

건설감정 실무지침의 문제점과 개선점에 관한 소고

이 창 범¹⁾

목 차

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| I. 문제의 제기 | II. 건설감정 실무지침 제·개정 경과 |
| III. 건설감정 실무지침의 문제점
과 개선방안 | IV. 결론 |
-

I. 문제의 제기

감정(鑑定)은 법관의 판단능력을 보충하기 위하여 특별한 학식이나 경험을 가진 자로 하여금 법규, 관습, 경험법칙의 존부 및 그것들을 적용하여 얻은 판단의 결과를 법관에게 보고하게 하는 증거방법이다²⁾.

현행 대법원 재판예규 제1485호(2014. 09. 12. 전부개정) ‘감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규’ 제5조 제1항 4호에서 건축감정인의 등록요건으로 “건축사·건축구조기술사·건축시공기술사 등의 국가기술자격을 가진 사람으로서 소속단체가 추천한 사람 또는 본인이 신청한 사람”이라고 명시하고 있다.

즉, 대법원 재판예규에서 건축감정인으로 3종류 이상의 전문가를 예시하고 있으나 이들 상호간에도 전문 업무분야가 다르고 걸어온 이력이 다르다보니 동일한 사실관계를 가지고도 제각각 판단을 할 수 밖에 없는 문제가 있다.

사정이 그러하고 게다가 2011년도까지 감정과 관련된 뚜렷한 지침서 한 권도

1) (주)포씨씨이엔지 대표이사, 법학박사, 건설분쟁컨설팅트

2) 한국사법행정학회, “주식민사소송법 제4권(제5판, 1996)”, 377면.

없다보니 감정인마다 다른 기준과 양식으로 감정보고서를 작성하여 건설소송은 복불복(福不福) 소송이라는 오명을 안게 되었고, 이에 건설전담재판관을 중심으로 만들어진 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회(이하 '실무연구회'라함)에서는 건설감정실무지침 제정을 위하여 수많은 감정인의 의견을 묻고 공청회와 난상토론을 거쳐 2011. 09. 08.에 '건설감정실무'라는 제하의 감정기준(이하 편의상 '2011년도 실무지침'이라함)을 마련하게 되었는데, 많은 진통 끝에 탄생한 기준 또한 그 내용 중 상당부분이 현실과 동떨어진 내용을 담고 있어 여전히 건설하자소송에서는 재판에 대한 불복률을 낮추지 못하고 있는 실정이다.

2011년도 실무지침의 문제점을 간략히 살펴보면, ① 원가계산 제비율 적용에 있어 이윤율을 최고 높은 비율인 15%를 적용하면서 낙찰률 적용은 제외한 점, ② 콘크리트 균열하자 중 표면처리 공법의 재료량이 너무 많은 점, ③ 타일하자 중 욕실 목문 슬리퍼 걸림 하자에 대하여 바닥 철거 후 재시공하는 기준을 제시한 점, ④ 타일하자 중 욕실 벽타일에 대하여 하자가 발현되지도 않았는데 떠붙이기 공법의 특성을 무시하고 모르타르 뒷채움 100%를 기준으로 하자를 인정하고 있는 점, ⑤ 건축기타하자 중 싱크대 뒷면과 하부에 마감미시공된 경우 시공비용차액을 산정토록 한 점, ⑥ 전기설비 주요하자 중 욕실천장내 후렉시블(Flexible) 전선관 미시공에 대하여 보수비용을 산정하도록 한 점 등 현장실무와 동떨어진 부분이 있어 문제가 되었고, 이에 대하여 많은 논란이 일자 2015년도 2월에 '건설감정실무 추록(개정)'이라는 제하에 개정판(이하 편의상 '2015년도 실무지침'이라함)이 출간되었다.

그 자세한 내용과 문제점에 대하여 항을 바꾸어 살펴보도록 하겠다.

II. 건설감정 실무지침 제·개정 경과

1. 건설감정기준 부재에 따른 혼란

“건설공사에는 클레임이 빌트인(Built-in)되어 있다.”는 말이 있을 정도로 건설업자는 공사를 진행하며 발생하는 인접지 피해 분쟁, 공사를 진행하는 과정이나 종료된 이후에 발생하는 공사대금 분쟁, 건축물을 인도한 이후에 발생하는 하자 분쟁 등 수많은 분쟁에 휘말리게 된다.

그중에서 특히 일반 입주민과 공사 업자 사이에 발생하는 아파트 부실공사로 인한 하자분쟁(瑕疵紛爭)은 관계법령의 모순이나 하자에 관한 개념정립 미흡, 법원감정을 둘러싼 대립 등으로 인하여 사회·경제적으로 많은 낭비를 초래하고 있다.

한편, 건축물 하자소송에서는 무엇보다도 어떤 기준에 따라 하자를 판단할 것인지가 문제가 된다.

대법원에서는 "건축물의 하자라고 함은 일반적으로 완성된 건축물에 공사계약에서 정한 내용과 다른 구조적·기능적 결함이 있거나, 거래관념상 통상 갖추어야 할 품질을 제대로 갖추고 있지 아니한 것을 말하는 것으로, 하자 여부는 당사자 사이의 계약 내용, 해당 건축물이 설계도서 대로 건축되었는지 여부, 건축 관련 법령에서 정한 기준에 적합한지 여부 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 판단되어야 한다."³⁾라고 정의하고 있다.

그런데 건설분야는 수십가지 공종이 결합된 복합공종이므로 하자소송에서 재판부가 직접 현장을 조사하여 하자를 판단하는데 한계가 있다보니 감정인을 선임하여 이를 대신하게 한다.

1998년말에 구 공동주택관리령이 개정되면서 하자판정 업무가 민영화되자⁴⁾

3) 대법원 2010. 12. 9. 선고 2008다16851 판결.

4) 사업주체의 하자보수에 대하여 구 공동주택관리령 제16조 3항에서는 “사업주체가 제2항의 규정에 의한

IMF 구제금융사태로 인하여 일자리를 잃은 건축기술자들이 너도나도 하자판정 업체를 차려 전국 아파트를 돌며 입주자대표회의에게 사업설명회를 개최하고 하자를 조사한 후 하자소송에 소요되는 비용을 대납하고 승소비율에 따라 그에 대한 보수를 챙기는 형태인 소위 기획소송이 폭발적으로 증가하게 되었다.

그런데 하자판정에 대한 기준이 마련되지 아니하여 비슷한 연도에 건축된 비슷한 규모의 아파트에 대하여 누가 감정인으로 지정되는지 여부에 따라 수억에서 수십억까지 보수비의 편차가 발생함으로써 많은 논쟁이 야기되어 왔다.

2. 건설감정 실무지침 제·개정 의 경과

이에 건설분야에만 국한하여 7개 전담재판부를 두고 있는 서울중앙지방법원에서는 공사비감정을 둘러싼 잡음을 해소하기 위하여 그동안 여러 차례 건설감정인 실무연수를 실시하였고, 실무연구회를 중심으로 건설감정실무지침 제정을 위하여 수많은 감정인의 의견을 묻고 난상토론을 거치는 등 많은 공을 들여 2011. 09. 08.에 '건설감정실무'라는 제하의 감정기준을 마련하게 되었다.

그 머리말을 살펴보면 건설관련 소송에서 재판관들이 그동안 건설감정기준과 통일된 감정서가 마련되지 않아 얼마나 답답했었는지 심정을 이해할 수 있다.

