



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩 士 學 位 論 文

아파트 瑕疵補修 改善方案에 관한 研究

2009年

漢城大學校 不動產大學院

不動產金融學科

郭 錫 泰

碩 士 學 位 論 文

指導教授 林 秉 俊

아파트 瑕疵補修 改善方案에 관한 研究

A Study on the Method of Improvement of
Defect of Apartment Housing

2008年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產金融學科

郭 錫 泰

碩 士 學 位 論 文

指導教授 林 秉 俊

아파트 瑕疵補修 改善方案에 관한 研究

A Study on the Method of Improvement of
Defect of Apartment Housing

위 論文을 不動産學 碩士學位論文으로 提出함

2008年 12月 日

漢城大學校 不動産大學院

不動産金融學科

郭 錫 泰

郭 錫 泰의 不動產學 碩士學位 論文을 認准함

2008年 12月 日

審査委員長_____ (印)

審査委員_____ (印)

審査委員_____ (印)

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
제2절 연구의 방법 및 범위	3
제3절 연구의 구성	4
제4절 관련연구의 동향	5
제2장 아파트 하자보수에 대한 이론적 고찰	7
제1절 하자의 개념	7
제2절 하자의 분류	10
제3절 하자에 대한 법적·제도적 내용	11
제4절 외국의 사례분석	20
제3장 아파트 하자발생 및 처리실태	29
제1절 하자발생 실태조사 방법	29
제2절 하자발생실태	29
제3절 하자발생원인	32
제4절 하자처리실태	34
제5절 하자분쟁에 대한 법원의 판례(사례)	37

제4장 현행 아파트 하자보수제도의 문제점 43

제1절	장기간에 걸친 하자보수책임	43
제2절	종합적인 사전 예방적 관리체제 취약	44
제3절	하자보수범위와 기준에 대한 분쟁 발생	47
제4절	하도급업체의 품질관리 문제점	50
제5절	분쟁조정기구의 역할 미흡	51

제5장 아파트 하자보수제도의 개선방안 53

제1절	종합적인 하자관리 전담기구의 설치·운영	53
제2절	사전적 하자관리체계 보완	55
제3절	하자보수범위와 기준에 대한 명확한 설정	56
제4절	시공업체, 하도급업체의 주택시공품질 확보	59
제5절	분쟁조정기구의 역할 활성화	60

제6장 결 론 61

참고문헌 63

ABSTRACT 65

표 목 차

<표 1-1> 연도별 주택건설실적	3
<표 1-2> 하자관련 선행연구 요약	6
<표 2-1> 하자담보책임의 내용 비교	9
<표 2-2> 하자의 공종별 구분	10
<표 2-3> 입주자 사전점검표	14
<표 2-4> 영국 NHBC의 보증기간별 하자보수내용	22
<표 2-5> ONHWP의 보증기간별 하자보수내용	26
<표 2-6> 주요국가의 하자보수제도 비교	28
<표 3-1> 공정별 하자발생실태	30
<표 3-2> 공사별 하자발생실태	31
<표 3-3> 공사별 하자의 구체적 사례	31
<표 3-4> 사업단계별 하자발생원인	32
<표 3-5> 하자발생실태 및 원인 검토	33
<표 3-6> 대한주택보증의 하자보수업체 등록기준	36
<표 3-7> 대한주택보증의 하자보수보증 이행현황	37
<표 4-1> 하자보수보증금의 반환	50

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

주택문제는 인간생활에 있어서 가장 필수적으로 갖추어야 할 기본 요소로서, 우리나라는 1960년대 이후 급격한 산업화와 도시화가 진행되면서 인구의 증가와 함께 수도권과 대도시로의 집중으로 인해 주택부족이 사회적 문제로 제기되고, 모든 국민들의 가장 중요한 공통 관심사가 되었다.

이러한 주택부족문제를 국가 정책적으로 해결하기 위하여 수도권과 대도시 근교에 주택의 대량공급이 추진되었고, 그 계획사업은 “아파트”로 대변되는 도시규모의 거대한 공동주택의 건설 및 공급으로 이루어졌다.

우리나라는 주택건설을 촉진하는 등 국민의 주거안정을 위하여 1972년부터 “주택법”(중전 주택건설촉진법)을 제정하여 운영하고 있다. 주택법 제2조에서는 공동주택을 건축물의 벽·복도·계단 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택으로 정의하고 있고, 공동주택은 건축법에서 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 구분하고 있다¹⁾.

건축법상 건물의 용도에 따라 구분하고 있는 공동주택과 달리, 건물의 구분소유 여부를 기준으로 집합건물이라는 개념이 있는데, 양자의 관계를 살펴보면 우선 아파트 등의 공동주택은 구분소유를 전제로 하므로 당연히 집합건물에 해당하는 반면, 집합건물은 공동주택뿐만 아니라 업무시설이나 근린생활시설 등의 용도로도 사용되므로 공동주택보다 넓은 개념이다.

아파트는 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택을 말하며, 연립

1) 건축법시행령 별표1

주택은 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660㎡를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택, 다세대주택은 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660㎡ 이하이고 층수가 4개 층 주택, 기숙사는 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것을 말한다.²⁾

우리나라에서 아파트는 대량 공급의 용이성과 생활의 편리성 및 안전성 등으로 대다수 국민이 선호함으로써 1970년대 이후 지속적인 건설이 이루어졌고, 그동안 아파트위주의 대량주택 공급으로 우리나라의 주택보급률은 2007년 기준 108%에 달하여 주택의 부족문제가 상당부분 해소되게 되었다. 특히 아파트가 전체 주택에서 차지하는 비중이 크게 증가하여 현재는 약 70%가 넘는 것으로 추정되고 있다.

주택의 양적인 절대부족 문제가 해소되고 주택가격이 안정화되면서, 주택시장의 이니시어티브가 공급자에서 소비자로 점차 옮겨지고 있으며, 아파트의 품질도 최근 크게 개선되어 주택의 질적 수준 제고에 기여하였다.

최근 아파트가 보편적인 주거수단이 되고, 국민들의 주택에 대한 품질과 하자보수에 대한 관심도가 높아지면서 아파트의 하자에 대한 분쟁도 점차 증가하고 있는 상황이다. 아파트에 대한 하자보수는 일반적으로 주택경기가 활성화되는 기간에는 다소 주춤하다가 주택경기 침체기에는 주민들의 관심도가 높아지는 경향이 있다. 이는 주택경기가 활성화되는 때에는 주민들의 거주주택에 대한 만족도가 높아지고 주택이전이 활발해져 단순한 하자보수보다는 주거환경을 높이기 위한 내부수리등에 관심이 크고, 주택가격 상승과 맞물려 주거이전도 활발해짐으로써 하자보수에 대한 관심도가 떨어지는 경향에 기인한 것으로 판단된다.

1990년대 초반부터 주택가격 상승과 수도권 주택공급 부족을 해결하기 위하여 정책적으로 건설되었던 5대 신도시(분당, 일산, 중동, 산본, 평촌)등

2) 건축법시행령 별표 1

신도시들이 2000년대 들어서도 지속 건설되어 현재 우리나라 아파트의 상당부분을 차지하고 있고, 기간경과에 따른 노후화가 빠르게 진행되고 있다.

이러한 최근의 주택경기 침체와 신도시 공동주택의 노후화로 증가하는 하자보수에 대한 관심을 계기로 본 연구에서는 현행 아파트의 하자보수실태와 문제점 및 하자분쟁에 대한 중요 판례등을 검토하고 우리나라 아파트 하자보수제도의 바람직한 개선방안을 제시하고자 한다.

<표 1-1> 연도별 주택건설실적

구 분	계	1996~1997	1998~1999	2000~2001	2002~2003	2004~2005	2006~2007
주택건설호수	6,067,314	1,188,567	710,746	963,342	1,251,923	927,441	1,025,295
-단독주택	502,680	114,211	57,545	84,231	95,496	62,036	89,161
-아파트 (아파트비중)	4,720,720 (77.8%)	947,497 (79.7%)	611,046 (86.0%)	598,980 (62.2%)	853,455 (68.2%)	820,389 (88.5%)	889,353 (86.7%)
-연립주택	103,233	37,429	15,058	18,834	14,228	8,310	9,374
-다세대주택	740,681	89,430	27,097	261,297	288,744	36,706	37,407

* 자료 : 통계청 국가통계포털 KOSIS (2008)

제2절 연구의 방법 및 범위

본 연구는 연구의 목적을 달성하기 위해 현존하는 각종 문헌과 연구발표자료 및 통계자료를 중심으로 한 문헌조사 방식을 택하였다.

특히, 우리나라 공동주택의 하자보수보증의 약 35%정도를 담당하는 주택전문 보증기관인 대한주택보증의 업무실적등을 많이 참고하여 그동안 이행한 하자의 내용을 분류하고, 아파트의 하자발생시 실제 이루어지는 하자보수보증 이행절차를 소개하고, 아파트 입주자와의 분쟁에 대한 법원의 하자보수관련 주요 쟁점사항에 대한 판례 등을 조사하였다.

또한, 하자보수제도의 문제점 분석을 위해서 주택전문연구기관인 주택산업연구원 등의 각종 연구자료를 수집·정리하였고, 외국의 주택하자보수에 대한 제도연구를 위해서는 영국의 NHBC³⁾와, 일본의 주택보증기구등 전문보증기관이 발행한 자료를 수집 및 활용하였다.

제3절 연구의 구성

이와 같은 문헌과 각종 자료의 수집·정리·분석을 토대로 하여 본 연구를 총 5장으로 구성하였다.

제1장은 서론부분으로 연구의 배경과 목적, 범위, 관련연구의 동향 등을 기술하고,

제2장은 하자의 개념과 판단기준, 현행 법제에 대한 이론적 고찰, 외국의 하자보수보증제도등을 기술하였다.

제3장에서는 우리나라 하자보수실태를 유형별로 분석하여 하자보수에 대한 현황 및 발생원인을 살펴보고, 보증기관의 하자이행내용과 각종 하자 분쟁시 주요쟁점에 대한 법원의 판단내용등을 기술하였다.

제4장에서는 현행 아파트 하자보수제도에서 발생한 제도적 문제점을 분석하고,

제5장에서는 아파트 하자보수제도에 대하여 그동안 발생된 문제점에 대하여 외국의 사례와 법원의 판단 및 각종 연구자료등을 참고하여 본 연구자가 하자보수보증에 대한 실무경험을 통해 생각하던 하자보수제도의 개선 방안을 제시하였다.

제6장은 결론부분으로 이번 연구의 결과를 요약 정리하고 정책적인 시사점과 향후 과제 등을 기술하였다.

3) 민간비영리단체인 전국주택건설협회의, the National house-Building Council

제4절 관련연구의 동향

아파트 하자보수에 대한 선행연구 분석을 통해 그동안의 연구의 내용을 밝히고, 본 연구의 방향을 명확히 하고자 한다.

주택하자에 대한 연구는 초기에는 하자에 대한 개념 정의와 개별 하자의 발생원인 및 보수방법 등을 위주로 이루어졌고, 점차 공동주택의 노후화 실태와 하자의 관련성 등으로 연구 범위가 확대되면서 공동주택의 유지관리 측면의 연구 또한 많이 수행되었다.

분당·일산 등 수도권 신도시가 건설되어 본격 입주한 1990년대 중반 이후부터는 하자관련 연구가 보다 심도 있게 진행되어, 하자와 하자보수비용과의 관련성을 검토하거나, 하자발생원인과 경년별 하자발생 특성, 사업주체의 특성 및 감리제도 운영과의 관련성 검토 등 보다 다양하고 구체적인 연구가 추진되었다.

또한, 사후적으로 발생한 하자에 대한 보수체계와 사전적인 품질관리를 통한 하자발생 최소화 및 주택소비자를 보호하는 위한 차원에서의 주택품질보증등을 제시하는 연구등이 진행되었다.

하자와 관련된 선행연구에서 공통적으로 다루고 있는 내용은 하자의 정의와 분류 그리고 하자의 발생원인 및 발생유형 등이며 이에 대한 제도적·기술적 개선 및 대처방안 등을 제시하고 있다.

이러한 선행연구에 비하여 본 연구는 아파트 하자를 중심으로 공동주택 하자에 대하여 선행연구에서 제시한 주요 문제점과 제시된 방안 등을 체계적으로 검토하고 정리·분석하는 한편, 영국의 NHBC, 캐나다의 CMHC⁴⁾와 일본의 주택보증기구등에서 발행한 자료 등을 참고하여 우리나라 하자보수제도에 대한 구체적인 개선방안을 제시하기 위하여 노력하였다.

또한, 개정 주택법을 비롯하여 아파트의 하자책임에 대한 명확한 기준등이 미흡한 점 등을 고려하여 그간의 중요한 하자쟁점에 대한 대법원등의

4) 캐나다 주택공사, Canada Mortgage And Housing Corporation

판례를 정리 분석하여 소개하였으며, 가급적 하자보수와 관련된 최근 자료를 활용하여 연구하였다.

<표 1-2> 하자관련 선행연구 요약

구 분	연구자	연도	제목 및 주요내용
하자유형 및 특성 분석	김채성	1995	“신도시 아파트의 하자유형 분석 및 하자방지대책 -공동주택의 하자발생요인 분석과 공사요인별, 공정별 하자대책등을 제시
	박동진 (주택산업연구원)	1998	“공동주택설비의 유지관리 실태조사 -유지관리 실태조사와 거주자 설문조사 분석 실시
	김명환	2006	“공동주택 하자의 공종별 특성 연구” -하자의 공종별 유형 및 공정별 원인분석 실시
하자보수 보증제도 (하자담보 책임)	권주안, 서정열 (주택산업연구원)	1998	“공동주택 하자보증제도 개선방안” -하자보증제도의 문제점 및 개선방안
	하동균	2004	“국내 하자담보책임제도의 실태분석 및 개선방안에 관한 연구” -하자보수 절차 및 하자처리사례등을 통해 개선방안제시
	두성규(한국건설산업연구원)	2007	“실손보장형으로의 하자보수보증제도의 발전방안” -하자보수의 문제점 분석을 통해 신속하고 실질적인 하자보수가 이루어질 수 있는 방안 모색
소비자 보호	한국소비자 보호원	1996	“공동주택 소비자 피해구제방안 연구” -소비자피해사례 분석으로 분양·시공·입주전후 단계별 개선방안으로서 주택품질보증 도입 제안
주택품질 보증 도입검토	김정호, 하성규 (한국주택학회)	1995	“주택성능보증과 분쟁조정방안 연구” -하자의 특성, 유형분석 및 주택성능보증 도입 제시
	장성수 (주택산업연구원)	1999	“주택건설공사품질보증을 위한 제도개선 연구” -ISO인증 도입을 통한 품질관리 필요성 제안
	박성표	2006	“주택소비자 보호를 위한 주택품질보증제도의 도입에 관한 연구”
사업주체 의 특성	서정열 (주택산업연구원)	1999	“공동주택 하자보수보증사고의 사업주체 특성 연구” -사업주체와 사업장 특성 분석을 통하여 하자보증 수수료 체계 개선방안 제시
하자예방 관리	하희운	2008	“하자보수보증금 기반의 하자예방 관리에 관한 연구” -하자보수보증금의 규모 분석 및 주택건설 초기단계부터의 하자예방관리 방안 제시

제2장 아파트 하자보수에 대한 이론적 고찰

제1절 하자의 개념

공동주택의 하자보수에 대한 법적 근거는 민법, 집합건물법, 주택법, 건설산업기본법 등에서 규정하고 있으며, 주택법에서는 하자의 범위를 「공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착·접지 또는 결선 불량, 고사 및 입상불량 등이 발생하여 건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자」⁵⁾라고 규정하고 있다.

통상 계약상 목적물에 대한 하자란 목적물 자체에 흠결이 있어 계약에서 정한 용도에 적합한 성상을 결여하였거나 그 통상의 용도에 사용할 만한 성상을 갖지 못한 경우를 의미한다.⁶⁾ 통상의 용도에 적합한 성상을 갖추었는가를 판단함에 있어, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 부적합한 건축물은 특별한 사정이 없는 한 하자가 인정될 수 있다. 별도의 약정이 없는 한 도급인은 이러한 법령상의 최저기준의 공사를 기대하고 수급인도 이를 보장하고 있다고 보아야 하기 때문이다. 다만, 이러한 법령에서 제시된 기준은 일반적으로 승인된 기술규칙으로서 건축의 안정성을 담보하기 위한 최저기준을 의미하는 것이므로 건축 관련 법령에 위반되는 점이 없다고 하여 언제나 담보책임을 면하게 되는 것은 아니다.

