공동주택 하자처리 전문

법무법인 (유) 영진

건설, 부동산 소송에 특화된 중견 법인으로 공동주택 하자소송에서
입주자측을 대리하여 400여건의 하자합의 및 소송을 처리해온
원고 전문로펌입니다.



榮進 법무법인(유) 영진

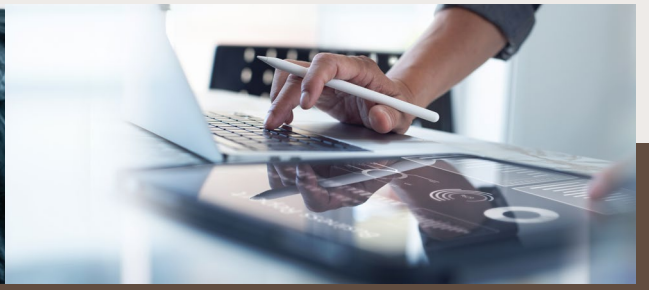
법무법인 (유) 영진 소개

I N T R O D U C T I O N 01

법무법인(유)영진은 건설, 하자 전문변호사가 건축감정분야에 15년 이상 종사한 베테랑 기술지원팀과 한팀으로 하자관련 민원, 협상지원, 소송 등에 신속, 효과적으로 대응할 수 있는 지원 시스템을 구축하고 포괄적이고 책임있는 법률서비스를 제공합니다. 특히, 하자판단기준에 있어 준공도면 기준을 넘어 준공내역서, 표준시방서, 관계법령, 고시 등으로 확대 적용받은 **선도적인 판결을 받아 법리적으로 정착시키는 등 하자소송의 리딩업체로 하자관련 업계를 선도해오고 있습니다.** 아울러 입주자에 대해 처음과 끝이 일관된 자세를 견지하고, 입주자편에서 최선의 결과를 추구하며, 이는 입주자와 아파트에 만족으로 귀결되어 왔습니다.

설립연도	구성인력 (2025년 기준)	자본금
2003.4	변호사 20명, 직원 40명 / 총 60명	5.4억 원
배상책임보험	**신용등급**	**하자소송 실적**
40억 원	bbb+	400여 건







담당변호사 소개 및 약력

건설 하자 담당구성원 변호사 **유경재**

서울대 인문대학 및 법과대학원 수료
광운대 건설법무대학원 수료(2년)
법원 행정고시 제17기(서울고등법원 사무관)
사법연수원 제33기 수료
논문 : 『하자보수에 갈음하는 손해배상청구권의 소멸시효와 제척기간 건설법무 연구』
제 1권 광운대학교 건설법무대학원

●○○○

변호사 유경재는 건설 하자 경력 20년 차로 의뢰인에게 진실하고 다수의 사건을 수임하기보다는 한 사건 한 사건 정성과 심혈을 기울여 최상의 결과를 도출한다는 확고한 자세를 가지고 임해왔습니다.

●●●○

대표적인 예로 공용 및 세대 타일부착강도 부족, 스프링클러 배관 누수 건에서 전체 세대 재시공 판결을 도출해냈고, 하자판단기준을 없애거나 모호하게 하는 시공사 측의 임의적 설계변경, 준공도면 수정에 대응하여 준공내역서나 표준시방서 기준으로 하자를 인정받는 등 새로운 선례들을 개척해왔으며, 이는 법원의 새로운 실무기준으로 정착되고 있습니다.

●●○○

그동안 자칫 땅속에 파묻혀 버릴 수 있는 하자사항을 적극적이고 창의적인 접근방법을 통해 수면위로 올리고 제대로 된 보수방법을 강구하여 실제 하자 보수에 필요한 보수비를 관철해왔습니다.

●●●●

이로 인해 부실시공으로 고통과 불편을 당해온 상당수 아파트 입주민들이 합당한 배상을 받았으며, 부실시공에 책임있는 주체들로 하여금 응분의 책임을 지게 하였습니다.



담당변호사 소개 및 약력

건설 하자 담당구성원 변호사 **강주성**

전남대 법학전문대학원 졸업
서울지방변호사회 건설부동산연수원,
조세연수원 수료
서울주택도시공사(前 SH공사) 법무지원실 변호사
대한변호사협회 등록 건설 전문 변호사

●○○○

변호사 강주성은 건설 하자 경력 10여년차로 100건 이상의 하자소송 경력을 지닌 건설 하자 관련 전문가입니다.
담당 사건들에 대하여 양보다 질에 더 집중하여 수행한 결과, 대다수 사건들에 있어 일반적인 하자소송에 비해 높은 수준의 결과를 도출해 내고 있습니다.

●●○○

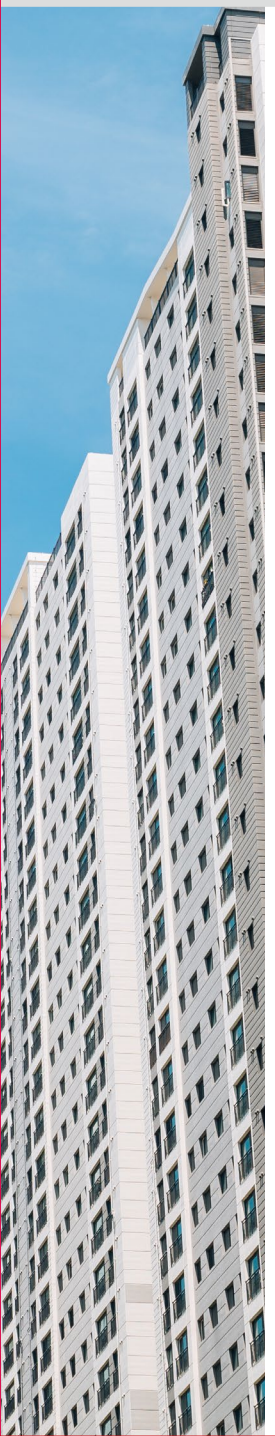
심지어 타 법인들에서 하자 사건을 진행하며 아쉽게도 패소한 항목들이 많을 경우, 해당 사건을 2심에서 새롭게 수임하여 결과를 뒤집은 사례가 많다보니, 많은 의뢰인께서 종국적으로 사건을 수임해 줄 것을 요청할 정도로 건설 하자에 있어 최상의 결과를 도출해 내는 실력이 확실한 변호사입니다.

●●●○

아파트 하자소송에 해당하는 집합건물 이외에도 다양한 일반 건물 등에 있어서 다양한 하자 관련 소송을 진행하고 있는바, 단순히 집합건물에 대한 하자뿐만 아니라 건설 전반에 걸친 하자 모두를 다루고 있는 건축물 하자 스페셜리스트입니다.

●●●●

건물에 대한 하자소송은 해당 건물에 대하여 단 한번 이루어지는 것으로서, 확실한 결과를 도출해 내고 절대적으로 어떠한 후회도 남지 않을 정도로 하자를 처리해야 하는바, 의뢰인께서 무조건 만족할 수 있는 결과를 도출해 내고 있으니 이를 신뢰하고 사건을 위임하여 주시기 바랍니다.



법무법인(유)영진 하자소송 변호사 소개



곽원곤 변호사

고려대학교 법학과 졸업
제 41회 사법시험 합격 (제 31기)
법무법인 한강 변호사 (2002)
법무법인 동서남북 변호사 (2007)
법무법인 한강 변호사 (2008)
법무법인 한우리 변호사 (2012)
성동구청 고문변호사 등



장석윤 변호사

해동고등학교 졸업
부산대학교 법과대학 법학과 졸업
제 44회 사법시험 합격
사법연수원 34기 수료
대한변호사협회 등록 건설전문변호사
대한건축학회 정회원
서울특별시 건설업분야 자문위원
국토교통부 전문의원



장원필 변호사

부산해운대고 졸업
서울대 법학과 졸업
고려대 법무대학원/ 북경 정법대학원
동국대 행정대학원 부동산최고위과정 수료
건국대 부동산대학원 부동산최고위과정 수료
경기대학원 민법 민사소송법 겸임 교수
국제디지털대학교 상법교수
대한변호사회 시민법률학교 강사
김해아파트연합회 고문변호사



정민영 변호사

서울대학교 사범대학 영어교육과
(학사, 최우등졸업)
서울대학교 법학전문대학원
(법학전문석사)
변호사시험 합격
대한변호사협회 등록 건설 전문 변호사



정나혜 변호사

성균관대 국어국문학과 졸업
성균관대 법학전문대학원 졸업
(前) 법률사무소 결 변호사
(前) 롯데물산(주) 준법경영팀 변호사

담당 유경재 변호사 주요 판결사례

담당 유경재 변호사는 하자판단기준을 없애거나 모호하게 하는 시공사 측의 임의적 설계변경, 준공도면 수정에 대응하여 준공내역서나 표준시방서 기준으로 하자를 인정받는 등 새로운 선례들을 개척해왔으며, 이는 법원의 새로운 실무기준으로 정착 되고있습니다.

