부산 국제신도시

명지삼정 그린코아더베스트상가

사기분양 및 부실시공 실태 보고서

명지삼정그린코아 더베스트 상가 비상대책위원회

담당자 : 이아름
연락처 : 010-9387-7000
주소 : 부산시 강서구 명지국제5로 29, 103호
이메일 : kadkfma77@naver.com

차　　례

- 개요 및 상가건축물 현황
- 사전분양/사기분양
- 상가기능 상실
  - 환기시설 부재(민원발생으로 식당 등의 업종 영업불가)
  - 상가 공간활용에 막대한 지장을 주는 미 고지된 기둥
  - 에어컨 추가 설치 불가(실외기 설치공간 부재, 배관노출로 외부미관 저해)
- 지하주차장 중대한 부실공사(관통균열/심각한 누수)
- 부산.진해경제자유구역청의 안일한 업무처리
- 상가 비대위 결성 및 대응 경과
- 결　　언

개요

부산 명지국제신도시 삼정그린코아더베스트 상가에 대한 사기분양 및 부실시공의 실태를 파악한 내용임

삼정그린코아 더베스트 건축물 현황

▶소재지 : 부산시 강서구 명지국제 복합6블럭

▶ 상가 : 176개 호실(근생117호실, 판매시설 59호실)
▶ 아파트 : 431세대
▶ 오피스텔 : 432세대

▶ 지하4층, 지상30층, 총 5개동

▶ 상가 총 분양금 : 약 1,470억원

▶ 시공사 : ㈜삼정건설
▶ 시행사 : ㈜테미스코리아
▶ 감리사 : 해밀씨엠
▶ 설계사 : 루원건축사사무소

사전분양/사기분양

- 합법적인 상가분양절차

분양신고 → 분양신고수리 → 수분양자공개모집 → 공개추첨 및 수분양자 선정 → 미분양물건수의 계약 → 설계변경시수분양자 동의

- 당 상가분양 시 문제점

청약계약 (16년 03월) → 2차 설계변경 (상가호실 증가 /16년 4월) → 3차 설계변경 (호실 증가) → 착공 (16년 5월 4일) → 분양신고/신고수리 (16년 5월 10일) → **분양공고 (16년 5월 11일)** → **분양계약 (16년 5월 16일)**

분양공고 이전 계약행위는 불법임

합법

사전분양/사기분양(계속)

- 청약계약이 분양계약으로 전환

  - 분양공고 이전의 계약행위는 불법임

  - 청약계약 시 1,000만원~2,000만원의 계약금 입금(상가면적,분양금액,호실지정)

  - 이후 분양계약 시 상기 금액을 뺀 나머지 금액 입금

- 청약후 상가 호실증가를 위한 설계변경을 하였으나, 미고지함**(167개->176개)**

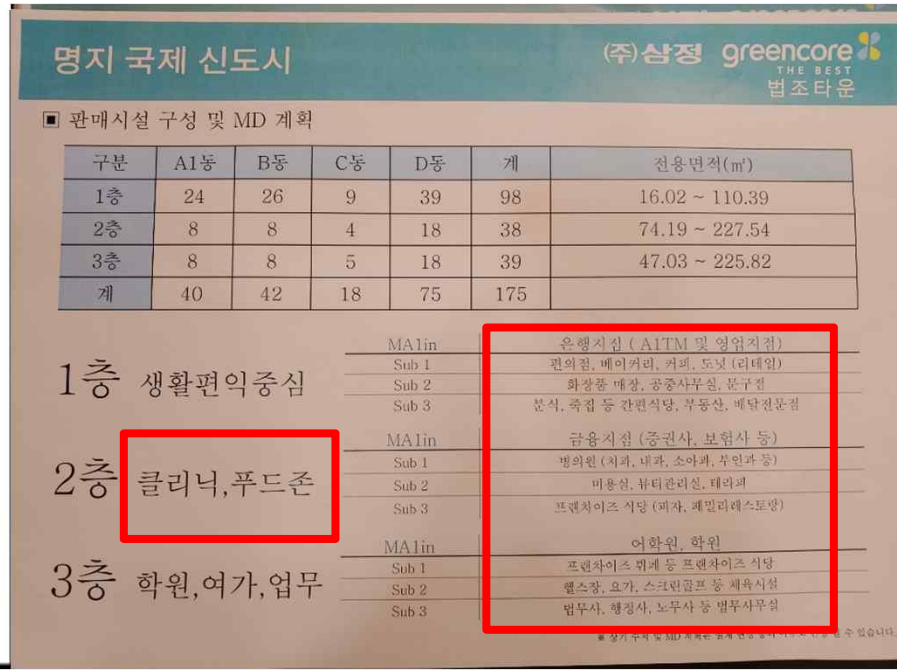
  - A,B동은 1층에 2개 호실 증가

  - D동은 전체층 호실 위치가 변경됨

→ 호실증가에 따라 공용면적 감소

사기분양(계속)

