

[첨부]

## 하자소송 법률대리인 선정 입찰 제안요청서

### I. 입찰 개요

1. 입찰명 : 하자소송 법률대리인 선정 입찰공고
2. 발주기관 : 힐스테이트 이진베이시티 아파트 입주자대표회의
3. 대상단지 : 힐스테이트 이진베이시티 아파트 1,368세대
4. 입찰목적 : 본 입찰은 공동주택의 하자로 인하여 발생한 구분소유자들의 권리를 보전하고, 필요한 손해 배상청구 및 하자 관련 법적 절차를 수행할 전문성과 수행능력을 갖춘 법무법인을 선정하는 것을 목적으로 한다.

특히 본 단지는 기존에 2년차 하자보수와 관련한 합의 및 인증서가 존재하므로, 단순한 일반적 인 하자소송 수행능력뿐만 아니라 기존 합의의 법적 효력과 합의사항의 이행 여부, 미보수·불완전보수·재발하자 등에 대한 구체적인 법률전략을 제시할 수 있는 법무법인을 선정하고자 한다.

### II. 제안요청사항(RFP)

#### 1. 기존 하자보수 합의에 대한 법률검토

제안 법무법인은 기존 2년차 하자보수 관련 합의 및 인증서에 대하여 다음 사항을 구체적으로 검토·제시하여야 한다.

- \* 기존 합의 및 인증서의 법적 성격
- \* 합의의 대상 및 범위
- \* 합의에 포함된 하자와 포함되지 않은 하자의 구별
- \* 합의사항 미이행 시 법률효과
- \* 불완전이행 및 재발하자의 처리방안
- \* 기존 합의의 해제·해지 또는 효력상실 주장 가능성
- \* 기존 합의가 향후 하자소송에 미치는 영향
- \* 피고가 기존 합의를 근거로 제기할 수 있는 예상 항변 및 대응방안

특히 기존 합의가 향후 하자소송의 청구범위 및 손해배상청구에 미치는 영향에 대한 구체적인 법률의견을 제시하여야 한다.

## 2. 하자소송 청구범위 및 전략

다음 하자에 대한 청구 가능성 및 소송전략을 구체적으로 제시하여야 한다.

- \* 사용검사 전 하자
- \* 사용검사 후 하자
- \* 미시공
- \* 오시공
- \* 변경시공
- \* 미보수 하자
- \* 불완전보수
- \* 재발하자
- \* 전유부분 하자
- \* 공용부분 하자

## 3. 채권양도 및 권리보전

구분소유자의 손해배상청구권 확보와 관련하여 다음 사항에 대한 구체적인 추진계획을 제시하여야 한다.

- \* 채권양도서 작성방법
- \* 공동소유 세대 처리방법
- \* 소유권 변동 세대 처리방법
- \* 채권양도 통지방법
- \* 손해배상 이행청구 방법
- \* 권리보전을 위한 절차
- \* 채권양도를 제고방안
- \* 방수 등 5년차 담보책임기간 만료일(2027.5.24) 전 권리보전 계획

## 4. 하자진단 및 법원감정 대응

- \* 기존 하자진단 결과에 대한 검토
- \* 기존 진단자료의 소송 활용방안
- \* 법원 감정에 대한 대응전략
- \* 감정항목 및 감정방법에 대한 대응
- \* 감정결과에 대한 이의제기 및 보완방안

## 5. 소송 수행전략

다음 사항을 포함한 구체적인 소송 수행계획을 제시하여야 한다.

- \* 주요 청구원인
- \* 예상되는 피고 측 항변
- \* 기존 합의를 근거로 한 피고 측 항변에 대한 대응전략
- \* 소송 진행 절차
- \* 예상 소송기간
- \* 예상 감정기간
- \* 조정 및 화해권고 가능성
- \* 항소심 대응계획
- \* 소송 진행 중 하자보수 및 협상 병행방안

## 6. 전유부분 하자조사 및 채권양도 관리계획

전유부분 하자조사 대상 및 조사방법, 세대별 하자자료 확보방안 및 소송상 활용방법을 구체적으로 제시할 것

- \* 세대별 하자조사 방법
- \* 세대별 하자사진 및 증빙자료 확보방법
- \* 하자보수비 산정방법
- \* 채권양도서 작성 및 확보방법
- \* 미참여 세대에 대한 처리방안
- \* 세대별 하자보수비 산정자료 제공 여부
- \* 전유부분과 공용부분의 청구금액 구분관리

## Ⅲ. 법무법인 수행실적

최근 3년간 수행한 공동주택 하자소송 실적을 다음 기준에 따라 제출하여야 한다.

- \* 단지명 또는 익명화된 사건 식별정보
- \* 세대수
- \* 청구금액
- \* 주요 쟁점
- \* 소송 결과
- \* 판결 확정 여부
- \* 담당변호사

특히 기존 하자보수 합의 또는 종결합의가 존재했던 공동주택 하자소송 수행실적은 별도로 구분하여 기재하여야 하며, 해당 사건에서 기존 합의가 소송에 미친 영향과 대응방법을 간략히 설명하여야 한다.

※ 수행실적은 객관적으로 확인 가능한 자료를 첨부하여야 한다.

#### IV. 담당변호사

본 사건의 실제 수행을 담당할 변호사에 대하여 다음 사항을 기재하여야 한다.

