



건설감정 기본절차 및 빙축열 시스템 법원감정 사례

유 병 호

법원전문심리위원, 서울건축환경 대표(bhyoo67@hanmail.net)

냉동냉장설비 분쟁의 개요

냉동냉장설비의 제작 및 설치는 당사자 간 약정에 의하여 기본설계가 이루어지고, 이를 기초로 설계도와 시방서¹⁾ 등을 근거로 하여 시공자가 선정된 다음 그 시공자와 공사도급계약이 체결되고, 상당기간 동안 공사가 시공되며 감리자의 감리보고서를 근거로 사용승인 검사가 이루어진 다음 건축주에게 인도되는 공정이다. 나아가 건축주는 제작 완성된 냉동냉장설비의 설치 후 인도받아 이를 사용하는 과정에서 냉동냉장설비의 하자를 발견하게 되고 이에 제작설치 업자에게 보수를 요구하는 과정을 거치게 된다. 이와 같이 냉동냉장설비의 제작과 설치는 그 때마다 설계계약, 공사도급계약, 전문공사부분의 하도급계약, 감리계약, 하자보수와 관련된 보증계약 등 여러 개의 계약이 존재하며 그 계약이 서로 서로 영향을 미치면서 시간이 경과함에 따라 법률관계가 발전하는 양상을 띄고 있다.

냉동냉장설비의 제작 및 설치와 관련하여 항상 크고 작은 분쟁들이 발생되고, 그 분쟁들이 당사자들 사이에서 해결되면서 냉동냉장설비의 건설공정이 이루어지게 되는데 건설공정이 완성되는 경우도 있고, 그 분쟁들이 해소되지 않고 냉동냉장설비 제작

설치가 중단되는 경우도 있다. 또한 그 분쟁들이 당사자들 사이에 해소가 되더라도 그 결과를 정확하게 문자화하여 남겨두는 경우도 있지만, 서로 구두로 합의한 채로 다음 제작설치 공정으로 이행되는 경우도 있고, 나아가 구두상의 합의 내용에 관하여 그 견해와 해석을 달리하여 다시 분쟁이 발생하는 경우도 있다.

이렇듯 냉동냉장설비 제작설치에 관한 분쟁은 복잡하고, 사후 증거를 확보하기 쉽지 않으며, 그 당시에는 분명하게 해결되었다고 느꼈지만 시간이 경과함에 따라 그 내용이 모호해지는 경우도 있고, 그 분쟁합의나 계약내용에 있어 주관적인 선입관에 의하여 그 내용을 달리 해석하는 경우도 있다. 그래서 냉동냉장설비 제작설치의 분쟁은 내재된(built-in) 것으로 보아야 한다는 격언도 있는 것이다.

냉동냉장설비 제작설치 등의 분쟁과 법원감정

법원감정의 의의

법원감정이란 특별한 학식과 경험을 가진 자에게 그 전문적인 지식 또는 그 지식을 이용한 판단을 보고하게 하는 증거방법인데, 감정은 다른 감정과 달

1) 설계도에 기재할 수 없는 자재, 장비, 설비의 내역과 요구되는 시공기술, 성능 및 기타 질적인 사항에 관하여 기재한 도서

리 전문지식을 적용할 전제사실을 주도적으로 수집하고²⁾ 이를 기초로 감정의견을 제출하는 경우가 대부분이어서 냉동냉장설비 제작설치상의 감정은 사건의 결론을 좌우하는 가장 중요한 요소가 된다.

재판제도 특히, 민사소송제도는 국가가 국민에게 제공하는 공적인 법률서비스인데 건설소송에 있어서 그 법원감정의 역할은 가장 중요한 내용이 되는 것이다.

법원감정의 당면과제

그럼에도 불구하고 재판 당사자들이 감정결과에 대하여 감정인에 대한 사실조회를 하거나 심지어 재감정신청이 신청되는 등 감정결과에 불만이 많은 실정이다.

