

공동주택 하자소송의 발생형태 및 문제점에 관한 분석연구

A Study on Types and Problems of Defect lawsuit on Apartment Buildings

서 덕 석* 엄 상 권**
Seo, Deok-Seok Um, Sang-Kweon

Abstract

Recently, the cases of lawsuit are growing on residential defects. Though, mostly residential construction companies are trying to mitigate resident's dissatisfaction due to keep the company's brand image by operating customer service team, some representatives of apartment buildings initiate litigations without any negotiation with countrepartner companys incited by planned suit lawyers. But lawsuit takes longtime to sentence(about more than one year), and judged amount of money are very few (averaging about 14%) compared with asserted amount of it. To suggest the improving alternatives, the types and problems of defect lawsuit on apartment complex are analyzed.

키워드: 하자, 주택하자, 하자분쟁, 하자소송,
Keywords : Defect, Residential Defect, Defect Dispute, Defect Lawsuit

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

건설공사는 그 건물의 완성에 장기간의 시일이 필요하며 공사자체가 여러 공종의 다양한 결합으로 복합적으로 이루어지는 특성을 가지고 있다. 이와 같이 다양한 복합공정의 결합결과로 나타난 건축물에서 품질불량(결함, 하자)이 발생할 경우 발생한 결함 또는 하자의 발생원인을 판단하는 것은 매우 어렵다. 또한 최근의 입주자들은 자기권리에 대한 인식이 고양됨에 따라 자신이 분양받은 주택에서 발생한 결함(이하 하자라 함)에 대해 적극적인 불만제기를 통한 자신의 권리확보에 주력하고 있다. 이와 같은 권리확보 노력은 주택을 건설한 건설주체에 대한 이의제기 및 소송으로 나타나고 있으며 이는 특히 다수의 입주자들이 공동의 생활을 영위하는 공동주택에서 발생하는 경향을 보이고 있다.

주택의 결함(하자)에 대한 적극적인 권리주장 및 이의 제기는 주택을 분양받은 입주자들의 당연한 권리임을 주지의 사실이며, 해당 건설주체(이하 주택사업자라 함)들 또한 지금까지 막대한 노력투입을 통하여 구축한 자사의 브랜드 이미지(Brand Image)의 저하를 우려하여 고객만족팀(Customer Service Team) 조직을 구성, 입주자들의 하자보수와 관련된 민원을 적극적으로 해결하고자 하는 노력을 보이고 있다. 그러나 일부의 공동주택 입주자들은

입주자 대표회의를 통하여 주택사업자와의 사전협의를 통한 원만한 합의로 하자과 관련된 민원을 해결하고자 하는 노력은 하지 않고 소제기를 통하여 이를 해결하고자 하는 경향을 보여 관련 업체들에게 정신적, 물질적으로 심각한 피해를 초래하고 있다¹⁾.

물론 입주자들의 소제기는 자신들의 권리확보를 위한 당연한 권리주장일 수 있으나, 현재의 하자보수와 관련된 소송은 상당부분 하자소송을 전문으로 하는 기획소송 전문변화사가 안전진단 업체와 연계, 아파트 입주자 대표회의를 통해 소송을 제기하는 사례가 많이 발생하고 있다. 그러나 소송을 통한 해결은 입주자 측면에서는 판결까지 장기간의 시일이 소요되고, 판결되는 하자보수금액 또한 원고측이 주장한 감정가와 대비 매우 적은 금액에 불과하며 불필요한 소송비용과 성공보수를 지출해야 하는 문제점을 가지고 있고 회사측면에서도 소송대응에 막대한 불필요한 비용이 지출되는 문제점이 나타나고 있다.

따라서 본 연구에서는 현재 발생하고 있는 주택하자 관련소송의 발생형태와 문제점을 분석하여 입주자, 주택사업자 쌍방 모두에게 득이 되지 않는 현재의 주택하자 관련 소송의 발생을 최소화할 수 는 해결방안 마련을 위한 기초자료를 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 목적은 빈발하는 주택하자 관련소송의 발생 양태와 문제점을 분석하여 합리적인 해결방안 마련을 위한 기초자료를 제시함에 있다.

