평가): 평가제외
 - (4) 양성평등담당관(성별영향평가): 개선사항 없음
 - (5) 규제개선담당관(공공갈등진단): 갈등사항 없음
 - (6) 조직담당관(위원회 신설): 해당없음
 - (7) 그 밖의 입법안의 시행과 관계가 있는 실·본부·국 검토의견 : 해당없음
- 라. 입법예고 (2026. 4. 9. ~ 4. 29.) 결과: 의견없음

5. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 「주택임대차보호법」 및 같은 법 시행령의 기 개정사항을 반영하고 일부 미비한 사항 및 자구를 정비하려는 것으로, 주요 내용은 다음과 같음.

구분	내 용
안 제3조(위원회 설치 및 기능)	약칭 규정(서울특별시장을 시장으로, 시행령을 영으로) 제5호 기존 포괄규정을 시행령에서 정하는 분쟁으로 구체화
안 제4조(위원회의 구성)	제2항 약칭 사용 및 제7항 보궐위원 잔여임기 규정 삭제
안 제9조(조정의 신청 및 조정절차)	제2항 위원장을 위원회의 위원장으로 함 제3항 절차 개시시점과 방법을 상위법과 정합화 (피신청인이 의사를 유산·우편 통지시 → 조정신청 접수시 지체없이)
안 제10조(조정신청의 각하)	제5호 대상 축소(7일 내 의사통지 아니한 경우를 삭제) 상위법과 정합화
안 제12조(처리기간)	제1항 용어 통일(신청자 → 신청인)
안 제13조(조사 등)	제1항 및 제2항 한글 맞춤법(띄어쓰기) 정비
안 제15조(조정의 성립)	제1항 조정안 ‘의결’을 ‘작성’으로 용어 변경 제2항 조정거부 기간(7일→14일), 표시방법(서면 등→서면) 변경 제3항 합의성립 방법(서명,기명날인→수락) 상위법과 정합화
안 제19조(수수료)	제1항 약칭 사용

□ 개정안 주요 내용 및 검토의견

가. 분쟁조정 신청·각하·조정기간

- 2020년 6월 「주택임대차보호법」(이하 ‘법’)이 주택임대차분쟁조정제도의 활성화 및 실효성 제고를 위해 개정되면서, ▲분쟁조정신청 접수 시 지체 없이 조정절차를 개시하도록 하고(안 제9조제3항 관련), ▲이에 맞추어 조정신청 각하 사유를 정비하며(안 제10조 관련), ▲조정안에 대한 수락 의사 표시기간을 통지 후 7일에서 14일로 연장하는 등(안 제15조 관련)의 제도개선이 이루어졌는데,
- 안 제9조제3항, 안 제10조제5호, 안 제15조는 이를 조례에 반영하여 현행화하려는 것으로 별도의 이견은 없음.

현행	개정안	(참고) 「주택임대차보호법」
제9조(조정의 신청 및 조정절차) <u>③ 제2항에 따라 조정신청을 송달 받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 유선·우편 등의 방법으로 위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.</u>	제9조(조정의 신청 및 조정절차) <u>③ 위원회의 위원장은 신청인으로부터 조정신청을 접수한 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다.</u>	제22조(조정절차) <u>① 조정위원회의 위원장은 신청인으로부터 조정신청을 접수한 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다.</u>
제10조(조정신청의 각하) 5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지하거나 조정신청서를 송달받은 날부터 7일 이내에 아무런 의사를 통지하지	제10조(조정신청의 각하) 5. ----- ----- ----- <u>통지한</u> ----- ----- -----	제21조(조정의 신청 등) 5. 피신청인이 조정절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우

