

# 주택 누수 분쟁 심판소 안내

## 주택 누수 분쟁 해결 서비스 법에 의한 판결 절차 안내

### 머리말

주택 누수 분쟁 심판소(이하 '심판소')는 신속하고 경제적인 누수 배상 청구 처리를 위해 독립적인 판결 서비스를 제공한다는 취지 하에 2006년 제정 '주택 누수 분쟁 해결 서비스 법'(Weathertight Homes Resolution Services Act 2006)에 의해 설립된 기관입니다.

지난 2002년에 제정된 구법으로는 누수 배상 청구를 제대로 처리하기 어렵다는 현실을 정부가 인식함에 따라 2007년, 이 심판소가 설립되었습니다. 이제 강력한 권한을 지닌 심판소가 등장함으로써 분쟁 해결 시간이 단축되는 등 여러가지 면에서 서비스의 개선을 기대할 수 있게 되었습니다.

이 심판소는 중립적인 위치에서 관련 당사자 모두에게 공평하고 독립적인 판결 서비스를 제공합니다. 실제적인 분쟁 판결은 심판소의 심판장과 심판관이 담당하고, 청구 등록이나 사례 관리 같은 제반 행정업무는 법무부 직원의 지원을 받습니다.

누수 발생시 주택 소유자는 먼저 건축주택부(Department of Building and Housing)에 신법에 따른 청구 적격성 유무를 판정해 주도록 신청합니다. 건축주택부는 청구 사안을 접수한 후 손해사정, 절충, 중재 등의 서비스를 제공합니다. 판정 결과, 해당 청구의 적격성이 인정되고 필요한 보수공사비 추정액(또는 실제로 지급된 보수공사비)이 2만 불을 초과하는 경우라면 청구인은 심판소에 판결 신청을 할 수 있습니다. 2만불 이하의 소액 청구는 건축주택부의 체계적인 조정 절차에 따라 처리되지만 만일 이 방식으로 해결되지 않을 때에는 심판소 판결 절차로 넘어갑니다.

판결은 누구에게 누수 책임이 있고, 또 누가 얼마를 지불해야 하는지 심판소가 내리는 결정으로서, 법적 구속력이 있습니다. 심판소는 판결권만 있으므로 실제 보수공사를 해주지는 않습니다.