1) '2006년 10대 건설업체가 하자보수 소송으로 지출한 비용이 1조원에 달하는 것으로 추산됨. 파이낸셜 뉴스, 2007. 4.30.일자

* 한라대학교 건축학과 조교수, 건축공학박사
** 교신저자, 한라대학교 건축학과 조교수, 건축학박사
(skum@halla.ac.kr)

이를 위하여 주택하자의 정의 및 발생 원인, 법적 처리 절차 등을 분석하고, 주택하자와 관련된 실제 소송사례들을 분석하여 하자소송과 관련된 문제점을 도출한다.

이를 위하여 주택하자와 관련된 소송에 관한 국내외 관련연구 들을 분석하고 주택하자와 관련된 소송판례 분석을 통하여 주택하자 소송의 양태 및 문제점을 분석하는 방안으로 연구를 수행하였다.

본 연구 수행에 사용된 자료는 공공 주택사업자 A사 및 한국주택건설협회 산하의 주택사업자가 제출한 하자 와 관련된 소송자료를 사용하였다.

1.3 기존 연구 분석

기존의 하자 와 관련된 연구들은 분석해 보면 하자정보를 활용하여 품질관리 시스템을 개발한 안광훈 외 3인(2002), 하자발생에 따른 입주자 불만체감도 분석을 통한 품질관리 감독효율성을 제시한 서덕석(2003), 하자공중의 중요도 측정을 통해 중요공중의 체크리스트 제시하고 건설공사비의 절감을 목표로한 이재형 외 3인(2004), 거주자 만족도 분석을 통하여 공동주택의 하자처리과정의 개선 방안을 제시한 유현경외 2인(2005), 입주자 사전점검표의 분석을 통한 공동주택 하자발생양태를 분석한 김동희외 2인(2007) 등의 연구 등 하자발생원인, 하자발생요인과 그 개선방안을 제시한 연구들이 있었다.

또한 하자처리를 효율적으로 수행하기 위하여 각종 선진기법들을 사용한 연구로는 하자분류에 사례기반추론을 사용하여 하자분류의 효율성 및 정확성을 높이고자 시도한 신준형외 2인(2005.10), PDA와 웹을 사용하여 품질점검 및 하자관리를 실시간으로 수행할 수 있는 방안을 제시한 오세욱외 1인(2005), UML(Unified Modeling Language)을 이용하여 공동주택의 하자관리시스템의 효율성 향상방안을 제시한 고성석외 1인(2006)의 논문들이 있다.

상기의 관련 논문들을 분석해 보면 크게 공동주택의 발생형태를 분석하고 시공상의 개선요인을 제안한 연구들과(안광훈외, 서덕석, 이재형외, 유현경외, 김동희외 등) 하자분류의 효율성과 관리체계화를 도모한 연구들(신준형외, 오세욱외, 고성석외 등) 구분할 수 있다.

그러나 본 연구에서 수행하고자 하는 주택하자와 관련된 소송의 발생양태 및 문제점을 분석한 연구는 아직 전무한 것으로 파악되었으며, 단지 유사연구로 건설공사 하자담보책임의 합리화 방안을 제시한 최민수(2003), 건설공사의 하자에 대한 수급인의 하자책임에 대해 연구한 조영준외 1인(2003), 건설보증과 관련된 분쟁해결에서 소송이 얼마나 유효한 지를 분석한 김종서외 2인(2006) 등이 있다.

2. 주택하자의 발생유형

2.1 하자의 발생양태

건축물에서 발생하는 하자란 건물의 통상적 또는 공사계약상 정한 내용과 상이한 구조적, 기능적 결함이 있어 사용

가치와 교환가치를 감소시키는 결함을 말하며(윤재운, 2007), 공동주택 관리규칙에서는 ‘공사상 잘못으로 인한 균열, 처짐, 비틀림, 들뜸, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량, 고사 및 입상불량’ 등으로 건축물 또는 시설물의 기능상, 미관상, 안전성 지장을 초래한 정도를 하자라 정의하고 있다(김동희외, 2007).

공동주택에서 발생하는 하자는 설계, 시공, 유지관리 단계에서 지속적으로 지적·점검되고 보완되는 과정을 거친다. 그러나 이와 같은 단계적인 지적 및 점검에도 불구하고 하자는 불가피하게 발생하며 발생한 하자는 다수의 요인들이 복합적으로 적용되어 발생되는데, 하자발생의 원인 및 소재의 파악이 어렵다는 근본적인 한계를 지니고 있다.