기간내에 하자보수를 이행하지 아니하거나 하자보수계획을 통보하지 아니한 때 또는 통보한 하자보수계획이 불합리하다고 판단되는 때에는 입주자대표회의등은 이를 사용검사권자에게 통보하고, 통보를 받은 사용검사권자는 하자여부를 조사하여 하자로 판명된 때에는 기간을 정하여 사업주체에게 그 보수를 명하여야 하며, 하자가 아닌 것으로 판명된 때에는 입주자대표회의 등에 그 사실을 통보하여야 한다.”라고 규정되어 있었으나, 구 공동주택관리령 [시행 1998. 12. 31] [대통령령 제16069호, 1998. 12. 31, 일부개정]이 개정되면서, “제2항의 규정에 의하여 입주자대표회의 등이 보수를 요구한 하자에 대하여 이의가 있는 사업주체는 다음 각호의 1에 해당하는 자에게 하자여부의 판정을 의뢰할 수 있다. 1. 엔지니어링기술진흥법에 의한 엔지니어링활동주체, 2. 기술사법에 의한 해당분야의 기술사 또는 건축사법에 의한 해당분야의 건축사, 3. 건설기술관리법 제7조의 규정에 의한 한국건설기술연구원, 4. 시설물의안전관리에관한특별법 제25조의 규정에 의한 시설안전기술공단”이라고 개정되어 하자판정이 민영화 되었고, 2003년에 구 주택건설촉진법이 주택법으로 법령이 개정되면서 구 공동주택관리령은 주택법시행령으로 흡수되어 현행 주택법시행령 제60조의 규정으로 이어지고 있다

머 리 말

건설소송에서 감정의 중요성은 아무리 강조해도 지나치지 않을 것입니다.

우리 법원 건설소송전담재판부 판사들은 건설소송재판을 담당하면서 이처럼 중요한 감정에 대한 신뢰를 높이기 위해서는 감정기준을 객관화하여 감정인마다 감정기준을 달리 적용하여 생기는 감정결과의 편차를 줄이고, 감정서를 표준화하여 내용이 충실하고 이해하기 쉬운 감정서가 작성되어야 한다는 생각을 가지고 있었습니다.

그런데 건설감정에 대하여 문제의식을 가지고 합리적으로 개선하는 방안을 찾는 과정에서, 건설감정은 판사와 건설감정인, 건설전문가의 공동 연구가 필요한 분야라고 판단하게 되었습니다.

이에 우리 법원 건설소송실무연구회는 건설감정기준을 객관화하고 감정서를 표준화할 필요성을 공감한 우리 법원 소속 건설감정인들 및 건설전문조정위원들과 공동 연구를 진행하기로 하고, 건설전문변호사들, 건축사·기술사 등 건설전문가들도 참여한 수차례에 걸친 세미나를 열고 토론을 거쳐 건설감정기준과 표준화된 감정서를 마련하였습니다.

이 자료집은 이러한 공동 연구의 성과물을 담은 것입니다.

앞으로 건설감정실무에 조금이라도 도움이 되기를 기대합니다.

끝으로 열의를 가지고 연구, 토론에 참가해주신 판사들, 조정위원들과 감정인들을 비롯한 모든 분들께 감사드립니다.

2011. 9. .

서울중앙지방법원 건설소송실무연구회

일반적으로 하자소송에서 거론되는 하자항목은 많은 경우 500개를 상회하는 경우가 보통인데 반해, 2011 서울중앙지방법원 건설감정실무지침 하자감정편에서는 감정시 유의사항과 가장 쟁점이 되는 하자 항목에 대하여 약 42개에 걸쳐 구체적 하자판단 기준 또는 보수비 산정방법이 마련⁵⁾되었는데, 그 주요 내

5) 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, “2011 건설감정실무”, 15면~41면.

용을 요약하여 살펴보면 다음과 같다.

○ 하자감정시 유의사항

- 하자보수비용의 산정과 발생시점의 구분 : 철거 후 재시공 또는 부분시공, 차액 산정
- 하자보수비 산정시점 : 소 제기 시점 또는 재판부의 지시에 따름
- 하자보수비 원가계산 제비율 적용기준 : 조달청 기준에 따름
- 낙찰을 적용여부 : 적용하지 않음
- 설계도서의 해석 및 기준 : 국토부 고시에 따름

○ 주요하자 감정기준

- 콘크리트 균열하자
- 결로하자
- 누수하자
- 타일하자
- 건축기타하자
- 기계설비 주요하자
- 전기설비 주요하자
- 조경하자

한편, 2011년에 발간된 건설감정실무지침은 그동안 균열 등 건축물의 주요 하자에 대한 판단기준의 미흡으로 혼란을 초래하던 하자소송분야에서 혁신적인 변화를 이끌어 내었다.

즉, 균열보수비 등 그동안 감정인에 따라 천차만별의 일위대가가 적용되어 건설소송은 복불복 소송이라는 우스갯소리가 있을 정도였는데 위 지침의 발간으로 서울중앙지방법원 뿐만 아니라 전국 지방법원 민사부에서도 이를 적극 참고하게 되었고 양식까지 통일되어 재판부의 업무부담을 획기적으로 줄이는 계기를 마련하였다.

그러나, 심혈을 기울여 만든 실무지침 중 일부가 불합리하거나 현실과 동떨어진 내용을 담고 있어 여전히 건설하자소송에서 재판 불복률을 낮추는데 한계를 드러내어 일부 개선의 필요성이 대두되었다.

이에 실무연구회에서는 2015년 2월에 위 지침을 개정하기에 이르렀고 개정된 주요내용은 다음과 같다.

[표 1] 2015년도 건설감정실무 개정 내용⁶⁾

구분	번호	내용	비고
변경	1	하자판정의 기준도면	준공도면
	2	시방서 해석 우선 순위	표준시방서(안전, 중요기능)
	3	균열 보수 공법, 일위대가	표면처리 보수 공법
	4	타일하자 - 욕실문턱 단차 불량	욕실 단차 기준 조정
	5	목재문 상하부 마구리면 미시공	욕실, 발코니 문만 해당
	6	싱크대 하부 미시공	보수공법 조정
	7	액체방수층 변경시공	두께를 공법 변경으로 조정
	8	지하주차장 스프링클러 헤드반경 부족	화재안전기준 명시
	9	조경수 고무밴드 미제거	감정 기준 조정
신설	10	집합건물법 담보책임 존속기간	담보책임 존속기간 신설
	11	석재하자 신설	석재 파손, 긴결 공법 등 하자
	12	부대토목 하자 신설	부대토목 하자 보완
	13	창호하자 신설	창호 일반 하자 보완
	14	가구하자 신설	가구 일반 하자 보완
	15	조경하자 일부 신설	조경 규격 미달 판단 기준 보완

III. 건설감정실무지침의 문제점과 개선 방향

1. 하자소송의 근본적인 원인

6) 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, “2015 건설감정실무지침 개정(추록)”, 9면.

하자소송의 주요 원인에 대하여 건설사들은 주로 기획소송이 원흉인 것처럼 분석하는 경향이 있으나 실제로는 한국 건설업의 구조적 문제점에서 기인되는 경우가 많은 것은 사실이다.