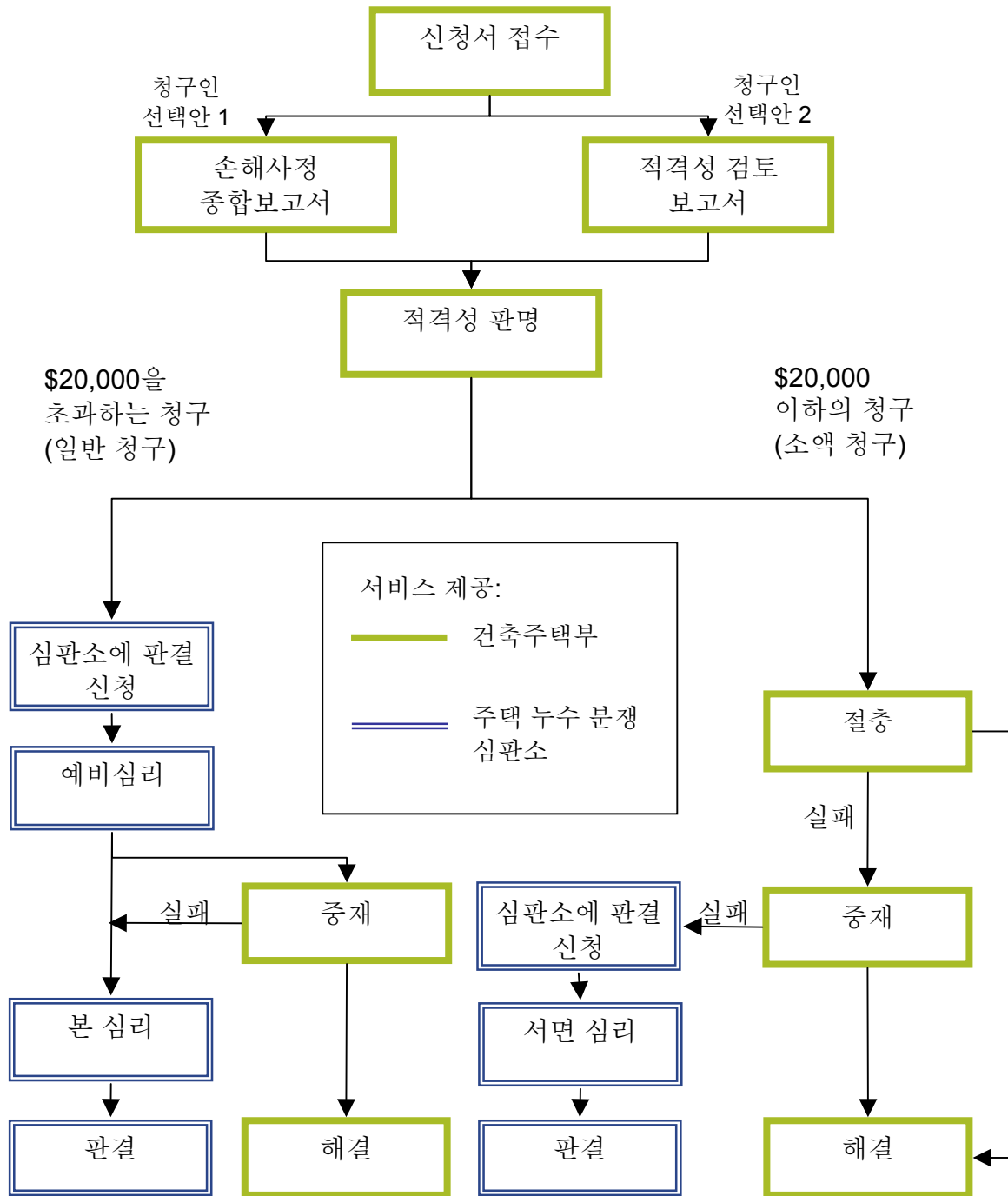
### 심판소 연락처

오클랜드와 웰링턴에 심판소 사무소가 있습니다. 각종 문의와 연락은 무료안내전화 0800 777 757이나 이메일 [WHTenquiries@justice.govt.nz](mailto:WHTenquiries@justice.govt.nz)을 이용하시기 바랍니다.

### 청구 절차 개요

다음에 먼저 나오는 그림은 청구 처리 과정, 단계별 제공 서비스, 그리고 서비스 제공 주체(건축주택부나 심판소)를 나타낸 흐름도입니다. 건축주택부의 제공 서비스에 대한 자세한 사항은 웹사이트 [www.dbh.govt.nz](http://www.dbh.govt.nz)를 참조하십시오.