2.2 하자발생 현황

하자는 크게 입주자 사전점검제도²⁾에 의해 지적되는 하자 와 시공주체의 정기점검 및 보증만료시점의 점검, 입주자 신고에 따른 점검인 입주후 사용과정에서 지적되는 하자로 구분할 수 있다.

A사의 ‘03~05년까지 3년간 발생한 하자를 분석하면 총 874,498건이 발생하였으며, 발생시기별로는 입주자사전점검단계(50.48%)에서 가장 높은 발생빈도를 보였고, 입주자신고(37.41%), 하자만료점검(6.25%), 전용부분 정기점검(2.77%), 공용부분 정기점검(2.00%) 등의 순으로 나타나고 있다.³⁾

공종별 하자발생현황은 건축공사가 656,970건(75.13%)으로 대부분을 차지하고 있으며, 기계공사 121,193건(13.86%), 전기공사 83,585건(9.56%), 조경공사 6,860건(0.78%), 토목공사 5,900건(0.67%) 등의 순으로 나타났다.

특히 대부분을 차지하고 있는 건축공사의 공종별 하자유형을 살펴보면 외관불량 등 시각적 하자 와 개폐불량 등 기능상 장애가 원인이 되어 발생하는 창호하자가 12.69%로 가장 많이 발생하였으며, 다음으로 들뜸, 이음매불량, 풀오염 등에 기인한 도배하자가 10.01%로 나타났다

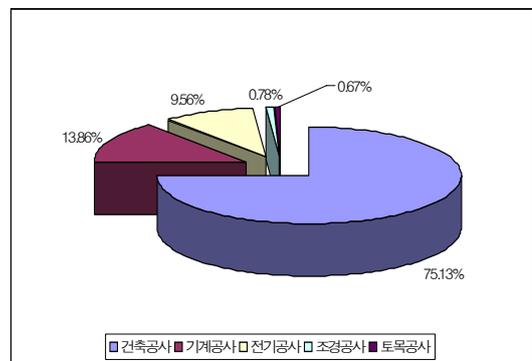


그림 1. 각 공종별 하자발생 빈도(유지관리)

- 2) 점검시기는 통상 입주 1~2개월전부터 이루어지며, 1,000세대 이하는 3일, 그 이상은 4일간에 걸쳐 진행된다.
- 3) A사 내부자료, A사 내부자료(‘03~05년간 관리세대수 635,770호에서의 발생현황)

공중별로는 건축공사가 656,970건(75.13%)으로 가장 많은 발생빈도를 보였고, 기계공사 121,193건(13.86%), 전기공사 83,585건(9.56%), 조경공사 6,860건(0.78%), 토목공사 5,900건(0.67%) 등의 순으로 하자발생이 나타났고 있는 것으로 분석되었다.

이와 같은 하자는 하자의 경중에 따라 잔손보기⁴⁾와 일반 하자로 구분하며, '03년~'05년까지 3년간 발생한 총 하자발생 건수에서 잔손보기는 85.34%, 잔손보기가 아닌 일반하자는 14.66%인 것으로 대부분의 하자가 손쉽게 수선할 수 있는 경미한 하자인 것을 알 수 있다.

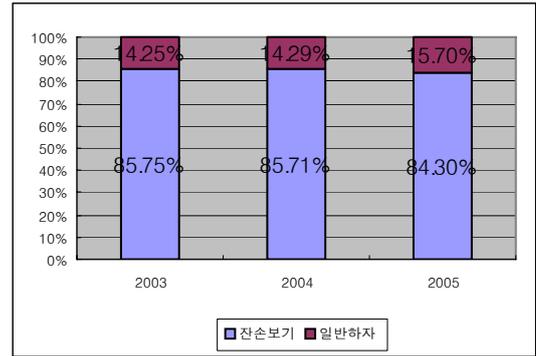


그림 2. 일반하자와 잔손보기의 비율

3. 하자관련분쟁 처리절차

3.1 하자보수 관련 법규

공동주택에서 발생하는 하자에 대한 보수를 요구할 수 있는 법적 근거는 민법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 집합건물법), 주택법에서 찾을 수 있다. 민법은 도급인과 수급인 사이의 담보책임에 대하여 규정하고 있으나 민법에 우선하여 주택법 적용하도록 법률상으로 제정되어 있다.(표 1 참조)

3.2 하자분쟁의 원인 및 처리실태

입주자측이 사업주체에 하자보수를 요구하면 사업주체는 3일 이내에 하자보수 또는 하자보수계획을 통보하여야 하며, 이를 이행하지 않는 경우 입주자측은 하자보수보증금을 사용하여 직접보수하거나 제3자에게 보수를 의뢰할 수 있다.

