



공동주택 분쟁 조정 사례 모음

2023

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

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

이에 대해 신청인은 같은 난간인데 구분하여 규정이 되어 있는 이유를 납득 할 수 없으며, 타 지역은 모든 난간에 대해 공용부분으로 규정하고 있음을 이유로 해당 부분이 전유부분임을 인정하지 않았음.

위원회에서는 해당 규정에 대해 관리 규약 준칙을 담당하는 관할 지자체로 문의하여 명확한 구분을 확인한 후, 신청인에게 충분한 설명을 통해 납득을 시켰다.

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

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