

하자진단 업체 및 법률대리인 선정 입찰공고

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 호반써밋그랜드센트럴아파트
- 나. 소 재 지 : 대전광역시 서구 도산로 79
- 다. 단지규모 : 11개, 1558세대
- 라. 사용검사일 : 2025년 01월 22일
- 마. 시행사 : 도마변동11재정비촉진구역 주택재개발정비사업
- 바. 시공사 : 호반건설

2. 입찰의 종류 및 낙찰 방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰

3. 입찰의 내용

가. 공동주택(전용, 공용),부대/복리시설 전체 하자진단(조사,적출)업무

- (1) 사용검사 전 설계도서, 각종 시방서와의 상이 시공, 미시공, 오시공, 변경 공사, 부실시공, 설계상의 하자, 계약 불이행(건본주택, 분양 홍보물) 등의 위반 사항, 관계 법규, 위반 시공등의 입증 내역 제출 및 보수 물량, 방법, 비용산출보고서 제출
- (2) 사용검사 후 공동주택 전체 하자내용 조사 및 보수물량, 비용 산출보고서 제출
- (3) 하자진단(조사)보고서는 사용검사 전/후 하자 구분, 하자 근거 및 물량 산출, 보수 방법 및 비용 등을 구체적으로 제시하여야 함
- (4) 연차별, 공종별 전용 및 공용부분 하자조사
 - 전유부분(세대)조사:전체 세대를 설문지로 조사하고 평형, 타입별 샘플 정밀조사
 - 공용부분 일괄 전체조사
- (5) 하자진단(조사)보고서 칼라 4부 및 PDF 파일 각 제출
- (6) 채권 양도양수 계약업무 일체
- (7) 입주자대표회의 및 관리사무소에서 하자진단을 요청하는 부분 추가조사 실시

나. 사업주체와 합의 또는 소송 종결 시까지 법률적, 기술적, 행정적, 지원 등 제반 사항에 대한 업무

- (1) 연차별 하자담보 책임기간 만료일전까지 사업주체와 보증사에 서면 통지하여 권리보전 조치
- (2) 손해배상 및 하자보증금 청구 업무
- (3) 하자진단(조사) 보고서 제출 후 사업주체 및 시공사와 합의 지원
- (4) 소송 진행 기술적, 법률적, 행정적 자문 및 손해배상/하자보수보증금 청구 소송업무 대행
- (5) 사업주체와 하자보수 합의를 위한 업무를 최우선적으로 하고 협상 타결이 되지 않을 시 입주자대표회의와 협의하여 하자 소송 진행
- (6) 모든 제반사항은 관련법령에 저촉되지 않도록 제시하여야 하며, 이에 대한 모든 책임은 선정된 업체에 있음

4. 참가자격

가. 법률 대리인

- (1) 법인 설립 10년이상이며, 국내 소재 법무법인으로서 소속변호사가 5인 이상인 업체
- (2) 3년간(2023년 1월 1일부터 입찰공고일까지)하자소송 수임실적이 30개단지 이상 실적이 있는 업체(입찰참여 업체 명의 실적만 인정함)
- (3) 3년간(2023년 1월 1일부터 입찰공고일까지)하자소송 판결실적(조정결정 포함)이 10건 이상인 업체

- (4) 대표변호사가 대한변호사협회 건설전문변호사로 등록되어있는 업체
- (5) 변호사 배상책임보험에 가입한 업체
- (6) 착수금 없이 하자진단비용, 채권양도양수비용, 법원감정비 등 소송비용 전부를 대납한 후 합의나 판결 종료 후 정산 지급 받을 수 있는 업체
- (7) 공동주택 하자소송에서 시행사, 시공사, 보증사의 피고 소송대리 경력이 없는 업체
- (8) 공동주택 관련 입주자대표회의 또는 관리단과 민 형사사건에 연루되지 않고 분쟁이 없는 업체
- (9) 하자적출 업무를 수행할 수 있는 하자조사 업체와 업무협약이 되어 있는 법률대리인

나. 하자진단 업체

- (1) 시설물안전관리에 관한 특별법 제6조에 의한 안전진단전문기관으로 등록된 업체
- (2) 시특법 기준 FMS 장비등록 외 하자진단에 필요한 장비를 보유한 업체
- (3) 법원 감정인을 보유한 업체
- (4) 위 “가”항의 법무법인과 업무협약이 되어 있는 업체
- (5) 4대 보험에 가입한 직원이 하자를 직접 조사하는 업체(외주 및 아르바이트 고용 제외)
- (6) 3년간(2023년 1월 1일부터 입찰공고일까지)하자 진단 30개단지 이상 실적이 있는 업체
(정밀점검 제외)

5. 제출서류(제출서류는 순서대로 편철 할 것)