첫째, 법원감정의 본질적 한계를 들 수 있다. 설계, 기초공사, 각종 본 공사 등 순차적으로 이루어지는 공정별 시공내용과 책임을 판별하기가 어렵고, 더구나 법원감정은 감정인의 주관적 판단을 피할 수 없으며, 감정할 사항이 질적으로 다양하고 양적으로 많아 복잡하다.

둘째, 당사자, 소송대리인, 재판부 등 소송관계자들의 전문지식 부족으로 인한 감정기일의 준비 불충분이 또 한 가지 원인이다. 1) 소송대리인들이 냉동냉장설비 제작설치에 대한 이해가 부족하기 때문에 감정단계에서 정확한 감정사항이 제대로 도출되지 않는 경우가 있고, 유효하고 적절한 감정이 실시되기 위해서는 감정의 전제가 되는 냉동냉장설비의 제작설치에 대한 기초자료를 확보하여야 하고, 제작설치 조건이 특정되어야 하는 등 여러 전제사실이 확정되어야 하는데 구체적인 감정 시행 시 위와 같이 자료들이 결여된 채 감정이 이루어지는 경우도 있으며, 2) 재판부도 전문성이 부족하기는 마찬가지인데다가 감정단계에서부터 실질적인 심리를 시작할 만한 여유가 없기 때문에 감정은 대부분 감정인에게 포괄 위임되고 있는 경우도 있고, 3) 감정인 역시 그 수준과 정확도가 천차만별이어서 우수하고 성실한 감정인도 있지만 전문성이 결여되고 소송상 감정제

도에 대한 이해가 부족한 감정인이 적지 않다. 이와 같이 건설감정의 난맥상은 감정실무에 대한 관계자들의 전문성 부족이 가장 큰 원인이라고 하겠다.

셋째, 냉동냉장설비 제작설치 업체의 영세성이 감정료 납입에 큰 부담으로 작용하고 있다. 냉동냉장설비 제작설치과정에서 제3자에게 피해를 발생하게 하는 경우 그 원인과 보수비용의 감정에 있어서 감정결과가 어느 정도 예상되고, 그에 따른 소송승소 이익과 그 감정료와 대비하여 큰 이익이 없다고 판단되는 경우에는 재판과정에서 감정이 필요하여 감정신청을 하였지만 사후에 감정료를 납부하지 않은 경우도 많다.

법원감정의 문제점

사후검증식 감정의 문제점

감정의 중요성과 특수성에 비하여 실제의 감정절차는 간단하고 형식적으로 이루어지고 있다. 감정신청인은 냉동냉장설비에 관한 일반적 사항을 한, 두 장 정도로 간단히 기재한 감정신청서로 제출하고 재판부는 특별한 사정이 없으면 이를 채택하여 감정인에게 감정을 명한다. 감정인은 신청된 감정사항에 대하여 독자적으로 감정기준을 세워 감정서를 작성한다.(경험이 많은 감정인은 미리 감정조건을 명시하여 법원에 제출하는 경우가 있으나 대부분의 감정인은 감정조건을 미리 밝히지 않고 있다.) 상당한 시간이 걸려서 두툼한 분량의 감정서가 제출되면 그때서야 당사자는 분석에 들어가는데 감정의 전제사항에 착오가 종종 발견된다. 감정의 기초가 되는 도면이 빠졌다든지, 감정기준 시점이 불확실하다든지, 중요한 감정사항이 빠졌다든지 이의가 제기된다. 대부분의 사건에서 이러한 사유로 인한 감정인에 대한 추가적 조회는 일반화되어 있는 실정이다. 감정인에 대한 사실조회를 통하여 감정결과를 수정하고자 하지만 복잡한 단계를 거쳐 산출된 감정결과를 배척하기가 상당히 어렵다. 부분적인 수정을 한다고 하여도 비용이나 시간적인 면에서도 지극히 비효율적이

2) 공사도급계약서, 시방서, 견적서, 일위 대가표 등을 기초로 건축물의 하자의 존재 여부를 확인하고 그 하자를 치유하는 공사방법을 선택하여 그 비용을 산출하는 하자감정의 경우와 같이 감정인의 전문기술을 적용하기 위하여 하자, 공사방법 등의 전제사실을 찾아야 하는 경우가 대부분이다.



