

2024

건축분쟁조정 사례집





🔍 본 사례집의 활용에 관하여

건축분쟁전문위원회는 건축과정에서 발생하는 건축관계자, 관계전문기술자, 인근 주민 등 관련 당사자 간의 분쟁을 소송이 아닌 조정을 통해 신속하고 효율적으로 해결함으로써, 시간과 비용 부담을 줄이고 국민의 불편을 최소화하기 위해 설치되었습니다.

위원회는 2014년 설립되어 2015년부터 조정 업무를 시작하였으며, 2024년까지 총 2,271건의 건축분쟁 사건을 처리해왔습니다. 이번에 발간하는 ‘2024 건축분쟁조정 사례집’은 2024년도에 접수되어 처리된 사례들을 담고 있습니다.

본 사례집은 유사한 분쟁 발생 시 참고자료로 활용되어, 당사자 간 원만한 합의를 통해 사전에 분쟁이 해결되는데 도움이 되기를 바라며 발간되었습니다. 다만, 유사한 사건이라 하더라도 개별 사례의 세부적인 사실관계에 따라 조정 결정이 달라질 수 있음을 유의해 주시기 바라며, 개별 분쟁 사례의 세부 사항이나 상담이 필요하신 경우에는 국토안전관리원 건축분쟁전문위원회 사무국으로 문의하시기 바랍니다.



건축분쟁전문위원회 홈페이지 및 콜센터

- 건축분쟁전문위원회 www.adm.go.kr / 055-771-8448
- 국토안전관리원 www.kalis.or.kr / 1588-8788

66 건축분쟁전문위원회는
공정하고 객관적인 자세로
국민 갈등 조정을 위해
최선을 다하고 있습니다.99



건축분쟁전문위원회는 매년 복잡하고 다양해지는 건축공사로 인한 분쟁을 해결하기 위해 각 분야에서 학식과 덕망, 그리고 전문성을 갖춘 조정위원들이 공정하고 객관적인 자세로 국민 갈등 조정을 위해 최선을 다하고 있습니다.

우리 위원회는 건축분쟁의 조기 해결을 위하여 매년 분쟁조정 사례집을 발간해 왔으며, 올해도 '2024 건축분쟁조정 사례집'을 발간하게 되었습니다. 이번 사례집은 2024년 한 해 동안 우리 위원회에서 조정한 분쟁 사건 중 대표적인 사례를 피해유형별로 정리하였으며, 당사자의 주장과 조정 결과뿐만 아니라 각 사건의 시사점을 담아 실제 분쟁 해결에 도움이 될 수 있도록 구성하였습니다.

건축분쟁 해결을 위해 사건 상담 및 접수부터 조정에 이르기까지 최선을 다하고 있는 국토안전관리원 건축분쟁전문위원회 사무국 직원의 노력과 헌신에 깊이 감사드립니다. 아울러, 본 사례집 발간을 위해 협조해 주신 모든 조정위원 여러분께 진심으로 감사의 뜻을 전합니다.

앞으로도 건축분쟁전문위원회는 건축공사로 인한 국민 불편을 해소하고, 분쟁 해결을 선도하는 기관으로서 그 역할을 충실히 수행할 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

2025년 3월

건축분쟁전문위원회 위원장 임 남 기

2024
건축분쟁조정 사례집

CONTENTS



제1장 건축분쟁전문위원회 및 제도 소개

I. 건축분쟁전문위원회 개요	08
II. 분쟁조정 및 재정 제도	09

제2장 건축분쟁전문위원회 활동 현황

I. 위원회 구성 및 현황	14
II. 위원회 추진 경과	15
III. 설치 근거.....	16
IV. 관련 통계.....	17

제3장 유형별 분쟁사례

I. 건축물 피해 등의 분쟁조정	24
II. 설계계약 및 대금 등의 분쟁조정	49
III. 일조, 조망피해 등 환경 분쟁 및 기타 분쟁조정	56

제4장 자주 묻는 질문(FAQ)

I. 조정 제도 관련 FAQ 72

- Q1 어떠한 경우에 조정 신청할 수 있나요?
- Q2 신청은 누가하고 대리인 선임은 가능한가요?
- Q3 조정신청을 하면 처리기간은 얼마나 소요되나요?
- Q4 조정신청 비용은 얼마인가요?
- Q5 조정위원회는 어떻게 구성되나요?
- Q6 조정신청이 거부 또는 중지될 수도 있나요?
- Q7 조정·재정과 소송의 차이는 무엇인가요?
- Q8 조정제도의 법적 효력은 어떻게 되고, 상대방이 조정내용을 이행하지 않으면 어떡하나요?
- Q9 조정신청서 작성 시 분량에 제한이 있나요?
- Q10 조정신청 시 거주자, 소유자에 따라 신청 내용이 달라지나요?

II. 기타 상담 관련 FAQ 77

- 1. 건축물 건축 등에 관한 건축허가신고 및 공사 중지 등
- 2. 전용 및 공용 부분 피해
- 3. 환경(일조, 조망, 소음, 진동, 분진 등) 피해
- 4. 불법(위반) 건축물로 인한 피해
- 5. 건축물의 건축 등에 관한 설계 용역
- 6. 대지 경계 침범 및 담장 파손
- 7. 건설공사(공사비, 시공하자 등)
- 8. 공동주택 하자
- 9. 내게 맞는 분쟁조정위원회

제5장 분쟁 해결을 위한 참고사항

- I. 사건 유형별 참고사항 88
- II. 이행 각서 작성 요령 91
- III. 합의의사 확인서 93
- IV. 건축분쟁 저감을 위한 건설 품질 자가점검표 95

제6장 조정신청서 작성 가이드

- I. 조정신청서 작성법 (개별 분쟁조정 신청 시) 98
- II. 조정신청서 작성법 (단체 분쟁조정 신청 시) 103



2024

건축분쟁조정 사례집

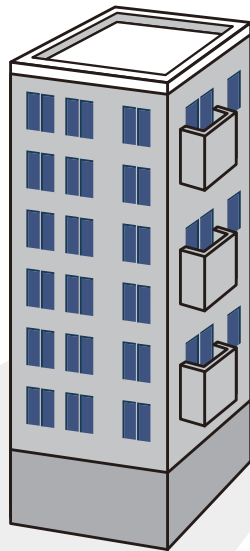


제1장

건축분쟁전문위원회 및 제도 소개

I. 건축분쟁전문위원회 개요

II. 분쟁조정 및 재정 제도





I. 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

「공사중단 장기방치 건축물의 정비등에 관한 특별조치법」제9조 3항

3

설립배경

- ➔ 건축 관련 분쟁의 증가
- ➔ 건축 관련 다양한 분쟁·민원 매년 2,000여건 발생
 - 분쟁처리 대처 능력 미흡
- ➔ 연간 5건 미만의 분쟁을 처리('11년~'14년 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 (조정: 60일 이내, 재정: 120일 이내)	분쟁해소	장기간 소요 (1심판결까지 평균253일 소요)
무료 (감정, 진단비용 별도)	비용부담	최대 수천만원 (인지대, 변호사 수임료 등)
2차 분쟁 예방 가능 (조정성립시 법적효력부여)	분쟁예방	2차 분쟁 발생 가능 (형사고소 및 행정민원 등)

II. 분쟁조정 및 재정 제도



1 분쟁조정 및 재정

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

2 신청 대상

- ➔ 건축 등과 관련된 분쟁당사자(건축관계자, 관계전문기술자, 인근 주민)
- * 단, 방치건축물 분쟁의 경우 당사자가 시장, 군수, 구청장에게 조정을 신청하고, 시장·군수·구청장이 위원회에 분쟁조정 신청

3 신청 서류

- ➔ 조정 또는 재정신청서
 - 당사자의 성명, 연락처, 주소
 - 조정 또는 재정을 받고자 하는 사항, 분쟁 발생 사유 및 교섭 경위
 - 참고 자료(피해 입증 자료 등)
 - 추가 서류(필요시)
- * 신청 서류는 건축분쟁전문위원회 홈페이지(www.adm.go.kr)에서 내려받기 가능

4 신청 방법

- ➔ 온라인 : 건축분쟁전문위원회 홈페이지(www.adm.go.kr)
- ➔ 오프라인 : 우편 접수
(52852) 경상남도 진주시 사들로123번길 40, 국토안전관리원 건축분쟁전문위원회 사무국

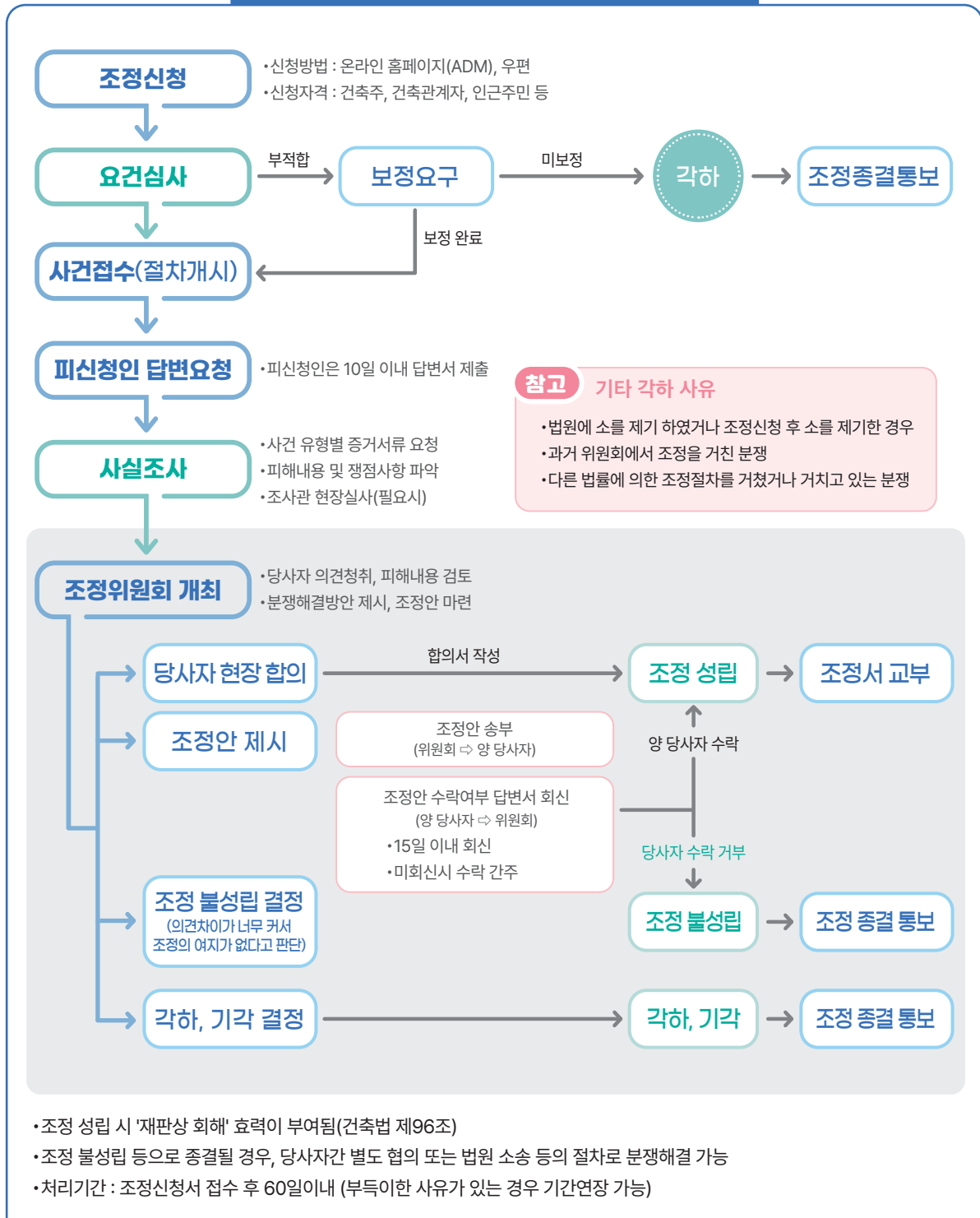
5 유의 사항

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

6

진행 절차

건축분쟁조정 진행 절차도



※ 방치건축물 분쟁의 경우 시장·군수·구청장이 신청



2

2024

건축분쟁조정 사례집



제2장

건축분쟁전문위원회 활동 현황

- I. 위원회 구성 및 현황
- II. 위원회 추진 경과
- III. 설치 근거
- IV. 관련 통계



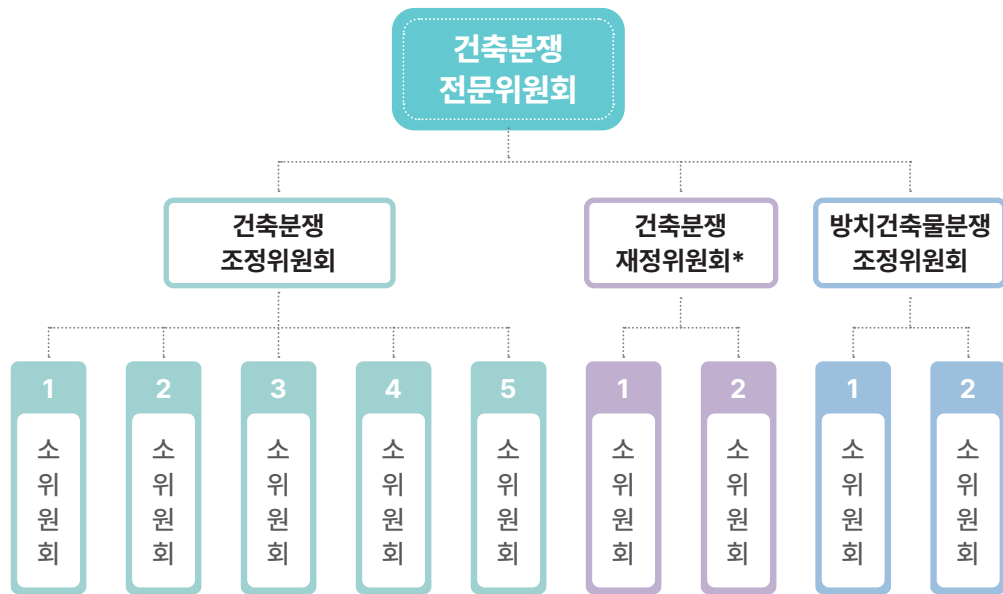


I. 위원회 구성 및 현황

1

위원회 구성

분쟁위원회는 15인으로 구성되며, 분과위원회는 조정위원회(3인) 5개 소위, 재정위원회(5인), 방치건축물분쟁 조정위원회(7인)로 운영



* 재정 1소위원회는 조정위원회의 소위원장(5인)으로 구성되며, 재정 2소위원회는 필요시 건축분쟁전문위원회 위원장이 위원을 구성

2

위원 현황

설계, 시공 및 구조, 법률, 금융, 환경, 토질 관련 분야의 교수, 건축사, 변호사, 기술사 등의 전문위원 15인으로 구성

건축분쟁전문위원회 분야별 위원 구성 현황(제4기 위원 기준)

설 계	시공/구조	법 률	금 융	토 질	환 경
4	3	5	1	1	1

Ⅱ. 위원회 추진 경과



2013	- '13.11.19 : 이명수 의원 등 10인 의안발의 - '13.11.19 : 제1기 위원 위촉(10명)
2014	- '14.04.29 : 국회 본회의 상정 및 가결 - '14.11.28 : 개정 건축법 시행령 및 시행규칙 공포
2015	- '15.02.13 : 제1차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '15.03.12 : 건축분쟁전문위원회 사무국 현판제막식 실시 - '15.04.16 : 제2차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '15.05.12 : 위원장 · 부위원장 및 추가위원 위촉(15명 구성 운영) - '15.05.27 : 제3차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '15.11.16 : 제4차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최
2016	- '16.04.11 : 제5차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '16.11.19 : 제2기 위원 위촉(15명) - '16.11.22 : 제6차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최
2017	- '17.04.21 : 제7차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '17.11.13 : 제8차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최
2018	- '18.04.16 : 제9차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '18.04.16 : 제10차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최
2019	- '19.04.16 : 제11차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '19.11.11 : 제12차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '19.12.02 : 제3기 위원 위촉(15명)
2020	- '20.09.29 : 제13차 건축분쟁전문위원회 정기회의(서면) 보고 - '20.11.16 : 제14차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최
2021	- '21.03.29 : 제15차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '21.11.15 : 제16차 건축분쟁전문위원회 정기회의(서면) 보고
2022	- '22.04.18 : 제17차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '22.11.28 : 제18차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최 - '22.12.02 : 제4기 위원 위촉(15명)
2023	- '23.11.20 : 제19차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최
2024	- '24.11.11 : 제20차 건축분쟁전문위원회 정기회의 개최



Ⅲ. 설치 근거

구분	내 용
건축법	제88조(건축분쟁전문위원회) ① 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하기 위하여 국토교통부에 건축분쟁전문위원회(이하 “분쟁위원회”라 한다)를 둔다. 1. 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민(이하 “인근주민”이라 한다) 간의 분쟁 2. 관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁 3. 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁 4. 건축관계자 간의 분쟁 5. 인근주민 간의 분쟁 6. 관계전문기술자 간의 분쟁 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
건축법 시행령	제119조의10(분쟁위원회의 운영 및 사무처리) ① 국토교통부장관은 법 제103조제1항에 따라 분쟁위원회의 운영 및 사무처리를 국토안전관리원에 위탁한다. ② 제1항에 따라 위탁을 받은 국토안전관리원은 그 소속으로 분쟁위원회 사무국을 두어야 한다.
공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법	제9조(분쟁의 조정) ① 시장·군수·구청장은 공사중단 건축물의 공사 재개를 위하여 해당 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자 간의 분쟁을 조정할 수 있다. ② 공사중단 건축물의 건축주, 건축관계자 또는 이해관계자는 시장·군수·구청장에게 제1항에 따른 조정을 신청할 수 있다. ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 분쟁의 조정을 「건축법」 제88조제1항에 따른 건축분쟁전문위원회에 위임할 수 있다. ④ 제1항에 따른 분쟁의 조정을 위한 구체적인 절차·방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

IV. 관련 통계



1

용어해설

→ 분쟁 유형

- **건물 피해** : 건축공사로 인한 인근 건축물의 피해(균열, 누수, 기울어짐 등)에 관하여 인근 주민과 건축관계자(시공사, 건축주) 간의 분쟁
- **설계대금 분쟁** : 설계대금 지급 관련 발주자와 설계자 간의 분쟁
- **환경 피해** : 건축공사로 인한 일조·조망·사생활 침해, 소음·진동·분진 피해 등 환경 피해 관련 인근 주민과 건축 관계자(시공사, 건축주) 간의 분쟁

→ 종결 유형

조정 성립

- 위원회의 합의 권고에 대해 양 당사자가 합의한 경우
- 위원회에서 제시한 조정안에 대하여 양 당사자가 수락한 경우
- 사건 진행 중 당사자 간 분쟁이 조율되어 해결된 경우

