

공동주택 재건축 사업의 분쟁 클레임에 관한 연구

A Study on Dispute Claim to the Apartment Reconstruction Projects

이 미 애*
Lee, Mi-Ae

김 대 영**
Kim, Dea-young

요 약

재개발 재건축 사업은 추진절차가 복잡하고 다양한 이해관계자들이 참여하고 있어 이해관계자들의 관계가 원만하게 조정되지 않을 경우 각종 분쟁으로 확대될 수 있다. 특히 준공이후 입주단계에서 분쟁 발생시, 당해 지역주민 중심의 조합은 사업에 대한 전문성이 부족하여 시공회사 측의 이윤 극대화로 야기되어 지는 보이지 않는 부분의 많은 권리를 포기하여야 한다. 그러나 이러한 분쟁 클레임에 관한 연구는 정부나 시공사관점에서의 연구가 대부분이며 발주자(=조합) 관점의 연구는 거의 없다고 판단되어진다. 또한 분쟁 클레임 발생 시 관련 업무는 현재까지 안전진단업체에서 주로 수행되어져 왔으나 아직까지는 체계화되어지지 못하고 있다. 따라서 본 연구에서는 준공/ 입주 후 조합이 시공사를 대상으로 한 분쟁 클레임 발생 시 이를 합리적으로 대비하고, 재건축사업에 대한 발주자(=조합)의 권리를 확보하기 위한 건설 사업관리자 분쟁 클레임 프로세스를 제공하고 이와 더불어 각 단계별 필요한 서류의 확보를 가능케 하는 Check List를 개발하고자 한다. 본 연구를 통해 조합은 사전에 관련서류를 확보하게 되고 이로 인해 분쟁 클레임 발생 시 합리적인 대응 자료를 구축할 수 있으며, 또한 건설 사업관리자의 합리적인 사업비 분석을 가능케 하고 예상 낭비를 최소화 시켜 업무의 효율화가 이루어 질것으로 예상되어 진다.

키워드: 공동주택 재건축 사업, 분쟁, 클레임, 조합

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

국토해양부에 따르면 2007년 재건축사업의 인가 실적은 10,200호, 준공 실적은 15,700호에 이르며, 또한 도시계획개발, 정비 사업의 개소는 3,805개에 달한다. 사업시행인 가물량은 각종 정책발표에 따라 다소 증가폭에 변화는 있겠지만, 80년도에 대량으로 건설된 아파트 물량이 소진되는 '10~12'년 정도까지는 계속 증가할 것으로 분석되며, 준공물량은 동 인가물량이 준공되는 '13~15'년까지 계속 증가할 것으로 판단된다.(국토해양부 도시정책과 2007)

그러나 재개발 재건축건수가 증가함에 따라 이에 대한 클레임도 증가하고 있다. 대한상사중개원의 2007년 통계에 따르면 건설부문의 중재건수는 144건으로 2006년 56건에 비해 157%증가율을 보이고 있다.(대한상사중개원 2007) 재개발 재건축 사업은 추진절차가 복잡하고 다양한 이해관계자들이 참여하고 있어 이해관계자들의 관계가 원만하게 조정되지 않을 경우 각종 분쟁으로 확대될 수 있다.

특히 준공이후 입주단계에서 분쟁 발생시, 당해 지역주민 중심의 조합은 사업에 대한 전문성이 부족하여 많은 어려움을 겪게 되고, 시공회사 측의 이윤 극대화로 야기되어

지는 보이지 않는 부분의 많은 권리를 포기하여야 한다.

그러나 이러한 분쟁 클레임에 관한 연구는 정부나 시공사관점에서의 연구가 대부분이며 발주자(=조합) 관점의 연구는 거의 없다고 판단되어진다.