이에 대하여 사업주체는 하자보수요구에 대해 이의가 있는 경우 입주자측과 협의하여 하자관정 의뢰할 수 있다.(주택법시행령 제59조 참조)

만일 입주자측의 하자보수 요구에도 불응하여 사업주체가 하자보수를 이행하지 않는 경우, 또는 입주자측이 보증기관(금융기관)에게 하자보수보증금을 청구하였음에도 보증기관이 하자보수보증금의 지급에 불응하는 경우 분쟁으로 발전한다.

하자분쟁을 둘러싼 이해주체를 크게 구분하면, 입주자, 사업주체, 보증주체 등의 3자로 구분할 수 있으며, 최근에 발생하는 하자분쟁은 입주자와 사업주체간의 분쟁·소송으로써 주로 하자보수 불이행이 주요 원인인 것으로 파악된다.

표 1. 하자담보책임 관련 법규

구분	내용	
민법	제667조(수급인의 담보 책임)	① 완성목적물 또는 완성 전 성취부분 하자시, 상당기간내 하자보수요구 가능함 ② 하자보수에 갈음 또는 보수와 함께 손해배상청구가 가능함
	제671조(토지, 건물 등에 대한 특칙)	① 토지, 건물 기타 공작물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자 : 인도 후 5년간 담보책임이 있음 단, 목적물이 석조·석회조·연와조·금속 기타 이에 유사재료 조성물은 10년의 담보책임
집합 건물의 소유 및 관리에 관한 법률	제9조(담보책임)	① 건물분양자 담보책임 민법의 667,671조 규정 준용함 ② 분양자의 담보책임, 민법규정보다 매수인에 불리한 특약은 무효로 함
	부칙 제6조(주택법과의 관계)	집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택법의 특별규정은 집합건물에 저촉하여 구분소유자의 기본적 권리를 해하지 않는 한 효력이 있음. 단, 공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조의 규정이 정하는 바에 따름
주택법	제46조(담보책임 및 하자보수) <개정 2005.5.26>	① 사업주체는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관해 민법 제667조 내지 제671조의 규정을 준용토록 한 집합건물법 제9조 규정에 불구하고 사용검사일부터 10년 이내 범위에서 령이 정하는 담보책임기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·침하·파손 등 하자발생시에는 공동주택 입주자 등 령이 정하는 자의 청구에 따라 하자보수를 책임 ② 사업주체 하자보수보증금(공사비 3%)에치 의무가 있음 ③ 공동주택 내력구조부 중대하자 발생시, 사업주체는 1항에서 규정한 담보책임기간 안에 손해배상 책임을 짐 ⑤ 사업주체·설계자 또는 감리자는 담보책임기간 안에 발생한 하자의 책임범위에 대하여 분쟁이 발생한 때에는 「건축법」 제76조의2의 규정에 의한 건축분쟁조정위원회에 조정을 신청 가능함 * 현재 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률보다 주택법에 따른 하자보수 의무기간을 적용토록 법률 개정 하였으나, 현재 헌법재판소에서 위헌여부를 심리중에 있음

4) 잔손보기란 전문기술의 투입없이도 적은 비용으로 단순작업으로 단시간내에 수선이 가능한 경미한 하자를 말한다.

3.3 하자분쟁시 처리방안

공동주택의 하자를 처리하는 절차는 주택법에서 정하는 바에 따라나, 규정에 따른 처리가 이루어지지 않는 경우, 하자보수의 이행여부를 놓고 분쟁이 발생한다.

이때 입주자측이 선택할 수 있는 대안으로는 크게 분쟁조정위원회 등의 분쟁조정기구에 조정신청을 하는 소송외적인 해결방안과 소송을 제기하여 법원판결에 의하여 하자보수를 이행하는 방안이 소송에 의한 분쟁해결방안이 있다.

