

# 2020 건축분쟁조정 사례집





# 2020 건축분쟁조정 사례집



국토교통부

건축분쟁전문위원회



국토안전관리원

건축분쟁전문위원회 사무국

## 인사말



건축분쟁전문위원회  
위원장  
**현명효**

건축공사 과정에서 발생 되는 각종 분쟁의 조정과 재정을 위하여 2014년 국토교통부에 설치된 건축분쟁전문위원회는, 조정을 통하여 간편한 절차로 신속하고 원만하게 분쟁을 해결할 수 있도록 각 전문 분야의 여러 위원들께서 최선을 다해 노력하고 있습니다.

우리 위원회에서는 조정을 통한 분쟁의 해결을 위한 노력의 일환으로 해마다 분쟁조정 사례집을 발간하여 왔으며, 금년에 다시 2020 건축분쟁조정 사례집을 발간하게 되었습니다. 이번 사례집에는 2020년 한 해 동안 우리 위원회에서 조정한 분쟁 사건 중 대표적인 사례를 유형별로 정리하여, 당사자의 주장, 조정 결과와 더불어 각 사건의 시사점을 담아 실제 분쟁을 해결하는데 참고할 수 있도록 하였습니다. 또한, 민원상담 내용들을 정리하여 수록하고, 건축물 피해 분쟁이 발생하였을 때 입증자료로 활용할 수 있도록 건축물 사전현황조사 요령을 수록하여, 건축물 피해 분쟁의 예방 및 저감에 도움이 되도록 하였습니다.

이번에 발간되는 2020 건축분쟁조정 사례집이 분쟁 당사자들에게 소중한 참고 자료로 활용되고, 나아가 건축 분쟁을 사전에 예방하는데 기여하게 되기를 기대하며, 건축분쟁전문위원회 모든 위원들과 사무국 여러분들의 헌신과 수고에 감사드립니다.

## 본 사례집의 활용에 관하여



본 사례집은 2020년도 건축분쟁전문위원회에 접수되어 종결된 사례들을 정리하여 건축 등으로 인한 건축관계자, 관계전문기술자, 인근주민의 피해와 분쟁을 사전에 예방하고 나아가 분쟁 발생 시 유사한 사례를 참고하여 당사자 간의 원만한 합의를 통해 사전에 분쟁이 해결되기를 바라는 목적으로 발간하게 되었습니다.

본 사례집에서 소개된 사례들은 건축분쟁전문위원회의 조정 실적을 바탕으로 한 “조정례”로서, 유사한 사건의 경우에도 세부적인 사실관계에 따라 조정결정이 달라질 수 있음을 유의하시고 개별 분쟁사례에 관련된 세부사항 및 분쟁 상담은 건축분쟁전문위원회 사무국(국토안전관리원 ☎1588-8788)에 문의하시기 바랍니다.



# Content

## 1

### 건축분쟁전문위원회 및 제도소개

- I. 건축분쟁전문위원회 개요 8
- II. 분쟁조정 및 재정 제도 9

## 2

### 건축분쟁전문위원회 활동현황

- I. 위원회 구성 및 현황 12
- II. 위원회 추진경과 13
- III. 소위원회 개최현황 14
- IV. 분쟁조정 통계 18

## 3

### 유형별 분쟁사례

- I. 인접건축물 공사로 인한 건축물 피해 등의 분쟁조정 24
- II. 건축물의 건축 등에 따른 설계계약 및 대금 등의  
분쟁조정 43
- III. 인접건축물 공사로 인한 일조·조망 등 피해의  
분쟁조정 60
- IV. 기타 분쟁조정 77



## 4

### 민원 상담 Q & A

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| I. 건축물 건축 등에 관한 건축허가·신고 및 공사 중지 등 | 84 |
| II. 전용 및 공용 부분 피해                 | 85 |
| III. 환경(일조, 조망, 소음, 진동, 분진 등) 피해  | 86 |
| IV. 건축물의 건축 등에 관한 설계 용역           | 87 |
| V. 대지경계 침범 및 담장 파손                | 88 |
| VI. 건설공사(공사비, 시공하자 등)             | 89 |
| VII. 공동주택 하자                      | 90 |

## 5

### 분쟁 해결을 위한 참고사항

|                      |     |
|----------------------|-----|
| I. 사건 유형별 참고사항       | 92  |
| II. 이행 각서 작성 요령      | 96  |
| III. 사전 현황 조사 요령     | 98  |
| IV. 조정신청서 작성 안내      | 100 |
| V. 건축분쟁전문위원회 홈페이지 안내 | 106 |



# 1

## CHAPTER

2020

[www.adm.go.kr](http://www.adm.go.kr)  
[www.kalis.or.kr](http://www.kalis.or.kr)

## 건축분쟁전문위원회 및 제도소개

- I. 건축분쟁전문위원회 개요
- II. 분쟁조정 및 재정 제도





# 건축분쟁전문위원회 개요

## 1. 목적

- 건축물의 건축 등 건축과정에서 발생하는 각종 분쟁을 신속하고 객관적으로 해결함으로써 불필요한 비용, 시간 부담을 경감하고 국민의 재산보호 등 국민 불편을 해소

## 2. 법적근거

- 「건축법」 제88조 ~ 제104조의2

## 3. 설립배경

- 건축 관련 분쟁의 증가
  - 건축 관련 다양한 분쟁·민원 매년 2,000여건 발생
- 분쟁처리 대처 능력 미흡
  - '15년 이전 연간 5건 미만의 분쟁 처리('11~'14년 총 17건 처리)
- 위원회 통합·일원화 및 사무국 상설화
  - 건축분쟁전문위원회 통합·일원화('14.11.29) 및 국토안전관리원에 사무국 상설화

## 4. 기대효과

| 위원회 조정                   | VS    | 법원 소송                         |
|--------------------------|-------|-------------------------------|
| 단기간 해결<br>(20년 평균 : 61일) | 분쟁해소  | 장기간 해결<br>(1심판결까지 평균 254일 소요) |
| 무료                       | 비용 부담 | 최대 수천만원<br>(인지대, 변호사 수임료 등)   |
| 2차 피해예방                  | 분쟁 예방 | 2차 피해발생                       |

\* 2차 피해 : 균열, 누수, 침하 등 건축물 추가 피해 예방



## 분쟁조정 및 재정 제도

### 1. 분쟁조정 및 재정

- 대체적 분쟁해결 제도(ADR, Alternative Dispute Resolution)로서 분쟁을 법원 소송이 아닌 간편한 절차를 이용하여 해결하는 제도
- 조정은 분쟁당사자 중 한쪽이 신청하고, 재정은 당사자 간의 합의로 신청

### 2. 신청대상

- 건축 등과 관련된 분쟁당사자(건축관계자, 관계전문기술자, 인근주민)

### 3. 신청서류

- 조정 또는 재정신청서 :
  - 당사자의 성명, 연락처, 주소
  - 조정 또는 재정을 받고자 하는 사항, 분쟁 발생 사유 및 교섭경위
  - 참고자료(피해 입증 자료 등)
- 추가 서류(필요시) : 대리인 선임계, 대표 당사자 선임계
- \* 신청서류는 건축분쟁전문위원회 홈페이지(www.adm.go.kr)에서 내려받기 가능

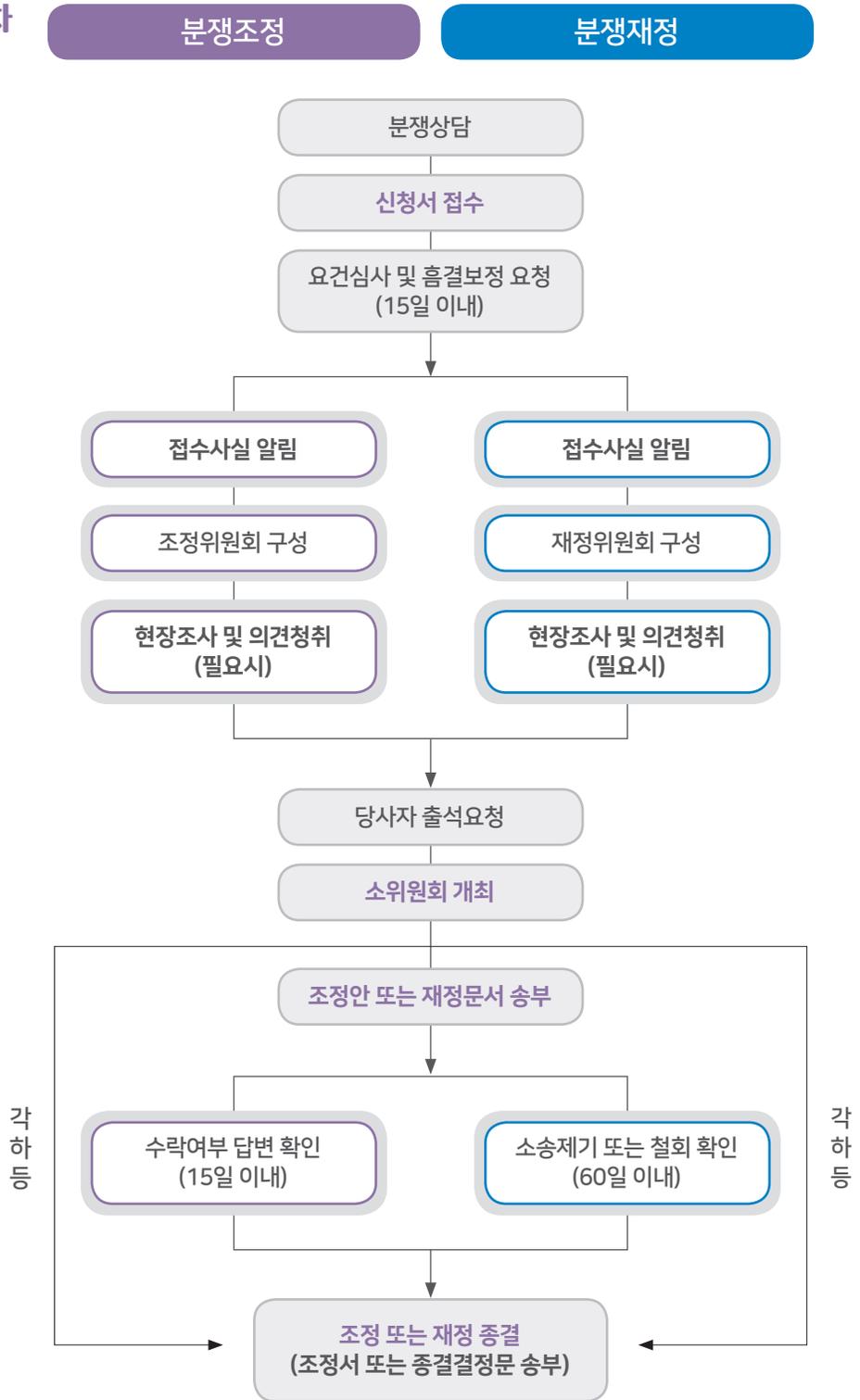
### 4. 신청방법

- 건축분쟁전문위원회 홈페이지(www.adm.go.kr)와 방문 또는 우편 접수  
(경상남도 진주시 사들로 123번길 40, 국토안전관리원  
건축분쟁전문위원회 사무국)

### 5. 유의사항

- 신청비용 없음(단, 감정·진단·시험 등이 필요한 경우 당사자 부담)
- 조정 및 재정 제외 대상
  - 건설분쟁조정위원회 분쟁 조정 대상(건설산업기본법 제69조)
  - 다른 위원회 조정 절차를 거치거나 법원에 제소한 경우
  - 분쟁의 성질상 위원회에서 조정을 하는 것이 맞지 않는 경우
  - 신청서에 흠결이 있는 경우 등

## 6. 진행 절차



# 2

## CHAPTER

2020

[www.adm.go.kr](http://www.adm.go.kr)  
[www.kalis.or.kr](http://www.kalis.or.kr)

### 건축분쟁전문위원회 활동현황

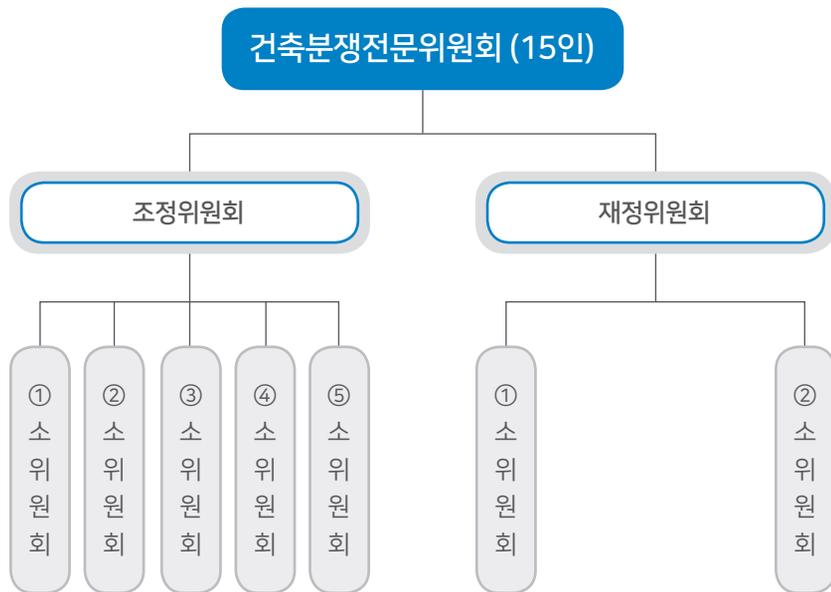
- I. 위원회 구성 및 현황
- II. 위원회 추진경과
- III. 소위원회 개최현황
- IV. 분쟁조정 통계



# I 위원회 구성 및 현황

## 1. 위원회 구성

- 분쟁위원회는 15인으로 구성되며, 분과위원회는 조정위원회(3인) 5개소위, 재정위원회(5인)로 운영



\* 재정 1소위원회는 조정위원회의 소위원장으로 구성되며, 재정 2소위원회는 필요시 건축분쟁전문위원회 위원장이 위원을 구성

## 2. 위원 현황

- 건축설계, 시공 및 구조, 법률, 금융 관련 분야의 교수, 건축사, 변호사 등의 전문위원 15인으로 구성

| 설계분야 | 시공, 구조분야 | 법률분야 | 금융분야 |
|------|----------|------|------|
| 4    | 4        | 5    | 2    |

## II 위원회 추진경과

|       |   |
|-------|---|
| '13년도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- '13.11.19 : 이명수 의원 등 10인 의안발의</li> <li>- '13.11.19 : 제1기 위원 위촉(10명)</li> </ul>   |
| '14년도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- '14.04.29 : 국회 본회의 상정 및 가결</li> <li>- '14.11.28 : 개정 건축법 시행령 및 시행규칙 공포</li> </ul>  |
| '15년도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- '15.02.13 : 제1차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> <li>- '15.03.12 : 건축분쟁전문위원회 사무국 현판제막식 실시</li> <li>- '15.04.16 : 제2차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> <li>- '15.05.12 : 위원장·부위원장 및 추가위원 위촉(15명 구성 운영)</li> <li>- '15.05.27 : 제3차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> <li>- '15.11.16 : 제4차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> </ul> |
| '16년도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- '16.04.11 : 제5차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> <li>- '16.11.19 : 제2기 위원 위촉(15명)</li> <li>- '16.11.22 : 제6차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> </ul>  |
| '17년도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- '17.04.21 : 제7차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> <li>- '17.11.13 : 제8차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> </ul>  |
| '18년도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- '18.04.16 : 제9차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> <li>- '18.04.16 : 제10차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> </ul>   |
| '19년도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- '19.04.16 : 제11차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> <li>- '19.11.11 : 제12차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> <li>- '19.12.02 : 제3기 위원 위촉(15명)</li> </ul>  |
| '20년도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- '20.09.29 : 제13차 건축분쟁전문위원회 정기회의(서면) 보고</li> <li>- '20.11.16 : 제14차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최</li> </ul>  |



## 소위원회 개최현황

'20년도

- '20.01.20 : 제165차 조정위원회 개최
- '20.01.20 : 제166차 조정위원회 개최
- '20.02.03 : 제167차 조정위원회 개최
- '20.02.03 : 제168차 조정위원회 개최
- '20.02.21 : 제169차 조정위원회 개최
- '20.03.03 : 제170차 조정위원회 개최
- '20.03.03 : 제171차 조정위원회 개최
- '20.03.12 : 제172차 조정위원회 개최
- '20.03.26 : 제173차 조정위원회 개최
- '20.04.07 : 제174차 조정위원회 개최
- '20.04.24 : 제175차 조정위원회 개최
- '20.04.29 : 제176차 조정위원회 개최
- '20.05.12 : 제177차 조정위원회 개최
- '20.05.19 : 제178차 조정위원회 개최
- '20.05.22 : 제179차 조정위원회 개최
- '20.05.26 : 제180차 조정위원회 개최
- '20.05.27 : 제181차 조정위원회 개최
- '20.06.18 : 제182차 조정위원회 개최
- '20.06.19 : 제183차 조정위원회 개최
- '20.07.02 : 제184차 조정위원회 개최
- '20.07.03 : 제185차 조정위원회 개최
- '20.07.17 : 제186차 조정위원회 개최
- '20.07.27 : 제187차 조정위원회 개최
- '20.08.07 : 제188차 조정위원회 개최
- '20.08.10 : 제189차 조정위원회 개최

'20년도

- '20.08.12 : 제190차 조정위원회 개최
- '20.08.14 : 제191차 조정위원회 개최
- '20.08.28 : 제192차 조정위원회 개최
- '20.08.31 : 제193차 조정위원회 개최
- '20.09.03 : 제194차 조정위원회 개최
- '20.09.04 : 제195차 조정위원회 개최
- '20.09.11 : 제196차 조정위원회 개최
- '20.09.18 : 제197차 조정위원회 개최
- '20.09.21 : 제198차 조정위원회 개최
- '20.09.24 : 제199차 조정위원회 개최
- '20.09.25 : 제200차 조정위원회 개최
- '20.10.08 : 제201차 조정위원회 개최
- '20.10.12 : 제202차 조정위원회 개최
- '20.10.16 : 제203차 조정위원회 개최
- '20.10.16 : 제204차 조정위원회 개최
- '20.10.21 : 제205차 조정위원회 개최
- '20.10.23 : 제206차 조정위원회 개최
- '20.10.29 : 제207차 조정위원회 개최
- '20.10.30 : 제208차 조정위원회 개최
- '20.11.19 : 제209차 조정위원회 개최
- '20.11.19 : 제210차 조정위원회 개최
- '20.11.20 : 제211차 조정위원회 개최
- '20.12.03 : 제212차 조정위원회 개최
- '20.12.03 : 제213차 조정위원회 개최
- '20.12.04 : 제214차 조정위원회 개최
- '20.12.04 : 제215차 조정위원회 개최
- '20.12.17 : 제216차 조정위원회 개최
- '20.12.17 : 제217차 조정위원회 개최





3기 위원 위촉식(20.01.16.)