고, 심한 경우에는 전체적인 재감정을 해야 할 경우도 있다.

현재 냉동냉장설비의 제작설치와 관련한 분쟁의 난맥상은 근본적으로 감정의 대상과 조건, 기준이 명확하게 정리되지 아니한 채 감정절차가 진행되는 사후검증식 실무 구조에서 비롯된다고 하겠다.

감정 시행 전에 정리할 기본사항

이러한 어려움을 해결하기 위하여 현실적인 방안의 하나로써 감정절차의 기본적 정리사항을 표준화하여 활용하는 방안이 좋을 것 같다. 이러한 정리사항을 정형화해 놓고 그 항목을 중심으로 감정기일에 당사자 사이에서 입장을 정리하자는 것이다. 이 방식은 재판부로서는 사건에 대한 상세한 분석을 할 필요가 없으므로 업무 부담이 적어서 현실적이다. 당사자로서도 정리할 사항이 명백히 지정되므로 전문지식이 다소 부족하여도 감정준비를 하기가 용이하다. 또한 당사자 사이에 다툼이 있는 부분은 감정의 조건을 합의하거나 각 주장에 따라 감정의 조건을 달리하여 조건부 감정을 행함으로써 사후에 감정의 전제조건에 대한 불필요한 분쟁을 최소화할 수 있다.

일반적인 감정사항을 만연히 신청하는 사후검증식이나 과도한 노력을 요하는 사전검증식의 약점을 피하고 최소한의 노력으로 상당한 효과를 거둘 수 있다고 본다. 정리할 감정의 기본사항은 ① 감정대상, ② 감정자료, ③ 감정기준의 세 가지 요건을 들 수 있다.

감정의 종류와 감정의 기본사항

법원감정은 크게 세 가지의 유형으로 나뉜다. 냉동냉장설비의 공사가 중단된 경우의 기성고 비율 산정과 추가공사비산정을 위한 공사비 등 감정, 하자의 발생과 보수비용사를 산정하는 하자감정, 냉동냉장

설비의 손상에 대한 원인 또는 상태의 감정 등으로 나뉘고, 구체적인 소송사건에서는 중복되어 감정이 신청되는 경우가 많다.

감정을 시행하고자하는 경우 감정의 목적이 되는 감정대상과 그 감정자료, 감정기준을 명확하게 함으로써 감정의 정확성과 신뢰도를 증진하여야 할 것이고, 이를 명확하게 하는 과정은 사전에 감정준비기일과 명령을 활용하고, 감정기일에 검증을 실시하여야 할 것이다.(이를 위하여 재판부로서는 다툼이 있는 감정대상과 기준을 확정하기 위하여 증거조사를 미리 실시하여 분쟁의 실체를 미리 확인하는 과정도 필요하다고 생각된다.)

공사비 등 감정

1) 감정대상에 대하여

감정대상을 확정하기 위해서는 감정신청인의 신청서만으로 확정하지 아니하고 가능한 한 현장검증을 실시하여 공사현장에서 감정대상을 확정하여야 할 것이다. 냉동냉장설비 제작·설치공사에 여러 시공자가 관여하였던 경우에는 전체 냉동냉장설비 공정 중에서 기성고 비율을 구하는 시공자가 시공한 공사부분을 명확하게 확정하여야 할 것이다. 한편 추가공사³⁾ 비용을 감정하는 경우에는 당초의 설계도면, 시방서 등에 의하여 인정되는 공사도급계약에 비추어 구체적으로 시공된 공사부분이 추가공사에 해당하는지의 여부를 확정하여야 할 것이다.