공동주택의 하자과 관련된 분쟁을 처리하는 기구로는 ‘건축분쟁조정위원회’, ‘소비자분쟁조정위원회’, ‘국민고충처리위원회’ 등이 있으며, 이중 한국소비자원의 소비자분쟁조정위원회와 국민고충 처리위원회에서 주택하자와 관련된 분쟁조정이 가능하나 국민고충 처리위원회에서는 조정사례를 확인할 수 없다.

따라서 본 연구에서는 하자분쟁과 관련되어 분쟁처리사례가 있는 소비자분쟁 조정위원회의 분쟁사례를 분석한 결과 다음과 같다.

2003년~2006년까지 한국소비자원에 접수된 주택관련 피해구제 청구 건은 총 723건이며, 이중 아파트가 640건(88.5%), 연립주택 20건(2.8%), 다세대주택 14건(1.9%), 단독주택 13건(1.8%) 등인 것으로 분석되었다. 또한 아파트와 관련된 총 640건의 피해구제건을 세부유형별로 보면, ‘하자(품질)’ 321건(50.16%), ‘분양계약’ 192건(30.0%), ‘가격요금’ 70건(10.94%), ‘분양·하자보증’ 26건(4.06%) 등인 것으로 나타났다.

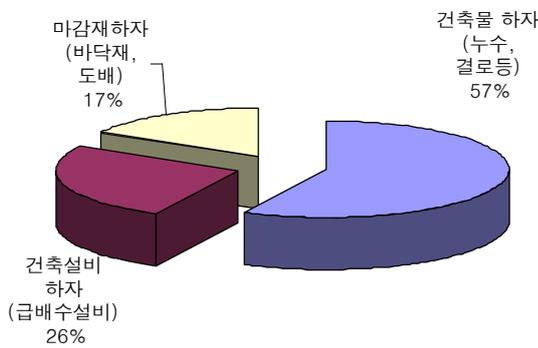


그림 3. 소비자분쟁조정위원회의 분쟁조정 현황

이중 하자(품질)로 인한 피해에는 누수·결로 등 ‘건축물하자’가 171건(53.27%)으로 가장 많았고, 급·배수설비 등과 같은 ‘건축설비 하자’ 77건(23.99%), 바닥재·도배 등 ‘마감재 하자’ 50건(15.58%) 등으로 분석되었다.⁵⁾

4. 하자소송 발생현황 및 문제점

4.1 하자소송 발생현황

앞에서 언급한 바와 같이 하자보수와 관련되어 당사자들간의 합의 또는 분쟁조정기구를 통한 조정이 무산되었을 경우 소송으로 진행되는 것이 일반적이나, 최근에는 상호간의 합의나 분쟁조정의 절차를 거치지 않고 곧바로 소송으로 진행되는 사례가 많이 발생하고 있다.

5) 한국소비자원의 소비자피해구제 연보 및 사례집이 자료를 인용하였음

일반적으로 소송은 장기간이 소요되는 공식적인 해결방법으로, 통상 하자사건의 70~80%는 제1심에서 종결되고, 소장접수에서 1심판결까지는 10~1년2개월 정도 소요되며, 상고심까지 가는 경우는 거의 없는 경향을 보인다.

또한 본연구자가 수집한 주택하자와 관련된 판례사례들을 분석한 결과 소제기에서 종국까지 걸린 시간이 최소 8개월에서 최대 50개월까지 걸리는 사례들도 있는 것으로 파악되었다. 특히 평균 소요기간이 31.5월로 나타나는바 판결까지 매우 오랜 시간이 걸리는 경우도 있음을 알 수 있었다.⁶⁾

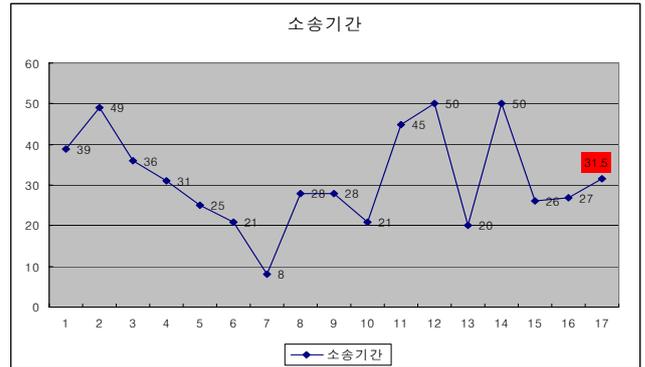


그림 4. 하자소송의 판결까지의 소요기간

4.2 하자소송 사례분석

앞에서 언급한바와 같이 최근 공동주택의 경우 하자보수 소송이 급증하고 있으며, 특히 입주자 대표회의에서 주택사업자를 대상으로 공동주택의 하자보수 소송이 급증하는바 이는 일부 기획소송 전문변화가가 안전진단업체와 연계하여 아파트 입주자 대표회의를 자극해 제기된 소송이 상당부분 차지하고 있다.