일반적으로 건설부문에서 사용되는 ‘하자’의 개념은 『일반적으로 어떤 거래행위의 대상이 되는 물건이 관념상 지녀야 할 표준품질이나 성능기준에 준해서 판단할 경우 결함이 인정되는 경우』를 말한다.

5) 주택법 시행령 별표6

6) 이준형(2001), 「수급인의 하자담보책임에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문, 104쪽

주택의 하자는 다양한 원인에 의하여 발생하기 때문에 구체적으로 무엇을 기준으로 하자를 판정할 것인가는 매우 어려운 문제이다. 하자 개념별로 객관적인 하자의 경우에는 아파트가 통상 갖추어야 할 성능, 품질 등이 기준이 될 것이고, 주관적인 하자의 경우에는 당사자의 약정과 판단이 그 기준이 될 것이다.

설계나 시공 상의 결함이나 과실이 없으나 주택에 대한 입주자의 기대에 미흡하여 발생하는 불만사항은 하자과 명백히 구별되는 것이다. 우리나라에서 하자여부를 둘러싸고 입주자와 주택건설업체간에 발생하는 분쟁 가운데는 입주자가 생각하는 주택품질에 대한 기대수준에 비해 실제 공급된 주택의 수준이 미흡한 경우에 발생하는 불만의 경우가 많다. 특히, 우리나라의 아파트의 공급체계는 주택이 완성되기 전에 모델하우스와 전단지등을 통해 주택을 매입하는 “선분양제”를 유지하고 있기 때문에 이렇게 하자과 불만을 명확히 구별하지 못할 경우 아파트는 하자가 많다는 인식이 확산될 우려가 있다.

우리나라는 민법에서 매매의 목적물에 하자가 있는 경우에는 매도인은 손해배상 책임과 완전한 물건을 급부하여야 할 하자보수책임이 있다고 하여 하자담보책임제도의 개념을 도입하고 있다⁷⁾. 또한 민법은 건물 기타 토지 공작물에 대해서는 도급인의 계약 해제권을 인정하지 않고 5년의 하자담보책임을 규정하고 있으며, 특히, 목적물이 석조, 연화조, 금속 기타 이와 유사한 재료로 조성된 것인 경우에는 10년의 하자담보책임을 규정하고 있다.⁸⁾

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」은 집합건물⁹⁾을 건축하여 분양하는 경우에 분양한 자의 담보책임에 관하여는 민법상 하자담보책임을

7) 민법 제580조 내지 제584조

8) 민법 제667조 내지 제671조

9) 1동의 건물중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있는 건물을 의미함(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조, 제1조의2)

준용하는 규정을 두고 있으며, 분양자의 담보책임에 관하여는 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 그 효력이 없다고 규정하고 있다.¹⁰⁾

주택법에서는 공동주택을 분양하는 사업주체의 하자보수책임의무와 이에 대비한 하자보수보증금을 예치하여야 한다는 규정과 내력구조부의 중요한 하자에 대해서 10년의 하자보수책임기간과 손해배상의무를 직접 규정하고 있다.

종래 집합건물법 부칙 제6조는 “집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택법의 특별한 규정은 그것이 집합건물법에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하지 않는 한 효력이 있다”고 규정하여 집합건물법이 주택법에 우선하였으나, 2005.5.26 동법 부칙이 개정되면서 “공동주택의 담보책임 및 하자보수에 관하여는 주택법 제46조의 규정에 정하는 바에 따른다.”는 단서조항이 신설되어 공동주택의 하자보수에 관하여는 주택법만이 적용되고 집합건물법의 적용은 배제되게 되었다.

<표 2-1> 하자담보책임의 내용 비교¹¹⁾

구 분		민 법		집합건물법	주택법
규정계약형태		매매계약	도급계약	분양계약	분양계약
관련법조문		제580조~제584조	제667조~제671조	제9조제1항	제46조제1항
담보책임 내용	하자보수	○	○	○	○
	손해배상	○	○	○	○
	계약해제	○	×	×	×
하자보수보증규정		×	×	×	○
제한특약의 효력		유효	유효	무효	무효

10) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제9조 제1항, 제2항

11) 이의섭(2002), 『공동주택의 하자보수책임제도 개선방안』, 건설산업연구원, 11쪽

제2절 하자의 분류

이번 연구에서 아파트 하자는 물리적인 하자만을 의미하는 것으로, 아파트에 관한 권리의 전부 또는 일부가 타인에게 제한을 받는 권리의 하자 등을 제외한다.

주택에서 발생하는 하자 유형의 기준은 다음의 3가지 방법으로 분류가 가능하다.

첫째, 일반적으로 가장 많이 사용하는 공사 종류별 분류로서 크게 건축, 마감, 설비, 전기, 토목공사의 하자로 분류하고 그 하부의 세부공사별로 하자를 분류 파악하는 방법이다.

둘째, 하자의 내용과 상태, 결함 정도에 따라 치명적 하자와 일반적 하자로 분류할 수 있다.

셋째, 하자발생의 책임소재에 근거한 분류로서 설계상의 하자, 시공 상의 하자, 관리상의 하자로 분류할 수 있다.

<표 2-2> 하자의 공종별 구분

구 분	공 종
건축공사	조적공사, 내장목공사, 창호공사, 방수공사, 유리공사, 가구공사, 잡공사
마감공사	미장공사, 수장공사, 도장공사, 도배공사, 거실바닥공사, 타일공사
설비공사	옥외급수위생관련공사, 난방/환기/공조조화공사, 급배수위생설비공사, 가스/소화설비공사
전기공사	전기/전력공사, 통신/신호설비공사
토목공사	대지조성공사, 조경공사

제3절 하자에 대한 법적·제도적 내용

가. 사업주체¹²⁾의 자격과 주택자재 검사

주택을 건설하는 사업주체의 자격과 등록에 관한 규정은 주택법과 건설산업기본법에서 명시하고 있다. 연간 20세대이상의 공동주택 건설 사업을 하거나, 1만㎡이상의 대지조성사업을 영위하는 자는 국토해양부장관에게 등록하여야 하고, 사업주체의 자본금, 기술자 보유수 등 주택건설 자격 및 기준을 관련법에서 제시하고 있다.

주택건설공사와 관련하여 주택품질을 유지하기 위하여 각종 제도를 두고 있는 바, 주택자재에 대한 품질검사, 현장검사, 사용검사, 건설공사의 품질시험 등이 있다.

주택건설용 자재는 공산품으로서 공산품 품질 규격 등에 적합하게 생산되어야 하며, 주택자재생산업자 등록 신청을 시·도지사에게 제출토록 규정하고 있다.

특히, 주택자재의 품질을 확보하기 위하여 등록한 주택자재업자가 생산하는 주택자재에 대한 검사를 규정하고 있으며, 검사를 받아야 할 주택자재로서 검사를 받지 아니하거나 검사에 불합격된 것은 이를 판매하거나 판매를 위한 진열을 할 수 없도록 하고 있으며, 사업주체는 등록한 주택자재업자가 생산하는 주택자재의 사용을 의무화하고 있다. 주택자재들이 요구하는 물리적 성능을 확보하였는지 여부를 확인하기 위하여 주택건설현장에서는 치수검사와 압축강도 등에 대한 실험을 하게 되어 있으며, 검사방법 및 품질에 대해서는 KS 규정에 따르도록 하고 있다.

12) 건설산업기본법 제28조의 규정에 의하여 하자담보책임이 있는 자로서 건설공사를 일괄 도급받아 건설공사를 수행한 자가 따로 있는 경우에는 그 자를 말한다.

나. 설계, 감리, 감독

주택의 건설과정에서의 부실을 방지하기 위해 주택건설공사 감리제도가 있다.

주택건설공사에 대한 감리는 300세대 미만의 경우는 「건축사법」에 의한 건축사가, 300세대 이상의 경우는 「건설기술관리법」에 의한 감리전문회사에서 담당하도록 되어 있다.¹³⁾

감리자로 지정된 자는 ① 시공자가 설계도서가 정한 대로 시공하는지 확인 ② 시공자가 사용하는 건축자재 및 제품이 가 관계법령에 의한 기준에 적합한 건축자재인지 확인 ③ 주택건설공사에 대한 품질시험 실시여부 확인 ④ 설계도서가 당해 지형 등에 적합한지 및 설계변경이 적정한지 확인 ⑤ 시공계획·예정공정표 및 시공도면 등의 검토·확인 ⑥ 방수·방음·단열시공의 적정성 확보, 재해의 예방, 시공 상의 안전관리 확인 등의 업무를 수행하고 있다.

주택의 품질보증 확보를 위해서는 공사검사와 함께 시공의 감리·감독이 중요하다. 이에 관해서는 건축법, 주택법, 건축사법, 건설산업기본법, 건설기술관리법 등에서 규정하고 있다. 주택건설사업자는 주택건설공사감독업무 등에 관한 규칙에 의거 공사기간동안 공사현장에 기술자를 공사감독자로 두도록 되어 있으며, 공사감독자는 공사전반을 지휘·감독하고 시공 중 현장상태가 설계도서와 맞지 않을 때 감리자와 협의·처리하도록 하고 있다.

다. 입주자 사전점검제도

아파트 하자가 입주 후에 발생하는 경우에는 하자보수가 어려울 뿐만 아니라 입주자 입장에서조차 사생활의 공개, 정신적인 스트레스 등 여러 가

13) 「주택법시행령」 제26조

지 문제가 발생한다.

이에 따라, 아파트 입주 전에 입주자 본인들이 직접 점검을 하여 하자 발생을 한 번 더 거른다는 목적으로 도입한 것이 입주자 사전점검제이다. 입주자 사전점검은 아파트 건설공사중 감리대상에 제외되는 공사로서, ①토목공사중 조경공사, 부대시설공사 ②건축공사중 가구공사, 유리공사, 타일공사, 돌공사, 도장공사, 도배공사, 주방용구공사, 기타 잡공사 ③기계 설비공사중 위생기구공사등에 대하여 이루어진다. 입주자 사전점검제도는 사업주체가 사업 승인된 설계도서에 적합하게 시공하고 부실시공을 방지하기 위한 수단이 되기도 한다. 이 제도는 과거에는 사용승인전 사업주체에서 임의로 시행하는 것이었으나 최근에는 사용승인을 받기 위한 의무사항으로 되어 있다.¹⁴⁾

입주자 사전점검시기는 입주예정일 1~2개월 전에 사업주체 또는 시공업체가 입주자에게 점검기간을 통지하여 이루어지며, 점검기간은 1천세대 미만은 3일 이상, 1천세대 이상은 4일 이상으로 의무화하고 있으며, 점검요일은 직장 근무자들을 감안하여 토요일, 일요일이 포함되도록 택일하도록 하고 있다.

사전점검방법은 입주예정자가 당해 주거전용부분 및 공용시설부분을 입주자 사전점검표에 따라 직접 점검하는 방법으로 실시하며, 사전점검 미실시 세대 및 공용시설부분과 미분양세대 등에 대하여는 사업주체가 자기 책임 하에 점검 실시한다.

사업주체는 입주자가 점검이 효과적으로 실시될 수 있도록 아파트 공사 현장내에 견본주택을 설치하거나, 모델하우스에 사용된 견본자재, 사진 또는 인쇄물 등을 제공하고, 시공된 자재의 규격·재질 등에 관한 자료를 제공하여야 한다.

사업주체는 점검결과 지적된 사항에 대하여 사업승인된 설계도서에 적

14) 입주자 사전점검제도는 2000.5.26이후 최초로 입주자모집공고의 승인신청을 한 주택건설사업부터 적용하도록 하였다.

사용검사 신청시 입주자 사전점검 실시여부 및 지적된 사항의 보수결과를 사업계획승인권자(행정관청)에게 제출하고, 입주자의 사전점검 보수처리 결과는 사업주체 또는 시공업체의 하자보수 전산프로그램 등을 이용하여 관리하고, 동일 사항의 하자가 발생하지 않도록 유지관리를 철저히 하여야 한다.

※ 해당 평형단위 평면도를 이 칸에 기재		동호수 : 동 호 점검확인자(입주자) : (인) 입주예정일 : 년 월 일	
구 분	주요점검사항	점검결과 (시정요구사항)	비 고
1. 현관	. 현관문 열고 닫힘상태(도어록 작동) . 현관문 도장상태 . 현관문 흠, 변형 등		
2. 거실	. 창, 문짝의 열고 닫힘상태 . 유리창의 문틀 고정상태 등 . 반자돌림, 걸레받이, 재료분리대 상태 . 거실장설치 및 흠, 파손여부		
3. 방	. 창문짝의 열고 닫힘상태 . 장판갈기 상태(오염, 흠, 돌기물 등) . 바닥면 요철 여부 . 도배 접착상태, 훼손, 오염여부		
4. 주방	. 싱크대 문짝의 열고 닫힘 상태 . 싱크대의 파손, 흠, 고정불량 여부 . 벽타일 파손, 들뜸, 탈락여부 . 가스레인지후드 작동 및 연결상태		
5. 화장실	. 양변기 설치상태 . 세면기, 욕조설치상태 . 수도꼭지, 거울, 수건걸이, 휴지걸이 부 착상태		
6. 발코니	. 난간대 고정 및 주위 마감상태 . 벽, 천장면 도장마감상태 . 바닥마감 상태		

- 14 -

라. 하자담보책임

공동주택을 건설한 사업주체는 입주자에게 하자 없는 상태의 주택을 제공할 의무를 져야 하며, 제공된 공동주택에 하자가 있는 경우 이에 대해 책임을 져야 하며, 이것을 법률에서는 하자담보책임이라 한다.

민법 제677조(수급인의 담보책임) 제1항에서는 “완성된 목적물 또는 완성전의 성취된 부분에 하자가 있을 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있다. 그러나 하자가 중요하지 아니한 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그러하지 아니하다”라고 되어 있고, 제2항에서는 “도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있다”라고 되어 있다. 이는 공동주택을 구입한 입주자는 하자의 내용에 합당하는 보수청구와 더불어 손해배상을 받을 수 있도록 한 것이다.

집합건물 소유 및 관리에 관한 법률 제9조(담보책임)에는 사업주체는 민법의 규정을 준용하여 하자담보 책임을 정하고 있다. 즉, 하자담보책임이란 매도인이나 수급인이 판매하였거나, 완성한 물건에 하자내지 불완전한 점이 있을 경우 매도인이나 수급인이 매수인이나 도급인에게 부담하는 책임을 말한다.

주택법 제46조(담보책임 및 하자보수 등)에는 건축물 분양에 따른 담보책임에 관하여 「민법」과 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에도 불구하고¹⁵⁾하고 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다)로부터 공동주택의 내력구조부별 및 시설공사별로 10년 이내의 범위에서 공사상 잘못으로 인한. 균열·침하·파손 등의 하자가 발생한 때에는 공동주택의 입주자

15) 2005.5.26일 주택법과 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 부칙이 동시에 개정되어 아파트를 포함한 공동주택의 하자담보책임에 관하여는 집합건물법과 민법은 배제되고 오로지 주택법만이 적용되게 되었다(주택법 제46조제1항, 집합건물법 부칙 제6조)

의 청구에 따라 그 하자를 보수하여야 한다고 규정하였다. 또한, 내력구조 부에 중대한 하자가 발생한 때에는 하자발생으로 인한 손해를 배상할 책임이 있다고 하였다.

주택법은 사업주체가 하자보수의무를 이행하지 아니하는 경우 이를 담보하기 위하여 사업주체에게 하자보수보증금을 의무적으로 예치하도록 규정하고 있다¹⁶⁾. 사업주체는 사용검사권자가 지정하는 금융기관에 사용검사권자 명의로 하자보수보증금을 예치하고 그 예치증서를 사용검사신청서를 제출하는 때에 사용검사권자에게 제출하여야 하며, 사용검사권자는 입주자대표회의가 구성되면 지체 없이 하자보수보증금의 예치명의를 당해 입주자대표회의 명의로 변경하여야 하며, 입주자대표회의는 사업주체의 하자보수책임이 종료하는 때까지 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관하여야 한다.