01

광주전남혁신부영

액체방수 부족시공 등에 표준 시방서 및 준공내역서 적용

2018년 준공도서의 하나인 점을 착안 준공내역서를 하자기준으로 최초 인정받은 판결을 이끌어냄. 그 후 각급 법원에서 실기없이 70여 개 인정판결을 받아왔으며, 법원에서 법리적으로 정착되도록 하여 옴

광주전남혁신부영(946세대)

세대당

763 만원 판결

02

일곡엘리체, 가락마을 17단지

중요한 성능하자사항에 건축공사 표준시방서 시공기준 도입 하자판단기준을 확대

타일 하자에 대해 타일부착강도 부족문제로 접근, 그 보수방법으로 전체 타일에 대한 철거후 재시공 내지 에폭시 주입 보강 판결 이끌어냄. 총 70여개 판결

일곡엘리체(526세대), 가락마을 17단지(508세대)

세대당

711 만원 판결

03

광명역세권 휴먼시아 4단지, 고양하늘마을 2단지 등

스프링클러 동관배관 누수하자 전 세대 확대 적용 판결

광명역세권 휴먼시아 4단지, 고양하늘마을 2단지 등

04

청주성화다안채, 익산더샵

HIFX 전선 전기누전 전 세대 확대 적용 판결

청주성화다안채(533세대), 익산더샵 (640세대)

세대당

490 만원 조정결정

05

청수부영

분양전환 아파트에서 국내 최초 세대 준공전 하자 및 연차별 하자 전부 인정 판결 이끌어 냄

청수부영(449세대)

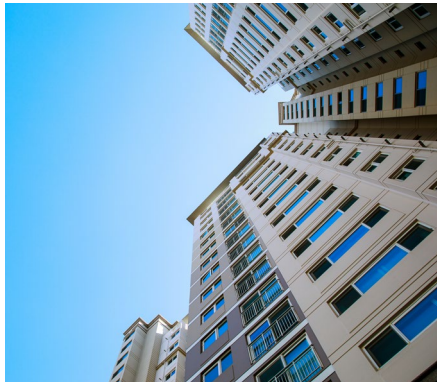
법무법인(유)영진 자체 건축엔지니어 기술팀 보유

하자분쟁영역은 시공뿐 아니라 제반 설계도서 분석 및 건축법령에 대한 숙지가 필수적으로 요구됩니다. 합의시에 시공사 합의공사의 적정가 산정 및 보수방법의 적정여부 제시, 소송제기 이후 판결 종결시까지 시공사측에 대응할 수 있는 기술적 뒷받침이 필요합니다. 이를 위해 건축 제반 영역에 걸친 기술진, 진단, 감정, 송무지원을 두루 섭렵한 전문기술인력의 도움이 필요한데, 법무법인 영진은 제반 건축영역에서 법원감정경력 및 송무지원 15년 이상 베테랑 기술인력을 **자체 보유하여 한 공간에서 협업하며, 조사, 합의 지원 및 감정현장에 파견하여 그 효과를 극대화 하고 있습니다.**



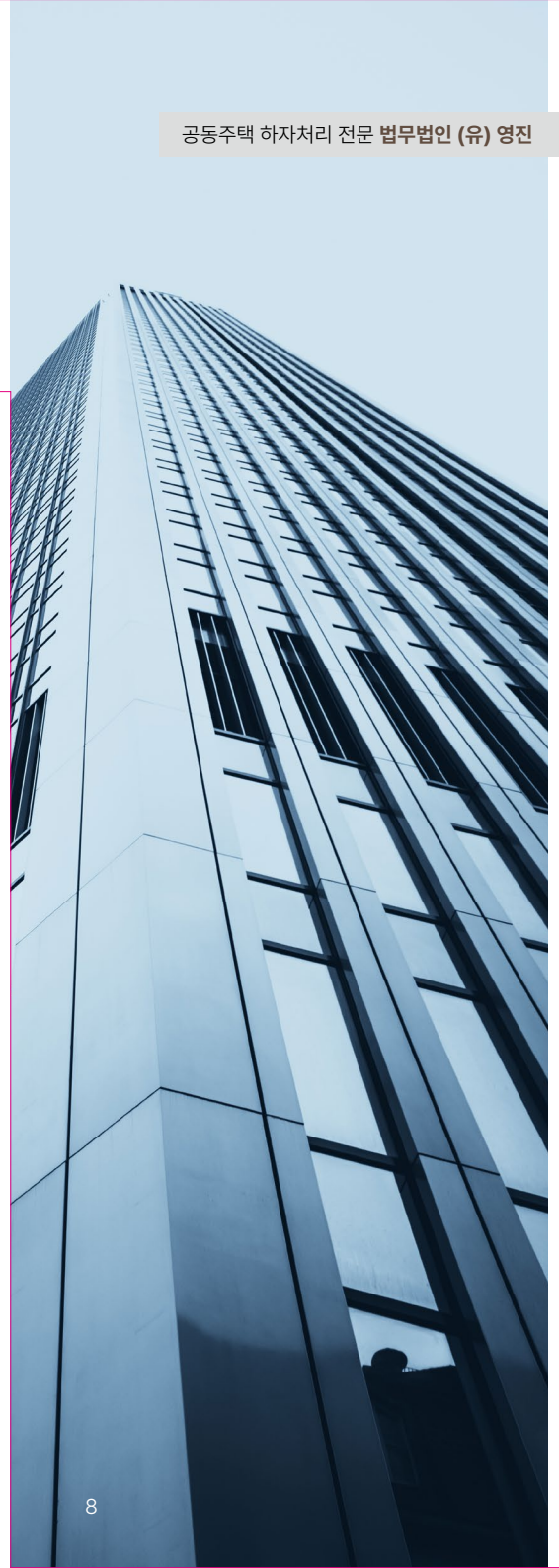












법무법인(유)영진의 강점

하자 처리 전 과정 ONE-STOP 적시 대응

협상/ 소송 전 권리보전조치(채권양도)부터 진단, 협상, 법원 감정 및 소송 등 제반 절차별 전담팀 **협업**

→ **진단 + 협상 + 소송 전 과정 ONE-STOP 시스템**

01

건설분쟁 전문가 그룹의 팀워크에 의한 협상

협상경력 100여 건 및 협상 실무에 능한 담당사무장이 밀착지원 및 참여

입대의 요청 시 법인 소속 경력 건축엔지니어 참여

02

진행의 제 단계에서 유기적 팀워크

건설하자전문 20년 경력변호사진과 법원 감정경력 15년 이상 베테랑 자체 기술진의 유기적 팀워크에 바탕을 둔 적시 대응

→ 감정 전/ 감정 중/ 감정 후 판결에 이르기까지 감정인 및 법원 판결에서 하자 관철

03

높은 판결금 도출

소송에서 **꾸준히** 높은 판결금 도출

판결 이후 세대 배분

소송비용 확정 무상 진행

준공내역서 기준 하자인정 최초 판결과 법리 정립

준공도면에 기재되지 않은 사항이라도 공사물량을 정리한 내역서에 이에 관한 기재가 있는 경우 이를 기준으로 하자를 인정받을 수 있게 하였습니다.

법무법인 영진은 하자판단기준을 없애거나 모호하게 하는 시공사 측의 준공도면 수정, 삭제에 대응하여 준공 내역서나 표준시방서 기준으로 하자를 인정받는 등 새로운 선례들을 개척해왔으며, 이는 법원의 새로운 실무기준으로 정착되고 있습니다.







