

공동주택 하자소송 균열쟁점을 통한 전문감정인 제도 개선방안

Improvement Plan on Appraisal System of Defect Disputes about Cracks on Apartment Buildings

김 법 수* 박 준 모* 김 옥 규** 서 덕 석***
Kim, Beop-Su Park, Jun-Mo Kim, Ok-Kyue Seo, Deok-Suk

Abstract

The latest domestic construction sector is receiving economic damage because of defect litigation. The Concrete Crack among them has the largest component in expense of apartment house defect. Also, contradictory suggestion of appraiser is problem. To improve these problem, need objective plan that people concerned can recognize about decision sequence. Therefore, in this study, compared general defect investigation and defect decision of appraiser taking advantage of Data Dictionary analysis method. Also, deduced current problem and amelioration plan.

키 워 드 : 공동주택 하자분쟁, 콘크리트 균열 하자
Keywords : Dispute Of Apartment House Defect, Concrete Crack Defect

1. 서 론

국내 하자소송 중 콘크리트 균열은 비용적 측면에서 52.2%를 차지하는 가장 중요한 쟁점으로 현재 이를 구분할 수 있는 세부기준들이 복합적으로 얽혀있어 하자판정평가척도가 명확하지 않은 문제가 있다.[1, 2] 이러한 하자판정평가척도는 감정인의 일관적이지 못한 견해를 초래하게 되었으며 이를 개선하기 위해서는 균열판정 결과를 신뢰하고 인정 할 수 있는 객관적이고 합리적인 감정인의 판정방안이 필요할 것으로 판단된다.

본 연구에서는 전문감정인의 균열 판정업무, 구성, 자격에 대해 살펴보고, 일반적인 균열진단과의 비교를 통해 전문 감정인 제도의 문제점과 개선방안을 제시 하고자 한다.

2. 전문감정인 제도의 문제점

균열조사는 사전조사를 거쳐 육안조사를 통한 외관조사로 이루어지며 상태를 평가하고 보수여부를 판단하게 된다.

일반적인 균열조사는 안전진단에서 판단하며 주택법 제 59조 4항에 의거, 엔지니어링 활동주체 및 기술사, 건축사, 한국건설기술연구원, 한국시설안전공단이 판정을 하고 있다. 하지만 공동주택의 경우 시트법에 따라 공동주택단지의 관리직원, 주택관리사,

주택관리사보인 관리 사무소장 등도 진단을 할 수 있어 주택법에 비해 전문성이 비교적 낮아 형식적인 절차에 머무르는 문제가 있다.

재판부에서는 하자판정의 전문적 견해를 파악하기 위해 대법원 예규 제1211호 감정인 등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규(재일2008-1)에 따라 감정인제도와 “감정인선정정산프로그램”을 도입하여 사용하고 있다. 공정성의 문제로 분야, 경력, 예상 감정료 및 의견을 종합해 적합한 감정인을 선정하고 있으나 본인이 신청한 경우에도 감정인 대상이 될 수 있어 사실상 국가기술자격만을 기준으로 삼고 있으며 또한 많은 인력이 필요한 균열조사에서 참여기술자 자격이 규정되어 있지 않은 문제가 있다.

3. 균열 하자판정업무분석

하자소송 감정에서 균열조사는 일반적인 안전진단에서 실시하는 균열진단 방법과 크게 다르지 않다. 다만, 일반적인 안전진단의 경우 목적상 균열발생 및 보수에 관한 사항을 중심으로 결과를 제시하지만 감정은 하자조사서를 바탕으로 균열발생 여부 및 위치, 형상, 폭 등을 조사하고 보수보강 여부 및 단가, 전문적 소견을 감정서로 작성하여 제시하게 된다.