우리나라 건설업계의 고질적인 문제로는 공공분야나 민간분야 공히 가장 낮은 금액으로 입찰한 자에게 기회를 주는 최저가 입찰제도를 채택하다보니 낙찰을 받기 위하여 원가에도 못 미치는 금액에 입찰을 하게 되고⁷⁾ 낙찰 후 시공 과정에서 건설사는 손해를 보전하기 위하여 공사과정에서 이런저런 이유를 만들어 품질 개선을 명목으로 발주자에게 설계변경을 요구하여 변경시공, 공사범위 축소, 저급시공하는 경우가 있어 당장은 손해를 면했지만 추후 하자소송에서 크나큰 부메랑으로 돌아오는 경우가 많다.

나아가, 건설사 대부분이 거의 모든 공종을 하도급을 통해 시공하면서 최저가로 공사비를 지급하다보니 전문건설업체에서도 품질에 대한 자각이 없이 지급된 금액에 맞추어 부실시공이 이루어지는 병폐가 계속되고 있다.⁸⁾

이와 같이 최저가 입찰제도로 인한 저가 수주는 필연적으로 부실시공으로 이어지고 이는 곧 하자소송으로 연결되어 건설사도 고통을 받게 되지만 부실시공에 따른 층간소음이나 결로 곰팡이 등 주택성능의 미달로 입주민도 큰 고통을 당하게 되는 악순환이 반복되고 있어 입찰단계에서부터 제도적 개선이 시급히 요구되고 있다.

한편 최근 집합건물 시공현장을 살펴보면 지난 수년간 하자소송을 통하여 크나큰 고통을 받은 건설사들이 그동안 품질에 대한 자각 없이 관행적으로 저질러 왔던 부분에 대한 반성과 재발방지를 위한 다각적 모색을 통하여 품질개선

7) 최저가 낙찰제의 문제점을 보완하기 위하여 동일한 금액으로 최고의 품질을 지향한다는 최고가치(Best Value)낙찰제가 도입되어 일부 공공공사에 적용되고 있으나 발주자의 입장에서는 여전히 가장 낮은 금액에 공사를 하겠다는 공사업자가 가장 매력적일 수밖에 없어 개선이 요원한 실정이다.

8) 최은정, 최민수, “최저가낙찰제도의 개선 방향 조사 연구”, 건설이슈포커스, 2013, 10면.

과 정밀시공이 이루어지고 있으나, 아직도 공사가 끝나면 곧바로 소송에 대비해야하는 실정이다.

게다가 불합리한 감정기준이 존재하는 경우 하자소송의 열풍을 잠재울 수가 없고, 또한 판결에 대한 불복이 계속됨으로써 사회경제적 낭비를 초래할 수 있으므로 이하에서는 현실과 동떨어진 감정기준의 문제점에 대하여 살펴보고자 한다.

2. 2011 건설감정실무지침의 주요 문제점

가. 낙찰률 미적용과 과도한 이윤율 적용 문제

공공공사비를 산정하는 조달청의 예가(預價)산정은 매년 조달청에서 발표하는 공사비제비율표를 기준으로 하지만 예가가 곧 공사비가 아니고 예가에 낙찰률 87.25% 정도를 적용하여 여기에 가장 근접한 입찰금액 중 최저가로 입찰한 자를 선정하는 것이 보통이다.

그런데 공동주택 하자보수의 실무에서는 거의 대다수가 입찰에 부치며 무조건 최저가입찰자를 낙찰자로 선정하는 경우가 대부분이어서 건설회사에서 실제로 보수에 지출하는 비용(주관적 보수비 또는 실거래가격)에 비해 법원감정인이 산정한 보수비(객관적 보수비)와 많게는 2~3배의 차이를 보이게 되어 시공자가 이를 납득하지 못하는 경우가 거의 대부분이다.

물론 건축물 하자보수는 보수과정이 단속적(斷續的)이어서 신축공사에 비하여 재료가 낭비되고 품이 추가로 소요되는 경우가 많다고 하더라도, 위 실무지침은 하자보수비 원가계산 제비율 적용기준 중 최고 이윤율을 적용하면서 수주경

쟁을 전제로 한 낙찰률은 건축감정의 하자보수비 산정에 적합하지 않다면서 낙찰률 적용을 부정하고 있으나⁹⁾, 아파트 하자보수 시장도 모두 최저가 경쟁입찰을 한다는 점에서 설득력이 떨어진다.

나아가 서울중앙지방법원의 건설감정 실무지침은 하자보수비 원가계산 제비를 적용기준 중 이윤 적용에 있어서 공공공사의 기준을 민간공사의 기준으로 그대로 적용하고 있는데 ‘예정가격 작성준칙’에서 노무비, 경비와 일반관리비의 합계액의 15%를 초과할 수 없다고 규정한 취지는 지나치게 높은 이윤 적용을 제한하기 위하여 그 상한선을 규정한 것이지 15%를 적용하라는 취지가 아닐 뿐만 아니라 건설 관행에서도 일반관리비와 이윤은 통상 5 내지 10% 상당으로 계상하고 있는 것이 보통인데도, 위 실무지침은 이윤의 최대치인 15%를 적용하면서도 낙찰률 적용을 부정하고 있어 이 또한 과잉배상의 원인이 되고 있다.

건설 공공공사 예정가격 산정의 기준이 되는 표준품셈 제도는 1970년 제정된 이후 미미한 수준의 제·개정 작업이 수행되어 왔으나 건설 재료 및 공법의 발전 수준을 반영하지 못할 뿐만 아니라 재료비나 노무비에 대하여도 조사 실시 기관 마다 각기 다른 절차와 방법으로 조사하고 분석함에 따라 표준품셈의 대표성과 신뢰성에 관한 논란이 지속되고 있어 최근 건설공사 공사비 적산에 관한 정부정책은 실적공사비 가격방식을 확대하는 방향으로 전개되고 있다.

하급심 판결에서도 현재의 경제사정을 감안하여 이윤은 5% 내지 10%가 적당하다는 판례도 상당수 존재한다.¹⁰⁾

9) 2015년 감정실무지침 19면 참조

10) 서울중앙지방법원 2002가합21931 (10%)

서울남부지방법원 2002가합7931 (10%)

서울서부지방법원 2004가합11469 (5%)

따라서 하자보수비 산정에 있어서도 이윤율을 10% 이하로 적용하든지 아니면 낙찰률 적용의 기준을 마련할 필요성이 있다.

나. 표면처리공법 균열보수비 문제점

(1) 표면처리공법 일위대가

건설하자소송에서 균열보수비가 차지하는 비중은 30~50%를 차지하는 경우가 많다. 그중에서 소위 허용균열폭이라고 일컫는 0.3mm 이하의 균열은 전체 균열의 90% 정도를 차지하는 것이 보통이다.

그런데 2011년도 감정실무지침에 따르면 이하 표 2에서 보는 바와 같이 표면처리 균열보수비는 순공사비 기준(이하 본항에서 동일) 5,845원/m로 책정되었다.¹¹⁾

[표 2] 중앙지방법원 실무지침의 표면처리 균열보수비(0.3mm 미만)

품 명	규 격	단위	수량	재 료 비		노 무 비		경 비		합 계		비 고
				단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	
균열보수제	에폭시 계열	KG	0.3400	12,453	4,234					12,453	4,234	
프라이머		L	0.0190	5,000	95					5,000	95	
연마석	A_CUP 4.5T	EA	0.0050	28,000	140					28,000	140	
공구손료	인력품의 3%	식	1	34	33					34	33	
잡재료	주재료비의 5%	식	1	223	223					223	223	
노무비	연마공	인	0.0018			88,551	159			88,551	159	
노무비	도장공	인	0.0100			96,119	961			96,119	961	
[합 계]					4,725		1,120				5,845	

(2) 표면처리공법 단가 및 고소할증의 문제점

철근콘크리트 구조물의 하자 중에서 약 절반의 비중을 차지하는 균열보수비

서울고등법원 2005나31073 (10%)

서울중앙지방법원 2010. 2. 5. 선고 2007가합92846 (10%)

서울고등법원 2009. 4. 15. 선고 2007나127107 (10%)

서울고등법원 2011. 5. 26. 선고 2009나40211 (10%)

11) 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, “건설감정실무”, 2011, 31면~32면.