# 청구 절차



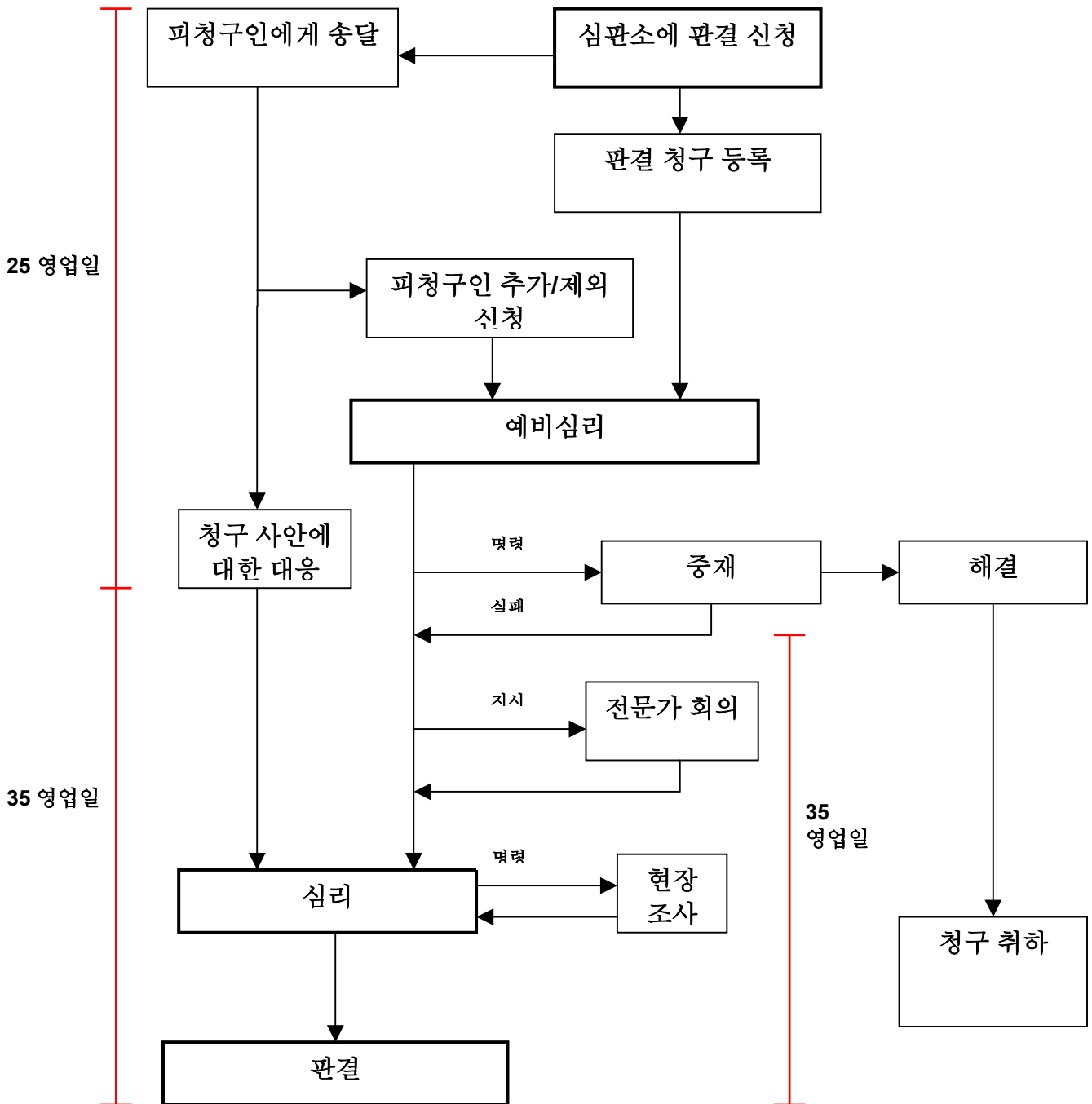
이 그림에서 보는 바와 같이 보수공사비(또는 건축주택부의 손해사정인이 추정한 보수공사비)가 \$20,000을 초과하는 청구는 심판소의 판결절차에 따라 처리됩니다. 판결 신청시 건축주택부의 청구 상담실(Claims Advisors)에서 청구인을 도와드립니다.

\$20,000 이하의 청구는 건축주택부의 체계적인 조정 절차를 밟게 됩니다. 여기서 일이 잘 해결되지 않으면 심판소의 서면 심리 단계(청구서류의 검토만으로 판결이 내려지므로 분쟁 당사자들이 공식 판결심리에 출석하지 않아도 됨)로 넘어갈 수 있습니다.

## 심판소 판결 절차 개요

두 번째 그림은 심판소의 판결 절차를 주요 단계별로 처리기한과 함께 나타낸 흐름도입니다. 흐름도에 이어 각 주요 단계에 대한 설명이 나옵니다.

### 판결 절차



## 단계별 판결 절차

이 난에서는 심판소 판결절차의 주요 단계에 대해 설명하고자 합니다. 관련 용어나 진행절차, 소정 요건에 대한 설명은 이 팸플렛의 '주요 정보' 란을 참조하십시오. 구체적인 세부 사항은 심판소 웹사이트 [www.justice.govt.nz/wht](http://www.justice.govt.nz/wht)에서 심판장 지침(Chair's Directions)을 참조하시기 바랍니다.

