공동주택 분쟁 조정 사례 모음

2023

1 공동주택 공용부분의 유지·보수·개량 등에 관한 사항

△△아파트 최상층에 거주하는 신청인은 옥상 누수로 발생한 확장된 발코니 천정 부분 피해에 대하여 피신청인(입주자대표회의)에게 원상 복구를 요청하였으나 피신청인은 불법으로 확장된 발코니 부분 피해에 대한 원상 복구 의무가 없음을 주장하여 분쟁 조정을 신청하였다.

○ 신청인은 천정 누수는 공용부분인 아파트 옥상에서 발생하여 전유부분에 피해를 입힌 것으로 피신청인에게 누수 피해에 대한 원상복구 책임이 있음을 주장하였으며,
피신청인은 신청인 세대의 누수된 발코니 천정 부분을 해체한 후 원인 파악 및 보수는 가능하나 불법으로 확장된 발코니 천정에 대한 원상복구는 신청인에게 책임이 있음을 주장하는 등 양자 간에 상당한 대립이 지속되고 있었다

위원회에서는 신청인에게는 누수로 인한 피해가 경미하고 발코니 확장 시 관리주체와 입주자등에 동의를 받지 않았다는 점을 설명하고, 피신청인에게는 이번 사건을 계기로 옥상 방수 공사를 조속히 시행토록 하고 향후 누수 부위 점검을 위한 조치 방안으로 세대 천정에 점검구를 설치할 것을 제시하여 양 당사자간 합의를 유도하였다.
결국 관리 규약에 명시된 입주자와 관리주체의 의무 사항을 토대로 당사자들이 서로 양보할 수 있는 분위기가 조성되어 양 당사자간의 사전 합의가 성립되었다.

2 공동주택의 유지·보수·개량 등에 관한 사항

○○아파트 단지내 입주민인 신청인은 세대 침실 외벽 내부에 설치된 공용 배전반에서 발생하는 소음에 대해 근본적인 대책을 피신청인(입주자대표회의)에게 요구하였으나 피신청인은 부품 교체 등 관련 조치를 다하였으므로 더 이상의 책임이 없음을 주장하여 분쟁 조정위원회에 분쟁조정을 신청하였다.

○ 신청인은 침실 외벽 내부에 설치된 공용배전반에서 발생하는 소음 진동으로 인해 수면 방해 등의 피해를 입고 있었고 피신청인에게 공용배전반을 이전하거나 흡음·방음 처리등의 조치를 취해줄 것을 요구하였다 이에 반해 피신청인은 공용 배전함 이전설치는 절차 및 비용상 수용하기 어려우며 소음저감을 위해서는 신청인이 자체적으로 세대 내부에 흡음·방음 처리를 해야 함을 계속 주장하였다.

위원회에서는 사건 경위 및 피해 정도를 면밀히 조사하고 양 당사자의 의견을 주의깊게 청취하였다.
사실조사 결과 공용배전반에서 실제 소음과 진동이 발생하고 있어 근본적인 원인을 파악하는 것이 분쟁 해결에 도움이 될 것이라고 판단한 후 전문조사관들의 의견을 바탕으로 공용 배전반 소음 저감 방안을 검토하였고 피 신청인측에 제시하였다.

신청인과 피신청인은 소음이 발생하는 공용배전반의 이전이 현실적으로 어려운 점을 이해하고 신청인 세대에 피해를 주는 공용배전반의 소음과 진동을 저감할 수 있는 방안으로 분쟁을 해결키로 하는 합의안을 받아들여 분쟁이 원만하게 해결되었다.

3 공동주택의 유지·보수·개량 등에 관한 사항

1994년 사용 승인된 △△아파트에 아파트 계단실 외벽 콘크리트 조각이 탈락하여 주차되어 있는 신청인의 차량전면 유리 및 지붕이 파손되는 사건이 발생하였다. 사건 발생 다음날 관리사무소 직원과 현장을 확인한 후 관리사무소에 동 사건을 접수, 관리소 직원이 신청인에게 보험처리를 우선하고 영수증 제출을 요구하여 보험처리 및 자기부담금을 지급하고 관리소에 영수증을 제출 하였다.

○ 그러나 입주자대표회의에서는 유사사례가 없다는 이유로 2차례에 걸쳐 손해 배상을 거부하고, 보험사의 구상 청구에 대하여는 소송판결에 따르기로 의결하였고, 보험사 구상 청구 소송에 의거 구상금을 지급하였다.
신청인은 공용부분 관리책임 주체인 입주자 대표회의에 장기간에 걸친 분쟁에 의한 정신적 위자료 및 자기부담금 보상을 주장하고, 피신청인은 유사사례가 없다는 이유로 손해 배상을 거부하고 있었다.

조사팀은 공용부분 유지, 관리의 책임 주체에 대한 판례 및 민법 제758조 제12항 `공작물의 설치 또는 보전상의 하자` 등을 설명하고, 관리 규약에 따른 관리주체의 의무, 최근 유사 컨설팅 자료를 제시함과 동시에 분쟁조정 취지를 설명하고 상호간의 이해와 양보를 유도하여 양 당사자는 위원회가 제시한 합의안을 수락하여 사전 합의가 성립되었다.

4 공동주택의 유지·보수·개량 등에 관한 사항

△△아파트에 거주하는 신청인은 발코니 난간 흔들림과 벽체 훼손부위에 대해 공용 부분이므로 피신청인(입주자대표회의)이 보수해 줄 것을 주장하였으나 피신청인은 관리규약 상 해당부위는 전유부분에 해당하므로 보수의 책임이 없음을 주장하여 분쟁 조정을 신청하였다.

○ 당시 관리규약에 난간과 관련하여 발코니 외벽에 설치된 경우와 일반 부대 시설이나 옥상에 설치된 난간의 경우에 대해 전유부분과 공용 부분으로 구분하여 명시가 되어 있었다.

이에 대해 신청인은 같은 난간인데 구분하여 규정이 되어 있는 이유를 납득 할 수 없으며, 타 지역은 모든 난간에 대해 공용부분으로 규정하고 있음을 이유로 해당 부분이 전유부분임을 인정하지 않았음.
위원회에서는 해당 규정에 대해 관리 규약 준칙을 담당하는 관할 지자체로 문의하여 명확한 구분을 확인한 후, 신청인에게 충분한 설명을 통해 납득을 시켰다.

다만 발코니 난간은 전유부분이나 난간이 고정되는 벽체 자체는 공용 부분이므로 난간 흔들림에 대한 보수공사를 신청인이 먼저 시행하고 주위 벽체 훼손 부위에 대해 피신청인이 보수토록 사전합의안을 제시함.

결국 관리규약에 명시된 발코니 난간과 관련된 전유부분과 공용부분의 기준에 대한 명확한 이해를 토대로 당사자들이 서로 양보할 수 있는 분위기가 조성되어 양 당사자간의 사전 합의가 성립되었다.