

★ ◎

본부장 방침 제94호

문서번호	성북주거복지센터124
보존기간	10년
결재일자	2016.03.11
공개여부	공개
일상감사	대상아님

팀 원	팀장	성북주거복지센터장	북치역주거복지단장	주거복지본부장
강두희	홍순호	휴가	이상현	전결 03/11 이종언
협조	팀 장	임태호	법무지원실장	강기연

장월2단지 참누리아파트(분양)

## 하자보수금 등 청구 소에 대한 응소 방안

서울특별시 SH공사

(성북주거복지센터)

# 장월2단지 참누리아파트(분양) 하자보수금 등의 청구 소에 대한 응소 방안

## I

### 소송내용

- 사건번호 : 2016가합 504334 하자보수보증금 등
- 원 고 : 참누리아파트 입주자대표회의  
위 원고의 소송대리인 법무법인 산하 담당변호사 오민석 외 4명
- 피 고 : 1. 에스에이치공사 2. 건설공제조합
- 청구취지
  - 피고들은 각자 원고에게 각자 373,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.
  - 소송비용은 피고들이 부담한다.
  - 제1항은 가집행할 수 있다 라는 판결을 구합니다.

## II

### 단지현황

- 단 지 명 : 참누리아파트
- 소 재 지 : 서울특별시 성북구 한천로 101길 18(장위동)
- 건설규모 : 아파트 7개동 373세대(분양)  
관리사무소, 노인정, 기계실/전기실, 주민공동시설, 생활편의시설, 지하주차장
- 준공일자 : 2006. 04. 18
- 하자보수책임기간 : 2006. 04. 25 ~ 2016. 04. 24
- 시공회사 및 보증금액

시 공 사	공 종	보증보험사	보증금액(₩897,921,336)			비고
			년차	울트라건설(주)(70%)	(주)흥화(30%)	
울트라건설(주) (지분율70%) (주)흥화 (지분율30%)	건축,토목, 설비,승강기 공사	건설공제조합 (동대문지점)	1	178,600,946	76,543,262	전기,조경, 통신공사 하자종료
			2	184,853,044	79,222,734	
			3	36,425,447	15,610,906	
			10	228,665,498	97,999,499	
			소계	628,544,935	269,376,401	

- 2006. 05. 02 : 장월2단지 참누리아파트 사용승인
- 2008. 03. 04 : PL창호 및 창틀 하자종료 보고(성북통합센터 내부결재)
- 2008. 04. 15 : 하자보수보증서 인수, 인계(성북통합센터⇒입대의)
- 2008. 06. 05 : 전기공사 하자종료 보고(성북통합센터 내부결재)
- 2008. 06. 30 : 통신공사 하자종료 보고(성북통합센터 내부결재)
- 2008. 07. 16 : 조경공사 하자종료 보고(성북통합센터 내부결재)
- 2008. 08. 27 : 전기공사(소방부분) 하자종료 보고(성북통합센터 내부결재)
- 2009. 10. 21 : 소방설비 하자보수 요청(입대의⇒공사)
- 2009. 10. 20 : 하자보수 계획서 및 검토의견서 제출의 건(시공사⇒입대의)
- 2009. 10. 26 : 소방설비 하자보수 요청(공사⇒시공사)
- 2009. 10. 26 : 하자보수 계획 등에 관한 독촉 통보건(입대의⇒공사)
- 2009. 11. 03 : 하자보수 독촉 통보에 대한 회신(공사⇒입대의)
- 2009. 11. 20 : 하자보수계획서 제출의 건(시공사→공사)
- 2009. 12. 03 : SH공사 하자처리 관련 건(입대의→서울시장,주택국,감사과)
- 2009. 12. 09 : 하자 민원사항 이첩(서울시 주택공급과→공사)
- 2009. 12. 21 : 하자보수 협의 건(입대의→공사)
- 2010. 02. 04 : 하자보수계획서 제출의 건(시공사→입대의)
- 2010. 02. 18 : 하자보수계획서 제출 알림(시공사→공사)
- 2010. 03. 09 : 하자보수 협의 건(입대의→공사)
- 2010. 05. 20 : 하자보수 보증금 요청(입대의→건설공제조합)
- 2010. 09. 02 : 하자에 대한 회의 개최(참석자 : 입대의,시공사,건설공제조합)
- 2010. 10. 12 : 하자보증금 청구 유보 요청의 건(시공사→입대의)
- 2010. 10. 13 : 하자보수 보증금 청구 유보 건(입대의→건설공제조합)
- 2010. 11. 23 : 하자심사·분쟁조정신청  
(입대의 위임자 홍성철→하자심사분쟁조정위원회)
- 2010. 11. 29 : 하자보수 관련 회의 개최(참석자 :성북센터,시공사)
- 2010. 11. 30 : 하자심사·분쟁조정신청에 대한 관련내용 회신요청(공사→시공사)
- 2010. 12. 07 : 하자심사·분쟁조정 신청에 대한 답변서 제출  
(공사→하자심사분쟁조정위원회)
- 2011. 01. 25 : 참누리아파트 하자보수 관련(하자보수 분쟁 조정)  
(참석자 : 성북센터,하자심사분쟁조정위원회,시공사,입대의)
- 2011. 01. 28 : 하자보수 진행절차에 대한 의견서 제출 요청  
(하자심사분쟁조정위원회→공사)
- 2011. 02. 08 : 하자보수 진행절차에 대한 의견 요청(공사→시공사)
- 2011. 02. 14 : 하자보수 진행절차에 대한 의견 요청에 관한 회신(시공사→공사)
- 2011. 02. 10 : 하자보수 진행절차에 대한 의견 제출(공사→하자심사분쟁조정위원회)