심판소의 기본 운영원칙은 주택 누수 분쟁 해결 서비스 법에서 정하는 바대로 비용이 많이 들지 않으면서도 항상 신속하고 효율적인 판결이 이루어질 수 있도록 하는 것입니다. 따라서 정해진 판결 처리 일정 및 기한, 기타 지침은 그대로 준수되어야 하고, 특별한 상황이 아니면 바뀌지 않습니다.

### 심판소에 판결 신청

신속하고 효율적인 판결이 이루어질 수 있도록 청구인은 판결 신청을 하기 전에 모든 증거자료와 비용 근거 자료, 기타 증빙서류를 준비해 두어야 합니다. (건축주택부의 청구 상담실에서 판결 신청서의 작성과 제출을 도와드립니다)

신청 등록을 위해서는 신청비와 함께 다음 자료를 모두 제출해야 합니다. (가능하다면 첨부서류는 전자자료와 인쇄물의 두 형식으로 제출)

- 작성한 심판소 판결 신청서(청구 내용 기재)
- 건축주택부의 손해사정 종합보고서 사본(주택보수공사가 이미 완료되었으면 건축주택부의 적격성 검토 보고서 사본과 보수공사비 영수증)
- 건축주택부로부터 받은 청구 적격성 인정 통지서 사본
- 청구금액이 \$20,000 이하일 경우 건축주택부의 소액청구 증명서 사본
- 기타 관련 보고서나 증빙자료
- 청구 상대방이 되는 피청구인(개인/회사/법인)의 성명과 현주소(과약 가능한 경우)
- 필요할지 모를 관련서류의 목록(요청을 받을 경우 해당 사본을 제출할 수 있도록)
- 신청비(\$408.89)

청구인은 피청구인으로 명시한 모든 사람들에게 관련서류를 전달할 책임이 있습니다. 경우에 따라서는 피청구인에 대한 모든 세부사항을 알지 못할 수도 있습니다. 그러나 청구 진행 과정에서 이것이 밝혀질 가능성이 있다면 판결신청을 할 수 있습니다.

일단 심판소에 청구 등록이 이루어지면 심판관과 사례 담당관이 지정되고 모든 당사자들에게 통지서가 송부됩니다. 이 때부터 판결절차에 대한 제반 문의는 사례 담당관에게 할 수 있습니다.

### 청구 사안에 대한 대응

피청구인은 판결청구 통지를 받은 날로부터 25 영업일 이내에 심판소와 청구인에게 공식적인 서면 답변서를 제출하지 않으면 안됩니다. 이 답변서에서 피청구인은 청구인의 주장이나 증거자료에 담긴 각 누수원인에 대해 다음과 같은 내용의 자기 입장을 밝혀야 합니다.

- 누수원인을 인정하거나 반박
- 누수 책임을 인정하거나 부인
- 자기 주장의 근거

답변기한의 연장 신청은 청구인이 청구내용을 수정한 경우와 같이 아주 타당한 이유가 있지 않는 한 허용되지 않습니다. 피청구인이 기한 내에 답변서를 제출하지 않더라도 이에 상관없이 심판소는 심리절차를 진행할 권한이 있습니다.

판결신청서에 명시된 특정 피청구인이 자신은 이 일과 상관이 없다고 믿거나 명시되지 않은 또 다른 사람이 피청구인이 되어야 한다고 믿을 경우, 심판소에 피청구인 '제외' 신청 또는 '추가' 신청을 하고 그 사실을 청구인과 다른 피청구인에게 통지해야 합니다.

### 피청구인 추가/제외 신청

피청구인은 청구인에 의해 명시되지 않은 어떤 개인이나 회사가 이 일에 책임이 있다고 믿을 경우, 심판소에 그 사람이나 회사를 피청구인으로 추가시켜 주도록 신청할 수 있습니다. 신청은 반드시 심판소의 피청구인 추가/제외 신청서를 이용하여 서면으로 해야 하고 다음 사항을 포함하여야 합니다.