따라서 본 연구에서는 준공/ 입주 후 조합이 시공사를 대상으로 한 분쟁 클레임 발생시, 이를 합리적으로 대비하고, 재건축사업에 대한 발주자(=조합)의 권리를 확보하기 위한 건설 사업관리자 분쟁 클레임 프로세스를 제공하고 이와 더불어 각 단계별 필요한 서류의 확보를 가능케 하는 Check List를 개발하고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 내용

본 연구는 재개발 재건축 관련 조합의 인터뷰와 설문지를 통해 분쟁 클레임의 원인을 도출하고자 하였으며, 연구 수행 절차와 방법은 그림 1과 같다.

Level 1: 재개발 재건축 사업 관련 국내 논문 및 문헌 고찰을 통한 사업의 전반적인 파악과 분쟁 발생 인자식별

Level 2: 재개발 재건축 관련 조합원들과 설문지, 실무면담을 통해 분쟁 발생인자를 구체화

Level 3: 인터뷰와 설문지 조사 결과를 바탕으로 분쟁 클레임 발생원인 분석, 정리

Level 4: 분석 결과를 통해 분쟁 클레임의 개선방안 도출

* 일반회원, 경남대학교 건축공학과 석사과정, promis1013@gmail.com

** 종신회원, 경남대학교 건축공학과 조교수, cmrkdy@kyungnam.ac.kr

Level 5: 개선방안을 통한 조합이 분쟁 클레임에 대비할 수 있는 클레임대응방안 모델 개발

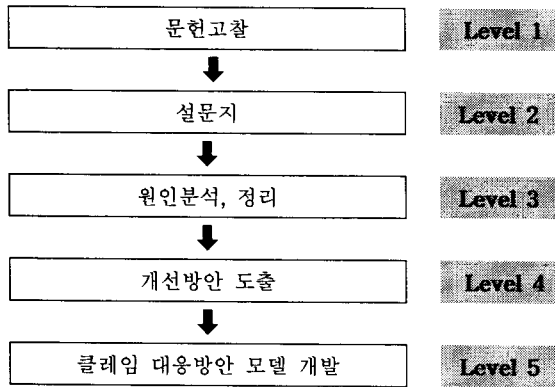


그림 1. 연구수행 절차

2. 문헌고찰

2.1 재개발 재건축 사업의 일반사항

2003년 7월부터 시행된 '도시 및 주거환경정비법'(이하 이도정법)은 재건축을 포함한 도시정비사업을 총괄하는 법이다. 정비사업이란



그림 2. 도시정비사업의 추진절차

도정법에서 정한 절차를 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 안에서 정비기반 시설을 정비하고 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업 등을 말한다. 주택재건축사업은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.1)

앞의 그림 2는 도시정비사업의 추진절차를 나타내었다.

2.2 분쟁 클레임에 대한 연구동향

건설 산업의 분쟁 클레임에 대한 기존연구 동향을 살펴보면 주로 정부, 시공사의 관점에서 분쟁해결 제도개선, 관련 업체의 사업수행 개선방안 제시, 분쟁 해결방안 제시, 시공사의 관리방안 등 정부나 시공사의 입장과 관련된 연구에 집중되어 있는 것을 볼 수 있다. 이는 발주자관점의 연구가 미흡하였으며, 이에 대한 연구의 필요성을 보여준다고 할 수 있다.

다음은 분쟁 클레임과 관련된 연구동향을 살펴보았다.

표 1. 분쟁클레임의 연구동향

발표년도	연구자	연구내용
2003	한국건설산업연구원	건설 중재 활성화를 위한 현행법제의 문제점과 개선사항을 살펴보고 건설시장의 개선방안을 마련
2004	대한주택공사	공동주택 턴키 발주사업의 클레임 사례를 분석하여 문제점을 도출함으로써 수급업체의 효율적 사업수행 방안 제시
2004	김인호 외3	클레임실패사례를 조사하여 정의하고 이를 시공자 입장에서 실패원인 분석 및 개선방안 도출
2005	김종서 외1	건설보증기관의 보증별 클레임 및 분쟁 현황 분석, 이에 대한 개선방안 제시
2007	조영준 외3	설문조사를 통해 설계자/감리자와 관련하여 발생할 수 있는 클레임 및 해결방안 모색
2007	김현규 외6	분쟁해결절차개선의 필요성을 검토, 국내 건설 분쟁 해결제도의 문제점을 분석, 개선방안 제시
2007	이준형 외3	건설클레임 핵심관리요인과 관련된 업무들을 분석하고 중요도를 산정, 현장업무를 효율적으로 관리하기 위한 방안 제시

