

공동주택 하자감정 평가체계의 비교 분석

Comparative Analysis on the Defect Evaluation System in Apartment Buildings

김민정*
Kim, Min-Jeong

박준모**
Park, Jun-Mo

김옥규***
Kim, Ok-Kyue

서덕석****
Seo, Deok-Suk

Abstract

The purpose of this study is to evaluate a defect in apartment buildings as review a safety investigation and consult a defect. As a result to compare a safety investigation to consult a defect, they are almost similar in spite of the purpose and the scope of evaluation are different. Therefore, it needs to establish a special and systemic system, and follow an organized effort about raising a consultant and improving an ability.

키워드 : 공동주택, 하자분쟁, 하자감정 평가체계

Keywords : apartment building, defect dispute, defect evaluation system

1. 서론

공동주택을 둘러싼 하자 문제에 대한 분쟁은 다양한 사회적 쟁점을 부각시켜 왔고, 그 중 당면한 과제로서 하자감정에 대한 전반적인 개선 문제가 회자되고 있다. 현행 하자감정은 전문가에 의한 조사라고는 하나, 각 전문가의 경험과 전문분야 및 업무수행방식에 있어서 큰 차이를 보이고 있으며, 그 결과 최종 판정기준이 제각각인 상황이다[1].

그로인해 법원, 입주자, 시공자 간의 혼란을 초래하고 있고, 동일 사안에 대한 판정이 각 전문가마다 너무 큰 차이를 보이고 있으며, 하자소송의 경우에는 판례별 보고서의 형태나 구성이 전부 상이하여 분석이 쉽지 않다[2].

이에 본 연구에서는 공동주택과 관련된 다양한 진단, 검사 및 감정에서의 평가체계 중 안전진단방식과 하자감정방식에 대한 비교, 검토하여 그 차이점을 살펴보고자 한다. 또한, 하자감정을 위한 전문적인 평가가 행해질 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

2. 현행 공동주택 하자감정의 문제점

하자감정을 둘러싼 문제는 다음과 같이 요약, 정리할 수 있다. 우선, 하자에 관한 하자분쟁의 당사자 간 관점의 차이가 극심한데

반하여, 하자에 관한 구체적인 판단기준은 전무한 실정이다. 또한, 판단기준의 부재로 인해 전문가에 의한 대리판단을 위임하게 되는데, 이들 전문가의 경험이나 업무관행이 서로 다르고 그로 말미암아 조사방식이나 하자여부를 판단하는 기준도 매우 다른 실정이다(표 1)[3].

표 1. 하자분쟁에서의 감정결과차이

감정인 \ 감정사항	A		B	C	D	E
	보수대상 균열 폭 판정기준	건식 습식	0,4 초과 0,3 초과	0,3 이상	0,3 이상	0,3 이상
보수단가 (건식, 원)	11,448		17,969	20,729	19,447	16,971
보수단가 (습식, 원)	25,382		21,289	32,289	34,073	38,804
균열보수후 채도장 범위	부분 (30)	부분 (50)	부분 (20)	부분 (30)	부분 (30)	부분 (30)

3. 공동주택 감정평가체계의 비교

공동주택에 관한 다양한 조사, 진단, 감정의 종류에는 건축물의 안전과 건전도를 평가하는 ‘건축물 안전진단’과 하자분쟁에서 하자에 대한 판정을 위해 실시하는 ‘하자분쟁의 하자감정’이 있다. 전자의 경우, 주택법 및 시설물안전관리에 관한 특별법에 의해 재난재해예방을 목적으로 실시된다. 때문에 주로 구조와 기능상의 성능평가를 하는데 활용되는 진단방법이다. 반면, 후자의 경우,

*충북대학교 건축공학과 석사과정
**충북대학교 건축공학과 강사, 공학박사, 교신저자
(adviser@chungbuk.ac.kr)
***충북대학교 건축공학과 교수, 공학박사
****한라대학교 건축학부 교수, 공학박사

주택법에 따른 공동주택에서의 하자여부를 판단하기 위한 것으로, 안전진단에서 행하는 구조와 기능상의 성능만이 아니라 미적 성능에 대한 것까지도 고려해야 한다.