기준을 정하는 일은 그 중요도 면에서 검토하고 또 재검토해야할 사항이다. 그런데 위 실무지침에서는 균열수량의 대부분을 차지하는 표면처리공법 단가 산정에 있어 에폭시 균열보수재의 단가가 1kg당 12,453원이고 균열길이 1m당 도포할 퍼티의 양이 0.34kg이 소요되므로 이에 대한 재료비가 4,234원이 된다고 하고 있다.

그런데 위 실무지침 작성시 참조한 문헌을 추적한 결과 국토해양부 산하 기관인 한국시설안전공단에서 발간한 보수보강 매뉴얼에서 “표면처리 공법은 ① 균열선을 중심으로 폭 10~15mm 테이프를 부착하고, ② 테이프를 중심으로 폭 30~50mm, 두께 2~4mm의 변형성 및 신장성이 큰 실링재를 도포하고, ③ 폴리머 시멘트 페이스트, 시멘트 필러, 도막 탄성 방수재를 적절히 선정하여 흙손이나 주걱 등으로 마무리한다.”라는 시공방법을 채택하여 퍼티의 두께를 4mm를 기준으로 하였다는 것이다.

그러나 균열이 존재하는 외벽에 500원 동전(두께 1.9mm)의 두배 이상의 두께로 퍼티를 도포할 때 사용하는 주걱 등으로 수십번 덧바른다면 가능할지 모르나 4mm를 일시에 시공하면 퍼티의 평활도를 맞출 수가 없고, 추가 인건비는 차치하고 여러 차례로 나누어 시공하면 가능하다고 하더라도 표면이 4mm 이상 튀어 나오면 울퉁불퉁하여 시공상으로나 미관상으로나 문제가 많고 실무적으로는 빗줄을 타고 일시에 2~3회 1mm 이내의 두께로 덧바르는 것이 보통이므로 위 지침은 현실성이 없다는 문제점이 있다.

실제로도 철근콘크리트 구조물의 보수실무에서는 구조적으로 중요한 부위를 제외하고는 균열폭에 상관없이 표면처리로 보수하는 것이 일반화되어 있고, 실제 시장거래 가격도 m당 균열보수비가 2,000원(원가계산 후 실제로 지급하는

금액¹²⁾ 내외에서 형성되고 있을 뿐만 아니라 고소할증도 적용되지 않는다.

그럼에도 불구하고 위 2011년도 실무지침에서는 표면처리 공법의 순공사비로 5,845원의 단가를 제시하고 있는데, 여기에 할증과 원가계산을 더하는 경우 m 당 12,000원 상당(=순공사비 5,845 × 할증 1.4 × 원가계산 1.5)의 단가가 적용되는 셈이어서 과잉배상의 문제를 야기하고 있다.

(3) 2015년도 실무지침의 개정 내용

이와 같은 표면처리공법의 퍼티 재료량(0.34kg) 과도 계상에 대하여 많은 논란이 일어나자 이에 대하여 2015년도 개정 실무지침에서는 재료량을 75% 수준으로 낮추어 0.255kg을 적용한 결과 일위대가 단가가 3,788원으로 당초보다 1,100원 상당 낮아졌으나 여기에 할증과 원가계산을 적용하는 경우 미세균열 1m 보수하는데 소요되는 비용이 8,000원 가량(=순공사비 3,788 × 할증 1.4 × 원가계산 1.5)으로 계상되고 있어 실거래 가격 2,000원보다 4배 상당 높게 보수비가 책정되는 모순은 해결되지 않고 있다.

다. 욕실 목문 슬리퍼 걸림 하자의 문제점

(1) 욕실바닥 철거 후 재시공의 문제점

위 실무지침에서는 ‘욕실 문턱과 타일 바닥면 단차부족으로 인한 신발걸림’에 대하여 “도면과 상이하게 시공되고 이로 인하여 화장실 출입시 불편을 초래하면 기능상 하자로 판단하여 단차조정을 해야 한다”고 규정하고 있다.¹³⁾

그러나 실무적으로 설계도서에서 치수가 불분명한 경우가 많고, 분명하다고 하

12) 원가계산 후 금액이란 단위 길이 또는 면적당 재료비, 노무비, 경비비 산입하여 계산된 순공사비에 일정비율의 할증률, 간접비 등을 더하고 거기에 4대보험, 이윤 등을 더하여 산정하는 최종 공사비로써 하자보수의 경우 보통 순공사비의 1.5배 정도의 단가로 산정되는 금액을 말한다.

13) 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, “건설감정실무”, 2011, 36면

더라도 통상 설계도서에서는 50~60mm를 기준으로 하는 경우가 대부분인데, 일반적으로 욕실용 슬리퍼의 높이는 80mm, 낮은 것은 70mm이므로, 도면 기준의 절대값으로 시공한다 하더라도 필연적으로 슬리퍼는 욕실의 문 하부에 걸릴 수 밖에 없어 이를 하자로 지적한 자체가 모순일 뿐만 아니라, 욕실 문턱 단차 확보를 위하여 해당면을 철거 후 재시공하면 바닥 단차높이를 10~20mm 정도 더 확보할 수 있을지는 모르나 방수층까지 걷어내야 하므로 비교적 높은 비용을 지출하고도 기술적으로도 기능개선 가능성이 거의 없어 문제가 해결되는 것도 아니다.

왜냐하면 공사비와 불편을 감수하고 공사를 강행해도 여전히 신발이 걸리거나, 문턱 부근 바닥 단차를 낮추었더니 역구배가 되어 물이 고이는 문제가 발생할 수 있으며, 더 큰 문제는 보수공사 약 1주일 동안 입주자들이 화장실을 쓸 수 없어 정상생활이 불가능하다는 것이다.

이는 실내에서나 욕실에서 신발을 그대로 착용하므로 플랫(Flat)하게 시공하는 서양식 주택 구조¹⁴⁾가 그대로 도입됨으로써 화장실에서 슬리퍼를 신는 우리나라의 문화와 충돌이 일어난 것이지 이를 하자라고 볼 수 없다고 본다.

실사 더 많은 비용을 투입하여 약 10cm 정도 충분한 턱을 확보하면 슬리퍼 걸림을 방지할 수 있을지 몰라도 너무 턱이 생기게 되면 오히려 노약자나 장애인 출입에 곤란을 겪을 수 있으므로 이렇게 한다고 하여 해결되는 문제도 아니다.

이와 같은 점을 고려하여 많은 하급심 판례에서도 이를 하자로 보지 않는 사례도 많으나,¹⁵⁾ 일반적으로 감정인은 원고가 감정을 신청한 항목이라고 하면서

14) 서양식 주택의 화장실에는 신발을 신고 출입하여 욕조 이외에는 물을 사용하지 않는 경우가 대부분이므로 욕조 내부에 배수구를 설치하는 이외에 욕실에 배수구가 없는 경우도 많다.

