사용자 중심의 스마트 하자정보관리 시스템 개발을 위한 SWOT 분석

SWOT Analysis on development to User-Oriented Smart Information Management System of defect in Apartment Building

김 법 수* 박 준 모** 김 옥 규*** 서 덕 석**** 최 정 현*****
Kim, Beop-Su Park, Jun-Mo Kim, Ok-Kyue Seo, Deok-Seok Choi, Jeong-Hyun

Abstract

Defect dispute has been a continuous claim that concerning a apartment building. However, objective standard of judgment is inadequate to solve defect dispute. Furthermore, it need to scientific evidence that composited standard of judgment. This evidence has a necessary to collect a data for a long time and systematically analyze. Therefore, it need to develop smart information management system, in this study, it review user-oriented condition as swot analysis.

키 워 드 : 스마트 하자정보관리 시스템, 하자소송, SOWT분석
Keywords : smart information management system, lawsuit on defect, SWOT analysis

1. 연구의 배경 및 목적

입주민의 하자에 대한 이해부족 및 건설사의 품질관리 부재가 복합적으로 작용하여 심화된 하자소송은, 객관적 판단기준이 없고, 관련 규정이 판결에서 현실적으로 인정받지 못해, 과도한 소송남발과 더불어 입주민의 경제적, 정신적 손해를 끼치고 있다.[1] 이러한 문제를 해결하기 위해 도입된 하자분쟁조정제도는 법적 절차는 구비되었으나, 기술적인 사항에 대해 객관적인 근거자료를 수집하여 이를 분석하고, 합리적인 판정으로 이어지게 하는 일련의 과정이 전무하여 아직까지 활성화가 되지 못하고 있는 실정이다.[2][3]

따라서 본 연구는 하자정보DB를 체계적으로 정리하고, 하자분쟁의 과학적이고 객관적이며 실증적인 해결방안을 모색하기 위해 하자분쟁 연구의 중요성을 파악한 뒤, 입주민과 건설사, 법원, 전문감정인, 정부, 학계 등 각 사용자에 따른 스마트 하자정보관리 시스템의 필요성을 제시하기 위한 SWOT분석을 목적으로 한다.

2. 기존의 하자분쟁처리의 문제점

기존의 하자분쟁에 관한 연구와 분쟁처리 전반에 걸친 문제점을 살펴보면 다음과 같이 도출될 수 있다. (그림 1)

첫째, 하자분쟁에 대한 인식이 부족하다. 하자의 원인 및 범위가 상호 밀접하게 관련되어 있음에도 하자분쟁을 개별단계의문제로 인식하고, 단순하게 처리하고 있는 문제가 있다.[4] 둘째, 단계별 문제해결이 부족하다. 하자의 범위에 대한 문제이다. 대표적인 예로 구조적, 기능적, 미적 기준이 사회적으로 정의되지 않은 균열 등의 하자는 갈등과 분쟁이 계속되고 있음에도 정량적으로 구분할 방법이 없어 경험과 주관적 판단에 의존하고 있다.[5] 셋째, 해결과정의 상호연계가 부족하다. 하자원인에 따라, 그 책임범위와 보수공법이 다르나 이를 종합적인 관점에서 파악할 근거자료가 전무하여 하자분쟁 문제의 해결과정이 상호연계가 되지 못하고 있다.[6]

마지막으로 사후관리체계가 부족하다. 분쟁종료 후 판결에 따른 하자보수공사 시행을 감독하거나, 하자보수 종료 후의 사후관리체계가 전무하여 보수공사가 행해지지 않거나 보수를 하더라도 부실시공으로 하자가 반복되는 문제가 있다.

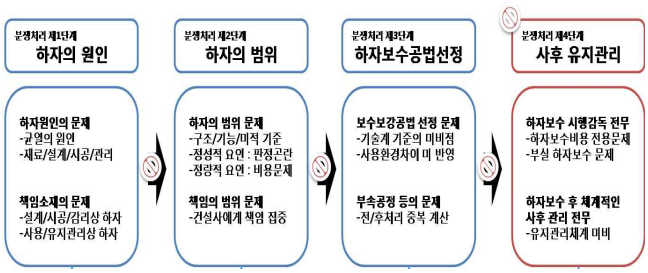

그림 1. 하자분쟁에 관한 기존 연구 및 분쟁처리활동의 문제점

* 충북대학교 건축공학과 석사과정
** 충북대학교 건축공학과 박사수료, 교신저자 (adviser@chungbuk.ac.kr)
*** 충북대학교 건축공학과 교수, 공학박사
**** 한라대학교 건축공학과 교수, 공학박사
***** 대림산업(주) 주택사업본부 과장, 건설안전기술사