2) 감정자료에 대하여

감정인이 당사자로부터 공사계약서, 설계도면, 시방서, 내역서 등 기본자료를 교부받았을 때에는 반드시 상대편 당사자의 확인을 받아야 하고, 다툼이 있을 시에는 감정을 명하는 재판부의 확인을 받아야 하며, 재판장의 명령에 따라 복수감정을 하는 방법도 있다⁴⁾. 기성고 비율을 감정할 때에는 공사계약 시

3) 추가공사는 당초의 공사와 동일성을 유지하면서 양적으로 공사범위를 넓히는 경우(동종 공정상 시공면적을 원계약보다 늘리는 경우)와 당초 공사의 동일성을 넘어서 다른 공정의 공사까지 시공하는 경우(권물의 골조공사만 계약하였다가 외벽까지 공사는 경우)로 구분되고, 추가공사를 위하여 설계변경을 하여야 하는 경우와 설계변경이 불필요한 경우로 구분되기도 한다. 윤재윤 건설분쟁관계법 142면

4) 감정인이 분쟁당사자들로부터 감정을 위한 설계도면, 시방서 등의 자료를 받을 때에는 이를 상대방으로 하여금

제시된 설계도면, 냉동냉장설비 제작설치업자와 건축주가 합의된 설계도면, 그 후 건축주가 일방적으로 변경한 설계도면 등이 제출되는 경우에는 원칙적으로 냉동냉장설비 제작설치업자와 건축주가 합의된 설계도면을 기준으로 기성고 비율을 감정하여야 할 것이고, 감정인이 임의로 다른 설계도면을 기준으로 기성고 비율을 산정하여서는 아니 될 것이다.

3) 감정기준

기성고 비율의 산정 방법은 우선 약정된 공사의 내역과 그 중 이미 완성된 부분의 공사 내용과 아직 완성되지 않은 공사 내용을 확정 한 뒤, 공사대금 지급의무가 발생한 시점을 기준으로 이미 완성된 부분에 관한 공사비와 미완성된 부분을 완성하는 데 소요될 공사비를 평가하여 그 전체 공사비 가운데 이미 완성된 부분에서 소요된 비용이 차지하는 비율을 산정하여 확정하여야 하는 바(대법원 1996. 1. 23. 선고 94다31631,31648 판결), 이미 완성된 부분에 관한 공사비와 미완성된 부분을 완성하는 데 소요될 공사비 산출은 우선 기존 공사도급계약에 따른 시방서, 일위대가표 등을 기준으로 하여 산출하고, 이를 알 수 없는 경우에는 정부품셈기준으로 하여 산출하되 일관된 기준으로 산출하여야 한다.

추가공사의 내용이 당초의 공사와 동일성이 인정되지 아니하면 민법 제665조에 비추어 추가공사대금의 지급 시기는 특별한 사정이 없는 한 추가공사를 완료한 때라고 할 것이므로 추가공사대금 산정의 기준이 되는 공사단가는 추가공사완료 시의 공사단가라고 할 것이다. 다만 추가공사가 설계변경을 거치고 당사자 사이에서 민간건설공사 표준도급계약서가 작성되었거나 관급공사인 경우에는 추가공사대금은 위 표준계약서 일반조건 제19조나 '국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률시행령 제65조 및 공사계약 일반조건 제20조' 등에 따라 설계변경당시의 공사단가로 산정되어야 한다.

하자감정

확인하도록 하고, 확인을 요구하였음에도 불구하고 이에 응하지 않은 경우에는 그 내용을 감정서에 기재하도록 하여 감정 후 감정서를 법원에 제출할 시 이로 인한 분쟁을 사전에 제거하여야 할 것이다. 극단적인 경우 이로 인하여 감정결과가 그 신뢰성을 잃은 경우에는 재감정을 하여야 할 경우도 발생한다.

1) 하자의 의의

냉동냉장설비의 하자는 일반적으로 완성된 냉동냉장설비의 제작설치 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적 기능적 결함이 있거나, 거래관념상 통상 냉동냉장설비가 갖추어야 할 내구성, 강도 등의 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 결과 그 사용가치 또는 교환가치를 감쇄시키는 결점을 뜻한다.