2.3 국내 재개발 재건축 사업의 연구동향

기존 재개발 재건축 사업의 연구동향을 살펴보면 정부나 시공사입장의 정비사업 전문관리업에 대한 CM의 적용성이

1) 도시 및 주거환경정비법 제2조(용어의 정의)

나 효율성 증대를 위한 관련 프로세스 개발, 도정법에 관한 연구 등에 머물러 있는 것을 볼 수 있다. 또 재개발 재건축 사업의 클레임 보다는 리스크 관리 측면에서 착공 이전 단계까지의 연구만이 이루어지고 있는 것을 볼 수 있다.

본 연구와 관련하여 재개발 재건축 사업의 관련된 연구 흐름을 살펴보면 아래 표와 같다.

표 2. 재건축 사업의 연구 동향

발표 년도	연구자	연구내용
2003	김호철	재건축사업의 분쟁해소에 실질적인 역할을 할 수 있는 건설관리에 관한 적용성 제시
2005	이정복	도정법의 개편과 재건축사업의 건설 사업관리 활용방안 제시
2005	이기원 외1	시공 전 단계까지의 추진 절차별 정비사업 전문 관리업자의 프로세스별 업무항목을 도출
2005	우광민 외1	재건축사업의 리스크를 식별, 분류하고 리스크관리 시스템을 구축하고자 함
2007	이상미 외2	공사비, 기반시설부담금, 개발 부담금 등에 따른 사업성을 분석하여 재건축과 리모델링의 선택기준을 제시
2007	윤상복 외3	도시의 재생차원에서 바람직한 주택재개발 사업을 위한 추진방안을 제안
2008	배형두 외2	주택재개발 사업추진관련 문제점을 고찰하여 제도의 개선 필요성 및 개선방향을 제시

위의 표2와 같이 기존의 연구는 현재 발생하고 있는 재건축사업 클레임에 대한 현실적인 방안이 되기에 어려움이 있는 것으로 보여지며, 무엇보다 조합(발주자)의 입장에 관한 방안으로는 부족함이 있는 것으로 사료된다.

따라서 본 연구는 재개발 재건축 사업의 분쟁 클레임 발생시, 발주자(=조합)에서 효과적으로 대응할 수 있는 사업단계별 클레임 대응방안 모델을 개발하는 것을 최종 목표로 하고자 한다.

3. 분쟁 클레임 관리 프로세스 모델 제시

3.1 사례분석

3.1.1 하자보수측면의 사례분석

현재 안전진단업체내의 하자보수팀이 수행하고 있는 일반적인 분쟁 클레임 관련 업무의 범위와 절차에 대해 A업체를 통해 알아보았다. A업체는 국내의 안전진단업체 중 공동주택의 하자조사 판정업무와 하자보증금 청구업무 등을 수행하고 있는 상위 안전진단업체로서 본 연구에서 알아보하고자하는 일반적인 사항을 분석하기에 적합

한 업체라 판단되어 선정하게 되었다.

표 3과 같이 현재 안전진단업체에서 수행하고 있는 분쟁 클레임 관련 업무수행은 업무수행절차가 체계적이지 못한 부분이 많으며, 업무내용 또한 제한적이라고 판단되어진다. A업체의 업무범위와 내용은 다음과 같다.

표 3. A업체의 업무수행 범위와 내용

구분	내용
업무범위	건축, 토목, 기계, 전기, 정보, 소방, 설계, 시공, 계약, 행정 등에 걸친 정산 사업관리
조직구성	법률자문팀/ 기술자문팀/ 건축팀/ 토목,조경팀/ 기계,전기,소방팀으로 구분
업무내용	<ul style="list-style-type: none"> • 조합관련서류검토 • 관리처분계획검토 • 산출물량검토 • 설계도서 검토 • 하자상태조사및분석 • 시공의적정성검토 • 사용도면비교검토 • 공사비증감내역검토 • 회계감사적법성검토 • 부당이득검토 • 세세금관련 검토

3.1.2 사업관리측면의 사례분석

안전진단업체 중 B업체는 기존의 안전진단업체의 업무에 사업관리 측면의 요소를 결합하여 시행하고 있어 본 연구와 부합하는 업체라 생각되어 B업체의 업무분석을 실시하였다.