- 모든 업종 다 가능하다는 내용



명지 국제 신도시

(주)삼정 greencore THE BEST 법조타운

▣ 판매시설 구성 및 MD 계획

구분	A1동	B동	C동	D동	계	전용면적(㎡)
1층	24	26	9	39	98	16.02 ~ 110.39
2층	8	8	4	18	38	74.19 ~ 227.54
3층	8	8	5	18	39	47.03 ~ 225.82
계	40	42	18	75	175	

1층 생활편익중심	MA1in	은행지점 (ATM 및 영업지점)
	Sub 1	편의점, 베이커리, 커피, 도넛 (리테일)
	Sub 2	화장품 매장, 공중사무실, 문구점
	Sub 3	분식, 죽집 등 간편식당, 부동산, 배달전문점
2층 클리닉,푸드존	MA1in	금융지점 (증권사, 보험사 등)
	Sub 1	병의원 (치과, 내과, 소아과, 부인과 등)
	Sub 2	미용실, 뷰티관리실, 태라피
	Sub 3	프랜차이즈 식당 (피자, 패밀리레스토랑)
3층 학원,여가,업무	MA1in	어학원, 학원
	Sub 1	프랜차이즈 뷔페 등 프랜차이즈 식당
	Sub 2	헬스장, 요가, 스크린골프 등 체육시설
	Sub 3	법무사, 행정사, 노무사 등 별무사무실

- 계약 당시 유흥업소를 제외한 **모든 업종이 가능**하다고 고지하였으나 준공을 앞둔 현재 **업무 시설**로만 가능

상가기능 상실

- 환기설비 설치불가로 식당 등의 업종 제한

- 분양 당시 모든 업종(유흥업소 제외)이 다 된다고 고지하였으나, 현재 확인 결과 업무시설로만 가능

  - 본 상가 시공 기술사에 따르면 설계도면에서부터 환기시설 설치가 고려되지 않았다고 함

  - 급.배기 즉 환풍기 시설을 뒤 늦게 선심 쓰듯 설치 하겠다 하면서 구체적인 방안 대책이 없음

  - 냄새, 소음 등의 문제로 아파트 및 오피스텔 입주민의 민원제기시 속수무책임

→ 조리하는 업종은 영업불가

상가기능 상실(계속)

- 층고가 낮아 급/배기 시설 설치 불가
  - 층고가 낮아 식당 뿐아니라 스크린골프장 등 업종 제한(삼정 상가 층고 2.9m~3m)

일반적인 주상복합 건물의 환기시설

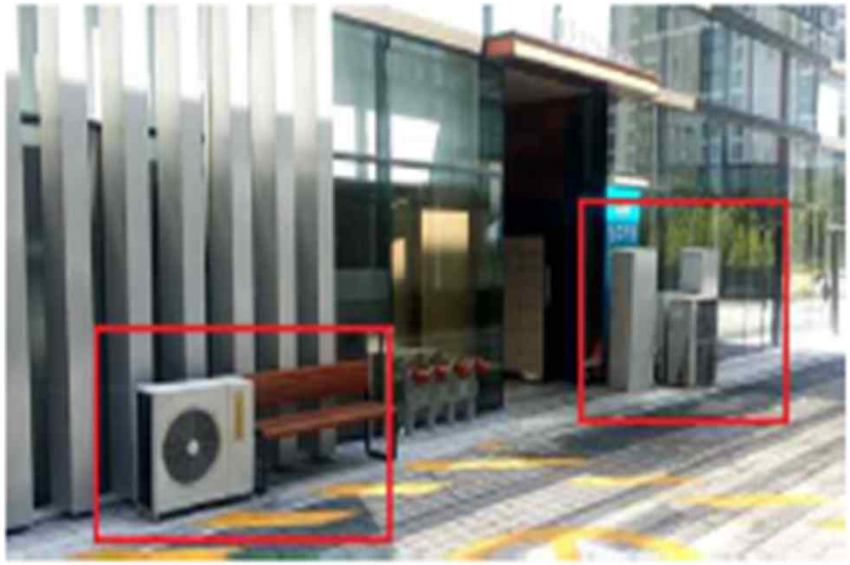
- 층고가 4,5m-6m이상임
- 냄새,연기가 나갈 수 있는 배관을 상가천장부로부터 건물의 피트를 통해 ***주거시설 최상층 옥상으로 배출***