이때, 사업주체는 하자책임을 담보하기 위하여 당해 공동주택의 총 사업비에서 당해 공동주택을 건설하는 대지의 조성전 가격을 뺀 금액의 3%에 상당하는 하자보수보증금을 금융기관에 예치하여 보관한다. 하자보수보증금은 현금 또는 ① 은행의 지급보증서 ② 이행보증보험증권 ③ 건설공제조합이 발행하는 보증서 ④ 대한주택보증주식회사가 발행하는 보증서중 하나를 예치하여야 한다.¹⁷⁾

※ 시설공사별 하자담보 책임기간¹⁸⁾

○ 1년차 (하자책임담보비율 10/100)

- 옥외급수 위생관련 공사 중 옥외 급수관련공사
- 목공사중 수장목공사

16) 주택법 제46조 제1항,제2항

17) 주택법시행령 제60조

18) 주택법시행령 별표

- 창호공사 (문틀 및 문짝 공사, 창호철물 공사)
- 마감공사 (미장공사,수장공사,칠공사,도배공사,타일공사)
- 조경 공사 중 잔디심기공사, 조경시설물공사
- 잡공사 중 주방기구 공사
- 난방, 환기 공기조화설비 공사 중 보온공사
- 급, 배수 위생설비공사중 위생기구 설비공사 및 보온공사
- 전기 및 전력 설비공사 중 조명 설비공사

○ 2년차 (하자책임담보비율 25/100)

- 대지조성공사 (토공사,석축공사,옹벽공사,배수공사,포장공사)
- 옥외급수위생관련 공사 중 공동구, 지하저수조, 옥외위생(정화조)
관련공사
- 철골공사 중 경량철골공사, 철골부대공사
- 조적공사
- 목공사 중 구조체 또는 바탕재공사
- 조경공사 중 식재 공사
- 잡공사중 온돌공사, 옥내외 설비공사
- 난방,환기,공기조화 설비공사중 열원기기/공기조화기기/덕트설비/배
관설비/자동제어설비공사
- 급·배수 위생설비공사중 급수설비공사, 온수공급 설비공사, 배
수통설비공사
- 가스 및 소화설비공사 (가스설비공사, 소화설비공사, 배연설비공사)
- 전기 및 전력 설비공사 중 배관배선/피뢰침/동력설비/수변전설비/수
배전/전기기기/발전설비공사
- 통신,신호 및 방재설비 공사(통신신호설비공사 ,TV공청 설비공사,
방재설비공사)

○ 3년차 (하자책임담보비율 20/100)

- 지정 및 기초 공사
- 철근 콘크리트공사
- 철골공사 중 구조용 철골공사
- 지붕 및 방수공사
- 전기 및 전력설비공사 중 승강기 및 인양기설비공사

○ 4년차 (하자책임담보비율 15/100)

- 철근콘크리트공사 전체
- 지붕 및 방수공사 전체 -지붕/흡통/우수관/방수공사

○ 내력구조부별 하자보수대상 하자범위 및 하자담보 책임기간

- 하자의 범위
내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너진 경우
또는 안전진단 실시 결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다 판정
된 경우
- 5년차 (하자담보비율 15/100) : 보 ,바닥 및 지붕
- 10년차 (하자담보비율 15/100) : 기둥, 내력벽 (힘을 받지 않는 조적
벽등은 제외)

마. 하자보수

주택법 시행령에서 정한 기간 내에 주택의 하자가 발생한 경우 입주자 대표회의 등의 관리주체는 사업주체에 대하여 하자의 보수를 요구할 수 있으며, 사업주체는 요구일로부터 3일 이내에 이를 보수하거나 보수일정을 명시한 하자보수계획을 관리주체에게 통보하게 되어 있다. 만일 주택건설사업자가 기간 내에 하자보수의무를 이행하지 않을 경우 관리주체는 사용검사권자에게 통보하고, 통보받은 사용검사권자는 하자여부를 판정한 뒤 하자일 경우에는 주택건설업체에게 보수를 명하여야 하며, 하자가 아닌 경

우에는 입주자대표회의 등 관리주체에게 이 사실을 통보하여야 한다.

사용검사권자의 처리에 이의가 있는 주택건설사업자는 기술사, 건축사 등의 전문가의 조사의견서를 첨부하여 사용검사권자에게 재조사를 요구할 수 있으며, 입주자대표회의 등 관리주체는 주택건설업체가 하자보수계획 또는 하자보수명령을 이행하지 않을 경우에는 미리 예치된 하자보수보증금으로 직접 보수하거나 제3자에게 대행시킬 수 있다. 다만, 하자가 중요하지 아니하고 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 입주자가 하자보수를 청구할 수 없고 손해배상만을 청구할 수 있다.¹⁹⁾

바. 하자의 심사 및 분쟁

사업주체는 입주자들의 하자보수요구에 대하여 이의가 있는 경우에는 입주자등과 협의하여 보수책임이 있는 하자범위에 해당하는 지 여부에 대한 판정을 ① 「엔지니어링기술 진흥법」에 의한 해당분야의 엔지니어링활동주체 ② 「기술사법」에 의한 해당 분야의 기술사 또는 「건축사법」에 의한 건축사 ③ 한국건설기술연구원 ④ 한국시설안전공단 중 어느 하나에 해당하는 자에게 의뢰할 수 있다.

만일 입주자등의 하자 요청에 불복하는 경우 하자심사·분쟁조정위원회²⁰⁾에 조정을 신청하거나, 법적소송을 통해 다룰 수 있다. 하자심사·분쟁조정위원회는 공무원·대학교수나 연구원, 구성되어 국토해양부에 두며, 하자여부 판정과 하자담보책임 및 하자보수 등에 대한 공동주택의 입주자등과 사업주체간의 분쟁 등을 심사·조정²¹⁾하며, 분쟁·조정의 효력은 심사

19) 민법 제667조제1항 단서. 이때 “하자의 중요성”은 하자보수청구의 요건이 될 뿐만 아니라, 실제적으로는 중요한 하자이나 그렇지 않은 하자이나에 따라 손해배상의 범위에서 큰 차이가 있다. 즉 중요한 하자의 경우에는 하자를 보수하는 데 드는 비용 상당액(철거 비용 + 시공비용)이 하자보수에 갈음한 손해배상의 범위가 된다, 대법원 96다45436판결(1997.2.25선고)

20) 주택법 제46조의2

21) 주택법시행령 제59조

결과를 이해관계인에게 권고하고 위원회의 조정결과를 수락한 경우 당사자 간 조정조서와 동일한 효력을 발생한다.

그러나, 현실적으로 하자심사·분쟁조정위원회를 통해 하자분쟁이 해결되는 사례는 거의 전무하며, 대부분 법적소송으로 이어진다. 2007.6월 현재 하자보수 분쟁은 전국적으로 225개 건설업체를 상대로 663건의 하자보수이행청구(청구금액 4,700억원)가 진행 중이며, 160건의 법적소송이 진행 중이다. 또한, “소비자 기본법” 시행(2007.3월)후 도입된 집단분쟁조정제도 관련 8건 중 7건이 아파트 하자보수 분쟁이다.²²⁾

이러한 하자분쟁은 점차 장기화되어 가고 있고 기획소송 전문 브로커가 개입하는 등 법적소송을 발전하는 경향이 뚜렷해지고 있다. 1995~2006년까지 12년 동안 하자보수 이행금액 중 법적소송으로 진행되어 이행된 금액이 28%에 달하고 있으며, 2003년에는 약 43%에 이르기도 하였다.²³⁾

제4절 외국의 사례분석

가. 영국

영국의 주택하자보증제도는 민간비영리단체인 전국주택건설협회의회(National House Building Council, NHBC)²⁴⁾에 의해서 운영되고 있으며, NHBC는 주택사업자와 주택조합(Building Society)의 전문가, 도시계획가, 평가사(Surveyor), 건축가등으로 구성되어 있다.

22) 소비자 50명 이상이 소비자분쟁조정위원회에 조정 신청, 매일경제신문, 2007.5.6자

23) 대한주택보증 하자보수보증 이행실태 분석내용

24) 이 단체는 1936년에 주택보증을 위해 최초로 설립된 단체인 전국주택건축업자 등록협회를 개칭한 것이다. 이 협회는 1939년의 건축조합법에 의해 가승인을 받아 체제를 갖추기 시작하였으며 보증 제도를 본격적으로 시행한 것은 1965년 이후이다.

보증을 받을 수 있는 주택은 등록업자가 NHBC가 정한 규약과 설계·시공기준에 적합하게 건설하고 공사검사를 받아 합격한 것이어야 한다. 즉 NHBC가 통상 Council's Requirements 라고 부르는 주택의 설계시공에 관한 기술수준(Technical Requirement's for the Design and Construction of Dwellings)을 제정하여 시공단계부터 직접 개입하여 등록업자로 하여금 의무적으로 준수하도록 하고 있다. 이 기준은 양질의 주택을 건설하기 위한 기준과 재료·구조 등을 정한 기준으로 나누어지며, 이 기준의 위반으로 보증 사고와 결함, 손해의 요건이 성립된다.

주택보증을 받기 위해서 주택사업자는 사전에 NHBC에 등록을 해야 하며, 주로 기술능력에 의거하는 주택건설업자등록과 경제능력에 중점을 주는 개발업자 등록으로 구분된다. NHBC 등록제도는 처음에는 단순히 우량업자를 선정할 목적으로 시행하였으나 이 제도가 정착되면서부터는 업자를 선별하는 기능이 더 중요해짐으로써 등록의 취소 그 자체가 상당한 제재적 기능을 발휘하고 있다.

NHBC는 주택의 품질을 제시하고 업자등록, 품질확인, 보증·보험업무, 분쟁처리업무등을 실시하고, 업자 등록 시 업자의 기술능력을 심사하고, 독자적인 설계시공기준을 정하여 등록업자에게 의무화시키고 설계심사 및 현장검사를 실시하고 있다. 또한 하자보수보증도 단기보증, 장기보증, 건축규제보증, 완성보증으로 구분하고, 협의회가 스스로 보험업무도 수행하고 있다.

영국에서 주택하자보증을 받지 않은 주택에 대하여는 주택구입자금을 융자하지 않기 때문에 주택하자보증제도의 보급률은 신규주택의 약 95%를 차지하고 있다.

주택이 완공된 이후 2년까지는 NHBC가 정한 설계·시공 기준(NHBC Standard)을 위반한 모든 하자에 대해서는 일차적으로 등록업자가 그 하자보수 책임을 부담한다. 다만, 준공이후 2년 이내에 주택소유자가 등록업자에게 하자발생사실을 통지하였음에도 등록업자가 하자보수를 하지 않을 경우 NHBC

가 주택소유자와 등록업자간의 분쟁을 해소하기 위해 노력하며, 이러한 노력에도 불구하고 하자보수가 이루어지지 않을 경우에는 NHBC가 직접 하자보수를 하고 해당 등록업자에게 구상하게 된다.

NHBC는 주택의 주요부분에 대하여 설계·시공 기준 위반으로 인하여 발생한 하자에 대하여는 10년간 보증하는 데, 완공이후 2년까지는 등록업자가 1차적으로 하자보수책임을 치고 NHBC가 2차적인 책임을 지는 데 비하여, 완공이후 3년부터 10년까지는 등록업자의 하자보수책임을 배제하고 NHBC가 직접 하자보수책임을 부담하게 된다.

영국의 주택하자보증제도의 특징은 주택의 하자에 대하여 법적으로 강제 책임을 규정하고 있는 것이 아니라 민간 자율적으로 하자보수 책임을 부담하고 있으며, 완공이후 3년 이후의 보증은 주택사업자의 책임을 면책하고 보증기관인 NHBC가 직접 하자보수책임을 부담하는 데 있다.

<표 2-4> 영국 NHBC의 보증기간별 하자보수내용

보증기간	하자보수내용	하자보수 책임자
2년	-NHBC 설계·시공 기준에 맞지 않는 모든 하자	-1차적으로 등록업자가 보수책임 부담 -2차적으로 NHBC가 보수 책임 부담
10년	-기초(foundation) -하중을 받는 벽(load-bearing walls) -석고(wet-applied wall plaster) -외부의 초벽질(external render)과 수직타일행임(tile hanging) -천장 -하중을 받는 지붕 -하중을 버티지 못하는 마루 및 계단 -건물의 안정성을 위해 필요한 벽 -외부와 통하는 유리로 된 문과 창 -지하의 하수 처리 시설	-완공 후 2년까지는 1차적으로 등록업자가, 2차적으로 NHBC가 하자보수 책임을 부담 -완공 후 3년부터는 등록업자는 책임이 없고, NHBC가 하자보수 책임을 부담

자료 : Buildmark Cover의 보험증권 section 2 and 3

나. 프랑스

프랑스의 주택하자보증제도는 그 기원을 1804년의 ‘나폴레옹 법전’에서 성문화된 ‘건축물의 하자담보책임제도’에서 찾을 수 있으며, 이후 1928년에 보험 제도를 도입하였고, 1978년에는 ‘스피네타(Spinetta)법’에 의해 현행 제도가 정착되었다.

프랑스는 주택하자보수보증을 전담하는 별도의 기구가 없고, 민법상의 주택하자보수책임을 부담하는 자에게 보험가입을 의무화하고 있다. 프랑스 보험법은 「건조물 생산과 관련하여 책임이 있다고 추정되는 모든 자연인과 법인은 보험에 가입하여야 한다.」고 규정하고 있다.

주택하자보증보험²⁵⁾은 법률상 보험가입이 의무화되어 있어 강제보험으로서, 주택생산자와 검사자가 법률상 부담하는 책임을 담보하는 책임보험과 발주자 또는 소유권을 승계 받은 주택소유자를 보호하기 위해 책임보험과는 관계없이 수리비를 담보하는 물적 보험의 두 가지로 구성되어 있다.

책임보험은 건설업자, 검사자, 자재생산업자, 판매업자에게 가입의무가 있고, 그 담보하는 내용은 ① 공사기간 동안에 발생한 사고로서 계약상의 손해배상책임에 의해 보상해야 할 부담 ② 민법에 의한 10년 보증 책임을 근거로 발생한 부담 ③ 공사기간동안에 발생한 사고로서 불법행위책임에 의해 보상하여야 할 부담이다.

물적 보험은 건축물소유자, 시공업자, 분양주택 판매업자, 자가 주택 건

25) 보증보험에 가입하기 위해서는 주택의 설계 및 시공 등에 관한 통일기술 기준(표준설계기준과 표준시방서)과 Avis Technique의 두 가지 기술기준을 따른 것에 한한다. 다만 품질관리를 위해서 앞의 두 가지 기준에 의해 설계와 시공이 이루어지더라도 민간검사회사의 검사를 받아야만 한다. 검사는 설계와 시공 모두를 대상으로 하며, 검사비용은 건축주가 부담한다. 검사자는 국가로부터 자격을 인정받아야 하고, 설계·시공·감정업무를 겸무하지 못하며, 10년간 책임을 지도록 되어 있다. 이와 더불어 건축업자는 건축업자자격심사평가기관((Organisme Professionale de Qualification Batiment, OPQCB)에서 발행하는 업무자격증명서가 있어야 보험회사에 대해 보험대상건물을 시공할 수 있음을 증명할 수 있다.

축자 등에게 가입의무가 있으며, 10년 보증 책임의 대상이 되는 손해에 대한 수리비용과 건축물을 인수하기 이전에 건설업자의 채무불이행으로 계약이 해지됨으로서 발생한 손해, 또는 건축물을 인도한 다음 건설업자가 준공 보증을 이행하지 않을 경우에 필요한 수리비용 등을 보상한다.

주택에 대한 하자담보책임기간은 건설업자의 민법상 담보책임에 의거하여 10년으로 하고 있으며, 10년간의 보증책임대상을 제외한 모든 결함에 대해서는 최저 2년간의 보증을 의무화하고 있다. 보증책임기관으로는, 처음 1년 동안에는 준공보증제도에 따라 건설업자가 책임을 지며 그 이후에는 보험회사가 보증한다.

건설업자와 주택구입자 모두에게 보험가입을 의무화하여, 하자 발생 시 우선적으로 하자보수를 완료하고 그 후에 건설업자와 주택구입자가 가입한 보험사 간에 책임소재를 구분하여 사후 정산하는 제도를 운영하고 있다.

주택에 하자가 발생한 경우, 보험에 가입한 주택구입자는 손해보험사에 통지하며, 보험회사는 60일 이내에 조사하여 보험지불대상이 되는 하자인지 여부를 판단하여 보험금액을 지급하며, 보험금을 지불한 보험회사는 하자발생책임이 있는 건설업자가 가입한 보험회사에 보험대위권을 구상하게 된다. 이와 같이 프랑스는 보험회사가 하자책임 소재를 규명하지 않고 하자보수 비용을 지불함으로써 하자보수에 관한 분쟁으로 하자보수가 지연되는 사례를 최소화하고 있으며, 분쟁을 사실상 보험 회사 간에 처리하도록 하고 있다.