- 2011. 03. 04 : 참누리아파트 하자보수 관련 회의 개최  
(참석자 : 성북센터, 시공사, 입대의)
- 2011. 03. 09 : 하자심사·분쟁조정위원회 회의참석 요청  
(하자심사·분쟁조정위원회→공사)
- 2011. 03. 11 : 참누리아파트 하자보수 관련 회의 개최  
(참석자 : 성북센터, 시공사, 입대의)
- 2011. 03. 17 : 『조정 성립전 합의서』 통보(하자심사·분쟁조정위원회→공사, 홍성철)
- 2011. 03. 17 : 하자보수 이행촉구 및 행정조치 예고(공사→시공사)
- 2011. 03. 30 : 하자보수 이행촉구 및 행정조치 예고에 대한 회신(시공사→공사)
- 2011. 03. 30 : 『조정의 성립』 통보(하자심사·분쟁조정위원회→공사, 홍성철)
- 2011.04.01~2016.02.28 : 참누리아파트(분양) 입대의 하자보수 요청 공문 없음
- 2016. 02. 29 : 하자보수금 등의 청구 소장 통보(공사 법무지원실→성북센터)
- 2016. 03. 02 : 하자보수금 등의 청구 소장 통보(성북센터→시공사, 건설공제조합)

## N

### 원고측 주장

- 원고는 서울 성북구 한천로 101길 18(장위동) 소재 참누리아파트 7개동 373세대의 각 동 주민들이 선출한 동별 대표자로 구성된 입주자대표회의이며, 피고 에스에이치공사는 이 사건 아파트를 건축하여 분양한 사업주체입니다.
- 피고 에스에이치공사는 이 사건 아파트의 사업주체로서 아파트를 분양한 자이고, 소외 울트라건설(주), (주)홍화는 이 사건 아파트를 시공한 자입니다. 피고 건설공제조합은 소외 울트라건설(주), (주)홍화를 위하여 이 사건 아파트의 하자보수의무를 보증한 자입니다.
- 이 사건 아파트는 2006.04.18.자로 사용검사를 받아 입주한 후부터 별지 기재와 같은 수많은 하자가 발생하여 원고는 피고 에스에이치공사, 소외 건설사들에 하자 발생사실을 통보하고 하자보수를 요청하였으나, 피고 및 소외 건설사들은 차일 피일 보수를 미루고 미온적인 태도로 일관하고 있어, 입주민들은 불편하게 생활하고 있습니다.
- 위 와 같이 피고 에스에이치공사와 소외 건설사들이 하자보수의무를 이행하지 않고 있어 원고는 부득이, 피고 건설공제조합에 대하여는 하자보수보증금을, 피고 에스에이치공사에 대하여는 각 구분소유자들의 손해배상청구권을 양수받은 양수인의 지위에서 집합건물법 제9조의 분양자에 대한 손해배상책임을 묻고자 소를 제기하기에 이른 것입니다.
- 정확한 하자보수비용은 하자감정을 통하여 청구하기로 하고 일단 그 일부만을 우선적으로 청구합니다.