- \* 책임변호사 성명
- \* 변호사 경력
- \* 공동주택 하자소송 경력
- \* 직접 수행한 주요 사건
- \* 본 사건에서 직접 수행할 업무
- \* 법원 출석 담당자
- \* 준비서면 작성 및 검토 책임자

제안서에 기재된 책임변호사 및 담당변호사는 특별한 사유가 없는 한 실제 사건 수행에 참여하여야 한다.

#### V. 비용 제안

비용은 업체별 비교가 가능하도록 다음 항목을 구체적인 금액 또는 산정기준으로 제시하여야 한다.

1. 착수금
2. 성공보수
3. 성공보수 산정기준
4. 부가가치세 포함 여부
5. 인지대
6. 송달료
7. 법원 감정료
8. 하자진단비
9. 출장비 등 기타 비용
10. 항소심 및 상고심 비용
11. 소송 중 합의·조정으로 종결되는 경우의 보수
12. 계약해지 시 비용정산 방법

※ 단순히 “별도 협의”라고 기재하지 말고 감정료 등 선대납 비용을 누가 부담하는지 (법인이 선대납하는지), 성공보수의 기준이 판결 인용액인지 실제 회수액인지, 하자보수보증금(건설공제 조합) 청구를 포함하는지와 그 보수율 등을 포함하여 예상 가능한 비용은 최대한 구체적으로 제시하여야 한다.

## VI. 소통 및 사건관리

제안 법무법인은 다음 사항에 대한 구체적인 소통계획을 제시하여야 한다.

- \* 입주자대표회의 정기보고 방법
- \* 주요 준비서면 제출 전 검토절차
- \* 법원 감정 진행상황 보고
- \* 재판 진행상황 보고
- \* 조정·화해권고 결정 시 설명방법
- \* 입주자대표회의 요청 시 책임변호사의 직접 설명 가능 여부
- \* 주요 소송 일정 및 진행상황 공유방법

## VII. 특별조건

1. 본 사건의 주요 법률판단 및 소송전략은 책임변호사가 직접 관리하여야 한다.
2. 주요 준비서면은 담당변호사가 최종 검토하여야 한다.
3. 입주자대표회의가 요청하는 경우 주요 주장 및 쟁점에 대하여 책임변호사가 직접 설명하여야 한다.
4. 제안서에 기재된 수행계획 및 비용조건은 계약 체결 시 협의·확정된 내용과 함께 계약의 주요 조건으로 반영한다.
5. 제안서 내용과 실제 계약내용이 상충하는 경우에는 계약 체결 시 확정된 내용에 따른다.

## VIII. 제안서 제출

### 1. 제출서류

- ① 법무법인 일반현황
- ② 제안서
- ③ 공동주택 하자소송 수행실적
- ④ 기존 합의 관련 유사사건 수행실적
- ⑤ 책임변호사 및 담당변호사 현황
- ⑥ 소송 수행전략
- ⑦ 채권양도 및 권리보전 계획

- ⑧ 비용제안서
- ⑨ 사업자등록증 및 법무법인 관련 증빙서류
- ⑩ 기타 제안내용을 증빙할 수 있는 자료

## 2. 제출방법

- \* 제출방법 : k-apt 전자입찰([www.k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr)) 제출
- \* 제출기한 : 2026년 10월 30일(금) 17:00까지
- \* 문의 : 힐스테이트 이진베이시티 아파트 생활지원센터

## 3. 유의사항

- \* 제출된 제안서는 반환하지 않는다.
- \* 제출된 제안서의 내용은 선정된 법무법인과 계약 체결 시 계약조건으로 반영할 수 있다.
- \* 제안내용에 허위 또는 중대한 누락이 확인될 경우 선정 후에도 계약을 취소할 수 있다.
- \* 입주자대표회의는 제안서 평가 및 협상 과정에서 필요한 추가자료를 요청할 수 있다.
- \* 제공자료 : 하자진단보고서, 공문 목록 등은 사업제안설명회 또는 요청 시 제공 한다.

## 4. 평가방법

- \* 제출된 제안서를 기준으로 평가한다.
- \* 필요시 제안 법무법인에 대한 대면 또는 비대면 제안설명회를 실시할 수 있다.
- \* 평가 결과 최고점수를 받은 법무법인을 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- \* 입주자대표회의는 평가 결과에 따라 협상을 거쳐 최종 법무법인을 선정한다.
- \* 적격 법무법인이 없다고 판단되는 경우 재공고 또는 선정하지 않을 수 있다.
- \* 본 입찰은 제한경쟁입찰 및 적격심사제 방식으로 진행하며, 사전에 공고한 적격심사 평가항목 및 배점표에 따라 평가하며, 최고점수를 받은 적격 법무법인을 선정하되 동점자 처리 및 계약체결 절차는 입주자대표회의 의결에 따른다.

## IX. 선정 절차

입찰공고 → 제안서 접수 → 제안서 검토 및 평가 → 필요 시 제안설명회 → 우선협상대상자 선정 → 비용 및 계약조건 협의 → 최종 법무법인 선정 및 계약

2026년 10월 19일

힐스테이트 이진베이시티 아파트 입주자대표회의 / 생활지원센터(직인생략)