상가기능 상실(계속)

- 상가공간활용에 막대한 지장을 주는 미고지된 기둥(상가 2,3층 대부분 호실)

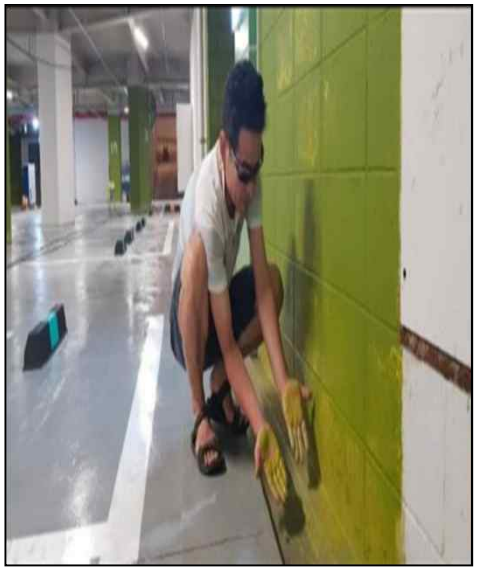
상가기능 상실(계속)

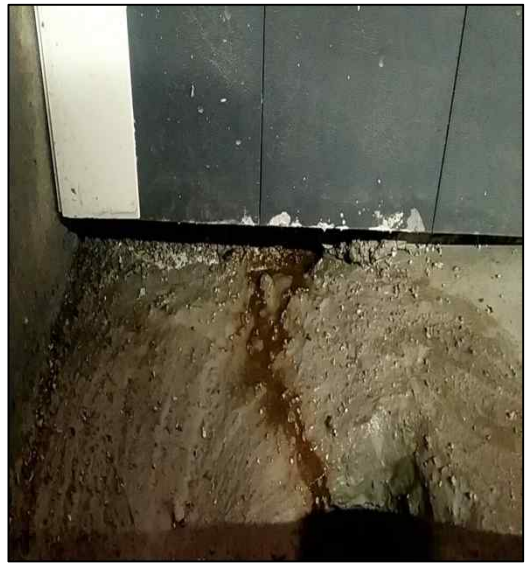
- 냉난방 설비 추가 설치 불가
  - 현재 설치되어 있는 중앙집중식 냉/온풍기는 용량부족으로 추가로 에어컨 설치 필요
  - 추가 설치 시 에어컨 실외기 설치 공간 부재 및 배관노출로 미관 저해(사진 참조)



지하주차장 중대한 부실공사(계속)

- 누수 최초발견 : 2019.7. 중순경 지하주차장 전 부분에서 누수 진행 확인
- 외벽 벽면 전 부분 및 일부 기둥, 천장부 심각한 누수 발견
- 광범위한 공간에 곰팡이 출현

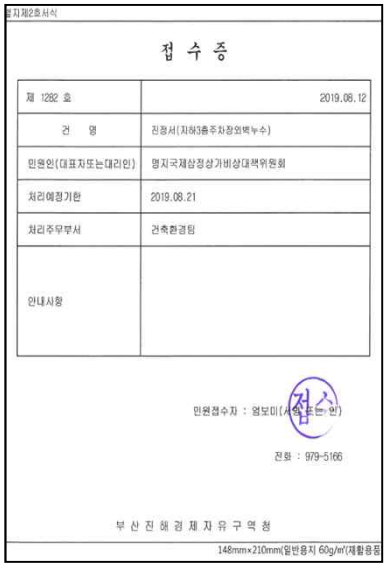




지하주차장 중대한 부실공사(계속)

- 이후 부산진해경제자유구역청에 지속적으로 민원제기

- **시공사 및 경자청은 결로현상이라고 주장**



접 수 증

제 1282 호	2019.08.12
건 명	진정서(지하3층주차장외벽누수)
민원인(대표자또는대리인)	명지국제삼정상가비상대책위원회
처리예정기한	2019.08.21
처리주무부서	건축환경팀
안내사항	