## V

### 응소사유

- 장월2단지 참누리아파트 하자담보책임기간이 2006.04.25 ~ 2016.04.24까지 건설공제조합에 보증되어 있으며, 우리공사에서 사업완료한 참누리아파트 입주자대표회의 요청에 따라, 시공회사 년차별 하자보수의 미처리건 및 하자이행증권을 2008.04.15일에 명의변경하여 인계(주택법시행령 제60조2항에 의거)하였음
- 원고측에서 주장하는 우리공사와 소외 시공회사들이 하자보수를 차일 피일 미루고 미온적인 태도로 일관하고 있다고 주장하였으나, 보증채권자명의를 에스에이치공사로 있을 당시에는 장월2단지 참누리아파트 하자를 적극적으로 대처하여 전기, 통신, 조경에 대한 년차별 하자를 종료하였음.
- 또한 장월2단지 참누리아파트 하자보수에 대하여 시행사로서 각 시공회사 및 건설공제조합과 하자처리에 대한 회의도 수차례 진행하여 하자보수가 원활하게 이루어질 수 있도록 최대한 노력하였으며, 보증사에 명시된 하자담보책임기한 내 발생한 하자에 대하여 시공회사 측에 지속적으로 하자보수를 요청하여 입주민의 쾌적하고 안락한 주거생활 안정을 도모하고 있었음.
- 원고들은 2010.05.20일 보증사인 건설공제조합에 하자보증금을 청구함으로써 시공회사들은 진행중인 하자보수를 중단할 수 밖에 없었으며, 건설공제조합과 입주자대표회의 쌍방간 하자관정에 따른 이견차이로 하자보증금이 정상적으로 지급되지 않은 것으로 판단되나, 입주자대표회의에서 하자보증금 청구 이후 진행사항에 대하여 우리공사로 통보된 바 없어 정확한 원인은 파악하기 어려움.
- 또한 2011.03.30일 국토교통부 하자심사·분쟁조정위원회의 조정 성립이후 현재까지 하자보수 또는 하자처리에 대한 협의를 요청한 바가 없으며, 일방적으로 법무법인 산하로 하여금 우리공사를 상대로 하자보수금 등 청구소송을 제기한 것임.
- 본 사건은 장월2단지 참누리아파트 입주자대표회의에서 일방적으로 제기한 하자보수금 등의 청구 소송으로 우리공사에서는 이에 대해 부당하다고 사료되어 응소하고자 함.

## VI

### 응소방법 및 소송대리인 선임

- 본 사건은 장월2단지 참누리아파트 입주자대표회의에서 일방적인 주장에 의한 하자보수금 등 청구 소송을 제기 하였는 바,

- 본 사건 소송 수행에 대한 전문적 경력을 갖춘 공사 고문 변호사를 선임하여 응소하고, 만일의 경우 패소 시에도 우리공사에서는 시공회사에 구상권을 행사 할 수 있는 바, 시공 회사(울트라건설(주),(주)흥화)에 소송보조참가자로 소송업무를 수행하게 하고자 함.

## Ⅶ 소송수행 보조자 지정

구 분	소 속	직 급	성 명	비 고
소송수행보조자	주거복지본부 성북주거복지센터	전기직2급대우	홍 순 호	
소송수행보조자	주거복지본부 성북주거복지센터	특정직8급을	강 두 희	

붙임 소장(2016가합504334). 끝.