**내 용 증 명**

발신인 : 주식회사 더리치레인

주소 : 경기도 양주시 광적면 가래비4길 13(호수빌) C동 301호

수신인 : 이윤숙 (경기도 양주시 광적면 가래비4길 13(호수빌) C동 401호 소유주)

주소 : 서울특별시 광진구 뚝섬로52라길 66-14(자양동)

**[누수피해 손해배상 청구 및 방수공사 요청]**

1. 귀하의 가정에 평안이 가득하길 바랍니다.
2. 본인은 경기도 양주시 광적면 가래비4길 13(호수빌) C동 301호 소유자로,귀하의 집 호수빌 C동 401호에서 발생한 누수로 인하여 피해를 입고 있습니다.
3. 본인은 귀하에게 2022년 7월 14일 천정에서 발생하는 누수로 인한 피해부분 일부를 사진으로 보내드렸고, 그 후 방수공사 진행을 하였다고 관리소장님을 통해 전해 들었습니다.
4. 허나, 방수공사 이후로도 지속적으로 누수가 발생하고 있고, 방수공사 이전 2022년 7월 11일 천정에서 발생하는 누수로 인하여, 방3개,주방 천정 및 벽면에 온통 곰팡이가 피고 냄새가 진동하며, 천정이 부서지고, 전등까지 불이 나가는 등 직접적인 재산의 피해를 입었고, 본인의 부동산에 거주하고 있는 세입자가 5달이상 이 상태로 지내고 있어, 도저히 생활을 지속하기 힘들 지경에 이르렀습니다.
5. 본인은 임대인으로서 세입자가 생활하는데 지장이 없도록 조속히 조치해줘야 할 의무가 있습니다. 그리하여 귀하에게 모든 피해를 보상해달라고 요청하였으나, 귀하는 발코니 바닥 방수공사 진행했고, 발코니는 서비스면적이니 본인의 책임이 아니니, 더 이상 연락하지 말라며 비협조적 태도를 취하고 있어, 본인 및 세입자가 정신적, 시간적 피해까지 입고 있는 상황입니다.
6. 대법원 2011.03.24 선고 2010다95949판결, 대법원 2007.07.12 선고 2006다56565판결에 따르면,

‘집합건물의 어느 부분이 구분소유자전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 소유자들 간에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 하는 것’

이라고 판시한 바 있습니다.

즉, 빌라 구조에 따른 객관적인 용도를 기준으로 보아 귀하의 401호 발코니는 독자적으로 전유부분으로서 사용할 수 있기에 (401호 출입문을 통해서만 발코니 진입이 가능) 공용부분이 아닌 전유부분에 해당되는 것으로 판단되니, 귀하에게 책임을 묻는 것 입니다.

1. 2022년 11월 24일 누수탐지업체 탐지 결과 귀하의 집 발코니 바닥 방수층이 파손되어있고 파손된 부위로 누수 발생 가능성이 확인되었고,

발코니에 있는 보일러실 내부는 전혀 방수처리가 되지 않아 우천시 보일러실 내부로 빗물이 들어갈 수 있을 것으로 보여지며,

보일러 배관 틈새를 통한 누수발생 가능성이 발견되었습니다.

기존 구조물 철거 시 마감처리가 전혀 되지 않아 뚫린 구멍으로도 누수 가능성이 있고, 샤시 파손 및 코킹 문제로 인해 누수가능성이 보여진다고 의견서를 제출해주셨습니다.

1. 본인은 비가 온 다음날인 2022년 11월29일 누수가 발생하는 현장을 직접 방문하여 주방천정에 빗물이 떨어지는 영상까지 직접 촬영하여 방수공사 이후로도 여전히 누수가 발생하고 있다는 증거를 가지고 있고, 세입자와 함께 직접 목격하여 혼자만의 주장이 아님을 밝혀드립니다.
2. 본인은 귀하의 발코니 누수로 인해 천정 및 벽면 곰팡이 제거, 부서진 천정시공 등 원상복구를 위한 비용을 배상할 것을 요청합니다. 그리고 누수가 발생하지 않을 때까지, 완벽한 방수공사를 요청 드립니다.

생활이 불가능할 상황인 만큼 원상복구는 조속한 진행이 필요하며, 겨울이어서 방수공사가 불가능하다면, 발코니를 A동, B동 401호와 동일하게 샤시와 지붕판넬로 두르는 시공이라도 해주셔야 합니다.

1. 귀하가 손해배상 및 방수공사를 시행하겠다는 의사를 2022년12월5일까지 보내지 않을 경우, 2022년12월8일까지 원상복구 및 방수공사진행을 당장 하지 않을 경우, 세입자의 조속한 정상적인 생활을 위해 본인비용으로 직접 원상복구 및 방수공사 진행 후, 이에 대한 모든 손해(물질, 시간, 정신적 피해 등)에 대한 소송을 제기할 예정이니 원만한 해결을 위하여 즉시 이행하여 주시기 바랍니다.
2. 만약 소송이 시작된다면, 그 후 어떠한 협의, 합의도 없을 것임을 경고 드리니, 정작 생활의 직접적 어려움을 겪고 있는 세입자를 생각해서라도 조속히 손해배상 및 완벽한 방수공사 진행하여 주시기 바랍니다.
3. 본 건에 대한 회신이나 문의는 **010-6495-1083**으로 메시지 남겨주시기 바랍니다.

**2022.12.01**

호수빌 C동 301호 소유주

주식회사 더리치레인 (인)