

하자소송 법률대리인 선정 입찰 공고

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 힐스테이트 이진베이시티 아파트
- 나. 소 재 지 : 부산광역시 서구 송도해변로 192(암남동)
- 다. 단지규모 : 3개동 1,368세대
- 라. 사용승인일 : 2022년 5월 24일
- 마. 시행사 및 시공사 : (주)아이제이동수 / 현대건설(주)

2. 입찰의 종류 및 내용

- 가. 입찰종류 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / k-apt 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 나. 입찰내용 : 본 단지는 기존에 손해배상(미시공, 변경시공) 및 2년차 하자보수와 관련한 합의 및 인증서가 존재하므로, 단순한 일반적인 하자소송 수행능력뿐만 아니라 기존 합의의 법적 효력과 합의사항의 이행 여부, 미보수·불완전보수·재발하자 등에 대한 구체적인 법률전략을 제시할 수 있는 법률대리인을 선정하고자 함.

3. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제1항에 해당하지 않는 업체
- 나. 자본금 평가가 가능한 국내 소재 법무법인(단, 5년간 동일 상호로 업무를 수행해 온 법무법인일 것.)
- 다. 입찰공고일로부터 최근 3년간 공동주택 하자소송 수임 실적 10개 단지 이상 및 공동주택 하자소송 판결실적(조정결정 포함)이 10건 이상인 업체 (입찰 참여 업체 명의 실적만 인정 함.)
- 라. 소송비용 전체를 대납하고, 판결 후 정산 지급 받을 수 있는 업체
- 마. 자본금 5억원 이상인 업체
- 바. 변호사 배상책임보험 가입 업체
- 사. 결격사유
 - ① 공동주택 및 집합건물 하자소송에서 시공사, 보증사의 피고 소송대리 경력이 있는 업체.
 - ② 공동주택 하자소송과 관련하여 소송 후 판결금 지급 지연, 감정료 납부지연이 있는 업체.

4. 제출서류

- 가. 법무법인 지명원(소개서) 1부 / 소속변호사 구성 현황 (변호사협회 등록 기준)
- 나. 등기사항증명서(등기부등본, 자본금 표기) 사본 1부 / 사업자등록증 사본 1부
- 다. 국세 및 지방세 완납증명서 1부
- 라. 입찰 참여 법무법인의 2023년 이후 공동주택 하자소송 수임 실적표, 2023년 이후 판결 실적표 구분 제출 (입찰참여 법인 명의의 실적만 인정 함.)
- 마. 법인 소속변호사 등록증 및 소속 변호사의 대한변호사협회 '건설' 전문분야 등록증 사본
- 바. 법무법인 4대보험 가입증명서 사본 1부
- 사. 변호사 배상책임보험 증서(1청구당 금액 명기) 사본 1부
- 아. 최근 3년간 하자소송 수행실적 증명원(사건번호, 단지명, 전화번호, 세대수 기재) 1부
- 자. 최근 3년간 하자소송 판결실적 (최소 10건 이상) 증명원(사건번호, 단지명, 전화번호, 세대수, 세대당 판결금 기재, 각 사건 판결문 주문 첨부) 1부

차. 하자업무 수행계획서 1부

카. 필수 법률검토 제안서 1부

제안업체는 당 아파트의 2024. 9. 12. 체결·인증된 2년차 하자보수 종결합의 및 현재까지의 하자 보수 이행현황을 검토하여 다음사항에 대한 구체적인 법률검토 및 소송전략을 제출하여야 한다.

- ① 2024. 9. 12. 종결합의의 적용범위 및 합의 해제의 성립 가능성과 주요 법적 위험
 - ② 종결합의 해제가 유효하다고 인정되는 경우 청구 가능한 주요 하자 및 예상 청구금액
 - ③ 종결합의 해제가 인정되지 않고 기존 합의가 유효하게 존속하는 경우에도 청구 가능한 주요 하자 및 예상 청구금액
 - ④ 위 종결합의의 효력과 관계없이 청구 가능하다고 판단되는 미시공·오시공·변경시공 및 3~5년 차 등 주요 하자과 예상 청구범위
 - ⑤ 시공사가 합의공사 5건의 이행, 기존 하자보수 완료 및 하자보수 비용 지출 등을 주장할 경우 예상되는 법적 영향 및 대응방안
 - ⑥ 기존 보수완료 항목 중 불완전보수·재발하자에 대한 청구 가능성과 입증방법
 - ⑦ 위 각 경우에 대한 주요 승소·패소 위험요소 및 소송전략
- ※ 예상 청구금액은 단순 총 하자진단금액이 아니라 위 ②·③·④의 경우를 구분하여 산정근거와 함께 제시할 것.