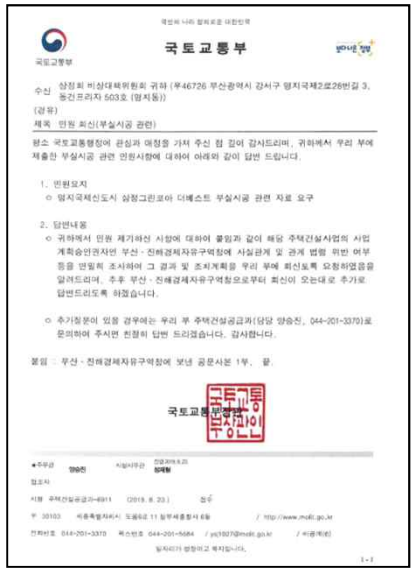
민원접수자 : 염보미(서명 또는 인)

전화 : 979-5166

부 산 진 해 경 제 자 유 구 역 청

148mm×210mm(일반용지 60g/㎡(재활용품

지하주차장 외벽누수
관련 경자청 진정서
(19년 08월 21일)



국토교통부

수신 삼정그린코아 더베스트 비상대책위원회 귀하 (우46726 부산광역시 강서구 명지국제2로26번길 3, 동건프리자 503호 (명지동))

(경유)

제목 민원 회신(부실시공 관련)

본소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주신 점 깊이 감사드리며, 귀하께서 우리 부에 제출한 부실시공 관련 민원사항에 대하여 아래와 같이 답변 드립니다.

1. 민원요지
   ○ 명지국제신도시 삼정그린코아 더베스트 부실시공 관련 자료 요구

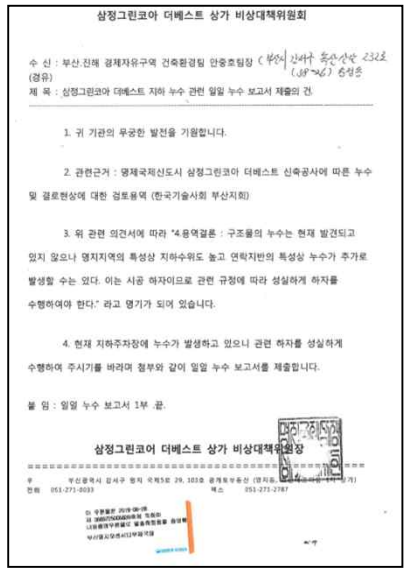
2. 답변내용
   ○ 귀하께서 민원 제기하신 사항에 대하여 붙임과 같이 해당 주택건설사업의 사업계획승인권자인 부산 · 진해경제자유구역청에 사실관계 및 관계 법령 위반 여부 등을 면밀히 조사하여 그 결과 및 조치계획을 우리 부에 회신토록 요청하였음을 알려드리며, 추후 부산 · 진해경제자유구역청으로부터 회신이 오는대로 추가로 답변드리도록 하겠습니다.

   ○ 추가질문이 있을 경우에는 우리 부 주택건설공급과(담당 양승진, 044-201-3370)로 문의하여 주시면 친절히 답변 드리겠습니다. 감사합니다.

붙임 : 부산 · 진해경제자유구역청에 보낸 공문사본 1부. 끝.

국토교통부장관

지하주차장 외벽누수
국토부 회신
(19년 08월 21일)



삼정그린코아 더베스트 상가 비상대책위원회

수 신 : 부산 진해 경제자유구역 건축환경팀 안중호팀장 (경유)

제 목 : 삼정그린코아 더베스트 지하 누수 관련 일일 누수 보고서 제출의 건

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련근거 : 명제국제신도시 삼정그린코아 더베스트 신축공사에 따른 누수 및 결로현상에 대한 검토용역 (한국기술사회 부산지회)

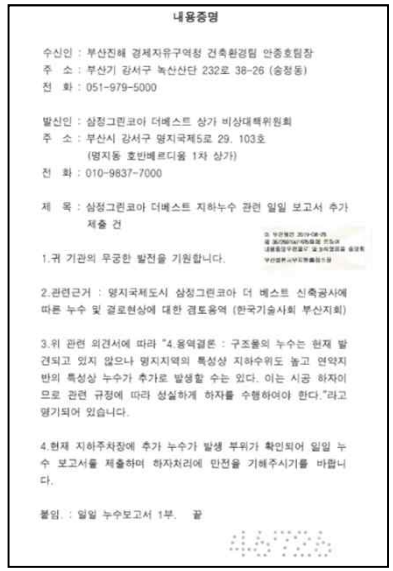
3. 위 관련 의견서에 따라 "4.용역결론 : 구조물의 누수는 현재 발견되고 있지 않으나 명지지역의 특성상 지하수위도 높고 연약지반의 특성상 누수가 추가로 발생할 수는 있다. 이는 시공 하자이므로 관련 규정에 따라 성실하게 하자를 수행하여야 한다." 라고 명기가 되어 있습니다.