사실 이 두 방식은 성능평가와 관련된 조사, 진단의 업무내용상 거의 차이가 없다[4]. 이는 안전진단이나 하자감정을 수행하는 행위자(감정인)가 사실상 거의 동일하기 때문이기도 하며, 하자감정의 경우 조사내용 및 방법에 대한 전문적인 기준이 수립되어 있지 않기 때문이다. 하지만, 안전진단의 경우 미적 성능에 대한 평가기준이 전무하며, 하자분쟁에서 중요하게 쟁점화 되고 있는 자산적 가치 및 거주상의 평가와 같은 입주자의 관점을 포함하고 있지 못하다(표 2).

표 2. 공동주택 감정평가체계 비교

종류		건축물 안전진단	하자분쟁 하자감정
체계			
주 목 적		재난재해예방	하자진단
행 위 자		-엔지니어링 활동주체 -건설기술자 -기술사 -건축사 -한국건설기술연구원 -한국시설안전공단	-한국건설기술연구원 -한국시설안전공단 -건축사협회 -대학부설연구기관 -안전진단전문기관
관련규정		-주택법 제59조 4항 -시설물안전관리에 관한 특별법 시행령 별표 2	-주택법 제46조
성능 평가	구조	○	○
	기능	○	○
	미	×	○
자산적 가치		×	○
거주상 평가		×	○

이러한 차이로 인해, 하자분쟁에서의 하자감정은 일반적인 안전진단보다 조사, 분석해야 할 범위가 넓고, 관련된 요소와 부위가 많다. 하지만, 그럼에도 불구하고 현행 하자감정평가체계는 안전진단 수준을 벗어나지 못하고 있고, 그로인해 하자분쟁의 당사자인 입주자와 건설사 양측으로부터 신뢰를 얻지 못하고 있다. 따라서 하자감정의 취지에 알맞은 전문적이고 체계적인 감정평가방식의 수립이 필요하며, 이를 수행하기 위한 감정 전문가의 육성 및 자질에 대한 제도권의 노력도 수반되어야 한다.

4. 결 론

본 연구에서는 공동주택과 관련된 다양한 진단, 검사 및 감정에서의 평가체계를 검토함으로써 하자감정을 위한 전문적인 평가가 행해질 수 있는 방안을 모색하였다. 공동주택에 관련된 안전진단과 하자감정이라는 감정평가체계를 비교한 결과, 수행목적과 대상이 다름에도 불구하고 현행 하자감정은 안전진단과 거의 다르지 않았다. 따라서 하자분쟁의 원만한 해결을 위해서는 전문적이고 체계적인 감정평가방식의 수립이 필요하며, 감정 전문가의 육성 및 자질에 대한 제도권의 노력도 수반되어야 할 것이다.

References

1. Park JM, Kim OK, Kim JL, Revitalization of the conciliation system for defect disputes related to apartment buildings, Journal of the Korea Institute of Building Construction, Vol.11, No.3, pp.208~220, 2011
2. Kim, BS, Park JM, Choi JH, Seo DS, Kim OK, Comparative analysis on repairing cost of lawsuit on concrete crack defect in apartment building, Journal of Korea Institute of Construction Engineering and Management, Vol.12, No.6, pp.142~150, 2010
3. Seo DK, The present condition and improvement of resolving a defect dispute in apartment buildings, Seminar for minimizing a defect dispute in apartment buildings; 2007 Nov 30; Seoul, (Korea): Architectural Institute of Korea
4. Kim, BS, Park JM, Kim OK, Seo DK, Improvement plan on appraisal system of defect disputes about cracks on apartment buildings, Proceedings of the Korea Institute of Building Construction, 2011 May 20; Busan, (Korea): Korea Institute of Building Construction; pp.185~6, 2011