

4~10년차 실적자료에 근거한 공동주택 하자보수 보증금의 사용실태 분석연구

Analytic study of 4~10 years Defect Deposit Use State based on Actual Data after moving in apartment complex

서 덕 석* 전 명 수** 이 은 희***
Seo, Deok-Seok Jeon, Myeong-Soo Lee, Eun-Hee

Abstract

In Korea, the apartment supplier should satisfy the apartment residents' demand on the defect repair found in apartment housing by the law of Management of Apartment Complexes. But in the cost of defect repair, not only the actual defect repair cost, but also the cost of residents' complains are contained. So in this analytic study, the actual use state of defect deposit during 4~10 years after moving in are analysed base on actual data of 15 apartment complexes. In this study, about 66% of defect repair deposits are used to actual defect repair and only 34% of defect repair cost are spent to satisfy the demand of apartment residents'

키 워 드 : 하자, 주택하자, 하자보수 보증금
Keywords : defect, residential defect, defect deposit

1. 서 론

1.1 연구의 목적

2008년의 금융위기이후 공동주택 건설시장은 공급자위주의 시장에서 수요자 위주의 시장으로 환경이 급속히 변화하고 있으며, 특히 금융위기이후 지속되고 있는 주택시장의 침체는 입주자들로 하여금 자신이 소유한 주택의 품질에 대하여 보다 많은 관심을 기울이는 요인이 되고 있으며, 이는 입주자들의 주택결함에 대한 적극적인 권리주장으로 표출되고 있다.

이러한 상황변화에 대응하여 주택사업자들은 많은 노력을 통하여 구축되어진 자사의 브랜드 이미지 유지와 입주자의 주거만족도를 향상하기 위하여 고객만족팀(CS팀)을 구성하는 등의 노력을 경주하고 있으나, 일면 최근의 하자분쟁사례 들에서 알 수 있는 바와 같이 적정한 하자보수 이외의 민원성 보수의 요구도 적지 않은 것으로 알려져 있으며 그 문제점에 대해서는 선행연구에서 분석한바 있다.¹⁾

이러한 민원성 요구는 대부분의 하자보수가 완료되는 3차년도

까지의 하자보수기간에 집중되는 경향을 보이는 바, 3년차이후 하자보수비용을 분석하면 현재의 하자보수비용의 사용상 문제점을 보다 명확히 확인할 수 있으리라 판단된다.

따라서 본 연구에서는 공동주택을 건설하는 주택사업자 상위 2개회사의 입주후 4~10년차에 사용되었던 하자보수 공사비의 실적자료를 분석, 하자보수에 투입된 비용중 실제 하자보수에 투입된 비용과 민원성 공사에 투입된 비용을 분석하여 3년차까지에 투입되었던 하자보수비와 4~10년차에 투입되었던 하자보수비의 사용특성을 상호비교하여 그 차이점을 분석하고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구의 범위는 입주후 4~10년차에 실제로 사용된 하자보수 투입비용 실적자료를 분석하고 투입비용을 하자보수에 투입된 비용과 민원성 공사에 투입된 비용으로 구분하여 분석하여 기분석된 3년차 단지의 경우와 비교하여 하자보수비용 사용상의 문제점을 검토한다.

이를 위하여 2개 업체에서 입주후 4~10년차 하자보수를 종결한 총 15개 단지에서 실제 투입되었던 하자보수비용 실적자료를 입수하여 분석하였으며 대상단지의 개요는 표 1과 같다.

* 한라대학교 교수,공학박사, 교신저자(seodk@halla.ac.kr)
** 한라대학교 겸임교수, 명건축사무소 소장, 공학석사
*** 한라대학교 건축기술연구소 연구원, 공학석사
본연구는 교육과학기술부 기초연구사업 특정기초연구인 '공동주택의 하자보수 소송 쟁점사항의 객관적 판단기준에 관한 연구'의 일부임(과제번호:R01-2008-000-20995-0)

표 1. 분석대상단지의 개요

단지명	세대수	지역	단지명	세대수	지역
A-1	1,050	영남	A-9	388	서울
A-2	748	영남	A-10	421	경기
A-3	1,114	서울	B-1	208	호남
A-4	375	서울	B-2	323	충청
A-5	217	서울	B-3	466	충청
A-6	420	호남	B-4	673	강원
A-7	876	경기	B-5	870	호남
A-8	282	경기			

2. 기존연구의 고찰

공동주택 하자과 관련된 현재까지의 연구성과를 살펴보면 주로 공동주택의 하자발생형태를 분석하고 시공상의 개선요인을 제안하는 연구와 하자발생실태를 분석하고 개선방안을 제시한 연구, 하자처리를 효율화하기 위한 각종 기법을 제안한 연구가 주를 이루며, 하자보수 보증금의 사용과 관련된 연구는 서덕석외[1]와 신윤석외[2]의 연구가 거의 유일하나, 입주후 4~10년차 하자보수보증금의 사용실태를 분석한 연구는 없는 실정이다.[표2]