조정 불성립

- 당사자 일방 또는 쌍방이 위원회에서 제시하는 조정안을 거부하는 경우
- 당사자 사이에 합의가 성립되지 아니하는 경우
(의견차이가 너무 커서 조정의 여지가 없다고 판단되는 등)

기각

- 부정한 목적으로 신청되었다고 인정되는 경우
- 신청사건이 형식적인 요건은 갖추었으나, 그 내용이 실체적으로 이유가 없다고 판단되는 경우
- 피해자(신청인)의 주장과 가해자(피신청인)의 행위 사이에 명백히 인과관계가 없다고 판단되는 경우

각하

- 신청요건의 흠결이 있는 등 형식적인 요건을 갖추지 아니한 경우
- 과거에 위원회에서 조정 등의 절차를 거친 분쟁의 경우
- 이미 법원에 제소된 사건
- 다른 법률에서 정하고 있는 조정 절차를 이미 거쳤거나 거치고 있는 경우
- 피신청인이 조정절차에 참여를 명시적으로 거부하는 경우 등

취하

- 당사자 중 일방 혹은 양방이 소를 제기하거나 기타 신청인이 조정을 원치 않는 등의 사유로 조정 등의 신청을 종결 요청한 경우

::

2

건축분쟁전문위원회 활동 현황

III · 설치 근거

2

건축분쟁 사건 현황

→ 사건실적(총괄)

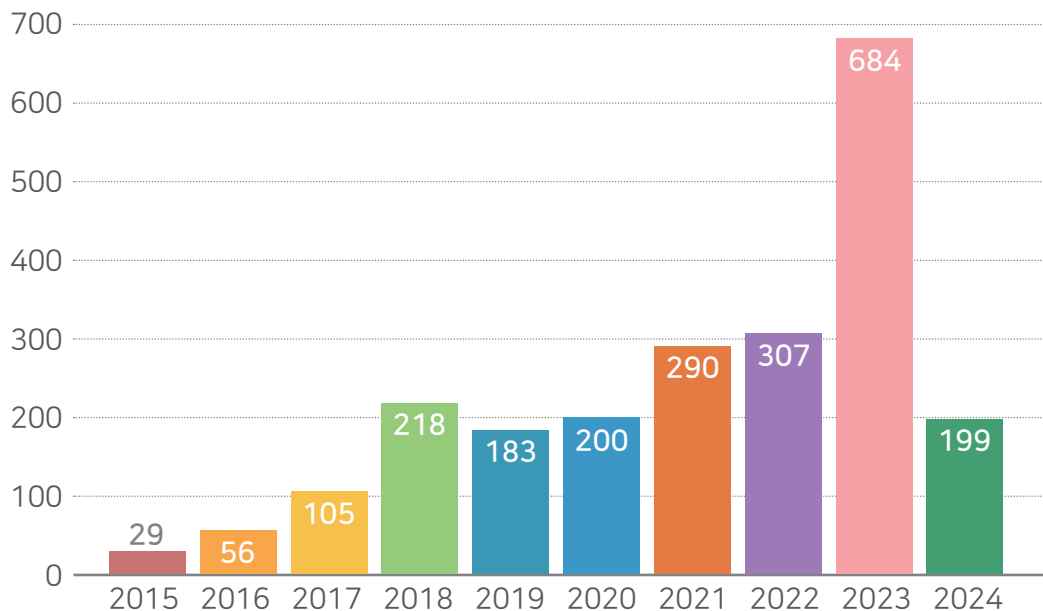
('24.12.31. 기준, 단위 : 건)

년도	완료							처리중
	성립률*(%)	성립	불성립	각하	취하	기각	소계	
2015	26.7	4	11	10	4	-	29	
2016	52.8	19	17	5	10	5	56	
2017	68.6	35	16	4	32	18	105	
2018	64.8	57	31	10	86	34	218	
2019	52.0	38	35	38	56	16	183	
2020	31.5	34	74	16	60	16	200	
2021	64.2	81	45	33	111	20	290	
2022	74.3	55	19	104	123	6	307	
2023	88.3	265	35	317	64	3	684	-
2024**	81.7	58	13	86	41	1	199	20
총계	68.6	646	296	623	587	119	2,271	20

* 성립률(%) = (성립건수 / (성립건수 + 불성립건수)) × 100

** (2024년도) 신청인이 2명 이상이고, 대표당사자를 선임한 단체사건은 1건으로 상정

연도별 조정실적

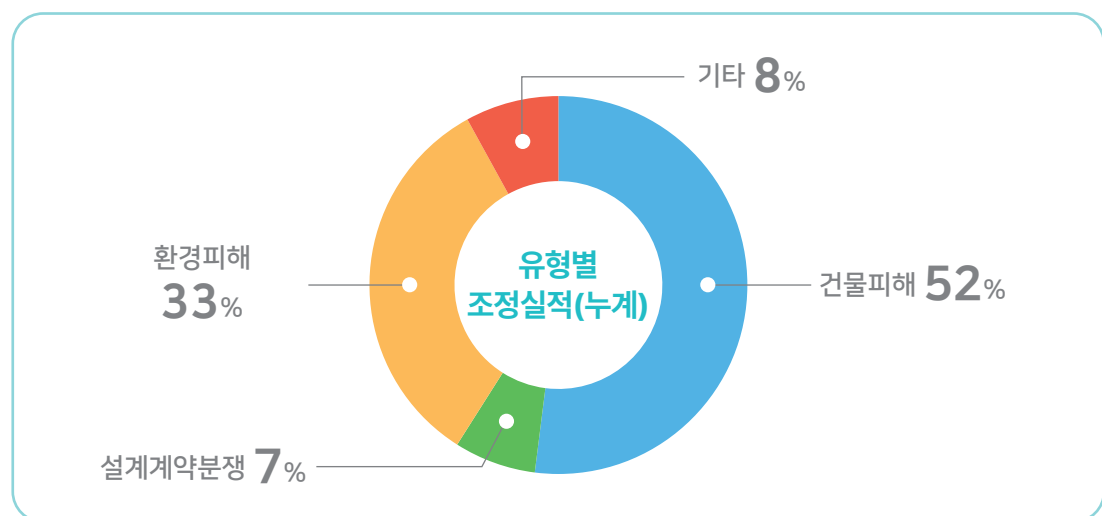


→ 사건실적(유형별 분류)

('24.12.31. 기준, 단위 : 건)

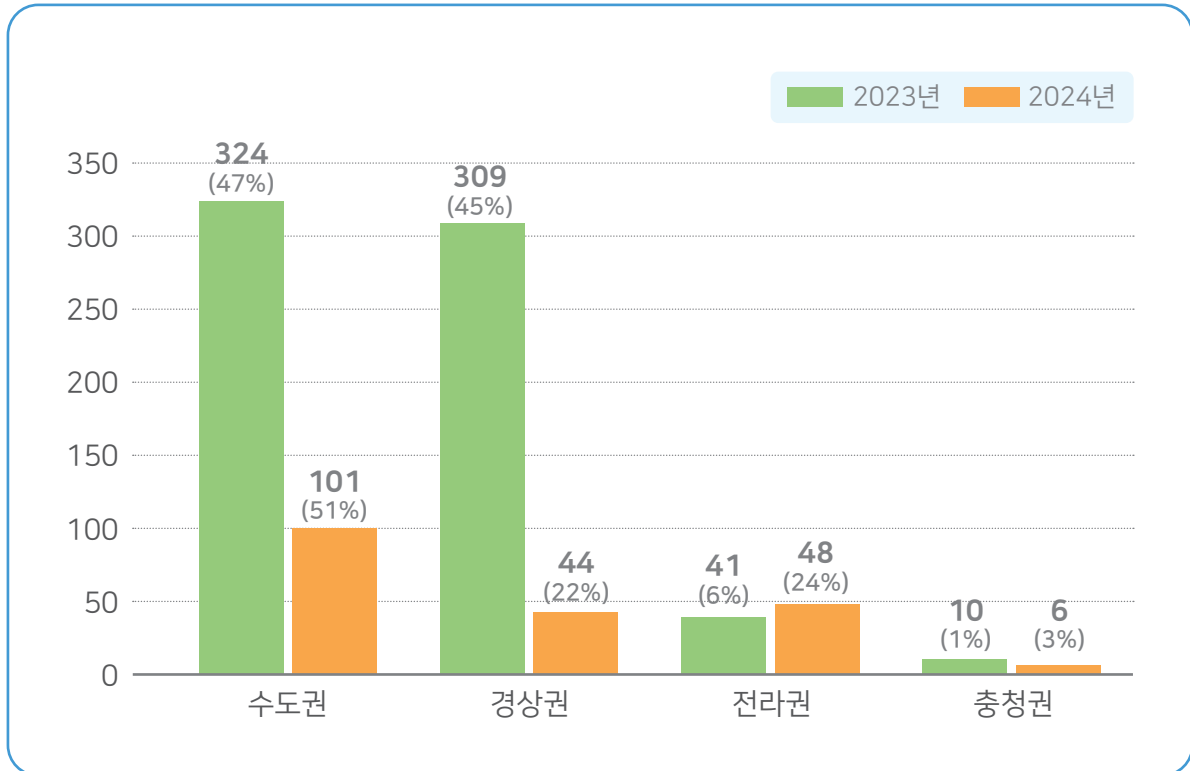
년도	분류	완료						
		성립률(%)	성립	불성립	각하	취하	기각	소계
2015	건물 피해	50.0	2	2	1	3	-	8
	설계대금 분쟁	22.2	2	7	2	-	-	11
	환경 피해	0	0	1	4	1	-	6
	기타	0	0	1	3	-	-	4
	소계	26.7	4	11	10	4	0	29
2016	건물 피해	56.0	14	11	2	7	3	37
	설계대금 분쟁	50.0	5	5	2	1	1	14
	환경 피해	0	-	1	-	2	-	3
	기타	0	-	-	1	-	1	2
	소계	52.8	19	17	5	10	5	56
2017	건물 피해	79.5	31	8	-	28	10	77
	설계대금 분쟁	27.3	3	8	2	1	3	17
	환경 피해	0	-	-	-	3	1	4
	기타	0	1	-	2	-	4	7
	소계	68.6	35	16	4	32	18	105
2018	건물 피해	68.1	47	22	7	76	9	161
	설계대금 분쟁	50.0	6	6	2	3	3	20
	환경 피해	80.0	4	1	-	3	19	27
	기타	0	-	2	1	4	3	10
	소계	64.8	57	31	10	86	34	218
2019	건물 피해	52.5	32	29	32	30	10	135
	설계대금 분쟁	50.0	4	4	1	3	2	14
	환경 피해	66.7	2	1	4	15	3	25
	기타	0	-	1	1	5	1	9
	소계	52.1	38	35	38	53	16	183
2020	건물 피해	39.3	24	37	11	34	9	115
	설계대금 분쟁	33.3	6	12	-	2	3	23
	환경 피해	14.8	4	23	4	12	1	44
	기타	0	-	2	1	12	3	18
	소계	31.5	34	74	16	60	16	200

년도	분류	완료						
		성립률(%)	성립	불성립	각하	취하	기각	소계
2021	건물 피해	66.3	63	32	19	69	4	187
	설계대금 분쟁	18.2	2	9	4	7	1	23
	환경 피해	92.9	13	1	6	20	12	52
	기타	50.0	3	3	4	15	3	28
	소계	64.3	81	45	33	111	20	290
2022	건물 피해	77.2	44	13	28	43	2	130
	설계대금 분쟁	87.5	7	1	9	4	-	21
	환경 피해	50.0	4	4	63	69	3	143
	기타	0	-	1	4	7	1	13
	소계	74.3	55	19	104	123	6	307
2023	건물 피해	47.3	27	30	108	41	1	207
	설계대금 분쟁	71.4	5	2	7	4	-	18
	환경 피해	99.1	228	2	166	9	1	406
	기타	83.3	5	1	36	10	1	53
	소계	88.3	265	35	317	64	3	684
2024	건물 피해	85.7	36	6	51	26	0	119
	설계대금 분쟁	75.0	3	1	4	2	0	10
	환경 피해	84.2	16	3	15	4	1	39
	기타	50.0	3	3	16	9	0	31
	소계	81.7	58	13	86	41	1	199



3 지역별 건축 분쟁 처리 현황 (2023~2024년)

('24.12.31. 기준, 단위 : 건)



* 수도권 : 서울, 경기, 인천, 강원
 경상권 : 부산, 대구, 울산, 경북, 경남
 전라권 : 광주, 전북, 전남, 제주
 충청권 : 대전, 세종, 충북, 충남

3

2024

건축분쟁조정 사례집



제3장

유형별 분쟁사례

- I. 건축물 피해 등의 분쟁조정
- II. 설계계약 및 대금 등의 분쟁조정
- III. 일조, 조망피해 등 환경 분쟁 및 기타 분쟁조정





I. 건축물 피해 등의 분쟁조정

건축물 피해 분쟁 목록

구분	사건명	조정결과	비고
1	의료시설 신축공사로 인한 침하, 기울어짐, 균열, 누수 등 건축물 피해 보수 및 보상 요구 사건	조정성립	25P
2	공동주택 신축공사로 인한 건축물 피해 및 소음·분진·진동 등에 의한 생활상 피해에 대한 손해배상 청구 사건	조정성립	27P
3	공공시설 신축공사로 인한 인근 건축물 균열·누수 및 주차장 균열·침하 피해에 대한 보수와 건강상 피해 보상 요구 사건	조정성립	29P
4	오피스텔 신축공사로 인한 건축물 균열, 파손, 오염 등 피해에 대한 보수 요구 사건	조정성립	31P
5	오피스텔 신축공사로 인한 건축물 피해에 대한 보상과 세입자 기기피해에 대한 보상 요구 사건	조정성립	33P
6	공영주차장 신축공사로 인한 인근 건축물 균열·누수 등 피해에 대한 보수 및 보상 요구 사건	조정성립	35P
7	공동주택 신축공사로 인한 소음·진동 피해에 대한 배상 및 차면시설 설치, 차단벽 설치, 공사장 펜스 높이 추가 요구 사건	조정불성립	37P
8	오피스텔 신축공사로 인한 균열, 자재물 낙하로 인한 파손 등 건축물 피해에 대한 보상 요구 사건	조정성립	39P
9	주상복합 아파트 신축공사로 인한 균열, 파손 등 건축물 피해 및 정신적 피해에 대한 보상 요구 사건	조정성립	41P
10	업무시설 신축공사로 인한 인근 건축물 균열·누수·누전 등 피해에 대한 보수 및 보상 요구 사건	조정성립	43P
11	공동주택 신축공사로 인한 건축물 균열, 누수 등 피해에 대한 보수 요구 사건	조정성립	45P
12	공동주택 신축공사로 인한 건축물 피해에 대한 손해배상 청구 사건	조정성립	47P

1

의료시설 신축공사로 인한 침하, 기울어짐, 균열, 누수 등 건축물 피해 보수 및 보상 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 신청인 소유 건축물의 기반침하, 기울어짐, 균열, 누수, 창호 개폐 불량 등 건축물 피해에 대한 보수 또는 보상을 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 공사 전 시행한 인접 건축물 사전현황조사 결과 피신청인의 건축물은 준공된 지 약 32년 이상의 노후 건축물로서 다수의 결함을 발견함.
- 신청인의 민원에 대하여 노후화로 추정되는 결함 외에는 대부분 보수 조치를 완료함.
- 신청인의 건물 피해 복구를 위해 노력하였으나 피해 회복이 되지 않은 점에 대해서는 죄송한 입장이나, 신청인의 모든 주장에 대한 책임을 인정할 수 없음.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 1991년 12월에 사용 승인된 지상 2층 연와조 건축물임.
- 피신청인은 지하 2층~지상 9층 의료시설을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인의 건축물의 기반침하, 기울어짐, 균열, 누수, 창호 개폐 불량 등 부위별 피해 내용을 제출함.
- 분쟁 조정을 신청한 이후 피신청인 측에서 결함에 대한 보수를 실시함. 신청인은 보수 방법에 대한 요구사항을 피신청인에게 전달하였으나, 피신청인은 신청인의 의사를 반영하지 않고 임의로 땀질식의 보수를 실시함. 신청인은 이로 인해 건물의 미관까지 해쳤다고 주장하며, 결함 부위에 대한 재보수 및 건물 기울어짐에 따른 보상을 요청함.
- 피신청인과 신청인은 합의서를 제출하였으며, 합의서 상 내용에는 건축물 피해 발생 시 피해에 대한 보수 및 보상을 실시한다고 명시되어 있음.
- 피신청인은 사전 조사 현황보고서를 제출하였음. 당시 조사되었던 균열, 파손, 누수 흔적, 박락과 손상 현상 등의 각종 결함들 대부분에서 특이한 변화 현상이나 우려되는 현상은 조사되지 않음. 다만, 건물 외부 계단 부분에서 균열의 진전 현상이 일부분 조사되었고,

건물 내 각종 창호들의 여닫이 개폐가 잘되지 않는 부분이 조사되었으나 이 부분은 경과연수에 따른 창호 노후화가 주요인이며, 공사 중 발생 된 진동의 영향도 다소 받은 것으로 판단되는 것으로 조사됨.

- 피신청인은 지하층 골조 완료 시까지의 계측보고서를 제출하였으며, 계측 결과 지하 골조 완료 시까지는 1차 관리 기준 내 안정적인 상태인 것으로 확인됨.

3

조정결정

➡ 결정 근거

- 양 당사자가 주장하는 내용 및 제출한 자료를 종합적으로 검토한 결과, 신청인이 주장하는 피해 현상 대부분의 원인을 피신청인의 공사로 인한 것으로 판단하기에는 어려울 것으로 추정됨. 그러나 신청인의 건물이 비록 노후화가 많이 진행되었다고는 하나 공사가 진행됨에 따라 대문 기울어짐 현상이 발생하고, 최상층 대부분 창문 및 방문의 개폐 불량 현상이 발생한 점을 비추어 볼 때 공사로 인한 인과관계를 일부 인정할 수 있다고 판단됨. 아울러, 기 보수 완료된 결합 중 미관을 다소 해치는 부분도 일부 인정할 수 있을 것으로 판단됨.

➡ 결정 내용

- 피신청인 신축공사로 인한 건축물 피해 사항에 대한 보상금을 신청인에게 지급하는 것으로 조정함.

4

조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5

시사점

- 신청인은 피신청인의 건축물에 대한 공사 전·후의 상황을 비교할 수 있도록 사진 촬영하고, 피해 발생 시점 등을 기록하여 면밀하게 자료를 수집하는 것이 중요함.
- 피신청인 시공사의 경우에는 공사 전 인접 건물에 대한 사전 조사를 철저하게 조사 (건물소유자 입회)하고, 계측관리보고서 등 공사로 인한 영향 여부를 판단할 수 있는 객관적인 자료를 수집하는 것이 중요함.

