



“**건축분쟁**”
전문위원회가
도와드리겠습니다!





건축분쟁전문위원회는 건축물의 건축공사 과정에서 발생하는 각종 분쟁을 신속하게 해결해드립니다!

60 조정기간이 60일(재정 120일)로, 소송보다 신속합니다.

신청이 간편하고 **신청 비용이 없습니다.**

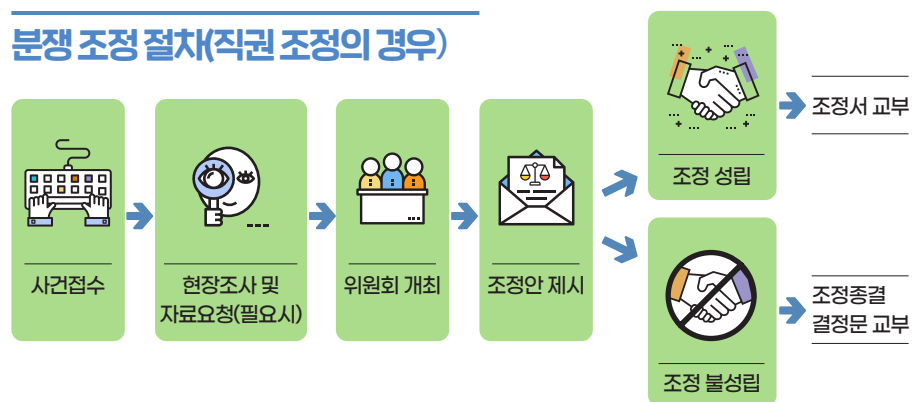
건축, 법률, 금융 등 관련 분야의 **전문가**가 당사자 간의 조정을 통해 **분쟁이 해결되도록 도와드립니다.**

신청된 사건에 대하여는 **조정 또는 재정이 성립할 경우 '재판상 화해' 효력이 부여됩니다.** (2021. 6. 23.부터 시행)

조정 및 재정이란?

- 대체적 분쟁해결 제도(ADR, Alternative Dispute Resolution)로써 분쟁을 법원 소송이 아닌 간편한 절차를 이용하여 해결하는 제도입니다.
- 조정은 분쟁당사자 중 한쪽이 신청하고, 재정은 당사자 간의 합의로 신청합니다.
- 본 위원회는 소송 전 제도로써, 2021년6월23일부터 신청된 사건에 대하여는 조정 또는 재정이 성립할 경우에는 '재판상 화해'의 효력이 부여됩니다.

분쟁 조정 절차(직권 조정의 경우)



신청대상 「건축법」 제88조



인근 건축 공사로 인한 균열·누수 등 건축물 피해의 분쟁



인근 건축 공사로 인한 소음·진동·분진 등 피해의 분쟁



인근 건축 공사로 인한 일조·조망 등 피해의 분쟁



건축물의 건축 등에 따른 설계 등 용역 대금 관련 분쟁

신청 제외 대상

「건설산업기본법」 제69조

- 설계, 시공, 감리 등 건설공사에 관계한 자 사이의 책임에 관한 분쟁
- 발주자와 수급인 사이의 건설공사에 관한 분쟁
- 토목공사(터널, 도로, 하천 등)로 인한 건축물 피해 관련 분쟁

신청 유의사항

- 조정을 통한 분쟁해결을 위해서는 당사자 모두 **적극적인 참여가** 필요합니다. (당사자의 참여 및 합의 의사가 전혀 없는 경우, 조정이 어려울 수 있습니다.)
- 본 위원회는 당사자가 **제출한 증거자료를** 근거로 조정합니다.



신청방법

조정(재정)신청서,
구비서류 작성



인터넷 접수

<https://www.adm.go.kr>

우편 접수

주소 : 우)52852, 경상남도 진주시 사들로 123번길 40,
국토안전관리원 건축분쟁전문위원회 사무국

조정신청서 작성 가이드(예시)

- 붉은색 테두리로 표시된 부분은 필수 기재 사항입니다.
- 조정신청서 양식(10페이지)을 활용하여 간편하게 신청하세요.
- 홈페이지(<https://www.adm.go.kr>)에서 다운로드 가능합니다.