제14차 정기회의(20.11.16)

# IV 분쟁조정 통계

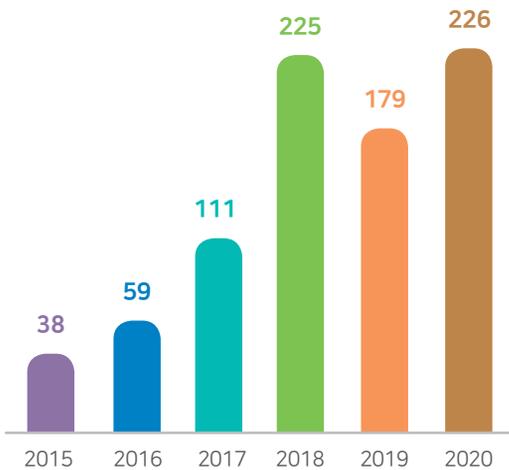
## 1. 사건실적 현황

- 사건실적(총괄)

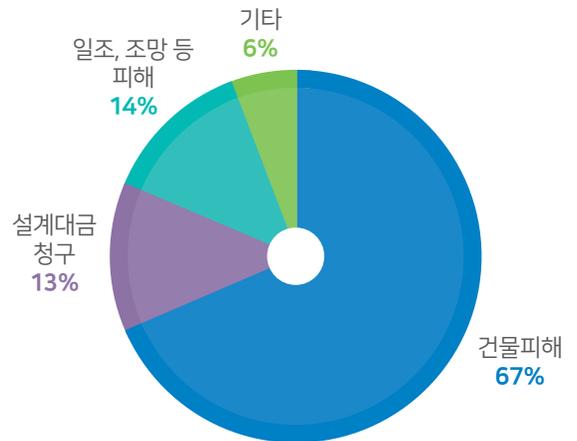
(단위: 건, '20.12.31. 기준)

| 구분    | 사건 현황  |       |     | 완료  |      |       |      |
|-------|--------|-------|-----|-----|------|-------|------|
|       | 전년도 이월 | 당해 접수 | 진행  | 소계  | 성립 등 | 불성립 등 | 각하 등 |
| '15년도 | -      | 38    | 38  | 29  | 8    | 11    | 10   |
| '16년도 | 9      | 59    | 68  | 56  | 23   | 23    | 10   |
| '17년도 | 12     | 111   | 123 | 105 | 60   | 23    | 22   |
| '18년도 | 18     | 225   | 243 | 218 | 119  | 55    | 44   |
| '19년도 | 25     | 179   | 204 | 183 | 62   | 67    | 54   |
| '20년도 | 21     | 226   | 247 | 200 | 78   | 90    | 32   |
| 합계    | 85     | 838   | -   | 791 | 350  | 269   | 172  |

연도별 조정실적



유형별 조정실적



- 사건실적(유형별 분류)

(단위: 건, '20.12.31 기준)

| 구분        | 분류       | 사건 현황     |       |     | 완료  |      |       |      |
|-----------|----------|-----------|-------|-----|-----|------|-------|------|
|           |          | 전년도<br>이월 | 당해 접수 | 진행  | 소계  | 성립 등 | 불성립 등 | 각하 등 |
| '17<br>년도 | 건물피해     | 7         | 82    | 89  | 77  | 55   | 12    | 10   |
|           | 설계계약     | 3         | 16    | 19  | 17  | 3    | 9     | 5    |
|           | 일조, 조망 등 | 2         | 3     | 5   | 4   | 1    | 2     | 1    |
|           | 기타       | -         | 10    | 10  | 7   | 1    | -     | 6    |
|           | 소계       | 12        | 111   | 123 | 105 | 60   | 23    | 22   |
| '18<br>년도 | 건물피해     | 12        | 167   | 179 | 160 | 104  | 40    | 16   |
|           | 설계계약     | 2         | 21    | 23  | 21  | 6    | 10    | 5    |
|           | 일조, 조망 등 | 1         | 28    | 29  | 27  | 6    | 2     | 19   |
|           | 기타       | 3         | 9     | 12  | 10  | 3    | 3     | 4    |
|           | 소계       | 18        | 225   | 243 | 218 | 119  | 55    | 44   |
| '19<br>년도 | 건물피해     | 19        | 131   | 150 | 135 | 46   | 47    | 42   |
|           | 설계계약     | 2         | 14    | 16  | 14  | 7    | 4     | 3    |
|           | 일조, 조망 등 | 2         | 27    | 29  | 25  | 7    | 11    | 7    |
|           | 기타       | 2         | 7     | 9   | 9   | 2    | 5     | 2    |
|           | 소계       | 25        | 179   | 204 | 183 | 62   | 67    | 54   |
| '20<br>년도 | 건물피해     | 15        | 131   | 146 | 116 | 56   | 40    | 20   |
|           | 설계계약     | 2         | 28    | 30  | 23  | 7    | 13    | 3    |
|           | 일조, 조망 등 | 4         | 48    | 52  | 44  | 12   | 27    | 5    |
|           | 기타       | -         | 19    | 19  | 17  | 3    | 10    | 4    |
|           | 소계       | 21        | 226   | 247 | 200 | 78   | 90    | 32   |

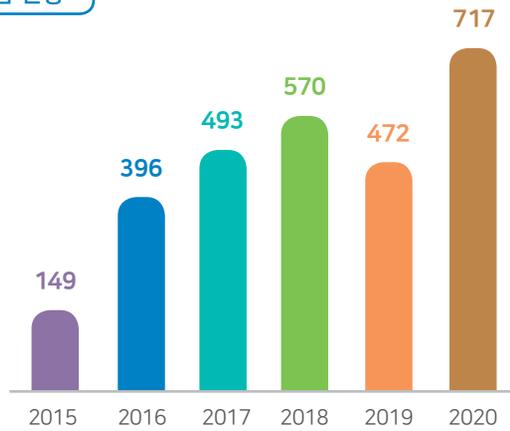
## 2. 민원상담 현황

(단위: 건, '20.12.31 기준)

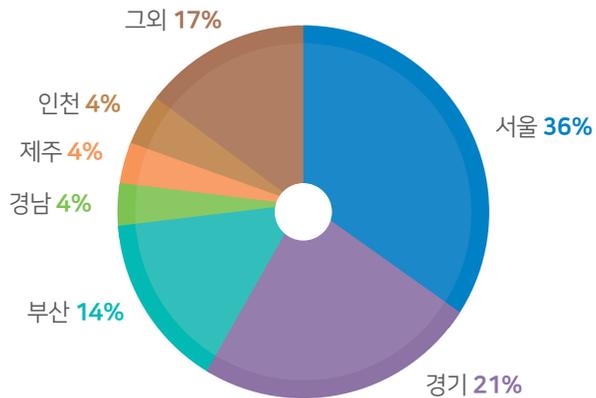
| 구분    | 소계    | 건물피해  | 설계계약 | 일조, 조망 등 | 기타    |
|-------|-------|-------|------|----------|-------|
| '15년도 | 149   | 50    | 28   | 24       | 47    |
| '16년도 | 396   | 119   | 38   | 70       | 169   |
| '17년도 | 493   | 202   | 36   | 73       | 182   |
| '18년도 | 570   | 225   | 30   | 95       | 220   |
| '19년도 | 472   | 161   | 17   | 85       | 209   |
| '20년도 | 717   | 249   | 45   | 123      | 300   |
| 합계    | 2,797 | 1,006 | 194  | 470      | 1,127 |

\* 유선, 방문, 인터넷상담 및 국민권익위원회 등 이관 민원에 대한 응답 포함

연도별 민원상담 현황



시도별 조정접수 현황



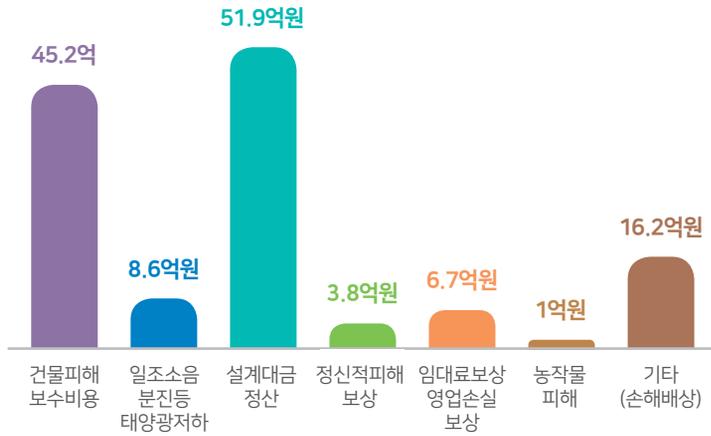
### 3. 시 도 별 조정접수 현황

(단위: 건, '20.12.31 기준)

| 시도별 | '15년도 | '16년도 | '17년도 | '18년도 | '19년도 | '20년도 | 합계  | 백분율   |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|
| 서울  | 12    | 21    | 31    | 108   | 58    | 72    | 302 | 36.0% |
| 경기  | 9     | 16    | 24    | 51    | 48    | 27    | 175 | 20.9% |
| 부산  | 2     | 5     | 19    | 25    | 28    | 41    | 120 | 14.3% |
| 경남  | 2     | 1     | 13    | 8     | 9     | 4     | 37  | 4.4%  |
| 제주  | 0     | 2     | 1     | 2     | 5     | 20    | 30  | 3.6%  |
| 인천  | 5     | 1     | 3     | 5     | 6     | 10    | 30  | 3.6%  |
| 충남  | 2     | 1     | 4     | 7     | 3     | 2     | 19  | 2.3%  |
| 전남  | 0     | 0     | 1     | 5     | 6     | 7     | 19  | 2.3%  |
| 전북  | 0     | 4     | 1     | 0     | 5     | 7     | 17  | 2.0%  |
| 경북  | 0     | 4     | 1     | 1     | 3     | 7     | 16  | 1.9%  |
| 충북  | 0     | 1     | 4     | 6     | 0     | 5     | 16  | 1.9%  |
| 광주  | 2     | 1     | 2     | 0     | 2     | 8     | 15  | 1.8%  |
| 울산  | 4     | 1     | 3     | 2     | 2     | 2     | 14  | 1.7%  |
| 강원  | 0     | 0     | 4     | 1     | 2     | 7     | 14  | 1.7%  |
| 대구  | 0     | 1     | 0     | 2     | 1     | 4     | 8   | 1.0%  |
| 대전  | 0     | 0     | 0     | 2     | 1     | 2     | 5   | 0.6%  |
| 세종  | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 1     | 1   | 0.1%  |
| 전국  | 38    | 59    | 111   | 225   | 179   | 226   | 838 | 100%  |

#### 4. 분쟁 유형별 조정금액

('20.1.1. ~ '20.11.30. 기준)



#### 통계 분석

- (분쟁조정 접수건수 증가) 2020년도 11월 30일까지 접수된 분쟁조정 사건 수는 총 204건으로, 2019년 대비 약12% 증가하였다. 조정사건 접수 건수는 국민의 편안한 일상에 대한 요구 수준이 점차 높아지면서 지속적으로 증가하고 있는 추세이다.
- (일조·조망 관련 민원상담 증가) 민원내용 중 일조·조망 등 피해에 대한 상담은 꾸준히 증가세를 보이고 있는데, 이것은 국민들의 소득수준이 향상됨에 따라 삶의 질과 주거만족도에 대한 관심이 증대되면서, 일조·조망권에 대하여 보장 받고 싶어하는 국민들의 주거권리 요구 증가로 인해 상담이 증가하는 것으로 분석된다.
- (분쟁조정 신청 금액) 2020년도 접수된 사건을 분쟁조정 신청 금액별로 살펴보면, 설계용역대금 정산 총 51.9억원 > 건물 피해 보수 비용 총 45.2억원 > 기타(손해배상등) 총 16.2억원 순으로 나타났다. 설계대금 정산의 경우 발주자의 사업중단에 따른 설계대금 정산 청구가 주된 신청 결과이며, 건물피해 보수비용 신청의 경우 공사장 인근의 공동주택, 영업시설(공장, 웨딩홀 등)에서 발생한 피해로 조정 신청된 사건의 보수금액이 큰 것으로 분석된다.

# 3

## CHAPTER

2020

[www.adm.go.kr](http://www.adm.go.kr)

[www.kalis.or.kr](http://www.kalis.or.kr)

### 유형별 분쟁사례

- I. 인접건축물 공사로 인한 건축물 피해 등의 분쟁조정
- II. 건축물의 건축 등에 따른 설계계약 및 대금 등의 분쟁조정
- III. 인접건축물 공사로 인한 일조·조망 등 피해의 분쟁조정
- IV. 기타 분쟁조정





## 인접건축물 공사로 인한 건축물 피해 등의 분쟁조정

| 구분 | 사건명   | 조정결과   | 비고  |
|----|---|--------|-----|
| 1  | 주상복합 신축공사로 인한 인근 건축물 균열, 타일탈락, 영업피해 등에 대한 보수, 보상 요구       | 조정 성립  | 25p |
| 2  | 근린생활시설 신축공사로 인한 인근 연립주택 균열, 재산 및 정신적 피해 발생에 대한 보수 및 보상 요구 | 조정 성립  | 27p |
| 3  | 근린생활시설 신축공사로 인한 주택 피해에 대한 보상 요구                           | 조정 성립  | 29p |
| 4  | 다세대주택 신축공사로 인한 담장 훼손 등 피해에 대한 보수 및 보상 요구                  | 조정 성립  | 31p |
| 5  | 아파트 신축공사로 인한 인근 아파트 균열, 소음, 누수, 진동 등 피해에 대한 보상 요구         | 조정 불성립 | 33p |
| 6  | 근린생활시설 신축공사로 인한 인근 다가구주택의 균열, 정신적 피해, 영업방해에 대한 보수 및 보상 요구 | 조정 불성립 | 35p |
| 7  | 철거공사로 인한 토사유실 및 지반침하 등 피해에 대한 보수 요구                       | 조정 불성립 | 37p |
| 8  | 아파트 신축공사로 인한 다세대 주택 균열 및 누수 등 피해에 대한 보수 요구                | 각하     | 39p |
| 9  | 단독주택 신축공사로 인한 주택 균열 및 일조권 침해 등 피해에 대한 보상 요구               | 각하     | 41p |



## 1

## 주상복합 신축공사로 인한 인근 건축물 균열, 타일탈락, 영업피해 등에 대한 보수, 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인의 주상복합 신축공사로 인하여 균열, 타일탈락, 영업피해 등이 발생하여, 이에 대한 보수 및 보상을 원함.
- 피신청인(시공사)
  - 피신청인 공사로 인한 피해가 있을 시, 적극 협조할 의향 있음.
  - 다만, 신청인의 건축물 경과연도로 볼 때 보수 공사 등이 필요한 시점인데, 명확한 소명 자료 없이 과도한 피해보상을 하는 신청인의 주장을 인정할 수 없음.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 3층~지상 2층, 철근콘크리트조 주상복합 건축물을 시공 중이며, 신청인이 소유한 상가건물은 지하 1층~지상 4층, 철근콘크리트조로서 경과연수는 약 32년임.
- 제출자료 주요 내용
  - 피신청인은 신청인에게 지상층 골조공사가 12층 완료된 시점에 담장 및 캐노피 지붕에 대한 원상복구를 이행하겠다는 공사이행각서를 작성하여 신청인에게 교부하였으나 이행되지 않았음.
  - 피신청인은 민원관리 차원에서 신청이 건축물 바닥 콘크리트 포장공사를 하였고, 신청인은 해당 보수 공사에 하자가 발생하여 재공사가 필요하다고 주장함.
  - 피신청인이 신청인 지하 1층 임차인에게 지하층 누수 피해에 대한 보험금을 지급한 사실을 확인함.
  - 피신청인은 신청인이 작성한 피해 목록에 대하여 보수 이행 가능 여부에 답변을 제출함.