본 절에서는 하자소송과 관련된 실적자료를 대상으로 하자소송의 실태를 분석하였다.

1) 공공발주처 A사

공공발주처 A사의 경우 2007년 3월 현재 하자분쟁과 관련하여 116건의 소송이 진행 중에 있으며, 소송 청구금액은 343억원에 달하고 있다. 이중 특히 기획소송 전문변화사에 의해 제소된 기획소송이 64건(56%)에 달하고 있다.⁷⁾

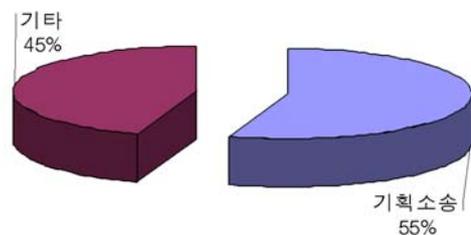


그림 5. 기획소송과 일반소송의 비율(A사)

6) 2002.2.~2005.10.까지 소제기된 서울, 경기도 지원의 주택하자와 관련된 총 20개의 판례를 분석한 결과임(자료출처:진웅, “각종 법령과 건설하자 담보책임”, 2007.10. 대한주택협회 교육자료

7) 하자관련 기획소송은 하자관련 전문변화사가 시설회사 및 내력구조별로 정해진 하자담보책임기간의 보증만료전에 입주자대표회의 및 하자진단업체와 연계하여 사업주체를 상대로 제기한다.

또한 원고인이 주장하는 하자보수금액과 법원에서 판결한 보수금액간의 차이를 분석해 보면 일반소송의 경우 원고측 주장 금액 대비 18.57%의 판결 성향을 보이고 있으며, 기획소송의 경우에는 이보다도 낮은 16.79%에 불과하였다.

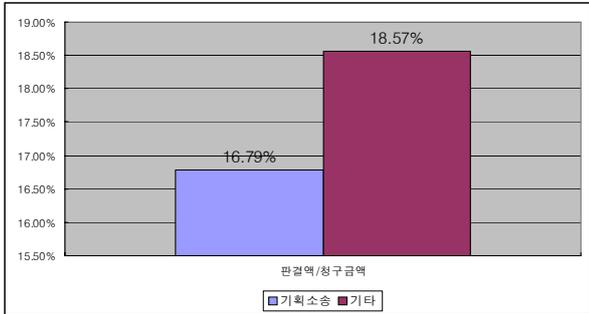


그림 6. 원고측 청구금액 대비 판결금액

이러한 결과는 현재 제기되고 있는 하자관련 소송이 일반적으로 현실적이지 못한 보수금액에 근거하여 제기되고 있음을 알려준다.

2) 한국주택협회

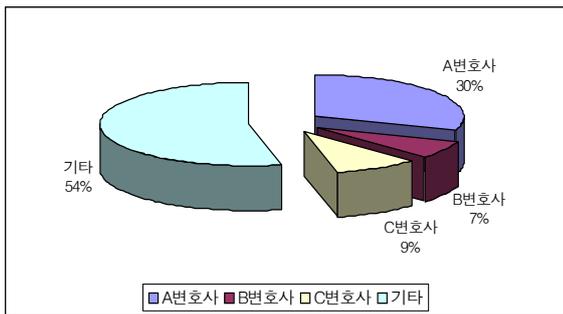


그림 7. 기획소송변호사의 수입비율(한국주택협회)

‘2007년 5월 현재 한국주택협회 산하 건설회사에서는 15개 회사 142건의 소송이 제기된 것으로 파악되었다.

이중 기획변호사에 의해 제기된 소송건수가 전체의 46.48%인 66건으로 제기된 전체 소송건수의 약 1/2을 차지하고 있었다.