15) 서울고등법원 2000. 7. 27.자 선고 99나 49363

서울남부 2004. 09. 16. 선고 2002가합7931

서울남부 2004. 03. 11. 선고 2002가합1216

서울중앙지방법원 2006. 10. 12. 선고 2004가합83940

서울중앙지방법원 2008. 2. 27. 선고 2005가합62148

서울중앙지방법원 2008. 9. 25. 선고 2006가합93491

만연(漫然)히 보수비를 산정하는 경우가 많고, 재판부에서도 이에 대한 별다른 비판 없이 그대로 보수비를 인정하는 사례도 많았다.¹⁶⁾

그중 가장 합리적인 방법은 욕실문의 개폐방향에 방부목 깔판을 깔아 문제를 해결하는 방법인데 이에 대한 하급심 판례의 논거를 소개하면 다음과 같다.

즉, “이 사건 감정인은 욕실 문턱높이가 사용승인도면의 설계높이 50mm와 상이한 세대에 한하여 하자보수비로 바닥타일 철거 후 재시공비용을 산정하였으나, 가사 도면대로 재시공을 하여 욕실 문턱높이를 높인다고 하더라도 욕실 바닥과 문 사이의 이격거리가 짧은 관계로 통상 위 50mm보다 높은 욕실 슬리퍼가 문에 걸리는 생활상의 불편이 완전히 해소되기는 어려운 것으로 보이므로 저렴한 보수비용이 소요되면서 유사한 보수의 효과를 낼 수 있을 것으로 보이는 깔판설치방법에 따른 하자보수비를 인정한다.”라고 판시하고 있다.¹⁷⁾

따라서 이는 민법 제667조 1항 단서에서 규정하고 있는 “하자가 중요하지 않으면서 그 보수에 과도한 비용이 소요되는 경우”에 해당하고 그렇다고 피고가 이익을 본 부분도 없어 차액을 산정하는 것도 마땅치 않으므로, 설계도서에 위배하여 단차확보가 되어 있지 않거나 설계도서의 표기가 불분명한 경우 차라리 내구연한을 고려한 기간 동안 방부목 깔판을 지급하는 것이 현실적이라는 주장이 꾸준히 제기되어 왔다.¹⁸⁾

16) 서울중앙지방법원 2006. 8. 29. 선고 2003가합57203

서울중앙지방법원 2008. 10. 14. 선고 2005가합76420

17) 서울중앙지방법원 2012. 1. 18. 선고 2010가합22045 ; 같은 취지의 판례는 아래와 같다.

서울중앙지방법원 2008. 6. 11. 선고 2006가합85957

서울중앙지방법원 2008. 6. 3. 선고 2006가합59965

서울중앙지방법원 2009. 2. 17. 선고 2006가합96339

서울남부지방법원 2013. 10. 25. 선고 2011가합6060

18) 유사사건 하급심 판례에서도 깔판으로 대체하는 방안이 합리적이라고 판시한 경우가 많다.

서울중앙지방법원 2008. 6. 11. 선고 2006가합85957

서울중앙지방법원 2008. 6. 3. 선고 2006가합59965

서울중앙지방법원 2009. 2. 17. 선고 2006가합 96339

서울중앙지방법원 2012. 1. 18. 선고 2010가합22045

(2) 2015 실무지침의 개정 내용

이와 같은 욕실 슬리퍼 걸림 문제에 대하여 철거 후 재시공은 현실성이 없다는 비판이 계속되자 이에 대하여 2015년도 개정 실무지침에서는 “욕실단차가 설계도면과 동일한 경우 하자에서 제외하고, 도면과 상이한 경우 설계도면에 표기된 문턱의 단차와 비교하여 배수구의 문턱까지 직선거리의 물매 1/100을 고려한 값보다 미달한 경우 하자로 판단하고 치수표기가 없는 경우 5cm를 최소 단차 기준으로 판단하되, 비용산정 방법은 욕실발판 매트 설치비용을 산정” 하는 것으로 개정되었다.

라. 욕실 타일 모르타르 뒷채움 부족

(1) 발현되지 않은 하자에 대한 보수비 산정의 문제점

통상 건축실무에서는 타일붙이기 공사에 대하여 외벽의 경우 압착공법을, 내벽의 경우 떠붙임 공법을 적용하는 것이 보통이다.

떠붙임 공법의 시공순서(施工順序)는, ① 타일을 바닥에 뒤집어 놓고 타일 뒷면에 붙임 모르타르를 올려놓은 다음(벽에 모르타르를 바르는 것이 아님), ② 그 대로 들어올려 아래에서 위의 방향으로 비스듬히 벽에 밀어 올리듯이 붙이면서, ③ 좌우로 흔들어 기본 평활도를 맞추고 그 다음 고무망치 등으로 두들겨 세부 평활도를 맞춘 후, ④ 타일 접착면에서 빠져나온 모르타르를 긁어내거나 모자란 부분은 타일 뒷면 상부에서 채워 넣는 방법으로 시공하게 된다.

국토부에서 발간한 건축공사 표준시방서 타일공사편 떠붙이기에서 “타일 뒷면에 붙임 모르타르를 바르고 빈틈이 생기지 않게 바탕에 눌러 붙인다.”라고 명시하고 있는데, 이를 두고 감정실무지침에서는 욕실 벽체 타일 뒷면에 모르타르를 100% 채워 넣어야 하는 것으로 해석¹⁹⁾하여 발현(發現)되지 않은 하자에 대하여

보수비를 산정하는 문제가 있다.

현재 욕실 벽타일 하자에 대한 감정방법에 관하여 타일의 균열이나 들뜸 및 탈락면은 욕안 관측하지만, 탈락되지 않은 경우 타격음으로 뒷채움 부족을 감정할 수밖에 없고 이를 전수조사할 수도 없어 샘플조사 후 전체에 확대적용하고 있는데 그 감정방법의 원시성이나 보수비산정 범위를 두고 논란이 대단히 많다.

특히나 최근 벽타일 시공의 트렌드를 살펴보면 과거 벽타일의 시공 트렌드는 작은 타일로 모자이크 문양을 만들거나 아기자기하게 시공하는 것이 일반적이었으나, 최근에는 심플하면서 깔끔한 디자인을 선호하는 트렌드에 따라 300*600 또는 600*600 등 대형 타일로 시공하는 것이 거의 공식화되다시피 되고 있다.

그러다보니 커다란 타일 뒷면에 모르타르를 얹어놓고 들어 올릴 수 있는 양의 한계 때문에 접착력이 높은 붙임 모르타르를 소량 사용하여 시공할 수밖에 없게 되어 벽타일 뒷채움은 더욱 어려운 방향으로 전개되고 있다.

한편 하급심 판례에서도 이를 하자로 보지 않은 사례가 많다.

