

공동주택 하자감정업무 표준절차개발을 위한 사례분석

Case Study for Developing of Standard Process about Defect Consulting Work in Apartment Building

박준모*

서덕석**

Park, Jun-Mo

Seo, Deok-Seok

Abstract

There is urgent for defect consulting work to standardize the investigated method, repaired and reinforced method, and estimated cost about defect in increasing a defect lawsuit of apartment building. For the purpose of developing the standard process of defect consulting work, the review that a used process in law and institution should take precedence. There is not prepared the national standard for defect consulting but is dependent on an experience and a practice of consultants. This study analyzes defect consulting case, defines main steps for developing the standard process, and draws phased work factors. As systemizing this, it is expected to apply to basic structure for developing the standard process of defect consulting work for the next.

키워드 : 공동주택, 하자감정, 표준절차

Keywords : apartment building, defect consulting, standard process

1. 서론

공동주택을 둘러싼 하자소송이 급증하고 있는 가운데, 하자에 대한 문제점 조사, 보수보강방법 및 보수비용을 산정하기 위한 하자감정에 대한 표준화가 시급한 실정이다[1, 2]. 하자감정업무의 표준절차를 개발하기 위해서는 관련 법령과 제도에서 활용하고 있는 절차에 대한 검토가 우선되어야 한다. 하지만, 현재 이에 대한 국가 표준이 마련되어 있지 않고 각 감정인이 저마다의 고유한 경험과 관행에만 의존하고 있다. 이에 본 연구에서는 하자감정의 표준절차개발을 위한 업무내용 분석, 절차분석, 요구정보분석 등을 위한 선행연구로서, 업무내용과 절차에 대한 사례분석을 실시하였다.

2. 하자감정의 주요업무요소도출 및 절차(안) 수립

공동주택 하자분쟁사례 20건에 대한 분석결과를 토대로 공동주택의 하자감정을 위한 주요업무요소를 도출하고, 다섯 단계에 걸친 절차(안)를 다음과 같이 수립하였다(그림 1). 법원으로부터 감정인이 선정되고 감정을 지시받은 감정인은 해당 사례에 대한 조사(사전, 현장조사 등)를 실시하고 그 결과를 분석하여 하자의 원인과 책임사항을 규명하고, 하자보수비용산정을 위한 보수물량의 집계 및 비용산출을 통해 총 보수비용을 집계한다. 이들 사항을 보고서로서 작성하는데 주로 건설소송실무를 기준으로 하고 있지만, 각 감정인의 고유한 경험과 업무관행에 따라 구성체계도 상이하고 하자에 대한 판정 및 조사기록사항 등에서 차이가 나고 있기 때문에 표준마련이 시급하다.

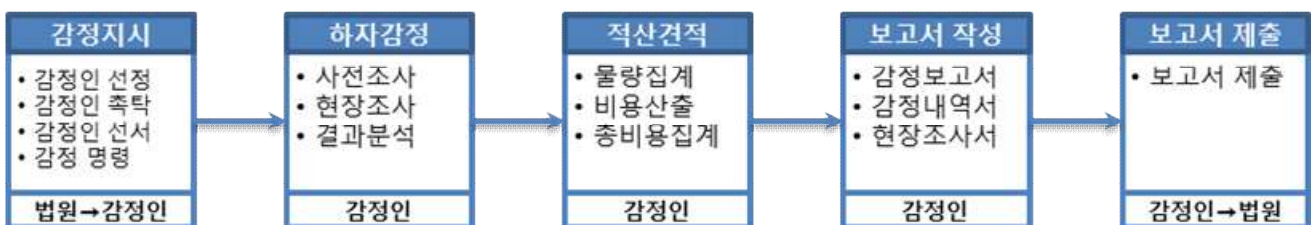


그림 1. 하자감정의 주요업무 절차(안)

* 충북대학교 건설기술연구소 연구교수, 공학박사

** 한라대학교 건축학부 교수, 공학박사, 교신저자(seodk@halla.ac.kr)

3. 감정업무절차(안)에 따른 감정보고서 체계 분석

3.1 감정업무절차(안)에 따른 감정보고서 체계

전술한 2장의 주요업무 절차(안) 중에서 감정인이 실제 감정업무를 수행하는 것은 하자감정, 적산견적 및 보고서 작성의 3개 단계에 걸쳐 이루어진다. 하자감정과 적산견적 단계는 과정에 해당하며 이 내용을 토대로 보고서가 작성되는데, 이들 상호간의 연관성을 분석한 결과는 다음과 같다(표 1).

표 1. 감정업무절차와 감정보고서체계의 비교

보고서 체계	주요업무단계	하자감정단계			적산견적단계		
		사전조사	현장조사	결과분석	적산	견적	비용집계
I 감정보고서	1-1. 개요	●					
	1-2. 감정의 목적 및 기준	●					
	1-3. 감정의 기본자료 및 조사현황	●					
	1-4. 항목별 구체적 감정사항	●	●	●	●		
	1-5. 결론			●			●
II 감정내역서	2-1. 하자보수비 총괄표						●
	2-2. 하자목록별 집계표					●	●
	2-3. 감정내역서		●	●	●	●	
	2-4. 공용부분 공간별, 전유세대별 감정내역서		●	●	●	●	
	2-5. 단가근거					●	
	2-6. 수량산출근거		●	●	●		
	2-7. 공용부분 공간별, 전유부분 세대별 감정내역서		●	●	●	●	
III 현장조사서	3-1. 공용부분 결함	●	●	●	●		
	3-2. 전유부분 결함	●	●	●	●		

3.2 업무내용과 업무절차간의 비교

각 단계별 세부업무간의 비교결과, 하자감정과 적산견적 단계의 업무는 순서에 따라 진행되므로 업무내용과 업무절차가 거의 일치한다. 반면, 보고서 작성 단계는 세부체계를 살펴보면 감정보고서, 감정내역서, 현장조사서로 구성되어 있는데 작업흐름 및 인과관계가 정리되어 있지 않다.

4. 결 론

공동주택의 하자소송에 대한 감정업무의 표준화를 위해 본 연구에서는 하자감정 사례를 분석하고 표준절차개발을 위하여 주요 단계를 정의하고 각 단계별 업무요소를 도출하였다. 또한, 보고서 작성체계와 업무절차를 비교하여 특성을 파악하였다. 향후 이를 체계화하여 하자감정업무의 표준절차개발을 위한 기본체제로 활용할 수 있을 것으로 기대된다.

Acknowledgement

This research was supported by the Basic Science Research Program through the National Research Foundation of Korea(NRF) funded by the Ministry of Education, Science and Technology (No.2012R1A1A2008446).

참 고 문 헌

1. Seo DS, Park JM, Analysis of Consulting Reports on Defect Disputes in Apartment Building, Journal of the Korea Institute of Building Construction, Vol.13, No.5, pp.498~505, 2013.10
2. Park JM, Seo, DS, Choi, JH, Kim, OK, Park KW, Jo, JH, Analysis on Legal Issue of Lawsuits and Subjective Judgment on Defects in Apartment Building, Journal of the Korea Institute of Building Construction, Vol.12, No.1, pp.42~53, 2012.2