다. 일 본

일본의 주택의 품질 또는 성능의 적정한 보증을 함으로써 주택취득자의 보호와 주택품질, 성능의 확보를 기하기 위한 목적으로 주택성능보증제도를 1977년부터 도입하였다. 도입초기에는 성능보증을 위한 대상주택을 시범적으로 한정하여 실시하였으며, 1982년에 일본 건설성 산하에 재단법인

인 성능보증주택등록기구(현행 주택보증기구)가 설립되면서 본격 추진되었다.

주택성능보증제도의 특징은 주택 각 부분의 품질·성능에 대한 적절한 보증기준 설정, 설계시공기준의 정비 또는 현장심사제도의 확립을 피하고 나아가 이 제도에 참가하는 주택건설업자 등의 보증을 보다 확실하게 하기 위해 2차적으로 보험 제도를 활용하고 있다는 것이다. 주택보증기구는 2년 이후의 하자에 대하여는 손해보험회사와 보험계약을 통하여 보험제도로 운영하여 보증위험을 분산하고 있으며, 제도의 확산을 위하여 정부가 재정 및 금융지원등을 실시하고 있다.

주요절차는 주택업자에 대하여 매년 일정 등록료를 받아 관리하고, 주택건설공사 시작 전에 별도의 주택등록료를 징구하고, 주택건설기간중에 주택보증기구가 위촉한 검사원이 대상주택에 대하여 현장검사²⁶⁾를 실시하며, 현장검사에 합격한 주택에 한해 준공이후 보증서를 발행하여 소비자에게 주거지침서와 함께 교부 등록하고 있다. 보증 받은 주택에 대하여는 보증일로부터 2년이 도래되면 해당 주택을 점검하여 하자를 보수하고, 그 이후의 하자는 보험제도로 운영하고 있다.

라. 캐나다²⁷⁾

캐나다의 주택하자보수제도는 전국적으로 동일한 제도를 운용하는 것이 아니라 주에 따라 달리 운용하고 있다. 일부는 주는 법에 근거하여 강제적인 제도로 운영하고 있으며, 일부는 자율적으로 임의적인 제도로 운영되는 주가 있다.

이중 온타리오 주는 캐나다에서 법적인 강제적인 제도로 운영되고 있는

26) 공동주택은 3회 이상 실시함

27) 하동균(2004), 「국내 하자담보책임제도의 실태분석 및 개선방안에 관한 연구」, 영남대학교대학원, 8쪽~12쪽 일부 내용 인용

대표적인 주로서, 1976년 온타리오신규주택보증계획법(Ontario New Home Warranties Plan Act)을 제정하고 온타리오신규주택프로그램(OHWP)을 운영하고 있다. 즉, 온타리오 주 주택은 일정한 요건을 갖추고 OHWP에 등록한 사업자만이 주택을 건축하거나 분양할 수 있다.

온타리오 주의 주택의 하자보수보증기간은 주요 구조부 하자는 7년, 그 외의 하자는 1년 또는 2년까지 규정하고 있으며, 완공이후 2년까지는 주택 사업자가 1차적으로 하자보수책임을 부담하며, 3년 이후부터는 원칙적으로 주택사업자는 면책되고 OHWP이 책임을 지는 구조이다.

<표 2-5> OHWP의 보증기간별 하자보수내용

보증기간	하자보수 보증내용	하자보수 보증 책임자
1년	-공정과 자재상의 하자 -생활의 적합성에 맞지 않는 하자 -건축법을 준수하지 않은 내용 등 모든 하자	-1차적으로 등록업자가 보수책임 부담 -2차적으로 OHWP가 보수 책임 부담
2년	-창, 문을 포함한 지붕과 벽면이 물이 새는 자재 및 공정상의 결함 -전기, 배관, 난방 공사의 자재 및 공정상의 하자 -외벽의 분리, 변이, 물리적 기능 저하를 야기하는 자재 및 공정의 결함등	-1차적으로 등록업자가 보수책임을 부담 -2차적으로 OHWP가 보수 책임 부담
7년	-내력(load-bearing) 부분 -내력 기능에 나쁜 영향을 미치는 자재 또는 공정상의 결함 -본래 목적에 사용하는 데 나쁜 영향을 미치는 자재 또는 공정상의 결함등	-완공 후 2년까지는 1차적으로 등록업자가, 2차적으로 NHBC가 하자보수 책임을 부담 -완공 후 3년부터는 등록업자는 책임이 없고, NHBC가 하자보수 책임을 부담

자료 : OHWP Act section 13 and its regulation section 1, 15 and 16

마. 외국 주택하자보수제도의 특징

외국의 주택하자보수제도는 소비자가 주택을 구입 후 2년 이내 발생한 하자에 대하여는 주로 주택건설업체가 1차적으로 하자보수책임을 부담하며, 2차적으로 하자보증(보험)기구가 2차적인 책임을 부담하며, 2~3년 이상의 장기간의 하자에 대하여는 주택건설업체는 배제시키고 하자보증(보험)기구가 1차적으로 하자보수책임을 부담하는 것이 특징이다. 따라서 소비자는 보증(보험)기구만을 상대하게 됨으로써 하자보수 및 보상 등의 처리가 간단하고 기간이 짧다.

위의 주요 외국의 주택하자보수제도는 주택건설과 관련한 검사, 감리·감독업무를 사업자단체 또는 보증(보험)관련기구의 자율에 맡기고, 공공기관은 이 과정에서 발생하는 소비자의 손실을 충분히 보상할 수 있도록 그 책임을 분명히 가려 책임자에게 경제적 불이익이 돌아가게 함으로서 주택건설업체 스스로 부실시공을 막도록 노력하는 장치를 마련하고 있다. 즉 영국은 전국주택건설협의회(NHBC)가 시공검사를 실시하고, 프랑스는 보험회사와 연계된 민간검사회사가 검사하되 검사자는 국가가 인정하는 자로 하고 있으며, 일본은 건설성산하의 주택보증기구의 검사원이 등록주택의 검사를 실시하고 있는 반면 우리나라는 시장·군수·구청장 등 행정기관에 검사권한이 주어져 있다.

<표 2-6> 주요국가의 하자보수제도 비교

구 분	영 국	프 랑 스	일 본
1.제도 특징	○민간의 자주적인 제도	○민법, 건축 및 주택법 령등에 건축물에 관한 하자담보책임제도 명시	○정부지원하에 보증 기구설립 ('82년) ○'99. 6월 주택품질 확보촉진법 제정
2.성능 보증 기구	○NHBC(전국주택건설협회) -사업자중심 자생조직 -보증과 보험 역할 병행	○보험사 중심으로 성능 보증제도 운영	○성능보증주택등록기구 -주택단체,손해보험사, 금융기관이 공동설립
3.사업 자 등록	○임의제도이나 주택건 설자금 융자 등으로 강제 -신규주택 공급업자의 약 85% 등록	○건설관계단체를 구성 원으로 하는 건축업 자 자격심사평가기관 이 사전 자격심사	○성능보증기구 등록심사 -주택도 등록해야 보증 가능 ○법적의무제도 아니나, 정책적인 권장사항임
4.사전 품질 관리 체계	○NHBC가 “설계 및 시 공기준” 제정하여 등 록업자 준수 의무화 ○소속검사원이 준공시 까지 약 7회 검사 실시	○감리(설계·시공)실시 ○지방기준 명시 -강행규정이거나 보험 가입위해 준수불가피 ○자재품질보증 시행	○성능보증기구가 정한 “설계시공기준” 적합 시공여부 확인 ○지자체의 추천을 받아 선정한 검사원이 공동 주택 3회, 단독주택 2 회 검사
5.보증 책임	○보상내용 ①등록업자 도산으로 주택 준공인도 불가 한 때 ②주택인도후 등록업 자가 보증 책임(2년) 불이행한 때 ③초기보증기간 (2년) 제외한 10년 보증은 NHBC 독자책임부담	○아래보험을 의무가입 ①완성보증: 완공후 1 년 동안 발생한 하자 보증 ②성능보증: 2년 동안 설비(자재)에 관한 하자보증 ③10년책임보증	○사업주와 건설업자가 “성능보증규약”에 따라 공종별로 1~10년간 하 자담보책임 부담 -2년 이내 발생하자: 등록업자에 의해 보증 책임담보 -3년 이후: 보험자가 부담
6.분쟁 처리	○2년 보증: 등록업자의 보수지연시 NHBC가 보수비를 지불하고 구상권행사 ○10년 보증: NHBC의 처리 불만족시 보험 조정국에 처리요청	○보험계약체결로 단기 간에 손해배상완료 ○기타 재판에 의한 분 쟁처리가 일반적	○성능보증기구가 분쟁 조정·중재 -필요시 보증사고심사 위의 전문적 기술심사 ○3년 이후: 성능보증기구 의 판정결과에 따라 보험 지급

제3장 아파트 하자발생 및 처리실태

제1절 하자발생실태조사 방법

하자발생의 실태파악을 위하여 현존하는 연구 자료와 주택산업연구원이 보유한 자료를 중심으로 하자발생실태를 조사하였다.

주택건설업체의 하자보수 현황은 자사의 이미지등을 고려하여 아파트 하자에 대한 외부공개를 일체 하고 있지 않으며, 자료제공도 기피하고 있는 실정으로, 하자보수보증기관에서 하자보수 이행한 아파트와 관련된 하자발생실태와 하자이행한 자료를 참고하였는바, 실제 주택건설업체의 하자발생실태와 큰 차이는 없을 것으로 판단된다.

제2절 하자발생실태

우리나라는 「주택법」, 「건축법」, 「건설산업기본법」 등에서 공동주택의 부실공사를 방지하기 위해 주택이 건설되는 전 과정을 법제화하고 있으며, 그 내용은 주택건설사업자가 되기 위한 자격 및 기준, 주택건설용 자재, 주택건설 및 시공단계, 그리고 완공된 주택의 부실이나 하자발생시의 보수체계 등으로 구분할 수 있다.

주택의 건설이 완료될 단계에 이르면 주택건설업체는 사용검사를 신청하게 되고, 이 때 하자보수보증서를 첨부하거나 하자보수보증금예치증서를 첨부해야 하며, 이 단계에서 감리자는 사용검사에 필요한 의견서를 쓰게 되고, 이에 근거하여 사업계획 승인권자는 공무원의 현장 확인을 통해 사용검사를 발부하게 된다.

사용검사이후 주택의 하자가 발생할 경우 주택건설업체에게 하자보수를 책

임지도록 하여 입주계약자의 피해가 최소화될 수 있도록 제도를 마련하고 있다.

공동주택의 하자유형은 급배수·위생공사, 창호공사, 타일·미장공사, 도배공사, 기구불량, 외벽균열, 주방가구, 소음, 누수, 균열, 배수불량, 내·외장재 불량, 결로, 거실바닥, 난방공사, 수장공사, 전기공사, 토목공사 등 다양하다. 이러한 하자의 발생실태를 조사한 결과는 아래와 같다.²⁸⁾

공종별 하자발생실태를 분석한 결과, 하자 다발 공사 순위는 지붕 및 방수공사>창호공사>조경공사>마감공사>급·배수 위생설비공사 순이며, 하자의 대부분이 각종 누수와 문틀의 처짐·비틀림이나 문의 개폐불량과 조경시설 특히 식재 수목의 고사, 도배 및 타일 등에서 발생하였다.

<표 3-1> 공종별 하자발생실태

공종구분		하자발생빈도		하자다발순위
		발생건수	비율(%)	
계		23,328	100.0	
1	대지조성공사	128	0.5	13
2	옥외급수위생관련 공사	33	0.1	14
3	지정 및 기초공사	18	0.1	15
4	철근콘크리트공사	1	0.0	16
5	철골공사	1	0.0	16
6	조적공사	554	2.4	9
7	목공사	389	1.7	11
8	창호공사	3,131	13.4	2
9	지붕 및 방수공사	9,745	41.8	1
10	마감공사	2,408	10.3	4
11	조경공사	2,592	11.1	3
12	잡공사	771	3.3	6
13	난방·환기·공기조화설비공사	401	1.7	10
14	급·배수 위생설비공사	1,777	7.6	5
15	가스 및 소화설비공사	204	0.9	12
16	전기 및 전력설비공사	604	2.6	7
17	통신, 신호 및 방재설비공사	571	2.5	8

28) 대한주택보증(주)이 하자보수보증을 한 후 주택건설업체의 부도로 입주자들이 보증이행청구한 사례를 대상으로 분석

- 조사대상 사고사례 170건 29,865세대에서 총 23,328건의 하자가 발생하여 청구된 1건당 137.2건의 하자가 발생하고 세대상 약 0.78건의 하자가 발생

공종별 하자발생 실태를 다시 공사별로 구분하면, 하자발생빈도는 건축공사>설비공사>전기·통신공사 순으로 분석되었다.

<표 3-2> 공사별 하자발생실태

구 분	빈도(건)	%	평균(건)
계	23,328	100.0	137.2
건축공사(공종 1~12)	19,771	84.8	116.3
설비공사(공종 13~15)	2,382	10.2	14.0
전기·통신공사(공종 16~17)	1,175	5.0	6.9

주택의 하자보수 책임기간별로 하자발생빈도를 조사한 결과 3년(41.9%) > 1년(35.0%) > 2년(23.1%) 순으로 분석되었다. 이중 3년 하자가 가장 많은 것은 ‘지붕 및 방수공사’의 하자발생 빈도가 높고, 1년 하자가 많은 것은 ‘창호공사’중 ‘창문틀 및 문짝공사’의 하자발생 빈도가 높은 것에 기인하였다.

<표 3-3> 공사별 하자의 구체적 사례

공사별	주요 하자사례
건축공사	- 결로에 의한 마감재 손상, 현관출입구 마감경계부위 시공불량으로 물고임, 옥외체육시설 바닥균열 및 에폭시 들뜸, 추락위험장소 안전난간대 미설치, 슬래브 균열 및 누수, 발코니 균열 누수 및 우수유입, 주방 벽타일 들뜸 및 균열등
설비공사	- 소음·진동 인접세대 전달, 욕실 모터부식 및 고장, 정화조 악취 및 배관오류, 렌지후드 하자, 욕실 환기불량, 옥외매립배관 파손등
전기공사	- 지하주차장 CCTV 사각지대 발생 및 화질불량, 전기배관 노출 시공으로 누전 및 배수불량, 수전용량 부족등
조경공사	- 지하구조물 상부 조경수 고사 및 생육 불량, 화단 조경 불량시공등
토목공사	- 폭우시 우수 및 토사유입, 보도 및 차도구간 물고임, 지반침하등
기 타	- 건물과 옹벽 이격거리 미확보, 개별냉방시설물 설치곤란등

제3절 하자발생원인

아파트의 하자는 설계단계, 시공단계, 사후관리단계 등에서 발생한다. 그리고 하자는 건물이 완성되고 이용되는 과정 속에서 복잡하고 다양한 요인들이 영향을 미쳐 발생하는 것이다.

<표 3-4> 사업단계별 하자발생원인

단 계 별	내 용
기획 및 설계	무리한 사업기간, 부적당한 사업비, 기간과 예산의 제약으로 인한 설계누락
시공측면	책임시공부족, 감리·감독 부실, 저가하도급, 하도급자의 전문성 결여
사후관리	입주자의 유지관리 부족, 사후평가제 미흡

주) 이문재(1992), 전계서, p.32

건설업자, 입주자, 관리주체등 각각의 당사자 측면에서 하자의 발생원인을 살펴보면, 건설업자의 경우에는 시공이나 공사 관리상 부실이 하자의 원인이 될 수 있으며 사용자는 주택의 이용 시 건물에 대한 부주의한 사용, 무분별한 구조변경, 유지관리의식 결여 등이 하자발생의 요인으로 나타난다. 관리주체측면에서는 관리체제, 전문성, 책임의식이나 성실성과 관련되어 나타나게 된다.

이러한 하자의 발생요인에 대한 책임소재를 살펴보면 공사관리소홀과 시공기술부족, 감리와 관리 소홀이 대부분을 차지한다. 하자의 90%이상은 사전적인 관리를 통하여 예방될 수 있음을 알 수 있다. 조사결과 대부분의 하자는 주택건설사업자의 능력과 자재, 시공중 감리자의 역할, 사용하는 자재의 사전 품질관리를 통해 충분히 예방할 수 있을 것으로 분석되었다.

<표 3-5> 하자발생실태 및 원인 검토

순위	원 인	비율(%)	검 토
1위	공사관리 소홀	39.4	감리 귀책
2위	시공기술 부족	22.5	업체의 자질
3위	시공감리 소홀	19.7	감리
4위	시공후 관리소홀	11.3	
5위	자재 품질 불량	7.0	자재 품질

자료 : 감사원, 1997, 『공사감독 및 감리실태와 향후 감사방향』 .