3. 시스템 개발환경에 관한 SWOT분석

집단소송으로서의 하자소송은 사회적 문제로 이슈화되고 있으며, 하자분쟁을 해결하기 위해서는 당사자가 당면한 현안을 파악하여 거시적인 시야로 개별 문제를 순차적이고 논리적으로 풀어가기 위한 노력이 수반되어야 한다. 따라서 하자분쟁에 대한 스마트하자정보시스템을 활용하기 위한 여건을 SWOT분석을 통해 강점(strength)과 약점(weakness), 기회(opportunity)와 위협(threat) 요인을 검토하였다. (그림 2)

그 결과, 시스템 환경에 대한 강점은 현재 하자분쟁체계에서는 기본적인 건축정보가 이미 전산화되어 시스템화가 용이하고, 입주자와 건설사 양측이 원만한 해결을 원하고 있으며, 자산관리측면에서 최소한의 비용부담에 대해 당사자들이 납득하고 있었다. 반면, 각 당사자 간의 자료 공유를 통한 신뢰관계가 부족하며, 기획소송을 이끄는 소수의 브로커 활동이 최고조에 달해 있었고 입주자 측의 전문성이 부재하여 정보력에서 열세에 놓여있는 등의 내부적 문제가 약점으로 상존하고 있다. 시스템 개발의 기회로서 사회적으로 하자분쟁을 조기에 해결해야 한다는 목소리가 높아 학계와 판정자(법원, 조정위원회, 감정인 등)의 입장에서도 객관적이고 실증적인 근거자료 마련 및 기준수립이 필요하다고 인지하고 있었다. 다만, 자료수집 및 분석을 포함하여 중장기적인 연구개발이 요구 되는데, 이는 법률 및 기술계의 기준을 충분히 뒷받침 할 수 있는 근거자료가 부족하여 현재 사회적으로 인정을 받지 못하고 있는 실정이며 법제의 혼재와 더불어 판정자 역할의 부재로 조기에 분쟁이 종결되지 못하고 있다. 따라서 이러한 위협적 상황을 타개하기 위해서는 충분한 사전연구 활동과 결과로 법적, 사회적 판단기준이 자리매김할 수 있을 것으로 분석되었다.

그림 2. 스마트 하자정보시스템 개발환경에 관한 SWOT분석

4. 결 론

하자소송은 객관적인 근거자료 수집을 통해 합리적으로 판정까지 이어지게 하는 일련의 과정이 전무하여 관련제도가 아직까지 활성화 되지 못하고 있는 실정이며 기존의 하자분쟁은 분쟁처리 전반에 걸쳐 하자분쟁에 대한 인식과 단계별 문제해결, 해결과정의 상호연계 및 사후관리체계가 부족하여 사회적인 문제가 되고 있었다.

따라서 본 연구에서는 이러한 문제해결을 위한 스마트 하자정보시스템의 SWOT 분석을 통하여 개발환경을 검토 하였으며, 이를 통해 시스템화 용이 및 당사자의 분쟁해결 의지에 대한 강점과 신뢰관계 및 입주자 정보력 열세의 약점, 객관적 기준수립 등의 기회, 조기 분쟁종결 부재 등의 위협요인을 도출하였다.

본 스마트 시스템은 입주자에게 있어서 가장 중요한 요구사항인 "하자의 해결" 을 위하여 자율성을 부여함으로서, 다양한 자료와 정보를 제공하여 입주자 스스로 학습하고 진보할 수 있으며, 이는 최종적으로 하자분쟁과 관련하여 시간을 절약하고, 공동주택의 자산가치를 회복할 수 있는 효과를 가져올 수 있어 향후 이에 대한 관련 연구를 진행하고자 한다.

참 고 문 헌

1. 강유미·최정현·박강우·박준모, 공동주택 하자분쟁에서 법률적 쟁점사항의 변화, 한국건축시공학회 2010년 추계학술발표대회 논문집, 제10권 제2호 통권 제19집, pp.185~188, 2010
2. 김민정·박준모·서덕석·최정현·김옥규, 하자분쟁조정 제도의 역할제고를 위한 국내 주택하자분쟁의 특성고찰, 대한건축학회 학술발표대회논문집 구조계, 제30권 제1호 통권 제54집, 2010
3. 김법수 · 박준모 · 김옥규 · 서덕석, 공동주택 하자소송 균열쟁점을 통한 전문감정인 제도 개선방안, 한국건축시공학회 2011년 춘계학술발표대회 논문집, 제11권 제1호 통권 제20집, pp.185~186, 2011
4. 박준모 · 김옥규 · 김진이, 공동주택 하자분쟁 조정제도의 활성화 방안, 한국건축시공학회 논문집 제11권 제3호, pp.208~220, 2011
5. 서덕석·최정현·김옥규·박강우·조재훈·박준모·김광희, 실적자료에 기초한 공동주택 하자보수보증금 사용실태 분석연구, 한국건축시공학회, 한국건축시공학회 논문집 제10권 제2호 통권40호, pp.81~88, 2010
6. 최정현·박준모·서덕석·조재훈·박강우·김옥규, 공동주택 하자분쟁의 법률적 쟁점사항 분석, 대한건축학회, 대한건축학회논문집 구조계 제25권 제11호 통권 253호, pp.145~153, 2009