준공내역서 기준 하자인정 판결례 소개

감정서

가. 하자보수비 총괄표

1안 (부분도장)

구분	사용검사 전			사용검사후							합계	비고
	미시공	변경시공	소계	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	소계		
전 용 부 분	149,462,870	42,536,641	191,999,511	53,143,153	77,230,147	-	2,413,516	344,140	113,491	133,244,448	325,243,959	
공 용 부 분	590,343,495	220,621,862	810,965,357	36,875,156	63,618,600	26,778,336	69,209,253	65,204,971	78,114,286	338,001,159	1,148,966,515	
합 계	739,806,365	263,158,503	1,002,964,868	90,018,885	140,848,748	26,778,336	71,622,769	65,549,111	78,427,758	471,245,607	1,474,210,474	

*** 감정서 하자보수비 :**
1,474,210,474원
- 사용검사 전 하자 :
1,002,964,868원
(68.03%)
- 사용검사 후 하자 :
471,245,607원
(31.97%)

샬레1차아파트 판결문

서 울 중 앙 지 방 법 원

제 2 3 민 사 부

판 결

사 건 2017가합505730 손해배상 등 청구

원 고 샬레1차아파트 입주자대표회의

김제시 진산백서4길 30 (진산동, 김제진산샬레1차아파트)

대표자 회장 문민석

소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 유경재

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 화산건설 주식회사는 1,565,304,814원 및 그 중 500,000,000원에 대하여는 2017. 2. 11.부터, 1,065,304,814원에 대하여는 2018. 3. 8.부터 각 2018. 8. 22. 까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 주택도시보증공사는 피고 화산건설 주식회사와 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 399,344,990원 및 이에 대하여 2017. 2. 14.부터 2018. 8. 22.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

1) 이 사건 준공내역서 대비 미시공 항목2) 하자

다) 판단

살피건대, 이 법원의 감정인에 대한 각 감정보완촉탁결과 및 각 사실조회결과에 의하면, 감정인은 "원고가 제출한 CD는 하자 감정조사 현장 착수회의 때 원고, 피고 화산건설의 입회 하에 원고측에서 제출한 자료이므로 피고 화산건설이 원고에게 제출한 준공도서로 볼 수 있고, 이러한 준공도서 CD에 포함된 이 사건 준공내역서는 이 사건 아파트 준공도서에 해당하고, 이 사건 감정에 있어 객관적인 하자 판단의 기준이 된다고 판단된다."

또한 이 사건 준공내역서는 공사가 완료되었을 때 설계변경분을 포함하여 소요된 공사비, 자재수량 등 설계품량을 기술한 내역서로서 국토교통부고시 '주택의 설계도서 작성기준', 제1마조 제2항의 '4. 수량산출서'에 해당한다고 볼 수 있고, 이 사건 준공도면에 누락되거나 기재되지 않은 사항이 이 사건 준공내역서에 기재되어 있는 경우에는 이를 기준으로 하자 여부를 판단할 수 있다고 봄이 타당하다.

준공도면에 없는 지하주차장
바닥 액체방수 등 17개 항목을
준공내역서로 관철시켜 하자보수비를
인정받은 사건

감정서

2. 하자보수비 총괄표-(주택법시행령)

가) 부분도장 (외벽 부분도장2회) [단위 : 원]

구 분	사용검사 전			사용검사 후							합 계
	미시공	변경시공	소계	1년차	2년차	3년차	4년차	5년차	10년차	소계	
공용부분	901,546,709	267,105,201	3,772,572,940	96,996,963	280,180,815	11,743,813	317,849,377	35,786,431	440,373,193	1,182,930,592	4,955,476,532
전용부분	159,555,196	1,188,105,785	1,347,660,981	36,170,494	230,530,146	208,752	-	5,347,435	1,367,929	273,642,756	1,621,303,737
소 계	1,061,101,905	4,068,132,016	5,120,233,921	133,167,457	510,722,961	11,952,565	317,849,377	41,133,866	441,741,122	1,456,546,348	6,576,780,269

*** 감정서 하자보수비 :**
6,576,780,269원
- 사용검사 전 하자 :
5,120,233,921원
(77.85%)
- 사용검사 후 하자 :
1,456,546,348원
(22.15%)

광주전남혁신부영아파트 판결문

서 울 중 앙 지 방 법 원

제 2 8 민 사 부

판 결

사 건 2017가합573771 손해배상 등

원 고 광주전남혁신1단지부영아파트 입주자대표회의

나주시 그린로 328(빛가람동)

대표자 김민석

소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 유경재

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 주식회사 부영주택과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 1,226,755,116원 및 그 중 1,000,000,000원에 대하여는 2017. 11. 7.부터, 4,147,671,781원에 대하여는 2019. 3. 30.부터 각 2019. 10. 17.까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 주택도시보증공사는

1) 피고 주식회사 부영주택과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 1,226,755,116원 및 그 중 1,000,000,000원에 대하여는 2017. 11. 7.부터, 226,755,116원에 대하여는 2019. 3. 30.부터 각 2019. 10. 17.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

2) 12,339,174원 및 이에 대하여 2019. 3. 30.부터 2019. 10. 17.까지 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

각 지급하라.

라. 액체방수 두께부족에 관하여

2) 판단

갑 제7, 8호증의 각 기재, 감정인의 감정결과, 감정인의 원고 1, 2차 각 감정보완 회신결과와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 이 사건 아파트 준공도면상 제로마감표에는 '액체방수'라고만 기재되어 있으나, 위 준공도면상 단열성능 관계대책표 2마약부분의 재대 특성 부분에 '두께 20mm 액체방수 1종'으로, 발코니 난간 상세도에 'THK20 액체방수 1종'으로, 114동 보육시설 단면도 및 116-118동 경비실 단면도/정보리스트에 'THK20 액체방수' 또는 'THK20 액체방수 1종' 등으로 액체방수 종 표시와 함께 두께 수치가 명시되어 있으며, 이 사건 아파트 건축공사시방서 및 준공내역서에 재대 및 공동부분에 시공되는 액체방수에 관하여 '시멘트 액체방수 2차'로 기재되어 있는 점, ② 시멘트 액체방수 공

(2018. 1. 18. 제483호로 전부 개정되기 전의 것) 제20조 제1항 및 별표 6에 따라 사용승인신청 시 반드시 준공도면과 함께 준공내역서, 시방서, 구조계산서, 그 밖에 시공상 특기한 사항에 관한 보고서를 제출하여야 하는 점 등에 비추어 이 사건 아파트 준공내역서는 최종설계도서, 즉 준공도서에 포함되고, 준공도면을 보충하여 이를 해석하는 기준이 된다고 보는 것이 타당한 점, ④ 2013년에 개정된 건축공사표준시방서의 개정 4m는 액체방수를 시행할 때 시공하여야 할 최소한의 두께에 대한 일응의 기준을 의미하는 것일 뿐, 하자보수비 산정을 위한 적정한 기준이라고 단정하기 어려울 점 등을 종합하면, 위 각 항목의 두께 기준은 1994년 및 1999년 건축공사표준시방서에 따른 액체방수 1종(2차)으로서 바닥 20m, 벽 12m라고 보는 것이 타당하다.

공동주택 하자소송 처리 실적

입주자를 만족시키는 결과 산출

자체 기술팀과 원팀을 이루어 한 사건 한 사건 전심전력으로 임하고 현장에 자체 전문기술인력을 파견, 협상과 소송에서 전문 변호사와 유기적으로 적시에 필요한 대처로 최대한의 성과를 이끌어왔습니다.

01. 최근 56개 단지 판결원리금 총액 181,616,998,602원

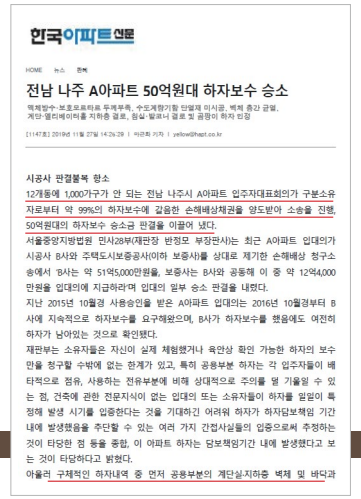
02. 56개 단지 전체 세대수 41,911(양도 세대 기준)

03. 양도세대당 판결원리금 : 4,333,397원 (=181,616,998,602원/41,911세대)
(2025년 10월말 기준)

이러한 성과는 육안으로 확인되는 하자나 일반적인 미시공, 변경시공에 그치지 않고 은폐부위 하자 및 근본적 하자보수 방법에 의한 보수비를 재판에서 꾸준히 관철해온 데서 비롯된 것이라 할 수 있습니다.

주요판결 언론보도 자료

한국아파트신문 (2019. 11. 27자)



한국아파트신문

HOME 뉴스 전체

전남 나주 A아파트 50억원대 하자보수 승소

액체방수·보호모르타르 두께부족, 수도계량기함 단열재 미시공, 벽체 층간 균열, 계단·엘리베이터홀 지하층 결로, 침실·발코니 결로 및 곰팡이 하자 인정

[1147호] 2019년 11월 27일 14:24:29 | 마근화 기자 | yellow@hapt.co.kr

시공사 판결불복 항소

12개동에 1,000가구가 안 되는 전남 나주시 A아파트 입주자대표회의가 구분소유자로부터 약 99%의 하자보수에 갈음한 손해배상채권을 양도받아 소송을 진행, 50억원대의 하자보수 승소금 판결을 이끌어 냈다.