B업체의 업무수행범위와 내용은 다음과 같다.

표 4. B업체의 업무수행범위와 내용

구분	내용
업무범위	조합 아파트 관리처분계획에 따른 사업비 정산을 위한 관련 자료 작성 및 조합원 부담금 산정
조직구성	법무행정지원팀/ 건설사업관리팀/ 하자검측팀/ 기술지원팀으로 구분
업무내용	<ul style="list-style-type: none"> • 계약조건 검토 • 관리처분계획검토 • 사업자금검토 • 설계도서 검토 • 내역서 재작성 • 시공자료 분석 • 마감자재 점검 • 설계변경원인 검토 • 변경사항 수량 검토 • 변경사항 금액 검토 • 설계변경반영사항 • LCC 비용 산정

B업체의 경우 건설 사업관리팀이 조직되어 있으나, 업무수행범위와 내용에 있어 건설 사업관리적인 측면보다 기존의 안전진단업체의 측면이 부각되어 건설 사업관리로 보기는 어려움이 있다고 생각되어진다. 또한 업무수행구조에 있어 건설사업자는 참여하기 힘든 제한적인 구조로 되어있다고 보여진다.

따라서 본 연구에서는 기존의 제한적인 안전진단업체의 업무수행 방식에서 벗어나 건설사업자가 참여할 수 있는 사업관리자 건설 사업관리자 분쟁 클레임 프로세스를 제공하고자 한다.

3.1.3 사례 비교분석

하자보수 측면의 사례와 사업관리 측면의 사례를 분석 해본 결과 하자보수 측면의 사례는 제시되어진 업무내용과는 다르게 그 업무의 범위에 있어 부실시공 및 하자보수에 관한 사업비 분석에 집중되어 있고, 조직 구성에서도 시공기술팀에 많은 인력을 배치하고 있었다. 또한 업무내용에 있어서도 구체적인 내용이 부족하여 정확한 사업비 분석이 어려울 것으로 판단되어 진다.

반면 사업관리 측면의 사례는 업무의 범위에 있어 관련 자료의 작성 및 조합원 부담금에 대한 정산 업무로 명확히 정의 되어 있고 조직 내에서도 사업관리팀이 존재하여 전반적인 사업관리까지 수행하는 것으로 보여 진다. 또한 업무내용도 구체적으로 명시되어 있어 비교적 정확한 사업비 분석이 이루어 질것으로 판단되어 진다.

그러나 두 사례 모두 실질적으로는 기존의 제한적인 안전진단업체의 업무수행 방식에서 크게 벗어나지 못하고 있어 본 연구에서 제시하는 체계적인 건설 사업관리자 분쟁 클레임 관리업무 프로세스 제시가 필요할 것으로 판단되어지며, 이는 건설사업자의 분쟁클레임으로의 영역 확대 또한 가능케 하리라 판단되어 진다.

3.2 건설 사업관리자 분쟁 클레임 관리 프로세스 모델

본 연구는 재건축 사업의 준공/ 입주 후 시공사를 대상으로 분쟁 클레임 발생시, 건설사업자가 참여 할 수 있는 건설 사업관리자 측면의 분쟁 클레임 관리업무의 절차 및 세부내용을 정리해 보고자 하였다. 먼저 기획, 설계분석, 시공분석 단계를 통해 설계변경분석사항은 없었는지 분석하고 이를 통해 사업비 전체를 분석하고 최종보고서를 작성하는 절차로 분쟁 클레임 관리 수행 절차를 제시하고자 한다. 분쟁 클레임 관리 프로세스 모델은 그림 3과 같다.