## 조정결정

### • 결정근거

- 신청인이 주장하는 균열 및 타일탈락 피해에 대하여, 관련 자료 미제출로 신축공사로 인한 영향여부 판단할 수 없음.
- 다만, 신청인 건축물과 신축공사 현장이 인접해 있고, 피신청인 신축공사 중 소음·진동에 대한 법령을 2회 위반한 이력이 있음.

### • 결정내용

- 피신청인은 공사이행각서의 내용을 이행하고,
- 신청인이 주장하는 피해의 하자보수에 갈음하는 보수 비용을 포함, 생활상 불편을 준 것에 대한 위로금을 신청인에게 지급함.

## 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회의 조정안에 대해 수락하였기에 조정이 성립됨.

## 시사점

- 당사자 간 피해 보상에 대해 합의가 진행될 경우, 합의 내용(이행 기간 포함)을 문서화하여 교부하는 것이 중요함.
- 신청인은 피해 발생 부위와 보수 요청 범위를 구체적으로 작성하여 제출하였고, 해당 자료를 받아 본 피신청인은 재보수 가능 목록을 답변서로 제출함. 양 당사자 모두 증거 자료 및 조정 신청에 대한 해결방안을 제출하여 이를 토대로 원만한 조정이 이루어 질 수 있었음.

## 2

## 근린생활시설 신축공사로 인한 인근 연립주택 균열, 재산 및 정신적 피해 발생에 대한 보수 및 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인의 신축공사로 인해 먼지, 소음, 진동 등으로 정신적 피해를 받고 주택 균열 피해, 타일 파손 등 건물의 물리적인 피해도 발생하였음. 또한 공사로 인한 공실 발생으로 임대료 손실이 발생하여 이에 대한 보상과 보수를 원함.
- 피신청인(시공사)
  - 공사 기간 중 높이 10m의 방음벽, 에어 방음벽 장치를 통해 소음을 최소화하고 고압살수기를 통해 분진을 최소화하려고 노력함. 또한 진동저감대책을 수립하여 진동을 저감하려고 노력함. 그 결과 현장의 행정처분은 한번도 받지 않음. 하지만 도의적으로 일부 보수 또는 보상할 의사가 있음.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 4층~지상 9층 RC조 근린생활시설을 시공 중이며, 신청인이 소유한 연립주택은 지하 1층~지상 4층, RC조로써 경과연수는 약 20년임.
- 제출자료 주요 내용
  - 피신청인이 신청인과 협의하에 정밀안전진단을 실시한 사실을 확인함.
  - 정밀안전진단 보고서 상 발파, 계측기 등 관리기준치 이내라고 명기되어있음을 확인함.
  - 신청인은 정신적피해에 대한 근거자료 제출하지 않음.
  - 공실피해에 대한 근거자료는 미흡하여 인과관계를 파악하기 곤란함.



## 조정결정

### • 결정근거

- 신청인과 피신청인은 서로 보상금에 대한 조정을 적극적으로 원하고 있으며, 신청인 건축물 보수비용에 대하여 상호 협의된 금액에 우리 위원회에서 판단하여 적절한 금액을 재산정함.
- 또한, 소음·분진·진동 발생으로 인한 정신적 피해에 대해 피신청인 주변 민원인들에게 지급했던 보상금과 신청인이 주장하는 금액을 참고하여 적절한 금액을 재산정함.
- 또한 임대료 보상 조정은 일부 세대만 해당되어 이로 인해 전부세대에 해당되는 건축물 보수 비용, 정신적 피해 보상금 조정에 대한 여지가 무시가 될 우려가 있으므로 임대료 보상에 대한 조정은 제외하는 것으로 함.

### • 결정내용

- 피신청인은 보수비용에 대한 보상금을 신청인에게 지급함.
- 피신청인은 정신적 피해에 대한 위자료를 신청인에게 지급함.
- 신청인은 피신청인에 대한 이 사건 나머지 청구를 포기함. 다만, 공실 발생으로 인한 손해배상 채무 부존재함에 대한 확인은 신청에서 제외함
- 당사자는 민·형사상 소송 등 일체의 법적 분쟁을 제기하지 아니함. 다만, 공실 발생으로 인한 손해배상청구권의 존부 및 임대료 상당 손해배상액 청구의 경우는 제외함.

## 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회 조정안에 대해 수락하였기에 조정이 성립됨.

## 시사점

- 단체사건에 대해 일부 세대만 해당하는 조정사안에 대하여 피신청인이 거부할 경우 전체 세대에 대한 조정사안이 함께 무시(거부)될 우려가 있으므로, 입주민들 간에 사전협의를 필요함.

## 3

## 근린생활시설 신축공사로 인한 주택 피해에 대한 보상 요구

## 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인의 근린생활시설 신축공사로 인한 주택 파손에 대해 피해보상금을 요구함.
- 피신청인(시공사)
  - 신청인의 주택 파손이 신축공사로 인해 발생하였다는 객관적인 근거가 없는 상황에서 신청인의 보상금 요구에 응할 수 없다는 의사를 밝힘.

## 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 1층~지상 7층, 철근콘크리트조 공장 및 근린생활시설을 시공중이며, 신청인이 소유한 단독주택은 지하 1층~지상 1층, 연와조 및 세멘블럭조로써 경과연수는 약 52년임.
- 제출자료 주요 내용
  - 신청인은 약 20개소 가량의 주택 내·외부 벽체 및 천정의 균열 및 무너짐에 대한 보상을 요구하며 견적서를 제출하였음.
  - 신청인은 2006년 주택 지붕 보수공사를 한 이력 외에도 4~5년 주기로 3~400만원을 들여 주기적으로 보수 공사를 했다고 답함.
  - 피신청인이 제출한 자료에 따르면, 사전·사후 조사 보고서의 균열부를 비교했을 때 대체로 기존 손상의 확대 및 진전을 발생하지 않았으나, 외부 좌측면, 외부 우측면, 지상 1층 내부에서의 접합부 이격 등이 조사되었고 기울기의 변위량(-10mm)은 관리기준치 이내의 미미한 변위를 보이고 있는 것으로 기록되어 있음.



### 조정결정

#### • 결정근거

- 신청인이 제출한 피해사진으로는 신청인이 주장한 피해가 피신청인의 신축공사로 인한 것으로 판단하기 어렵지만 피신청인이 실시한 사전조사를 근거로 한 사후조사 결과에서 일부 균열이 증가하였으나 관리기준치 이내라고 기술되어 있는 것을 볼 때, 기존 균열의 증가가 일부 발생한 것으로 여겨짐.

#### • 결정내용

- 생활 불편 피해에 대한 위로금을 지급함.
- 당사자는 민·형사상 소송 등 일체의 법적 분쟁을 제기하지 아니함.

### 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회의 조정안에 대해 수락하였기에 조정이 성립됨.

### 시사점

- 균열 피해에 대한 증거자료를 제시할 시 객관적 입증이 가능한 관련 자료를 준비할 필요가 있음.
- 공사로 인한 균열을 입증하기 위해선 사전에 주택 균열부 확인이 필요함.

4

## 다세대주택 신축공사로 인한 담장 훼손 등 피해에 대한 보수 및 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인이 피신청인 소유의 구 건물을 철거하고 주택을 신축하는 과정에서 무단으로 훼손한 신청인의 담장 윗부분에 대해 피해보상 또는 원상회복을 원함.
- 피신청인(시공사)
  - 당초 담장은 본인 소유이며 신청인은 담장을 철거하는 시점까지 전혀 문제를 삼지 않았으나 측량 이후 본인 소유 토지의 구획이 담장까지 미친다는 것을 알자마자 신청인의 소유임을 주장하며 금전을 요구하는 상황이므로 조정에 응할 의사가 없다고 함.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 다세대주택을 시공 중이며, 신청인 건축물은 지하 1층~지상 2층, 철근콘크리트조 및 연와조 다가구용 단독주택으로서 경과연수는 약 24년임.
- 제출자료 주요 내용
  - 신청인은 담장에 대해 본인소유임을 증빙하는 자료로 건축설계시 작성된 도면을, 담장이 속한 대지의 소유에 대한 증빙 자료로 경계복원측량 성과도를 제출함.
  - 피신청인은 해당 사건은 형사고발이 진행중인 사안이므로 조정에 응하지 않겠다는 의사를 보였으며, 신청인의 피해 주장과 관련한 입증자료를 제출하지 않음.



## 조정결정

### • 결정근거

- 피신청인은 건축물의 신축 전 경계측량을 행할 시 소유자 구분여부와 별개로 담장이 신청인의 대지 안에 위치함을 인지할 수 있었음에도 아무런 협의없이 담장의 철거를 행한 것으로 여겨짐.

### • 결정내용

- 신축공사시 경계측량 결과가 기존과 다를 경우 새로운 경계에 담장을 축조해야 할 것이며 평상시라면 담장 설치비용을 양자가 합의하여 절반씩 부담해야 할 것이나, 사회통념상 신축 공사로 인한 소음, 분진 등 여러 피해가 발생함을 고려하여 신축공사자가 준공 시점에 대지 경계에 맞게 담장을 새로 축조하는 것으로 조정함.

## 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회 조정안에 대해 수락하였기에 조정이 성립됨.

## 시사점

- 담장 피해의 경우, 대지경계 및 담장의 소유자 구분에 대한 확실한 증빙이 필요하며, 해당 사건의 경우 피신청인이 15일 이내에 조정안 수락 여부에 대한 답변서를 제출하지 않았기 때문에 조정안을 수락한 것으로 간주되어 조정이 성립되었으므로, 양 당사자는 조정안에 대해 거부 의사가 있을 시 15일 이내에 답변서를 제출할 필요가 있음.

5

## 아파트 신축공사로 인한 인근 아파트 균열, 소음, 누수, 진동 등 피해에 대한 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민 및 아파트 지역주택조합 비상대책위원회)
  - 피신청인 신축공사의 소음·진동으로 옥상 균열, 누수, 주차장 지반붕괴 등 피해가 발생함. 또한, 소음, 진동, 분진 등으로 인한 정신적 피해가 발생하여 이에 대한 보상을 원함.
- 피신청인(시공사)
  - 신청인의 아파트는 30년 이상 임시사용승인 상태의 노후된 아파트임. 공사를 시작하기 전, 신청인 아파트의 균열 및 구조적현황에 대하여 점검 및 조사를 실시함. 사후점검 결과, 구조적으로 문제를 야기시킬 만한 증감은 없는 것으로 계측·조사 되었으나 일부 보수사항에 대하여 검토중임.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 2층~지상 32층, 철근콘크리트 벽식구조 아파트를 시공하여 준공검사를 남겨 두고 있음. 신청인 소유의 아파트는 1980년대 임시사용승인통보를 받은 상태의 지상 5층 미등기 아파트이고, 경과연수는 약 34년임.
- 현장조사 및 사실조사 내용
  - 신청인 아파트는 입주자대표회의가 구성되어 있지 않았음.
  - 아파트 공용부분(옥상, 계단, 주차장 등)에 대한 조정을 원할 경우, 신청인 아파트 주민들의 동의서를 제출하여야 함을 신청인에게 안내하였고, 신청인은 조정위원회 개최 전, 아파트 거주민(전체 세대의 약 75%)의 서명이 포함된 조정신청 동의 서명서를 제출함.
  - 피신청인은 착공 전 실시한 인접한 건축물(신청인 건축물 포함) 사전조사 보고서와 준공 전 실시한 신청인 건축물에 대한 사후조사보고서를 제출하였음.
  - 신청인의 아파트는 균열 보수 및 옥상 방수 등의 유지관리가 주기적으로 이루어지지 않았음.
  - 피신청인 공사현장은 비산먼지 발생 억제조치 미이행에 대한 행정처분 이력이 있었음.



## 조정결정

### ● 결정근거

- 피해 건축물의 사용연수가 약 34년인 점, 균열 보수 및 옥상 방수 등의 유지관리가 주기적으로 이행되지 않았다는 점을 고려하였을 때, 신청인이 주장하는 피해가 공사로 인한 것이라고 단정 지을 수 없음.
- 신청인 건축물과 신축공사 현장이 인접해 있고, 피신청인 공사현장의 행정처분 이력이 있었다는 점을 고려하였을 때, 피신청인 공사 기간동안 소음, 비산먼지 등으로 신청인 아파트 거주민의 생활에 불편을 준 것은 인정됨.

### ● 결정내용

- 피신청인은 소음, 비산먼지 등으로 생활에 불편을 준 것에 대해, 신청인 아파트 입주민 각 세대에 대해 위로금을 지급함.
- 당사자는 민·형사 소송 등 일체의 법적분쟁을 제기하지 아니함.

## 조정결과

- 피신청인이 조정위원회의 조정안에 대해 거부하여 불성립으로 사건을 종결함.

## 시사점

- 아파트 입주민간 협의 되지 않은 채 공용부 피해에 대한 조정을 원할 경우, 일부 입주민의 거부로 인하여 원만한 합의가 이루어지기 어려울 수 있음.
- 입주민간 사전 협의를 통하여 공용부 피해를 대표하여 주장할 수 있는 대표당사자를 선정하는 과정이 필요함.
- 시공사는 입주자 대표 회의 등이 구성되어 있지 않은 공동주택 거주민(혹은 입주민)과 피해 보상 등에 대해 협의할 경우, 보상금 지급 사유 및 지급 대상(소유자 혹은 세입자) 확인이 필요함.

## 6

## 근린생활시설 신축공사로 인한 인근 다가구주택의 균열, 정신적 피해, 영업방해에 대한 보수 및 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인의 신축공사의 분진, 소음, 진동 등으로 인해 정신적 피해 및 건축물 균열 및 누수 피해가 발생하였으며 이에 대한 보상을 원함.
- 피신청인(시공사)
  - 신청인의 분쟁과 관련한 사항을 충분히 청취하였으며 이를 해결코자 공사 시간조정, 사전공지, 민원보수공사 등을 진행하였음. 추가적으로 도의적으로 신청인 건축물의 리모델링 공사를 진행함. 따라서 신청인의 주장은 무리한 요구이며 지급의사 없음.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 1층~지상 4층 RC조 근린생활시설을 시공 중이며, 신청인이 소유한 다가구 주택은 지하 1층~지상 3층, 연와조로써 경과연수는 약 28년임.
- 현장조사 주요내용
  - 피신청인 사전조사보고서는 신청인의 건축물 외부만 조사하였으며, 피해가 발생한 부분을 신청인이 제출한 사진과 비교하였을 때, 일부는 기존에 존재하였던 것은 확인되나, 실내는 비교가 불가하였음.
  - 신청인인 건축물에 H형강으로 지하와 1층을 보강한 리모델링 흔적을 확인함.



## 조정결정

### ● 결정근거

- 신청인은 위원회 당시 위자료를 철회하고 건축물 피해에 대한 피신청인의 하자 직접 보수를 원한다고 조정 받고자 하는 사함을 변경하였고,
- 이에 대해 피신청인은 신청인 요구사항 중 일부는 수용할 의사가 있다고 위원회 당시 진술 하였음.
- 추가적으로 피신청인이 도의적으로 신청인 건축물 지하층 누수 및 창문 누수를 보수해준 이력을 감안하여,
- 피신청인이 수용할 의사가 있다고 한 보수 부분의 보수와 기타 보수 요구사항에 대한 일부 보수비용을 신청인에게 지급하고 분쟁을 해결하는 것이 적절한 것으로 판단함.

### ● 결정내용

- 피신청인은 신청인 건축물과의 경계 담장을 복구하고 신청인 건물 외벽과 바닥의 이격부분을 보수함.
- 위 항 이외의 신청인 건축물 기타 하자 및 피해에 대해 일부 보상금을 지급함.
- 신청인은 피신청인에 대한 나머지 청구를 포기함.
- 당사자는 민·형사상 소송 등 일체의 법적 분쟁을 제기하지 아니함.

## 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회 조정안에 대해 거부하였기에 조정이 불성립됨.

## 시사점

- 불성립된 원인으로 피신청인이 사전조사를 면밀히 실시하지 않아 양당사자 간의 오해가 풀리지 않음에 있다고 사료되니
- 피신청인은 사전조사를 실시할 경우, 신청인과 협의하여 실내까지 실시해 양 당사자의 주장에 뒷받침되는 근거를 정확하게 마련할 필요가 있음.

## 7

## 철거공사로 인한 토사유실 및 지반침하 등 피해에 대한 보수 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인은 기존 건물 철거 시 포크레인을 통해 무작정 철거하고 그 과정에서 배수로를 파손 시킴. 이로 인해 우수가 신청인 대지로 유입되어 토사유실 및 지반침하가 발생하고 대문이 개폐가 되지 않는 등 문제가 발생하여 이에 대한 보수를 요구함.
- 피신청인(시공사)
  - 신청인 배수로는 20년 전 구들장으로 허술하게 시공된 바 이미 낡고 허물어져 배수로로서 기능을 상실한지 오래된 상태였음.
  - 대문 기울어짐은 발생하지 않았으며, 대지 레벨이 신청인 측이 더 높아 신청인 건축물에 영향이 가지 않음.
  - 신축건축물 기초시공 시 기존 배수로를 새로이 견실하게 시공할 예정임.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지상 1층 건축물을 철거하였으며, 신청인이 소유한 주택은 지상 2층, 시멘벽돌조로써 경과연수는 약 40년임.
- 현장조사 주요내용
  - 배수로는 피신청인 대지경계 내에 위치하고 있음을 확인함.
  - 신청인이 주장하는 토사유실 부분은 대부분 벽돌로 막혀있어 토사유실이 불가능한 상황이었음.
  - 조사 당시 대문의 개폐는 정상이었음을 확인함.



