

# 공동주택 하자감정을 위한 하자조사단계의 현장조사 업무 모델링

## Field Investigation Work Modeling on Defect Inspecting Step of Defect Consulting in Apartment Building of Korea

박준모\*                      서덕석\*\*  
Park, Jun-Mo                Seo, Deok-Suk

### Abstract

A defect dispute surrounding an apartment building is in constant trouble, a defect consulting is necessary that objective and impartial for solving a defect. The defect dispute about a defect lawsuit is conducted in the order that filling of lawsuit, consulting order, defect inspecting, estimating a repairing cost, writing a consulting report, submitting a consulting report, and decision by court. Of these, a step of defect inspecting is extensively investigated an occurred defect that each defect index and type from each part and place. At this time, it is collected of many data and created many information. For this, it need to organize and manage. The study is a modeling of field investigation work process that second phase of defect inspecting step. A literature study is defined a work until level 2. This study is defined the work until level 3 to 4. In addition, the modeling can do for using a job name, a place to job, a job to do, and a person concerned about defect consulting case. The modeling is expected a contribution of improving a defect consulting process and systematizing a judgment standard.

키 워 드 : 공동주택, 하자감정, 하자조사단계, 현장조사업무 모델링  
Keywords : apartment building, defect consulting, defect inspecting step, field investigation work modeling

### 1. 서 론

2000년대 이후로 한국의 공동주택은 상품과 자산으로서의 가치가 크게 증대됨에 따라, 사업주체와 구분소유자간의 하자에 대한 분쟁이 증대되었대[1]. 이러한 분쟁은 소송으로 크게 확대되어 하자소송이 되었고, 공동주택을 둘러싼 하자소송이 끊이지 않고 있는 가운데 원만한 분쟁해결을 위한 객관적이고 공정한 하자감정이 요구되고 있다[2]. 이를 위해 하자감정에 대한 조사방법, 판단기준 등의 표준체계가 마련되어야 하며, 본 연구에서는 현장조사의 업무 모델을 설계하였다.

### 2. 현장조사 업무모델 제안

#### 2.1 현장조사 업무(안) 설정

본 연구에서는 하자조사단계(A3) 중 사전조사(A31)를 대상으로 수행한 선행연구[2]의 방법을 토대로, 현장조사(A32) 업무에 대한 세부업무를 정의하였으며, 하자소송사례 5건의 내용을 분석하여 감정정보 구성요소를 도출하였다(표 1).

표 1. 하자감정 수행업무 및 구성요소

| 선행연구[2]               |                       |   | 본 연구                  |                            |   |  |
|-----------------------|-----------------------|---|-----------------------|----------------------------|---|--|
| 세부수행업무                | 감정정보 구성요소             |   | 세부수행업무                | 감정정보 구성요소                  |   |  |
|                       | 수행장소                  | 관계자   |                       | 수행장소                       | 관계자   |  |
| A <sub>31</sub> 사전 조사 | A <sub>311</sub> 자료수집 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 법원</li> <li>· 감정인사무소</li> <li>· 관리사무소</li> </ul>   | A <sub>32</sub> 현장 조사 | A <sub>321</sub> 대상검토      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 법원</li> <li>· 감정인사무소</li> <li>· 관리사무소</li> <li>· 조사현장(감정 대상 세무공간)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정인</li> <li>· 재판부</li> <li>· 원고</li> <li>· 원고측 대리인</li> <li>· 피고</li> <li>· 피고측 대리인</li> <li>· 관리사무소장</li> <li>· 입주자대표</li> <li>· 임주자(구분소유자 또는 거주자)</li> </ul> |
|                       | A <sub>312</sub> 계획수립 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정인</li> <li>· 재판부</li> <li>· 원고</li> <li>· 원고측 대리인</li> <li>· 피고</li> <li>· 피고측 대리인</li> <li>· 관리사무소장</li> <li>· 입주자대표</li> </ul> |                       | A <sub>322</sub> 현장조사 일정수립 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 법원</li> <li>· 감정인사무소</li> <li>· 관리사무소</li> <li>· 조사현장(감정 대상 세무공간)</li> </ul> |  |
|                       |                       | A <sub>323</sub> 본 조사   |                       |                            |   |  |
|                       |                       | A <sub>324</sub> 조사결과 정리  |                       |                            |   |  |

\* 충북대학교 건설기술연구소 연구교수, 공학박사  
\*\* 한라대학교 건축학부 조교수, 공학박사, 교신저자(seodk@halla.ac.kr)

## 2.2 현장조사 업무 모델 설정

전술한 하자감정의 수행업무 및 구성요소를 토대로 현장조사의 각 세부수행업무에 대하여 각각의 수행장소 및 관계자의 정보를 연계하여 업무 모델을 구성하였다. 수행장소의 경우 사전조사 단계에서는 없었던 감정대상의 세부공간을 '조사현장'으로 추가하였으며, 관계자의 경우에도 구분소유자 또는 거주자를 '입주자'로 신설하였다. 또한, 세부수행업무는 A321~A324이고 각기 2~3가지를 추가적으로 구체화하였다.