서울중앙지방법원 민사28부(재판장 반정모 부장판사)는 최근 A아파트 입대의가 시공사 B사와 주택도시보증공사(이하 보증사)를 상대로 제기한 손해배상 청구소송에서 B사는 약 51억5,000만원을, 보증사는 B사와 공동해 이 중 약 12억4,000만원을 입대의에 지급하라며 입대의 일부 승소 판결을 내렸다.

지난 2015년 10월경 사용승인을 받은 A아파트 입대의는 2016년 10월경부터 B사에 지속적으로 하자보수를 요구해왔으며, B사가 하자보수를 했음에도 여전히 하자가 남아있는 것으로 확인됐다.

재판부는 소유자들은 자신이 실제 체험했거나 육안상 확인 가능한 하자의 보수만을 청구할 수밖에 없는 한계가 있고, 특히 공용부분 하자는 각 입주자들이 배타적으로 점유, 사용하는 전유부분에 비해 상대적으로 주의를 덜 기울일 수 있는 점, 건축에 관한 전문지식이 없는 입대의 또는 소유자들이 하자를 일일이 특정해 발생 시기를 입증한다는 것을 기대하긴 어려워 하자가 하자담보책임 기간 내에 발생했음을 주단할 수 있는 여러 가지 간접사실들의 입증으로써 추정하는 것이 타당한 점 등을 종합, 이 아파트 하자는 담보책임기간 내에 발생했다고 보는 것이 타당하다고 밝혔다.

아울러 구체적인 하자내역 중 먼저 공용부분의 계단실·지하층 벽체 및 바닥과 전유부분의 발코니 바닥과 욕실 벽체 등의 액체방수 두께 부족 시공과 관련, B사 측은 "준공도면에 액체방수 두께에 관한 기준이 없어 하자로 인정될 수 없으며, 설령 하자로 인정되더라도 감정인은 바닥 20㎜, 벽 12㎜ 기준으로 보수비를 산정했으나 2013년 건축공사표준시방서에 따라 두께 4㎜를 기준으로 산정해야 한다"고 반박했지만 재판부는 이를 받아들이지 않았다.

'보호모르타르 두께부족'의 경우에 대해서도 B사 측은 "건축공사시방서상 '보호모르타르 24/30㎜'로 기재된 부분은 벽과 바닥을 특정하지 않았으므로 LH의 2012년 건축공사표준상세도와 같이 벽체 보호모르타르 6㎜를 기준으로 하자 여부를 판단해야 한다"고 항변했지만, 재판부는 "건축공사시방서상 '보호모르타르 24/30㎜'로 기재돼 벽체, 바닥 순서로 기재한 것인지 불분명하다라도 시방서상 보호모르타르의 최소 두께는 24㎜ 이상이라고 해석하는 것이 합리적이며, 감정인의 감정결과 등에 의하면 아파트 준공내역서에 보호모르타르 두께에 관해 벽 24㎜로 명시하고 있고 이 준공내역서는 준공노변을 보충해 해석하는 기준이 된다고 보는 것이 타당하다"며 B사 측 주장을 기각했다.

벽체 층간 균열의 경우 콘크리트 공법상 층간이음부에서 불가피하게 발생하는 것으로 구조안전상 문제가 되지 않아 하자가 아니라는 B사 측 주장 역시 받아들이지 않았다.

재판부는 층간 균열을 장기간 방치할 경우 시간의 흐름에 따라 빗물 침투 등으로 철근이 부식되고 균열이 확산됨에 따라 구조체의 내구력이 감소하는 등 기능상, 미관상, 안전상 지장을 초래하는 점, B사 측이 주장하는 표면처리 공법은 균열의 내부처리가 가능하지 않고 표면처리를 통해 균열이 보이지 않게 하는 것에 불과해 균열이 계속 진행되거나 하자가 재차 발생할 위험이 있는 점, 건설감정실무는 '공동주택 외벽 층간균열의 경우 충전식 균열보수방법을 적용한다'는 기준을 제시, 감정인 역시 이 기준이 타당하다고 봐 이를 기준으로 하자보수비용을 산정한 점 등을 고려하면 이를 하자로 인정, 충전식 공법을 적용해 보수비를 산정한 감정인의 감정결과가 불합리하다고 볼 수 없다고 판단했다.

이와 함께 계단실 및 엘리베이터홀 수도계량기함 내 단열재 미시공과 관련 B사 측은 "단열재 대신 수도배관에 열선(보온커버)을 시공했으므로 하자에서 제외해야 한다"고 주장했지만 재판부는 "감정인은 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 별표3에 따라 수도계량기 보호함에 단열재, 밀봉재 등이 설치돼야 함을 이유로 이 부분 하자를 인정했고, 수도배관에 열선을 설치하는 것이 단열재, 밀봉재를 설치하는 것과 단열 및 보온 효과가 동일하다고 볼 근거가 없다"며 B사 측 주장을 배척했다.

계단실 및 엘리베이터홀 지하층은 주거공간이 아니어서 단열의무가 없어 여기서 발생한 결로가 시공상 잘못이 아니라는 B사 측 주장도 받아들이지 않았다.

재판부는 "건설감정실무는 '결로 하자의 경우 곰팡이, 얼룩 등의 발생 및 흔적을 육안으로 조사해 하자를 판정하고, 그중 지하층 결로 하자에 대해서는 단열, 환기시스템 등을 고려해 적합한 보수방법을 채택하도록 하고 있고, 감정인은 이 기준을 그대로 적용해 감정을 시행했다"며 "일반적으로 건축물에 발생하는 결로는 여러 요인이 복합적으로 작용한 결과인 경우가 많으나, 이를 전적으로 유지관리상의 부실 탓으로 돌리긴 어렵고, 시공상 잘못이 상당부분 기여했다고 보는 것이 합리적"이라고 봤다.

또한 "침실과 발코니의 결로 및 곰팡이 하자의 권리해 감정인은 건설감정실무의 기준에 따라 하자로 인정했는데 건설감정실무는 발코니와 관련해 분양자가 외부 새시를 시공한 경우 결로 하자의 보수책임이 분양자에게 있다고 정하고 있고, B사가 외부 새시를 시공한 사실은 다투고 있지 않다"며 "시공자로서는 설계도서에서 난열새 시설을 시시했는시 여부와 상관없이 결로 방시를 위한 최소한의 조치를 취할 의무가 있다"고 판시했다.

다만 이 아파트 하자감정은 사용승인일로부터 약 2년 10개월가량 경과함으로써 자연적인 노화현상이 발생할 수 있는 점, 하자를 가운데 시공상 잘못으로 인한 부분과 자연발생적인 노화현상으로 인한 부분을 엄격히 구분하는 것은 현실적으로 매우 어려운 점, 일부 하자의 경우 관리상 잘못으로 인해 확대됐을 가능성도 전혀 배제할 수는 없는 점 등을 참작, B사 측의 손해배상 책임비율을 85%로 제한했다.

한편 피고 B사 측이 항소를 제기함에 따라 이 사건은 서울고등법원에 계류 중이다.

마근화 기자 yellow@hapt.co.kr

주요 판결 실적 (담당 유경재 변호사팀, 2025. 10월 기준)

순번	아파트명	세대수	판결원리금	채권양도율		각 세대당 산출금액
1	가락마을17단지	508	3,255,869,041	504	99.21%	**6,460,058**
2	광주전남혁신1단지	946	7,143,545,638	936	98.94%	**7,631,993**
3	광명역세권휴먼시아4단지	730	3,238,063,842	721	98.77%	**4,491,073**
4	위례센트럴푸르지오	687	2,513,625,065	667	97.09%	**3,768,553**
5	배산제일오투그란데	739	3,669,986,592	718	97.16%	**5,111,402**
6	도램마을14단지	979	4,097,484,301	965	98.57%	**4,246,098**
7	서초더샵포레	1,049	3,904,521,508	1,006	95.90%	**3,881,234**
8	도램마을20단지	718	2,717,378,654	707	98.47%	**3,843,534**
9	지곡쌍용예가	935	3,981,917,000	920	98.40%	**4,328,171**
10	일곡엘리체프라임	526	3,712,926,938	522	99.24%	**7,112,887**
11	배방역효성해링턴플레이스	557	3,160,018,845	551	98.92%	**5,735,061**
12	목감호반베르디움더프라임	580	3,059,528,456	573	98.79%	**5,339,491**
13	영무예다음2차아파트	520	2,725,416,728	510	98.08%	**5,343,954**
14	푸른길두산위브	648	2,815,802,719	637	98.30%	**4,420,412**
15	e편한세상범어	842	3,993,717,795	830	98.57%	**4,811,708**
16	두산위브지웰시티	1,956	7,565,245,792	1,940	99.18%	**3,899,611**
17	아산이지더원6단지	650	2,850,647,923	634	97.54%	**4,496,290**