가. 계획 및 설계단계의 하자발생원인

설계시에 주택의 규모와 성능에 대한 충분한 검토를 거치지 않은 상태에서 시공법의 구성이나 자재를 선택하거나, 상세도의 처리가 부적절하고 주택설비 또는 자재의 선택에서 내구성 및 품질, 용량 등을 충분히 고려하지 않은 상태로 설계되었을 때 결함이 나타나게 된다.

수선 및 개보수 공사를 고려하지 않은 설계에서는 완공이후 실제로 하자가 발생할 때 하자보수공사가 불편해지고 복잡해지며, 다른 부위를 훼손하거나 예산이 과다하게 소요되는 문제점을 발생시키기도 한다.

나. 시공단계의 하자발생원인

시공단계에서의 하자발생원인은 부실시공으로, 공정 및 현장관리 부실, 무리한 하도급 공사, 감리감독의 부실, 저급한 자재의 사용, 기술력 부족 등 광범위한 요인과 관련된 복잡한 문제이다.

이러한 원인은 기술개선과 더불어 사업자격 및 시공한도, 감리감독제도, 각종 검사제도, 하자담보책임제도 등 각종 제도적 개선에 의해서 하자발생 원인을 줄여나갈 수 있다.

다. 사용단계의 하자발생원인

입주자와 주택건설업체간에 발생하는 하자분쟁에 있어서 사용상의 부주의가 그 원인인 경우에는 그 사용자가 책임을 지는 것은 일반적이다. 아파트의 사용·유지 관리측면에서 나타나는 하자는 건설업자의 책임이라기보다 사용자의 책임인 경우가 많다.

사용단계의 하자발생원인은 아파트의 완공이후 입주 및 사용하면서 나타나는 문제점과 원인을 포괄적으로 포함하며, 여기에는 관리조직, 관리제도, 수선비 및 수선계획, 기술적 전문성 등 건물의 유지관리에 관한 여러 가지 내용이 포함된다.

제4절 하자처리실태

주택건설업체의 일반적인 하자처리는 다음과 같다.

첫째, 아파트에 하자가 발생하는 경우 입주자대표회의²⁹⁾ 또는 관리주체³⁰⁾는 주택건설업체(사업주체)에게 하자보수를 요구한다. 주택법에서 종래 입주자나 관리단³¹⁾ 이외 입주자대표회의나 관리주체에게 하자보수청구를 인정하는 것은 공동주택의 안전을 위하여 권리를 신속하게 일괄적으로 행사할 필요가 있기 때문이다.

둘째, 사업주체는 요청한 하자보수내역에 대하여 3일이내 보수 또는 보

29) 사용검사를 받거나 임시사용검사를 얻어 입주자등의 과반수가 입주한 공동주택의 입주자등은 동별 세대수에 비례하여 동별 대표자를 선출하고 이들이 입주자대표회의를 구성한다.(주택법시행령 제50조제1항),

30) 입주자자치관리기구, 주택관리업자, 사업주체와 임대주택법에 의한 임대사업자를 말한다.(주택법 제2조제12호)

31) 집합건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면, 필연적으로 건물 및 대지와 부속시설의 공동관리라는 문제가 생기는데 이러한 공동관리사업의 시행을 목적으로 하는 단체를 관리단이라 함. 관리단은 구분소유자 전원으로 당연 설립되며, 구분소유자가 10인 이상일 때 관리단의 업무를 집행할 관리인을 관리단 집회의 결의에 의하여 선임하여야 한다.(집합건물법 제24조)

수계획을 통보하고

셋째, 이러한 입주자들의 요구에 이의가 있는 사업주체는 공동주택관리령 제16조 3항에 의거 하자조사의 전문기관인 ① 엔지니어링 기술진흥법에 의한 엔지니어링 활동주체 ② 기술사법에 의한 해당 분야의 기술사 또는 건축사법에 의한 해당 분야의 건축사 ③ 건설기술관련법 제7조의 규정에 의한 한국기술연구원 ④ 시설물의 안전관리에 관한 특별법 제25조의 규정에 의한 시설안전기술공단 등의 “조사기관”을 통하여 하자여부의 판정을 의뢰할 수 있다.

넷째, 상기의 조사기관은 의뢰된 하자여부의 판정결과를 사업주체 및 입주자대표회의에 통보하고

다섯째, 판정결과 하자로 인정시 사업주체에서 보수계획을 미이행할 때에는 입주자대표회의는 예치된 보증금으로 직접 보수 하거나 제3자에게 대행시킬 수 있다.

마지막으로 입주자대표회의는 사용한 하자보수보증금 사용내역을 사업주체에게 통보하면 된다.

하자보수기간 이내에 발생한 하자에 대한 사업주체의 보수 불응시 입주자 입장에서 가장 넓게 하자의 범위를 정할 수 있는 손해 배상청구소송 절차가 있다.

‘손해배상청구권’³²⁾이란 채무불이행 또는 불법행위로 인해 손해를 입은 사람이 그 원인을 제공한 사람에게 배상을 청구할 수 있는 권리를 일반적으로 말한다. 즉, 아파트의 하자와 관련하여 분양된 아파트에 하자가 존재함으로 입주자에게 손해가 발생한 경우 입주자는 분양배상을 청구할 수 있다

입주자는 하자에 대해 사업주체에게 상술한 바와 같이 하자보수를 요청할 수도 있으나, 이에 갈음하여 손해배상을 청구할 수도 있고, 혹은 보수청

32) 손해배상청구권의 소멸시효 : 민법 제766조 안 날로부터 3년, 한 날로부터 10년

구와 함께 그 하자로 인하여 불편했던 점이나 그 하자로 인하여 발생한 다른 부수적인 손해 등에 대하여 배상을 청구할 수 있다.

하자보수보증기관은 하자보수보증금을 대신하여 자체기준에 의한 보증수수료를 징수하고 해당 공동주택 총공사비의 3%해당액에 대한 보증서를 제공한다. 이때 총공사비는 사업계획승인서의 사업비에서 대지비를 차감한 금액(건축허가사업은 표준건축비)으로 한다.

대표적인 아파트 하자보증기관인 대한주택보증의 경우, 입주자등의 하자보수 요청이 있으면 직원이 하자현장을 실사하고 입주자등에게 하자보수 이행절차등을 설명하고, 설계 도서를 확인하고 및 하자책임유무 판별 등을 실시하며, 사전에 등록된 하자보수업체에게 하자보수에 필요한 견적을 의뢰하여 제시된 견적가를 기준으로 입주자등과 보증기관이 각각 추천한 하자보수업체를 대상으로 입찰을 실시하여 낙찰된 업체를 대상으로 하자보수공사를 실시하게 하거나, 입주자가 원하는 경우 하자보수에 소요되는 실소요액을 현금으로 변제하게 된다.

<표 3-6> 대한주택보증의 하자보수업체 등록기준

보수업체 등록수	최소 입찰업체수
영업점별 15개 ~40개업체	- 보증잔액 5천만원이하: 5개사이상
	- 1억원이하 : 6개사이상
	- 3억원이하 : 7개사이상
	- 3억원초과 :10개사이상

대한주택보증의 하자보수보증 이행현황을 살펴보면, 과거에는 하자보수업체를 입찰을 통해 직접 선정하여 실 보수하여 주는 것이 대부분이었으나, 최근에는 입주자등이 원하는 경우 동사가 직접 하자보수공사를 발주하지 않고 입주자등에게 직접 하자보수비용을 현금으로 변제하는 경우가 증가하고 있다. 또한, 아파트 하자보수 소송은 1998년 IMF 이후 급증하다가,

2003~2004년을 정점으로 점차 감소추세인 바, 이는 입주자들에게 현금변제 활성화와 주택가격 상승 등으로 인한 입주자의 심리적 만족도가 높아진 점이 작용한 것으로 판단된다.

<표 3-7> 대한주택보증의 하자보수보증 이행현황

(단위: 건수, 억원)

이행 년도	소 송		현금변제		실 보수		계			이행 비율
	건수	이행 금액	건수	이행 금액	건수	이행 금액	건수	보증 금액	이행 금액	
2004년	86	194	11	7	266	276	363	690	477	69%
2005년	88	127	13	1	343	238	444	491	366	75%
2006년	52	42	27	7	307	192	387	330	241	73%
2007년	28	25	152	57	286	182	466	359	264	74%
계	254	388	203	72	1,202	888	1,660	1,870	1,348	72%

제5절 하자분쟁에 대한 법원의 판례(사례)

<사례1> 하자발생시기에 따른 하자담보책임범위(대법원, 2002.3.26 선고, 1999다52268판결)

가. 사용검사 전에 발생한 하자에 대해 보증 책임을 부담하는지 여부(소극)
 나. 공동주택관리령상의 하자보수책임기간 후에 발생한 하자에 대한 보증 책임(소극)

가. 법령에서는 하자의 범위를 “공사상의 잘못으로 인한 균열·처짐·비틀림·들뜸·침하·파손·붕괴·누수·누출, 작동 또는 기능불량, 부착 또는 접지불량 및 결선불량, 고사 및 입상불량 등으로 건축물 또는 시설물 등의 기능상·미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자”하고 규정하고 있으므로, 결국 보증대상이 되는 하자는 미시공, 변경시공 그 자체가 아

나라, “공사상의 잘못으로 인하여 건축물 또는 시설물 등의 기능상·미관상 또는 안전상 지장을 초래할 수 있는 균열·처짐 등의 현상이 발생한 것”을 의미한다고 보아야 할 것이고, 그 공사상의 잘못이 미시공이나 변경시공이라 할지라도 달리 볼 것은 아니라 할 것이어서, 비록 미시공이나 변경시공으로 인하여 건축물 자체에 위와 같은 균열 등이 발생할 가능성이 내재되어 있었다고 할지라도 그 자체만으로 보증대상이 되는 하자가 사용검사 이전에 발생한 것이라고 볼 것은 아니라 할 것이며, 그와 같은 균열 등이 실제로 나타나서 기능상·미관상 또는 안전상 지장을 초래하게 되었을 때 하자가 발생하였다고 보아야 할 것이다.

또한 그 보증대상이 되는 하자가 되기 위해서는 보증계약에서 정한 보증기간동안에 발생한 하자로서 사용검사일 이후에 발생한 하자이어야 하므로, 공사상의 잘못으로 주택의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래하는 균열 등이 사용검사 후에 나타나야만 한다 할 것이고, 사용검사 이전에 나타난 균열 등은 그 상태가 사용검사 이후까지 지속되어 주택의 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래한다 할지라도 이는 위 의무하자보수보증계약의 보증대상이 되지 못한다.

나. 그 보증대상이 되는 하자는 위 관리령의 하자보수책임기간을 도과하기 전에 발생한 것이어야 할 것이고, 그 이후에 발생한 하자는 비록 그것이 의무하자보수보증계약에서 약정한 보증 기간 내에 발생하였다 할지라도 그 보증대상이 되지 않는다고 할 것이다.

<사례2> 내력구조부에 대한 하자보수책임(대법원, 2001.4.27선고, 2000다66072판결)

- 내력구조부 하자발생의 요건

- 보증기간이 10년인 하자보수보증서는 주택이 무너지거나 안전진단 결과 무너질 우려가 있는 경우에 한하지 않고 내력구조부에 발생한 모든 하자에 대하여 보증 책임을 짐

관련 법령은 공동주택의 내력구조부에 발생한 결함으로 인하여 당해 공동주택이 무너지거나, 혹은 안전진단 실시 결과 당해 공동주택이 무너질 우려가 있다고 판정된 경우와 같이 중대한 하자가 발생한 때에는 10년의 범위 내(기둥·내력벽은 10년, 보·바닥·지붕은 5년)에서 이를 보수하고 이로 인한 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있는 바, 그 취지는 골조 내지 내력구조부의 결함과 같은 중대한 하자에 대하여는 그 위험성과 주요성에 비추어 특히 가중책임을 지게 하려는 것이지 골조 내지 내력구조부에 대해서는 공동주택이 무너지거나 무너질 우려가 있는 경우와 같은 중대한 하자에 대해서만 보증 책임을 부담하는 것으로 제한하려는 것은 아니라고 해석되므로 이 사건 아파트의 골조부분에 발생한 일련의 하자가 모두 피고(보증기관)의 하자보수책임 범위에 속한다고 판단하였다.

<사례3> 설계상의 하자에 대한 하자보수책임(대법원, 2002.8.28선고, 2002다36174판결)

- 설계상의 하자에 대하여 사업주체나 시공자도 하자보수책임을 부담함

설계상의 하자에 대하여 설계자가 이에 대한 책임을 부담함은 당연하다

(설계자는 도급인에 대한 하자담보책임 외에 수분양자에 대한 관계에서 불법행위책임을 부담하게 될 것이다). 문제는 설계자 이외에 사업주체(분양자)나 시공자도 설계상의 하자에 따른 시공에 대해 담보책임을 부담하는지 여부이다.

이에 법원은 사업주체가 설계도 기재내용대로 시공하였다고 하더라도 원고(입주자)와 사업주체 사이에 위 설계도 기재 내용대로 시공하면 차후 발생하는 하자에 대하여 책임을 묻지 않기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정에 대한 주장·입증이 없는 바, 현재 위와 같은 옹벽부분의 하자가 존재하고 있는 경우, 피고(사업주체, 보증기관)주장의 위 사유만으로는 하자가 아니라고 단정할 수 없다고 판단하였다.

**<사례4> 설계변경, 모델하우스와 상이한 시공에 대한 하자보수책임(부
산고법, 2001.12.5선고, 2000나8908판결, 서울고법, 2000.7.27
선고, 1999나49363판결)**

- 설계도서와 모델하우스의 내용이 다른 경우에는 분양계약상의 당사자의 지위에 비추어 수분양자에게 보다 유리한 쪽의 시공내용이 분양계약의 내용을 이룬다고 해석하는 것이 당사자의 의사에 합치함

사업주체(분양자)와 수분양자 간에 “분양계약할 당시 설계도면”이 변경된 경우와 통상 화려하게 전시된 모델하우스와 다르게 시공된 경우에 하자판단의 기준이 될 수 있는 지가 문제가 된다.

이에 법원은 수분양자들은 하자를 판단함에 있어서 “분양계약할 당시 설계도면”에 따라 완공될 아파트를 예상하고 분양계약을 체결하는 것이므로 하자는 “분양계약할 당시 설계도면”을 기준으로 하여야 할 것이라고 판단하였고, 만약, 설계변경이 있는 경우라면 사업주체(분양자)는 매수인점 도

급인인 수분양자의 동의를 얻어야 한다.

또한, 설계도서와 다른 자재, 가구를 사용하여 전시하는 모텔하우스와 관련하여 모텔하우스 전시는 일종의 “건본매매”로 볼 수 있어서, 매도인인 사업주체가 건본(모텔하우스)을 제시하고 품질을 약정하는 형태의 계약으로 이해될 수 있다. 결국 모텔하우스가 계약의 내용이 될 수 있으므로 보증대상이 되는 성능이 일치하지 않는 경우에는 수분양자에게 유리한 쪽의 시공내용을 기준으로 하자여부를 판단하여야 한다.

<사례5> 하자의 발생 시기에 대한 입증책임(대법원, 2005.7.14선고, 2005다18412판결)

- 입주자들이 사업주체에게 전반적인 하자를 지적하고 그 보수를 요구함으로써 각 하자부분에 대한 포괄적인 권리행사를 하였다고 봄이 상당함

법원은 하자입증책임과 관련하여 하자의 존재 및 그 발생기를 원고(입주자)가 입증하여야 하지만, 그 입증의 정도를 완화하는 태도를 보이고 있다.

즉, 건설에 관한 전문적인 지식이 없는 입주자들에게 하자를 특정하여 하자보수의무기간 내에 보수를 청구할 것까지 요구할 수는 없고, 단지 입주자들이 사업주체에게 이미 발생한 전반적인 하자를 지적하고 그 보수를 요구함으로써 각 하자부분에 대한 포괄적인 권리행사를 하였다고 봄이 상당하다고 판단하였다. 결국, 법원의 태도는 입주자가 하자보수를 요청하면서 전반적, 개략적으로 그 존재를 언급한 하자는 하자보수요청 당시 이미 존재하고 있었던 것으로 보겠다는 취지로 이해될 수 있으므로 하자의 존재와 발생 시기에 대한 입증책임을 상당히 완화하고 있는 것이다. 입증책임의 원칙을 유지하면서 사업주체와 입주자 이익의 조화를 도모하는 태도라 할 수 있다.