타. 적격심사평가에 필요한 서류 일체

파. 견적서 및 소송비용 일체(법원 감정료 포함)를 법무법인에서 대납하는 조건의 견적서 (채권양도 비용, 소 제기 전 합의 종결 시, 소 제기 후 법원 감정신청 전 종결 시, 법원 감정신청 후 종결 시 수임료) 구분

하. 입주자대표회의에 입찰과 관련 결정사항에 일체 이의를 제기치 않겠다는 각서 1부

5. 서류접수 마감 및 개찰

가. 접수마감 : 2026년 10월 30일(금요일) 17시까지

나. 제출방법 : 모든 입찰서류는 전자입찰시스템 (www.k-apr.co.kr)에 등록하여 제출

다. 개찰일시 : 2026년 10월 30일(금요일) 18:00

라. 개찰장소 : 생활지원센터 내 PC

6. 제안설명회 PT

가. 개최일시 : 2026년 10월 30일(금요일) 19:00부터

나. 장소 : 입주자대표회의실

다. 업체별 시간제한 : 업체별 20분 이내

라. 유의사항 :

- ① 제안설명회 PT자료(사업제안서)는 업체별 10부 준비해 주시기 바랍니다.
- ② 업체별 PT(10분), 별도 질의응답(10분)이내입니다.
- ③ 빔, 스크린, 노트북 등 업체에서 준비해 주시기 바랍니다.
- ④ 제안설명회 PT 순서는 전자입찰 접수순으로 진행합니다.

7. 하자소송 법률대리인 선정방법

- 가. 법무법인의 전문성 및 소송실적 등을 심사하여 우수한 업체를 선정함
- 나. 하자소송 법률대리인 선정 입찰 제안요청서(첨부자료) 검토 및 평가에 따라 선정함

8. 기타사항

- 가. 제출된 서류는 일체 반환치 않으며 제출 서류에 입찰 결과에 영향을 줄 수 있는 허위 또는 중대한 하자가 발견될 시에는 계약 체결 후라도 당 아파트 입주자대표회의 의결로 계약을 무효할 수 있음.
- 나. 상기 내용에 대한 미숙지로 인한 불이익은 참여 업체가 부담해야 하며, 상기 명시되지 아니한 사항이나 해석에 다툼이 있는 사항은 당 아파트 입주자대표회의 결정에 따르며, 참여 법무법인은 일체 이의를 제기할 수 없음.
- 다. 반드시 첨부자료인 하자소송 법률대리인 선정 입찰 제안요청서를 참고하여 작성 제출할 것.
- 라. 당 아파트의 하자소송 법률대리인 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 적용대상이 아니므로, 유찰 시 아파트 사정에 따라 재입찰하지 않을 수 있으며, 참가 업체 중 선정할 수 있다. 또한, 제안설명회 후 제안 내용 및 수행능력 등을 종합적으로 검토하여 적합한 업체가 없다고 판단될 경우 선정하지 않을 수 있으며, 이 경우 별도로 다른 업체를 검토하여 선정할 수 있다.
- 마. 수임만을 목적으로 저가로 참여하는 업체는 배제함.
- 바. 본 입찰은 제한경쟁입찰 및 적격심사제 방식으로 진행하며, 사전에 공고한 적격심사 평가항목 및 배점표에 따라 평가하며, 최고점수를 받은 적격 법무법인을 선정하되 동점자 처리 및 계약 체결 절차는 입주자대표회의 의결에 따른다.
- 사. 입주자대표회의에게 향응, 금품 등을 제공하는 법무법인은 선정 대상에서 제외함.
- 아. 상기 입찰은 입주자대표회의의 사정에 따라 일정이 지연되거나 변동 될 수 있음.
- 자. 기타 자세한 사항은 생활지원센터(051-246-7739)로 문의 바람.

2026년 10월 19일

힐스테이트 이진베이시티 아파트 입주자대표회의 / 생활지원센터 [직인생략]

각 서

입찰건 명 : 하자소송 법률대리인 선정 공고

법무법인 명 :

상기 본인은 귀 아파트 입찰에 참가함에 있어 귀 입주자대표회의에서 법무법인 업체를 결정한 낙찰 선정과 입찰에 대한 진행 절차 등과 관련된 모든 사항에 대하여 민사상, 형사상, 행정상 이의를(소송포함) 제기하지 않을 것임을 서약합니다. 아울러 본 입찰 공고에 명시된 참가 자격사유에 해당되지 아니함을 확인합니다. 만약, 위와 관련된 허위 사실이 발각된 경우에는 계약을 무효화 하고, 관련 제반비용을 청구하지 않으며, 입주자 대표회의에 손해배상 할 것 임을 서약합니다.

제출일자 : 2026년 월 일

주 소 :

법무법인 명 :

대표자 :

힐스테이트 이진베이시티 아파트 입주자대표회의 귀중

이 해 충 돌 확 인 서

법무법인명	
대표변호사	
책임변호사	
주소	
연락처	

본 법무법인은 힐스테이트 이진베이시티 아파트 입주자대표회의의 「하자소송 법률대리인 선정 입찰」에 참가함에 있어, 아래 사항을 사실대로 확인합니다.