4. 현재 지하주차장에 누수가 발생하고 있으니 관련 하자를 성실하게 수행하여 주시기를 바라며 첨부와 같이 일일 누수 보고서를 제출합니다.

붙 임 : 일일 누수 보고서 1부 .끝.

삼정그린코어 더베스트 상가 비상대책위원장

일일 누수보고서
경자청 제출
(19년 08월 28일)



내용증명

수신인 : 부산진해 경제자유구역청 건축환경팀 안중호팀장
주 소 : 부산기 강서구 녹산산단 232로 38-26 (송정동)
전 화 : 051-979-5000

발신인 : 삼정그린코아 더베스트 상가 비상대책위원회
주 소 : 부산시 강서구 명지국제5로 29, 103호
(명지동 호반베르디움 1차 상가)
전 화 : 010-9837-7000

제 목 : 삼정그린코아 더베스트 지하누수 관련 일일 보고서 추가 제출 건

1.귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.

2.관련근거 : 명지국제도시 삼정그린코아 더 베스트 신축공사에 따른 누수 및 결로현상에 대한 검토용역 (한국기술사회 부산지회)

3.위 관련 의견서에 따라 "4.용역결론 : 구조물의 누수는 현재 발견되고 있지 않으나 명지지역의 특성상 지하수위도 높고 연약지반의 특성상 누수가 추가로 발생할 수는 있다. 이는 시공 하자이므로 관련 규정에 따라 성실하게 하자를 수행하여야 한다."라고 명기되어 있습니다.

4.현재 지하주차장에 추가 누수가 발생 부위가 확인되어 일일 누수 보고서를 제출하여 하자처리에 만전을 기해주시기를 바랍니다.

붙임 : 일일 누수보고서 1부. 끝

일일 누수보고서
경자청 제출
(19년 08월 29일)
현재도 민원제기중

지하주차장 중대한 부실공사(계속)

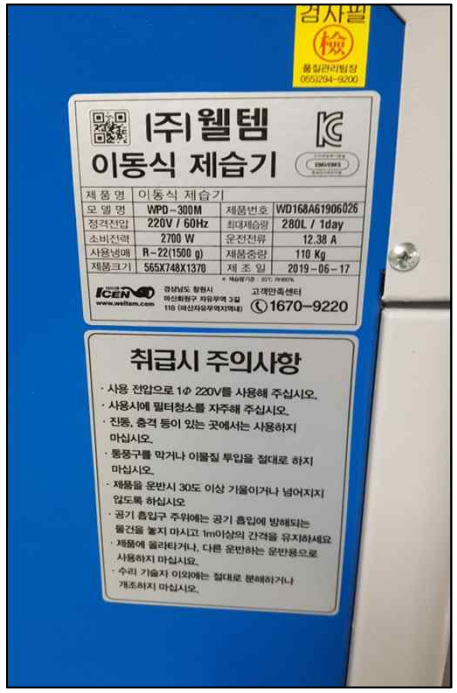
- 누수로 인한 바닷물 유입으로 철근 부식 현상 발생
- 비대위에서 누수된 시료를 채취하여 KTR(한국과학융합시험연구원)에 의뢰
- **바닷물의 1/3 수준의 염도성분 검출** 결과 수령

염분 검출 뉴스자료
(바닷물의 1/3 수준으로 나옴)

염분으로 인한 녹물 및 철근 부식

지하주차장 중대한 부실공사(계속)

- 시공사는 누수원인파악 및 보수계획 수립보다는 은폐,축소에 급급
- 매일 30여대의 환풍기,제습기 24시간 가동/ 10여명의 인부들이 누수흔적 지우기 작업

