

아파트 하자소송 입찰 제안서 (요약)

법무법인

더 에이치 황해

1 법무법인 황해 소개

1. 서울대·사법고시 출신 대표 변호사
2. 국내 최고 하자 소송 전문 로펌
3. 인천 본사, 인천 분사무소, 부산 지사 사무실 보유
4. 25년 경력을 바탕으로 건설 분야 노하우 축적
5. 구성원 변호사 8명 중 건설 분야 전문 변호사 3명
6. 전문인 배상책임보험 증권 총 16억 가입
7. 압도적인 하자 소송 판결 실적 (세대당 약 900만원)
8. 타 법무에서 농친 하자를 추가 적출하여 승소 및 항소 (판결원리금 약 31억원 → 약 70억원)

2 대표 하자 소송 실적

1. 구월 힐스테이트&롯데캐슬 (인천 구월 주공아파트) 8,934세대
- 세대당 약 600만원 ※ 국내 최초 방화문 하자소송 승소 사례 개척
2. 인천 가좌 한신휴플러스 2,276세대
- 세대당 약 420만원 ※ 피고 측 소송대리인 김앤장 법률사무소
3. 춘천 장학 LH 해운채 560세대
- 세대당 약 900만원
4. 부천 아이파크 1,647세대
- 법무법인 ○○ 에서 하자소송 진행 → 판결원리금 약 31억원
- 법무법인 황해에서 누락하자 추가 소송 후 항소심 진행 → 판결원리금 약 70억원
※ 현) 송파 헬리오시티 (가락시영 아파트 재건축) 9,510세대
- 하자소송 진행 중 <단일단지 국내 최대 규모>



준공 전 하자란?

전체 하자 중 60~70% 비율

보수가 불가능한 하자

1. 미시공 설계도서에 기재되어 있음에도 불구하고 시공되지 아니한 하자
2. 오시공 설계도서에 기재되어 있는 것과 다르게 시공한 하자
3. 변경시공 설계도서에 기재된 것보다 낮은 품질의 자재를 사용한 하자

대표적인 준공 전 하자

지하주차장 지붕, 바닥, 옥상바닥, 벽체, 각 세대내 욕실, 발코니바닥, 층간소음, 스프링클러, 방수 및 보호몰탈 누락 및 축소 등



준공 후 하자란?

전체 하자 중 30~40% 비율

보수가 가능한 하자

1. 부실시공으로 인한 각종하자
균열, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 누수, 누출 등
2. 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자
기능 불량, 부착, 접지, 결선 불량, 입산 불량 등

대표적인 준공 후 하자

균열, 결로, 곰팡이, 누수, 타일 들뜸 및 파손, 거울 변색, 각종 변색, 처짐, 비틀림, 침하, 파손, 붕괴, 작동 불량, 부착 불량, 고사 등



하자 소송 진행 과정

소송 진행

보수 가능

하자보수
보증금청구 소송

안전상, 기능상,
미관상 결함 등



보수 불가능

손해배상 청구소송

설계와 일치하지 않은
부실시공 등



배상금 수령

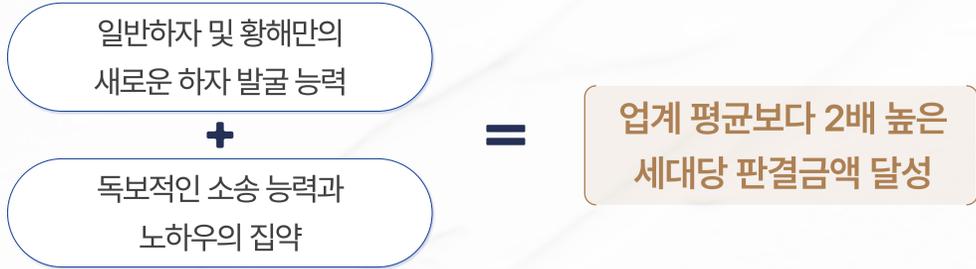
손해배상 청구채권: 입주민에게 시공사가 배상을 해야 된다는 채권

하자보수 보증증권: 하자가 발생했을 경우 보수를 책임질 것을 명시한 이행증권 형태의 문서

소송기간은 통상적으로 “소송 제기 후 1년 6개월 ~ 2년 정도 소요”

* 소송 진행 절차에 따라 소송기간이 길어질 수 있음

황해만의 압도적인 소송 실적



세대당 평균 판결금액 비교



* 하자 소송 통계 (17년~22년)

- 동의 세대 수: 372,845세대
 - 판결원금 + 판결이자: 151,662,568,603원
- 판결원금 126,874,673,459 원
+ 판결이자 24,787,895,144 원