2

공동주택 신축공사로 인한 건축물 피해 및 소음·분진·진동 등에 의한 생활상 피해에 대한 손해배상 청구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 다세대 빌라 소유·거주자들)

- 피신청인의 신축 공동주택 공사로 담장 균열 및 건축물 균열·누수 피해, 소음, 분진, 진동으로 인한 생활상 피해 등을 입었다며 손해배상금을 청구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 피신청인은 신청인들이 소유, 거주하고 있는 건축물은 신축공사 현장과 30~50m가량 이격되어 있으며, 토공사를 진행하며 발생한 진동은 0.027cm/sec로 측정되어 관련 규정 위반이 없을 뿐 아니라 신청인들이 주장하는 피해를 주지 않았다고 답변함.
- 또한, 신청인들이 제출한 건축물 피해 사진을 보면 이미 이전에 발생해 있던 균열이라고 생각되며, 주변 건축물 피해에 대한 보험사의 종합의견에도 신청인들의 건축물에 건축물 피해는 주지 않았다고 되어있음.
- 다만, 오랜 시간 공사를 진행하게 되면서 주변 거주자들의 생활상 피해에 대해서는 유감스럽게 생각하며, 손해사정사의 조사 결과를 토대로 배상 금액을 지급하고자 한다고 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 2011년에 사용 승인된 지상 5층 다세대 주택임.
- 피신청인은 총 ○○세대 대규모 공동주택임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 건축물의 균열 및 누수 부분, 경계 담장의 균열 피해라고 주장하는 사진 자료 등을 제출함.
- 피신청인은 주변 시설물 피해에 대한 보험에 가입했고, 보험사의 피해조사 결과보고서를 제출함. (인과관계 없음 결론)
- 특정공사 사전신고 자료, 발파 공사 자료 및 인근 계측관리 보고서를 제출함.

* 신청인들의 다세대 주택(2열)은 직접 인접한 위치(1열)에 있지 않아 계측에서 제외되었으나, 1열에서 측정한 계측자료를 바탕으로 이보다 멀리 있는 신청인들의 다세대 주택의 피해를 추정함.

3

조정결정

➔ 결정 근거

- 양 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 협의하였으나, 의사 합치에 이르지 못함.
- 우리 위원회는 i) 신청인의 건축물 피해에 대한 입증이 다소 부족한 점, ii) 피신청인이 제출한 계측관리 결과에 유의미한 변화가 없는 점, iii) 피신청인이 주장하는 손해사정사를 통한 신청인들 외 인근 피해 주민들에 대한 1차 손해배상 지급금이 기준이 될 수는 없는 점등을 종합적으로 고려하여 손해배상금을 산정하여 조정안을 제시함.

➔ 결정 내용

- 신청인이 주장하는 건축물 피해, 생활상 피해를 일일이 구분하여 손해배상금을 산정하지 않고, 분쟁의 원만한 해소를 위해 세대당 동일한 수준의 손해배상금을 지급하는 것으로 조정함.

4

조정결과

- 양 당사자 모두, 위원회에서 제시한 조정안에 대해 수락하여 조정이 성립함.

5

시사점

- 신청인 입장에서는 피해에 대한 입증이 불충분하여 피해에 대한 보상을 전혀 받을 수 없는 사건이었음에도 피신청인이 오랜 공사로 경험직상의 생활상 피해를 준 것에 대한 도의적 책임을 지고자 하는 의지가 있어 조정이 성립될 수 있었음.
- 신청인은 공사 전/후 사진 자료 등 증거 수집을 충실히 하여야 하며, 공사가 완공될 무렵에 찍은 피해 현상 자료만으로는 신축공사와의 인과관계를 인정받기 어려움.
- 시공사인 피신청인은 주변 건축물들에 대한 사전 조사 및 계측관리를 하여 추후 발생할지도 모르는 각종 분쟁에 대응할 필요가 있음.
- 또한, 공사로 인한 주변 건축 등에 대한 피해에 대한 보험에 가입할 경우, 보험사를 통한 손해사정을 실시하게 되는바, 분쟁 발생 시 입증자료로 활용될 수 있음.
- 마지막으로, 시공사인 피신청인은 건축물 피해와 같이 인과관계가 인정되지 않아 건축물 피해에 대한 보수 또는 손해배상에 대한 법적인 책임은 부정하더라도 공사 현장 인근에 거주하는 민원인들이 긴 공사기간 중 입었을 경험직상 인정될 수 있는 소음·분진·진동, 교통방해 등의 유·무형의 생활상 피해에 대해 도의적 책임을 질 수도 있음을 인지할 필요가 있음.

3

공공시설 신축공사로 인한 인근 건축물 균열·누수 및 주차장 균열·침하 피해에 대한 보수와 건강상 피해 보상 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 피신청인의 신축공사 진동 등으로 발생한 건축물 균열 및 누수 피해, 주차장 피해에 대한 보수를 요구함.
- 공사 소음 등으로 인하여 발병한 교회 목사님의 병원 진료·검사비 및 공사 진행 시 합의한 민원의 이행을 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 공사 전 인접 건축물 사전현황조사를 한 결과 피신청인의 상가 건축물은 준공된 지 20년 이상 노후 건축물로서 다수의 균열·손상을 발견하였음.
- 신청인의 민원에 대하여 합의서 작성 후 피해보상금을 지급하였음에도 불구하고 지속적인 민원을 제기하고 있음.
- 신청인의 민원으로 인하여 총 △차례 현장대리인 교체, ◇◇차례 공사 중지가 되어 막대한 공사비 손실 및 공사 지체에 따른 소송이 진행 중으로, 더 이상 신청인의 요구를 받아들일 수 없고 민원 합의를 위하여 지급한 합의금을 회수 예정이라 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 2001년 12월에 사용 승인된 지상 4층 철근콘크리트조 건축물로 2008년 6월에 소유권 이전됨.
- 피신청인은 지하 2층~지상 4층 공공업무시설을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 건축물의 균열 및 누수 부분, 주차장 부분의 침하 등 부위별 피해 내용 및 ○차례에 걸쳐 작성된 합의서 내용과 협의가 결렬된 사유 등을 제출하였음.
- 피신청인은 공사 전 사전현황조사를 시행하였고 손상부위별 사진 촬영 및 전체 동영상 촬영분을 제출하였음. 조사보고서 및 동영상에 외벽 마감재 균열 및 손상 등이 다수 확인됨.
- 공사와 관련된 피신청인 행정처분 이력을 확인한 결과 □□차례 과태료 처분 및 공사중지 처분이력이 확인되었음.

3

조정결정

➔ 결정 근거

- 피신청인의 신축공사와 관련하여 피신청인의 신축공사 공사계측자료, 공사 전 신청인 건물에 대하여 진행한 사전현황조사자료 등 종합적으로 검토한 결과, 피신청인의 신축공사와 신청인의 건축물 피해와의 개연성이 인정되기 어렵다고 판단하였음. 또한, 제출된 자료만으로는 공사장 소음 등으로 인한 거주자 발병 등과의 개연성을 인정하기도 어렵다고 판단하였음. 다만, 공사장 소음 관련 생활소음규제기준을 초과하여 행정처분 및 과태료 부과 사실이 있어 이로 인한 피해는 있었을 것으로 판단함.

➔ 결정 내용

- 피신청인 신축공사로 인한 생활상 불편 사항에 대하여 위로금을 지급하는 것으로 결정함.
- 신청인 건물의 보수는 신청인이 이행하는 것으로 조정함.

4

조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5

시사점

- 신청인은 피신청인의 공사 기간 건축물에 대한 공사 전·후의 비교자료를 사진 촬영하고 피해 발생 시점 등 면밀하게 자료를 수집하는 것이 중요함.
- 피신청인은 공사 전 인접 건물에 대한 사전 조사를 철저히 조사(건물소유자 입회)하여 공사로 인한 영향 여부를 판단할 수 있는 객관적인 자료를 수집하는 것이 중요함.

4

오피스텔 신축공사로 인한 건축물 균열, 파손, 오염 등 피해에 대한 보수 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 피신청인의 신축공사로 인해 발생한 균열, 파손, 비산(물탈, 페인트)으로 인한 오염 등 건축물 피해에 대한 보수 및 청소를 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 피신청인은 신청인 주장하는 균열 및 파손 부위는 발생원인 파악이 필요한 것으로 보이며, 현재는 공사로 인한 피해로 인정하기에는 어려움이 있다고 답변함.
- 시스템 비계에 분진망을 설치하였음에도 시공 중 일부 물탈이 된 것으로 확인되어, 물탈 제거 및 오염 부위 부분 보수를 실시하다 보니 이색이 발생하였다고 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 2022년 10월에 사용 승인된 지하 4층~지상 16층 철근콘크리트조 건축물임.
- 피신청인은 지하 2층~지상 14층 오피스텔을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 피신청인의 신축공사 중 콘크리트 타설 및 도장공사로 인해 비산된 물탈 및 페인트가 건축물 벽체, 창문, 난간을 오염시켰으며, 균열 및 파손이 발생하였다고 주장함.
- 피신청인이 보수를 실시한 지상 4층 이하 물탈 오염 부위에 이색이 발생함.
- 피신청인은 대기환경보전법 제92조, 제43조에 위반(비산먼지 발생 억제를 위한 방진벽 설치 관련) 관련하여 벌금 처분 받은 사실이 확인됨.

3

조정결정

➔ 결정 근거

- 신청인 건물 상부층의 창문과 난간에서 몰탈의 비산 흔적이 곳곳에 보이고 있고, 건물의 이격거리 등 여러 가지 상황 및 현장조사 시 확인된 상황을 종합해 보면 피신청인의 주장과는 달리 해당 피해와 피신청인의 공사와의 인과관계가 충분히 인정될 수 있을 것으로 추정됨. 지상 1층 주차장 램프 경계석 균열, 담장 이질재 접합부 이격, 기둥 콘크리트 표면 등의 피해를 주장하고 있으나, 해당 부위는 이질접합부의 균열, 차량 통행으로 인한 경계석 균열 등으로 보는 것이 더 합리적이라고 보여 피신청인의 공사로 인해 발생한 것이라고 보기에는 어려움이 있을 것으로 추정됨.

➔ 결정 내용

- 피신청인 신축공사로 인한 건축물 피해에 대해 신청인에게 보상금을 지급하는 것으로 결정함.

4

조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5

시사점

- 신청인은 피신청인의 공사 기간 건축물에 대한 공사 전·후의 비교자료를 사진 촬영, 피해 발생 시점 등 면밀하게 자료를 수집하는 것이 중요함.
- 피신청인은 공사 진행 시 인근에 비산물이 발생하지 않도록 방지시설을 설치하고, 인근 건축물의 현황 등을 사전에 파악하는 것이 중요함.

5

오피스텔 신축공사로 인한 건축물 피해에 대한 보상과 세입자
기기피해에 대한 보상 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 인근 기존건축물 해체 공사, 지하 터파기 공사 시 진동으로 발생한 건물 피해의 보상과 세입자 인쇄기에 누수된 물과 모래가 들어가 인쇄기 폐기 처분 및 건물 보수기간 중 이주비용 보상을 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 시행사가 진행한 기존건축물 해체 공사 진동으로 인한 건축물 피해와 피신청인 신축공사로 인한 피해를 구분하지 않고 보상을 요청함.
- 신청인 건물은 1972년에 준공된 50년이 넘는 노후 건축물이며, 신청인이 주장하는 외부 기관 안전 진단보고서는 신청인 건축물의 현 상태를 진단하는 목적이며, 피신청인 공사로 인한 피해 등을 입증하기 위해서는 피신청인의 계측조사를 근거로 하는 것이 타당함.
- 피신청인 공사로 인한 피해를 실질적으로 입증하기 어려운 상황임에도 건물 내부의 천장과 바닥 크랙에 대한 피신청인의 보수 의사에 대해서 신청인은 건물 전체에 대한 보수 이외에는 협의 불가 의사를 표명하여 협의가 어려운 상황이라 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 1972년 4월에 사용 승인된 지상 2층 시멘트블록조 건축물임.
- 피신청인은 지하 6층~지상 20층 오피스텔을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인 건축물의 주요 피해는 천장 균열, 누수, 바닥 균열, 외벽 균열, 화장실 타일 균열, 벽체 기울어짐, 벽면 균열 등과 인쇄소를 운영하는 세입자의 피해(복사기 2개, 인쇄기 1대 폐기 처분) 자료를 제출함.
- 또한, 해체 공사부터 지하 터파기 공사 시 피해일지와 신청인 자체적으로 진행한 안전 진단 보고서를 제출함.
- 피신청인은 건축주 동행하에 진행된 인접 건물 사전현황조사를 수행하여 신축공사 착공 당시 신청인 건물의 손상 현황을 제출함.

- 지하층 공사 시 진행한 계측 결과 보고서(1차 관리 기준 내) 와 지하연속벽 굴착공사시 공사 소음규제 기준초과에 대한 3차례 행정처분 이력을 확인함.

3

조정결정

➔ 결정 근거

- 신청인 건물의 균열·누수 등의 피해와 이로 인한 세입자의 인쇄기기 파손 등은 시행사에서 진행한 기존 건축물의 해체 공사와 피신청인의 신축공사가 복합적으로 영향을 미쳤을 것으로 판단함.
- 시행사에서 진행한 해체 공사로 인한 건물 피해 건은 피신청인을 당사자로 하는 본 조정에서는 제외하도록 하며, 공사 내용과 주변 여건, 양 당사자의 주장 등을 종합적으로 청문한 결과 신청인 건물 피해의 절반 정도는 피신청인의 신축공사로 인한 것으로 판단함.
- 다만, 피해 보상과 관련하여 신청인 건물이 50년 이상을 경과하여 건물의 성능과 기능 등의 특성이 떨어져 콘크리트 표면의 열화현상이 보이는 점과 신청인이 건물의 보수보강을 위하여 제출한 견적서 세부 내용 등이 현재 여건과 맞지 않아 그대로 반영하는 것은 적합하지 않다고 판단함.

➔ 결정 내용

- 피신청인 신축공사로 인한 건축물 피해와 세입자 기기 피해에 대한 보상금을 신청인에게 지급(세입자 기기 피해보상금 △△원 포함)하는 것으로 조정함.

4

조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5

시사점

- 신청인은 시행사에서 진행하는 해체 공사와 시공사가 진행하는 부분에 대한 사항을 구분하여 피신청인 지정이 필요하며 피해 현황을 각 단계별로 수집하는 것이 중요함.
- 피신청인 본공사 전 기존건축물의 해체 공사가 진행된다면 해체 공사 전 사전현황조사를 하여 본공사로 인한 영향 여부를 판단하는 근거를 마련하는 것이 중요함.

6

공영주차장 신축공사로 인한 인근 건축물 균열·누수 등 피해에 대한 보수 및 보상 요구 사건

1

당사자 주장

→ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 피신청인의 신축공사로 인해 신청인 건축물 내벽, 외부 계단, 마당 등 곳곳에 균열과 누수 피해가 발생함.
- 공사 전 피신청인은 신청인을 찾아와 파일 시공 시, 특수공법을 활용하여 문제없이 시공할 것이며, 피해 발생 시 전면보수 해줄 것을 약속함.
- 공사 후 신청인은 피신청인에게 약속한 건축물 피해에 대한 보수이행을 요구하였으나, 보수계획을 수립 중이라며 이행을 미루다 당초 약속했던 전면보수가 아닌 보험 처리하겠다고 불만이 있으면 소송을 진행하라고 하는 등 원만한 협의가 이루어지지 않아 분쟁 조정을 신청함.
- 신청인은 건축물 내·외부 균열 및 누수 피해에 대한 보수 비용 △△원을 요구함.

→ 피신청인 (시공사)

- 신청인의 요구대로 주차장 출입구 위치를 변경하였음에도 지속적인 민원으로 인해 공사가 6개월 이상 지연되어 손해가 발생함.
- 건축법 등 관련 규정을 준수하고, 신청인의 요구사항을 최대한 반영하였음에도 신청인의 민원에 전적인 책임을 지라는 것은 이해하기 어려움.
- 그럼에도 공사 현장 인근에 거주하는 신청인이 공사기간 동안 받은 소음, 진동 등의 생활상 피해에 대해 도의적 책임을 지고자하며, 산출된 손해사정 금액에 일부 보수비용을 추가하여 보상금 지급하고자 한다고 답변함.

2

조사내용

→ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건축물은 1986년 8월에 사용 승인된 지하 1층~지상 2층 시멘트벽돌조로 1987년 6월 소유권 이전됨.
- 피신청인은 지하 1층~지상 1층 공영주차장을 시공 중임.

→ 제출자료 주요 내용

- 신청인의 건축물 내·외부의 균열 및 누수 등 부위별 피해 사진과 피해 위치를 표기한 피해 현황 자료, 보수공사 견적서, 관할 지자체 민원 제기 자료 등을 제출함.

- 피신청인은 신청인 건축물 관련 사전 조사 보고서, 계측관리보고서, 손해사정 관련 자료 등을 제출함.
- 사전 조사 보고서 및 계측관리보고서 확인 결과, 신청인 건축물의 노후화로 인한 하자 부분을 다수 확인할 수 있으며, 계측 측정값이 관리 기준 이내로 확인됨.
- 손해사정사 의견은 신청인의 건축물 피해에 대한 피신청인의 신축공사 기여도는 약 45.8%로 개연성이 있는 것으로 사료된다는 의견임.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 양 당사자가 제출한 자료 등을 종합적으로 검토한 결과, 신청인 주장과 달리 건축물 피해의 원인이 오로지 피신청인의 신축공사로 인하여 발생하였다고 볼 수 없음.
- 다만, 피신청인의 신축공사 이후 기존 균열폭의 확장 및 누수 피해 발생 등을 확인할 수 있으므로 신청인 건축물 피해와 피신청인의 신축공사와의 개연성이 일부 인정된다고 판단함.
- 또한, 피신청인이 분쟁 해소를 위해 손해사정 산정 금액에 도의적 차원에서 일부 비용을 추가 지급하겠다고 하였으므로 이를 고려하여 최종적으로 판단함.

➔ 결정 내용

- 신청인의 건축물 피해에 대한 보수비용 중 일부인 ◇◇원을 지급하는 것으로 결정함.

4 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5 시사점

- 신청인은 공사 전·후 비교를 위한 사진 촬영, 피해 발생 시점 및 위치 등 피해 관련 자료를 자세히 수집하고, 피신청인과 교섭 내용, 교섭 시기 등을 기록해 두는 것이 중요함.
- 피신청인은 공사 전 인접 건물에 대한 사전 조사를 철저히 조사(건물소유자 입회)하여 공사로 인한 영향 여부를 판단할 수 있는 객관적인 자료를 수집하는 것이 중요하며, 공사 중 계측 결과가 관리 기준치 이내인지 주기적으로 확인하는 것이 중요함.