홈페이지 접속 QR코드

구비서류

- 조정신청서 1부
- 개인정보 수집·이용·제공 동의서 1부
- 피해 입증 관련 증거자료 또는 서류 각 1부
- 대리인 선임계 1부(대리인을 선임할 경우)
- 대표 당사자 선임계 1부(신청인이 다수인 경우)



피해내용별 추가구비서류(예시)

- **건축물 피해** 건축물 관리대장(소유자 표시), 요구사항(보수 또는 보상) 및 이에 따른 증빙자료(견적서 등), 피해 목록 및 사진(주변 현황 포함)
- **소음/진동/분진 피해** 건축물 관리대장(소유자 표시), 소음/진동 등 측정자료, 피해 목록 및 사진(주변 현황 포함)
- **일조/조망 피해** 건축물 관리대장(소유자 표시) 및 토지대장, 토지이용계획확인원, 일조 및 조망 분석 자료, 피해 목록 및 사진(주변현황 포함), 피해과수 또는 농작물 현황 자료(해당 피해일 경우)
- **설계 대금 관련 피해** 설계 등 용역계약서(과업지시서 포함), 미지급 용역 대금 내역, 성과물(설계도서 등)

조정신청서

접수번호		접수일		처리기간: 조정 60일 이내
		년	월	일
신청인	당사자	성명(법인명)	홍길동	생년월일(법인등록번호) 1900. 12. 25
		신청인 자격	인근 주민	
		주소(법인 소재지)	경상남도 진주시 에나로 128번길 24 (전화번호 010-1234-5678)	
	대리인	성명	홍길수	생년월일 1990. 12. 25
		신청인과의 관계	자(아들)	
		주소 경상남도 진주시 에나로 128번길 24 (전화번호 010-1234-5678)		
피신청인	성명(법인명)	OO 건설	전화번호 031-123-4567	
	주소(법인 소재지)		경기도 고양시 일산서구 고양대로 316	
분쟁의 조정을 받고자 하는 사항	보수: 1층 외벽 균열 미장 보수, 화장실 타일 파손교체(별첨1_견적서) 보상: 100만원(기타 피해에 대한 보수 비용)			
분쟁이 발생하게 된 사유	인근 아파트 신축공사로 인한 건물 균열 및 정신적 피해가 발생하여 피해보상을 요구하였으나, 협의가 이루어지지 않아 분쟁조정을 신청함.			
당사자간의 교섭 경과	2020. 01. 03. 화장실 타일 벽면 균열이 발생함을 확인 2020. 01. 15. 현장소장에게 알람... (별첨2_교섭경위서)			
참고자료	피해현황 사진_ 균열 사진 12장 (별첨3 참조), 구정 민원제기 자료 (별첨4 참조)			

「건축법 시행규칙」 제43조의 3에 따라 위와 같이 신청합니다.

위 신청인(법인은 대표자, 대리인을 선임한 경우는 대리인)

년 월 일
(서명 또는 인)

국토교통부 건축분쟁전문위원회 귀중



조정신청서 작성 가이드(계속)

A 신청인(당사자) 정보 기입하기(필수)

당 사 자	성명(법인명)	1	생년월일(법인등록번호)	2
	신청인 자격	3		
	주소(법인 소재지)	4	(전화번호)	5

- 1 신청인의 성명(법인일 경우 법인명) 기재
- 2 신청인의 생년월일(법인일 경우 법인등록번호) 기재
- 3 인근주민, 건축관계자, 관계전문기술자 중 해당하는 자격 기재
- 4 신청인의 주소(주민등록상 주소지/법인일 경우 소재지) 기재
- 5 신청인의 전화번호(휴대전화 또는 자택) 기재

B 대리인 정보 기입하기[대리인을 선임할 경우]

대 리 인	성명	6	생년월일(법인등록번호)	7
	신청인과의 관계	8		
	주소	9	(전화번호)	10

- 6 대리인의 성명 기재
 - 7 대리인의 생년월일(법인일 경우 법인등록번호) 기재
 - 8 당사자의 배우자, 직계존·비속 또는 형제자매/당사자인 법인의 임직원/변호사 중 해당하는 관계 기재(건축법 제91조 참조)
 - 9 대리인의 주소 기재
 - 10 대리인의 전화번호(휴대전화 또는 자택) 기재
- ※ 대리인 선임계를 함께 제출해야 합니다.
- 건축분쟁전문위원회 홈페이지 (<https://www.adm.go.kr>) 접속 → 조정신청 → 신청서식 다운로드 → 대리인 선임계 양식 다운로드

C 피신청인 정보 기입하기(필수)

피신청인	성명(법인명)	11	전화번호	12
	주소(법인 소재지)	13		

- 11 피신청인의 성명(사업자일 경우 법인명) 기재
 - 12 피신청인의 전화번호(휴대전화 또는 사무실) 기재
 - 13 피신청인의 주소(법인일 경우 소재지) 기재
- ※ 피신청인의 정보를 기입하지 않거나 불분명한 정보일 경우 신청이 각하될 수 있습니다.

D 분쟁 내용 기입하기(필수)

: 작성 내용이 길 경우, 별지에 작성 후 첨부해주세요.