- 그 개인/회사/법인의 이름과 현주소
- 그 당사자의 책임을 입증하는 증거자료
- 그 당사자의 원인적 관련성

피청구인 추가 신청은 예비심리가 열리기 전에 이루어져야 하고, 심판소에 신청을 함과 동시에 그 사실을 새 당사자와 모든 기존 당사자들에게 통지해야만 합니다.

피청구인이 자신은 이 일에 대해 아무 책임이 없다고 믿을 경우, 피청구인 제외 신청을 할 수 있습니다. 이러한 제외 신청은 반드시 심판소의 피청구인 추가/제외 신청서를 이용하여 서면으로 해야 하고, 신청과 동시에 그 사실을 청구인과 다른 피청구인들에게 통지해야 합니다.

일반적으로 피청구인 제외 신청은 예비심리 시에 승인 여부를 심의합니다. 이 때 어느 일방이 이에 대해 이의를 제기함으로써 증인의 증언을 듣지 않고는 가부 결정을 내릴 수 없는 경우라면 본 심리에서 승인이나 기각 결정을 내리게 됩니다.

### 예비심리

예비심리는 피청구인이 청구 통지서를 송달받은 날로부터 **15~25** 영업일 내에 열립니다. 이 예비심리의 목적은 모든 당사자들이 판결심리에 대비해 올바른 준비를 할 수 있도록 안내하기 위함입니다.

구체적으로 예비심리에서 처리하는 일은 다음과 같습니다.

- 피청구인의 인적사항과 각 당사자의 법률대리인을 확인
- 판결청구의 세부사항, 특히 분쟁내용을 명확히 재확인
- 새로운 피청구인의 추가(포함) 사실을 확인
- 피청구인 제외 신청의 확인 및 논의
- 중재 여지 파악
- 증인 예정자 확인
- 증인 소환의 필요성을 결정
- 관련문서의 제공과 교환
- 통역이나 그 외 다른 지원조치의 필요성을 파악
- 판결 일정을 확정
- 기타 절차상의 문제를 처리

원활한 판결 진행을 위해서 청구인과 모든 피청구인은 반드시 예비심리에 출석해야 합니다. 법률대리인이나 자문인이 있다면 이들도 함께 출석할 수 있습니다. 당사자 중 일부가 출석하지 않더라도 담당 심판관은 이에 관계없이 예비심리를 진행할 수 있습니다.

예비심리는 일반적으로 해당 누수 주택의 소재 지역에서 열리는데 오클랜드나 웰링턴에서는 심판소 심리실에서 열립니다. 당사자들이 한곳에 모두 모이기 곤란할 경우에는 원격 전화 회의로 진행될 수 있습니다.

## 중재

담당 심판관은 합의의 여지가 있다고 생각하면 중재명령을 내릴 수 있습니다. 중재란 당사자들이 판결절차에 의존하지 않고 전문 중재자의 도움을 받아 자체적으로 분쟁을 해결하고자 노력하는 비공개 회의입니다(건축주택부에서 추천하는 중재자는 무료). 중재 결과에 대해서는 비밀이 유지됩니다. 중재를 통해 분쟁이 해결되면 청구인은 반드시 심판소에 판결청구 취하 신청을 해야 합니다.

중재가 실패하거나 심판소에서 허용한 중재기일 내에 합의점이 모색되지 않으면 심판소는 정식 판결심리를 진행할 수 있습니다.

자세한 중재 정보는 건축주택부의 중재 안내 책자(건축주택부나 심판소에 비치)나 건축주택부 웹사이트 [www.dbh.govt.nz](http://www.dbh.govt.nz)를 참조하십시오.

## 전문가 회의

전문가의 보고서에 대해 이의가 제기될 경우 심판관은 독립적인 전문가 회의를 명할 수 있습니다. 이는 전문가들이 다음 사항에 대해 합의점을 도출하도록 하기 위함입니다.

- 누수 지점과 원인
- 발생 피해와 잠재적 피해의 정도
- 필요한 보수공사와 그 비용

전문가 증인들은 회의 보고서에 의견 일치 사항과 불일치 사항을 각각 기술하는 한편, 의견 일치를 보지 못한 점에 대해서는 그 사유도 기재하고 공동으로 서명을 하게 됩니다.