그림 3의 분쟁클레임 관리 프로세스 모델의 업무수행절차에 따른 분쟁 클레임 관리수행의 각 추진단계별 주요 업무와 세부내용은 표 5와 같다.

표 5 분쟁 클레임관리 세부내용

단계	주요업무	세부내용
기획 단계	- 현황파악 - 계약서류 검토	• 조합원 요구사항 분석 • 인허가 서류 분석 • 계약조건 분석 • 제안서분석 • 조합원 부담금 분석, • 분양관련자료 분석 • 사업자금 사용내역 분석
설계분석 단계	- 발주, 사업 승인 - 준공도서 비교분석 - 물량재산정	• 초기 설계도서 검토 • 준공설계 도서 검토 • 발주 및 사업승인 설계도에 의한 수량재산정 • 시방서 검토
시공분석 단계	- 현장시공 상태점검 - 시공기록 분석	• 계약조건과 시공상태 비교 • 공정표 작업일모 분석 • 시공자료 분석 • 시공품질 및 정밀도 분석
설계변경 분석 단계	- 변경 사항 분석 - 원가분석	• 공법변경 검토 • 자재변경 검토 • 추가 삭제사항 검토 • 원가 분석
사업비분석 단계	- 공사비 및 LCC분석 - 사업경비 분석	• 공사비중감사항 분석 • 사업경비증감 분석 • 건축물내구성(LCC)산정 • 종합비용분석
마무리 단계	- 보고서작성	• 분석사항 보고서로 작성

기획단계는 분쟁 클레임 발생에 대한 현황을 파악하고 계약서류를 검토하는 것을 주요업무로 하는 단계이다. 이 단계에서는 조합원의 요구사항과 인허가 서류를 분석하고 계약당시 계약조건과 시공사의 제안서를 분석한다.

또 조합원 부담금과 관련한 분양관련 자료를 분석하고 사업자금을 어떻게 사용하고 있는지 사용내역을 분석하여 조합원의 부담의 타당성여부를 분석한다.

설계분석단계는 발주 사업승인과 관련하여 준공 도서를 비교분석하여 물량 재 산정을 주요업무로 하는 단계이다. 이 단계에서는 초기 설계도서와 준공 시 설계 도서를 검토하고, 발주 및 사업승인 설계도서에 의한 수량을 검토하여