2) 하자의 종류

냉동냉장설비의 하자를 여러 기준으로 분류할 수 있지만 감정상의 필요에 의하여 ① 설계과정에서 발생한 하자인 설계상의 하자, ② 냉동냉장설비 제작설치 과정에서 발생한 하자인 시공상의 하자, ③ 감리과정에서 발생한 감리상의 하자, ④ 냉동냉장설비를 제작 설치하여 인도받은 후 도급인 등이 사용하는 과정에서 후발적으로 발생하는 하자로 구분할 수 있다. 냉동냉장설비 제작설치 하자보수책임을 부담하는 하자는 냉동냉장설비 설치제작 과정에서 발생한 시공상의 하자일 것이다. 감정실시단계에서 냉동냉장설비에 나타나 있는 하자가 설계상의 하자과 시공상의 하자 또는 사용자의 과실 등 복합적인 원인에 의하여 발생된 경우에는 이를 구분하여 시공상의 하자가 기여한 부분만을 고려하여 하자보수비를 산정하여야 할 것이다.

3) 하자판정의 기준

계약상 성상약정위반으로 인한 하자는 도급계약서, 설계도, 시방서, 표준명세서, 특기명세서, 현장설명서 등 통상계약서에 첨부되는 서류를 기준으로 판단한다. 냉동냉장설비 제작설치 허가도면과 사용승인검사를 받은 도면이 상이한 경우에는 어떠한 도면을 기준으로 하여야 할 것인가?

건축주와 공사수급인의 합의로 설계변경을 한 경우가 대부분이므로 사용승인검사를 받은 도면을 기준으로 하자여부를 판정함이 상당하다. 당사자 사이의 계약내용에 나타난 사정을 종합하여 객관적으로 인정되는 통상의 용도에 사용할 성상을 결여한 경우



도 건축상 하자에 해당하고, 이를 판단하기 위하여 관련법령에서 정한 기준이 고려될 수 있지만, 계약 내용에 나타난 사정이 우선하므로 위와 같은 관련법령을 준수하였다고 언제나 담보책임을 면하는 것은 아니다. 예정된 공정이 모두 종료하였다고 인정되지만 냉동냉장설비 주요 구조부분에 관계되지 않은 공사가 누락된 경우인 미시공과 당초의 계약내용을 임의로 변경한 시공인 변경시공은 좁은 의미의 하자에는 해당되지 않지만, 하자담보책임에서 말하는 하자에는 부실시공을 포함하여 미시공과 변경시공을 포함하는 개념으로 이해된다.

4) 하자판정의 자료

냉동냉장설비 도급인과 수급인사이에 도급계약서, 설계도면, 시방서, 내역산출서 등의 관련도서들이 분쟁이 없는 경우에는 이를 기준으로 하고, 분쟁이 있는 경우에는 어느 자료를 기준으로 할 것인가는 하자감정을 명할 때이나 현장검증 시에 이를 확정을 하여야 할 것이고, 확정이 되지 아니하는 경우에는 일단 감정신청인이 원하는 기준으로 감정을 하고, 상대방에게는 자신이 원하는 기준으로 감정하는데 소요되는 추가비용을 부담하게 하여 복수의 감정을 명하여야 하고 어느 감정을 채택할 것인가는 재판과정에서 판단하여야 할 것이다⁵⁾.

5) 하자감정의 기준

가) 하자라고 판정이 된 경우에 도급계약상의 내용에 따라 하자를 보수하는 것이 가능한 경우에는 원칙적으로 이를 보수하는 방법을 선택하여 그 비용을 산출하여야 할 것이고, 하자보수가 불가

능하거나 하자가 중요하지 않는데 그 보수에 과다한 비용을 요하는 경우에는 그 보수액을 산정할 것이 아니라 현 상태와 하자 없는 상태와의 교환가치 차액을 산정하는 것이 타당할 것인데⁶⁾ 그 차액을 산출하기가 현실적으로 불가능한 경우가 대부분 일 것이므로 하자 없이 시공하였을 경우의 시공비용과 하자 있는 상태대로의 시공비용 차액을 산정하여야 할 것이다.