공평성을 유지하기 위해 어느 당사자나 그 법률대리인/자문인도 이 전문가 회의나 회의 보고서 작성에 관여하지 못합니다. 회의 주재는 해당 사안과 관련되지 않은 심판소 관계자가 담당하며, 회의 내용 가운데 공동 보고서를 제외하고는 그 어느 것도 모든 당사자가 동의하지 않는 한 증거로 쓰일 수 없습니다.

## 심리

심리는 담당 심판관의 주재 하에 공개리에 열리는 사법 절차입니다. 심판관은 직권심문 절차를 이용하여 사실조사에 주력함으로써 모든 제출 증거와 증인 진술서/보고서를 확인, 검정하고 당사자 모두에게 구속력이 있는 결정을 내리게 됩니다.

당사자들은 돌아가며 먼저 간략하게 모두진술을 한 다음, 심판관의 질문에 답을 하고 나서 상대방으로부터 반대심문을 받게 됩니다(심판관이 허용할 경우). 이 때 청구인이 먼저 자기 주장을 하고 피청구인이 뒤따르는 순서로 심리가 진행됩니다.

증인도 심리에 출석하게 되는데 특히 소환 시에는 반드시 출두해야 합니다. 일반적으로 심판관은 증인에 대한 반대신문을 허용하지만 불필요하다거나 시간낭비라고 판단되는 질문은 중지시킬 권한이 있습니다.

담당 심판관은 쟁점을 명확히 하거나 증거를 더욱 잘 이해하기 위해 청구인의 주택을 직접 살펴보기로 결정할 수 있습니다. 이 경우, 모든 당사자들은 이 자리에 참석할 권리가 있으므로 현장 조사 통지를 받게 됩니다.

## 판결

심리일로부터 1개월 이내에 심판관은 모든 당사자들에게 구속력이 있는 판결문을 작성해서 누구에게 누수 책임이 있고 누가 얼마를 청구인에게 지급해야 하는지 결정합니다. 판결문은 심판소 웹사이트 [www.justice.govt.nz/wht](http://www.justice.govt.nz/wht)에 게재되기 전에 먼저 모든 당사자들에게 송부됩니다.

## 주요 정보

### 서면 판결심리 – \$20,000 이하의 청구

\$20,000 이하의 청구는 건축주택부의 체계적인 조정 절차를 밟게 됩니다(‘청구 절차’ 흐름도 참조). 하지만 이 과정에서 일이 잘 해결되지 않으면 심판소의 서면 심리 단계로 넘어갈 수 있습니다. 이 경우, 통상적으로 판결관은 당사자들이 제출한 서류만으로 판결을 내리므로 분쟁 당사자들이 정식 심리에 출석하지 않아도 됩니다. 그러나 심판소가 정식 심리가 필요하다고 결정할 경우 당사자들은 심판소의 허락이 없는 한 이 심리에 출석해야 합니다.

### 신청비

판결 신청비는 중재 비용을 포함해서 \$408.89입니다. 심판소에 청구 신청을 할 때 신청서와 함께 이 금액을 납부해야 합니다.

### 기일 및 기한

예비심리일과 본 심리일, 서류제출 기한은 심판소에서 정하므로 이에 따름으로써 신속하고 경제적인 심리가 이루어질 수 있도록 해야 합니다. 당사자 중 일부가 심리에 출석하지 않더라도 심판소는 이에 구애받지 않고 예정대로 일정을 진행할 권한이 있습니다. 연기는 특별한 경우에 한해서만 승인되는데 가급적 일찍 서면으로 신청해야 합니다.