가. 법률대리인

- (1) 회사소개서(소속변호사 구성 현황 표시) 1부
- (2) 사업자등록증 사본, 법인등기부등본 각 1부
- (3) 법인 소속변호사 등록증 및 소속변호사의 건설전문변호사 등록증 사본 각 1부
- (4) 국세, 지방세 완납증명서 각 1부
- (5) 변호사 배상책임보험 가입증명서 사본 1부
- (6) 신용평가서 사본, 4대보험가입증명서 1부
- (7) 법무법인 기술인력 현황표(기술인력 보유 시 제출)1부
- (8) 대표변호사 하자소송경력(판결문 또는 나의 사건 검색) 사본 1부
- (9) 하자소송 수임 실적증명서 1부
- (10) 하자소송 판결 실적증명서 1부
- (11) 수행계획서 1부.
- (12) 아파트 입주자대표회의 결정사항에 이의를 제기하지 않겠다는 서약서 1부.
- (13) 입찰서
 - ① 하자진단비, 소송 시 법원감정료, 인지대 등 소송비용 일체 대납 조건.
 - ② 입찰가액은 하자진단비/채권양도비용/소장 접수 전 합의/ 법원감정료 대납 전 합의/ 법원감정료 대납 후 종결(상고심까지)
- (14) 입찰보증금(110-82-90052):입찰가액(하자진단비)의 5%이상으로 현금 또는 공제증권, 보험증권

나. 하자진단업체

- (1) 회사소개서, 사업자등록증 사본, 법인등기부 등본, 안전진단전문기관 등록증 사본 각 1부
- (2) 기술자 보유증명서(기술인협회 발행 기술자) 및 4대보험 가입증명서 각 1부
- (3) 국세, 지방세 완납증명서 각 1부
- (4) 시특법 FMS 장비 포함 장비 보유현황표 1부
- (5) 법원 감정인 보유 현황표 1부
- (6) 법무법인 업무협약서 1부

(7) 하자진단 실적증명서 및 법원감정 실적 증명서 1부

(9) 하자진단(조사) 업무 추진계획서

6. 서류접수 및 개찰일시

가. 접수 기간 : 2026년 08월 03일(월)10시까지

나. 접수 방법: 전자입찰

다. 개찰 일시 : 2026년 08월 03일(월)11시이후

7. 사업 설명회(PT)

가. 사업설명회(PT) : 2026년 08월 04일(화) 18시 30분(장소:관리사무소내 입주자대표회의실)
(입주자대표회의 일정에 따라 변경될 수 있음)

나. 입찰참여업체의 제출서류 등을 종합적으로 검토한 후 사업설명회에 참가할 업체를 선정하여 개별적으로 통보함.

다. 업체당 20분 내외 설명회(PT)하며, 질의 응답은 업체당 10분 내외로 한정함.

라. 사업설명회 참석하는 업체는 별도로 설명회 자료 10부를 준비하여 참석해야함.

마. 사업설명회에 참여하지 않는 업체는 설명회 점수 0점 처리함.

8. 낙찰자 선정방법

가. 입찰에 참가한 업체들의 제출 서류(기업신뢰도, 업무실적, 업무수행능력, 입찰가격) 등을 종합적으로 검토, 사업설명회(PT) 실시, 적격심사 평가 최고득점 업체로 결정한다.

나. 입찰참여 업체는 선정 결과에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없다.

9. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위 사실 등 하자가 있는 경우에는 계약 후라도 계약을 무효 처리함.

나. 본 입찰에 참가한 업체는 당 아파트 입주자대표회의 결정에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없음.

다. 근거 없이 타업체를 비방하거나, 허위의 사실을 유포한 업체는 서류심사 탈락 및 계약 후에도 무효 처리할 수 있음.

라. 계약 후 낙찰자가 계약자격 권한을 제3자에게 양도하였을 때에는 계약 위반으로 무효 처리함.

마. 입찰서는 법률대리인이 작성하여 제출함.

바. 당 아파트 하자진단 및 법률대리인 선정 입찰 공고는 국토교통부고시(제2024-196호) 사업자 선정지침을 적용하지 않음.

사. 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소((☎042-525-9633)로 문의 바랍니다.

첨부 : 1. 서약서 1부

2. 입찰서 1부

3. 하자진단 및 법률대리인 선정 입찰 자체 평가표 1부

4. 적격심사 세부평가표 1부

2026년 07월 21일

호반써밋그랜드센트럴아파트 입주자대표회의(직인생략)

서 약 서

- 입 찰 명 : 하자진단업체 및 법률대리인 선정
- 법률대리인 명 :
- 하자진단업체 명 :

상기 본인은 귀 아파트 입찰에 참가함에 있어 귀 입주자대표회의에서 업체를 결정한 낙찰 선정과 입찰에 대한 진행 절차등과 관련된 모든 사항에 대하여 민사상, 형사상, 행정상 이의를(소송포함) 제기하지 않을 것 임을 서약합니다. 아울러 본 입찰 공고에 명시된 참가 자격사유에 해당되지 아니 함을 확인합니다. 만약, 위와 관련된 허위 사실이 발각된 경우에는 계약을 무효화하고, 관련 제반비용을 청구하지 않으며, 입주자대표회의에 손해배상 할 것 임을 서약합니다.