나) 수급인이 직접 하자보수의무를 이행하는 경우에는 하자보수에 실제로 들어간 비용을 수급인이 부담하여야 하는 것이 당연하지만, 도급인이 수급인에게 하자의 보수에 같은 손해배상을 청구하는 경우 이를 어느 정도의 범위에서 인정하여야 하는지에 관하여는 논의의 여지가 있고⁷⁾, 특히, 하자보수의 규모가 크고, 공사종료, 목적물 인도 시점과 하자발생, 하자보수 청구시점 및 소송제기, 하자감정 시점 사이에 상당한 시간적 차이가 존재하는 건설사건⁸⁾의 경우 건설물 가변동을 고려한다면, 어느 시점을 기준으로 하자보수비를 산정하느냐에 따라 손해배상액의 인정범위에 큰 차이가 생기게 된다. 판례는 '하자보수비는 하자보수청구 시 또는 보수에 같은 손해배상청구시를 기준으로 산정함이 사리에 합당하다' (대법원 1980. 11. 11. 선고 80다 923,924)라고 판시하고 있다⁹⁾.

하자보수에 같은하는 손해배상액의 감정을 명할 때 그 기준시점을 정리할 필요성이 있다. 약관에 하자보수에 소요되는 실제 비용을 지급한다고 규정하고 있다면 이점을 환기시켜 감정당시의 비용을 산출하면 되고, 그러한 약정이 없

- 5) 재판부가 현장검증과 감정을 명하는 절차에서 당사자들의 주장을 듣고 적극적으로 합의를 유도하여 정하는 것이 좋고, 합의가 이루어지지 않은 경우에는 복수의 감정이 명하여진다. 건설하자감정에서는 현장 검증을 실시하면서 감정을 명하고 그 과정에서 하자의 대상, 기준 등 이견을 조정하는 것이 중요하다 할 것이다.
- 6) 원칙적인 하자보수방법이 아니므로 엄격하게 적용하여야 할 것이다.
- 7) 하자의 경중이나 하자보수의 난이도 등을 따져서 하자보수에 같은하는 손해배상보다는 하자 보수청구를 우선하도록 소송운영을 하여야 한다 : 법원행정처, 건설재판실무편람(2001), 40면.
- 8) 특히, 아파트 등 집합건물의 하자가 문제되는 사건으로 건물 사용승인 검사 일로부터 소제기일까지 상당한 시간이 경과한 경우가 문제이다.
- 9) 학설로는 사실심변론 종결시절, 책임원인발생시절, 다원설(채권자의 이득취득의 우연성, 손해배상을 청구하는 채권자의 태도, 채무자의 태도 등을 고려하여 구체적인 사안에 따라 다르다는 설) 등이 있다.

는 경우 공사 및 하자규모, 당사자의 지위를 고려하여 당사자 사이에 감정당시를 기준으로 산정하도록 정리하는 것이 타당하다¹⁰⁾. 다툼이 있다면 재판부는 각자가 주장하는 시점을 기준으로 비용을 산출하도록 할 수밖에 없을 것이다.

건설감정 진행절차

건설감정인 선정

법원감정인의 선정은 공사비 등 감정인의 선정 등에 관한 예규에 따라 “감정인 선정 전산프로그램”의 “감정인 선정기능”을 실행하여 감정인을 선정하고 있다. 실무상 당사자 사이에 감정인 선정에 관한 합의가 가능하다면 이러한 합의에 의한 감정인을 선임하는 경우도 있다. 규모가 큰 사건의 경우에는 감정인 명단 중에서 3, 4명 정도를 제시하여 합의를 유도하는 것도 가능하다.

감정인은 감정대상이 전문분야가 아니거나 규모가 커서 정확한 감정을 하는 것이 어렵다고 판단되면 즉시 감정인 사임 의사를 밝히는 것이 타당하다. 실무상 감정인 선임이 결정되어있고 예상 감정료가 제출되었음에도 불구하고 정식 서면 또는 구두상으로 감정인을 교체하여 달라라는 주장을 하는 사건이 있는데 법원으로서의 한번 선임한 감정인을 특별한 사정이 없는 한 그 신청은 받아들이지는 않고 있다¹¹⁾.