<사례6> 분양광고 등과 상이한 시공에 대한 책임(대법원, 2007.6.1선
고, 2005다5812판결)

- 분양광고나 분양안내서 등은 원칙적으로 “청약의 유인”에 불과하나, ‘선분양·후시공’방식의 분양계약중 아파트의 외형·재질이 특정되지 아니한 상태에서는 분양계약의 내용이 될 수 있음

아파트 분양은 통상적으로 사업주체(분양자)가 분양광고나 분양안내책자등을 통하여 당해 아파트를 선전하고, 입주를 원하는 자가 사업주체에게 분양신청을 하고 사업주체가 이를 승낙하는 것이 일반적인 모습이다. 위와 같은 분양광고, 분양안내책자 등은 사업주체의 “청약”이라기보다는 “청약의 유인”에 해당된다는 것이 일반적인 견해이다. 따라서 원칙적으로 분양광고나 분양안내책자의 내용이 분양계약의 내용에 당연히 포함된다고 볼 수는 없는 것이다.

그러나, 위 대법원 판례는 분양광고나 분양안내서 등은 원칙적으로 “청약의 유인”에 불과하다는 점을 밝히면서도, ‘선분양·후시공 방식의 분양계약 중 목적물인 아파트에 관한 외형·재질 등이 제대로 특정되지 아니한 상태에서 체결된 분양계약’은 그 자체로서 완결된 것이라고 보기 어렵고 목적물의 외형·재질등이 분양광고 등에 의하여 구체화될 것을 전제로 하는 것으로 보아야 하고 따라서, 분양 계약시에 달리 이익을 유보하였다는 등의 특단의 사정이 없다면 이를 분양계약의 내용으로 하는 묵시적인 합의가 있었다고 봄이 상당하다고 판시하고 있다. 위와 같은 기준에 따라 온천 광고, 바닥재(원목마루) 광고, 유실수단지 광고 및 테마공원 광고는 아파트의 외형·재질 등에 관한 것으로서, 분양계약의 내용이 된다고 판단하였다.

제4장 현행 하자보수제도의 문제점

제1절 장기간에 걸친 하자보수책임부담

주택의 사용연수는 최소 20년 이상이며, 하자보수의무기간은 최장 10년으로 되어 있다. 그러나 주택건설업체의 사업지속기간은 이에 미치지 못한다. 우리나라 중소주택건설업체의 사업지속기간은 약 8.4년³³⁾으로 부도·파산 등으로 주택건설업체가 하자보수를 불이행할 가능성이 매우 크다.

주택건설업체의 부도·파산등 하자보수 불이행에 대비하여 받는 하자보수보증금 예치제도는 일반적으로 건축비의 약 3%에 해당하나, 주택건설업체가 부도·파산되거나 하자보수를 거절하여 하자보수보증금으로 하자보수를 할 경우 당해 공사비에 부족한 사례가 발생하고 있다.

이에 따라, 주택건설업체의 부도·파산이나 하자보수를 거절할 경우에는 하자보수를 보증한 기관은 하자발생에 따른 과도한 부담을 안게 될 가능성이 커 소수의 대기업을 제외하고 하자보수보증을 기피하는 문제점이 발생하고 있으며, 하자보수보증을 취급한 이후에도 하자보수예치금을 둘러싸고 입주자와의 분쟁을 빈발하는 부작용이 나타나고 있다.³⁴⁾

특히, 하자보수 보증기관은 주택의 건설과정에서 주택의 부실시공방지를 예방할 수 있는 제도적 장치 없이 공사 완공 시에 하자보수보증서만을

33) 장성수(1999), 「주택건설공사품질보증을 위한 제도개선 연구」, 주택산업연구원,

34) 일반적으로 입주자대표회의는 하자보수예치금을 자신들의 것으로 생각하고 있어, 하자보수예치금이 남아 있는 한, 엉뚱한 하자보수를 요구하거나 아파트 도색, 발전기금 기부 등 하자보수와 관계없는 과도한 요구를 하는 사례가 발생하고 있으며, 전문브로커를 고용하여 소송을 하기도 하면서 하자보수보증금을 전액 소진될 때까지 분쟁을 일으키는 경우도 있다.

발행하게 됨에 따라 하자의 발생을 사전에 방지하여 보증채무 이행의 원인 발생을 사전에 제거할 수 있는 기회를 갖지 못하고 법에 의한 하자보수보증을 취급하여 상당기간 경과후 보증 채무를 이행할 경우 과도한 대위변제금의 부담을 지게 된다.

또한, 아파트의 하자는 설계와 시공단계에 걸쳐 다수의 인력투입, 각종 자재, 공사능력 및 공사환경등 수많은 요인들이 복합적으로 영향을 미쳐 발생하는 것이 일반적이고, 설계부터 완공까지의 과정에서 각종 도면등 다양한 문서가 사용 및 변경되어 주택이 완공된 이후 오랜 기간이 지난 경우에는 이들 문서와 증인을 확보하기가 곤란한 문제점이 있다.

제2절 종합적인 사전 예방적 관리체제 취약

우리나라는 과거 부족한 주택공급문제를 해결하고 주택건설과정에 필요한 막대한 자금조달을 위하여 공동주택의 건설과정 초기부터 분양계약자를 모집할 수 있는 선분양제도를 운영하여 왔으며, 이러한 선분양제도는 우리나라의 일반적인 공동주택 공급방식으로 정착되어 있다.

그러나, 선분양제도는 주택분양 계약자가 직접 완공된 주택을 확인·검사하여 매수계약을 체결하는 것이 아니라, 견본주택과 홍보전단만을 보고 주택을 매수하기 때문에 주택건설의 완공이후 각종 하자문제로 주택건설업체와 입주자간에 많은 분쟁이 발생시키고 있다.

이러한 선분양제도에 따른 주택건설과정의 하자관리를 위하여 주택건설업자의 자격제한, 주택건설기준등에 관한 규정, 건축사 설계에 의한 건축, 상주감리 의무화, 자재 품질시험 의무화 및 사용검사 등 다양한 사전적인 제도를 시행하고 있으나, 현실적으로 그 효과가 미흡한 측면이 있다. 선분양제도하에서의 분양계약자는 분양계약후 입주까지 모든 진행과정을 공급자의 일방적인 처분에 맡길 수밖에 없는 상황에 처하게 되며, 선분양을 끝

낸 주택건설업체는 공사과정에서 비용절감과 이윤극대화를 위하여 부실시공을 할 가능성이 상존하기 때문이다.

주택의 하자관리를 위해서는 주택건설 초기단계부터 사업계획승인 및 사용검사권자인 시장·군수와 감리자의 지도·감독이 극히 중요하나, 현실적으로 공사관리가 미흡하고, 시공감리가 소홀하여 하자발생이 빈발한 실정이다.

감리자를 지정하고 사용검사등을 담당하는 행정기관은 주택하자에 대한 금전적인 책임이 없어 타율적이고 형식적으로 업무를 처리할 개연성이 있으며, 감리의 저가낙찰과 감리자의 기술력 부족, 감리제도와 하자보수제도의 연결성 결여 등의 문제점이 발생하고 있다.

주택건설공사의 감리제도는 감리행위와 그 결과로 만들어진 주택에서 발생하는 부실과 그에 대한 감리자의 책임에 대한 규정이 결여되어 있다.

「건설기술관리법」에 따른 책임감리제도에서는 감리자의 귀책에 따른 하자 발생 시에 이를 책임질 수 있는 감리자배상보험이 의무화되어 있으나, 주택건설공사 감리제도에는 감리자의 귀책으로 인한 주택의 하자의 경우에 이를 책임질 수 있는 보험제도 등이 마련되어 있지 않아 문제 발생 시에 민사소송에 근거한 피해 보상에 의존할 수밖에 없다.

따라서 현재의 감리제도는 주택의 하자발생을 미연에 방지하는 기능을 수행하도록 되어 있으나, 그 결과물과 하자보수보증제도와 연결, 감리주체에 대한 평가와 부실한 감리에 따른 책임을 물을 수 있는 제도가 결여되어 있다는 문제점을 갖고 있다.

또한, 하자를 「공사상의 잘못으로 인한 기능상, 미관상 또는 안전상 지장을 초래할 정도의 하자」로 국한하기 때문에 설계상의 잘못으로 인한 하자는 책임범위에서 벗어나는 듯 한 인상을 주고 있으며, 현실적으로 설계부문의 하자에 대한 보증 책임도 부담하지 않고 있다.

또한, 선분양제도에 기초하여 다양하고 다단계에 걸친 하자방지제도에도 불구하고 현 부실시공방지 제도와 하자보수보증제도는 각 단계별로 최

소한의 기준을 충족하면 되고 최종적으로 완성된 주택의 하자는 공사비의 3%에 이르는 하자보수보증금으로 충당하도록 하여 사실상 일률적인 3% 하자보수보증금을 규정하는 것으로 모든 문제를 해결하고자 하는 경향을 낳게 된다.

입주자도 건축비의 3%에 상당하는 하자보수예치보증금 이상의 하자가 발생한 경우에는 더 이상 하자보수요청을 하기가 용이하지 않으므로 강한 불만을 제기하고 있고, 일부 아파트의 경우 하자보수비용 부족으로 인해 하자보수보증금의 원래 목적인 하자보수보다는 아파트 외부도색등의 용도로 사용하는 사례도 발생하고 있는 실정이다.

수요에 비해 공급이 부족했던 시기에는 이러한 소극적인 기능으로도 충분이 소비자를 만족시킬 수 있었으나, 시장 환경이 바뀌어 미분양이 대규 모로 발생하고, 수요자가 품질 높고 고기능의 주택을 선호하고 있어 현행 하자보수체계의 대폭적인 변화가 필요하다.

따라서, 현실적으로 선분양제도가 정착된 우리나라에서는 다른 나라보다 더욱 더 주택초기단계부터의 주택품질을 향상시키고 주택하자를 방지할 수 있는 종합적인 사전예방적인 기능이 필요함에도, 현재는 이러한 기능이 상당부분 결여되어 있고, 대부분의 제도가 최소한의 안전장치와 사후적인 대응으로 이루어져 있어 부실시공방지의 발생과 이에 따른 주택의 품질을 저하시킬 수 있는 여지가 커 아파트 완공이후 하자 발생에 따른 사회적 비용을 최소화하는데 부적합한 측면이 많다.

이와 같은 주택하자에 대한 종합적 관리체제의 결여는 주택의 품질을 향상시키고 하자발생을 미연에 방지할 수 있는 노력을 사실상 가로막고 있다.

주택시장에서 소비자와 공급자간의 주택의 품질과 관련된 신뢰를 확보할 수 있는 제도적 장치가 충분히 마련되어야 한다.

제3절 하자보수범위와 기준에 대한 분쟁 발생

주택의 하자발생시 하자의 발생시기와 보상범위등에 대한 통일된 기준이 없고 모호하여 실제 아파트 현장에서는 입주자의 혼란을 야기하고 많은 분쟁을 발생시켜 법적소송으로 이어지고 있다. 즉, 주택법에서 하자의 개념을 「건축물 또는 시설물의 기능·미관 또는 안전상의 지장을 초래할 정도의 하자」라고 정하고 있어, 그에 대한 기준 등이 모호한 실정이다.

또한, 주택건설업체가 생각하고 있는 하자의 기준과 입주자(소비자)가 생각하는 하자의 기준에도 큰 차이가 발생하고 있다. 즉, 주택건설업체는 시공 상의 특성으로 인하여 하자 발생이 어느 정도 불가피한 측면이 있으나, 입주자(소비자)는 하자요청시 조그마한 오차까지로 부실시공의 결과라고 생각하는 경향이 있다.

일반 국민들의 하자를 바라보는 인식도 과거 우리나라의 사회적 큰 충격이었던 삼풍백화점이나 성수대교 붕괴사고를 겪으면서 매우 부정적으로 형성되고 있어 하자보수범위와 기준에 대한 공감대가 형성되기 어려운 측면으로 작용하기도 하였다.

하자에 대한 보다 명확한 범위와 기준이 정립되어 있지 않으면 하자에 대한 판단과 책임의 범위 및 귀속주체의 결정도 어려워지게 된다. 아파트 하자보수 분쟁을 다루는 법원의 판례를 보면, 주택건설업체의 하자보수 책임을 폭넓게 인정하는 추세이기 때문에 주택건설업체 입장에서 아파트 공사의 하자에 대한 불만과 이로 인해 자본이 취약한 중소주택건설업체는 하자보수 거부하는 사례가 증가할 여지가 매우 큰 실정이다. 이처럼 하자 관련 명확한 하자보수범위와 기준 등이 세밀하게 마련되어 있지 않으면 아파트 하자보수를 둘러싼 분쟁발생 가능성은 앞으로 지속적으로 높아질 것이다.

2005.5.26 개정된 주택법 제46조상의 하자담보책임은 사용검사일로부터 대통령령이 정하는 하자담보책임기간 내에 발생한 하자에만 적용된다. 따

라서 하자가 사용검사일 이전에 발생한 경우에는 주택법상 하자담보책임을 물을 수가 없다. 이에 따라 하자의 발생시점이 사용검사 이전으로 보아야 하는지, 사용검사일 이후인지에 대한 판단이 매우 중요하게 되었고, 이에 대한 분쟁도 예상된다.

법원에서도 입주자와 보증기관간의 소송에서 “하자보수보증대상이 되는 하자가 되기 위해서는 보증계약에서 정한 보증기간동안에 발생한 하자로서 사용검사일 이후에 발생한 하자이어야 하고, 주택법에 의한 하자보수책임기간을 도과하기 전에 발생한 것이어야 할 것이며, 그 이후에 발생한 하자는 비록 그것이 의무하자보수보증계약에서 약정한 보증 기간 내에 발생하였다 할지라도 그 보증대상이 되지 아니한다”고 인정하고 있다.³⁵⁾

이러한 법적 판단에 대하여 법원은 “사용검사 이전에 발생한 하자는 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하였거나 부설시공 또는 설계도면과 다르게 변경 시공하는 등 공사상의 잘못으로 사용검사 이전에 나타난 하자를 말하는 것이고, 설계도면에 따라 시공하여야 할 부분을 시공하지 아니하였거나 부설시공 또는 설계도면과는 다르게 변경 시공하여 사용검사 이전에 이미 그러한 상태에 있다 하더라도 그로 인하여 하자가 사용검사 이후에 나타나거나 그 상태가 사용검사 이후까지 지속되어 주택의 기능상 또는 안전상 지장을 초래하는 경우에는 이에 해당하지 아니한다고 봄이 상당하다³⁶⁾”고도 판단함으로써 하자가 사용검사 이후에 발생한 경우뿐만 아니라 그 이전에 발생한 하자 또는 시방서나 설계도에 따라 시공하지 않았거나 변경 시공하였기 때문에 생긴 하자로서 사용검사 후 발견되는 경우에도 보증 책임을 부담한다고 하였다.

이에 따라 현실적으로 하자담보책임기간에 대한 하자에 대한 판단과 범위가 매우 어려운 상황이며, 주택건설업체의 부도 파산등으로 하자보증서를 발행한 보증기관은 사용검사일을 기준으로, 사용검사이전에 발생한 미

35) 대법원, 2002.3.26 선고, 1999다52268판결.

36) 대법원, 2002.8. 2 선고, 1999다69662판결.

시공, 변경시공등의 하자의 경우에는 보증이행대상에서 제외하고 있으나, 사용검사전과 사용검사후의 하자구분이 모호하여 입주자와 분쟁이 빈발하고 있다.

또한, 내력구조부 하자에 대하여도 기둥·내력벽(보증기간 10년)과 같은 내력구조부의 하자범위는 당해 공동주택이 무너지거나 안전진단 실시결과 무너질 우려가 있다고 판정된 경우에 하자로 정하고 있으나³⁷⁾, 입주자는 건물이 무너지거나 안전진단결과 무너질 염려가 없는 경우에도 하자보수대상 하자의 범위 및 하자담보책임기간에 포함된다고 주장하고 있어 분쟁이 발생하고 있다.

또한, 주택법에서는 하자담보책임기간이 공사별로 1년, 2년, 3년, 4년, 5년, 10년으로 구분되어 있고, 사업주체가 건축한 아파트에 대하여 하자담보책임기간 내에 하자가 발생하지 않았을 경우에는 입주자대표회의는 사업주체가 예치한 하자보수보증금을 반환하여야 한다. 하자보수보증금의 반환방법은 연차적으로 일정비율을 순차적으로 반환하되, 사업주체가 하자보수요구를 받고 하자보수를 이행하지 않거나 하자보수계획의 통보를 하지 아니하여 입주자대표회의가 직접 하자보수를 한 경우에는 이를 포함하여 반환비율을 계산하되, 이때 사용한 하자보수보증금은 반환하지 아니한다.³⁸⁾

그러나, 현실적으로 하자보수예치금은 입주자대표회의 명의로 예치되어 개별 입주자는 하자보수품목과 기간 등을 인지할 수 있는 충분한 정보가 제공되지 않음으로써, 입주자는 하자보수기간 경과후에 하자보수요청을 하는 경우가 발생하고 이로 인한 분쟁이 자주 발생한다.