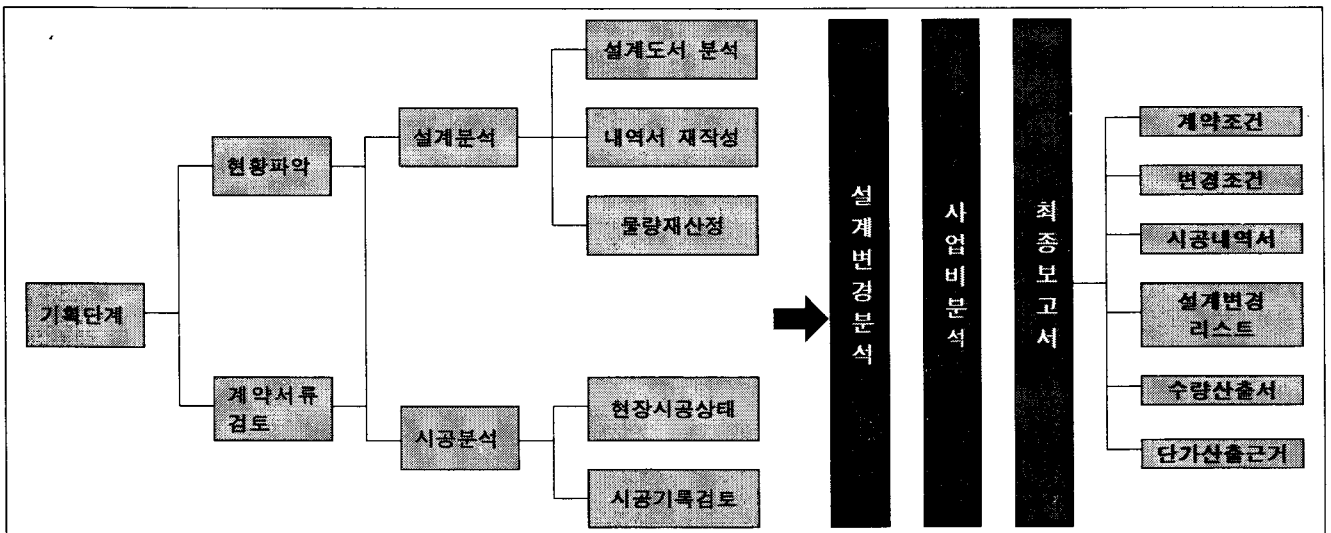


그림 3. 분쟁 클레임 관리 프로세스 모델

전체 물량을 재산정하여 시방서와 검토하여 분석한다. 시공분석단계는 현장 시공 상태를 점검하고 시공기록을 분석하는 단계이다. 이 단계에서는 계약조건과 시공 상태를 비교하고, 공정표와 작업일보를 분석하며, 시공 자료와 시공품질 정밀도 분석을 통해 시공기록을 분석한다. 설계변경분석단계는 위의 단계를 통해 전체적인 설계변경 사항을 분석하는 단계이다. 이 단계에서는 공법변경여부를 검토하고 자재변경여부, 시공관련 추가 삭제 변경여부를 분석한다. 또 원가를 분석한다. 사업비분석단계는 전체 공사비 분석 및 LCC분석, 사업경비를 분석하는 단계이다. 이 단계에서는 공사비 증감사항을 분석하고 사업경비증감 분석, 건물내구성(LCC)산정을 통해 종합적인 비용을 분석한다. 마무리단계는 최종 분석사항을 보고서로 작성하여 발주자(=조합)에 보고하는 단계이다.

위와 같이 분쟁 클레임을 대비하기 위해서는 관련서류의 확보가 무엇보다 필요하다. 그러나 현재 조합에서는 충분한 관련서류의 확보가 부족하여 이로 인해 많은 어려움을 겪고 있다. 따라서 본 연구는 관련서류 확보를 위한 Check List를 개발함으로써 사전에 관련서류를 확보하고 이를 통해 재건축 사업에 대한 발주자(=조합)의 권리를 확보하고자 하였다.

4. 관련서류 Check List 제시

현재 Check List 개발은 진행 중에 있기 때문에 본 논문에서는 그 의미와 개발방향만을 설명하고자 한다. 본 연구에서는 사전에 관련서류를 확보함으로써 준공/입주 후 조합이 시공사를 대상으로 한 분쟁 클레임 발생시, 이를 합리적으로 대비하고, 재건축사업에 대한 발주자(=조

합)의 권리를 확보하기 위해 관련서류 Check List를 개발하고자 한다. 이를 위해 추진단계별 주요업무와 세부업무를 구분하고, 세부업무별 관련서류들을 리스트 화하여, 관련서류들을 어디에서 받아야하며 도정법의 업무추진단계중 어느 단계인지를 구분하여 사업관리자가 재건축사업의 처음부터 끝까지 혹시 있을지 모르는 분쟁 클레임에 대비할 수 있게 하고자 한다.

그림 4와 같이 기존의 재건축 사업은 관련서류 미비로 인해 불필요한 재작업이 발생되고 이로 인해 부정확한 사업비 분석이 이루어졌으나 Check List 적용 시, 사전에 관련서류를 확보함으로써 효율적인 사업비 분석이 가능해 질 것으로 예상된다.

본 연구에서의 Check List가 개발되면 조합에서도 언제 발생할지 모르는 분쟁 클레임에 효과적으로 대응할 수 있을 것이라 판단되어 진다.