## 조정결정

### • 결정근거

- 신청인에게 견적서 등 근거자료를 요청하였으나 제출하지 않았으며, 피해의 인과관계가 명확하지 않아 신청인이 요구하는 사항에 대하여 조정이 곤란함.
- 다만, 피신청인은 신청인 건축물 담장과 배수로의 보수 이행에 대한 위원회 제시에 이의가 없어 이웃과의 분쟁의 원만한 해결을 위하여, 보수해줄 의사가 있다고 밝힌 담장 및 배수로를 복구하여 분쟁을 해결하는 것이 합리적이라 판단함.

### • 결정내용

- 피신청인은 신청인 건축물 담장을 신청인과 협의하에 기존담장의 동등 성능 이상을 발휘할 수 있는 재료를 이용하여 재축조함.
- 피신청인은 신청인 건축물 배수로를 PE이중벽관을 이용하여 시공함.
- 신청인은 피신청인에 대한 나머지 청구를 포기함.
- 당사자는 민·형사상 소송 등 일체의 법적 분쟁을 제기하지 아니함.

## 조정결과

- 신청인이 조정위원회 조정안에 대해 거부하였기에 조정이 불성립됨.

## 시사점

- 신청인은 위원회가 요청한 증거서류에 대하여 적극적으로 마련하지 않아 인과관계를 명확히 파악할 수 없었으므로, 신청인은 조정위원회의 증거서류 제출요청에 최대한 적극적으로 대응할 필요가 있음.

8

## 아파트 신축공사로 인한 다세대 주택 균열 및 누수 등 피해에 대한 보수 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 신청인은 다세대주택 전체 8세대 중 조정 신청한 3세대의 대표자당사자임.
  - 피신청인 신축공사로 인해 다세대 주택의 옥상, 계단 등 공용부분과 전용부분의 균열 및 누수로 인한 피해가 발생하여 이에 대한 보수를 원함.
- 피신청인(시공사)
  - 주변 민원인들과의 유대 관계를 고려하여 현장직영으로 가능한 범위에 대해 보수작업에 협조하고 있음.
  - 신축공사 현장 주변에 합의 가능한 가구에 대하여, 공사로 인한 피해에 대한 보상금을 지급함.
  - 사전조사 및 중간조사 비교 시, 외·내부 벽체 균열의 변위가 없어 건축물의 구조안정성 및 사용성에는 문제가 없는 것으로 판단됨.
  - 신청인이 주장하는 수리 및 작업은 신축공사 현장과 연관이 없으며, 요구사항이 과다함.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 4층~지상 35층, 철근콘크리트조 공동주택을 시공 중이며, 신청인이 거주하는 다세대주택은 지상 1층~지상 4층의 철근콘크리트조로서 경과년수는 약 25년임.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 다세대주택의 세입자의 대표자로, 피신청인 신축공사로 인해 전용부분(내부 벽면 균열)과 공용부분(옥상 바닥 균열, 페인트 도색, 계단 옆 누수)가 발생하였다고 주장함.
  - 피신청인은 신축공사로 인해 발생하는 피해에 대해 보수 가능한 부분에 대해서 적극 협조하고 있으나, 신청인이 주장하는 요구사항은 신축공사와 연관이 없으며 요구정도가 과하다고 판단함.
  - 신청인이 거주하는 다세대 주택의 전체 8세대 중 5세대가 피신청인으로부터 보상금을 지급 받음.



## 조정결정

### • 결정근거

- 공용부분에 대한 보수를 원할 경우, 신청인은 피해 건축물 전체 세대에게 조정 신청에 대한 동의서(위임 관련) 자료를 받아 위원회에 제출해야 하나, 제출하지 않음.
- 신청인의 자료 미제출로 피신청인 신축공사와 신청인이 주장하는 전용부분 피해와의 인과 관계 여부를 알 수 없음.

### • 결정내용

- 본 사건은 대상 건물이 다세대주택으로 공용부분에 대한 피해에 대하여 3세대(신청인)만 조정 신청을 하였으나, 다세대 주택의 성격상 공유자 전원의 동의가 필요한 사안이므로 신청인 자격이 없다고 판명되고, 조정을 위한 형식적인 요건이 갖추어지지 아니함.

## 조정결과

- 관련 규정에 따라 신청을 각하하고 사건을 종결함.

## 시사점

- 다세대 주택의 공용부분에 대해 조정을 신청할 경우, 본 조정 신청에 대한 세대 전원의 동의가 필요함. 또한, 건축물 균열 등 피해에 대한 조정을 원할 경우, 피해 건축물의 소유자를 통하여 조정 신청을 하여야 함.
- 신축공사로 인한 피해임을 객관적으로 입증할 수 있는 관련 자료를 준비해야 함.

## 9

## 단독주택 신축공사로 인한 주택 균열 및 일조권 침해 등 피해에 대한 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인 신축공사로 인해 주택 균열 피해 및 태양열 발전 생산 감소에 따른 일조권 침해 피해에 대한 보상을 요구함.
- 피신청인(시공사)
  - 신청인의 건축물은 구조적으로 안정하며, 균열에 대해 메지 및 실리콘 재시공만 권장되므로 신청인의 요구사항은 과다하고 판단됨.
  - 민원해결을 위해 안전진단 비용을 지불하였으나, 지속적인 민원 제기 및 과도한 요구를 함.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 1층~지상 2층, 철근콘크리트조 단독주택을 시공 중이며, 신청인은 지상 2층의 조적조 단독주택으로써 경과연수는 약 10년임.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 구조안전점검을 통한 유지 및 보수 금액과 태양열 발전 생산 감소에 따른 손해 금액의 보상을 요구함.
  - 피신청인은 구조안전진단 결과에 따라, 신청인의 건축물은 구조적으로 안정하며 균열에 대해 메지 및 실리콘 재시공만 권장되므로 신청인의 요구가 과다하다고 판단됨.
  - 신청인은 균열 피해에 대한 보수 견적서를 제출하였으며, 피신청인은 피해진단 보고서를 제출함.
  - 피신청인은 일부 피해에 대한 입증 자료 등을 제출하지 않았으며, 연락이 되지 않아 조정에 필요한 사항 및 피신청인의 자격 여부 알 수 없음.



### 조정결정

- 결정근거
  - 신청인이 주장하는 피해에 대해, 피신청인이 관련 자료 등을 제출하지 않아 신축공사의 영향 여부를 판단하기 어려움.
  - 피신청인이 연락이 되지 않아 신청인이 지정한 피신청인의 자격 여부를 알 수 없음.
- 결정내용
  - 본 사건은 피신청인의 자격 여부를 판단할 수 없다고 판명됨.

### 조정결과

- 관련 규정에 따라 신청을 각하하고 사건을 종결함.

### 시사점

- 조정을 통한 분쟁해결을 위해서는 당사자 모두 적극적인 참여가 필요함. 당사자의 참여 및 합의 의사가 없는 경우 조정이 어려움.
- 본 위원회는 당사자가 제출한 증거자료를 근거로 조정이 진행되므로, 신청인은 피신청인의 자격조건이 명확한지 판단하여 신청하여야 함.

## II

# 건축물의 건축 등에 따른 설계계약 및 대금 등의 분쟁조정

| 구분 | 사건명                                    | 조정결과   | 비고  |
|----|--|--------|-----|
| 1  | 공장 등 신축공사 설계·감리 계약 관련, 감리비 반환 요구       | 조정 성립  | 44p |
| 2  | 주택및근린생활시설 신축공사 용역계약 해지로 인한 선금 환불 정산 요구 | 조정 성립  | 46p |
| 3  | 한옥 단독주택 설계계약 관련 설계중단으로 인한 설계대금 반환 요구   | 조정 성립  | 48p |
| 4  | 의료원 증축 및 개·보수공사 설계변경에 대한 설계대금 정산 요구    | 조정 불성립 | 50p |
| 5  | 단독주택 신축공사 설계용역 계약 파기로 인한 계약대금 환불 정산 요구 | 조정 불성립 | 52p |
| 6  | 복합쇼핑몰 신축공사 설계계약 관련 설계대금 요구             | 조정 불성립 | 54p |
| 7  | 단독주택 및 다세대 주택 신축공사 설계계약 관련, 설계대금 반환 요구 | 조정 불성립 | 56p |
| 8  | 근린생활시설 및 업무시설 신축공사에 대한 설계대금 정산 요구      | 조정 불성립 | 58p |



1

## 공장 등 신축공사 설계·감리 계약 관련, 감리비 반환 요구

### 당사자 주장

- 신청인(건축주)
  - 피신청인과 '건축물의 설계·감리계약'을 체결하며, 설계비 감리비를 1:1로 구두 합의하였음. 피신청인이 제출한 설계도서의 문제점 발견하고 피신청인에게 설계보완 요청을 하였으나, 피신청인이 협조하지 않았고, 착공 직후 상호 협의 하에 계약을 해지하게 되었음. 피신청인에게 기 지급한 용역대금 중, 실제 발생하지 않은 감리비에 대한 반환을 요청함.
- 피신청인(설계사)
  - 설계비와 감리비를 1:1로 구두합의한 바 없고, 감리업무를 정상적으로 수행하고 있었으며, 감리 계약 해지에 대해 협의하거나 정식으로 통보받은 바가 없음.
  - 건설교통부 고시 근거 기준에 따라 설계비 및 감리비를 계산하면, 오히려 신청인에게 용역대금을 미수한 상태임.

### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간의 설계계약서와 당사자가 제출한 설계도서 및 이행한 업무 경과를 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 계약서 및 계약변경 합의서에 설계와 감리업무에 대한 금액의 구분이나 비율은 명시되어 있지 않으며, 전체 용역대금에 대한 지불 시기와 지불 비율만 명시되어 있음.
  - 또한, 당사자 간 계약 해지에 대해 협의하거나 서면 등으로 통보한 자료는 제시되지 않았음.



## 조정결정

### • 결정근거

- 본 분쟁은 '최초의 설계·감리업무 용역계약'과 '추가 계약 된 부분의 용역 범위와 설계, 감리 업무의 금액 비율'에 대한 당사자 간의 의견차이, 계약해지 시점과 통보 등에 대한 문제로 야기된 것으로, 신청인과 피신청인의 주장에 큰 차이가 있음을 확인함.
- 계약서에 명시되어 있지 않은 설계와 감리업무의 용역금액 비율에 대한 국토교통부의 「공공 발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상의 비율을 참고하고, 일반적인 설계·감리 용역계약의 관행과 신청인과 피신청인의 주장, 양 당사자의 고의나 과실 등 귀책사유, 과거의 친분관계 등 여러사정을 종합적으로 고려한 결과, 지금 현재로서는 더 이상의 분쟁은 상호 간에 이익이 되지 않을 것으로 판단.

### • 결정내용

- 신청인과 피신청인은 본 설계·감리용역계약은 적법하게 해지 된 것으로 하고, 본 설계·감리 계약과 관련한 상호간의 청구사항을 모두 철회하고, 추가적인 청구도 하지 않기로 하여 현 상황에서 분쟁을 종결한다.
- 향후 이 사건과 관련하여 민·형사상 소송 등 일체의 분쟁을 하지 아니하기로 한다.

## 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회의 조정안에 대해 수락하였기에 조정이 성립됨.

## 시사점

- 설계계약서 작성시, 설계와 감리 업무에 대하여 구분하여 작성하는 것이 필요함.
- 당사자 간 구두 합의한 내용은 분쟁이 발생하였을 시 사실확인 및 입증이 어려움. 계약 내용의 변경 등이 발생할 경우에는 양 당사자의 서명이 포함된 변경 계약서를 작성하는 것이 중요함.
- 계약이 타절될 경우에는 상대방에게 계약해지 사실을 서면으로 통보하여 향후 분쟁이 발생할 소지를 없애는 것이 중요함.

## 2

### 주택 및 근린생활시설 신축공사 용역계약 해지로 인한 선금 환불 정산 요구

#### 당사자 주장

- 신청인(건축주)
  - 신청인은 피신청인과의 설계용역 계약 해지에 따라 지급한 선금 중 일부 환불 정산을 요구함.
- 피신청인(설계사)
  - 신청인의 요구사항을 충분히 반영함.
  - 신청인과 설계중단 및 계약해지를 합의하였으며, 신청인이 피신청인에게 잔금의 절반을 지급하는 것으로 합의함.
  - 부당한 설계 중단 통보와 잔금을 보내지 않은 것에 대한 정신적 피해를 받음.
  - 신청인의 요구사항은 받아들일 수 없으며, 신청인이 약속한 잔금을 지불해야 함.

#### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간의 설계계약 여부와 신청인이 피신청인에게 제출한 설계도서 및 이행한 업무 경과를 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 단독주택 및 근린생활시설 신축공사의 설계 계약 해지에 대한 지급한 선금의 반액 환불 정산을 요구함.
  - 피신청인은 신청인의 요구사항을 충분히 반영하여 설계업무를 수행하였으며, 설계중단 계약 해지에 따라 신청인이 피신청인에게 잔금의 반액을 지급하는 것으로 합의했다고 주장함. 또한, 부당한 설계중단 통보 및 잔금 지급하지 않은 것에 대한 정신적 피해를 입음.



## 조정결정

- 결정근거
  - 계약진행 과정에서 양 당사자 간의 소통이 원만하게 이뤄지지 않음.
  - 피신청인이 제출한 건축도면이 중간설계 단계로 파악됨.
- 결정내용
  - 양 당사자는 기 지급된 계약금에서 더 이상의 반납 및 추가 지급을 요청하지 않으며, 설계도면의 소유권은 피신청인에게 있는 것으로 조정함.

## 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회의 조정안에 대해 수락하였기에 조정이 성립됨.

## 시사점

- 당사자 간 설계용역 계약 체결 시, 과업 진행상황에 따른 지급시기와 지불 금액을 확인하는 것이 중요함.

### 3

## 한옥 단독주택 설계계약 관련 설계중단으로 인한 설계대금 반환 요구

### 당사자 주장

- 신청인(건축주)
  - 피신청인으로부터 받은 설계도면은 가장 기초적인 부분만을 설계한 것으로 각종 자재, 장비의 규모, 용량이 구체화된 설계도면이 아니므로 중간설계, 실시설계에 해당하지 않기 때문에 건축 설계계약에 대한 설계대금 일부 반환을 요구함.
- 피신청인(설계사)
  - 신청인이 일방적으로 계약파기 통보하고 지급한 설계금액에 대해 반환청구를 요청하는 것은 신의성실에 위배된 것으로 설계대금 반환 의사가 없음.

### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간 체결한 설계계약서, 설계도서 및 이행한 업무 경과(문화재청의 심의 2회 및 한옥에 대한 서울시 보조 지원금 신청 등)를 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인이 제출한 설계계약서, 설계도면, 설계대금 지급내역서 등의 자료를 확인함
  - 피신청인이 제출한 국가지정(등록) 문화재 현상변경 허가신청서, 한옥수선 등의 보조·융자(변경)신청서를 확인함.



### 조정결정

#### ● 결정근거

- 피신청인이 한옥 설계 외주 용역 준 사실을 신청인에게 사전에 고지하지 않은 점, 설계계약 과정에서 당사자 간 소통이 원만하지 않은 점, 서울시 한옥 보조 지원금 업무협의 과정에서 당사자 간 계약 과정이 결렬되어 서울시 종로구의 건축허가를 득하지 못한 점 등을 감안하여 조정을 시도하였으나, 상호 조정할 의사가 없음을 확인하여 조정안을 송부함.

#### ● 결정내용

- 기 지급받은 계약금에서 피신청인이 신청인에게 일부 대금을 반납하는 것으로 조정함.  
- 당사자는 민·형사상 소송 등 일체의 법적분쟁을 제기하지 아니함.

### 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회의 조정안에 대해 수락하였기에 조정이 성립됨.

### 시사점

- 설계용역 계약서 작성 시 설계단계(계획설계-중간설계-실시설계) 별 업무내용을 구체적으로 작성하는 것이 필수. 설계용역이 중도에 타절되는 경우 계약서를 바탕으로 설계대금을 정산 하므로 구체적인 설계 계약서 작성은 당사자 사이의 분쟁의 불씨를 조기에 해결해 주는 중요한 역할이 됨.

## 4

### 의료원 증축 및 개·보수공사 설계변경에 대한 설계대금 정산 요구

#### 당사자 주장

- 신청인(설계사)
  - 피신청인 의료원 증축 및 개·보수 공사 설계용역에 대한 과업내용의 변경 및 공사비 증가가 발생하여 이에 대한 설계대금 추가 지급을 요구함.
- 피신청인(발주처)
  - 신청인이 주장하는 설계대금 추가 지급 요청은 과업지시서 항목 위반에 해당되며 발주처와의 협의 절차 없이 부정확한 산출만으로 추가지급을 주장하는 신청인의 의견을 받아들일 수 없음.

#### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간 체결한 설계계약서 내용과 신청인이 피신청인에게 제출한 설계도서 및 이행한 업무 경과를 확인함.
  - 실비정액가산식에 따른 추가설계비 산정 내역을 신청인에게 요청함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 '설계계약 당시의 과업내용'과 '설계완료 시점의 과업내용'의 변경 및 공사비가 증가 되었으므로, 피신청인의 의료원 증축공사 건축설계 용역에 대한 설계용역비 추가지급을 원하였음.
  - 신청인은 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준을 참조하여 설계납품도서의 설계예산서(공사비)기준으로 산정한 설계용역비 추가지급을 원하였음.
  - 피신청인은 본 과업 내용의 변경은 없었으나 신청인이 실제 수행한 과업기간이 과업지시서에 명시된 기간보다 00일을 초과했다는 답변서를 제출함.



## 조정결정

### • 결정근거

- 신청인이 제출한 도서 등의 자료를 검토하였을 때, 최종 설계도서 납품시 면적이 과업지시서에 명시된 규모(면적)보다 일부 증가한 것이 인정됨. 과업기간 또한, 피신청인이 제출한 자료를 토대로 최소 00일 증가한 사실이 인정됨. 따라서, 과업내용 변경 및 과업범위의 현저한 증가가 발생하였다고 판단됨.
- 다만, 신청인이 제출한 실비정액가산식에 따른 추가설계비 내역서는 직접인건비 내역이 다소 과하게 산정된 것으로 판단되고, 기술자 투입 내역 등의 입증 자료 미비로 이를 모두 인정할 수 없음.

### • 결정내용

- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무와 대가기준」에 따라 추가 과업에 대한 대가를 실비정액 가산방식으로 산정하고, 해당 금액을 피신청인이 신청인에게 지급하여 당사자 간 분쟁을 해소하는 것이 타당할 것으로 판단됨.
- 이에 대한 지급금은 신청인이 제출한 실비정액가산방식에 따른 추가 설계비의 직접인건비 내역에 피신청인이 인정하는 초과 업무수행기간을 적용한 산출금액으로 함.
- 당사자는 민·형사 소송 등 일체의 법적분쟁을 제기하지 아니함.

## 조정결과

- 피신청인이 조정위원회의 조정안에 대해 거부하여 불성립으로 사건을 종결함.

## 시사점

- 과업지시서 상에 명확히 기재되지 사항에 대하여 변경이 발생할 경우, 당사자 간 업무협약의 내용 등을 구체적으로 회의록 등에 기록하는 것이 필요함.

5

## 단독주택 신축공사 설계용역 계약 파기로 인한 계약대금 환불 정산 요구

### 당사자 주장

- 신청인(건축주)
  - 신청인은 피신청인의 약속 미이행 및 연락 두절로 인해 건축 진행이 불가능하다고 판단하여 계약 파기를 요청함.
- 피신청인(설계사)
  - 피신청인은 설계용역 업무를 성실히 수행하였으며, 신청인의 자료 제공 미비 및 업무 초기 해지 등 터무니 없는 이유로 용역비 반환 요청을 함.

### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간의 설계계약서와 피신청인이 제출한 설계도서 및 이행한 업무 경과를 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 설계용역 계약 파기에 따른 계약대금 환불 정산을 요구하며, 피신청인의 약속 미이행 및 연락 두절로 인해 건축 진행이 불가능하다고 판단하여 계약 파기를 요청함.
  - 피신청인은 신청인과 수차례 협의를 통해 설계 업무를 성실히 수행하였으며, 신청인의 자료 제공 미비 및 용역 업무 초기 해지 등 터무니 없는 이유를 근거로 용역비 반환 요청함.



## 조정결정

### • 결정근거

- 신청인은 피신청인의 계약이행 지연 및 요구사항 반영을 하지 않은 점 등으로 인해 계약을 해지요청 하였음.
- 피신청인은 신청인의 대지가 토목 형질허가 신청이 필요하여 건축신고가 지연되었으며, 신청인의 변경 요구사항을 최대한 반영해 설계도면을 수정했다고 주장함. 또한, 용역 계약에 따른 설계도면은 완료 후 신청인에게 제출하였으나, 계약 해지 사유는 언급하지 않은 채 중단 통보를 받음.

### • 결정내용

- 기 지급된 계약금에서 신청인은 반납을 요구하지 않고, 피신청인은 더 이상의 용역비 지급을 요청하지 않으며 설계도면의 소유권은 피신청인에게 있는 것으로 함.

## 조정결과

- 당사자가 조정위원회 조정안에 대해 거부하여 불성립으로 사건을 종결함.

## 시사점

- 설계용역 업무 이행 시, 양 당사자 간의 원만한 의사소통이 중요함.

## 6

### 복합쇼핑몰 신축공사 설계계약 관련 설계대금 요구

#### 당사자 주장

- 신청인(설계사)
  - 전체 계약금 중 계약 후 지급받은 금액을 제외한 나머지 금액 전부에 대해 지급을 요구함.
- 피신청인(건축주)
  - 금융사로부터 PF를 받아 자금집행이 가능하게 되면 조속한 시일 내에 신청인에게 잔여 금액을 지급하겠음.

#### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간 체결한 설계계약서, 신청인이 제출한 실시설계도서 및 이행한 업무 경과(도시관리 계획 결정 고시, 지방건축위원회 조건부 의결 심의서, 교통영향평가심의 소위원회 심의결과 통보, 건축·대수선·용도 변경 허가서 등)를 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인이 제출한 설계계약서, 설계도면, 지방건축위원회 구조 심의서, 교통영향평가심의 등의 자료를 확인함
  - 피신청인은 설계계약 등과 관련한 증거서류를 제출하지 않았음.



## 조정결정

### • 결정근거

- 피신청인의 참고인은 조정금액에 대하여는 다툼이 없으나, 금융사로부터 PF를 받지 못한 상황으로 PF를 받는 즉시 신청인에게 대금을 지급할 의사가 있다고 설명함.
- 신청인의 조정청구 금액에 대하여 피신청인이 이의제기를 하지 않은 점, 지급시기에 대하여만 쟁점이 있음을 확인함.

### • 결정내용

- 전체 계약금 중 계약 후 지급받은 금액을 제외한 나머지 금액에 대해 최대한 빠른 시일내에 신청인에게 지급함.
- 금액의 지급 시기에 대하여 다툼이 있을 경우, 상사중재원의 중재를 받도록 함.

## 조정결과

- 피신청인이 조정위원회의 조정안에 대해 거부하여 불성립으로 사건을 종결함.

## 시사점

- 설계계약 체결 이후 당사자 간 분쟁이 발생할 경우 고민하지 말고 적극적으로 위원회의 전문 상담을 받을 것.
- 설계용역 계약서에 분쟁발생 시 법원 소송 전 위원회에 조정을 신청하여 분쟁조정을 받기로 하는 조항을 명기할 것.
- 위원회의 조정안을 피신청인이 거부하여 불성립될 경우 조속히 대한상사중재원이나 법원의 소송을 통해 분쟁 해결을 받기를 권함.

7

## 단독주택 및 다세대 주택 신축공사 설계계약 관련, 설계대금 반환 요구

### 당사자 주장

- 신청인(발주자)
  - 설계 용역 진행과정에서 피신청인의 계약 미이행 등으로 인해 발생한 피해에 대해 계약금 반환 및 지체상금을 요구함.
- 피신청인(설계사)
  - 피신청인의 귀책사유로 설계업무가 중단된 것이 아니므로 계약금 및 지체상금에 대해 보상을 할 이유가 없다고 답변함.

### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간의 설계계약 여부와 피신청인이 신청인에게 제출한 설계도서 및 이행한 업무 경과를 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 피신청인과 교섭경과 및 용역계약서 외 추가자료를 제출하지 않음.
  - 피신청인이 제출한 설계 용역 성과물에 의하면, 피신청인은 단독주택 및 다세대주택 배치한, 평면계획, 시뮬레이션, 설계변경 후 관련법규를 정리 및 소개한 것을 성과물로 제출함.
  - 신청인과 피신청인은 단독주택 계약 후 다세대주택으로 용도변경을 하였을 때 별도의 계약 없이 진행하였음.



### 조정결정

- 결정근거

- 양 당사자의 주장 및 이에 대한 반론, 조정의사 등을 근거로 원만한 합의를 위해 조정을 시도 하였으나, 당사자의 주장에 차이가 크고 양 당사자 모두 조정의사가 없다는 것을 확인함.

- 결정내용

- 양 당사자 모두 조정의사가 없다는 것을 확인함.

### 조정결과

- 당사자 모두 조정의사가 없다는 것이 확인되어 조정 불성립으로 사건을 종결함.

### 시사점

- 조정 진행시 양 당사자의 조정의사와 적극성이 중요함.
- 계약 체결 및 변경시, 이에 대한 계약서 증거를 확실히 남겨두는 것이 중요함.

8

## 근린생활시설 및 업무시설 신축공사에 대한 설계대금 정산 요구

### 당사자 주장

- 신청인(설계사)
  - 설계 용역 계약해지에 따른 잔여 설계 용역 대금 및 조정신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지의 연12%의 비율로 계산한 지연이자를 요구함.
- 피신청인(건축주)
  - 신청인이 작성한 도면의 설계하자 및 계약불이행 등으로 공사가 불가능하여 계약이 해지 되었으므로 신청인의 청구는 매우 부당하다고 진술함.

### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간의 설계계약 여부와 신청인이 피신청인에게 제출한 설계도서 및 이행한 업무 경과를 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인이 제출한 납품서 및 납품확인서에 의하면 신청인은 분양도면 및 시공도면을 시공사 및 감리자의 서명을 받아 납품한 기록이 있음.
  - 신청인이 제출한 경기도 녹색건축 설계기준에 의하면, 녹색건축인증제도는 민간건축물일 경우, 반드시 의무 적용해야하는 강제 사항이 아닌 권장사항이라고 되어있음.
  - 피신청인이 제출한 시공사의 실시설계 관련사항 자료에 의하면, 신청인은 최종납품도서를 납품하지 않고, 「건축법」 제24조 3항에 있는 공사시공자가 건축주의 승인을 받아 도서 변경을 요청한 부분도 이행하지 않았다고 볼 수 있음.



## 조정결정

### • 결정근거

- 양 당사자의 주장 및 이에 대한 반론, 조정의사 등을 근거로 원만한 합의를 위해 조정을 시도 하였으나, 당사자의 주장에 차이가 크고 양 당사자 모두 조정의사가 없다는 것을 확인함.

### • 결정내용

- 양 당사자 모두 조정의사가 없다는 것을 확인함.

## 조정결과

- 당사자 모두 조정의사가 없다는 것이 확인되어 조정 불성립으로 사건을 종결함.

## 시사점

- 조정 진행시 양 당사자의 조정의사와 적극성이 중요함.

- 계약에 따른 도면 등의 납품시, 이를 확인한 기록과 납품을 받을 때 또한 납품내용을 확실히 확인한 후 확인서에 서명을 하는 것이 중요함.

- 설계 용역 계약 시 업무 단계별 구체적인 내용을 기입 후 계약을 체결하여 당사자 간 이행하는 용역에 대해 엇갈림이 없도록 방지하는 것이 중요함.



## 인접건축물 공사로 인한 일조·조망 등 피해의 분쟁조정

| 구분 | 사건명   | 조정결과   | 비고  |
|----|---|--------|-----|
| 1  | 업무시설 신축공사로 인한 단독주택 일조 및 조망 등 피해에 대한 보상 요구                       | 조정 성립  | 61p |
| 2  | 아파트 신축공사로 인한 공동주택 일조 및 조망 등 피해에 대한 보상 요구                        | 조정 불성립 | 63p |
| 3  | 인근 보강토 옹벽 공사로 인한 일조권, 조망권 피해 등에 대한 보상 요구                        | 조정 불성립 | 65p |
| 4  | 벼 건조기 시설 신축에 따른 농작물 수확량 피해에 대한 손해배상금 요구                         | 조정 불성립 | 67p |
| 5  | 전라북도 익산시 아파트 신축공사로 인한 일조 및 조망 피해에 대한 보상 요구 관련 사건                | 각하     | 69p |
| 6  | 아파트 신축공사로 인한 인근 아파트 세대의 일조·조망권 피해 발생에 대한 보상 요구                  | 기각     | 71p |
| 7  | 강원도 강릉시 아파트 신축공사로 인한 일조 피해에 대한 보상 요구 관련 사건                      | 기각     | 73p |
| 8  | 아파트 신축공사로 인한 인근 아파트 세대의 일조·조망권, 사생활 침해에 발생에 대한 보수 및 보상 요구 관련 사건 | 신청취하   | 75p |



## 1

## 업무시설 신축공사로 인한 단독주택 일조 및 조망 등 피해에 대한 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 신청인은 신축공사 인근주민 3가구 중 대표자임.
  - 피신청인 신축공사로 인해 재산권 침해, 조망권 침해, 사생활 침해로 인한 정신적 피해에 대한 보상을 요구함.
- 피신청인(건축주)
  - 피신청인의 건축물은 사무실 용도이며, 건축법에 의거하여 정식 허가를 득한 후 건축하였음.
  - 인근 주민과의 피해를 최소화하기 위해 지속적인 노력을 해옴.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지상 2층의 일반철골구조 제2종근린생활시설을 시공 중이며, 신청인이 소유한 단독주택은 지상 1층, 시멘트벽돌조 및 슬라브로써 경과연수는 약 23년임.
- 제출자료 주요 내용
  - 신청인은 피신청인의 업무시설 신축공사로 인해 재산권, 조망권, 사생활 침해로 인한 정신적 피해에 대해 보상을 요구했으나, 피해 및 요구사항에 대해 이를 입증할 증빙 자료를 충분히 제출하지 않음.
  - 피신청인은 건축법에 의거하여 정식 건축 허가를 득한 후 공사를 진행하였으며, 주민의 피해를 최소화하기 위해 지속적으로 노력함.



### 조정결정

#### • 결정근거

- 피신청인의 대지는 자연녹지지역이므로 건축법상 일조권에 따르는 높이 제한 등의 규제사항이 없는 지역임.
- 자연취락지구 내에서의 조망권에 대한 주장은 받아들이기 어려워, 피신청인의 신축공사로 인한 영향 여부를 판단할 수 없음.
- 신축공사로 인한 소음 및 비산먼지 등으로 신청인에게 불편을 준 것은 인정이 됨.

#### • 결정내용

- 피신청인 신축공사로 인한 소음 및 비산먼지 등 신청인의 생활에 불편을 준 것에 대해 피신청인은 이에 대한 위로금을 신청인에게 지급함.
- 당사자는 민·형사 소송 등 일체의 법적분쟁을 제기하지 아니함.
- 신청인은 피신청인에 대한 나머지 청구를 포기함.

### 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회의 조정안에 대해 수락하였기에 조정이 성립됨.

### 시사점

- 신축공사로 인한 피해 및 요구사항을 입증할 증빙 자료를 준비해야 함.
- 일조 및 조망 피해 보상 요구 시, 관련 분석 자료를 제출해야 함.

**2**

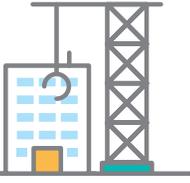
**아파트 신축공사로 인한 공동주택 일조 및 조망 등 피해에 대한 보상 요구**

**당사자 주장**

- **신청인(인근주민)**
  - 신청인은 공동주택 전체40세대 중 12세대의 대표당사자임.
  - 피신청인의 신축공사로 인한 일조 및 조망, 재산권, 전기세 피해 등에 대한 보상을 요구함.
  - 신축공사로 인한 일조 및 조망 피해 관련하여 시공사와 합의를 통해 보상금을 지급받음.
- **피신청인(시행사)**
  - 피신청인은 시공사에게 민원 합의에 대한 권한을 위임했기에 본 사건과 관련이 없다고 주장함.
  - 신청인과 시공사가 당초 피해에 대한 합의를 했음에도 불구하고 이중적 대응을 하는 것은 타당하지 않다고 주장함.

**조사내용**

- **건축물 및 공사 현황**
  - 피신청인은 지하 2층~지상 19층 아파트 및 부대복리시설을 시공 중이며, 신청인이 거주하는 공동주택은 철근콘크리트조로서 경과연수는 약36년임.
- **제출자료 주요내용**
  - 피신청인은 시공사에게 민원합의에 대한 권한을 위임하였기에 본 사건과 관련이 없으며, 조정 의사가 없음을 진술함.
  - 신청인은 시공사와 당초 신축공사로 인한 일조 및 조망 등의 피해에 대한 합의를 하여 보상금을 받은 이력이 있음.



### 조정결정

- 결정근거
  - 피신청인은 위원회에 참석하여, 시공사에게 민원합의에 대한 권한을 위임하였으며, 신청인이 시공사와 공사 피해 관련하여 합의를 하였으므로 조정을 거부함.
- 결정내용
  - 피신청인이 조정위원회에서 신청인의 요구사항에 응할 의사가 없음이 확인됨.

### 조정결과

- 피신청인이 신청인의 요구사항에 응할 의사가 없음이 확인되어 조정 불성립으로 사건을 종결함.

### 시사점

- 조정 위원회 신청 시, 피신청인과의 기 합의한 사항에 대해서 본위원회에 중복으로 신청이 불가능한 점을 유의해야 함.