확인 사항	해당 여부
1. 현재 현대건설(주) 또는 그 계열회사를 대리하여 공동주택 하자 관련 사건을 수행하고 있는지 여부	☐ 있음 ☐ 없음
2. 최근 3년 이내에 현대건설(주) 또는 그 계열회사를 대리하여 공동주택 하자 관련 사건을 수행한 사실이 있는지 여부	☐ 있음 ☐ 없음
3. 현재 또는 최근 3년 이내에 건설공제조합 등 본 단지 하자보수보증 관련 보증기관을 대리한 사실이 있는지 여부	☐ 있음 ☐ 없음
4. 그 밖에 본 단지의 하자소송 수행과 이해가 충돌할 수 있는 관계(자문계약, 고문 등)가 있는지 여부	☐ 있음 ☐ 없음

※ '있음'에 해당하는 경우 아래에 사건 개요(사건명, 기간, 의뢰인, 현재 상태)를 기재하여 주십시오.

구분	사건 개요

본 법무법인은 다음 사항을 확약합니다.

1. 위 확인 내용은 사실과 같으며, 선정 이후 이해충돌 사유가 새로 발생하는 경우 즉시 입주자대표회의에 서면으로 통보하겠습니다.
2. 본 사건 수임 기간 중 현대건설(주) 및 그 계열회사, 본 단지 관련 보증기관을 대리하는 사건을 새로 수임하지 않겠습니다.
3. 위 확인 내용이 사실과 다르거나 확약을 위반한 경우, 입주자대표회의가 선정 취소 또는 계약 해지를 하더라도 이의를 제기하지 않으며, 이로 인하여 입주자대표회의에 발생한 손해를 배상하겠습니다.

2026년 월 일

법무법인명 :

대표변호사 : (인)

힐스테이트 이진베이시티 아파트 입주자대표회의 귀중

견 적 서

입찰명칭

하 자 소 송 법 률 대 리 인 선 정

견 적
가 액
(VAT별도)

- 착 수 금 : _____ 원
- 채권양도비용 : _____ 원
- 기 타 비 용 : _____ 원

※첨부자료의 입찰제안요청서 V. 비용 제안 참고하여 작성

성과보수금
(수임료 %)

(1). 소제기 전 합의 시 : 합의금액의 _____ %

(2). 소제기 후 법원 감정신청 전 판결
(화해·조정·합의 등)로 종결 시 : 합의금액의 _____ %

(3). 법원 감정신청 후 판결
(화해·조정·합의 등)로 종결 시 : 판결금액의 _____ %

위와 같이 견적서를 제출합니다.

2026년 월 일

입찰자

상 호 :

법인등록번호 :

주 소 :

대표자 :

힐스테이트 이진베이시티 아파트 입주자대표회의 귀중

하자소송 법률대리인 선정 적격심사제 자체 평가표

[제출서류 맨 앞에 편철하여 제출 바랍니다]

번호	평가항목	평가내용	비 고
1	법무법인 자본금	원	법인등기부등본
2	법무법인 기업신용 평가표		신용평가서 사본
3	변호사 배상책임보험 가입금액(1청구당)	원	가입증명서
4	건설전문변호사 구성	명	전문분야 증서
5	2023년 이후 하자소송 수임 실적	건	수임실적
6	2023년 이후 하자소송 판결실적 (10건이상, 세대별 평균판결금)	세대당: 원	실적표 및 판결문주문

2026년 월 일

법무법인 명 :

대표자 : (인)

적격심사제 세부평가표

사업명	법무법인 선정	평가일시	2026년 월 일	평가자	(서명)
-----	---------	------	-----------------	-----	------

번호	점수표 (100점)		점수	업체명			비고
				()	()	()	
1	사건의 이해도 및 법률전략 (20점)	1순위	20				-단지 하자상황 에 대한 이해 -청구전략 -소송 수행계획
		2순위	17				
		3순위 이하	14				
2	기존합의 관련 법률전략 (20점)	1순위	20				-2년차 합의 및 인증서의 효력 -미이행·불완전 이행·재발하자 대응 -피고 항변 대응 -합의 해제 인 정·불인정 각각 의 청구범위 및 예상청구 금액 분석
		2순위	17				
		3순위 이하	14				
3	건설전문변호사 구성 (10점)	1순위	10				-변호사협회 전문분야 등록증 -많은순
		2순위	9				
		3순위 이하	8				
4	2023년 이후 하자소송 수임실적 (10점)	1순위	10				-제출실적표 -많은순
		2순위	9				
		3순위 이하	8				
5	2023년 이후 하자소송 판결실적 (세대당판결금) (15점)	1순위	15				-제출실적표 -판결문 (주문)
		2순위	13				
		3순위 이하	11				
6	채권양도 및 권리보전 계획 (10점)	1순위	10				-채권양도 추진 방안 -권리확보 및 관리방안
		2순위	9				
		3순위 이하	8				
7	비용제안 (15점)	1순위	15				-견적서의 적정성 및 투명성
		2순위	13				
		3순위 이하	11				
최종 합계 점수 (100점)							