

★ ◎

시장 방침 제881호

문서번호	시설관리팀-5627
보존기간	1년
결재일자	2014.12.29
공개여부	공개
일상감사	대상아님

파트장	시설관리팀장	주거복지처장	임대관리본부장	시장
				12/29
백경희	이재곤	이태관	이종언	변창흠
협 조	시설개선팀장	정갑수	주택관리팀장	정영석

시장요청사항 및 사장지시사항 관련

세대누수등에 의한 손실보상 기준(안) 개정

서울특별시 SH공사
(임대관리본부, 시설관리팀)

세대누수 등에 의한 손실보상 기준(안) 개정

시장요청사항 및 사장지시사항

○ 시장요청사항('14.11.12)

“LH공사 아파트 누수공사로 입주민이 아이들을 데리고 하루 5만원을 받고 집을 비워야했다고 하는데 이정도로는 대책이 부족해 보입니다. SH공사에서는 이런 상황 발생시 입주민이 불편을 느끼지 않도록 미분양 주택을 제공하는 등 대책을 마련하여 주시기 바랍니다.”

○ 사장지시사항(No 30, 임대관리본부 팀장회의시, 14.12.17)

〈세대누수 등에 의한 손실보상 현실화 적극 검토〉

우리공사가 관리하는 주택의 세대 누수 등 발생시에 입주민에게 손실보상하는 기준이 있으나 미흡한 것 같음. 세대누수 등이 결과적으로 시설관리자인 우리의 잘못인 것이므로 입주민의 불편함이 없도록 손실보상 기준의 현실화를 적극 검토해 주시기 바람

I 검토배경

- ◆ 위 시장요청사항('14.11.12) 및 사장지시사항('14.12.17) 이행과 관련하여,
- ◆ 시설물 노후화 등으로 배관 및 방수층 파손으로 세대 누수 발생등 하부 세대 피해 발생시 운영하고 있는 '세대누수 등에 의한 손실보상 기준(안)'을 보완코저 함

■ 관련근거

- 민법 제575조, 동법 제580조, 582조 및 제758조
- 세대 누수등에 의한 손실보상 기준(안)
 - 본부장방침 제257호(2008.07.08)
 - 주거복지처 방침(시설관리팀-3959, 2014.08.18)

■ 기준 운영현황

- 누수로 인한 가전제품, 세탁물, 가구류 등 손상 : 실비보상
 - 수리비 및 세탁비에 대한 실비 보상
 - 생활용품 손상으로 인한 간접적 피해는 미보상
- 난방관 파손 및 보수공사 원인으로 자택거주 불가시 : 공가 무상대여
 - 단지내 또는 단지인근의 공가세대 무상대여
 - 공가 없을 시 숙박비 지급, 단 공가 미입주시 숙박비 미지급

※ 누수로 인한 보상사례 : 발생빈도 약 1~2회/년

- (길음뉴타운 308-907호, '14.3)
 - 누수원인 : 벽면 수도관 파열
 - 누수피해 : 안방, 작은방, 거실 침수로 의류, 노트북 등 가전제품 손상
 - 조치내용 : 누수 보수공사, 도배·장판 교체, 공가 제공 (생활용품 이동)
 - 요구사항 : 침수로 인하여 손상된 의류, 가방, 가전제품 피해보상 및 숙박요금, 교통비, 택배비 지급요구 등 총 5,605천원 보상 요청
 - 보상내용 : 3,333천원(피해조사 및 증빙서류 제출건)

※ 타공사와 운영기준 비교

보상품목	SH 공 사	LH 공 사	비 고
가전제품	- 수리비(실비지급)	- 세탁,수리가 가능할 경우 실비지급 - 세탁,수리가 불가할 경우 증빙이 가능한 최초구입 가격을 기준으로 정액감가상각한 금액에 10%를 가산하여 보상(최고한도:구입가격) - 품질보증기간 이내의 제품으로서 수리비가 새제품 구입비를 초과할 경우 또는 수리가 불가할 경우 제품 교환 또는 구입가 지급	
세탁물	- 세탁비(실비지급)		
가구류	- 수리비 또는 세탁비(실비지급)		
서적류	-	- 표시가격 이내에서 협의	
침실사용 불가 (숙박비)	- 단지내 또는 인근 공가세대 활용(공가세대 무상대여)	- 단지내 또는 인근 공가세대를 활용하되 불가한 경우, 공사가 인정한 날로부터 일숙박비 5만원/실 이내(최소 1실 2인기준), 일식대비 2만원/인 이내 지급	
	- 공가없을시, 숙박비지급 - 공가 미입주시 숙박비 미지급 ※ SH여비규정 3급 기준적용 (일숙박비 : 4만원/일 이내)		