주요 판결 실적 (담당 유경재 변호사팀, 2025. 10월 기준)

순번	아파트명	세대수	판결원리금	채권양도율		각 세대당 산출금액
18	이편한세상디오션시티	854	3,120,814,171	841	98.48%	**3,710,837**
19	미장대원칸타빌	805	3,929,789,800	804	99.88%	**4,887,798**
20	효천1중흥에스클래스 에코시티	832	4,489,708,551	829	99.64%	**5,415,812**
21	강변뉴타운 효성해링턴플레이스	528	1,996,760,448	528	100.00%	**3,781,743**
22	새뜸마을5단지	1,005	3,798,323,460	995	99.00%	**3,817,411**
23	원주 단구 한신더휴	724	3,152,927,213	693	95.72%	**4,549,679**
24	송정우방아이유쉘	591	2,196,518,901	585	98.98%	**3,754,733**
25	효천1중흥S-클래스 에코파크	695	2,871,471,272	695	100.00%	**4,131,613**
26	선운이지더원3단지	562	2,861,556,623	552	98.22%	**5,183,979**
27	상무SK뷰	536	2,066,158,688	531	98.97%	**3,891,071**
28	충북혁신도시 영무예다음3차	694	5,579,891,157	690	99.42%	**8,086,799**
29	농성SK뷰센트럴	842	3,946,613,360	830	98.58%	**4,754,956**
30	이랜드타운힐스	550	2,150,321,433	519	94.27%	**4,143,201**
31	원흥호반베르디움	976	5,313,741,405	964	99.71%	**5,512,180**
32	교대금호어울림	960	4,297,804,452	950	98.93%	**4,524,005**
33	LH퍼스트리움	711	2,779,863,373	681	95.78%	**4,082,031**
34	창포메트로시티2단지	1,640	7,137,520,386	1,624	99.06%	**4,395,025**
			126,095,481,530	**26,652**	**98.44%**	**4,731,183**

하자 담보 책임 및 하자처리 업무 프로세스

02

B U S I N E S S P R O C E S S



하자의 분류







사용검사 전 하자	사용검사 후 하자			
	2년차	3년차	5년차	10년차
도면, 시방서, 건축관련법령 대비 미시공, 오시공, 변경시공 **제척기간5년**	도배, 타일, 미장 등 마감공사/ 교체, 보수가 용이한 하자	건축설비, 목공사, 창호공사, 조경공사 등	방수, 조적, 철근콘크리트 공사 등	주요 구조부, 지반 공사
눈에 보이지 않는 하자가 대부분으로, 반드시 하자로 발현된 것을 요하지 않으며 설계도서 기준 해야할 공사를 덜하거나 미시공한 하자	육안으로 관찰 가능하고, 입주민이 생활상 불편을 느끼는 하자. 기능상, 미관상, 안전상 하자로 발현될 것을 요함			
보증금 청구 불가, 금전배상 또는 대체공사(보수 불가)	보증금 청구 가능 (단, 시공사 등 보증채무자가 무자력일 경우 외에는 사실상 불가)			
집합건물법	공동주택관리법, 집합건물법			
전문가적 경험과 기술력을 필요하는 영역. 하자로 인정을 받기 위해 시공기준 내지 하자판단기준과 실 시공상태의 차이 입증을 요함	균열, 박리, 박락, 비틀림, 파손, 누수, 작동불량 등 하자로 발현되어 특별히 입증을 요하지 않음			
통상 전체 하자보수금의 60 ~ 70%	통상 전체 하자보수금의 30 ~ 40%			

하자의 범위







사용검사 전 하자

정의

사용 승인일 이전부터 이미 존재한 하자를 의미. 안전상, 미관상, 기능상 하자가 아니더라도 담보책임 부담. 미시공, 오시공(변경시공), 설계상 하자 등이 이에 해당함

사례 및 책임기간

저급자재 시공, 타일 뒷채움 부족, 단열재 부실 시공 등/ 책임기간 (5년) / 보증사 책임 없음

해결

합의 종결 시 : 구분소유자의 손해배상과 관련한 내용으로서 일반적으로 대체 시공(민원공사, 숙원사업 등)으로 갈음

소송 시 : 하자보수에 갈음한 손해배상청구의 소로 진행되며 해당 사항에 대한 금원으로 갈음

보증서 청구 시 : 보증사는 사용검사 전 하자에 대한 책임을 지지 않으므로 청구 불가

사용검사 후 하자

정의

설계도서대로 시공하였으나 내구성 등의 문제로 각 공종별 하자담보책임기간내에 안전상 기능상 또는 미관상 지장을 초래한 하자를 말함

사례

균열, 누수, 파손, 탈락, 헤짐, 들뜸, 고사, 결로 등/ 사용승인일에 따라 공종별로 2, 3, 5, 10년 연차 구분

해결

합의 종결 시 : 대부분 해당하자 보수해야하며, 공사가 곤란할 경우 대체시공 등으로 갈음

소송 시 : 손해배상청구 또는 하자보수보증금청구의 소로 진행하며 금원으로 판정

보증서 청구 시 : 사업주체(보증 채무자)가 무자력일 때 가능하며, 보증사의 실사를 통해 보수비용을 지급

담보책임의 주체, 내용



권리주체

· 구분소유자
· 입대의 : 보증증권 채권자, 공동주택관리법상 공용하자의 하자보수청구

01



의무주체

· 제 1 책임자 : 분양자(시행사)
· 제 2 책임자 : 시공자
· 제 3 책임자 : 보증사(사용검사 후 하자만 책임, 보증금 지급 후 보증채무자에게 구상)

02



담보책임내용(하자담보추급권)

· 하자보수청구권
· 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권
· 단 , 공종별 하자담보책임기간에 따른 제척기간 적용

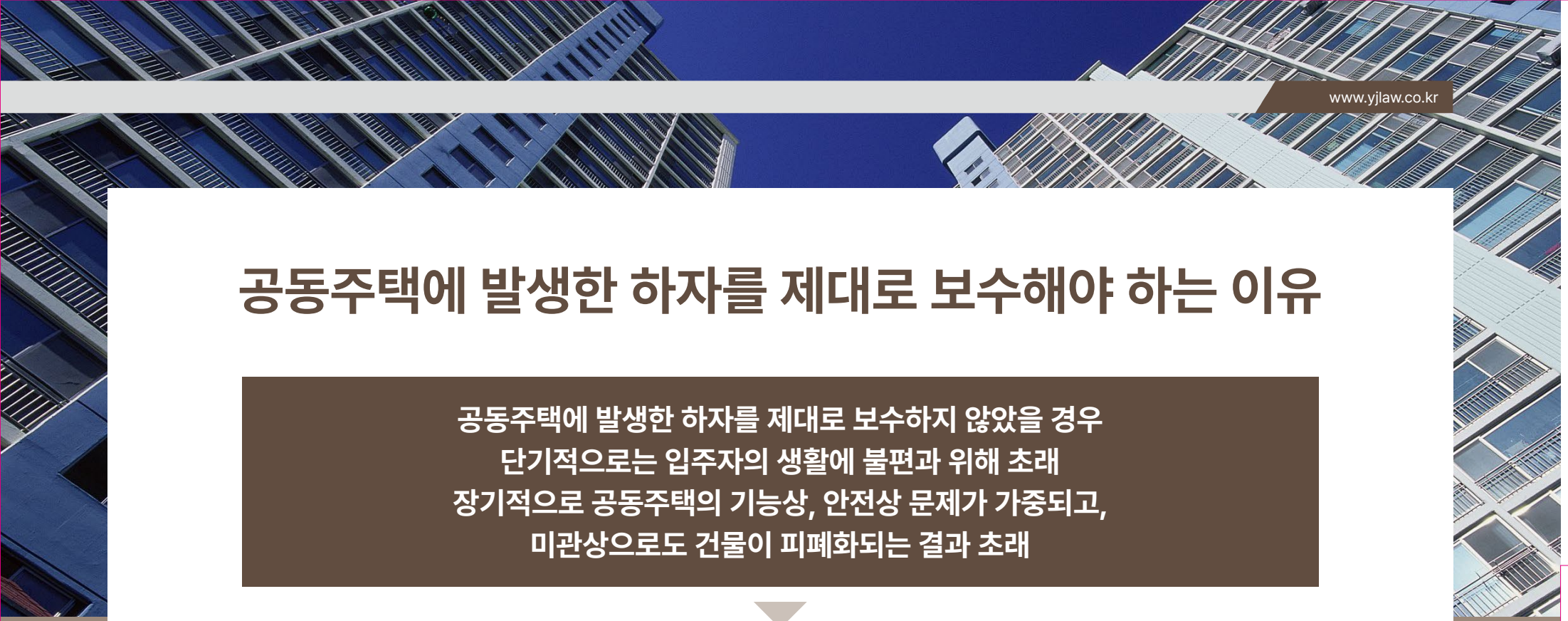
03



시공사의 담보책임

· 시공사는 직접 손해배상책임을 부담하되, **분양자에게 회생신청, 파산, 해산, 무자력 등 사유가 있는 경우에만** 지게 됨. 이 경우 시공사와 분양자 공동책임