## 3

## 인근 보강토 옹벽 공사로 인한 일조권, 조망권 피해 등에 대한 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인 보강토 옹벽 공사로 인하여 일조 피해 발생 및 조망권이 상실됨. 정신적, 경제적 피해 보상과 옹벽 위치 및 높이 조정을 원함.
- 피신청인(건축주)
  - 신청인의 주택에 일조·조망 피해와 옹벽공사의 인과관계가 있는지 모르겠으나, 공사로 인하여 소출에 피해가 있다면 보상할 의지가 있음.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 신청인이 소유한 단독주택은 지상 1층, 일반목구조이며, 경과연수는 약 14년임.
  - 피신청인은 공장 부지 조성을 위해 보강토옹벽(2단) 공사를 완료하였음.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인의 단독주택은 북향이며, 해당 지역은 농림지역 및 계획관리 지역임.
  - 신청인은 피신청인 보강토 공사로 인한 일조권 침해, 조망권 상실에 따른 경제적 피해 보상을 원하였으나, 보상에 대한 상세 내역과 일조 및 조망 분석 자료를 제출하지 않음.



### 조정결정

#### • 결정근거

- 신청인은 피신청인 공사로 인한 피해에 대해 이를 입증할 자료를 제출하지 않았고, 피해에 대한 보상 요구 사항도 구체적으로 밝히지 않음.
- 피신청인 또한, 신청인이 주장하는 피해에 대해 피신청인 공사와 관련이 없다는 입증자료를 제출하지 않았음.
- 신청인은 해당 군청을 상대로 피신청인의 공사를 허가 해 준 것에 대한 행정소송을 진행하였으나, 법적으로 허가상의 문제는 없다는 답변을 받음.
- 피신청인은 신청인이 제기한 행정심판위원회를 통한 소송이 기각되었음을 알고 있다고 답함.

#### • 결정내용

- 신청인이 주장한 피해와 피신청인 공사와의 영향여부에 대해 당사자 모두 이를 입증할 관련 자료를 제출하지 않아 판단할 수 없음.

### 조정결과

- 조정불성립으로 사건을 종결함.

### 시사점

- 신청인의 단독주택이 복향임에도 불구하고 피신청인은 신청인에게 소출에 대한 피해가 있다면 보상할 의사가 있다고 답하였으나 신청인은 이에 대한 입증 자료 및 구체적인 요구 사항을 제출하지 않았음.
- 신청인은 피해에 대한 입증 관련 자료 등을 준비 및 제출하여야 하며, 관련 자료 등 미비 시 원활한 분쟁조정이 어려울 수 있음.

## 4

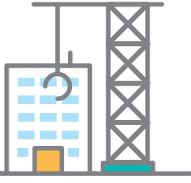
## 벼 건조기 시설 신축에 따른 농작물 수확량 피해에 대한 손해배상금 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근농민)
  - 피신청인의 벼 건조기 시설 신축 건축으로 인하여 바로 인근에 있는 본인의 토지에 일조권이 침해되고 각종 농작물의 수확량에 상당한 피해를 입어 농작물 수확량 피해에 대한 손해배상금을 원함.
- 피신청인(건축주)
  - 신축공사로 인하여 일조량이 감소한 사실은 인정하나, 그 범위 및 손해배상액에 다툼이 있음.

### 조사내용

- 사실확인
  - 피신청인의 건축물 신축으로 신청인이 임차한 대지에 일조량 감소가 발생할 수 있음은 인정되나, 객관적인 일조 시뮬레이션 자료가 없음을 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인이 제출한 손해사정서 등의 자료를 확인함.
  - 당사자 모두 객관적인 일조 시뮬레이션 자료를 제출하지 않음.



### 조정결정

- 결정근거
  - 객관적인 농작물 피해 사실에 관한 일조 시뮬레이션 자료가 없는 점, 조정 금액에 대해서 당사자 간의 의견 차이가 상당하며, 신청인이 분쟁 대상 토지의 임차인임을 확인함.
- 결정내용
  - 분쟁의 원만한 해결을 위해 피신청인이 신청인에게 농작물 수확량 피해에 대한 위자료를 금년 말까지 신청인에게 지급함.

### 조정결과

- 피신청인이 조정위원회의 조정안에 대해 거부하여 불성립으로 사건을 종결함.

### 시사점

- 건축물의 신축으로 인한 농작물 피해 사실 주장은 객관적인 자료 제출 없이 손해배상금을 요구하기에는 위원회에서 그 피해사실을 인정하기에 어려움이 많음.

5

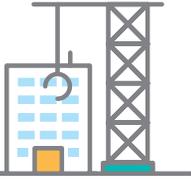
## 전라북도 익산시 아파트 신축공사로 인한 일조 및 조망 피해에 대한 보상 요구 관련 사건

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인의 아파트 신축공사로 인한 일조 및 조망 피해에 대한 보상금을 요구함.
- 피신청인(시공사)
  - 피신청인은 일조의 경우 「건축법」 제61조에 따라 적법하게 설계하여 시공 중이고, 조망의 경우 법적으로 정확한 정의가 확립되어 있지 않아 답변할 사항이 없다는 의견을 제출함.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 1층~지상 27층, 철근콘크리트조 아파트를 시공중이며, 신청인이 소유한 단독주택은 지상 1층, 철근콘크리트조로서 경과연수는 약 5년임.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 일조 피해에 대한 증빙 자료로 본인이 직접 촬영한 일조피해사진과 난방비 사용 내역을 제시하였음.
  - 신청인은 조망에 대한 증빙 자료로 아파트 시공 전·후의 비교사진을 제시하였으며, 부동산 가치하락에 대한 증빙자료로 신청인 거주지역 내 부동산 공인중개사의 확인서를 제시하였음.
  - 피신청인의 아파트는 「건축법」 제61조에 따라 적법하게 설계하는 중임을 관련법과 해당 지역의 토지이용계획 등을 통해 밝힘.



### 조정결정

- 결정근거
  - 신청인이 제출한 자료(일조시간 및 난방비)는 피해를 입증하기에 충분하지 않으며, 객관적으로 보기 어려움.
  - 건축물의 가치하락에 대해 신청인이 제출한 주택매도 예상가격 사실확인서는 전문 감정인이 아닌 부동산 관련 공인중개사 등이 작성한 것으로 이를 입증자료로 인정하기 또한 어려움.
- 결정내용
  - 신청인이 제출한 자료는 객관적인 입증 자료로 인정하기 어려움.

### 조정결과

- 일조 및 조망 피해에 대해 이를 입증할 관련자료 불충분으로 신청을 각하하고 사건을 종결함.

### 시사점

- 일조 피해 또는 주택가치 하락에 대한 증빙 자료는 객관성을 갖추기 위해 전문 업체에 의뢰를 맡기는 등 전문가의 의견이 필요함.
- 조정 신청시 피해에 대한 증빙자료를 준비할 필요가 있음.

## 6

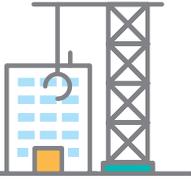
## 아파트 신축공사로 인한 인근 아파트 세대의 일조·조망권 피해 발생에 대한 보상 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인은 주거지역을 상업지역으로 용도변경하여 신축공사 건축물의 층수를 고의로 늘려 증축하여 일조·조망권 피해를 주고있어 이에 대한 보상금을 요구함.
- 피신청인(시행사)
  - 피신청인은 답변하지 않음.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 답변서를 제출하지 않아 공사규모를 알 수 없었으며, 신청인이 소유한 세대는 지상 30층에 위치해있음.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 위원회의 증거서류 제출요청(일조권 시뮬레이션)에 대하여 제출하지 않아, 수인한도 초과에 대한 인과관계를 명확히 파악할 수 없었으며,
  - 신청인 건축물과 피신청인 건축물은 모두 일반상업지역이며, 북동방향일조로 「건축법 시행령」 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)에 저촉되지 않는 것으로 확인됨.



## 조정결정

### • 결정근거

- 위원회 당시 피신청인은 현재 공동 시행사로 되어있으나, 사업승인 당시 참여한 이력은 없다고 진술하며 사업승인 변경계약서를 제출하였음.
- 따라서 위 상황을 고려해 볼 때, 피신청인은 본 사건과 관련이 없어 우리 위원회에서 조정을 하는 것이 맞지 아니하다고 판단됨.

### • 결정내용

- 「건축법 시행령」 제119조의8제1항에의거 하여 신청을 기각하고 사건을 종결시킴.

「건축법 시행령」 제119조의8(조정등의 거부와 중지) ① 법 제89조제8항에 따라 분쟁 위원회는 분쟁의 성질상 분쟁위원회에서 조정등을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정 하거나 부정한 목적으로 신청하였다고 인정되면 그 조정등을 거부할 수 있다. 이 경우 조정등의 거부 사유를 신청인에게 알려야 한다.

② <생략>

## 조정결과

- 신청을 기각하고 사건을 종결함.

## 시사점

- 신청인은 피해에 대하여 분쟁 대상을 명확히 할 필요가 있으며, 이에 대해 혼선이 있을 시에는 관련 기관 및 위원회에 유선으로 먼저 문의하여 명확히 한 후 신청하는 것이 필요함.

7

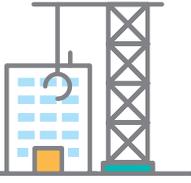
**강원도 강릉시 아파트 신축공사로 인한 일조 피해에 대한 보상 요구 관련 사건**

**당사자 주장**

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인의 아파트 신축공사로 인한 일조 피해로 태양열 발전기 2기의 에너지 생산저해에 따른 피해 보상을 원함.
- 피신청인(시공사)
  - 일조 시뮬레이션 결과에 의하면, 신청인의 주택은 일조 침해 발생 예상 영역에 포함되지 않았고, 현장점검 및 확인을 해보니 태양광 발전에 대한 피해 여부는 미약하거나 확인하기 어렵다는 의견을 밝힘.

**조사내용**

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지상 1층~지상 20층, 철근콘크리트조 아파트를 시공중이며, 신청인이 소유한 단독주택은 지상 1층, 경량철골조로서 경과연수는 약 20년임.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인은 일조 피해로 인한 태양열 발전생산량 저하에 대한 상세 내역 등의 자료를 제출하지 않았음.
  - 피신청인이 제출한 일조 시뮬레이션 자료의 음영분석 이미지에 따르면, 오전 8시~9시 사이에는 신청인의 건축물에 음영이 발생하는 것으로 보여짐.



### 조정결정

- 결정근거
  - 신청인의 건축물은 정남향으로 보여지고 피신청인 공사현장과와의 거리는 약 120m로서 일조 관련 판례의 수인한도 기준에는 미달하는 것으로 보여짐.
- 결정내용
  - 일조 피해로 인한 태양열 발전량 저하에 대한 입증자료가 불충분함.

### 조정결과

- 일조 피해로 인한 태양열 발전량 저하에 대해 이를 입증할 관련자료 불충분으로 신청을 기각하고 사건을 종결함.

### 시사점

- 신청인은 태양열 발전량이 저하된 객관적인 수치, 이로 인한 금전적 피해 등 요구사항에 대해 객관적 증빙 자료를 준비해야 할 필요가 있음.

## 8

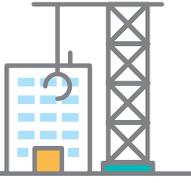
## 아파트 신축공사로 인한 인근 아파트 세대의 일조·조망권, 사생활 침해에 발생에 대한 보수 및 보상 요구 관련 사건

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 피신청인이 공사중인 건축물의 층별 높이가 도면과는 다르게 더 높이 올라가는 것으로 예상되며, 이로 인해 마주보고 있는 신청인 세대의 사생활 침해가 예상됨. 따라서 이에 대해 차면 시설을 설치하고 사생활 침해 예상에 따른 보상금 지급을 요구함.
- 피신청인(시공사 대표)
  - 각 층의 층고는 설계도서대로 공사 중이며, 신청인이 살고 있는 건축물과는 이격거리가 25m로 법적인 문제가 없으며, 마주보고 있는 부분은 뒷발코니 부위로서 사생활 침해로 판단하기 어려우므로 보수 및 보상금 지급 의사가 없음.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 일반주거지역에 지하 1층~지상 9층 RC조 공동주택을 시공 중이며, 신청인은 일반 주거지역, 지상 15층 공동주택의 12층에 거주중임.
- 제출자료 주요내용
  - 피신청인은 설계도서, 도로점용허가증을 제출하였으며, 제출자료를 검토하였을 때 피신청인의 신축공사 건축물은 높이 약 26.8m이고 각층 층고는 2.75m이며 5~6층 공조공사 진행 중임.
  - 신청인 건축물과 피신청인 공사현장과의 이격거리는 도면상 약 20m이상으로 확인되며, 당사자 간 대지레벨 차이가 없음을 확인함. 따라서 신청인이 거주중인 12층은 피신청인 건축물 보다 높은 곳에 위치할 것으로 예상됨.



### 조정결과

- 신청인이 피신청인과 다투는 것을 원하지 않아 신청취하함.

### 시사점

- 본 사건은 위원회까지 개최되었다가 이후에 신청인이 취하한 사건으로 위원회 당시 당사자는 모두 출석하지 않았음.
- 신청인은 피해에 대하여 유선 상담을 통해 분쟁의 소지가 명확한지 관련 기관 및 위원회에 먼저 문의하여 명확히 한 후 신청하는 것이 필요함.

## IV 기타 분쟁조정

| 구분 | 사건명                               | 조정결과   | 비고  |
|----|-----------------------------------|--------|-----|
| 1  | 근린생활시설 오수관 대지경계 침범에 대한 원상복구비 등 요구 | 조정 불성립 | 78p |
| 2  | 설계도서 무단 도용에 따른 건축물 저작권 침해여부 판단 요구 | 기각     | 80p |



1

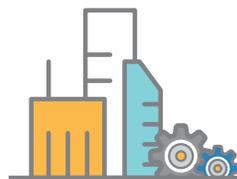
## 근린생활시설 오수관 대지경계 침범에 대한 원상복구비 등 요구

### 당사자 주장

- 신청인(인근주민)
  - 주차장 환경개선 공사 및 하수 배관 수리공사를 진행 중 피신청인의 오수관이 신청인 토지를 무단 점유하여 하수 배관을 공동 사용 하고 있음을 확인함. 이에 대해 기존 사용료 및 누수에 대한 보수공사 비용을 요구함.
- 피신청인(시공사)
  - 신청인은 협의 당시 배수관이 연결되어 있지 않다고 인정하였음에도 불구하고 사용료를 요구 하는 등 무리한 요구를 하고 있음. 오히려 신청인 공사로 인하여 우수가 피신청인 건축물 지하로 스며들어 담장에 균열이 발생되고 기울어짐을 주장함.

### 조사내용

- 건축물 및 공사 현황
  - 피신청인은 지하 1층~지상 6층 RC조 근린생활시설의 건물주이며 1992년 매입하였음, 신청인이 소유한 근린생활시설은 지하 1층~지상 7층, RC조로써 경과연수는 약 29년임.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인이 제출한 견적서를 참고할 때, 해당 공사는 신청인 건축물 자체 배수관 교체 공사로 피신청인 배관과는 무관하다고 판단됨.
  - 피신청인의 오수관은 현재 피신청인 건축물 1층 화장실 오수관에 연결되도록 자체 보수공사한 사실을 확인함.



## 조정결정

### ● 결정근거

- 신청인 배수관 보수공사 비용 지급 요청에 대해 검토한 결과, 해당 공사는 신청인 배수관의 자체 배관 교체공사로 판단되며 보수 공사비용에 대한 요구는 인정이 곤란함.
- 신청인 배수관 무단 사용에 따른 사용료 지급과 관련하여 신청인이 제출한 자료 중 양 당사자의 배수관이 연결되어있는 현장 증거사진이 없는 점, 신청인이 공사당시 피신청인의 오수관이 연결되어있지 않고 엮어져 있었다고 진술한 점으로 미루어 볼 때, 피신청인의 오수관이 신청인 배수관을 무단으로 사용 했다는 주장은 인정하기 어려움.
- 다만 신청인 제출한 자료를 통해 피신청인의 오수관이 지표면 아래 신청인 대지 방향으로 매설 되어있는 사실을 확인되며, 이는 피신청인의 오수가 지속적으로 신청인 대지 지하로 침투되어 신청인의 건축물 지하에 습윤 환경을 조성할 가능성이 있다고 판단됨.

### ● 결정내용

- 피신청인은 신청인에게 지하를 감싸는 토지 일부의 습윤환경 불편을 준 것에 대한 위로금을 신청인에게 지급함.
- 만일 위 기일 까지 지급하지 않을 시 지연이자를 가산하여 지급함.
- 신청인은 피신청인에 대한 나머지 청구를 포기함.
- 당사자는 민·형사상 소송 등 일체의 법적 분쟁을 제기하지 아니함.

## 조정결과

- 피신청인의 조정안 거부로 조정 불성립.

## 시사점

- 사건 당사자는 분쟁 진행과정에서 증거서류 확보(사진, 견적서 등)에 주의를 기울여 인과 관계를 명확하게 할 필요가 있음.
- 또한 인과관계가 명확하더라도 조정이라는 제도 특성 상 양 당사자의 합의의사가 가장 중요하므로, 분쟁과정 중 당사자의 적극적 조정의사가 필요함.

## 2

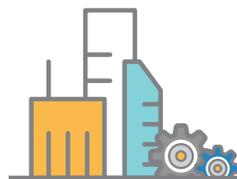
### 설계도서 무단 도용에 따른 건축물 저작권 침해여부 판단 요구

#### 당사자 주장

- 신청인(설계사)
  - 신청인이 작성하고 완공한 건축물의 설계도서와 매우 유사한 건축물이 건축허가되고 사용 승인된 사실을 확인함.
- 피신청인(공사시공자)
  - 설계도면을 참조한 것은 맞지만 도용한 것은 아님.