현행	개정안	(참고) 「주택임대차보호법」
아니한 경우 제15조(조정위원회) ① 위원회는 조정안을 의결한 경우 그 의결서 정본을 지체 없이 각 당사자에게 송달하여야 한다. ② 당사자가 제1항에 따른 조정안을 제시받은 날부터 7일 이내에 수락의 의사를 서면 등으로 알리지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다. ③ 제2항에 따라 당사자가 조정안에 서명 또는 기명날인한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.	----- 제15조(조정위원회) ① 위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안----- ----- 통지-----. ② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 ----- 서면으로 표시하지 ----- -----. ③ ----- 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 ----- ----- -----.	제26조(조정위원회) ① 조정위원회가 조정안을 작성한 경우에는 그 조정안을 지체 없이 각 당사자에게 통지하여야 한다. ② 제1항에 따라 조정안을 통지받은 당사자가 통지받은 날부터 14일 이내에 수락의 의사를 서면으로 표시하지 아니한 경우에는 조정을 거부한 것으로 본다. ③ 제2항에 따라 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 조정안과 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

- 다만, 안 제9조제3항에서 ‘위원회의 위원장’을 ‘위원장’으로¹⁾, 안 제15조제3항 개정안 문장 중 일부 자구(‘조정안과’)는 추가하여 수정할 필요가 있음.

○ 또한, 2024년 12월 「주택임대차보호법 시행령」 (이하 ‘시행령’)이 개정되어 조정대상 분쟁의 범위가 추가된 바 있음.

- 안 제3조제5호는 조정의 대상이 되는 분쟁 중 현행 ‘그 밖에 주택임대차에 관한 분쟁’으로 포괄적으로 규정하던 것을 ‘그 밖에 시행령에서

1) 안 제9조제3항 개정안에서 ‘위원회의 위원장’으로 지칭한 것은 법 제22조를 그대로 따른 것으로 보이는데, 법에서 위원장을 ‘조정위원회의 위원장’으로 지칭한 것은 주택임대차분쟁조정위원회와 별도로 법 제8조의2에 ‘주택임대차위원회’를 규정하고 있어 각 위원회의 위원장을 구분할 필요가 있기 때문으로, 조례의 경우 이러한 구분 지칭이 필요하지 않음.

정하는 주택임대차에 관한 분쟁'으로 개정하려는 것임.

- 개정안은 시행령의 개정에도 조례 인용을 통해 즉시적 정합성을 맞추려는 취지이나, 상위법령에서 이미 규정하고 있는 사항을 조례에 반복하여 규정하는 것은 반드시 필요한 경우가 아니라면 지양할 필요가 있음에 따라 향후 상위법령 위임 사항이나 그 시행에 필요한 사항 외의 규정은 전면적으로 정비할 필요가 있음.

현행	개정안	(참고) 「주택임대차보호법」
제3조(위원회 설치 및 기능)	제3조(위원회 설치 및 기능)	제14조(주택임대차분쟁조정위원회) 제2항
1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁	1. ----- -----	1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁	2. -----	2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁	3. ----- -----	3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
4. 임차주택의 유지·수선의 무에 관한 분쟁	4. ----- -----	4. 임차주택의 유지·수선의 무에 관한 분쟁
5. 그 밖에 주택임대차에 관한 분쟁	5. —— 「주택임대차보호법 시행령」(이하 “령”이라 한다)에서 정하는 주택임대차——	5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁 ²⁾

2) 「주택임대차보호법 시행령」 제22조(조정위원회의 심의·조정 사항) 법 제14조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다. <개정 2024. 12. 31.>

1. 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
2. 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
3. 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
4. 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
5. 「공인중개사법」 제30조에 따른 공인중개사의 손해배상책임(중개의뢰인이 같은 법 시행령 제26조 제1항에 따라 보증기관에 손해배상금으로 공제금의 지급을 청구하는 경우를 포함한다)에 관한 분쟁
6. 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
7. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 규정에 준하는 분쟁으로서 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)이 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁 [본조신설 2017. 5. 29.]