감정료 산정

감정료의 산정기준 등에 관한 예규에 따라 감정료를 결정하는 바, 감정인은 감정을 시행하기 전 산출내역서를 제출하고, 법원은 이를 감정신청인 등에게 보여주어 그 적절성에 관한 의견을 제시할 기회를 부여하며 예상 감정료를 결정하고, 이를 예납 받았

다가 감정인으로부터 감정서와 함께 감정료 산정서 및 청구서를 제출받은 후 구체적인 감정료를 결정하여 지급하게 된다. 감정신청인이 감정서를 교부받은 후 감정서에 대한 불만을 토로하면서 감정료의 지급의 정지를 구하는 경우가 있었는데 일단 예상 감정료의 50%를 지급하였다가 후에 당사로부터의 감정서의 내용을 확인하고 나머지 감정료를 지급하겠다고 한 사례가 있다¹²⁾.

감정보고서 작성

감정인들이 제출하는 감정서의 감정의 기본적 사항을 명시한 감정서 표준양식을 마련하여 이를 기본으로 하여 활용할 필요가 크다고 생각된다. 감정의 신뢰성을 확보하기 위하여 감정서 내에 당사자와의 접촉사항을 기재하고, 감정자료에 대하여 당사자의 확인여부 등을 기재하는 것이 필요하다.

빙축열 멀티시스템 법원감정 사례

개요

심야전기 빙축열에어컨 시스템에 대한 원고와 피고간의 공유되지 않은 운전방식과 운영 및 유지관리에 대한 원활한 기술적 인수인계가 이루어지지 않은 불만족이 분쟁으로 발전하여 진행되었다.

감정사항

- | |
|--|
| 가. 위 냉·난방기기가 빙축열에어컨 실외기와 실내기의 용량부족 등 하자부분을 보수하면 정상적으로 사용이 가능한 지 여부
나. 미 시공부분 및 하자보수비용(보수로 사용이 가능할 경우)
1) 빙축열 난방배관을 1층만 설치하고 2층 내 |
|--|

- 10) 실제로 감정인이 수년전의 건설물가를 기준으로 하자보수비를 산정하는 것에 대하여 난색을 표현하며 감정비용이 증액될 수 있다는 주장을 한다.
- 11) 이와 관련하여 감정인은 재판의 보조자로서 중립성을 유지하고 감정을 받은 사람들로부터 신뢰받도록 스스로 노력을 하여야 할 것이다. 이를 위하여 감정수행을 위하여 당사자들로부터 감정자료를 교부받을 때 상대방에 대하여 이를 확인하도록 하고, 현장조사를 할 때에도 재판당사자에게 모두 통지하여 참석하여 의견을 개진할 수 있도록 하는 배려가 대단히 중요하다 할 것이다.
- 12) 건설감정에 있어서 감정인의 감정결과에 대하여 불만을 토로하는 경우가 늘고 있다. 보다 정확하고 신뢰받을 수 있는 감정을 위하여 재판당사자, 재판부, 감정인이 서로 노력을 하여야 할 것이다.



- 지 6층은 미시공
2) 하자부분
- ① 빙축열에어컨 실외기 및 실내기의 용량 부족
 - ② 배관 및 실내기 응결수 발생 및 누수
 - ③ 빙축열에어컨과 빙축열보일러 겸용 불능
 - ④ 심야전기로만 사용가능 하도록 하기로 하였으나 심야전기만으로 가동이 불가능한 점
 - ⑤ 천장형 카세트 난방 용량부족
 - ⑥ 5~6층의 전기온돌시공의 하자로 온도조절이 안됨
 - ⑦ 빙축열 축열조 실외기 누수 및 과냉
 - ⑧ 빙축열에어컨 실내기 연결파이프 보온불량으로 누수
 - ⑨ 드레인 파이프 보온장치하자
 - ⑩ 미관을 고려하지 않은 배관설치
 - ⑪ 외부파이프 배관 및 보온장치 부실

조사방법

현장조사는 육안으로 확인이 가능한 부분의 경우 실측조사 하였으며, 육안으로 정확한 확인이 불가능한 부분에 대해서는 각종 관련도서(설계도면, 빙축열 에어컨 영업·기술자료, 제품 카탈로그)를 참고하였고, 기타 조사가 불가능한 부분은 관련인들의 자료를 참고하였음