#### 조사내용

- 사실확인
  - 당사자 간 주고받은 내용증명 자료와 당사자가 제출한 설계도서 및 피의자 신문조서를 확인함.
- 제출자료 주요내용
  - 신청인이 제출한 내용증명, 설계도서 및 건축물 사진 등 자료를 확인함.
  - 피신청인은 경찰서 피의자 신문조서를 답변서로 제출함.



## 조정결정

### • 결정근거

- 신청인은 설계도서 무단 도용에 의한 저작권 침해죄로 피신청인을 경찰에 고소하였고, 이와 관련하여 피신청인은 피의자 신문을 받은 것이 확인됨.
- 저작권 침해 여부에 대한 분쟁조정은 분쟁의 성질상 위원회에서 조정 등을 하는 것이 맞지 않음.

### • 결정내용

- 건축법 시행령 제119조의8제1항에 따라 분쟁의 성질상 위원회에서 조정 등을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정됨.

## 조정결과

- 관련 규정에 따라 신청을 기각하고 사건을 종결함.

## 시사점

- 우리 위원회는 설계도서 저작권 침해 여부 등에 대한 판단을 하지 않으며, 저작권에 관한 분쟁은 저작권법 제112조에 따라 한국저작권위원회에서 조정 등을 받을 수 있음.



# 4

## CHAPTER

2020

[www.adm.go.kr](http://www.adm.go.kr)

[www.kalis.or.kr](http://www.kalis.or.kr)

### 민원 상담 Q & A

- I. 건축물 건축 등에 관한 건축허가·신고 및 공사 중지 등
- II. 전용 및 공용 부분 피해
- III. 환경(일조, 조망, 소음, 진동, 분진 등) 피해
- IV. 건축물의 건축 등에 관한 설계 용역
- V. 대지경계 침범 및 담장 파손
- VI. 건설공사(공사비, 시공하자 등)
- VII. 공동주택 하자





## 건축물 건축 등에 관한 건축허가·신고 및 공사 중지 등



### 건축물 건축 등에 관한 건축허가·신고, 공사 중지 등 관련

건축물 건축 등에 관한 건축허가·신고, 부실시공, 공사 감리, 공사현장의 위해 방지, 행정 지도 및 처분 등, 공사 중지 요청, 도로 점유, 일상생활 속 안전 위험 요인, 불법 및 위반 건축물 등 관련 사항

→ 우리 위원회에서는 위 사항에 대해 관여하지 않으며 해당 관할관청으로 문의하시기 바랍니다. 다만, 우리 위원회는 「건축법」 제88조에 따른 해당 건축물의 건축 등으로 피해가 발생할 경우 이에 대한 분쟁 조정 및 재정 업무를 수행하고 있습니다.

#### 참고사항

- '건축물'이란

- 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말함.

- '건축'이란

- 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말함.

- '대수선'이란

- 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말함.

- '리모델링'이란

- 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말함.

## II 전용 및 공용 부분 피해



### 전용 및 공용 부분 피해 관련

#### 전용부분

→ 공동주택의 경우, 전용부분 피해와 관련한 분쟁 조정 또는 재정 신청은 해당 개별 세대의 소유주가 신청하여야 하며, 임차인(세입자)은 피해 보상 등에 대해 임대인(소유주)과 협의하여야 합니다. 또한, 다수의 개별 세대가 신청을 할 경우, 선정대표자를 선임할 수 있으며 이를 통해 분쟁 조정 등을 받을 수 있습니다.

#### 공용부분

→ 공동주택의 경우, 공용부분 피해와 관련한 분쟁 조정 또는 재정 신청은 해당 전체 세대의 소유주 모두가 신청하여야 하며 이 경우 선정대표자를 선임할 수 있으며 이를 통해 분쟁 조정을 받을 수 있습니다.

#### 참고사항

- '공동주택'이란
  - 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택으로 「건축법」에서는 공동주택의 범위와 종류를 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 기숙사로 규정하고 있음.
- '전용공간'이란
  - 아파트 등 공동주택에서 방이나, 거실, 주방, 화장실 등 주로 현관문을 열고 들어가는 가족들의 전용 생활공간을 말함.
- '공용공간'이란
  - 아파트 등 공동주택에 거주하는 다른 세대와 공동으로 사용하는 공간을 말함.



## 환경(일조, 조망, 소음, 진동, 분진 등) 피해



### 환경(일조, 조망, 소음, 진동, 분진 등) 피해 관련

#### 일조

→ 건축물로 인한 일조 피해에 대해 분쟁 당사자 모두 조정 등을 원하고 이에 대한 입증 관련 자료를 제출할 경우 우리 위원회에서 조정 또는 재정 등을 받을 수 있습니다.

#### 조망

→ 건축물로 인한 조망 피해에 대해 분쟁 당사자 모두 조정 등을 원하고 이에 대한 입증 관련 자료를 제출할 경우 우리 위원회에서 조정 또는 재정 등을 받을 수 있습니다.

#### 소음, 진동, 먼지 등

→ 위 피해에 대한 입증 관련 자료 등은 신청인이 준비 및 제출하여야 하며, 관련 자료 등 미비 시 분쟁조정 또는 재정이 어려울 수 있습니다.

#### 참고사항

- 「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)제1항 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.
- 「건축법 시행령」 제55조(창문 등의 차면시설) 인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설(遮面施設)을 설치하여야 한다.
- 중앙 및 지방환경분쟁조정위원회
  - 환경분쟁조정법 제5조제1호가목 「건축법」 제2조제1항제8호의 건축으로 일조 방해 및 조망 저해와 관련된 분쟁
  - 중앙환경분쟁조정위원회(www.ecc.me.go.kr)

## IV 건축물의 건축 등에 관한 설계 용역



### 건축물의 건축 등에 관한 설계 용역 관련

#### 설계 용역비 정산

→ 건축물의 건축 등에 관한 설계 용역 계약 이후 계약해지 등의 사유로 용역 중단 또는 완료에 상응하는 용역비 미지급 또는 반환 등에 대해 분쟁 조정 또는 재정을 받을 수 있습니다.

#### 참고사항

- 설계 용역비 정산과 관련한 조정 등을 신청할 경우, 설계용역계약서, 설계도서, 용역 수행 관련 자료, 용역비 입·출금 내역 등을 제출해야 합니다.
- 계약 등과 관련한 사항은 대한상사중재원([www.kcab.or.kr](http://www.kcab.or.kr)), 계약 해지 책임 등과 관련한 사항은 대한법률구조공단([www.klac.or.kr](http://www.klac.or.kr))에 문의하시기 바랍니다.



## 대지경계 침범 및 담장 파손



### 대지경계 침범 및 담장 파손 관련

#### 대지경계 침범

→ 대지 측량으로 인해 건축물 또는 이에 딸린 시설물이 인접대지 경계를 침범하였을 경우, 이와 관련한 점유 또는 소유의 다툼으로 소송 등을 통해 해결하여야 하며 우리 위원회에서 관여하지 않습니다.

#### 건축 등으로 인한 담장 파손

→ 대지 내에 적법하게 설치된 담장이 건축 등으로 파손된 경우, 민사소송과 관련된 부분에 대해 우리 위원회를 통해 분쟁 조정 또는 재정을 받을 수 있습니다.

#### 대지경계를 침범한 담장 파손

→ 담장이 속한 대지와 관련된 점유 또는 소유의 다툼을 해결한 후 점유 또는 소유자의 담장 파손과 관련하여 우리 위원회를 통해 분쟁 조정 또는 재정을 받을 수 있습니다.

#### 참고사항

- 대지 측량과 관련한 사항은 해당 관할관청 또는 한국국토정보공사([www.lx.or.kr](http://www.lx.or.kr)), 대지 점유 또는 소유와 관련한 사항은 대한법률구조공단([www.klac.or.kr](http://www.klac.or.kr))에 문의하시기 바랍니다.

## VI 건설공사(공사비, 시공하자 등)



### 건설공사(공사비, 시공하자 등) 관련

#### 건설분쟁조정위원회

→ 우리 위원회는 「건축법」 제88조제1항에 따라 「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 조정 등을 하지 않으며 건설분쟁조정위원회(국토교통부, [www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr))에서 조정 등을 받을 수 있습니다.

#### 참고사항

- 「건설산업기본법」 제69조제3항 건설분쟁조정위원회는 당사자의 어느 한쪽 또는 양쪽의 신청을 받아 다음 각 호의 분쟁을 심사·조정한다.
  1. 설계, 시공, 감리 등 건설공사에 관계한 자 사이의 책임에 관한 분쟁
  2. 발주자와 수급인 사이의 건설공사에 관한 분쟁. 다만, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」을 적용 받는 사항은 제외한다.
  3. 수급인과 하수급인 사이의 건설공사 하도급에 관한 분쟁. 다만, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」을 적용 받는 사항은 제외한다.
  4. 수급인과 제3자 사이의 시공상 책임 등에 관한 분쟁
  5. 건설공사 도급계약의 당사자와 보증인 사이의 보증책임에 관한 분쟁
  6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 분쟁

## VII 공동주택 하자



### 공동주택 하자 관련

#### 하자심사·분쟁조정위원회

→ 우리 위원회는 「공동주택관리법」 제39조제2항에 따른 하자 담보책임 및 하자보수 등 심사·조정 대상이 되는 분쟁은 조정 등을 하지 않으며 하자심사·분쟁조정위원회([www.adc.go.kr](http://www.adc.go.kr))에서 조정 등을 받을 수 있습니다.

#### 참고사항

● 「공동주택관리법」 제39조제2항 하자분쟁조정위원회의 사무는 다음 각 호와 같다.

1. 하자 여부 판정
2. 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 사업주체·하자보수보증금의 보증서 발급기관 (이하 “사업주체등”이라 한다)과 입주자대표회의등·임차인등 간의 분쟁의 조정
3. 하자의 책임범위 등에 대하여 사업주체등·설계자 및 감리자 간에 발생하는 분쟁의 조정
4. 다른 법령에서 하자분쟁조정위원회의 사무로 규정된 사항

● ‘공동주택’이란

– 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택으로 「건축법」에서는 공동주택의 범위와 종류를 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 기숙사로 규정하고 있음.

# 5

## CHAPTER

2020

[www.adm.go.kr](http://www.adm.go.kr)

[www.kalis.or.kr](http://www.kalis.or.kr)

## 분쟁 해결을 위한 참고사항

- I. 사건 유형별 참고사항
- II. 이행 각서 작성 요령
- III. 사전 현황 조사 요령
- IV. 조정신청서 작성 안내
- V. 건축분쟁전문위원회 홈페이지 안내



# I 사건 유형별 참고사항

## 1 건축물 분쟁

- 건축물 피해를 해결하기 위해서는 피해 발생 전·후의 기록(사진 포함)이 중요
- 교섭과정에서 발생하는 민원제기, 이행각서 등에 대해 문서화하는 것이 필요
- 당사자 입회 또는 합의 후 사전조사, 피해조사 등을 실시하는 것이 중요

### 가. 인근주민(건축물 소유자)

| 사건유형                               | 분쟁 해결 참고사항 |   |
|------------------------------------|------------|---|
| 건축물<br>분쟁<br>(인근주민/<br>건축물<br>소유자) | 공사<br>착공 전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본인 건축물(내·외부)과 공사현장의 사진 촬영</li> <li>- 공사관계자가 실시하는 사전조사에 입회 및 사전조사보고서 확보</li> <li>- 건축허가표지판의 공사관계자 인적사항 기록 및 연락처 확보</li> <li>- 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 각서 (범위, 이행일, 보상액 등 포함) 작성</li> <li>- 공사관계자와의 교섭과정 기록</li> </ul>                         |
|                                    | 공사<br>진행 중 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본인 건축물에 대한 주기적 점검 및 피해 부분에 대한 기록 (사진 포함)</li> <li>- 피해조사에 공사관계자 입회 및 공사 관련 보고서 확보</li> <li>- 해당지자체에 민원(소음, 먼지 등 측정 요청) 제기 및 관련 서류 보관</li> <li>- 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 또는 합의 각서 (범위, 이행일, 보상액 등 포함) 작성</li> <li>- 공사관계자와 교섭과정 기록</li> </ul> |
|                                    | 공사<br>준공 후 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사관계자에게 이행(내용증명 등) 요청 및 관련 서류 보관</li> <li>- 해당지자체에 민원 제기 및 관련 서류 보관</li> <li>- 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 또는 합의 각서 (범위, 이행일, 보상액 등 포함) 작성</li> <li>- 공사관계자와 교섭과정 기록</li> </ul>  |

## 나. 시공자(공사관계자)

| 사건유형                             | 분쟁 해결 참고사항 |  |
|----------------------------------|------------|--|
|                                  | 공사<br>착공 전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인근주민에게 공사 착공 등 안내 실시</li> <li>- 건축물 소유자가 입회한 사전조사(건축물 내·외부) 실시 및 사전조사 보고서 전달</li> <li>- 건축물 소유자 인적사항 기록 및 연락처 확보</li> <li>- 공사로 인한 민원 담당자 연락처 등 안내</li> <li>- 인근주민과의 교섭과정 기록</li> </ul>   |
| 건축물<br>분쟁<br>(시공자/<br>공사<br>관계자) | 공사<br>진행 중 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 소유자와 합의 후 사전조사보고서를 근거로 피해 여부를 판단할 수 있는 부분에 계측기 설치</li> <li>- 건축물에 대한 주기적 점검 및 계측수치 기록(사진 포함)</li> <li>- 건축물 소유자 입회한 피해조사 실시</li> <li>- 해당지자체 민원 답변 및 관련 서류 보관</li> <li>- 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 또는 합의 각서 (범위, 이행일, 보상액 등 포함) 작성</li> <li>- 인근주민과의 교섭과정 기록</li> </ul> |
|                                  | 공사<br>준공 후 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 소유자에게 이행(내용증명 등) 실시 알림 및 관련 서류 보관</li> <li>- 해당지자체에 민원 답변 및 관련 서류 보관</li> <li>- 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 또는 합의 각서 (범위, 이행일, 보상액 등 포함) 작성</li> <li>- 인근주민과의 교섭과정 기록</li> </ul>  |

## 2

### 설계계약 분쟁

- 설계계약 피해를 해결하기 위해서는 계약내용을 구체적으로 작성하는 것이 중요
- 계약이행과정에서 업무와 관련한 협의내용 등을 문서화 및 확인하는 것이 필요
- 계약내용 변경 등에 대해서는 계약서를 작성하는 것이 중요

#### 가. 건축주

| 사건유형                | 분쟁 해결 참고사항 |   |
|---------------------|------------|---|
| 설계계약<br>분쟁<br>(건축주) | 계약 전       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 설계 계약서 전체 내용 검토</li> <li>- 계약 핵심 내용(설계내용, 계약 면적, 금액, 기간, 범위, 대가의 산출 및 지불방법, 대가의 조정, 설계업무 중단시의 대가 지불 등) 구체적으로 작성</li> <li>- 분쟁조정 조항에 대한 검토 및 구체화</li> <li>- 특약 조항 적극적 활용</li> <li>- 설계자와의 업무 협의과정 기록</li> </ul> |
|                     | 계약<br>이행 중 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제안사항 문서로 전달 및 답변 자료 보관</li> <li>- 업무 단계별 결과에 대한 확인</li> <li>- 인·허가 등 서류 제출 시 내용 확인</li> <li>- 결과물 확인 후 대가 지불 및 자료 보관</li> <li>- 설계 변경 등에 대한 계약서 작성</li> <li>- 설계자와의 업무 협의과정 기록</li> </ul>                      |
|                     | 계약<br>완료 후 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최종 결과물 확인 후 대가 지불 및 자료 보관</li> <li>- 설계자에게 이행(내용증명 등) 요청 및 관련 서류 보관</li> <li>- 이행 또는 합의 각서(범위, 이행일, 금액 등 포함) 작성</li> <li>- 설계자와의 교섭과정 기록</li> </ul>  |

## 나. 설계자

| 사건유형                | 분쟁 해결 참고사항 |  |
|---------------------|------------|--|
| 설계계약<br>분쟁<br>(설계자) | 계약 전       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약 핵심 내용(설계내용, 계약 면적, 금액, 기간, 범위, 대가의 산출 및 지불방법, 대가의 조정, 설계업무 중단시의 대가 지불 등) 확인 및 구체적으로 작성</li> <li>- 분쟁조정 조항에 대한 검토 및 구체화</li> <li>- 특약 조항 적극적 활용</li> <li>- 건축주와의 업무 협의과정 기록</li> </ul>            |
|                     | 계약 이행 중    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축주의 제안사항 문서화 및 확인 요청</li> <li>- 업무 단계별 결과에 대한 확인 요청</li> <li>- 인·허가 등 서류 제출 시 내용에 대한 건축주 확인 요청</li> <li>- 업무 단계별 대가 지불 요청 문서화</li> <li>- 설계 변경 등에 대한 계약서 작성</li> <li>- 건축주와의 업무 협의과정 기록</li> </ul> |
|                     | 계약 완료 후    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약 완료 후 대가 지불 요청 문서화</li> <li>- 설계자에게 이행(내용증명 등) 요청 및 관련 서류 보관</li> <li>- 이행 또는 합의 각서(범위, 이행일, 금액 등 포함) 작성</li> <li>- 건축주와의 교섭과정 기록</li> </ul>  |

## II 이행 각서 작성 요령

### 1

#### 이행각서 작성 시 참고사항

- (“갑”과 “을”) 건축분쟁 관련 당사자의 인적사항 및 신분 등과 해당 건축물의 소유 여부 및 해당 공사의 정확한 명칭을 기재한다.
- (목적물의 표시) 건축 분쟁 대상 건축물의 주소를 기재하고 필요시, 동 및 호수, 상호명 등을 추가한다.
- (보상 또는 보수 내용) 이행할 보상 또는 보수의 내용 및 이행 기한을 기술한다. 특히, 보상금액의 경우 보상 대상을 명확히 작성하고, 보수의 경우 보수 위치 및 범위 등을 상세히 표기한다. 또한, 보상 또는 보수의 항목이 다수일 경우, 각각에 대해 기술한다.
- (비밀 유지 및 법적 분쟁) 이행할 보상 또는 보수의 내용에 맞게 선택적으로 기술한다.
- (작성 및 보관) 이행각서 및 합의서를 작성할 시, 직접 서명날인하고 각각 1부씩 상호 보관하도록 한다.
- (이행각서 예시문) 이행각서 예시문은 건축분쟁과 관련하여 당사자 간의 구두합의 미이행에 따른 피해를 줄이기 위해 이를 문서화 할 수 있도록 참고용으로 작성된 것이며, 건축분쟁의 내용에 따라 당사자 합의하에 수정 또는 보완하여 사용하시기 바랍니다.