나. 보궐위원 잔여임기 규정 삭제 관련(안 제4조제7항)

- **안 제4조제7항**은 보궐위원의 임기를 전임자의 남은 임기로 하도록 한 규정을 삭제하려는 것임.
- 법제처의 「자치법규 입안 길라잡이」³⁾상에는 ‘모든 위원들의 임기를 통일해야 할 특별한 사유가 없으면 보궐위원의 임기를 전임자 임기의 남은 기간으로 한다는 규정은 두지 않는다’고 되어 있으나⁴⁾ 본 위원회의 경우 상위법에서 “보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다”고 규정하고 있음에 따라 조례안은 상위법과 충돌우려가 있어 현행대로 운영하는 것이 바람직할 것임.

다. 기타 용어 및 문구 수정

- **안 제9조제2항**은 ‘위원장’을 ‘위원회의 위원장’으로 개정하려는 것이나, **안** 같은조 제3항과 같은 사유로 ‘위원장’으로 통일할 필요가 있으며⁵⁾ 그 외 **안 제3조** 약칭 규정(‘서울특별시시장’→‘시장’, ‘시행령’→‘영’), **안 제4조 제2항** 및 **안 제19조제1항** 약칭 사용, **안 제12조제1항**의 용어 통일(‘신청자’→‘신청인’) 및 **안 제13조** 맞춤법(띄어쓰기)정비는 특이사항 없음.

현행	개정안	(참고) 「주택임대차보호법」
제9조(조정의 신청 및 조정 절차) ① (생략)	제9조(조정의 신청 및 조정 절차) ① (현행과 같음)	제22조(조정절차)

3) 법제처, 2022, 자치법규 입안 길라잡이, 제2편 세부입안기준. 226p.

4) 이는 상위법령에 별도의 규정이 없는 일반적인 입법례에 관한 사항으로 보임.

5) 이는 상위법의 표현을 차용하려는 것으로 보여짐. 하지만 법에서 위원장을 ‘조정위원회의 위원장’으로 지칭한 것은 주택임대차분쟁조정위원회와 별도로 법 제8조의2에 ‘주택임대차위원회’를 규정하고 있어 각 위원회의 위원장을 구분할 필요가 있기 때문으로, 조례의 경우 이러한 구분 지칭이 필요하지 않으므로 개정 필요성이 없음.

현행	개정안	(참고) 「주택임대차보호법」
② 위원장은 조정신청을 접수하면 피신청인에게 그 사실을 우편 등의 방법으로 송달하여야 한다.	② <u>위원회의 위원장</u> ----- ----- -----.	② 조정위원회의 위원장은 제1항에 따라 조정신청을 접수하면 피신청인에게 조정신청서를 송달하여야 한다. 이 경우 제21조 제2항을 준용한다.

□ 종합의견

- 본 개정조례안은 상위법령과의 정합성을 확보하고, 일부 미비한 사항 및 자구를 정비하려는 것으로 그 취지는 타당한 것으로 판단됨.
- 다만, 향후에는 법령 개정사항이 지체 없이 조례에 반영될 수 있도록 할 필요가 있고⁶⁾, 상위법령의 내용을 단순 반복하여 규정하는 사항에 대하여는 향후 상위법령에서 위임된 사항 및 그 시행에 필요한 최소한의 사항 중심으로 정비할 필요가 있으며, 그 밖의 일부 자구 수정 등은 필요함.

현행	개정안	수정안
제4조(위원회의 구성) ⑦ <u>위원의 임기는 3년으로 하되 1회에 한해 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.</u> 다만, 공무원인 <u>위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 한다.</u>	제4조(위원회의 구성) ⑦ ----- ----- ----- 있다. ----- ----- ----- ----- -----.	제4조(위원회의 구성) ⑦ ----- ----- ----- 있으며, <u>보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.</u> ----- ----- -----.