### 사법신청, 등록, 송달

판결심리 시 증거자료로 쓰일 문서를 공식적으로 심판소에 제출하는 일을 ‘사법신청(filing)’이라 합니다. 청구인이 소정 신청서를 작성하여 모든 구비서류 및 신청비와 함께 제출하면 심판소 직원이 자료 누락 여부를 확인한 후 등록을 하게 됩니다. 이 때 누락된 것이 발견되면 심판소는 청구인에게 무엇이 누락되었는지 통지하고 청구 등록을 보류합니다. 절차상의 공정성을 위해서 피청구인도 지체없이 청구제기 사실을 알아야 하므로 청구인은 모든 신청서류의 사본을 피청구인 전원에게 송부하지 않으면 안됩니다. 이것을 ‘송달’이라 합니다. 어느 한 당사자(청구인이나 피청구인)가 후속적으로 심판소에 제출하는 서류(피청구인 추가/제외 신청서 등)도 반드시 다른 모든 당사자에게 송달되어야 합니다. 송달은 사법신청을 하는 당사자의 책임이지 심판소의 소관사항이 아닙니다.

## 원격 전화 회의

심판관이 청구 심리와 관련하여 여러 사람과 동시에 말해야 할 경우에는 전화 회의를 이용할 수도 있습니다. 해당자들에게는 회의 날짜와 시간이 통지됩니다. 예비심리 시 당사자들을 한곳에 모두 모이게 하기 곤란할 때에는 전화 회의로 진행할 수 있습니다. 흔히 본 심리일 며칠 전에 전화 회의를 열어 증인 출석 여부나 기타 절차상의 문제를 확인하기도 합니다.

## 법률 대리인

청구인과 피청구인은 판결심리에 대비하여 법률 대리인을 선임해도 되지만 일반적으로 그 비용은 청구금액에 포함시키지 못합니다.

## 전문가 증인과 보고서

당사자들은 누구나 사실 전문가에게 의뢰하여 신청서나 답변서, 또는 증거의 일부로 제출할 보고서를 마련할 수 있습니다. 하지만 심판관에게 중립적인 위치에서 기술적인 자문을 하는 일은 어디까지나 전문가 증인(Expert witness)의 임무입니다. 이들은 고등법원 규칙 제 4조에 명시된 전문가 증인 행동규범을 준수합니다. 전문가 증인들은 다음 사항에 대해 자신의 견해를 요약해서 보고서에 담아야 합니다.

- 누수 지점과 원인
- 발생 피해와 잠재적 피해의 정도
- 각 누수에 대한 권고 보수공사와 추정 비용

## 검사 및 현장 조사

피청구인이나 피청구인 측 전문 자문인은 청구인의 주택을 검사할 권리가 있습니다. 그러나 검사 시점과 소요시간이 합리적이어야 하며 청구인(또는 그 대리인)과 사전 약속을 해야만 합니다. 이것이 여의치 않을 경우에는 사례 담당관을 통해 약속을 할 수 있습니다. 심판관은 심리일 전에 문제의 주택을 살펴볼 수 있습니다. 이 경우, 모든 당사자들은 이 자리에 참석할 권리가 있으므로 현장조사 일시를 통지받게 됩니다.

## 반대신문

어느 일방이나 그 법률 대리인은 다른 당사자들에게 청구 사안과 관련된 질문을 할 수 있습니다. 그러나 심판소는 이 반대신문을 제한할 권리가 있습니다.

## LIM 관련 통지

판결 절차가 완료되면 그에 맞게 해당 주택의 LIM(Land Information Memorandum)이 갱신될 수 있도록 심판소는 관할 지방자치단체에 판결 결과를 알립니다.

## 청구 취하

청구인은 분쟁이 해결되지 않은 상태라도 언제든지 심판소에 청구 취하 신청서를 제출하여 청구 취하를 요청할 수 있습니다. 중재 단계(또는 그 이외의 단계)에서 분쟁이 해결되면 청구인은 반드시 심판소에 판결청구 취하 신청을 해야 합니다.

## 재심 청구와 사법적 심사

당사자 중 누구든지 심판소의 판결에 불복하면 지방법원이나 고등법원에 재심을 청구할 수 있습니다. 감정적이거나 절차적인 명령/조치에 대해서는 재심 청구권이 허용되지 않는 것이 일반적이지만 절차의 문제에 대해 다툼이 일어나면 당사자들은 고등법원에 사법적 심사를 신청할 권리가 있습니다.