분쟁의 조정을 받고자 하는 사항	14
분쟁이 발생하게 된 사유	15
당사자 간의 교섭 경과	16
참고자료	17

- 14 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항 : 피해에 대한 보수 또는 보상 요구 총액을 기재합니다.
- ※ 보수 또는 보상에 대해 정확한 근거(견적서 등)를 제시해 주어야 합니다.

예시

보수 : 1층 외벽 균열 미장 보수, 화장실 타일 파손 교체 (별첨1_견적서)
 보상 : 100만원(기타 피해에 대한 보수 비용)



조정신청서 작성 가이드(계속)

15 분쟁이 발생하게 된 사유 : 분쟁 발생 사유를 육하원칙에 따라 상세히 작성합니다.

예시

작년 겨울, 인근 아파트 신축공사로 인한 건물 균열 및 정신적피해가 발생하여 본사에 피해보상을 요구하였으나, 원만하게 협의가 이루어 지지 않아서 분쟁조정을 신청하게 되었음.

16 당사자간의 교섭경과 : 이해당사자 간 피해에 대한 교섭경과를 일체 기재합니다.

예시

2019.01.07.

- 교섭내용 : 현장 신축공사로 인한 피해를 발견하고 지자체에 민원을 넣음.
- 답변내용 : 피신청인 측의 공사로 인한 것이 아니라는 답변을 받음.

예시

2019.05.18.

- 교섭내용 : 신축공사로 인한 피해에 대한 조치 요구(타일 파손, 1층 내벽 균열 및 누수 등).
- 답변내용 : 공사로 인한 피해가 아니며, 증거를 가져오라고 함.

17 참고자료 : 피해 입증 등에 관한 제출 자료가 있을 경우, 자료의 제목을 기재하고 별첨으로 첨부합니다.

예시

- 첨부1 : 보수견적서
- 첨부2 : 교섭경위서
- 첨부3 : 피해사진
- 첨부4 : 구청민원제기자료



Q&A로 살펴보는 유/의/사/항

Q 조정 및 재정 신청의 경우 비용이 발생하나요?

신청 비용은 없습니다.

다만, 감정·진단, 일조시뮬레이션 등이 필요한 경우 당사자가 부담하여야 합니다.

Q 공사중지 등의 행정지도와 관련된 신청을 할 수 있나요?

본 위원회에서는 행정처분권이 없어 공사중지 명령 등의 행정지도 조치는 할 수 없으며, 이에 대하여는 해당 지자체 및 법원에 문의하시기 바랍니다.

※「건축법」 제93조(조정 등의 신청에 따른 공사 중지) 참조

Q 제가 신청한 조정 사건이 거부 혹은 중지 될 수도 있나요?

조정 신청의 내용이 고소, 고발, 행정지도 및 처분 등인 경우, 다른 위원회의 조정 대상인 경우, 주장 및 요구 사항에 대한 객관적인 증빙자료가 없는 경우 등과 관련한 신청은 거부 혹은 중지 될 수 있습니다.

또한 상대방의 주소를 알 수 없는 경우, 피해 건축물의 소유자가 아닌 경우 등 형식적인 흠결이 있거나, 다른 조정 절차 또는 소송을 진행했거나 진행하고 있는 경우 등과 관련한 신청은 각하될 수 있습니다.

Q ‘재판상 화해’ 효력이 무엇인가요?

양 당사자 모두가 조정(안)을 수락하면 더 이상 다툴 수 없는* 확정판결과 동일한 효력을 가지게 됩니다. 즉, 사건에 대해서 종국적인 분쟁의 종결을 의미합니다.

* 동일한 분쟁건으로 법원에 소송제기 불가함.

다음페이지
조정신청서 양식



조정신청서

접수번호		접수일	년 월 일	처리기간: 조정 60일 이내
당 사 자	성명 (법 인 명)		생년월일(법인등록번호)	
	신청인 자격			
	주소(법인 소재지)	(전화번호)		
대 리 인	성 명		생년월일(법인등록번호)	
	신청인과의 관계			
	주소	(전화번호)		
피신청인	성명 (법 인 명)		전화번호	
	주소(법인 소재지)			
분쟁의 조정을 받고자 하는 사항				
분쟁이 발생하게 된 사유				
당사자간의 교섭 경과				
참 고 자 료				
「건축법 시행규칙」 제43조의 3에 따라 위와 같이 신청합니다.				
위 신청인(법인은 대표자, 대리인을 선임한 경우는 대리인)				
국토교통부 건축분쟁전문위원회 귀중				

※ 비고

1. 신청서의 각 사항을 기재하고 서명·날인하여 제출하여야 함.
2. 증거자료 또는 서류가 있는 경우에는 그 원본 또는 사본을 분쟁조정신청서에 첨부하여 제출하여야 함.