<표 4-1> 하자보수보증금의 반환

37) 주택법 별표7

38) 주택법 시행령 제61조

사용검사일로부터 1년이 경과한 때	하자보수보증금의 100분의 20
사용검사일로부터 2년이 경과한 때	하자보수보증금의 100분의 20
사용검사일로부터 3년이 경과한 때	하자보수보증금의 100분의 30
사용검사일로부터 5년이 경과한 때	하자보수보증금의 100분의 15
사용검사일로부터 10년이 경과한 때	하자보수보증금의 100분의 15

제4절 하도급업체의 품질관리 문제점

아파트는 일반건설업과 마찬가지로 주택생산의 복잡성과 독특한 성질 때문에 다단계의 생산 주체가 참여하며, 발주업체와 하도급업체의 계층적 생산체계를 유지하고 있다. 주택산업의 이러한 계층구조는 주택생산이 대규모의 개별사업단위로 이루어지며 위치가 고정된 생산 활동이라는 성격을 가지고 있는 데다 건설공사는 여러 기술능력과 전문시공능력 및 인원동원 능력이 요구되므로 다직종의 인원을 항상 보유하고 공사를 수행하는 데에는 많은 어려움이 따르며 각종 중장비의 동원과 유지 및 관리면 에서뿐만 아니라 이에 따른 시설보유와 자금동원 문제에 있어서도 여러 가지 위험부담과 업무 부담이 따르게 되므로 사업구조상 이러한 생산체계는 불가피한 상황이다.

원사업자는 하도급이란 수단을 통하여 이를 보완, 분산함으로써 공사원가비용을 절감할 수 있으며 업무 및 자금 부담과 시공기술면에서 여러 가지 이점을 얻게 된다. 건설공사가 복합적으로 이루어지고 대형공사일수록 하도급시공은 확대가 불가피하며, 이러한 하도급업체의 경쟁력이 원사업자의 경쟁력으로 작용하게 되므로, 주택의 하자를 방지하여 품질을 향상시키기 위해서는 효과적인 하도급질서와 품질관리체계를 마련하는 중요하다.

현재 하도급업체는 대부분 그 경영기반이 취약하고 원사업자에 대한 의존도가 커서 자체적인 기술개발과 인력관리에 대한 체계적이고 전문화된 경영이 이루어지지 못하고 전근대적인 경영기법을 고수하고 있는 경우가

많다.

하도급업체는 원사업자와 지속적인 거래관계를 유지하기 위하여 원사업자의 사업이윤과 직결되는 하도급공사비와 관련하여 건설공사 또는 자재납품과정에서 비용을 최대한 줄이기 위한 노력을 하게 되며, 이러한 경우 사실상 건축주의 묵시적 인정하에 하도급업체의 부실시공 등의 행위가 발생하게 될 여지가 상존하게 된다. 이는 하자발생의 중요한 원인이 되고 있을 뿐만 아니라 사후적으로 하자보수비용이 실수요자에게 전가되게 되는 것이다.

또한 중소건설업체의 아파트사업을 참여한 하도급업체는 그 규모가 영세한 경우가 많아 주택건설 완공이후 사업포기·해산등으로 불과 3~4년이 경과된 경우에도 연락조차 되기 어려운 경우가 많아 하자 발생 시 그 보상 책임을 부담시키기가 어려운 점을 고려하여 주택건설업체가 하도급 과정에서 책임 있는 관리·감독과 서로 상생할 수 있는 합리적인 거래관행을 지속 유지하는 것이 필요하다.

제5절 분쟁조정기구의 역할 미흡

하자발생의 책임 소재를 둘러싸고 주택건설업체와 보증기관 및 소비자 간에 분쟁³⁹⁾이 다발하고 있으나, 현실적인 제도적 장치가 충분히 가동되어 있지 않아 아파트하자 관련 민사소송이 빈발하여 많은 사회적 비용과 시간이 소모하고 있다. 특히, 아파트 하자 분쟁은 입주자대표회의에서 하자보수 공사를 거부하고 소송으로 진행하는 경우가 빈발하는 데, 이는 하자발생

39) 보증기관과 소비자간의 주요 분쟁내용

- ① 하자발생시점이 사용검사전 또는 사용검사후인지에 대한 분쟁
- ② 내력구조부 하자에 대한 분쟁
- ③ 각 하자보수 책임기간 경과후(1년,2년,3년,4년,5년,10년)에 발생한 하자분쟁
- ④ 하자보수이행(실 보수공사 또는 현금변제) 선택권에 대한 분쟁등

신고와 하자보수이행과정에서 야기된 감정적인 분쟁에서 비롯된 경우도 있고, 입주자 대표회의가 무리한 하자보수 요구와 주택건설업체의 안이한 하자보수처리에도 그 원인이 있다.

하자소송은 소송결과 패소할 경우 변호사 선임비용, 하자입증을 위한 안전진단비용, 법원의 건설감정인⁴⁰⁾ 선임 및 하자산정 수수료등 커다란 재산상의 손실을 안게 되므로 소송이 치열해지고 대부분 장기화되는 경향이 있으며, 법원에서도 하자에 대한 기준과 범위가 모호하여 가급적 명확한 법적 판단보다는 입주자와 주택건설업체(하자보증기관 포함)간의 원만한 중재를 적극 유도하는 상황이다.

공동주택에 대한 하자가 발생할 경우 그 분쟁을 조정하기 위하여 주택법에 하자심사·분쟁조정위원회의 설치를 규정하고 있으나, 법적 강제성이 없어 실제 이용하는 사례가 거의 없는 등 그 실효성이 크게 떨어지고 있다..

이러한 하자심사·분쟁조정위원회의 판단은 법률적 효력이 없고 이해관계자의 이의가 있을 경우 결국 법적소송으로 이어지므로, 그 이용률이 낮아 본연의 기능을 수행하지 못하는 문제점을 발생시키고 법적소송으로 인한 장기간의 시간과 비용문제를 발생시키게 된다.

40) 건설감정인은 각급 법원이 매년 12.20까지 법원대법원 예규 (“공사비등 감정인의 선정 등에 관한 예규”)에 근거하여 건축사·건축구조기술사·건축시공기술사 등 국가기술자격을 가진 자를 지정함

제6장 아파트 하자보수제도의 개선방안

우리나라의 주택하자보수제도는 ‘장기간에 걸친 하자보수책임’ ‘사전적인 하자관리체계 미흡’ ‘하자보수범위와 기준에 대한 분쟁 빈발’ ‘하도급체계의 문제점’ ‘분쟁조정기구의 역할 미흡’등이라는 문제점을 갖고 있다.

이로 인해 부실시공과 주택품질 저하라는 사회적 비효율이 발생되고 있으며, 이러한 문제점을 해결하기 위한 방안으로서 종합적인 하자관리 전담기구의 설치, 사전적인 하자관리체계의 보완, 하자보수범위와 기준에 대한 명확한 설정, 하도급업체의 품질 확보, 분쟁조정기구의 역할 활성화'등을 검토해 보는 것이 필요하다.

제1절 종합적인 하자관리 전담기구의 설치·운영

아파트의 사용연수는 최소 20년 이상이며, 의무하자보수 기간은 최장 10년이나 주택건설업체의 사업 지속 기간은 약 8.4년으로 이에 미치지 못하므로 주택건설업체가 1차적으로 하자보수책임을 부담하는 현행 하자보수체계는 근본적인 한계를 갖게 있다.

이러한 문제점을 개선하기 위해서는 10년 의무하자보수 전 기간에 걸쳐 업체의 사업포기·부도·파산등과 관계없이 입주자를 보호할 수 있도록 완성된 아파트의 하자를 공적으로 보증해야 할 필요성이 대두된다.

이를 위해 외국의 사례를 참고하여 주택의 부실시공과 하자를 예방하고 사후의 경제적 보상이나 원상복구를 책임질 수 있는 공적 전담기관을 설치 운영하는 것이 바람직하다.

즉, 주택건설 시작단계부터 공사관리 및 하자보증과 관련된 다양한 업무를 종합적으로 관리하고 운영하며, 피해발생시 신속하고 효과적으로 입

주자를 보호하기 위해서는 이를 종합적으로 관리하고 책임을 지는 제도적인 장치가 요구된다.

다만, 이러한 종합적인 하자전담기구는 주택건설 시작단계부터 사후 하자보수책임까지 종합적인 책임을 지게 되므로 이로 인한 과도한 보증위험에 노출될 가능성이 크므로 하자보수에 따른 과도한 위험을 분산하고, 재원부족으로 인한 소비자 피해가능성을 사전 방지하여 하자전담기구의 공신력을 확보하며, 구상권 행사 불가능에 따른 손실을 위해 보증사고 처리비용의 일부를 보장 받을 수 있는 보험제도와 연계하여 활용하는 것이 필요하며, 내력구조부등 장기보증에 대하여는 하자 및 손해 보상 한도액을 명확히 정해야 할 것이다.

즉, 하자를 보증한 주택에 대한 보증위험에 대하여 보험회사에 재보험 형식으로 가입하여 위험을 분산함으로써 운영주체의 부실을 사전에 예방하고, 보험이 지닌 사전예방(Risk Control)기능을 활용함으로써 대위변제의 위험을 줄일 수 있을 것이다.

보험제도 활용방식은 재보증등을 통하여 보증위험중 약 80%정도를 보험회사가 인수하기로 사전에 약정서를 체결하고, 하자위험과 보험위험을 동일화하고 비용발생시 신속하게 전액 보상되도록 조치하고, 다수의 보험 회사 간 시장경쟁을 유도함으로써 보험료 부담의 경감을 유도할 수도 있을 것이다.

아울러, 하자전담기구는 주택건설 시작단계부터 현장검사를 정기적으로 실시하여, 하자발생과 부실시공을 사전에 방지하여 준공이후에도 현장검사를 정기적으로 실시하여 입주자와의 하자보수책임을 명확히 해 나감으로써 안정적인 보증 제도를 운영하는 것이 필요하다.

또한, 주택건설업체 등록제를 실시하여 별도로 정한 기준에 의해 적절한 품질을 유지할 수 있는 질 높은 아파트를 건설할 수 있는 자격과 능력을 보유한 경우에만 사업자로 등록하고 등록은 2년 단위로 갱신하며, 별도로 정한 기준에 부합하지 않은 경우에는 등록을 취소하는 등 자격운영을 강화하여야 한다.

제2절 사전적인 하자관리체계 보완

아파트 하자에 대한 효과적으로 대응하기 위하여 완공된 아파트에 발생된 하자를 보수하는 사후적인 제도뿐만 아니라 하자 그 자체의 발생가능성을 최소화하고 미연에 방지할 수 있는 사전적인 하자관리체계를 대폭 보완하여야 한다.

우선, 시공단계에서 부실시공을 예방하기 위해서는 주택건설업체 등록 강화, 감리 및 감독책임 강화 등이 필요하다. 현재 검사업무를 책임지고 있는 행정기관인 시·군·구청에서는 검사 인력이 부족할 뿐만 아니라 전문성이 결여되어 있으며, 또한 검사 이후에 하자발생에 대하여도 경제적 책임을 지지 않고 있어 책임 있는 검사가 이루어지지 않고 있다.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 하자보증기관이 주택건설과정의 중간 및 최종검사에 참여하여 정밀한 검사를 시행하여 합격한 주택에 한해 하자를 보증하는 방안이 필요하다.

또한, 주택건설과정에서 부실시공을 방지하기 위한 감리제도와 준공이후 하자발생시 이를 담당하는 하자보수체계와 상호 연결기능이 없으므로 이에 대한 보완대책 마련이 필요하다.

이를 위해 현행 사용검사신청서(임시사용승인신청서 포함)시에 하자보수보증금을 현금 또는 하자보수보증서로 예치⁴¹⁾하던 것을 하자보수보증서로 일원화하고, 하자보수보증서 제출 시기도 공사 착공 시로 대폭 앞당김으로써, 보증기관이 주택건설 초기단계부터 사전적으로 하자를 종합적으로 관리하고, 감리자가 하자보증기관에도 감리보고서를 제출하도록 의무화하는 것이 협조체계를 마련하는 것이 필요하다.⁴²⁾

41) 실제로는 대부분의 아파트 주택건설업체는 현금을 예치하지 않고 하자보증기관의 보증서를 제출한다.

42) 현행 : 감리자는 사업계획승인권자 및 사업주체에게 분기별로 감리업무수행사항을 보고하며, 감리업무를 완료한 때에는 최종보고서를 제출(주택법

아울러, 하자발생의 주요 원인이 되는 설계하자, 감리부실로 발생하는 손해에 대하여도 설계자 또는 감리자의 담보책임제도 마련하는 것이 필요하다. 현재는 설계자·감리자의 귀책으로 인한 하자의 경우 민사소송에 근거한 피해보상에 의존할 수밖에 없어 그 실효성이 없다.⁴³⁾ 특히, 설계자나 감리자는 대부분 영세한 경우가 많아 사후에 그 피해보상을 받기도 어려운 점을 고려하면 더욱더 이러한 담보책임제도 마련 필요성은 증대한다.

또한, 공사 완공전 입주하기 전 약 1개월 전에 시행하는 입주자 사전점검제도를 형식적이 아닌 실질적인 내용을 실시하여야 한다. 입주자 사전점검제도를 횡수와 점검기간을 대폭 늘려 전 공사기간에 걸쳐 실제 주택소유자인 분양계약자(입주예정자)들이 자기재산 개념으로 철저히 확인 점검하도록 해야 하며, 이러한 점검에 지적된 사항은 반드시 개선되도록 제도적 보완이 이루어져야 한다.

따라서 공동주택의 하자를 보수하여 사후적으로 보장한다는 접근에서 탈피하여 하자 그 자체의 발생가능성을 최소화하고 미연에 방지할 수 있는 사전적 하자관리체계를 현행보다 대폭 강화하는 것이 필요하다고 판단된다.

제3절 하자보수범위와 기준에 대한 명확한 설정

주택법등 관계법령에 객관적이고 공정한 하자보수의 범위와 기준을 명확히 설정하여 신속한 하자판정과 보수공사로 입주자의 피해가 최소화되도록 적극 유도할 필요가 있다.

그동안 축적된 아파트 하자보수와 관련한 다양한 분쟁과 법적 판단이

시행규칙 제13조)

43) 현행 : 감리자가 고의 또는 중대한 과실로 감리를 부실하게하거나 관계법령에 위반하여 감리를 함으로써 주택건설공사가 부실하게 된 경우에는 등록말소, 영업정지, 면허취소, 자격정지 기타 필요한 조치를 할 수 있음(주택법 제24조의3)

있으므로 이를 토대로 하자보수범위와 기준 등에 대한 명확한 가이드라인을 만들어 주택건설업체와 입주자 및 하자보수보증기관의 분쟁을 최소화하는 노력을 기울여야 한다.

또한, 하자담보책임의 범위를 외국의 사례를 참고하여 시설별 부위별로 명확히 규정하여 입주자(소유자)와 주택건설업체(또는 하자보증기관) 사이의 분쟁을 사전에 방지하는 노력을 필요가 있다. 또한, 하자과 소비자의 불만을 명확히 구분할 수 있는 기준이 필요하다. 통상 기대되는 품질 또는 성능 수준에 미달하는 것을 불만이라 할 때, 불만과 하자책임 범위는 공사의 종류별로 명확한 기준으로 정할 필요가 있다.

아울러, 하자담보책임기간은 현행 최대 10년에서 입주자와 하자보증기관간의 임의적인 계약으로 현행 하자담보책임범위 및 기간을 재조정하여, 기둥과 내력벽등과 같은 내력구조부는 재건축 허용기간과 같은 20년으로 연장할 수 있도록 하는 것이 필요하다. 또한, 하자보수 보증기관과의 연계를 통해 입주자들로부터 징수하는 적립하는 장기수선충당금제도⁴⁴⁾를 보완할 수 있는 보증상품도 출시하고, 현재 1~4년으로 되어 있는 하자보수책임기간도 연장할 수 있도록 하는 등 탄력적인 하자보수체계를 마련함으로써 입주자의 보호기능을 대폭 강화하여야 한다. 이때, 보증기관에서는 주택성능등급⁴⁵⁾ 등을 고려하여 아파트의 품질에 따라 보증료를 차등 징수함으로써 주택건설업체가 자발적으로 아파트 하자를 예방하고 주택 품질향상을 위한 노력을 기울일 수 있도록 유도할 수도 있을 것이다.