7

공동주택 신축공사로 인한 소음·진동 피해에 대한 배상 및 차면 시설 설치, 차단벽 설치, 공사장 펜스 높이 추가 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 2022년 초부터 공사 소음·진동 피해가 시작되었으며, 공사장 펜스도 설치하지 않은 상태에서 장비소음과 진동이 신청인 건물에 바로 전달되는 등 부지공사 완료 시까지 1년여 동안 피해가 발생함.
- 아침부터 해질 때까지 지진과 같은 천둥소리로 공사장 내부에 거주하고 있는 것 같아 하루하루 공포 속에 살아가고 있으며, 건축물 피해, 건강상 피해 및 반려견 2마리도 사망함.
- 소음피해에 대한 배상 요구 및 공사장 펜스 높이 추가 설치, 차면시설 및 차단벽 설치를 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 공사 현장 펜스 설치가 지연된 사유는 당 사업 경계에 펜스를 설치할 경우 조망권에 문제가 있다고 신청인이 문제를 제기하여 사업 경계에서 약 10m 후퇴하여 설치하는 것으로 합의된 시점에 즉시 설치함.
- 소음측정은 지자체에서 실시한 것이 객관적인 결과라 판단되며, 자체적으로 주기적인 소음측정을 하여 법적 기준치를 초과하지 않도록 관리함.
- 공사로 인해 불편하게 한 점에 대해 유감의 뜻을 표하며, 피해에 대한 객관적인 평가 결과에 따라 보상할 예정이라 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 2005년 2월에 사용 승인된 지상 1층 조립식판넬조 건축물로 피신청인 공사 현장과 경계를 같이하고 있음.
- 피신청인은 지하 2층~지상 15층 공동주택을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 피신청인 공사 현장 부지 경계와 3.4m 이격되어 있는 배치도와 주택의 피해 시점, 피해 위치 등 관련 자료를 제출함.

- 또한, 공사 현장과 가까운 만큼 다른 곳보다 방음 펜스를 높이 설치하여야 하나 다른 곳 6미터보다 낮은 높이 4미터 높이의 방음 펜스와 펜스 사이의 벌어진 틈으로 소음이 그대로 노출되어 공사 현장의 소음과 진동, 각종 중장비로부터 나오는 매연 및 장비 기름 냄새로 인해 큰 피해를 보고 있다고 사진과 소음측정자료 등을 제출함.
- 피신청인은 착공 전 사전현황조사를 시행하였으며, 조사 결과 신청인 건물 외부 벽체(수직 균열) 및 바닥에서 균열이 조사된 사전조사보고서를 제출함.
- 피신청인의 발파 공사로 인한 신청인 건물의 영향 여부를 검토하기 위하여 신청인 건물과 근거리에서의 계측보고서를 검토한 결과 기준치를 웃도는 일부 소음과 진동 측정 계측자료를 확인할 수 있었으며, 총 9차레(소음 7차레, 진동 2차레) 소음·진동관리법 위반 이력이 확인됨.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 신청인이 주장하는 공사로 인한 소음·진동 피해는 피신청인의 행정처분 이력과 계측자료, 공사 현장과의 이격거리 등을 검토한 결과 사회 통념상 참을 한도를 넘는 정신적 손해를 입었을 것으로 판단함.
- 다만, 신청인 주택 피해 등과 관련된 주장은 모호하고, 그에 대한 입증자료의 제출도 없는바 이 부분에 대하여는 판단할 수 없음.
- 신청인의 조정 신청 내용 중 인허가 관련 사항과 신축공사 준공 후 사생활 침해, 조망·일조권 피해 그리고 신청인 주택과의 차면시설·차단벽 설치에 피신청인을 당사자로 하는 본 조정에서는 제외함.

➔ 결정 내용

- 피신청인 신축공사로 인한 소음·진동 피해에 대한 보상금을 신청인에게 지급하는 것으로 조정안을 제시함.

4 조정결과

- 피신청인이 조정안을 거부하여, '조정 불성립'으로 사건을 종결함.

5 시사점

- 공사로 인한 피해는 이를 입증할 증빙자료를 준비하기 쉽지 않으므로 공사기간 중 피해를 본 당시에, 피해 내용과 소음측정 자료 등을 충분히 확보하는 것이 중요함.
- 공사로 인한 소음·진동·분진 피해는 시공사를 상대로, 사업의 시행으로 발생하는 일조 조망 등의 피해는 시행사를 상대로 손해배상책임을 구할 수 있음.

8

오피스텔 신축공사로 인한 균열, 자재물 낙하로 인한 파손 등 건축물 피해에 대한 보상 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 피신청인의 신축공사 진동으로 인해 내벽 균열이 발생하여 피신청인이 보수해 주기로 하였으나, 차일피일 미뤄져 손상이 심화되고 불안하여 집에 거주할 수 없음.
- 또한, 건축자재 낙하로 인해 차양, 장독대 파손 등 피해가 발생하였으며, 해당 손상부 보수를 위한 보수공사 비용을 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 신청인의 건축물은 노후 건축물로 착공 전 사전 조사 당시에도 외관에 수많은 균열이 발생한 상태였으며, 현재까지 외관 변화는 발생하지 않았음.
- 공사 중 인근 주민과 원만한 관계 유지 및 피해를 줄이기 위해 소음·진동에 관한 민원 합의 진행하였고, 지속적인 계측관리를 통해 피해가 발생하지 않도록 관리함.
- 외관 변화 없이 내부 벽체만 균열이 발생하였다는 주장은 인정할 수 없으나, 균열로 인한 도배지 훼손에 대해서 피신청인이 보유한 자재로 일부 보수와 건축자재 낙하로 인한 차양, 장독대 파손 피해에 대한 보상금 △△만원 지급 가능하다는 답변서를 제출함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 1975년 3월에 사용 승인된 지상 1층 조적조 주택임.
- 피신청인은 지하 2층~지상 19층 오피스텔을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 건축물의 균열과 차양 및 장독대 파손 등 부위별 피해 내용, 피해 사진, 관할 지자체에 신축공사로 인한 민원 제기 내용 등을 제출함.
- 피신청인은 신축공사 설계도서, 사전조사보고서, 사후조사보고서, 신청인과 작성한 민원 합의서 등을 제출하였으며, 사전조사보고서에 기존에 발생한 외벽 균열 등 손상이 확인됨.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 현장조사 시, 신청인이 당초 청구금액에서 조정된 보상금액 ◇◇만원에 분쟁 해소 의사를 표현하였으며, 피신청인이 이를 수용하여 보상금 지급을 통한 양 당사자 간의 합의 의사를 최종적으로 확인함.

➔ 결정 내용

- 피신청인이 신청인에게 신축공사로 인한 건축물 피해에 대한 보상금을 지급하는 것으로 결정함.

4 조정결과

- 본 사건은 조정 진행 과정에서 당사자 간 합의 의사가 일치된 건으로 조정이 성립됨.

5 시사점

- 신청인은 공사로 인해 발생한 피해에 대해서만 조정을 신청하여야 하며, 공사와 관계없는 피해에 대한 보수비용은 청구할 수 없음.
- 건축물 보수비용을 청구할 경우, 보수 견적서 등 객관적인 자료를 제시해야 함.
- 피신청인은 공사 전 인접 건물의 사전 조사 시 건물소유자의 협조를 구해 외관 조사 및 내부조사를 실시하여 공사로 인한 영향 여부를 판단할 수 있는 객관적인 자료를 수집하는 것이 중요함.
- 또한, 공사로 인한 피해가 확인되면 빠른 조치를 통해 피해를 최소화하여 2차 분쟁이 발생하지 않도록 하는 것이 중요함.

9

주상복합 아파트 신축공사로 인한 균열, 파손 등 건축물 피해 및 정신적 피해에 대한 보상 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 피신청인의 신축공사 진동 등으로 인해 외벽·마당 균열, 마감재 파손 등 건축물 피해에 대한 보수공사 비용과 공사로 인한 소음·진동·분진 및 공사장 인부의 무단방뇨 등으로 인한 정신적 피해에 대한 보상을 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 당 현장은 파일 공사 및 가설 흙막이 공사 시 D.R.A방식을 이용하여 천공하였기 때문에 진동 발생이 미미하였으며, 신청인이 피해가 발생하였다고 주장하는 시기는 지하층 공사가 완료되었음.
- 신청인 건축물보다 가까운 인근 주택, 도로에서는 민원사례가 발생하지 않아 신청인이 주장하는 피해의 원인이 신축공사라 보기에는 어렵다고 판단함.
- 피신청인은 신청인의 요구사항에 대하여 전체를 수용할 수는 없으나, 합당한 부분에 대해서는 검토할 여지가 있다는 답변서를 제출함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 1982년에 사용 승인된 지상 2층 조적조 주택임.
- 피신청인은 지하 2층~지상 27층 주상복합 아파트를 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 건축물의 균열, 마감재 파손 등 부위별 피해 내용, 피해 사진, 보수비용에 대한 견적서와 관할 지자체에 신축공사로 인한 피해 관련 민원 제기한 내역을 제출함.
- 피신청인은 신축공사 관련 도면, 사전조사보고서, 특정공사사전신고증명서 등을 제출하였으며, 사전조사보고서에 기존에 발생한 벽체 및 담장 균열이 일부 확인됨.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 신청인의 당초 청구 금액에서 조정된 금액 또는 피신청인의 보수를 통한 합의 의사와 피신청인의 일부 보수를 통한 분쟁 해소 의사 표현을 통해 양 당사자 간 보수 범위를 확인하던 중 피신청인이 보수가 아닌 보상금 지급을 통한 분쟁해소 의사를 밝혀 양 당사자 간의 합의 의사를 최종적으로 확인함.

➔ 결정 내용

- 피신청인이 신청인에게 신축공사로 인한 건축물 피해 및 정신적 피해에 대한 위로금을 지급하는 것으로 결정함.

4 조정결과

- 본 사건은 조정 진행 과정에서 당사자 간 합의 의사가 일치된 것으로 조정이 성립됨.

5 시사점

- 신청인은 균열, 파손 등 건축물 피해에 대해 공사 전·후의 사진 자료, 피해 발생 시점 등 면밀하게 자료를 수집하는 것이 중요하며, 건축물 보수비용을 청구할 경우 보수 견적서 등 객관적인 자료를 제시해야 함.
- 피신청인은 공사 전 인접 건물에 대한 사전 조사를 철저히 조사(건물소유자 입회)하여 공사로 인한 영향 여부를 판단할 수 있는 객관적인 자료를 수집하는 것이 중요함.

10

업무시설 신축공사로 인한 인근 건축물 균열·누수·누전 등 피해에 대한 보수 및 보상 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 피신청인의 신축공사 기간 발생한 소음·진동 등에 대한 생활상 피해 및 신청인 건축물 균열, 누수, 누전 등 건축물 피해가 발생함.
- 피신청인의 신축공사 중 토목공사로 인해 발생한 진동으로 신청인 건축물에 직접적인 피해가 발생하여 여러 차례 보수를 요청하였으나, 피신청인은 소극적으로 대응하며 보수를 미뤄 분쟁 조정을 신청함.
- 피신청인의 신축공사로 인한 소음·진동 등에 대한 생활상 피해에 대한 보상금 및 균열, 누수, 외부 마감재 탈락 등에 대한 보수를 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 신청인 건축물의 사전·사후 조사 및 하자 조사, 계측조사 등에서 구조안전성에 영향을 미칠만한 변화 요인은 조사되지 않았으며, 일부 구간에서 균열의 폭 및 개소는 증가함.
- 신청인의 주장과 달리 신청인의 건축물 피해에 대한 보수요구에 대하여 일부 구간 보수를 진행하였으며, 피신청인의 신축공사로 인한 피해 발생 유무와 관계없이 도의적인 측면에서 신청인이 요청하는 보수 사항에 대해 신축공사 준공 이전에 보수를 완료하겠다고 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건축물은 2019년에 사용 승인된 지하 1층~지상 7층 건축물임.
- 피신청인은 지하 2층~지상 17층 철근콘크리트구조의 업무시설을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 피신청인의 신축공사 현장과 밀접하여 소음과 진동이 매우 심하다며 소음, 진동 측정 자료와 동영상 자료를 제출하였으며, 균열·누수·누전 등 부위별 피해 사진과 피해 위치를 표기한 피해 현황 자료, 관할 지자체 민원 제기 자료, 피신청인에게 발송한 내용증명과 피신청인의 내용증명답변서 등을 제출함.

- 피신청인은 신청인 건축물 관련 설계도서, 사전·사후조사보고서, 계측관리보고서 등을 제출하였음. 사후조사보고서에 사전조사 대비 옥상, 계단실 등에서 균열이 신규 조사되었으며, 사전조사 당시 확인하지 못했던 외벽 배면의 마감재 박리가 추가 조사된 것을 확인함.
- 신청인은 피신청인에게 공사로 인한 생활상 피해, 건축물 피해 등에 대한 피해 보상을 요청하는 내용증명을 발송하였으며, 피신청인은 신청인의 피해에 조치를 취하겠다는 답변서를 회신함.

3

조정결정

➔ 결정 근거

- 신청인이 제출한 소음·진동 측정자료, 동영상 자료, 지자체 민원 제기 자료 등을 검토하였을 때, 피신청인의 공사로 인해 생활상 손해를 입었을 것으로 판단함.
- 피신청인이 실시한 사전·사후 조사보고서와 신청인 건축물과 피신청인 공사 현장이 매우 근접한 점을 고려하였을 때, 신청인의 건축물 피해와 피신청인의 신축공사와의 개연성이 일부 인정된다고 판단함.
- 또한, 피신청인의 원만한 분쟁 해소를 위해 신청인이 요구하는 보수 항목에 대해 신축공사 준공 전, 보수를 완료하겠다는 의견을 고려하여 최종적으로 판단함.

➔ 결정 내용

- 피신청인은 신청인에게 피신청인의 신축공사로 인한 생활상 피해에 대한 보상금을 지급하고, 옥상 균열, 전기단자함 누수, 외벽 마감재 탈락 등 건축물 피해에 대한 보수 등을 피신청인 신축공사 준공 전까지 실시하는 것으로 결정함.

4

조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5

시사점

- 인근 신축공사로 인한 소음·진동 발생 시, 피해 발생 당시 소음·진동으로 인한 피해 내용, 피해 발생 시점, 측정자료 등 피해 증빙자료를 면밀하게 준비하는 것이 중요함.
- 피신청인은 공사 전 인접 건물에 대한 사전 조사를 철저히 조사(건물소유자 입회)하여 공사로 인한 영향 여부를 판단할 수 있는 객관적인 자료를 수집하는 것이 중요하며, 공사 중 계측 결과가 관리 기준치 이내인지 주기적으로 확인하는 것이 중요함.

11

공동주택 신축공사로 인한 건축물 균열, 누수 등 피해에 대한 보수 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 피신청인의 신축공사로 인하여 균열 및 건물 일부 붕괴 조짐이 발생하여 조치를 요구하였으나 조치가 이뤄지지 않았음.
- 신청인은 지속적으로 지자체, 시행사, 시공사에 피해를 호소하며 보수 조치를 요구했으며, 시공사는 건물 노후로 인한 결함으로 판단되어 인근 건물의 합의금 정도 금액을 제시하여 협상이 더 이상 진행되지 않아 원활한 분쟁 해결을 위해 건축분쟁전문위원회에 조정을 신청함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 피신청인은 도의적인 책임에 입각하여 합의할 의사는 있으나 신청인이 주장하는 피해와 공사와의 인과관계에 대해서는 책임을 인정할 수 없어 과도한 법적책임을 질 수 없다고 답변함.
- 피신청인은 신청인 건물과 인접한 세대들과의 합의 사례, 형평성, 신청인 주장에 맞고 요구에 따라 기 지출된 보수비용 등을 고려하여 분쟁의 일시 해소를 위해 합의금을 지급할 의사가 있다고 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 1970년 1월에 사용 승인된 지상 2층 시멘트블록조 건축물임.
- 피신청인은 지하 2층~지상 34층 공동주택을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인의 건축물의 벽체, 바닥, 담장 등에 균열 및 누수 등 부위별 피해 내용을 제출하였으며, 별도의 보수 이력은 없는 것을 확인됨.
- 피신청인은 신청인이 사전현황조사업무를 거부하여 사전조사가 실시되지 않았다고 답변하며, 사전조사 당시 신청인 건물 외부 사진만을 제출하였고 신청인은 사전현황조사 요청을 받은 사실이 없다고 답변함.
- 피신청인 공사 현장은 C.I.P 벽체 공법으로 지하 15.05m까지 굴착하였으며 제거식 지반앵커로 지지하는 공법을 적용함.

- 2023년 4월부터 지하층 골조 완료 시까지의 계측보고서를 제출하였으며, 계측 결과 지하 골조 완료 시까지는 1차 관리 기준 내 안정적인 상태의 보고서를 제출함.
- 신청인 건물 방향 시추 위치의 단면은 모래층~보통암층 구간으로 발파 등을 진행하지 않았으나, 공사 소음 진동 기준초과로 과태료 처분 및 행정명령 처분 이력을 확인함.

3

조정결정

➔ 결정 근거

- 신청인 건축물은 시멘트블럭조 건축물로 이미 노후화가 상당히 진행된 건축물로 확인되나, 신청인이 제출한 공사 전 사진, 현장조사 결과 등을 종합적으로 판단해볼 때 피신청인 공사의 영향이 전혀 없었다고 보기는 어려울 것으로 판단함.

➔ 결정 내용

- 피신청인은 신축공사로 인한 건축물 피해에 대하여 신청인에게 보상금을 지급하는 것으로 조정함.

4

조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5

시사점

- 신청인은 피신청인의 공사 기간 건축물에 대한 공사 전·후의 비교자료를 사진 촬영을 하였고, 자료를 위원회에 제출하여 신청인 기존 균열이 피신청인의 공사 이후 일부 진행되었음을 입증할 수 있었음.
- 양 당사자 모두 분쟁의 해소를 위하여 일정 부분 양보를 하여 조정이 성립할 수 있었음.

12

공동주택 신축공사로 인한 건축물 피해에 대한 손해배상
청구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 2022년 중순부터 진행된 피신청인의 터파기, 발파 공사 진동으로 상가 내 모든 사람이 대피할 정도로 심한 진동이 있었으며, 발파 공사 후 여러 곳에 균열이 발생하였고 화장실 위생도기(소변기)에도 균열이 발생하여 사용할 수 없게 됨.
- 관할 지자체의 시장, 현장 소장, 세입자가 모두 모여 상의하여 화장실 공사와 균열 발생 부위 보수 공사를 약속하였으나, 약속이 이행되지 않아 분쟁 조정신청을 하게 됨.

➔ 피신청인 (시공사)

- 착공 전 신청인 상가 건축물 사전조사 결과 40곳에서 균열(수직·수평)이 진행되고 있었으며, 벽체, 기둥, 담장, 외부 타일 등이 탈락하여 노후화(26년 차)가 진행 중인 상태임.
- 신청인이 주장하는 화장실 리모델링과 균열 부분을 전부 헐고 쌓아준다고 약속한 사실이 없으며, 안전 진단 비용을 납부하겠다고 언급 한 사실도 없음.
- 이미 1층 화장실을 제외한 건물 보수 및 리모델링이 완료된 상태로 실질적으로 신청인의 재산상 피해가 없고, 신청인 소유 건물 파손에 영향을 미친 바가 없으나, 가급적이면 원만히 분쟁 조정이 이루어지기를 희망한다고 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 1999년 9월에 사용 승인된 지상 2층 철근콘크리트조 건축물이며, 신청인은 2017년 7월에 소유권 이전 후 상가로 임대 중임.
- 피신청인은 지하 3층~지상 29층 공동주택을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 건축물 현황(1층~2층) 및 화장실, 벽체 등의 균열 부위 사진을 제출함.
- 화장실(1층~2층) 타일, 위생도기 교체 및 벽체 균열 보수를 위한 간이견적서를 제출하였으며, 피신청인과 보수요청 관련 휴대전화 협의 문자를 제출함.