제9조(조정 신청 및 조정절차)	제9조(조정 신청 및 조정절차)	제9조(조정 신청 및 조정절차)
② <u>위원장</u> 은 조정신청을 접수하면 피신청인에게 그 사실을 우편 등의 방법으로 송달하여야 한다.	② <u>위원회의 위원장</u> ----- ----- ----- -----.	② <u>위원장</u> ----- ----- ----- -----.
③ 제2항에 따라 조정신청을 송달 받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 유선·우편 등의 방법으로 위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.	③ <u>위원회의 위원장</u> 은 신청인으로부터 조정신청을 접수한 때에는 지체 없이 조정절차를 개시하여야 한다.	③ <u>위원장</u> ----- ----- ----- -----.
제15조(조정 성립)	제15조(조정 성립)	제15조(조정 성립)
③ 제2항에 따라 당사자가 조정안에 서명 또는 기명날인한 때에는 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.	③ ----- 각 당사자가 조정안을 수락한 경우에는 ----- ----- -----.	③ ----- 수락한 경우에는 조정안과 ----- ----- -----.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	홍예지	02-2180-8205

[붙임] 서울시 주택임대차분쟁조정위원회 현황(p.10)

6) 본 조례는 2020년 10월, 2023년 5월 두 차례 개정된 바 있으나 상기 법령 개정사항이 반영되지 못한 채 상당 기간 운영되어 온 것으로 확인됨

붙임

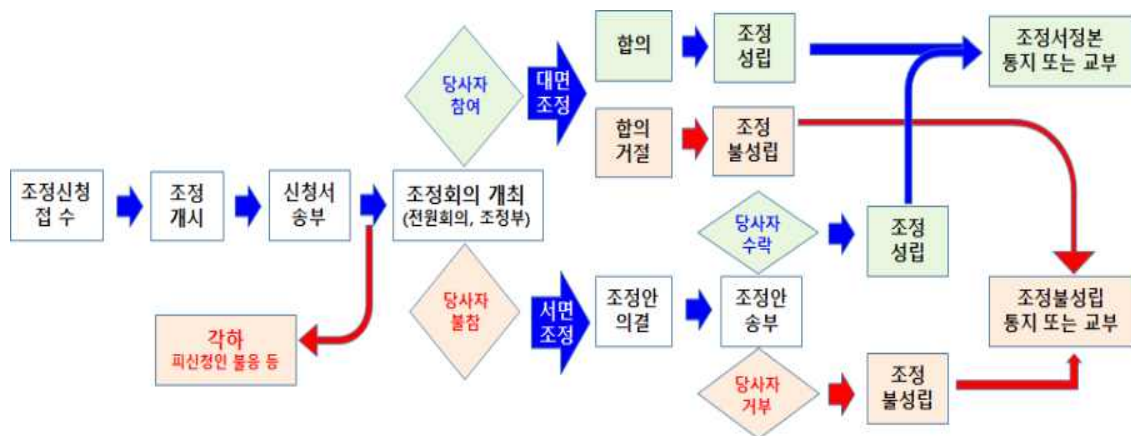
서울시 주택임대차분쟁조정위원회 현황 (출처:주택정책과 제공자료)

□ 위원회 개요

- 위원구성 : 11명(위원장 포함 5명 이상 30명 이하의 위원으로 구성 가능)

계	변호사	법무사	세무사	감정평가사	공인중개사	교수
11명	5	1	1	1	2	1

- 임 기 : 최초 3년, 1회 연임 가능
- 주요기능 : 주택임대차 관련 분쟁의 심의·조정
- 운 영 : 조정위원회(전체 위원 대상) / 조정부(위원 3명으로 구성)
 - 심 의 : 임대차보증금(5억) 및 조정목적값(2억)을 기준으로 초과의 경우 조정위원회, 이하의 경우 조정부 구성하여 분쟁 심의
 - 조 정 : 재적위원 과반수 출석, 출석위원 과반수 찬성
- '26년 예산 : 23백만원
- 조정절차



□ 운영실적(최근3년간)

(단위: 건)

구 분	신 청	조정 결과			각하		
		계(A)	성립	불성립	계	유선(구두) 조정(B)	각하
2026년 5월	40	16	9	7	24	9	15
2025년	84	34	21	13	50	17	33
2024년	105	51	33	18	54	27	27