2

이행각서 예시문

## 이 행 각 서

- “갑” (소유자) 성명:  
주소:
- “을” (시공자) 성명:  
공사명:
- 목적물의 표시:
- “갑”과 “을”은 ○○공사로 인한 균열, 누수, 소음 등 피해에 대한 보상 (보수)으로 상기 목적물에 대하여 아래와 같이 성실히 이행하기로 약속하며, 각 1부씩 상호 보관 하기로 한다.

- 아 래 -

1. “을”은    년    월    일까지 목적물의 내·외부 전체를 도색한다.
2. “을”은    년    월    일까지 욕실 타일 교체 비용 000만원을 지급한다.
3. “갑”과 “을”은 1, 2항의 합의내용을 일체 제3자에게 누설하지 아니하고, 비밀유지하기로 한다.
4. 본 건과 관련하여 “갑”의 나머지 청구를 포기하고, “갑”과 “을”은 본 합의일 이후, 본 건과 관련한 일체의 민·형사상 법적 분쟁을 하지 아니하기로 한다.

년    월    일

“갑” 성명 :                   (서명)  
“을” 성명 :                   (서명)

## Ⅲ 사전 현황 조사 요령

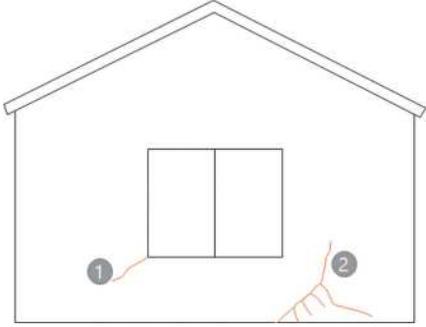
### 1

#### 건축물 현황조사 시 참고사항

- 건축물 피해 분쟁을 원만히 해결하기 위해서는 소유 건축물을 주기적으로 점검하고 피해부분에 대해서는 발생 일자, 균열의 위치와 길이 등을 사진 등으로 기록하는 것이 중요합니다.
- (기존 균열 등 확인) 인근 신축공사가 시작되기 전·후 건축물 현황 조사를 실시하여 소유 건축물의 균열 등 상태를 확인하고 기록합니다. 해당 자료는 건축물 피해 관련 분쟁 발생 시 객관적인 증거자료로 활용될 수 있습니다.
- (건축물 현황 조사 자료) 건물명, 위치, 촬영자, 촬영(조사)일시를 기재합니다. 균열의 길이, 폭, 위치 등 피해 부분을 구체적으로 조사하고, 소유 건축물 도면에 피해위치를 표기하여 사진과 함께 기록합니다.
- (건축물 현황 조사 예시) 건축물 현황 조사 예시는 건축물 피해 분쟁과 관련하여 피해 부분에 대한 입증자료를 마련하는 데에 활용할 수 있도록 참고용으로 작성된 것입니다. 피해 부분의 내용에 따라 수정 또는 보완하여 사용하시기 바랍니다.

2

건축물 현황 조사 예시

| 건물명  | 위치  | 촬영자   | 촬영(조사)일시    |
|--|---|---|-------------|
| 경남 진주시 에나로 128번길 24  | 건물 좌측면  | 홍길동   | 2020.12.01. |
| <p>&lt; 주택 좌측면도 &gt;</p>  |   |   |             |
| 번호   | 사진  | 피해내용, 범위  |             |
| 1  |  | <p>외부 벽체 균열<br/>(공사현장 바로 옆)</p> <p>길이 12cm, 0.1mm</p> |             |
| 2  |  | <p>외부 벽체 균열<br/>(공사현장 바로 옆)</p> <p>길이 12cm, 0.1mm</p> |             |

## IV 조정신청서 작성 안내

- 붉은색 테두리로 표시된 부분은 필수 기재 사항입니다.
- 조정신청서 양식(10페이지)을 활용하여 간편하게 신청하세요.
- 홈페이지(<https://www.adm.go.kr>)에서 다운로드 가능합니다.

### 조정신청서

| 접수번호              | 접수일   | 년 월 일      | 처리기간: 조정 60일 이내   |
|-------------------|---|------------|---|
| 신청자               | 당사자   | 성명(법인명)    | 홍길동 생년월일(법인등록번호) 1900. 12. 25                               |
|                   |   | 신청인 자격     | 인근 주민 <span style="float: right;">A</span>                  |
|                   |   | 주소(법인 소재지) | 경상남도 진주시 에나로 128번길 24 (전화번호 010-1234-5678)                  |
| 대리인               | 대리인   | 성명         | 홍길수 생년월일 1930. 12. 25                                       |
|                   |   | 신청인과의 관계   | 자(아들) <span style="float: right;">B</span>                  |
|                   |   | 주소         | 경상남도 진주시 에나로 128번길 24 (전화번호 010-1234-5678)                  |
| 피신청인              |   | 성명(법인명)    | ○○건설 전화번호 031-123-4567 <span style="float: right;">C</span> |
|                   |   | 주소(법인 소재지) | 경기도 고양시 일산서구 고양대로 316                                       |
| 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항 | 보수: 1층 외벽 균열 미장 보수, 화장실 타일 파손교체(별첨1_견적서)<br>보상: 100만원(기타 피해에 대한 보수 비용)  |            |   |
| 분쟁이 발생하게 된 사유     | 인근 아파트 신축공사로 인한 건물 균열 및 정신적 피해가 발생하여 피해보상을 요구하였으나, 협의가 이루어지지 않아 분쟁조정을 신청함. <span style="float: right;">D</span> |            |   |
| 당사자간의 교섭 경과       | 2020.01.03. 화장실 타일 벽면 균열이 발생함을 확인<br>2020.01.15. 현장소장에게 알림... (별첨2_교섭경위서)                                       |            |   |
| 참고자료              | 피해현황 사진_균열 사진 12장 (별첨3 참조),<br>구청 민원제기 자료 (별첨4 참조)  |            |   |

「건축법 시행규칙」 제43조의 3에 따라 위와 같이 신청합니다.

위 신청인(법인은 대표자, 대리인을 선임한 경우는 대리인)

년 월 일  
(서명 또는 인)

**국토교통부 건축분쟁전문위원회** 귀중

# 1 조정신청서 작성 요령

## A 신청인(당사자) 정보 기입하기(필수)

|             |            |          |                  |          |
|-------------|------------|----------|------------------|----------|
| 당<br>사<br>자 | 성명(법인명)    | <b>1</b> | 생년월일(법인등록번호)     | <b>2</b> |
|             | 신청인 자격     | <b>3</b> |                  |          |
|             | 주소(법인 소재지) | <b>4</b> | (전화번호 <b>5</b> ) |          |

- 1** 신청인의 성명(법인일 경우 법인명) 기재
- 2** 신청인의 생년월일(법인일 경우 법인등록번호) 기재
- 3** 인근주민, 건축관계자, 관계전문기술자 중 해당하는 자격 기재
- 4** 신청인의 주소(주민등록상 주소지/법인일 경우 소재지) 기재
- 5** 신청인의 전화번호(휴대전화 또는 자택) 기재

## B 대리인 정보 기입하기 (대리인을 선임할 경우)

|             |          |          |                   |          |
|-------------|----------|----------|-------------------|----------|
| 대<br>리<br>인 | 성 명      | <b>6</b> | 생년월일(법인등록번호)      | <b>7</b> |
|             | 신청인과의 관계 | <b>8</b> |                   |          |
|             | 주소       | <b>9</b> | (전화번호 <b>10</b> ) |          |

- 6** 대리인의 성명 기재
- 7** 대리인의 생년월일(법인일 경우 법인등록번호) 기재
- 8** 당사자의 배우자, 직계존·비속 또는 형제자매/당사자인 법인의 임직원/변호사 중 해당하는 관계 기재(건축법 제91조 참조)
- 9** 대리인의 주소 기재
- 10** 대리인의 전화번호(휴대전화 또는 자택) 기재

※ 대리인 선임계를 함께 제출해야 합니다.

- 건축분쟁전문위원회 홈페이지 (<https://www.adm.go.kr>) 접속 → 조정신청 → 신청서식 다운로드 → 대리인 선임계 양식 다운로드

**C** 피신청인 정보 기입하기(필수)

|      |            |           |      |           |
|------|------------|-----------|------|-----------|
| 피신청인 | 성명(법인명)    | <b>11</b> | 전화번호 | <b>12</b> |
|      | 주소(법인 소재지) | <b>13</b> |      |           |

**11** 피신청인의 성명(사업자일 경우 법인명) 기재

**12** 피신청인의 전화번호(휴대전화 또는 사무실) 기재

**13** 피신청인의 주소(법인일 경우 소재지) 기재

※피신청인의 정보를 기입하지 않거나 불분명한 정보 일 경우 신청이 각하될 수 있습니다.

**D** 분쟁 내용 기입하기(필수)

: 작성 내용이 길 경우, 별지에 작성 후 첨부해주세요.

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| 분쟁의 조정을<br>받고자 하는 사항 | <b>14</b> |
| 분쟁이 발생하게 된<br>사유     | <b>15</b> |
| 당사자간의 교섭 경과          | <b>16</b> |
| 참고자료                 | <b>17</b> |

**14** **분쟁의 조정을 받고자 하는 사항** : 피해에 대한 보수 또는 보상 요구 총액을 기재합니다.

※ 보수 또는 보상에 대해 정확한 근거(견적서 등)를 제시해 주어야 합니다.

**예시**

보수 : 1층 외벽 균열 미장 보수, 화장실 타일 파손 교체 (별첨1\_견적서)

보상 : 100만원(기타 피해에 대한 보수 비용)

**15 분쟁이 발생하게 된 사유** : 분쟁 발생 사유를 육하원칙에 따라 상세히 작성합니다.

**예시**

작년 겨울, 인근 아파트 신축공사로 인한 건물 균열 및 정신적피해가 발생하여 본사에 피해보상을 요구하였으나, 원만하게 협의가 이루어 지지 않아서 분쟁조정을 신청하게 되었음.

**16 당사자간의 교섭경과** : 이해당사자 간 피해에 대한 교섭경과를 일체 기재합니다.

**예시**

2019.01.07.

- 교섭내용 : 현장 신축공사로 인한 피해를 발견하고 지자체에 민원을 넣음.
- 답변내용 : 피신청인 측의 공사로 인한 것이 아니라는 답변을 받음.

**예시**

2019.05.18.

- 교섭내용 : 신축공사로 인한 피해에 대한 조치 요구  
(타일 파손, 1층 내벽 균열 및 누수 등).
- 답변내용 : 공사로 인한 피해가 아니며, 증거를 가져오라고 함.

**17 참고자료** : 피해 입증 등에 관한 제출 자료가 있을 경우, 자료의 제목을 기재하고 별첨으로 첨부합니다.

**예시**

- 첨부1 : 보수견적서
- 첨부2 : 교섭경위서
- 첨부3 : 피해사진
- 첨부4 : 구청민원제기자료



## 2

### ‘분쟁의 조정을 받고자 하는 사항’ 작성 예시

- 인근 00주택 공사로 인하여 피해가 발생하였습니다.  
아래와 같이 보수를 원합니다.

| 구분 | 요구 사항 |   |
|----|-------|---|
| A  | 건물 동쪽 | - 골목바닥 지반 침하로 인한 균열 및 꺼짐 피해 재발 원상 복구  |
| B  | 건물 서쪽 | - 외벽 타일 탈락 및 균열 피해 원상 복구<br>- 임의 철거된 담장 및 케노피 지붕 원상 복구<br>- 정화조 탱크, 수도계량기 박스, 내벽 10~20mm 균열 및 이탈 피해 원상 복구 |
| C  | 건물 남쪽 | - 2층 안전 난간대 파손, 미장 벽면 균열 및 담장 수직 기울임(6cm), 케노피 지붕 변형으로 인한 누수 피해 원상 복구                                     |
| D  | 건물 북쪽 | - 2층 및 3층 창틀 변형으로 인한 누수 피해 원상 복구<br>- 현관 돌계단 바닥 탈락 피해 원상 복구   |

## 3

### ‘피해현황 목록’ 작성 예시

| 사진 번호 | 위치                   | 피해내용                     | 비고               |
|-------|----------------------|--------------------------|------------------|
| 1     | 건물 동쪽                | 보수공사 후 하자 재발생            | A                |
| 2     |                      | 15-20mm 크랙 및 바닥꺼짐        |                  |
| 3     | 건물 서쪽                | 외벽 타일 탈락(3장)             | B                |
| 4     |                      | 외벽 타일 크랙(2장)             |                  |
| 5     |                      | 철거 되기 전 담장 및 케노피 지붕 모습   |                  |
| 6     |                      | 담장 케노피 철거 후, 정화조 이탈됨     |                  |
| 7     |                      | 내벽 10-20mm 균열 및 이탈 붕괴 직전 |                  |
| 8     |                      | 드라이에어리어 균열 및 파손          |                  |
| 9     | 정화조탱크 크랙 2곳          | C                        |                  |
| 10    | 건물 남쪽                |                          | 담장 크랙 15mm, 24cm |
| 11    |                      |                          | 담장 크랙 15mm, 24cm |
| 12    |                      |                          | 2층 안전난간대 파손      |
| 13    | 담장 6cm 기울어져 붕괴 직전 모습 | D                        |                  |
| 14    | 건물 북쪽                |                          | 출입구 바닥 콘크리트 파손   |

4

‘피해사진’ 작성 예시



<1 - A> 2019.12.12. 촬영  
a건물 동쪽 지반침하로 인한  
15-20mm크랙 및 바닥꺼짐



<2 - A> 2020.2.5. 촬영  
a동쪽 보수공사 후 크랙 하자 재발생



<5 - B> 2019.12.12. 촬영  
b서쪽 철거 되기 전  
담장 및 케노피 지붕 모습



<14 - D> 2019.12.12. 촬영  
d북쪽 계단바닥 탈락



# 건축분쟁전문위원회 홈페이지 안내



## 건축분쟁전문위원회 홈페이지(www.adm.go.kr)

- 공지사항 등을 참고하여 분쟁신청을 진행
- 분쟁조정 및 재정 관련 각종 양식을 내려 받고 작성 후 접수
- 법령 및 분쟁조정 사례집 등 관련 자료 검색 가능

The screenshot shows the homepage of the Architecture Dispute Resolution Committee. At the top, there is a navigation bar with the logo of the Ministry of Land, Urban and Planning Affairs and the committee's name. Below the navigation bar, there is a main banner with the text '국토교통부 건축분쟁전문위원회에서는' (At the Architecture Dispute Resolution Committee of the Ministry of Land, Urban and Planning Affairs). The banner features a person in a white shirt holding a small house model. Below the banner, there are five main service categories: '조정신청' (Application for Dispute Resolution), '재정신청' (Application for Reconciliation), '민원Q&A' (Public Inquiries and Answers), '분쟁관련 법령' (Dispute-Related Laws), and '분쟁조정·재정사례' (Dispute Resolution and Reconciliation Cases). At the bottom, there are three sections: '공지사항' (Notice), '보도자료' (Press Release), and '나의사건 조회' (Search My Case). The '공지사항' section lists updates about system upgrades and dispute resolution procedures. The '보도자료' section lists news items about the committee's activities. The '나의사건 조회' section shows a search form with fields for '사건번호' (Case Number) and '당사자' (Party), and a '조회' (Search) button.



# 2020 건축분쟁조정 사례집



국토교통부

건축분쟁전문위원회



국토안전관리원

건축분쟁전문위원회 사무국

주소 | 경상남도 진주시 사들로 123번길 40, 7층  
국토안전관리원 건축분쟁전문위원회 사무국

TEL | 1588-8788 FAX | 055-771-8449

홈페이지 | [www.adm.go.kr](http://www.adm.go.kr) (건축분쟁전문위원회)  
[www.kalis.or.kr](http://www.kalis.or.kr) (국토안전관리원)