- 피신청인은 착공 전 사전현황조사를 시행하였으며, 주요 결함이 수직, 수평, 타일 균열, 마감재 탈락, 누수 흔적 등 40여 개소에서 결함이 확인됨.
- 피신청인은 발파 기간 계측자료와 진동계측 기준치 이내로 측정된 자료를 제출하였으며, 3차례 생활소음규제기준 초과 행정명령 이력을 확인함.

3

조정결정

➔ 결정 근거

- 피신청인의 공사와 신청인이 주장하는 피해와의 개연성을 인정하기 어렵고 1층 화장실을 제외하고는 현재 보수가 완료되었으며, 1층 화장실 또한 사전현황조사 시 확인된 기존 결함으로 판단함.
- 다만, 피신청인이 신청인에게 피해를 준 사실은 없으나, 공사로 인한 생활상 불편함 등을 고려하여 원만한 마무리를 하고자 하는 의사를 반영함.

➔ 결정 내용

- 본 위원회는 분쟁의 원만한 해결을 위하여, 당사자의 이익, 그 밖의 모든 사정을 참작하여 위로금을 신청인에게 지급하는 것으로 조정함.

4

조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5

시사점

- 인근 공사로 인한 피해가 발생하였을 때 당사자 간 교섭 내용을 명확히 하고 각종 교섭 기록을 남겨야 하며, 당사자 간 피해 내용을 확인할 수 있도록 하는 것이 중요함.



Ⅱ. 설계계약 및 대금 등의 분쟁조정

설계계약 · 대금 분쟁 목록

구분	사건명	조정결과	비고
1	의료시설 증축공사 설계용역 관련 미지급 설계대금 정산 요구 사건	조정성립	50P
2	재개발사업 특화설계 용역 관련 미지급 용역 대금 지급요청 사건	합의 취하	52P
3	단독주택 설계용역 관련 계약이행지체에 따른 기지급한 계약금 반환 요구 사건	조정 불성립	54P



Ⅰ. 건축물 피해 분쟁조정

Ⅱ. 설계계약 · 대금 분쟁조정

Ⅲ. 환경 및 기타 분쟁조정

1

의료시설 증축 공사 설계용역 관련 미지급 설계대금 정산 요구 사건

1

당사자 주장

→ 신청인 (건축사)

- 피신청인의 증축 공사 설계용역에 대한 대금 정산을 요청함.
- 피신청인의 증축 공사 설계용역에 대해 5차례 이상 계획설계 변경을 진행해 오던 중 피신청인 측의 사정으로 사업이 중단되며, 계약이 성사되지 않음.
- 대금 정산 요청에 대해 피신청인은 법정에서 조정해 온 금액으로 지급하겠다고 답변하여 신청인은 분쟁조정을 신청함.

→ 피신청인 (건축주)

- 피신청인은 신청인에게 과업 이행에 대한 대금을 지급할 의사가 있다고 답변함.

2

조사내용

→ 건축물 및 설계용역 계약 내용

- 신청인과 피신청인은 지하 4층~지상 3층 규모의 의료시설 증축 공사 설계용역을 체결함.

→ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 납품 도서 내역, 피신청인의 용역 관련 과업 지시 및 피드백한 내용 등 관련 자료를 제출함.

3

조정결정

→ 결정 근거

- 사건이 접수되어 피신청인에게 증거 서류 제출을 요청하던 중 양 당사자 모두 분쟁해결을 위한 양보 의사 및 합의금에 대한 조율이 진행되고 있음을 확인하였으며, 당사자 간 합의된 금액 지급 및 조정서 송부 결정에 대한 의사를 최종적으로 확인함.

➔ 결정 내용

- 피신청인이 신청인에게 설계용역 대금 관련 당사자 간 합의된 금액을 지급하는 것으로 결정함.

4 조정결과

- 본 사건은 조정 진행과정에서 당사자 간 합의 의사가 일치된 것으로 조정이 성립됨.

5 시사점

- 설계용역 진행 시 건축물의 설계 표준계약서에 따라 과업 진행 전 계약서를 작성하는 것이 중요하며, 계약이 해지된 시점까지의 성과품의 완성도, 성과품의 제출 방법 등을 입증하는 것이 중요함.
- 용역 계약의 발주자와 건축사 모두 업무 진행 단계에서 회의록 및 녹취록 등을 꼼꼼히 작성하는 것이 중요하며, 계약 면적의 증가에 따른 용역 비용의 변경 또는 대금 정산의 청구 등은 반드시 서류로 작성하여 서로 날인하여야 추후 분쟁이 발생할 경우 입증이 용이함.

2

재개발사업 특화설계 용역 관련 미지급 용역 대금 지급요청 사건

1

당사자 주장

→ 신청인 (건축설계 협력사)

- 피신청인과 재개발사업의 특화설계 및 인테리어 설계 업무, 입찰 제안서 작성 업무 지원 등 입찰 진행을 위한 업무를 계약하고 업무를 수행함.
- 용역계약서에 따라 일차 마감 후 지급해야 하는 용역비를 지급하지 않아 미지급한 용역대금 지급을 요청함.

→ 피신청인 (건축사)

- 내부적으로 경영이 원만하지 않아 외주비 집행을 조정하고 있다고 답변함.

2

조사내용

→ 건축물(협력) 설계용역 계약 내용

- 신청인과 피신청인은 시공사 입찰용 특화설계 및 혁신설계 단위 설계 인테리어 등 설계용역을 계약함.
- 용역비 지급은 시공사의 입찰 마감 후 신청인이 피신청인에게 요청 시 30일 내 지급하는 것으로 계약서를 작성함.

→ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 계약 내용에 따라 시공사의 입찰 마감 후 피신청인에게 세금계산서를 제출하였으나, 기한 내 용역비를 지급하지 않았음.
- 이후 신청인은 유선상 피신청인에게 용역비 지급을 요청하였으나, 집행이 되지 않아 분쟁조정을 신청함.

3

조정결정

→ 결정 내용

- 당사자 간 계약 내용이 명확하고 피신청인이 지급기일을 조정하여 지급 의사가 있음을 확인하였으며, 용역비 지급기일 조정에 신청인이 동의하고 약속된 지급기일에 지급이 완료됨.

4

조정결과

- 피신청인은 조정신청 관련 답변서에 용역비 지급기일을 지정하여 답변하였고, 해당 기일에 용역비를 지급하여 합의 취하로 사건을 종결함.

5

시사점

- 건축물의 협력 설계 용역계약서상 용역의 범위, 용역비 지급 단계 및 지급 비율 등을 구체적으로 작성하여 분쟁을 예방할 수 있도록 하는 것이 중요함.

3

단독주택 설계용역 관련 계약이행지체에 따른 기지급한 계약금 반환 요구 사건

1

당사자 주장

→ 신청인 (건축주)

- 신청인은 피신청인과 단독주택 설계용역 계약을 체결하여 설계용역비 △△원을 계약금으로 지불하였으나, 피신청인의 건축신고 지연 및 설계도서 미흡 등 계약 이행 지체로 인해 계약 해지를 통보하였으며, 기지급한 계약금 반환을 요청함.

→ 피신청인 (건축사)

- 피신청인은 설계계약에 따른 계약 내용을 전부 이행하였으므로 신청인의 계약금 반환 요구는 부당하다 생각되며, 잔금 □□원에 대한 민사소송을 별도로 진행할 예정으로 위원회에 조정에 응하지 않을 것이라는 답변서를 제출함.

2

조사내용

→ 건축물 및 설계용역 계약 내용

- 신청인과 피신청인은 지상 1층 규모의 단독주택 신축공사 설계용역 계약을 체결함.
- 용역범위는 기본설계도, 실시설계도, 기타 공사실시에 필요한 설계도서 작성 업무이며, 용역비 지급은 계약 시 △△원, 허가완료 시 □□원을 지급하는 것으로 계약서를 작성함.

→ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 당사자 간 체결한 설계계약서, 피신청인의 최종 납품 도서, 설계용역 관련 회의록, 피드백한 내용 등 관련 자료를 제출함.
- 피신청인은 신청인에게 납품한 최종 성과품인 설계도서를 제출함.

3

조정결정

→ 결정 근거

- 양 당사자가 주장하는 내용 및 제출한 자료를 종합적으로 검토한 결과 피신청인이 조정절차 참여 거부 의사를 표현하였으나, 신청인이 제출한 그간의 교섭 경위, 납품 도서를 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(국토교통부고시)」에 준하여 판단하였을 때, 피신청인이 납품한 설계도서는 ○○설계에 이르지 못한 것으로 판단됨.

➔ 결정 내용

- 피신청인이 신청인에게 기지급된 설계대금 중 ◇◇원을 반환하는 것으로 결정함.

4 조정결과

- 본 사건은 신청인의 소송 진행을 위한 조정안 거부 및 피신청인의 조정안 거부 의사표현으로 조정이 불성립됨.

5 시사점

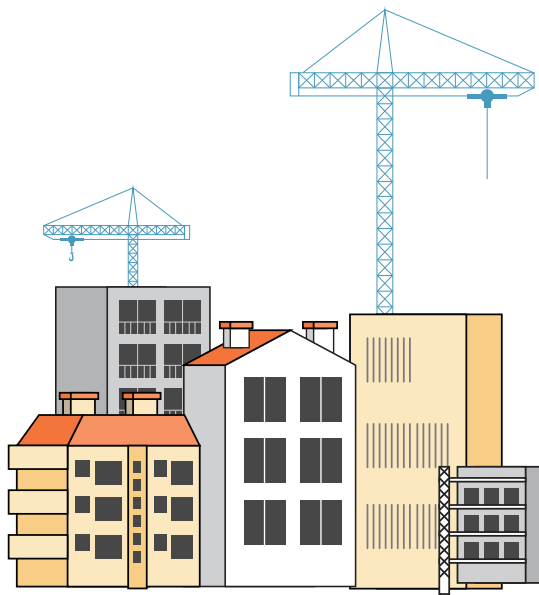
- 설계계약 체결 시, 건축물의 설계 표준계약서를 준용하여 과업 내용, 과업 범위, 공종구분, 공종별 대금 지급 기준, 최종 성과품의 종류 등 명확하게 구분하여 계약서를 작성해야 함.
- 양 당사자 간의 신뢰도와 관계없이 구두로 협의한 사항은 문서작성 후 날인 등 서면으로 기록·보관하여 2차 분쟁 발생을 방지하도록 해야 함.



Ⅲ. 일조, 조망피해 등 환경 분쟁 및 기타 분쟁조정

환경 및 기타 분쟁 목록

구분	사건명	조정결과	비고
1	공동주택 신축공사로 인한 일조피해에 대한 손해배상 청구 사건	조정성립	57P
2	공동주택 신축공사로 인한 일조권 피해에 대한 보상 요구 사건	조정성립	59P
3	창고시설 신축공사로 인한 일조량 감소에 따른 농작물 피해에 대한 보상 요구 사건	조정성립	61P
4	대수선 공사로 인한 야외 데크 및 보일러 연통 파손, 임대 손실에 대한 보상 요구 사건	조정성립	63P
5	근린생활시설 신축공사로 인한 작업 차량의 진입로 폐쇄로 인한 영업 피해에 대한 보상 요구 사건	조정성립	65P
6	상업용 건축물 신축으로 인한 사생활 피해에 대한 조치 요구 사건	기각	67P



1

공동주택 신축공사로 인한 일조피해에 대한 손해배상 청구 사건

1

당사자 주장

→ 신청인 (인근 주민)

- 피신청인 공동주택 신축으로 참을 한도를 초과하는 일조방해를 받음.
- 햇볕이 일절 들지 않아 부동산 가치하락 및 임대수익 감소, 난방비용 증가, 건강권 침해 등 생활상의 피해가 발생함.

→ 피신청인 (시행사)

- 피신청인은 LH와 공동으로 해당 주택사업을 추진하였고, 지자체를 통해 건축심의를 문제없이 통과 받고 관리 기준을 충족하여 인가를 득한 후 허가처리 된 건축 현장임을 주장함.
- 신청인은 일조의 완전한 침해가 발생하여 참을 한도를 넘었다고 주장하고 있으나, 명확히 입증된 바가 아니며 현재 완공된 해당 공사 현장의 옥상에서 촬영한 사진을 제출하며, 신청인의 주장에 과장이 있어 과도한 손해배상금을 청구하고 있다고 답변함.

2

조사내용

→ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 1990년 5월에 사용 승인된 지하 1층~지상 2층의 연와조 주택으로 2002년 11월에 소유권 이전됨.
- 피신청인은 지하 2층~지상 13층 공동주택 신축공사를 발주한 시행사로 준공 후 입주가 진행 중임.

→ 제출자료 주요 내용

- 동짓날과 가까운 시점에 피신청인 신축 건축물로 인한 08:00~16:00까지의 일조 사진을 제출함. (양 당사자 모두 일조시뮬레이션 결과는 제출하지 않음.)
- 신청인 주택의 가액을 추정할 수 있는 공시지가 자료, 인근에 위치한 유사한 규모 주택의 최근 거래가 등을 제출함.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 신청인이 청구한 손해배상 금액 및 피신청인이 지급할 수 있는 금액을 참고하고, 위원회에서 당사자들이 제출한 사진 자료로 산정한 일조 침해율, 신청인 주택 가액 추정, 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 합리적인 조정 금액을 산정함.

➔ 결정 내용

- 피신청인의 신축 건축물이 건축법 등 관련 규정을 위반한 사실은 없으나 ‘참을 한도를 초과’하는 일조 침해가 발생하고 있음을 양 당사자에게 설명하고, 피신청인이 신청인에게 손해배상금을 지급하는 것으로 조정안을 제시함.

4 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5 시사점

- 해당 사건은 조정위원회 개최 당시 당사자 간 합의가 이루어져 ‘조정성립’으로 사건을 종결하였으나, 재개발조합인 피신청인의 특수성에 따라 지급기일까지 손해배상금이 지급되지 않는 이행에 대한 문제가 발생하여 신청인이 강제집행을 신청함.
- 피신청인 대리인은 재개발조합장으로 조정위원회 참석 전 조정위원회에서 의결된 금액에 대해 추후 조합총회의 의결을 거쳐 지급할 수 있다고 진술하였으나, 조합총회에서 지급을 거부하여 지급할 수 없었다고 함.
- 건축분쟁전문위원회에서 조정이 ‘성립’될 경우, 확정판결과 같은 효력(재판상 화해의 효력)이 부여되므로 당사자 모두 합의된 내용에 대한 이행까지 고려하여 위원회에서 합의 의사를 조율하여야 함.

2

공동주택 신축공사로 인한 일조권 피해에 대한 보상
요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 일조 침해로 인한 신청인 소유 건축물의 재산가치 하락 및 거주자의 생활상 피해에 대해 손해배상금 지급을 요청함.

➔ 피신청인 (시행사)

- 피신청인은 일조 분석보고서 결과에 따라 소유자에게 건물 가치하락 및 거주자에 한해 생활상 피해에 대한 위자료를 더해 합의할 의사가 있다고 답변함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인들의 건축물은 다세대주택, 일반주택, 제2종 근린생활시설 등이며, 소유자 또는 거주자 자격으로 분쟁조정을 신청함.
- 피신청인은 지하 2층~지상 28층 공동주택 신축공사를 발주한 시행사임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 참을 한도를 넘는 일조 침해를 주장하며, 일조 침해의 기준이 되는 동짓날 기준으로 일조 침해 사진을 직접 촬영하여 제출함.
- 또한, 국토교통부 실거래가 공개시스템에 등재된 자료 및 주변의 부동산중개업소를 상대로 시세를 조사한 결과 일조 침해 전과 비교하면 건물의 가치가 하락하였다고 주장함.
- 피신청인은 사건 관련 건물에 대해 일조 분석을 시행하였으며, 일조 분석보고서 결과 해당 건물은 사업 시행 후 일조 침해가 발생하는 것으로 분석됨.
- 현장 인근 아파트 세대와 일조권 피해 관련하여 지급된 보상금 내역을 제출함.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 양 당사자의 제출자료, 일조 분석 결과 및 현장조사 등을 종합적으로 검토한 결과, 신청인들의 건축물이 신축공사로 인해 참을 한도를 초과하는 일조 침해가 발생할 것으로 판단함.

➔ 결정 내용

- 피신청인 신축공사로 인한 일조 피해 사항에 대해 일조 침해 시간별 각 신청인에게 보상금을 차등 지급하는 것으로 조정함.

4 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5 시사점

- 신청인은 분쟁 조정신청 전 일조 침해 참을 한도를 검토하고, 동짓날 일정한 시간 간격으로 일영 사진을 촬영하여 입증자료로 제출함으로써 일조 시뮬레이션 비용을 절감함.
- 피신청인 시행사의 경우에는 사업 전 일조 분석을 시행하였으며, 원활한 분쟁 해결을 위해 적극적으로 조정에 참여함.

3

창고시설 신축공사로 인한 일조량 감소에 따른 농작물 피해에 대한 보상 요구 사건

1

당사자 주장

→ 신청인 (인근 농지 임차인)

- 피신청인의 신축공사로 인해 참외 농지(비닐하우스)에 일조 침해가 발생하여 냉해 피해가 발생함.
- 피신청인 공사 전 신청인 농지에 그늘이 생길 것을 우려하여 공사를 반대하였으나, 피신청인이 추후 일조피해 발생 시 보상을 진행하겠다는 확인서를 작성하여 신축공사에 동의함.
- 피신청인의 신축공사 후 참외 농지 일부에 그늘이 생겨 생육 초기(11월~이듬해 3월)에 일조량 부족과 저온 피해로 참외 넝쿨 웃자람이 발생하였고, 이에 따라 참외 생산량이 급감함.
- 피신청인에게 농작물 피해에 대하여 통보하였으나, 피신청인이 건축분쟁전문위원회의 조정 결과에 따라 보상해 주겠다고 하여 분쟁조정을 신청함.
- 신청인은 피신청인의 신축공사로 인한 농작물 피해에 대한 손해배상금으로 연간 △△원, 피해 기간을 20년으로 산정하여 총 ◇◇원을 요구함.

→ 피신청인 (건축주)

- 3월까지의 일조 침해로 인한 피해가 발생할 것으로 보이나, 4월 이후에는 태양이 높게 뜨기 때문에 일조량 저감으로 인한 피해가 발생하지 않을 것으로 판단됨.
- 신청인이 주장하는 피해 기간(20년)은 인정하기 어려우며, 신청인의 피해 농지 임대차계약 기간인 7년을 피해 기간으로 산정하여 보상금을 지급하겠다고 답변함.
- 신청인과 원만하게 분쟁을 해결하고 싶으나, 신청인의 요구 금액은 과도하게 많아 건축분쟁전문위원회의 분쟁조정을 통해 적정한 보상금액을 산정하여 신청인에게 지급하고자 함.