04



공동주택에 발생한 하자를 제대로 보수해야 하는 이유

공동주택에 발생한 하자를 제대로 보수하지 않았을 경우
단기적으로는 입주자의 생활에 불편과 위해 초래
장기적으로 공동주택의 기능상, 안전상 문제가 가중되고,
미관상으로도 건물이 피폐화되는 결과 초래

시공사의 하자보수는 발생된 하자에 국한되고, 그것도 비교적 **보수 작업이 간단하고 보수 비용이 적게 발생 되는 하자 보수**에 그치는 경향

건설 하자에 전문성을 갖추고
체계적, 기술적으로 접근 조력할 수 있는 전문가그룹의 필요

榮進

하자처리 업무진행 절차


하자처리 업무진행 절차
· 주민공청회(필요 시)
· 위임약정서
· 하자진단업체 선정
위임계약 체결
· 하자진단 및 보고서 검토
· 하자보수 이행 청구(제척기간 준수)
· 손해배상청구채권 양도받아 입주자대표회의 명의로 청구
하자진단 및 통보
· 예상하자보수금 및 손해배상금 (세대포함) 산출
· 건설사 합의안 검토
· 예상 합의금 및 연차별 합의사항 정리
· 협의내용에 대한 법적/ 기술적 검토
· 합의 제안서 제출(보수방법)
합의 추진
합의 시(3~6개월)
결렬 시_소제기(2~2.5년)
· 합의안 의결
· 숙원사업, 대체공사 등 확정
의결 및 동의
· 입주민 동의 절차 (관계 법령 준수)
· 합의서 작성
· 합의서 공증
하자 종결
· 하자진단비 등 제반 소요비용 입금 (건설사 부담)
위임계약 종결
소장제출
· 입주자대표회의 의결
· 채권양도양수계약서
· 관련 입증 및 첨부 자료
법원감정
· 감정인 선정
· 법원 감정 시 현장대응
감정보고서 제출(감정결과 원/피고 공방)
판결확정
· 판결금 정산
· 세대판결금 지급

하자처리의 적정 시기

하자발생 및 보수정도, 담보책임기간과 소송 시 책임 제한적용 등 전반적 검토

통상 3년차만료 시점에 합의 또는 소송 진행 결정. 5년 도과시 하자에 대한 대부분의 권리가 사실상 소멸

- 도과된 2, 3년차 및 미시공, 변경시공 포함 **포괄적 협상으로 타결**
- 합의 의지가 미비한 경우 신속히 방향 전환



02. 하자 담보 책임 및
하자처리 업무 프로세스

하자처리 구체적 진행-진단 조사 및 합의

03

P R O G R E S S



01

하자진단조사

하자진단은 아파트에 존재하는 하자상황을 전체적으로 파악하는 것으로
하자진단이 중요한 이유는 하자 존재를 확인해야 보수든 배상이든 받을 수 있기 때문 - 하자처리의 첫 단추이자 출발점

합의시 보수대상 및 금전배상 내지 대체공사로 협상테이블에 올라가는 항목을 결정하고, 소송시 법원감정에서 신청한 사항에 대해서만 인정하고 이때 하자를 찾아 관철하는 만큼 배상받을 수 있으므로 하자진단의 질이 중요함

하자진단은 발생된 하자를 정확하게 조사 확인하는 것을 기본으로
건축지식에 기초하여 하자를 증명하는 작업(하자근거 제시)

설계도면, 시방서, 내역서의 치밀한 비교 분석하에 은폐부위 포함 하자현황과 근거를 제시한 보고서로 제출

더하여 아파트 특유하자의 발생원인 파악 및 보수방안제시

공용은 전수조사, 세대 부분은 설문지 조사 및 샘플세대에 대해 집중 정밀 조사

진단이 이미 이루어진 경우 기존 보고서 검토하여 소속 자체 기술진이 누락 하자를 추가조사 보완



채권양도 및 권리보전

연차별 하자보수 청구

제척기간 적용 강화 추세에 따라 채권양도를 수반한 권리보전 필요
채권양도는 과거와 달리 소송에 국한되지 않고 권리보전, 협상에도 필요

구분소유자 → 채권양도 → **입주자대표회의**

01	02	03	
채권양도 안내문 게시 및 방송 (3가지 버젼)	**전담직원 주도** 관리소와 유기적 진행 세대연락처 파악 전화 문자 발송	**최소 3차례 진행** 감정결과 열람제공, 알림 / 전담직원 직접연락	채권양도율 **평균 98%**

Point. 권리보전조치란?

하자담보책임기간 내에 **구분소유자의 하자담보추급권**을 사업주체에 행사하는 행위이며
하자발생사실을 사업주체에 통지하여 하자보수청구 및 하자에 갈음하는 손해배상청구하는 절차

→ **권리 소멸 방지**

합의 추진

일반적인 하자 협상의 대상과 제외 대상

시공사 협의대상 하자

· 시공사가 인정하는 연차별 하자 중 시공상 불량 & 육안으로 확인되는 하자
· 비교적 **보수 작업이 간단하고 보수 비용이 적게 발생되는 하자**/ 발생 하자에 국한한 보수

시공사 협의제외 하자

· 입증이 필요한 미시공, 변경시공, 수량이 많은 하자
· 연차별 하자라도 보수에 비용이 많이 소요되는 하자
· 시공사는 제외하려 하나 일방적으로 포기할 것은 아님

합의개시 후 보수대상 하자범위 획정 및 조율

↓

보수방법을 담은 협의안 도출 (대체공사 및 손해배상 포함)

↓

합의서 작성 및 보완

↓

입주자 동의절차(공동주택관리법 의거)

↓

합의서 최종 날인

↓

시공사의 하자보수 공사 실시

협상의 기본 방향

하자협상은 기울어진 운동장 → 전문가적 조력을 통해 협상 지원

영진은 하자진단, 감정, 감정대응 송무 등을 두루 거친 건설분쟁전문가 그룹이 팀워크로 협상 지원

협상경력 100건 이상 협상실무에 능한 담당자가 현장에서 참여 지원

협상의 대상과 범위에 대한 주체적 설정

협상에 들어가기 전에 우리 아파트에서 반드시 개선이 필요한 하자항목과 입주민들의 삶에 밀접한 숙원사업을 구체적으로 나열하고 우선순위를 정하는 절차 필요

상대방의 제안에 끌려다니지 않고, 우리의 요구를 받아 내도록 하는 협상

협상은 선택과 집중이 필요

협상에 도달하려면 입주자 측의 많은 양보와 포기를 전제로 함. 통상 시공사는 설계도서 대비 미시공, 변경시공 사항은 협상대상에서 제외하길 요구하나, 입주민의 고유재산 그것도 비중이 큰 하자를 일방 포기할 사항 아님

보수불가한 미시공, 변경시공도 책임범위에 포함시켜 대체 공사 또는 손해배상 합의를 이끌어 낼 수 있도록 함





하자 협의/ 진단 협상 시 조력과 지원

●○○○○

공종별로 하자보수방법을 담은 시방서 및 내역서(물량산출서)요구

시공사 제시 보수방법의 적정성 검토 및 협상안 자료 분석

●●○○○

보수공사 내지 대체숙원 사업 공사의 적정가 산정

●●●○○

협상권고안 마련 및 시공사 측 제안서 검토 보완

1. 보수대상 하자와 대체공사 및 금전으로 배상받을 부분 구분

2. 보수불가사항(미시공, 변경시공)은 대체 숙원 공사 및 금전배상 유도

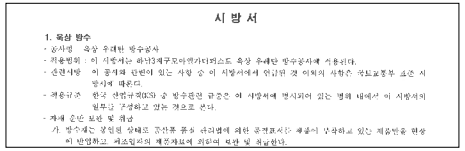
●●●●○

최종 합의서 작성 지원

1. 공사 지연 및 미이행 시 이행확보책 마련 → **공사별 시한설정, 지연 시 패널티 부과, 최종 무효화**
2. 재하자 발생에 대한 대책 : 보증기한 설정 및 보증서 구비
3. 불이익 조항 제거 : 하자보수청구권 포기/ 소멸 문구 등

●●●●●

합의진행관련 공동주택관리법 상 공용부분 및 전유부분 합의절차, 요건에 대한 법적 자문



시 방 서

1. 목적 및 범위
- 공사명 : 측상 주대한 방수공사
- 적용범위 : 이 시방서는 하남3제쿠모아엘가이퍼스트 측상 주대한 방수공사에 적용한다.
- 준용사항 : 이 공사와 관련이 있는 사항 중 이 시방서에서 언급한 것 이외의 사항은 국토교통부 표준 시방서에 따른다.
- 적용규준 : 한국 산업규격(KS) 중 방수관련 규준은 이 시방서에 명시되어 있는 명화 내에서 이 시방서의 일부로 간주하고 따라 적으로 본다.
- 재해 준단 보수 및 대상
가. 방수제는 양질의 상태로 공산품 품질 규격명에 의한 공정표시는 제품이 부착하고 있는 제품번호 현장에 반영하고 제조업자의 제품자료에 의하여 적관 및 적설한다.