즉, “이 법원의 감정인에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 아파트 욕실에 부착된 타일의 뒷면에 모르타르가 일부 부족하게 채워진 사실을 인정할 수 있으나, 한편 위 각 증거들에 의하면 욕실에 부착된 타일 뒷면에 모르타르가 일부 부족하게 채워졌다고 하더라도 입주자들이 욕실을 사용하는데 별다른 장애가 없는 사실, 떠붙이기 공법을 사용하여 욕실에 타일을 부착하는 공사를 시공하는 경우 공법의 특성상 타일을 벽면에 부착하기 위하여 타일의 뒷면에 묻힌 모르타르가 퍼지면서 타일의 뒷면 전체가 모르타르로 채워지지 않는 것이 일반적인 현상인 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 아파트 욕실에 부착된 타일의 사춤량(모르타르의 채움 부족)으로

19) 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, “건설감정실무”, 2011, 36면

인하여 기능상, 미관상 또는 안전상 지장이 초래된다거나 통상의 용도로 사용할 수 있을 만한 성상을 갖추지 못하게 된다고 보기는 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 원고의 이 부분 주장은 이유가 없다.”라고 한 사례이다.²⁰⁾

이에 대하여 대한건축학회의 건축기술지침(건축Ⅱ) 제10장(타일공사) 내벽타일 시공 항목’ 타일뒷면 접착제 또는 모르타르밀착비율 확인’에서도 타일시공 후 기능공이 1일 시공한 물량 중 2매를 떼어내 접착제 또는 모르타르밀착정도를 검사하여 밀착 및 채움 정도가 80% 이상이면 합격 기준으로 보고 있으나 여전히 논란이 많아, 최근 국토교통부에서 제정한 ‘하자판정기준, 조사방법 및 보수비용 산정 기준(주택건설공급과-6975, 2012. 12. 27)’에서는 “타일의 접착 강도 시험을 실시하여 하자여부를 판단하며 접착 강도가 $4\text{kgf}/\text{cm}^2(39.2\text{N}/\text{cm}^2)$ 미만인 경우 하자로 판정한다.” 라고 하여 위 건축학회보다도 완화된 기준을 제시하고 있다.

생각건대, 육실벽체의 타일은 특별한 사정이 없는 한 떠붙이기 공법을 적용하여 시공을 하게 되는데 타일을 바닥에 뒤집어 놓고 뒷면에 모르타르를 얹어 들어 올려 벽체의 아래쪽에서 위쪽으로 올려붙이면서 시공 후 타일 뒷면 위쪽에서 젖은 모르타르를 뿌려넣는 식으로 시공하므로, 필연적으로 모르타르를 100% 채울 수도 없을 뿐만 아니라 평활도 조정을 위하여 100% 채워서도 안된다.

국토부 시방서에 “빈틈이 생기지 않도록 눌러 붙여야한다.”는 의미는 모르타르를 100% 채우라는 의미가 아니라 평활도 조절을 위해 좌우로 흔들다가 ‘붙임 모르타르’와 ‘타일 뒷면’과의 사이에 들뜸이 발생하여 접착강도가 저하되지 않도록 주의하라는 의미로 해석하는 것이 타당하다고 본다.

또한 최근 벽타일이 대형화되면서 바닥에 타일을 놓고 그위에 모르타르를 얹어

20) 서울중앙지방법원 2008. 6. 3. 선고. 2006가합59965
서울남부지방법원 2008. 10. 23. 선고 2006가합 13828
서울중앙지방법원 2012. 10. 17. 선고 2011가합72375

들어올리는 방식은 중량 때문에 뒷채움에 한계가 있을 수밖에 없으므로 향후 타일공사의 하자 문제는 접착강도가 기준치에 도달하는지가 쟁점이 되어야지 붙임 모르타르 양의 문제로 보아서는 아니 될 것이므로, 향후 욕실 벽타일 하자에 대하여는 균열이나 들뜸 등 하자가 발생한 부분에 한정하여 보수비를 산정하는 것이 타당하다고 본다.

(2) 욕실 타일 뒷채움 부족에 대하여 통일된 일위대가가 없는 문제점

실사 이를 하자로 보아 시공비용 차액을 산정한다고 하더라도 이하에서 제시하는 바와 같이 감정인에 따라서 10배 이상의 단가차이를 보이고 있어 시급히 시정되어야할 문제로 대두되고 있다.

[표 3] 부산지법 2014가합14705 감정서 일위대가표(감정서 3권 2,337면)

전유-8	타일 뒷채움		m2							
	모르타르		m3	0.006	83,500	501		-		501
	공구손료	노무비의 3%	식	1	668	668		-		668
	타일공		인	0.135		-	132,287	17,859		17,859
	보통인부		인	0.051		-	86,686	4,421		4,421
	계					1,169		22,280		23,449

[표 4-1] 서울중앙지법 2014가합532984 일위대가표(감정서 2권 232면)

호표108	붙임 모르타르(1:5)	T=18	M2							
	시멘트		kg	5,760	110	633				110 633
	세사	서울	M3	0.021	22,000	455				22,000 455
	보통인부		인	0.018			84,166	1,514		84,166 1,514
	소계					1,088		1,514	0	2,602

[표 4-2] 서울중앙지법 2013가합86378 일위대가표(감정서 2권 121면)

전유06. 전, 공용 욕실 벽타일 뒷채움 불량										
뒷채움불량	타일(타일원(18mm)기준	m ²	1	1,628	1,628			1,628	1,628	요금 198
[합 계]				1,628				1,628		

[표 4-3] 서울중앙지법 2014가합543779 일위대가표(감정서 2권 132면)

종 목	규 격	단위	수량	재 료 비		노 우 비		경 비		합 계		비 고
				단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	단 가	금 액	
2-6. 각 세대 옥실 벽타일 뒷채움 단위												
타일 뒷채움 단위		M2	135.00	1,248	16,890,000					1,248	16,890,000	호표 28

[표 4-4] 서울중앙지법 2013가합564694 일위대가표(감정서 2권 555면)

[공표]옥실 벽타일 뒷채움 불량 M2 (호표 60)												
요호타일 불량(외입공 포함)	반향음적비 1:3	M3	9,019	67,725	1,219	66,423	998	-	-	123,148	2,217	호표 405
[합 계]					1,219		997				2,216	

즉, 이상의 금액을 평균하여 정리하면 아래 [표4-5]와 같다.

[표 5] 이상 감정인의 일위대가 평균 비교

감정인	표 3-1	표 4-1	표 4-2	표 4-3	표 4-4	유사사건 평균
단 가	23,449원	2,602	1,628	1,248	2,216	1,924원

그렇다면 거의 10배의 단가차이가 난다는 것인데 이는 표 3의 감정인은 타일 공사 일위대가를 적용한 것이고, 유사사건 표 4의 다른 감정인들은 타일공사 중 뒷채움이 덜된 부분에 한정하여 일위대가를 만든 것으로 사료되는데 이와 같은 현상이 지속된다면 또 옥실 벽타일 뒷채움 불량에 단일 항목에서 수억원의 보수비 차이가 발생하게 되고 그렇다면 또 건설하자소송의 복불복 논쟁이 재연될 수밖에 없으므로 건설소송실무연구회에서 하루빨리 합리적인 일위대가를 제시하여야 할 것으로 사료된다.

마. 싱크대 배면과 하부 마감재 미시공

(1) 은폐된 구간을 마감할 실익이 있는지 여부

한편, 위 실무지침 37쪽에서는 '싱크대 하부 및 벽체 배면 마감 미시공'에 대하여도 이를 중요한 하자가 아니라고 보면서도 시공비용의 차액을 산정하도록 명시하고 있다. 그러나 대한민국의 건축통례에서, ① 설계자들은 관행적으로 거실 및 주방 바닥의 마감재만 표시할 뿐 싱크대 하부나 배면 타일을 어떻게 할 것인지에 대하여 언급하지 않고 있고, ② 시공자들은 일반적으로 공종별 작업 순서상 선순위인 싱크대를 먼저 설치하고 바닥마감을 나중에 하다보니 하부는 시공할 수 없을 뿐만 아니라 이 부분은 은폐된 구간이므로 마감부분을 시공하지 않는 것을 당연시 하고 있는 반면, ③ 원고의 하자판정업체 또는 소송대리인들은 이는 싱크대 하부도 주방바닥에 포함되므로 이에 대한 미시공은 하자라고 주장하고 있어, 싱크대 하부 바닥과 뒷벽면의 미시공이 거의 모든 하자소송의 단골메뉴가 되고 있다.

