



공동주택 분쟁 조정 사례 모음

2023

1

발코니 배수관 역류로 인한 피해

△△아파트에 거주하는 신청인은 전면 발코니 배수관 역류로 발생한 피해에 대해 피신청인(입주자대표회의)에게 원상복구를 요청하였으나 피신청인은 발생 원인이 명확하지 않은 피해 내용에 대해 전적으로 책임을 인정할 수 없음을 주장하여 분쟁조정을 신청하였다.

○ 신청인은 피해 발생의 원인이 공용부분인 발코니 배수관 역류이므로 공용부분 관리에 책임이 있는 피신청인에게 누수 피해에 대한 전적인 원상복구 책임이 있음을 주장하였으며, 피신청인은 해당 부분이 공용부분 일지라도 사건 발생 당시 신청인의 조치 미흡에 따른 피해 확대와 지속적인 한파 등을 고려할 때 전적으로 관리주체의 책임으로만 단정할 수 없으며, 발생 원인이 명확하지 않은 피해 내용에 대해서는 인정할 수 없음을 주장하는 등 양자 간에 상당한 대립이 지속되고 있었다.

위원회에서는 신청인에게는 피해 내용 중 당시 역류로 발생했다는 명확한 입증자료가 없는 사항은 피해내용에 포함시키기 어려우며, 공용부분의 관리책임은 관리주체라 하더라도 신청인의 조치 지연 등에 따른 일부 책임이 있을 수 있음을 설명하고, 피신청인에게는 입주자대표회의 및 관리주체는 입주민의 안락한 생활을 위해 공용부분을 유지 관리해야 할 의무와 책임이 있음을 설명한 후 피해 내용 중 발생 원인이 명확한 마루 부분에 한정하여 신청인이 일부 부담하고, 그 비용을 제외한 나머지(마루 자재 포함)를 피신청인이 부담하여 원상 복구할 것을 사전합의안으로 제시함.

결국 관리 규약에 명시된 입주자와 관리주체의 의무 사항을 토대로 당사자들이 서로 양보할 수 있는 분위기가 조성되어 양 당사자 간의 사전 합의가 성립되었다.