III

개선방향

- 업무처리 절차등에 대한 매뉴얼 마련
 - 누수등 긴급사항 발생시 신속한 대응 및 피해복구 추진
 - 업무처리 절차 적정 시행을 위한 업무처리지침(매뉴얼) 마련
- 공가 무상공급과 숙박비 선택 가능토록 개선 및 적정 숙박비 지급
 - 공가 무상공급과 숙박비 중 선택 가능 토록 개선
 - 숙박비 현실화(당초 : 공사 여비규정적용 → 변경 : 시중단가 적용)
- 보상품목 확대 및 누수로 인한 생활상 간접피해 보상 기준 마련
 - 보상품목 확대 : 서적류에 대한 보상기준 마련
 - 생활상 간접피해에 보상기준을 마련하여 합리적 보상추진
(※ 정신적 피해보상은 미반영)

IV

보완 : 세대누수등에 의한 손실보상 기준(안)

○ 누수 원인별 보상주체

누수 원인	보상 및 복구주체		비고
	아파트 및 소형 건축주택	매입다가구 (희망하우징 등)	
입주자 원인(관리소홀)으로 인한 누수	입주자	입주자	
시공사 및 건축주 하자로 인한 누수 (시공사, 건축주)	시공사	건축주 (주택 매도자)	(※ 주1 참조)
시설물 노후화등을 인한 누수	우리공사	우리공사	

※ 주1) 민법 제575조, 동법 제580조 및 582조에 의거 시공하자 발생 사실을 안 날로부터 6월이내 건축주에게 행사하여야 함

○ 피해보상 내용(보완)

보상품목	당 초	변 경 (보완)	비고
가전제품	- 수리비(실비지급)	- 수리비(실비지급)	실비 지급 (현금 또는 카드영수증, 수리내역 첨부)
세탁물 (이불, 의류 등)	- 세탁비(실비지급)	- 세탁비(실비지급)	
가구류 (쇼파, 침대 등)	- 수리비 또는 세탁비(실비지급)	- 수리비 또는 세탁비(실비지급)	
서적류	-	- 표시가격 이내에서 협의	
누수등으로 인한 침실사용 불가 (숙박비)	- 단지내 또는 인근 공가세대 활용(공가세대 무상대여)	- 단지내 또는 인근 공가세대 활용(공가세대 무상대여)	숙박비 (현금 또는 카드영수증 첨부)
	- 공가없을시, 숙박비지급 - 공가 미입주시 숙박비 미지급 ※ 일숙박비 : 4만원/일 이내 (공사 여비규정 3급 기준적용)	- 숙박을 원할시, 숙박비 지급, - 공가활용 및 숙박비지급 중 선택가능 ※ 일숙박비 : 8만원/일 이내 (시중 숙박비 단가 적용)	
누수로 인한 생활상 간접피해 발생시	-	- 생활상 간접 피해 발생시, 보상금(위로금) 지급 ※ 보상금 : 2만원/일 이내 (공사 여비규정 3급 일당 적용)	생활상 간접피해 증빙자료 첨부

○ 일반사항

- 누수로인한 피해사항 접수 및 보상등에 대한 업무처리 : 첨부 업무처리 지침 활용
- 해당센터는 누수 피해상황 등을 고려, 입주민 협의를 거쳐 보상범위 결정
- 입주민 보상시 해당센터 자체방침을 득한 후 시행

○ 예산과목

- 우리공사 시설물 : 잡손실
- 서울시 시설물 : 재개발(수탁)예수금(수선기타비)

V

기타사항

- 기존 방침은 폐기하고 세대 누수 발생시 본 방침을 적용하여 보상 시행
- 임대주택업무 매뉴얼 개선시 본 개선(안)의 내용 반영 조치
(시설관리팀 → 주택관리팀)
- 통합센터는 예산계획을 수립하여 시행

- 붙임 1. 첨부1. 세대누수등에 의한 손실보상 업무처리절차
2. 첨부2. 시장 요청사항 841~842번(2014.11.12.)
3. 첨부3. 사장 지시사항 시달(제4호 본부실별 팀장회의시 등)
4. 첨부4. 기존방침(세대 누수 등에 의한 손실보상 기준(안), 2008.07.08)
5. 첨부5. 기존방침(세대 누수 등에 의한 손실보상 기준 개선(안), 2014.08.18).
. 끝.