이와 같은 점 때문에 우리나라 아파트 건축의 대표 공기업인 한국토지주택공사(구 주택공사)에서도 건축견적지침서에서 싱크대 하부 앞부분에서 80~100mm 까지만 바닥마감재를 설치하는 비용만 견적하도록 규정되어 있고, 실제 주공아파트에서도 모두 싱크대 하부와 배면에 마감재를 설치하지 않고 있다.

그 이유는 공정 순서상 바닥마감을 먼저 하게 되면 설비업자들이 그 위를 밟고 들어와 망치질, 톱질, 본드칠 등을 하면서 바닥마감을 마구 훼손하게 되므로 싱크대를 먼저 시공하고 바닥마감을 하는 것이 공정상 합리적이라는 경험칙이 쌓여 수백 번의 시행착오 끝에 싱크대 하부를 견적단계에서부터 제외하기에 이르렀으나 여전히 이러한 피드백(Feedback)이 설계자에게 잘 전달되지 아니하여 하자소송에서 무익한 다툼이 계속되고 있는 것이다.

이는 마치 자동차 설계도면에 '표면 광택도장'이라고 명기되어 있다하여 자동차 밑부분도 모두 광택 페인트로 마감해야한다는 주장과 마찬가지로 과잉시공에 해당하여 분양가격만 높일 뿐 누구에게도 이익이 되지 않는다고 본다.

(2) 2015 실무지침의 개정 내용

이처럼 무익한 다툼이 계속되자 건설소송 실무연구회에서도 이에 대한 묘안을 찾지 못하여 2015년도 실무지침 개정에서 싱크대 하부 마감 미시공이라는 항목에 대하여 차액산정 대신 에폭시 페인트로 1회 시공하는 비용을 산정하라고 개정하고 있으나, 현재 입주민이 거주하고 있는 곳에 실제로 에폭시 페인트 공사를 한다면 냄새 때문에 한동안 거주가 불가능할 것인데도 무엇인가 이에 대한 절충안이 필요하여 교육지책을 내어 놓은 것이지 해결책은 아니라고 판단된다.

따라서 공동주택에 대하여 하자라고 하려면 주택법 시행령 제59조 1항 관련 별표 6에서 본바와 같이 물리적인 하자유형이 존재해야 하고, 이로 인하여 기능, 미관 또는 안전상 지장을 초래해야 하자라고 하고 있는데, 싱크대 하부나 배면타일을 미시공하였다하여 별다른 문제가 발생된다고 판단하기 어려우므로 이 부분에 대하여도 건축통례와 이치를 따져 하자에서 제외하는 방안을 신중히 검토할 필요하다고 본다.

바. 가요전선관 미시공

또한 위 실무지침에서는 ‘욕실 천정 후렉시블 전선관 미시공’에 대하여 기능상, 안전상의 하자로 판단하여 후렉시블(Flexible) 전선관으로 보수하는 비용을 산정하도록 하고 있다.²¹⁾

그러나 위 하자의 근거가 대한전기협회에서 발간한 내선규정인데 이는 권장사항이고 임의규정이라고 위 협회 홈페이지에서 스스로 공지하고 있음에도 이를 기준으로 하자라고 하는대는 납득하기 어렵다.

21) 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, “건설감정실무”, 2011, 40면

설계도면 및 지시서에도 후렉시블 전선관을 시공하라고 지시된 바 없다면 하자라고 보기 어려울 뿐만 아니라 경우에 따라 습도가 높은 욕실 천장내부에 가요전선관(可撓電線管)을 시공하는 기술적 이유도 거의 없다.

왜냐하면 욕실 천장내부가 특별히 기계적 충격을 받을 만한 곳도 없고 오히려 좁은 플라스틱 관 내부에서 전선 이음매가 구속을 받게 되면 오히려 누전위험이 증가한다고 판단되므로 괜히 과잉시공을 유도할 것이 아니라 제한적 조건에서 범위를 설정하여 하자에서 제외하는 방법을 검토할 필요가 있다고 사료된다.

3. 2015년도 건설감정실무지침의 층간균열 보수공법의 문제점

가. 2011년도 실무지침의 층간균열 보수공법

2011년도 실무지침에서는 0.3mm 미만의 균열에 대하여는 하자부위에 불문(층간균열 포함)하고 일괄적으로 표면처리공법을 적용하였으나, 표면처리 공법의 재료량 두께를 4mm로 적용하여 이에 대하여 논란이 일자, 2015년 개정에서 이를 75%(두께 3mm)로 재료량을 감소시켰다는 것은 앞서 본바와 같다.

나. 2015년도 실무지침의 층간균열 보수공법의 문제점

(1) 2015년도 충전공법 일위대가

그런데 2015년도 실무지침 개정과정에서 층이음 균열(시공과정에서 불가피하게 발생하는 층간 끊어치기로 타설한 부위)에 대하여 표면처리 공법이 아닌 V-cutting 후 Seal 재료로 메우는 방법인 충전(充填)공법을 균열쪽에 무관하게 적용하도록 개정하였다.

[표 6] 2015년도 충전공법 일위대가

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계		비고
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액	
에폭시 seal재		kg	0.1700	18,000	3,060					18,000	3,060	
프라이머		L	0.0030	6,000	18					6,000	18	
다이아몬드날		개	0.0100	32,000	320					32,000	320	
잡재료	주재료비의 5%	식	1.0000	170	170					170	170	
특별인부		인	0.0500			102,334	5,116			102,334	5,116	
보통인부		인	0.0400			84,166	3,366			84,166	3,366	
공구 손료	노무비의 3%	식	1.0000	254	254					254	254	
[합계]					3,822		8,482				12,304	

한편, 층이음 균열은 고층 건물에 콘크리트를 한번에 타설하지 못하므로 층별로 끊어치기 하는 공법(Construction Joint)의 특성상 일정부분 불가피하게 발생하는 면이 있고, 이는 시루떡에 층이 지듯 층간에 존재할 뿐이므로 압축력에 대응하는 데는 지장이 없어 구조적 균열은 아닐 뿐만 아니라, 2000년대 이후에는 대부분의 건설사에서 층이음 균열을 없애고자 신축공사 당시 선시공 부위에 설치한 연결 유닛에 전단키(Shear Key)를 형성시켜 신규콘크리트 접합면 사이의 전단력을 전달할 수 있게 함은 물론 층이음 부위로 빗물이 유입되는 것을 방지하는 역할을 하고 있어 층간 균열로 인한 누수피해가 거의 보고되지 않고 있는 점 등을 종합 고려할 때 퍼티를 이용한 표면처리 공법으로 보수해도 문제가 되지 않는다고 본다.

균열보수 실무에서도 층이음 균열에 대하여 일일이 핸드 그라인더로 홈을 파고 췌재를 삽입하여 보수하는 경우는 찾아볼 수가 없음에도 2015년도 실무지침 개정시 이에 대한 자세한 설명도 없이 m당 12,304원의 단가를 책정함으로써, 1000 세대를 넘는 아파트의 경우 단일 항목에서 수억원의 추가 보수비용을 계상하게 하는 원인제공을 하였다.