하자진단(조사)업체는 귀 아파트의 하자진단(조사)업무를 외주 및 아르바이트를 고용해서 하지 않을 것 임을 서약합니다.

2026년 월 일

[법률대리인]

업 체 명 :

주 소 :

대표 변호사 : (인)

[하자진단업체]

업 체 명 :

주 소 :

대 표 자 : (인)

호반써밋그랜드센트럴아파트 입주자대표회의 귀중

입찰서

입찰명

하자진단 업체 및 법률대리인 선정

착수금

• 없음

하자
진단

1. 하자진단비 : _____원
2. 채권양도 접수비 : _____원

채권
양도

- 합의종결 시 정산 또는 소송 시 판결금에서 정산하는 조건
- 소송제반 비용(송달료, 감정료, 인지대 등)전부를 대납하고
소송종결 후 정산하는 조건

입찰가액
(VAT별도)

성공
보수율
(수임료
%)

1. 소제기전 합의 시

합의(조정) 금액의 %

2. 소제기후 법원 감정료 납부전
합의 시

합의(조정) 금액의 %

3. 법원감정료 납부이후 판결(화해·
조정·합의 등)등 종결 시
(판결원리금 기준)

최종판결(조정)금액의 %

위와 같이 입찰서를 제출합니다.

2026년 월 일

상 호 :

사업자등록번호 :

주 소 :

연 락 처 :

대표번호사 : (인)

호반써밋그랜드센트럴아파트 입주자대표회의 귀중

기재방법

- 입찰가액은 부가세 별도금액을 아라비아 숫자로 기재할 것
- 성과보수금(%)은 소숫점 첫째 자리까지 아라비아 숫자로 기재할 것

하자진단 업체 및 법률대리인 선정 적격심사 자체 평가표

[평가항목별 평가내용 기재 후 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출 바랍니다]

1. 법률대리인

번호	평가항목	평가내용	비 고
1	변호사 구성원 수	명	4대보험가입증명서
2	법무법인 설립연도	년	사업자등록증
3	건설 전문 변호사 수	명	건설전문변호사 등록증
4	신용평가 등급	등급	신용평가서
5	대표변호사 하자소송 경력	년	판결문 또는 나의 사건검색
6	하자소송 판결 실적 3년간(2023년 1월 1일부터 입찰공고일까지)	건	실적증명서
7	하자소송 수임 실적 3년간(2023년 1월 1일부터 입찰공고일까지)	건	실적증명서
8	하자소송변호사 건설부문 자격 보유 여부(건축, 토목 등)	명	법무법인 기술인력 현황표

2. 하자진단업체

번호	평가항목	평가내용	비 고
1	기술인력 보유 인원	명	기술인협회 증명서
2	법원 감정인 보유 인원	명	감정인 보유 현황표
3	하자 진단 실적 3년간(2023년 1월 1일부터 입찰공고일까지)	건	실적증명서
4	법원 감정 실적	건	실적증명서

2026 년 월 일

○ 법률대리인 업체

대표변호사 : (인)

○ 하자진단 업체

대표이사 : (인)

하자진단 업체 및 법률대리인 선정 적격심사 평가표

구 분		평 가 항 목 (배점)	항목별 평가기준	배 점	업 체 명				비고	
법률 대리인 (50점)	1	신용평가등급 (5점)	BB-에 준하는 등급	5				-신용평가 서		
			B+,B°,B-에 준 하는 등급	2						
	2	건설전문변호사 보유인원(10점)	5인 이상	10				-대한변호사 협회증서		
			3인 이상	8						
			1인 이상	6						
	3	대표변호사 하자소송 경력(10점)	15년 이상	10				-판결문 또 는 나의 사 건검색		
			10년 이상 ~15년 미만	8						
			10년 미만	6						
	4	3년간 하자소송 수임 실적(10점)	1순위	10				-많은순 -제출실적표		
			2순위	8						
			3순위 이하	6						
	5	3년간 하자소송 판결 실적(10점)	1순위	10				-많은순 -제출실적표		
			2순위	8						
			3순위 이하	6						
	6	하자소송변호사 건설부문 자격 보유여부 (건축, 토목 등)(5점)	있음	5				-기술인력 현황표		
			없음	2						
하자진 단업체 (30점)	7	기술자 보유(10점) (기술인협회 등록 인원)	10인 이상	10				-기술인협회 증명서		
			10인 이하	4						
	8	법원 감정인 보유 현황(10점)	2인 이상	10				-보유현황표		
			2인 미만	4						
	9	3년간 하자진단 실적(10점)	1순위	10				-많은순 -제출실적표		
			2순위	8						
			3순위 이하	6						
사업 제안 (10점)	10	사업계획 적합성(10점)	우수	10				-설명회 -개별평가		
			보통	8						
			미흡	6						
입찰 가격 (10점)	11	수임료(10점)	우수	10				-입찰서 수 임료 평가 -개별평가		
			보통	8						
			미흡	6						
합 계			100점							
적격심사자			성 명 : (서명)							