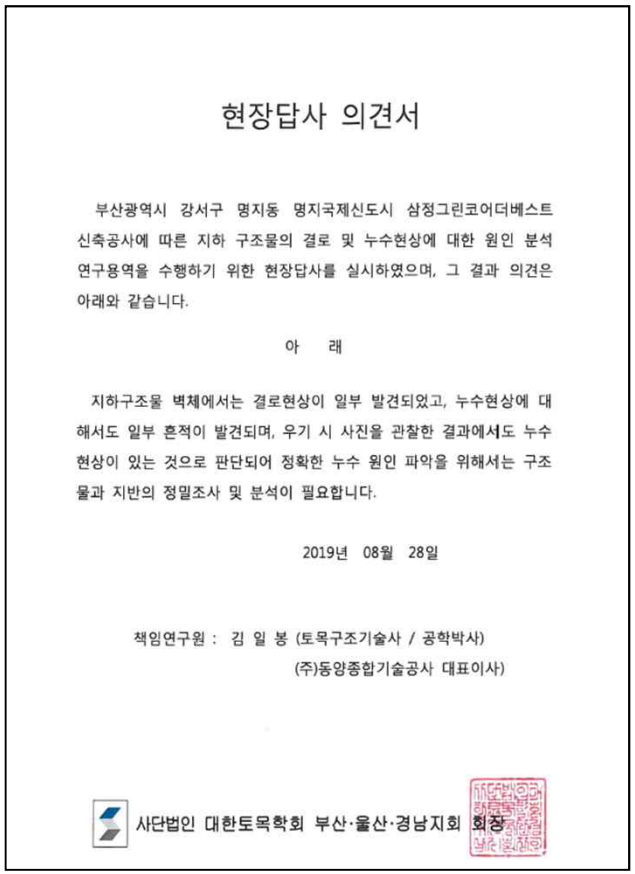


환풍기/제습기를 이용하여 말리기 급급함

누수를 가리기 위한
기둥면 배수판 설치

지하주차장 중대한 부실공사(계속)

- 누수 여부 확인을 위한 공인된 업체 선정 요구



현장답사 의견서

부산광역시 강서구 명지동 명지국제신도시 삼정그린코어더베스트 신축공사에 따른 지하 구조물의 결로 및 누수현상에 대한 원인 분석 연구용역을 수행하기 위한 현장답사를 실시하였으며, 그 결과 의견은 아래와 같습니다.

아 래

지하구조물 벽체에서는 결로현상이 일부 발견되었고, 누수현상에 대해서도 일부 흔적이 발견되며, 우기 시 사진을 관찰한 결과에서도 누수현상이 있는 것으로 판단되어 정확한 누수 원인 파악을 위해서는 구조물과 지반의 정밀조사 및 분석이 필요합니다.

2019년 08월 28일

책임연구원 : 김 일 봉 (토목구조기술사 / 공학박사)
(주)동양종합기술공사 대표이사)

사단법인 대한토목학회 부산·울산·경남지회 회장

- 19년 08월 28일 대한토목학회 현장답사 실시
- 누수현상이 있는 것으로 판단되어 정확한 누수
- **원인 파악을 위한 구조물과 지반의 정밀조사 및 분석이 필요**하다는 진단 도출
- 대한토목학회 의견서 경자청 제출

지하주차장 중대한 부실공사(계속)

- YTN취재시 토목공학 박사 옥치남님 현장점검 진행 (19년 09월 04일 현장점검 결과 의견)
  - 현재 외벽 전 부분에서 누수의 흔적이 발견되고 있음
  - **외부 수압의 영향으로 지하층 외벽과 직접 맞닿은 부분이 밀려들어와 H빔 강재의 휨 현상이 일어나고 있으며, H빔 강재 주변을 중심으로 관통균열**이 길게 일어나고 있음
  - 관통균열이 지속적으로 진행되면 균열부분이 찢어지는 경우가 발생 될 가능성이 높음
  - 누수된 물은 바닷물의 1/3~2/3 수준의 염도로 추측되며, 염분이 함유된 누수현상은 철근의 부식과 콘크리트 강도저하의 요인이 되어 관통균열의 진행속도를 가속시킴
  - 지하주차장 전 부분에서 누수로 인해 곰팡이가 광범위하게 발생
- **관통균열** : 부재의 판 두께 방향으로 관통한 균열, 이 경우 2차원 균열로 취급할 수있다.

정확한 누수 원인 파악 및 구조물과 지반의 정밀조사를 통해 안전대책 강구 시급

경자청의 안일한 업무처리

- **건축물의 완공전인 7월부터 심각한 누수에 대한 민원제기**
  - 주차장 바닥에 물이 차 있고 벽도 축축하게 젖어있어 벽면 페인트작업을 못해 제습기를 수십 대 동원하여 바닥과 벽을 말리며 작업하는 상태였음.
  - 지하주차장 광범위한 부분에서 발생하는 곰팡이로 인해 심한 악취 발생
  - 기계실,휀실의 경우 누수가 심해 항상 천장과 벽면에 물이 흐르는 상태였음.

- **경자청과 시공사는 누수는 없고 결로현상이라고 주장**

- 민원에 대한 경자청의 답변은 **시공사에 내용을 전달했다는 회신** 뿐이었음.