표 2. 주택하자보수보증금과 관련된 주요연구

구분	발표자	내용요약
3년차 하자보수보증금 사용실태 분석	서덕석 외(2011) ¹⁾	-3년차까지의 하자보수 보증금 사용실태를 실적자료를 기초로 분석함
하자관리비용 영향요인 분석	신윤석 외(2011) ²⁾	-1개 회사의 자료를 대상으로 하자비용이 어떠한 항목으로 측정되었는지를 분석함

3. 4~10년차 하자보수 보증금 사용실태

3.1 4~10년차 하자보수 보증금 사용실태

2개회사 총 15개 단지의 4~10년차 하자보수 보증금 실적자료를 분석한 결과 하자보수에 투입된 총 소요비용은 가장 적게 투입된 단지는 23,200천원이었으며, 가장 많이 투입된 단지는 1,204,653천원이 투입되었으며 한단지당 평균 투입비용은 300,464천원으로 분석되었다.[그림 1]

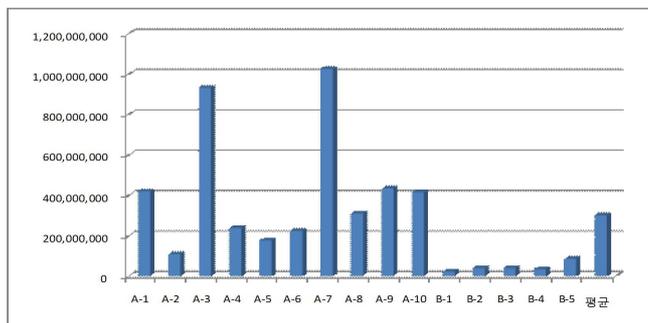


그림 1. 각 단지별 하자보수 보증금 사용현황

또한 이중 하자성 비용의 경우 비용이 최소로 투입된 단지의 경우는 23,200천원이었으며, 최대로 많은 하자보수비용이 투입된 단지는 624,352천원의 하자보수비용이 투입되어 평균 단지당 199,989천원의 비용이 투입된 것으로 나타났다.

이에 비하여 민원성 비용의 경우에는 4개단지의 경우 민원성 하자보수 비용이 전혀 투입되지 않은 것으로 나타났고 최대로 투입된 단지의 경우에는 1,024,653천원의 비용이 투입되는 등 단지별로 큰 차이를 보이고 있으며 평균 단지당 100,475천원의 보수비용이 투입되었다.

총보수비용중 하자성 비용과 민원성 비용의 사용비율을 보면 하자성비용은 총비용의 65.56%를 차지하였으며, 민원성 비용은 총비용의 33.44%를 투입하는 것으로 분석되었다.[그림 2]

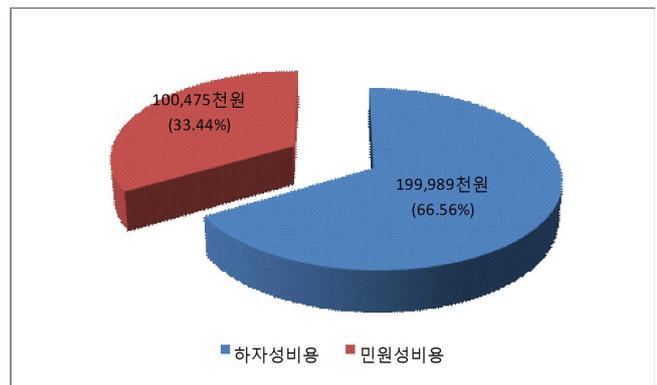


그림 2. 하자성비용과 민원성 비용의 사용실태

5. 결 론

본 연구에서는 15개 단지의 실적자료를 기초로 하자보수에 투입된 비용을 분석한 결과 단지당 평균 300,464천원의 비용이 투입되었고 이중 하자성 비용은 199,989천원으로 전체비용의 66.56%를 차지하였고 민원성 비용의 경우 100,475천원으로 전체비용의 33.44%를 차지하는 것으로 분석되었다.

이는 서덕석외[1]에서 분석한 3년차 단지의 경우 하자성비용과 민원성 비용이 각각 50%임을 고려하면 3년차까지의 하자보수 특성과 그 이후의 하자보수 특성이 상당한 차이점을 보이고 있음을 확인할 수 있다.

참 고 문 헌

1. 서덕석외, 실적자료에 기초한 공동주택 하자보수보증금 사용실태 분석연구, 한국건축사공학회 논문집, 제10권 제2호, pp.81~88, 2010.4
2. 신윤석외, 공동주택 자산관리를 위한 하자관리 비용 영향 요인 분석, 대한건축학회 논문집 구조계, 제25권 제6호, pp.179~186, 2009.6