특히 A변호사의 경우 ‘2007.5.월 현재 대한주택협회에서 파악된 하자소송 142건중 30.28%인 43건의 소송을 수입하였다.

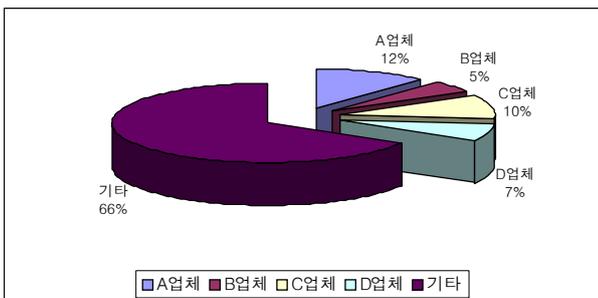


그림 8. 하자적출업체의 원고측 감정인 비율(한국주택협회)

한국주택협회에 보고된 하자관련 소송사례중 원고측 감정가, 법원감정가, 법원판결 금액의 확인이 가능한 사례는 총 11건으로 확인되었는바, 이 11건의 사례를 대상으로 원고측 감정가와 법원감정가, 법원판결금액을 상호 비교 분석한 결과는 다음과 같다.

원고측 감정가는 최소 988,000원에서 최대 10,200,000천원으로 평균 4,905,273천원이었으며, 법원감정가는 456,000천원~3,300,000천원으로 평균 1,491,364천원, 판결금액은 284,000천원~1,260,000천원으로 평균 688,727 천원이었다.

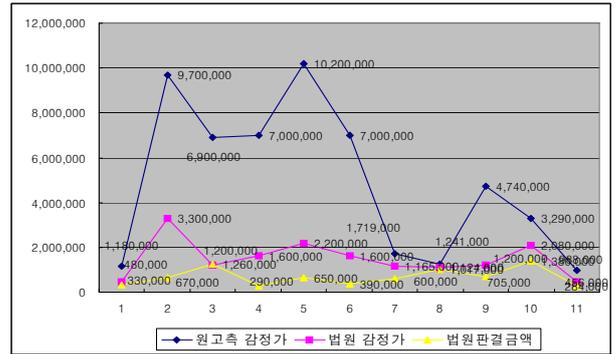


그림 9. 원고측 감정가-법원감정가-법원판결금액(한국주택협회)

소를 제기한 원고측의 안전진단업체에서 산정한 감정가와 법원에서 지명한 법원 하자감정인에 의해 산정된 법원감정가를 비교해 보면 최대 90.57%에서 최소 17.39%, 평균 30.40%로 분석되었다.

이와 같이 법원감정가가 원고측 감정가의 1/3에도 미치지 못하는 결과는 원고측에서 산정한 감정가가 상당부분 과장되어 있음을 반증하고 있다.

이는 원고측에서 주장하는 감정가 대비 법원의 판결금액을 비교하면 더욱 극명하게 드러나고 있는데, 최대 81.95%에서 최소 4.41%에 불과하며 평균 원고측 감정가 대비 14.04%에 불과하였다.

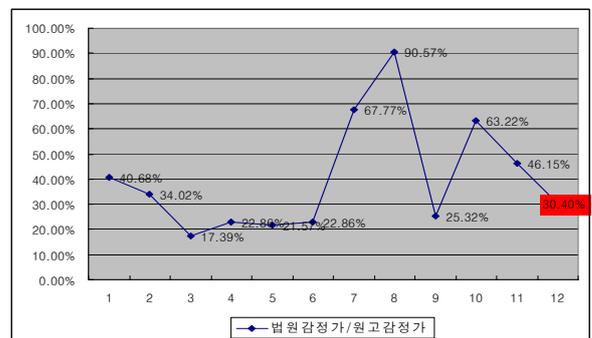


그림 10. 법원감정가/원고측 감정가(한국주택협회)

이처럼 법원의 판결금액이 원고측 감정가의 1/7에도 미치지 못하는 결과는 원고측에 산정한 감정가의 신뢰성이 매우 떨어짐을 반증해 준다.