경자청의 안일한 업무처리(계속)

- 2019.7. **경자청장과 비대위 대표자간의 면담** 시 ***시공사와 수분양자가 서로 인정할 수 있는 공신력있는 기관의 진단을 받기로 합의***

- 경자청에서는 아무런 조치없이 2019.8.12. 상가를 제외한 아파트/오피스텔 부분사용승인

- 사용승인 근거서류 확인결과, 시공사측에서 한국기술사회 부산지회에 건물누수 및 결로현상에 대하여 검토용역을 의뢰하였고, 한국기술사회 부산지회는 누수는 없고 결로현상만 발견된다는 취지의 결과를 제공

경자청의 안일한 업무처리(계속)

- 감리자는 한국기술사회 부산지회의 의견을 그대로 인용하여 방수공사에 문제없다는 취지로 감리보고서 제출(감리사 형사고발 상태임)

- 경자청은 위 내용을 토대로 동별 분리 사용 승인

- 위 한국기술사회 부산지회의 의견서는 육안 관찰을 기초로 한 피상적인 검토로 매우 미흡한 판단이며, 누수가 심하게 발생한 부분을 찾기란 어렵지 않은 상황이었는데도, 누수가 발생하지 않은 곳만을 주로 촬영하여 제출(동 기간 중 수분양자들의 민원서류에 제출된 사진과 비교 가능)

경자청의 안일한 업무처리(계속)

- 이에 비대위는 국내에서 가장 권위있는 대한토목회에 건물 누수에 관한 연구용역을 의뢰, 현장답사를 실시한 결과,

- "누수가 발견되며, 정확한 누수원인 파악을 위한 구조물과 지반의 정밀 조사와 분석이 필요"하다는 의견서를 받음

- 2019.9.4 본건 관련하여 YTN취재 시 YTN요청에 의해 참여한 토목공학 박사 옥치남님은 "전체적으로 누수가 진행중이며 수압을 못이긴 외벽이 밀려들어와 H빔 강재가 비틀리고 벽면에 관통균열이 생겨 정밀조사를 통한 안전진단이 시급" 하다는 의견 제시

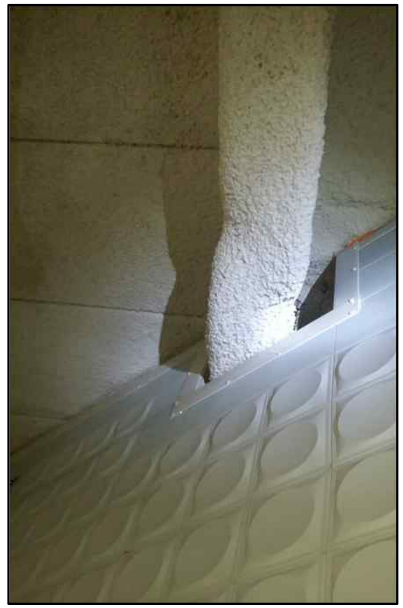
경자청의 안일한 업무처리(계속)

- 2019.9.5. 경자청본부장과의 면담시 지하주차장 누수현상이 관통균열에 따른것이고 H빔의 좌굴현상이 있다고 전달, 경자청본부장,건축팀장과 현장점검 실시

- 이후, 경자청은 시공사에 전문가의 정밀진단이 포함된 의견서 제출을 지시한 상태임.

- 이에, 비대위는 건물의 누수진단 및 안전진단시 필요하면 수분양자가 비용을 지출해서라도 진단의 신뢰도를 확보하겠다고 요구하였으며, 신뢰할 수 없는 시공사의 일방적인 의뢰에 의한 조사결과는 수용할 수 없다는 입장을 경자청에 통보하였음.

경자청의 안일한 업무처리(계속)



상가 비대위 결성 및 대응 경과

- 19년 07월 초 상가에 대한 문제점 발견으로 상가 수분양자 결집 및 비대위 결성**(176개 호실 중 140개 호실 동참)**
- 변호사 자문 및 집회(11차) 실시
- 상가 문제점에 대한 언론 보도

- YTN, MBC, KNN, 시사저널, 한국경제, 파이낸셜, 글로벌경제, 부산일보, 국제신문, 강서신문, 여성소비자신문, 시사위크 등

상가 비대위 결성 및 대응 경과(계속)

- 형사고발

  - 시행사 : 사전분양, 선착순분양, 사전입주, 설계변경 미고지 계약서 흠결 등
  - 감리사 : 감리업무 태만(부실 방수공사 혐의)