## 3. 사례검토

### 3.1 현장조사 업무 모델의 검토

2장에서 설정한 현장조사 업무 모델 중 일정수립 단계에 대하여 하자소송 사례와 비교한 결과는 다음과 같다(표 2).

표 2. 현장조사 일정수립 단계(A3221)의 업무 모델에 대한 사례검토

| 업무 모델 정보      |      |         | 사례 |   |   |   |   |   |   |   |   |    |   |
|---------------|------|---------|----|---|---|---|---|---|---|---|---|----|---|
|               |      |         | 1  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |   |
| A3221<br>일정수립 | 수행장소 | 법원      | ×  | × | × | × | × | × | × | × | × | ×  | × |
|               |      | 감정사무소   | ×  | × | × | △ | × | × | ○ | ● | × | ●  |   |
|               |      | 관리사무소   | ×  | × | × | △ | × | ○ | △ | ▲ | × | ▲  |   |
|               |      | 조사현장    | ×  | × | × | △ | × | ○ | △ | ▲ | × | ▲  |   |
|               | 관계자  | 감정인     | ×  | × | × | ○ | × | ○ | ○ | ● | × | ●  |   |
|               |      | 재판부     | ×  | × | × | × | × | × | × | × | × | ×  |   |
|               |      | 원고      | ×  | × | × | ○ | × | △ | △ | ● | × | ▲  |   |
|               |      | 원고측 대리인 | ×  | × | × | ○ | × | △ | △ | ▲ | × | ▲  |   |
|               |      | 피고      | ×  | × | × | ○ | × | × | △ | ● | × | ▲  |   |
|               |      | 피고측 대리인 | ×  | × | × | ○ | × | × | △ | ▲ | × | ▲  |   |
|               |      | 관리사무소장  | ×  | × | × | △ | × | ○ | △ | ▲ | × | ▲  |   |
|               |      | 입주자대표   | ×  | × | × | △ | × | ○ | △ | ▲ | × | ▲  |   |
|               |      | 입주자     | ×  | × | × | △ | × | △ | △ | ▲ | × | ▲  |   |

※ 범례

● : 단독 명시(당해 단계) ▲ : 포괄적 명시(당해 단계) ○ : 단독 명시(기타 단계) △ : 포괄적 명시(기타 단계) × : 비 명시

### 3.2 시사점

앞서 분석한 결과는 사전조사 단계와 비교할 때 현장조사 단계의 업무는 다음과 같은 점을 시사한다. 첫째, 수행장소와 관련하여 조사현장에 대한 정보가 자주 거론되는 반면, 법원은 연관이 적었다. 둘째, 관계자와 관련하여 직접 조사사항이 많은 관계로 원고 관계자가 자주 언급되는 반면 피고 관계자는 상대적으로 적으며, 재판부는 거의 언급되지 않고 있다. 셋째, 수행업무를 상세히 구분 또는 기록한 사례보다는 유사 업무를 포괄적으로 명시하거나 전혀 명시하지 않는 경우가 더 많은 것으로 나타났다.

## 4. 결 론

본 연구에서는 하자감정의 표준체계를 마련하기 위한 기초연구로서 현장조사 단계의 하자감정 업무 모델링을 실시하였다. 사전조사 단계를 대상으로 실시한 선행연구와는 달리, 현장조사는 수행장소 측면에서 조사현장, 관계자 측면에서 원고 관계자가 자주 언급되며, 대부분의 업무가 조사현장에서 행해지고, 원고 관계자의 협조가 필요한 것으로 나타났다. 특히, 조사내용(결과)적인 측면에서는 대부분의 자료가 포함되어 있어 업무 모델링에 큰 지장이 없으나, 그 이외에 절차적 사항은 내용이 거의 명시되어 있지 않아 파악하기 어려운 것으로 확인되었다.

### 참 고 문 헌

1. 박준모, 서덕석, 한국 공동주택의 하자감정을 위한 표준 업무절차 모델 개발, International Journal of Applied Engineering Research, 제9권, 제23호, pp.18167~18174, 2014
2. 박준모, 서덕석, 한국 공동주택 하자감정의 하자조사단계에서 사전조사업무 모델링, Conference Proceedings of Global Conference on Engineering and Applied Science, pp.253~260, 2015