하자조사서와 감정서의 기초항목을 알아보기 위해 시스템 분석론 중 DD(Data Dictionary)분석법을 활용 하였다. DD분석은 자료의 이름, 표현, 의미 등의 데이터를 요약하여 데이터 해석상의 오류를 제거하는데 목적이 있다. 그 결과, 균열과 관련한 안전진

* 충북대학교 건축공학과
** 충북대학교 건축공학과 교수
*** 한라대학교 건축학과 교수

단의 하자조사서와 감정인의 감정서 내용은 표현방법과 판단의 차이만 있을 뿐 유사한 내용으로 도출되고 있으며 조사방법 또한 육안조사방법을 중심으로 수행이 됨을 예측할 수 있다. 다음 표 1은 DD분석결과를 정리한 것이다.

표 1. Compare on Data Dictionary of Defect Report and Appraisal Report

Classification	Safety Assessment	Defect lawsuit
	Defect Report	Appraisal Report
Content	· crack part + crack shape + crack picture + crack substance + defect standard + defect scope + defect type + defect occurring viewpoint + repairing method + (quality survey)	· crack part + crack picture + crack substance + defect standard + defect occurring viewpoint + defect type + defect scope + period of warranty + execution methods of repair + defect Importance + defect computation + painting work
Defect Standard	· laws : housing implementing ordinances asterisk 6, asterisk 7 · specification : safety inspection guide, other	
Defect Scope	· functional defect, visual defect, structural defect	
Defect Occurring Viewpoint	· completion approval before : omitted construction, construction of difference · completion approval after : 1year, 2year, 3year, 5year, 10year	
Crack Shape & Classification	· dry cracks, wet crack · plaster, painting, structure, concrete, other	
Defect Type	· crack, spalling · exfoliation, failure, collapsing, deflection, other · construction of difference, omitted construction, construction errors, design defect, occupant defect, other, not defective	
Repairing Method	· reconstruction, repairing of general, repairing of partial, other	
Defect Computation	-	· miniscule defect / differential cost, be beyond repair / damage amounts, repair cost, not computation · unit cost notation

4. 전문감정인 제도 개선방안

하자소송에서 콘크리트 균열 하자판정과 관련한 문제는 법령에 따른 균열 판정주체의 상이, 감정주체의 참여기술자 자격의 부재, 안전진단과 유사한 균열조사업무 연계 부재로 도출되었다. 따라서 이를 개선하기 위해서는 정기점검 주체들의 전문성 확보로 정기점검 결과의 품질을 향상시키고 이를 데이터화 하여 균열변화와 하자시점 증명을 통해 하자보수보증금의 근거로 활용될 수 있

어야 한다. 감정주체의 경우는 책임기술자 뿐 아니라 참여기술자도 자격을 두어 적합한 참여기술자를 통해 감정결과와 신뢰를 향상시켜야 한다. 또한 하자조사서와 감정서는 균열 조사방법 및 결과 데이터가 유사한 특성을 가지므로 균열부분의 표현용어와 양식을 표준화 하고 앞에서 언급한 데이터화된 정기점검 결과와의 연계를 통해 소송 당사자들이 납득할 수 있는 감정근거를 제시하여야 한다.

5. 결 론

본 연구에서는 하자판정에 관한 쟁점을 중심으로 일반적인 균열진단과 감정의 하자판정 주체를 통한 문제점을 도출하고 하자조사서와 감정서를 DD분석법을 활용하여 비교 하였다. 이를 통해 정기점검 주체의 전문성 확보, 감정주체의 참여기술자 자격규제, 하자조사서와 감정서의 표현용어 와 양식의 표준화 및 연계를 제안하였다.

Acknowledgement

This research was supported by a grant(R01-2008-000-20995-0) from Basic Science Research Program funded by Ministry of Education, Science and Technology of Korean government.

참 고 문 헌

1. Kim BS, Park JM, Kim OK, Seo DS, Choi JH. A Study on the Issue about the Concrete Crack Defect in the Dispute of Apartment House Procedure, Journal of the Architectural Institute of Korea 2010;30(1):213-215
2. Park JM, Choi JH, Seo DS, Kim OK. A study on the cost property of apartment house defect claim related on the precedent, Journal of Korea Institute of Construction Engineering and Management, 2009;10(1):237-241.