5. 기대효과

- 관련서류 확보로 인한 분쟁 클레임의 대비 : 관련서류 확보로 인해 분쟁 클레임 발생 시, 전문성 부족으로 인해 겪었던 어려움에 대비할 수 있을 것으로 판단되어진다.
- 클레임 발생 시 조합에 합리적인 대응방안 구축 : 분쟁 클레임 발생 시 조합에서 취할 수 있는 합리적인 대응방안을 마련함으로써 조합의 입장에서 시공사에 대한 대응방안을 구축할 수 있을 것으로 보여 진다.
- 조합에 대한 합리적인 대응방안 구축으로 인한 불필요한 인력, 시간, 예산의 최소화 : 분쟁 클레임 발생시, Check List 개발로 인해 불필요한 인력, 시간, 예산의 낭비를 최소화함으로써 분쟁 시 발생하는 경제적 손실이 감소 될 것으로 예상된다.

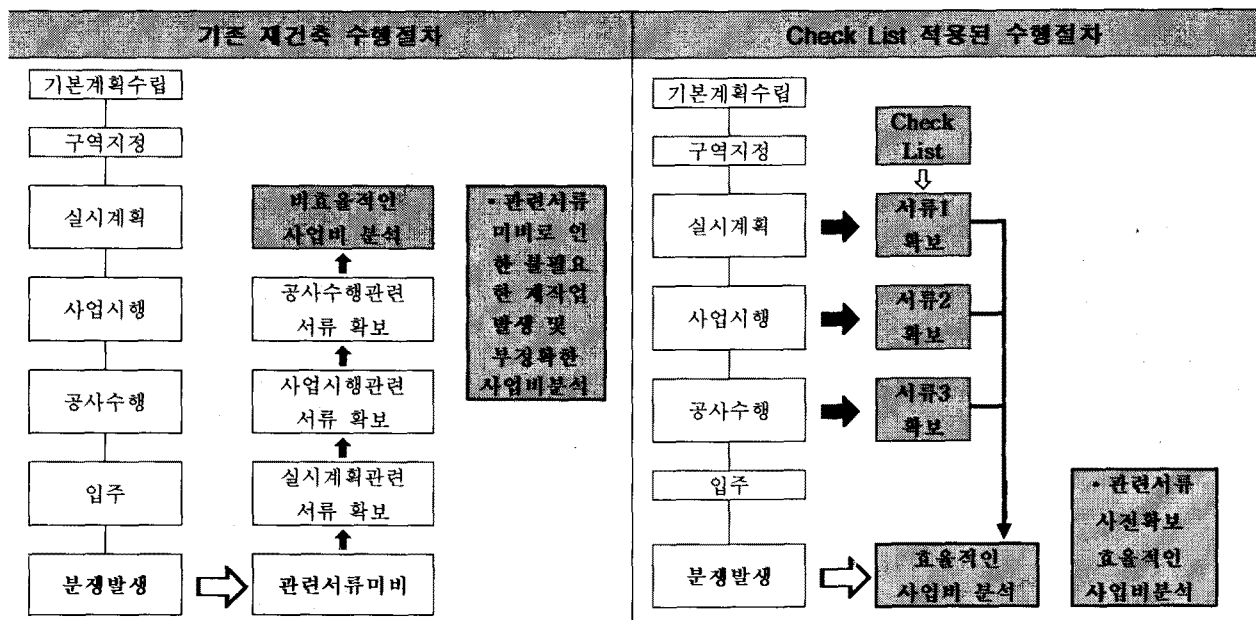


그림 4. Check List 적용 시 분쟁 클레임 관련 서류 수행 절차

6. 결 론

재건축 사업은 추진절차가 복잡하고 많은 이해관계자들이 공존함으로써 많은 분쟁이 발생한다.

따라서 본 연구에서는 조합(=발주자)의 입장에서 분쟁 클레임 발생시, 효과적으로 대응할 수 있는 분쟁 클레임 대응 모델 개발을 목적으로 하였으며 그 내용은 다음과 같다.

(1) 분쟁 클레임 발생 시 관련 업무를 안전진단업체에서 수행한다. 그러나 안전진단업체는 업무추진절차가 체계적이지 못하고 업무범위가 제한적이다.