최고의 세대 당 판결금액 춘천 LH 해운채 아파트



선고
승소
승소 판결 선고
일반하자 : 서울고등 2020나20121**(확정)
방화문하자 : 진주지원 2019가합110**
판결원리금 : 약 48억 원
동의율:560세대 중 555세대 참여 (99.10%)

세대당 약 900만 원 배상

최대 규모 단지, 최대의 판결금액 구월힐스테이트·롯데캐슬아파트 구월주공아파트 재건축



선고
승소
승소 판결 선고
하자소송 : 서울고등 2014나35**(확정)
정산금소송 : 대법원 2014다257**(확정)
판결원리금 : 약 540억 원

8,934세대에서 약 540억 원 배상

타 법무에서 놓친 하자를 적출하여 추가 승소 부천 아이파크



선고
승소 판결 선고
원고 소송대리인 : **법무법인 OO**
판결원리금 : 약 31억 원

판결원리금
약 31억 원 → **약 70억 원**

세대당 금액
약 200만원 → **약 450만원**

법무법인 황해 누락하자 추가 소송

승소

추가소송
승소 판결 선고
하자소송 : 서울2018가합5434**
판결원리금 : 약 23억 원

항소심
승소 판결 선고
하자소송 : 2022나20094**
판결원리금 : **약 70억 원**

법무법인 황해만의
신규 하자 발굴 예시

- ① 방화문 성능 미달 하자
- ② 스프링클러 동배관 하자
- ③ 외벽 석재 시공상 하자
- ④ 홈게이트웨이 미시공 하자

국내 최초

방화문 성능 미달 하자 사례 개척



인천 구월주공아파트

불길을 막지 못하는
'불량방화벽'



항소심에서는 생명·신체·안전에 영향을 미치는
중요한 하자로 봐서 철거·재시공 비용을
인정했다는 점에서 중요한 의미가 있다.

MBC 뉴스데스크 2016년 8월 15일



피고(건설사)들은 (법을)따르는 척 했지만
이걸 전혀 형식적으로 그냥 '눈 가리고 아웅'
하는 식으로 한 겁니다.

MBC 시사매거진 2015년 11월 8일

- 1 방화문은 화재 발생시 1시간 동안 화염과 연기를 차단할 수 있을까?
- 2 실험 결과 30개 단지 모두 기준 미달로 확인 됨
- 3 전국 50여개 아파트 단지의 주민들은 건설사를 상대로 소송 시작

세대당 방화문 단일 보상금액

200만 원



국내 최초 방화문 승소 확정 판결!

법무법인이 하자 적출업체 선정 시의 장점

- 1 **합의와 소송을 전제로 한 정밀한 하자 조사**
 - 법원 감정인으로 활동 중인 건축 시공기술사가 직접 조사
- 2 **하자 합의 또는 소송 시 **향후 협상에 주도적으로 대처****
 - 기술적/법률적 자문을 통해 아파트에 불리한 독소조항을 제거
- 3 **하자 진단비 **이중지출 없음****
 - 이중 하자 진단에 대한 문제 발생 방지
 - 법무법인에서 하자 진단비를 대납하여 초기 부담금 X
- 4 **아파트 **내부갈등 방지****
 - 법적 지원을 통한 하자 합의 및 판결에 유리한 결과 도출
 - 합의 종결할 경우, 하자 진단비를 건설사에서 부담하도록 함
- 5 **긴급하자 발생 시 **선보수 후정산 진행****
 - 비용 문제없이 즉시 처리하여 입주민 민원 신속히 해결
 - 건설회사의 하자보수 중단 시에 긴급하자가 발생되면 법무법인에서 선보수(대납)하고 후정산 진행

법무법인 더 에이치 황해와 함께 할 7가지 이유

- 1 **경력** 건설 분야 26년의 경력 보유
- 2 **전문 인력** 변호사 총 8명 (건축 전문분야 자격등록 변호사 3명)
- 3 **전문배상 책임 보험** 업무 과실로 인한 손해가 발생할 경우 16억원까지 보상 가능
- 4 **하자 점검** 법원 감정인으로 활동하는 건축 시공기술사(특급기술자)가 직접 조사
- 5 **비용 대납** 긴급 하자보수, 소송비용 등 모든 비용 대납
- 6 **압도적인 판결실적** (1) 국내 최초 방화문 성능 미달 하자 발굴
(2) 역사상 가장 큰 판결금액 (세대당 약 900만원)
(3) 국내 최고 건설사 및 로펌 상대 승소 (김앤장 법률사무소)
- 7 **토탈 법률 서비스제공** 행정·기술적 지원, 협상 진행 및 긴급 보수 등 최고의 법률 서비스 제공