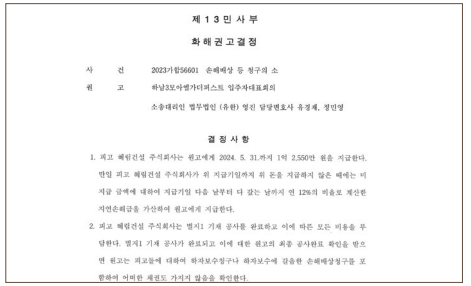
[별지3]

물량산출서

품 명	규 격	단위	수 량
1. 아파트 외벽 균열보수 및 재도장공사			
가. 고압세척	동 5톤 고압시적	대	21.767
가. 바탕처리			
1) 단면처리	단정퍼티	평	21,767
가 단면보수	고무도도란	평	21.762
나. 수성페인트 도장			
1) 도장분사	외부수성2급	평	21.767







제 1 3 민 사 부

화 해 권 고 결 정

사 건 2023가합56601 손해배상 등 청구의 소

원 고 하남3보아엘가이퍼스트 입주자대표회의

소송대리인 법무법인 (유한) 영진 담당변호사 유정계, 정민영

결 정 사 항

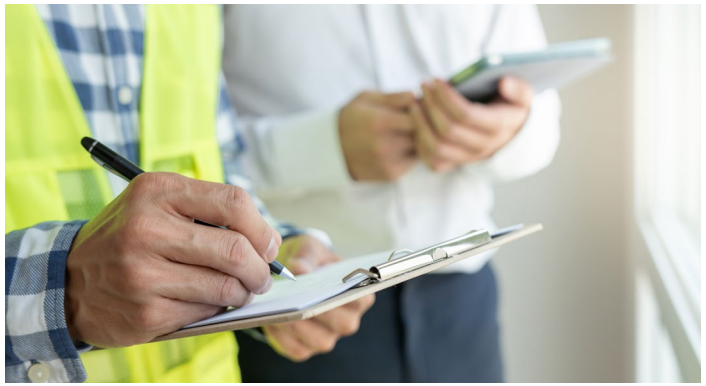
1. 피고 해림건설 주식회사는 원고에게 2024. 5. 31.까지 1억 2,550만 원을 지급한다.
만일 피고 해림건설 주식회사가 위 지급기일까지 위 돈을 지급하지 않은 때에는 미지급 금액에 대하여 지급기일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 원고에게 지급한다.
2. 피고 해림건설 주식회사는 별지1 기재 공사를 완료하고 이에 따른 모든 비용을 부담한다. 별지1 기재 공사가 완료되고 이에 대한 원고의 최종 공사완료 확인을 받으면 원고는 피고들에 대하여 하자보수청구나 하자보수에 갈음한 손해배상청구를 포함하여 어떠한 제권도 가지지 않음을 확인한다.

제척기간 준수

개정 집합건물법상 하자담보책임기간 단축 :
2, 3, 5, 10년

미/오시공 비중 : 60~70%

· 시공사 미온적 대응으로 하자담보책임기간 도과 위험
· 근본적 보수 내지 발생 하자에 상응하는 배상 받지 못할 가능성



제척기간 도과 전

↓

채권 양도 접수

하자진단결과 보수요청

손해배상청구 (내용증명)

도달

2년, 3년, 5년 연차별 하자에 대해 해당 기간 내 권리행사를 하지 않으면 제척기간 도과로 실권되므로, 입주자대표회의는 구분소유자의 채권양도서와 함께 하자보수청구 내지 하자담보추급권을 행사하여 사업주체에게 도달하도록 하는 것이 필요

대법원은 입주자대표회의가 하자보수청구를 하였다고 하여 이를 입주자대표회의가 구분소유자들을 대신하여 하자보수에 갈음한 손해배상청구권을 행사한 것으로 해석해주지 않기 때문(대법원 2009다34405 판결)

채권양도율과 손해배상 범위

· 인정된 보수비 중 채권양도된 비율만큼만 손해배상으로 인정되므로 채권양도율이 중요함
· 채권양도율은 입주자대표회의 및 관리소, 입주자의 적극적인 협력이 있을 때 극대화

하자 소송

04

L A W S U I T



(합의결렬 시) 하자보수비 청구소송의 신속한 진행과 판결금 극대화

합의결렬되어 소송으로 진행될 시, 육안으로 확인가능한 하자뿐 아니라 육안으로 잘 드러나지 않는 콘크리트 벽체, 천장, 바닥 아래에 내재하는 하자사항(설계도서 대비 미시공, 하향시공)을 철저히 찾아내어 판결로 관철하는데 주안을 두고 진행함





판결금액에 영향을 주는 요소

01. 하자조사의 정확성 (특히, 은폐부위 미시공, 변경시공 사항)
02. 법원 감정금액 (감정인 지정 및 감정현장의 소통여하에 영향받음)
03. 채권양도비율 (인정 보수비 중 채권양도비율만큼만 판결됨)
04. 기간도과에 따른 책임제한(준공 후 1년마다 약 5%씩 감액)

소송의 성패를 결정하는 요소

입주자의 입장에서는 육안으로 확인되는 하자만 하자로 여기는 경향이 있으나, 소송에서는 설계도서대로 시공했는지 육안으로 잘 드러나지 않는 콘크리트 벽체, 천장, 바닥 아래에 주로 내재하는 하자사항을 철저히 찾아내어 보수비로 관철하느냐가 관건임.

하자항목이 수백가지에 이르더라도 대다수 사항은 실제 보수비가 생각보다 적은 반면 주요한 미시공, 변경시공은 보수비가 고액인 경우가 많음. 결국, 소송의 성패와 실익은 미시공, 변경시공, 특히 은폐부위하자에서 얼마나 받느냐, 사용검사 후 하자포함하여 근본적 보수방법에 의한 보수를 인정받느냐에 있음.

근래 하자분쟁의 중요상황 및 대응방안

근래 하자분쟁의 최대 문제

- **시공사의 준공 전 도면작업 (수정, 삭제)**
  → 하자판단기준 자체가 바뀌거나 없어져 버림
- **2012년 대법원의 준공도면 원칙 선언과 시공사의 대응**
  공사과정을 반영한 최종 설계도서라는 본래의 의의와 반대로 준공 상태에 맞추어 도면 새로 작성 (주요 규격 및 공정 삭제) → 어떻게 대처할 것인가
- **하자처리업무 담당 업체별 기술적, 법적 대응 역량에 따라 협상/소송범위에 해당하는 하자파악 및 관철범위에 천차만별 차이 발생**

시공사의 준공도면 작업에 대한 두가지 대응방향

1. 하자판단기준의 확대

건축공사 표준시방서, 준공내역서의 준공도서 및 하자판단기준으로 포섭 및 제반 건축법령위반 여부 검토 추가

→ 도면에는 시공규격이나 구체적 시공방법이 누락되어 있으나 준공내역서에 기재되어 있는 경우 준공내역서 적용 / 중요한 기능상 안전상 시공기준인데 공사시방서에 누락되어 있거나 표준시방서보다 낮은 기준으로 기재된 경우 표준시방서 적용 / 법령상 시공의무나 성능상 기준위반으로 확대

2. 신규 하자항목의 지속 발굴

- **건축공사 표준시방서의 타일압착력 시험 (발생한 타일하자를 넘어 부착강도 미달시 전체 타일에 대한 보강 내지 보수로 하자범위 확장)**
- **월패드 예비전원 장치 미시공 (법령상 의무)**
- **경량철골천장틀 (달대 및 인서트 오시공) 및 세대 천장 전기배선 관련 공사시방서 및 표준시방서 위반 (전기박스 커버 미시공 등)**