2

조사내용

→ 건축물 및 공사 현황

- 신청인은 약 20년간 피해 농지에서 참외 농사를 지어왔으며, 2022년에 임대차 기간 7년으로 재계약(계약연장)을 진행함.
- 피신청인의 신축건물은 지상 1층 철골조의 창고시설이며, 신청인 농지와의 이격거리는 약 9~10m임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 일조피해 전·후 농지 사진, 피신청인 신축공사 전·후 출하 명세, 일조피해 보상 확인서, 농지 임대차계약서 등을 제출함.
- 피신청인은 신축공사 준공 도서, 신축건물에서 찍은 신청인 농지 사진, 인근 참외 농가 초출하시기 및 판매금액 자료 등을 제출함.
- 신축공사 후 신청인 농지 피해 사진 확인 결과, 피신청인 신축건물로 인해 신청인의 농지 일부에 그늘이 생기는 것이 확인됨.
- 일조피해 보상 확인서 작성 시기는 2021년이고, 신청인이 농지 임대차 재계약(계약연장) 시기는 2022년으로 확인됨.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 양 당사자가 제출한 자료 등을 종합적으로 검토한 결과, 피신청인의 신축건물로 인해 신청인의 농지 일부에 일조 침해가 발생하여 생산량이 감소한 것으로 보이며, 피신청인 또한 피신청인의 신축공사로 인해 일조 피해가 발생한 것을 인정하고 있음.
- 다만, 일조피해 보상 확인서 작성('21년) 이후 신청인이 피해 농지 임대차 재계약 체결('22년) 시기를 확인하였을 때, 신청인은 재계약 당시 일조 침해의 발생 가능성을 인지하고 있었다고 판단됨.
- 따라서, 신청인이 주장하는 피해 전체를 인정하기는 어렵다고 판단함.

➔ 결정 내용

- 피신청인의 신축공사로 인한 신청인 농지의 일조 피해에 대한 보상금으로 □□원을 지급하는 것으로 결정함.

4 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 조정위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5 시사점

- 신청인은 피신청인의 신축공사 전·후 피해 농지 사진, 농작물 출하량, 판매액 등 피해를 입증할 수 있는 각종 자료를 수집하는 것이 중요함.
- 일조피해의 가능성을 인지한 후, 임대차계약 등을 진행할 경우 손해배상을 청구하기 어려울 수 있으므로 주의해야 함.

4

대수선 공사로 인한 야외 데크 및 보일러 연통 파손,
임대 손실에 대한 보상 요구 사건

1

당사자 주장

→ 신청인 (인근 건축물 소유자)

- 피신청인의 대수선 공사로 인해 신청인 건물 야외 데크가 파손되었으며, 보일러 연통 파손으로 인한 불가피한 보일러 교체 비용이 발생함.
- 또한, 공사 중 발생한 소음·분진, 자재 낙하 등 안전상의 문제로 임차인이 계약 해지를 요구하여 공사기간 동안 임대료를 공제하는 등 임대 손실이 발생함.
- 야외 데크 파손부 보수비용(또는 피신청인 직접 보수), 보일러 교체 비용 및 임대 손실에 대한 피해 보상을 요청함.

→ 피신청인 (시공사)

- 신청인의 야외 데크 보수 견적서는 파손된 면적이 피신청인이 조사한 시공 면적과 다르며, 다른 자재를 사용하는 등 교체 비용을 과다 청구함.
- 피신청인이 제출한 견적서 내용대로 야외 데크 보수비용 △△만원 지급 또는 피신청인이 기존에 설치된 방식으로 직접 보수 가능함.
- 또한, 당 현장은 시스템 비계가 설치되어 있으며, 비산면지 방지망이 현장을 감싸고 있는 구조로 보일러 연통의 위치는 가시설 상층 높이와 동일하여 자재 낙하로 인한 파손으로 볼 수 없음.
- 피신청인은 공사소음이 발생하는 작업 일정은 □□일 정도지만, 공사장 소음진동 규제법에 허용되는 범위의 소음이며, 공사기간 동안 건축주가 현장에 상주하며 주변 민원 발생 시 즉각 대처하였고, 공사 시 소음에 관한 민원을 신청인에게 한 번도 받은 적이 없어 임대료 손실 비용을 청구하는 것은 인정할 수 없다는 답변서를 제출함.

2

조사내용

→ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건물은 2012년 12월에 사용 승인된 지상 4층 철근콘크리트구조의 다가구주택임.
- 피신청인은 지상 4층 다가구주택 대수선 공사를 진행함.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 야외 데크 유지관리 내역, 파손부 피해 사진 및 보수 견적서와 보일러 교체에 대한 수리업체의 소견서 및 보수 견적서를 제출하였으며, 대수선 공사로 인해 피해를 입은 임차인의 계약 해지 요구로 공사기간 동안 임대료를 공제하여 합의하기로 한 내용에 대한 사실확인서를 제출함.
- 피신청인은 대수선 공사 개요 및 공종별 공법, 설계도서, 인근 민원 처리 내용, 인허가 사항 등을 제출하였으며, 대수선 공사 관련 행정처분은 없는 것으로 확인됨.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 양 당사자가 주장하는 내용 및 제출한 자료를 종합적으로 검토한 결과, 신청인이 주장하는 야외 데크 파손으로 인한 건축물 피해가 피신청인의 공사로 인해 발생하였으나, 보일러 연통의 파손과 보일러 고장 및 교체에 대한 인과관계가 부족하다고 판단함.
- 또한, 임대 손실 비용 청구 사항은 임대계약 유지를 위해 임대인이 임차인에게 임대료를 보전해 준 것으로 야외 데크 공간이 임대차계약의 주목적이라 보기 어려워 피신청인에게 임대 손실 비용 전액을 청구하는 것은 적합하지 않으나, 신청인 건물 세입자들이 피신청인의 공사기간 동안 겪은 소음, 분진 등 생활상 불편 사항에 대해서는 일부 인정된다고 판단함.

➔ 결정 내용

- 피신청인은 야외 데크를 직접 보수하고, 신청인에게 대수선 공사로 인한 신청인 건물 세입자의 공사기간 불편 사항 등을 포함하여 위로금을 지급하는 것으로 결정함.

4 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5 시사점

- 신청인은 공사로 인한 피해가 발생했을 즉시, 피신청인에게 피해사실을 알려 공사로 인한 피해를 최소화하는 것이 중요함.
- 피신청인은 공사 전 인근 주민에게 공사 내용, 기간 등에 대해 사전 안내하여 협조를 구하는 것이 중요함.

5

근린생활시설 신축공사로 인한 작업 차량의 진입로 폐쇄로 인한 영업 피해에 대한 보상 요구 사건

1

당사자 주장

➔ 신청인 (인근 건축물 임차인)

- 신청인은 피신청인의 신축공사 작업차량의 유일한 건물 출입구와 통행로를 막는 이중주차 및 장비사용으로 인해 방문 고객들의 주차 및 통행 불편, 불안감 조성 등의 영향으로 고객감소로 이어져 공사기간 동안 매출 감소가 발생하였으며, 영업 피해에 대한 보상을 요구함.

➔ 피신청인 (시공사)

- 당 현장은 작업 차량을 공사 현장 내부에 주차할 수 있는 공간이 충분하였고, 작업 차량의 이동 또한 후면도로를 이용함.
- 공사 범위에 신청인 건물 출입로 일부 포장 공사도 포함되어 있으나, 입주민들의 불편을 고려하여 작업 차량과 전기·소방 등 타 업체의 작업 차량까지 골목 안 주차를 지속해서 통제해 왔음.
- 신청인이 제출한 피해 사진의 대부분은 당 현장의 공사 차량이 아니며, 폐기물 상하차로 인한 일부 작업을 해당 골목에서 진행하였으나, 신청인 건물 출입구와는 거리가 있으며 신속히 작업 후 철수하였고, 불가피한 차량 진출입이 있을 시 보행자의 안전을 최우선으로 생각하여 안전조치에 최선을 다하였다는 답변서를 제출함.

2

조사내용

➔ 건축물 및 공사 현황

- 신청인 건축물은 2013년 4월에 사용 승인된 지상 6층 철근콘크리트구조의 근린생활 시설이며, 신청인은 4층, 6층에서 의원을 운영 중임.
- 피신청인은 지상 3층 주차장을 시공 중임.

➔ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 피신청인의 작업차량 이중주차 및 출입구를 막고 있는 피해 사진과 영업 매출 감소 증빙자료로 신축공사 전·후 3개년의 매출 자료와 방문 고객 수에 대한 자료를 제출함.

- 피신청인은 현장 부지를 활용한 작업 차량의 주차, 작업 차량의 동선 및 신청인 건물 출입구 앞 차량통제에 대한 사진 자료 등 관련 자료를 제출하였으며, 신청인이 제출한 사진 중 일부는 인근 타 업체의 공사현장 작업 차량으로 확인됨.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 양 당사자가 주장하는 내용 및 제출한 자료를 종합적으로 검토한 결과, 신청인이 주장하는 통행 불편, 방문 고객감소, 영업손실 등의 피해가 피신청인의 공사와 인과관계가 전혀 없지는 않다고 판단됨. 피신청인의 장비사용 및 공사로 인한 소음·분진 등의 영향으로 영업상 불편을 입었을 개연성이 인정되며, 피신청인의 민원 해결 차원의 일부 보상을 통한 분쟁 해결 의사를 반영함.

➔ 결정 내용

- 피신청인은 신청인에게 영업 불편 사항에 대한 위로금을 지급하는 것으로 결정함.

4 조정결과

- 당사자 모두 조정위원회에 참석하여 위원회의 조정안을 수락하여 조정이 성립됨.

5 시사점

- 신청인은 공사로 인한 영업 피해가 발생하였을 경우, 공사 전 3개년의 영업 매출과 공사 후 영업 매출을 비교할 수 있는 객관적인 자료를 제시하는 것이 중요함.
- 피신청인은 공사 시 인접 건물의 보행자 통행로를 확보하는 등 안전조치와 피해를 최소화하기 위한 노력이 필요하며, 작업 차량의 주차 등 분쟁이 발생하기 전 도로 점용허가 등 사전에 인허가를 득하는 것이 중요함.

6

상업용 건축물 신축으로 인한 사생활 피해에 대한 조치 요구 사건

1

당사자 주장

→ 신청인 (인근 주민)

- 피신청인 상업용 건축물 신축으로 사생활 침해의 우려가 있어 이에 대한 조치를 요청함.

→ 피신청인 (건축주)

- 피신청인은 신청인 건축물과의 최단거리가 30m 이상이며, 정면이 아닌 대각선으로 위치하고 있어 일부 시야가 확보될 수는 있어도 신청인이 주장하는 사생활 침해의 우려는 크지 않음.
- 그럼에도 인근에서 공사를 진행하며 유·무형의 피해를 입혔을 것을 감안하여 도의적 차원에서 2~7층까지 시야를 차단할 수 있는 필름지를 시공하고, 8층 옥상 난간 부위에도 일반인 출입을 통제하는 잠금장치를 설치하는 등 신청인의 요구사항을 충실히 수용함.
- 그러나, 신청인의 받아들일 수 없는 무리한 요구사항으로 더 이상 추가 조치는 불가능하며, 현장조사 등에는 협조하나 위원회 개최 시에는 참석하지 않겠다고 답변함.

2

조사내용

→ 건축물 및 공사 현황

- 신청인은 피신청인의 신축공사 현장 인근 공동주택 7층에 거주하고 있음.
- 피신청인은 신청인이 소유·거주하는 공동주택 인근에 지하 1층~지상 8층 상업용 건축물의 신축공사를 발주한 건축주임.

→ 제출자료 주요 내용

- 신청인은 두 건물 사이의 이격 거리, 옥상 난간에서의 시야 확보 등을 이유로 거실에서 평온한 삶을 영위할 수 없을 만큼의 사생활 침해 우려가 있다고 주장하였으나, 입증할 수 있는 증거 서류 등은 제출하지 않음.
- 피신청인은 각 층별로 반투명 필름이 유리창에 시공된 상태와 신청인이 사생활 침해의 우려가 있다고 주장하는 옥상 난간의 사람 출입 제한 상황(잠금장치 등) 등에 대한 사진 자료를 제출함.

3 조정결정

➔ 결정 근거

- 피신청인 건축물의 각 층 및 옥상 난간에서 신청인이 거주하는 공동주택 방향으로의 시야 확보 여부는 현장조사 시 건축물 간 이격 거리(약 50m), 신청인 건축물 방면 불투명필름지 시공 상태 및 창호의 개폐정도를 확인하였을 때, 피신청인 건축물에서 신청인이 거주하는 세대의 내부가 직접 보이지는 않음.
- 신청인은 심각한 수준의 사생활 침해 우려를 주장하며 피신청인이 실시한 불투명 필름 이외에도 추가적인 조치를 계속 요구하고 있으나, 거리 기준 및 가시성 등을 종합적으로 확인하고, 위원회의 조사 결과 신청인의 주장과 같이 일상생활에 방해가 될 만큼의 사생활 침해가 발생하지는 않는다고 판단함.

➔ 결정 내용

- 신축 건축물로 인한 참을 한도를 초과하는 사생활 침해는 발생하지 않는다고 판단함.

4 조정결과

- 신청인의 사생활 침해 주장에 근거가 부족하여 신청인이 주장하는 추가 조치 요구는 이유가 없어 본 사건 분쟁조정을 ‘기각’으로 종결함.

5 시사점

- 사생활 침해 사건의 경우, 명확한 판단기준은 없으나 법원의 판례에 비추어 거리 기준 및 실제 가시성 등을 판단하여 참을 한도 여부를 판단함.
- 인근 신축 건축물로 인해 일조 침해 및 사생활 침해의 우려가 발생하더라도 우리나라 대도시의 조밀 건축 상황을 고려하여 국민 상호 간 어느 정도의 침해는 감수하여야 할 것임.
- 환경피해를 주장하는 경우 피해를 입증할 수 있는 명확한 자료를 준비하여야 하며, 건축분쟁 사건의 특성상 해당 시기를 놓치면 추후 공사가 종료된 후 입증자료를 제출하지 못하여 피해를 구제받지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로 피해가 인지되는 시점부터 증거 수집을 하여야 함.

I · 건축물 피해 분쟁조정

II · 설계계약 · 대금 분쟁조정

III · 환경 및 기타 분쟁조정

4

2024

건축분쟁조정 사례집

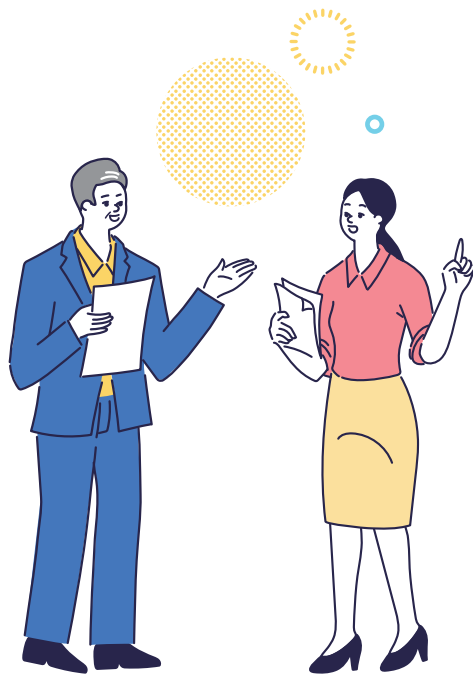


제4장

자주 묻는 질문(FAQ)

I. 조정 제도 관련 FAQ

II. 기타 상담 관련 FAQ





I. 조정 제도 관련 FAQ

Q1 어떠한 경우에 조정 신청할 수 있나요?

A 「건축법」제88조에 따르면 다음에 해당하는 경우 조정신청이 가능합니다.

※ 단, 「건설산업기본법」제69조에 따른 조정대상은 제외

➔ 건축 등과 관련된 분쟁

1. 건축관계자와 해당 건축물의 건축 등으로 피해를 입은 인근 주민 간의 분쟁
2. 관계전문기술자와 인근 주민 간의 분쟁
3. 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁
4. 건축관계자 간의 분쟁
5. 인근 주민 간의 분쟁
6. 관계전문가 간의 분쟁
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

※ 여기서 “건축”이란 「건축법」제2조제6항에 따른 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말하며, 「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받은 건축물을 말한다.

➔ 대표적인 분쟁 사례

1. 건축물 피해
 - 건축공사로 인한 인근 건축물의 피해(균열, 누수, 지반침하 등)에 관하여 인근 주민과 건축관계자(시공사, 건축주) 간의 분쟁
2. 환경 피해
 - 건축공사로 인한 일조·조망권 침해, 소음·진동·분진 등 환경 피해 관련 인근 주민과 건축 관계자(시공사, 건축주) 간의 분쟁
3. 설계대금 청구
 - 건축설계 계약 해지에 따라 설계 대금 지급 관련 발주자와 설계자와의 분쟁

➔ 참고 : 「건설산업기본법」제69조에 따른 분쟁 조정 대상

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」의 해석과 관련된 분쟁은 제외한다.
3. 수급인과 하수급인 사이의 건설공사 하도급에 관한 분쟁. 다만 「하도급거래 공정화에 관한 법률」을 적용받는 사항은 제외한다.
4. 수급인과 제3자 사이의 시공사 책임 등에 관한 분쟁
5. 건설공사 도급계약의 당사자와 보증인 사이의 보증책임에 관한 분쟁
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 분쟁

Q2 신청은 누가하고 대리인 선임은 가능한가요?

A 인근 건축공사로 인하여 분쟁을 겪고 계신 분들이라면 누구나 가능하며, 선임할 수 있는 대리인 자격은 아래와 같습니다.

→ 대리인의 자격

1. 당사자의 배우자 및 직계 존·비속과 그 배우자
2. 당사자의 형제자매 및 4촌이내의 친족
3. 당사자인 법인의 임직원
4. 변호사

Q3 조정신청을 하면 처리기간은 얼마나 소요되나요?

A 「건축법」제92조에 따라, 당사자의 조정신청을 받으면 60일 이내, 재정신청을 받으면 120일 이내에 절차를 마쳐야 합니다.

다만, 부득이한 사정이 있으면 분쟁위원회의 의결로 기간을 연장할 수 있으며, 연장될 경우에는 당사자에게 해당 내용이 통보됩니다.

Q4 조정신청 비용은 얼마인가요?

A 조정 및 재정 신청 시 별도의 신청비용은 없습니다.

다만, 「건축법」제102조에 따라, 감정·진단·시험 등이 필요한 경우 당사자가 부담하여야 합니다.

Q5 조정위원회는 어떻게 구성되나요?

A 「건축법」제89조에 따라, 위원장 1인을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성되며, 위원은 건축이나 법률에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 합니다.

→ 조정위원 자격

1. 3급 상당 이상의 공무원으로 1년 이상 재직한 자
2. 「고등교육법」에 따른 대학에서 건축공학이나 법률학을 가르치는 조교수 이상의 직에 3년 이상 재직한 자
3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 자
4. 「국가기술자격법」에 따른 건축분야 기술사 또는 「건축사법」제23조에 따라 건축사사무소개설 신고를 하고 건축사로 6년 이상 종사한 자
5. 건설공사나 건설업에 대한 학식과 경험이 풍부한 자로서 그 분야에 15년 이상 종사한 자

Q6 조정신청이 거부 또는 중지될 수도 있나요?

