

공동주택 하자감정서의 구성체계 분석

Analysis on the Structure of Defect Consulting Report in Apartment Building

박준모*

Park, Jun-Mo

서덕석**

Seo, Deok-Suk

김옥규***

Kim, Ok-Kyue

박길범****

Park, Gil-Bum

Abstract

There has been a defect dispute of apartment building in Korea. The defect dispute is complicated by main issues and details of dispute. It is yet to be solved. Meanwhile, a judge does not a inspection and analysis, but, related field expert who contracted professional engineer does. As a result, defect consulting report that an important judgment is used in a defect dispute. Therefore, this study does research on structure of defect consulting report. A defect consulting report has same items, irrespective of a defect consultant as a result that check 7 indexes about 10 cases. It has different structures details depending on each defect consultants. And, it inserts new detail or deletes existing detail, does not show clear distinction.

키워드 : 공동주택, 하자감정서

Keywords : apartment building, defect consulting report

1. 서론

한국의 주거문화는 공동주택 중 아파트라는 특수한 거주양식을 양산하였다. 개발시대의 필요성에 의해 오늘날까지 지속된 이러한 사회 풍조는 사회경제가 원숙기에 접어들기 시작하면서 신축에 대한 수요보다는 기존에 대한 효율적인 이용에 관심이 점차 증대되고 있다[1]. 이러한 관심은 최근의 경제위기 속에서 자산가치의 보존이나 재산권 행사를 위한 적극적인 활동으로 변화하고 있다. 그 변화의 대표적인 것이 바로 공동주택에 대한 하자분쟁으로서, 한국에서는 매우 중요한 사회적 쟁점으로 제기되고 있다[2]. 때문에 이러한 문제를 해결하기 위하여 한국에서는 하자분쟁을 해소하기 위한 하자판정기준이나 하자보수비용을 산출하는 기준을 수립하기 시작하였다[3]. 하지만, 여전히 다양한 하자문제에 대해 일괄적인 관점으로 처리하기 어려운 점이 많아, 사실상 아직까지는 하자에 대한 기술적인 사항의 판단을 하자 감정인에게 의존하고 있다[4]. 따라서 본 연구에서는 하자감정의 전반적인 사항을 담고 있는 하자감정서의 자료를 수집하여 분석검토함으로써, 현행 하자감정체계의 현황을 파악하고자 하였다.

2. 하자감정서의 구성체계 분석

2.1 분석방법

본 연구에서 수행한 하자감정서 구성체계를 분석은 10건의 사례에 대하여 다음과 같이 진행하였다.

- 1) 개요(A)는 감정물에 대한 건축물 정보, 연혁정보 등을 담은 ‘감정물 개요 정보’(A1)가 있다.
- 2) 조사과정(B)는 감정업무를 진행하는 ‘과정 및 상황’(B1)내용을 정리하였다.
- 3) 관련기준(C)는 감정에서 ‘하자여부를 판단하는 기준’(C1)과 이에 대한 ‘보수비용을 산출하는 기준’(C2)로 구분한다.
- 4) 감정사항(D)는 세부 하자사항에 대한 감정을 가장 많이 구분하는 방식인 ‘소유권별’(D1)에 한정하였다.
- 5) 비용정보(E)는 ‘하자보수비용’(E1)으로 하였으며, 세부사항에 대한 분류는 별도로 하지 않았다.
- 6) 부가정보(F)는 감정관련 도면이나 기타 자료를 ‘부가정보’(F1)를 의미한다.