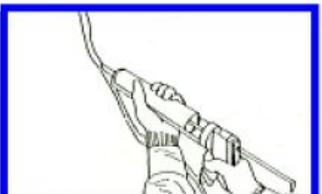
따라서 철근콘크리트로 시공되는 건축물은 공법의 특성상 층이음 균열은 일정부분 불가피한 면이 있다는 점은 차치하고라도, 2015년도 실무지침에서 명시

하고 있는 층간균열 일위대가 단가를 살펴보면 과도한 재료량 및 노무량을 투입하고 있어 문제가 된다.

(2) 충전식 일위대가 재료량의 모순

우리나라 균열보수 시장에서 가장 역사와 권위를 인정받고 있는 중앙케미콘의 충전식 보수공법 시공과정을 살펴보면, ① 균열선을 따라 U(V) 커팅을 하고, ② 커팅부위의 분진이나 이물질을 제거하며, ③ 커팅부위에 쉘재 접착력을 향상시키기 위하여 m당 0.02kg의 프라이머를 도포하고, ④ 프라이머 건조 후 탄성에폭시인 쉘재를 m당 0.04kg으로 메우며, ⑤ 주격으로 먼처리 후 ⑥ 건조되면 핸드코트로 면을 조정하는 순서로 시공을 진행한다.²²⁾

[그림 1] 중앙케미콘 충전공법 시방서에 나타난 재료량

<p>5) 프라이머 도포 후 약 3시간(20℃)경과 후에 탄성에폭시 쉘링재인 E600을 쉘링하고 헤라를 이용하여 면을 매끄럽게 만든다.</p> <p>** E600 쉘링재 소요량 : 0.04 Kg / M 배합비 : 주재:경화제 = 1:1 (중량비) 경화시간: 24시간 / 20 ℃</p>	
---	---

그런데 서울중앙지방법원 실무지침이 에폭시 쉘재를 무려 0.17kg이나 적용하고 있어 중앙케미콘보다 4.25배(=0.17kg÷0.04kg) 많은 쉘재를 적용하고 있어 과도한 재료량 투입이라는 논란을 불러일으키고 있다.

따라서 과잉보수의 논란을 잠재우기 위하여 충전식 균열보수비 일위대가산정에 있어 1m당 재료량은 실무에서 사용되는 재료량인 0.04kg 정도로 조정하는 것이 합리적이라고 판단된다.

(3) 충전식 일위대가 인력투입의 모순

22) 인터넷 검색자료, 중앙케미콘 홈페이지, <http://www.chemi-con.co.kr/menu-d/main1-1-3.html>

또한 인력투입에 관하여 모순점을 살펴보면 위 개정 실무지침은 층간균열 등 1m를 보수하는데 특별인부 0.05인, 보통인부 0.04인을 투입하고 있는데, 이를 평균하면 0.045명(=0.09÷2)이고 그 의미는 2인의 숙련공이 하루종일 균열 약 22.2m(=1일÷0.045인) 밖에 균열보수를 하지 못한다는 뜻이 된다.

실무적으로 균열보수 기능공들은 팀장을 주축으로 4~5명이 1개조가 되어 아무리 규모가 큰 아파트 현장이라도 불과 며칠 만에 일을 처리하고 다른 현장으로 떠나는 점을 고려할 때 숙련공 2인 1개조가 하루 22.2m 밖에 보수공사를 못한다는 것은 상식에 부합하지 않는 노동효율이라고 사료된다.

2인 1개조가 적어도 하루에 100m는 보수한다고 보는 것이 상식적이라고 할 것이다.

따라서 충전식 균열보수비 일위대가산정에 있어 1m당 투입되는 노무량은 특별인부 0.01인, 보통인부 0.01인 정도로 개정하는 것이 합리적이라고 사료된다.

IV. 결론

이상에서 살펴본 바와 같이 현행 서울중앙지방법원 건설하자소송실무연구회에서 발간한 2011년도 및 2015년도 감정실무지침은 비록 서울중앙지방법원에서 주도하여 발행하였으나 전국 지방법원에서 이를 원용하는 등 많은 성과가 있었고, 그동안 복불복(福不福) 소송이라는 건설하자소송의 혼란을 상당부분 해소하고 합리적이고 효율적인 판결에 많은 기여를 한 것이 사실이다.

하지만 여전히 일부 불합리하거나 현실과 동떨어진 부분이 있어 하자소송을 부채질하거나 판결에 불복하는 비율을 낮추지 못하고 있어 개선되어야 할 부분이 상당수 존재하는 것도 사실이다.

2015년도 실무지침의 개정 및 보완에도 불구하고 여전히 문제가 남아있는 항목을 정리해보면, ① 원가계산 제비율 적용에 있어 이윤율의 상한선인 15%를 적용하면서 낙찰률 적용은 제외한 점, ② 균열보수비 중 층간균열은 비구조적 균열에 해당함에도 모두 그라인더로 흙을 파서 구조체에 손상을 주면서까지 보수하도록 하고 있는 점과, 설사 이렇게 보수하는 것이 정당하다고 하더라도 예시된 일위대가의 재료량과 노무량이 과도하게 계상되어 있다는 점, ③ 욕실 벽 타일에 하자가 발생되지도 않았는데 떠붙이기 공법의 특성을 무시하고 모르타르 뒷채움 100%를 기준으로 하자를 인정하고 있는 점과, 설사 이를 하자라고 본다고 하더라도 모르타르 뒷채움에 대한 일위대가가 정립되지 아니하여 감정인에 따라서 단가가 10배 상당 널뛰기 하고 있는 점, ④ 건축기타하자 중 싱크대 뒷면과 하부는 걸레받이와 가구로 은폐되어 있는데도 마감공사를 해야 한다면서 시공비용 차액을 산정하거나 현실과 동떨어진 에폭시 페인트 공사를 하도록 한 점, ⑤ 전기설비 주요하자 중 욕실천장내 후렉시블(Flexible) 전선관 미시공에 대하여도 관계법에서 강제사항도 아닐 뿐만 아니라 은폐된 구간에 해당하므로 배선을 잘 정리하는 것으로 족함에도 굳이 누전방지를 위한다면 그 효능도 의문시 되는 전선관 씌우는 보수비를 산정하도록 한 점 등을 종합 고려할 때 현장실무와 동떨어지거나 보수실익도 거의 없이 과잉보수만 유도하는 것은 사회 경제적 낭비만 초래하게 되므로 합리적인 방향으로 개선이 필요하다고 사료된다. 끝.

참고문헌

1. 단행본

[01] 한국사법행정학회, “주석민사소송법 제4권(제5판, 1996)”

2. 정기 간행본, 정부기관 연구보고서

[01] 최은정, 최민수, “최저가찰제도의 개선 방향 조사 연구”, 건설이슈포커스, 2013.

[02] 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, “건설감정실무”, 서울중앙지방법원, 2011.

[03] 서울중앙지방법원 건설소송실무연구회, “건설감정실무 추록”, 서울중앙지방법원, 2015.

3. 인터넷 검색자료

[01] 인터넷 검색자료, 중앙케미콘 홈페이지,
<http://www.chemi-con.co.kr/menu-d/main1-1-3.html>

4. 판례

- 각주 참조