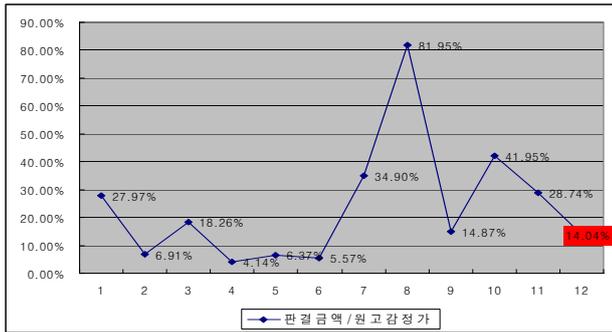


그림 11. 판결금액/원고감정가(한국주택협회)

5. 결 론

최근 공동주택의 경우 하자보수와 관련된 소송이 급증하고 있으며, 대부분의 주택사업자 들은 현재까지 막대한 비용과 시간을 투자하여 쌓아온 자사의 브랜드 이미지를 유지하기 위하여 고객만족팀(Custome Service Team)을 구성하여 입주자들의 하자보수와 관련된 미원을 적극적으로 해결하고자 하는 노력을 경주하고 있다.

그러나 입주자들은 안전진단업체와 연계한 기획소송 전문 변호사들에 의해 불필요한 하자관련 소송을 제기하고 있어 주택사업자들의 정신적·물질적 피해가 심각한 수준이다.

따라서 본 연구에서는 주택의 하자과 관련된 소송사례 분석을 통하여 현행 하자보수 소송의 문제점을 분석하였으며 그 결과는 다음과 같다.

(1) 대부분의 주택사업자 들이 하자보수를 신속히 수행해 부는 고객만족팀을 가동함에도 불구하고 하자과 관련된 소송이 많이 제기되고 있다.

(2) A사의 경우 하자분쟁과 관련된 116건의 소송중 전문 변호사에 의해 제기된 기획소송이 전체의 55%인 64건에 달하며, 한국주택협회에서 파악된 소송의 경우에도 기획변호사에 의한 소송제기의 비율이 전체의 46.48%인 66건에 달하는 결과에서도 알 수 있듯이 하자과 관련된 소송중 상당 부분이 안전진단업체와 연계된 기획소송 전문변호사 들에 의하여 이루어지고 있음이 확인되었다.

(3) 원고측 감정가대비 판결금액의 비율을 분석해 보면 A사의 경우 일반의 경우 18.57%, 기획소송의 경우 16.79%에 불과하고, 한국주택협회의 사례에서는 이보다 낮은 최소 4.14%, 평균 14.04%에 그치고 있어 원고측 감정인이 주장하는 하자보수비용이 매우 비현실적임을 알 수 있었다. 이러한 분석결과는 결국 기획소송 전문변호사 들에 의해 소송이 진행된다고 하더라도 입주자들에게는 실익보다는 하자소송에 들어가는 비용과 소송수입료 등의 부담만 발생할 가능성이 높다는 것을 반증해주는 결과로서 이러한 문제점을 해결할 방안의 마련이 시급함을 알 수 있다.

(4) 하자소송의 경우 소제기에서 종국까지 통상 1년 이상의 시일이 걸리며 본연구자가 분석한 자료에 의하면 평균 31.5월의 기간이 소요되고 있었다.

참고문헌

- 고성석외 1인, “UML을 이용한 공동주택의 하자관리 시스템 모델링”, 대한건축학회 논문집 구조계 22권 7호, 2006.7
- 김중서외 2인. “건설보증 분쟁해결의 소송 유효성에 대한 실증적 연구”, 한국건설관리학회 논문집 7권 6호, 2006.12
- 김동희외 2인, “입주자 사전점검표에 의한 공동주택 공종별 하자분류체계에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 구조계 23권 2호, 2007.2
- 서덕석, “우리나라에서 공동주택에서 발생한 하자유형별 입주자 불만체감도 분석연구”, 대한건축학회 논문집 구조계, 19권 7호, 2003. 7
- 신준형외 2인, “하자관리효율성 향상을 위한 하자 분류 시스템 구축에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 구조계 21권 10호, 2005.10
- 안광훈외 3인. “하자정보를 활용한 품질관리 시스템 개발에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 구조계 18권 4호, 2002. 4
- 오세욱외 1인, “PDA 및 웹 기반의 공동주택 품질점검 및 하자관리 시스템 개발”, 한국건설관리학회 논문집 6권 1호, 2005.2