개인정보 수집·이용·제공 동의서

1. 수집하는 개인정보의 항목

- 국토교통부 건축분쟁전문위원회는 『건축법』 제4조에 따라 설치·운영되고 있으며 건축분쟁 조정·재정 관련 업무 처리를 위하여 아래와 같이 개인정보를 수집하고 있습니다.
 - 신청인/피신청인/대리인/민원인
 - 필수항목 : 성명, 주소, 생년월일
 - 선택항목 : 일반전화 또는 휴대전화번호

2. 개인정보의 수집 이용목적

- 국토교통부 건축분쟁전문위원회에서 수집한 개인정보를 다음의 목적을 위해 활용합니다.
 - 건축분쟁 조정·재정 신청 및 이에 따른 관리 업무 처리
 - 건축분쟁 조정·재정 절차에 따른 행정 및 민원(상담 포함) 업무 처리

3. 개인정보의 보유 및 이용기간

- 국토교통부 건축분쟁전문위원회는 법령에 따른 개인정보 보유·이용기간 또는 정보 주체로부터 개인정보를 수집 시에 동의받은 개인정보 보유·이용기간 내에서 개인정보를 처리·보유합니다.
 - 건축분쟁 조정·재정 신청 및 이에 따른 관리 : 사건 종결 후부터 5년
 - 건축분쟁 조정·재정 절차에 따른 행정 및 민원(상담 포함): 사건 및 민원처리 종결 후 5년

4. 개인정보 수집에 대한 동의 거부 권리 및 동의 거부에 따른 불이익

- 개인정보(필수 및 선택항목) 수집 및 이용에 대한 동의를 거부할 수 있으며 거부한 경우, 조정·재정 사건 신청은 할 수 있으나, 필수항목을 입력하지 않는 경우, 조정·재정사건 접수가 불가함을 알려드립니다.
 - 건축분쟁 조정·재정을 받으려는 자는 『건축법』 제88조, 제91조, 제92조, 제97조, 『건축법시행령』 제119조의4, 제119조의5, 『건축법시행규칙』 제43조의3에 따라 신청인(본인), 피신청인, 대리인(선임 시) 등의 개인정보를 신청 양식에 맞춰 작성하여야 하며 해당 개인정보에 흠결이 있는 경우, 조정·재정 접수 또는 절차에 제한이 있을 수 있음을 알려드립니다. 여기서, 피신청인, 대리인 등의 해당 개인정보는 신청인에 의해 작성된 것입니다.

5. 개인정보의 제3자 제공에 관한 사항

- 수집된 개인정보는 제2호의 목적 이외에는 제3자에게 제공하지 아니합니다.
- 정보주체의 동의, 법률의 특별한 규정 등 「개인정보 보호법」 제17조 및 제18조에 해당하는 경우에는 개인정보를 제3자에게 제공합니다.

- | | | |
|------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| ■ 위 '필수항목' 개인정보 수집 ·이용·제공에 동의하십니까? | <input type="checkbox"/> 동의함 | <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 |
| ■ 위 '선택항목' 개인정보 수집 ·이용·제공에 동의하십니까? | <input type="checkbox"/> 동의함 | <input type="checkbox"/> 동의하지 않음 |

생년월일 :

성 명 : (서명)

20 년 월 일

대리인 선임계(위임장)

① 사 건	[] 분쟁조정 [] 분쟁재정		
	사건번호 :		
② 당사자 본 인	성명(상호) :		
③ 상대방	성명(상호) :		
④ 대리인 선 임	성	명	본 인 과 의 계
	생	년 월 일	- *****
	(법인등록번호)		
	주 소	연락처 :	

분쟁조정 또는 재정 사건에 대한 답변, 의견진술, 합의 및 조정수락(분쟁조정제에 한함) 등의 일체의 권한을 위 대리인에게 위임합니다.

년 월 일

위 본인 : (인)

국토교통부 건축분쟁전문위원회 귀중

유 의 사 항	사업주체는 임원, 부사장 또는 책임자 를 대리인으로 선임가능 ※ 실질적으로 수권을 행사할 수 없는 자(하위직급 등)는 선임할 수 없음
구 비 서 류	위임인의 인감증명서 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」에 따른 본인서명사실확인서 1부

건축분쟁전문위원회 안내 및 신청 가이드



성령 UP 

보다바른 KALIS

 부패 DOWN

주소 (우 52852) 경상남도 진주시 사들로 123번길 40,
국토안전관리원 건축분쟁전문위원회사무국

TEL 055-771-8448

홈페이지 www.adm.go.kr



국토교통부 건축분쟁전문위원회



국토안전관리원 건축분쟁전문위원회 사무국