- 주요 인사 면담

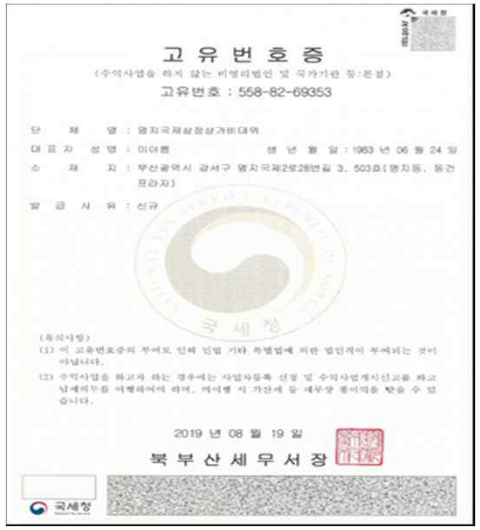
  - 국회의원 : 최인호의원실, 김도읍의원실
  - 부산시의원 : 김동일시의원, 오원세시의원
  - 강서구의원 : 박상준구의원
  - 단체장 : 하승철경자청장, 노기태강서구청장

상가 비대위 결성 및 대응 경과(계속)

- 민원제기
  - 청와대 국민청원 등재, 국회의장실, 국가인권위원회, 감사원, 공정거래위원회, 국민신문고, 산업통상자원부, 국토교통부, 부산.진해경제자유구역청, 부산시청, 부산시 강서구청

- 협상
  - 시행사, 시공사, 허가관청과 총 4회에 걸친 협상 진행

- 수분양자 총회 4회 실시



고 유 번 호 증

(수익사업을 하지 않는 비영리법인 및 국가기관 등:본점)

고유번호 : 558-82-69353

단 체 명 : 명지국제상점상가비대위

대 표 자 성 명 : 이아름 생 년 월 일 : 1983 년 06 월 24 일

소 재 지 : 부산광역시 강서구 명지국제2로28번길 3, 503호(명지동, 동건프라자)

발 급 사 유 : 신규

(특이사항)

(1) 이 고유번호증의 부여로 인해 단법 기타 특별법에 의한 법인격이 부여되는 것이 아닙니다.

(2) 수익사업을 하고자 하는 경우에는 사업자등록 신청 및 수익사업개시신고를 하고 납세의무를 이행하여야 하며, 이에 대 시 가산세 등 세무상 불이익을 받을 수 있습니다.

2019 년 08 월 19 일

북 부 산 세 무 서 장

국세청

BUSAN.com

"계약과 달리 시공"… 명지신도시 중심 상가 입주 예정자 "사기 분양" 반발

결　　언

시행사는 분양신고 이전에 대부분의 분양을 마치는 등, 여러가지 탈법행위를 저질렀으며 특히, 수분양자에게 고지 없이 호실이 증가되는 설계변경을 하여 공용면적 감소 및 호실의 위치가 변경되는 등 수분양자의 피해가 일어나는 악의적인 사기분양을 하였습니다.

유흥업소를 제외한 모든 업종이 가능한 대형복합쇼핑몰로 분양했지만, 환기설비 부재로 조리를 하는 음식점 등은 현실적으로 업종이 제한 되었으며, 미고지된 기둥이 존재하여 상가의 공간활용도는 극도로 저하되는 등 상가로서의 기능이 대부분 상실된 상태입니다.

시공사의 부실시공은 더욱 심각하여 지하주차장 외벽에 전방위적인 누수가 되고있는데 전문가들의 진단에 따르면 벽면이 수압을 못이겨 H-BEAM 좌굴, 관통균열 등이 심각한 상태이며, 누수원인 진단을 통해 안전대책을 시급히 마련해야 한다는 의견입니다.

비상대책위원회는 해당 관청인 부산.진해경제자유구역청에 누수원인 진단 및 구조안전 진단을 강력히 요구하였으며, 축소,은폐,허위보고를 일삼는 시공사에게 일방적으로 진단을 맡기는 행위가 재현되지 않기 위해 비대위와 시공사가 서로 인정 할 수 있는 공신력 있는 기관의 진단만을 인정한다는 입장입니다.

시행사의 사기분양, 시공사의 부실시공도 억울한데, 공무원의 불공정하고 무사 안일한 대처에 공분을 금할 수 없습니다. 우리는 안전한 건물에서 살고 싶고, 안전한 건물이 사용 승인되는 상식이 통하는 나라에 살고 싶습니다. 사람이 먼저 입니다.