하자 소송의 절차 및 예상 소요 기간 : 약 2년 ~ 2.5년

소송안내공고
채권양도서 징구

→

소 제기
증거서류 법원 제출

→

감정절차
원고 감정신청 - 감정인 선정절차 - 감정기일 - 현장감정진행 - 감정서 제출

소 제기 후 감정인 지정까지 약 5-6개월 / 감정서 제출까지 4-6개월 소요

변론
감정보완 절차(감정금액 수정), 청구취지 및 원인변경 신청, 종합준비서면(하자항목 및 법적 쟁점 종합 정리)

→

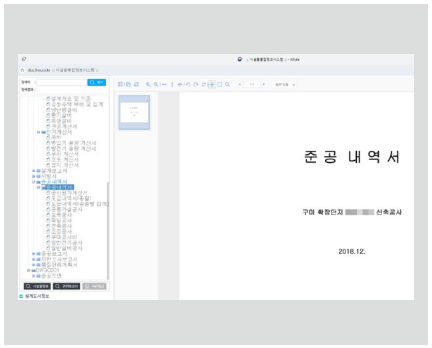
판결
판결금 수령, 세대별 배분표 제공, 소송비용확정신청(종결시)

감정서 도착 후 판결 시 까지 약 10개월 소요



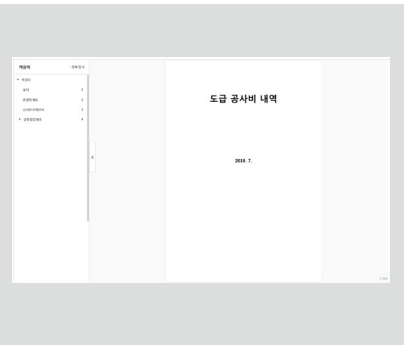
법무법인(유)영진의 다양한 하자처리 경력

하자소송의 주요 판결은 법무법인(유)영진의 손을 거치지 않은 것이 없다고 해도 과언이 아닐 것입니다

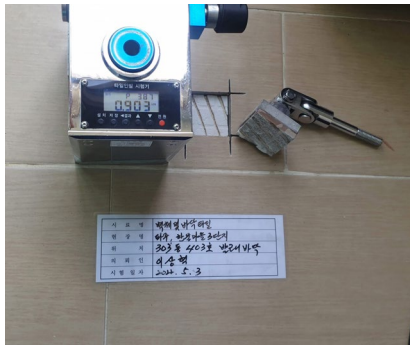




준공내역서, 표준시방서 기준_액체방수 두께 기준



준공내역서 대비_미시공, 하향시공



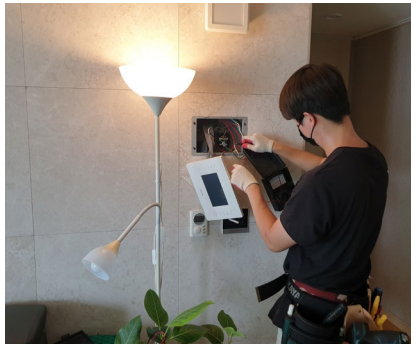
타일 부착강도 부족_전체 보수 판결



스프링클러 누수_철거 후 재시공 판결



지하주차장 소음부위 그라우팅 주입공법



전기누전_전선교체 재시공 판결



지하주차장 에폭시_두께부족

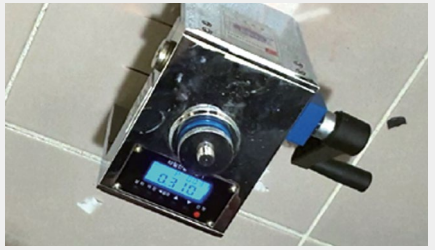
타일부착강도 부족

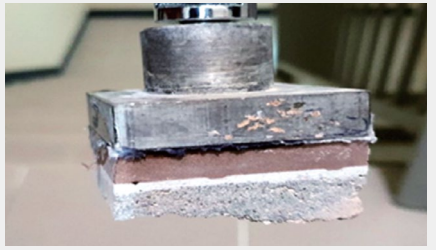
타일문제의 새로운 접근과 해결

통상 타일하자는 2년 책임기간으로 인식. 그러나, 일정 기준 이상의 타일부착강도는 타일시공에 있어 중요한 요구성능의 하나로 건물의 수명이 다할 때까지 유지되어야 할 중요한 성능이라 할 것. 비록 당해 준공도서에 명시가 없더라도 건축공사 표준시방서에 의거 타일 인장 부착 강도는 0.39MPa 이상이어야 함. 미달시 타일 하자 상태에 따라 해당 부위 전체 타일에 대해 철거 후 재시공 또는 에폭시 주입에 의한 보강 판결

타일부착 강도 시험 (실제 시연)

합격기준 : 0.39 > 측정값 0.31







타일부착강도 인용 판결 (최근 5년 80여개 판결을 받아옴)

사건명	단지명	규모	EV홀/계단실 타일부착강도	세대 욕실 타일부착강도	비고
중앙 17가합 573771	전남혁신도시 부영1차	12개동 946세대	660,132,872	해당없음	**인용판결 (전체2/3 철거/재시공)**
중앙 18가합 575804	지곡쌍용예가	10개동 935세대	해당없음 (테라죠마감)	601,322,478	**인용판결 (바닥 전체 철거/재시공)**
중앙 19가합 522562	미장아이파크	13개동 1078세대	364,166,591	731,764,826	**인용판결 (줄눈컷팅 후 에폭시 주입)**
중앙 18가합 501520	캐슬앤칸타빌	22개동 2,190세대	941,509,526	해당없음	**인용판결 (줄눈컷팅 후 에폭시 주입)**
중앙 18가합 569915	가락마을17단지	10개동 508세대	825,771,780	해당없음	**인용판결 (전체 철거/재시공)**
중앙 17가합 581543	이안전주삼천	9개동 702세대	454,502,710	해당없음	**인용판결 (줄눈컷팅 후 에폭시 주입)**

액체방수 미시공, 변경시공

액체방수 미시공, 변경시공 항목은 거의 모든 아파트의 하자보수금에서 가장 큰 비중을 차지하는 항목으로, 하자소송의 진수인 항목이며 피고 시공사와 다툼이 치열한 하자입니다. 액체방수의 관리 기준이 건설사에 유리하게 계속 바뀌고, 건설사의 주장도 치열해지고 있음에도 불구하고 여전히 아파트 입주자들의 손해배상 권리를 굳건히 지켜내고 있습니다.



긴급하자 처리 및 소통

하자 처리 전 과정 ONE-STOP 적시 대응 : 하자 처리, 입주민 소통

긴급하자 처리

- 소송 중 하자 발생 시, 자체 전문 인력이 원인 파악 등 기술 지원
- 누수 등 긴급 하자
  - 입대의 요청 시 **연계된 보수업체 투입**/ 선지급 후 판결금에서 정산
- 선보수 공사 시 감정단계에서 법원 감정에 반영할 수 있도록 조치

입주민 공청회 및 대표회의와의 소통

- 계약 후 추가조사일정 포함 소송수행 상세 일정표 제출
- 요청 시 사전에 일정 합의되면 주민공청회
  - 입주민들과 직접 소통
- 담당 책임자가 아파트 방문 진행상황설명 및 상담
- 주요 진행 상황에 대하여 담당자가 공문으로 알림 및 수시 소통



판결 후 후속처리

하자 처리 전 과정 ONE-STOP 적시 대응 : 판결 이후(소송 진행 시)

판결 후 배상금 지급 및 사후 처리

- 제 1심 종료 시 시공사는 대부분 판결원리금 지급
- 판결금 수령 후 공용부분은 입대의 주도로 하자보수계획을 세워 보수 공사 진행
- 전유부분은 세대 배분 - 영진에서 세대별 배분표 제공(판결확정 후)
- 소송 종결 후 법원 감정료는 법인에서 무상으로 소송비용 확정신청을 통해 대부분 회수해 드림



위대한 일은 작은 노력들이 모여 이루어진다.

-빈스 롬바르디-

하자 보수 요구는 부탁이 아닌 정당한 권리,
하자 보수는 협조가 아닌 의무

榮進 법무법인(유) 영진



법무법인(유) 영진

서울특별시 강남대로94길 66, 6~10층(역삼동, 산돌빌딩)

Tel. 02-552-7287(대표) **Fax.** 02-552-5177 **E-mail**. yjlaw.hrk@gmail.com

www.yjlaw.co.kr