A 신청된 사건이 경우에 따라 거부 또는 중지될 수 있습니다.

→ 「건축법 시행령」제119조의8에 따른 거부 또는 중지

1. 분쟁위원회는 분쟁의 성질상 분쟁위원회에서 조정 등을 하는 것이 맞지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청하였다고 인정되면 그 조정을 거부할 수 있습니다.
2. 조정신청의 각하 사유
 - 신청 요건에 흠결이 있는 등 형식적인 요건을 갖추지 아니하여 흠결 보정 요청에 신청인이 기한 내 흠을 보정하지 않은 경우
 - 과거 위원회에서 조정 등의 절차를 거친 분쟁인 경우
 - 이미 법원에 제소된 사건
 - 다른 법률에서 정하고 있는 조정절차를 이미 거쳤거나 거치고 있는 분쟁인 경우
 - 피신청인의 주소를 알 수 없어 조정기일을 통지할 수 없는 경우
 - 증거서류 요청에 자료를 기한 내 제출하지 아니한 경우
 - 피신청인이 답변서 제출 및 증거자료 제출을 하지 않거나, 분쟁 조정절차에 참여 의사가 없음을 명시적으로 표시하여 원활한 조정의 진행이 어렵다고 판단되는 경우.

Q7 조정·재정과 소송의 차이는 무엇인가요?

A 본 위원회는 소송 전 제도로써 조정과 재정은 다음과 같습니다.

→ 조정이란?

- 건축 등과 관련된 민사에 관한 분쟁을 재판에 비해 간단한 절차에 따라 당사자 간에 상호 양해를 통하여 조리 및 실정에 맞게 분쟁을 신속하게 해결하는 제도로 당사자중 일방이 신청가능합니다.

→ 재정이란?

- 건축 등과 관련된 분쟁에 대하여 사실을 조사하고, 심문하여 법률적인 판단으로 해결하는 것을 말하며 해당 사건 양 당사자 간의 합의로 신청가능합니다.
- 재정결과에 대해 불복시에는 재정문서의 정본을 송달받은 날로부터 60일 이내 소송을 제기하여야 합니다.

Q8 조정제도의 법적 효력은 어떻게 되고, 상대방이 조정내용을 이행하지 않으면 어떡하나요?

A 조정서 송부의 절차와 법적효력, 그리고 조정내용 미이행시 법적 절차는 아래와 같습니다.

→ 조정서 송부

- 우리 위원회로 신청된 분쟁조정 사건에 대하여 양 당사자에게 조정안을 송부해드리며, 조정안을 송달받은 날로부터 15일 이내에 '조정안 수락여부 답변서'를 위원회로 회신해야 합니다. (조정안을 송달받은 당사자가 기한 내 수락여부 미회신시 수락한 것으로 간주)
- 당사자 중 일방이라도 조정안에 대해 '거부'하는 경우, 조정은 결렬되어 종결됩니다.
- 신청인, 피신청인 모두 조정안에 대하여 '수락'하는 경우, 조정이 성립되고, 위원회에서는 양 당사자에게 조정서를 송부합니다.
- 성립한 조정의 조정서 내용은 「건축법」제96조에 따라 '재판상 화해'와 같은 효력이 부여됩니다. (다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 제외)
- 재판상 화해는 「민사소송법」제20조에 따라 확정판결과 같은 효력이 있습니다.

→ 재판상 화해란?

- '재판상 화해'란 분쟁 당사자가 법원에서 서로 주장을 양보하여 그 소송(다툼)을 종료시키는 것을 말하며, 법원의 확정판결과 동일한 효력이 있습니다.
- 우리 위원회에서 분쟁조정 및 재정이 성립될 경우에도 '재판상 화해의 효력'이 부여됩니다. 그러므로 동일한 분쟁에 대하여는 또 다시 분쟁조정 신청 또는 민사소송을 제기하여 다룰 수 없습니다.

Q9 조정신청서 작성 시 분량에 제한이 있나요?

A 조정신청서 작성 시 분량에 제한은 없습니다. 다만, 사건 진행을 위해 내용을 상세히 기재하시는 것이 좋으며, 내용이 많을 경우 별지로 작성하여 제출도 가능합니다.

Q10 조정신청 시 거주자, 소유자에 따라 신청 내용이 달라지나요?

A 피해 유형별 거주 형태에 따라 조정 신청 시 유의사항은 다음과 같습니다.

→ 조정신청 관련 유의 사항

1. 건축물피해 관련

해당 건축물의 소유자가 신청하실 수 있으며, 전유부와 공유부의 소유권이 다를 경우 전유부는 해당세대 소유자, 공용부는 구분 소유자의 동의가 필요합니다.

※ 공용부분의 보수는 소유자의 4/5의 동의, 보상은 소유자 전원의 동의 필요

2. 인근 건축공사의 소음 · 분진 피해 관련

해당 건물의 소유 또는 거주와 무관하게 피해를 받고 있는 분이 신청할 수 있습니다.

3. 일조 · 조망 등의 피해 관련

인근 건축공사로 인한 일조 · 조망 피해 관련해서는 소유자는 건물 가치하락 등에 대한 조정신청, 거주자는 거주 불편 등에 대한 조정신청이 가능합니다.



II. 기타 상담 관련 FAQ

01

건축물 건축 등에 관한 건축허가·신고 및 공사 중지 등

건축물의 건축 등에 관한 건축허가·신고, 부실시공, 공사 감리, 공사현장의 위해 방지, 행정 지도 및 처분, 공사 중지 요청, 도로 점유, 일상생활 속 안전 위험요인, 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.

::

4

자주 묻는 질문(FAQ)

II

기타 상담 관련 FAQ

02

전용 및 공용 부분 피해

전용부분

공동주택의 경우, 전용부분 피해와 관련한 분쟁 조정 또는 재정 신청은 해당 개별 세대의 소유주가 신청하여야 합니다. 또한, 다수의 개별 세대가 신청을 할 경우, 선정당사자를 선임할 수 있으며 이를 통해 분쟁 조정 등을 받을 수 있습니다.

공용부분

공동주택의 경우, 공용부분 피해와 관련한 분쟁 조정 또는 재정 신청은 당 전체 세대의 소유주 모두가 신청하여야 하며 이 경우 선정당사자를 선임할 수 있으며 이를 통해 분쟁 조정 등을 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.

03

환경(일조, 조망, 소음, 진동, 분진 등) 피해

일조, 조망

건축물로 인한 일조, 조망 피해에 대해 당사자 모두 조정 등을 원하고 이에 대한 입증 관련 자료를 제출할 경우 우리위원회에서 조정 또는 재정 등을 받을 수 있습니다.

소음,
진동, 분진

해당 피해에 대한 입증 자료 등은 신청인이 준비 및 제출하여야 하며, 관련 자료가 미비할 경우, 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 차면시설을 설치하여야 한다.
- 중앙환경분쟁조정피해구제위원회
 - 「환경분쟁조정피해구제법」 제5조제2호가목 「건축법」 제2조제1항제8호의 건축으로 일조 방해 및 조망 저해와 관련된 분쟁: 그 건축으로 인한 다른 분쟁과 복합되어 있는 경우
 - * 중앙환경분쟁조정피해구제위원회(www.ecc.me.go.kr)

04

불법(위반) 건축물로 인한 피해

불법(위반)
건축물

인근 불법(위반) 건축물로 인한 건축물 피해 또는 일조, 조망 등의 환경 피해를 겪고 있다고 판단되면, 불법(위반) 건축물 여부를 확인 후 행정지도 권한이 있는 관할 지자체를 통한 원상복구 등 구제를 받으실 수 있습니다.

➔ 참고사항

• 불법(위반) 건축물이란?

- 건축법에 따라 허가나 신고를 받지 않고 지어진 건축물
- 허가받은 내용과 다르게 변경된 건축물
- 건축법 등 관련규정을 위반한 건축물

• 불법(위반) 건축물 확인방법

- 관할 행정기관의 건축허가서, 건축물대장, 시정명령서 등

- 불법(위반) 건축물은 인접한 건물에 일조권, 조망권 침해 등 환경피해를 입힐 수 있으며, 안전기준 미준수로 인한 부실시공으로 인근 건축물에 균열 및 붕괴 등 피해를 유발할 수 있음.

05

건축물의 건축 등에 관한 설계 용역

설계용역비
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), 계약 해지 책임 등과 관련한 사항은 대한법률구조공단(www.klac.or.kr)에 문의하시기 바랍니다.

06

대지 경계 침범 및 담장 파손

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), 대지 점유 또는 소유와 관련한 사항은 대한법률구조공단(www.klac.or.kr)에 문의하시기 바랍니다.

07

건설공사(공사비, 시공하자 등)

건설분쟁 조정위원회

우리 위원회는 「건축법」 제88조제1항에 따라 「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 조정 등을 하지 않으며 건설분쟁조정위원회(국토교통부, 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

08

공동주택 하자

하자심사
분쟁조정
위원회

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)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.

09

내게 맞는 분쟁조정위원회

건설분쟁조정위원회

● 신청대상

- 공사대금(계약조정, 하도급, 정산, 임대료, 운반비, 민원보상, 보수비)관련 분쟁
- 계약이행(지체상금, 설계변경, 하자보수책임, 손해배상청구, 계약해지)관련분쟁
- 보증금(계약, 선급, 하도급, 하자)관련분쟁

● 관련법령

- 「건설산업기본법」 제69조

● 상담전화

- 1599-0001 (국토교통부 콜센터)

중앙환경분쟁조정피해구제위원회

● 신청대상

- 건축으로 인한 소음·진동, 분진 및 일조·조망 (다른분쟁 복합 한정)
- 대기·수질·토양·해양·악취·인공조명 빛공해 피해관련 분쟁

● 관련법령

- 「환경분쟁조정피해구제법」 제2조 및 제5조

● 상담전화

- 044-201-7969(대표번호)

● 홈페이지

- ecc.me.go.kr

하자심사·분쟁조정위원회

● 신청대상

- 공동주택의 균열, 침하, 파손, 들뜸, 누수 등 하자관련 분쟁(입주자, 사업주체등)

● 관련법령

- 「공동주택관리법」 제39조

● 상담전화

- 031-910-4200(대표번호)

● 홈페이지

- www.adc.go.kr

중앙공동주택관리분쟁조정위원회

● 신청대상

- 입주자대표회의의 구성 및 운영
- 공용부분 유지·보수·개량
- 관리비·사용료·장기수선충당금
- 층간소음 관련분쟁 (※500세대 미만 공동주택은 관할 지자체 (시·군·구)에 문의)

● 관련법령 | 「공동주택관리법」 제71조

● 상담전화 | 031-738-3300(LH)

● 홈페이지 | namc.molit.go.kr

집합건물분쟁조정위원회

● 신청대상

- 공동주택관리법 적용 대상을 제외한 집합건물 하자관련 분쟁
- 관리인·관리비 및 구분 소유권관련 분쟁

● 관련법령

- 「집합건물의 소유 및 관리법」 제52조의 2

● 문의

- 관할 특별시·광역시·도에 문의

기타

● 대한상사중재원 / www.kcab.or.kr

- 상거래관련 분쟁 - 관련법령: 중재법
- 문의 02-551-2000

● 건설하도급 분쟁조정협의회 / www.csdms.kr

- 하도급 대금 관련
- 관련법령: 「하도급거래 공정화에 관한 법률」 제24조
- 문의 02-549-2105/6

● 대한법률구조공단 / www.klac.or.kr

- 무료법률상담
- 문의 054-810-0132, 법률상담 132

● 한국국토정보공사(LX) / www.lx.or.kr

- 지적측량 등 - 문의 1588-7704(고객센터)



4

자주 묻는 질문(FAQ)

II · 기타 상담 관련 FAQ

5

2024

건축분쟁조정 사례집



제5장

분쟁 해결을 위한 참고 사항

- I. 사건 유형별 참고 사항
- II. 이행각서 작성 요령
- III. 합의의사 확인서
- IV. 건축분쟁 저감을 위한 건설 품질 자가점검표





I. 사건 유형별 참고사항

1

건축물 피해 분쟁

	인근주민(피해건축물 소유자)	시공사(공사관계자)
공 사 착공 전 ▼ ▼ ▼	- 본인 건축물(내외부)과 공사 현장의 사진 촬영 - 공사관계자가 실시하는 사전현황 조사 입회 - 건축 허가표지판의 공사관계자 인적 사항 기록 확보 - 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 각서 작성 - 공사관계자와의 교섭 과정 기록	- 인근 주민에게 공사착공등 안내 실시 - 인근 건물소유자가 입회한 사전현황 조사 실시 및 결과 전달 - 사전 조사 보고서 근거로 피해 부위에 계측기 설치(소유자 동의 필요) - 건축물 소유자 인적 사항 기록 및 연락처 확보 - 공사로 인한 민원 담당자 연락처 등 안내 - 인근 주민과의 교섭 과정 기록
공 사 진행 중 ▼ ▼ ▼	- 본인 건축물에 대한 주기적 점검 및 피해 부분에 대한 기록 (사진 포함) - 피해조사에 공사관계자 입회 및 공사 관련 보고서 확보 - 공사로 인한 피해 발생 시 이에 대한 이행 또는 합의각서 작성 (범위, 이행일, 보상액 등 포함) - 공사관계자와 교섭 과정 기록	- 인근 건축물에 대한 주기적 점검 및 계측 수치 기록(사진 포함) - 건축물 소유자 입회하에 피해 조사 실시 - 공사로 인한 피해 발생 시 이에 대한 이행 또는 합의각서 작성 (범위, 이행일, 보상액 등 포함) - 인근 주민과의 교섭 과정 기록
공 사 준공단계	- 공사관계자에게 이행(내용증명 등)요청 및 관련 서류 보관 - 해당 지자체에 민원 제기 및 관련 서류 보관 - 공사관계자와 교섭 과정 기록	- 건축물 소유자에게 이행(내용증명 등) 내용(실시 알림 등) 알림 - 이행(합의) 완료 시 각서(범위, 이행일, 보상액 등) 작성 - 해당 지자체에 민원 답변 및 관련 서류 보관 - 인근 주민과의 교섭 과정 기록

2

설계계약 분쟁

	건축주(갑)	설계자(건축사, 을)
설계용역 계약 전 ▼ ▼ ▼	- 설계계약서 전체 내용 검토 - 계약 핵심 내용(설계 내용, 계약 면적, 금액, 용역 기간, 범위, 대가의 산출 및 지불방법, 대가의 조정, 설계 업무 중단 시의 대가 지불 등) 을 구체적으로 작성 - 분쟁 조정 조항에 대한 검토 및 구체화 - 특약 조항의 적극적 활용 - 설계자와의 업무 협의 과정 기록 (이메일, 문자, 회의록 등)	- 계약 핵심내용(설계 내용, 계약 면적, 금액, 용역 기간, 범위, 대가의 산출 및 지불방법, 대가의 조정, 설계 업무 중단 시의 대가 지불 등) 확인 및 구체적으로 작성 - 계약 핵심내용(설계 내용, 계약 면적, 금액, 용역 기간, 범위, 대가의 산출 및 지불방법, 대가의 조정, 설계 업무 중단 시의 대가 지불 등) 확인 및 구체적으로 작성 - 분쟁 조정 조항에 대한 검토 및 구체화 - 특약 조항의 적극적 활용 - 건축주와의 업무 협의 과정 기록 (이메일, 문자, 회의록 등)
계약 이행 중 ▼ ▼ ▼	- 제안 사항 문서로 전달 및 답변자료 보관 - 업무 단계별 결과에 대한 확인 - 인허가 등 서류 제출 시 내용 확인 - 결과물 확인 후 대가 지불 및 자료보관 - 설계 변경 등에 대한 계약서 작성 - 설계자와의 업무 협의 과정 기록	- 건축주의 제안 사항 문서화 및 확인 요청 - 업무 단계별 결과에 대한 확인 요청 - 인허가 등 서류 제출 시 내용에 대한 건축주 확인 요청 - 업무 단계별 대가 지불 요청 문서화 - 설계변경 등에 대한 계약서 작성 - 건축주와의 업무 협의 과정 기록
계약 완료 후	- 최종 결과물 확인 후 대가 지불, 자료 보관 - 설계자에게 이행(내용증명 등) 요청 및 관련 서류 보관 - 이행 또는 합의각서(범위, 이행일, 금액 등 포함) 작성 - 설계자와의 교섭 과정 기록	- 계약 완료 후 대가 지불 요청 문서화 - 설계자에게 이행(내용증명 등) 요청 및 관련 서류 보관 - 이행 또는 합의각서(범위, 이행일, 금액 등 포함) 작성 - 건축주와의 교섭 과정 기록

3

소음·비산먼지, 일조 및 조망, 사생활 침해 등 환경분쟁

	인근 주민(거주자/건축물 소유자)	건축주(시행사)/시공사
공 사 착공 전 ▼ ▼ ▼	- 건축허가표지판의 공사관계자 인적사항 기록 및 연락처 확보 - 소음·비산먼지 신고 여부 확인 - 일조방해 및 조망 피해 우려 시 착공 전 상태의 기록 관리 - 건축주에게 일조·조망 시뮬레이션 자료, 창문 위치 등 사생활 침해 우려 자료 요청 - 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 각서(범위, 이행일, 보상액 등 포함)작성 - 공사관계자와의 교섭 과정 기록	- 인근 주민에게 공사착공 등 안내 실시 - 일조 및 조망 관련 시뮬레이션 사전 실시 - 착공 시 제출한 특정공사신고 및 비산먼지 발생 저감 내용 이행 여부 기록 관리 - 인근 건축물 소유자, 거주자 인적 사항 기록 및 연락처 확보 - 공사로 인한 민원 담당자 연락처 등 안내 - 인근 주민과의 교섭 과정 기록
공 사 진행 중 ▼ ▼ ▼	- 소음·비산먼지 관련 특정 공사 신고 사항 이행 여부 확인 - 공사관계자와의 민원에 대한 교섭 과정 기록(피해 내용 관련 자료) - 해당 지자체에 민원(소음, 비산먼지 등 측정 요청) 제기 및 관련 서류 보관 - 공사관계자와 협의 사항 이행 여부 확인	- 소음 및 비산먼지 저감 대책 이행 관리 - 인근 주민과 협의 사항 이행 등 관련 자료 지속적 공유 - 건축물 소유자/거주자 입회한 소음 및 분진 피해조사 실시 - 해당 지자체 민원 답변 및 관련 서류 보관 - 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 또는 합의 각서(범위, 이행일, 보상액 등 포함)작성 - 인근 주민과의 교섭 과정 기록
공 사 준공 후	- 공사로 인한 각종 피해에 대한 사전협의 내용(범위, 내용, 보상내용 등)이행여부 확인 - 건축주와의 교섭 과정 기록 관리	- 인근 주민과의 이행 사항 안내 실시 - 해당 지자체에 민원 답변 및 관련 서류 보관 - 공사로 인한 피해 발생 등에 대한 이행 또는 합의각서(범위, 이행일, 보상액 등 포함) 작성 - 인근 주민과의 교섭 과정 기록

II. 이행 각서 작성 요령



1

이행 각서 작성 시 참고사항

- ➔ **(“갑”과 “을”)** 건축분쟁 관련 당사자의 인적사항 및 신분 등과 해당 건축물의 소유 여부 및 해당공사의 정확한 명칭을 기재한다.
- ➔ **(목적물의 표시)** 건축분쟁 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 보상대상을 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)** 이행 각서 및 합의서를 작성할 시, 직접 서명날인하고 각각 1부씩 상호 보관하도록 한다.
- ➔ **(이행 각서 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.