* 충북대학교 건축공학과 강사, 공학박사, 교신저자 (advisor@chungbuk.ac.kr)

** 한라대학교 건축학부 조교수, 공학박사

*** 충북대학교 건축공학과 교수, 공학박사

**** 충북대학교 건축공학과 석사과정

2.2 분석결과 및 시사점

- 1) 하자감정에 대한 감정물의 개요정보(A1)는 모든 사례에서 포함하고 있었다.
- 2) 하자감정의 진행과정과 그 상황을 정리한 것(B1)은 대부분 포함하고 있었다.
- 3) 하자감정을 객관적으로 행하는지에 대한 기준이 될 수 있는 관련기준(C)에 대하여, 하자여부판단기준(C1)은 항목상 구성하고는 있으나, 실제로 구체적인 내용을 기술하고 있지는 않다. 대체로 주택법의 기준을 언급하는 정도에 그치고 있다. 또한, 하자보수비용산출기준(C2)을 언급하는 경우는 보다 부족한 것으로 나타났다(4건).
- 4) 세부감정사항(D)에 대한 정보를 조사하였는지를 살펴보면, 전용인지 공용인지에 따라 구분하는 소유권별(D1)이 가장 보편적으로 활용되는 분류방법으로 나타났다.
- 5) 하자보수를 위한 비용정보에 관련된 하자보수비용(E1)은 모든 사례에서 구성, 활용되고 있는 것으로 분석되었다.
- 6) 그 외에 하자감정의 사항을 보완, 지원하기 위한 부가정보(F1)은 전 사례에서 나타나고 있으나, 각기 다른 세부항목으로 구성되어 있는 것으로 조사되었다.

표 1. 하자감정서 체계분석

구분	감정서 구성항목	하자감정서									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		2007 가합 5406	2007 가합 14076	2009 가합 103191	2010 가합 4672	2010 가합 94231	2011 가합 18099	2011 가합 38023	2011 가합 43523	2012 가합 255	2012 가합 5908
A1	개요 정보	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
B1	조사과정 및 상황	●	●	●	●	×	●	×	●	●	●
C1	하자여부판단기준	△	×	△	△	△	△	△	△	△	△
C2	보수비용산출기준	△	×	△	×	×	●	×	×	×	●
D1	소유권별 하자감정	●	×	×	●	×	●	●	●	●	●
E1	하자보수비용	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F1	부가정보	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△

※ 범례
 ● : 해당 있음 △ : 일부 해당 × : 해당 없음

3. 결 론

본 연구의 결과, 현재 하자감정서는 하자감정인에 관계없이 동일한 구성항목도 있고, 하자감정인의 개인적인 차이에 따라 세부구성이 다르거나, 새로운 항목을 삽입 혹은 삭제하는 등 뚜렷한 경향을 나타내지 않는 경우도 있었다. 이는 감정인마다 고유의 경험과 경력에 따라 중요하다고 판단하는 항목이 다르고, 각기 업무관행에 따라 감정보고서를 작성하는 관행이 다르고 업무상 편의적으로 구성하는 경향이 있는 것으로 판단된다. 향후에는 보다 많은 자료 수집을 통해 하자감정서의 구성체계를 보다 심도 있게 분석하고, 이를 통해 하자감정 업무체계를 표준화하는데 힘쓰고자 한다.

Acknowledgement

이 논문은 2012년도 정부(교육과학기술부)의 재원으로 한국연구재단의 기초연구사업 지원을 받아 수행된 것임 (No.2012R1A1A2008446).

참 고 문 헌

1. 김법수, 박준모, 김옥규, 서덕석, 공동주택 하자소송 균열쟁점을 통한 전문감정인 제도 개선방안, 한국건축사공학회 학술기술논문발표회 논문집, 제 11권 제1호, pp.185~186, 2011
2. 김옥규, 서덕석, 박준모 외, 공동주택 하자판정기준 및 조사방법 마련을 위한 용역, 한국시설안전공단, 2012
3. 박준모, 김옥규, 김진이, 공동주택 하자분쟁 조정제도의 활성화 방안, 한국건축사공학회 논문집, 제11권 제3호, pp.208~220, 2011
4. 최정현, 박준모, 서덕석, 조재훈, 박강우, 김옥규, 공동주택 하자분쟁의 법률적 쟁점사항 분석, 대한건축학회논문집 구조계, 제25권 제11호, pp.145~153, 2009