

지식산업센터 하자 방치 근절 및 제도 마련 건의안

의안 번호	3146
----------	------

발의연월일 : 2025. 9. 9.

발의자 : 정병용 의원

1. 주 문 : 별첨 “건의문”과 같음

2. 제안이유

가. 하남시 지식산업센터에서는 냉난방·급배수·환기 등 기본설비 하자과 태양광·빗물저수조 등 친환경 설비 미가동 문제가 반복되고 있는데 이는 특정 단지의 민원을 넘어, 법·제도 사각지대에서 비롯된 구조적 현안으로 확인되고 있음

나. 지식산업센터는 법률상 집합건축물에 속하며, 하자에 관해 민법과 집합건물법이 적용되므로 하자담보책임 소멸시효, 하자범위의 불명확성, 시행사 및 시공사의 부도·청산 등으로 신속한 해결이 어렵고, 하자소송에서 승소하더라도 배상을 못받는 사례가 존재하고 있음

다. 현재의 집합건물법으로는 하자에 대한 규제가 어렵기에, 입주 중소기업과 소상공인은 업무환경 저해, 관리비·에너지비용 증가, 사업 지속성 약화 등 직접적 피해를 감내하고 있으며, 이는 지역 경제의 위축과 시민 신뢰 상실로 이어지고 있음.

3. 이 송 처 : 국토교통부, 경기도청, 경기도의회, 하남시장

4. 건 의 안 : 붙임

지식산업센터 하자 방치 근절 및 제도 마련 건의문

최근 하남시 관내 지식산업센터에서 발생하고 있는 냉난방 및 급·배수, 환기, 태양광 설비, 빗물저수조 등 주요 기반 설비의 하자과 방치 문제가 단순한 개별 민원을 넘어, 제도적 미비와 관리 공백에서 비롯된 구조적 문제로 확인되고 있다.

이러한 상황은 입주 기업의 경영 차질과 중소기업인의 부담을 가중시키고 있으며, 나아가 지역경제의 위축과 함께 시민 신뢰 및 행정 책임성에도 심각한 손실을 초래하고 있다.

지식산업센터는 「민법」과 「집합건물법」 적용을 받지만 「공동주택관리법」 보호 대상이 아니어서 하자 문제 해결을 소송에 의존해야 한다. 하자담보 책임 규정은 있으나 강제 집행 수단과 공적 분쟁조정 제도가 없어 입주기업이 직접 소송하지 않으면 해결이 어려운 구조적 한계에 놓여 있다. 결국 다수의 지식산업센터가 제도적 사각지대에 방치되고 있으며, 공동주택 수준의 실질적인 하자 보수 체계 마련이 시급하다.

이에 하남시의회는 시민과 기업, 그리고 행정이 함께 책임지는 지속 가능한 제도 개선을 강력히 촉구하며, 다음과 같이 강력히 건의한다.

하나, 시행사 및 시공사의 책임을 명확히 하고, 강력히 추궁하라!

하자 발생 현황, 보수계획, 완료기한, 성능 검증 방식, 비용 부담 주체 등에 대한 구체적 자료를 즉시 제출하도록 하고, 하자 은폐 및 방치에 대해서는 법적 책임을 물을 수 있도록 엄정한 조치를 시행하라.

하나, 행정의 점검·감독 실효성을 대폭 강화하라!

사용검사 및 준공검사, 정기점검 등 전체 점검 체계를 재정비하고, 태양광, 빗물저수조 등 친환경 설비는 실제 가동을 전제로 한 검증과 승인 절차를 강화하며, 운영 이후에도 지속적인 행정 점검 및 후속 조치가 가능한 체계를 마련하라.

하나, 법령 및 조례를 통한 제도적 개선을 신속히 추진하라!

지식산업센터도 공동주택처럼 일정 기간 동안 강행규정에 의해 하자보수 청구가 가능하도록 법률을 보완하라.

하자보수 책임 범위, 처리 절차, 정보공개 의무를 법령과 조례에 반영해 형식적 점검이 아닌 실질적 점검이 이루어지도록 하라.

하나, 피해 실태를 전수 조사하고, 공론화하라!

하남시 전체 지식산업센터를 대상으로 하자 유형, 에너지 설비의 실제 가동률, 입주 기업의 피해 현황 등을 정밀 조사하고, 입주 기업, 전문가, 행정기관, 시공사, 시행사가 함께 참여하는 공개 간담회 및 청문 절차를 통해 실효성 있는 제도개선 권고안을 마련하라.

하나, 피해기업에 대한 긴급지원 방안을 검토하라!

단기적으로 입주기업의 에너지·관리비 부담 완화를 위한 효율화 컨설팅 및 설비 개선 지원 방안을 마련하고, 중장기적으로는 재정적·정책적 지원 수단을 마련하여 입주기업의 경영 부담을 완화하라.

2025년 9월 9일

하 남 시 의 회