::

5

분쟁 해결을 위한 참고 사항

II · 이행 각서 작성 요령

2

이행 각서 예시문

이행 각서

☐ “갑” (소유자) 성 명:

주 소:

☐ “을” (시공자) 성 명:

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 보관하기로 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 또는 인)

“을” 성명 : (서명 또는 인)

Ⅲ. 합의의사 확인서



1

합의의사 확인서 작성 관련

- ➔ **(작성 목적)** 조정신청서가 접수되고 조정위원회가 개최되기 전 양 당사자의 분쟁 해소에 대한 의사 합치가 확인되는 경우, 1) 당사자의 위원회 참석 없이 '합의 의사 확인서'를 근거로 '조정안'을 발송하고, 2) '조정안 수락여부'를 확인 후, 3) '조정서'를 교부하여 사건을 간소하게 종결하기 위함.
- ➔ **(분쟁 대상 건축물 주소)** 건축 분쟁 대상 건축물의 주소를 기재하고 필요시, 동 및 호수, 상호 등을 추가한다.
- ➔ **(보상(또는 보수) 내용)** 상호 합의한 보상(또는 보수)의 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 관해 기술한다.
- ➔ **(비밀 유지 및 법적 분쟁)** 이행할 보상 또는 보수의 내용에 맞게 선택적으로 기술한다.
- ➔ **(조정서 교부 효과)** 조정서는 조정의 성립(합의) 시 교부되는 문서로 건축법에 근거하여 '재판상 화해의 효력(확정판결과 동일한 효과)'이 발생하여 더 이상 동일한 사안으로 민형사상, 행정상 일체의 이의를 제기할 수 없게 됩니다. 조정서 발송 시 이행기일까지 지급하지 않을 경우에는 조정서에 근거하여 지연기간 동안의 지연이자 가산되며, 이와 별도로 강제집행이 가능하므로 피신청인은 지급기일까지 반드시 이행하도록 하여야 한다.

::

5

분쟁 해결을 위한 참고 사항

III

· 합의의사 확인서

2

합의의사 확인서 예시

[별지 제33호 서식] (제31조 제2항 관련) <신설 2024. 12. 1.>

합의의사 확인서			
사 건 번 호	제25-01- 호		
분쟁대상 건축물 주소			
신청인		피신청인	
대리인		대리인	
위 분쟁사건의 원만한 해결을 위하여 다음과 같이 합의할 의사가 있음을 확인합니다. 1. 피신청인은 2025.00.00.까지 이 사건 분쟁의 해결을 위하여 금000,000원(금000원)을 신청인에게 지급한다. 만약 위 지급기일까지 위 금액을 지급하지 않을 경우, 미지급한 금액 및 이에 대하여 연12%의 지연손해금을 위 지급금에 가산하여 지급하기로 한다. 2. 신청인은 피신청인에 대한 나머지 청구를 모두 포기한다. 3. 신청인과 피신청인은 위 제1항의 내용을 제3자에게 누설하지 아니 하고, 비밀을 유지한다. 4. 신청인과 피신청인은 본 건과 관련되어 기 제기된 민원 등은 취하 하고, 본 합의일 이후 민·형사상 법적 소송 등 일체의 분쟁을 하지 아니한다.			
*추후 조정(안)이 발송될 예정입니다. 2025. . . 신청인/피신청인 (본인 또는 대리인) : (서명 또는 인) 국토교통부 건축분쟁전문위원회 귀중			

IV. 건축분쟁 저감을 위한 건설 품질 자가점검표



1

시공사, 공사관계자의 건설 품질 자가점검 참고사항

- ➔ 조정신청 사건의 상당부분은 건설공사로 인한 인근 건축물의 균열·누수 등 건물피해 및 소음 및 비산먼지피해 사건입니다.
- ➔ 이와 같은 피해의 방지를 위해서는 공사관계자가 인근 건축물에 대한 사전·사후조사, 소음·진동에 대한 계측관리, 비산먼지관리 등 관련 규정을 철저하게 이행 및 관리하는 것이 중요합니다.
- ➔ 시공사 및 공사관계자는 공사현장의 철저한 관리를 위하여 건설품질 자가점검 체크리스트를 참고하여 활용하시길 바랍니다.

2

건설 품질 자가점검 체크리스트(공사관계자, 시공사)

점검 항목	점검내용	점검 결과			부적정 관련 (점검자 의견)
		적정	부적정	해당 없음	
비산먼지, 소음·진동	① 비산먼지 발생사업 신고대상 여부	☐	☐	☐	
	② 비산먼지 억제시설 설치 여부	☐	☐	☐	
	③ 특정 공사 신고대상 여부의 적정성	☐	☐	☐	
	④ 특정 공사 준수사항 이행 여부	☐	☐	☐	
	⑤ 생활 소음·진동 규제기준 적합 여부	☐	☐	☐	
계 측	① 계측관리 계획의 수립 여부	☐	☐	☐	
	② 계측기 설치 계획 및 계측항목의 적정성	☐	☐	☐	
	③ 계측기 설치 시기 및 관리기준 적정 여부	☐	☐	☐	
	④ 계측기 관리상태 적정 여부	☐	☐	☐	
인접건물 사전·사후 조 사	① 인접 건물 사전 조사 이행 여부	☐	☐	☐	
	② 인접 건물 사전 조사 시기 적정 여부	☐	☐	☐	
	③ 인접 건물 사전 조사 절차 적정 여부	☐	☐	☐	
	④ 인접 건물 사전 조사내용의 적정성	☐	☐	☐	
점검의견 및 서명·일자					
	점검일자 : 확인자(소속, 성명): (인)				

6

2024

건축분쟁조정 사례집



제6장

조정신청서 작성 가이드

I. 조정신청서 작성법 (개별 분쟁조정 신청 시)

II. 조정신청서 작성법 (단체 분쟁조정 신청 시)





I. 조정신청서 작성법 (개별 분쟁조정 신청 시)

1 조정신청서 작성 가이드(예시)

- ➔ A, C, D, E, F는 필수 기재 사항입니다.
- ➔ 홈페이지(<https://www.adm.go.kr>)에서 다운로드 가능합니다.



홈페이지 접속 QR

조정 신청서(건축물의 건축 등 관련)

접수번호	신청일	년	월	일	처리기간 : 접수 후 60일 이내
신청인	A 당사자	성명 (법인명)			생년월일(법인등록번호)
		신청인 자격	☐ 소유자 ☐ 거주자 ☐ 기타 ()		전자우편 주소(E-mail)
		주소(법인 소재지)			
	B 대리인	성명			생년월일
신청인 과의 관계		☐ 배우자, 직계존·비속 및 그 배우자 ☐ 신청인(법인)의 임직원 ☐ 당사자의 형제자매 및 4촌이내의 친족 ☐ 변호사			
주소				(전화번호 - -)	
* 대리인이 신청서를 작성하는 경우, 별지 제3호 서식 대리인 선임계(위임장)를 함께 작성하여 제출해주시기 바랍니다.					
C 피신청인	성명 (법인명)			전화번호	
			전자우편(E-mail)		
D 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항		* 청구사항은 중복선택이 가능하며, 해당내용의 간에 설명을 해주시기 바랍니다. * 양이 많을 경우 별지 사용 가능 ☐ 손해배상(금액기재) ☐ 피해의 원상회복 ☐ 그 밖에 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항			

E

분쟁이 발생하게
된 사유

* 분쟁이 발생하게된 경위를 상세히 기재해주시기 바랍니다.

당사자 간의
교섭경과

* 간략하게 기재하고, 상세 내용은 별지에 작성하여 첨부

참고자료

* 신청이유를 증빙할 수 있는 증빙자료의 목록을 기재해주시기 바랍니다.

F

본인은 개인정보 수집·이용 및 개인정보의 제3자 제공에 대해 동의하며,
별지 고지사항을 확인하였습니다. (O / X) (서명 또는 인)

「건축법 시행규칙」 제43조의3에 따라 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

위 신청인

(법인은 대리인을 선임하고, 대리인의 서명)

(서명 또는 인)

국토교통부 건축분쟁전문위원회 귀중

※ 비고 1. 신청서의 각 사항을 기재하고 서명·날인하여 제출하여야 함.

2. 증거자료 또는 서류가 있는 경우에는 그 원본 또는 사본을 분쟁조정신청서에 첨부하여 제출하여야 함.

2 조정신청서 작성 가이드(계속)

A 신청인(당사자) 정보 기입하기 필수

당사자	성명 (법인명)	1	생년월일(법인등록번호)	2
	신청인 자격	☐ 소유자 ☐ 거주자 ☐ 기타 ()		3
	주소(법인 소재지)		4	
		5	전자우편 주소(E-mail) * 문서를 전자우편으로 받길 원하는 경우 기재해주시기 바랍니다.	
		주소(법인 소재지) (전화번호 6 - -)		

- 1 신청인의 성명(법인일 경우 법인명) 기재
- 2 신청인의 생년월일(법인일 경우 법인등록번호) 기재
- 3 건축물 소유자, 거주자, 기타(인근주민 등) 중 해당하는 사항 체크(☒) 표기
- 4 신청인의 전자우편 주소 기재(문서를 전자우편으로 받기를 원하는 경우)
- 5 신청인의 주소(주민등록상 주소지/법인일 경우 소재지) 기재
- 6 신청인의 전화번호(휴대전화 또는 자택) 기재

B 대리인 정보 기입하기(대리인을 선임할 경우)

대리인	성명	7	생년월일	8
	신청인과의 관계	☐ 배우자, 직계존·비속 및 그 배우자 ☐ 신청인(법인)의 임직원 ☐ 당사자의 형제자매 및 4촌이내의 친족 ☐ 변호사		
	주소		9	
		10	(전화번호 11 - -) * 대리인이 신청서를 작성하는 경우, 별지 제3호 서식 대리인 선임계(위임장)를 함께 작성하여 제출해주시기 바랍니다.	

- 7 대리인의 성명 기재
 - 8 대리인의 생년월일(법인일 경우 법인등록번호) 기재
 - 9 신청인과의 관계에 해당하는 사항 체크(☒) 표기
 - 10 대리인의 주소 기재
 - 11 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)	12	전화번호 전자우편(E-mail)	13 14
	주소(법인 소재지)			

12 피신청인의 성명(사업자일 경우 법인명) 기재

13 피신청인의 전화번호(휴대전화 또는 사무실) 기재

14 피신청인의 전자우편 주소를 알고 있을 경우 기재

15 피신청인의 주소(법인일 경우 소재지) 기재

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

D 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항 기입하기 **필수**

: 작성 내용이 길 경우, 별지에 작성 후 첨부해주세요.

분쟁의 조정을 받고자 하는 사항	* 청구사항은 중복선택이 가능하며, 해당내용의 칸에 설명을 해주시기 바랍니다. * 양이 많을 경우 별지 사용 가능 ☐ 손해배상(금액기재) ☐ 피해의 원상회복 ☐ 그 밖에 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항
	16

16 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항

피신청인에게 청구하는 사항에 대해 선택(☒)하고, 해당내용의 칸에 배상금액, 보수 사항 등 작성 (중복선택 가능)

예시☒ 손해배상

: 담장 철거 후 재시공 등 보수비용 100만원 (별첨1_견적서)

☒ 피해의 원상회복

: 1층 외벽 균열 미장 보수, 화장실 타일 파손 교체 (별첨2_견적서)

뒤에 계속 ⇒

E 분쟁 내용 기입하기 필수

: 작성 내용이 길 경우, 별지에 작성 후 첨부해주세요.

분쟁이 발생하게 된 사유	* 분쟁이 발생하게된 경위를 상세히 기재해주시기 바랍니다. 17
당사자 간의 교섭경과	* 간략하게 기재하고, 상세 내용은 별지에 작성하여 첨부 18
참고자료	* 신청이유를 증빙할 수 있는 증빙자료의 목록을 기재해주시기 바랍니다. 19

17 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 이루어지지 않아서 분쟁조정을 신청하게 되었음.

18 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.

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.

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

예시

첨부 ① 보수견적서 ② 교섭경위서 ③ 피해사진 ④ 구청민원제기자료

F 개인정보 수집·이용 동의 필수

본인은 개인정보 수집·이용 및 개인정보의 제3자 제공에 대해 동의하며,
별지 고지사항을 확인하였습니다. (○ / X)

(서명 또는 인)

20 개인정보 수집·이용 동의 : ○ / X 선택 후 ⇒ 신청인의 서명 또는 인

Ⅱ. 조정신청서 작성법 (단체 분쟁조정 신청 시)



[별지 제2-3호 서식] (제11조 관련) <신설 2023. 11. 20., 2024. 12. 1.>

조정신청서(단체 분쟁조정 신청시)

접수번호		신청일		처리기간 : 접수 후 60일 이내	
		년	월	일	
개별 분쟁조정 신청서와 작성방법 동일					
신청인	당사자	성명 (법인명)			생년월일(법인등록번호)
		신청인 자격	☐ 소유자 ☐ 거주자 ☐ 기타()		전자우편 주소(E-mail) *문서를 전자우편으로 받길 원하는 경우 기재해주시기 바랍니다.
		주소(법인 소재지) (전화번호 - -)			
	대리인	성명			생년월일
		신청인과의 관계	☐ 배우자, 직계존·비속 및 그 배우자 ☐ 당사자의 형제자매 및 4촌이내의 친족 ☐ 신청인(법인)의 임직원 ☐ 변호사		
		주소 (전화번호 - -)			
피신청인		성명 (법인명)			전화번호
				전자우편 주소(E-mail)	
		주소(법인 소재지)			
분쟁의 조정을 받고자 하는 사항		*청구사항은 중복선택이 가능하며, 해당내용의 칸에 설명을 해주시기 바랍니다. *양이 많을 경우 별지 사용 가능			
		☐ 손해배상(금액기재)			
		☐ 피해의 원상회복			
		☐ 그 밖에 분쟁의 조정을 받고자 하는 사항			

개별 분쟁조정 신청서와 작성방법 동일

분쟁이 발생하게 된 사유	*분쟁이 발생하게된 경위를 상세히 기재해주시기 바랍니다.
당사자 간의 교섭경과	*간략하게 기재하고, 상세 내용은 별지에 작성하여 첨부
참고자료	*신청이유를 증빙할 수 있는 증빙자료의 목록을 기재해주시기 바랍니다.

단체 분쟁조정신청서 추가 사항

신청 당사자	이름		주소	
	위 신청인은 제11조 1항에 따라 상기인을 이 사건 분쟁조정사건의 대표자로 선정하고, 조정 신청의 철회, 조정안 수락 여부 답변 등 조정 등에 관한 모든 행위의 권한을 위임합니다. 동의 ☐ 미동의 ☐			

본인은 개인정보 수집·이용 및 개인정보의 제3자 제공에 대해 동의하며,
 별지 고지사항을 확인하였습니다. ☐ (O / X)

(서명 또는 인)

「건축법 시행규칙」 제43조의3에 따라 위와 같이 조정 신청합니다.

년 월 일

위 신청인

(법인은 대리인을 선임하고, 대리인의 서명)

(서명 또는 인)

국토교통부 건축분쟁전문위원회 귀중

※ 비고

1. 신청서의 각 사항을 기재하고 서명·날인하여 제출하여야 함.
2. 증거자료 또는 서류가 있는 경우에는 그 원본 또는 사본을 분쟁조정신청서에 첨부하여 제출하여야 함.
3. 대리인 선임 또는 선정당사자를 선임할 경우에는 관련서류를 첨부하여 제출하여야 함.

1

[별지] 개인정보 수집·이용·제공 동의 고지사항(안내문)

개인정보 수집·이용·제공 동의 안내문

1. 수집하는 개인정보의 항목

- 국토교통부 건축분쟁전문위원회는 『건축법』 제88조에 따라 설치·운영되고 있으며 건축 분쟁 조정·재정 관련 업무처리를 위하여 아래와 같이 개인정보를 수집하고 있습니다.

구 분	개인정보 항목
건축분쟁 조정·재정 신청	성명, 생년월일, 주소, 연락처 (신청서 내 기재사항)

2. 개인정보의 수집 이용목적

- 국토교통부 건축분쟁전문위원회에서 수집한 개인정보를 다음의 목적을 위해 활용합니다.
- 건축분쟁 조정·재정 신청 및 이에 따른 관리 업무 처리

3. 개인정보의 보유 및 이용기간

- 국토교통부 건축분쟁전문위원회는 법령에 따른 개인정보 보유·이용기간 또는 정보 주체로부터 개인정보를 수집 시에 동의받은 개인정보 보유·이용기간 내에서 개인정보를 처리·보유합니다.

구 분	보유 기간
건축분쟁 조정·재정 신청	사건 종결 후부터 5년

4. 개인정보 수집에 대한 동의 거부 권리 및 동의 거부에 따른 불이익

- 개인정보 수집 및 이용에 대한 동의를 거부할 수 있으며 거부한 경우, 조정·재정 사건 신청은 할 수 있으나, 필수항목을 입력하지 않는 경우, 조정·재정사건 접수가 불가함을 알려드립니다.
- 건축분쟁 조정·재정을 받으려는 자는 『건축법』 제88조, 제91조, 제92조, 제97조, 『건축법 시행령』 제119조의4, 제119조의5, 『건축법시행규칙』 제43조의3에 따라 신청인(본인), 피신청인, 대리인(선임 시) 등의 개인정보를 신청 양식에 맞춰 작성하여야 하며 해당 개인정보에 흠결이 있는 경우, 조정·재정 접수 또는 절차에 제한이 있을 수 있음을 알려드립니다. 여기서, 피신청인, 대리인 등의 해당 개인정보는 신청인에 의해 작성된 것입니다.

5. 개인정보의 제3자 제공에 관한 사항

- 수집된 개인정보는 제2호의 목적 이외에는 제3자에게 제공하지 아니합니다.
- 정보주체의 동의, 법률의 특별한 규정 등 「개인정보 보호법」 제17조 및 제18조에 해당하는 경우에는 개인정보를 제3자에게 제공합니다.

2024 건축분쟁조정 사례집

발 행 일 2025년 3월

발 행 처 국토안전관리원 건축분쟁전문위원회 사무국

전 화 (대표) 055-771-8448 (FAX) 055-771-8449

홈 페이지 www.adm.go.kr (건축분쟁전문위원회)

www.kalis.or.kr (국토안전관리원)

디자인·인쇄 한결엠

02-6952-0551 www.hgm6952.com

 중증장애인생산품생산시설

 사회적협동조합

 사회적기업