(2) 따라서 본 연구는 분쟁 클레임에 대비하고 관련서류 Check List를 개발함으로써 조합이 사전에 관련서류를 확보하고 이를 통해 재건축 사업에 대한 발주자의 권리를 확보하고자 하였다.

(3) 분쟁 클레임 발생 시 분쟁클레임 관리 프로세스를 제시함으로써 건설 사업관리자의 분쟁 클레임업무의 절차 및 세부내용을 정리하고자 하였고, 궁극적으로 건설 사업관리자의 업역을 확대하고자 하였다.

(4) 결론적으로 재건축 사업의 발주자인 조합은 프로젝트 수행 전 단계에 걸쳐 분쟁 클레임에 대비한 관련서류의 조기 확보를 통해 추후 분쟁 클레임 발생 시 건설 사업관리자들의 사업비산정에 필요한 각종서류를 제공해 줄 수 있음으로써 합리적이고 근거 있는 사업비 분석 및 불필요한 인력, 시간, 예산의 낭비 등의 경제적 손실을 감소시킬 수 있을 것으로 예상된다.

참고문헌

1. 국토해양부, “도시 및 주거환경정비법”, 2003
2. 국토해양부 도시정책과, “도시계획현황” 2007
3. 김호철, “정비사업전문관리업 제도의 재건축 분쟁해소 효과에 관한 연구”, 한국도시행정학회 도시행정학보, 2003
4. 김인호 외3인, “시공자 입장에서 본 건설클레임 실패의 원인분석 및 개선방안”, 대한건축학회, 2004
5. 김종서 외1인, “국내 건설클레임 및 분쟁해결 프로세스 개선방안”, 한국건설관리학회, 2005
6. 김현규 외6인, “공사계약일반조건의 분쟁해결절차 개선안”, 한국건설관리학회, 2007
7. 대한상사중재원, 종합통계, 2007
8. 대한주택공사, “발주사업의 클레임 저감방안”, 2004
9. 두성규, “중재판정사례로 본 건설클레임의 분석과 향후 전망”, 한국건설산업연구원, 2003
10. 배형두 외2인, “주택재개발 관련 심의제도 개선 필요성에 관한 연구”, 대한국토도시계획학회, 2008
11. 이기원 외1인, “재건축사업의 시공이전단계 설계관리에 관한 연구”, 대한건축학회, 2005
12. 이상미 외2인, “재건축 리모델링의 사업성 비교분석”, 대한국토도시계획학회, 2007
13. 이정복, “건설사업관리를 통한 주택 재건축사업 효율성 제고 방안”, 대한건축학회, 2005
14. 이준형 외3인, “클레임 핵심관리요인을 기반으로 한 건설공사 중의 클레임 관리”, 한국건설관리학회, 2007
15. 우광민 외1인, “공동주택 재건축사업의 리스크 관리에 관한 연구”, 대한건축학회, 2005
16. 윤상복 외3인, “도시재생을 위한 주택재개발사업의 현황과 과제”, 대한국토도시계획학회, 2007
17. 조영준 외3인, “우리나라 설계자/감리자의 클레임 대응방안 연구”, 한국건설관리학회, 2007

Abstract

Because a procedure is complicated and various related parties participate in the redevelopment and reconstruction project, it can be extended to diverse disputes when the relation with the related parties is smoothly adjusted. In particular, when the dispute occurs in a phase of occupancy after the complete construction, the regional residents-centric association must give up many rights of invisible parts caused by the construction company's profit maximization because they are short of professionalism about the business. Accordingly, this study is aimed at providing the construction project manager's dispute and claim process for responding to the dispute or claim reasonably and for obtaining the client's (association) rights for the reconstruction project, and at developing the checklist for obtaining the necessary documents by each phase, when the dispute or claim is made by the association against the construction company after the completion of construction. Through this study, the association can obtain the related documents in advance and can implement the reasonable response data when the dispute or claim occurs due to it. Also, it will enable the construction manager to analyze the project costs reasonably and will reduce the estimated wastes. That is, the work efficiency is expected to be improved.

Keywords : Apartment reconstruction projects, Dispute, Claim, Association