감정인 의견

- 감정목적물의 검증 및 감정사항은 원고와 피고 간의 공사관련 심야전기에 대한 인식의 차이와 심야전기 빙축열 멀티에어컨 시스템의 시공 후 시설의 인수인계 미비에 따른 시스템 운전과 유지관리의 부재에 따른 것으로 판단되었음

- 감정항목에 대한 현장조사에 의하면 ○○공사 ○○지점에 접수된 '소형 축냉설비 설치 계획서'의 '전기사용신청서(II)'에는 빙축열 멀티에어컨 시스템은 심야전기(을)로 신청되어 있으며 이는 심야전기를 사용하여 주간에 사용되는 일정 부분의 냉열을 심야(밤 10시부터 익일 8시)에 축냉하고 주간에 더 이상 요구 되는 부분은 심야

전기(을)(익일 8시부터 밤 10시)을 사용하여 시스템을 운영하는 방식으로 판단되었음

- 원고는 피고의 동의(심야전기(을)의 신청서에서 명)를 거쳐 부분축열에 의한 심야전기(을) 공사와 빙축열조 및 실내기의 용량이 산정되어 부분축열에 의한 장비의 용량에는 문제가 없다고 사료되었음
- 5, 6층용 빙축열조의 과냉에 대한 보수와 실내기 주위의 보온불량은 보수가 필요한 것으로 판단되었음
- 피고는 원고가 심야전기(갑)과 심야전기(을)의 차이에 대하여 설명하지 않았으며 원고가 말하는 '심야전기'를 심야전기(갑)으로 알았다고 주장하고, 원고의 초기견적도 전축열방식인 심야전기(갑)으로 이루어졌다고 주장하였으나 공사지점에 접수된 '소형 축냉설비 설치 계획서'의 '전기사용신청서(II)' 심야전기(을)로 신청되어 있음을 확인할 수 있어 심야전기(갑),(을)에 대한 인식을 공유하지 못한 상태에서 공사계약이 이루어진 것으로 사료되었음
- 빙축열에어컨 시스템의 5, 6층용 빙축열조의 과냉 및 누수에 대한 피고의 주장을 원고가 인정하였으며 교체의사를 밝혔음
- 빙축열 에어컨 실내기 연결파이프 보온불량, 드레인 파이프 보온장치 하자, 외부파이프 배관 및 보온장치 부실 등에 대한 보온테이프 마감불량 보수 비용을 산출하였음

결 언

냉동냉장설비 제작설치 분쟁에 있어서 감정의 중요성은 아무리 강조하여도 지나치지 아니하다. 또한 특허, 의료등의 분쟁과 관련한 감정분야에 비하여 건설감정 특히 냉동냉장설비의 경우는 아직 감정의 표준절차 수립과 적정한 감정료의 산정 등에 있어 미개척 분야임에 틀림없다.

따라서 냉동냉장설비와 관련한 전문가들이 합리적 분쟁해결을 위한 법원감정에 적극적으로 참여하고 냉동냉장설비 제작설치 분쟁에 대한 감정의 표준절차 등을 수립하여 국가와 사회에 대한 전문가적 봉

사정신을 발휘함이 옳다고 본다. 또한 법원감정인은 건설감정의 표준절차에 따라서 감정업무를 수행하기 위한 노력을 경주하여야 할 것이며 재판부는 재판과정에서 법원감정이 차지하는 위치와 그 중요성을 인식하고 냉동냉장 등 전문기술분야의 법원감정은 해당 전문가에게 의뢰하는 등의 제도개선이 필요하다. 아울러 감정인 세미나 및 워크샵 등의 추가적인 실시와 재판실무자와 감정인이 공동으로 참여하는 감정실무연구모임 구성 등 감정인의 양성과 활용을 위한 제도적 뒷받침과 지원을 아끼지 않아야 할

것이다.

참조문헌

1. 건설분쟁관계법 : 건설분쟁의 법적쟁점과 소송실무 (윤재윤저)
2. 2004년도 건설감정인 실무교육 자료(서울중앙지방법원)
3. 서울건축환경기술사사무소 : 건설감정의 표준절차 등