특히, 하자가 가장 많이 발생하는 지붕 및 방수, 장소, 그리고 급배수

44) 주택법 제51조, 관리주체는 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 당해 주택의 소유자로부터 징수하여 매월 적립하여야 하며, 주요시설의 범위, 교체·보수시기 및 방법에 관한 사항은 주택법 시행규칙 별표 5에 의한다.

45) 주택법 제21조의2, 사업주체는 주택성능등급인정기관(대한주택보증, 주택공사등)으로부터 소음관련 등급, 리모델링에 대비한 가변성·수리용이성 등 구조관련 등급등 주택의 성능에 대한 등급을 인정받아 입주자모집공고안에 표시하여야 한다.

위생설비 공사의 경우 입주자의 사용상의 잘못으로 하자가 발생하게 될 가능성은 그리 높지 않다고 판단되므로 이들 공정에 대한 하자보수책임기간의 연장은 적극 검토되어야 한다.

지붕 및 방수공사의 경우 하자보수책임기간을 현행 3년에서 5년으로 연장하고, 창호공사의 경우 현행 1년에서 2년으로 연장하며, 급배수 위생 설비공사는 현행 1~2년에서 2~3년으로 연장 방안을 적극 검토해야 한다. 지붕 및 방수공사 그리고 창호공사는 품질시공 뿐 아니라 양질의 자재 사용이 필요한 부분이고 급배수 위생 설비공사 역시 정밀시공이 이루어져야 하는 부분이므로 이들 공사의 질을 전반적으로 향상시키는 데 크게 기여할 것으로 판단된다.

또한, 아파트 입주자가 주택완공후 입주 시와 그 이후 아파트를 매매할 경우에 하자보수 안내서를 별도로 배포하고 계약서에 부속서류로 하자보수 보증서를 입주자에게 직접 교부함으로써 소비자가 하자보수와 관련된 제반 내용을 명확히 숙지하도록 하여 하자보수기간 도래 시에도 사전에 이를 충분히 고지하는 등 사전에 아파트 하자보수에 관한 정보를 충분히 제공하는 것이 필요하다. 필요한 경우, 주택건설업체의 주택하자 점검을 공사별 하자 기간만료시점(1년, 2년, 3년, 4년, 5년, 10년)에 실시하도록 하고, 동 점검완료시 또는 동 기한 내 입주자의 하자신고가 없을 시 하자보수책임이 소멸 되도록 제도 개선하는 방안도 고려할 필요가 있겠다.

아울러 공공이 운영하는 주택하자 판정 기구를 설립하여 명확한 기준에 따라 신속하게 하자를 판정하고, 그 결과에 대해 법적 효력을 부여하는 방안을 적극 검토해야 한다. 하자판정기구의 전문성을 확보하기 위하여 건축 전문가, 법률전문가 등을 참여토록 하고 상설기구화하여 필요할 때는 신속하게 하자판정이 이루어지도록 하고 판정결과 법적 구속력을 갖도록 해야 한다. 이러한 하자판정기구가 상설기구로 설치되면 소비자 입장에서는 신속한 하자보수가 가능하고 하자판정절차에 이의가 있을 경우 모두 법적 소송에 의해 문제를 해결해야 하는 현재의 문제를 어느 정도 해소할 수 있을

것이다.

또한, 하자판정 자체에 못지않게 보수비용 산정 기준 수립이 중요하다. 이를 위해서는 하자보수 표준시방서 및 표준품셈 마련이 시급하다. 현재는 하자평가와 관련하여 보수, 보강 전문시방서 등이 제도화되어 있지 않아 하자의 판정 및 보수보강방법, 하자보수비용 산정 등에 혼란이 발생하고 있으므로 이를 사전에 방지할 수 있도록 제도화하여야 한다. 동 기준이 마련되면 분쟁초기에 하자여부와 책임소재, 처리 방법 등에 대한 합의가 가능하여 보다 신속한 하자처리가 이루어질 수 있다. 분쟁초기에 하자에 대한 합의가 이루어지면 일단 보수를 하고 비용부담에 대한 사항은 보수 후에 정산할 수 있기 때문에 입주자의 불편을 신속히 덜어줄 수 있는 장점도 있다.⁴⁶⁾

제4절 시공업체 · 하도급업체의 품질 확보

현재 하도급업체가 가지고 있는 문제는 일반적으로 그 경영기반이 빈약하고 원사업자에 대한 의존도가 커서 하도급 과정에서의 불공정·불법행위가 건축주의 묵인 하에 발생하여 부실시공의 한 원인이 되고 있다.

이를 개선하기 위해서는 기존의 수직적 계층관계에서 벗어나 하도급업체를 자주적인 경영실체로 인식, 공동목적의 달성을 위한 동반자로서 인정하는 관계로의 전환이 바람직하며 그리고 원도급, 하도급, 근로자 고용 등 제반계약단계에서 발주자 우위의 관행이 존재하며 이는 부정, 부조리의 주요원인이 된다는 점에서 건설산업 구조개선과 연계하여 발주자와 도급자 간에 쌍방관계가 성립될 수 있도록 선진계약제도를 도입하여야 한다.

또한, 원사업자는 사업발굴, 기획, 타당성조사, 설계, 감리, 시운전, 유지관리와 같은 소프트웨어 부분의 업무를 담당하고 하드웨어적인 시공분야는

46) 배순석(2005), 「소비자보호를 위한 주택품질보증체계 재구축 방향」, 한국주택학회, 7쪽

하도급업자에게 이양하여 기능을 분담하고 원사업자가 습득한 신기술이나 기술정보의 이전, 또는 협력업체와의 공동기술개발을 통하여 전문적 기술 능력을 배양시켜 업체별로 기술특화를 달성하도록 기술이전 및 건설관련 정보 및 기술정보를 공유하여야 한다.

아울러 하도급업체로 인한 하자예방을 위하여 하도급 협력업체에 대한 교육을 철저히 하고, 하도급업체 선정 시 신중을 기하는 것이 필요하다.

제5절 분쟁조정기구의 역할 활성화

주택건설업체와 보증기관 및 소비자 간에 아파트에 대한 하자분쟁이 발생하는 경우, 1차적으로 주택법에 의한 하자심사·분쟁조정위원회에 조정을 신청하도록 법적강제력을 부여하고, 분쟁조정기구의 조정이 있을 경우 특별한 사정이 없는 경우 그 결정에 승복하도록 제도적인 보완대책을 마련하여 주택하자분쟁을 신속하고 합리적으로 해결할 수 있는 것이 필요하다. 분쟁조정 신청시 이해당사자간에 사전에 조정에 응하겠다는 합의를 유도하는 장치를 마련하는 것도 좋은 방안이 될 수 있을 것이다.

또한, 하자심사·분쟁조정위원회를 별도의 독립된 상설기구로 설치하여 대폭 활성화하는 것이 바람직하다.

이러한 하자심사·분쟁조정위원회가 그 본연의 임무를 충실히 수행하도록 활성화함으로써 아파트 하자의 법적소송으로 인한 과도한 사회적 비용을 억제하고 입주자와 주택건설업체 및 하자보증기관의 어려움을 해소하는데 큰 도움이 될 것이다.

제6장 결 론

지금까지 아파트의 하자보수와 관련하여 하자보수 실태분석과 외국의 하자보수제도를 살펴보고, 입주자와 주택건설업체 및 하자보증기관간에 발생하는 하자분쟁에 대한 중요쟁점에 대한 법원의 판례를 정리하고, 현행 하자보수제도가 안고 있는 제도적 측면의 문제점을 지적하였다.

그리고, 현재 다양하게 운영되고 있는 공동주택의 품질관리 제도에도 불구하고 각각의 제도간의 연계성이 떨어지고 제도의 취약성 등으로 효율성이 떨어지고 있어 이에 대한 큰 틀에서의 개선방안을 제시하였다.

즉, 현행 아파트 하자보수는 주택건설업체로 하여금 최장 10년간 법적으로 의무적으로 보장하도록 하고 있으며, 이를 담보하기 위하여 현금 또는 보증기관의 보증서로 하자보수보증금을 예치하도록 하고 있으나, 급변하는 경영환경속에서 장기간 주택건설업체의 사업지속기간도 매우 유동적으로 대규모 아파트 하자가 발생할 경우 이를 보장하지 못하는 한계가 있으며, 입주자들은 하자보수보증금을 주택건설업체가 당연히 입주자들을 위하여 예치해 둔 금전으로 생각하여, 우선적으로 하자보수와 관계없이 아파트 도색 등의 용도로도 사용하여 실제 아파트 하자보수가 필요한 경우 보수비용을 나중에 아파트를 사용하는 입주자에게 전가하는 측면도 발생하는 경우가 있게 된다.

따라서, 이러한 장기간에 걸친 아파트 하자보수의 특성을 고려할 때, 아파트 하자보수나 경제적 보상을 책임질 수 있는 공적 기관을 지정하여 그 역할을 전담시키는 것이 바람직할 것으로 제안하였다.

또한, 아파트 완공후 10년이 경과한 후에 발생하는 하자에 대한 보장이 없어, 입주자들로부터 징수하여 적립하는 장기수선충당금만으로는 공사비를 조달하기에는 한계가 있는 경우가 발생하므로 하자보수 보증기관과 연

게하여 다양한 보증상품을 마련하는 등 입주자의 보호기능을 강화할 수 있는 탄력적인 하자보수 체계의 운용이 강구되어야 하며, 보증기관에서는 주택성능등급 등을 고려하여 아파트의 품질에 따라 보증료를 차등 징수함으로써 주택건설업체가 자발적으로 아파트 하자를 예방하고 주택 품질향상을 위한 노력을 기울일 수 있도록 유도할 수도 있을 것이라고 하였다.

현행 주택건설업체 등록제도, 설계와 감리 및 공사감독 기능 등을 대폭 보강하여 아파트의 하자를 보수하여 사후적으로 보장한다는 접근에서 탈피하여 하자 그 자체의 발생가능성을 최소화하고 미연에 방지할 수 있는 사전적 하자관리체계를 현행보다 대폭 강화하는 것이 필요하다고 주장하였다.

아울러, 현재 주택법에 규정되어 있는 하자심사·분쟁조정위원회가 그 본연의 기능을 수행할 수 있도록 활성화하는 것이 필요하다고 주장하였다.

우리나라는 세계에서 그 유례를 찾아보기 어려울 정도로 단기간에 아파트가 대규모로 건설되고, 아파트 위주의 주거생활이 주류로서 자리 잡게 되었다. 향후 아파트의 관리와 하자처리는 단순히 개별 입주자 차원의 문제가 아니라, 국가차원에서 종합적이고 체계적으로 대응방안을 찾아야 할 것이며, 입주자 피해가 최소화될 수 있도록 사업초기 단계부터의 체계적이고 정밀한 공사관리와 사후관리체계를 갖추는 것이 필요한 것으로 판단된다.

아파트는 설계부터 시공 및 완공후 사용에 이르기까지 매우 다양한 원인에 의해 하자발생이 결정되므로, 미세한 하자발생도 없도록 완벽한 제도적 장치는 마련하는 것은 현실적으로 어려움이 있지만, 아파트 하자를 발생시킬 수 있는 요소들을 찾아내어 이를 최소화하고 방지할 수 있는 제도를 지속 보완해 나가야 한다.

향후 연구에서는 주택건설업체의 아파트 하자발생 실태 등에 대한 다양한 정보를 수집·분석하여 하자발생을 억제할 수 있는 공사기준과 공사별 중점 점검사항을 검토하고, 입주자 피해구제를 위한 보증(금융)기관의 다양한 하자보증상품 마련에 대한 추가연구가 필요한 것으로 생각된다.

참고문헌

- 권주안, 서정열, 『공동주택 하자보증제도 개선방안』, 주택산업연구원, 1998.
- 김명환, 「공동주택 하자의 공종별 특성 연구」, 부경대학교산업대학원, 공학석사논문, 2006.
- 김채성, 「신도시 아파트의 하자유형 분석 및 하자방지대책」, 한양대학교 산업대학원, 석사학위논문, 1995.
- 대한주택보증(주), 『주택시장 변화에 따른 보증제도 발전방안 연구』, 2001.
- 대한주택보증(주), 『주택시장 변화에 따른 대한주택보증의 역할 재정립방안』, 2003.
- 두성규, 「실손보장형으로의 하자보수보증제도의 발전방안」, 한국건설산업연구원, 2007.
- 박성표, 「주택소비자 보호를 위한 주택품질보증제도의 도입에 관한 연구」 중앙대학교 대학원, 박사학위논문, 2006.
- 박동진, 『공동주택설비의 유지관리 실태조사』, 주택산업연구원, 1998
- 방경식, “한국과 일본의 주택보증제도”, 「주택포럼」 제16권, 주택산업연구원, 2001
- 배순석, “주택품질보증체계 발전방안”, 「주택도시」 제86호, 2005.
- 배순석, 천현숙, 김승중, 『주택소비자보호를 위한 주택품질보증체계 구축방안』, 국토연구원, 2005.
- 서정렬, 『공동주택하자보수보증사고의 사업주체특성연구』, 주택산업연구원, 1999.

심상태, 「공동주택 하자실태 및 그 방지대책에 관한 연구」, 계명대학교 산업기술대학원 석사학위논문, 1998.

이의섭, 『공동주택의 하자보수책임제도 개선방안』, 건설산업연구원, 2001.

이종호, 「공동주택 하자의 대책에 관한 연구」, 관동대학교대학원, 석사학위논문, 2006.

이준형, 「수급인의 하자담보책임에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문, 2001.

장기중, 「공동주택의 하자보수 책임제도에 관한 법적 연구」, 건국대학교부동산대학원, 석사학위논문, 2005.

장성수, 『주택건설공사품질보증을 위한 제도개선 연구』, 주택산업연구원, 1999.

장성수·강남진, 『주택품질향상을 위한 주택보증제도 도입방안 연구』, 주택산업연구원, 1999.

정회영, 『공동주택의 하자담보책임』, 주택산업연구원, 2006

최광영, 「주거시설의 하자 최소화방안에 관한 연구」, 건국대학교부동산대학원, 학사학위논문, 2004.

하동균, 「국내 하자담보책임제도의 실태분석 및 개선방안에 관한 연구」, 영남대학교대학원, 석사학위논문, 2004

하희윤, 「하자보수보증금 기반의 하자예방 관리에 관한 연구」, 한양대학교대학원, 석사학위논문2008

한국소비자보호원, 『공동주택 소비자 피해구제방안 연구』, 1996.

김정호, 하성규, 『주택성능보증과 분쟁조정방안 연구』, 한국주택학회, 1995.

ABSTRACT

A Study on the Method of Improvement of Defect of Apartment Housing

Gwak Seok-Tae
Dept. of Real Estate Finance
Graduate School of Real Estate
Hansung University

Defects on apartment housing are caused by various reasons such as negligent planning, improper construction or inadequate usage. Moreover, it is hard to establish a perfect regulatory method that can prevent any defects of apartment housing.

This study will examine previous analysis on defects of apartment housing and other examples of the apartment's repair system from other countries and investigated judicial decisions made from main law suits among residents, construction company, and guarantee.

Also, it presents alternatives that can improve current operating system for a variety of measures to improve the apartment's Defects was provided.

Thus, considering the apartment's repair system which ensures 10 years of guarantee, having an official that assure apartment repair and financial compensation would be the best alternative.

Since there is no guarantee which assures defects occurring after

10 years of the construction, we can strengthen the weaknesses of current the apartment's repair system by providing various product warranty through guarantee institutions.

Moreover, guarantee institutions. will help control and prevent defect of apartment housing voluntarily and improve housing quality through pre-inspection and differential rate of guarantee fee.

It also suggests that prevention of defect of apartment housing with having solid registration of construction companies and monitoring system is crucial.

Therefore, to revitalize proper fuctions of Dispute Mediation Committee regulated by Housing laws is key to solve this problem. In Korea, apartments are constructed rapidly in large scale with such a short period of time and apartment housing becomes our main residential life style.

Defects of apartment housing is not a problem to one resident, but to all nation, therefore, we need an organized and comprehensive plan that solves these defect problems.

For future studies, we need to gather and analyze various information on defects of apartment housing problem which can lead to consolidated construction standards and examine new product warranty through guarantee institutions to relieve damages of apartment residents.